

JLL®
仲量聯行

中国 | 2020年9月

研究报告

# 解构深圳发展40年与办公楼市场格局展望

# Hello

值深圳经济特区成立四十周年之际，回顾深圳城市发展的伟大成就，一个边陲小镇经过短短四十年的发展便成为全国的经济重镇和国际化创新城市，其根本原因正是深圳作为经济特区能够力行改革、坚持开放、敢闯敢试、勇于创新。深圳的经济体量目前位列全国第三，高速的经济增长吸引了大量的人才与劳动力，造就了深圳这个国内最具移民精神的城市。在这片远小于其他超大城市和特大城市的土地上，深圳以“深圳速度”不断地刷新“深圳高度”，并通过大规模的基础设施建设提升城市功能，如今已然成为一座宜居宜业的国际性都市。

深圳办公楼市场在经历二十余年的发展后越来越呈现“多中心”的趋势。“多中心”不仅意味着更多的产业载体，还能够大幅提升非核心区及城市近郊的土地价值，促进土地的高效利用，并引导城市不同区域的平衡发展。我们估计目前的新兴商务区将加速发展，并有望在2025-2030年间趋于成熟，而高新技术与金融这两大主导产业的特征与“多中心”发展格局的契合意味着深圳办公楼市场将延续供需两旺的发展格局。



夏春毅

深圳董事总经理
仲量联行

# **改革**是深圳发展的最大红利



作为改革开放的窗口，深圳经济特区在四十年中所取得的经济成就完美诠释了改革开放与制度创新如何促进经济发展。特区成立之初衷即是我国改革开放的试验田，肩负着为改革开放投石问路的历史使命：在特区行之有效的改革实践将被推广至全国，而不甚成功的实践所带来的负面影响则被限制在特区之内。这一精巧的制度安排减小了改革对中国经济可能造成的潜在风险，降低了改革的试错成本。因此，特区在新的改革尝试时可以更为大胆，中央在给予特区政策支持时顾忌也会更少。

改革开放初期，在中央的支持下，深圳经济特区通过对要素市场和商品市场的价格改革初步形成了市场调节为主、计划调节为辅的经济体制，在当时的历史环境下，最大程度地发挥了市场有效配置稀缺资源的作用；特区还引入了“三资”企业，积极探索所有制改革的方向，同时引进相对先进的生产技术与管理经验；而向外向型经济的转型更是为特区打开市场，使深圳直接参与全球化分工。在这一系列开创性的改革实践中，深圳市的地区生产总值（GDP）在八十年代以年均近40%的速度飞速增长。

由于深圳经济特区在1992年被授予了特区立法权，再加上深圳作为计划单列市所拥有的经济管理权限，深圳市政府开始主导特区的改革与经济工作。在经历了一段时间的摸索后，市政府逐渐淡化其经济管理者的角色，而致力于创造公平竞争的市场环境、大力支持民企发展，深圳逐步形成了以民营经济为主体的混合所有制经济。政府角色的转变与所有制结构的优化为九十年代的深圳带来了年均25%的GDP高速增长，也正是在这一时期，深圳的经济体量迅速超越全国多个省会城市和区域经济重镇。及至世纪之交，深圳在经济体量上已成为我国内地第四大城市。

随着全国经济体制改革基本完成以及深圳在区域经济中的作用愈加重要，21世纪以来，围绕深圳的制度创新进入了新阶段。当地政府层面，除了继续营造良好的市场环境外，产业规划也成为一大工作重点，当地政府通过政策引导深圳的产业结构优化，奠定了深圳创新驱动的发展模式，令深圳的经济增长在过去20年长期高于国内主要城市。中央政府层面，深圳成为诸多国家战略的重要支点，CEPA、前海自贸区、粤港澳大湾区、以及中国特色社会主义先行示范区，无一不凸显深圳的重要战略地位，也同时赋予了深圳在新时期继续深化改革、引领制度创新的历史任务，深圳将在这一过程中不断迎来新的发展机遇。

# 四十年间部分重大改革措施

1980

1980
《广东省经济特区条例》

标志着中国第一批经济特区的正式诞生

1983
《深圳市实行劳动合同制暂行办法》

率先实行劳动用工合同制，打破“铁饭碗”

1984
工资体制改革

率先实行结构工资制，改革劳动分配制度

1984
物价改革

取消粮票，实行议价，实现粮食经营从计划经济到市场经济的转变

1985

1986
《深圳特区国营企业股份化试点暂行规定》

进行国营企业股份化的试验，推进深圳经济特区的经济体制改革

1987
《深圳经济特区土地管理体制改革方案》

在全国率先开放土地市场，分离土地所有权和使用权

1988
《深圳经济特区住房制度改革方案》

在全国首次提出“以卖为主、鼓励职工买房”的观点，率先停止住房实物分配，开始住房分配货币化的进程

1990

1992
《关于授权深圳市人民代表大会及其常委会和深圳市人民政府分别制定法规和规章在深圳经济特区实施的决定》

深圳被授予“特区立法权”，坚持立法决策和改革决策相结合，进行合理制度设计，保障推动改革创新。

1995

2000



*资料来源：仲量联行*

2006
《关于实施自主创新战略建设国家创新型城市的决定》

把创新作为深圳未来发展的主导战略，努力建设国家创新型城市

2012
《国务院关于支持深圳前海深港现代服务业合作区开发开放有关政策的批复》

支持前海在金融改革创新方面先行先试，建设我国金融业对外开放试验示范窗口

2018
《深圳市关于加大营商环境改革力度的若干措施》

从贸易投资、产业与人才发展环境等多个方面推出20项改革，如放宽外商准入限制、降低企业运营成本等

2020
《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》

一系列创新举措将利好境内外金融机构在大湾区内地业务的快速发展

• 2005
• 2010
• 2015
• 2020

2013
《深圳经济特区商事登记若干规定》

实现商事主体资格登记和经营资格登记相分离；实行注册资本认缴登记制度等改革措施

2019
《粤港澳大湾区发展规划纲要》

加快建成现代化国际化城市，努力成为具有世界影响力的创新创意之都

2019
《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》

支持深圳高举新时代改革开放旗帜、建设中国特色社会主义先行示范区



打下改革开放的大旗，深圳身体力行“敢为天下先”的理念，开创了许多全国第一，为全国的改革开放大局提供了鲜活的样本。其中一些全国第一对今时今日的中国以及国民生活都有着决定性的影响。

# 1ST

## 部分影响深远的深圳全国“第一”

### 1980

深圳经济特区成立，成为了中国改革开放建立的第一批经济特区之一

### 1982

南洋商业银行深圳分行于罗湖开业，成为新中国第一家外资银行分行，将国际金融产品、服务、管理模式引入内地

### 1984

深圳在全国率先取消粮油食品凭票供应制度，放开价格，敞开供应。物价改革成为经济体制改革的突破口，市场经济得以释放出极大的活力

### 1987

招商银行于蛇口挂牌，是新中国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，也是国家从体制外推动银行业改革的第一家试点银行

