

目录

- 2 优质写字楼租金/售价
- 2 高档住宅租金/售价
- 3 优质零售物业租金
- 3 物流设施租金

- 4 北京
- 5 上海
- 6 广州
- 7 深圳

华北地区

- 8 大连
- 9 青岛
- 10 天津
- 11 西安
- 12 沈阳

华东地区

- 13 杭州
- 14 南京
- 15 宁波

华南地区

- 16 厦门

华西地区

- 17 成都

华中地区

- 18 武汉

- 19 物业市场地理分布

中国市场概览

华北地区

全球性的金融危机对于华北各城市房地产市场的影响不断加深。众多外资企业停止办公楼扩租或者降低预算迫使业主下调租金以刺激市场潜在需求，从而使得华北地区六城市写字楼租金报价环比上季度向下调整。很多国内外的零售商也都放慢了开新店的计划，大连与西安所受影响较小，而北京、天津、青岛及沈阳四城市的商业物业租金均表现出下跌的态势。开发商采用小幅降价方式促销，高级住宅销售市场总体延续了价格环比下降的趋势。工业物业受整体市场需求下降的影响，北京、天津、大连及青岛的工业物业租金平均报价下调，但沈阳与西安两城市对工业物业需求仍然稳定。

华东地区

全球经济衰退继续作用于华东物业市场。本季，除南京由于新项目报价较高，而录得6.3%租金增长外，华东其他城市的优质写字楼租金均呈现下跌趋势。然而，杭州、南京和宁波三大二线城市优质零售物业市场表现较为平稳，只有上海市场租金下滑5.4%。住宅板块，上海、杭州及宁波的高档供应售价由于市场的打折促销而继续出现不同程度的下跌。华东地区的大多数物流市场本季仍然表现相对平稳，仅有上海录得1.5%的下降。

华南地区

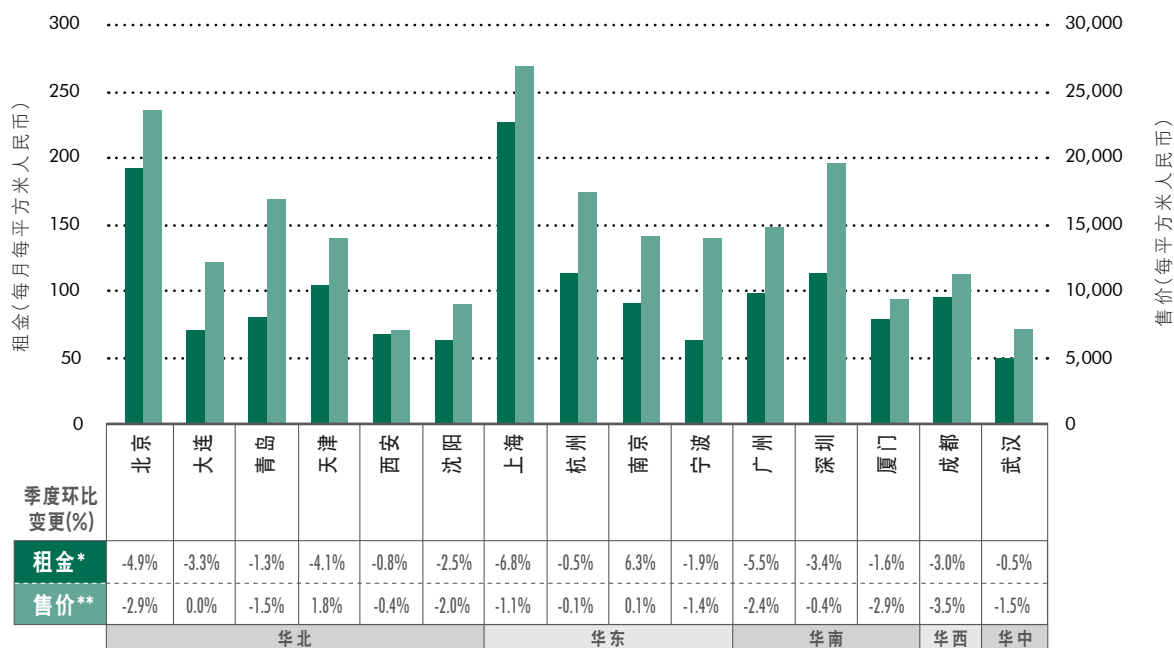
季内，华南三地优质写字楼租赁市场暂未现需求回暖，广州及深圳的租金继续分别录得5.5%和3.4%的适度降幅，而厦门租金有1.6%的小幅下跌。广州和厦门高档住宅市场售价降幅收窄。而录得较大销售量回升的深圳，售价则以类似上季的步伐进一步下调(6.4%)。同时，深圳还在三个高档住宅租赁市场当中录得最大的租金降幅。广州优质商铺租金有温和下调，而深圳和厦门的租金变化不大。三个城市的工业物业租赁市场均录得需求减弱，及至租金下滑，但地价依然稳定。

中西部地区

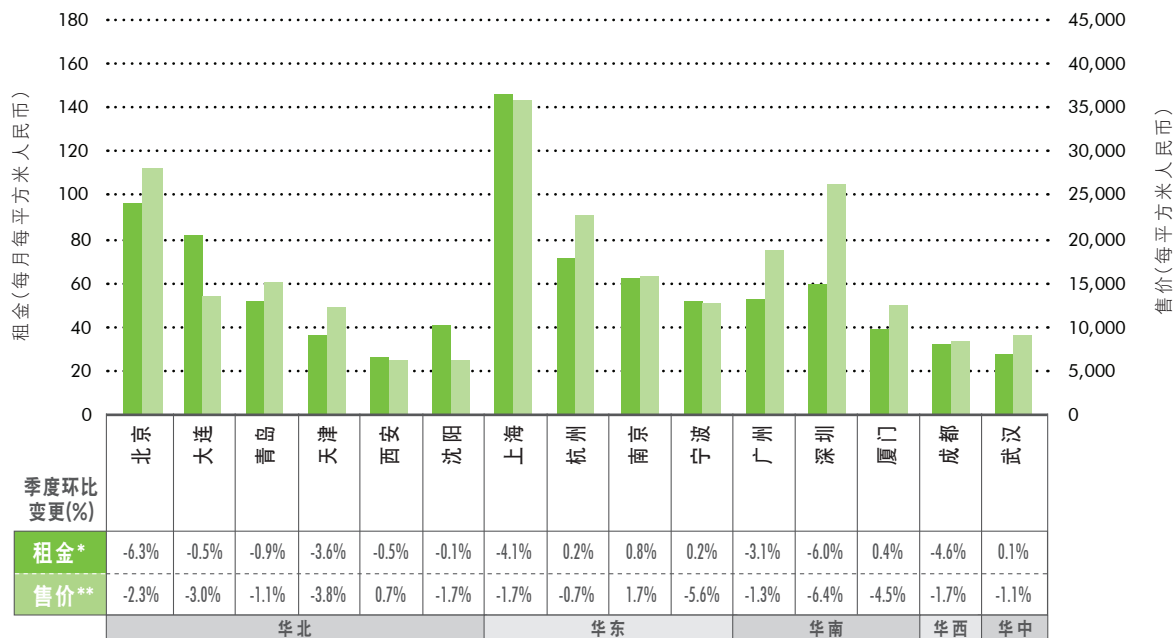
全球经济衰退继续影响西部地区，这表现在成都更多的写字楼调整了租金。尽管如此，二季度预计将出现一次供应的高峰，4栋乙级写字楼将投入使用。虽然中低端住宅市场成交有所回升，但高档住宅的价格和成交量继续下行。由于主要依靠本地市场，优质商业和工业市场表现相对稳定。

本季度，武汉优质写字楼市场平均租金出现小幅下跌。高级公寓销售市场表现依旧低迷，但其平均租金轻微上浮。同期，武汉优质零售物业市场表现平稳。工业物业平均租金和工业土地价格有所下滑。

