

4 月租赁数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 223	↑ 4.48%
上海: 189	↑ 5.65%
广州: 164	⇒ 0.00%
深圳: 215	↑ 0.44%
成都: 126	↑ 0.87%
杭州: 133	↑ 0.04%
重庆: 106	↑ 0.66%
南京: 174	⇒ 0.00%

空置率

北京: 3.72%	↓ -14.42%
上海: 3.96%	↓ -31.87%
广州: 6.16%	⇒ 0.00%
深圳: 9.56%	↑ 3.31%
成都: 13.59%	↓ -1.99%
杭州: 10.96%	↑ 2.36%
重庆: 17.38%	↓ -7.78%
南京: 8.50%	⇒ 0.00%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 217	↑ 1.47%
上海: 180	↑ 6.09%
广州: 158	⇒ 0.00%
深圳: 234	↓ -0.89%

空置率

北京: 1.89%	↓ -17.97%
上海: 2.94%	↓ -33.33%
广州: 6.97%	⇒ 0.00%
深圳: 4.73%	↓ -13.06%

发布日期:
2012 年 05 月 14 日

销售市场冷清 大宗收购活跃

[内容提要] 受开发商资金压力加大影响, 近期商业地产整体出售案例继续活跃, 本月又有 3 宗成交案例。写字楼销售量由于受住宅市场调控及经济前景不明朗的影响, 成交增长乏力, 整体看前 4 月成交同比明显回落。写字楼租赁市场除京沪两地仍然活跃外, 其余城市近期租赁市场表现平淡, 虽然本月租金仍然出现环比上涨, 但涨速明显放缓。未来经济的走势仍将是决定写字楼市场变化的主要因素。

热点关注: 资金压力加大 大宗交易频繁

继上月 3 宗整体收购案例后, 本月又有 3 宗商业地产整体收购案例, 分别是新加坡凯德置地收购保利北京“春天里”商业配套, SOHO 中国收购绿城上海天山路商业综合体项目, 美国保德信收购广州“中海光大购物中心”, 收购总金额达 64 亿人民币, 环比上月增加 28%。

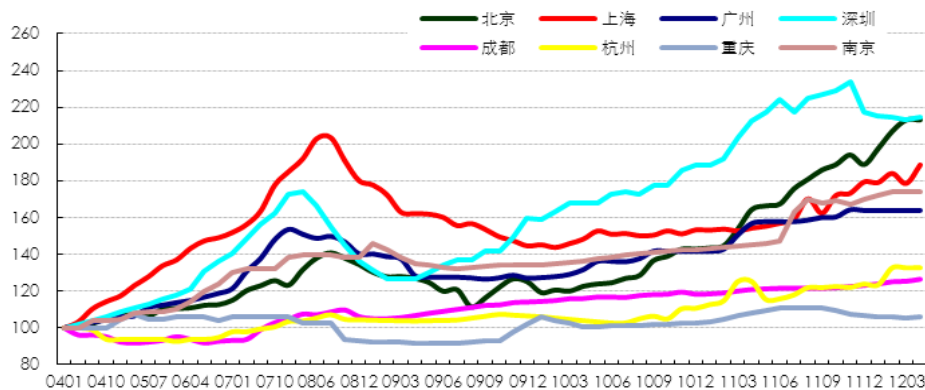
本月收购案例依然集中在北京、上海、广州这些一线城市, 而出售方均为以住宅开发为主的国内大型开发商。这一现象表明, 在宏观调控的大环境下, 知名房企也更愿意持有现金而非经营性物业, 预计未来商业地产的大宗交易案例仍将频繁出现。

租赁市场: 租金普涨再现 空置环比下降

■ 租金普涨 京沪涨势尤劲

4 月, 甲级写字楼租金指数普涨, 其中北京、上海租金环比涨幅分别达 4.48% 及 5.65%, 其余 6 大城市甲级写字楼租金均呈现微增或持平, 涨幅均小于 1%。一线城市租金的大幅上涨与其市场短期供不应求有关, 未来随着非中心区写字楼的不断入市, 将分流部分写字楼需求, 两地甲级写字楼租金涨幅或将放缓。

