

多数企业的搬迁计划如期推进，未严重受本土疫情爆发的影响



# 广州甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第二季度

knightrank.com.cn



# 写字楼租赁市场的活跃度继续上升

2021年第二季度，环球梦大厦的交付上市，  
为广州甲级写字楼市场带3.5万平方米的新增供应，  
推升存量至630万平方米。

广州市延续稳定恢复势头，经济复苏成果不断巩固。2021年上半年，广州市地区生产总值同比增长13.7%，两年平均增长5.2%；社会消费品零售总额同比增长19.0%，两年平均增长3.3%；固定资产投资同比增长26.5%；两年平均增速13.3%；房地产开发投资同比增长22.1%。

2021年第二季度，广州甲级写字楼市场空置率环比下跌0.8个百分点至7.5%，平均租金延续上涨趋势，环比增幅上升0.6%至每月每平方米人民币171元。

专业服务、TMT、生物医药等企业在市

场上的扩租和新租活动频繁。而移民、留学咨询等受疫情严重影响的企业，在本季度缩减办公空间面积的倾向明显。

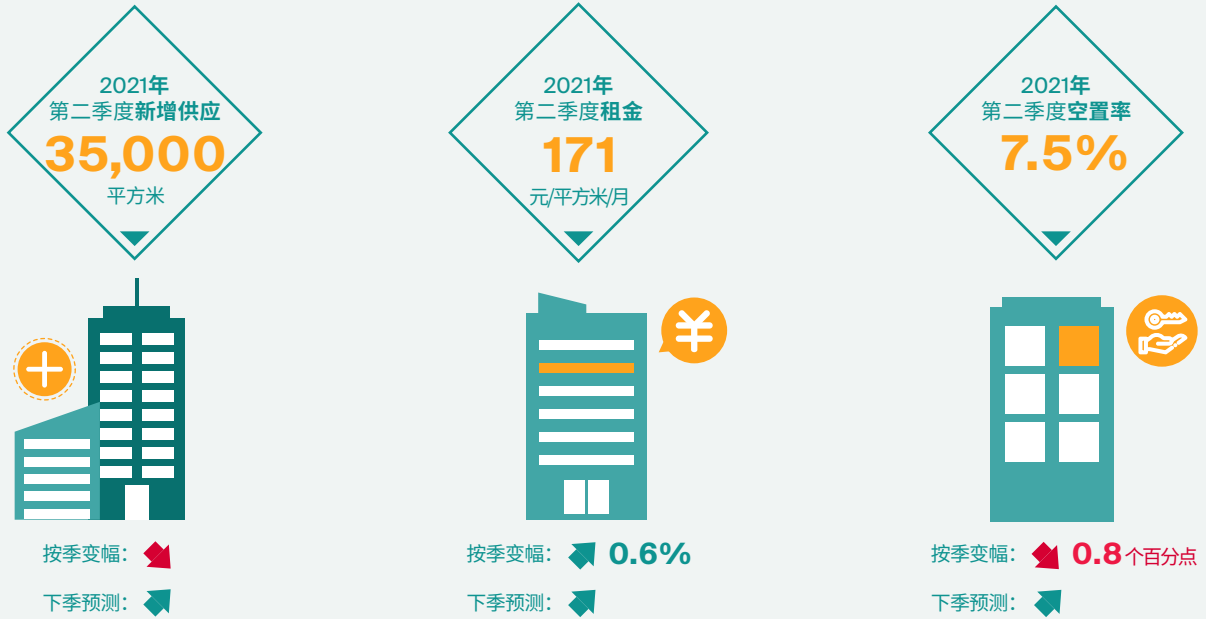
部分位于珠江新城、天河北等成熟写字楼子市场的高品质楼宇，由于入驻情况表现优异，业主方对楼宇的租金期望值有所上升，租赁条件的优惠力度有所减弱。同时也有位于核心地段但品质较差的楼宇，业主方为留存租户开出较优惠的续租条件。

琶洲子市场对租户的吸引力持续增强。有今年下半年交付的琶洲甲级写字楼，其小面积段办公空间已去化完毕。同时，琶洲大量的新增供应，正吸引多家

知名企业考察物业。除传统的租户类型外，也有部分专注轻资产运营的联合办公品牌正计划拓展琶洲子市场。

季末受本土疫情爆发的影响，看楼量有明显减少，但多数租户的搬迁计划如期推进。为减轻疫情对企业的影响，把疫情影响降至最低，促进经济平稳健康发展，市政府于6月22日颁发《关于积极应对新冠肺炎疫情影响着为企业纾困减负若干措施》。该措施从租金减免、税费减征等方面，支持位于中高风险地区及实施封闭封控管理区域内的企业渡过难关，从而有望减缓企业退租办公空间的发生，稳定广州写字楼租赁市场的发展。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标



