

8 月数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 129	↗1.23%
上海: 150	↘-0.80%
广州: 138	↗1.24%
深圳: 173	↘-0.88%
成都: 118	↗0.84%

空置率

北京: 13.61%	↘0.00%
上海: 9.76%	↗0.90%
广州: 9.95%	↘-0.21%
深圳: 5.29%	↗4.48%
成都: 17.18%	↘-4.00%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 134	↗2.72%
上海: 152	↘-1.75%
广州: 127	↗4.83%
深圳: 192	↘-1.04%

空置率

北京: 11.30%	↘0.00%
上海: 10.60%	↗5.81%
广州: 7.99%	↘-1.37%
深圳: 6.08%	↗14.91%

发布日期:
2010 年 9 月 8 日

租赁减销售升 商办用地受宠

[内容提要] 经济增速逐月回落，企业租赁活动减少，导致甲级写字楼租金上涨速度放缓，部分城市租金出现下滑。在住宅市场回暖的带动下，8 月写字楼销售情况良好，深圳市场表现尤为突出。土地市场成为近期关注焦点，商办用地的成交十分活跃，占 8 月总成交土地的比例上升到 40% 左右。

6 月份以来，国内各项主要经济指标同比增幅大多出现持续回落。由于写字楼租金与经济的增速之间的相关性，近期经济增速连续三个月的下滑，导致部分城市甲级写字楼租金涨幅放缓甚至下跌。其中上海租金在 6 月份出现下跌，深圳租金在 8 月出现下跌，广州、成都租金虽未下跌，但 5-7 月连续三月租金保持平稳，停止上涨趋势。

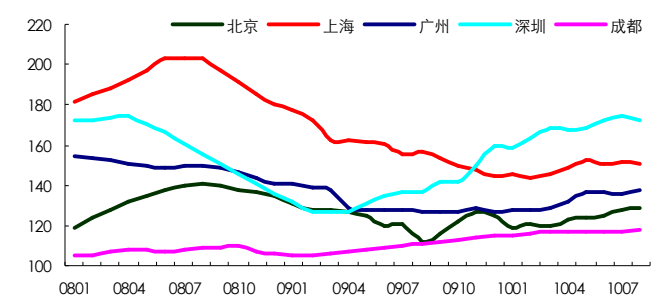
虽然写字楼租赁市场略显冷清，但写字楼销售面积在 4 月份调控政策出台后出现逐月上升的态势，8 月四大城市写字楼销售面积创调控后的新高。住宅新政和依然存在的流动性压力推动写字楼销售市场回升。而宏观经济的增速放缓，导致写字楼实际需求降低。近期写字楼租金的回落体现了这一趋势。

表 1: 全国主要经济指标同比变化情况 (201005-201008)

指标	8 月经济数据*	7 月经济数据	6 月经济数据	5 月经济数据
固定资产投资	2 .5%	24.9%	24.6%	25.9%
消费品零售	18.0%	17.9%	18.2%	18.7%
工业增加值	13.5%	13.4%	17.6%	18.5%
出口	31.0%	38.1%	43.9%	48.5%
进口	23.0%	22.7%	34.1%	48.3%

数据来源：国家统计局。
注：8 月经济数据为机构预测

图 2: 五大城市甲级写字楼租金指数 (200801-201008)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 3: 四大城市写字楼供求情况 (201001-201008)

