



报告

第一太平戴维斯研究部

中国写字楼—2021年7月

大湾区甲级写字楼指数





佛山



中山



东莞



香港



广州

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

租金指数在可比基础上反映过去六个月各城市写字楼市场租金的变化趋势。



价格指数

价格指数在可比基础上反映过去六个月各城市写字楼市场售价的变化趋势。



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

2021年上半年，大湾区甲级写字楼市场始现复苏之势。期内，随着区域内甲级写字楼物业租金指数降幅持续收窄（本期仅环比下降1.6%）、平均售价指数再度上涨（本期环比微涨0.2%），市场参与者信心普遍提高。

上半年，区域新增供应规模几乎恢复至疫情前水平。期末，大湾区甲级写字楼物业市场总存量上升至3,039.2万平方米，环比扩容5.0%、同比扩容9.0%。

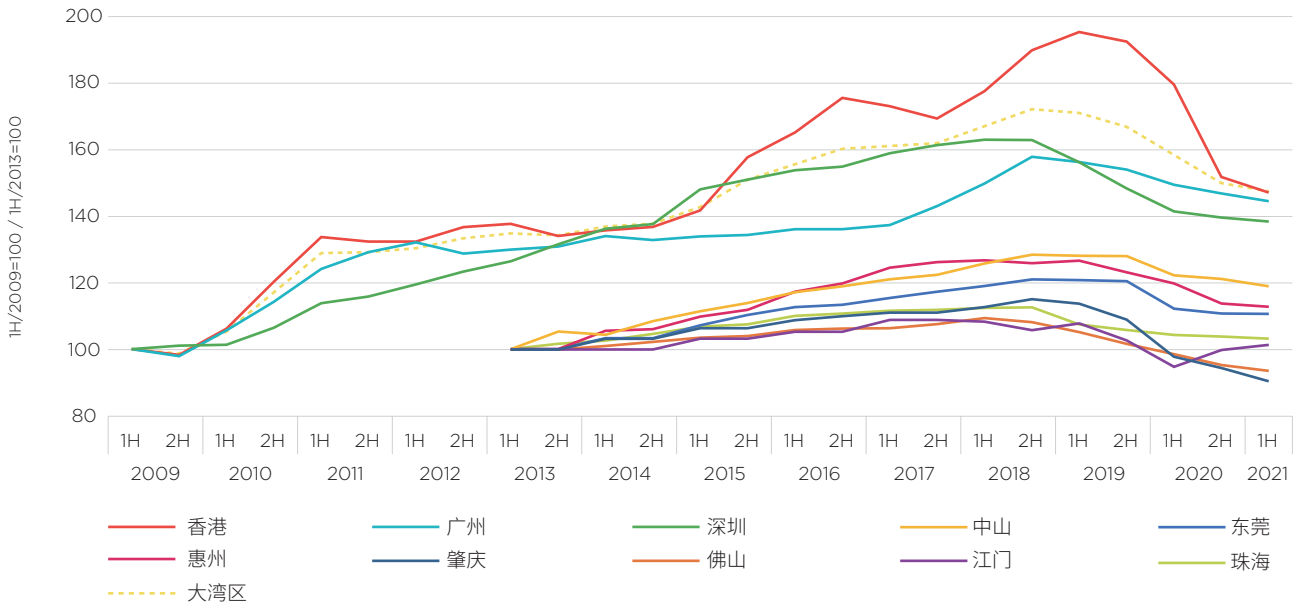
期内，市场租赁需求亦有所回暖。十个大湾区城市中有七城平均空置率录得环比下降；区域半年度净吸纳量回升至97.2万平方米。但东莞、珠海和佛山仍面临供应过剩、需求增长动能不足等严峻考验。因此，2021年上半年大湾区甲级写字楼平均空置率仍环比上升0.6个百分点、同比上升2.2个百分点至21.2%。

在疫情扰乱市场运行及多城持续处于供过于求的双重影响下，大湾区多数业主仍愿为优质租户继续提供财务优惠。鉴于此，包括香港(-2.2%)、深圳(-2.2%)、广州(-1.0%)在内的七个城市的写字楼总租用成本均环比下降。而珠海、江门、东莞总租用成本则在高品质项目入市的带动下分别环比上升1.7%、1.3%和1.1%。

