

# 甲级写字楼成投资热点

文/图 邓宛玲

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入市及完工,大量的住宅商成为新的投资热点,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入市,改变了市场竞争环境,随着金融业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

为了新的市场热点,受到了投资客的青睞。据了解,2017年200-300㎡的写字楼仍为市场成交热点,高达396套,且均价为13136元/㎡,主要集中浙商大厦、万科中心、寰宇汇金中心、G1峰汇

据数据显示,2017年东莞商业地产供应面积115.45万㎡,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,成交量价同创新高。

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100-400㎡为主。

3

## 租金明显上涨

受轨道交通布局及湾区规划影响,热点镇街放盘租金上升明显。据悉,2017年东莞三级市场写字楼租金均价为56元/㎡,同比去年上升13.11%。从区域角度看,南城写字楼放盘租金最高,为69元/㎡,主要以台商大厦、华凯广场、财富广

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

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。

4

## 投资重点选地段

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

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业投资品,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

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、物业等方面的改善,吸引了大批投资者及办公刚需客的青睞,高端品质写字楼将成东莞投资热点,价格有望持续走高。

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,高端商办物业供需持续活跃,优质地段项目持续受市场追捧。继2016年浙商大厦入市,紧跟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。

# 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铭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铭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号召力,全面升级商业配套,满足顾客所需,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。消费者早上起床,打开手机APP即可

看会议议程,当打开手机导航进入商场时,将自动推荐网红店,当进入停车场时智能刷脸识别,并且会有机器人帮你引领车行、指引走到购物中心”,何莉儿(品唯餐饮策划管理有限公司)CEO则表示“不断用新的场景,更人性化的服务满足消费者的体验感是未来的趋势”。

对此,主持人程风波总结道:“越来越多的消费者已经不能满足于仅仅在商场购物,而是呈现出休闲、运动、娱乐、就餐、培训等多方面的消费诉求,这也在一定程度上形成了‘买方市场’。东莞万科商业作为开发商,未来将更加关注消费者的喜好,重视购物中心给消费者带来的感受;我们营运团队、企划团队和招商团队不仅关注场景的迭代,还将通过嗅觉、味觉、听觉、视觉以及触觉等‘五感’改善购物中心,增强消费者的愉悦感和体验感。”

(常思雯 张婧 杨文)

## 5月东莞新房二手房成交量均上涨

文/陈泽烽 陶进进

已经过去的5月份,楼市供应以围绕滨海片区为主。2018年5月东莞一手住宅新增供应约4070套,其中滨海片区和松湖片区占主要。其次为市区(泛市区)及水乡片区,超过800套。滨海片区、水乡片区及市区为近两年东莞利好规划主要区域,楼市前景被看好。

### 项目来访人气火爆

近段时间明星活动频频,继虎门君悦东方“陈豪·薛家燕”助阵项目加推,“李克勤”助阵星河时代项目加推活动,本周正中峰璟湾推出“世界湾信峰璟”主题活动开放营销中心及样板房,由香港演员方中信助阵,来访人数达千人,项目来访人气火爆,为其待推产品宣传造势。其余项目均以小批量顺推及中小型暖场活动为主。

据东莞市房产管理局公众信息网数据显示,5月份最后一天即31日,东莞商品房共成

交327套,其中住宅成交146套,成交面积18268.79平方米,成交总金额32115.16万元,成交均价约17579元/平方米。非住宅成交181套,成交面积8803.99平方米,成交金额12462.09万元,成交均价14155元/平方米。

据了解,上周共计有3个项目顺推入市,分别为石龙的新鸿基珑汇推售30套洋房,石排国际公馆推售78套洋房,石龙的嘉宏锦峯推售31套洋房,整体去化率达52%。

### 一手成交量止跌且均价稳定

笔者了解到,5月,东莞新增供应43.56万㎡,环比今年4月上涨3.2%,供应4068套,整体供应一直比较低迷,其中大岭山镇的金地前海山项目为供应大头,5月合计供应682套。截止到5月31日,东莞库存面积488万㎡,按照近6个月东莞消化库存的速度计算,东莞去库存时间约为11.8个月,有一定的去化压力。

据乐有家研究中心监测数据显示,2018年5月东莞一手住宅成交4145套,环比4月上涨27.1%,同比去年5月上涨55.3%。5月东莞一手住宅均价16947元/㎡,环比下跌0.05%,幅度波动不大。具体到各片区成交上,东莞六大片区成交量除东南临深片区稍有下跌外,其他五大片区均上涨,其中松山湖片区成交1030套,上涨幅度最高为56.3%,主要是受大岭山镇金地前海山项目网签成交带动。东部产业园片区

成交1177套,位居六大片区之首,主要是受桥头镇山水江南花园(11000元/㎡)和东坑镇四季松湖(16000元/㎡)项目网签带动。

成交均价方面,除水乡新城和东部产业园片区均价有所下跌外,其他四大片区均上涨,其中东部产业园片区环比下跌13.46%,主要是部分低价网签盘拉低。滨海片区均价20705元/㎡,位居榜首。

乐有家研究中心监测数据显示,5月东莞各镇区成交占比出现较大变化,松山湖片区和东部产业园片区总成交量占到整个东莞成交量一半以上。滨海和东南临深片区占比低于10%。

5月份大岭山镇成交508套,超越石碣镇位居榜首,主要得益于金地前海山项目成交带动,而东坑镇因万科四季松湖集中网签带动,5月份成交量稳居第二。

### 二手房环比带看量上涨

据乐有家研究中心监测数据显示,5月东莞二手房成交3539套,环比4月上涨31.7%,二手房成交均价15954元/㎡,环比4月上涨7.58%。

据乐有家各门店监控数据显示,5月份东莞二手房带看量环比4月有所上涨,但放盘量则有所下跌,主要是受粤港澳大湾区规划出台利好消息影响,业主持乐观态度,放盘放缓,而客户也看好后市,看房意愿增强。

