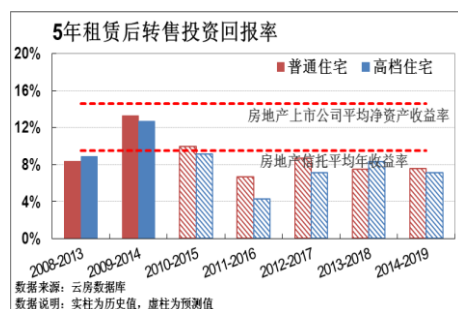
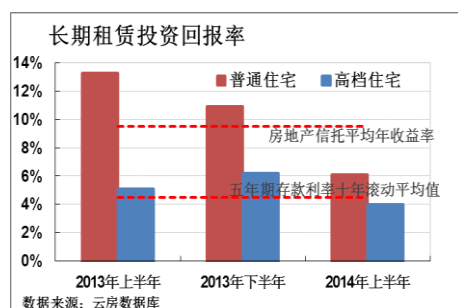
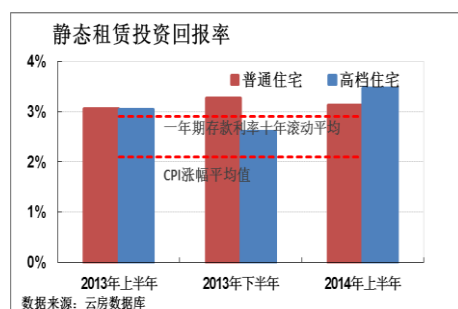
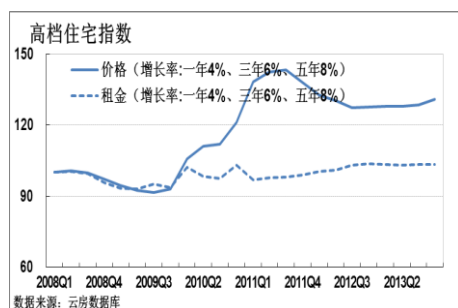
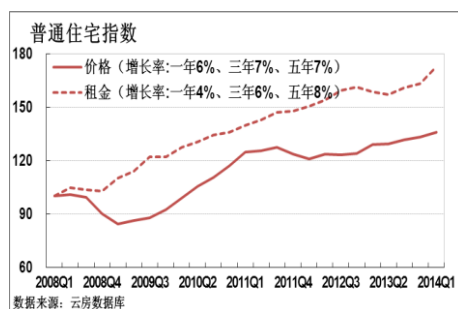


## ● 市场稳定发展，未来趋于平稳

### 住宅市场整体概况

受汶川地震和金融危机的影响，2008 年住宅市场整体趋冷，2009–2011 年因灾后重建逐渐恢复，除高档住宅租金以外，住宅市场呈现稳定、健康发展。2011 年起国家出台“限购、限贷”等宏观调控政策，住宅价格下降。2012–2013 年在宏观调控政策的影响下，市场增幅放缓，普通住宅价格维持小幅增长，高档住宅价格保持平稳。

根据住宅指数图，近几年普通住宅的租金价格涨幅大体同步，预计未来五年成都市住宅房地产市场价格、租金涨幅趋缓，未来市场将趋于平稳发展。



### 住宅市场投资回报率及预测

#### 2014 上半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年租赁后转售	
			2009–2014	2014–2019
普通住宅	3.1%	6.1%	13.3%	7.6%
高档住宅	3.5%	4.0%	12.7%	7.1%

➤ **静态租赁模式：**2013–2014 年成都住宅市场静态租赁回报率在 3%上下浮动。回报率均高于 CPI 涨幅平均值，并且大部分均大于一年存款利率滚动平均值，说明静态年租金收益大于一年存款利息收益。

➤ **长期租赁模式：**2013–2014 年成都住宅市场长期租赁投资回报率总体下降，目前约为 4%–6%。由于高档住宅市场租金涨幅低于普通住宅，长期租赁回报率低于普通住宅。

➤ **5 年租赁后转售模式：**同时考虑租金收益和转售增值的动态投资收益，成都市房地产历史回报率为 13%左右，未来市场转售回报率在 8%左右，并趋于稳定。

## ● 写字楼市场总体平稳，回报合理

### 写字楼市场整体概况

2006 年，成都写字楼市场先冷后热，2007-2009 年上半年，受外部经济环境影响，写字楼价格下滑明显。2009 年下半年起，随着经济形势好转，写字楼市场均价快速上升。2012 年成都写字楼市场开始进入供应高峰，年初因写字楼市场竞争激烈，开发商以价换量，使写字楼价格有小幅下降，2012 年年中，随着办公聚集区热度的增加，价格开始稳中有升。2013 年年底因同质化的区域写字楼市场竞争加剧，导致价格开始下行。在租金方面，至 2013 年年底，因新增部分顶级写字楼供应，租金水平超过区域平均租金，有效拉动了整体租金上行。

