

高煜辉
分析师 | 研究 | 华南区
+86 20 3819 3930
Xander.Gao@colliers.com

2019年租金增速减缓

总结 & 建议

展望2019年，华南地区或保持全国经济增速最快区域的位置，但受全球经济疲软影响，广州GDP增速或放缓。

预计写字楼与物流仓储市场平均租金增速面临压力，空置率缓和上升。

我们预计2019年投资市场仍受到去杠杆政策的负面影响，广州市整体交易额或低于2018年。但逐渐完善的配套与交通设施仍将利好于投资市场。

由于核心商务区可售物业有限，新兴商务区或继续主导商业物业交易市场，建议投资者持续关注新兴商务区的投资机会。



写字楼

> 写字楼租户或保持观望态度，扩张及搬迁意愿有所下降。预计租金涨幅减缓，空置率缓和上升。

租金



1.0%

空置率



2.5pps

资本值



2.5%



仓储

> 2019年，仓储租赁市场将迎来较大规模的新增供应，整体空置率在半年内将有所上升，租金增速减缓。



3.0%



4.0pps



3.0%



投资

> 2019年，自用企业与机构投资者仍将聚焦于新兴商务区写字楼市场，但投资活动或较往年趋于保守。

交易额

N/A

资本值



3.0%

2019年广州市场展望

写字楼

2019年广州甲级写字楼将有超过82.5万平方米新增供应入市，预计至年底全市空置率从4.5%上升至7.0%。超过38%新增供应位于琶洲子市场。经济不景气将持续降低租户扩张及搬迁意愿，预计全市整体租金增速面临压力，全市平均租金涨幅或降至1%。由于2018年第四季整体平均租金录得环比0.6%的降幅，我们对此前关于2019年平均租金增长3%的预期进行了下调。

数据来源：高力国际
注：截至2018年底，1美元=6.88人民币。1平方米=10.76平方英尺

未来4年琶洲将有大量优质写字楼推出市场，包括阿里巴巴与腾讯等区域总部大楼。

2020年优质写字楼新增供应将突破100万平方米，超过73%体量位于琶洲，预计全市空置率将攀升至顶峰，租金增幅继续低迷。随着2021至2023年新增供应逐年减少，预计空置率将平稳下降，租金稳步上涨。

仓储

预计广州非保税优质物流仓储市场在2019年将有超过46万平方米新增供应入市，除8.4万平方米新增供应位于物流仓储核心区黄埔以外，其余位于新兴区域：花都、番禺与从化。黄埔作为物流仓储核心区，预期能快速去化，2019年租金水平保持稳健增长。其余新增项目均位于新兴区域且总体量达37.8万平方米，去化能力面临考验，租金增长速度或减缓。2019年随着电商和大型零售商业暂时进入稳定期，大面积租赁需求或有所减弱，但全市新增供应超过过去十年平均值的4.6倍，预计至明年底全市整体空置率有所攀升，全年平均租金实现3%的缓慢增长。

2020年仅有一个位于南沙的非保税优质物流仓储项目入市，将为市场带来超过10万平方米的新增供应。预计2020年市场继续吸纳来自新兴区域的空间面积，新兴区域空置率将平稳下降，伴随着租金的缓慢上升；而核心区黄埔无新增供应入市，且空置率处于低位，预期空置率小幅下降，租金平稳上涨。2020年预计全市整体空置率稳步下降，平均租金或实现4%的增长。2021至2023年无新增供应入市，预计优质物流仓储需求保持活跃，整体空置率持续下降，租金水平或实现每年5%的稳健增长。

由广州、佛山与中山三城企业合资建设经营的南沙四期集装箱码头预计于2021年投产，将进一步提升广州南部以及珠江西岸的航运物流处理能力，带动仓储物流需求，利好南沙物流仓储租金水平。

投资

投资市场方面，预计2019年市场交易总额将有所下降，机构投资者与自用企业保持观望态度。写字楼投资机会或聚焦于新兴商务区，预计资本值实现同比2.5%的增幅。

预计2019年政府物流仓储供应用地保持紧缩，投资机会更多在二手物流仓储项目当中，资本值或实现同比3%的增幅。

2018年：广州经济增长放缓

2018年前三季度广州GDP同比增长6.3%，按绝对值计算，经济表现良好。但2018年广州对亚洲、欧洲、非洲出口总值均为负增长，其中美国为广州最大出口国，中美贸易摩擦对广州造成冲击。出口贸易困局与国内“去杠杆”政策拖累广州经济增长。经济增长放缓波及金融、制造、贸易及相关行业企业，写字楼租户搬迁及扩张意愿下降，租赁交易活动减缓，需求较2017年出现下滑。

