

8 月租赁数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 223	↑0.94%
上海: 184	↑3.00%
广州: 166	↓-0.19%
深圳: 196	↓-3.39%
成都: 128	↑1.73%
杭州: 133	⇒0.00%
重庆: 103	↓-2.01%

空置率

北京: 3.42%	↑3.44%
上海: 6.58%	↑4.48%
广州: 6.23%	↑1.14%
深圳: 8.79%	↑16.21%
成都: 12.23%	↓-4.15%
杭州: 10.81%	⇒0.00%
重庆: 16.00%	↓-0.52%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 227	↑2.09%
上海: 171	↓-5.34%
广州: 160	↓-0.15%
深圳: 228	↓-1.15%

空置率

北京: 2.40%	↑50.26%
上海: 5.91%	↓-23.07%
广州: 6.97%	⇒0.00%
深圳: 5.59%	↑4.22%

发布日期:
2012 年 09 月 13 日

政策小幅收紧 市场平淡依旧

8 月宏观数据陆续公布, 数据显示中国经济仍在底部徘徊, 受此影响, 主要城市写字楼租赁市场依旧表现平淡, 租金涨跌各半。销售和土地市场虽然有所回升, 但整体不温不火。相对于住宅用地流标率的持续走低, 商办用地流标率仍居高不下。住宅市场的回暖分流了部分投资者和开发商的资金, 而经济的疲弱制约了租金的进一步上升, 在此情况下, 主要城市写字楼市场短期内仍将继续盘整。

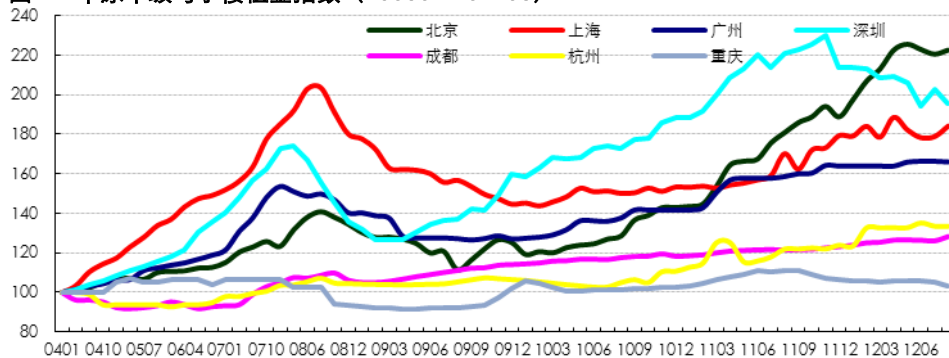
8 月底, 深圳相关部门出台规定, 自 10 月 1 日起, 对存量非住宅类房产实行按计税参考价格征税, 这是深圳此轮调控中出台的第一项针对存量商业地产的调控政策。此前商业地产按评估价征税已在多个城市陆续实施。深圳此举, 将大大降低出售方的收益水平, 从而降低商业地产市场的活跃度。同时, 也将促使投资者将盈利模式从短期炒卖转向长期持有收租, 有利于市场的平稳发展。

租赁市场: 租金涨跌各半 一线空置反弹

■ 租金涨跌各半 深渝延续疲态

8 月, 写字楼租赁市场延续近几个月来的调整走势, 主要城市写字楼租金涨跌各半。本月租金上涨的城市有上海、北京和成都, 涨幅分别为 3.00%、0.94%、1.73%, 而其余城市均出现下跌。其中, 深圳在经历了短暂的反弹后, 本月租金重新下滑, 且下降幅度达到 3.39%; 重庆则继续延续去年下半年以来的回落走势, 本月租金下降 2.01%。这两个城市甲级写字楼租金从高点累计跌幅分别达 15% 和 7%。

图 1: 中原甲级写字楼租金指数 (200801-201208)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

