

在经济环境依然存在不确定性的情况下,多数租户仍以节省租赁成本为目标来制定搬迁计划



# 广州甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第三季度

knightrank.com.cn



# 广州甲级写字楼市场租金跌幅有所下降， 租金水平逐步走稳

2020年第三季度，受新项目工期进度延后的影响，  
本季度广州甲级写字楼市场没有新增供应项目上市，  
存量维持在590.4万平方米。

广州市生产生活秩序持续恢复，消费等主要经济指标降幅进一步收窄，全市经济稳定提升的态势更加巩固。2020年1-8月，广州市社会消费品零售总额同比下降7.5%，降幅比1-7月收窄1.5个百分点；全市完成固定资产投资同比增长5.5%，比1-7月提高0.9个百分点，其中基础设施投资同比增长9.5%，比1-7月提升4.0个百分点，推动全市经济的发展活力。

2020年第三季度，广州甲级写字楼市场空置率环比小幅上升0.3个百分点至6.8%，平均租金环比下跌1.2%至人民币170元每平方米每月。

尽管经济进一步复苏，但多数租户仍以节省运营成本为目标来制定搬迁和租赁计划，追求性价比更高的办公场所。同时，写字楼的物业管理水平也成为租户制定搬迁计划的重要考虑因素之一。对此，部分写字楼业主也推出了加班空调费优惠等措施，以吸引租户入驻。在退租和缩减办公空间面积较为明显的市场环境下，也有部分写字楼业主选择在此时重整和优化租户结构，以达到塑造楼宇形象及品牌的效果。

在经济环境相对严峻的情况下，联合办公项目由于能为租户节省装修等成本、租期灵活性强，更加受到租户的青睐。

此外，定制化办公项目由于更能满足企业的发展需求，提高办公空间的利用率，也进一步受到了企业的追捧。

本季度，联合办公品牌依然保持积极的扩张势头，除了地理位置外，写字楼子市场的租金上升空间逐渐成为联合办公品牌扩点的重要标准。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标



资料来源：莱坊研究部

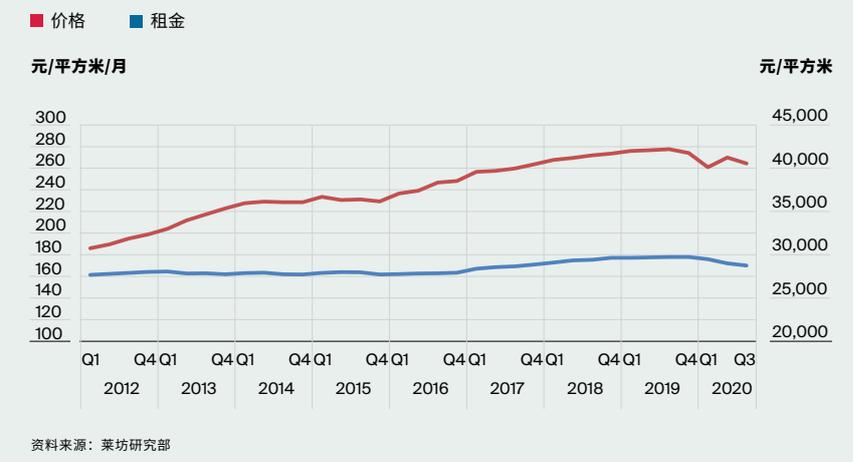
## 租金及价格

2020年第三季度，广州甲级写字楼市场平均租金为每月每平方米人民币170元，环比下跌1.2%，跌幅环比收窄1.1个百分点，平均租金下跌幅度逐步趋稳。

但在本季度，越秀子市场受上季度新供应的影响，租金跌幅明显，租金水平环比下跌4.3%至人民币134元每平方米每月。而琶洲子市场受未来大量新增供应的影响，租金继续承压，琶洲子市场的租金环比下跌2.1%至人民币143元每平方米每月。此外，2021年将会是琶洲写字楼子市场的供应高峰，不少琶洲写字楼业主反映竞争激烈，因此预计琶洲写字楼子市场的租金水平将在一定时期内保持相对低位的水平。

一手散售市场上，2020年第三季度广州销售型写字楼的平均售价为每平方米人民币40,553元，环比小幅下跌1.7%。黄埔区的散售写字楼项目在本季度依然受到不少买家的追捧。典型的成交案例有：位于黄埔临港经济区的保利鱼珠港写字楼项目，在本季度录得7,000平方米的大面积交易，其售价为每平方米人民币38,000元。