### 1988

1988《深圳经济特区住房制度改革方案》推出“以卖为主，鼓励职工买房”的房改方案，标志着中国住房制度改革的第一步。“房屋是商品”的观念开始从深圳走向全国

### 1988

深圳平安保险公司于蛇口成立，是中国第一家股份制保险企业，也是中国金融保险业中首家引入外资战略投资者的企业

### 1990

深圳证券交易所成为新中国首家证券交易所。经过30年的发展，建立起板块特色鲜明、监管规范透明、运行安全可靠、服务专业高效的多层次资本市场体系

### 1999

深圳腾讯推出中国内地第一款即时通信软件“OICQ”，后改名“QQ”，由此开启中国网上个人即时通讯时代

### 2008

深圳被列为全国首个创建国家创新型城市试点，并随后发布《深圳国家创新型城市建设规划（2008-2015年）》，自主创新从此成为深圳城市发展的主导战略

### 2013

深圳前海启动了国内首笔跨境人民币贷款，成为人民币国际化的标志性事件

### 2017

内地首家外资控股券商获准在深圳前海成立

### 2020

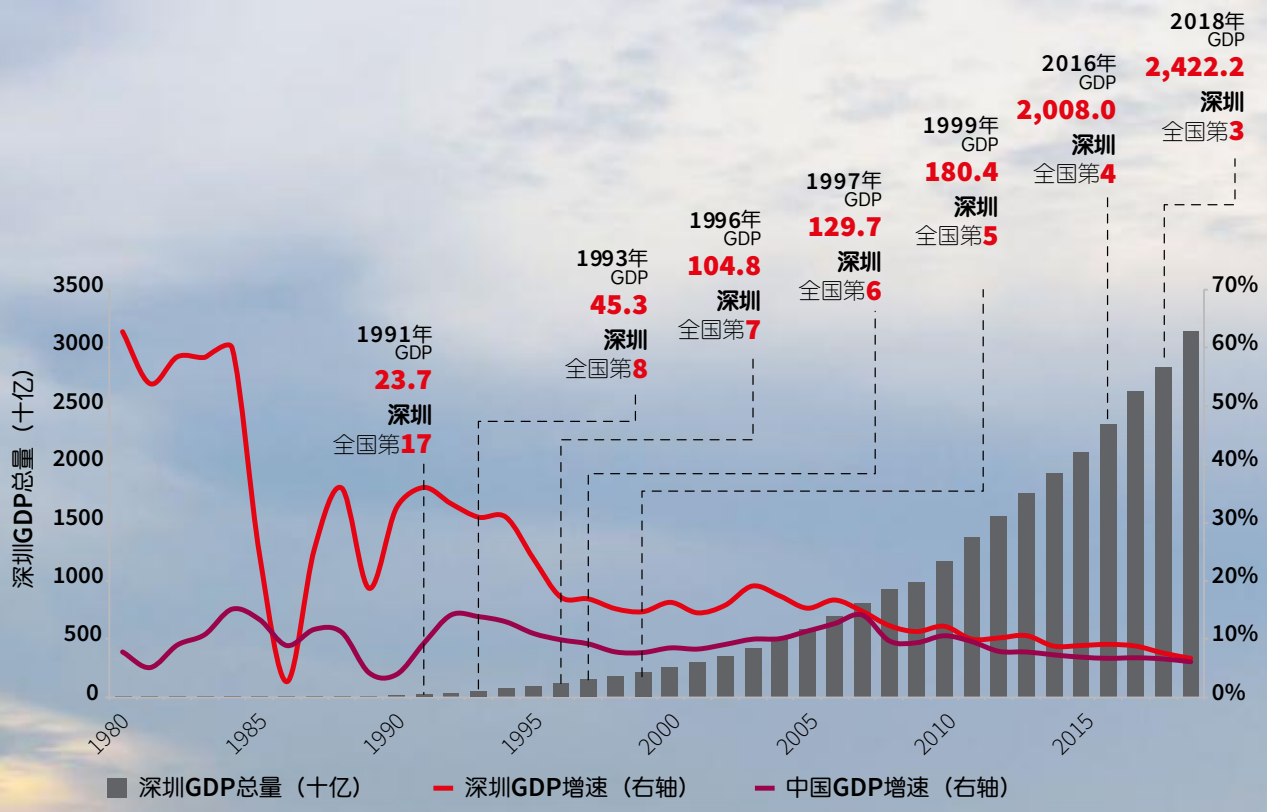
深圳市实现5G独立组网全覆盖，率先进入5G时代。截至2020年8月，深圳5G基站已累计建成超过4.6万个，密度国内第一

*资料来源：仲量联行*

# 举世瞩目的经济成就

四十年间，深圳市从一个默默无闻的边陲小镇发展成为了人口过千万、地区生产总值超两万亿的国际化创新城市，创造了世界罕见的“深圳速度”，取得了世界瞩目的经济成就。正如前文所述，改革开放带来的巨大增长潜能令深圳迅速成为全国经济重镇，并在90年代一口气从全国（除台湾外）经济体量第17位跃升为第5位，而后又在2016年和2018年分别超越了广州和香港这两个近邻。

1980–2019深圳GDP总量及增速




*注：排名包括香港、澳门，不包括台湾；中国GDP增速不包括香港、澳门、台湾*
*资料来源：CEIC，仲量联行*



飞速增长的经济，吸引了大量人才与劳动力，造就了深圳这个中国最具移民精神的城市，过去四十年间，深圳常住人口的复合年均增长率接近10%。深圳市民的生活水平也显著提高，深圳人均GDP常年居内地城市之首，该指标在过去四十年的复合年均增速超10%；同时，深圳居民人均可支配收入在过去三十年的复合年均增速更是接近12%。

更为难能可贵的是，深圳以远小于内地其他超大城市和特大城市的土地面积（约2,000平方公里），达成了内地经济体量第三的成就，土地利用效率与经济密度之高可见一斑。2019年，深圳地均GDP达13.5亿人民币/平方公里，稳居中国内地城市首位，是排名第二的上海的两倍多。

深圳主要经济指标

| | | | |
|---|---|---|---|
| GDP (2019) | ¥ | 26,927 亿人民币 | 四十年平均增速 ▲21.5% |
| 人均GDP (2019) | ¥ | 203,498 人民币 | 四十年平均增速 ▲10.8% |
| 工业总产值 (2018) | ¥ | 36,000 亿人民币 | 三十年平均增速 ▲21.0% |
| 固定资产投资 (2017) | ¥ | 5,147 亿人民币 | 三十年平均增速 ▲18.8% |
| 地方财政收入 (2019) | ¥ | 3,773 亿人民币 | 四十年平均增速 ▲28.5% |
| 进出口总额 (2019) | ¥ | 29,773 亿人民币 | 四十年平均增速 ▲25.4% |
| 外商直接投资 (2019) | $ | 78 亿美元 | 四十年平均增速 ▲21.7% |
| 社会消费品零售总额 (2019) | ¥ | 6,582 亿人民币 | 四十年平均增速 ▲22.8% |
| 居民人均可支配收入 (2019) | ¥ | 62,522 人民币 | 三十年平均增速 ▲11.9% |

*资料来源：深圳统计局*
*注：平均增速指复合年增长率*

# 产业转型升级的典范

深圳的产业发展史是一部顺应经济发展规律、融入全球产业分工体系、不断进行产业转型升级的历史。从上世纪八十年代开始，得益于特区的优惠政策和邻近香港的区位优势，深圳通过“三来一补”的模式逐步形成以工业为主、工贸结合的外向型经济。这一阶段以劳动密集型产业为主，发展出电子、缝纫、纺织、机械等多个行业，生产的产品大多出口外销。

然而，随着“三来一补”企业的高能耗、高污染、附加值低等问题的显现，深圳主动寻求产业转型，开始制定发展科技产业的战略和计划，并在“八五”及随后的“九五”计划中明确提出以高新技术产业为先导的产业发展战略，重点发展计算机、通信、微电子及新型元器件等七大高新技术产业，一批具有自主创新能力的高新技术企业迅速崛起，与此同时，电子信息类、通信设备类等高新技术产品的出口也迎来高速增长。

在高新技术产业得到快速发展的同时，深圳也积极推进第三产业的发展。及至2005年，以高新技术产业、金融业、物流业、文化产业为支柱的现代产业体系基本构建完成。此后，四大支柱产业始终扮演着驱动深圳经济发展的重要角色，其在深圳经济中的占比在近年始终保持在65%左右。

