

深圳甲级写字楼市场 季度报告



2023年 第四季度

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

► 整体温和复苏但仍处于筑底阶段

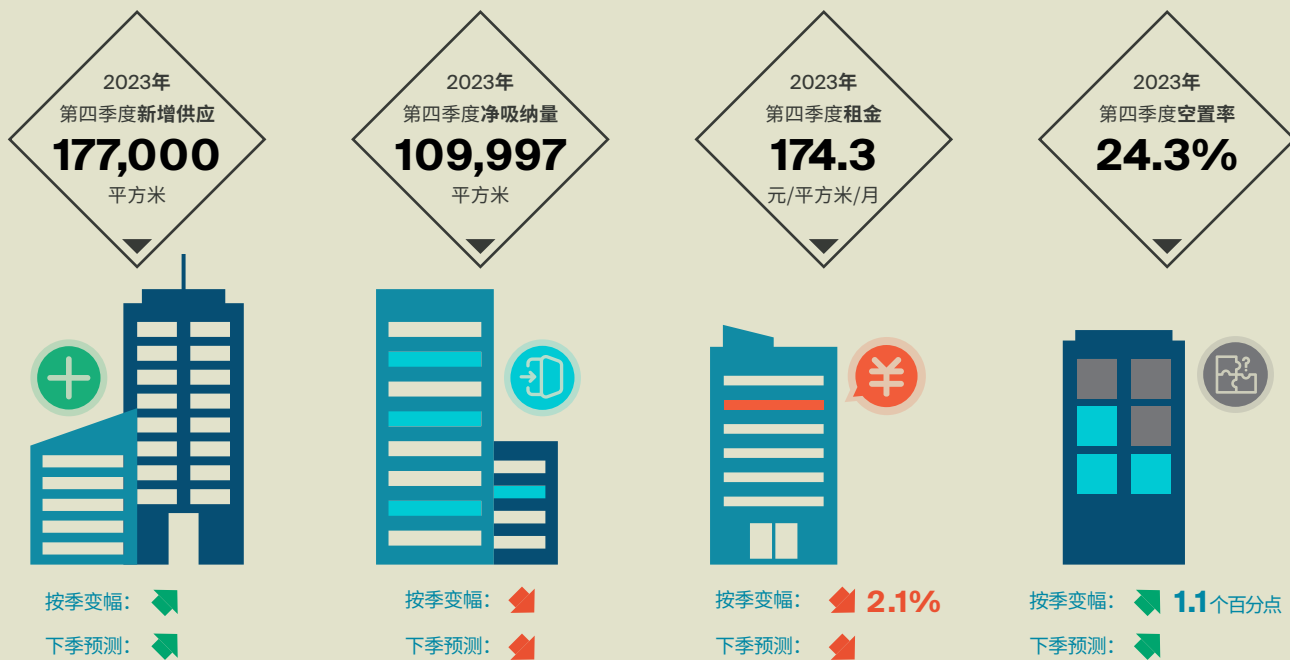
第四季度，深圳甲级写字楼租赁需求经历上一季度的大幅释放后震荡下行，深圳甲级写字楼空置率及租金持续承压。租金环比下降2.1%至174.3元/平方米/月，空置率则环比上升1.1%至24.3%。全年整体市场需求温和复苏，但供过于求的矛盾未能进一步改善，空置率同比抬升5.5%，租金尚未止跌，同比下降6%。

纵观全年，TMT、金融、专业服务业依旧是深圳全市企业租赁需求的三大支柱行

业。其中，TMT为本季度租赁需求的首位，其次为专业服务业。新设立、扩租企业租赁需求于第四季度占比显著增长，反映市场信心逐步恢复。投资市场方面，本季度大宗交易成交活跃，共录得4宗写字楼大宗交易，成交总额约人民币23.08亿元。全年大宗交易总额为人民币53.05亿元，同比下降超60%，大宗交易买家仍然以谨慎观望态度为主。全年大宗交易征询量按季度逐步上升，有稳定收益的优质资产将受到大宗交易买家的持续关注。

