

# 中国重点城市写字楼市场报告

2021年第一季度

发布单位:中国房地产业协会商业文化旅游地产委员会

技术支持: 戴德梁行

### 目录

重点城市写字楼市场概览	1
北京写字楼市场	2
上海写字楼市场	3
广州写字楼市场	4
深圳写字楼市场	5

### 重点城市高端写字楼市场概览 2021年第一季度



#### 北京 - 一季度, 北京写字楼市场成交延续活跃态势, 未来一年写字楼市场继续承压

一季度,北京写字楼市场租赁需求继续旺盛,全市季度净吸纳量达14.9万平方米。新项目的入市共计为市场带来约20.6万平方米的新增供应,活跃的市场成交致使北京全市空置率仅环比微升0.2个百分点达17.2%。市场租赁成交的良好表现不仅使整体市场空置率保持稳定,也使租金降幅明显收窄。至此,北京全市租金环比下降0.8%至每月每平方米人民币334.3元。2021-2025年,北京写字楼市场将迎来约346.4万平方米的新增供应,其中2021年新增供应共计高达138万平方米,且73.1%位于新兴商圈。未来一年,大量的新增供应或将使北京整体市场空置率和租金水平继续承压。

#### 上海 - 一季度春节长假并未影响高端商务写字楼旺盛的租赁需求,核心商圈租金水平回升

虽然二月份有较长的春节假期,但上海高端商务写字楼在一季度的租赁需求表现依旧很抢眼。全市季度净吸纳量录得36.3万平方米,环比上升29.6%,相较2020年一季度的-90,545平方米的净吸纳量,更是充分体现了疫后一年上海高端商务写字楼市场迅速恢复且强劲反弹的势头。强劲租赁需求促使全市空置率环比下降1.1个百分点至20.7%。同时,核心商圈的租金在连续下跌9个季度之后,本季度小幅回升,环比上涨0.4%至为每月每平方米人民币283.8元。

#### 广州 – 新入市项目刺激需求,租赁成交表现向好,年内新增供应放量致使写字楼市场承压

一季度,广州市有三座高端商务写字楼投入使用,共计为市场带来28.7万平方米的新增供应。大量的新增供应刺激市场需求,录得季度净吸纳量达19.6万平方米,为去年全年吸纳量的两倍之多。在市场新供应及经济增速放缓压力下,全市整体空置率环比上升1.2个百分点至9.3%,租金环比下降1.0%至每月每平方米人民币178.6元。下半年写字楼市场将迎来集中供应,短期内全市写字楼空置率料将上升,预计业主将提供更多优惠政策以便留存和吸引新客户,租金水平因此承压。

#### 深圳 - 需求活跃度延续,支撑租金降幅收窄,未来城市发展潜力支撑长期需求

一季度,深圳高端商务写字楼新增供应量达16.5万平方米,全市总存量上升至645.1万平方米。市场活跃度延续上一年的走势,企业寻租活动不断,全市季度净吸纳量达9.3万平方米,是2018年以来同期最高值,空置率微升0.5个百分点至25.5%。与此同时,全市平均租金小幅下滑0.9%至每月每平方米人民币209.6元。作为先行示范区,深圳被各界持续看好,无论是本地企业的快速成长还是外地企业的积极进驻,都将为写字楼需求带来支撑,虽然中短期内供应放量为市场带来压力,但长期来看发展前景仍然值得期待。

## 北京写字楼市场 2021年第一季度



#### 一季度,北京写字楼市场成交延续活跃态势,租金和空置 率则表现平稳

一季度,北京写字楼市场租赁需求继续旺盛,全市和五大核心商圈市场季度净吸纳量分别达14.9万和5.1万平方米。本季度,位于亚奥的北投投资大厦和丽泽金融商务区的金唐西联大厦等项目入市,共计为市场带来约20.6万平方米的新增供应,活跃的市场成交致使北京五大核心商圈市场空置率环比下降0.2个百分点至10.6%,而北京全市空置率也仅环比微升0.2个百分点达17.2%。市场租赁成交的良好表现不仅使整体市场空置率保持稳定,也使租金降幅明显收窄。至此,北京全市和五大核心商圈市场租金分别环比下降0.8%和0.1%至每月每平方米人民币334.3元和386.8元。

#### 科技领域成交独占鳌头

一季度,高科技企业成交继续领跑,新租、搬迁和扩租成交面积占所有行业成交面积的比例高达34.2%;同时疫情期间激发了律师事务所、咨询和线上教育等行业的迅速扩张,至此,专业服务业本季度成交面积占比超过金融业,达26.7%,位居第二位;疫情的爆发同样也令保险和基金等行业快速发展,带动金融业成交面积占比位居第三,达25.4%。