2019年四大支柱产业发展状况



## 高新技术产业

增加值（亿元）

**9,231**

GDP占比

34.3%

五年平均增速

▲ 12.3%



## 物流产业

增加值（亿元）

**2,740**

GDP占比

10.2%

五年平均增速

▲ 11.2%



## 金融业

增加值（亿元）

**3,668**

GDP占比

13.6%

五年平均增速

▲ 10.4%



## 文化产业

增加值（亿元）

**1,849**

GDP占比

6.9%

五年平均增速

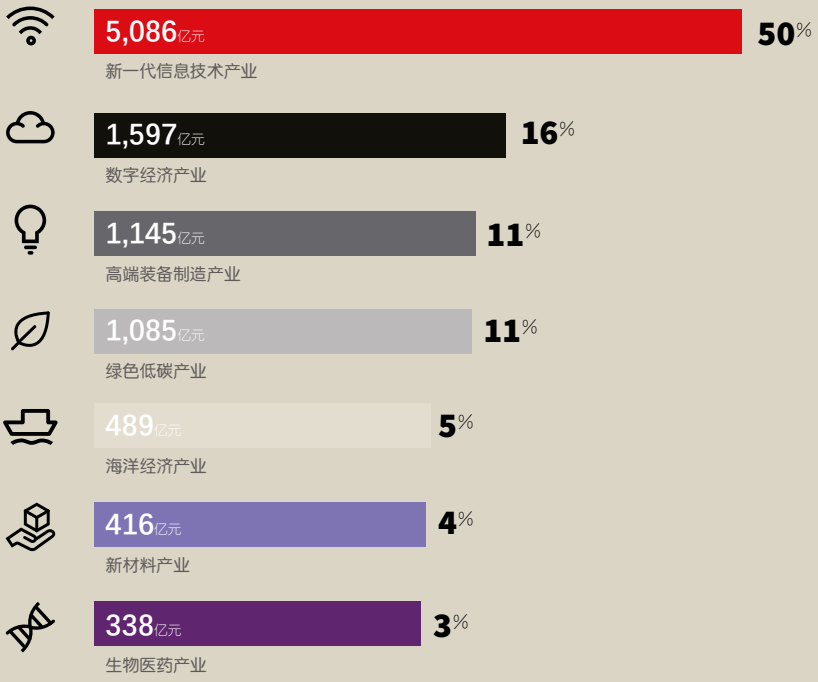
▲ 8.8%

*资料来源：深圳统计局*
*注：平均增速指复合年增长率*

深圳从2009年开始布局战略性新兴产业，并在十年后的2018年进一步调整战略性新兴产业的培育方向，把新一代信息技术、数字经济、高端装备制造、绿色低碳、海洋经济、新材料和生物医药这7个类别作为发展的重中之重。2019年，战略性新兴产业增加值突破1万亿元，占全市GDP的38%。

在先进制造业和现代服务业的“双轮驱动”下，深圳经济发展的创新性和内生动力明显增强，创新成果密集涌现，核心技术不断突破。如今，深圳已发展成为国际化创新型城市，在构建现代产业体系的道路上稳步前行，其中金融业与高新技术产业更是深圳诸产业中含金量最高的两张名片。

### 2019年战略性新兴细分产业增加值及占比




*资料来源：深圳市统计局*

# 城市建设成就

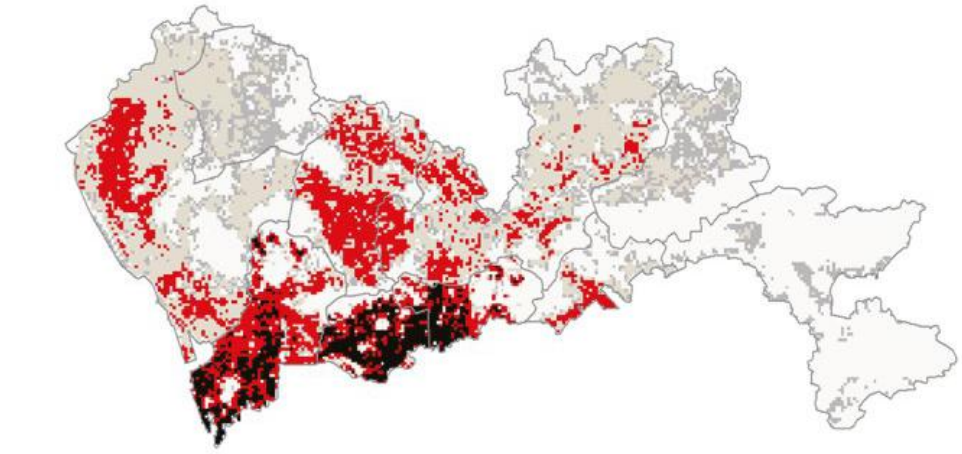
自深圳经济特区成立以来，大规模的城市建设在深圳市内全面铺开，无数高楼以惊人的速度拔地而起，城市面貌也发生了翻天覆地的变化。从国贸大厦到地王大厦，再从京基一百到平安金融中心，“深圳高度”被不断刷新。今天的深圳，已成为一座具有影响力的国际性都市，拥有全球第四大集装箱港——深圳港，亚洲最大地下火车站——福田高铁站，中国五大航空港之一——深圳宝安机场，全球第一大会展中心——深圳国际会展中心（建成后）。

深圳快速发展的同时，辖区内常住人口也迅速增长，各类产业也需要更多的发展空间。土地供不应求的难题成为城市发展的掣肘，因此填海造地成为深圳“开疆拓土”的重要手段之一。从上世纪八十年代初的蛇口工业区，到九十年代的福田保税区及滨海大道，再到二十一世纪的后海、前海及宝安机场的扩建，自建市以来，深圳填海面积近120平方公里。

但通过填海造地获得的增量土地终究有限，要在土地资源约束下获得更多具有开发价值的土地，就只能依赖于提升现有土地的价值，而加强城市基础设施建设即是实现这一目的的途径之一。深圳在传统基础设施建设方面成绩斐然，截至2019年底，深圳道路网密度和地铁网络密度均居全国内地城市首位。正是因为有这些基建方面的成就，深圳的城市经济的边界不断外拓，密集的商务活动不再局限在城市中心。预计至2025年，深圳地铁网络密度还将增长一倍，对促进城市中心内外均衡发展具有重大意义。深圳城际轨道建设也在如火如荼地进行着，深圳枢纽布局以深圳北、西丽、深圳站为主，深圳东、福田、深圳机场、深圳坪山站为辅的“三主四辅“枢纽，且规划有包括多条高铁及城际铁路的铁路交通网络，将进一步加强与周边城市的互联互通。

在粤港澳大湾区和社会主义先行示范区“双区“战略定位的驱动下，深圳的城市建设正以新基建作为新的发力点。全国首个5G智慧派出所、5G智慧电网、5G智慧港口等5G应用示范项目在深圳遍地开花。深圳正超前部署信息基础设施，建设基于新一代信息技术演化生成的通信网络基础设施、算力基础设施和数字技术基础设施等三大数字技术设施。2020年8月17日，深圳成为全国首个实现5G独立组网全覆盖的城市，率先进入5G时代。

深圳地均生产总值




*资料来源：LandSat 8 遥感影像；深圳市统计年鉴；仲量联行*
*注：建成区指城市行政区内实际已成片开发建设、市政公用设施和公共设施基本具备的地区；建成区范围通过处理遥感影像得到*



