

## ● 住宅去投资化显现，回报率降低

### 住宅市场整体概况

广州楼市自 2004 年以来开始进入上行通道,住宅市场涨幅较大,且普通住宅的增长率大于高档住宅。其中,2007 年,受投资客推动及供应量骤减影响,广州楼市变化较大,尤其下半年地价、房价成倍飙升;2008 年,受政策影响,市场观望气氛加重,住宅市场成交低迷,楼价回落;2009-2010 年,市场回暖,租金、价格上升;2011 年下半年,住宅市场受限购政策影响,价格回落,但强劲的需求促使市场在短期内回暖;到 2013 年,虽政策收紧,但总体平稳,价格整体上升,到年末“穗六条”出台,使得 2014 年市场观望情绪浓厚,价格有所回落。

受市场库存压力大影响,未来住宅市场价格不会大幅上升,但在限贷放松、入户放宽的利好背景下,预计市场将实现平稳发展。

### 住宅市场投资回报率及预测

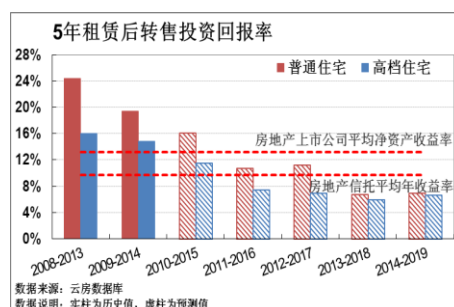
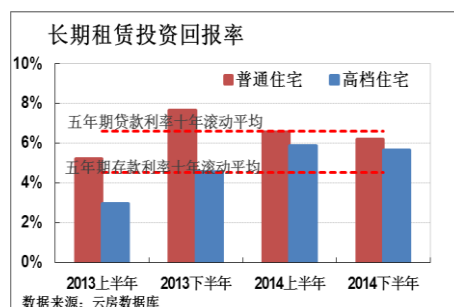
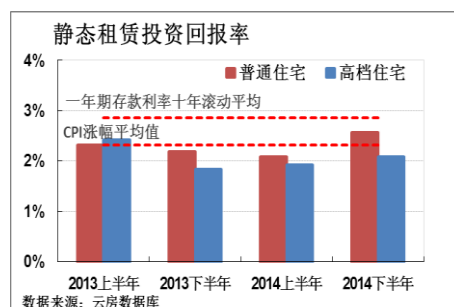
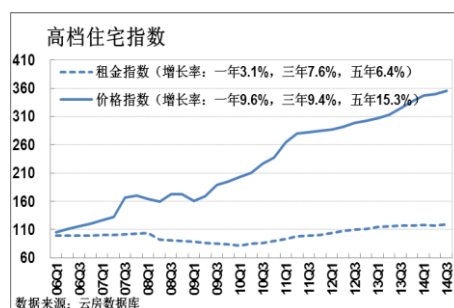
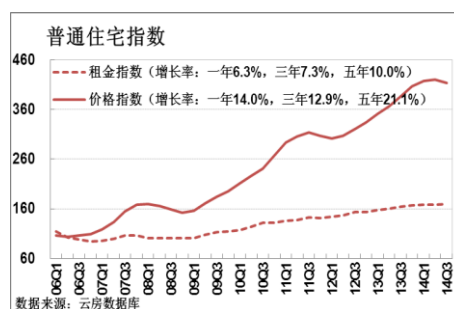
2014 年下半年投资回报率平均值

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	2.6%	6.2%	21.9%	7.0%
高档住宅	2.1%	5.6%	14.8%	6.6%

➤ **静态租赁模式:** 2014 年下半年,广州住宅市场静态租赁回报率略有上升,主要是受到住宅价格涨幅的下降影响,普通住宅回报率高于了 CPI 涨幅。

➤ **长期租赁模式:** 考虑租金的动态增长后,广州住宅市场回报率为 6%左右,高于五年期存款利率,动态租金回报较为合理。其中,高档住宅租赁需求稳定,回报率平稳;普通住宅市场长期租赁回报有所下降。

➤ **5 年租赁后转售模式:** 考虑房产增值回报,近年来,普通住宅回报率近 20%,高档住宅回报率约 16%,均高于房地产上市公司净资产收益率。随着市场的理性回归,预计未来住宅市场投资需求受到抑制,2014-2019 年回报率将在 7%左右。



## ● 租金上涨动力不足，长期租赁回报率回落

### 写字楼市场整体概况

广州写字楼市场，整体发展相对平稳。2003-2006 年广州甲级写字楼市场处于供需相对平衡状态；2007 年，广州甲级写字楼供应激增，市场短期内呈现出供大于求的局面，虽然 2007 年及 2008 上半年都保持较大的吸纳量，但仍难以消化所有新增供应，广州甲级写字楼市场呈现供大于求的情况；2008 年三季度，受国际经济形势的影响，租户承租能力下降，自四季度起广州甲级写字楼租金首季度下跌；2009 年后，写字楼市场逐步回暖，经济的回升加上租赁需求的活跃，整体供不应求。2013 年后，随着市场供应的增加，供应紧张的局面得到了一定的缓解；2014 年，经济的放缓，使得市场需求进一步放缓。

