

净吸纳量为十年最低值 明年复苏在望



广州甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第四季度

knightrank.com.cn



概览和展望

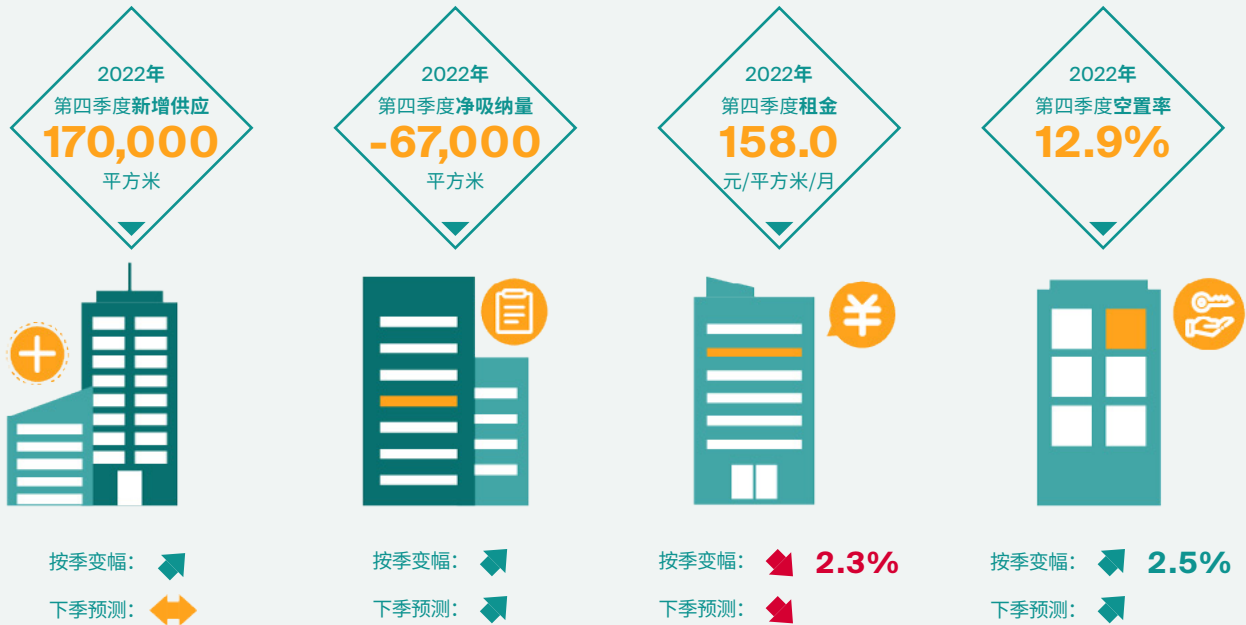
第四季度，全市商贸活动受疫情冲击，租赁需求暂缓甚至停滞，这让本季度全市净吸纳量连续第二季度录得负值。纵观全年，2022年全年累计净吸纳量录得约3.5万平方米，为十年来最低值，仅为疫情前(2019年)的13%。全年新增供应为当年全年净吸纳量的14倍，毫不夸张地

说，过往十年间，今年是供需矛盾异常突出的一年。

因此，全市空置率继续走高至12.9%。租金则延续下跌趋势，按季下跌2.3%，按年下跌6.5%，至158.0元/平方米/月，创下十年新低。

展望明年，随着国内疫情防控政策的优化，香港与内地的逐步通关，都将有助租赁需求的复苏。尽管如此，考虑到需求复苏慢于供给，全市空置率将继续攀升。此外，目前租户普遍持降本增效的心态，业主多采取以价换量的租赁策略以争取稳定的入驻表现，预计租金将继续下探。

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

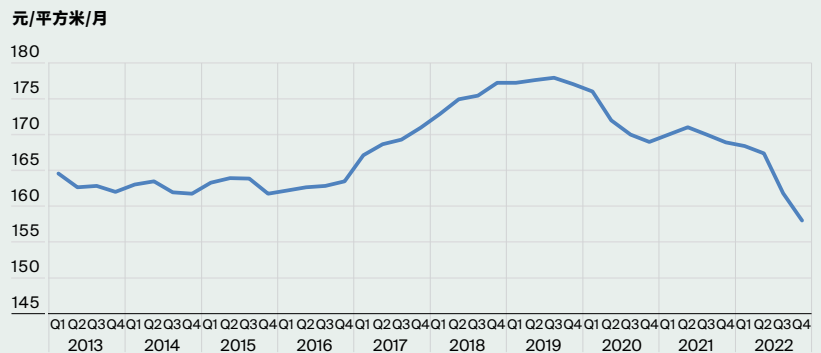
租金走势

第四季度，全市甲级写字楼平均租金创下十年最低值，下跌至158.0元/平方米/月，按季下跌2.3%，但较第三季度3.3%的跌幅有收窄的趋势。

全市四个子市场均录得超1%跌幅的租金下降。跌幅最大的是新兴子市场琶洲，一方面是因为包括CBD珠江新城在内，各业主均大幅让利。另一方面，该片区定位为互联网创新集聚区，而互联网行业近期面临激烈的调整期。

