

租赁回暖 商办市场获青睐

2 月写字楼数据概览

甲级写字楼	
租金	环比
北京	▲1.19%
上海	▲1.00%
广州	▲0.42%
深圳	▲2.83%
准甲级写字楼	
租金	环比
北京	▲0.46%
上海	▲1.54%
广州	▲0.27%
深圳	▲2.14%

2 月经济数据概览

内部指标	
投资	▲26.6%
消费	▲17.9%
外部指标	
出口	▲45.7%
进口	▲44.7%
金融指标	
M2	▲25.5%
信贷	▲29.3%

数据来源:

国家统计局、中原写字楼监测系统

数据说明:

本报告中甲级、准甲级写字楼定义,以及租金指数计算方法详见本报告最末页说明。

发布日期:

2010 年 3 月 11 日

2 月,四大城市写字楼市场虽涨跌互现,但整体租金呈现上涨趋势。除上海写字楼租金出现小幅下降外,北京、广州、深圳写字楼租金环比均出现上涨。其中深圳写字楼租金继续高歌猛进,与历史低谷的 2009 年 4 月相比,累计涨幅达 29.14%。整体经济回暖带动需求回升,以及写字楼售价上涨引发投资热情,这些因素导致了租金的回稳上升。

在宏观调控的大背景下,住宅市场走势暂不明朗,部分大型开发商开始将目光瞄准了包括写字楼在内的商业地产。一方面开发商业地产能够分散整体经营风险,另一方面商业地产的租金能够在未来提供稳定的现金流。这也是境外成熟市场中,开发商常用的开发模式。近期,包括金地、万科、中粮、保利、中海、富力等国内一线开发企业都高调宣布其商业地产发展战略,未来商业地产的开发比例将占到其整体开发投资的 20%-30%。商业与住宅的综合开发有望成为内地开发行业的发展方向。

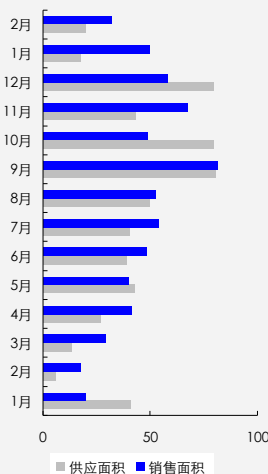
反映到办公用地市场,本月开发商拿地热情明显上升,共成交 6 幅办公用地,总成交金额达到 58.94 亿元。拿地的企业包括绿城、新黄浦、证大、佳程等知名开发企业。

从开发商的未来战略以及实际行动来看,商业地产的开发已成为其蓝图中的重要组成部分,未来中国商业地产市场将迎来高速发展期。

写字楼供求情况

(2009.01-2010.02)

单位: 万平方米



写字楼收购情况

(2009.01-2010.02)

	宗数	面积 万平方米
1月	1	6
2月	0	0
3月	2	12.4
4月	0	0
5月	2	3.15
6月	2	4.10
7月	4	13.3
8月	8	16.34
9月	3	12.70
10月	1	0.26
11月	4	15.24
12月	1	0.53
1月	1	2.40
2月	0	0.00

