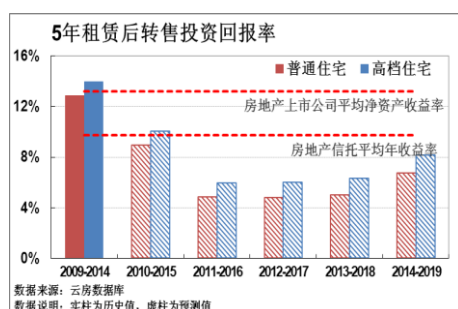
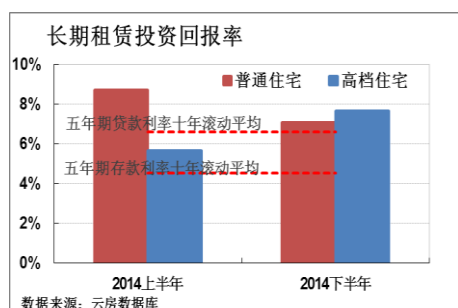
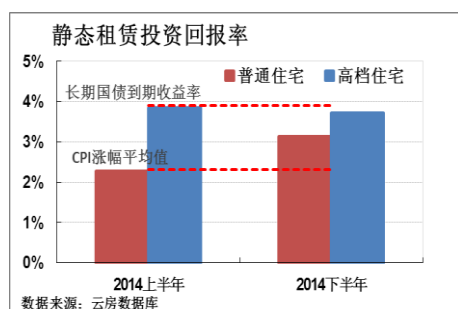
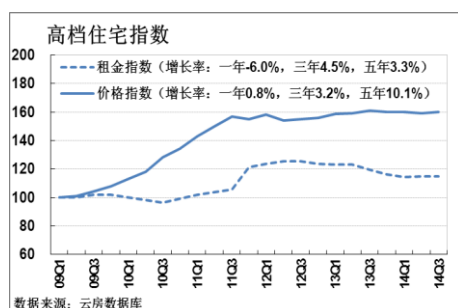
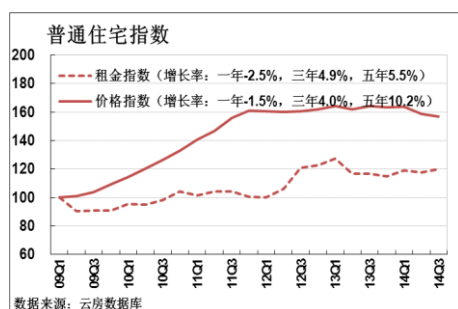


● 当期住宅回报较高，未来市场将稳定发展

住宅市场整体概况

沈阳房地产市场 2009 年后快速发展，成交量价齐升。2010 年沈阳地铁开通，楼市进入地铁时代，房价稳步增长。2011 年，沈阳出台“限购令”，受政策收紧影响，市场观望氛围较重，价格增幅减缓。2012 年受整体市场大势影响，供应量下滑。2013 年，市场明显回暖，销量攀升。2014 年，在整体市场库存压力较大的背景下，住宅价格涨幅收窄甚至出现下降。

由于沈阳住宅市场新增供应较多，未来市场库存压力持续增大，需求稳定，同时受政策影响，投机性需求得到一定的控制，预计未来市场价格稳定。



住宅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 |
| 普通住宅 | 3.1% | 7.0% | 12.9% | 6.7% |
| 高档住宅 | 3.7% | 7.6% | 13.9% | 8.2% |

➤ **静态租赁模式：**2014 下半年沈阳普通住宅市场静态租赁回报率上升至 3.1%，高档住宅回报率保持平稳。与其他城市相比，沈阳静态租金回报处于较高水平。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金的动态增长，沈阳住宅市场回报率达到 7%-8%。近年来房地产市场的快速开发，带动了租金的上涨，市场整体长期租赁回报良好。

➤ **5 年租赁后转售模式：**2014 下半年，随着住宅价格的回落，沈阳普通住宅市场租赁后转售回报率约 12%，但仍然接近房地产上市公司净资产收益率，收益水平较高。但目前沈阳住宅市场整体处于供大于求的水平，预计未来房价稳定，未来转售回报率约 8%左右。