

供应端主动调整 需求端小幅回暖



深圳甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第二季度

knightrank.com.cn



概览和展望

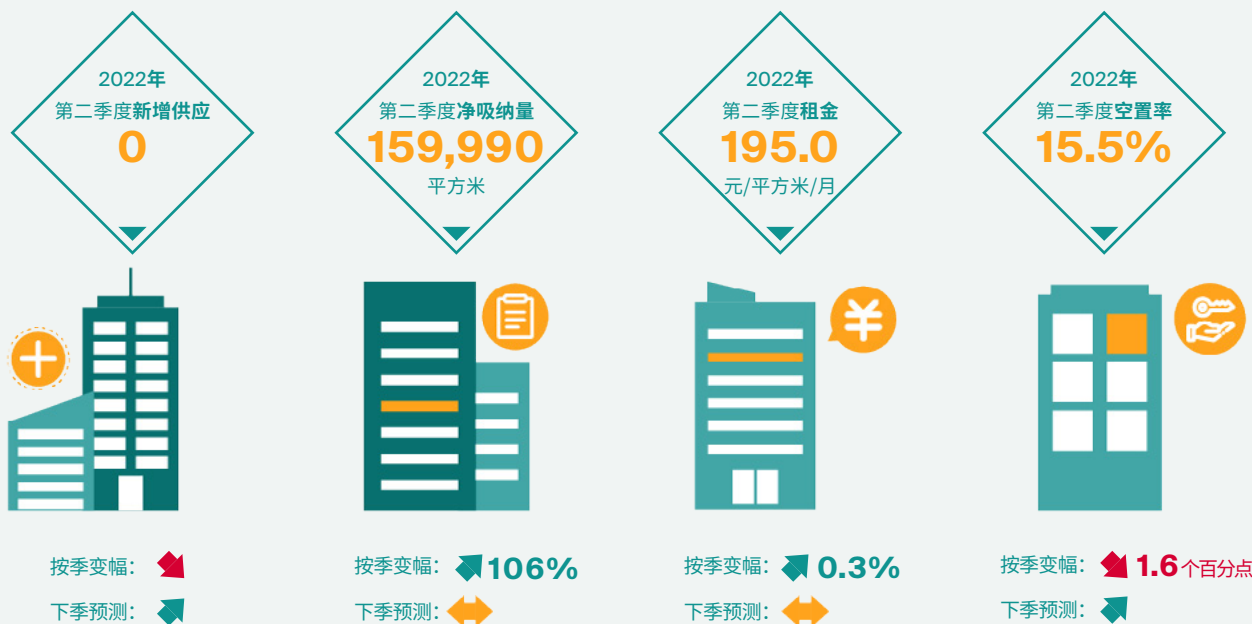
第二季度，深圳甲级写字楼市场平均租金录得人民币195.0元/平方米/月，环比微升0.3%。全市净吸纳量回暖至约16万平方米，环比大涨106%，但不足去年同期的一半，反映需求复苏的力度在

减弱。在无新增供应的情况下，空置率下降1.6个百分点至15.5%。

预计第三季度，受预期不明朗及偶发的疫情影响，大量新项目推迟入市。但短

期内，供过于求的市场现象仍将持续，去化速度预计会较去年放缓，租金有望持平，空置率或被抬高。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

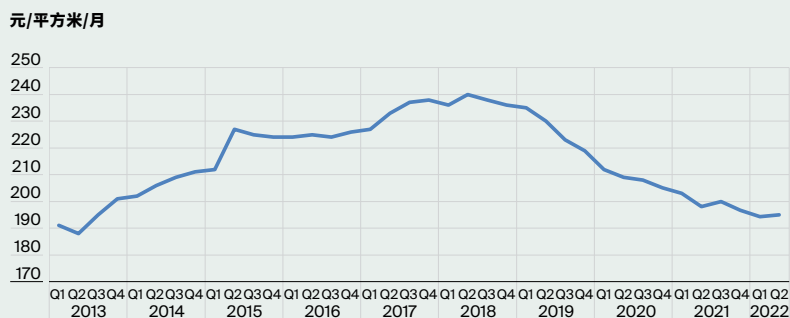
[1] 租金为平均净有效租金

租金走势

第二季度，全市甲级写字楼市场平均租金略有回升，环比微升0.3%至195.0元/平方米/月，取得自2020年疫情爆发后第二次正增长，租金反弹主要原因是疫情所延误的租赁需求得到集中释放，以及上季度深圳各区因疫情陆续推出的减免租金，贷款利息优惠等惠企纾困措施，部分非国有企业受政策影响，正考虑租金优惠的事宜。

