

深圳甲级写字楼市场 季度报告

Knight 萊
Frank 坊

2023年 第三季度

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

复苏步伐加快但市场信心仍需继续提振

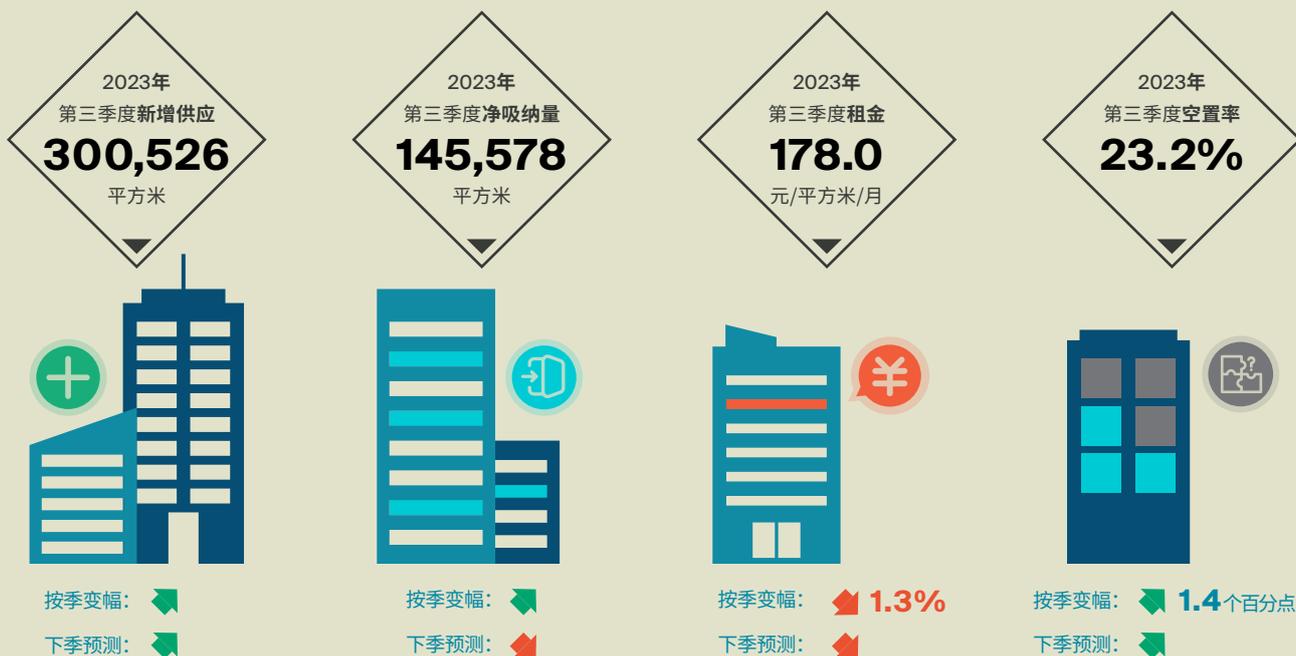
第三季度，业主延续“以价换量”的策略，配合多项重磅的政策扶持及市场周期性需求释放的共同刺激，深圳甲级写字楼租赁需求反弹回升至近一年高位，但全市甲级写字楼供过于求的现状仍将延续，深圳甲级写字楼空置率及租金持续承压。租金按季下降1.3%至178.0元/平方米/月，空

置率则环比上升1.4%至23.2%。

金融业和TMT为本季度租赁需求的主要来源，贡献了本季度超53%的客户租赁需求。投资市场方面，受宏观经济环境影响，本季度未录得有成交的大宗交易，大宗交易买家以观望态度为主。

