



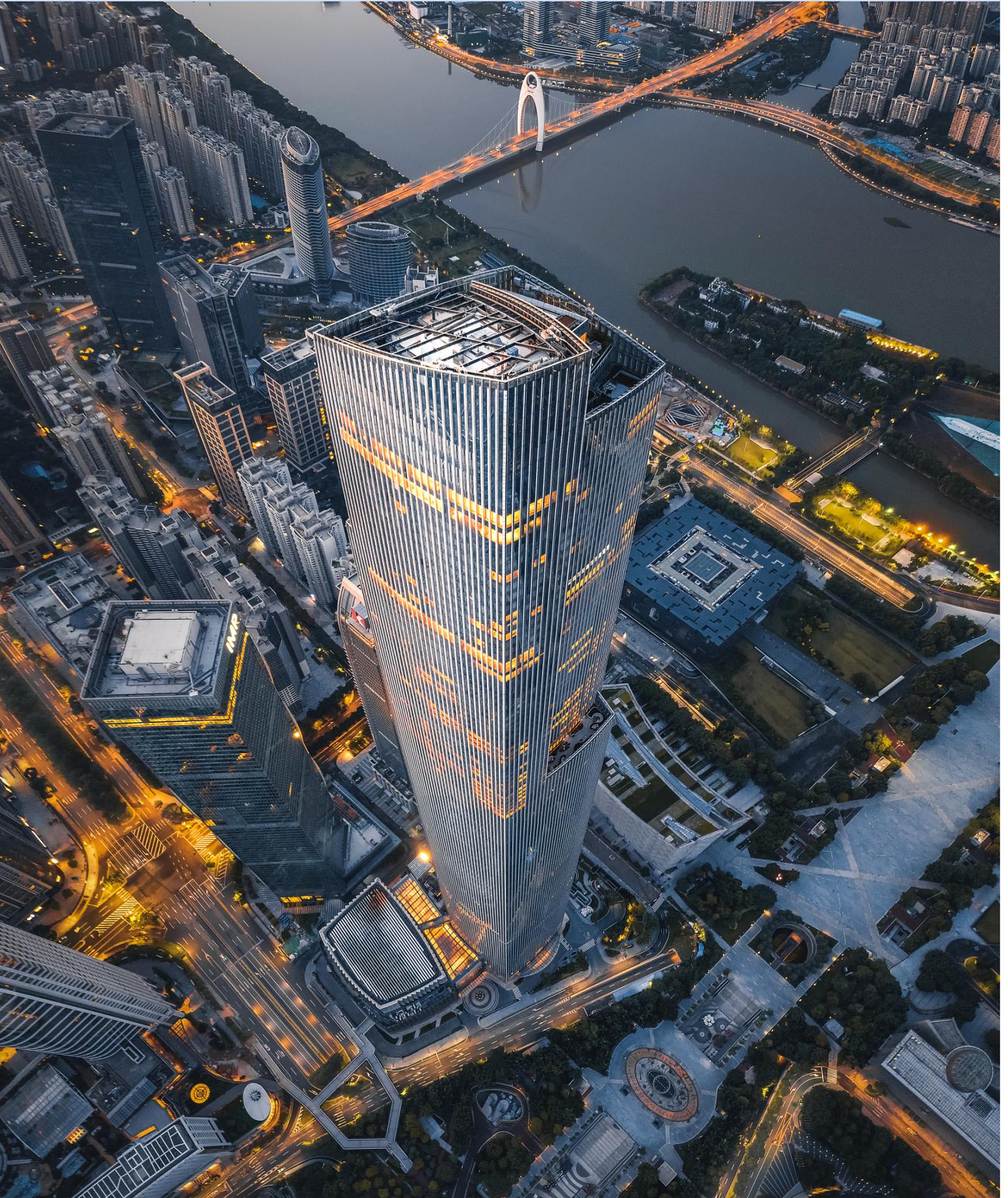
报告

第一太平戴维斯研究部

中国写字楼 - 2022 年 9 月

大湾区甲级写字楼指数

savills
第一太平戴维斯



定义 & 说明



背景

- ▶ 第一太平戴维斯大湾区甲级写字楼指数旨在为区域内甲级写字楼市场参与者，如投资者、开发商、业主和企业租户等，提供可靠的参考性指标以掌握大湾区内各个城市甲级写字楼市场的变动。



大湾区数据取样范围

- ▶ 大湾区甲级写字楼研究地理范围界定为大湾区内地九个城市以及香港特别行政区，其中根据城市发展差异而选定不同的有效研究时间跨度。香港、深圳、广州研究时间自 2009 年至今；其它七个内地城市研究时间自 2013 年至今。澳门暂未被纳入取样范围。



