甲级写字楼租金超过部分商铺

需求旺盛及供应断顿致使租金飙升，不少业主考虑将商铺改为办公用途

自英特尔、奔驰等知名企业从北京CBD"撤退"后，甲级写字楼租金涨幅一直备受关注。近日，RET睿意德执行董事在新浪微博上称"北京商铺办公楼租金倒挂"，其表示北京CBD优质甲级办公楼，租价已经涨至建筑面积13元/天/平米，甚至更高，而北京CBD很多商铺的租金都达不到这一数字。业内人士认为，需求增加、供给有限是导致甲级写字楼与商铺租金倒挂的根源。

中原地产统计数据显示，2012年7月北京甲级写字楼租金为444.70元/平方米/月，同比上涨30.31%。 新京报记者 李冬 摄

写字楼租金上涨明显

国贸三期一位租户告诉记者，目前国贸三期高层对外报价1000元/平米/月，比一年前涨了近一倍，日租金也涨至10-15元/平米。

中原地产数据显示，2012年7月北京甲级写字楼租金为444.70元/平方米/月，同比上涨30.31%。今年前8个月，北京四环内甲级写字楼租金指数累计上涨27%，尤其以第一季度涨幅最快。以国贸商圈为例，2011年第四季度，平均租金为265.77元/平方米/月；到了2012年第一季度，已上涨至304.91元/平方米/月，涨幅为14.73%。

在租金上升的同时，写字楼空置率也在迅速下降。今年7月，甲级写字楼入住率为96.69%，环比涨0.28%。空置率从年初的10%降到3%，"3%基本上我们认为写字楼是满租的，"中原地产华北区域董事总经理李文杰说："很多写字楼租赁的时候会给楼内的业主预留一部分扩租的面积。"

相较于写字楼租金上涨、空置率下降的势头，部分购物中心的商铺租金价格不及写字楼。记者致电华贸购物中心租赁部了解到，目前购物中心二三层写字楼报价16-20元/平米/天。同等位置，二层商铺报价低于20元/平米/天，成交价格在16元左右。这样的情况在北京国际中心、嘉铭大厦等同样存在。

RET睿意德执行董事张家鹏表示，商铺和写字楼租金倒挂并非近段时间才出现，去年年底就已显露出倒挂迹象。他指出，相对于运营成熟的购物中心，新兴的购物中心更易出现商铺写字楼租金倒挂现象。

需求旺盛供给断顿致租金猛涨

写字楼租金飙升，促使不少业主考虑将原来二层及以上的商铺改为办公用途，以获取高租金回报，如华贸中心已拿出原购物中心的一个楼层转为办公区向租客放租。一位不愿透露姓名的商户告诉记者，正在考虑将位于CBD的商铺2层改为办公用途，因为办公比商铺收益大。

张家鹏认为，需求旺盛是导致租金上涨的因素之一。他分析说，获益于中央政府经济刺激政策的后续效应和北京经济的稳健增长，众多跨国企业、内资公司、地方企业为实现在京落地和人员扩张计划，对写字楼面积表现出旺盛的需求。据了解，来自多个行业的跨国公司及内资企业的写字楼需求在2012年依旧处于高位。

供给断顿则加速北京甲级写字楼租金上涨。李文杰告诉记者，截至上月底，写字楼开工和施工量同比涨不足15%，而竣工面积更出现同比下滑37%的情况，北京写字楼市场供应紧缺的状况仍在延续。

世邦魏理仕中国区首席运营官金勇在公开场合指出，北京尤其是CBD区域甲级写字楼市场稀缺，租金从280元/平方米/月涨到400元/平方米/月也就是半年时间，因为没有供给。

下半年涨势或得到抑制

张家鹏认为，北京商铺写字楼租金上涨的根源在于资源供需不匹配。北京缺少相应的功能区来分担需求，因此在国贸等区域内甲级写字楼租金涨幅过快。

仲量联行预计，今年全年，北京仅有2.3万平米甲级写字楼的新增供应，下半年写字楼租金仍将继续小幅上扬。张家鹏则认为，虽然目前写字楼租金上涨迅速，但下半年涨势将得到抑制，不过倒挂现象还将持续一段时间。 新京报记者 张佳竹

责编 袁秀丽 图编 李冬 美编 叶绿 责校 赵琳

分类广告 广告热线：87757311 87750899(传真) 监督投诉电话：18701083688 提示：使用本版信息时请查验相关证件，本版广告只作为信息咨询，不作为签订合同及承担法律责任的依据。

