

全国分行业写字楼租赁趋势预测 世邦魏理仕供图

中新网上海2月22日电 (记者 李佳佳)全球性商业地产服务和投资公司世邦魏理仕22日发布《2023年中国房地产市场展望》报告指出，防疫措施的全面优化和全国感染率快速过峰成为2023年中国经济转折的关键动因，并有望大幅度提振商业地产市场表现。

调查发现，率先受益的消费和旅游市场在带动购物中心租金回温的同时，进一步利好仓储物流市场。经济动能和企业景气度的提升也将使写字楼市场需求企稳回升。与此同时，低息环境为商业地产投资活动的反弹提供了良好的金融环境，投资者情绪明显改善，该机构预计2023年中国商业地产投资市场全年交易额超2500亿元(人民币，下同)，同比上涨15%-20%。

在经济活动复苏的带动下，疫情期间所累积的超额储蓄有望逐步释放为消费动能，线下客流的持续复苏，同步推动优质零售物业需求反弹。世邦魏理仕预计，2023年全国主要城市优质零售物业新增供应将突破800万平方米。分区域来看，未来三年仅有16%的新项目位于核心商圈，基于可租面积的稀缺性和品牌强劲的扩店意愿，全国18个主要城市核心商圈的租金有望在2023年实现0.9%的同比增长，一线城市核心商圈将录得更快的增速1.7%。整体市场方面，购物中心平均租金将于2024年企稳回升。

在写字楼板块，2022年，中国国内18个主要城市全年写字楼净吸纳量仅录得234万平方米，为2009年以来最低水平。报告展望2023年，随着企业扩张信心增强，世邦魏理仕预计写字楼租赁需求将于二季度企稳回升，全年有望实现500万平方米的净吸纳量。其中，金融和科技将继续担当写字楼租赁需求的主引擎。受外资对中国市场长期信心的利好，制造业仍具增长势能。

受益于国内消费的周期性反弹及汽车等高端制造业的供应链升级和外包所带来的利好，2023年中国国内主要城市高标仓净吸纳量有望超过640万平方米，同比增长30%。

而在大宗物业投资板块，2022年中国大宗物业投资总交易额累计2200亿元，同比下降22%。随着防疫政策优化“新十条”和一系列提振经济举措接连出台，投资者情绪将明显改善，报告预计2023年中国商业地产投资市场全年交易额超2500亿元，同比上涨15%-20%。

世邦魏理仕中国区研究部负责人谢晨表示：“展望2023年，尽管欧美发达经济体经济走弱将致外需景气度下滑，但伴随防疫政策大幅优化，中国将在内需驱动下再次引领全球经济复苏。预计在经济活动复苏的带动下，疫情期间所累积的超额储蓄有

望逐步释放为消费动能，成为支撑中国经济触底反弹的重要力量。” (完)