

12 月数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 143	↗ 0.00%
上海: 153	↗ 1.45%
广州: 142	↗ 0.00%
深圳: 188	↗ 1.20%
成都: 118	↘ -1.53%

空置率

北京: 10.05%	↘ -8.66%
上海: 9.62%	↘ -0.08%
广州: 9.00%	↗ 0.00%
深圳: 4.45%	↘ -18.17%
成都: 15.34%	↘ -4.14%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 141	↗ 0.12%
上海: 151	↘ -2.03%
广州: 129	↗ 0.00%
深圳: 203	↗ 3.24%

空置率

北京: 7.87%	↘ -14.36%
上海: 10.70%	↗ 1.35%
广州: 7.28%	↗ 0.00%
深圳: 4.34%	↘ -3.17%

发布日期:  
2011 年 1 月 17 日

销售市场火爆 深圳全年租金涨幅居首

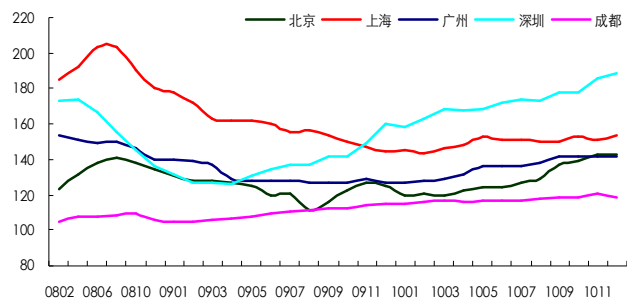
**[内容提要]** 12 月，由于各地普遍加大了土地出让力度，商办用地成交火热。受供应激增影响，本月四大城市写字楼销售面积创出年内新高。写字楼租赁市场走势平稳，五大城市甲级、准甲级写字楼租金涨跌互现，但幅度均不大。回顾全年，深圳市场表现优异，甲级、准甲级写字楼租金指数全年累计涨幅位居四大城市之首。

12 月，土地市场上商办用地成交火热。根据中原监测的 12 个重点城市土地成交数据显示，本月共出现 82 宗商办用地成交，总成交面积为 310 万平方米，成交金额达 434 亿人民币，是年内的第二高位，其中北京土地成交金额占半，达 223 亿元。

在住宅市场全面回暖和写字楼供应面积大幅增加的双重因素刺激下，本月四大城市写字楼销售面积创出年内新高。本月供求比为 2.09，逼近 2010 年 5 月的峰值，市场出现明显的供大于求。本月四大一线城市写字楼销售价格出现分化，除上海环比上月小幅上涨近 1 成外，北京、深圳和广州环比上月均出现 1 至 3 成的下降。

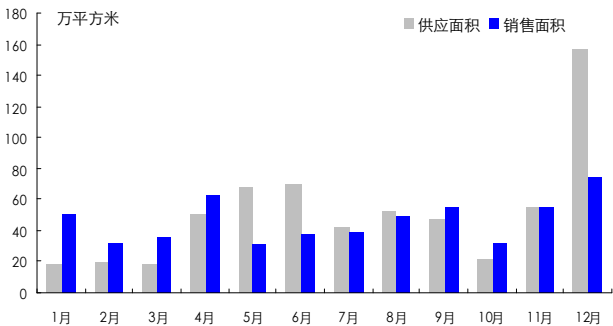
本月，写字楼租赁市场表现波澜不惊。从中原领先指数甲级写字楼租金指数图上来看，仅成都环比出现小幅下降。五大城市甲级写字楼空置率全面回落，深圳和北京表现较好。2010 年四季度以来，深圳的甲级写字楼和准甲级写字楼空置率均维持在 4% 的低位，显示当地写字楼租赁市场需求稳定而旺盛。2010 年，深圳甲级写字楼租金指数和准甲级写字楼租金指数累计涨幅分别高达 18% 和 20%，位居四大城市之首。

图 1：五大城市甲级写字楼租金指数（200801-201012）



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（201001-201012）



## 商办用地成交火热 北京原“中服”地块“贬值”

12 月，土地市场上商办用地成交活跃。根据中原监测的 12 个重点城市土地成交数据显示，本月共出现 82 宗商办用地成交，总成交面积为 310 万平方米，成交金额达 434 亿人民币，是年内的第二高位。本月中旬，北京 6 宗原“中服”地块被中信集团、正大置地联合体等分别竞得，总计成交金额达 223 亿人民币。由于政府采用招标方式改变了价高者得的模式，中服地块的平均楼面价仅为 19500 元/平方米，明显低于市场预期。

表 1:2010 年 12 月北京 CBD 地块成交情况

开发商	公告号	土地面积	成交总价	楼面地价
中信集团	京土整储招(朝) [2010]133 号	1.15	63	18000
正大置地等 11 家联合体	京土整储招(朝) [2010]132 号	1.64	41.14	18700
远洋/汇丰银行	京土整储招(朝) [2010]131 号	1.1	38.07	20037
安邦保险联合体	京土整储招(朝) [2010]130 号	0.96	25.2	21000
民生银行	京土整储招(朝) [2010]129 号	1	29.96	21400
万通联合体	京土整储招(朝) [2010]128 号	1.05	25.2	21000

单位：万平方米，亿人民币，元/平方米

数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

## 租赁市场走势平稳 深圳租金领涨全年

本月写字楼租赁市场表现波澜不惊。从中原领先指数甲级写字楼租金指数图上来看，上海和深圳环比分别小幅上涨 1.45% 和 1.20%，北京和广州与上月持平，成都环比小幅下降 1.53%。本月，中原监测的五大城市甲级写字楼空置率全面回落，深圳和北京表现最佳，空置率环比分别下降 18.17% 和 8.66%。2010 年四季度以来，深圳的甲级写字楼和准甲级写字楼空置率均维持在 4% 左右的低位，显示当地写字楼租赁市场需求稳定而旺盛。

