

商圈不断完善 优质写字楼入住率提升



# 深圳甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第四季度

knightfrank.com.cn



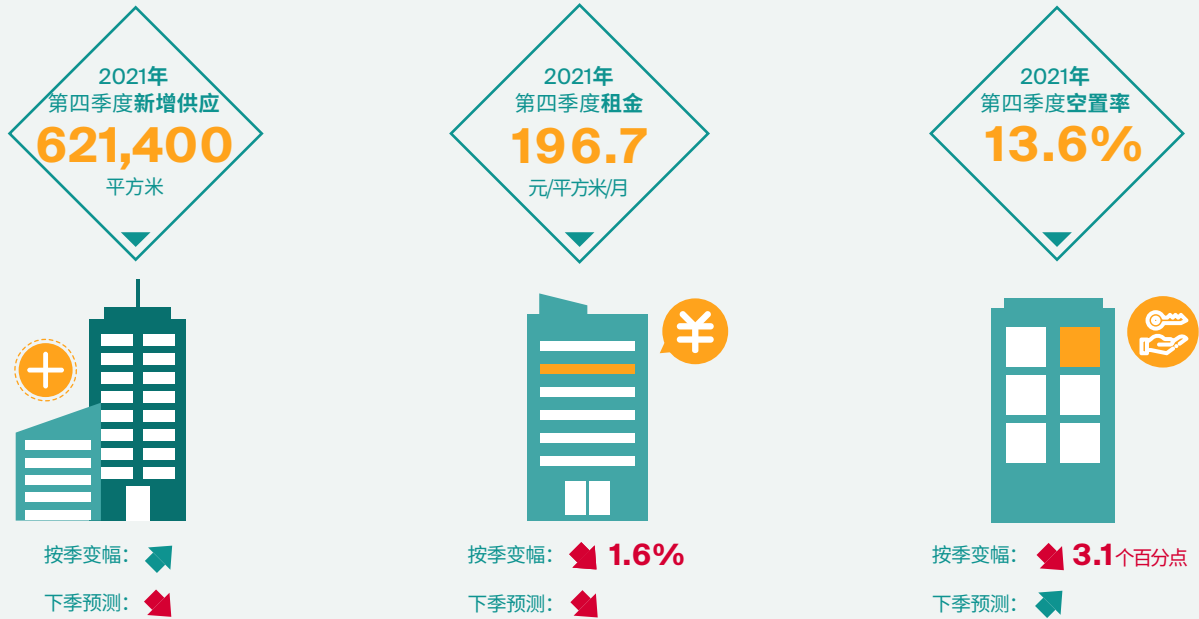
## 概览和展望

第四季度，深圳甲级写字楼市场平均租金录得每月每平方米人民币196.7元，环比下降1.6%。全市新增甲级写字楼

面积621,400平方米，各子市场表现非常活跃，全市平均空置率环比下降3.1%至13.6%，净吸纳量大幅攀升。预

计下季度，新增供应量维持高位，全市平均空置率将被抬升，短期内租金承压。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标



资料来源：莱坊研究部

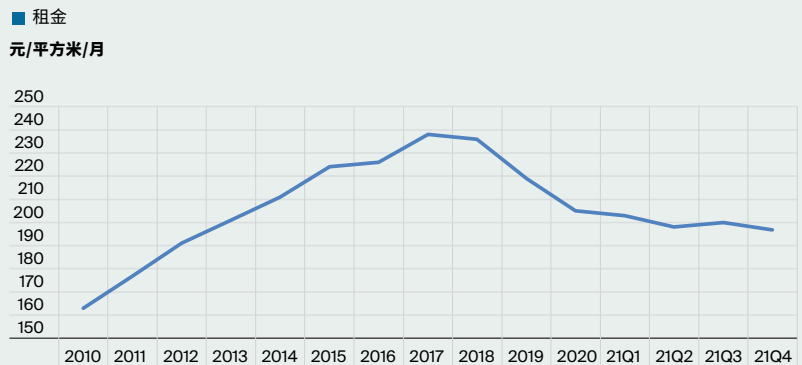
## 租金走势

第四季度，全市甲级写字楼平均租金环比下降1.6%至每月每平方米人民币196.7元。全市租金水平自2017-2018年录得高位后，虽在上个季度略有轻微反弹，但总体仍处于下行通道。全市租金水平一年间下降4.0%，两年间下降10%。