#### 2021年北京写字楼市场将迎来供应高峰,高科技行业将 持续蓬勃发展

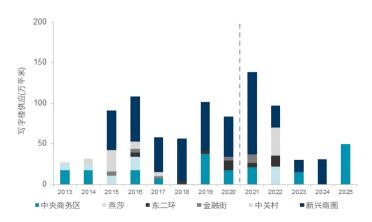
2021-2025年,北京写字楼市场将迎来约346.4万平方米的新增供应,其中2021年新增供应共计高达138万平方米,且73.1%位于新兴商圈。未来一年,大量的新增供应或将使北京整体市场空置率和租金水平继续承压。在刚刚结束的政府工作报告中,无论是关于十四五规划还是2021年的发展目标,都重点提到了科技自主自强,可见未来高科技领域将继续成为政府的重要发展方向,届时将为北京写字楼租赁市场衍生出更多的租赁需求。未来,随着丽泽金融商务区、通州运河商务区基础设施的逐步完善以及产业升级步伐的加快,北京写字楼市场的发展势头将持续向好。

#### 图1 北京市核心商圈高端商务写字楼空置率及租金走势



资料来源: 戴德梁行研究部

#### 图2 北京市写字楼市场未来供应情况



资料来源: 戴德梁行研究部

### 上海写字楼市场

2021年第一季度



#### 一季度上海迎来五个新增高端商务写字楼项目

这五个新入市项目为市场带来约23.7万平方米的新增供应。 其中位于核心商圈的只有核心静安的城市更新项目——锦 沧文华广场。另外四个项目分别位于世纪公园、徐汇分核 心和闵行。这些新增供应将全市高端商务写字楼存量推升 至1,376.9万平方米。到2025年,上海全市还将有大约500 万平方米的高端商务写字楼投放市场,预计届时上海高端 商务写字楼的存量将超过1,873万平方米。

#### 一季度春节长假并未影响高端商务写字楼租赁需求旺盛

虽然二月份有较长的春节假期,上海高端商务写字楼在一季度的租赁需求表现依旧很抢眼。全市季度净吸纳量录得36.3万平方米,环比上升29.6%。如果同比来看,相较2020年一季度的-90,545平方米的净吸纳量,更是充分体现了疫后一年上海高端商务写字楼迅速恢复且强劲反弹的势头。

核心区域净吸纳量为7.4万平方米,非核心区域为28.9万平方米。强劲租赁需求促使全市空置率环比下降1.1个百分点至20.7%,核心区域为15.5%,非核心区域为28.8%。

一季度租赁活动最活跃的行业版块为金融业,占到一季度写字楼租赁面积的36%。其次为专业服务业和TMT行业。在金融业板块中,许多证券公司、资管公司、银行机构以及投资机构在本季度都有搬迁,续租和扩租的需求。

#### 核心商圈租金在本季度回升

在上海高端商务写字楼核心商圈租金连续下跌9个季度之后,一季度核心商圈录得租金为每月每平方米人民币283.8元,环比上涨0.4%。非核心商圈的租金则继续下行,环比下降2.1%,究其原因主要还是每个季度非核心商圈的大量新增供应,以及业主之间的竞争加剧。

#### 图3 上海市核心商圈高端商务写字楼空置率及租金走势



资料来源: 戴德梁行研究部

#### 图4 上海市写字楼市场未来供应情况



资料来源: 戴德梁行研究部

# 广州写字楼市场 2021年第一季度



#### 新入市项目刺激需求,租赁成交表现向好

2021年一季度,广州市有三座高端商务写字楼投入使用,为写字楼市场带来共计28.7万平方米的新增供应,单季度供应量超过去年全年,推高全市存量至547.3万平方米。大量的新增供应刺激市场需求,录得本季净吸纳量19.6万平方米,为去年全年吸纳量的两倍之多。其中琶洲商务区表现更为亮眼,占全市总净吸纳量近40%。在市场新供应及经济增速放缓压力下,全市整体空置率环比上升1.2个百分点至9.3%,租金环比下降1.0%至每月每平方米人民币178.6元。

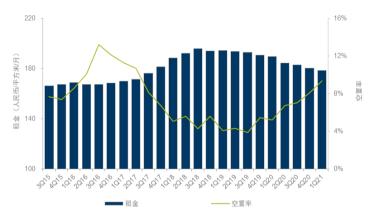
#### 期货交易所选址万科中心,进一步巩固珠江新城金融地位

本季度仍然以内资企业需求为主,外资企业需求有所恢复。TMT (27%)、金融类 (20%)和专业服务类 (14%)行业是本季度高端商务写字楼租赁三大需求主力。分区域来看,珠江新城的租赁成交仍以TMT和金融业企业为主,如金蝶软件在广州周大福金融中心租下3,000平方米办公面积;广州期货交易所选址新交付的寺右万科中心,进一步巩固了珠江新城的金融地位;多个大面积租赁成交推高珠江新城净吸纳量超5万平方米,但在新供应的影响下空置率环比上升0.8个百分点至7.8%,租金则下降0.6%。琶洲商务区在总部经济集聚效应的带动下,持续吸引企业进驻,如名创优品在铭丰广场租下27,000平方米办公面积。高品质的物业吸引众多TMT企业汇聚,琶洲高端商务写字楼保持较低的空置水平,但新项目的入市结构性拉高了片区的空置率,本季度琶洲空置率微升0.8个百分点至11.7%,租金则在新项目的影响下环比下探1.3%至每月每平方米人民币143.9元。