金融贷款 广告热线：87757311

借贷中心
★个人或企业、银行信用贷款：大小额均可
★房屋、车辆银行抵押贷款：回迁、无本、经适、央产、公房 单方出面、小产、宅基地（千万可当天放款）
★货物、设备、楼盘质押额度不限
★摆账、过桥、垫资、资金证明、保证金
★代购土地、楼盘、设备（额度不限）
★承兑汇票、支票兑付
★债务贷款 前期无费用
84477173/7393 东方银座 D座 16A

专业贷款
为有闲钱人创收入
★房屋、车辆抵押质押贷款成本低、速度快全款，分期均可
★企业融资、股份质押（全国房、矿产额度不限）
★个人、企业银行信用贷款、承兑汇票
56202086/87 13366748276/77
西坝河南路甲1号新天第A座2801

解燃眉之急（安心）
★房产、汽车抵押 质押贷款（全款分期单方各种疑难均可）
★实物 黄金 珠宝 名表
★专业疑难贷款 因为专业 所以快捷
当天放款
电话：68227177 13439206392

旭泽贷款
★房产抵押贷款，成本低，速度快 全款、分期房均可；
★设备融资，额度不限，利率低 项目融资，投资理财；
电话：400-061-2227 13511008679
地址 西城区闹市口大街 1号长安兴融中心

无需抵押、无需担保
专为小企业量身定制、放款快、费用低
银行委托，享有银行专属通道
电话：82447399 13910381892 海淀区立方庭大厦7层

垫资拆借 免费贷款 13911512699 13161567271
车辆抵押借款 30分钟放款 费用低 24小时 13811795443
公积金提取 15810877553
房屋抵押贷款 短期借款及各类疑难贷款 13693669326
车房贷款 短期借款 无抵押 免担保 当日放款 13651095577
信用、白金卡办理 15216883490 QQ1589613588
诚信贷款 金额10-500万 无抵押，免担保 15652411337
车、房当天放款（快） 15910228031

房产信息 广告热线：87757311

南六环厂房出售
位于南六环中轴路附近有标准厂房，占地面积20余亩，厂房面积及生活区7000平米左右，三层办公楼1800多平米。
电话 18310954569

农庄独院、厂房租售
昌平（小汤山、吉利大学旁）、通州郭县镇 480-550独院 169万-199万，配套完善。
59461176/83555635

独栋办公楼出售
亦庄南联东U谷商务园区，1200平方米豪华装修，配套网络、通信、车位、安防设备齐全
010-57281268/15120039155

昌平精装公寓 抢疯了 18-38m² 万套起 轻轨公交直达 13691208740
现房北京又一新楼盘 56190972 15313666986

东五环厂库房出租
位于东五环化工桥，独门独院，占地2500m²，交通便利，适合仓储，加工行业。
电话：13911267797

厂房出租 大兴区西红门镇四村有450m²加工厂、仓储、带动力电。电话 13910529081
汽配市场招商 13121298182
仓储出租 13522458691
昌平区场地房屋出租 01089704041/13911520885
大兴别墅 13718093322
商业文化广场招租 13910413176 13910415725
厂房出租 13601239828

法律服务 广告热线：87757311
房地产资深律师 13910519168
胜诉收费 法政 专业法律团队 62224818

工商税务
专业办理全市公司注册 会计记账、年检、变更、资质 60802216
登记代理注册 特价1000元-3亿公司转让 52885109 18611558572
建筑资质 提供建造师、工程师 010-56263168 13910405128

综合信息 广告热线：87757311
河北大学成人高考招生
颁发国家承认学历，高起专、高起本、专升本，开设法律、工商、会计、土木工程、艺术设计、音乐等34个专业，学费低，学习方便，报名时间8月22日至9月5日，网址 http://www.zzhbu.com
电话 河北 0312-3685074 北京 010-69369885

专本科 研究生学历 MBA
专业针对30岁以上企业中高层管理人员，快速解决专本科、研究生、工商管理硕士MBA学历——8年成功经验保障！
电话：4000-161-400（中关村） 网址 www.xueweinet

北京北方出租汽车有限责任公司
北京北方创业出租汽车有限公司 联合招聘
本公司现有出租车车型包括 索纳塔，伊兰特，捷达
承包形式 新车双班、旧车单班、旧车替班，可上五险
要求 北京户口，有运营资格证（无证可学证）。新学员上双班，可报销学费
联系人 田女士 电话：61200595 13520175228

吸收合并公告
遗失声明