

深圳商业市场季度报

疫情之下，商办市场承压前行，二季度将迎转机

美联物业全国研究中心

2022 年 4 月

欢迎联系美联物业全国研究中心

电话号码：86-755-25981666 传 真：86-755-25982103

地 址：中国广东省深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 11 楼

更多内容请关注我们的微信



版权声明：美联物业商业市场报告版权归美联物业所有。

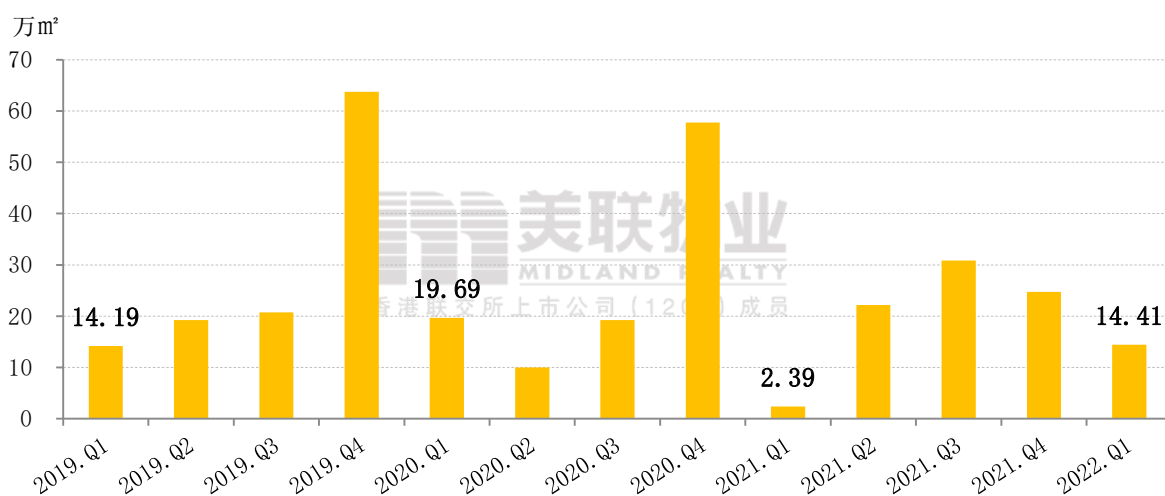
写字楼市场篇

✧ 一手市场

➤ 新增供应

2022年一季度，一手写字楼新增供应面积14.41万m²，较2021年四季度环比下降41.7%，同比则上涨502.9%。2022年一季度供应出现季节性回落，与前三年相比处于正常水准，预计在二季度供应将有所回升。

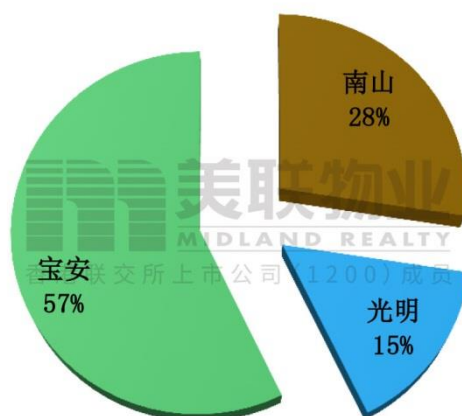
图一：2017年至今新增供应量



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

从分区来看，一季度供应相对集中，仅3个区有供应入市，宝安、南山和光明分别供应104559.29 m²、39497.82 m²和22160.6 m²，分别占比57%、28%和15%。

