

# 多重因素擠壓釀空置率高企 寫字樓亟需變革保競爭力

2021年，商業住宅價格延續了2020年年底的熱度，繼續高歌猛進。與此產生鮮明對比的是，同樣屬於地產行業的寫字樓則從門庭若市到鮮有問津。近年來，一二線城市寫字樓空置的新聞不斷見諸報端，2020年以後此現象更加明顯。夜晚眾多寫字樓亮麗的燈光曾是城市繁榮的標誌，如今卻面臨窘境，未來寫字樓的前景何在？受訪專家認為，由於近年來中美貿易摩擦使得一些中小企業生存困難，一二線城市寫字樓市場變得供大於求，樓盤增量難消化。再加上疫情導致居家辦公、遠程辦公的形式逐漸成熟，企業對寫字樓的需求進一步降低。寫字樓市場未來或許需要經過一系列改造，降低企業辦公成本，才能夠迎來新的前景。

香港商報記者 伍敬斌

## 供過於求 大規模空置成必然

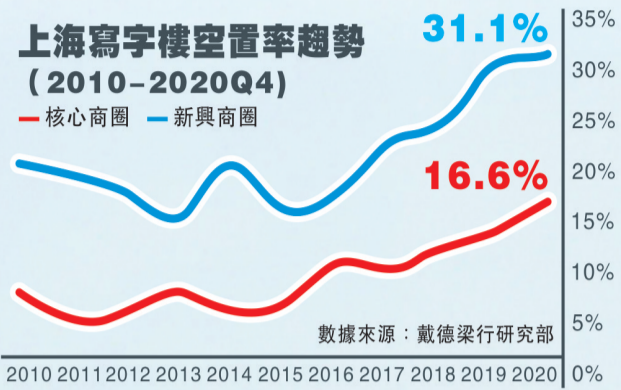
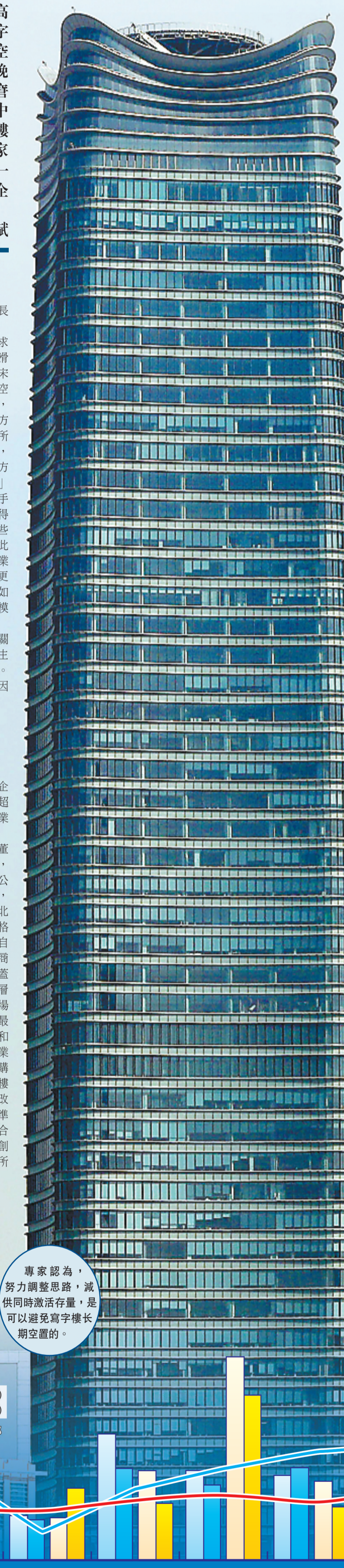
1月中旬，房地產服務機構「五大行」——世邦魏理仕、高力國際、戴德梁行、仲量聯行和第一太平戴維斯陸續發布了2020年全年各主要城市的房地產市場報告。與商業住宅繼續高歌猛進相反，一季度到四季度寫字樓市場不斷承壓。空置率、租金和淨吸納量，是衡量寫字樓市場的關鍵指標，由於樣本選擇不同，各家機構數據稍有差異，但五大行報告中的共性趨勢明顯。從空置率來看，北京寫字樓四季度的空置率持續走高超過15%，為十年來新高。據高力國際發布的研究報告，2020年上海寫字樓市場總供應量118.5萬平方米，空置率為22.7%，創下十年新高。第一太平戴維斯發布的監測數據顯示，2020年四季度，深圳甲級寫字樓的租金指數環比下降1.6%，同比下降6.3%，這已是租金連續9個季度下降。據業內人士介紹，有些地方的租金已降至5年前水平。空置率則是一線城市最高，甲級寫字樓空置率升至28%。除一線城市外，三四線城市寫字樓的出租率也有所下降，空置率超過20%的上升幅度。同時，商舖出

