

广州甲级写字楼市场 季度报告



2024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

市场逐步修复但增长动能仍需积蓄

第三季度，广州写字楼租赁需求略有降温，净吸纳量回调至22,073平方米。全市甲级写字楼租金逐步企稳，环比仅小幅下降0.1个百分点至134.8元。受新增供应入市与需求放缓的双重影响，整体空置率较上一季度上升0.5个百分点，达到12.6%。

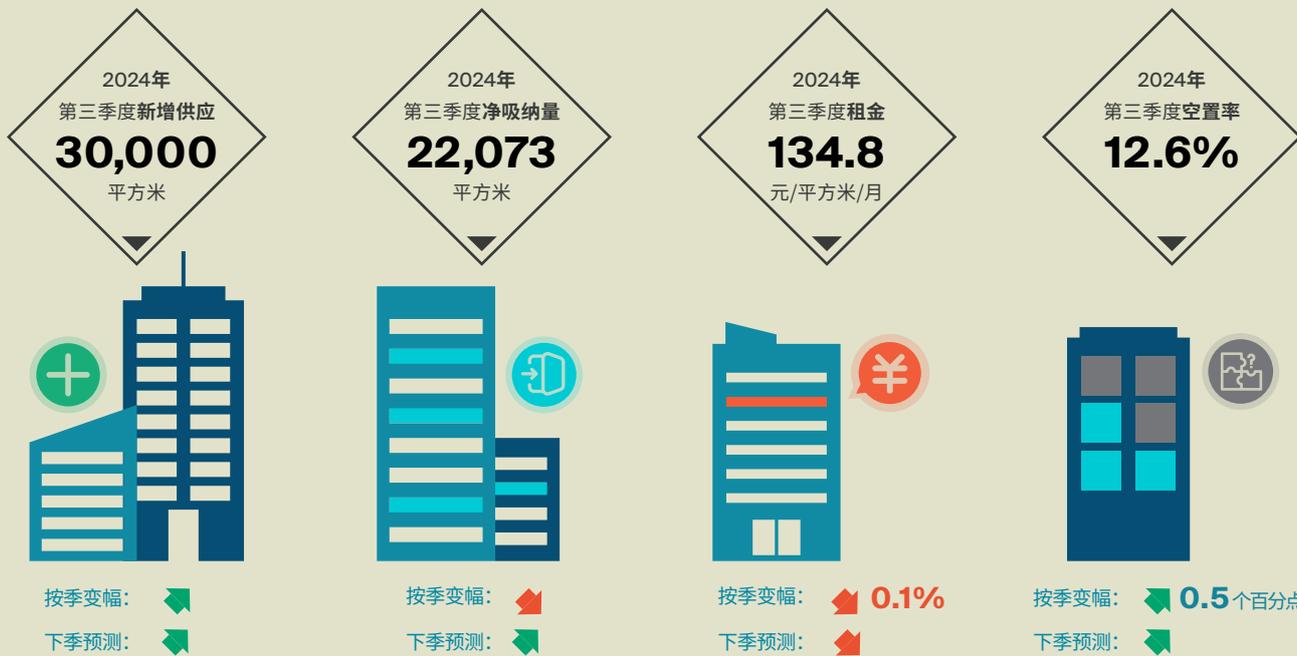
从交易类型来看，新设立企业展现出的需求韧性及扩租需求的增长，体现出广州全市写字楼市场回暖基础逐步得到夯实。行业层面，TMT、公共服务业及金融业成

为驱动本季度租赁需求的三大主要动力，其中TMT行业增长尤为强劲，互联网平台和游戏板块更是其中的领军者。至于投资市场，本季度录得一宗写字楼大宗交易，涉及金额高达19.6亿元人民币，标志着大宗交易活跃度有所回升。

