

广州甲级写字楼市场 季度报告



2023年 第一季度

本报告重点关注广州甲级写字楼市场, 包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



概览和展望

► 市场如期复苏,但供过于求的问题依然存在

第一季度,全市商贸活动重回正轨,广州写字楼租赁市场需求如期复苏,全市净吸纳量虽重回正值,但仍处于较低水平,背后反映出宏观环境依然严峻,资本扩张仍然谨慎。全市迎来3万平方米新增供应,空置率按季小幅微升0.4%至13.2%。租金则延续下行趋势,至152.8元/平方米/月,按季下跌3.3%。

投资市场方面,黄埔区闲置多年的未完工写字楼地标获国企拍下,成交金额为人民币13.12亿元。

展望第二季度,市场将继续回暖,但供过于求的问题依然存在,全市空置率将继续攀升。此外,考虑到目前租金敏感型客户居多,且疫情扰动经济达三年之久,加上外

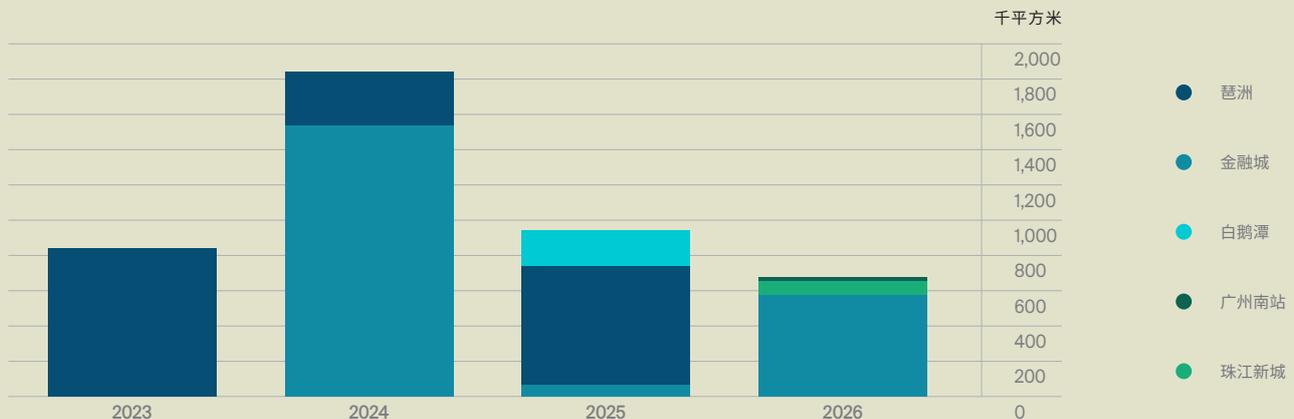
部环境不确定依然存在,因此租户会对租赁成本甚至人员架构会有更加谨慎的考量。同时,目前业主方除了价格策略外并没有太多更直接且有效的策略去吸引租户,因此租金将继续下探。

图一：广州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

图二：2023-2026各区域新增写字楼面积



资料来源: 莱坊研究部

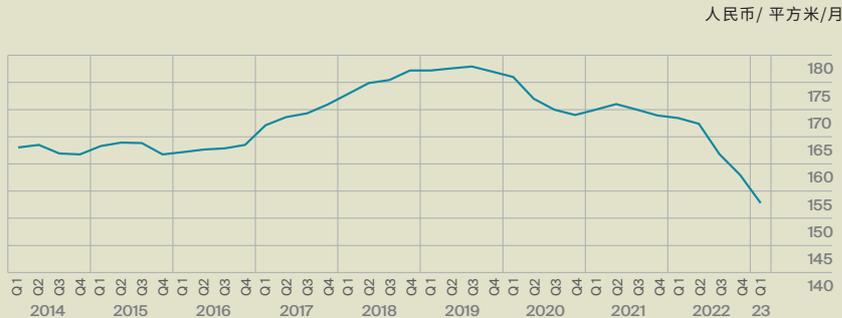
租金走势

租赁需求逐渐回升

新春过后，租赁需求逐渐回升，大部分业主采取积极的降租策略以获得租户资源。因此，全市甲级写字楼租金延续下行趋势，下跌至152.8元/平方米/月，按季下跌3.3%。

全市四个子市场出现价格战，均录得超2%跌幅的租金下降。租金降幅最大的两个子市场为传统商贸板块天河北及越秀，主要原因是业主为避免租户流失而进行调价让利。

图三：广州甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

表一：广州甲级写字楼各细分市场参考指标，2023年第一季度

子市场	租金		租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅 (百分点)
	人民币/平方米/月	人民币/平方米/天			
珠江新城	167.9	5.5	↓2.3%	12.0%	↓0.2%
天河北	149.8	4.9	↓5.8%	5.8%	↓1.1%
琶洲	136.4	4.5	↓3.5%	22.9%	↑3.8%
越秀	126.4	4.2	↓5.3%	12.6%	↓0.7%

资料来源：莱坊研究部

供应和需求

以价换量的策略明显奏效

本季度，业主方以价换量的策略明显奏效，全市净吸纳量一扫前两个季度的颓势，重回正值至2.1万平方米，全市仅新兴子市场琶洲因新增供应而录得空置率上升，其余三个子市场均录得空置率下降。

从租赁成交来看，因租户普遍持降本增效的心态，所以小面积成交居多，较大面积的租赁成交出现在琶洲，例如探迹科技有限公司租下智通广场15,000平方米，MFG租下铭丰广场6,000平方米。