图二：2022.Q1 各区域一手写字楼新增供应占比（按面积计算）

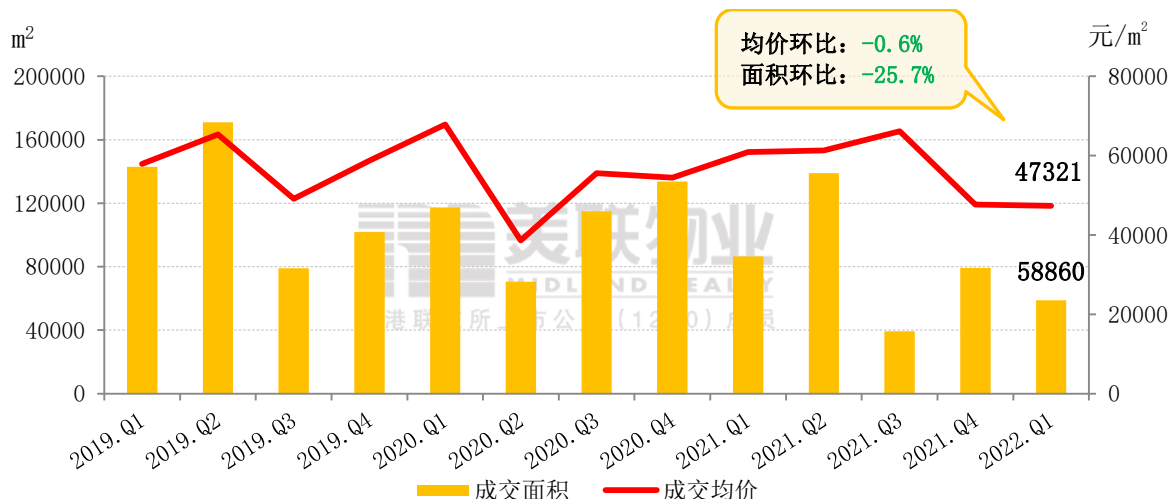


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

➤ 市场成交

据美联物业全国研究中心统计的数据显示,一季度深圳一手写字楼共成交 483 套,成交面积 5.89 万 m^2 ,环比下降 25.7%;平均价格为 47321 元/ m^2 ,环比微降 0.6%,一手市场成交量价齐降。2022 年开年以来遭遇两波疫情,影响较大,导致办公市场需求下降。

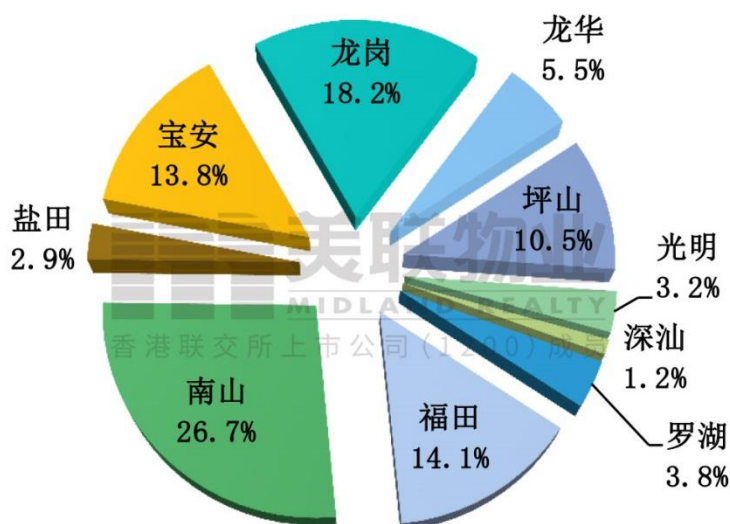
图三：一手写字楼成交量价走势图



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

一季度,南山和龙岗表现突出,成交占比分别为 26.7%和 18.2%,福田、宝安和坪山紧随其后,分别占比 14.1%和、13.8%和 10.5%;其他各区则占比较小;此外,大鹏零成交。

