

写字楼



全市年度空置率创新低

在全年没有新项目入市的情况下，活跃的市场需求拉动市场空置率 下滑至20.1%。

- 2018年第四季度，无新项目入市，全市甲级写字楼总存量维持在325万平方米。
- 季内写字楼租赁需求环比大幅上升160%，全市净吸纳量为11.2万平方米。
- 强劲的市场需求拉动下，甲级写字楼整体空置率环比大幅下降3.5个百分点至21%。金融城子市场在旺盛的租赁需求下，空置率大幅下滑至9.8%，明显低于全市平均水平，环比、同比分别大幅下降7.5和21个百分点。
- 来自金融、信息技术、专业服务和房地产行业的租赁需求最为活跃，其承租面积分别占新增租赁面积的19%、19%、16%和15%。
- 本季度，成都甲级写字楼市场平均租金环比上涨0.3%，至人民币每平方米每月102.5元。
- 回顾2018全年，成都甲级写字楼市场录得睿东中心、领地环球金融中心A座和蓝润置地广场三个项目入市，为市场带来约22万平方米的新增面积。市

场租赁需求持续活跃，全年净吸纳量超过43万平方米，空置率持续下滑。

- 预计2019年，成都市甲级写字楼还将迎来近38万平方米写字楼体量的新项目入市，其中近一半体量位于金融城板块。

“强势的需求逐步改变供需两端对租金的预期和谈判空间，业主显著增强的议价力和租户逐步上浮的租金接受度共同促使全年租金持续上升。”

陈大荒，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald
高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@
savills.com.cn

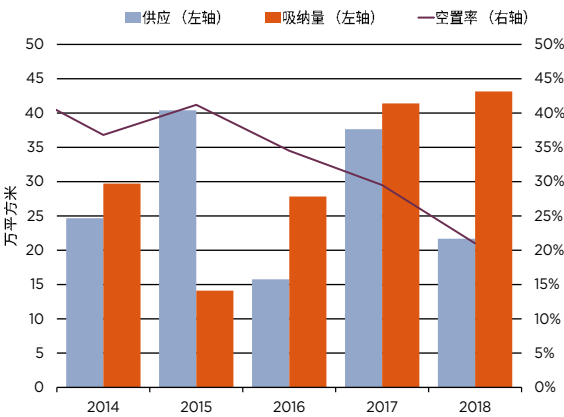
Dahuang Chen
助理董事
华西区
+8623 6370 3388
dahuang.chen@
savills.com.cn

中央管理部

Eric Wo
董事长
华西区
+8628 8658 7828
eric.wo@savills.com.cn

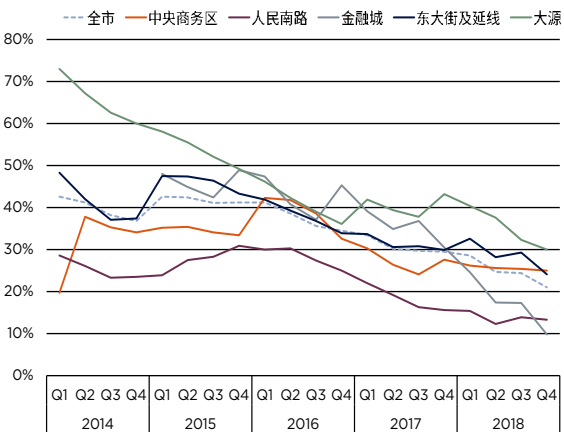
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 成都甲级写字楼供应、吸纳量与空置率, 2014年至2018年



