

## 12 月租赁数据概览

### 甲级写字楼

#### 租金指数

	环比
北京: 189	↓-2.69%
上海: 179	↑3.58%
广州: 164	↓-0.24%
深圳: 217	↓-7.11%
成都: 123	↑0.50%
杭州: 128	↑5.20%
重庆: 106	⇒0.00%
南京: 170	↑1.83%

#### 空置率

	环比
北京: 5.65%	↑24.99%
上海: 6.61%	↑19.14%
广州: 8.53%	⇒0.00%
深圳: 6.61%	↑33.16%
成都: 15.62%	↓-7.56%
杭州: 9.69%	↓-11.59%
重庆: 14.42%	⇒0.00%
南京: 9.63%	↑3.51%

### 准甲级写字楼

#### 租金指数

	环比
北京: 191	↓-2.84%
上海: 169	↓-0.68%
广州: 158	↑3.19%
深圳: 231	↓-2.69%

#### 空置率

	环比
北京: 2.40%	↑14.12%
上海: 9.39%	↑71.19%
广州: 6.97%	⇒0.00%
深圳: 5.64%	↑2.55%

## 年末市场疲弱 租售价格回落

**[内容提要]** 12 月，主要城市写字楼市场表现疲弱。受价格持续高位及年底投资放缓的影响，主要城市写字楼销售价格出现全面回落。在租赁市场，由于空置率上升，一线城市甲级写字楼租金除上海外均出现回落，而二线城市租金依然保持坚挺。

2011 年 12 月，四大城市写字楼市场供求回升，供应量和销售量均达到年内的第二高位。虽然成交依然火热，但是受价格持续高位及年底投资放缓等因素的影响，写字楼销售价格在本年最后一个月出现了全面的下跌。回顾 2011 年，各大城市写字楼售价均呈全面上涨趋势，平均涨幅达到 15% 左右。

本月租赁市场表现明显分化，其中一线城市在空置率上升的情况下，除上海外，其余城市租金出现了全面下降，而二线城市租金则依然稳中有升。回顾 2011 年，一线城市租金平均上涨 20%，二线城市租金平均上涨 10%，一线城市表现明显优于二线城市。

### 热点关注：众发展商博弈 外滩 8-1 地块“暗战”

#### ■ 地块频繁转手 花落复星 SOHO

证大、复地、绿城、万达、SOHO，在一块土地上同时出现这 5 家知名开发商，加上其中错综复杂的关系，引起了市场的密切关注。

2010 年 2 月，证大置业以 92.2 亿元的总价将上海外滩 8-1 地块收入囊中，并一举刷新了上海土地出让最高总价纪录。2011 年 10 月，上海证大将外滩 8-1 地块转让给上海海之门房地产投资管理有限公司，其中复星国际、上海证大、绿城以及磐石分别持有海之门公司 50%、35%、10% 以及 5% 的股权。2011 年 12 月底，SOHO 公告以人民币 40 亿元的价格收购海之门公司中证大及绿城的全部股权，从而将间接拥有外滩 8-1 地块 50% 的权益。而在此之前，该项目 3 万平方米的酒店以及 6000 平方米的地下配套用房权益已经出售给了大连万达。

#### ■ 资金决定地位 结局犹未可知

外滩 8-1 地块的经历虽然曲折，但归根结底都离不开“资金”两字。证大、绿城的退出均是因为其资金链的紧张，复星迟迟不收购剩余股份也是源于资金压力，而大连万达和 SOHO 的介入则正是因为他们各自拥有充足的资金储备。虽然目前对外滩 8-1 地块的争夺如火如荼，但是整个项目的发展前景却不容乐观。

外滩 8-1 地块所在的位置在上海外滩的最南端，并不是传统的写字楼聚集区和高档商圈，因此开发如此大规模的城市综合体，未来的租售情况以及租金水平都将面临严峻的考验。在控制权尚未完全解决的情况下，如何进行开发和实现有效运营将是两大企业面急需解决的问题。

