

5 月写字楼数据概览

甲级写字楼	
租金	环比
北京	▲1.02%
上海	▲2.95%
广州	▲3.40%
深圳	▲0.31%
准甲级写字楼	
租金	环比
北京	▲2.72%
上海	▲1.92%
广州	▲2.06%
深圳	▲3.00%

5 月经济数据概览

内部指标		同比
投资	▲	25.9%
消费	▲	18.7%
外部指标		
出口	▲	48.5%
进口	▲	48.3%
金融指标		
M2	▲	21.0%
信贷	▲	23.2%

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 6 月 11 日

多重因素制约 市场复苏放缓

经济的强劲走势支撑了写字楼的需求,本月四大城市写字楼租金继续全线上涨,但上涨幅度有所放缓。中原写字楼租金指数系统显示,四大城市写字楼租金已经连续 4 个月出现上升,北京、上海、广州、深圳甲级写字楼租金近 4 个月的累积涨幅分别达到 3.94%、5.15%、6.92%、5.98%。

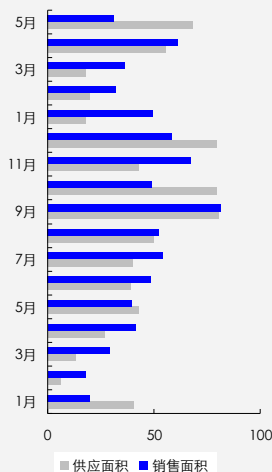
虽然目前写字楼租赁市场呈现出良好的复苏态势,但是由于多重制约因素的存在,决定了其复苏过程不可能一蹴而就,未来市场或将呈现震荡反弹的趋势。首先,部分城市写字楼空置率依然偏高,如北京的甲级写字楼的空置率依然高达 15% 左右;其次,部分城市经济复苏节奏依然较慢,1-4 月北京、广州在消费、投资方面均出现明显增长,而上海、深圳的增长速度稍显缓慢;再者,写字楼未来的供应依然较多,对写字楼租金的持续上涨将造成一定程度的阻碍。

综合以上因素,我们认为北京、广州、上海写字楼租金仍将延续回升的态势,但上涨速度可能趋缓;深圳租金的上涨已经延续了一年,未来租金继续大幅上涨的空间较小,但由于供应仍然紧张,因此短期内租金还将小幅上升。

写字楼供求情况

(2009.01-2010.05)

单位: 万平方米



写字楼收购情况

(2009.06-2010.05)

	宗数	面积 万平方米
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
4月	0	0.00
5月	1	0.30

办公用地 出让成交平淡

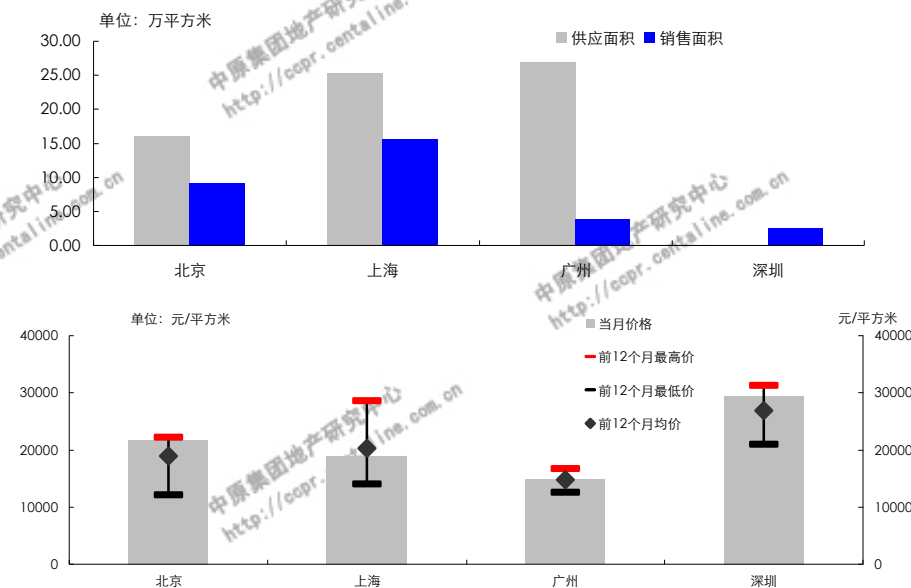
受土地市场整体降温的影响,5月份中原监测的十二个大中城市中,分别仅各有一宗写字楼用地出让和成交。其中出让地块位于上海徐汇区,面积1.81万平方米,起始价9.20亿元。成交地块位于成都双流县,属办公用地,成交面积1.08万平方米,可建面积1.08万平方米,环比大幅减少。