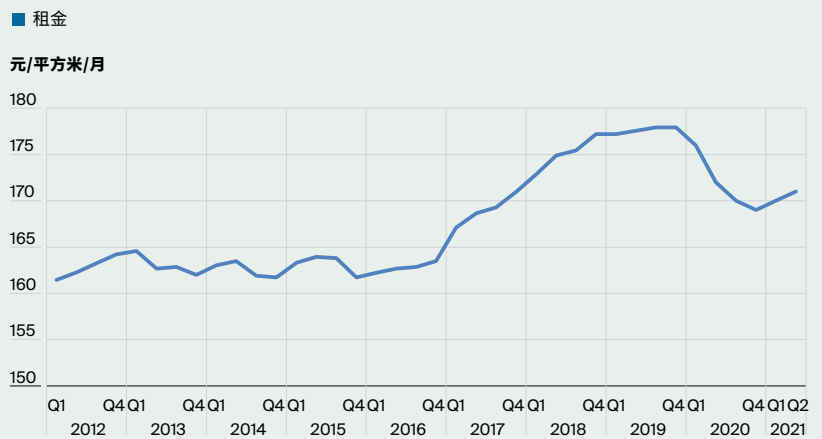
资料来源：莱坊研究部

## 租金及价格

珠江新城子市场为推动本季度广州甲级写字楼市场租金上涨的重要动力，其平均租金环比上升1%至每月每平方米人民币198元。其余子市场表现稳定，平均租金与上一季度持平。

租赁市场的表现活跃带动了多个子市场取得进一步去化，空置率下降。其中，越秀子市场的去化表现最为明显，其空置率环比下跌1.7个百分点至9.3%。而琶洲子市场受新增供应影响，其空置率环比上升0.5个百分点至10.0%。

图二：广州甲级写字楼租金



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年第二季度

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	198	↑1.0%	5.6%	↓1.0
天河北	170	↔	10.3%	↓0.9
越秀	135	↔	9.3%	↓1.7
琶洲	145	↔	10.0%	↑0.5

资料来源: 莱坊研究部

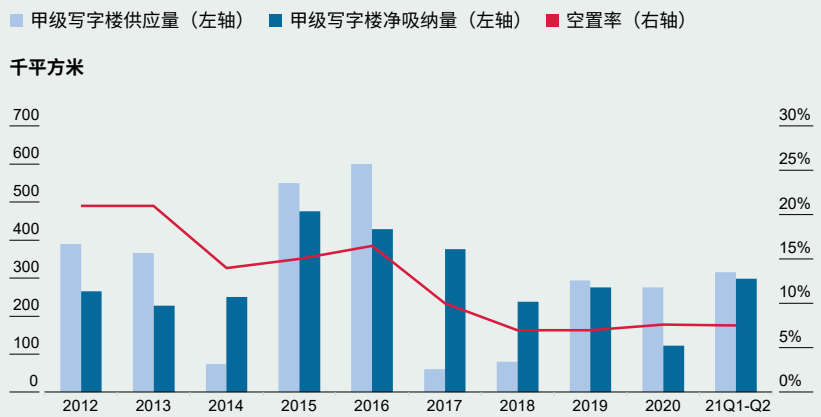
## 供应与需求

2021年第二季度, 环球梦大厦的交付上市将广州甲级写字楼市场存量推高至630万平方米, 环比扩容0.6%。

核心商务区仍然是多数有搬迁意向企业的首选落户区域, 但随着琶洲子市场的产业集聚效应不断强化, 琶洲逐渐成为吸纳租赁需求的重要子市场。展望下半年, 琶洲子市场预计将引来超过33万平方米的新增供应, 为有意升级或搬迁办公空间的企业提供更多选择。

