

## ● 高档住宅回报率较高，未来市场趋于平稳

### 住宅市场整体概况

宁波市 2008 年楼市量价齐跌，从 2009 年开始回暖，一直延续到 2010 年，需求增加，整体发展较快；2011 年，住宅市场在收紧的调控政策下，投资需求被挤压，也“误杀”了部分改善型需求，使得成交市场疲软；2012 年，市场供应量增加，是 5 年来供应量的最高水平，价格较 2011 年有所下降，但同历年相比仍处于高位；2013 年，市场整体供应大，房价总体趋于平稳；2014 年，随着房地产市场的调整，宁波住宅市场成交量下降，房价下调，同时住房库存逐月上升。

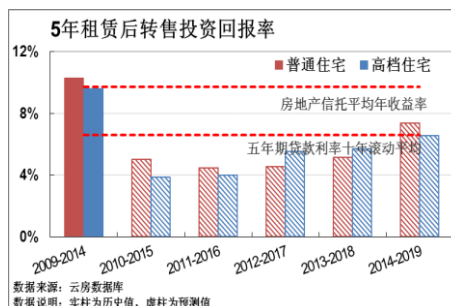
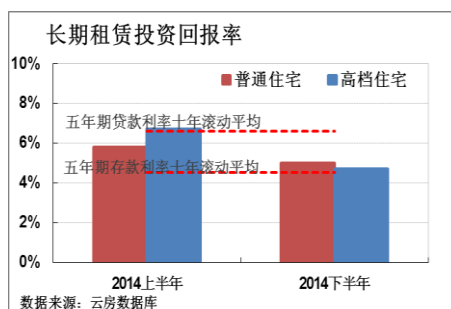
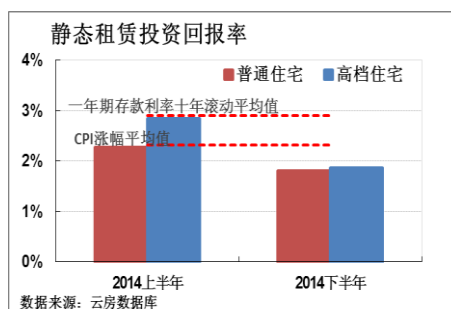
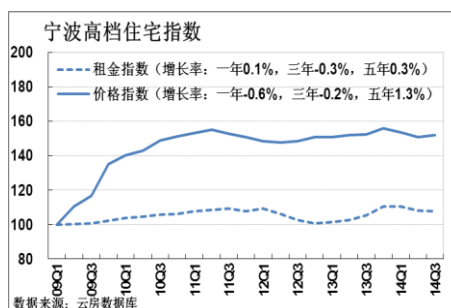
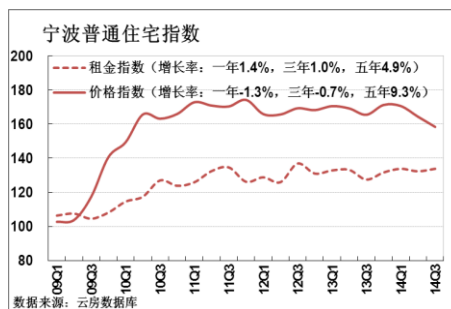
由于目前宁波市整体市场存量较大，竞争激烈，价格大涨可能性不大。但受交通、环境、配套等影响，优质楼盘仍然稀缺，预计未来宁波市场总体将趋于平稳。

### 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	1.8%	5.0%	10.3%	7.4%
高档住宅	1.9%	4.7%	9.6%	6.6%

- **静态租赁模式：**宁波住宅市场静态租赁回报率为 2% 左右，均低于 CPI 涨幅。静态租金回报不高。
- **长期租赁模式：**考虑租金增长后，住宅市场回报率约 5%，略高于五年期存款利率水平，租金回报水平相对合理。
- **5 年租赁后转售模式：**目前宁波 5 年租赁后转售回报率约 10%，高于房地产信托收益。受市场供应量较大的影响，未来普通住宅市场价格增幅有限，回报率将在 7%-8% 左右。



## ● 写字楼市场整体平稳，静态租金回报理想

### 写字楼市场整体概况

2008 年，宁波写字楼处于低迷状态，特别是租赁市场。2009 年，逐渐摆脱 2008 金融危机阴影，开始回暖走好。2010 年随着经济大环境的回暖，宁波写字楼市场日见明朗，写字楼租赁市场迎来春天。2011-2012，在复杂的经济环境下，作为长三角经济圈的核心城市，宁波办公楼市场相对来说比较平静。2013 年，写字楼市场供应量逐渐减缓，成交下滑甚至处于停滞阶段，整体写字楼市场并不乐观。2014 年，写字楼市场延续供应量减缓的局面，价格下滑。

