

10 月租赁数据概览

甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 229	↑1.83%
上海: 193	↑3.24%
广州: 175	↑0.07%
深圳: 199	↑2.08%
成都: 129	↑0.19%
杭州: 136	⇒0.00%
重庆: 105	↑0.83%

空置率

北京: 3.46%	↑0.07%
上海: 6.94%	↑4.30%
广州: 6.34%	⇒0.00%
深圳: 7.90%	↓-0.15%
成都: 11.57%	↓-0.21%
杭州: 10.81%	⇒0.00%
重庆: 16.00%	⇒0.00%

准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 229	↑1.14%
上海: 173	↑2.15%
广州: 155	↓-3.86%
深圳: 227	↑1.33%

空置率

北京: 3.16%	↑1.14%
上海: 9.30%	↑6.12%
广州: 6.45%	⇒0.00%
深圳: 5.16%	↓-0.11%

市场回暖持续 年末平稳为主

10 月，主要城市写字楼市场持续回暖。写字楼销售量维持相对高位，价格平稳微升；甲级写字楼租金延续涨势，空置率整体平稳；办公用地供应高位小幅回落，成交量创年内新高。在美国 QE3 的影响下，香港商业地产成交火热，该现象或将传导到内地。

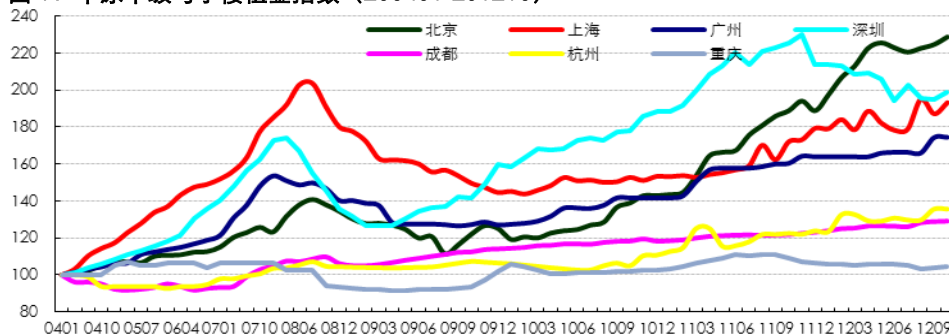
10 月底，SOHO 中国在香港成功发行 10 亿美元债券，为其从散售向持有的转型补充了资金基础。目前 SOHO 中国在上海和北京拥有大量的在建写字楼。从长远看两地甲级写字楼可获丰厚的租金收益，但是由于近期两城市均有大量写字楼建成入市，在段时间内其租金难以获得持续增长。

租赁市场：租金涨势延续 空置整体平稳

■ 租金延续涨势 整体高位徘徊

10 月，写字楼租赁市场延续 9 月的良好走势，主要城市写字楼租金继续上涨。其中北京、上海、深圳租金环比涨幅均超过 1%，分别为 1.83%、3.24%、2.08%。从趋势来看，北京、上海、广州租金继续高位徘徊，深圳租金则平稳筑底。

图 1：中原甲级写字楼租金指数 (200401-201210)

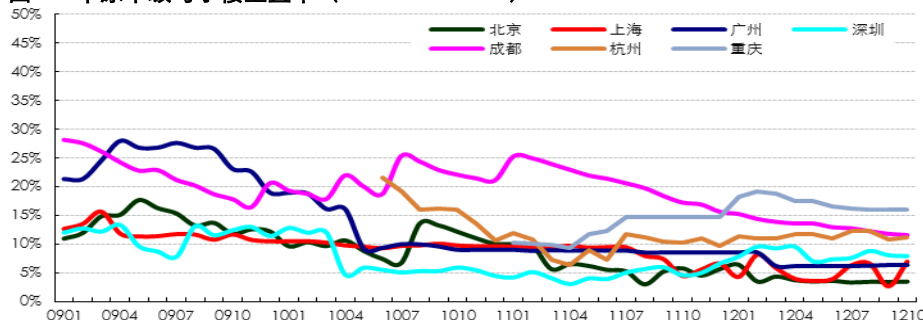


数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

■ 空置整体平稳 上海波动明显

10 月，写字楼空置率整体变化不大，仅上海出现明显上升，但依然处于相对低位，短期不会对写字楼租金产生明显影响。整体来看，目前主要城市写字楼空置率比较合理，但是预计随着新增供应的增加，未来空置率或将逐步上升。

