

● 普通住宅稳定发展，高档住宅见顶明显

住宅市场整体概况

2009 年年初因房产新政刺激，普通住宅价格开始走高，至 2011 年随着全国房地产调控，价格保持平稳，至 2012 年年中开始小幅上涨。高档住宅价格 2008 年在国家房地产相关调控政策及国际金融危机的影响下，持续走低至 2009 年年中才开始走高。在租赁市场方面，2010 年以前高档住宅租金涨幅大，2010 年普通住宅涨幅大，之后涨幅保持一致，直到 2012 年年底因普通住宅租赁需求旺盛，租金指数大幅上涨。

由武汉住宅市场的指数图可以看出，整体上 2007-2012 年住宅市场价格的上涨幅度明显大于租金涨幅。2012 年以后价格和租金涨幅趋于一致。普通住宅存在上行空间，高档住宅见顶趋势逐渐明显。

住宅市场投资回报率及预测

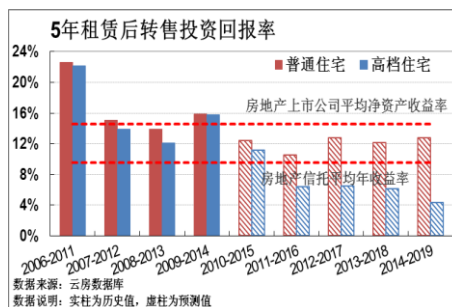
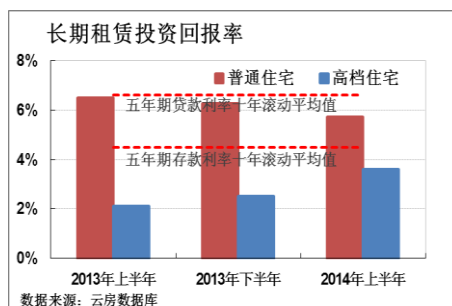
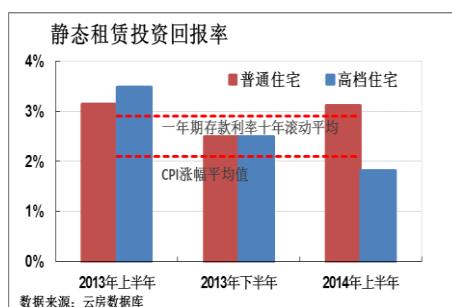
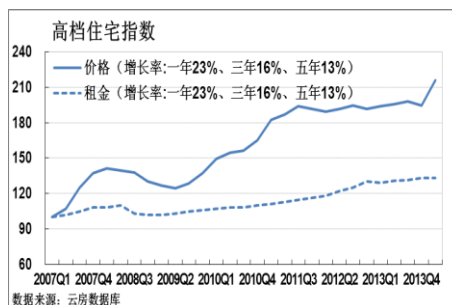
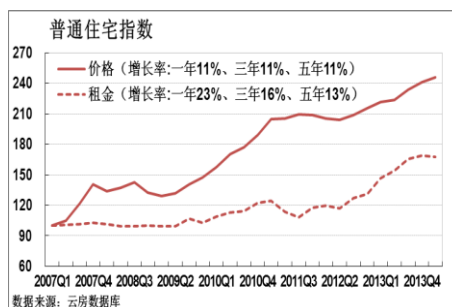
2014 上半年投资回报率平均值

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%	13.9%	15.9%	12.8%
高档住宅	1.8%	3.4%	15.8%	4.4%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年武汉住宅市场静态租赁回报率在 2.5%上下浮动。其中 2014 年上半年高档住宅数据偏低，甚至低于 CPI 涨幅平均值，说明目前投资武汉高档住宅的年租金收益低于物价指数上涨幅度。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年武汉高档住宅长期租赁投资回报率不断增加，而普通住宅不断降低。另一方面，因普通住宅租金涨幅明显大于高档住宅，所以普通住宅回报率明显大于高档住宅。

➤ **5 年租赁后转售模式：**考虑租金收益和转售增值收益后，武汉市普通住宅回报率仍大于高档住宅，且未来回报率总体呈下降趋势。右图显示，历史回报率数据均大于房地产信托年化收益率，而未来高档住宅收益率大部分低于信托年化收益率。



