

同比增长  
**550 亿**  
YTD 投资金额 (人民币) **75.5%**

**55,903**  
甲级办公楼资本价值 (人民币/平方米)\* **-3%**

**5.21%**  
办公楼毛收益率\* **-55 基点**

\*为散售型物业

### 经济指标 2019年三季度

同比增长  
**6.6%**  
GDP 年增长

未来一年预测  
▼

**3.0%**  
CPI 增长

▲

**3.0%**  
5年政府债券利率

▼

备注：增长数据为累计同比涨幅；  
数据来源：深圳市统计局，牛津经济研究院

### 投资金额:全年交易额同比上涨75.5%

2019年第四季度，深圳大宗物业交易市场延续了前三季度活跃的氛围，单季度录得大宗交易额256.03亿元，全年累计达到550.27亿元，较2018年猛涨75.5%。年初新怡景商业中心以及华侨城大厦两笔大宗交易贡献了全年交易额的33.8%，其他单笔超过10亿元的大宗交易占全年总成交金额的54.0%，而单笔10亿以内的交易仅占全年大宗交易总额的12.2%。

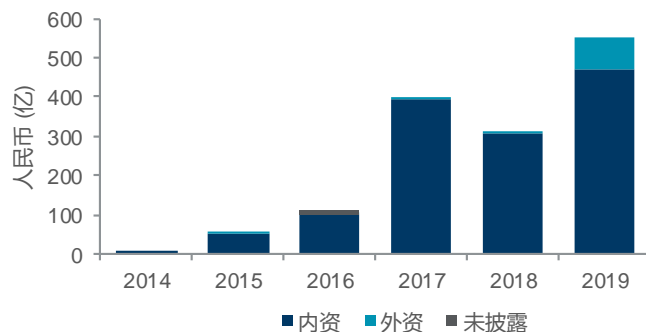
### 资金来源:内资买家占主导，投资及自用需求双爆发

从已披露的资金来源来看，全年内、外资交易额在交易总额中的占比分别85.5%和14.5%，内资买家依然是深圳大宗交易市场的主力。年初领展收购新怡景商业中心，增强了外资投资深圳的信心，外资投资在大宗交易中的占比较往年显著增加。相较于其他外资投资者，港资对深圳表现出更浓的兴趣与信心，在大湾区以及先行示范区等多重利好加持下，港资持续看好深圳物业，全年累计成交80亿元，买家类型主要包括信托基金、房地产投资机构以及实业类企业。而在内资买家中，险资占比最高达43.1%，除年初中国人寿开出的120亿大单外，全年均可见险资在核心片区积极物色并购优质物业进行资产配置；成交金额排第二位的是来自机构型的买家，占内资交易额的25.1%。

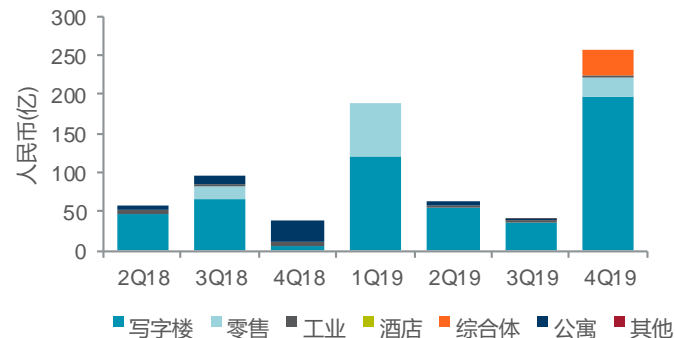
### 资产类别:写字楼仍是最受投资者青睐的物业类型

写字楼依然是深圳大宗物业交易市场最受青睐的资产类型，占全年总成交额的74.1%。其中，企业自用的成交宗数占写字楼总成交宗数6成以上，自用型买家往往更关注物业的品质，高标准的新楼或准新楼在此类交易中占比较大。而对于以投资为目的的买家特别是机构型投资者而言，在深圳写字楼市场迎来大量未来供应以及租金、空置率将承受较大压力的预期下，有稳定租约的物业将更能够抵御市场风险，因此也将更受欢迎。同时今年商业项目的成交金额占总成交额的17.0%，近94亿元的成交额亦创下历史记录。

