

市场延续活跃态势 租赁需求持续提升



# 广州甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第四季度

knightrank.com.cn



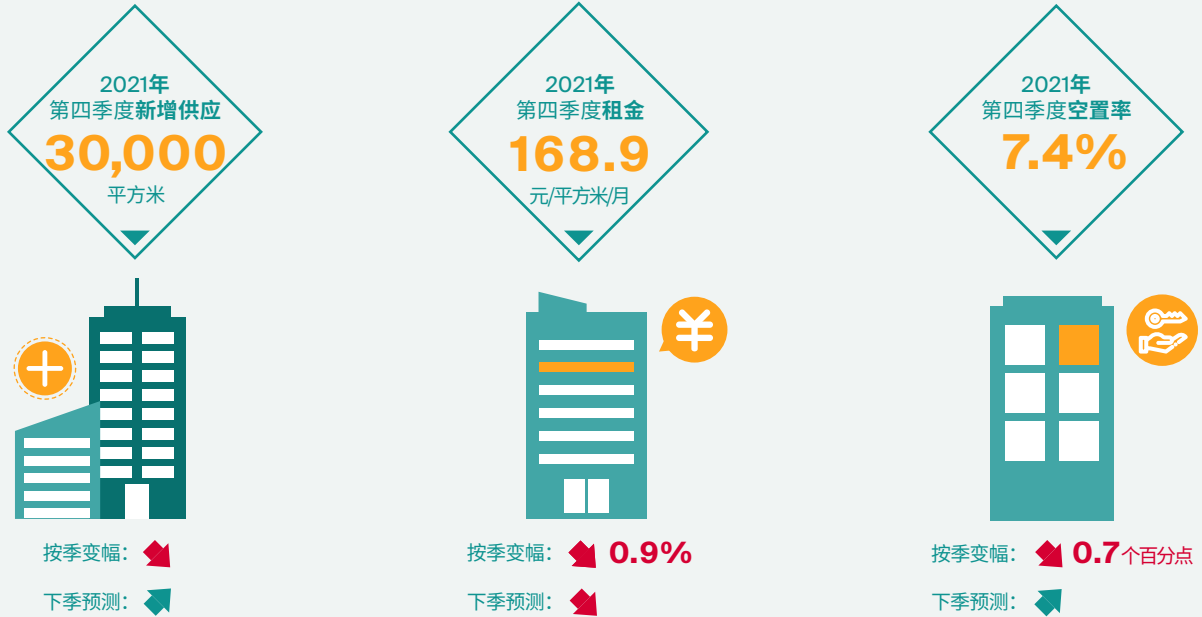
## 概览和展望

本季度，租赁市场继续保持上一季度活跃态势。最终，全年净吸纳量创五年新高，超过去年总和，达46万平方米。同时，全市空置率维持低位，环比下降

0.7%至7.4%。租金方面，全市租金环比微降0.9%，下探至168.9元。总的来说，广州写字楼租赁市场有采取让价策略的趋势。

明年，预计有近107万平方米的新增供应入市，租户议价空间有望进一步提升，全市平均空置率将被抬升，租金承压。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标



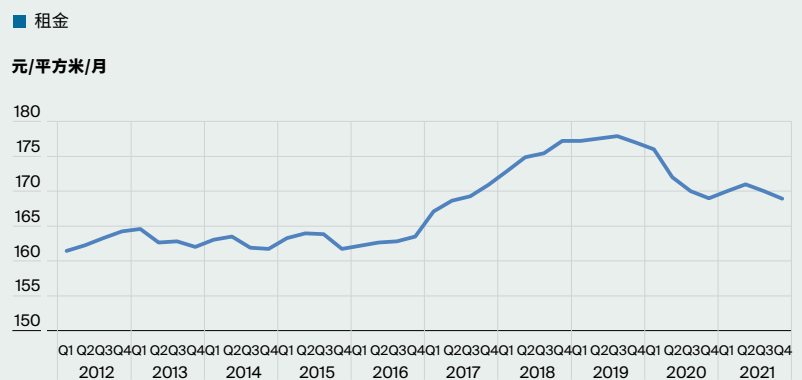
资料来源：莱坊研究部

## 租金走势

本季度，全市甲级写字楼平均租金环比下降0.9%，录得每月每平方米人民币168.9元，创下疫情以来的最低位，基本回落至2017年下半年的水平。目前，租金水平长期维持低位，主要与市场竞争持续加剧，业主采取以价换量的租赁策略有密切相关。

