

● 住宅去投资化显现，回报率降低

住宅市场整体概况

广州楼市自 2004 年以来开始进入上行通道,住宅市场涨幅较大,且普通住宅的增长率大于高档住宅。其中,2007 年,受投资客推动及供应量骤减影响,广州楼市变化较大,尤其下半年地价、房价成倍飙升;2008 年,受政策影响,市场观望气氛加重,住宅市场成交低迷,楼价回落;2009-2010 年,市场回暖,租金、价格上升;2011 年下半年,住宅市场受限购政策影响,价格回落,但强劲的需求促使市场在短期内回暖;到 2013 年,虽政策收紧,但总体平稳,价格整体上升,到年末“穗六条”出台,市场观望,价格有所回落。

预期在政府对市场的调控力度加强、“限贷限购”政策继续阻止投资需求的入市、刚性需求难以持续推动楼市不断走高的背景下,未来住宅市场价格不会大幅上升,将实现平稳发展。

住宅市场投资回报率及预测

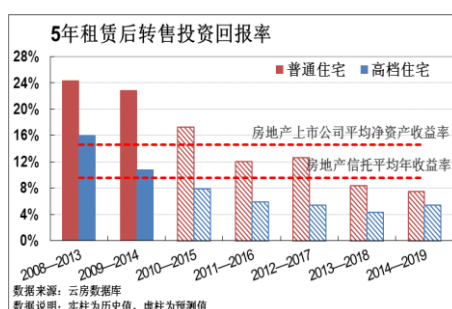
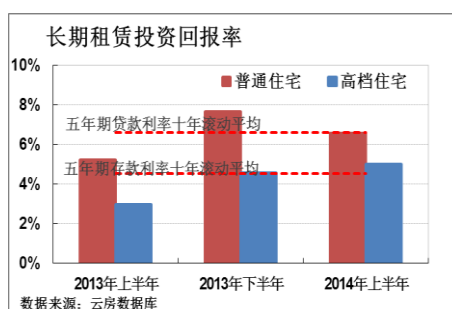
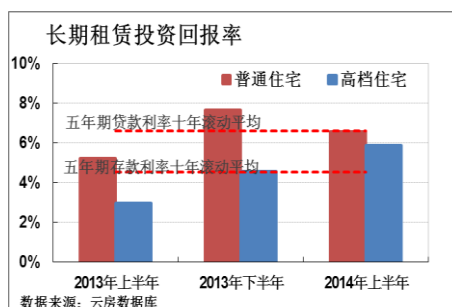
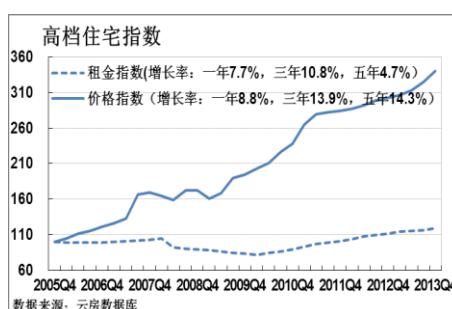
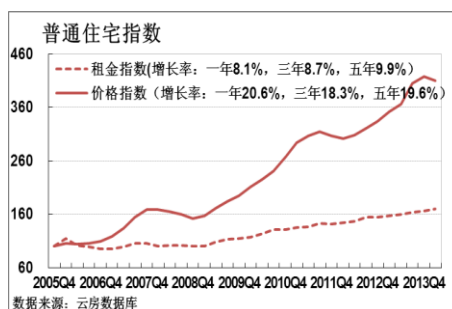
2014 上半年投资回报率平均值

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	2.1%	6.6%	22.9%	7.5%
高档住宅	1.9%	5.9%	10.8%	5.4%

➤ **静态租赁模式:** 广州住宅市场静态租赁回报率为 2% 左右,低于 CPI 涨幅,说明当期广州住宅租金水平不高,且高档住宅回报率略低于普通住宅。

➤ **长期租赁模式:** 考虑租金的动态增长后,广州住宅市场回报率为 5%-6% 左右,与五年期存、贷款利率相当,动态租金回报较为合理。高档住宅由于租金涨幅不高,动态租金回报略低于普通住宅。

➤ **5 年租赁后转售模式:** 考虑在房产增值回报,近年来由于房价的大幅上升,普通住宅回报率超过 20%,房产增值回报较高。高档住宅租金价格涨幅低于普通住宅,回报率仍高于房地产信托收益率。受政府“加快中低价位的商品住房供应,控制高端商品住房供应”的政策影响,预计未来住宅市场投资需求受到抑制,2014-2019 年回报率将在 7% 左右。



● 写字楼市场整体发展平稳，收益水平良好

写字楼市场整体概况

2003-2006 年广州甲级写字楼市场处于供需相对平衡状态；2007 年，广州甲级写字楼供应激增，市场短期内呈现出供大于求的局面；2007 年及 2008 上半年都保持较大的吸纳量，但仍难以消化所有新增供应，广州甲级写字楼市场呈现供大于求的情况；2008 年三季度，受国际经济形势的影响，租户承租能力下降，自四季度起广州甲级写字楼租金首季度下跌；2009 年后，写字楼市场逐步回暖，经济的回升加上租赁需求的活跃，写字楼市场整体供不应求。

