

## 5 月租赁数据概览

### 甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 226	↑ 1.30 %
上海: 182	↓ -3.42%
广州: 166	↑ 1.25 %
深圳: 212	↓ -1.39%
成都: 127	↑ 0.05%
杭州: 133	⇒ 0.00%
重庆: 106	↓ -0.07%

### 空置率

北京: 3.47%	↓ -6.58%
上海: 3.57%	↓ -9.78%
广州: 6.16%	⇒ 0.00%
深圳: 6.95%	↓ -27.30%
成都: 13.58%	↓ -0.12%
杭州: 10.96%	⇒ 0.00%
重庆: 17.51%	↑ 0.74%

### 准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 218	↑ 0.58%
上海: 170	↓ -5.83%
广州: 160	↑ 1.31%
深圳: 230	↓ -1.83%

空置率	环比
北京: 2.69%	↑ 42.67%
上海: 3.33%	↑ 13.09%
广州: 6.97%	⇒ 0.00%
深圳: 4.85%	↑ 2.50%

发布日期:  
2012 年 06 月 11 日

## 租金涨跌互现 政策利好后市

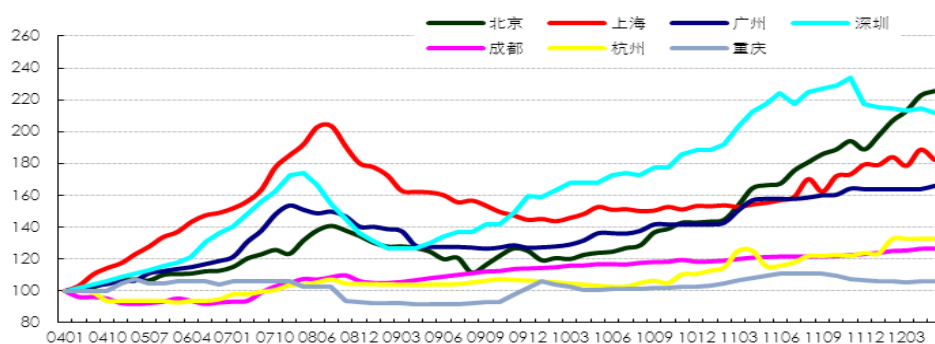
5 月, 写字楼租金走势分化明显, 表现出强者愈强的态势, 北京租金继续领涨, 深圳租金则连续回落, 二线城市延续平稳。虽然供应有所回落, 但受定价日趋合理的影响, 本月写字楼成交明显回暖, 投资者入市热情增加。随着未来“稳增长”政策的陆续出台, 中国经济将探底回稳, 写字楼租售市场或将重新活跃。

### 租赁市场: 租金涨跌互现 空置持续下降

#### ■ 一线城市分化 二线城市平稳

5 月, 甲级写字楼租金指数走势继续分化, 其中北京、广州租金环比上涨 1.30%、1.25%, 上海、深圳环比分别下跌 3.42%、1.39%, 而成都、杭州、重庆则基本持平。与去年底租金水平相比, 除深圳出现明显回落外, 其余城市均持平或上涨, 其中北京表现尤为突出, 涨幅达 19.43%。

图 1: 中原甲级写字楼租金指数 (200801-201205)

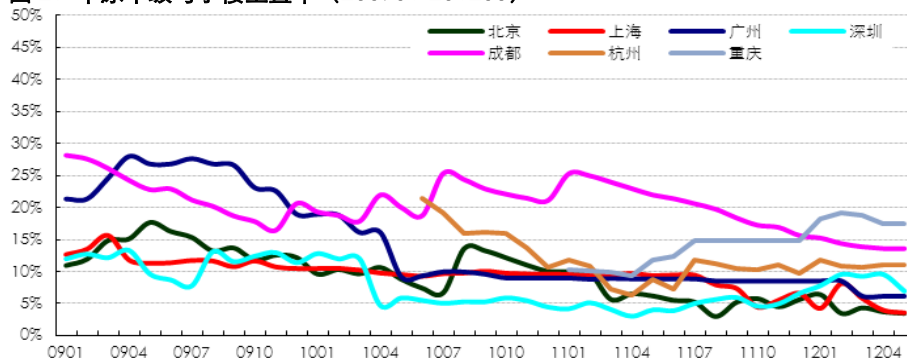


数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

#### ■ 空置持续下降 深圳降幅最大

5 月, 写字楼空置率普降, 仅重庆环比微增 0.74%。其中深圳在 7 个城市中降幅最大, 今年以来空置率首次低于 7%, 受此影响, 未来租金有望企稳。由于租赁需求旺盛, 今年以来北京租金上涨显著, 而其空置率亦一路下行, 目前空置率仅为 3.47%, 租金仍有上涨潜力。

