

市场简报 写字楼

2017年7月



图片：卓越前海时代一期，宝安区

概述

尽管宝安租金本季度有所上涨，但其临近前海的地理优势将继续为该地区写字楼市场带来需求。

- 2017年第二季度深圳有两处甲级写字楼交付，分别位于福田区的皇庭中心和宝安区的卓越前海时代一期，带来新增供应22.1万平方米。
- 第二季度全市甲级写字楼市场净吸纳量约为12.9万平方米，环比上涨125%。
- 受本季度新增供应影响，第二季度全市平均空置率环比上涨1.1个百分点至12.8%。
- 本季度全市甲级写字楼租金环比上涨0.5%到每平方米每月人民币230.5元，同比下降0.1%。
- 本季度甲级写字楼平均售价环比上涨1.2%至每平方米人民币56,000元，同比下跌0.6%。
- 由于租金涨幅高于售价，第二季度全市回报率环比上涨4个基点，至4.65%。
- 下个季度预计有8处优质办公物业入市，新增市场供应65.4万平方米，全市甲级写字楼存量也将推高10%至715万平方米。

“强劲需求带动全市租金上扬。然而，下季度市场将迎来12处优质供应，这将给甲级写字楼市场带来租金和入住率的双重压力。” 罗瑞，第一太平戴维斯研究部

→ 市场概述

本季度深圳市有两处甲级写字楼入市，为市场新增22万平方米的写字楼建面，其中一处位于福田。尽管市场再迎优质供应，本季度全市甲级写字楼租金延续上季度上涨趋势，环比上涨0.5%至每平方米每月人民币230.5元，同比下降0.1%。

尽管受大量新增供应写字楼的影响，本季全市空置率上涨了1.1个百分点至12.8%。本季度全市写字楼吸纳水平有所提升，吸纳量达到12.9万平方米，环比和同比分别上升125.4%和1.5%。2017年上半年吸纳量近20万平方米，深圳写字楼市场需求短期内仍较旺盛。

2017年第三季度，预计有8处甲级写字楼入市，新增供应65.3万平方米。新增供应集中在中心三区（福田、罗湖和南山），预计将给区域内的租金带来一定的下行压力。

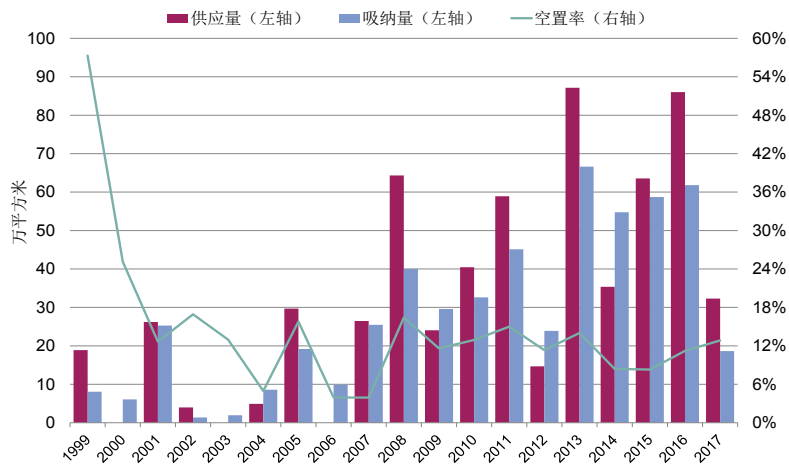
第二季度全市租金环比上涨0.5%，至人民币每平方米每月230.5元，同比微幅下调0.1%。

福田区是目前为止深圳最为成熟的商务区，其办公租金领跑全市。本季度，其市场租金录得同比下降0.7%至人民币每平方米每月266.3元。另一传统商务区，罗湖区则录得租金环比下降0.3%至人民币每平方米每月208.1元，但同比上升2.9%。新兴商务板块宝安区租金环比同比齐涨，得益于临近前海（南山区）的地理优势，其涨幅率居全市首位，同比和环比分别达3.3%与8.2%；

截止至2018年，南山板块将共计迎来214万平方米新增优质供应，租金下行压力已经在这个季度显现，并将在短期内持续承压。另一方面，宝安区写字楼市场将继续吸收高租金下南山/前海市场份额的转移。从长期而言，前海将发展成为深圳未来的中央商务区，发挥其自贸区联动优势，有效地将深圳（和广东其他城市）与世界相连。

