

广深上半年新增约60万平方米写字楼 租赁需求放缓

本报记者 陈婷 王金龙 深圳报道

“福田中心区写字楼出租，面积大小都有，价格50元/平方米，租到就赚到。”“推出留仙洞地铁口甲级写字楼一间，面积368平方米，特价60元/平方米。”“三年起签，免租期8个月起，罗湖新地标办公楼招租。”

日前，《中国经营报》记者所联系咨询的深圳写字楼中介集中打出降价等优惠广告以招揽租户，内

需求呈现行业分化

写字楼市场常被视为经济运行的“晴雨表”指标。

根据第一太平戴维斯数据，今年上半年，广州共有6个新项目入市，合计带来约40.6万平方米新增可租赁面积。截至今年上半年末，广州甲级写字楼物业市场总存量上升至647.1万平方米。

谢靖宇表示，由于第二季度内的行业租赁需求显著缩减，存在撤租现象，季度净吸纳量转负。受此影响，广州市场平均空置率环比上升3.1个百分点至14.9%，今年两个季度以来累计上升5个百分点。租金方面，广州写字楼平均租金环比下降1.8%至154.8元/平方米/月，上半年累计下降1.9个百分点。

戴德梁行发布的报告显示，从行业来看，今年上半年，广州写字楼市场的行业需求出现分化。受行业调整影响，TMT（数字新媒体产业）、房地产及建筑业需求表现谨慎。其中，TMT行业的租赁成交面积占比由2021年末的28.6%下降至2022年上半年的18%；房地产及建筑业的租赁成交面积占比由9%下降至4.7%。

另一方面，金融业、专业服务业需求活跃并成为租赁成交主力，成交面积较2021年末分别增长6.4个百分点和9.8个百分点，分别占

容不乏“特价笋盘（指高性价比楼盘）”“超长免租期”等。

就租金方面而言，第一太平戴维斯近期发布的报告显示，今年上半年，深圳、广州两个市场的相关行业租赁需求均发生调整，业主选择降租以稳入驻率和促去化。

在此背景下，广深两地的写字楼平均租金均环比下降约2%，市场保持一定韧性。

与此同时，记者注意到，广深

全市总租赁成交面积的23.6%、22.3%。

同样的境况也在深圳写字楼市场有所体现。根据第一太平戴维斯数据，今年上半年，深圳共有3个项目入市，合计带来约22.7万平方米新增面积。截至二季度末，全市甲级写字楼物业市场总存量上升至951.5万平方米，环比增长1.3%。

二季度尽管新项目的预租客户如期入驻，叠加个别项目录得大面积租赁成交，深圳全市写字楼的净吸纳量环比上升6.2%至8万平方米。但受TMT行业调整影响，其租赁需求同比放缓，其他部分企业租赁决策亦出现延缓，最终净吸纳量总体同比下降51%。

截至二季度末，深圳写字楼空置率环比微升0.1个百分点至22.9%。在部分项目存在去化压力的情况下，今年上半年，深圳全市写字楼平均租金降至178.9元/平方米/月，环比下降2%，系两年内最大降幅。

戴德梁行发布的报告指出，由于进入深度调整期，TMT行业的租赁需求出现明显放缓。上半年，深圳写字楼市场中，TMT行业成交面积占比仅为18.9%，较去年同期下降约18个百分点，平均租赁成交面

积同比下降44.8%。不过，在TMT的细分领域中，半导体行业逆势维持较高活跃度。

第一太平戴维斯报告显示，金融、房地产、信息技术行业仍是深圳写字楼市场租赁需求的主要来源。而根据戴德梁行数据，结合上半年深圳全市的租赁成交来看，金融业的租赁成交面积占比达43.2%，专业服务业的租赁成交面积占比增长至13%。

写字楼市场常被视为经济运行的“晴雨表”指标。其中，在金融业领域，根据广州市地方金融监督管理局披露，2022年一季度，广州金融业实现平稳开局，全市金融业增加值663.76亿元，同比增长7.8%，占GDP的9.83%，拉动GDP增长0.8个百分点，增速高于GDP整体增速（3.8个百分点），居全市各行业第一位，高于全国、全省平均增速，居北上广深津渝六大城市第一位。

