

● 长期租赁及转售回报较好

住宅市场整体概况

从近年来租金价格走势来看，武汉住宅市场总体水平波动上升。

自 2009 年开始全面旧城改造，城中村的集中拆迁催生了大量的刚性需求，住宅价格走高。2010 年受 09 年市场旺销的影响，住宅供应加大，由于一线城市限购，外来客户的到来填补了市场需求，呈现供需两旺局面。2011 年因全国房地产调控，价格保持平稳，2012 年市场整体呈现价稳量升的特点，刚需的积累释放，加上市场房租上涨的传导效应，成交量持续高位运行。2013 年受旺盛的需求和土地市场推动，量价齐升，年底政策收紧，调控趋严。

进入 2014 年因投机性需求的萎缩，房价有所下滑。

住宅市场投资回报率及预测

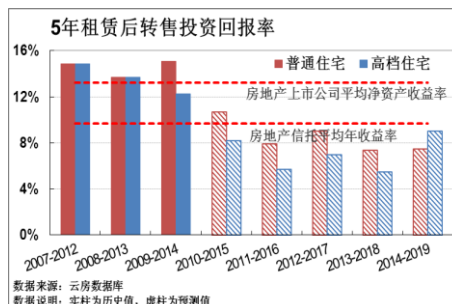
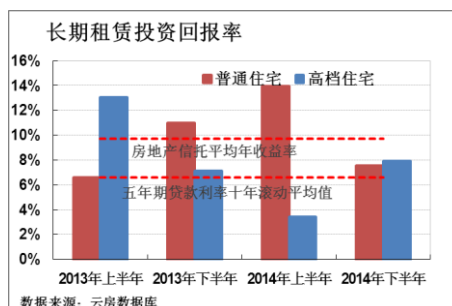
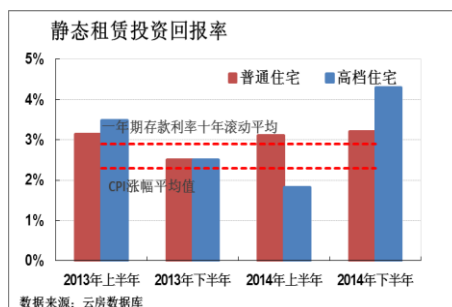
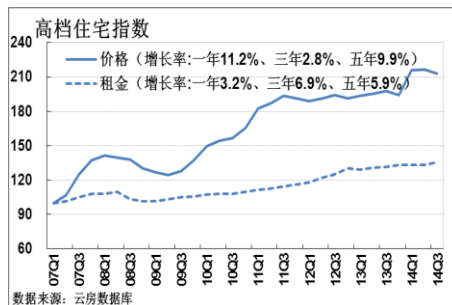
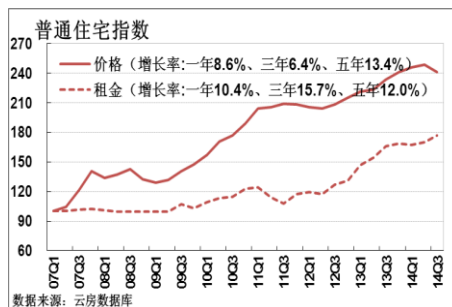
2014 年下半年投资回报率平均值

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%	7.5%	15.1%	7.4%
高档住宅	4.3%	7.9%	12.3%	9.0%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年武汉住宅市场静态租赁回报率在 2.5%上下浮动。其中 2014 年下半年高档住宅数据偏高，甚至高于一年期存款利率十年滚动平均值，说明目前投资武汉高档住宅的年租金收益高于一年存款的利息收益。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年武汉住宅长期租赁投资回报率差异不大。因考虑租金增长之后，普通住宅租金涨幅明显大于高档住宅，所以在静态租赁差异较大的前提下，普通住宅回报率与高档住宅差异较小。

➤ **5 年租赁后转售模式：**考虑租金收益和转售增值收益后，武汉市普通住宅回报率整体大于高档住宅，且未来回报率总体呈下降趋势。右图显示，历史回报率数据均大于房地产信托年化收益率，而未来住宅回报率大部分低于信托年化收益率。



● 长期租赁及转售回报较好

写字楼市场整体概况

近十年来，武汉整体写字楼市场发展突飞猛进。自 2005 年起，武汉甲级写字楼进入快速发展阶段，因供不应求价格上涨趋势明显。2008 年因宏观经济危机，市场形势受到一定影响。2010 年受楼市调控的影响，写字楼迎来发展机遇，需求呈现增长态势，价格不断攀升至新高水平，至 2013 年武汉市写字楼市场呈现供销两旺的态势。租金方面，2003 年租金开始平稳小幅增长，自 2010 年起，租金涨幅明显提升。

