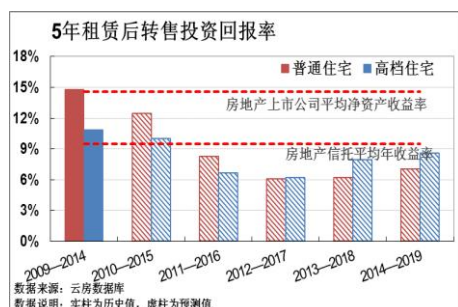
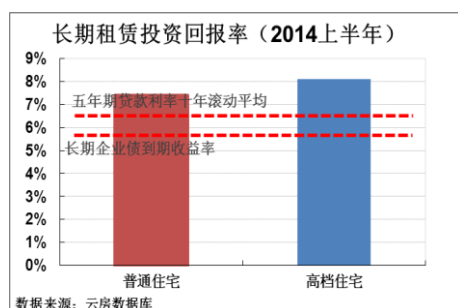
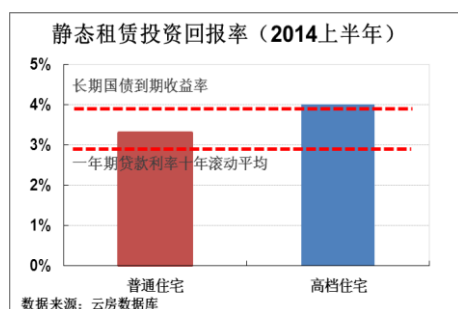
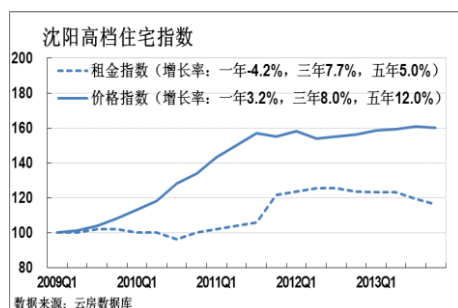
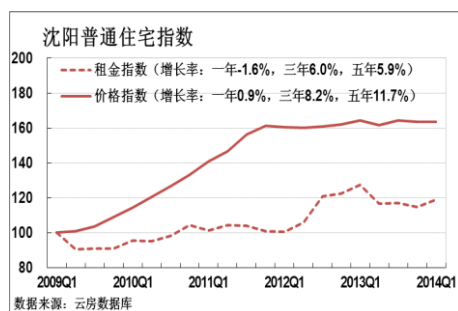


● 当期住宅回报较高，未来市场将稳定发展

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，住宅市场一直处于供大于求的状态，虽市场明显回暖，销量攀升，但库存压力较大，价格涨幅不大。

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 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	3.3%	7.4%	14.8%	7.0%
高档住宅	4.0%	8.1%	10.9%	8.6%

➤ **静态租赁模式：**2014 上半年沈阳住宅市场静态租赁回报率约 3%—4%，高档住宅回报率相对合理，但总体静态租金水平不高。

➤ **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始，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：**2009—2014 年沈阳普通住宅市场租赁后转售回报率约 15%，相当于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。