优质写字楼租金/售价

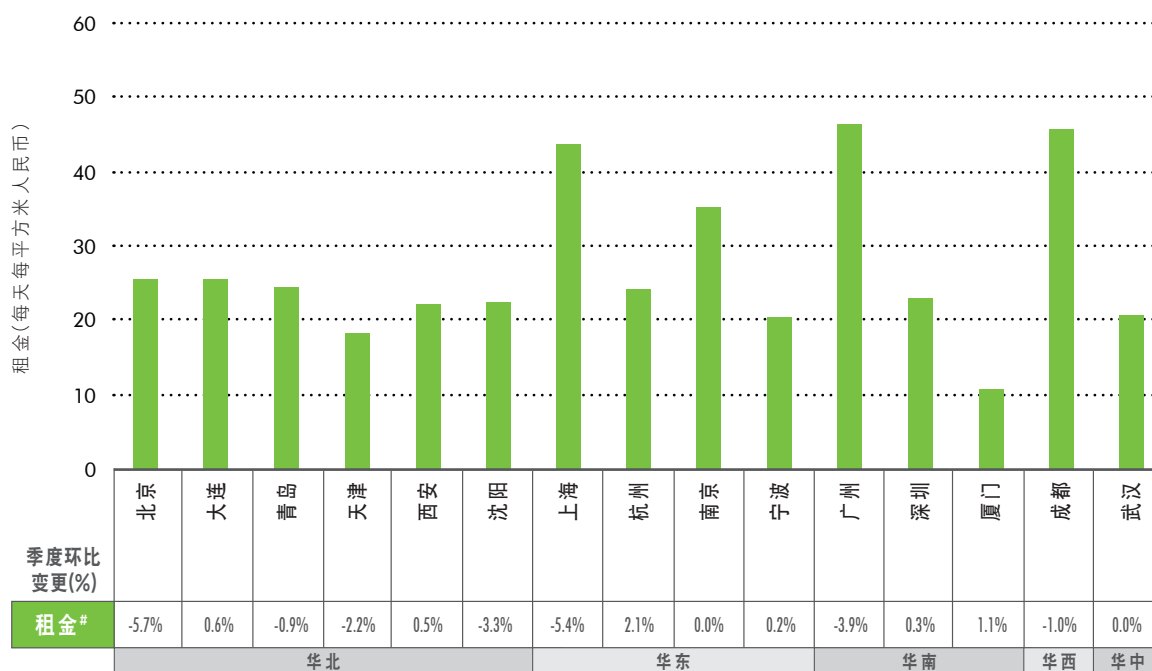


高档住宅租金/售价

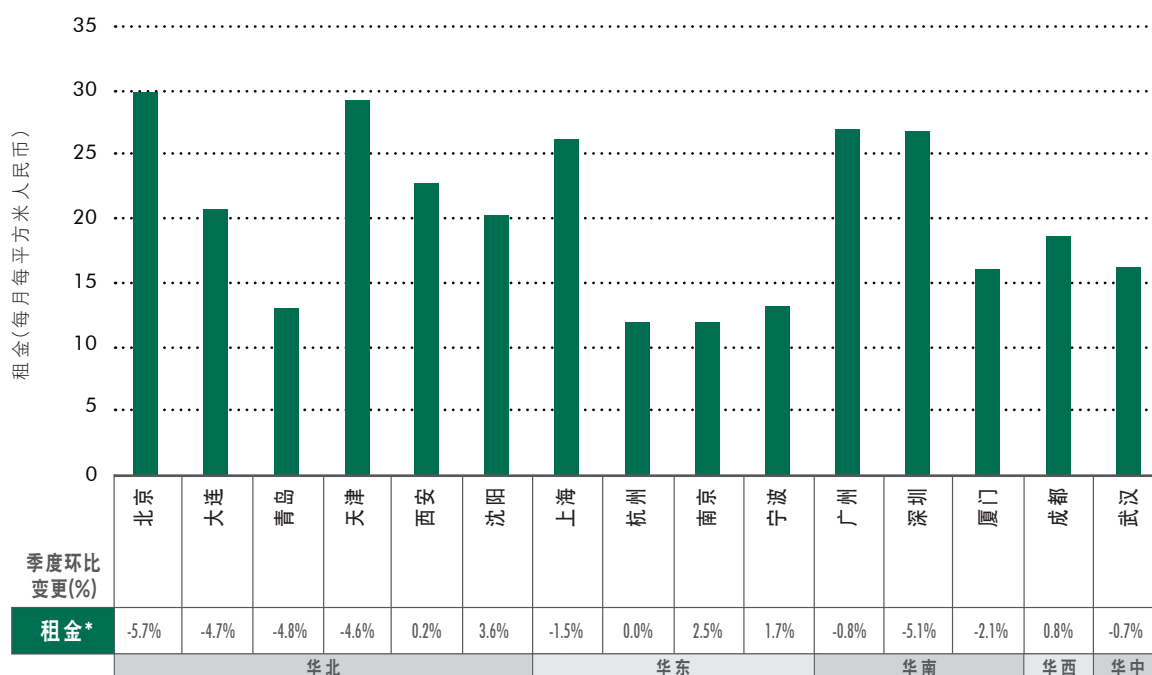


* 以建筑面积计算，扣除管理杂费
** 以建筑面积计算

优质零售物业租金

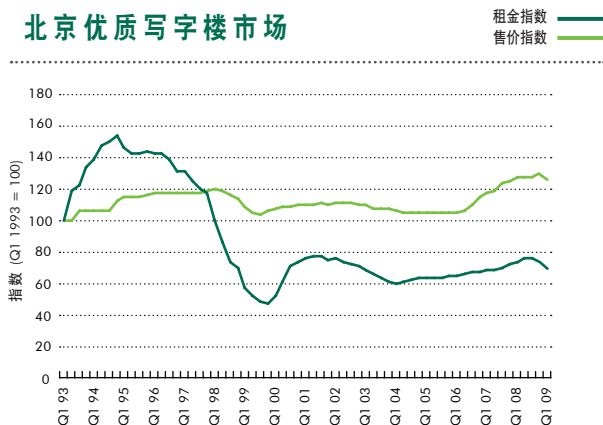


物流设施租金



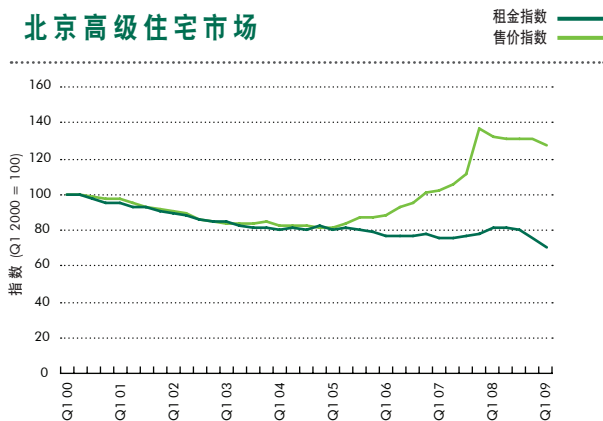
以实用面积计算，扣除管理杂费
* 以建筑面积计算，扣除管理杂费

北京优质写字楼市场



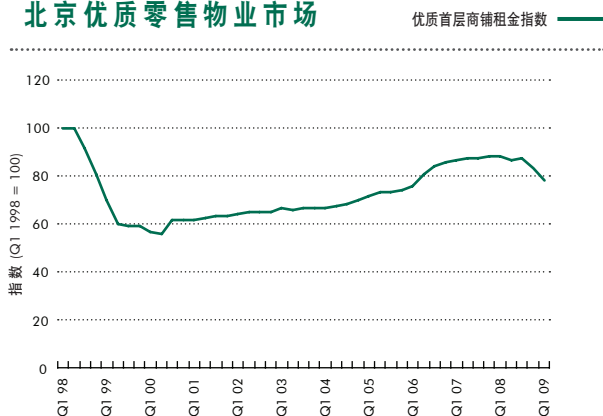
2009年第一季度，北京优质写字楼市场在业主进一步降低租金及增加免租期的刺激下，需求产生复苏迹象。本季度，市场中寻找写字楼租赁的客户环比上季度明显增多，然而，这些潜在需求要转化为真正的成交还有待时日。本季度，北京写字楼平均租金较上季度下滑4.9%，为每月每平方米190.7元人民币(下同)，而市场平均空置率较上季度回落0.9个百分点，达到21%。

北京高级住宅市场



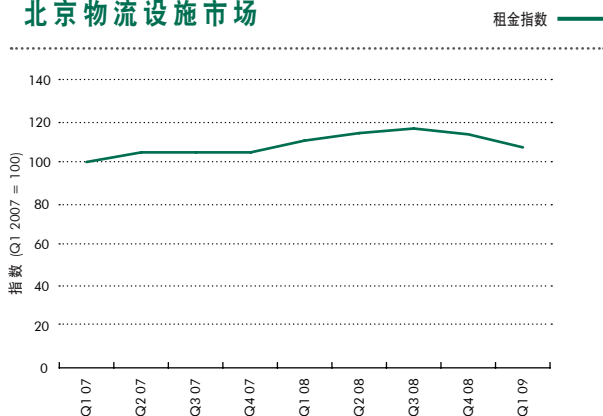
高档住宅租赁市场依旧低迷，高档公寓项目的业主推出各种优惠措施以吸引客户，租金也相应下调。高档公寓平均租金较上季度下降了6.3%，达到每月每平方米96.4元。高档公寓销售市场继续维持观望气氛，整体平均报价较上季度下降2.3%，为每平方米28,195元。潜在新项目的开盘时间被一再推迟，预计新项目将于未来三至六个月内入市。

北京优质零售物业市场



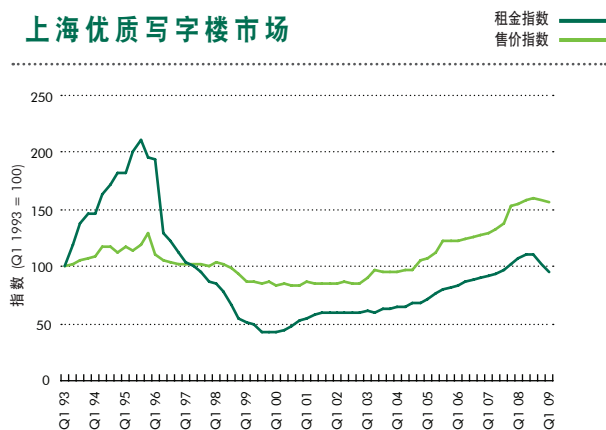
2009年第一季度，零售商和开发商均对市场保持观望态度。预计在第一季度开业的项目均推迟了开业日期，导致本季度没有新增项目入市。由于招商压力，许多现存项目已降低租金报价，导致本季度首层及二层租金分别较上季度下降5.7%和5.8%，达到每天每平米25.6元和18元。同时，部分零售商关闭了经营状况不佳的门店，使市场整体空置率较上季度上升1个百分点，达到8.2%。

北京物流设施市场



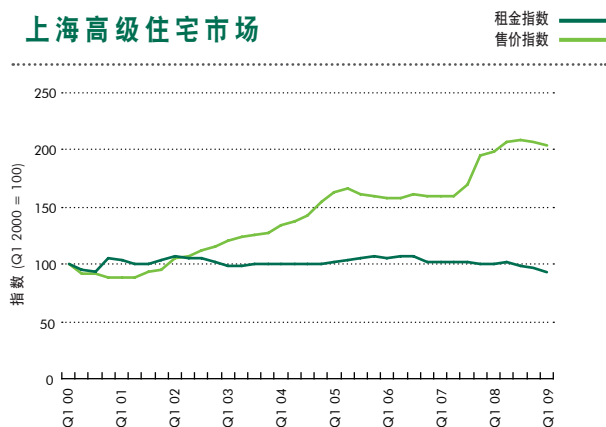
第一季度，市场对物流设施需求下降，同时，预期物流设施未来市场供应面积将加大，造成租金报价环比下降5.7%，达到每月每平方米29.7元。另一方面，土地平均价格相对较平稳，环比轻微上升0.4%至每平方米1,310元。

上海优质写字楼市场



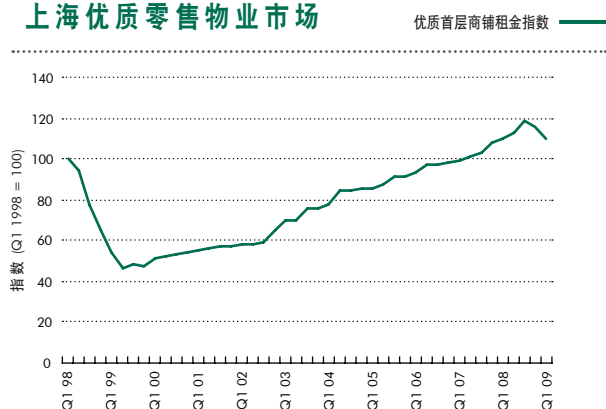
2009年第一季度，上海写字楼市场平均租金继续环比下跌6.8%至每月每平方米225.3元。本季吸纳量继续为负值，且空置率继续环比升高2.1个百分点至12.5%，显示市场需求仍然疲弱。四幢写字楼上市，分别为位于长宁区的古北国际财富中心和东方维京大厦，浦东的东亚银行金融大厦和闸北的启迪大厦，合计新增面积147,595平方米。

上海高级住宅市场



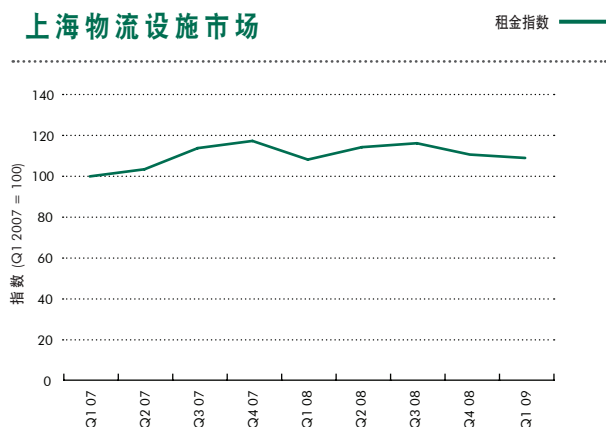
本季度高档公寓价格继续回调，环比微幅下降1.7%至每平方米35,864元。同时，高档公寓租金也延续了上个季度的趋势，环比下降4.1%，录得每月每平方米146.3元。成交方面，受降价因素的吸引，本季度二月开始住宅成交有所回复。

