

受疫情的影响，深圳甲级写字楼市场的去化速度较上一季度有所放缓



深圳写字楼市场 季度报告

2020年 第一季度

knightsfrank.com.cn



新增写字楼供应及疫情的发生 使深圳甲级写字楼市场 租金下行压力加大

第一季度，深圳甲级写字楼市场新增供应面积为42,690平方米，
将甲级写字楼存量推至741万平方米。
受疫情的影响，深圳甲级写字楼市场的去化速度有所放缓。

2020年第一季度，新上市的地铁科技大厦为深圳甲级写字楼市场带来42,690平方米的新增供应。尽管本季度深圳甲级写字楼市场的空置率环比小幅下跌0.8个百分点至19.5%，但受疫情的影响，其去化速度较上一季度有所放缓。

第一季度，深圳甲级写字楼市场平均租金环比下跌3.2%至每月每平方米人民币212元。2020年的新冠病毒疫情，使供需关系失衡的深圳写字楼市场需求端更为疲弱。鉴于经济的不确定性及资金压力，企业扩张办公室的计划预计将

搁置或取消。而为了缓解新冠病毒疫情对企业的影响，深圳市政府推出相关政策以扶持企业渡过难关。2020年2月7日，深圳市政府推出《深圳市应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关的若干措施》，里面提及了16条措施，包括延缓缴纳或减免税款、财政补贴、减免企业租金及降低融资成本等内容，以支持企业。在减免企业租金这一方面，深圳市政府对租用市、区政府以及市属、区属国有企业持有物业的非国有企业、科研机构、医疗机构和个体工商户，免除2个月租金。

尽管新冠病毒疫情给许多行业的发展都带来了负面影响，但此次疫情也促进了部分行业的发展，如电商和医疗行业。预计从疫情中受益的相关企业将有办公室升级、扩张的计划。

预计2020年深圳甲级写字楼市场后续的新增供应，将使深圳甲级写字楼市场平均租金下行压力继续加大。而这对于许多面临企业现金流压力的租户来说，或许会是利好的消息。同时，深圳甲级写字楼市场的空置率维持相对高的水平，这也意味着租户在搬迁办公室时，将会有更多的选择。

深圳甲级写字楼市场参考指标

	新增供应	租金	空置率	售价
2020年第一季度	42,690平方米	人民币212元 / 平方米 / 月	19.5%	人民币53,976元 / 平方米
环比变幅	↓ 61.1%	↓ 3.2%	↓ 0.8个百分点	↑ 0.6%
预测 (2020年第二季)	↗	↘	↘	↘

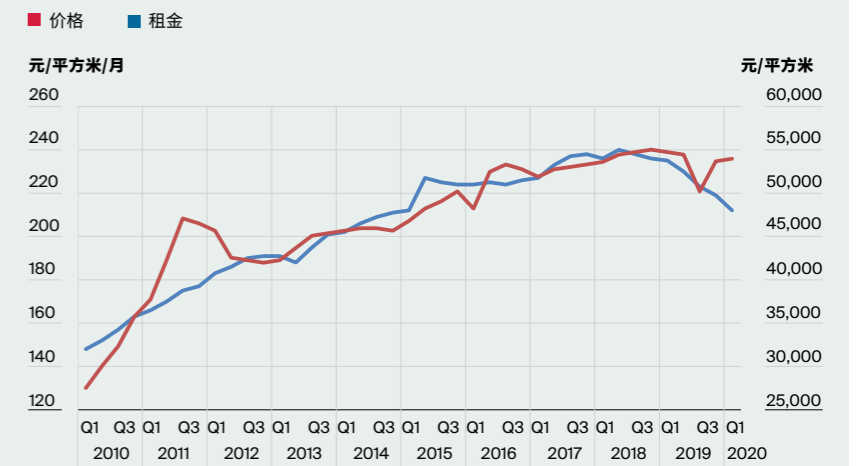
资料来源: 莱坊研究部

租金及价格

第一季度，深圳甲级写字楼市场平均租金为每月每平方米人民币212元，环比下跌3.2%。由于各类商务及生产活动受疫情的影响，在短期内还未能完全恢复至疫情发生前的状态，从而导致写字楼需求端的疲软状态在短期内无法得到完全的缓解。此外，年内新增供应的入市，也迫使写字楼业主方降低租金以吸引更多租户。因此，预计深圳甲级写字楼市场租金的下行趋势将继续持续一段时间。

本季度，从商务区看，核心商务区平均租金下降幅度最大，环比下降了3.8%至每月每平方米人民币225元，而次级商务区平均租金下降幅度最小，环比下降了2.2%至每月每平方米人民币193元。

图一：深圳甲级写字楼租金及价格



资料来源: 莱坊研究部

从子市场看,蔡屋围子市场的某甲级写字楼业主为吸引更多租户入驻物业,给出了更优惠的租金,使得该子市场的租金水平环比下跌13.3%至每月每平方米人民币208元。去年前海管理局出台的租金补贴政策,促进了大批企业回流前海子市场。前海子市场

