

空置率上升租金下跌

# 一线城市写字楼遭遇寒潮

房地产市场最冷的不是住宅，而是写字楼。今年以来，一线城市除了广州外，北京、上海、深圳的写字楼空置率均持续攀升。

经济结构的调整 and 产业的变迁是写字楼空置的根本原因，而持续增加的供应量也提升了空置率，局部区域供不应求。多位第三方机构人士指出，供给与需求的断裂，将使写字楼在很长一段时间内处于待调整的过剩状态。

将眼光放得更长远些，随着经济和产业的调整升级，写字楼市场的春天也许要几年后才能到来。

## 空置率上升，租金承压

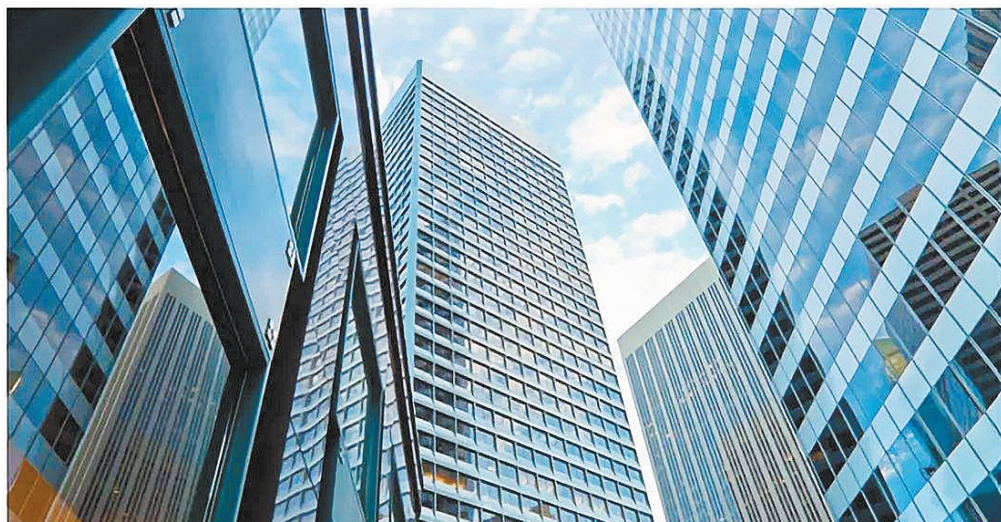
戴德梁行数据显示，过去一年，全国一线城市整体写字楼市场空置率攀升，达到近10年最高点，目前平均在10%左右；二线城市写字楼平均空置率则更高，平均在28%左右。

租金方面，据中国指数研究院报告，2019年四季度一线城市商圈写字楼的租金中，25%环比上涨，75%环比下跌；二线城市商圈写字楼的租金中，50%环比上涨，40%环比下跌，91%与上期持平。

截至三季度末，北上广深写字楼的每平方米月平均租金分别为389元、310元、178元和233元，同比增幅2.5%、-1.6%、1.1%、-3.7%，一线城市租金整体承压。值得一提的是，一线城市里，写字楼空置率内部分化严重，最低的是广州，最高的是深圳。

据58安居客《2019年全国写字楼市场宏观报告》数据，2019年前三季度，北京、上海、深圳写字楼空置率为13.8%、12.5%、21.2%，分别较去年上浮3.2%、2.4%、1.8%，广州写字楼空置率维持低位且持续下降至3.7%。

甲级写字楼市场方面，根据莱



资料图片

坊2019年第三季度报告数据，广州甲级写字楼市场第三季度无新项目交付，目前存量为570万平方米，整体空置率为8%，环比下降1%，主要租赁需求来自TMT行业，珠江新城、天河区、越秀、琶洲等区域空置率均在10%以下。

反观深圳，虽有先行示范区概念优势，主要租赁需求也是TMT行业，市场空置率却不容乐观，第三季度甲级写字楼整体空置率高达21.3%，各细分市场空置率普遍在10%以上，其中，前海47%，华强北34.6%，车公庙30.8%，高新园24.9%，福田中心区15.1%。

未来3年写字楼市场空置率也不容乐观，因为新增供应在持续增加。莱坊研究部预计，广州甲级写字楼市场未来3年新增供应约为253万平方米，以琶洲和金融城热点区域为主，随着琶洲互联网总部等项目竣工入市，空置率将会逐步

