

租金的下跌趋势，促进了优质企业积极寻求搬迁或扩张
办公室的机会



深圳甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第三季度

knighthfrank.com.cn



深圳甲级写字楼市场进一步回暖， 空置率小幅下降

第三季度，华润前海中心T2及嘉里前海商务中心的上市，
为深圳甲级写字楼市场带来21.6万平方米的新增供应，
并将存量推至763.2万平方米。

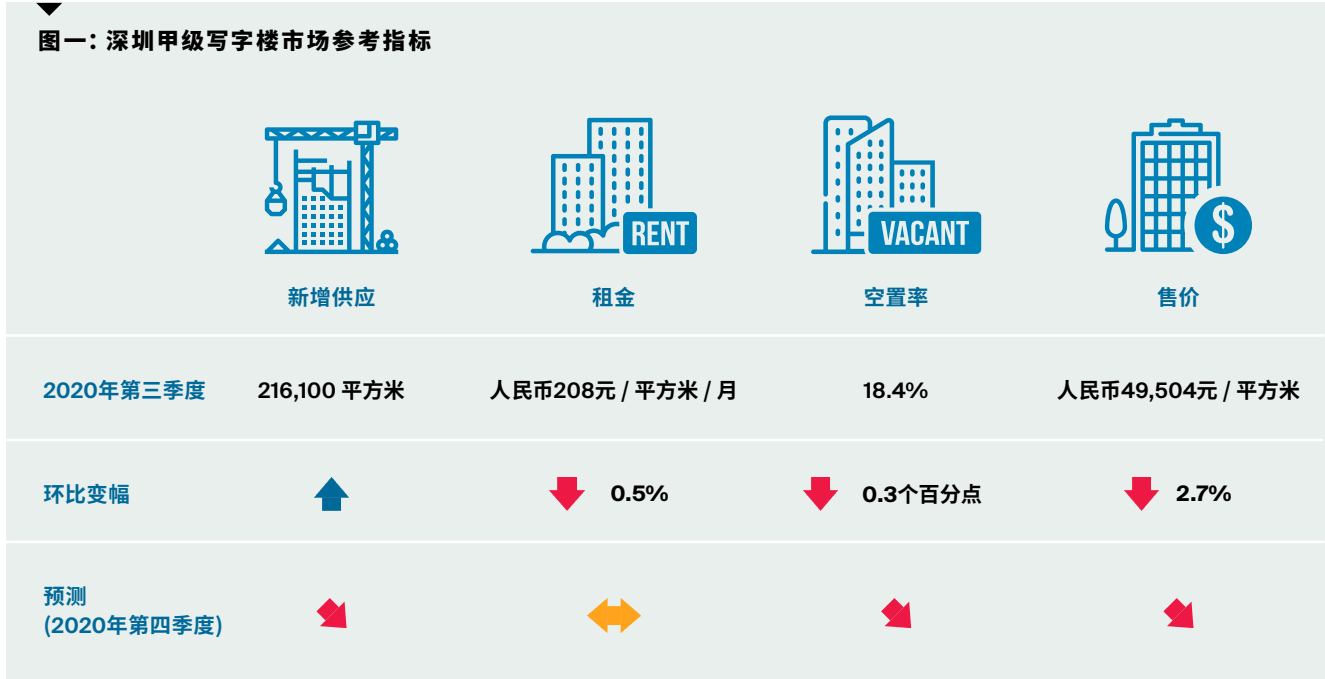
深圳市经济稳步复苏，经济运行回升态势明显。2020年1-8月，全市固定资产投资同比增长10.2%，增速较1-7月上升0.3个百分点；全市社会消费品零售总额同比下降10.3%，降幅较1-7月收窄2个百分点。

经济的向好发展也带动了深圳甲级写字楼市场的进一步复苏，写字楼市场进

一步去化。2020年第三季度，深圳甲级写字楼市场的空置率环比小幅下跌0.3个百分点至18.4%，跌幅环比收窄0.5个百分点。受空置率依然高企的影响，深圳甲级写字楼市场平均租金环比下跌0.5%至每月每平方米人民币208元。租金的下跌趋势也促进了优质企业，尤其是专业服务类及TMT类企业，积极寻求搬迁或扩张的机会。

