租金上涨 格局成型

沉寂多年的写字楼市场悄然回暖

与商品房住宅市场蓬勃发展大相径庭的是，宁波写字楼市场始终不温不火。在业内人士看来，宁波写字楼市场长年以来一直处于“去库存”的阶段，推盘量逐年递增，去化速度则不紧不慢。然而，随着新一轮宁波城市规划的实施，区域能级迅速提升，去年至今，宁波写字楼市场开始了一轮“不动声色”的上扬和发展。

租赁市场显著回暖

刚需强劲，空置率下降

去年至今，宁波写字楼租赁市场热度明显上升，据沃德地产统计，去年宁波写字楼租赁市场平均租金为1.6–1.8元/平方米/天，单价同比上涨0.1–0.2元。最为突出的区域在南部商务区和东部新城，据不完全统计，南部商务区的写字楼整体入驻率超过95%；随着高精尖企业的批量入驻，东部新城写字楼的空置率亦大幅下降。与此同时，南部商务区和东部新城写字楼的平均租金涨幅明显，与2016年相比，去年东部新区域内写字楼租金平均上涨0.3–0.8元/平方米/天，如汇银国际大厦、国际金融中心等写字楼租金已超过2.5元/平方米/天，远超市域范围的平均水平，而地标性的中银大厦、环球航运中心大厦租金更是达到3.1元/平方米/天。

近年来的市场数据显示，以资产配置为目的购买写字楼的行为占比仅为5%左右。东部新城一家电商公司负责人朱先生说：“虽然东部新城发展前景可观，但对中小型企业来说，我们更注重流动资金的良性循环，因此一般都是选择租用写字楼，而不会购买写字楼来作为资产配置。”

“宁波写字楼市场的这一轮上涨，主要源自企业租赁需求的显著提升。”有业内人士指出，随着2017年宁波新一轮城市总体规划编制开启，宁波城市发展进一步提速，城市建设的发展带动了企业发展，不少本地企业对于办公场所、空间的升级换代需求集中显现。同时，由于宁波城市经济向心力的增强，上海、杭州等城市资本外溢，众多外来企业纷纷进驻宁波，再加上金融业、保险业、教育培训行业的蓬勃发展，也是近期“吃进”宁波写字楼的刚需主力军。

产业集聚效应强势凸显

宁波写字楼市场格局成型

“近年来，宁波的写字楼市场明显呈现出以产业聚拢为导向的发展特征，这种集聚效应如滚雪球般快速显现，成为热点区域写字楼市场蓬勃发展的一大原因。”多年从事商业地产销代与咨询顾问的资深人士毛建光说。

事实上，宁波写字楼已经形成以老三江口为圆心，辐射构建三“芯”联动的市场格局。老三江口写字楼集群以总部经济为载体。以服务业为主导，外贸物流、网络传媒、中介服务、会展培训、广告创意等多元化产业聚拢的南部商务区已然成型，楼宇经济以及区域竞争力日益强盛。而以政策为支持，以产业为导向，国际会展贸易、国际航运物流、国际金融服务三大产业集聚的东部新城亦已冉冉升起。

此外，江北新型城市化建设步伐不断加快，“高端商务办公、电商经济创新、都市功能集聚、生态宜居宜游”四大核心功能培育初见成效，宜居宜业的新三江口生活高地正在加速兴起。而在新三江口板块北部，一个涵盖20万平方米写字楼集群与40万平方米商业配套的滨江核心商贸区正在开发建设之中。与南部商务区综合性多元化产业聚拢、东部新城“高精尖”企业汇集定位形成差异的是，江北滨江核心写字楼集群将有机联动奥体中心板块，打造“体育运动”主题；联动姚江大剧院板块，打造“文化产业”主题；联动江北电商园区，打造“IT创客”主题。以更年轻化、主题化的姿态，打造未来宁波城市又一个商务办公新高地，从而与南部商务区、东部新城互相呼应。

粗放型“去库存”放缓

90后倒逼写字楼产品升级

南部商务区、东部新城的现代化写字楼市场需求旺盛，反观宁波老城区的部分“存量”写字楼则多为开发年限较长的老旧写字楼，这部分写字楼由于功能性单一、硬件设施陈旧，已无法有效满足现代化企业的办公需求，如无法解决车位问题，配套水电网系统老化、物业水平较低、多功能的共享区间缺失等。

“存量大，去化慢，已经成为相当一部分写字楼面临的窘境。”在业内人士看来，这类写字楼只能通过降低租金，来吸引零散办公人员的入驻。

“一方面传统的单一功能性写字楼正逐渐失去市场竞争力，另一方面，具有多元化配套和人性化设计的新一代写字楼正受到越来越多企业的青睐。”毛建光说，“另外，由于国家积极推进‘双创’战略，小面积集中式的创客办公空间也逐渐进入市场，或将成为一股市场清流。”

