

一线城市写字楼空置率或再提升

独栋办公日益受宠

由于供应量增加明显,进入2017年以来,北京、上海、深圳的写字楼空置率全线呈现上升趋势。与此相对,越来越多的企业在选址时倾向于选择独栋办公,这也在一定程度上拉升了传统甲级写字楼的空置率。

业内人士预计,这一趋势将在2017年下半年进一步强化,一线城市的写字楼空置率再度提升的可能性很大,而企业独栋将继续受到广泛青睐,这一产品的开发、运营很有可能形成行业的下一个风向。



企业选址青睐独栋

2017年上半年,北京合计租赁建筑面积为237万平方米的5个新项目完工进入北京甲级写字楼市场,总存量半年环比扩大4%至约621万平方米。受新增供应的影响,北京全市写字楼空置率升至86%,半年环比上升0.6个百分点。

2017年下半年,北京写字楼供应量依旧不减。按照相关机构披露的数据显示,下半年北京将有6个新项目计划完工入市,供应面积共计45万平方米。其中,核心区域与新兴区域均将新增供应,包括位于崇文门的哈德门广场和位于亚奥的恒毅大厦。高力国际预测供应增长将快于需求,若所有新供应如期完工,全市整体空置率将于2017年底上升至约12%。

如此情形同样出现在上海、深圳这两大一线城市。其中,深圳尤为严重。

高力国际预测,未来五年内深圳甲级写字楼新增供应总量将达529万平方

米。尤其是2017-2019年,每年新增供应量均超过百万平方米,2019年该数字创历史新高。

高力国际深圳分公司办公楼服务副董事周之惠表示,虽然受深圳市稳固的经济基本面支撑,租赁需求有望持续增长,但大量新增供应入市,将在中短期内令深圳全市甲级写字楼平均空置率进一步升高。数据显示,今年二季度深圳甲级写字楼空置率为20.2%,未来三年内空置率或达29%。

世邦魏理仕提供的数据显示,今年上半年,上海共有19个甲级写字楼相继竣工交付,带来135万平方米的新增供应,创下历年来的新高点。虽然市场租赁保持活跃,但在持续大量新增供应集中入市的影响下,全市甲级写字楼的平均空置率环比上升3.2%至14.6%,其中,次中心商务区空置率更是出现七年来的单季新高,达到23.6%。

2017年下半年,上海甲级写字楼核心区

和次中心分别有44万平方米和逾百万平方米的写字楼建筑面积计划入市。尽管去库存化持续,但这些供应增量无疑将推高全市空置率。因此,高力国际预测2017年末核心区平均空置率将徘徊在15%左右。

除了新项目扎堆入市推高供应量,造成京、沪、深三地写字楼空置率节节攀升还有一个重要原因,那就是选址时青睐独栋办公的企业日益增多,这在客观上强化了传统写字楼的空置。来自一家大型办公选址互联网平台的数据显示,占据7月份来电榜TOP10的项目,独栋项目占据7席。

另据雍和官壹中心运营方介绍,项目新近入市,个把月就有永航科技、游族网络、中医在线等上市公司及品牌租客的陆续入驻,信达资本、华录百纳、今日头条、机器人、大国健商等大公司也正在深度接触,有着良好的入驻意愿,租金也因此一路看涨。而最受这些公司青睐的,恰恰就是雍和官壹中心的低密度独栋办公优势。

下一个风向?

独栋办公楼兴起于国外上世纪60年代以后,美国硅谷的工作人员发现,在优美舒适的环境中,更能把人的潜力调动起来。而世界500强企业,大多都有自己的总部办公基地。

从实际情况来看,独栋办公楼的舒适度、绿化面积大、私密性强等特点都受到众多企业的一致认可。相对于传统写字楼,独栋办公楼具有在产品形式上更生态,更贴切企业的个性需求,是征服客户的有力工具,投资成本更低且效率更高等多种优势,能为企业带来名利双收之效。

目前,我国独栋办公楼的需求基本来源于三个群体,一是大中型国有企业;二是大型外资企业;三是大型成长型民营企业。这三个客户群体存在共同的特征:第一,这一类企业资产雄厚,拥有几十亿元到几百亿元的资产,其雄厚的资金已足够支付独栋办公楼。第二,这一类企业已发展到一定规模,开始或已经关注品牌形象,而独栋办公楼是宣传企业形象的最佳工具。第三,这一类企业都注重自己的企业文化的培养,独栋办公楼可以在独立空间内宣传自己的企业

文化,带动企业文化的提升和发展,因此,企业独栋办公楼是这三类企业的最佳选择。

顺应这一趋势,近年来其实已有不少大型开发商持续推出独栋办公的写字楼产品。

大型房企新开发的企业独栋,大多位于城市的次核心区,甚至是远郊,因此,不可否认其在一定程度上制约了需求。

可实际上在城市中心区域,更有很多存量资产等待盘活,通过“城市更新”的方式获得新生。尤其是随着城市功能升级、非核心功能疏散的持续推进,大量低密度的工厂、园区、厂房、传统办公楼等物业腾退闲置。这些闲置物业,很多都具备改造成企业独栋办公楼的良好潜质。