上海办公用地 高价集中成交

2月,十二个大中城市办公用地无新增供应。本月仅上海共有6幅办公用地成交,比上月增加4幅;总成交土地面积25.12万平方米,可建面积61.12万平方米。

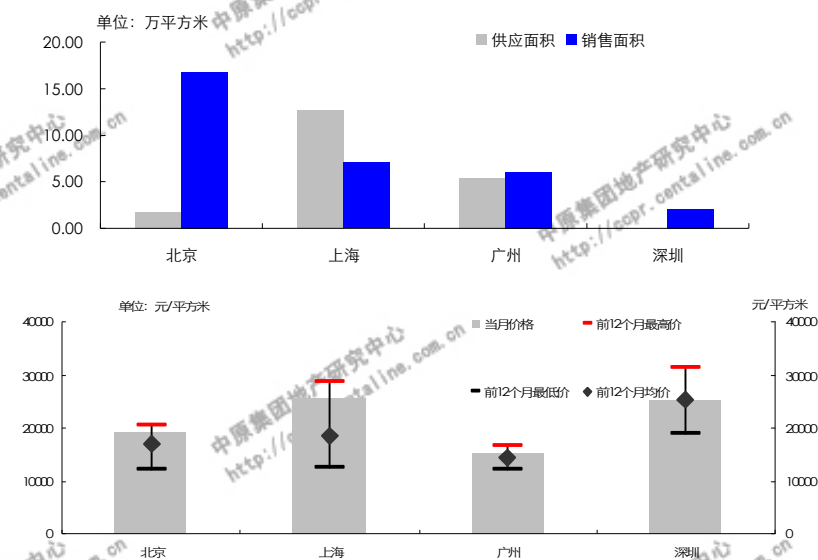
本月6幅成交地块均位于上海市,其中5幅位于中心城区,呈现出高总价、高楼面地价的特点。其中黄浦区163街坊地块和外滩国际金融服务中心地块分别刷新了近期上海商业地块的单价和总价记录,中标的企业分别为上海新黄浦(集团)有限责任公司联合体和上海证大置业有限公司。

城市	地块名称	土地面积 (万平方米)	容积率	成交总价 (亿元)	中标单位
上海	黄浦区163街坊地块	1.37	4.8	24.87	新黄浦、新世界联合体
上海	外滩国际金融服务中心地块	4.55	5.9	20.28	证大置业

供应小幅反弹 成交继续滑落

2月,四大城市写字楼供应面积在低位出现反弹,新增供应面积19.84万平方米,环比增长12.15%;本月销售面积继续大幅下降,四大城市写字楼销售面积32.06万平方米,环比减少35.57%,降幅有所扩大。

图2 主要城市销售型写字楼供求情况 (2010年2月)



资料来源: 中原写字楼监测系统, 中原地产研究中心

供求方面, 本月北京、深圳写字楼新增供应大幅减少, 北京新增供应1.72万平方米, 环比大幅下降58.05%, 深圳无新增供应, 上海、广州新增供应出现大幅增加, 环比分别增长95.24%、358.47%; 成交方面, 北京、上海、深圳销售面积均出现大幅下跌, 环比分别减少38.66%、41.53%、54.29%, 广州销售面积环比增加7.46%。

价格方面, 2月, 北京、上海、广州、深圳写字楼销售均价分别为19212、25553、15092、25164元/平方米, 本月上海、广州写字楼销售价格出现上涨, 北京、深圳价格小幅下跌。

收购方面, 2010年2月, 写字楼收购市场无成交记录。

写字楼租金指数

甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	120.65	1.19	-5.61
上海	143.80	-1.00	-16.59
广州	127.96	0.42	-7.80
深圳	163.24	2.83	28.68
准甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	115.04	0.46	-13.51
上海	146.05	-1.54	-9.78
广州	115.07	0.27	-3.66
深圳	170.06	2.14	16.80

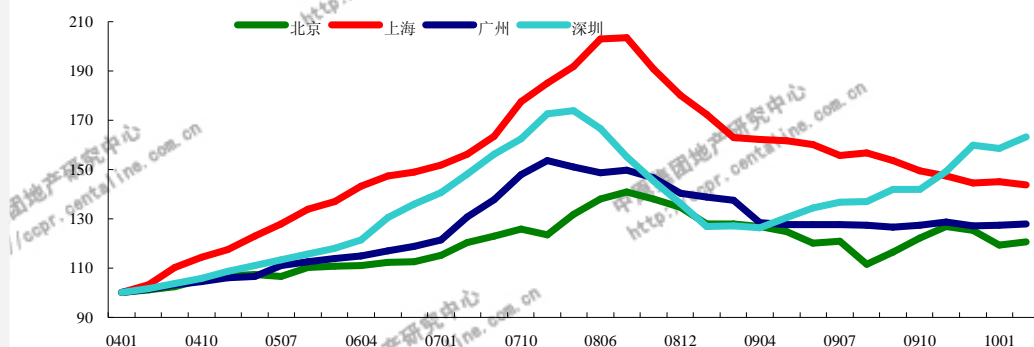
写字楼空置率

甲级	本月空置	环比 (%)	同比 (%)
北京	10.32	7.39	-13.48
上海	10.51	0.31	-22.17
广州	18.81	-0.74	-11.86
深圳	11.98	-6.47	-5.90
准甲级	本月空置	环比 (%)	同比 (%)
北京	14.03	8.42	-22.01
上海	8.58	2.13	-33.35
广州	10.60	-2.74	5.08
深圳	4.66	21.40	-43.12

