

# 深圳甲级写字楼市场 季度报告



2024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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## 量升价跌现象将持续至下一季度

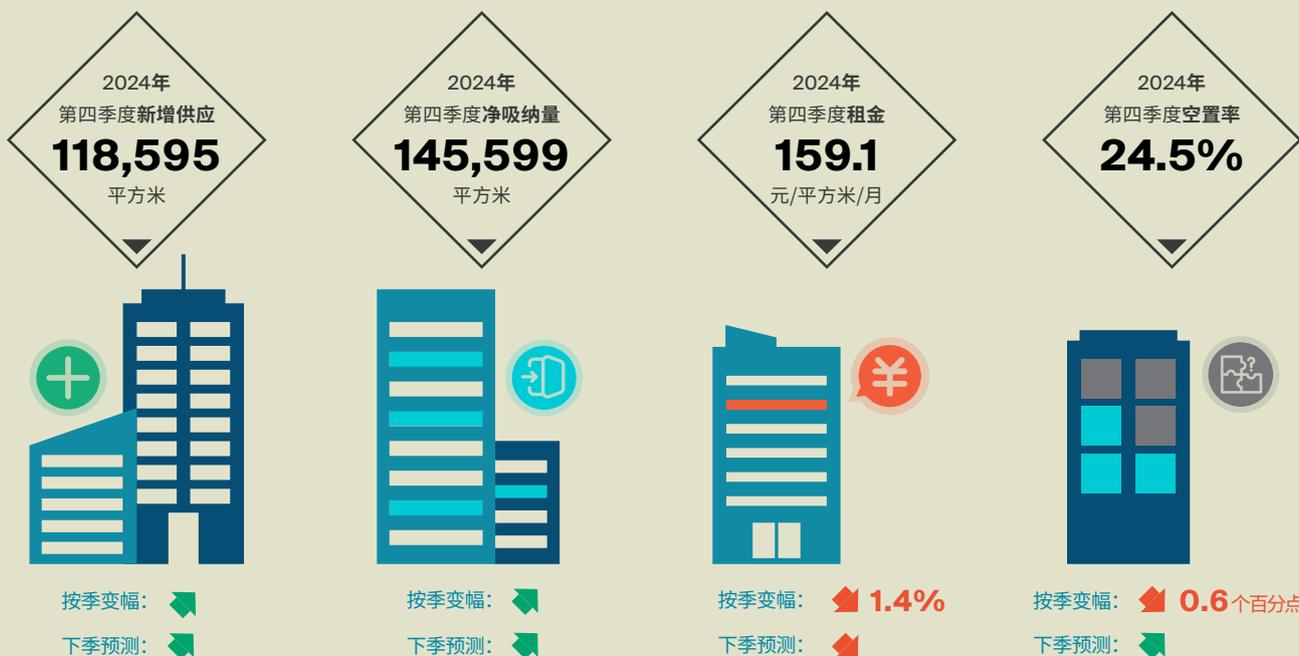
第四季度，深圳甲级写字楼市场在经历了两个季度的租赁低潮后，供应端和需求端同时放量。期间，市场新增供应量约11.9万平方米，使得全市甲级写字楼存量首次迈过1,000万平方米大关。同时，全市净吸纳量也实现了大幅提升，达到约14.6万平方米。尽管市场受到周期性积极因素的影响，但去化压力依然显著，平均租金继续下滑1.4%至每月每平方米159.1元。尽管新增供应不断入市，但租赁需求的强劲表现促使全市空置率环比下降0.6个百分点至24.5%，整体市场呈现出温和的复苏趋势。

回顾全年，TMT行业、专业服务业以及金融业共同构成了深圳甲级写字楼租赁市场的三大核心需求驱动力。其中，TMT与专业服务业展现出了强劲的需求稳定性，于全市租赁成交中持续领跑。从需求类型来看，搬迁需求持续占据主导地位，而新设立办公空间的需求则占据了32.4%的市场成交面积。值得注意的是，在在外企业租赁成交中，来自大湾区非深圳城市的租赁需求占比高达41.8%，而北京则是省外租赁需求的首要来源地。至于投资市场，本季度并未出现大宗交易记录，大宗买家延续审慎

