

9 月数据概览

“金九”再现 写字楼市场全面火热

甲级写字楼

| 租金指数 | 环比 |
|---------|--------|
| 北京: 137 | ↗6.33% |
| 上海: 150 | ↗0.21% |
| 广州: 142 | ↗2.95% |
| 深圳: 177 | ↗2.69% |
| 成都: 119 | ↗0.57% |

空置率

| | 环比 |
|------------|--------|
| 北京: 13.24% | ↓2.70% |
| 上海: 10.06% | ↗3.07% |
| 广州: 9.59% | ↓3.62% |
| 深圳: 5.29% | ↓0.00% |
| 成都: 16.65% | ↓3.83% |

准甲级写字楼

| 租金指数 | 环比 |
|---------|--------|
| 北京: 135 | ↗0.45% |
| 上海: 152 | ↓0.77% |
| 广州: 128 | ↗1.05% |
| 深圳: 195 | ↗1.59% |

空置率

| | 环比 |
|------------|---------|
| 北京: 8.78% | ↓22.30% |
| 上海: 11.22% | ↗5.82% |
| 广州: 7.28% | ↓8.89% |
| 深圳: 4.10% | ↓32.61% |

发布日期:
2010 年 10 月 14 日

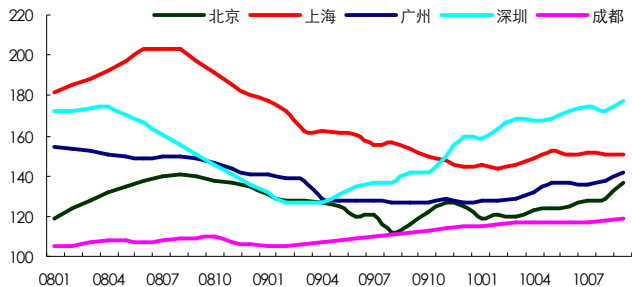
[内容提要] 2010 年的“金九”如期而至，写字楼市场的表现令人鼓舞，无论是租赁、销售还是土地市场，均表现出十分火热的状态。本月五大城市甲级写字楼租金出现全面上涨，空置率明显回落；写字楼销售面积再创调控后新高；商办用地的成交宗数也达到了年内最高值。

9 月，五大城市甲级写字楼租金出现普涨，其中北京、广州、深圳甲级写字楼租金大幅上涨 6.33%、2.95%、2.69%。国贸商圈租金的大幅上调是北京甲级写字楼租金上涨的主要原因，随着国贸三期的入市，其 450 元/平方米·月的北京写字楼最高租金拉升了周边甲级写字楼的报价，其中国贸二期、华贸中心、PICC 人保财险大厦的租金环比均出现 10%以上的涨幅。目前以国贸、金融街商圈为代表的北京高端写字楼商圈出现明显的供不应求现象，空置率走低，部分写字楼出现满租，写字楼租金一路上涨。

9 月，四大城市写字楼销售面积再创调控后的新高，本月写字楼销售面积达 59.27 万平方米，环比上升 22.69%，已经接近新政当月的 61.49 万平方米的水平。企业的扩张需求以及个人的投资需求成为近期写字楼市场成交火爆的主要原因。

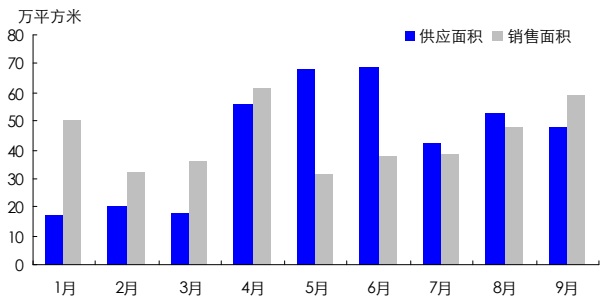
本月，十二个大中城市商办用地共成交 55 宗，与 3 月的成交量基本持平，均为年度最高。8 月至 9 月，上海土地市场成交井喷，其中商办用地成交十分活跃，两月分别成交商办用地 17、13 宗，成交土地面积分别为 81、60 万平方米，单月成交量均超上半年商办用地成交总量。根据 9 月份的土地供应计划推测，10 月上海将有近 30 宗商办用地进入市场，10 月将成为本年度商办用地成交的最高峰。

图 1：五大城市甲级写字楼租金指数（200801-201009）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 2：四大城市写字楼供求情况（201001-201009）



