

即時發布

大中華區商業地產投資再創新高

- 中國內地商業地產投資於 2017 年再創新高，總金額達 2730 億元
- 廣州，深圳於 2017 年投資額同比翻了三倍
- 外資投資於 2017 年顯著增長，同比增幅高達 84%

上海，2018 年 2 月 22 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，中國內地商業地產投資於 2017 年再創新高，總金額達 2730 億元，同比增長 30%。其中，外資投資於 2017 年顯著增長，同比增幅高達 84%，佔全年總投資額的 21%。

華南城市在國家對大灣區發展的大力推動下，投資額呈大幅增長。其中兩大一線城市，廣州，深圳於 2017 年投資額同比翻了三倍。

雖然辦公大樓仍是最受歡迎資產類別，但和過去十年(2007-2016)的平均佔比 55%已下降至 43%。取而代之，酒店/旅遊地產，酒店式公寓(service apartment)，以及產業園/研發中心等投資金額在 2017 年同比增長了 2-3 倍。擁有優異的資產及品牌管理的大型購物商場也在 2017 年不斷受到投資者的追捧。同時，受益於大陸全國“租售並舉”政策，大批資金湧向長租公寓的開發或投資。擁有優異的資產及品牌管理的大型購物商場也不斷受到投資者的追捧。

香港商業地產 2017 年全年投資總額同比增長 92%達 1534 億港元；其中工業和零售地產增幅顯著，分別較去年增長 2.4 倍。大陸投資者於香港 2017 年的投資額高達 2016 年總投資的 2 倍，其中辦公大樓投資占到 99.5%。而香港本地投資者則更傾向於零售地產投資 - 佔投資額的 51%。

台灣投資市場也於 2017 年回暖，全年商業地產投資額同比增長 7%達 671 億新台幣，終止了自 2011 年連續五年的量縮趨勢。工業辦公大樓及工業地產為最受歡迎資產類別，佔總投資額的一半。多達一半的物業投資為企業自用。

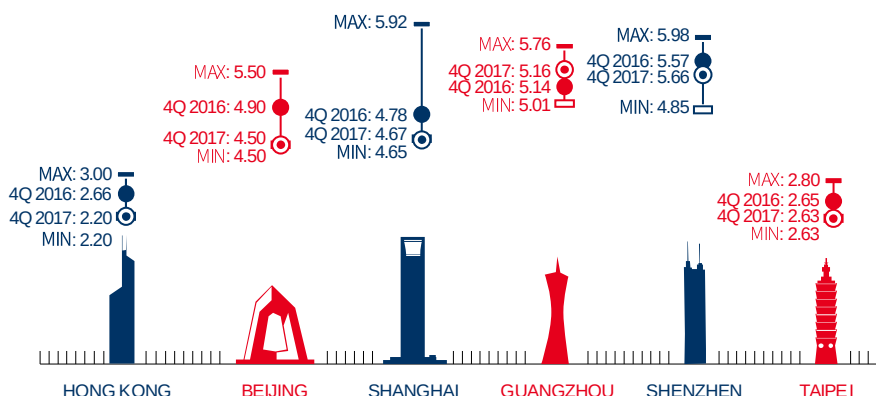
戴德梁行大中華區投資及顧問服務部主管及環球董事李志榮稱：“2017 年華南城市經濟增長迅猛，尤其是深圳和廣州，分別以在 8.8%和 7.3%的 GDP 增長率領先於大陸全國平均 6.9%。如此強勁的經濟增長趨勢使得深圳和廣州在 2017 年成為投資者競相爭奪之地，其商業地產投資額相較 2016 年分別翻了三倍。鑑於政府對粵港澳大灣區發展的高度重視，我們預期在大灣區內的城市投資將保持增長。”

戴德梁行大中華區資本市場研究及預測主管陳妍斐表示：“城市更新和新興商圈將繼續成為 2018 年的關注焦點。在收益率普遍壓縮的大環境下，投資者更加重視於資產價值的提升。那些地理位置優越的老舊項目，通過有效翻新改造可帶來較大的升值空間。另外，一些新興商務區，例如北京麗澤、通州，上海大虹橋，前灘，廣州琶洲，深圳前海等都具有較大的資產增值潛力。”

Grade A Office Gross Yield %

■ Max (5 years)
● 4Q 2016
◎ 4Q 2017
□ Min (5 years)

