

资本市场 2019年四季度



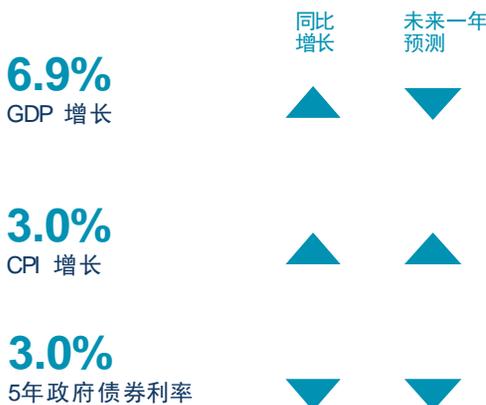
供应回落导致成交总金额下降

2019年广州商业地产市场共录得16宗大宗交易，成交总额为110.68亿元，较2018年下降59.4%。四季度，广州大宗交易录得四宗，成交总金额为27.87亿元，环比上升15.1%，但仍不足上年同期的两成。由于广州商业地产投资交易主要集中在新建写字楼及商铺，但2019年一手供应量大幅下降，广州写字楼及商业全年批准上市面积同比下降50.6%，一定程度上影响了投资总额。

内资买家为成交主力

内资买家是广州商业地产资本市场的成交主力，四季度大宗成交均为内资买家出手。本季度的成交案例包括某国内化妆品公司购下广州国际空港中心五栋独栋写字楼，总面积约为7.5万平方米。全年来看，内资买家投资总额占比高达93.6%，较上年攀升17.0个百分点。具体而言，内资买家主要由自用型企业买家和政府机构组成，这两类买家占内资成交总额的比重分别为65.2%和20.0%。其中自用型企业买家活跃度上升，其成交金额较上年上涨92.8%。

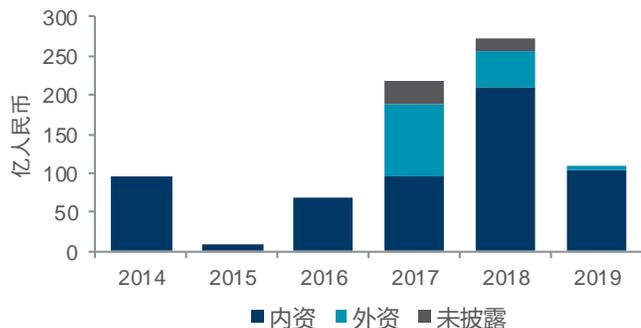
经济指标 2019年前三季度



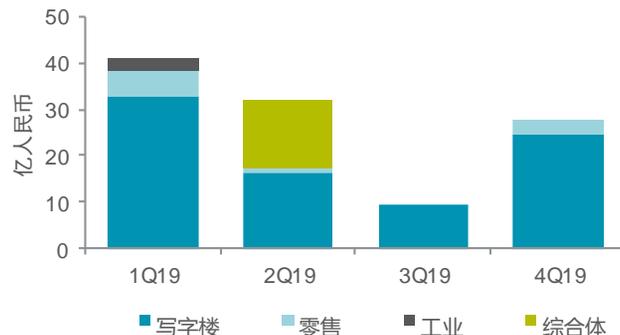
写字楼物业最受投资者青睐

从资产类型来看，写字楼依然是最受投资者青睐的投资物业。四季度中三宗成交物业为写字楼，从而推升全年写字楼成交金额占比高达75.2%，较上年提升14.4个百分点。广州甲级写字楼有限的新增供应和可租面积是客户购置写字楼的主因：2019年新增供应为近十年新低，年末空置率维持在5.5%的低位水平，从而促使部分资金充裕且有大面积办公需求的客户购买写字楼自用。除了写字楼外，综合体是投资者关注的第二大类资产，全年成交金额占比为13.1%。零售和工业物业则由于可售的优质项目稀缺，成交活跃度相对较低，占比分别为9.2%和2.5%。

