

深圳写字楼市场平均租金水平自疫情爆发后首次录得正增长



深圳甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第三季度

knightsfrank.com.cn



市场平均租金水平在疫情爆发后 首次录得正增长

第三季度，迅雷科技大厦的上市，
为深圳甲级写字楼市场带来2.3万平方米的新增供应，
并将存量推至838万平方米。

2021年第三季度，深圳甲级写字楼市场的空置率为16.4%，环比下跌1.8个百分点。因疫情积压的写字楼租赁需求，于本季度进一步得到释放，使得市场租金自疫情后首次录得上涨趋势，平均租金环比上升1.0%至每月每平方米人民币200元。

受益于片区定位高、落户奖励多等因素，

前海子市场依然是众多企业考虑入驻的首选地，持续吸引优质企业的入驻，从而推动前海子市场本季度的平均空置率环比下跌8.7个百分点至19.4%，去化率为本季度各子市场之首。部分前海标杆写字楼的空置率，更是较上一季度减少20至40个百分点，继而推升项目租金环比上涨10%至20%。

深圳的发展前景持续被看好，刺激企业在深圳扩张或新设办公空间，提振着本地写字楼市场的租赁需求。尽管当前深圳甲级写字楼市场的租金水平逐渐出现企稳的现象，但未来三年大量新增供应的陆续入市，预计将保持写字楼业主间的激烈竞争，而优质租户将依然保有租约谈判优势。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标



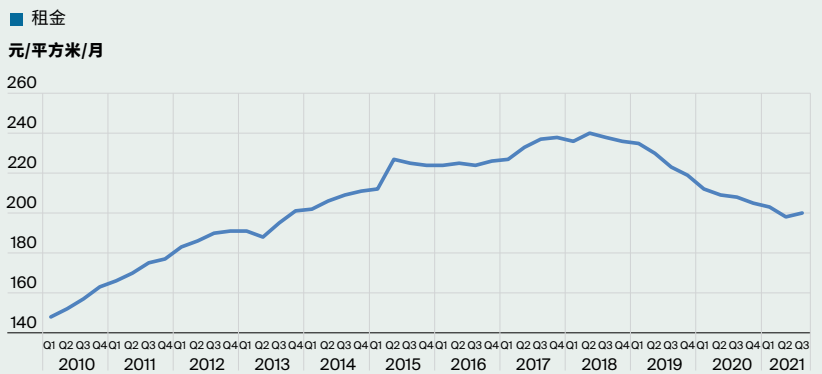
资料来源：莱坊研究部

租金及价格

受市场去化表现积极的推动，本季度各商务区的平均租金均呈上升趋势。核心商务区甲级写字楼平均租金环比上升1.4%至每月每平方米人民币210元。其中，前海子市场平均空置率的大幅下跌，推动其平均租金环比上升5.1%至每月每平方米人民币164元。

此外，次级商务区甲级写字楼平均租金环比微幅上升0.4%至每月每平方米人民币185元，新兴商务区甲级写字楼平均租金环比大幅上升7.4%至每月每平方米人民币183元。

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, 2021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)
蔡屋围	169	↔	21.6%	↓ 1.5
福田中心区	232	↔	14.6%	↓ 0.4
后海	215	↔	11.7%	↑ 0.5
前海	164	↑ 5.1%	19.4%	↓ 8.7
华强北	175	↔	22.1%	↔
车公庙	216	↑ 2.9%	9.3%	↓ 3.8
蛇口	193	↔	35.7%	↔
南油	165	↔	4.4%	↔
科技园	172	↓ 1.1%	21.5%	↓ 0.9
宝安中心区	183	↑ 7.4%	10.8%	↓ 3.2

