

## 写字楼市场 2020年第四季度

211.49

租金 (人民币/平方米/月)

未来  
一年趋势

-3.4%

租金增长 (环比)



25.1%

空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

## 租赁需求保持活跃, 全年吸纳量高达40万平方米

四季度, 全市迎来32.24万平方米新增供应, 甲级写字楼总存量上升至628.59万平方米, 虽然季节性因素影响下年末市场寻租活跃度有所下降, 但吸纳量在大面积租赁成交的带动下仍达20.82万平方米。全年深圳甲级写字楼吸纳量达40.33万平方米, 较2019年提高296%, 与2018年的历史次高水平相比下降11%。在全年累计76.21万平方米的新供应量下, 空置率并没有出现显著上升, 全年维持在25%上下, 第四季度空置率较第三季度仅小幅上升0.56%至25.07%。在疫情背景下, 深圳写字楼得到了强劲需求的支撑, 租金的回落亦是刺激企业换租扩租的因素之一: 第四季度深圳甲级写字楼平均租金较上季度下降3.4个百分点至211.49元/平方米/月, 年降幅为12.8%。

分区来看, 南山以34.95万平方米的吸纳量占据全市的86.65%——全市86.48%的新增供应量以及显著的性价比优势是提升南山写字楼市场活跃度的主要影响因素。福田和宝安中心区全年吸纳量分别为3.72万平方米, 4.55万平方米, 罗湖则负增长2.89万平方米。全市商务市场重心西移趋势明显。

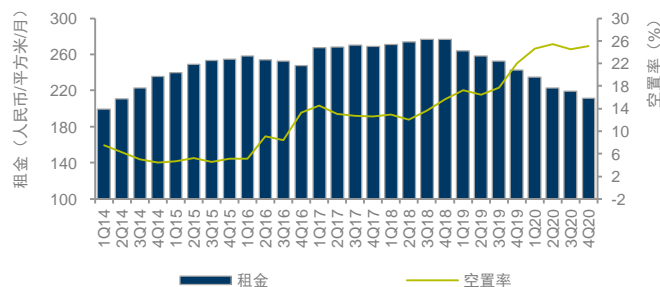
从市场上活跃的客群分类来看, TMT作为深圳写字楼市场一直以来的重要支撑, 受疫情冲击较小, 今年表现最为活跃, 尤其是TMT行业龙头, 考虑在深圳布局总部的情况越来越多, 如年末OPPO整栋入驻华润前海中心T2, 大幅带动了全市吸纳量的提升。在疫情全球蔓延的背景下, 针对高净值人群的资产管理公司市场需求增加, 办公楼租赁需求逆势扩张, 并且多为进驻区域高品质标杆项目。而传统的金融类企业如保险公司、券商等, 利用当前租赁市场价格普降的窗口期扩充办公空间或改善办公环境也成为市场的活跃因子。

## 供应持续放量, 引区域市场表现分化

2021年全市计划新增供应约179万平方米, 考虑到项目延期因素, 预计实际供应将在100万平方米以内。较高的供应量将为企业带来更多的选择, 竞争压力下租金优势也是吸引企业的重要影响因素, 如新项目集中的前海, 随着京东、OPPO等行业巨头的入驻, 商务氛围不断增强, 对企业的吸引力随之增加, 预计明年前海市场仍将保持活跃, 同时较高的新增供应也必然推高空置率。而在氛围成熟的福田中心区, 由于未来供应较少, 租金水平料将保持稳定, 空置率也维持在相对较低水平。

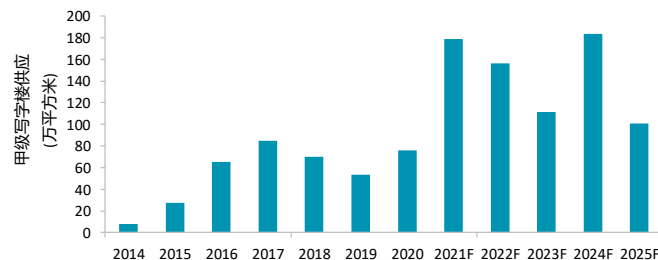
中国突出的抗疫成果一定程度上增强了市场的信心, 同时作为大湾区中心城市及先行示范区, 深圳以良好的营商环境、产业基础及发展潜力, 成为很多企业布局湾区的首选。今年不少大型金融、科技企业进驻深圳, 预计明年该趋势还将持续, 成为需求中的亮点。

## 甲级写字楼租金&amp;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

深圳经济数据  
2020年三季度

2.6%

GDP 增长

2020  
第二季度未来  
一年趋势

0.1%



3.6%

第三产业增长

1.7%



3.4%

CPI 增长

4.2%



24.9%

房地产开发投资增速

22%



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	18.1%	40,170	¥185.77	US\$2.63	€2.21
福田	2,964,097	17.9%	619,344	¥235.17	US\$3.32	€2.79
南山	2,512,225	33.8%	6,382,789	¥193.57	US\$2.74	€2.30
宝安	267,760	37.0%	267,851	¥169.58	US\$2.40	€2.02
<b>全市</b>	<b>6,285,895</b>	<b>25.07%</b>	<b>7,310,154</b>	<b>¥211.49</b>	<b>US\$2.99</b>	<b>€2.51</b>

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 = 0.1521美元 = 0.1279欧元 (2020.11.25)

## 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
深能源大厦	福田	中国出口信用保险公司	5,500	搬迁
壹方中心	宝安	招商银行宝安支行	1,000	搬迁
中国华润大厦	南山	信达澳银基金	4,000	搬迁
前海嘉里中心	南山	涂鸦智能	9,600	搬迁
前海金融中心	南山	慧择保险	13,000	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
弘毅大厦	南山	-	54,800	2021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](http://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](http://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。