
重庆:投资涌进写字楼

孙 曦

重庆写字楼市场已进入“井喷”时代。

随着重庆市渝中区大坪商圈、重庆渝北区嘉州商圈、重庆巴南区龙洲湾商圈增加为主城区核心商圈市场预期新兴商圈的成立必然会带来商务板块的发展契机,从而带动写字楼市场的持续走高。

/前三季度供应百万平米/

统计数据显示今年1至9月,重庆写字楼市场新增供应量约为100万平方米,预计全年将达到150万平方米左右。

从2008年开始,重庆写字楼市场便进入高速发展时期每年的新增供应量均处在高位。截至目前写字楼市场存量已经达到了240万平方米左右,加上今年的新增供应量,整个市场在售的体量将超过300万平方米。

面对如此市场态势许多写字楼项目也借助“金九银十”的契机,各显神通抢占市场眼球。9月25日,融恒时代广场写字楼样板层开放活动举办;8月28日,以300米高度刷新观音桥纪录的CIC天和国际中心揭开面纱,成功签约世界500强之一的洲际集团,indigo酒店;位于重庆江北嘴的力帆中心销售中心已于日前全面开放地处弹子石CBD总部经济区首发商务体——中讯时代也成功启动了“总部经济区”产品推介会。

此外,瑞安、英利、金融街、金融城等开发企业将相继针对旗下的写字楼项目开始大展拳脚。

然而,从销售情况看,不是所有写字楼的销售都很乐观:低端写字楼空置率攀升,租金下降而真正高品质的写字楼租金和售价仍然在强势上行,且空置率逐步走低。

有分析人士表示重庆有大量建于世纪之交前后的写字楼单栋约3万平米的体量却往往只有三四部电梯、100个左右的车位,相当于每部电梯服务面积近1万平米、每个车位服务面积约300平米早已和现代商务客户的办公需求完全脱轨这部分产品在很大程度上拖累了写字楼市场的整体数据。

数据表明,近年写字楼新增需求面积中以新成立企业的需求居多占61%,而原有扩租改善型需求占39%。整体而言在重庆新成立企业是写字楼市场新增需求面积去化的主要动力,新企业具有合资背景的近一两年来占据了很高比例,其余大多是一些附加值较高的新兴行业,眼界高,对物业形象档次要求也高。而有改善型需求的外资企业无论是在新进成立,还是搬迁,扩租需求上都占据了近年重庆写字楼市场消化的主导位置毫无疑问他们更青睐品质更高的甲级写字楼:这一切都决定了真正高品质的甲级写字楼,将迎来一个全新的发展契机。

/租户青睐甲级写字楼/

据仲量联行发布报告显示2013年一季度重庆写字楼在总体量、总吸纳量、租金保持及资本保值方面都保持稳定态势且有小幅上升空置率方面则下降明显。

在这其中，重庆市优质写字楼市场净吸纳量达 36207 平方米，环比增长 23%。带动重庆市优质写字楼市场总体空置率环比下降 42 个百分点其中乙级写字楼市场吸纳表现突出 2013 年一季度净吸纳量达 25251 平方米环比增长 113.3%。

与此同时，优质写字楼供需平衡，其平均有效租金持稳定态势达加.8 元/平方米/月环比基本持平同比增长 71%。优质写字楼平均资本值为!9943 元/平方米同比增长 3.4%可谓稳中有升。

而今年第二季度，重庆甲级写字楼市场无新增供应。2013 年 4 至 6 月主城甲级写字楼入驻率提升，写字楼租赁市场吸纳面积大约 3 万方空置率环比下降 44 个百分点降至 33.5%。

报告预计未来两至三年重庆主城甲级写字楼市场将新增近 100 万方的供应量。第一太平戴维斯华西区项目及开发顾问部助理董事罗元均指出，100 万方的供应量中新兴区和核心区写字楼供应比例大约是 7:3。

