

第二季度末，
广州写字楼租赁市场活跃度有明显的上升

广州写字楼市场 季度报告

2020年 第二季度



广州甲级写字楼市场 受新增供应影响， 空置率小幅上升

2020年第二季度，星寰国际商业中心的上市
为广州甲级写字市场带来90,000平方米的新增供应，
将广州甲级写字楼存量推至590.4万平方米。

随着复工复产加速推进，生产经营活动加快恢复，广州市经济的恢复态势有所好转，消费、投资等主要经济指标降幅比第一季度均有所收窄。

2020年1-5月，广州市社会消费品零售总额同比下降11.9%，降幅比1-4月收窄1.5个百分点；全市完成固定资产投资同比下降3.0%，降幅比1-4月收窄1.4个百分点，其中基础设施投资同比增长8.1%，比1-4月提升3.3个百分点，是全市投资加快恢复的重要支撑。

虽然宏观经济已逐步恢复，但广州甲级写字楼市场的恢复在第二季度表现尚不明显。

2020年第二季度，广州甲级写字楼市场平均租金环比下跌2.3%至每月每平方米人民币172元，空置率环比小幅上升1.1个百分点至6.5%。受疫情影响，不少公司搬迁和扩张计划搁置，甚至迫于资金压力选择退租。需求端尚未复苏，导致广州甲级写字楼市场的空置率较上一季度有所上升。其中，受新增供应的影响，越秀子市场的空置率录得环比上升6.6个百分点。但是琶洲子市场表现相对优异，其甲级写字楼空置率环比下降超过了1个百分点。

为了吸引租户，稳定写字楼物业的现金流收入，许多业主都选择了下调租金以吸引和留住租户。其中琶洲和天河北子

市场的平均租金环比跌幅最为明显：琶洲子市场的平均租金下跌5.2%至每月每平方米人民币146元，天河北子市场的平均租金下跌4.0%至每月每平方米人民币166元。新入市的星寰国际商业中心其租金水平在越秀子市场相对较高，推动了该子市场的平均租金环比上升2.9%至每月每平方米人民币140元。

虽然中国已经在抗疫中取得重大的阶段性成果，但国外的疫情反复，给国内经济带来一定的不确定性，从而给企业带来运营压力。因此，大部分企业在谈续约或搬迁办公空间时，都以“缩减运营成本”为出发点，寻求更好的续约条

