

房地产周评

写字楼市场谋求多元化发展

写字楼作为商业地产业的一个重要类别，与商业活动密切相关，是从事金融、贸易、高科技等行业的人们集中办公的场所。有研究机构的数据表明，今年上半年，北京、上海、广州、深圳四个一线城市的甲级写字楼空置率分别为16.9%、18.6%、18%、24.5%，均较去年年底有不同程度的上升。如何看待写字楼空置率提升？

写字楼的出租率反映一段时间内当地经济活跃度。经济活跃度越强，对写字楼的需求越大。新经营主体增长快，会带动出租率的提升。招商引资以及吸收外资效果好，也对写字楼出租率有积极影响。所以写字楼出租率的变化能够折射经济发展的基本状况。

不同行业对写字楼租赁的需求不同。以北京市场为例，有研究报告称，今年上半年，软件开发和电信通讯行业写字楼租赁状况较为平稳。金融行业，证券租户的扩租活动增多，保险租户以区位和楼宇升级为主。新能源、基建类国有企业的升级搬迁及扩租较为活跃。医药及生命科学保持稳健。在疫情后消费需求恢复、土地供应释放等利好因素下，消费服务类、房地产、建筑等相关领域扩租开始活跃。

不同区域的表现也不尽相同。仍以北京

市场为例，第二季度中关村写字楼市场空置率上升、租金下降。作为互联网企业较为集中的区域，二季度出租率下降与一些互联网企业退出或是缩减租赁面积不无关系。而丽泽金融商务区作为新兴金融产业集聚区、首都金融改革试验区目前保持一定热度，出租率和租金均保持稳定。

总体而言，写字楼出租率的提升有赖于经济活跃度的提升。政府出台政策支持以及资金奖励政策，不仅有助于吸引企业落地，也对科技创新、产业升级以及科技成果转化等有促进作用，能够增强企业发展信心，企业新租、扩租需求也将更多。

四个一线城市中，上半年甲级写字楼空置率以深圳最高，超过20%。主要原因在于深圳上半年甲级写字楼迎来持续高供应。广州和上海情况也类似，上半年均有较多新写字楼项目投入使用。供大于求的情况下，租户选择余地更大，业主不得不以更低租金招揽新租户和吸引老租户续租。

当前应警惕写字楼供给过剩的风险。很多时候，人们把摩天大楼视作经济发展的重大成果，认为富裕的地方就该有摩天大楼。通常摩天大楼层数越多，提供的办公场所越

多。而如果摩天大楼提供的办公场所供给过剩，势必会带来资源浪费。在城市发展规划中，应根据产业和经济社会的发展程度，对摩天大楼、高层建筑的建设，以及写字楼的供给有更为精密的规划。

可以预见，新建高层写字楼会越来越少。我国城市建设逐渐从大拆大建向城市更新转向，政策层面积极限制新建建筑的高度。《“十四五”新型城镇化实施方案》明确，严格限制新建超高层建筑，不得新建500米以上建筑，严格限制新建250米以上建筑。

未来写字楼的供给应更注重质量。经济发展，商业繁荣，对写字楼有更高需求。很多人一天24小时，至少有8小时是在办公室度过的，如果再经常加班，人与办公空间相伴的时间就更长了。

共享办公的兴起，让职场人士对办公空间有了更多选择，也在一定程度上改变着写字楼市场的竞争态势。基于远程办公科技的支持，很多企业的员工希望在混合办公模式下工作，即灵活选择办公室、居家或者第三方空间。近年来共享办公市场方兴未艾，提供专业办公空间和相关服务。这些联合办公空间分布在众多城市的各个角落，职场人士可以就近租用移动工位、固定工位或者专属办

公室，团队也可以租用会议室，有位置灵活、租期灵活、配套齐全等优势。联合办公市场有望在租金和相关增值服务中继续挖掘盈利潜力。

与住宅建设的开发与改造并重相类似，写字楼这类商业地产，也可以在更新改造中寻求更多发展机遇。如今，写字楼不仅仅是一个办公区域，人们对于办公室的需求日益多元化。不仅希望写字楼是绿色建筑，有良好的采光、优质的室内空气质量，还希望有配套餐饮，如果还能够提供购物、健身、娱乐、基本的医疗甚至托幼等服务，那就更受欢迎。兼具多种服务的写字楼可以同时满足人们对便利、安全、健康、快乐等的多种需求，成为具有复合功能的混合空间。这样的写字楼有更强的吸引力，有助于其出租率的稳定。于是，对现有写字楼进行更契合现代需求的改造，也可能随着城市更新的大势成为一门生意。



