

## 租售活跃 写字楼市场持续回暖

### 3 月写字楼数据概览

甲级写字楼	
租金	环比
北京	▼0.51%
上海	▲1.44%
广州	▲0.89%
深圳	▲2.96%
准甲级写字楼	
租金	环比
北京	▲4.24%
上海	▲0.15%
广州	▲0.00%
深圳	▲2.14%

### 3 月经济数据概览

内部指标		同比
投资	▲	21.9%*
消费	▲	17.3%*
外部指标		
出口	▲	24.3%
进口	▲	66.0%
金融指标		
M2	▲	22.5%
信贷	▲	21.8%

投资、消费数据为预测数据

#### 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 4 月 14 日

春节过后,写字楼租赁市场快速活跃。根据中原的统计,3 月写字楼租赁面积环比出现大幅增加,其中四大城市租赁面积环比增长均超过 50%。在租赁回暖的影响下,本月写字楼空置率进一步下降,北京、上海、广州甲级写字楼空置率环比分别下滑 6.39%、2.50%、14.33%。

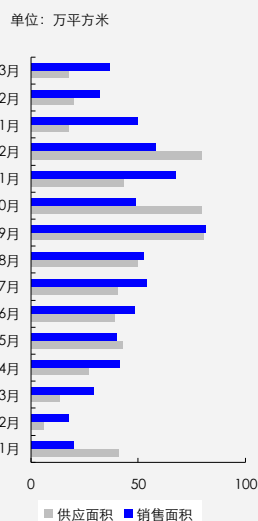
在经济回暖、租赁需求增加、空置率下降的刺激下,上月写字楼租金整体上涨趋势得以继续保持,四大城市 3 月写字楼租金温和回升。除北京甲级写字楼市场出现微跌外,其余城市甲级、准甲级写字楼市场均出现上涨。

写字楼销售市场方面,已经连续三个月出现供不应求的现象。2010 年 1-3 月,四大城市写字楼销售市场的供求比分别为 0.36、0.62、0.49,住宅销售市场的疯狂逐步向写字楼销售市场传导。

写字楼租赁和销售市场的回暖,得益于中国经济的强劲增长,作为中国经济风向标的上海本月写字楼租金出现明显回升,其中甲级写字楼更受市场青睐,租金环比上涨 1.44%,长期处于盘整态势的上海写字楼市场有望短期走出低谷。

### 写字楼供求情况

(2009.01-2010.03)



### 写字楼收购情况

(2009.01-2010.03)

	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
3月	2	14.77

## 办公用地 上海广州“二人转”

3月,十二个大中城市中,上海、广州办公用地出现新增供应,其中上海4幅,广州1幅。成交方面,本月初广州出现1幅办公用地成交,本月总成交土地面积2.78万平方米,可建面积8.33万平方米,环比大幅减少。

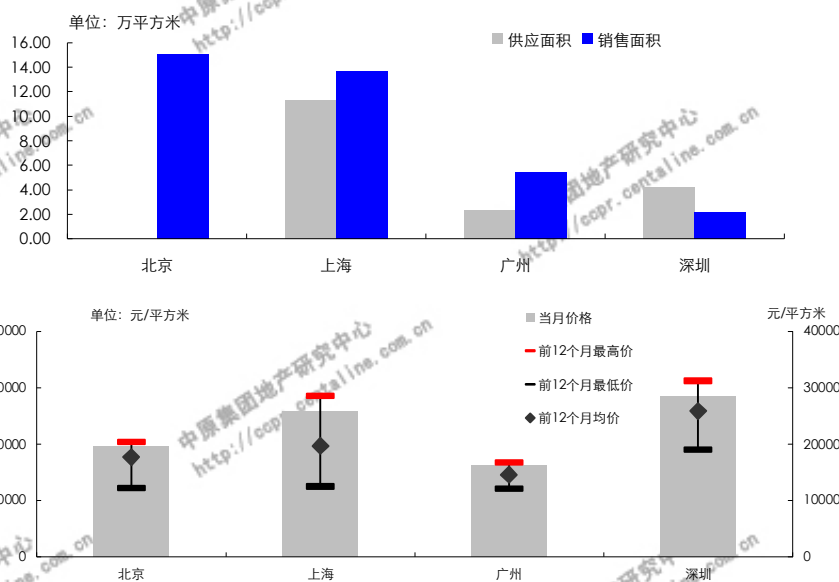
本月广州新增和成交的办公用地均位于海珠区的琶洲A区,成交用地的土地面积为2.78万平方米,可建面积8.33万平方米,成交价格4.15亿元,以底价成交;新增用地的土地面积为2.76万平方米,可建面积9.94万平方米。