上海优质零售物业市场



2009年一季度，上海优质零售市场首层及二层租金分别环比下探5.4%和1.3%至每天每平方米43.9元和29.8元。市场吸纳量环比录得负8,561平方米，而空置率则环比上升2个百分点达8.3%。新增供应方面，位于虹桥商圈的汇金百货开门迎客，为市场带来了40,000平方米的优质零售空间。

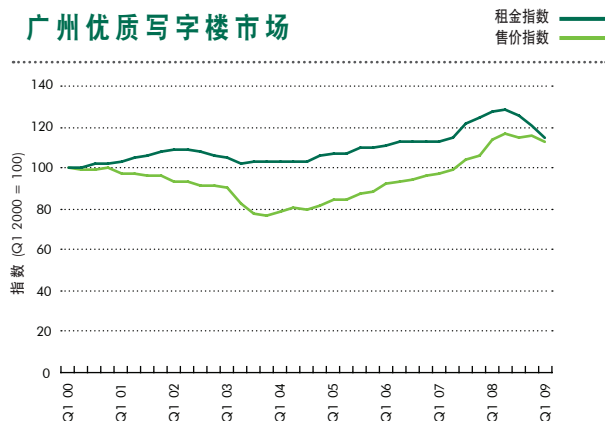
上海物流设施市场



由于国际金融危机的持续影响，本季度上海工业地价和物流设施租金双双下滑的局面仍然持续。工业用地价格环比出现大幅回落，下滑7.5%至每平方米1,153元，同时物流设施租金也出现环比1.5%的回落至每月每平方米26.1元。

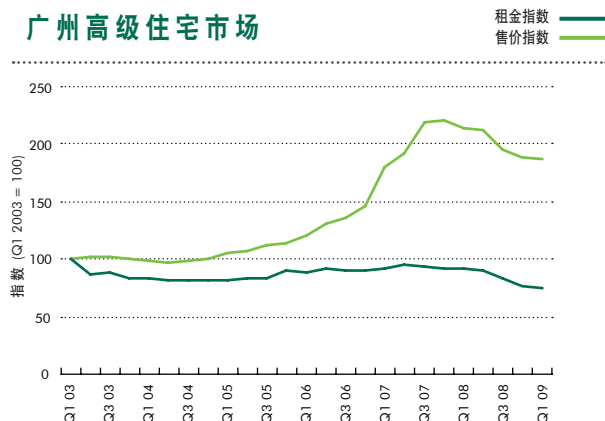
* 资料库进行调整以反映最新市场标准

广州优质写字楼市场



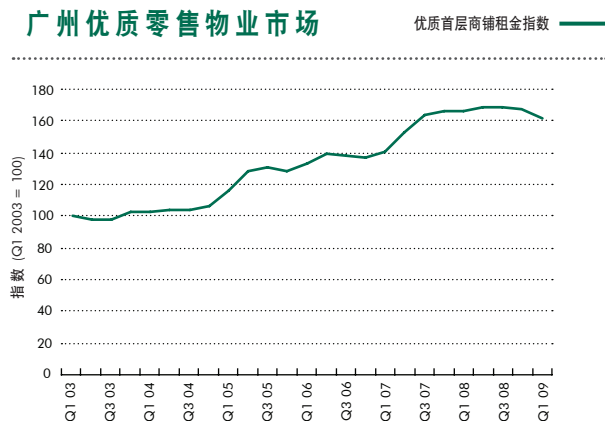
由于需求在本季度继续放缓，优质写字楼业主继续调低租金报价以吸引优质客户。全市优质写字楼平均租金环比下跌5.5%至每月每平方米97.6元。位于珠江新城的两栋乙级写字楼在季内落成，为市场带来163,400平方米优质写字楼面积。整体空置率环比上升2.1个百分点至17.2%。

广州高级住宅市场



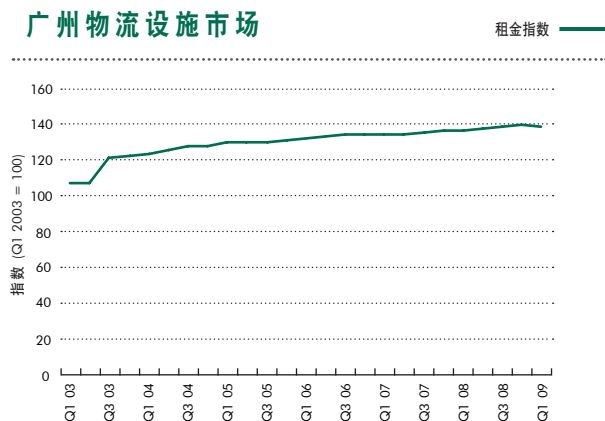
2009年第一季度，广州高档公寓销售价格的下行趋势有所放缓。平均售价录得每平方米18,800元，环比下跌1.3%，比上季3.4%的降幅有所缩窄。两个高档公寓项目在本季度推出预售，为市场提供1,015套高档公寓。与此同时，高档公寓租金继续下滑，环比下跌3.1个百分点至每月每平方米52.7元。

广州优质零售物业市场



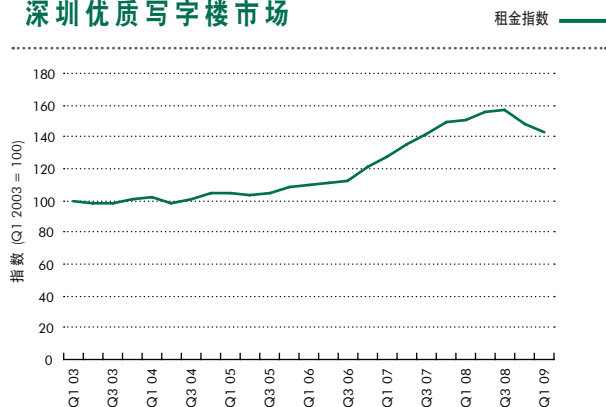
2009年第一季度，广州优质零售物业首层租金环比下降3.9%至每天每平方米46.3元。传统零售商圈环市东是季内唯一租金维持上升势头的零售区域。位于天河CBD商圈的柏西商都投入使用，带来近4万平方米的零售空间供应，季末总体空置率上升至9.7%，比上季微升1.4个百分点。

广州物流设施市场



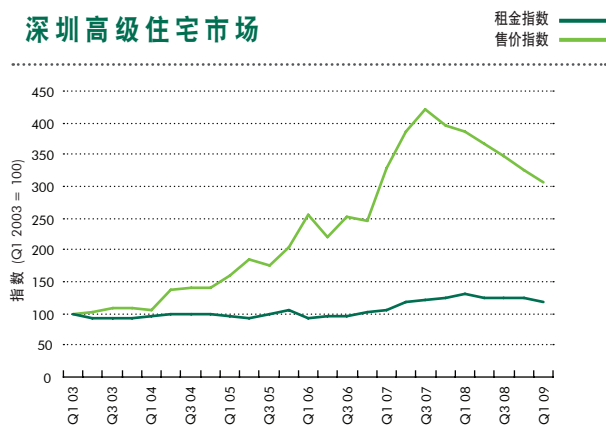
季内，广州物流设施平均租金为每月每平方米26.9元，环比下降0.8%。工业用地平均价格受到南沙开发区工业用地价格上涨推动，环比微幅上升0.6%至每平方米458元。

深圳优质写字楼市场



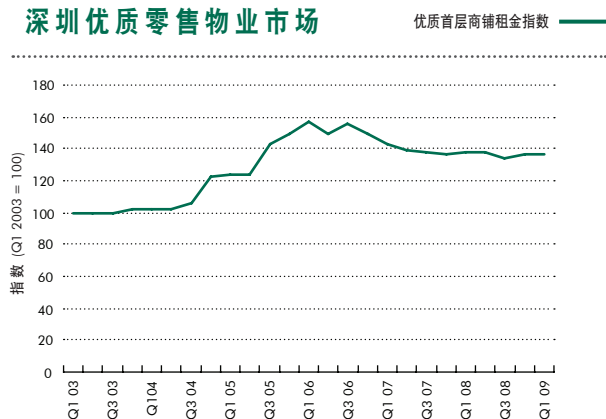
由于优质写字楼业主纷纷下调租金以填满其空置的写字楼空间，优质写字楼的租金继续下探，环比下跌3.4%至每月每平方米112.7元。而甲级写字楼租金降幅更为明显，环比下降达到6.2%。本季深圳市场没有新落成优质写字楼，但吸纳同样缓慢，整体空置率仅环比轻微下降0.7个百分点至8.8%。

深圳高级住宅市场



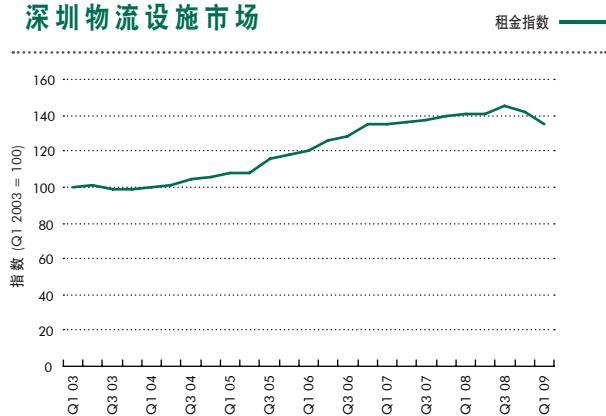
在各公司裁员及减薪潮下，高档住宅的租赁需求减少，租金环比大幅度下降6%，达到每月每平方米59.5元。半岛城邦二期本季展开预售，这是2008年以来在后海区域推出的第四个高档住宅项目。一手高档住宅平均销售价格继续环比下降6.4%至每平方米26,279元。

深圳优质零售物业市场



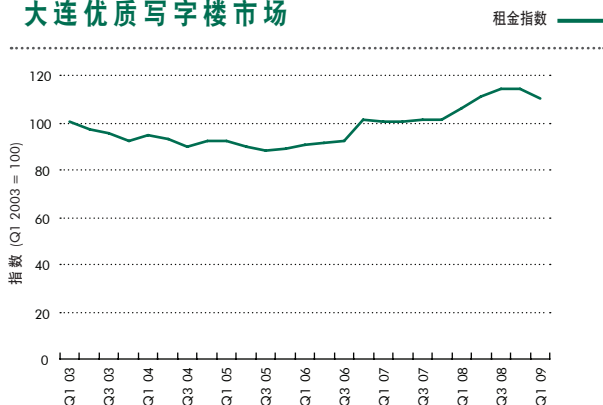
本季度，深圳优质商铺租金表现相对平稳。优质零售物业首层租金环比上升0.3%至每天每平方米23元。季内没有新增供应，由于百安居原位于蛇口花园城中心的铺位空出调整，整体空置率环比上升0.1个百分点，达到5.6%。

深圳物流设施市场



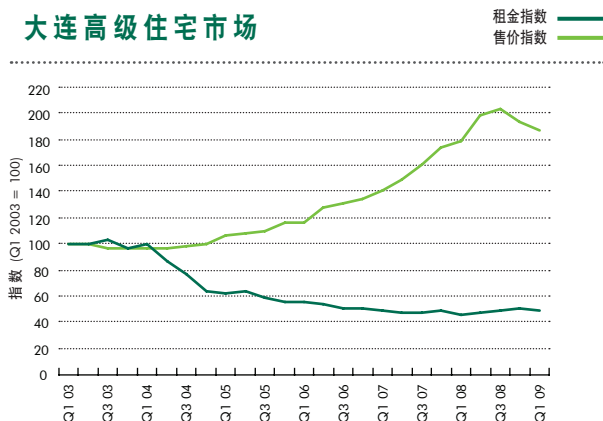
深圳各类型工业物业的租赁需求均受到全球市场萎缩的严重影响。物流设施租金环比下降5.1%至每月每平方米26.8元。工业用地价格比2008年最后一个季度环比轻微下滑0.7%，达到每平方米834元。

