

● 住宅涨幅有限，市场回报稳定

住宅市场整体概况

近年来，房地产市场的快速开发，深圳住宅市场火热度不减，深圳市住宅市场租金、价格整体呈上升趋势。2007 年，受市场供应紧张，供应结构不合理的影响，房价大幅上涨；2011 年，受“新国八条”等调控政策的影响，住宅市场扭转了大幅上涨的局面；2012 年后，随着经济的好转，住宅市场恢复了供需两旺的局面；到 2013 年四季度，深圳市政府落实房地产调控政策出台“深八条”，对房地产信贷等做出了调整，市场投资需求受到一定的挤压。2014 年，市场观望情绪浓，房价也大受影响。

作为一线城市，深圳住房需求旺盛、土地供应紧缺等一定程度上支撑了房价的上涨。同时，随着房贷环境的改善，预计深圳住宅租金价格会继续小幅上升。

住宅市场投资回报率及预测

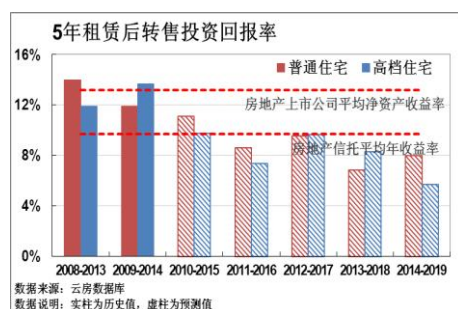
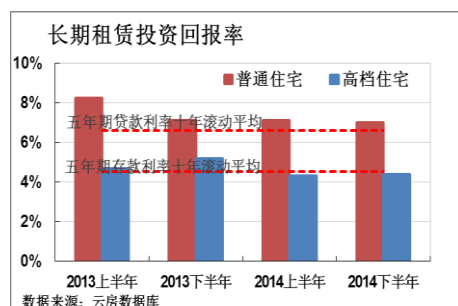
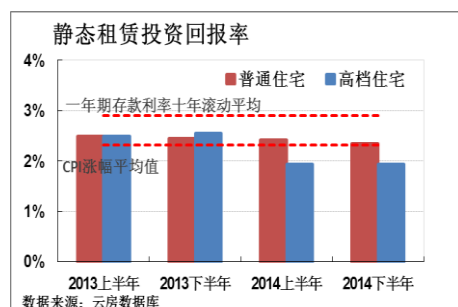
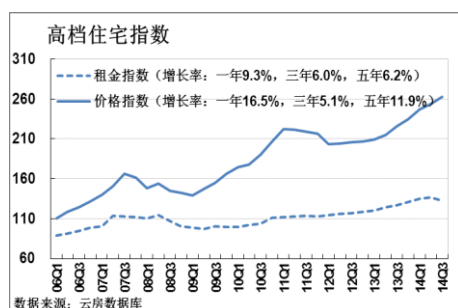
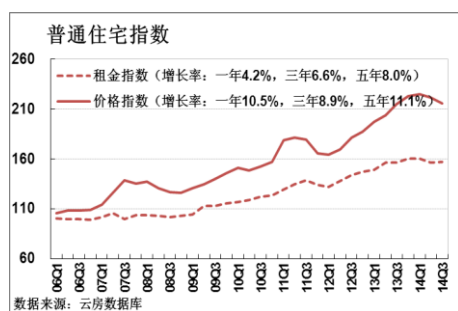
2014 年下半年投资回报率平均值

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	2.3%	7.0%	11.9%	8.0%
高档住宅	1.9%	4.6%	13.7%	5.7%

➤ **静态租赁模式：**深圳住宅市场静态租赁回报率约 2% 左右，回报率不高。2014 年住宅市场回报率总体平稳。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金动态增长，深圳普通住宅长期租赁回报率约 7%-8%，高于五年期贷款利率；高档住宅回报率约 4%-5%，接近五年期存款利率。从数据来看，深圳长期租赁回报率相对合理，总体平稳。

➤ **5 年租赁后转售模式：**目前，深圳住宅市场 5 年租赁后转售回报率高于 10%，接近房地产上市公司净资产收益率。2014 年，随着普通住宅市场价格的下滑，使得 2009-2014 年租赁后转售回报率下降。未来在政府以“稳”为基调的调控下，市场回报率将逐步合理。

