

写字楼市场 2020年第三季度

环比
变化

183.0

租金 (人民币/平方米/月)

-0.8%

租金增长 (环比)

7.1%

空置率

数据来源: 戴德梁行广州研究部

广州经济数据
2020年上半年2020年
第一季度未来
一年趋势

-2.7%

GDP 增速

-6.8%

▲

-0.8%

第三产业增速

-2.2%

▲

3.5%

CPI 增速

4.1%

▼

-7.9%

房地产开发投资增速

-8.4%

▲

数据来源: 广州统计局/ 牛津经济研究院/ 戴德梁行广州研究部

甲级写字楼租赁需求逐渐回暖

三季度, 位于琶洲商圈的唯品会总部大厦交付使用, 将广州甲级写字楼总存量推高至509.9万平方米, 多个原计划交付项目延迟至年底。整体市场租赁需求活跃度逐渐回暖, 前期受疫情影响暂缓的需求有所释放, 共录得净吸纳量为3.7万平方米, 较上两季度有明显上升。从区域来看, 珠江新城展现出更强的韧性, 凭借较高的楼宇品质仍是租户首选, 季内录得多宗企业大面积的搬迁和扩租案例。在新项目保持较高的入驻率及需求回暖下, 全市空置率较上季度仅微幅上升0.3个百分点至7.1%。

本季仍以内资客户需求为主, 其中TMT及金融类企业为最活跃的两类租户。同时, 得益于内循环经济带动下的国货崛起, 使国货品牌企业对甲级写字楼的租赁需求也在不断升高, 如卡姿兰在高德置地广场租下2,500平方米的办公面积。与此相反, 教育培训和传统广告类企业则出现明显的需求收缩现象。

业主在租金策略方面给予较大的弹性空间

面对存量面积去化减慢, 业主在租金定价和佣金奖励方面继续给予较大的弹性空间, 以提升项目入驻率。尽管租赁需求逐渐复苏, 但国内外经济疲软, 租户对租赁决策更慎重, 第三季度广州甲级写字楼市场平均租金环比下降0.8%至每月每平方米183.0元。

年底新增供应集中入市 空置率预攀升

四季度广州甲级写字楼预计有28.9万平方米的新增供应入市, 主要集中分布在新兴商圈琶洲。大量的新增供应和相对较低的租金将一定程度刺激琶洲商圈需求, 与此同时项目间竞争也将更为激烈。整体市场新增供应的累积将加剧市场去化压力, 预期年底全市空置率将升高, 租金亦受此影响继续下行。随着未来经济逐渐明朗, 内资企业的办公需求有望进一步增加, TMT企业表现将持续突出, 而传统行业则更倾向于求稳, 积极探索办公模式的升级以控制成本, 包括对联合办公接纳度的提升以及选用定制型联合办公服务等。

广州甲级写字楼市场租金&空置率



数据来源: 戴德梁行广州研究部

广州甲级写字楼新增供应



数据来源: 戴德梁行广州研究部

| 商圈 | 存量 (平方米) | 空置率 | 截至2024年未来供应 (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 |
| 体育中心 | 857,190 | 5.1% | 105,942 | 178.2 | 2.4 | 2.0 |
| 珠江新城 | 3,000,576 | 6.3% | 288,850 | 199.7 | 2.7 | 2.3 |
| 越秀 | 387,739 | 16.4% | - | 139.4 | 1.9 | 1.6 |
| 琶洲 | 853,751 | 7.3% | 2,032,149 | 149.0 | 2.0 | 1.7 |
| 广州甲级写字楼市场 | 5,099,257 | 7.1% | 2,426,941 | ¥183.0 | US\$2.46 | € 2.08 |
| 国际金融城 | - | - | 796,047 | - | - | - |

*平均租金是指甲级写字楼市场主要物业中中层中等面积的租金成交均价（元/平方米/月），该租金报价是基于租用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用。
汇率为1美元=6.9204人民币=0.8471欧元（截至2020年8月24日数据）

2020年第三季度主要租赁成交

| 写字楼 | 商圈 | 租户 | 面积（平方米） | 租赁类型 |
|---------|------|------|---------|------|
| 天德广场 | 珠江新城 | 快手 | 2,400 | 新设立 |
| 高德置地广场 | 珠江新城 | 卡姿兰 | 2,500 | 新设立 |
| 唯品会总部大厦 | 琶洲 | 有赞科技 | 2,000 | 新设立 |

主要在建项目

| 写字楼 | 商圈 | 主要租户 | 面积（平方米） | 预计交付年份 |
|------------|-------|------|---------|--------|
| 赫基国际大厦 | 琶洲 | N/A | 87,000 | 2020 |
| 铭丰广场 | 琶洲 | N/A | 96,000 | 2020 |
| 广州环贸中心 | 体育中心 | N/A | 106,000 | 2020 |
| 环球梦大厦 | 琶洲 | N/A | 47,000 | 2021 |
| 阿里巴巴华南运营中心 | 琶洲 | N/A | 92,000 | 2021 |
| 广州平安财富中心 | 国际金融城 | N/A | 54,000 | 2021 |
| TCL大厦 | 琶洲 | N/A | 103,000 | 2021 |
| 复星国际中心 | 琶洲 | N/A | 67,000 | 2021 |
| 广州万科中心 | 珠江新城 | N/A | 85,000 | 2021 |
| 国美智慧城 | 琶洲 | N/A | 67,095 | 2021 |

张晓端

高级董事

华南区及华西区研究部主管

广州市天河区天河路385号,太古汇一座2704, 510620

电话: +86 755 2151 8116 /

xiaoduan.zheng@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，但该内容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。