租金指数

- ▶ 租金指数反映了各城市写字楼市场租金的变化趋势及不同城市之间的共性和差异。



价格指数

- ▶ 价格指数反映了各城市写字楼市场售价的变化趋势及不同城市之间的共性和差异。



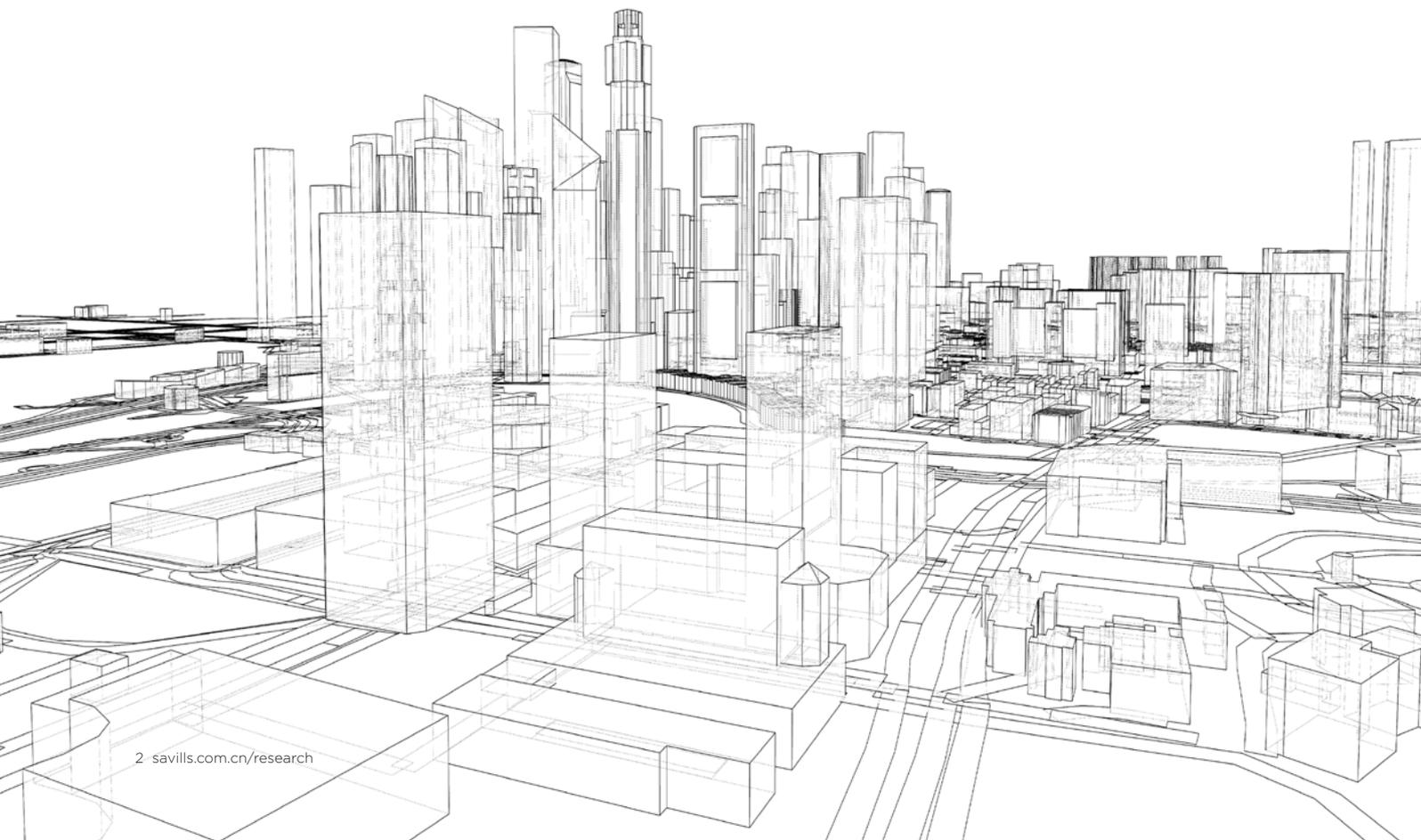
甲级写字楼市场总租用成本

- ▶ 总租用成本包含净有效租金、物业管理费以及相关税费等。



更新周期

- ▶ 大湾区甲级写字楼指数于 2019 年 10 月首次发布，并定期进行半年度更新。



摘要

2022 年上半年，受全球及国内经济形势严峻、多城疫情反复、阶段性供过于求等问题的影响，大湾区甲级写字楼租金及价格指数同时下降，环比降幅分别为 0.9% 和 0.8%。

