

疫情延缓市场供需，市场租金继续下探

深圳甲级写字楼市场 季度报告

2022年第一季度

knightfrank.com.cn



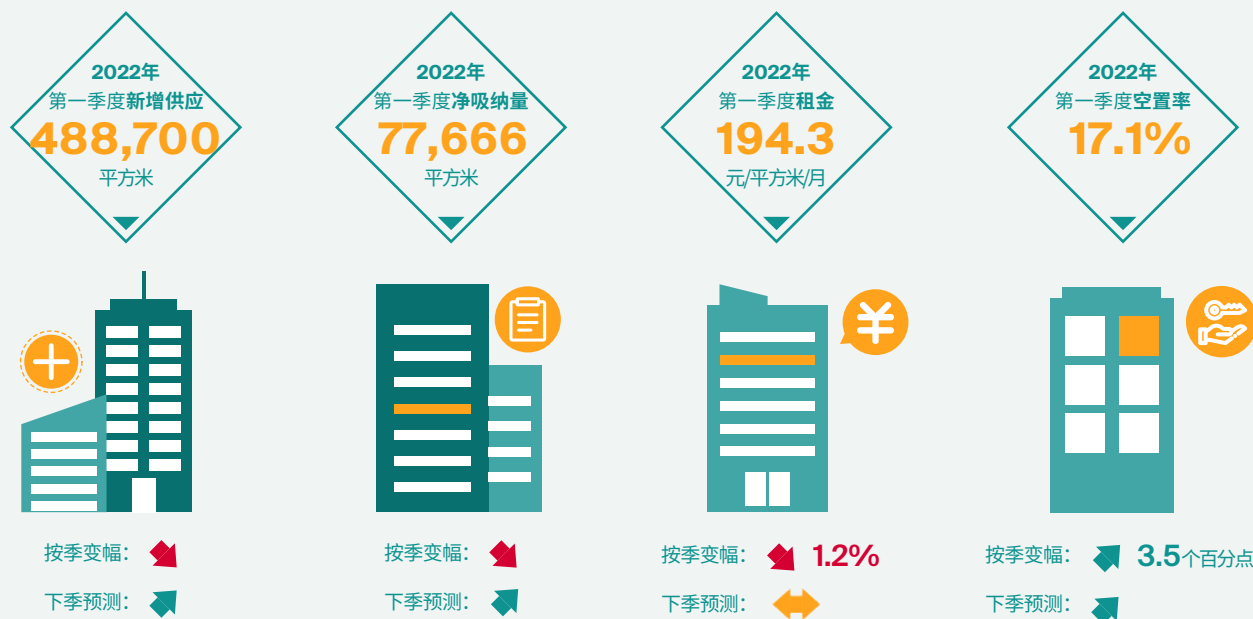
概览和展望

第一季度，深圳甲级写字楼市场平均租金录得每月每平方米人民币194.3元，环比下降1.2%。全市新增甲级写字楼面积488,700平方米，受大量新增供应集中

入市及疫情的出现，一定程度上延缓市场签约节奏，全市平均空置率环比上升3.5个百分点至17.1%，全市净吸纳量回落至约7.7万平方米，较去年同期下降55%。

预计下季度，新增供应量维持高位，全市平均空置率将小幅抬升，短期内租金或许持平。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

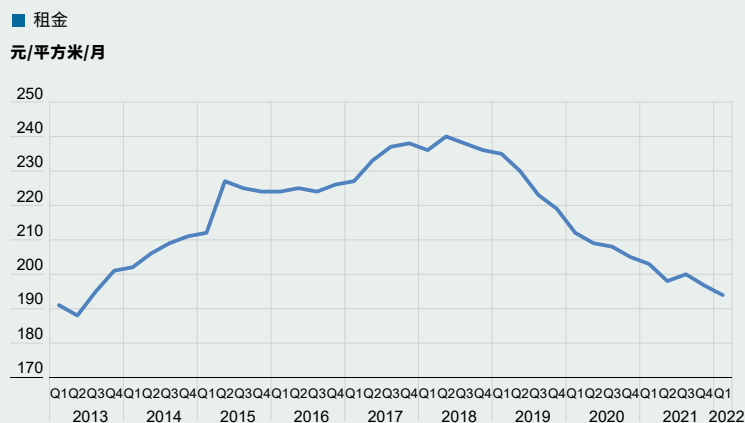
[1] 租金为平均净有效租金

租金走势

本季度，全市甲级写字楼平均租金延续下行趋势，环比下降1.2%至每月每平方米人民币194.3元，较去年同期下降1.9%。新增供应的集中入市，令深圳甲级写字楼市场平均租金自2018年后处于缓慢下行的通道。

前海区域继续录得租金正增长，环比上涨0.6%至170.4元，这也是前海区域连续第七个季度录得租金正增长。前海租金的不断攀升，一方面是因为受企业落户租金补贴政策的引导，另一方面是因为产业集聚及片区配套改善。目前，前海区域是全市范围内，TMT，金融业落户的首选地。

