

深圳甲级写字楼市场 季度报告



2024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

供需洪峰前的温和复苏

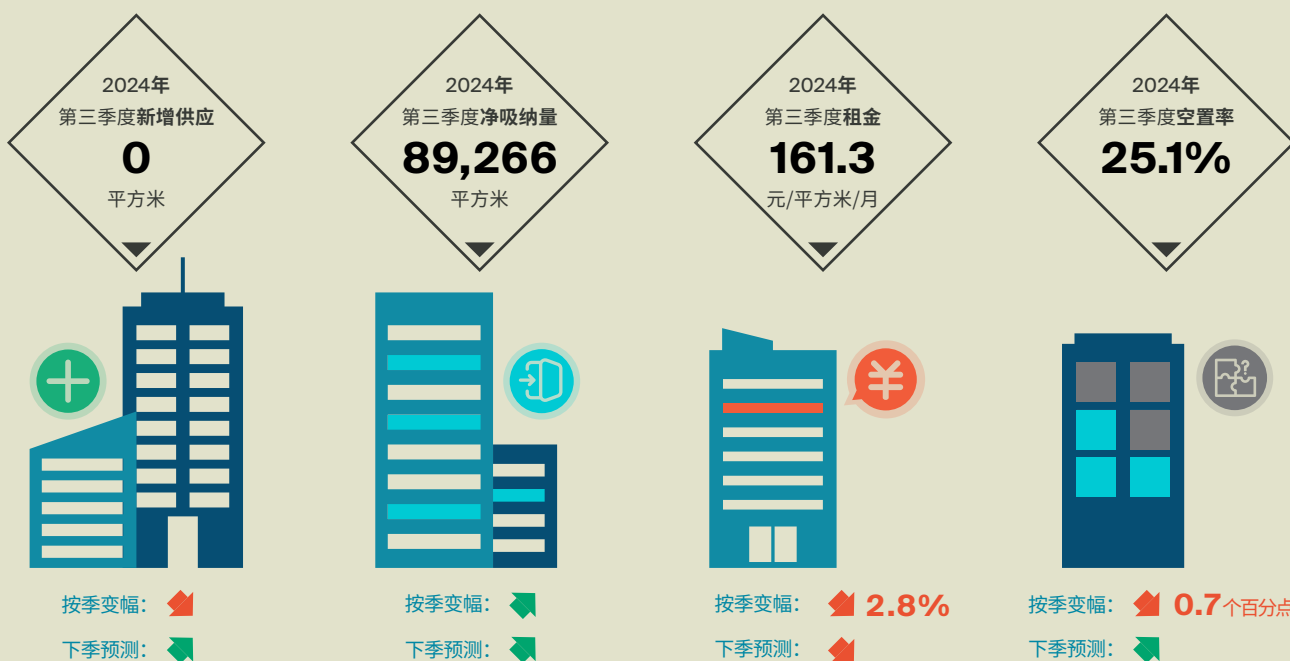
第三季度，深圳甲级写字楼市场未有新增供应入市。因逐步进入租赁旺季，整体市场的净吸纳量录得显著增长，达8.9万平方米。尽管市场需求有所回暖，全市写字楼的平均租金水平依然面临下行压力，环比下跌2.8%，至每平方米每月161.3元人民币。鉴于本季度市场处于既有存量的消化阶段，空置率环比下降0.7个百分点，达到25.1%，整体市场呈现温和复苏的态势。

从行业结构分析，本季度租赁需求主要来源TMT、住宿及酒店业和专业服务业三大板块，其中TMT增长势头迅猛，录得多宗上万平方米的租赁成交。投资市场方面，本季度未录得大宗交易，但随着政策对资本流动性的改善作用日渐显现，预估大宗交易市场的活跃度将持续增加。

