

湾区经济增强投资者信心 广州商用物业大宗交易活跃

从日前几大国际房地产服务公司发布的报告来看,广州2019年写字楼无论从供应量及净吸纳量,都处于较低位。受经济不确定等因素影响,全市租赁需求增长放缓租金受压。不过,机构预测2020年广州写字楼供应将达高峰,届时预计将带动净吸纳量上涨。

■新快报记者 丁灿



资料图片,宁彪/摄

写字楼

新增供应创十年新低,空置率维持低位

2019年,广州市共三个新增甲级写字楼项目入市,分别为位于琶洲的广州报业文化中心、位于国际金融城的金融城绿地中心和位于珠江新城的天德广场,共计新增写字楼面积约25万平方米,低于过去五年年均水平(44.6万平方米)约43.9%。截至2019年末,全市甲级写字楼总存量同比上升5%,至524万平方米。

2019年,广州甲级写字楼市场可谓近十年市场新增供应的最低值。据戴德梁行统计,截至年底,广州甲级写字楼空置率5.5%,同比微降0.1个百分点。市场整体供

需平衡,但与近十年年均新增供应及净吸纳量约40万平方米比较,差距较大。在经济环境不明朗的压力下,不少业主“以价换量”,使2019年全市平均租金同比下降1.7%,达190.8元每平方米每月。

各子市场中,琶洲商圈“独领风骚”,租金同比微升1.6%,增速领跑全市。且由于2018年底新入市项目在2019年的租赁表现良好,推动琶洲空置率从2018年年底19.6%降至6.9%,吸纳表现“可圈可点”。在租赁成交上,珠江新城及琶洲分别以42.5%及40.2%的面积占比,名列前茅。

TMT行业主导写字楼租赁活动

TMT行业(科技、媒体和电信)主导写字楼租赁活动,从2018年占成交面积的18%升至2019年占成交面积的32%。高力国际数据显示,另一方面,由于政府结构性去杠杆和经济的不稳定,房地产开发商和灵活办公的经营者都放慢了扩张的步伐,使得房地产业占全年整体租赁成交面积的份额从2018年的27%下降至2019年的14%。值得关注的是,金融业

租赁占比较上年提高10.9个百分点,保险公司及证券公司动作频频。

另外,据第一太平戴维斯分析,湾区经济概念和产业升级政策的出台为更多机构型投资者增强了市场信心,促其积极布局投资策略并找寻投资标的。去年,自用型买家需求增长明显,国际金融城和珠江新城内大宗买卖交易活跃。

黄埔写字楼及工业物业成投资者关注重点

在成交的商业地产投资交易物业类型中,写字楼以成交金额占比逾七成,卫冕投资者最喜爱的物业。新兴区域被看好,戴德梁行数据显示,黄埔区今年迎来大爆发,共录得8宗成交,交易总额占全市的57%。黄埔对产业载体的需求保持旺盛,写字楼及工业物业都是投资者关注的重点。如紧靠未来发展核心国际金融城的鱼珠港,2019年共录得四栋写字楼易手,成交金额共39亿元。

而得益于商业氛围浓厚,投资者亦热衷于升级改造物业获得资产价值的提升,老旧物业频频“回春”,如越秀区的多个商业裙楼及混合用途的物业项目,包括西门

口广场、东方文德广场、东山锦轩及东山汇等,录得24亿元成交,成为买家争相“抢滩”的香饽饽。

戴德梁行华中区资本市场执行董事及主管苏俭婷预测,未来有产业、政策支持的新兴商务板块及传统区域有改造空间的物业,将持续受到关注。而在大湾区红利政策下,外资市场活跃度将有增无减。

高力国际华南区董事总经理冯文光表示:“2020年预计新增可租赁面积达89万平方米,预计将带动净吸纳量上涨。展望2020年,写字楼新增供应将达到顶峰,全市平均租金水平有压力,2021年后随着新增供应的减少,租金将逐步平稳。”

公寓

供应创近7年新低 成交同比上涨66%

2019年受商业项目开发建设放缓影响,据广州中原研究发展部统计,广州公寓市场供应创近7年新低,为16710套85万㎡,同比跌26%,仅为2017年的一半。

不过受2018年底“12·19商服政策”利好影响,2019广州公寓市场成交反弹,成交28469套156万㎡,同比上涨66%。去年,除2月春节外,其余月份广州公寓成交量均破十万平方米。公寓去库存周期也由2018年底“12·19商服政策”出台前的20.4个月,逐渐下降至9.0个月。

南沙花都荔湾从化 成交刷新近四年新纪录

2019年外围主力四区的公寓供应总量约占全市的六成,但同比减少48%。全年仅30个项目获得公寓批售,除花都区时代云港、黄埔区合景天峻供应超过1000套外,其余项目供应出货量大多集中在300-500套之间。

成交方面,2019年除越秀区成交缩减外,其余十区公寓交易升温。其中,黄埔区公寓成交重回6000套,番禺区保持4000套以上,南沙、花都、荔湾、从化区的成交更是刷新近四年纪录,其余区域的公寓交易也均录得大幅度增长。

全年公寓成交热点板块增加至21个,约为2018年的两倍。除传统热点板块外,花都区府、大沙地、开发区、进港大道、新塘、智慧城6个板块的新货供应增加,成交活跃度较2018年提升明显。

零售

多家国际品牌 在广州开设首店

据戴德梁行统计,2019年广州优质零售市场有6个购物中心开业,为市场放出约43万平方米新增供应,成为近年零售市场的供应“小高峰”,全市优质零售存量被拉升至470万平方米,平均租金同比上涨4.3%达789元每平方米每月,空置率同比下降1.6个百分点至6.5%。

从零售项目新进品牌业态分布上看,以唯品会、完美日记等为首的线上品牌在过去一年积极插旗购物中心,持续扩张;大受年轻人,尤其是95后追捧的“颜值经济”全面崛起,与其相关的“颜值”业态,如化妆品、珠宝首饰及美发、护肤等品类,扩张态势明显。在全国“遍地开花”的首店经济同样在广州大放异彩,如Van Cleef& Arpels、SAINT LAURENT、MONCLER、始祖鸟及%Arabica等纷纷挺进体育中心商圈。

2020年,预计广州优质零售市场将迎来约70万平方米的新增供应。随着金融城、增城新塘、番禺万博板块日趋成熟,广州商业版图将持续外扩。