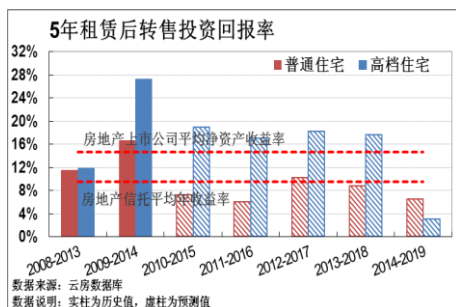
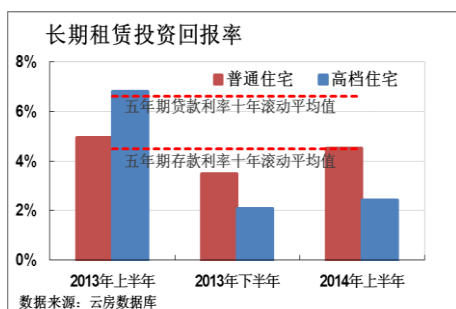
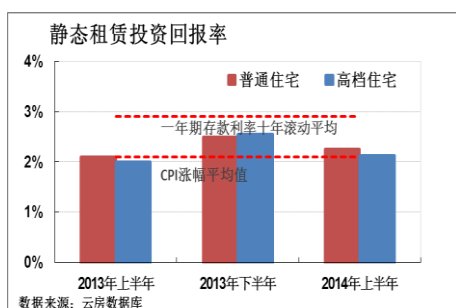
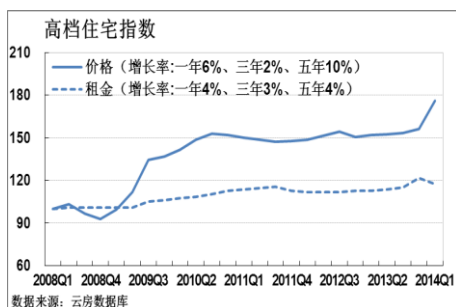
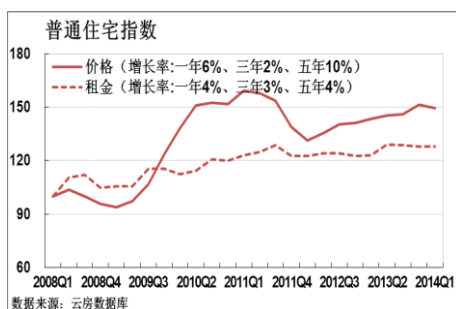


## ● 住宅市场回报率偏低，不建议作为投资对象

### 住宅市场整体概况

2009 年上半年，在我国宏观经济快速企稳的大背景下，随着一系列相关调控政策和优惠措施的全面落实，杭州住房市场投资、消费的信心得以重新树立，逐步走出了国际金融危机阴影，价格也在短期内创下了历史新高。2010 年三次调控使价格涨幅保持在较低水平。2011 年价格回落，2012 年从低迷的状态持续走高，市场进入平稳发展的阶段。

根据住宅市场的指数图，普通住宅市场于 2010-2011 年保持在高位，之后明显下降并以理性的幅度上行，目前上行趋势减缓。高档住宅自 2010 年以来一直保持平稳，预计未来仍处于平稳发展阶段。



### 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	2.3%	4.3%	11.5%	6.4%
高档住宅	2.1%	2.6%	15.8%	3.1%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年杭州住宅市场静态租赁回报率在 2%-3%之间，整体租金回报率水平略高于 CPI 涨幅平均值，低于一年存款利率十年滚动平均值。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年杭州住宅市场长期租赁投资回报率先下降后升。目前普通住宅约 4.3%，高档住宅约 2.6%，长期租赁回报偏低。

**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，杭州市房地产近年来持有后转售回报率差异较大，普通住宅明显低于高档住宅，且回报率总体呈下降趋势。

## ● 写字楼市场潜力不足，发展缓慢

### 写字楼市场整体概况

与其他城市相比，杭州市历史写字楼市场总体呈现平稳停滞状态，发展受限制因素影响较大。虽然杭州是浙江的经济中心，但是很大一部分写字楼是省内企业使用，没有众多的大公司来支撑写字楼楼市，写字楼价格上涨空间有限。从指数图中看出，价格方面仅 2010-2012 年和 2013 年年底有小幅增长，租金方面仅 2012-2013 年有小幅增长。

随着目前杭州写字楼市场供应增长，因地方民营企业的增多，同时受上海经济辐射的影响，大量外企进驻杭州市场，写字楼需求也在平稳增加。供求匹配的结果是写字楼市场呈现供给略大于需求，且近两年这种状况还将延续，因缺少住宅那样的旺盛的投资需求，目前写字楼市场还缺少大幅上涨的动力。