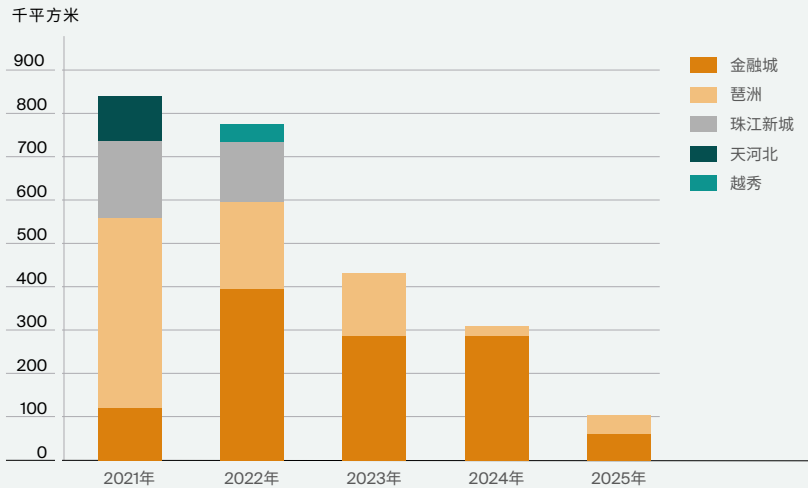
本季度, 写字楼租赁成交市场热度不减, TMT、金融、专业服务、生物医药等企业在租赁市场上继续表现积极, 而线上教育企业受政策调控的影响, 季末的活跃程度有所下降。新兴行业为本季度大面积租赁成交的主要租户, 典型案例有: 字节跳动在赫基国际大厦新租了30,000平方米的办公空间; 小鹏汽车在碧桂园智汇ECO新租了10,000平方米的办公空间。

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

图四：广州甲级写字楼市场新增供应交付预测



资料来源: 莱坊研究部

表二：广州甲级写字楼主要租赁成交, 2021年第二季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
琶洲	赫基国际大厦	字节跳动	30,000	新租
天河智慧城	碧桂园智汇ECO	小鹏汽车	10,000	新租
天河北	广州环贸中心	中国信达资产管理	6,000	新租
海珠	合景科盛广场	乐药集团	4,400	新租
越秀	星寰国际商业中心	香港宽频	2,300	新租
珠江新城	万科中心	网思科技	2,078	新租
珠江新城	雅居乐中心	酷家乐	2,000	新租
天河北	中泰国际广场	京隆集团	1,800	新租
天河北	万菱国际中心	捷欧路	1,800	新租
天河北	中泰国际广场	一起教育	1,700	新租
天河北	万菱国际中心	广东方圆城市更新投资	1,555	扩租
珠江新城	天德广场	吉富创业投资	1,500	新租
珠江新城	广晟国际大厦	北京德和衡律师事务所	1,000	扩租
天河北	万菱国际中心	依波路	1,000	新租
越秀	星寰国际商业中心	粤腾云	800	新租
天河北	广州环贸中心	浦项	700	新租
越秀	星寰国际商业中心	东陶机器株式会社	660	新租
珠江新城	广州国际金融中心	搏丽通	550	扩租
珠江新城	广州国际金融中心	朱雀电子竞技	530	新租
珠江新城	广州国际金融中心	先锋期货	275	新租
越秀	星寰国际商业中心	英皇娱乐	250	新租
天河北	广州环贸中心	谷诚知识产权	250	新租
珠江新城	高德置地广场	大连固特轮胎	170	新租
天河北	广州环贸中心	之外创意	150	新租
越秀	寰图(广州宾馆)	地中海航运	90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

随着国内经济及广州写字楼市场的稳步复苏, 投资者对广州写字楼投资市场的信心有所恢复, 但广州市甲级写字楼未来的租金增长空间, 成为投资者对投资广州写字楼物业的关键考量点之一。

自用买家对写字楼市场的关注度继续走强, 除珠江新城、琶洲等热门商务区外, 金融城、黄埔、花都等板块也进一步受到自用买家的青睐。

尽管自用买家对写字楼项目的咨询热

度不减, 但有业主为减轻资金压力, 更倾向于将整栋物业出售给买方, 以有效缓解现金流问题。

## 市场展望

2021年5月,广州市人民政府发布了《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。广州十四五规提出要把发展着力点放在实体经济上,培育战略性新兴产业增长引擎。而智能与新能源汽车、新一代信息技术、生物医药与健康这三大新兴产业,规划发展为广州市的支柱产业。

