

来源:证券时报

走在深圳街头，你会发现，许多写字楼外立面都挂着“全球租售”、“租赁热线”等巨幅租售广告。一边是供不应求，一边是供大于求，与住宅市场火热相比，今年深圳的写字楼市场明显承压，租金持续下跌。不过，写字楼仍是深圳物业投资市场最活跃的板块。

## 租金承压

### 高品质写字楼不再挑租客

“金中环两三年前最高租到每月每平方米250元，现在只要150元。”张经理是福田CBD区域的资深写字楼中介经理，他介绍说，“一些二房东模式的写字楼品质不高，租金下跌明显，高品质写字楼的租金也出现了不同程度下跌，甚至还有一些免租期优惠。过去，这些高品质写字楼通常会挑租客，现在也不挑了，有公司租就行。”

随后，记者致电楼龄较新的福田区深业上城写字楼招商服务中心，工作人员明确表示暂不接受P2P和对外营业性质的企业，其他类型企业则不受限制。

在多数业内人士看来，深圳的写字楼曾经出现过两极分化，一方面部分品质较低写字楼降低租金吸引中低端租客，另一方面则是高品质写字楼选租客。这两类写字楼也代表着两种不同的开发模式：一类是由民企主导的分割散售，另一类是统一业权、管理相对较好的只租不售。由此可见，无论品质高低，写字楼目前都出现了不同程度的招租难。

作为深圳写字楼最为集中的区域之一，福田CBD写字楼的租售状况可谓行业晴雨表。记者走访多个区域发现，写字楼租金价格普降，许多写字楼业主甚至主动提出租金打折以维持出租率。

在深圳，一些企业会选择在年底进行企业迁移。“我最近在帮公司物色合适的办公场地，罗湖地王大厦也是地标之一，现在租金在每月每平方米150元左右，甚至还可以打折，两三年前的租金可要200元。”陈经理是深圳一家地产公司的行政部经理，他还告诉记者，“我们公司与业主签订了3年租约而且快要到期，过去3年约定每年租金上调5%，现在看起来有点吃亏。不过，如果现在搬离也涉及不少的费用，所以我们考虑如何与业主重新签订租约，获得更多的优惠。”在业内人士看来，陈经理遇到的情况被称为租赁重组，这在最近也时常发生。

仲量联行的最新数据显示，深圳甲级写字楼三季度空置率为27.8%，环比二季度25.

8%上升两个百分点；四季度的空置率为25.6%，环比下跌2.2个百分点。此外，今年深圳全市甲级写字楼租金水平同比下降8.6%，至每月每平方米194元，但下半年的租金降幅缓于上半年。

对于租金降幅趋缓，在业内人士看来也“得益于”疫情影响下深圳许多新建写字楼推后入市。仲量联行的数据显示，深圳写字楼市场今年共录得约93万平方米新增供应，其中近七成供应来自南山区，该数据低于此前市场的普遍预期。不过，未来12个月深圳市场将迎来近180万平方米的新增供应入市，推高全市甲级写字楼空置率水平。面对写字楼市场供过于求，从土地供应端来看，深圳如何平衡商业用地和居住用地之间的关系，仍是一道难题。

## 大宗交易频现

尽管租金持续下跌，空置率居高不下，但写字楼仍是深圳物业投资市场最活跃的板块，一些“大鳄”仍在进军深圳写字楼市场。

戴德梁行的数据显示，今年第三季度深圳大宗交易市场活跃度回升，共录得大宗交易105.8亿元，同比增加153.6%。记者调查发现，最近几个月深圳时常发生写字楼的大宗交易，仅在罗湖笋岗片区，中国人民保险集团就买下招商中环的一栋写字楼，开泰银行中国总部入驻华润笋岗中心。仲量联行深圳投资部总监曾纪欣表示，今年的疫情延缓了投资人的考察和投资决策，但并没有影响其投资粤港澳大湾区和深圳市场的决心，投资人下半年在深圳加快寻找优质项目。从投资物业类型来看，深圳全年大宗交易仍以办公楼为主，占交易总额的61%。其中，写字楼投资型买家占比超过65%。从投资区域分析，深圳大宗投资成交主要集中在罗湖以及南山，其中写字楼的成交主要集中在罗湖笋岗、南山科技园、南山招商蛇口片区。

美联物业全国研究中心总监何倩茹表示，今年受疫情影响再加上供应量持续增加、需求放缓，深圳写字楼市场供需不均衡的现象凸显。但深圳仍然是一个经济发展前景较好的城市，投资人趁目前写字楼价格处于相对低位买进，一方面可以省去租金，另一方面也可以坐享物业升值。所以，一些处于规划利好区域的物业，在现在的市场环境下，仍然能获得资本的青睐。

仲量联行的数据显示，对于今年深圳写字楼的大宗交易，从投资者行业分类可以看出，保险类公司表现活跃，占据全年大宗交易总额近六成。有分析人士表示，就全国市场而言，险资进军房地产主要有三种途径：直接投资上市房企的股权；收购整栋商业物业获取租金回报；通过债权、股权投资的方式介入房地产开发。虽然写字楼的流动性较差，但是可以作为较为稳定的长期投资，这也符合险资投资运用的安全性原则要求。

戴德梁行研究院副院长张晓端表示，在新冠肺炎疫情持续影响下，自用型买家考虑企业未来经营情况而显得越发谨慎。整体而言，当前氛围偏向买方市场。虽然当前深圳市场在售物业较多，但普遍为在建或尚未出租的状态，有稳定租约的成熟物业依然是机构投资者的主要投资标的。

责任编辑：游苏杭