

8 月租赁数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 181	▲ 2.96%
上海: 170	▲ 7.01%
广州: 159	▲ 0.55%
深圳: 225	▲ 3.30%
成都: 121	▼ -0.60%
杭州: 122	▲ 3.38%
重庆: 109	▬ 0.00%
南京: 170	▲ 4.25%

空置率

	环比
北京: 2.98%	▼ -43.05%
上海: 7.93%	▼ -16.08%
广州: 8.53%	▼ -3.78%
深圳: 5.65%	▲ 12.11%
成都: 19.74%	▼ -4.10%
杭州: 11.18%	▼ -4.61%
重庆: 14.76%	▬ 0.00%
南京: 11.93%	▲ 4.06%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 177	▲ 1.08%
上海: 171	▲ 6.02%
广州: 152	▲ 2.82%
深圳: 244	▼ -1.62%

空置率

	环比
北京: 3.52%	▼ -5.03%
上海: 9.88%	▼ -31.00%
广州: 6.97%	▼ -4.29%
深圳: 4.58%	▼ -10.08%

销售平稳 上海租金强势复苏

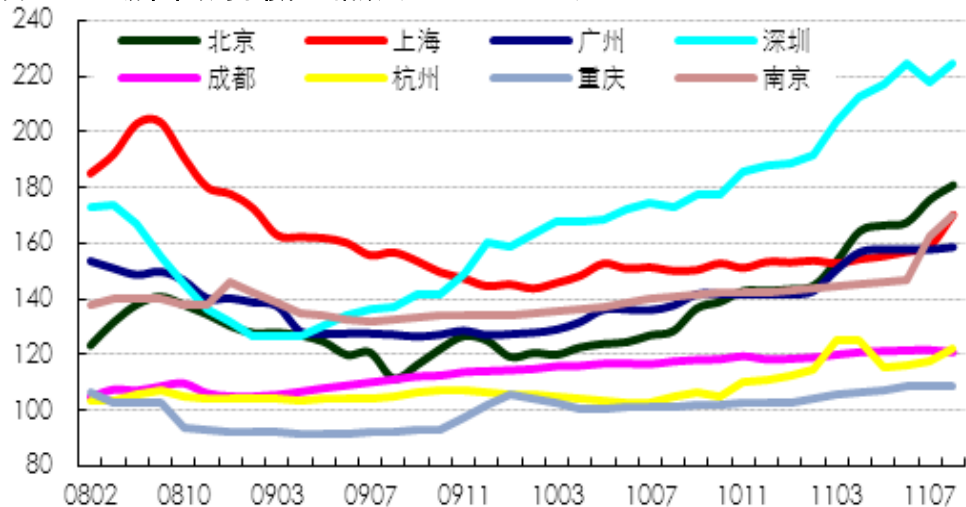
[内容提要] 8 月，四大城市写字楼供应全面回落，成交量依旧平稳：京沪上升，广深下滑。除成都外，其余七大城市甲级写字楼租金继续上涨，上海写字楼复苏势头强劲，北京写字楼空置率创新低。

8 月 23 日，上海银监局发出商业地产信贷风险提示，要求禁止个人消费信贷用于购买商业用房。同时，上海各商业银行必须在商业用房竣工验收成为现房后，才能对买房人发放商业贷款，而此前的要求是在结构封顶后。随着消费贷款购买住宅和商业物业双双受限，通过个人消费贷款“曲线”购房时代正式结束。

据中原调研，在商业投资客中使用个人消费贷款来购置商业物业的比重在 10% 以内，所以该政策对市场的影响有限。但是，对商业地产开发商而言，由于项目封顶后续工程的资金消耗占比可达 3 至 4 成，竣工后方可发放贷款的规定将延迟贷款发放的时间，开发商的资金链将持续收紧。这一政策提高了商业地产开发门槛，会阻挡部分开发商进入该领域的步伐，对市场供应的影响较大。

8 月，四大城市写字楼供应量全面回落，但销售量仍维持平稳。北京由于上月写字楼集中入市拉动本月成交量迅速回暖，成交量在四大城市中居于首位。租赁方面，除成都外，其余七个城市的甲级写字楼租金延续上涨趋势。其中，上海写字楼租金复苏势头强劲，月度环比涨幅最高。北京则是今年以来写字楼租金累计涨幅最高的城市，在租金上涨的同时空置率亦屡创新低。

图 1：八大城市甲级写字楼租金指数 (200801-201108)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

发布日期：  
2011 年 9 月 13 日

8 月销售数据概览

甲级写字楼

销售价格	环比
广州: 25787	↑ 0.21%
深圳: 49591	↓ -2.38%
成都: 15775	↓ -0.25%
杭州: 38822	↑ 1.75%
重庆: 12240	⇌ 0.00%
南京: 20888	↑ 1.44%

