高力专题

写字楼&投资 | 研究部 | 成都 | 2019年9月



张潇嘉
高级经理 | 研究部 | 华西区
+(8628) 8658 6288
donna.zhang@colliers.com

天府新区_写字楼专题研究

在写字楼的赛道上天府新区能否后发制人

Colliers INTERNATIONAL

在写字楼这条赛道上天府新区能否后发制人，青出于蓝？

近期市场对于天府新区发展前景的问询不断升温。作为四川省下辖的副省级新区，也是全国第十一个国家级新区，天府新区的发展进程可谓备受瞩目，许多开发商，潜在市场投资人都期望能够探索出一条适合天府新区的发展之路，为其未来的决策提供支撑。对此高力国际作为商业地产市场专业的咨询及代理服务机构，对于新区发展，我们也有一些自己的观点想要与大家分享，从术业专攻的角度，本文主要聚焦写字楼办公市场，从新区楼宇经济发展路径，以及办公需求特征入手，希望能为投资人，开发商等市场感兴趣的读者提供一些不同的解题思路。由于篇幅限制，本文对天府新区的区位以及交通条件就不做过多赘述。

一．求同存异的新区发展之路（天府新区 & 高新区）

回顾新区发展之路，几乎都有学习借鉴，取长补短，吸取其他地区成功经验的经历，因此在各地的新区规划中都能看到一些相似的痕迹。高力国际在梳理天府新区时，就将近水楼台的成都高新区的成长经历作为参照物之一，有助于读者更好地理解天府新区求同存异的新区发展之路。首先从两个新区的早期的规划布局入手，可以发现不少相似点。

那么天府新区是否正在复写高新区的商务，产业，楼宇经济路径呢？要回答这个问题，首先我们要明白，已进入成熟发展阶段的成都高新区在过去15年的时间里，都经历了怎样的历史阶段，而这一发展路径是否值得学习借鉴？这有助于我们理解天府新区的相似性以及不同之处。大多数新区都是“无中生有”，这是一个无比艰难的过程，要从零开始创造出产业聚集，楼宇经济，实属不易。因此透过高新区的发展历程，我们所看到的是一条相对成熟，可借鉴的新区开发思路，简单的概括的话则可表述为：

新区发展路径回顾

第一阶段
- 以“天府软件园”的众多科技，软件500强企业为先锋和基石，带动同行业和产业链企业聚集。

第二阶段
- 以政府单位, 央国企自用办公楼宇为中坚力量，政府以及国企职能机构的搬迁带动下属企业，关联企业的办公地点的转移，同时成为后期市场化租赁企业选址的重点考量因素。

第三阶段
- 以市场化写字楼项目为羽翼，承接产业聚集而来的搬迁以及新设立的企业办公需求。

如果我们从高新区现有的办公企业的行业分类来看的话，可以观察到较为明显的产业聚集特征。这些都离不开高新区发展第一阶段和第二阶段的头部企业带动效应，而这一阶段的招商引资重担几乎由新区政府以及省市级政府一肩挑起。

首先位于高新区核心位置的天府软件园作为首批国家软件产业基地之一，其早期的落户企业，对于地区的经济贡献非同一般，也是新区后期产业集聚的木之本，水之源。天府软件园核心区自2005年正式投入运营以来，已经吸引了包括IBM、SAP、EMC、飞利浦、西门子、Dell、Wipro、NCS、Garmin、阿里巴巴、腾讯等大量国内外知名电子科技企业落户。同时逐步形成了以软件服务外包、软件产品研发、通信技术、数字娱乐、移动互联网的产业生态体系。天府软件园内大量成熟且高质量的软件服务和研发企业，成为了吸引行业产业链企业向此聚集的磁石，也使得成都高新区成为最受TMT行业企业青睐的办公地。

截至2019年上半年，在高新区优质写字楼内，33%的入驻企业为科技新媒体企业（TMT），这一数字远高于成都其他写字楼商圈，而TMT企业在高新区的高度聚集似乎也在天府软件园这个车头的带领下顺理成章，水到渠成。正如我们在图表中所看到的，天府软件园内有74%的TMT企业为软件开发以及信息服务类企业，而进驻高新区优质写字楼的TMT企业中也有超过七成为同类型企业，由此可见一斑。

此外，第二阶段的央国企办公转移也是新区发展不容忽视的一股力量。国有企业办公职能的迁入，可以提振投资人，开发商对新区的信心。同时国有企业对于其上下游企业，关联企业的带动作用也较刚性，相较市场自主形成的产业集聚更加迅速。

