

## 12 月租赁数据概览

### 甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 235	▲1.94%
上海: 207	▲4.60%
广州: 175	▲0.00%
深圳: 197	▼-1.32%
成都: 127	▼-0.51%
杭州: 147	⇒0.00%
重庆: 105	▲0.22%

### 空置率

北京: 4.28%	▲5.47%
上海: 3.33%	▼-52.35%
广州: 6.12%	⇒0.00%
深圳: 6.80%	▼-7.50%
成都: 10.23%	▼-6.46%
杭州: 7.75%	⇒0.00%
重庆: 13.00%	▼-13.33%

### 准甲级写字楼

租金指数	环比
北京: 230	▲0.44%
上海: 199	▲7.69%
广州: 155	⇒0.00%
深圳: 237	▲0.78%

### 空置率

北京: 3.37	▲27.09%
上海: 3.42%	▼-58.80%
广州: 6.45%	⇒0.00%
深圳: 5.61%	▼-1.43%

发布日期:  
2013 年 1 月 17 日

## 供求小幅增长 年末价稳量升

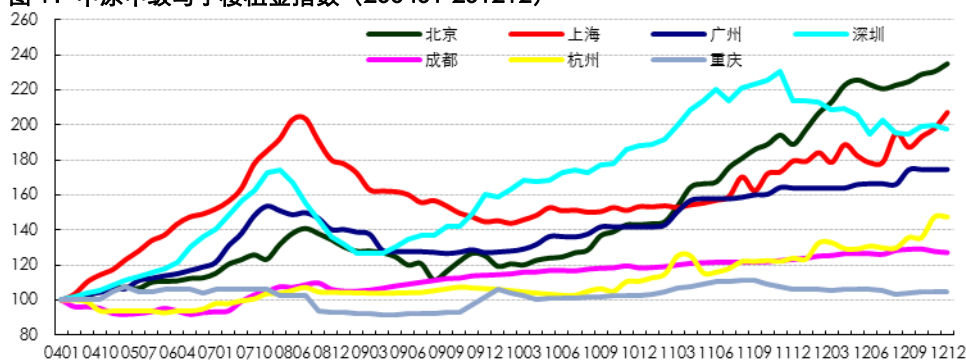
12 月, 主要城市写字楼市场供求小幅增长, 但甲级写字楼的租金和价格基本平稳。写字楼供应环比高位回落, 但成交创 2011 年以来月度新高; 甲级写字楼租金表现平稳, 空置率整体下滑, 但北京空置率略有上升; 办公用地供应由高位大幅回调, 成交量则创出年内新高。预计 2013 年初市场仍将以平稳为主, 部分城市市场拐点或将来临。

### 租赁市场：租金平稳 空置整体回落

#### ■ 租金整体平稳 上海升势明显

临近年尾, 市场租赁成交相对平稳, 写字楼租金整体变化不大。其中北京、广州、深圳、成都、杭州、重庆租金环比变化均未超过 2%。本月, 仅上海的甲级写字楼租金出现明显上升, 环比上涨 4.60%。

图 1：中原甲级写字楼租金指数 (200401-201212)

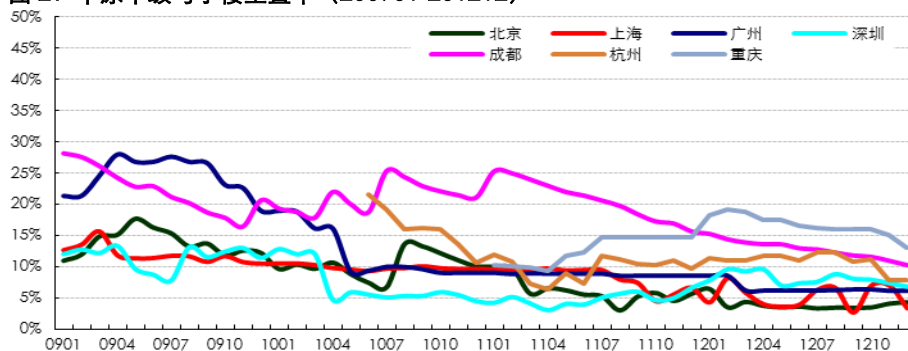


数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

#### ■ 整体空置回落 北京入住微降

12 月, 写字楼空置率总体回落, 仅北京出现小幅上升, 但依然处于相对低位。随着近 3 年来北京甲级写字楼租金的一路上升, 目前北京核心商圈的甲级写字楼租金已处于较高的水平, 部分无法承受高租金的企业逐步迁出了核心区。