本季度，仅车公庙及前海录得租金环比正增长。其中，车公庙环比增长1.9%至每月每平方米人民币220元，前海增长3.3%至169元。值得注意的是，得益于前海企业落户租金补贴政策引导，前海区域已经连续六季度录得租金正增长，相反，蔡屋围及科技园的租金则连续八季度录得负增长。

将观察窗口拉长至两年来看，租金涨幅最大的区域为前海，涨11%；租金跌幅最大的区域为蔡屋围，跌31%。

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)
蔡屋围	165.0	↓2.4%	18.4%	↓3.2
福田中心区	226.3	↓2.5%	13.0%	↓1.6
后海	206.0	↓4.2%	13.5%	↑1.8
前海	169.3	↑3.3%	11.4%	↓8.0
华强北	172.5	↓1.4%	21.6%	↓0.5
车公庙	220.0	↑1.9%	8.9%	↓0.4
蛇口	175.0	↓9.3%	21.2%	↓14.5
科技园	171.8	↓0.1%	15.5%	↓6.0
宝安中心区	167.5	↓8.5%	10.8%	↔

资料来源：莱坊研究部

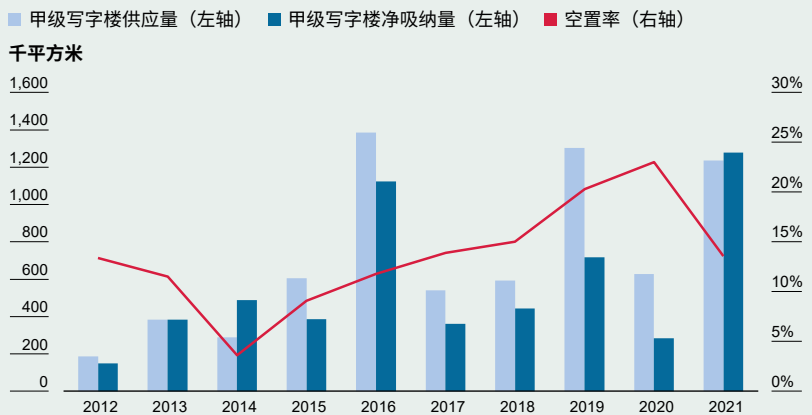
## 供应与需求

第四季度，伴随各商圈不断完善，优质写字楼入住率提升，全市甲级写字楼平均空置率环比下降3.3%至13.6%。除后海区域录得空置率略升以外，其余所有子市场均录得下降。目前，全市写字楼租赁需求仍以TMT，电商为主，同时金融，专业服务类企业也迎来较大的扩张需求。

总而言之，本年度深圳写字楼市场活跃度提升极大。累计全年新增供应量123万，约为上年的2倍，年度供应量最多的区域分别为科技园及福田中心区，分别占全市新增供应39.7%，29.0%。目前，深圳写字楼市场存量为923万平方米。

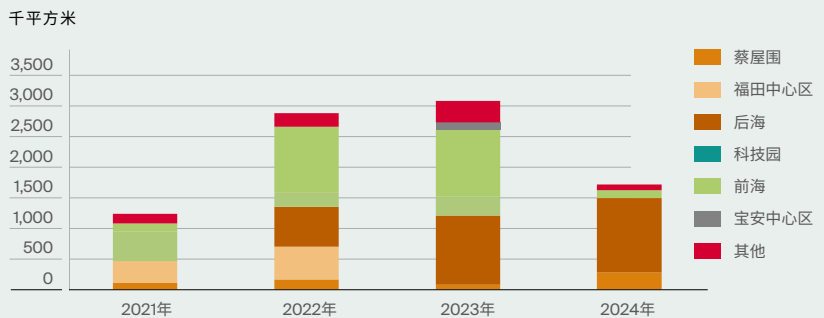
展望明年，新增供应量有望高达288万，为今年供应量的2.3倍。大部分供应集中于前海，后海，福田区域。例如体量较大的项目：联想后海中心，前海鸿荣源中心，福田的深圳中洲湾C Future City，将为深圳带来超57万平方米的建筑面积。因此，预计后续市场面临供应压力，空置率将有所上升，租金水平承压。

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，南油，蛇口，龙华，龙岗

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年第四季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
科技园	科兴科学园	富途证券	2,000	新租
福田	卓越世纪中心	动力人才资讯	1,800	新租
科技园	怡化金融科技大厦	创致网络科技	1,702	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

