

深圳甲级写字楼市场 季度报告



2024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

量价齐跌但不乏积极信号

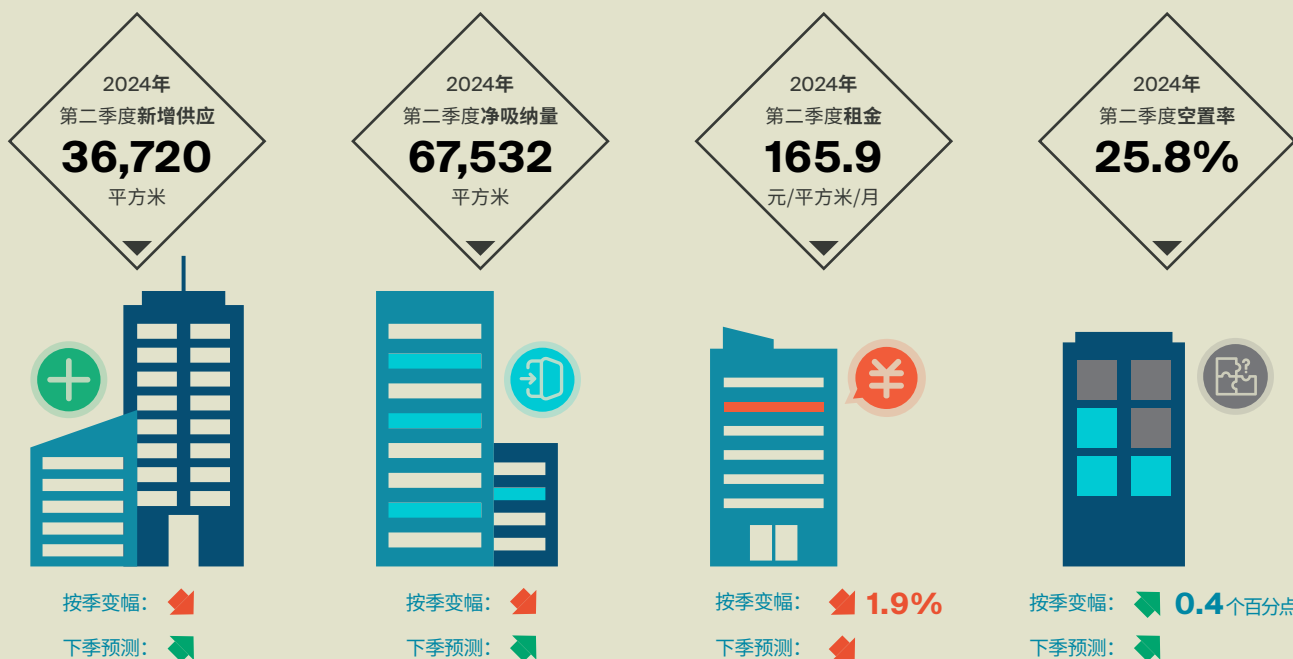
第二季度，深圳甲级写字楼市场步入了周期性租赁低谷，全市范围内新增供应量显著缩减，骤降至约3.7万平方米，写字楼净吸纳量亦遭遇滑铁卢，仅录得6.7万平方米。全市空置率及租金继续承压，整体市场租金环比下降1.9%至每月每平方米165.9元，空置率则环比上升0.4%至25.8%，整体市场呈现“量价齐跌”的态势。

从行业结构分析，本季度租赁需求主要源于专业服务业、TMT和制造业三大板块，

其中TMT与制造业受益于消费复苏，表现尤为亮眼，两个行业合计占据了全市单宗成交面积超过1,000平方米的交易宗数近半壁江山。值得注意的是，搬迁需求占据了市场需求的绝大多数，占比超过八成，而外市企业入驻深圳的步伐则有所放缓。投资市场方面，本季度大宗交易市场保持平稳，仅录得1宗写字楼相关大宗交易，成交总额约人民币14.4亿元。投资者对于大宗交易的态度依然谨慎，短期内倾向于持币观望，以评估市场走向。