预计2023年全年新增供应达84万平方米，为过去三年年平均新增供应的两倍。考虑到本轮供应高峰最快将于2024年到达，

图四：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

因此,预计未来两年,广州甲级写字楼市场将维持强势的“租户市场”,建议业主方要以更加积极的策略拥抱市场,除了调整租金预期外,也可以加强品牌维护,维护好渠道关系等。租户方也可提前审视现有租约,提升谈判优势,锁定利好自身的条款。

表二:甲级写字楼主要租赁成交,2023年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
珠江新城	环球都会广场	VITAL	2,300	新租
琶洲	智通广场	探迹科技有限公司	15,000	新租
琶洲	铭丰广场	MFG	6,000	新租
琶洲	广铝国际中心	昭阳和牧场	1,800	新租
琶洲	广铝国际中心	派客朴食	1,000	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

► 大宗交易将继续保持活跃

2023年第一季度,广州写字楼投资市场共录得一宗交易,为广州开发区揽新投资有限公司以底价人民币13.12亿元竞得广州科学城未完工的地标建筑松日总部大楼,值得注意的是,此楼宇出让方实际控制人为昔日香港十大富豪前高银金融主席潘

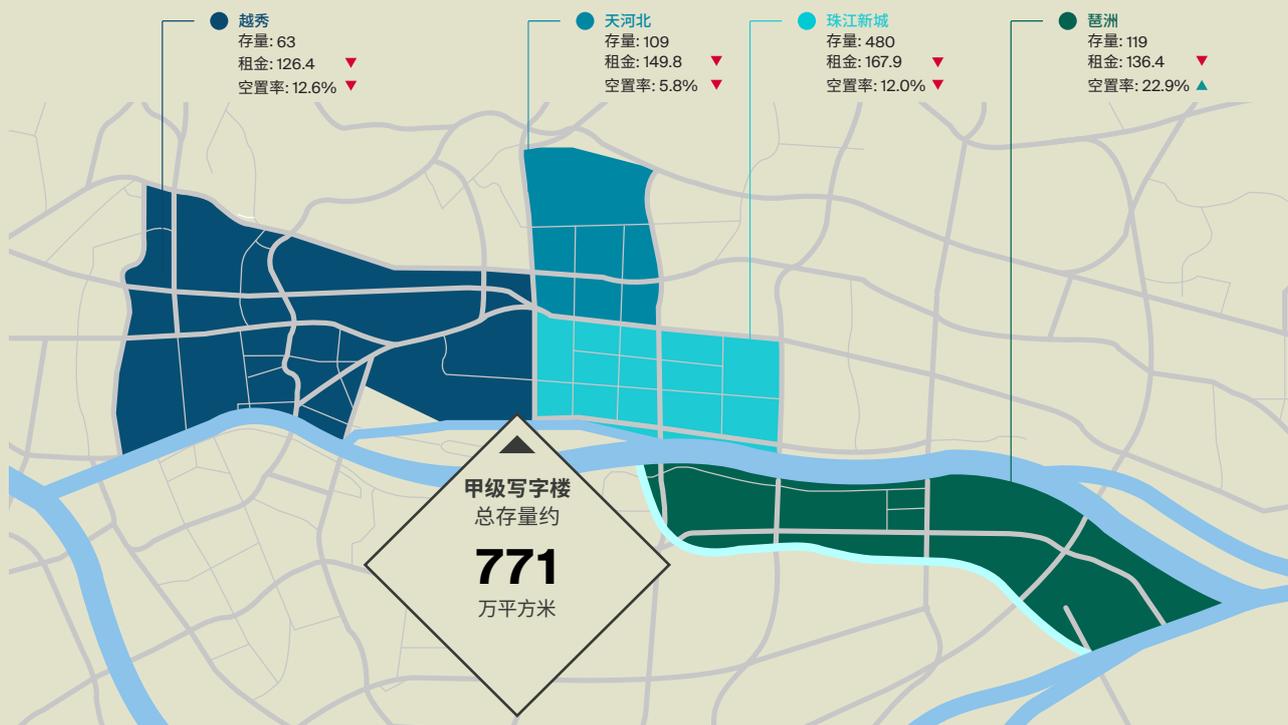
苏通。

随着房地产行业逐步回稳,国资背景的开发商及城投公司会积极募集资金参与到项目的并购及盘活,相信国企会在本轮行业调整周期中,继续扩大其市场份额及行

业话语权。与此同时,美国硅谷银行倒闭,全球经济局势依然未明,市场担忧情绪依然蔓延,预计投资者会以长期收益为目标,加大对核心地段的商用不动产的投资力度。总的来说,大宗交易将继续保持活跃。

广州甲级写字楼市场数据图 2023年第一季度

各主要区域甲级写字楼存量、租金和空置率



资料来源:莱坊研究部
注:存量的面积单位为万平方米,租金指平均净有效租金,租金单位为人民币/平方米/月,空置率为平均空置率
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

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

广州商业物业服务部



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



黄一匀
广州分公司总经理
+86 20 3877 1477
even.huang@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



北京写字楼市场报告
2023年第一季度



上海写字楼市场报告
2022年第四季度



广州写字楼市场报告
2022年第四季度



深圳写字楼市场报告
2022年第四季度



大湾区机遇



2023年亚太区
展望



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。