

优质租户有望获得更强的租约谈判地位



深圳甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第二季度

knightsfrank.com.cn



跨国企业抢滩布局前海子市场

第二季度,创益科技大厦的上市,
为深圳甲级写字楼市场带来12.8万平方米的新增供应,
并将存量推至835万平方米。

深圳市经济延续稳定恢复的态势。2021年上半年,深圳市全市地区生产总值同比增长9.7%;两年平均增长4.8%;全市社会消费品零售总额同比增长23.2%,两年平均增长2.4%。

2021年第二季度,深圳甲级写字楼市场的空置率为18.2%,平均租金为每月每平方米人民币199元。

宏观经济的向好发展以及租金的下行

趋势,带动了深圳写字楼租赁市场的活跃表现。部分地标写字楼项目受益于区位、楼宇品质等优势,去化速度进一步加快。不少准备入市的新项目,也取得了较为良好的预租成果。

政策的补助以及基础设施的完善,使得前海子市场正吸引多家知名企业的关注,并成为不少跨国企业抢滩布局的区域。此外,前海的补贴政策也吸引了不少位于蔡屋围的企业将办公室迁至前

海子市场,从而刺激部分蔡屋围的写字楼业主下调项目租金以更快吸纳租户,稳定项目的租金收入。

受市场积极信号释放的影响,部分前海写字楼物业去化表现优异,继而抬升了业主对物业的租金期望值。尽管如此,下半年深圳甲级写字楼市场大量新增供应的交付,预计会削弱租金上弹的动能,租户将持续保持议价能力。

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

本季度核心商务区及次级商务区的平均租金继续下行。其中，蔡屋围子市场受租户外迁的影响，平均租金下跌趋势最为明显，环比下跌8.6%至每月每平方米人民币169元。

次级商务区甲级写字楼平均租金环比下跌1.3%至每月每平方米人民币184元。而新兴商务区平均租金与上一季度持平，为每月每平方米人民币170元。

图二：深圳甲级写字楼租金



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, 2021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)
蔡屋围	169	↓8.6%	23.1%	↑5.5
福田中心区	232	↓2.7%	15.0%	↓1.5
后海	215	—	11.2%	—
前海	156	↔	28.1%	↓15.6
华强北	175	↔	22.1%	↓3.4
车公庙	210	↓0.5%	13.1%	↓1.6
蛇口	193	↑0.2%	35.7%	↔
南油	165	↔	4.4%	↔
科技园	174	↓2.7%	22.4%	↑3.5

资料来源: 莱坊研究部

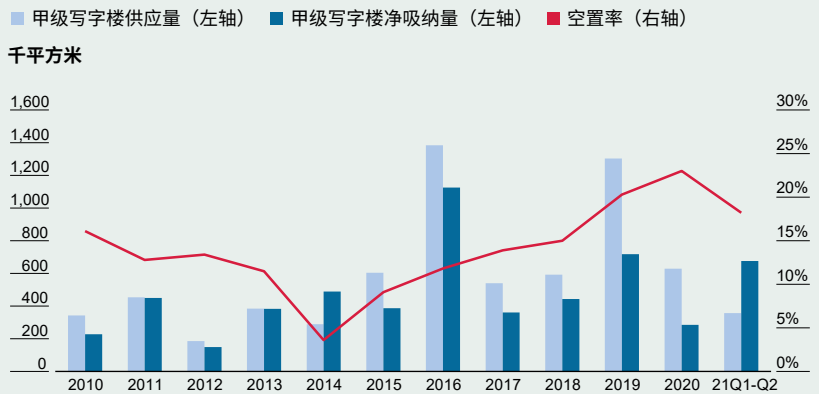
注: 本季度后海子市场的甲级写字楼数据库有所调整, 因此租金及空置率的环比变幅没有呈现