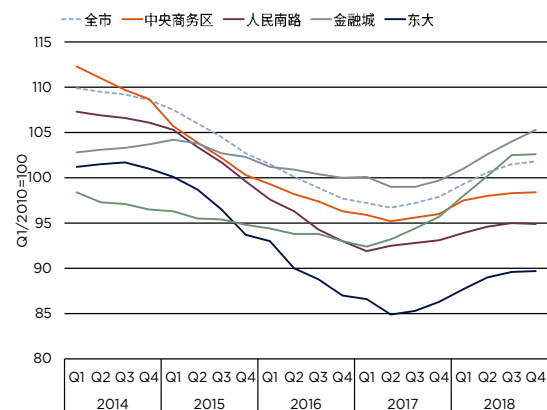
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 甲级写字楼空置率, Q1/2014年至Q4/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 甲级写字楼租金指数, Q1/2014年至Q4/2018年



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概况

2018年前三季度, 成都实现地区生产总值10,803.1亿元人民币, 同比增长8.1%, 增速与全省持平, 高于全国水平1.4个百分点。其中第三产业增速最快, 比去年同期增长9.1%, 实现增加值4,505亿元。全市固定资产投资保持较好增势, 同比增长10.1%。

第四季度, 全市无新增项目入市, 全市总存量维持在325万平方米。需求方面, 本季度市场活跃度较第三季度有明显回升, 市场净吸纳量共计约11.2万平方米。按租户行业来看, 金融、信息技术、专业服务和房地产是本季度租赁需求最为活跃的企业, 承租面积分别占全市新增吸纳量的19%、19%、16%和15%。

本季度, 全市空置率环比微幅下降3.5个百分点至21%。同期, 甲级写字楼平均租金环比上涨0.3%, 至人民币每平方米每月102.5元。

2018年, 成都甲级写字楼市场录得睿东中心、领地环球金融中心A座、蓝润置地广场三个新项目交付入市, 共计约22万平方米。市场延续2017年的活跃基调, 全年净吸纳量录得约43.1万平方米, 刷新历史记录, 且在第一太平戴维斯监测的近20个全国重点城市中排名前四。大量办公需求释放、大面积成交频出, 带动市场平均空置率全年下跌8.5个百分点至21%。全年, 强势的需求逐步改变供需两端对租金预期和谈判空间, 业主显著增强的议价力和租户逐步上浮的租金接受度共同促使租金连续四个季度上

升, 至年末报人民币102.5元每平方米每月, 同比上涨4.1%。

金融城在2018年的租赁市场表现最为活跃。全年净吸纳量超过13万平方米, 占全市总吸纳量的31%, 居各子市场首位。这拉动空置率下滑21个百分点至9.8%, 低于全市空置率11.2个百分点, 为全市最低空置率。在2018年的新成交租户中, 房地产和金融类企业需求最为活跃, 租赁面积占比达24%和17%; 信息技术和零售与贸易次之, 租赁面积占比分别为14%和13%。在活跃的租赁需求带动下, 金融城租金也有较大幅度上涨。2018年全年, 金融城租金指数涨幅为5.6%, 高出全市甲级写字楼租金涨幅1.5个百分点, 是金融城对企业吸引力提升的有力佐证。

市场展望

展望2019年, 受全国整体宏观经济影响, 尤其是社会融资规模增量短期内的缩减或将导致企业业务增长暂时放缓, 进而影响办公需求大规模增长。同期, 市场预计将迎来约38万平方米新增供应, 且创下近五年最高年供应量。供需两端的阶段性走势将在短期内影响市场均衡, 空置率或将在2019年上半年再次小幅抬升。但是, 均衡的产业结构和新经济红利已构筑成都经济较强根基, 可稳定释放办公需求, 2018年下半年展现出较强市场韧性。预计甲级写字楼市场在2019年全年保持波动在合理区间, 不会出现根本性供需失衡。

表1: 租赁成交案例精选, Q4/2018

租户	项目	区位	承租面积 (平方米)
北京字节跳动科技	IFS T1	东大街及延线	5,948
Vipkid	银泰中心 T2	金融城	5,600
WeWork	佳辰国际中心	金融城	6,000
融创中国	皇庭环球时代中心	大源	8,000
成都炎龙科技	领地中心东塔	中央商务区	2,000

来源 第一太平戴维斯研究部