

即時發布

中國新規進一步收緊金融監管，投資者普遍趨於謹慎

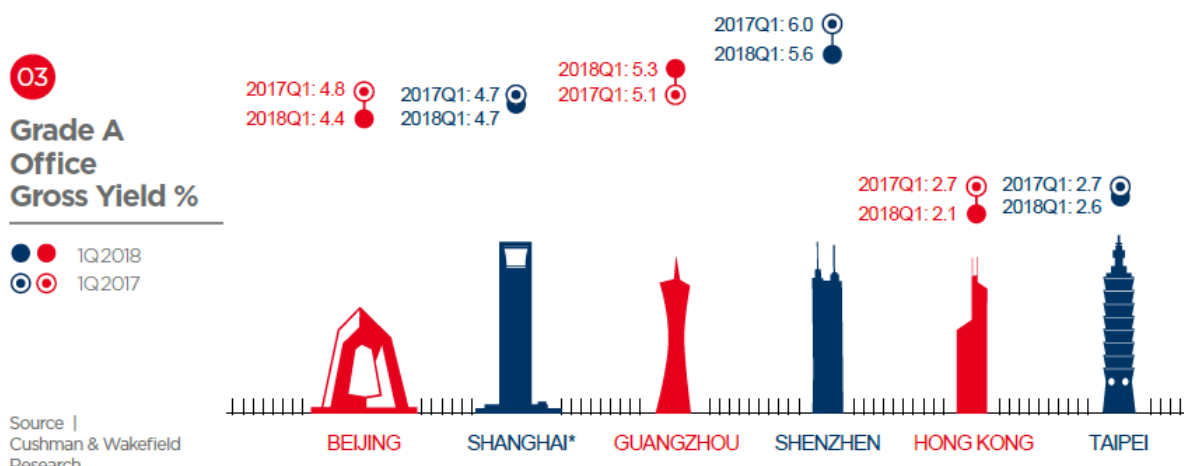
- 第一季度中國內地商業地產投資市場相對低迷，較去年同期下降 44 %
- 香港市場第一季度市場表現強勁，投資額較去年同期翻了一倍
- 台灣第一季大宗物業投資表現較為疲軟，較去年同期下滑 48 %

上海，2018 年 6 月 1 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，第一季度，中國內地商業地產投資市場相對低迷，總成交金額僅為 320 億元人民幣，較去年同期下降 44 %。隨著中國立法新規進一步收緊金融監管，強化去槓桿，使得大多投資者的投資態度趨於謹慎，並處於觀望狀態。香港市場則第一季度市場表現強勁，商業物業投資總額較去年同期翻了一倍，達 380 億港幣。台灣市場的總投資額則同比下降 48 %，錄得 79 億新台幣。

此外，習近平主席在 4 月份的博鰲亞洲論壇上還強調了為外國投資者提供更加開放、友好和平等的投資環境的重要性。外國投資者的市場准入門檻將會放寬，尤其是在金融和服務業領域，外資負面清單也將在今年上半年進行修訂。另外，習主席指出，中國將放寬在國內設立外資金融機構的限制，並鼓勵中外資本加強合作。我們預計這些利好政策將進一步促進外資企業在中國的投資。

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：“在核心資產如辦公大樓的回報率普遍偏低的情況下，一些收益率較高，資產升值空間較大的非傳統資產將越發受到投資者的關注。在香港，隨著財力雄厚的中資企業對辦公需求的不斷提升，辦公大樓的售價預計將繼續攀升。”

戴德梁行大中華區資本市場研究及預測主管陳妍斐表示：“去槓桿政策對資金雄厚和現金流穩定的投資者則為一大利好，使來自高槓桿投資者的競爭大幅減少。同時，資本競爭的減少也意味著資產的交易價格將更趨於理性，資本化率也預計將由較往年遞減的趨勢而逐漸穩定。”