本报记者

顾阳

产业聚焦·新趋势新亮点

水运服务能力持续提升

□ 本报记者 齐慧

今年以来，我国经济运行呈现回升向好态势，产业链、供应链保持了稳定和韧性。产经版即日起推出“产业聚焦·新趋势新亮点”系列报道，聚焦产业发展的新举措、新趋势、新亮点。

在粤港澳大湾区，首个全新建造的自动化码头——广州港南沙港区四期全自动化码头现场，万吨货轮停靠在码头边，巨大的桥吊呼啸往返，将各色集装箱精准抓取，放置在一辆辆导引车上，安静而迅速。

在渤海湾，满载货物的巨轮在塔桥指挥下轻松停靠天津港。岸边的集装箱码头，智能运输机器人自如穿行，42个自动化轨道桥次第排开，快速运转。

在长三角，上海洋山深水港四期自动化码头正式实施“内支线集装箱船舶双档靠泊”，标志着洋山深水港一至四期集装箱码头全部实现“双档靠泊”，保障长江内支线集装箱船舶通行提速。

今年以来，我国水运建设推动高质量发展，目前已经建成自动化集装箱码头16座、在建10余座，已建成和在建的自动化集装箱码头数量均居世界首位。

加快重大项目建设

“加快补齐水运基础设施短板，平陆运河等一批重点基础设施全线开工。持续推进水运降本增效，推进铁水联运高质量发展，全力做好水运保通保畅工作，确保重点物资运输优先引航、优先过闸、优先锚泊、优先靠泊。着力强化水运绿色智慧转型，自动化码头规模位居世界首位。”交通运输部副部长付绪银介绍。

交通运输部最新数据显示，今年1月份至5月份，完成水运建设投资734亿元，同比增长30.3%，固定资产投资保持较快增长，为稳增长、扩内需提供有力支撑。

“今年以来，交通运输行业把稳增长、扩内需摆在更加突出的位置，加快推进重大项目建设，持续扩大有效投资规模，其中，水运建设发挥了很好的作用。”付绪银表示。随着投资的加大，水运基础设施短板正在逐步补齐，平陆运河等一批重点基础设施全线开工。

专家指出，水运具有运量大、成本低、能耗少、污染小的比较优势，是服务构建新发展格局的主要通道和关键节点，也是加快运输结构调整、推进交通运输绿色低碳转型的主攻方向。水运服务能力不断提升，基础性、先导性、战略性作用明显，为经济社会发展提供了有力支撑和坚实保障。

在内河水运建设方面，1月份至5月份，内河水运建设完成固定资产投资384亿元，同比增长41.5%。其中，西部陆海新通道平陆运河工程已于今年5月23日全线动工建设，目前已累计完成投资123亿元，项目今年计划完成投资180亿元。安徽省引江济淮航运工程在去年主体工程试通航的基础上，正加快向今年10月份全面通航目标迈进。长江中游宜昌至宜昌二期、长江上游九龙坡至朝天门河段航道整治工程等完成竣工验收并正式投入运行；京杭运河浙江段三级航道、小清河复航工程全线通航。一系列内河水运重大项目建设顺利推进，加快了内河水运大通道扩能升级，提升了内河高等级航道

网畅通保障能力。

“在沿海水运建设方面，交通运输部进一步加强政策保障推动项目加快建设。”付绪银介绍，1月份至5月份，通过加强与相关部门协同联动，加大用海、用地和资金保障，出台推进码头改扩建政策，推动沿海水运完成固定资产投资334亿元，同比增长16.8%。其中，上海国际航运中心洋山港深水港区小洋山北作业区集装箱码头及配套工程、宁波舟山港梅山港区二期工程等一批重大项目建设加快推进。青岛港全自动化集装箱码头三期工程实现竣工验收，广州港南沙港区四期、广西钦州大榄坪南9-10号自动化码头等项目通过竣工验收，这些项目的加快建设，不仅为促进有效投资打下坚实基础，也有力促进了世界一流港口建设。

“近年来，交通运输重大工程项目陆续开工、有序推进，对稳定经济大盘起到重要作用。”交通运输部规划研究院交通经济研究团队专家罗诗屹表示，建议以联网、补网、强链为重点，持续推进相关项目建设，并继续谋划后续批次重点项目，形成“储备一批—开工一批—投产一批”的良性循环。

