

「市场」深圳金融业办公需求透视

崛起中的中央金融区

深圳金融企业办公租赁选址趋势

专题报告

世邦魏理仕研究部
深圳
2024年8月





报告目录

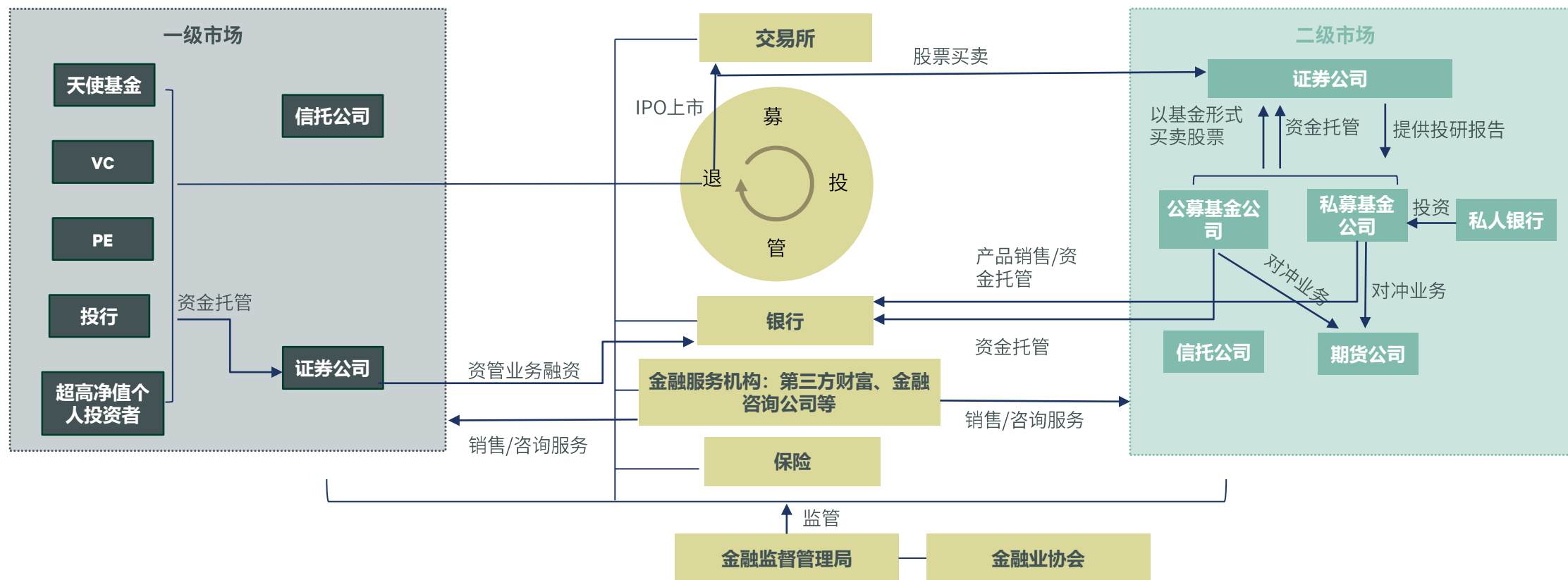
- 01 中央金融区
- 02 跨境金融业务
- 03 选址要素与趋势
- 04 策略建议

01 中央金融区： 从单极走向双极

紧耦合型生态系统决定了金融行业高度集中的产业聚集

金融行业一二级市场机构之间、及其与交易所、监管机构和金融服务机构间交织着复杂且高频的业务互动。以证券公司为例，其业务横跨一二级市场，不仅自主投资，还提供资金托管服务，同时作为交易平台的提供者，为公募、私募基金等金融产品提供股票交易渠道。因此，金融企业在运营上高度依赖于物理空间的集聚效应以优化运营效率、促进业务拓展便利。因此金融产业对集聚性有着显著需求，旨在通过集中布局提升整体效能。而交易所和金融监管机构在金融生态中的重要性更是不言而喻，金融企业在战略布局时往往围绕这些核心枢纽而进行。

图1：金融业一二级市场生态系统



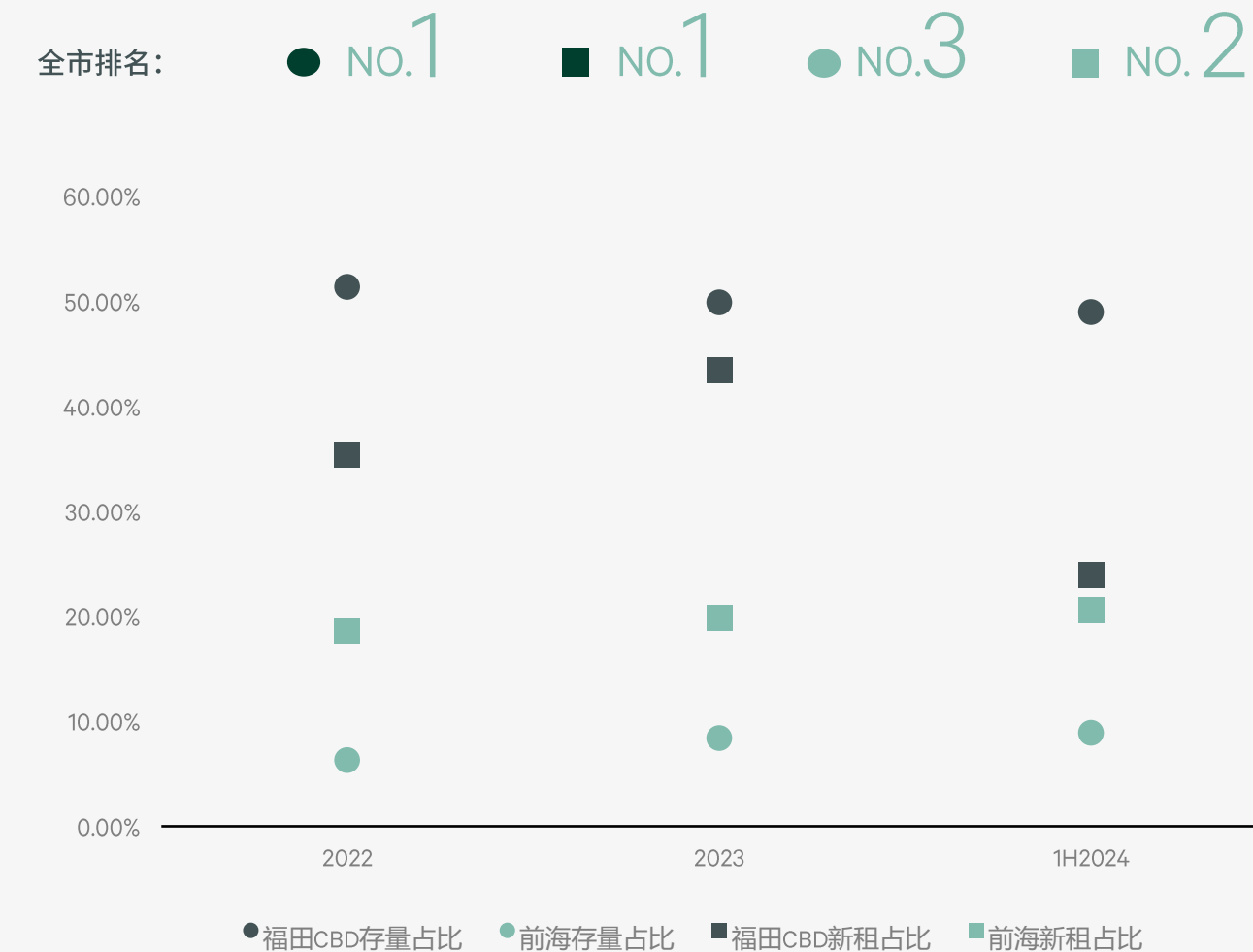
数据来源：CBRE研究部，2024年

深圳金融办公需求格局由单极向双极发展

梳理深圳甲级办公楼金融存量需求的演变趋势，我们发现深圳金融业需求已经由原先福田CBD的单一主导逐渐转变为福田CBD和前海双中心共同发力的新态势，业已形成中央金融区的整体格局。