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，2022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) |
|--------|-------------------|--------|-------|------------------|
| 罗湖-蔡屋围 | 160.0 | ↓3.0% | 16.2% | ↓2.1 |
| 福田中心区 | 227.7 | ↑0.6% | 15.1% | ↑1.8 |
| 福田-华强北 | 182.5 | ↑5.8% | 18.4% | ↓3.1 |
| 福田-车公庙 | 217.5 | ↓1.1% | 9.0% | ↑0.1 |
| 南山-后海 | 204.7 | ↓0.6% | 17.6% | ↑4.0 |
| 南山-前海 | 170.4 | ↑0.6% | 26.6% | ↑15.2 |
| 南山-蛇口 | 183.3 | ↑4.8% | 20.2% | ↓1.1 |
| 南山-科技园 | 170.7 | ↓0.7% | 15.6% | ↑0.1 |
| 宝安中心区 | 153.0 | ↔ | 16.3% | ↓0.3 |

备注：部分地区数据可能因季度数据库调整而有所差异
资料来源：莱坊研究部

供应和需求

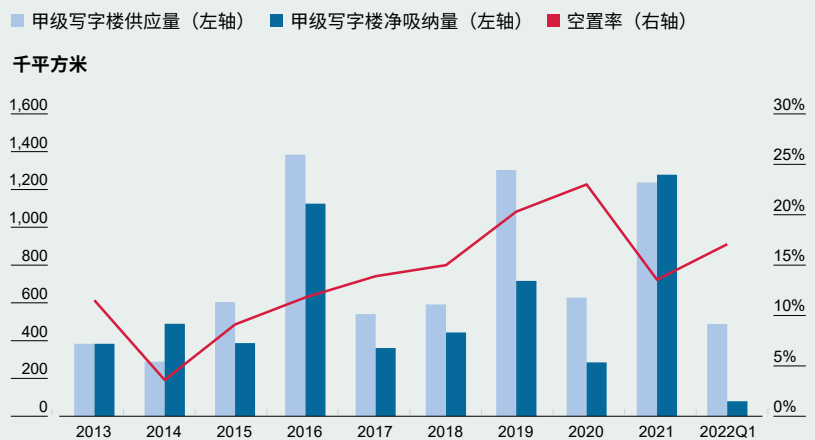
第一季度，全市新交付三个项目，共带来48万平方米的写字楼面积。三个项目均位于南山区，分别为前海鸿荣源中心，联想后海中心以及蛇口的新时代广场二期。

本季度前半段租赁需求旺盛，但3月受疫情影响，全市“暂停”一周，最终全市甲级写字楼平均空置率环比上涨3.5个百分点至17.1%。全市净吸纳量为77,666平方米，较去年同期下降55%。后海区域大量新增供应集中入市也是推高全市空置率的主要原因。

本季度全市写字楼租赁需求以国资控股金融业为主，其次是TMT，而电商及专业服务类租赁需求有所放缓，值得注意的是，本季度外资企业的租赁需求明显回暖，租赁访问量及拜访量显著上升。

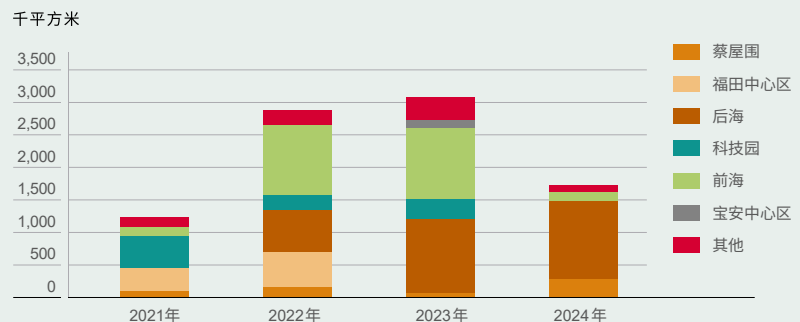
预计下一季度仍将有近73万平方米新增供应。福田中心区，前海，后海区域均有新项目交付。因此，后续市场将面临持续的供应压力，但考虑到市场上仍存在有延迟需求以待释放，需求将保持增长，空置率将小幅抬升。而租金方面，深圳各区因疫情陆续推出减免租金贷款利息优惠等惠企纾困措施，全市租金或许有望持平。

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



其他包括华强北，车公庙，南油，蛇口，龙华，龙岗
资料来源：莱坊研究部

表二：深圳甲级写字楼主要租赁成交，2022年第一季度

| 区域 | 项目 | 租户 | 面积 (平方米) | 交易类型 |
|----|-----------|-----------|-------------|------|
| 宝安 | 恒明珠国际金融中心 | 雾芯科技 | 15,000 | 新租 |
| 福田 | 平安金融中心 | 浩天信和律师事务所 | 3,200 | 新租 |
| 福田 | 平安金融中心 | Snapchat | 2,000 | 新租 |