步入2024年第四季度，宏观经济在多项

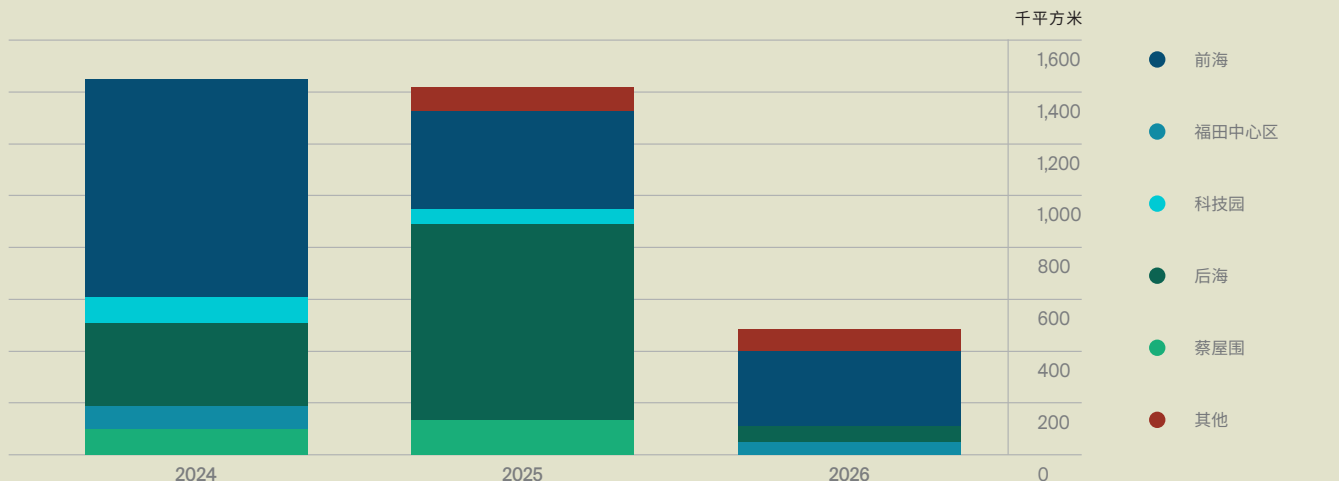
重大经济激励政策推动下，复苏进程有望进一步提速，年内累积的租赁需求将迎来集中释放窗口。然而，同期市场预计有超20万平方米的新增写字楼供应入市，多数业主为把握租赁旺季这一机遇，挽留并吸引租户，或将采取更为进取的价格调整策略。在此背景下，全市写字楼市场的租金水平预计将维持承压状态，空置率则继续处于上行通道。

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

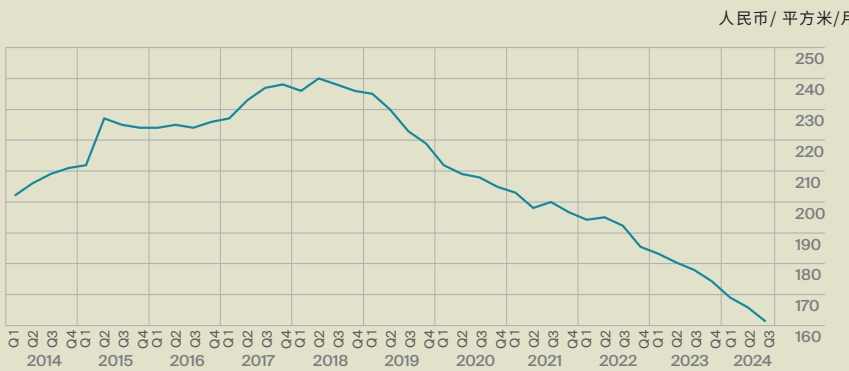
租赁活动回暖但租金仍将继续下行

第三季度,深圳写字楼市场逐步进入租赁活动的活跃期,期间看房量和问询量均有所增长。然而,租赁市场的主导权仍然牢牢掌握在租户手中。经过上一季度的低迷后,众多业主正积极抓住去化写字楼空间的机会,继续通过价格调整策略,以更加富有竞争力的租金吸引租户。从全市来看,写字楼市场的整体平均租金已降至每平方米每月161.3元,环比下降2.8%,且租金跌幅进一步扩大。

从子市场来看,本季度福田CBD、车公庙、科技园以及后海这四个子市场的租金下降幅度尤为突出,平均跌幅达5.0%。具体而言,福田区主要受整体租户向西迁移趋势及全市商务区去中心化现象的双重影响,该区域业主为维持并吸引租户入驻,故采取更为进取的租赁策略。与此同时,科技园与后海区域则因若干大型租户,特别是TMT行业的领军企业搬迁,导致空置率显著上升,迫使物业业主通过大幅调整租金来加快填补由此产生的空置面积。

展望2024年第四季度,深圳写字楼市场

图三:深圳甲级写字楼租金走势



资料来源:莱坊研究部

预计将稳步迈入租赁高峰期,本年度累积的租赁需求有望在年底迎来显著释放。值得注意的是,全市范围内的写字楼租户正加速向西迁移,其中前海区域作为这一迁移潮的主要目的地,正吸引大量来自福田CBD、南山科技园、后海等深圳写字楼供应密集区域的租户。这一现象将对后者构成