图 2: 中原甲级写字楼空置率 (200901-201205)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

## 5 月销售数据概览

### 甲级写字楼

销售价格	环比
广州: 26858	↑2.14%
深圳: 44695	↓-1.38%
成都: 16547	↑0.05%
杭州: 40234	⇒0.00%
重庆: 13196	↓-1.11%

租金回报率	环比
广州: 6.01%	↓-0.05%
深圳: 4.81%	↑1.69%
成都: 7.68%	↑0.03%
杭州: 4.15%	⇒0.00%
重庆: 5.21%	↑1.06%

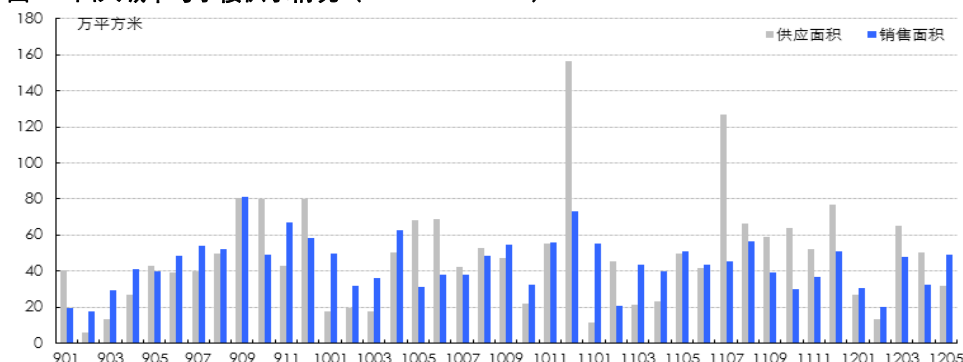
## 销售市场：成交逐步活跃 以价换量显效

### ■ 销售全面回暖 供不应求再现

5 月，北、上、广、深四大城市写字楼销售全面回暖，四大城市写字楼总计成交 49.12 万平方米，环比增长 50%，同比基本持平。而供应面积则大幅减少，总计供应 31.74 万平方米，环比减少 37%。在销售回暖而供应下滑的情况下，5 月写字楼市场再次出现了供不应求的现象，而出现这种现象的主要原因是写字楼的定价日趋合理，刺激了部分投资者和自用客户的入市。

5 月，上海写字楼市场再现 2 宗整栋写字楼成交案例。其中上海国际研发总部基地成交 3 栋写字楼，成交面积超过 2 万平方米；金桥出口加工区软件园一期 G2—18#地块研发楼成交 1 栋写字楼，成交面积超 1.7 万平方米。这两个项目占全市写字楼成交面积的近三成，但由于成交均价仅为 10000 元/平方米，大幅拉低了上海的写字楼成交均价。

图 3：四大城市写字楼供求情况（200901-201205）

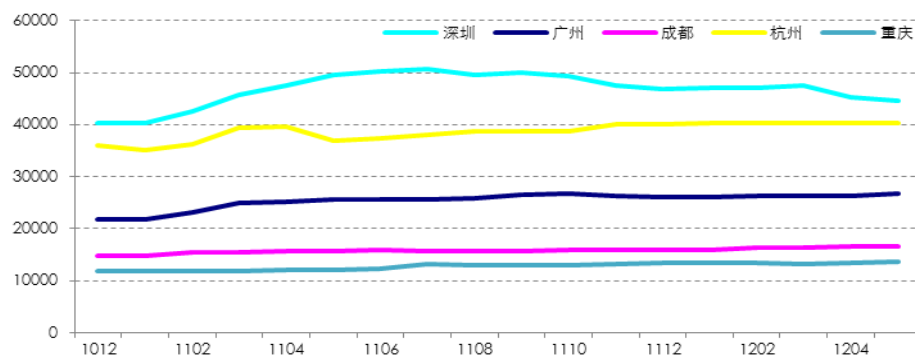


数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

### ■ 深圳价格回归 回落空间有限

5 月，根据中原二手写字楼价格监测系统显示，各大城市写字楼价格走势继续呈现分化，其中深圳写字楼价格延续下降走势。本月深圳甲级写字楼价格环比下跌 1.38%，跌幅与上月相比大幅收窄，目前价格从高位已滑落 12%，由于价格下调、租金平稳，目前深圳甲级写字楼的回报率已上升至 4.81%，未来价格继续下降的空间有限。

