

广州甲级写字楼市场 季度报告

 Knight 萊
Frank 坊

2023年 第三季度

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

经济缓慢复苏但需求疲软

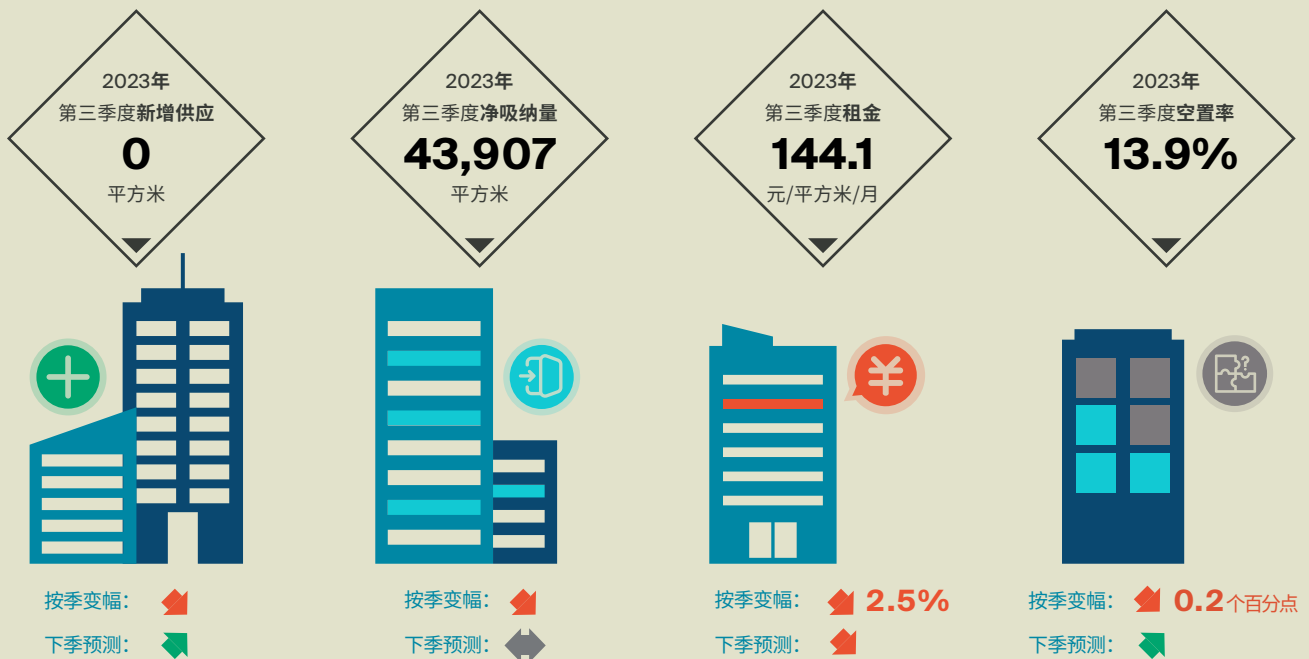
第三季度，广州甲级写字楼租赁市场需求疲软，净吸纳量录得环比12.9%的降幅。全市平均租金延续下行趋势，已连续第九个季度录得下跌，本季度全市整体市场平均租金为144.1元/平方米/月，与2021年同期相比，2年内下跌15%。因业主方积极采取以价换量策略，且本季度无新增供应，全

市空置率环比微降0.2%至13.9%。

从市场发展热点来看，广州市政府以高端制造业为抓手，以二、三产联动方式提振经济。随着多项利好政策的实施，制造业或将成为广州写字楼租赁需求的新增长动力。

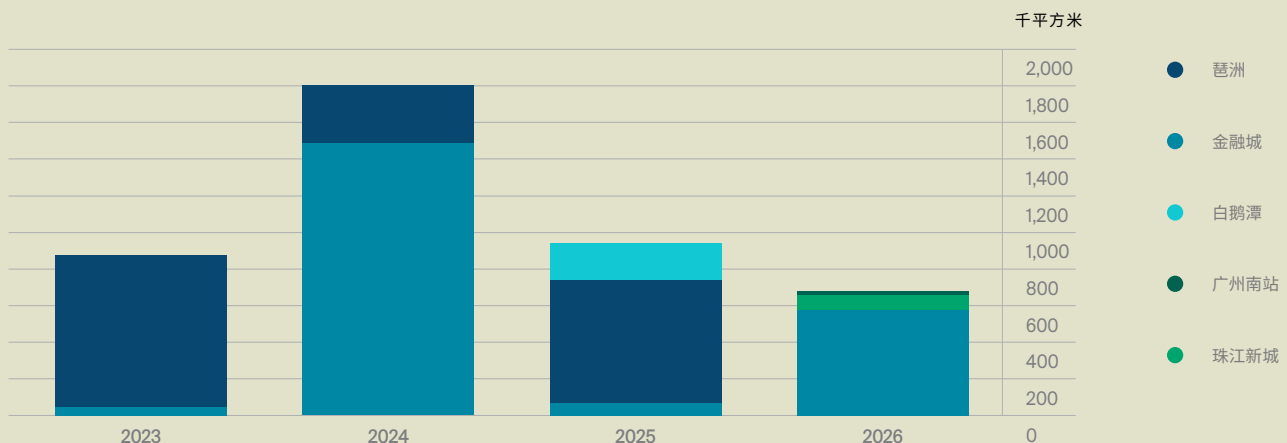
鉴于第四季度广州甲级写字楼供给侧放量巨大，新增供应给甲级写字楼市场所带来的竞争压力或将加剧。预计第四季度，空置率及租金会持续受压，建议业主采取更为进取的租赁策略以从租户主导的市场中突围。