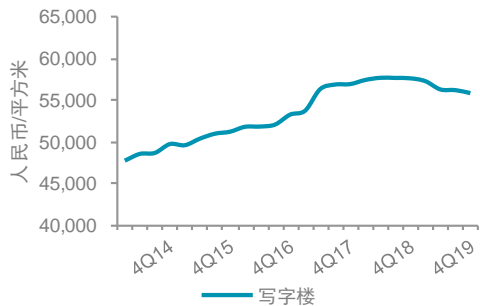
投资额 按资金来源



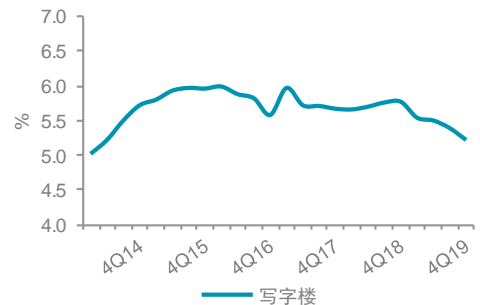
投资额 按资产类别



## 散售型甲级写字楼资本价值



## 散售型甲级写字楼毛收益率



## 大宗资产价格松动，投资回报有望上行

经济下行写字楼需求萎缩，租金空置率持续承压，资产价格随之松动。2019年第四季度，散售型甲级写字楼在二手交易市场中的资产价格平均为55,930元/平方米，持续6个季度小幅回落，同比下降3个百分点，而第四季度甲级写字楼租金同比下降了12.3%。租金水平更大幅度的下滑令全市甲级写字楼投资毛收益率较去年同期下降了55个基点至5.21%。但与散售型物业资产价格同比仅3%的降幅不同的是，以开发商为主的卖家整栋出售新建写字楼令大宗交易市场供应增多，而租金的显著下滑也迫使业主更大幅度的降低资产价格以促成大宗交易，售价更大的降幅令投资回报率有所提升。

## 来年供应有望加大，偏向买方市场特征凸显

在粤港澳大湾区发展规划纲要出台及深圳建设中国特色社会主义先行示范区的政策利好下，深圳发展前景被普遍看好，而近年来在经济产业、城市建设等方面的成绩也令市场对于深圳发展远景的实现保有信心。2019年深圳活跃的大宗交易一方面反映出资本市场对于深圳发展的乐观预期，另一方面当下供应量的增加及资产价格的走低，也较大程度上促成了大宗交易的达成。

结合对2020年深圳写字楼市场的展望，即深圳写字楼市场仍将面临经济增速放缓压力下办公物业租赁需求疲软同时新增供应量高企的局面，预计大宗交易市场也将同时出现放量增多的趋势——房企手中越来越多的自持物业在市场疲软行情下所带来的经营压力、市场高供应下的竞争压力，以及面临融资渠道收紧时的资金压力，都迫使房企考虑整售物业以完成快速回现。办公租赁市场的乏力表现还将进一步负面影响新入市物业资产价格，无论对于自用型买家亦或投资型买家而言都形成阶段性利好。

预计2020年，深圳大宗物业交易市场将持续活跃，无论是买家背景或是购买物业的类型也将更加多元：写字楼仍将是大宗交易市场的重要构成，有稳定租金收益的资产依然会受到特别是来自机构投资者的追捧，部分高品质优质地段的新楼将会成为有意在深圳长期发展且有实力的企业自用购入的首选；领展收购大型集中式商业资产或将开启深圳集中商业类大宗交易的序幕，核心地段的优质商业项目仍将受到机构的关注。另外，城市更新也出现回暖的迹象，深圳超高的土拍门槛令未来开发商对城市更新政策松紧调整以至于资产收购风险的博弈还将继续。

## 张晓端

华南及华西区研究部主管

+86 0755 21518116 /xiaoduan.zhang@cushwake.com

## 陈俊儒

华南区资本市场部主管

+86 0755 2151 8396 /Jacob.chen@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	地点	买方	卖方	资产类别	价格 (亿元)
华侨城大厦	华侨城	中国人寿	华侨城	写字楼 (整栋)	120.0 (~79,000元/平方米)
新怡景商业中心	福田中心区	领展	怡景集团	集中商业	66.0 (~78,000元/平方米)
易思博软件大厦	科技园	盈峰投资控股	新海宜科技集团	研发楼 (95%股权)	~19.2 (~40,021元/平方米)
中粮天悦壹号	宝安	中国电建	中粮	写字楼 (整层)	1.6 (~44,000元/平方米)
招商中环	笋岗	中国燃气	招商	写字楼 (整栋)	未公开