

7 月数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 127	↗2.26%
上海: 151	↗0.26%
广州: 136	↘-0.17%
深圳: 174	↗1.04%
成都: 117	↘-0.22%

空置率

北京: 7.40%	↘0.00%
上海: 9.68%	↗4.26%
广州: 9.97%	↗6.63%
深圳: 5.06%	↘-7.96%
成都: 17.90%	↘-4.51%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 131	↗1.25%
上海: 154	↗2.95%
广州: 121	↗0.00%
深圳: 194	↗1.89%

空置率

北京: 10.22%	↘0.00%
上海: 10.02%	↘-0.93%
广州: 8.10%	↗2.92%
深圳: 5.29%	↘-11.11%

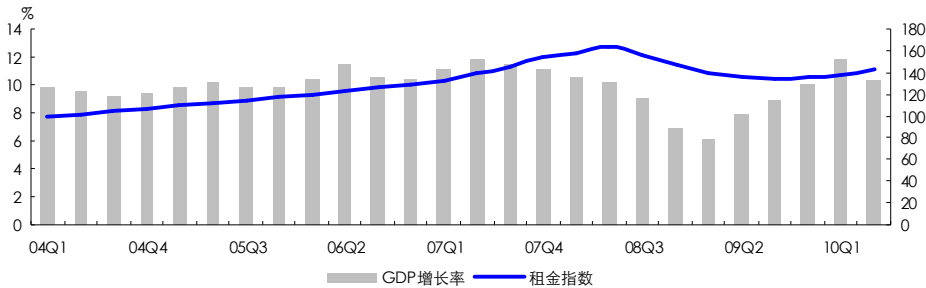
发布日期:
2010 年 8 月 12 日

反弹放缓 成都市场价值凸现

[内容提要] 2010 年上半年,京沪穗深渝五大城市写字楼租金均出现明显反弹,其中尤以成都市场的表现最为突出。近年来成都经济增长、产业升级、政策优惠,促使了写字楼市场的快速发展,其价格涨幅、租金回报率均高于 4 大一线城市,投资价值凸现。然而本月,受整体经济增长放缓的影响,五大城市写字楼租金的回升整体有所放缓。

整体租金回升放缓。写字楼市场租金对宏观经济发展态势最为敏感。从 2004 年 1 季度到 2010 年 2 季度的国内生产总值(GDP)增长率与甲级写字楼租金指数关系来看,2008 年下半年的经济回落导致甲级写字楼租金下跌,而 2010 年上半年租金随经济的复苏探底反弹。2010 年第二季度,中国 GDP 增速放缓,经济二次探底风险隐现,写字楼租金亦出现回升放缓迹象。7 月,广州、成都甲级写字楼租金出现环比微跌,上海、深圳甲级写字楼租金环比仅有小幅上涨。

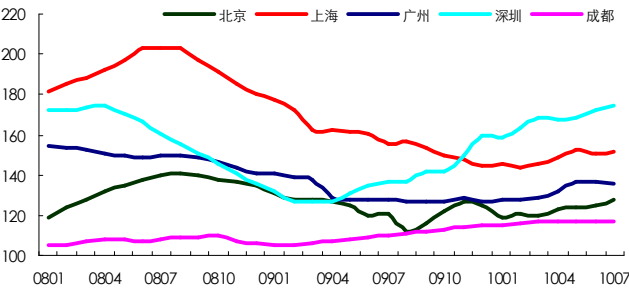
图 1: 2004-2010 年全国 GDP 增速与甲级写字楼租金走势关系图



数据来源: 国家统计局、中原写字楼监测系统

深圳空置率逼近 5%。纵观五大城市写字楼空置率,除成都甲级写字楼空置率偏高外,其他四大城市甲级、准甲级写字楼空置率均接近或低于 10%,其中深圳甲级、准甲级写字楼空置率逼近 5%。2007-2009 年,深圳写字楼竣工面积平均为 22.67 万平方米/年,远低于广州、杭州、天津等经济发展水平接近城市的写字楼竣工水平,仅与成都、武汉、南京的供应水平相当。供应有限导致空置率下降,据中原监测,未来深圳写字楼的供应仍将比较紧张。

图 2: 五大城市甲级写字楼租金指数 (200801-201007)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

图 3: 五大城市甲级写字楼入住率 (200801-201007)

