



仲量聯行

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

广州办公楼市场 回顾与展望

2024年



甲级办公楼市场回顾

广州甲级办公楼市场格局

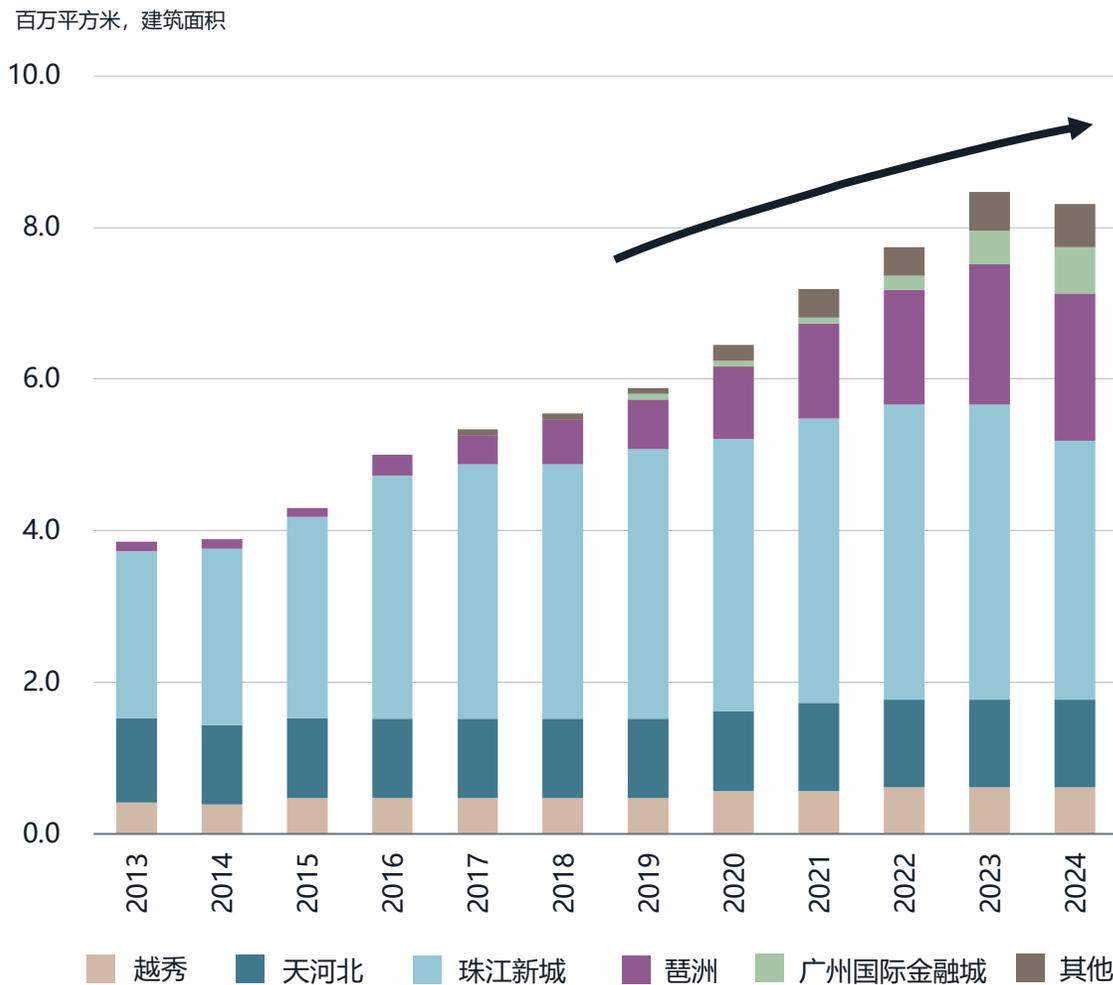
甲级办公楼主要细分市场



资料来源：仲量联行
注：核心区域包括越秀、天河北和珠江新城；2011、2012、2014、2016、2023及2024年一季度均有存量项目调整；“其他”区域包含黄埔鱼珠、白云新城及番禺万博