2021年上半年，除江门外，包括香港、广州、深圳、佛山等在内的九个大湾区城市均进入租金下降末期阶段，大湾区甲级写字楼租金表现周期分布较去年同期显著改善。

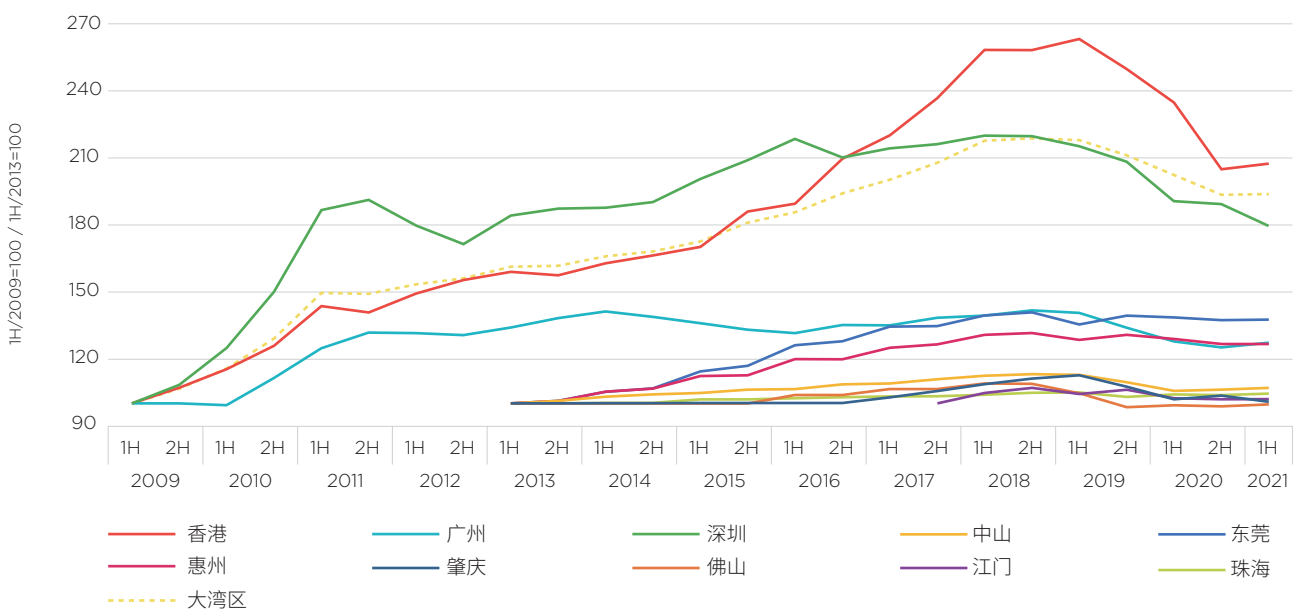
大湾区甲级写字楼指数

大湾区甲级写字楼租金指数 (1H/2009-1H/2021)



注：香港、深圳及广州租金指数始于 2009 年，其它城市始于 2013 年
来源：第一太平戴维斯研究部，2021

大湾区甲级写字楼价格指数 (1H/2009-1H/2021)



注：香港、深圳及广州价格指数始于 2009 年，其它城市始于 2013 年
来源：第一太平戴维斯研究部，2021

2020年，新冠肺炎疫情席卷全球，大湾区写字楼市场也受到冲击。年初，大湾区内企业纷纷推迟搬迁或扩张计划。随后，在2020年下半年及2021年上半年，上述受抑制的租赁需求陆续得以释放。在多方面积极因素综合影响下，市场参与者的信心有所提振，大湾区甲级写字楼市场始现复苏之势，并在区域租金指数降幅收窄和价格指数环比上升中得以体现。



租金指数

截至2021年上半年，大湾区甲级写字楼租金指数环比下降1.6%至147.6，降幅较2020年下半年收窄4.0个百分点。

2021年上半年，受不少跨国公司持续实施或延长居家办公机制的影响，香港写字楼租赁需求明显下降，且以租金相对较高的核心商务区尤甚。相较之下，内资企业则成为疫情期间市场租赁需求的主要来源，并在核心商务区承租了相当规模的办公面积。整体而言，有限的需求增长令香港写字楼市场竞争仍趋激烈，租金指数因此继续环比下跌3.1%至147.2。

深圳写字楼市场因近年持续存在的供过于求问题而长期承压，以价换量策略继续成为上半年的市场常态。自2018年上半年以来，深圳写字楼租金指数持续下行。此后，由于市场中的大部分不利影响因素已被消化，至2021年上半年，租金指数近乎触底，仅环比微降0.9%至138.5。

鉴于2021年广州预计有大量新增供应入市，同时许多国企和民企对办公成本预算控制更趋严格，广州写字楼市场业主对租金预期仍保持谨慎，并继续采取以价换量策略以挽留或吸引租户从而实现去化目标。因此，广州租金指数环比下跌1.6%至144.6。

2021年上半年，东莞、珠海、惠州三城的写字楼租金指数均录得低于1.0%的环比降幅。这主要得益于上述城市兼具毗邻澳门、深圳的区位优势以及更具性价比的租金水平，从而吸引了许多中小企业进驻及扩张。

