

# 北京部分写字楼租金议价空间较大 下半年有望企稳

证券时报记者 张达

作为实体经济的晴雨表,写字楼市场表现备受关注。近日,证券时报记者对北京多个重点区域的写字楼市场进行调查了解到,多数写字楼租金都有议价空间,部分议价空间较大。

接受证券时报记者采访的业内人士表示,去年以来北京写字楼市场需求偏弱,写字楼之间、相邻商圈之间争夺客户的情况愈演愈烈,导致租金也大幅下调。不过,春节后市场的活跃度回升,企业看房量明显增加,预计今年市场需求将比去年有较大幅度的增长,租金在上半年仍将有下行趋势,下半年有望企稳。

## 部分写字楼租金议价空间较大

北京金融街商圈一直是优质金融企业的首选办公场地,写字楼租金水平也是最高的。根据戴德梁行的统计数据,去年第四季度,金融街写字楼租金为562.93元/平方米/月,相当于18.76元/平方米/天。

某商业地产经纪公司的业务人员小刘对证券时报记者表示,目前金融街的一些写字楼项目,新楼大多报价20元左右/平方米/天,成交可能17、18元/平方米/天;报价在18、19元/平方米/天的,成交价基本在15元左右/平方米/天。

另一位金融街某甲级写字楼租赁中心的工作人员小张也对证券时报记者表示,该写字楼现在均价是18元左右/平方米/天,看中以后租金可以再谈,具体能谈多少还要看公司的资质、租赁年限和付款方式。

中央商务区(CBD)的写字楼租金近几年降得比较多。戴德梁行的数据显示,去年四季度,北京CBD的租金是335.83元/平方米/月,空置率为13%。

“我了解的一个甲级写字楼,空置率在15%左右,现在对外报价15元/平方米/天,但差不多8、9元/平方米/天能成交。”某写字楼中介公司小王对证券时报记者说,大望路那边有个性价比较高的写字楼,去年报价12元/平方米/天,最后去年底谈到9元/平方米/天成交,这是算上免租期的价格。

## 部分企业从金融街搬至丽泽

在金融街写字楼的调查中,多个经纪业务人员提到,部分企业从金融街搬至丽泽商务区。

“有一些金融类公司可能受经济影响,盈利能力下滑了,金融街租金也比较高,他们想换到丽泽商务区。”前述某商业地产经纪公司的业务人员小刘对证券时报记者说。

前述金融街某甲级写字楼租赁中心的工作人员小张也对证券时报记者表示,由于整个市场不太好,我们楼里有的客户搬到了丽泽商务区,那边租金更便宜,基本在6、7元/平方米/天。

而一位负责丽泽的经纪业务人员小李告诉证券时报记者,最近带看客户比较多,丽泽这边的租金从5元到7元(每平方米每天)都有,有的新项目成交甚至都能做到5元(每平方米每天)。“前两年这边基本上都是金融街外溢的客户,因为这边写字楼比较新,而且租金比金融街低差不多三分之二。”他说。

“确实有部分金融类企业,包括保险、券商、信托等金融公司从金融街搬至丽泽的楼宇。”第一太平戴维斯华北区研究部负责人李想接受证券时报记者采访时说。

对于企业搬迁的原因,李想表示,丽泽商务区最开始打造的目标就是成为第二金融街,要承接金融街需求的外溢,最近3—4年调整为不同行业、不同背景的多元化招商策略。未来随着丽泽和金融街之间地铁线路的开通,两个商圈的要素流通机会大大增加,预计将会有更多企业从金融街走出来,把一部分部门或者一个分支机构迁至丽泽。

世邦魏理仕华北区研究部负责人孙祖天告诉证券时报记者,将企业原有在金融街的部分办公空间需求搬迁至丽泽,是近年常见的企业租赁策略。主要是因为丽泽作为新兴商圈,其新落成的写字楼在品质上有优势,



春节后北京写字楼市场的活跃度回升,企业看房量明显增加,预计今年市场需求将比去年有较大幅度的增长,租金在下半年有望企稳。

而且租金成本较低。据世邦魏理仕统计,企业从金融街较低品质的写字楼搬迁至丽泽甲级写字楼能得到60%以上的租金节省,通过搬迁可同时满足“提质”和“降本”两大需求。

“但金融街便利的交通和紧邻金融监管机构等优势对大型金融机构仍有很大吸引力,因此不少企业采用把后台部门搬迁至丽泽,而把前台和总部留在金融街的租赁策略。”孙祖天说。

据戴德梁行统计,2023年第四季度,金融街甲级写字楼的租金是562.93元/平方米/月,空置率为5.3%,而丽泽的租金仅为181.19元/平方米/月,空置率为34.7%。

