

租赁需求疲软 投资市场活跃



深圳甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第三季度

knightrank.com.cn



概览和展望

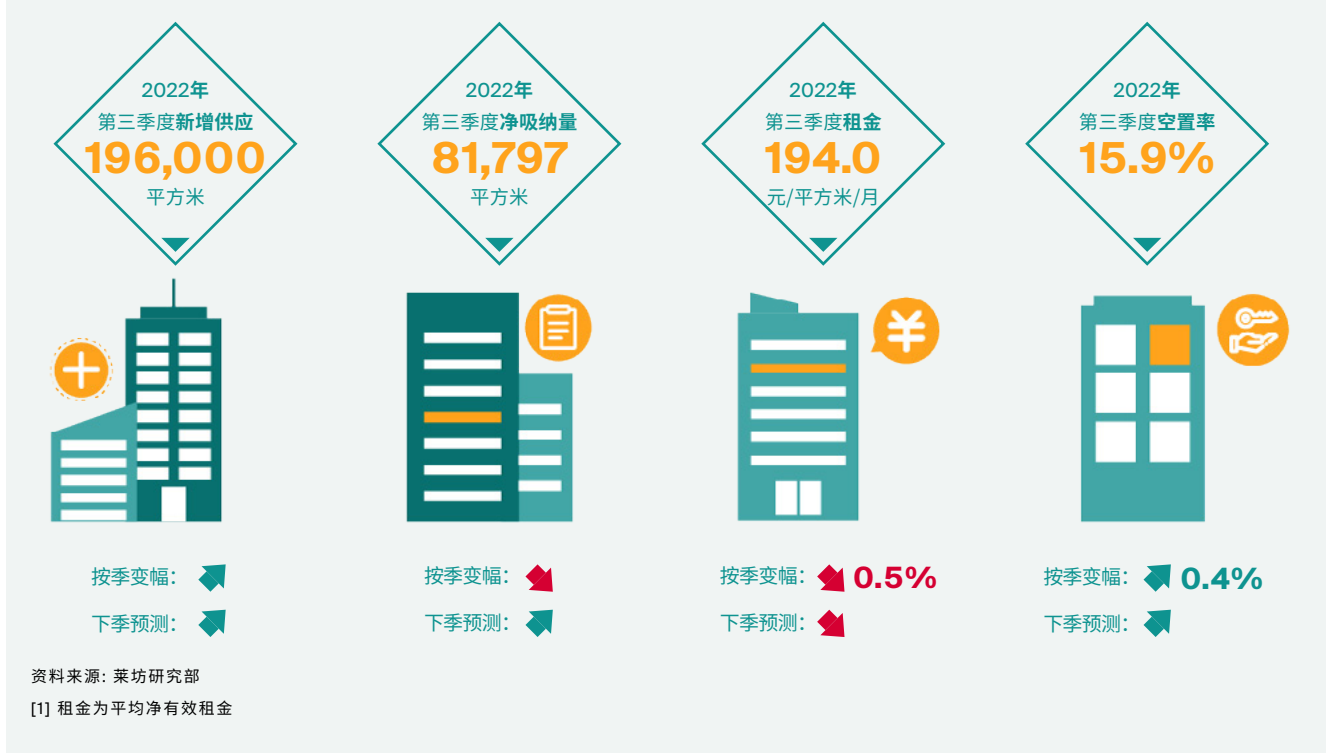
受外部不确定因素增多及内部经济下行压力增大，需求端整体放缓，新增办公空间需求大幅锐减，各行业普遍持降本增效的策略。深圳全市租金环比下降0.5%至194.0元/平方米/月。大量项目

延期入市，本季度新增供应两个项目，空置率环比上涨0.4%至15.9%。

投资市场则表现活跃，录得两宗写字楼整栋交易，总交易面积超14万平方米。

预计第四季度，整体需求将持续疲软，供需失衡及悲观情绪仍是深圳写字楼市场最严峻的问题，市场将继续向租户倾斜而降低租金水平，空置率的升幅有望控制在较窄的范围。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标^[1]

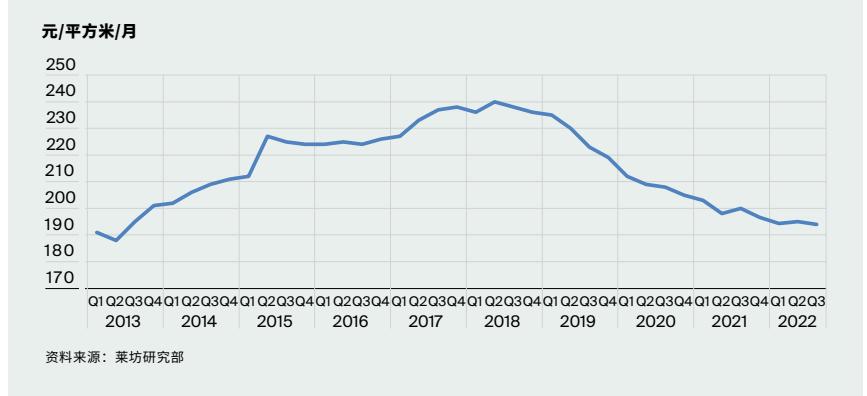


租金走势

第三季度，全市甲级写字楼市场平均租金延续自2018年后开启的下行通道，租金按季下降0.5%，按年下跌3.0%，至194.0元/平方米/月。目前租金水平基本回落至2013年年中的水平。