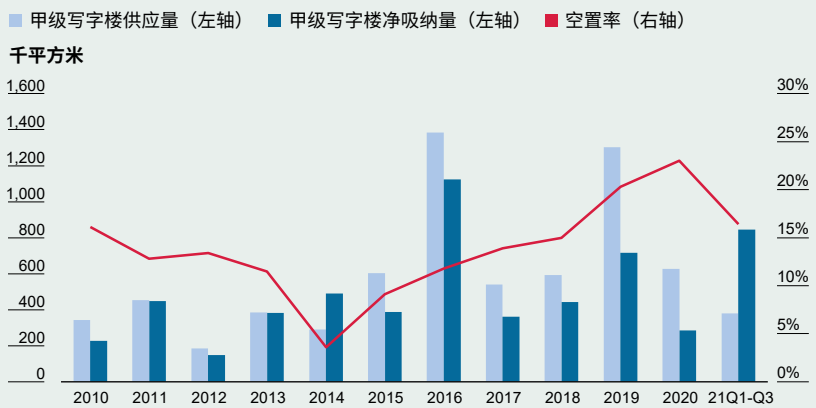
资料来源：莱坊研究部

供应与需求

2021年第三季度，迅雷科技大厦的交付上市推动深圳甲级写字楼市场存量上升至835万平方米，环比扩容0.3%。在经济强劲复苏的支撑下，2021年第一至第三季度，深圳甲级写字楼市场的净吸纳量已突破80万平方米，超过2019年全年的水平。

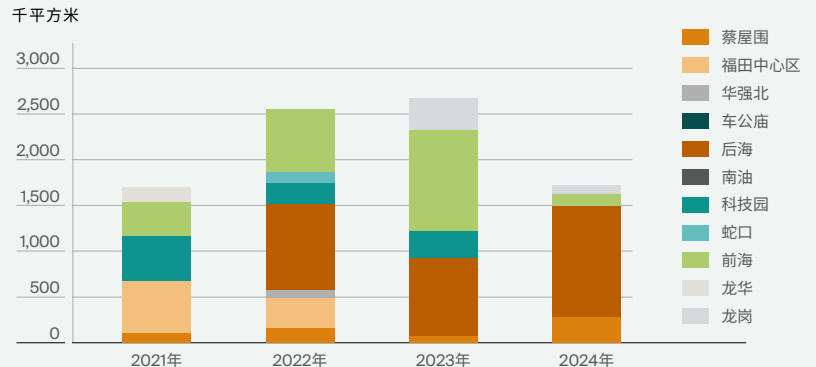
TMT企业依然是推动市场成交的重要力量，尤其是龙头企业，典型成交案例有：华为在博今商务中心租用了10,000平方米的办公空间；东南亚虾皮在中国储能大厦租用了10,000平方米的办公空间。

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



资料来源：莱坊研究部

表二：深圳甲级写字楼主要租赁成交, 2021年第三季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
车公庙	博今商务中心	华为	10,000	新租
科技园	中国储能大厦	东南亚虾皮	10,000	新租

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

表三：深圳甲级写字楼未来新增供应, 2021年第四季度

区域	项目	面积 (平方米)
福田中心区	大百汇广场	130,000
福田中心区	中洲湾 C Future City	213,900

资料来源: 莱坊研究部

投资市场

本季度, 深圳写字楼投资市场录得两笔大宗交易, 项目均出售予来自不同行业的自用型买家。自用型买家在深圳写字楼市场的强劲购置需求, 展现出企业对于深圳发展前景的信心。

