



□专题策划 廖卓斌
 专题撰文
 时报记者 高江虹
 实习生 但莹
 专题摄影
 时报记者 周涛
 实习生 骆凌巍

广州写字楼空置

年底将达最高峰

现已空置41.97万平方米,今年推出80万平方米,而市场仅能消化30万平方米,空置率将达35%

广州写字楼市场即将进入一个供应量的“尖峰时刻”。据统计,2010年之前将有近300万平方米的写字楼项目进入市场,其中单是超甲级和甲级写字楼项目就已经达到200万平方米。然而,2005年全年广州市写字楼市场仅交易了66万平方米,空置面积达41.97万平方米。

对这种虚热状态,无论是统计部门还是房地产专家大多表示忧虑。有数据显示,今年年底广州写字楼和商业用房空置率将达近35%的顶峰,一旦遭遇金融风暴,将对广州经济产生极大的负面影响。

天河的写字楼本来就多,近期新添的写字楼更多。走在天河路上,几乎每隔几十米就会看到一座新落成的和在建的写字楼,如维多利亚广场、天河城广场东塔、广晟大厦等。

而在珠江新城,人们也会惊讶地发现,超过6栋百米以上的写字楼在最近一年内新落成,还有好几个准备开工,如珠江边上的超高层项目“西塔”,珠江新城可推项目至少为10个。即使是在地块紧缺的老城区,也有几个标榜着甲级的项目钻出来,如西门口的越秀城建集团写字楼,东山口的广东电信大厦、中华广场写字楼项目以及花园酒店旁复工的写字楼等项目。

今年首季出让土地 写字楼商用占91%

开发商对写字楼的“狂热”在今年烧到极致。据戴德梁行研究顾问部统计,今年第一季度广州市中心城区公开出让的土地共有7幅,涉及土地面积34771.9平方米。其中商务办公用地144762平方米(占42%),商业用地171257平方米(占49%),商务办公和商业用地合计占了全部土地出让面积的91%。

引人关注的是,写字楼用地一改去年交易平淡的状况,交易之火爆发“好像买地不用钱”,中原地产项目部副总经理黄韬笑称简直可以用“疯狂抢购”来形容。2月28日,琶洲两块办公商业地块公开出让,分别以近11亿元的地价和折合5411元/平方米的楼面地价,创下了广州土地交易的最高纪录。紧接着,在过去几年写字楼用地交易频频遇冷的珠江新城,所推土地同样被抢购,4月27日富力地产以4.6亿元将珠江新城D1-1地块收于麾下,该地块折合楼面地价为4566元/平方米,刷新珠江新城楼面地价新高。

广州写字楼大热 经济驱动是主因

“广州这两年经济强劲,写字楼市场回暖,有些甲级写字楼甚至供不应求”,黄韬一语道破其中的原因。广州市政府发布的2006年政府工作报告显示,截至2005年,已有62家外国(地区)金融机构在广州开设营业点或办事处,广州区域性金融中心地位不断增强。

黄韬称,加入WTO以来,广州外向型经济发展迅速,由于近年来国家陆续取消外资经营国内物流、零售业和人民币业务的限制,不少外企加快了在广州扩张的进程,这些都

广州写字楼市场带来无限商机。另一方面,中国将依照WTO协议全面放开金融服务业市场,届时包括银行、证券、保险、基金等机构对写字楼都有不小的需求,因此不少开发商都盯紧了蜂拥而至的外资企业。

据悉,广州已成为华南服务业枢纽及外资企业进驻的重点考虑城市,统计显示至今已有超过8000家外资企业在广州成立,促进了甲级写字楼市场的旺盛。广州数量庞大的中小企业也在加快发展,成为甲级写字楼市场的另一需求动力。

源源不断的新增需求带动了广州甲级写字楼租售价格均保持着约一成的年增长。据广州仲量联行董事总经理陈永辉介绍,今年1月至今,写字楼“重镇”天河区租金水平已比去年底有4%的升幅,空置率低至3%,预计该区全年写字楼租金将上扬10%左右。

开发商自有小算盘 抓地增值上市融资

经济虽然是主因,但精明的开发商哄抢写字楼地开发实际还有自己的小算盘。据了解,“新会计准则”将于2007年1月1日起正式实施,上市公司增值账面利润将正式计入,上市公司只要坐拥巨量的土地,在新会计法实施后土地增值部分将计入收益,公司业绩有望大幅提升。这也是多数上市公司大量“收集”土地的原因之一。