福田CBD凭借强势的金融资源（深交所及各类监管机构）积淀吸引了大量金融企业聚集，稳固了其作为全市金融业办公需求首选区域的地位。然而近年来享有深港现代服务业合作区政策红利的前海迅速崛起为金融业发展的新一极，与福田CBD形成互补共进之势。截至2024年上半年，经过短短几年的发展，前海甲级办公楼存量金融需求已经跃居全市前三；且近两年半来，片区甲乙级办公楼金融业新租需求进入增长快车道，占比蹿升至全市第二，仅次于福田CBD，彰显了其作为中央金融区新兴一级的强劲发展潜力。

图2：福田CBD与前海金融业办公需求占比（按租赁面积）



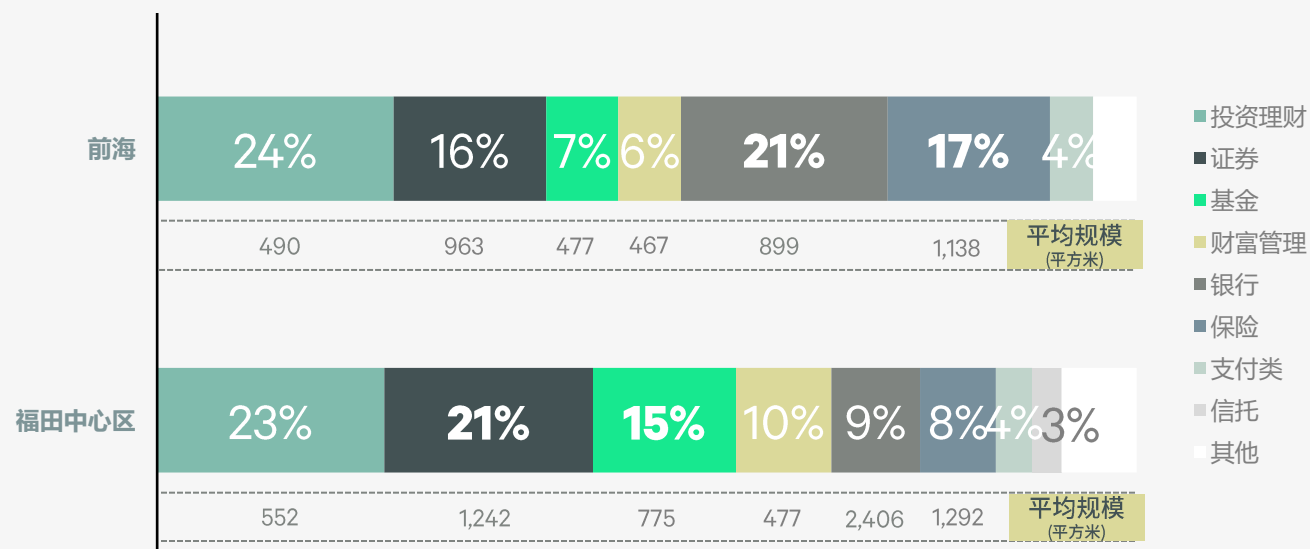
数据来源：CBRE研究部，2024年

证券基金租户偏好福田CBD，而跨境金融带动前海保险和银行业租户居多

聚焦细分行业需求，尽管前海与福田有明显的租金差，但福田CBD凭借深圳证券交易所和监管机构等强势金融资源的吸引，成为证券和基金类企业的首选之地。相较之下，前海在跨境金融政策推动下，保险和银行类租户需求占比均为福田CBD的2倍有余。作为重要的粤港澳大湾区保险服务中心之一，区域内不但鼓励本地保险机构与香港机构合作开发跨境保险产品，还允许境外（尤其是香港）金融机构在区域内设立保险公司并开展业务，从而促使其保险行业租户平均规模与福田CBD相当。然而落址前海银行业租户多为支行层级，其办公面积不及福田CBD的总行和分行规模。总体来看，福田CBD企业租户规模显著大于前海，尤其是中大型金融租户（1,000平方米及以上）的占比高出前海约10个百分点。

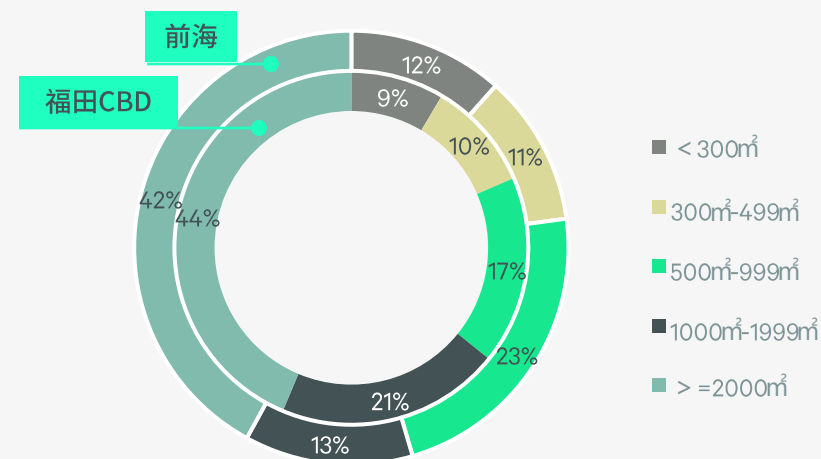
整体来看，尽管投资理财和财富管理为两区重要的金融需求来源，但相较于证券、基金、银行和保险行等核心金融行业，其企业规模普遍偏小，且在地理分布上多围绕证券、基金类企业进行布局。鉴于此，后续的选址策略分析将聚焦于银行、证券、基金和保险公司，以更精准地把握金融行业的空间布局趋势。