展望第四季度，受益于一系列货币宽松政策与经济刺激措施，市场信心有所增强。预计年内推迟交付的写字楼项目可能集中于年末入市，为广州写字楼市场带来

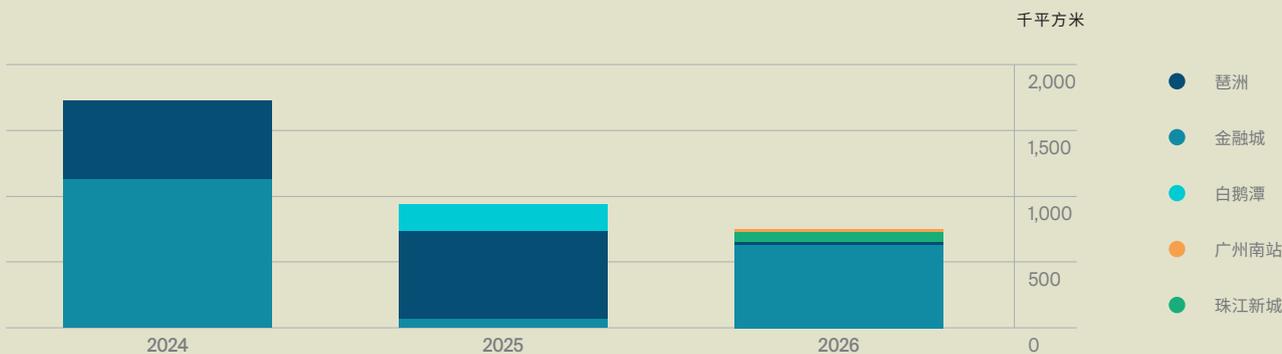
超过10万平方米的新增供应量。鉴于过去十年广州写字楼市场年均净吸纳量约为30万平方米，而截至第三季度，全年净吸纳量仅达8万平方米，预计年末将有一波积压的租赁需求得到释放。供应与需求的双重增长预计将激活广州写字楼市场，尽管租金与空置率仍面临一定压力，但预计两者将保持在周期性波动的合理范围内，不会出现剧烈波动。

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

图二：2024-2026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

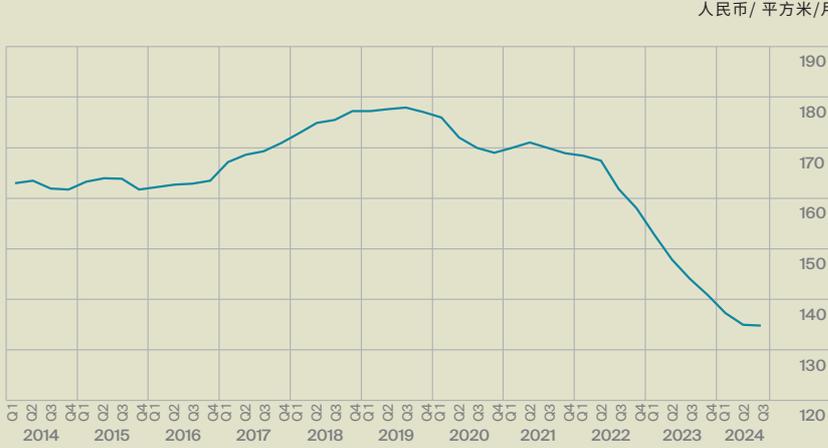
租金逐步止跌企稳

第三季度，广州市写字楼市场租金虽然依旧处于下行通道，但已初现企稳的苗头。全市写字楼平均租金下跌至每月每平方米134.9元，环比下滑0.1个百分点，年内租金跌幅持续收窄。

除珠江新城以外，剩余子市场租金表现相对平稳，租金环比变幅温和，显现出止跌回稳的迹象。相比之下，珠江新城子市场则主要因挽留和吸引租户，采取了更为积极的定价策略，本季度租金环比跌幅达2.2个百分点。

展望2024年第四季度，广州全市将迎来超过10万平方米的新增供应入市，这些项目多为本年度因故推迟入市的项目。大规模的新增供应涌入市场，可能会加剧租金下行的预期，使得全市写字楼租金企稳的态势面临短暂挑战。然而，在宏观经济持续修复等积极因素影响下，预计租金下行趋势仍将延续，但其跌幅将处于周期性波动的合理区间内。

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，2024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			
天河北	128.5	4.2	↓0.2%	7.6%	↑0.7%
珠江新城	149.3	4.9	↓2.2%	11.3%	↓0.1%
越秀	115.2	3.8	0.0%	8.2%	↓0.5%
琶洲	122.4	4.0	↓0.3%	19.5%	↑2.0%
金融城	104.4	3.4	↓0.3%	31.7%	↑14.0%

