

# 写字楼



## 租赁活动增长

季度净吸纳量达七季新高。

- 2024年上半年，深圳市地区生产总值同比增长5.9%，至人民币17,302.2亿元，增速继续领跑一线城市。
- 2024年第三季度，深圳甲级写字楼市场共迎两个新项目入市，新增面积约14.8万平方米。截至季末，全市总存量达1,137.6万平方米，同比扩张6.1%。
- 季内，全市办公净吸纳量环比上升10.9%，至9.3万平方米。
- 截至季末，全市甲级写字楼平均空置率环比结构性微升0.1个百分点，达29.9%。
- 截至季末，全市租金指数环比下降2.1%、同比下降6.7%，平均租金降至人民币每平方米每月156.2元。
- 2024年第四季度，新增供应仍充沛，市场预计迎约17.4万平方米供应，且均位于新兴商务区。

“第三季度是年内迄今租赁成交最活跃的季度。前海、深超总等子市场持续录得由企业缩减成本和楼宇升级需求而产生的搬迁交易。”

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

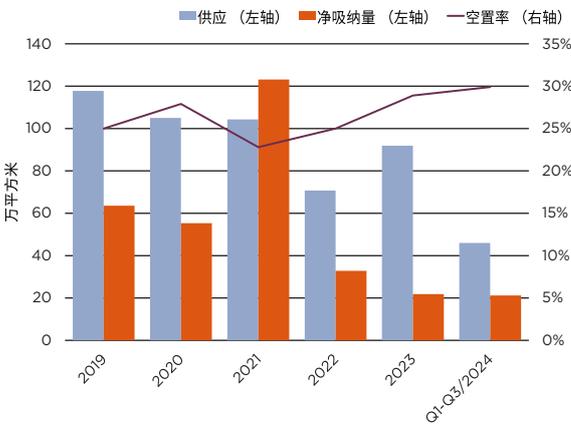
#### Aborven Luo

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

#### 第一太平戴维斯

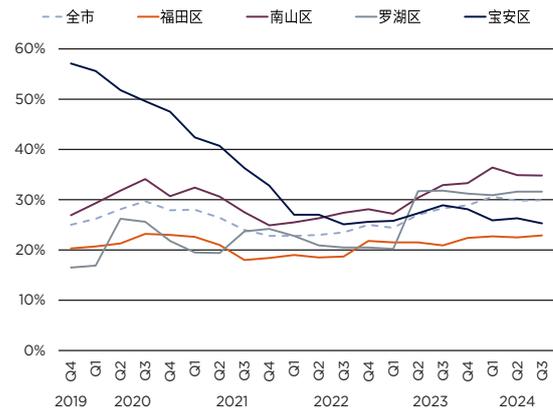
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 全市甲级写字楼新增供应量、净吸纳量及空置率, 2019至Q3/2024



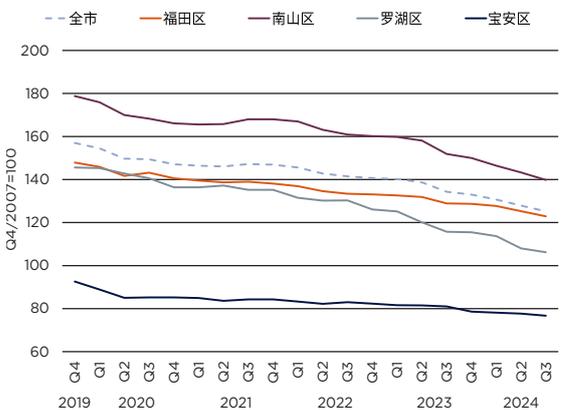
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q4/2019至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q4/2019至Q3/2024



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

根据深圳市统计局数据, 2024年上半年, 深圳市地区生产总值同比增长5.9%, 至人民币17,302.2亿元, 增速继续领跑一线城市。其中, 战略性新兴产业(即, 信息技术、生物科技、新能源等)增加值同比增长11.7%, 至人民币7,602.5亿元。截至6月底, 深圳市商事主体达429万户, 创业密度连续九年居全国首位。第三季度, 本地政府招商引资工作反应迅速, 业主进一步优化定价策略, 两者共助成交活动增长。

### 供应

2024年第三季度, 深圳甲级写字楼市场共迎两个新项目入市, 新增办公面积约14.8万平方米。截至季末, 全市总存量达1,137.6万平方米, 同比扩张6.1%。

### 需求

本季, 随着营商环境的持续改善, 叠加租金补贴及其它激励性政策的吸引, 更多符合条件的企业在深设立办公场所。同时, 租金下调令众多成本敏感型企业得以凭更低的租金成本搬迁至更高质量的办公空间, 这成为本季搬迁类需求于全市整体已知新租中占比近半的主要原因。总体而言, 伴随本季租赁问询和交易数量的增长, 季度净吸纳量环比上升10.9%, 达9.3万平方米。其中, 前海季度净吸纳量表现最优, 占全市总量的70.1%。尽管如此, 新项目预租表现欠佳仍致全市空置率微升。截至季末, 全市平均空置率环比小幅上升0.1个百分点, 达29.9%。

季内, 以软件及服务公司为主的信息技术企业, 银行、证券、投资公司等金融机构, 以及律所、会计师事务所等专业服务企业主导市场去化。年初以来, 成交面积大于3,000平方米的写字楼租赁交易数量增长。同时, 源自制造、零售及贸易和消费者服务企业的租赁需求保持相对活跃。

### 租金

尽管净吸纳量有所增长, 但截至季末, 全市租金指数仍环比下降2.1%、同比下降6.7%, 平均租金降至人民币每平方米每月156.2元。其中, 核心商务区和新兴商务区租金指数分别环比下降2.6%和1.9%。

### 市场展望

2024年9月29日, 国务院发布关于《深圳市国土空间总体规划(2021—2035年)》的批复, 强调发挥深圳粤港澳大湾区核心引擎优势, 强化深圳与港、澳的深度合作。未来, 本地更多实施细节的落地预将支撑信息技术、现代服务业、人工智能、先进制造业等产业的增长, 并为写字楼市场中长期发展注入动能。而对于第四季度写字楼市场, 以价换量的基调或将短期延续。