租赁市场：租金稳中有升 上海仍未止跌

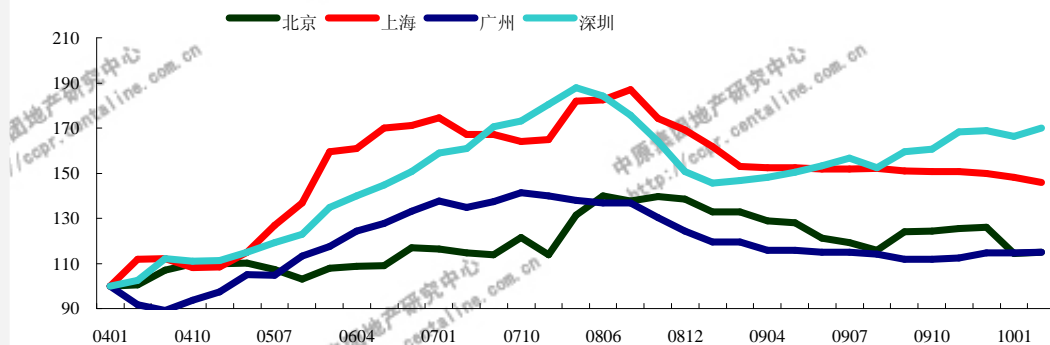
2 月，四大城市写字楼市场继续延续之前的分化走势，但整体呈现上涨趋势。深圳写字楼租金继续高歌猛进，与最低的 09 年 4 月相比，已上涨了 29.14%；上海写字楼租金则仍处于下跌轨道，与最高的 08 年 8 月相比，租金累计下跌 29.34%；北京、广州写字楼租金则依旧在底部盘整，未来租赁情况将逐步改善。

图 3 四大城市甲级写字楼租金走势 (2010 年 2 月)



资料来源：中原写字楼监测系统，中原地产研究中心

图 4 四大城市准甲级写字楼租金走势 (2010 年 2 月)



资料来源：中原写字楼监测系统，中原地产研究中心

租金：甲级写字楼方面，北京、广州、深圳租金上涨，涨幅分别为 1.19%、0.42%、2.83%，上海租金继续回落，跌幅为 1.00%；准甲级写字楼方面，除上海租金下跌外，北京、广州、深圳租金全面上涨，涨幅分别为 0.46%、0.27%、2.14%。

空置率：甲级写字楼方面，北京、上海空置率上升，其中北京大幅上升 7.39%，上海微升 0.31%，广州、深圳空置率则分别下降 0.74%、6.47%；准甲级写字楼方面，北京、上海、深圳空置率分别上升 8.42%、2.13%、21.40%，广州则下跌 2.74%。

北京

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
国贸	265	0.0	14.2	33.4
燕莎	208	0.0	9.6	0.0
建国门	224	2.3	16.9	-0.7
东二环	191	0.0	15.3	0.0
金融街	251	0.0	3.8	8.9
中关村	187	6.9	4.4	-29.8
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
国贸	147	0.3	13.8	28.3
燕莎	126	0.0	19.3	0.0
建国门	191	0.0	20.3	35.1
东二环	142	0.0	15.0	0.0
金融街	170	0.0	4.3	0.0
中关村	135	5.5	8.0	0.0

上海

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
淮海中路	260	0.0	10.5	-0.6
南京西路	279	-4.2	11.4	-2.6
人民广场	221	1.1	9.5	-5.2
虹桥开发区	191	0.4	9.1	12.8
徐家汇	225	0.0	11.1	0.0
小陆家嘴	274	0.0	10.8	1.1
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
淮海中路	166	-5.9	8.5	18.0
南京西路	142	0.0	10.2	0.0
人民广场	172	-4.2	5.4	0.0
虹桥开发区	147	0.0	9.2	0.0
徐家汇	140	0.4	7.2	8.7
小陆家嘴	165	-1.7	9.3	0.0

