

#### 4 月写字楼数据概览

甲级写字楼	
租金	环比
北京	▲2.21%
上海	▲1.71%
广州	▲2.06%
深圳	▲3.64%
准甲级写字楼	
租金	环比
北京	▲3.75%
上海	▲3.72%
广州	▲4.51%
深圳	▲5.32%

#### 4 月经济数据概览

内部指标	同比
投资	▲26.1%
消费	▲18.5%*
外部指标	
出口	▲30.5%
进口	▲49.7%
金融指标	
M2	▲21.5%
信贷	▲24.1%

#### 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 5 月 13 日

## 租售两旺 商业地产或走出独立行情

4 月下半月,受房地产调控政策影响,主要城市住宅销售出现急剧降温,市场观望氛围浓厚。然而,写字楼市场所受影响较小,无论是本次信贷政策还是限购政策都未涉及商业地产。同时,写字楼目前尚具有较好的租金回报率,在这种背景下,部分城市出现了投资资金从住宅市场流入商业地产市场的现象。

4 月适逢传统销售旺季,写字楼供求量均出现大幅放大。本月四大城市写字楼新增供应面积 50.09 万平方米,环比增长 181.90%,销售面积 62.70 万平方米,环比增长 72.43%。

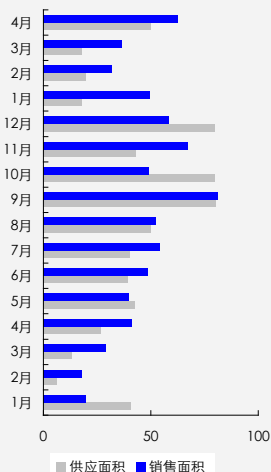
各大城市写字楼租赁市场也继续回暖,租金环比均出现大幅上涨,写字楼租赁市场已成功走出谷底。4 月四大城市甲级写字楼租金涨幅均达到 2% 左右,而准甲级写字楼租金的涨幅平均达到 4% 左右。

住宅市场投资资金能否持续流入商业地产市场成为近期业界所关注的焦点,目前深圳市场已经明显出现这一现象,然而在其他城市尚不明显。投资住宅市场看中的是短期回报,而商业地产市场则主要体现在长期收益。随着内地楼市政策环境的日益完善,投机炒作的空间日益缩小,而在成熟的房地产市场中,价值投资主要渠道是商业地产,因此,商业地产有望随着中国经济的稳定增长而逐渐成为开发商和投资机构的新目标。

## 写字楼供求情况

(2009.01-2010.04)

单位: 万平方米



## 写字楼收购情况

(2009.01-2010.04)

宗数	面积 万平方米
1月	6
2月	0
3月	12.4
4月	0
5月	3.15
6月	4.10
7月	13.3
8月	16.34
9月	12.70
10月	0.26
11月	15.24
12月	0.53
1月	2.40
2月	0.00
3月	14.77
4月	0.00

## 办公用地 沪穗连续两月有成交

4月,十二个大中城市均无写字楼用地新增供应。成交方面,本月份上海、广州出现办公用地成交,总成交土地5幅,总成交土地面积8.87万平方米,可建面积25.21万平方米,环比大幅增长。

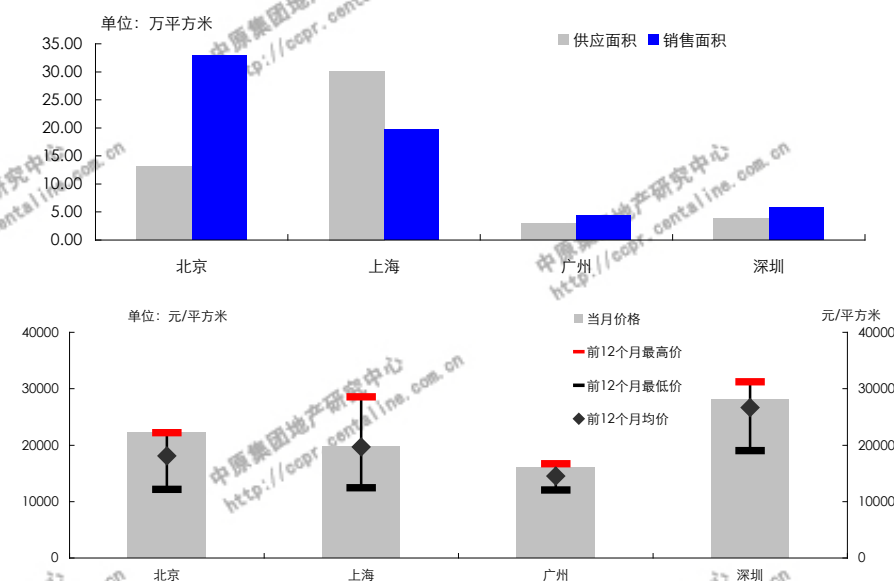
□ 本月上海成交的4块土地均位于嘉定区,总成交土地面积6.11万平方米,平均成交楼面地价3564元/平方米。

