

广州写字楼新增供应减少 空置率在一线城市中最低

近日,写字楼市场被广泛关注,部分城市写字楼租金开始出现波动。而来自合富研究院等机构的报告显示,上半年广州甲级写字楼新增供应大幅减少,7月份新增供应同环比均减少约九成,减幅最为明显,空置率维持低位。

■新快报记者 丁灿



新快报记者 宁彪/摄

供应

新增供应持续收窄

今年以来月均新增供应不足三万平方米

来自合富研究院的数据显示,今年以来广州写字楼新增供应明显放缓,月均新增供应仅2.7万平方米,同比减幅超六成。其中7月写字楼新增供应同环比均减少约九成,减幅最为明显。

合富大数据显示,7月全市写字楼成交量为49126 m²,同比下降29%,但环比6月上升27%;成交量6月有所下探后7月反弹回升,为年内第二高位,奠定下半年良好开局。新增供应方面,7月仅一个项目取得新增预售,是位于番禺华南板块的万科未来之丘。7月成交量主要集中在南沙和花

都两个区域,两区成交量占全市的60%,尤其是南沙7月的成交量环比上涨了328%,主要受中国铁建环球中心大量成交影响;而花都则有广州国际空港中心作为持续成交主力。中心区域仅天河一区成交显眼。合富辉煌(中国)商业地产总经理张智斌指出,由于中心区域的新增供应明显不足,处于青黄不接阶段。这时靠近核心商务区的一些板块便会受到买家们的关注,例如第二CBD、番禺万博及华南板块等,预计写字楼新增供应减缩的情况要到年底到明年初琶洲电商区域的多个全新项目推出才会得以缓解。

需求

需求有所放缓

但空置率属国内一线城市中最低

世邦魏理仕广州研究部主管杨丰宁表示,自2018年年末以来,广州优质写字楼市场需求持续放缓,2019年上半年优质写字楼净吸纳量较2018年下半年环比减少约30%。租金报价有所松动,租户议价空间增大,租金增长也显著放慢,半年租金仅环比增长0.5%,较2018年下半年的增速减少4.5个百分点。尽管需求放缓,但由于广州优质写字楼市场在第二季度末空置率仅4.9%,在国内一线城市中最低。

宏观环境的不确定性对市场需求带来一定影响,戴德梁行华中区研究部助理董事及主管袁雪玲表示,部分内资中小型企业退租现象持续,租户观望情绪浓厚,扩租和升级搬迁的决策更为谨慎。受此影响,上半年广州甲级写字楼净吸纳量为6.2万平方米,较去年同期减少54.4%。由于新增供

应的缺失,广州甲级写字楼空置率仍维持低位,二季度末空置率为一线城市最低值,目前市场仍为业主方市场,平均租金保持平稳,同比微升0.8%。面对租赁需求放缓的现象,业主通过提高佣金、给予优质租户一定的租金优惠来刺激租赁成交已成为普遍现象,但并未出现大量降租情况。

合富辉煌(中国)商业地产总经理张智斌指出,广州写字楼市场发展向来比较稳健,无论是租金水平还是空置率方面,都基本能维持一个较为稳定水平。今年以来情况亦如此,未见有大量退租或降租情况出现,如果有退租也是一些个别的中小型企业为主,属于正常范围之内;租金方面亦相对稳定,今年上半年全市甲级写字楼平均租金为191元/m²,同比有小幅增长,月度波动变化不大。

转型

“空置率提升是政府在引导企业转型 避免产业空心化”

近年来,金融行业整顿,很多不适应时代发展的企业倒闭,很多企业搬迁出核心地段或者更换到更新的企业办公楼去,造成一定程度上的空置,合富辉煌(中国)深圳公司总经理李举明表示,随着供求关系的变化,自然租金就会下滑。对于写字楼的空置率提升、租金下降,后续还有源源不断的写字楼供应,这是政府有意识的让企业在转型,降低企业运营成本,激发产业落地,同

时也鼓励创新型企业落户,提供更好的营商环境,这是政府在下一盘长远的棋,产业才能兴国,这是避免产业空心化的重要举措。

李举明认为,广州写字楼的供应量会大幅度的增加,由于从开发商的角度来讲,写字楼的出售价格是低于住宅和公寓的,而且写字楼的出租与空置率的问题还需要看区域发展的热度,所以会出现很多发展商将写字楼改成公寓出售的情况。

趋势

广州写字楼发展将趋向稳健 未来四年44%优质写字楼供应来自琶洲

合富辉煌(中国)商业地产总经理张智斌预计,广州写字楼整体亦将往更加稳健向好方向发展,几个方面因素:第一,大湾区发展将带来更多产业行业发展及进驻,办公需求不断增长;第二,目前各商务板块有其自身定位及产业规划,利于不同类型公司发展,无论是产业引导还是税收人才等扶持政策方面,都已有较为完善指引,整体营商环境优良;第三,广州写字楼综合质素正在不断提升,如产品设计、物业管理水平等,这也是吸引更多新企业进驻的原因。

未来四年(2019-2022年)广州将有319万平方米的新增优质写字楼供应,44%将位于琶洲。世邦魏理仕广州研究部主管杨丰宁分析称,今明两年琶洲推出预租的写字楼将逐步增多,压力开始显现,预料琶洲租金增长将开始放缓。2019年下半年租金将有所下调,但珠江新城租金议价空间的加

大,将对刺激需求产生一定效果。比如近期我们看到,个别第三方办公服务运营商借此机会在广州扩张,承租多个办公地点,预料珠江新城租金将逐步企稳。

展望更长的时期,随着琶洲供应的增加,传统商务区也同样面临琶洲的竞争。由于国内IT巨头的聚集,琶洲对TMT行业或其他承租能力有限的公司都将有很大的吸引力,预计吸引部分企业从传统商务区搬迁至琶洲,从而影响全市租金水平,未来租金上升空间有限,甚至在2022年随着空置率水平到达高峰而有租金下行的可能性。但也要看到的是,随着琶洲楼宇的落成,区域的行业特征将更为显著,除了预料琶洲将聚集TMT行业以外,大部分金融区域总部或运营总部以及高端的专业服务业仍将首选珠江新城。