大连优质写字楼市场



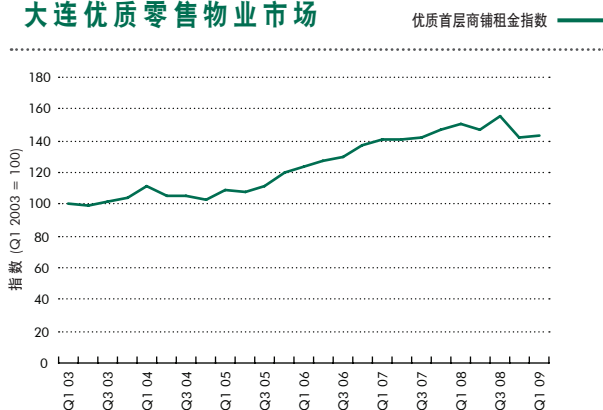
一季度大连写字楼市场没有新增供应出现，市场存量维持在122万平方米。随着金融风暴影响的进一步扩大，大连写字楼租赁需求出现缩减，特别是外资企业暂缓扩张较为明显。写字楼市场平均空置率环比上升0.8个百分点，至19.4%。需求的减弱致使部分业主在成交租金上做出让步，优质写字楼平均租金为每月每平方米69.3元，环比下降3.3%。

大连高级住宅市场



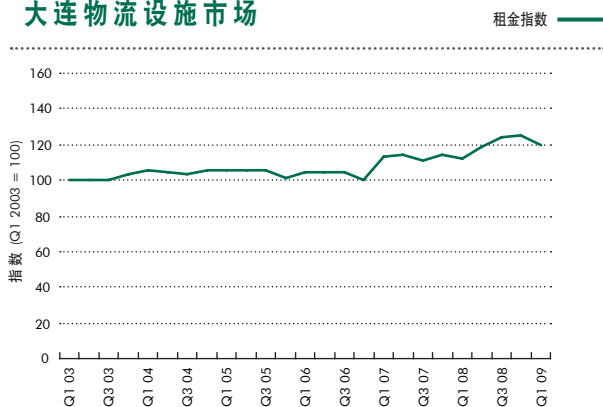
年初进入销售淡季，由于市场弥漫着观望的气氛，高档住宅市场没有新项目开盘。一季度大连高档公寓销售报价继续小幅下降，平均售价为每平方米13,585元，环比下降3%。受季节因素影响，租赁市场表现不活跃，平均租金环比下降0.5%，达到每月每平方米81.7元。

大连优质零售物业市场



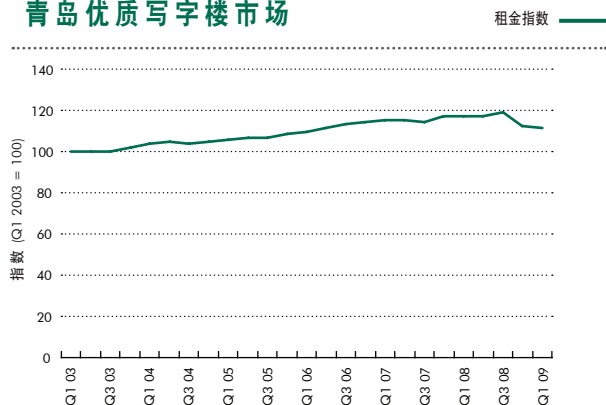
2009年第一季度，大连优质零售物业保持平稳发展，首层平均租金环比上涨0.6%，达到每天每平方米25.6元。二层租金达每天每平方米17.9元，环比上涨0.9%。本季度没有新增供应，市场以消化现有存量为主，平均空置率录得10.6%。国际零售商依旧看好大连市场，一季度ZARA签约天兴罗斯福首层，租赁面积超过2,000平方米。

大连物流设施市场



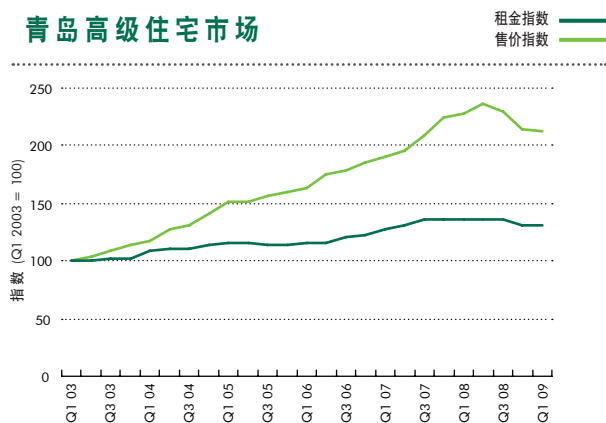
一季度，大连工业设施租赁需求持续下滑。受需求影响物流仓库租金环比下滑4.7%达到每月每平方米20.7元。季内，有5幅工业用地成功出让，主要集中在开发区中心工业区和董家沟。工业用地价格环比上涨2.4%，达到每平方米474元。

青岛优质写字楼市场



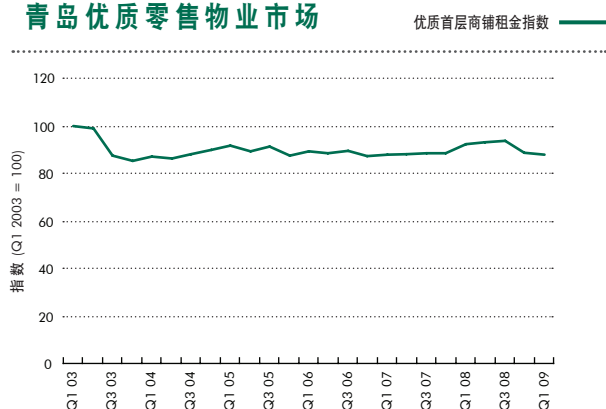
第一季度，青岛写字楼市场没有新增供应，空置率环比上升0.1个百分点，达13.7%。在经济危机影响蔓延的背景下，很多企业收缩了规模并缩减物业租赁的预算，导致写字楼租赁需求减少，市场表现为空置率上升和租金下降，其中租金环比下降1.3%，达到每月每平方米78.6元。

青岛高级住宅市场



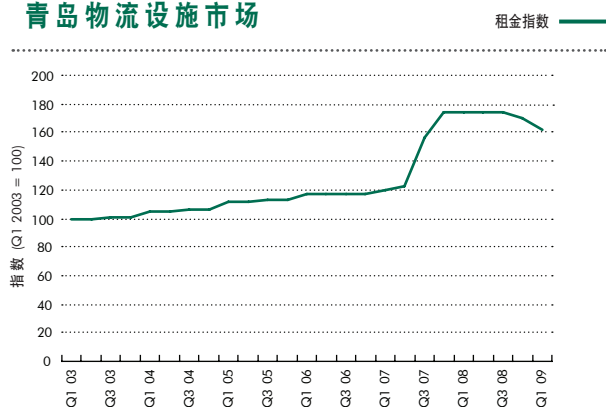
受经济危机影响，在青岛外资企业高管缩减居住预算，第一季度青岛高端公寓租金环比下降0.9%，达到每月每平方米51.8元。在高档住宅销售市场，受到部分楼盘调价促销的影响，导致售价环比下降1.1%，达到每平方米15,229元。

青岛优质零售物业市场



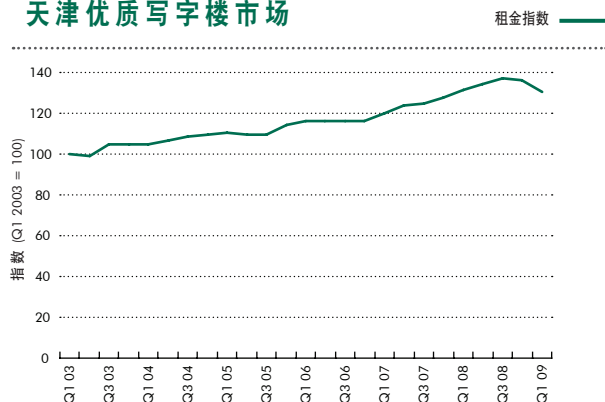
受到经济危机影响，开发商推迟了新增项目的入市时间，第一季度没有新增供给。青岛优质商业物业租金延续上一季度的下跌趋势，第一季度青岛优质商业物业首层租金环比下降0.9%，达每天每平方米24.4元，空置率保持不变，达到5.8%。

青岛物流设施市场



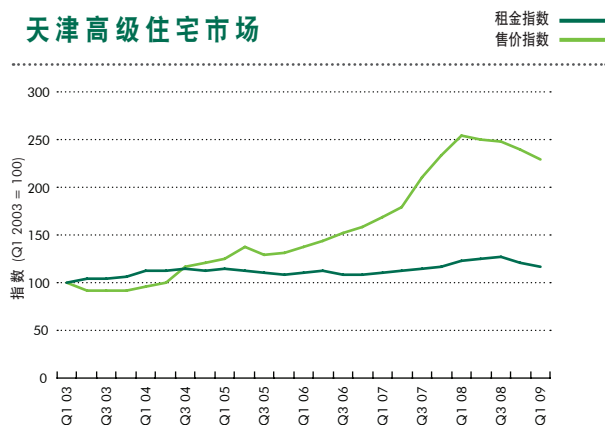
第一季度，青岛工业用地成交主要集中在平度、即墨和城阳，平均地价保持平稳，约每平方米330元。受到进出口贸易下降和市场租赁需求下降的影响，物流设施租金环比下降了4.8%，达每月每平方米13元。

天津优质写字楼市场



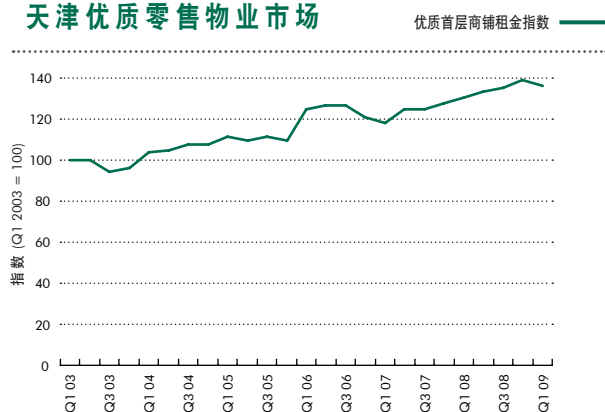
2009年第一季度，国际经济危机对天津优质写字楼市场影响逐渐加剧。部分企业暂停扩租计划或降低租赁档次，市场需求降低。供给方面，位于南京路商务带的环球置地广场及位于开发区的滨海金融街三期两个项目入住，共提供新增写字楼面积87,500平方米。需求的下降和短期内的新增供应增长使市场平均租金下降至每月每平方米103.7元，环比降幅为4.1%；空置率录得18.9%，较上季度上升4.2个百分点。