提升，在2020年达到峰值后会逐渐回落。

在深圳，短期内市场租赁需求持续萎缩，写字楼新项目却还在不断竣工入市。在第三季度，深圳甲级写字楼市场就有四个新项目竣工交付，主要位于福田和前海区域，存量上升至725万平方米。莱坊预计，单在2020年深圳还将约有120万平方米的新项目竣工入市。

## 这是一场长期战役

在全国写字楼空置率不容乐观的情形下，空置率数据分化背后，有多重影响因素在交织作用。

58安居客房产研究院首席分析师张波分析，深圳方面，P2P行业综合整治导致相关金融企业退出，再加上新增供应大幅增加，是写字楼空置率上升的主要原因。广州方面，空置率的持续下降得益于较低的租金水平以及较少的新增供

应。

新增供应多，一定程度加剧了深圳写字楼空置率高居不下的形势。第一太平戴维斯研究部的谢靖宇认为，深圳大量新增供应推高空置率，至少在未来半年内，预计更多业主会提供更大租金让步或者优惠举措，深圳写字楼第四季度的租金也将有所下跌。

张波也表示，今年全国写字楼新开发面积增长由负转正，开发商还在积极拓展写字楼市场，而写字楼项目施工进度缓慢，后续充足的供应有可能进一步施压售价及租金。

现阶段，在整体经济下行的大环境下，面对高昂的租赁成本压力，中小企业扩张谨慎，甚至出走，写字楼需求在短期内很难有较大改善。但总体而言，多名分析人士均认为，这是一场长期战役，不能只看一时得失。

以形势严峻的深圳为例，从中长期看，莱坊中国战略咨询部高级董事陈铁东表示：“由于服务业在深圳产业结构中占据的比例还在不断提升，以及考虑社会主义示范区的政策红利将在未来几年逐步释放到科技、通信和金融等行业当中，预计甲级写字楼市场会在2020年之后逐渐回暖，需求出现回升。”

从历史上看，北京写字楼此前的低空置率也得益于第三产业的高速发展。在产业结构上，深圳的第二产业占比在一线城市中最高，随着制造业向服务业转型，第三产业占比抬升，写字楼需求也有望提升。

虽然整体市场空置率严峻，据莱坊研究院数据，在第三季度，深圳南山的高新园写字楼市场较为活跃，凭核心商务区一半的租金水平，吸引了相当数量的金融服务和金融科技企业入驻。

此前世邦魏理仕研究部也预计过，2019年下半年之后国内写字楼将有所复苏，因为政策将引导更多元化的写字楼需求，如深圳前海等地方政府用租金补贴政策为企业提供支持。

此外，需求端也有值得注意的一些微小变化，诸如联合办公等替代性办公方式正在诞生。

随着联合办公概念盛行，过往无力负担甲级写字楼的中小企业也有了入驻机会。据世邦魏理仕数据，尽管此前Wework上市折戟而后盈利模式遭质疑，截至2019年第一季度末，联合办公在北上深三大城市的市场渗透率已达到6%。

张波认为，在这一层面，如果开发商或业主可以考虑带来新的企业空间解决方案，满足更多元的写字楼租赁需求，有望在未来降低写字楼空置率。（世经）

“抢人”愈演愈烈

# 多地推出租房落户政策

近日，继海口、昆明之后，郑州市也推出了租房落户新政。在郑州中心城区租房，居住1年以上就可以办郑州市户口。

业内人士指出，租房落户政策已在很多城市推行，不同城市政策不尽相同。早在10年前，就有城市规定凭借租房办理居住证达到一定年限就可以落户。最近各城市“抢人政策”愈演愈烈，租房落户政策得到强化，也引起更多关注。

## 租房落户

近日，郑州市公安局对外宣布，落户政策进一步放宽。在郑州中心城区租房，居住1年以上就可以办郑州市户口。此外，在中心城区持居住证由此前的满5年降低为满1年，即可在中心城区办理入户手续；缴纳社会养老保险金，由过去的两年改为满6个月，即符合落户条件。

郑州市公安局称，凡是符合落户条件的人员，可通过以下四种入户方式自愿选择地址：第一，有工作单位，单位有集体户口的，可选择入到单位集体户口；第二，凭实际居住地房屋租赁合同，经房东同意，可将户口迁入租房的地址；第三，投靠亲友，经户主同意，将户口迁入亲友