成都高新区商务办公项目分布图（截至2011年末）

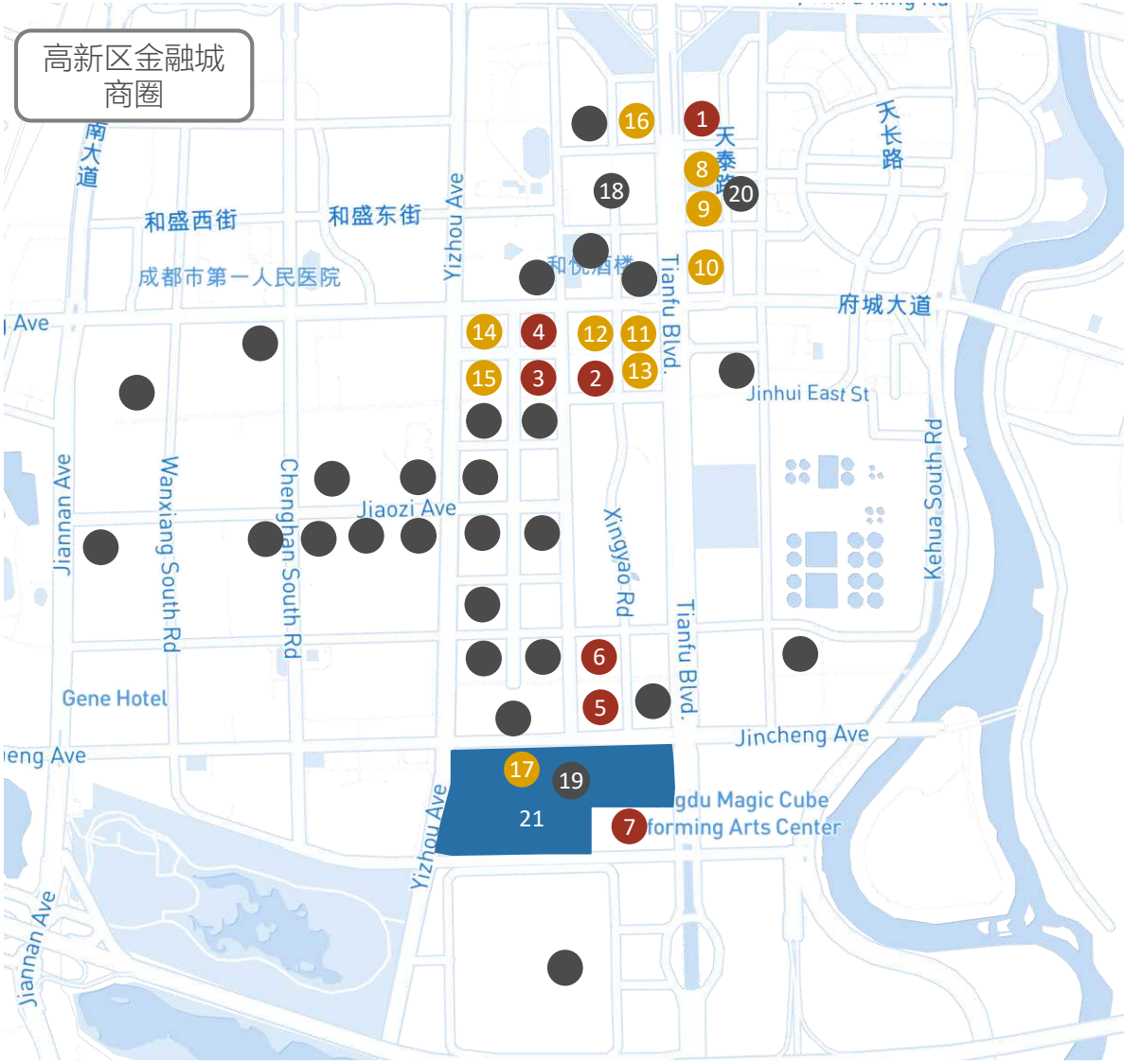


数据来源：高力国际研究部

编号	项目名
001	成都海关
002	成都市市委/市政协
003	成都市规划馆
004	成都市市级机关第六办公区
005	成都市市级机关第三办公区
006	成都市市级机关第四办公区
007	成都市政府
008	四川投资大厦
009	交易所大厦
010	三峡大厦
011	中国联通四川省分公司
012	中国华电四川分公司
013	中国建筑西南设计院
014	国家电网四川省电力公司
015	四川电力设计咨询公司
016	中国石油西南油气田科技大厦
017	盈创动力科技金融大厦
018	高新国际广场
019	拉德方斯广场
020	特拉克斯国际广场
021	高新孵化园

00 政府职能机构
00 国有企业开发项目
00 政府主导产业园
00 市场化租售项目（至2011年末）

成都高新区商务办公项目分布图（截至2019年第二季度）



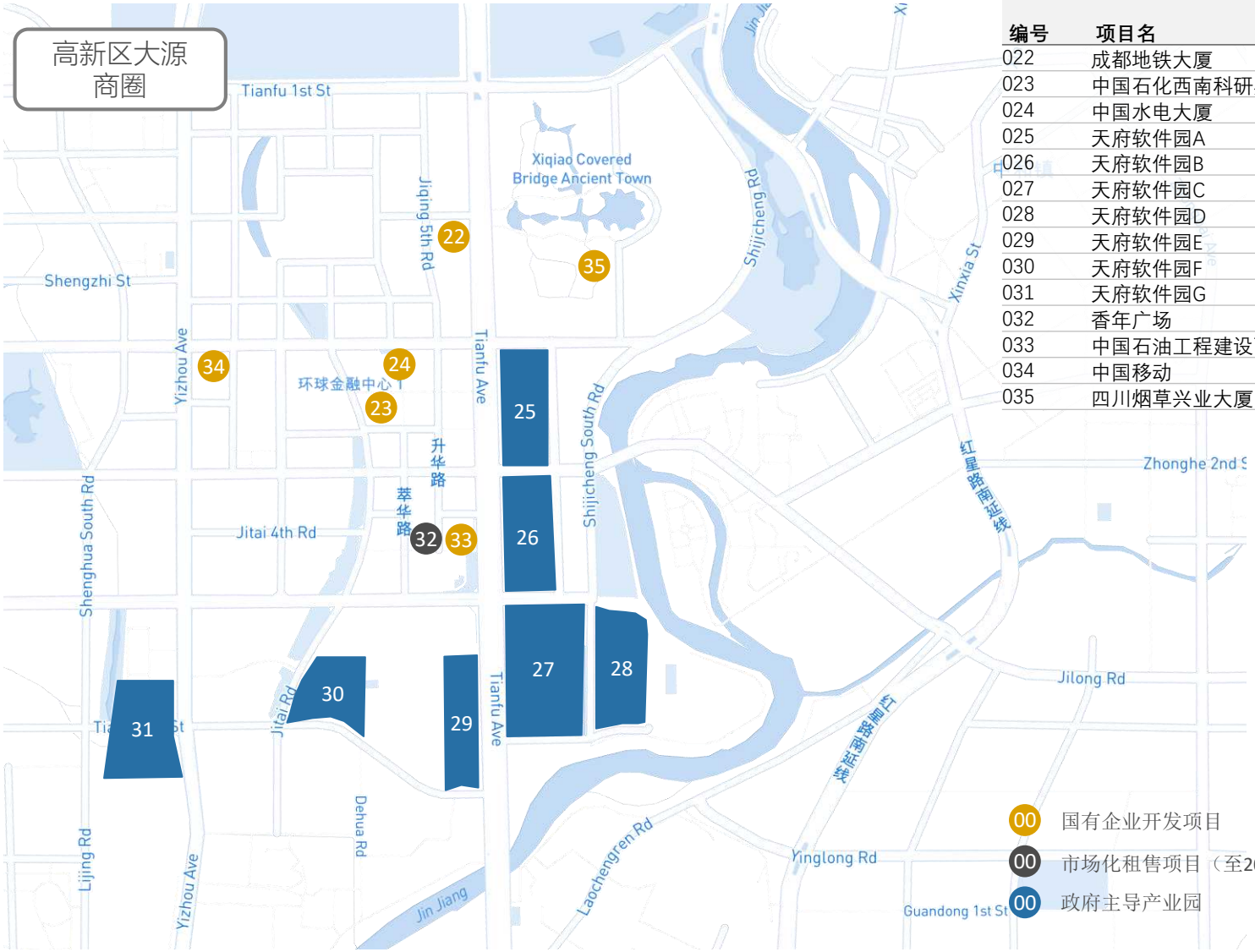
编号	项目名
001	成都海关
002	成都市市委/市政协
003	成都市规划馆
004	成都市市级机关第六办公区
005	成都市市级机关第三办公区
006	成都市市级机关第四办公区
007	成都市政府
008	四川投资大厦
009	交易所大厦
010	三峡大厦
011	中国联通四川省分公司
012	中国华电四川分公司
013	中国建筑西南设计院
014	国家电网四川省电力公司
015	四川电力设计咨询公司
016	中国石油西南油气田科技大厦
017	盈创动力科技金融大厦
018	高新国际广场
019	拉德方斯广场
020	特拉克斯国际广场
021	高新孵化园

