

# 广州甲级写字楼市场 季度报告



2024年 第一季度

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

## 整体市场平稳复苏

第一季度,广州甲级写字楼租赁市场平稳复苏,全市写字楼看客量上升,但因需求多为季后需求,于季度内成交转化率不高,净吸纳量大幅回落至22,615平方米。受存量项目持续的价格战影响,全市租金延续下行趋势,跌至137.3元/平方米/月,环比下滑2.5%,同比下降10.1%。由于本季度未有新增供应入市,全市整体空置率下跌1.0%至11.5%。

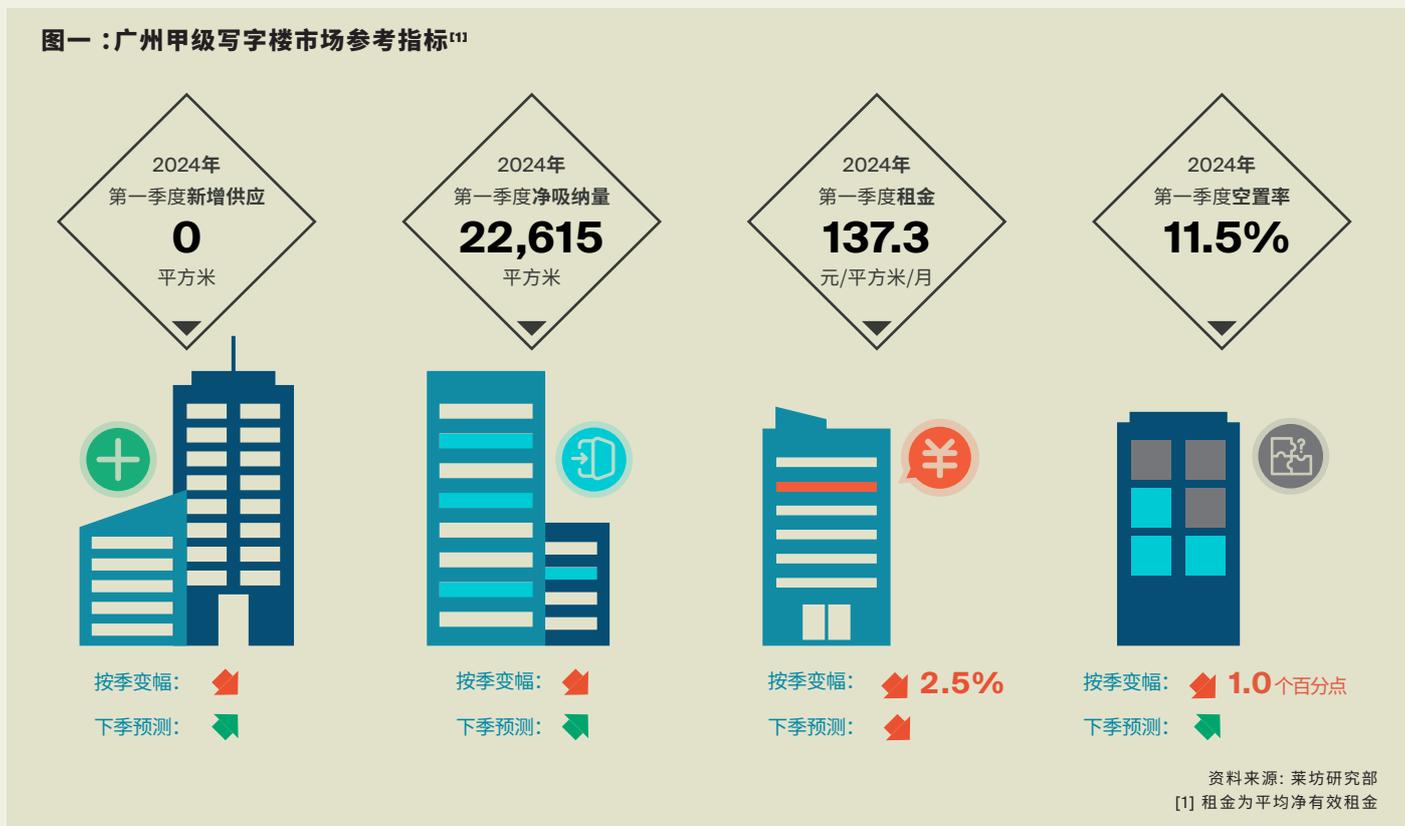
专业服务业和TMT为本季度租赁需求