天津高级住宅市场



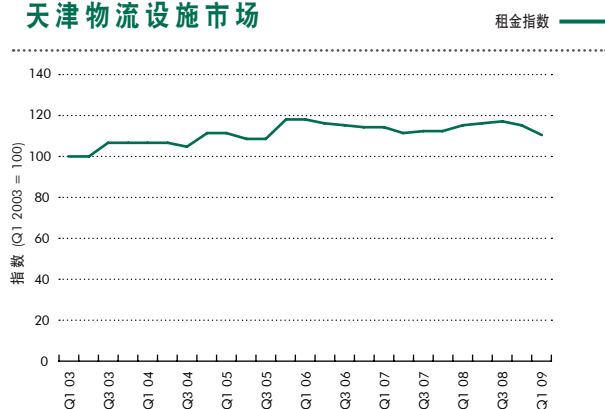
由于全球经济危机的影响逐渐加深，部分企业削减外籍或外地员工住房津贴，高档公寓租赁市场需求下降。本季度高档公寓租金下降至每月每平方米36.6元，环比下降3.6%。销售市场方面，市场观望气氛仍然存在。为了促进销售，部分开发商降低销售价格，从而高档公寓平均价格较上季度下降3.8%，达到每平方米12,273元。

天津优质零售物业市场



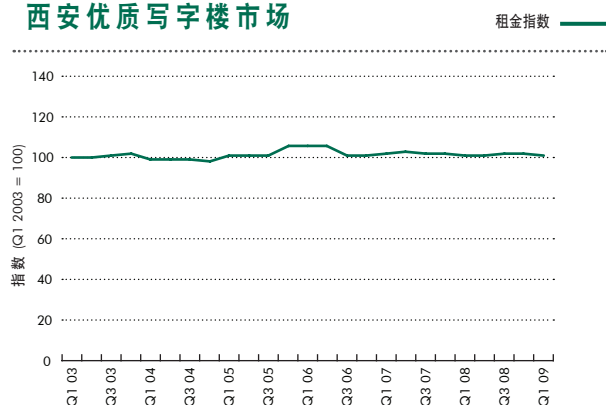
在全球经济危机影响之下，原计划进入天津的部分零售商放慢扩展速度，同时居民的消费能力有所下降。本季度，位于小白楼商圈的地铁商业朗香街开业，为市场提供32,000平方米新增面积。市场存量的增加和需求的逐渐降低，使得首层平均租金环比下降2.2%，至每天每平方米18.2元；空置率较上季度上升1个百分点至12.4%。

天津物流设施市场



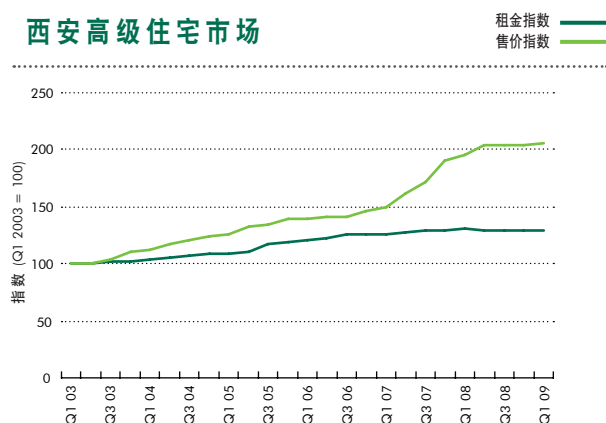
进入2009年，经济危机对天津工业地产市场影响逐步显现，大部分运营商降低租金吸引客户。其中，物流设施受到国际贸易及物流业需求下降的影响，本季度平均租金下降4.6%至每月每平方米29.1元；土地价格基本稳定，由于本季度西青开发区内土地成交价格有所增长，市场平均地价环比微升0.5%至每平方米421元。

西安优质写字楼市场



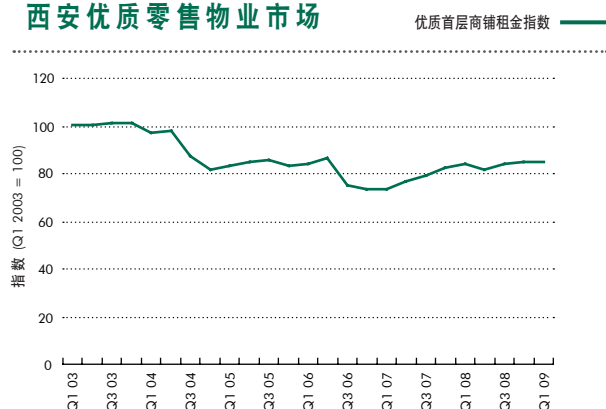
受整体经济环境的影响，市场需求减弱，优质写字楼整体平均租金达到每月每平方米67.3元，环比下降0.8%。由于没有新增项目进入市场，空置率较上季度下降0.7个百分点，达到28.5%。由于B级写字楼市场存量较大，写字楼租金受较大的调整压力。

西安高级住宅市场



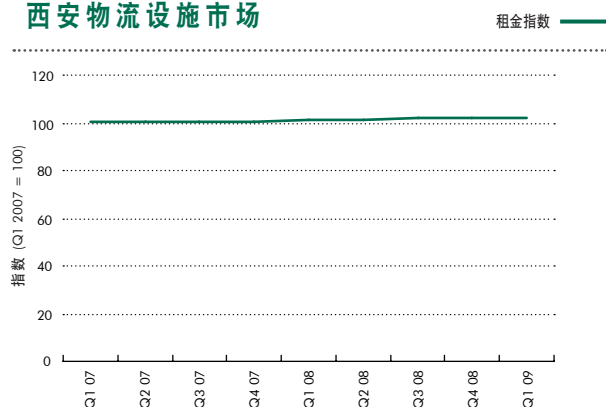
由于优质地块供应趋少，地铁建设进展顺利，高档公寓销售市场价格稳定。同时，曲江新区大户型住宅和地铁概念中小户型公寓拉动高档公寓销售价格攀升。高档公寓市场销售价格达到每平方米6,290元，环比增长0.7%。租赁市场租金小幅回落，环比降低0.5%，达到每月每平方米26元。

西安优质零售物业市场



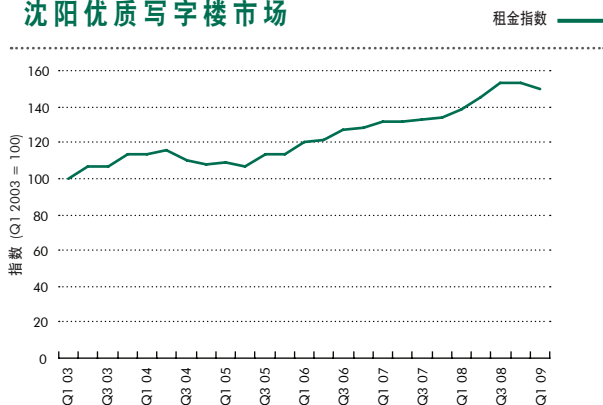
西安零售物业市场受经济波动影响较小，但是物业租金增幅趋缓。首层和二层租金分别环比上升0.5%和0.3%，分别达到每天每平方米22.2元和18.7元。市场平均空置率为3.8%，较上季度下降0.1个百分点。世纪金花正式签约唐人街购物中心，预计2009年下半年开业。

西安物流设施市场



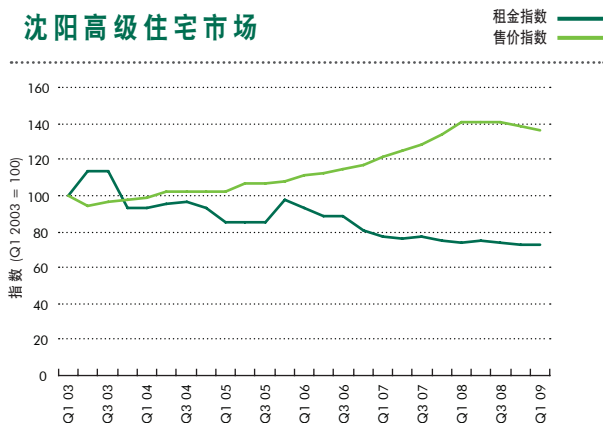
西安工业地产市场租金表现平稳并且空置率较低。本季度，工业用地交易活跃，地价稳定。受稳定需求地带动，物流设施租金为每月每平方米22.8元，环比上涨0.2%。中航飞机有限责任公司总部及研发中心落户高新区，注册资本金120亿元。

沈阳优质写字楼市场



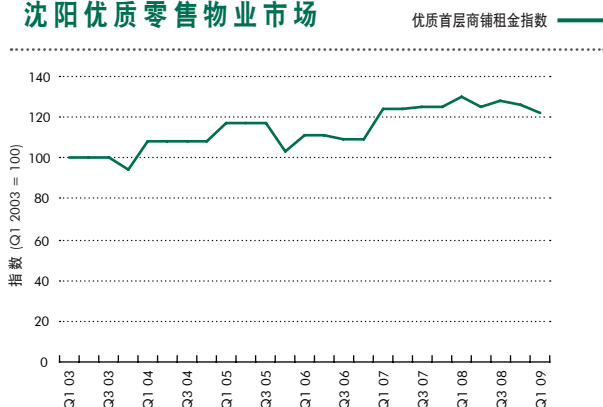
2009年第一季度，沈阳没有优质写字楼入市。同期，受全球金融危机的影响，优质写字楼市场需求下降，致使本季度市场吸纳量较上季度大幅下挫，空置率较上季度增加0.4个百分点，达到20.7%。部分业主下调租金以促进市场需求，导致整体市场的租金环比下降2.5%至每月每平方米62.5元。

沈阳高级住宅市场



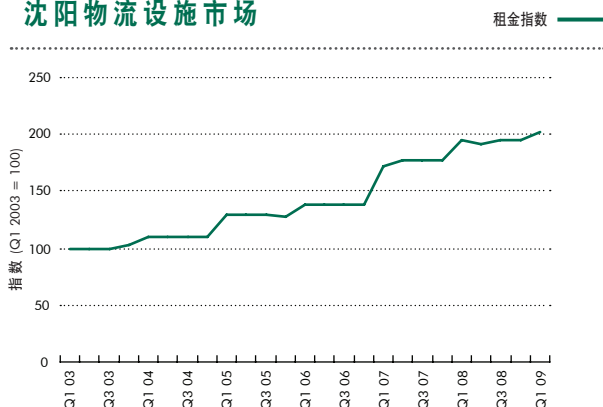
本季度，沈阳高档公寓销售市场继续调整，部分开发商下调了公寓售价，导致平均售价环比下降1.7%，至每平方米6,369元。同期，受金融危机影响，部分企业缩减经营成本，致使沈阳高档住宅租赁和服务式公寓市场需求减少，致使高档公寓平均租金报价和服务式公寓平均报价较上季度分别下降0.1%和1.5%。