观望的策略。

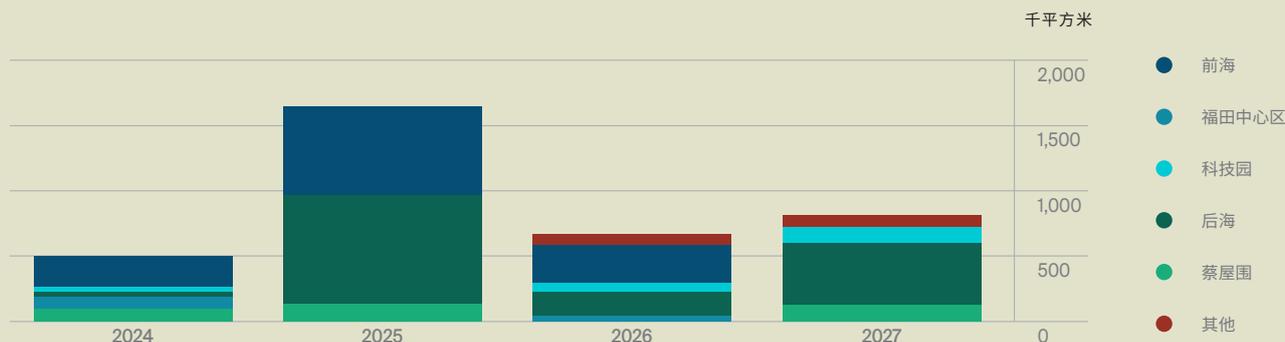
预估2025年第一季度，深圳甲级写字楼市场的供应端和需求端仍将继续放量，其中，供应端主要源于2024年延期交付的项目。而需求增长则得益于本年未成交记录披露的滞后性以及第一季度业主为实现“开门红”而采取更为进取的租赁策略。在新增供应入市及存量项目的双重积压下，预估深圳全市写字楼市场租金仍将延续下行，空置率或在周期性合理区间波动。

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

图二：2024-2027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

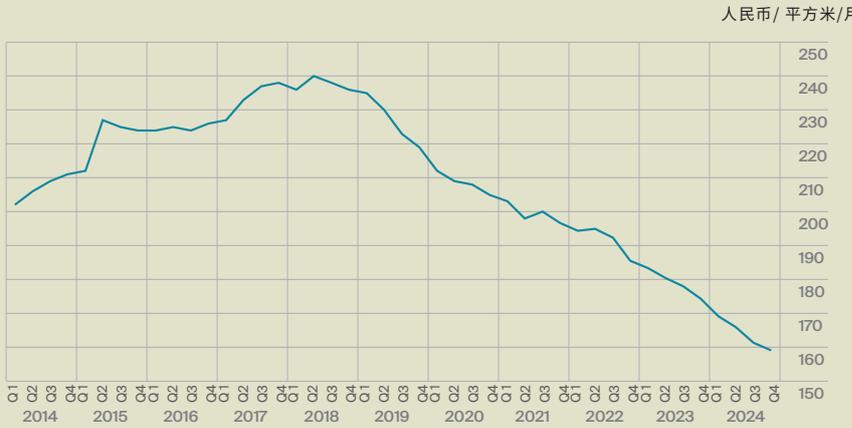
## 租金继续向下寻找支撑位

第四季度,深圳市写字楼市场的整体平均租金下跌至每月每平方米159.1元,环比下滑1.4%,但跌幅显著收窄。然而,回顾全年,深圳市甲级写字楼的租金尚未止跌,已连续下滑10个季度,且全年累计跌幅同比扩大,整体市场仍在调整中向下寻找支撑位。

从细分市场来看,福田CBD和车公庙在经历了三个季度的大幅调整后,本季度出现了温和回调,环比涨幅分别为1.1%和2.7%。除这两个子市场外,其他细分市场均出现租金下滑,其中前海受新增供应影响,跌幅最大,达到6.3%。值得注意的是,科技园和宝安CBD等细分市场,拥有多元化行业背景的物业业主开始采取整合策略,将上下游企业或相关部门整体迁入自有物业,以缓解去化压力。

展望2025年第一季度,未见明朗因素推动租赁需求大幅增长,且多个于2024年延期入市的项目将集中入市,预估深圳全市甲级写字楼市场平均租金向下突破的“推

图三:深圳甲级写字楼租金走势



资料来源:莱坊研究部

背感”将持续。然而,恰逢第一季度是深圳写字楼租赁市场的旺季,新旧财年更替将有望刺激需求的释放,租金下滑的陡峭度

有望得到改善,跌幅或将进一步收窄。

表一:深圳甲级写字楼各细分市场参考指标,2024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	129.3	↓1.0%	31.6%	↓0.5%
福田中心区	190.9	↑1.1%	16.3%	↓1.1%
福田-车公庙	162.0	↑2.7%	24.2%	↓4.4%
南山-科技园	139.3	↓2.0%	13.7%	↓1.7%
南山-前海	180.8	↓1.6%	35.7%	↑0.9%
南山-蛇口	159.6	0.0%	37.2%	0.0%
南山-前海	142.3	↓6.3%	34.6%	↑3.8%
宝安中心区	138.7	↓2.4%	30.0%	↓2.1%

