
合肥 349 万方库存写字楼 5 年卖的完？

邵梦

库存高企、空置率高、租金下滑……尽管目前的写字楼市场面临重重危机，但业内人士普遍对这一市场表示看好。

眼下，在合肥写字楼商圈，一场长达五年的去库存战役一触即发。

一方面，过去 6 年间各大写字楼源源不断地涌入合肥市各大商业板块，令写字楼供应量一路激增。截至 2016 年明底，合肥市写字楼库存量为 41377 套，达到 349 万 m^2 。

另一方面，由于合肥市整体经济发展滞后、投资客将目光转移至持续火爆的住宅市场等因素，写字楼的需求端异常冷清。2015 年合肥市写字楼供应量为 181.56 万 m^2 ，是当年成交量的 2.22 倍。

库存高企、空置率高、租金下滑……尽管目前的写字楼市场面临重重危机，但业内人士普遍对这一市场表示看好。

“眼下是投资写字楼的最佳时期”，安徽省清源房地产研究院院长郭红兵表示，“大众创业万众创新”的提出、合肥跻身长三角副中心城市、现代服务业的集体发力都将成为合肥写字楼市场未来发展的利好因素。

价格与住宅倒挂

位于合肥市潜山路、习友路、金寨路三路交汇处的琥拍五环城小区，坐拥政务区核心地段。

8 月 18 日，本刊记者走访发现，乘着合肥市住宅房价这一轮“狂飙”之风，该小区住宅价格也从开盘时的 8800 元 / m^2 均价一路激增，直逼 17000 元 / m^2 ，上涨了近一倍。

然而，小区配套的两座甲级写字楼价格却仍然维持在 8800 元 / m^2 上下，与开盘价格相差无几。

不仅仅是琥拍五环城，写字楼盘价格与同地段住宅价格倒挂的现象已然成为了合肥市商业地产的“新常态”。

拿合肥市政务区为例，搜房网数据显示，该板块住宅楼盘均价已超过 22000 元 / m^2 ，但库存却只有 773 套。

与此形成鲜明对比的是，包括安徽置地广场、新城国际、白天鹅国际商务中心、合肥华润大厦等多个热门写字楼盘均价均不超过 15000 元 / m^2 ，居合肥九区首位的政务区区域内的写字楼成交均价位也仅为 13872 元 / m^2 。而政务板块目前写字楼库存高达 58 万方，去化周期大约三年。

政务区写字楼过剩的现状仅仅是合肥市整体写字楼盘低迷的一个缩影。

同策百瑞数据研究中心提供数据显示，截至 2016 年 5 月底，合肥市写字楼库存量为 41377 套，达到 349 万 m^2 。按照近五年年均成交 70 万 m^2 计算，需要近 5 年才能完成去化。

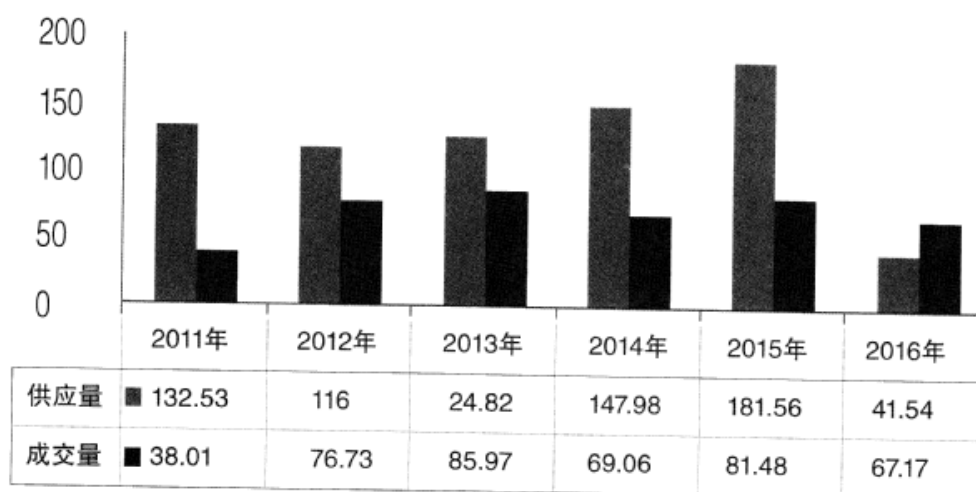
从各区域看，新站区库存面积占到全市的 5 成，库存套数占全市近 3 成。新站区由于板块的没落，对于客户的吸引力日益不足，多以商贸物流等小企业为主，将面临严峻的去库存考验。此外，政务区、滨湖区、包河区、蜀山区也存在较大的库存压力，均达到 40 万方以上。

