

商办用地升温 写字楼租售坚挺

1月写字楼数据概览

甲级写字楼	
租金	环比
北京	▼4.74%
上海	▲0.42%
广州	▲0.28%
深圳	▼0.75%
准甲级写字楼	
租金	环比
北京	▼9.27%
上海	▼1.06%
广州	▼0.00%
深圳	▼1.40%

1月经济数据概览

内部指标	同比
投资	▲——
消费	▲——
外部指标	
出口	▲21.0%
进口	▲85.5%
金融指标	
M2	▲26.0%
信贷	▲31.0%

数据来源:

国家统计局、中原写字楼监测系统

数据说明:

本报告中甲级、准甲级写字楼定义,以及租金指数计算方法详见本报告最末页说明。

发布日期:

2010年2月11日

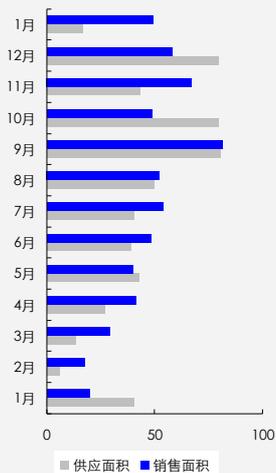
2009年下半年以来,四大城市商办用地供应呈现逐步增长的趋势,7-11月平均土地供应面积为68万平方米,2009年12月商办用地供应面积为83万平方米,2010年1月该数据达到86万平方米。商办用地的集中出让受到了开发企业的热捧,近期商办“地王”频出。在保险资金投入不动产细则尚未公布之前,保险资金已按耐不住,近日在上海外滩新地王的竞拍中,太平洋保险、泰康保险与中华企业组成了联合竞拍体进行竞拍。

与土地市场相对应,写字楼租售市场也明显优于住宅市场。据中原统计,2010年1月,四大城市写字楼销售面积达49.38万平方米,环比仅减少15.40%,而同期住宅成交量的跌幅达37.50%。同时写字楼租赁市场也表现出回暖趋势,1月四大城市甲级写字楼中,北京、深圳租金冲高回落,上海、广州环比均出现小幅上升,在租赁淡季租金依然表现出稳中有升的态势。

商办市场受宏观调控的影响相对较小,同时投资风险相对较低,具有避险倾向的开发商在近期加大了对商办物业的投入,2010年商办市场有望企稳回升。

写字楼供求情况
(2009.01-2010.01)

单位: 万平方米



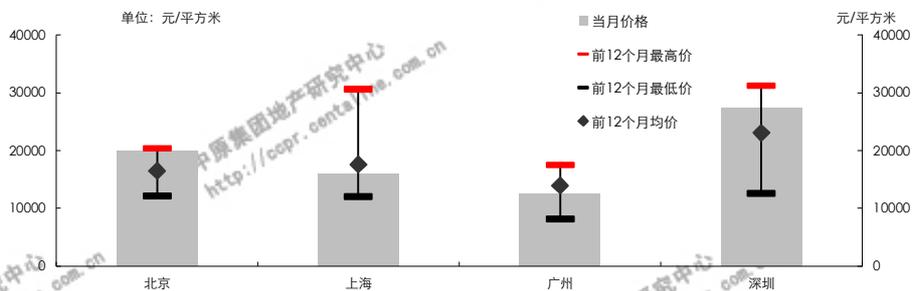
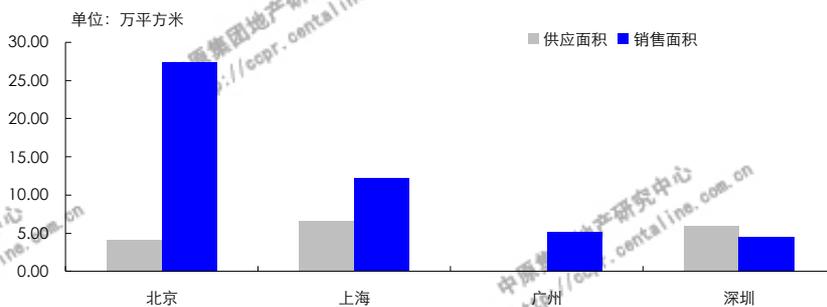
写字楼收购情况
(2009.01-2010.01)

月份	宗数	面积 (万平方米)
1月	1	2.40
2月	0	0
3月	2	12.4
4月	0	0
5月	2	3.15
6月	2	4.10
7月	4	13.3
8月	8	16.34
9月	3	12.70
10月	1	0.26
11月	4	15.24
12月	1	0.53
1月	1	2.40