租赁需求的增加,使得在本季度该子市场的租金不降反升,环比小幅上升0.7%至每月每平方米人民币154元。

一手散售市场上,本季度深圳销售型写字楼的平均售价为每平方米人民币53,976元,环比小幅上升0.6%,但由

于受疫情影响,写字楼散售成交市场在第一季度进入了几乎停滞的状态,其售价升幅环比下跌了6.3个百分点,同时在本季度未录得有销售型写字楼的成交。

表一: 深圳甲级写字楼各细分市场参考指标, 2020年第一季度

子市场	租金 (人民币/平方米/月)	租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅 (百分点)
蔡屋围	208	↓13.3%	15.0%	↑1.6
福田中心区	247	↓1.2%	13.5%	↓0.9
后海	224	↓3.9%	12.7%	↓2.3
前海	154	↑0.7%	32.2%	↓2.4
华强北	188	↓2.6%	32.5%	↔
车公庙	221	↓4.3%	26.5%	↓2.6
蛇口	200	↔	42.2%	↑0.4
南油	170	↓2.9%	4.4%	↔
科技园	183	↓1.1%	23.1%	↑0.1

资料来源: 莱坊研究部

表二: 深圳甲级写字楼主要租赁成交, 2020年第一季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)
前海	华润前海大厦T5	大唐智慧能源	4,000
车公庙	喜年中心	美团	3,000
宝安	中粮创芯研发中心	全日空	700

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

供应与需求

第一季度,深圳甲级写字楼市场有1个新项目竣工交付,为市场带来约42,690平方米的写字楼新增供应,甲级写字楼市场存量升至741万平方米,净吸纳量为9.3万平方米。

尽管深圳写字楼市场呈现明显的供过于求的状态,且疫情给写字楼租赁市场带来一定的负面影响,但第一季度深圳甲级写字楼市场也录得了大面积的租赁活动成交,主要租户为能源行业及TMT。典型成交案例有:大唐智慧能源租赁了华润前海大厦T5栋4,000平方米的写字楼空间,美团租赁了喜年中心3,000平方米的写字楼空间。

第一季度,深圳甲级写字楼市场空置率环比小幅下跌0.8个百分点至19.5%。从子市场看,本季度后海、前海和车公庙这三个写字楼子市场在去化上都有相对较好的表现,其空置率环比下降幅度都超过了2个百分点。

投资市场

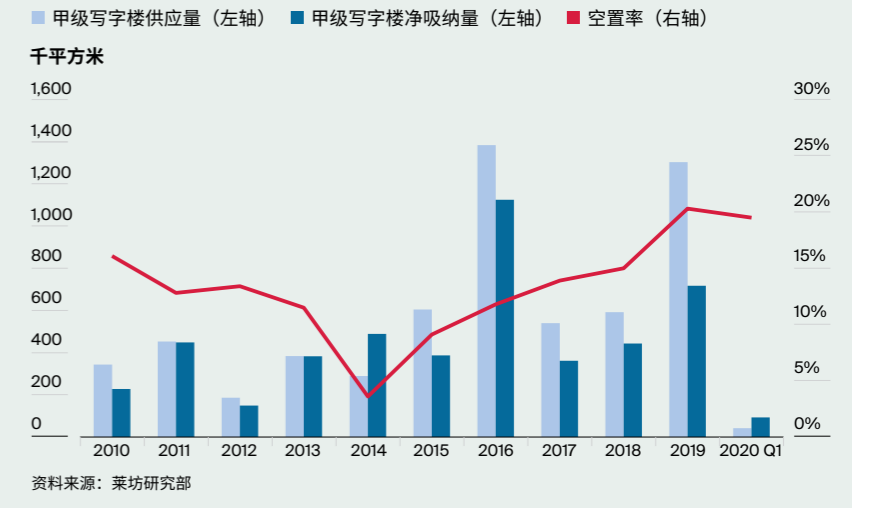
2020年第一季度深圳甲级写字楼投资市场没有录得大宗整购交易,表现不活跃。

受疫情影响,国内多地的大宗整购交易市场放缓,但国际机构投资者仍然积极地寻求写字楼的投资机会,尤其是新加坡的投资者,对中国房地产投资市场的关注度有所增加。但由于疫情的原因,海外投资者的投资决策过程被迫推迟。