除了有部分企业出于成本考虑会将非核心部门迁至丽泽,戴德梁行首席政策分析专家、北区研究部主管魏东告诉证券时报记者,还有部分企业出于需要更大办公面积的诉求转去选择余地更大的丽泽区域,因为金融街空置率较低,可租赁面积有限,限制了企业的扩租需求。

“近几年随着企业的不断入驻,商业项目的开业及地铁线路的开通,丽泽区域的商务氛围变得更加浓厚,加之地理位置优越,租金低廉,因此成为了一个性价比较高的商圈,这也是部分企业考虑丽泽的原因。”魏东对证券时报记者说。

## 下半年租金有望企稳

对于当前的市场情况,李想接受证券时报记者采访时表示,去年整个写字楼市场空置率不断上升,租赁需求比较低迷,市场整体承压有增无减;而通过直接或间接降租金“以价换量”,议价空间很大的现象贯穿了去年全年,很多业主在租金方面做出让步,今年至少在上半年的时间段里,这种情况仍然会出现。因为现在市场需求相对有限,写字楼之间、相邻商圈之间争夺客户的情况愈演愈烈,所以去化压力大的业主方为解决空置问题,采取的最直接手段就是降租金锁定客户资源。

魏东也对证券时报记者表示,北京写字楼市场仍处于一个筑底阶段,从2023年第四季度的数据来看,北京甲级写字楼的租金降至297.9元/平方米/月,同比下降7.3%。总体来看,租金大幅下调的主要原因仍是市场需求偏弱导致业主预期降低,希望通过以价换量来消化自身的空置面积。

“今年开年以来,我们明显感受到了市场的回暖,企业看房量明显增加,其中也不乏一些大面积的需求。但这种需求传递到市场仍需时间,业主对市场需求的反馈是滞后于需求产生的。”魏东说。

仲量联行华北区研究部负责人米阳也对证券时报记者表示,春节后,北京写字楼租赁市场的活跃度回升,其中CBD和东长安街区域最为活跃。从截至当前的成交数据来看,面积在500至2000平方米的成交数量占总量的七成左右,其中1000至2000平方米的成交量占比较之前有所提升。业主更为直接的降价策略有效刺激了潜在租户,近期看房量和问询量和年前对比均有显著提升。

展望后市,米阳认为,当前部分办公项目的空置压力仍然存在,需要吸引大面积客户方能实现有效回租,预计只有明确的成本节省才能刺激大面积需求入场。受益于宏观政策

调控和整体市场情绪逐步改善,预计北京写字楼市场需求将于2024年中企稳回升,但距离租金重回上升通道还需时间。

李想则对2024年的北京写字楼市场持比较谨慎的态度,他认为会有一定的复苏趋势,但不能期待太多,还是要保持冷静客观。从需求端的角度看,现在由于外资客户、互联网企业等需求相对低迷,央企的租赁需求凸显出来,真正能在这个低迷的阶段释放出大量需求的,很大程度上来自于央企的扩张。

不过,魏东预计,今年北京写字楼市场的需求同去年相比将会有较大幅度的增长,同时,今年全年预计仍有约44万平方米的新增供应投放市场,仅为过去十年平均水平的63%,较少的供应量也将有效减缓市场租赁压力,因此,预计租金在上半年仍将有下行趋势,到下半年随着需求的不断落地,业主方心态回稳,租金有望企稳甚至出现微弱回升。

孙祖天进一步指出,本轮写字楼供应潮结束,市场在供给侧和需求侧都将进入存量时代。租户和业主的租赁政策都需为之转变:对于租户来说,存量物业的选择比重增加意味着成本结构考量更加复杂,企业需将选址存量物业所特有的装修重置成本、因楼龄增长而增加的能源、设施损耗成本等,与租金成本一起综合权衡对比,以获得最优的办公场所解决方案;对于业主来说,一方面需要进一步从存量市场挖掘租户搬迁整合的机会,另一方面也要从中国经济创新升级背景下崛起的战略新兴产业中挖掘需求增量。引擎切换之下,市场机遇与挑战并存。

# 深圳租赁需求升温 房租变动不明显

证券时报记者 吴家明

春节假期结束,租房市场也随之升温,各地接连推出的楼市调控优化政策也给租赁市场带来一些变化。

深圳是一座移民城市,流动人口和年轻人口在这座城市里占据着远超其他城市的比例。与房价相比,房租是一个与生活成本更为直接相关的指标。记者在深圳罗湖、龙岗、福田的多个住宅小区和城中村采访时发现,春节后租房需求快速上涨,许多业主急于出租手中的房源,所以会选择小幅降价。