全市大部分子市场均录得租金上涨。此外，租金环比上涨幅度前三的子市场分别为：福田-华强北，宝安中心区以及南山-前海，环比涨幅均超3%。空置面积的快速去化，是业主调升租金的重要原因，本季度，福田-华强北及南山-前海均录得超3%的空置率下降。

图二：深圳甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

值得关注的是，前海区域已经连续第八季度录得租金正增长，环比上涨3.2%

至175.9元，两年间租金涨幅15%。

表一：深圳甲级写字楼各细分市场参考指标，2022年第二季度

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	157.9	↓1.3%	15.3%	↓0.9
福田中心区	222.5	↓2.3%	14.1%	↓1.0
福田-华强北	190.0	↑4.1%	14.5%	↓3.9
福田-车公庙	215.0	↓1.1%	9.2%	↑0.2
南山-后海	210.0	↑2.6%	15.0%	↓2.6
南山-前海	175.9	↑3.2%	23.2%	↓3.4
南山-蛇口	185.0	↑0.9%	17.4%	↑2.8
南山-科技园	171.2	↑0.3%	14.1%	↓1.5
宝安中心区	158.0	↑3.3%	15.7%	↓0.6

资料来源：莱坊研究部

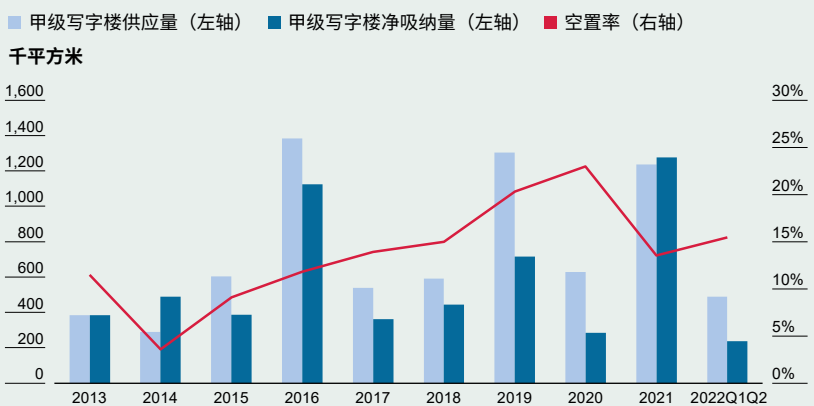
供应与需求

第二季度，供应端主动调整，部分供应延迟入市，全市仅交付三个项目，均为业主自用。需求端小幅回暖，全市净吸纳量约为16.0万平方米，环比上涨106%，但仍不足去年同期的一半，反映需求复苏的力度在减弱。此外，寻租方更为谨慎和理性，更加关注租赁的综合成本，除了关注常规的优惠条件如租金递增幅度及免租期外，实用率高，改建成本低甚至小面积的单元更为青睐。

从租赁成交来看，科技类细分领域如半导体，季内明显活跃，包括禹创半导体（深圳）有限公司租下前海鸿荣源中心1,700平方米办公面积，深圳市拍明芯城电子有限公司租下新浩E都1,100平方米办公面积等。

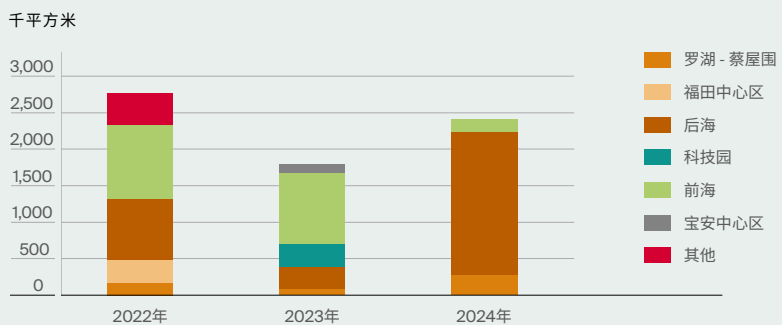
受预期不明朗及偶发的疫情影响，相信供求端会继续主动调整，大量新项目将推迟入市，预计下一季度仅有21万平方米新增供应。此外，未来的供应压力有望在源头端得到一定缓解。本季度，深圳前海，宝安公示了相关用地规划变更，将部分写字楼规划指标改为商务公寓及住宅用地，以减少写字楼供应。但短期内，深圳写字楼供过于求的问题仍然存在，业主方面面临去化压力时，难免会给出具有竞争力的市场报价，全市租金将维持低位运行。

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

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年第二季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
后海	航天科技广场	渤海银行	8,000	新租
前海	前海鸿荣源中心	禹创半导体(深圳)有限公司	1,700	新租
福田	新浩E都	深圳市拍明芯城电子有限公司	1,100	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

