

# I. 중국 오피스 시장 현황

## 1. 개요

상하이 오피스 시장의 임대수요는 1/4분기에 이어 2/4분기 역시 지속적으로 상승하고 있다. 따라서 공실율은 전분기에 비하여 약 1.4%정도 하락한 12.9%의 공실율을 기록하고 있으며, 임대료는 전분기와 대비하여 강보합세를 유지하고 있다. 일부 개발사업자들은 임대를 통한 임대수익보다는 빌딩을 매각하는 방향으로 선회하기 시작하였으며 이러한 현상은 2/4분기에 평균 부동산 가격이 약 5.5% 상승한 Puxi-District 에서 두드러졌다.

반면, 2002년 초 상대적으로 활발하게 시작했던 베이징 오피스 시장의 임대수요는 2/4분기에 이르러 다소 감소하였다. 이는 제조업과 같은 전통적인 산업의 임대수요가 안정세를 유지하면서, 신규 법인의 임대수요가 감소하였기 때문이다. 결과적으로 평균 오피스 임대료는 1% 하락하였다.

## 2. 상해와 북경 오피스시장 비교

| 구 분     | 상 해   | 북 경                                     |
|---------|---|---|
| 총 공급면적  | 530만㎡ (160만평)   | 470만㎡ (142만평)                           |
| 월 세     | \$19.8/㎡/월 (78,545원/평) : 전분기 대비 0.6% ↑<br>- Puxi : \$20.8/㎡/월 (82,512원/평)<br>- Pudong : \$18.7/㎡/월 (74,182원/평)                              | \$34.2/㎡/월 (135,670원/평)<br>전분기 대비 1% ↓  |
| 평균 자산가치 | \$1,976/㎡ (7,838천원/평) : 전분기 대비 4.6% ↑<br>- Puxi : \$2,062/㎡ (8,180천원/평) : 전분기대비 5.5% ↑<br>- Pudong : \$1,860/㎡/월 (7,378천원/평) : 전분기대비 1.9% ↑ | \$2,850/㎡ (11,305천원/평)<br>전분기 대비 0.2% ↓ |
| 공실 해소면적 | 22,668평 (전분기 공실 부분)   | 23,595평                                 |
| 공 실 율   | 12.9%(전분기 대비 1.4% 감소)   | 17.1%(전분기 대비 1.7% 감소)                   |