各地二月市场概览

n 北京——租金稳中微升 空置率持续走高

2 月，北京甲级写字楼租金为 230.42 元/平方米·月，环比 1 月上涨 1.19%；准甲级写字楼租金为 147.39 元/平方米·月，环比 1 月上涨 0.46%。写字楼租金在上月出现大幅回调，本月租金有所回升，短期内写字楼租金将保持平稳。分区域来看，无论是甲级写字楼还是准甲级写字楼，除中关村商圈涨幅较为明显外，其它商圈皆变化不大。

2 月，北京甲级写字楼空置率为 10.32%，环比增长 7.39%；准甲级写字楼的空置率为 14.03%，环比增长 8.42%。分区域来看，国贸商圈的甲级写字楼、准甲级写字楼皆出现较大幅度增加，增幅均达到 30%左右，建国门的准甲级写字楼空置率也大幅增长 35.1%。

从租金略有上涨、空置率上升的情况来看，未来北京写字楼租金仍有小幅下降的空间。销售方面，写字楼销售面积持续下降，与房地产整体运行状况有关，预计未来写字楼销售市场表现应好于住宅物业。

n 上海——空置率小幅上升 租金仍处下降通道

2 月上海写字楼租金结束了上月小幅回升的态势，租金继续下降。甲级写字楼租金为 249.97 元/平方米·月，环比下跌 1.00%，准甲级写字楼租金为 153.64 元/平方米·月，环比下降 1.54%。整体来看，上海写字楼租金依然处于下降通道中，短期内租赁市场依然不容乐观。分区域看，南京西路商圈的甲级写字楼租金下降幅度达 4.20%，淮海中路商圈和人民广场商圈的准甲级写字楼租金下降比较明显，降幅分别达到 5.90%、4.20%。

2 月，上海甲级写字楼空置率为 10.51%，准甲级写字楼空置率为 8.58%，环比均出现小幅上升。由于春节假期位于 2 月，写字楼市场的租赁需求较少，因此写字楼空置率变化不大。分区域看，虹桥开发区商圈的甲级写字楼空置率上升比较明显，淮海中路商圈和徐家汇商圈的准甲级写字楼空置率亦有明显上升。

写字楼市场整体依旧比较平淡，租金下降、空置率上升，短期内写字楼租金缺乏上涨的动力。

广州

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	118	0.0	12.9	0.0
珠江新城	157	1.1	28.0	0.0
环市东	102	0.9	27.9	-2.9
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	84	0.0	8.6	0.0
珠江新城	92	0.0	8.3	0.0
环市东	76	0.6	13.0	-4.6

n 广州——租赁市场低迷 租金继续微涨

2 月，广州写字楼市场进入寒冬，受到春节假期、天气以及宏观政策的影响，写字楼租售市场一片低迷。同时受到住宅市场成交减少和买家观望情绪上升的影响，投资客进入写字楼市场更为小心，不少买家期待节后市场明朗化，推迟入市时间，对写字楼市场带来不少的影响。

虽然广州写字楼市场不振，但 2 月仍然有个别写字楼上调租金，带动部分商圈平均租金上涨。本月天河北商圈租金无变化，但环市东商圈却有较大变动，甲级写字楼租金重回“百元”以上，主要是好世界广场租金上调带动，宜安广场租金微调亦带动区内准甲级写字楼租金回升。珠江新城写字楼因发展中心租金水平上涨微升至 157 元/平方米.月。

各商圈高端写字楼的空置率持续稳定，大部分商圈保持不变。环市东商圈写字楼空置率有下调趋势，甲级写字楼空置率下调至 27.90%，准甲级写字楼空置率下调至 13.00%。环市东商圈空置率的下降，主要是中华国际和世界贸易中心两写字楼空置率下调所带动的。不过环市东商圈的高端写字楼租金相对其他商圈低，在价格上拥有优势，对目前需求量较大的国内企业具有更大吸引力，有利于降低写字楼空置率。

3 月，广州写字楼市场将逐步复苏，租金市场成交将有较大的回升，但租金水平难以在短期内有上升的空间，仍然维持在目前的水平。珠江新城在建甲级写字楼将陆续落成使用，对区内高端写字楼的入住率带来不少压力，也增加区内高端写字楼的竞争。