图四：2022. Q1 各区一手写字楼成交面积占比图

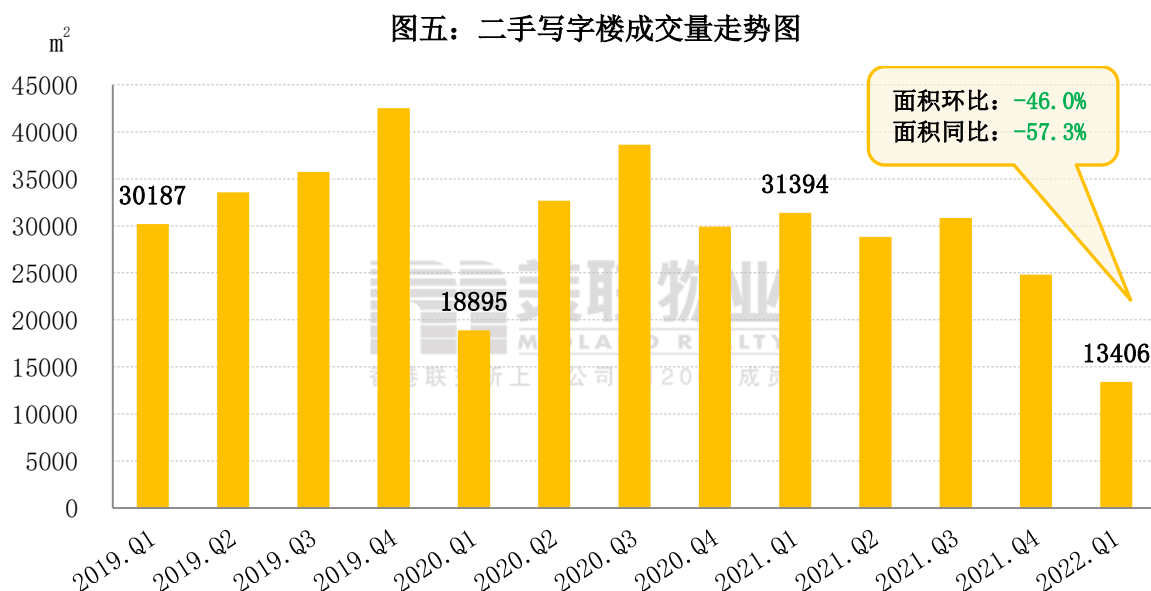


数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

◇ 二手市场

➤ 市场成交

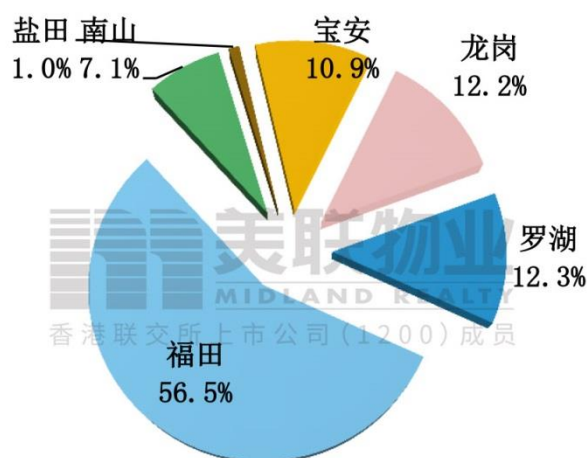
一季度，二手写字楼市场持续震荡，月度备案数据虽小幅回升，但季度累计下滑，因此一季度成交仅 127 套，成交面积 1.34 万 m²，面积环比下降 46.0%，同比下降 57.3%。



数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

一季度，福田是全市成交的绝对主力，成交 7567.96 m²，占 56.5% 的市场份额；除盐田区占比较低以外，其他各区成交份额分布较为均衡，均在 10% 左右。整体来看，一季度福田 CBD 区域仍是备受关注的热门区域，成熟的办公商圈具备优良的物业品质、齐全的配套，在疫情之下的抗压性较强，符合当下的市场需求。

