

钟俊杰
高级分析师 | 研究 | 华南区
+86 20 3819 3851
Jay.Zhong@colliers.com

琶洲租金持续上升，珠江新城租金向下调整

总结 & 建议

全球经济前景不明朗加上对于中美贸易战的忧虑加深，影响了广州写字楼市场的信心。2019年第三季度，租户的议价能力增强，广州CBD珠江新城的部分业主开始软化态度，租金环比下降1.3%至193元人民币每平方米每月。

于此同时，琶洲写字楼市场依旧保持强劲，租金环比上升1.3%而且空置率环比下降1.1个百分点。

建议承租能力较高的租户可以在未来半年密切留意珠江新城市场，因为业主在租赁条件的谈判方面更有弹性。而其他租户在搬迁或扩张的时候可以考虑琶洲市场。未来几年里，琶洲市场将有大量新增写字楼供应，为租户提供更多选择。



需求

> 全球经济状况持续不稳，租户对于搬迁或扩张保持谨慎态度。预计2020年到2023年全市的净吸纳量，主要在琶洲或将提升。目前琶洲租金比全市的平均水平低19%。

2019年第三季度

2019年末

2018-23年平均



28,700 平方米



250,700 平方米



340,300 平方米



供应

> 从2019年到2023年，广州57%的新增写字楼供应都集中在琶洲。预计琶洲将在未来五年主导写字楼市场的租赁活动。



0 平方米



346,600 平方米



306,000 平方米

第三季度末/环比

同比/同2019年末

2018-23
年平均增长率
/2023年末



租金

> 需求不振，珠江新城作为广州最贵的写字楼子市场，部分业主向下调整租金。预计2020年之后由于新增供应的减少，租金将逐渐回升。

-0.6%

人民币178

1.0%

人民币177

1.8%

人民币196



空置率

> 全市连续两个季度无新增写字楼供应，2019年第三季度整体空置率下降至3.7%。预计2020年由于大量新增供应入市，空置率将到达顶峰，之后或逐渐回落。

-0.5 pp

3.7%

1.5pps

6.0%

-0.3pp

3.0%

数据来源：高力国际

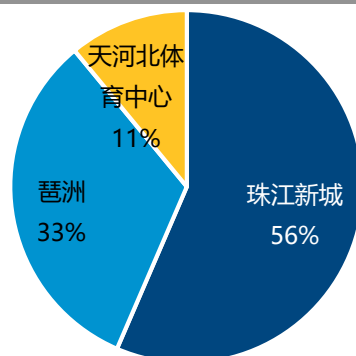
注释：截至2019年9月10日，1美元=人民币7.11元；1平方米=10.76平方英尺

子市场租金及空置率

	2019年第三季度 平均净有效租金 (每平方米每月人民币)	环比 变化 (%)	2019年第三季度 空置率 (%)	环比 变化 (百分点)
琶洲	147	1.3	2.3	-1.1
珠江新城	193	-1.3	4.1	-0.6
越秀	130	0.0	3.6	0.8
天河北-体育中心	180	0.1	3.5	-0.4
全市	178	-0.6	3.7	-0.5

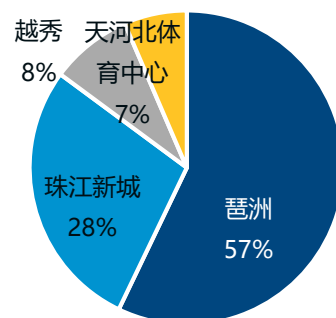
数据来源：高力国际

2019年第三季度子市场净吸纳量



数据来源：高力国际

2019年-2023年子市场新增供应



数据来源：高力国际

珠江新城业主态度软化，租金向下调整

由于广州经济较大依赖于外贸，中美贸易战的不确定性和全球经济下滑的预期影响着广州的经济。2018年，与中国GDP的出口占比18%相比¹，广州GDP的出口占比达24%²。2019年前8个月，受对美国出口同比减少16%的拖累，广州的出口同比下挫4.2%。而在2018年的前8个月，对美出口占广州出口贸易总额超过15%³。