回顾 2010 全年，京、沪、穗、深、蓉五大城市写字楼租金全面上涨，其中准甲级写字楼租金的累计涨幅明显优于甲级写字楼。分城市来看，北京、广州和深圳的全年累计涨幅均超过 10%，其中尤以深圳市场表现最好。2010 年，深圳甲级写字楼租金指数和准甲级写字楼租金指数累计涨幅分别高达 18% 和 20%，是自 2008 年下半年金融危机以来恢复最好的城市，目前当地的租金水平已超过金融危机前的最高位。上海市场表现最差，2010 年甲级写字楼租金指数和准甲级写字楼租金指数累计涨幅分别为 6% 和 1%。目前北京甲级写字楼和准甲级写字楼的租金分别达到每月 278 元/平方米和 180 元/平方米，双双超越上海成为中国内地甲级写字楼租金最贵的城市。

宏观经济走势是影响写字楼租金水平的重要因素。只要中国经济不出现大幅度的回落，写字楼租赁市场仍将保持稳中有升的态势。

图 3：深圳甲级写字楼租金指数 (200401-201012)

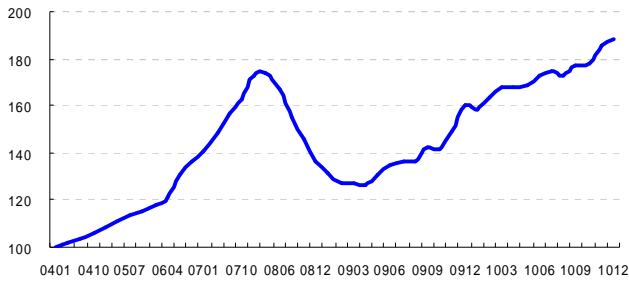
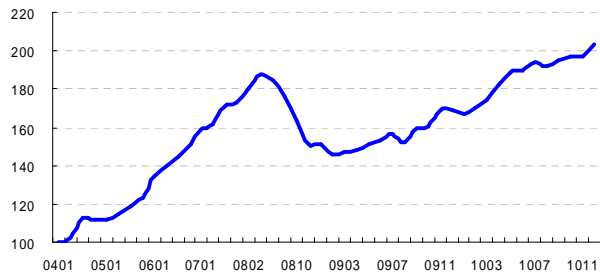


图 4：深圳准甲级写字楼租金指数 (200401-201012)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

供应激增 写字楼销售年内最高位

本月，四大城市写字楼供应面积为 157 万平方米，环比增长近 1.9 倍，为近十二个月写字楼供应均值的 3 倍。在住宅销售市场全面回暖和写字楼供应面积大幅增加的双重因素刺激下，本月四大城市写字楼销售面积为 75.19 万平方米，环比上升 34%，成交达到年内最高位。

n 京沪供求两旺

本月，北京和上海两地写字楼供应面积均创下全年新高，环比增幅超过 1.5 倍。在新增供应面积激增的带动下，本月两地写字楼成交保持高位。北京写字楼销售面积与上月基本持平，与 4 月的最高点仅相差 13%。上海销售面积大增近 1.3 倍，创出年内新高。

n 销售火爆深圳催生“限外令”

自“9.29”新政出台后，四大一线城市写字楼销售面积仅在 10 月出现短暂下滑，之后迅速恢复，明显优于 4 月首轮房地产调控政策出台后的恢复速度。由于近期写字楼销售市场火爆，11 月中旬住建部与国家外汇管理局发布《关于进一步规范境外机构和个人购房的通知》，要求境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房，境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。目前，四大一线城市中仅有深圳明确对外资购买物业进行限制，“限外令”的出台从源头上控制外资的进入，削弱外资的购买力量，将会在一定程度上抑制深圳的写字楼成交。

图 5：四大城市写字楼供求比 (201001-201012)

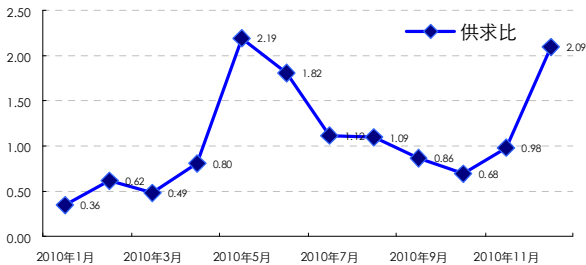
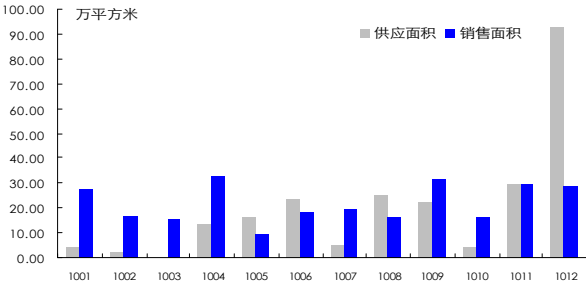


图 6：北京写字楼市场供求情况 (201001-201012)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

作者  
彭 博 +8621 5178 7078  
[pengbo.ce@centaline.com.cn](mailto:pengbo.ce@centaline.com.cn)  
季 峰 +8621 5178 7518  
[Jeff@centaline.com.cn](mailto:Jeff@centaline.com.cn)  
刘 渊 +8621 5178 7510  
[Liuyuan@centaline.com.cn](mailto: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](http://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。