### 写字楼市场投资回报率及预测

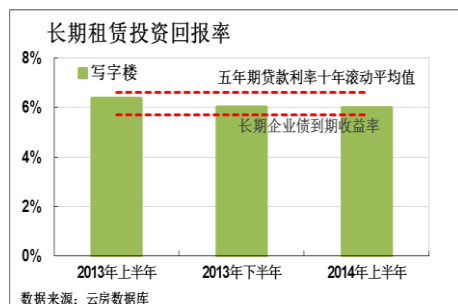
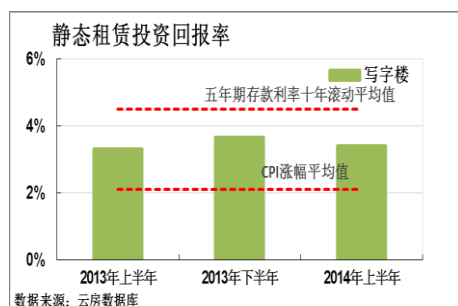
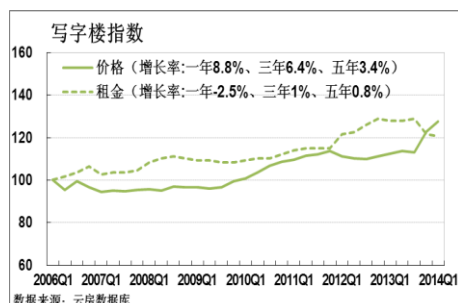
#### 2014 上半年投资回报率平均值

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	3.4%	6.0%	5.7%	9.8%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年杭州写字楼静态租赁回报率在 3%-4% 区间浮动。年租金收益大于 CPI 涨幅平均值，但均低于五年期存款利率十年滚动平均值。

➤ **长期租赁模式：**考虑了租金增长以后，2013-2014 年杭州写字楼长期租赁投资回报率均大于 6%，略大于长期企业债到期收益率，均小于五年期存款利率十年滚动平均值。因杭州写字楼租金涨幅不大，长期租赁回报增长不大。

➤ **5 年租赁后转售模式：**同时考虑租金增长和转售增值后，杭州市写字楼租赁后转售回报率提升比较明显。未来预测值总体均高于房地产信托平均年收益率，且随着时间的推移，未来回报率呈波动上涨趋势。

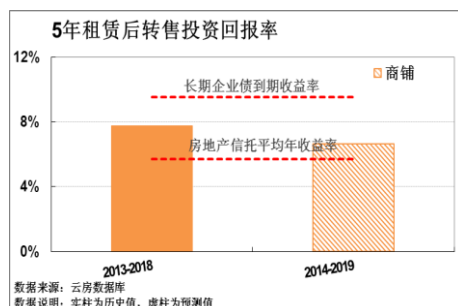
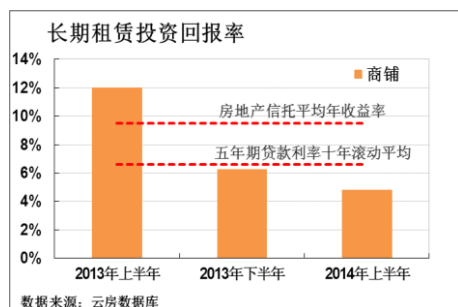
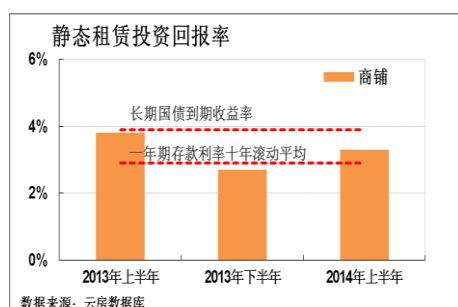
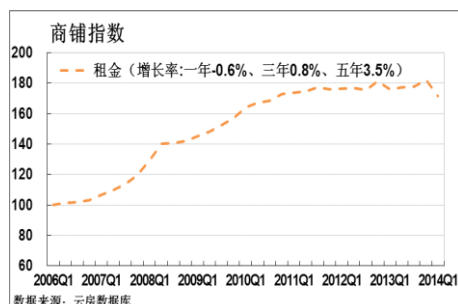


## ● 商铺市场回报率较低

### 商铺市场整体概况

2010 年以前，杭州商铺市场需求强劲，稳定的租金增长和极低的空置率是杭州商铺市场稳定发展的保证。2010 年以后，市场需求逐渐释放，商铺市场发展速度放缓。进入 2012 年以来，因无优质商铺项目入市，商铺租金保持平稳。2013 年全年核心商圈新增优质商铺 7 万平方米，带动中心商铺租金小幅提升。

未来，随着杭州居民消费需求的增长，核心商圈优质商铺需求将逐步提升，旺盛的需求及有限的核心商圈经营面积，将导致杭州商铺平均出租率继续维持高位，租金也将在保持平稳的基础上小幅增长。



### 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	3.3%	4.8%	—	6.6%

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年杭州商铺市场静态租赁回报率约 3.3%-3.8%，租金回报高于一年期存款利率十年滚动平均值，回报合理。

➤ **长期租赁模式：**2014 年上半年商铺市场长期租赁回报率约为 4.8%，低于五年期贷款利率十年滚动平均，长期出租商铺的回报较低。

➤ **5 年租赁后转售模式：**杭州商铺市场 2014-2019 年 5 年租赁后转售回报率约 6.6%，回报高于长期企业债收益。