

环比变化
下季度预测24.4 亿
第二季度投资额 (人民币)4.1%
甲级写字楼资本化率4.0%
零售物业资本化率

数据来源: 戴德梁行

经济指标
2020年一季度-6.6%
GDP 增长5.5%
CPI 增长2.9%
10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, 中国外汇交易中心,
牛津经济研究院

上半年交易额同比下降超七成

2020年第二季度, 深圳大宗交易金额录得24.43亿元, 上半年累计录得56.16亿元, 较上年同期下降超七成。新冠病毒肺炎疫情影响持续, 虽然二季度整体市场活跃度有所回升, 但交易额仍较去年同期有较大差距。成交金额下降的原因主要来自两方面: 一是疫情对差旅出行的影响依旧, 大幅放缓交易进程; 另一方面, 未来可见的经济下行以及写字楼集中供应对资产价格构成压力, 买卖双方的价格博弈也相应拉长谈判周期。

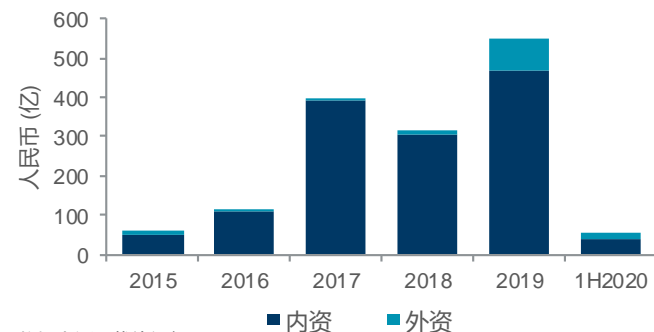
资产价格回归理性, 厂房类物业交易有所回暖

上半年大宗交易中厂房及零售物业成交表现相对活跃。上半年厂房类物业大宗交易3宗共计11.95亿元, 在总成交额中的占比超2成, 较上年同期大幅增长。此前伴随工改政策的收紧, 旨在通过收购厂房获取旧改开发利润的途径被近乎斩断, 令以开发商为代表的此类需求锐减, 而具备一定生产规模的自用需求逐渐成为厂房类物业交易的主要买家。伴随宏观经济环境下行及产业持续升级的影响, 制造类企业出让厂房增多, 供应增加而需求不足令业主心态有所松动, 厂房物业价格呈现回落趋势, 对于具备开发能力及部分自用角度的企业而言或正临窗口期。此外, 经济下行环境加重了投资者对现金流的要求, 部分有稳定租约的社区型集中商业受到个人投资者青睐, 上半年成交5.65亿元。

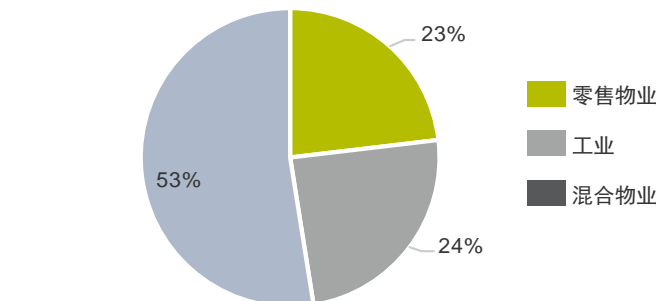
资产价格下探刺激市场活跃度, 但疫情冲击下全年成交额恐不及去年

对于外资投资者而言, 当前面临最大的问题依然来自差旅的限制, 特别是对长期关注深圳的来自香港或是在香港设有办事处的外资机构型投资人而言, 疫情的影响或将延续至年末。从供应端来看, 在售物业种类及数量有所增多, 整体价格呈向下趋势; 同时, 投资人对市场的关注度依然较高, 物色投资标的的活动也较为活跃。经济及市场面的风险也将令机构型投资人趋向保守——片区未来供应量不大、有稳定现金流且体量较小的成熟物业依然是机构型投资人关注的重点, 与此同时自用型买家占比或有所上升, 年内成交总额在疫情重创全球经济的影响下不及去年也将是大概率事件。

成交额 按买家类别



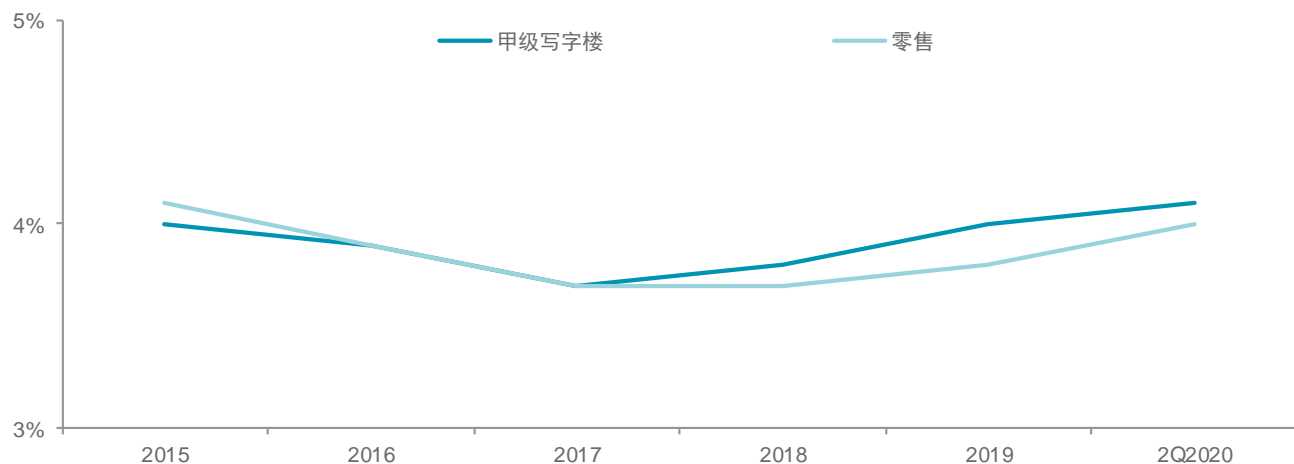
成交额 按资产类别 (2Q 2020)



2020年近期主要交易

物业	区域	资产类别	价格 (人民币 亿元)	卖方	买方	用途
赛格新城市广场	龙岗布吉	混合物业	12.8	赛格新城市建设发展有限公司	深圳市华晖集团有限公司	投资
第五园万科里	龙岗坂田	零售	3.4	万科	私人投资者	投资
星光印刷厂	宝安	工业	3.2	星光集团	峻岭企业	自用
同得仕大厦	福田梅林	工业	2.8	同得仕集团	森锋有限公司	自用

资本化率趋势



张晓端

华南及华西区研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

陈俊儒

华南区资本市场部主管

jacob.chen@cushwake.com

戴德梁行研究报告

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