

# 广州甲级写字楼市场 季度报告



2024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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## ► 市场逐步修复但增长动能仍需积蓄

第二季度，广州甲级写字楼租赁市场温和回暖，净吸纳量微增至31,618平方米。全市租金依然承受较大的下行压力，下降至每月每平方米135.0元，环比跌幅达1.7个百分点。因受需求疲软及部分子市场租户的显著流失双重影响，全市整体空置率环比上升0.5%至12.0%。

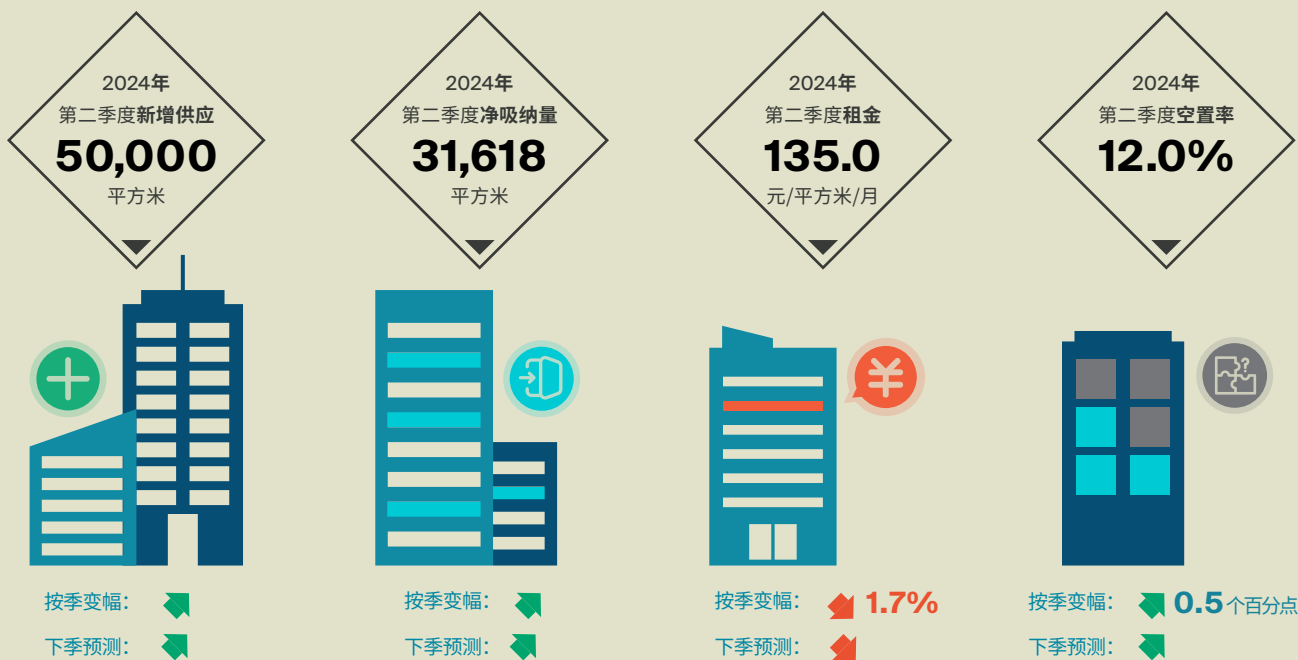
TMT、制造业及专业服务业为本季度三大租赁需求来源，其中TMT和制造业的租

赁表现尤为瞩目。同时，本季度新租需求表现强劲，成为租赁市场的主要驱动力，反映市场环境有序修复。大宗交易市场方面，本季度仅录得1宗成交，涉及成交金额达人民币2.16亿元，但整体市场需求仍受租金下滑环境的影响，处于相对沉寂状态。

