

写字楼市场 2021年第一季度

环比变化

178.6
租金 (人民币/平方米/月)



-1.0%
租金增长 (环比)



9.3%
空置率



数据来源: 戴德梁行广州研究部

新入市项目刺激需求, 租赁成交表现向好

2021年一季度, 广州市有三座甲级写字楼投入使用, 为写字楼市场带来共计28.7万平方米新增供应, 单季度供应量超过去年全年, 推高全市存量至547.3万平方米。大量的新增供应刺激市场需求, 录得本季净吸纳量19.6万平方米, 为去年全年吸纳量的两倍之多。其中琶洲商务区表现更为亮眼, 占全市总净吸纳量近40%。在市场新供应及经济增速放缓压力下, 全市整体空置率环比上升1.2个百分点至9.3%, 租金环比下降1.0%至每月每平方米178.6元。

期货交易所选址万科中心, 进一步巩固珠江新城金融地位

本季度仍然以内资企业需求为主, 外资企业需求有所恢复。TMT (27%)、金融类 (20%) 和专业服务类 (14%) 行业是本季度甲级写字楼租赁三大需求主力。分区域来看, 珠江新城的租赁成交仍以TMT和金融企业为主, 如金蝶软件在广州周大福金融中心租下3,000平方米办公面积; 广州期货交易所选址新交付的寺右万科中心, 进一步巩固了珠江新城的金融地位; 多个大面积租赁成交推高珠江新城净吸纳量超5万平方米, 但在新供应的影响下空置率环比上升0.8个百分点至7.8%, 租金则下降0.6%。琶洲商务区在总部经济集聚效应的带动下, 持续吸引企业进驻, 如名创优品在铭丰广场租下27,000平方米办公面积。高品质的物业吸引众多TMT企业汇聚, 琶洲甲级写字楼保持较低的空置水平, 但新项目的入市结构性拉高了片区的空置率, 本季度琶洲空置率微升0.8个百分点至11.7%, 租金则在新项目的影响下环比下探1.3%至每月每平方米143.9元。

年内新增供应放量, 写字楼市场将承压

年内, 广州甲级写字楼预计还将有超90万平方米新增供应入市, 其中近8成来自于新兴商务区琶洲。写字楼市场下半年将迎来集中供应, 短期内全市写字楼空置率料将上升, 预计业主将提供更多优惠政策以便留存和吸引新客户, 租金水平因此承压。然而随着广州金融和TMT行业的发展, 多家头部企业相继落户广州, 将有望带动甲级写字楼需求上升。

广州经济数据 2020年

2020年
前三季度

未来
一年趋势

2.7%
GDP 增速

1.0%



2.3%
第三产业增速

1.0%



2.6%
CPI 增速

3.1%



6.2%
房地产开发投资增速

-2.0%



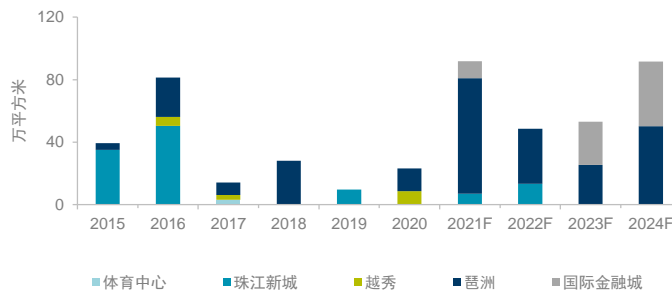
数据来源: 广州统计局/ 牛津经济研究院/ 戴德梁行广州研究部

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	963,132	10.88%	-	174.6	2.5	2.1
珠江新城	3,085,576	7.78%	203,850	196.5	2.8	2.4
越秀	387,739	11.55%	-	138.0	2.0	1.7
琶洲	1,036,888	11.72%	1,849,012	143.9	2.1	1.7
广州甲级写字楼市场	5,473,335	9.34%	2,848,909	178.6	US\$2.55	€ 2.14
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=6.5104人民币=0.8405欧元（截至2021年3月10日数据）

2021年第一季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积（平方米）	租赁类型
铭丰广场	琶洲	名创优品	27,000	升级搬迁
广州周大福金融中心	珠江新城	金蝶	3,000	新设立
宝地广场	琶洲	美尚集团	7,500	升级搬迁

主要在建项目

写字楼	商圈	主要租户	面积（平方米）	预计交付年份
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
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
粤海国际金融中心T1	珠江新城	N/A	70,486.5	2021
广铝总部经济大厦	琶洲	N/A	50,410	2021
星河湾中心	琶洲	N/A	82,873	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.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50,000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。2020年公司营业收入达78亿美元，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。