

## 2019年深圳市场展望

机遇与挑战并存的一年










## 总结 &amp; 建议

我们建议外国投资机构可以利用当下深圳相对疲软的市场环境寻找优质的投资机会。

预计2019年深圳写字楼平均租金同比下降4%。大量新增供应或推升全市整体空置率至29%。租户可进一步考虑宝安中心等新兴商务区。

受益于旺盛的需求与处于低位的空置率，预计物流仓储平均租金将于2019年内实现8%的同比增长。随着交通系统优化，惠州与东莞将提供更多物流发展机会。

投资市场方面，深圳次中心区域的崛起将为写字楼投资者带来更多选择。随着居民可支配收入的提高，零售物业将吸引更多投资目光。作为全新的投资物业类别，长租公寓正在逐渐兴起。

	租金	空置率	资本值
 写字楼 <p>&gt; 短期内的大量供应将为写字楼租金水平带来下行压力。预计2019年新增供应入市或导致平均租金下降4%，整体空置率将上升14个百分点至30%。</p>	 -4%	 +14.0pp	 -
 仓储 <p>&gt; 预计2019年旺盛的需求与有限的供应将助推物流仓储平均租金实现8%的增长。</p>	 8%	 -	 5%
 零售 <p>&gt; 2019年大量位于新兴区域的新增供应入市，预计导致整体空置率的攀升与平均租金的下滑。</p>	 -5%	 +15.0pp	 -5%
	写字楼收益率	仓储收益率	零售收益率
 投资 <p>&gt; 预计2019年市场将有更多来自中心商务区和次中心商务区的整售写字楼投资机会，而零售物业或涌现更多投资机会。</p>	 0.1%	 -	 -

## 地缘政治不确定性风险上升，2019年增速减缓

中美贸易摩擦引发的地缘政治不确定性目前对深圳经济增长影响仍然有限。截至2018年第三季度，深圳GDP实现同比增长8.1%，第三产业增加值亦录得同比增长7.8%的良好表现。固定资产投资方面，房地产开发投资同比增长17.4%，低于去年同期7.0个百分点。社会消费品零售总额同比增长8.2%，较去年同期下降0.9个百分点。

尽管2018年经济表现良好，但美国考虑征收额外25%关税与引发贸易总额下降的潜在风险仍为深圳企业的商业信心蒙上了阴影。高新科技产业，先进制造业与金融业一直以来扮演深圳经济增长引擎的角色，但上述行业已对未来扩张采取更加谨慎的态度，制造业与高新科技业增长的减缓将为专业服务业的增长带来负面冲击。

深圳甲级写字楼租金自2018年第三季度开始面临下行压力，我们预计2019年的平均租金将下滑4%。另一方面，物流仓储市场在缺乏新增供应，空置水平处于低位的形况之下，预计2019年平均租金依然会平稳上升。物业投资市场方面，预计长租公寓与零售板块将吸引更多海外投资者的青睐，核心区与新兴区域新增的写字楼整售投资机会将开始浮现。