展望第三季度，广州全市整体市场将迎来超10万平方米的新增供应。鉴于这些新增项目普遍提前较长时间进行预招租，并

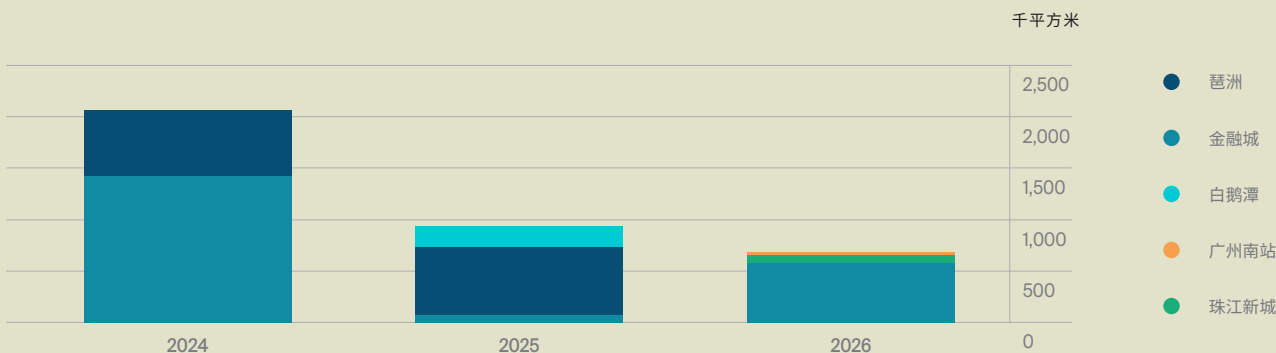
展现出高度的价格灵活性，叠加租赁活动的周期性回暖利好，预估全市净吸纳量将迎来新一轮的增长动力。然而，宏观经济环境仍未出现结构性改善，全市整体的租赁需求仍显疲软，空置率仍将受新增供应影响继续抬升，广州全市甲级写字楼租金也将迫于严峻的去化压力而维持下行趋势的预期。

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

图二：2024-2026各区域新增甲级写字楼面积



资料来源：莱坊研究部  
注：2024年的供应仅包含确定已入市的项目

# 租金走势

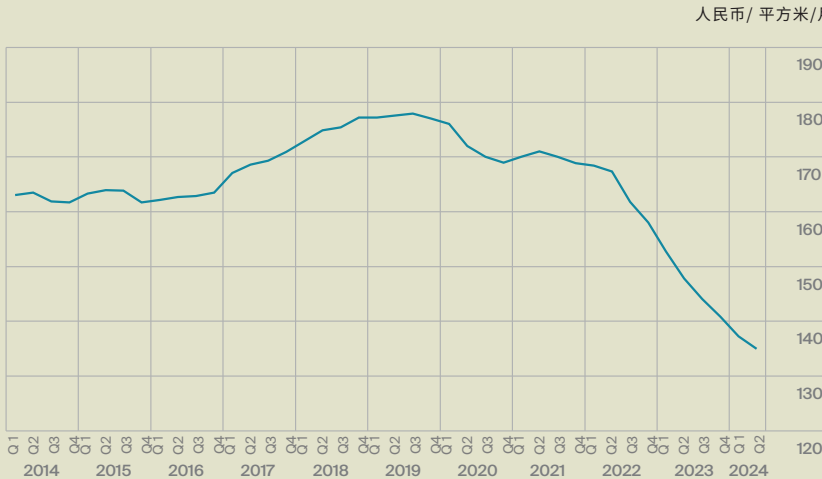
## 租金下行趋势延续

第二季度,广州市的写字楼租赁市场继续呈现出下行趋势,租金水平滑落至每月每平方米135.0元,较上月环比下挫1.7个百分点。

值得注意的是,尽管珠江新城与天河北区域在上一季度经历了显著的租金调整,但本季度内这两大子市场展现出了相对稳定的租金表现,特别是珠江新城,其租金甚至实现了温和的回升,显示出一定的市场韧性。与此同时,越秀与琶洲区域,这两个在上季度表现较为稳健的市场板块,本季度则面临了更大的价格调整压力,其中越秀区的租金环比下跌了1.4%,反映其市场调整步伐的加快。

展望2024年第三季度,金融城将迎来超过10万平方米的新增写字楼供应涌入市场,这一增量或将以更具竞争力的租金条件对市场形成进一步冲击。预估广州整体市场租金的下行趋势将在未来一段时间内持续。

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			
天河北	128.8	4.2	0.0%	6.9%	↑0.4%
珠江新城	152.7	5.0	↑0.4%	11.4%	↓0.2%
越秀	115.3	3.8	↓1.4%	8.7%	↑2.3%
琶洲	122.8	4.0	↓0.3%	17.5%	↑0.1%
金融城	99.8	3.3	/	17.7%	/