后疫情时期，江门写字楼市场中部分项目租金已回升至既往水平，该变化显著带动期内整体市场租金水平回升。得益于此，2021年上半年，江门成为大湾区唯一录得租金上涨的城市。相较之下，因本地产业结构发展对市场复苏支撑有限，肇庆写字楼市场租赁需求仍呈疲软态势。期内，全市租金指数环比下跌4.3%至90.3。



价格指数

2021年上半年，大湾区甲级写字楼价格指数环比小幅上升0.2%至194.0。价格指数的上升一定程度上反映出大湾区写字楼投资市场经受住了疫情的考验。

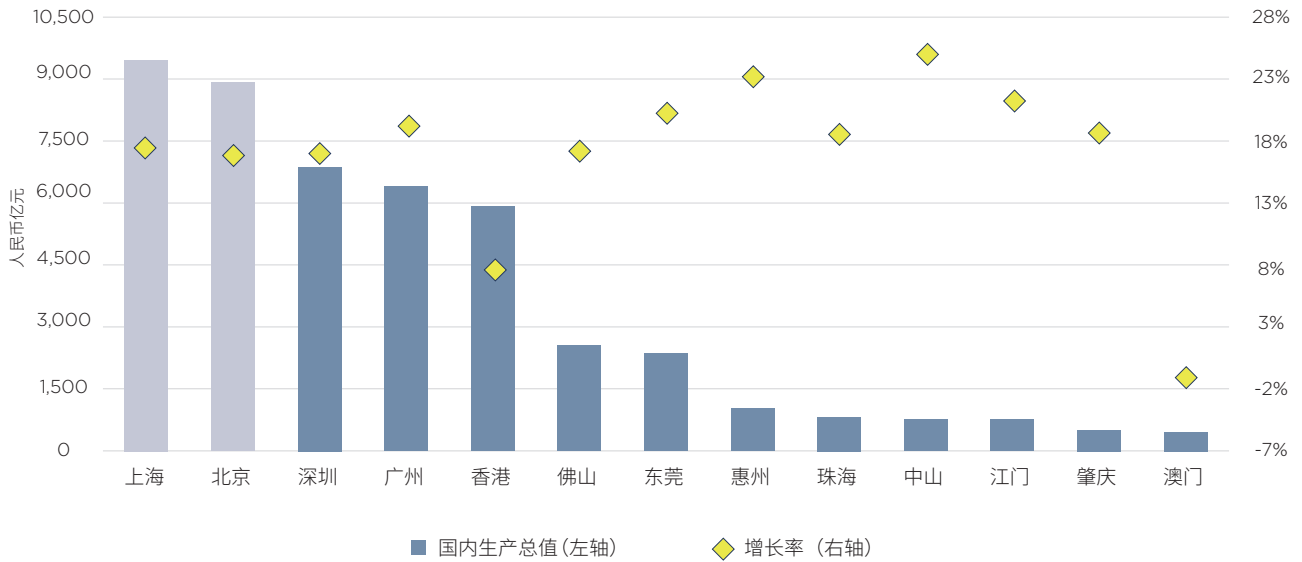
广州写字楼投资市场，特别是散售市场表现持续活跃。由于广州的空置率在大湾区中最低，加之收益率相对稳定，因此广州写字楼资产表现韧性十足。此外，在宏观经济复苏的背景下，业主对自身现金流的担忧逐渐减少，令其重振信心。鉴于此，广州写字楼价格指数在经历连续四次环比下降后，于2021年上半年环比上升1.7%至127.5，录得区域最大升幅。

深圳甲级写字楼市场对供过于求的持续担忧不可避免地冲淡了经济反弹所带来的积极情绪。深圳的业主在价格谈判中继续表现出极大的灵活性，从而导致价格指数环比下跌5.2%至179.7，系大湾区内最大环比跌幅。

近年来，在佛山、中山、东莞等以制造业为主导的重要节点城市，写字楼市场投资者背景日趋多元化，除个人买家外，亦包括有许多本地制造业企业。大部分制造业企业在疫情中仍具有相对稳定的现金流能力，因此其出售资产的意愿往往较低。鉴于此，大湾区七个重要节点城市中有五城的价格指数环比录得上升，如佛山(+0.9%)、珠海(+0.7%)、中山(+0.7%)、东莞(+0.1%)等。