值得注意的是，未来较长一段时间，CBD珠江新城将无新增供应，意味着珠江新城将迎来一段较长时间的存量去化周期。在租户普遍关注成本的当下，各子市场或现价格战。

图二：广州甲级写字楼租金走势



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	人民币 / 平方米 / 天			
珠江新城	171.8	5.6	↓1.3%	12.2%	↑2.1%
天河北	159.0	5.2	↓1.5%	7.0%	↓0.4%
越秀	133.5	4.4	↓1.6%	13.2%	↑7.0%
琶洲	141.2	4.6	↓4.7%	19.0%	↑3.1%

资料来源: 莱坊研究部

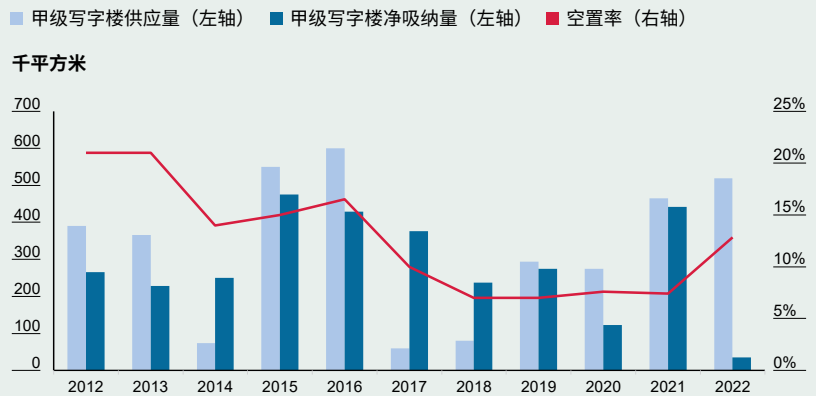
供应与需求

第四季度, 珠江新城的粤海金融中心及越秀的丽丰国际中心迎来交付。未来较长一段时间, 全市新增供应将集中在琶洲及金融城板块, 其余子市场均无新增供应, 广州写字楼市场格局或将揭开新篇章。

从租赁成交来看, 部分业主项目采取积极灵活的租赁政策, 仍能吸引优质的租户入驻。例如, 广州环贸中心成功吸引了曼秀雷敦, 京东安联财险分别租下2,600, 1,700平方米办公面积。

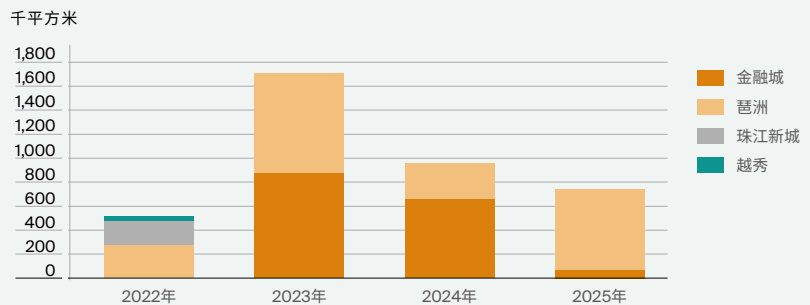
2022年全市租赁活动表现低迷, 本年度净吸纳量录得约3.5万平方米, 为十年来最低值。考虑到明年预计将仍有超100万平方米的新增供应, 而疫情前的三年平均净吸纳量也仅约为30万平方米, 因此, 较长的一段时间内, 供过于求的矛盾仍然是广州甲级写字楼市场的“悬顶之剑”。

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年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
天河北	圣丰广场国际金融中心	ATLAS寰图	2,900	新租
珠江新城	广州环贸中心	曼秀雷敦	2,000	新租
珠江新城	广州环贸中心	京东安联财险	1,700	新租
珠江新城	广州国际金融中心	美国银行	1,400	续租
珠江新城	合景国际金融广场	壳牌	1,200	续租

