

2018: 充满新机遇

耿毓坤 副经理 | 研究 | 深圳

2017 年深圳的经济增速领先全国，在房地产市场中，我们欣喜地看到写字楼租赁市场表现强劲，投资市场也日渐活跃。展望 2018，我们相信在粤港澳大湾区的框架和背景下，深圳的经济将持续迅猛增长。尽管近期未来会有持续大量写字楼新增供应入市，我们依然对写字楼市场的租金增长保持积极乐观的态度。工业地产方面，在城市更新的主旋律下，许多业主和物业会为了适应市场需求，转化至更加精细化和定制化的发展路线。而投资市场中，我们或将看到更多的资本流入，投资者也或在住宅和写字楼市场中看到更多整售的投资交易的机会。

2017 年深圳经济增长全国领先

2017 年深圳在多方面取得了显著的成就。作为国家创新城市，深圳通过城市更新，逐步实现了产业升级，转向精细化和高附加值的产业模式。截至 2017 年第三季度，深圳以 8.8% 的 GDP 同比增长率，在国内所有重要城市中排名第二，并远远超过其他一线城市，在经济体量上也即将赶超广州。深圳的工业增加值同比增长 9.3%，同时这个城市显示出了卓越的吸金能力：全市固定资产投资增至 3502 亿人民币（538 亿美元），同比增长 31.1%，高于全国平均增长率 23.6%。同期全市基础设施建设吸收资本量 755 亿人民币（116 亿美元），同比增长 39.5%。工业投资较去年同期实现了 55.8% 的增长率，增至 596 亿人民币（92 亿美元），其中一半投资用于工业技术改革和创新。¹

第三产业也显示出长足健康的发展。支柱产业已成为利润额的主要增长引擎。截至 2017 年 11 月底，物流仓储运输，信息技术，以及专业服务已分别创造营收额 1472.5 亿人民币（226 亿美元），2148 亿人民币（330 亿美元），以及 937 亿人民币（144 亿美元），各自分别实现同比增长 19.0%，26.8%，和 12.1%。

¹ 美元兑人民币汇率 = 6.51



写字楼租赁: 尽管大量新增供应，但需求旺盛

2017 年第四季度，关内共计约 39 万平方米面积五个甲级写字楼项目延迟交付。即便如此，深圳市 2017 年依然录有自 2004 年最大量的新增供应，共计 104 万平方米。令人惊喜的是，市场同时也显示出了惊人的吸纳能力。至 2017 年年末，全市平均空置率同比下降 3.4 个百分点至 13.5%，净吸纳量超过一百万平方米，是过去十余年来深圳市平均净吸纳量的三倍有余。

截至 2017 年年底，深圳市写字楼市场的平均租金为 230.7 人民币每月每平方米，同比增长 9.6%。在各个子市场中，罗湖区年内平均租金同比上浮 8.0% 至 218 人民币每月每平方米；福田较去年有着显著的上浮，同比攀升 13.7% 至 268 人民币每月每平方米；南山区的甲级写字楼的平均租金同比增长 3.0%，至 175 人民币每月每平方米，前海片区则因部分项目入市一年去化率不理想而出现租金大幅调整的情况。至 2017 年年底，前海平均租金为 150 元每月每平方米，同比下滑 11.9%。

租户市场中，以科技和金融为深圳市甲级写字楼租户的主导产业的局面自 2017 年下半年开始被打破。我们发现租赁市场已日益变得更加活跃与多元化。愈发多的本土的，以及国际知名的来自房地产、专业服务、先进制造、零售、以及教育行业的租户因新设立办公室或业务扩张而对办公空间产生需求。

工业地产: 城市更新背景下的产业升级

粤港澳大湾区的资源整合与共享使得深圳有了进行产业升级，转向以高附加值为主的产业模式的机会；东莞和惠州则可以承接外界需求，尤其是深圳因自身缺乏土地供应而难以规模化增长的物流需求，从而形成了物流意义上的“大深圳”概念。因而，受益于其充裕的空间，大量即将入市的新增供应，以及相对低廉的租金价格，东莞正日益成为一个充满机会的物流目的地。

深圳市内，我们见证物流园在 2017 年年内租金同比上浮 3%至 44.9 元每月每平方米。17 年年底一个新的物流项目入市，带来了 165,000 平方米的新增供应，并拉动空置率从 6.7%上浮至 10.2%。