资料来源: 莱坊研究部

# 供应和需求

## 温和复苏但未有稳定支撑

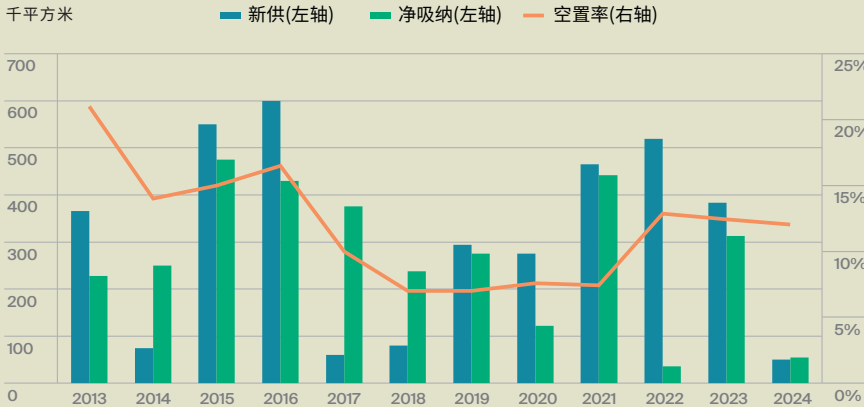
第二季度,广州迎来本年的首个新增供应——保利南方财经大厦,该项目的入市降为全市带来达50,000平方米的新增供应。受新增供应的刺激,全市整体市场活跃度有所提升,租赁需求实现温和增长,全市净吸纳量增至31,618平方米。值得注意的是,金融城因新增供应的良好去化,吸纳量位居全市首位。珠江新城紧随其后,于本季度实现上万平方米的净吸纳,进一步推动空置率环比下降0.2%。相比之下,越秀区则面临租户流出的严峻挑战,空置率环比上升2.3%,反映该区域在市场竞争中的调整压力。

企业需求层面,新租需求成为市场主导力量,占比高达34.7%,标志着市场环境正逐步修复与改善。同时,市场需求呈现出鲜明的多元化特征,减租、租约重组的比例与扩租相近,企业既注重成本控制与效率提升,也不失时机地寻求业务扩张,体现了市场需求的复杂性 with 灵活性。

从行业结构来看,TMT行业凭借互联网电商平台、广告传媒及流媒体运营等领域的强劲需求,跃居首位,成为本季度租赁市场的核心驱动力,占全市总租赁需求的比例达29%。制造业紧随其后,家用电器、日用化工、精密仪器等细分领域企业需求显著增长。而专业服务业虽退居第三,但留学咨询与律所的需求依然稳健,前者展现出更强的扩张意愿。

展望2024年第三季度,考虑到写字楼市场租赁需求的增长动力尚处于调整蓄力阶段,且金融城区域预计将有约10万平方米的新增供应入市,其或将通过其更具

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：2024年的甲级写字楼供应量及净吸纳量为累计值  
2024年的空置率为第二季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
琶洲	宝地广场	京东	7,000	新租
珠江新城	侨鑫国际大厦	奥飞娱乐	4,600	楼内扩租
琶洲	TCL大厦	领匠网络	3,100	搬迁
琶洲	保利中悦广场	乐看科技	2,800	新租