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
上海	201001404	1.69	2.5	1.05	东方伟业茗品(上海)投资发展有限公司
上海	201001403	1.20	2.5	1.24	上海中冶祥佳投资有限公司

## 供应“井喷” 供不应求略有缓解

4月,四大城市写字楼供求面积出现大幅上升,新增供应面积50.09万平方米,环比增长181.90%;本月销售面积62.70万平方米,环比增长72.43%,供求比为0.80,供不应求现象有所缓解。

图2 主要城市销售型写字楼供求情况 (2010年4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、上海写字楼新增供应大幅增加, 环比增幅均超过100%, 供应面积分别为13.10、30.17万平方米; 成交方面, 北京、深圳销售面积大幅增加, 环比均超过100%, 成交面积分别为32.86、5.77万平方米。

□ 价格方面, 4月, 北京、上海、广州、深圳写字楼销售均价分别为22173、28530、16674、28156元/平方米, 其中北京写字楼价格创出一年来新高。

□ 大宗交易: 4月, 受宏观调控影响, 写字楼收购市场比较平淡, 无大单成交。

□

### 写字楼租金指数

甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	122.68	2.21	-3.36
上海	148.35	1.71	-8.53
广州	131.76	2.06	2.65
深圳	167.71	3.64	32.68
准甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	124.41	3.75	-3.59
上海	151.71	3.72	-0.49
广州	120.23	4.51	3.84
深圳	182.95	5.32	23.45

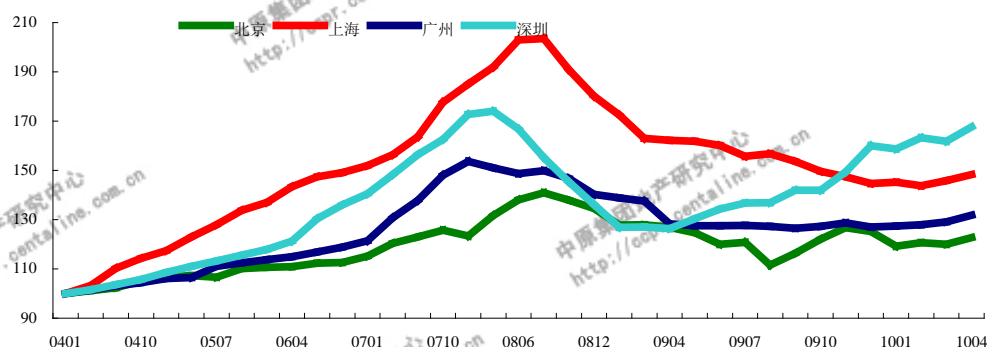
### 写字楼空置率

甲级	本月空置	环比 (%)	同比 (%)
北京	10.64	10.12	-29.53
上海	9.77	-4.60	-17.32
广州	16.11	0.00	-42.41
深圳	4.69	-60.99	-64.82
准甲级	本月空置	环比 (%)	同比 (%)
北京	16.50	24.41	-23.44
上海	9.34	-2.17	-28.21
广州	8.78	0.00	-41.77
深圳	5.80	39.06	-30.82

