

深圳甲级写字楼市场 季度报告

Knight Frank 萊坊

2023年 第二季度

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



概览和展望

► 缓慢复苏但依然疲软的租赁需求

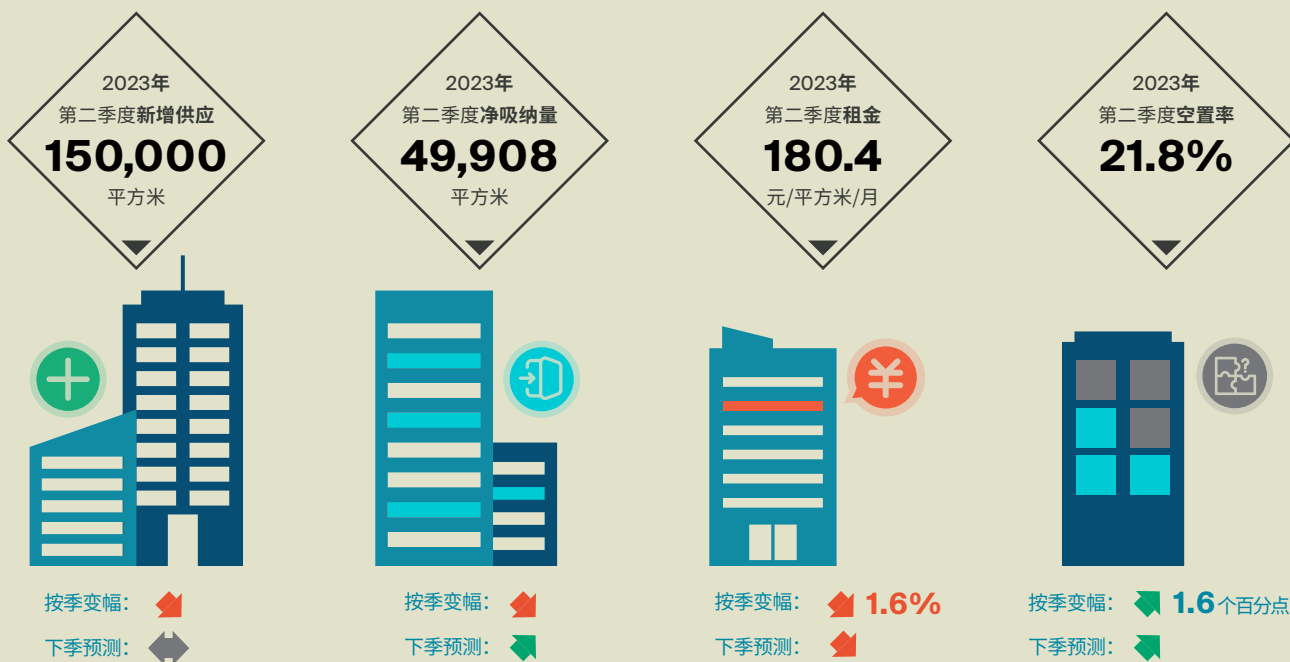
第二季度，深圳甲级写字楼租赁需求延续复苏态势，但依然疲软。全市甲级写字楼供过于求的现状继续维持，空置率及租金持续承压。租金按季下降1.6%至180.4元/平方米/月，空置率则按季上升1.6%至21.8%。

律师事务所及金融业展现极强的弹性，支撑本季租赁需求，季度内录得多宗过万平方米的租赁成交。投资市场方面，自用型金融公司充当主要买家。

有望在周期性，预期性，政策性因素的合力下继续得到持续改善，但持续放量的新增供应会继续抬升全市空置率，租金将继续向下调整寻找支撑位。

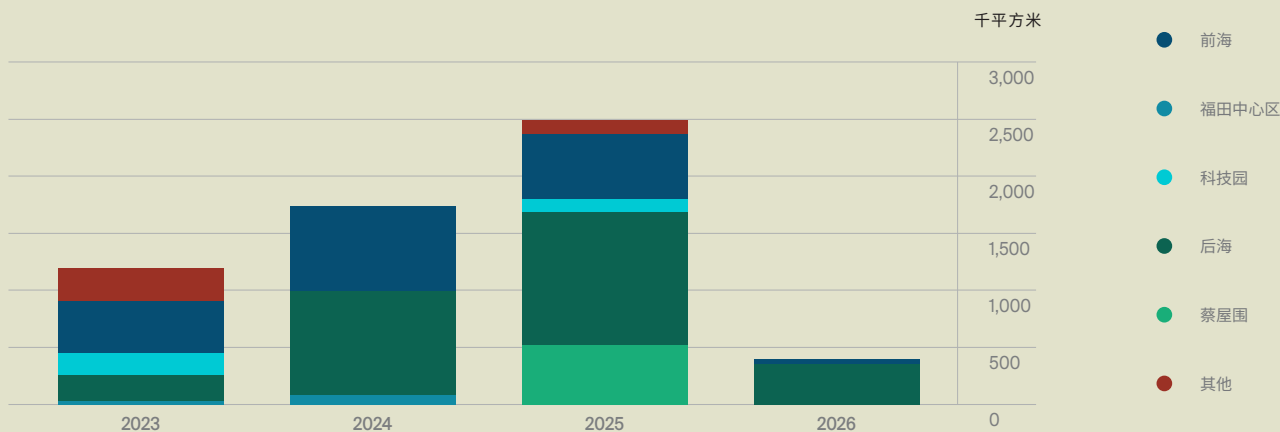
预计第三季度，宏观经济乃至租赁需求

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

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
2023年的预计供应包括已入市的项目
资料来源：莱坊研究部