图 1: 中原甲级写字楼租金指数 (200801-201204)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

4 月销售数据概览

甲级写字楼

销售价格

	环比
广州: 26297	⇒0.00
深圳: 45325	↓-4.75%
成都: 16566	↑1.00%
杭州: 40234	⇒0.00%
重庆: 13345	↑0.18%

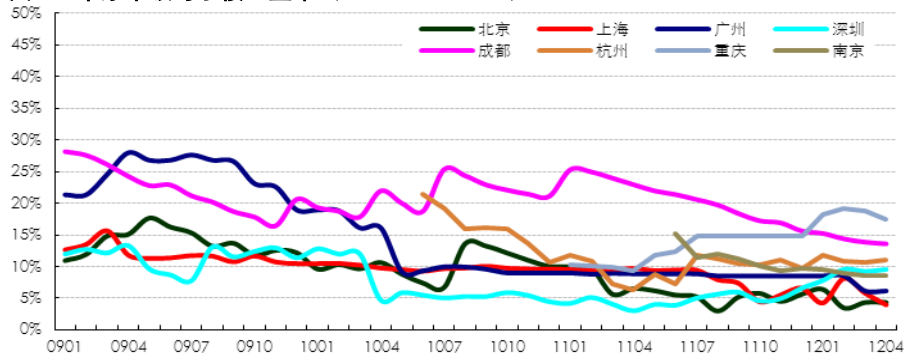
租金回报率

	环比
广州: 6.01%	⇒0.00
深圳: 4.73%	↑4.82%
成都: 7.68%	↓-0.16%
杭州: 4.15%	↑2.10%
重庆: 5.16%	↑0.47%

空置环比下降 城市分化明显

4 月, 除深圳、杭州空置率环比小幅上升外, 其余 6 大城市均呈现持平或下降, 其中北京、上海降幅分别达 14.42% 及 31.87%。前四个月来看, 空置率走势分化明显, 其中空置率下降的城市包括北京、上海、广州、成都、南京, 其余三个城市空置率出现了不同程度的上升。

图 2: 中原甲级写字楼空置率 (200901-201204)



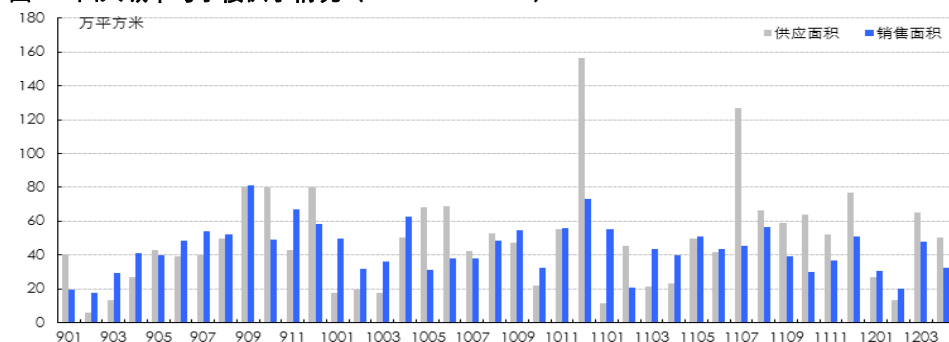
数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

销售市场: 供求冲高回落 价格走势分化

供求双双回落 销售仍处低位

4 月, 北、上、广、深四大城市写字楼供求环比均小幅回落, 总供应面积 50.39 万平方米, 环比回落 23%; 销售面积为 32.75 万平方米, 环比回落 32%。其中供应面积依然保持在去年的平均水平, 而销售面积去年均值相比减少 23%。1-4 月, 四大城市写字楼供应面积同比增长 54%, 而成交同比减少 17%, 供求比为 1.18, 呈现供略大于求的格局。

图 3: 四大城市写字楼供求情况 (200901-201204)



