

5 月数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 166	↗ 1.21%
上海: 155	↗ 0.64%
广州: 158	↗ 0.59%
深圳: 217	↗ 2.21%
成都: 121	↗ 0.29%
杭州: 122	↘ -2.35%

空置率

	环比
北京: 6.19%	↘ -4.93%
上海: 9.37%	↘ -3.61%
广州: 8.86%	↔ 0.00%
深圳: 4.02%	↗ 33.06%
成都: 21.96%	↘ -4.31%
杭州: 8.86%	↗ 38.61%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 163	↗ 2.27%
上海: 159	↗ 1.12%
广州: 148	↗ 0.32%
深圳: 236	↗ 5.01%

空置率

	环比
北京: 4.79%	↘ -4.43%
上海: 10.10%	↘ -0.35%
广州: 7.28%	↗ 0.00%
深圳: 3.97%	↘ -12.99%

发布日期:

2011 年 6 月 15 日

租金涨幅放缓 售价攀升继续

[内容提要] 5 月,受经济增速放缓的影响,各大城市甲级写字楼租金虽继续上升,但涨幅明显放缓。在 SOHO 中国整购上海写字楼项目的推动下,本月写字楼销售量小幅上升。甲级写字楼价格除杭州下跌外,广州、深圳、成都均出现小幅上涨。

5 月,主要城市甲级写字楼租金虽持续上涨,但涨幅明显放缓,其中上海、广州、成都的租金环比涨幅均小于 1%。受租金不断上升的影响,租赁需求有所减弱,空置率出现明显分化,空置率上升的城市有所增加,其中深圳、杭州的空置率环比增长均超过 30%,广州本月空置率无变化,其余城市空置率依然下降。

由于年初以来,市场整体空置率呈持续下降趋势,预计未来半年内,北京、深圳、杭州甲级写字楼租金仍将出现一定幅度上涨。

虽然写字楼的租金回报率明显高于住宅,但是不断攀升的售价减缓了写字楼成交量的增加速度。本月受 SOHO 中国整购上海一写字楼项目的影响,四大城市写字楼销售面积出现小幅增加。由于广州、成都两地的租金回报率目前仍较高,分别为 6.0%和 7.7%,我们认为未来两地的甲级写字楼价格仍有明显的上升空间。

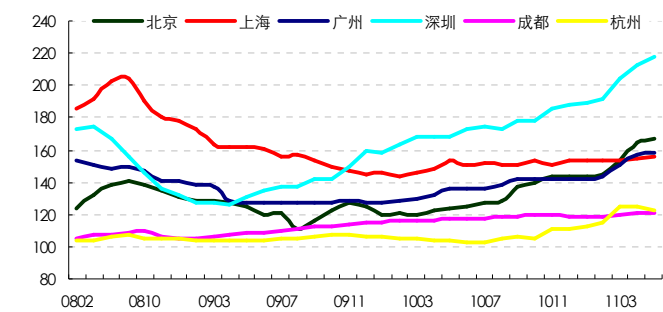
租金涨幅收窄 京深杭仍有上行潜力

经济放缓 租金涨幅全面收窄

从近期公布的宏观数据来看,5 月份工业增加值及社会消费品零售总额环比均出现了回落,中国经济增速出现了放缓迹象。结合之前公布的 PMI 指标,在目前紧缩大环境下,下半年企业的盈利情况或将有所恶化,这将对写字楼市场的需求造成一定程度的负面影响。

