本文来源：时代周报 作者：刘婷

2023年伊始，一线城市写字楼市场抢跑进入促销行情。

广州天河，一名写字楼业主将名下公司移出办公楼，腾挪出空间出租给企业客户。上海北外滩，写字楼业主把推介资料发至社群和知识星球等平台，附以可冠名大楼、带车位等条件。北京朝阳区，望京SOHOT2写字楼8套办公资产被摆上拍卖平台，吸引过万人围观。

促销热潮背后，折射出写字楼市场信心遇冷的现状。

近日，戴德梁行发布报告称，截至2022年底，广州甲级写字楼空置率同比上升6.4个百分点至14%，深圳同比上升3.6个百分点至22.8%，北京、上海则分别为16%、16.7%。

尽管短期受阻，但写字楼资产具有稳定现金流的特性，吸引了众多长期投资者。

2022年，写字楼市场交易活跃，仅前三季度成交额便超过千亿元。新加坡头部房企凯德集团、全球另类投资巨头博枫、美国知名商管企业铁狮门等均逆势买入商业资产，外资频繁出现在交易市场。

进入新一年，在经济发展向好预期下，写字楼市场有望企稳回暖。

戴德梁行预计，2023年一线城市的净吸纳量预计将维持正数，新供应写字楼将刺激企业的搬迁活动，以金融业、专业服务和TMT中最为活跃。财务状况良好的企业将积极在低租金环境下承租位于核心地段的优质写字楼，预计设备和设计完善的新写字楼项目将更能吸引优质租户。

第一太平戴维斯华南区市场研究部负责人谢靖宇表示，随着疫情防控措施的优化，市场发展料迎更多利好，商用物业市场需求或逐步回暖，住宅市场成交量价预将企稳。

广深写字楼迎供应高峰

2022年，北上广深写字楼市场迎来供应高峰，多个热门办公区域均有明星项目入市。

以深圳为例。2022年第四季度，位于前海的华海金融创新中心投入使用，将深圳甲级写字楼总存量推高至724.4万平方米。

戴德梁行数据显示，2022年，金融业超越TMT，重新成为深圳甲级写字楼最大需求来源。从全年看，金融、TMT、专业服务业依然高踞需求前三甲，但各自占比出现较大变化。金融业在租赁成交中的占比达38%，较2021年上升约12个百分点。TMT占比23%，较2021年下降约15个百分点。专业服务业占比15.9%，上升约6个百分点。

“此外，2022年外企租赁成交占比较2021年提高6个百分点，但有相当部分为原址续租，扩张和新设需求并不热切，整体租赁策略相对保守。”戴德梁行指出。

供应量增加、需求量缩减，深圳写字楼市场空置率上行。戴德梁行指出，2022年，深圳写字楼市场需求仍显颓势，全年净吸纳量共录得22.2万平方米，较2021年锐减66.3%。深圳市空置率录得22.8%，较2021末上升3.6个百分点。

与深圳相邻的广州，也在过去一年迎来供应高峰。第一太平戴维斯数据显示，2022年，广州市共七个新项目入市，合计为市场带来53.9万平方米新增供应。其中，前三季度，共六个新项目入市；第四季度，位于珠江新城的粤海金融中心入市，为市场带来13.3万平方米供应面积。截至2022年年末，广州甲级写字楼物业市场总存量达660.5万平方米，同比扩张8.9%。

值得注意的是，2022年，广州写字楼净吸纳量录得新低。据第一太平戴维斯，2022年，广州写字楼市场遇冷，净吸纳量降至近十年最低，约为2021年的9.5%。广州市平均空置率四个季度连续上升，同比上升6.7个百分点至16.3%。

在招租压力下，各地写字楼业主均采取降价措施，推动出租率走高。据第一太平戴维斯监测数据，2022年底，广州甲级写字楼平均租金降至每平方米每月152.2元，租金指数同比下降3.8%。戴德梁行数据显示，2022年年底，深圳甲级写字楼平均租金为每平方米每月203.5元，同比下降3.3%。

图源：图虫创意

外资积极布局

因租客和现金流稳定，写字楼资产在地产行业降温时成为投资热土。向来青睐长周期投资的外资企业，在过去一年积极布局写字楼资产。

10月17日，凯德集团以20.37亿元买入北京博瑞大厦，打破北京法拍市场交易纪录。对于买入原因，凯德集团对时代周报记者表示，此次收购符合凯德的投资策略，可以发挥集团以在开发方面的全面能力和优势，实现资产增值，为投资者带来优质回报。

世邦魏理仕发布的《北京写字楼租户普查2022》报告指出，尽管外资租户权重有所下降，但其在甲级写字楼的总租赁面积未见减少，借助市场的机会窗口，积极实施扩租和升级搬迁等计划。

报告认为，搬迁升级至更高品质写字楼成为越来越多中资和外资企业的共同诉求，在2022年短暂休整后，新增供应在2023年将迎来小高峰，分布于中关村、东二环、奥体、丽泽、通州等区域，市场有望继2021年后再现租赁窗口期。

“写字楼资产有稳定的回报率，流动性也比较好，管理比较容易，这都符合这种外资机构对于投资标的的要求。”第一太平戴维斯深圳公司董事总经理吴睿对时代周报记者表示，2022年外资机构除了买入写字楼资产之外，也更关注房地产新基建概念，如说物流仓储、生命科学园等。

中国城市更新论坛秘书长陈方勇对时代周报记者则认为，现在竞争对手不多，有时间慢慢挑，而且从长期看，核心城市依然充满发展潜力。对于深耕中国的国际资本而言，房地产市场调整周期给予低价买入优质资产的机会。

戴德梁行指出，2022年前三季度，商业地产大宗交易额为1900亿元，其中写字楼占比55%，超过千亿元。展望2023年，写字楼交易预计将在自用买家旺盛需求的推动下保持活跃。