图二：广州甲级写字楼租金及价格



资料来源：莱坊研究部

表一：广州甲级写字楼各细分市场参考指标, 2020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)
珠江新城	192	↓1.5%	6.1%	↑0.2
天河北	169	↑1.8%	6.1%	↑1.5
越秀	134	↓4.3%	10.4%	↓1.8
琶洲	143	↓2.1%	7.0%	↑1.7

资料来源: 莱坊研究部

表二：广州甲级写字楼主要散售成交, 2020年第三季度

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	7,000	38,000
南沙	中交国际邮轮广场	5,000	25,000

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年第三季度, 广州甲级写字楼市场没有新项目上市, 存量维持在590.4万平方米。2020年前三季度, 录得广州甲级写字楼市场净吸纳量为9.6万平方米。

本季度, 写字楼租赁市场进一步回暖, 写字楼租赁的询问量进一步增加。此外, 部分写字楼物业甚至出现满租的现象。但多数企业的租赁需求为缩减办公空间面积或降低租赁成本。同时, 外资企业更倾向于选择续租。在市场活跃度有所上升的情况下, 建议业主方可在租赁条件上有所让步, 稳定楼宇的现金流入。

专业服务类企业在市场上的动态尤为活跃, 为本季度大面积租赁成交的重要租户, 典型成交案例有: 中英人寿在星寰国际商业中心租用了5,000平方米的办公空间, 中国进出口银行在保利国际广场扩租了1,700平方米的办公空间, 金诚同达律所在凯华国际中心租用了2,300平方米的办公空间。

图三：广州甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源: 莱坊研究部

表三：广州甲级写字楼主要租赁成交，2020年第三季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
越秀	星寰国际商业中心	中英人寿	5,000	搬迁
珠江新城	天德广场	浪奇	4,000	搬迁
珠江新城	天盈广场	宏大爆破	2,800	搬迁
珠江新城	凯华国际中心	金诚同达律所	2,300	新租
珠江新城	天德广场	快手	1,975	搬迁
琶洲	保利国际广场	中国进出口银行	1,700	扩租
越秀	星寰国际商业中心	丹麦领事馆	1,300	搬迁
越秀	星寰国际商业中心	中金财富	500	搬迁

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

## 投资市场

第三季度，广州写字楼市场没有录得大宗整购交易，但有位于成熟商务区的写字楼计划出让。9月23日，广州珠江实业开发股份有限公司发布公告表示，拟通过非公开协议转让的方式，向控股股东广州珠江实业集团有限公司

转让其所持有的颐德大厦所有权，转让价16.22亿元。本次交易是为加快盘活公司存量资产，提高资产周转率，优化资产结构，改善财务状况。

此外，随着经济的进一步复苏，广州甲

级写字楼市场租金水平进一步走稳，投资者对广州市场的信心有所增强。位于核心区域、拥有优质租户结构的写字楼，预计会受到越来越多投资买家的青睐。

## 市场展望

当下，广州市产业结构正处于转型升级的阶段，吸引了不少企业的关注及投资。

2020年8月，在2020年中国广州国际投资年会上，共有266个项目进行签约，协议总投资额为人民币6,540亿元，主要集中在总部经济、人工智能、数字经济、金融服务、冷链物流、文化旅游等领域，包括阿里巴巴新零售华南运营中心、百度系列项目等。