短期内，广州写字楼供应充足，且已经形成市场外延趋势，市场整体竞争激烈，租金、价格大幅上涨的动力不足。

### 写字楼市场投资回报率及预测

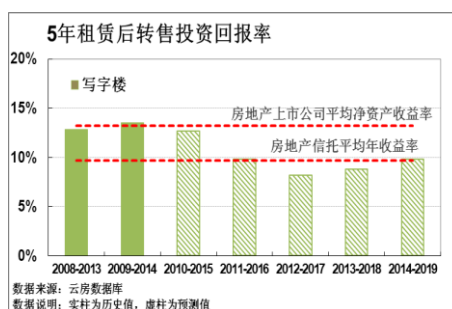
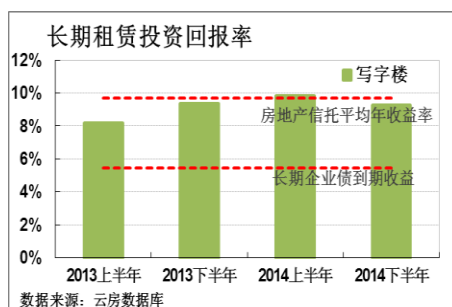
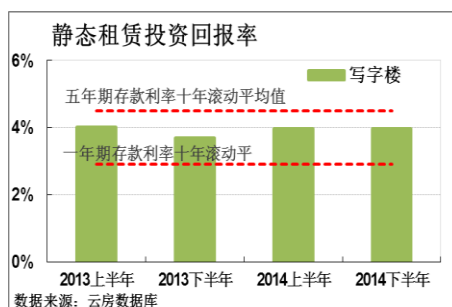
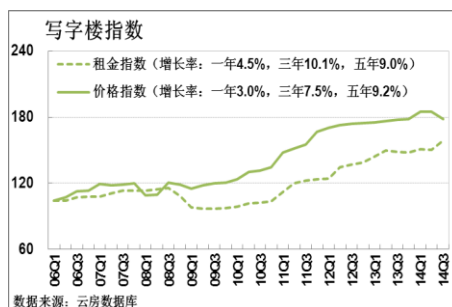
2014 年下半年投资回报率平均值

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	4.0%	9.3%	13.5%	9.8%

➤ **静态租赁模式：**广州写字楼静态租赁回报率总体平稳约 4%，虽然目前静态租金回报略高于一年期存款利息，但低于五年存款利息。

➤ **长期租赁模式：**广州写字楼长期租赁回报率约 8%-10%，与房地产信托平均年收益率水平接近。2014 年，写字楼租赁市场供应充足，租金上涨动力不足，下半年长期租赁回报率略有下降。

➤ **5 年租赁后转售模式：**广州写字楼 2009-2014 年租赁后转售回报率为 13.5%，收益水平相当于房地产上市公司净资产收益水平。受市场供应量大，经济放缓等影响，预计未来广州写字楼市场租金、价格大幅上涨的可能性不大，写字楼转售回报率将回落至 10% 左右。



## ● 市场形势不容乐观，租金回报略有下降

### 商铺市场整体概况

近年来，广州商铺租赁市场相对平稳，整体呈上升趋势，波动不大，近五年的年均增幅约 5%。而受良好的商务氛围影响，广州买卖市场整体价格上升幅度较大，同时受经济周期影响，波动较大，近五年的年均增幅达 15%。近 1 年以来，经济发展增速减缓和零售消费的减弱给广州整体零售物业市场带来一定的消极影响，全市优质购物中心的租金有所下滑。

2014 年，广州商铺租赁市场总体需求稳定，但各大商圈之间分化明显。在整体市场形势不太乐观的情形下，投资者谨慎扩张，核心商圈更受青睐，新兴商圈新增项目的招商将面临一定的压力。因此，预计未来广州零售物业市场租赁市场整体上将保持平稳。

### 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	4.7%	7.2%	13.4%	8.8%

➤ **静态租赁模式：**2014 年下半年广州商铺静态租赁回报率为 4.7%，总体保持平稳。从回报率水平来看，与五年期存款利率接近，静态租金回报良好。

➤ **长期租赁模式：**2014 年下半年广州商铺长期租赁回报率略有下降，为 7.2%。受商铺市场供应增加，及经济增速放缓的影响，投资者谨慎扩张，租金增长趋缓，回报率水平下降。

➤ **5 年租赁后转售模式：**广州商铺 2009-2014 年 5 年租赁后转售回报率约 13%。由于 2014 年广州商铺市场租金价格上涨动力不足，回报率水平略有下降。而未来随着市场的调控，供应的增加，商铺价格将会逐步平稳，回报率水平逐步回落至 9% 左右。

