

2020年第一季度, 广州甲级写字楼市场在内地四个主要
一线城市中录得最低的空置率



广州写字楼市场 季度报告

2020年 第一季度

knightrank.com.cn



广州甲级写字楼市场 空置率小幅下降， 租金基本保持稳定

2020年第一季度广州甲级写字楼市场没有新项目交付上市，甲级写字楼市场存量为581.4万平方米。由于在本季度，写字楼供应量保持不变而租赁需求有所上升，广州甲级写字楼市场的空置率环比小幅下降1.6个百分点至5.4%。

2020年第一季度，广州甲级写字楼市场平均租金环比小幅下跌1.1%至每月每平方米人民币176元，而空置率环比下降1.6个百分点至5.4%。在本季度，尽管有新冠病毒肺炎疫情的发生，但由于许多租赁需求在疫情发生前已经落实，并没有因此而受到大的影响。而且本季度广州甲级写字楼市场上没有新增供应，故广州甲级写字楼市场的空置率有所下降，尤其是天河北和珠江新城这两个子市场：天河北子市场的空置率下降3.3个百分点至4.6%，珠江新城子市场的空置率下降1.5个百分点至5.2%。

尽管空置率有所下降，但由于国内及全球疫情所造成的经济前景的不确定性，部分写字楼业主选择下调租金以争夺租户入驻物业，致使本季度广州甲级写字楼市场的租金有所下降。在本季度，广州写字楼市场平均租金环比跌幅最大的子市场为琶洲子市场和越秀子市场：琶洲子市场的平均租金下跌3.1%至每月每平方米人民币154元，越秀子市场的平均租金下跌2.9%至每月每平方米人民币136元。

2020年伊始，新冠病毒疫情的突发造成的经济下行压力的加大等负面因素，

对广州写字楼市场的发展带来了一定影响。但由于目前广州写字楼市场的整体存量及空置率均低于国内其他一线城市，使得广州写字楼市场在2020年第一季度维持在一个相对稳健的状态，租金也维持在相对稳定的水平。

从短期看，疫情会对广州写字楼市场造成一定的影响，包括企业租赁策略的调整将趋于保守，扩张计划将会被暂时搁置等。但同时，TMT(科技、媒体、通信)租户的发展受疫情影响较小，而生物医药产业甚至有所促进，预计该类型企业仍有升级、扩租的需求。而为了扶持企

广州甲级写字楼市场参考指标



资料来源：莱坊研究部

业渡过难关，广东省出台了《关于应对疫情影响加大对个体工商户支持力度的若干政策措施》，里面提及国有企业要带头帮扶，对国有资产类经营用房的实际承租户，受疫情影响较大的，免收第一个月租金，减半收取第二、三个月租金。

疫情也对写字楼的物业服务水平提出更高要求，而未来企业的租赁需求也将更加青睐于物业水平较好、品质较高的甲级写字楼，而设施老旧的写字楼可能会面临租户外迁、空置升高等挑战，升级改造对于老旧的写字楼来说将变得尤为重要。

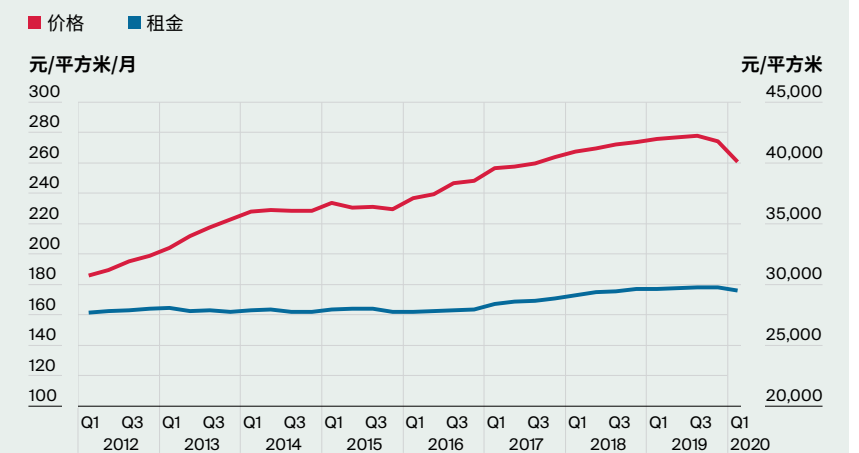
预计从2020年第二季度开始，广州甲级写字楼市场的新增供应将大幅上升，新增供应的压力将对空置率和租金造成一定的影响，预计届时广州甲级写字楼市场空置率将有所上升，租金的下跌趋势将变得更为明显。

