

写字楼



租户情绪倾软

空置率攀升至20.8%的十年新高点。

- 2023年第二季度，广州甲级写字楼市场共五个新项目交付入市，单季供应面积录得44.3万平方米。季末，总存量升至725.6万平方米。
- 季内，逾60%的成交均源自续租和搬迁类型需求。
- 截至季末，全市甲级写字楼平均空置率环比上升2.6个百分点、同比上升5.9个百分点，至20.8%的十年高位。
- 季内，零售与贸易、金融、信息技术行业的需求表现相对活跃，大型化妆品、国内基金和证券以及本地软件开发公司所达成的瞩目租赁成交即为例证。
- 季末，全市平均租金降至人民币每平方米每月146.7元，租金指数环比下降1.0%、同比下降3.4%。
- 2023年下半年，租赁需求预计延续疲软态势，而60.4万平方米的供应依旧可观。因此，至少在未来六个月内，租赁市场竞争料愈趋激烈，写字楼物业资产表现预将持续倾软。

“第二季度，广州写字楼租赁市场表现低迷，租户情绪倾软，租赁活动锐减。”

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

中央管理层

Alvin Lau

董事总经理
广州
+8620 3665 4888
alvin.lau@savills.com.cn

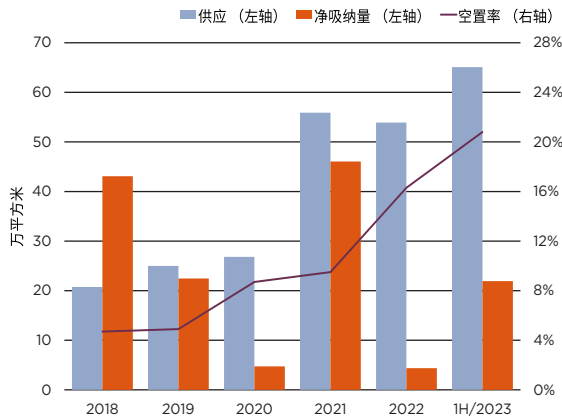
商业楼宇部

Sam Lai

高级董事
华南区
+8620 3665 4830
sam.lai@savills.com.cn

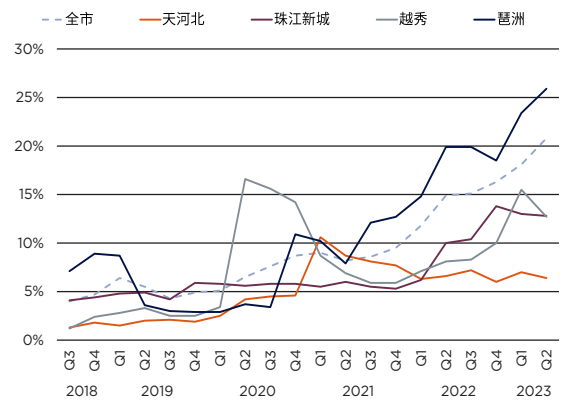
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有700多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分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

图1: 广州甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率, 2018至1H/2023



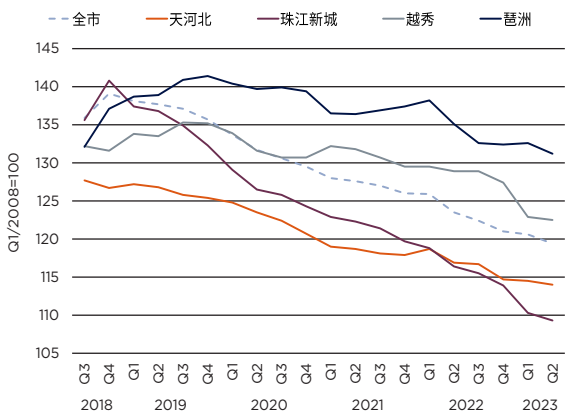
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各区域空置率表现, Q3/2018至Q2/2023



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 广州甲级写字楼租金指数, Q3/2018至Q2/2023



来源 第一太平戴维斯研究部

供应

2023年第二季度, 广州甲级写字楼市场共五个新项目交付入市, 单季供应面积录得44.3万平方米, 创历史新高。季末, 全市甲级写字楼总存量环比增长6.5%、同比增长12.1%, 至725.6万平方米。本季所有新项目均位于琶洲和国际金融城子市场, 这推动新兴商务区存量占比进一步上升至35.8%。

需求

尽管本地经济持续恢复, 前四月全市服务业营收同比增长7.8%, 前五月全市外贸进出口总值同比增长11.0%, 但写字楼市场继第一季度小幅回暖后, 第二季度租户情绪再转软。因当前经济环境不确定性犹存, 多数租户对其企业房地产需求及战略持谨慎态度, 并进一步收紧相关成本预算控制, 以应对潜在经营风险与损失。受此影响, 季内新租活动显著减少, 企业房地产决策进程普遍放缓。尽管本季仍录得一些交易达成, 但其多于此前数季开始洽谈, 且出于对成本节约的考量, 逾60%的交易均为续租或搬迁。在此之下, 叠加新增供应的影响, 全市平均空置率环比上升2.6个百分点、同比上升5.9个百分点, 季末达至20.8%, 系十年新高。

季内, 零售与贸易、金融、信息技术行业需求表现相对活跃, 大型化妆品、国内基金和证券以及本地软件开发公司所达成的瞩目租赁成交即为例证。本季, 某国际化妆品集团在欢聚大厦承租28,000万平方米办公面积, 华夏基金在广州国

际金融中心租用2,000平方米面积, 益乐互动搬迁至雅居乐中心并承租2,500平方米。

租金

在当前宏观经济背景下, 节约成本仍是大多数写字楼租户选址的首要考量, 同时持续的租户方市场也迫使业主继续降租, 以保持足够的竞争力来挽留或吸引租户。因此, 截至季末, 全市平均租金降至人民币每平方米每月146.7元, 租金指数环比下降1.0%、同比下降3.4%。

投资

第二季度, 受租赁市场表现低迷及经济不确定性犹存的影响, 部分投资者暂停了投资计划; 另有部分投资者对潜在投资机会的审查变得更为严格并要求更高的收益率。因此, 与年初相较, 本季整售投资市场问询量显著下降。尽管如此, 市场仍有两宗整售交易达成, 分别为: 知识城集团与侨鑫集团共同收购了位于琶洲的开元广场(原复星国际中心); 汤臣倍健以人民币18.3亿元收购了位于鱼珠的广报云汇, 交易面积为56,970平方米。

展望

年内, 经济环境挑战犹存, 租户心态预计将延续谨慎, 业主去化压力料日益突显。此外, 下半年市场供应仍然可观, 期内预计有60.4万平方米供应集中入市。受前述因素影响, 未来六个月, 广州写字楼物业资产表现料继续承压, 入驻率和租金预计将下降。

表1: 主要租赁成交案例, Q2/2023

租户	行业	项目	子市场	租赁面积 (平方米)
某化妆品集团	零售与贸易	欢聚大厦	琶洲	28,000
益乐互动	信息技术	雅居乐中心	珠江新城	2,500
华夏基金	金融	广州国际金融中心	珠江新城	2,000

来源 第一太平戴维斯研究部