

写字楼市场 2020年第四季度

环比
变化

180.4

租金 (人民币/平方米/月)



-1.4%

租金增长 (环比)



8.1%

空置率



数据来源: 戴德梁行广州研究部

写字楼租赁市场需求回暖, 信心恢复

四季度, 位于琶洲商圈的赫基国际大厦竣工交付, 为广州写字楼市场带来8.7万平方米的新增供应; 2020年全年共迎来3个甲级写字楼项目共计23.1万平方米的入市, 供应量同比增加140%, 推高总存量至518.7万平方米。得益于市场租赁需求的不断回暖, 本季录得净吸纳量2.7万平方米, 但受到新增供应影响, 市场空置率环比轻微上升1.1个百分点至8.1%。

律所需求活跃, 扩张步伐加快

从行业的需求结构来看, TMT (28%)、金融业 (21%) 和专业服务类 (15%) 是本季最活跃的三大行业。其中以律所为代表的专业服务类扩张趋势明显, 季内录得多家知名律所大面积扩张和新设立的案例, 如广信君达律师事务所在周大福金融中心扩租1,100平方米和金诚律师事务所在凯华国际租下1,600平方米等。租金方面, 受年末业绩压力及新增供应入市影响, 业主普遍提供更大的议价空间刺激租赁以应对市场竞争。全市甲级写字楼租金环比下降1.4个百分点, 同比下降5.4%至180.4元每月每平方米。与此同时, 政府也积极出台各项招商引资政策鼓励企业进驻区域内的写字楼办公, 如天河区政府对将于天河区落户的软件业、信息服务业、金融业、高端专业服务业等提供不同程度的经济奖励。

未来展望

2021年预计有超120万平方米的新增供应入市, 其中逾62%的项目面积位于新兴商务区琶洲。大量的新增供应入市将加大去化压力, 全市空置率预计短期内有所攀升。从区域来看, 以珠江新城为例的核心区租金将保持平稳, 而琶洲受新增供应影响区域内竞争加剧, 租金也将面临一定下行压力。但得益于琶洲未来产业规划的利好及区域内楼宇性价比高的多重优势, 预计商务需求旺盛, 特别是一些有办公升级需求的TMT企业将会积极搬迁进驻琶洲。加之, 未来供应项目有部分来自企业自用, 总部经济集聚效应也将逐步凸显, 从而区域内需求也将不断升高。

广州经济数据
2020年前三季度2020年
上半年未来
一年趋势

1.0%

GDP 增速

-2.7%



1.0%

第三产业增速

-0.8%



3.1%

CPI 增速

3.5%



-2.0%

房地产开发投资增速

-7.9%



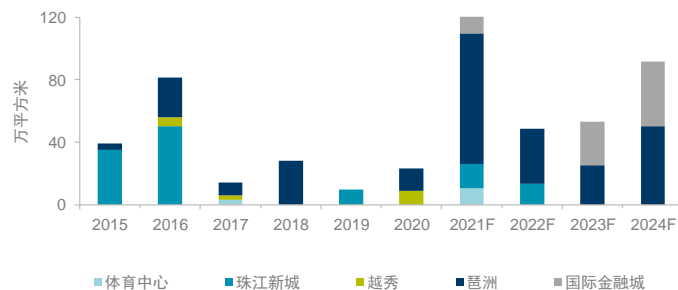
数据来源: 广州统计局/牛津经济研究院/戴德梁行广州研究部

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	5.80%	105,942	176.6	2.5	2.1
珠江新城	3,000,576	7.02%	288,850	197.8	2.8	2.3
越秀	387,739	14.64%	-	139.1	2.0	1.7
琶洲	940,997	10.94%	1,944,903	145.8	2.1	1.7
广州甲级写字楼市场	5,186,502	8.10%	3,135,742	¥180.44	US\$2.55	€ 2.14
国际金融城	-	-	412,124	-	-	-

*平均租金是指甲级写字楼市场主要物业中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=6.5746人民币=0.8408欧元(截至2020年11月25日数据)

2020年第四季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积(平方米)	租赁类型
广州国际金融中心	珠江新城	建信金融	7000	新租
保利天幕广场	琶洲	微味世纪信息科技	1200	扩租
周大福金融中心	珠江新城	广信君达律师事务所	1100	扩租

主要在建项目

写字楼	商圈	主要租户	面积(平方米)	预计交付年份
铭丰广场	琶洲	N/A	95,891	2021
广州环贸中心	体育中心	N/A	106,000	2021
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
欧派总部大楼	琶洲	N/A	42,000	2021

张晓端

高级董事

华南区研究部主管

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、2018、2020年荣膺《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究中国区年度大奖。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2021年

免责声明 本报告刊载的一切资料及数据,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,但该等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。