的主要引擎。琶洲净吸纳量继续领跑全市,游戏、文化传媒等相关企业于本季度租赁表现较为出色,游戏业有望为广州写字楼市场带来更多成交机遇。

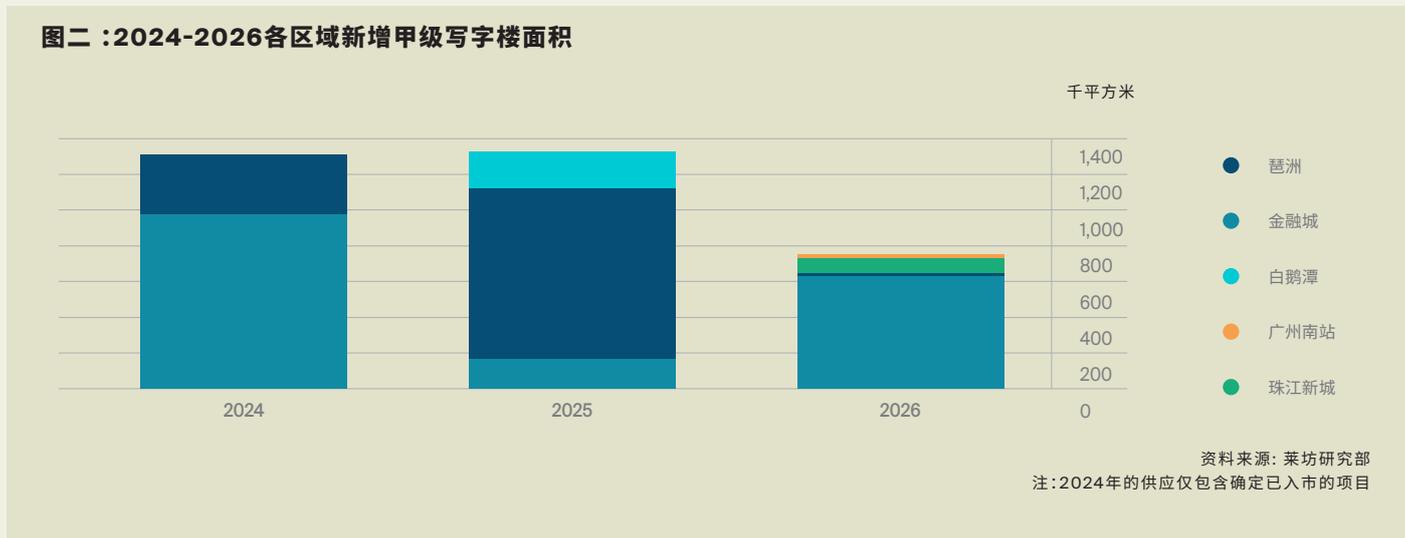
展望第二季度,广州全市整体市场租金仍难摆脱下跌颓势。在新增供应的刺激下,租户更具优势的谈判窗口期将延续,租户能以相对更低的成本租赁更具品质的办公空间,甚至存在租赁转买卖的可能。全市净吸纳量有望因价格松动而小幅回

升。其中,借助更具性价比的租金、更高的写字楼品质、更为集聚的行业氛围,以琶洲、金融城为代表的子市场有望承接游戏厂商的搬迁及更新需求。在宏观经济复苏速度未及预期的背景下,预估全市总体租赁需求仍相对疲软,增长动能受限,空置率将受新增供应影响而结构性抬升。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