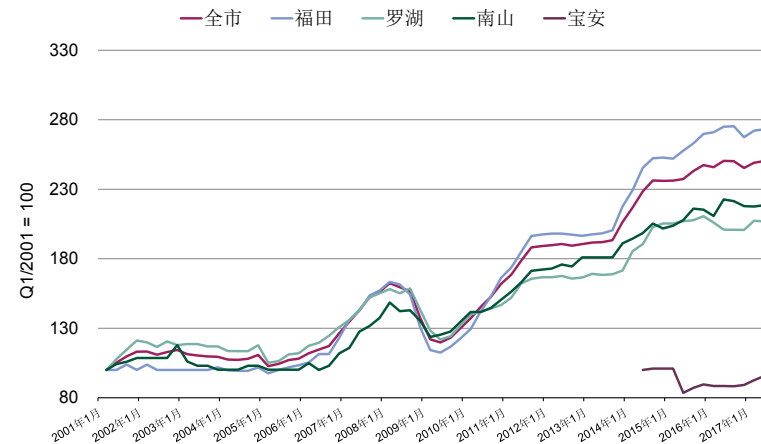
第二季度，深圳全市甲级写字楼平均售价环比增长2.8%至每平方米人民币56,000元，同比下跌0.6%；其中南山商务板块发展速度最快，其成交单价和总售价均居全市之首。罗湖区的甲级写字楼售价同比增长率跌幅最为明显，达4.8%，但市场复苏迅速，环比增幅达5.8%至平均每平方米人民币

图1 甲级写字楼新增供应、净吸纳量以及空置率，1999年—2017年第二季度



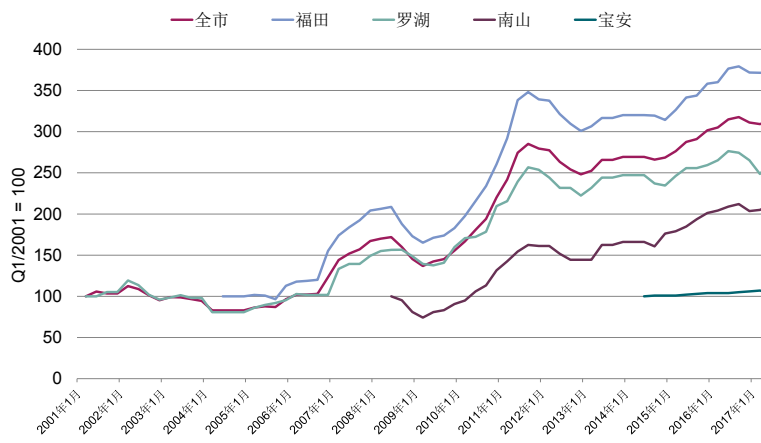
数据来源：第一太平戴维斯研究部

图2 甲级写字楼租金指数，2001年第一季度—2017年第二季度



数据来源：第一太平戴维斯研究部

图3 甲级写字楼售价指数，2001年第一季度—2017年第二季度



数据来源：第一太平戴维斯研究部

39,625元，是全市环比增幅最大的商务区。其主要因素是由于本季度新竣工的甲级写字楼拉高了罗湖区普遍陈旧写字楼的平均售价。

本季度甲级写字楼回报率依旧维持上季度的增长趋势，环比上涨4个基点，至4.65%，同比下跌12个百分点。传统商务区福田和罗湖区收益率下滑，而南山和宝安区收益见涨。

市场展望

将近65.3万平方米的新增供应将在下一个季度进入深圳的甲级写字楼市场，全部位于中心三区，其中有59%将集中在南山区，区域内写字楼存量将被推高21%，届时将会对南山区甲级写字楼市场租金带来下行压力，空置率也将有所提升；福田区中心区也有较大体量新项目入市，占全市的36%。截至2017年，全市甲级写字楼存量将被推高10%至715万平方米。

租金表现持续优于售价，未来南山和宝安甲级写字楼收益率有望进一步提升。当前市场供应量超过吸纳量的现象可能延续，空置率将继续提升。然而中心区受土地资源限制，未来供应有限，随着需求的不断提升，空置率将重新回落。■

项目动态

皇庭中心

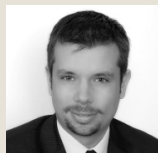
皇庭中心位于福田区，由深圳市岗厦实业股份有限公司和深圳市皇庭房地产开发有限公司联合开发。该项目于2017年5月入市，新增166,150平方米面积。皇庭中心只租不售，租金报价人民币每平方米每月370元。办公区域位于7-59层，标准层面积为2,000平方米，物业管理费为每平方米每月人民币33元。

项目名称	皇庭中心
	
业主	深圳市皇庭房地产开发有限公司
交付日期	2017年第二季度
建筑面积	166,150平方米
办公楼层	7-59层
标准层面积	2,000平方米
层高	4.3-4.5米
租金	人民币每平方米每月370元
管理费	每平方米每月人民币33元

数据来源：第一太平戴维斯研究部

Please contact us for further information

Research



James Macdonald
Director, China
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Agency



Robert Ritacca
Senior Manager
+86755 8828 5241
robert.ritacca@savills.com.cn



Woody Lam
Managing Director
+8620 3892 7108
woody.lam@savills.com.cn

Project & Development Consultancy



Sherry Xu
Director
+86755 8828 6922
sherry.xu@savills.com.cn

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.