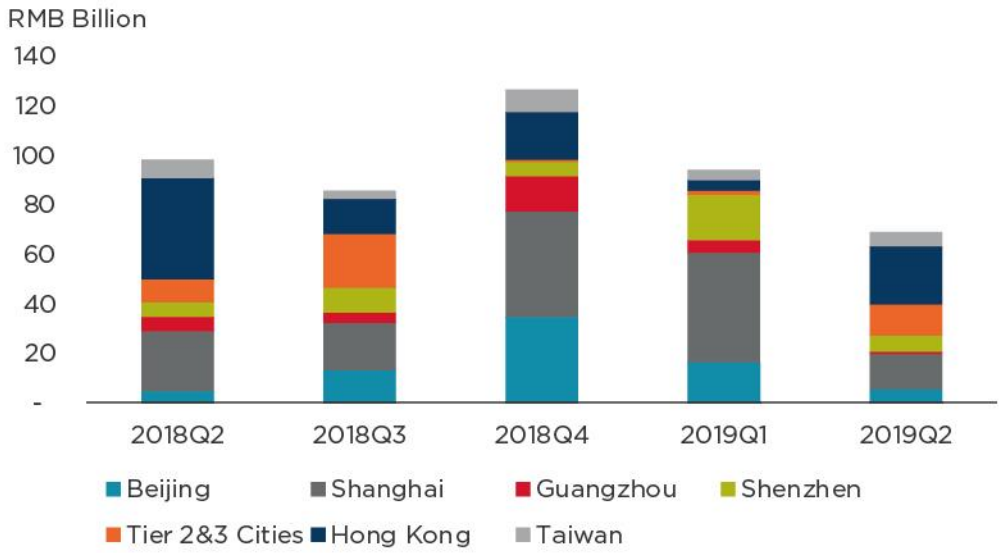
大中華區第二季度商業地產投資放緩

投資者多處於觀望狀態

香港, 2019 年 7 月 26 日 —— 根據戴德梁行最新發布《大中華區資本市場快訊》，第二季度中國內地商業地產交易總額同比下降 19%至人民幣 402 億人民幣。不過在第一季度活躍市場的推動下，今年上半年交易總額較去年同期仍上漲 3.3%，總計達 1,258 億人民幣。

大中華區大宗交易季度投資額



數據來源：戴德梁行研究部

值得一提的是新加坡資本在過去的 18 個月裡已累計在中國內地投資了近 435 億人民幣的物業資產，遠高於過去 10 年的平均值（約 50 億人民幣）。另外，香港、美國和加拿大的投資者在過去一年裡也表現活躍。

戴德梁行大中華區資本市場部主管李志榮稱：“儘管第二季度投資額放緩，市場中仍有不少資金充足的買家正在積極找尋和等待合適的投資時機。目前我們觀察到買賣雙方在價格上仍有約 10 至 20%的落差，造成交易談判時間的延長。不過隨著市場上可售物業的不斷增加，預計價格將在下半年有所鬆動。目前收益率正處於歷史低點，短期內資產價格的下調預計也將促使收

益率回升。另外，許多大型外資機構型買家正瞄準一線城市核心優質物業，然而目前此類型的可售資產仍十分匱乏。一旦市場上有可售的高標的優質物業或大型資產包，勢必將促進投資額再次回升。”

戴德梁行亞太區研究部主管林榮傑提到：“對於許多市場參與者來說今年上半年可謂充滿挑戰。在中美貿易摩擦的持續籠罩下，即使第二季度市場需求有所回升，但整個上半年仍處於低位。我們預計 2019 年下半年市場需求相比往年也仍將有所放緩。然而，中國國內經濟目前展現出強大韌性，一系列刺激政策的出爐也已取得了一定積極效果。”

較樂觀的是二線城市投資交易額有明顯上升。第二季度天津和成都兩地均取得大規模零售地產投資，分別達 79 億人民幣及 22 億人民幣。除了近期 ARA 聯手中金收購了位於成都的商業中心晶融匯外，黑石也將在今年完成對塔博曼熙地港購物中心的資產收購。該資產內總計涵蓋 3 宗零售物業，其中兩座位於西安和鄭州。

戴德梁行大中華區資本市場研究及預測主管陳妍斐表示: “得益於當地人口以及可支配收入的快速增長，二線城市核心地區的購物中心不斷吸引國內外投資者的目光。同時，物流地產以較高的投資回報率以及新建用地的相對緊缺而持續受到投資者的追捧。”

近期的物流大宗交易包括工商銀行斥資約 7.6 億人民幣收購了宇培國際控股位於瀋陽、無錫和鄭州的 3 座物流園區。電商巨頭京東近日聯合新加坡政府投資公司 GIC 共同成立了近 48 億人民幣的物流地產基金。該地產基金將會在今年底完成京東近 109 億人民幣（包括借貸）物流地產的收購。

陳妍斐稱，“越來越多的地方政府開始向物流開發用地實施最低納稅要求，當前已在上海、南京、蘇州和杭州等城市實施，這意味著未來業主可能需要花更多的時間挑選租戶，以達到稅收要求。”

林榮傑表示，“如果貿易摩擦沒有進一步升級，我們預計外資將繼續活躍於中國國內商業地產投資市場。長期看來，中國龐大的地產市場規模，以及多樣化的城市、物業類型將持續吸引投資者的目光。 ”

據牛津經濟研究院數據顯示，在 2019 至 2021 年期間，中國一線城市預計將會新增共 120 萬個就業崗位，其中大部分增長將來自於服務業。這勢必會帶來大量對優質辦公大樓的需求，帶動投資者興趣增長。

點擊此處瀏覽報告

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是享譽全球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。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22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