销售市场: 供应大幅减少 成交高位继续滑落

2010年1月, 四大城市写字楼供应面积出现大幅下滑, 新增供应面积仅16.51万平方米, 环比下降79.29%; 本月销售面积也出现明显下降, 但降幅并不突出, 四大城市写字楼销售面积49.38万平方米, 环比减少15.40%。

图1 主要城市销售型写字楼供求情况 (2010年1月)



资料来源: 中原写字楼监测系统, 中原地产研究中心

供求方面, 本月北京、上海写字楼新增供应大幅减少, 分别仅4.10、6.51万平方米, 环比大幅下降90.21%、75.59%, 广州无新增供应, 深圳新增供应出现大幅增加; 成交方面, 北京、深圳销售面积分别增长4.74%、88.80%, 上海、广州销售面积分别减少48.86%、12.50%。

价格方面, 1月, 北京、上海、广州、深圳写字楼销售均价分别为18940、16062、12587、27443元/平方米, 本月北京写字楼销售价格小幅上涨, 上海、深圳价格小幅下跌。

收购方面, 2010年1月, 写字楼收购市场仍然比较冷清, 仅有一例大宗交易, 总成交面积2.40万平方米, 总成交金额约为6.60亿元。

绿城集团通过参加法院公开竞拍的方式竞得埃力生国际大厦40%的权益, 总代价为人民币6.60亿元。该项目位于上海市黄浦区福佑路2、8号、人民路161号, 占地面积为2762平方米, 总建筑面积为2.4万平方米。

写字楼租金指数

甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	119.23	-4.74	-8.50
上海	145.25	0.42	-18.28
广州	127.42	0.28	-9.16
深圳	158.74	-0.75	20.57

准甲级	本月指数	环比 (%)	同比 (%)
北京	114.52	-9.27	-14.67
上海	148.34	-1.06	-10.46
广州	114.75	0.00	-6.62
深圳	166.49	-1.40	10.34

写字楼空置率

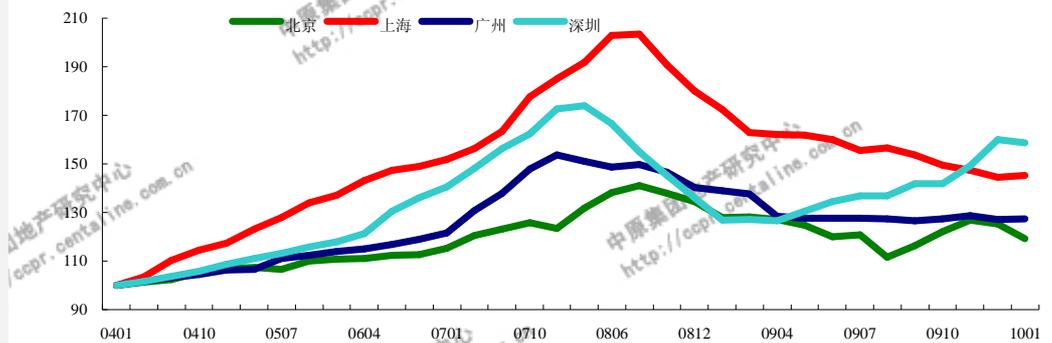
甲级	本月空置 (%)	环比 (%)	同比 (%)
北京	9.61	-21.14	-12.24
上海	10.47	0.00	-17.20
广州	18.95	0.00	-11.20
深圳	12.80	12.32	6.82

准甲级	本月空置 (%)	环比 (%)	同比 (%)
北京	12.94	-7.52	0.96
上海	8.41	0.57	-26.58
广州	10.90	0.00	16.31
深圳	3.84	-8.93	-63.69

租赁市场：京深冲高回落 沪穗触底反弹

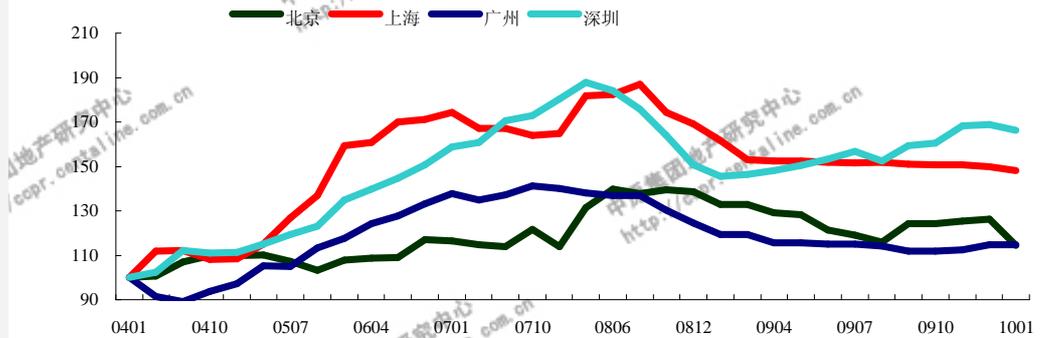
2010年1月，深圳写字楼租金在连续两个月大幅上涨后出现小幅回落，北京写字楼租金也连续第二个月出现回落，两城市甲级写字楼租金环比分别下跌0.75%、4.74%；上海、广州甲级写字楼租金本月在底部出现小幅上涨，涨幅分别为0.42%、0.28%，经济的快速走暖令两地写字楼市场有望走出低谷。

