

受疫情而发展更好的线上教育、电商类企业对写字楼租赁的咨询量有所增加。



广州甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第四季度

knightsfrank.com.cn



广州甲级写字楼市场租赁需求复苏明显， 租金逐渐趋稳

2020年第四季度，赫基国际大厦的交付上市，
为广州甲级写字楼市场带来8万平方米的新增供应，
推升存量至598.4万平方米。

广州市经济延续恢复向好态势，消费需求持续回暖，固定资产投资增长较快。2020年1-10月，广州市社会消费品零售总额同比下降5.5%，降幅比前三季度收窄0.7个百分点；全市固定资产投资同比增长8.1%，增速比前三季度提高1.8个百分点；房地产开发投资同比增长2.8%，今年以来首次转正，比前三季度提高4.8个百分点。

2020年第四季度，受新增供应影响，广州甲级写字楼市场空置率环比上升0.8个百分点至7.6%。广州甲级写字

楼市场租金稳中有跌，环比微幅下跌0.6%至人民币169元每平方米每月。

疫情对广州甲级写字楼市场的负面影响进一步缓和，市场回暖明显。部分位于核心商务区的甲级写字楼，因楼宇品质好、物业管理水平佳等因素，写字楼租金呈上升趋势，去化表现优异。更有甲级写字楼在年内录得多宗楼内扩租交易，空置率同比下降约十个百分点。

受疫情影响，部分拥有小微企业较多的联合办公项目退租情况明显，运营压力

较大，但运营较好的联合办公品牌扩张趋势不减。除了传统写字楼项目外，联合办公品牌项目也考虑设点在商业裙楼等类型的物业。

广州市土地资源紧张，为保障项目的价值，也有开发商留意优质地段的写字楼旧改项目或带有写字楼业态的综合体项目，以赢取更大的项目开发利润。

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

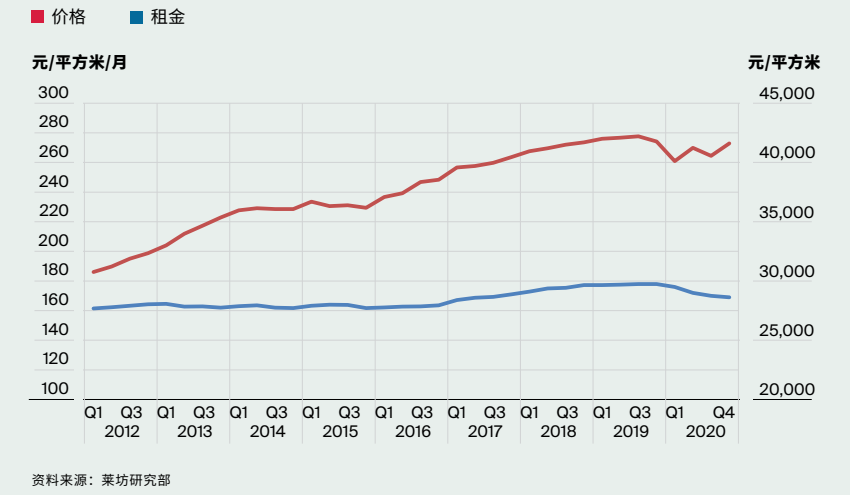
2020年第四季度，广州甲级写字楼市场平均租金为每月每平方米人民币169元，环比微幅下跌0.6%，平均租金逐步趋稳。

本季度，各子市场的租金水平表现趋稳，而珠江新城子市场的平均租金呈上涨趋势，环比上升1%至人民币194元每平方米每月。越秀、琶洲子市场受新增供应的影响，租金水平稳中有跌，但随着租赁市场的进一步活跃，越秀、琶洲子市场的平均租金跌幅分别环比收窄3.6个百分点和1.4个百分点。

一手散售市场上，2020年第四季度广州销售型写字楼的平均售价为每平方米人民币41,617元，环比上升2.6%。新兴商务区的销售型写字楼物业依然受到买家的青睐，典型成交案例有：位于万博商务区的华新智汇写字楼项目，在本季度录得1,200平方米的大面积交易，其售价单价为每平方米人民币23,000元。

此外，天河北等地段优越的商务区在本季度均有优质写字楼物业开始对外散售，引起市场关注。

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) |
|------|-------------------|--------|-------|------------------|
| 珠江新城 | 194 | ↑1.0% | 5.6% | ↓0.5 |
| 天河北 | 169 | ↔ | 4.9% | ↓1.2 |
| 越秀 | 133 | ↓0.7% | 11.8% | ↑1.4 |
| 琶洲 | 142 | ↓0.7% | 14.0% | ↑7.0 |