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：

物流投資：

2018 年第一季度，中國本土資金紛紛加碼物流地產投資。這一方面源於中國政策紅利的推動，另一方面，物流地產平均回報率可達到 5%至 6%，比核心區辦公大樓或商場 3%至 4% 的回報率更具吸引力。

去槓桿政策：

2018 年中國金融系統的監管延續了 2017 年的去通道、降規模、限槓桿主題。緊縮財政絲毫不放鬆，而且在“一行二會”監管融合的背景下，更加細化深入。合規穩健、壓縮通道依然是各大機構 2018 年的工作重點。

新零售時代投資：

在過去數年互聯網的高速發展中，互聯網企業的整體市場估值處於一個較高的位置，這些線上企業此時可以憑藉較低的融資成本來擴大線下零售渠道，盤活自身的業務佈局。此外，優質零售物業的價值被不斷推高，佈局實體零售對電商而言同樣也是一個實現資產增值的有效手段。

澳洲投資：

根據戴德梁行 2 月份發布的《中國境外投資者意向調查報告》顯示，澳洲市場在全球最受歡迎投資目的地名單中位列第二，僅次於美國。不久之後，中美貿易摩擦局勢升溫，這對澳洲房地產投資來說是個好兆頭，預示它很有可能將成為下一個最有吸引力的投資目的地。

報告同時也分析了中國各大城市與地區整體商業地產投資趨勢：

北京：

土地供應將更加緊缺，開發企業因地價上漲將導致利潤率被進一步攤薄，收購現存物業進行翻新改造的城市更新項目未來將成為市場的投資主流。除了商改寫、酒改寫之外，在國家政策的大力推動下，萬科、龍湖、旭輝、石榴等開發商從 2017 年起，開始在北京的長租公寓市場進行大面積佈局，該趨勢在今年仍將持續。

上海：

第一季度上海資本市場錄得 30 宗交易，總交易額達到 266.5 億人民幣，較去年同期上漲 14%。國內投資者仍然是主要的買家，內資交易占本季度交易總額的 76.2%。在上海去中心化的浪潮下，投資者持續關注非核心區的物業。在本季度，非核心區內的交易占到交易總宗數的 84%。非核心區的投資毛收益率較核心區高約 0.5%。

廣州：

第一季度，處於傳統春節淡季的廣州大宗物業投資市場錄得 3 宗主要交易，交易金額超過 18.7 億元人民幣。儘管交易金額較去年同期下滑約 64.6%，但主要是由於 2017 年一季度廣州市場錄得一宗購物中心的整體交易，將當季交易金額整體推高所致。除了錄得的交易之外，本季度，多方的投資者對於廣州市場的關注度繼續提高，在市場上積極尋找投資機會。

深圳：

第一季度深圳商業地產投資交易較為冷淡，全市大宗交易成交額僅錄得 17.22 億元，與去年同期 110 億元的成交額相差甚遠。辦公大樓和廠房類物業依然是深圳資本市場關注度較高的物業類型。

香港：

第一季香港的商業地產投資市場仍然熾熱，當中超過 1 億港元的物業成交總值為 384 億港元，相當於 2017 年全年總成交額(1,716 億港元)的 22%。辦公大樓物業仍然是當中最受追捧的資產類別，本季的總成交額已達到 258 億港元，為過去五年平均成交額 (118 億港元) 的兩倍。

台灣：

第一季物業台灣商業地產投資表現疲軟，單季交易量(不含土地買賣)僅新台幣 78.6 億元，較去年同期下滑約 48%。市場動能主要來自具擴產需求的科技製造業者，受此影響，工業廠房及土地交易持續升溫。

點擊[此處](#)瀏覽報告

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，秉承夢敢行動的理念，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。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，遍布 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 48,000 名員工，在大中華區設有 20 家分公司，2017 一舉攬獲“歐洲貨幣”雜誌中國區四項年度大獎，在評估，代理，研究及綜合實力多個領域排名第一。2017 年年公司營業收入達 69 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）。

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