而各子市场租金水平表现坚挺，变化幅度不大，受琶洲子市场新增供应刺激影响，租金变幅最大的为琶洲，环比下降0.9%，同比下降10.8%。

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年第四季度

子市场	租金			租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅 (百分点)
	人民币 / 平方米 / 月 (¥)	美元 / 平方英尺 / 月 (\$)	欧元 / 平方英尺 / 月 (€)			
珠江新城	195.7	2.8	2.5	↓0.6%	6.9%	↑0.2
天河北	170.1	2.5	2.2	↑0.1%	7.7%	↓1.8
越秀	136.1	2.0	1.8	↔	6.3%	↓3.7
琶洲	141.8	2.1	1.8	↓0.9%	9.6%	↓0.4

资料来源: 莱坊研究部

## 供应与需求

第四季度, 广州甲级写字楼新增供应3万平方米, 全市存量抬升至644万平方米。

市场活跃令本季度净吸纳量继续维持相对高位, 累计全年全市净吸纳量达到46万平方米, 超过前两年净吸纳量的总和, 创近五年来新高。

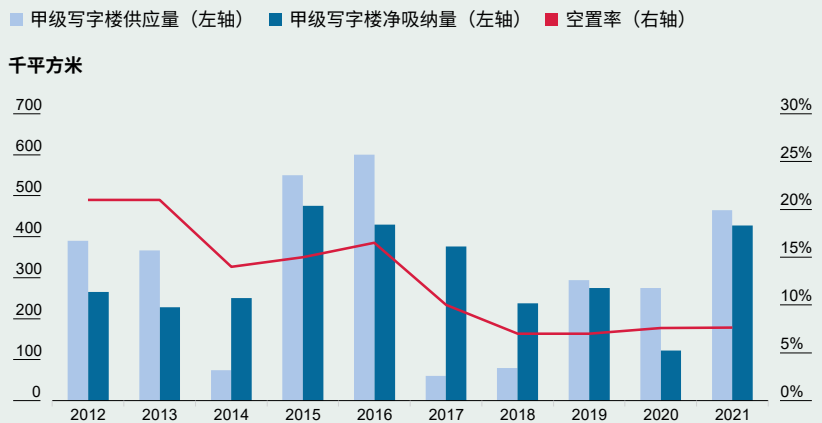
从租赁成交来看, TMT、金融、专业服务企业的租赁需求维持稳定, 分列前三位。

同时, 全市空置率仍然维持低位, 为7.4%, 环比微降0.7%。值得注意的是新兴区域琶洲子市场, 今年录得25万平方米供应量新增, 但全年空置率维持在10%左右, 目前空置率在9.6%, 环比下降0.4%, 同比下降4.4%。

展望明年, 全市新增供应量有望高达107万平方米, 为今年供应量的2.3倍, 超八成的供应在琶洲及金融城板块。明年体量较大的项目如位于珠江新城的粤海金融中心T2 (13万平方米写字楼面积), 以及位于金融城的保利金融大都汇 (东塔) 二期 (超15万平方米)。

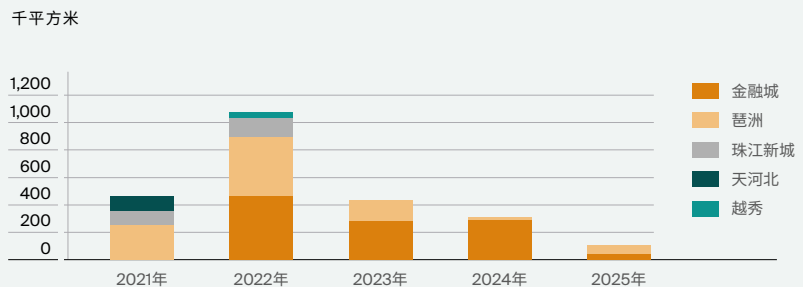
总体而言, 预计后续市场面临持续的供应压力, 空置率将有所上升, 租金水平有可能继续下探。

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年第四季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
珠江新城	珠江城	兴业银行	20,000	新租
珠江新城	侨鑫国际大厦	嘉士伯	5,000	新租
琶洲	欧派总部大楼	兆隆	10,000	新租
琶洲	东升云鼎	玄武无线科技	6,000	新租
琶洲	铭丰广场	威尔森信息	2,200	新租