未来几年一线城市仍是中国写字楼核心市场，二线城市受限于其产业发展程度，写字楼市场需求规模短期内难有太大的增长，大量新增供应对市场造成的压力和冲击短期内难以消除，预计短期内宁波写字楼市场不会出现大幅上涨。

### 写字楼市场投资回报率及预测

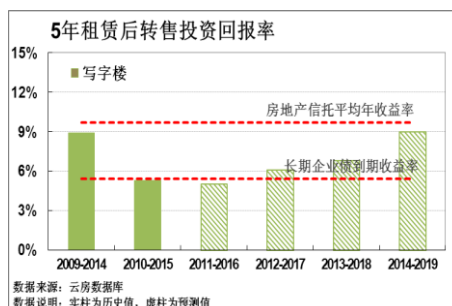
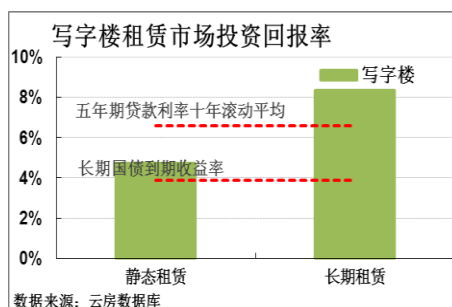
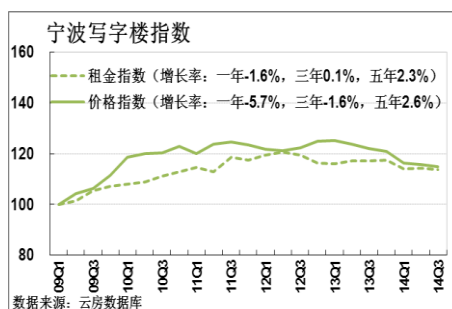
2014 年下半年投资回报率平均值

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	4.7%	8.3%	8.9%	9.0%

➤ **静态租赁模式：**2014 年下半年宁波写字楼静态租赁回报率为 4.7%，高于长期国债到期收益率及五年期存款利率。这主要是由于宁波写字楼价格相对不高，导致静态租金回报较为理想。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金的动态增长后，写字楼租金回报率有所上升，为 8.3%，租金回报不错。近年来，宁波写字楼租赁市场需求相对稳定，租金变化幅度不大，预计长期内租金回报也相对稳定。

➤ **5 年租赁后转售模式：**2009-2014 年写字楼 5 年租赁后转售回报率为 8.9%，回报率与长期租赁回报相对接近。由于宁波写字楼市场发展总体平稳，预计未来几年内写字楼回报率波动不大，在 6%-9% 之间。



## ● 商铺价格处于高位，静态租金回报不高

### 商铺市场整体概况

宁波作为一个沿海发达城市，随着城市的发展，人们生活水平日益提高，各类型商业项目不断增多，商业设施建设的步伐在逐步加快，给商铺市场带来了极大的支持和推动作用。2008年宁波市六区共成交商铺 563 套，成交面积达到 89621 万平方米；2009 年，商铺市场高位运行的趋势依然保持稳健，在整个非住宅市场中扮演着不可替代的重要角色；至 2011 年市场成交量创历年新高；2013 年下半年商铺供应量大增，成交量却始终滞缓，价格相比 2012 年有明显下滑；2014 年，在需求旺盛的背景下，价格开始回暖。

从监测的数据来看，宁波商铺的租金涨幅大于价格涨幅，说明宁波的商铺市场的需求充足。因此，预计宁波的商铺市场短期内维持平稳增长的局面。

### 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	3.0%	7.4%	9.5%	8.1%

➤ **静态租赁模式：**2014 年下半年，宁波商铺市场静态租赁回报率为 3.0%，仅略高于一年期存款利率，租金回报不高。主要是由于宁波商铺价格较高，导致静态租金回报较低。

➤ **长期租赁模式：**宁波商铺租赁市场需求稳定，在租金增长模式下，长期租赁回报率为 7.4%，高于五年期贷款利率，总体租金回报良好。受充足的需求支撑，宁波商铺租金将稳定上升，但增幅不会过大。

➤ **5 年租赁后转售模式：**由于宁波商铺价格处于高位，近年来价格上升相对平稳，2009-2014 年租赁后转售回报率为 9.5%，回报理想。在市场的平稳发展下，未来市场的租赁后转售回报率将保持在 8%-10% 左右。