同时,对于广州市11个行政区的发展

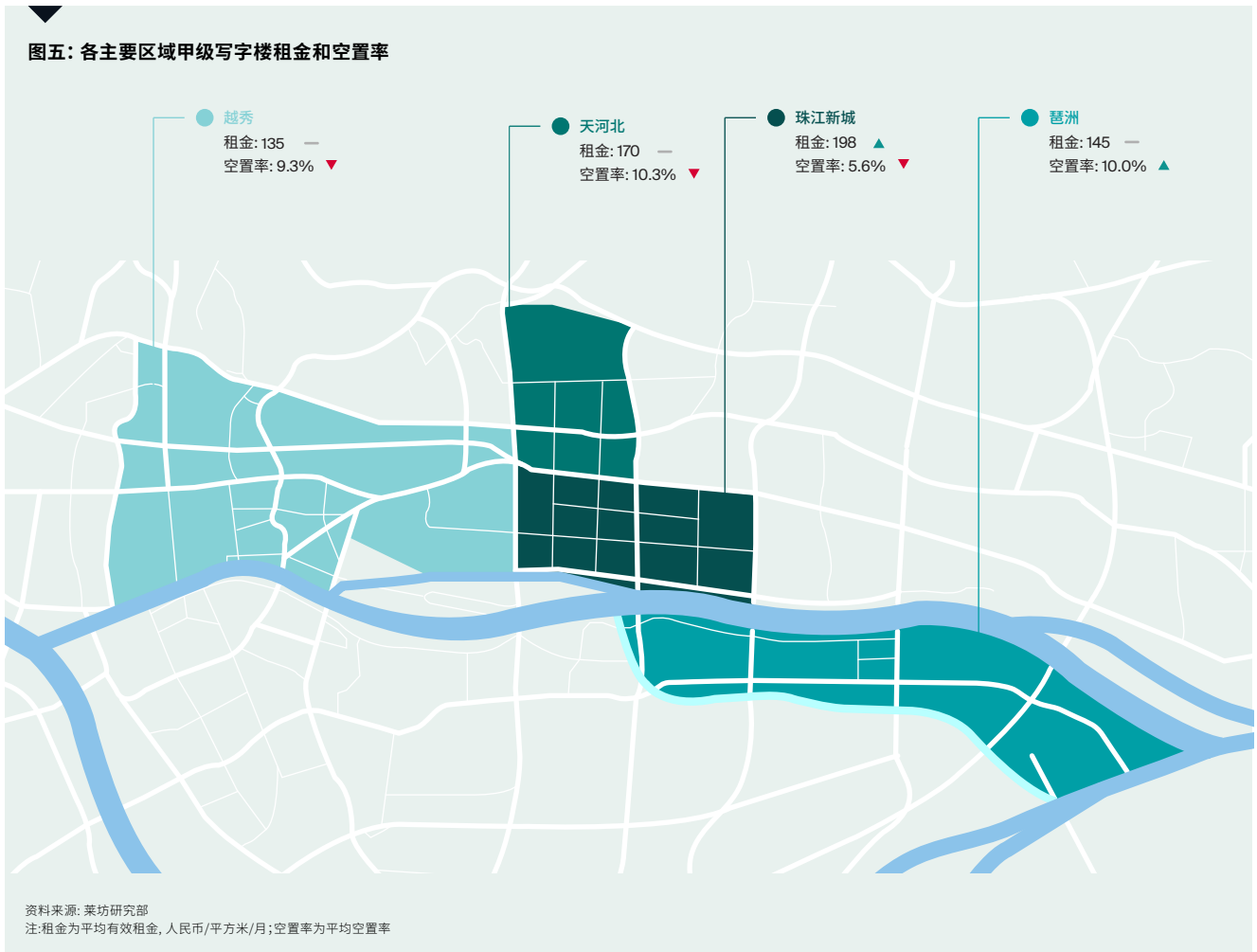
定位,十四五规划中也给予了明确的指引:天河区将努力建成国家中心城市核心功能枢纽;海珠区将努力建成数字经济示范区;黄埔区将打造为广州市主城一体化东部极核等等。

而近期黄埔区的重大项目落地也正与广州市十四五规划的发展目标不谋而合。2021年6月,宝能集团旗下宝能新能源汽车集团总部将落户广州开发区。广州开发区国企将向宝能新能源汽车

集团战略投资人民币120亿元,双方将联手打造具备国际竞争力的全球一流新能源汽车集团。

展望未来,至2025年,广州市战略性新兴产业增加值占地区生产总值比重为35%,成为广州经济发展的重要引擎。广州市“重仓”布局新兴产业,预计将进一步有效刺激高新企业对写字楼空间需求。

## 广州甲级写字楼市场数据图(2021年第二季度)



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 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



**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



聚焦金融业  
写字楼租户市场  
专题报告



北京写字楼市场报告  
2021年第二季度



上海写字楼市场报告  
2021年第二季度



广州写字楼市场报告  
2021年第一季度



深圳写字楼市场报告  
2021年第一季度



上海物流地产市场  
季度报告  
2021年第一季度

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。

