

## 亞太區投資總額較去年同比下降 27%，但價格仍保持相對穩定

*亞洲主要市場迅速改善，投資意向開始顯現*

上海, 2020 年 9 月 9 日 —— 2020 年下半年投資市場的交易活動預計將有所改善，但會保持低位走勢。

戴德梁行大中華區資本市場部總裁、中國資本市場部主管葉國平表示：“根據戴德梁行資本市場部統計，中國內地 2020 上半年大宗交易市場成交金額約 884 億元，較 2019 年下半年減少 30%；其中北京上海合計占到總成交額的 80%，約 700 億人民幣，而廣州深圳區域成交額雖超過 100 億，但是與去年下半年相比，下降比較明顯。”

談及 2020 年下半年投資市場的展望，葉國平認為恐慌情緒已過，市場信心正逐步重建。“隨著中國疫情的緩解，投資者信心正逐步恢復，尤其在中國已設有分公司的外資機構開始頻頻安排考察專案。同時，業主對售價的預期也更加理性，買賣雙方在價格上的差距也逐步縮小。”

放眼全球投資市場，葉國平認為，“雖疫情在中國得到緩解，全球的疫情形勢依然十分嚴峻，一定程度上延緩了外資進入中國的步伐，預計下半年內資機構將借機繼續擴大市場份額。”此外，對於資本化率與融資環境，葉國平先生也提出了自己的見解。他表示，整體來看，預計下半年資本化率將保持平穩，而非核心區物業資本化率會輕微上升。投資者最喜歡的依然是核心地區帶穩定租金的辦公大樓；同時，在融資環境方面，租金收入預期下降，銷售回款速度放緩導致還款來源受到影響，抵押物價值下降，銀行等金融機構調高地產項目風險水準，預計下半年融資難度會加大。

戴德梁行資本市場部亞太區區域董事 Gordon Marsden 表示：“2020 上半年投資者基本上沒有很多的投資交易，投資總額較去年同比下降 27%。隨著經濟重啟，預計投資活動將有所增加。物流資產的投資意向將繼續保持熱度，投資者對另類資產的興趣也在驟增。同時，辦公大樓仍是投資者繼續關注的投資領域，尤其是位於核心區域風險相對較低的成熟物業。”

2020 年第一季度亞太區投資總額較去年同比下降近 40%，回落到 1,190 億美元。但 2020 年第 2 季度投資總額有所上升，超過了 2,000 億美元。

上半年投資活動集中於上海、北京、首爾和東京等主要城市，下半年投資活動預計仍將持續。

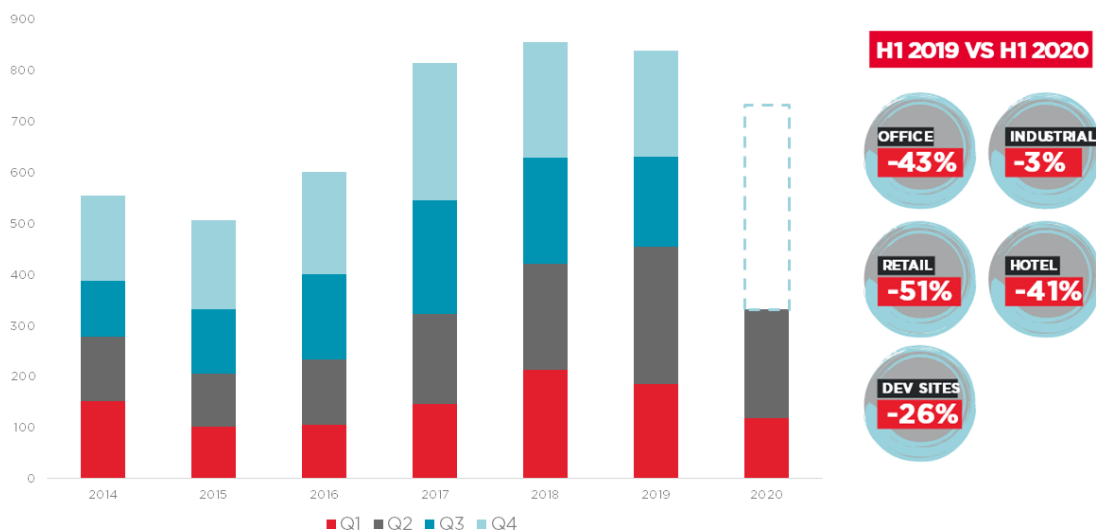
從投資領域來看，2020 年上半年所有資產類別的投資均低於環比平均值，零售物業和酒店的投資更遭受到較嚴重的打擊，較去年同比分別下降 52% 和 41%。投資者對零售或酒店資產的投資意向非常有限，但社區型零售物業仍受到投資人關注。此外，可改造或者價格上有明顯下調的零售或酒店物業仍將會吸引資本注入。

辦公大樓投資也有明顯減少，下降了 43% 至 270 億美元。相比之下，物流資產繼續收益於電子商務的蓬勃發展，投資意向保持活躍。儘管 2020 年上半年，工業物流領域投資額同比也有所下

降，但降幅較其他領域較為緩和，僅為 3%，且可能是供應短缺所致，而非需求回落。

### 亞太區所有物業投資情況（單位：十億美元）

#### ASIA PACIFIC ALL PROPERTY INVESTMENT (USDBN)



市場上的資本佈局依然充裕，雖然同時也面臨一些挑戰，很多投資者選擇通過合資或合夥的方式，在降低風險的同時尋求合適的投資機會。這其中也包括有一些後續投資，投資管理人和運營方的業務關係在新冠疫情前已經建立，不需要通過商務差旅進一步鞏固業務合作。

中國率先呈現出快速復甦的跡象，亞太區其他市場將在今年年底或明年年初緊隨其後，吸引來自全球的資本，尤其在主流領域，如辦公大樓和物流地產；以及新興領域，如資料中心和養老地產。儘管全面復甦仍尚待時日，全年成交量可能會出現下跌，但在經歷了上半年的低谷後，下半年成交量預計將呈現反彈勢頭。

-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。戴德梁行遍佈全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有53000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。2019年公司營業收入達88億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。  
更多詳情，請瀏覽 [www.cushmanwakefield.com.tw](http://www.cushmanwakefield.com.tw)。

### 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](mailto: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](mailto:clio.ty.huang@cushwake.com)