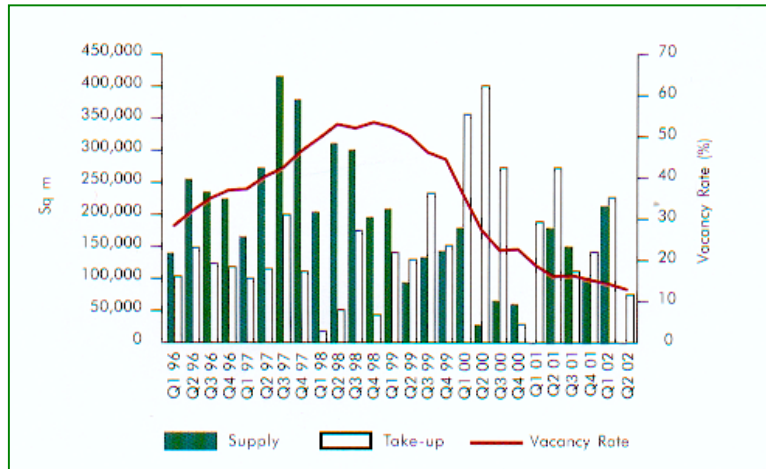
자료 : CBRE



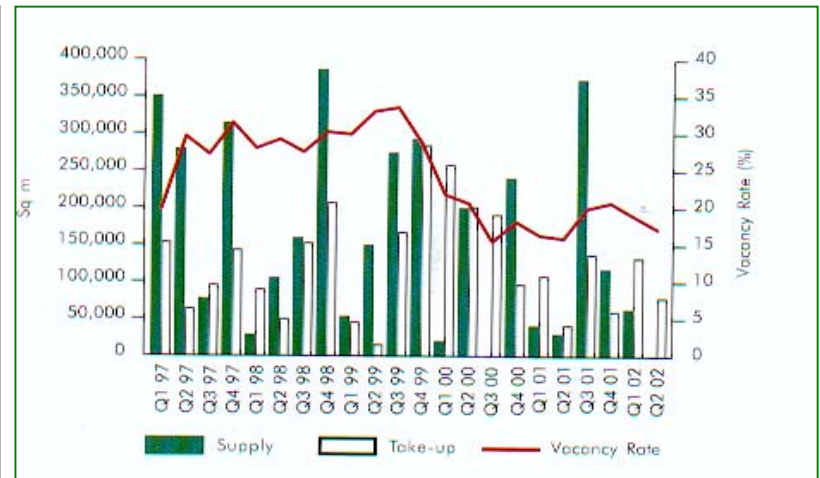
# I. 중국 오피스 시장 현황

## 3. 오피스 신규 공급, 공실 해소, 공실율 현황

### 1. 상 해



### 2. 북 경



※ 전분기 대비 오피스 현황

공 급 : ↓ 수 요 : ↑

공실율 : ↓ 임대가 : ↑

공 급 : ↓ 수 요 : ↓

공실율 : ↓ 임대가 : ↓

## II.Prime 오피스빌딩 사례 - Pos Plaza

### 1.건물개요

- 건물명 : Pos Plaza
- 위 치 : 상해 푸둥지구
- 소재지 : NO.1600 Cetry Avenue,Lujiazui Finance Trade Zone
- 대지면적 : 3,456평
- 연면적 : 29,684평
- 용 도 : 업무용
- 규 모 : B4/34F
- 주 차 : 793대(자주식)
- 총 고 : 2.7M
- 구 조 : SRC조
- 준공년도 : 1999년 10월(공사기간:1996.4-1999.10)
- 설 계 : PEICOB & PARTNERS (美)
- 총 투자비 : U\$ 150백만
- 건물사용목적 : 100% 투자목적
- 건 축 주 : 포스코 건설
- 관리회사 : 준공초기 동우사, 현재 C.B.R.E

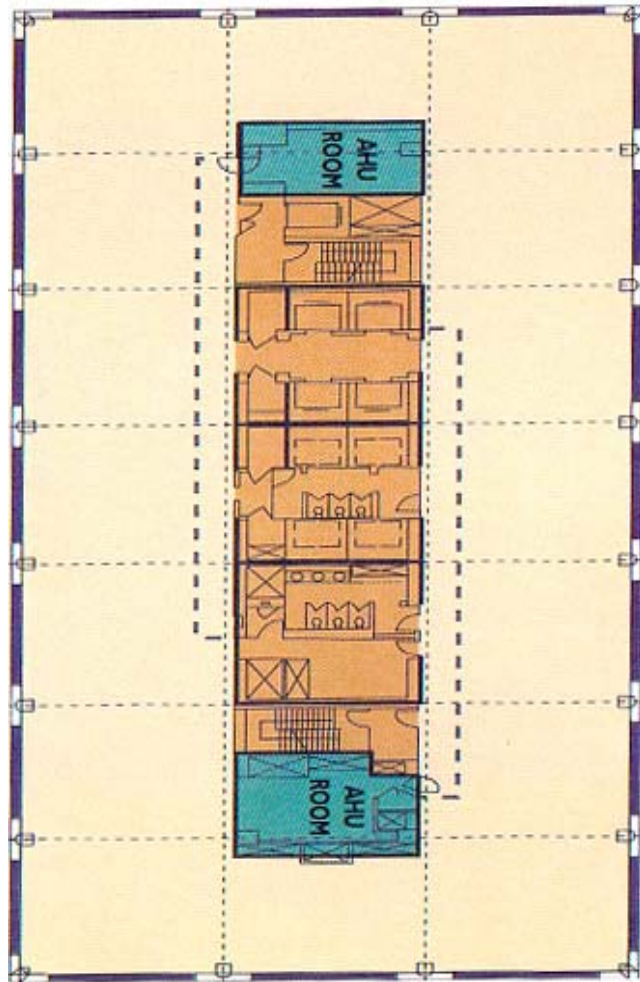
### 2.임대현황

- 임대가 : 보증금 평당 143-214천원 / 월세 평당 71.4천원
- 관리비 : 평당 13,880원(수도광열비 별도)
- 전용율 : 61%
- 1개층면적 : 500.64평
- 공실률 : 10%(90% 입주)
- 입주사 : 세계 500대기업(IT장비,금융,물류업체 등 100개사)

