

## 10 月租赁数据概览

### 甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 189	↑ 1.58%
上海: 172	↑ 6.00%
广州: 160	↑ 0.20%
深圳: 229	↑ 0.99%
成都: 122	↑ 0.20%
杭州: 123	↑ 0.47%
重庆: 109	⇒ 0.00%
南京: 169	↑ 1.07%

### 空置率

北京: 5.77%	↑ 10.35%
上海: 4.44%	↓ -39.62%
广州: 8.53%	⇒ 0.00%
深圳: 4.58%	↓ -23.11%
成都: 17.24%	↓ -6.12%
杭州: 10.20%	↓ -2.56%
重庆: 14.76%	⇒ 0.00%
南京: 10.07%	↓ -10.62%

### 准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 191	↑ 1.04%
上海: 171	↑ 4.13%
广州: 152	⇒ 0.00%
深圳: 241	↓ -0.29%

### 空置率

北京: 2.29%	↓ -19.01%
上海: 5.68%	↓ -29.68%
广州: 6.97%	⇒ 0.00%
深圳: 5.86%	↑ 29.09%

## 销售市场疲软 租金升势延续

**[内容提要]** 10 月, 四大城市写字楼供应回升, 但成交量持续下滑, 市场总体较为低迷。近期, 四大城市供求比维持高位, 库存压力增大。本月, 租赁市场表现良好, 除重庆租金与上月持平外, 其余七大城市写字楼租金环比普遍上扬, 上海涨幅居首。

10 月, 房地产调控政策依然严厉, 新建住宅降价销售现象蔓延。受市场观望情绪加剧及银行信贷额度收紧的影响, 近期写字楼销售市场也表现十分低迷。8 月以来, 四大城市写字楼成交量连续两月下滑, 但同期新增供应量并未明显减少, 年内库存压力增大。

近期写字楼租赁市场的表现明显优于销售市场。随着年底换租高峰的到来, 本月主要城市写字楼租金普遍上涨。10 月, 上海租金上涨至年内最高位, 空置率亦出现明显下降。目前上海写字楼租金水平距 2008 年下半年的高位水平仍有明显差距, 鉴于今年以来上海写字楼租金的稳步上升势头及低空置水平, 我们认为, 未来上海写字楼租金有望出现加速上升之势。

### 销售市场: 成交持续回落 库存压力增大

#### ■ 供应明显回升 成交持续下降

10 月, 北、上、广、深四大城市写字楼总供应面积约为 80 万平方米, 环比增加 34%, 同比则大幅增加 258%, 供应量为年内第二高点。其中, 北京和上海供应量明显回升, 环比分别增加 146% 和 30%, 两地供应量占四大城市总供应量的 80%。

本月, 四大城市写字楼成交量较为低迷, 为年内第二低点。四大城市写字楼销售面积约为 30 万平方米, 环比和同比分别减少 23% 和 7%。其中, 深圳写字楼销售面积受供应减少的影响, 环比下滑达 74%; 上海受 8 月底出台的商业地产贷款政策影响, 成交持续下滑, 本月环比减少 45%。

#### ■ 供求比保持高位 库存持续增加

本月, 四大城市总体供求比达 2.64, 为年内的第二高位, 远超四大城市同期一手住宅的总体供求比 1.63, 供大于求严重。

今年调控以来, 四大城市的写字楼销售市场可以明显分为三个阶段: 第一阶段 (3-4 月) 调控初始, 写字楼供不应求, 供求比为 0.53; 第二阶段 (5-6 月) 调控深入, 写字楼供求平衡, 供求比为 0.96; 第三阶段 (7-10 月) 调控持续, 写字楼供大于求, 供求比为 1.94。

发布日期:

