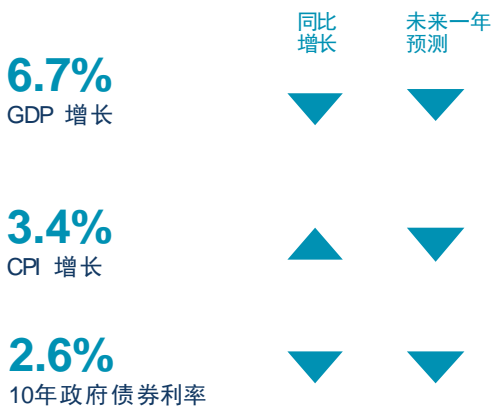




*为散售型物业

经济指标 2019年



备注：增长数据为累计同比涨幅；
数据来源：深圳市统计局，中国外汇交易中心，牛津经济研究院

一季度交易额同比降八成

受新冠病毒肺炎疫情影响，深圳大宗物业交易市场于春节假期后几乎陷入停滞状态，节前共录得4宗大宗物业交易，总交易额达到31.73亿元，较上年同期下降八成。一季度的成交金额较上年有比较大的降幅，一方面主要是由于上年同期有两单合计超180亿元的大额交易；另一方面，节后疫情令企业复工复产有所延后，差旅受限也直接影响投资进程，部分在谈项目的交易周期也相应延长。不过单从前年市场表现来看，深圳大宗交易市场依然延续着2019年活跃的氛围，各路资金看项目的热情依然较高，虽然疫情的影响将大幅放缓交易节奏，但深圳的大宗交易市场中长期来看依然向好。

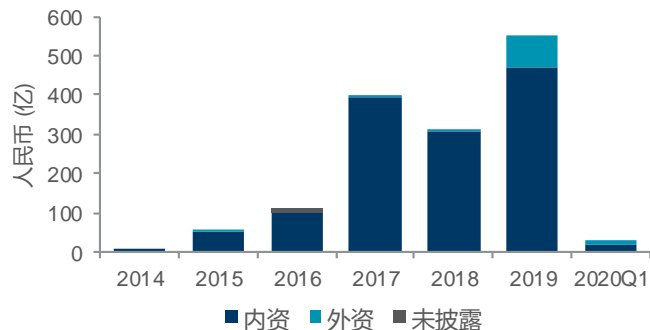
港资延续上年活跃度持续加码深圳

从成交金额来看，外资占比近4成，投资方是一家来自驻港的美资的地产投资机构，地缘优势加上粤港澳大湾区发展趋势令来自香港的投资人近年持续活跃加码深圳。一季度内资买家投资额占比为60.9%，分别来自制造业企业自用及房企收购的城市更新项目。随着国内疫情控制渐入平稳期，预计内资买家依然为深圳资本市场的主力，但外资持续看好深圳的趋势不可忽视。

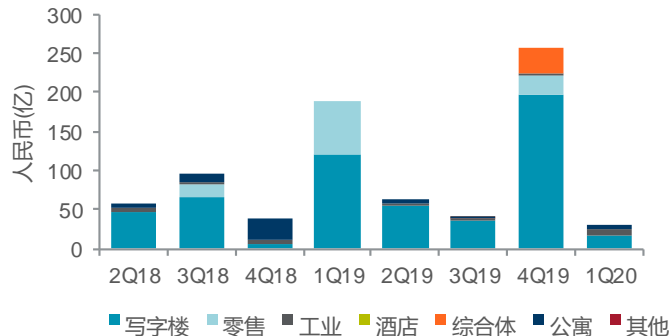
写字楼仍是受投资者青睐的物业类型

从一季度成交的资产类型来看，包括写字楼、研发办公楼、住宅以及厂房在内的多种物业类型均有涉及。从投资偏好来看，写字楼依然是当下资本关注度最高的资产类型。一方面由于深圳近些年土拍多以综合体的形式出让，房企手中的办公类资产供应量充足，价格也在市场竞争及业主回现压力下有较大折让空间。另一方面，不同于收购集中商业所涉及到的复杂的招商及运营风险，写字楼相对简单的运营及整合后灵活的散售回现方式，使得资本方更青睐于深圳核心地段的写字楼物业，而买家对以厂房为代表的工改类物业仍然表现的相对谨慎。

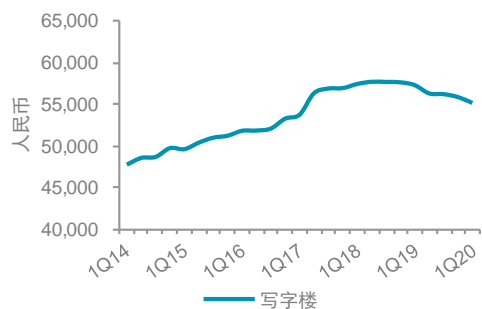
投资额 按资金来源



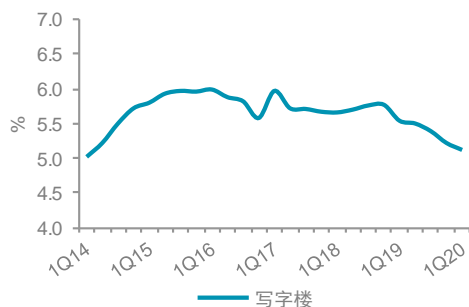
投资额 按资产类别



散售型甲级写字楼资本价值



散售型甲级写字楼毛收益率



疫情影响下写字楼市场难有起色，租金下滑令毛收益率降至5.1%

受疫情影响，一季度写字楼市场租赁活动主要集中在春节前完成，节后市场几近处于停摆状态，租金及价格也仅能反映年前的市场水平。持续的高供应令深圳写字楼市场连年承压，2019年至今租金水平一路下行，投资收益率也随着租金的下降持续回落。一季度，全市散售型甲级写字楼价格环比上年四季度回落1.25%至每平方米55,203元，毛收益率环比下降0.1个百分点至5.11%。

宏观经济影响年内交易，全年交易规模恐将不及去年

停产停工给房企带来了巨大的资金压力，部分房企或考虑低价出售手中优质物业或土地以缓解现金流的压力，市场可供收并购的机会增多。以国字头为代表的险资机构在上年动作频频，预计今年依然是深圳大宗物业交易的主要买家之一，商办类资产为其重点关注对象。深圳在这次新冠肺炎疫情防控中的良好表现令投资者对深圳城市运行管理更具信心。但当前市场不确定因素仍然较多，可以预见买卖双方拉锯令交易周期更长，虽然深圳大宗交易市场在近几年已经显示出较高的成长性，但年内总交易额仍恐将有所下滑。

主要交易（2020年Q1）

物业	地点	买方	卖方	资产类别	价格 (亿元)
华联城市商务中心	南山南油	广电运通	深圳华联集团	研发楼 (4-11楼)	5.7 (~51,000元/平方米)
太子湾商务广场	蛇口	星峰资本	招商地产	写字楼 (整栋)	未披露
新世界临海揽山	蛇口	深圳新世界房地产	民生银行	住宅	7.6 (~94,000元/平方米)

张晓端

华南及华西区研究部主管
+86 0755 2151 8116

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