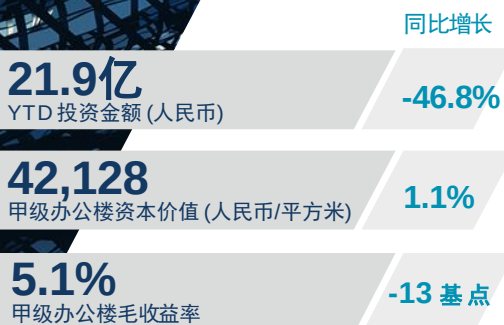
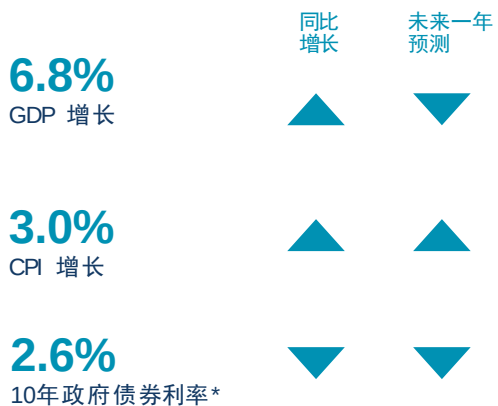


资本市场 2020年一季度

经济指标
2019年

数据来源: 广州市统计局, 中国外汇交易中心, 牛津经济研究院
*10年政府债券利率截至日期为2020年3月24日

大宗交易成交额近四年同期最低

2020年一季度, 广州大宗交易录得四宗, 成交总金额为21.91亿元, 约为去年同期的52.2%, 为最近四年同期的最低值。四宗交易中, 金额最大的是广发基金收购康美药业在建写字楼的项目, 交易额达11.3亿元, 位于海珠区琶洲板块。黄埔区的保利鱼珠港项目, 本季度依然保持良好的销售态势, 有两栋写字楼成交。从时间上看, 四宗成交均发生在疫情爆发前的一月份。

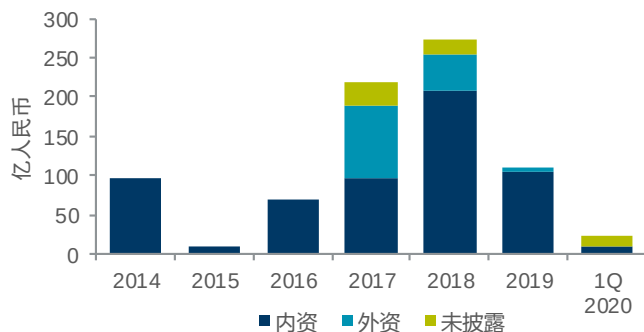
写字楼持续受捧 重点区域热度不减

按物业类型看, 本季度的四宗交易标的均为写字楼, 延续了写字楼的热度。成交金额21.9亿元, 在历年同期中, 仅次于2019年一季度的33.4亿元。根据规划, 黄埔临港经济区的产业类型以航运服务、总部经济等现代服务业为主, 未来将成为广州第二CBD的重要组成部分, 故吸引了不少企业购置写字楼自用。广州提出将把琶洲被打造为华南地区经济社会高质量发展示范区, 主要发展数字、会展和总部经济, 将进一步吸引TMT、专业服务类等企业落地生根, 衍生出较多租赁和置业需求。