图六：2022.Q1 各区二手写字楼成交面积占比图



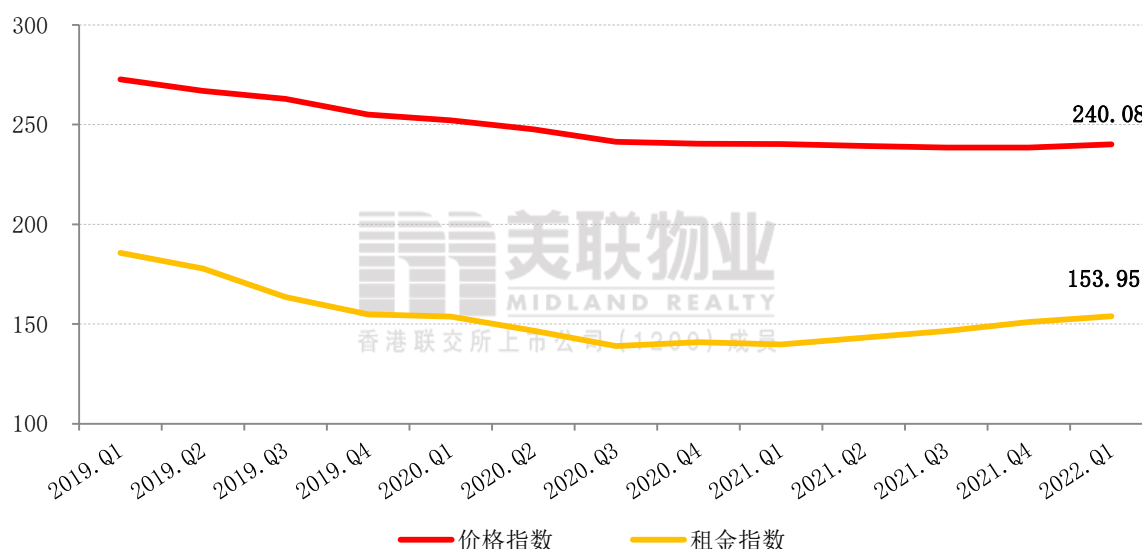
数据来源：深圳市住建局、美联物业全国研究中心

➤ 写字楼蓝筹楼价指数

一季度，美联物业（深圳）写字楼蓝筹价格指数为 240.08，样本的成交均价为 44485 元/㎡（图七），价格持续小幅回升，涨幅略有扩大。

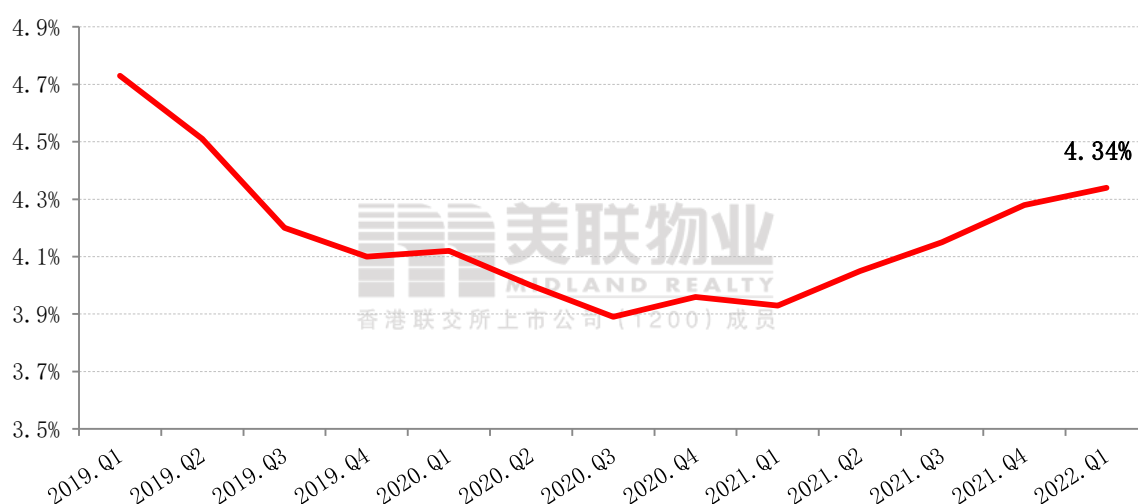
一季度，蓝筹租金指数为 153.95，样本的平均租金为 161 元/㎡·月，租金步入持续上升通道。租金回报率报 4.36%，震荡上行。