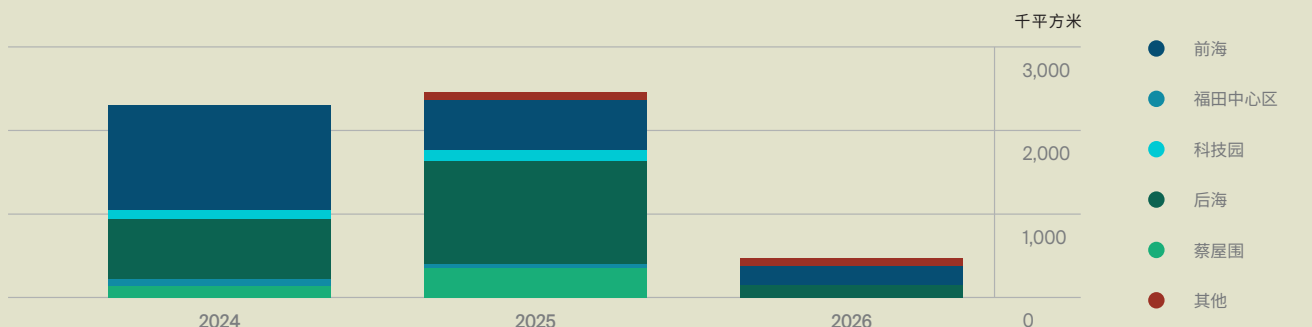
展望2024年第三季度，深圳写字楼市场有望迎来新增供应与租赁需求的双重反弹。然而，鉴于当前宏观经济基本面尚未出现实质性改善，需求疲软的问题或将持续存在。因此，在新增供应持续增加、需求增长乏力以及租金价格战等多重因素作用下，预估全市甲级写字楼租金将继续承压，空置率将继续抬升。

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

图二：2024-2026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
蔡屋围表示罗湖区
资料来源：莱坊研究部

租金走势

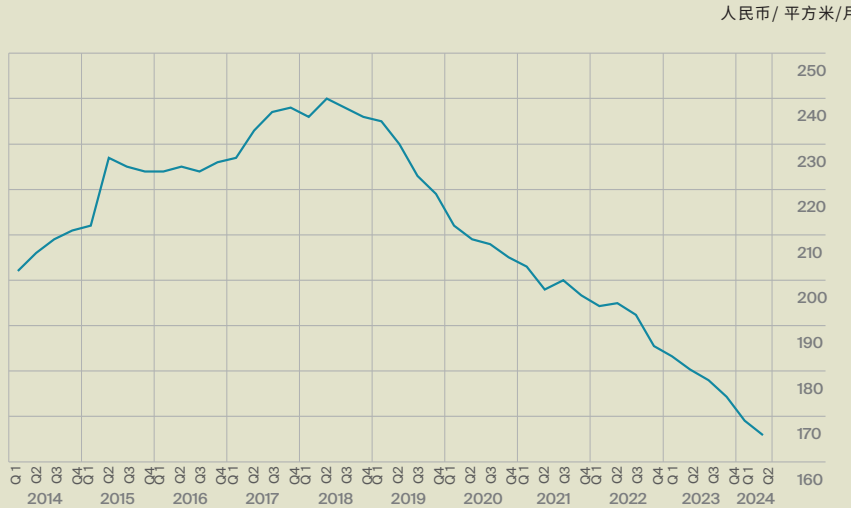
成交静默下租金仍在筑底

第二季度，深圳写字楼市场步入传统的租赁淡季。为应对市场变化，大多数业主延续价格调整的策略，部分写字楼项目策略性地从无佣金制转为向中介提供佣金，以期加快空置写字楼的出清。全市整体写字楼市场的平均租金下跌至每月每平方米165.9元，环比微降1.9%，跌幅有所缓和。

从子市场来看，罗湖、科技园的租金录得温和涨幅，而其余子市场的租金继续录得下跌。尤为突出的是车公庙，因受持续高企的空置率困扰带来的巨大租金下滑压力，业主的价格调整策略最为灵活，于本季度录得达7.0%的跌幅，紧随其后的是宝安中心区。在需求不振的背景下，高位的空置率如同悬顶之剑，租赁市场的竞争与压力日益加大。

展望2024年第三季度，整体市场因租赁活动的周期性特点而逐步回暖。多数业主将敏锐把握这一机遇，采取一系列积极措施，包括但不限于灵活调整租金价格、提供更具吸引力的免租期优惠、调整佣金结构、赠送装修升级及加强营销推广等策略，促使潜在租户的带看与咨询活动转化为实质性的租赁成交。尽管预计全市写字楼租金仍将维持下行趋势，但考虑到2021年曾有累计超百万平方米的净吸纳量，其中部分租户租约即将集中到期，预计这一因素将激发新的租赁需求，从而有助于收窄下半年租金的跌幅。