尽管万科与宝能均成功进入广州非保税物流仓储市场，但政府对一手物流用地的开发限制未放松。

2018年：新增写字楼供应落后于需求，租金平稳攀升

2018年房地产业、TMT业与零售/贸易业共占去全市核心区甲级写字楼66%的新增租赁交易面积。受全球经济下行及国家去杠杆政策的影响，金融业租户需求下降，新增租赁交易面积比例仅占15%，较2017年下降11个百分点。

灵活办公运营商除了聚焦核心区优质写字楼以外，亦开始将核心区非优质写字楼作为扩张策略。核心区非优质写字楼楼宇设施相对落后，但位于核心地段，具备成熟的商务氛围。灵活办公的进驻使陈旧写字楼物业重新活化的同时，亦实现了品牌的扩张，实现双赢。

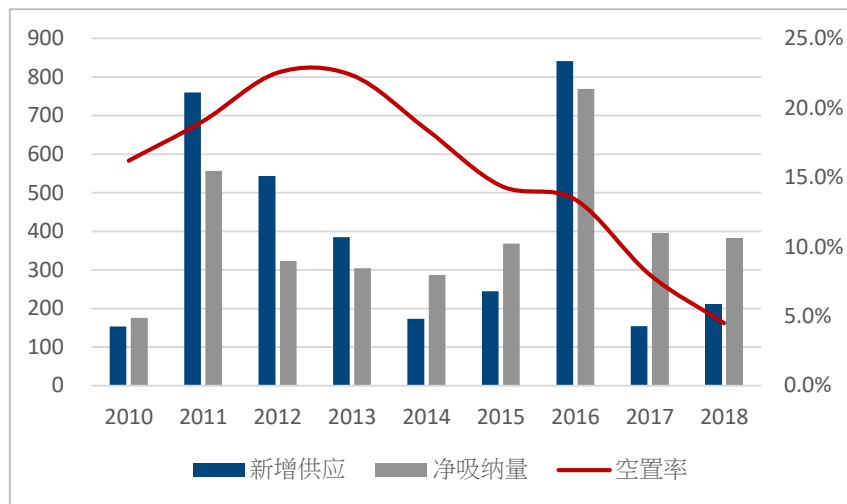
2018年珠江新城继续主导租赁交易活动，新增租赁交易面积占全市42%，是广州最活跃的子市场。

2018年：珠江西岸仓储市场崛起

本年度广州非保税优质物流仓储呈现供需两旺的状态，来自电商相关快递和零售商的需求持续活跃。尽管位于新兴区域的新增供应入市，但去化迅速，全市整体空置率下降，平均租金水平缓和上升。

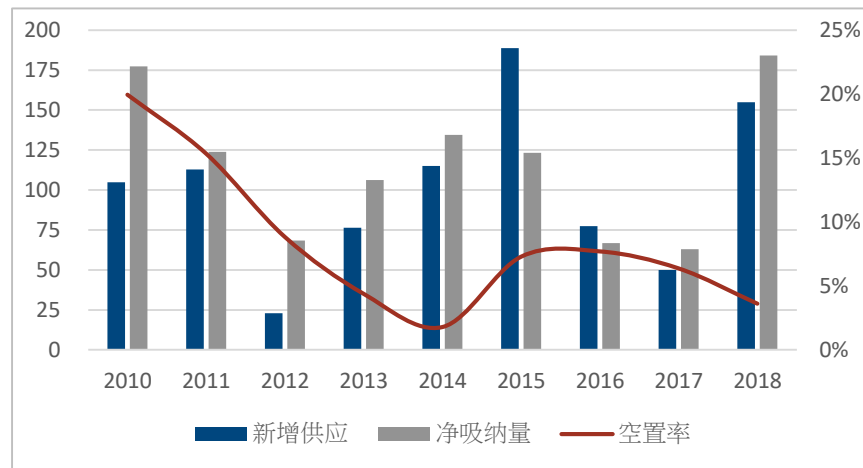
粤港澳大湾区范围内，东莞惠州等珠江东岸城市追求更高的土地使用效率，物流用地开发受限；而物流市场西进趋势明显，佛山、江门等珠江西岸的仓储供应呈现快速上升的态势。珠江西岸物流市场的稳步发展不仅能更好地服务区域内发达的制造业和消费市场，还能承接部分来自于广州外溢需求。

