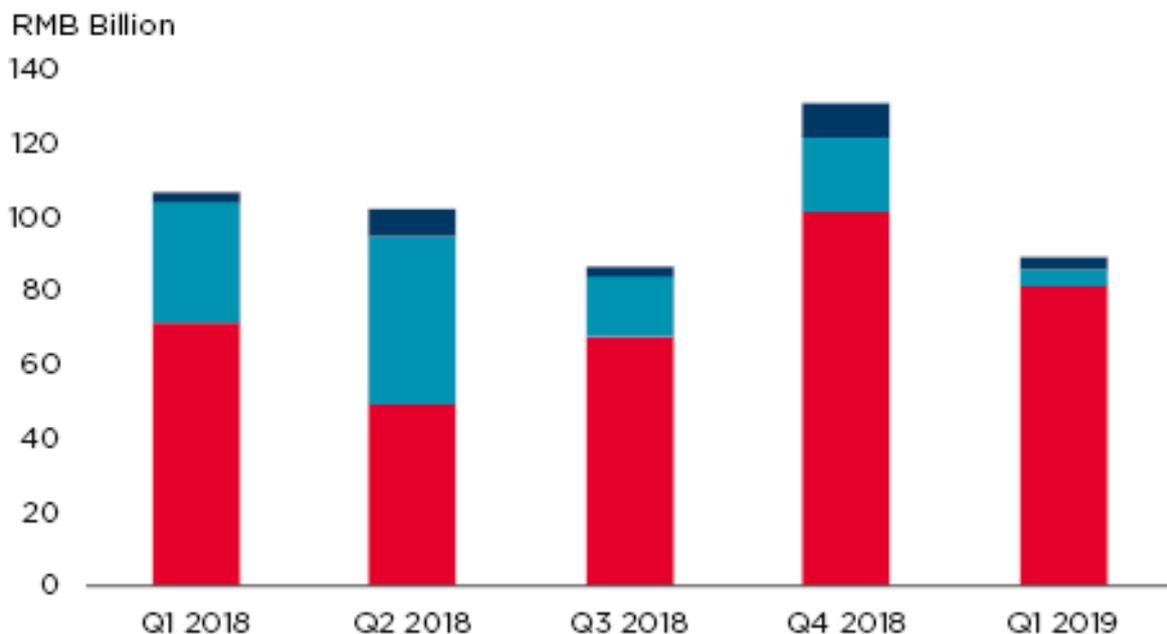


大中華區外資投資需求持續上漲， 辦公大樓市場第一季度遇冷

上海, 2019年5月23日 —— 根據戴德梁行最新發布《大中華區資本市場快訊》，儘管經濟持續降溫、房地產信貸持續收緊，活躍的外國資本推動2018年中國商業地產交易創下歷史高峰。強勁的投資需求延續至第一季度，中國內地投資總額810億人民幣，約120億美元（圖一），較去年同期上漲14.6%。其中35%的交易由外資主導，高於去年全年31%的比例。

