

# 深圳甲级写字楼市场 季度报告



2024年 第一季度

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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## ► 缓筑底、慢蓄势以应对供应洪峰

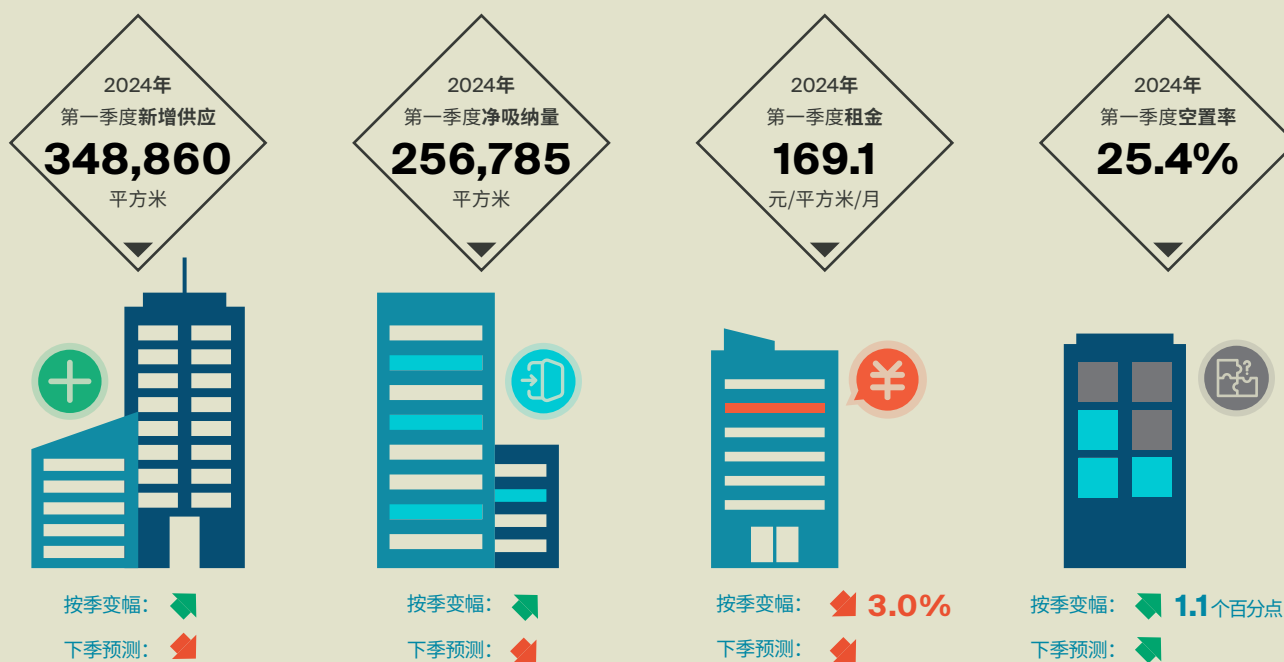
第一季度，主要受成交披露的滞后性及迅猛增长的自用需求影响，深圳甲级写字楼的净吸纳量升至历史高位。然而，全市甲级写字楼供应亦遭遇洪峰，空置率及租金继续承压。整体和市场租金环比下降3.0%至169.1元/平方米/月，空置率则环比上升1.1%至25.4%，供需失衡的问题未能进一步改善。

从行业来看，本季度租赁需求主要源于专业服务业及金融业。同时，企业新设办公室的租赁需求位列本季度租赁需求的榜首，省外高科技企业尤其青睐深圳。另外，多家行业龙头企业整合面积大幅拉动了本季度自用需求的增长。投资市场方面，本季度大宗交易热度略有降温，仅录得1宗写字楼相关大宗交易，成交总额约人民币2.46亿元。

