

7 月租赁数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 221	↓-1.03%
上海: 179	↑0.32%
广州: 166	⇒0.00%
深圳: 208	↑3.77%
成都: 126	↓-0.24%
杭州: 133	↓-1.22%
重庆: 105	↓-0.49%

空置率

空置率	环比
北京: 3.31%	↓-7.75%
上海: 6.29%	↑61.83%
广州: 6.16%	⇒0.00%
深圳: 7.56%	↑2.91%
成都: 12.76%	↓-1.41%
杭州: 10.81%	↑4.09%
重庆: 16.08%	↓-2.55%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 222	↑0.05%
上海: 180	↑0.53%
广州: 160	⇒0.00%
深圳: 231	↑2.37%

空置率

空置率	环比
北京: 1.60%	↓-27.63%
上海: 7.69%	↑8.93%
广州: 6.97%	⇒0.00%
深圳: 5.36%	↑7.07%

发布日期:
2012 年 08 月 14 日

市场全面盘整 沪深弱势反弹

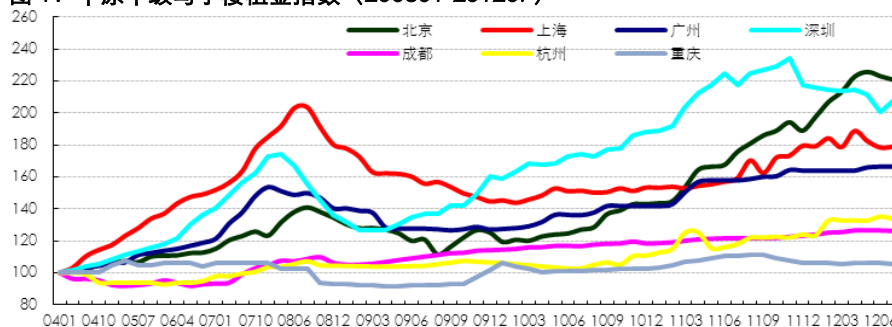
7 月, 北京甲级写字楼租金继续回落, 7 大城市写字楼租赁市场全面盘整。随着中国经济增速的放缓, 企业盈利能力明显下滑, 对写字楼租金的支撑能力下降, 这是近期写字楼租赁市场疲软的主要原因。除了租赁市场外, 销售市场和土地市场近期表现也十分平淡, 写字楼市场全面进入调整期。预计未来写字楼市场仍将持续盘整, 宏观经济走势将决定写字楼市场的变化方向。

租赁市场: 租金多数回落 空置明显分化

■ 租金多数回落 沪深弱势反弹

7 月, 甲级写字楼租金指数涨少跌多, 除上海和深圳外, 其余 5 个城市租金均出现下滑。从近几个月的租金走势来看, 各大城市陆续进入调整期。其中, 广州、成都、杭州走势基本平稳; 深圳、重庆明显回调, 调整周期接近一年; 近期, 上海、北京租金从高位出现回落, 上升趋势或将终结。

图 1: 中原甲级写字楼租金指数 (200801-201207)

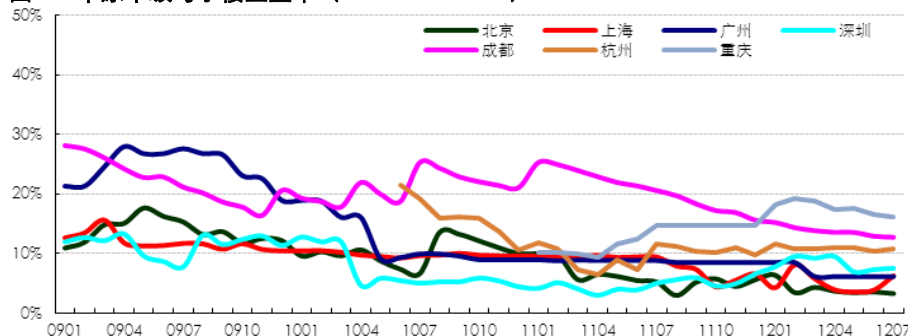


数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

■ 空置明显分化 上海空置激增

7 月, 写字楼空置率明显分化, 北京、成都、重庆环比下降, 广州与上月持平, 上海、深圳、杭州则环比上升。其中, 上海空置率环比大增 61.83%, 打破近 4 个月来的平稳势头。受经济走势疲软影响, 写字楼需求放缓, 7 个城市甲级写字楼空置率结束了下降的趋势, 近期基本保持平稳。

