

## ● 价格增幅放缓，市场稳健上行

### 住宅市场整体概况

2008 年重庆市房地产市场因金融危机、经济下行的影响，进入下行周期。2009 年上半年随着经济危机淡去，市场开始复苏，主要体现为有效市场需求释放带来成交量的上涨，进入 2009 年下半年，市场进入“疯狂”局面，从数据上看，高档和普通住宅的价格持续上涨。2010 年在政府调控政策对普通住宅效果甚微，因需求旺盛普通住宅市场价格持续上涨，直到 2011 年年中，因市场供大于求及贯穿全年的宏观调控、房产税及信贷压力的多重影响，市场萎缩，住宅价格进入平稳调整阶段，普通住宅直到 2013 年价格才开始回升，而高档住宅房价则一直保持平稳状态。

预计未来重庆住宅市场增幅放缓，市场将稳健上行。

### 住宅市场投资回报率及预测

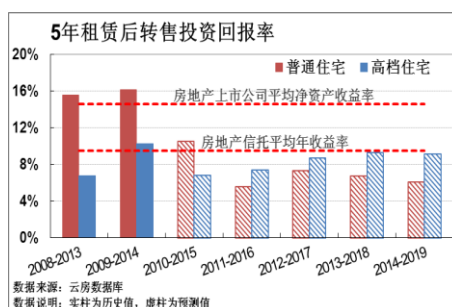
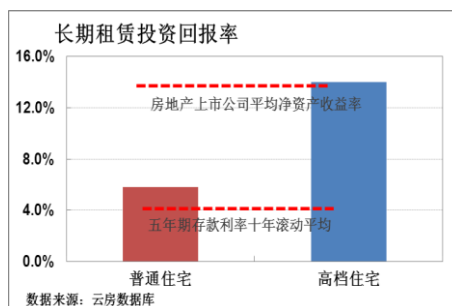
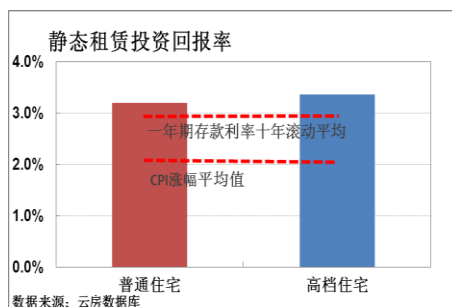
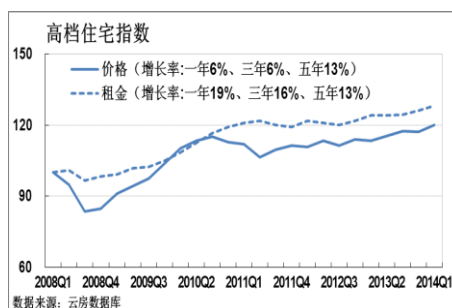
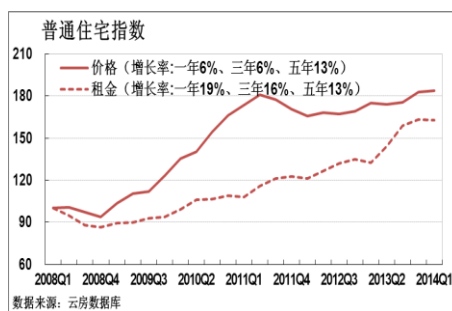
#### 2014 上半年投资回报率平均值

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	3.2%	5.8%	16.2%	6.1%
高档住宅	3.4%	1.0%	10.3%	9.2%

➤ **静态租赁模式：**2014 年上半年重庆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。其中高档住宅回报率略大于普通住宅。

➤ **长期租赁模式：**2014 年上半年重庆住宅市场长期租赁投资回报率差异较大。其中，普通住宅因租金上涨幅度远远大于普通住宅，且高档住宅租金涨幅较小，租赁回报率明显大于高档住宅。

➤ **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，重庆市房地产近年来持有后转售内部收益率总体呈下降趋势。其中，2009 年受金融危机影响，住宅价格较低，使得 2009-2014 年持有后转售回报率较高，但未来收益率总体下降，市场逐步理性回归，“去投资化”逐步显现。