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年第四季度

| 区域 | 项目 | 面积 (平方米) | 成交单价 (人民币/平方米) |
|----|------|-------------|-------------------|
| 番禺 | 华新智汇 | 1,200 | 23,000 |

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

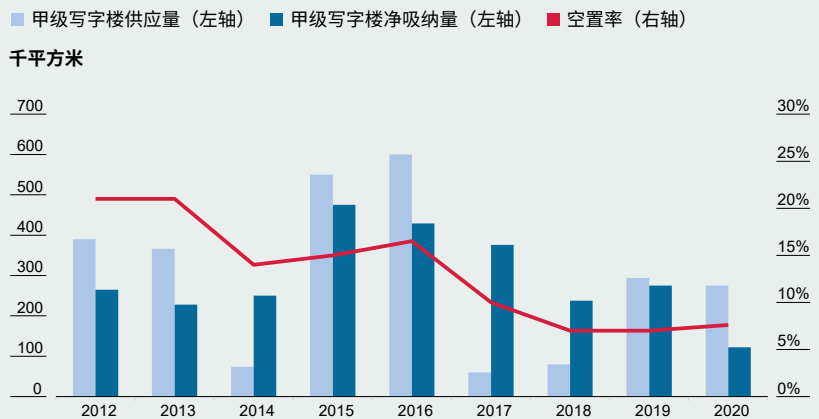
供应与需求

2020年第四季度, 赫基国际大厦的上市将广州甲级写字楼市场存量推高至598.4万平方米, 而琶洲子市场的空置率受新增供应影响, 上升至14%。

本季度, 受疫情而发展更好的线上教育、电商类企业对写字楼租赁的咨询量有所增加, 且有扩张或拓点需求。部分优质企业倾向于升级办公空间, 但多数企业的租赁需求仍以降低租赁成本为目标。

专业服务类及房地产企业在市场上的表现亮眼, 为本季度大面积租赁成交的重要租户, 典型成交案例有: 建信金融科技在广州国际金融中心新租了6,500平方米的办公空间, 广东懿德集团在天德广场新租了2,150平方米的办公空间, 金领律所在广州环贸中心新租了1,000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年第四季度

| 区域 | 项目 | 租户 | 面积 (平方米) | 交易类型 |
|------|----------------------|----------------|-------------|------|
| 珠江新城 | 广州国际金融中心 | 建信金融科技 | 6,500 | 新租 |
| 珠江新城 | 天德广场 | 广东懿德集团 | 2,150 | 新租 |
| 天河北 | 广州环贸中心 | 金领律所 | 1,000 | 新租 |
| 珠江新城 | 天德广场 | Market Pioneer | 950 | 新租 |
| 琶洲 | 赫基国际大厦 | 北京现代 | 600 | 新租 |
| 珠江新城 | 凯华国际中心 | 嘉实基金 | 500 | 新租 |
| 越秀 | 德事商务中心 (星寰国际商业中心) | 费森尤斯卡比 | 50个工位 | 新租 |

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

第四季度，广州写字楼投资市场录得两宗大宗交易。

2020年10月，广东东升集团收购TCL大厦东塔作为新总部大楼。该项目位于琶洲人工智能与数字经济试验区的核心地段，总建筑面积为4.4万平方米。

除了纯写字楼项目，规划建有写字楼业态的综合体项目也受到投资方的青睐。

2020年12月，珠光控股集团以人民币9亿元向广东珠光集团有限公司收购天河区商办用地剩余的49%股权。被收购资产为一宗土地，位于天河区黄埔大道东，项目总用地面积约6.36万平方

米。该土地计划发展为集写字楼物业、购物中心及高端公寓楼宇等业态为一体的综合体项目。珠光控股集团表示，被收购的项目已规划于广州国际金融城范围内。鉴于项目拥有地理及交通区位优势，发展拥有极大的潜力，收购该用地将为买方提供进一步发展广州业务的策略性良机。

市场展望

广东省“十四五”规划建议正式提出，“广州”在规划中被频频提及：将南沙打造为广州南沙粤港澳全面合作示范区和广州南沙进口贸易促进创新示范区；以广州期货交易所为核心，提升上市公司质量，提高直接融资比重；支持广州实现老城市新活力，支持广州强化省会城市功能，打造国际综合交通枢纽、教育医疗中心和对外文化交流门户。

