

2 月数据概览

销售短暂低迷 未来成交将持续活跃

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 145	↗ 0.81%
上海: 154	↗ 0.40%
广州: 142	↗ 0.00%
深圳: 192	↗ 2.19%
成都: 119	↗ 0.56%

空置率

北京: 9.72%	↓ -2.66%
上海: 9.42%	↓ -1.40%
广州: 9.00%	↗ 0.00%
深圳: 5.13%	↗ 22.12%
成都: 15.38%	↗ 1.10%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 147	↗ 1.97%
上海: 154	↓ -0.83%
广州: 128	↗ 0.00%
深圳: 214	↗ 5.95%

空置率

北京: 6.72%	↓ -21.99%
上海: 9.62%	↓ -2.44%
广州: 7.28%	↗ 0.00%
深圳: 3.61%	↓ -10.99%

发布日期:  
2011 年 3 月 18 日

[内容提要] 2 月，受春节长假的影响，四大城市写字楼销量跌至 2009 年以来的最低位。写字楼租赁市场则持续上月的平稳表现，五大城市甲级写字楼租金全面回升，深圳租金领涨。2011 年 1 月底，中央出台了第三轮房地产调控政策，由于住宅限购全面铺开，商办市场有望迎来新的投资机遇。

本月，受上海写字楼供应面积激增的影响，四大城市写字楼总供应面积回升，逼近去年年末的高位水平。由于恰逢春节这一传统淡季，同时受住宅调控政策的影响，2 月四大城市写字楼销售低迷，交易量跌至 2009 年以来的最低位。四大城市本月写字楼销售面积环比跌幅在 5 至 9 成之间。

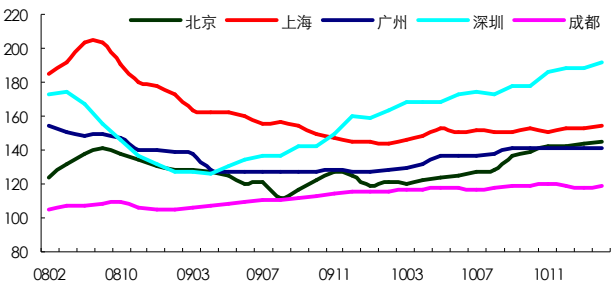
本月写字楼租赁市场持续上月的平稳表现。五大城市甲级写字楼租金全面回升，深圳租金领涨。五大城市甲级写字楼空置率出现分化，京、沪、穗、蓉四个城市空置率变化幅度不大；深圳空置率环比上升明显，但整体入住情况依然良好，空置率稳定在 4%-5% 的水平。

通过分析 2010 年前两轮房地产调控政策对住宅、写字楼、商铺市场的影响，我们发现，住宅市场受政策影响的程度与商业地产成交的活跃度成正相关，住宅成交受政策影响越大，则商业地产的成交越活跃，投资资金存在一定的挤出效应。

“三次调控”后的 2 月份，住宅、写字楼、商铺等三类物业市场受政策影响程度基本接近，但是由于限购政策的威力将逐步发挥，这将有利于未来商业地产市场的持续活跃。

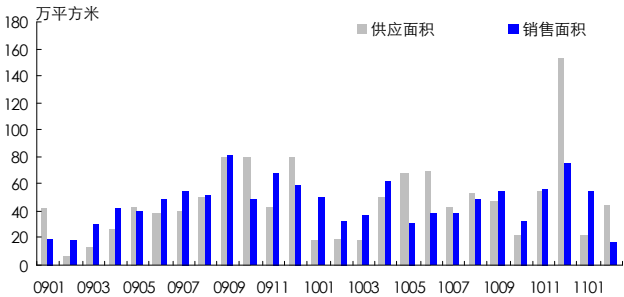
本月，上海的标杆写字楼环球金融中心遭开发商森大厦分层散卖，总计上市面积 22.65 万平方米。上海及陆家嘴地区近期高端写字楼的集中建设和上市是此次森大厦散卖的主要原因。

图 1：五大城市甲级写字楼租金指数 (200801-201102)



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 (201001-201102)



### 销售面积大幅萎缩 租赁价格走势平稳

本月，由于上海写字楼供应面积激增，四大城市写字楼总供应面积回升至 43.56 万平方米，环比和同比分别增加 202%和 120%。本月上海在四大城市中的供应占比高达 98%，北京和深圳本月无新增供应。