资料来源: 莱坊研究部  
注: 所有成交均有待落实

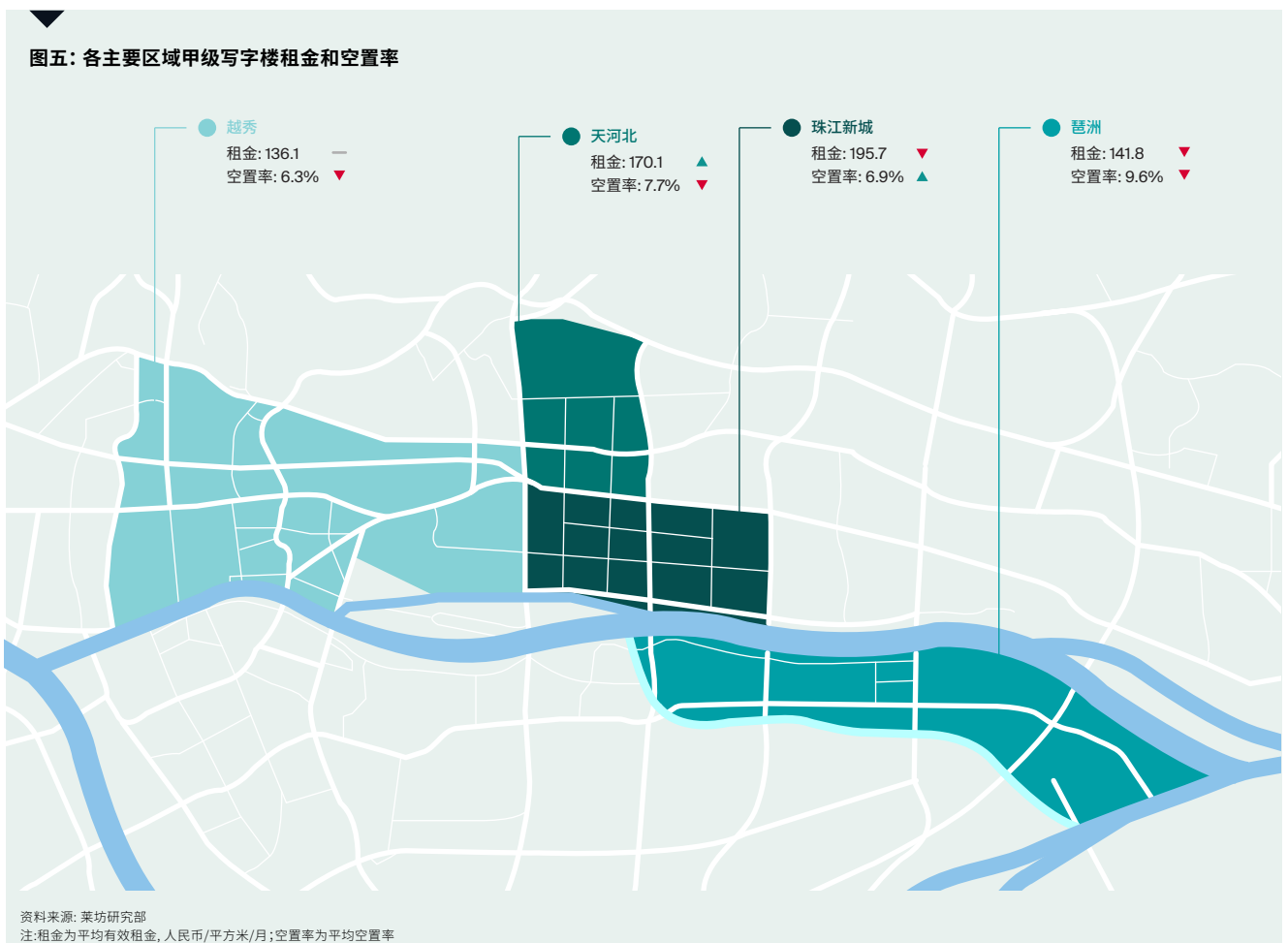
## 投资市场

本季度, 广州写字楼投资市场明显回暖, 成交量及成交金额相比上一个季度增长明显。其中, 金额最高的达到77.93亿元, 为越秀金融大厦的写字楼, 买方为越秀房产基金全资拥有的Yuexiu REIT 2018 Company Limited。

另一大宗交易为广州穗开电业有限公司出售绿地中央广场写字楼, 金额达5,284万元。此外, 金融城板块中的标杆写字楼保利南方财经大厦, 汇金中心及汇金东翼均录得整层交易。天河北的海航大厦录得整栋交易。

纵观全年, 珠江新城保持高活跃度, 全年18宗交易, 总成交230亿元。且不同于以往, 今年外资投资占比大幅增加至超70%。

## 广州甲级写字楼市场数据图 (2021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



**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



**何建朗**  
分析员, 广州研究及咨询部  
+86 20 3877 1477  
stephen.he@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

#### 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年第三季度



深圳写字楼市场报告  
2021年第三季度



2022年亚太区  
房地产前景展望

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。

