

广州甲级写字楼市场 季度报告



2023年 第二季度

本报告重点关注广州甲级写字楼市场, 包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



概览和展望

► 季度内租赁需求呈现明显的前高后低且小面积租赁成交依然居多

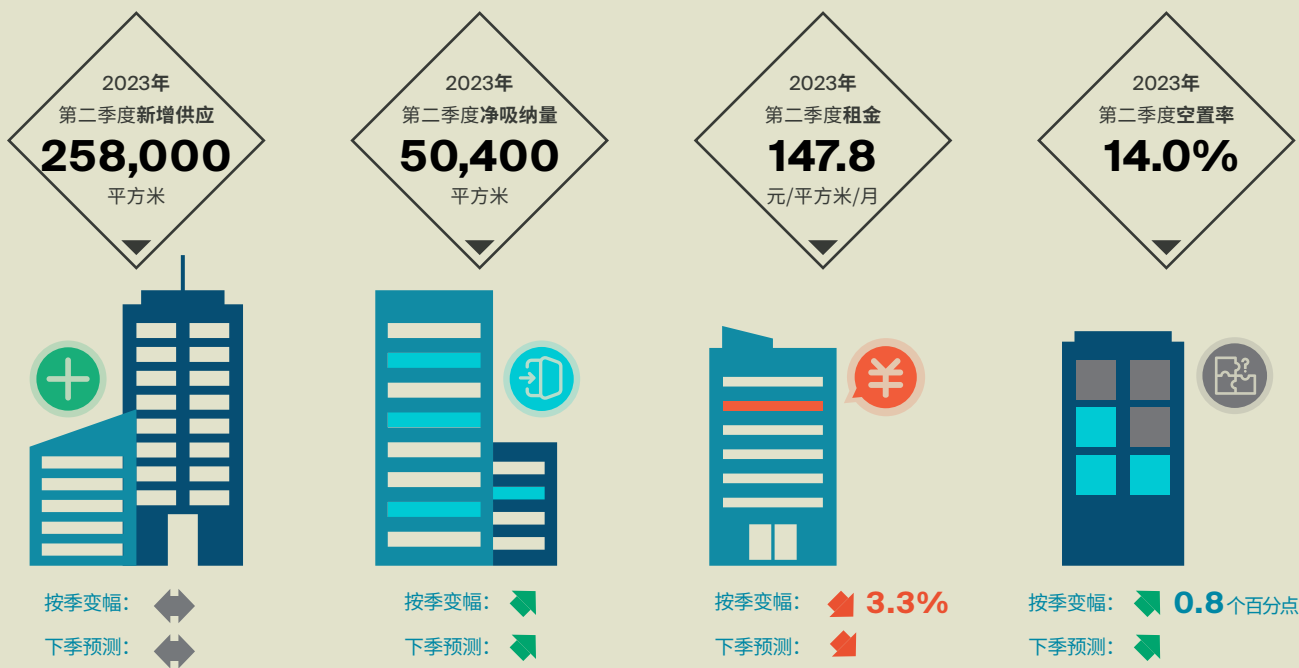
第二季度，广州甲级写字楼租赁市场需求保持复苏态势，但季度内需求呈现明显的前高后低。在租赁成交面积甚至问询面积都普遍偏小的情况下，市场维持强势的“租户市场”，全市租金连续第八个季度录得按季下跌，为147.8元/平方米/月，两年间下跌13.6%。因业主方延续积极的以价换

量策略，全市空置率仅小幅按季上升0.8%。

投资市场方面，广州写字楼市场共有两宗大宗交易，总交易金额约人民币58亿元。历时近一年的复星国际中心北塔交易终于尘埃落定，最终由知识城集团和侨鑫集团购得。

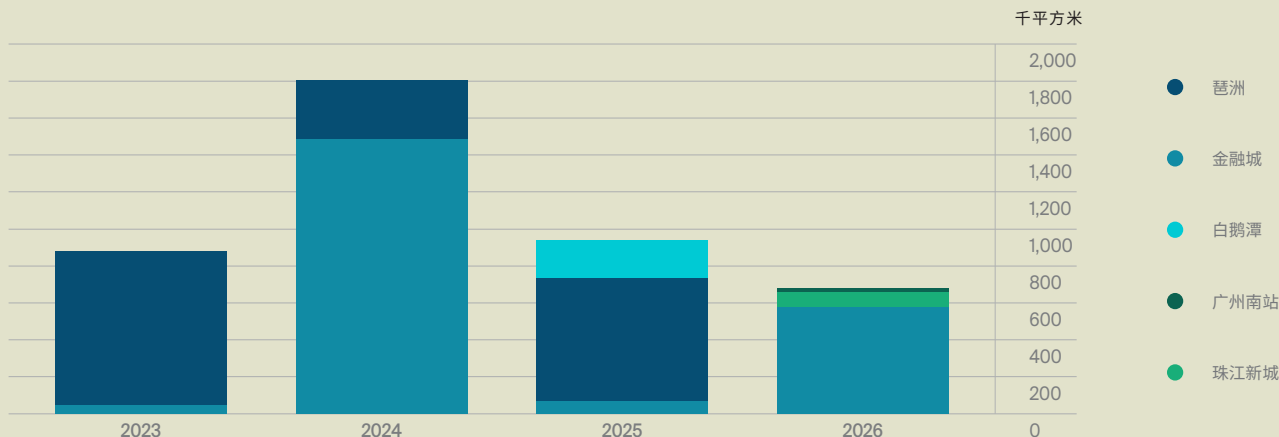
鉴于大量新增供应给甲级写字楼市场所带来的压力目前有加剧的迹象，预计第三季度，空置率及租金会延续当前趋势，相信发展向好的企业会继续把握换租窗口期，租赁需求将继续维持温和复苏的态势。