长期：住宅调控有利于写字楼市场发展

n “挤出效应”影响租金

9 月底，房地产调控政策再度降临，表明中央政府抑制房地产价格过快上涨的决心。房地产业的高速发展，房价的过快上涨，已经在一定程度上影响了中国经济的健康发展，特别是在一线城市，当前房价过高形成的“挤出效应”让许多企业撤离大城市。由此导致潜在客户减少，在一定程度上影响了写字楼租金。

n 整体经济结构优化，增加写字楼需求

从整体经济的角度来看，当前国内房地产市场的过热，导致资金从其他行业纷纷流向房地产业，其结果是一方面实体经济由于缺少资金，影响了研发投入及扩大再生产规模；另一方面房地产业价格上涨过快，影响基本民生及社会公平。因此适度调控过热的房地产市场，不仅有利于改善楼市本身，从大局上更有利于优化整体经济结构，改变对房地产行业的过度依赖，促进其他行业的平衡发展。写字楼市场是整体经济发展水平的晴雨表，因此，整体经济的改善，尤其是金融、咨询、外贸等行业的发展，将大大增加对写字楼的需求，有利于写字楼市场的发展。

n 写字楼市场扩张是经济转型的必然结果

20 世纪七八十年代，日本经济结构从第二产业向第三产业转移，写字楼市场也出现大幅扩张。由于中国目前正经历着相同的结构转变，因此甲级和准甲级写字楼的需求也将会大幅增加。

短期：市场将呈现租赁向好 销售平稳的格局

n “国十条”后 销售市场明显遇冷

4 月房地产调控政策出台之后，写字楼销售市场立即降温。5 月四大城市写字楼销售面积环比 4 月大降 50%，6、7 月销售面积也在低位徘徊。8 月写字楼成交回到较高水平，达到 48.31 万平方米，9 月写字楼销售面积为 59.27 万平方米，基本达到新政出台当月的水平。

以上数据表明，虽然调控政策没有针对写字楼市场，但是新政出台后，写字楼的销售依然受到严重影响，成交量出现腰斩，而成交量的恢复与住宅成交量的恢复基本同步，仅略好于住宅成交的恢复速度。

n “国十条”后 租赁市场仍保持上升趋势

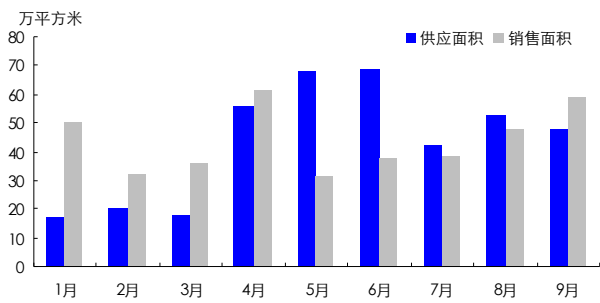
截止 2010 年 9 月，五大城市甲级写字楼租金指数比今年 4 月新政前，分别上涨 11.67%、1.42%、7.59%、5.82%、2.15%。其中北京写字楼租赁市场表现最优，而上海市场表现最差，但整体均呈现上涨势头。

写字楼租赁价格并未受到住宅市场调控的影响，而是在经济回暖的影响下出现明显的上涨。写字楼租赁价格与经济的走势息息相关，只要中国经济不再出现大幅回落，租赁市场仍将保持稳定发展，租金上升趋势仍将持续。

n 住宅限购 商业地产或成投资方向

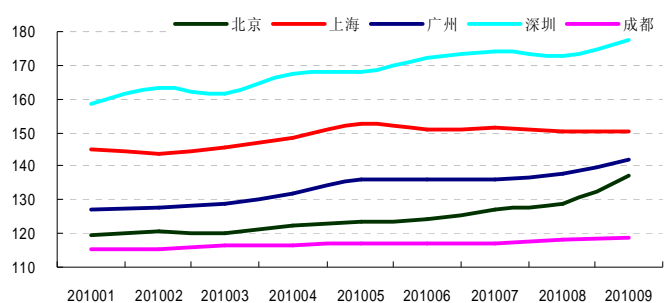
9 月底新一轮调控的主要杀手锏是限购政策，房价上涨过快的城市纷纷规定一个家庭只能再新购一套住房，并出台了更加严厉的信贷政策。新的调控政策并未针对商业地产，然而市场的观望情绪仍会影响商业地产的成交。但是由于限购政策的出台，巨量的投资资金将无法进入住宅市场，股市和商业地产市场是两种较为合理的替代方式，近期股票市场已经明显出现资金的涌入，商业地产的成交也未出现明显减缓，我们相信这种趋势仍将持续。

图 5：“国十条”前后四大城市销售市场表现 (201001-201009)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 6：“国十条”前后五大城市租赁市场表现 (201001-201009)



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。