图3：福田CBD和前海甲级办公楼金融业租户细分行业构成（按租赁面积）



数据来源：CBRE研究部，2024年

图4：福田CBD和前海甲级办公楼金融业租户面积段分布



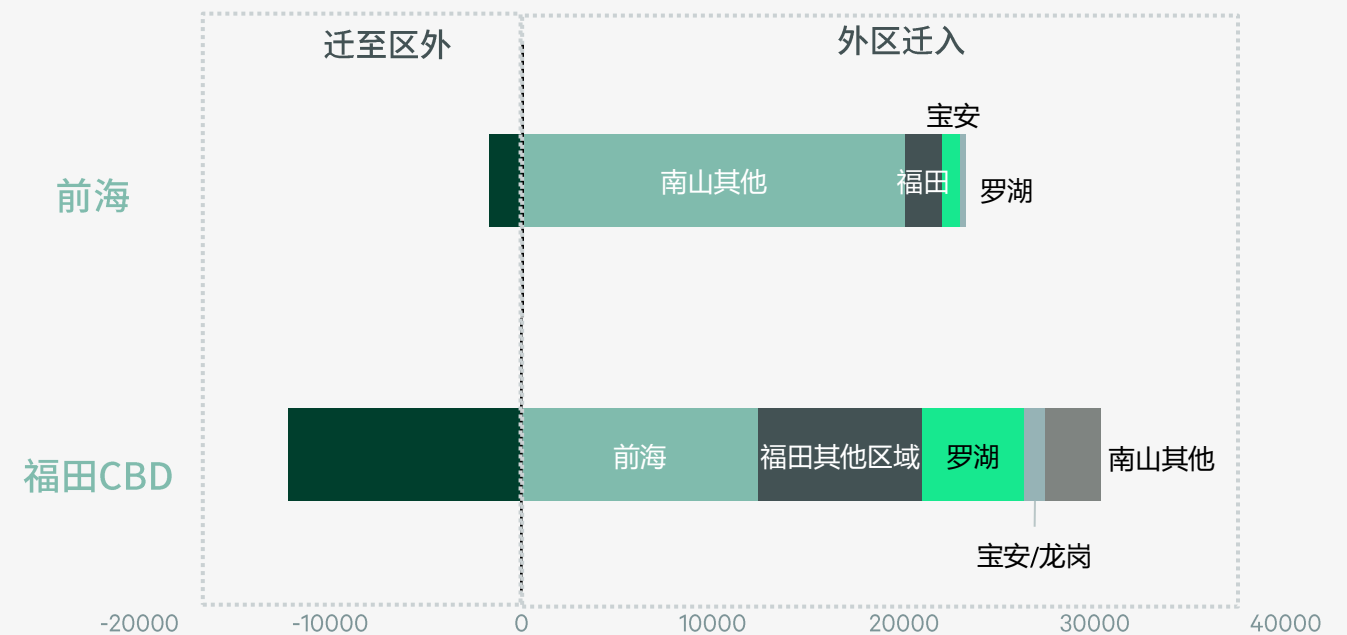
数据来源：CBRE研究部，2024年

金融业租户净流入彰显了两区显著的金融引力

从租赁类型来看，搬迁需求主导福田CBD和前海甲乙级办公楼市场，其过去五年占比均超6成。搬迁需求以区内搬迁为主要类型，2023年到2024年上半年福田CBD和前海区内搬迁需求占总搬迁需求的54%和33%，位居细分需求类型的首位，彰显了显示了两区金融租户的高粘性。而外区迁入与迁至区外的差额所反映的净流入量则进一步凸显了两区对全市金融类租户的强劲引力，2023年至2024年上半年，福田CBD从外区迁入金融企业的租赁面积是迁至区外金融企业面积的2.5倍，该数字在前海更是高达13.3倍。福田CBD新增企业主要来前海和福田其他片区，而前海则成功虹吸了南山其他片区的金融企业，占比超8成。

图5：2023-2024年上半年福田CBD和前海金融业租户迁入和迁出面积

单位：平方米



数据来源：CBRE研究部，2024年

02 跨境业务： 深圳金融业的续航力

跨境金融为金融业注入新的业务增长动力

作为国家的金融示范区以及依托前海深港现代服务业合作区，深圳在2012至2016年密集推出了一系列跨境金融政策，促进了银行、证券/基金和保险公司相关业务的快速发展。其中银行业受益颇丰，新兴业务极为丰富，包括跨境理财产品发行、跨境资产转让投融资、一体化资金池管理（涵盖账户设立管理、集中收付、资金余缺调剂及轧差净额结算服务）、本外币一体化（涵盖汇兑、划拨、异地结算）和代理收付业务等。保险公司则通过多元化跨境保险产品的销售以及利用跨境资金的投资行为构建了新的业务领域。同时，QFLP和QDIE的实施为证券和基金公司开辟了跨境并购、重组及投融资的新路径。深圳银行业和保险业资产总额在过去六年间实现了10%和9%的年均增长，而证券交易额更是以年均35%的高速增长，2023年，深圳证券交易所股票交易额保持亚洲第一、全球前三，交易额超120万亿元。展望未来，跨境金融新业务的持续赋能将推动金融细分行业需求的发展，进而巩固其金融业上升发展的态势。