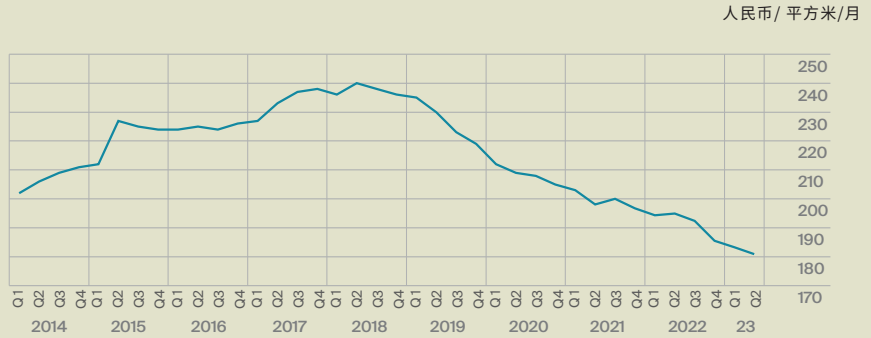
租金走势

市场平均租金持续承压下行

深圳整体市场平均租金持续承压下行，全市甲级写字楼租金录得180.4元/平方米/月，按季下跌1.6%。从子市场来看，4个子市场租金维持平稳，5个录得下降。下降的子市场按照跌幅从大到小排序依次为蛇口，后海，科技园，福田中心区及前海。

预计年内，深圳甲级写字楼租金将继续承压，但跌幅将随着需求的逐渐复苏而逐步收窄。

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	156.9	↔	21.9%	↑1.5%
福田-华强北	166.7	↔	15.0%	↓3.1%
福田中心区	215.7	↓2.0%	14.4%	↑2.3%
福田-车公庙	198.1	↔	37.4%	↓1.2%
南山-科技园	160.0	↓2.7%	14.3%	↑1.0%
南山-后海	200.0	↓3.1%	21.9%	↑0.2%
南山-蛇口	174.0	↓4.7%	37.0%	↓0.9%
南山-前海	158.9	↓0.4%	31.7%	↑6.3%
宝安中心区	148.6	↔	27.6%	↓1.5%

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

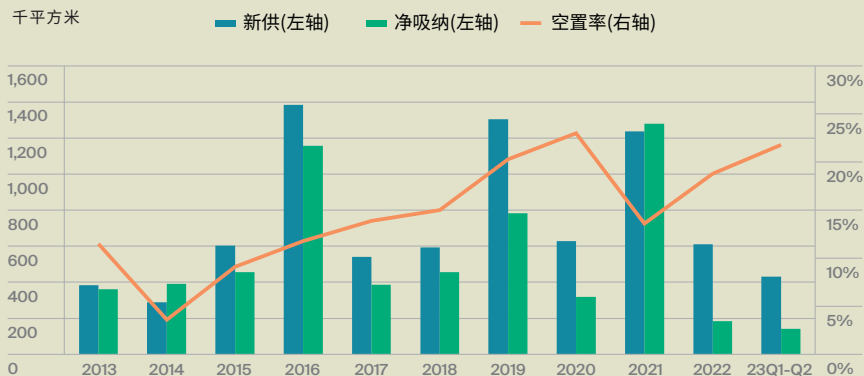
▀ 租赁需求复苏缓慢

本季度,全市新增供应15万平方米,分别为福田中心区深科技城一期B座以及前海的华海金融创新中心。在新增供应与第一季度相差不大的情况下,净吸纳量录得约5万平方米,按季下降约4万平方米,全市空置率按季上涨1.6%至21.8%。一方面是因为第一季度的租赁需求主要是来自于疫情期间所库存积压的,另一方面则反映当前租赁需求复苏是缓慢的,谈判周期相应变长。

从行业来看,律师事务所及金融行业最为活跃,录得多宗过万平方米的租赁记录。包括中伦律所,中银律所分别租下平安金融中心10,000,6,000平方米。以及供应链金融科技SaaS企业联易融科技集团租下前海K11大厦10,000平方米,申万宏源证券租下平安金融中心8,000平方米等等。