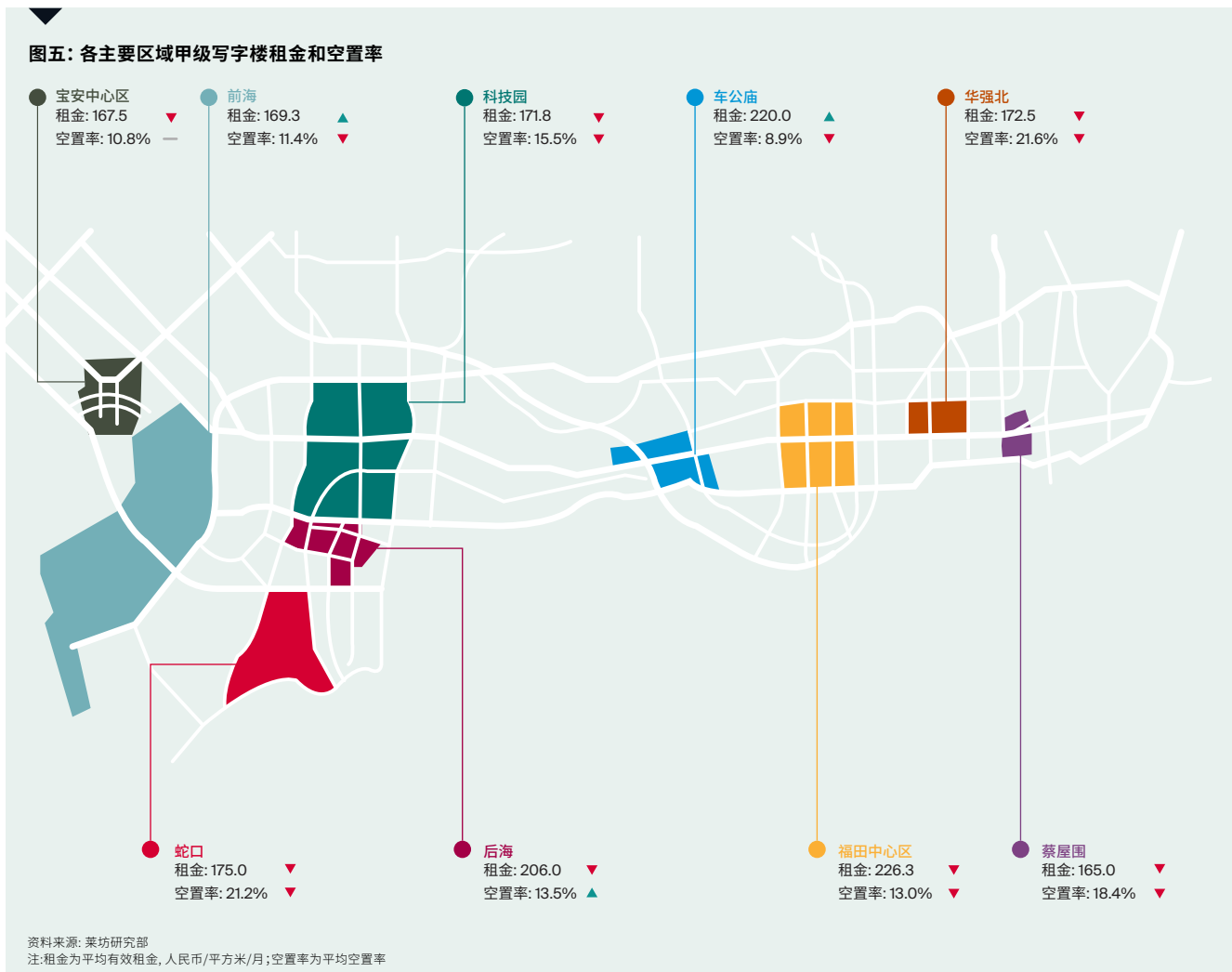
本季度，深圳写字楼大宗交易维持上半年的火热，共录得5宗交易。其中华润水泥投资有限公司从华润（深圳）有限公司手中购入润启科技大厦26,725平方米写字楼，成交总价最高，约为8.10

亿元。

纵观2021年，写字楼大宗交易维持火热，令不少原本处于观望状态的自用型买家基于吸引人才，自持资产以作稳

定的经营场所，资产增值等战略考量因素，在核心区域及老工业区中寻找改造及自用的交易机会。

## 深圳甲级写字楼市场数据图 (2021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



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

#### 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

#### 近期研究报告



聚焦金融  
写字楼租户市场  
专题报告



北京甲级写字楼市场  
季度报告  
2021年第四季度



上海甲级写字楼市场  
季度报告  
2021年第四季度



广州甲级写字楼市场  
季度报告  
2021年第三季度



深圳甲级写字楼市场  
季度报告  
2021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](http://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。