此外，多个重大项目在广州的落户，也加快了不少非传统核心区域的高新产业的发展。琶洲核心片区被评为全省

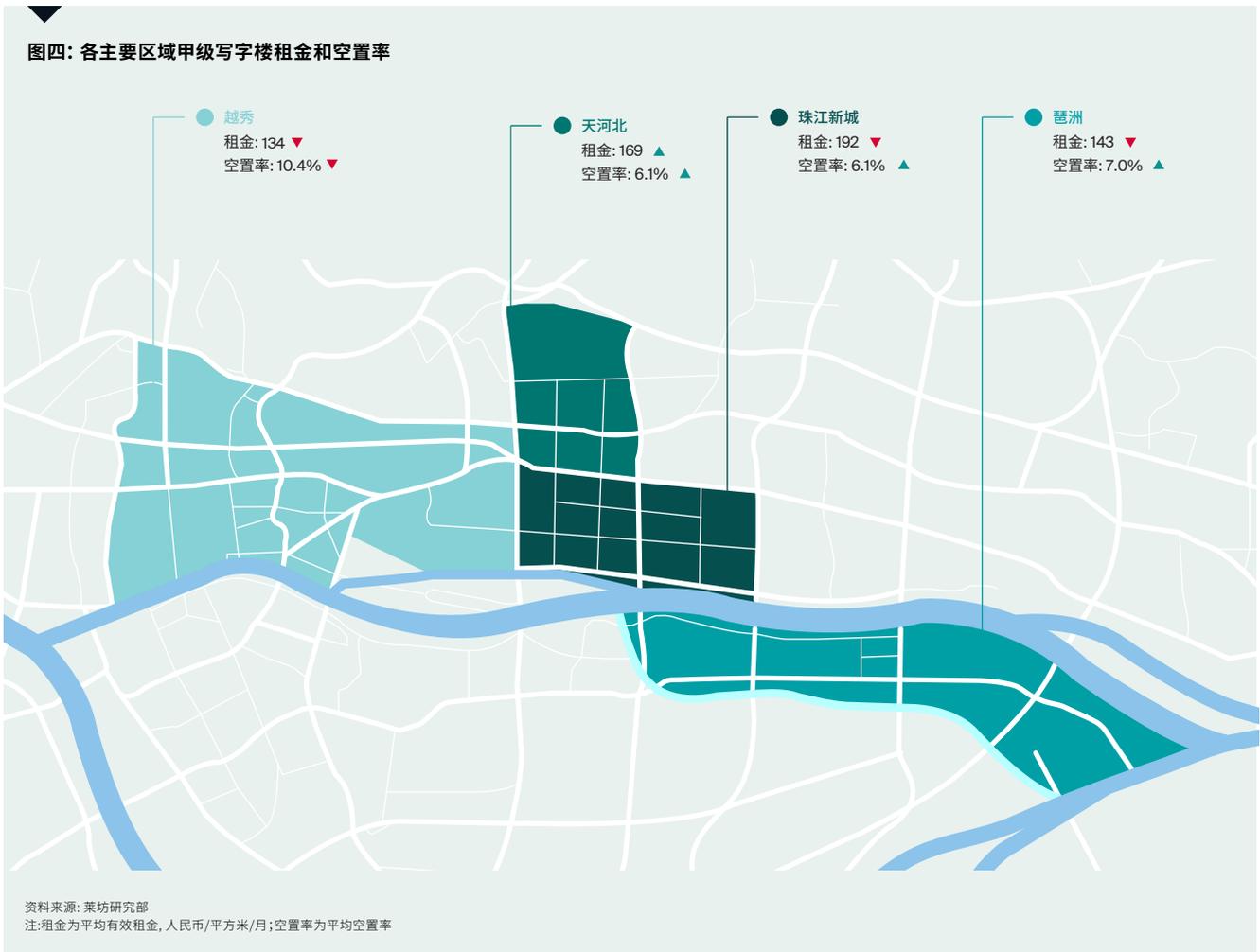
首个国家新型工业化产业示范基地，入选全省首批人工智能产业园；鱼珠片区获准创建国家区块链发展先行示范区；华为广州研发中心落户白云区，吸引优质上下游企业入驻广州，加速区域转型升级；广州开发区与百度签订战略合作协议，在自动驾驶、智能车联、智能交通等领域展开合作。

除了高新产业外，专业服务类产业的发展也在政策的引导下向好发展。2020年7月，广州市政府常务会议审议通过《关于贯彻落实金融支持粤港澳大湾区建设意见的行动方案》。《方案》提出，加快推动在广州南沙新区片区设立粤

港澳大湾区国际商业银行。同时，支持符合条件的港澳保险机构在南沙区设立经营机构；支持各类符合条件的港澳银行等金融机构通过新设内地法人总部、分支和专营机构等方式在广州地区拓展业务；支持在广州依法有序设立外资控股的证券公司、基金管理公司、期货公司，探索研究在广州试点证券期货经营机构跨境业务等。

多样重大项目及政策并举，预计将巩固广州作为粤港澳大湾区中心城市的地位，从而促进广州市写字楼市场的蓬勃发展。

# 广州甲级写字楼市场数据图 (2020年第三季度)



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**  
高级董事, 中国区研究及咨询部主管  
+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



**区郁蓓**  
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



中国商业地产投资市场  
主题研究报告



北京写字楼市场报告  
2020年第三季度



上海写字楼市场报告  
2020年第三季度



广州写字楼市场报告  
2020年第二季度



深圳写字楼市场报告  
2020年第二季度



上海工业市场  
报告  
2020年第二季度

可从以下网址查看莱坊其他报告:  
[knightfrank.com.cn](http://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。

