

全市租金延续下行趋势 但跌幅明显收窄



深圳甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第四季度

knightrank.com.cn



概览和展望

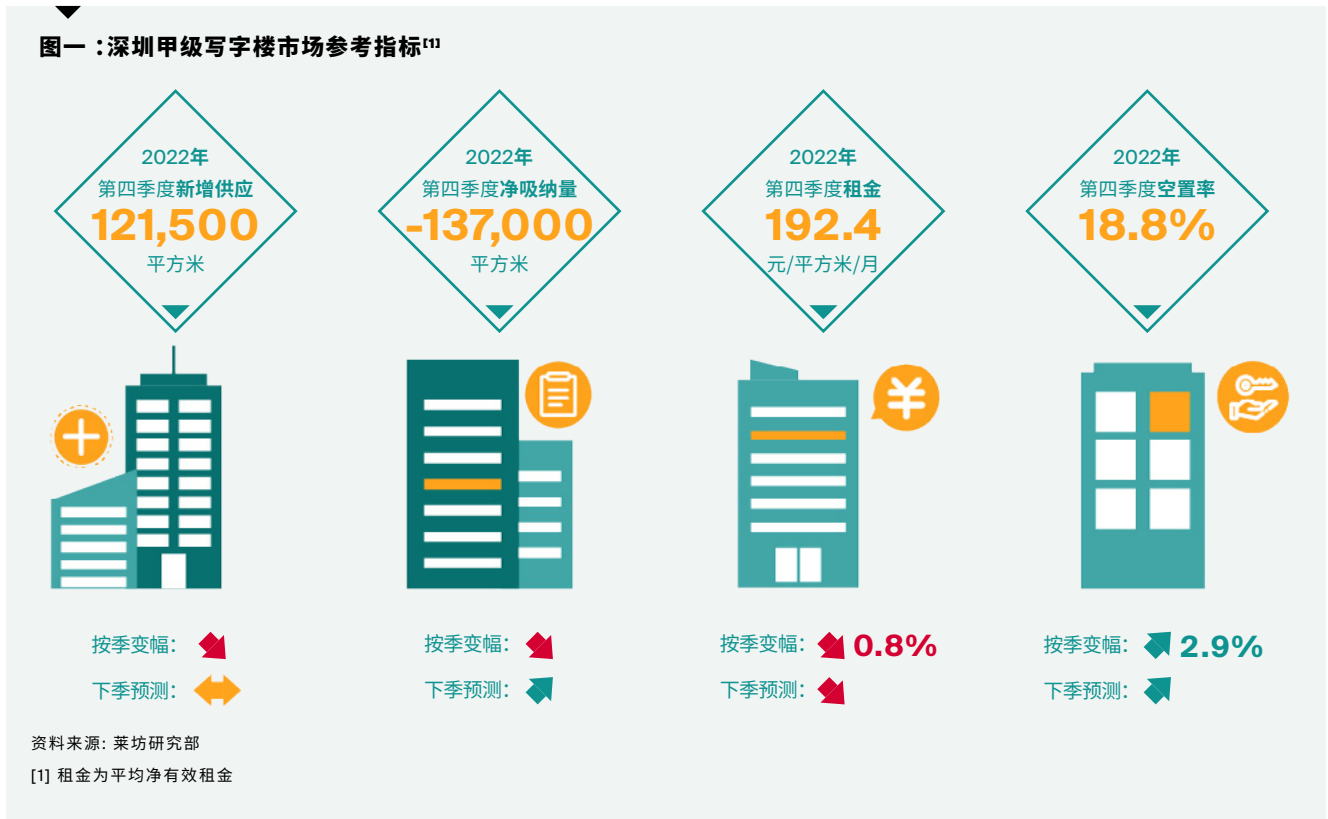
第四季度，租赁需求持续疲软，但金融，专业服务类，TMT仍保持相当活跃的问询量。全市租金继续下调至192.4元/平方米/月，同比去年第四季度租金下降2.2%，年跌幅明显收窄。持续供应，需求疲软是全市空置率攀升的重要原因，

空置率升至18.8%。

投资市场，内资自用型买家保持活跃，季度内录得四宗大宗交易，总交易金额约为人民币41.9亿。

展望明年，随着防疫措施的优化，粤港澳大湾区将加速融合，市场情绪将得到修复。各业主为稳定入驻表现，将继续向租户倾斜。受大量新增供应入市影响，空置率将继续保持上行。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标^[1]