工业地产的机会则离不开深圳的城市更新。产业升级催生了许多来自如大数据、先进制造、智能穿戴等行业的对定制化和智能化的工业空间的需求。租户的行业和需求的变化也促使业主通过同经验丰富的开发商和运营商合作而升级换代其物业状态，以进一步提升土地使用率，吸引更多的租户。而一些位于核心区域的产业或由机会将物业改造成以办公为主的研发基地。

投资市场: 受住宅市场启发, 交易表现活跃

2017 年上半年, 深圳的投资者大多持观望态度, 因顾忌于频繁政府宏观调控政策对房地产市场的影响而少有行动。然而, 自 19 大召开并鼓励长租公寓和租售同权的发展后, 市场气氛开始明朗, 新的机遇开始浮现。明确的政策走向刺激鼓舞了投资者的信心。

接近 2017 年年尾, 深圳对小型商业公寓 (大部分为 30-60 平方米) 的投资, 包括核心区域和新兴区域, 表现活跃。该表现一方面受政府宏观政策的影响, 另一方面则受到外来人才改善型居住需求的支撑。

对豪宅的开发和投资有日渐向上之势。根据一份最近的胡润报告², 广东省为全国范围内高净值人群占比最高的省份。而深圳作为其经济增长引擎, 豪宅在此仍然有着长足的增长空间以满足高净值人群的改善型需求。

2017 年大宗交易

项目名称	项目类型	成交价 (亿人民币)
峰荟时代科技广场	综合体	9.85
招商中环	写字楼	11.22
中粮天悦壹号	住宅	9.9
华侨城东方花园	别墅	5.4
红山 6979	商业公寓	25 (预估)
康佳总部厂区更新项目	地块	69.8

数据来源: 高力国际

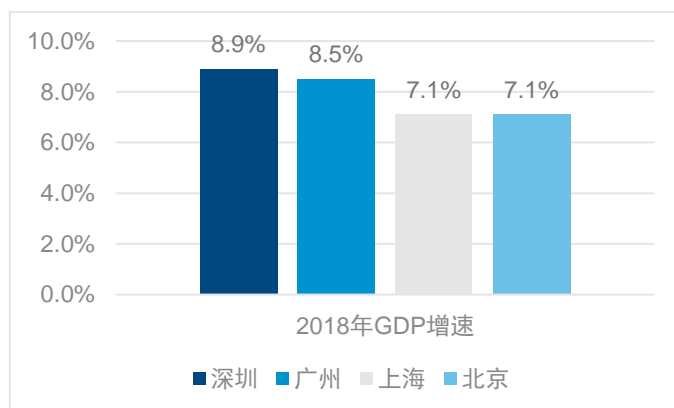
² Source: <http://www.hurun.net/CN/Article/Details?num=A831ED47918C>

2018 年深圳主要房地产市场预测

根据伦敦经济研究院的报告³, 深圳的 GDP 将持续稳步健康的增长。至 2035 年, 深圳 GDP 总量的规模预计将达到全球第十一位, 超过旧金山、华盛顿和波士顿等国际性都市。作为国家创新城市, 深圳将进一步深化产业升级, 鼓励高附加值产业的发展, 促进城市形成健康丰富的产业链。因而, 我们预计 2018 年租赁市场中, 多元化的产业也会使得租户市场更加活跃与多元化。

更多的投资资本, 无论是从个人还是机构, 也将于 2018 进入深圳。在十九大精神的指导下, 我们在新的一年可以期待前海的进一步发展, 粤港澳大湾区资源的进一步整合, 以及持续注入新新的资本和活力的长租市场。城市更新依然是深圳市的城市主旋律, 而各区政府寻求机会进一步深化产业升级的改革。

一线城市 2018 年 GDP 增速预测



图表来源: 高力国际

粤港澳大湾区

自前海蛇口自贸区建立后, 粤港澳大湾区的进一步资源整合促进该片区成为国际平台上的新经济体, 并成为国际经济的重要参与者。粤港澳大湾区多元化中心的内质使得香港、深圳、广州和澳门各自作为关键的经济增长引擎, 既各自发展, 也彼此互补, 从而使得该区域实现经济增长最优化和最大化。