租率也較低，有的呈現出負增長10%-20%的局面。從門庭若市到鮮有問津，從一間難求到降價招租，寫字樓市場為何直線滑坡？中國城市經濟專家委員會副會長宋丁在接受本報採訪時表示，寫字樓空置，特別是一些大城市的寫字樓空置，是這兩年來的經濟形勢決定的。一方面，由於中美貿易摩擦十分激烈，所以很多從事外貿的公司業務是收縮的，導致其可能搬離寫字樓或改行。另一方面，前幾年發生了很多P2P的「爆雷」事件，此類金融機構本來就是「空手道」，佔據了大量中心區寫字樓，使得寫字樓產生了一種表面的浮華。當這些企業倒掉之後，很快就人去樓空了。此外，再加上去年的疫情因素，很多企業經營出現問題，也使得寫字樓空置得更多。同時，寫字樓供應量還在增加，如此多的不利因素下，寫字樓出現大規模空置也就不足為奇了。有論者認為，除去疫情和經濟的關係，房價的步步高升也導致許多企業主縮減生意，轉而投入到商業住宅市場。這或許也是寫字樓空置越來越多的原因之一。

## 生存困難 小微企退出為慳本

寫字樓空置率的過快上升，折射出的無疑還是租金上升過快、中小微企業經營困難的現象。上聯智庫首席經濟學家陸岷峰認為，小微企業在企業生態原本就生長不易，現在又疊加新冠肺炎疫情的影響，可謂是雪上加霜。小微企業發展中的主要難點，還是沒有核心技術，優秀人才少，資本規模小，產品市場缺乏競爭力，其本身抗風險能力就較弱。從產品來講，小微企業主要生產勞動密集型產品，主要依賴人來完成，因此，市場一旦出現風吹草動，這類企業肯定受打擊最大。疫情發生後，不少小微企業的有限資金由於無法承受房租、銀行利息、工人工資

等剛性支出，不得不退出市場。然而，相關數據表明，中國中小微企業在商業地產租賃和銷售市場的佔比超過60%以上。因此，拯救中小微企業實際上就是拯救寫字樓市場。全聯房地產商會副秘書長兼房訊網董事長劉凱認為，為支持民營企業發展，解決民營企業的困難，應構建商業辦公保障體系，助力實體經濟發展。首先，穩定商業辦公市場，建議放開上海、北京等城市的商辦限購中關於面積和資格的限制，讓一部分中小企業能夠通過自身努力購買到辦公場所；其次，加快商辦租賃市場保障體系的建設，建立覆蓋全員的多層次商辦租賃市場，讓不同層次的小微企業、創業企業通過租賃市場租賃到自己滿意的經營和辦公場所；最後，建議由政府部門，包括金融機構和商會、協會、企業共同成立中小微企業辦公住所保障基金，用市場化手段收購或控股部分經營陷入困境的寫字樓產業園項目。經過更新、改造、包裝後以最低租金標準投入市場，優先提供給符合一定條件的小微企業、創業企業作為經營住所和辦公住所。



