

TMT企业在写字楼租赁市场上表现活跃



深圳甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第一季度

knightsfrank.com.cn



以价换量依然是大多写字楼业主 吸引租户入驻的重要策略

第一季度，广电金融中心的上市，
为深圳甲级写字楼市场带来22.9万平方米的新增供应，
并将存量推至823万平方米。

深圳市固定资产投资恢复势头良好，消费市场加速回暖。2021年1-2月，全市固定资产投资同比增长46.2%，全市社会消费品零售总额同比上升37.6%。

2021年第一季度，深圳甲级写字楼市场的空置率为23%，与上一季度持平。本季度深圳甲级写字楼市场平均租金环比下跌1.0%至每月每平方米人民币

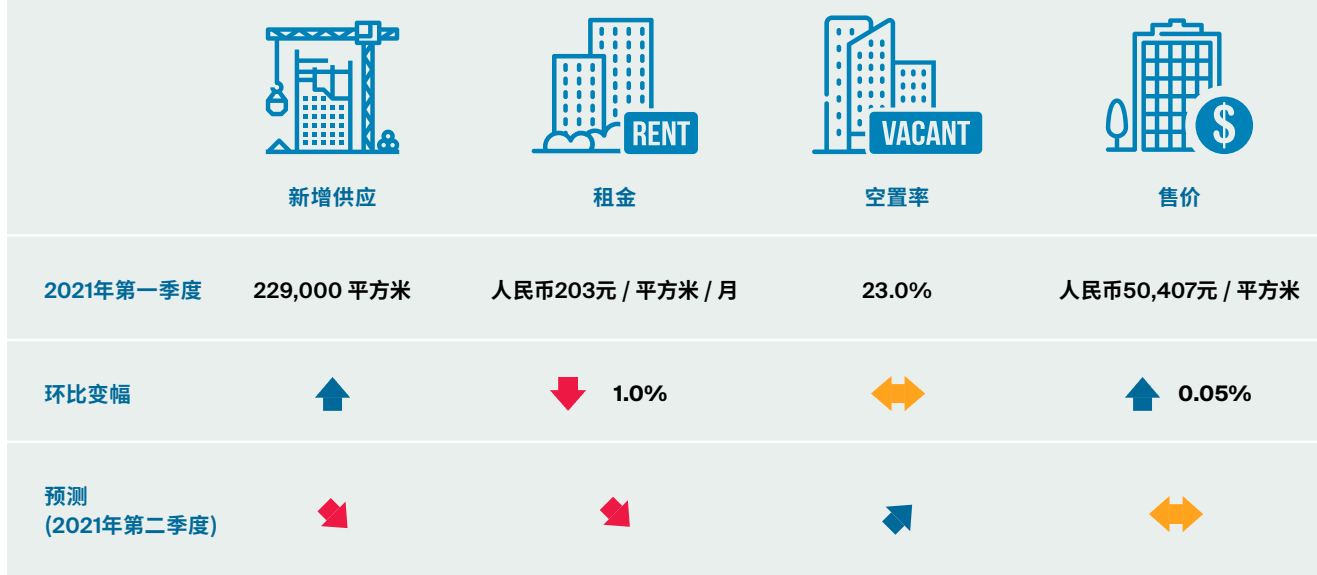
203元，跌幅较上一季度有所收窄。

深圳甲级写字楼租赁市场本季度表现活跃。尽管疫情对深圳甲级写字楼市场的负面影响已逐步消除，但受未来大量新增供应的影响，预计深圳甲级写字楼市场竞争将依然激烈。中短期内，大部分写字楼开发商将继续承受较大的出租压力，以价换量依然是大多业主方

的重要招商策略。但在新增供应的压力下，也有部分优质写字楼项目受益于楼宇品质优质、商业配套完善、周边供应相对较少，取得不错的去化成绩。

优质企业依然在窗口期中积极寻求升级或扩张办公空间的机会。而不少龙头企业在新兴商务区的入驻，也带动了其上下游附属企业在周边租赁办公空间。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标



资料来源：莱坊研究部

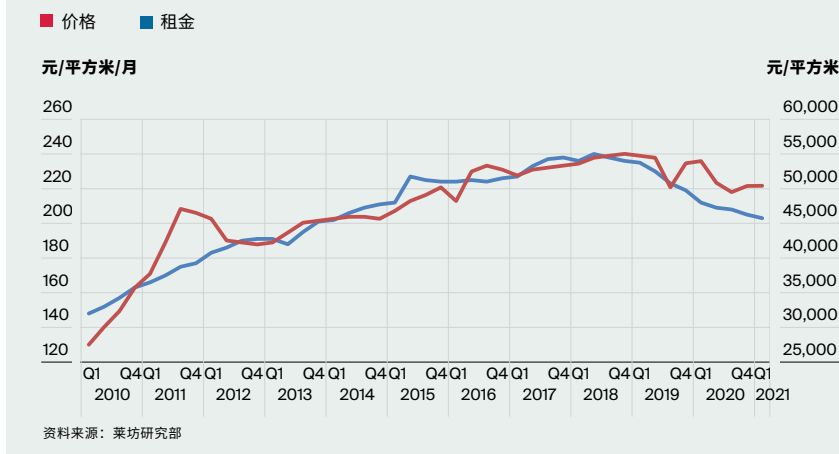
租金及价格

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203元，环比下跌1.0%，跌幅环比收窄0.4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所下跌。核心商务区甲级写字楼平均租金环比下跌2.9%至每月每平方米人民币212元，次级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186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50,407元，环比微幅上升0.05%。