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

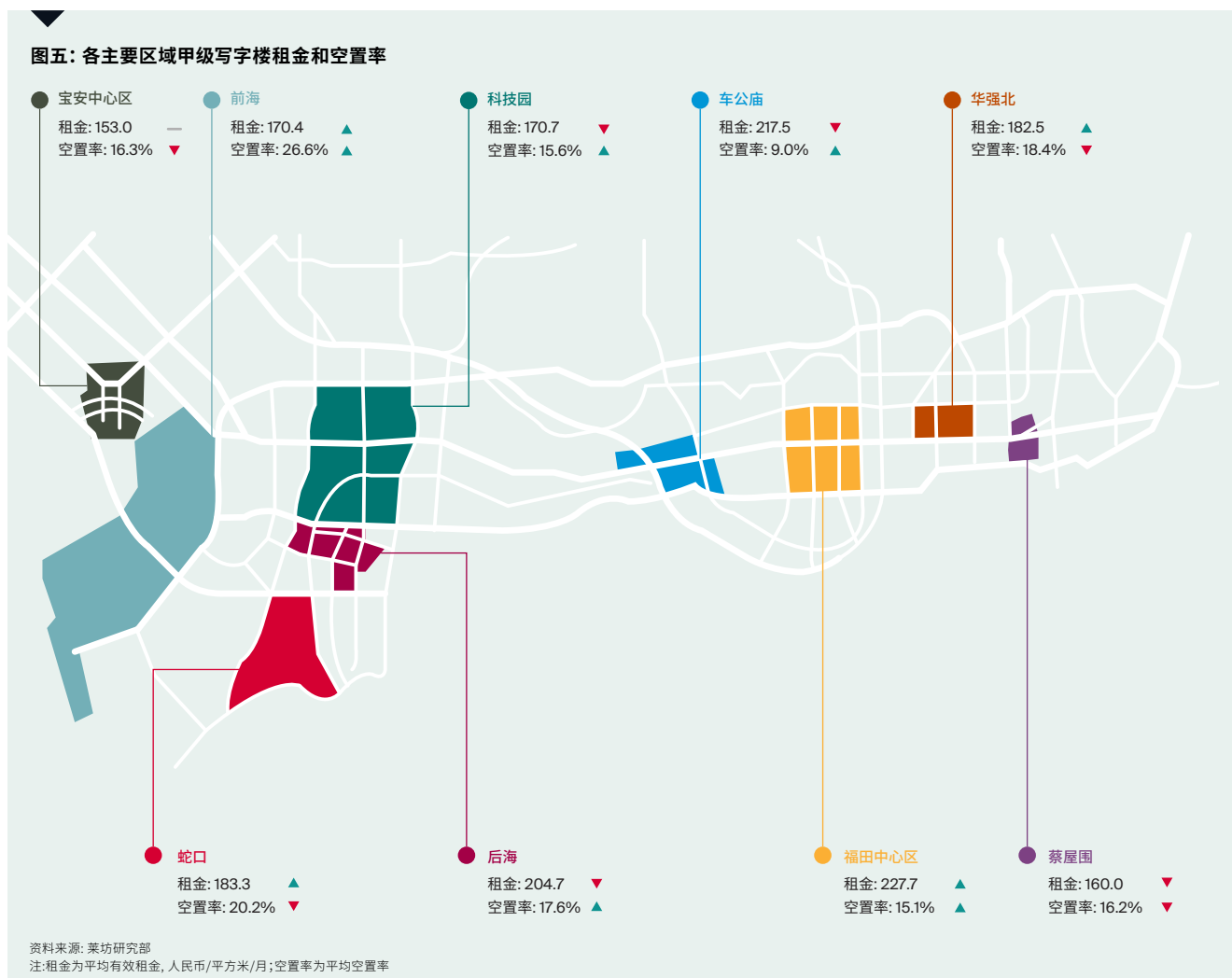
投资市场

第一季度，深圳甲级写字楼投资市场没有录得大宗交易，但投资者，特别是自用型买家一直在密切关注市场以寻求价格合适的时机。

中短期来看，深圳写字楼市场未来新增供应巨大，业主方现金流压力普遍较大。此外随着可售物业的增加，预计成交价格的谈判空间也将一定程度变大，自用型及

投资型买家将带动购买需求，预计未来深圳投资市场将保持活跃。

深圳甲级写字楼市场数据图（2022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 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

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 6661 3141
ken.kan@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



何建朗
分析员, 广州研究及咨询部
+86 20 3877 1477
stephen.he@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



北京甲级写字楼市场
季度报告
2022年第一季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



2022年亚太区
房地产前景展望

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。所有图片仅供展示用途。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给使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。