在写字楼租赁市场竞争依然激烈的情况下，部分业主开出更优惠的免租期及租金条件以吸引品牌租户。联合办公项目由于租赁条件灵活，吸引了部分知名客户短租大量工位。而为了在供需失衡的写字楼市场环境下稳定写字楼的入驻率及现金流，部分甲级写字楼项目也推出带有精装修的短租办公空间，满足客户的灵活需求。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标



资料来源：莱坊研究部

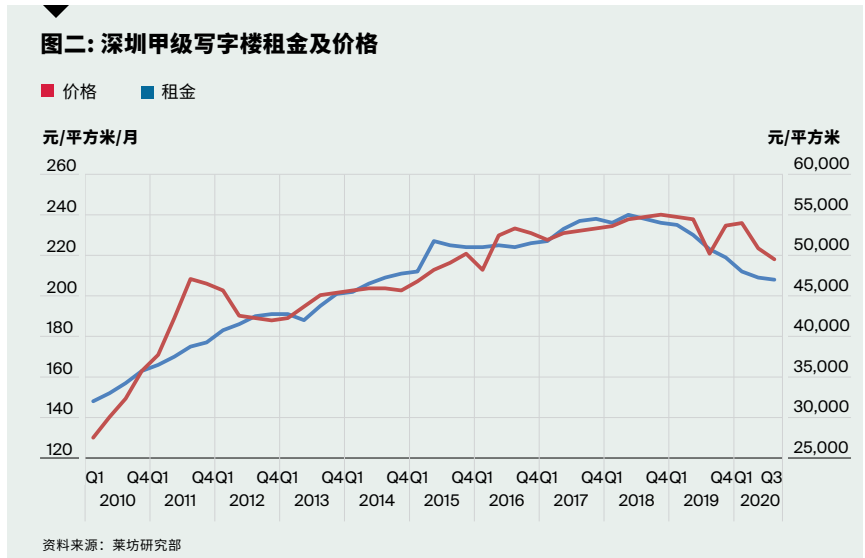
租金及价格

第三季度，深圳甲级写字楼市场平均租金为每月每平方米人民币208元，环比下跌0.5%。

本季度，从商务区看，次级商务区及新兴商务区的平均租金保持稳定，而核心商务区的平均租金继续呈下跌趋势，但跌幅有所收窄。核心商务区甲级写字楼平均租金环比下跌0.8%至每月每平方米人民币220元，跌幅环比收窄0.6个百分点。

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49,504元，环比下跌2.7%，跌幅环比收窄3.1个百分点。

图二：深圳甲级写字楼租金及价格



资料来源：莱坊研究部

表一：深圳甲级写字楼各细分市场参考指标, 2020年第三季度

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	196	↓2.0%	14.6%	↓0.4
福田中心区	241	↓1.2%	13.6%	↑0.3
后海	222	↓0.4%	13.0%	↑0.3
前海	155	↑1.3%	29.3%	↑0.4
华强北	175	↔	30.7%	↔
车公庙	219	↔	18.0%	↓3.5
蛇口	200	↔	35.7%	↓7.6
南油	165	↔	4.4%	↔
科技园	179	↔	22.3%	↓1.5

