

# 深圳甲级写字楼市场 季度报告



2023年 第一季度

本报告重点关注深圳甲级写字楼市场, 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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## ► 市场活跃度稳步回升,但租户仍持审慎态度

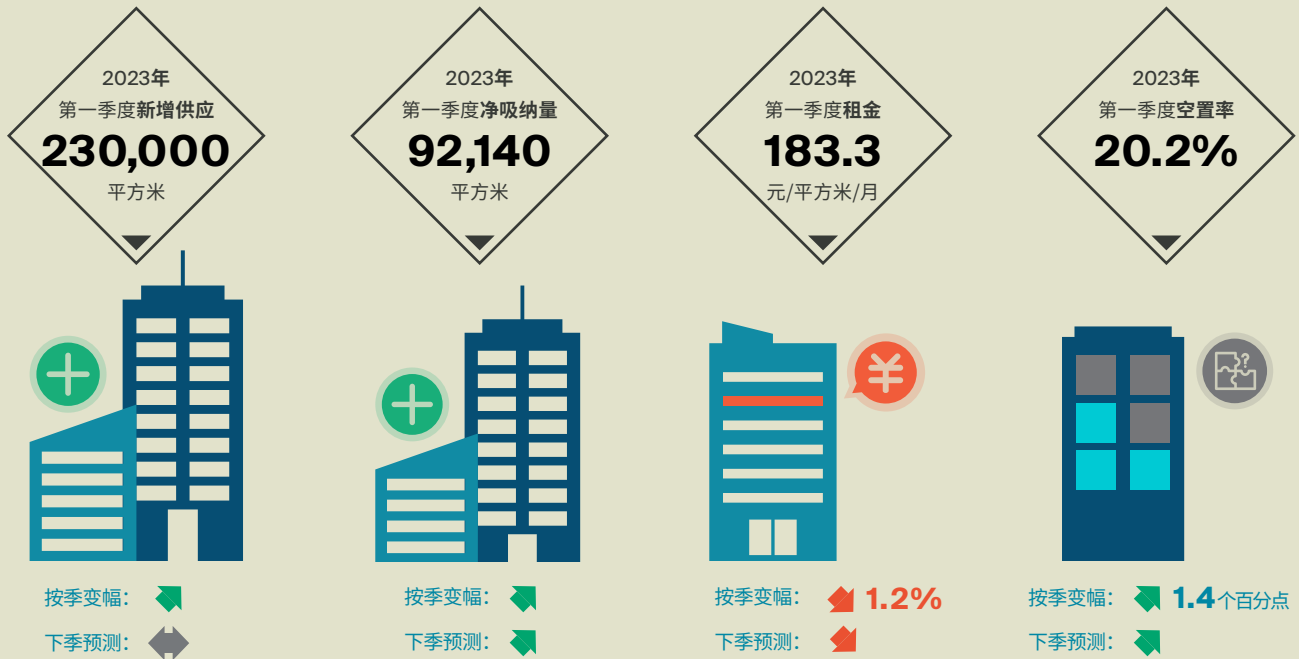
第一季度,租赁需求如期复苏,全市净吸纳量重回正值,至9.2万平方米。全市空置率受新增供应影响,按季上升1.4%至20.2%。租金方面,业主依然延续以价换量的租赁策略,令全市租金按季下降1.2%至183.3元/平方米/月。

投资市场方面,科技类公司充当主要买家,季度内录得四宗大宗交易,总交易金额约为人民币5.97亿元。

预计第二季度,前海区域将迎来新增供应的集中交付,因经济修复及信心重建仍需时日,预料租赁需求将继续稳步上升

但不会出现2021年的报复性反弹。综合而言,全市空置率特别是新增供应巨大的前海区域将继续上升,租金会在整体经济回暖的带动下逐渐筑底。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>