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
广州	琶洲A区A13地块	2.78	3.0	4.15	广东钢铁集团有限公司
广州	琶洲A区A12地块	2.76	3.6	—	—

## 供应下降 成交出现反弹

3月,四大城市写字楼供应面积环比出现下降,新增供应面积17.77万平方米,环比下降10.43%;本月销售面积则出现小幅反弹,四大城市写字楼销售面积36.36万平方米,环比增长13.41%。

图2 主要城市销售型写字楼供求情况 (2010年3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**, 本月除深圳外, 北京、上海、广州写字楼新增供应均大幅减少, 环比分别下降100.00%、11.09%、57.67%; 成交方面, 北京、广州、深圳销售面积变化不大, 上海环比大幅增加91.84%。**价格方面**, 3月, 北京、上海、广州、深圳写字楼销售均价分别为19668、25957、16192、28483元/平方米, 本月四大城市写字楼销售价格均出现环比上涨。

**大宗交易**: 3月, 写字楼收购市场再起波澜。本月共有2例收购, 总成交面积14.77万平方米, 总成交金额超过20.76亿人民币。其中, 睿富基金以19亿元的价格出售位于北京佳程广场, 收购方为丰树印度中国基金。由于佳程广场是睿富唯一持有资产, 故此次交易导致睿富成为香港首个自动清盘并退市的房地产投资信托基金。

### 写字楼租金指数

甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	120.03	-0.51	-6.21
上海	145.86	1.44	-10.49
广州	129.10	0.89	-6.14
深圳	168.06	2.96	32.37
准甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	119.91	4.24	-9.84
上海	146.27	0.15	-4.49
广州	115.04	0.00	-3.68
深圳	173.70	2.14	18.42

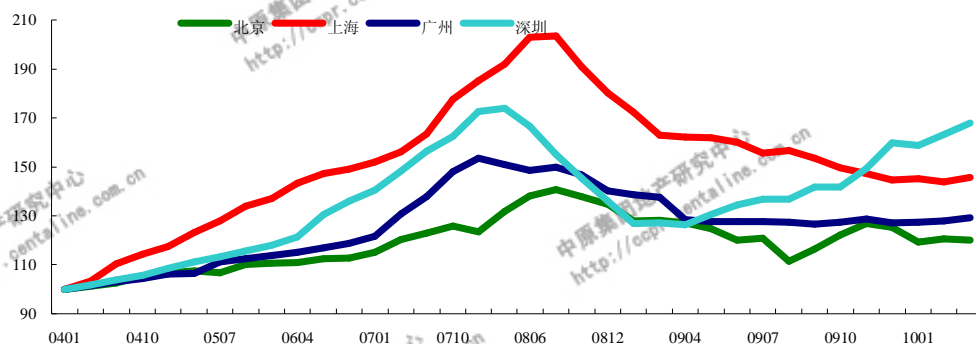
### 写字楼空置率

甲级	本月空置	环比 (%)	同比 (%)
北京	9.66	-6.39	-34.92
上海	10.24	-2.50	-34.54
广州	16.11	-14.33	-34.42
深圳	12.02	0.34	-1.25
准甲级	本月空置	环比 (%)	同比 (%)
北京	13.26	-5.46	-40.13
上海	9.55	11.21	-28.15
广州	8.78	-17.16	-40.11
深圳	4.17	-10.45	-55.83

## 租赁市场：租金温和回升

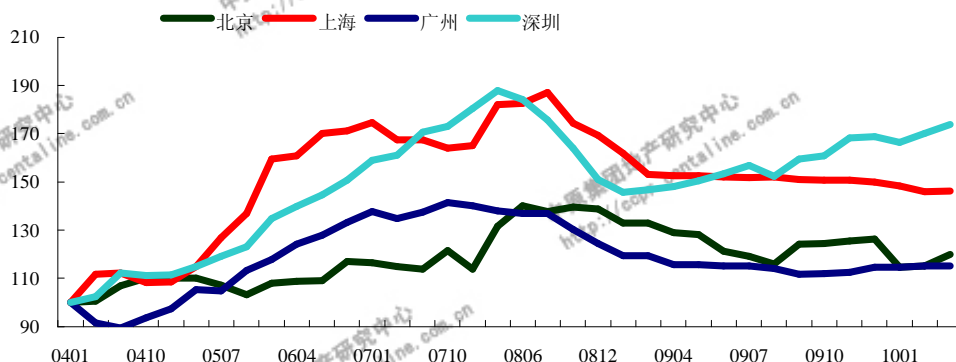
3 月四大城市写字楼租金温和回升，延续了 2 月租金整体回升的态势。四大城市甲级、准甲级写字楼仅北京的甲级写字楼出现微跌外，其余均出现上涨。本月，上海写字楼租金出现小幅反弹，甲级写字楼租金环比上涨 1.44%，准甲级写字楼租金环比上涨 0.15%。

