

## ● 住宅市场平稳，投资前景良好

### 住宅市场整体概况

近年来，苏州房地产市场总体平稳上升。其中，2009 年，在国家宽松的政策环境下，市场快速发展，之后总体平稳；2010 年至 2011 年，受“4.15 新政”影响，楼市低迷，供应大于需求存量房严重积压；2012 年开发商推盘速度加快，新增供应增加，刚需大量释放，成交均价稳中上升；到 2013 年的苏州住宅市场，年初市场旺盛，年中需求趋缓，到年末呈现翘尾现象；2014 年初苏州房价依然坚挺，甚至有点小涨，之后随着市场的调整，价格开始出现下滑。

由于苏州市经济实力为全国地级市之首，城市环境维护较好，整体投资环境好，投资者、开发商看好当地住宅市场。住宅新增供应较多，且大部分为中心户型，同时受稳定的政策影响，预计未来苏州住宅市场总体呈现继续平稳，小幅上升态势。

### 住宅市场投资回报率及预测

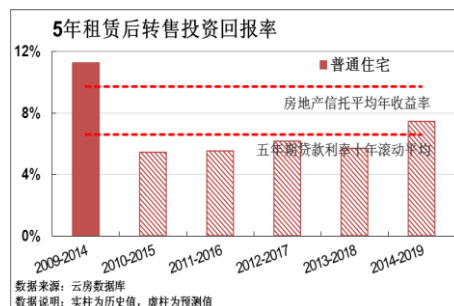
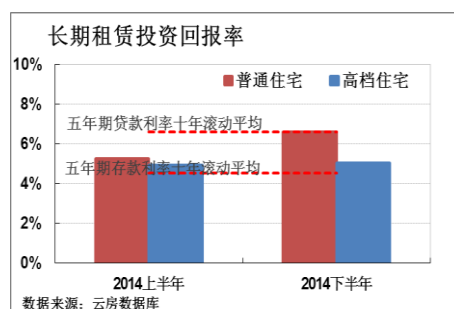
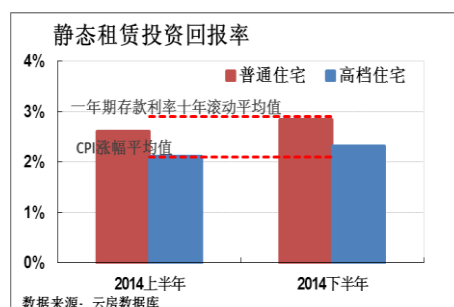
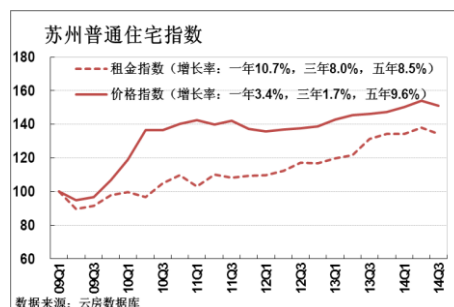
#### 2014 下半年投资回报率平均值

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	2.8%	6.6%	11.3%	7.5%
高档住宅	2.3%	5.0%	——	——

➤ **静态租赁模式：**苏州普通住宅静态租赁回报率为 2.8%，高档住宅静态租赁回报率仅 2.3%，回报率水平均低于一年期存款利率，仅略高于 CPI 涨幅，静态租金回报不高。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金增长后，苏州的长期租赁回报率约 5%，高于五年期存款利率。受历史租金平稳发展影响，苏州住宅市场长期租赁回报率相对不错。

➤ **5 年租赁后转售模式：**苏州普通住宅市场总体较为平稳，转售回报率相对合理。2009-2014 年租赁后转售回报率约 11%，受当地经济、环境等良好因素影响，当地房地产投资前景较好。未来市场投资回报率仍能达到 8%左右。



## ● 租金涨幅有限，租金回报一般

### 写字楼市场整体概况

2009 年以来，苏州写字楼市场总体发展平稳，写字楼供应量持续增加。同时，随着第三产业的不断发展，市场对写字楼的需求有所增加。其中，2011 年以前，苏州写字楼市场高端项目不多，在 2012 年，政府积极推进由“世界工厂”向“世界办公室”转型，苏州写字楼市场开始走向高端化。但受写字楼市场开发过快影响，苏州写字楼市场虽然需求旺盛，但总体供大于求。2014 年，在金融、保险等行业的带动下，苏州写字楼租金上涨。