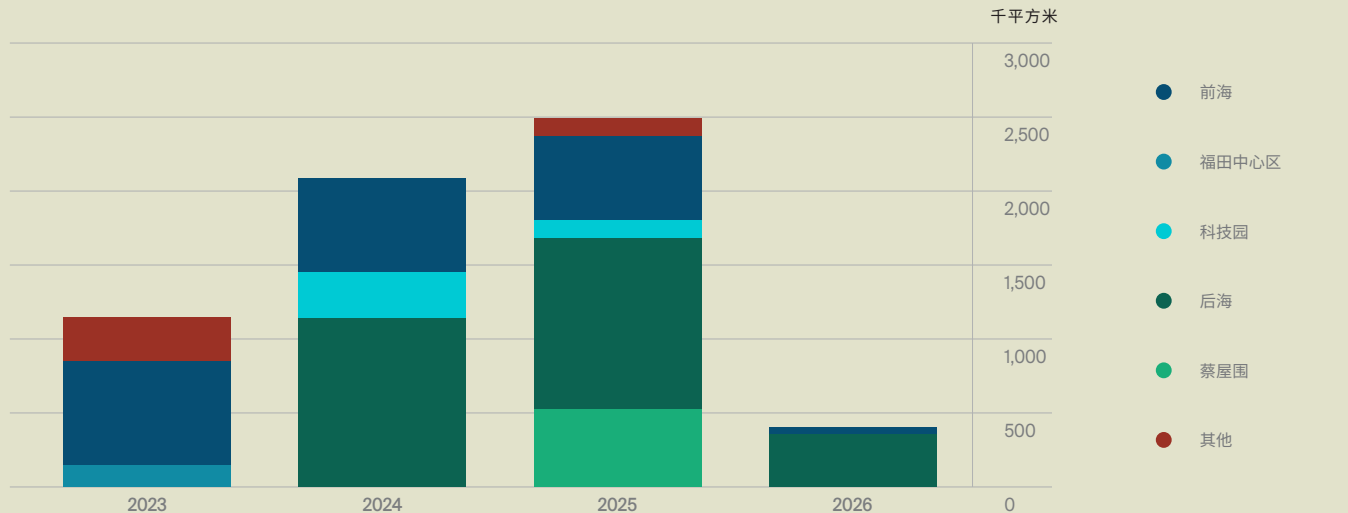


资料来源: 莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

注: 新增供应只计算可出租面积, 即不包括自用办公面积  
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

图二：2023-2026各区域新增写字楼面积



注: 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

# 租金走势

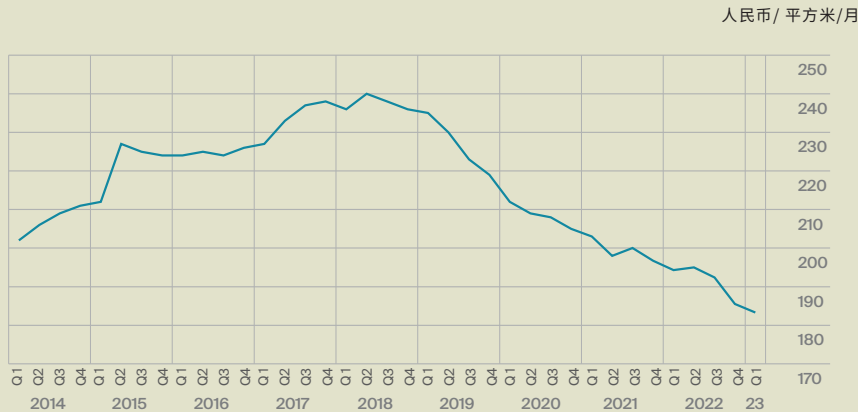
## 租赁需求的全面回暖仍需时日

新春伊始,为传统租赁需求的旺季,但租赁需求的全面回暖仍需时日,大部分业主选择继续下调租金以吸纳租户。全市甲级写字楼租金录得183.3元/平方米/月,剔除因数据库调整的影响后,按季下跌1.2%,所有细分子市场均录得租金环比下降,反映出成本控制是当前市场的主旋律。

