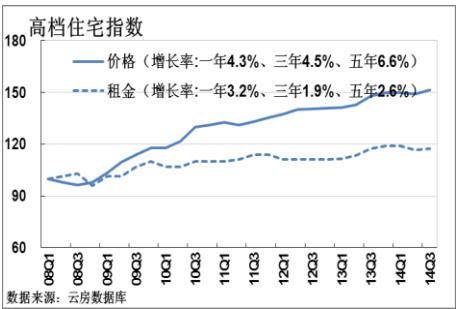
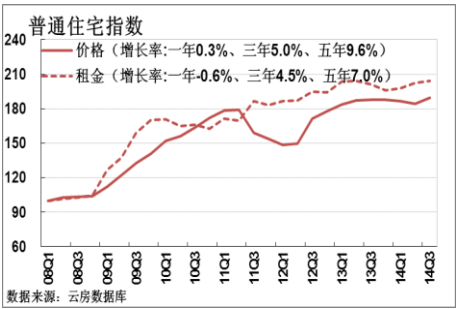


● 未来转售回报良好

住宅市场整体概况

2008 年是宏观调控适逢金融危机的一年，也是大连房地产市场最萎靡的一年，住宅市场稳中有降。2009 年上半年在经济复苏以及政府一系列刺激政策下，住宅市场全面飘红，可售量、成交量均创历史新高，价格也突破壁垒，普通住宅涨幅很大。至 2011 年年中，在政府一系列宏观调控政策影响下，普通住宅市场从高位回归，以较理性的速度增长，高档住宅则一直保持较理性的增长状态。

未来几年，大连住宅市场仍将以“稳”字为主，继续保持稳步上涨的态势，基本达到一个合理的增长速度。



住宅市场投资回报率及预测

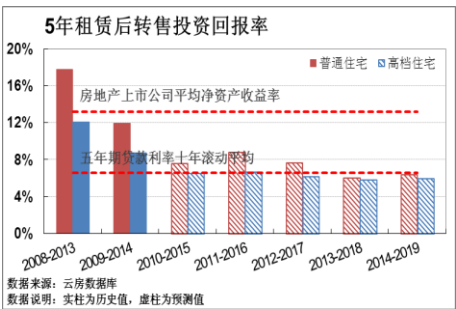
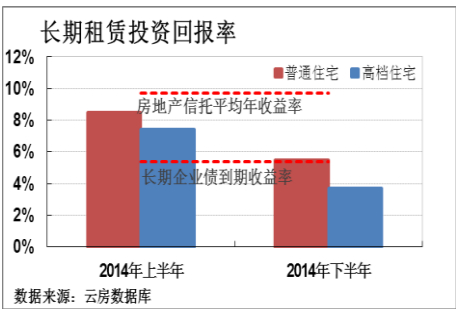
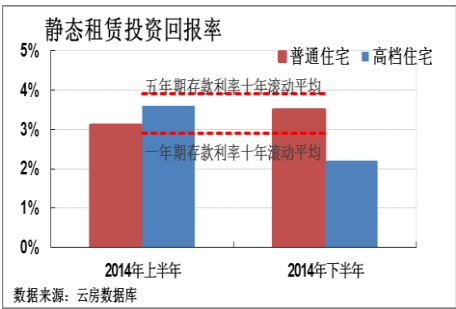
2014 年下半年投资回报率平均值

| 物业类型 | 静态租赁 | 长期租赁 | 5 年租赁后转售 | |
|------|------|------|-----------|-----------|
| | | | 2009-2014 | 2014-2009 |
| 普通住宅 | 3.5% | 5.5% | 12.0% | 6.4% |
| 高档住宅 | 2.2% | 3.7% | 8.7% | 6.0% |

➤ **静态租赁模式：**2013-2014 年大连住宅市场静态租赁回报率普通住宅有所上升，而高档住宅有所下降。目前普通住宅静态租赁回报率明显高于高档住宅。

➤ **长期租赁模式：**2013-2014 年大连住宅市场长期租赁投资回报率下滑明显，从接近房地产信托平均年化收益率的水平下降至低于长期企业债到期收益率的水平。

➤ **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，大连房地产近年来租赁后转售内部收益率大于 8%，市场转售回报率总体呈下降趋势。未来总体回报率水平略高于 6%，去投资化现象明显。

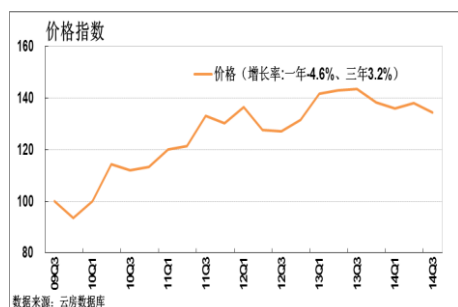
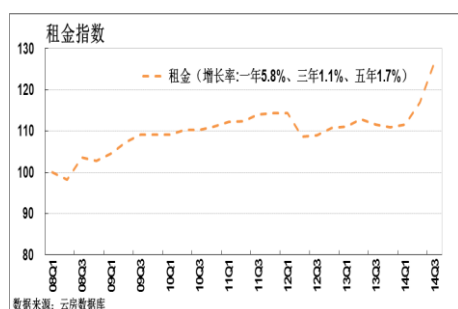


● 租赁和转售回报率一般

商铺市场整体概况

随着大连城市化进程的发展，从 2009 年开始，大连市商铺市场进入快速发展阶段。

2009-2012 年，租金平稳上升。2012 年开始市场竞争加剧优胜劣汰，整体租金水平回调。在 2012-2013 年这段时间，由于商业项目存量过剩，租金水平始终处于平稳的状态。近几年，随着购物中心模式逐渐被市场接受并且档次的不断升级，至 2014 年，海外资本和国际品牌的入驻为大连商铺市场注入了一股增长活力，租金水平涨幅明显。预计未来大连商铺市场将更加丰富多元，竞争也将更加激烈。



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% | 4.4% | 11.2% | 5.3% |

➤ **投资回报率：**大连商铺市场静态租金回报率为 3.7%，租金回报不错，接近于长期国债到期收益；考虑租金的动态增长后，2014 下半年大连商铺市场回报率有小幅提升，至 4.4%。主要是因为目前租金涨幅过快的不可持续，考虑到长期租金增长处于比较稳定的合理水平，因此回报率提升并不明显；2009-2014 年租赁后转售回报率为 11.2%，高于房地产信托平均年化收益率，2014-2019 年租赁后转售回报率在 5.4%，接近于长期企业债到期收益率。