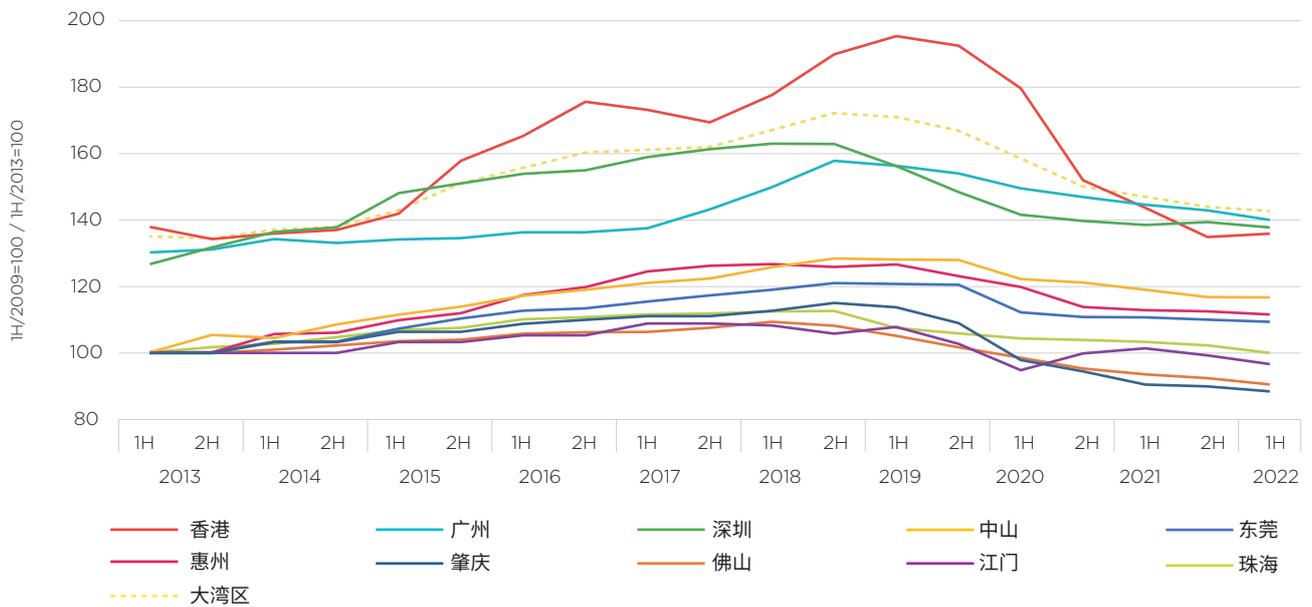
期内，尽管当前的诸多挑战已然对区域写字楼租赁及销售市场产生影响，但大湾区仍持续录得新增供应入市，这进一步加剧了市场近年持续的供过于求状况。且与 2021 年相较，大湾区整体租赁市场有所放缓，多数用户在企业房地产策略及写字楼需求决策的制定上更为谨慎。区域净吸纳量大幅下降，同时空置率上升。截至期末，大湾区半年度净吸纳量环比下降 77.1%、同比下降 72.4%，至 26.9 万平方米；区域平均空置环比上升 1.0 个百分点、同比上升 1.1 个百分点，至 22.4%。

受大量新增供应入市和租金下降的共同影响，市场中可供选择的物业数量增加，同时写字楼总租用成本有所降低。尽管这在一定程度上利好写字楼租户，但却亦成为业主的隐忧。因多数租户在计算企业房地产成本时需考虑资本性支出，而在当前的经济及金融环境下，其潜在的扩张及搬迁需求随之受到一定抑制。同期，鉴于多个城市疫情的反复及其对诸如实地考察、交易审查、交易洽谈等活动的影响，投资者亦普遍推迟了投资计划。同时，受融资环境严峻及物业资产表现欠佳的影响，众多业主不得不降低其价格预期出售资产。因此，2022 年上半年大湾区所有城市均进入下降初期市场阶段。

2022 年下半年，全球和国内经济面临挑战、防疫措施从严、企业房地产策略谨慎、多个城市大量新增供应之于大湾区写字楼租赁和投资市场的影响预计延续。而政策层面，市场犹有较大空间，且可以预见其在第四季度前后将有效助力提振经济，提升市场信心。换言之，新增供应或将再次成为导致下半年甲级写字楼租金及价格指数下降的重要因素。

大湾区甲级写字楼指数

大湾区甲级写字楼租金指数 (1H/2013-1H/2022)