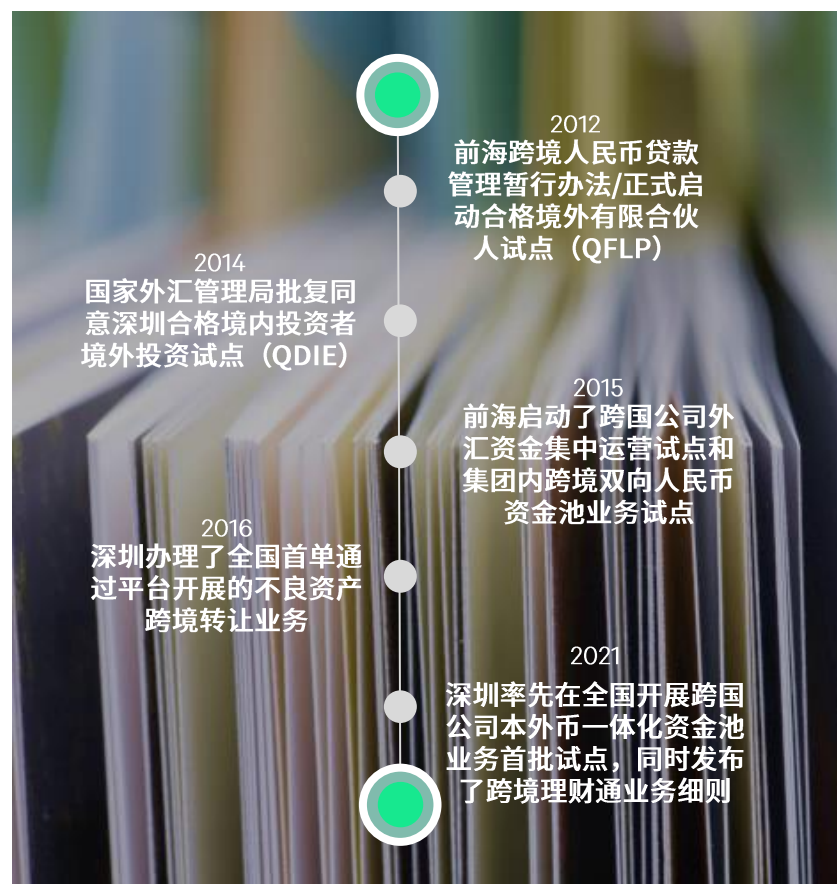
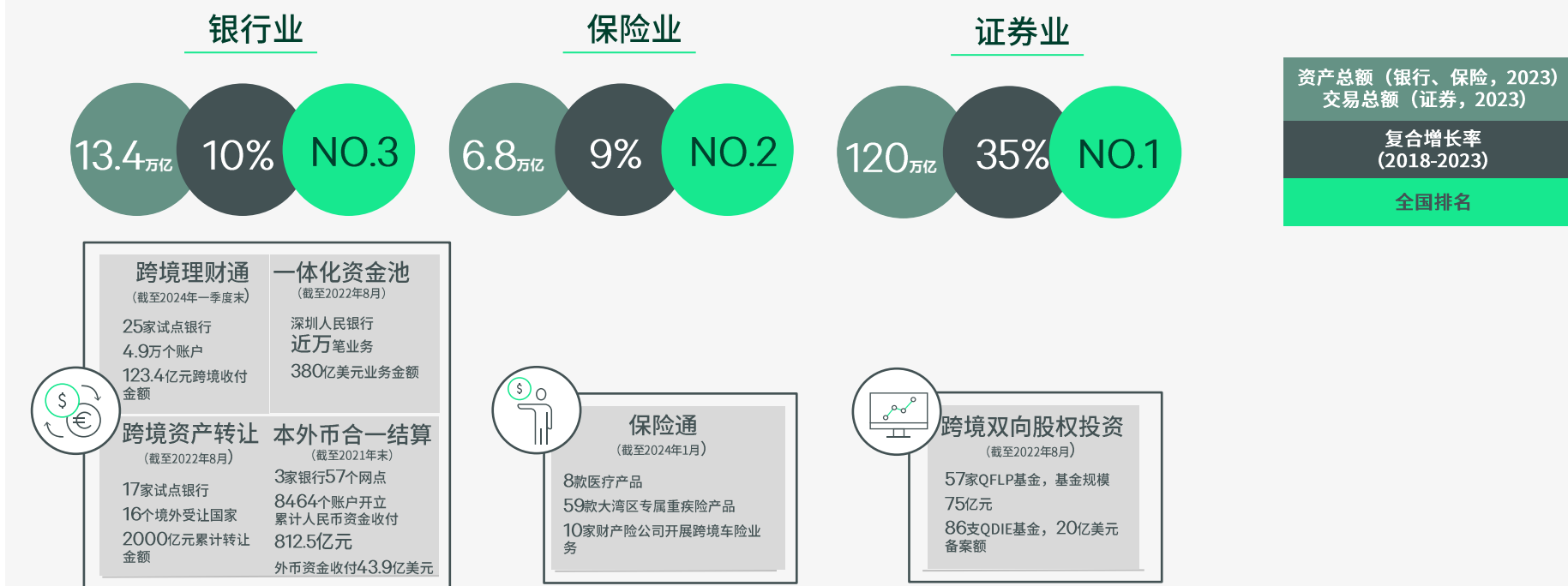


图6：深圳主体金融细分需求行业发展情况



数据来源：国家金融监督管理总局深圳监管局、CBRE研究部，2024年

跨境投融资成果初显，深化发展将持续助力深圳金融业发展

4.2万亿

2023年，深圳**跨境人民币收付金额**首次突破4万亿元，再创历史新高，同比增长28.3%，稳居全国第三。

938.2亿元

首批落地“**跨境电商直通车**”，2023年结算金额938.2亿元，同比增长37.4%。

7.1亿元

首创**境内进口商“境外不落地购汇”支付货款**，累计办理金额7.1亿元人民币。

724.5万美元

推动**境内经营性租赁支付外币租金业务**落地，截至2023年金额合计724.5万美元。

1,400亿美元

全国首批落地**通用版本外币一体化资金池试点**，截止2023年已有48家跨国公司参与试点，试点业务规模近1400亿美元。

215亿元

2023年，首批开展**大宗商品跨境现货交易人民币计价结算**业务，累计交易结算金额达到215亿元人民币。

9亿美元

首创**QFLP总量管理**试点，有效提升跨境私募股权投资效率，3家港资QFLP机构开展试点额度合计9亿美元。

33.6万美元

首批开展商业保理公司办理**国际贸易背景保理业务**，截至2023年业务落地总额合计33.6万美元。

十四五期间跨境金融发展要点



拓展跨境人民币结算业务

- 人民币国际投贷业务
- 跨境人民币境外直接投资
- 以人民币计价债券跨境发行交易



深化外汇管理

- 有序推动资本不可兑换项目开放
- 证券期货经营机构跨境业务试点
- 创业投资基金和私募股权投资基金跨境投资



大力发展跨境资管业务

- 支持合格境内机构投资者(QDII)和人民币合格境内机构投资者(RQDII)业务资质申请
- QDII和QDIE与人民币国际投贷基金合作发展

03 金融企业办公选址要素与趋势

楼宇硬件和金融资源是金融企业选址的硬核要求

交易数据核心资产的安全性是金融企业选址的核心考量项，因此电力系统、空调系统、楼板承重能力以及电信通讯设施成为除保险外其他三类金融主力行业（银行、证券和基金）选址决策的关键要素。同时，绿色认证也是楼宇吸引力的加分项。

金融企业因业务不同，在选址策略上也展现出一定的差异。证券和基金类企业，鉴于监管业务办理的便捷性及与金融机构间频繁的业务互动，倾向于入驻同业集聚区域且邻近监管机构。此外，为优化客户接待体验，对楼宇品质要求较高。而保险企业因其员工密集度较高，对楼宇的电梯系统的承载能力与交通便捷性提出了较高要求。

