

琶洲子市场录得多宗大面积租赁成交活动



广州甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第一季度

knightfrank.com.cn



TMT及专业服务类企业在 广州甲级写字楼市场上表现活跃

2021年第一季度,广州环贸中心、万科中心及铭丰大厦的交付上市,
为广州甲级写字楼市场带来28.1万平方米的新增供应,
推升存量至626.5万平方米。

在经济社会持续统筹发展的环境下,广州市经济延续去年下半年以来的强劲恢复势头。2021年1-2月,广州市社会消费品零售总额同比增长33.8%,比2019年1-2月增长15.0%;全市实现固定资产投资同比增长49.8%,比2019年1-2月增长31.3%;房地产开发投资同比增长36.9%。

2021年第一季度,受新增供应影响,广州甲级写字楼市场空置率环比上升0.7个百分点至8.3%。广州甲级写字楼市场租金走势积极,自疫情来首次录得正

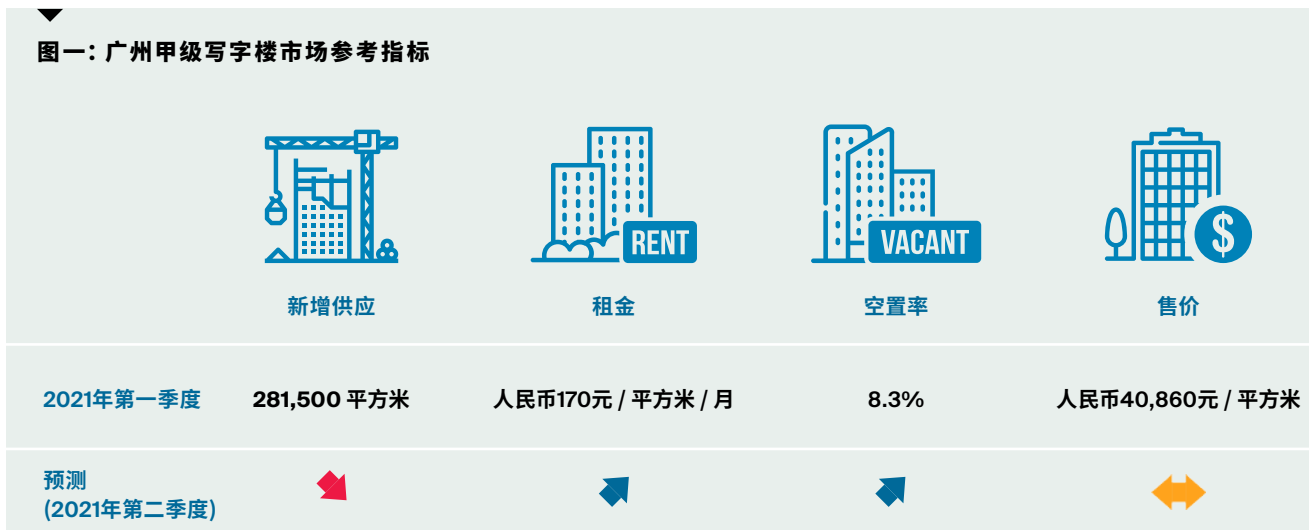
增长,环比上升0.7%至人民币170元每平方米每月。

本季度市场表现活跃,TMT、专业服务类、教育类企业在写字楼租赁市场活动频繁,不少该类型的企业有扩张意愿。而对于有搬迁写字楼意向的企业,租赁成本仍然是多数企业决定是否搬迁的重要因素。受新增供应相对较少的影响,珠江新城、天河北等核心商务区已然呈现出业主市场的状态,租金议价空间相对较低,从而促使有搬迁意向的企业进一步关注租金谈判空间较大、楼宇

品质更高的琶洲子市场。

为灵活地适应企业发展,部分企业在搬迁时会考虑先短租,再长租的租赁方案,从而有望优化部分联合办公品牌短期内的现金流。除了短租客户外,联合办公项目对长租客户的吸引力也在持续增强,本季度有多个联合办公项目成交大量工位。而部分联合办公品牌通过优质运营,积累下数量可观的客户群体,从而呈现出进取的扩张势头。本季度,有多个联合办公品牌在天河北、越秀、海珠等商务区成功拓展新项目。

