

2018：创新升级，打造全新增长引擎

高煜辉 分析师 | 研究 | 广州

2017 年广州经济稳步增长，甲级写字楼与优质物流仓储租赁市场需求旺盛，空置率下降，租金水平稳定增长，投资市场活跃。展望 2018 年，在粤港澳大湾区规划的指引下，广州经济将持续增长并加强区域内经济合作。未来虽有新增供应进入市场，但预计甲级写字楼租金水平实现增长，空置率稳定下降；优质物流仓储租金水平小幅上升，空置率保持平稳。未来优质写字楼和工业项目的市场需求仍然旺盛，投资市场将保持活跃。

合作，升级

2017 年广州市经济运行平稳，深入推进供给侧结构性改革，加快转型升级。1-11 月，全市工业低速增长，企业提升质量效益，利润率实现同比增长；工业投资与房地产开发投资平稳增长，基础设施建设同比增长超过 15%；预计 2017 全年 GDP 将突破 2 万亿元（数据来源：广州市统计局）。《财富》论坛的成功举办进一步彰显了广州作为国家重要中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽的地位。

粤港澳大湾区的规划带动了区域内基础设施建设，发达的交通网络将使区域内城市连成一片。而城市竞相发挥自身资金、技术和制造能力等优势，能实现资源的合理配置，促进区域内城市的合作，推动城市的经济增长和产业升级。粤港澳大湾区将成为全球最具有经济活力的湾区之一。

广东省政府印发的《广深科技创新走廊规划》为广州打造科技产业创新中心迎来了新的机遇。作为粤港澳大湾区内关键的经济引擎之一，广州将实现制造业升级，促进高端制造业与高新技术产业的发展。预计产业创新不仅拉动广

州经济的增长，还将刺激对写字楼或工业等物业市场的租赁与投资需求。

写字楼：灵活办公，创新有为

2017 年广州市前三季度 GDP 同比增长 7.3%，达到 15509 亿元，其中第三产业增加值对经济增长的贡献率达 82.4%（数据来源：广州市统计局）。稳健的经济增长和第三产业的扩张是 2017 年广州甲级写字楼需求旺盛的根本原因，全年净吸纳量达 497,600 平方米。其中本年度租赁客户行业类别与往年有明显差异，房地产行业的租赁表现打破往年金融业与科技业两家独大的局面。

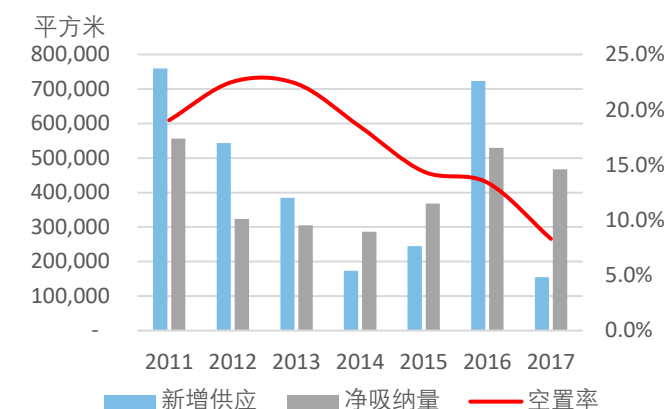
根据高力国际录得的市场交易信息，本年度房地产行业的交易面积仅次于金融业，达到全市交易面积的 21%。房地产行业活跃的租赁行为，源自各灵活办公空间品牌在广州市场的持续扩张。灵活办公空间一方面满足市场对小面积办公室的需求，另一方面迎合了年轻一代对办公环境的新型要求。寰图，世联空间和蜜蜂科技等品牌扩张的首选均为全市平均租金最高的珠江新城子市场。截至 2017 年底，珠江新城作为广州核心 CBD 的平均租金为 183 元每平方米每月，同比增长 6.1%。多个品牌选址珠江新城体现了运营商对市场前景充满信心。预计 2018 年将有更多外来品牌首次进入广州市场，本土品牌继续扩张，互相抢夺市场份额，呈现遍地开花的局面。此外，各品牌的选址策略将不局限于核心商业圈。以更低的价格租赁新兴商业圈或边缘商业圈，从而为用户提供更高质量的服务，将成为各灵活办公空间品牌打造差异化的选项之一。

以《广深科技创新走廊规划》为契机，广州、东莞和深圳各创新区连接而成的经济带将进一步促进区域内交通网络的建设，实现人才和技术的流通。作为该经济带中极为重要的一个连接点，琶洲电商集聚区将成为广州写字楼市场未来几年的焦点。未来将拥有腾讯、阿里巴巴和唯品会等互联网巨头进驻的琶洲子市场在 2017 年开始逐渐升温。截止 2017 年底，琶洲子市场平均租金为 125 元每平方米每月，同比增长 8.6% 为全市各子市场最高增幅。另外，2017 年琶洲子市场的交易面积占全市交易面积的 19%，为全市第二活跃的子市场。平均租金的增长和交易面积份额的提升预示着市场看好琶洲子市场的前景。预计随着互联网巨头总部办公楼的逐渐交付，必将吸引更多上下游或