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各区域新增甲级写字楼面积



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

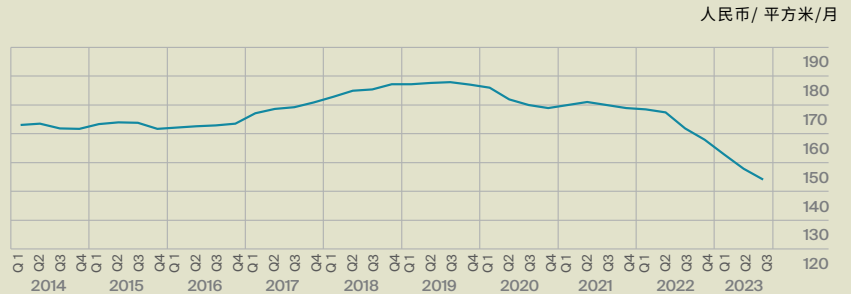
租金走势

租金下行趋势延续

为适应市场变化,写字楼业主于第三季度继续下调租金。全市租金水平持续下探至144.1元/平方米/月,环比下跌2.5%,同比下跌10.9%。四个子市场均录得租金下降。其中,越秀区因老旧物业存量较大,实施以价换量的策略时最为进取,成为本季度租金跌幅最大的子市场。

在广州产业结构升级仍处于调整期,与支柱产业复苏步伐放慢的共同影响下,预计全市第四季度新增租赁需求仍将受抑,全市整体市场租金和空置率将持续承压。然而,因迫近年关,受企业年度预决算影响,问询量、看客量或有所上升。

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年第三季度

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	159.2	5.2	↓2.1%	13.4%	↓0.4%
天河北	143.0	4.7	↓2.0%	7.0%	↑0.5%
琶洲	128.7	4.2	↓3.7%	20.9%	↑0.4%
越秀	117.7	3.9	↓5.0%	10.1%	↓1.1%

资料来源:莱坊研究部

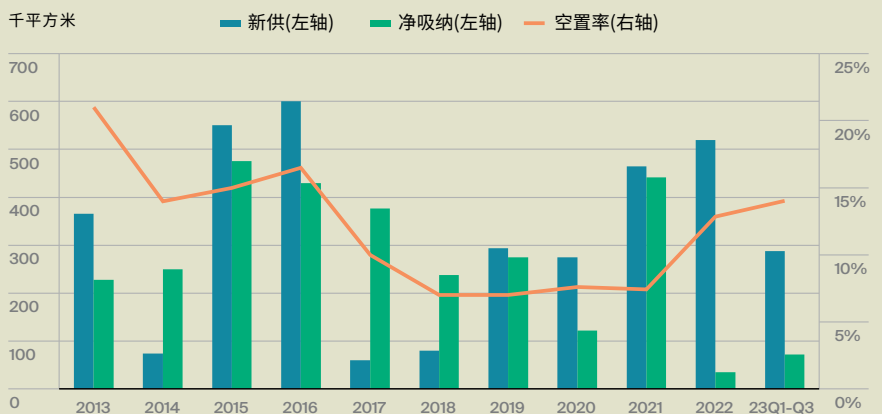
供应和需求

去化压力仍然巨大

第三季度,受疲软的租赁需求影响,本季度净吸纳量环比回落12.9%。因全市无新增甲级写字楼供应,空置率小幅回落0.2个百分点至13.9%,为本年内空置率首次录得下降。

从企业需求来看,本季度租赁的主体需求类型为续租及搬迁,且租户缩减租赁规模的意愿较为强烈,反映降本增效仍然是租赁成交中重要的决策因素。从行业结构来看,金融业是本季度全市租赁需求的主要支撑,以证券、保险为代表的金融子类在本季度中表现出较强的需求韧性。其次是TMT,受益于广州市政府发布的一系列促进软件和信息服务业发展的政策支持,软件开发类企业成为本季度TMT的需求增长引擎。

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-Q3的甲级写字楼供应量及净吸纳量为累计值
2023Q1-Q3的空置率为第三季度的空置率

预计2023年全年新增供应达88万平方米，多个延期交付的项目或将于第四季度集中交付。考虑到过往10年广州市年均净吸纳量仅为30万平方米，而缓慢复苏的广州宏观经济环境难以有效提振租赁需求，广州的写字楼市场将于第四季度面临巨大的去化压力，业主受经营成本压力影响，需要采取更多元的组合租赁策略以有效吸引优质租户。

