

以琶洲为代表的新兴商务区租赁需求活跃



# 广州甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第三季度

knightrank.com.cn



# 新兴商务区承接多宗 大面积写字楼租赁交易

2021年第三季度，嘉裕中心、TCL大厦、东升云鼎大厦的交付上市，  
为广州甲级写字楼市场带来12.6万平方米的新增供应，  
推升存量至642万平方米。

广州市经济继续保持稳定恢复态势，2021年第三季度，广州市社会消费品零售总额同比增长12.8%；全市固定资产投资同比增长19.8%。在前三季度，全市新登记各类市场主体达52.44万户，同比增长36.73%，高于广东省10.66%的平均增速。而以新登记市场主体量比较，广州新登记市场主体数量高于上海（41.66万户）、深圳（37.95万户）、北京（19.03万户）为四大一线城市之首。

2021年第三季度，受新增供应影响，广州甲级写字楼市场空置率环比上升0.6个百分点至8.1%，平均租金环比下跌0.6%至每月每平方米人民币170元。

写字楼租赁市场延续了上一季度的活跃态势，企业的写字楼租赁需求在经

济稳固恢复的大环境下，进一步得到释放。市场积极信号的显现，也让成交热点区域的写字楼业主重拾对未来市场的信心，进而上调楼宇租金，或减少优惠措施。

TMT及专业服务类企业继续引领写字楼市场租赁需求端的发展，该类企业的搬迁、扩租意向明显。此外，部分企业由于在房地产资产管理策略上偏向整合现有的多个办公空间，从而使市场上出现不少大面积的写字楼租赁需求。由于成熟商务区缺乏新增供应，作为新兴商务区代表的琶洲在本季度继续成为拥有大面积写字楼租赁需求的企业所青睐的市场。

在产业集聚效应的影响下，TMT及快消品类企业，对琶洲写字楼项目的关注度

持续走强，继而抬升了部分业主对租金的期望值，上调租金水平。但目前多数业主仍采用以价换量的策略，以加快写字楼的去化程度。我们预计2021年第四季度市场还将有超过4个写字楼新项目约45万平方米陆续入市，新项目主要集中在琶洲商务区。随着广州市及各行政区十四五建设方案的落地和推进，广州各大商务区吸引资本流入的磁石作用将更为明显，企业入驻以及更多资本的投入将助力广州各区域内写字楼的面积去化和租金提升。整体市场上，租赁需求的稳定释放，预计将带动市场空置的进一步降低，市场租金有望继续增长。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标

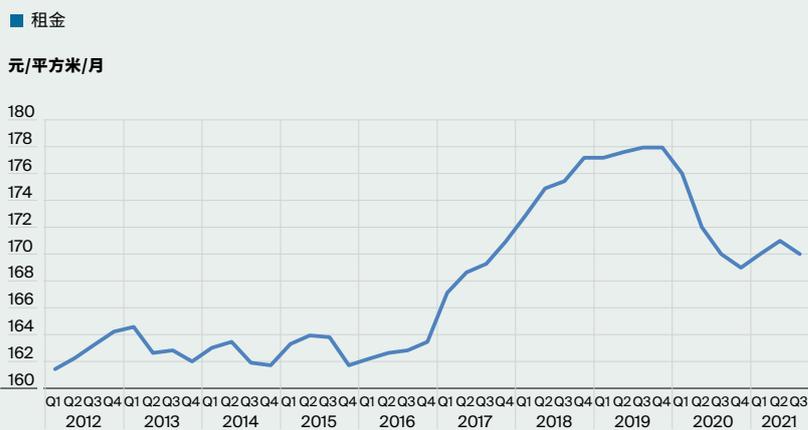


资料来源：莱坊研究部

## 租金及价格

尽管本季度琶洲有新增供应上市，但琶洲多栋优质写字楼的良好去化表现削弱了子市场平均租金的下跌趋势。本季度，琶洲子市场平均租金环比下降1.4%至每月每平方米人民币143元，其余子市场平均租金则保持相对稳定，多数仅有小幅变化。

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	197	↓0.5%	6.7%	↑1.1
天河北	170	↔	9.5%	↓0.8
越秀	136	↑0.7%	10.0%	↑0.7
琶洲	143	↓1.4%	10.0%	↔