科技类企业以及创新型人才进入琶洲，从而促进技术的交流，提高合作的效率，带动广州创新产业的发展。

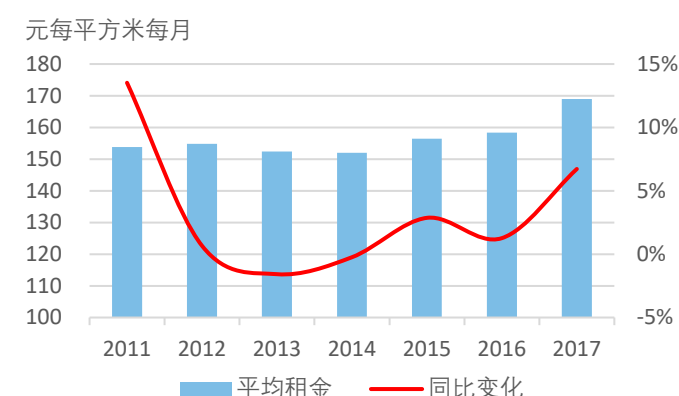
2018年广州写字楼市场即将迎来37.7万平方米新增供应，为现有存量的7.3%。但伴随政府对创新产业的积极引导以及灵活办公空间的扩张，预计全市空置率将稳定下降，全年平均租金水平有望小幅增长。

图1：广州甲级写字楼新增供应、净吸纳量及空置率



资料来源：高力国际

图2：广州甲级写字楼租金水平变化



资料来源：高力国际

仓储：电商驱动，需求外溢

2017年1-11月，伴随全球经济复苏，广州市进出口总值亦实现较快增长，同比增长16.9%；广州市港口货物吞吐量也实现同比增长8.8%（数据来源：广州市统计局）。截至2017年底，广州港已经成为全球第七个集装箱吞吐量突破2000万的成员。

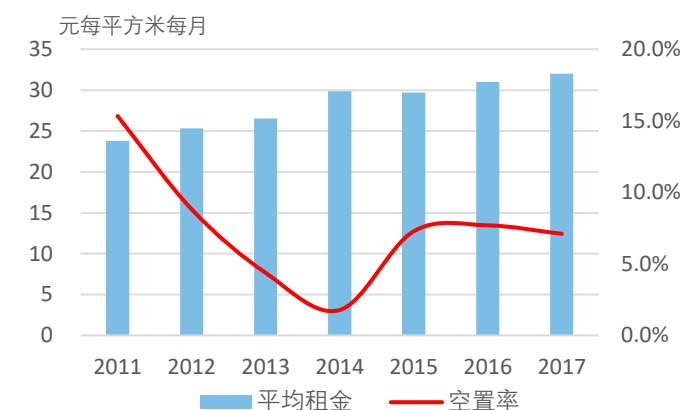
2017年1-11月全市社会消费品零售总额同比增长8.2%（数据来源：广州市统计局）。贸易与电子商务的持续增长，使广州市非保税优质仓库需求持续升温，全年净吸纳量共计约5.3万平方米。

由于近年政府收缩一手仓储工业用地的开发，本年度广州市非保税优质仓库新增供应仅5万平方米，整体市场空置

率下降至7.1%，同比下降0.6%，平均租金同比增长3.8%，达到32元每平方米每月。

粤港澳大湾区规划的推进加速了区域内交通网络的发展，而广州物流仓库供不应求且价格攀升，大量对优质仓库的需求被佛山、清远、东莞和惠州等周边供应更多，租金更低的市场所吸纳。而未来两年广州市内14.6万平方米的新增供应将有效缓解优质物流仓库供不应求的局面，预计短期内平均租金水平会面临压力。但由于市内新增供应体量有限，长期内广州市优质物流仓库平均租金水平呈增长趋势。

图3：广州物流仓储租金与空置率



资料来源：高力国际

物业投资：限制与机遇并存

2017年广州物业投资市场强势增长，主要参与者为机构投资者与企业自用买家。根据房地产资本公司（Real Capital Analytics）收录的数据，2017年广州全市写字楼与零售物业投资交易总额超过20亿美元，较2016年上升135.6%。

图4：2017年广州物业投资总额

物业类别	投资总额 (亿美元)	同比变化
写字楼	6.7	+112%
零售	13.0	+1779%

资料来源：房地产资本公司（Real Capital Analytics）

2017年广州零售物业投资交易总额达到13亿美元，较2016年增长17.8倍。爆发式增长归因于机构投资者对优质地段购物商场青睐有加，年内分别达成荔湾区西城都荟，海珠区乐峰广场和天河区太阳新天地3宗整售交易。相较于写字楼物业，优质地段购物商城拥有更可观的投资收益，预计机构投资者在2018年将对优质地段购物商场的投资前景保持乐观态度。