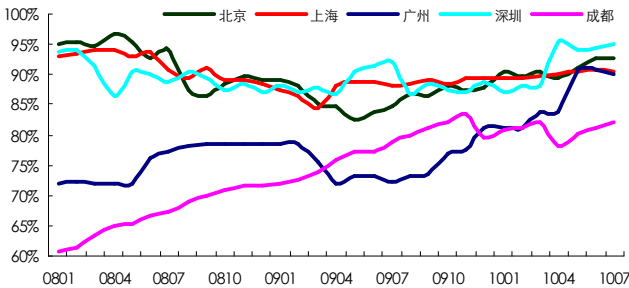
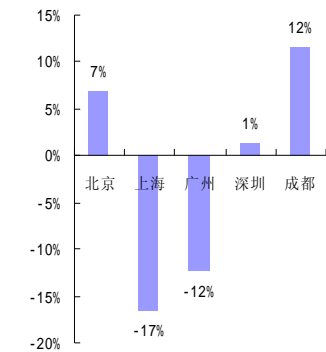
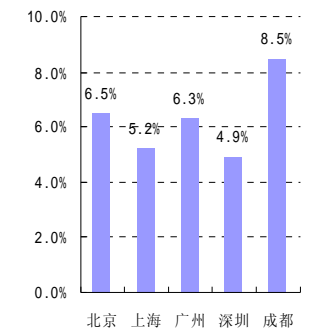


图 4：甲级写字楼租金累计涨幅
(2008.01-2010.07)



数据来源：中原写字楼监测系统

图 5：甲级写字楼租金回报率
(2010.07)



注：
以可售型甲级写字楼当前成交租金及
售价计算，未计入空置率、房产税、
物业费支出；五大城市可售型甲级
写字楼占样本写字楼的比例分别为
10%、15%、60%、75%、70%
数据来源：中原写字楼监测系统

成都市场表现突出

比较 2008 年金融危机以来五大城市写字楼市场的表现，不难发现，虽然成都的写字楼租金和价格在五大城市中处于最低水平，但其表现最为突出。无论是销售价格还是租赁价格，均未受金融危机影响而出现明显调整。虽然成都写字楼销售价格一路上涨，但整体租金回报率仍高达 8% 以上，同时当地写字楼交易税费较低，写字楼投资价值凸现。

n 市场表现：租售价格持续上升 租金回报率超过 8%

截至 2010 年 7 月，成都甲级写字楼租金为 96.73 元/平方米·月，与 2008 年 1 月相比，累计上涨 11.58%，在五大城市中表现最为突出。同时，成都甲级写字楼的空置率呈现不断下降的趋势，已从 2008 年 1 月的 39.44% 下降到 17.90%。与北京、上海 4-5 万/平方米，广州、深圳 2-3 万/平方米的甲级写字楼价格相比，目前成都甲级写字楼的平均价格仅为 14043 元/平方米，相比 2008 年 1 月，成都甲级写字楼价格已累计上涨 38.09%。

通过对五大城市可售型甲级写字楼价格与租金的统计，我们发现，成都是唯一一个甲级写字楼租金回报超过 8% 的城市，达到 8.47%，其他四大城市的租金回报率保持在 4.5%-6.5% 之间。

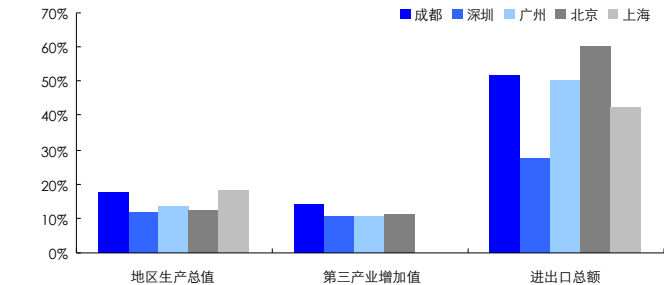
n 增长动力：经济发展、产业升级、政策支持

经济的快速发展是成都写字楼市场蓬勃发展的主要动力，西部大开发战略实施后，成都经济发展速度加快。2010 年上半年，成都 GDP、第三产业增加值、外贸进出口总额的同比增幅在五大城市中均名列前茅。

金融危机后，以英特尔、富士康为代表的知名制造型企业加快从沿海迁往成都，并带动了一批相关企业随之转移，促进了成都产业结构的由低端制造向高附加值产业的升级，从而增加了对当地写字楼的需求。

