

广州大型企业重大租赁需求持续

从一季度来看,疫情对广州写字楼租金、空置率等影响并不明显,第一太平戴维斯近日发布的报告显示,全市写字楼空置率环比微升0.1个百分点至5.1%,平均租金174.5元/平方米/月,同比下降3.3%。未来五年新增供应达368万平方米,今年全市新增供应达82.1万平方米,迎来历史供应高峰,预计空置率将进入上升通道,租金将稳中微跌。

■新快报记者 丁灿

写字楼

租赁放缓,净吸纳量十年来首现负值

疫情致使租赁活动受阻且需求承压,广州写字楼净吸纳量十年来首现负值,为-6851平方米,空置率环比微升0.1个百分点至5.1%。第一太平戴维斯数据显示,过去十年,广州年均净吸纳量为37.4万平方米。第一太平戴维斯认为,受疫情影响广州写字楼租赁市场于第一季度放缓,租赁

活动受季节性因素影响于1月放缓,并受到新冠肺炎疫情及其后实行的防疫措施冲击于2月陷入停滞。但影响不算很大,一是因为广州2019年第三产业占比达到72%,二是一季度广州无新增写字楼项目入市,全市总存量维持在524万平方米。

房地产、能源及TMT行业扩租搬迁需求仍在

随着严格防疫控制措施取得初步成效,市场活动自3月初开始逐步恢复。

来自零售与贸易、交通等行业的租户对其企业房地产战略和需求转持更为谨慎的态度,而来自通信、媒体和信息技术、石油和房地产行业的大型企业尤其是国有企业仍继续执行写字楼搬迁、扩租和续约的租赁决策。

据第一太平戴维斯数据,一季重大租赁交易出现在1月春节前已经签约的租

赁,2月基本没有新增签约案例,从3月开始部分需求恢复,问询和看楼量有所增加。

从租金来看,多数写字楼项目的私企业主仍维持自2019年第四季度以来的谨慎态度,未采取任何激进租赁举措。而具备国企背景的写字楼业主主动提供如免租或减租等财务支持,以帮助符合条件的租户度过时艰。因此,全市平均租金回调的趋势仍在持续,平均租金环比下降至每平方米每月174.5元,租金指数环比下降1.5%,同比下降3.3%。

今年迎来供应高峰全市空置率将有所上升

疫情叠加市场供需情况,广州写字楼租金出现轻微下跌,第一太平戴维斯分析称,更多是因为市场供需变化。未来五年广州写字楼新增供应达368万平方米,其中2020年面临巨大的新增供应,迎来历史供应高峰,全市新增供应达82.1万平方米。市场集中供应,因此全市空置率未来两年预计会达到13%,进入上升通道,租金则将结构性下跌。

今年内,广州写字楼租赁需求的增长较前几年将呈现更大波动。租赁需求的增长预计将于第二季度持续承压,但或于2020年下半年逐渐回暖。一季度,广州写字楼投资市场未录得大宗整售成交公布。尽管商务差旅和投资活动因疫情短暂搁置,但投资者对其大湾区房地产市场投资布局整体维系不变,并对本地市场的远期发展和前景保持强劲信心。



■资料图片。新快报记者 宁彪/摄

2020年第一季度广州大宗租赁成交

租户	行业	项目	位置	租赁面积(平方米)
广州设计周	公共机构	工美港	海珠区	10000
完美日记	零售与贸易	工美港	海珠区	8000
平安人寿保险广东分公司	金融	三元里中心	白云区	4800
高露洁	零售与贸易	凯华国际中心	珠江新城	3500
默沙东	健康医药	富力中心	珠江新城	2500
钧明集团	房地产	天德广场	珠江新城	2269
某建筑公司	房地产	环汇商业广场南塔	琶洲	2000
中交第四航务工程局有限公司	交通	万胜广场	琶洲	2000
创酷游戏	TMT	江韵大厦	天河区	2000
梦幻互娱	TMT	天德广场	珠江新城	2000
大都会人寿保险有限公司广东分公司	金融	合景国际金融广场	珠江新城	2000
BP中国	能源及原材料	中信广场	天河区	1500
品牌贸易公司	零售与贸易	保利天幕广场	琶洲	1500

(数据来源:第一太平戴维斯)

