

写字楼



写字楼租赁需求持续回落

二季度迎来一个新项目入市,受租赁需求放缓影响,全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.9个百分点,至22.4%。

- 2019年第二季度,位于天府新区的中海财富中心入市,全市甲级写字楼总存量推升至320万平方米。
- 季内写字楼租赁需求持续下滑,全市净吸纳量仅为1.7万平方米,环比下降48.8%,同比降幅高达86.5%。
- 租赁需求的持续下降加之本季度有新项目入市,甲级写字楼整体空置率环比上升0.9个百分点至22.4%。
- 从需求端的行业分类来看,来自金融、信息技术和房地产的租赁需求最为活跃,其承租面积分别占季度新增租赁面积的20.2%、16.2%和15.9%。
- 从需求端的区位分布来看,金融城和东大街的新增租赁需求最为活跃,人民南路和中央商务区次之,大源板块季内新租赁成交占比最低。
- 本季度,成都甲级写字楼平均租金环比下跌0.2%,至人民币每平方米每月102.9元。
- 预计2019年下半年,成都甲级写字楼市场还将迎来超过20万平方米写字楼体量的新项目入市,较去年同期有较大幅度上升。

“当前国际环境不稳定因素增加,国内经济增速下行压力较大,部分行业增长后劲不足,市场情绪在下半年或难发生根本性转变,预计下半年空置率或将继续小幅攀升。”

简可,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

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。本报告仅作一般信息用途。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, Q1/2014-Q2/2019

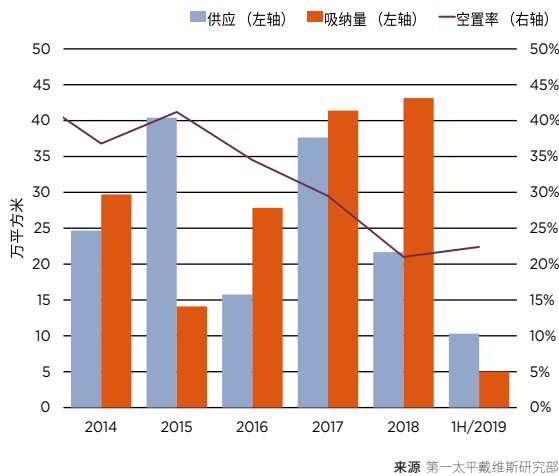


图2: 甲级写字楼空置率, Q1/2014-Q2/2019

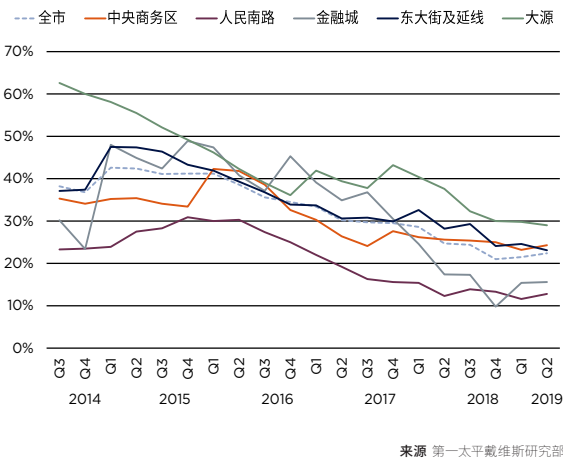
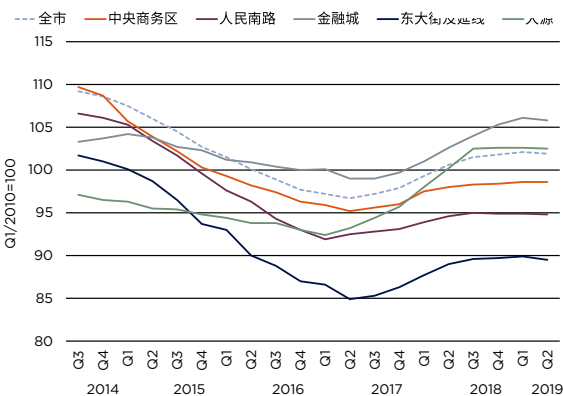


