

9 月租赁数据概览

甲级写字楼	
租金指数	环比
北京: 181	⇌0.00%
上海: 162	↓-4.63%
广州: 160	↑0.90%
深圳: 227	↑1.03%
成都: 122	↑0.08%
杭州: 122	⇌0.00%
重庆: 109	⇌0.00%
南京: 170	⇌0.00%

空置率	
北京: 2.98%	⇌0.00%
上海: 7.35%	↓-7.27%
广州: 8.53%	⇌0.00%
深圳: 5.96%	↑5.45%
成都: 18.36%	↓-6.99%
杭州: 10.47%	↓-6.35%
重庆: 14.76%	⇌0.00%
南京: 11.93%	⇌0.00%

准甲级写字楼	
租金指数	环比
北京: 177	⇌0.00%
上海: 164	↓-3.73%
广州: 152	⇌0.00%
深圳: 242	↓-0.96%

空置率	
北京: 3.52%	⇌0.00%
上海: 8.07%	↓-18.32%
广州: 6.97%	⇌0.00%
深圳: 4.54%	↓-0.82%

销售明显回落 租金走势平稳

[内容提要] 9 月，四大城市写字楼供求量环比双双回落，在供应仍在高位的情况下，销售表现差强人意。本月，除上海租金明显下跌外，其余七大城市写字楼租金变化幅度不大，广州、深圳、成都延续涨势。

9 月，房地产市场政策环境相对稳定，写字楼市场走势平稳。四大城市写字楼供应小幅回落，销售环比下降约 3 成。今年前三季度，四大城市写字楼总体销售量与去年同期基本持平，优于同期住宅市场表现。写字楼租赁方面，除上海写字楼租金指数有所回落外，其余七个城市延续上月走势，变化幅度不大。今年前三季度，北京和深圳写字楼租金累计涨幅超过 20%。由于空置率持续上升，预计深圳未来租金涨幅将收窄；上海写字楼租金在上月快速上涨后出现明显回落，但考虑到今年以来上海写字楼空置率持续下降，预计未来上海写字楼租金将会波动上升。

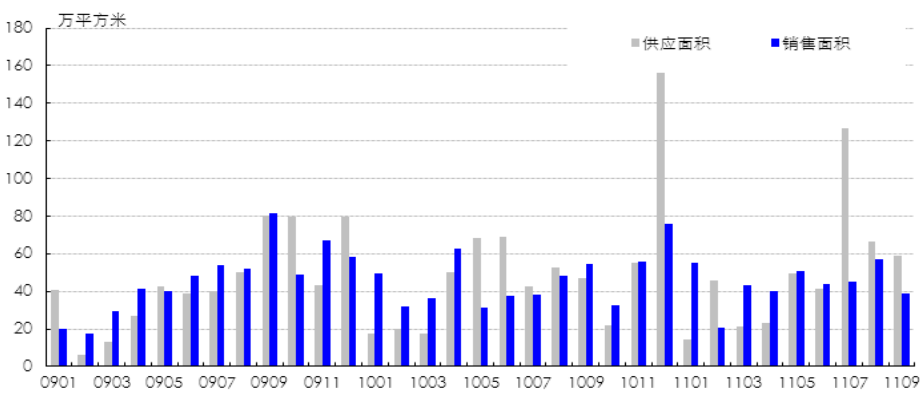
销售市场：供求双双回落 广州价格领涨

■ 供应小幅回落 成交稳中有降

9 月，北、上、广、深四大城市写字楼总供应面积约为 59.15 万平方米，环比上月小幅减少 11%，同比依然增加 25%。北京在经历了前两个月的供应大幅放量后，本月供应量萎缩至 13.20 万平方米。深圳自今年以来一直没有新的办公物业入市，供应量紧缩直接影响其销售市场的活跃程度。上海和广州本月供应量则分别大幅增加 161%和 49%，广州本月供应量亦创出当地市场年内新高。

