

## ● 住宅市场总体平稳，回报率相对合理

### 住宅市场整体概况

近年来，无锡住宅市场发展总体平稳。随着经济的回暖，2009 年市场快速发展，到 2009 年底政策收紧，供应量较低，价格稳步上升；2010 年在经过短暂的调整后，价格大幅上升。2011 年，新增供应充足，虽然成交低迷，但高昂的土地成本使得房价下降空间不大；2012 年新增供应量达历年最低点；2013 年土地市场开始回暖，住宅市场供应充足，住宅市场呈平稳运行态势；2014 年，受整体市场低迷影响，房企降价促销，价格有所回落。

受市场不确定因素影响，开发商投资拿地趋于谨慎。预计短期内，无锡住宅市场总体平稳发展。

### 住宅市场投资回报率及预测

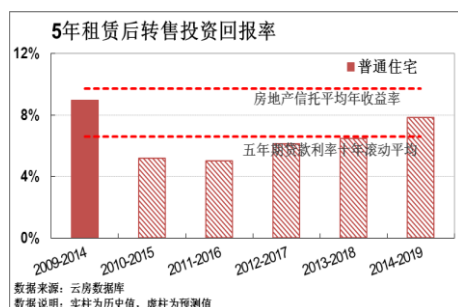
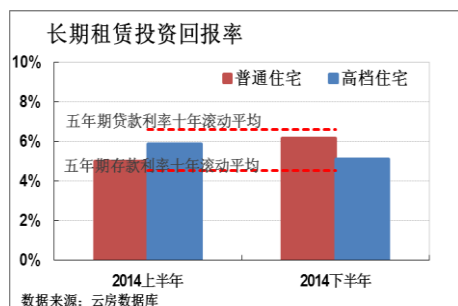
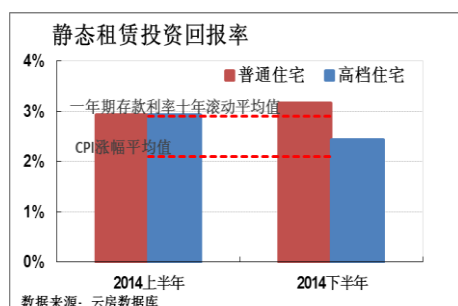
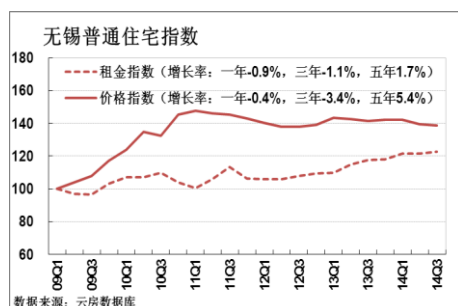
2014 年下半年投资回报率平均值

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	3.2%	6.1%	9.0%	7.8%
高档住宅	2.4%	5.1%	——	——

➤ **静态租赁模式：**无锡住宅市场静态租赁回报率约 3%，相当于一年期存款利率水平。虽然住宅市场投资回报率不高，与其他城市相比，静态租金回报相对处于较高水平。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金动态增长，住宅长期租赁回报率约 5%-6%。无锡住宅长期租赁回报率高于五年期存款利率，由于无锡整体市场发展相对平稳，预计未来回报率水平也相对稳定。

➤ **5 年租赁后转售模式：**无锡住宅市场历史 5 年租赁后转售回报率约 9%，随着市场的不断发展，供应量与需求量都将增加，市场总体平稳发展，回报率也相对稳定，不会大幅波动，总体回报率水平在 7%-8% 之间。



## ● 写字楼发展较快，回报率良好

### 写字楼市场整体概况

无锡市写字楼市场从 2004 年开始，新增供应大规模增长，并于 2009 年达到最高点，以出租为主的经营模式逐渐减少。从历年发展来看，2008 年以前，无锡写字楼市场一直保持供大于求的态势。2009-2010 年，写字楼市场销售火爆，市场呈现供求两旺的态势，价格一路上扬。2011-2012 年，受实体经济不景气的影响，无锡写字楼市场遇冷。2013 年，无锡市商业地产整体不乐观，写字楼库存量居高不下，销售价格出现下滑。2014 年上半年，受整体市场低迷的影响，无锡市写字楼价格和租金上涨动力不足。