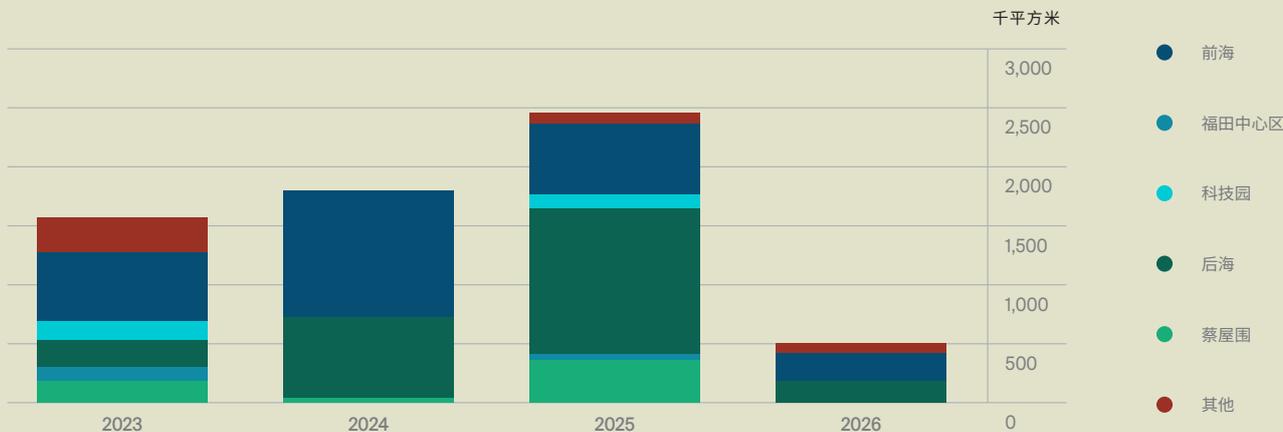
预计第四季度，受供应侧持续放量影响，深圳全市甲级写字楼空置率将继续抬升，租赁价格战愈趋白热化，租金亦将继续承压，但受益于宽松的货币政策以及宏观经济环境的逐步修复，租金跌幅将因释放的需求而逐渐收窄，租金将继续向下调整寻找支撑位。

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
新增供应只计算可出租面积，即不包括自用办公面积

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
蔡屋围表示罗湖区
资料来源：莱坊研究部

租金走势

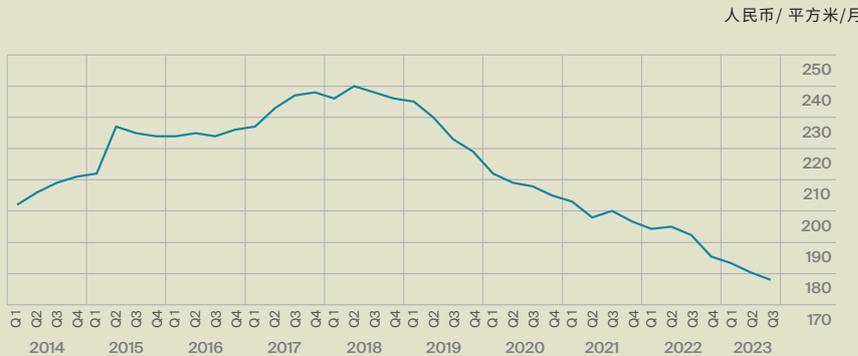
以价换量策略下租金将延续承压

第三季度，以价换量成为写字楼租赁市场的普遍现象，深圳整体市场平均租金继续下跌，全市甲级写字楼租金录得178.0元/平方米/月，按季下跌1.3%。

从子市场来看，受益于政府积极的招商引资及政策支持，前海、后海、蛇口及福田中心区租金均相对平稳。然而，因新增供应入市，叠加互联网龙头企业大规模优化架构等因素影响，科技园成为南山区内唯一录得下降的子市场。除此以外，受限于老旧楼宇存量较大、核心客群所属行业复苏缓慢等因素，华强北、罗湖成为全市租金跌幅最大的两个子市场。

预计2023第四季度，深圳甲级写字楼租金将继续承压，但随着宏观经济复苏及政策的有力支持，全市租赁需求得以修复并加速释放，跌幅将逐步收窄。

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)
罗湖	144.5	↓7.9%	23.5%	↑1.6%
福田-华强北	149.0	↓10.6%	19.8%	↑4.8%
福田中心区	217.3	↑0.7%	13.9%	↓0.5%
福田-车公庙	197.4	↓0.4%	31.3%	↓6.1%
南山-科技园	153.2	↓4.3%	16.5%	↑2.2%
南山-后海	200.5	↑0.2%	23.5%	↑1.6%
南山-蛇口	178.2	↑2.4%	33.6%	↓3.4%
南山-前海	163.6	↑3.0%	28.9%	↓2.8%
宝安中心区	160.0	↑7.7%	22.9%	↓4.7%