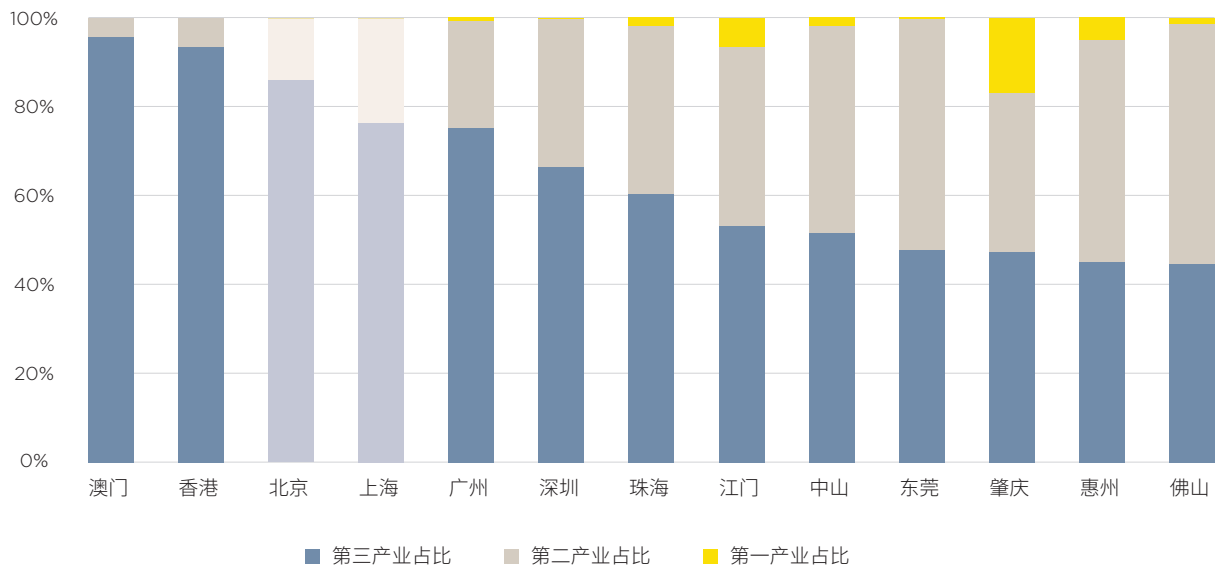
大湾区城市地区生产总值及产业结构分析

大湾区城市地区生产总值 (Q1/2021)



注：北京、上海两市数据仅作对比参考使用，香港和澳门 GDP 根据当季季末汇率折算为人民币。
来源：各市统计局、香港政府统计处、澳门统计暨普查局，第一太平戴维斯整理，2021

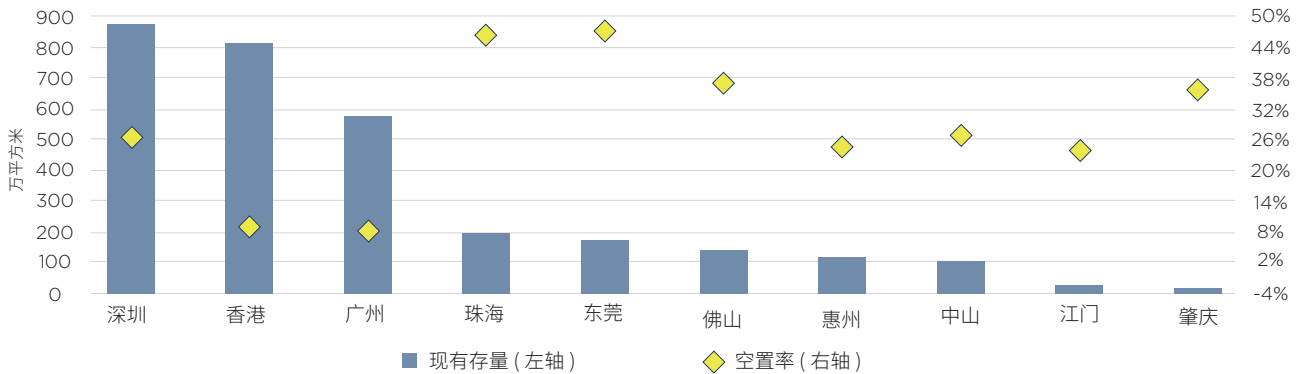
大湾区城市产业结构分布 (Q1/2021)



注：北京、上海两市数据仅作对比参考使用，香港和澳门 GDP 根据当季季末汇率折算为人民币。
来源：各市统计局、香港政府统计处、澳门统计暨普查局，第一太平戴维斯整理，2021

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/2021)



来源：第一太平戴维斯研究部，2021

自 2020 年下半年以来，大湾区内地城市新项目入市节奏逐步恢复。2021 年上半年，大湾区甲级写字楼市场新增供应达 144.9 万平方米，近乎达到疫情前水平。区域内甲级写字楼市场总存量增至 3,039.2 万平方米，环比扩容 5.0%、同比扩容 9.0%。深圳、香港和广州总存量继续占据主导地位，合计占区域总存量的 74.4%，且深圳甲级写字楼存量已超越香港居大湾区之首。

