

## 9 月租赁数据概览

### 甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 225	↑0.91%
上海: 187	↓-4.05%
广州: 174	↑5.02%
深圳: 195	↓-0.39%
成都: 129	↑0.46%
杭州: 136	↑4.59%
重庆: 104	↑0.77%

### 空置率

北京: 3.39%	↓-0.77%
上海: 2.64%	↓-59.84%
广州: 6.34%	↑1.83%
深圳: 8.05%	↓-8.38%
成都: 11.78%	↓-3.67%
杭州: 10.81%	↓-11.59%
重庆: 16.00%	⇒0.00%

### 准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 226	↓-0.24%
上海: 169	↓-0.76%
广州: 161	↑1.12%
深圳: 224	↓-1.98%

### 空置率

北京: 2.02%	↓-15.60%
上海: 3.18%	↓-46.22%
广州: 6.45%	↓-7.44%
深圳: 5.27%	↓-5.64%

发布日期:  
2012 年 10 月 12 日

## 市场逐渐转暖 销售有望回升

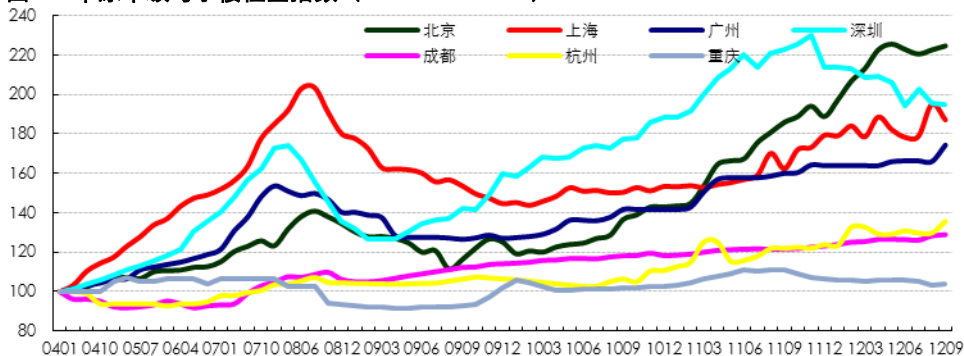
9 月, 主要城市写字楼市场出现明显好转的迹象。写字楼销售维持相对高位, 价格走势强者恒强; 写字楼租金涨多跌少, 多数城市空置率回落; 土地供应维持年内高位, 成交量亦小幅增加。在多股资金的推动下, 预计写字楼市场销售量在未来或将明显上升。

### 租赁市场: 租金涨多跌少 空置多数下降

#### ■ 广州加速上涨 深圳徘徊筑底

9 月, 写字楼租赁市场扭转了之前的疲软表现, 主要城市写字楼租金涨多跌少。其中广州、成都延续了之前的上涨趋势, 环比分别上涨 5.02%、0.46%; 上海租金本月冲高回落, 深圳租金终结了之前的下降趋势, 连续第四个月徘徊筑底。

图 1: 中原甲级写字楼租金指数 (200801-201209)

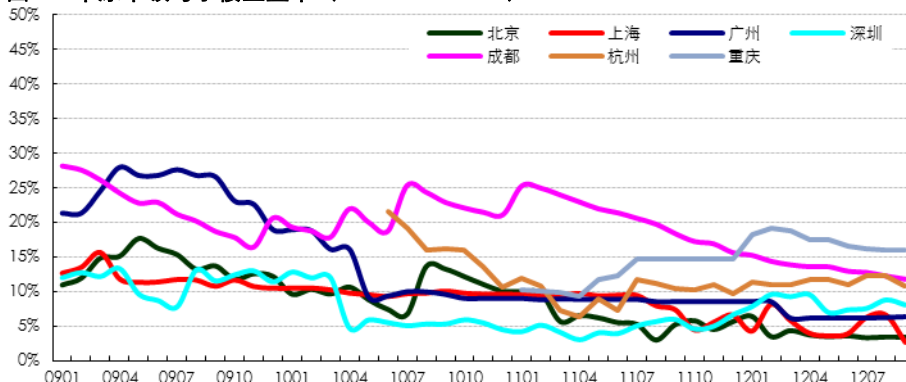


数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

#### ■ 空置多数下降 京沪供不应求

9 月, 写字楼空置率多数回落, 其中京沪表现尤佳, 供不应求明显。本月, 北京、上海写字楼空置继续下滑, 其中北京甲级和准甲级写字楼的空置率分别仅为 3.39% 和 2.02%; 而上海甲级和准甲级写字楼的空置率分别仅为 2.64% 和 3.18%。

