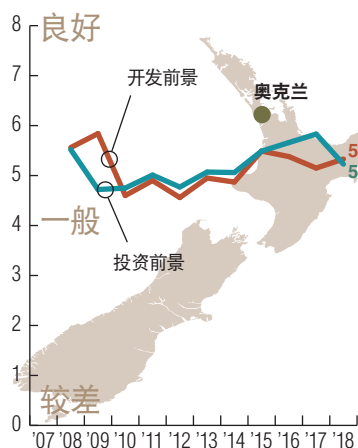


区，并通过铁路和公路将它们连接到广州和该区域的其他城市。中新广州知识城是一座在未开发土地上建立的新城，按照总体规划可以容纳 50 万居民。因为其规模较大，这种类型的项目需要大型投资者 / 开发商的协同合作。在中国其他主要城市，这类项目也成为了一个主题。

奥克兰（投资前景排名第九，开发前景排名第七）。除了规模大以外，新西兰在投资吸引力上与澳大利亚有很多相似之处。虽然奥克兰以前是一个相对落后的地区，但是近几年来已经快速走出了阴影，因为投资者们都会追求更高的利润回报。

根据仲量联行（JLL）的统计，虽然写字楼的收益率有所降低，但以亚洲标准来看 6.1% 的收益率还是很可观的。因为高质量的楼盘较少，写字楼的空置率仍会很低（顶级写字楼的空置率低于 1%）。其结果是，国际资本（大部分来自新加坡和中国）开始转向奥克兰以期开发新的空间，现在这些资本已登陆奥克兰。大部分空间都已经被提前租赁，说明需求量还是很高的。这些空间要求更高的

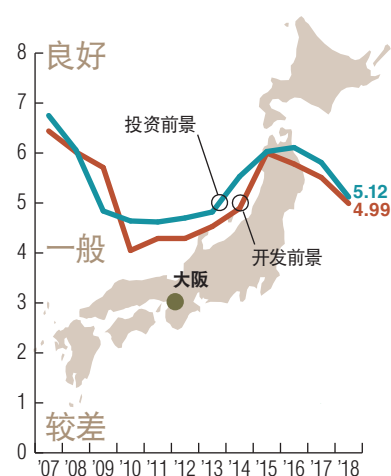


租金，这意味着租金在持续走高，在租户近期搬出的大楼中，不断上升的空置率为增值型投资者创造了新兴市场。但是，市场需要时间去消化新的供应。据一位本地中介说：“随着供应的提升，业主更关注的是如何提高入住率以及确保融资而不是租金的增长。”

新西兰本地的规划法堪称建设新购物中心的绊脚石，但为零售物业板块带来了良好的前景。随着入境游客数量的持续走高，尤其是有很多中国游客前来观光，酒店也成为了“热门的次级板块”。

新西兰的住宅价格涨幅明显，尽管政府为了阻止投机行为而制定了新的税法，但是住房成本仍在走高。高额房价已使国民无法承担，这个问题日益尖锐。政府似乎要采取类似澳大利亚的法律，即限制外国购买者进入市场。同时也创造了建造低价房产的机会，尤其是低层公寓。但是即使这样，高额的土地价格依然蚕食着开发商的利润，使得这一努力也变得复杂化了。

大阪（投资前景排名第十，开发前景排名第十五）。2017 年，为了获得更高回报同时避开东京的激烈竞争，投资者们开始快速增加对日本各道府县城市的投资。大阪开始得到投资者的青睐，接着是横滨、福岡和名古屋。在很多方面，大阪是亚洲核心投资者前往二级市场投资的典型代表。一位东京的投资者说：“必须要记住的一件事情是日本已经转变为服务型经济，相对于东京，大阪的生活成本较低，总的运营成本更低，如果你看到了这一点，大阪就是一个开展服务型业务的理想之地，因为你不用支付高额的工资。”



根据 RCA 的统计，虽然在 2017 年上半年东京的商业地产投资有所回落，因为更多资金流向日本其他地区的资产，相比去年，日本的投资额反而增长了 14%。买家现在还包括国内的房地产投资信托（REIT），之前它们不会去东京以外的地区投资。

传统上，道府县城市的投资回报率要比在首都高出 100 到 200 个基点。收益已被大幅度压缩，在很多情况下已经低于这个回报区间，大阪写字楼交易回报率仅为 3.6%。但是仲量联行（JLL）的数据显示，2017 年上半年，资产价值已经同比上涨了 18.4%，租金上涨了 7.1%。一部分原因是空置率的快速走低，但是事实上这个行业的快钱已经一去不复返了。同时，投资者（尤其是外国投资者）对写字楼需求的持续走低意味着这部分的投资水平已经趋于稳定。虽然有些投资者开始转向住宅资产，但是住宅市场的回报率也在压缩，这也使得有些投资者开始质问大阪住宅地产相对于同等东京房产的相对价值。

北京（投资前景排名第十一，开发前景排名第十七）。尽管在过去的两年中新