2011 年 11 月 15 日

## 10 月销售数据概览

### 甲级写字楼

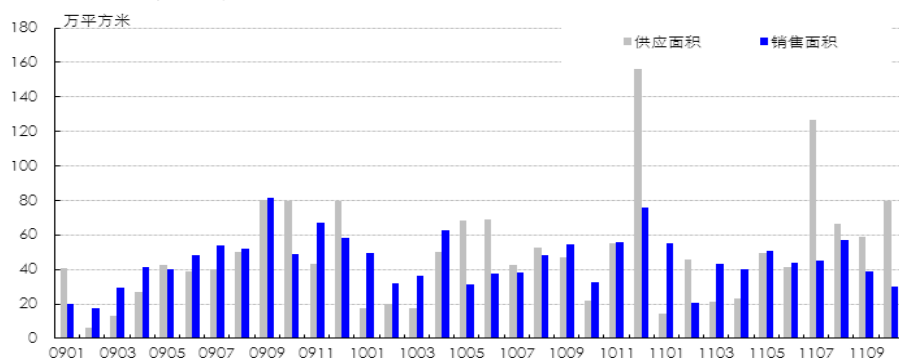
#### 销售价格

	环比
广州: 26862	↑ 1.33%
深圳: 49456	↓ -1.12%
成都: 15850	↑ 0.59%
杭州: 38822	⇒ 0.00%
重庆: 12240	⇒ 0.00%
南京: 20301	↑ 0.74%

#### 租金回报率

	环比
广州: 5.74%	↓ -2.21%
深圳: 4.43%	↑ 1.90%
成都: 7.63%	↓ -0.54%
杭州: 4.02%	↓ -0.63%
重庆: 5.35%	⇒ 0.00%
南京: 4.71%	↑ 1.52%

图 1: 四大城市写字楼供求情况 (200901-201110)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

### 价格走势分化 深圳价格松动

10 月, 深圳、广州、成都、杭州、重庆和南京写字楼销售价格<sup>1</sup>出现分化, 但各个城市售价变化幅度并不大。其中, 广州、成都、南京环比分别上涨 1.33%、0.59% 和 0.74%, 深圳环比下降 1.12%, 杭州、重庆则与上月持平。今年以来, 上述六个城市中深圳和广州写字楼价格的累计上涨较大, 两地年内分别上涨 22% 和 23%。

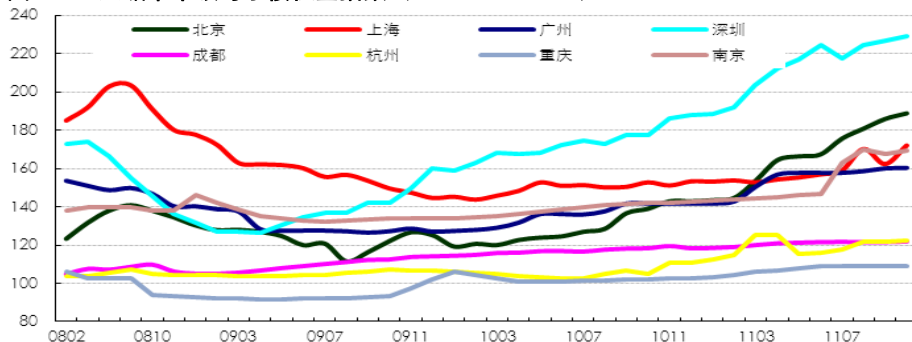
本月, 深圳写字楼价格环比出现 1.12% 的下滑, 甲级写字楼平均价格已经连续 5 个月在 50000 元/平方米左右徘徊。写字楼价格的大幅上升以及租金回报率的偏低制约了深圳写字楼价格的继续攀升, 未来价格的走势将主要决定于当地写字楼租金的走势。

### 租赁市场: 租金上涨持续 上海涨势加速

#### 租金普遍上涨 空置率分化

10 月, 除重庆与上月持平外, 其余七个城市的写字楼租金指数普遍上涨。其中, 上海表现最好, 本月租金指数环比大幅上升 6%, 涨幅居首。北京和南京表现次之, 环比涨幅分别为 1.58% 和 1.07%。广州、深圳、成都、杭州的环比涨幅在 1% 水平范围内。空置率方面, 八大城市出现分化。上海、成都、杭州、南京空置率延续上月下降走势本月再次下降, 其中上海环比下降幅度达 39.62%。

图 2: 八大城市甲级写字楼租金指数 (200801-201110)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