图七：写字楼蓝筹价格及租金指数走势图



数据来源：美联物业全国研究中心

图八：写字楼租金回报率走势图



数据来源：美联物业全国研究中心

➤ 后市走势

近两年，写字楼新增供应量持续下行，但仍处于高供应阶段，导致可租售库存快速增加，供需关系失衡，整体市场回报率大不如前，进一步影响市场成交。

一季度，疫情再度来袭，对办公市场造成了一定的影响，购买及租赁需求有一定下降，预计二季度疫情进入稳定期后，数据面将有一定起色。

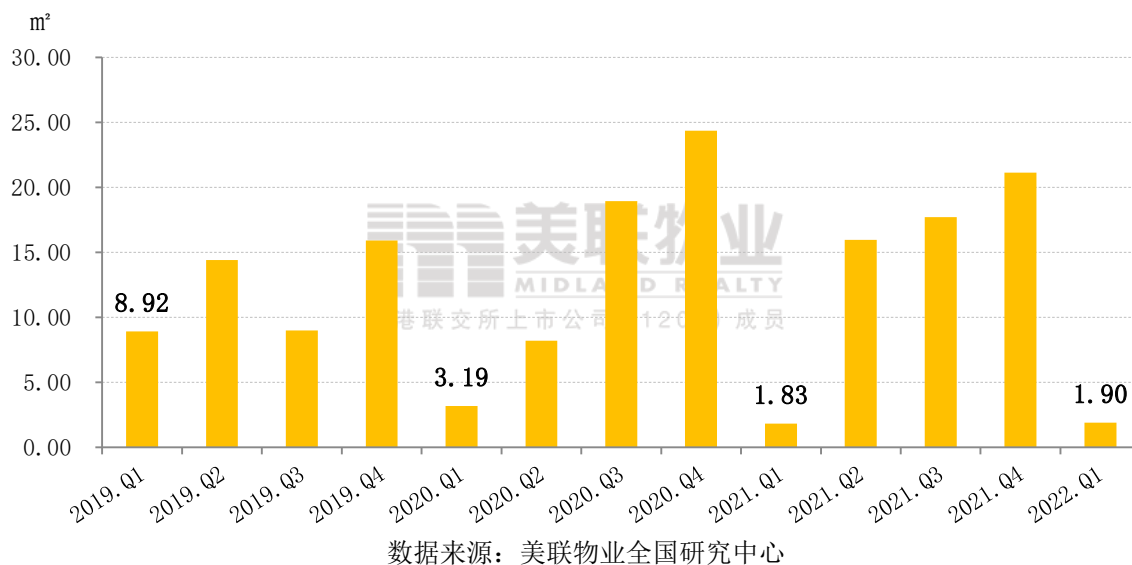
商铺市场篇

✧ 一手市场

➤ 新增供应

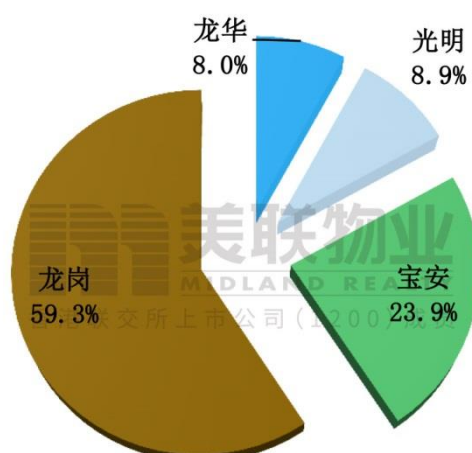
一季度，开发商推盘力度较小，供应明显下降。据统计，一季度深圳仅有 5 个新盘取得预售许可，新增供应套数为 170 套，面积合计 1.90 万 m²，供应套数较去年四季度大幅下降 90.8%，供应面积下降 91.0%，套均面积持续小幅回落，仅 111.7 m²/套。

图九：一手商业新增供应面积



一季度，全市一手商业因供应较少显得较为集中，其中龙岗供应占比最高，为 59.3%；宝安、光明和龙华也分别贡献了 23.9%、8.9%和 8.0%的份额。一季度，商业供应仍以住宅底商为主，也有部分由写字楼裙楼提供，整体供应构成较为合理。