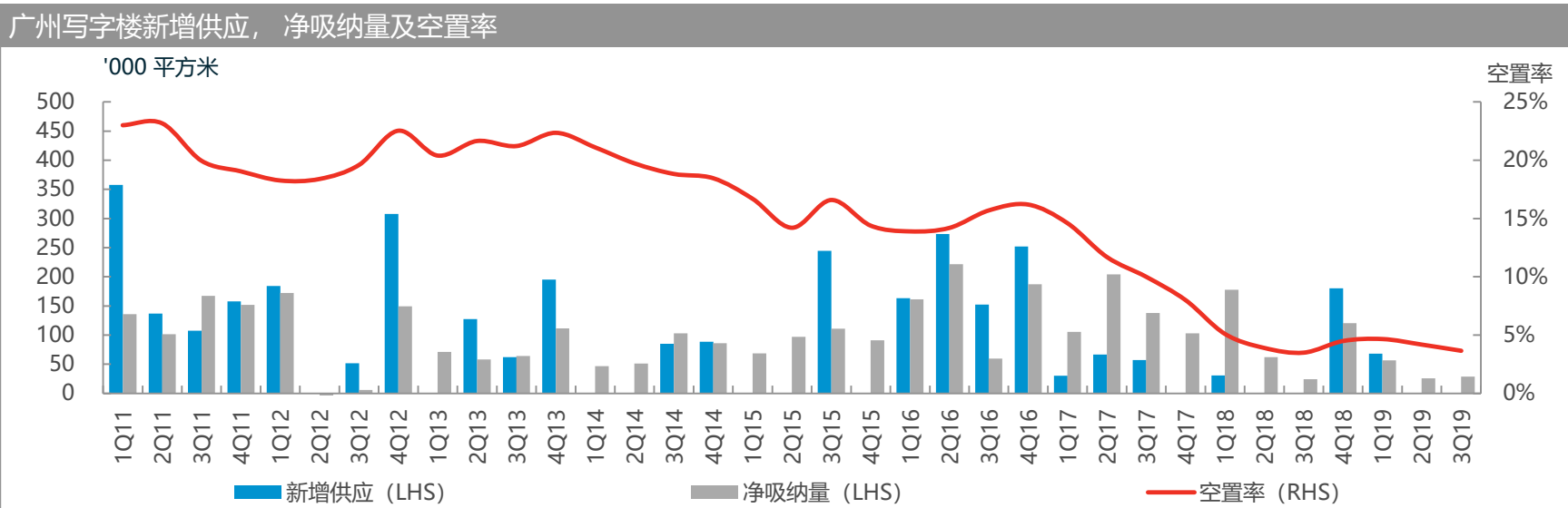
2019年第二季度租户保持观望态度，同时业主亦不愿降低报价，导致了租赁活动的势头减弱，尤其在珠江新城，净吸纳量为负值。这个季度，部分珠江新城业主通过增大租赁谈判的弹性来打破这一僵局，珠江新城的平均租金环比下跌1.3%。

在这背景下，由于珠江新城的租户可以获得更好的租赁条件，租赁活动比以往更为活跃。全市净吸纳量从2019年第二季度的25,900平方米升至2019年第三季度的28,700平方米。超过一半的租赁活动都在珠江新城。因为2019年第三季度没有新增供应而净吸纳量在上升，所以空置率环比轻微下降0.5个百分点至3.7%的全年最低值。

