新民楼市

本报专刊部主编 2016年3月10日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬锟 编辑邮箱:xiaqc@xmwb.com.cn

2016年沪上供应放量

甲级写字楼

优质产品受青睐

有数据显示,2016年上海甲级写字楼市场供应将迎来热点。一些次级商务区和非核心商务区推出的优质产品极具吸引力,核心商务区甲级写字楼产品依然紧俏,上海甲级写字楼市场仍被看好。

□地产评论员 蔡骏

核心商务区供应稀缺

来自戴德梁行的统计称,2016年上海甲级写字楼市场预计将有194.4万平方米新增供应入市,创下历史新高。一季度,核心区有约4.2万平方米甲级写字楼项目竣工入市。其中包括陆家嘴的大华银行大厦、静安寺的富邦晶品大厦等;新兴商务区则会有28.1万平方米项目竣工入市:其中有古北国际社区的古北1699、北外滩的浦江国际金融广场、莘闵商务区的丰树商业城一期等。

经过去年一整年供求两旺的交易高峰,戴德梁行认为预计今年全年的甲级写字楼净吸纳量将为109.6万平方米,比去年略有下滑,相对应地会导致空置率有所上升,从去年年底的8.44%攀升2–4个百分点,甚至更高。

戴德梁行董事、中国区写字楼部主管沈洁表示,预计空置率的上升带来的竞争压力将会使全市甲级写字楼租金增长趋势有所放缓,考虑物价水平、通胀率等因素,结合不断提升的写字楼品质,预期2016年上海整体甲级写字楼租金将有约4%的涨幅。

不过,第一太平戴维斯上海物业顾问有限公司商业楼宇部高级董事郑廷俊认为,虽然总体供应量数字比较大,但从微观的角度来看,核心商务区的甲级写字楼依然稀缺。

据郑廷俊称,陆家嘴虽然有上海中心的供应,但目前上海中心尚不能归纳到实际交付。在南京西路板块今年会交付的是兴业太古汇一期,该项目预计在下半年交付,目前预租情况良好。淮海路商圈则没有新增的甲级写字楼出现。不仅核心商务区供应量较少,且交付时间多在下半年。由此,郑廷俊认为核心区写字楼出租率还将维持高水平,不会出现太大的波动。

不过,非核心商务区的新增供应还是比较大的。第一太平戴维斯相关数据显示,2016年上半年,上海非核心商务区预计将迎来100万平方米以上的供应放量。

优质写字楼吸引力大

虽然整体供应量较大,但郑廷俊认为,从需求层面来看,上海依然吸引着大量活跃的企业,如律师事务所、金融业、现代服务业等行业均发展迅猛,成为市场需求的主力军。外资企业基于自身经济发展的不确定性,多处于保守型扩张阶段,但入驻甲级写字楼是该类企业进一步发展的要求,同时该类企业往往把上海作为长期发展的平台,并有长远规划,由此,优质写字楼对于这些市场需求主力存在着较大的吸引力。

郑廷俊称,今年比较值得关注的是浦西沿黄浦江的南外滩、北外滩板块,这些板块在第二季度到年底逐步会有较多大体量优质甲级写字楼供应,而这些项目无论是地理位置还是轨道交通,均较其他非核心商务区项目具有更大的优势。

今年,预计上述区域将有三个主打项目:位于南外滩的外滩金融中心,其体量比较大;处于苏州河与黄浦江交汇处的上海星荟中心由两栋147米高的双子塔楼组成;另外还有金光中心等高品质大型商办综合体项目入市。

另外,截至去年年底,浦东小陆家嘴地区甲级写字楼平均租金为12.43元/平方米/天,为上海核心商务区之最。沈洁认为,作为传统金融贸易区,区域内有极大的金融类企业办公和选址的需求,然而板块内现在仅有上海中心有一定空置面积供应,其他甲级写字楼项目不仅饱和度较高且租金价格不菲,供不应求状况明显,因此许多企业尤其是金融类企业只能瞄准小陆家嘴外溢的竹园和世纪公园板块,这同样也带动了这两个板块甲级写字楼租金和入驻率的提升。

而今年虹桥商务区将有比较多的项目陆续交付,写字楼集中供应量较大。对此,郑廷俊表示,该片区随着过往两年的发展定位越来越明显,配套逐步呈现,从客户选择来看,随着优质写字楼的交付,虹桥枢纽的资源优势将得以体现,板块将朝预期的方向发展。

市场细分逐步推进

据了解,企业选址一般会考虑自身预算、产业聚集度、企业昭示性、区位便利性和财税优惠以及写字楼自身楼品等因素,因此不同区域的不同属性会影响企业选址的判断。例如陆家嘴作为金融贸易区,区域内金融及其衍生行业众多。大虹桥商务区依托虹桥交通枢纽,尤其是在长三角地区设有工厂的许多生产制造类企业纷纷入驻。

在郑廷俊看来,浦西甲级写字楼租户结构更加多元化,包括现代服务业、制造业、物流以及诸多奢侈品品牌总部等,而诸如大虹桥、徐汇滨江、五角场、真如等板块也对客户需求起到了分流的作用。

郑廷俊进一步表示,成熟的写字楼市场租户就应该是要细分的,目前上海写字楼的市场细分态势也在不断推进。五角场借助大学的优势,吸引IT、网络研发类租户会比较多,譬如IBM研发中心等;虹桥商务区则吸引了诸多跨国制造企业,譬如壳牌石油、罗氏诊断等;未来被着力打造的徐汇滨江,随着梦工厂的入驻,有望成为吸引文化媒体产业入驻的区块。

■延伸阅读

一线城市写字楼市场发展平稳

相关报告显示,2015年戴德梁行追踪的16个城市出现了大量新增写字楼供应,一线城市的新入市供应录得优异的预租成绩以及吸纳量,成交主要来自金融业与IT行业。

尽管大量新供应是导致2015年第四季度租赁激增的一个重要原因,成本敏感的企业搬迁至非核心区域与产业园区也是重要原因之一。与此同时,新物业入市无法避免地提升了空置率,这对租金造成了一定的下行压力。然而,在戴德梁行统计的16个城市中,有半数城市的甲级写字楼物业租金出现了实际增长。其中,深圳和上海的甲级写字楼租金环比分别增长0.3%和1.9%,同比分别增长7.9%和4.4%,大量的新增供应并没有给市场带来明显的负面影响。

戴德梁行中国区企业服务部董事总经理魏超英认为:“全国多个市场将在未来几年内迎来供应潮。未来五年新增供应量的总和在部分二线城市有可能相当于目前的总存量,甚至是现有存量的数倍之多。因此这些市场的空置率将不可避免地上升,并迫使租金下调。与此同时,四个一线城市的未来供应尽管在绝对数量上居全国前四位,但因这几个市场的旺盛需求和高去化速度,相信市场不会出现大幅波动。”