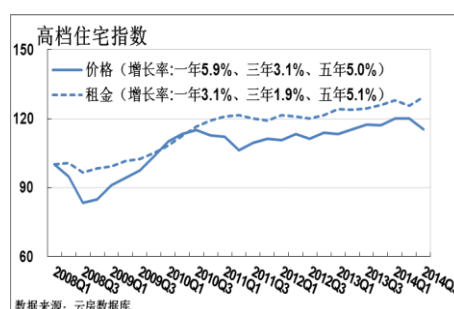
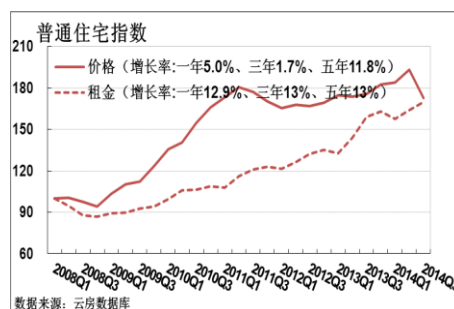


## ● 价格回落，市场下行趋势明显

### 住宅市场整体概况

2009 年上半年随着经济危机淡去，市场开始复苏，主要体现为有效市场需求释放带来成交量的上涨，进入 2009 年下半年，市场进入“疯狂”局面，从数据上看，高档和普通住宅的价格持续上涨。2010 年在政府调控政策对普通住宅效果甚微，因需求旺盛普通住宅市场价格持续上涨，直到 2011 年年中，因市场供大于求及贯穿全年的宏观调控、房产税及信贷压力的多重影响，市场萎缩，住宅价格进入平稳调整阶段。至 2013 年，由于需求旺盛，房价稳中有升。

进入 2014 年，受到全国楼市寒流的影响，上半年房价出现明显波动，整体处于下行周期。



### 住宅市场投资回报率及预测

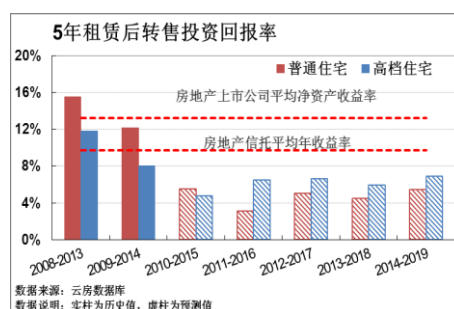
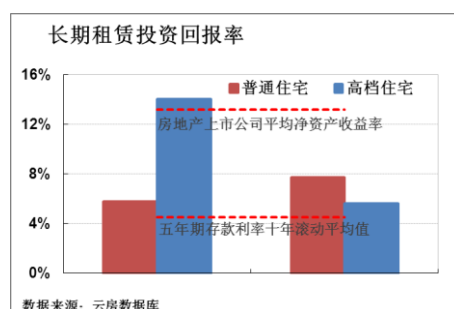
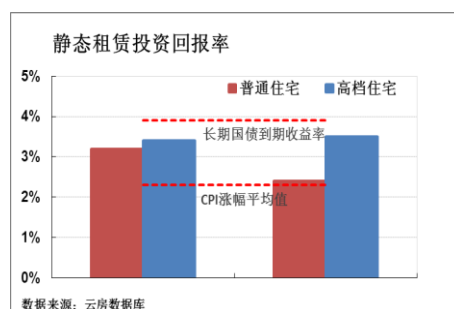
#### 2014 年下半年投资回报率平均值

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	2.4%	7.7%	12.1%	5.4%
高档住宅	3.5%	5.6%	8.0%	6.9%

➤ **静态租赁模式：**2014 年下半年重庆住宅市场静态租赁回报率大于 2.4%，高于 CPI 涨幅平均值 2.3%。其中高档住宅回报率明显大于普通住宅。

➤ **长期租赁模式：**2014 年下半年重庆住宅市场长期租赁投资回报率差异减小。其中，普通住宅因租金上涨幅度远远大于高档住宅，租赁回报率大于高档住宅。

➤ **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，重庆市房地产近年来租赁后转售内部收益率总体呈下降趋势。其中，2009 年受金融危机影响，住宅价格较低，使得 2009-2014 年租赁后转售回报率较高，但未来收益率总体下降，市场逐步理性回归，“去投资化”逐步显现。



## ● 写字楼投资回报可观

### 写字楼市场整体概况

2006 年至 2010 年重庆市写字楼市场总体表现波动明显。2011 年在通胀压力下，住宅限购及商用物业行情看涨，刺激了写字楼物业投资，令其售价大幅上涨。由于写字楼售价快速攀升，业主普遍对租金收入期待较高，宁愿物业招租期被延长也不倾向于对租金作出更多折让。图中显示，2011 年重庆写字楼租金也持续攀升。2012-2013 年因新增供应激增而市场需求放缓，租金价格小幅下降整体平缓。