深圳方面，根据深圳市地方金融监督管理局披露，初步统计，2022年一季度金融业实现增加值1173.7亿元，同比增长7.7%，占同期GDP的16.6%。一季度金融业贡献税收占全市税收收入比重为22%，居各行业第一。

区域板块持续放量

板块内部持续放量背后，是一系列支持政策的助推。

写字楼市场中，不只相关行业的租赁需求存在分化，各子市场的空置率、租金水平也存在差异性。

第一太平戴维斯报告显示，在广州，截至今年上半年末，最高空置率出现在琶洲板块，其在二季度末录得19.9%的空置率，环比增加5.1个百分点，同比增加11.9个百分点；天河区空置率为6.6%，环比增加0.3个百分点，同比下降2.1个百分点，为4个子市场中的最低水平。

租金方面，珠江新城录得最高平均水平，为174.4元/平方米/月，环比和同比分别下降1.7%、4.3%；越秀录得最低平均水平，为135元/平方米/月，环比和同比分别下降0.5%和2.2%。

不过，今年第三季度，广州预计将有7个新项目入市，均位于琶洲，合计为市场带来约40万平方米新增供应。值得注意的是，近年来，琶洲为广州写字楼宇交付最密集的区域，其在出让商业用地之时，直接引入产业主体开发建设，如腾讯、阿里巴巴、唯品会等27个总部用地企业。

对于广州写字楼的市场表现，世邦魏理仕华南区顾问及交易服务部办公楼负责人程志文表示，“预计下半年，租赁活跃度将有所提升，吸纳量有望得到改善。”其进一步表示，展望未来三年，琶洲、金融城和鱼珠等新区陆续迎来新项目落成，市场可租面积增多，预计租金可谈判空间将有所加大，租赁条款也将变得更为灵活，“受疫情影响而压抑的需求也有望得到释放。”

板块内部持续放量背后，是一系列支持政策的助推。日前，



广州琶洲片区写字楼。

本报资料室/图

琶洲所在的广州海珠区发布“8+1”系列政策措施，并推出《惠企服务包2.0》，涵盖都市工业、产业互联网、楼宇园区经济、“专精特新”、游戏产业、算力算法、国际消费、企业上市等产业经济领域以及数字经济人才等方面，旨在进一步推动新兴产业要素集聚发展以及引进培养数字经济顶尖人才，为高质量发展注入新动能。

深圳方面，截至二季度末，南山区写字楼物业市场存量维持全市第一，占比上升至46.6%。净吸纳量方面，得益于新项目预租户入驻及个别金融业大面积成交，南山区的净吸纳量在今年上半年录得全市最高值，占全市总量的60.5%。

记者注意到，今年3月，《南山区2022年助企（个体工商户）纾困专项扶持措施》出台（有效期至2022年9月30日），涉及减轻企业租金负担、支持“专精特新”企业、加强企业服务保障等7个方面，支持对象为注册地在南山区的企业和个体工商户。

《南山区企业发展服务中心2021年工作总结及2022年工作计划》显示，2021年，深圳市南山区企

业发展服务中心重新修订《南山区创新型产业用房管理办法》，全市首创“租金优惠、租金返还、免租期”三大惠企礼包，租金低至3折，降低入驻门槛，惠及企业243家，为企业降低租金成本约3.8亿元，助力企业发展。2022年，上述机构计划通过开展“行业协会+”“金融+”“孵化器+”“专业机构+”等企业服务赋能企业发展。

不过，从空置率水平上看，今年上半年，福田区仍为最低水平（18.5%），且环比和同比均出现下降，分别下降0.5个百分点、2.4个百分点。南山区为26.2%，高于全市平均水平，环比增加0.9个百分点、同比下降4.3个百分点。租金方面，南山区环比下降2.4%至168.9元/平方米/月，福田区仍然最高，为202.8元/平方米/月。

新增供应方面，今年第三季度，深圳将迎来5个新项目入市，为市场带来约53.2万平方米新增面积。第一太平戴维斯认为，“新增供应可观，而短期内租赁需求或无显著增长空间，市场仍将面临较大的去化压力，预计全市空置率再度上升，市场竞争料将加剧，全市平均租金或将延续下跌趋势。”