值得注意的是，金融业租户对企业发展的稳定性和长期性较为重视，普遍展现出长租期的特点，多为5-8年，甚至更长。

金融主力行业选址要素前三位




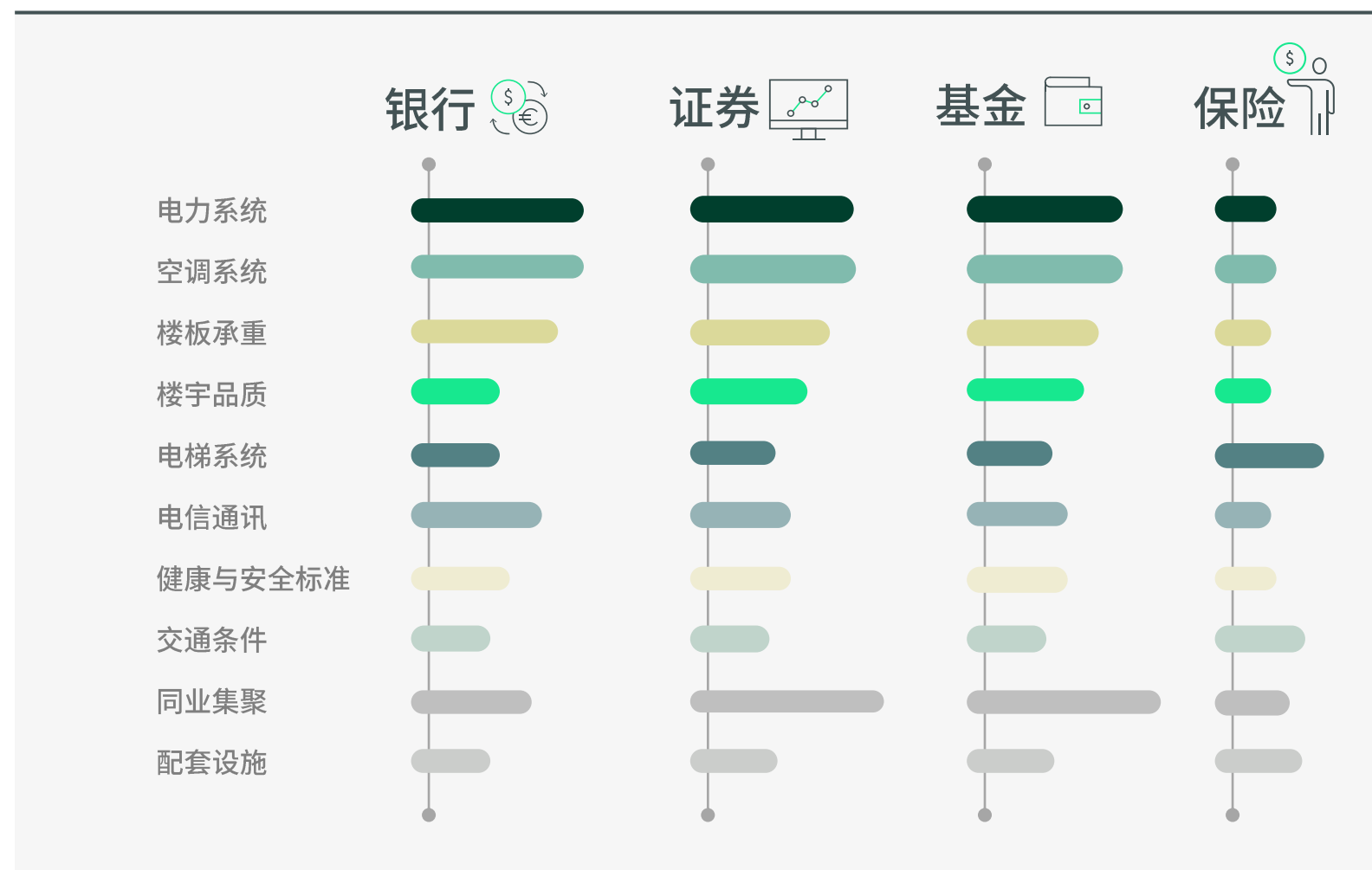
	电力/空调/楼板承重 > 电信通讯 > 健康与安全标准/同业集聚
	同业集聚 > 电力/空调/楼板承重 > 电信通讯/健康与安全标准
	电梯系统 > 交通条件/配套设施 > 同业集聚

图7：金融业租户选址要素优先级



数据来源：CBRE研究部，2024年

银行选址更注重供电与空调系统的配置

交易数据为银行重要的核心资产之一，其安全性至关重要，因此对存放服务器的机房所在楼层的电力供应稳定性、空调系统效能以及楼板承重能力均有高标准要求。其次，电信通讯系统的稳定性是确保交易数据无缝传输的关键要素，其重要性紧跟其后。而考虑员工工作舒适度和产业集聚的楼宇健康与安全标准和所在区域同业集聚程度则共同构成了选址的第三位考量因素。

银行业选址关键词

- 1 高性能电力系统
(双/三电路)
- 2 7*24小时高效
能空调系统
- 3 高楼板承重力
- 4 双通讯线路
- 5 近客户密集区/监
管机构
- 6 优选绿色认证
楼宇

图8：案例一：某银行选址要求

某银行（办公室部分，不包括营业网点）

楼宇要求		原因
电力系统	三电路，要求有单独供应的柴油发电机	防止断电导致核心资产——交易数据的丢失
空调系统/供应时间	7*24小时空调，VRV或者VAV，若本层能够安装空调外机更好	服务器机房面积较大，散热要求较高
楼板承重	楼板可以进行加固，以存放储备电源	需要存放较多储备电池（不间断电源（UPS））保证半小时到两小时供电
楼宇品质	中高档	对公司形象有一定要求
电梯系统	最好高低分区	确保员工上班高效率通行
电信通讯	需要两条通讯线路	确保连接到中心服务器，不能断网
健康与安全标准	优选有绿色认证的楼宇，如LEED，Green Mark等，要求大楼内部禁止吸烟	为员工提供良好的工作环境
区域要求		原因
交通条件	公共交通便利，500米内可到达地铁站、公交站	便利员工日常通勤及外出办事
同业集聚	对公业务较多，要求周边企业客户较为密集，最好靠近银行监管机构	便利业务员拜访客户以及办理相关监管手续
配套设施	商业、餐饮设施较为完善	能够解决员工的日常餐饮和购物需求
租约主要条件：	租期8年、要求有提前解约和优先扩租权，希望锁定较低的租金递增率	装修成本投入较大且客户资源稳定，希望办公地址更长期稳定

数据来源：CBRE研究部，2024年



证券公司选址同业集聚要素考量优先于楼宇硬件参数

在证券公司选址决策过程中，合规审查的便捷性与业务交集的密集度被视为首要考量因素。鉴于其核心业务与监管机构及交易所高度互连性，地理位置的临近性成为其选址的首要考量。其次，鉴于日常运营也涉及大量交易数据，数据安全需求驱动选址时同样强调楼宇的电力供应稳定性、空调系统高效能以及一定水平的楼板承载力。而保障数据传输稳定性和员工工作环境舒适度的楼宇的电信通讯系统与健康安全标准要求，通常排在第三位。

证券业选址关键词

- 1 近监管机构/客户密集区
- 2 高性能电力系统 (双/三电路)
- 3 7*24小时高效能空调系统
- 4 高楼板承重力
- 5 稳定/可自选电信通讯线路
- 6 优选绿色认证楼宇

图9：案例二：某证券公司选址要求

某证券公司		
楼宇要求		原因
电力系统	双/三电路	保护交易数据，以防断电丢失
空调系统/供应时间	设备机房可以提供24小时冷冻水供回水接口，需要提供7*24小时加班空调	交易数据机房需要不间断散热
楼板承重	楼板可以进行加固，以存放储备电源	需要放较多储备电池保证半小时到两小时供电
楼宇品质	高档，要求有玻璃幕墙	方便客户快速找到，且需要塑造良好的公司形象
电梯系统	设置分区电梯	提高员工和客户的垂直运行效率，注重其良好体验
电信通讯	要求有稳定的通讯宽带网络，若可以自行选择电信运营商则优选	确保交易涉及服务器的数据稳定持续连接
健康与安全标准	要求有新风系统或允许自行建造新风系统，有LEED认证楼宇为优选	为员工营造良好和舒适的工作环境
区域要求		原因
交通条件	要求非常便利	便于客户快速找到以及便利员工上下班通行
同业集聚	优先考量靠近证监会、交易所的物业；所在区域企业客户密度大，方便触达	便于客户拜访以及IPO等业务开展
配套设施	完善的餐饮、商业配套措施	便利员工日常就餐与企业业务招待活动
租约主要条件	5年租约，希望有扩租优先权	对私业务较多，不希望地址频繁变化