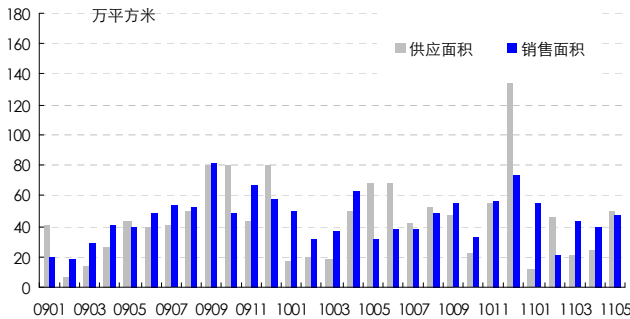
经济放缓,是近期甲级写字楼租金涨幅全面收窄的主要原因之一。根据中原领先指数甲级写字楼租金指数显示,在经历了前 4 个月租金快速上涨后,本月除杭州外,其余五大城市甲级写字楼租金虽仍有上涨,但涨幅已较上月明显收窄。其中京沪穗深蓉本月租金的环比涨幅分别为 1.21%、0.64%、0.59%、2.21%、0.29%,明显低于各自上月涨幅(6.97%、0.99%、4.15%、4.34%、0.75%)。

图 1: 六大城市甲级写字楼租金指数 (200801-201105)



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 (200901-201105)



n 空置率下降 促京杭租金快速上涨

本月六大城市甲级写字楼空置率出现明显分化，北京、上海和成都出现了 5% 以内的空置率下降，广州空置率与上月持平，深圳和杭州出现超过 30% 的大幅上升。从前 5 个月空置率变化来看，北京甲级写字楼空置率从 10% 下降到 6%，下降幅度达到 38%；杭州甲级写字楼空置率从 11% 下降到 9%，下降幅度为 20%。而上海、广州、深圳、成都年初至今甲级写字楼空置率变化不大。

与空置率变化相对应，北京、杭州从年初至今甲级写字楼租金上涨幅度明显较大，而上海、广州、成都仅呈现小幅上升，深圳由于空置率的绝对值处于较低水平，因此租金上涨幅度也较大。从上述数据判断，未来北京、杭州甲级写字楼的租金仍将较快上升。

n 空置率低企 深圳租金仍显上升趋势

在空置率持续处于较低水平的影响下，深圳甲级写字楼租金出现了连续的快速上升。最近一年，深圳甲级写字楼的租金已经上涨了 29%，且仍有持续上升的趋势。对比四大城市金融业及房地产业增加值以及当地甲级写字楼租金水平，深圳处于京、沪之间，其租金尚处于较合理水平。从绝对值来看，深圳 194 元/平方米*月的租金与北京 323 元/平方米*月、上海 270 元/平方米*月的水平相比仍有一定的差距，因此我们认为深圳甲级写字楼租金仍有上升空间。

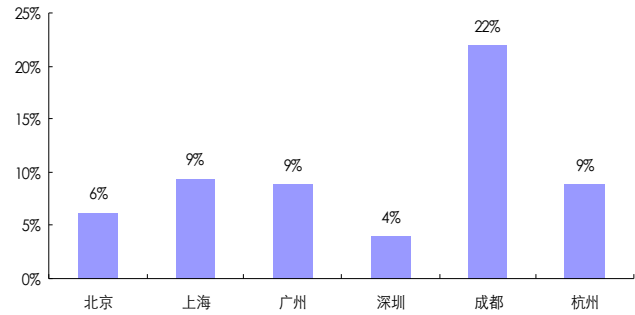
量价继续攀升 各地回报率已显分化

n 成交小幅增加 上海占比超五成

本月，四大城市写字楼供应大幅增加，总供应面积约为 50 万平方米，环比上月大幅增加 115%，创出年内新高。京沪供应量明显回升，环比上月分别大增 540% 和 84%；深圳自今年以来已经连续五月无新增供应，广州本月也出现年内首次无新增供应的局面。

