

# 甲级写字楼成投资热点

文/图 邓窕玲

受到“五限一紧”的政策影响，住宅市场投资热度受到打击，投资客逐渐将眼光投向商业市场。从办公市场来看，近年来，随着东莞经济的不断发展，原有的第三代写字楼已不能满足当前的办公需要，第四代甲级写字楼的出现大大改善了原有的办公环境，吸引了大批的投资客青睐。



甲级写字楼受欢迎

## 1

## 多个甲级写字楼入市

受到“五限一紧”的政策影响，住宅市场投资热度受到打击，投资客逐渐将眼光投向商业市场，同时，随着前期大量住宅市场的人市及完工，大量的住宅成为新的投资热点，推动了商业市场的投资热度不断上升。

从办公市场来看，近年来，

## 2

## 甲级写字楼成投资热点

随着民盈山国贸中心、浙商大厦、万科广场等一批甲级写字楼的人市，改变了市场竞争环境，随着金融的迅速发展及中央商务区的雏形逐步形成，对于高端写字楼的需求愈发强烈，甲级写字楼的崛起成

据数据显示，2017年东莞商业地产供应面积115.45万m<sup>2</sup>，合计8999套。2017年商业供应量同比去年均有所下滑，主要由于今年开发商专注点在住宅市场，商业市场热度有所下滑。受到各类政策调控的影响，商业市场投资热度回升，成交量价同创新。

业内人士表示，投资写字楼首先考虑地段，尤其是那些中央商务区和金融区的写字楼，例如东莞南城CBD中央商务区的地块区位和交通条件优越，这区域的写字楼值得关注。其次，写字楼的品质，例如户型结构布局是否适用、采光通风是否良好、大堂的品位和布置、电梯质量与配置状况等，另外就是物业管理的好坏是决定投资能否保值和增值的一个重要因素。为满足高新企业国际化商务办公

## 4

## 投资重点选地段

需要，东莞写字楼硬件品质集中提升，第四代写字楼已在东莞入市，写字楼市场进入升级换代阶段。写字楼作为最高端的地产投资品，在限购的大环境下拥有更广阔的增值空间。据了解，城区多个甲级写字楼项目于近三年集中入市，写字楼租金也在稳健快速上升。未来，随着粤港澳大湾区的进一步发展，以及南城CBD建设的不断推进，东莞写字楼市场仍前景无限。

## 5

## 价格有望再创新高

城区写字楼群雄逐鹿、品牌相争，成市场热点。受湾区规划利好、莞深融城、产业转型升级加速、轨道交通持续投入运营等利好因素支撑，东莞商务中心快速发展，高端商务物业供需持续活跃，优质地段项目持续受市场追捧。继2016年浙商大厦入市，紧接着寰宇汇金中心及保利珑远国际广场相继入市销售，预计2018年入市项目有碧桂园中心、寰宇汇金中心、民盈山国贸中心继续加推等，城区写字楼热度不断升温，写字楼竞争进入白热化阶段。

高端写字楼仍为投资热点，价格有望再创新高。随着金融业的高速发展及写字楼入驻行业的多样性增多，当前写字楼已不能满足当前存在的大量升级换代需求，以及当前写字楼供应主要集中在城区尤其以南城基地为主的中心商务圈雏形的逐步形成，一批高端写字楼的崛起，通过其硬件品质集中提升，居住、物业等方面改善，吸引了大批投资者及办公刚需客的青睐，高端品质写字楼将成为东莞投资热点，价格有望持续走高。

## 3

## 租金明显上涨

场、第一国际放租为主。从东莞写字楼放租租金月度走势来看，多年来写字楼放租租金相对平稳，而2017年写字楼租金明显升高，究其原因：一、除金融、地产、贸易以外，近年东莞写字楼新入驻许多文化传媒、医疗体检、美容养生、教

等高端甲级写字楼中，反映地段优越的东莞高端甲级写字楼备受广大投资客青睐，成市场先锋。东莞经济发展主要以中小企业发展为主，该类企业主要倾向于中小户型的写字楼为主，成交区间主要为100—400m<sup>2</sup>为主。

育培训、家政、环保、物流、旅游、高科技等企业。写字楼办公需求明显增多，推动价格有所走高。二、高端写字楼尤其地段优越的甲级写字楼逐渐增多，租金水平上升。三、部分写字楼项目受益于R2线地铁开通，租金水平明显升高。

## 东莞商业地产新变革沙龙顺利举行



东莞商业地产新变革沙龙现场

6月6日下午，东莞商业地产新变革沙龙暨中购联铱星云商东莞分会成立仪式在东莞康帝酒店圆满举行。此次会议选举东莞万科商业管理有限公司总经理程风波担任东莞分会秘书长一职。程风波表示：“很荣幸此次被授予秘书长头衔。未来，我们东莞万科商业将携手中购联铱星云商以及各商业同仁们，紧跟东莞发展脉搏，充分发挥全资源整合的优势及行业代表的影响力和号召力，全面助力品质生活升级，打造更丰富的生活体验，为东莞商业地产的发展做出贡献。”

据了解，本次沙龙得到了深、莞两地众多企业的支持，来自深、莞两地的众多商业地产开发商、运营商、购物中心及品牌商高层代表、行业精英出席了沙龙，对东莞商业未来的新格局以及商业地产发展的新趋势进行了热烈探

讨，现场互动精彩纷呈。

沙龙上，盒马鲜生华南大区开发总监从线上会员到线下引流方面分析了餐饮零售重构的原因，东莞本土品牌东莞东日服饰有限公司负责人分享公司在莞20多年的发展历程与零售的变化，腾讯位置大数据商业化高级商务经理介绍了“腾讯位置通过统计用户线下的行为数据，经人工智能加工后可预测分析该用户的特征，进而企业家可进行精准营销”的事例。

