

1 月数据概览

销售高位回落 租赁保持平稳

甲级写字楼

租金指数	环比
北京：144	↗ 0.44%
上海：153	↘ -0.13%
广州：142	↗ 0.00%
深圳：189	↗ 0.27%
成都：118	↘ -0.14%

空置率

空置率	环比
北京：9.99%	↘ -0.55%
上海：9.56%	↘ -0.59%
广州：9.00%	↗ 0.00%
深圳：4.20%	↘ -5.69%
成都：15.22%	↘ -0.79%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京：144	↗ 2.13%
上海：155	↗ 2.55%
广州：128	↘ -0.38%
深圳：202	↘ -0.72%

空置率

空置率	环比
北京：8.61%	↗ 9.40%
上海：9.87%	↘ -7.77%
广州：7.28%	↗ 0.00%
深圳：3.25%	↘ -25.00%

发布日期：
2011 年 2 月 17 日

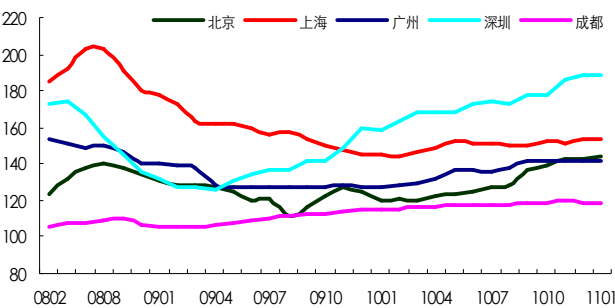
[内容提要] 1 月，商办用地供求整体回落。受供应量锐减和春节假期临近的影响，四大城市写字楼销售面积高位回落，而二手写字楼销售依然活跃。写字楼租赁市场持续上月的平稳表现，五大城市甲级、准甲级写字楼租金涨跌互现，但变化幅度均不大。

1 月，土地市场上商办用地供求整体回落，开发热点逐步转向二三线城市。中原监测的 12 个重点城市土地数据显示，本月商办用地供应和成交面积环比均出现大幅下滑，商办用地成交均价明显回落。随着一线城市商办用地购置量的增加，开发商对商业和写字楼的投资有向二、三线城市转移的迹象。

四大城市在经历了上月的供应高峰后，本月供应量大幅萎缩，环比减少近 9 成。受供应量锐减及春节假期临近的影响，本月四大城市写字楼销售面积为 52 万平方米，环比减少 32%，但依然处于高位。本月供求比为 0.39，市场出现明显的供不应求。二手写字楼交易本月继续火热，深圳等城市成交创出新高。2011 年，随着调控升级和限购城市的增加，投资者从住宅市场转向商业地产的趋势愈加明显，商业地产的前景看好。

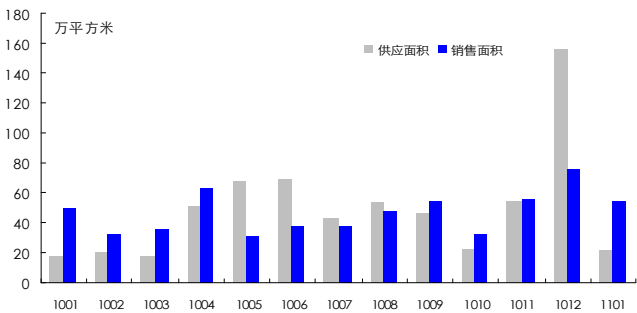
本月写字楼租赁市场持续上月的平稳表现。根据中原领先指数甲级写字楼租金指数，五大城市租金环比增减均小于 1%。五大城市甲级写字楼空置率全面回落，其中深圳表现最佳，空置率环比下降幅度最大。本月上海写字楼租赁市场复苏势头加快，准甲级写字楼的租金环比涨幅位居四大城市之首，甲级、准甲级写字楼空置率双双回落。

图 1：五大城市甲级写字楼租金指数（200801-201101）



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（201001-201101）



商办用地供求回落 开发热点转向二三线城市

1 月，商办用地整体供求有所回落。根据中原监测的 12 个重点城市土地成交数据显示，本月商办用地供应面积 182 万平方米，是自 2009 年下半年以来的最低位，环比和同比分别大幅下滑 43%和 45%。本月共出现 54 宗商办用地成交，成交面积为 177 万平方米，亦处于自 2009 年下半年以来的偏低水平，较 2010 年 12 月的高峰期环比减少 47%。

本月四大一线城市的商办用地成交面积仅占中原监测的 12 个重点城市总体成交面积的 17%，明显低于 2010 年全年 30%的平均水平。这表明随着一线城市商办用地购置量增加，开发商对商业和写字楼的投资有向二、三线城市转移的迹象。本月天津、成都和武汉三地商办用地成交较活跃。

受二三线城市土地成交增加的影响，本月商办用地成交均价为 1844 元/平方米，环比和同比分别减少 68%和 44%。商办用地由于物业类型多样，地价差异明显，波动幅度也比居住用地大。本月成交地块物业类型以非中心区居多，区位因素影响了整体地价水平。

表 1：2011 年 1 月商办用地成交情况

城市	供应面积（万平方米）	成交面积（万平方米）	成交价格（元/平方米）
北京	42	11	6181
上海	18	17	2442
广州	2	0	-
深圳	6	2	10641
天津	75	35	1517
重庆	5	5	2667
成都	0	72	838
武汉	17	28	997
沈阳	2	7	1361
长春	0	1	2120
南京	1	0	-
杭州	13	0	-
合计	182	177	1844

