

写字楼

savills
第一太平戴维斯



租赁需求收缩

空置率高企及需求的实质性收缩致使租金延续跌势。

- 2023年上半年，深圳市地区生产总值同比增长6.3%，达人民币16,297.6亿元。同期，第三产业增加值同比增长7.2%，至人民币10,604.6亿元，占GDP比重达65.1%。
- 2023年第三季度，共五个新项目交付入市，合计带来约27.7万平方米办公面积。全市总存量随之环比扩张2.7%，至1,071.9万平方米。
- 截至季末，全市空置率环比上升1.3个百分点、同比上升4.8个百分点，至28.3%的三年新高位。
- 季内，信息技术企业（软件及服务、技术硬件与设备公司）及金融企业（银行、证券和投资公司）主导市场去化，其租赁成交数量合计占全市总量的53.6%。
- 截至季末，深圳甲级写字楼平均租金降至人民币每平方米每月168.9元，租金指数环比下降3.1%、同比下降5.1%，为近三年最大降幅。
- 第四季度，预计市场还将迎来六个项目入市，合计32.9万平方米供应面积，这或削弱写字楼资产表现，并令租金增长进一步承压。

“尽管降租和延长免租期仍是吸客的最有效方式，业主仍需要采取更多举措，拓宽渠道，从战略层面提升资产表现。”

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

Ray Wu

董事总经理

深圳

+86755 8436 7008

ray.wu@savills.com.cn

商业楼宇部

Aborven Luo

高级董事

深圳

+86755 8436 7099

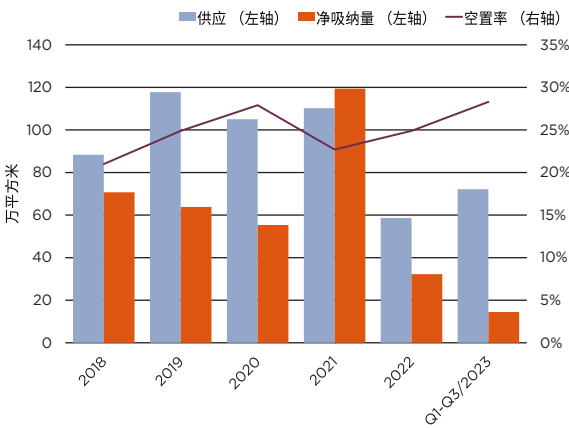
aborven.luo@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

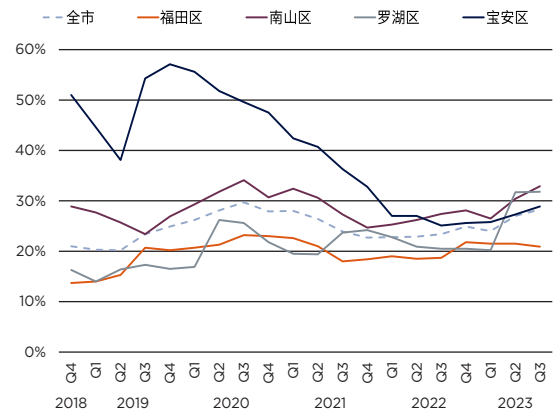
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有700多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 全市甲级写字楼新增供应量、净吸纳量及空置率, 2018至Q3/2023



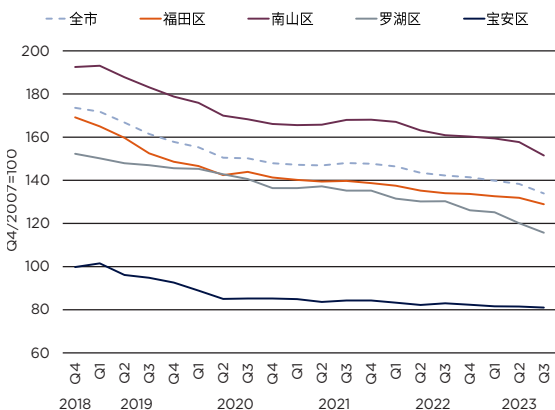
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q4/2018至Q3/2023