“其实,租赁市场多少也会受到楼市调控的影响。”在深圳罗湖银湖片区,资深房产中介陈经理告诉记者,“就拿附近一个3年前开盘销售的新房,当时售价超过每平方米8万元,而且开盘首日售罄,业主对以后的房价和租金都很有信心,90平方米的房源月租预计要15000元。不过,业主在房子交付后却发现市场发生很大变化,出于不同的原因,目前相同面积的房源月租报价甚至低于10000元。不仅如此,这一年来深

圳大量新房开始交付,也给片区内的其他房源带来竞争。”

深圳乐有家门店数据显示,上周租赁成交量相较节前上涨近10倍,达近一年的最高值。不过,接受采访的多位租客和业主均表示,与房价相比,近几年深圳成熟地段的普通二手住宅小区房租上下变动幅度并不太明显。

“我刚刚从福田上梅林的城中村搬到罗湖的鹤围村,类似的两房单位在上梅林要3000多元,而鹤围村只要2100元,两地距离我工作所在地几乎相同,只是后者的公共交通稍微没那么方便。”黄姐在罗湖泥岗片区工作,她告诉记者,现在租房可选择的范围大了很多,城中村二房东普遍都想尽快出租房源,以往“漫天要价”的情况几乎没有发生。不仅如此,身边一些朋友也申请了政府公租房和人才租房等。

当前,银行存款利率下行在房地产市场也引发波澜,加之房价较前两年出现不同程度的下跌,不少中介开始宣称“买房收租回报率高于存银行”等,认为当下租金收益的吸引力增强。在深圳福田的园岭片区,有房产中介如此推

销:片区房价较3年前的高峰已经下跌近40%,但租金变化不大,在这样的成熟地段投资买房非常“适合”。

租金回报率,多数是指年租房获得的租金收入同房屋成本的比值,是判定房子是否值得投资的重要指标,该比值越大越值得投资。在国际上,租金回报率3%至5%为合理水平。记者实探发现,目前深圳住宅租赁市场的租金回报率依旧普遍低于2%。根据深圳中原研究中心监测显示,今年1月深圳住宅租金为每月每平方米70.3元,租金回报率小幅回升,为1.57%。与之对比的是,2020年1月深圳全市平均租金为每月每平方米72元,租金回报率为1.5%。

对于有中介宣称买房收租越来越划算的这种情况,第一太平戴维斯深圳董事总经理吴睿认为,从两个方面来看,一是近期房价下跌的同时其实租金水平也有所下跌,因此住宅租金回报率并没有明显提升;二是当下一线城市住宅的租金回报率大概为1%左右,还不到2%,仅从买房收租的角度来看,其吸引力相比贷款利息接近4%还是不够的。

## 中共中央政治局召开会议

(上接A1版)

会议指出,今年工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破。积极的财政政策要适度加力、提质增效,稳健的货币政策要灵活适度、精准有效,增强宏观政策取向一致性,营造稳定透明可预期的政策环境,加大发展实体经济,着力扩大国内需求,坚定不移深化改革,扩大

高水平对外开放,有效防范化解重点领域风险。要坚持不懈抓好“三农”工作,扎实推进乡村全面振兴,推动城乡融合和区域协调发展。要加强生态文明建设,推进绿色低碳发展。要切实保障和改善民生,加强和创新社会治理。要加强政府自身建设,坚决纠治形式主义、官僚主义,真抓实干、埋头苦干、善作善成,努力完成全年经济社会发展目标任务。

## 横琴今日正式封关运行 合作区建设开启新征程

(上接A1版)

为便利合作区封关运行后游客自驾车辆经“二线”进出合作区,实现有效监管、便利通行,合作区经济发展局已于2月22日印发《游客自驾车辆进出合作区“二线”通道备案通行指引(暂行)》。

指引明确游客自驾车辆进出合作区“二线”通道备案名单,仅适用于进出合作区“二线”通道通行管理。所有自驾车辆到合作区的游客、访客,均可通过合作区旅游目的地或拜访单位提供的游客访客二维码,自愿自主申报备案名单。

据记者了解,合作区执行委员会主任李伟农于28日带队前往合作区“二线”通道,实地了解全流程综合压力测试情况,并视察合作区智慧口岸公共服务平台建设进度,确保封关运行如期落实。

李伟农称,横琴于3月1日正式迎来分线管理封关运行,确保封关运行如期落实是合作区当前的首要任务,合作区上下要围绕既定工作目标,倒排工期,挂图作战,加强统一部署和协调联动,强化政策机制协同配合,确保全要素全流程压力测试顺利完成,持续提升通道运行效率,保障封关运行实施全过程社会稳定。各单位要加强宣传推广,持续做好热线和现场咨询服务工作,最大程度为公众答疑解惑。