<sup>1</sup> 指中原样本写字楼销售均价, 样本范围与租金指数范围相同, 包括甲级、准甲级。非全市场写字楼均价。

## ■ 租金年内高位 上海复苏可期

10 月，上海甲级和准甲级写字楼的租金指数分别为 172.11 点和 171.28 点，双双处于年内的最高位。今年以来，虽然上海写字楼租金时有起伏，但总体上依然保持了良好的回升势头。截至到 10 月底，上海甲级写字楼和准甲级写字楼租金指数分别较年初上涨 13% 和 11%。在写字楼租金上涨的同时，空置率亦出现明显下降。本月，上海甲级和准甲级写字楼的空置率水平分别为 4.44% 和 5.68%，均是自 2009 年以来的最低位。

目前，上海写字楼租金水平距 2008 年下半年的高位水平依然有一定差距。甲级写字楼和准甲级写字楼租金指数分别较 2008 年 8 月份 203.52 点和 180.00 点的历史最高位相差 15% 和 8%。鉴于今年以来上海写字楼租金保持的稳步上升势头，以及较低的空置率水平，我们认为，未来上海写字楼租金有望出现加速上升。

## ■ 商办用地成交平淡 沪穗冰火两重天

### ■ 土地成交回落 地价仍处高位

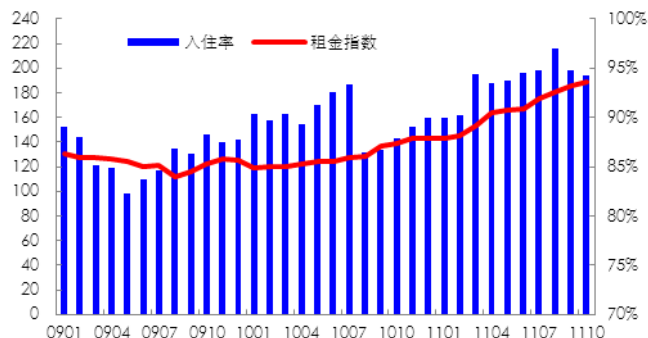
根据中原监测的 13 个重点城市土地数据显示，本月商办土地供应面积为 198 万平方米，环比上月减少 8%；商办土地成交面积为 147 万平方米，环比上月减少 21%。总体来看，今年土地市场行情较为冷清，但地价并未出现明显下降。四大一线城市主城区的地价依然坚挺，商办用地的价格较前期稳步攀升。临近年关，开发商受到期债务增加的影响，在购地方面将愈发谨慎，商办用地成交或继续下滑。

### ■ 上海出让火热 广州成交遇冷

10 月，上海世博园区共有 10 幅办公用地出让，包括中国商飞、中国铝业、中国华电、国家电网、中国中化、中国建材、中国华能、中外运、中信等在内的 9 家央企竞得其中 9 幅地块，均以底价出让，出让金额总计 75.79 亿元，楼板价在 1.3 万-1.9 万元/平方米之间，处于相对偏低的水平，未来增值空间较大。

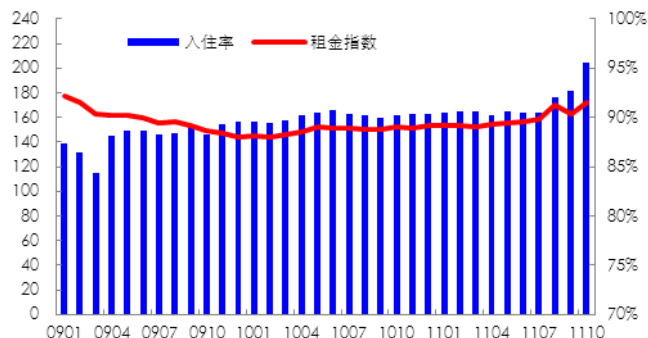
反观广州土地市场，11 月广州土地流标大幅增加，11 月 1-15 日，推出的 16 幅商办用地中仅 4 幅成交，流标率达到 75%。如按底价计算，有价值 57 亿的土地未能成交。而此前 1-10 月 30 幅商办地块中仅 5 幅流标，流标率仅为 17%。

图 3：北京甲级写字楼租金空置率走势图（200901-201110）



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（200901-201110）



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。