

广州甲级写字楼市场 季度报告



2024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



概览和展望

市场低迷但或于下一季度迎来转机

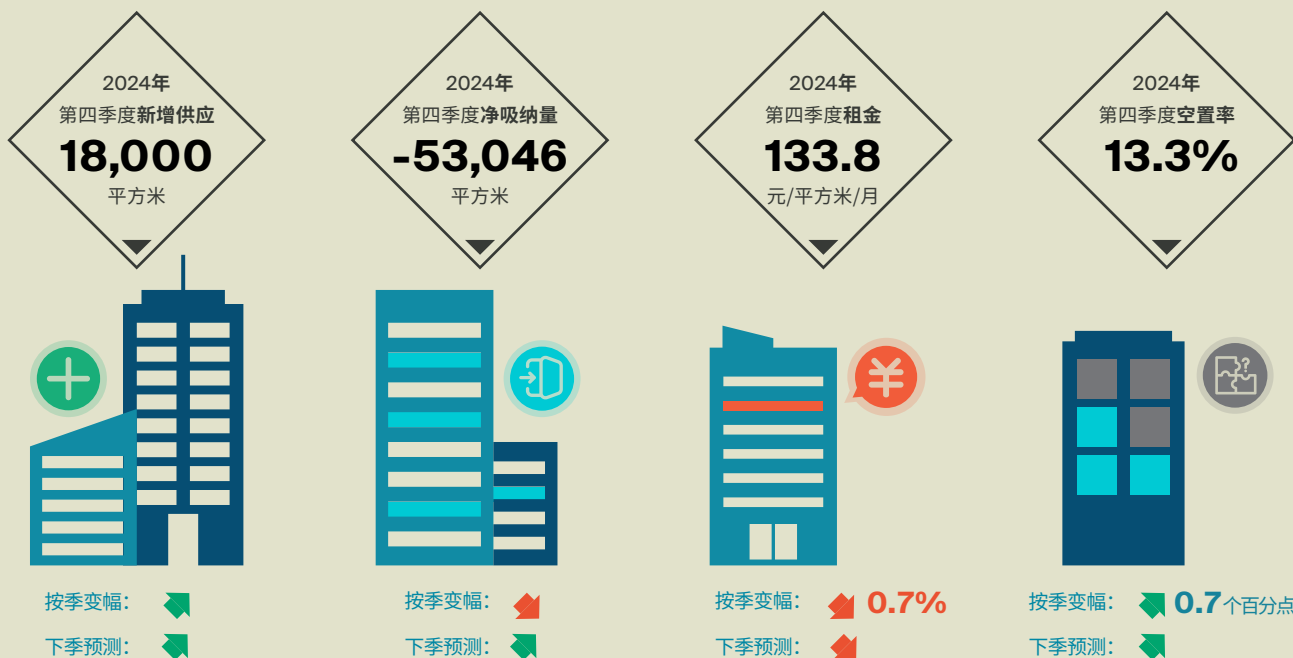
第四季度,广州写字楼市场录得新增供应18,000平方米,但租赁需求持续疲软,导致净吸纳量大幅下跌至-53,046平方米。全市甲级写字楼平均租金未能维持稳定态势,环比下降0.7个百分点,至每月每平方米人民币133.8元。受需求不振的影响,整体空置率环比上升0.7个百分点,达到13.3%。

从全年来看,新设立的租赁需求占比

达到31%,扩租需求显著高于缩租,这表明整体市场结构并未进一步恶化。在行业层面,TMT、制造业及专业服务业是广州写字楼市场的核心租赁需求,其中TMT行业因互联网平台、云计算等领域的强劲需求,持续领军全市租赁成交。在投资市场方面,本季度记录了一宗涉及ABS资产证券化的写字楼大宗交易,总交易金额高达人民币10.9亿元。

