

3 月数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 145	↗ 0.00%
上海: 153	↘ -0.62%
广州: 151	↗ 5.43%
深圳: 204	↗ 6.12%
成都: 120	↗ 0.77%

空置率

北京: 9.72%	↗ 0.00%
上海: 9.44%	↗ 0.11%
广州: 8.93%	↗ 1.44%
深圳: 4.08%	↘ -20.48%
成都: 14.70%	↘ -4.45%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 147	↗ 0.00%
上海: 157	↗ 2.01%
广州: 144	↗ 12.09%
深圳: 225	↗ 5.22%

空置率

北京: 6.72%	↗ 0.00%
上海: 9.80%	↗ 1.85%
广州: 7.28%	↗ 0.51%
深圳: 3.55%	↘ -1.64%

发布日期:
2011 年 3 月 15 日

销售迅速回暖 广深租售价格大幅攀升

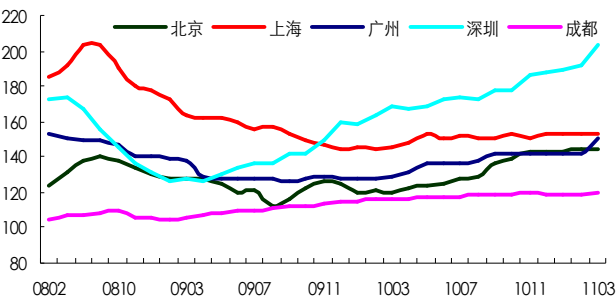
[内容提要] 土地市场本月供求均有所增加，商办用地所占比例进一步上升。四大城市写字楼供应量有所回落，但投资者的购买热情令销售市场迅速回暖。外企强劲的扩张需求和当地宏观经济环境的不断好转推动广州和深圳两地本月写字楼租金大幅攀升，同时近期两地甲级写字楼的销售价格也出现快速上涨。

3 月，土地市场整体供应增加，商办用地供应也有所回升。2011 年一季度，商办用地新增供应占全部用地比例上升到 28%。随着经济发展以及住宅市场的逐步成熟，对商用物业的需求也在快速增加。地方政府与开发商均看好该类物业的未来发展，但是短期的商办用地大幅供应或导致未来某一时段的供大于求。

3 月，四大城市在经历了上月供应小高潮后，供应量有所回落。春节传统销售淡季过后，本月四大城市写字楼销售量却迅速回升。2011 年第一季度，四大城市写字楼供求比为 0.71，市场出现明显的供不应求。一季度写字楼销售面积与去年同期水平持平，明显优于同期四大城市住宅销售市场的表现。

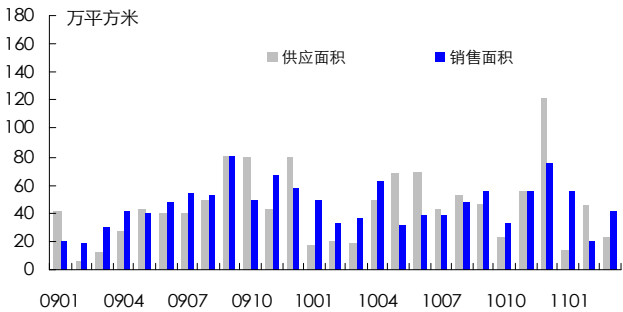
本月由于外资企业强劲的扩张所带来的搬迁需求，广州和深圳甲级和准甲级写字楼租金大幅上涨。目前，广州甲级和准甲级写字楼租金已经恢复至 2008 年金融危机前的水平，深圳甲级和准甲级写字楼租金双双居于历史最高位。价格方面，住宅全面限购后，两地甲级写字楼销售价格急速上涨，短短两个月内，价格涨幅达到 15%，且仍有进一步上升的趋势。

图 1：五大城市甲级写字楼租金指数 (200801-201103)



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 (201001-201103)



商办用地供求两旺 一线城市成交火热

n 商办用地供应放量 一季度占比接近三成

由于住宅市场受调控政策影响较大，2011 年第一季度，中原监测的 15 个重点城市的居住用地供应面积和成交面积较去年同期双双下滑近 4 成，商办用地供应面积虽然同比也下降了 20%，但商办用地成交面积仍与去年同期基本持平。2009 年 15 个重点城市全年商办用地占商品房用地供应的比例为 20%，2010 该比例上升为 23%，2011 年一季度商办用地所占比例上升到 28%。

3 月，随着土地市场整体供应的增加，商办用地的供求也有所回升。根据中原监测的 15 个重点城市土地成交数据显示，本月商办用地供应面积 174 万平方米，环比和同比分别增加 41%和 405%。本月商办用地成交面积为 227 万平方米，环比增加 32%，但同比下降 46%。3 月商办用地供需依然集中在四大一线城市，四大一线城市商办用地供应面积和成交面积分别占中原监测的 15 个重点城市商办用地供应总面积和成交总面积的 50%和 33%。随着住宅市场的逐步成熟，对商用物业的需求也在快速增长，无论地方政府或开发商均看好该类物业的前景，但是短期的商办用地大幅供应或导致未来某一时段的供大于求。

n 沪虹桥商务区集中推地 开发商竞拍踊跃

近期，上海虹桥商务核心区密集推地成为市场关注热点。3 月，北京万通和来自台湾的丽宝建设联合体分别以总价 15.5 亿元和 14.4 亿元拿下虹桥商务区核心区一期 04 号地块和 01 号地块，其中万通是首次进军上海拿地。3 月中旬，由瑞安房地产开发的虹桥商务区核心商业旗舰项目“虹桥天地”也正式动工。4 月份，该区域另有 2 幅商服用地推出市场，开发商竞拍亦异常激烈。虹桥商务中心是上海“十二五”规划的重心，目前该区域已形成一定的规模优势，有望快速崛起成为比肩陆家嘴的上海西翼中心商务区，拉动上海经济增长。