但在2020年3月15日,美联储宣布紧急降息至零并启动一项规模达7,000亿美元的大规模量化宽松计划。预计美联储的政策会促进外资投资买家的资金的流动性和灵活性。

根据RCA数据,深圳房地产投资大宗交

图二: 深圳甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



表三: 深圳甲级写字楼主要新增供应, 2020年第一季度

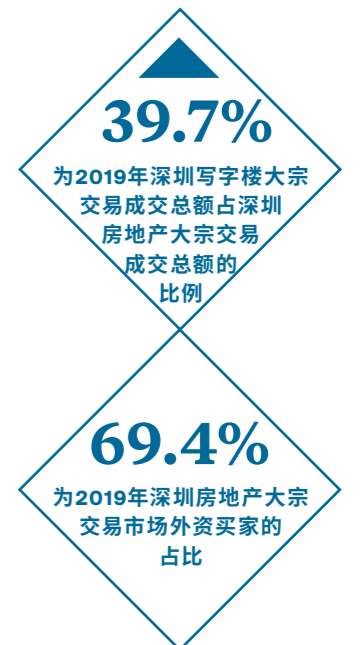
区域	项目	开发商	面积 (平方米)
科技园	地铁科技大厦	深圳市地铁集团有限公司	42,690

资料来源: 莱坊研究部

易的市场上外资买家在过去十年平均占市场买家的33%,在2019年上升至约69.4%。而在2019年全年,写字楼的成交金额占到深圳房地产大宗交易总金额的39.7%。

因此,美联储的降息对于深圳位于核心区域且资本值上升空间大的写字楼项目,将会是利好消息,预计将吸引更多的海外资本投资深圳的优质写字楼物业。

中国在抗疫中已经取得了重大的阶段性成果。随着中国经济社会和生产生活的逐步恢复,中国的优质资产预计将成为外资投资者的“避险港”。而深圳作为粤港澳大湾区中的全国性经济中心城市,预计其写字楼物业也将受到外资投资者的青睐。



市场展望

从短期看,由于经济的不确定性在增加,写字楼市场的需求端所受的负面影响将更为显著。中小企业资金压力加大,多数企业的扩张需求将有所下降。此外,2020年深圳写字楼市场将有大量的新增供应,预计高位的空置率将贯穿于全年度。

从长期看,深圳的主要产业为通信、互联网等高新技术产业,而这些产业正是当下国家所大力提倡需要重点发展的产业——2020年3月4日,中央政治局常务委员会会议指出,要加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。目前国家大力推进发展的高新产业,正是深圳写字楼市场的重要租户。预计随着“新基建”的逐步落地,相关企业的租赁需求将有所上升。

同时,在2020年2月,深圳市发展和改革委员会公布《深圳市2020年重大项目计划》,计划中涉及了多个南山区的项目,包括中国电子深圳湾总部基地、大疆创新总部基地、万科总部大厦、深圳湾超级总部基地(恒大)、招商银行全球总部大厦等30个总部基地项目。



尽管新冠肺炎疫情对深圳甲级写字楼市场在短期内造成了一定的干扰,但深圳稳健的经济结构、顺应市场需求的产业构成及高质量的人口结构,预计将会是深圳甲级写字楼市场长期向好的重要保障。



截止至2020年4月,南山区内的地铁线路已有5条,在2020年底前计划通达7条地铁线路,而到2030年贯通该区域的地铁线路则将达到9条。未来交通条件的不断成熟,预计能有效连接南山区前海片区、深圳湾超级总部基地等新兴商务区,与后海、福田中心区等成熟商务区,从而促进南山区甲级写字楼资本

值的上升空间变大。

深圳甲级写字楼市场的资产长期表现,预计将取决于城市自身的发展基础,譬如城市经济发展水平、产业构成及人口结构等重要指标。尽管新冠肺炎疫情对深圳甲级写字楼市场在短期内造成了一定的干扰,但深圳稳健的经济结构、顺应市场需求的产业构成及高质量的人口结构,预计将会是深圳甲级写字楼市场长期向好的重要保障。

如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部



陈铁东

高级董事, 中国区研究及咨询部主管
+86 21 6032 1769
timothy.chen@cn.knightfrank.com



杨悦晨

董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒

大中华区研究及咨询部副董事
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



区郁蓓

广州研究及咨询部分析员
+86 20 3877 1477
omega.ou@cn.knightfrank.com

深圳写字楼服务部



简家宏

深圳董事总经理及华南区办公楼服务部主管
+86 755 3394 7001
ken.kan@cn.knightfrank.com



吴靖

董事, 深圳办公楼服务部主管
+86 755 3394 7002
carol.wu@cn.knightfrank.com

近期研究报告



政策将如何扶持企业
渡过疫情难关



粤港澳大湾区优质
零售物业市场同内
地主要城市比较研究



深圳写字楼市场报告
2019年第四季度



北京写字楼市场
季度报告
2020年第一季度



上海写字楼市场
季度报告
2020年第一季度



广州写字楼市场
季度报告
2020年第一季度

可从以下网址查看莱坊其他报告:
knightfrank.com.cn

莱坊研究部为全球范围内的开发商, 投资者, 机构基金, 企业机构和公共部门等客户提供战略咨询, 咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明: ©莱坊: 本文件及其内容只提供一般数据, 可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有, 使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有, 并受版权保护。除了对上述文件作出评估外, 若非已与莱坊达成协议, 任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供给使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。