预计2023年下半年,仍有超70万平方米的新增供应,而短期内租赁需求无明显的爆发增长趋势,市场仍将面临较大的去化压力,全市空置率极大概率会继续抬高。

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
注: 2023Q1-Q2的甲级写字楼供应量及净吸纳量为累计值
2023Q1-Q2的空置率为第二季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2023年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
福田中心区	平安金融中心	中伦律所	10,000	新租
福田中心区	平安金融中心	申万宏源证券	8,000	新租
福田中心区	平安金融中心	中银律所	6,000	新租
前海	前海周大福金融大厦	联易融科技集团	10,000	新租
前海	华海金融创新中心	世纪证券	6,000	新租
前海	前海嘉里中心	德州仪器	5,000	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

▀ 金融背景公司充当主要买家

2023年第二季度,深圳写字楼投资市场录得两宗大宗交易,其中一宗正在交易,均位于福田区,总交易金额约为人民币24亿元。

6月25日,浙商银行发布公告称,拟购置深圳中洲滨海商业中心西塔第1-21层(总面积为41,186平方米)用作自用,总购置费用约人民币23.34亿元,附带包括100个地下停车位的使用权及户外广告位免费专属使

用权等。目前该交易仍在推进中,单论金额而言,此金额仅次于2021年汇丰银行购置前海周大福金融大厦。

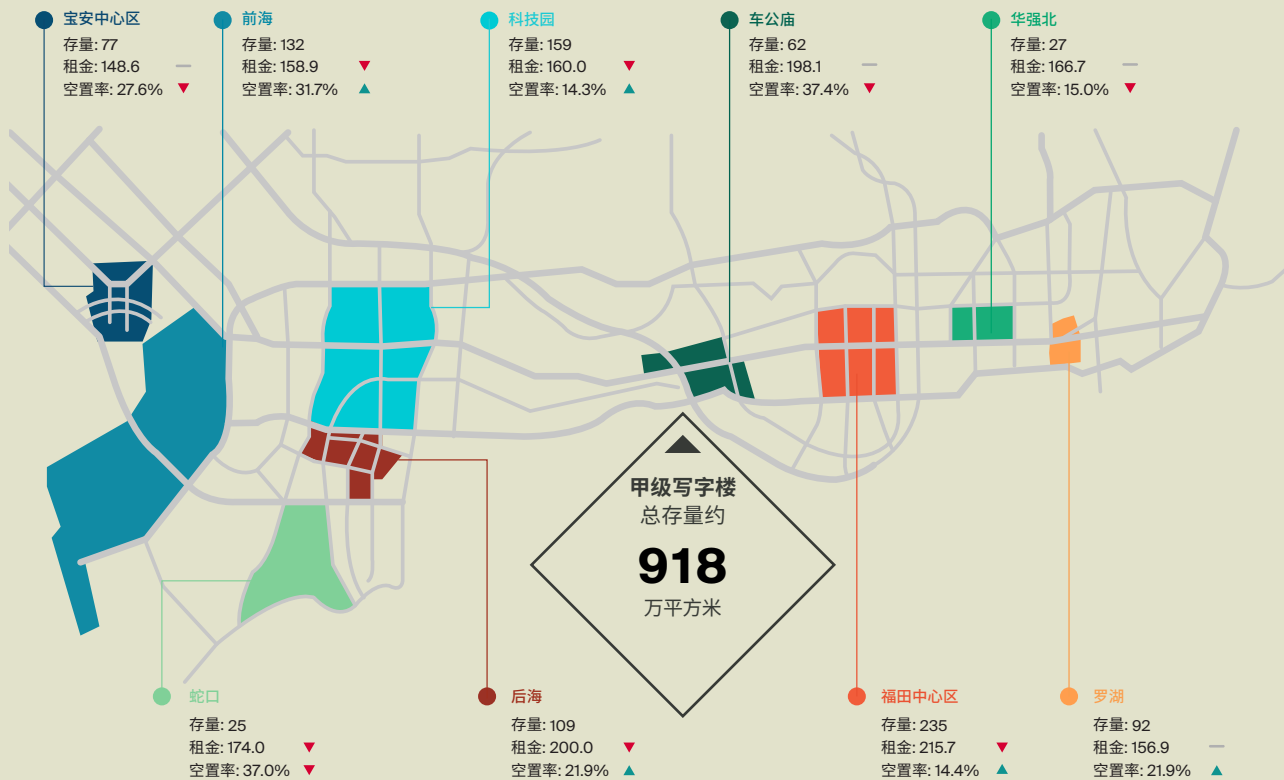
4月27日,香港上市公司宝新金融公告称,公司的间接全资附属公司深圳市佳力兴业电子科技有限公司向深圳东智能源有限公司购买东方新天地广场共计2,125平方米的写字楼,总交易金额为人民币0.7亿元。

总的来说,本季度深圳写字楼投资市场仍然维持活跃,出于自用为目的金融背景公司充当主要买家,充分反映金融业稳健的租赁需求。他们出于提前应付未来人员增长及回避租金增长的风险的两大目的,提前布局,预留好办公室空间,预计此类买家将继续保持活跃。

深圳甲级写字楼市场数据图

2023年第二季度

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年第二季度



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
2023年第一季度



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。