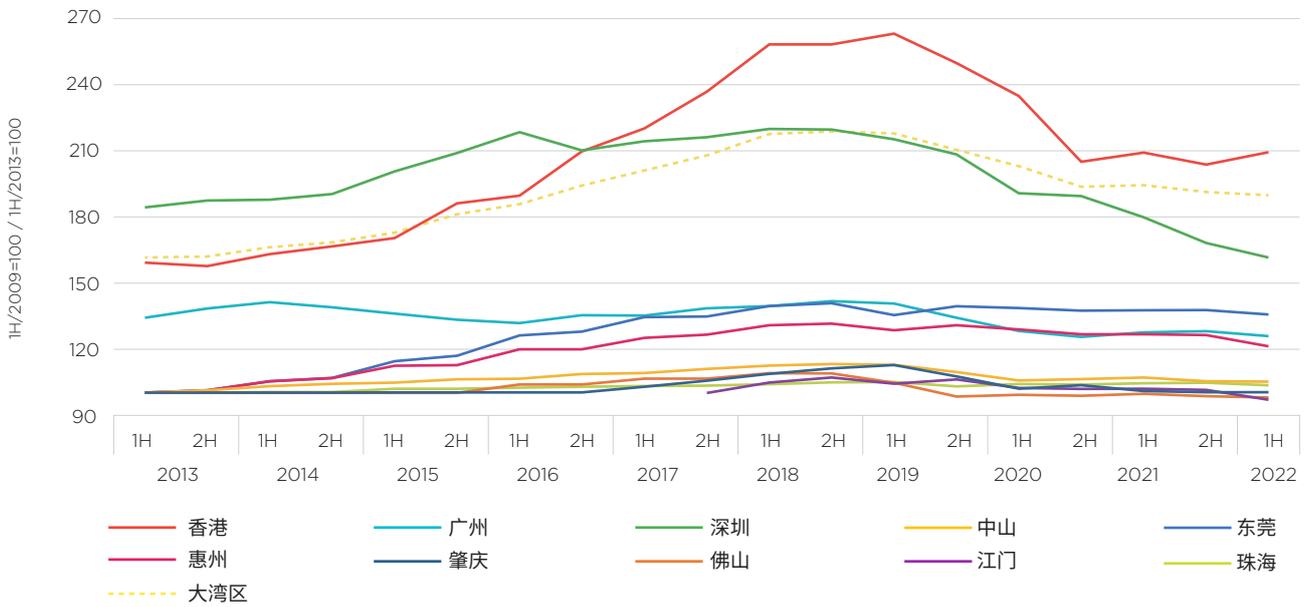
来源：第一太平戴维斯研究部，2022



租金指数

- ▶ 为应对当前的经济形势及普遍倾软的租赁需求，各城市业主多选择在租金方面提供更大的弹性空间，并在合同条款洽谈及客户选择方面保持灵活。截至 2022 年上半年末，大湾区甲级写字楼租金指数因此环比下降 0.9%、同比下降 2.8%，至 142.6。尽管如此，其降幅仍环比收窄 1.0 个百分点、同比收窄 1.3 个百分点。期内，由于港币对人民币汇率的上升，香港成为区域唯一以人民币计价呈租金指数正增长的城市，其租金指数环比上升 0.7%，至 135.7。但若以港币计价，其租金指数实际仍环比下降 3.8%。同期，大湾区内其它城市租金指数均下降，环比降幅介于 0.1% 至 2.8%。

大湾区甲级写字楼价格指数 (1H/2013-1H/2022)



来源：第一太平戴维斯研究部，2022

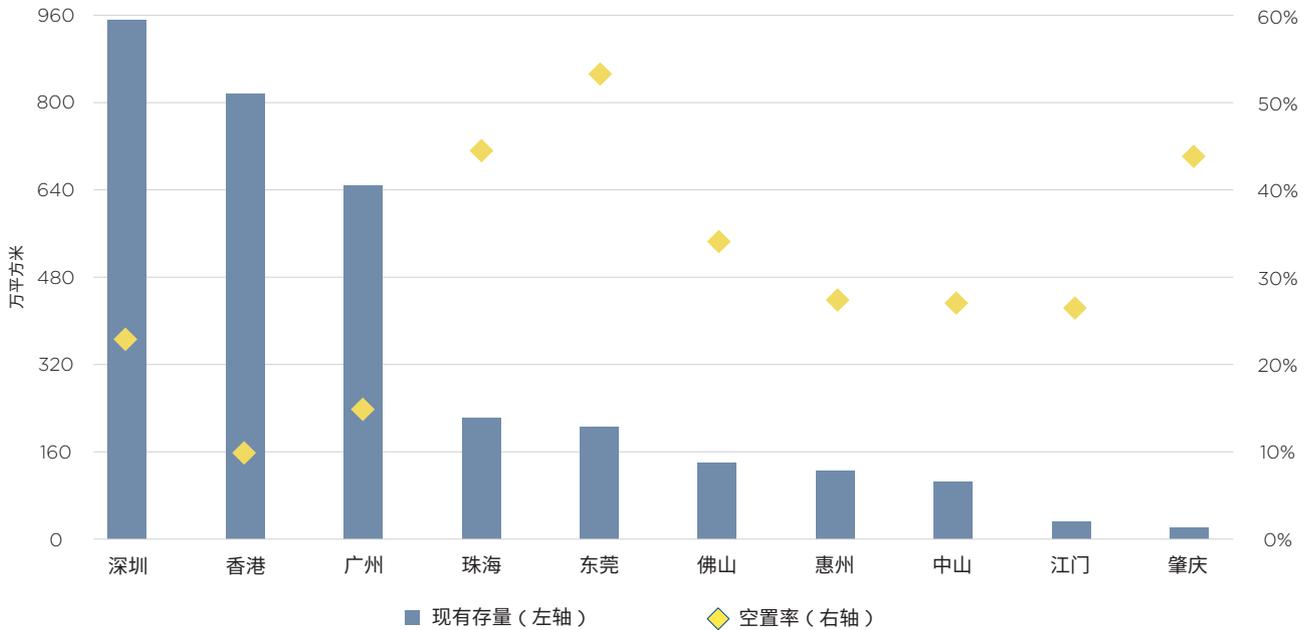


价格指数

- ▶ 期内，部分负债率较高的大型开发商及业主的融资难度及债务风险继续增加，这迫使他们降低价格预期出售资产，以期增强企业资金流动性并提高偿债能力。而另一方面，部分投资者则继续对收购具有潜在升值空间的优质项目保持兴趣，但物业的价格需极富竞争优势，以满足投资者在主要市场中已提高的门槛收益率要求。因此，大湾区甲级写字楼价格指数延续 2021 年以来的下跌趋势，并于 2022 年上半年环比下降 0.8%，至 189.8。其中，包括广州、深圳在内的八个城市价格指数均环比下降，减幅介于 0.2% 到 4.6%。而由于前述汇率问题，香港的价格指数环比上升。