零售物业

新增供应延缓入市,商家议价空间渐现

数据显示,2020年1-2月,广州市社会消费品零售总额同比下降14.0%,至1323.03亿元。疫情广泛影响消费品市场,其中以餐饮尤甚,前两月广州餐饮业营业额同比下降34.9%。第一太平戴维斯数据显示,截至季末,全市零售物业市场空置率环比微升0.1个百分点至8.6%。其中,核心商圈及非核心商圈的空置率分别环比上升0.2和0.1个百分点,至7.8%和9.0%。

一季度零售物业无新增供应,一是受防疫活动影响,现有零售项目诸多业态暂时停业,且品牌装修以及新项目入市推广活动等均受停工限制。对原计划于本季度入市的项目而言,

当前并非最优的入市时点。因此,季内广州原新增供应延缓入市,全市总存量维持542.1万平方米。另一方面,部分新增供应位于非核心区,2010年起,非核心商圈新增供应持续涌现,不断扩容,其新增供应约占全市新增供应总量的79.8%。2018年,全市迎来87.4万平方米新增供应,为过去十一年供应小高峰。

自1月24日起,广州已有部分业主为租户提供阶段性租金减免,以期与品牌共渡难关。同时由于疫情对零售市场的显著影响,一季度零售商业议价空间稍现。截至季末,全市平均租金环比下降0.8%,至每平方米每月740.7元。

大的变化可能体现在第二三季度

第一太平戴维斯认为,全市空置率从运营角度来看是稳定的,从租金角度来看由于业主提供部分租金减免优惠,租金水平环比下跌0.8%,相对比较小,但并不是所有的业主都给商家提供减免,大的变化可能体现在第二季度甚至第三季度。从供应与需求的角度来看,2020年到2021年,也会迎来新的历史高峰,去化压力增大,且新增供应位于非核

心区,市场平均租金预计因此而结构性下降。

持同样观点的戴德梁行华南区及华西区研究部高级董事及主管张晓端认为,从数据上看零售市场暂时表现平稳,但显然疫情的突袭已给大小商户、购物中心在客流量及营业额上造成显著冲击,预计疫情产生的负面影响,市场有“滞后”反应,未来数月将从数据上陆续显现。

公寓

成交恢复过半,多项目以价换量

3月广州一手公寓市场供应收窄,入市1058套4.20万㎡,环比、同比分别下跌36%、34%。成交量较上月的谷底翻一番,恢复至疫情发生前的一半,为944套5.15万㎡,同比则下跌69%。

受疫情影响,近期公寓消化速度较疫情前下降,且每个月持续有新货补给,故3月广州公寓市场去库存周期继续上升至11.1个月。

3月各区公寓成交基本全线飘红,普遍录得4至12倍的环比涨幅,仅增城区低位交易,环比跌60%。其中,黄埔、花都、南沙、从化区公寓成交破百套,分别为214套、193套、173套、121套。这四个活跃区域的在售公寓项目基本恢复正常销售,个别项目以价换

量,表现突出。

3月公寓销量上榜的项目均较上月录得大幅度的增长。其中,碧桂园从化1960继续以价换量,3月以120套的销量位居榜首。排行第二的仍为碧桂园项目,广物星港国际持续让利促销,跑量99套。另一碧桂园项目,碧桂园星悦台以低首付吸客,成交38套,排行第八位。

而花都区时代云港、南沙区敏捷尚品国际近期也推出优惠促销活动,各跑量60套、50套。中心区虽无项目上榜,但表现活跃的逸合商务中心、保利金沙大都汇也有25套、20套公寓交易,后者主要靠近期推出的一口价特惠活动带动成交。

2020年3月广州一手公寓成交套数TOP10

项目	区域	套数	面积(㎡)	套数环比
碧桂园从化1960	从化	120	4634	606%
广物星港国际	花都	99	6460	421%
时代云港	花都	60	3331	900%
合景天峻	黄埔	54	2173	1700%
敏捷尚品国际	南沙	50	3246	2400%
港航中心	黄埔	49	3322	2350%
南沙珠江湾	南沙	40	2839	3900%
碧桂园星悦台	黄埔	38	1760	850%
中交汇通中心	南沙	29	1689	/
万科尚城	黄埔	26	731	767%

数据来源:广州中原研究发展部