租金及价格

2020年第一季度，广州甲级写字楼平均租金为每月每平方米人民币176元，环比小幅下跌1.1%。虽然2020年第一季度新冠病毒疫情的爆发，对广州甲级写字楼租金带来下行压力，部分写字楼业主也选择了开出优惠价格以吸引租户入驻其写字楼，使得广州甲级写字楼的平均租金在本季度维持在一个相对稳定的状态。然而，由于疫情所带来的对于企业搬迁和扩张的需求影响有一定的滞后性，预计其对于写字楼的表现影响会逐步显现。

2020年第一季度，录得的大面积的租赁成交，其租户主要为专业服务类。除了广州传统写字楼市场受到专业服务类租户的青睐外，一些新兴的写字楼子市场也开始受到了专业服务类租户的

图一：甲级写字楼租金及价格



资料来源：莱坊研究部

追捧，典型案例有：2020年第一季度，中国平安人寿保险有限公司广东分公司在白云区的万科三元里中心租用了4,800平方米的办公空间。

一手散售市场上，2020年第一季度广州销售型写字楼的平均售价为每平方米人民币40,111元。受到疫情影响，

部分写字楼业主开始选择降低销售价格以吸引更多买家。此外，相较于售价高于每平方米人民币40,000的销售型写字楼项目，售价低于该水平的销售型写字楼项目在本季度更能受到买家的青睐。在本季度，与中心区相比，外围区的销售型写字楼成交活动更为活跃，主要集中在黄埔区、增城区和花都区。典

型成交案例有：作为广州第二CBD的重要经济引擎，黄埔临港经济区在本季度录得保利鱼珠港写字楼项目13,259平方米的大宗交易，其成交单价为每平方米人民币35,000元。

表一：甲级写字楼各细分市场参考指标，2020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)
珠江新城	199	↓0.6%	5.2%	↓1.5%
天河北	173	↓2.8%	4.6%	↓3.3%
越秀	136	↓2.9%	5.6%	↓0.7%
琶洲	154	↓3.1%	6.8%	↓0.8%

资料来源：莱坊研究部

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2020年第一季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)
白云	万科三元里中心	中国平安人寿保险有限公司	4,800
珠江新城	凯华国际中心	高露洁	3,200
琶洲	邦华环球贸易中心	合生地产	1,980

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

表三：甲级写字楼主要散售成交，2020年第一季度

区域	项目	面积 (平方米)	成交单价 (人民币 / 平方米)
黄埔	保利鱼珠港	13,259	35,000
增城	凯达尔枢纽国际广场	1,029	30,000
花都	保利国际金融中心	832	21,000
黄埔	广州国际港航中心	511	35,000

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

供应与需求

2020年第一季度，广州甲级写字楼市场没有新项目完工交付，因此广州甲级写字楼市场的存量与上季度持平，为581.4万平方米。

在第一季度，由于市场上没有新的写字楼物业供应，同时由于之前累积的写字楼租赁需求较上一季度有所上升，尤其是天河北和珠江新城这两个子市场，广州甲级写字楼市场的整体空置率环比下降1.6个百分点至5.4%。

虽然2020年第一季度广州甲级写字楼市场处于供需较为稳定的状态，但广州甲级写字楼市场供应量将在2020年第二到第四季度大幅上升，预计年内将迎来65.7万平方米新增供应入市。2020年广州甲级写字楼新增供应量预计占2020年第一季度广州甲级写字楼存量的11.3%，预计随着新增供应写字楼的上市，同时租赁需求受疫情影响预计会维持在一个较弱的状态，广州甲级写字楼市场的空置率将逐步上升。



预计2020年第二季度，位于越秀子市场的星寰国际商业中心和位于琶洲子市场的阿里巴巴华南中心将交付，为广州甲级写字楼市场带来13万平方米的新增供应。

投资市场

2020年第一季度广州甲级写字楼投资市场不活跃，没有录得大宗整购交易。

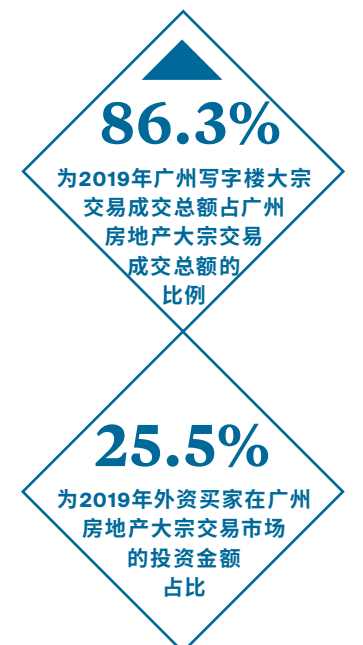
从短期看，疫情会给广州写字楼投资市场带来一定的影响：投资者对市场持观望态度，投资决策时间将延长。但从中长期看，广州写字楼投资市场前景维持乐观。

2020年3月15日，美联储宣布紧急降息至零并启动一项规模达7,000亿美元的大规模量化宽松计划。融资利率的降低和美元流动性的提高会进一步降低外资投资买家的资金现金流成本。