图2 四大城市甲级写字楼租金走势 (2010年1月)



资料来源：中原写字楼监测系统，中原地产研究中心

图3 四大城市准甲级写字楼租金走势 (2010年1月)



资料来源：中原写字楼监测系统，中原地产研究中心

租金：甲级写字楼方面，上海、广州租金触底反弹，涨幅分别为0.42%、0.28%，北京、深圳租金则冲高回落，跌幅分别为4.74%、0.75%；准甲级写字楼方面，除广州租金保持平稳外，北京、上海、深圳租金全面下降，跌幅分别为9.27%、1.06%、1.40%。

空置率：甲级写字楼方面，上海、广州空置率与上月持平，北京大幅回落，降幅为21.14%，深圳大幅上升，升幅为12.32%；准甲级写字楼方面，上海、广州空置率变化较小，北京、深圳空置率则出现下降，降幅分别为7.52%、8.93%。

北京

甲级	本月租金	环比(%)	本月空置	环比(%)
国贸	265	-0.1	10.6	-24.2
燕莎	208	-8.4	9.6	-39.2
建国门	218	-4.5	17.0	-25.2
东二环	191	-9.3	15.3	-12.1
金融街	251	-9.5	3.5	0.0
中关村	175	0.0	6.3	0.0
准甲级	本月租金	环比(%)	本月空置	环比(%)
国贸	147	-11.4	10.7	-42.8
燕莎	126	-19.2	19.3	3.9
建国门	191	0.0	15.0	27.6
东二环	142	-4.5	15.0	0.0
金融街	170	-5.1	4.3	0.0
中关村	128	0.0	8.0	0.0

上海

甲级	本月租金	环比(%)	本月空置	环比(%)
淮海中路	260	-1.2	10.5	0.0
南京西路	291	2.5	11.7	0.0
人民广场	218	0.0	10.0	0.0
虹桥开发区	190	0.0	8.0	0.0
徐家汇	225	-0.8	11.1	0.0
小陆家嘴	274	0.0	10.7	0.0
准甲级	本月租金	环比(%)	本月空置	环比(%)
淮海中路	176	0.5	7.2	10.2
南京西路	142	-0.6	10.2	0.0
人民广场	180	0.0	5.4	0.0
虹桥开发区	147	0.0	9.2	0.0
徐家汇	139	0.0	6.6	0.0
小陆家嘴	168	-3.8	9.3	0.0

各地一月市场概览

n 北京——租金连续两月出现回落

2010年1月,甲级写字楼租金为227.71元/平方米.月,环比继续下降,降幅为4.74%;准甲级写字楼租金为146.72元/平方米.月,环比大幅下降,降幅为9.27%。从总体上看,甲级写字楼以及准甲级写字楼租金经过2009年下半年连续几个月的上涨后,自上月起租金出现回调。从各个区域来看,无论是甲级写字楼还是准甲级写字楼,都没有租金上涨的区域,其中燕莎、东二环、金融街三个区域降幅明显。

2010年1月,北京甲级写字楼空置率为9.61%,环比继续下降,降幅为21.14%;准甲级写字楼的空置率为12.94%,环比下降,降幅为7.52%。从各个区域来看,租金水平的下跌未影响写字楼的租赁需求,反而令其有所增加,预计未来写字楼租金调整的同时,写字楼入住率水平将保持平稳态势。

写字楼市场整体步入复苏通道,但未来短期振荡难免,考虑到整体经济的逐步企稳,预计未来写字楼市场租售价格皆不会出现较大变动。

n 上海——甲级写字楼租金略有上升 空置率持平

2010年1月,上海甲级写字楼租金为252.49元/平方米.月,环比略有上升,准甲级写字楼租金为156.05元/平方米.月,环比略有下降。从趋势上来看,由于整体商务氛围好转,客户对于租金的承受力加强。目前甲级写字楼成交转向活跃,乙级写字楼招商压力则转大,南京西路、陆家嘴仍然是企业选址首选。