本月，四大城市写字楼销售面积约为 39.09 万平方米，环比和同比分别减少 31%和 29%。深圳写字楼销售面积环比大幅增加 516%至 1.97 万平方米，仅次于年内销售量最高的一月份。广州市场走势平稳，销售面积较上月微幅上涨 9%。京沪写字楼销售面积环比则分别减少 47%和 32%。

图 1：四大城市写字楼供求情况（200901-201109）



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 10 月 20 日

9 月销售数据概览

甲级写字楼	
销售价格	环比
广州：26508	↑ 2.80%
深圳：50017	↑ 0.86%
成都：15758	↓ -0.11%
杭州：38822	⇨ 0.00%
重庆：12240	⇨ 0.00%
南京：20888	⇨ 0.00%
租金回报率	环比
广州：5.87%	↓ -1.71%
深圳：4.35%	↓ -1.30%
成都：7.67%	↓ -3.40%
杭州：3.99%	⇨ 0.00%
重庆：5.35%	⇨ 0.00%
南京：4.55%	⇨ 0.00%

价格走势平稳 广州月度领涨

9 月，深圳、广州、成都、杭州、重庆和南京写字楼销售价格走势比较平稳，各个城市售价上涨和下跌的幅度不大。其中，广州和深圳环比分别上涨 2.80%和 0.86%，成都环比下降 0.11%，杭州、重庆以及南京则与上月持平。本月，受供应放量销售回暖影响，广州写字楼价格领涨六个城市。本月，这六个城市的租金回报普遍下跌，其中以成都的环比跌幅 3.40%最为明显，杭州、重庆以及南京与上月持平。目前，广州、成都、重庆的租金回报率水平相对较高，分别为 5.87%、7.67%和 5.35%；深圳、杭州和南京的租金回报率分别为 4.35%、3.99%和 4.55%。

销售表现分化 整体优于住宅

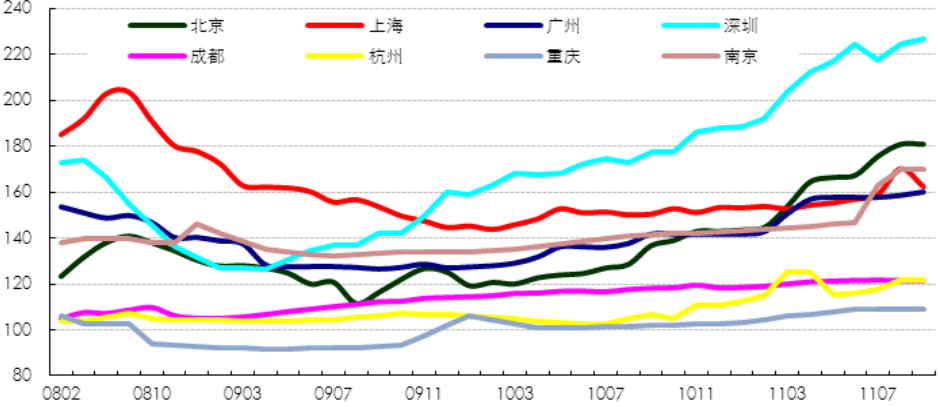
今年前三个季度，四大一线城市写字楼总体销售量与去年同期基本持平，但城市之间出现明显分化。上海和广州今年前三个季度的累计销售面积分别为 148.27 万平方米和 70.29 万平方米，较去年同期分别增加 22%和 38%；北京和深圳今年前三个季度的累计销售面积分别为 164.80 万平方米和 11.84 万平方米，较去年同期分别减少 12%和 62%。由于调控周期延长，四大一线城市今年前三个季度的住宅累计销售面积较去年同期均出现下滑，总体销售量减少 9%。一线城市写字楼销售市场的表现依然优于住宅市场。