## 疫情「助力」 線上辦公漸成趨勢

3 值得注意的是，雖然目前寫字樓租金已一降再降，但一家小型外貿公司負責人張先生卻告訴本報記者：「寫字樓目前已並非開公司所必須的東西。」張先生去年便已退租了他用了5年、位於寶安的寫字樓，在他之前已有不少小企業主離開。張先生表示，前兩年受累中美貿易問題，公司業務就漸漸不佳，但他還是堅持了下來，但2020年的疫情卻讓他不得不退租。「疫情讓公司業務受到了較大打擊，疫情爆發初期大家都不能上班，在家辦公，但寫字樓的租金還要照付，讓人很是肉疼。」張先生表示，在家的那段日子讓他發現其實線上辦公也挺好，為削減開支，他干脆退掉了寫字樓。張先生的做法並非孤例，線上辦公或許正在成為趨勢。經濟學家余豐慧在接受本報採訪時表示，顯然近年來的經濟形勢和疫情是造成寫字樓空置的重要原因，但恐怕還不是根本原因。寫字樓越來越難以出租，與目前中國經濟的發展方式改變密切相關。企業對寫字樓的依賴性已經沒有那麼強了，線下的實體企業都在往網上和移動端走，疫情只是促進了這個過程。由於疫情關係，很多企業都實行了居家辦公，而經過這麼久的磨合，居家辦公這一形式其實已被很多企業適應，還省了房租。在美國，推特這些大型互聯網企業，甚至宣布永久居家辦公。根據余豐慧團隊的調查，目前很多一二線城市租用寫字樓的企業生存壓力不小，房租、水電的成本高企，而且寫字樓的置換率還特別高。很多企業租了寫字樓受不了壓力走了，很快又有企業來租，但很快又撐不下去了又走了。這麼看，未來企業的發展趨勢其實就比較明確了，寫字樓的競爭力其實是在逐步降低的。

城市	空置率	租金(元/平方米)	同比	寫字樓空置率及租金
北京	17.00%	337.2	▼11.8%	2020年一線城市甲級
上海	21.85%	246	▼6.0%	
廣州	8.1%	180.4	▼5.40%	
深圳	25.10%	211.49	▼12.8%	

## 調整修正 市場或現回暖格局

4 一個個高聳的寫字樓是城市繁榮的標誌，如今出現大量空置，這對城市發展來說顯然不是好事，要如何改變現狀？宋丁認為，寫字樓市場的確出現了一個階段性的困難，但寫字樓空置率較高的城市，其實從去年下半年都開始對寫字樓的供給計劃做了調整，並對已有的寫字樓用途進行修正。例如，把一些寫字樓通過一些渠道轉化為可住的公寓，或者其他一些業態形式。努力調整思路，減供的同時激活存量，是可以避免寫字樓長期空置的。此外，一些城市，比如深圳，從去年下半年開始，在政府的運作下正慢慢走出低谷，寫字樓的銷售和租賃都出現了一個上升的局面。宋丁指出，實際上，在「十四五」規劃的鼓勵之下，兩三年時間內將這些空置寫字樓進行相當程度的去化還是有可能的。因為中國經濟從去年二季度觸底反彈的力度就很大，到三、四季度經濟增速已達到6.5%。按照目前的節奏，今年的經濟增速預計會達到8%以上，這樣的增速一定會在寫字樓市場表現出來的。這麼高的經濟增速，很多企業勢必要來分蛋糕，那麼就一定會把公司做大，寫字樓都要租起來。未來如果能夠通過管控，防止過多資金流入房地產，讓更多資金流入實體經濟，流到工商產業鏈中的話，寫字樓應該會有一個回暖的格局。所以，目前的高空置率應當是一個階段性產物。余豐慧則認為，寫字樓市場現在只有等，等到疫情出現根本性好轉時，寫字樓就會出現一波回暖。但鑒於寫字樓競爭力的削弱，還是需要做一些變革。未來，寫字樓恐怕要走共享辦公這個市場。也許寫字樓未來會成為只有在商業人士有需要面對面交流時用到的場所，這樣的場所不需要按月付租金，只是去到的人消費幾杯咖啡，一頓午餐，就像很多人在星巴克、麥當勞辦公一樣。如果需要舉行會議，則可提供一個更為私密的場所。軟銀公司創始人孫正義在美國紐約投資的「wework」就類似這種性質，據稱能減少30%的辦公成本。不過孫正義的這個投資目前應該仍是虧損的，儘管如此，走這條路恐怕仍是趨勢。



專家認為，努力調整思路，減供同時激活存量，是可以避免寫字樓長期空置的。