图 2：中原甲级写字楼空置率 (200901-201212)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

## 12 月销售数据概览

### 甲级写字楼

销售价格	环比
广州: 28232	⇒0.00%
深圳: 42518	↓-1.00%
成都: 16447	↓-0.376%
杭州: 38033	⇒0.00%
重庆: 13114	↓-0.26%

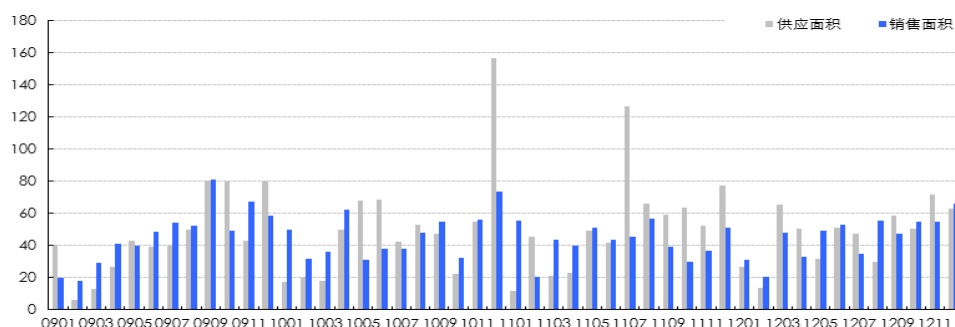
租金回报率	环比
广州: 5.55%	⇒0.00%
深圳: 4.93%	↑0.50%
成都: 7.68%	↓-0.24%
杭州: 4.75%	⇒0.00%
重庆: 5.18%	↑0.47%

## 销售市场：供求仍处高位 价格微幅下调

### ■ 供应高位回落 销售创出新高

12 月，北、上、广、深四大城市写字楼供应从 11 月的高位小幅回落，但依然处于全年的第三高位。其中，本月深圳写字楼供应出现激增，达 20.24 万平方米，创近年来新高。本月写字楼销售创出 2011 年以来的新高，四大城市写字楼总计成交 65.89 万平方米，环比上升 19%。

图 3：四大城市写字楼供求情况 (200901-201212)

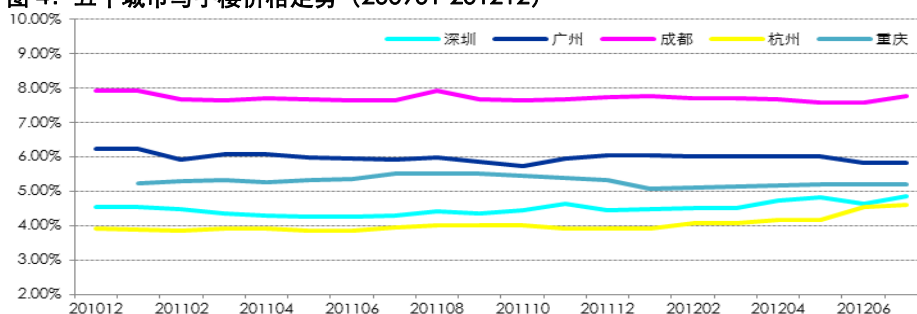


数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

### ■ 价格微幅下调 回报略有上升

12 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小幅回落为主。其中，深圳、成都、重庆价格环比分别微跌 1.00%、0.37%、0.26%。受租金平稳，价格小幅回落影响，整体回报率略有上升。

图 4：五个城市写字楼价格走势 (200901-201212)