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	129.8	↑0.2%	33.2%	↑1.9%
福田中心区	196.6	↓2.9%	15.6%	↑1.3%
福田 - 车公庙	169.0	↓7.0%	30.4%	↓1.2%
南山-科技园	148.8	↑0.2%	16.1%	↓2.1%
南山-后海	192.8	↓1.5%	35.1%	↑2.7%
南山 - 蛇口	159.6	↓0.5%	40.4%	↓1.1%
南山-前海	153.0	↓1.0%	34.4%	↓1.8%
宝安中心区	138.8	↓6.8%	31.0%	↑6.6%

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

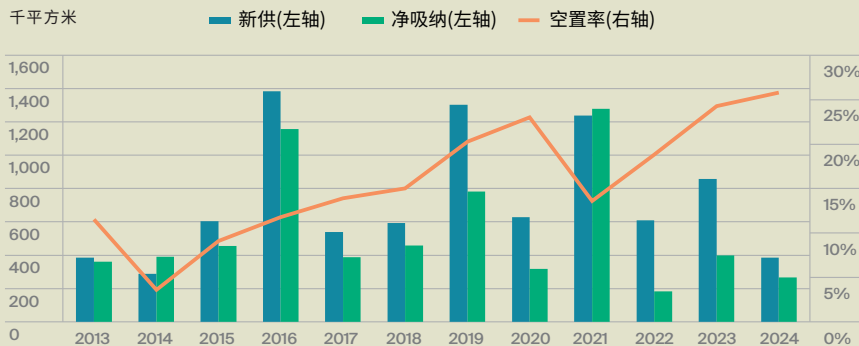
需求疲软但迎来新的需求热点

本季度,全市写字楼市场呈现调整态势,新增供应大幅回落至3.7万平方米。中海集团前海总部大厦成为唯一的新增供应。因需求疲软叠加价格调整的边际改善效用减弱,净吸纳量大幅回落至6.7万平方米,进而推动全市空置率攀升0.4%至25.8%。

从行业结构分析,专业服务业展现了较强的需求韧性,继续位于全市租赁需求首位,其租赁面积占全市总体需求的比例激增至36.3%,联合办公模式因契合企业降本增效的需求,在过去多个季度内保持高需求态势。紧随其后,TMT行业的租赁需求跃居全市第二位,信息服务、软件开发及影视传媒成为驱动该行业需求的主要力量,特别是网络安全、物联网软件平台赛道的相关企业展现出出众的承租能力。值得注意的是,制造业在本季度表现亮眼,为本季度超1000m²成交宗数最多的行业。受益于消费复苏的积极影响,其租赁需求超越金融业,跻身前三甲。家电产品研发及制造、新能源汽车配件、芯片制造类相关企业租赁活动频繁,且多基于办公与营销的双重需求。值得注意的是,本季度新设立的租赁需求显著降温,搬迁需求占比超80%,市外企业进驻深圳的步伐明显放缓。

尽管第二季度是传统租赁淡季,但消费复苏开始惠及写字楼租赁市场,与消费侧联系密切的制造业、TMT相关企业表现尤为突出。然而,宏观经济的复苏力度稍逊预期,消费复苏的阶段性支撑作用或受步伐放缓影响而弱化,从联合办公的持续扩张可反映出企业对未来租赁环境持谨慎态度,降本增效与业务扩张的市场租赁需求

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为累计的供应量及净吸纳量
2024年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,2024年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
南山	中国华润大厦	BOSS直聘	4,000	搬迁
福田	万科创智云中心	中软国际	3,500	搬迁
前海	前海周大福金融大厦	乐的文化	2,800	搬迁
福田	华强科创广场	禾苗通信	2,000	搬迁
福田	中信城开大厦	采货侠	3,200	搬迁
前海	前海嘉里中心	乐戏发光科技	1,500	搬迁
前海	前海颐都大厦	木卫智能	1,000	续租
福田	平安金融中心	牛尾贸易	483	搬迁

资料来源:莱坊研究部
注:所有成交均有待落实

正日益分化。预估2024年第三季度,虽然租赁活动的周期性回暖有望带动全市总体需求呈现温和上升态势,但因该季度内有

多个写字楼项目计划入市,全市空置率水平将进一步抬升。

投资市场

谨慎观望态度仍在持续

2024年第二季度,深圳写字楼投资市场保持平稳,仅录得1宗大宗交易,总交易金额约人民币14.4亿元。

该宗交易为周大福企业全资附属公司以人民币14.4亿元的总代价,通过购入并承接新世界发展间接全资附属公司的待售股份和待售贷款,获取新世界发展于天德发展有限公司的30%权益。天德公司的主要资产为位于前海的周大福金融大厦(北塔),该项目办公楼部分面积约为10万平方

