

# 随着经济活动复苏 高标仓储需求反弹

7月广州一手写字楼市场供应较上月10.97万㎡的高位,回落69%,但仍然有136套3.45万㎡的新货入市。数据显示,市场成交同样呈下滑趋势,环比下跌19%,为161套4.12万㎡。仓储方面,随着经济活动的迅速恢复和被抑制需求的释放,高标仓储需求二季度出现明显反弹。

■新快报记者 何璐诗

## 上月供应回落明显

### 琶洲办公市场被看好

相比于6月10.97万㎡的供应高位,7月一手写字楼市场供应回落69%,供应主要来自白云、南沙、花都区,各区各有一个项目获得写字楼新批预售。白云区新盘白云之窗亮相,为断货数年的白云新城板块带来2.25万㎡的甲级写字楼,产品面积段介于118-317㎡之间。南沙区中交汇通中心继6月供应1.10万㎡的甲级写字楼后,7月再添0.65万㎡新货。花都区保利国际金融中心入市V6、V8两栋全新小独栋商业楼,每栋均为0.27万㎡。

来自广州中原研究发展部显示,7月市场成交同样呈下滑趋势,环比下跌19%,为161套4.12万㎡。6月甲级写字楼成交占主导,占比达69%。成交前二的为番禺区思科智慧城、南沙区中国铁建环球中心,分别交易0.54万、0.43万㎡。另外,南沙区产投大厦录得两个整层的甲级写字楼交易共计0.42万㎡。保利鱼

珠港、广州国际空港中心、广晟万博城等在售项目销售稳定,7月亦录得整层写字楼交易。

非甲级写字楼成交占比26%。其中接近一半来自黄埔区金博商务中心,项目C1、C2栋小独栋写字楼集中网签,共计0.56万㎡,属于项目一期的整体确权。番禺区活跃项目金山谷创意产业园再度售出2栋小独栋写字楼,分别为0.22万、0.25万㎡。

从区域而言,华中区资本市场部主管、执行董事苏俭婷表示接下来更看好琶洲。她认为,琶洲作为政府定位的互联网电商总部集聚区,随着唯品会项目的人市及阿里巴巴、小米、丰树、国美等一系列项目的封顶,总部集聚效应已初步显现,未来琶洲或将承接珠江新城,成为广州下一个CBD。

从全国来看,戴德梁行数据显示,办公/研发办公物业受到买家追捧,而零售物业成交宗数则有所下滑,从2019下半年的17宗下降至2020上半年的10宗。

戴德梁行分析指出,投资人对潜在投资项目资本化率要求进一步提高,业主对价格预期也更加理性,一线城市的办公及零售物业的资本化率相对于2019年平均上升了10-30个基准点,仓储物流资本化率相对于2019年平均上升10-20个基准点。

## 高标仓储需求

### 二季度出现明显反弹

这边厢写字楼供应回落,那边厢仓储需求呈冲高态势,由于经济活动的迅速恢复和被抑制需求的释放,高标仓储需求二季度出现明显反弹。CBRE世邦魏理仕最新发布《2020年第二季度中国物流市场报告》显示,2020年上半年高标仓库净吸纳量累计录得90万平方米,相比去年同期增长31%,其中二季度同比增长110%。受益于二季度需求的反弹,包括南京、杭州、宁波、成都和重庆等城市空置率均有不同程度的下降。

据世邦魏理仕观察,当前复苏的需求动力以第三方物流和电商为主,占租赁需求的80%以上。此外,疫情催生了生鲜和医药零售商以及中央厨房的需求不断增长,推动冷链需求持续上升。然而,服装运动品牌等部分租户采取了更严格的成本控制措施,本季度部分著名零售品牌租户在主要城市群中寻求整合搬迁的仓库。

租金方面,一线城市和周边卫星城市保持韧性。在中西部市场,由于短期供过于求,业主优先考虑提升出租率。因此,2020年二季度高标仓库整体租金环比下降0.6%。

展望未来,世邦魏理仕预计供应高峰将延续至2021年中,未来12个月内将有总计近645万平方米高标仓库面积交付,空置率将在2021年中达到峰值然后呈下降趋势。因此,预计未来六个月的整体租金增长保持平稳,但一线及周边卫星城市仍能实现2%-3%的年增长率。

