

环比变化
下季度预测

148.4 亿

第四季度投资额 (人民币)



4.0%

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年前三季度同比变化
未来一年预测

1.0%

GDP 增长



3.1%

CPI 增长



3.3%

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12月18日

大宗交易成交呈活跃态势, 环比激增317%

2020年四季度广州录得8笔大宗交易, 成交总额达148.4亿元人民币, 环比激增317%。从投资者类型来看, 内资买家仍为市场需求的主力, 占总成交金额70%。而境外投资者的活跃度尚未完全恢复, 本季仅录得一笔交易, 主要是疫情期间严格的“封关”措施导致商务活动均有所暂缓。但从全年交易额来看, 外资投资占比较去年有明显增长, 攀升15个百分点, 达21%。

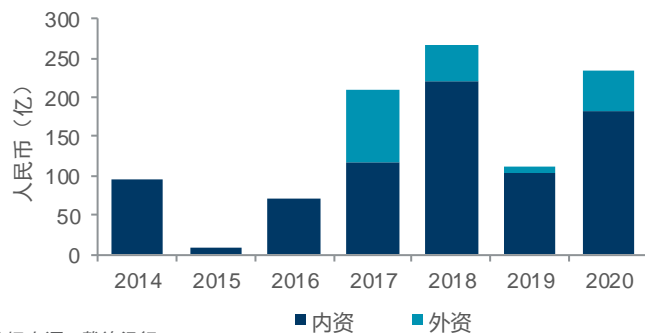
稀缺资产入市, 充分调动投资者热情

依照成交物业类型来看, 写字楼仍是首选投资标的, 占本季41%的交易额。季内共录得位于海珠和越秀区的四宗写字楼交易, 总金额达61.2亿元, 如东升实业购买了位于琶洲的TCL大厦东塔。工业方面, 也迎来了广州最大规模的物流园成交, 是黑石集团从富力集团收购粤港澳大湾区内最大的物流园区70%股权, 成交总金额超过44.1亿元人民币。而零售则录得二宗交易, 贡献总成交金额28%。伴随多个稀缺资产的入市, 这充分调动了投资者的热情, 令广州资本市场热度不断被激发。

未来展望

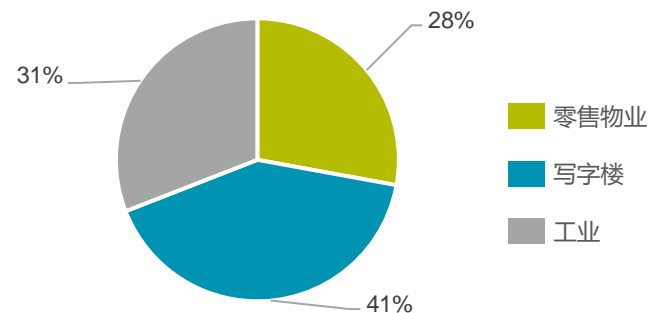
尽管新冠病毒疫情对市场造成一定冲击, 但四季度广州大宗交易成交已呈活跃态势, 投资者意愿明显回暖, 预计未来市场活跃度将持续。加之, 中国作为今年疫情中复苏较快的经济体, 预期在疫情逐渐消退下外资买家将持续看好中国市场并且加大投资力度。在“三条红线”政策下, 红线内的开发商将计划出售部分经营性物业以降低负债, 市面上的投资机会或将增多从而继续推高成交金额。与此同时, 在线消费模式进一步升级, 对物流仓储和数据中心的需求也随之攀升, 预期将持续受到资本青睐。

成交额 按买家类别



数据来源: 戴德梁行

成交额 按资产类别 (4Q 2020)

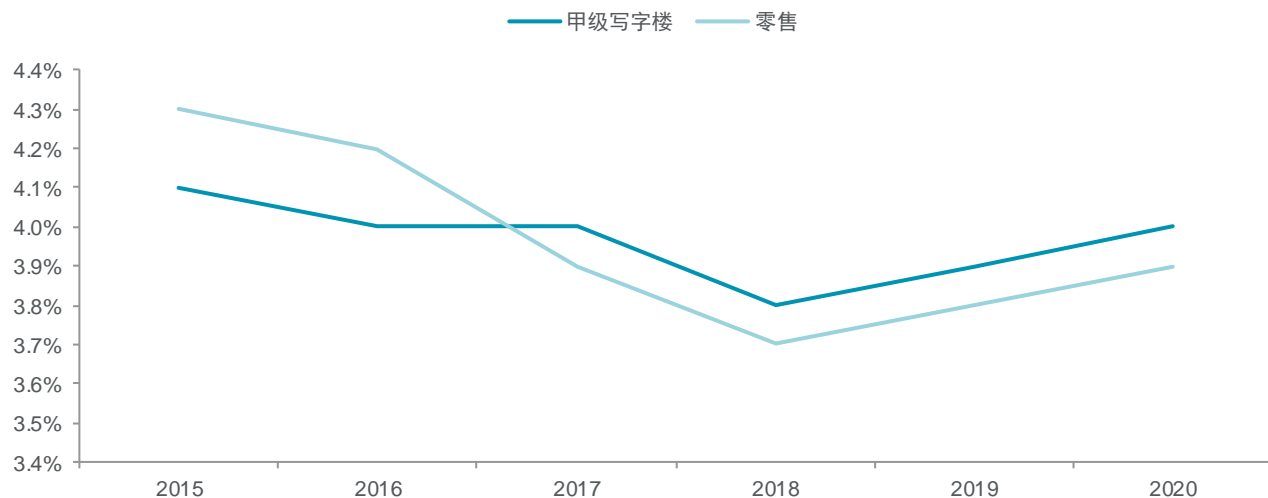


数据来源: 戴德梁行

2020年第四季度主要交易

物业	区域	资产类别	价格 (人民币 亿元)	卖方	买方	用途
富力国际空港综合物流园	花都	工业	44.1	富力地产	黑石	投资
琶洲TCL大厦东塔	海珠	写字楼	-	TCL	东升实业	投资
珠光潭村 写字楼	越秀	写字楼	29.8	珠光控股	政府机构	自用
世门手袋工业园	番禺	工业	1.8	SIMONE ACC. COLLECTION, LTD.	汇强经贸发展、超群 实业	自用
海珠龙沙项目 (新城国际寓)	海珠	写字楼	-	龙沙	黄金铺集团	自用

资本化率趋势



张晓端

华南区业务拓展服务团队主管
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 2021年