更大的租赁市场压力,可能导致这些区域采取更为显著的租金调整措施以应对市场变化。在这些因素共同作用下,全市写字楼租金水平预计将维持在下行通道,但随着需求的大量释放,预计租金的跌幅将逐步收窄。

表一:深圳甲级写字楼各细分市场参考指标,2024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	130.6	↑0.6%	32.1%	↓1.1%
福田中心区	188.8	↓4.0%	17.4%	↑1.8%
福田-车公庙	157.7	↓6.7%	28.6%	↓1.8%
南山-科技园	142.2	↓4.4%	15.4%	↓0.7%
南山-后海	183.7	↓4.7%	34.8%	↓0.3%
南山-蛇口	159.6	0.0%	37.2%	↓3.2%
南山-前海	151.9	↓0.7%	30.8%	↓3.6%
宝安中心区	142.1	↑2.4%	32.1%	↑1.1%

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

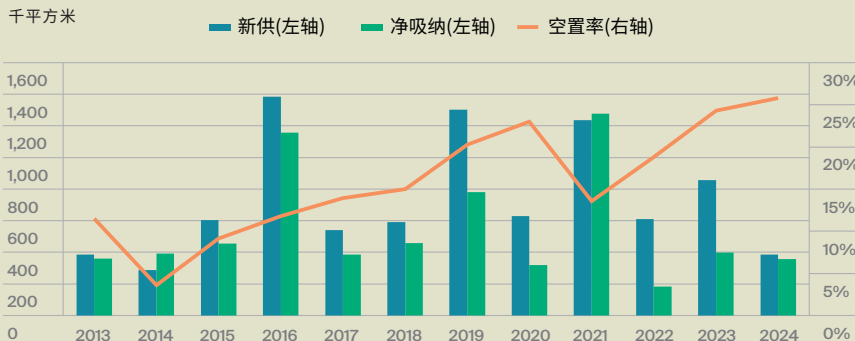
短暂进入存量消化阶段

在本季度，全市写字楼市场未录得新增供应，季度吸纳集中在存量去化。随着市场逐步迈入租赁旺季，需求端的活跃度显著增强，带动了整体市场净吸纳量的快速增长，具体表现为净吸纳量达到了8.9万平方米，环比增幅超过30%，进一步促使全市写字楼的空置率实现了0.7个百分点的收窄，下降至25.1%。

从行业结构的角度来看，TMT行业再度跃居全市租赁需求的首位，其租赁面积所占全市总体需求的比例攀升至57%。其中，人工智能软件开发与文化传媒两大细分行业的租赁表现尤为突出，它们分别达成了单宗五万平方米及两万平方米的大宗成交记录，成为了TMT行业租赁需求增长的主要驱动力。紧随其后的是住宿及酒店业，该行业在本季度的需求急剧上升，跃升至全市写字楼需求的第二位。这一增长主要得益于酒店及连锁式服务公寓持续不断的扩张计划以及在租金持续下滑的市场环境下，它们对写字楼物业表现出的强烈偏好。专业服务业的租赁需求在本季度位列第三，律所及人力资源两个细分行业在本年内展现出了强劲的需求韧性。此外，值得注意的是，本季度的市外企业流入仍然维持在较低水平。

第三季度末，国务院正式出台了一系列综合性的经济刺激政策措施，旨在促进宏观经济环境的逐步优化。尽管这些措施已初步显现出对整体经济状况的轻微改善效果，但全面提振市场信心仍需一个渐进的过程。以金融业为例，作为“互换便利”政策的首要受惠行业，目前整体租赁需求依然疲软。展望2024年第四季度，深圳市写字

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累计的供应量及净吸纳量
2024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，2024年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
南山	深圳湾创新中心	脸萌科技	55,500	搬迁
福田	深科技城	证券时报	20,000	搬迁
前海	中粮前海创新中心	客路网络	9,000	搬迁
南山	金地威新中心	小红书	3,000	新设立
福田	NEO大厦	格科微电子	3,500	搬迁
南山	航天科技广场	香农芯创	3,166	搬迁
前海	前海鸿荣源中心	第七印象文化	3,000	搬迁
前海	前海嘉里中心	ABET	2,400	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

