

写字楼市场 2022年第三季度

207.3

租金 (人民币/平方米/月)

-0.9%

租金增长 (环比)

22.7%

空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

深圳经济数据
2022年上半年

3.0%

GDP 增长

2.3%

第三产业增长

2.3%

CPI增长

10.5%

房地产开发投资增速

2022
第一季度

2.0%

1.9%

2.1%

6.1%

未来
一年趋势未来
一年趋势

企业注重降本增效, 新增需求总体疲弱

2022年三季度, 深圳甲级写字楼市场无新项目投入使用, 全市总存量维持在713.0万平方米。进入三季度以来, 全国极端天气灾害频发, 疫情反复再度冲击深圳, 居民生活和企业生产经营遭受重大影响, 经济复苏进程面临更大挑战。受制于此, 甲级写字楼市场新增需求总体转弱, 租户普遍更趋谨慎, 租约到期的租户更多选择原址续租并向业主争取更优惠租金而非升级搬迁, 部分企业选择缩租、退租或搬迁至非甲级写字楼, 带动本季度净吸纳量录得-2.1万平方米, 全市空置率环比上季度上升0.3个百分点至22.7%。前三季度累计净吸纳量录得14.5万平方米, 约占去年全年水平的22%。

分区域看, 大型企业退租的个案将南山区甲级写字楼空置率环比拉升0.9个百分点至27.0%, 平均租金相应环比下调1.4%至每月每平方米195.8元。罗湖、福田等传统核心区表现较为坚韧, 空置率环比变化均在0.2个百分点以内, 平均租金则仅分别环比下降0.4%和0.5%。全市平均租金录得每月每平方米207.3元, 环比下降0.9%, 同比下降2.1%。

金融业依然是本季度深圳甲级写字楼最主要的需求来源, 其中, 国资券商和外资银行表现较为活跃, 但金融行业平均租赁面积呈收缩趋势, 租赁成交以小面积见多。在降本增效成为市场主调后, 部分租赁需求将目光投向乙级写字楼和研发办公物业等租赁成本相对更低的办公空间。在科技行业和商贸业中, 非甲级写字楼市场的分流更为明显。

审慎风格料将持续, 市场回暖有赖经济预期改善

国际市场持续承受高通胀压力和地缘政治危机, 国内疫情反复以及超预期突发因素频现, 对此中央政治局会议表示“当前经济形势仍然复杂严峻, 不稳定性不确定性较大”, 宏观经济预期总体难言乐观。

四季度预计将有中洲湾等大体量项目入市, 若均能如期投入使用将为深圳甲级写字楼市场带来约40万平方米新增供应, 并将结构性拉高全市平均空置率。短期内, 租户料将延续审慎态度, 业主方则可能采取更积极的租赁策略, 双方协商空间将进一步拓宽, 平均租金预测将继续缓步下行。

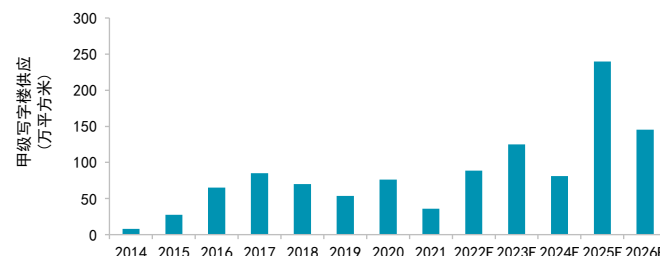
尽管面临外部局势变化及疫情因素的负面影响, 但在国内稳经济的大方向下, 深圳出台多部关于壮大市场主体、扶持产业发展、便利外商投资、帮助企业纾困的政策。政策效果的逐步显现、经济预期和企业信心的好转, 将成为后续推动深圳甲级写字楼需求回暖的重要依托。

甲级写字楼租金&空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

全市甲级写字楼新增供应



数据来源: 戴德梁行研究部

备注: 增长数据为累计同比涨幅;

数据来源: 深圳统计局; 穆迪分析; 戴德梁行研究部

写字楼市场 2022年第三季度

区域	存量 (平方米)	空置率	截至2026年未来供应 (平方米)	甲级写字楼平均租金		
				人民币/平方米/月	美元/平方英尺/月	欧元/平方英尺/月
罗湖	541,813	19.8%	350,000	¥171.26	US\$2.28	€2.29
福田	3,254,097	18.5%	359,364	¥226.58	US\$3.02	€3.03
南山	3,066,525	27.0%	5,040,014	¥195.84	US\$2.61	€2.62
宝安	267,760	29.5%	558,224	¥176.61	US\$2.35	€2.36
全市	7,130,195	22.7%	6,307,602	¥207.28	US\$2.76	€2.77

租金：按租用建筑面积为500平方米左右，3年租约，位于中层的顶级及甲级写字楼面积的成交面价，含VAT税。
汇率为1人民币 = 0.1435美元 = 0.1440欧元（2022.9.15）

2022年第三季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积（平方米）	租赁类型
卓越前海壹号	南山	即构科技	6,000	扩租
鼎和大厦	福田	富德生命人寿保险	3,000	搬迁
华润置地大厦	南山	思特沃克	2,400	续租

主要在建项目

写字楼	商圈	主要租户	面积（平方米）	预计交付时间
中信城开大厦	福田	-	95,344	2023年
S10超级总部中心	南山	-	93,000	2023年
前海周大福金融大厦	南山	-	99,650	2023年
前海交易广场南区	南山	-	129,304	2024年

张晓端
高级董事

华南及华中区研究部主管
深圳市福田区中心四路1号,嘉里建设广场T2座5楼,518048
电话: +86 755 2151 8116 /
xiaoduan.zhang@cushwake.com
cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司,通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家,设有400多个办公室,拥有50,000名专业员工。在大中华区,我们的23家分公司合力引领市场发展,赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。2021年公司全球营业收入达94亿美元,核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。更多详情,请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的微信(戴德梁行)。

©2022本报告刊载的一切资料及数据,虽力求精确,但仅作参考之用,并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公开渠道的信息,尽管戴德梁行相信其可靠性,但等信息并未经戴德梁行核实,因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性,戴德梁行不做任何明示或暗示的担保,也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考,并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动,以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权,未经许可,不得转载。