

# 广州甲级写字楼市场 季度报告



2023年 第四季度

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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## ► 温和复苏但上行动力不足

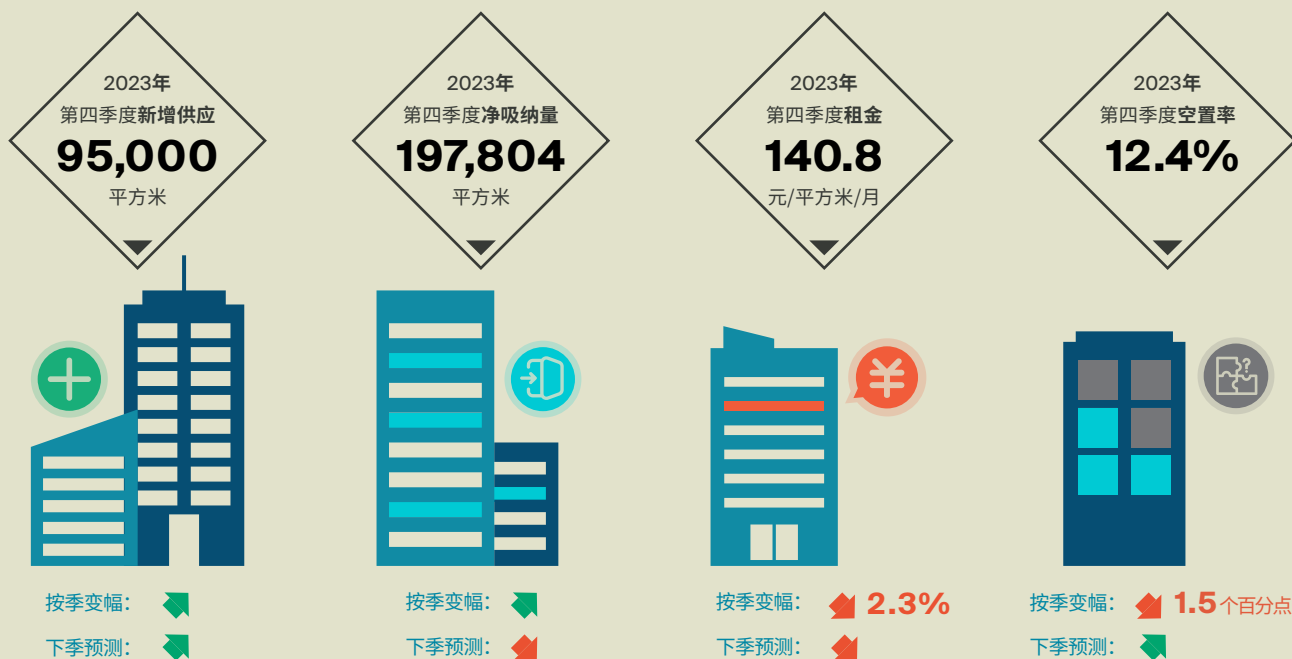
第四季度，广州甲级写字楼租赁市场迎来温和复苏，净吸纳量为近2年最高位，全年吸纳量达313,094平方米。全市租金延续下行趋势，过去两年均在持续下跌，但跌幅已逐步收窄。本季度全市整体市场平均租金为140.8元/平方米/月，两年间下跌17%。尽管琶洲有近10万平方米新增供应入市，但受需求端周期性回暖的影响，全市整体空置率下跌1.5%至12.4%。

投资市场方面，大宗交易活跃度回升。本季度广州全市录得一宗大宗交易，成交金额约人民币11亿元，为本年度全市成交金额最高的大宗交易，全年大宗交易总额约为人民币75亿元。

纵观全年，广州全市整体市场租金持续下跌，净吸纳量震荡回升，整体市场仍处于筑底阶段。展望明年，宏观经济内生动力仍

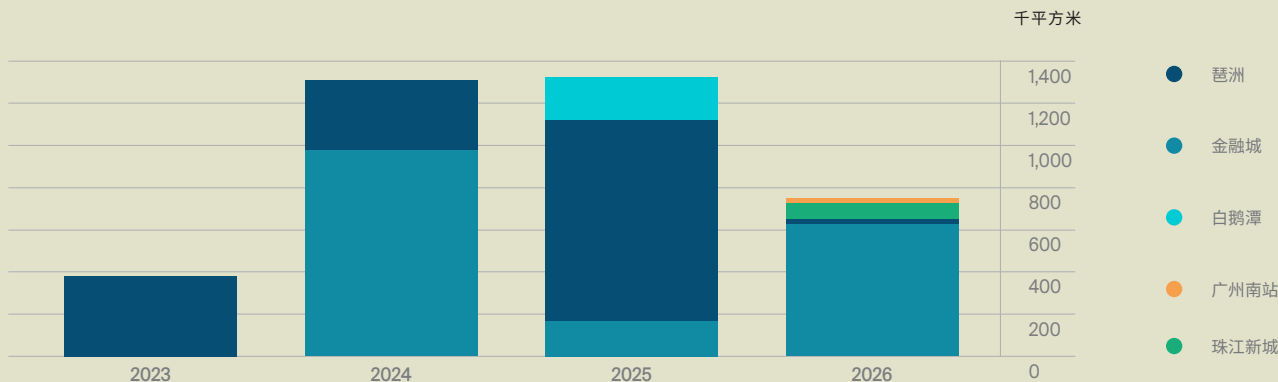
显不足，需求大幅回暖的基础尚未夯实，供应侧预估有超130万平方米放量，预估整体市场的租金会持续受压，空置率将震荡上升。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