沈阳优质零售物业市场



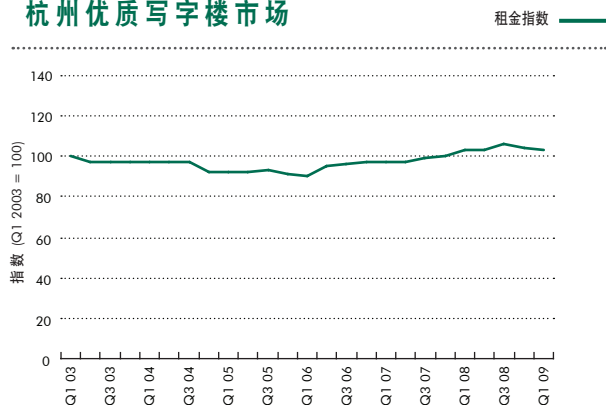
2009年第一季度，沈阳有两家优质零售物业开店营业，为市场带来7.8万平方米的新增供应。金融危机进一步影响沈阳市场，零售商对物业的需求放缓，致使业主方的租金报价有所下降，其中首层优质商铺平均租金环比下滑3.3%，至每天每平方米22.4元。同时，空置率较上季度上升1.6个百分点，达到17.2%。Valentino位于美美百货的专营店于本季度开业。

沈阳物流设施市场



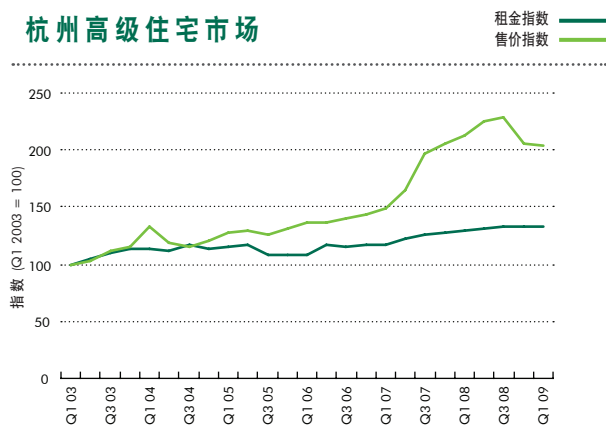
本季度，受基础建设的稳步推进的影响，沈阳的城际交通条件进一步改善，进一步增加了部分企业将沈阳作为东北物流中心节点信心，拉动了物流设施的需求；以及部分原有物流设施进行硬件改造，质量有较大提高等因素的作用下，沈阳物流设施的平均租金报价较上季度上升3.6%，达每月每平方米20.3元；同期，受金融危机影响，沈阳工业用地出让均价下降0.5%至大约每平方米307元。

杭州优质写字楼市场



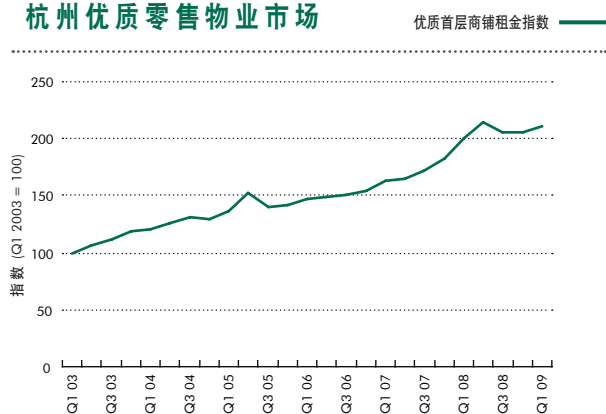
2009年第一季度，由于需求减少导致杭州优质写字楼空置率环比上升0.1个百分点，达到11.6%。租金继续保持下跌的走势但是下跌幅度出现减缓，租金下跌0.5%，报每月每平方米112.4元。写字楼销售价格方面，房地产市场在第一季度并未走出低迷价格出现小幅下跌，季度环比下跌0.1%，录得每平方米17,344元。

杭州高级住宅市场



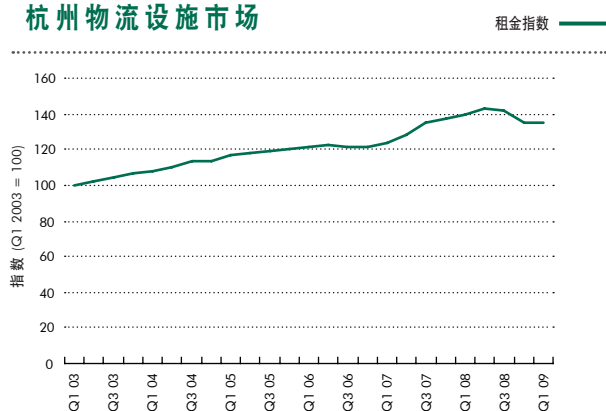
2009年第一季度，杭州高档公寓市场租金季度环比上涨幅度继续减小，平均租金达到每月每平方米71.3元，环比微涨0.2个百分点。杭州高档住宅市场售价继续调整的趋势但下跌的幅度明显的减小，高档住宅售价季度环比微跌0.7%，平均售价达到每平方米22,820元。由于市场存量房源较大，市场在第一季度并未有新高档住宅楼盘推出。

杭州优质零售物业市场



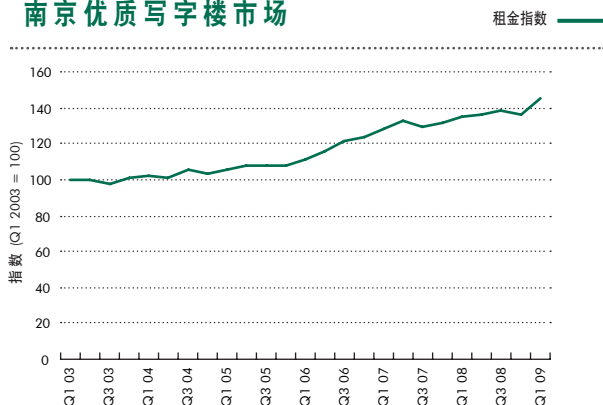
2009年第一季度，杭州优质商业租金在出现反弹。首层优质商业租金和二层优质商业租金分别上涨2.1%和1.6%，达到每天每平方米24.2和17.9。本季度没有新增供应项目，存量项目继续被吸纳，吸纳量达到1,500平方米。杭州优质商业的空置率季度环比下降2.2个百分点，达到9.7%。

杭州物流设施市场



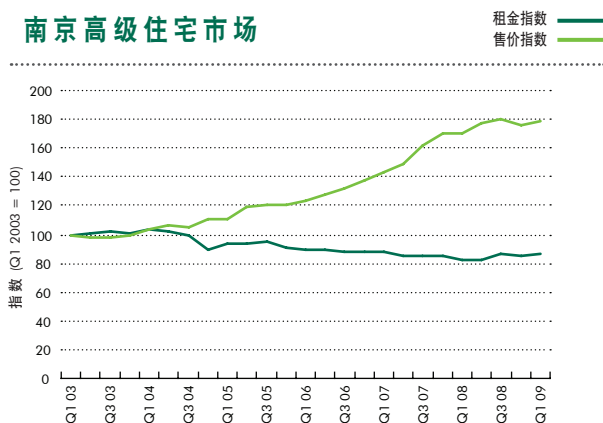
2009年第一季度，杭州工业用地价格出现跌幅减缓的走势，平均价格环比下跌0.3%，录得每平方米338元。虽然出口企业对工业物业的租赁需求减少，物流设施总体租金水平保持平稳，录得每月每平方米12元。

南京优质写字楼市场



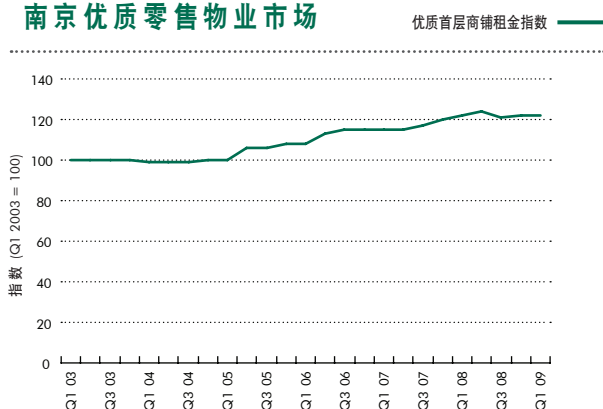
一季度有两个新写字楼项目交付，提供了约78,000平米的甲级和36,000平米乙级写字楼面积。巨大的吸纳压力推动整体空置率环比上升5.8个百分点至23.6%。尽管多数写字楼物业的租金在本季零增长或负增长，但在新入市项目较高租金报价的拉动下，南京优质写字楼平均租金仍环比上涨6.3%至每月每平米90.1元。

南京高级住宅市场



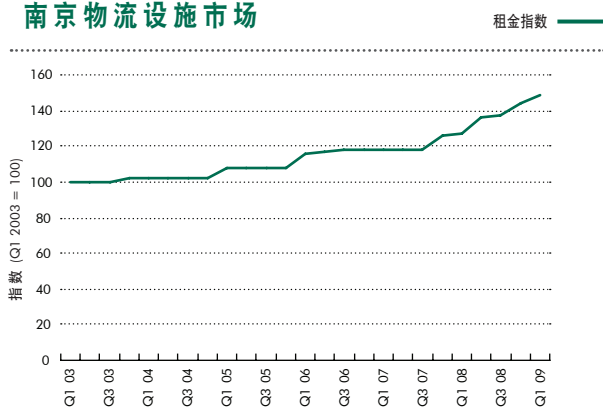
2009年一季度，南京高档公寓的平均租金稳定在每月每平米61.9元。而销售市场则有小幅回暖，高档公寓的平均价格在经历了去年的普遍降价后，在本季环比小幅上涨了1.7%至每月每平方米15,913元。

南京优质零售物业市场



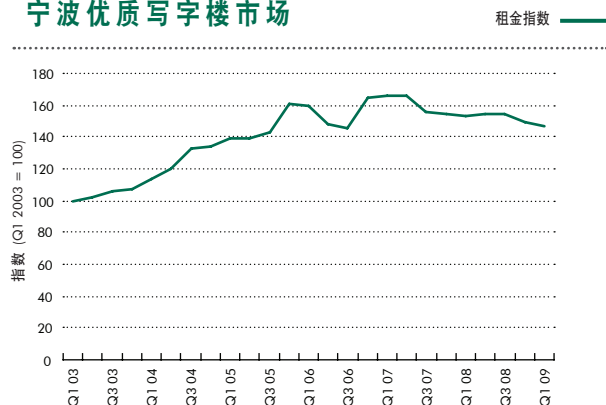
南京优质零售物业租金在2009年第一季度保持稳定，首层和二层的平均租金均没有变化。本季没有新项目入市，整体空置率进一步下降0.1个百分点至0.5%。一月末，Dior在新街口德基广场首层约300平米的新店开门营业。

南京物流设施市场



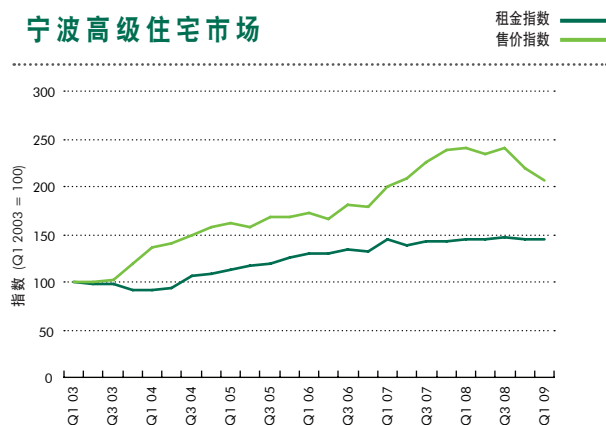
2009年第一季度，南京物流设施平均租金环比上涨了2.5%，达每月每平方米11.9元。工业平均地价继续下跌，环比回落3.6%至每平米363元。多数工业用地的成交价都降到了国家规定的出让最低价标准。