物企“掘金”城市服务赛道

本报记者 陈婷 王金龙 深圳报道

日前，保利物业（6049.HK）发布消息称，中标深圳龙华区民治街道“城市管家”项目（以下简称“民治项目”），成交金额为1.17亿元/年。根据克而瑞CPIC数据库监

测，今年6月，保利物业共中标4个城市服务项目，合计金额约8.57亿元，排名第二，仅次于碧桂园服务（6098.HK）。而据不完全统计，6月份，物企拓展城市服务项目共57个，其中广州、深圳项目合计11个，占比近两成。

事实上，自深圳多个街道引入“物业城市”模式，以及2021年底广州开始推行“全城服务”治理以来，城市服务项目陆续入市，成为物业服务赛道的“蓝海”，企业布局加速。根据年报，2021年，华润万象生活（1209.HK）共获取50个城市

空间服务项目，其城市公共板块在管面积较2020年增长314.5%；碧桂园服务的城市服务收入同比增长412.3%，占总收入比重为15.7%。尚处递表阶段的万物云，截至2021年末，其城市空间整合服务项目合计47个。

近日，华润万象生活方面在接受《中国经营报》记者采访时表示，公司今年将结合自身的产品打造，树立标杆项目，进而形成城市空间的核心竞争能力，发力长三角、大湾区以及成渝经济圈。中国房地产数据研究院院长

陈晟则对记者表示，在城市精细化管理的背景下，物企需要充分理解To G端（面向政府或相关事业单位）的城市服务特殊要求，如贯彻绿色生态、可持续发展等理念，同时利用智能化、数据化等手段赋能，提高盈利水平。

上升至战略层面

7月5日，保利物业发布消息称，公司联合深圳市合隆智慧城市服务有限公司中标民治项目，服务期限为7年，标的总额约8.26亿元。服务范围包括民治街道民强、民乐等6个社区辖区内的垃圾清运和清扫保洁（含城市家具保洁）、绿化管养、市政公厕管养等。

保利物业表示，深圳于2019年开始试点“物业城市”，与公司“全域服务”模式相近，“政府将分散的环卫、绿化等服务内容进行整合，统一由‘城市管家’提供服务，让专业的市场主体充分发挥其专业能力和资源优势，提供高品质、高效率的公共服务。”

同样在深圳，日前，华润万象生活物业深圳中心连落四子，进驻罗湖区南湖街道“物管城市”服务项目、罗湖区笋岗街道“物管城市”服务项目等；万物云中标南山区沙河街道办事处物业城市服务采购项目（一年），成交金额0.51亿元/年，内容为环卫保洁服务。

物企接连中标背后，是深圳对城市服务业务发展的不断深化和推动。事实上，自2013年以来，关于支持城市服务业务发展的政策陆续出台，城市服务从市场化向精细化、城市治理现代化阶段不断深

化，业务范畴日渐丰富。其中，深圳、广州对政策的深化和落地走在前列。

根据克而瑞数据，2019年12月，深圳推出首个“城市管家”政府采购试点项目，截至目前，全市74个街道近30%完成环卫服务向“城市管家”模式的转换。据不完全统计，截至今年6月，深圳已先后开标31个“城市管家”类政府采购项目，项目年化金额近17亿元，其中街道级项目27个，占比近9成。

2021年底，广州印发《关于开展镇街全域服务治理试点工作方案》，推动城市治理体系和治理能力现代化，探路超大城市镇街全域服务治理模式，今年以来在全市18个镇街进行试点。

在城市精细化管理的背景下，城市服务的市场空间加速释放，叠加物管行业向专业化、差异化发展，对于身处其中的企业而言，其服务场景从住宅延伸至商业、产业园、城市，衍生出各细分业态的龙头，推动技术壁垒和服务优势的形成。

保利物业表示，城市服务是其“十四五”发展的重心。而在其看来，发展环卫产业是物业公司深耕城市服务主业不可或缺的一环，拓

宽做精环卫服务将是支撑公司城市服务战略的重要业务工具。

对于城市服务业务，碧桂园服务则在2021年成立城市服务集团，实行公司化运作，统筹产品开发、合伙人发展等运营管理，进一步拓宽业务空间。公司在2021年年报中表示，未来将聚焦城市服务五大核心赛道——市政、空间运营、产业园区、校园、医院，加强生态圈、数字化及渠道建设。