数据来源：CBRE研究部，2024年



基金公司选址要求与证券公司趋同，同业集聚为主导考量

基金公司在选址策略上与证券公司展现出显著的趋同性。首要原则也是邻近监管机构，同时关注同业集聚。其次，由于基金公司日常业务同样涉及大量交易数据，因此对确保数据安全性的楼宇的电力供应系统、空调系统以及楼板承重能力等硬件参数要求也较高。第三考量则为保证网络连接稳定性与考虑员工工作舒适度的楼宇电信通讯系统和健康安全标准要求。

基金业选址关键词

- 1 近监管机构/客户密集区
- 2 高性能电力系统 (双/三电路)
- 3 7*24小时高效能空调系统
- 4 高楼板承重力
- 5 稳定/可自选电信通讯线路
- 6 优选绿色认证楼宇

图10: 案例三: 某基金公司选址要求

某基金公司		
楼宇要求		原因
电力系统	三电路, 要求有柴油发电机	机房面积较大, 服务器较多, 需要有断电备份, 以保护交易数据不丢失
空调系统/供应时间	设备机房可以提供24小时冷冻水供回水接口, 需要提供7*24小时加班空调	交易数据机房需要不间断散热
楼板承重	楼板可以承受UPS电源的存放	备用电源, 防止断电导致数据丢失
楼宇品质	高档	需要塑造良好的企业形象以吸引客户
电梯系统	设置分区电梯	便于员工和客户提高通行效率
电信通讯	要求有稳定的通讯宽带网络	确保交易数据传输的稳定性
健康与安全标准	在租金同样的情况下, 优选绿色认证楼宇, 尽量有较多自然光对于员工工位的给予	注重员工的办公体验
区域要求		原因
交通条件	要求非常便利, 公共交通发达	便于客户拜访和员工通行
同业集聚	靠近监管机构, 优选金融机构聚集、商务客户集中度高的区域	一方面基金公司与各类金融机构业务互动较多, 另一方面企业客户业务也较多
配套设施	餐饮、商业设施较为完善	便利员工日常就餐与企业业务招待活动
租约主要条件	租期5年, 希望锁定较低的租金递增率	对私业务占一定比例, 装修成本投入大, 希望保持稳定

数据来源: CBRE研究部, 2024年

保险公司选址对办公楼宇的电梯垂直运送效率更为关注

保险行业为人员密集型产业，核心业务多为内部协作，接待客户行为相对较少，因此其对于楼宇形象及区域同业集聚度要求并不突出，反而比较关注电梯系统的性能，特别是在上下班高峰期，电梯的运送效率将直接影响到员工的工作效率。因此，保险公司倾向于选择那些配备高效电梯系统的办公楼宇，以确保员工流动顺畅无阻。此外，同样因为人员密集，若项目交通便利、通勤便利性高且就餐等配套设施完善，则为优选。

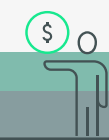
保险业选址关键词

- 1 高效率电梯系统
- 2 便利公共交通条件
- 3 完善餐饮等配套设施
- 4 优选近保险监管机构物业

图11：案例四：某保险公司选址要求

某保险公司		
楼宇要求		原因
电力系统	单电路即可	保证基本的供电需要
空调系统/供应时间	上班时有中央空调即可	保证员工的日常工作舒适度
楼板承重	无特殊要求	
楼宇品质	中档及以上	办公室一般不对外，确保一定的品质即可
电梯系统	设置分区，电梯运行速度较快	人员密集，上下班人流量大，分区确保通行效率
电信通讯	有正常的宽带网络连接	能够保证日常的工作网络连接
健康与安全标准	需要新风系统	人员密度大，对空气流通要求较高
区域要求		原因
交通条件	公共交通发达，近地铁站和公交车站	便利员工上下班
同业集聚	靠近保险监管机构为优先	方便相关业务的办理
配套设施	餐饮配套完善	人员密集型，员工就餐需求较大
租约主要条件	租期5年，希望有优先扩租权	员工数量较多，希望保持公司地址的稳定性

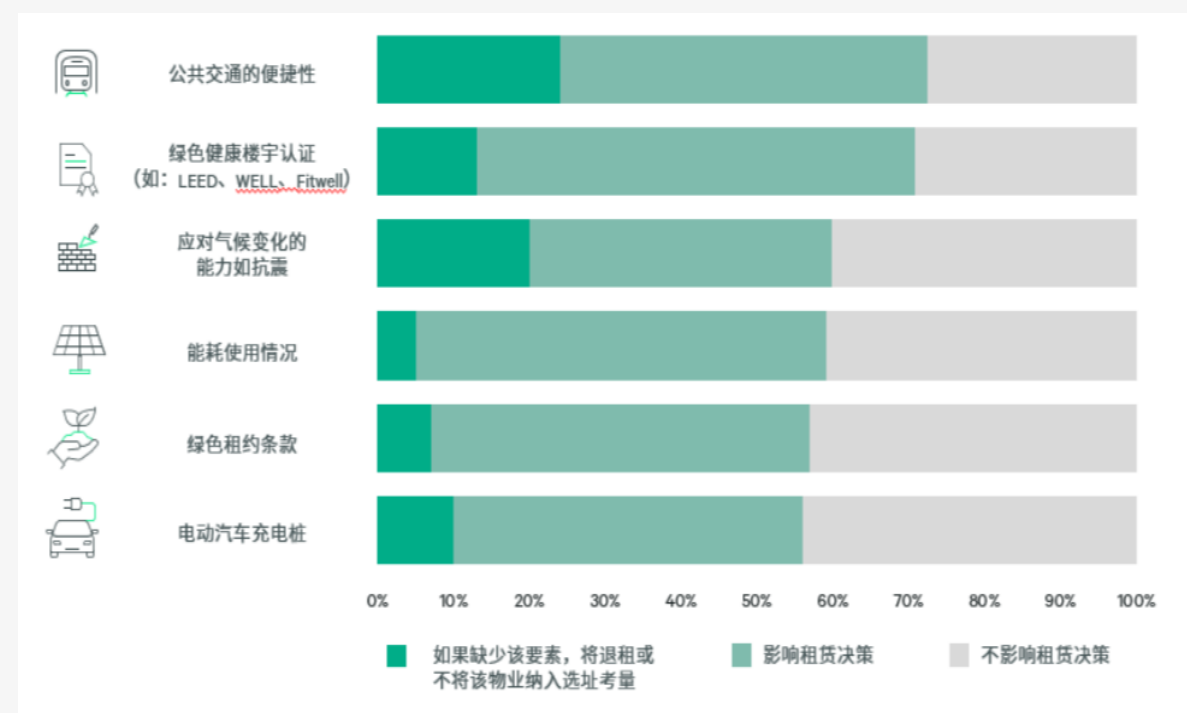
数据来源：CBRE研究部，2024年



金融行业租户对绿色楼宇选择意愿度高

得益于良好的盈利能力以及对高学历金融人才工作舒适度的更多考量，金融行业选择绿色楼宇的意愿度更高。CBRE研究部发布的《2024年中国区办公楼租户调查》报告显示，近7成受访企业认为如果缺少绿色健康楼宇认证这个要素，则不将该物业纳入选址考量或者将影响租赁决策，凸显了绿色楼宇高市场认可度。且根据截止2024年第一季度深圳甲级办公楼存量租户的统计数据，全市金融租户租赁LEED认证绿色楼宇的比例为61%，清晰地反映出金融企业选址时的高度绿色偏好。

