

高力国际: 广州将新增 82.5 万平方米优质写字楼

新快报讯 记者丁灿报道 近日,高力国际发布了 2018 广州物业市场回顾与 2019 年展望报告。报告指出,预计 2019 年,广州优质写字楼将新增 82.5 万平方米,超过三分之一将集中在琶洲。

琶洲写字楼放量,租金涨幅将放缓

高力国际华南区董事总经理冯文光表示:“2019 年广州甲级写字楼将有超过 82.5 万平方米新增供应入市,预计至年底全市空置率上升至 7.0%。超过 38% 新增供应位于琶洲子市场。经济不景气将持续降低租户扩张及搬迁意愿,2019 年全市租赁交易活动或放缓。预计全市整体租金增速面临压力,全市平均租金涨幅或降至 1%。”

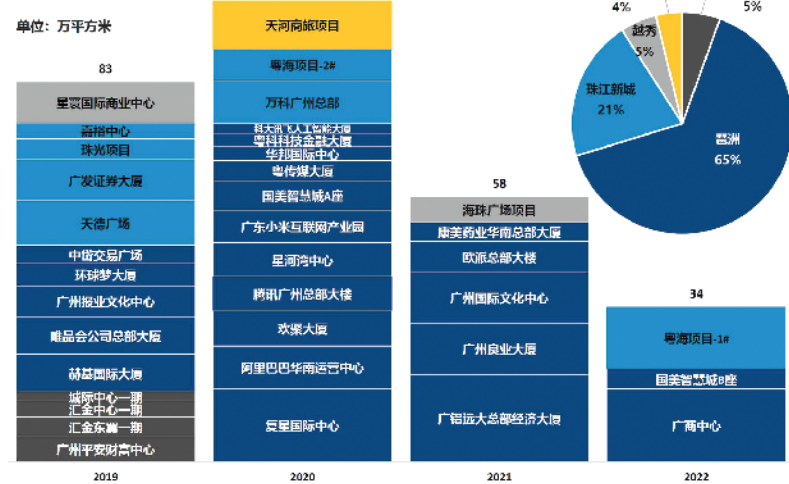
高力国际广州办公楼服务部董事陈昱豪指出:“预计 2020 年优质写字楼新增供应将突破 100 万平方米,其中超过 73% 的体量位于琶洲。预计全市空置率将攀升至顶峰,租金增幅继续低迷。随着 2021 至 2023 年新增供应逐年减少,预计空置率将平稳下降,租金稳步上涨。”

仓储供需两旺,租金水平缓慢上升

高力国际广州工业及产业地产服务部董事邓智辉指出:“预计广州非保税优质物流仓储市场在 2019 年将有超过 46 万平方米新增供应入市,除 8.4 万平方米新增供应位于物流仓

2019-2022年广州甲级写字楼供应

琶洲子市场主导新增供应



储核心区黄埔以外,其余位于新兴区域;花都、番禺与从化。黄埔作为物流仓储核心区,预期能实现快速去化,2019 年租金水平保持稳健增长。其余新增项目均位于新兴区域且总体量达 37.8 万平方米,去化能力面临考验,租金增长速度或减缓。2019 年随着电商和大型零售商业暂时进入稳定期,大面积租赁需求或有所减弱,预计至明年底全市整体空置率有所攀升,全年平均租金实现 3% 的缓慢增长。”

城市更新已进入下半场

针对备受关注的城市更新问题,高力国际华南区咨询服务部高级董事陈厚桥指出,目前中国的城市更新

已进入下半场的全新阶段。陈厚桥指出,城市更新全新第二阶段的主要特征有四点:第一是城市更新政策的重点将转向社区邻里环境的综合整治、社区邻里活力的恢复振兴乃至城市中心的整体功能提升。二是城市更新规划由单纯的物质环境改善规划转向社会规划、经济规划和物质环境规划相结合的综合性更新规划,城市更新工作发展成为制定各种不可分割的政策纲领。三是城市更新方法从急剧动外科手术式的推倒重建转向小规模、分阶段和适时的谨慎渐进式改善,强调城市更新是一个连续不断的更新过程。最后,城市更新组织从市场主导、公私伙伴关系转向公、私、社区多方合作,更加注重社区参与。

凯德集团 27.52 亿元 收购上海浦发大厦

新快报讯 1月7日,凯德集团宣布,与一家非关联第三方公司成立 50:50 的合资公司,斥资 27.52 亿元收购上海浦发大厦约 70% 的面积。

浦发大厦与上海环球金融中心、金茂大厦仅一街之隔,东临陆家嘴中央绿地,近上海地铁 2 号线东昌路站,被收购部分包含办公楼 8-19 层和 21-32 层,地上总建面积为 41773 平方米。完成此次收购,标志着凯德旗下商务办公项目首次插旗陆家嘴核心商圈。