00 政府职能机构
00 国有企业开发项目
00 政府主导产业园
00 市场化租售项目（至2011年末）
市场化租售项目（至2019年第二季度）

数据来源：高力国际研究部

Map source: Mapbox

成都高新区商务办公项目分布图（截至2011年末）

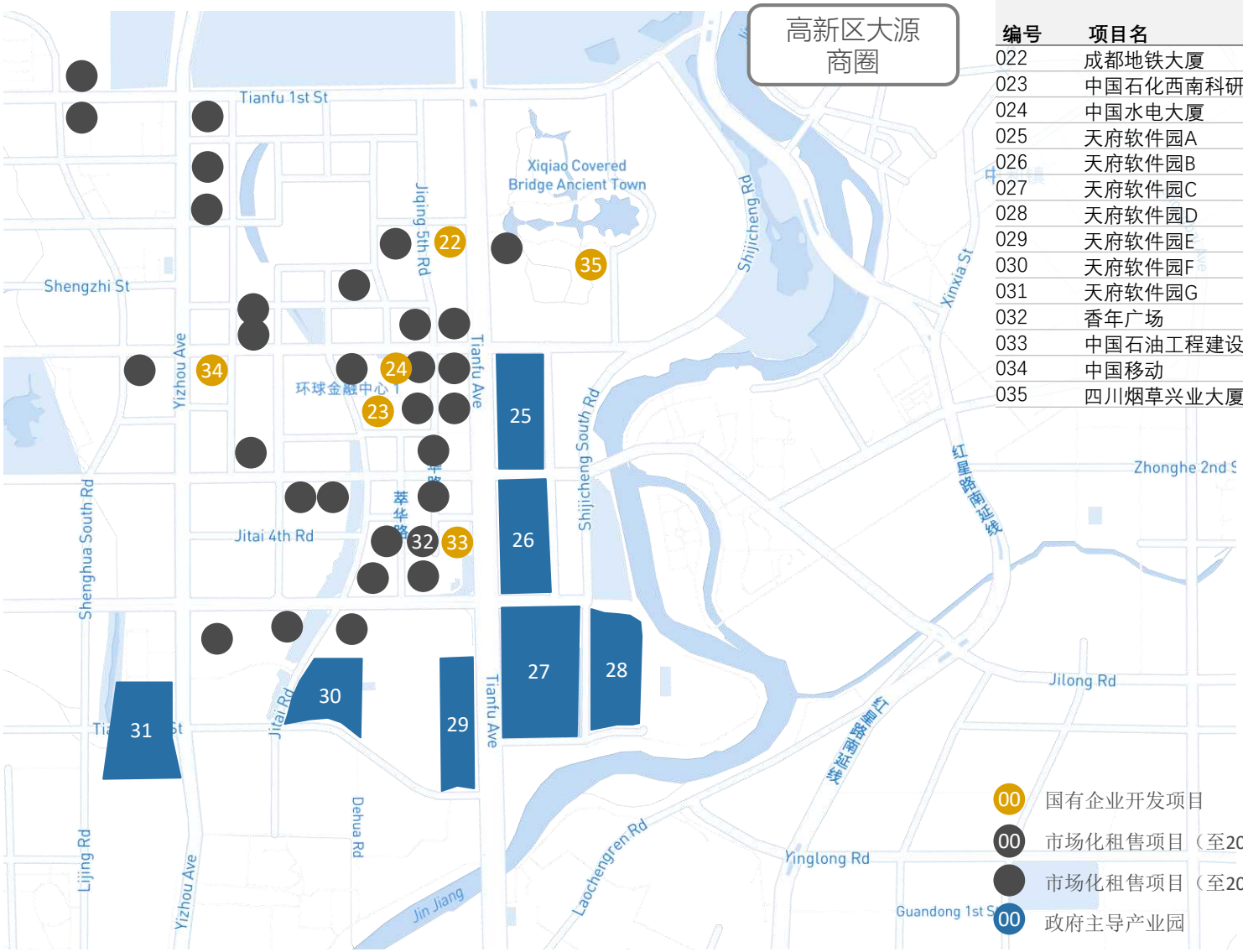


编号	项目名
022	成都地铁大厦
023	中国石化西南科研办公基地
024	中国水电大厦
025	天府软件园A
026	天府软件园B
027	天府软件园C
028	天府软件园D
029	天府软件园E
030	天府软件园F
031	天府软件园G
032	香年广场
033	中国石油工程建设西南分公司
034	中国移动
035	四川烟草兴业大厦

数据来源：高力国际研究部

Map source: Mapbox

成都高新区商务办公项目分布图（截至2019年第二季度）



编号	项目名
022	成都地铁大厦
023	中国石化西南科研办公基地
024	中国水电大厦
025	天府软件园A
026	天府软件园B
027	天府软件园C
028	天府软件园D
029	天府软件园E
030	天府软件园F
031	天府软件园G
032	香年广场
033	中国石油工程建设西南分公司
034	中国移动
035	四川烟草兴业大厦

数据来源：高力国际研究部

Map source: Mapbox

有了前两个阶段的铺垫，市场化的商业办公项目才能顺利在新区生存，成为新区的羽翼，承接产业聚集效应而搬迁以及新设立的企业办公需求。这里从高新区的前五大办公需求行业，不难还原一个写字楼办公需求的行业特征。首先以软件，信息技术服务为首的TMT行业在行业领军企业的带动下，纷纷向天府软件园周边聚集，高新区成为了其相关产业链企业以及业务拓展的核心地区。其次，房地产建筑工程相关企业，其在高新区聚集，主要源于过去高新区以及现在的天府新区不断产生的大量地产开发，建筑设计，工程外包的业务需求（这一情况我们也在如今的天府新区租户中再次得到印证）。此外，随着高新区入驻企业数量与规模的快速增长，一批服务于公司经营活动的人力资源，会计，律所，广告传媒的专业服务类企业也随之向高新区转移。此外能源化工企业的较高办公需求比例也反应了国有企业的入驻对于相关行业的带动力。

截至2019年第二季度，成都高新区市场化写字楼项目，总存量接近500万平方米，整体入住率达到90%，同时平均租金较2014年增长超过50%。已基本步入新区的成熟阶段，但一个难以忽略的事实是高新区用了近15年的时间方才达成这一产业和企业的有效集聚。