图一：广州甲级写字楼市场参考指标



资料来源：莱坊研究部

件，或选择经济性及灵活性更强的办公空间。

租户选择办公空间标准的改变，以及受

疫情影响相对低位的租金水平，促进了部分联合办公品牌的积极拓展，寻求合适的写字楼物业，开拓新的联合办公空间。除了珠江新城、天河北等非常成熟

的写字楼子市场为联合办公品牌会考虑选择布点的子市场外，琶洲等新兴写字楼子市场，也逐渐受到了更多联合办公品牌的青睐。

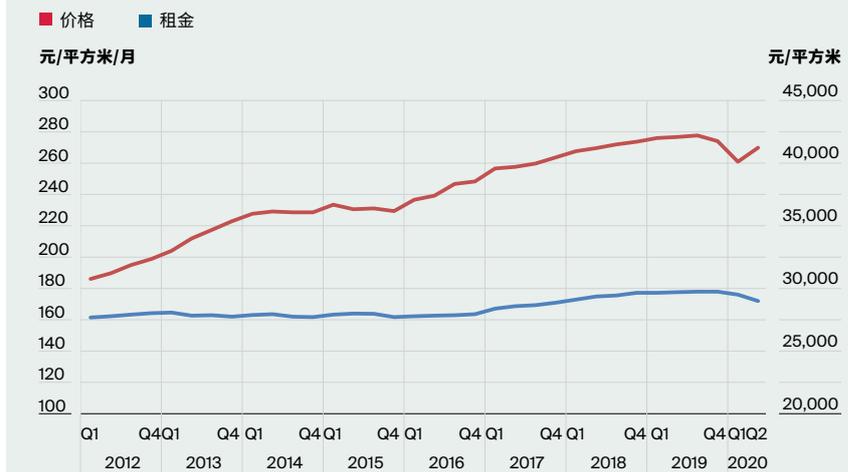
租金及价格

2020年第二季度，广州甲级写字楼平均租金为每月每平方米人民币172元，环比下跌2.3%，新冠病毒疫情爆发给广州甲级写字楼市场带来的租金下行压力进一步显现。而琶洲子市场除了受疫情影响外，还受未来大量新增供应的影响，导致其平均租金跌幅更为明显。

但是，也有部分位于珠江新城的甲级写字楼物业，由于出租情况优异，租金水平逆势而行，在短期内有所上升。

一手散售市场上，2020年第二季度广州销售型写字楼的平均售价为每平方米人民币41,235元，环比上升2.8%。城市外围区依然是销售型写字楼成交活动发生的热点区域，尤其是黄埔区。随着黄埔区在广州市发展规划中的战

图二：广州甲级写字楼租金及价格



资料来源：莱坊研究部

略地位不断加强,让原本已受很多买家青睐的黄埔区写字楼项目热度再增。典

型成交案例有:位于黄埔临港经济区的保利鱼珠港写字楼项目,在本季度录得

42,000平方米的大宗交易,其成交单价为每平方米人民币40,000元。

表一：甲级写字楼各细分市场参考指标, 2020年第二季度

| 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) |
|------|-------------------|--------|-------|------------------|
| 珠江新城 | 195 | ↓2.0% | 5.9% | ↑0.7 |
| 天河北 | 166 | ↓4.0% | 4.6% | ↔ |
| 越秀 | 140 | ↑2.9% | 12.2% | ↑6.6 |
| 琶洲 | 146 | ↓5.2% | 5.3% | ↓1.5 |

资料来源: 莱坊研究部

表二：广州甲级写字楼主要散售成交, 2020年第二季度

| 区域 | 项目- | 面积 (平方米) | 成交单价 (人民币/平方米) |
|-----|----------|-------------|-------------------|
| 黄埔 | 保利鱼珠港 | 42,000 | 40,000 |
| 花都 | 保利国际金融中心 | 891 | 21,000 |
| 金融城 | 汇金东翼 | 634 | 45,000 |
| 南沙 | 中国铁建环球中心 | 549 | 19,000 |

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

供应与需求

2020年第二季度,位于越秀子市场的星寰国际商业中心交付上市,为广州甲级写字楼市场带来9万平方米的新增供应,甲级写字楼存量上升至590.4万平方米,净吸纳量为20,196平方米。受疫情影响,部分写字楼的交付上市时间会有所推迟。因此,预计本年度由新增供应项目给写字楼市场带来的租金下行压力会比预期有所减轻。

尽管新冠病毒疫情对写字楼租赁市场有一定影响,但是在本季度依然有部分TMT及专业服务类企业选择扩租,这是因为这部分企业的搬迁计划已经和中介方洽谈了一段时间,同时疫情对这些企业并没有很大的影响,因此这些企业并没有将搬迁计划搁置。也有一些企业

图三：广州甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源: 莱坊研究部

选择搬迁到租金更便宜的楼宇，以达到节省成本的目的。

同时，部分写字楼业主反映，到了第二季度末，租赁市场的活跃程度较之前有明显的上升。

本季度有多宗大面积租赁成交活动发生，其主要租户为专业服务、TMT及房地产类租户。典型成交案例有：广州证券在越秀金融大厦租用了6,000平方米的办公空间；百布网在唯品会总部大厦租用了5,000平方米的办公空间；钧

