

在租金下行、免租优惠等因素的推动下，深圳甲级写字楼市场需求端复苏明显



深圳甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第四季度

knighthfrank.com.cn



在补贴政策、产业集聚等积极因素的驱动下，前海片区对租户的吸引力继续加强

第四季度，深圳湾创新科技中心、弘毅大厦及国信证券大厦的上市，为深圳甲级写字楼市场带来36.9万平方米的新增供应，并将存量推至800.1万平方米。

深圳市经济呈现持续复苏态势，固定资产投资增速回升。2020年1-11月，全市固定资产投资同比增长9.2%，增速较1-10月提高0.7个百分点；全市社会消费品零售总额同比下降6.1%，降幅较1-10月收窄1.4个百分点。

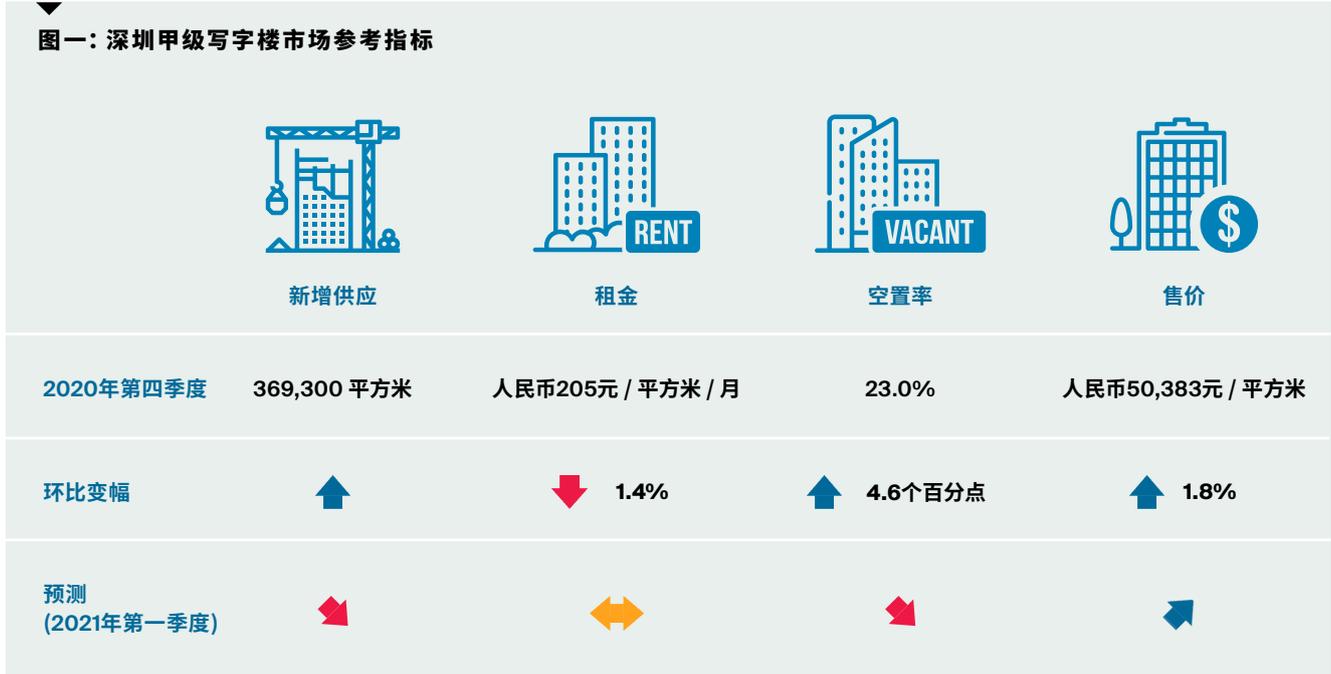
2020年第四季度，受新增供应影响，深圳甲级写字楼市场的空置率环比大

幅上升4.6个百分点至23%。受新增供应、空置率高企、年末租金优惠等因素的影响，本季度深圳甲级写字楼市场平均租金环比下跌1.4%至每月每平方米人民币205元。

在租户市场特征明显的环境下，不少租户利用租金下行的窗口期升级或扩张办公空间，进一步促进了写字楼租赁咨

询量的上升及需求端的复苏。但深圳甲级写字楼市场空置率的高企依然给业主带来激烈的竞争。为了吸引租户、稳定项目的全年收入，不少业主开出更长免租期、免物管费、送精装修等极具吸引力的条件。此外，也有业主改造写字楼的部分空间为联合办公，以多元化楼宇的租户类型，从而吸引更多不同类型的租户入驻项目以稳定现金流。

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

第四季度，深圳甲级写字楼市场平均租金为每月每平方米人民币205元，环比下跌1.4%，跌幅环比扩大0.9个百分点。

本季度，从商务区看，新兴商务区的平均租金总体保持稳定，核心商务区及次级商务区的平均租金有小幅下跌。核心商务区甲级写字楼平均租金环比下跌1.1%至每月每平方米人民币208元，次级商务区甲级写字楼平均租金环比下跌0.5%至每月每平方米人民币188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50,383元，环比上升1.8%。