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

2021年第一季度，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，环比上升0.7%。

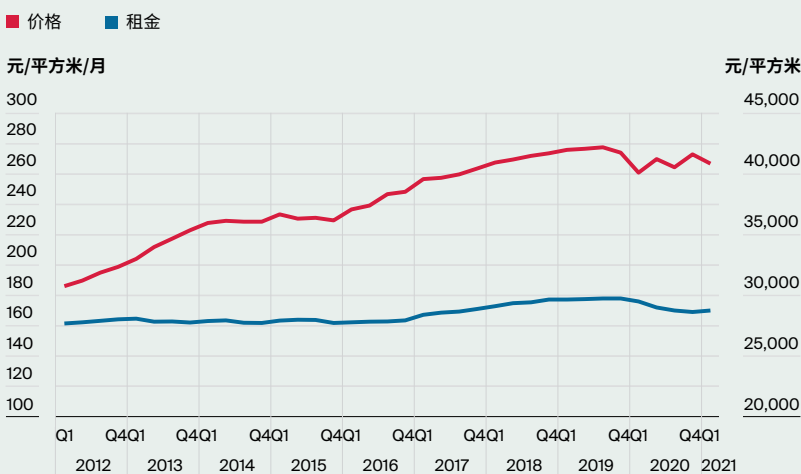
受租赁市场表现活跃的推动，本季度各子市场平均租金呈上涨趋势。其中，琶洲子市场因部分新交付的项目租金水平处于当地市场高位，使得琶洲子市场的平均租金升幅最大，环比上升2.1%至人民币145元每平方米每月。

受新增供应的影响，珠江新城及天河北子市场的空置率环比有所上升。但同样有新增供应的琶洲子市场，由于有部分项目业主方采取灵活性的租赁策略，吸引了大批租户入驻，取得了亮眼的去化成绩，继而使本季度琶洲子市场的空置率环比下跌4.5个百分点至9.5%。

一手散售市场上，2021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40,860元，环比小幅下跌1.8%。新兴商务区依然是成交热点，典型成交案例有：位于南沙区的水岸广场写字楼项目，在本季度录得2,100平方米的交易，其售价单价为每平方米人民币21,000元。

此外，有位于琶洲的优质写字楼物业在本季度有20,000平方米体量开始对外散售，平均售价为每平方米人民币50,000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, 2021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	196	↑1.0%	6.6%	↑1.0
天河北	170	↑0.6%	11.2%	↑6.3
越秀	135	↑1.7%	11.0%	↓0.8
琶洲	145	↑2.1%	9.5%	↓4.5

资料来源: 莱坊研究部

表二：广州甲级写字楼主要散售成交, 2021年第一季度

区域	项目	面积 (平方米)	成交单价 (人民币/平方米)
南沙	水岸广场	2,100	21,000

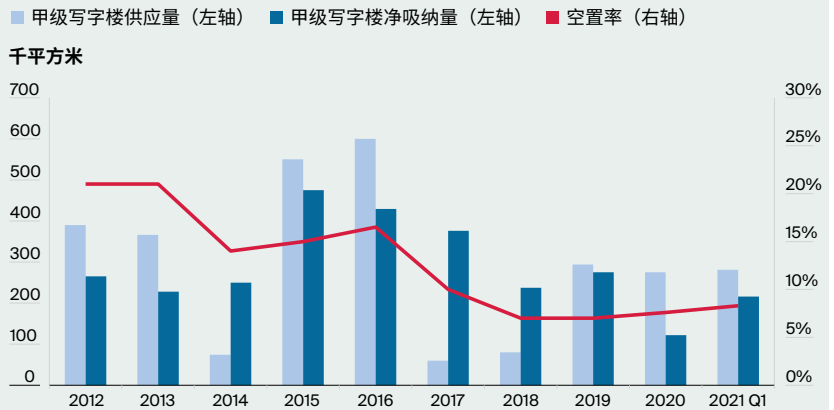
资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