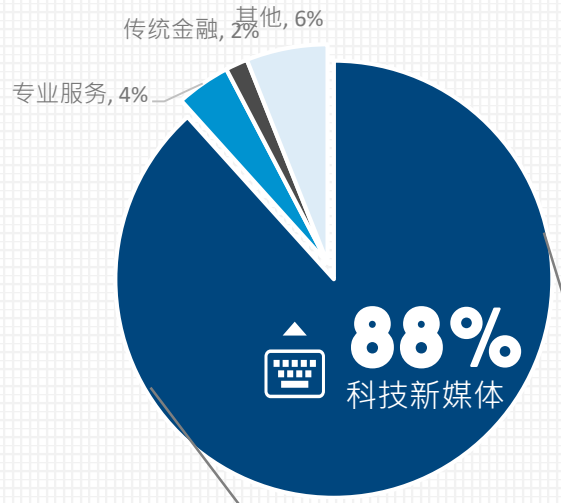
成都高新区天府软件园优质租户一览



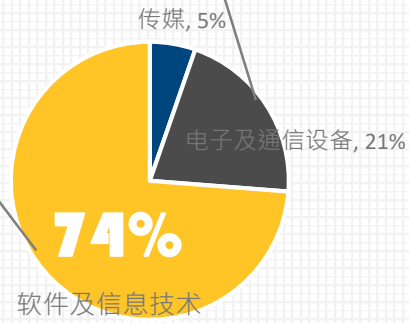
数据来源：天府软件园官网，高力国际研究部

成都天府软件园 & 高新区优质写字楼（不含天府软件园和国有企业办公项目）租户构成

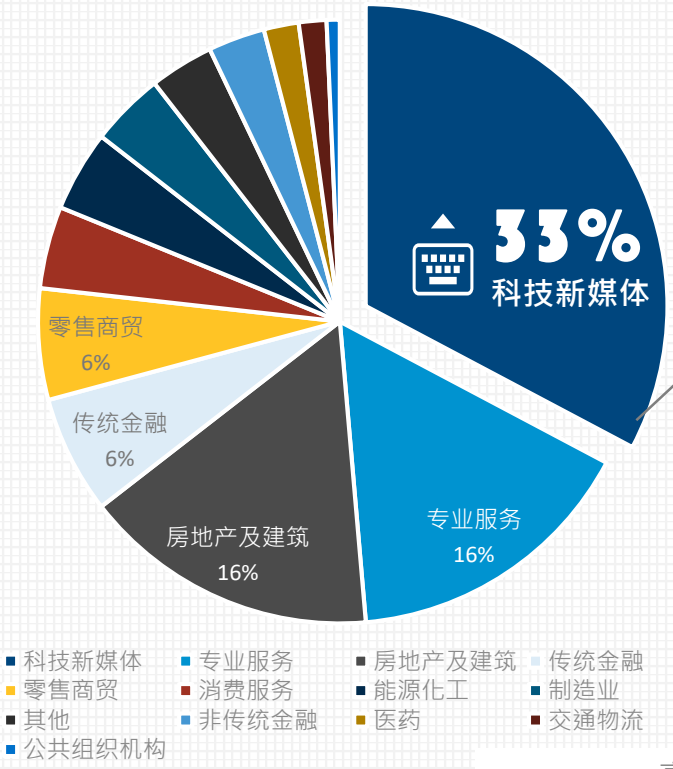
成都天府软件园租户行业分类
（按企业数量）



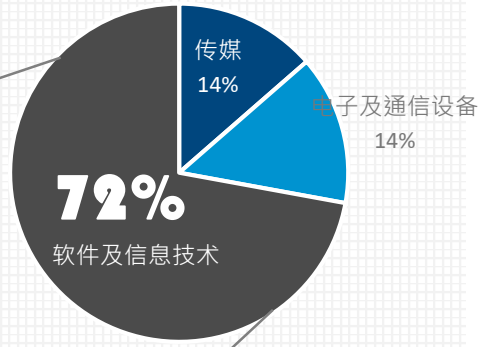
成都天府软件园 科技新媒体细分行业统计
（按企业数量）



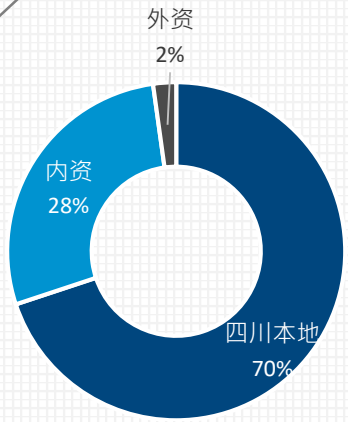
高新区优质写字楼入驻企业行业构成
（按企业数量统计）



成都高新区科技新媒体细分行业统计
（按企业数量）



高新区优质写字楼入驻企业来源
（按企业数量统计）



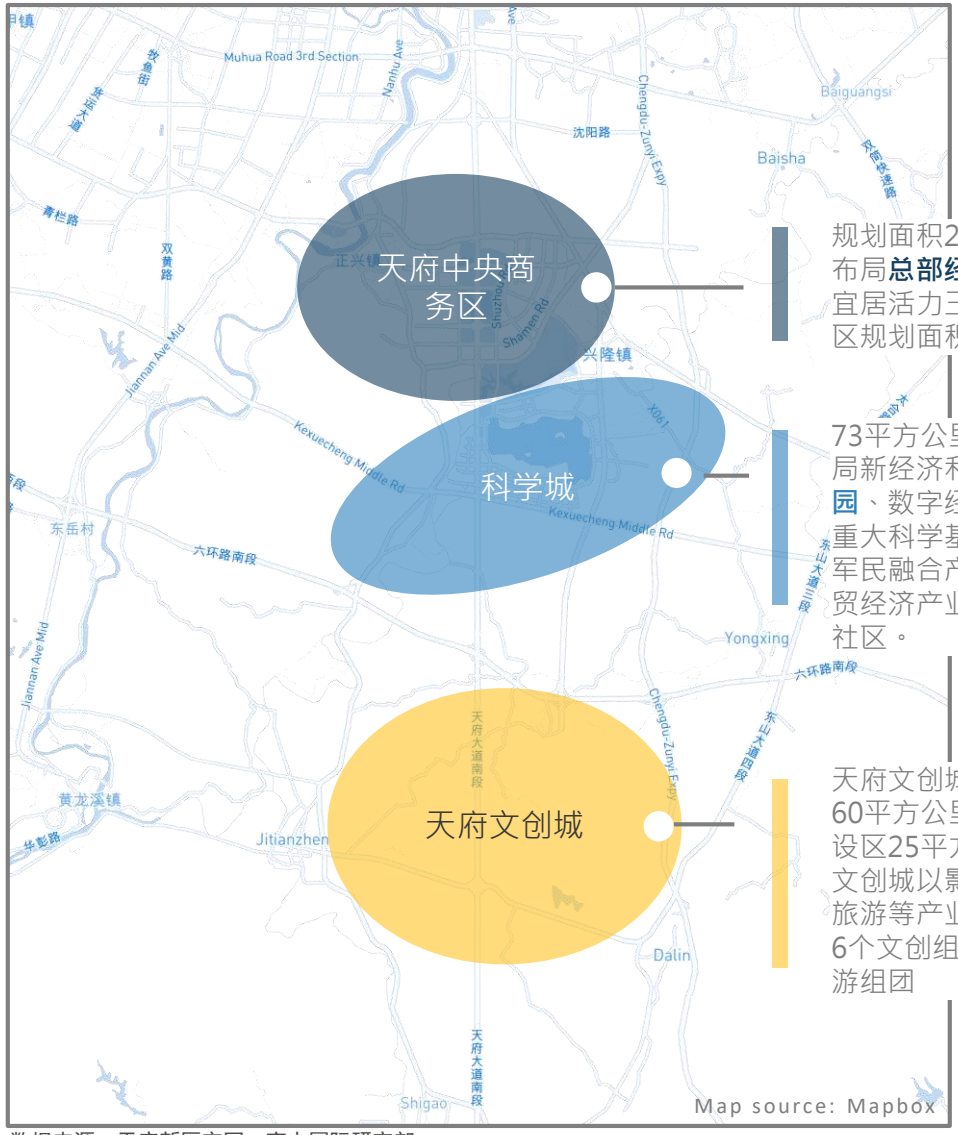
数据来源：高力国际研究部　　*注：企业统计范围不包含孵化器及联合办公内企业

