

写字楼



空置率回落

第二季度大面积租赁成交量增长。

- 2024年第二季度, 无新增供应入市, 全市总存量维持在1,122.8万平方米。
- 季度净吸纳量环比上升1.4倍, 达8.4万平方米。
- 截至季末, 全市甲级写字楼平均空置率环比下降0.7个百分点, 至29.8%。
- 季内, 市场去化主要由以软件及服务公司为主的信息技术企业, 以及银行、证券、投资公司等金融企业主导, 已知租赁成交数量合计占全市总量的52.9%。
- 截至季末, 深圳甲级写字楼市场租金指数环比下降2.1%、同比下降7.9%, 平均租金降至人民币每平方米每月160.4元。
- 下半年新增供应规模仍将保持充沛(约31.6万平方米), 这难免令市场去化和租金增长持续承压。

“在业主大力促去化举措加持下, 企业既有租用需求得以释放, 继而推动本季净吸纳量上升。”

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

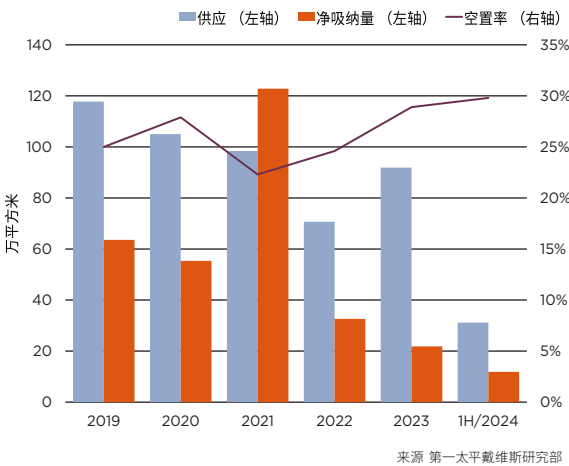
Aborven Luo

高级董事
深圳
+86755 8436 7099
aborven.luo@savills.com.cn

第一太平戴维斯

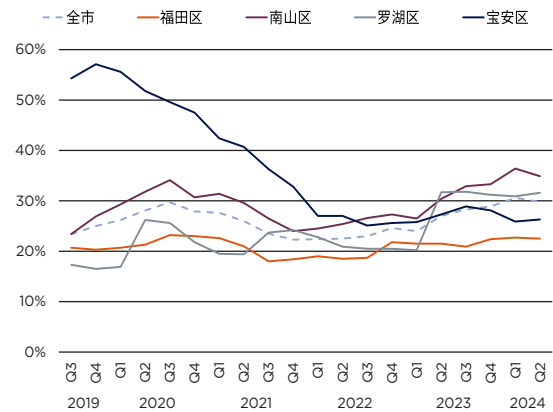
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立, 具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者, 在全球设有逾600家分公司与联营机构, 广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可, 任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性, 但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有, 未经第一太平戴维斯研究部书面许可, 不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行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

图1: 全市甲级写字楼新增供应量、净吸纳量及空置率, 2019至1H/2024



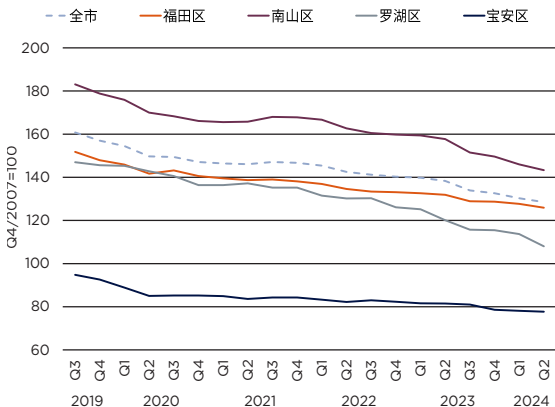
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q3/2019至Q2/2024



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

市场概述

根据深圳市统计局, 2024年第一季度, 深圳市地区生产总值同比增长6.4%, 至人民币8,315.0亿元。其中, 第三产业增加值达人民币5,497.7亿元, 同比增长4.5%, 占GDP比重创66.1%的历史新高。尤为瞩目的是, 全市战略性新兴产业增加值达人民币3,514.8亿元, 同比增长12.6%。经济持续恢复、新增供应暂缓、业主积极的租赁策略共助办公租赁需求释放, 推动空置率环比回落。

供应

2024年第二季度, 无新增供应入市, 全市总存量维持在1,122.8万平方米。

需求

第二季度, 得益于经济持续恢复、政府着力招商引资、业主大力促去化, 租赁问询和交易活动有所回升。因此, 季度净吸纳量环比上升1.4倍, 达8.4万平方米。在租户方市场延续的背景下, 部分面临财务和经营压力的租户择机寻觅合适的搬迁机会, 以匹配不断缩减的企业房地产预算限制。这也是年初以来搬迁需求占主导态势的原因, 第二季度, 此类交易数量占全市已知需求总量的58.6%。上述因素下, 加之新增供应缺席, 截至季末, 全市空置率环比下降0.7个百分点, 至29.8%。

季内, 以软件及服务公司为主的信息技术企业及银行、证券、投资公司等金融企业主导市场去化, 已知租赁成交数量合计占全市总量的52.9%。部分瞩目租赁成交包括: 前海粤十在中粮亚太大厦租赁3,800平方米, 心里程控股在汉国城市商业中心租赁3,500平方米, 中航证券在前海嘉里中心承租2,000平方米, 富通保险在前海周大福金

融大厦承租1,500平方米。此外, 专业服务、零售贸易和消费者服务企业的租赁需求保持活跃。例如, Boss直聘在中国华润大厦租赁3,800平方米, 采货侠在中信国际大厦租赁3,200平方米, 以及贤杰律所、乐的文化迁址前海周大福金融大厦。

租金

多数业主挽留租户的压力与日俱增, 继而积极调整租赁策略, 并吸引新租户。截至季末, 深圳甲级写字楼租金指数环比下降2.1%、同比下降7.9%, 平均租金降至人民币每平方米每月160.4元。

投资

季内, 深圳甲级写字楼投资市场无整售交易公布。尽管租赁需求略有复苏, 但租金的持续下降及可观的未来供应仍使投资板块充满挑战。业主虽愿意进一步降价以加快资产处置, 但投资者在交易审查和资本配置方面仍极为谨慎。散售市场方面, 部分国企以及现金流充裕的自用型买家和香港个人投资者对核心区投资回报率较高的项目兴趣浓厚。

市场展望

2024年上半年, 政府继续出台《深圳市2024年优化国际化营商环境工作方案》、《南山区促进产业高质量发展专项资金管理办法》等一系列政策举措, 旨在营造更加开放的投资环境, 提高城市产业发展效益, 并在鼓励高质量发展的同时增强市场活力。这均将有助于提振全年经济增长及办公需求。尽管如此, 下半年深圳甲级写字楼新增供应仍将保持充沛 (约31.6万平方米), 这难免令市场去化和租金增长持续承压。

表1: 租赁成交甄选, Q2/2024

租户	行业	项目	子市场	承租面积 (约, 平方米)
Boss直聘	专业服务	中国华润大厦	南山	3,800
前海粤十	信息技术	中粮亚太大厦	南山	3,800
心里程控股	信息技术	汉国城市商业中心	福田	3,500
采货侠	零售及贸易	中信国际大厦	福田	3,200
贤杰律所	专业服务	前海周大福金融大厦	南山	2,800

来源 第一太平戴维斯研究部