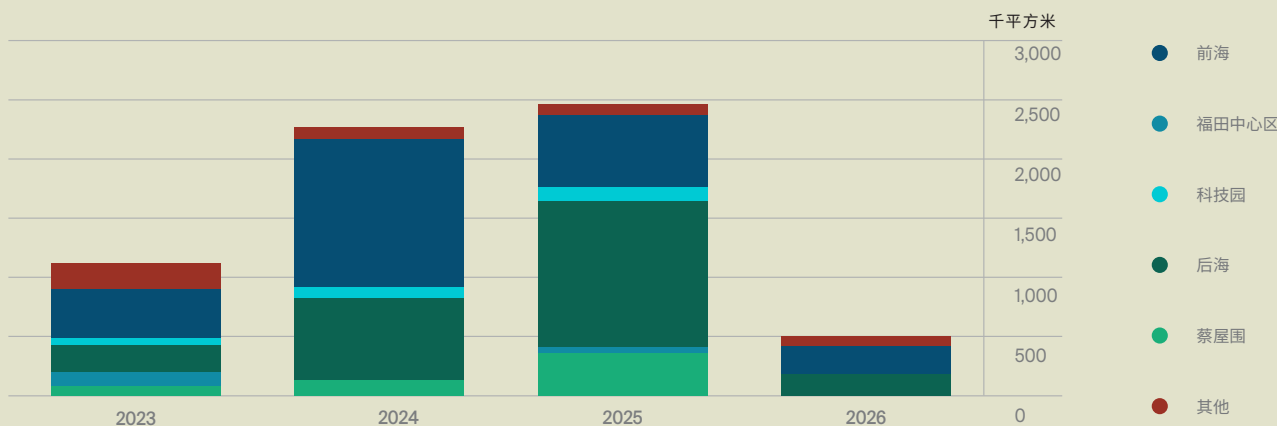
预计2024年第一季度，受供应侧放量巨大影响，深圳全市甲级写字楼空置率将继续抬升，业主“以价换量”的策略仍将长期持续，租金延续下行趋势。在宏观经济环境基本面未有结构性改善、经济内生动力尚显不足背景下，预估整体市场租赁需求将维持相对疲软的状态，全市整体市场租金将继续下行。

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

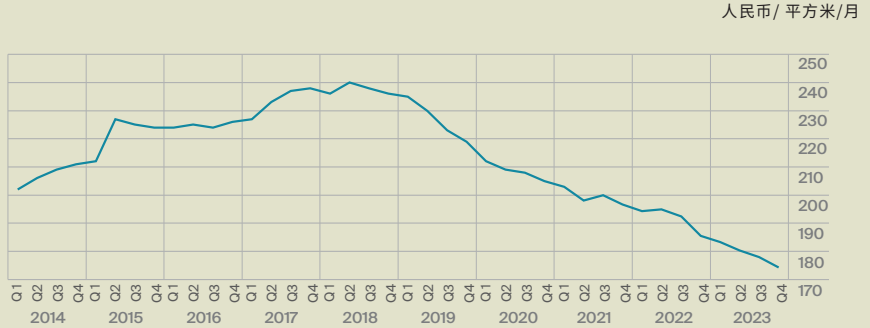
租金仍将延续下跌趋势

第四季度, 年关将至, 近九成业主延续“以价换量”策略以推动租赁需求释放, 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174.3元/平方米/月, 按季下跌2.1%。纵观全年, 全市甲级写字楼租金受持续抬升的空置率影响已连续下降6个季度, 同比下降6.0%, 跌幅进一步抬升。

从子市场来看, 除华强北、福田中心区、科技园和后海租金相对平稳, 剩余5个子市场租金均录得环比超4%的跌幅。因空置率维持高位、核心客群需求疲软叠加周边后海、前海等区域新建楼宇的竞争, 蛇口区域业主大幅调低租金以加速去化, 超过罗湖成为本季度跌幅最大的子市场。从全年表现来看, 罗湖的租金同比跌幅最大, 达17.15%, 而福田中心区、宝安中心区租金表现均较为稳定, 跌幅均低于全市平均水平。

预计2024年第一季度, 宏观经济环境基本面未有结构性改善, 新增租赁需求将维持较为疲软的状态, 但供应端持续放量, 租户仍将是租赁谈判的强势方, 业主因去化压力将提供更为灵活的租赁价格方案, 全市整体市场租金将继续下行。

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)
罗湖	134.3	↓7.1%	23.7%	↑0.2%
福田-华强北	150.7	↑1.1%	22.4%	↑0.5%
福田中心区	215.4	↓0.9%	13.6%	↓1.3%
福田-车公庙	188.3	↓4.6%	30.0%	↓2.3%
南山-科技园	152.7	↓0.3%	18.3%	↑2.3%
南山-后海	197.1	↓1.7%	35.7%	↑11.7%
南山-蛇口	163.9	↓8.0%	40.3%	↑6.7%
南山-前海	155.8	↓4.8%	33.8%	↑5.5%
宝安中心区	149.3	↓6.7%	24.2%	↓2.7%