另一方面，2017年机构投资者和自用企业对写字楼物业投资市场充满信心。2017年广州写字楼物业投资市场交易总额达到6.7亿美元，较2016年增长1.1倍。而由于

核心商圈可出售写字楼数量有限，机构投资者和自用企业在新兴商圈寻找机会。本年度达成的写字楼整栋和整层交易共有6宗位于国际金融城，琶洲，番禺区以及花都区等新兴商圈。而机构投资者和自用企业将继续在新兴商圈寻找更多写字楼整售机会。

与香港上海相比，以往华南商业物业市场主要参与者为本地投资者和中小企业，缺少国际机构投资者的参与。近年来广州政府正积极引导商业用地往高自持比例，长期持有和单一产权的方向发展，抑制了中小投资者的投资行为，提升了大型机构投资者或自用企业对整栋写字楼的投资热情。2017年3月30日广州市出台《关于进一步加强房地产市场调控的通知》明确商服类物业只能出售给公司法人作为商业、办公使用。

预计未来在粤港澳大湾区框架的引领下，区域内资金的流动性提高，将有更多国内外机构投资者进入广州写字楼投资市场，有效促进房地产信托基金行业的发展。此外，未来随着政府逐步推进租售同权与鼓励发展长租公寓，有效缓解住宅供需关系的同时，也为投资者带来了新的机遇。

广东省国土资源厅7月份发布的《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）》明确工业用地全面实行弹性年期出让，新增工业用地出让原则上不超过20年。该文件的发布旨在降低企业用地初始成本，提高土地利用效率。由于一手工业用地开发难度高，该文件间接拉升了二手工业用地的出售价格。

由于广州市仓储用地供应极为有限，2017年广州市仅有一宗仓储用地交易。平安不动产以人民币8465万元或折合单价人民币265元每平方米购入一块位于南沙区的仓储用地。随着一手仓储用地的短缺和政府旧仓库或物流园的整理和搬迁，预计未来二手仓储用地交易市场活跃，从而推高二手仓储用地的出售价格。

2018年广州市场展望

广州甲级写字楼2018年新增供应约37.7万平方米，预计2018年，全市空置率将稳定下降。平均租金实现同比5%的增长。其中珠江新城即将拥有约16.6万平方米新增供应，但孩子市场已发展成熟，需求活跃，预计平均租金上升5%。天河北体育中心与越秀新增供应有限，预计平均租金分别上涨6%与5%。约18万平方米新增供应即将进入琶洲市场，而琶洲子市场的持续升温将助推平均租金上升8%。

未来五年预计将有约297万平方米新增供应进入广州写字楼市场，空置率在2018年稳定下降后将逐渐上升，于2020年达到19.0%的峰值；随后稳步下降，于2022年降至13.0%。预计全市平均租金2018年同比上升5%，2019至2022年将保持每年2%的同比增长。

广州非保税优质仓储市场未来两年将有14.6万新增供应推出市场，为现有存量的12.9%。预计2018年上半年平均租金水平面临压力，空置率上升。但新增供应将在下半年被市场迅速吸纳，租金水平上升，空置率下降。预计至2018年底，平均租金将同比增长3%。

预计广州仓储市场空置率将在2018年达到12.0%的峰值，并逐年稳定下降，于2022年降至1.8%的低位。预计全市平均租金于2018年同比增长3%后，2019年至2022年租金水平每年实现5%的同比增长。

图5：2018年广州租赁市场展望

物业类型	子市场	租金市场展望
写字楼	珠江新城	5%
	天河北体育中心	6%
	越秀	5%
	琶洲	8%
工业		3%

资料来源：高力国际

投资市场方面，预计2018年机构投资者将和自用企业将在新兴商圈写字楼市场继续寻找投资机会，资本值将实现同比5%的增幅。

随着一手工业工地开发难度的增加和二手仓储用地价格的攀升，预计2018年仓储物业交易市场活跃，资本值将同比增长20%。

图6：2018年广州资本值展望

物业类型	资本值展望
写字楼	5%
工业	20%

资料来源：高力国际

如需更多资讯，请联系：

冯文光 Alan Fung
董事总经理 | 广州
办公楼服务 | 华南区
+86 20 3819 3998
Alan.Fung@colliers.com

夏思坚 Andrew Haskins
执行董事 | 研究 |
亚洲
+852 2822 0511
Andrew.Haskins@colliers.com

石峰 Daniel Shih
董事 | 研究及咨询 |
香港、华南区
+852 2822 0654
Daniel.Shih@colliers.com

Copyright © 2018 Colliers International.
The information contained herein has been obtained from
sources deemed reliable. While every reasonable effort has
been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No
responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are
encouraged to consult their professional advisors prior to
acting on any of the material contained in this report.



Accelerating success.