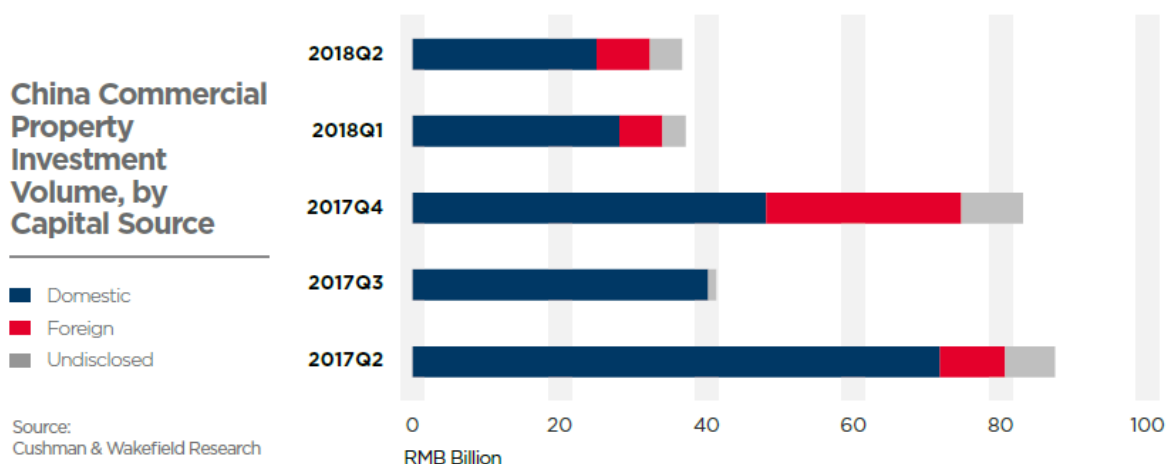


即時發布

內資企業面臨信貸緊縮積極尋求轉型 外資買家預計掀起商業地產投資熱潮

- 中國中央政府在上半年立場強硬，要求進一步收緊金融監管，並提出“大資管新規”來規範金融機構和資產管理業務。
- 中國國家發展和改革委員會稱將考慮加強防範中資企業發行美元債的風險，進一步提高市場的穩定性。
- 儘管貿易保護主義言論抬頭，但習近平主席近期提出為外國投資者在中國提供更加開放和平等的投資環境。

上海，2018年7月25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，中國國外投資者的投資佔比於本季度明顯上升，占到總投資額的20%，明顯高於上季度的16%以及去年同期的10%。



據觀察，外資於中國內地最關注的市場，依次為：上海、北京、廣州和深圳的核心增值或可升級改造或再開發類項目。同時，在核心資產收益率普遍下降的影響下，另類資產類別越發受到投資者的關注。

戴德梁行大中華區資本市場部主管及環球董事李志榮稱：“中國在信貸緊縮的大環境下，一些高槓桿開發商正積極尋求渠道提高現金流，並考慮以較低的報價出售部分物業，這些快速交易的買家有望在中短期內獲得收益率的小幅提升。”

戴德梁行大中華區資本市場研究及預測主管陳妍斐表示：“雖然中國借貸收緊造成了今年上半年商業地產交易額的小幅下滑，但市場上投資者興趣任然濃厚。尤其在城市更新的推動下，一些位於新興商圈的優質物業，以及核心區可被升級改造的物業獲得較大的關注。”

此外，來自戴德梁各領域的專家（**魏東、張晟、Gordon Marsden 和張大維**）在報告中針對近期市場的相關熱點話題提出了相關看法：

中美貿易戰的影響：儘管近期貿易保護主義言行抬頭，中美貿易量放緩，但並不會對中國商業地產市場投資造成重大影響。鑑於中國和美國的經濟高度相互依賴，戴德梁行對美國投資者在中國房地產市場投資的前景繼續保持樂觀。

中國基建項目帶來的機遇：一些內資企業（特別是國有企業）在參與與“一帶一路”相關的土地開發或基礎設施建設的過程中通常都會獲得中國政府贈地，如在港口旁的物流用地或機場附近的酒店用地。

城市更新下的資產管理：在中國邁入存量市場之際，各地政府正積極推動城市更新，這將帶來大量增值型的投資機會。投資者可積極配合當地相關城市更新政策，對其收購的物業進行升級改造，並採取有效的資產管理，可在中長期內獲得可觀的收益。

緊縮市場中融資新方向：雖然中國當前的金融政策調控給傳統債權市場帶來較大壓力，但本輪調控卻有望進一步推動資產證券化與股權融資市場的發展，促進我國金融市場的結構性轉型。資產證券化與股權融資對於控制經濟槓桿有著正面作用，對於擁有優質資產和較高成長空間的中小企業的支持力度也更大。

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：上半年，受流動性緊縮的影響，北京大宗交易市場波瀾不驚，可追溯的交易額約為人民幣 54 億元，其中第二季度交易額約為人民幣 30 億元，佔上半年總體交易的 56%，與去年上半年相比下降 78%。中國國內投資者對於大宗物業的投資持謹慎態度，這讓部分急於出手項目的業主不得不降低報價，從而導致項目預期收益率的提高。

上海：本季度上海的資本市場有所降溫，總交易額為 200.6 億元人民幣，較上季度環比下降 12.1%，較去年同期有較大幅度的下降，降幅達到 37.2%。值得注意的是，在本季度 11 宗辦公大樓交易中，10 宗位於新興區域，其中，大虹橋地區受到了投資者的廣泛關注。

廣州：本季度廣州大宗物業投資市場錄得成交金額 54 億元；整個上半年，全市錄得主要大宗物業成交額超過 79 億元，較去年同期下降 12%。受限於核心區域可供交易的優質物業較為稀缺的影響，投資者們轉向選擇規劃良好、配套完善的非核心區域，如黃埔、蘿崗、廣州南站等。

深圳：上半年，深圳房地產大宗交易市場表現平平，全市錄得 8 宗交易共計 72.41 億元，成交額僅相當於去年同期的 4 成。融資渠道收緊也影響需求端，高總價令實力不夠雄厚的投資方難以企及，而金融類企業當前嚴控風險，投資愈加謹慎——來自需求端的疲軟決定辦公大樓買賣市場活躍度的回落。”

香港：市場對整售型辦公大樓及工廈（位於工業土地的高層大廈）的投資需求強勁，推動第二季過 1 億港元的商業項目總成交額至 447.9 億港元，環比和年比分別上升 8.8% 及 136%。鑑於香港商業地產成交額在本年首六個月已達至 859.7 億港元，為去年歷史最高成交額的一半，預計今年全年度成交額有望與去年比擬。

台灣：台北市核心區隨建物屋齡漸高，城市更新效應於本季持續發酵，帶動企業遷址潮，推升 2018 年第二季投資市場交易額至達新台幣 305.9 億元，為去年同期交易額的三倍。非核心區的工業用地寫字樓（廠辦）最受青睞，佔本季總交易額約 83%。

點擊[此處](#)瀏覽完整報告。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，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

