

租赁市场略有回暖 珠江新城租金下降



# 广州甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第二季度

knightrank.com.cn



## 概览和展望

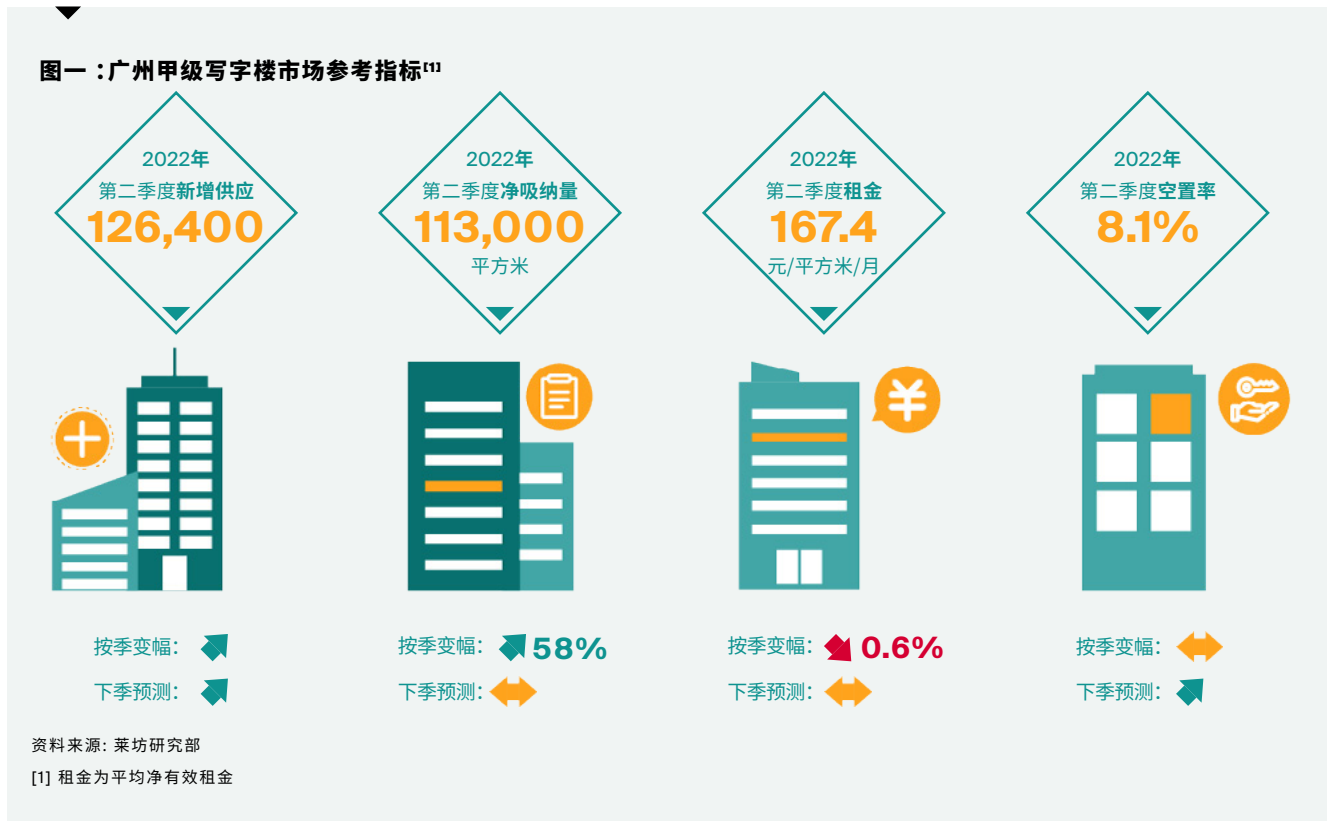
第二季度，写字楼租赁市场略有回暖。季度录得净吸纳量约11.3万平方米，环比上涨58%，同比上涨38%，累计上半年净吸纳量达18.5万平方米，为去年全年的54%，但不及去年上半年。全市租金环比微降0.6%至167.4元/平方米/月，空置率与上季度持平，为8.1%，以价换量策略继续奏效。

随着本轮各子市场价格调整，以及新兴市场与传统商务区租金价差缩小，具备价格竞争力的珠江新城及越秀均录得空置率下降；而新兴子市场琶洲则迎来明显调整，空置率录得上升，租金小幅下调。

第三季度，预计18万平方米新增供应入

市。新增供应持续放量，但考虑到下半年宏观政策全面发力和市场主体修复调整共同作用下，租赁市场有望迎来止跌回升的态势。因此，空置率短期内上升幅度将不会很大，租金有望持平。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