由于恰逢春节这一传统淡季，同时住宅调控政策在 1 月底出台，2 月四大城市写字楼销售比较低迷，15.94 万平方米的交易量是自 2009 年以来的最低位，环比上月大幅减少 71%，下跌幅度高于去年同期。四大城市本月写字楼销售面积环比减少幅度在 5 至 9 成之间。受供应量激增的影响，本月上海写字楼的销售面积环比下降幅度好于其它其他三个城市，但成交量依然萎缩一半。

本月写字楼租赁市场持续上月的平稳表现。根据中原领先指数之甲级写字楼租金指数，本月五大城市租金指数全面回升，深圳租金领涨，环比上月增加 2.19%，其余四市的环比涨幅均在 1%以内。北京和深圳准甲级写字楼租金指数环比分别上涨 1.97%和 5.95%，回升势头强于当地甲级写字楼。五大城市甲级写字楼空置率出现分化：京、沪、穗、蓉四个城市空置率变化幅度不大；深圳甲级写字楼空置率环比上月增加 22%，但整体入住情况良好，空置率依然稳定在 4%-5%的低位水平。

### 住宅市场调控加剧 商办成交有望持续活跃

近一年以来，中央政府共出台了三次房地产调控政策，时间分别是 2010 年 4 月、2010 年 9 月和 2011 年 1 月。我们对四大一线城市写字楼、商铺和住宅市场在调控前后的成交量进行了比较分析，发现存在以下特征：

#### n 写字楼、商铺近一年表现明显优于住宅市场

总体来看，2010 年四大城市一手住宅销售面积比 2009 年减少约 4 成，而一手写字楼销售面积与 2009 年持平，一手商铺销售面积较 2009 年增长 1 成，四大城市商办市场的表现明显优于同期住宅市场。受成交量变化的影响，2010 年商办市场在成交结构中的比重显著提升。2009 年，四大城市一手住宅、写字楼和商铺销售面积的占比分别为 85%、8%和 7%；2010 年，四大城市一手住宅销售面积在总成交量中的占比下降为 76%，一手写字楼和商铺销售面积的占比均上升到 12%。

#### n 住宅调控波及商业地产 成交量均有下降

2010 年 4 月 14 日，国务院出台了“新国十条”，标志着国内房地产市场正式进入新一轮的调控周期。受此影响，住宅、写字楼和商铺市场成交均急剧降温。2010 年 5 月，四大一线城市一、二手住宅总成交量环比大幅下降 62%，而同期写字楼和商铺一、二手市场的总成交量环比分别下滑 43%和 22%。住宅受调控政策影响程度明显较大，之后四大城市住宅价格出现一次短期的下降，而商业地产的成交则出现快速回升。

2010 年 9 月下旬，以“新国五条”和限购令为核心的房地产调控再次来袭，10 月四大城市住宅、写字楼和商铺市场成交量全面回落，但环比跌幅均小于各自 5 月的环比跌幅。其中，住宅回落幅度最小为 14%，写字楼和商铺环比分别下降 37%和 15%。住宅受政策的影响程度明显小于商业地产的受影响程度，之后住宅成交快速上升，价格也出现上涨，而商业地产的成交回升的速度与住宅基本同步，并未跑赢住宅市场。

从前两轮调控对不同物业市场的影响来看，商业地产的成交表现与住宅市场受调控政策的程度有关联性，投资资金存在一定的挤出效应。住宅市场受政策影响越大，商业地产市场表现越好；反之，若住宅市场受影响小，商业地产市场表现则比较平稳，与住宅市场持平，两者存在相关性。

n 住宅限购严厉 有望加剧商业地产活跃程度

2011 年 1 月底，中央出台了第三轮房地产调控政策，房地产信贷进一步收紧，沪渝房产税展开试点，限购城市全面铺开。2 月，四大一线城市的住宅成交量环比上月下滑近 7 成，与同期写字楼和商铺市场成交的下滑程度相当。由于限购政策会对住宅市场的成交造成长期的影响，住宅成交将会保持在一个较低的水平，这将有利于商业地产市场未来的活跃。

上海写字楼供应增加 开发商散售标杆写字楼

2011 年 2 月，受浦东环球金融中心部分写字楼散卖的影响，上海写字楼供应大幅增加，超过 40 万平方米的供应量逼近去年年末的高位水平。本次环球金融中心共上市办公物业 22.65 万平方米，占市场总供应的一半。

n 标杆写字楼遭散卖 环球金融中心独辟蹊径

本月，日本开发商森大厦将位于浦东陆家嘴区域的中国内地第一高楼环球金融中心的高区物业进行拆零销售，总计上市 74 套，合 22.65 万平方米。早在 1 月底，汤臣集团就以 2.67 亿元收购了上海环球金融中心 72 楼的一整层楼面，建筑面积约为 3222 平方米，成交单价在每平方米 8.3 万元左右。3 月初，又有买家购入第 68-70 层办公楼，总计建筑面积为 9830 平方米，成交均价与前次汤臣大单交易相当。截至 3 月中旬，环球金融中心的可售写字楼为 58 套，可售总面积约 20.35 万平方米。