新增供应回落 成交迅速回暖

本月，四大城市在经历了上月供应小高潮后，供应量有所回落。四大城市写字楼供应面积约 23 万平方米，环比减少近 5 成，但同比依然增加 3 成。其中，北京供应量大幅回升，深圳则连续三月无新增供应。虽然 1 月份以来政府出台了一系列地产调控政策，但并未针对商业地产市场，开发商调整供应结构趋势明显，四大城市的写字楼供应量保持了较快的增长速度。2011 年 1 季度，四大城市一手写字楼总供应量达 83 万平方米，较去年同期增长 50%。

本月四大城市写字楼销售面积为 41 万平方米，环比和同比分别增加 99%和 12%，其中京沪两市成交量回升迅速，环比增幅均超过 1 倍。2011 年第一季度，四大城市写字楼供求比为 0.71，市场出现明显的供不应求。一季度四大城市的写字楼总销售面积为 117 万平方米，与去年同期水平持平，明显优于四大城市住宅销售市场的同期表现。

市场需求活跃 广深租售价格大幅攀升

根据中原领先指数甲级写字楼租金指数显示，本月除上海外，其余四大城市租金指数普遍上涨，其中广州和深圳均出现大幅攀升，环比上月涨幅均超过 5%。四大城市准甲级写字楼租金则全面回升，广州准甲级写字楼租金指数环比涨幅达 12%。价格方面，以可售型甲级写字楼为主导的广州、深圳、成都本月价格与 1 月价格相比分别上涨 15%、14%、5%，短期涨幅惊人。

n 外企扩张需求活跃 租金大幅上涨

2011 年第一季度，外资企业在广州和深圳的扩充需求复苏势头明显，尤其以银行业及消费品行业的扩充需求最为活跃。这表明外资企业在经历金融危机的低潮后，目前正加快在华南地区的布局。外企强劲的扩张需求和当地宏观经济环境的不断好转推动广深两地写字楼租金大幅攀升。根据中原领先指数数据显示，3 月广州甲级和准甲级写字楼租金指数环比分别上涨 5.43% 和 12.09%，是当地自 2008 年以来的月度环比最高涨幅；深圳甲级和准甲级写字楼租金指数环比分别上涨 6.12% 和 5.22%。目前，广州甲级和准甲级写字楼租金已经恢复至 2008 年金融危机前的水平，深圳甲级和准甲级写字楼租金双双居于历史最高位。预计年内广州和深圳企业扩张、搬迁新址的需求将持续活跃，写字楼租金将继续平稳上行。

n 销售价格短期急涨 未来仍有上升空间

住宅全面限购之后，资金从住宅市场转向商业地产市场的趋势十分明显，尤其在广州和深圳，该现象尤为显著。由于两地可售的甲级写字楼数量较多，回报率较高，因此获得了较多投资者的关注。反观业主方，则惜售心态较重，价格一路上行。从中原写字楼监测系统的样本楼盘来看，3 月广州、深圳甲级写字楼的价格与 1 月相比分别上涨 14%、15%，短期涨幅较大。虽然价格上涨较快，然而由于租金也在快速上升，因此整体来看，甲级写字楼的租金回报率依然较高，不考虑空置损失及相关税费，毛租金回报率仍高达 10%，这支撑了两地甲级写字楼价格的继续上升。

图 3：广深甲级写字楼租金指数 (200801-201103)

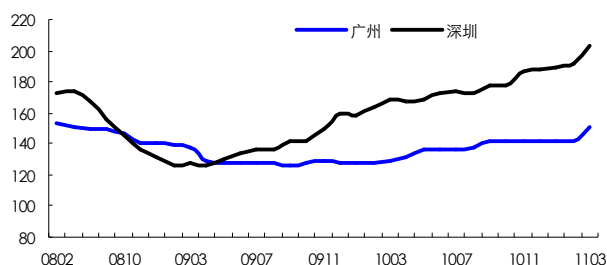
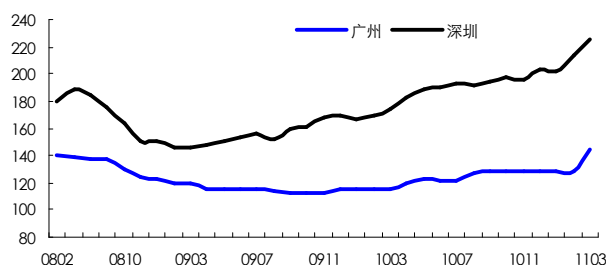


图 4：广深准甲级写字楼租金指数 (200801-201103)



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
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。