

写字楼销量增五成，仍需三年去库存

上半年长沙写字楼销售量价齐升，但供应也持续增加



虽然上半年写字楼销售情况不错，但供应的持续放量加重了库存压力。

“每天都有人打电话问我买不买写字楼，挂断电话后，又有不同的号码打进来，真是烦死了！”从去年3月在某楼盘登记了个人信息后，周女士接到的骚扰电话就一直不断。

克而瑞长沙机构数据显示，今年上半年长沙写字楼虽然成交了29.02万平方米，但去化周期长达38个月，极高的库存量让长沙的写字楼陷入困境。对此，业内人士分析，合理运营规划或能推动自救，促进长沙写字楼集体“瘦身”。

销量增五成，库存仍是“天量”

今年上半年，长沙楼市一路高歌猛进，销量与价格全线飘红。据多家研究机构数据显示，长沙市内五区新建商品住宅累计网签737.48万平方米，同比增加27.08%。库存量为898.72万平方米，去化周期缩短至7.4个月。但与今年火热的楼市相比，长沙写字楼虽量价齐升，但库存面积高达184.89万平方米，去化压力极大。

“今年和去年相比，写字楼销售量增长了近五成，月成交面积为800平方米左右。”兴旺双铁城的大客户经理杨先生表示，虽然销量上去了，但库存压力仍旧不小。“去年5月底开盘至今，写字楼总共300多套，还剩下六成待售。”

谈到写字楼的库存情况，和杨先生一样深感担忧的，还有曲塘路某楼盘销售周小姐。“写字楼总共有32层，每层至少有10套待售。开盘一个月，虽然销售量还不错，但仍有50%左右的剩余量，估计至少需要1年的时间来消化库存。”

8月23日，记者致电多家写字楼了解到，长沙仍有不少房源“待字闺

中”。岳麓区西二环附近某楼盘30至50平方米的写字楼共1500套，而开盘时间至今仍未确定。无独有偶，长沙市芙蓉中路某楼盘销售彭某也表示，该楼盘有3栋写字楼，面积达18万平方米，而开盘时间也敲定。

开发商求“速卖”，以散售为主

库存量房时代，大量的开发商投身写字楼市场，而大部分开发商往往缺乏运营经验，为了追求资金快速回款，以散售为主，不管入驻企业的资质与行业，只要能签约，一律拉拢。因此，无序的同质化竞争，极易造成市场混乱。

“今年8月共有6家企业入驻，多以中小企业为主，一般租售面积在200㎡-300㎡不等。”芙蓉南路某楼盘销售林小姐表示，租售业主以教育咨询类企业为主，占总数的七成左右，其他的也包含保健类、投资类、音响类等企业。

长沙市天心区雀园路的某楼盘销售林先生透露，购买公司写字楼的客群多以个人为主，面积多为60平方米左右，仅有一位顾客购买了一整层，约1000多平方米。“租出去的物业一般是什么企业？”“不清楚，现在写字楼市场供大于求，能卖出去就不错了，哪还管业主买来作何用。”林先生回答说。

环球房地产开发建设有限公司负责人吴祖光认为，长沙写字楼市场面临两大困局：受经济大环境影响，写字楼市场供求比例严重失调，供应的持续放量加重了库存的压力。同时，散售的市场特点也将造成写字楼的规划扎堆，同地段、同类型产品的开发撞车。

专家建议

多方发力降低空置率

为了去除商业化地产的库存痼疾，国务院常务会议明确提出四方面措施支持住房租赁市场。其中，“允许将商业用房等按规定改建为租赁住房”的政策，曾在长沙楼市掀起一番波澜。

“对于办公物业，商改住并不会加速其库存去化，因为就居住条件和成本而言，普通住宅更具优势。”克而瑞长沙机构总经理刘佰忠认为，商改住后或将造成成本的增加，对写字楼去库存的作用非常有限。而目前长沙对“商改住”并没有相关的政策，也没有可完全借鉴的案例。

怎样才能有效降低写字楼的空置率？对此，刘佰忠认为，应从政策与市场两方面发力：政策要向办公物业倾斜，例如首付政策、房贷利率、优惠补贴政策等。同时，要鼓励临街商铺向写字楼转移，例如门诊、汽车4S店等都可转入写字楼办公；市场方面，开发商需对产品定位、细分市场，推出更具针对性的产品。在运营上，也要以客户需求为出发点，在概念、推盘节奏、资源整合上下功夫，从而提高产品的附加值。

■记者 卜岚 实习生 罗梓菲

第30届世界批发市场联合会大会落地长沙 世界知名农批市场总裁 下月星城论道

本报8月23日讯 9月22日至25日，第30届世界批发市场联合会大会暨首届中国国际农产品供应链交易洽谈会将在长沙红星国际会展中心举办。在今天的新闻发布会上，组委会介绍，这是国内目前举办的唯一以“供应链交易”为主题的展览会，将搭建两个平台——中国农产品批发市场行业与世界同行互联互通的信息沟通平台、全球优质农产品大流通的供应链贸易对接平台。

上百个外国农批市场 聚集星城

记者从组委会获悉，此次洽谈会展览面积

24000平方米，设国际展区、中国农批市场展区、中国农产品基地展区、农产品展区、供应链展区五大展区。

截至目前，已有来自法国、德国、西班牙、意大利、澳大利亚等39个国家的代表注册参会，预计将有来自全球40余个国家的100余家国外农批市场聚集星城。同时，国内的银川、新疆、湖北、山东等地也明确组团参展。

省商务厅副巡视员刘飞表示，湖南是一个农业大省，农产品市场星罗棋布，农产品物流快捷、顺畅。本次大会在长沙举行，不仅有助于提升湖南农产品批发市场国际地位，还将为中国农产品流通合作增添新的活力，对构建现代化全球农产品大流通格局产生积极影响。

权威评选 中国农产品之星

大会还设置了两大主题论坛、7个分论坛，两个专题讲座，涵盖农产品流通领域的重大问题、关键问题。

发布会透露，目前，已经确认邀请世界批发市场联合会主席、国务院参事、商务部研究院院长等农产品流通行业专家，法国伦吉斯市场、西班牙巴塞罗那市场、荷兰阿斯米尔花卉拍卖市场、美国费城市场等世界知名市场总裁等顶级专家发表演讲。

此外，大会期间还将举办2016中国农产品供应链之星颁奖典礼，这是中国农产品供应链领域最高规格颁奖盛典。

■记者 杨田风

中老年人“幸福了”!

龙威护龙裤来电申领啦!



随着男性中老年人岁数的增大，一些男性疾病也随之发生，不断影响着中老年人的健康和生活的，男性健康研究中心根据这一问题，成功研究制作出专为中老年男性使用的龙威护龙裤，龙威护龙裤结合中医针灸学，人体学，采用三养一护的科学原理，研制出男性专用裤。现已成为广大中老年男性的必备裤，为了让更多中老年男性体验到护龙裤的快乐，经公司

总部研究决定，厂家采取免费体验的方法在长沙市免费发放200条护龙裤，让大家通过试用的方式认可其功能，不收取任何费用。

领取条件：凡患有男性疾病（或前列腺炎，尿频，尿急，尿不尽，家庭生活不和谐）50岁以上中老年人，公益活动每人限领一条，不得重复领取，欢迎社会监督，如有收费举报有奖。《龙威护龙裤》祝您肾好，夜尿少，生活和谐更美好。

公益活动 从速领取 电话：400-9656-211