二. 立足当下，展望未来——写字楼市场机遇与挑战并存

新一轮规划浮出水面，总部办公特征更为明显

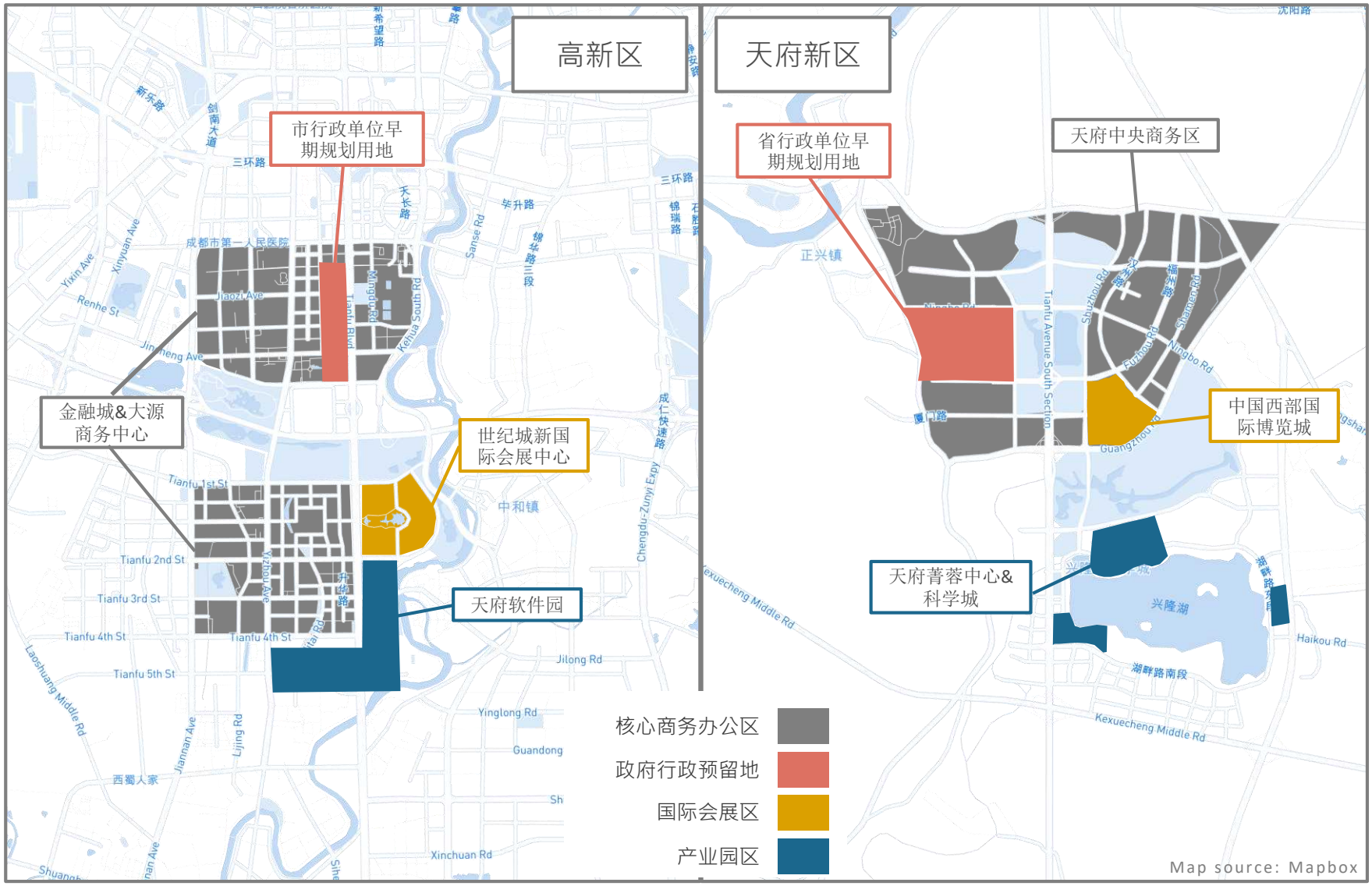
时间回到当下，2019年6月，伴随着天府中央商务区总部基地项目集中签约仪式和天府中央商务区基础设施综合配套项目开工仪式举行，一个名词更清晰的进入了我们的视野——“天府中央商务区”，早在2014年，天府新区的规划中就明确提出了“兴隆湖科学城”以及“秦皇寺中央商务区”两个核心板块的建设规划。而到2018年下半年，新一轮的天府新区规划方案浮出水面。在这一版规划中，官方将天府新区的核心发展区划分为三个板块（天府中央商务区，成都科学城以及天府文创城）（详见右图），而以商务办公为基础的楼宇经济发展则主要集中于天府中央商务区和科学城板块。其中天府中央商务区聚集了最多数量的商务办公楼宇，此外兴隆湖科学城在大量产业办公物业之外，也分布着少量市场化商务办公项目。本文将重点关注位于天府中央商务区核心位置的总部经济区和兴隆湖科学城的商务楼宇，高力国际希望从市场供需入手，展望一个真实且较为合理的天府新区楼宇经济发展路径。