大湾区甲级写字楼市场供需分析

大湾区甲级写字楼现有存量及空置率 (1H/2022)



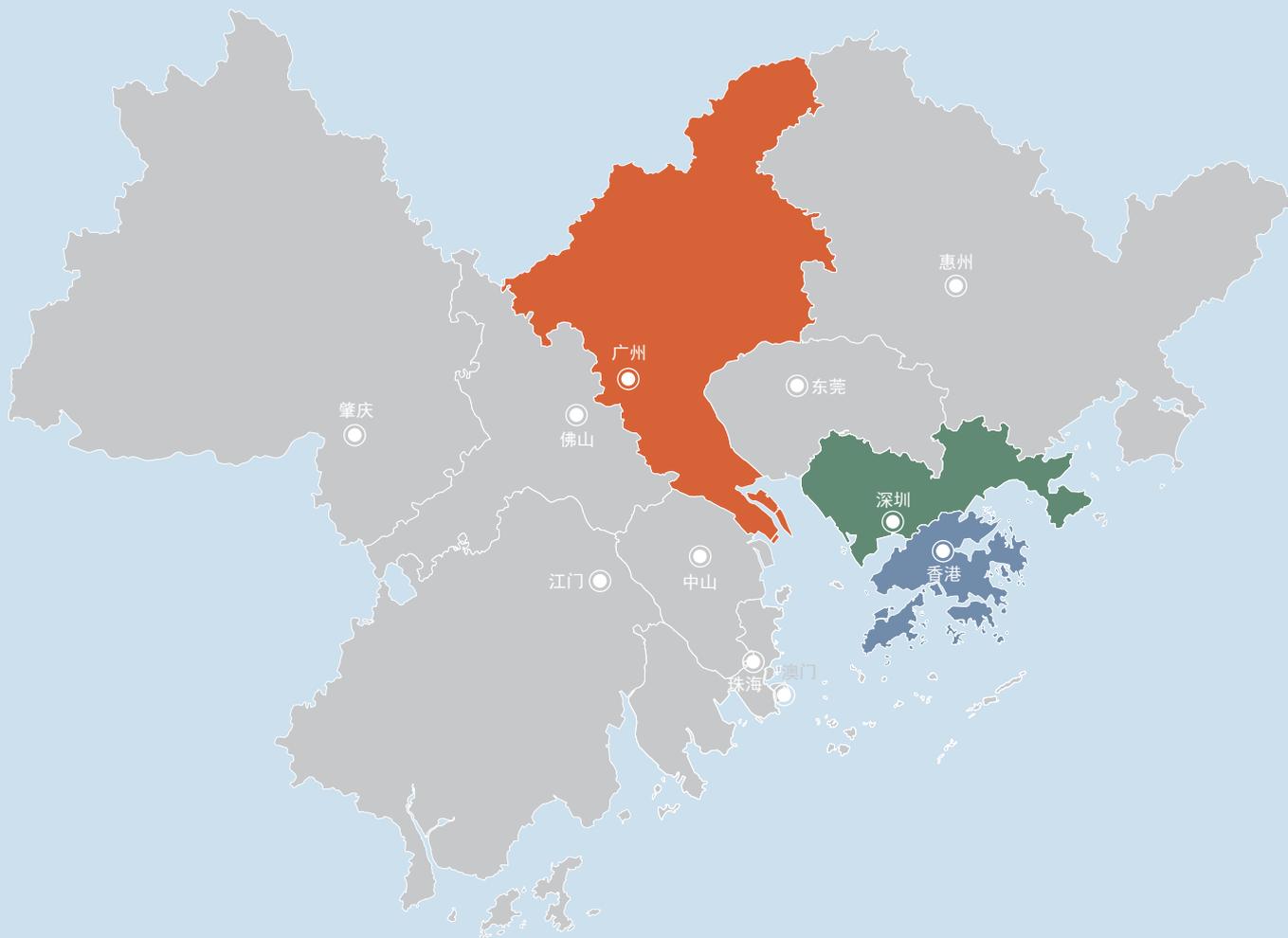
来源：第一太平戴维斯研究部，2022



2022年上半年，大湾区新增供应合计约为67.7万平方米。期末，区域总存量环比扩张2.6%，至3,265.5万平方米。其中，广、深、港合计约占区域总存量的75.9%，且随着内地市场的快速发展，深圳的存量规模已为香港的1.2倍。

期内，受宏观经济环境、疫情的反复及与之相关的防疫封控对企业运营的影响，加之企业租户多采取审慎的租赁策略并收紧企业房地产成本预算，大湾区写字楼租赁市场整体放缓，且这一趋势在第二季度尤为明显，并在区域净吸纳量的下降和空置率的上升中有所体现。截至期末，区域半年度净吸纳量环比下降77.1%、同比下降72.4%，至约26.9万平方米；区域平均空置率环比上升1.0个百分点、同比上升1.1个百分点，至22.4%。