>> 自2016年以来，琶洲办公楼存量大幅增长

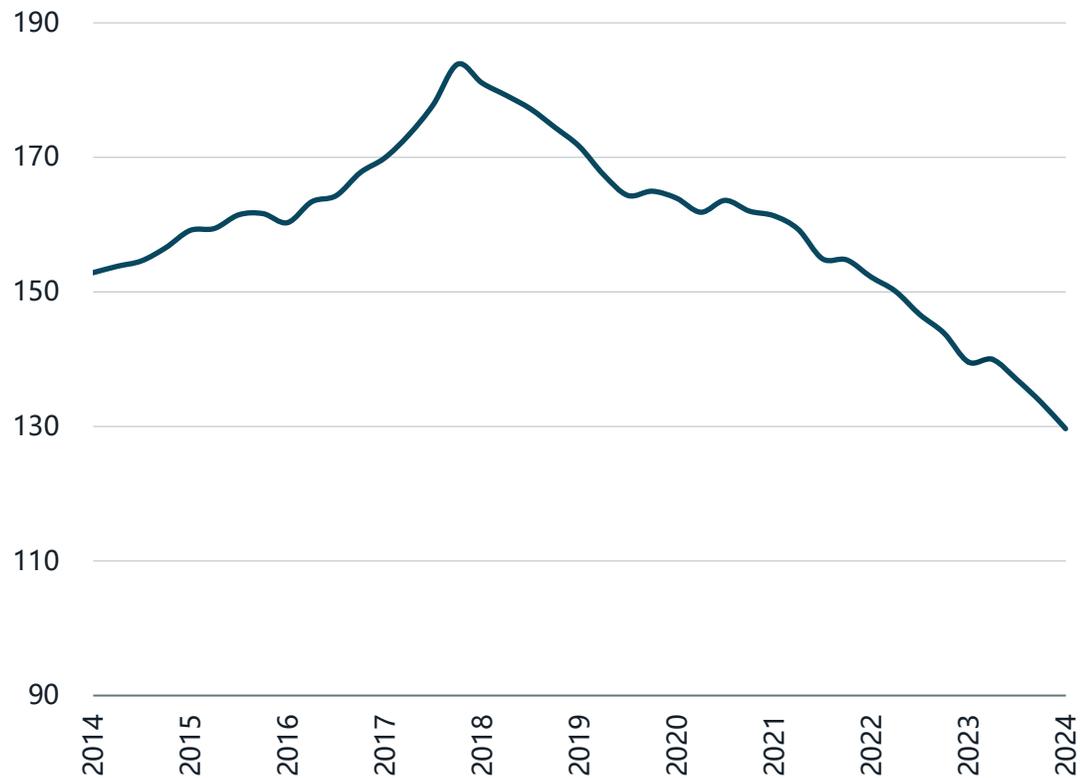
各细分市场甲级办公楼存量



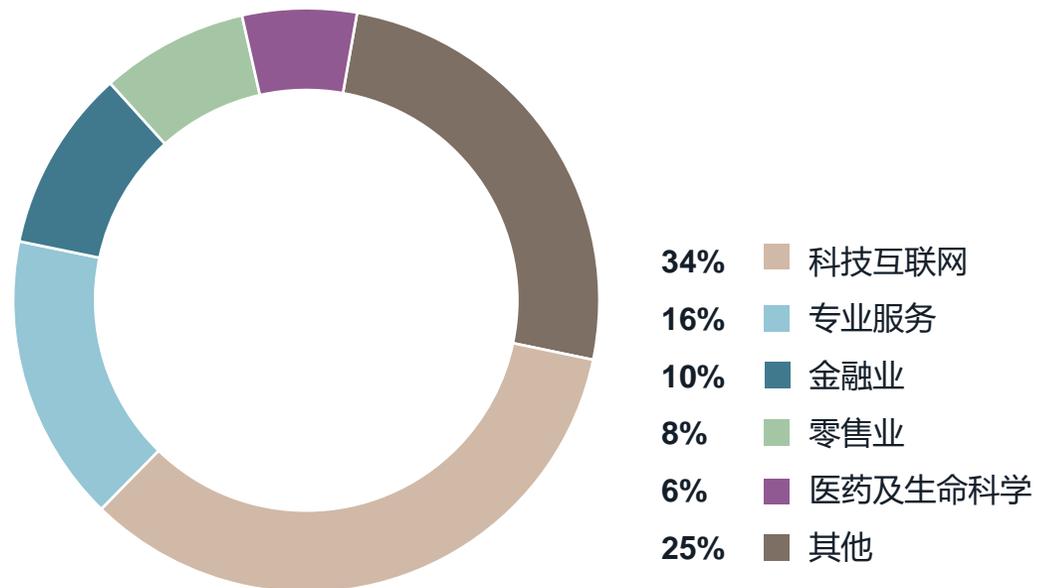
成本敏感型需求主导租赁市场，租金持续下行

广州甲级办公楼租金走势

元/平方米/月，建筑面积



2024年各主要行业租赁需求



资料来源：仲量联行

注：净有效租金；2018年三季度及2024年一季度租金数据库调整；租金增长率基于同质同比；2022年一季度对个别办公楼项目租金口径进行了调整，整体租金的历史绝对值也相应调整；成交分析基于仲量联行追踪的同期成交数据（按建筑面积计算）