广州写字楼新增供应，净吸纳量与空置率（千平方米）



数据来源：高力国际

广州仓储新增供应，净吸纳量与空置率（千平方米）



数据来源：高力国际

投资：

新兴商务区或主导市场交易

2019年，广州写字楼投资活动或继续聚焦于新兴商圈，核心区投资机会相对有限的局面将持续。

广州南站：交通枢纽建设，利好周边物业

2018年9月，备受瞩目的广深港高铁正式开通运营，从广州南站抵达香港西九龙的时长缩短至48分钟。广州南站未来将依托区域交通枢纽的优势，继续发展高端商务、商业贸易和会展等产业。

广州政府2018年9月审议通过了《广州南站周边地区规划编修》，将重点发展新一代信息技术、人工智能与生物医药产业（合称IAB产业）。南站地区毗邻“中国家电之都”佛山顺德区，顺德区提供了一个“研发—生产”制造战略的转化平台，吸引来自广深港的高端人才。随着周边配套设备的逐步完善，预计未来五年写字楼物业价值与租金稳步增长。

此外，广州政府审议通过了《广州综合交通枢纽总体规划（2018 - 2035年）》，明确将把高铁线路引入中心城区，实现广州站至广州南站、广州站至广州东站等枢纽间的一体化联运。由于目前广州南站距离广州核心商务区较远，把高铁引入中心城区将有效加强核心商务区对资本和人才的集聚作用。

新兴商务园：聚焦高端产业，物业前景乐观

政府印发的《广州市人民政府关于加快工业与信息化产业发展的扶持意见》强调将重点支持汽车、IAB（新一代信息技术、人工智能、生物医药）、NEM（新能源、新材料）、高端装备制造等重点发展领域。多项政策致力于实现先进制造业与现代服务业对未来广州经济增长的双轮驱动。政策引导下，广州商务园市场正在稳步发展。

企业能以较为低廉的成本在商务园内租赁办公及研发场所。符合标准的入驻企业不仅享受来自各级政府的办公场所补贴与人才奖励，还能享受税务优惠。

现有商务园项目除商业用地与科研用地以外，还包含了大量工业用地。商务园的发展不仅促进了广州高新科技产业的集聚，还有效地盘活了大量二手工业用地，提高了企业使用土地的效率。预计商务园对优质企业与高素质人才的集聚效应将持续增强，从而促进商务园租金与资本值的平稳增长。

主要作者:

高煜辉

分析师 | 研究 | 华南区

+86 20 3819 3930

Xander.Gao@colliers.com

如需更多资讯, 请联系:

冯文光

董事总经理 | 华南区

+86 20 3819 3998

Alan.Fung@colliers.com

夏思坚

执行董事 | 研究 | 亚洲

+852 2822 0521

Andrew.Haskins@colliers.com

石峰

高级董事 | 研究 | 香港 & 华南区

+852 2822 0654

Daniel.Shih@colliers.com

关于高力国际

高力国际集团公司（纳斯达克证券交易所及多伦多证券交易所股票代码: CIGI）是行业领先的全球房地产服务公司，在全球69个国家拥有超过13,000名专业人员。作为发展最快的全球上市房地产服务公司，2017年高力国际录得企业营业收入23亿美元（若包含联营公司则为27亿美元）。凭借锐意进取的企业文化和显著的内部股权比例，高力国际致力于向世界各地的房地产用户、业主及投资者提供全面的优质服务，并通过投资管理平台，协助打理来自全球众多知名地产投资机构价值超过250亿美元的资产。

高力国际专业人员不断创新思维、交流共享，向客户提供周到创新的建议，协助客户加速他们的成功。高力国际超过任何其他房地产服务公司，连续13年入围IAOP（国际外包专业协会）全球外包100强。《商业地产管理》连续两年评选高力国际为最佳地产管理公司。

高力国际拥有一支经验丰富且占显著股权的优秀管理团队，成功超过20年持续为客户及股东创造逾20%的年收益率。

如需了解更多有关高力国际的最新新闻，请登陆[官网新闻中心](#)或关注[官方新浪微博](#)，也可扫描右方二维码，关注高力国际官方微信：



免责声明：本文件由高力国际准备，仅作广告和参考之用。高力国际未对其中的信息，包括但不限于其内容、准确性和可靠性作出任何明示或默示的保证、陈述或承诺。任何有意者应自行求证信息的准确性。高力国际明确排除适用所有由本文件得出的推测或默示的条款、条件和保证，对由此引发的损失和损害亦不承担任何责任。此出版物的版权由高力国际和/或其许可方所有。©2018