数据来源：中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

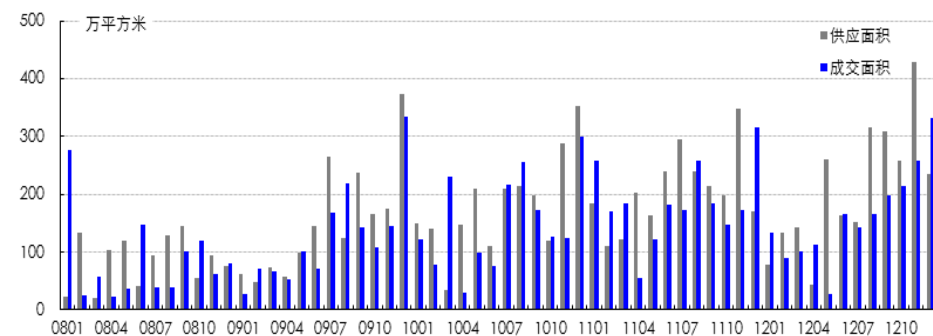
## 土地市场：供应大幅回落 “总价地王”被刷新

### ■ 供应大幅回落 成交再创新高

中原监测的 13 个重点城市数据显示，12 月份商办用地供应面积较 11 月份（历史供应最高位）环比下降约 46%，但仍处于历史相对高点；而 12 月份商办用地成交面积则环比上升约 28%，创年内成交面积最高值，亦为历史成交面积第二高位。同时，由于 12 月份商办用地平均地价持续上涨趋势，商办用地出让金环比增幅大于成交面积增幅，环比上升约 55%。

纵观 2012 年全年，13 个城市商办用地供应面积较 2011 年微增约 1%，成交面积则下降约 13%。而商办用地出让金较 2011 年下降约 27%，降幅明显大于成交面积降幅，主要是由于一、二线城市商办用地平均地价较 2011 年均出现下跌。

图 5：13 个重点城市商办用地供求量（200801-201212）



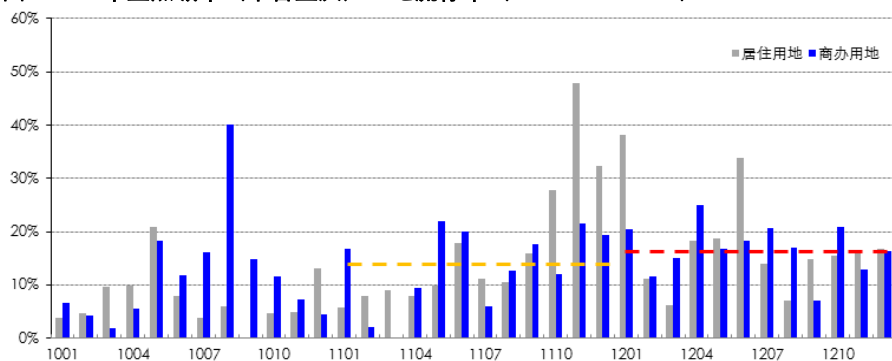
数据来源：土地监测系统，中原写字楼监测系统，中原集团研究中心

### ■ 流标率维持高位 “总价地王”被刷新

虽然商办用地成交持续活跃，但据中原监测的 12 个重点城市（不含重庆）数据显示，12 月份商办用地流标率再度攀升，由 11 月份的约 11% 上升至 16% 左右。2012 年全年商办用地流标率约为 16%，较 2011 年上升了约 2 个百分点。

本月，上海商办用地市场尤为受关注。12 月上半月，徐汇南站地块以底价约 54.3 亿元成交，刷新 2012 年上海“总价地王”记录；而下半月，海门路地块则一举刷新 2012 年全国“总价地王”记录，该地块由上海国际港务和威旺置业联合以 56.8 亿元竞得，溢价率约 21%。

图 6：12 个重点城市（不含重庆）土地流标率（201101-201212）



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：供求逐步放量 城市拐点临近

随着前几年出让的商办土地的逐步入市，写字楼的新增供应未来将明显增加，这将会促进写字楼的销售表现，但同时也会抑制租售价格的进一步上升。分城市看，一些之前价格上涨明显的城市出现了一些放缓的迹象，如北京；而一些价格调整时间较长的城市则出现了触底的迹象，如深圳。

未来这些城市是否能延续此前的市场表现，是否会出现冲高回落或触底回升的拐点均值得关注。

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>

©2013 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。