资料来源：莱坊研究部

供应和需求

需求总体疲软但有望于下季度释放

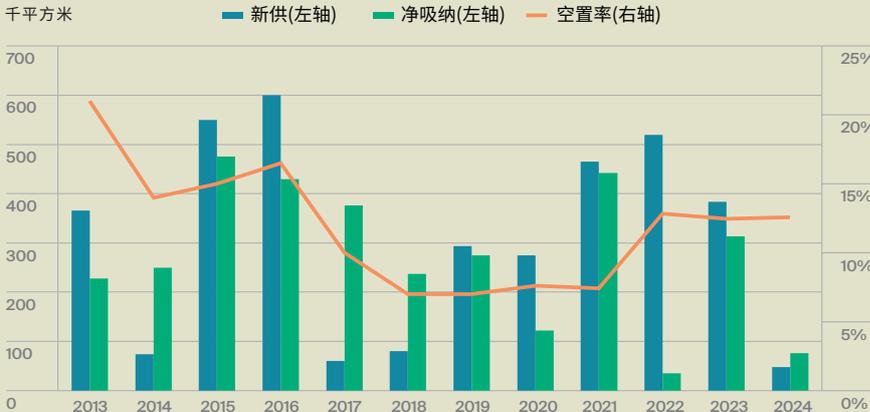
在第三季度，城投中心东塔作为本市唯一的新增供应，其入市面积达到了约3万平方米。在此期间，全市整体的租赁市场显现出了大幅回调，具体表现为净吸纳量环比下降了30个百分点至2.2万平方米。琶洲区域主要受到新增供应的影响，导致其空置率环比上升了2个百分点；而金融城子市场则由于样本库的调整，出现了空置率的显著上升。相比之下，其他子市场的空置率则保持了相对稳定，变动幅度较为温和。

从企业的需求层面来看，搬迁活动在本季度的租赁活动中占据了主导地位，其占比高达58%。与此同时，虽然新设立的需求有所回落，但整体上仍展现出了较强的韧性，占比达到25%。此外，本季度的扩租比例是减租比例的两倍，体现全市写字楼市场回稳基础愈加夯实。

在行业结构方面，TMT行业继续领跑全行业，其租赁需求占全市的比例高达36.8%。其中，互联网平台企业和游戏公司成为了本季度最为热门的细分行业。公共服务业紧随其后，占比达到10.9%，这部分需求主要来源于签证中心、领事馆及政府机构。金融业则超越了专业服务业，位列第三位，占比10.0%。值得一提的是，保险业在7月至8月期间需求强劲，为金融业贡献了将近80%的季度内需求面积。

2024年9月末，国务院发布“一揽子”经济刺激政策以及再度降准降息，这加速了宏观经济的修复进程，并进一步提振了市场信心。其中，金融业作为“互换便利”和“回购增持再贷款”这两大政策工具的主要受益者，其租赁需求有望获得增长动力。回顾过去10年，广州全市年均净吸纳量约

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的甲级写字楼供应量及净吸纳量为累计值
2024的空置率为第三季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
琶洲	广铝国际中心	威孚仕签证中心	6,000	新设立
珠江新城	珠江投资大厦	美团	4,894	搬迁
琶洲	保利中悦广场	池骋游戏+联曼科技	2,600	搬迁
天河北	粤海天河城	海港人寿	2,300	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

为30万平方米，然而截至第三季度，广州全市写字楼市场仅实现了约8万平方米的净吸纳量。即便考虑到部分需求因降本增效而外扩至非甲级写字楼的情况，全市

仍存在大量的积压租赁需求尚未释放。因此，预计广州写字楼市场在第四季度将迎来需求和供应端的双重拉升，全市空置率或将在合理区间修正回调。

投资市场

大宗交易市场逐步回暖

在2024年第三季度，广州写字楼大宗交易市场展现出回暖迹象，录得一宗写字楼大宗交易，交易金额高达人民币19.6亿元。

此次交易为汤臣倍健对广报云汇商业

写字楼项目的收购，该项目交易总代价为人民币19.6亿元，计容建筑面积56,970平方米，单位面积价格为人民币34,404.07元/平方米。该收购行动分为两个关键阶段实施：第一阶段已于2023年6月顺利完成，汤臣倍健通过资产交易途径购入了

广报云汇的51个房产单元；第二阶段则在2024年8月启动，汤臣倍健采用股权收购方式，获取广报云汇物业持有实体——广报盈龙的100%股权，交易完成后汤臣倍健将全面拥有广报云汇商业写字楼项目及相应土地使用权。

