

环比变化
下季度预测105.8 亿
第三季度成交额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年上半年环比变化
未来一年预测0.1%
GDP 增长4.2%
CPI 增长3.2%
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

深圳三季度大宗物业交易市场活跃度有所回升

三季度深圳大宗交易市场活跃度回升，共录得大宗交易105.8亿元，单季度同比增加153.6%；前三季度累计金额为161.9亿元，较去年同期减少近4成。在新冠疫情的持续影响下，差旅限制依然是制约交易推进的主要因素，自用型买家考虑企业未来经营情况而显得越发谨慎。就整体而言，当前氛围偏向买方市场，投资人除对资产本身条件的关注外，对付款条件能否给予更大弹性，以及在未来资产运营上能否提供保障等方面的关注提升。

三季度写字楼成交占比近八成，但整体大宗交易投资决策依旧谨慎

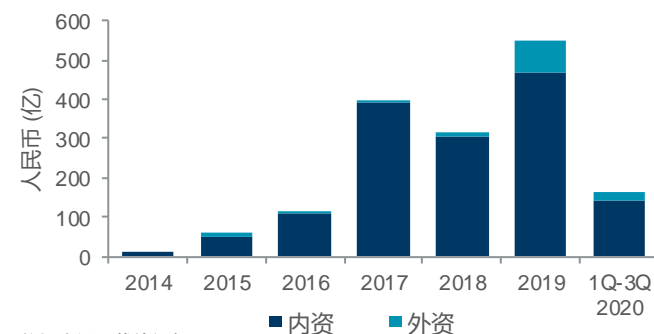
本季度写字楼类资产交易金额占比近八成，买家主要来自险资及国有开发企业。从需求端的市场表现来看，自用型买家依然是深圳大宗交易市场的主力。目前市场供应的主流是体量在5-10万平方米的写字楼，但更多自用型买家则偏好于体量在2-3万平方米的相对独立的办公空间，与企业实际使用需求匹配度更高且成本更加可控。然而此类物业供应较少，市场存在一定供需错配的情况，这也是制约深圳写字楼类资产交易量的主要原因之一。另一类相对活跃的买家是一些具备产业背景的实业类企业，倾向于收购厂房等物业，使用生产空间的同时通过城市更新等途径扩充并实现部分办公用途等。

对于机构买家而言，虽然当前市场在售物业较多，但普遍为在建或尚未出租的状态，有稳定租约的成熟物业依然是机构型投资人的主要投资标的。此外，数据中心、物流、冷链等另类资产也在大湾区的规划利好下受到广泛关注，但受困于深圳土地集约化利用等客观限制，此类交易多外溢至深圳周边及环深片区。

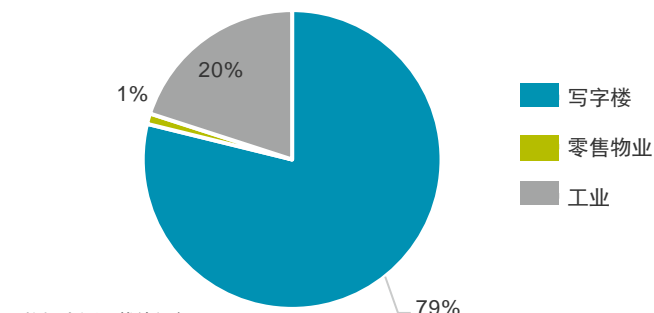
大湾区发展吸引外地企业来深购置总部物业，为市场提供需求新亮点

8月，住建部、央行约谈12家房企并寄出房企融资“三条红线”的融资新规，预计房企因此加紧出货以便缩小负债规模将令市场上可供选择的资产增加，届时整体价格也还将存在一定弹性空间。未来一年资产价格还将存在横盘或下行的可能，不过在大湾区的发展战略下，企业基于战略考量选择来深购置办公物业并设立区域型总部的趋势也将越发明显，也有望为深圳大宗交易市场带来新的亮点。

成交额 按买家类别



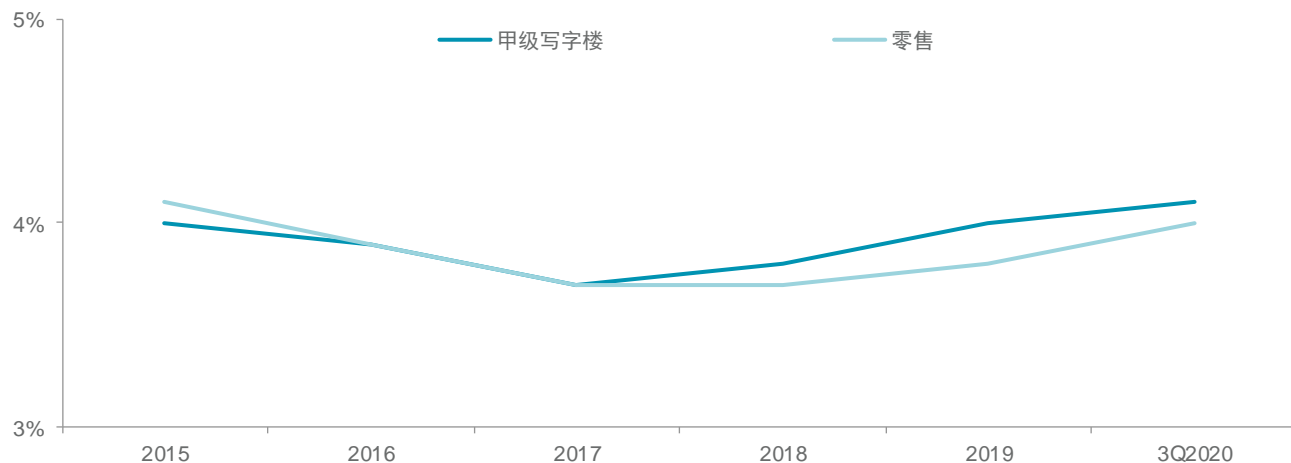
成交额 按资产类别 (3Q 2020)



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 |
|-----------|-------|------|----------------|-------------|------------|----|
| 招商中环 | 罗湖笋岗 | 写字楼 | 49.4 | 罗湖区政府 | 中国人民保险集团 | 自用 |
| 海能达后海总部大厦 | 南山后海 | 写字楼 | 25.0 | 海能达通讯股份有限公司 | 深圳特区建设发展集团 | 开发 |
| 长园新材城市更新 | 南山科技园 | 工业 | 21.2 | 长园集团 | 正中集团 | 开发 |
| 四海时代/云创大厦 | 宝安沙井 | 写字楼 | 9.0 | 华侨城 | 未披露 | 投资 |
| 鹏益花园裙楼商业 | 福田八卦岭 | 商业 | 1.2 | 深圳金成伟业投资公司 | 个人买家 | 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

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