部分国有写字楼出台减免租金政策，令企业在搬迁选址时对国有物业的偏好有所提升，部分业主只能选择调整租赁条款、降租、定制装修交付等手段以争取稳定的入驻表现。

图二：深圳甲级写字楼租金走势



表一：深圳甲级写字楼各细分市场参考指标，2022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)
罗湖	162.1	↑2.7%	15.8%	↑0.5
福田-华强北	192.5	↑1.3%	12.7%	↓1.8
福田中心区	218.8	↓1.7%	14.2%	↔
福田-车公庙	217.5	↑1.2%	8.0%	↓1.2
南山-科技园	170.0	↓0.7%	11.6%	↓2.4
南山-后海	209.4	↓0.3%	14.0%	↓1.0
南山-蛇口	188.3	↑1.8%	14.1%	↓3.3
南山-前海	175.6	↓0.2%	22.9%	↓0.3
宝安中心区	154.0	↓2.5%	14.5%	↓1.2

资料来源：莱坊研究部

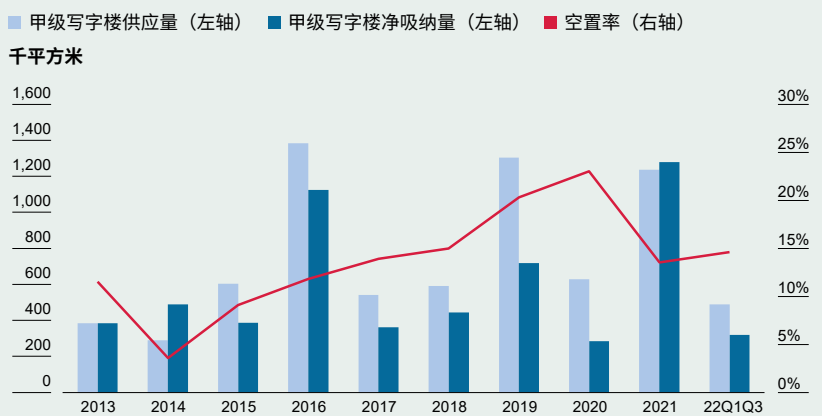
供应与需求

第三季度，供应端继续积极调整，部分项目直接延期至明年交付，全市交付两个项目，推高深圳全市总存量突破至1,005万平方米。需求端整体放缓，季度内净吸纳量环比下降49%，同比下降67%。

从租赁成交来看，受反垄断政策及行业整合的大环境下，以往长期占据租赁需求首位的互联网行业，活跃度有所下降，普遍持降本增效的策略，选择收缩面积或搬迁至质量和租金稍低的办公楼项目中，例如传音控股租下豪方天际广场21,000平方米。季度内租赁需求较为活跃的是银行，但租赁成交多以小营业部搬迁为主。

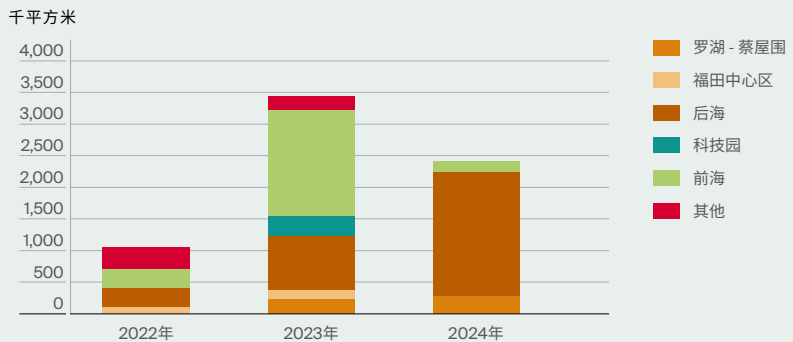
预计第四季度，全市将交付4个项目约49万平方米新增供应。短期内，深圳写字楼供过于求的现象预计将延续甚至加剧，且需求端复苏不明朗，空置率将会升高，租金将持续在下行通道。

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，蛇口，宝安中心区

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年第三季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
南山-前海	豪方天际广场	传音控股	21,000	新租
南山-后海	深圳湾壹号	上海交通大学安泰经管学院	1,000	新租
南山-后海	深圳湾壹号	财厚资本(华豆咨询)	1,000	新租
福田-车公庙	NEO大厦	铂众科技	2,000	扩租
南山-后海	汉国中心	雀巢	1,200	新租

