

写字楼市场 2021年第二季度

211.1
租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

0.7%
租金增长 (环比)

22.3%
空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

深圳经济数据
2021年一季度

17.1%
GDP 增长

2020
第四季度

未来
一年趋势

3.1%

14.8%
第三产业增长

3.9%

-0.9%
CPI 增长

2.3%

10.9%
房地产开发投资增速

16.4%

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

平均租金环比上升0.7%，结束连续两年的下行走势

二季度，深圳甲级写字楼新增供应约16万平方米，全市总存量上升至661.07万平方米。自去年下半年以来，国内经济疫后复苏渐趋明朗，同时写字楼租金持续下行降低了办公租赁成本，共同刺激企业换租、扩租需求释放，市场寻租活动增多。本季度广电金融中心正式投入使用，为福田中心区带来久违的新供应，累积的需求带动吸纳量走高，本季度全市吸纳量达33.56万平方米，创2017年二季度以来新高，空置率也下降3.27个百分点至22.27%。

面对较大的市场压力，业主往往选择以价换量以吸引更多客户进驻，但伴随着持续积极的租赁策略，取得较好的去化效果，市场逐渐分化：部分核心商务区标杆项目去化指标逐渐完成或进入尾盘阶段，业主更加注重客户资质或开始调高租金报价；但在激烈的市场竞争下，楼龄较长的项目未来经营仍然面临一定难度。综合全市，本季度甲级写字楼平均租金环比上升0.7%至每月每平方米211.14元，结束了自2019年一季度开启的租金下行走势。其中南山租金季度增幅最大，达到2.8%。

在持续的集中供应面前，作为新兴板块的前海办公物业去化压力一直较大，政府积极招商引资，在片区低价策略及租金补贴的刺激下，拥有显著租金优势的高品质物业不断吸引扩租、换租及新布局深圳的企业进驻，吸纳量持续高居各片区之首，其中扩张需求强烈的科技类企业是其主力客群，如涂鸦科技、爱客科技、思谋科技陆续进驻前海。

近年来科技类企业成为办公需求当中的关键支撑，本季度承租面积在全市占比30%，除前海外，科技园、后海也是其活跃片区。另一方面，深圳证券业协会发布的《深圳证券公司2020年发展情况报告》显示，2020年深圳证券公司实现营业收入1,103.7亿元，疫情影响下仍实现31.08%的同比增长，在全国占比达24.61%——金融业发展向好并担当深圳写字楼市场的主力客群，在第二季度租赁需求中占比同样达30%。

供应不减，较强的需求支撑市场保持活跃

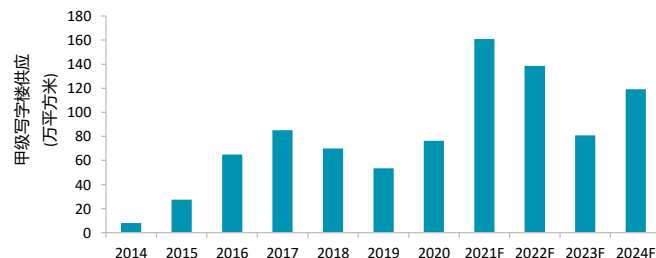
结合在建项目供应计划，预计2021-2025年全市新供应的甲级写字楼总量约660万平方米，高居一线城市之首。持续高供应使得空置率指标承压态势难以根本改变，而新增供应于新兴商务区的集中分布又进一步增加全市平均租金下行的压力。不过，在湾区建设深入推进、深圳科创产业加速发展的带动下，较强的需求仍为市场带来支撑，从而带动市场整体活跃度，预计这一特征将在深圳商办市场长期存在。

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	17.4%	40,170	¥180.89	US\$2.63	€2.16
福田	3,124,097	19.6%	619,344	¥231.95	US\$3.37	€2.77
南山	2,677,025	25.8%	5,604,759	¥196.88	US\$2.86	€2.35
宝安	267,760	27.2%	330,315	¥172.04	US\$2.50	€2.05
全市	6,610,695	22.3%	6,594,588	¥211.14	US\$3.07	€2.52

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 = 0.1565美元 = 0.1284欧元 (2021. 6. 8)

2021年第二季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
广电金融中心	福田	长城基金	8,000	新租
前海嘉里中心	南山	思谋科技	5,300	搬迁
中国华润大厦	南山	KEEP	1,000	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
中洲湾	福田	-	214,000	2021年
大百汇广场	福田	-	150,000	2021年
前海嘉里中心2期	南山	-	74,500	2022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。