

# 未来供应全市超六成写字楼， 琶洲一手住宅却稀缺

近日，广州市规划和自然资源局发布琶洲东区海珠科创园及广药地块(AH0414 规划管理单元)控制性详细规划，主要涉及地块性质调整。这意味着一手住宅较为稀缺的琶洲，居住用地有所增加，想置业琶洲的买家多了一些选择。

■新快报记者 丁灿

## 1

### 广州人工智能与数字经济试验区 预计将吸引 TMT 等高新产业落户

今年2月，《广州人工智能与数字经济试验区建设总体方案》作为粤港澳大湾区2020年“一号文”正式印发。以琶洲为核心、以珠江为纽带，广州人工智能与数字经济试验区，将涵盖“一江两岸三片区”，总面积约81平方公里，体量相当于13个珠江新城。

其中，琶洲核心片区为互联网企业总部集聚地，自2015年起已引入腾讯、阿里巴巴、小米、科大讯飞等一批高新科技领军企业。琶洲核心片区内广州大学城为华南地区最大的大学城，聚集了中山大学、华南理工大学、华南师范大学等著名高校，为试验区发展提供了科研基地和人才。

莱坊中国战略咨询部高级董

事陈铁东表示，琶洲作为已经有众多著名互联网企业入驻的片区，这一子市场预计将成为TMT等高新产业公司落户广州和搬迁的不二之选。同时，片区内的中山大学、华南理工大学等著名高校所拥有的丰富人才资源，将为琶洲写字楼市场提供一定的租赁需求。预计2020-2022年这三年，琶洲将共有23栋新写字楼上市，可为租户提供多样化的落户和搬迁选择。此外，鉴于新交付的甲级写字楼相较于传统商务区早期交付的甲级写字楼有更高的建设标准，硬件水平更高，莱坊预计位于琶洲的写字楼可以吸引对楼宇品质要求更高的大型企业入驻。



## 2

### 科技企业集聚抗风险能力凸显 今年一季度琶洲甲级办公楼租金逆势上扬

仲量联行数据显示，近几年琶洲租赁需求活跃，2017-2019年间琶洲平均净吸纳量占广州市比例已攀升至近五成，2020年底琶洲办公楼存量将超100万平方米。

琶洲楼宇经济发展势头也折射在租赁市场。尽管疫情影响持续，放眼广州，2020年第一季度广州甲级办公楼租金环比下降2.1%，但仍有相当部分甲

级办公楼业主维持租金平稳。在琶洲，因为科技企业集聚，抗风险能力凸显，来自电商等行业的租赁需求保持稳定，区域内甲级办公楼市场净有效租金逆势上扬，同比增长了2.3%，达148元/平方米/月。此外，虽然部分传统行业企业从甲级办公楼中退租，但由新经济行业带来的稳定办公楼市场的积极因素也不应被忽视。

## 4

### 2035年居住人口34万左右 片区新房稀缺，新增两宗居住用地

按照规划，到2035年，琶洲地区的就业人口会达到80万左右，居住人口34万左右。而琶洲规划商业用地较多，居住用地少有。5月23日，市规划和自然资源局发布琶洲东区海珠科创园及广药地块(AH0414 规划管理单元)控制性详细规划

划，为琶洲新增两宗居住用地。

根据公示内容，拟调整地块位于海珠区琶洲东区，北临珠江前航道、西临环城高速、南临新港东路、东临广东工美科创小镇。本次规划拟将AH041405地块由科研用地调整为二类居住用地，并将

## 3

### 广州经济和城市发展新动力源和增长极 未来五年预计新增近330万平方米高端写字楼

琶洲地区是构成广州发展“黄金三角”的重要一环，戴德梁行分析表示，琶洲总部经济创新带主要包括琶洲互联网创新集聚区及会展总部经济区两部分。琶洲西区因电商总部集中落户，且地理位置较为靠近珠江新城，享有优美珠江新城天际线，从企业资源与长远规划来看，发展空间不可小觑。未来电商总部经济发展，也会对上下游产业起到极强的拉动作用，通过总部经济创新的核心阵容搭配，打造琶洲集合发展的高质量经济增长极。

广州传统批发商贸业现今正处于转型升级的关口，琶洲的互联网经济正好给各种批发

市场和交易中心的转型提供了机遇。戴德梁行分析称，电商产业能与会展产业形成“线上+线下”“虚拟+实体”的结合，两者可以共享配套以及基础设施，形成超大型产业带。

如今整个区域的互联网产业集聚雏形已初步形成，琶洲未来作为广州建设国际科技创新枢纽的重要引擎之一，与珠江新城、国际金融城组成广州的“黄金三角”，是广州经济和城市发展新的动力源和增长极。未来五年广州预计将新增近330万平方米高端写字楼，而琶洲的供应量将超过60%。新增供应量的高占比下，琶洲楼宇经济的发展方向，也代表着广州楼宇经济的发展趋势。

其拆分为2宗宅地，占地面积合计15390m<sup>2</sup>，比调整前减少近2000m<sup>2</sup>。其中AH041405地块用地面积为6205m<sup>2</sup>，AH041439地块用地面积为9185m<sup>2</sup>。

综观琶洲片区，目前在售一手楼仅商业性质的富力·壹号半岛，以现代简约

风格打造L形30米亲江豪宅，采用大平层纯板式一梯一户设计，360—650m<sup>2</sup>豪宅仅50户，均价9万元/平方米。二手楼方面，从链家房源来看，主要为珠江大家庭花园、南园居、教师新村等，楼龄多为十几年，均价3.7万—5.9万元/平方米。

## 小独栋写字楼或成新办公趋势

据企业需求进行定制等。此外，拥有独立冠名权的小独栋写字楼，在彰显企业形象，提高企业软实力等方面，有很好的促进作用。并且，小独栋写字楼通常被规划在各类产业园区中，因此入驻企业有机会享受园区各类产业扶持政策，如：园区投融资服务平台所提供的贷款和风投服务等。

### TMT企业成小独栋写字楼 重要租户

TMT企业已经成为一线城市甲级

写字楼的重要租户。莱坊表示，TMT企业大多偏好在一线城市进行落户及发展，但一线城市甲级写字楼高昂的价格，紧张的新增供应，让不少TMT行业更偏向在价格较低、可选项目更多的带有小独栋办公产品的产业园区中落户。此外，此次新冠病毒疫情促进了不少TMT企业的发展。TMT企业作为小独栋写字楼的重要买家之一，其积极的发展态势也间接促进了该类企业对小独栋办公的需求。

今年疫情打击了许多传统行业，但也助力了许多新兴行业的发展，TMT行

业即为受益行业的典型代表之一——不少TMT企业的扩张势头强劲。就目前的趋势看，TMT行业是写字楼租赁及购置需求增强的行业之一，其尤其青睐一线城市中心区周边的产业园区。

在今年新基建政策所带来的发展机遇下，TMT企业预计因自身规模的扩张而有更多的写字楼租赁或购置需求。在不少TMT企业已认识到小独栋写字楼独有价值的大环境下，预计小独栋写字楼在未来将会受到更多企业的热捧及需求。

(丁灿)

### 小独栋写字楼可根据企业 需求定制

相较于传统写字楼，小独栋写字楼具有独特的优势，如写字楼产品能够根