供应与需求

2021年第二季度, 创益科技大厦的交付上市推动深圳甲级写字楼市场存量上升至835万平方米, 环比扩容1.6%。

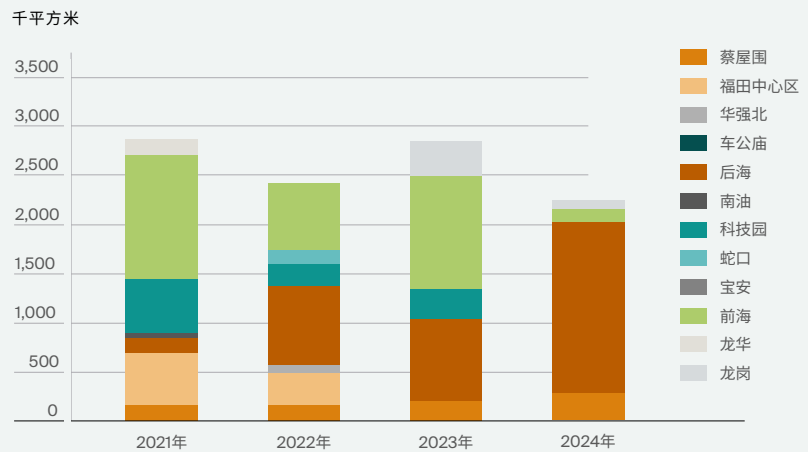
南山区对TMT企业的吸引力继续走强, 典型成交案例有: 腾讯在同方信息港租用了30,000平方米的办公空间; 量云科技在卓越前海壹号租用了1,300平方米的办公空间。

图三：深圳甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源: 莱坊研究部

图四：深圳甲级写字楼市场新增供应交付预测



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年第二季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
科技园	同方信息港	腾讯	30,000	新租
福田中心区	皇岗商务中心	妍丽	2,500	新租
福田中心区	汉国中心	荣耀	1,700	新租
前海	卓越前海壹号	量云科技	1,300	新租

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, 2021年第三季度

区域	项目	面积 (平方米)
科技园	金地威新中心	200,000
科技园	光启未来中心	75,000

资料来源: 莱坊研究部

投资市场

核心区位中的大量新增供应, 为自用买家提供丰富的物业购置机会。2021年6月, 冠捷视听科技(深圳)有限公司拟使用自有资金购买深圳湾创新科技中心2栋A座的41-43层房产, 用于研发

及办公。交易建筑面积为7,711.2平方米, 交易价格不超过人民币4.38亿元。

相较于自用买家, 投资买家在深圳写字楼投资市场上的活跃程度不如前者, 因

过量的新增供应所造成的租金下滑趋势, 为项目收益率的保障构成一定风险。

市场展望

2021年6月, 《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》正式发布。十四五规划中重点提及深圳将深化完善全过程创新生态链, 建设具有全球影响力的科技和产业创新高地; 提升“基础研究+技术攻关+成果产业化+科技金融+人才支撑”全过程创新生态链能级, 打造最好最优创新环境。