图12：问题：请问以下哪些与ESG相关的要素是贵公司在选址时的优先考量？



61%

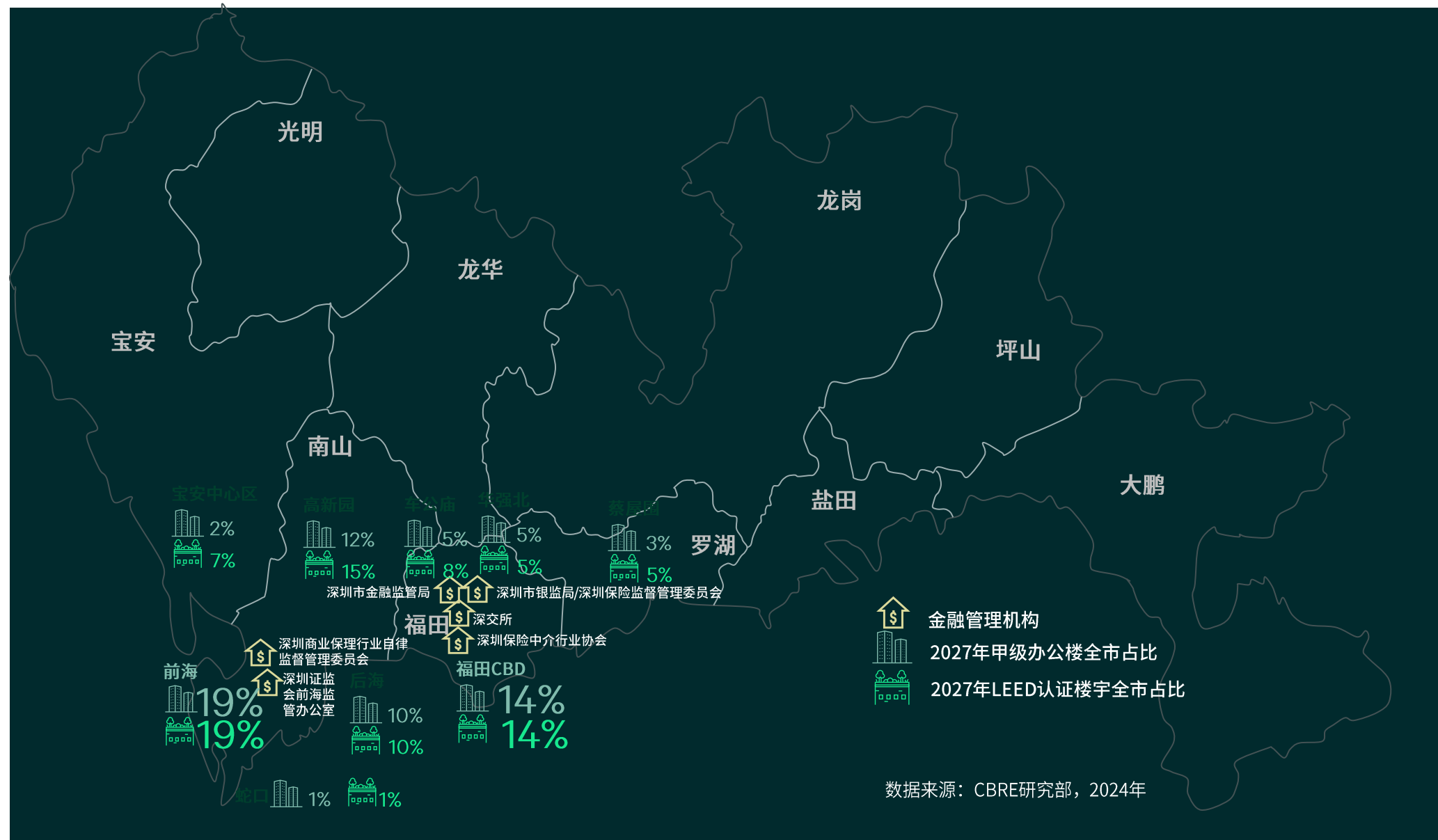
深圳甲级办公楼金融租户租赁LEED认证绿色楼宇的比例

数据来源：CBRE研究部，2024年

独特的金融资源禀赋及高密度优质办公楼供应将继续构筑两区对金融业租户的强引力

结合深圳金融资源分布与截止2027年优质办公楼及绿色楼宇的片区分布来看，福田CBD和前海作为深圳中央金融区双核心的吸引力将持续增长。与此同时，两个片区在金融创新和扶持政策方面的加大投入预计将加速区域内的金融生态体系的完善和发展，产业集聚效应有望进一步深化。

图13：金融业租户吸引力四要素

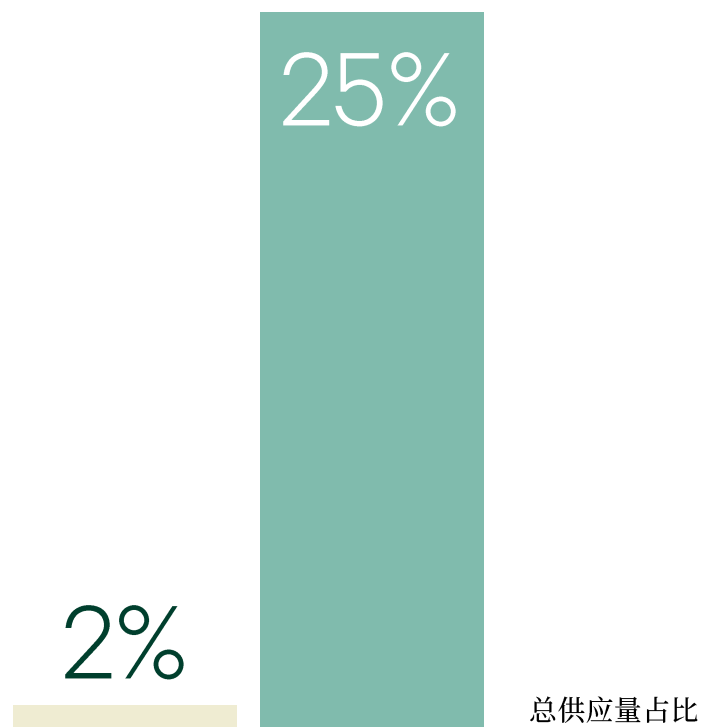


04 策略建议

未来四年，整体市场供应充沛，预计租户市场在中短期仍将持续

未来四年，深圳优质办公楼市场供应依然非常充沛，年均新增供应超百万平方米。经济缓复苏与租户扩张谨慎的双重影响下，市场整体租金预计将仍有波动，租户市场将持续。此间，高性价比的租金环境为租户进行升级搬迁提供了良好的窗口期。聚焦福田CBD和前海两大金融核心区，福田CBD尽管未来四年新增供应全市占比仅约2%，但受到全市范围内新增供应的广泛影响，其租金增长短期内或将面临压力。而前海新增供应密集，集中了未来四年全市新增供应的1/4，为全市未来供应第一大区。因此，其租金预计仍将位于下行通道。