除了零售行业在变化，随着东莞经济实力和消费水平的不断提高，消费者的需求和行为瞬息万变，购物中心、品牌商承载的内容将会有哪些新变化，呈现哪些新趋势？围绕此议题，与会嘉宾们分享了自己的见解。广东海德东方商业管理投资有限公司总经理表示：“利用大数据技术安排一天的生活将成为未来趋势，消费者的愉悦感和体验感。”

(常思雯 张婧 杨文)

## 国家级戏剧普及教育培训基地花落东莞

6月5日，创新公共文化服务项目，“阳光计划”在东莞市文化馆实验剧场举行一周年庆典。此次活动上，中国演出行业协会会长朱克宁对“阳光计划”给予了很高的评价。中国演出行业协会艺术普及教育委员会主任崔宁代表中演协，将国家级“戏剧普及教育培训基地”牌匾授予“阳光计划”。

据悉，一年来，“阳光计划”足迹遍及东莞各镇街8大剧场，演出精品剧目近200场，观众人数超过12万人次，一大批家长通过“阳光计划”养成了带孩子走进剧场的文化消费习惯。在少儿戏剧文化的推广和普及上，“阳光计划”同样进行了有效的探索，从“观剧到演戏”，一批“小演员”开始学习和了解戏剧艺术，并积极参与戏剧表演学习、实践。



东莞市文化馆馆长黄晓丽表示：“‘阳光计划’的出炉，是企业主动参与公共文化服务的新尝试。项目由政府搭台，专业机构唱戏，普惠性推广儿童剧演出及文化人才培养活动，我们希望通过项目的实施，为文化企业参与儿童戏剧普及开辟通道，并开创中国儿童戏剧产业的东莞模式。”

当天还进行了“小福象IP战略”

### 公告·声明·启事

**清算公告**  
东莞市广元贸易有限公司经公司股东会决议，决定解散，成立清算组清理公司债权债务，债权人自本公司公告发布之日起45日内向我公司清偿并申报债权。清算组联系人：毛里奇奥·卡利尼，联系电话：13537220928，地址：东莞市茶山镇兴泰路茶山工业区7号K，2018年6月7日

**清算公告**  
东莞市卡瑞奇喷气科技有限公司遗失已填开增值税专用发票(抵扣联、发票联)2份，发票代码：4400174130，号码：125874104、12587405，已盖发票专用章，特此声明。2018年6月7日

**清算公告**  
东莞市飞科自动化科技有限公司经公司股东会决议解散，成立清算组清理公司债权债务，债权人自本公司公告发布之日起45日内向我公司清偿并申报债权。清算组联系人：吴向东，电话：18029066690，地址：东莞市松山湖高新技术产业开发区创新科技园1号1楼2号201、201E、205室(集群注册)，2018年6月7日

**清算公告**  
东莞市深兴光电有限公司经公司股东会决议解散，成立清算组清理公司债权债务，债权人自本公司公告发布之日起45日内向我公司清偿并申报债权。清算组联系人：黄国栋，电话：1802006766021，账号：44050177917000000134，声明作废。

**减资声明**  
东莞市鬼才文化传播有限公司经公司股东会决议，同意减少公司注册资本人民币3万元。请债权人自本公司声明见报之日起45日内向我公司登记债权，本公司将依法依规向债权人承担法律责任。特此声明。2018年6月7日

**清算公告**  
东莞市瑞翔塑胶有限公司经公司股东会决议，成立清算组清理公司债权债务，债权人自本公司公告发布之日起45日内向我公司清偿并申报债权。清算组联系人：张伟华，电话：13829148779，地址：东莞市大朗镇石村五金厂五楼28号，2018年6月7日

**清算公告**  
东莞市飞科自动化科技有限公司遗失中国银行东莞长安支行中路支行开户许可证，核准号：J6020041105401，声明作废。

**清算公告**  
东莞市航源电子五金制品厂遗失国地税税务登记证正副本，税号：441900167643759，地税税号：4419233013102，特此声明作废。

**声明**  
兹有东莞市领先广告有限公司原公章遗失，声明作废。该公章财务章未备案所造成法律责任自行承担。

**声明**  
兹有东莞市航源通讯有限公司公章财务章遗失，声明作废。该公章财务章未备案所造成法律责任自行承担。

### 公告·声明·启事

东莞市浩溪美诚广告设计有限公司遗失营业执照正本，注册号：441900067630266，编号：0711494，声明作废。

东莞市峰瑞五金器材批发有限公司遗失公章，声明作废。未到公安局备案，引起法律责任自行承担。

东莞市企石石业有限公司遗失营业执照正本，开户许可证，核准号：16020004772901，账号：2600301900100000198，声明作废。

东莞市厚街浩诚电子机店遗失营业执照正本，社会信用代码：94419001000000198，声明作废。

东莞市丰厚电子有限公司遗失电子营业执照，编号：300161101441818，特此声明作废。

东莞市风琴翠湖西餐厅遗失营业执照正本，声明作废。

李效荣先生遗失道路运输证，证号：粤BTX888，声明作废。

李效荣先生遗失道路运输证，证号：粤BTX888，声明作废。

注 销 公 告

广州市鑫美化妆品有限公司(统一社会信用代码：91440101MA591PAB3Y)经股东会决议，同意向工商登记机关申请注销登记。请债权人在公告之日起45日内向我公司清偿并申报债权。联系人：陈穗生，电话：13609772635，地址：广州市海珠区江燕路99号1306房(仅限办公用途)。2018年6月7日