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

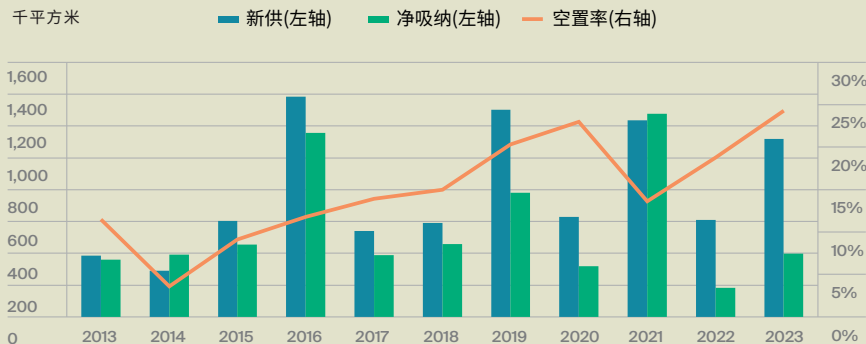
需求放缓与进一步恶化的供需矛盾

本季度，全市新增供应大幅回落至17.7万平方米。新增供应分别为中英人寿大厦、神州数码国际创新中心。业主主动进行价格调整，但受新增供应入市及需求放缓影响，本季度净吸纳量约11万平方米，环比下降超25%，全市空置率继续抬升1.1%至24.3%。纵观全年，新增供应超110万平方米，而过去10年年均净吸纳量仅为57万平方米，深圳整体市场的供需剪刀差进一步拉大，供需矛盾仍然严峻。

从行业来看，TMT、金融、专业服务业是2023年深圳全市企业租赁需求的三大核心推动引擎。本季度中，TMT跃升至租赁需求首位，以31.7%的需求面积占比领先全行业，其需求细分子类主要为软件开发、互联网及电子元器件生产，交易类型多为搬迁及续租。其次，专业服务业受律所、电子商务企业的需求带动，于本季度位列全市租赁需求第二位。值得一提的是，全市整体市场的信心逐步修复，尽管本季度需求大幅放缓，但扩租、新设立的企业租赁面积增长显著，以27%的成交宗数占比实现了36%的成交面积占比，平均单宗交易成交面积达2,600平方米。

纵观全年，宏观经济复苏的不确定阴霾仍未完全散去，企业信心的修复尚需时间，预计2024年第一季度，在深圳全市将有超50万平方米的新增供应入市，但需求端提振缓慢，企业租赁需求仍将维持相对疲软的状态，供需矛盾的加剧将极大概率会继续抬升全市空置率水平。

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：2023的甲级写字楼供应量及净吸纳量为累计值
2023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年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
前海	华海金融创新大厦	爱奇艺电子烟	23,000	搬迁
蛇口	网谷科技大厦	华米科技	4,000	续租
前海	前海周大福金融大厦	华金律师事务所	2,910	新设
科技园	华润置地大厦	上海华讯网络系统	2,358	楼内扩租
前海	前海嘉里中心	绿山电器	2,158	搬迁
前海	招商前海经贸中心	中电港	2,000	扩租
南山	豪方天际广场	安途智行	2,000	搬迁
前海	前海鸿荣源中心	特斯联	1,400	新设

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

大宗交易买家仍将维持审慎观望的态度

2023年第四季度，深圳写字楼投资市场活跃度大幅提升，共录得4宗大宗交易，购买用途均为自用，总交易金额达人民币23.08亿元。纵观全年，深圳全市写字楼大宗交易成交额大幅缩减，合共人民币53.05亿元，同比下降超60%，尽管全年交易问询量按季度缓慢升温，但投资市场整体仍以观望态度为主。

首宗交易为国有企业深圳市大沙河建设投资有限公司购置深湾睿云中心写字楼20-27层，合共约1.94万平方米，成交金额约人民币9.9亿元，成交单价约人民币51,031元/m²。

