

● 写字楼发展较快，回报率良好

写字楼市场整体概况

2009 年以后，在宏观经济复苏、通货膨胀及人民币升值的大背景下，西安写字楼市场开始进入快速发展期。2010 年市场供需一起上涨，随着住宅“限购”政策的全面推进，投资者目光逐渐从住宅市场转向商业地产市场，促使 2011 年写字楼市场加速量价齐升。写字楼租金方面略有上升，从租金指数来看，市场长期维持在饱和状态。进入 2012 年因写字楼市场空置率达到 15%-16%，“以价换量”使写字楼价格下降明显。

随着西安城市进一步改造和地铁的建成，办公房地产越来越聚集，整体品质也将有明显提升。预计未来几年，写字楼价格和租金将稳步增长。

写字楼市场投资回报率及预测

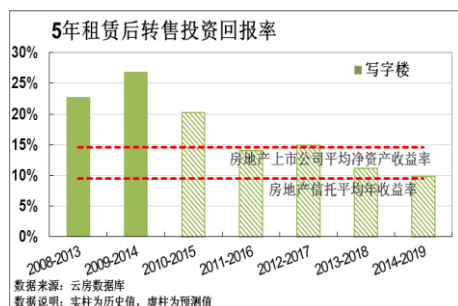
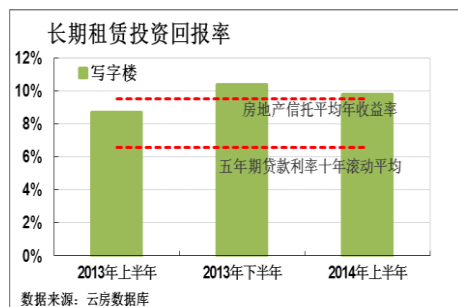
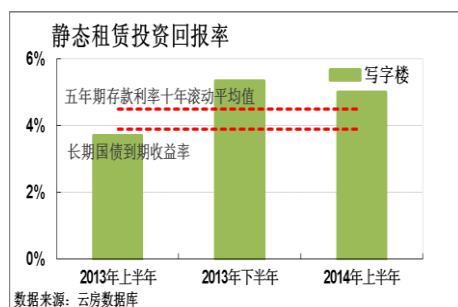
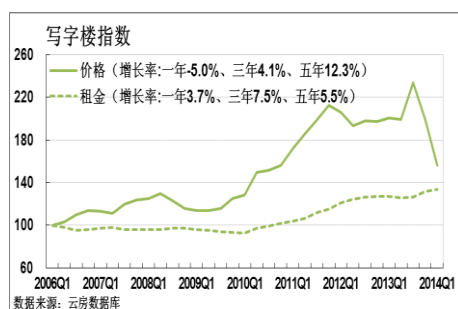
2014 上半年投资回报率平均值

| 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 | 5.0% | 9.8% | 26.8% | 9.9% |

➤ **静态租赁模式：**西安写字楼静态租赁投资回报率整体处于较高水平，2014 年上半年回报率大于五年存款利率十年滚动平均值和长期国债到期收益率。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 上半年西安写字楼长期租赁投资回报率处于一个比较稳定的高回报水平，近几期回报率均大于房地产信托平均年收益率和五年期贷款利率十年滚动平均值。

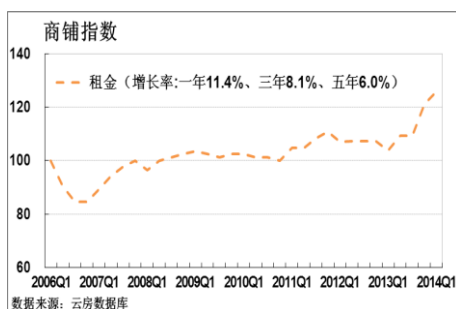
➤ **5 年租赁后转售模式：**近几年西安写字楼 5 年租赁后转售投资回报率处于较高的水平，高过房地产上市公司平均净资产收益率，未来将低于上市公司收益率，但仍高于房地产信托平均年收益率。



● 商铺市场租赁和转售回报均较好

商铺市场整体概况

近年来西安商铺市场呈现阶段性发展趋势。2007-2012年，商铺租金基本保持稳定，2013年年中开始商铺租金呈持续上涨趋势。随着西安城市化进程的加快，以及地铁各个线路的陆续开工和营业，未来中心商铺和近郊商铺市场有很大的发展空间，投资潜力较大。



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 | 4.4% | 10.1% | — | 11.4% |

➤ **静态租赁模式:** 2013-2014 年西安商铺静态租赁回报率高于 4%。静态租赁回报率均高于五年存款利率十年滚动平均值，均低于五年贷款利率十年滚动平均值，回报良好。

➤ **长期租赁模式:** 考虑租金的动态增长后，2014 上半年商铺市场回报率约 10%，高于房地产信托收益率。

➤ **5 年租赁后转售模式:** 2009-2014 年租赁后转售回报率高于 10%，高于房地产信托平均年化收益率。