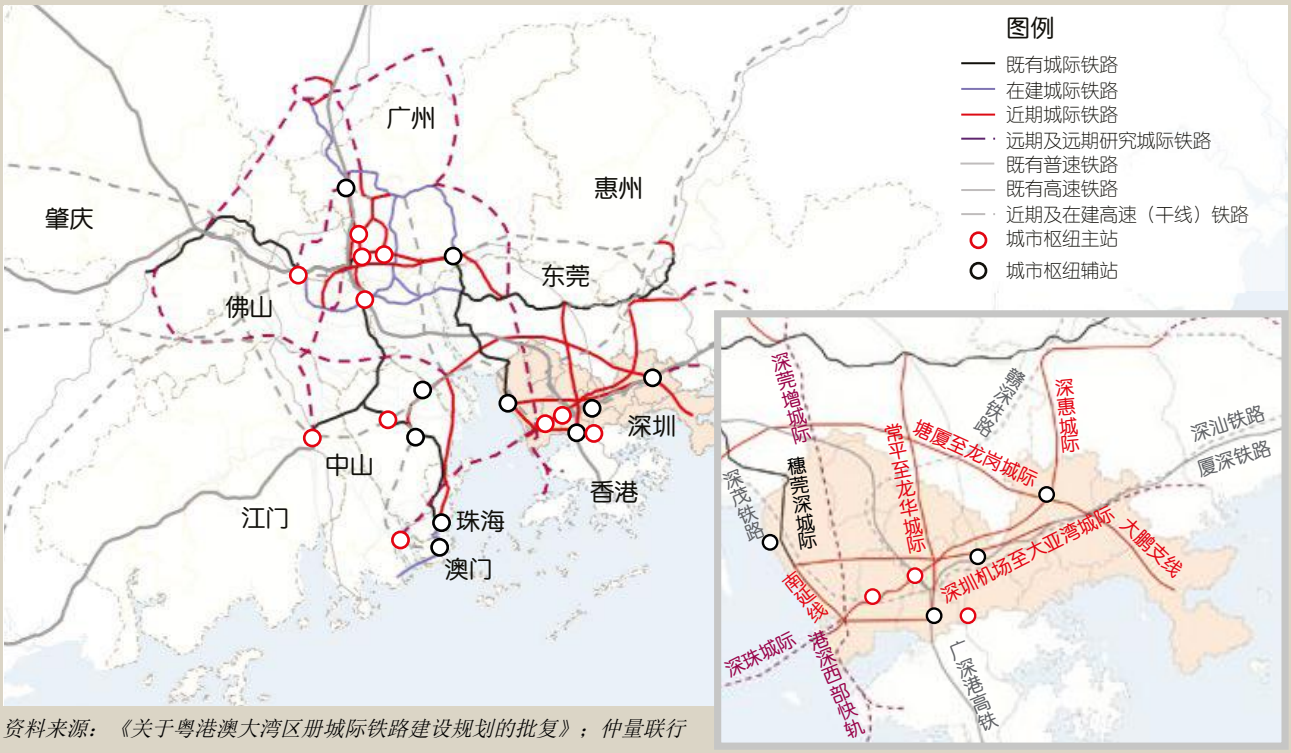
四大一线城市城市建设指标

| | 深圳 | 北京 | 上海 | 广州 |
|---|---|---|---|---|
| **建成区面积**<br>(平方公里)<br>2018年 | **928** | **1,469** | **1,238** | **1,300** |
| **建成区占比**<br>(占市区面积)<br>2018年 | **46.5%** | **9.0%** | **19.5%** | **17.5%** |
| **建成区道路里程**<br>(公里)<br>2019年 | **1,719** | **5,143** | **4,038** | **2,692** |
| **道路网密度**<br>(公里/平方公里)<br>2019年 | **9.5** | **5.6** | **7.2** | **7.1** |
| **地铁运营里程**(公里)<br>2019 | **293** | **696** | **670** | **513** |
| **地铁网密度**<br>(公里/平方公里)<br>2019年 | **0.15** | **0.04** | **0.11** | **0.07** |
| **地铁规划总长度**<br>(公里)<br>2025年 | **650** | **1,008** | **1,050** | **934** |
| **地铁网密度**<br>(公里/平方公里)<br>2025年 | **0.33** | **0.06** | **0.17** | **0.13** |
| **人均公园绿地面积**<br>(公顷/万人)<br>2018年 | **23.8** | **15.1** | **1.1** | **3.5** |

*来源：2018年城市建设统计年鉴；2019年度中国主要城市道路密度监测报告；公开数据*
*注：建成区指城市行政区内实际已成片开发建设、市政公用设施和公共设施基本具备的地区*



## 粤港澳大湾区城际铁路图




*资料来源：《关于粤港澳大湾区册城际铁路建设规划的批复》；仲量联行*

## 深圳市地铁近期建设规划图

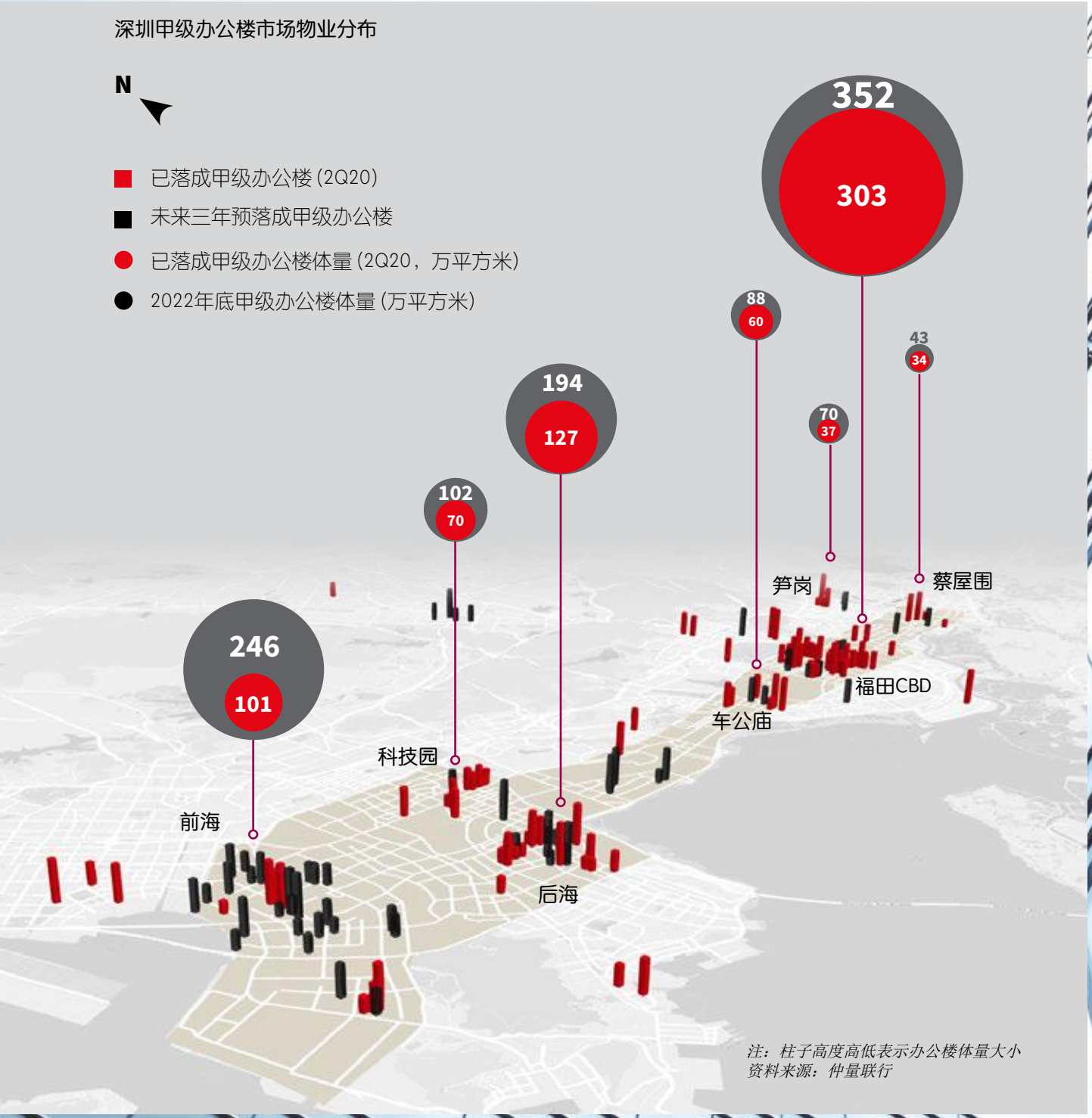



*资料来源：《深圳市城市轨道交通第四期建设规划调整(2017-2022年)》；*
*《交通运输部关于深圳市开展高品质创新型国际航空枢纽建设等交通强国建设试点工作的意见》；*
*仲量联行*

# 深圳办公楼市场成就

与深圳城市发展的方向一致，深圳办公楼市场也呈现自东向西的发展趋势。在2000年之前，深圳仅有不到27万平方米的甲级办公楼存量，且全部集中在罗湖区。2005年起，甲级新增供应大部分来自于福田区。而从2015年开始，深圳甲级办公楼迎来了爆发式增长的时期，这段时间内，南山区供应大幅增加，而福田区供应逐步减少。全市2015年至2019年年均新增供应近118万平方米，在全国大中城市中，仅略低于年均供应量为122万平方米的上海，远高于年均供应为40万平方米的广州和62万平方米的北京。截至2020年二季度，深圳甲级办公楼存量达到914万平方米，对比2000年年底存量，二十年间，总存量增长超30倍。展望未来，多数成熟商务区内的新增供应将相当有限，而大量新增供应将来自以前海为代表的新兴商务区。