发布日期：

2012 年 01 月 17 日

## 12 月销售数据概览

### 甲级写字楼

#### 销售价格

	环比
广州: 26111	↓-1.09%
深圳: 46822	↓-1.37%
成都: 15893	↓-0.10%
杭州: 40155	⇒0.00%
重庆: 12171	⇒0.00%
南京: 19874	↓-1.46%

#### 租金回报率

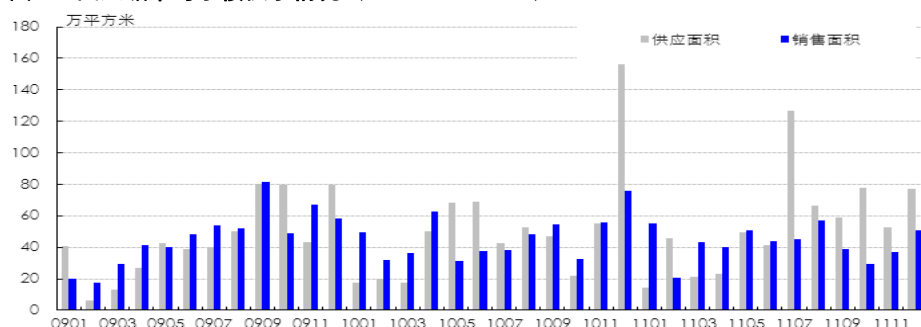
	环比
广州: 6.05%	↑1.93%
深圳: 4.45%	↓-3.73%
成都: 7.73%	↑0.84%
杭州: 3.90%	⇒0.00%
重庆: 5.19%	⇒0.00%
南京: 4.07%	↑4.07%

## 销售市场: 销售明显回升 价格高位盘整

### ■ 供求双双回暖 广州销量大增

12 月, 北、上、广、深四大城市写字楼供求双双回暖。总供应面积 77.13 万平方米, 环比增加 47%。销售面积为 50.88 万平方米, 环比上涨 38%。其中, 北京和上海供应量环比分别增加 67%和 31%, 两地供应量占四大城市总供应量的 77%。广州写字楼销售面积环比大幅增加 96%, 领涨四大城市。

图 1: 四大城市写字楼供求情况 (200901-201112)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

### ■ 年底投资放缓 价格高位调整

12 月, 深圳、广州、成都、杭州、重庆和南京写字楼销售价格<sup>1</sup>普遍出现回落, 但各城市售价下跌幅度均未超过 1.5%。本月价格出现调整主要有两方面因素, 首先 2011 年全年六大城市写字楼价格呈现稳步攀升的势头, 全年平均涨幅超过 15%, 短期价格面临调整压力; 其次, 临近年关, 在国内外经济形势并不明朗的情况下, 投资者开始放缓投资节奏, 也成为写字楼价格高位盘整的原因之一。

### ■ 全年市场分化 整体优于住宅

2011 年, 四大城市写字楼销售市场总体表现平稳, 总供应面积 655 万平方米, 较 2010 年同期增加 6%; 总销售面积 513 万平方米, 较 2010 年同期减少 8%。四大城市写字楼市场整体呈现供过于求的局面。分城市来看, 广州和上海销售量同比分别小幅增加 5%和 18%; 深圳和北京销售量同比则分别下滑 68%和 16%。反观住宅市场, 随着调控周期的延长和调控力度的升级, 2011 年四大城市一手住宅销售面积为 2849 万平方米, 同比下降 22%, 四大城市写字楼销售市场表现明显优于住宅市场。