大宗交易投资者仍将维持审慎观望的态度。

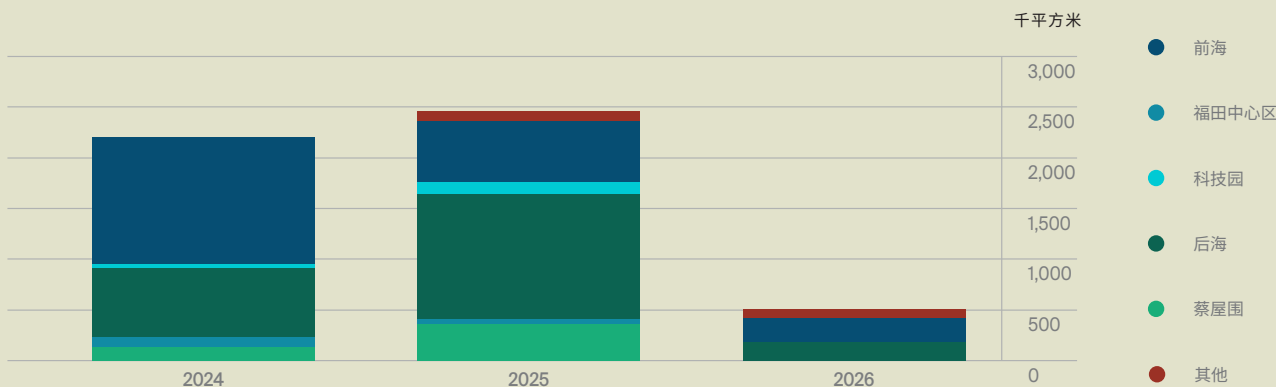
预计2024年第二季度，深圳写字楼市场将有超20万平方米供应入市。全市甲级写字楼空置率和租金将继续承压。在经济复苏预期走弱的背景下，企业租赁需求将周期性回落至合理区间。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



资料来源：莱坊研究部  
[1] 租金为平均净有效租金

图二：2024-2026各区域新增写字楼面积



注：其他包括车公庙、蛇口、宝安中心区  
2024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

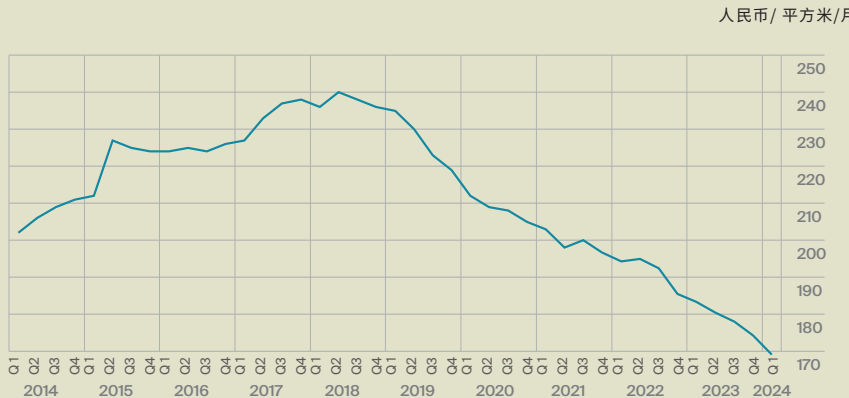
## 租金仍将继续下探

新年伊始,为了争夺客源并打响新年的第一炮,大多数业主积极采取了各种方式来吸引租户,包括降低租金、赠送装修以及延长免租期等。在本季度的成交案例中,一些项目甚至提供了长达12个月的免租期。由于价格调整已逐渐成为写字楼招商的主要策略,全市整体市场的平均租金继续下跌,甲级写字楼的平均租金为169.1元/平方米/月,环比下降了3.0%。

从子市场来看,深圳全市所有子市场的租金均录得下跌。其中,因受龙华、罗湖、南山等区域的新增供应持续抢占客户,叠加自身政策端的优势逐渐弱化,租金长期领跑全市的福田CBD终遇滑铁卢,于本季度录得达6.0%的租金跌幅,与其他子市场之间的租金溢价逐步回落至合理区间。

展望2024年第二季度,在经济缓慢复苏的预期下,成本主导型搬迁仍将是市场主流,全市写字楼租金将延续下行趋势。

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,2024年第一季度

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	129.6	↓3.5%	31.3%	↑7.6%
福田中心区	202.5	↓6.0%	14.3%	↑0.7%
福田-车公庙	181.7	↓3.5%	31.6%	↑1.6%
南山-科技园	148.5	↓2.8%	18.2%	↓0.1%
南山-后海	195.8	↓0.7%	32.4%	↓3.3%
南山-蛇口	160.4	↓2.1%	41.5%	↑1.2%
南山-前海	154.6	↓0.8%	36.2%	↑2.4%
宝安中心区	148.9	↓0.3%	24.4%	↑0.2%

