

甲级写字楼市场进入“存量时代”

业内认为可合理利用各类扶持降低成本,“修炼内功”实现运营制胜

晨报记者 杨俊鹏

写字楼市场是一座城市商业地产发展的风向标。2010年以来,厦门大量的写字楼拔地而起,像世茂海峡大厦、厦门国际中心等更是成为厦门的地标性建筑。随着供应浪潮的到来,目前,厦门甲级写字楼市场进入“存量时代”。上半年,金融、专业服务、TMT等行业继续主导厦门甲级写字楼的成交,而一些大型专业服务机构正开始向两岸金融中心片区这些更优质的楼宇倾斜,并逐渐成为今年的新趋势。



厦门甲级写字楼市场进入“存量时代”。

甲级写字楼供应量增加

据戴德梁行数据统计,今年上半年厦门商品住宅批准与销售面积均有所增加,供需向好,市场回暖。而在商业地产方面,上半年,全市甲级写字楼吸纳量为4.3万平方米,新增供应上,华润大厦及海峡明珠广场2个项目在第一季度提供了19.3万平方米的优质甲级写字楼供应。刷新全市单季度最大供应量纪录的同时,甲级写字

楼存量增加至103.1万平方米。

对此,戴德梁行厦门公司总经理、高级董事潘育敏表示,任何资产一旦建成,就会在第一时间转化为存量性资产。2019年的甲级写字楼供应量为2018年全年供应量的3.3倍,为2019年上半年吸纳量的4.5倍。目前,厦门甲级写字楼市场进入“存量时代”,再现了三年周期先兆。

供应浪潮的到来,使得厦门甲级写字楼的租金,在今年二季度较一季度下调1%。空置率方面,上半年全市甲级写字楼空置率环比减少2.5%至33.2%。

同时,厦门甲级写字楼的成交也有了新趋势。据了解,今年上半年,金融、专业服务、TMT等行业,继续主导厦门甲级写字楼的成交。一些大型专业服务机构为

追求更高的办公品质及更大的办公面积,正开始向两岸金融中心片区这些更优质的楼宇倾斜,并逐渐成为今年的新趋势。

“修炼内功”实现运营制胜

今年上半年,厦门招商力度持续加大,更直接体现在各类补贴及配套支持之上。政府除常规的租金补贴之外,对落户厦门并

以厦门为企业总部的知名企业,更是提供人才公寓等基本民生配套作为支持。此类补贴及下半年可以预期的写字楼供应潮,将牵制厦门甲级写字楼租金短期内持续下降。

针对厦门甲级写字楼市场进入“存量时代”的情况,如何“引凤筑巢”?戴德梁行华南区写字楼部、企业服务部主管及高级董事罗进良表示,除了合理利用政府“大招商”所带来的各项扶持,及租金下调所带来的成本降低之外,应通过“修炼内功”,如引入“5G新时代”、“物联网科技变革”和“智能化楼宇”等写字楼行业未来发展的新趋势,实现运营制胜。

此外,调查显示,近来,一些精装小面积办公产品,或提供增值公区配套的项目,如增加会议室、配置食堂等,能获得更多租户青睐。在供应放大,产品普遍同质化的情况下,甲级写字楼业主除调低租金之外,更应转变运营模式,调整产品结构以适应变化的市场需求。 S9718003

中骏·天宸发布盛典圆满落幕

晨报讯(记者 杨俊鹏)7月13日,备受期待的厦门岛内归心之作——中骏·天宸项目于厦门国际会展中心举行发布盛典,近千名嘉宾到场参加。

发布会现场,中骏福建公司营销副总经理李家对中骏天系产品规划全方位的深度解读,令全场嘉宾赞叹不已。嘉宾也更清楚地了解到,中骏·天宸是集城市发展观、资源配套观、人文建

筑观、空间设计观、圈层服务观之大成的奢居。

据悉,中骏·天宸项目将传统禅蕴意境与现代园林结合,营造精神上的悠远意境,打造全龄健康园林,满足不同年龄居者休闲运动所需。项目规划有150平方米的四房、208平方米-216平方米的五房以及253平方米的五房产品。目前,样板房已对外开放。 S9718004



中骏·天宸项目发布典礼。

首开领翔上郡现房体验火爆

晨报讯 7月14日,首开领翔上郡实景现房媒体体验活动在首开领翔上郡售楼处如期举行。活动现场,媒体朋友一行参观了别墅样板房以及项目三期的现房。通过参观项目发现,项目每个居住单元均得以面向中庭,近距离的观赏园林全景,共享景观资源,实现户户有景。

据了解,首开·领翔上郡作为首开地产打造的海西首个褐石文化大盘,位于翔安区政府东南侧,坐拥厦漳泉一体化的独特优势,同时地处新店居住文教区核心,紧邻汇景商业中心和新兴街两大翔安最繁华的商业区。未来,更有翔安国际机场“加持”,周边有地铁经过,15分钟立体式交通网络即将形成;劳动公园、市政公园、后山岩三大公园举步可达,纵享成熟区域所带来的齐全配套,打造厦门未来繁华所在。

据了解,该项目即将推出优惠,单价2.48万元/平方米起。

S9718006

融信厦门世纪营销中心开放

晨报讯(记者 杨俊鹏)7月13日,毕加索全球真迹展、融信·厦门世纪浪潮美学营销中心同步开启,真迹展和启动仪式就在营销中心举行。数千名观众云集,引爆厦门艺术热潮。

活动当天,该项目营销经理刘凯开场致辞时,表达了融信对厦门的热爱以及融信双子星深耕厦门环东海域的决心。

据悉,融信厦门世纪规划为两栋高层、两栋叠墅以及两栋商墅。其中,高层户型为94平方米的三房,叠墅产品的面积为135平方米-153平方米。项目预计于7月底首推叠墅产品,总价约550万元起。现在已开启认筹,有兴趣的购房者可前往营销中心进行了解。

S9718005



融信·厦门世纪浪潮美学营销中心开放。