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

竞争力的租金策略刺激全市净吸纳量小幅增长。然而,鉴于整体需求尚显疲弱,预

计空置率面临较大上行压力,整体市场仍将静待需求的进一步释放。

# 投资市场

## 写字楼大宗成交需求仍在蛰伏

2024年第二季度,广州写字楼大宗交易市场略有升温,录得一宗成交,成交金额为人民币2.16亿元,标的为广州海灏国际大厦的写字楼单元。

在广州写字楼市场租金下行压力不减

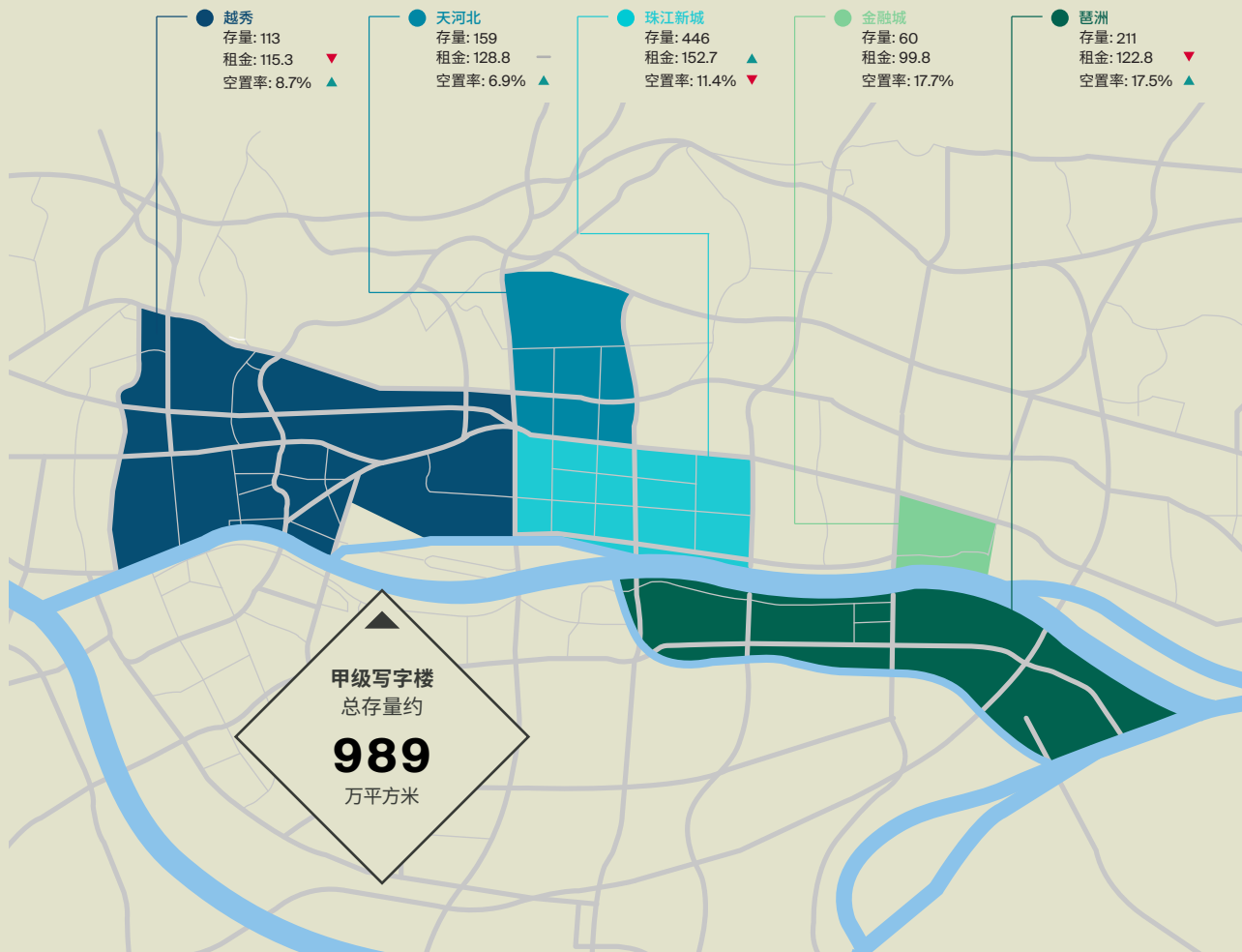
的背景下,广州写字楼项目普遍面临营收下滑的困境,部分开发商为缓解债务压力、加速资产变现,不得不放宽对大宗交易标的物的价格要求,以稳定并提升投资回报率,撬动蛰伏的需求。然而,大宗交易买家普遍持谨慎观望态度,导致市场去化

压力依然严峻。值得注意的是,本季度不仅写字楼大宗交易市场有所动作,商住项目、工业项目等也产生了引人注目的交易,显示出市场整体在细分领域中的活跃度与潜力。

# 广州甲级写字楼市场数据图

## 2024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  
因金融城本季度入库, 故不表述环比变化

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  
高级董事, 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



北京甲级写字楼市场报告  
2024年第二季度



上海甲级写字楼市场报告  
2024年第二季度



深圳甲级写字楼市场报告  
2024年第一季度



广州甲级写字楼市场报告  
2024年第一季度



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。