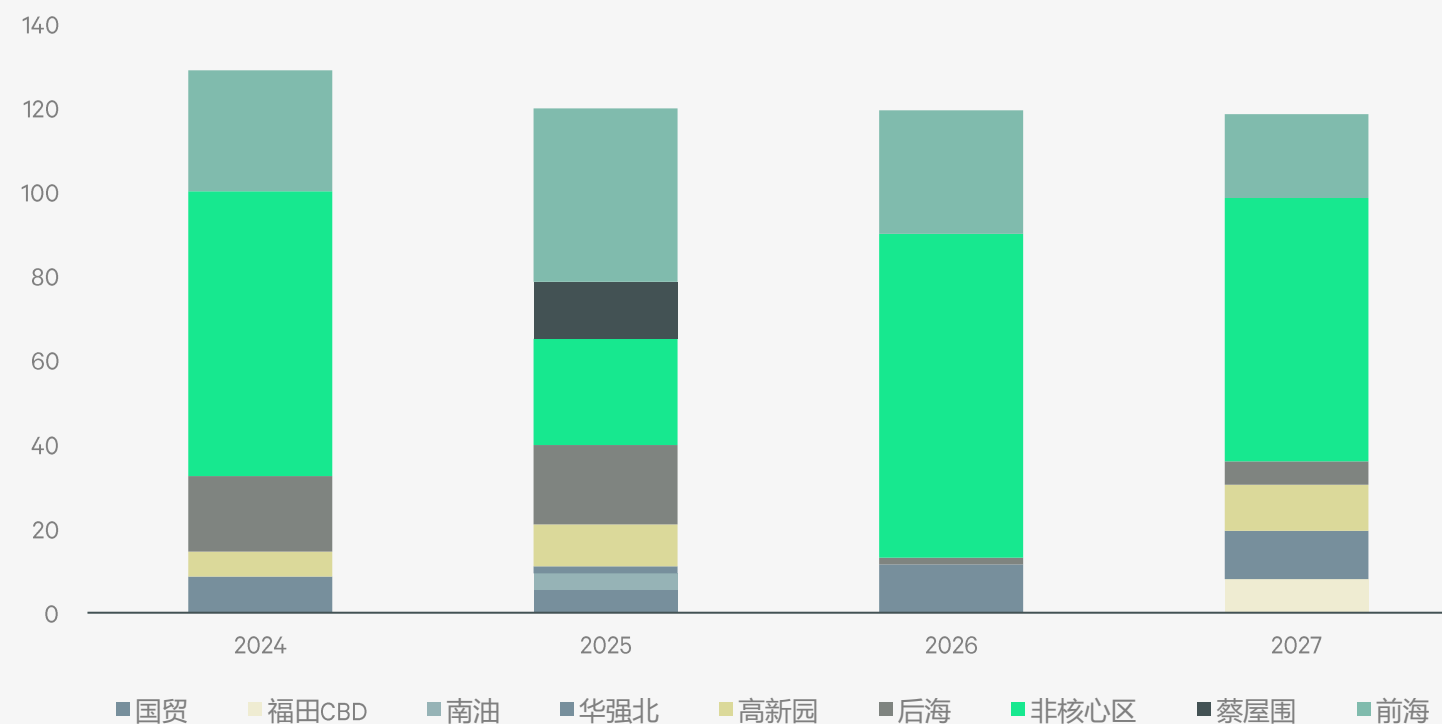
福田CBD和前海供应量占比 (2024-2027)



数据来源：CBRE研究部，2024年

图14：深圳优质办公楼（甲乙级）未来供应

单位：万平方米



数据来源：CBRE研究部，2024年

对业主的建议



硬件维护为重中之重

位于金融核心区福田CBD和前海的项目，若已配备高规格电力、空调和电信系统，则需强化对这些硬件的维护管理，旨在最大限度的留住现有金融租户并持续吸引金融类新租户入驻。而位于这两大中心片区以外的项目，若具备出色的电力、空调等硬件配置并通过有效维护保障其良好性能，同样会增加金融类租户入驻的可能性。



提供灵活的租约条款可增强金融租户的稳定性

金融租户多倾向于签订5-8年的长租约，外资租户租期则更为长久。在降本增效的大环境下，选址决策更多的比较项在于租期内的租金递增率。鉴于市场未来供应充沛，为有效吸引新租户及巩固已有租户，业主在新签约或续签时可采取策略性的租金递增率折让优惠，由此构建长期稳定的入驻率，增强应对市场不确定性的能力。



租户群落的刻意打造可以提升金融租户粘性

金融产业紧密型生态系统特性令其对同业集聚度要求较高，楼宇若能利用大型金融租户的虹吸效应持续吸引金融企业入驻，或通过聚集众多金融租户形成小型的金融楼宇垂直生态系统，将极大地增强租户粘性，进而塑造良好的市场竞争力。



绿色认证及良好的楼宇形象是重要的加分项

相较于其他行业，金融行业凭借良好的租金承受能力，更倾向于选择绿色认证的楼宇为其高学历员工提供优质的工作环境，并着眼长周期的综合成本节省的考量。因此在硬件满足的前提下，楼宇业主应争取如LEED等绿色类的认证以吸引金融租户，此举也可为业主带来长期的能耗与资源节省。此外，相当一部分金融企业对楼宇形象有较高要求，因此维护并提升楼宇形象与内部品质也是吸引金融租户的重要举措。

对租户的建议



办公选址应综合考虑企业整体运营成本

金融产业的紧密型生态系统决定了其选址考量远超单一的租金成本，选择金融属性较强的区域形成同业集聚能为企业带来在业务拜访和客户开拓方面隐形成本的显著节省（如交通费用、客户维护费用），还能有效提高营业收入及工作效率，从而帮助企业构筑强大的竞争力。



重新进行租约审视，抓住搬迁升级窗口期

经济修复缓慢叠加深圳未来四年充沛的供应量，预计未来两到三年内以价换量仍将持续，租户市场特征明显。因此，中短期内，金融租户将享有更加多元化的项目选择，而且议价能力增强，有望在谈判中争取到包括延长免租期、优化租约内递增率等在内的更为有利租约条件。金融业租户可以抓住这个窗口期完成搬迁升级，优化办公环境。



租用绿色认证楼宇，践行企业ESG战略

如前文所述，过半数的受访企业已表达出租赁绿色楼宇的强烈意愿，租赁绿色楼宇在提高员工工作体验和归属感方面起着重要的作用，不但能提高员工的工作舒适度以及改善员工的身体健康，而且工作效率也得以提升，进而令企业的员工稳定性进一步提高。

联系我们

研究部

谢晨

研究部负责人，中国区
Sam.xie@cbre.com

郭丽萍

董事，深圳
Sabrina.guo@cbre.com.cn

业务线

吴伟冬

董事总经理，深圳
(86) 150 1386 9257
Frank.wu@cbre.com

吴洋

深圳办公楼顾问及交易服务部负责人，深圳
(86) 138 9815 1578
Kitty.wu@cbre.com

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

© Copyright 2022. All rights reserved. The views and opinions in these articles belong to the author and do not necessarily represent the views and opinions of CBRE. Our employees are obliged not to make any defamatory clauses, infringe or authorize infringement of any legal rights. Therefore, the company will not be responsible for or be liable for any damages or other liabilities arising from such statements included in the articles.

CBRE