第二宗交易为深圳罗湖投资控股有限公司购置润弘大厦T1座大部分单元，合共

约3万平方米，成交金额约人民币6亿元，成交单价约人民币20,000元/m²，对比之前散售价格，折让近50%。

第三宗交易为福田某科技分公司购买华润前海大厦T5栋写字楼单元，合共约2,328平方米，总成交金额约人民币1.58亿元，成交单价约人民币68,000元/m²。

最后一宗交易为深圳玉禾田智慧城市运营集团购置中粮大悦广场29-32层、34-38层，合共约18,211平方米，总成交金额约人民币5.6亿元，成交单价约人民币31,080元/m²。

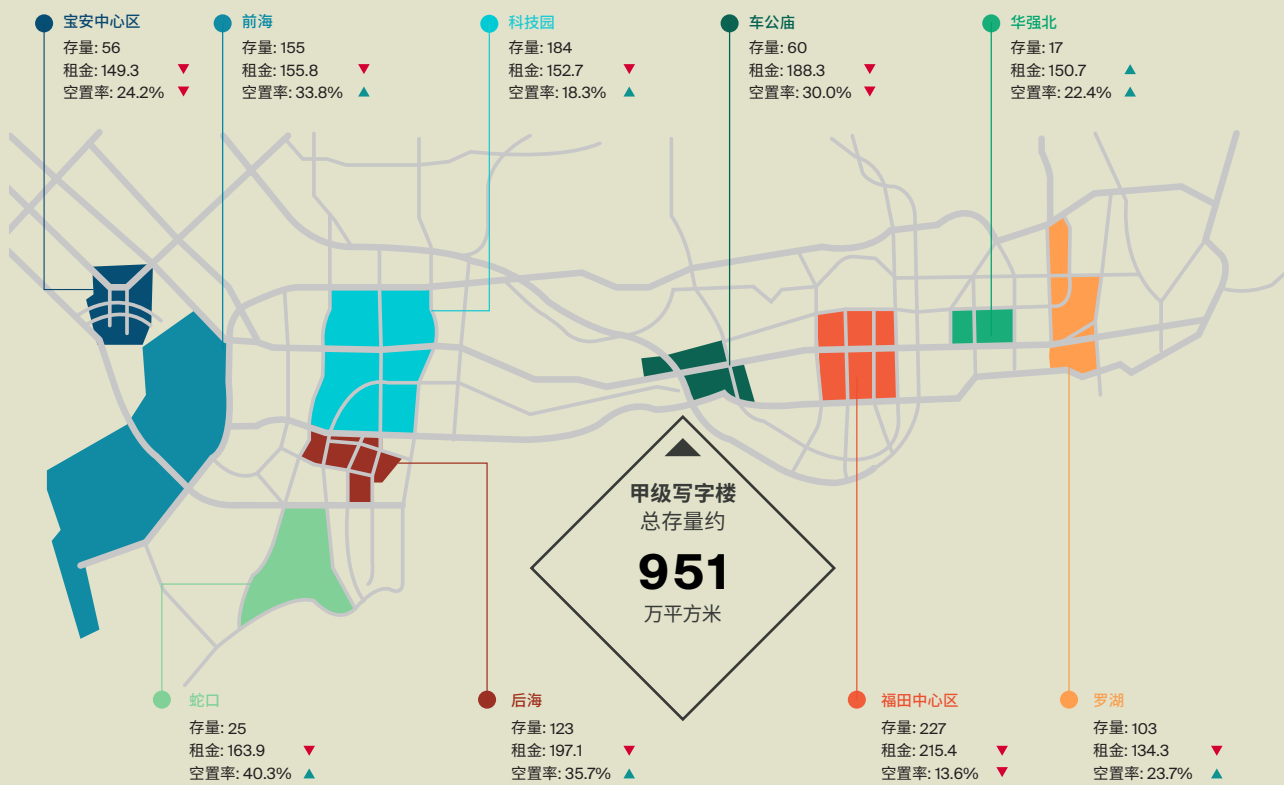
随着全球经济下行预期持续增强叠加各国央行利率已接近本轮紧缩周期的峰值，2024年或进入新一轮宽松周期，预估中国量化宽松的货币政策将持续加码，投资市场对标的物业的资本化率要求将有所

上升，大宗交易买家仍将维持审慎观望的态度，有稳定收益的优质资产将受到大宗交易买家的持续关注。

深圳甲级写字楼市场数据图

2023年第四季度

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年第四季度



上海写字楼市场报告
2023年第四季度



广州写字楼市场报告
2023年第三季度



深圳写字楼市场报告
2023年第三季度



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。