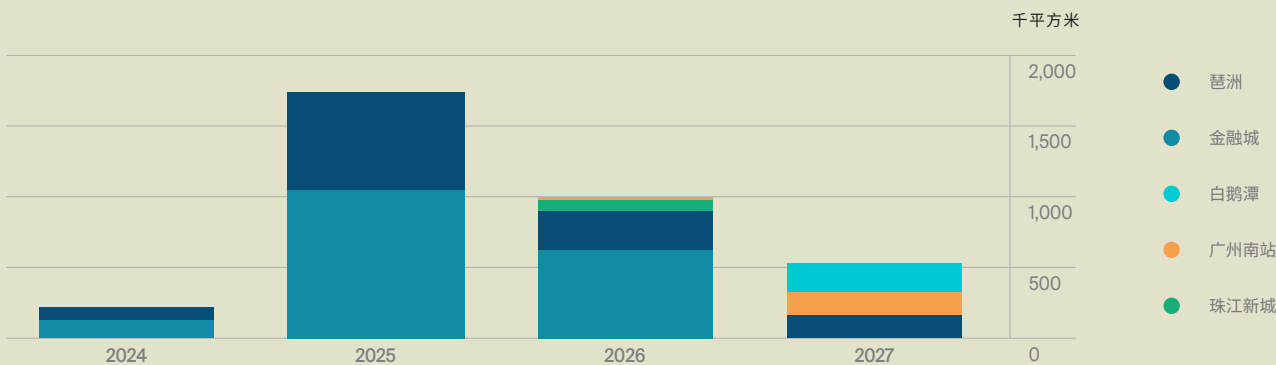
回顾全年,广州写字楼市场的累计净吸纳量仅为2万多平方米,远低于过去十年年均约30万平方米的水平,整体需求显得较为低迷。展望2025年,预计将有近170万平方米的新增供应涌入市场,这将导致写字楼空置率迅速上升,租金下行压力也将持续。然而,随着利空因素尽出和国内刺激经济政策的日益明朗,政策可能会加速推动需求的释放,预计从明年第一季度,净吸纳量或将出现逆转。

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

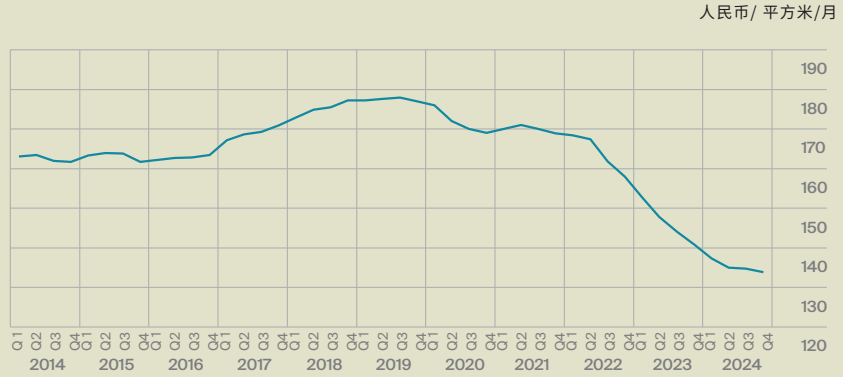
租金继续向下寻找支撑位

第四季度,广州全市写字楼市场租金延续下行趋势,下滑至每月每平方米人民币133.8元,环比下跌0.7%,跌幅有所扩大。回顾全年,广州全市甲级写字楼市场平均租金未能止跌回稳,在持续的新增供应下,全市写字楼租金受供给侧压迫而持续向下寻找支撑位。

具体而言,天河北、珠江新城两个子市场的写字楼平均年租金相对稳健,在本季度均录得温和涨幅。然而,琶洲和越秀两个子市场则遭遇了较大的跌幅,特别是越秀区,其租金环比下跌了6.4%,成为本季度跌幅最大的子市场。

展望2025年,广州写字楼市场预计将面临近170万平方米的新增供应压力。其中,随着广州金融城方城的全面封顶,金融城子市场的新增供应将超过100万平方米,且部分项目有望在2025年第一季度集中入市,这无疑将给市场带来巨大的去化压力。考虑到当前宏观经济尚未出现大幅修复的迹象,预计全市写字楼市场的租金仍将处于下行通道。

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			
天河北	128.8	4.2	↑0.2%	7.8%	↑0.2%
珠江新城	149.6	4.9	↑0.2%	11.1%	↓0.2%
越秀	107.8	3.5	↓6.4%	8.1%	↓0.2%
琶洲	121.3	4.0	↓0.9%	20.0%	↑0.5%
金融城	106.4	3.5	↑1.9%	27.5%	↓4.2%