预计 2014 年新增供应将快速增长，写字楼迎来供应高峰。尽管跨国企业入驻增速放缓，然而旺盛的本地企业需求将保证租金缓慢增长。在激烈的同质化竞争下，写字楼价格将进一步下探。

### 写字楼市场投资回报率及预测

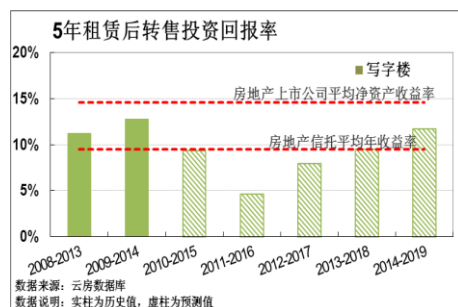
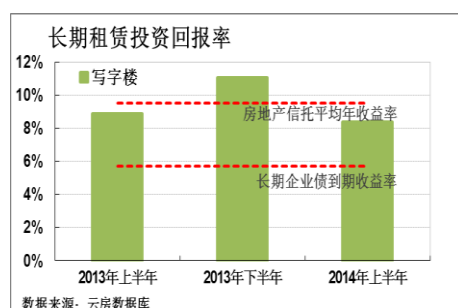
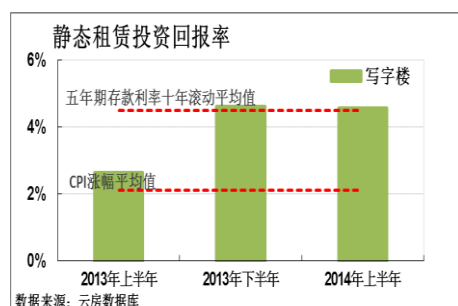
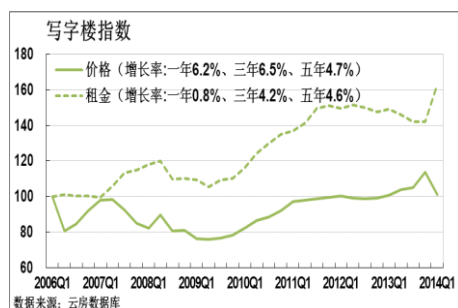
#### 2014 上半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年持有后转售	
			2009-2014	2014-2019
写字楼	4.6%	8.4%	12.8%	11.7%

➤ **静态租赁模式：**2014 年上半年成都写字楼静态租赁回报率约 4% 左右，略高于五年期存款利率十年滚动平均值。

➤ **长期租赁模式：**长期租赁时，租金将动态增长。考虑租金的增长后，2014 年上半年成都写字楼回报率为 8.4%，接近房地产信托平均年收益率，租金回报合理。

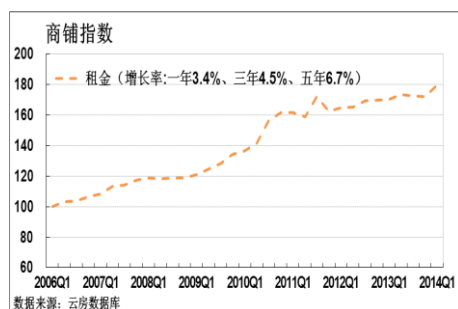
➤ **5 年租赁后转售模式：**由于 2009 年写字楼价格相对较低，使得 2009-2014 年 5 年租赁后转售回报率约 12%。由于近年来成都写字楼市场发展相对平稳，回报相对合理。



## ● 商铺市场转售回报合理，适合转售

### 商铺市场整体概况

自 2009 年以来，成都商铺市场供应偏少，市场需求较为旺盛，供需严重失衡加上 2011 年住宅限购政策出台，投资住宅的门槛提高，不少原本追随住宅的投资者转战商业地产市场，需求的激增推高了商铺的租金和售价，使 2011 年成为成都商铺历史上的最高点。2012 年上半年开始，开发商加大商铺供应量，逐步缓解了供不应求的局面，租金水平走向平稳化。



### 商铺市场投资回报率及预测

#### 2014 上半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年持有后转售	
			2009-2014	2014-2019
商铺	3.6%	6.5%	—	7.8%

➤ **静态租赁模式：**随着 2012 年商业土地项目于 2013-2014 年逐步入市，成都商铺市场供应充足，故 2013-2014 成都商铺市场较为平稳，静态租赁回报率在 3.5%-4.2%之间，其中 2014 年上半年静态租赁回报率略低于长期国债到期收益率。

➤ **长期租赁模式：**由于近年成都商铺市场去化压力较大，未来租金增长较平稳，考虑租金的动态增长后，2014 上半年商铺市场回报率约 6.5%，低于房地产信托平均年收益率。

➤ **5 年租赁后转售模式：**2013-2018 租赁后转售回报率约为 5%，而 2014-2019 年租赁后转售回报率约为 7.8%，大于长期企业债到期收益率，这是因为 2014 年成都商铺市场整体升温，预计未来价格增幅较大，故 2014-2019 的租赁后转售回报率较高。