投资额 按资金来源



投资额 按资产类别

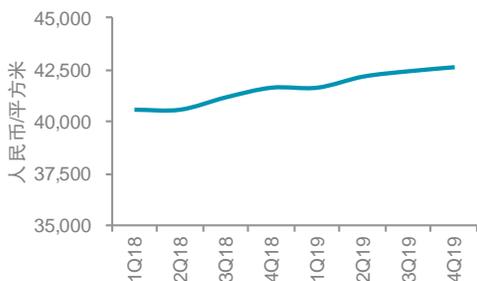


数据来源：广州市统计局，国家财政部，牛津经济研究院
* 地方政府债券利率为全国数据；其余经济指标为广州市数据

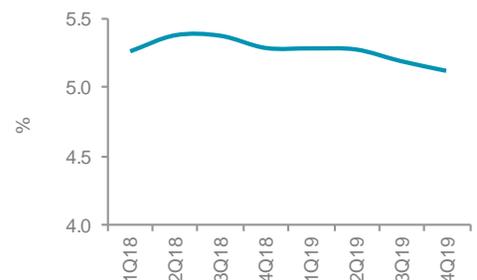


资本市场 2019年四季度

甲级写字楼资本价值



甲级写字楼毛收益率



黄埔区迎来大爆发

分区域来看，黄埔区迎来大爆发，全年共录得八宗成交，交易总额同比上涨43.3%至63.55亿元，占全市总额的57.4%。黄埔区作为广州经济体量第二大的行政区，是广州科创产业发展的核心区域，产业实力雄厚，产业载体的需求保持旺盛，因此该区的写字楼和工业物业备受投资者关注。同时，黄埔区不同板块的产业定位各异，从而促成不同投资目的的投资者收购物业。如中新知识城和科学城作为“广深科创走廊”十大核心创新平台的重要两环，政府机构购置物业为初创企业提供办公场所是支撑大宗成交的主力，如本季度某政府机构购入中新知识城的广州绿地城一栋33层写字楼及六栋小独栋。而毗邻国际金融城的鱼珠港板块则以现代服务业为主，自用型买家出手频频，其中包括两家金融公司购买独栋写字楼。

经济运行稳中有进，提振投资者信心

面对外部经济环境不确定性带来的挑战，2019年广州市政府的优惠政策推出频率更高、扶持力度更大，包括减税降负、为目标产业提供现金奖励和租金补贴等。政策端的影响力逐步体现，产业转型升级成效凸显，广州2019年前三季度生产总值同比增长6.9%，增速较上年同期加快0.6个百分点。经济运行稳中有进，不仅体现广州经济发展的韧性和活力，更进一步提升投资者对于广州市场的信心。

展望未来，核心区域的新增供应有限，未来五年甲级写字楼及优质零售的供应仅占全市未来供应总量的15.4%和8.2%。在稳定的市场需求和有限的新增供应支撑下，核心区域的增值型物业将继续成为投资型买家，尤其是外资买家重点关注的资产。同时，城际轨道交通系统的加快建设使得外围区域发展步入快车道，包括2019年年底已开通的穗深城际，以及计划2020年通车的广佛环线。作为连通广州和湾区其他城市的重要节点，增城新塘站和广州南站等外围区域的综合交通枢纽站点将成为客流集聚区，周边的商办项目将吸引寻求机会型投资物业的投资者关注。

袁雪玲

华中区研究部主管

+86 20 8510 8191 / shirling.yuan@cushwake.com

苏俭婷

华中区资本市场部主管

+86 20 8510 8191 / sylvia.jt.su@cushwake.com

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动，以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2020年

cushmanwakefield.com

主要交易

物业	区域	买方	卖方	资产类别	价格 (亿人民币)
东山锦轩·现代城	越秀	环球实业科技	彰亿投资	零售	5.76
东方文德广场55%股权	越秀	富春投资	昌兴国际	综合体	5.47
保利鱼珠港S6栋	黄埔	拉卡拉	保利发展	写字楼	3.40
保利鱼珠港S3栋	黄埔	安然集团	保利发展	写字楼	2.70