租金走势

第四季度，全市甲级写字楼平均租金继续下降，按季下跌0.8%，至192.4元/平方米/月。

租金跌幅较大的区域主要在TMT行业较为集中的南山前海及科技园板块，而福田中心区、车公庙、宝安中心区租金则录得增长。

值得注意的是，全市租金虽自2018年起开始震荡下行的趋势，但年跌幅已连续三年收窄，预计租金或将逐步回稳。

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)
罗湖	162.1	↔	17.6%	↑1.9
福田-华强北	192.5	↔	15.4%	↑2.7
福田中心区	226.8	↑3.7%	16.3%	↑2.1
福田-车公庙	221.4	↑1.8%	11.1%	↑3.1
南山-科技园	166.2	↓2.2%	15.4%	↑3.7
南山-后海	206.3	↓1.5%	16.8%	↑2.8
南山-蛇口	188.3	↔	12.7%	↓1.4
南山-前海	170.7	↓2.8%	26.1%	↑3.2
宝安中心区	156.0	↑1.3%	14.4%	↓0.2

资料来源: 莱坊研究部

备注: 部分数据或因数据库调整而存在差异, 具体数值以本季度为准

供应与需求

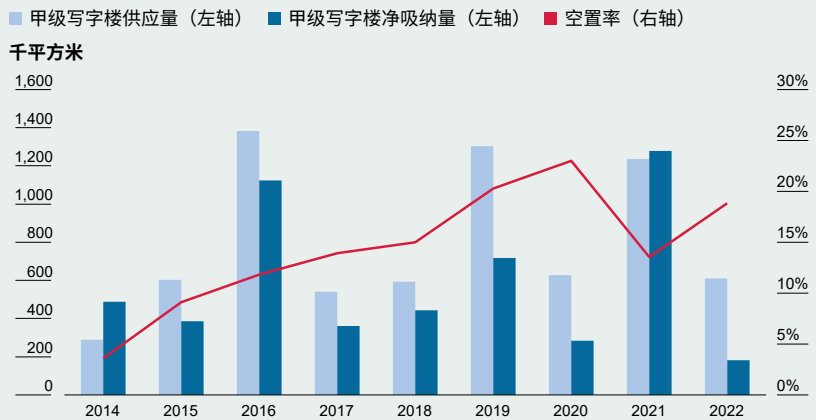
第四季度, 多个项目延期交付, 全市仅交付两个项目。

累计2022年全年, 新增供应约60万平方米, 全年净吸纳量18万平方米, 超出三倍的供需比, 令全市甲级写字楼空置率较2021年第四季度走高5.3个百分点至18.8%。此外, 全年净吸纳量创下十年来最低值, 仅为疫情前(2019年)的四分之一, 数据反映出本年度租赁需求的疲软。

从租赁成交来看, TMT与咨询类公司的问询量保持活跃, 金融业支撑本季度的租赁需求。例如, 中证金石投资控股租下星河中心4,000平方米, 杰发科技Autochips租下前海鸿荣源中心3,000平方米, 中信保诚租下海纳百川大厦1,000平方米。

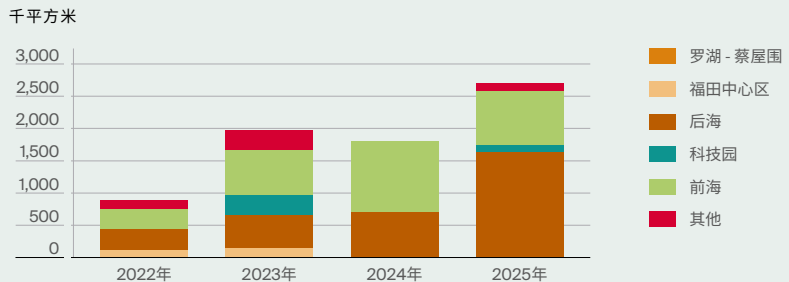
随着香港与内地逐步通关, 粤港澳大湾区的建设将重回快车道, 叠加国内疫情对经济所带来的不确定已逐渐减弱, 这些要素都将为租赁需求的恢复注入动能。但大量新增供应仍是深圳写字楼市场最为严峻的问题, 全市租金或将缓慢复苏, 空置率将进一步抬高。

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年第四季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
福田中心区	星河中心	中证金石投资控股	4,000	新租
南山-前海	前海鸿荣源中心	杰发科技Autochips	3,000	新租
南山科技园	汉京中心	思必驰科技股份有限公司	2,000	新租
福田中心区	嘉里建设广场	孚昇电子贸易(深圳)有限公司	1,000	新租
宝安中心区	海纳百川大厦	中信保诚人寿	1,000	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