图二：2024-2026各区域新增甲级写字楼面积



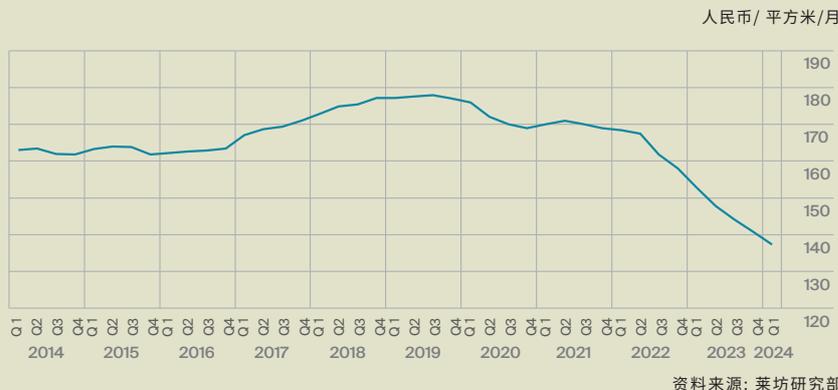
# 租金走势

## 租金保持下行预期

第一季度，广州全市写字楼市场租金继续下探，跌至137.3元/平方米/月，环比下降2.5%。因租户流失加快，珠江新城、天河北两个子市场业主均进行较大幅度的价格调整。叠加数据库调整影响，天河北租金录得环比8.5%的跌幅，远超去年同期水平。与之相反，主打性价比的越秀、琶洲，因与成本节约型的主流租赁需求吻合，于本季度租金表现最为平稳，越秀区写字楼租金更录得环比1.2%的小幅上升。

预估2024年第二季度，金融城、琶洲将逐步有新增供应的释放，广州全市整体市场仍将面临较大的去化压力，租金下行预期持续加强。

图三：广州甲级写字楼租金走势



表一：广州甲级写字楼各细分市场参考指标，2024年第一季度

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	152.2	5.0	↓3.1%	11.6%	↑1.5%
天河北	128.8	4.2	↓8.5%	6.5%	↑0.4%
琶洲	123.2	4.1	0.0%	17.4%	↓5.7%
越秀	116.9	3.8	↑1.2%	6.4%	↓1.8%

资料来源：莱坊研究部

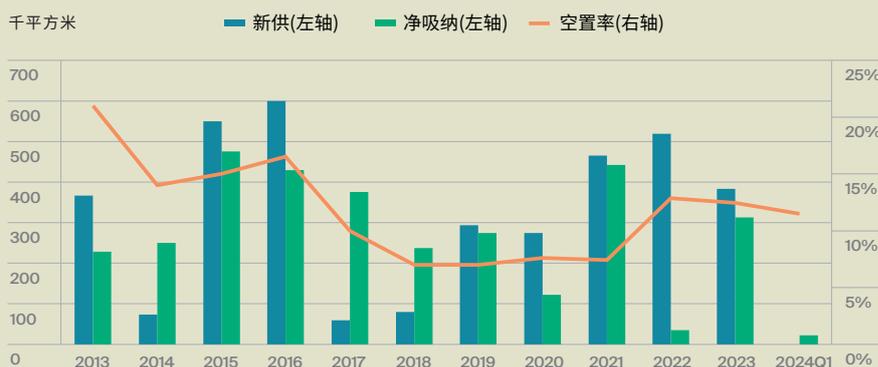
# 供应和需求

## 琶洲净吸纳量领跑但全市整体需求仍较为疲软

第一季度，广州全市写字楼市场租赁需求经历上一季度的大幅释放后，再度回落至低位水平，净吸纳量仅为22,615平方米。因本季度没有新增供应入市，全市空置率继续收窄1.0%至11.5%。值得注意的是，琶洲于本季度净吸纳量领先全市，空置率大幅下降5.7%至17.4%。与之相反的是，珠江新城客户流出量最大，空置率抬升1.5%。