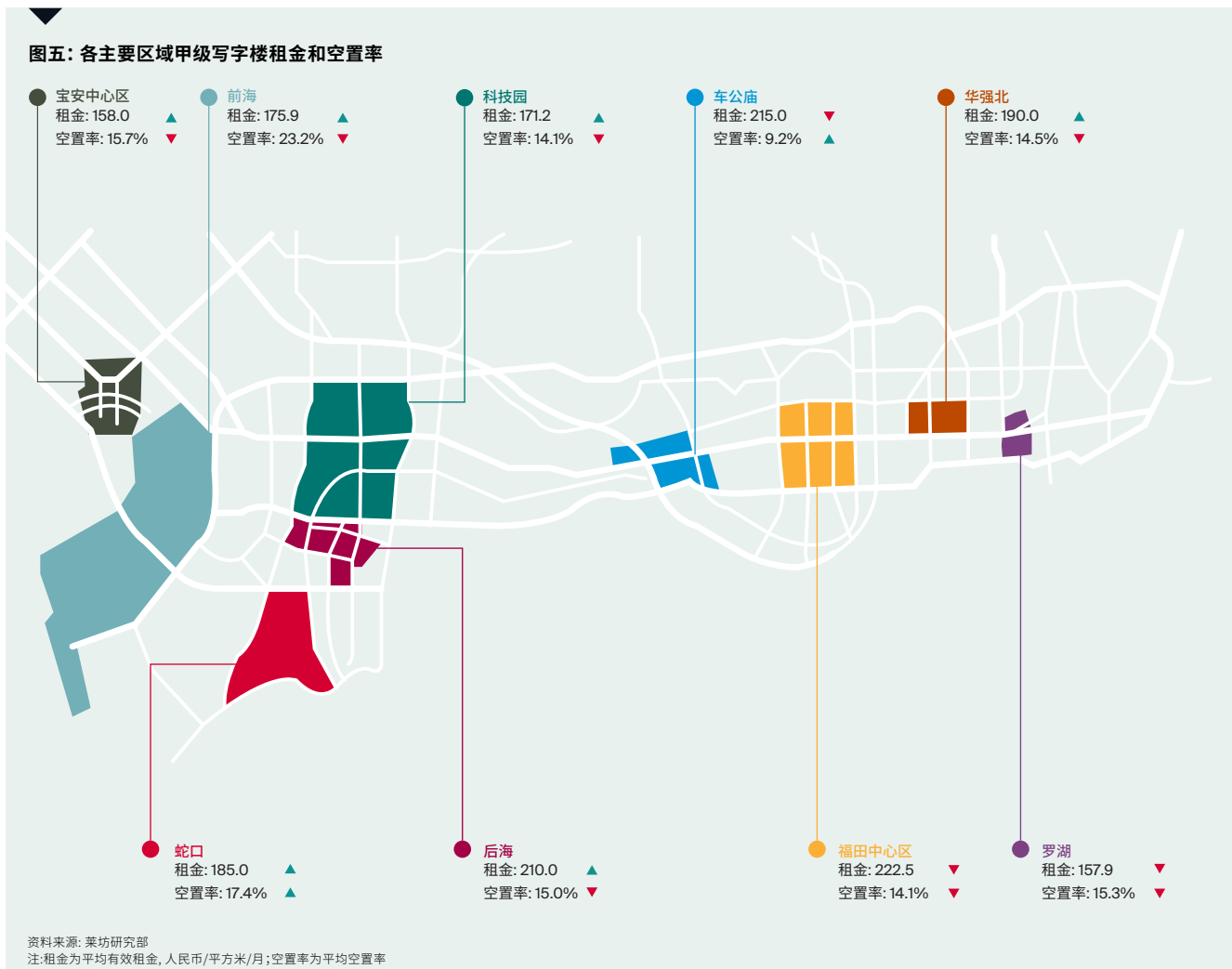
第二季度，深圳写字楼投资市场录得1宗交易，总金额达4.18亿。5月31日，北京集创北方科技股份有限公司向深圳市联建光电股份有限公司以4.18亿元人民币购买位于深圳湾科技园办公楼

中的17至19层合计21套自有房产，总建筑面积合计约10,288平方米。

今年以来，房地产市场政策暖风频吹，但深圳房市调控一直未见明显松绑。一

方面，高杠杆率的业主资金压力尤为明显，谈判空间更大的资产陆续增加。另一方面，潜在买家则更多关注资产保值增值的空间，谨慎观望的态度为主流。

深圳甲级写字楼市场数据图 (2022年第二季度)



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



聚鑫金融
写字楼租户市场
专题报告



北京甲级写字楼市场
季度报告
2022年第一季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2022年第一季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2022年第一季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2022年第一季度



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。