香港

香港写字楼租赁市场仍面临诸多挑战，包括跨国企业租赁面积的持续缩减、内地企业需求的减少、本地经济发展问题等。但与新经济相关的新兴企业需求的增长，尤其是在区块链、加密货币、非同质化代币业务等领域，在部分程度上抵消了上述影响。更重要的是，社交距离限制措施的放宽亦有助于市场情绪的恢复。综上，全市写字楼空置率在过去六个月基本维稳，期末保持在 9.9%。



广州

2022 年上半年，广州写字楼总存量持续增加，租赁市场情绪倾软。期内，租赁活动有所减少，数个行业的租赁需求均呈下降趋势，部分核心子市场出现租户退租。因此，全市上半年净吸纳量仅录得 2.2 万平方米，为近四年来新低，而全市平均空置率则大幅上升至 14.9%，为近五年高位。



深圳

受本地和与深圳有密切经济往来城市数轮疫情反复及小规模社区封控的影响，深圳经济及企业运营受到一定冲击。同时，信息技术行业的部分业务板块亦受政策调整影响，租赁需求有所减少。因此，尽管本期深圳半年度净吸纳量录得大湾区最高值，但仍环比大幅下降 179%，至约 15.6 万平方米。

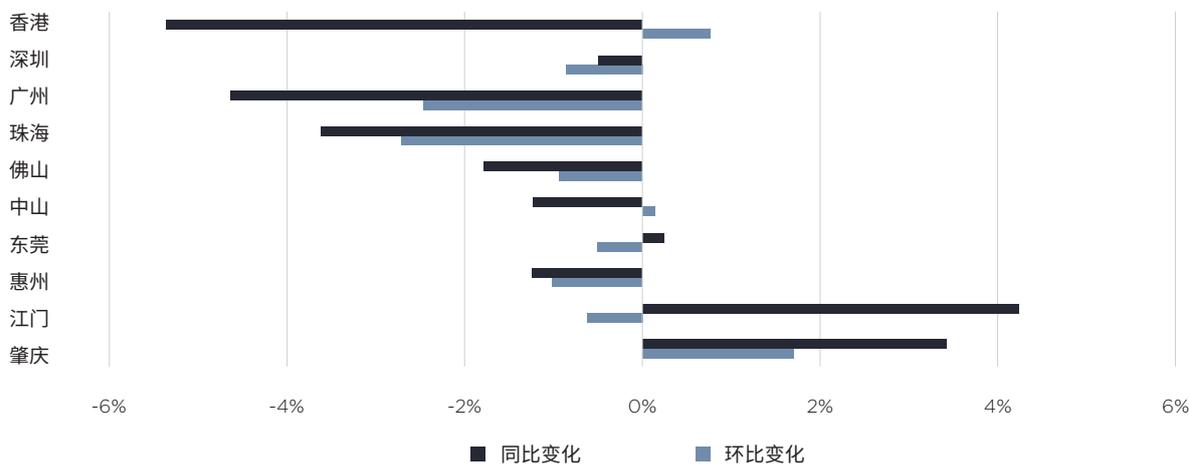
大湾区甲级写字楼市场总租用成本分析

大湾区城市甲级写字楼租用成本 (1H/2022)

香港	深圳	广州	珠海	佛山
611.2	214.6	185.6	114.0	76.4
498.6	182.1	154.3	88.6	53.8
39.9	已含	已含	已含	已含
72.7	32.5	31.3	25.4	23.7
东莞	中山	惠州	江门	肇庆
76.3	76.2	68.5	59.7	51.2
56.9	61.7	56.6	45.6	40.9
已含	已含	已含	已含	已含
19.4	14.5	11.9	14.1	10.4
北京	上海			
372.2	257.6			
337.5	222.3			
已含	已含			
34.7	35.3			

注：总租用成本包括净有效租金、相关税费及物业管理费；北京、上海两市数据仅作对比参考使用；香港数据根据季末汇率折算为人民币，下同
来源：第一太平戴维斯研究部，2022

大湾区甲级写字楼总租用成本变化 (1H/2022)



