

4 月数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 164	↑ 6.97%
上海: 154	↑ 0.99%
广州: 157	↑ 4.15%
深圳: 212	↑ 4.34%
成都: 121	↑ 0.99%
杭州: 125	↑ 0.00%

空置率

北京: 6.51%	↓ -11.92%
上海: 9.73%	↑ 3.08%
广州: 8.86%	↓ -0.78%
深圳: 3.02%	↓ -25.86%
成都: 14.12%	↓ -3.96%
杭州: 6.39%	↓ -12.70%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 160	↑ 8.95%
上海: 158	↑ 0.38%
广州: 147	↑ 2.26%
深圳: 225	↑ 0.18%

空置率

北京: 5.01%	↓ -11.16%
上海: 10.13%	↑ 3.37%
广州: 7.28%	↑ 0.00%
深圳: 4.56%	↑ 28.44%

发布日期:

2011 年 5 月 13 日

自用投资需求活跃 租售价格快速上升

[内容提要] 4 月, 六大城市写字楼租金全面上涨, 京深写字楼租金领涨六大城市, 写字楼空置率则继续回落。受供应下降的影响, 四大城市写字楼销售也出现一定幅度的下滑, 但销售市场依旧供不应求, 销售价格持续高位运行。

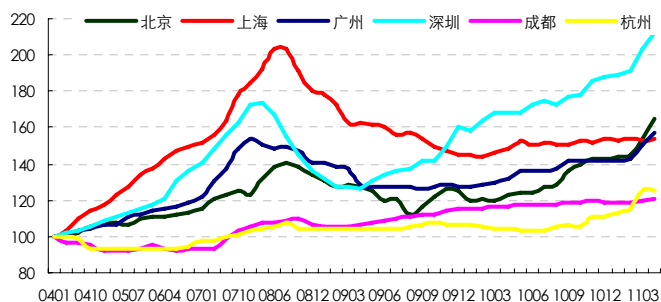
在最近半年内, 部分一线城市的甲级写字楼市场出现了租售价格快速上涨的现象。这一方面与国内宏观经济的稳健表现有着直接的关系, 而部分住宅投资资金快速进入写字楼市场也起到了推波助澜的作用。不过整体来看, 一线城市甲级写字楼市场依然处于比较健康的状态, 投资回报率仍处合理水平。同时较为严格的交易税费征收环境, 也决定了写字楼市场不容易出现类似住宅市场的泡沫。

在知名房企高调宣布进军商业地产的大背景下, 开发商并未表现出激进的拿地态势, 因此地方政府供地的力度也并未增强。根据中原监测的 15 个重点城市土地供应和成交数据显示, 4 月商办土地供应面积为 221 万平方米, 环比上月增加 38%, 低于前 12 个月的平均供应水平 247 万平方米。商办土地成交面积 66 万平方米, 环比上月大幅减少 71%, 是自 2010 年下半年以来的最低位。

本月, 受供应下降的影响, 四大城市写字楼销售也出现一定幅度的下滑。四大城市写字楼供求比为 0.45, 市场依然呈现明显的供不应求态势。目前, 写字楼市场的潜在有效需求仍然存在, 一旦优质物业大规模入市就有望拉动成交量的快速回升; 另一方面, 写字楼市场供不应求的态势也进一步推高了写字楼售价。

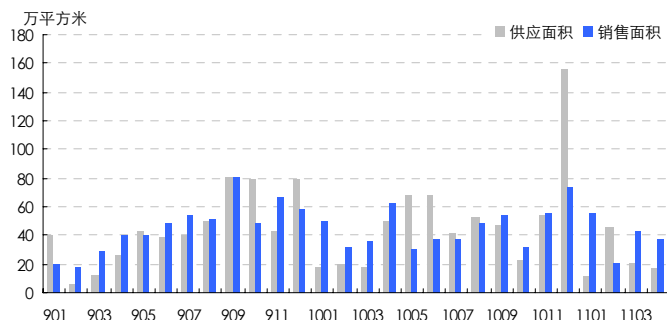
4 月六大城市甲级写字楼租金指数环比全面上涨, 其中北京、广州和深圳三个城市环比涨幅超过 4%, 其余三个城市环比涨幅在 1% 以内。四大城市准甲级写字楼租金指数走势与当地甲级写字楼租金指数走势相同, 其中北京环比涨幅达 8.95%, 显著优于其它三个城市。

图 1: 六大城市甲级写字楼租金指数 (200801-201104)



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 (201001-201104)



双重利好 写字楼市场活跃度提升

随着中国经济的强劲复苏，写字楼的租赁需求明显增加，推动了一线城市甲级写字楼租金的快速上涨，空置率显著下降。较高的租金回报率以及未来的涨价预期使租客纷纷考虑购买自用写字楼；另一方面，随着住宅调控政策的逐步收紧，住宅价格下跌的预期越来越强烈，部分投资资金逐步关注商业地产的投资机会，这也进一步加剧了写字楼价格的上升速度，一线城市写字楼价格最近几个月均出现了明显的加速上涨趋势。