从区域来看，第二季度中「南岸区空置率居于各区之首渝中区其次。数据显示，南岸区空置率环比下降 18.2%但仍然居于首位。财信地产商业管理部经理谢尚伟认为，南岸区多老旧写字楼，“它们硬件较差‘配套不佳，不能很好的匹配租户增长性需求”。租户撤迁大面积腾空，拉高整体空置率。至于渝中区由于位于核心商圈租金价格较高不少中小企业反而选择转向低租金的新兴区域。

另外，第二季度两区均出现一个共同现象租户“潜逃”。事实上，南岸区大型租户移至区域内写字楼核心区域，比如重庆东银控股集团有限公司，从南岸区非甲级办公楼搬至同一区域的甲级写字楼国汇中心。而渝中区一家新加坡银行—华侨银行从国际贸易中心迁至英利 IFC。

第一太平戴维斯方面称，多租户在第二季度选择迁往更高品质的写字楼本地和国际公司都体现出这种趋势。撤租搬迁除了办公空间得到升级也实现行业积聚。

/优质写字楼成投资热点/

根据晨城机构数据统计，作为重庆顶级写字楼云集之地解放碑占到重庆市区写字楼市场 25%。目前解放碑的写字楼租金大概集中在 80-160 元/平米/月之间，写字楼物业量大，且基本属于高端物业出租率更是达到 95%以上。

虽然重庆写字楼供应量较大，但在售写字楼的现房项目却是凤毛麟角。根据铭腾机构数据统计 2013 年 1 月至 8 月重庆写字楼供应达到了 110 万方左右但现房的比例非常小，含所有在售项目目前重庆现房写字楼体量占比只有 5%。

仲量联行在发布的上半年重庆物业市场分析报告指出，2013 上半年重庆写字楼租赁需求维持稳定零售地产租金保持平稳增长，空置率稳步下降，上半年，重庆甲级写字楼平均净租金为 101.9 元/平方米/月同比上涨 4.9%从数据上不难看出，今年上半年以来，重庆甲级写字楼市场的稳涨态势。

甲级写字楼市场的租金上涨似乎不太符合上半年金融市场的集体“暴跌”现象在上半年黄金市场、股票市场、基金集体下跌的情况下，重庆写字楼市场租金坚挺上扬的现象似乎成为广大投资客的救命稻草，纷纷出手投资，在带动写字楼销售的同时，同时使得为数不多的优质写字楼浮出水面，无疑成为重庆写字楼市场中的亮点。

有数据显示，未来 4 年其重点监测的 14 个城市的写字楼总量将增加 4080 万平方米，增幅达 80%，包括天津、沈阳和重庆等二线城市写字楼将出现供过于求的情况。

然而在这样的背景下世邦魏理仕华西区董事总经理胡港文仍表示：“重庆写字楼买家入市的机会来了。”他认为基于目前供过于求的市场局面写字楼买家可以拿到较为理想的价格。尽管近两年重庆写字楼市场空置率一直保持高位，但优质写字楼的市场表现突出去年租金较 2011 年上涨 9%，空置率下降 1.8 个百分点至 28.1%。

事实上这一论断也得到了星耀天地、力帆中心、动力国际等项目相关负责人的一致认同。优质写字楼不仅体现在租金增幅的连番上涨被吸纳面积也在不断攀升尤其是配套完善、交通便捷、品质稀缺的优质写字楼更加如此。

世邦魏理仕华西区董事总经理胡港文表示购买写字楼的人分为三类。一类是用家即真正需要使用写字楼的购买者一类是投资人；一类是投机者。在供大于求的阶段对于用家来说是最佳入市时机投机者最好止步。“

立业机构副总沈光明表示，以北京、上海、广州、深圳为代表的一线城市其写字楼呈饱和状态已进入了一个“后投资时代”，而重庆写字楼发展空间还很大。2013 年重庆写字楼将供销两旺呈现出“量升价稳”的趋势。由于高端写字楼房地产的价格已经处在瓶颈期接下来会出现价格上升动力不足的情况加之大量入市的产品又可供投资者精挑细选，现在投资写字楼可以称得上是正当其时。