甲级办公楼市场展望

新一轮经济刺激政策：激发经济活力，修复市场信心



货币宽松

- 2025年货币政策基调由稳健调整为**适度宽松**，并**加强超常规逆周期调节**，保持流动性充裕、金融总量稳定增长
- 目前1年期LPR为3.1%，5年期以上LPR为3.6%，**均达到历史最低值**



资本市场

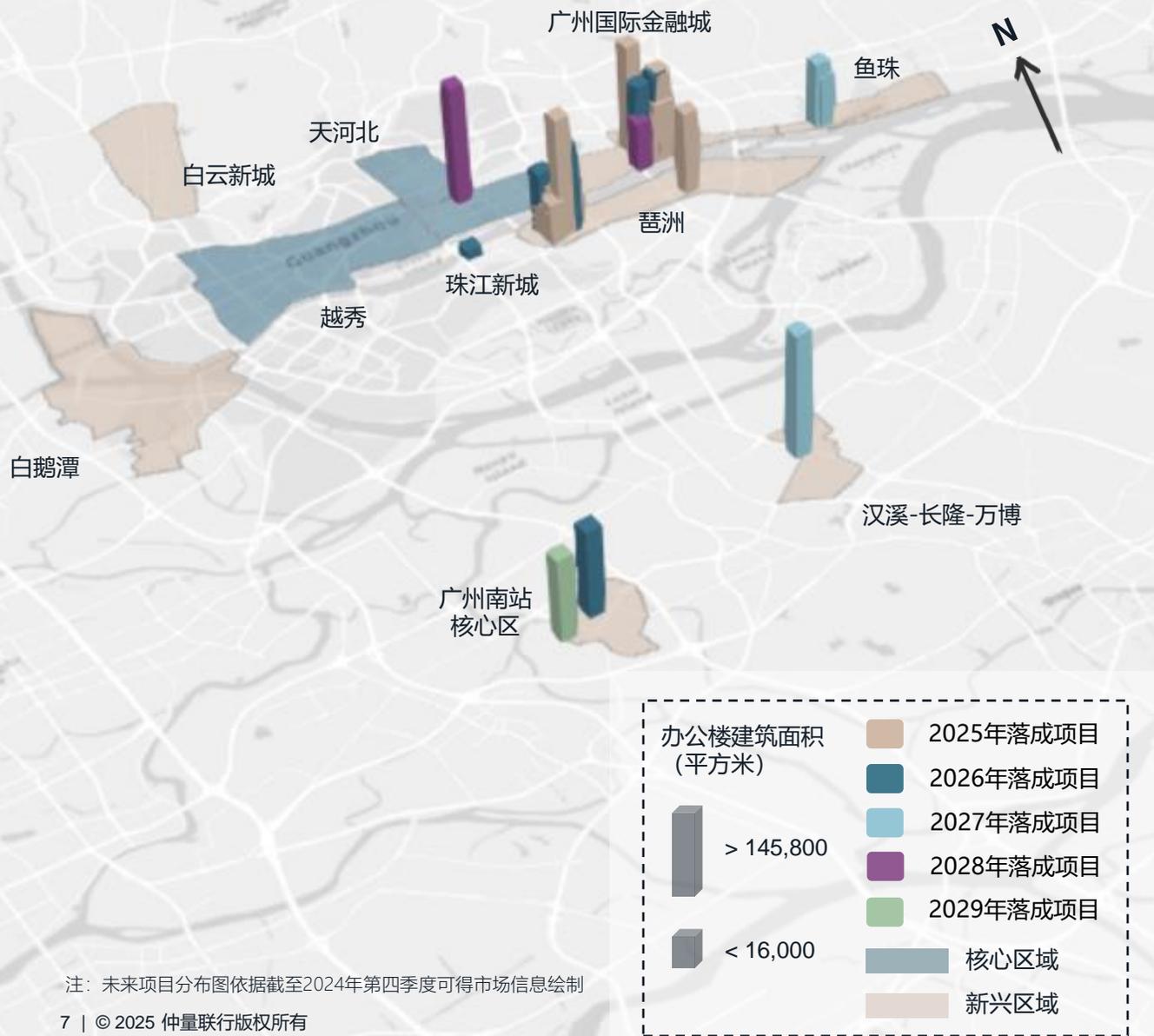
- **首期5,000亿元互换便利**：支持证券、基金、保险公司融资
- **首期3,000亿专项再贷款**：支持上市公司和主要股东回购增持上市公司股票
- 支持上市公司**围绕战略性新兴产业、未来产业进行并购重组**
- **支持中长期资金入市**