随着国内地产公司经营模式的转变，无锡第三产业的发展，虽然这些政策短期内对写字楼市场走出低迷帮助有限，但为其长时间的发展提供了动力。预计无锡写字楼市场短期内低迷，未来发展稳固。

### 写字楼市场投资回报率及预测

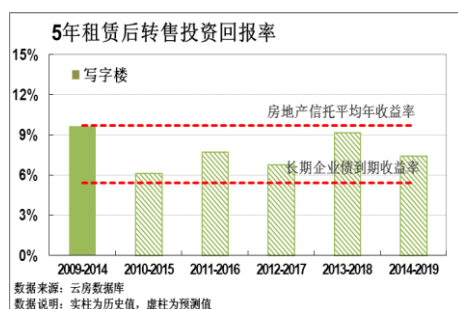
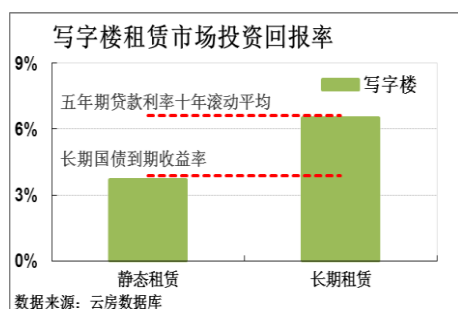
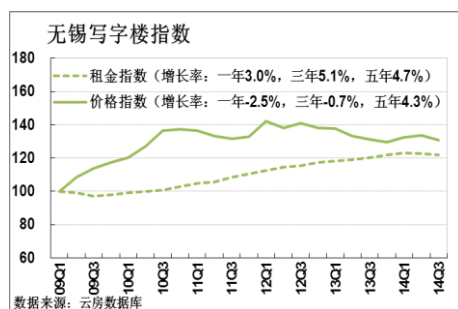
#### 2014 下半年投资回报率平均值

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	3.7%	6.5%	9.6%	7.4%

➤ **静态租赁模式：**2014 下半年无锡写字楼静态租赁投资回报率为 3.7%，接近长期国债到期收益率。无锡写字楼静态租金回报不高，但仍处于相对合理的范围。

➤ **长期租赁模式：**在租金增长模式下，无锡写字楼租金回报率上升至 6.5%，接近五年期贷款利率水平。未来无锡写字楼将迎来供应高峰，而需求增长稳定，租金上涨空间有限，与其他城市相比，长期租赁回报率不高。

➤ **5 年租赁后转售模式：**无锡写字楼 2009-2014 年租赁后转售回报率为 9.6%。近年来，无锡写字楼市场规模总体稳定，转售回报率接近房地产信托平均年收益率。预计未来无锡写字楼回报率波动不大。



## ● 短期内回报下降，长期内回报平稳

### 商铺市场整体概况

随着无锡城市化进程的发展，从 2009 年开始，无锡市商铺市场进入快速发展阶段。2009-2010 年，相对于租金平稳上升的租赁市场，买卖市场快速发展，价格快速走高；2011 年，限购政策出台，不受政策压制的商铺产品成为开发热点，商铺市场火热；由于 2011 年大量供应，2012 年，开发商谨慎推新，成交量有所下滑，价格也随之下滑；2013 年，由于核心商圈正在调整，无锡商铺市场价格缓慢上涨；2014 年至今，受经济及整体市场低迷的影响，无锡商铺市场震荡下行，价格有走低趋势。

在经济下行压力较大的形势下，预计无锡市商铺市场新增供应节奏有所放缓，价格方面将会逐渐趋稳。

### 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	4.1%	7.9%	10.4%	9.3%

➤ **静态租赁模式：**无锡商铺市场静态租金回报率为 4.1%，租金回报不错，高于长期国债到期收益。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金的动态增长后，2014 下半年无锡商铺市场回报率为 7.9%。未来市场长期租赁回报，受租金影响较大，短期内受经济增速减缓影响，租金承受下行压力，长期来看总体租金将平稳回升。

➤ **5 年租赁后转售模式：**2009-2014 年租赁后转售回报率为 10.4%，高于房地产信托平均年化收益率。2014 年，受经济影响，商铺价格下行，但在新增供应有限的背景下，未来商铺价格有望回升，2014-2019 年租赁后转售回报率在 8%-10%之间。

