

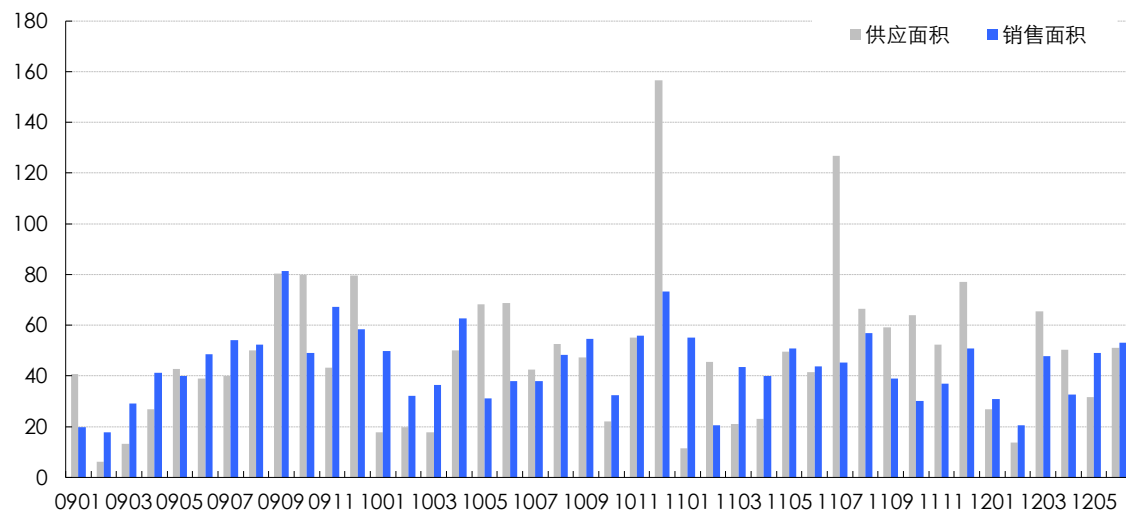
写字楼监测简报2012.06



研究中心
RESEARCH CENTRE

销售降至低位 大宗交易活跃

图1 四大城市写字楼供求情况



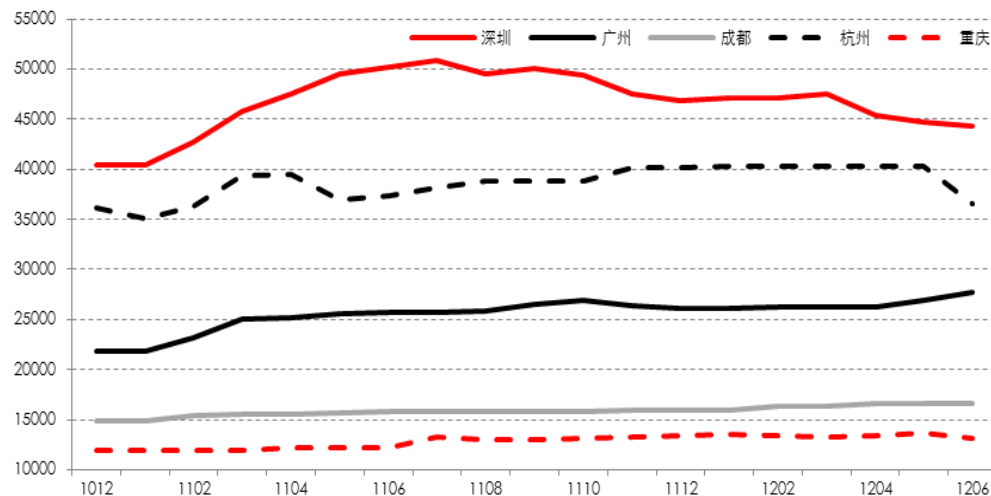
数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

四大城市上半年销售面积为234.3万平方米，同比2011年下降约8%。2012年上半年四大城市供求比为1.02，与2011年的1.24相比，市场呈现基本平衡。写字楼销售回落的主要原因是近年写字楼价格攀升迅速居高不下，而未来经济前景的不确定性日益增加，致使投资者观望增多；同时，近期住宅市场的局部回暖也分流了部分投资资金。