图 2: 中原甲级写字楼空置率 (200901-201207)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

7 月销售数据概览

甲级写字楼

销售价格	环比
广州：27719	⇌0.00%
深圳：43744	↓-1.35%
成都：16245	↓-2.65%
杭州：36267	↓-0.88%
重庆：13117	↓-0.60%

租金回报率	环比
广州：5.84%	⇌0.00%
深圳：4.84%	↑4.28%
成都：7.78%	↑2.70%
杭州：4.59%	↑0.83%
重庆：5.20%	↑0.11%

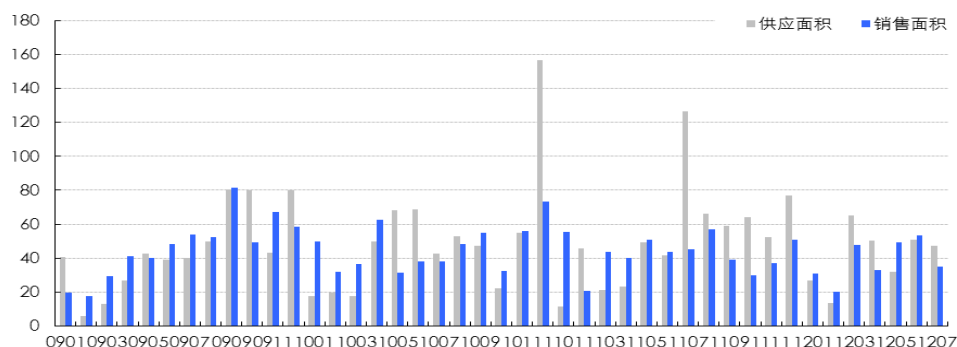
销售市场：销售依旧平淡 价格全面下跌

■ 销售明显下滑 北京成交萎靡

7 月，北、上、广、深四大城市写字楼销售明显下滑，四大城市写字楼总计成交 35.08 万平方米，环比下降 34%，同比下降 23%。而供应面积则保持平稳，总计供应 47.48 万平方米，环比减少 7%。分城市看，上海、广州、深圳本月写字楼销售变化不大，仅北京写字楼销售面积出现大幅下滑。

7 月，广州写字楼成交面积 7.92 万平方米，环比上升 19%。6 月珠江新城的新晋地王--恒大地产为珠江新城的写字楼市场注入了强心针，与地王仅有一路之隔的“财富世纪广场”立刻应声而起，大批投资客对市场反应迅速，该项目本月成交量达到 1.33 万平方米。

图 3：四大城市写字楼供求情况（200901-201207）



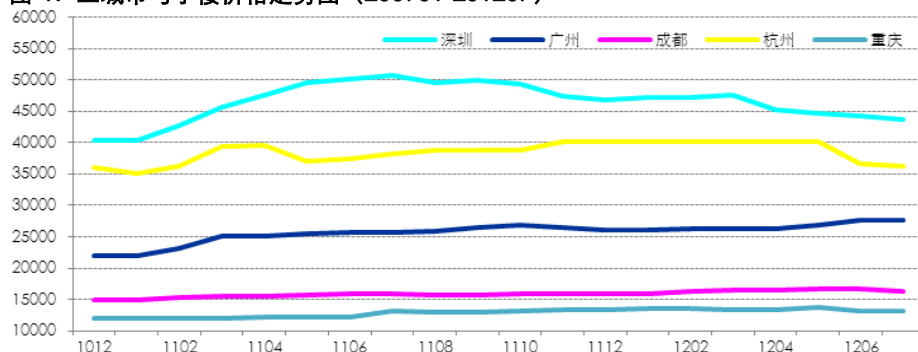
数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

■ 价格全面下跌 租金回报上升

7 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全面下跌。除广州外，其余城市均跌至今年低位水平。5 个城市中，仅广州、成都今年累计上涨 6.16%、2.22%，深圳、杭州、重庆均出现下跌。其中，杭州累计跌幅最大，达 9.68%。