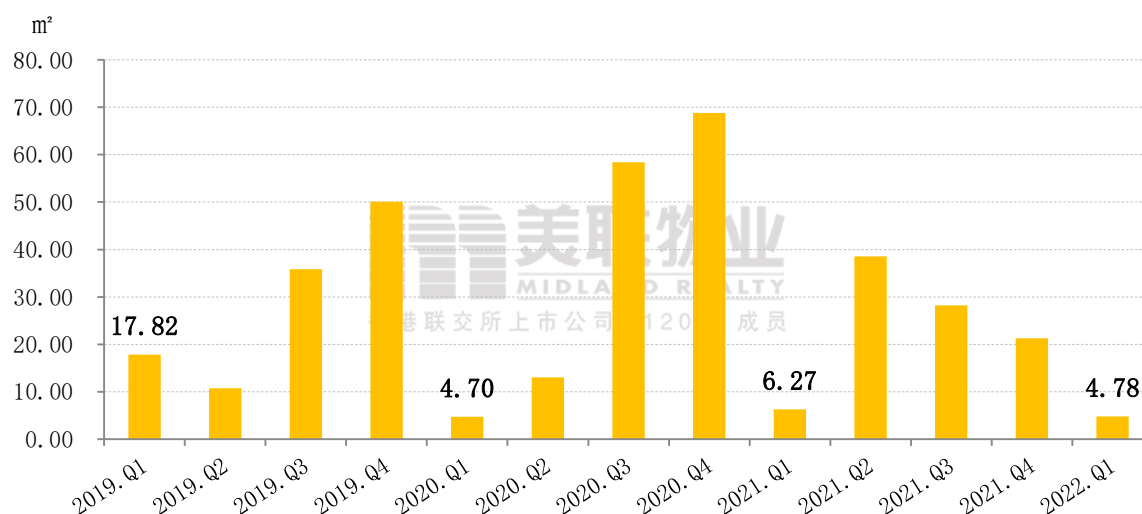
图十：2022. Q1 各区域一手商业新增供应占比（按面积计算）



数据来源：美联物业全国研究中心

一季度，商务公寓有 4 个项目取得预售许可，新增供应套数为 466 套，面积合计 4.78 万 m^2 ，供应较往年一季度表现稍差。

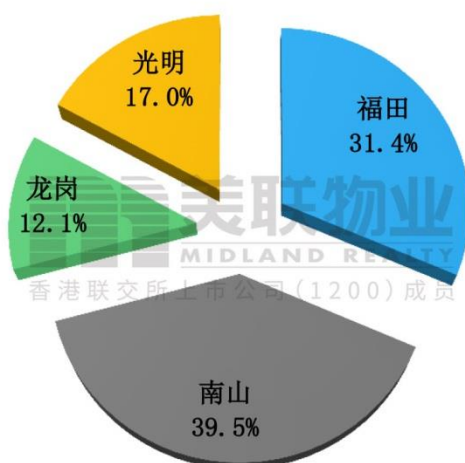
图十一：一手商务公寓新增供应面积



数据来源：美联物业全国研究中心

一季度，全市一手商务公寓新增供应依然较为集中，仅南山、福田、龙岗和光明有供应，其中，南山供应占 4 成、福田占 3 成、龙岗和光明均在 1-2 成左右。

图十二：2022. Q1 区域一手商务公寓新增供应占比（按面积计算）

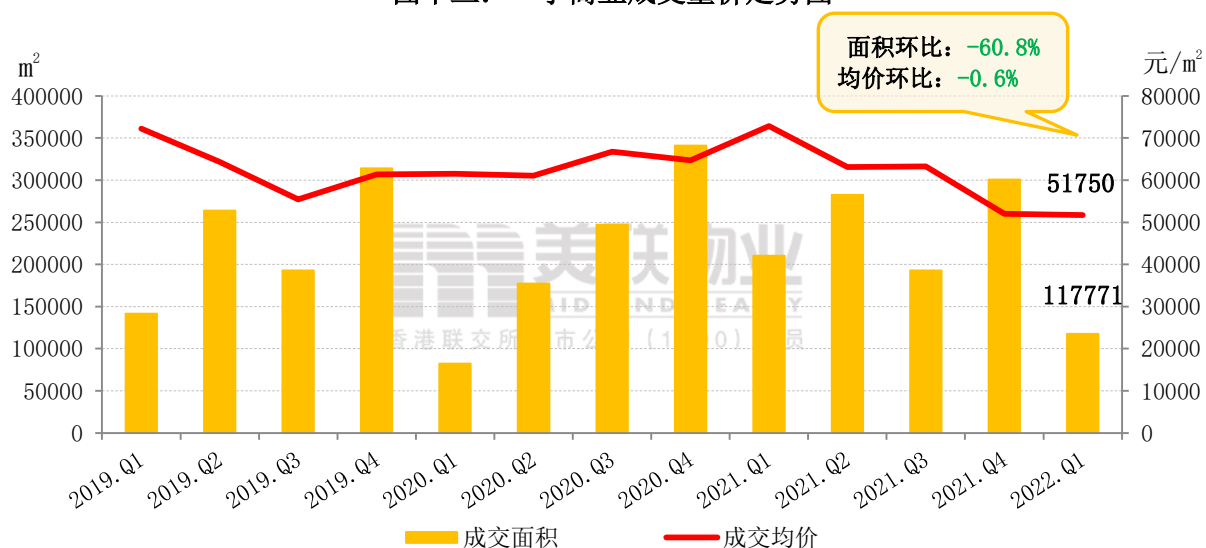


数据来源：美联物业全国研究中心

➤ 市场成交

一季度，深圳一手商业成交 1390 套，成交面积为 11.78 万 m^2 ，环比下降 60.8%；成交均价为 51750 元/ m^2 ，环比下降 0.6%。一手商业市场的成交受到了供应不力的强烈冲击，成交出现明显的下滑。

图十三：一手商业成交量价走势图



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，全市仅 3 个行政区成交上涨，7 个下降（含深汕），1 个无成交（大鹏）。目前，受供应端的影响，主力成交区域逐渐趋向于原关外区域，新兴商圈发展势头迅猛。

表十四：各区一手商业成交面积对比（单位：m²）

时间	2021 年 Q4	2022 年 Q1	环比
罗湖	11333.34	52133.78	+360.0%
福田	42552.81	14557.88	-65.8%
南山	80400.85	5889.86	-92.7%
盐田	8595.97	388.34	-95.5%
宝安	41603.12	11094.67	-73.3%
龙岗	54750.77	19332.64	-64.7%
龙华	16671.28	4813.33	-71.1%
坪山	31641.56	5227.08	-83.5%
光明	9712.88	1561.63	-83.9%
大鹏	0	0	—
深汕	3526.25	2771.35	-21.4%