高库存压力之下，销售“倒挂”在各大写字楼盘集中爆发。此外，空置率提升、租金下滑也成了他们不得不面临的现实。

包括北一环滩溪路商务板块，瑶海一新站商务板块，三里庵一五里墩商务板块，黄潜望商务板块，政务新区商务板块等在内全合肥市 11 个商业板块中，共有瑶海一新站商务板块、三里庵一五里墩商务板块、南二环一高铁商务板块、明珠广场商务板块、滨湖新区商务板块 5 个区域写字楼空置率超过 20%，数量占比 45.45%。

其中，被外界称作合肥市写字楼商圈“新贵”的南二环一高铁商务板块空置率高达 42%，马鞍山路、市中心、北一环、黄潜望等板块由于商办市场发展较早，同时依托于完善的交通条件，经营情况普遍良好，空置率基本维持在 10% 以下。

合肥市（不含三县及巢湖市）近年来写字楼供销情况 单位：万m²



数据来源：同策百瑞数据研究中心

在百瑞地产网主编王敏看来，“区位认可度低，新交付项目较多拉低板块入住率，物业陈旧、档次较低，产品分割较大、导致客户接受度不高是导致合肥一些写字楼盘空置率高的主要原因。”

同时，按照区位优势、物业等级高低划分，合肥写字楼租金水平也呈现出两极分化的现象。

一方面，政务区、三里庵板块，写字楼档次较高，同时经过一定时间段的积累，商务氛围目前已完全成熟，并且拥有良好的商业配套，写字楼租金水平较高，其中政务区新地中心项目最高可达到 90 元 / m²月。

另一方面，诸如滨湖区、高新区、高铁商圈，尽管受到政府政策倾斜，但起步较晚，目前尚未形成很好的商务氛围，多为银行、金融等大型企业总部办公，因此租金水平较低，仅仅是政务区的三分之一。

此外，写字楼项目烂尾、停工的现象频出。

记者调查发现，在明珠广场，现已被收购的某商业中心此前处于多年烂尾的状态，临泉路某商业广场、四牌楼一栋写字楼等多处写字楼盘长期“无人问津”。

值得一提的是，今年一月以来，写字楼 67.17 万 m^2 成交量首次超过供应量 41.54 万 m^2 ，意味着整体市场投资开始趋于理性，供应量增长放缓，而需求量开始增多。