总体而言，大湾区写字楼市场租赁需求在后疫情时期有所回升。2021 年上半年，有七城空置率录得环比下降；大湾区半年度总净吸纳量回升至 97.2 万平方米，分别为去年上、下半年的 3.7 倍和 2.4 倍。但东莞、珠海和佛山仍面临供应过剩、需求增长动能不足等问题。整体而言，2021 年上半年，大湾区甲级写字楼平均空置率环比上升 0.6 个百分点、同比上升 2.2 个百分点至 21.2%。



香港

由于全球经济环境不确定性尚存以及自疫情爆发以来居家办公政策的实施，香港内众多金融机构，开始缩减其在香港的办公空间。相比之下，自 2020 年以来，内资企业则展现出强劲的租赁需求并成为需求增长的主要动力，由其新增写字楼租赁面积在 2020 年同比增长 4.0% 可见一斑。2021 年上半年，尽管不同类型企业租赁需求表现各异，但全市空置率仍环比上升 0.6 个百分点至 8.9%。



广州

开年以来，广州写字楼租赁市场强势反弹，市场持续承接源自多个行业持续增长的新设及扩张需求。2021 年上半年，TMT 巨头、内外资金融机构、国内领先的零售和贸易公司都对在广州，承租写字楼表现出强烈意愿。尽管市场在六月份再次受到小规模疫情爆发的波及，但全市上半年净吸纳量仍达到近三年峰值，录得 26.4 万平方米。期末，全市平均空置率环比下降 0.5 个百分点至 8.2%，为大湾区最低。



深圳

2021 年上半年，在本地经济迅速复苏、新经济快速发展的支撑下，深圳甲级写字楼市场租赁需求保持畅旺。2021 年上半年，全市半年度净吸纳量因此从 2020 年下半年的 36.9 万平方米上升至后疫情时期新高（44.7 万平方米），对大湾区整体市场去化的贡献高达 46.0%。TMT、金融、专业服务、零售与贸易行业依旧是本地租赁需求的主要增长点。截至 2021 年上半年，全市平均空置率环比下降 1.5 个百分点至 26.4%。

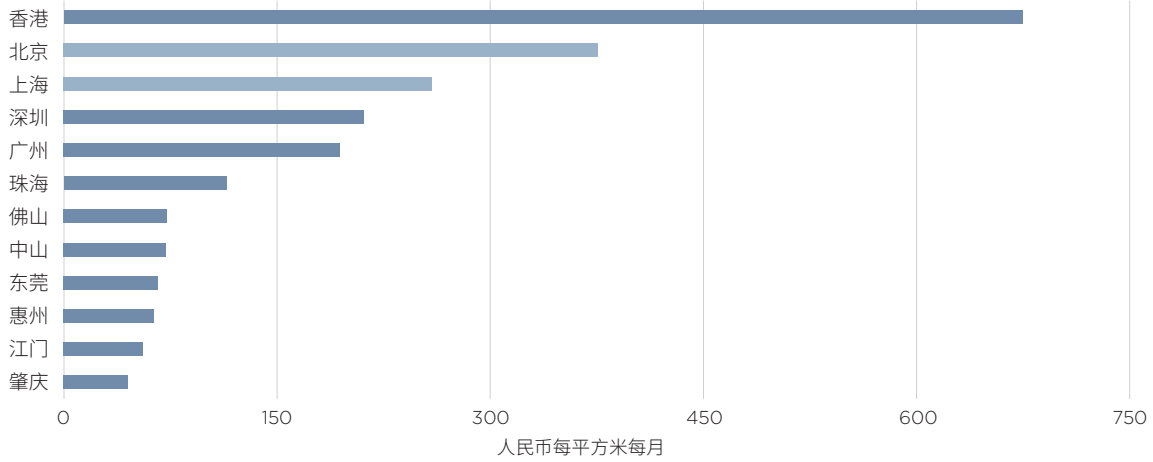


佛山

佛山地区生产总值于 2020 年首次突破万亿人民币，制造业对本地经济的贡献仍最显著。过去由于本地制造业企业更倾向于在工厂内设立办公室，这在一定程度上塑造了佛山市写字楼市场“以金融和房地产企业为主导”的租户组合特点。但近年来，部分本地制造企业开始选择将其总部搬迁或设立于甲级写字楼中，从而吸引更多高素质的员工，这为佛山甲级写字楼租赁市场注入了一定的新增需求。截至 2021 年上半年，得益于新兴需求的出现及其它需求的轻微回升，全市空置率环比微降 0.7 个百分点至 36.9%。

大湾区甲级写字楼市场总租用成本分析

大湾区甲级写字楼总租用成本 (1H/2021)