### 常住人口

3.9%

截至2017年底，深圳常住人口按年增加3.9%，达到55.08万人。预计未来三年每年新增常住人口75万人。

### GDP增长

8.1%

2018年前三季度深圳GDP增速达8.1%，领先于全国6.7%的平均水平。

### 第三产业

59.7%

2018年前三季度，第三产业增加值占比为GDP的59.7%，较去年同期上升0.7个百分点。

### 第三产业投资

21.1%

与去年同期相比，2018年第三季度的第三产投资增速有所回落，由27.2%降至21.1%

### 社会消费品零售总额

8.2%

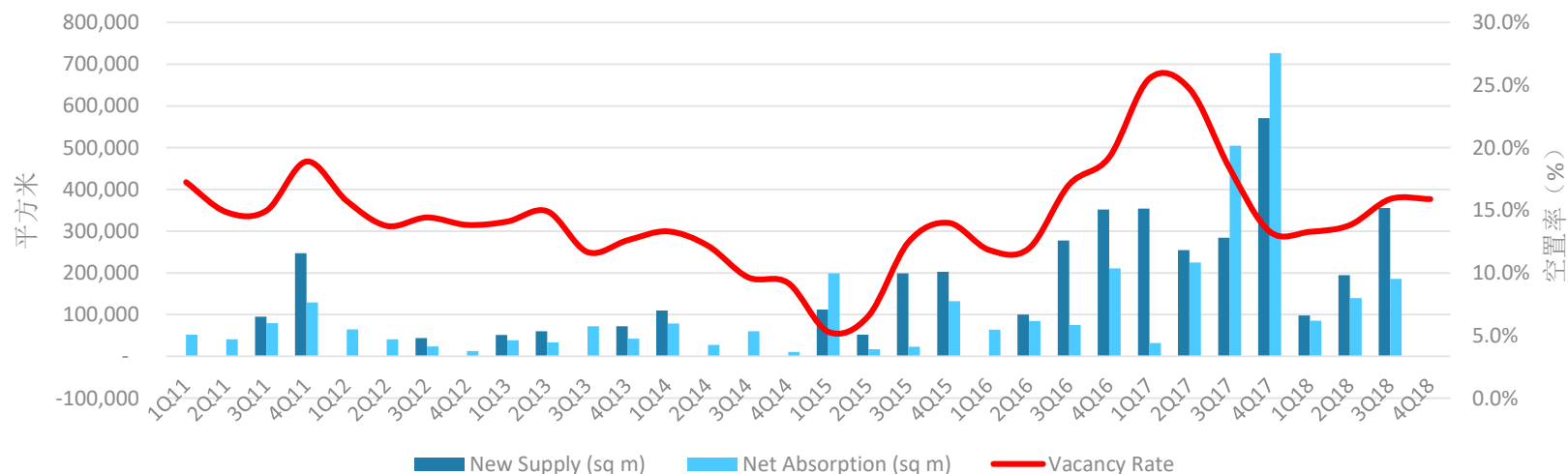
与2017年前三季度相比，2018年前三季度社会消费品零售总额增速放慢，由9.1%降至8.2%

### 房地产投资

17.4%

与2017年第三季度相比，2018年第三季度房地产开发投资增速减缓，由24.4%降至17.4%

深圳写字楼市场走势（新增供应，净吸纳量与空置率）



数据来源：高力国际

## 写字楼租务市场

### 空置率平稳，新增供应增速放缓

截至2018年底，深圳甲级写字楼总体量达到580万平方米，同比增长12.6%。自2016年以来新增供应年增长率首次低于20%，第四季度无新增供应入市。此外，第四季度整体空置率与第三季度持平于15.9%。由于新增供应入市，前海空置率排在各子市场首位，达49.8%。

### 更多元化的租户组成

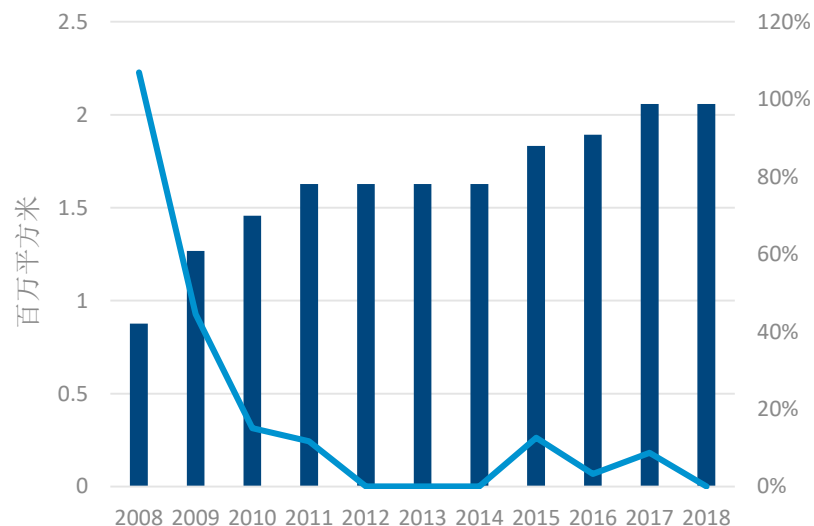
2018年深圳甲级写字楼市场录得更多元化的租户组成。除了金融业与科技业等传统支柱行业以外，专业服务业与先进制造业也成为了使用甲级写字楼办公面积的主力。

