

市场需求持续转弱 租户办公升级迎来窗口期



# 广州甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第三季度

knightrank.com.cn



## 概览和展望

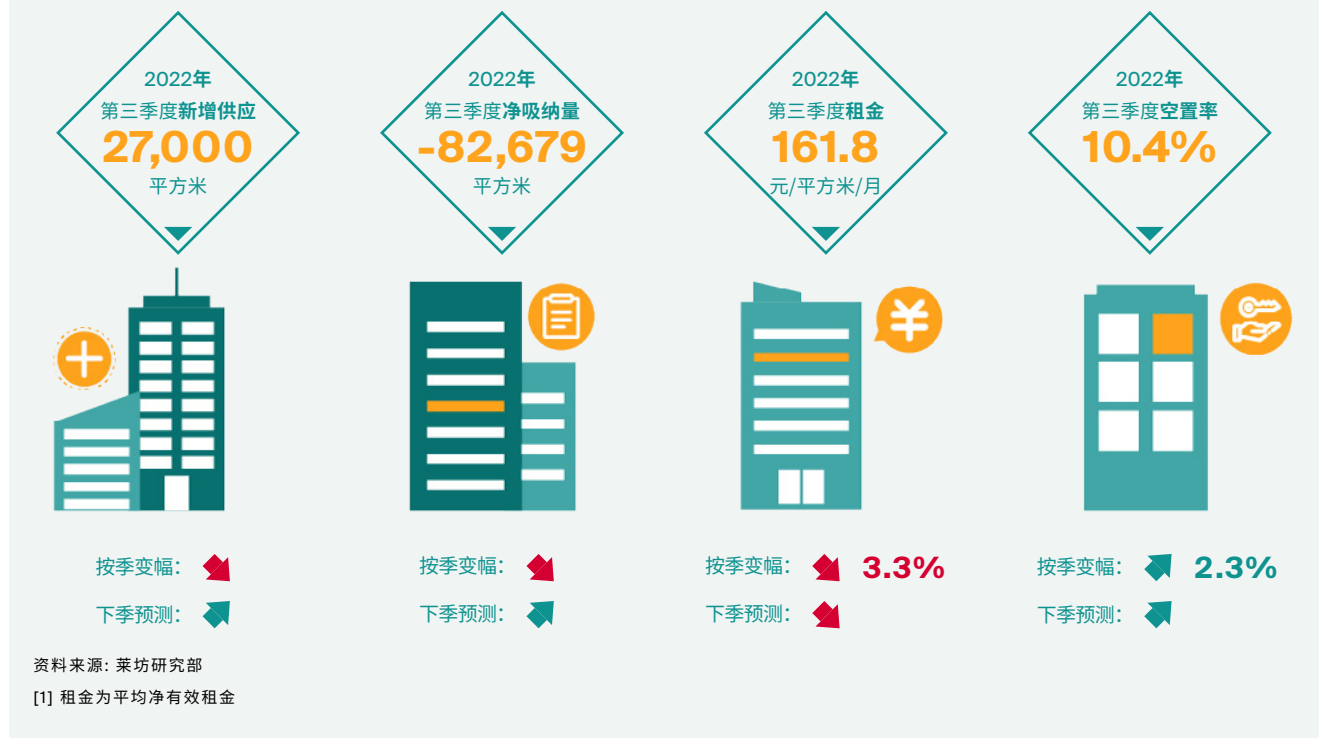
第三季度，写字楼租赁市场表现低迷。租赁需求持续转弱，全市租金加速下跌，按季暴跌3.3%至161.8元/平方米/月，回落至十年前的租金水平，全市空置率按季飙升2.3%至10.4%，继2017年后再度突破10%。

另一方面，投资市场则维持火热，总交易面积约8.9万平方米，总交易金额预计超过人民币40亿元。

预计第四季度，约37万平方米新增供应入市。考虑到新供应高峰已经拉开，

并将持续到2024年，而2021年出现的需求大幅反弹现象在今年并不明显。因此，预计空置率短期内骤升的压力增大，为应对空置率上行的局面，预计租金将震荡下行。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