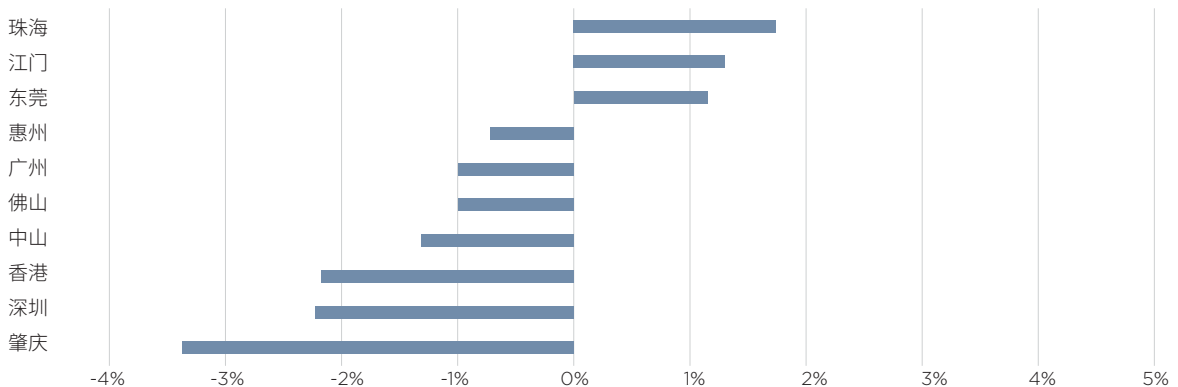
注：北京、上海两市数据仅作参考使用；香港总租用成本根据当季季末汇率折算为人民币
来源：第一太平戴维斯研究部，2021

大湾区甲级写字楼总租用成本细分 (1H/2021)



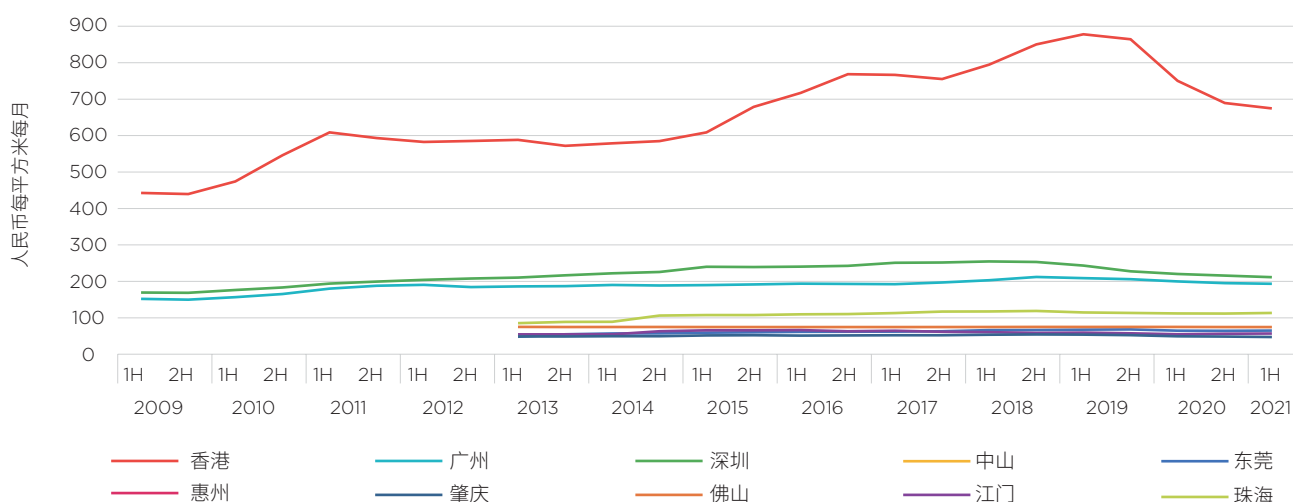
注：总租用成本包括净有效租金、相关税费及物业管理费；北京、上海两市数据仅作参考使用；香港总租用成本根据当季季末汇率折算为人民币
来源：第一太平戴维斯研究部，2021

大湾区甲级写字楼总租用成本环比变化 (1H/2021)



来源：第一太平戴维斯研究部，2021

大湾区甲级写字楼总租用成本（1H/2009 - 1H/2021）



注：香港总租用成本根据当季季末汇率折算为人民币
来源：第一太平戴维斯研究部，2021

在疫情持续的背景下，大湾区多数业主皆愿为优质租户提供更大财务优惠力度，包括提供更长的免租期、适度减租等，以维持目标入驻率。而对租户而言，当前则是重新评估租用成本预算、优化选址方案等租赁策略调整的良好时机。