图 2：中原甲级写字楼空置率 (200901-201210)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

发布日期：
2012 年 11 月 13 日

10 月销售数据概览

甲级写字楼

销售价格	环比
广州: 28232	↓-0.59%
深圳: 42734	↑0.04%
成都: 16532	↑0.52%
杭州: 36524	⇒0.00%
重庆: 13117	⇒0.00%

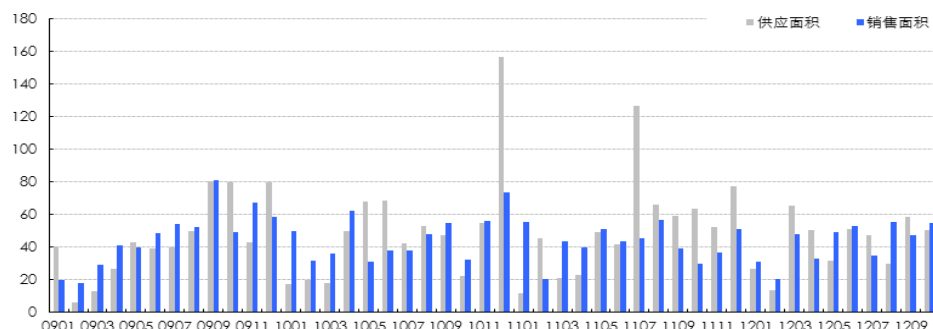
租金回报率	环比
广州: 5.55%	↓-2.66%
深圳: 4.83%	↑2.04%
成都: 7.78%	↓-0.33%
杭州: 4.54%	⇒0.00%
重庆: 5.18%	↑0.83%

销售市场: 销售保持高位 价格平稳为主

■ 供应小幅回落 销售保持高位

10 月, 北、上、广、深四大城市写字楼供应小幅回落, 本月新增供应 50.32 万平方米, 环比下滑 14%。本月写字楼销售则继续保持相对高位, 四大城市写字楼总计成交 55.03 万平方米, 环比上升 16%。1-10 月, 四大城市写字楼销售 426.97 万平方米, 与去年同期相比基本持平。

图 3: 四大城市写字楼供求情况 (200901-201210)

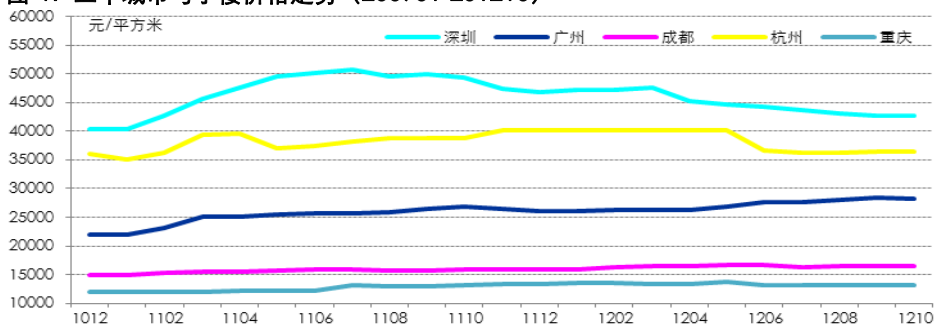


数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

■ 价格平稳为主 回报略有分化

10 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以平稳为主。其中, 广州价格上涨趋势停止, 本月微跌 0.59%; 深圳则止跌微升 0.04%。本月各城市租金回报率有所分化, 广州回落 2.66%, 深圳上升 2.04%。