深圳市道通科技股份有限公司拟使用

自有资金或自筹资金收购深圳市清华彩虹纳米材料高科技有限公司下物业彩虹科技大厦的所有权, 交易总建筑面积约为2.8万平方米。

前海周大福金融大厦南塔于8月份顺利完成网签, 项目建成之后将整体出售给

世界五百强金融机构。本次交易标的包括1个商业单元及18个办公单元, 总建筑面积超过4.9万平方米, 总售价超过人民币32亿元。

市场展望

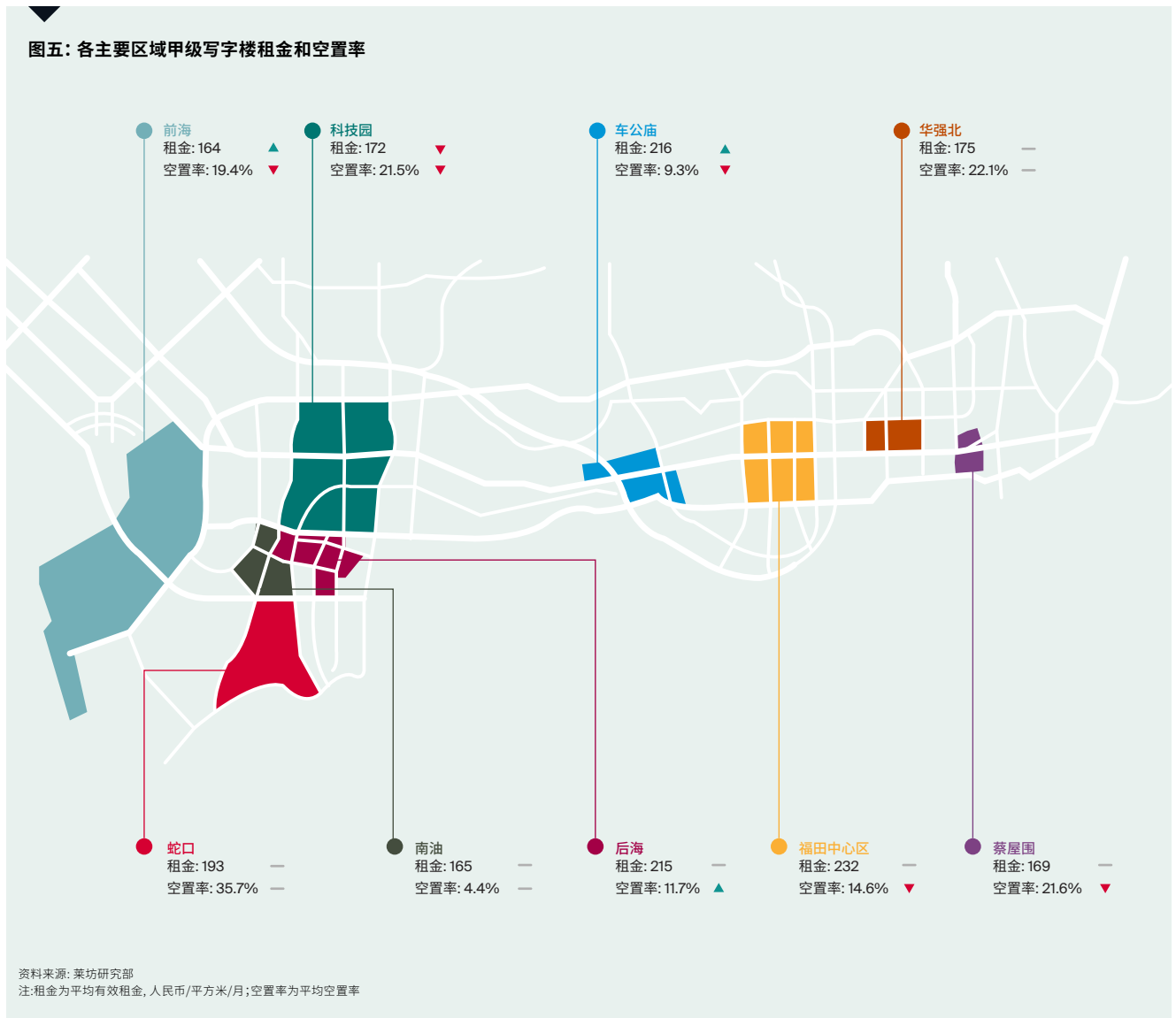
9月, 中共中央、国务院印发的《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》发布, 前海合作区将打造粤港澳大湾区全面深化改革创新试验平台, 建设高水平对外开放门户枢纽。方案明确, 进一步扩展前海合作区发展空间, 前海合作区总面积由14.92平方公里扩展至120.56平方公里。

随后, 前海合作区提出12个方面、44条举措, 以推进前海成为国际化城市新中

心。12个方面、44条举措主要包括6个方向, 其中提出, 要对标世界一流, 细化“两阶段”发展目标——到2025年, 向港资新出让产业用地面积占比不少于1/3, 构建开放型经济新体制取得重大突破, 对粤港澳大湾区发展的引擎作用日益明显。到2035年, 港籍就业人口大幅增加, 营商环境达到世界一流水平, 建成全球资源配置能力强、创新策划能力强、协调发展能力强的高质量发展引擎。

前海自贸区的扩容及相关配套措施的发布, 于前海片区的发展是重大利好。预计该举措将有望逐步吸引注册地在前海, 却在外区办公的企业回流至前海办公, 并聚集更多港资企业及人才扎根前海, 进一步推动前海写字楼市场的积极发展。

深圳甲级写字楼市场数据图 (2021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 3394 7001
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

近期研究报告



聚焦金融业
写字楼租户市场
专题报告



北京写字楼市场报告
2021年第三季度



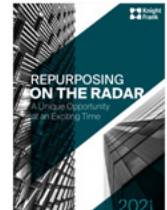
上海写字楼市场报告
2021年第三季度



广州写字楼市场报告
2021年第二季度



深圳写字楼市场报告
2021年第二季度



热点追踪——
重赋新用途

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予使用者,除参与评估此文件的人员外,恕不得向任何人透露。