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

## 供应与去化再攀高峰但动力难重现

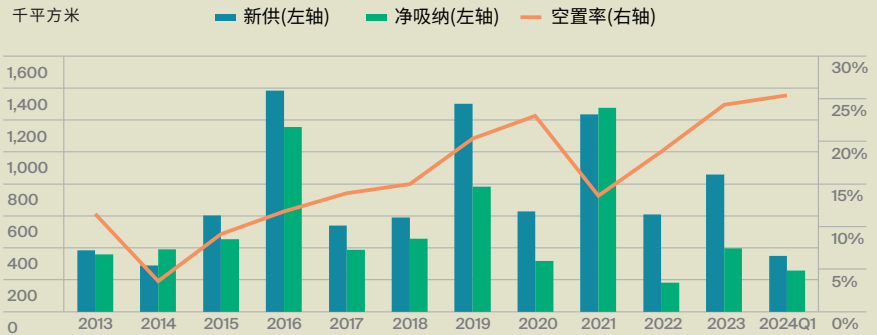
本季度,全市新增供应回升至近两年高位,达34.8万平方米。新增供应分别为华强金融大厦、金蝶云大厦、中信城开大厦、城脉中心、中粮亚太总部大厦。因年终结算问题,部分成交记录于本季度才被披露,成交披露的滞后性及本季度迅猛增长的自用需求,推动本季度的净吸纳量升至近3年高位,录得约25.7万平方米。然而,受本季度新增供应量巨大的影响,全市空置率继续抬升1.1%至25.4%。

从行业来看,本季度专业服务业跃升至租赁需求首位,以21.1%的需求面积占比领先全行业,其需求细分子类主要为企业管理咨询、税务咨询及医疗服务,交易类型近82.0%为新设。其次,金融业受证券、期货子类的需求带动,于本季度位列全市租赁需求第二位。值得一提的是,全市整体市场的新设立需求位列本季度租赁需求的榜首,占比高达45.2%。其中,省外企业占比46.2%,主要来自西安、上海、厦门三个城市,且多为高科技类企业,反映深圳备受创新科技企业的青睐。

除此以外,本季度全市自用需求贡献了约30%的去化面积,极大地拉动了全市净吸纳量。如联想前海中心近2万平方米由出租改为自用,新入市的罗湖区域脉中心一半办公楼面积为自用。

尽管于第一季度,因租赁成交的滞后披露与大量的自用需求推动了全市净吸纳量实现名义上的迅猛增长。然而,在经济复苏仍稍逊于预期的背景下,预估2024年第二季度,企业租赁需求将周期性回落至合理区间,供需失衡的加剧将进一步推高全市空置率水平。

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：2024年的甲级写字楼供应量及净吸纳量为第一季度的供应量及净吸纳量，2024年的空置率为第一季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第一季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
前海	前海嘉里中心	银泰证券	3,000	搬迁
南山	豪方天际广场	深圳市云希谷科技有限公司	2,148	搬迁
科技园	达实大厦	厦门双马网络科技有限公司	2,000	新设
前海	前海嘉里中心	中航证券	2,000	搬迁
科学园	科兴科学园	富途证券	2,000	续租
科学园	华润置地大厦	珠海华发	2,000	新设
前海	前海鸿荣源中心	尤尼泰税务事务所	1,300	扩租
前海	前海鸿荣源中心	金达威医疗科技	1,200	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

## 大宗交易买家维持审慎观望态度

2024年第一季度,深圳写字楼投资市场略有降温,仅录得1宗大宗交易,总交易金额约人民币2.46亿元。

该宗交易为深圳市坪山城投置业有限公司以人民币2.46亿元的总价,通过股权及债权方式收购坪山世茂广场项目。该项目总规划建筑面积为29.45万平方米,其中包含已建成的227公寓单位,以及在建