尽管租金整体回落，然而由于价格跌幅更为显著，各大城市写字楼租金回报率普遍小幅上升。其中，受租金上涨、价格下调影响，深圳租金回报率环比上升 4.28%，达到 2010 年 12 月以来的最高位。

图 4：五城市写字楼价格走势（200901-201207）



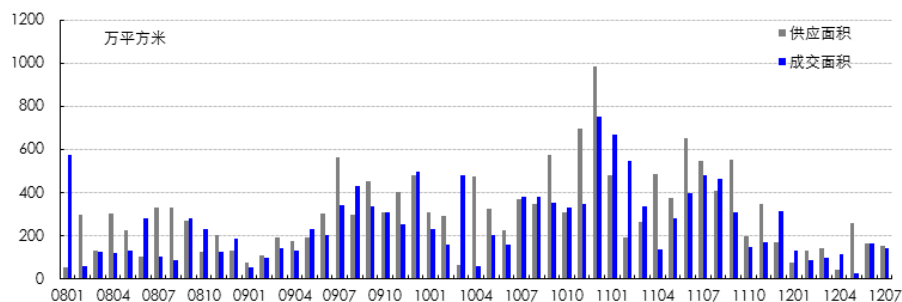
数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

土地市场：成交持续冷清 流标维持高位

■ 供应环比持平 成交低位徘徊

中原监测的 13 个重点城市商办用地数据显示，7 月供应环比基本持平，但较 2011 年平均供应量下降 61%；成交量环比下降 14%，较去年平均水平大幅下降 60%。7 月居住用地供应量较去年平均水平下降 23%，居住用地成交较去年下降 18%，下降幅度明显低于商办用地，商办用地供求依然冷清。

图 5：13 个重点城市商办用地供求量（200801-201207）

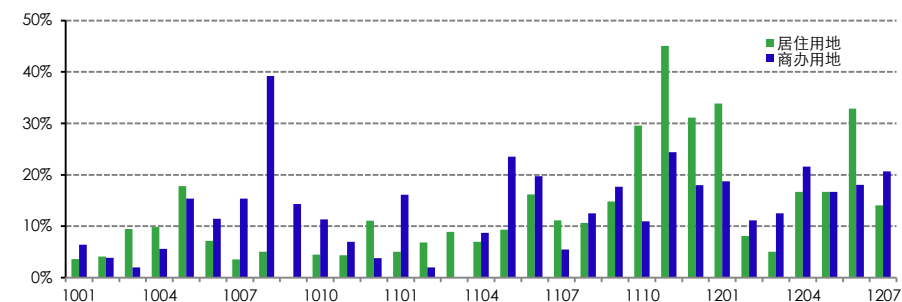


数据来源：土地监测系统，中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

■ 购地热情消退 商办流标率高企

从中原监测的 13 个重点城市数据来看，7 月份居住用地流标率大幅下降，由 6 月份的 33% 降为 14%，但是商办用地流标率仍维持高位，流标率为 21%，较 6 月增加了 3 个百分点，且有逐月上升趋势。由于新建住房市场的持续回暖，开发商的资金链得到很大缓解，开发商购地热情有所上升，但主要针对住宅用地，而由于商办市场面临调整，开发商对商办用地的追捧逐步消退。

图 6：13 个重点城市土地流标率（201101-201207）



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：盘整仍将持续 静待经济回暖

7 月中国经济数据依然不佳，多项数据远逊于市场预期，CPI、PPI、工业增加值、出口、新增贷款等多项数据更是创下近期新低，经济触底时间尚不明朗。在这样的大背景下，写字楼的租金和价格很难持续坚挺。2008 年金融危机时，深圳写字楼市场率先调整，之后其他城市写字楼市场相继回落。而近期深圳写字楼的租金和价格出现持续回落，其余大中城市或将陆续步入盘整周期。

作者

季 峰 +8621 5178 7518
Jeff@centaline.com.cn

谢 莺 +8621 5178 7512
xiying@centaline.com.cn

张 娟 +8621 5178 7351
xiying@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：八大城市（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。