

# 写字楼



## 第四季度投资市场有所放缓

本季度，深圳甲级写字楼市场无整售交易完成。

- 深圳整体经济在2018年第四季度持续扩张，但相较于上一个季度，地区生产总值同比增速有所放缓。
- 2018年1月至11月，深圳市总体新增注册企业总数达到445,162户，其中外资企业占比达3.33%。
- 2018年第四季度，南山区共有两座甲级写字楼物业落成，合计新增供应面积约22.3万平方米，全市总存量扩大至约840万平方米。
- 强劲的租赁需求主要源于金融、高新技术、传媒和电子通信行业及联合办公运营商。全市空置率环比下降2.5个百分点至10.3%。
- 全市甲级写字楼平均租金环比上涨2.8%，至人民币每平方米每月243.8元。
- 预计2019年将有7个新增项目入市。
- 2018年，经济增速放缓及股票市场表现低迷使得投资者更加谨慎。第四季度，深圳写字楼投资市场未见整售交易公布。
- 预计投资和资产处置的高涨情绪将于2019年持续。

“尽管本季度深圳整售市场无大宗交易披露，但关于核心、核心增值及机会型投资的询盘量持续增长。”

谢靖宇，第一太平戴维斯研究部

**第一太平戴维斯**  
如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

**James Macdonald**  
高级董事  
中国区  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@  
savills.com.cn

**Carlby Xie**  
董事  
华南区  
+8620 3665 4874  
carlby.xie@  
savills.com.cn

中央管理部

**Woody Lam**  
董事长  
华南区  
+8620 3665 4777  
woody.lam@  
savills.com.cn

商业楼宇部

**Sam Lai**  
高级董事  
深圳  
+8620 3892 2476  
sam.lai@savills.com.cn

第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 甲级写字楼供应量, 净吸纳量及空置率, 2014年至2018年

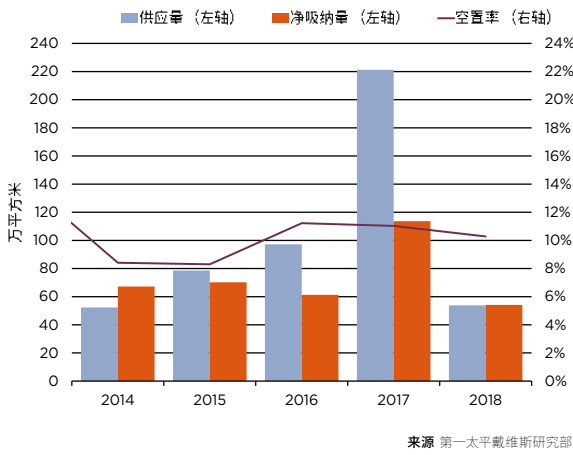


图2: 各区空置率, Q1/2014至Q4/2018

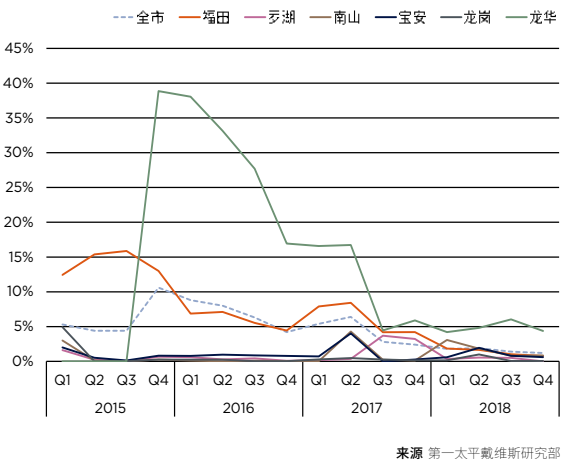
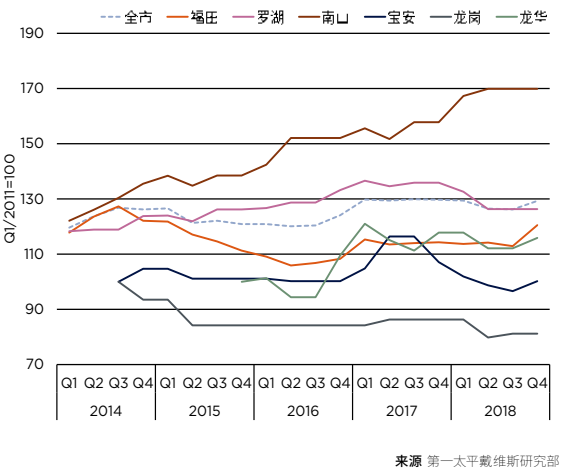


图3: 甲级写字楼租金指数, Q1/2014至Q4/2018



### 宏观经济

2018年深圳市经济持续增长。据深圳市统计局数据, 2018年前三季度, 深圳市地区生产总值为人民币18,000亿元, 同比增长8.1%。同期, 第三产业产值同比增长7.8%, 至人民币10,400亿元。新注册企业总数445,162户, 其中外资企业占比3.33%。经济基本面的利好以及商业活动量的增长推动2018年第四季度深圳甲级写字楼市场需求的快速增长。

### 供应

2018年第四季度, 两座甲级写字楼落成, 包括华润置地大厦D座和中国华润大厦, 合计共约22.3万平方米, 推高整体市场存量至840万平方米。

### 需求

整体而言, 2018年第四季度甲级写字楼租赁需求较上季有所放缓。然而, 源自金融、高新技术、传媒和电信等行业及联合办公运营商的需求在过去一段时间持续保持强劲。截至2018年底, 深圳甲级写字楼物业市场的平均空置率环比下降2.5个百分点至10.3%。

### 租金

截至2018年第四季度, 全市甲级写字楼平均租金环比上涨2.8%至人民币每平方米每月234.78元。按子市场分析, 南山区平均租金环比下跌0.3%至人民币每平方米每月202.0元, 宝安区环比上涨0.1%至人民币

每平方米每月166.93元。由于福田区拥有成熟的商业氛围及完善基建配套, 且整体供应紧缺, 因此租金仍为各子市场最高, 截至2018年底福田整体平均租金为人民币每平方米每月273.9元。

### 投资

尽管本地经济在2018年持续扩张, 但经济增长放缓以及股票市场欠佳表现给投资者带来更加谨慎的投资情绪。虽然大湾区概念的持续发酵以及一系列基建开发的陆续完成促使若干国内外投资者对深圳写字楼市场的询盘量有所上升, 但交易周期更为冗长。2018年第四季度, 深圳写字楼市场无甲级物业整售交易成交。

### 市场展望

展望未来, 在产业结构升级和相关经济活跃度的支撑下, 粤港澳大湾区内主要城市间的商业合作将得到加强。同时, 大规模的基建建设将为区域内经济发展提供更多动力, 如2018年建成开通的广深港高速铁路以及粤港澳大桥, 将为深圳带来更多知名企业的投资需求。有鉴于此, 深圳甲级写字楼物业市场的长期前景较为积极。预计2019年将有7个新项目落成, 共计约577,691平方米新增供应交付。随着新增供应的入市, 租户在租赁商谈中将有更丰富的选择及更强的议价能力。预计2019年租金将出现下降。投资市场方面, 预计投资和资产处置的高涨情绪将在明年持续。

表1: 租赁成交案例精选, Q4/2018

租户名称	所属行业	所在项目	所属子市场	租赁面积 (平方米)
OPPO	信息技术	华润大厦	南山区	15,000
思科沃克	信息技术	华润置地大厦D座	南山区	1000
基准方中	建筑设计	华润置地大厦D座	南山区	1000
中国人寿保险	保险	东海国际中心	福田区	1000