明集团在天德广场租用了2,270平方米的办公空间。

表三：广州甲级写字楼主要租赁成交，2020年第二季度

| 区域 | 项目 | 租户 | 面积 (平方米) |
|------|----------|--------|-------------|
| 珠江新城 | 越秀金融大厦 | 广州证券 | 6,000 |
| 琶洲 | 唯品会总部大厦 | 百布网 | 5,000 |
| 珠江新城 | 凯华国际中心 | 中金财富 | 2,300 |
| 珠江新城 | 天德广场 | 钧明集团 | 2,270 |
| 珠江新城 | 合景国际金融广场 | 韩国产业银行 | 2,000 |
| 珠江新城 | 保利克洛维广场 | 达内科技 | 2,000 |
| 天河 | 广电平云广场 | 玖的数码科技 | 1,400 |
| 珠江新城 | 天德广场 | 爱剪辑 | 700 |
| 珠江新城 | 富力盈凯广场 | 华章数据 | 600 |

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

2020年第二季度广州甲级写字楼投资市场没有录得大宗整购交易。

受疫情影响，全球货币政策宽松，多国进入低利率时代，使得资金保值的需求趋势愈发明显。具备稳定现金流、未来具备租金上升潜力的核心商务区优质写字楼物业，作为上佳避险资产，可较少受到周期所带来的影响，预计该类写字楼物业会受到更多投资者的青睐。

尽管广州写字楼大宗交易市场成交节奏趋缓，但广州甲级写字楼的存量及空置率均低于国内其他一线城市的水平，且租金稳定性较强。因此，有不少投资人开始寻求广州市优质写字楼物业作为投资机会。随着国内经济生活逐步恢复，预计市场上会有越来越多的机构、私人等类型的投资者寻求优质的写字楼物业作为资产保值和增值的机会。

除了位于成熟商务区的写字楼，越来越多的投资者在关注新兴商务区的优质写字楼投资机会：譬如琶洲、黄埔等区域。

在写字楼投资买家对市场关注度有所上升的情况下，卖家也可多考虑如何让利实现双赢，抓住市场的机遇，实现项目的快速去化及资金的快速回流。

市场展望

2020年5月, 李克强总理在政府工作报告中指出:“推动制造业升级和新兴产业发展。发展工业互联网, 推进智能制造。电商网购、在线服务等新业态在抗疫中发挥了重要作用, 要继续出台支持政策, 全面推进“互联网+”, 打造数字经济新优势。”

新兴产业作为国家经济转型的重要支柱产业之一, 在近年来保持着强劲的发展态势。在写字楼租赁市场上, 新兴产业, 尤其是TMT类企业, 也逐渐成为写字楼市场的重要租户, 且其租赁需求在疫情下表现出极强的韧性。

同时, 在2020年4月, 商务部、中央网

信办、工业和信息化部联合发布公告认定12个园区为国家数字服务出口基地, 以加快数字贸易发展和数字技术应用, 培育贸易新业态新模式, 实现服务贸易高质量发展。而广州市天河中央商务区正是12个国家数字服务出口基地之一。