图 3: 写字楼、商业、住宅一、二手总交易量 (201001-201102)

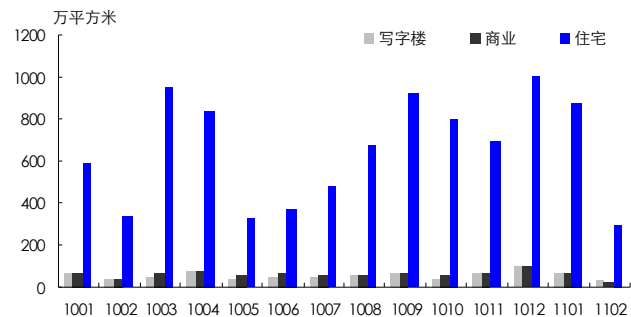
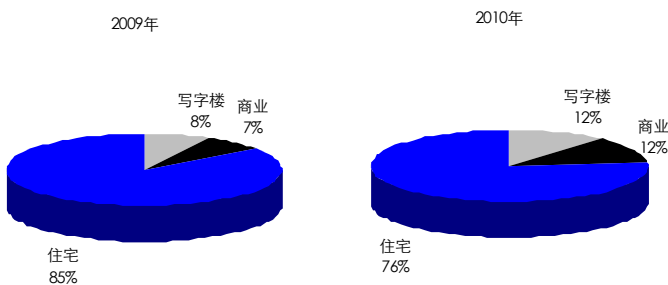


图 4: 写字楼、商业、住宅市场成交结构 (2009 年和 2010 年)



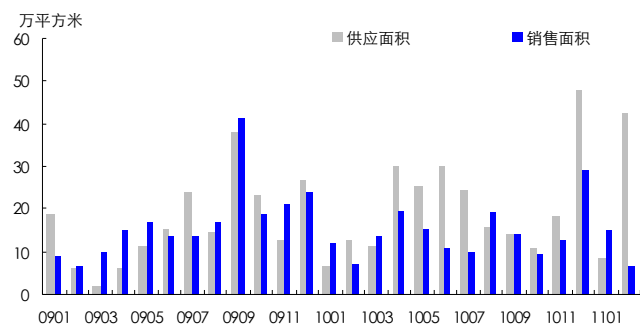
数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

n 未来供应大幅增加 沪写字楼租金上涨乏力

自 2005 年开始，上海写字楼市场进入投资和建设高峰期。上海写字楼投资额和新开工面积快速增长，两项指标 5 年复合增长率分别为 17%和 4%，高于同期住宅市场。尤其是 2007 年至 2008 年，上海写字楼投资额和新开工面积年度增长速度分别达到 22%和 30%。根据写字楼建设周期规律，这两年新建的办公物业将会在近期转化为写字楼市场的有效供应，供大于求的局面将会给上海写字楼的租金带来较大的下行压力，空置率也将明显上升。上海自 2008 年下半年金融危机后，写字楼租金一路下滑，目前虽有所反弹，但尚未恢复到金融危机前的水平，也低于北京写字楼市场的表现，而这与近期上海写字楼市场供应过多不无关系。

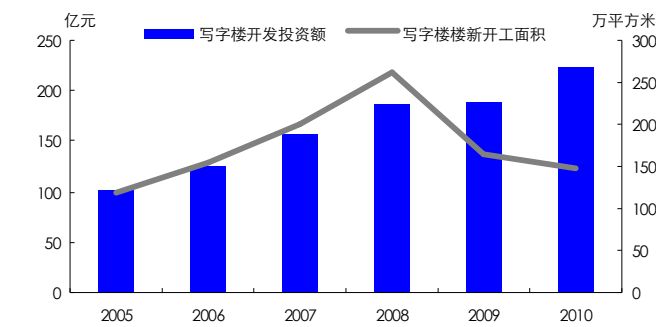
就环球金融中心所在的陆家嘴区域而言，已经建成的新鸿基国金中心及在建的上海中心对环球金融中心都将造成极大的冲击，也将放缓该区域的租金涨幅，森大厦此次散卖环球金融中心与未来该区域供应的大幅增加有着直接的关系。

图 5：上海写字楼供求比较（200901-201102）



数据来源：上海统计局，中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 6：上海写字楼投资和建设情况（2005-2010）



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。