深圳

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
蔡屋围	151	5.3	7.6	-26.1
中心区	154	1.8	15.2	-2.3
中心西区	145	3.6	5.0	0.0
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
蔡屋围	116	-3.9	10.7	63.9
中心区	125	3.3	3.5	-6.4
中心西区	106	3.6	3.5	31.9

n 深圳——租赁相对活跃 租金继续上涨

2 月，深圳甲级写字楼的租金为 151.80 元/平方米.月，环比上涨 2.84%；准甲级写字楼为 117.52 元/平方米.月，环比上涨 2.15%。虽然本月写字楼市场表现平淡，但租赁相对活跃，在售价继续高企的影响下，租金稳步攀升。区域方面，蔡屋围甲级写字楼租金环比上涨 5.35%，准甲级写字楼租金环比下滑 3.95%。罗湖区高档写字楼较少，受个别楼盘影响较大。甲级写字楼 2 月租金较大幅度上涨主要受地王大厦的影响，其租金环比上涨 8.33%，带动整体租金上涨；准甲级写字楼也是同样情况，世界金融大厦租金下降 9.09%，令总体租金回落。

2 月，深圳甲级写字楼的空置率为 11.98%，环比下降 6.47%；准甲级写字楼空置率为 4.66%，环比上升 21.40%。区域方面，蔡屋围甲级写字楼空置率为 7.60%，环比下降 26.10%；准甲级写字楼空置率为 10.70%，环比上升 63.90%。

春节过后，住宅市场在售价以及调控政策的影响下，观望气氛日浓。但通胀预期下楼市投资需求不减，投资回报率相对较高的写字楼市场继续受到青睐。3 月后，市场供需将有所回暖。但由于近期整体楼市仍处调整期，政策导向尚未明朗，写字楼市场短期难以大幅活跃。

报告作者

季 峰 +8621 5178 7518 Jeff@centaline.com.cn
刘 渊 +8621 5178 7510 Liuyuan@centaline.com.cn

中原地产研究中心

上海市延安西路 889 号太平洋中心 809 室
电话: +8621 5178 7508 传真: +8621 5118 7311
电邮: ccpr@centaline.com.cn

中原领先指数系统 (CLI) 写字楼租金指数简介

研究对象: 四大城市 (北京、上海、广州、深圳) 主要商圈甲级、准甲级写字楼租金价格

研究范围: 各商圈具有市场代表性、成交活跃的典型写字楼

划分标准: 以 2007 年底市场价格为例, 四城市甲级写字楼租金基准价格分别为: 北京 188.7 元/平方米/月 (0.85 美元/平方米/天) 以上, 上海 222 元/平方米/月 (1.0 美元/平方米/天) 以上, 广州 124 元/平方米/月 (0.56 美元/平方米/天) 以上, 深圳 144 元/平方米/月 (0.65 美元/平方米/天) 以上。

准甲级写字楼租金基准价格分别为: 北京 145.0 元/平方米/月 (0.65 美元/平方米/天) 以上, 上海 155.4 元/平方米/月 (0.70 美元/平方米/天) 以上, 广州 80.0 元/平方米/月 (0.36 美元/平方米/天) 以上, 深圳 117.7 元/平方米/月 (0.53 美元/平方米/天) 以上。

数据来源: 基于市场成交价的样本写字楼租金估值

样本容量: 北京六大商圈、上海六大商圈、广州三大商圈、深圳三大商圈

指数基期: 以 2004 年 1 月为基期, 全市及各商圈加权均价为基期价格, 基期指数为 100 点

指数计算: 当期指数=上期指数×当期加权均价/上期加权均价



©2009 版权声明 :

本报告由中原地产研究中心编写, 所有提供的信息均通过本公司可靠的途径获得, 其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得, 仅供读者参考。

本报告版权归中原地产研究中心所有。未经本公司正式书面许可与授权, 任何个人和组织均不得以任何手段与形式对本报告进行发布或复制。如引用、刊发, 须注明出处为“中原地产研究中心”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

本报告中的信息或所表达的意见并不构成对房地产市场投资咨询建议。本公司不就报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。任何人因使用本报告或其内容而导致的直接损失或间接损失, 本公司不承担任何责任。