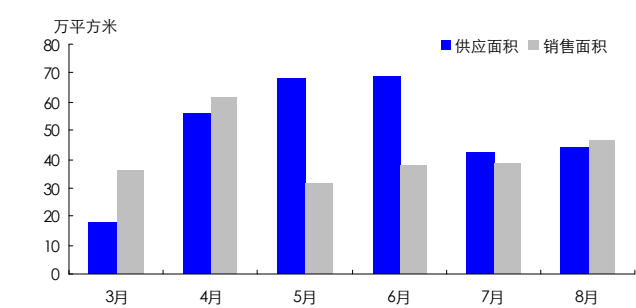


表 2:深圳写字楼经济承受情况

	第三产业增加值 (亿元)	写字楼存量 (万平方米)
广州	5545	526.32
深圳	4363	277.28

数据来源：中原写字楼监测系统
注：以上数据为 2009 年数据

表 3:深圳写字楼未来供应情况

	施工面积 (万平方米)	第三产业从业 人员 (万人)
广州	467	360
深圳	189	312

数据来源：中原写字楼监测系统
注：以上数据为 2009 年数据

深圳写字楼市场销售火爆

8 月，深圳写字楼市场成交活跃，其中甲级写字楼销售尤为火爆。写字楼未来的升值潜力及较高租金回报率是写字楼销售增加的主要原因，另外由于深圳即将对“阴阳合同”开始管制，许多写字楼赶在新政策实施前加快成交。

n 销售面积大幅增加

从 6 月份开始，深圳的写字楼销售面积便稳步上升。8 月新建写字楼销售面积 3.62 万平方米，环比增长 9.46%。二手写字楼的销售面积 3.58 万平方米，环比上升 21.30%。8 月深圳没有新增写字楼上市，预计短期内写字楼新增供应量也将偏少，写字楼销售火爆现象有望持续。

n 销售价格逆市上涨

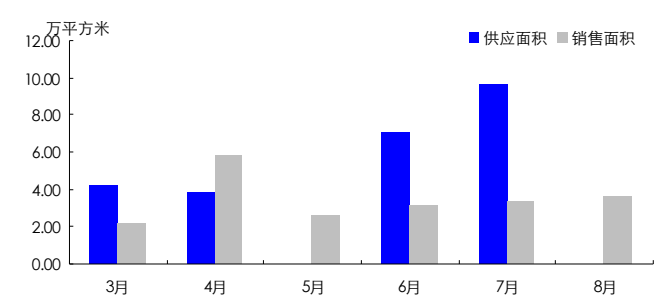
8 月，深圳写字楼的成交价格出现小幅上涨，成交均价 28808 元/平方米，环比上涨 0.35%，其中本月有成交的楼盘中价格上涨的比例达到 60%，上涨的幅度普遍在 2%-5%之间，其中中心区的东方新天地广场和龙岗的珠江广场涨幅都在 5%。

n 写字楼市场潜力巨大

根据中原对内地写字楼市场发展潜力的模型测算，中国十大城市中，深圳写字楼市场发展潜力最大，其次分别是成都和重庆。深圳写字楼市场优异表现的主要原因是其写字楼供应的紧缺，无论是现有的存量水平，还是未来中短期的写字楼供应，与其城市的经济发展水平和第三产业从业人员的数量相比，均是明显偏少的。

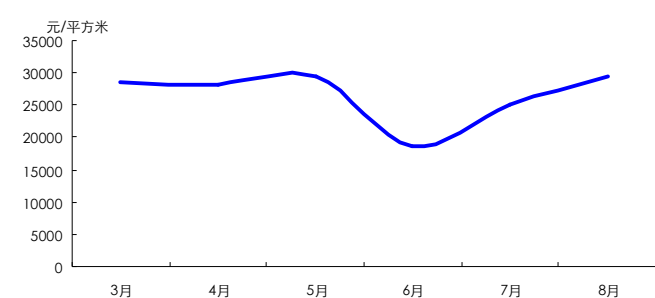
例如，我们拿第三产业增加值与深圳最接近的城市广州进行比较（2009 年第三产业增加值：深圳 4363 亿元，广州 5545 亿元）。数据显示，在第三产业增加值接近的情况下，广州的写字楼存量几乎为深圳写字楼存量的一倍，因而深圳第三产业对写字楼存量的支撑能力大大好于广州；而未来深圳的写字楼的新增供应面积仅为广州的 40%，平均到第三产业从业人员，未来人均新增供应面积仅为广州的 50%。

图 3：深圳写字楼供求情况 (201003-201008)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 4：深圳写字楼价格走势 (201003-201008)



大中城市商办用地成交放量

商办用地所占比例大幅上升

4 月房地产调控政策出台之后，土地市场呈现出商办用地所占比例逐步上升的特点。根据中原监测的 12 城市土地成交数据显示，商办用地成交宗数所占比例由 4 月的 25.61% 上升到 8 月的 41.05%，商办用地土地面积所占比例由 4 月的 5.10% 上升到 8 月的 38.72%。