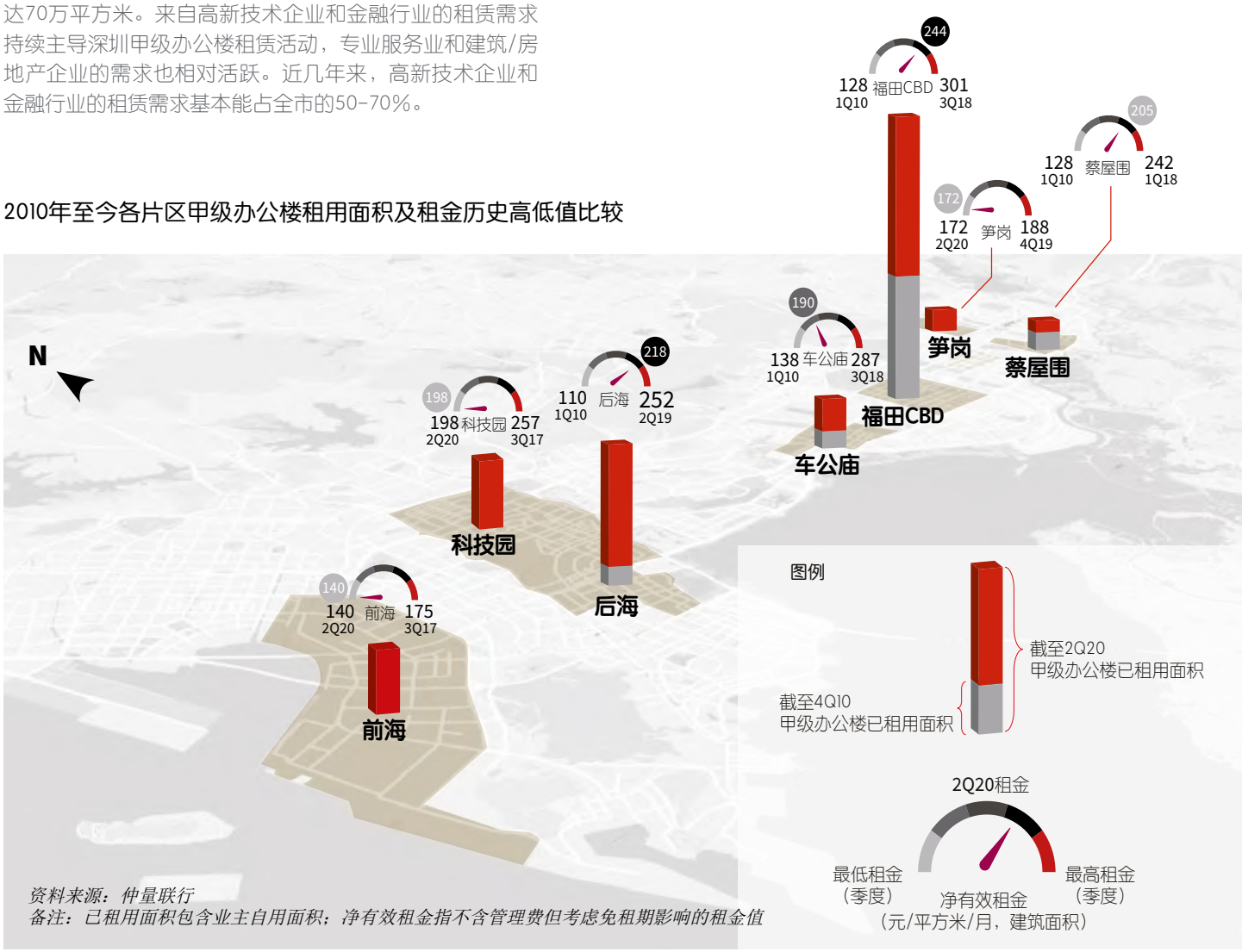
深圳甲级办公楼市场物业分布




*注：柱子高度高低表示办公楼体量大小*
*资料来源：仲量联行*

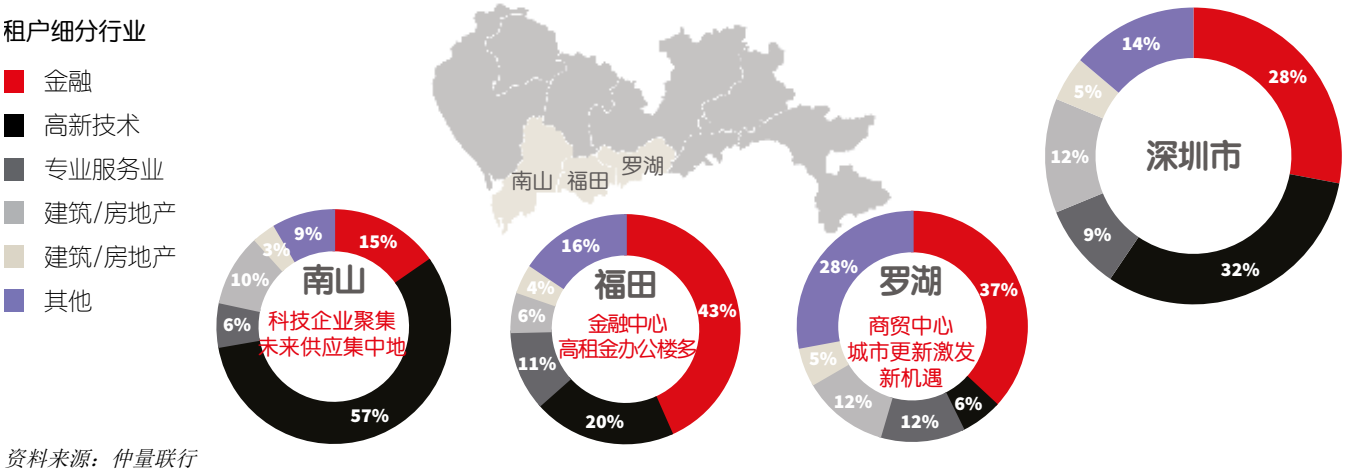
深圳甲级办公楼需求自2013年起保持旺盛的增长势头，2013年至2019年七年间，甲级办公楼年均净吸纳量高达70万平方米。来自高新技术企业和金融行业的租赁需求持续主导深圳甲级办公楼租赁活动，专业服务业和建筑/房地产企业的需求也相对活跃。近几年来，高新技术企业和金融行业的租赁需求基本能占全市的50-70%。

## 2010年至今各片区甲级办公楼租用面积及租金历史高低值比较




*资料来源：仲量联行*
*备注：已租用面积包含业主自用面积；净有效租金指不含管理费但考虑免租期影响的租金值*

## 全市及三个细分市场亮点及甲级办公楼近五年成交租户行业分布



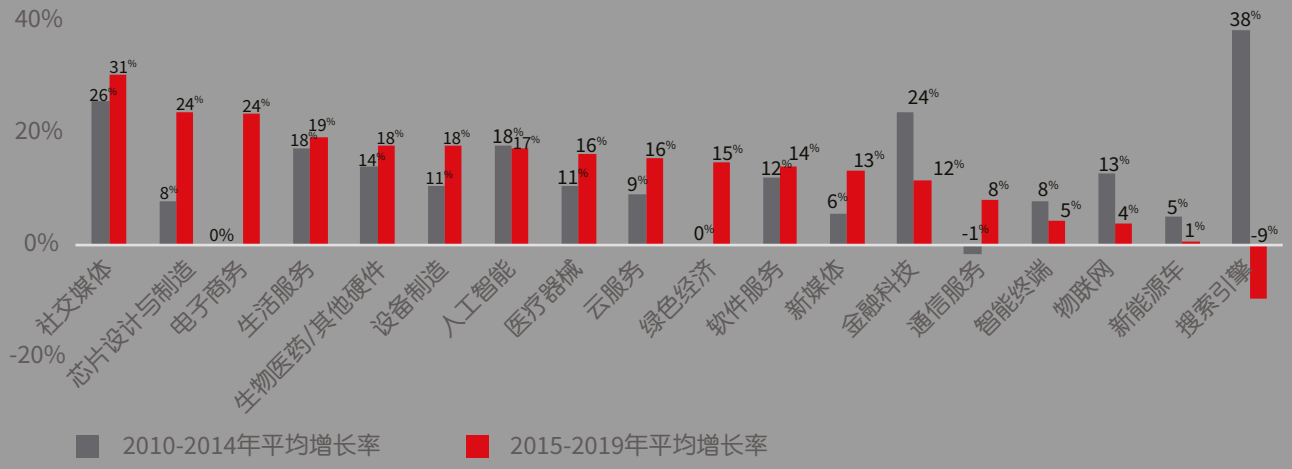

*资料来源：仲量联行*

高新技术产业是深圳的第一大支柱产业，2019年增加值占全市GDP的比重高达34%。进入21世纪以来，深圳高新技术产业的规模不断扩大，且于2009年在战略性新兴产业振兴发展规划及配套政策的驱动下获得了全新增长动力，新一代信息技术、人工智能等新兴业态不断涌现。