■ 一线空置上升 二线空置回落

8 月, 写字楼空置率继续分化, 但态势日趋明朗。其中, 一线城市普遍从低位反弹, 而二线城市则大多从高位回落。本月北京、上海、广州、深圳甲级写字楼空置率环比分别上升 3.44%、4.48%、1.14%、16.21%, 但平均空置水平仍仅为 6.26%, 供不应求明显; 而成都、重庆空置率环比分别下降 4.15%、0.52%, 但平均空置水平仍高达 14.12%, 未来去存量任重道远。

8 月销售数据概览

甲级写字楼

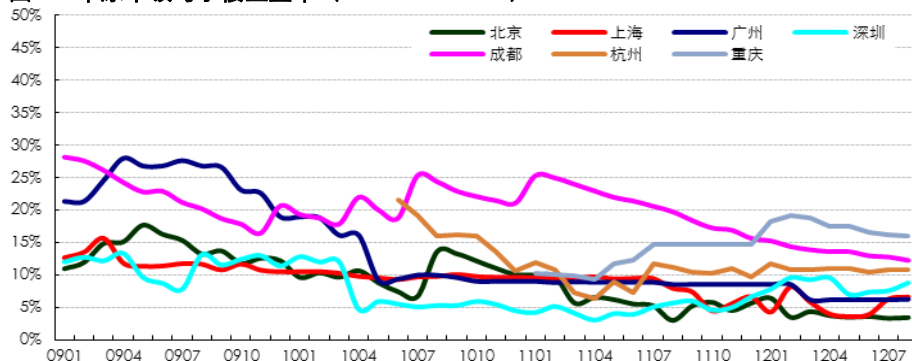
销售价格

	环比
广州: 28073	↑1.28%
深圳: 43111	↓-1.45%
成都: 16531	↑1.76%
杭州: 36267	⇒0.00%
重庆: 13117	⇒0.00%

租金回报率

	环比
广州: 5.74%	↓-1.63%
深圳: 4.81%	↓-0.61%
成都: 7.74%	↓-0.41%
杭州: 4.59%	⇒0.00%
重庆: 5.10%	↓-2.01%

图 2: 中原甲级写字楼空置率 (200901-201208)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

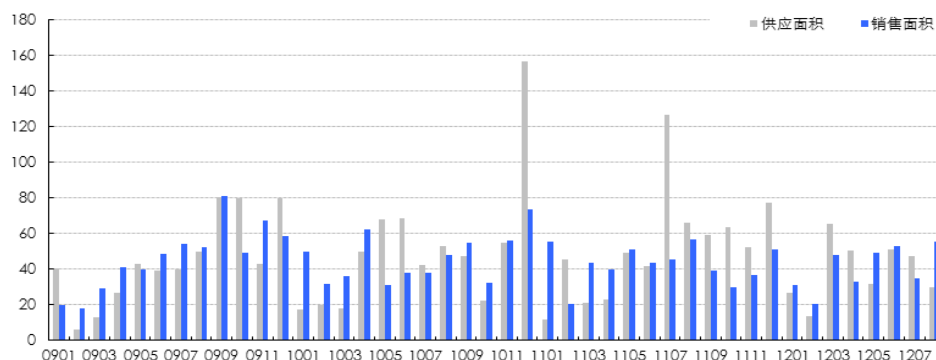
销售市场: 销售明显反弹 租金回报下滑

■ 销售大幅反弹 上海整购再现

8 月, 北、上、广、深四大城市写字楼供应明显回落, 本月新增供应 29.97 万平方米, 环比下降 37%。然而本月写字楼销售明显反弹, 四大城市写字楼总计成交 55.27 万平方米, 环比上涨 34%。分城市看, 上海、深圳成交出现下滑, 而北京、广州本月写字楼销售出现大幅增加。

8 月, 上海写字楼市场再现两宗整体收购案例, 分别是嘉亭荟城市生活广场和长海大厦, 共计成交 2.94 万平方米, 占全市写字楼成交面积的 27.6%。除此之外, 陆家嘴板块的高宝金融大厦以 74919 元/平方米的价格成交两层写字楼, 成交总额达 2.45 亿元。今年以来, 上海写字楼整栋收购活跃, 反映出开发商回笼资金需求强烈, 而企业买家接盘实力也十分强劲。