## 前瞻2019年与中期展望

由于预期经济形势日趋严峻，截至2018年底，深圳写字楼平均租金按季度环比下降1.9%，同比下降0.6%至每平方米每月237元。预计2019年全市平均租金将进一步下降4%。全年净吸纳量低于2018年。租金水平或在2020年经济增速恢复平稳时重拾增势。展望2019至2023年，我们预测平均租金将实现每年3.0%的涨幅。

我们预计共有540万平方米新增甲级写字楼于2018至2022年入市。2019年预计新增供应会拉升整体空置率，从2018年底的16%增加到2019年底的30%。虽然我们尚未完成2019-2023年的统计，最新的市场讯息指向未来市场将提供更多的新增供应。未来5年，约80%新增供应将集中在前海片区与南山区，但预计前海为其他成熟子市场带来的压力有限。而南山凭借稳健的经济增长态势，可逐步吸纳新增供应量。

深圳仓储按年新增供应 2008-2018年



数据来源：高力国际

## 仓储市场

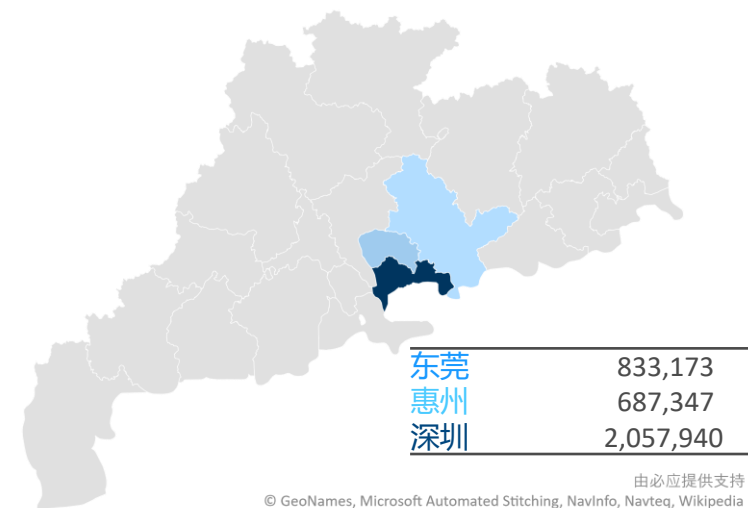
### 物流活动持续外溢至东莞与惠州

尽管市场需求旺盛，但2018年深圳未录得新增仓储供应入市，新增供应的缺乏助推了对东莞及惠州仓储空间的需求。目前东莞及惠州物流仓储总体量为151万平方米，为深圳现有存量的75%。

新增供应缺失持续拉升深圳仓储租金水平。截至第四季度，全市平均租金同比增长10%至每平方米每月49.6元，整体空置率低至3%。

相比之下，东莞与惠州的月平均租金仅分别为每平方米36.0元与每平方米33.4元，目前两个城市整体空置率均低于5%。

深圳、东莞与惠州仓储体量 (平方米) 2018年



### 前瞻2019年与中期展望

持续增长的跨境电子商务与内需刺激政策将拉升深圳物流仓储的需求。由于空置率处于低位，预计2019年全市平均租金将实现8%的增长。随着东莞与惠州新增物流仓储设施的入市以及大湾区内的优化运作，深圳物流用地供应的缺口将有效得到填补。