资料来源:莱坊研究部

供应和需求

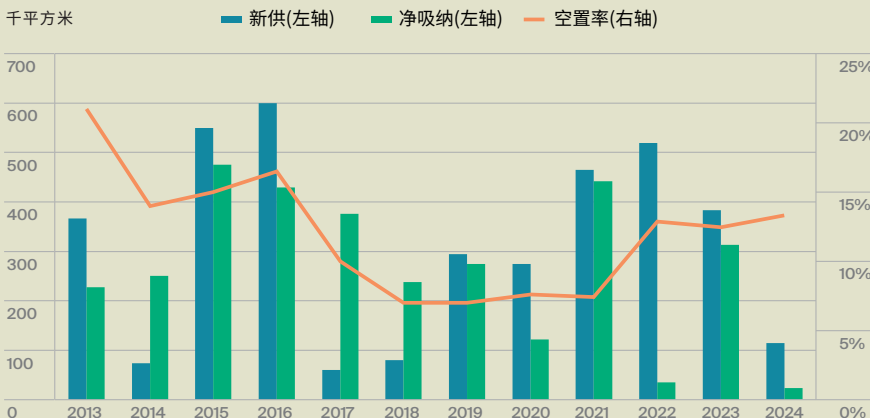
► 利空尽出后需求有望看多

第四季度，粤科科技金融大厦、三七互娱大厦、城际中心入市，但鉴于本季度新增供应均以自用或未实施市场化经营，因此实际新增的可租赁面积仅约为1.8万平方米。受成交数据滞后效应、新增供应的冲击以及市场仍处于周期性调整阶段等多重因素的影响，全市净吸纳量有所下滑，录得53,046平方米的净流出，全市甲级写字楼市场的空置率上涨0.7个百分点至13.7%。回顾全年，广州全市的净吸纳量仅为23,260平方米，远低于近十年的平均水平，显示出市场需求持续低迷。

从企业需求层面来看，搬迁活动在本季度继续占据主导地位，占比高达72%。而全年来看，搬迁活动占全年租赁成交面积的44%，成为市场需求的重要组成部分。新设立需求紧随其后，占比为31%。扩租和续租的比例相近，均约为8%，高于缩租的比例。

回顾全年，广州写字楼市场需求持续承压，总净吸纳量处于历年低位。在宏观经济结构面未见有效提振因素的情况下，租赁需求难以有效释放。然而，随着市场看空因素逐渐兑现，广州写字楼市场或迎来利空出尽的阶段，短暂进入“看多”的周期性阶段。预计2025年第一季度，在需求依然不振的背景下，业主为了吸引新旧财年交替的客户，可能会采取更为积极的价格调整策略。这将有助于减缓空置率上升的速度，并使净吸纳量开始呈现回调修正的趋势。

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年的空置率为第四季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
琶洲	保利中悦广场	完美日记	7,800	搬迁
金融城	汉银广场	浪潮信息	2,800	搬迁
金融城	平安财富大厦	猎聘	2,400	搬迁
珠江新城	凯华国际中心	卡塔尔领馆	2,300	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

► ABS为审慎的大宗买家择机入市提供新路径

2024年第四季度，广州写字楼大宗交易市场录得一宗成交，成交额达到人民币10.92亿元。回顾全年，全市写字楼大宗交易累计成交额约人民币32亿元，同比下滑超50%，反映大宗交易买家审慎观望的态度得到延续。

此次成交具体为越秀地产将其持有的广州环贸中心项目公司——广州宏城发展有限公司的100%股权转让给了中信证券旗下的广州仁耀经济资讯咨询有限公司（作为计划管理人），交易总额约为人民

币10.92亿元。广州环贸中心大楼总建筑面积超22万平方米，涵盖写字楼、商场和公寓等三大业态。本次交易的标的包括约11.6万平方米的办公空间及停车场，未售的商场为环贸天地，而公寓则交由雅诗阁运营管理。交易完成后，广州环贸中心将实现资产证券化，成为国内首个商业物业持有型不动产ABS。