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

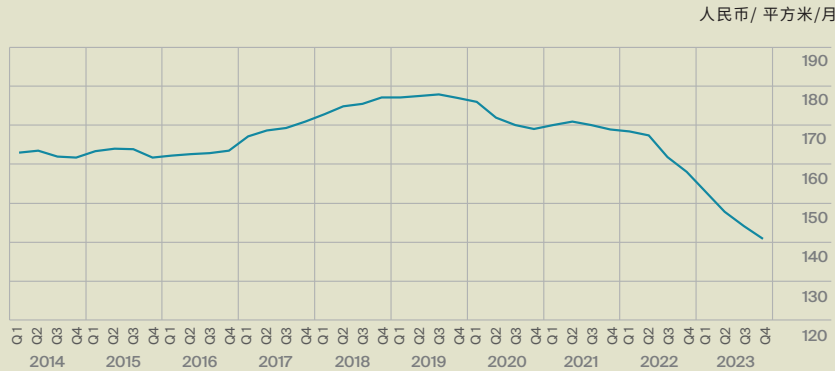
# 租金走势

## 租金仍将保持下行预期

第四季度,广州全市写字楼市场租金继续下探,跌至140.8元/平方米/月,环比下降2.3%。其中,琶洲子市场因本季度有新增供应入市,持续增大的供需剪刀差进一步激化区域价格战烈度,成为本季度租金跌幅最大的子市场。回顾全年情况,广州写字楼市场租金同比下降10.9%,除珠江新城外,天河北、越秀、琶洲三个子市场写字楼租金均录得超10%跌幅,整体仍处于筑底阶段。

预估2024年第一季度,广州全市写字楼市场供应端放量加快,但需求端复苏动力仍较为疲软,市场整体去库存压力较大,租金将延续下滑趋势。

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	157.0	5.2	↓1.4%	10.1%	↓3.3%
天河北	140.9	4.6	↓3.3%	6.1%	↓0.8%
琶洲	123.2	4.1	↓4.2%	23.1%	↑2.2%
越秀	115.6	3.8	↓1.8%	8.2%	↓1.8%

资料来源:莱坊研究部

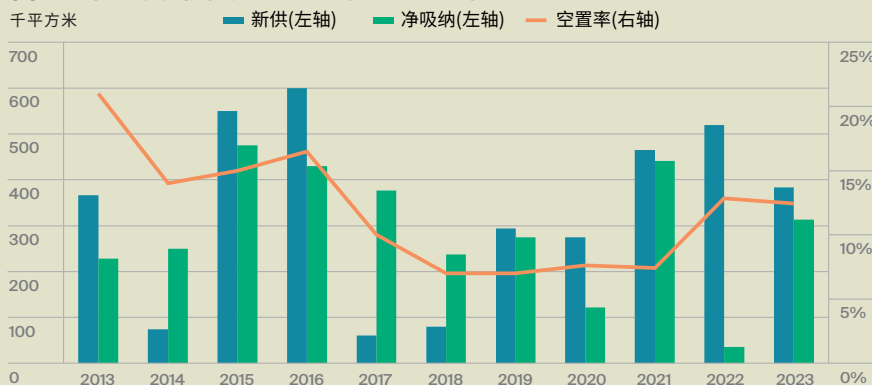
# 供应和需求

## 需求周期性回暖但供需矛盾仍难改善

第四季度,广州全市写字楼市场呈现周期性回暖,净吸纳量达到197,804平方米,为近2年的最高位,全年净吸纳量为313,094平方米,已恢复至2021年全年净吸纳量的70%。尽管本季度有新增供应入市,但全市空置率继续收窄1.5%至12.4%。业主持续的“以价换量”策略颇见成效,前3个季度积压的企业租赁需求终在年末得到释放,除琶洲外,剩余3个子市场空置率均录得下降,其中,珠江新城作为本季度净吸纳量最大的子市场,空置率下降幅度最大,达3.3%。

从企业需求来看,虽然本季度租赁的主体需求类型依旧为搬迁,但企业新设、新租办公室的需求迎来显著的增长,占比超本

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的甲级写字楼供应及净吸纳量为累计值  
2023Q1-Q3的空置率为第四季度的空置率

季度租赁需求的20%。从行业结构来看，金融业延续为全市租赁需求的首位，占比超25%，成交面积超4万平方米，细分子类保险、私募基金相关企业租赁活动最为活跃，值得一提的是，本季度全市单宗成交面积最大的交易也来源于金融业。专业服务业在律所、公关等相关企业需求的带动下提升至第二位，其中律所贡献了专业服务业超40%的需求份额，且多为新设立或扩租。在金融、专业服务业需求高度集聚于珠江新城的同时，科技企业表现出更多对成本的考虑，更偏好天河北、琶洲、番禺等租金更具性价比的区域。