近十年来，高新技术企业将非生产部门的办公空间从产业园升级至甲级办公楼的趋势非常明显，同时，他们还是深圳办公楼市场里最积极寻求扩租机会的群体之一。出于产业集聚等因素的考虑，多数高新技术企业目前的办公选址主要集中在南山区。

通过对中国高新技术类上市公司过去十年的市值分析，可以发现，深圳具有优势的细分领域，如社交媒体、芯片设计与制造、云服务等不但在近五年中增长迅猛，且未来大有加速增长的趋势。这也很好地解释了深圳高新技术产业能够长年在办公楼市场积极扩张的原因。基于上述观察与新兴产业的一般发展规律，我们有理由相信同为深圳优势领域的5G通讯技术与设备、人工智能和机器人等也将很快迎来高速增长。

中国高新技术类上市公司分行业市值增速（2010-2014年均与2015-2019年均）




*资料来源：Bloomberg；仲量联行*

金融业作为深圳四大支柱产业之一，在2020年上半年的增加值占同期GDP比重为16.2%，是中国内地金融业占GDP比重最高的城市之一。金融业税收占全市总税收的24.1%，稳居各行业首位。在2020年三月最新一期“全球金融中心指数”（GFCI）中，深圳列全球第11位，在中国内地仅次于上海和北京。虽然深圳是中国内地的金融第三城，但拥有深圳证券交易所，资本市场相关行业的实力较为突出。

深圳主要金融指标（2019）

**银行**
- 总资产 **8.9** 万亿人民币
- 本外币存量余额 **8.4** 万亿人民币
- 法人银行业金融机构 **35** 家

**证券机构**
- 总资产 **1.7** 万亿人民币
- 营业收入 **842** 亿人民币
- 证券公司 **22** 家

**期货机构**
- 总资产 **878** 万亿人民币
- 营业收入 **32** 亿人民币
- 期货公司 **14** 家

**公募基金**
- 资产净值 **3.9** 万亿人民币
- 净利润 **52** 亿人民币
- 公募基金公司 **31** 家

**私募基金**
- 管理规模 **1.8** 万亿人民币
- 备案私募基金 **1.4** 万只
- 私募管理人 **4,566** 家

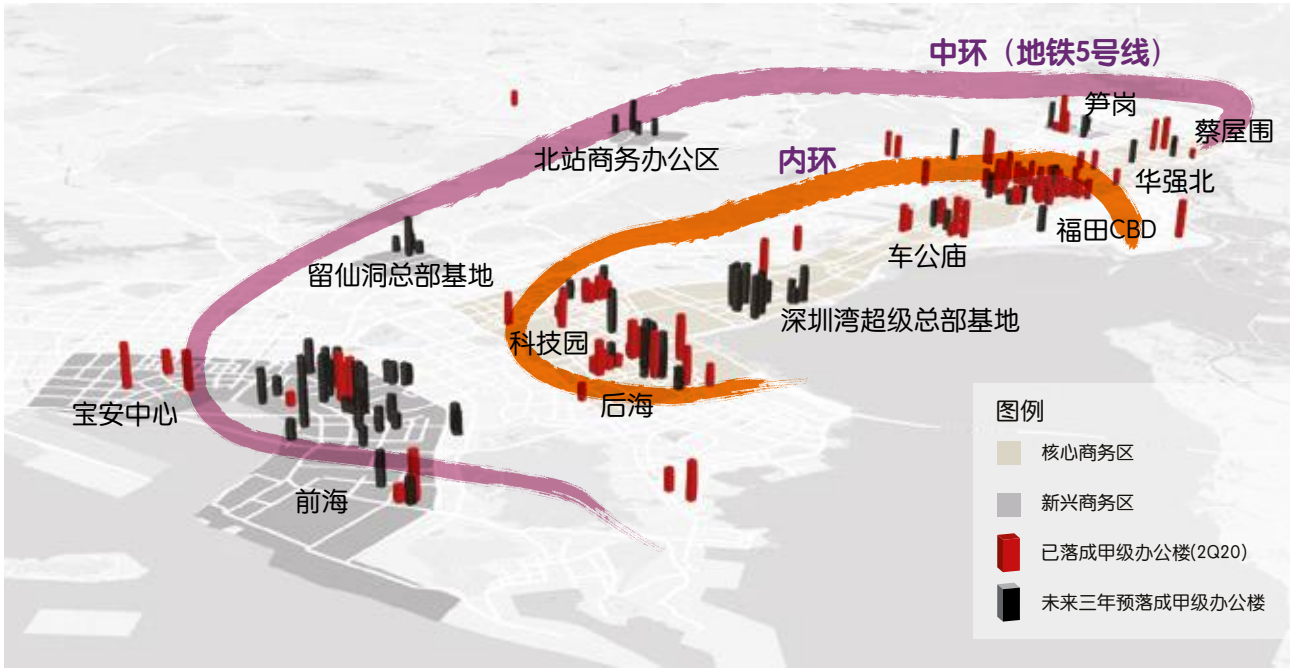
**保险**
- 总资产 **4.9** 万亿人民币
- 保费收入 **0.1** 万亿人民币
- 保险机构 **27** 家

金融业租户虽然在各区都有分布，但最集中的还是在福田中央商务区，在2013-2015年间，全国金融机构争相进驻福田区，区内甲级办公楼出现了明显的供不应求的现象，直到2016年福田区的新增供应增多才有所缓解。然而，金融业的办公需求受金融政策影响较大，近几年的金融去杠杆在一定程度上对深圳金融业的办公需求造成负面影响，多有退租现象出现。但随着去杠杆任务基本完成，以及在《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》、《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》等政策利好的条件下，预计深圳金融业的办公需求又将稳步回升。

# 新兴商务区未来可期

深圳经济的高速发展需要更多的产业载体，而在核心商务区已经基本成熟、新增土地资源稀缺的条件下，新兴商务区的开发便成了必然。目前，多个新兴商务区正在如火如荼的建设中，而这些商务区又大多分布在深圳地铁5号线（环中线）沿线。如果将深圳与上海作比较，已经成熟的蔡屋围-福田-后海/科技园片区就相当于上海内环内区域，而深圳地铁5号线沿线区域则相当于上海的中环。

### 深圳核心商务区与新兴商务区分布




*资料来源：仲量联行*

### 深圳新兴商务区基本情况

| | 前海 | 笋岗 | 北站商务办公区 | 留仙洞总部基地 |
|---|---|---|---|---|
| 土地面积（平方千米） | 14.9 | 2.8 | 1.4 | 1.4 |
| 主要产业 | 金融服务、科技信息服务、现代物流 | 创新金融物流总部, | 金融、信息服务、电商 | 移动互联网、无人机、生命健康 |
| 优势 | 利好的政府政策、税收优惠、便捷的交通路网 | 文化创意产业<br>罗湖区重点发展区域 | 区域交通枢纽 | 高度关注高新技术产业 |
| 在建及现有轨道交通 | 1号线、5号线、9号线<br>11号线 | 7号线、9号线、<br>14号线 | 4号线、5号线、6号线 | 5号线、13号线 |
| 未来土地供应 | 潜在充足供应，但供应时间未知 | 土地供应有限<br>（仅城市更新） | 潜在充足供应、但供应时间未知 | 土地供应有限 |
| 主要开发商/引进企业 | 卓越集团、华润集团、嘉里建设、腾讯 | 招商蛇口、宝能集团、华润集团 | 深圳地铁集团、鸿荣源集团、龙光地产 | 万科、大疆、乐普医疗 |
| 主要办公楼买方 | 中信保诚人寿保险 | 中国燃气、浦发银行 | N/A | N/A |