图二：深圳甲级写字楼租金及价格



表一：深圳甲级写字楼各细分市场参考指标, 2021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	185	↓ 4.2%	17.6%	↑ 3.0
福田中心区	238	↓ 1.2%	16.5%	↑ 3.0
后海	211	↓ 2.8%	30.9%	↑ 0.8
前海	156	↓ 0.6%	43.7%	↓ 1.9
华强北	175	↔	25.5%	↓ 5.2
车公庙	211	↓ 2.3%	14.7%	↓ 2.2
蛇口	193	↓ 3.5%	35.7%	↔
南油	165	↔	4.4%	↔
科技园	179	↔	18.9%	↓ 3.0

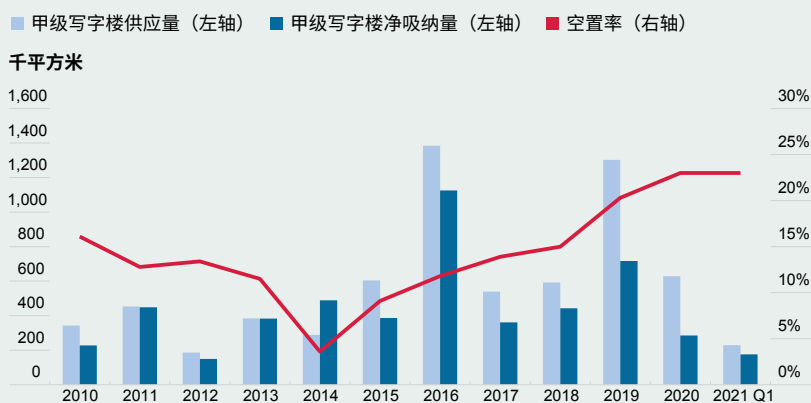
资料来源: 莱坊研究部

供应与需求

2021年第一季度, 广电金融中心的交付上市, 带来22.9万平方米的新增供应。深圳甲级写字楼市场存量上升至823万平方米, 环比扩容2.9%。

本季度, TMT企业依然是租赁成交活动的主力, 典型成交案例有: 传易互联在百度大厦租用了3,100平方米的办公空间; 爱克莱特在海王银河科技大厦租了1,500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



资料来源: 莱坊研究部

表二：深圳甲级写字楼主要租赁成交, 2021年第一季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
科技园	百度大厦	传易互联	3,100	新租
科技园	海王银河科技大厦	爱克莱特	1,500	扩租

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

投资市场

2021年3月，深圳高速公路股份及深圳国际联合发布公告，深高速同意以人民币15.59亿元向罗兰斯宝公司购买办公物业。该物业为汉京金融中心35-48层的一手办公物业，交易面积约为2.3万平方米。深高速表示，购买

新办公物业可满足深高速及其多家附属公司的办公需求。

快速扩张且资金充裕的企业买家，逐渐成为深圳写字楼投资市场的重要需求端，以满足企业自身发展的需求。在深

圳产业集聚效应、人才聚拢效应不断加强的发展背景下，预计未来将会有更多自用买家关注市场上大宗写字楼物业，进而提升企业形象及促进企业发展效益。

市场展望

2021年开局，深圳市的总部经济效应继续增强。2月22日，物美南方科技有限责任公司以人民币12.57亿元竞得福田区一块商业用地，土地面积为4,499.95平方米。地块出让后，物美将与深圳市福田区工业和信息化局签订总部项目产业发展监管协议书，承诺上述宗地只能用于福田区数字化流通供应链总部的项目建设。

为了进一步将深圳打造为具有竞争力的国际大都市，3月发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》也多处提及深圳。纲要提出，“支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区”，完善广深港、广珠澳科技创新走廊和深港河套、粤澳横琴科技创新极点“两廊两点”架

