

市场竞争激烈，琶洲去化明显



广州甲级写字楼市场 季度报告

2022年第一季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

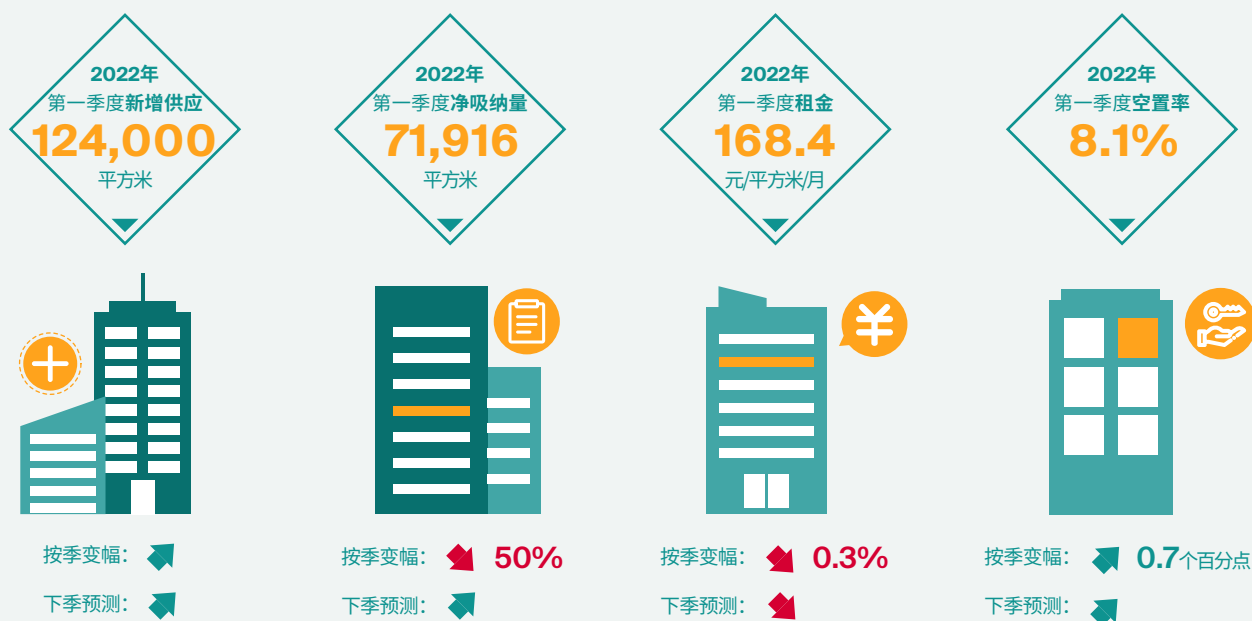
第一季度，写字楼租赁市场表现相对趋弱，净吸纳量约7.2万平方米，环比下降50%，同比下降67%。全市空置率环比上升0.7%至8.1%，与近五年平均空置率持平。全市租金则录得连续第三个季度下降，环比下降0.3%至168.4元/平方米/

月。科技，金融，专业服务类维持稳定的租赁需求，而制造业受政策指导下，租赁成交及问询量显著上升。

预计下一季度超48万平方米的新增供应入市，新增项目全部位于琶洲，超过去年

全年的供应量。新增供应的显著增加，将导致空置率短期内出现升高趋势，以价换量策略预计持续，租金将因此继续下行趋势。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标^[1]