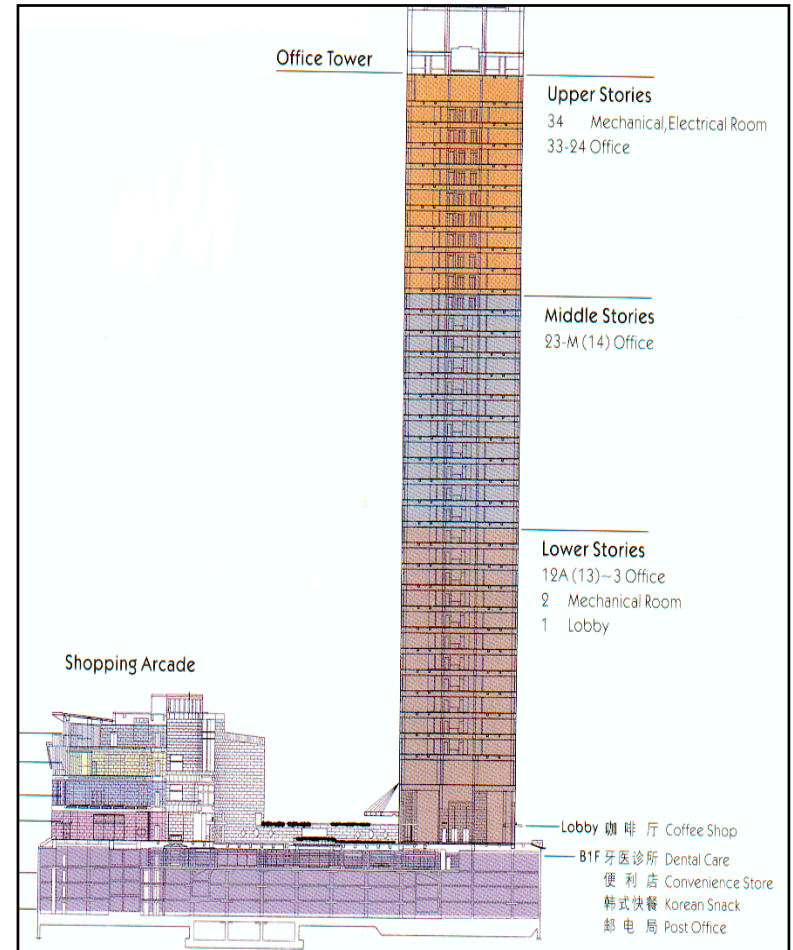


## II. Prime 오피스빌딩 사례 - Pos Plaza

### 3. 평면도



### 4. 단면도



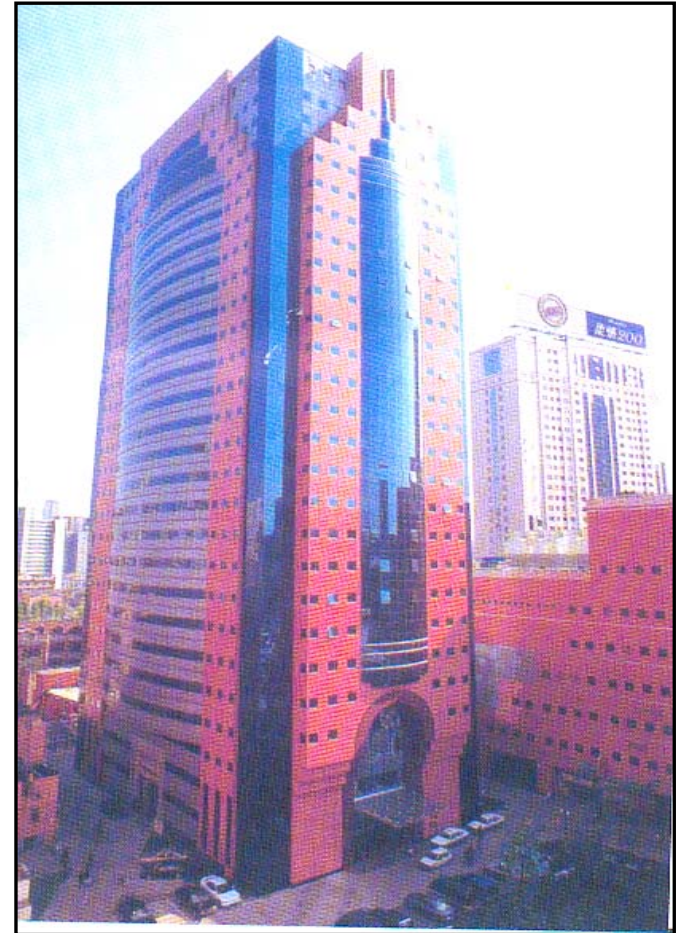
## II. Prime 오피스빌딩 사례 - Metro Tower/Metro City

