

写字楼



本季无新增供应

续租和搬迁活动继续主导市场需求。

- 租赁情绪虽谨慎，但本地政府着力开展招商引资工作提振市场信心，业主亦采取更积极的租赁策略促去化。
- 2024年第三季度，无新增供应入市。截至季末，总存量维持在707.3万平方米。
- 季内，续租和搬迁成交占已知成交总量的74.8%，继续主导市场需求。
- 季末，全市甲级写字楼平均空置率录得18.1%，环比微降0.4个百分点。
- 本季，金融行业成交表现优异，对季度已知新租的贡献达16.3%。同期，消费者服务类租户成交面积占比录得最大环比增幅，数个瞩目交易于季内达成。
- 截至季末，全市甲级写字楼租金指数环比下降0.7%、同比下降4.8%，平均租金降至人民币每平方米每月139.1元。
- 年内，考虑到市场竞争的加剧，业主料继续提升项目竞争力，以实现更高的出租率。

“市场挑战犹存，业主多措并举积极吸客促去化。”

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

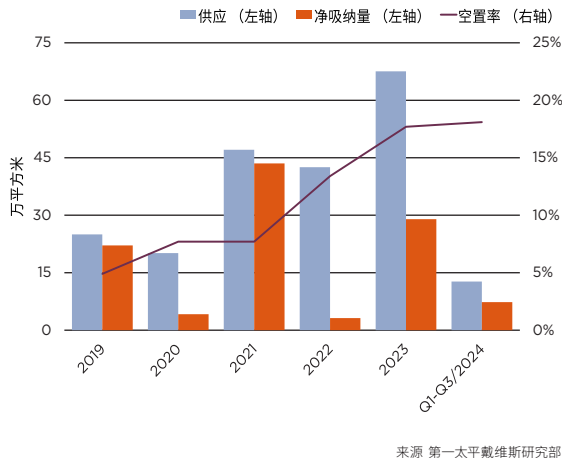
Carlby Xie
董事
华南区
+8620 3665 4874
carlby.xie@
savills.com.cn

商业楼宇部

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

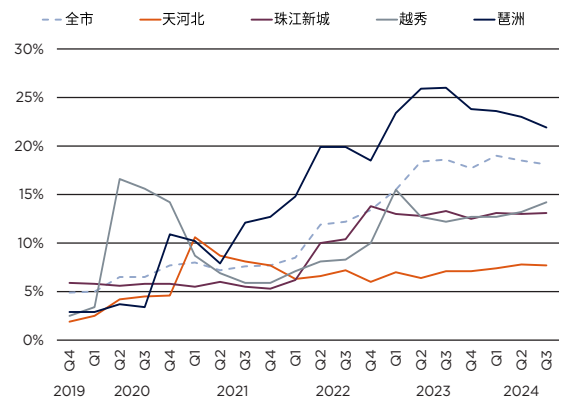
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进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

图1: 广州甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率, 2019至Q3/2024



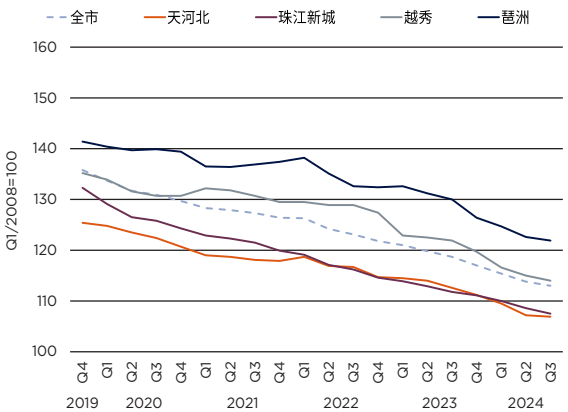
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各区域空置率表现, Q4/2019至Q3/2024



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, Q4/2019至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

市场综述

第三季度, 受全球经济下行压力及内需不足的影响, 广州甲级写字楼市场情绪犹待提升。在此之下, 政府机构持续发力招商, 举办跨境电商、文化旅游、游戏动漫等产业相关展会及贸易洽谈会, 出台举措促进内外贸一体化发展, 以吸引投资并提振市场信心。同时, 业主亦采取更积极的策略吸引租户, 以加速去化。得益于此, 广州写字楼平均空置率继续下降。

供应

本季, 甲级写字楼市场无新项目交付, 总存量仍维持在707.3万平方米。

需求

季内, 租户情绪仍延续谨慎, 新增办公租赁需求相对有限。续租及搬迁活动继续主导市场, 两者对全市已知成交总量的贡献达74.8%。本季, 全市净吸纳量录得2.7万平方米, 环比下降29.9%; 前三季度, 全市季均净吸纳量降至2.5万平方米, 约为过去五年季均水平的58.4%。尽管如此, 琶洲和国际金融城仍实现较好去化, 净吸纳量分别为2.0万平方米和1.3万平方米, 两片区空置率随之分别环比下降1.1和2.3个百分点。加之市场无新增供应, 全市平均空置率延续下降趋势, 季末环比微降0.4个百分点, 至18.1%。

本季, 银行、保险公司、券商等租赁需求表现活跃, 进而助力金融行业交易数量超越上季排名前两位的专业服务和信息技术行业升至首位, 占全市总量的16.3%。同期, 以交易面积计, 得益于多个瞩目交易的达成, 消费者服务行业成交占比录得4.6个百分点的最大环比增幅, 至15.9%。

租金

鉴于租户办公成本预算仍然有限, 业主在租约谈判中保持灵活, 并愿提供更多优惠条件加速成交。如, 进一步降租、适当延长免租期、提供定制装修、为租户提供多元化搬迁/整合方案等。截至季末, 全市租金指数环、同比分别下降0.7%及4.8%, 平均租金录得人民币每平方米每月139.1元。

展望

展望第四季度, 因部分发达经济体货币政策不确定性犹存、中东局势持续升级, 全球环境仍充满挑战, 但在中央“促进房地产市场止跌回稳”的推动下, 市场信心有望回升。这料带动内需增长, 并助力包括房地产及资本市场等在内的重点行业实现稳步发展。诚然, 短期市场租赁竞争仍预计加剧, 业主料继续提升项目竞争力, 以实现更高的出租率。

表1: 主要租赁成交案例, Q3/2024

租户	行业	项目	子市场	租赁面积 (平方米)
鼎和保险	金融	越秀金融大厦	珠江新城	3,000
浙商银行	金融	星寰国际商业中心	越秀	1,300

来源 第一太平戴维斯研究部