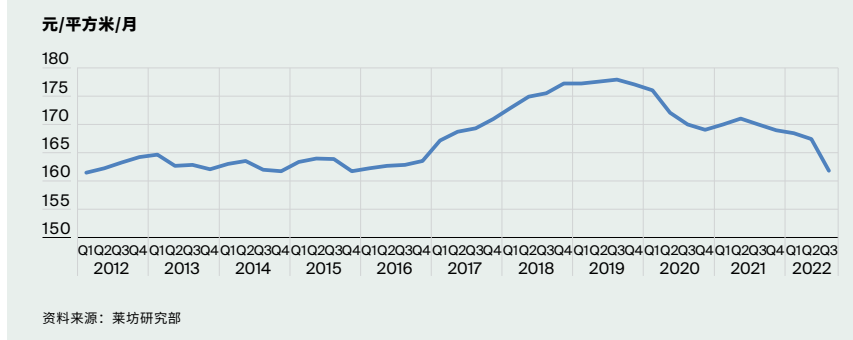
## 租金走势

第三季度，全市甲级写字楼平均租金延续下跌趋势，季度内录得十年来最大跌幅，-3.3%至161.8元，回落至十年前的水平。

其中业主焦虑心态明显加重的珠江新城也录得十年来季度最大降幅，直接从191.2元跌至174.1元。作为目前甲级写字楼存量最大，商务氛围最浓厚的珠江新城，租金的快速下调将寒意传递至其他子市场，除琶洲子市场因近几季新入市项目较多而能稍微拉高片区均价外，其余三个子市场均录得不同程度的下降。

现阶段，“以价换量”作为最常见的租赁

图二：广州甲级写字楼租金走势



策略，其所带来的边际效用显著收窄，通过下调市场报价而拉动的需求增量

明显低于以往水平，一定程度反映了租赁需求的低迷。

表一：广州甲级写字楼各细分市场参考指标, 2022年第三季度

| 子市场  | 租金            |               | 租金环比变幅 | 空置率   | 空置率环比变幅<br>(百分点) |
|------|---------------|---------------|--------|-------|------------------|
|      | 人民币 / 平方米 / 月 | 人民币 / 平方米 / 天 |        |       |                  |
| 珠江新城 | 174.1         | 5.7           | ↓8.9%  | 10.1% | ↑1.8%            |
| 天河北  | 161.5         | 5.3           | ↓4.4%  | 7.4%  | ↓0.2%            |
| 越秀   | 135.7         | 4.5           | ↓1.5%  | 6.2%  | ↑0.6%            |
| 琶洲   | 148.2         | 4.9           | ↑1.4%  | 15.9% | ↑6.5%            |

资料来源: 莱坊研究部

## 供应与需求

本季度, 琶洲的智通广场迎来交付, 全市新增供应2.7万平方米。

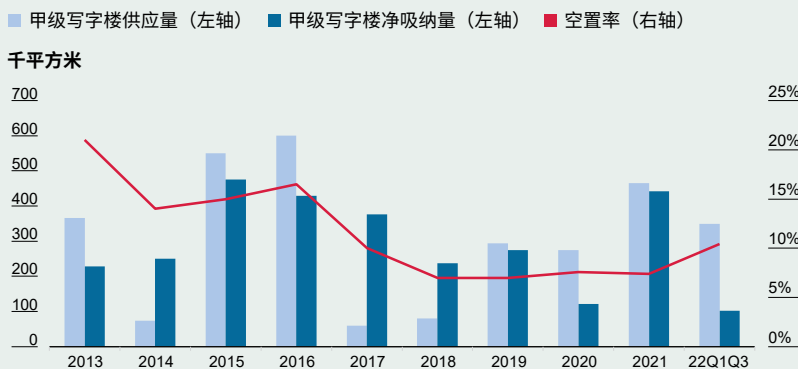
全市租赁活动表现低迷, 季度内净吸纳量录得负值; 截至第三季度, 全年净吸纳量不足去年全年的四分之一, 甚至略差于疫情后的2020年同期。空置率继2017年后, 再度突破10%, 至10.3%。市场需求持续转弱以及新供应高峰的来临是空置率攀升的重要原因。