米,另包含共五层的购物中心。

尽管地产行业债务危机依旧严峻,促使多家房企通过出售物业以缓解资金流动性压力,如万科、华侨城、绿景等企业于本季度的相关交易。然而,国资与险资却逆势而上,对大型商办物业展现出浓厚兴趣。这主要得益于国资企业自身稳健的财务基础和政治使命,以及险资对追求长期稳定收益的偏好。特别在国内利率下行环境中,险资更倾向于投资核心区域、基本面良好的优

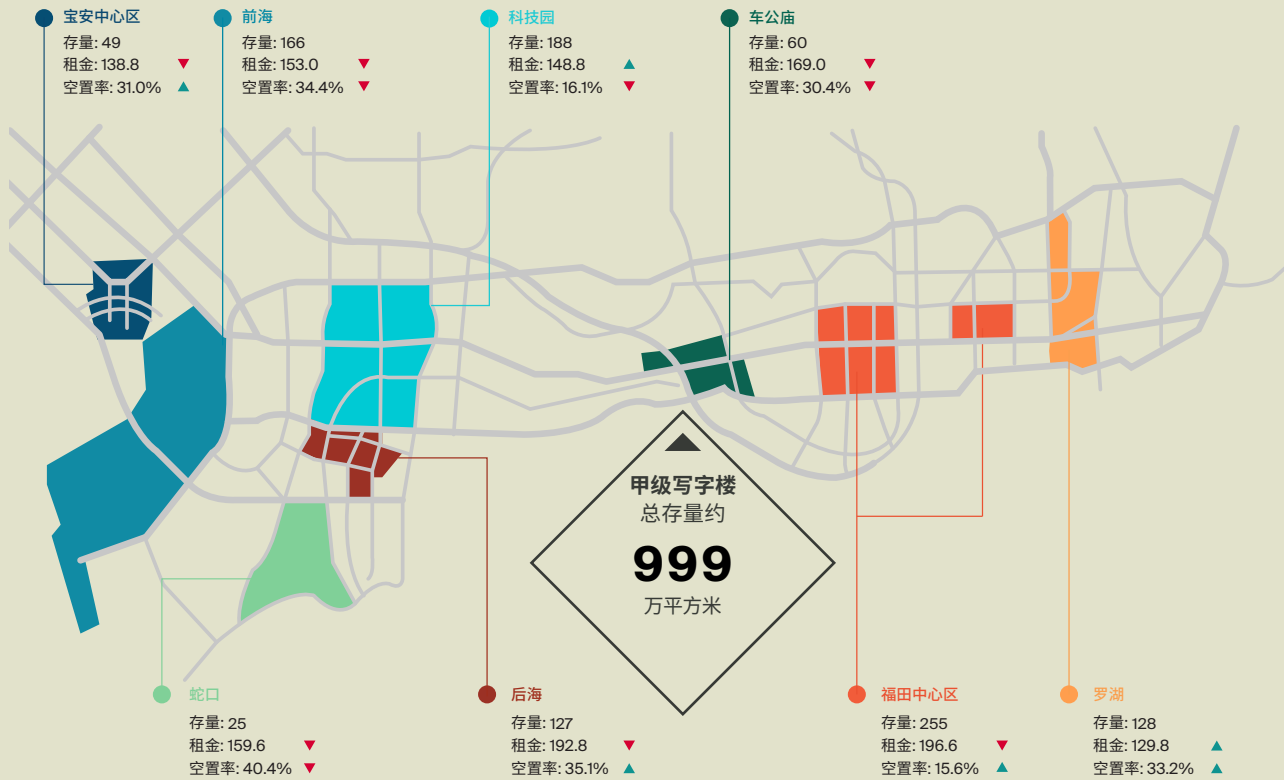
质资产,以获取更高、更稳定的回报。

展望未来,大宗交易投资者短期内或将继续采取审慎态度,面对市场不确定性,投资回报率门槛将提升,且投资焦点将集中于核心区域、收益稳定的项目。随着市场逐步调整与规范,预期将有更多高质量资产涌现市场,为投资者提供抄底机会,但同时也需应对更加严格的筛选标准,包括对项目位置、品质及盈利潜力的深度考量。

深圳甲级写字楼市场数据图

2024年第二季度

各细分市场写字楼存量、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
高级董事, 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年第二季度



上海写字楼市场报告
2024年第一季度



广州写字楼市场报告
2024年第一季度



深圳写字楼市场报告
2024年第一季度



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。