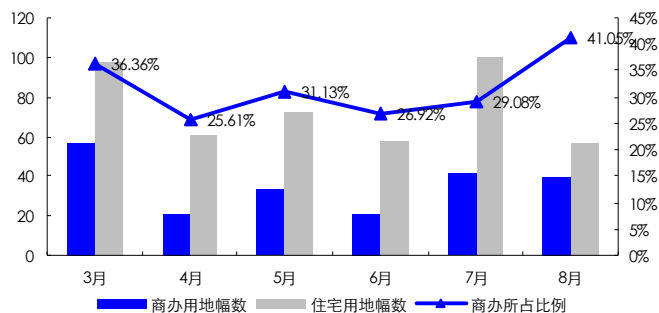
土地的成交结构不仅与开发商的需求有关，也与政府的推地计划有关。住宅新政后政府适度增加了商办土地的供应规模，而开发商此时也不失时机的将目光转向商业地产市场，致使商办用地市场近期成交十分活跃。

未来该趋势仍将持延续

1998 年以后，随着中国住宅市场的快速发展，商业和办公楼开发投资额占整体开发投资额的比重不断缩小，在 2008 年达到历史最低值的 14.10%，2009 年和 2010 年 1-7 月，该比例逐步回升，但仍然处于较低的水平。

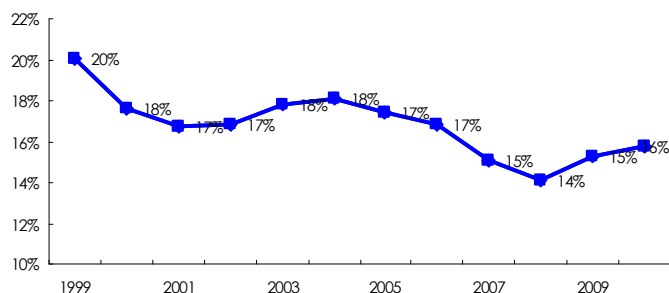
根据发达国家房地产市场发展的规律来看，住宅市场发展一定程度，商业地产所占的比重将不断提高。从国内来看，住宅市场发展相对较早的上海、深圳、广州近年来该比例已逐渐上升，达到 20%-25% 的水平，我们预计，二线城市未来也将呈现该趋势，未来商办用地市场有望保持活跃。

图 5：十二个大中城市土地出让幅数情况 (201003-201008)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 7：全国商办物业开发投资额所占比例 (1999-2009)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 6：十二个大中城市土地出让面积情况 (201003-201008)

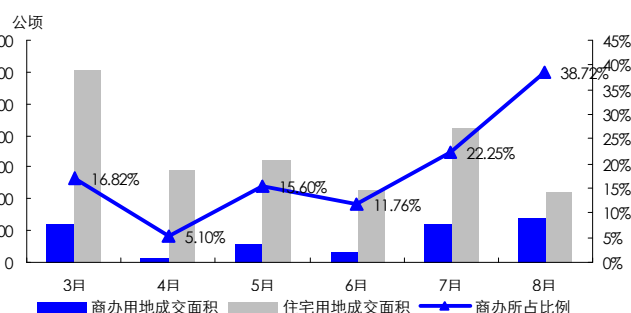
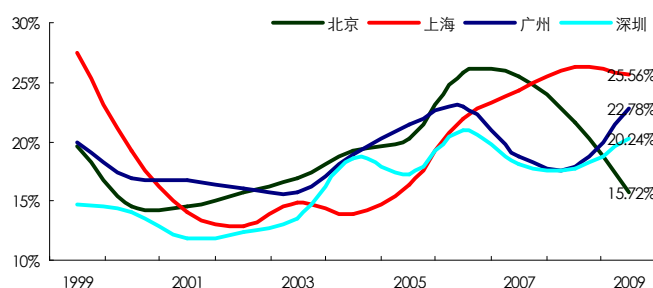


图 8：四大城市商办物业开发投资额所占比例 (1999-2009)



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，覆盖天河北、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。