第二季度，TMT行业成为深圳甲级写字楼市场大宗面积租赁成交的重要租户

Knight Frank 莱坊

knightfrank.com.cn

深圳写字楼市场季度报告

2020年 第二季度



深圳甲级写字楼市场需求端逐步复苏，空置率小幅下降

第二季度，深圳甲级写字楼市场没有新增供应，
甲级写字楼存量维持在741万平方米。
受相对失衡的市场供求关系影响，
许多写字楼业主继续开出租赁优惠条件以留存和吸引租户。

随着复工复产的加速推进，2020年上半年深圳市地区生产总值同比增长0.1%，为四个一线城市中上半年地区生产总值唯一保持正增长的城市，且增速较一季度回升6.7个百分点；全市固定资产投资同比增长7.8%，增速较一季度提高23.9个百分点；全市社会消费品零售总额同比下降14.8%，降幅较一季度收窄8.1个百分点。

受疫情影响，新增供应的写字楼上市时间有所推迟，同时深圳市生产商务活动逐渐复苏，深圳甲级写字楼市场的空置率环比小幅下跌0.8个百分点至18.7%。尽管租赁需求逐渐复苏，但受到未来新增供应压力的影响，第二季度深圳甲级写字楼市场平均租金环比下跌1.4%至每月每平方米人民币209元。

在写字楼租金继续承压的市场环境下，不少租户选择在此时以更低的租金水平，搬迁到地理位置更优越、品质更好的甲级写字楼。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标

	新增供应	租金	空置率	售价
2020年第二季度	无	人民币209元 / 平方米 / 月	18.7%	人民币50,853元 / 平方米
环比变幅	↓	↓ 1.4%	↓ 0.8个百分点	↓ 5.8%
预测 (2020年第三季)	↗	↘	↗	↘

资料来源：莱坊研究部

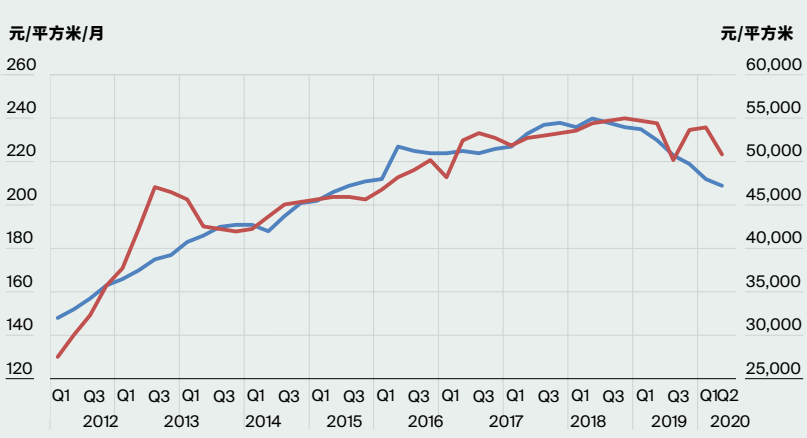
租金及价格

第二季度，深圳甲级写字楼市场平均租金为每月每平方米人民币209元，环比下跌1.4%，下跌幅度环比收窄1.4个百分点。鉴于未来新增供应的影响，预计年内租金将继续保持下跌趋势。而为保持写字楼物业有稳定的现金流收入，业主可在租金优惠政策、免租期、物业设施提升等方面继续提高写字楼物业对租户的吸引力。

本季度，从商务区看，新兴商务区的平均租金保持相对稳定，而核心商务区和次级商务区的平均租金均有下跌趋势。核心商务区甲级写字楼平均租金环比下跌1.4%至每月每平方米人民币222元，次级商务区甲级写字楼平均租金环比下跌2.1%至每月每平方米人民币189元。