在宏观调控的大环境下，房地产企业资金压力紧张，因此更愿意持有现金而非经营性物业，上半年开发商出售经营性物业的现象屡见不鲜。其中上海共出现大宗交易7例，北京、广州分别出现1例。这9宗案例共涉及建筑面积75万平方米，总成交金额约150亿元，与2011年相比明显活跃。其中SOHO中国收购证大外滩写字楼项目尤为引人注目，至此SOHO中国在上海收购的写字楼项目达到11例，成为上海写字楼市场名副其实的“楼王”。

价格涨幅放缓 回报日趋合理

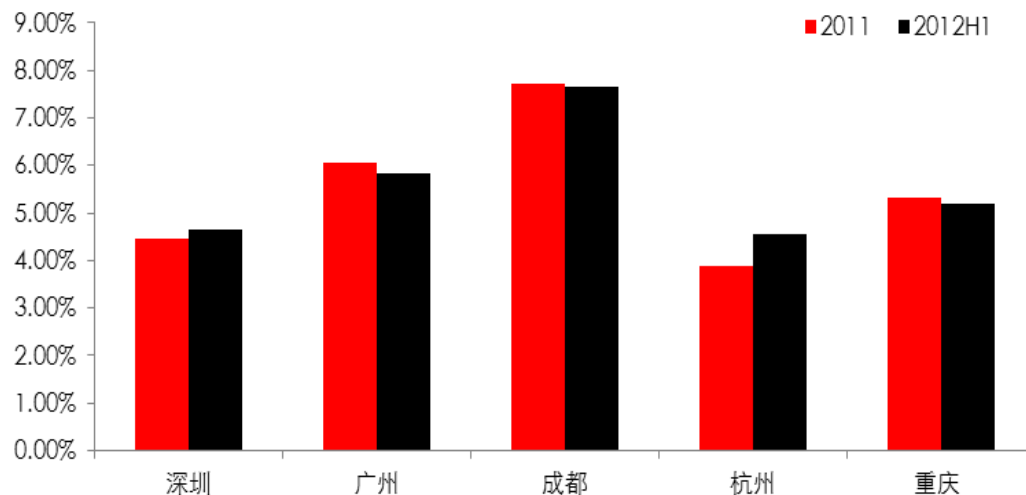
图2 5个主要城市甲级写字楼价格走势（2010-2012年）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

与2011年的快速上涨不同，2012年上半年，写字楼价格涨幅明显趋缓。其中深圳、杭州的价格同比涨幅从1月的17%、15%变为6月负增长，广州、成都、重庆的价格同比涨幅也从1月的19%、15%、14%回落到6月的8%、5%、8%。价格涨幅回落甚至下跌的主要原因是2011年价格上涨过快，中国经济又出现快速下滑，在这样的背景下，投资者普遍采取了观望的态度，写字楼价格高位盘整现象十分明显。