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 深圳大幅回落

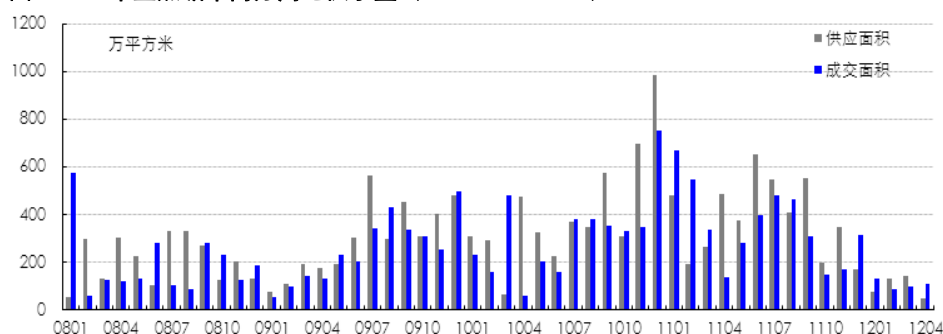
4 月, 各大城市写字楼价格出现明显的分化走势。其中深圳受写字楼价格偏高及未来经济走势不明朗等因素的影响, 投资者心态日趋谨慎, 本月写字楼价格环比大幅下跌 4.75%。目前价格从高位已滑落 10%。成都写字楼价格则延续了良好的上升趋势, 本月环比升幅为 1%, 前四月已累计上升 4.23%。本月深圳、杭州写字楼回报率大幅上升, 其他城市回报率则变化不大。

土地市场：供求持续低迷 流标率重攀高位

■ 购地谨慎 供求持续低迷

13 个重点城市商办用地数据显示，4 月份供求量依然低位徘徊，处于 2008 年以来的历史低位，与前三月的月均水平相比分别缩减 59% 及 1%。前四月，商办用地供求量同比均下降 35%，受此影响，商办用地出让金同比大减 48%。

图 4：13 个重点城市商办用地供求量（200801-201204）

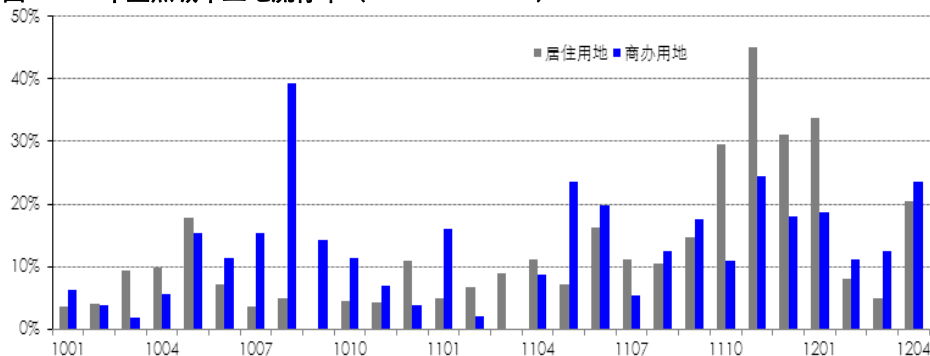


数据来源：土地监测系统，中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

■ 看淡后市 流标率止跌回升

从中原监测的 13 个重点城市数据来看，4 月份居住、商办用地流标率双双再度攀升，分别达 20% 及 24%，较前两个月的低位水平显著回升。受主营业务新房销售环比回落影响，在高库存压力下，开发商购地意愿进一步降低，使得 4 月流标率大幅反弹。

图 5：13 个重点城市土地流标率（201101-201204）



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

■ 未来预测：经济前景不明 盘整仍将持续

2011 年，主要城市写字楼市场出现了明显的量价齐升，其主要原因是经济的回暖和住宅市场调控的挤出效应。然而，2012 年以来，写字楼市场无论是租赁还是销售市场均出现了高位盘整的趋势，一方面是由于中国经济的主动性调整，另一方面房地产市场的调控效应逐步波及到商业地产市场，投资者出现了信心不足。预计未来写字楼市场盘整仍将持续，租售或将在经济探底后重新恢复活跃。

作者

季 峰 +8621 5178 7518
Jeff@centaline.com.cn
谢 莺 +8621 5178 7512
xieying@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

中原指数

中原指数 (Centa 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的指数体系。

中原指数现包括城市领先指数、住宅租金指数、写字楼租金指数、报价指数和经理指数。

中原写字楼租金指数 (COR) 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，覆盖天河区、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。