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

图二：2023-2026各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部
注：2023年的预计供应包括已入市的项目

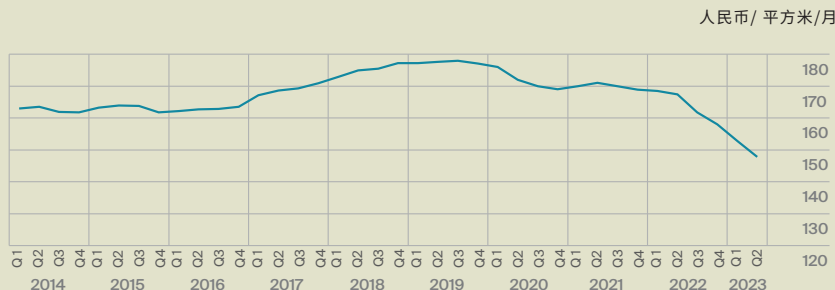
租金走势

租金水平延续下行趋势

全市租金水平延续下行趋势，背后反映多个行业租赁需求复苏不明朗，跌至147.8元/平方米/月，按季下跌3.3%，按年下跌11.7%，四个子市场均录得租金下降。

预计只有当宏观基本面显著改善，需求大幅回暖的情况下，全市租金才有可能止跌回稳。

图三：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，2023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	162.6	5.3	↓3.2%	13.8%	↑1.8%
天河北	145.9	4.8	↓2.6%	6.5%	↑0.7%
琶洲	133.6	4.4	↓2.0%	20.4%	↓2.5%
越秀	123.8	4.1	↓2.0%	11.2%	↓1.4%

资料来源：莱坊研究部

供应和需求

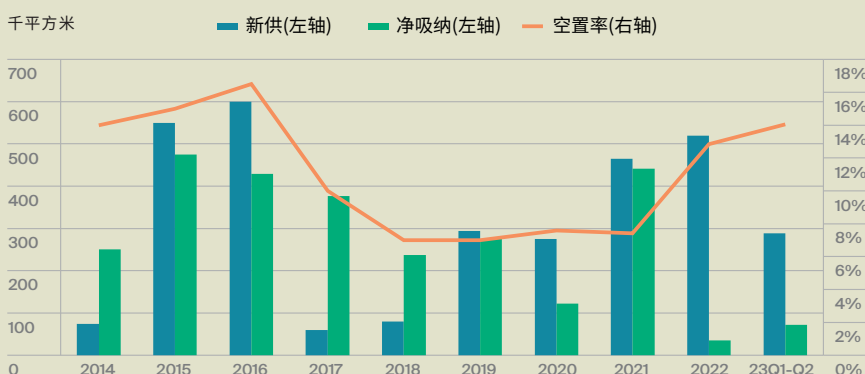
租赁需求保持复苏态势

第二季度，全市新增3个甲级写字楼项目，均位于琶洲。全市租赁需求保持复苏态势，但季度内呈现明显的前高后低的特征，一定程度说明当前的需求大部分仍然是来自于上年年底疫情期间所耽误下来的。

基于以上情况，大部分业主依然采取积极的以价换量策略。同时，部分业主开始跟随市场，考虑推出装修补贴等个性化优惠措施提高吸引力。故此，全市甲级写字楼空置率仅抬升0.8%。

从租赁成交来看，小面积成交依然居多，面积多在200-500平方米之间，但季度内依然有大面积租赁成交，例如欧莱雅租下欢聚大厦26,800平方米，瀛和律所租下越秀金融大厦3,000平方米等。同时，目

图四：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

注：2023Q1-Q2的甲级写字楼供应量及净吸纳量为累计值
2023Q1-Q2的空置率为第二季度的空置率

前市场上问询量较为活跃的行业包括金融类证券公司以及专业服务类。

预计2023年全年新增供应达84万平方米，为过去三年年平均新增供应的两倍。而过往十年的年平均净吸纳量约为30万平方米，也就是说全市空置率将大概率继续抬升。空置率的持续走高，能为租户带来了更多的议价空间和优惠。