### 1. 건물개요

- 건물명 : Metro Tower/Metro City
- 위치 : 상해 푸서지구
- 소재지 : N30 Tianyaoqiao Road, shanghai 4<sup>th</sup> Metro Tower
- 연면적 : 30,900평
- 용도 : 업무시설 + 판매시설
- 규모 : B2/26F(업무동), B2/8F(상가동)
- 주차 : 380대(지하320대, 지상60대)
- 층고 : 2.4M
- 구조 : RC조
- 건물사용목적 : 100% 투자목적
- 준공년도 : 1997년(공사기간:1994-1997)
- 수익률 : IRR 10~20% 수준
- 건축주 : 싱가포르 + Metro Holdings Ltd
- 관리회사 : C.B.R.E

### 2. 임대현황

- 임대가 : 보증금 214천원/평, 월세 71.4천원/평
- 관리비 : 13,090원/평(수도광열비 별도)
- 전용율 : 80%(업무동), 55% (상가동)
- 1개층면적 : 454평(전용 363평)
- 공실률 : 10% 수준(90% 입주), 상가동 : “0”
- 주차조건 : 월정주차료 : 120천원~180천원/월
- 입주사 : 150개 업체 입주(국내외 우량 Tenant)

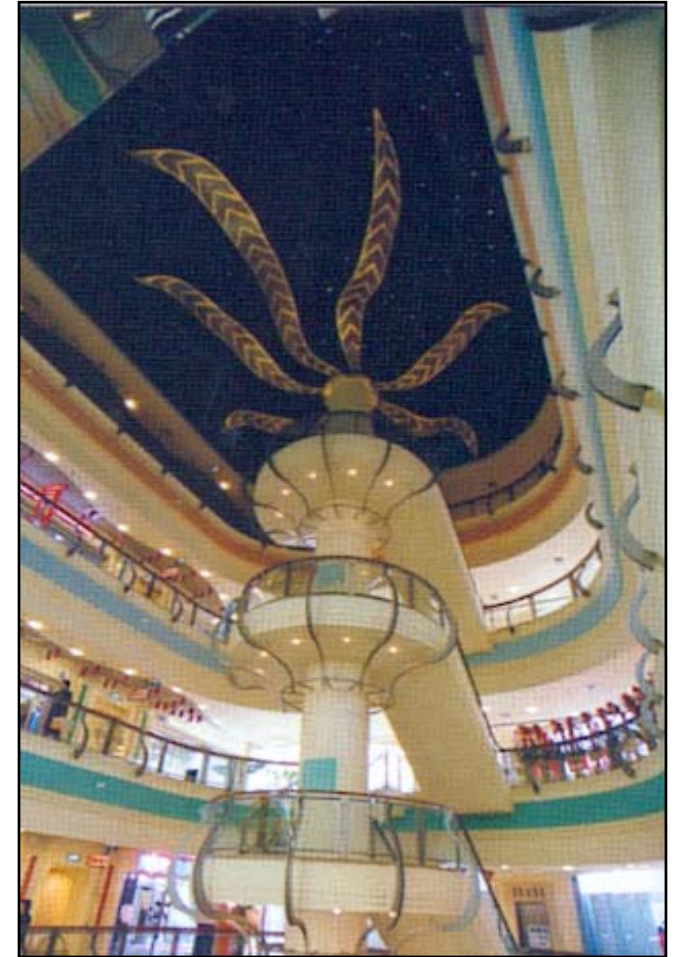


## II.Prime 오피스빌딩 사례 - Metro Tower /Metro City

3.전체 외경



4.내부 전경 (Metro City)



## II.Prime 오피스빌딩 사례 - Jin Mao Tower

### 1.건물개요

- 건물명 : Jin Mao Tower(금무대하빌딩)
- 위 치 : 상해 푸둥지구
- 소재지 : 88Century Boulevard, Pudong new Area, shanghai 200121
- 연면적 : 87,725평
- 용 도 : 업무용 + 호텔(하얏트)
- 규 모 : B3/88F(본관),6F(부속건물)등 2개동
- 주 차 : 700대(자주식)
- 층 고 : 2.7M
- 구 조 : SRC조
- 건물사용목적 : 100% 투자목적
- 준공년도 : 1999년 11월
- 수익률 : IRR 10~20% 수준
- 관리회사 : 홍콩의 FBD와 소유주 공동관리
- 기 타 : 중국 最高의 규모와 最高의 임대가를 자랑하는 빌딩