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	201002701	1.81	4.0	—	—
成都	CD-2010-04-O-030	1.08	1.0	0.10	中国移动通信集团四川有限公司

供应增加 销售大幅降温

5月,四大城市写字楼供应面积继续出现大幅上升,新增供应面积68.29万平方米,环比增长23.17%;然而本月销售面积仅31.22万平方米,环比降幅达49.22%。本月供求比为2.19,市场出现明显的供大于求,显示住宅市场的观望气氛已向写字楼市场蔓延。

图2 主要城市销售型写字楼供求情况 (2010年5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、广州均出现供过于求的情况, 深圳则情况稍好。北京、广州写字楼新增供应大幅增加, 环比增幅均超过20%, 其中广州环比出现222.04%的大幅增加, 深圳写字楼本月出现零供应; 广州由于供应的大幅增加, 带动成交环比增长21.94%, 而北京、上海、深圳销售面积大幅下降, 环比降幅分别为72.12%、20.43%、56.33%。

价格方面, 5月, 除深圳价格继续上涨外, 其他城市价格环比均出现下降。北京、上海、广州、深圳写字楼销售均价分别为21789、18925、14818、29462元/平方米,

大宗交易: 5月写字楼收购案例又重新活跃起来。虽然本月仅有一宗大单收购披露, 但据中原监测, 市场上近期已有不少收购案例发生, 但并未公开交易信息。本月, 京新药业购买了杭州UDC·时代大厦商务两层房产, 总金额1.18亿元, 总成交面积3025平方米。

写字楼租金指数

甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	123.93	1.02	-0.64
上海	152.73	2.95	-5.65
广州	136.24	3.40	6.77
深圳	168.23	0.31	29.07
准甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	127.80	2.72	-0.31
上海	154.63	1.92	1.42
广州	122.71	2.06	6.24
深圳	188.45	3.00	25.07

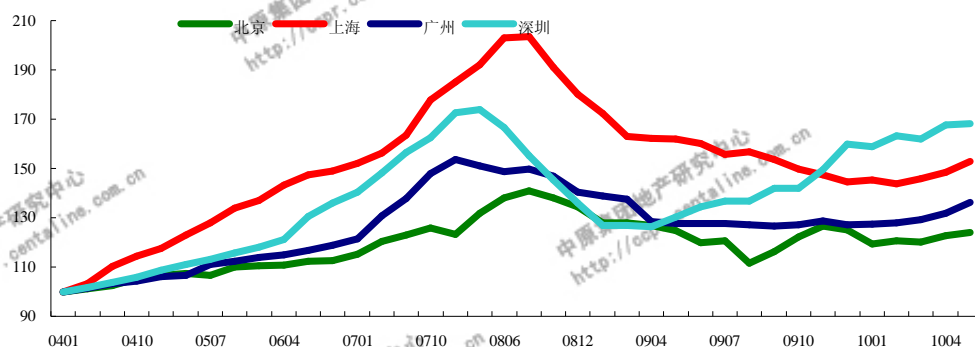
写字楼空置率

甲级	本月空置	环比 (%)	同比 (%)
北京	8.79	-17.37	-50.24
上海	9.54	-2.34	-15.67
广州	9.16	-43.15	-65.81
深圳	5.88	25.41	-38.90
准甲级	本月空置	环比 (%)	同比 (%)
北京	13.70	-16.94	-31.52
上海	10.06	7.76	-17.60
广州	7.87	-10.37	-50.12
深圳	5.97	2.93	-43.13

