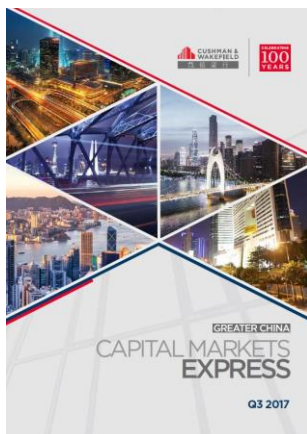


中國房地產投資風向新指標：新方向，新市場，新融資

- 投資者對一線城市非核心區物業興趣顯著增加，佔本季度總投資額的 60%，明顯高於去年同期的 43%。
- 現時中國房企面對融資壓力，保利的租賃住房類 REITs 獲批，正標誌著投資租賃市場的融資渠道得以打通，房企日後在以出租為主的發展項目上較容易取得資金，有助開拓中國國內龐大的租賃市場。
- 鑑於對中國共享經濟持續增長的預期，以及中國最近出台政策的推動租賃住房的多方面政策，越來越多的投資者把目光瞄準了中國共享公寓市場。

上海，2017 年 12 月 4 日 —— 根據戴德梁行最新發布的《大中華區資本市場快訊》報告顯示，中國內地核心城市的投資額在第三季度略有放緩，投資總額環比下降 57.2%，雖然整體三個季度總額仍明顯高於去年同期 57.5%。本季度的放緩一方面由於一些高槓桿的投資開發商望降低其負債率，另一方面一些投資商正在市場上積極尋找較高回報的物業投資機會。



北京、上海和廣州的投資額於本季度環比呈下降趨勢，深圳則相對保持平穩。香港投資市場仍保持活躍，得益於投資者對辦公大樓和工業地產的強勁需求，總投資額環比上漲 8%。辦公大樓物業仍是投資者於中國內地一線城市的首選，雖然其占比較去年同期有所下降。截止到三季度，今年完成的辦公大樓交易（不包括混合用途項目）佔總投資額 56%，較去年同期的 61% 有所下降。

另外，投資者對一線城市非核心區物業興趣也顯著增加，佔本季度總投資額的 60%，明顯高於去年同期的 43%。

戴德梁行大中華區投資及顧問服務部主管及環球董事李志榮表示：“我們看到在中國一線城市和香港一些位於城市副中心的物業越來越受到投資者的關注。一方面由於這些核心區域物業的高額價格以及收益率的不斷壓縮，而同時新興商圈則得益於基礎設施的不斷完善而吸引越來越多的租戶及投資商。在香港，在面對中心區域高昂的租金壓力下，不少租戶也有意搬遷至位於新興商圈的新建物業以獲得更優惠的租金及租賃條件。”

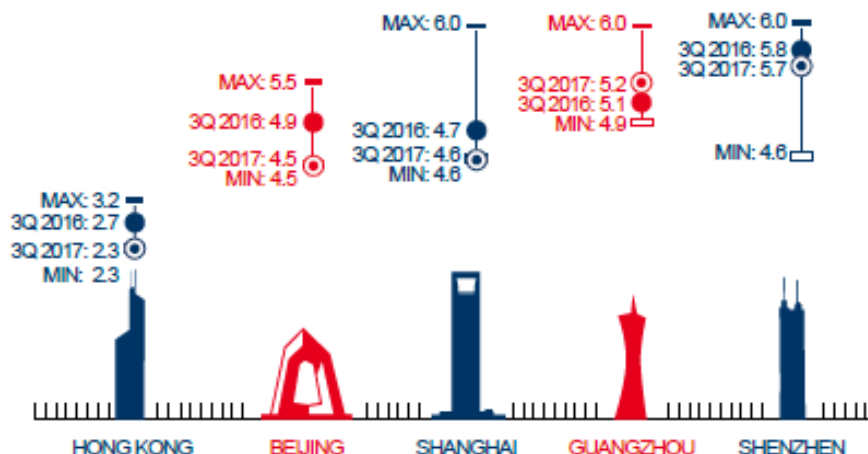
戴德梁行大中華區資本市場研究及預測主管陳妍斐表示：“在一線城市辦公大樓收益率繼續走低的趨勢下，眾多投資商開始尋求更多樣化的物業以望獲得更高的資本化率——包括：物流/研發中心、酒店/服務式公寓、共享居住空間、產業園區等，以及對零售項目的興趣重返。”

01

**Grade A
CBD Office
Gross Yield %**

— Max (5 years)
● 3Q 2016
⊙ 3Q 2017
□ Min (5 years)

Source /
Cushman & Wakefield
Research



數據來源：戴德梁行

報告分析了中國各大城市於三季度地產投資趨勢：

香港：第三季度辦公大樓物業及住宅投資活動增長 8%，達 293.3 億港元。本季度投資額的增長得益於市場對整售物業的強勁需求：共錄得 6 宗幢辦公大樓及 2 宗工業大廈交易。