值得注意的是,全市租金自2018年开始步入下行区间,至今迈入第五年。租金三年间下降14%,五年间下降22%。另一方面,市场上大部分的租赁合同,平均签订周期一般为3年-5年。也就是说,目前市面上大部分的租约已经到了重新谈判的节点。

预计年内,谈判的天平将继续向租户倾斜,全市租金将继续下降,乐观预计,年内租金将逐渐回稳。

图三:深圳甲级写字楼租金走势



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,2023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	156.9	↓3.2%	20.4%	↑2.8
福田-华强北	166.7	↓2.9%	18.1%	↑2.7
福田中心区	220.0	↓3.0%	12.1%	↓4.2
福田-车公庙	198.1	↓10.5%	38.6%	↑27.5
南山-科技园	164.5	↓0.4%	13.3%	↓2.1
南山-后海	206.4	↓1.3%	21.7%	↑4.9
南山-蛇口	182.5	↓3.1%	37.9%	↑25.2
南山-前海	159.6	↓4.4%	25.4%	↓0.7
宝安中心区	148.6	↓4.7%	29.1%	↑14.7

资料来源:莱坊研究部

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

# 供应和需求

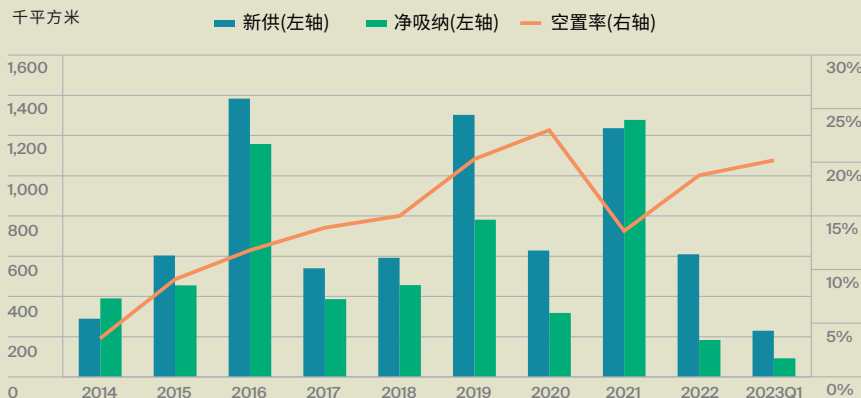
## ► 各行业的问询量均明显回升

本季度,全市交付两个项目,分别为福田中心区的深科技城一期C座以及车公庙的中洲湾东塔与西塔,为片区楼宇提质增效注入全新动能。

从租赁成交来看,各行业的问询量均明显回升,TMT仍是大面积租赁成交的主力。例如云鲸智能租下西丽云科技大厦18,000平方米,佑驾创新科技租下创维半导体设计大厦4,000平方米,红箭头科技公司租下恒裕前海金融中心2,500平方米。

2023年,深圳全市新增供应预计达到137万平方米,而从过往十年的历史数据分析,净吸纳量超过100万的年份仅有两年。换句话说,深圳写字楼租赁市场大概率将维持“供过于求”的局面,全市空置率极大可能会继续抬高。建议业主方需及时根据客户需求积极调整服务策略以便稳住出租率。

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

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
南山	西丽云科技大厦	云鲸智能	18,000	新租
南山科技园	创维半导体设计大厦	佑驾创新科技	4,000	续租
南山前海	恒裕前海金融中心	红箭头科技公司	2,500	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