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年第四季度

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	193	↓1.5%	14.6%	↔
福田中心区	241	↔	13.5%	↓0.1
后海	217	↓2.3%	13.3%	↑0.3
前海	157	↑1.3%	45.6%	↑16.3
华强北	175	↔	30.7%	↔
车公庙	216	↓1.4%	16.9%	↓1.1
蛇口	200	↔	35.7%	↔
南油	165	↔	4.4%	↔
科技园	179	↔	21.9%	↓0.4

资料来源: 莱坊研究部

供应与需求

2020年第四季度, 深圳湾创新科技中心、弘毅大厦及国信证券大厦交付上市, 带来36.9万平方米的新增供应。深圳甲级写字楼市场存量上升至800.1万平方米, 全年净吸纳量为28.4万平方米。

本季度, 前海子市场受企业补贴政策、产业集聚等积极因素的推动下, 录得TMT企业的多宗大面积租赁成交活动, 典型成交案例有: 即构科技在卓越前海壹号租用了8,100平方米的办公空间; 涂鸦智能在前海嘉里中心租用了8,000平方米的办公空间; 点猫科技在世茂前海中心租用了5,400平方米的办公空间。

此外, 后海子市场“超级总部基地”的战略定位也吸引着专业服务类企业的入驻, 典型成交案例有: 创兴银行在中国华润总部大厦租用了3,200平方米的办公空间; 雪松金融资管在卓越后海中心租用了1,300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：深圳甲级写字楼未来新增供应, 2021年第一季度

区域	项目	面积 (平方米)
福田中心区	广电金融中心	229,000

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

表三：深圳甲级写字楼主要租赁成交，2020年第四季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)
前海	卓越前海壹号	即构科技	8,100
前海	前海嘉里中心	涂鸦智能	8,000
前海	世茂前海中心	点猫科技	5,400
前海	卓越前海壹号	法本信息	2,700
前海	前海嘉里中心	HBA	300
后海	中国华润总部大厦	创兴银行	3,200
后海	卓越后海中心	雪松金融资管	1,300
车公庙	博今商务广场	华皓律所	2,000
福田中心区	广电金融中心	容城律师事务所	1,000

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

2020年第四季度深圳甲级写字楼投资市场录得两宗大宗交易。

开泰银行购买华润旗下的笋岗中心作为其中国总部，并正式入驻。笋岗中心位于深圳市红岭金融产业带。该产业带用地面积2.03平方公里，规划为银

行、证券、保险、基金等大型持牌金融机构的集聚发展区域。

朗诗绿色地产有限公司发布公告称，公司间接全资附属公司中国信息产业有限公司及南京朗铭地产集团有限公司作为卖方，与买方深圳市科发工贸集团

有限公司及标的公司曙光信息产业(深圳)有限公司订立协议。卖方同意出售而买方同意购入待售股权，初步代价为人民币5亿元。标的公司持有南山区的曙光大厦。

市场展望

2020年12月，备受关注的广东省“十四五”规划正式出台，“深圳”频频出现在规划中：推动粤港澳大湾区和深圳先行示范区建设，加快建设现代化经济体系，打造新发展格局的战略支点；制定科技创新强省行动纲要，以深圳先行启动区建设为抓手，加快建设粤港澳大湾区综合性国家科学中心，打造世界级重大科技基础设施集群；以深圳证券交易所为核心，推进资本、期货等要素市场建设，提升上市公司质量，提高直接融资比重。

深圳的战略地位在广东省“十四五”规划中进一步凸显，不少龙头企业也早已规划在深圳的根据地，以谋求进一步的发展。2020年10月，小米集团旗下深圳小米信息技术有限公司以人民

币5.31亿元的价格拍下深圳市南山区后海中心区T107-0092地块，并将在此建设小米国际总部。小米集团计划在深圳投资超人民币75亿元，主要打造智能手机与人工智能中心、商务拓展中心、互联网服务中心三大主要板块，打造总部经济的战略规划。

此外，为了吸引更多优质企业总部落户，深圳市政府更是推出极具吸引力的政策：满足相关条件的企业总部，只要在承诺期内实现了预定目标，就可以获得人民币1,000万元落户奖励。在深圳无自有办公用房的总部企业，租用总部自用办公用房的，每年按自用办公用房租赁合同金额的50%给予补助，最高每年可达150万元。无办公用房而首次购置总部自用办公用房的，按购房价的

10%给予一次性补助，最高可达人民币5,000万元。

2019年前海管理局发布的《深圳前海深港现代服务业合作区促进企业回归办公用房租金补贴办法》吸引了众多优质企业入驻前海片区。虽然原租金补贴办法在2020年年底已经到期，但我们预计在未来前海管理局将颁布一系列新的政策。在前海片区亟需不断发展的大环境下，我们将持续关注前海片区未来给入驻企业带来的支持政策。

尽管2020年疫情对深圳甲级写字楼市场有一定的干扰，但从中长期看，在政策倾斜、产业集聚等积极因素的推动下，深圳甲级写字楼市场前景依然是向好的。

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



中国商业房地产
投资市场
主题研究报告



北京甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2020年第四季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



上海物流地产市场
季度报告
2020年第三季度

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。