上海：第三季度投資者中以內資金融機構、本地資產管理公司和內資企業為主力軍。投資者對新興商圈辦公大樓關注。浦東張江、閔行虹橋、楊浦東外灘和徐匯濱江板塊皆有項目成交，預計未來將會有更多投資機會出現新興商圈板塊內。

北京：受土地供應緊缺及政策調控收緊等因素影響，開發商也開始轉戰大宗交易投資市場，其投資額在三個季度總投資額中的佔比達 43%。短期來看，開發商在北京資本市場依舊活躍，一方面努力囤積更多高品質資產來增加其資產儲備；另一方面，接近年底，迫於業績壓力，部分開發商也會適時出貨，市場供應或將增多。

廣州：受市場可供整棟出售的優質物業較為稀缺的影響，市場交易多以中小型面積為主，而投資者對於優質整售物業的需求仍然保持強烈。資金結構方面，第三季度的廣州投資市場仍然由內資佔據主導。

深圳：受到近期城市更新政策持續收緊的影響，意在變更用途的工改類項目受到嚴格的控制而令工改投資熱度轉向保守，考慮到地鐵口附近項目進行“工改保”的可能性，是否為地鐵口物業成為投資者重要考量。

同時，戴德梁行專家團隊對於中國市場中的熱點話題在報告中提出了相關看法。

國內首單央企租賃住房信託投資基金類 REITs：2017 年 10 月 23 日，國內首單央企租賃住房信託投資基金類 REITs 獲得上交所審批，成為第一個租賃住房證券化項目。在國家政策的支持下，央企保利地產將其自持租賃住房作為底層資產，並採取儲架形式發行類 REITs 產品，為房企試水租賃業務證券化踏出了重要的一步。現時中國房企面對融資壓力，保利的租賃住房類 REITs 獲批，正標誌著投資租賃市場的融資渠道得以打通，房企日後在以出租為主的發展項目上較容易取得資金，有助開拓國內龐大的租賃市場。

改造提升類資產、城市副中心成為投資熱點：今年上半年上海全市辦公大樓成交活躍，內資買家仍為交易主力軍，但境外投資者動作頻頻。以“獅城”新加坡為例，凱德集團以 26.4 億元拿下楊浦區五角場商圈的國正中心，吉寶置業中國與首峰資金管理以 35.73 億元聯合收購位於四川北路的虹口 SOHO，創下虹口區商辦樓價格新高。收購對象均是體量 7 萬方以上的高品質 A 級辦公大樓，皆享有立體交通配套和成熟商業氛圍，迎合了區內愈發旺盛的辦公需求。

聯合辦公帶來資產管理新模式：大中華區投資商和開發商正逐漸加強與聯合辦公運營商的密切合作，以尋求新的利益增長點。儘管現在聯合辦公市場存在供大於求的風險，但從資產管理的角度來看，聯合辦公業態則可以有選擇地應用於資產組合以提升資產表現。我們預計大中華區的聯合辦公運營商或將重新洗牌，歷經週期性繁榮和即將來臨的蕭條階段。在未來，我們將看到市場經歷優勝劣汰後出現一批成熟的聯合辦公品牌或運營商；客戶忠實度以及穩定的財務基礎將成為製勝關鍵。

中國共享公寓市場受到推許：鑑於對中國共享經濟持續增長的預期，以及最近出台的推動租賃住房的多方面政策，越來越多的投資者把目光瞄準了中國共享公寓市場。近期市場舉措包括華平投資諾瓦居所酒店和魔方公寓，基匯資本投資灣流國際青年社區等，同時諸多投資者也正積極尋求合適的投資機會。中國內地開發商也不甘示弱，譬如萬科、龍湖、保利和中海等都正計劃打造針對年輕租戶的大型租賃公寓項目。

房地產資產證券化市場卻方興未艾：今年 8 月戴德梁行協助勒泰集團發行了境內首單不依賴主體評級且底層基礎資產為位於非一線城市的大型商業物業的類 REITs 產品，顯示了國內房地產資產證券化的交易結構正在不斷突破，底層資產的選擇範圍越來越廣，投資者的投資邏輯也在向真正的資產證券化靠攏。在中國國內貨幣政策以及金融監管短期之內難以放鬆的情況下，資產證券化作為盤活存量資產，為房企提供新的資金來源的有效方式，其發展前景值得期待。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，致力於幫助客戶轉變人們工作、購物及生活方式。我們遍布全球 70 多個國家，擁有 45,000 名員工，在大中華區設有 20 家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017 一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域排名第一，榮膺中國最佳房地產顧問公司。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 60 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、項目管理、租戶代表以及估價及顧問服務。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌創立 100 週年，標誌著我們敢夢敢行動的理念已持續整整百年。更多詳情，請瀏覽 www.cushwakecentennial.com, www.cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

如有查詢，媒體請聯繫：

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 協理

台灣媒體聯絡人

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com