2023年全年总新增供应达383,000平方米，另有超24万平方米供应延期至2024

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2023年第四季度

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	易方达基金	21,329	新设立
琶洲	保利中悦广场	九毛九	10,000	新租
珠江新城	粤传媒大厦	蚂蚁逸康	4,300	搬迁
珠江新城	广州周大福金融中心	诺臣律所	3,800	搬迁
珠江新城	汇美大厦	赢商网	22,00	续租

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

年。考虑到第四季度的需求回暖存在周期性、预期性的因素，且预估2024年广州整体市场将有超130万平方米新增供应入市，而过往10年广州写字楼市场的年均吸纳量仅约30万平方米，在宏观经济增长内

生动力依然不强的背景下，供过于求的矛盾仍将是悬停在广州写字楼市场上的达摩克利斯之剑，全市整体市场的去化将持续承压。

## 投资市场

### 小幅升温但仍将以观望为主

2023年第四季度，广州写字楼市场仅有一宗大宗交易，为深圳某公司收购广州粤海云港城的A2、A4栋，合计220套商办物业，交易合计金额约人民币11亿元，为本年度广州市场成交金额最高的大宗交易。

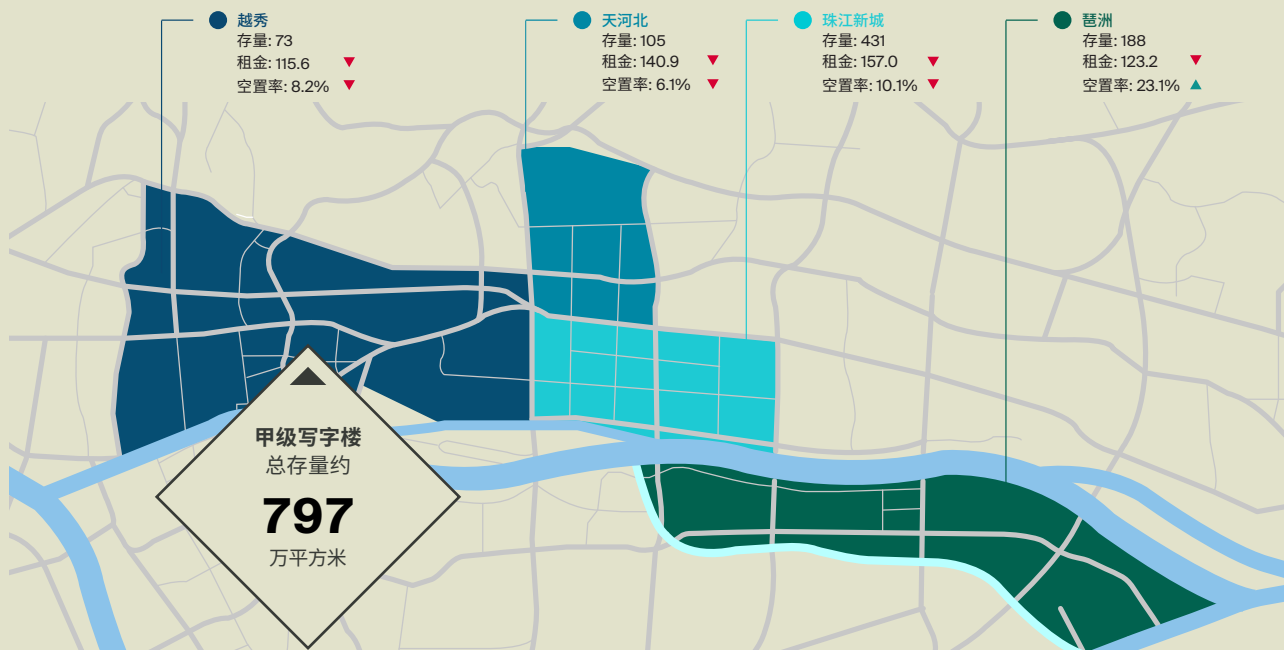
纵观全年，2023年广州写字楼大宗交

易额合共约人民币75亿元，市场呈现温和复苏的态势。然而，对比2022年，本年度大宗交易投资客仍然以观望态度为主，全年资产交易热度、交易金额及交易宗数均出现下跌，大宗交易买家对整体市场的投资信心仍待进一步修复。

预估2024年，央行降准降息的预期持续增强，融资成本不断下降，在宏观经济景气度未能有效提振的情况下，大宗交易标的物业价格将继续下行，投资回报率要求将有所上升，存在稳定收益的标的物业将在降息潮下成为大宗交易买家持续关注的对象。

## 广州甲级写字楼市场数据图 2023年第四季度

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



简家宏  
深圳董事总经理及华南区商业物业服务部主管  
+86 755 6661 3141  
ken.kan@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年第四季度



上海写字楼市场报告  
2023年第四季度



深圳写字楼市场报告  
2023年第四季度



广州写字楼市场报告  
2023年第三季度



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予使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。