天府新区三大核心开发板块



数据来源：天府新区官网，高力国际研究部

成都高新区&天府新区前期核心区规划



数据来源：高力国际研究部

从供需入手，挖掘天府新区商务办公特征

1. 供应方面：

天府新区办公物业依旧遵循以产业园为内核，以国有企业为中坚力量的发展思路。

从天府新区的办公物业供应情况来看：为剔除上层规划与实际操作之前的不确定因素，这里我们只选取了已完成土地出让，或已完成签约的商务办公项目。天府新区的两大核心板块中，兴隆湖科学城板块的物业主要以研发产业办公为主，配以少量纯商务办公物业。目前位于兴隆湖南北两侧的天府菁蓉中心产业园招商已基本完成；而天府中央商务区的总部经济板块则将是未来写字楼项目密度最高的地区。总部经济区以天府大道为中轴线分割东西区。其中东区的建设进程快于西区，由于东区的规划和土地出让时间较早，截至2019年上半年已有中交国际中心，中铁卓越中心，中建西南总部大厦三个写字楼项目投入使用。其他项目也在有序建设中，预计到2022年，天府中央商务区东区写字楼总存量将达到140万平方米。

与此相对，西区的规划在2018年经历了一轮新的调整，并在2019年上半年集中签约引入了大量央企、省市国企，以及知名民企的总部项目，考虑到这批企业的3-4年的项目建设周期，我们预计天府中央商务区西区的呈现时间将在2023-2025年，届时这一区域的写字楼总存量将不会小于东区。

目前为止，天府新区的发展雏形已基本显现，一方面，其基本符合了我们前文所提到的新区发展以产业园企业为内核，以国有企业为中坚力量的路径。而另一方面，天府新区自身的特色也日渐凸显。首先从天府新区办公项目的开发主体来看，目前六成以上的项目开发主体为央企，以及地方国企。剩余民营企业开发项目也多为总部行政，结算核算采购和创新科研职能。这一特征部分源于其副省级新区的能级特征，使其规划定位更偏重行业领军型企业，成长型企业，以及跨国企业的区域型，功能型，业务型总部聚集地。

由此高力国际判断，不同于高新区以大量市场化租售的办公项目为羽翼支撑，未来天府新区的写字楼项目将更多的以总部企业自用兼部分对外租售为主。单纯的市场化租赁型项目占比极低。我们对此做了一个粗略的估算，天府新区两大核心区（天府中央商务区总部经济区和科学城片区）的写字楼总体量在2025年将达到250万平方米（仅为标准化的写字楼项目，不包括政府或国有企业主导的产业办公项目），那么其中约有1/3-1/2的面积为业主自用，那么投入市场的整体可租赁面积预计将为80-125万平方米。

2. 需求展望：

在需求的判断上我们首先需要了解的是企业选址的核心考量因素

对于一个政府重点打造的新区，且已知其区域通达性，公共交通便捷程度已相对完善的基础上，影响其办公需求的因素，同时也是租户最主要的考量因素则来自于以下几方面：①租金水平；②业务所在地，③同行业企业，产业链企业所在地；④楼宇及租户品质，⑤政策支持等。如果进一步解释的话：

- 租金成本和区域通达性，公共交通便捷性是绝大多数企业办公选址时的前两位考量因素
- 公司业务所在地：

在以上两大重点考虑的因素之外，企业的业务所在地也是一个重要的选址标准。高力国际通过长时间的市场调研总结出，房地产建筑，传统金融前台部门，非传统金融，零售贸易，企业服务，个人消费服务，医药行业企业的办公选址具有较强的接近业务地，接近客户群体倾向。

- 关联企业（同行业企业，产业链企业集聚度）

与业务地类似，是否接近其同行业企业，或产业链上下游企业也是部分公司在选址时的一大考虑因素。有时这一选择可以使企业间的信息获取更为便捷，近距离高效的上下游公司沟通可以帮助提升企业的工作效率和市场敏感度。以科技互联网，房地产建筑，能源化工为首的行业具有较明显的行业集聚倾向。另一方面从企业性质来看，外资企业的抱团属性也较强。

• 楼宇及租户品质：对于业务较为成熟，具有一定经济实力的中大型企业，或是对自身业务有清晰明确的中长期规划的成长型的企业，其在选址时对于楼宇硬件，楼内办公企业品质也会有一定要求。

• 商务配套&人才环境：由于直接关系企业对人才的吸引力，技术人才导向的优质企业对于项目周边商务环境，办公配套是否成熟的关注度更高。

• 政策支持:：这一条很通俗简单，具有政策支持的地区和项目具有更高客户吸引力。

在区域供应和需求条件初步已知的情况下，我们对于其未来的需求预测将更加理性合理。接下来对于天府新区的楼宇经济发展推导也是基于以上信息条件，主要也将分为三个阶段：

天府新区办公需求推导

阶段	主要办公需求类型	办公物业倾向
第一阶段	①政府重点招商引资的主导产业企业	以租赁政府主导开发的产业园项目为主
	②国有企业及其下属企业，关联企业的自用型办公	国有企业自建楼宇
	③业务范围在天府新区及其周边的地区的房地产，建筑工程企业	以租赁天府新区大型企业自建总部项目和市场化项目为主
	④部分高新区外溢的互联网科技企业	
第二阶段	依托的已有的天府菁蓉中心企业业务和央企、省市国企业务而聚集的上下游企业，其中轨道交通和建筑工程，新兴科技类企业的需求将稳步增长	以租赁租赁国有企业自建写字楼和市场化项目为主
第三阶段 随着新区商务氛围的逐步成熟，入驻企业数量预计将不断增长	①本地以及外来新设立企业	以租赁国有企业自建写字楼和市场化项目为主；长期来看，这部分企业也将成为该地区办公需求的主力之一。
	②服务于公司业务的专业服务类企业	
	③贸易类企业： 天府新区有来自四川自贸试验区的叠加利好，自贸区天府新区直管区区块面积26.45平方公里，覆盖了绝大部分写字楼聚集区。随着四川地区对外开放力度的不断加大，四川各地将有更多的企业深入参与到对外贸易业务中，其中与“一带一路“沿线国家合作的业务预计将保持快速增长。天府新区中央商务区，科学城板块作为四川自贸区的最核心片区，对于物流，商贸，基建，制造业以及金融服务业等亲睐自贸区利好政策的企业来有较大吸引力。	