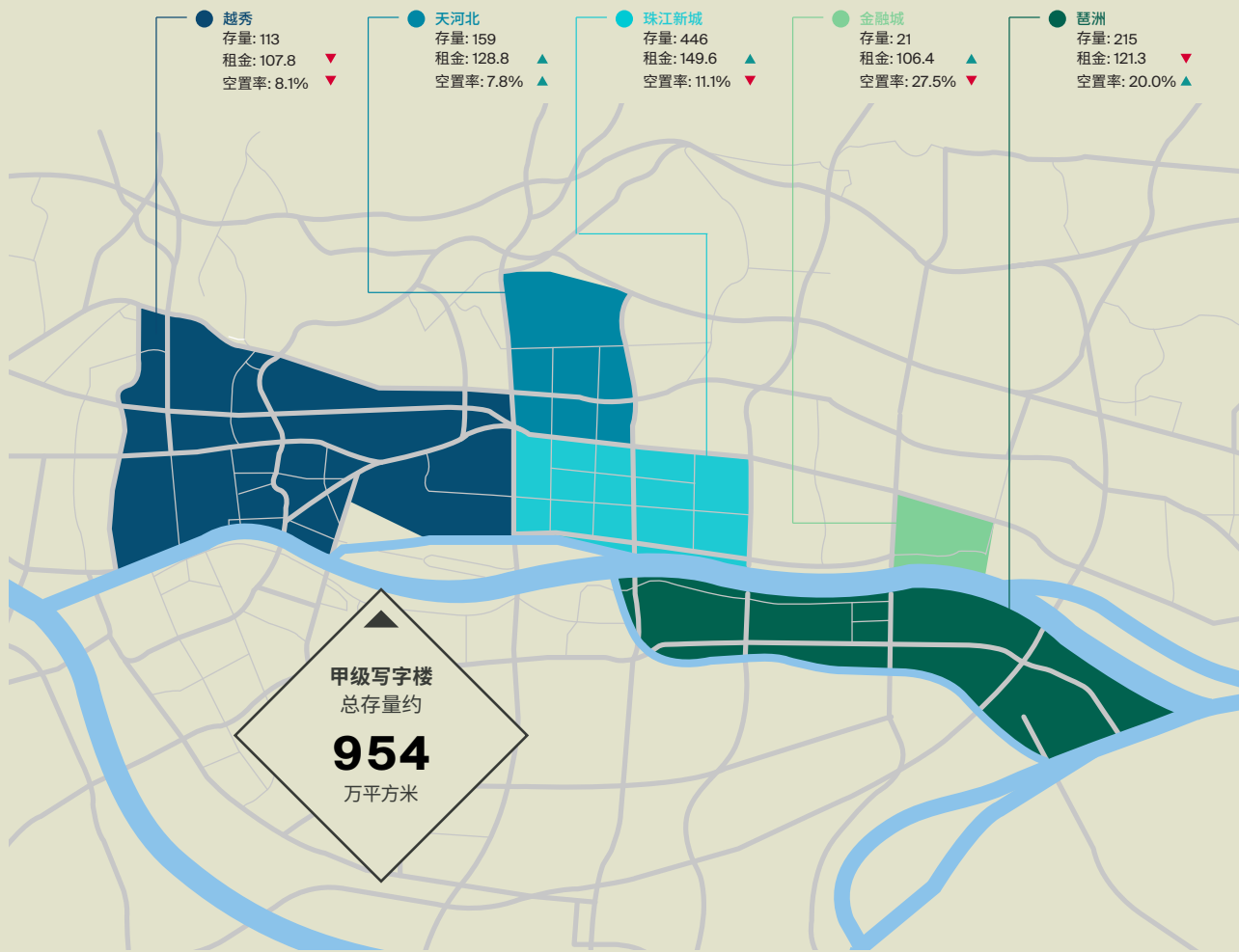
回顾2024年，美联储实施的三次降息措施，虽然一度提振了市场对国内资产的关注度，但国内房地产行业的债务问题虽

有缓解却仍持续存在。在此背景下，开发商折价出售资产的现象依然普遍，加之利率调整的影响，资产估值承压，市场预期出现下滑。展望未来，进入2025年，那些展现出低估值、优异租售比以及高投资回报率的物业将继续成为投资者的首选。除了传统的资产出售方式外，越秀地产成功实现广州环贸中心资产证券化的案例，或将引领大宗交易市场迈向新的发展趋势。

广州甲级写字楼市场数据图

2024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
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年第四季度



上海写字楼市场报告
2024年第三季度



广州写字楼市场报告
2024年第三季度



深圳写字楼市场报告
2024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。