进入 2014 年，受大量新增供应影响，租金有所下调，价格方面，维持明显的上行，预计未来市场总体保持稳定，不易出现大起大落。

### 写字楼市场投资回报率及预测

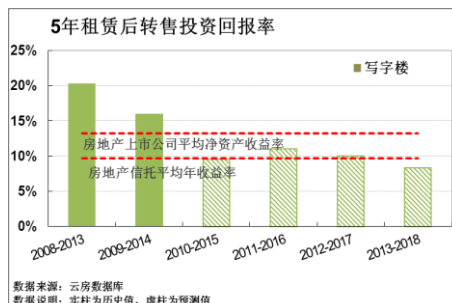
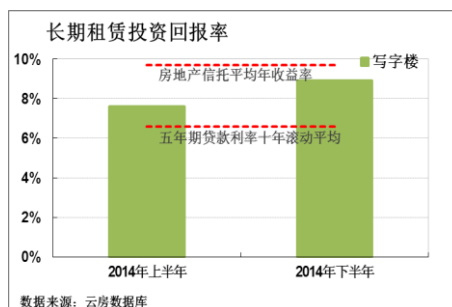
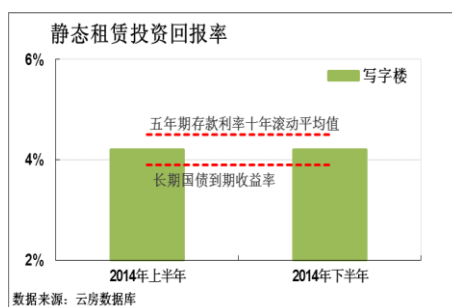
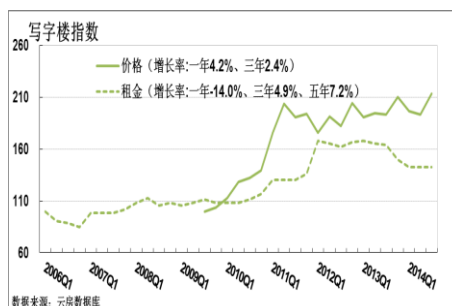
2014 年下半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年租赁后转售	
			2009-2014	2014-2019
写字楼	4.2%	8.9%	20.2%	8.3%

➤ **静态租赁模式：**2014 年下半年重庆市写字楼静态租赁投资回报率略高于长期国债到期收益率，低于五年期存款利率十年滚动平均值。

➤ **长期租赁模式：**2014 年下半年重庆市写字楼长期租赁投资回报率高于上半年，并且明显高于五年期贷款利率十年滚动平均值，接近房地产信托平均年收益率。

➤ **5 年租赁后转售模式：**考虑租金增长和转售回报后，重庆市写字楼历史租赁后转售回报率水平高于长期租赁回报率，2009-2014 年转售回报率明显高于 2014-2019 年，说明随着重庆写字楼市场的成熟化发展，过去高投资回报的现象将不再持续，未来投资回报将更加合理化。



## ● 商铺市场租赁和转售回报一般

### 商铺市场整体概况

2012 年以前，随着重庆市经济的发展和城市化进程的推进，核心商圈商业成熟度不断提高，商圈之间的竞争日益激烈，商铺的租金水平不断提升。进入 2012 年，商铺租金有短暂的下滑，之后持续走高。2013 年上半年，重庆商铺产品集中面市，同时奢侈品牌和快时尚品牌趁机积极扩张，新品牌加速进入重庆，大大提升了重庆商铺市场活跃度，租金明显增长，年底达到历史最高值。

随着轨道交通的发展，重庆商铺将呈现多区域发展格局，商铺格局的演变同时带来新的历史机遇：奢侈品牌、高端品牌、快时尚品牌商家看好未来重庆商业环境和发展趋势，重庆商铺市场发展前景明朗。

### 商铺市场投资回报率及预测

#### 2014 年下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
商铺	3.3%	4.8%	24.4%	6.2%

➤ **静态租赁模式：**2014 年重庆商铺静态租赁投资回报率呈下降趋势，降幅明显，但仍大于一年期存款利率十年滚动平均值。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金的动态增长后，2014 年下半年商铺市场回报率约 4.8%，略高于五年期存款利率十年滚动平均。

➤ **5 年租赁后转售模式：**2009-2014 租赁后转售回报率约为 24.4%，这是因为 2009 年重庆商铺市场价格水平较低，至 2014 年价格增幅非常明显。2014-2019 年租赁后转售回报率约为 6.2%，高于长期企业债到期收益率。