图 3 四大城市甲级写字楼租金走势 (2010 年 3 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 3 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，上海、广州、深圳租金上涨，涨幅分别为 1.44%、0.89%、2.96%，北京租金出现回落，跌幅为 0.51%；准甲级写字楼方面，除广州保持持平外，北京、上海、深圳租金全面上涨，涨幅分别为 4.24%、0.15%、2.14%。

**空置率：**甲级写字楼方面，北京、上海、广州空置率下降，降幅分别为 6.39%、2.50%、14.33%；准甲级写字楼方面，除上海空置率上升外，北京、广州、深圳空置率均出现明显下降，降幅分别为 5.46%、17.16%、10.45%。

## 北京

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
国贸	261	-1.6	13.5	-5.0
燕莎	196	-6.0	13.6	41.7
建国门	230	3.0	15.7	-7.2
东二环	196	2.7	8.9	-41.8
金融街	251	0.0	3.5	-8.2
中关村	185	-1.0	4.4	-0.1
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
国贸	156	5.7	11.2	-18.5
燕莎	135	6.8	18.5	-3.8
建国门	193	1.3	23.5	16.0
东二环	148	4.7	12.8	-14.8
金融街	170	0.0	4.3	0.0
中关村	145	5.4	8.0	0.0

## 上海

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
淮海中路	263	1.1	10.2	-2.3
南京西路	278	-0.2	11.1	-2.6
人民广场	222	0.8	9.0	-5.4
虹桥开发区	194	1.7	9.1	0.0
徐家汇	224	-0.7	11.0	-0.6
小陆家嘴	285	4.1	10.4	-3.2
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
淮海中路	166	0.0	7.8	-7.9
南京西路	142	-0.3	10.5	3.2
人民广场	171	-0.5	8.3	52.3
虹桥开发区	150	2.3	8.9	-3.4
徐家汇	140	0.0	8.9	23.6
小陆家嘴	165	0.0	10.6	14.3

## 各地三月市场概览

### n 北京——甲级租金微降 准甲级大幅回升

3 月，北京甲级写字楼租金为 229.24 元/平方米.月，与 2 月份相比略有下降，降幅为 0.51%；准甲级写字楼租金为 153.63 元/平方米.月，与 2 月份相比有较大幅度回升，升幅为 4.24%。从各个区域来看，甲级写字楼各商圈中国贸商圈、燕莎商圈、中关村商圈租金出现下降，各商圈中准甲级写字楼租金皆未出现下降。

3 月，北京甲级写字楼空置率为 9.66%，环比 2 月份明显下降，降幅为 6.39%；准甲级写字楼的空置率为 13.26%，环比也出现下降，降幅为 5.46%。从各区域来看，除甲级写字楼中的燕莎商圈以及准甲级写字楼中的建国门商圈外，其它商圈空置率均出现不同程度的下降。

从空置率出现明显下降的情况来看，预计未来租金下降的可能性较小；销售方面，本月销售面积上升，销售价格略有下滑，但整体价格下滑趋势不明显，随着整体房地产市场迅速回暖，预计北京写字楼市场仍有较大的发展空间。

### n 上海——租金温和上升 甲级写字楼受青睐

3 月，上海甲级写字楼租金为 257.1 元/平方米.月；准甲级写字楼租金为 156.0 元/平方米.月。打破了 1 月、2 月春节期间的低迷，租金呈温和上升态势。其中甲级写字楼租金上涨幅度明显高于准甲级写字楼。

3 月，上海甲级写字楼空置率为 10.20%；准甲级写字楼空置率为 9.55%，甲级写字楼与准甲级写字楼的空置率逐渐持平。由于经济的回暖，准甲级写字楼租金的价格优势将被淡化。准甲级写字楼面临租户转向甲级写字楼的问题，短期入住率将有一定的下降。