2014 年下半年，随着越来越多的实力企业的入驻，写字楼市场需求旺盛，同时高品质写字楼供应量逐步增加，竞争日益加剧。预计未来写字楼售价仍会稳步上涨，而供应增加对租户意味着可选择对象范围扩大，租金将趋于平缓。

写字楼市场投资回报率及预测

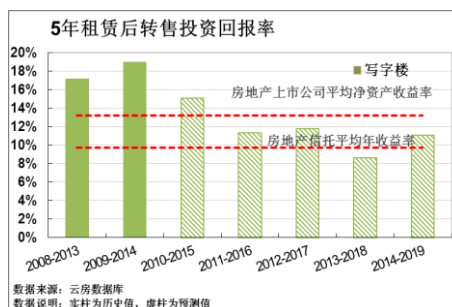
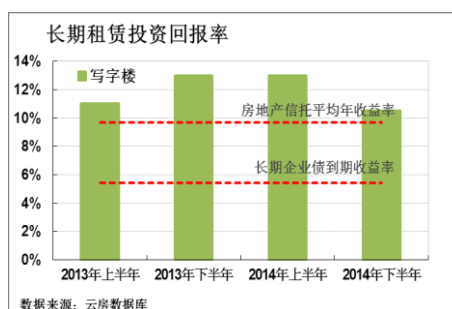
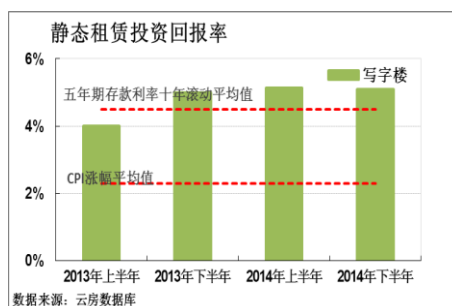
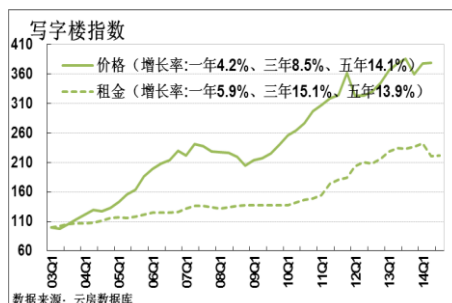
2014 年下半年投资回报 平均值

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	5.1%	10.5%	19.0%	11.1%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年武汉写字楼静态租赁回报率约 4.5%，静态租金回报率明显高于 CPI 涨幅平均值，略高于五年存款，写字楼租金收益相对合理。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年武汉写字楼长期租赁回报率总体较高，高于房地产信托平均收益率。

➤ **5 年租赁后转售模式：**近年来武汉写字楼 5 年租赁后转售回报率约 19%，高于房地产上市公司平均净资产收益率。未来整体降低，但仍然处于较高水平，整体均高于房地产信托平均年化收益率。



● 未来转售回报可观

商铺市场整体概况

武汉市 2012 年商铺成交主要集中于二环外区域，随着政府极力扩建城市外圈，商业中心区已不仅仅局限于中心城区。日益完善的轨道交通网络为沿线商圈租金上涨带来动力，2013 年商铺租赁市场表现平稳，年均增幅约 10%。目前随着光谷、街道口、中南、江汉路、武广五大商圈的发展，已形成新兴商业区，目前正处于快速发展期。

2014 年下半年将有大量新增供应入市，市场空置率或持续升高，因下半年地铁四号线二期工程将于年底建成试运营，预计租金水平在零售品牌推动下平稳上升。

商铺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
商铺	5.3%	6.7%	22.3%	13.9%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年武汉商铺市场静态租赁回报率变化较大，约 2%-5%，租金回报整体较高，但仍低于五年期贷款利率十年滚动平均值。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年商铺市场长期租赁回报率呈现下滑趋势，去年大于房地产信托平均年化收益率，2014 年的长期租赁回报率则处于长期企业债收益率的水平上下。

➤ **5 年租赁后转售模式：**武汉市商铺 2014-2019 年 5 年租赁后转售回报率约 22.3%，2014-2019 年 5 年租赁后转售回报率约 13.9%，均高于房地产上市公司平均净资产收益率。