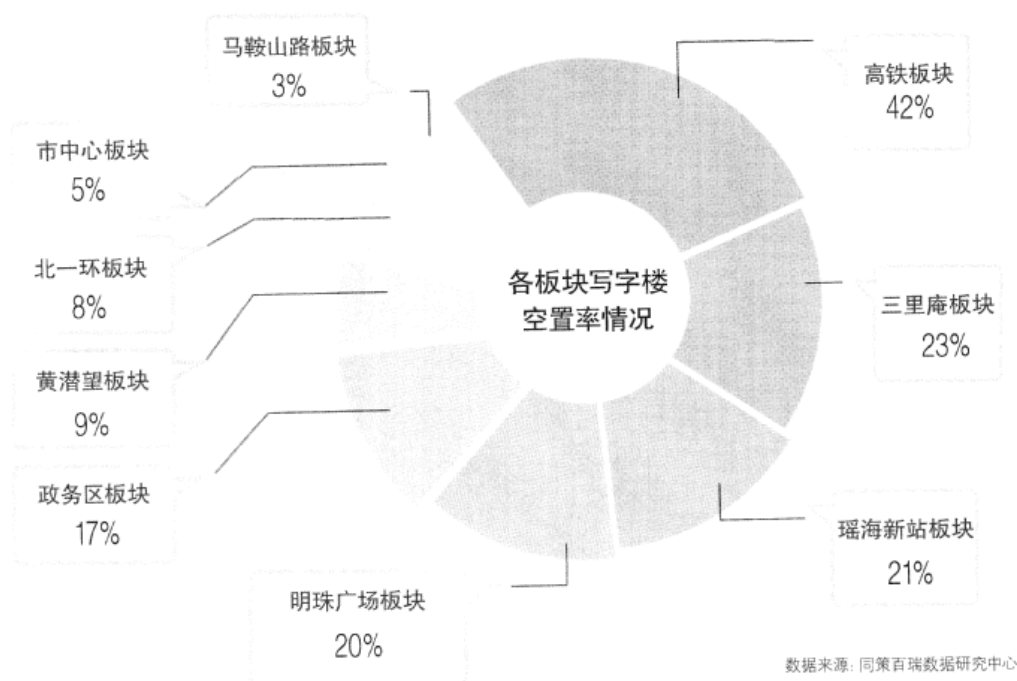
或将出现两极分化

在郭红兵看来，当下合肥市写字楼过剩的现状并非一蹴而就的。

他回忆，上世纪 90 年代后期，商务写字楼在合肥市平地而起，甲级、超甲级写字楼陆续出现，超高层、高品质的概念更是不断放大，写字楼市场呈现出“蜂拥入市”的格局。

自 2008 年起，合肥的商业发展进入井喷式时期，随着各类写字楼逐一亮相，整个市场供大于求的局面开始初露端倪。2011—2015 年，合肥整体市场写字楼供应量更是疯狂走高。

同策百瑞数据研究中心提供数据显示，2011 年，合肥市写字楼供应量为 132.53 万 m^2 ，是当年成交量的 3.5 倍，到 2015 年，供应量增至 181.56 万 m^2 ，是当年成交量的 2.22 倍。



相比旺盛的供应端，需求端则相对冷清。

北一环财富广场商圈作为合肥市真正意义上第一个具备现代办公专业配套及管理服务的写字楼集群，曾经因商务办公环境高端、周边配套优势明显备受关注。

然而，随着该地段拥挤的交通环境以及合肥办公侧南移的趋势，其在合肥市商务板块中的重要性日趋下降。

位于北一环的写字楼 MLM，每层可以容纳 6 家企业办公，容纳企业以金融业偏多，但目前 28 层的写字楼仅有 34 家企业入驻。

此外，近半年多以来合肥住宅市场的火爆，也吸引很多投资客将目光转移至住宅市场，写字楼则受到了冷落。

除了写字楼商圈本身供需失衡的原因之外，合肥市整体经济发展滞后于写字楼发展也掣肘了写字楼市场进一步发展。

写字楼市场的成熟，其中一个重要原因是第三产业发达。合肥市统计局数据显示，2015 年合肥市三产比重为 40.6%，而目前北上广深杭的第三产业占比均已超过六成。

合肥学院房地产研究所副所长凌斌曾向记者解释道，写字楼滞后于经济的发展而发展，却先于经济衰退而衰退。“当经济发展到一定程度，写字楼才开始起步，然后加大马力，高速的发展会立即超越城市经济发展的速度”。

尽管理论上仍有五年才能消化当下的写字楼库存，但是多名业内人士都表达了对写字楼市场看好的态度。

“眼下是投资写字楼的最佳时期”，郭红兵表示，随着“大众创业·万众创新”的提出，越来越多的企业出现，写字楼市场将获得更好的发展。尤其是合肥市现代服务业正在集体发力，金融业、营利性服务业和非营利性服务业、房地产业加快发展，将为写字楼市场带来更多的需求端。

此外，眼下随着安徽融入长三角城市群、合肥成为副中心城市这一政策的出台。在与长三角城市的融合中，经济外向将会使合肥得到更多的发展机会与支持，也将吸引更多的国际、国内大型企业将目光投向合肥，“随着合肥作为省会城市的发展，相应金融中心、商务中心的写字楼加速建设，未来企业总部纷纷落在合肥成为首要选择，这都将成为合肥写字楼市场未来发展的利好因素。”凌斌公开表示。

其中，从区域角度来看，王敏认为，合肥各板块的客户构成将会出现两极分化的趋势，中高端客户主要是往政务、滨湖以及包河板块发展，而中低端的客户越来越多地往瑶海、新站、经开、高新板块迁移。