

写字楼市场 2023年第二季度

197.5

租金（人民币/平方米/月）

-1.5%

租金增长（环比）

24.5%

空置率

数据来源：戴德梁行研究部

深圳经济数据

2023年一季度

6.5%

GDP 增长

7.6%

第三产业增长

1.5%

CPI增长

19.6%

房地产开发投资增速

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

未来
一年趋势

2022年

3.3%

2.4%

2.3%

13.3%

未来
一年趋势

集中供应刺激需求释放，上半年净吸纳量同比增长37.5%

2023年上半年，深圳甲级写字楼市场共迎来4个项目投入使用，合计新增办公面积达到45.7万平方米，推动全市总存量升至770万平方米。在大量新供应入市的刺激下，上半年全市累计净吸纳量同比上升37.5%至22.9万平方米，单二季度录得15.4万平方米。但新供应同时也导致了全市整体空置率上行，二季度末，深圳甲级写字楼市场空置率升至24.5%，较去年同期上升2.1个百分点。分区域看，上半年宝安中心区共有两个新项目投入使用，推升片区存量至41.8万平方米，累计净吸纳量达6.1万平方米，占全市总量的26.5%，亦拖累空置率升至39.6%。预计随着新项目持续去化，年内宝安中心区空置率将逐步回落。福田和南山同样迎来新项目投入使用，空置率同比分别上升了1.6和4.8个百分点。而前海空置率则逆势下行，同比下降5.2%，主要由近年入市的项目积极去化所带动，上半年累计净吸纳量达到7.9万平方米，占全市比重34.6%。

面对日趋激烈的竞争和相对疲软的新增需求，多数业主积极调整定价策略以吸引租户，部分存量物业的业主也以更优惠的价格和商务条款挽留巩固即将到期的租户，全市平均租金延续下行走势，环比下降1.5%至每月每平方米197.5元。

搬迁类需求主导租赁成交，降本增效仍是前提

金融业和专业服务业是上半年甲级写字楼租赁需求的主要支柱。按面积计，上半年金融业租赁成交占比达40.9%，专业服务业为14.9%，其中多为控制成本的前提下搬迁至品质更高的楼宇。细分板块中，证券、保险、律所等传统板块占据主流，私人银行、留学和签证服务等表现也较活跃。此外，建筑和房地产业的搬迁类租赁带动其占比回升至5.9%。随着甲级写字楼实际租赁成本持续下行，在成本控制的前提下实现升级搬迁将愈加常见。

受惠于生产生活秩序动重归正常及跨境人员流动恢复，外资企业也渐趋活跃。上半年的租赁成交中，按面积计外资企业占比达到26.3%，较去年全年水平上升9.6个百分点。其中，港资企业表现亮眼，占全市成交比重达到13.0%，区域上更偏好前海及福田中心区。

供应持续放量，写字楼延续租户市场

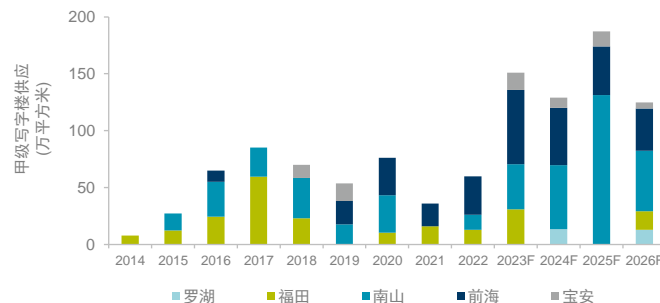
三季度预计将有57.2万平方米甲级写字楼新增供应入市，料将在短期内进一步推升全市空置率。竞争压力下，甲级写字楼租金持续回调，为企业升级搬迁提供了更多选择。近期深圳市发布了《深圳市推动总部经济高质量发展的实施意见（征求意见稿）》等文件，积极采取措施吸引企业来深设点，支撑新增需求复苏。但经济恢复基础尚不牢固，多种因素叠加影响下，供过于求将维系租户的主导地位。另一方面，在写字楼买卖市场，随着资产价格下行，实业类买家以自用为目的的资产交易和问询也趋于活跃。

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

免责声明：

本内容非原报告内容；

报告来源互联网公开数据；如侵权
请联系客服微信，第一时间清理；

报告仅限社群个人学习，如需它用
请联系版权方；

如有其他疑问请联系微信。



行业报告资源群



微信扫码 长期有效

1. 进群福利：进群即领万份行业研究、管理方案及其他学习资源，直接打包下载
2. 每日分享：6+份行研精选、3个行业主题
3. 报告查找：群里直接咨询，免费协助查找
4. 严禁广告：仅限行业报告交流，禁止一切无关信息



微信扫码 行研无忧

知识星球 行业与管理资源

专业知识社群：每月分享8000+份行业研究报告、商业计划、市场研究、企业运营及咨询管理方案等，涵盖科技、金融、教育、互联网、房地产、生物制药、医疗健康等；已成为投资、产业研究、企业运营、价值传播等工作助手。

免责声明：

本内容非原报告内容；

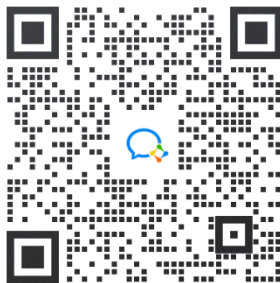
报告来源互联网公开数据；如侵权
请联系客服微信，第一时间清理；

报告仅限社群个人学习，如需它用
请联系版权方；

如有其他疑问请联系微信。



行业报告资源群



微信扫码 长期有效

1. 进群福利：进群即领万份行业研究、管理方案及其他学习资源，直接打包下载
2. 每日分享：6+份行研精选、3个行业主题
3. 报告查找：群里直接咨询，免费协助查找
4. 严禁广告：仅限行业报告交流，禁止一切无关信息



微信扫码 行研无忧

知识星球 行业与管理资源

专业知识社群：每月分享8000+份行业研究报告、商业计划、市场研究、企业运营及咨询管理方案等，涵盖科技、金融、教育、互联网、房地产、生物制药、医疗健康等；已成为投资、产业研究、企业运营、价值传播等工作助手。