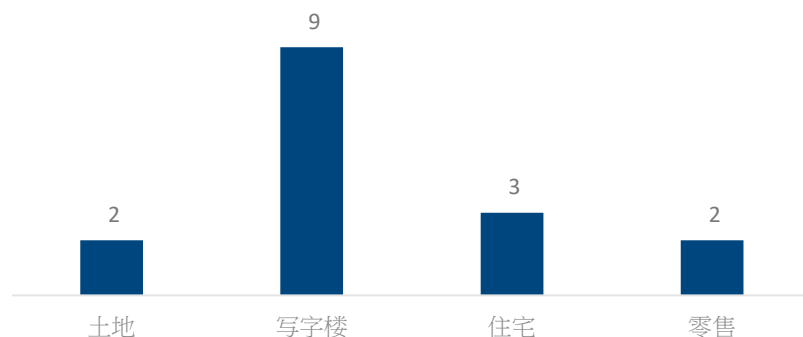
从中期来看，深圳物流业或通过新的交通基础设施与粤港澳大湾区内其他城市进一步紧密结合。预计未来新增供应将主要来源于周边城市东莞与惠州。另一方面，广州与佛山分别有56万平方米与63万平方米的新增供应将在未来两至三年入市，分别增长40%与39%。

## 投资市场

2017年深圳GDP实现对香港的超越，深圳物业市场开始受到更多国内与国外投资者的关注。由于政府通过去杠杆与资金流动性紧缩政策为过热的房地产资本市场降温，因此全市交易总额未实现增长。同时，过低的收益率差使投资者对当下进入深圳市场持犹豫态度。

截至2018年11月，深圳共录得16个大宗交易记录，其中包括近三年来首个零售商场的整售，交易额为2.11亿元。我们预期投资者将利用利用当下的经济调整期，持续在深圳寻找优质的长期投资机会。

2018年深圳大宗交易物业类型分布



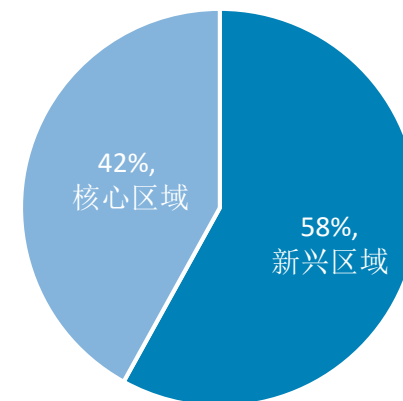
数据来源：高力国际

## 零售：更多投资机会浮现

传统上，广州与香港的零售板块一直比深圳更为活跃。有限的零售物业体量使投资者难以进入深圳市场。然而，来自跨境电子商务的竞争激发了零售物业更专注娱乐、生活方式与体验式购物。根据逸芮（零售咨询机构）发布的2018半年度零售市场报告，零售商已经采取O2O（从线上到线下）的策略为顾客融合线上和线下的购物体验。

零售板块的变革为深圳购物中心带来了新的投资机会。零售物业为收益率最高的物业类型之一，平均可达到5%。投资者对核心区域与新兴区的零售物业兴趣持续升温。我们预计超过140万平方米的新增零售物业将在2019年入市，其中约60%集中在新兴区域。由于大量新增供应即将交付，建议投资者可寻找在核心地段内表现欠佳的购物中心，通过后续增值服务，提升项目的回报。

2019 深圳零售物业新增供应布局



数据来源：高力国际



## 写字楼：成熟与新兴商务区并举

写字楼仍是深圳物业投资市场最活跃的板块。截至2018年11月，深圳共录得9个写字楼投资大宗交易，总交易额约80亿元。即使资金流动性问题导致下半年市场活动有所减缓，但福田中心商务区与南山仍是投资者的最优选择。预计福田CBD写字楼资产值将受益于2018年9月开通的广深铁高铁。

龙华区政府购买了深圳北站附近的两栋写字楼，汇德大厦与红山6979，交易总额共54亿元<sup>(1)</sup>，占深圳全年写字楼交易总额的68%。两栋写字楼均面向中小企业进行招商，并带有租金补贴。