为招商引资，成都政府对写字楼市场提供了优惠的政策条件。如写字楼买卖所涉及的相关契税、个人所得税、交易手续费等，均可按照政府指导价为基数缴纳，大大降低了交易成本，促进了市场流通；对于写字楼租赁，知名企业入驻，可获得租金补助、产业奖励、税收支持等其他优惠。这些有利条件为写字楼市场的快速发展提供了政策基础。

图 6：五大城市经济发展指标同比数据 (2010 年上半年)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 7：成都甲级写字楼价格走势 (2008 年 1 月-2010 年 7 月)

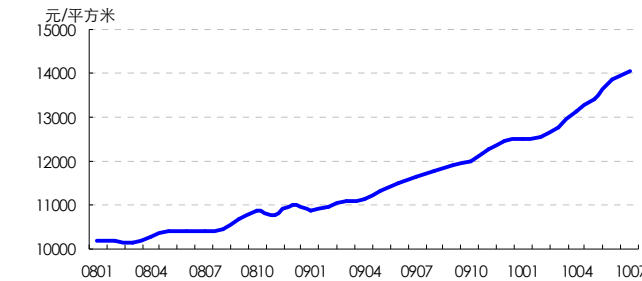


表 1:五大城市写字楼新开工面积

	2007	2008	2009	均值
北京	265	160	256	227
上海	201	263	165	210
广州	38	95	91	75
深圳	27	47	32	35
成都	27	31	52	37

单位：万平方米

表 2:五大城市写字楼竣工面积

	2007	2008	2009	均值
北京	315	365	317	332
上海	139	206	135	160
广州	35	84	45	55
深圳	15	28	25	23
成都	17	13	35	22

单位：万平方米

n 供应增加 未来市场或受影响

近期，成都写字楼供应出现加速态势，虽然新增写字楼可以提升成都写字楼市场的整体品质和商圈氛围，但短期内过大的供应将影响市场的稳定发展。2009 年成都写字楼的新开工及竣工面积均大大高于前三年的平均水平，反观其他四大城市，这两个数据均保持平稳或略有下降。短期的过量供应，以及未来政策的持续性将是成都写字楼市场发展过程中存在的两大潜在风险。预计短期内，成都写字楼价格仍将保持较快的上涨，但是租赁价格的增速将会有所放缓，写字楼租金回报率将略有下降。

表 3: 成都写字楼商圈概况（2010 年 7 月）

商圈	租金（元/平方米·月）	空置率	价格（元/平方米）
市中心	95.83	16%	12546
人民南路	97.55	7%	14648
天府新城	86.48	29%	13755
东大街	106.94	39%	14010

数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

n 成都写字楼商圈分布

图 8: 成都写字楼商圈分布图



目前成都的写字楼主要分布在：市中心、人民南路、天府新城、东大街四大商圈（按照商圈规模及成熟度排序）。目前，这四个商圈投入使用的写字楼共有 62 栋，总的写字楼面积约为 231.14 万平方米，成都写字楼商圈业已初具规模。

作者

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

中原集团研究中心

地址：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
网站：ccpr.centaline.com.cn

CLI 中原领先指数

中原领先指数 (Centa Leading Index)，以中原实际成交数据和监测数据为基础，由中原集团研究中心独立编制，是反映全国主要城市房地产市场价格走势的指数体系。

中原领先指数现包括一手住宅价格指数、二手住宅价格指数、二手住宅租金指数、写字楼租金指数和零售物业租金指数。

中原领先指数系统 (CLI) 写字楼租金指数简介

研究对象：五大城市（北京、上海、广州、深圳、成都）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，五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，成都 62 元/平方米/月（0.28 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

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

覆盖城市

城市	样本容量
北京	选取 6 大商圈，覆盖国贸、燕莎、建国门、东二环、金融街、中关村
上海	选取 6 大商圈，覆盖淮海中路、南京西路、人民广场、虹桥开发区、徐家汇、小陆家嘴
广州	选取 3 大商圈，覆盖天河区、珠江新城、环市东
深圳	选取 3 大商圈，覆盖蔡屋围、中心区、中心西区
成都	选取 4 大商圈，覆盖市中心、人民南路、天府新城、东大街

如果您需要了解更多指数详细情况，请访问我们的网站：<http://ccpr.centaline.com.cn>

©2010 版权声明

本报告由中原集团研究中心编写，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。

本报告版权归中原集团研究中心所有。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“中原集团研究中心”，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。