的约11万平方米的写字楼和3.69万平方米的商业综合体。

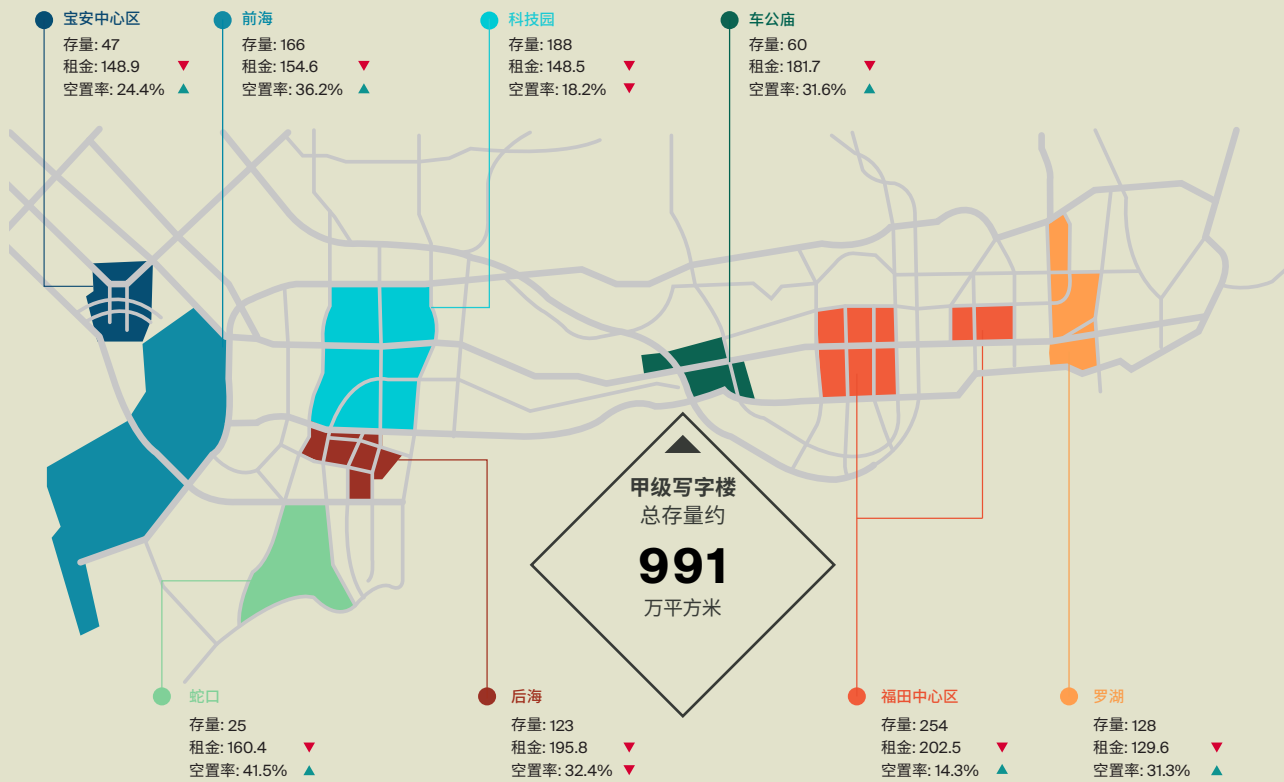
随着多家大型房企再次先后传出清盘呈请、重整、债务延期等消息,多家国资背景的开发商及城投公司积极募集资金参与到项目的并购,配合“房地产项目融资白名单”及消费类基础设施Reits的落地,地产行业整体债务危机略有缓和,但整体形势

依然严峻。在空置率持续攀升的深圳市场,大宗交易标的物价格存在较大的松动空间,部分租户将租赁需求转换成买卖需求的机会出现。预估短期内,大宗交易投资者仍将维持审慎观望的态度,投资决策时间相对延长,投资回报率要求逐步提高,且更偏向核心区域具有稳定收益的标的物。

# 深圳甲级写字楼市场数据图

## 2024年第一季度

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  
2024年第一季度



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年第四季度



深圳写字楼市场报告  
2023年第四季度



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。