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

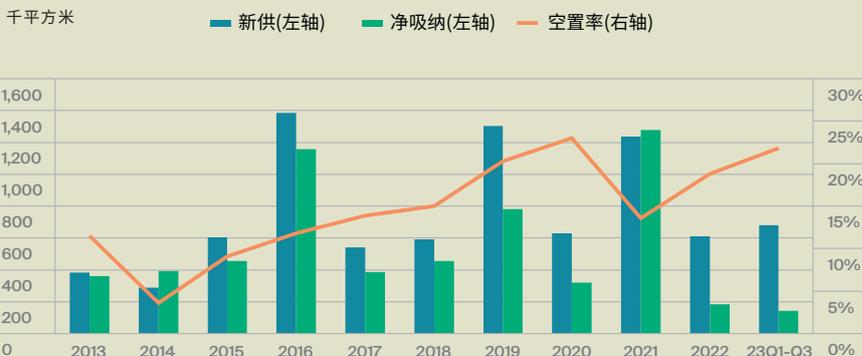
► 金融业与TMT成为本季度租赁需求大幅回升的主力引擎

本季度,全市新增供应30万平方米,同比增长迅猛,为近一年内高位。新增供应分别为周大福金融大厦、深圳睿云中心和康泰创新广场。业主主动进行价格调整取得显著成效,本季度净吸纳量录得约14.6万平方米,也为近一年内高位,但全市空置率仍按季上涨1.4%至23.2%。

从行业来看,金融业和TMT的租赁成交面积超本季度全市总租赁成交面积的53%。其中,金融业为本季度需求榜首,以27.1%的全市需求面积占比领先全行业,其需求细分子类以互联网金融、融资担保及融资租赁为主,多为搬迁需求。TMT反超专业服务业,位列全市租赁需求第二,需求主要来源于软件开发、人工智能及电子元器件的研发等行业。然而,尽管本季度净吸纳量增长迅猛,但仅录得1宗上万平方米的大宗租赁成交记录。与之相反的是,成交面积低于600平方米的小面积租赁成交量占比超34%,搬迁及续约的租客多以缩减租赁规模为主,反映降本增效仍将是租客的首要策略。

预计2023年第四季度,深圳全市将有超54万平方米的新增供应,然而随着政策扶持、价格调整等利好因素的边际效用逐渐递减,对租赁需求的刺激释放作用将持续弱化,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-Q3的甲级写字楼供应量及净吸纳量为累计值
2023Q1-Q2的空置率为第三季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2023年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
科技园	金地威新中心	锦江之星	12,000	搬迁
前海	前海周大福金融大厦	腾讯微保	8,000	搬迁
龙岗	星河World生态大厦	特力商贸	6,631	搬迁
福田中心区	星河中心	中集融资租赁	4,200	搬迁
罗湖	京基100A座	村田电子贸易	3,500	续租
前海	华海金融创新中心A座	深圳十方运动科技有限公司	2,500	搬迁
车公庙	博今商务广场A座	中正资本	2,000	新租
科技园	金地威新中心A座	吉利GEELY	1,300	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

► 大宗交易买家在市场信心修复前成交意愿并不强烈

2023年第三季度,深圳写字楼投资市场未录得大宗交易的成交记录。尽管本季度深圳迎来了多项重磅的房地产宽松政策,且央行降准释放了中长期流动性支持经济,但受大国博弈、美联储过度紧缩和房企资金风险影响,本季度投资市场的疲态还不足以被扭转,大宗买家短期内对物业价值仍以观望态度为主,成交意愿并不强

