

写字楼市场 2020年第三季度

219.01
租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-1.8%
租金增长 (环比)

24.5%
空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

深圳经济数据
2020年二季度

0.1%
GDP 增长

2020
第一季度

未来
一年趋势

-6.6%

1.7%
第三产业增长

-1.8%

4.2%
CPI 增长

5.5%

22%
房地产开发投资增速

-11.4%

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

市场基本面维持稳定, 租金环比降幅收窄

三季度, 甲级写字楼总存量维持在596.35万平方米。受疫情影响而滞后的租赁需求于二季度集中释放后, 三季度新增需求活跃度有所降低, 不过整体市场表现仍超预期, 吸纳量达到了5.46万平方米。前三季度累计吸纳量19.51万平方米, 较去年同期增加131.97%, 与2018年同期相比仍然下降了47.17%。在当季无新增供应的情况下, 存量物业的去化令全市甲级写字楼空置率环比小幅下降0.92个百分点至24.52%。

经济面缺乏显著利好刺激、可见的供应量居高不下令甲级写字楼业主面临持续压力, 招商策略更为开放、灵活: 对行业、资质等要求减少, 超前预租、优惠的租赁条件、佣金激励等。而租户面对租金普降、选择面增加的市场行情, 扩租、换租以提升办公空间品质的需求意向较多, 但多数并不急于成交、并期待争取更加优惠的承租条件, 这也进一步拉长了成交周期。此外, 国有背景的产业园区通过低廉的租金以吸引优质客户进驻, 尤其是大面积租户, 对甲级写字楼需求亦有一定的分流。

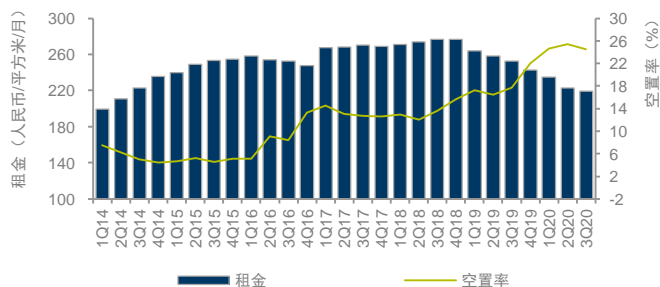
全市租金仍处于下行区间, 三季度环比下降1.75%至219.01元/平方米/月, 不过较上季度环比5.23%的降幅已显著收窄, 这也是自2019年一季度起深圳租金进入下行通道后最小的季度环比降幅。

政策设计着眼于产业长期发展, 当前市场仍将承压

面对当前粤港澳大湾区的城市格局, 不少大型集团企业考虑将大湾区总部设置在深圳。部分港资企业, 特别是金融服务业, 也在增加对布局深圳市场的考虑。在市场压力普遍较大的情况下, 各区政府积极创造有利条件引进优质企业, 提供针对目标企业的定制优惠条件在各区频频出现。前海继“归巢计划”之后, 于8月末又发布了《深圳前海深港现代服务业合作区招商引资奖励暂行办法》, 给予符合条件的进驻企业一定补贴。而近期通过的《深圳经济特区科技创新条例》作出不少鼓励和保护科技创新的制度设计, 不乏国内首创举措, 对科创类企业产生了较大的吸引力。

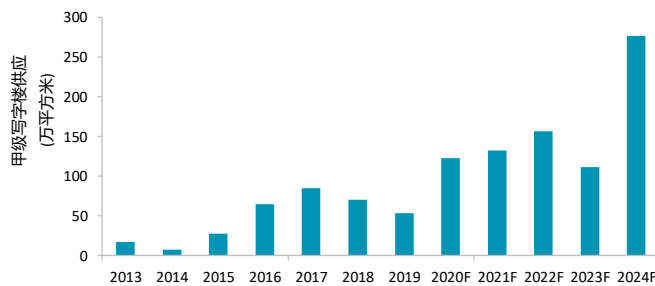
深圳经济的韧性、优质的营商环境为产业发展创造了良好的条件, 也为甲级写字楼长远的需求增长奠定基础。不过当前全球尚未摆脱疫情阴霾的笼罩, 叠加宏观环境不确定性因素的增加, 企业决策仍趋于保守。同时, 深圳写字楼市场仍处于供应高峰, 年末预计还将有近50万平方米新增供应, 市场压力不可小觑, 短期内主要市场指标承压态势较难显著改善。

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

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	19.3%	40,170	¥192.06	US\$2.59	€2.19
福田	2,861,097	16.4%	722,344	¥244.88	US\$3.29	€2.78
南山	2,292,832	33.4%	6,964,835	¥199.04	US\$2.67	€2.26
宝安	267,760	45.8%	267,851	¥166.96	US\$2.94	€1.90
全市	5,963,502	24.5%	7,995,204	¥219.01	US\$2.94	€2.49

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 = 0.1445美元 = 0.1224欧元 (2020.8.24)

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
平安金融中心	福田	北京润朗律师事务所	1,152	新租
博今商务大厦	福田	融安担保	1,450	搬迁
中国华润大厦	南山	万方资产	1,700	搬迁

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
前海控股大厦	南山	-	98,800	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
中国风投大厦	南山	-	118,850	2024年
中信金融中心	南山	-	182,700	2024年

张晓端

高级董事

华南区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载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。