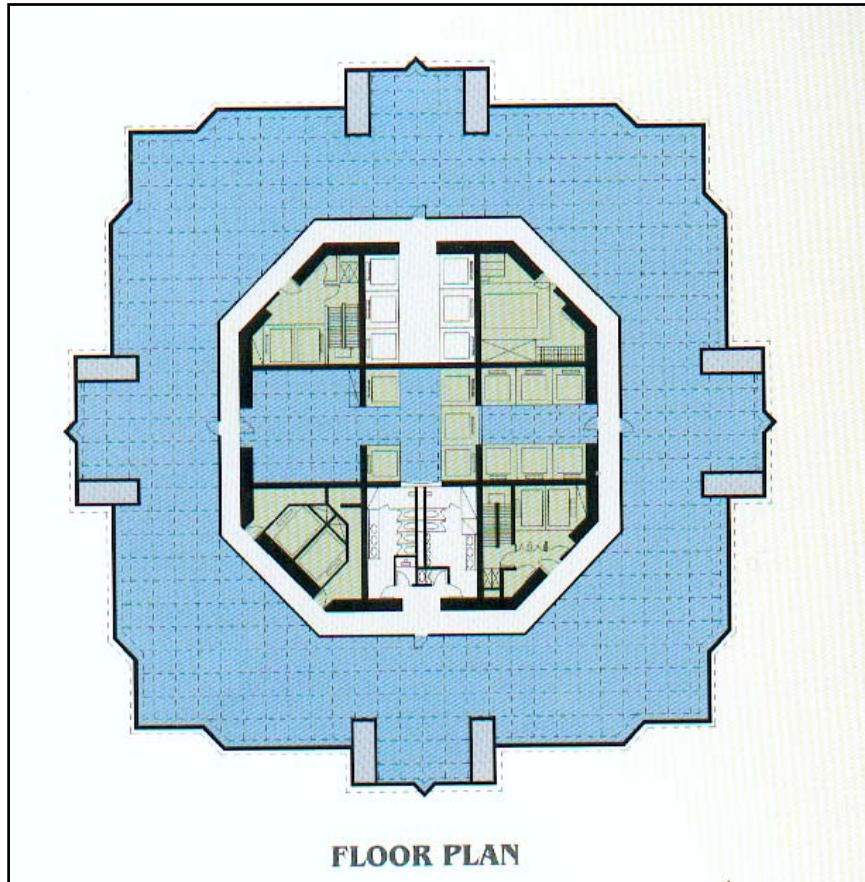
### 2.임대현황

- 임대가 : 보증금 357-714천원/평, 월세 119천원/평
- 관리비 : 17,851원/평(수도광열비 별도)
- 전용율 : 68%(업무동)
- 공실률 : 15% 수준
- 주차조건 : 월정주차료 :216천원/대
- 입주사 : 100여개사(금융,무역,로펌 등),입주사 직원수 : 약 6,000명



