

● 住宅涨幅有限，市场回报稳定

住宅市场整体概况

近年来，房地产市场的快速开发，深圳住宅市场火热度不减，深圳市住宅市场租金、价格整体呈上升趋势。2007 年，受市场供应紧张，供应结构不合理的影响，房价大幅上涨；2011 年，受“新国八条”等调控政策的影响，住宅市场扭转了大幅上涨的局面；2012 年后，随着经济的好转，住宅市场恢复了供需两旺的局面；到 2013 年四季度，深圳市政府落实房地产调控政策出台“深八条”，对房地产信贷等做出了调整，市场投资需求受到一定的挤压。

深圳作为一线城市，未来人口规模将持续增加，同时，住房需求旺盛、土地供应紧缺等一定程度上支撑了房价的上涨。而受政府政策影响，住房供应结构将会调整，投资需求受到挤压。预计深圳住宅租金价格会继续小幅上升。

住宅市场投资回报率及预测

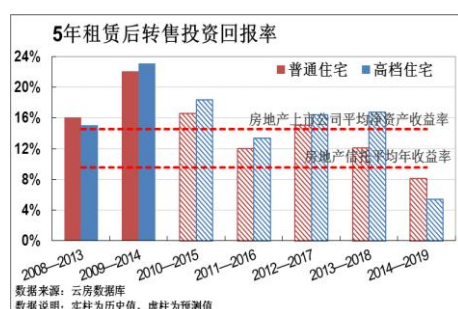
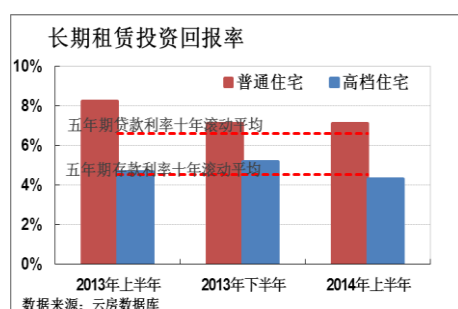
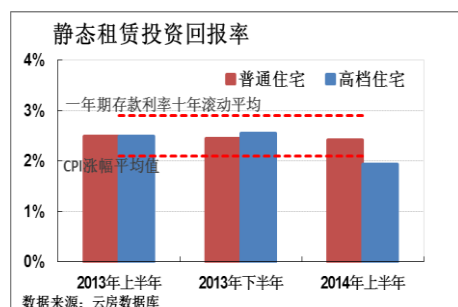
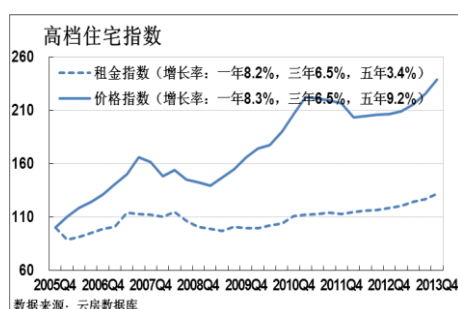
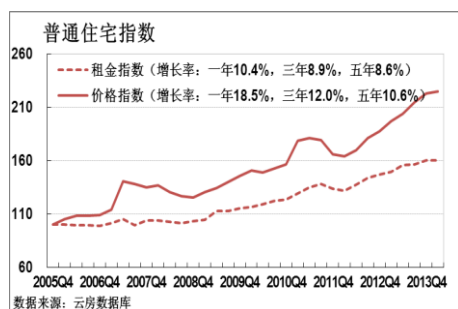
2014 上半年投资回报率平均值

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	2.4%	7.1%	22.0%	.1%
高档住宅	1.9%	4.3%	23.1%	5.4%

➤ **静态租赁模式：**深圳住宅市场静态租赁回报率约 2% 左右，回报率不高。虽然市场租金有所上涨，但不及房价上涨的速度导致租金回报率下跌。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金动态增长，深圳普通住宅长期租赁回报率约 7%-8%，高档住宅回报率约 4%-5%。长期租赁回报率相对合理，较静态租赁回报率有所增加，与五年期存、贷款利率相当。

➤ **5 年租赁后转售模式：**目前，深圳住宅市场 5 年租赁后转售回报率约 20%，反映了近年来住宅市场价格的大幅上升带来的巨大收益。由于 2009 年住宅价格下滑，降低了购入成本，使得 2009-2014 年租赁后转售回报率较高。未来在政府以“稳”为基调的调控下，市场回报率将逐步合理。



● 写字楼投资回报稳定，适合中长期投资

写字楼市场整体概况

写字楼市场投资性较高，近年来，深圳写字楼租金、价格变化趋势保持一致，除 2008 年和 2012 年市场出现了下滑外，整体呈上升趋势。其中，2008 年，受国内外复杂的经济环境影响，深圳写字楼市场租售价格双双呈现下降趋势；2012 年，在不乐观的内外部经济环境影响下，需求的扩张明显受到抑制。到 2013 年，受前海优惠政策和商事主体注册改革的刺激，投资者看好当地市场，深圳写字楼的需求旺盛。

