

7 月租赁数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 176	↑ 4.93%
上海: 159	↑ 1.37%
广州: 158	⇒ 0.00%
深圳: 218	↓ -3.05%
成都: 122	↑ 0.10%
杭州: 118	↑ 1.81%

空置率

北京: 5.24%	↓ -4.78%
上海: 9.00%	↓ -4.99%
广州: 8.86%	⇒ 0.00%
深圳: 5.04%	↑ 29.06%
成都: 20.58%	↓ -3.72%
杭州: 11.72%	↑ 61.06%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 175	↑ 9.61%
上海: 161	↑ 2.27%
广州: 148	⇒ 0.00%
深圳: 248	↑ 5.39%

空置率

北京: 3.71%	↓ -14.73%
上海: 11.55%	↑ 12.80%
广州: 7.28%	⇒ 0.00%
深圳: 5.09%	↑ 30.00%

发布日期:
2011 年 8 月 11 日

深圳租金冲高回落 京穗市场供应加快

[内容提要] 7 月，甲级写字楼租金除深圳、广州外，其余四大城市继续上涨，深圳则出现 27 个月来的首次明显下跌。本月，北京写字楼集中入市，但并未拉动北京成交量的快速回升，广州则因珠江新城写字楼低价入市而取得良好销售。

随着住宅市场调控多次加码，开发商纷纷加大对商业地产的投资，推动了商业地产贷款的大规模增长。近期，银监会在年中的工作会议上提出要加强商业物业等贷款的监测。商业市场的热度已经引发监管层的关注，随着下半年更多商用物业的上市，或将缓解目前商业地产市场火热的局面。

7 月，除深圳、广州外，其余四大城市甲级写字楼租金普遍上涨，其中北京、上海、杭州租金呈现加速上涨态势。深圳甲级写字楼租金 27 个月来首次明显下跌，持续上涨的租金一定程度上抑制了甲级写字楼的租赁需求；北京写字楼空置率连续走低，未来租金将继续快速上升。

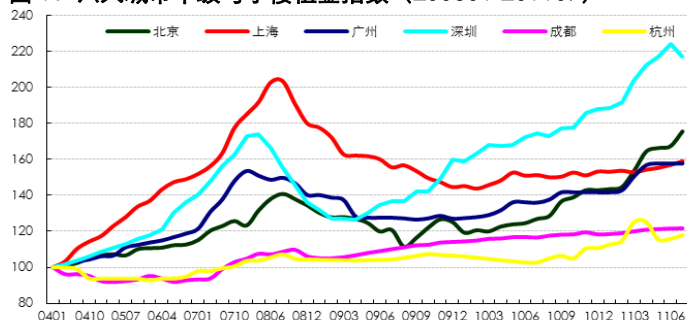
在住宅销售不畅的情况下，发展商普遍加快了写字楼的推盘节奏。7 月，北京大批写字楼集中入市，但未能推动成交量的相应上升。广州由于保利、富力在珠江新城的写字楼项目低价入市取得了较好的销售业绩，因此销售市场表现明显优于其它三个城市。整体而言，本月四大城市整体写字楼销售量仍较为平稳。

租金走势分化 深圳高位回落

■ 租金维持升势 城市分化明显

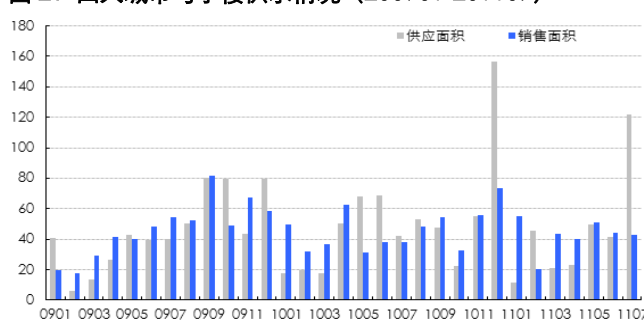
7 月，中原监测的六大城市写字楼租金指数整体延续上涨趋势，其中北京、上海、成都、杭州租金上升，涨幅分别为 4.93%、1.37%、0.10%、1.81%，广州与上月持平，而深圳则出现环比下跌。租金上涨的城市中，北京、上海、杭州受租赁需求活跃影响，本月甲级写字楼租金出现加速上升态势；成都租金虽有小幅上涨，但近期涨幅有逐步收窄的趋势。

图 1：六大城市甲级写字楼租金指数（200801-201107）



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（200901-201107）



7 月销售数据概览

甲级写字楼

销售价格	环比
广州: 25734	▲ 0.07%
深圳: 50799	▲ 1.27%
成都: 15815	▼ -0.02%
杭州: 38155	▼ -0.00%

租金回报率

广州: 5.93%	▼ -0.07%
深圳: 4.29%	▲ 0.94%
成都: 7.60%	⇌ 0.00%
杭州: 3.94%	▲ 2.31%

■ 租金高位回落 深圳略显疲态

7 月,深圳甲级写字楼租金指数为 217.53 点,达到 195 元/平方米*月,环比下降 3.05%,这是自 2009 年 4 月以来,深圳甲级写字楼租金的首次明显下跌。其中福田中心区的主要甲级写字楼租金均出现显著下滑。本月,深圳准甲级写字楼租金依然保持快速上涨,环比涨幅高达 5.39%,再创反弹新高。福田中心区的准甲级写字楼平均租金达到 194 元/平方米*月,与同区域甲级写字楼的租金 204 元/平方米*月相比,仅差 4.58%。