## II. Prime 오피스빌딩 사례 - Jin Mao Tower

### 3. 평면도(기준층)



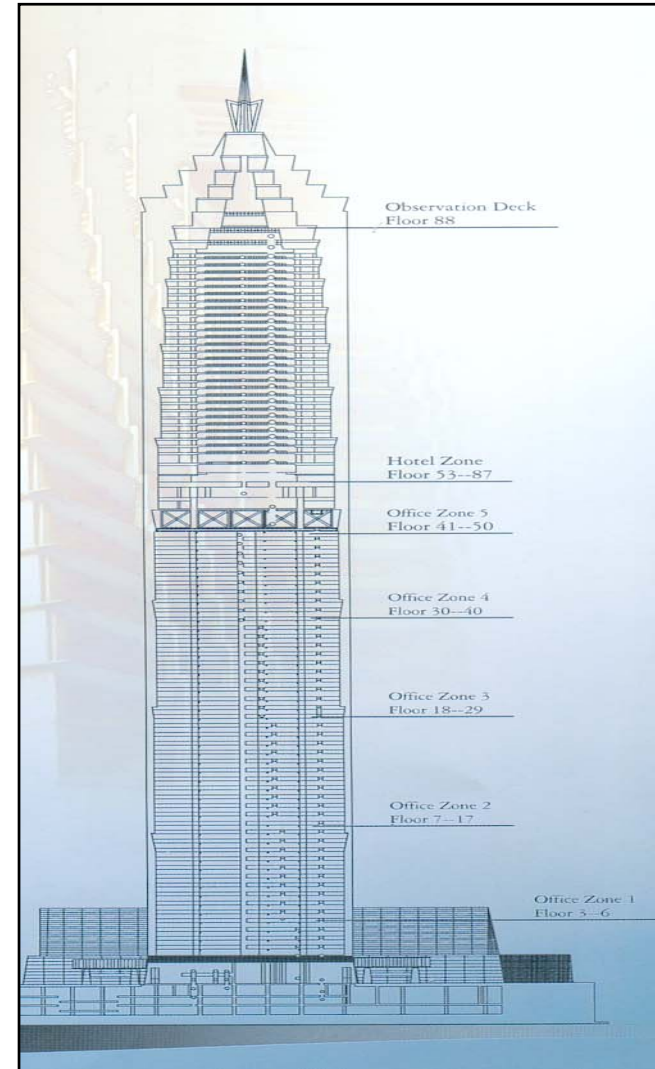
### 4. 내부 전경(사무실)



## II.Prime 오피스빌딩 사례 -Jin Mao Tower

### 5.층별 현황

| 구분   | 층별      | 용도                  | 비고   |
|------|---------|---------------------|--|
| 본관   | 88층     | 전망대                 | 중국 관광청                                     |
|      | 53-87층  | 호텔                  | 총 550실<br>객실 이용률:93-97%<br>객실요금:25만원/실(최소) |
|      | 51-52층  | 기계/전기실              |  |
|      | 3-50층   | 오피스                 | 100여개사 입주<br>입주사직원:약 6,000명                |
|      | 1-2층    | 금융,근생시설             |  |
| 부속건물 | 1-6층    | 영화관,쇼핑가,<br>국제회의실 등 |  |
| 기타   | 지하1-지하3 | 주차장                 | 총 700대(자주식)                                |



## II.Prime 오피스빌딩 사례 - Pacific Century Place

### 1.건물개요

- 건물명 : Pacific Century Place
- 위 치 : 북경 금융거리내 소재
- 대지면적 : 6,050평
- 연면적 : 66,550평
- 용 도 : 업무용 + 판매시설
- 규 모 : B2/27F(4개동)
- 주 차 : 1,000대(지상 500대, 지하 500대)
- 층 고 : 2.7M
- 구 조 : SRC조
- 건물사용목적 : 100% 투자목적
- 준공년도 : 1998년
- 층 고 : 2.7M
- 건 축 주 : 리가싱(홍콩재벌)
- 수익률 : IRR 5%(담당자의견), 실제 : 15-20% 수준
- 설 계 : CL3 Architects Ltd
- 총 투자비 : U\$ 500백만
- 관리회사 : C.B.R.E
- 기 타 : 현재 IBM 에서 70% 가량의 면적을 사용하고 있어, IBM타워라고 불리기도 함

### 2.임대현황

- 임대가 : 보증금 333~357천원/평, 월세 111~119천원/평
- 관리비 : 15,074원/평(수도광열비 별도)
- 전용율 : 70%(업무동)
- 공실률 : 3% 수준
- 주 차 : 월정주차료 :12만원
- 입주사 : 태평양백화점, IBM, 산요, 프랑스영사관, 미국영사관등