图3 5个主要城市甲级写字楼租金回报率（2011-2012年H1）

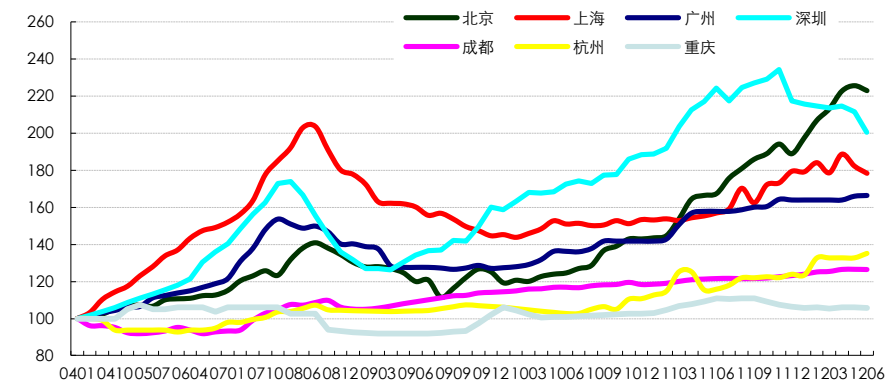


数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

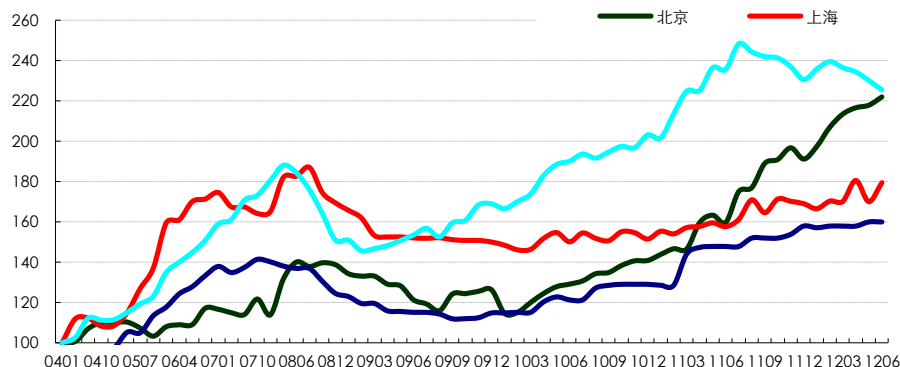
受益于价格涨幅的放缓，多个城市写字楼租金回报率出现了一定程度的上升。其中，深圳、杭州租金回报率有所上升，达到4.64%、4.55%，成都基本持平为7.67%，广州、重庆小幅下跌为5.84%、5.20%。五大城市写字楼租金基本处于4.5%-8%之间，明显优于住宅的回报率，投资价值依然较高。

租金分化明显 空置水平回落

图4、5 七大城市甲级、准甲级写字楼租金走势

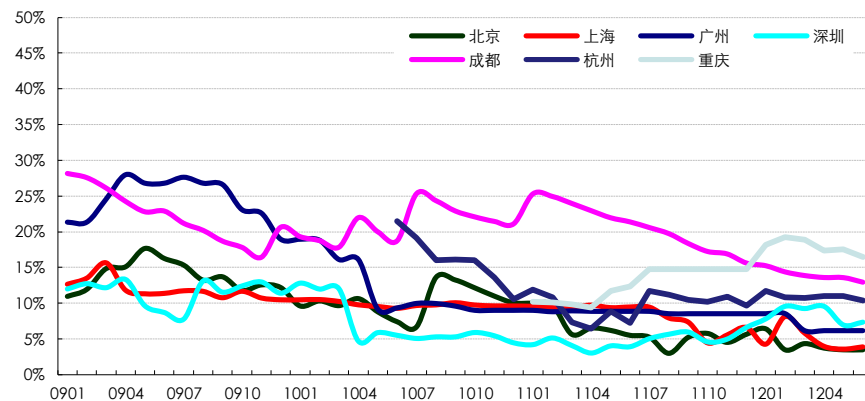


受累于中国经济的快速下行以及2011年租金的过快上涨，2012年上半年主要城市写字楼租金上升乏力，平均来看七个主要城市的租金上涨3%，远低于去年全年的14%。整体来看，表现优异的城市有北京、杭州、成都，上半年租金涨幅分别为19%、3%、9%，超过去年全年涨幅的一半。上海、广州、深圳、重庆表现较差，广州租金仅微涨1%，上海、深圳、重庆甚至下跌1%、8%、1%，与去年相比大相径庭。



虽然租金走势不佳，但是一线城市的写字楼空置情况依然良好，表明写字楼的租赁需求没有出现明显减少，未来租金有望继续稳中有升。其中，北京、上海、广州写字楼的空置率在去年底的低位基础上继续下降，目前空置率分别为3.47%、3.89%、6.16%，深圳空置率虽有所上升，但也仅为7.35%。二线城市受近年大量供应的影响，空置率居高不下。成都的空置率虽略有改善，但仍高达12.94%，而杭州、重庆空置率则有所上升，分别达到10.39%、16.50%。

图6：七大城市甲级写字楼空置率走势图（200901-201105）



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

回暖尚待时机 前景依旧光明

目前来看，写字楼市场面临以下不利因素：经济仍在探底前景尚不明朗；供应逐步增加需求略显不足；住宅快速回暖资金部分分流；前期涨幅过大本身要求调整。因此，短期内写字楼市场仍将延续上半年的盘整走势，下半年市场仍将不温不火。

然而写字楼市场并非就此沉寂，仍有一些积极因素存在。从目前的空置水平、租金回报率来看，租金仍有继续上行的动力，写字楼投资目前来看回报率依然较高。随着中国经济的逐步企稳，调结构政策的陆续出台，第三产业的增长速度将大幅加快，对写字楼的需求也将水涨船高，中国的写字楼市场的前景依然光明。

分城市看，未来分化将更加显著。一线城市租赁市场仍将保持平稳，北京租金增速放慢，深圳租金平稳筑底，上海、广州小幅上升；二线城市中，成都、杭州租金仍将小幅上升，重庆租金仍有回调的压力。