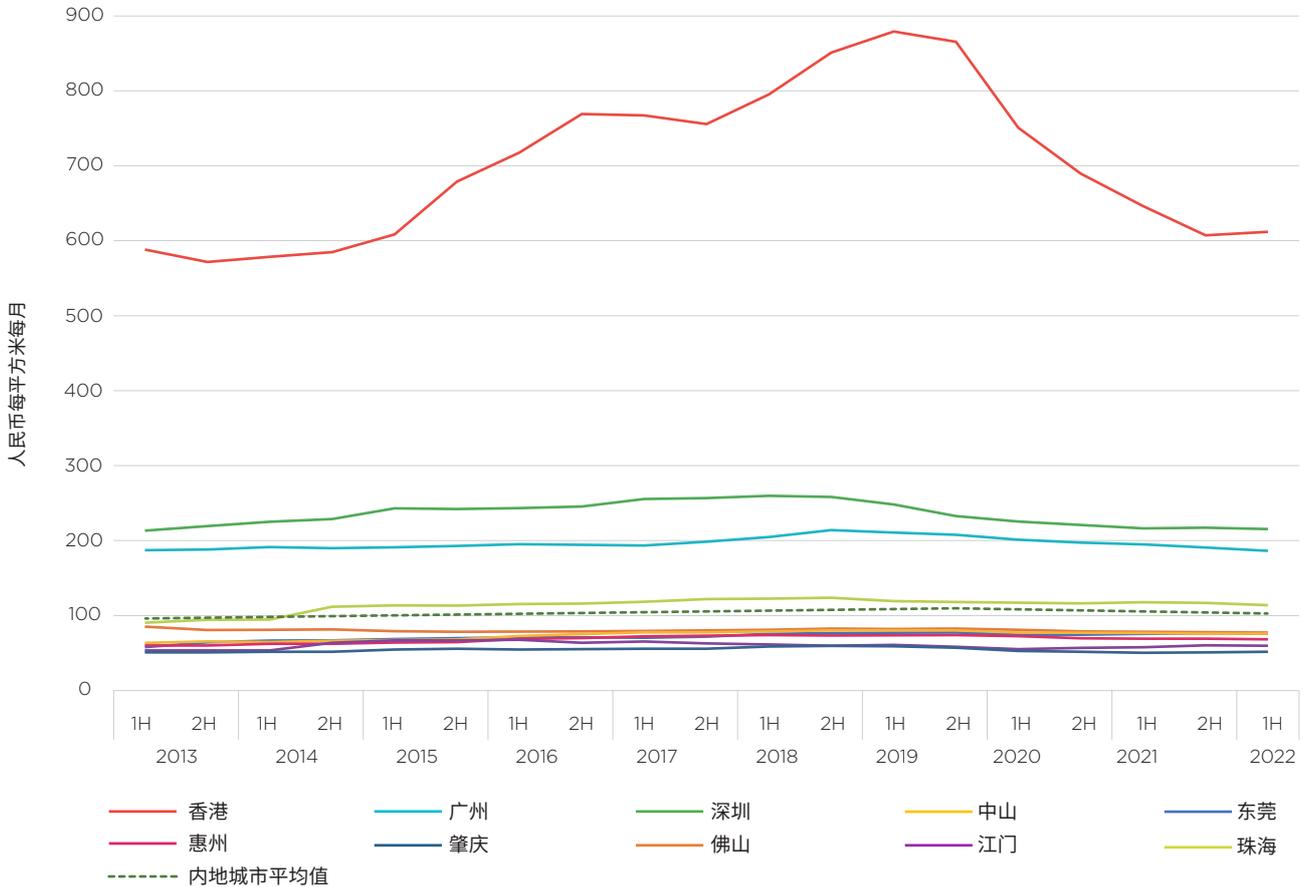
来源：第一太平戴维斯研究部，2022



截至2022年上半年末，大湾区七城总租用成本环比下降，其中，珠海、广州、深圳分别环比下降2.7%、2.5%、0.9%。而香港、中山、肇庆的总租用成本则有所上升，环比增幅介于0.1%至1.7%。其中，中山和肇庆的总租用成本上升由平均物业管理费上升所致，而香港总租用成本上升则归因于港币对人民币汇率的上升。若以本地货币计算，香港总租用成本环比下降3.7%。



大湾区甲级写字楼总租用成本（1H/2013-1H/2022）

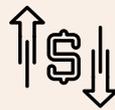


来源：第一太平戴维斯研究部，2022



租户承租能力下降

在当前经济背景下，多数写字楼租户的企业房地产成本预算持续收紧，其承租能力与租赁需求同步下降。此外，在面临搬迁或续租的选择时，租户对财务条款和成果的审查更为谨慎，且尤为注重对资本性支出的考量。这致使多数业主在租赁及租金洽谈方面的空间受限，进而导致区域内多数城市总租用成本下降。



业主面临需求缩减及竞争加剧的两难局面

各城市业主除采取直接减租、延长免租期等租赁策略外，部分低线城市的业主采取更为激进的租赁策略挽留租户。例如，惠州的部分业主愿为面临财务困境、考虑降级办公场所的企业降租。这些城市的写字楼市场与香港、广州、深圳等重点城市不同，需要在城市经济、产业发展及写字楼供应端规划等方面获得更多和更合理的支持。

大湾区甲级写字楼市场周期

大湾区甲级写字楼租金表现周期 (1H/2022)



下降初期

近年，区域内多数内地城市写字楼物业市场均经历了快速发展阶段，这无疑在短期为市场带来大量供应，且在未来两至三年，多数业主仍将面临一定的供应压力。鉴于此，叠加当前经济环境下租赁需求缩减、租户承租能力下降的共同影响，大湾区所有城市均进入下降初期市场阶段。





展望

未来 6-12 个月内，全球和国内经济面临挑战、防疫措施从严、企业房地产策略谨慎、多数城市大量新增供应之于大湾区写字楼租赁和投资市场的影响预计延续。但政策层面预计将推出更多效的扶持措施，且有望在第四季度前后助力提振经济并提升市场信心。2022 年下半年，包括香港、广州、深圳在内的多数大湾区城市计划迎来大量新增供应入市，甲级写字楼市场平均入驻率及租金或将结构性下降，大湾区甲级写字楼租金及价格指数亦预计微降。