凯德集团总裁(中国区与投资管理)罗臻毓表示:“陆家嘴是上海建设全球金融城市的战略支点,金融业的开放改革将促进外资企业对商务办公空间的扩张需求。伴随核心商圈优质商务办公空间供应量的减少,未来浦东中央商务区的办公楼市场将进入新飞跃期,商务办公资产将更具吸引力。”

截止目前,凯德在中国 12 个一二线城市拥有或管理的办公楼项目已达 25 个,总面积超过 150 万平方米,规模领衔行业。去年,该司更率先打破传统租赁模式,推出联合办公空间 C3 探索未来办公方向,以来吸引一批优质企业入驻。

凯德中国首席投资官潘子翔表示:“浦发大厦自 2002 年竣工以来还未进行过重大改造。项目本身地段优势凸显,维护得当,为日后的改造升级提供了坚实基础。我们将启动全面的资产升级计划,运用凯德高效的资产增值能力,在保留其自身亮点特色的同时,充分考虑城市更新的时代诉求,顺应市场进行更智能、精细的升级,振兴浦发大厦。” (林超菁)

东圃新添大型购物中心

美林 M·LIVE 天地签约山姆会员店、宜家

新快报讯 记者丁灿报道 1月8日,尽享广州国际金融城与黄埔临港商务区广州两大利好的东圃商圈,又将迎来一个大型国际体验式购物中心!近日,在以“美好生长”为主题的“美林基业集团品牌战略升级发布仪式暨美林 M·LIVE 天地全球商业合作品牌签约仪式”上,美林基业集团正式发布全新品牌定位和多元化布局战略,该集团打造的首个大型商业项目——美林 M·LIVE 天地也正式亮相,签约沃尔玛集团旗下山姆会员店、宜家家居,预计将在 2019 年 8 月开业。

多元化布局 构建“全方位品质生活链”

美林基业集团董事长刘远炳在致辞中指出,今年是美林基业品牌的全面升级年,将围绕“品质生活服务商”的全新定位,坚定“美林基业,一生挚诚”的信念,不断实现人民对美好生活的向往。

美林基业集团执行总裁刘根智在发布会上表示,美林基业将依托自身在住宅开发等相关领域的优质资

源,以国际化视野转换思维,积极寻求多元化发展。新的一年,美林基业将围绕“品质生活服务商”的全新定位,以前瞻性的布局战略,构建以住宅开发为核心,文旅地产为重点,农业为重点战略培育业务,商业、酒店、物业、建筑等协同发展,并积极拓展教育、健康医疗、互联网科技、产融基金等投资业务的企业策略,构建持续健康发展的“全方位品质生活链”。

体验为王 预计 8 月开业

在当天的发布会上,美林基业集团副总裁罗国坚与沃尔玛(中国)投资有限公司事务部华南区区域总监余立琴、宜家置业中国区总裁 Garry Magee(麦吉瑞)进行了正式签约仪式,标志着山姆会员店、宜家家居正式入驻美林 M·LIVE 天地。

美林 M·LIVE 天地负责人肖焕军介绍,该项目地处地铁三溪站上盖,西接广州国际金融城,东邻黄埔临港商务区,定位家庭一站式休闲购物中心,总规划建筑面积逾 28 万平方米,是目前区域内为数不多的都会级



大型综合性购物中心;将涵盖精品零售、鞋服、儿童乐园、儿童培训、特色餐饮、家居、科技娱乐等十大业态,构建时尚购物、时尚餐饮、观影娱乐、文创阅读、儿童成长、潮流体育、艺术展览七大核心体验。项目还将配套数千平米市民广场,为周边社区居民提供休闲娱乐公共设施。

据悉,美林 M·LIVE 天地的宜家家居建筑面积将达 21000 平方米,是广州第三家宜家家居店,预计年客流量逾 400 万人次。该项目的山姆会员店建筑面积约 20000 平米,是全球最大的高端会员制卖场,将为广州市年收入 50 万以上的中高端家庭消费群体超过 350 万人次,有效提升区域商业档次形象和经济价值。

完成 551 亿广信资产包 万科将引入合作方共同开发

新快报讯 历时一年多,万科 551 亿广信资产包,终于完成解压。1月9日晚间,万科企业股份有限公司公告称,公司购入广信房产资产包已完成交割。

公告中称,万科旗下广州万科的全资子公司广州万溪已与破产清算组签署了确认书,双方结束对广东省信托房产、广东国际信托投资广州房地产分公司的共同监管。破产清算组于 1 月 9 日向广州万溪移交两家公司的实际控制权。

万科在公告中表示,将引入合作方共同开发。目前已有多个意向合作方分别出具“联合投资承诺函”,具体合作事宜尚在协商中。

据了解,2017 年 6 月 29 日,广州万溪通过现场公开拍卖竞得广东国投对两家公司的投资权益及相关债权,成交价为人民币 551 亿元。该资产包包括越和花鸟市场、花地湾地块两大部分。其中广信花地湾地块占地约 1500 亩的宅地,扼守地铁一号线芳村段,至今仍有近 1000 亩土地可开发。

(丁灿)