向绿色低碳智能转型

“交通运输向绿色低碳智能方向转型，这也是高质量发展的必然要求。”交通运输部总工程师、水运局局长李天碧指出，近年来，我国水运绿色低碳智慧发展明显加快，服务的质效也在持续提升。

在港口方面，交通运输部不断完善绿色港口的标准体系，去年以来先后发布了《水运工程节能设计规范》《港口工程绿色设计导则》等标准，通过标准引领，推动港口绿色低碳转型。

加快推进港口大宗散货绿色集疏运，沿海主要港口煤炭集港都是通过铁路或者水路完成。数据显示，1月份至5月份，煤炭、矿石通过铁路、水路、封闭式皮带廊道和新能源汽车等绿色运输方式的疏港比例进一步提升到92.7%和79.1%。另外建立了长江经济带船舶和港口污染防治长效机制，到去年底基本做到了船舶污染物的来源可寻、去向可溯，构建了多部门联合监管和互联网监管格局，基本转入常态化运行。

在船舶方面，积极构建清洁低碳用能体系，大力推进重点区域、重点航线、重点船舶靠港使用岸电。长江经济带1.2万艘船舶完成了受电设施改造，1月份至5月份，长江经济带港口和水上服务区岸电使用将近4000万吨，同比增长54%。同时，积极推进新能源清洁能源船舶发展，发挥示范引领作用，目前全国有450艘LNG动力船舶，大约有150艘电动力船舶。

同时，智慧港航建设成效显著。积极引导智慧港口发展，先后发布了自动化集装箱码头设计规范、建设指南和自动化散货码头



近日，两艘大型油轮在山东港口烟台港30万吨级原油码头卸油。

唐克耀
(单镜视觉)

今年1月份至5月份

完成水运建设投资

734亿元

▲ 同比增长30.3%

内河水运建设完成固定资产投资

384亿元

▲ 同比增长41.5%

全国港口完成货物吞吐量

67.5亿吨

▲ 同比增长7.9%

技术规范。同时积极推进智慧航道建设，充分运用5G、北斗、大数据等技术，推进长江水系电子航道图的干支联通，加强航道运行监测，推动多梯级船闸联合调度，推进水上服务区数字化智能化转型发展。基于区块链的海运进口集装箱、大宗散货电子放货平台的应用不断得到拓展。

“下一步，我们将继续推进水运清洁低碳转型和创新驱动发展，统筹推进绿色港口、绿色船舶发展，大力推进智慧港口、智慧航道建设，不断增强水运发展的新动能，加快建设交通强国水运篇。”李天碧指出。

推进港口资源整合

“我们将加快建设总投资558亿元的集装箱、滚装、LNG等21个码头项目，实施综合港区、散货港区20万吨级航道改造提升以及煤炭港区7万吨级双向航道工程，全力推进港口转型升级和资源整合，持续优化完善港口功能布局，坚定不移把黄骅港打造成为多功能、综合性、现代化大港。”河北省沧州市市长向辉介绍。

像沧州港一样，全国各地都在全力推进港口转型升级和资源整合。

“推进港口资源深化整合，17个省(市)组建港口集团。指导地方推动我国10个沿海省份、7个长江沿线省份，以市场为导向、以资本为纽带，组建了省级层面的港口集团，初步实现了港口资源利用集约化、运营一体化、竞争有序化、服务高效化。”付绪银介绍，去年10月，河北港口集团重组成立，将秦皇岛、唐山、黄骅的港口业务重组整合，有力促进河北港口深度融合。

今年以来，我国港口运行保持良好态势。数据显示，1月份至5月份，全国港口完成货物吞吐量达67.5亿吨，同比增长7.9%；完成集装箱吞吐量1.22亿标准箱，同比增长4.8%。三大世界级港口群正在形成，推进环渤海、长三角、粤港澳大湾区港口群协同发展，提升世界级港口群的整体竞争力。

同时，港口铁水联运功能不断提升。充分发挥水路、铁路运输比较优势及综合运输组合效率，交通运输部联合4部门印发《推进铁水联运高质量发展行动方案(2023—2025年)》，加快推进集疏港铁路建设，增强港口集聚辐射能力。1月份至5月份，全国港口集装箱铁水联运量完成396.1万标准箱，同比增长10.2%，有力降低了物流成本、提升了运营效率。

本版编辑 乔金亮 祝君壁 美编 高妍

目前

已建成自动化集装箱码头

16座

在建

10余座

已建成和在建的自动化集装箱码头均居世界首位