烈,市场信心仍需提振。

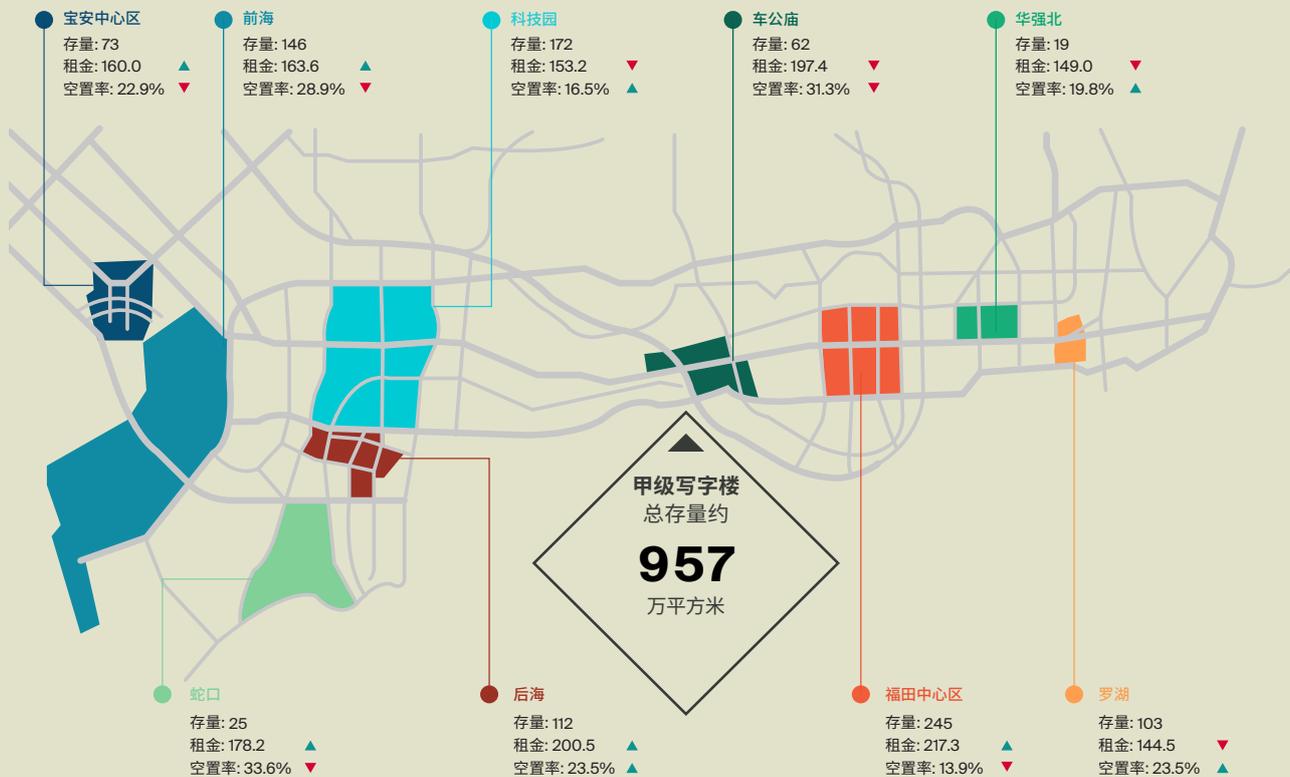
以本季度市场拍卖为例,位于深圳市宝安区的华讯方舟投资有限公司天谷大楼项目已两次流拍,其建筑面积为227,640.00平方米,于2023年9月20日进行第一次拍卖,起拍价约为16.37亿元,折合建筑面积单价7,189.13元/m²。其后于2023年10月

08日进行第二拍卖,起拍价下调20%为13.09亿,仍再次流拍。目前,此项目在进行第三次拍卖,将于2023年10月24日开拍,起拍价已下调至约10.47亿,折合建筑面积为4,601.04元/m²,对比第一次拍卖已下降36%。

深圳甲级写字楼市场数据图

2023年第三季度

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



陈启明
分析员, 研究及咨询部
+86 136 4231 4481
henry.chen@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2023年第三季度



上海写字楼市场报告
2023年第三季度



广州写字楼市场报告
2023年第二季度



深圳写字楼市场报告
2023年第二季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化



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。