此外,海关在“一线”与澳门海关、澳门治安警察局、澳门卫生局、珠海边检开展执法合作,实行客货车联合“一站式”通关模式,加快通关速度,提升通关放效效能。

## 政策红利 得到最大限度释放

合作区于3月1日封关运行,《关于调整合作区有关增值税和消费税退税货物范围的通知》(财税〔2024〕1号)自合作区相关监管设施验收合格、正式封关之日起执行。也就是说,自3月1日起,内地经“二线”进入合作区符合规定的有关货物视同出口,实行增值税和

消费税退税政策。

国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局货物和劳务税科科长林洪利在接受记者采访时表示,财税〔2024〕1号文对“二线”视同出口退税政策中货物范围进行了扩大,相比于之前的政策,不再限定在“与生产有关的货物”,不予退税货物清单也进行了删减,对于合作区内四大产业企业,比如说科技研发和高端制造业、中医药等澳门品牌产业企业发展,具有积极的推动作用。企业可结合自身经营实际,综合适用“二线”视同出口退税政策,“一线”免(保)税政策,实现政策红利的最大限度释放。

“如果我们从‘二线’购进原材料,入区的时候就能享受出口退税政策,能够更早实现资金回流,对我们而言是很大的利好。”珠海明象科技财务主管丁海芹说,“如果从‘一线’进口设备的话,我们可以改变以往从外贸公司采购设备的模式,对于企业来说就会省下一笔关税。”

“税企面对面沟通更加顺畅、高效,帮助我们科技型企业用足、用好分线管理税收政策,降低研发成本,享受实实在在的政策红利。”珠海宇信易诚科技有限公司财务经理汤冬梅表示。

叶桂平告诉记者,就个人而言,“一线”放开后的限额以上征税变为“一线”根据“自用、合理数量”免税放开,除法律法规明确不予免税的外,可经“一线”免税进入合作区;“二线”免税额度调升至8000元,相比临境规定更有优势,将提高横琴口岸的利用率,有效增强澳门旅游城市吸引力,引来更多看重消费体验、购买力较高的中产阶级客群,助力澳门建设世界旅游休闲中心;此外,个人所得税优惠政策也有利于吸引人才来合作区工作生活。

从企业角度看,加工增值免关税政策和企业所得税优惠政策,将有利于吸纳海外的优质商品、优秀人才,企业在合作区聚集,调动境内外企业进驻合作区意愿,进一步激发市场活力,推动澳门品牌工业集聚发展,促进澳门经济适度多元发展。

## 深交所组织召开上市公司座谈会

证券时报记者 吴少龙

2月28日,深交所组织召开上市公司座谈会,了解企业及行业发展情况,并就加强资本市场及深交所建设,加快形成新质生产力、推动经济高质量发展广泛听取意见建议。深交所党委书记、理事长沙雁雁出席并讲话,8位上市公司董事长参与座谈。

本次与会公司既有基础性行业的优秀代表,也有新兴产业的创新标杆,覆盖先进制造、数字经济、绿色低碳、生物医药、消费零售等多个领域。公司董事长交流了企业及行业经营状况、发展趋势,分享了提升公司质量、改善投资回报的做法经验,并围绕形成新质生产力、推动高质量发展、加强资本市场建设提出了宝贵的意见建议。大家认为,上市公司是推动经济增长的重要力量,应当坚持科技创新、诚实守信,不断增强核心竞争力,加快形成新质生产力,持续创造投资价值,更好回报投资者。大家建议,要加强上市公司全过程监

管,从根本上提升上市公司质量,严把市场准入关,严厉打击财务造假等恶性违法违规行为,严格出清不合规上市公司;要持续优化制度机制,推动更多中长期资金入市,更好发挥市场功能,服务高质量发展。

深交所负责同志认真听取与会公司董事长发言,对大家给予深交所工作的大力支持和提出的宝贵意见建议表示感谢。深交所负责同志表示,深交所将认真贯彻落实中央金融工作会议和国务院常务会议精神,按照中国证监会统一部署,树牢投资者为本理念,以“严监管、防风险、促发展”为工作主线,持续强化全过程监管,坚决查处违法违规行为,促进上市公司规范、健康发展,更好发挥枢纽功能和平台作用,围绕做好金融五篇文章,推动提高上市公司质量和投资价值,促进新质生产力加快形成。深交所将认真研究吸收与会代表提出的意见建议,努力把自身工作做实做细做深,进一步凝聚共识、发挥合力,助力资本市场高质量发展。