Source |
Cushman & Wakefield
Research



戴德梁行專家團隊對於市場中的熱點話題在報告中提出了相關看法：

新零售時代，體驗為王，優質商場發展空間廣闊：2017 年被稱為“新零售元年”，電商與商店不再水火不容。而是聯手做大全渠道零售這塊蛋糕。我們看到，馬雲提出“純電商已死”，而電商巨頭阿里巴巴一邊有，轉而與商場合作。繼私有化銀泰商業、與百聯集團達成戰略合作之後，又入股高鑫零售，實行網訂店取、送貨上門等一系列 O2O 措施，進一步吸客創收。在如今的新零售時代，體驗為王。電商不再與商場打價格仗，而是拋出橄欖枝，兩者通過共享會員系統、支付方式、物流配送，線上線下同價等策略，打破壁壘，相互推廣、引流，一起把市場做大。在“新零售”圖景中，優質商業地產發展空間廣闊。

資產規模與管理：在中國大陸，那些管理能力較強、擁有大型租賃團隊的物業持有者擁有更高的資產議價能力。同時，香港的領展在市場推出的大規模投資包也得到了十分優異的回報。戴德梁行很榮幸與此次交易有關，領展最終以 2017 年 9 月 30 日的估值溢價 51.7% 售出其與香港 17 個零售項目。

通州 - 未來北京市行政副中心：2015 年 4 月，中央政治局審議通過了一項歷史性決議，將通州建設成為北京市行政副中心。2016 年 5 月，中央政治局會議又重新定義通州的重要角色，以支持雄安新區的發展——位於北京以南約 110 公里的城市新區，十三五規劃中國家三大發展戰略之一。2017 年 12 月起，北京市行政機關開始遷往通州。與此同時，中國建設銀行以及北京銀行均簽署了買賣協議，在通州購置了兩座辦公大樓，總建築面積為 8 萬平方米。當地政府對基礎設施大量投資以推動通州的发展，此舉亦有催生大量投資者和租客需求的潛力。

租賃住房市場發展進入快車道：隨著“租購併舉”的提出，作為房地產長效機制的重要組成部分，租賃住房市場的發展進入快車道。中國大陸中央及地方各項支持租賃住房發展的政策密集頒布，房企、仲介、銀行、互聯網巨頭等多方主體積極湧入長租公寓市場——2017 年已然成為長租公寓市場發展的元年。只租不售的租賃住宅用地的出讓已經在上海、北京、廣州、深圳等地先後推出，並受到市場的追捧。同時類 Reits 的破冰也為此類項目未來的融資渠道拓寬了可能性。此外，通過購買而獲取的整棟長租公寓房源，經過整體改造運營，一般會取得較好的資產增值效果，如新派公寓 2013 年初推出的新派公寓 CBD 旗艦店，由整棟收購的大廈改造而來，短短五年時間其房產增值就已達 3 倍多。

報告同時也分析了中國各大城市與地區 2017 年整體商業地產投資趨勢：

北京：隨著北京核心區土地供應緊缺且拿地成本越來越高，開發商開始收購一些城市核心區存量項

目，這樣成本相對低一些。因此，通過收購存量項目並對其進行翻新、改造，以全新的面貌推向市場從而獲取新的盈利點成為開發商新的業務模式。

上海：隨著投資者對上海新興郊區商業中心的積極情緒，第四季度有大量交易記錄，包括在虹口的北外灘交易和在閔行的大虹橋。楊浦的新江灣板塊也十分活躍，共錄得有六起大宗投資交易，投資總額達 71 億元人民幣。

廣州：零售物業全年成交金額大幅攀升，占到總成交金額的約 41%。除了傳統的臨街舖及物業底商的投資繼續保持活躍以外，位於核心商圈的西城都薈購物中心及樂峰廣場的整體出售為廣州的零售物業大宗交易注入了一針強心針，市場上買賣雙方對於優質零售物業的交易關注度持續上升。

深圳：在眾多的內資投資者中，不同行業買家表現出明顯不同的投資偏好。以傳統房地產企業為例，2017 年房地產企業購買大宗物業金額 173.6 億元，其中有接近 108 億元用來購買廠房物業，佔比超 6 成，如卓越集團收購興英科技位於沙井的廠房，中洲控股收購位於觀瀾片區的永勤玩具廠房等。

香港：內地投資者在全座辦公樓交易活動中表現活躍，促成 2017 年度香港規模最大的兩宗交易。一組內地財團在第四季度從長江實業以出 402 億港幣購入中環中心的 75% 業權 (呎價 32,961 港幣)，為開埠以來最大宗單次交易。綠景(中國)地產購入了會德豐位於觀塘 8 Bay East 全幢 A 級商業樓，造價約 90 億港幣 (呎價 15,095 港幣)。

台灣：商業地產的投資主要由企業多元轉型及本業擴產的自用需求支撐，以廠辦及工業地產最受買家青睞，該類不動產成交金額逾全年的 50%。整體市場中，業主惜售心態濃厚，租金回報率未達大手買家壽險資金的投報需求，壽險資金投入金額止步百億以內，使 2017 年無百億的大額交易。

可[點擊連結](#)下載完整報告。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，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 我們一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌中國區四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域排名第一。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。更多詳情，請瀏覽 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