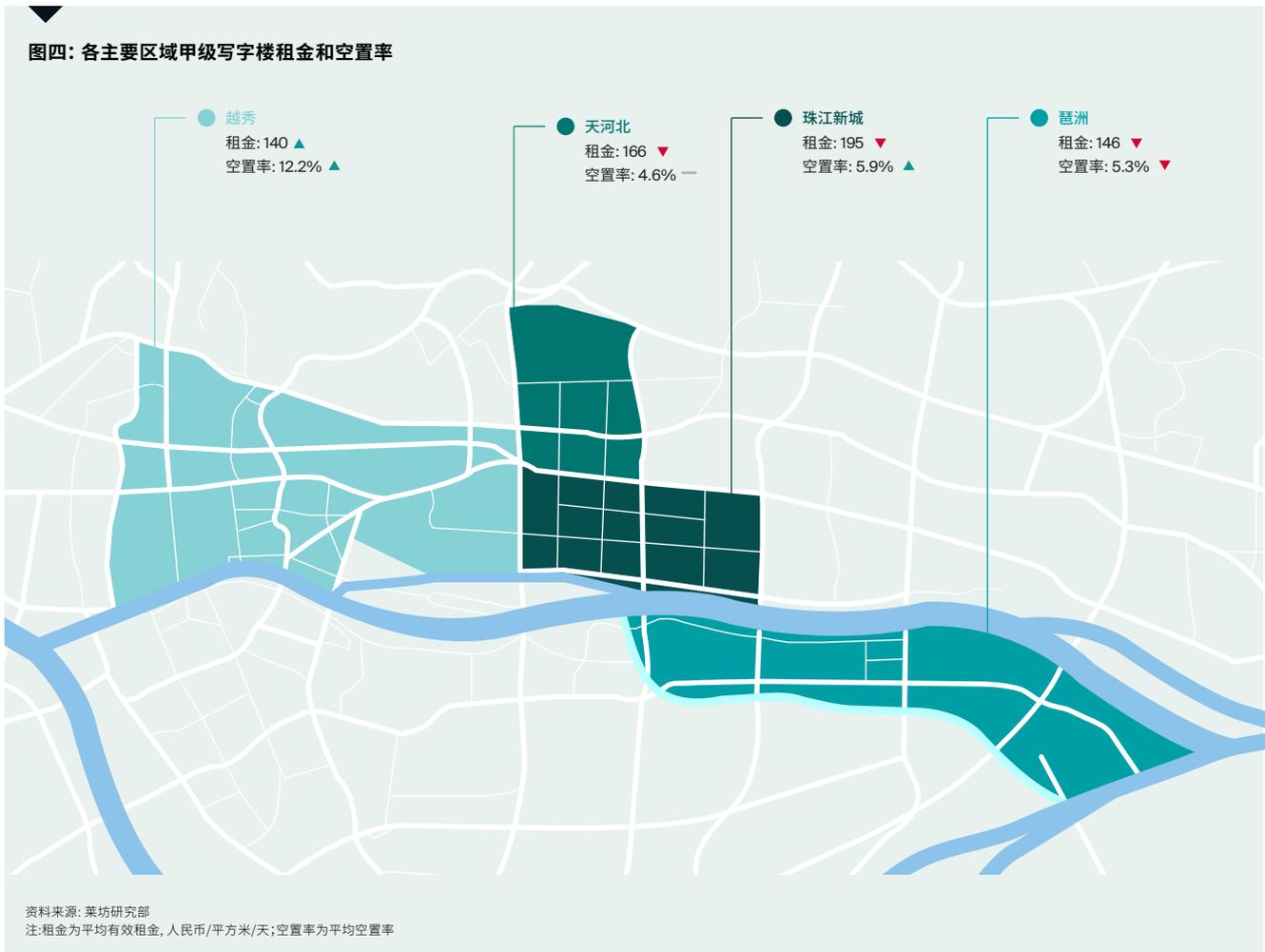
宏观导向与微观实践的结合, 预计将进一步促进TMT类企业的发展, 进一步强化TMT类企业在国家发展战略中的地位, 从而使该类企业对办公空间保持强劲的需求。

此外, 在2020年5月, 人民银行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》, 从

促进粤港澳大湾区跨境贸易和投融资便利化、扩大金融业对外开放、促进金融市场和金融基础设施互联互通、提升粤港澳大湾区金融服务创新水平、切实防范跨境金融风险这五个方面提出了26条具体措施。

《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》的发布, 预计会在中长期内吸引相关人才流入广州市场, 从而刺激专业服务类, 尤其是金融类企业的写字楼租赁需求。

广州写字楼市场数据图 (2020年第二季度)



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

广州写字楼服务部



黄一勾
广州分公司总经理
+86 20 3877 1477
even.huang@cn.knightfrank.com



黄伟伦
副董事, 广州办公楼服务部
+86 20 3839 2062
aaron.huang@cn.knightfrank.com

近期研究报告



中国商业地产投资市场主题研究报告
2020年6月版



上海工业市场报告
2020年第一季度



深圳写字楼市场季度报告
2020年第一季度



北京甲级写字楼市场季度报告
2020年第二季度



上海甲级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予使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。