上文提及的雍和官壹中心,就是一个“城市更新”的典型案列。

该项目的前身是航天园的一部分,松石资本在拿到该项目的运营权之后,即独创性地提出“办公4.0”模式,在硬件上主推5000平方米企业独栋,提供的是低密度花园式办公环境;同时,将在地下一层开辟上万平方米联合办公空间,并交由专业的运营机构管理、运营;另外,

二线城市上演“抢人大战”

低于市场价20%就能买到房

目前就业季接近尾声,795万高校毕业生择木而栖。相对北上深的高房价来说,发展较快的二线城市也是应届大学毕业生的首选地。为了瞄准这些人才,二线城市竞相上演“抢人大战”,各施奇招。

武汉:低于市场价20%买到房

8月1日起,武汉《户口迁移办理工作规定》正式实施,大学生落户几乎“零门槛”。按照新规,毕业3年内

在武汉就业创业的普通高校高校毕业生,无须买房,只需提交《申报户口登记表》、户口簿、身份证、劳动合同或工商执照等材料,即可申请落户,而博士、硕士人员则可直接落户。

在此基础上,武汉市委书记陈一新日前宣布,为了加大吸引人才的力度,今年武汉将提供首批大学生人才公寓3600余套,今后每年将建设和筹集50万平方米以上的人才公寓,5年内满足20万人的租住需求。同时,将争取让大学生以低于市场价20%的价格买到房子。

济南:落户“硬杠杠”全被废除

近日,济南对现行户口迁移政策进行了调整完善。在此基础上,济南市公安局制定了户口迁移配套实施细则,并于2017年8月10日起正式按新政策受理相关户口迁移业务。原来的“高学历”、“购房需满90平方米”等落户“硬杠杠”自此全部被废除。

区别于一线城市接连出台收紧户籍政策,作为二线城市的济南此次以空前开放的姿态吸引外来人口落户。以合法稳定住所和合法稳定就业为基础,济南此次对原有户籍政策进行了大幅度改革调整,在降低迁移落户标准,拓宽各类人才落户通道等方面不乏亮点。

长沙:投入百亿元以上招贤纳士

近期,长沙提出未来五年,将投入百亿元以上招贤纳士。除了对毕业生实行落户零门槛以外,新政首次对本科及以上学历毕业生发放生活补贴和购房补贴。

具体而言,对新落户并在长沙工作的博士、硕士、本科等全日制高校毕业生,两年内分别发放每年1.5万元、1万元、0.6万元的租房和生活补贴;博士、硕士毕业生在长沙工作并首次购房的,分别给予6万元、3万元购房补贴。

成都:允许以5年前的价格买房

成都宣布“蓉漂计划”,实施人才安居工程,给每一位外地人才提供7天免费入住青年驿站;同时,给到成都工作的人才提供人才公寓,租住由政府提供的人才公寓满5年后可申请按入住时的市场价格购买。

南京:力保16万人才安居乐业

南京市发布《人才安居办法》,这项政策面向符合条件的大学毕业生和园区内新就业人员。符合条件的人才,可以分别享受共有产权房、人才公寓、公共租赁住房、购房补贴和租赁补贴五种待遇。

你愿意留在二线城市就业吗?

中国人民大学国家发展与战略研究院研究员孙文凯表示,各大城市密集出台户籍新政,是在中央户籍改革的大框架内进行的,也是推进供给侧结构性改革的具体举措。省会城市及重要中心城市“抢人才”,其实是在控制人口规模的前提下,增加了某方面的权重,使得专业人才更容易落户。

二线城市是否能留住人才,至今还待观察。不过,有不少二线城市“逆流”到北京的大学毕业生,集中在互联网、传媒和金融行业,在二线城市比较难找到位置。

其实,对于优秀人才来说,房子、户口和几万元的补贴都不是关键,他们更期待的是发展空间。(央视)

整个园区配备管家式服务,从员工食堂到高级接待餐厅、泳池、健身中心、羽毛球馆、影院院线及艺术中心,配套完善。

“雍和官壹中心是针对传统写字楼痛点,基于移动互联网时代创新、创业、情感沟通三大普遍趋势需求下研发出的新型写字楼产品,可能具有更贴近当下需求的市场效应。”松石资本运营总裁胡娅介绍道。

随着产业结构转型升级与消费升级,许多城市的旧建筑已无法适应新的产业结构需求,正面临着被市场淘汰的尴尬境遇,“城市更新”应运而生。因此,类似雍和官壹中心这样的案例,目前已经越来越多地出现北京、上海等一线城市的老城区。

有业内人士表示,这一模式很可能将很快形成行业的一个新风向。特别是一线城市正在从资本驱动的不断向外围扩张的“外延式增长”,向存量挖潜、更新升级的“内涵式增长”转变,下一个十年房地产行业比拼的是对物业资产的综合运营能力,“未来30年,大规模的城市重建在中国是不可避免的,保守估计,其中蕴含的商业价值将达数万亿元”。(中新)