虽然写字楼价格上涨的速度已经超过租金的上涨速度，但是从优质写字楼的回报率来看，一线城市甲级写字楼的整体租金回报率依然保持在 6%-8%之间，甲级写字楼市场目前仍处于相对健康的状态。然而，尽管经济依然向好，但是由于写字楼的开发周期较长，因此目前的供不应求并不代表未来市场依然紧缺，对于写字楼投资者而言，必须坚守 6%毛租金回报率的底线，这样才能保持长期的稳定回报。

根据中原领先指数甲级写字楼租金指数显示，本月六大城市租金指数环比全面上涨，其中北京、广州和深圳三个城市环比涨幅超过 4%，其余三个城市环比涨幅在 1%以内。四大城市准甲级写字楼租金指数走势与当地甲级写字楼租金指数走势相同，其中北京环比涨幅达 8.95%，明显好于其它三个城市。本月除上海外，其余四大城市的甲级写字楼空置率环比均出现下降，尤其以深圳下降幅度最大。目前，深圳甲级写字楼空置率已下降至 3%左右的历史低位，市场需求强劲。

表 1：未来 6 个月一线城市甲级写字楼租金、价格走势判断

	未来 6 个月租金走势	未来 6 个月价格走势
北京	上涨	上涨
上海	平稳	平稳
广州	上涨	上涨
深圳	上涨	上涨
成都	平稳	上涨
杭州	上涨	上涨

资料来源：中原集团工商铺大联盟，中原集团研究中心

推地力度放缓 商办用地市场整体平稳

■ 供应增加 成交大幅回落

根据中原监测的 15 个重点城市土地供应和成交数据显示，本月商办土地供应面积为 221 万平方米，环比上月增加 38%，但同比减少 17%。其中，天津本月有大规模的商办用地推出，供应面积达 148 万平方米，占 15 个城市总供应面积的 67%。

成交方面，本月 15 个重点城市商办土地成交面积和成交金额分别为 66 万平方米和 88 亿人民币，环比上月分别大幅减少 71%和 45%，是自 2010 年下半年以来的最低位。本月商办用地成交比较活跃的城市分别为沈阳、杭州和南京等二线核心城市，四大一线城市成交额环比下滑近 8 成，在 15 个重点城市中的占比仅为 25%。

■ 商办用地供应占比保持平稳

4 月，中原监测的 15 个重点城市中居住用地和商办用地的供应面积占全部用地供应面积的比重分别为 27%和 14%，居住用地占比较去年全年显著下降 14 个百分点，商办用地占比则与去年全年基本持平。

在知名房企高调宣布进军商业地产的大背景下，开发商并未表现出激进的拿地态势，因此地方政府供地的力度也并未增强。2011 年的前 4 个月，15 个重点城市的商办用地供应仅为去年全年供应的 24%，仅广州、天津、南京、长沙四城市超过去年全年商办用地供应的 1/3，分别为 52%、84%、68%、86%。

表 2：居住用地和商办用地供应比较

	全部用地供应面积（公顷）	居住用地供应占比	商办用地供应占比
201101	1685	36%	11%
201102	1228	15%	10%
201103	2011	34%	8%
201104	1591	27%	14%
2010 年	24627	41%	13%

数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

■ 部分城市商办用地放量 未来消化堪忧

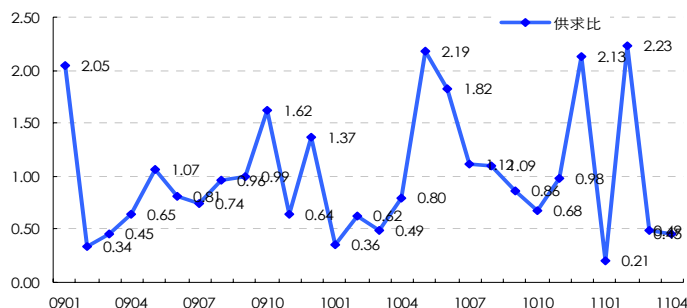
2007 年到 2011 年，北京、上海、成都的商办用地供应出现了逐年大幅增加的现象，这些新增的土地供应将在未来几年逐步进入商办物业市场，短期内必将对写字楼租赁市场产生明显的冲击。近期上海、成都写字楼租金上涨缓慢的一个重要原因便是写字楼市场显示出供大于求的现象。反观广州、深圳、杭州的商办用地供应，基本呈现较为合理的水平。因此，深圳、广州的写字楼租赁市场最近一年表现较好。而杭州写字楼市场在逐步消化之前过大供应的基础上，写字楼租金也明显进入了上涨的通道。