*资料来源：仲量联行*

根据上海中环各片区发展的经验，交通基建、规划定位、政策利好、商业配套、品质项目以及体量规模是推动新兴区域快速成熟的重要因素，而其中又以交通基建为重中之重。位于深圳“中环”的多个新兴商务区附近将有（或已有）重要的对内对外交通枢纽，而且未来将有更多的地铁、高铁和城际铁路经停这些“中环”商务区，区内线网密度将出现质的飞跃，通勤与出行效率也将大幅提升。预计随着这些新建车站和线路的相继开通，更多企业将迁往这些商务区内的新建楼宇，加速这些“中环”商务区的成熟。

深圳新兴商务区现有及未来地铁线路




*资料来源：仲量联行*

深圳新兴商务区现有及未来高铁线路




*资料来源：《关于粤港澳大湾区册城际铁路建设规划的批复》；仲量联行*



由于新兴商务区在成熟初期一般都具有低租金和高供应这两大特点，因此预计深圳的“中环”商务区将首先吸引周边科技产业和制造业的升级，以及原在核心商务区内且有大面积办公需求和成本节约需求的企业，同时也将吸引那些承租能力相对低的中小企业。这一趋势在目前的前海片区已经较为明显，此外，像前海的租金补贴激励也同样是吸引企业搬迁入驻的重要因素。

部分入驻前海企业

玉山銀行 E.SUN BANK　珠海華潤銀行　SBCVC 软银中国资本

IBK　招联金融 WWW.MUCFC.COM　前海人寿 FORESEA LIFE INSURANCE

光大证券 EVERBRIGHT SECURITIES　京东　oppo　珍爱网 zhenai.com

中国大唐集团公司 China Datang Corporation　平安智慧城市　KM TECH ENGINEERING

编程猫　中国 广东省深圳市前海公证处 QIANHAI NOTARY OFFICE SHENZHEN GUANGDONG

*资料来源：仲量联行*

随着进驻企业越来越多，以及交通基建与商业配套的逐步完善，进驻新兴商务区就不仅仅是因为核心商务区没有足够多的空间去整合办公需求或者受制于核心商务区高昂租金这类被动的理由，而更多的是来自企业的主动选择。对于很多企业而言，新兴商务区在成熟之后往往能够提供和核心商务区一样的便利，但租金成本则更低。我们预计，大型高新技术企业将成为“中环”商务区成熟后的主要租户，因为它们选址的主要考虑因素是靠近科技人才的聚集区，大多不是必须在传统中央商务区办公，同时需求面积又较大，也因此对租金成本的控制较为严格，而“中环”商务区正好能够满足它们多方面的需求。

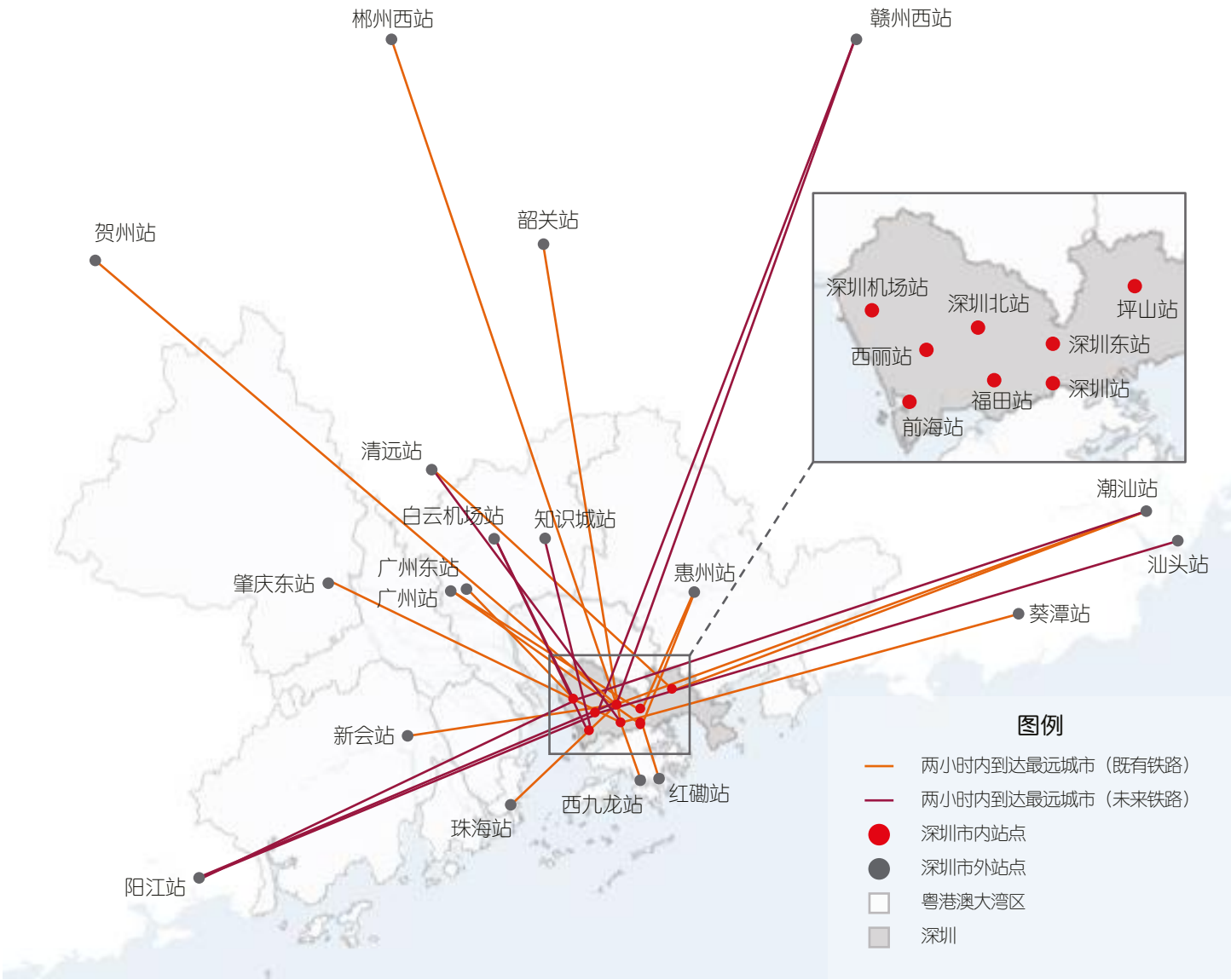
以对外交通为例，未来新建的高铁与城际线路在提升线网密度的同时，还将直接扩大“中环”商务区的“一小时经济圈”和“两小时经济圈”。这些经济圈的扩大，意味着“中环”商务区内的企业能够在更大的范围内挖掘新客户并提升对已有客户的服务效率，这些商务区内的相关产业也因此能够辐射更广的区域。我们可以看到，深圳北站以及未来的西丽站，在对外交通的便利性上将远胜过位于中央商务区的福田站，因此深圳北站和西丽站附近的新兴商务区，对于不是必须在中央商务区办公的企业、以及客户与供应商多位于深圳之外的企业而言，将具有巨大的优势。而深圳办公楼需求的一大来源高新技术企业或多或少具备上述特征。

**以深圳为中心的一小时经济圈**




*资料来源：中国铁路客户服务中心；仲量联行*

以深圳为中心的两小时经济圈




*资料来源：中国铁路客户服务中心；仲量联行*

从产业集聚的角度而言，“中环”商务区在成熟初期便能够吸引有大面积办公空间需求的企业或企业总部，而这些大型企业又将吸引相关上下游企业。再加上这些商务区的产业规划引导，可以说“中环”商务区都非常适合产业集聚的形成。可以预见，前海片区将形成金融、高新技术和物流商贸的产业集群，而留仙洞片区则将形成高新技术占绝对主导的产业集群。