广州写字楼市场租金已连续13个季度下滑,导致部分物业估值偏低。展望2024年第四季度,在美联储降息50个基点以及国务院出台的一系列货币政策放宽措

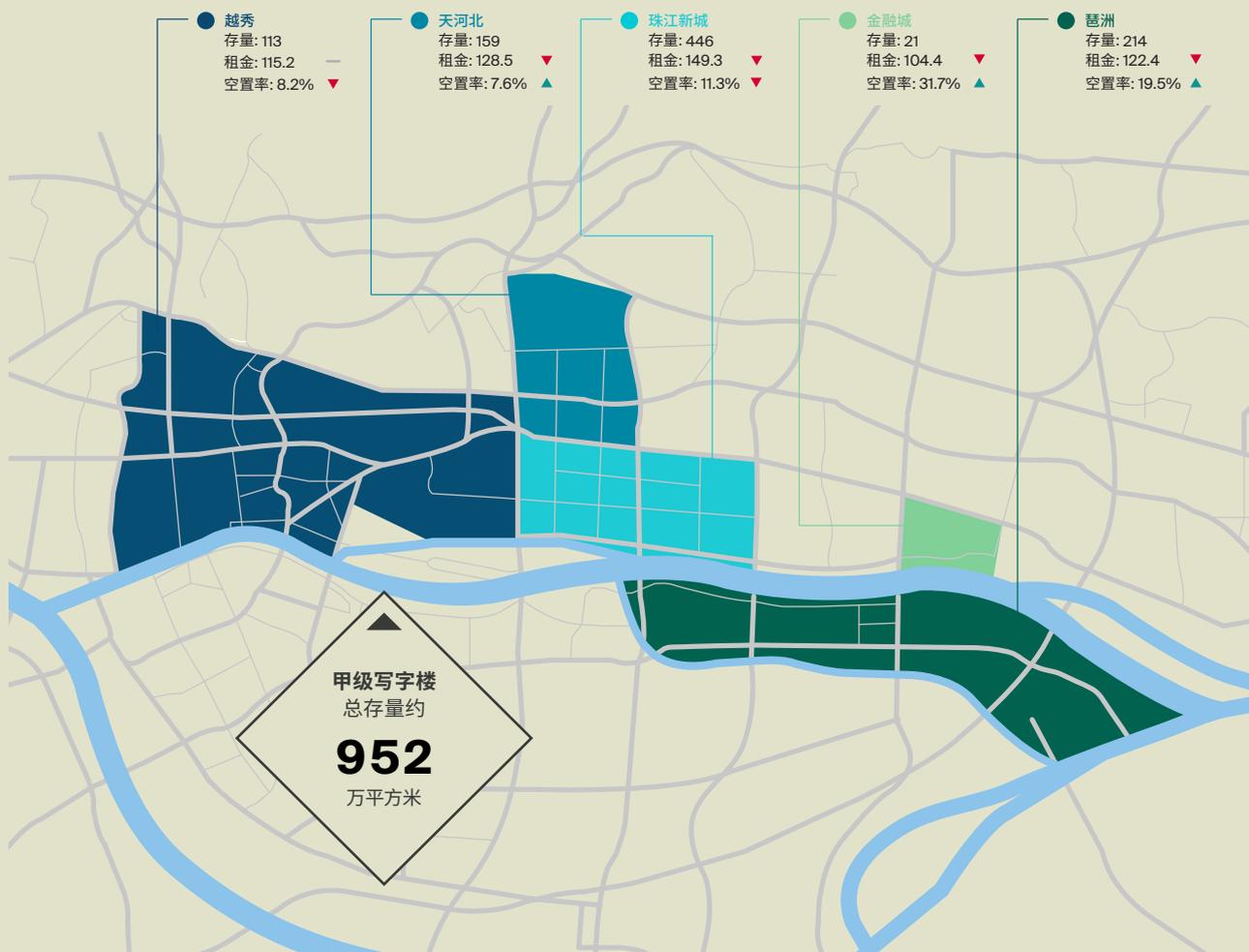
施的利好下,预计广州写字楼市场将迎来更多外部资金的涌入,为整体市场注入活力。由此,低估值、租售比和投资回报率表现相对突出的物业,可能成为投资者寻求

货币价值避险的优选目标,更容易吸引大宗买家的关注与青睐。

广州甲级写字楼市场数据图

2024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
因样本库调整,金融城租金变幅和存量以本季度数据为准

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
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



北京写字楼市场报告
2024年第三季度



上海写字楼市场报告
2024年第二季度



广州写字楼市场报告
2024年第二季度



深圳写字楼市场报告
2024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。