除了政策支持外，各区域也加大对高质量人才与高科技产业的引入，促进广州经济的蓬勃发展。

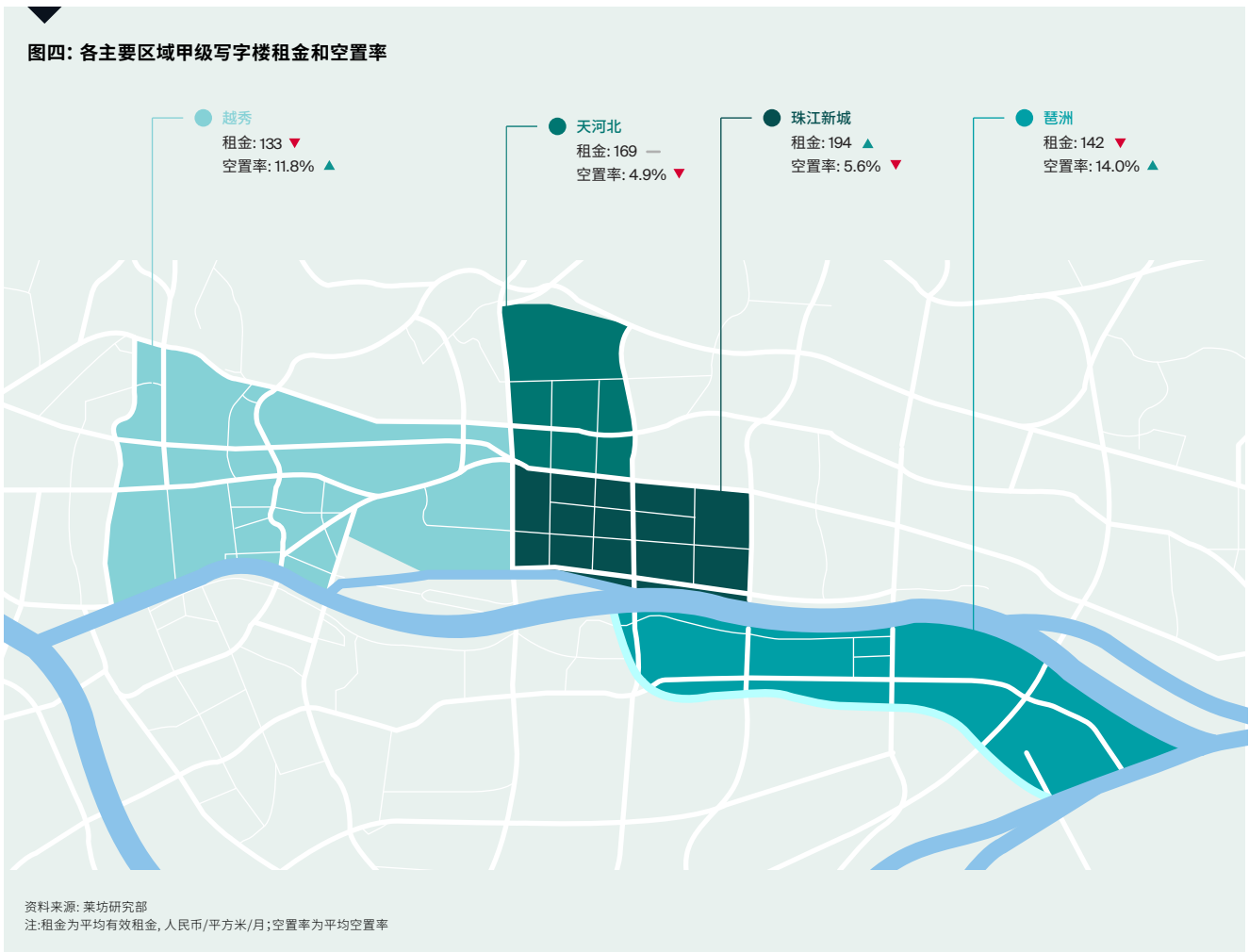
2020年11月，《广州市天河区推动经济高质量发展的若干政策意见》正式印发：支持金融业、现代商贸业、高端专业服务业、软件业、数字文化产业等重点企业落户，并给予优质企业一定的落户奖励。对新落户的软件企业，单项扶持资金高达1.5亿元。政策强化重点人才激励，新引进国际尖端人才最高可获得1,000万元安家费支持。

2020年12月，华为技术有限公司以人民币3.39亿元竞得广州市白云区华侨糖厂地块。该地块规划为新型产业用地，拟建成华为广州研发中心，项目计

划从事智能汽车、云计算及物联网等技术领域的研发。项目总用地面积约178.94亩，规划总建筑面积约16.6万平方米。

在政策、人才、产业等多方面要素的积极驱动下，预计高新技术产业、专业服务业、金融业、贸易业等行业在广州的发展将进一步得到刺激，从而带动这些行业在广州的写字楼租赁需求。

广州甲级写字楼市场数据图 (2020年第四季度)



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



黄一匀
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



中国商业房地产
投资市场
主题研究报告



北京甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



上海物流地产市场
季度报告
2020年第三季度

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。

