

10 月数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 139	▲1.69%
上海: 153	▲1.55%
广州: 142	▲0.00%
深圳: 178	▲0.13%
成都: 119	▲0.18%

空置率

	环比
北京: 12.15%	▼-8.28%
上海: 9.74%	▼-3.18%
广州: 9.00%	▼-6.12%
深圳: 5.90%	▲11.49%
成都: 15.96%	▼-4.18%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 138	▲2.60%
上海: 155	▲2.97%
广州: 129	▲0.41%
深圳: 197	▲1.44%

空置率

	环比
北京: 9.66%	▲10.04%
上海: 11.53%	▲2.80%
广州: 7.28%	▼0.00%
深圳: 3.41%	▼-16.66%

发布日期:
2010 年 11 月 11 日

北京租金加速上涨 深圳销售市场火爆

[内容提要] 10 月写字楼租赁市场延续上月的良好走势，五大城市甲级、准甲级写字楼租金普涨，空置率也明显回落，写字楼租赁市场需求旺盛。受新一轮楼市调控政策的影响，写字楼供应也出现大幅回落，但由于投资资金从住宅市场向商用物业市场流动的迹象越来越明显，四大城市写字楼销售并未受到明显影响，深圳写字楼销售市场尤为火爆。

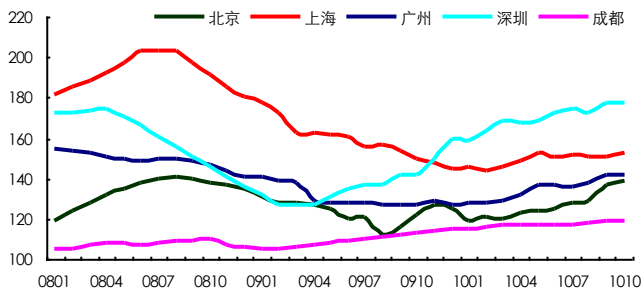
10 月，五大城市甲级写字楼租金继续全面上涨，其中京沪两地甲级、准甲级写字楼租金上涨幅度较大。北京甲级写字楼市场受金融危机影响相对较小，租金最低值与危机前相比累计下跌 17%，而上海、深圳该数据分别为 33%、29%。目前北京甲级写字楼的租金水平已经恢复到金融危机前的水平，仅比峰值低 1%。

10 月，四大城市写字楼供应出现明显回落。本月新增供应仅为 23.47 万平方米，环比 9 月大幅下降 50.34%。受供应大幅萎缩的影响，本月写字楼销售面积也明显下滑，仅为 34.22 万平方米，环比下降 37.45%，但受影响程度好于写字楼供应。同时本月的供求比仅为 0.69，一改前几个月供求基本平衡的格局，出现明显的供不应求现象。

由于住宅市场的投资进一步受到打压，致使各大城市的商用物业的投资前景更加受到追捧，各地投资氛围普遍较好。受写字楼成交快速增加的影响，写字楼价格也出现明显的上升，未来写字楼价格有望进一步上涨。

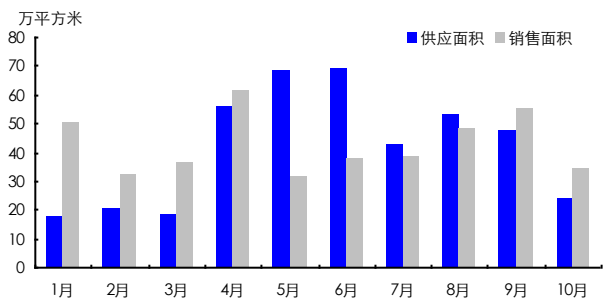
随着“十二五”规划即将出台，标志着中国产业结构的调整将进入一个新的时期。预计到“十二五”期末，第三产业的比例将比 2010 年提高四个百分点，生产性服务业在服务业中所占比重将由 2007 年的接近 30% 提高到 40%。第三产业的加速发展将有效地增加对写字楼的需求，二线城市有望迎来写字楼发展的新契机。

图 1：五大城市甲级写字楼租金指数 (200801-201010)



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 (201001-201010)



大宗交易重现活跃 外资再涉商业地产

10 月，商业地产市场大宗交易重现活跃局面。本月共出现 4 例大宗成交，总建筑面积 88.80 万平方米，涉及金额 107.35 亿元。其中 3 例为知名国内发展商的收购案例，分别是万科、合生及 SOHO 中国。久未现身中国房地产市场的外资投行本月终于出手，英国老牌投资商高富诺以近 15 亿元的总价收购上海长风国际娱乐商业中心，总面积为 8.96 万平方米，平均成交单价为 16132 元/平方米。

表 1:2010 年 10 月四大城市商业地产大宗收购情况

项目名称	建筑面积 (万平方米)	金额 (亿元)	出让方	受让方
北京马驹桥镇、合生世界村项目	62.50	68.75	远富	合生创展
上海长风国际娱乐商业中心	8.96	15.00	北京天鸿	高富诺
上海卢湾区 43 号街坊项目	13.74	12.12	上海弘圣	SOHO
北京 CBD 赢嘉中心	4.20	11.50	中信地产	万科