2010年1月,上海甲级写字楼空置率为10.47%,准甲级写字楼空置率为8.36%,与上月持平。由于年关将至,写字楼市场的变动相对较小。

1月,写字楼市场整体市场比较平淡,不过随着经济的回暖,企业IPO数量增多,为了合理扩张和实现资金增值,大型企业的租赁和买卖需求在2010年将更加明显。从近期的成交案例来看,目前市场上资产评估及审计类企业有明显的扩张趋势,2010年市场有望出现回暖。

广州

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	118	0.0	12.9	0.0
珠江新城	155	0.0	28.0	0.0
环市东	101	2.1	28.7	0.0
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
天河北	84	0.0	8.6	-0.0
珠江新城	92	0.0	8.3	0.0
环市东	75	0.0	13.6	0.0

n 广州——租赁市场平稳 租金小幅上升

2010年1月，广州写字楼市场保持稳定。本月天河区商圈迎来全新的保利中宇广场上市，除增加商务的容量外，新项目带来的先进配备标准有利于提升商圈的整体形象以及租金水平。

2010年初，广州写字楼租金水平变化较小，各商圈高端写字楼的租金水平变化不大。由于去年底政策的出台对广州楼市带来不明朗的因素，投资者观望气氛加剧，投资趋于谨慎，为写字楼租金的上调带来更多不利影响，部分商圈的租金价格于去年12月上调后未能再进一步上升，只能维持原来的租金水平。

各商圈高端写字楼的空置率本月保持稳定，春节假期即将到来减少了写字楼市场的需求，不少租户将扩大办公空间或搬迁计划延迟至春节假期后，租赁市场气氛相对平淡。

1-2月份是广州写字楼市场的淡季，春节假期的到来令到写字楼租赁市场进入低迷期，预计租赁市场将在三月份才能逐步回升，写字楼租金水平大幅度回升的可能性仍然较低，只能保持缓步回升状态。珠江新城将迎来较多新落成甲级写字楼，预计可拉高区内租金，但市场缺乏经济背景支持，区内租金的提升空间有限。

深圳

甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
蔡屋围	143	0.0	10.3	-2.2
中心区	151	-1.16	15.5	17.5
中心西区	140	0.0	5.0	0.0
准甲级	本月租金	环比 (%)	本月空置	环比 (%)
蔡屋围	121	0.0	6.5	-6.2
中心区	121	-3.4	3.7	14.7
中心西区	102	2.0	2.6	-40.5

n 深圳——租赁需求不足 租金冲高回落

1月，深圳甲级写字楼的租金约为147.61元/平方米.月，环比小幅回落0.75%；准甲级写字楼为115.05元/平方米.月，环比下降1.41%，年关临近，企业的租赁活动有所回落，需求量的不足令租金小幅下滑。福田中心区甲级写字楼租金为150.91元/平方米.月，环比下跌1.15%；准甲级写字楼租金为121.03元/平方米.月，环比回落3.42%，在利好刺激下，中心区写字楼前两个月租金随售价大幅攀升，超出市场预期，本月随着交易量回落，租金水平也顺势小幅回调。

1月，深圳甲级写字楼的空置率为12.80%，环比上升12.32%；准甲级写字楼空置率为3.84%，环比下降8.93%。春节临近，写字楼的供需相对平衡，空置率波动不大。福田中心区甲级写字楼空置率为15.50%，环比上升17.50%；准甲级写字楼空置率为3.70%，环比上升14.7%。本月中心区写字楼空置率为近段时间以来波动最小的一个月，在限外令取消、住宅市场政策频出等影响下，中心区写字楼交投依然活跃，但春节前后的传统淡季令其相对2009年底，呈现一定的回落，租赁同样如此，导致空置率小幅下滑。

随着春节的来临，写字楼市场供求将惯性回落。住宅市场在售价及政策影响下，观望气氛日浓，但通胀预期下楼市投资需求不减，投资回报率相对较高的写字楼市场继续受到青睐，预计市场成交量将有所回落，但能保持“淡季不淡”状态。

报告作者

季 峰 +8621 5178 7518 Jeff@centaline.com.cn
刘 渊 +8621 5178 7510 Liuyuan@centaline.com.cn

中原地产研究中心

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
电邮: ccpr@centaline.com.cn

中原领先指数系统 (CLI) 写字楼租金指数简介

研究对象: 四大城市 (北京、上海、广州、深圳) 主要商圈甲级、准甲级写字楼租金价格

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, 四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。

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

样本容量: 北京六大商圈、上海六大商圈、广州三大商圈、深圳三大商圈

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



©2009 版权声明:

本报告由中原地产研究中心编写, 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。

本报告版权归中原地产研究中心所有。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“中原地产研究中心”, 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。