数据来源：中原土地监测系统，中原集团研究中心

一手销售下滑 二手成交创新高

n 供应锐减 一手销售降三成

本月，四大城市在经历了上月的供应高潮后，供应量迅速萎缩。四大城市写字楼供应面积约 22 万平方米，环比大幅减少近 9 成，为近十个月写字楼供应的最低位。其中，深圳再现去年 8 月至 11 月的零供应局面，其余三个城市环比分别下降 7 至 9 成。受供应量锐减的影响，本月四大城市写字楼销售面积为 55 万平方米，环比减少 27%，但同比依然增加 11%。分城市来看，北京表现最佳，本月销售面积环比上涨 4%，其余三地销售面积均出现不同程度的下跌。

n 投资转向 二手成交创新高

本月，四大城市二手写字楼成交活跃程度不减，估计整体成交面积与 2010 年 12 月的高位基本持平。深圳二手写字楼本月成交 4.32 万平方米，创出近一年来的新高。其余三市成交平稳，波动幅度不大。

n 写字楼投资前景看好

自 2010 年 4 月以来的一系列楼市调控政策主要是针对住宅市场，大大限制了住宅市场的投资行为，不受“限制”的商业地产受到投资者青睐，销售市场火爆。2010 年，四大城市一手写字楼整体销售面积为 555 万平方米，与 2009 年基本持平，而同期四大城市的一手住宅总销售面积为 3649 万平方米，较 2009 年下降 40%。四大城市写字楼销售市场表现明显优于同期住宅市场。2011 年，随着调控升级和住宅限购令在全国各主要城市的铺开，写字楼、商铺等商用物业的受关注度将进一步提升，投资者也将加大对写字楼的投资力度。

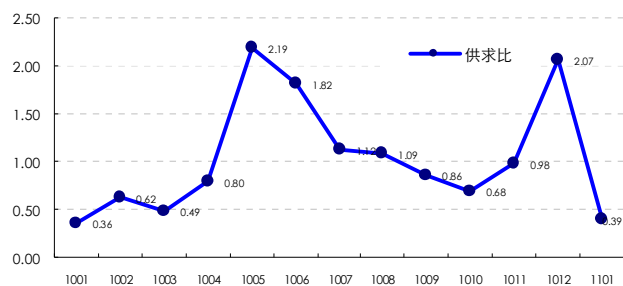
租赁市场走势平稳 上海复苏步伐加快

受春节假期临近的影响，企业扩张、搬迁需求放缓，本月四大城市写字楼租赁市场成交清淡。五大城市甲级写字楼租金本月保持稳定，深圳、上海写字楼空置率明显下降。

n 假期影响 写字楼租赁清淡

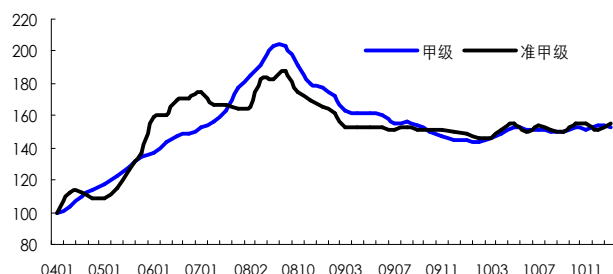
从中原工商铺部写字楼租赁的成交情况可以看出，受春节假期临近的影响，本月写字楼租赁市场清淡。除广州外，其余三个城市的租赁面积均出现明显下滑，其中北京下降幅度最大。

图 3：四大城市写字楼供求比（201001-201101）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 5：上海甲级和准甲级写字楼租金指数（200401-201101）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 4：四大城市写字楼市场销售面积比较（2009 和 2010）

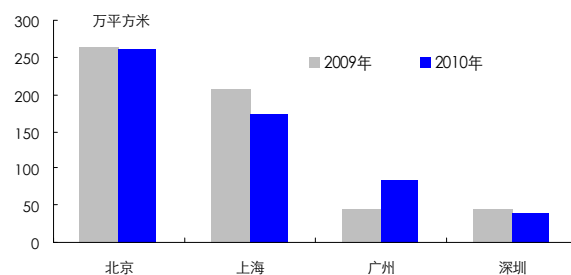
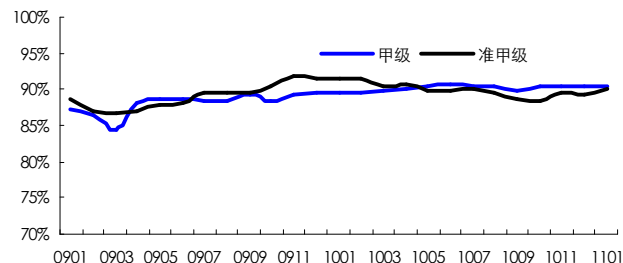


图 6：上海甲级和准甲级写字楼入住率（200901-201101）



n 租金平稳 深圳空置率创新低

据中原领先指数甲级写字楼租金指数显示，五大城市租金环比增减均小于 1%，波动幅度较小。分城市来看，北京和深圳环比分别小幅上涨 0.44%和 0.27%，广州与上月持平，上海和成都环比分别小幅下降 0.13%和 0.14%。本月，中原监测的五大城市甲级写字楼空置率全面回落，深圳表现最佳，空置率环比下降 5.69%，仅为 4.20%。

n 上海租赁市场加快复苏

本月，上海写字楼租赁市场显示出复苏加快的势头。尽管当地甲级写字楼租金环比小幅下降，但准甲级写字楼的租金环比却快速上涨 2.55%，位居四大城市之首。本月，上海甲级、准甲级写字楼空置率双双回落，准甲级写字楼空置率大幅回落 7.77%，显著优于甲级写字楼的表现。

作者

彭 博 +8621 5178 7078
pengbo.ce@centaline.com.cn
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。