图3: 甲级写字楼租金指数, Q1/2014-Q2/2019



备注: 图表中所有租金指数均始于Q1/2010, 以下子市场例外: 金融城 - Q3/2012; 大源 - Q2/2013

来源: 第一太平戴维斯研究部

市场概况

2019年一季度, 成都实现地区生产总值3,550.1亿元人民币, 同比增长8.0%, 增速高于全省0.2个百分点, 高于全国水平1.6个百分点。其中第三产业增速最快, 比去年同期增长8.5%, 实现增加值1,950亿元。全市固定资产投资保持较好增势, 完成投资额1,909亿元, 同比增长10%。

二季度, 位于天府新区的中海财富中心入市, 为市场带来5.3万平方米的新增供应, 全市甲级写字楼总存量达320万平方米。季内净吸纳量共计约1.7万平方米, 同比下降87%, 环比下降49%, 市场活跃度下降明显。按租户行业来看, 金融、信息技术和房地产是本季度租赁需求最为活跃的行业, 承租面积分别占全市新租面积的20.2%、16.2%和15.9%。

继四川省发布了全国首个小额贷款公司的地方性标准后, 成都又密集出台了多项金融政策, 提出了全国首个金融科技企业认定标准, 同时在搭建普惠金融体系、扩大对外开放、招揽金融人才等方面提出相关举措, 将有利于金融行业的健康与可持续发展。围绕加快建设全国重要的科技中心的目标, 成都大力发展信息技术产业, 在融资、科技成果转化等方面不断创新, 培育了不少的初创企业和独角兽企业, 科技创新驱动力不断增强, 企业办公租赁需求持续释放。房地产持续热度继续带动其相关行业办公需求释放, 因此季内新租面积贡献仅次于金融和信息技术行业。

本季度, 全市甲级写字楼平均空置率环比小幅上升0.9个百分点至22.4%。同期, 平均租金环比下跌0.2%, 至人民币每平方米每月102.9元。

在大面积可租赁空间减少以及市场租赁活跃度下降的双重影响下, 第三方办公空

间运营商在成都甲级写字楼的拓展步伐显著放缓, 除WeWork落子航天科技大厦裙楼外, 第二季度仅录得TEC入驻国际金融中心。

今年上半年, 成都甲级写字楼租金发生了趋势性转折, 分阶段来看, 年初整体租金保持平稳, 个别优质项目因对市场预期相对乐观而小幅上调租金, 从而使一季度平均租金上浮至每平方米每月103.5元; 而二季度随着租赁需求持续回落, 部分业主小幅下调租金, 另一部分业主虽然对外报价不变, 但对成交价格预期明显下降, 同时对优质客户在租金方面的让步尤其显著, 平均租金开始回落。至此, 这一波自2017年年中开始的租金上涨趋势, 在持续了两年之后, 于今年年中告一段落。

市场展望

2019年下半年, 成都甲级写字楼市场预计将迎来超过20万平方米体量的新项目入市, 较去年同期有较大幅度上升。但当前国际环境不稳定因素增加, 国内经济增速下行压力较大, 部分行业增长后劲不足, 市场情绪在下半年或难发生根本性转变。受供需双重压力影响, 下半年空置率或将继续小幅攀升。另一方面, 成都市商务局、第一太平戴维斯联合发布《2019年成都市服务业投资项目清单》, 针对优质商业、城市更新、产业功能区服务业项目, 以清单化的表达方式, 向社会公布相关供需信息, 不仅有力体现了营商环境建设的优化, 更将成都服务业的发展机会推向全社会。而服务业的稳定发展也将为城市经济增长注入活力, 从而进一步释放办公需求。

表1: 租赁成交案例精选, Q2/2019

租户	项目	区位	承租面积 (平方米)
TEC	IFS T1	东大街及延线	2,974
四川英锐国际教育	IFS T1	东大街及延线	1,906
四川恒和信律师事务所	OCG A座	大源	2,200
蜜蛋网络科技	中海国际中心C座	金融城	1,190

来源: 第一太平戴维斯研究部