一手散售市场上，本季度深圳销售型写字楼的平均售价为每平方米人民币50,853元，环比下跌5.8%，售价跌幅明显。在写字楼售价保持相对低位的市场环境下，作为深圳科研中心的南山区，其写字楼项目受到了买家的追捧：太子湾写字楼项目二期在本季度录得了20,031平方米的成交。

图二：深圳甲级写字楼租金及价格



资料来源：莱坊研究部

表一：深圳甲级写字楼各细分市场参考指标，2020年第二季度

子市场	租金（人民币 / 平方米 /月）	租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅（百分点）
蔡屋围	200	↓3.8%	15.0%	↔
福田中心区	244	↓1.2%	13.3%	↓0.2
后海	223	↓0.4%	12.7%	↔
前海	153	↑0.6%	28.9%	↓3.3
华强北	175	↓6.9%	30.7%	↓1.8
车公庙	219	↓0.9%	21.5%	↓5.0
蛇口	200	↔	43.3%	↑1.1
南油	165	↓2.9%	4.4%	↔
科技园	179	↓2.2%	23.8%	↑0.7

资料来源：莱坊研究部

表二：深圳甲级写字楼主要散售成交，2020年第二季度

区域	项目	面积（平方米）
蛇口	太子湾写字楼项目二期	20,031

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

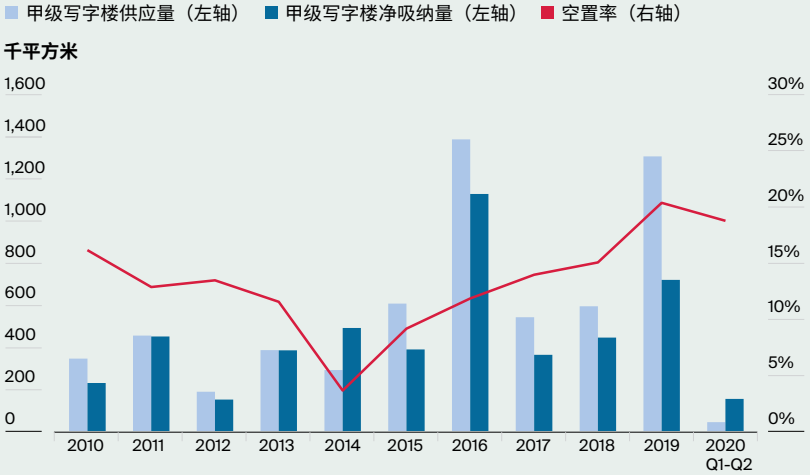
供应与需求

2020年第二季度，深圳甲级写字楼市场没有新项目交付上市，甲级写字楼存量维持在741万平方米，净吸纳量为59,330平方米。

后疫情时代，深圳甲级写字楼租赁市场的活跃度较上一季度有明显的上升，但由于国内外经济形势不确定性依然较高，对国内营商环境有一定的影响，因此大部分企业主要以节省成本为目的来制定搬迁计划。

TMT及专业服务类企业为本季度深圳甲级写字楼市场最活跃的两类租户。此外，南山区发展潜力对租户的吸引力在本季度进一步体现。典型成交案例有：今日头条在深圳湾科创中心租用了70,000平方米的办公空间；亚马逊在福田科技创新中心租用了12,000平方米的办公空间；富邦华一银行在弘毅大厦租用了1,800平方米的办公空间。

图三：深圳甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源：莱坊研究部

表三：深圳甲级写字楼甲级写字楼主要租赁成交，2020年第二季度

区域	项目	租户	面积（平方米）
科技园	深圳湾科创中心	今日头条	70,000
福田	福田科技创新中心	亚马逊	12,000
前海	前海世茂大厦	珍爱网	6,500
前海	弘毅大厦	富邦华一银行	1,800
后海	卓越后海大厦	雪松金融	1,300