#### 年内新增供应放量,写字楼市场将承压

年内,广州高端商务写字楼预计还将有超90万平方米新增供应入市,其中近8成来自于新兴商务区琶洲。写字楼市场下半年将迎来集中供应,短期内全市写字楼空置率料将上升,预计业主将提供更多优惠政策以便留存和吸引新客户,租金水平因此承压。然而随着广州金融和TMT行业的发展,多家头部企业相继落户广州,将有望带动高端商务写字楼需求上升。

#### 图5 广州市高端商务写字楼空置率及租金走势



资料来源: 戴德梁行研究部

#### 图6 广州市写字楼市场未来供应情况



资料来源: 戴德梁行研究部

### 深圳写字楼市场 2021年第一季度



#### 需求活跃度延续,支撑租金降幅收窄

一季度,深圳高端商务写字楼新增供应量为16.5万平方米,推升全市写字楼总存量至645.1万平方米。延续上一年的活跃走势,企业寻租活动不断,一季度全市高端商务写字楼吸纳量达9.3万平方米,是2018年以来同期最高值,空置率微升0.5个百分点至25.5%。与此同时,全市平均租金小幅下滑0.9%至每月每平方米人民币209.6元。供应压力下,市场指标仍总体趋稳。

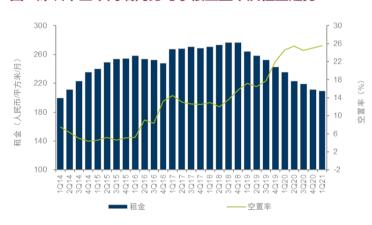
分片区来看,新增供应集中于南山区,带动其吸纳量维持高水平,达到9.2万平方米,但在供应放量的背景下,其空置率仍提升0.6个百分点至34.4%,租金则下降1.1%至每月每平方米人民币191.5元。福田和罗湖区首季吸纳表现不佳,整体租金延续稳中略有下调的走势,但其中的优质标杆性项目在空置面积逐渐减少的情况下,业主心态已然转变,适度调高租金报价的趋势逐渐显现。

科技类企业仍是深圳写字楼市场最为重要的需求来源,尤其是龙头企业,扩租动作不断,如腾讯关联企业在科兴科学园的大面积扩租。而知名企业的搬迁行为也会吸引一系列上下游关联企业进行搬迁以重新汇聚于周边,如荣耀手机搬迁至新一代产业园后,关联企业在福田区办公市场寻租活动增多。同时,传统金融业的扩张步伐亦不断,在寻求品质更高的办公环境或扩充办公空间方面表现积极。另一方面,不少外地企业对深圳市场保持较高的关注度,包括实业类、专业服务业等,布局前海等发展定位高、供应量充足的区域成为首选。而政府所给予的扶持政策也是吸引企业进驻的重要影响因素。

#### 城市发展潜力支撑长期需求,集中供应下阶段性高空置局 面不可避免

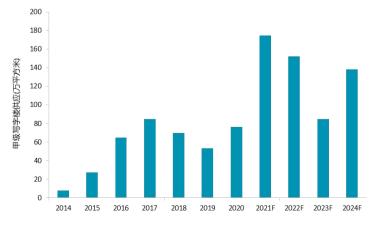
二季度,根据项目建设进度,预计全市可入伙的高端商务写字楼体量约41万平方米,随着企业新的寻租计划的落实,预计租赁市场活跃度仍将保持,租金降幅料将维持在较低水平。标杆项目随着去化压力的缓解,租金有望上调。而在供应集中的新兴商务区,新项目难以实现较高的租金水平,进而对全市平均租金带来影响。作为先行示范区,深圳被各界持续看好,无论是本地企业的快速成长还是外地企业的积极进驻,都为写字楼需求带来支撑,虽然中短期内供应放量为市场带来压力,但长期来看发展前景仍然值得期待。

#### 图7 深圳市全市高端商务写字楼空置率及租金走势



资料来源: 戴德梁行研究部

#### 图8 深圳市写字楼市场未来供应情况



资料来源: 戴德梁行研究部