租赁市场：租金走势平稳 上海高位回落

租金指数企稳 空置率分化

9 月，在中原监测的八大城市中，除上海环比上月下降外，其余七个城市的写字楼租金指数变化幅度不大。深圳、广州、成都三个城市表现较好，租金指数环比分别上涨 1.03%、0.90%和 0.08%。北京、杭州、重庆和南京租金指数与上月持平。空置率方面，八大城市出现分化。上海、成都和杭州空置率延续上月明显回落之势，北京、广州、重庆以及南京与上月持平，仅深圳的空置率出现 5.45%的上涨。

图 2：八大城市甲级写字楼租金指数（200801-201109）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

■ 租金高位回落 上海波动上升

9 月，上海甲级写字楼和准甲级写字楼的租金指数分别为 162.38 点和 164.49 点，在上月的高位水平上分别出现 4.63%和 3.73%的明显回落，6 大样本商圈的写字楼租金水平环比上月均小幅下滑。虽然上海写字楼租金在 8 月份显示出复苏迹象，但受宏观调控大环境的影响，市场出现反复。由于上海甲级写字楼和准甲级写字楼的空置率自今年以来已各自累计下滑约 3 个百分点，反映出当地的租赁需求依然旺盛，预计未来一段时间上海写字楼租金会出现波动上升的局面。

■ 租金表现分化 京深累计领涨

从今年前三个季度八大城市的写字楼租赁市场表现来看，北京和深圳位居第一阵营，今年前三个季度两地的写字楼租金指数累计涨幅均超过 20%；广州、杭州和南京位居第二阵营，今年前三个季度当地的写字楼租金指数累计涨幅在 10%至 20%之间；上海、重庆和成都位居第三阵营，今年前三个季度当地的写字楼租金指数累计涨幅在 3%至 6%之间。其中，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%的水平下降至目前约 3%的水平，是当地历史最低位。今年，虽然深圳的租金亦保持快速上涨之势，但空置率却出现小幅上升。9 月，深圳甲级写字楼的空置率水平为 6%，今年前三个季度累计上涨 34%。空置率的持续上升将影响未来深圳写字楼租金的上涨速度，本月深圳写字楼租金的环比涨幅较前期已有所收窄。

