

写字楼



租金低位徘徊

多数有搬迁需求的企业仍对租金高度敏感。

- 2024年第二季度，市场无新项目交付入市，总存量维持在707.3万平方米。
- 市场环境挑战犹存，企业对房地产决策持谨慎态度，并通过搬迁以达降本增效目的。
- 第二季度，琶洲和国际金融城合计录得4.4万平方米净吸纳量，环比增长51.1%。
- 季末，全市平均空置率录得18.5%，环比微降0.5个百分点。
- 专业服务和信息技术类企业仍是最重要的办公需求来源。在季内所达成的交易中，源自上述行业的成交占比达30%以上。
- 截至季末，全市租金指数环比下降1.4%、同比下降5.1%，平均租金降至人民币每平方米每月140.2元。
- 短期内，租户预将继续收紧企业房地产预算，这难免进一步压缩其租金预算门槛。

“新兴商务区以高性价比优势吸引大量搬迁需求，季度净吸纳量环比增幅超50%。”

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

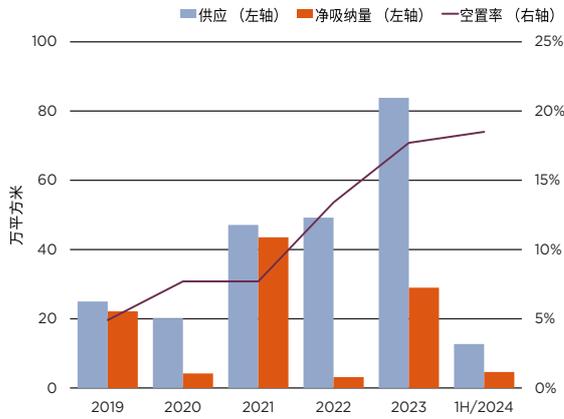
商业楼宇部

Sam Lai

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

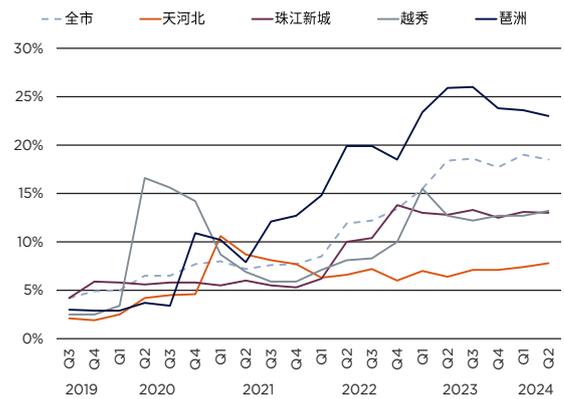
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进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

图1: 广州甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率, 2019至1H/2024



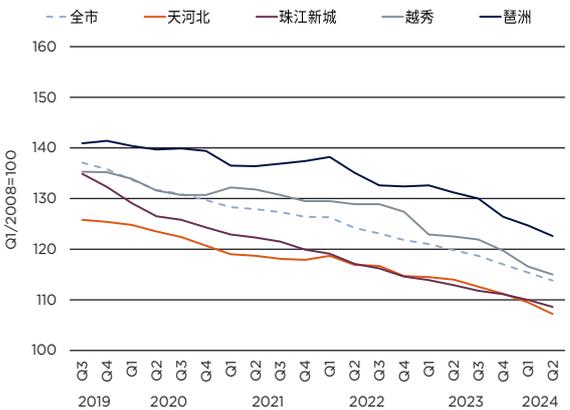
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各区域空置率表现, Q3/2019至Q2/2024



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, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

市场综述

2024年上半年, 受内需不足和全球环境严峻的共同影响, 广州经济增速由2023年的4.6%放缓至2.5%。受此影响, 第二季度, 企业运营及扩张延续审慎, 办公租赁活动也继年初小幅回升后再放缓。市场新增需求趋软, 租赁竞争日益激烈, 业主为促成交易做出了更多让步。

供应

2024年第二季度, 市场无新项目交付入市, 总存量维持在707.3万平方米。

需求

季内, 租赁情绪保持谨慎。在营商和市场环境挑战犹存的背景下, 市场上在询盘的租户普遍收紧租金预算, 以降本增效为导向的搬迁活动继续占市场主导。在季内达成的交易中, 超过五成的交易源自企业的搬迁需求。瞩目的是, 琶洲、国际金融城等新兴市场因可为租户提供更多高性价比的搬迁选择而取得更优成交表现。这不仅可在片区内数宗瞩目搬迁交易的达成上得以体现, 如中国石油搬迁至万胜广场、威孚仕 (VFS Global) 搬迁至广铝国际中心, 还可在两片区季度净吸纳量增长上得以印证。第二季度, 上述两子市场净吸纳量合计录得4.4万平方米, 环比增长51.1%。这抵消了本季天河北和越秀净吸纳量录负值对全市空置率表现的影响。季末, 全市平均空置率环比下降0.5个百分点, 至18.5%。

本季, 专业服务和信息技术类企业仍是最重要的需求来源。在季内所达成的交易中, 源自上述两行业企业的成交占比达30%以上。其中, 专业服务业中律所的租赁需求延续此前季度的积极表现, 继续展现出较强韧性。在季内所达成的交易中, 律所贡献了专业服务业总交易面积的45.9%。瞩目成交包括: 金诚同达律师事务所在凯华国际中心租赁2,300平方米, 佳旭律师事务所在广州国际金融中心内扩租至2,000平方米。

租金

季内, 租户方市场持续, 业主继续降租以挽留租户及吸引搬迁类需求, 广州写字楼租金因此延续2019年第一季度以来下降趋势。截至季末, 全市租金指数环比、同比分别下降1.4%及5.1%, 平均租金录得人民币每平方米每月140.2元。

展望

未来, 在更多诸如为符合条件的企业提供资金奖励或租金补贴等政策利好的加持下, 来自低空经济和人工智能等新质生产力领域的需求预将增长。短期或至少在未来六个月内, 对于业主和租户而言, 宏观环境挑战犹存, 多数写字楼租户将持续收紧企业房地产预算, 这难免进一步压缩其租金预算门槛。

表1: 主要租赁成交案例, Q2/2024

租户	行业	项目	子市场	租赁面积 (平方米)
中国石油	能源与原材料	万胜广场	琶洲	7,200
威孚仕	消费者服务	广铝国际中心	琶洲	6,000
金诚同达律师事务所	专业服务	凯华国际中心	珠江新城	2,300
佳旭律师事务所	专业服务	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