天府新区中央商务区（东区）商业办公项目分布图（截至2019年第二季度土地出让&已签约项目）



商务办公项目

编号	项目名
016	广汇集团总部项目
017	中海“一带一路”交往中心
018	天府新区海关大厦
019	天投国际商务中心
020	中建西南总部
021	中冶天府大厦
022	西部股权基金总部基地
024	中铁卓越广场
025	天府携创
026	交投置地国际创新中心
027	富润项目
028	中铁卓越中心
029	中交国际中心
030	传化中心
031	保利中心
032	华西上和创世纪大厦
033	金以德国际中心
042	天府国际金融中心
043	川投集团总部项目

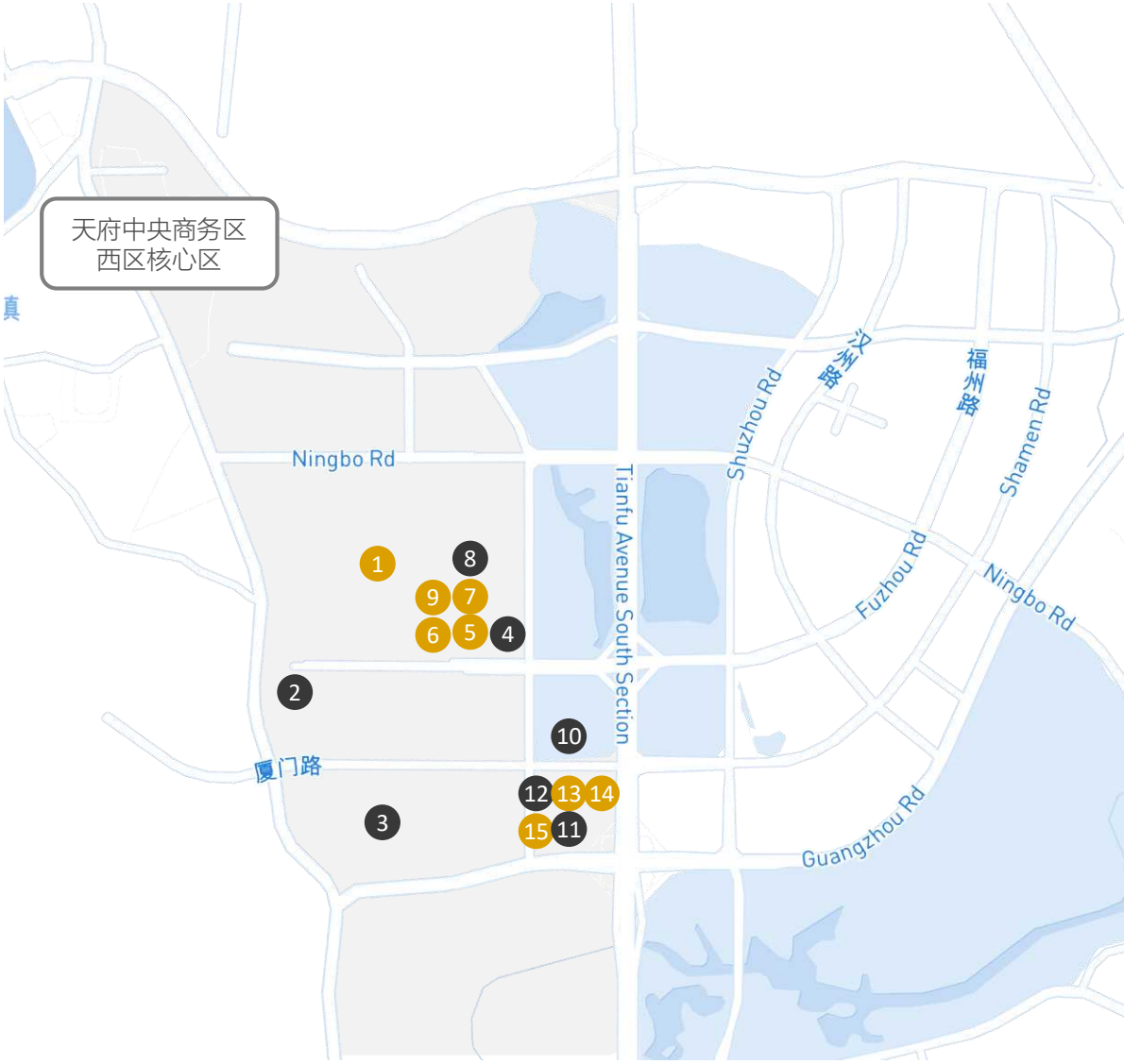
其他商业配套项目

编号	项目名
023	言几又天府国际文创中心
034	万豪酒店
035	天府国际保税商业中心
036	秦皇假日酒店
037	中粮大悦城
038	雪莲堂美术馆
039	大剧院
040	天府国际会议中心
041	万达国际医院

数据来源：天府新区官网，高力国际研究部根据公开信息整理，部分项目名称还未正式确定

Map source: Mapbox

天府新区中央商务区（西区）商业办公项目分布图



商务办公项目（截至2019年7月已签约项目）

编号	项目名
001	招商局集团&招商蛇口总部项目
002	新希望总部项目
003	正大集团总部项目
004	成都演艺集团总部项目
005	东方电气集团总部项目
006	华润集团总部项目
007	中国建材西南总部项目
008	德勤“一带一路”服务中心
009	中国铝业集团总部项目
010	领地集团总部项目
011	蓝润集团总部项目
012	朗姿泛时尚产业总部项目
013	成都路桥总部项目
014	四川铁投集团总部项目
015	成都环境集团总部项目

数据来源：天府新区官网，高力国际研究部根据公开信息整理，部分项目名称还未正式确定

Map source: Mapbox

三. 对于天府新区市场化租赁项目的建议

> 性价比乃是新区早期办公项目的核心竞争优势：

由于新开发区的土地供应时间相对集中，因此多数新区在发展早期难以避免市场供应量大，竞品项目多的困局。此外新区在商务氛围，办公配套等条件上也落后于成熟办公商圈。在此阶段，让租户以更优惠的租金获得较高品质的办公物业是新区写字楼项目的最大竞争力。因此高力国际建议业主在前期招商阶段以高性价比的产品吸引大面积优质租户。