构体系，推进综合性国家科学中心建设；推进深圳前海、珠海横琴、广州南沙、深港河套等粤港澳重大合作平台建设。

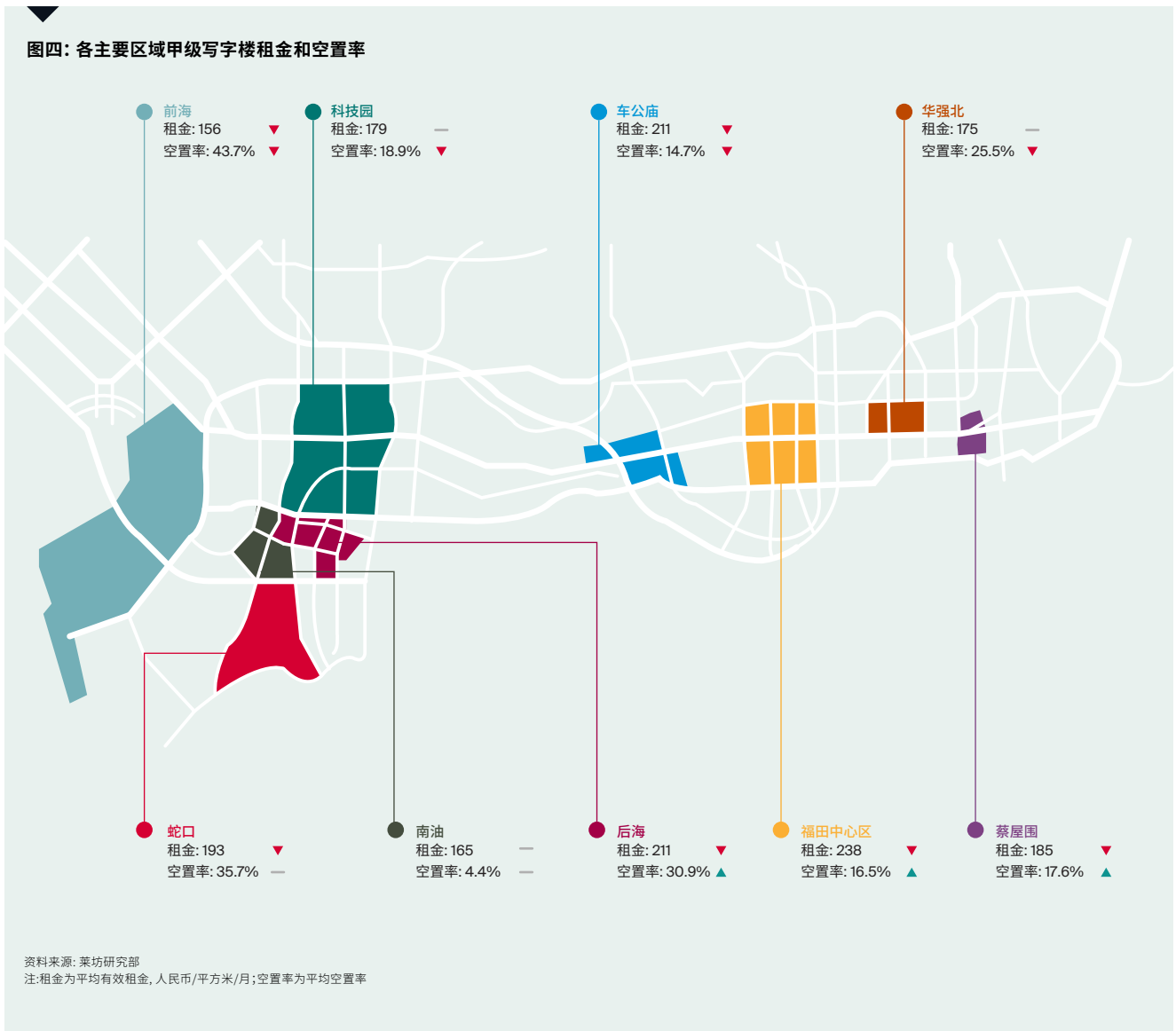
而前海作为“深圳战略”的重要区域，在2020年也交出了一份亮眼的成绩单。2020年，前海深港合作区实际利用外资43.05亿美元，增长11.7%，占全市49.6%、全国的3%；累计注册港资企业1.13万家，实际利用港资占前海实际利用外资比例达88.3%。

在宏观政策导向、资本要素流入、等因素的驱动下，预计将能有效促进深圳市专业服务类、TMT等符合深圳战略定位行业的发展，从而进一步促进深圳市写字楼租赁市场，尤其是前海子市场的需求。

◆◆
在宏观政策导向、资本要素流入、等因素的驱动下，预计将能有效促进深圳市专业服务类、TMT等符合深圳战略定位行业的发展，从而进一步促进深圳市写字楼租赁市场，尤其是前海子市场的需求。
◆◆



深圳甲级写字楼市场数据图 (2021年第一季度)



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



朱磊
高级董事, 中国区研究及咨询部主管
+86 137 6439 9991
laurence.zhu@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
董事, 大中华区研究及咨询部主管
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



区郁蔚
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
2021年第一季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2021年第一季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2020年第四季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2020年第四季度



上海物流地产市场
季度报告
2020年第四季度

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。