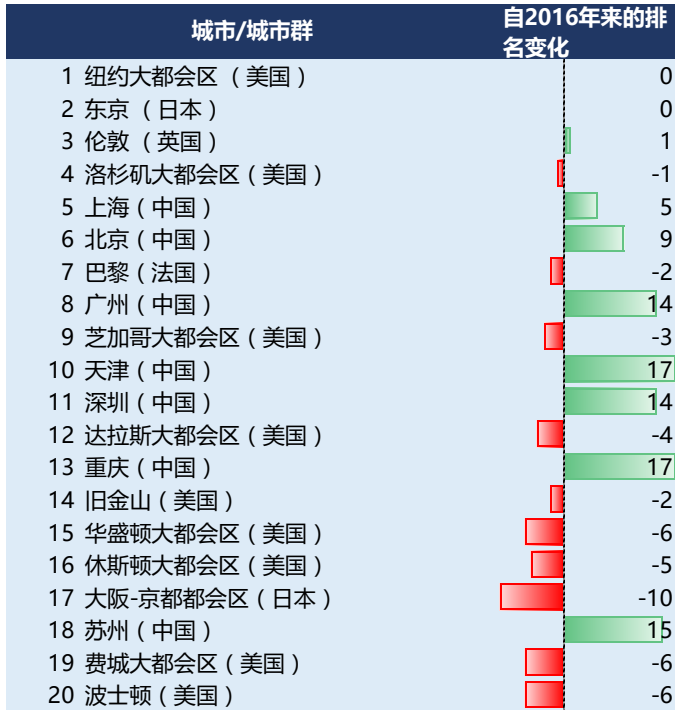
我们预期粤港澳大湾区的经济增长将比肩世界其他几个湾区, 如东京湾和旧金山湾区。而随着大湾区的发展, 蓬勃

³ Source: http://workplaceinsight.net/wp-content/uploads/2017/12/Global-Cities_2017_v8_-summary.pdf



发展的私营经济将催生大量个人财富。相应的，新的房地产投资机会和需求也会扩散至各个房地产物业市场。

2035 年国际城市 GDP 排名



图表来源: 牛津经济研究院

对深圳而言，大湾区为其提供了一个参与到国际竞争，同如旧金山、新加坡和法兰克福等国际性城市比肩竞争的黄金机会，受其强劲的经济增长和亚洲创新中心的地位所吸引，更多来自大陆其他城市和香港的资本将流入深圳。

写字楼租赁市场

2018 年将继续有大量新增供应入市，共计超过一百万平方米。然而新增供应的重心将逐渐从福田转向南山。从长远来看，我们预计城市更新会为罗湖带来相当体量的办公空间供应。空置率的表现会因区而异。罗湖因未来三年计划内未有新增供应，故空置率应稳定低位，少有波动。福田新增供应高峰已过，外加市场对福田中心商务区的需求坚挺，我们预计福田的空置率会从 2017 年的 13.7% 降至 9.2%。南山，2018 年预计有约 80 万平方米的新增供应。我们预期其空置率短期内或有上浮，达到 16%。前海在 2018 年预计将迎来 8 个新项目，共计 36 万平方米可租赁面积。2017 年末，前海片区的空置率高达 83.2%，

而新增供应的入市或进一步拉动空置率的提高。这种状况会在该区基础建设更加完善后而有所改变。

总体而言，我们预测深圳市的甲级写字楼市场的平均租金会在 2018 年稳中有升，同比 2017 年或有约 3% 的增幅。短期内，罗湖区因区内缺少新增供应，其租金应维持相对稳定。福田 2017 年内吸纳量惊人，在 2018 年或见证其平均租金 2% ~3% 的上浮。因为大量新增供应的入市和楼宇品质的整体提升，南山（除去前海片区），因为其新增供应的楼宇品质普遍高于该区现有楼宇，外加受强劲市场需求的支撑，我们预计其或在 2018 年年内实现 6% 的租金增长率。前海片区的租金则和基建的完善程度紧密相连。我们预计，在主要地铁线路于 2020 年完工和投入使用之前，其租金应维持较低的水平以吸引租户，维持低空置率。

未来五年，我们预计将有约超过 600 万平方米的办公空间进入市场，空置率或在 2019 年达到峰值的 29%，而后逐渐回落，至 2022 年的 17.9%。2018 年年内租金或将持续攀升 2 到 3 个百分点，而后在 2019 年会因基建尚未成熟的前海大量的新增供应入市而下调。然而，2021 年，全市平均租金应有较明显的涨幅至 241 元每月每平方米。

