

环比变化

下季度预测

35.7 亿
第三季度成交额4.1%
甲级写字楼资本化率3.9%
零售物业资本化率

数据来源：戴德梁行

经济指标
2020年上半年

环比变化

未来一年预测

-2.7%
GDP 增长3.5%
CPI 增长3.2%
10年政府债券利率*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年政府债券利率摘取日期为2020年9月30日

疫情后经济持续改善，投资市场信心有所恢复

随着疫情的有效控制，经济活动逐步恢复正常，资本市场的活跃度也出现了显著回升。三季度，广州的资本市场共录得十宗大宗交易，总成交金额35.7亿元，环比增加56.8%，与去年同期相比，亦录得47.3%的增长。在境外疫情仍未得到有效控制下，投资者依旧以国内买家为主，成交金额占比83.7%，如本地企业以7.8亿元购买了雅诗阁中国位于天河区的服务公寓。

依照成交物业类型来看，写字楼和零售物业仍占据主流市场，两者占本季62%的交易额，同时本季也录得一宗物流园的交易。以往表现更为活跃的自用型买家在当前经济环境下对投入资金购置物业的决策更加谨慎，与此同时，投资型买家率先减少观望、积极出手，本季投资型交易的金额占比高达68.0%。

广州零售物业投资回报较为稳定，其投资价值长期受到关注。因此，在今年疫情影响下的物业价格相对“低洼”的时间节点上，零售物业的交易出现一波小高峰。本季度共录得位于天河、黄埔、番禺和海珠的五宗裙楼底商交易，成交金额12.6亿元，反应了资本市场对广州零售物业的兴趣。此外，本季度录得三宗写字楼交易，成交金额9.5亿元，表现较为平稳。七月，渣打银行宣布在天河区设立大湾区中心，彰显了外资金融企业对广州未来的信心。对写字楼市场而言，优秀企业的入驻，极大地优化了片区内的租户结构和区域价值，并有望形成示范效应，吸引更多金融业、高端服务业等企业前来，进一步提升广州写字楼的投资价值。

年底大宗交易投资机会增加，有望刺激市场市场热度

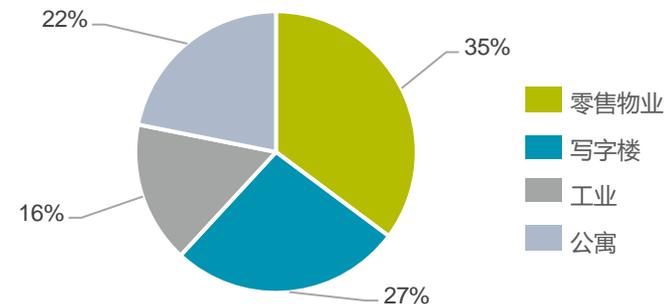
随着经济形势的逐渐好转，市场热度料将持续。在“三条红线”严控房企融资的政策下，业主将降低负债率，加之出于年底业绩考虑，部分业主或将采取更为灵活的价格策略，预计市场上可供选择的投资机会将有所增多，成交量有望维持回升态势。中长期看，随着大湾区交通的一体化、人口的导入以及产业的升级，广州商业地产的价值稳步上升，进而将较好地支撑大宗交易市场的表现。

成交额 按买家类别



数据来源：戴德梁行

成交额 按资产类别 (3Q 2020)

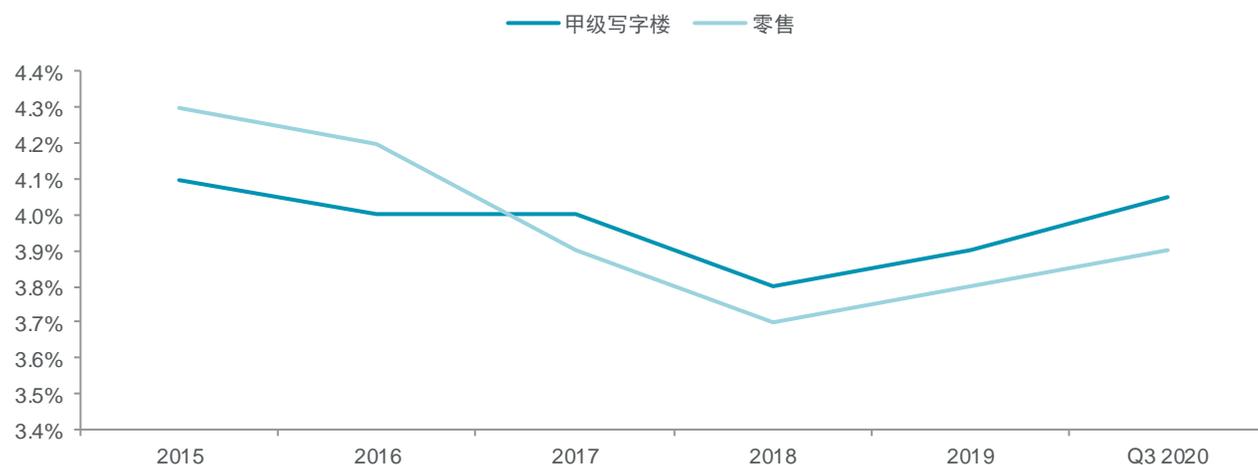


数据来源：戴德梁行

2020年第三季度主要交易

| 物业 | 区域 | 资产类别 | 价格 (人民币 亿元) | 卖方 | 买方 | 用途 |
|----------------|----|------|----------------|--------|------------|----|
| 钢铁博汇 A4-A7 栋底商 | 黄埔 | 零售 | 6.4 | 广州建筑集团 | 某本地企业 | 投资 |
| 汇峰苑底商 | 天河 | 零售 | 2.0 | 合景泰富 | 某本地企业 | 投资 |
| 保利鱼珠港 | 黄埔 | 写字楼 | 3.0 | 保利 | 某游戏公司 | 自用 |
| 思科智慧城 | 番禺 | 写字楼 | 1.3 | 碧桂园 | 新造镇房地产有限公司 | 自用 |
| ESR广州物流园 | 从化 | 工业 | 5.8 | 荷兰养老基金 | 加拿大宏利金融集团 | 投资 |
| 雅诗阁服务公寓 | 天河 | 公寓 | 7.8 | 雅诗阁中国 | 某本地企业 | 投资 |

资本化率趋势



张晓端

华南区及华西区研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

苏俭婷

华中区资本市场部主管

sylvia.jt.su@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