2022年第四季度,深圳写字楼投资市场录得四宗大宗交易,均是内资自用型买家,总交易金额为人民币41.9亿。

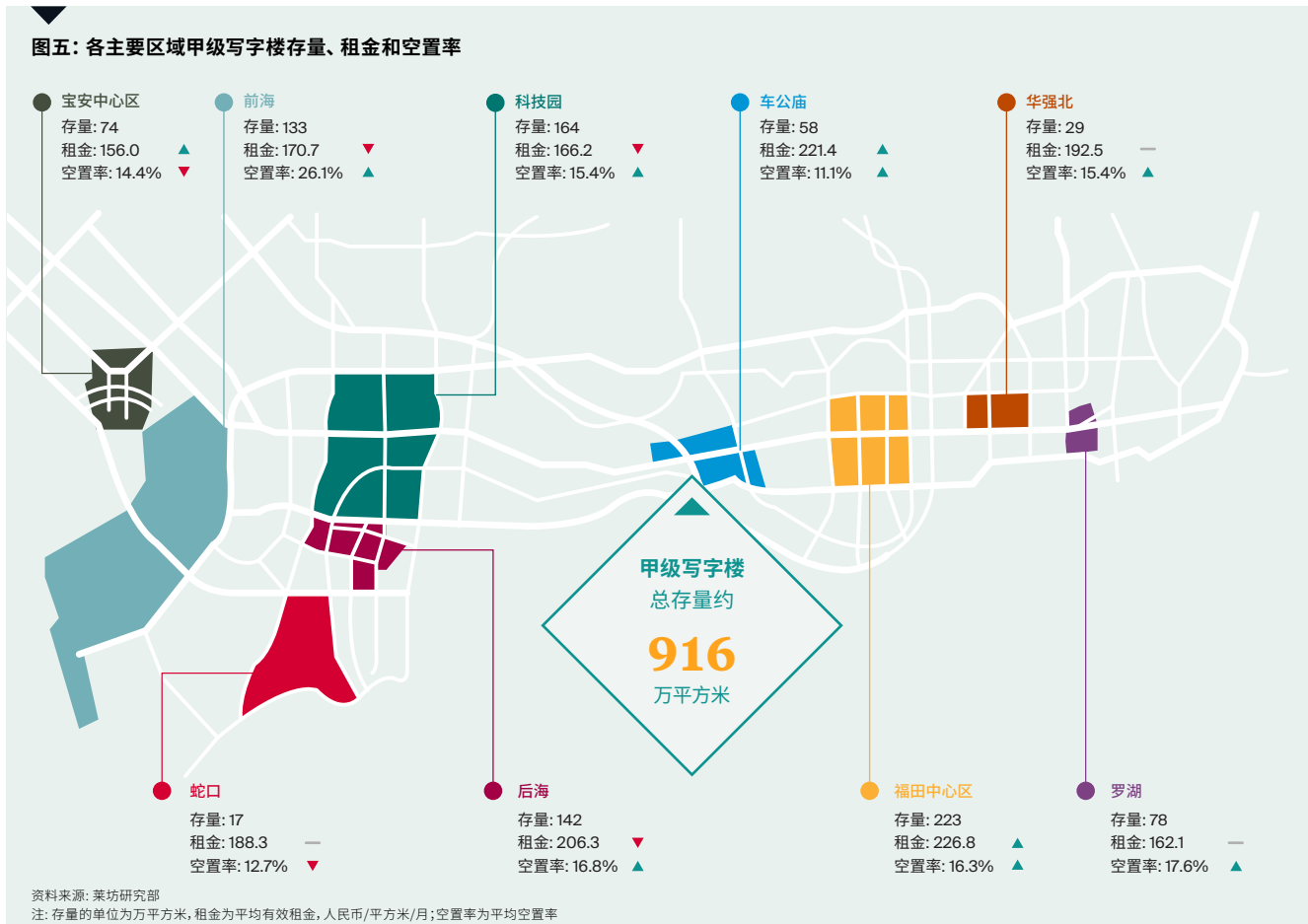
四宗分别为,国泰君安公告将购置福田区深业上城三期39-44层,预计成交金额不超过人民币11.6亿;京基智农购置龙岗区的京基智慧科技园项目中4、5、6栋

房屋,建筑面积合计约为5.9万平方米,总价约为人民币8.9亿。泸州老窖购置地铁汇通大厦约1万平方米,总价约为人民币6亿。以及安克创新向深圳市润雪实业有限公司购买名下房产,建筑面积约5.1万平方米,价格约为15.4亿。

年底,中央经济工作会议再次提及房住

不炒以及房地产是国民经济支柱产业,并且首次明确提出保交楼、保民生、保稳定“三保”政策。预计房地产行业将在明年逐步回稳,自用型买家,国企及政府平台公司主导的交易将继续保持活跃。待市场整体环境得到改善后,投资型买家将有望回归。

深圳甲级写字楼市场数据图(2022年第四季度)



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
2022年第四季度



上海甲级写字楼市场
2022年第三季度



广州甲级写字楼市场
2022年第三季度



深圳甲级写字楼市场
2022年第三季度



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 market 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。

