

写字楼市场 2021年第一季度

209.6
租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-0.9%
租金增长 (环比)

25.5%
空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

深圳经济数据
2020年四季度

3.1%
GDP 增长

2020
第三季度

未来
一年趋势

2.6%

3.9%
第三产业增长

3.6%

2.3%
CPI 增长

3.4%

16.4%
房地产开发投资增速

24.9%

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

需求活跃度延续, 支撑租金降幅收窄

一季度, 深圳甲级写字楼新增供应量16.48万平方米, 全市甲级写字楼总存量上升至645.1万平方米。延续上一年的走势, 企业寻租活动不断, 写字楼市场仍然保持一定的活跃度, 一季度全市甲级写字楼吸纳量达9.32万平方米, 是2018年以来同期最高值, 空置率微升0.47个百分点至25.54%。与此同时, 全市平均租金小幅下滑0.9%至209.57元/平方米/月。供应压力下, 市场指标仍总体趋稳。

分片区来看, 新增供应集中于南山区, 带动其吸纳量维持高水平, 达到9.23万平方米, 但在供应放量的背景下, 其空置率仍提升0.63个百分点至34.42%, 租金则下降1.1%至191.53元/平方米/月。福田和罗湖区首季吸纳表现不佳, 整体租金延续稳中略有下调的走势, 但其中的优质标杆性项目在空置面积逐渐减少的情况下, 业主心态已然转变, 适度调高租金报价的趋势逐渐显现。

科技类企业仍是深圳写字楼市场最为重要的需求来源, 尤其是龙头企业, 扩租动作不断, 如腾讯关联企业在科兴科学园的大面积扩租。而知名企业的搬迁行为也会吸引一系列上下游关联企业进行搬迁以重新汇聚于周边, 如荣耀手机搬迁至新一代产业园后, 关联企业在福田区办公市场寻租活动增多。同时, 传统金融业的扩张步伐亦不断, 在寻求品质更高的办公环境或扩充办公空间方面表现积极。另一方面, 不少外地企业对深圳市场保持较高的关注度, 包括实业类、专业服务业等, 布局前海等发展定位高、供应量充足的区域成为首选。而政府所给予的扶持政策也是吸引企业进驻的重要影响因素。

城市发展潜力支撑长期需求, 集中供应下阶段性高空置局面不可避免

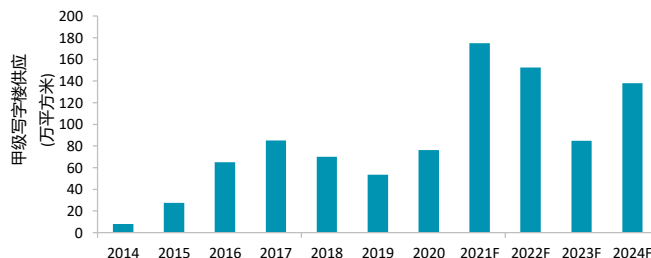
二季度, 根据项目建设进度, 预计全市可入伙的甲级写字楼体量约41万平方米, 随着企业新的寻租计划的落实, 预计租赁市场活跃度仍将保持, 租金降幅料将维持在较低水平。标杆项目随着去化压力的缓解, 租金有望上调。而在供应集中的新兴商务区, 新项目难以实现较高的租金水平, 进而对全市平均租金带来影响。作为先行示范区, 深圳被各界持续看好, 无论是本地企业的快速成长还是外地企业的积极进驻, 都为写字楼需求带来支撑, 虽然中短期内供应放量为市场带来压力, 但长期来看发展前景仍然值得期待。

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	18.1%	40,170	¥184.06	US\$2.63	€2.21
福田	2,964,097	18.1%	619,344	¥234.08	US\$3.34	€2.81
南山	2,677,025	34.4%	5,644,749	¥191.53	US\$2.73	€2.30
宝安	267,760	33.7%	330,315	¥170.11	US\$2.43	€2.04
全市	6,450,695	25.5%	6,634,578	¥209.57	US\$2.99	€2.51

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 = 0.1536美元 = 0.1291欧元 (2021. 3. 10)

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
广电金融中心	福田	环球资源	2,500	搬迁
前海嘉里中心	南山	Aftership爱客	6,500	搬迁
华润前海中心T5	南山	创金合信基金	5,000	新租

主要在建项目

写字楼	商圈	主要租户	面积 (平方米)	预计交付时间
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
中国风投大厦	南山	-	118,850	2023年
中信金融中心	南山	-	182,700	2024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

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,但该类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。