供应与需求

2021年第一季度, 广州环贸中心、万科中心及铭丰大厦的上市将广州甲级写字楼市场存量推高至626.5万平方米。

本季度, 保险、律所、TMT、教育等类型企业对写字楼租赁的咨询量有所增加。新兴商务区录得了多宗大面积的租赁成交活动, 典型案例有: 完美日记在海珠区工美港扩租了30,000平方米的办公空间; 名创优品在铭丰大厦新租了20,000平方米的办公空间; 东方雨虹在赫基国际大厦新租了10,400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, 2021年第一季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
海珠	工美港	完美日记	30,000	扩租
琶洲	铭丰大厦	名创优品	20,000	新租
琶洲	赫基国际大厦	东方雨虹	10,400	新租
天河北	天河大厦	粉笔教育	6,000	新租
琶洲	赫基国际大厦	大参林	5,200	新租
珠江新城	珠光嘉昱中心	编程猫	3,000	新租
海珠	广东现代广告创意中心	喜威	2,000	新租
珠江新城	利通广场	致同咨询	2,000	扩租
越秀	星河亚洲金融中心	启德教育	2,000	新租
天河北	广州环贸中心	奥雅纳	1,400	新租
越秀	星寰国际商业中心	华泰财险	1,300	新租
珠江新城	珠光嘉昱中心	富士施乐	1,000	新租
天河北	寰城海航广场	印尼领事馆	1,000	新租
越秀	星寰国际商业中心	史带财险	300	新租
珠江新城	Wework (越秀金融大厦)	电通	300个工位	新租
越秀	Wework (越秀新都会大厦)	居理新房	150个工位	新租
珠江新城	Wework (越秀金融大厦)	君悦酒店	137个工位	新租
越秀	德事商务中心 (星寰国际商业中心)	港捷国际物流	37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

2021年第一季度, 有整栋对外出售的项目开始对外招租, 以先稳定一部分收入。

预计在2021年, 在国内TMT企业、独角兽企业资金呈现充沛的情况下, 会

有更多自用买家考虑购买物业自持, 增加企业资产中房地产项目的比例, 从而促使自用买家成为广州写字楼投资市场需求端的重要组成部分。而在本季度, 琶洲子市场的优质写字楼项目也受到部分自用买家的询问。在广州甲级写

字楼市场的逐步向好发展的环境下, 预计买家因疫情而对写字楼投资市场产生的担忧会逐步消除。

市场展望

2021年1月,新世界中国正式对外宣布了将公司总部从香港迁至广州的决定。此外新世界集团表示,落户广州后,新世界中国将有机会带动自身和关联产业、人才、技术和资金等资源聚集到广州。