连续 4 月 租金全面上扬

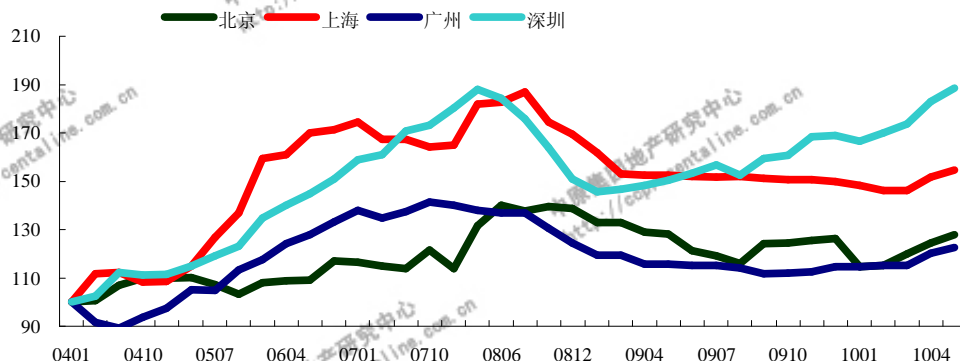
在经济复苏的推动下，四大城市写字楼租金重新步入上升周期。5 月份四大城市写字楼租金延续上月走势，连续第 4 个月租金出现整体上涨。但本月北京、深圳租金的上涨幅度与上月相比略有收窄，上海、广州则继续延续较快的上涨速度。

图 3 四大城市甲级写字楼租金走势 (2010 年 5 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 5 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 1.02%、2.95%、3.40%、0.31%；准甲级写字楼方面，北京、上海、广州、深圳租金上涨，涨幅分别为 2.72%、1.92%、2.06%、3.00%。

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 17.37%、2.34%、43.15%，深圳空置率则大幅上升；准甲级写字楼方面，北京、广州空置率有所下降，而上海、深圳空置率略有上升，升幅分别为 7.76%、2.93%。

北京

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
国贸	266	2.1	9.1	-16.2
燕莎	199	-0.6	11.6	-14.9
建国门	256	0.6	15.2	-20.2
东二环	196	-0.2	14.7	-26.2
金融街	249	-0.5	4.2	-1.4
中关村	1918	3.7	3.7	-13.3
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
国贸	179	14.7	11.0	-20.0
燕莎	152	-5.3	23.5	-17.5
建国门	196	9.2	13.4	-26.4
东二环	148	1.5	12.8	-14.8
金融街	170	0.0	4.3	0.0
中关村	150	3.4	8.0	0.0

上海

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
淮海中路	272	0.2	8.8	-8.9
南京西路	287	0.1	10.5	-0.2
人民广场	226	0.3	9.0	3.7
虹桥开发区	203	2.6	8.8	-3.1
徐家汇	249	0.3	10.5	6.9
小陆家嘴	303	9.6	9.5	-5.8
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
淮海中路	175	1.5	9.0	28.7
南京西路	148	3.4	11.0	6.4
人民广场	183	0.0	10.1	6.6
虹桥开发区	164	0.6	9.4	6.2
徐家汇	148	-0.1	9.2	20.6
小陆家嘴	172	3.8	10.2	0.0

各地五月市场概览

n 北京——租金继续上升 空置率有所回落

5 月，北京甲级写字楼租金为 236.69 元/平方米·月，与 4 月份相比继续回升，升幅为 1.02%；准甲级写字楼租金为 163.73 元/平方米·月，与 2010 年 4 月份相比仍继续回升，升幅为 2.72%。从各个区域来看，甲级写字楼中，国贸商圈及中关村商圈租金回升幅度较大，其它商圈则仅有小幅波动；准甲级写字楼中，国贸商圈租金升幅超过 14%，而燕莎商圈租金则出现超过 5% 的降幅。

5 月，北京甲级写字楼空置率为 8.79%，环比 4 月份下降，降幅为 17.37%；准甲级写字楼的空置率为 13.70%，环比也出现下降，降幅为 16.94%。从各区域来看，甲级写字楼及准甲级写字楼中各商圈的空置率皆出现不同程度下降。

在住宅市场调控力度十分严厉的情况下，近年价格涨势相对平稳的写字楼市场将成为投资新方向，预计未来写字楼销售面积会出现反弹，成交价回升。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。

n 上海——租金加速上升 甲级写字楼炙手可热

5 月，上海甲级写字楼租金为 269.18 元/平方米·月；准甲级写字楼租金为 164.92 元/平方米·月，全市租金水平继续近期温和上升的态势。其中，小陆家嘴商圈写字楼租金领先一步快速上涨，经过连续多月的持续上扬，该商圈写字楼租金本月跃居全市最高水平。