根据年报，华润万象生活的战略定位为“城市品质生活服务平台”，2021年，其发布“万象服务”品牌，其城市空间运营服务的范畴包括社区生活空间、办公产业空间、城市公共空间三大类，涉及12种核心场景。其中，城市公共空间包含市政管道、交通枢纽、文体场馆、公共水域绿地等。

而对于万物云，万科董事会主席郁亮曾表示，“要等到万科物业成为城市服务商，区别于传统的物业公司，才会让其上市。”招股书显示，万物云的业务版图主要分为三大板块，即社区空间居住消费服务（住宅物业管理与社区相关增值服务）、商企和城市空间综合服务（商业物业管理及城市服务）、A IoT及BPaaS解决方案服务。

毛利率水平较低

伴随市场空间打开，以及将业务定位上升至战略层面的高度后，物企对城市服务的布局加速。克而瑞数据显示，今年6月，TOP20物企拓展城市服务项目总金额达46.5亿元，其中碧桂园服务、保利物业等4家中标金额超过亿元，物企参与公开市场的环卫项目招投标动作活跃。

如今年以来，碧桂园服务旗下两家环卫公司频繁参与公开市场招标，斩获多个亿级标的。6月份，公司中标浙江嘉兴环卫一体化特许经营项目，服务期限20年，累计金额超过20亿元。

在头部企业迅速抢占市场的同时，物企也成为城市服务业务的主力承接商。根据克而瑞数据，以深圳为例，截至目前，深圳已开标的31个“城市管家”项目中，有77%的中标企业为物企，23%为环卫企业。

根据年报，2021年，保利物业合计新签约公共服务项目单年合同金额为9.5亿元，其中城镇景区等三大核心业态占比超过60%，重点项目包括广州塔景区综合提升项目、嘉兴市南湖街道公共服务等。截至2021年末，公司来自公共及其他物业的收入约为14.62亿元。

2021年，华润万象生活获取的城市空间项目年化合同金额为2.93亿元，城市公共空间在管面积增长至2930万平方米，城市公共空间面积的占比从2020年的12.6%增至18.9%；碧桂园服务的城市服务收入从2020年的8.84亿元增长至2021年的45.29亿元。

值得注意的是，相较于传统物业管理和商业管理的盈利水平，城市服务在业内被称为“增量不增收”的业务。

在2021年年报中，碧桂园服务表示，公司年内的整体毛利率同比下降3.3个百分点至约30.7%，主要原因包括“低毛利率的城市服务比重上升所致。”而该项业务在报告期的毛利率则同比下降14.9个百分点至17.6%，主要由2020年新拓展的毛利率较低业务在该年度实现了并表，且相关收入比重增大等。报告期内，公司的城市服务主要包括道路清洁服务、垃圾收集服务及垃圾处理服务。

截至2021年，保利物业的公共及其他物业在管面积占比为51.6%，但收入占比为21.9%。同期，其住宅在管面积占比为45%，收入占比为63.5%；商业写字楼在管面积占比为3.4%，收入占比为14.6%。

招股书显示，2019年至2021

年，万物云整体毛利率约为17.7%、18.5%、17%。具体来看，商企和城市空间综合服务的毛利率在对对应期内分别为20.5%、17.2%、15.9%。

不过，中物研协发布的《2021城市服务物业管理发展报告》（以下简称“报告”）指出，现阶段，城市服务的业务模式仍未成形，物管行业仍处于对城市服务领域的探索阶段，“城市服务作为新兴赛道，尚未出现行业寡头，巨大的市场空间对所有物业服务企业开放。”

华润万象生活方面也对记者表示，城市空间服务业务对物企的面积贡献大于收入贡献是阶段性的行业现状。其将通过有质量的规模增长，抓住行业机遇，加大拓展力度，做好投后整合。同时夯实服务力、提升经营效率，强化“万象服务”品牌，持续推动“城市空间运营服务商”转型。

而对于物企开拓城市服务的路径，上述报告认为，一方面可开拓新的业务线条，为政府解决治理难题；另一方面，继续发挥平台属性，做好“城市管家”，提升城市治理的效率，“物企想要率先在城市服务占有一席之地，需要打破原有业务范围，积极尝试探索，从社区走进更广阔的城市空间。”