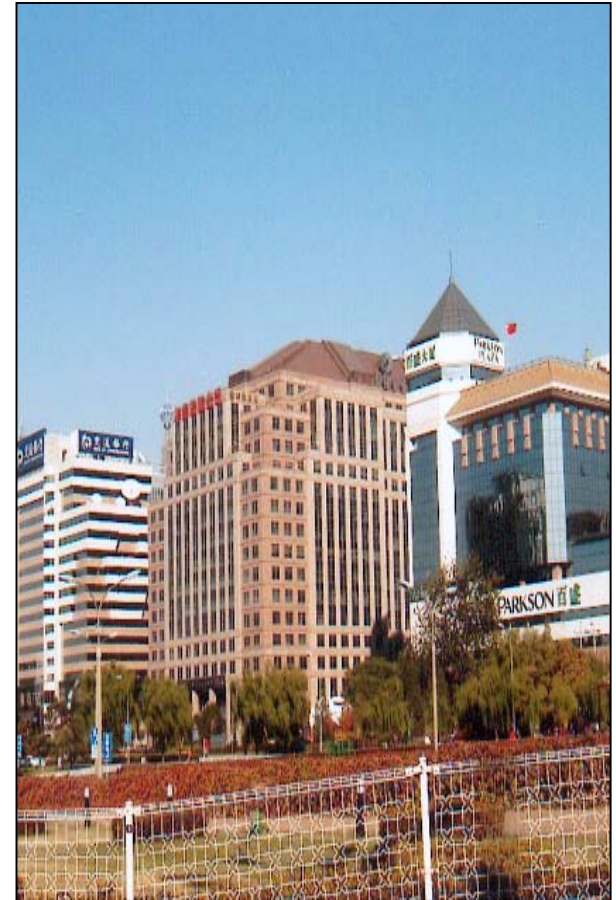
## II.Prime 오피스빌딩 사례 - Corporate Square

### 1.건물개요

- 건물명 : Corporate Square
- 위 치 : 북경 금융거리내 소재
- 대지면적 : 4,386평
- 연면적 : 27,225평
- 용 도 : 업무용
- 규 모 : B2/19F
- 주 차 : 100% 자주식
- 층 고 : 2.6M
- 구 조 : SRC조
- 건물사용목적 : 100% 투자목적
- 준공년도 : 1998년 8월
- 건 축 주 : Beijing MingHua Property Development Co.Ltd.
- 수익률 : IRR 15%내외
- 설 계 : CL3 Architects Ltd
- 관리회사 : C.B.R.E
- 오피스분양가 : 1,031만/평(30-50% Nego가능)
- 기 타 : 분양 및 임대 동시 추진, 현 분양율 60% 수준

### 2.임대현황

- 임대가 : 보증금 380-476천원/평, 월세 63.4-79.3천원/평
- 관리비 : 13,884원/평
- 전용율 : 68.8%
- 공실률 : 1-2% 수준
- 주 차 : 월정 주차료 :12만원
- 입주사 : NEC,Tiger Communication international co.,Golden Tech Group 등



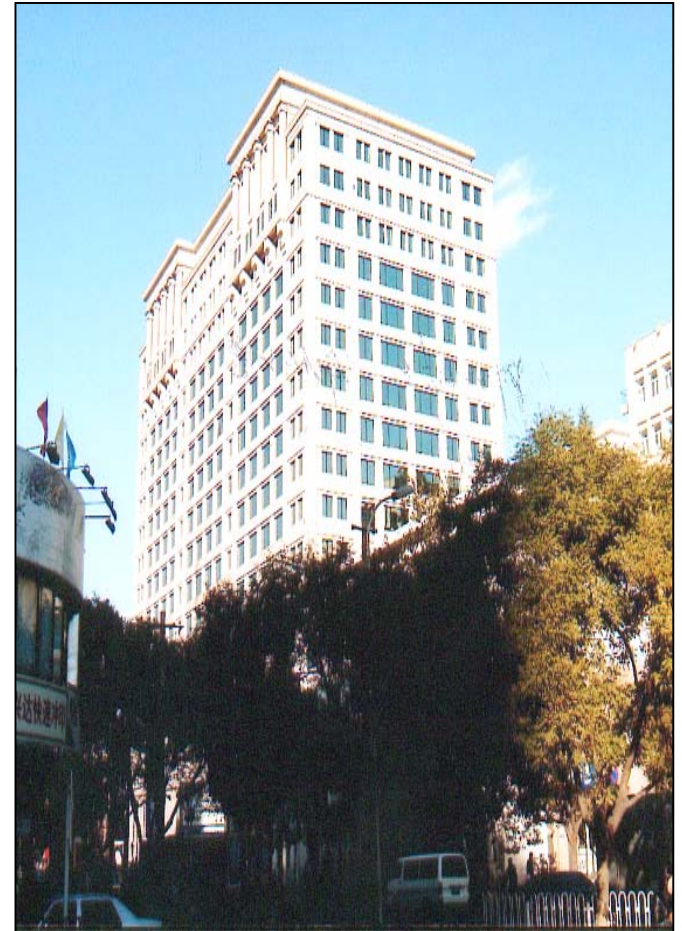
## II.Prime 오피스빌딩 사례 - Canway Building

### 1.건물개요

- 건물명 : Canway Building
- 위 치 : 북경 금융거리내 소재
- 대지면적 : 1,210평
- 연면적 : 12,403평
- 용 도 : 업무용
- 규 모 : B3/17F
- 주 차 : 100% 자주식
- 층 고 : 2.7M
- 구 조 : SRC조
- 건물사용목적 : 100% 투자목적
- 준공년도 : 1997년
- 건 축 주 : Beijing Canway Building Property Development.co.kr
- 설 계 : Beijing Instute of Architectural Design Reserch
- 관리회사 : C.B.R.E
- 기 타 : 1등급 빌딩