我们预计深圳“中环”商务区在成熟初期，难免会需要经历一段以价换量的时期。这段时期，片区租金水平难有明显增长且将面临一定程度的波动。但随着这些“中环”商务区的成熟度不断提升，片区租金水平将经历一个较快增长的阶段，最终，那些具有区位优势的“中环”商务区在租金水平上将能接近甚至超过内环次核心商务区。

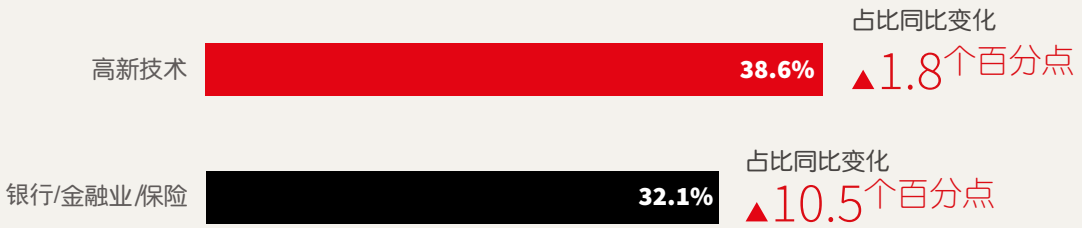
从更宏观的角度看，“中环”商务区可观的发展前景，不单体现在其租金增长上，还体现在其对整个城市发展路径的深刻影响。这些“中环”商务区的成熟将进一步奠定深圳办公楼市场的“多中心”格局，而“多中心”不仅意味着更多的产业载体，还能够大幅提升非核心区及城市近郊的土地价值，促进土地的高效利用，并引导城市不同区域的平衡发展。可以说，“多中心”的发展格局是深圳这一土地资源稀缺城市在不断提高土地利用效率时所作出的必然选择。

# 结论

深圳办公楼市场两大主导产业的特征与深圳城市格局的发展之间存在一种特有的契合，这种契合之下，深圳办公楼市场的需求在近几年一路走高，且这一趋势仍将延续。高新技术与金融这两大主导深圳办公楼市场的产业都具备两个特点：一是都属于国家重点发展的产业且正处于高速发展阶段；二是都在深圳拥有丰富的细分行业且各细分行业的产业链相对完整，因此行业集聚性非常强，无论是行业规模还是行业巨头数量，深圳都在全国前列。所以，这两个产业在深圳的空间布局上，呈现出核心商务区与新兴商务区全面覆盖的特点。不同发展阶段的企业、不同细分行业的企业、不同产业链位置的企业都能在深圳的核心商务区或新兴商务区找到符合自身企业发展需求的办公空间。这也在很大程度上促进了核心商务区与新兴商务区的错位共同发展。深圳办公楼的办公楼需求总量随着产业的发展不断上升，伴随这一过程的则是那些成长迅猛的企业规模经历爆发性增长，因此市场上的外溢需求不断，办公楼市场的发展格局也变化迅速。

展望深圳甲级办公楼的未来，我们预计未来三年办公楼需求将逐年增长，净吸纳量也相应逐年上升。虽然之前需求因金融去杠杆、中美贸易战、新冠疫情等原因而承压，但目前需求复苏的迹象已经相当明显，我们预计复苏的步伐将逐渐加快，短期内需求就能恢复至疫情前水平，并继续回暖。深圳办公楼市场的两大主导产业本身受疫情影响就相对较小，部分高新技术巨头企业甚至还因疫情获益，扩张需求较强，而金融业也已走出金融去杠杆的阴霾，需求开始反弹。

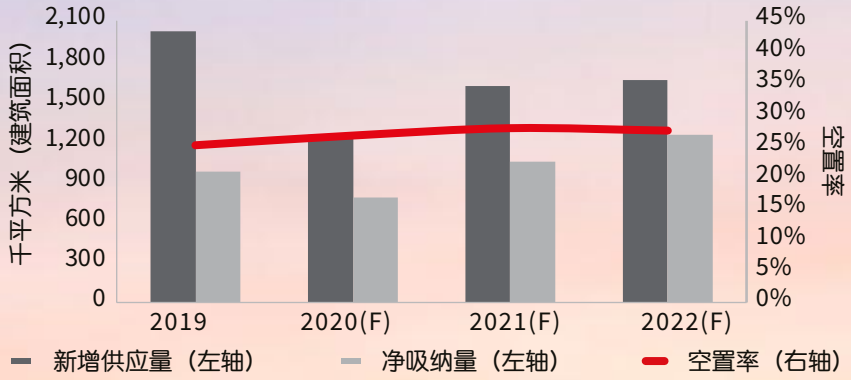
2019年三季度-2020年二季度租赁成交分析及同比变化（按行业租赁面积占比）




*资料来源：仲量联行*

未来三年，深圳甲级办公楼市场的新增供应保持高位，市场整体仍将处于供过于求的状态，但鉴于需求的稳步回升，全市空置率水平预计保持基本平稳。深圳在2020-2022年间将迎来450多万平方米的甲级办公楼供应，其中半数以上来自新兴商务区。

2019-2022年深圳甲级办公楼物业市场




*资料来源：仲量联行*
*注：F值预测值*

短期内深圳甲级办公楼租金仍将处于下降通道，但之后预计将止跌反弹。鉴于短期内需求尚在复苏之中，且全市整体空置率继续居高不下，空置压力较大的业主预计将继续下调租金以加速去化，但随着需求继续复苏且低租金吸引更多的扩张、升级与搬迁，部分片区的空置压力在2021年末之前将有所缓解，比如未来新增供应相对较少的福田CBD。相应地，这些片区的租金跌幅也将收窄甚至租金止跌。在中长期，我们预计全市租金将再度上升，前期相对快速止跌的片区预计将引领全市租金的上涨。

新兴商务区的办公楼需求将保持强劲，来自新兴商务区的净吸纳量占比也将越来越可观，其在深圳办公楼市场的重要性也不断提升。如上文所述，深圳办公楼市场两大主导行业的特征将支撑新兴商务区的需求不断增长。预计在2020-2022年间，新兴商务区的甲级办公楼存量将从全市的20%上升至25%，而同期，净吸纳量占比则将从40%上升至接近50%。我们估计这些新兴商务区将加速发展，并有望在2025-2030年间趋于成熟，届时，他们的需求将进一步增长，对全市需求的贡献率将继续提升，而来自这些新兴商务区的新增供应预计在2030年前基本面市，供需关系将更趋平衡，租金水平也将迎来较快增长。



## 作者


**夏春毅**
深圳董事总经理
edward.xia@ap.jll.com

**曾丽**
华南区研究部总监
silvia.zeng@ap.jll.com

**孙哲**
华南区研究部董事
albert.sun@ap.jll.com

JLL®
仲量聯行

## 仲量联行大中华区分公司


北京
北京市
建国门外大街1号
国贸大厦A座11层
邮政编码 100004

电话 +86 10 5922 1300
传真 +86 10 5922 1330

成都
四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮编 610021

电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆
重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010

电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

广州
广东省广州市天河区
珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623

电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州
浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000

电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京
江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018

电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛
山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071

电话 +86 532 8579 5800
传真 +86 532 8579 5801

上海
上海市静安区
石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041

电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳
辽宁省沈阳市
沈河区惠工街10号
卓越大厦1808室
邮政编码 110013

电话 +86 24 3109 1300
传真 +86 24 3109 1330

深圳
广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048

电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津
天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051

电话 +86 22 5901 1999

武汉
湖北省武汉市
江岸区中山大道1628号
武汉天地平安金融中心3202-03室
邮政编码 430014

电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2144

西安
陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065

电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

香港
香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼

电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门
澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室

电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北
台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码 11049

电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw


仲量联行微信号

仲量联行小程序

jones lang lasalle.com.cn


**仲量联行**
©仲量联行2020年版权所有。保留所有权利。此处所载 所有信息来源于我们认为可靠的渠道。
但我们不对其准确性做出任何保证或担保。