随着深圳市“创新高地”的定位不断深化及落地, 预计深圳市将不断迎来丰富

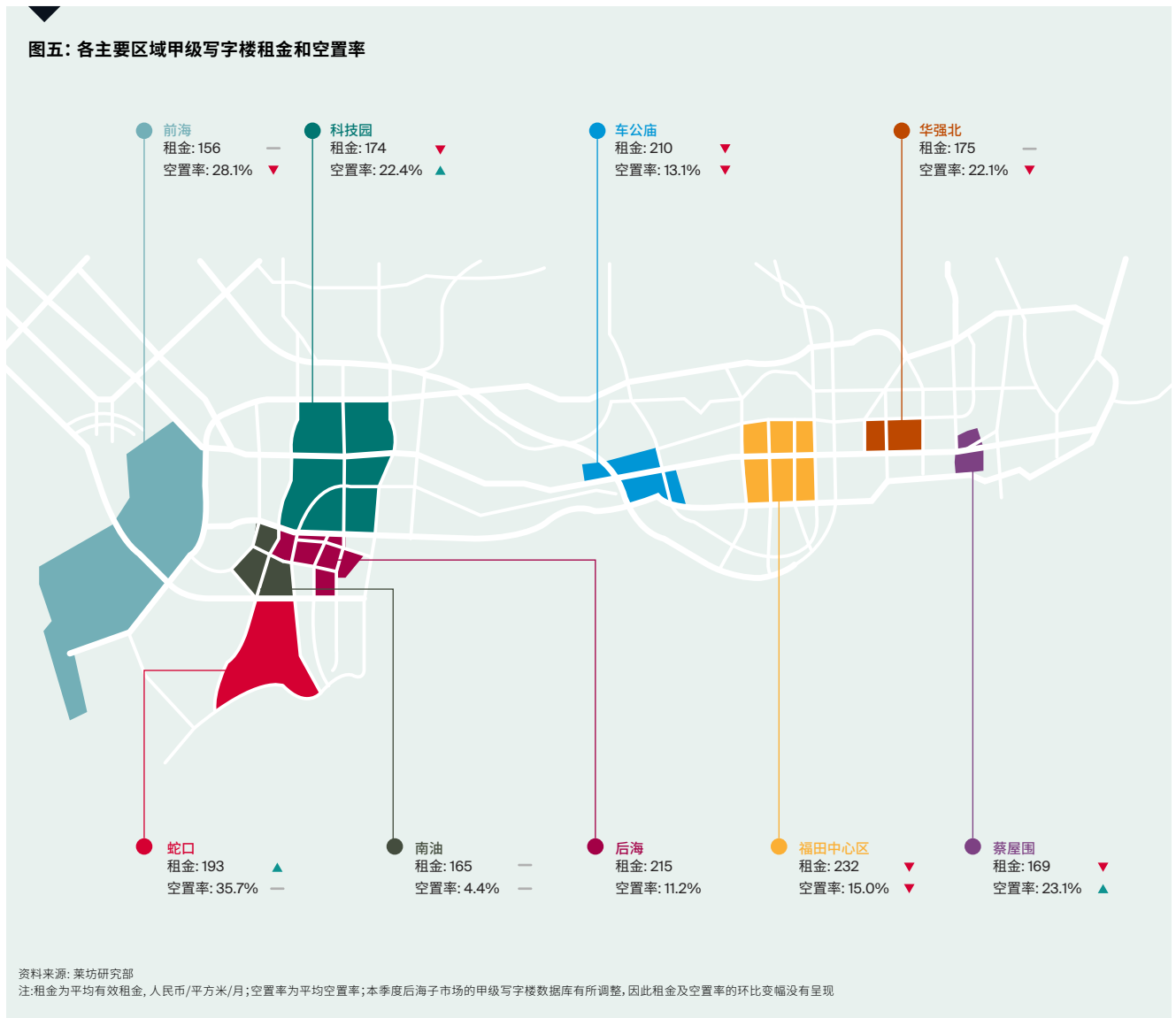
的人才储备以及技术资源。对此, 深圳市对各类资源的接纳亦提前做好了布局。

2021年5月, 深圳市发改委正式对外发布《深圳市2021年重大项目计划》, 共有536个项目上榜, 总投资额达人民币28,264.9亿元。项目范畴涉及交通、能源、产业、教育、医疗、城市更新、文化设施、总部基地等方面。其中, 招商银行全球总部大厦、万科总部大厦、小米国际总部、维沃大厦、大疆创新总部基地、

欧菲光总部研发中心、普联技术有限公司全球研发中心、光峰科技总部大厦、字节跳动前海中心等企业自用写字楼项目均列为重大项目计划中。

作为多数知名企业和华南区域新设点的首选之地, 随着各类政策的不断深化与推动, 深圳市对企业的吸引力将不断增强, 预计会有效刺激深圳甲级写字楼市场需求端的蓬勃发展。

深圳甲级写字楼市场数据图 (2021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



朱磊

高级董事, 中国区研究及咨询部主管
+86 21 6032 1769
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



聚焦金融业
写字楼租户市场
专题报告



北京写字楼市场报告
2021年第二季度



上海写字楼市场报告
2021年第二季度



广州写字楼市场报告
2021年第二季度



深圳写字楼市场报告
2021年第一季度



上海物流地产市场
季度报告
2021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。