租金水平更低的成熟工业园与商务园正在吸引更多科技业租户。随着深圳核心区域与新兴区域之间连通性的提高以及中心商务区租金成本的不断上升，预计以下三个次中心商务区将逐渐兴起：

- 宝安中心—机场
- 深圳北站商务区
- 龙岗大学城

目前上述次中心商务区的写字楼平均资本值仍较核心商务区低50%。建议对深圳长期前景乐观的投资者认真挖掘次中心商务区的投资机会。

<sup>1</sup> <https://m.focus.cn/sz/zixun/9164bfc12bc35440.html> and [http://m.sohu.com/a/235135403\\_100186381](http://m.sohu.com/a/235135403_100186381)

## 长租公寓-潜力巨大，但进场机会有限

2018年7月31日，深圳政府发布了“731新政”，主要包括以下要点：

1. 暂停法人单位购买商品住房；
2. 新购买商务公寓5年内禁止转让；
3. 新购买商品住房（含新建或二手住房）3年内禁止转让；
4. 商务公寓一律只租不售，由企业整体持有和运营

“731新政”对长租公寓市场具有重大影响。截至2018年8月，各区住宅租赁市场分别录得10%至30%不等的租金涨幅，长租公寓运营商个数显著增加。我们预计目前有超过100个长租公寓运营商活跃于市场。

尽管租金涨幅明显，但市场供应仍落后于需求。深圳市约75%常住人口居住于租赁用房，而未来三年深圳市常住人口或逐年增加75万人。预长租公寓市场仍有巨大增长潜力，而长租公寓运营商将通过合并与收购进行整合。

住宅租赁市场需求与限制公寓散售的政策为那些青睐住宅租赁市场增长机会的机构投资者带来了新的机遇。预计政府将落实更多的监管制度加快长租公寓市场的发展，如住宅项目信托基金产品的发展为开发商与投资者提供了新的推出机制。但由于此类项目的新增供应有限，投资者的进场机会仍相当有限。

## 主要作者:

### 石峰

高级董事 | 研究 | 香港 & 华南区

+852 2822 0654

[Daniel.Shih@colliers.com](mailto:Daniel.Shih@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](mailto:Alan.Fung@colliers.com)

### 夏思坚

执行董事 | 研究 | 亚洲

+852 2822 0521

[Andrew.Haskins@colliers.com](mailto:Andrew.Haskins@colliers.com)

### 关于高力国际

高力国际集团公司（纳斯达克证券交易所及多伦多证券交易所股票代码: CIGI）是行业领先的全球房地产服务公司，在全球69个国家拥有超过13,000名专业人员。作为发展最快的全球上市房地产服务公司，2017年高力国际录得企业营业收入23亿美元（若包含联营公司则为27亿美元）。凭借锐意进取的企业文化和显著的内部股权比例，高力国际致力于向世界各地的房地产用户、业主及投资者提供全面的优质服务，并通过投资管理平台，协助打理来自全球众多知名地产投资机构价值超过250亿美元的资产。

高力国际专业人员不断创新思维、交流共享，向客户提供周到创新的建议，协助客户加速他们的成功。高力国际超过任何其他房地产服务公司，连续13年入围IAOP（国际外包专业协会）全球外包100强。《商业地产管理》连续两年评选高力国际为最佳地产管理公司。

高力国际拥有一支经验丰富且占显著股权的优秀管理团队，成功超过20年持续为客户及股东创造逾20%的年收益率。

如需了解更多有关高力国际的最新新闻，请登陆[官网新闻中心](#)或关注[官方新浪微博](#)，也可扫描右方二维码，关注高力国际官方微信：



免责声明：本文件由高力国际准备，仅作广告和参考之用。高力国际未对其中的信息，包括但不限于其内容、准确性和可靠性作出任何明示或默示的保证、陈述或承诺。任何有意者应自行求证信息的准确性。高力国际明确排除适用所有由本文件得出的推测或默示的条款、条件和保证，对由此引发的损失和损害亦不承担任何责任。此出版物的版权由高力国际和/或其许可方所有。©2018