资料来源: 莱坊研究部

## 供应与需求

2021年第三季度, 嘉裕中心、TCL大厦、东升云鼎大厦的交付上市将广州甲级写字楼市场存量推高至642万平方米, 环比扩容2.0%。市场的活跃表现使本季度净吸纳量在相对高位水平, 为7.8万平方米。目前, 广州甲级写字楼市场空置率为8.1%, 环比上升8%。但2021年第一至第三季度, 广州甲级写字楼市场的累计净吸纳量已为去年同期三倍的水平。

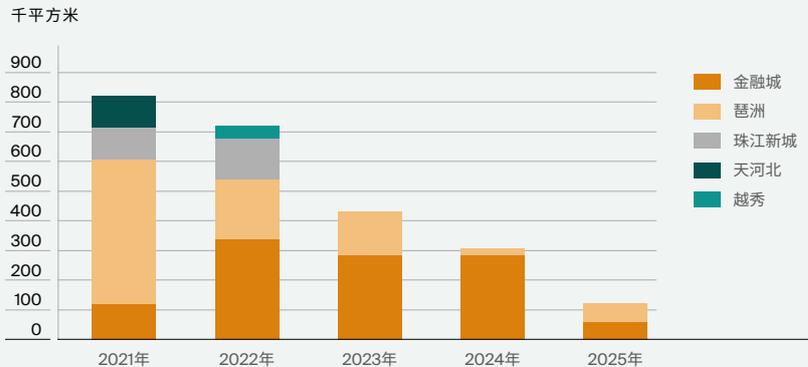
本季度, 新兴商务区录得多宗大面积租赁成交记录, 典型成交案例有: 蓝月亮在天河时代E-PARK新租了30,000平方米的办公空间; 英雄互娱在小米互联网产业园新租了7,000平方米的办公空间; 快手科技在广电平云广场新租了5,000平方米的办公空间。TMT及专业服务类企业继续引领写字楼市场租赁需求端的发展。

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年第三季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
天河智慧城	天河时代E-PARK	蓝月亮	30,000	新租
琶洲	小米大厦	英雄互娱	7,000	新租
琶洲	复星国际中心	飞利浦	4,400	新租
琶洲	TCL大厦	广州互乐计算机服务	4,000	新租
琶洲	TCL大厦	法本信息技术	1,900	新租
琶洲	东升云鼎大厦	小糊涂仙	3,000	新租
琶洲	小米互联网产业园	民生银行	500	新租
天河北	天河大厦	开课吧	4,200	新租
天河北	广州环贸中心	中国建筑上海设计研究院	2,800	新租
天河北	广州环贸中心	广州宝能能源	2,300	新租
天河北	广州环贸中心	爱宕科学仪器	240	新租
天河北	广州环贸中心	安盾知识产权	200	新租
天河北	广州环贸中心	韩国大林	180	新租
天河北	财富广场	优漫动游	460	新租
珠江新城	广电平云广场	快手科技	5,000	新租
珠江新城	广州周大福金融中心	金蝶软件	3,500	新租
珠江新城	广州周大福金融中心	盈科律师事务所	3,500	新租
珠江新城	越秀金融大厦	正荣地产	2,000	扩租
珠江新城	万科中心	广东志展健康产业	1,400	新租
越秀	星寰国际商业中心	诺特软件	1,100	新租
越秀	星寰国际商业中心	匈牙利领事馆	800	新租
越秀	广东国际大厦	索尼	450	新租
海珠	生物资源大厦	中国平安	1,100	新租