图 2: 中原甲级写字楼空置率 (200901-201209)



数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

## 9 月销售数据概览

### 甲级写字楼

销售价格	环比
广州: 28399	↑1.16%
深圳: 42716	↓-1.28%
成都: 16446	↓-0.52%
杭州: 36524	↑0.71%
重庆: 13117	⇒0.00%

租金回报率	环比
广州: 5.70%	↓-0.74%
深圳: 4.73%	↓-1.57%
成都: 7.81%	↑0.85%
杭州: 4.54%	↓-1.03%
重庆: 5.14%	↑0.77%

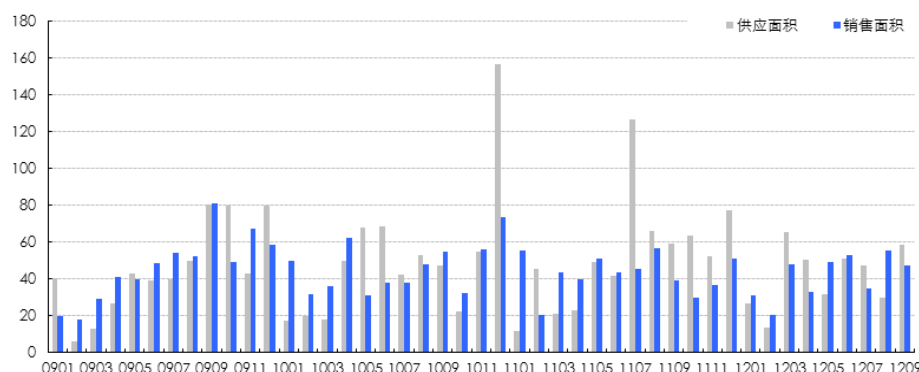
## 销售市场：供求两旺 价格走势分化

### ■ 供应大幅增加 销售保持高位

9 月，北、上、广、深四大城市写字楼供应大幅增加，本月新增供应 58.59 万平方米，环比增长 95%。本月写字楼销售则依然保持相对高位，四大城市写字楼总计成交 47.29 万平方米，环比下降 14%。1-9 月四大城市写字楼销售 371.94 万平方米，与去年同期相比下降 6%，写字楼市场整体平稳。

10 月初，上海再现一例大宗交易，中华企业出售旗下上海中华企业大厦，收购方为私募基金高和资本，成交总价 7.9 亿元，部分资金紧张的开发商出售旗下商用物业的现象仍将持续。

图 3：四大城市写字楼供求情况 (200901-201209)



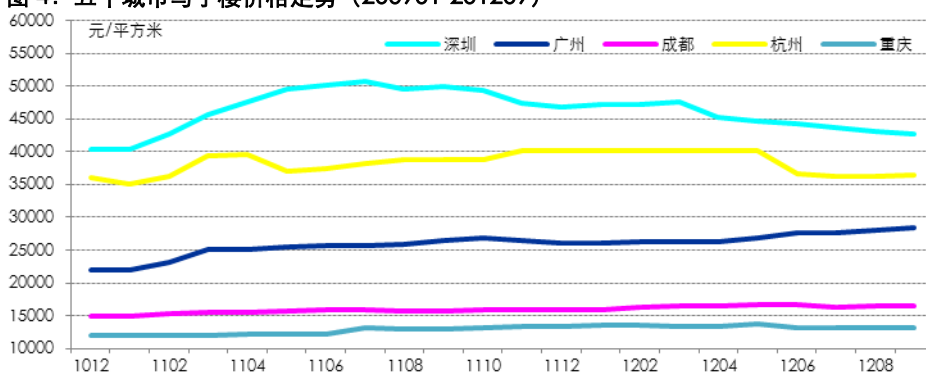
数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

### ■ 价格分化明显 回报高位波动

9 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分化，强者愈强的走势仍在延续。其中，广州价格继续上升，本月涨幅为 1.16%，今年以来累计上升 8.76%；深圳则继续延续下降趋势，本月跌幅为 1.28%，今年以来累计下跌 8.77%。