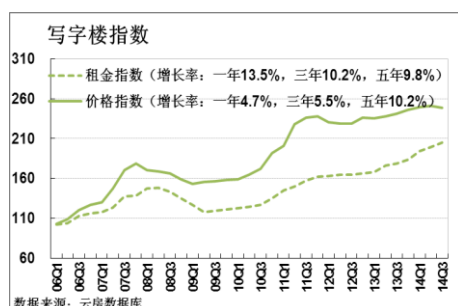


● 受政策刺激，写字楼需求上升，回报率高

写字楼市场整体概况

写字楼市场投资性较高，近年来，深圳写字楼租金、价格变化趋势保持一致，除 2008 年和 2012 年市场出现了下滑外，整体呈上升趋势。其中，2008 年，受国内外复杂的经济环境影响，深圳写字楼市场租售价格双双呈现下降趋势；2012 年，在不乐观的内外部经济环境影响下，需求的扩张明显受到抑制。到 2013 年，受前海优惠政策和商事主体注册改革的刺激，投资者看好当地市场，深圳写字楼的需求旺盛。2014 年，政策优惠持续吸引企业进入深圳，租金持续上升。

未来几年内，随着企业数量的增加，写字楼需求持续上升，将继续带动甲级写字楼净吸纳量增加，预计甲级写字楼的租金、价格将稳中有升。



写字楼市场投资回报率及预测

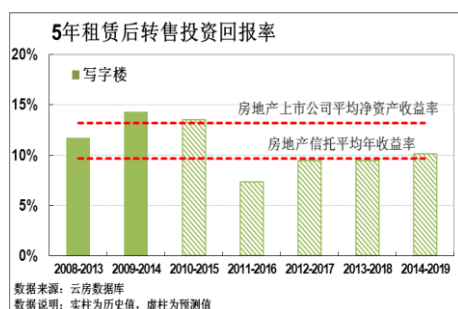
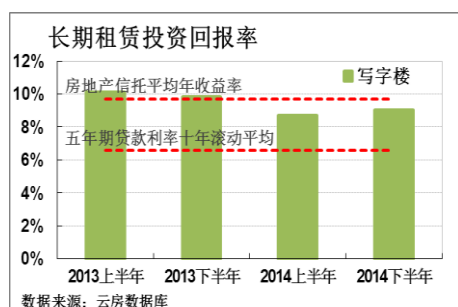
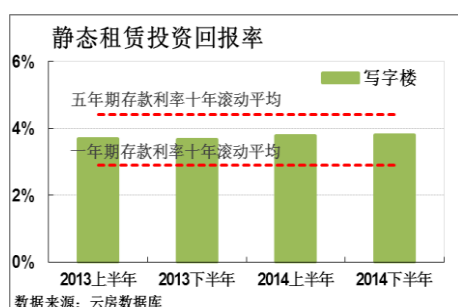
2014 下半年投资回报率平均值

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	3.8%	9.0%	14.3%	10.1%

➤ **静态租赁模式：**深圳写字楼静态租赁回报率总体稳定，2014 年下半年，静态租赁回报率为 3.8%，静态租金回报水平不高。说明依靠当期租金水平回收购入成本，收益水平较低。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金增长的动态变化，写字楼长期租赁回报率约 9%左右，与房地产信托平均年收益率相当。受各种利好政策，深圳写字楼市场发展良好，长期租赁回报较高。

➤ **5 年租赁后转售模式：**深圳写字楼 2009-2014 年租赁后转售回报率为 14.3%，回报率高于房地产上市公司平均净资产收益。由于深圳写字楼市场总体的稳定发展，投资市场氛围良好，未来 5 年租赁后转售回报率仍能达到 10%左右。



● 商铺市场发展良好，长期租赁回报良好

商铺市场整体概况

近年来，深圳商铺市场租金涨幅波动较小，处于平稳增长的状态。其中，2008年，受金融危机的影响，深圳商铺租金出现下滑的迹象；随着经济的好转，2009年商铺市场回升，租金开始平稳增长；2010年，商铺市场投资需求旺盛，推高市场租金、价格；2011年后，受经济放缓的影响，房地产市场趋缓；2013年，由于商铺市场供应加大，市场竞争激烈，租金、价格增幅进一步放缓；2014年，深圳商铺市场，总体平稳。

市核心区域商铺市场供应有限，租金将继续上升；而新兴区域购物中心供应量较大，对深圳的商铺市场的租金水平和空置率带来一定的压力。预计未来几年内，深圳商铺市场总体平稳上升。

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	3.2%	8.6%	21.1%	10.9%

➤ **静态租赁模式：**深圳商铺市场静态租赁回报率约 3% 左右，回报率较低。但受到良好消费能力的支撑，核心区域商铺租金回报上升，被投资者看好。

➤ **长期租赁模式：**2014 下半年深圳商铺市场长期租赁回报率为 8.6%，总体平稳。长期来看，市场供应量的增加或给市场租金带来一定的波动，但受整体消费能力的支撑，深圳商铺回报率平稳。

➤ **5 年租赁后转售模式：**深圳 2009-2014 年租赁后转售回报率为 21%，回报率高于房地产上市公司净资产收益。受整体房地产环境影响，预计未来价格不会大幅上涨，市场总体发展逐步趋于稳定，未来市场租赁后转售回报率约 10% 左右。