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q4/2018至Q3/2023



备注 图表中所有租金指数均始于Q4/2007, 以下子市场例外: 宝安区 - Q1/2018

来源 第一太平戴维斯研究部

市场综述

2023年上半年, 深圳市地区生产总值同比增长6.3%, 达人民币16,297.6亿元。其中, 第三产业增加值同比增长7.2%, 至人民币10,604.6亿元, 占GDP比重达65.1%。尽管如此, 面对国内及全球经济的挑战, 叠加持续大规模新增供应及租赁需求受抑的影响, 第三季度深圳甲级写字楼市场承压, 全市入驻率及租金环比齐降。

供应

2023年第三季度, 共五个新项目交付入市, 合计带来约27.7万平方米办公面积。全市总存量随之环比扩张2.7%, 至1,071.9万平方米。其中, 前海新项目的落成继续支撑该区域写字楼市场的快速扩张。当前, 前海已取代科技园成为南山区存量最大的子市场。

需求

深圳甲级写字楼市场整体需求受经济不利因素、全球营商环境充满挑战、多数租户持续收紧房地产成本预算的影响而收缩。在财务及运营负担不断加重的背景下, 租户所承受的压力与日俱增, 这可于企业房地产决策进程放缓及减租或搬迁活动中得以印证。有鉴于此, 叠加供应体量较大且项目预租率较低, 全市空置率环比上升1.3个百分点、同比上升4.8个百分点, 至28.3%的三年新高位。

季内, 信息技术企业 (软件及服务、技术硬件与设备公司) 及金融企业 (银行、证券和投资公司) 的租赁成交数量合计占全市总量的53.6%。瞩目租赁成交包括: 涂鸦智能科技在前海嘉里中心承租4,625平方米, 东亚银行在宝能中心承租3,000平方米, 凯丰投资在大百滙广场承租2,000平方米。同时, 市场亦录得部分源自零售及贸易和专业服务

行业的瞩目租赁活动。例如, 深圳东灏兴科技有限公司在星通大厦租赁2,309平方米, 致同会计师事务所在大中华国际交易广场租赁了2,000平方米。

租金

由于新增供应充沛、项目空置面积增加及经济复苏放缓, 业主面临的压力持续增大并普遍选择向目标客户提供了更灵活的租金谈判条款及更长免租期, 以期在激烈竞争的市场中挽留和吸引租户。截至季末, 全市平均租金降至人民币每平方米每月168.9元, 租金指数环比下降3.1%、同比下降5.1%, 为近三年最大降幅。

投资

周期性风险及宏观环境的不确定性继续令市场承压, 且在多数项目入驻率和租金的持续性下降中有所体现。租赁市场的低迷表现及供过于求的现状均冲击了市场对投资者的吸引力。在此之下, 潜在买家在评估投资决策时趋于谨慎, 且在谈判中对交易条款的要求更为严苛, 买卖双方因此较难在定价方面达成一致, 双方价差预期亦有扩大。本季, 尽管多数业主愿提供额外价格优惠, 市场仍未录得整售成交。

市场展望

第四季度, 鉴于短期内宏观环境挑战犹存, 深圳甲级写字楼租赁需求预计持续疲软, 空置率或保持上升趋势。此外, 市场预计迎来六个项目入市, 合计带来32.9万平方米的供应面积, 这或将削弱写字楼资产表现, 并令租金增长进一步承压。

表1: 租赁成交甄选, Q3/2023

租户	行业	项目	子市场	承租面积 (约, 平方米)
涂鸦智能科技	信息技术	前海嘉里中心	南山	4,625
东亚银行	金融	宝能中心	罗湖	3,000
深圳东灏兴科技	零售及贸易	星通大厦	宝安	2,309

来源 第一太平戴维斯研究部