## ► 科技类公司充当投资市场的主要买家

2023年第一季度,深圳写字楼投资市场录得四宗大宗交易,总交易金额约为人民币5.97亿。

四宗交易分别为:Shenzhen Jiaji Technology购置深圳智慧广场c座7,513平方米,成交金额约为人民币2.5亿;深圳新益昌科技股份

有限公司购置瑞湾大厦,成交金额约为人民币1.2亿;此外,华润置地大厦E座的两个较大面积单元成功出售,交易面积共计3,265平方米,总额约为人民币2.27亿。

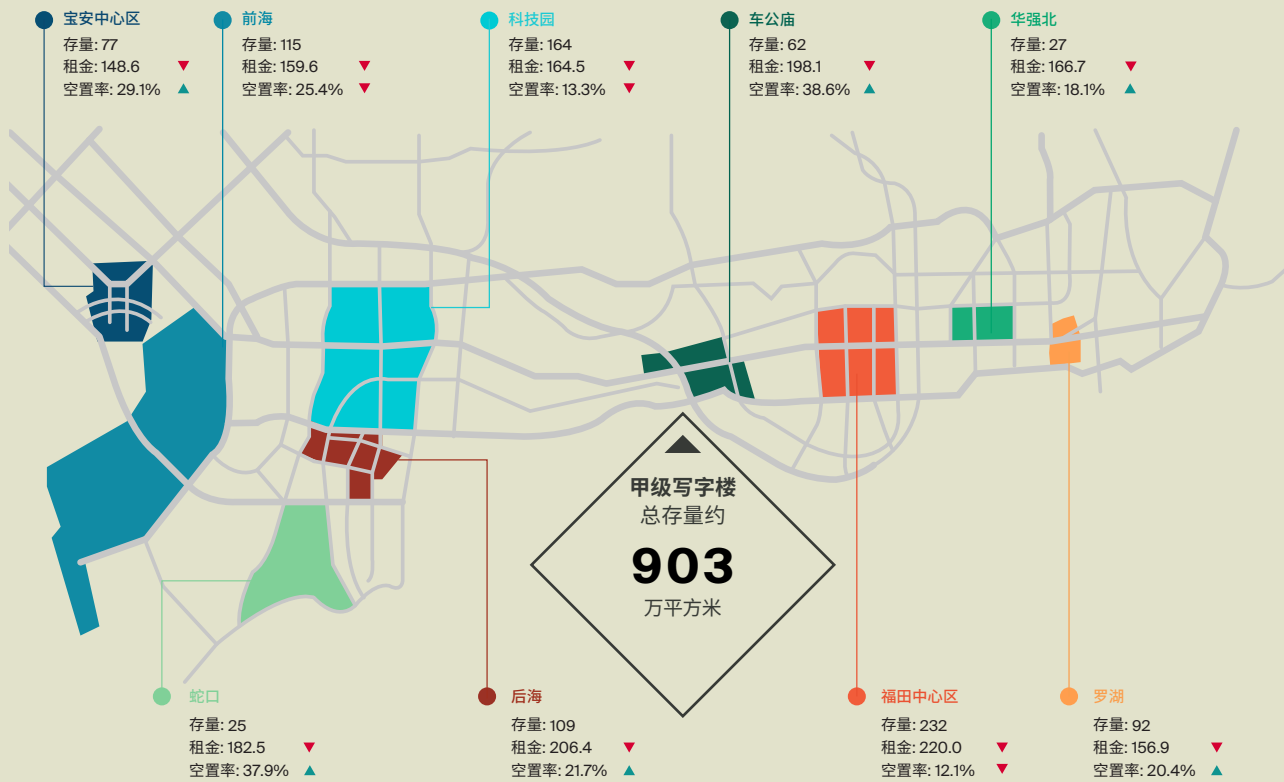
目前投资市场的卖家仍以房地产开发商为主,包括华润、华侨城等。买家则主要来自

科技类公司。预计随着房地产行业逐渐回稳,在经济复苏的预期下,写字楼大宗交易将继续保持活跃。

# 深圳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

深圳商业物业服务部



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



简家宏  
深圳董事总经理及华南区商业物业服务部主管  
+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



北京写字楼市场报告  
2023年第一季度



上海写字楼市场报告  
2023年第一季度



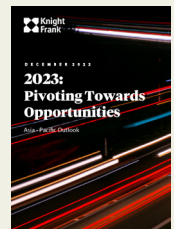
广州写字楼市场报告  
2023年第一季度



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。