### 2.임대현황

- 임대조건 : 보증부 월세방식
- 공실률 : 2 - 3% 수준
- 임주업체 : Sun,Jillet,Dolby Laboratories 등



## II. Prime 오피스빌딩 사례 - Canway Building

### 3. 내부 공실 현황



### 4. 로비 전경



### Ⅲ. 오피스 시장 한, 중 비교

#### 1. 한, 중 오피스 시장

(전제 : 환율은 1,200원/\$)

| 항목           | 중국 (상해,북경)                          | 한국(서울)                           |
|--------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 공급규모         | 상해:160만평, 북경:142만평                  | 약650만평                           |
| 임대료(평당)      | 상해:78,500원, 북경:135,000원             | 51,000원                          |
| 임대료 부과방식     | 보증부 월세 위주                           | 전세 및 보증부 월세 혼용                   |
| 임대차계약기간      | 3~10년 (장기계약 선호)                     | 국내 소유:2년, 외국계 소유:3~5년            |
| 전 용 률        | 60~70%                              | 50~60%                           |
| 공 실 률        | 상해:12.9%, 북경:17.1%                  | 2~3%                             |
| 내부 인테리어 마감여부 | 일부(바닥,벽체 등) 미 마감                    | 마감 후 임대                          |
| 빌딩매각 및 분양사례  | 있음                                  | 있음                               |
| 오피스분양가       | 900~1,200만원                         | 600~1,000만원                      |
| 주 차          | 자주식 주차 多<br>주차규모는 小<br>100% 유료주차 운영 | 자주식+기계식 혼용<br>주차규모 大<br>무료+유료 혼용 |
| 기 준 층 평 면    | Center Core 多                       | Center Core + 편 Core 혼용          |
| 토지 소유        | 국가소유(상업용 50년 임대)                    | 개인소유                             |
| 건물관리         | 수동 및 반 자동 시스템 운영                    | 자동화시스템으로 운영                      |

자료:CBRE,신영에셋

### Ⅲ. 오피스 시장 한, 중 비교

#### 2. 주요 내용 분석

- 1) 공급 규모 : 서울 > 중국, 약 4배
- 2) 임대 가격 : 상해 > 서울, 약 1.5배, 북경 > 서울, 약 2.6배
- 3) 임대료 부과방식 : 중국은 대부분 보증부 월세 형태 (→ 소유주가 대부분 외국계 투자기관으로 수익률 극대화를 위한 방안)
- 4) 임대차 계약기간 : 중국은 장기계약 선호 (→ 임대수입 안정성 고려)
- 5) 전용율 : 중국은 임대면적에 주차장이 미포함 (전용율 高)
- 6) 공실율 : 국내 자연공실율(2-3%) 수준에 비해 상해 12.9% 북경 17.1%로 매우 높음.  
(상해 :지난 10년간 대규모 신축빌딩들의 공급 과잉으로 현재 초과 공급상태이나 꾸준한 임대수요 증가로 조기 해소될 것으로 전망됨)
- 7) 기 타 : 가. 중국은 바닥, 벽체등을 미마감한 상태로 임대
  - 나. 주차는 대부분 자주식으로 이용이 편리하나 건물규모에 비하여 주차대수가 부족함.  
(향후 자동차 이용인구 증가시 주차난 발생 가능성이 높음)
  - 다. 중국은 대부분 기준층 평면이 Center Core로 조망권 확보가 유리
  - 라. 건물관리는 수동 및 반자동시스템으로 국내에 비해 열악함 (향후 국내 업체의 진출 가능성 有)
  - 마. 단위 건물의 규모가 크고 사선제한에 민감하지 않음
  - 바. 보증금의 비율이 낮음(1개월 월세의 2-6개월)



---

# 중국 오피스 시장 동향

---

2002년 11월 18일