## 租金走势

本季度，全市甲级写字楼平均租金录得连续第四个季度下探，环比下降0.6%至每月每平方米人民币167.4元，四个季度累计下降2.1%。

随着租户对写字楼租金的承受能力不断下降，各子市场的租金策略略有不同。一方面，对于本来价格就具备相对优势且配套成熟的越秀，随着优质楼宇面积去化，租金报价上调。另一方面，市场竞争更为激烈的珠江新城及琶洲，部分业主延续以价换量的策略，主动下调市场报价以达成续租及快速去化。

图二：广州甲级写字楼租金走势



表一：广州甲级写字楼各细分市场参考指标，2022年第二季度

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	人民币 / 平方米 / 天			
珠江新城	191.2	6.3	↓1.3%	8.3%	↓0.6%
天河北	168.9	5.6	↑0.3%	7.6%	↑1.2%
越秀	137.7	4.5	↑1.1%	5.6%	↓1.2%
琶洲	146.2	4.8	↓0.9%	9.4%	↑1.5%

资料来源：莱坊研究部

## 供应与需求

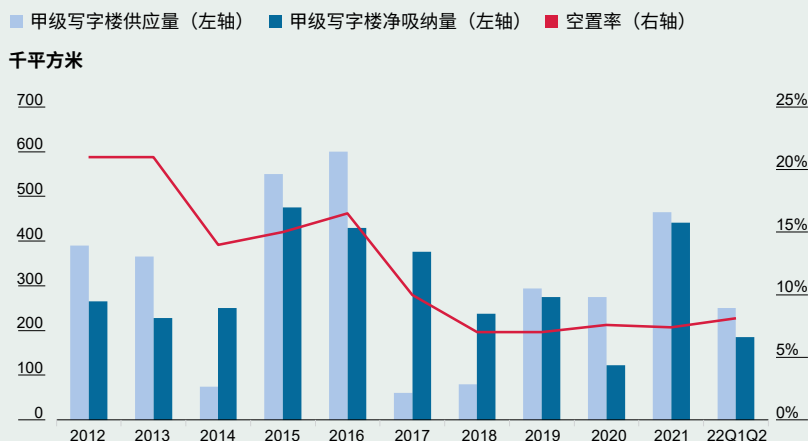
本季度，部分新项目推迟入市，供应高峰期得以错开。全市新增供应12.6万平方米，两个新交付项目均位于新兴商务区琶洲，分别是复星国际中心及星河湾中心。

全市租赁活动略有回暖，净吸纳量约11.3万平方米，环比上涨58%，同比上涨38%，但上半年的累计净吸纳量仍不及去年上半年，反应本轮租赁复苏的力度仍弱于同期。

值得注意的是，今年上半年，在外部环境发生复杂变化和国内疫情多点频发的情况下，即使是规模大、实力强、租金给付能力高的行业，如总部位于上海/北京的行业龙头以及外资跨国企业，对租赁决策更为保守谨慎。另一方面，对于抗风险能力较弱的中小企业及个体工商户，广州市政府出台“纾困十条”，从退税减税，减轻社保负担，减免租金等方面全力帮助中小企业渡过难关。

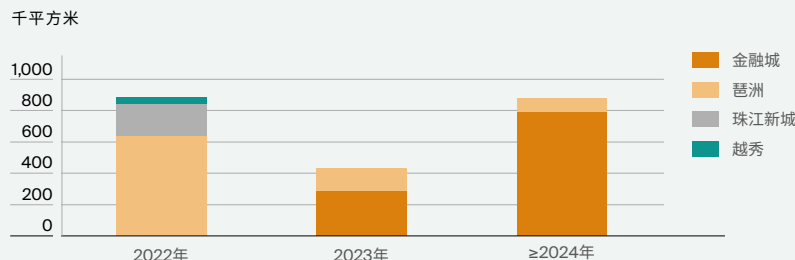
预计下一季度迎来18万平方米的供应，分别是位于琶洲的华新中心及广铝总部经济大厦，以及越秀的丽丰国际中心。考虑到下半年宏观政策全面发力和市场主体修复调整共同作用下，租赁市场有望迎来企稳回升的态势。因此，预计空置率上升幅度不大，租金有望持平。

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年第二季度

区域	项目	租户	面积 (平方米)	交易类型
越秀	丽丰中心	屈臣氏	12,000	续租
珠江新城	周大福东塔	东亚银行	3,900	新租
琶洲	国美智慧城西塔	游娱网络	4,000	新租
天河北	中泰国际广场	湾区产融	1,600	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