供求小幅回落 销售市场依然供不应求

本月，四大城市写字楼供求双双回落。四大城市写字楼供应量延续上月下滑趋势，总供应面积约 17 万平方米，环比和同比分别减少 21%和 67%。其中，深圳自今年以来已经连续四月无新增供应。受供应量回落的影响，本月四大城市写字楼销售面积约 37 万平方米，环比和同比分别下降 15%和 41%。分城市来看，本月北京写字楼销售表现较好，销售量环比上月增加近 1 成；其余三个城市写字楼销售量则出现不同程度的下滑，深圳本月的销售量仅相当于上月约 3 成的水平，是当地自 2009 年以来月度销售的最低位。

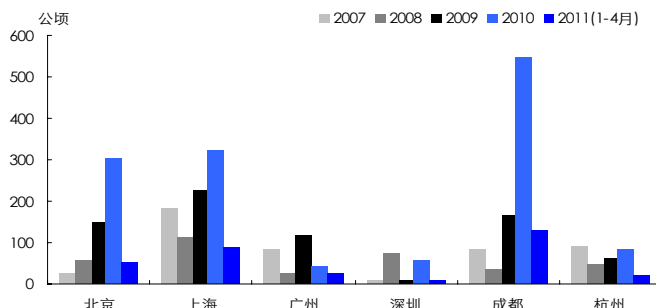
本月，四大城市写字楼供求比为 0.45，市场依然呈现明显的供不应求态势。目前，写字楼市场的潜在有效需求仍然存在，一旦优质物业大规模入市就有望拉动成交量的快速回升。另外，写字楼市场供不应求的态势也进一步拉升写字楼售价，今年以来，四大城市写字楼售价依然在高位运行，其中深圳写字楼售价最高。

图 3：四大城市写字楼供求比（200901-201104）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 4：六大城市历年商办用地成交面积（2007-2011）



京深写字楼租金领涨一线城市

4 月，北京、深圳甲级写字楼的租金指数分别为 164、212，环比上涨 6.97%、4.34%，领涨六大城市甲级写字楼。从数据来看，近期北京和深圳写字楼市场均呈现空置率回落、租金快速上升的现象。

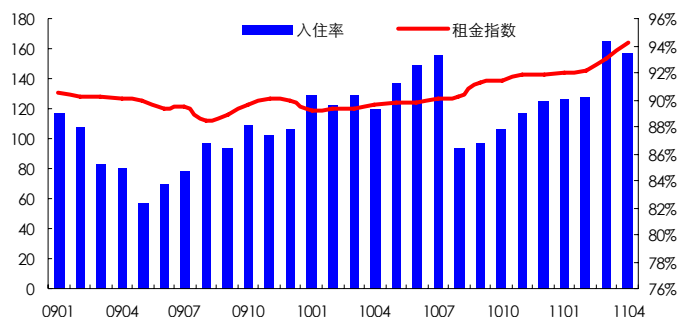
■ 空置率明显回落 租金双双上涨

随着租赁需求的复苏，京深甲级写字楼的空置率不断下降，截止 2011 年 4 月，两地甲级写字楼的空置率分别为 7%、3%，这引起了两地甲级写字楼租金的快速上涨。从金融危机后的最低点算起，截止 2011 年 4 月，北京、深圳甲级写字楼租金累计涨幅达到 47%、68%，远远超出其他的一线城市甲级写字楼租金的涨幅。

■ 核心商圈租金连创新高

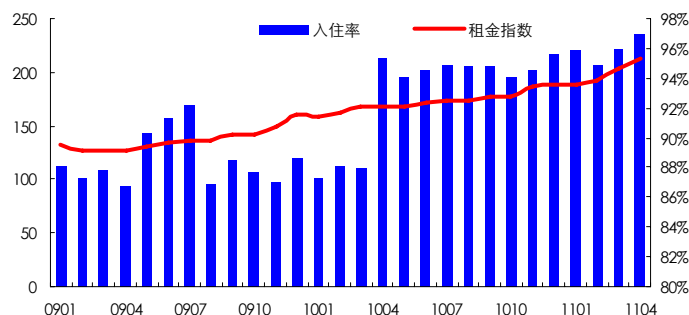
深圳方面，其核心商务区福田中心区甲级写字楼的平均租金达到 206 元/平方米*月，与最低点相比累计上涨 86%，空置率仅为 5%。北京方面，国贸商圈的甲级写字楼平均租金达到 375 元/平方米*月，与最低点相比上涨 58%，目前的空置率为 9%。

图 5：北京甲级写字楼租金空置率走势图（200901-201104）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 6：上海甲级写字楼租金空置率走势图（200901-201104）



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
杭州	选取 3 大商圈，覆盖黄龙、武林、庆春

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。