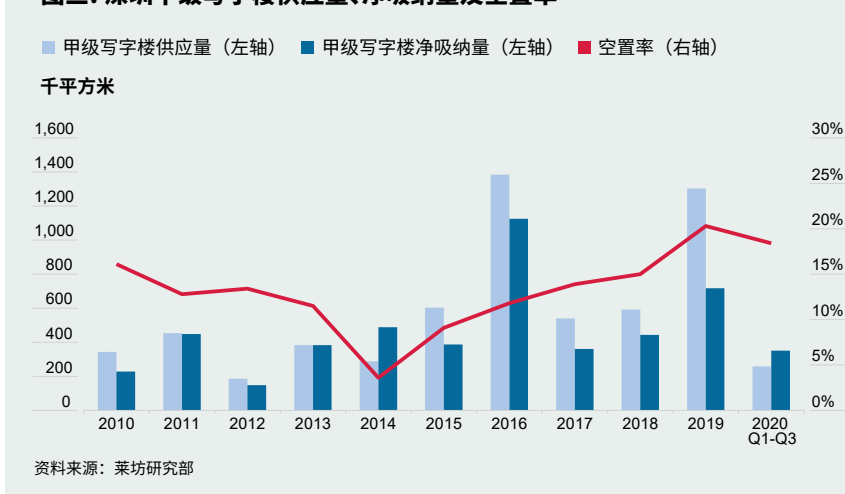
资料来源: 莱坊研究部

供应与需求

2020年第三季度, 华润前海中心T2及嘉里前海商务中心交付上市, 带来21.6万平方米的新增供应。深圳甲级写字楼市场存量上升至763.2万平方米, 净吸纳量为19.8万平方米。

随着社会经济活动进一步复苏, 写字楼租赁市场活跃度上升, 租赁的咨询量也有所增多。专业服务类、TMT企业仍然为本季度深圳甲级写字楼市场需求端的重要引擎, 科技类公司表现亮眼。典型成交案例有: 客商银行在喜之郎大厦租用了1,400平方米的办公空间; 嘉舟科技在华润前海中心T5租用了900平方米的办公空间。

图三：深圳甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



表二：深圳甲级写字楼主要租赁成交, 2020年第三季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)
后海	喜之郎大厦	客商银行	1,400
前海	华润前海中心T5	嘉舟科技	900

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

表三：深圳甲级写字楼未来新增供应, 2020年第四季度

区域	项目	面积 (平方米)
福田中心区	国信证券大厦	68,000
前海	弘毅大厦	32,000

资料来源:莱坊研究部
注:所有成交均有待落实

投资市场

2020年第三季度深圳甲级写字楼投资市场没有录得大宗整购交易。

虽然第三季度没有录得写字楼大宗交易,但是在中国经济进一步复苏的情况下,买家对写字楼投资市场的投资情绪有所改善。而深圳写字楼投资市场在政策等多重利好因素的影响下,

吸引了不少投资者的关注。深圳甲级写字楼市场的未来新增供应量巨大,在面对多样选择时,投资者可关注位于产业集聚度较高的核心商务区的优质写字楼,以便整合租户资源,稳定和优化项目的现金流。

预计受未来新增供应的影响,深圳甲级

写字楼市场在一定时间内依然保持供需失衡的状态,给不少写字楼保持现金流的稳定带来一定挑战。但随着深圳市在中国的战略地位不断被提升,从长期看,预计深圳优质甲级写字楼项目依然能对资产起到保值和增值的作用。

市场展望

近日,《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点首批授权事项清单》正式对外发布。中共中央办公厅、国务院办公厅也印发了《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案(2020-2025年)》。方案提出,充分发挥中国(广东)自由贸易试验区深圳前海蛇口片区全面深化改革和扩大开放试验田作用;支持符合条件的在深境内企业赴境外上市融资;支持符合条件的外资金融机构在深圳依法发起设立证券公司、基金管理公司;支持符合条件的外资机构

◆◆
在国家宏观政策的引导下, TMT企业、专业服务类企业,及其上下游企业的写字楼租赁需求预计将进一步得到刺激。
◆◆

在深圳依法合规获取支付业务许可证;推动构建与国际接轨的金融规则体系。

在国家宏观政策的引导下, TMT企业、专业服务类企业,及其上下游企业的写字楼租赁需求预计将进一步得到刺激。在面对相关行业的需求释放期,及去化压力依然存在的市场环境下,建议业主方可通过提升楼宇品质、开具优惠租赁条件等策略,把握好利好政策带来的租赁需求机会。而租户也可在此时把握好“租户市场”的窗口期,通过更为灵活的租赁条件进行扩张或搬迁。

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



中国商业地产
投资市场
主题研究报告



北京写字楼市场报告
2020年第三季度



上海写字楼市场报告
2020年第三季度



广州写字楼市场报告
2020年第三季度



深圳写字楼市场报告
2020年第二季度



上海工业市场
报告
2020年第二季度

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。