2021年上半年，有七个城市的总租用成本下降。其中，香港、深圳、广州总租用成本分别环比下降2.2%、2.2%和1.0%。相较之下，得益于本地积极的经济发展前景和越来越多优质楼宇入市的带动作用，珠海、江门、东莞三个城市的总租用成本分别环比增长1.7%、1.3%和1.1%。

全球经济不确定性犹存，租户成本节约意愿持续

鉴于全球市场仍存在诸多不确定性，且世界经济尚在探寻复苏之路，大湾区内许多企业仍在持续通过降低租金预算、缩减租赁面积等方式优化成本控制方案并整合内部资源。疫情尚在持续，大湾区经济复苏亦面临诸多不稳定因素。例如，5月至6月期间，广州、深圳、佛山、东莞小规模疫情爆发再次使市场复苏短暂停滞。因此，租户在选址过程中仍趋向持谨慎避险情绪，并更青睐相对质优价低的写字楼物业。

优质租户降租更具优势

疫情下，许多业主开始意识到租户组合管理对于提高资产表现的重要意义，并对其项目租户品质把关愈发严格。尽管多数业主继续采用以价换量的租金策略，但他们更倾向于为优质租户，如头部企业、独角兽公司等，提供更灵活的洽谈空间和租金优惠。

香港与其大湾区城市的总租用成本差距逐渐缩小

2021年上半年，尽管香港写字楼市场总租用成本仍为区域最高，但自2019年以来，香港租金水平的持续下降导致了其与其它内地城市总租用成本差距的逐渐缩小。在疫情影响下，上半年香港总租用成本比深圳及肇庆分别高3.2倍及14.8倍，差距已较两年前3.6倍及16.0倍收窄。但从积极的层面来看，香港标杆写字楼项目租用成本仍然在大湾区乃至亚太地区处于领先地位。

新兴商务区成为高性价比热门之选

当前，市场中许多企业在选址过程中皆希望兼顾保障办公品质与实现租金成本节约的双重目标，因此，新兴商务区，特别在核心城市中，逐步成为一些企业的理想之选。这一趋势在深圳的前海、广州的琶洲两新兴商务区中得到充分印证。2021年上半年，上述二者的租赁需求显著增加，净吸纳量均超过10万平方米。香港的西九龙也是另一佐证，鉴于其相对较低的租金水平以及更为稳定的市场表现，2021年上半年，该片区内企业倒闭退租及缩减租赁面积的情况明显少于核心商务区。

大湾区甲级写字楼市场总租用成本分析

大湾区甲级写字楼租金表现周期 (1H/2021)



下降末期

2021年上半年，主要得益于宏观经济的快速复苏，除江门外，在所监测的十个城市中，有九个城市均进入下降末期市场阶段，区域市场周期分布较去年同期显著改善。虽然多城仍面临供过于求、租金增长疲软等挑战，但多数写字楼业主情绪已有所改善，租金开始逐渐企稳。

上升初期

与其它城市不同，江门是大湾区唯一进入上升初期的城市。新项目楼宇品质提高、本地经济复苏、写字楼市场租赁需求回升对市场上升均有助力。





展望

中国和大湾区的经济前景预计保持谨慎乐观。根据国家统计局及中国科学院相关数据，2020 年尽管受疫情冲击，中国（不含香港和澳门）GDP 增速仍达 2.3%，且预计于 2021 年达到 8.5%。同时，2020 年大湾区的 GDP 增速亦达 3%，且从 2020 年至 2030 年，区域 GDP 预计增长 1.8 倍。尽管第二季度广州、深圳、东莞、佛山等多个地区出现了小规模疫情爆发，但在中国经济强劲复苏、大湾区新经济快速发展的支持下，经济复苏格局预计不受干扰。

大湾区写字楼市场整体租赁及买卖需求预计持续增长。尽管这在很大程度上有望为租赁市场提供支持，但鉴于下半年市场仍将有相当规模的供应入市，供过于求局面仍将是甲级写字楼市场上的主要矛盾，同时大湾区写字楼租金指数将继续小幅下降。

积极的经济环境以及内地投资活动的复苏显著提振众业主的信心，进而推动写字楼物业售价的增长。未来，随着投资问询及项目考察量的持续增长，这一趋势将进一步巩固，大湾区价格指数有望在未来六个月保持上升趋势。