2017 年联合办公空间一直在扩张，并且速度丝毫没有减慢的迹象。深圳的联合办公市场也因一些本土以及国际的重量级的运营商的加入而愈发如火如荼。Wework 在南山科技园片区签下了两万余方的办公空间，SOHO3Q 入驻了蛇口片区，而寰图选择了遍地开花的路线。这些知名的、成规模的运营商的参与或将为深圳联合办公市场带来一些新的变化。能够营造更好的环境的品质、更成熟活跃的社区文化氛围、提供更好的资源共享的平台，拥有广泛的品牌识别度和良好的品牌形象。拥有这些品质的运营商将更有可能赢得市场，吸引租户，维持较低的空置率。而聚合效应在联合办公空间市场也将有进一步的体现：运营商们或进一步在福田中心商务区、高新科技园和蛇口片区这些核心区域聚集。至于联合办公空间的潜在租户，我们认为会有更多的跨行业的创业公司倾向选择联合办公空间。

工业地产市场

跨境物流需求旺盛。根据 2017 年 12 月 28 号第一财经商业数据中心和天猫国际联合发布的《天猫国际跨境消费洞察报告》⁴，跨境进口线上消费已成为线上消费重要组成部分，其交易规模可以维持每年 20% 增速，且交易量已达

⁴ Source: http://www.sohu.com/a/213764806_355061

到跨境进口线上交易总量的四分之一。至 2019 年，跨境消费的交易规模预计可达到 6202.6 亿人民币。

作为拥有世界上三个集装箱吞吐量排名全球前十位的港口城市，以及完善的跨境航运设施的区域，大湾区或将面对因跨境电商迅速扩张的产生的对于仓储物流方面的需求。尽管缺少物流仓库的土地供应，深圳的海港和空港仍然具有巨大的发展潜力。深圳在大湾区的物流版图上仍将扮演至关重要的角色。

我们预计未来五年，在深圳仅有约为 14 万平方米面积的少量物流的新增供应入市。相应的，物流的空置率也将进一步下调，在 2020 年达到 5%，并维持相应低位至 2022 年。我们预计租金会持续缓慢上升，并将于 2022 年升至 49 元人民币每月每平方米。

城市更新的大环境下，工厂和工业地产将持续转向更加精细和可持续的发展。位于核心区域的物业或将重新发展成为城市综合体。

投资市场

自十九大后，政府进一步确认了长租公寓、租售并举和租售同权作为房地产住宅市场的发展方向。更多的来自机构的资本流入深圳，在年底促成了若干桩商业公寓、住宅、和豪宅的整售交易。同时，长租公寓市场的发展也为资产证券化进一步奠定了基础。

在深圳的写字楼市场，开发商开始逐渐转变其策略，显示出从散售到整售的转变的倾向。一方面，我们认为这是由于政府对以产业为导向的长期租赁和统一产权的支持和鼓励，另一方面或是受到大量新增供应入市，而个人投资市场开始趋于饱和的压力。开发商的销售策略的转变将为机构投资者提供更多甲级写字楼整售项目的选择和更好的入市的机会。

南山后海总部基地，写字楼多以政府定向出让的总部基地和自持为主，而前海片区的基建的完善仍需时日。这使得投资者在上述片区的投资机会受到一定的限制。而蛇口片

区和车公庙片区或可提供更多的选择。以车公庙为例，该片区未来规划的城市更新将释放 173 万平方米的商业办公空间，旨在承接福田中心商务区的外溢需求。而该片区的平均租金在 2017 年年末为 308 人民币每月每平方米，为全市写字楼租金较高的片区。这也使得该片区对投资人产生了更大的吸引力。

2018 年市场预测

物业类别	租金市场展望	资本值展望
写字楼	+3%	2% ~ 3%
工业	+5%	5% ~ 10%

数据来源：高力国际

如需更多资讯，请联系：

袁嘉隆 Joey Yuan MRICS
副董事总经理 |
华南区 - 深圳
+86 755 8825 8637
Joey.Yuan@colliers.com

夏思坚 Andrew Haskins
执行董事 | 研究 |
亚洲
+852 2822 0511
Andrew.Haskins@colliers.com

石峰 Daniel Shih
董事 | 研究及咨询 |
香港、华南区
+852 2822 0654
Daniel.Shih@colliers.com

Copyright © 2018 Colliers International.
The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.



Accelerating success.