资料来源: 莱坊研究部  
注: 所有成交均有待落实

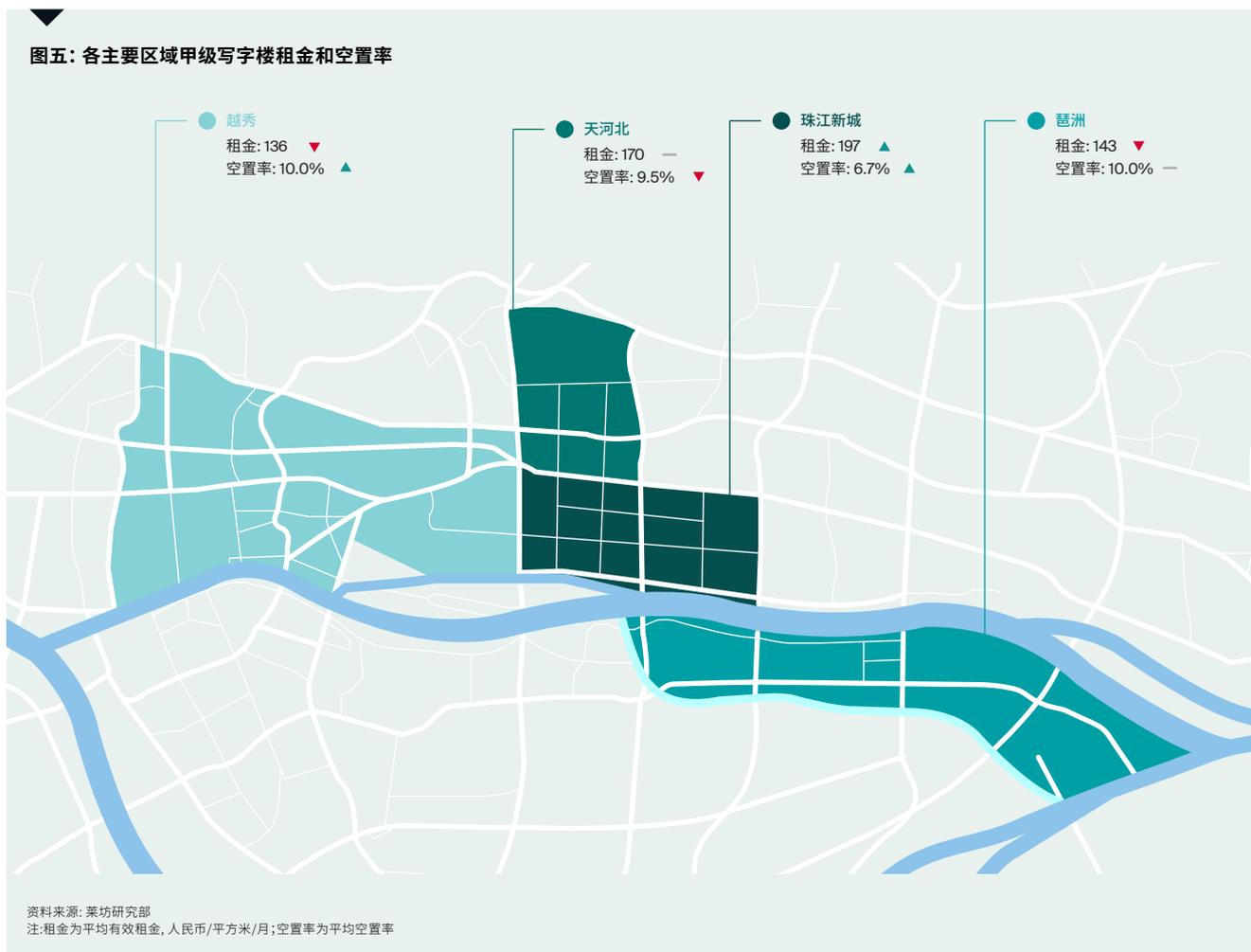
## 投资市场

本季度, 广州写字楼投资市场未录得大宗交易。但黄埔鱼珠、广州国际金融中心等新兴商务区的写字楼散售市场依然保持活跃, 录得有游戏、软件类企业

购置该区域的写字楼。此外, 本季度黄埔区有广州国际创新驱动中心, 广报云汇等甲级写字楼项目超过100套的数量对外公开散售, 项目面积超7万平方

米, 项目高区部分更可带冠名权出售, 引起市场关注。

# 广州甲级写字楼市场数据图 (2021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



**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

#### 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

#### 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年第三季度



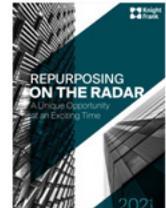
上海写字楼市场报告  
2021年第三季度



广州写字楼市场报告  
2021年第二季度



深圳写字楼市场报告  
2021年第二季度



热点追踪——  
重赋新用途

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。