未来几年内，随着深圳 IT 企业的持续发展，将继续带动甲级写字楼净吸纳量增加，预计甲级写字楼的租金、价格涨幅平稳增长。

写字楼市场投资回报率及预测

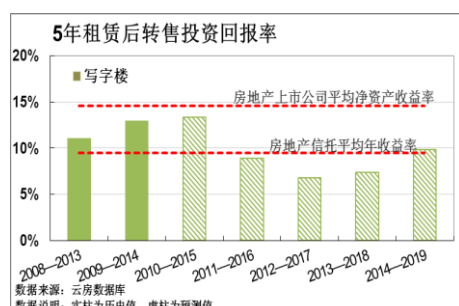
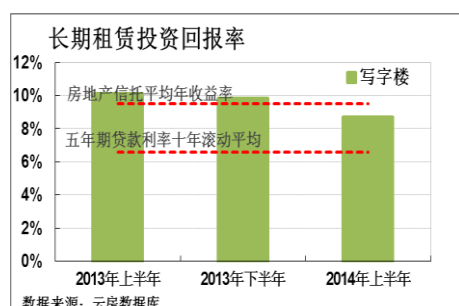
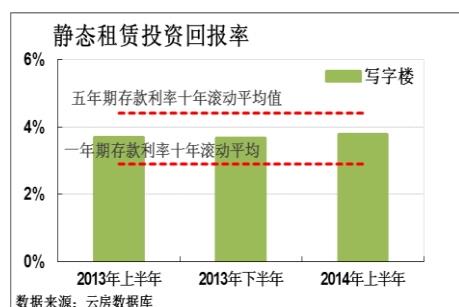
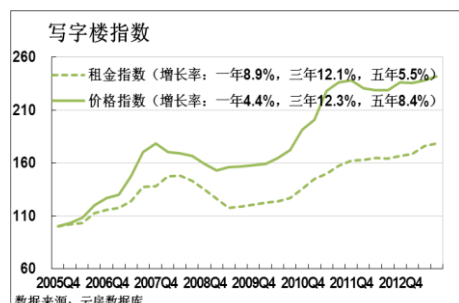
2014 上半年投资回报率平均值

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	3.8%	8.7%	12.9%	9.9%

➤ **静态租赁模式：**深圳写字楼静态租赁回报率不到 4%，虽略高于一年期存款利率，但总体静态租金回报不高。说明依靠当期租金水平回收购入成本，收益水平较低。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金增长的动态变化，写字楼长期租赁回报率约 9% 左右，与房地产信托平均年收益率相当。考虑近年来深圳写字楼是各种利好政策，写字楼长期租赁回报较高。

➤ **5 年租赁后转售模式：**深圳写字楼 2009-2014 年租赁后转售回报率约 13%，市场总体的稳定发展，投资市场氛围良好，回报率相对稳定。未来随着价格的平稳变化，2014-2019 年 5 年租赁后转售回报率为 10% 左右。



● 商铺市场发展趋势，长期租赁回报降低

商铺市场整体概况

近年来，深圳商铺市场租金涨幅波动较小，处于平稳增长的状态。其中，2008年，受金融危机的影响，深圳商铺租金出现下滑的迹象；随着经济的好转，2009年商铺市场回升，租金开始平稳增长；2010年，商铺市场投资需求旺盛，推高市场租金、价格；2011年后，受经济放缓的影响，房地产市场趋缓；到2013年，由于商铺市场供应加大，市场竞争激烈，租金、价格增幅进一步放缓。

受社会零售销售下行和业绩增长乏力的影响，深圳的商铺市场的租金水平和空置率将面临一定的压力。预计未来几年内，深圳商铺的租金涨幅将不会大幅上升。

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%	8.4%	23.4%	10.8%

➤ **静态租赁模式：**深圳商铺市场静态租赁回报率约3%左右，回报率较低，静态租金回报低于一年期存款利率。受市场供应增加，2014年初商铺价格略有下降，投资成本降低，静态租赁投资回报率高于2013年。

➤ **长期租赁模式：**深圳商铺市场长期租赁回报率约9%左右，回报率相对合理。在市场供应增加，同时受电商冲击的影响下，深圳商铺租金增幅较前几年有所趋缓，长期租赁回报率略有下降。

➤ **5年租赁后转售模式：**深圳2009-2014年租赁后转售回报率为23%，回报率高于房地产上市公司净资产收益。受市场的快速开发影响，深圳商铺近年来价格快速上升，转售收益较高。而市场总体发展逐步趋于稳定，未来市场租赁后转售回报率约10%左右。

