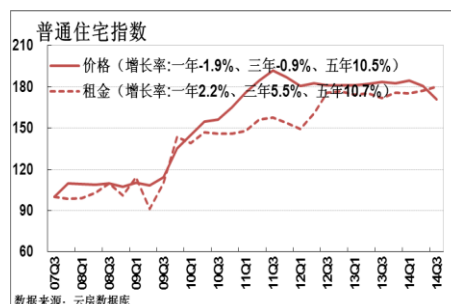


● 投资回报率较好，未来市场理性回归

住宅市场整体概况

从数据上看，自 2009 年三季度起至 2011 年年中，长沙价格增幅保持强劲的势头，租金增幅总体低于价格增幅。随着 2011 年政府宏观调控，下半年价格和租金均有明显下降，直到 2012 年年底，价格和租金整体均保持平稳状态。进入 2014 年以来，在全国楼市降价潮蔓延的背景下，长沙楼市也不例外，一年内价格下降了接近 2%，租金则有小幅提升。随着时间的推移，未来市场走势将更加明朗。



住宅市场投资回报率及预测

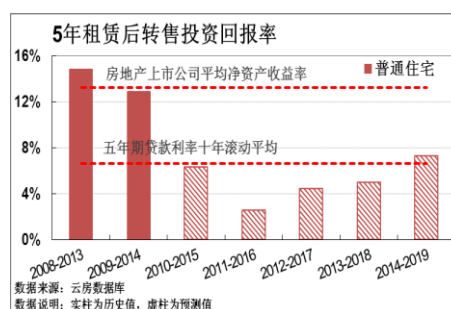
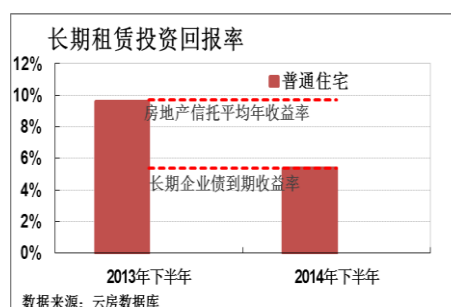
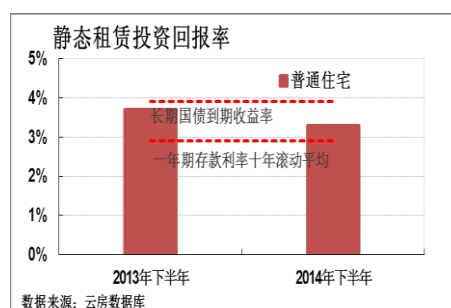
2014 年下半年投资回报率平均值

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	3.3%	5.4%	12.9%	7.3%
高档住宅	3.8%	——	——	——

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年长沙住宅市场静态租赁回报率呈下降趋势，2014 年下半年静态租赁回报率略高于一年存款利率十年滚动平均值。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年长沙住宅市场长期租赁投资回报率有所降低，从接近房地产信托平均年化收益率的水平降低到接近长期国债到期收益率的水平。

➤ **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，长沙房地产近年来租赁后转售内部收益率大于 12%，市场转售回报率总体呈下降趋势。未来总体回报率降低，去投资化现象明显。



● 写字楼长期租赁或转售回报显著

写字楼市场整体概况

2008-2013 年，长沙市写字楼市场增长率波动较大，呈波峰波谷交替的现象，总体呈大幅上涨趋势。写字楼火爆的市场表现与“中部崛起”战略的深化和长株潭作为国家级两型社会综合配套改革试验区的机遇密不可分，大批国内外租户和投资者进驻长沙写字楼市场，使写字楼租金、售价水涨船高，未来需求仍将强劲。

随着近几年长沙写字楼市场发展从不平稳逐渐趋于平稳。预期未来长沙写字楼市场将会是动态平衡的相对稳定市场，一方面是供应的持续增长，一方面是经济扩张基础上的需求持续增长，两方面的综合影响，预计未来写字楼租金增长幅度将略低于目前水平。

写字楼市场投资回报率及预测

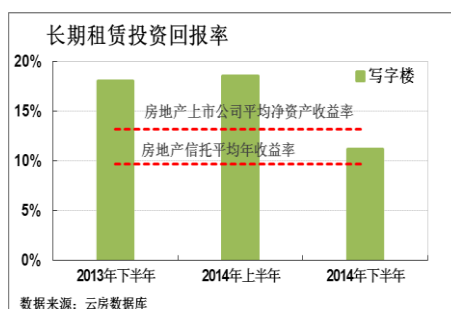
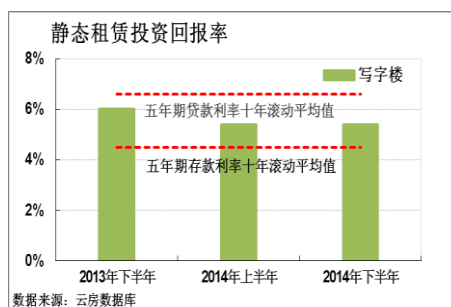
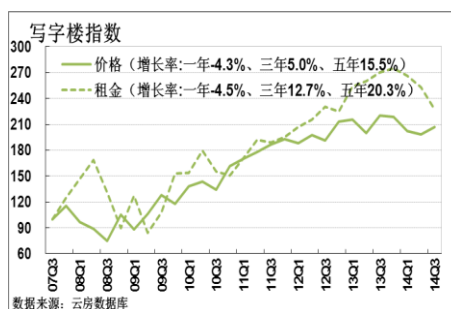
2014 年下半年投资回报率平均值