处；第四，无处可入户的，可就近选择社区公共集体户口。

诸葛找房数据研究中心王小婧对中国证券报记者表示，郑州提出租房可落户且放宽参加城镇社会保险的落户条件，是为了深入推进户籍制度改革，加快郑州国家中心城市建设，提高城市城镇化率。这类政策的颁布主要是国家发改委《2019年新型城镇化建设重点任务》政策的具体落实。2019年4月8日，国家发展改革委提出继续加大户籍制度改革力度，提高城镇化率。郑州2018年城镇化率为73.38%，在全国城市中排20名左右。郑州作为河南省的省会城市，城镇化率有进一步提升空间。

业内人士普遍认为，政策执行后，目前正在租房但没有在郑州缴纳社保24个月的人士，可通过租房落户的政策来解决购房资格的问题，能够带来一些潜在的购房需求。但当前楼市调控政策的主基调并没有变化，购房者购房更为理性，短期对楼市的影响微弱。

近期，郑州市住宅销售情况整体欠佳。最新数据显示，2019年10月，郑州全市商品住宅销售13926套，销售面积157.58万平方米，同

比分别下降48.8%和43%，环比分别下降25.3%、26.8%。

## 略有不同

记者梳理发现，除了郑州外，近期海口、昆明都颁布了相关租房落户的政策，各地对租房落户政策规定略有不同。

有的地区要求参加当地基本养老保险。以海口市为例，11月27日，海口市公安局对外称，租房居住在海口的省内外籍居民可落户，省外外籍居民，取得海南省居住证并参加海南城镇从业人员基本养老保险（暂不含临时养老保险缴费账户）和海南城镇从业人员基本医疗保险的，可在海口城镇社区落户。

有的地区允许将户口登记在所租房屋。以云南省为例，11月22日，云南省公安厅发布《云南省公安机关户籍业务服务指南》，规定租房人在征得所租房屋产权人或合法所有人的同意后，可以申请将户口登记在所租房屋。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，租房落户举措对二手房租赁市场是直接利好。

## “抢人大战”

中原地产数据显示，2019年前

11个月全国房地产调控相关政策的发布次数高达554次，同比2018年同期的425次，上涨幅度高达30%。这些密集发布的政策主要集中在人才购房相关政策、公积金政策、市场乱象监管政策等方面。

其中，2019年全国已经有超过160个城市发布了各种人才政策，与2018年同期相比上涨超过40%，各地“抢人政策”愈演愈烈。中原地产首席分析师张大伟表示，购房补贴、租赁住房等政策对于人才吸引影响较大。

对于有落户需求的人来说，面对多地逐渐放宽的落户政策，选择范围明显加大，城市之间的竞争也因此愈发激烈，并导致落户门槛逐步走低。58安居客房产研究院首席分析师张波表示，人口流动的背后是资本的流动，人口不仅自身带来资本，同时也在吸引资本流动。预计更多城市会加入“抢人大战”中，城市人口争夺战刚刚开始，远未结束。

根据58同城招聘研究院的统计数据，2019年前三季度北上广深四大一线城市依然是求职首选城市，同比去年各城市求职活跃度均有所上升。

（证报）

## 沁园净水专家特约栏目

### 沁园——改善人类饮水健康

沁园QS-ZRD-L05直饮机是沁园2019年度的旗舰新品，其凭借强大的过滤能力、智能化和细节保障成为沁园商用净饮水家族中的“扛把子”。

该款饮水机配置有高效能RO膜，有效降低原水浊度、色度，减少肉眼可见物，去除大肠杆菌和余氯，降低重金属含量，带来鲜活口感；静态UV杀菌技术，有效避免细菌滋生，放心直饮；冷热双胆高配置，一机解决热水、冷水多种需求，一触即饮；搭载全新IOT2.0云系统，通过手机APP端，即可管理机器运行状态，查看滤芯寿命、用水量统计等信息，让出水心中有数，更加方便管理者对设备进行统一管理。

在外观设计上也颇具匠心：独特的黑白配色，简约大方不失高级感；智能面板设计不仅让操作更简单，同时也具备了现代科技感；一体式机身设计，外观养眼。（杨岸萌）

**沁园 净水专家**  
商用大型设备展厅  
沁园展厅：平安大道与一矿路交会处路北  
7010741 13603756515