具体到各片区成交占比上,六大片区二手成交量都上涨,其中东南临深片区成交1168套,环比上涨33%,东南临深片区也是六大片区中成交量最高的片区。城区片区成交

1029套,略低于东南临深片区。

5月份,樟木头镇继续保持二手房第一位置,累计成交729套,东城区成交400套紧随其后。东莞二手房品房4月成交量小于20套的有8个镇区,占比达24.2%,相较于4月有所下跌。

乐有家研究中心统计了5月东莞各片区二手住宅挂牌均价数据,六大片区三跌三升,其中东南临深片区挂牌价22138元/㎡,位居榜首,环比上涨4.09%,上涨幅度也最高,城区片区挂牌价20644元/㎡,环比下跌3.53%,下跌幅度最高。整体来看,各片区挂牌价升降幅度不大,均维持在±5%范围内。



## 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,大型儿童戏剧精品惠民行动——“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。未来一年,东莞市文化馆将携广东艾利发剧院管理有限公司、广东小象艺术剧团等,经由东莞市妇联等单位,面向全市特定青少年群体,无偿捐赠演出门票共计4000张,让更多青少年及特殊家庭儿童能够走进剧场欣赏高雅艺术,从而推动公益性儿童艺术普及工作。

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”



国家级“戏剧普及教育培训基地”牌匾授予“阳光计划”

发布,系统阐述了小福象未来的发展路径;开展了“中国儿童戏剧教育的发展路径及如何本地化”的主题研讨会。此外,2018小福象艺术节启动仪式也在当天举行,小福象将和全市近20家儿童艺术教育机构联动打造戏剧主题夏令营。(文/图 余晓玲)

### 公告·声明·启事

#### 清算公告

东莞如门贸易有限公司经公司股东决定解散,成立清算组清理公司债权债务,请债权人自本公告发布之日起45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:毛里齐奥·丰毓利尼,联系电话:13537220928,地址:东莞市常平镇兴伟路豪山工业417K,2018年6月7日。

#### 清算公告

东莞市卡南高磁电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:12587404,12587405,已盖发票专用章,特此声明。

#### 清算公告

东莞新语景文化传播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,请债权人自本公告发布之日起45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:吴向东,电话:18029066609,地址:东莞松山湖高新技术产业开发区创新科技园11号楼2楼201D、201E、205室(朱群注册),2018年6月7日。

#### 清算公告

东莞市深兴光电科技有限公司遗失建设银行东莞长安新兴分处开户许可证,核准号:J6020067660201,账号:440501779170000000134,声明作废。

### 减资声明

东莞市才文化文化传播有限公司经公司股东会决议,同意减少注册资本,由原人民币30万元减少为3万元。请债权人自本公告发布之日起15日内,向本公司申报债权,本公司特此依法向企业登记机关主管机关申请减资登记,特此声明。2018年6月7日。

### 清算公告

东莞松崎塑胶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,请债权人自本公告发布之日起45日内向我公司清算组申报债权。清算组联系人:张怀平,电话:13829148779,地址:东莞市大朗镇石厦村金沙岗五路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民生银行东莞长安中路支行开户许可证,核准号:J6020041105101,账号:718560961551,声明作废。

### 清算公告

东莞市厚街河田餐饮店遗失大国、瑞粉税务登记证正、副本,税号:4419001980213351701,遗失后经营许可可证正本,编号:JY24119060113088,特此声明作废。

### 清算公告

陈望达于2018年3月22日在惠州市惠城区沥林镇山陂村被蓝五姜牌客车,车牌号:粤S7B182,发动机号8F32011127,车架号LZWADAG8F1046057,

### 东莞市清溪美诚广告设计公司服务部

遗失营业执照正本,注册号:441900607650206,编号:0711494,声明作废。

### 东莞市峰琪五金器材批发有限公司

公章财务章遗失,声明作废,因未到公安局备案引起法律责任自行承担。

### 东莞市企石利达塑胶厂

遗失营业执照,编号:16020004772901,账号:260030190010000198,声明作废。

### 东莞市厚街浩诚手机店

遗失营业执照,编号:0355910,声明作废。

### 东莞市凤岗翠湖西餐厅

遗失营业执照,注册号:441900601657128,编号:0081303,声明作废。

### 东莞市横沥福丰五金制品厂

遗失大、地税税务登记证副本,税号:441900167643759,地税代码:4419235013102,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,需重刻。特此声明作废。

### 东莞市陆航通讯有限公司

公章财务章遗失,声明作废,该公章财务章未备案造成法律责任自行承担。

### 东莞新创娱乐有限公司

遗失营业执照正本,社会信用代码:91441900MA7ULR6764,编号:0779683,声明作废。

### 东莞市东城明冠网吧

遗失营业执照副本,统一社会信用代码:914419006751592390,编号:0569258,声明作废。

### 东莞市川晋服饰有限公司

遗失营业执照,代码:91441900MA4WGH162X,编号:0999378,声明作废。

### 东莞市丰嘉木通建材有限公司

遗失电子营业执照,编号:30016110114518,特此声明作废。

### 东莞市东坑通卡

遗失营业执照,注册号:441900603330648,编号:04339926,声明作废。

### 李效荣先生

遗失道路运输证,证号:粤交运管驾字002347941号,特此声明作废。

### 注销公告

广州市鑫黛美容化妆品有限公司(统一社会信用代码:91440101MA59TPA13Y)经股东会决议,同意向工商登记机关申请注销登记,请债权人自本公告发布之日起45日内联系或申报债权。联系人:陈德生,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。