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

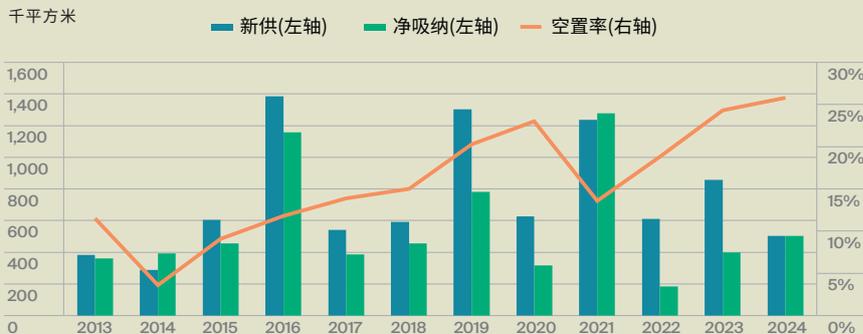
## 供需如期复苏但未来去化压力依然巨大

本季度,中国风投大厦交付,为全市甲级写字楼市场带来超11万平方米的新增供应,全市甲级写字楼存量首次突破1,000万平方米。在经历连续两个季度的租赁低谷后,全年积压的需求在本季度终于大幅放量,达14.5万平方米,环比及同比均有显著增长。然而,纵观全年,深圳甲级写字楼市场的净吸纳量约为50.2万平方米,同比略有下降。由于多个项目延期交付,全年新增供应仅为50.4万平方米,新增供应量和净吸纳量均低于近十年平均水平,显示出市场信心有所减弱。

从行业来看,制造业、专业服务业、TMT为本季度的三大租赁需求来源。其中,TMT以29.3%的占比位列第一,人工智驾、游戏、运动科技、软件开发等领域的租赁需求提供了重要支撑。专业服务业则维持较强的需求韧性,以22.2%的需求占比位列第二位,主要需求来源于人力资源及律所。制造业以18.7%的占比维持在第三位,得益于新能源装备、仪表制造、美妆产品研发与生产企业的办公需求。除此以外,本季度新设立需求略有下降,占全市租赁成交的22.3%,扩租需求仍然压过减租需求,且TMT是扩租需求的主要来源。

回顾全年,深圳甲级写字楼租赁市场依旧由TMT、专业服务业及金融业三大板块稳固支撑,其中,金融业的需求尤为集中于证券市场服务领域。从交易类型来看,搬迁仍是全市租赁成交的需求主体,各子市场除区内搬迁外,前海成为多个区域租户迁移的首选目的地。罗湖、福田、南山区域的租户迁移中,以前海为迁入地的租赁成交占比分别为63.3%、11.8%及17.6%。全年新设立需求占总体成交的32.4%,其中大湾区非深城市的租赁需求占市外企业成交需求的41.8%,北京则是省外需求的主要来源地。

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的空置率为第四季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
福田	平安金融中心	苹果	18,000	新设立
福田	中洲湾西塔	佑驾创新科技	4,000	扩租
福田	深业上城	以星物流	3,000	搬迁
南山	金地威新中心	速境生活	3,166	搬迁
前海	科兴科学园	腾讯游戏	3,000	搬迁
前海	卓越前海壹号	元时空智能科技	2,700	搬迁
南山	阿里中心	瑞云科技	2,400	搬迁
前海	前海人寿金融中心	中煤研究院	2,200	搬迁

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

展望2025年,新增供应总量或将达到160万平方米,供应端压力仍然巨大。然而,由于未来项目多以总部大楼性质拿地且自用比例较高,公开市场化的供应总量可能会低于预期。但是,在总体经济景气度未见大幅改善,且市场信心未得到提振的情况下,预估需求端的增长仍然乏力,去化压力