总体来看，写字楼租金回报率仍在高位波动，今年以来变化不大。其中，上升的城市有深圳、成都、杭州，累计分别上升 6.45%、1.07%、16.47%；下降的城市有广州、重庆，累计分别下降 5.84%、3.51%。

图 4：五个城市写字楼价格走势 (200901-201209)



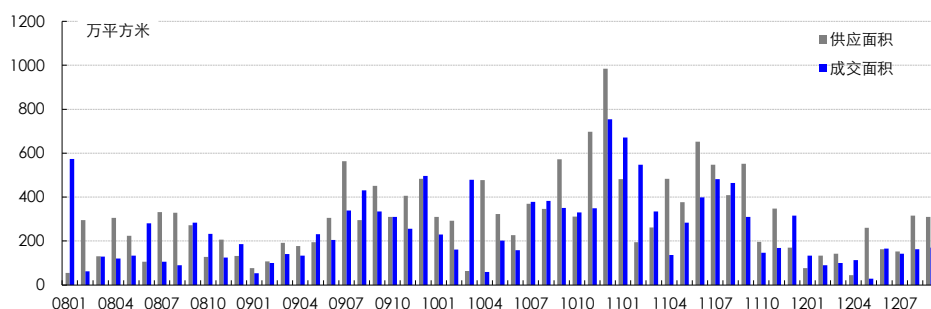
数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

## 土地市场：供应维持高位 流标回落低点

### ■ 供应环比持平 成交维持稳定

中原监测的 13 个重点城市商办用地数据显示，9 月供应与 8 月基本持平，维持较高供应量，但较 2011 年平均供应量下降约 21%；商办用地成交出现小幅回升行情，成交量环比微增约 5%，但较去年平均水平大幅下降约 52%。

图 5：13 个重点城市商办用地供求量（200801-201209）

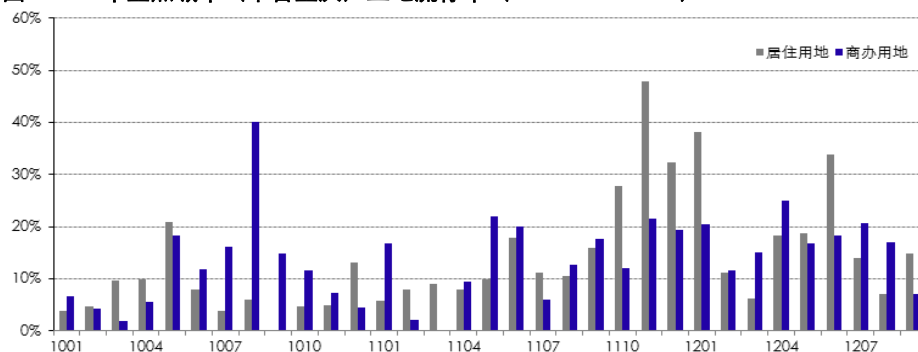


数据来源：土地监测系统，中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

### ■ 购地渐显活跃 商办流标率回落

从中原监测的 12 个重点城市（不含重庆）数据来看，9 月份商办用地流标率大幅下降为年内最低点，由 8 月份的约 17% 降为约 7%，这主要是得益于 9 月土地市场整体成交活跃的行情，商办用地成交亦渐显活跃；但除优质地块外，商办用地仍以底价成交为主。

图 6：12 个重点城市（不含重庆）土地流标率（201101-201209）



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：租赁仍将平淡 销售重趋活跃

目前来看，中国经济仍未明显起色，写字楼租赁市场表现仍将平淡，但是写字楼销售市场在未来或将明显改观。一方面，住宅市场和商业地产市场之间的此消彼长在最近几年十分明显，近期住宅市场成交开始回落，未来量升价涨的格局或将放缓，部分资金或将重新关注商业地产市场；另一方面，随着降息、降准、行业振兴政策的陆续实施，资金供应规模逐步上升，而回报要求逐步降低，在传统的投资渠道住宅投资因限购承载能力有限的前提下，或将有更多的闲置资金转向回报率相对较高的商业地产市场。

作者

季 峰 +8621 5178 7518  
[Jeff@centaline.com.cn](mailto:Jeff@centaline.com.cn)  
张 娟 +8621 5178 7351  
[xiying@centaline.com.cn](mailto:xiying@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走势的指数体系。

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，覆盖天河北、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。