宁波优质写字楼市场



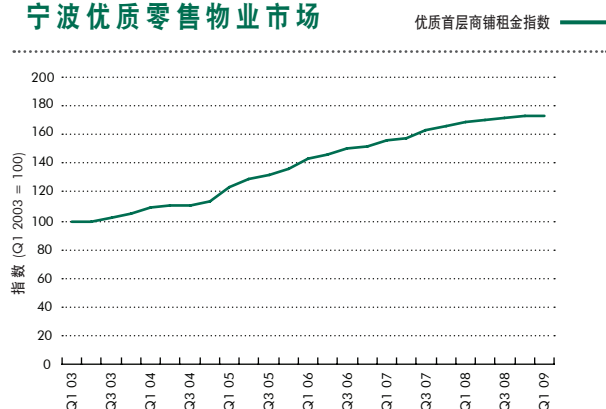
2009年第一季度，由于整体经济仍处于低谷，宁波优质写字楼的平均租金降至每月每平方米61.6元，环比下降1.9%。同时，由于刚交付的项目平均入住率较低，直接导致市场整体空置率上升至29.1%，环比增加了4个百分点之多。由于市场竞争激烈，一些项目不得不降价以提升竞争力，将整个优质写字楼市场的平均售价拉低至每平方米13,786元，环比降幅为1.4%。

宁波高级住宅市场



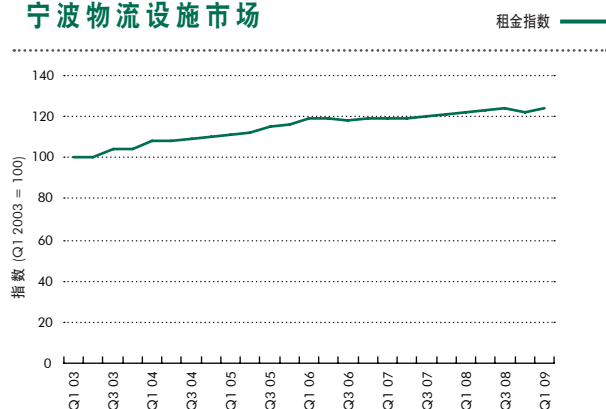
在本季，宁波高级住宅市场的平均租金小幅上涨，为每月每平方米51.9元，环比增加0.2%。销售方面，大部分项目都以低价开盘入市，比如BOBO城2期和锦绣东城，取得了不错的效果。此举引得更多项目跟进，导致本季宁波高级住宅平均售价降至每平方米12,696元，环比降幅仍维持在5.6%的高位。但是，降价确实引发了交易量的回升，整体交易趋于活跃。

宁波优质零售物业市场



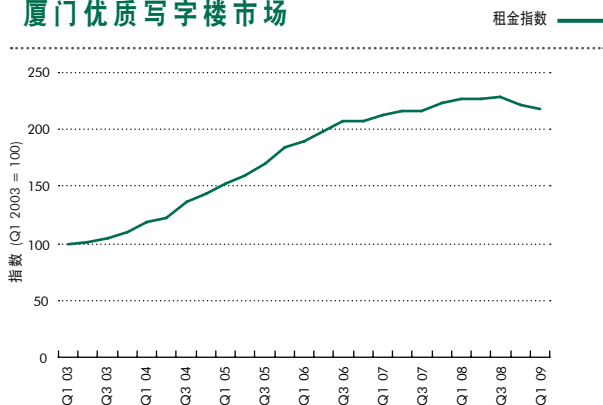
宁波优质零售物业市场本季仍然没有新增供应，整体走势平稳。首层平均租金环比微涨0.2%，录得每天每平方米20.5元，二层平均租金同样环比微涨0.3%录得每天每平方米15.2元。

宁波物流设施市场



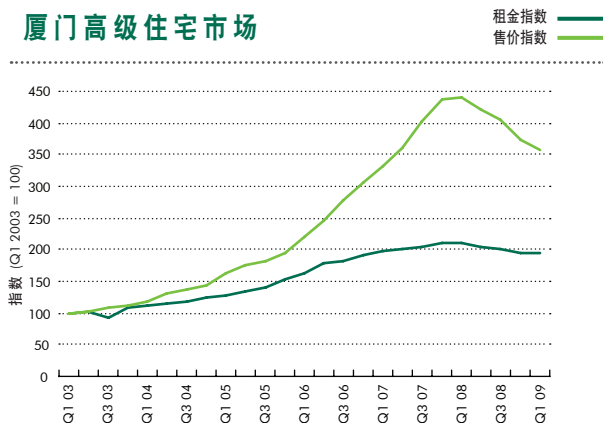
2009年第一季度，宁波工业地价保持了稳定的增长，环比增幅1.4%，录得每平方米455元。租金方面，物流设施租金涨至每月每平方米13.1元，环比涨幅为1.7%。

厦门优质写字楼市场



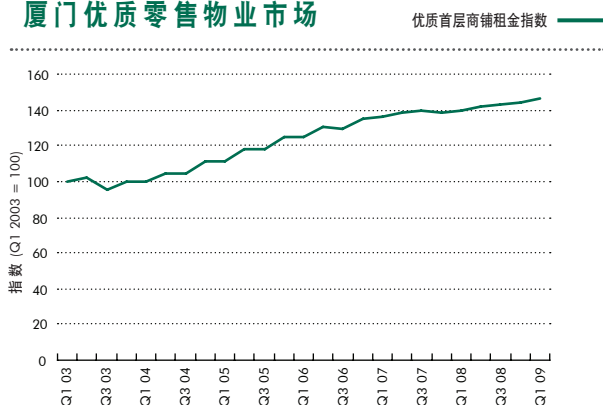
本季度，厦门优质写字楼市场需求继续下跌。平均租金环比下降1.6%至每月每平方米77.8元，售价则较上季末下跌2.9%。随着一些中小规模的贸易公司迁出优质写字楼，优质写字楼市场录得负吸纳量。季内没有新增供应，空置率环比微升0.4个百分点至9.3%。

厦门高级住宅市场



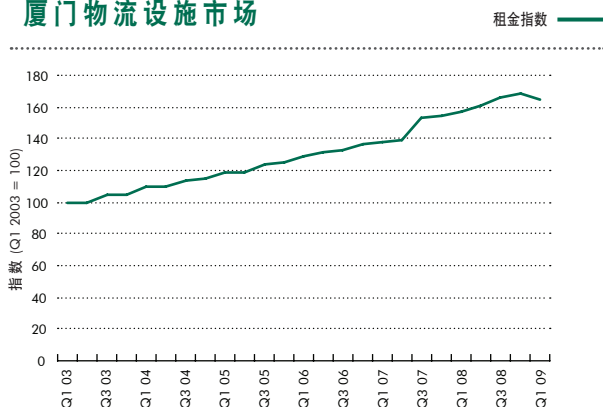
一季度，厦门部分高档住宅项目继续调低售价以应对市场低迷，一手高档公寓平均售价再报4.5%的季度跌幅至每平方米12,469元。高档公寓租赁市场则相对平稳，平均租金略涨0.4%至每月每平方米38.7元。季内没有高档住宅项目开售。

厦门优质零售物业市场



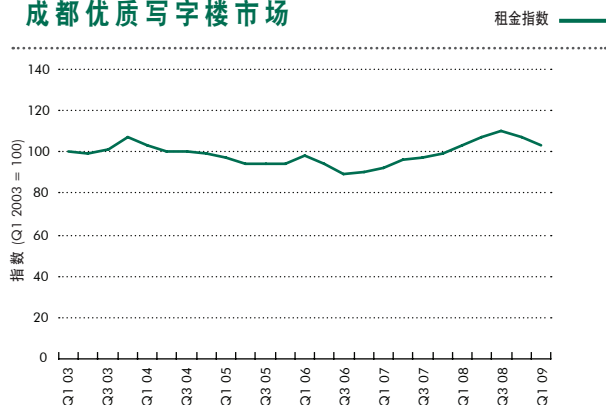
厦门优质商业物业需求维持稳定，租金在本季小幅上扬。首层平均租金环比上涨1.1%至每天每平方米10.8元。季度内无新增供应投入市场。原来雅百货中山路店的商业空间仍未被吸收，整体空置率维持31.6%的高位。

厦门物流设施市场



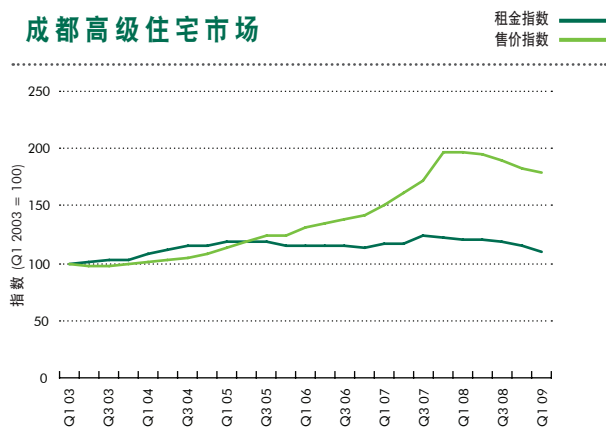
厦门工业物业，尤其是厂房和物流设施的需求本季度开始下滑。季内厦门物流设施平均租金环比下跌2.1%至每月每平方米16元；岛外工业设施租金下降尤为明显。但是，工业地价保持缓慢上涨的趋势，比上季微升0.8%至每平方米395元。

成都优质写字楼市场



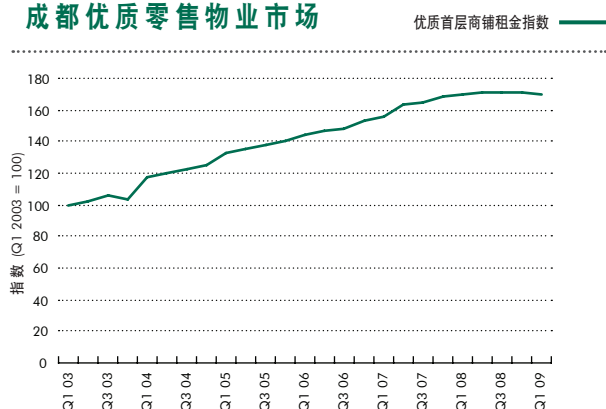
全球经济衰退持续波及成都写字楼市场。更多的写字楼开始调整租金报价,尤其是那些分散业权的项目。这导致平均租金环比下降3%至每月每平方米93.8元。虽然租赁活动比去年同期相对冷清,但在没有新增供应下,空置率与上季基本持平,为17.5%。

成都高级住宅市场



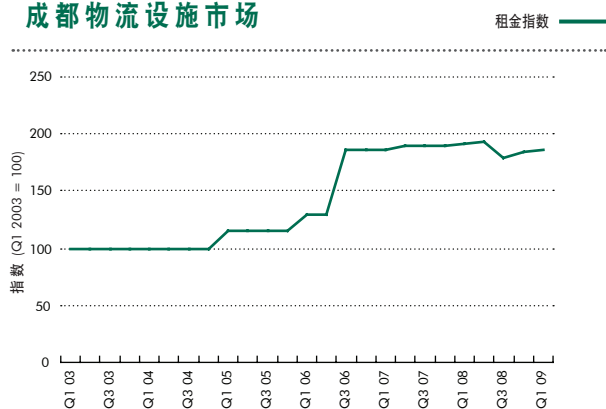
尽管购房者自住性需求的释放使一季度中低端项目的成交量大幅增长,但投资者的信心尚待恢复,高档住宅潜在购买者仍然持观望态度。这使得二季度高档公寓供应量和成交量环比分别下降53%和24%。平均报价较上个季度下降1.7%至每平方米8,316元。