图 3: 四大城市写字楼供求情况 (200901-201208)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

■ 价格涨跌互现 回报全面下滑

8 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涨跌互现。写字楼价格呈现强者愈强的走势。成都、广州价格继续上升, 本月涨幅分别达 1.28%、1.76%, 今年以来累计上升 7.51%、4.01%。

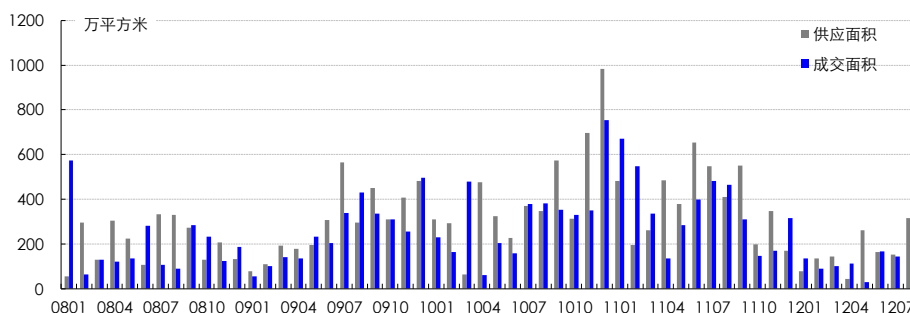
受租金整体回落, 而价格略有反弹的影响, 各大城市写字楼租金回报率普遍出现下滑。但总体来看, 5 大城市写字楼租金回报率仍处合理水平。

土地市场：供应大幅增加 流标率高位徘徊

■ 供应环比大增 成交小幅回升

中原监测的 13 个重点城市土地数据显示，8 月商办用地供应环比大增 108%，同比增加 32%，创 2012 年商办用地供应新高，较 2011 年平均供应量上升 53%；受供应增加影响，商办用地成交量小幅上升 15%。商办用地市场出现小幅回升。

图 4：13 个重点城市商办用地供求量（200801-201208）

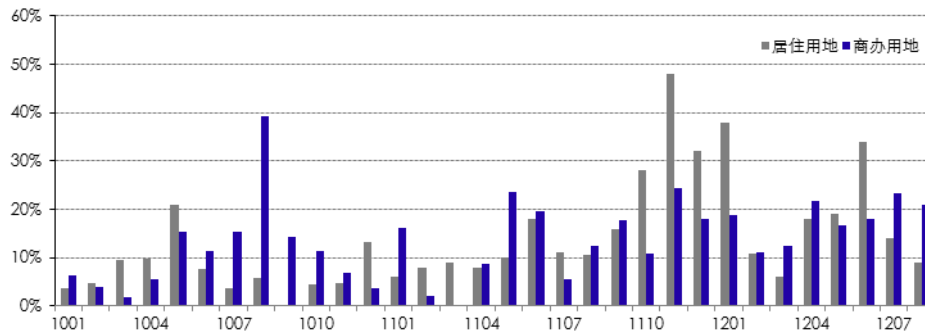


数据来源：中原土地监测系统，中原集团研究中心

■ 购地热情有限 流标率维持高位

从中原监测的 13 个重点城市数据来看，8 月份商办用地流标率由 7 月份的 23% 下降到 21%，与住宅相比仍维持高位。下月将有多宗商办地块集中到期，预计 9 月商办用地将延续小幅回升趋势。

图 5：13 个重点城市土地流标率（201101-201208）



数据来源：中原土地监测系统，中原集团研究中心

未来预测：挤出效应再现 整栋交易看涨

在经历了 2010、2011 年商办用地的成交井喷后，2012 年主要城市商办用地的成交重新回归平淡。其中最主要的原因是，随着住宅市场的复苏，越来越多的开发商又重新回归住宅市场，资金从商业地产市场重新回流住宅市场。虽然目前写字楼市场的空置率和租金回报率依然相对合理，但随着越来越多的写字楼进入市场，对原有存量写字楼的冲击不可避免，我们预计未来开发商为回笼资金将会出现更多的整栋交易。

作者

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

张 娟 +8621 5178 7351
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：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。