根据RCA数据，广州房地产投资大宗交易的市场上外资买家在2018-2019年这两年的投资金额占市场买家总投

资金额的比例超过2015-2017这三年。而外资买家在2019年的投资金额占年度总投资金额的比例为25.5%。2016-2019年这四年间，写字楼的成交金额占广州房地产大宗交易总成交金额的比例保持上升的态势，从50.4%升至86.3%。

因此，美联储的降息对于广州优质的写字楼项目，将是重大的利好因素，预计将吸引更多外资投资广州的写字楼物业。中国已在抗击疫情中取得了重大的阶段性成果。随着中国经济社会逐步复工复产，预计中国经济首先进入恢复期，有助于吸引外资的流入。而广州作为粤港澳大湾区中的国家中心城市和综合性门户城市，其定位在《粤港澳大湾区规划纲要》中被不断强化。此外，广



州各类发展政策在2020年伊始的不断推进和落地,使广州写字楼物业的资本值上升空间大,对外资投资者的吸引力度加大。

在国内四个一线城市中,广州的写字楼物业价格相对较低,这也将会成为投资

者考虑投资广州写字楼项目的一个重要因素。预计除了位于广州传统商务区且具有较大提升空间的写字楼项目会受到投资者的关注外,一些新兴核心商务区写字楼项目的投资机会也会受到投资者的关注。

市场展望

鉴于世界经济和疫情的不确定性,预计在2020年,企业对于写字楼租赁成本的控制将变得更严格。2020年广州甲级写字楼市场的大量新增供应,预计将为写字楼业主带来较大的租金下行压力,而对于租户来说,租金的可谈判空间则变得更大。

尽管经济的不确定性和疫情会在一段时间内困扰广州甲级写字楼市场,但疫情过后,预计市场将重回正常市场环境。从长期看,广州经济展现出的较大潜力和韧性能够支撑其商务市场的积极扩张,大湾区的发展会持续利好广州的营商环境,重点行业的转型升级效果会继续显现。

2020年1月广州市统计局发布的《2019年广州市经济运行情况》显示,2019年全市地区生产总值增速为6.8%;全市社会消费品零售总额增长7.8%,增速同比提高0.2个百分点;“互联网+”相关服务快速增长,1-11月,互联网和相关服务业、软件和信息技术服务业营业收入增长20.3%,成为全市规模以上服务业中拉动力最强的行业。

◆◆
**互联网和相关服务业、
软件和信息技术服务业
营业收入增长20.3%,
成为全市规模以上服务中
拉动力最强的行业。**
◆◆

广州市2019年高质稳健的经济发展为企业提供了重要的发展基础。而广州在2020年充足的写字楼供应,能够维持写字楼租金在一个相对稳定的状态。租赁成本的稳定,无疑对企业在经济不确定性的背景下有利好作用。

尽管2020年新冠病毒疫情给许多行业的发展都带来了负面的影响,但粤港澳大湾区落地的速度并没有因此而受阻。

2020年2月,广东省发展改革委正式发布《广州人工智能与数字经济试验区建设总体案》。方案提出,琶洲地区将与广州大学城、广州国际金融城和鱼珠地区共同建设广州人工智能和数字经济试验区,努力打造成为国家人工智能与数字经济试验区。该方案也是作为粤港澳大湾区2020年“一号文”进行发布。

2020年3月,预计总投资300亿元人民币的南沙国际金融岛被纳入广东省发改委公布的《广东省2020年重点建设项目计划》。南沙国际金融岛拥有国际金融论坛(IFF)的永久会址项目。会址项目建成后,国际金融论坛全球年会将稳定在IFF永久会址上举办。

“广州人工智能和数字经济试验区”建设方案的发布和“南沙国际金融岛”的落地,预计将促进写字楼市场的提档升级和带来长期的发展,并促进相关区域写字楼的资本值上升。

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



陈铁东
中国区战略顾问部高级董事
+86 21 6032 1769
timothy.chen@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



王兆麒
大中华区研究及咨询部副董事
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



区郁蔚
广州研究及咨询部分析员
+86 20 3877 1477
omega.ou@cn.knightfrank.com

广州写字楼服务部



黄一勾
广州分公司总经理
+86 20 3877 1477
even.huang@cn.knightfrank.com



黄伟伦
副董事, 广州办公楼服务部
+86 20 3839 2062
aaron.huang@cn.knightfrank.com

近期研究报告



政策将如何扶持企业
渡过疫情难关



粤港澳大湾区优质
零售物业市场同内
地主要城市比较研究



北京写字楼市场
季度报告
2020年第一季度



上海写字楼市场报告
2019年第四季度



广州写字楼市场报告
2019年第四季度



深圳写字楼市场报告
2019年第四季度

可从以下网址查看莱坊其他报告:
knightfrank.com.cn

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予使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。