联系我们



谢靖宇 Carlby Xie

第一太平戴维斯华南区
市场研究部负责人、董事

TEL: +8620 3665 4874
E-mail: carlby.xie@savills.com.cn



黎青山 Sam Lai

第一太平戴维斯华南区
商业楼宇部负责人、高级董事

TEL: +8620 3665 4830
E-mail: sam.lai@savills.com.cn



罗志文 Aborven Luo

第一太平戴维斯深圳
商业楼宇部负责人、高级董事

TEL: +86755 8436 7099
E-mail: aborven.luo@savills.com.cn

GLOBAL HEADQUARTERS

全球总部

Savills - London

第一太平戴维斯 伦敦

伦敦玛格丽特街 33 号

33 Margaret Street, W1G 0JD, London

Tel: 44 (0) 20 7499 8644

CHINA

中国

Savills - China

第一太平戴维斯 中国

上海市 徐汇区

陕西南路 288 号

环贸广场二期 25 层

Tel: 86 021 6391 6688

Savills - Shanghai

第一太平戴维斯 上海

上海市 徐汇区

陕西南路 288 号

环贸广场二期 25 层

Tel: 86 21 6391 6688

Savills - Beijing

第一太平戴维斯 北京

北京市 朝阳区

建国路 81 号

华贸中心 1 号楼 12 层 1201

Tel: 86 10 5925 2288

Savills - Guangzhou

第一太平戴维斯 广州

广州市 天河区

珠江新城华夏路 10 号

富力中心 1301 室

Tel: 86 20 3665 4800

Savills - Shenzhen

第一太平戴维斯 深圳

深圳市 南山区

科苑南路 2666 号

中国华润大厦 9 楼 01-03 单元

Tel: 86 755 8436 7000

Savills - Chengdu

第一太平戴维斯 成都

成都市 锦江区

红星路 3 段 1 号

国际金融中心 1 号办公楼 4609 室

Tel: 86 28 6737 3737

Savills - Nanjing

第一太平戴维斯 南京

南京市 玄武区

珠江路 1 号

珠江壹号大厦 31D 室

Tel: 86 25 5772 0903

Savills - Hangzhou

第一太平戴维斯 杭州

杭州市 江干区

新业路 228 号

杭州来福士中心 2 幢办公楼 15A08 室

Tel: 86 571 8102 0222

Savills - Wuhan

第一太平戴维斯 武汉

武汉市 江岸区

中山大道 1627 号

中信泰富大厦 2708-10 单元

Tel: 86 27 5930 5566

Savills - Changsha

第一太平戴维斯 长沙

长沙市 芙蓉区

解放西路 188 号

国金中心 T1 大楼 26 楼 16 单元

Tel: 86 731 8987 0177

Savills - Tianjin

第一太平戴维斯 天津

天津市 和平区

大沽北路 2 号

天津环球金融中心津塔写字楼 4605-07 室

Tel: 86 22 5830 8877

Savills - Dalian

第一太平戴维斯 大连

大连市 中山区

中山路 136 号

希望大厦 911S 室

Tel: 86 411 3966 8988

Savills - Shenyang

第一太平戴维斯 沈阳

沈阳市 和平区

青年大街 286 号

华润大厦 2706 室

Tel: 86 24 8398 5066

Savills - Xiamen

第一太平戴维斯 厦门

厦门市 思明区

鹭江道 100 号

财富中心 2001 室

Tel: 86 592 806 4608

Savills - Zhuhai

第一太平戴维斯 珠海

珠海市 香洲区

九洲大道西 2021 号

富华里中海大厦 B 座 22 层 2204 室

Tel: 86 756 862 2600

Savills - Haikou

第一太平戴维斯 海口

海口市 龙华区

滨海大道 105 号

百方广场百方大厦 9A

Tel: 86 898 3638 4200

Savills - Fuzhou

第一太平戴维斯 福州

福州市 台江区

江滨西大道 100 号

融侨中心 1706 室

Tel: 86 591 8381 6556

Savills - Chongqing

第一太平戴维斯 重庆

重庆市 江北区

聚贤岩广场 9 号

国华金融中心 2 单元 16 层 1601 室

Tel: 86 23 8900 3000

Savills - Xi'an

第一太平戴维斯 西安

西安市 高新区

团结南路 11 号

中晶科技广场 A 座 17D

Tel: 86 29 8187 2288

A real estate industry leader established over 160 years ago. Now with over 600 offices and associates worldwide.

Subject to contract: This document is prepared by Savills for information only. Whilst reasonable care has been exercised in preparing this document, it is subject to change and these particulars do not constitute, nor constitute part of, an offer or contract; interested parties should not rely on the statements or representations of fact but must satisfy themselves by inspection or otherwise as to the accuracy. No person in the employment of the agent or agent's principal has any authority to make any representations or warranties whatsoever in relation to these particulars and Savills cannot be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or reliance upon the whole or any part of the contents in this document © Savills Property Services China Company Limited. 2022.