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

GLOBAL HEADQUARTERS

全球总部

Savills - London

第一太平戴维斯 伦敦

Mark Ridley

Group Chief Executive Officer

第一太平戴维斯全球首席执行官

Tel: 44 020 7499 8644

E-mail: mridley@savills.com

CHINA

中国

Savills - China

第一太平戴维斯 中国

Siu Wing Chu 朱兆荣

Chief Executive Officer, China

第一太平戴维斯中国区首席执行官

Tel: 86 21 6391 6688

E-mail: siuwing.chu@savills.com.cn

Savills - Shanghai

第一太平戴维斯 上海

Siu Wing Chu 朱兆荣

Chief Executive Officer, China

第一太平戴维斯中国区首席执行官

Tel: 86 21 6391 6688

E-mail: siuwing.chu@savills.com.cn

Savills - Beijing

第一太平戴维斯 北京

Anthony McQuade 麦安东

Managing Director, Northern China

第一太平戴维斯华北区董事长

Tel: 86 10 5925 2288

E-mail: anthony.mcquade@savills.com.cn

Savills - Guangzhou

第一太平戴维斯 广州

Alvin Lau 刘蔚海

Deputy Managing Director, Southern China

Managing Director, Savills Guangzhou

第一太平戴维斯华南区副董事长

广州董事总经理

Tel: 86 20 3665 4800

E-mail: alvin.lau@savills.com.cn

Savills - Shenzhen

第一太平戴维斯 深圳

Woody Lam 林木雄

Managing Director, Southern China

第一太平戴维斯华南区董事长

Tel: 86 755 8436 7000

E-mail: woody.lam@savills.com.cn

Savills - Chengdu

第一太平戴维斯 成都

Eric Wo 胡裕华

Managing Director, Western China

第一太平戴维斯华西区董事长

Tel: 86 28 6737 3737

E-mail: eric.wo@savills.com.cn

Savills - Nanjing

第一太平戴维斯 南京

Jeremy Sun 孙维

General Manager, Savills Nanjing

第一太平戴维斯南京公司总经理

Tel: 86 25 5772 0903

E-mail: jeremy.sun@savills.com.cn

Savills - Hangzhou

第一太平戴维斯 杭州

Anson Chan 陈昆威

General Manager, Savills Hangzhou

第一太平戴维斯杭州公司总经理

Tel: 86 571 8102 0222

E-mail: anson.chan@savills.com.cn

Savills - Wuhan

第一太平戴维斯 武汉

Thomas Ng 伍嘉乐

Managing Director, Savills Wuhan

第一太平戴维斯武汉公司董事长

Tel: 86 27 5930 5566

E-mail: thomas.ng@savills.com.cn

Savills - Changsha

第一太平戴维斯 长沙

Rebecca Hu 胡博飞

General Manager, Savills Changsha

第一太平戴维斯长沙公司总经理

Tel: 86 731 8987 0177

E-mail: rebecca.hu@savills.com.cn

Savills - Tianjin

第一太平戴维斯 天津

Andy Chee 岐晓弟

General Manager, Savills Tianjin

第一太平戴维斯天津公司总经理

Tel: 86 22 5830 8877

E-mail: andy.chee@savills.com.cn

Savills - Dalian

第一太平戴维斯 大连

Lily Wei 魏丽萍

Associate Director,

Property & Asset Management Services,

Savills Dalian

第一太平戴维斯大连公司

物业及资产管理部助理董事

Tel: 86 411 3966 8988

E-mail: lily.wei@savills.com.cn

Savills - Shenyang

第一太平戴维斯 沈阳

Johnny Jiang 姜华

Deputy General Manager, Agency,

Savills Shenyang

第一太平戴维斯沈阳公司副总经理

Tel: 86 24 8398 5066

E-mail: johnny.jiang@savills.com.cn

Savills - Xiamen

第一太平戴维斯 厦门

Woody Lam 林木雄

Managing Director, Southern China

第一太平戴维斯华南区董事长

Tel: 86 755 8436 7000

E-mail: woody.lam@savills.com.cn

Savills - Zhuhai

第一太平戴维斯 珠海

Steven Liu 刘晓南

General Manager, Savills Zhuhai

第一太平戴维斯珠海公司总经理

Tel: 86 756 862 2600

E-mail: stevenxn.liu@savills.com.cn

Savills - Haikou

第一太平戴维斯 海口

Cindy Wu 吴欣欣

General Manager, Savills Haikou

第一太平戴维斯海口公司总经理

Tel: 86 898 3638 4200

E-mail: cindy.wu@savills.com.cn

Savills - Fuzhou

第一太平戴维斯 福州

Woody Lam 林木雄

Managing Director, Southern China

第一太平戴维斯华南区董事长

Tel: 86 755 8436 7000

E-mail: woody.lam@savills.com.cn

Savills - Chongqing

第一太平戴维斯 重庆

Andy Lau 刘奕兴

General Manager, Savills Chongqing

第一太平戴维斯重庆公司总经理

Tel: 86 23 8900 3000

E-mail: andy.lau@savills.com.cn

Savills - Xi'an

第一太平戴维斯 西安

Dave Law 罗元均

General Manager, Savills Xi'an

第一太平戴维斯西安公司总经理

Tel: 86 29 8187 2288

E-mail: dave.law@savills.com.cn

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. 2020.