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2023年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
珠江新城	越秀金融大厦	瀛和律所	3,000	新租
珠江新城	广州国际金融中心	华夏基金华夏证券	2,000	扩租
琶洲	欢聚大厦	欧莱雅	26,800	新租
越秀	丽丰国际中心	分众传媒	1,500	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

大宗交易将继续保持活跃

2023年第二季度，广州写字楼投资市场共有两宗交易，其中一宗目前还在流程中，总交易金额为人民币58亿元。

一宗为汤臣倍健以人民币18亿元拟购置位于黄埔区的广报云汇商业办公楼57,000平方米。

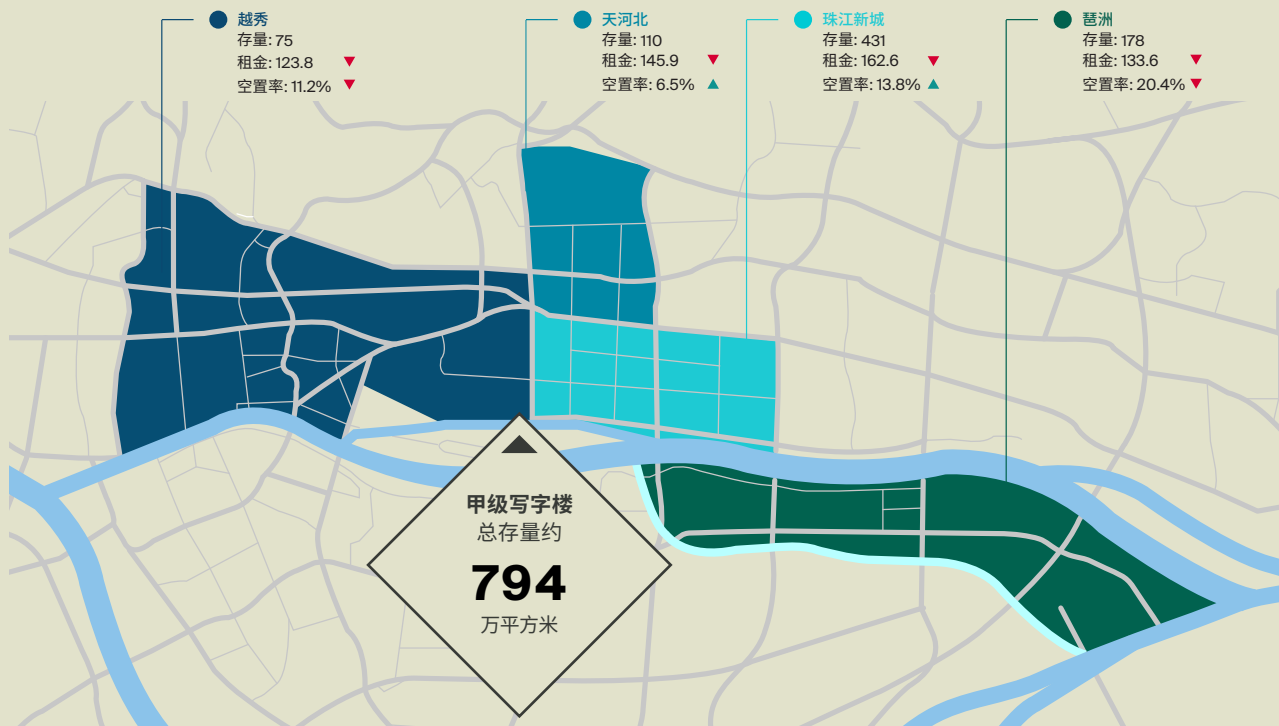
另一宗为，2022年Q3则开始传闻正在出售的位于琶洲的复星国际中心北塔(140,000平方米)，最终确定由广州黄埔区属国企知识城集团和豪宅开发商侨鑫集团以人民币40亿元购置完成，折合单方售价约2.9万/平方米。而早在2019年，复星国际中心南塔地块(现名：铭丰广场)被

新加坡丰树集团购入并于2021年完成交付。所以目前复星集团南方总部项目已全部售出。

展望2023年下半年，国企背景的资本依然会充当写字楼投资市场的主要买方，投资市场会继续保持活跃。

广州甲级写字楼市场数据图 2023年第二季度

各主要区域甲级写字楼存量、租金和空置率



资料来源：莱坊研究部
注：存量的面积单位为万平方米，租金指平均净有效租金，租金单位为人民币/平方米/月，空置率为平均空置率部分数据或因数据库调整而存在差异，具体数值以本季度为准

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

广州商业物业服务部



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



黄一匀
广州分公司总经理
+86 20 3877 1477
even.huang@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

近期研究报告



北京甲级写字楼市场
2023年第二季度



上海甲级写字楼市场
2023年第一季度



广州甲级写字楼市场
2023年第一季度



深圳甲级写字楼市场
2023年第二季度



大湾区机遇



2023年亚太区
展望



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 market 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。