从企业需求来看，搬迁和新设立为本季度两大租赁需求。其中，搬迁需求占总需求面积的47.2%，保持规模及扩租的比例远高于减租，占比超90%，且搬迁扩租的目的写字楼多位于琶洲区域。从行业结构来看，专业服务业是本季度租赁需求的

图四：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



需求引擎,占比达24.6%,灵活办公、咨询公司为主要细分子类。其次,受游戏、出行平台、文化传媒等相关企业的带动,TMT位列本季度全市租赁需求第二位,且普遍承租面积均超1,000平方米。相对的是,金融业在本季度需求大幅萎缩,下滑至第三名,主要需求来源为证券、基金,且更为青睐珠江新城。

展望2024年第二季度,因处于产业转型的阵痛期,预估广州全市整体租赁需求的增长动能仍处于休整积蓄阶段,短期内较难摆脱颓势。然而,受新增供应入市的刺激,租户谈判优势延续,叠加延期释放的需求带动,预估广州全市净吸纳量将迎来小幅的上涨。其中,因新建楼宇存量更充裕、租金更具性价比,琶洲的净吸纳量有望继续领跑全市。

表二:甲级写字楼主要租赁成交,2024年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
天河北	广州环贸中心	中国电建集团	2,700	搬迁
天河北	粤海天河城大厦	广东启德教育服务有限公司	2,600	新设
琶洲	广铝国际中心	灵机文化	2,100	搬迁
琶洲	粤传媒大厦	圣本网络	800	搬迁

资料来源:莱坊研究部  
注:所有成交均有待落实

## 市场热点

### 蕴藏成交机遇的广州游戏业

自2022年游戏“版号寒冬”结束,版号政策渐趋稳定,全国游戏业在2023年迎来显著回暖。根据广州人民政府公告,2023年广州游戏市场实际销售收入为人民币1,058亿元,产业营收约占全国的35%。2023-2024年度“国家文化出口重点企业”中,广州有9家游戏企业入选,三七互娱、网易、灵犀互娱等广州本土游戏厂商更成为广州乃至全国游戏业出海的龙头企业。

回顾过去两年,广州的游戏行业在租赁需求上表现十分亮眼。租赁方面,库洛科技于2022年,由棠下产业园区搬迁至琶洲小米大厦,租下14-17层全层,员工人数由几十人增至上千人;2023年下半年,广

州漫灵从天河棠下村搬迁到汇金中心,承租面积达5,000平方米。买卖方面,三七互娱在购置保利金融大都会合共9层写字楼用作自用外,更于琶洲摘地兴建全球总部;2023年,办公地点仍位于天河软件园的诗悦网络,亦于2023年以人民币10亿元于金融城摘地。

然而,除以上提到的游戏企业,广州市还有规模庞大、营收可观的游戏厂商,虽然拥有多款流水上亿元的游戏产品,但因历史原因,办公地点仍然是位于传统产业园或乙级写字楼内,如露珠游戏、易幻网络、君海游戏等企业。借助更具性价比的租金/售价、更高的写字楼品质、更为集聚的行业氛围,以琶洲、金融城为代表的子