琶洲市场需求持续旺盛

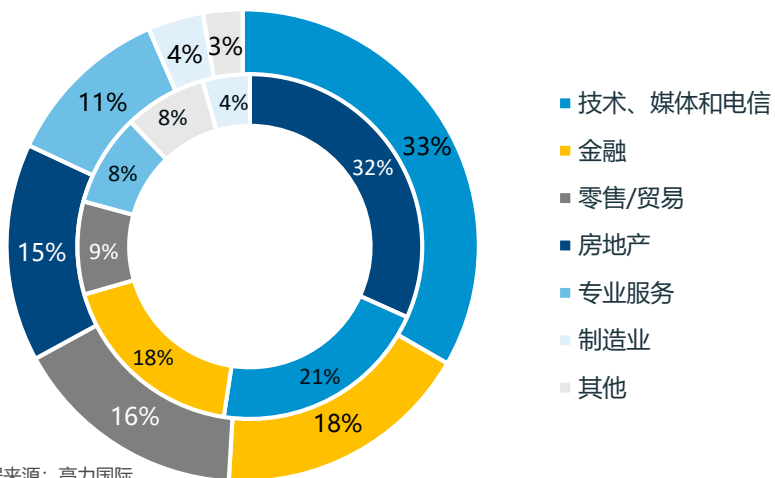
琶洲作为互联网创新集聚区，继续成为广州甲级写字楼的关键新兴市场。过去三年，琶洲租金由112元人民币每平方米每月上升至2019年第三季度147元人民币每平方米每月。与此同时，空置率降至2.3%的历史新低。2020年，预计琶洲将成为写字楼市场的供应主力，占全市新增供应的75%。互联网巨头如阿里巴巴和小米的总部大楼均计划于明年竣工。届时，这将会吸引更多TMT（技术、媒体和电信）企业和服务企业在琶洲设置运营点。从2019年到2023年，虽然琶洲有着大量的新增供应（93万平方米），但是预计未来不断上涨的需求将带领琶洲的租金以3.5%的复合增长率上升。

数据来源：¹国家统计局 ^{2,3}广州统计局



数据来源：高力国际

行业写字楼租赁活动，2019年第一季度至第三季度（外圈）VS 2018年第一季度至第三季度（内圈）



数据来源：高力国际

TMT主导租赁活动

虽然2019年第一季度到2019年第三季度的租赁势头比2018年同时期弱，但是TMT行业的需求依旧稳定，占广州新增租赁面积的33%。2018年的同时期中，租赁活动主要来自房地产业，占广州新增租赁面积的32%。由于中国人民银行对于房地产信贷的窗口指导和经济下行，房地产公司和灵活办公运营商都对搬迁或扩张都更加谨慎，因而租赁成交下降。

2019年前三季度广州的写字楼净吸纳量为111,400平方米，较上年同期的281,000平方米下降60%。尽管如此，全市甲级写字楼仍供不应求。全市空置率已经超过1年在5%以下，而且从一季度的4.7%下降到第三季度的3.7%。2019年第四季度预计有278,700平方米新增优质写字楼入市，将帮助写字楼净吸纳量得到提升。

¹财新网 <https://www.caixinglobal.com/2019-09-11/chinese-banks-told-to-curb-loans-to-developers-homebuyers-101461061.html>

主要作者:

钟俊杰

高级分析师 | 研究 | 华南区

+86 20 3819 3851

Jay.Zhong@colliers.com

参与者:

高煜辉

高级分析师 | 研究 | 华南区

+86 20 3819 3930

Xander.Gao@colliers.com

张梦嘉

分析师 | 研究 | 华南区

+86 20 3819 3907

Chloe.Zhang@colliers.com

如需更多资讯, 请联系:

冯文光

董事总经理 | 华南区

+86 20 3819 3998

Alan.Fung@colliers.com

夏思坚

执行董事 | 研究 | 亚洲

+852 2822 0521

Andrew.Haskins@colliers.com

邓淑贤

研究部主管 | 研究 | 香港特别行政区及华南区

+852 2822 0514

Rosanna.Tang@colliers.com

关于高力国际

高力国际 (纳斯达克证券交易所及多伦多证券交易所股票代码: CIGI) 是全球顶尖的房地产服务及投资管理公司之一, 在全球68个国家设有办事处, 旗下拥有超过14,000名积极进取的专业人士。他们通力合作, 力求提供专业高效的建议和服务, 为房地产企业用户、业主和投资者创造物业的最大价值。20多年来, 经验丰富的领导团队 (约持股40%) 为股东带来了领先整个行业的投资回报。2018年高力国际的企业营收达28亿美元 (若包含联营公司则为33亿美元), 管理资产超过260亿美元。

有关高力国际的最新消息, 请造访[官网新闻中心](#)或关注官方[新浪微博](#), 或扫描二维码, 关注官方微信:



版权所有 © 2019 高力国际

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性, 但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息, 我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前, 先咨询专业顾问。

知之小站，专注分享知识

微信扫码或登陆知之小站 (zhizhi88.com)
下载更多精品报告