资料来源:莱坊研究部
注:所有成交细节均有待落实

投资市场

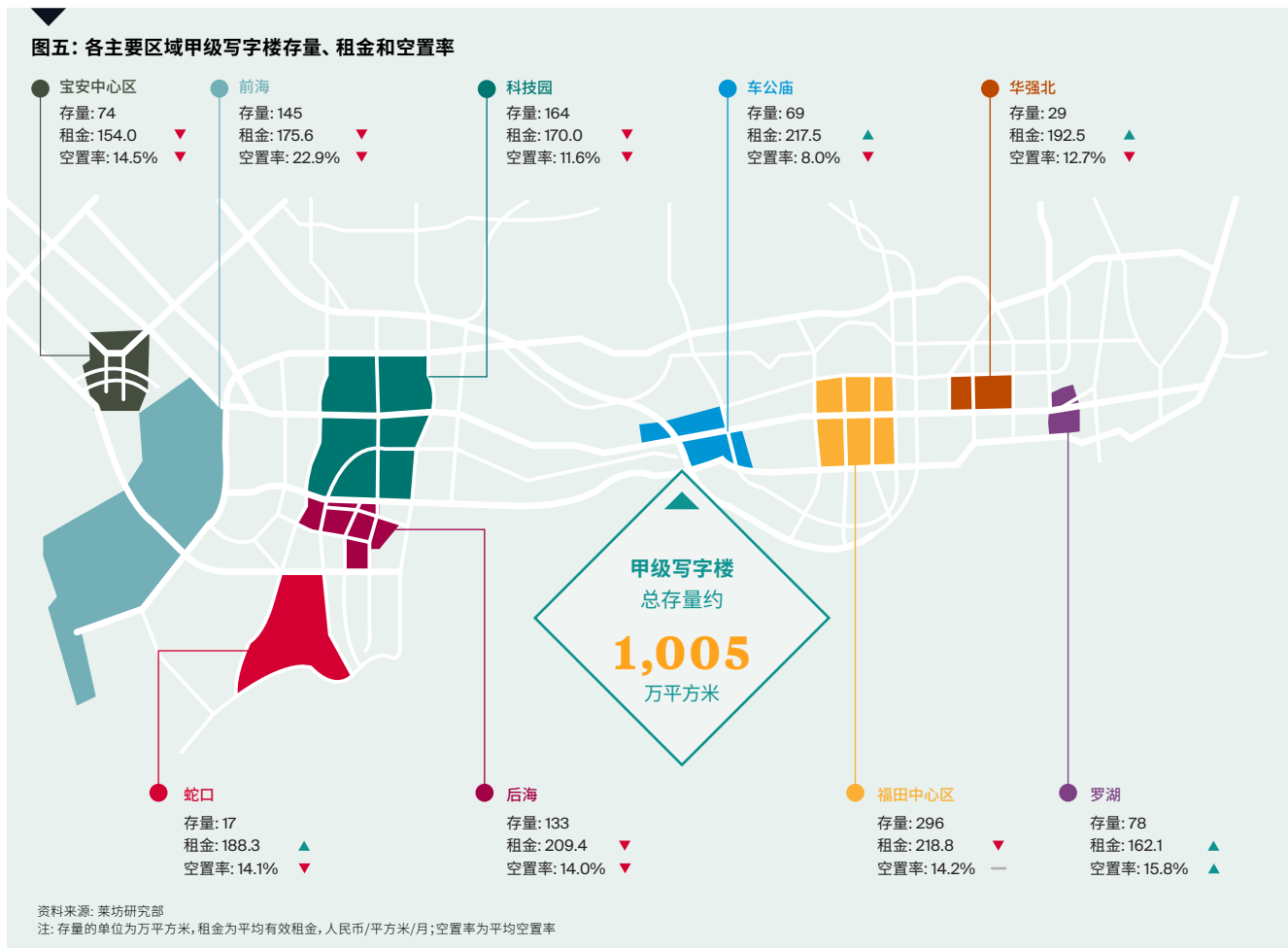
第三季度,深圳写字楼投资市场录得两宗整栋交易,其中有一单估计为深圳年度最大金额交易。

一宗是深汇通公司向深圳华联置业购买“华联城市商务中心”项目第2栋T2

座,总建筑面积43,861平方米,交易对价为18.86亿元。另一宗是中信城开(深圳)有限公司向佳兆业集团购买中信城开大厦,建筑面积为99,998平方米,交易金额没有透露,但市场估值约为人民币80亿元左右。

总的来说,自“三条红线”监管层从融资端收紧房企银根后,叠加今年销售端遇冷,越来越多房产开发商面临严峻的流动性收紧问题,市场上房地产开发商原自持运营的写字楼资产陆续加入待售名单。

深圳甲级写字楼市场数据图(2022年第三季度)



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年第三季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2022年第三季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2022年第三季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2022年第二季度



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。