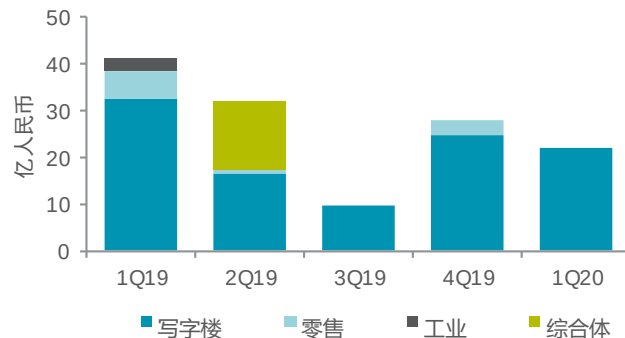
疫情之下大宗交易周期或将拉长

经过近2个月的努力, 国内疫情逐渐得到控制, 复工复产不断推进的同时政府亦酝酿相对积极的货币及财政政策支持经济发展, 社会运行逐渐从停摆状态中恢复过来。然而国外的金融市场乃至全球经济形势受疫情影响起伏波动, 这些变化传导至国内, 对于原本就在疫情中受到冲击的房企而言, 无疑将进一步加重其流动性压力, 而出售大宗资产显然有助于缓解企业资金压力。结合未来两年约144万平方米的写字楼集中供应, 预计市场上整售型的办公类项目供应将有所增加, 同时在疫情全球蔓延及宏观经济预期不乐观的背景下, 物业大宗交易的议价空间或有所增加。对需求侧而言, 尽管新冠肺炎疫情给考察项目、谈判以及交易过程等带来不便, 拉长交易周期, 但基于对市场中长期发展向好的预期, 同时把握可能的价格下调的机会, 投资者依旧持有较强的投资意愿。供应及价格刺激下, 广州资本市场的大宗交易规模有望回升。

投资额 按资金来源



投资额 按资产类别

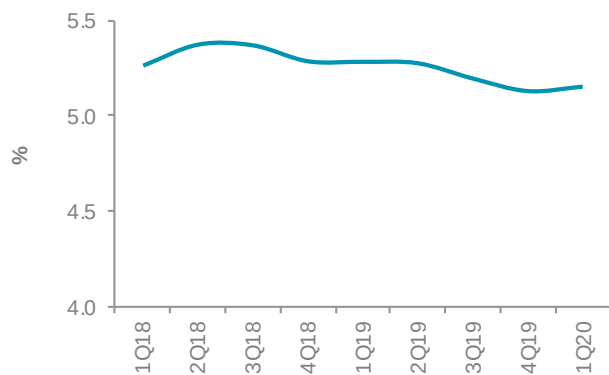


资本市场 2020年一季度

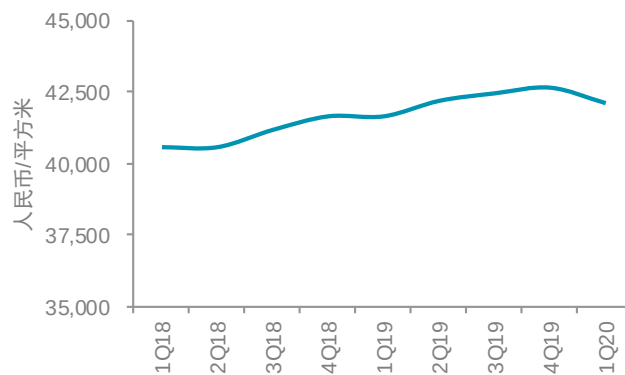
2020年一季度主要交易

物业	区域	买方	卖方	资产类别	价格 (亿人民币)
琶洲A区AH040248地块、⑩-2地块及建筑物	海珠	广发基金	康美药业	土地及建筑物（在建）	11.3
保利鱼珠港G3栋	黄埔	某投资集团	保利发展控股	写字楼	4.3
保利鱼珠港G2栋	黄埔	某游戏公司	保利发展控股	写字楼	4.1
东山广场	越秀	/	海粤地产	写字楼	2.2

甲级写字楼毛收益率



甲级写字楼资本价值



张晓端

高级董事

华南及华西区研究部主管

广州市天河区天河路385号, 太古汇一座2704, 510620

电话: +86 755 2151 8116

xiaoduan.zhang@cushwake.com

苏俭婷

执行董事

华中区资本市场部主管

广州市天河区天河路385号, 太古汇一座2704, 510620

电话: +86 20 8510 8228 / 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。戴德梁行在报告中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