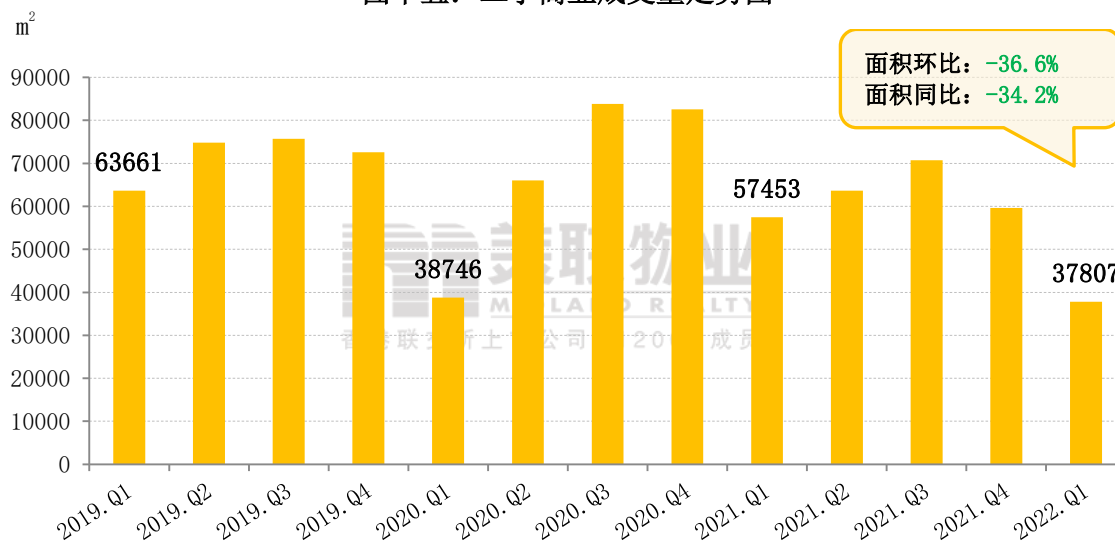
数据来源：美联物业全国研究中心

✧ 二手市场

➤ 市场成交

一季度，二手商业的成交 493 套，成交面积 3.78 万 m²，环比下降 36.6%，同比下降 34.2%。一季度的成交未能延续去年年底火爆的态势，高位回落。

图十五：二手商业成交量走势图



数据来源：美联物业全国研究中心

分区域来看，全市仅罗湖和盐田成交微涨，其他各区均有不同程度下降，其中南山降幅最高。

表十六：各区二手商业成交面积对比（单位：m²）

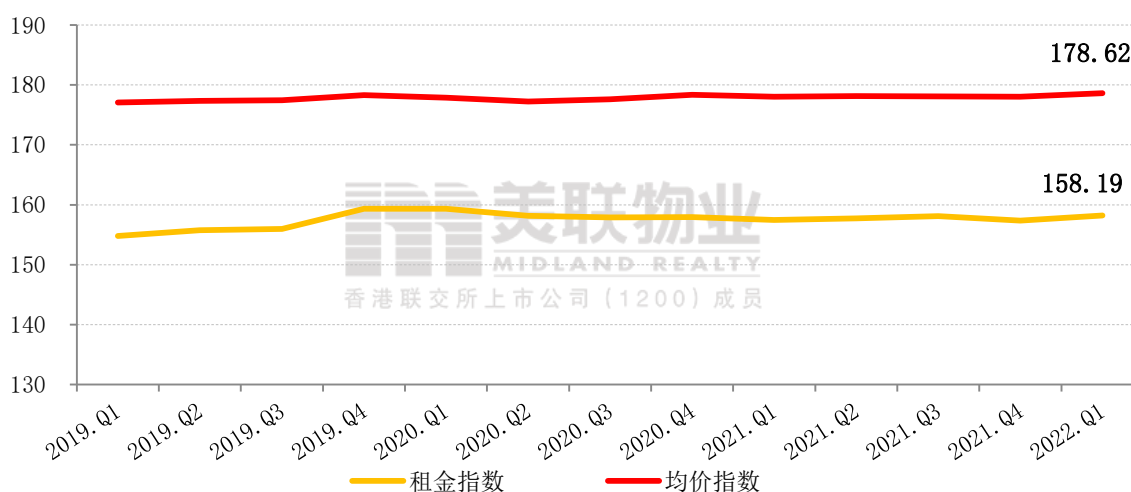
时间	罗湖	福田	南山	盐田	宝安	龙岗
2021 年 Q4	1563.23	11736.5	5285.3	—	2705.39	3516.54
2022 年 Q1	1650.08	7567.96	958.31	135.2	1462.72	1632.15
环比	+5.6%	-35.5%	-81.9%	—	-45.9%	-53.6%

数据来源：美联物业全国研究中心

➤ 商铺蓝筹楼价指数

一季度，美联物业（深圳）二手商铺蓝筹价格指数为 178.62，录得样本均价为 153511 元/m²，环比上涨 0.3%。同期美联物业二手商铺租金指数为 158.19，录得样本的平均租金为 1133 元/m²，止跌回升。