从租赁成交来看, 尽管整体市场租赁需求呈快速收缩趋势, 律师事务所和游戏公司仍表现活跃, 包括北京德和衡(广州)律师事务所及广州金轮律师事务所两间律所共计租下粤海金融中心超7,800平方米办公面积, 库洛游戏租下琶洲小米大厦8,000平方米等。

律所租赁活动的活跃, 一定程度上, 反映外部环境不确定性因素剧增和疫情偶发以至中断经济活动的情况下, 企业对法务咨询的需求有增长的态势。而游戏产业作为广州本土的优势产业, 且得益于琶洲提出的游戏产业扶持政策, 此轮逆势扩张反映行业的韧性, 已率先利用租金调整窗口期来进行办公环境的升级调整。

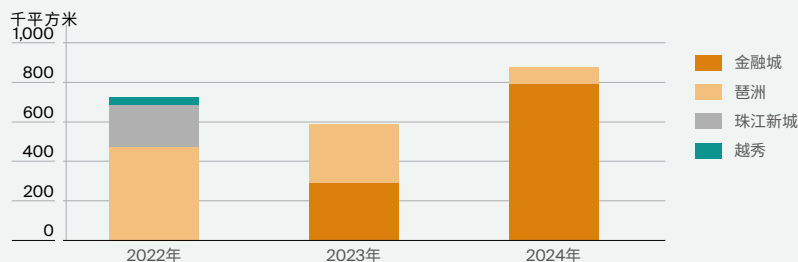
预计下一季度将迎来6个项目约37万平方米的供应, 若能顺利交付, 则2022年全年累计新增供应约72万平方米, 高于过去两年新增供应总和。考虑到即使部分项目延期交付, 但新一轮的供应高峰已经拉开, 并将持续至2024年。而

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

2021年出现的需求大幅反弹现象在今年并不明显。因此, 预计空置率短期内骤升的压力增大, 为应对空置率上行的局面, 市场将继续向租户倾斜, 降低租

金预期的同时叠加更多优惠条款, 租户的办公场所升级将迎来极佳的窗口期。



表二：广州甲级写字楼主要租赁成交, 2022年第三季度

| 区域   | 项目       | 租户             | 面积(平方米) | 交易类型 |
|------|----------|----------------|---------|------|
| 珠江新城 | 粤海金融中心   | 北京德和衡(广州)律师事务所 | 5,600   | 新租   |
| 珠江新城 | 广州国际金融中心 | 锦天城律所          | 3,000   | 扩租   |
| 珠江新城 | 广电平云大厦   | 紫菲游戏           | 2,300   | 扩租   |
| 珠江新城 | 粤海金融中心   | 广州金轮律师事务所      | 2,200   | 新租   |
| 琶洲   | 小米大厦     | 库洛游戏           | 8,000   | 新租   |

资料来源: 莱坊研究部  
注: 所有成交细节均有待落实

## 投资市场

第三季度, 广州投资市场表现火热, 共录得七宗交易, 分布于天河区及海珠区, 总交易金额预计超过人民币40亿元。本季度投资市场的卖家多为民企房地产开发商, 买家多为内资背景的企业或私人业主。

预计交易金额最大的是位于琶洲子市场复星集团持有的广州复星国际中心主塔(北塔)拟出售交易, 建筑面积达48,999平方米, 交易金额尚未透露, 但预计总金额或打破今年广州大宗交易记录。据了解, 早在2021年复星集团