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

2020年第二季度深圳甲级写字楼投资市场没有录得大宗整购交易。

受疫情影响，全球货币政策宽松，多国进入低利率时代，使得资金贬值的趋势愈发明显。尽管深圳写字楼大宗交易市场成交节奏趋缓，但出于对资金保值的需求，投资人对写字楼投资市场的关注度依然较高，对市场的询问度也有所上升。同时，自用型买家在市场上的活跃度也有所上升。预计受新供应影响较少、租金收入相对稳定的物业，可带领买家穿越投资市场的周期，从而受到更多买家的青睐。

在未来新增供应的压力下，从中短期看，尽管深圳市写字楼租金水平将会继续呈下跌趋势。但从长期看，深圳市作为粤港澳大湾区的中心城市及社会主义先行示范区，优质写字楼的价值也会因城市发展的加快而不断提升，前景依然是向好的。

市场展望

尽管外需存在较大的不确定性，全球供应链受影响，但是一系列宏观导向建议及政策的出台，预计将能更有效地支持深圳甲级写字楼市场的复苏。

2020年5月，李克强总理在政府工作报告中指出：“推动制造业升级和新兴产业发展。发展工业互联网，推进智能制造。电商网购、在线服务等新业态在抗疫中发挥了重要作用，要继续出台支持政策，全面推进“互联网+”，打造数字经济新优势。”

深圳作为国内最具创新活力的城市之一，其发展步伐也吸引了许多新兴行业的公司选择在此入驻，从而推动着深圳写字楼市场需求端的不断扩大。与此同时，在政策的引导下，深圳市的专业服务类企业也在积极地发展。

◆◆

随着疫情对深圳写字楼市场的干扰逐步减轻，宏观政策的导向，预计会有更多新兴技术行业及专业服务类行业选择在恰当的时机进驻深圳，或升级其在深圳的办公空间，从而进一步支持深圳市写字楼市场的发展。

◆◆

2020年5月，人民银行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》，从促进粤港澳大湾区跨境贸易和投融资便利化、扩大金融业对外开放、促进金融市场和金融基础设施互联互通、提升粤港澳大湾区金融服务创新水平、切实防范跨境金融风险这五个方面提出了26条具体措施。

随着疫情对深圳写字楼市场的干扰逐步减轻，宏观政策的导向，预计会有更多新兴技术行业及专业服务类行业选择在恰当的时机进驻深圳，或升级其在深圳的办公空间，从而进一步支持深圳市写字楼市场的发展。

如果您对我们的研究报告有任何疑问，或需要咨询房地产业务，欢迎与我们联络：

研究及咨询部



陈铁东
高级董事，中国区研究及咨询部主管
+86 21 6032 1769
timothy.chen@cn.knightfrank.com



杨悦晨
董事，上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒
大中华区研究及咨询部副董事
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



区郁葭
广州研究及咨询部分析员
+86 20 3877 1477
omega.ou@cn.knightfrank.com

深圳写字楼服务部



简家宏
深圳董事总经理及华南区办公楼服务部主管
+86 755 3394 7001
ken.kan@cn.knightfrank.com



吴靖
董事，深圳办公楼服务部主管
+86 755 3394 7002
carol.wu@cn.knightfrank.com

近期研究报告



中国商业房地产投资市场主题研究报告-2020年6月版



北京写字楼市场报告 2020年第二季度



上海写字楼市场报告 2020年第二季度



广州写字楼市场报告 2020年第二季度



深圳写字楼市场报告 2020年第一季度



上海工业市场报告 2020年第一季度

可从以下网址查看莱坊其他报告：
knightfrank.com.cn

莱坊研究部为全球范围内的开发商，投资者，机构基金，企业机构和公共部门等客户提供战略咨询，咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明：©莱坊：本文件及其内容只提供一般数据，可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁，莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有，使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有，并受版权保护。除了对上述文件作出评估外，若非已与莱坊达成协议，任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者，除参与评估此文件的人员外，恕不得向任何人透露。

Knight Frank 莱坊