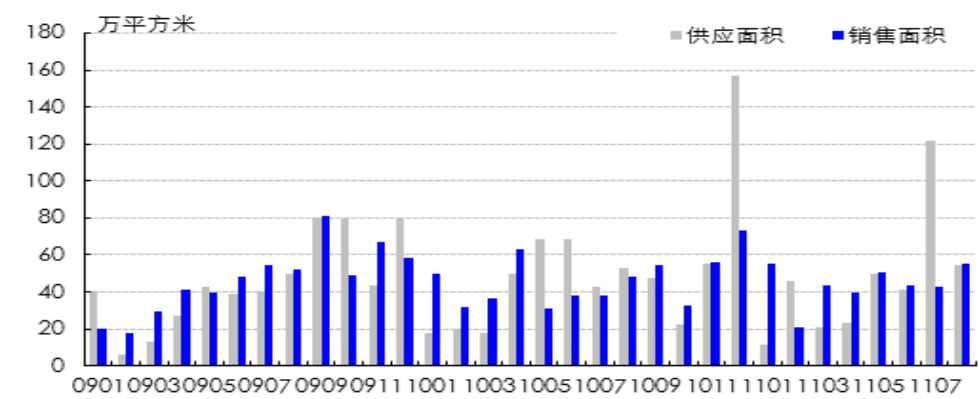
租金回报率	环比
广州: 5.97%	↑ 0.64%
深圳: 4.41%	↑ 2.84%
成都: 7.94%	↑ 4.04%
杭州: 3.99%	↑ 1.40%
重庆: 5.35%	⇌ 0.00%
南京: 4.55%	↑ 1.55%

销售市场：销量平稳 深圳价格回落

■ 供应大幅回落 成交稳中有升

8 月，北、上、广、深四大城市写字楼供应量全面回落。总供应面积约为 54.46 万平方米，环比上月减少 57%，与去年同期基本持平，但依然是年内供应量的第二高位。其中，北京本月共有 10 个办公物业入市，集中供应 42.57 万平方米，占四大城市本月总供应面积的 78%。

图 2：四大城市写字楼供求情况（200901-201108）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

本月，四大城市写字楼销售面积约为 55.36 万平方米，环比和同比分别增加 22%和 15%。四大城市写字楼销售量出现分化，京沪写字楼销售面积分别为 26.83 万平方米和 22.93 万平方米，环比分别上升 63%和 66%。其中，由于上月北京写字楼集中入市拉动本月成交量迅速回暖，成交量在四大城市中居于第一位。广深成交量则出现下滑，其中广州环比大幅下滑近 6 成。

■ 上海需求旺盛 大宗交易频现

今年前 8 个月，上海写字楼累计销售面积 132.63 万平方米，较去年同期增加 23%，在四大一线城市中的表现仅次于广州。今年前 8 个月，上海写字楼销售市场的总供求比为 0.97，呈供略小于求局面。本月，上海第一高楼环球金融中心成交一宗大单交易。宝钢集团旗下的华宝投资以 8.66 亿一次性购入环球金融中 57-59 层楼面，总成交面积约 1.04 万平方米，交易单价约 83000 元/平方米。

■ 价格分化 深圳显著调整

8 月，深圳、广州、成都、杭州、重庆和南京写字楼销售价格表现较上月出现分化。其中，杭州、南京和广州环比分别上涨 1.75%、1.44%和 0.21%，重庆与上月持平，深圳和成都则环比分别出现 2.38%和 0.25%的下降。由于前期深圳写字楼价格上涨过快，本月价格出现明显回落。本月，这六个城市的租金回报全面上涨，其中以成都的环比涨幅最为明显。目前，广州、成都、重庆的租金回报率水平相对较高，分别为 5.97%、7.94%和 5.35%；深圳、杭州和南京的租金回报率分别为 4.41%、3.99%和 4.55%。

租赁市场：北京租金领涨 上海复苏强劲

■ 租金普遍上涨 空置率分化

8 月，在中原监测的八大城市中，除成都外，其余七个城市的写字楼租金指数延续上涨趋势。上海、南京、杭州、深圳这四个城市表现较好，租金指数环比涨幅超过 3%。空置率方面，八大城市出现分化。深圳、南京空置率出现上升，重庆与上月持平，北京、上海等其余五个城市空置率则明显下降。

■ 租金领涨 北京空置率创新低

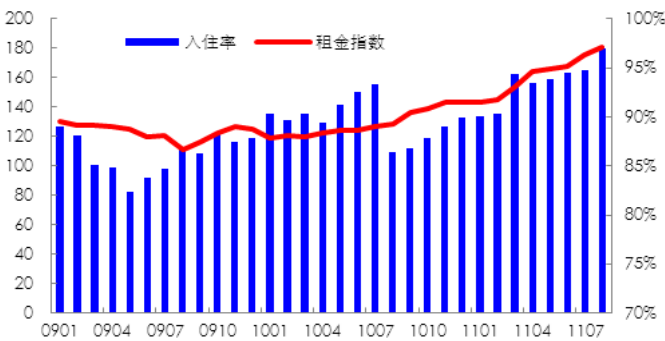
今年以来，北京写字楼租赁市场租金上行趋势十分明显。今年前 8 个月，北京甲级写字楼租金指数累计上涨 27%，领涨八大城市。准甲级写字楼租金指数累计上涨 26%，在四大一线城市中表现最好。北京在租金快速上涨的同时，空置率亦出现明显下降。甲级写字楼的空置率从年初 10% 的水平下降至约 3% 的水平。8 月，北京已超过深圳，成为国内甲级写字楼空置率最低的城市。本月北京写字楼租金的环比涨幅较前期已有所收窄，预计年内剩余月份租金涨幅将进一步放缓。