随着85后、90后群体成为职场主力军，企业对办公环境的要求越来越高：主题化的办公区间、自由宽敞的共享空间、智能化的设备、“创意感与体验感”兼具的室内设计以及多元化的周边配套，这些元素已经越来越多地被结合到全新的写字楼产品开发中。比如与高端艺术商业项目为邻的新世界宁铸中心、聚合五大业态的宁波中心、以“新亚洲风格”定位的亚洲之窗商务复合体、主打“运动型办公”概念的中体SPORTS城、配备“滨水品质生活”综合业态的上江邑等。更多拥有多元化、复合化功能的新一代写字楼产品或将从整体上进一步改变宁波写字楼市场的现有格局，并在品质标准上，逐渐拉近与核心一线城市的距离。

余涌

一季度供应国有建设用地283宗同比增长89%

用地需求回暖企稳态势明显

本报讯（记者 周科娜 通讯员 陈芳 楼立明） 记者昨天从市国土局获悉，一季度，我市累计供应国有建设用地283宗、9827亩，面积同比增长89.1%；土地出让金181亿元，同比增长81%。

市国土局相关负责人表示，今年以来，我市土地市场总体呈现供需两旺态势，国有建设用地供应总量和分类供应量同比均大幅提高，用地需求回暖企稳态势明显。

按用途分，供应商服用地26宗、1174亩，面积同比增长288%；供应住宅用地34宗、2198亩，同比增长75%；供应工矿仓储用地152宗、4132亩，同比增长91%；供应基础设施等用地71宗、2323亩，同比上升57%。按区域分，市六区供应土地96宗、2991亩，面积同比增长69%。杭州湾新区、余姚、象山土地供应总量居前，分别为2044亩、1869亩、1735亩。统计显示，一季度存量供应占比较大，我市节约集约用地意识不断增强。

今年，我市启动实施存量土地盘活利用三年计划，结合“三改一拆”“腾笼换鸟”“空间换地”等工作，构建“政府主导、市场参与、资源整合、统筹协同”的存量建设用地盘活架构，全力推进“批而未供”、闲置和城镇低效用地的盘活工作。一季度完成盘活存量土地6100亩，存量建设用地供应占比为62.2%。

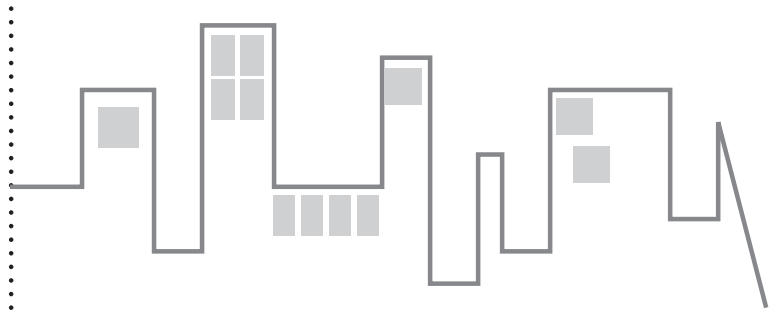
■一周楼市速递

上周楼市量价齐跌

据上海瑞达思RDAS数据公司提供的数据显示，上周（4月2日–4月8日）市六区共成交商品房978套，比前一周下降39%。成交总面积122942.36平方米，成交总金额271842.55万元，成交均价22111.38元/平方米。住宅成交前三名分别为万科城蓝色东方、姚江湾天源、银亿朗境。

据南天数据平台显示，上周受清明假期影响，市中心城区的二手房呈现量价齐跌的态势，成交均价为17076元/平方米，环比下降3.5%。从各区域来看，海曙区成交均价为16634元/平方米，环比下降2%；江北区成交均价15320元/平方米，环比下降11.2%；鄞州区成交均价为19034元/平方米，环比基本持平。上周圈内与圈外购房占比为65%：35%。

从购房目的来看，首次置业与改善型的房屋成交依然占据市场的主导地位，上周首次置业成交占比为50.4%，环比下降32.4%；改善型的成交占比为21.4%，环比下降5.7%。

上周租赁市场，鄞州区最为火爆，占总量的70%，海曙区占比10.6%，江北区占比15.4%。月租金在2000元以下的房屋最受欢迎，占比53.8%；其次是租金在2000–3500元/月的房屋，占比30.8%，月租金3500元以上的房屋占比15.4%。

马娟娣