5 月，上海甲级写字楼空置率为 9.54%；准甲级写字楼空置率为 10.06%。南京西路是空置率比较高的商圈，维持在 10% 以上。而小陆家嘴商圈近期租售表现良好，政策的支持力度相对其他商圈更大，空置率也逐月走低。由于经济的回暖，企业对高端甲级写字楼需求增加，空置率将持续走低，而短期内准甲级写字楼入住率将受影响。

5 月，在政策和经济的双双利好下，甲级写字楼市场整体表现较为活跃。特别是浦东区域，以不可复制的地理优势加上最近颁布的“7+1”战略规划，区域竞争力更加突出。加上近期金融业的快速回升，使得陆家嘴商圈继续引领全市写字楼租金上涨，高端甲级写字楼需求大增。由于整体经济正在回升，甲级写字楼需求进一步增加，局部空置率有望继续下调。

广州

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	126	2.3	5.2	-35.2
珠江新城	166	4.2	21.2	-27.5
环市东	109	6.7	7.52	-73.1
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	88	0.0	5.1	0.0
珠江新城	97	1.7	3.2	-41.6
环市东	82	3.6	12.0	-5.8

n 广州——甲级写字楼租金连续五月上涨

5 月，市场租金整体平稳，个别优质写字楼上调租金，带动整个商圈平均租金上升。尤其是甲级写字楼回升更明显。珠江新城商圈的发展中心大厦租金上调 36%，带动本商圈内甲级写字楼租金水平环比上升了 5.8%。环市东商圈的甲级写字楼租金环比上升了 3.8%，主要受电信广场和中华国际广场租金分别上调了 10 元/平方米.月的影响。

各商圈高端写字楼的空置率有所下调，尤其是甲级写字楼，改善更明显。其中以环市东商圈的甲级写字楼为代表，空置率降低到 7%，主要得益于中华国际和电信广场两写字楼空置率的下调。

5 月，广州写字楼市场进入交易旺季，且适逢各公司营业执照年审，广州写字楼租赁市场非常活跃。部分规模较大的项目正加紧招租步伐。租金市场成交将有较大的回升，但租金水平在短期内难有明显的上升。珠江新城在建甲级写字楼将陆续落成，投入使用后，有望拉升区域的租金水平，但也会对区内高端写字楼的空置率带来不少压力，并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	-4.4	6.8	13.2
中心区	152	3.0	7.3	32.0
中心西区	180	0.0	0.0	0.0
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
蔡屋围	113	-4.0	12.0	12.9
中心区	143	7.6	7.8	44.2
中心西区	122	0.1	0.6	-85.2

n 深圳——租金继续上涨 空置率略有上升

5 月，深圳甲级写字楼的租金约为 156.44 元/平方米.月，环比上升 0.31%；准甲级写字楼为 130.22 元/平方米.月，环比上涨 3.00%。住宅调控新政出台后，对写字楼反而利好，售价也因此而继续高企，令购买者只得转向租赁市场。在需求的推动下，高档写字楼租金继续上升。区域方面，福田中心区甲级写字楼租金为 151.68 元/平方米.月，环比上升 2.97%；准甲级写字楼租金为 143.40 元/平方米.月，环比上涨 7.55%。中心区是 5 月租金上涨最明显的区域，主要写字楼当月租金上涨普遍达 3%--5%，由于中心区目前是深圳高档写字楼的主要交易区域，其市场表现反映出当前市场特点。即新政后写字楼售价快速上涨，使客户转向租赁市场，从而推高租金水平。

5 月，深圳甲级写字楼的空置率为 5.88%，环比上升了 25.41%；准甲级写字楼空置率为 5.97%，环比上升了 2.93%。在深圳新政细则出台、售价高企等因素的影响下，写字楼市场也进入短暂的观望期，虽然租赁需求活跃，但在放盘量增加的影响下，整体空置率小幅上升。

从 4 月“新国四条”、“新国十条”出台，到 5 月深圳细则出台，写字楼市场表现一直较为坚挺，量价持续上升。鉴于首付、利率、回报率等方面的优势，写字楼市场将继续吸引投资者入市。6 月 1 日，国务院批复，同意将深圳经济特区范围扩大到深圳全市，将宝安、龙岗两区纳入特区范围。这标志着深圳城市一体化将加速发展，它也将成为深圳写字楼市场的助推器，在此影响下，宝安、龙岗两区写字楼有望得到迅猛发展，与福田、南山相互辉映。

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。