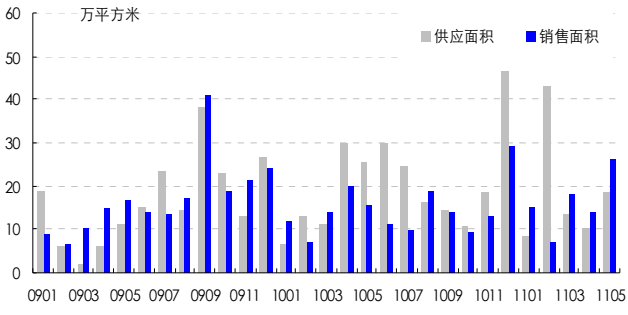
本月，四大城市写字楼销售面积约为 47 万平方米，环比上升 19%。其中，上海写字楼销售面积为 26 万平方米，环比上月大幅增加 86%，占本月四大城市写字楼成交面积的一半。成交量迅速回升的主要原因，是 SOHO 中国整体收购了上海长宁新世界商业中心的 10 万平方米写字楼。另外，法国女装品牌 BREADN BUTTER 以 3 亿元的价格购入上海环球金融中心一层办公楼自用，折合单价约 8.2 万元/平方米。至此，环球金融中心共售出六个楼面，总面积 1.96 万平方米。

图 3：六大城市甲级写字楼空置率 (201105)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 4：上海写字楼供求比较 (200901-201105)



甲级写字楼

销售价格

广州：25540
深圳：49563
成都：15699
杭州：37013

环比

↑ 1.6%
↑ 4.2%
↑ 0.7%
↓ -6.4%

租金回报率

广州：6.0%
深圳：4.3%
成都：7.7%
杭州：4.3%

n 价格稳步上涨 穗蓉回报率最高

本月，除杭州外，深圳、广州、成都甲级写字楼价格继续稳步上升，环比涨幅分别为 4.2%、1.6%、0.7%，涨幅均比上月有所加快，其中广州尤为明显。到目前为止，深圳、广州、成都、杭州四城市 2011 年前 5 个月甲级写字楼价格的累积涨幅分别达到 23%、17%、6%、7%。

今年以来，上述四个城市的甲级写字楼租金回报率出现明显分化，其中深圳由于写字楼价格的上涨明显快于租金的涨幅，目前租金回报率已下降到 4.3%；杭州甲级写字楼租金涨幅虽然明显快于价格涨幅，但是由于其前期的价格偏高，回报率依然仅有 4.3%；而广州、成都两地的租金回报率目前仍在较好水平，分别为 6.0% 和 7.7%，我们认为两地的甲级写字楼价格仍有一定的上升空间。

SOHO 加速布局 散售模式再战申城

n 扩张加速 5 月拿下上海两项目

5 月初，SOHO 中国与上海三联物业发展有限公司签订协议，以 32 亿元收购上海新世界长宁商业中心 A、B 幢办公楼及地下室；5 月底，SOHO 中国又以 15 亿元收购位于上海虹口区的地铁 10 号线四川北路站地块。自今年以来，SOHO 中国在上海已收购 4 个项目，完成全年收购目标的 59%。自 2009 年 8 月收购东海广场、首次进入上海市场后，SOHO 中国迅速完成在上海南京西路、淮海中路、虹桥商务区、四川北路等主要商业区的全面布局，累计收购金额超过 170 亿元。

n 获利丰厚 散售模式再度复制

SOHO 中国的商业地产散售模式在北京取得了巨大的成功，通过较低价格的整体收购，然后以较高的价格散售，在高周转率的基础上实现了较高的盈利水平。2009 年 8 月，SOHO 中国以 30500 元/平方米的价格收购了上海东海广场，经过简单的重新定位实现了 6 万元以上的销售单价，获利颇丰。

n 利润收窄 后期项目尚待观察

上海作为中国的金融中心，对高档写字楼的需求十分强烈，在这种背景下，写字楼的业主大多采取只租不售的形式，因此，上海高档写字楼的可售量屈指可数，对出售型高档写字楼呈现供不应求态势。SOHO 中国在这个时机选择在上海投资出售型高档写字楼正逢其时。

SOHO 中国收购新世界长宁中心写字楼的收购单价约为 28500 元/平方米，目前其对外销售的价格为 40000-50000 元/平方米。初步估算，扣除相关税费后，其收益率约在 33.33%，大大低于 SOHO 东海广场上的收益率，但如果能在 2 年内实现销售，仍不失为一个较好的投资。

作者

彭 博 +8621 5178 7449
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。