## 租赁市场 租金强势回升走出低谷

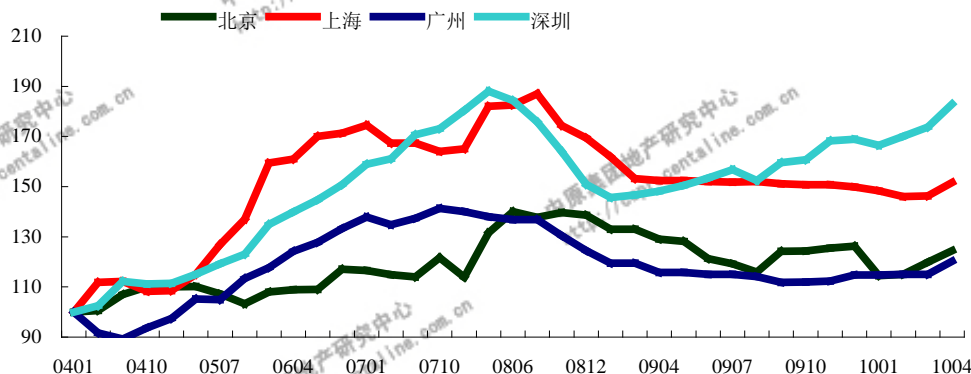
4 月，四大城市写字楼租金出现大幅回升，连续第 3 个月租金出现整体上涨，写字楼租赁市场触底反弹。本月，北京、上海、广州、深圳甲级写字楼租金的涨幅分别为 2.21%、1.71%、2.06%、3.64%，准甲级写字楼的涨幅分别为 3.75%、3.72%、4.51%、5.32%。

图 3 四大城市甲级写字楼租金走势 (2010 年 4 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 4 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、上海、广州、深圳租金上涨，涨幅分别为 2.21%、1.71%、2.06%、3.64%；准甲级写字楼方面，北京、上海、广州、深圳租金全面大幅上涨，涨幅分别为 3.75%、3.72%、4.51%、5.32%。
- **空置率：**甲级写字楼方面，上海、深圳空置率下降，降幅分别为 4.60%、60.99%，北京空置率则大幅上升；准甲级写字楼方面，除上海空置率下降外，北京、深圳空置率均出现明显上升，升幅分别为 24.41%、39.06%；本月广州写字楼空置率无明显变化。

## 北京

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
国贸	261	0.0	10.8	-19.8
燕莎	200	2.0	13.6	0.1
建国门	254	10.4	19.1	21.6
东二环	197	0.2	19.9	123.9
金融街	251	0.0	4.3	22.3
中关村	191	3.6	4.2	-4.3
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
国贸	156	0.0	13.8	22.7
燕莎	161	19.0	28.5	53.9
建国门	180	-6.7	18.2	-22.4
东二环	146	-1.5	15.0	17.4
金融街	170	0.0	4.3	0.0
中关村	145	0.0	8.0	0.0

## 上海

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
淮海中路	272	3.4	9.6	-5.9
南京西路	286	3.0	10.5	-5.6
人民广场	226	1.5	8.7	-3.5
虹桥开发区	198	1.9	9.1	0.0
徐家汇	248	10.9	9.8	-11.2
小陆家嘴	276	-2.9	10.1	-3.2
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
淮海中路	172	3.9	7.0	-11.1
南京西路	143	0.7	10.4	-1.7
人民广场	183	6.8	9.5	15.2
虹桥开发区	163	8.4	8.9	0.0
徐家汇	148	6.2	7.6	-14.2
小陆家嘴	166	0.6	10.2	-3.8

## 各地四月市场概览

### ■ 北京——租金大幅上升 空置率明显增加

2010 年 4 月,北京甲级写字楼租金为 234.31 元/平方米.月,环比 3 月上升了 2.21%;准甲级写字楼租金为 159.40 元/平方米.月,环比 3 月继续回升,升幅为 3.75%。分区域来看,甲级写字楼各商圈租金皆未出现下降,其中建国门商圈升幅最高,达 10.39%;准甲级写字楼中除燕莎商圈租金上升且升幅较大外,其它各商圈租金皆变动不大。

2010 年 4 月,北京甲级写字楼空置率为 10.64%,环比 3 月明显上升,升幅为 10.12%;准甲级写字楼的空置率为 16.50%,环比也出现上升,升幅为 24.41%。分区域来看,甲级写字楼中的东二环商圈及准甲级写字楼中的燕莎商圈空置率升幅皆超过 50%,其中东二环商圈由于多个项目的大租户搬迁导致空置率出现大幅上升。

在严厉的住宅市场调控下,近年价格涨势相对平稳的写字楼市场将成为投资的主要目标,写字楼售价难以下调,预计未来写字楼销售面积和销售价格将保持平稳上升的态势。而写字楼租金则受实体经济的影响较大,预计未来北京甲级写字楼租金及入住率将保持平稳。

### ■ 上海——租金持续上升 甲级写字楼继续受青睐

2010 年 4 月,上海甲级写字楼租金为 261.5 元/平方米.月;准甲级写字楼租金为 161.8 元/平方米.月。租金水平在经历了一个季度的持续低迷后,本月呈温和上升态势。