而同样在1月,名创优品以人民币17.29亿元摘下琶洲西区一宗商业地块。而

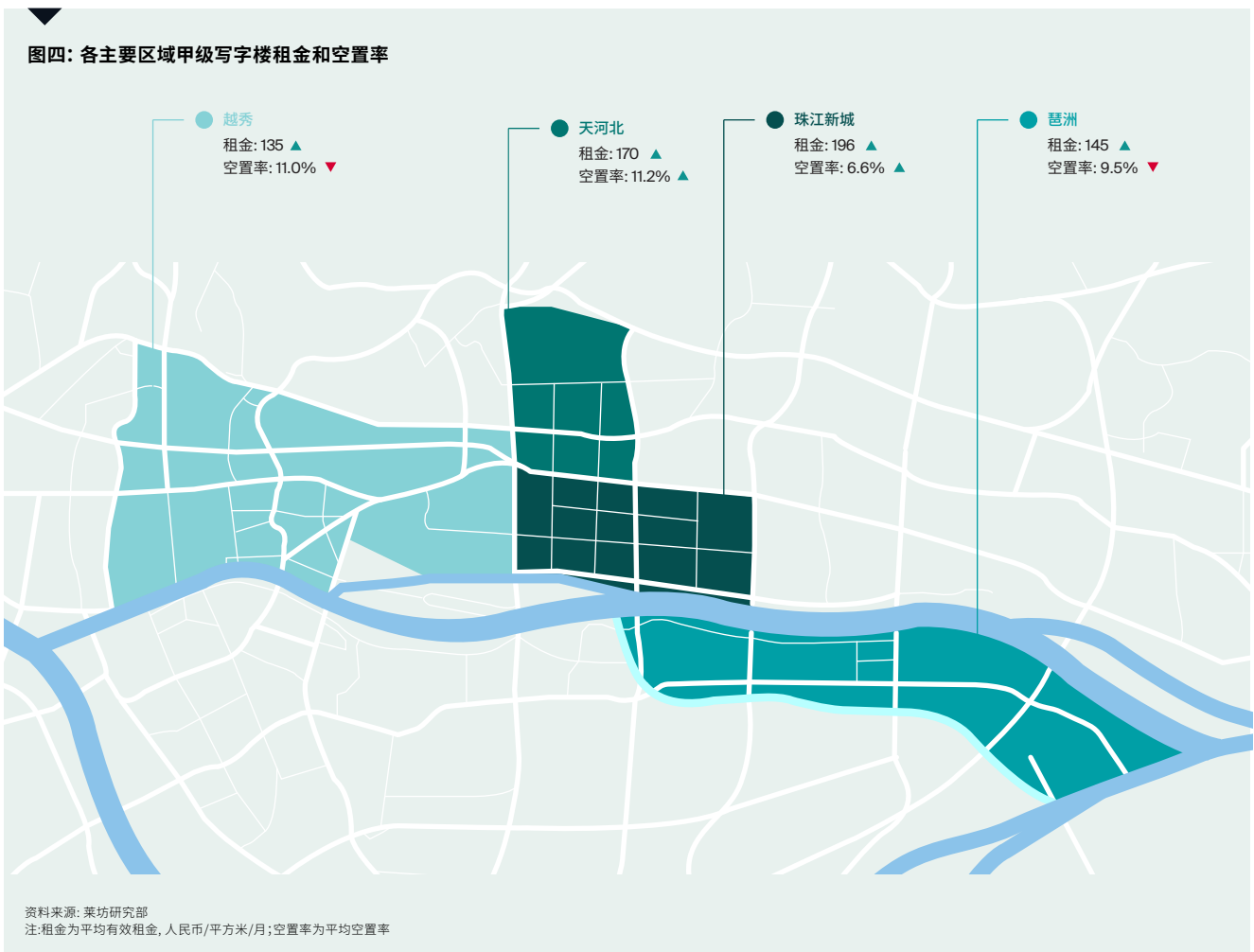
相关协议规定,土地竞得人或其关联企业须在广州市海珠区完成设立其区域总部。

随着各类企业总部在广州的聚集,预计将能有效增加广州对专业人才的吸引力,从而刺激写字楼租赁市场的需求。此外,各类重大项目的落地及推进也正在促进广州各区域写字楼市场的发展。

2021年2月,我国第一家混合所有制的交易所——广州期货交易所正式落户南沙。而连接南沙、番禺、海珠、天河等区域的广州地铁18号线,其首段(万顷沙—洗村)计划于今年6月通车。

资本、人才、交通等要素的协同发展,预计将能有效促进广州甲级写字楼市场在2021年的积极发展。

广州甲级写字楼市场数据图(2021年第一季度)



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



朱磊
高级董事, 中国区研究及咨询部主管
+86 137 6439 9991
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



王兆麒
董事, 大中华区研究及咨询部主管
+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



中国商业房地产
投资市场
主题研究报告



北京写字楼市场报告
2021年第一季度



广州写字楼市场报告
2020年第四季度



上海写字楼市场报告
2020年第四季度



深圳写字楼市场报告
2020年第四季度



上海物流地产市场
季度报告
2020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。