图 3：上海甲级写字楼租金空置率走势图（200901-201109）

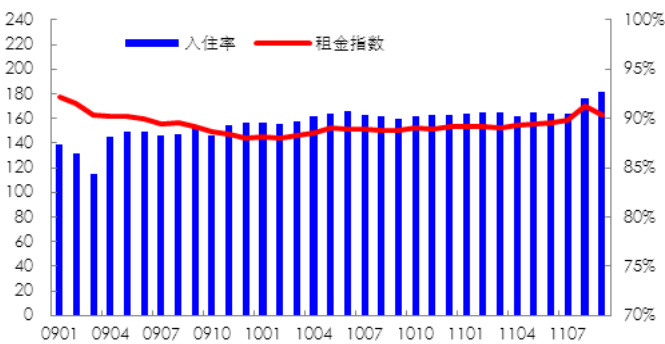


图 4：北京甲级写字楼租金空置率走势图（200901-201109）

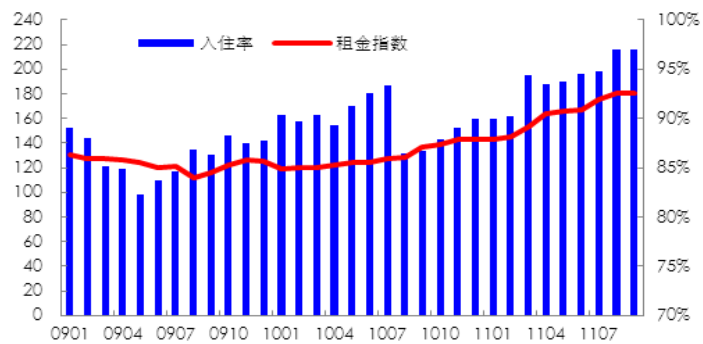


图 5：广州甲级写字楼租金空置率走势图（200901-201109）

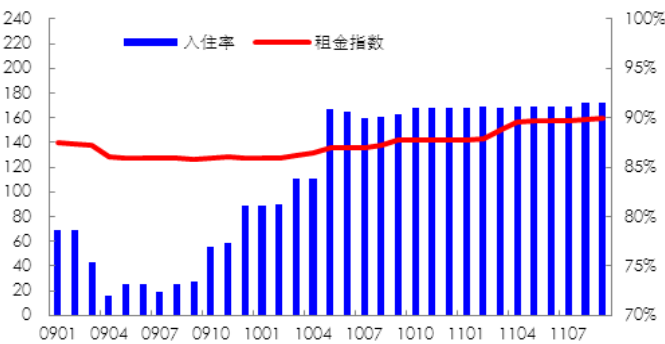
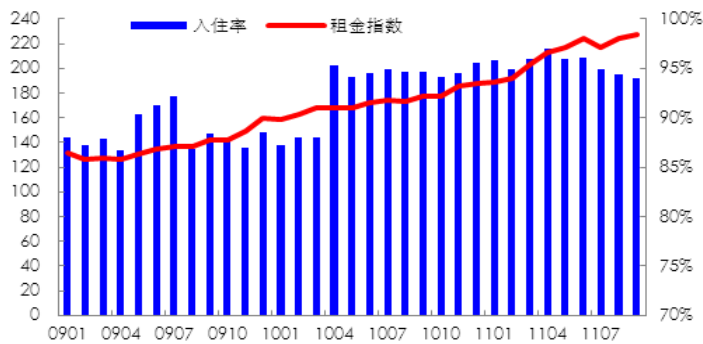


图 6：深圳甲级写字楼租金空置率走势图（200901-201109）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

商办用地成交火热 商业地产行情看涨

■ 商办用地供求两旺 北京商办成交占半

根据中原监测的 13 个重点城市土地供应和成交数据显示：今年前三个季度，商办土地的供应面积和成交面积分别为 1769 万平方米和 1581 万平方米，同比分别增加 26% 和 24%。而同期居住用地表现差强人意，供应面积和成交面积同比分别下滑 16% 和 29%。一线城市中，北京出让商办用地的成交总金额为 394 亿元，较去年同期增加 120%，超过同期出让居住用地的收入，占北京土地财政收入近一半。

■ 大宗并购交易频繁 投资行情看涨

自 2010 年 4 月开始的房地产市场调控已持续一年半时间，限购令这一行政措施使得住宅市场的大量投资性需求被挤出。保利、富力等全国性开发商高调宣布进入商业地产领域，市场上规模庞大的国内外避险资金亦在全国范围内寻找高投资回报率的商业地产项目。由于上海写字楼租金重新进入上升轨道，销售市场表现也明显好于与其市场容量相当的北京，上海写字楼以及商业市场的投资潜力依然被国内外各大机构所看好。

今年以来，尤其是第三季度，上海写字楼投资市场大宗交易十分活跃，交易金额约为 50 亿元。9 月，私募基金黑石集团将所持有的普陀区长寿路 155 号名为 Channel 1 的购物广场 95% 股权以 14.6 亿元人民币的价格出售给香港新世界发展公司，最终卖出价约为 2008 年黑石购入该项物业的 1.5 倍，投资收益颇丰。瑞安建业出售旗下浦东陆家嘴金融区的 21 世纪中心大厦 42 层至 55 层共 81 套房源，总成交金额达 22.7 亿元，成交均价约 102715 元/平方米，创下上海写字楼成交均价的新高。若以瑞安建业去年 11 月购入该物业 9.3 亿元的成本计算，公司在不到一年的时间里所获得的投资收益率约 144%。

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、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。