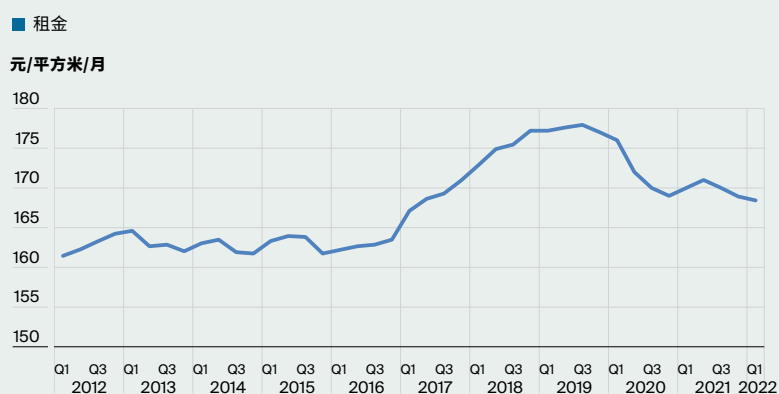


资料来源：莱坊研究部
[1] 租金为平均净有效租金

租金走势

本季度，全市甲级写字楼平均租金延续下行趋势，环比下降0.3%至每月每平方米人民币168.4元。区域之间出现分化，一方面，核心商务区珠江新城部分项目因有大规模主力租户搬迁，部分业主出于对市场竞争激烈的考量，延长免租期以及下调市场报价以希望实现快速去化，租金环比下降1.1%至193.7元。另一方面，新兴商务区琶洲，季内录得多宗大面积租赁成交，包括友邦科技新租铭丰广场近8,000平方米办公面积，腾讯新租下铭丰广场12,000平方米办公面积等。空置面积的快速去化给予业主方极大的信心，伴随而来的是琶洲市场租金调升，环比上涨4.1%至147.5元，创下两年以来的最大季度涨幅。

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, 2022年第一季度

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	193.7	2.8	2.5	↓1.1%	8.9%	↑2.0
天河北	168.4	2.5	2.2	↓1.0%	6.4%	↓1.3
越秀	136.3	2.0	1.8	↑0.1%	6.8%	↑0.5
琶洲	147.5	2.2	1.9	↑4.1%	7.9%	↓1.7

资料来源: 莱坊研究部

备注: 汇率为1人民币= 0.1576美元= 0.1417欧元

供应和需求

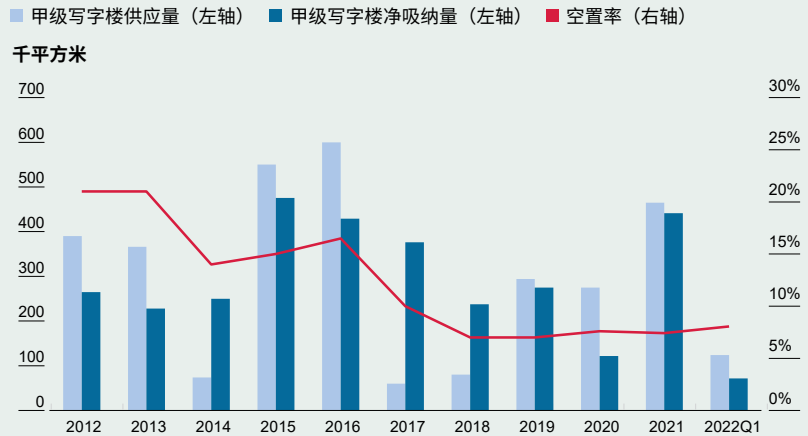
本季度, 全市新增供应12.4万平方米, 两个新交付项目均位于新兴商务区琶洲, 分别是小米大厦及国美智慧城西塔。

全市录得净吸纳量约为7.2万平方米, 仅为上一季度的一半。空置率环比上升0.7%至8.1%, 与近五年的平均空置率水平持平, 总体维持低位水平。而珠江新城子市场大面积租户的撤离是抬升全市空置率的主要原因。

从租赁成交来看, 科技, 金融仍是本季度成交主力, 值得关注的是, 随着2022年广州政府工作报告强调把发展经济的着力点放在实体经济, 以及坚持“制造业立市”不动摇的政策指导下, 制造业特别是高端制造业的租赁需求迎来明显提升。

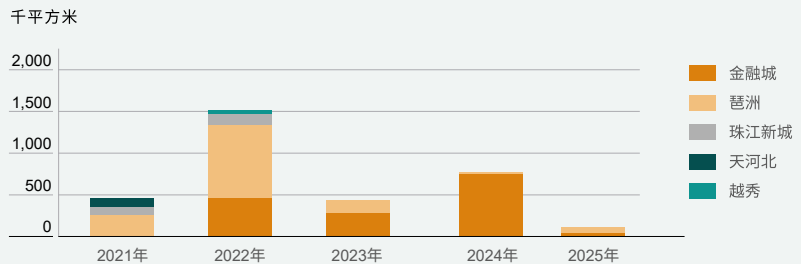
下一季度, 全市新增供应量将迎来高峰。若能按时交付, 预计超48万平方米, 而2021年全年市场供应也仅46万平方米。新项目全部位于琶洲, 位于琶洲的粤传媒大厦, 星河湾中心, 广铝总部经济大厦, 华新中心等都将竣工交付。因此, 空置率或被推高, 租金亦将继续下探。

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，2022年第一季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
珠江新城	高德置地广场	明思律所	1,800	新租
越秀	星寰国际商业中心	中外运-敦豪广东分公司	4,000	新租
琶洲	铭丰广场	友邦科技	8,000	新租
琶洲	TCL大厦	中银三星人寿	4,000	新租
琶洲	TCL大厦	腾讯凯博	1,400	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，全市录得两宗大宗交易，分别位于珠江新城以及琶洲。