依然巨大。特别是2025年第一季度,随着2024年延期入市及2025年如期入市的项目集中交付,全市空置率将受新增供应入市影响而延续上升趋势。

# 投资市场

## 潮退后愈加冷静的大宗交易市场

2024年第四季度,深圳写字楼大宗投资市场未录得大宗交易,市场咨询量经过上一季度的猛增后,于本季度迎来周期性回落。全年来看,深圳全市写字楼大宗交易成交额约人民币27亿元,同比大幅下滑超过50%,显示出大宗交易买家持续保持审慎观望的态度。

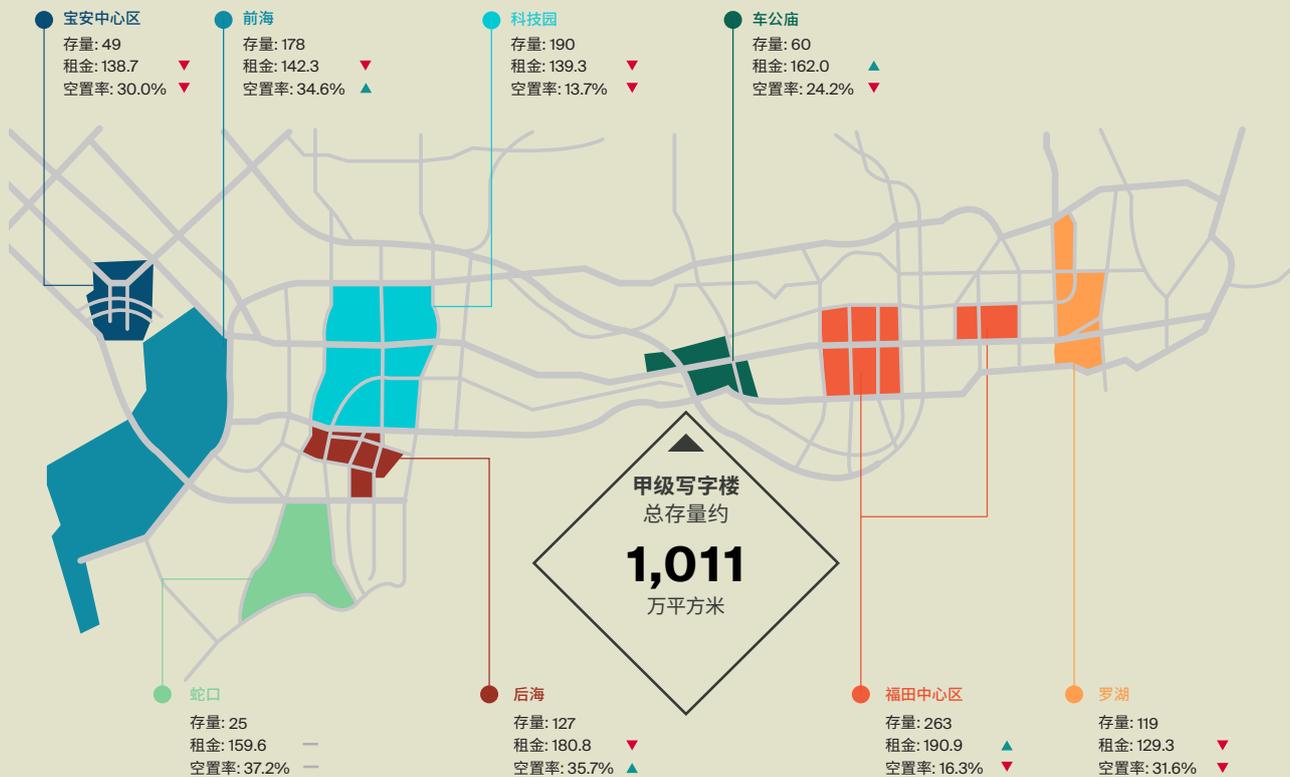
为应对美联储连续三次的降息,国内实施了一揽子经济政策,旨在增强资金流动性并提振经济,其中,房地产白名单的推出有效缓解了部分国内房地产企业的资金困境。尽管商业地产发债企业的整体偿债风险仍处于可控水平,但由于出售方多为面临较大偿债压力的企业,资产折价成交现

象较为普遍。在利率下行和租金收入下滑的双重压力下,资产贬值风险进一步加剧,促使大宗交易买家更加谨慎,选择观望以等待合适的入场时机。

# 深圳甲级写字楼市场数据图

## 2024年第四季度

### 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年第四季度



上海写字楼市场报告  
2024年第三季度



广州写字楼市场报告  
2024年第三季度



深圳写字楼市场报告  
2024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。