> 差异化的产品有助于提升项目吸引力：

为何产品一定要是超甲或者甲级写字楼？高力国际在长期的市场研究中发现，在近期写字楼供应中甲级写字楼的占比越来越高，似乎开发商们都注重将自己的产品向高端化发展。这一思路本身无可厚非，但高品质必然带来高成本，继而导致高价位的租金期望。而对于成都市场来说，绝大多数企业的承租能力有限，这样的定位难以避免客户少，租赁进度慢的结局。基于二线城市的经济实力特征，任何商务区都需要一定比例的中等品质办公物业。当然对于天府新区这样一个起点高，总部扎堆，且商业办公自持比例较高的地区来说，高力国际建议将办公产品进行多样组合，在有条件的情况下将高品质与中等品质，高密度与低密度办公物业相结合。有助于项目整体成本的控制，以及降低后期的招商难度。

> 新区对于企业吸附的周期特征：

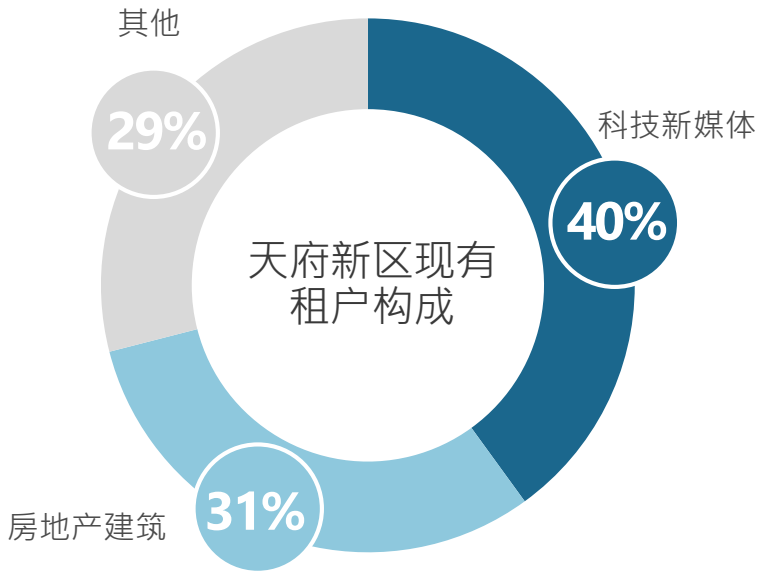
市场上我们可以将新区划分为，由市场需求推动的新区开发，和以政策主导的新区开发。

一般市场自主推动的新区开发，如老城区土地已基本开发殆尽，楼宇经济发展以及产业升级受限，老城区虽然生活配套完善，但老旧的路网，基础设施和物业设施常常无法满足快速增长的产业和商务需求，急需一个新区来承载城市的新兴产业。这种情况下，新区对于本地企业的导入更顺畅，以及新区对外来企业的吸引力更强；另一方面，以政策主导的新区，其产业和企业的导入会受地区主导产业，未来产业发展规划，以及政策扶持补贴的多重影响，此外还有来自其他写字楼商圈的竞争，通常需要较长的培育期。而天府新区我们认为属于后一种类型。

正如我们之前提到，新区对于企业的吸附过程是分阶段的。能够享受一定的政策扶持（如提供税收减免，租金或购置补贴，员工住房补贴等），是政府主导的产业园，商务办公项目最强的市场竞争力，成为了租户在新区的最优先选择。这一阶段，错峰（时间上的错位）竞争是市场化写字楼项目的不错选择，在前期政府主导的办公物业招商成熟稳定后，市场化项目的竞争力方才日益凸显。

作为写字楼市场的新入局者，虽然现阶段天府新区的商务环境尚不完全成熟，但通过吸取其他地区的开发经验，天府新区将以更完善的商务和生活配套，更合理的办公物业供应节奏，走出一条循序渐进的理性发展之路。凭借其深厚的家底，优越的先天条件，我们期待天府新区在写字楼的赛场上博观而约取，厚积而薄发。

附表1：天府新区现有租户类型（截至2019年第二季度）



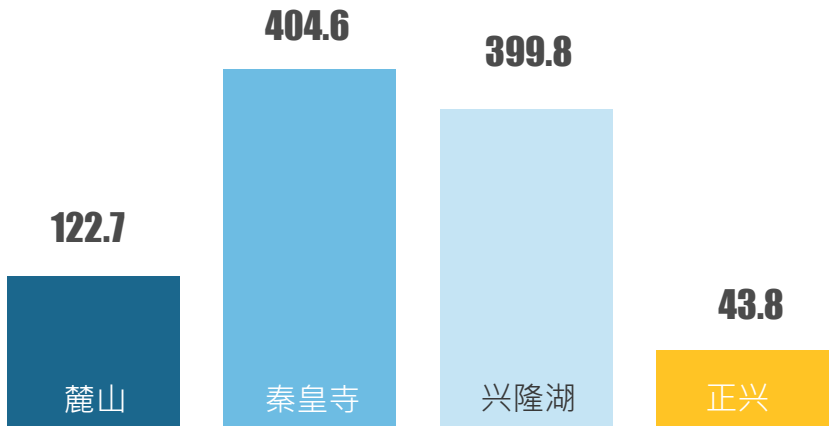
存量： 万平方米	40
空置率：	35%
平均租金： 每平方米每月	74.5

附表2：天府新区核心板块潜在居住人口（2023-2025年）

2023-2025年居住人口预测：

8万户

15-20万居住人口



天府新区核心板块住宅体量（万平方米）

数据来源：高力国际研究部，成都市规划和自然资源局

主要作者:

张潇嘉
部门总监 | 研究部 | 华西区
+86 28 8658 6288
donna.zhang@colliers.com

贡献者:

邓兆楠
分析师 | 研究部 | 华西区
+86 28 8658 6288
belinda.deng@colliers.com

林子凯
分析师 | 研究部 | 华西区
+ 86 28 8658 6288
kai.lin@colliers.com

如需更多信息，敬请联系:

孙超
董事总经理 | 华西区
+86 28 8658 6288
sean.sun@colliers.com

潘华
高级副董事 | 办公楼服务部业主代表 | 成都
+86 28 8658 6288
panny.pan@colliers.com

叶丽
高级副董事 | 办公楼服务部租户代表 | 成都
+86 28 8658 6288
liya.ye@colliers.com

范蓝心
副董事 | 投资部 | 华西区
+852 2822 0577
fiona.fan@colliers.com

邱义昇
高级董事 | 研究 | 中国区
+86 21 6141 3590
dave.chiou@colliers.com

About Colliers International Group Inc.

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading global real estate services and investment management company. With operations in 68 countries, our 14,000 enterprising people work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 20 years, our experienced leadership team, owning more than 40% of our equity, have delivered industry-leading investment returns for shareholders. In 2018, corporate revenues were $2.8 billion ($3.3 billion including affiliates), with more than $26 billion of assets under management.

For the latest news from Colliers, visit our website or follow us on

Copyright © 2019 Colliers International

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.