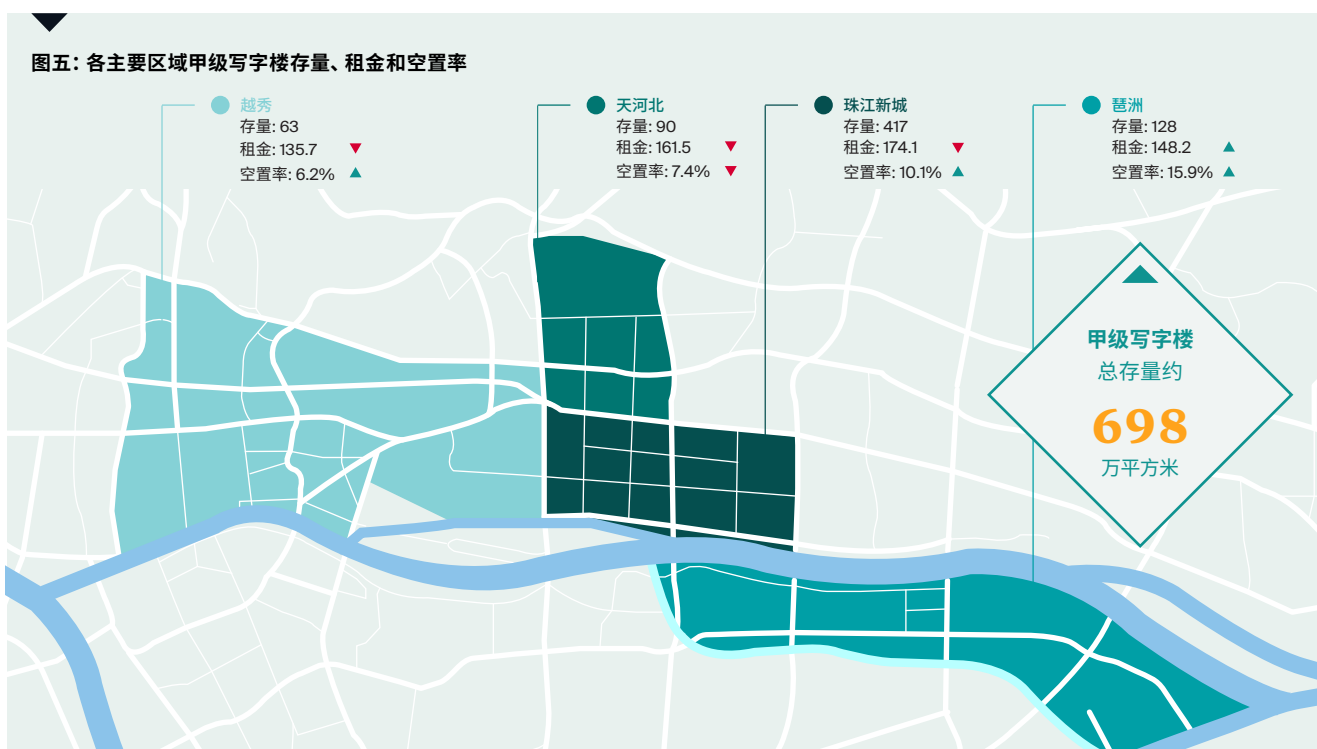
将复星国际中心南地块楼宇出售给了新加坡丰树集团, 交易总价为人民币42.9亿元, 成交面积约110,000平方米, 每平米约3.9万元。

另外两宗写字楼整栋交易均位于天河区。一宗是广州酒家集团购置关联人位于天河区科韵路的整栋物业, 合计总建筑面积为20,334平方米, 交易价格为人民币4.9亿元。另一宗为位于天河区新岑四路的碧桂园·智汇ECO项目的写字楼出售, 成交总价约为人民币5.5亿元。

还有一宗是综合体股权交易, 九毛九集团董事会主席管毅宏先生以个人名义人民币约10亿元, 收购碧桂园旗下广州国际金融城项目26%的权益, 建筑面积为30,292平方米, 该项目预计2026年建成, 落成后将成为大型商办综合体。

此外, 琶洲子市场的中岱交易广场有三宗共计超过9,500平方米的写字楼交易, 总交易金额为人民币5.91亿。

## 广州甲级写字楼市场数据图(2022年第三季度)



资料来源: 莱坊研究部  
注: 存量的单位为万平方米, 租金为平均有效租金, 人民币/平方米/月; 空置率为平均空置率

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年第三季度



上海甲级写字楼市场  
季度报告  
2022年第三季度



广州甲级写字楼市场  
季度报告  
2022年第二季度



深圳甲级写字楼市场  
季度报告  
2022年第二季度



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。