成都优质零售物业市场



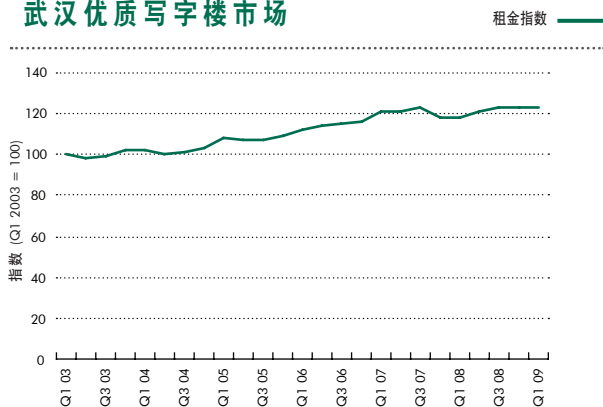
春节期间商家推出的优惠活动,使部分中高端商场春节期间营业收入较去年同期增长约30%。但目前的经济形势降低了消费者对奢侈品的需求,使得一季度优质商业平均首层租金环比下降1%至每天每平方米45.7元。空置率较上季度下降0.1个百分点至3.3%。

成都物流设施市场



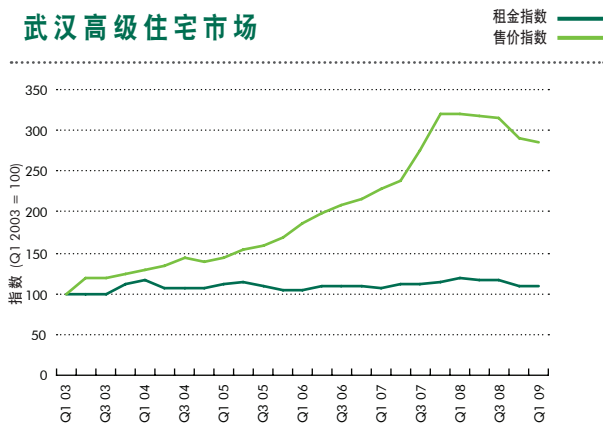
由于成都的经济不依赖于出口,且第一季度前两月的工业增加值和出口额增长速度均超过全国平均水平,因此工业物业市场总体上保持稳定。物流设施租金环比上升0.8%至每月每平方米18.6元。工业用地由于近期没有类似上季度的个别优质地段的交易,因此平均价格回落至每平方米428元。

武汉优质写字楼市场



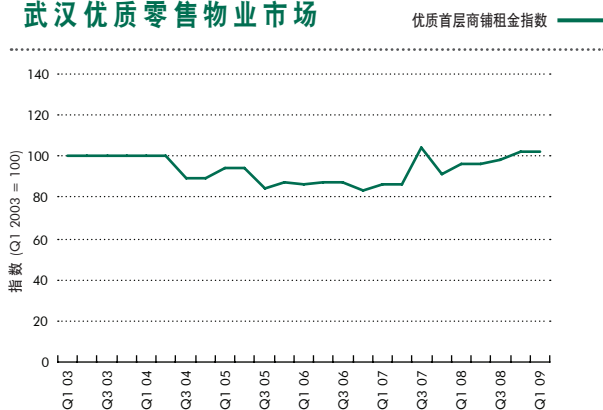
2009年第一季度，武汉优质写字楼平均租金较上季度下跌0.5%，达每月每平方米47.9元；平均售价环比下降1.5%至每平方米7,144元。受全球金融危机影响，市场整体空置率较上季度上涨0.4个百分点至19.7%。

武汉高级住宅市场



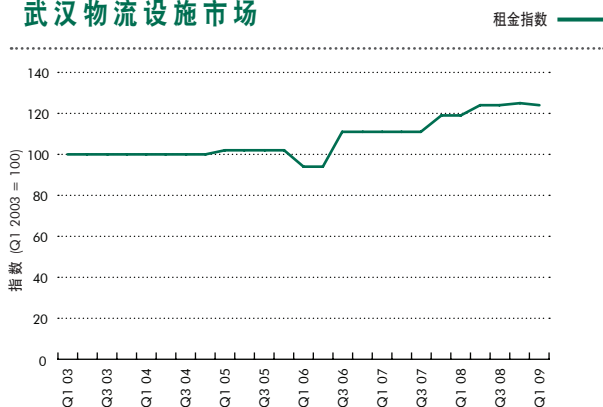
由于市场气氛欠佳，2009年第一季度，武汉高档公寓平均售价持续回落至每平方米9,164元，较上季度下降1.1%。作为住宅租赁市场旺季，本年内高档公寓平均租金轻微上扬至每月每平方米27.9元。

武汉优质零售物业市场



武汉优质零售物业市场在本季度内表现平稳，平均首层租金为每天每平方米20.8元，与上季度持平。在全球金融危机中，零售商多采取保守的扩张策略，因此，市场整体空置率录为1.9%，较上季度高出0.7个百分点。二月，GUCCI在武汉国际广场租用约400平方米面积，并计划于5月开业。

武汉物流设施市场



2009年第一季度，武汉工业物业市场表现相对平稳；物流设施平均租金环比轻微下调0.7%至每月每平方米16.2元；工业用地平均价格亦较上季度减少2.4%至每平方米509元。

物业市场地理分布

	优质写字楼市场	优质零售物业市场	高档住宅市场	工业市场
北京	北京商务中心区、燕莎、建国门、王府井、东长安街、东二环、中关村、金融街	王府井、西单、北京商务中心区、朝阳门外、燕莎	北京商务中心区、燕莎、朝阳公园区域、中关村、金融街、温榆河区域	马驹桥、亦庄、大兴、天竺、望京、上地、海淀科技园
上海	虹桥、人民广场、南京西路、淮海中路、徐家汇、陆家嘴中央商务区、新上海商业城、竹园	淮海中路、南京西路、南京东路、外滩、徐家汇、虹桥、陆家嘴、新上海商业城	徐汇、长宁、静安、卢湾、小陆家嘴滨江地区、虹桥西郊、松江佘山、浦东东郊	外高桥、金桥、张江、临港、奉贤、嘉定、漕河泾、青浦、松江
广州	天河体育中心、珠江新城、环市东路、东风路、中山路沿线	天河商务区、环市东路、北京路、陵园西路、上下九路段、江南西路段	天河体育中心、珠江新城、二沙岛、滨江东	广州开发区、南沙开发区
深圳	国贸、蔡屋围、华强北、福田中心区、车公庙、南油	东门、人民南、地王、华强北、福田中心区、后海/蛇口	华侨城、香蜜湖、福田中心区、红树湾海岸区域、蛇口	深圳市高新技术产业园区、福田保税区、沙头角保税区、盐田港保税区、深圳出口加工区
华北地区				
大连	人民路两侧、三八广场、中山路沿线、新开路区域	青泥洼、人民路、西安路	中山、西岗、沙河口	高新技术产业园区、大连经济技术开发区
青岛	香港中路、山东路沿线、中山路沿线、海尔路商务区	香港中路、台东商圈、中山路商圈及西海岸中央商务区	八大关、青岛中央商务区、麦岛、石老人、四姜一湾	黄岛区、城阳区、崂山区
天津	小白楼区域、友谊路、南京路沿线、海河沿岸、天津经济技术开发区	和平路、滨江道、南京路沿线、友谊路沿线、老城厢区域、天津经济技术开发区	市中心区域、大梅江区域、奥运体育场周边、老城厢区域、天津经济技术开发区	东丽、西青、北辰、津南、滨海新区
西安	高新区、内城、南二环、经济技术开发区	钟楼商圈、小寨商圈、高新区商圈	高新区、曲江新区、南二环地区、内城、经济技术开发区	高新区、经济技术开发区
沈阳	金廊区域、太原街区域、三好街区域	金廊、太原街、中街、铁西广场和北行区域	金廊区域、南湖区域、太原街区域、中街区域、北行区域、浑南区域、长白岛区域	铁西新区、浑南新区、沈北新区、望花区域
华东地区				
杭州	黄龙、武林广场区域、庆春路-凤起路区域	武林广场、湖滨地区、吴山	武林广场、湖滨、吴山、钱江新城、之江、城西地区	滨江区、下沙、萧山
南京	新街口、广州路-珠江路沿线、山西路-鼓楼区域	新街口区域、山西路-湖南路区域	新街口区域、环玄武湖区域、月牙湖区域、沿江区域、河西新城区	栖霞区、浦口区、江宁区、六合区
宁波	百丈东路沿线、天一广场	天一广场、鄞州中心区	三江（甬江、奉化江、姚江）沿岸、中山路一带、万达广场周围、东钱湖	北仑、鄞州、镇海、慈溪
华南地区				
厦门	轮渡-思北中央商务区、滨北金融中心、滨南商务区、火车站商务区、富山商务区	中山路商圈、火车站商圈、嘉禾路	筓筓湖、环岛路	象屿保税区、火炬高新技术产业园区、厦门航空工业城、集美台商投资区、杏林台商投资区、海沧台商投资区
西部地区				
成都	中央商务区、人民南路沿线	春熙路、盐市口、骡马市、棕北	市中心、清水河片区、紫荆片区、望江片区、南部新城	成都高新技术产业开发区、成都经济技术开发区
中部地区				
武汉	建设大道沿线、航空路、中南路、中国光谷	江汉路步行街、航空路、武珞路、徐东大街、钟家村	一环附近、临长江区域、临东湖区域、临沙湖区域、航空路、积玉桥、沿江大道	武汉经济技术开发区、武汉东湖新技术开发区、武汉吴家山台商工业园区

市场指数简介 中国

租金

人民币每月每平方米

城市	写字楼	公寓	零售物业	物流设施
华北地区				
北京	190.7	96.4	768.8	29.7
大连	69.3	81.7	767.1	20.7
青岛	78.6	51.8	732.1	13.0
天津	103.7	36.6	545.6	29.1
西安	67.3	26.0	665.5	22.8
沈阳	62.5	41.3	672.7	20.3
华东地区				
上海	225.3	146.3	1,316.3	26.1
杭州	112.4	71.3	726.4	12.0
南京	90.1	61.9	1,053.8	11.9
宁波	61.6	51.9	614.9	13.1
华南地区				
广州	97.6	52.7	1,390.4	26.9
深圳	112.7	59.5	689.4	26.8
厦门	77.8	38.7	324.5	16.0
华西地区				
成都	93.8	32.8	1,371.4	18.6
华中地区				
武汉	47.9	27.9	622.5	16.2

大中华区地图



如有垂询，请联络

吴家仪
margaret.ng@cbre.com.hk

梁婉媚
amy.leung@cbre.com.hk

马雪明
danny.ma@cbre.com.cn

胡乐毅
shirley.hu@cbre.com.cn

李蔚
ivy.li@cbre.com.cn