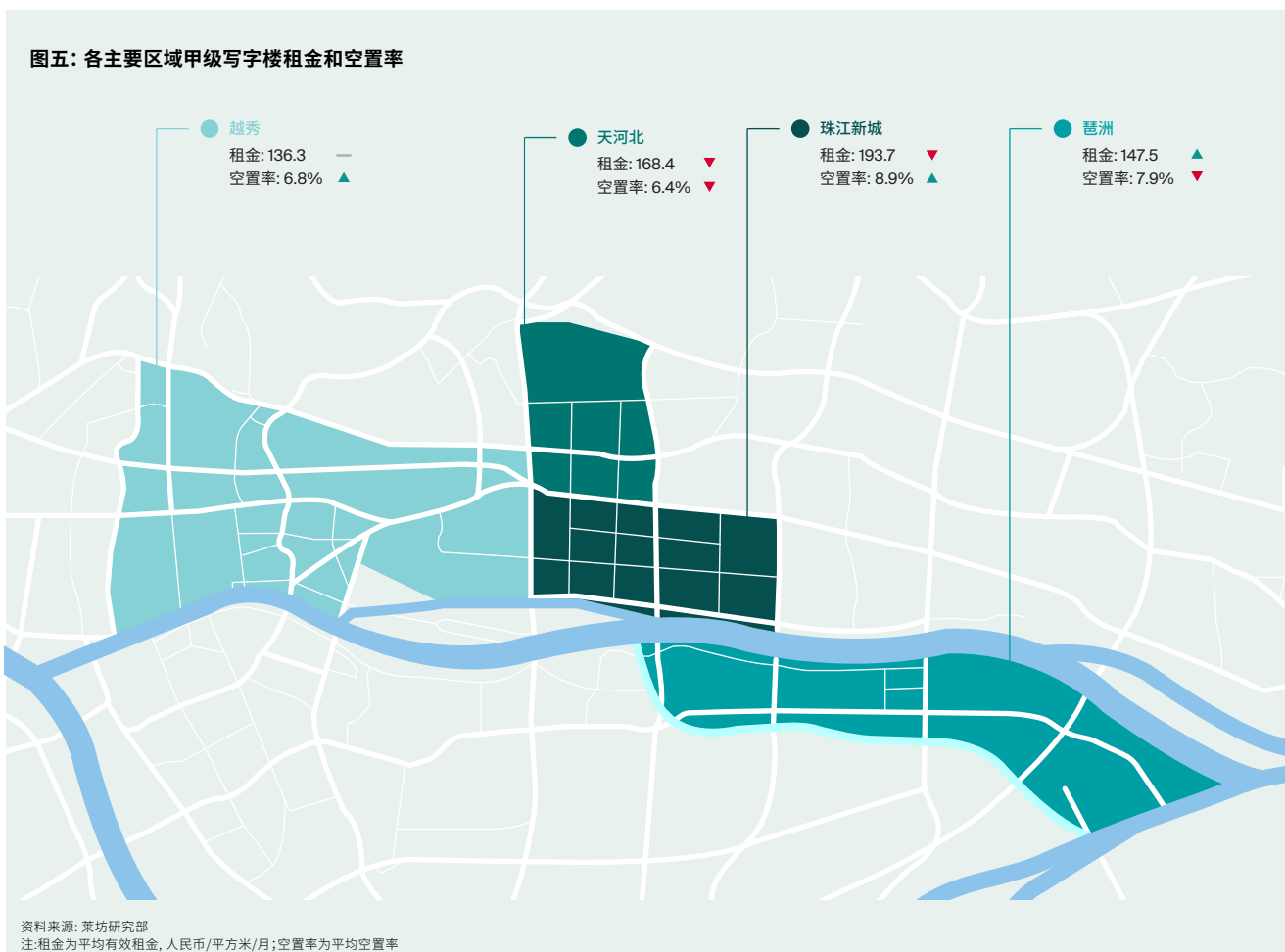
一宗是位于珠江新城黄埔大道西的粤海金融中心，录得约6.9万平方米的整栋购买，

买方为内资保险公司。另一宗是位于琶洲的小米大厦副楼，交易面积约2万平方米（20层），由外资基金公司整体购买。

从在售项目供应上看，主要位于琶洲，金

融城和番禺。此外，开发商处置的存量商办物业也明显增加。

广州甲级写字楼市场数据图（2022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 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



黄一匀
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



北京甲级写字楼市场
季度报告
2022年第一季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



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

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。所有图片仅供展示用途。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。