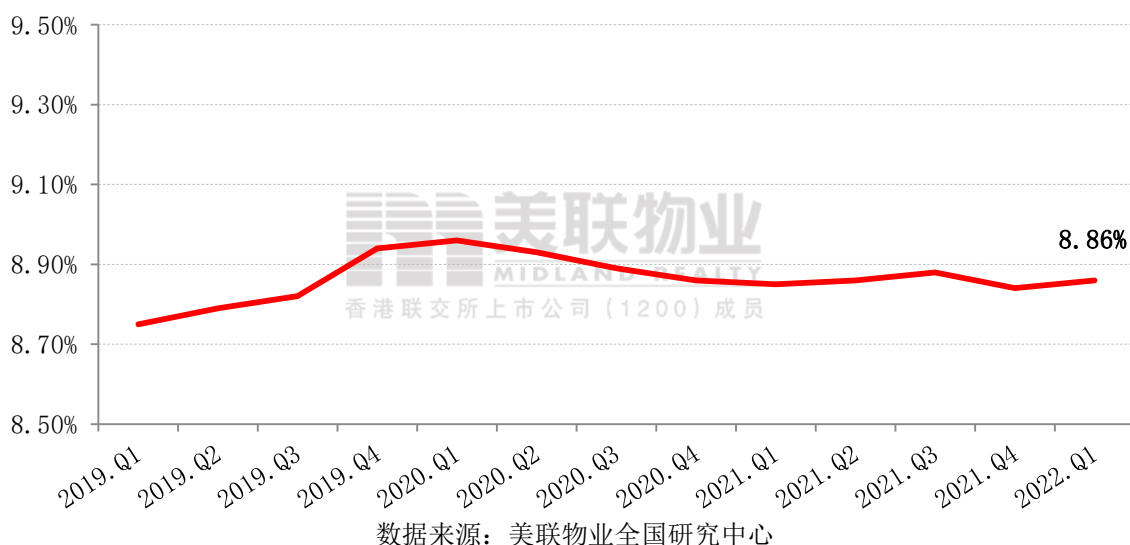
图十七：二手商铺蓝筹租金及价格指数走势



数据来源：美联物业全国研究中心

一季度，整体回报率为 8.86%，止跌回升。近期，商业市场处于调整期，租售价格均有小幅波动，导致回报率表现不稳定。

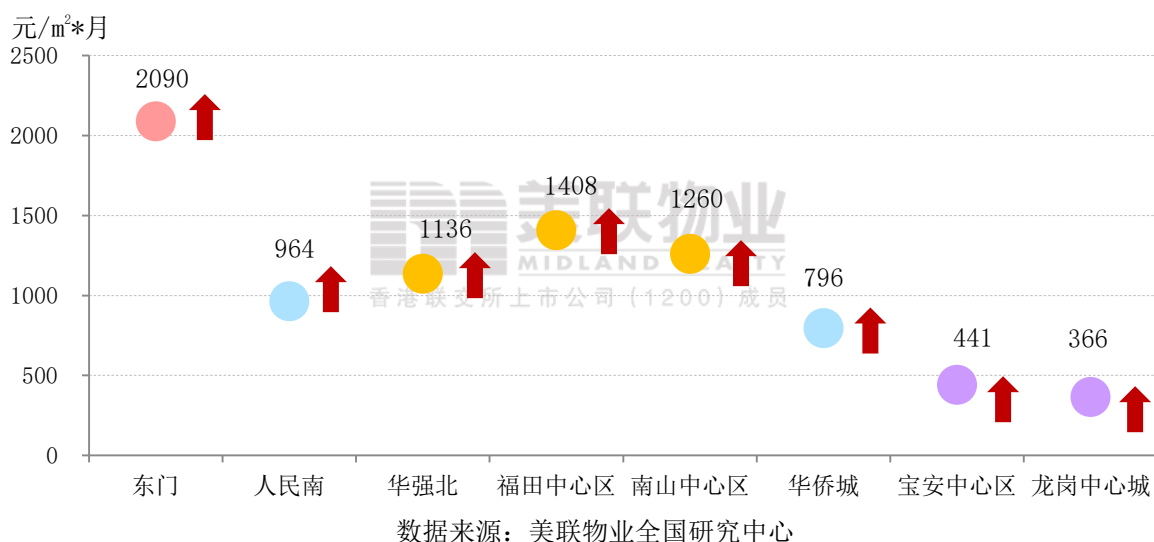
图十八：二手商铺蓝筹租金回报率



➤ 热点商圈市况

据美联物业全国研究中心对深圳各大热点商圈监测的数据显示，一季度全市各大热点商圈租金回升至 1133 元/㎡·月左右，蓝筹租金整体走势出现短期波动。目前，成熟商圈仍处短暂的调整期，但也已经出现回升态势，而新兴商圈则持续的升温。因此，我们预计成熟商圈租金稳中有升，新兴商圈租金将有持续上涨。

图十九：各热点商圈租金情况对比



备注：从 2014 年 7 月起，我们将以美联物业全国研究中心数据库中抽取深圳各大热点商圈中的优质商铺（购物中心首层、商业街街铺等）作为重点研究对象，对深圳二手商铺蓝筹楼价做出调整，而现今蓝筹楼价也代表了全市优质商铺租售价的高位水准。

免责声明

本文提供的所有数据仅供参考。

美联物业全国研究中心在筹备本文所有素材时，虽已作出合理谨慎处理，但若因错漏而引致任何不便或损失，美联物业全国研究中心概不负责。