■ 租金重回高位 上海复苏势头强劲

8 月，上海甲级写字楼和准甲级写字楼的租金指数分别为 170.26 点和 170.86 点，甲级写字楼和准甲级写字楼租金分别达到 296 元/平方米\*月和 180 元/平方米\*月，逐渐走出自 2009 年以来的市场低谷，重回高位水平。分区域来看，上海小陆家嘴和徐家汇商圈的主要甲级写字楼租金均出现明显上升，平均租金环比分别上涨 8.88% 和 8.31%

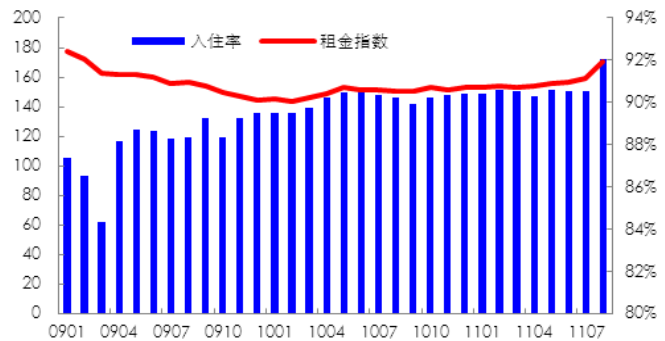
自 2009 年以来，上海写字楼租金水平一直在低位水平徘徊。从今年 4 月份起，上海写字楼租赁市场逐渐开始回暖，但月度上涨幅度并不大，维持在 1% 左右的水平。8 月份，上海甲级写字楼租金指数和准甲级写字楼租金指数双线回暖，环比分别上涨 7.01% 和 6.02%，显示出较强的复苏势头。这主要是由于目前上海跨国企业和国内企业租赁需求旺盛，多个楼盘的入住率显著提升，不少楼盘甚至接近满租。预计未来一段时间内上海写字楼租金的上涨趋势可以持续。

图 3：北京甲级写字楼租金空置率走势图（200901-201108）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

图 4：上海甲级写字楼租金空置率走势图（200901-201108）



## 外资开发商京沪抄底 商业地产基金活跃

### ■ 地价下行 外资开发商京沪购地

根据中原监测的 13 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 239 万平方米,环比上月减少 19%。商办土地成交面积为 257 万平方米,环比上月增加 48%。而同期居住用地的供应量虽然有较大幅度的增加,但成交表现比较平淡,与上月基本持平。

现阶段,由于国内开发商的资金链日益趋紧,购地谨慎,总体上看土地市场较为冷清,地价出现一定程度的下行。本月,外资开发商把握市场良机在北京和上海两地购入优质商业地块,地价均较前期区域内同类地块具有优势。其中,英资怡和集团旗下的香港置地以 29.1 亿购入北京王府井商业地块,楼面地价 34200 元/平方米,较今年 6 月份出让的同属内城区的崇文门菜市场商业地块价格下降 21%。韩国 SK 集团以 17.53 亿底价购得上海黄浦江延伸段商业地块,楼面地价 13066 元/平方米,较去年 9 月份同区域的出让地块价格下降 11%。

### ■ 基金活跃 商业地产并购不断

8 月底,国内首支商业地产基金——高和投资收购了位于北京东三环核心位置的博瑞大厦写字楼底层共计 1 万多平方米的物业。今年 6 月份,澳洲麦格理集团旗下私募房地产投资咨询公司 MGPA 宣布收购成都凯丹广场 50% 的权益。房产基金公司 LaSalle Asia Opportunity III 以约 4.4 亿元向瑞安建业收购成都瑞安中华汇商业项目 49% 的权益。

在房地产调控不断加强和信贷持续收紧的背景下,房地产基金实现快速发展,预计目前国内房地产基金的规模超过 500 亿元,与房地产信托市场规模相当。近期,房地产信托受到银监会政策的一再限制,房地产基金有望进一步快速发展。

作者

彭 博 +8621 5178 7449  
[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：**六大城市（北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、重庆、南京）主要商圈甲级、准甲级写字楼租金

**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（0.32 美元/平方米/天）以上，杭州 62 元/平方米/月（0.32 美元/平方米/天）以上，重庆 34 元/平方米/月（0.18 美元/平方米/天）以上，南京 54 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
重庆	选取 2 大商圈，覆盖观音桥、解放碑
南京	选取 2 大商圈，覆盖河西、新街口

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。