● 写字楼市场进入平稳调整期

写字楼整体投资回报率较高

武汉写字楼市场过去几年总体呈持续发展趋势。2003-2006 年呈稳定发展的趋势。2006-2009 年随着全球经济增速放缓，写字楼价格下降。随着 2009 年下半年宏观经济的复苏，写字楼供应量逐步回升，写字楼市场进入快速发展阶段，价格涨幅很大，租金涨幅也比较明显。2013 年开始市场竞争更加激烈，写字楼租金增幅放缓，写字楼价格仍然快速持续上涨。2014 年年初，伴随轨道交通推进，不少甲级写字楼布局在城市外围，由于地段偏远，售价有明显下降。

预计 2014 年武汉新增写字楼供应将达到历史高峰，需求将逐渐缓慢释放，未来租金、价格将在保持平稳的基础上小幅波动。

写字楼市场投资回报率及预测

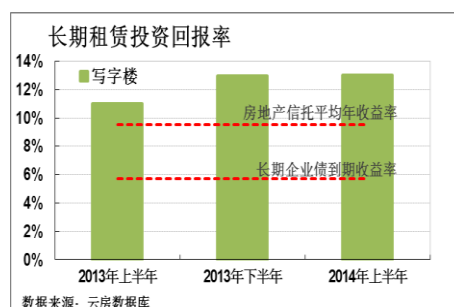
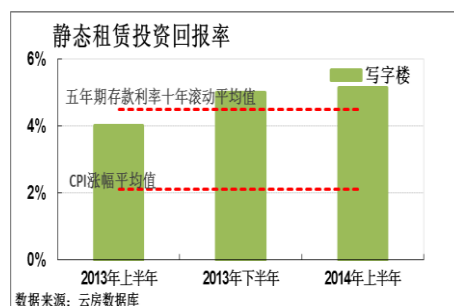
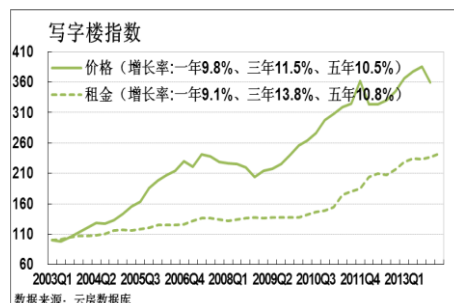
2014 上半年投资回报 平均值

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	5.1%	13.0%	20.0%	14.1%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年武汉写字楼静态租赁回报率约 4.5%，静态租金回报率明显高于 CPI 涨幅平均值，略高于五年存款，写字楼租金收益相对合理。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年武汉写字楼长期租赁回报率总体较高，约为 13%，高于房地产信托平均收益率。

➤ **5 年租赁后转售模式：**近年来武汉写字楼 5 年租赁后转售回报率约 15%，高于房地产上市公司平均净资产收益率。未来整体降低，但仍然处于较高水平，整体均高于房地产信托平均年化收益率，接近房地产上市公司平均净资产收益率。



● 日益完善的轨道交通网促进租金上涨

商铺市场整体概况

武汉是华中区最大的城市之一，在商业方面已形成了华中地区的商贸中心地位。近几年来武汉商铺市场呈现稳步发展的态势。随着城际轨道和地铁交通网络的修建和完善，各购物广场辐射范围增强，目前正处于快速发展期。

随着武汉商铺的不断完善发展，规模化发展力度和聚集效应的不断增强，预计未来租金水平总体上将继续保持上升的趋势。

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	4.0%	5.1%	——	9.2%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年武汉商铺市场静态租赁回报率变化较大，约 2%-5%，租金回报低于五年期贷款利率十年滚动平均值。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年商铺市场长期租赁回报率较好，均大于 9%，回报率大于房地产信托平均年化收益率，长期出租商铺的回报良好。

➤ **5 年租赁后转售模式：**武汉市商铺 2013-2018 年 5 年租赁后转售回报率约 8.9%，2014-2019 年 5 年租赁后转售回报率约 9.2%，均接近于房地产信托平均年收益率。

