

● 住宅转售价值回报较高，未来理性回归

住宅市场整体概况

近年来，受国家政策及经济波动的影响，天津住宅市场价格总体波动上升，而租金水平一直呈平稳的态势。2006-2007年，受政策影响，住宅市场供求规模均小幅下降，价格总体平稳上升；2008年，受全球经济衰退的影响，购房者观望态势加重，市场陷入低谷；2009-2010年，受国家利好政策及宽松的货币政策刺激，天津住宅市场量价反弹；2011-2012年，受宏观政策收紧影响，市场短暂上扬后进入低潮期；2012年下半年，市场开始回暖。2014年，受蓝印政策变动影响，4、5月份市场成交量上升，但就实际市场来看，市场呈下滑趋势。

随着“京津冀一体化”规划的实施，天津迎来了新的发展机遇。然而迫于住宅价格上涨过快的压力，预计现有调控政策不会松动，天津住宅价格将成平稳上涨的趋势。

住宅市场投资回报率及预测

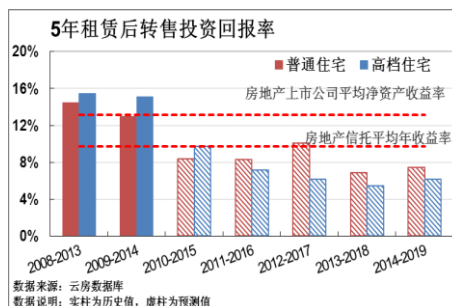
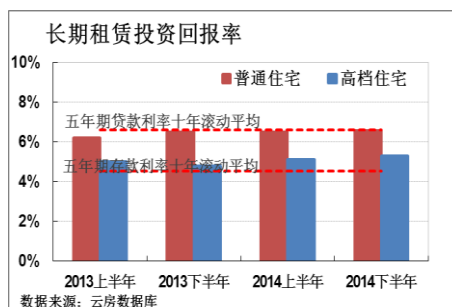
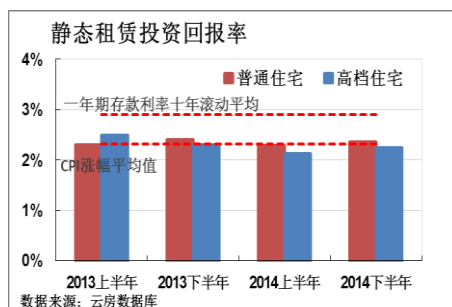
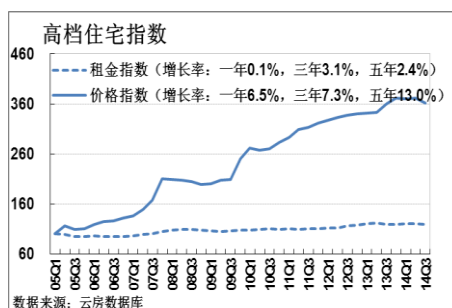
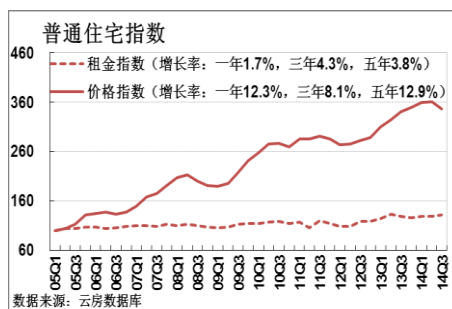
2014 下半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年租赁后转售	
			2009-2014	2014-2019
普通住宅	2.4%	6.5%	13.0%	7.5%
高档住宅	2.2%	5.3%	15.1%	6.1%

➤ **静态租赁模式：**天津住宅市场静态租赁回报率约 2%，接近 CPI 涨幅，低于一年期存款利率。说明当前天津住宅市场静态租金回报不高。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金的增长后，住宅市场长期租赁回报率有所提高，普通住宅回报率高于 6%，高档住宅回报率约为 5%。租金回报率高于五年期存款利率。

➤ **5 年租赁后转售模式：**经过近年来房地产市场的高速开发，住宅市场价格大幅上升，5 年租赁后转售回报率在 13% 左右。在未来市场平稳上升的预期下，未来市场转售回报率约 7%-8%。



● 写字楼租赁市场活跃，长期租赁回报率高

写字楼市场整体概况

自 2003 年后，伴随着天津市房地产市场的爆发式增长，天津写字楼市场进入了稳步上升的阶段。2005-2006 年，高空置率和大量的新增供应使得写字楼价格上涨压力较大；2007-2008 年，受利好政策带动及奥运会影响，写字楼市场整体向好，售价和租金一路上扬；2008 年四季度后，受金融危机的影响，天津写字楼市场曾一度呈现低迷的趋势，开发商纷纷采取各种措施，从而使得市场保持供求平衡，没有出现大幅度的震荡；2011 年下半年后，写字楼市场表现活跃，吸纳量持续上升，租金和售价整体保持平稳上升的趋势；2013 年，市场供应有限，需求旺盛，租金大幅上升。2014 年，写字楼租赁市场较为活跃态势，租金整体上升。