■ 供不应求明显 京空置率新低

本月甲级写字楼租金出现上涨的城市中,除杭州因样本楼盘调整出现空置率上升外,其余城市的空置率均出现明显下降,北京、上海、成都的甲级写字楼空置率环比分别下跌 4.78%、4.99%和 3.72%,而租金指数下跌的深圳本月空置率激增 29.06%。本月,北京甲级、准甲级写字楼空置率分别为 5.24%、3.71%,处于低位。受此影响,北京写字楼租金未来仍有上涨潜力。

销售市场平稳 价格仍将攀升

■ 北京供应放量 成交依旧平稳

7 月,四大城市写字楼供应大幅增加,总供应面积为 121.63 万平方米,环比上月大幅增加近 2 倍,创出年内新高。其中,北京本月共有 14 个办公物业入市,集中供应 104.60 万平方米,环比上月大增 450%,占四大城市本月总供应面积的 86%;深圳从年初以来一直无新增供应。

本月,四大城市写字楼销售面积约为 42.76 万平方米,与上月基本持平。其中,受珠江新城部分楼盘热销的影响,广州写字楼市场表现明显优于其它三个城市,成交量创出年内新高。北京本月供应量的集中入市并未拉动成交量的快速回升,预计下月北京写字楼成交量将有明显回暖。

■ 价格小幅波动 上涨潜力尤在

本月,深圳、广州、成都、杭州写字楼价格较上月变化不大,仅广州出现 1.27%的环比涨幅。前 7 个月,四个城市写字楼价格累计涨幅明显,分别上涨 26%、18%、7%、6%。与此同时,这四个城市写字楼租金涨幅分别为 19%、12%、3%、7%,除杭州外,其余 3 个城市价格的涨幅均明显高于租金的同期涨幅。目前来看,广州和成都的租金回报率仍在较好水平,分别为 5.93%和 7.63%,深圳和杭州的租金回报率相对较低,分别为 4.29%和 3.94%。

在住宅限购的大背景下,租金回报率相对较高且稳定的写字楼成了投资者新的目标。考虑到目前租金依然保持较快增长、空置率持续走低,写字楼的投资行为仍将继续活跃,未来写字楼价格上涨依然可期。

新盘成交火热 珠江新城旺销

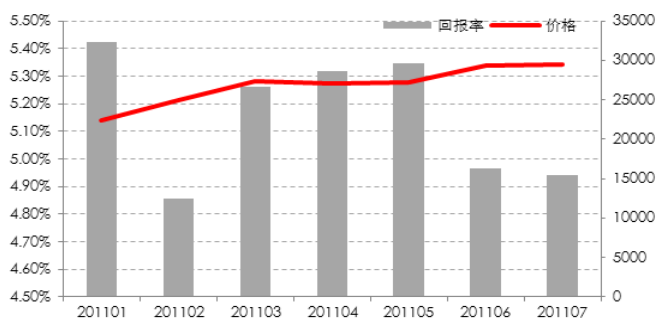
■ 新盘低价入市 激活销售市场

7 月，位于广州珠江新城的保利克洛维广场和富力盈盛广场上市，开盘后销售情况十分火爆。据中原统计，珠江新城可售的甲级写字楼数量稀缺，且均价多在 3-4 万元/平方米，而富力盈盛广场、保利克洛维广场两项目的实际成交价格仅为 27869 元/平方米、30484 元/平方米，相对合理的价格是两个项目取得良好销售业绩的主要原因。

■ 地王再度出现 潜力仍被看好

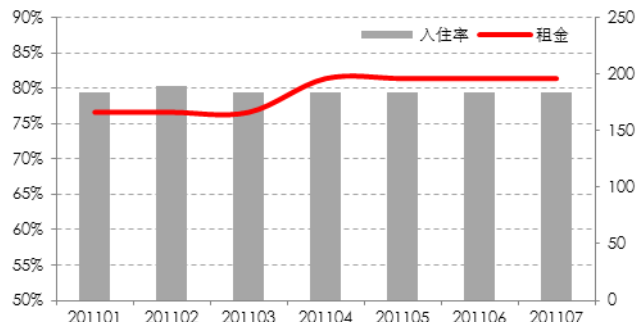
7 月，广州本土开发商——常元房地产以 12.8 亿元拿下珠江新城一宗商业金融用地，折合楼面地价 17933 元/平方米，刷新广州商业地王纪录。随着珠江新城写字楼市场的逐步成熟，未来该区域甲级写字楼的租金和价格可望维持上升趋势，新地王的诞生反映出发展商对珠江新城开发价值的认可。目前珠江新城甲级写字楼价格约 3-4 万元/平方米，与深圳 CBD 福田中心区的 6 万元/平方米相比，未来仍有相当的升值空间。

图 3: 珠江新城甲级写字楼价格、回报率走势图 (201101-201107)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 4: 珠江新城甲级写字楼租金走势图 (201101-201107)



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：六大城市（北京、上海、广州、深圳、成都、杭州）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，六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，杭州 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 4 大商圈，覆盖黄龙、武林、庆春、钱江新城

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。