数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

深圳连续三月零供应 写字楼物业受追捧

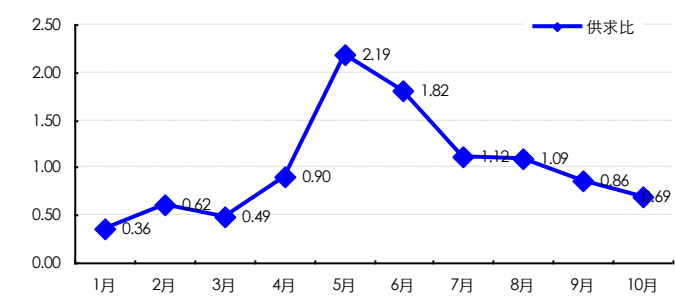
受史上最严的住宅限购令影响，深圳活跃的投资资金开始进入商业地产领域，10 月下半月该现象尤为明显。8 月至 10 月深圳写字楼市场由于无新增供应，因此一手写字楼市场成交有所减少，但是二手市场成交较为活跃，尤其是商务公寓和厂房类的办公物业成为市场的投资热点。

作为中国房地产市场的风向标，深圳市场的走向通常将成为未来中国楼市走向的先导。因此写字楼有可能成为未来各大城市房地产市场的新热点。

全国范围写字楼销售市场优于住宅

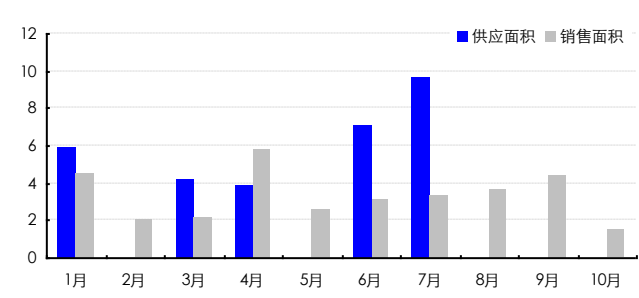
根据国家统计局数据，1-10 月，全国商品房销售面积 7.24 亿平方米，同比增长 9.1%，增幅比前三季度提高 0.9 个百分点。其中，商品住宅销售面积增长 6.8%，办公楼增长 26.6%，商业营业用房增长 34.5%。在住宅销售增幅疲软的情况下，写字楼和商铺的销售成为今年房地产市场的新亮点。

图 3：四大城市写字楼供求比 (201001-201010)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 4：深圳写字楼市场供求情况 (201001-201010)



京、沪写字楼租赁市场走势分化明显

从中原领先指数甲级写字楼租金指数图上来看，上海甲级写字楼租金仍在低位徘徊，而北京甲级写字楼租金已经接近金融危机前的水平。两地甲级写字楼租赁市场表现出分化的主要原因有以下几点：

■ 北京甲级写字楼租金具有补涨效应

随着全球经济形势的好转，北京写字楼市场需求明显上升。同时由于 2004 年以来，五大城市中，北京甲级写字楼租金的涨幅仅为 39%，位列倒数第二，而上海的租金涨幅为 53%，因此北京甲级写字楼租金具有较强的补涨空间。

■ 北京经济增长领先上海支撑市场需求

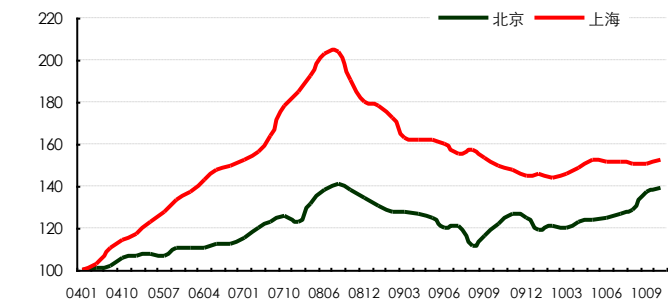
北京上半年实现地区生产总值 6372.6 亿元，比上年同期增长 12%，增速比上年同期提高 4.2 个百分点。今年上半年，上海 GDP 同比上涨 10.3%，低于全国 10.4% 涨幅水平。北京经济数据明显好于上海，对于写字楼租赁市场具有较好的支撑作用。

■ 未来两地写字楼租赁市场将平稳上行

随着北京写字楼租金的快速回升，目前中原监测的北京 57 个样本甲级写字楼的平均租金已经达到 269.98 元/平方米·月，而上海 36 个样本甲级写字楼的平均租金为 265.61 元/平方米·月，北京甲级写字楼的租金已经反超了上海。

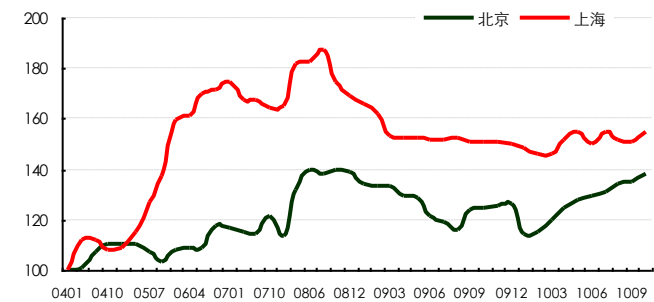
根据中原写字楼发展潜力模型分析的结果显示，北京写字楼市场依然面临着存量较多，未来供应较大的情况，而上海的情况略好于北京。同时作为中国金融中心的上海，对高端写字楼租金的承受能力好于北京，因此我们认为上海写字楼的租赁情况将逐渐好转，未来两地租赁市场将平稳上行。

图 5：北京、上海甲级写字楼租金指数（200401-201010）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 6：北京、上海准甲级写字楼租金指数（200401-201010）



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。