戴德梁行環球董事、大中華區副總裁、大中華區資本市場主管李志榮指出：外資投資需求持續上漲，主要源於中國的經濟增長仍然高於歐美等市場，外資積極在全球優化投資組合。

Chart 1: Greater China CRE Investment Volume, by Quarter



Source: Cushman & Wakefield Research

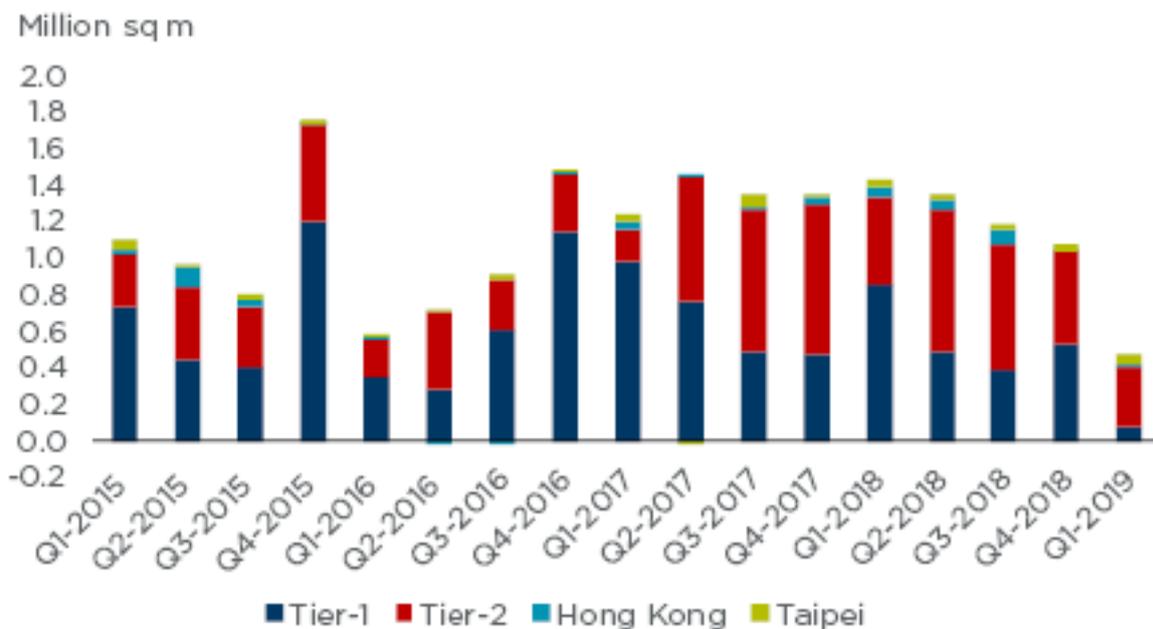
然而，由於本季度共享辦公需求匱乏，外加經濟上的不確定性使得許多公司壓縮成本，導致本季度辦公大樓淨吸納量創下五年新低（圖二）。

戴德梁行大中華區研究部董事總經理林榮傑表示：“第一季度辦公大樓淨吸收量急劇下降，對比2018年同期總吸收量140萬平方米*，本季度僅為474,000平方米。而由於需求方面的下降，業主在價格上則更願意讓步，對於那些槓桿較低的投資者，這將是很

好的入市機會。同時，我們觀察到相對於需要承受一定租賃風險的在建項目，投資者更傾向於擁有穩定現金流的資產。”

*注：140 萬平米的吸收量相當於整個曼谷 A 級辦公大樓市場體量。

Chart 2: Greater China Quarterly Grade A Office Net Absorption



Source: Cushman & Wakefield Research

辦公大樓仍然是最受青睞的資產類別，佔大中華區投資總額的 39%（不包括混合用途項目）。因其相對穩定的現金流和較易於運營，辦公大樓物業可能繼續受追捧，然而未來供應將帶來一些挑戰。

戴德梁行大中華區資本市場研究及預測主管陳妍斐表示：“儘管根據開發商提供的交付時間，今年全年大中華區預計將有 1240 萬平米的新增供應入市，但鑑於目前房地產去槓桿政策和已經達到歷史頂峰的空置率（大中華區平均 18.1%），我們預計開發商將延遲部分項目交付時間，從而緩解供應方面的壓力。”

陳妍斐稱，“投資者越發傾向於多樣化的投資組合以平衡收益與風險。除了熱門的物流地產，共享經濟的興起也將持續推動共享住宅方面的投資。”

林榮傑提到，“未來，隨著國內生產總值增長預測將從 2018 年的 6.6% 下降到 2019 年的 6% 至 6.5%，加上房地產貸款政策的持續收緊，今年無疑對部分較高槓桿的投資者來說是充滿挑戰的一年，而對於另一部分資金充足的投資者來說則充滿機遇。

如欲閱讀報告，請點擊[此處](#)瀏覽完整版本。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是全球領先的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。作為全球最大的房地產服務商之一，戴德梁行遍布全球 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 51000 名專業員工。在大中華區，我們的 20 家分公司合力引領市場發展，並於 2017 和 2018 連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018 年公司營業收入達 82 億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、項目管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

了解更多訊息，請聯繫：

錢穎

大中華區市場營銷及傳播部董事

電話：+86-10-8519-8040

mandy.qian@cushwake.com

黃婷鈺 資深助理董事

台灣媒體聯絡人

電話：+886-2-8788-3288 #220

clio.ty.huang@cushwake.com