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

2022年第四季度, 广州写字楼投资市场共录得两宗交易, 总交易金额为人民币7.5亿元。

纵观全年, 2022年全年广州写字楼大宗交易金额超过人民币120亿元, 相比外资买家显著活跃的去去年, 今年内资自用型买家重新主导市场, 全年仅有一宗外资买家交易, 为第一季度凯龙瑞基金购入小米大厦副楼。

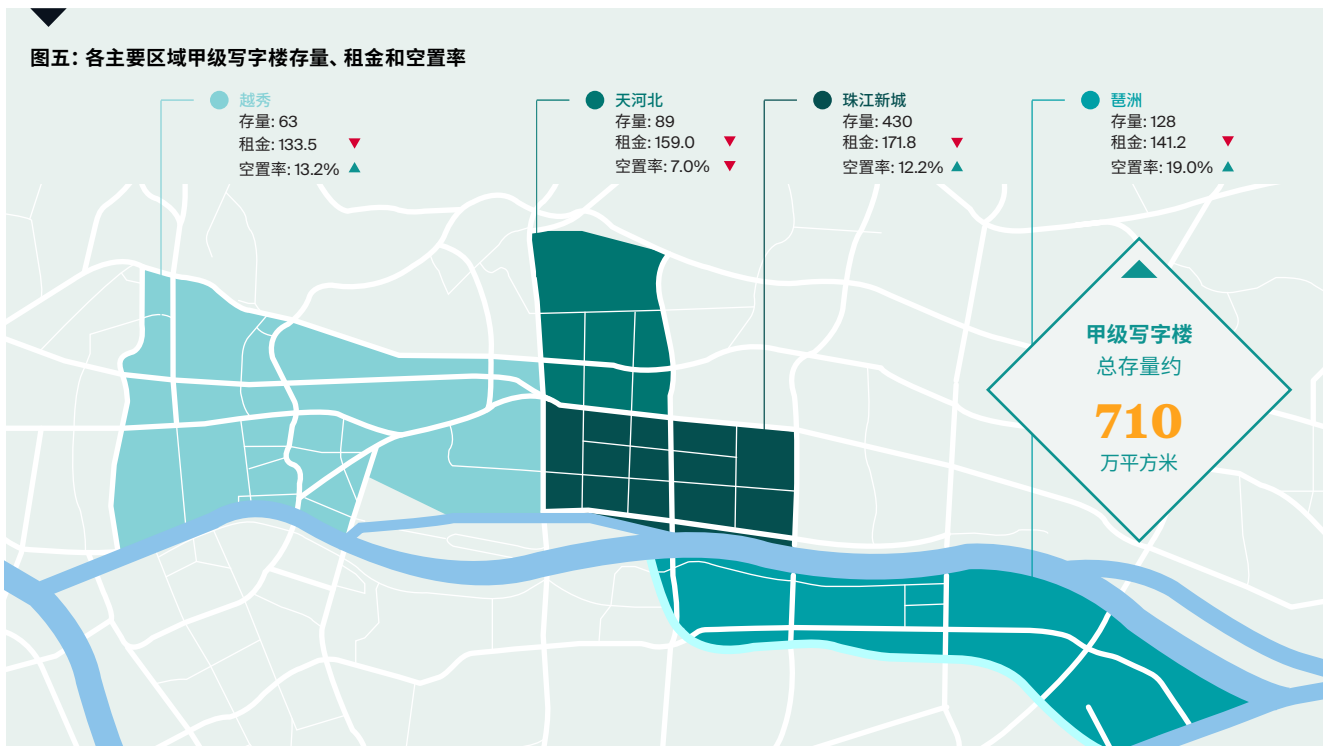
在第四季度新增的交易中, 交易金额最

大的是: 中远海运以总价约人民币5.2亿元向海珑置业购置琶洲区域的广州国际航运大厦19-22层作为自用, 总交易面积为9,939平方米, 单价约5.2万元/平方米。另外一宗是碧派有限公司向海印集团购置位于番禺区的海印又一城的写字楼, 交易面积为1.7万平方米, 交易总价约为人民币2.3亿元。

随着国内有序放开疫情防控, 经贸活动包括跨境投资将迎来复苏。此外, 监管部门针对房地产出台了一揽子支持政

策, 包括降低购房门槛以及“三支箭”落地, 分别在银行信贷、债券融资、股权融资三方面给予流动性支持。预计, 地产行业将在明年逐步企稳, 但杠杆过高、债务问题严重的房企仍需要通过折价出售项目以回归到安全的水平, 明年大宗交易将保持活跃, 且外资买家有望回归。

广州甲级写字楼市场数据图 (2022年第四季度)



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年第四季度



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年第三季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2022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

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。