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2023年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
琶洲	星河湾中心	广发证券	22,000	新租
珠江新城	太平洋金融大厦	国泰君安	3,300	新租
珠江新城	合景国际金融广场	启梦玩具	2,900	新租
珠江新城	粤海金融中心	民生保险	1,000	新租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

市场热点

► 高端制造业或将成为租赁需求的新增长动力

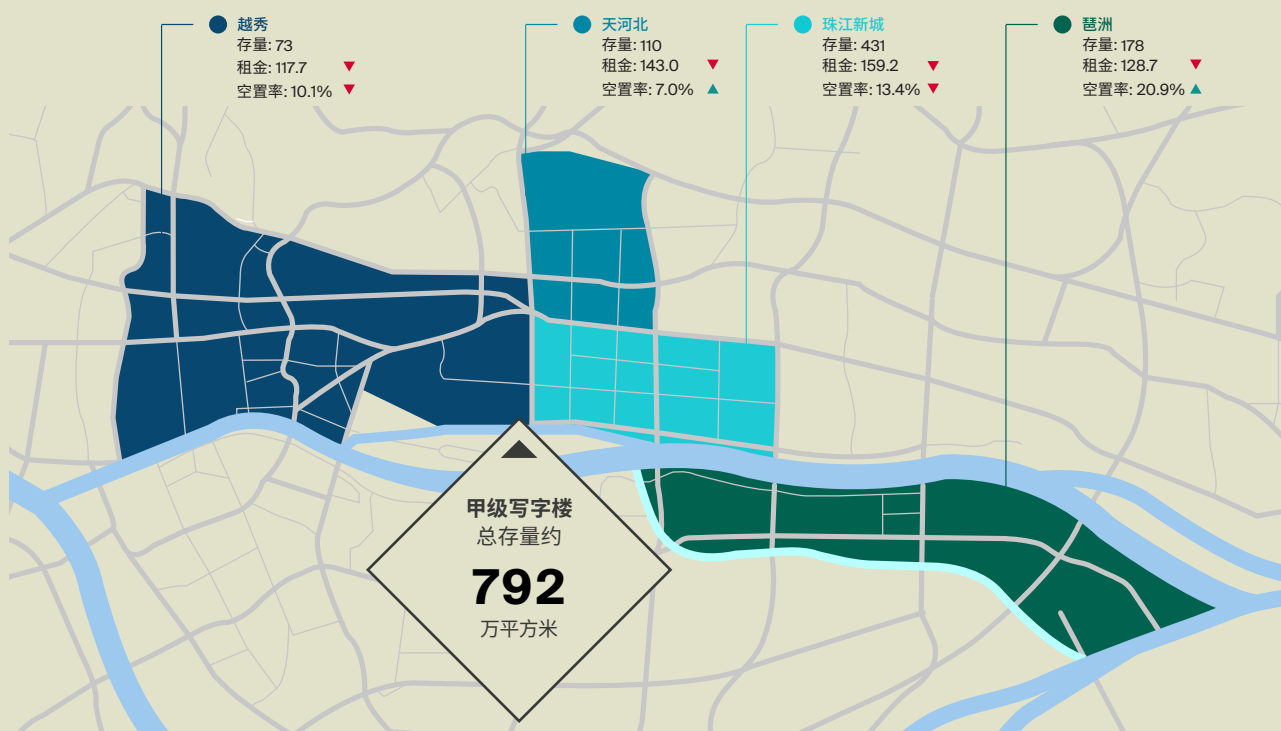
高端制造业的发展正在为全市产业园与写字楼提供机遇，成为广州办公需求的新增长动力。广州制造业基础坚实，制造业的企业数量、新能源汽车产量、独角兽企业数量增速均居全国首位。在金融业、TMT写字楼租赁需求疲软的背景下，消费回暖有效推动零售贸易及物流业的复苏，货物的加快流通也协助制造业稳健恢复。

在本季度，以制造业立市的广州市政府颁发了一系列促进高端制造业发展的政策，在税赋、补贴、创业扶持等方面加大对高端制造业科技创新的支持，推动广州形成“金融+制造”的格局。除此以外，中国将全面取消制造业领域外资准入限制措施，进一步利好制造业的重新出发。

随着各项利好政策的实施落地，专精特新小巨人企业数量扩容，高端制造业有望迎来快速发展期。广州市的高端制造业产业集群将加速形成，进一步吸引商贸、金融、会展等上下游企业进驻，叠加高端制造业扩张过程中的办公与展示需求，形成二、三产联动，有望促进广州全市写字楼租赁交易的活跃度提升。

广州甲级写字楼市场数据图 2023年第三季度

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



陈启明
分析员, 研究及咨询部
+86 136 4231 4481
henry.chen@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2023年第三季度



上海写字楼市场报告
2023年第三季度



深圳写字楼市场报告
2023年第三季度



广州写字楼市场报告
2023年第二季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的ESG量化



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。