图 4: 五个城市写字楼价格走势 (200901-201210)



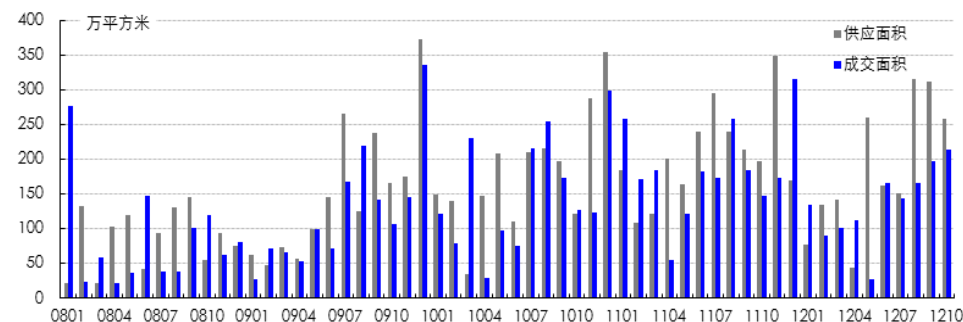
数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原集团研究中心

土地市场: 成交持续增加 流标再度攀升

■ 供应环比回落 成交持续增加

中原监测的 13 个重点城市数据显示, 10 月份商办用地供应较 9 月份环比下降约 17%, 但仍处于历史相对较高点; 而 10 月份商办用地成交维持小幅回升的市场行情, 成交量较 9 月份小幅增加约 7%, 较 2011 年平均水平增加约 15%。由于二三线城市商办用地成交比重上升, 导致商办用地出让金环反而比大幅下降约 42%。受住宅市场回暖影响, 今年前 10 个月商办用地土地出让金同比去年同期下降约 38%。

图 5：13 个重点城市商办用地供求量 (200801-201210)

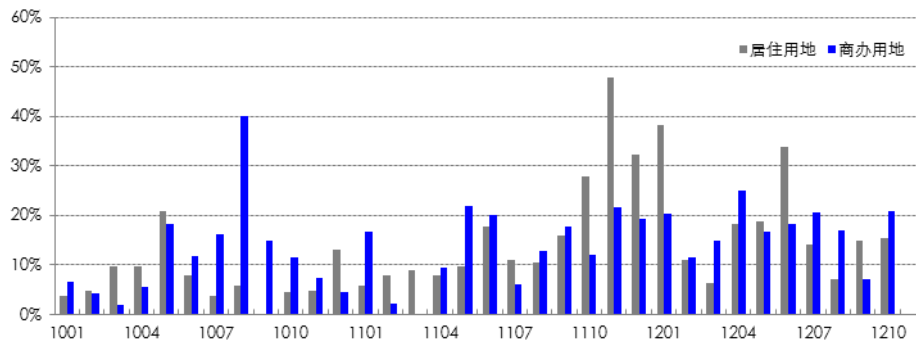


数据来源：土地监测系统，中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

■ 土地成交活跃 流标率再度攀升

虽然商办用地成交活跃行情持续，但据中原监测，12 个重点城市（不含重庆）10 月份商办用地流标率再度攀升至较高位，流标率由 9 月份的约 7% 大幅上升至 21% 左右，与 7 月份流标率基本持平。这主要是由于长春 15 宗商办用地本月到期，但仅 4 宗成交，推高了本月流标率。

图 6：12 个重点城市（不含重庆）土地流标率 (201101-201210)



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

后市预测：年末平稳为主 市场面临转折

从 2009 年开始，主要城市写字楼租金出现了强势反弹，主要原因是中国经济的快速回暖以及新增供应的明显不足。但是随着近期经济增速的明显回落以及写字楼供应高峰的逐步来临，我们预计，此前写字楼租金一路上升的格局将出现明显改观，未来整体租金将以平稳为主。

作者

季 峰 +8621 5178 7518
Jeff@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。