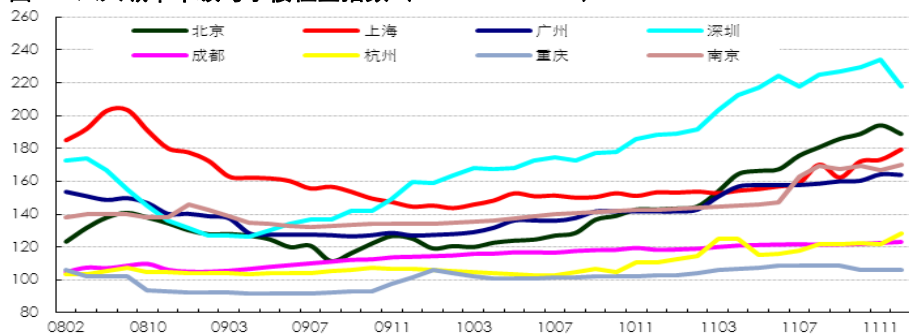
## 租赁市场: 全年涨势喜人 短期面临调整

### ■ 一线城市调整 二线城市坚挺

12 月, 八大城市租金走势继续出现分化走势, 一线城市中北京、广州和深圳的甲级写字楼租金指数环比上月下滑, 二线城市则继续维持上升趋势。其中, 深圳甲级写字楼租金环比出现 7.11%的跌幅, 其主要原因是样本楼盘地王大厦租金环比出现大幅回落, 而其他样本写字楼租金则继续保持平稳。空置率方面, 除广州外, 其余一线城市写字楼空置率均上升, 其中深圳大幅增长 33.16%。

<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。

图 2：八大城市甲级写字楼租金指数（200801-201112）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

### ■ 全年租金大幅上涨 空置率普遍下降

2011 年，八大城市写字楼租金全面上涨。一线城市租金平均上涨 20%，二线城市租金平均上涨 10%。北京全年累计涨幅为 32%，位居八大城市之首。成都、重庆租金缓慢上行，全年累计涨幅仅为 4%。截至 12 月底，除上海租金水平与金融危机前的峰值尚有 12% 的差距外，其它城市的租金水平平均已经超过了之前的峰值。在写字楼租金上涨的同时，各地空置率亦普遍下降。目前，北京甲级写字楼的空置率为 5.65%，较年初下降 44%，成为内地空置率最低的城市。

### 土地市场：商办用地供求两旺 出让金比重提升

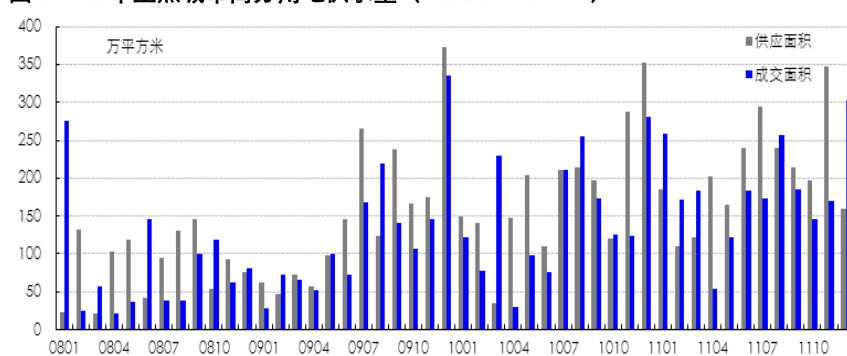
#### ■ 成交年内最高位 全年交易活跃

根据中原监测的 13 个重点城市土地数据显示，受年底供应放量影响，12 月份商办土地成交量为 316 万平方米，达到年内最高位，较前 11 个月均值增长约 83%。2011 年全年商办用地成交量同比增加约 22%，是近四年中的最高位。商办用地的火热成交是 2011 年低迷土地市场行情中的一抹亮点。

#### ■ 出让金比重提升 流标率低于宅地

2011 年商办用地出让金同比增加 27%，占全部用地出让金比重达 30%，较上年提升约 11 个百分点。尽管 2011 年成交量同比明显增加，但受信贷紧缩和行业调控等因素的影响，2011 年下半年商办用地流标率较上年出现明显增长，全年流标率约为 14%，但仍低于居住用地的 19%。

图 3：13 个重点城市商办用地供求量（200801-201112）



数据来源：土地监测系统，中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

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>

©2012 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。