# 中国奥园打造旧改样本,助推大湾区城市升级

随着国内不少城市已经开始从增量时代进入存量时代,城市更新这片蓝海也在吸引着越来越多房企进入。作为“千亿俱乐部成员”,中国奥园将城市更新作为重要的发展战略,立足粤港澳大湾区,同时布局环北京区域、中西部城市群及北部湾经济区,积极投身“三旧”改造再开发中。截至2019年底,中国奥园拥有逾30个城市更新项目,并有40多个项目正在有序推进中,已实现旧城、旧村、旧厂“三旧”改造全覆盖。

在此基础上,中国奥园加速推进城市更新项目,今年4月,已确认成为珠海联安旧村改造项目实施主体;6月,确认成为东莞市清溪镇大利社区荔枝村南商住更新单元的前期服务商;7月,举行东莞市岭头社区城市更新项目启动仪式。

## 战略合作 加码大湾区

2020年上半年,虽然不少房企放缓拿地速度,但中国奥园积极拓展新项目,旧改合作明显增加,先后与卓志集团签约开发广州黄埔嘉利码头改造项目;联合广东合汇、粤港澳大湾区产融投资顺利成为广州市增城区朱村街横塱村旧改项目的合作企业;与青岛经济技术开发区投资控股集团达成战略合作,首期合作项目拟为38条旧村改造。

7月26日,中国奥园又与花样年签署城市更新战略合作协议,就大湾区城市更新项目展开合作,截至2019年底,花样年在大湾区持有46个城市更新项目。

中国奥园以开放包容的态度开展合作项目,可以取长补短,资源整合,持续扩张大湾区的城市更新业务的同时,实现共赢。

将大湾区作为拓展城市更新项目重要战场的中国奥园,其旧改业务在大湾区已占比八成以上。亿翰智库分析称,中国奥园在广州、深圳、珠海、东莞、佛山等几个重点城市均表现出很强的综合实力。

在广州,奥园城市更新项目遍布荔湾、黄埔、番禺、南沙、增城等区。其中,参与改造的广州市增城区南坐村,是增城区第一个通过公开招商方式进行更新改造的旧村,自启动签约以来,速度势如破竹,仅用45个有效工作日突破八成,刷新增城区旧改签约纪录。在珠海,中国奥

园拥有10多个城市更新项目,目前已成为珠海翠微和联安旧村改造项目实施主体、平沙奥园广场、鞍蓬路项目申报主体,同时快速推进关闸村、高沙村、下圩村和水翁坑村等多个旧改项目,成为了珠海最大的城市更新企业之一。

## 奥园旧改模式 打造城市更新样本

克而瑞近期一份报告显示,在TOP50上市房企中,约有61%的企业涉足了城市更新领域。中国奥园如何在众多房企中突围而出?

中国奥园实施“一业为主,纵向发展”的发展战略,以房地产开发为核心主业,纵向发展相关产业,本身具有“复合产业、本土企业、品牌口碑、人才、资金、示范项目”六大优势。

虽然城市更新项目有着周期长、难度大、涉及多方利益等因素,但中国奥园凭借多年运作,依靠“专业团队+复合产业”,将教育、医疗、养老、商业、文化、产业、科技等复合产业融入旧改项目,积累了丰富的城市更新经验,形成了“奥园旧改模式”。

中国奥园充分运用自身优势和模式,打造城市更新项目样本,拥有整村改造复建回迁和多个旧改项目建成开业的成功案例。相继火爆开业的珠海奥园广场、广州萝岗奥园广场等便是其中的经典案例。

旧改项目珠海奥园广场,以前是珠



海梅溪村旧工业区,整体环境脏乱差。项目于2015年正式启动,仅用三年时间建成集购物、休闲、娱乐、文化、餐饮、商务、居住多功能为一体的国际时尚商业中心。珠海奥园广场成功打响了奥园城市更新品牌。

继梅溪旧工业区之后,中国奥园又成为珠海翠微旧村改造项目实施主体。珠海最大的城中村翠微村旧改项目正处于一、二级联动转化阶段,项目将采取“整体拆建+局部保护”的方式进行改造,开发建设总成本预计需约121亿元。

中国奥园积极投身到“三旧”改造开

发中,有效形成差异化竞争,在六大优势支撑下,将成功经验复制到其他项目,发挥品牌效应。

伴随着广州、珠海等大湾区城市更新的加速建设,优质旧改项目的价值将逐步释放,“奥园旧改模式”将为大湾区打造更多城市更新样本。

中国奥园通过城市更新等持续增强续航能力,获评“2020年中国房地产城市更新十强”。在7月27日财富中文网发布的2020年《财富》中国500强排行榜中,中国奥园荣列榜单第204名,较去年劲升75位。

(丁灿)