

写字楼市场 2020年第二季度

222.91
租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-5.2%
租金增长 (环比)

25.4%
空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

深圳经济数据
2020年一季度

-6.6%
GDP 增长

-1.8%
第三产业增长

5.5%
CPI 增长

-11.4%
房地产开发投资增速

2019
前四季度

6.7%

8.1%

3.4%

15.9%

未来
一年趋势

租金普降为企业带来换租、扩租窗口期, 半年吸纳量超去年全年

二季度, 位于南山科技园片区的两座甲级写字楼入市带来共计14万平方米新增供应, 全市甲级写字楼存量增至596.4万平方米。单季度吸纳量也在新供应的带动下录得5.5万平方米, 上半年累计吸纳约14万平方米的甲级办公面积, 超过2019年全年吸纳量。春节后受新冠肺炎疫情影响几近停滞的写字楼租赁活动于二季度逐渐恢复。

深圳甲级写字楼市场优于预期的吸纳表现, 一方面源于疫情期间市场需求及租赁活动后延并于二季度集中释放; 同时新供应陆续入市, 写字楼租金普降, 二季度全市甲级写字楼租金环比下降5.2%至每月每平方米222.91元, 对于发展向好的实力型企业来说无疑是换租窗口期, 不少企业变更办公环境的同时也为未来业务发展扩充办公空间。

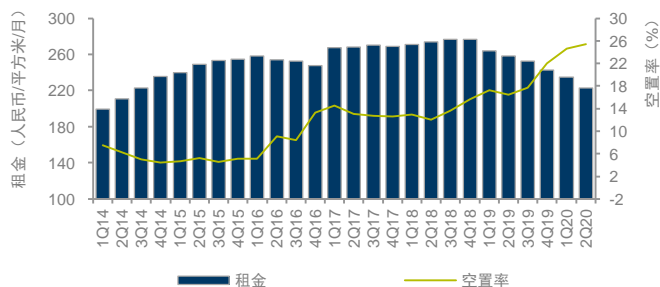
深圳连续数年的高供应量持续积蓄市场压力, 疫情前虽然市场整体空置率持续走高, 但考虑物业在未来市场中的影响力及对深圳产业经济高成长的预期, 业主降租意愿较弱, 更多是通过给予一定的装补或延长免租期等方式吸引客户; 而疫情后整体经济环境不容乐观, 且可预见的高供应压力削弱业主对后市的信心, 以价换量成为更多物业特别是新项目业主的优先考量。给予更直接的租金折让以及更长的免租期成为当下吸引租客的普遍方式, 部分优质客户大面积租赁的免租期相应拉长。从区域发展来看, 新项目的接连入市加速前海片区的成熟, 叠加前海“归巢计划”等扶持性政策, 较高的可租赁面积吸引有大规模办公需求企业入驻的同时也对有腾挪整合多处办公地点需求的企业提供更多选择。

分行业来看, 来自科技及传统金融行业多见大面积租赁成交, 需求表现最为活跃; 以律师事务所及会计事务所为代表的专业服务类也延续了一定的活跃度。反观部分中小型科技企业、初创型公司退租仍时有发生, 全市空置率环比仅上涨0.84个百分点至25.43%。

价格刺激需求提前释放, 年内可见的新供应或令下半年市场面临较大去化压力

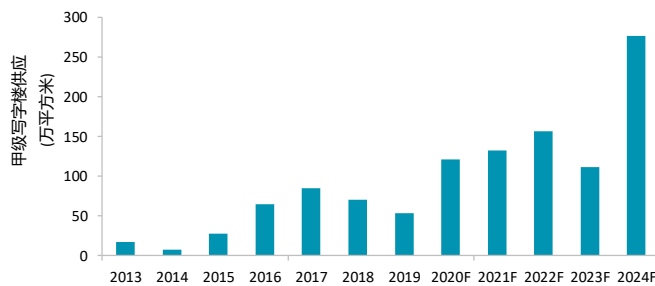
市场租金普降在一定程度上刺激了办公租赁需求的提前释放, 考虑到疫情后宏观经济面尚待恢复, 尤其不少中小规模企业面临经营困难, 经济面支撑不足, 下半年租赁需求活跃度或将有所下降。供应端来看, 年内预计还将有约77万平方米的新项目入市且新供应多来自于南山区的热门板块, 空置率还将继续上探。结合当前全市租金水平较2018年历史最高点已经下降19.4%, 后市租金降幅料将有所收窄。

甲级写字楼租金&空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

全市甲级写字楼新增供应



数据来源: 戴德梁行研究部

备注: 增长数据为累计同比涨幅;

数据来源: 深圳统计局; 牛津经济研究院; 戴德梁行研究部

区域	存量 (平方米)	空置率	未来供应 (平方米)	甲级写字楼平均租金		
				人民币/平方米/月	美元/平方英尺/月	欧元/平方英尺/月
罗湖	541,813	17.6%	40,170	¥199.02	US\$2.59	€2.33
福田	2,861,097	16.2%	722,344	¥248.99	US\$3.24	€2.92
南山	2,292,832	35.9%	6,950,371	¥202.18	US\$2.63	€2.37
宝安	267,760	50.8%	267,851	¥170.16	US\$2.22	€1.99
全市	5,963,502	25.4%	7,980,736	¥222.91	US\$2.90	€2.61

租金：按租用建筑面积为500平方米左右，3年租约，位于中层的顶级及甲级写字楼面积的成交面价，含VAT税。
汇率为1人民币 = 0.1402美元 = 0.1261欧元 (2020.6.1)

2020年第二季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
平安金融中心	福田	杜比科技	5,000	搬迁
平安金融中心	福田	某保险公司	6,000	新租
深圳湾壹号	南山	平安银行	1,200	新租

主要在建项目

写字楼	商圈	主要租户	面积 (平方米)	预计交付时间
嘉里前海中心1期	南山	-	120,000	2020年
前海控股大厦	南山	-	98,800	2021年
中洲湾	福田	-	214,000	2021年
嘉里前海中心2期	南山	-	74,500	2021年
大百汇广场	福田	-	150,000	2021年
微众银行大厦	南山	-	102,000	2022年
碳云总部大厦	南山	-	80,000	2023年

张晓端

高级董事

华南及华西区研究部主管

深圳市福田区中心四路1号,嘉里建设广场T2座5楼,518048

电话: +86 755 2151 8116 /

xiaoduan.zhang@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行(纽约证券交易所股票代码: CWK)是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司,通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家,设有400多个办公室,拥有53000名专业员工。在大中华区,我们的22家分公司合力引领市场发展,并于2017和2018连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2019年公司营业收入达88亿美元,核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。更多详情,请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的微信(戴德梁行)。

© 戴德梁行2020年

免责声明 本报告刊登的一切资料及数据,虽力求精确,但仅作参考之用,并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息,尽管戴德梁行相信其可靠性,但该类信息并未经戴德梁行核实,因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性,戴德梁行不做任何明示或暗示的担保,也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考,并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动,以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权,未经许可,不得转载。