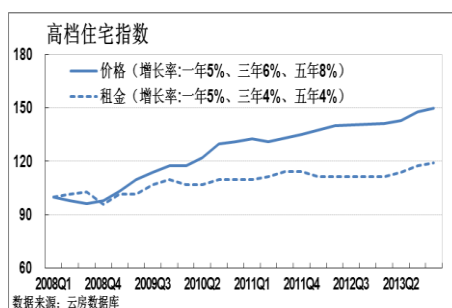
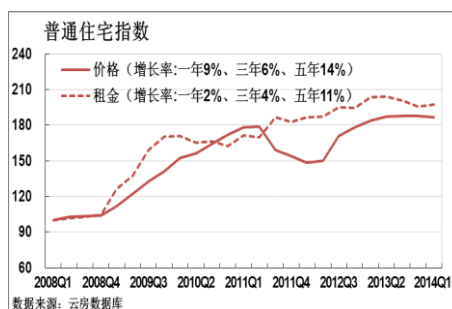


## ● 投资回报率良好，未来市场理性回归

### 住宅市场整体概况

2008 年是宏观调控适逢金融危机的一年，也是大连房地产市场最萎靡的一年，住宅市场稳中有降。2009 年上半年在经济复苏以及政府一系列刺激政策下，住宅市场全面飘红，可售量、成交量均创历史新高，价格也突破壁垒，普通住宅涨幅很大。至 2011 年年中，在政府一系列宏观调控政策影响下，普通住宅市场从高位回归，以较理性的速度增长，高档住宅则一直保持较理性的增长状态。

未来几年，大连住宅市场仍将以“稳”字为主，继续保持稳步上涨的态势，基本达到一个合理的增长速度。



### 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	3.1%	8.5%	15.3%	9.2%
高档住宅	3.6%	7.4%	12.8%	7.8%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年大连住宅市场静态租赁回报率大于 3%，略高于一年存款利率十年滚动平均值。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年大连住宅市场长期租赁投资回报率较高，接近房地产信托平均年化收益率。

**5 年租赁后转售模式：**同时考虑租金收益和转售增值的动态投资收益，大连房地产近年来持有后转售内部收益率大于 12%，市场转售回报率总体呈下降趋势。未来总体回报率水平在 8% 上下，去投资化现象明显。