就目前苏州写字楼市场而言，总体较为平稳，但市场潜在供应较大。相比一线城市，苏州写字楼市场需求有限，预计未来租金上涨有限。

### 写字楼市场投资回报率及预测

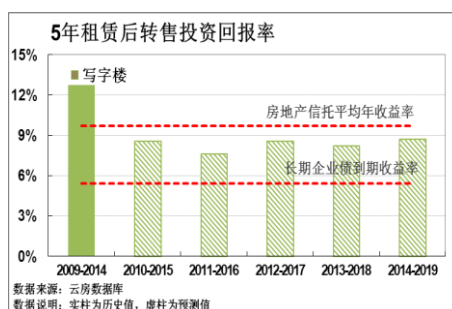
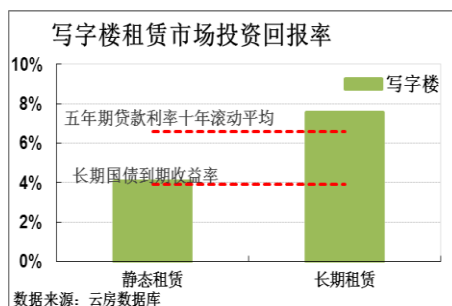
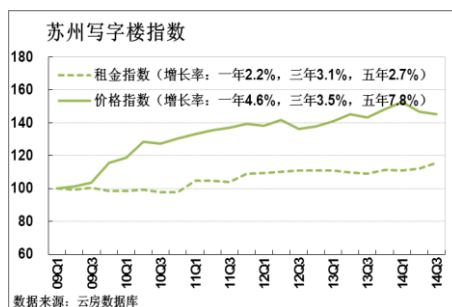
#### 2014 下半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年租赁后转售	
			2009-2014	2014-2019
写字楼	4.1%	7.6%	12.7%	8.7%

➤ **静态租赁模式：**2014 下半年苏州写字楼静态租赁回报率为 4.1%，高于长期国债到期收益率。受上半年写字楼需求增加影响，苏州写字楼租金有所上涨，使得静态回报率相对不错。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金的动态增长后，长期租赁回报率为 7.6%，租金回报低于其他城市。近年来，苏州写字楼快速发展，使得市场潜在供应较大，长期来看，租金上涨幅度不大，长期租金回报一般。

➤ **5 年租赁后转售模式：**2009-2014 年苏州写字楼 5 年租赁后转售回报率为 12.7%，回报率较高。未来随着市场供应的增加，市场价格上涨将放缓，未来转售回报率约 8%左右。



## ● 商铺市场总体平稳发展，租金回报合理

### 商铺市场整体概况

从近五年苏州商铺的发展来看，总体平稳上升。其中，2010年，住宅市场受多重政策打压，投资者转向了商业市场，商铺市场整体走高；2011年，商铺市场依旧需求旺盛，但与上一年相比增幅有所回落；2012上半年，政府出台各项政策，市场处于观望状态，下半年大量项目入市，投资者看好市场，商铺价格走高；2013年，受交通轨道的影响，商业项目成交量稳步上升；2014上半年，苏州商铺市场总体发展平稳，但受郊区项目入市影响，整体租金出现下滑。

未来一段时间内，苏州多个商铺项目将在郊区供应，预计将拉低全市整体租金，因此，预计未来苏州商铺项目租金涨幅不会很大。

### 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	3.9%	7.2%	11.4%	8.8%

➤ **静态租赁模式：**2014 年下半年，苏州商铺市场静态租赁回报率为 3.9%，相当于长期国债到期收益率，租金回报合理。

➤ **长期租赁模式：**近年来，苏州商铺市场发展平稳，但受到市场供应郊区化的影响，预计未来租金涨幅有限。考虑租金增长户，苏州长期租赁回报率为 7.2%，高于五年期贷款利率，总体租金回报良好。

➤ **5 年租赁后转售模式：**苏州商铺市场 2009-2014 年 5 年租赁后转售回报率为 11.4%，回报理想。但考虑到近年来市场投资氛围较为浓厚，预计未来价格涨幅会有所收窄，在市场的平稳发展下，未来市场的租赁后转售回报率将保持在 8%-9%左右。