楼市场将迎来一次大规模的供应高峰，新增供应量预计将超过20万平方米。尽管同期市场需求端有望出现大幅放量，但鉴于

新供应项目的集中入市，全市范围内的写字楼空置率仍将处于上行通道。

投资市场

多项利好因素推动大宗市场升温

2024年第三季度，深圳写字楼投资市场虽未记录到大宗交易，但市场咨询活动却呈现出显著的增长态势，这一变化主要归因于政策因素对本季度大宗交易活跃度的强力驱动。

具体而言，9月18日，美联储宣布下调联邦基金利率50个基点。紧随其后，于9月24

日，中国国务院迅速响应，颁布了超过十项关键措施，涵盖货币宽松、财政刺激、房地产市场专项支持以及股市激励等，在覆盖面及支持力度均实现了里程碑式的意义。

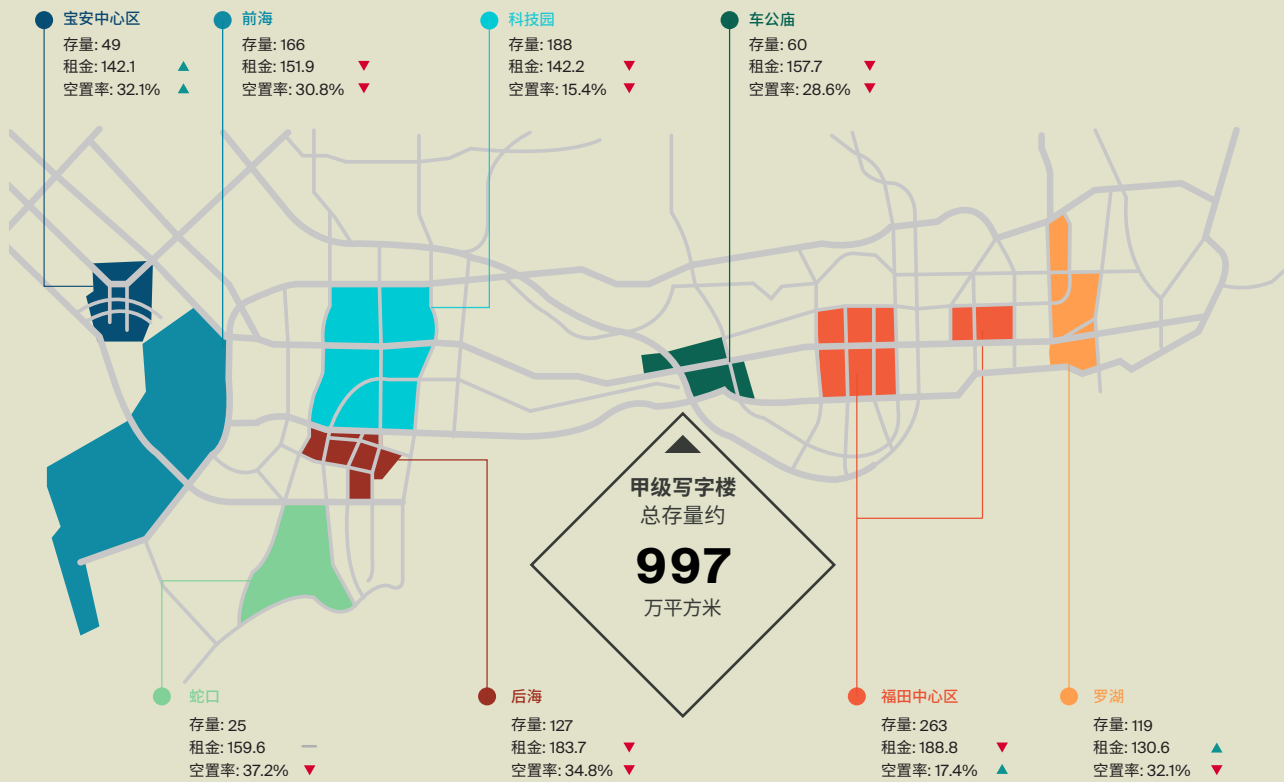
这一系列政策组合，不仅稳定并提振国内经济，还显著加速了外部资本的流入步伐，使得国内不动产资产，尤其是商业地产

的价值持续受到国内外投资者的青睐与追捧。展望第四季度，市场普遍预期美联储将采取进一步的降息行动，以增强金融市场流动性，这一预期无疑将进一步影响全球资本流动格局，同时也可能为写字楼投资市场带来更多外部资金的注入机会，促进市场活力的进一步提升。

深圳甲级写字楼市场数据图

2024年第三季度

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年第三季度



上海写字楼市场报告
2024年第二季度



广州写字楼市场报告
2024年第二季度



深圳写字楼市场报告
2024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。