图 4：五城市写字楼价格走势（200901-201205）



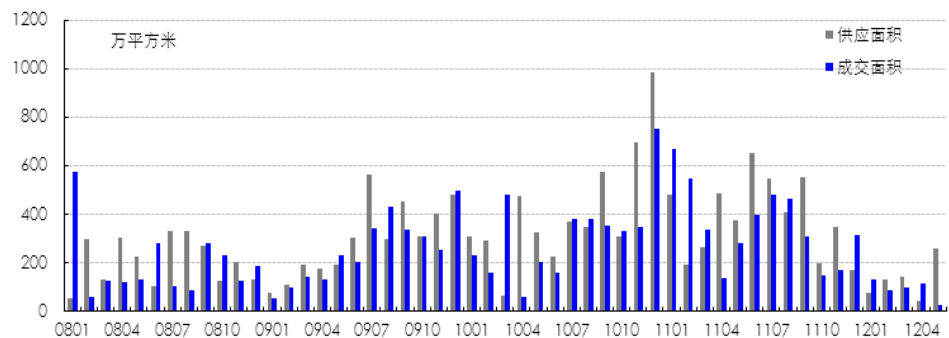
数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

## 土地市场：成交极度低迷 流标率维持高位

### ■ 供应大幅增加 成交极度低迷

中原监测的 13 个重点城市商办用地数据显示，5 月份成交量跌至 2008 年 5 月以来的最低位，较前四月的月均水平大幅缩减约 73%。供应则显著放量，较前四月的月均水平大增约 160%。今年前五月，商办用地供求量同比分别下降 16% 及 41%，受成交萎缩影响，商办用地出让金同比大减约 47%。

图 5：13 个重点城市商办用地供求量 (200801-201205)

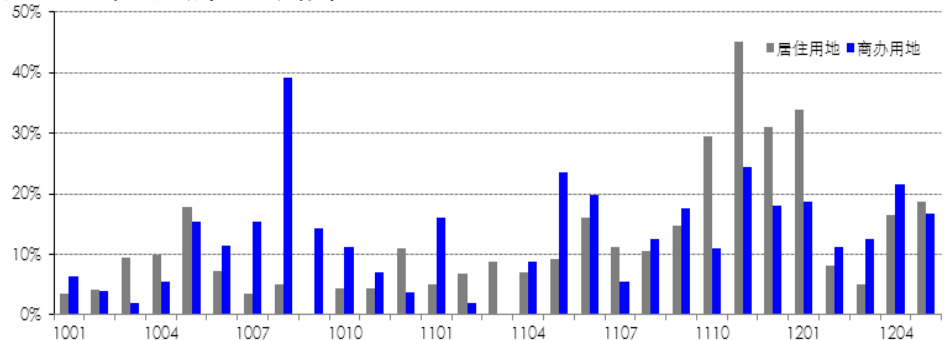


数据来源：土地监测系统，中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

### ■ 后市谨慎 流标率维持高位

从中原监测的 13 个重点城市数据来看，5 月份居住、商办用地流标率仍维持高位，分别约为 19% 及 17%，但商办用地较上月小幅回落。由于当前楼市政策仍坚守“限购红线”不动摇，这使得开发商对后市信心仍不足，购地始终谨慎。随着本月供应大幅放量的推动，预计下月成交量将显著提升，但流标率或将重新攀升。

图 6：13 个重点城市土地流标率 (201101-201205)



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：稳定政策出台 市场有望转暖

近期公布的中国 4、5 月经济数据差强人意，经济探底进一步明确，写字楼市场受此影响表现平淡。然而经济的下滑已经引起了决策层的高度关注，“稳增长”将成为未来一段时间政府的工作重点，通过放缓人民币升值稳定出口，加快投资项目的批准速度，下降存款准备金和存贷款利率，这一系列组合拳祭出后，二季度经济见底的概率极大，经济探底回升后写字楼租售需求或将重新活跃。

作者

季 峰 +8621 5178 7518  
[Jeff@centaline.com.cn](mailto:Jeff@centaline.com.cn)

谢 莺 +8621 5178 7512  
[xieying@centaline.com.cn](mailto:xieying@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)

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。