从 3 月写字楼市场的表现来看，释放了一定的回暖信号。市场信心逐步累积，租金温和反弹，其中特别是租金价格区间在 180~300 元/平方米.月之间的甲级写字楼受到市场关注度提高，空置率有所下降。

## 广州

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	119	0.9	8.0	-37.8
珠江新城	158	0.9	29.3	4.4
环市东	103	0.9	27.9	0.0
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	85	1.3	5.1	-40.9
珠江新城	92	-0.5	5.4	-34.7
环市东	75	-0.5	12.7	-2.0

## n 广州——甲级租金连续三月上涨

3 月，广州写字楼市场又重新开始活跃，租赁需求大幅增加，本月广州写字楼租金连续第三个月上涨。本月甲级写字楼租金为 125.07 元/平方米·月，环比上涨 0.89%，准甲级写字楼租金为 82.01 元/平方米·月，环比微跌 0.02%。其中天河北、珠江新城、环市东商圈甲级写字楼租金分别达到 119.20 元/平方米·月、158.26 元/平方米·月、102.55 元/平方米·月，环比均微涨 0.9%。准甲级写字楼方面，天河北商圈租金上涨 1.27%，珠江新城、环市东商圈则分别下跌 0.52%、0.55%。

空置率方面，广州甲级、准甲级写字楼均出现明显下降。本月广州甲级、准甲级写字楼空置率分别为 16.11%、8.78%，环比大幅下降 14.33%、17.16%。其中天河北商圈写字楼空置率下降最为明显，甲级、准甲级写字楼空置率环比分别大幅下降 37.80%、40.90%，仅为 8.05%和 5.07%。

随着写字楼空置率的下降，广州写字楼市场逐步回暖，甲级写字楼租金出现“三连阳”。预计 4 月广州写字楼市场仍将保持该趋势，写字楼市场仍将保持较热的状态。

## 深圳

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
蔡屋围	152	0.7	6.6	-12.6
中心区	159	3.6	15.6	2.7
中心西区	150	3.5	5.0	0.0
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
蔡屋围	115	-0.4	10.6	-0.9
中心区	127	1.5	3.1	-10.4
中心西区	111	5.0	2.6	-26.3

## n 深圳——租金继续上涨 逼近历史高点

3 月，深圳甲级写字楼的租金约为 156.28 元/平方米·月，环比 2 月上涨 2.95%；准甲级写字楼为 120.03 元/平方米·月，环比 2 月上涨 2.14%。在楼市火爆、售价继续高企的影响下，写字楼租金稳步攀升，升幅与上月基本持平。分区域看，福田中心区甲级写字楼租金为 159.23 元/平方米·月，环比上升 3.62%；准甲级写字楼租金为 126.88 元/平方米·月，环比上涨 1.48%。3 月，随着春节结束及住宅市场火热，中心区写字楼买卖与租赁均大幅活跃，在售价推动下，租金稳中有升，个盘物业租金普遍上涨 5-10 元/平方米·月，呈现不断攀升状态。中心西区甲级写字楼租金为 150.00 元/平方米·月，环比上涨 3.45%；准甲级写字楼为 110.94 元/平方米·月，环比上升 4.98%，从区域来看，本区继续是 3 月租金上升幅度最大的片区。目前，中心西区是一手写字楼成交最为活跃的区域，虽然二手写字楼的买卖与租赁都不太活跃，但在一手推动、中心区辐射效应等影响下，本区租金继续上涨。

3 月，深圳甲级写字楼的空置率为 12.00%，环比基本持平；准甲级写字楼空置率为 4.17%，环比下降 10.45%。3 月，写字楼买卖与租赁均大幅活跃，供需保持相对平衡，其中准甲级写字楼需求偏大，空置率有所下降。

随着经济继续回暖、楼市迅猛反弹，以及物业税“靴子”落地，写字楼市场有望延续反弹行情。3 月，二手写字楼表现好于一手市场，一手写字楼表现稳定，主要受有效供应量较低的限制。而后市随着市场升温，供应量有望大幅增加，刺激成交量走高，同时也将带动二手市场。在供应量及市场需要旺盛的影响下，市场将保持活跃状态。



## 报告作者

季 峰 +8621 5178 7518 [Jeff@centaline.com.cn](mailto:Jeff@centaline.com.cn)  
刘 渊 +8621 5178 7510 [LiuYuan@centaline.com.cn](mailto: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](mailto: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。