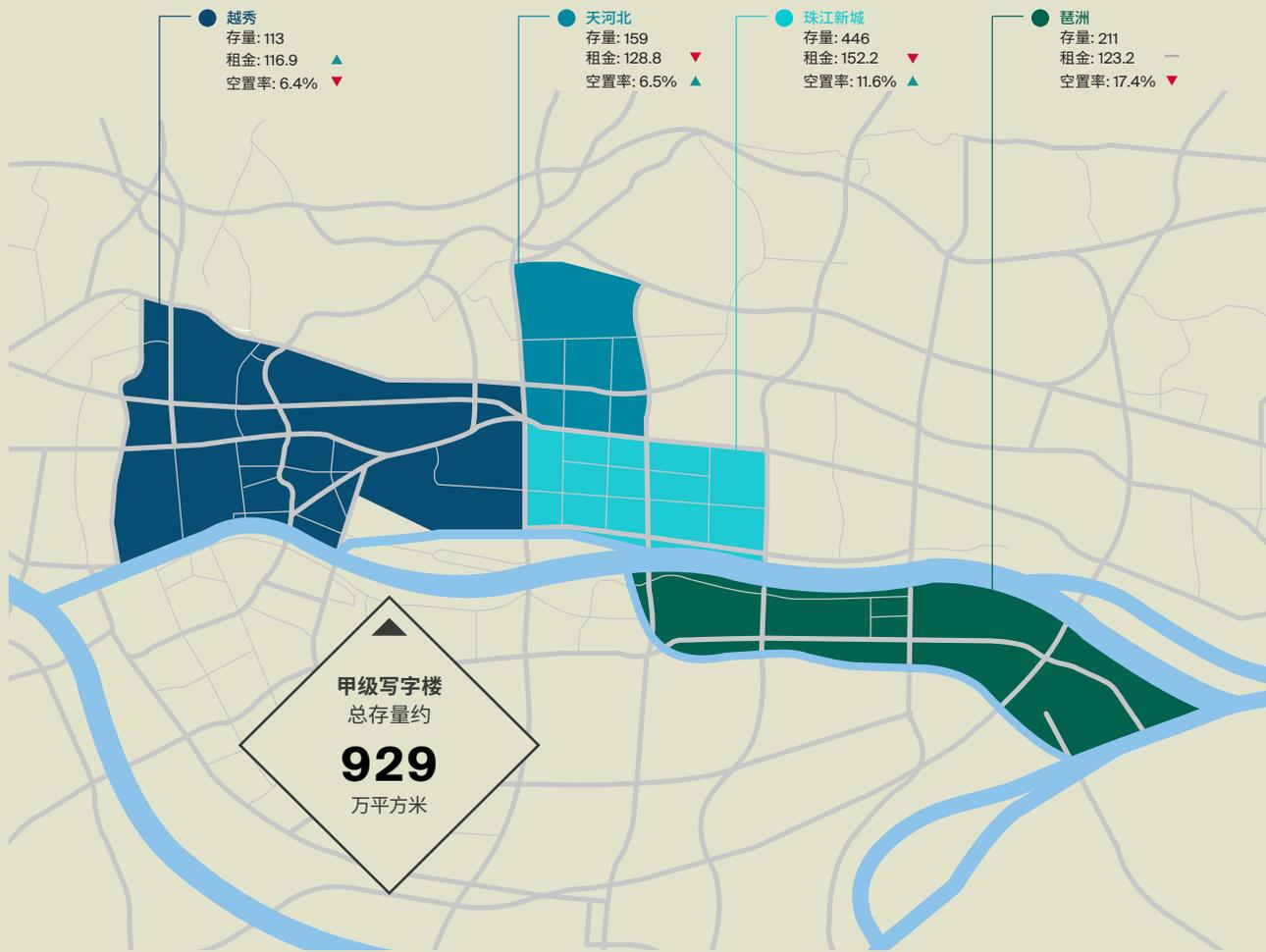
市场有望撬动并承接游戏厂商的租赁及买卖需求。

此外,网易公司重新与暴雪签订合作协议于今日再度冲上热点。因需重组团队、重建服务器机房和恢复各类数据等环节需要,预计首款游戏需等待至夏季方能开服。其中,团队的重新组建和人手扩增将在短期内产生新的办公租赁需求。同时,因数据中心净高、承重、散热、供电、通信电缆接驳均有特殊建造标准,短期内难以完成新建,网易或需要租赁外部数据中心的方式以应对紧迫的开服节奏,巨大的存储需求亦将于第二季度为广州带来数据中心租赁成交的机遇。

# 广州甲级写字楼市场数据图

## 2024年第一季度

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



黄伟伦  
董事, 广州商业物业服务部主管  
+86 166 5801 0718  
aaron.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  
2024年第一季度



上海写字楼市场报告  
2024年第一季度



深圳写字楼市场报告  
2024年第一季度



广州写字楼市场报告  
2023年第四季度



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。