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	5.4%	11.2%	18.3%	9.3%

➤ **静态租赁模式：**长沙写字楼静态租赁投资回报率整体处于较高水平，2013-2014 年下半年均高于五年存款利率十年滚动平均值，说明静态年租金回报大于五年存款利息回报。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年下半年长沙写字楼长期租赁投资回报率均高于房地产信托平均年收益率。高回报率背后是随着城市的发展与经济市场的追逐，长沙频繁出现的城区扩充、商圈扩容、交通提速、商贸商务与国际接轨、高入住率等，上述现象都为写字楼市场提供了适宜发展的温床。

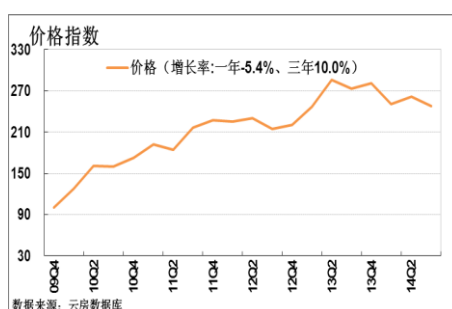
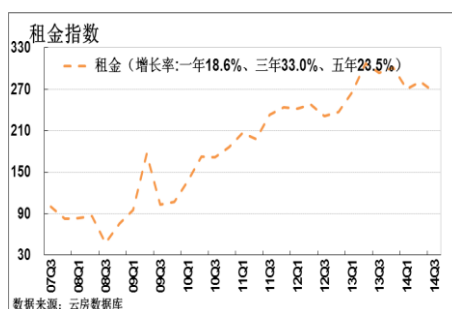
➤ **5 年租赁后转售模式：**长沙写字楼 5 年租赁后转售投资回报率总体处于平稳下降的态势。历史上 2008-2013 年回报率处于最高点，未来随着时间的推进，写字楼转售投资回报率将逐渐降低。



● 商铺市场长期租赁回报显著

商铺市场整体概况

近几年长沙各大型商业地产迅速出现，销售火爆，来源于城市地位的迅速提升、城市规模的快速扩张，以及各区域的功能的迅速完善，特别是地铁、城轨的通车对区域的拉动。此外，政府的规划也是商业项目成功的保障。《长沙市城市商业网点布局规划(2005-2020)》中提到，到2020年将提升市级商业中心1个，区域性商业中心33个，未来长沙商业市场一片看好。

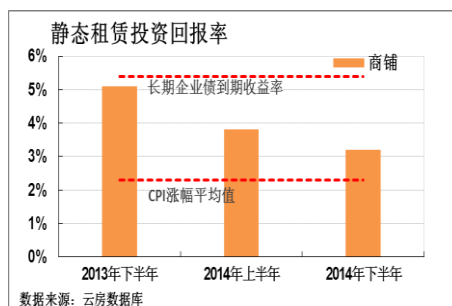


商铺市场投资回报率及预测

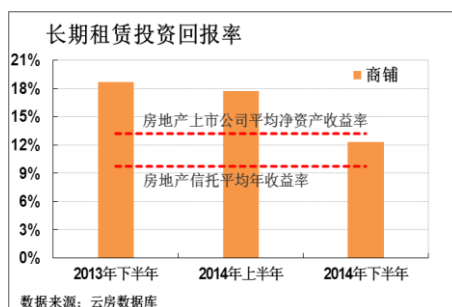
2014 下半年投资回报率平均值

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	3.2%	12.3%	25%	9.5%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年下半年长沙商铺静态租赁投资回报率低于长期企业债到期收益率，其中 2014 年下半年回报率为 3.2%，仅高于 CPI 涨幅平均值。



➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年下半年长沙商铺长期租赁投资回报率处于较高的水平，历史两期回报率均高于房地产上市公司平均净资产收益率，近来这一期回报率高于房地产信托平均年收益率，说明投资长沙商铺，长期租赁收取租金回报的收益非常可观。



➤ **5 年租赁后转售模式：**2014-2019 年长沙商铺 5 年租赁后转售回报率接近于房地产信托平均年收益率。