房地产市场

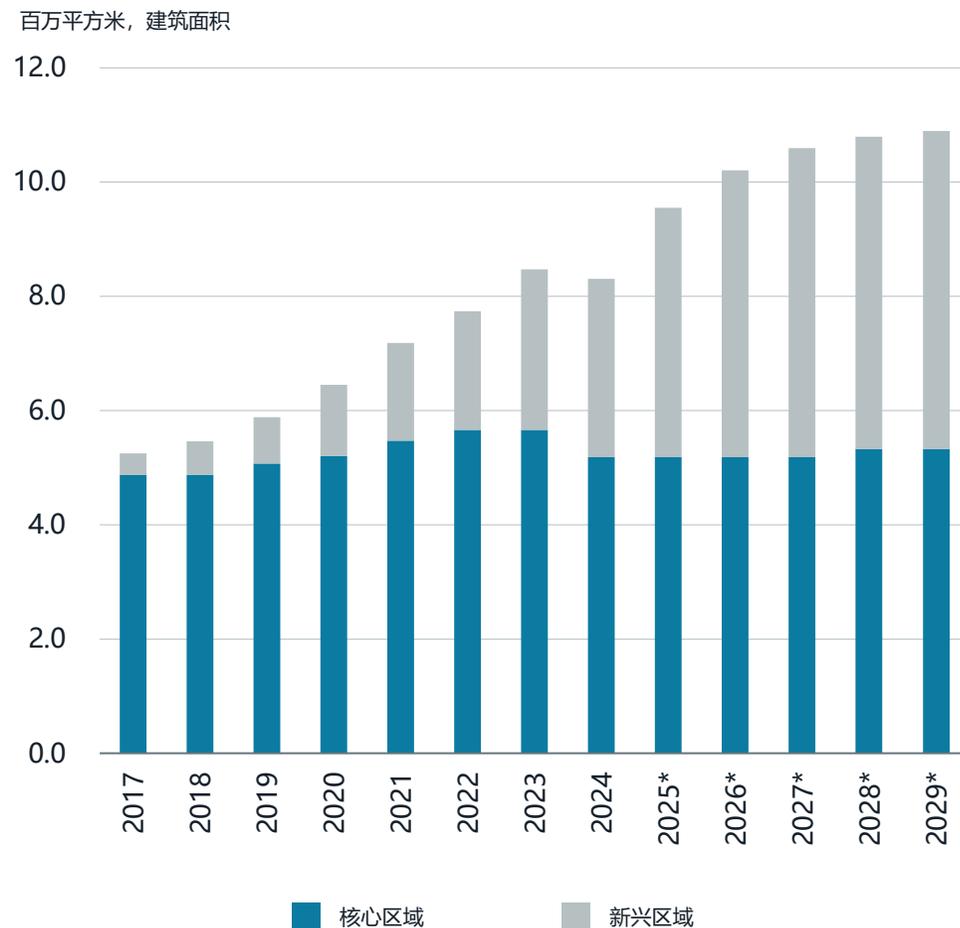
- **降低住房贷款首付比例**：统一首套房和二套房比例为15%
- **降低存量房贷利率平均约0.5个百分点**：降至新发放贷款利率附近水平
- **保障性住房再贷款**：中央银行资金支持比例提高到100%
- **广州**：正式取消全市范围内各项住房限购政策

广州甲级办公楼市场发展展望



>> 新兴区域与核心区域间的存量差异将逐渐缩小

分区域甲级办公楼存量



资料来源：仲量联行
注：2023年及2024年均有存量项目调整；*指预测值



谢谢您

仲量联行

中国广东省广州市天河区珠江新城珠江东路6号周大福金融中心2801-03单元

电话: +86 20 2818 3108

传真: +86 20 2338 8118



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为