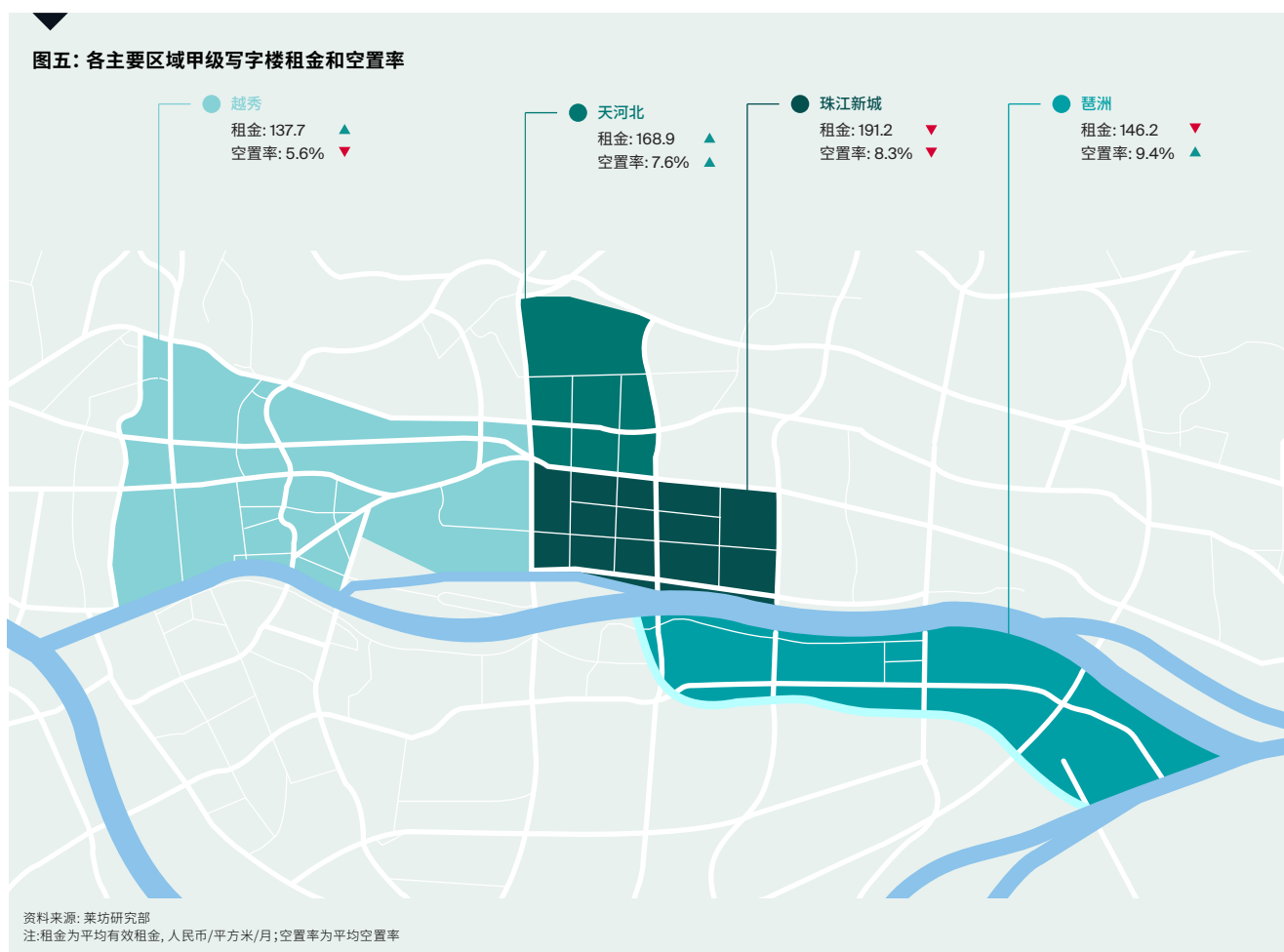
第二季度, 大宗交易延续活跃态势, 全市录得两宗大宗交易, 均位于天河区新兴区域金融城板块。

一宗是位于黄埔大道东, 由广东珠光集团倾力打造的珠光金融城壹号4号楼的

整栋交易, 录得超3万平方米的交易。另一宗是位于黄埔大道中, 由世茂集团、华润置地、合景泰富三大巨头联合打造的汇金中心, 录得两个大半层的交易 (面积约为4,500平方米)。

值得注意的是, 汇金中心项目打破广州核心CBD地标只租不售的历史, 自面市以来, 一直都是市场关注的热点, 主要买家是以自用为主要目的, 由于公司业务快速增长而需要扩张办公面积的国内企业。

## 广州甲级写字楼市场数据图 (2022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



**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  
2022年第一季度



广州甲级写字楼市场  
季度报告  
2022年第一季度



深圳甲级写字楼市场  
季度报告  
2022年第一季度



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。