## ● 写字楼投资已过黄金期，未来趋于理性

### 写字楼市场整体概况

重庆近几年写字楼发展较为迅速，2006 年至 2010 年重庆市写字楼市场表现波动性大，租售比时涨时跌。其中，2006 年写字楼放量较少，且产品定位不清晰，价格有所回落。2007-2008 年有较多产品面市，价格随着市场的火热逐渐攀升。2011 年在通胀压力下，住宅限购及商用物业行情看涨，刺激了写字楼物业投资，令其售价大幅上扬。由于写字楼售价快速攀升，业主普遍对租金收入期待较高，宁愿物业招租期被延长也不倾向于对租金作出更多折让。图中显示，2011 年重庆写字楼租金也持续攀升。至 2012 年保持相对稳定。近几年重庆商铺租金走势比较平稳。

随着重庆城市价值的进一步提升，越来越多的知名外资银行和世界 500 强企业等重量级租户的入驻将进一步带动重庆写字楼市场整体品质的飞跃提升及租金的大幅上扬。未来 5 年内，预计重庆写字楼、商铺的租金均将保持在平稳的水平上。

### 写字楼市场投资回报率及预测

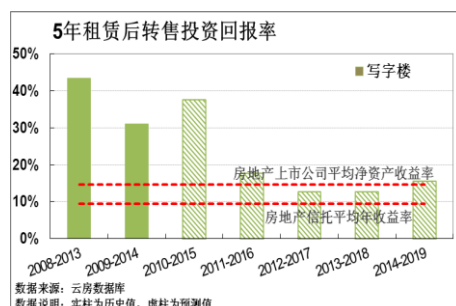
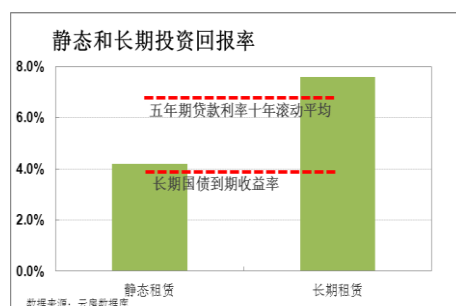
2014 上半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年持有后转售	
			2009-2014	2014-2019
写字楼	4.2%	7.6%	31.1%	15.5%

➤ **静态租赁模式：**2014 年上半年重庆市写字楼静态租赁投资回报率略高于长期国债到期收益率。

➤ **长期租赁模式：**2014 年上半年重庆市写字楼长期租赁投资回报率略高于五年期贷款利率十年滚动平均值。

➤ **5 年租赁后转售模式：**考虑租金增长和转售回报后，重庆市写字楼租赁后转售回报率水平高于长期租赁回报率，其中 2009-2014 年转售回报率明显高于 2014-2019 年，说明随着重庆写字楼市场的成熟化发展，过去高投资回报的现象将不再持续，未来投资回报将更加合理化。



## ● 商铺市场租赁和转售回报差距不大

### 商铺市场整体概况

近年来重庆商铺市场快速发展，主要得益于经济的发展和城市化进程的推进。随着核心商圈商业成熟度的不断提高，商圈之间的竞争也日益激烈。2012 年以前，租金水平持续上升。2012 年年初，商铺租金有短暂的下滑，之后持续走高。2013 年上半年，重庆商铺产品集中面市，同时奢侈品牌和快速时尚品牌趁机积极扩张，新品牌加速进入重庆，大大提升了重庆商铺市场活跃度，租金明显增长，年底达到历史最高值。

随着轨道交通的发展，重庆商铺将呈现多区域发展格局，商铺格局的演变同时带来新的历史机遇：奢侈品牌、高端品牌、快时尚品牌商家看好未来重庆商业环境和发展趋势，重庆商铺市场发展前景明朗。

### 商铺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 年持有后转售	
			2009-2014	2014-2019
商铺	3.7%	5.1%	——	8.6%

➤ 重庆 2013 年优质商铺租赁较活跃，租金水平稳步增长，2014 年上半年静态租赁回报率约为 3.7%，回报良好。在考虑了租金动态增长之后，长期租赁回报率达到 5.1%，在未来 5 年持有后转售模式下回报率为 8.6%，后两种回报率均大于长期国债到期收益率。