2010 年 4 月,上海甲级写字楼空置率为 9.77%;准甲级写字楼空置率为 9.34%。由于经济的回暖,更多企业重启了扩张计划,使得全市写字楼空置率开始走低。尤其是内资和合资的金融类公司,成为在陆家嘴中央商务区扩张的主力,使得小陆家嘴商圈的空置率降低明显。人民广场商圈则因楼宇相对老化度比较高,加上金融类公司有东迁的趋势,使得空置率面临走高的威胁。

受益于经济层面回暖,加上世博会、国际金融中心等多重利好刺激,越来越多的企业、机构重启了扩张计划,对写字楼的需求有所增加。全市写字楼租金拉高的同时,空置率也随之降低。另外,近期频繁出台的调控政策主要针对住宅市场,投资者开始转战受影响不大的写字楼物业,未来写字楼市场租金、价格将稳步上涨。



## 广州

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	123	3.1	8.0	0.0
珠江新城	160	0.9	29.3	0.0
环市东	103	0.0	27.9	0.0
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	88	3.7	5.1	0.0
珠江新城	95	3.8	5.4	0.0
环市东	80	5.5	12.7	0.0

### ■ 广州——甲级租金连续四月上涨

4 月, 广州高端写字楼成交继续向好, 本月位于珠江新城的汇美大厦公开发售, 为珠江新城补充了近 5.5 万平方米的新增供应。随着经济走势回暖, 商业地产市场已经日益走好。但由于政府接连出台多项购房政策, 意欲打压住宅市场的投机行为, 在一定程度上使房地产市场交易气氛淡化, 不少有意向投资商业地产的客户也受到房地产投资大环境的影响呈现观望态度。

4 月, 个别写字楼上调租金, 带动整个商务区平均租金上升。本月天河北商圈甲级写字楼租金环比上升了 3.4%, 主要是中泰国际广场、大都会广场、金利来大厦和财富广场的租金微增带动区内甲级写字楼租金回升。环市东商圈准甲级写字楼有较大变动, 平均租金重回 80 元/平方米.月, 有半数写字楼租金升幅在 5-10 元/平方米.月。

各商圈高端写字楼的空置率持续稳定, 所有商圈保持不变。受政府宏观政策的影响, 写字楼租赁市场气氛也相对较静, 高端写字楼的空置率未进一步下调。

5 月, 广州写字楼市场将逐步复苏, 近期广州市内不少高端写字楼项目开始陆续投入租赁市场或即将交付使用, 部分体量较大的项目正加紧招租步伐。租赁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空置率带来不少压力, 也增加区内高端写字楼的竞争, 但预计可拉高区内的租金水平。

## 深圳

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
蔡屋围	158	3.9	6.0	-9.9
中心区	147	-1.8	5.5	-64.5
中心西区	180	20.0	0.0	-100
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
蔡屋围	118	2.1	10.6	0.4
中心区	133	5.1	5.4	72.7
中心西区	122	10.0	3.9	51.0

### ■ 深圳——租赁活跃 租金继续保持上涨势头

4 月, 深圳甲级写字楼的租金约为 155.95 元/平方米.月, 环比 2010 年 3 月上涨 3.64%; 准甲级写字楼为 126.42 元/平方米.月, 环比 3 月上涨 5.32%。新政出台后, 二手写字楼保持活跃状态, 在售价高企、租赁活跃的影响下, 高档写字楼租金总体继续呈现上升势头。

4 月, 深圳甲级写字楼的空置率为 4.69%, 环比上月下降 60.99%; 准甲级写字楼空置率为 5.80%, 环比上升 30.06%。4 月, 楼市新政出台, 写字楼买卖与租赁均保持活跃, 在甲级写字楼租金下降、准甲级写字楼租金上升的影响下, 入住率呈现负相关变化。

在“新国十条”的影响下, 住宅市场成交量在 4 月已经呈现大幅回落之势, 随着各地的细则纷纷出台, 成交萎缩将成为持续的状态, 而商业地产则有望继续走出独立行情, 成为新政的最大受益者。在首付、利率、回报率等方面, 目前投资商业地产明显优于住宅市场。而在通胀预期的影响下, 更多的投资者将投资眼光转向商业地产。深圳的商业地产中, 以写字楼最具投资价值, 其目前具有规模性、集约性, 在新量不断上市、需求持续增加的影响下, 写字楼市场将继续高位运行。

## 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。