有地产专家透露,从表面上来看,虽然开发商最想要的是住宅用地,由于近期政府大量推出办公和商业用地,发展商只能被动收这些商业地块,但实际在商务用地还有其他的用途。如富力在未上市之前,大肆收揽珠江新城的商业用地,专家就认为富力是“为了上市”。

越秀城建在去年也多次高调指出,“企业战略已经转型,转向住宅与商业并行,商业项目令人关注。”到了去年底,其旗下的四大商业项目便打包在香港发行“ERITS”。

凑热闹的还有多年来一直专心打造华南板块的祈福集团。4月11日,祈福集团掌门人彭磷基亲自上阵与富力争夺珠江新城一商务地块,中间多次竞价不假思索,似乎势在必得。事后,彭磷基表示是看好珠江新城的发展。但有分析认为,祈福竞争珠江新城写字楼用地,估计是为了在广州的CBD建设自己的企业总部;也有市场人士猜测,祈福也希望借此商业项目以达到快速上市的目的。



▲珠江新城一带的新楼盘接踵而起,其中占多数的是高级写字楼和商业用房,未来3年内预计广州市将有近300万平方米的写字楼推出市场。

◀这一排作为商铺使用的商业用房空置了很久,这种现象在广州某些城区普遍存在。

写字楼高空置率危及广州经济

一旦再遭遇金融危机将导致房地产市场长时间低迷

针对写字楼市场的庞大供应量,不少房地产业专家表现出极大的忧虑。

越是空置越是建得多

据统计,2005年全年广州市写字楼市场仅交易了66万平方米,空置面积达41.97万平方米。

更令人担忧的是,新的还在建,旧的空置写字楼却越积压越多。

据是广州高力国际最新发布的研究数据预测,广州超甲级及甲级写字楼的空置率将会于2006年底达到最高,接近35%。

广州高力国际总经理林国东表示,预计未来3年将会有200万平方米甲级以上的写字楼供应市场,其中2006年将有80万平方米新供应上市,但市场吸纳量仅有30万平方米。

市场处于“虚热”状态

“写字楼市场确实有点虚热”,合富辉煌集团董事黎振伟表示。据合富辉煌研究部的统计数据,2003年至2005年政府采用“招、拍、挂”方式出让开发用地面积92万平方米,可建筑面积为334万平方米,其中商业商务用地51万平方米,可建筑面积237万平方米。按照土地出让合同中的开发时间规定,这些地块基本上均会在最近3年内兴建推出,加上各开发商陆续开发手上原有的写字楼用地,预计至2010年前,广州写字楼供应量将接近300万平方米。

与此相对的是,广州市近3年写字楼市场的吸纳力远远无法消化这样庞大的供应量。满堂红地产研究部总监龙斌博士告诉

记者,2003年到2005年3年期间,虽然写字楼市场成交量逐年递增,一手写字楼成交量从21.4万平方米上升至42.2万平方米,但要消化300万平方米的巨量至少需要7年时间。

事实需求量其实很少

“广州做写字楼急功近利”。高力国际董事总经理黄少媚认为,未来广州写字楼供应量极为巨大,例如珠江新城有400万平方米的写字楼,天河又有200万平方米……虽然现在世界500强已经有200多家在广州,但广州的500强基本上都是制造业,不需要豪华的写字楼,或者将写字楼设置在工厂里面。他们在广州对写字楼的需求是很小的,很多只是办事处,例如瑞士银行在广州只有二三百平方米。

遇金融风暴后果堪忧

广州即将来临的写字楼供应高峰让人想起上世纪90年代初的相似事件。

据长期专注于广州市中立地产写字楼代理有限公司董事、总经理李志坚介绍,1993~1994年间,曾是广州写字楼供应的最高峰,大约有200万平方米,但这个数量广州市场用了10年时间消化。1997年间,亚洲金融风暴爆发,受其影响,广州写字楼多数业主为香港投资客商,为了自救,他们尽量抛售物业,广州写字楼处于最低迷状态。随后广州写字楼市场长期低迷,直至前年始复苏。

专家担忧,假如再次遭遇金融风暴,这种空置状况无疑将对广州的经济产生不小的负面影响。