

提高免租期、推特价单位…… 广州写字楼多举措吸引租客

从各大机构的数据来看,广州写字楼、零售物业等均呈现回升态势。写字楼无论问询量还是带看量均显著增长,活跃度上升;零售物业方面,商场客流显著提升;另外,中国在世界范围内较早实现复工复产,令外资投资者对包括广州在内的国内城市的关注度有所提升。

■新快报记者 丁灿



■新快报记者 宁彪/摄 (资料图片)

写字楼

净吸纳量转负为正 但多数企业 对成本支出仍审慎

由于疫情影响,据第一太平戴维斯数据,一季度广州甲级写字楼市场净吸纳量十年内首次降至-6851平方米,而在第二季度,呈现复苏迹象,市场搬迁、续租活动显著增长,令全市净吸纳量转负为正。但因境外疫情形势反复及内外部经济不确定性加剧,多数企业对成本支出态度仍保持审慎,因此全市租赁需求增长承压,净吸纳量仍不及去年同期。

世邦魏理仕近日发布的报告显示,第二季度录得位于越秀区的星寰国际商业中心两个塔楼落成,总体量8.9万平方米,上半年供应量共计21.8万平方米。在市场需求放缓和新项目入市的双重作用下,第二季度末全市空置率较2019年末上升2.5个百分点至7.9%,但仍为全国主要市场中的较低水平。

需求方面,上半年金融类企业表现突出,成为需求首位。其中,传统金融类的银行、证券和保险录得多个升级搬迁或扩张的成交;其次是TMT行业,新媒体和电信类均有较大面积的成交涌现。

租金表现方面,上半年累计下降1.8%,至每月每平方米164.7元,但二季度租金环比降幅收窄至0.8%。当前租户租赁策略以节省成本为主,预算控制趋紧。为提升面积去化,业主提供租金优惠填补退租面积,并通过更灵活的续租条款来维系优质租户。

未来6个月,全市将有40万平方米的新增供应入市,其中琶洲、金融城和万博等非核心区的供应体量超过全市的60%,存在一定去化压力;珠江新城和天河体育中心等核心板块供需基本平衡,租金增长仍将缺乏动力。多家机构表示,业主延续上季度以来审慎态度,多采取提高免租期、推出特价单位及提高佣金等软性手段吸引租客。

零售物业

市场加速复苏,有奢侈品牌店铺限流

第二季度零售市场逐步复苏,商场人流持续增加。世邦魏理仕近日发布的报告显示,尽管如此,疫情对资金实力相对薄弱的零售商仍影响较大,市场出现零星品牌撤出广州,整合门店网络,以及未装修的新租店铺的退租案例。此外,广州市区数个购物中心恰好在疫情前开始进行租户调整,因此市场空置率上半年累计上升1.2个百分点,至二季度末的7.6%。

值得关注的是,近期国内奢侈品消费增势强劲,政府消费提振政策与品牌营销策略相辅相成,不断刺激消费者通过线上、线下渠道紧跟潮流,正成为国内零售市场复苏的主力军。近日,第一太平戴维斯发布的《中国奢侈品零售报告》显示,近几个月顶级品牌在国内销售呈现爆发性增长。

在广州奢侈品市场经历了1至4

月份的低迷表现后,各大商场尝试了更多的新销售模式,如网络直播、与电商平台合作等方式来刺激销售。随着抗疫工作的逐步完善,广州地区评级变成低风险,大家被压抑已久的消费需求在5、6月份得到充分的释放。

第一太平戴维斯广州商铺部董事何俊明表示:“太古汇、天环广场、天汇广场及丽柏广场的奢侈品销售得到了不同的提升,甚至看到各大奢侈品牌店铺出现限制人流及排队进店购物的状况。本地奢侈品市场回暖主要有以下几个方面的原因:新冠疫情下,出国旅游及代购受限,加速了消费回归国内的趋势;珠三角地区习惯去香港购买奢侈品的消费力被保留在本地市场消化掉;奢侈品牌借势调整价格,新系列款式的定价不断与欧洲价格靠近,吸引了部分对价格

敏感的消费者。”

另外,二季度起,购物中心逐渐取消租金减免措施,转以发放各类优惠券带旺商场人流。5月份,万达商管在全国发放总额逾2亿元的消费券刺激消费,受益于此,广州万达广场“五一”期间销售额恢复至去年同期的91%。除此之外,包括正佳广场、天河城及万菱汇在内的各大商场加码节日促销,推出丰富多样的推广活动。化妆品牌扩张势头迅猛,引领零售业复苏。彩妆集合店WOW COLOUR本季在全市主要购物中心开出6家新店,另外完美日记及其姐妹品牌完子心选、知名新零售品牌KK集团旗下的THE COLORIST调色师在新店扩张上亦表现不俗。餐饮品类拓店扩张则由喜茶、娃哈哈、SEVENBUS及广笺记等品牌领衔。

物流地产

线上消费需求使电商保持增长,投资者开始关注物流地产等

世邦魏理仕华南区顾问及交易服务、产业地产部主管邓伟表示:“未来半年,预计位于广州北部的富力新一期项目和位于南沙的万纬项目将落成,新增体量共计19.7万平方米,全市空置率将小幅攀升。虽然广州的疫情形势已缓解,但疫情催生的消费行为改变仍对物流需求产生影响,譬如居民的线上消费需求使电商保持持续增长,成

为仓储物业去化的重要驱动力。预计随着经济及需求进一步复苏,租金有望保持稳定,传统核心区的租金或仍有增长空间。”

据世邦魏理仕统计,多年来,广州大宗商用物业投资成交主要集中在写字楼和商场两类物业,以2017-2019年为例,接近九成的大宗成交以写字楼或商场为主。相比而言,酒店公寓及工业

类的物业成交金额占比较低。但近年来投资者越发关注新型地产的投资,包括物流仓储、数据中心和其他受惠于公募REITs试点办法的新基建资产,以及酒店和长租公寓。根据世邦魏理仕最新发布的投资者意向调查,2020年关注工业物流、数据中心和房地产债的投资者较2019年分别上升了8、16和7个百分点。

投资市场

境外投资者加大对中国的关注

在大宗交易方面,据世邦魏理仕统计,广州上半年录得共29.2亿元的大宗交易,其中第二季度仅录得一宗,是某地方商业银行以4.4亿元购买珠江新城5800平方米的商业裙楼。至此,上半年一共录得三宗银行在广州购置或

定制物业的案例。得益于中国在此次疫情下是全球较早且较有效实施复工复产的国家,社会经济运行恢复大致平稳,加强了境外投资者对中国投资市场的关注度。

第一太平戴维斯分析称,在防疫形

势向好及资金流动性增强的综合作用下,广州写字楼投资市场问询量及实地考察量明显增长,投资者背景亦越发多元化。境外投资者多通过书面或是线上方式寻找投资标的,资金充沛的境内投资者投资兴趣见涨。