随着天津城市化的发展，预计未来天津写字楼将会有大量的新增供应，届时带来的竞争压力将影响租金上行，租金将出现调整。

写字楼市场投资回报率及预测

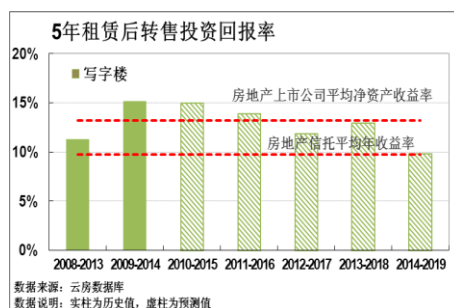
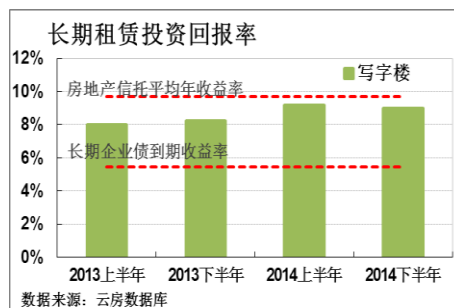
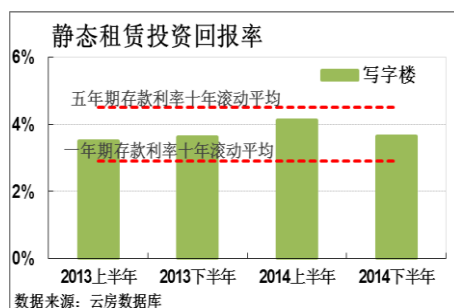
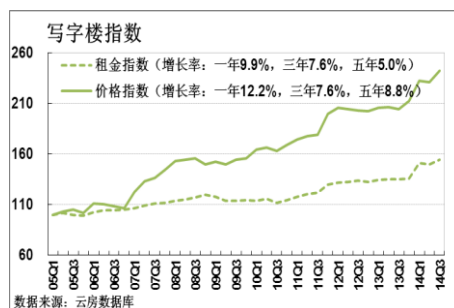
2014 年下半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年租赁后转售	
			2009-2014	2014-2019
写字楼	3.6%	9.0%	15.1%	9.8%

➤ **静态租赁模式：**2014 年下半年天津写字楼市场静态租赁回报率为 3.6%。随着写字楼供应的入市，对写字楼租金的上涨产生一定压力，回报率较上半年有所回落。

➤ **长期租赁模式：**天津写字楼长期租赁回报率约 9%，回报率较高。总体来看，天津写字楼市场需求稳定，核心区域的高档写字楼相对短缺，长期租赁的投资方式，回报相对不错。

➤ **5 年租赁后转售模式：**天津写字楼市场总体发展较为平稳，由于 2009 年，写字楼价格处于低位，使得 2009-2014 年回报率达 15%。由于市内六区供应量有限，目前供应以环城四区为主，未来市场将保持平稳态势，租赁后转售回报率约 10%左右。



● 多中心商业格局形成，未来市场发展平稳

商铺市场整体概况

2005年以来，天津商铺市场稳健发展。相对于租金平稳上升的租赁市场，买卖市场波动较大。2009年下半年，天津商铺市场基本摆脱全球金融危机的负面影响，伴随着国内及国际零售商积极扩张，在天津经济强劲发展的支撑下，天津商铺市场呈现复苏态势，进入稳定上升通道；2011年下半年，随着商铺的扎堆入市，使得商铺售价震荡下行。2014年，天津传统零售业增长放缓，多个项目向体验式商业转变，以增加对消费者的吸引。

由于天津城市化的迅速发展，天津多中心的商业格局已经形成不同区域的经营可能会出现一定的分化。同时，未来大规模的新增供应将对未来市场租金的上涨产生一定的压力。

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	3.7%	8.5%	21.8%	9.9%

➤ **静态租赁模式：**天津商铺市场静态租赁回报率约 4%，静态租金回报水平高于一年期存款，但仍低于长期国债收益率。静态租金回报水平不高。

➤ **长期租赁模式：**2014 下半年，天津商铺市场在长期租赁下回报率为 8.5%。未来市场平稳发展，租金小幅上升，考虑租金动态增长后，商铺市场回报率有所提高。

➤ **5 年租赁后转售模式：**天津商铺市场 2009-2014 年回报率高于 20%。随着城市化的不断推进，不同业态的商铺回报率将会出现分化。大量新增供应的入市，减缓了商铺租金、价格的上涨，预计未来天津商铺市场租赁后转售回报率约 8%-10%左右。