展望未来，市场的供求关系或将回归合理水平，广州甲级写字楼的租金、价格水平将出现稳中有升的趋势。

写字楼市场投资回报率及预测

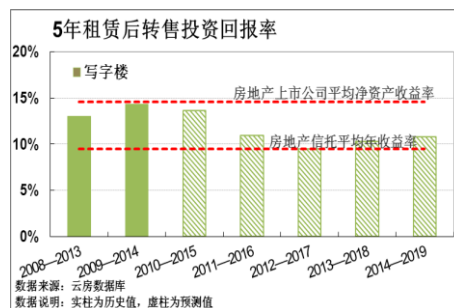
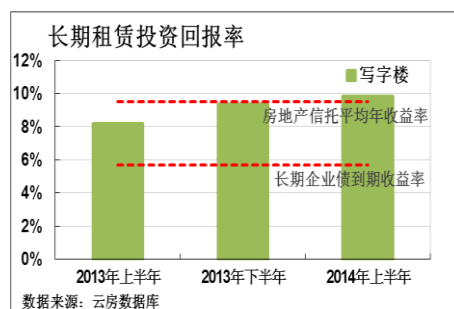
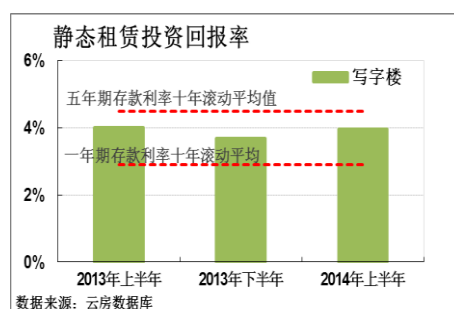
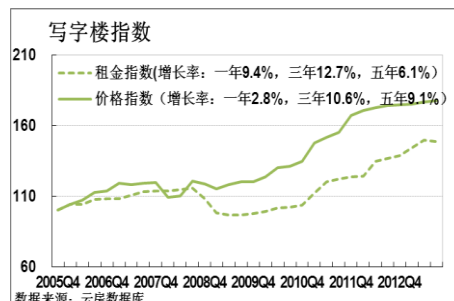
2014 上半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年持有后转售	
			2009-2014	2014-2019
写字楼	4.0%	9.8%	14.3%	10.8%

➤ **静态租赁模式：**广州写字楼静态租赁回报率总体平稳约 4%，反映当期租金水平不高。目前静态租金回报略高于一年期存款利率，但低于五年存款利率。说明在不考虑租金增长时，广州写字不是很长租。

➤ **长期租赁模式：**广州写字楼长期租赁回报率约 8%-10%，与房地产信托平均年收益率水平相当。受供应量充裕、需求稳定的影响，在考虑租金的平稳上升因素后，写字楼长期租赁回报率明显高于静态收益水平，长期租赁回报较高。

➤ **5 年租赁后转售模式：**广州写字楼目前 5 年租赁后转售回报率约 15%，收益水平较高，相当于房地产上市公司净资产收益率水平。由于国内企业持续活跃，广州写字楼市场整体需求平稳，未来广州写字楼转售收益略有下降，但仍能达到 10%左右的水平。



● 商铺中长期投资回报良好

商铺市场整体概况

近年来,广州商铺市场状况和北京、上海一样,租赁市场相对平稳,整体呈上升趋势,波动不大,近五年的年均增幅约5%。而受良好的商务氛围影响,广州买卖市场整体价格上升幅度较大,同时受经济周期影响,波动较大,近五年的年均增幅达20%。近1年以来,经济发展增速减缓和零售消费的减弱给广州整体零售物业市场带来一定的消极影响,全市优质购物中心的租金有所下滑。

随着电子商务、网络购物等新型消费业态的快速发展将波及多个零售业态品牌的扩张,并为实体零售物业带来负面影响。因此,预计未来广州零售物业市场租赁市场整体上将保持平稳,新兴商圈新增项目的招商将面临一定的压力。

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	4.7%	7.3%	17.7%	8.9%

➤ **静态租赁模式:** 广州商铺静态租赁回报率约 5%, 租金回报合理。受当地商务氛围影响, 租金、价格水平较高, 静态租赁回报率良好, 商铺市场受投资者的青睐。

➤ **长期租赁模式:** 广州商铺长期租赁回报率约 7%-9%, 租金回报率高于五年期贷款利率。但 2014 上半年受商铺市场供应增加和电商市场扩张的影响, 租金增长趋缓, 回报率较 2013 年略有所下降。

➤ **5 年租赁后转售模式:** 广州商铺 2009-2014 年 5 年租赁后转售回报率约 18%, 高于房地产开发回报, 反映了这一段时间内广州商铺市场价值的大幅上升。而未来随着市场的调控, 供应的增加, 商铺价格将会逐步平稳, 2014-2019 年转售回报率将为 9%左右, 接近房地产信托平均收益率。

