

环比变化
下季度预测102.4 亿
第四季度成交额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年前三季度环比变化
未来一年预测2.6%
GDP 增长3.4%
CPI 增长3.3%
10年政府债券利率数据来源：深圳市统计局，中国外汇交易中心，
牛津经济研究院

*10年政府债券利率摘取日期为2020年12月18日

2020年深圳大宗交易总额较上年减少近5成，疫情因素影响投资进程

2020年第四季度，深圳共录得大宗物业交易102.4亿元，同比2019年第四季度减少60.0%，全年录得大宗交易282.4亿元，同比上年减少48.7%。新冠肺炎疫情的爆发对整体经济及资本市场的影响明显，特别是差旅限制放缓外资机构投资进度，年内来自外资投资占比由2019年的14.5%下降到6.5%。对疫情的防控及疫后经济恢复的成效令中国市场的吸引力增强，下半年外资投资人的活跃度明显提升，考虑到国内融资成本较高的同时外资的资金成本优势明显，预计明年外资在大宗交易中的比重有望上升。

大宗交易资产类别呈多元化趋势，其中数据中心及物流仓储类资产颇受资本青睐

写字楼及研发楼类办公资产依然是深圳大宗交易的主力，占全年总成交额的76.4%。全年办公类资产交易中有近7成是以企业自用为目的，在粤港澳大湾区发展机遇下，越来越多外地企业通过购买资产进入深圳。而面对当下写字楼空置率较高的状况，在未来供应持续放量且租金上涨乏力的预期下，机构型投资人表现仍趋谨慎。

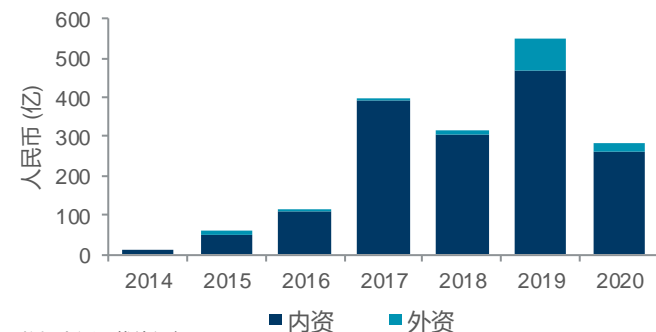
除了优质写字楼资产外，年内商铺、酒店、厂房类资产交易均有涉及。而其中以数据中心及物流仓储为代表的另类资产也因其较为稳定的收益受到资本青睐，尤其疫情后催生出的数字经济、宅经济等新经济形态对数据中心和仓储需求量巨大，吸引机构型投资人积极关注。当下此类物业交易多位于环深外围区域，如惠州录得数据中心的成交，东莞沙田亦有一宗冷链仓储项目交易，显示外资机构对于深圳都市圈乃至大湾区的数据中心以及物流仓储机会的持续看好。

工业类资产交易表现也较为活跃，除部分科技类企业收购厂房自用外，城市更新工改类机会增加。10月中旬中央印发了《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案》，提出“支持盘活利用存量工业用地”，同月末深圳又公布重启“小地块”拆除重建类城市更新计划，加快城市更新推进步伐的同时赋予工改类城市更新更多想象空间，市场关注度也有明显回升。

房企“三道红线”压力下，市场供应增加资产价格仍存下行可能

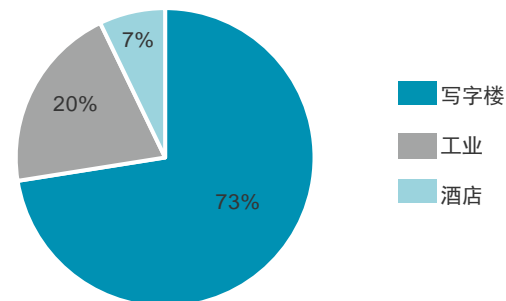
近年优质商办类物业资产证券化的案例不断增加，但房企资金监测及融资管理新规的“三道红线”对房企的降债压力仍在持续，部分弱主体评级的房企难以通过发行CMBS或债权类REITs等获得持续的资金支持，预计市场还将涌现出更多资产，价格也有望释放出更大可谈判空间。同时面临财务困境的公司也在出售手中物业，机构投资人或将迎来收购的窗口期。

成交额 按买家类别



数据来源：戴德梁行

成交额 按资产类别 (Q4 2020)



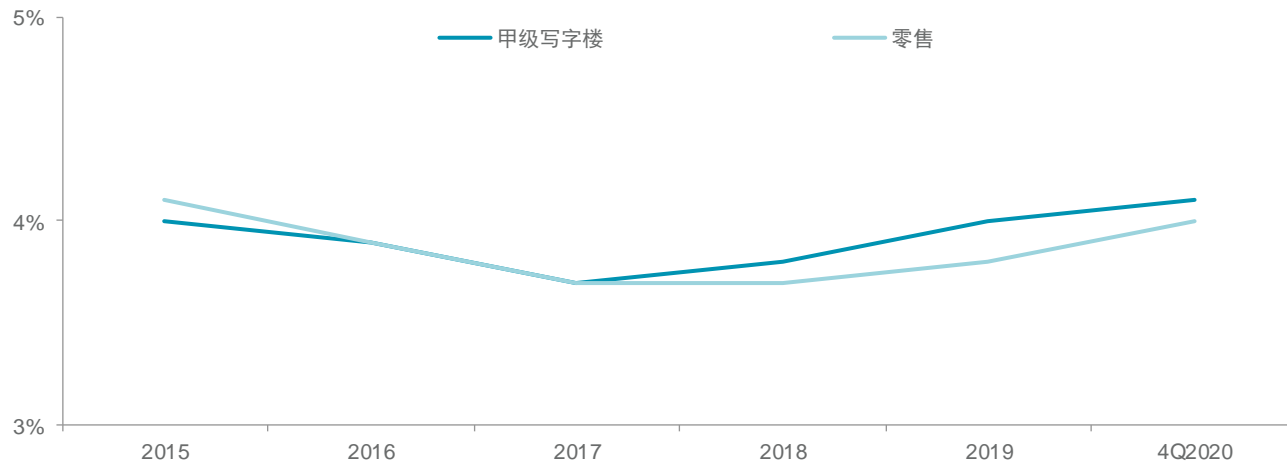
数据来源：戴德梁行

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
英唐大厦*	南山科技园	研发楼	6.0	深圳宇声数码技术	深圳远望谷信息技术	自用
祥祺商厦*	罗湖东门	酒店	4.3	祥祺集团	亿方集团	投资
创智云城	南山留仙洞	研发楼	4.3	特区建设发展集团	中电建南方建设投资	自用
友和国际酒店	龙岗中心城	酒店	3.0	深圳志联佳实业	未披露	投资

*英唐大厦80%的股权交易；祥祺商厦为51%的股权交易

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

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