

环比变化 下季度预测

25.9 亿
第一季度投资额 (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1-12月

同比变化 未来一年预测

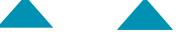
2.7%
GDP 增长



2.6%
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2021年3月31日

大宗交易市场活跃，保持向好势头

2021年一季度广州录得四笔大宗交易，成交总额达25.9亿元人民币，同比上升7%。大宗交易市场活跃度持续提升，为全年交易创造良好的开端。从投资者类型来看，境外投资型买家开始重返市场，总成交金额占本季的61%；内资买家需求依旧活跃，季内有三笔大宗交易都来自内资的企业型买家。

依照成交物业类型来看，本季最大的交易是首铸集团以15.6亿元人民币购置了庄士集团持有的位于番禺区的一宗开发中的综合体项目。其次，季内共录得位于海珠区和黄埔区的两宗写字楼交易，成交金额共计5.2亿元人民币，包括科技企业购买了珠江新岸办公单元以及广州港股份有限公司购置了港航中心一期47-51层物业。工业方面，佛燃能源集团收购了位于广州南沙区的元亨仓储40%股权，成交金额达5.0亿元人民币。

未来展望

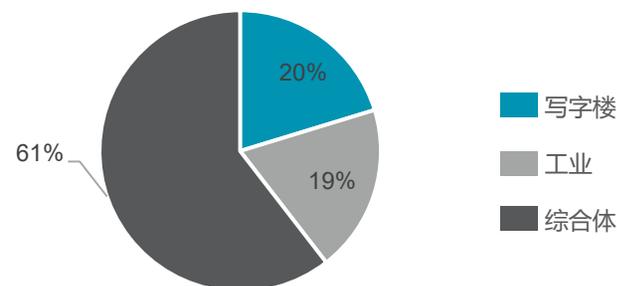
预计2021年广州大宗交易市场将继续受到国内外投资者追捧，市面上各类型资产的投资机会将涌现。除了传统核心商务区的物业持续受投资者青睐外，商务氛围不断提升的新兴商务区也将是投资者的重点关注对象。近日，《广州国际金融城东区城市设计优化及控制性详细规划》正式获得政府批准，原限高等导致工程缓慢问题得到解决，广州国际金融城的建设将进一步加速，预期大宗投资机会增多。季内，琶洲再度录得多家知名企业拿地建设总部大楼，其中包括名创优品、索菲亚和方所文化等。琶洲区域产业聚集效应逐步凸显，未来发展升值空间大，预计将有更多的大宗成交在区域内出现。除此之外，广州的城市更新工作在持续推进，如近日位于海珠区的TIT科贸园规划获批建设大型商业综合体等。未来将有超过300条城中村启动改造，位于核心区的优质投资机会也有望增加。

成交额 按买家类别



数据来源：戴德梁行

成交额 按资产类别 (1Q 2021)

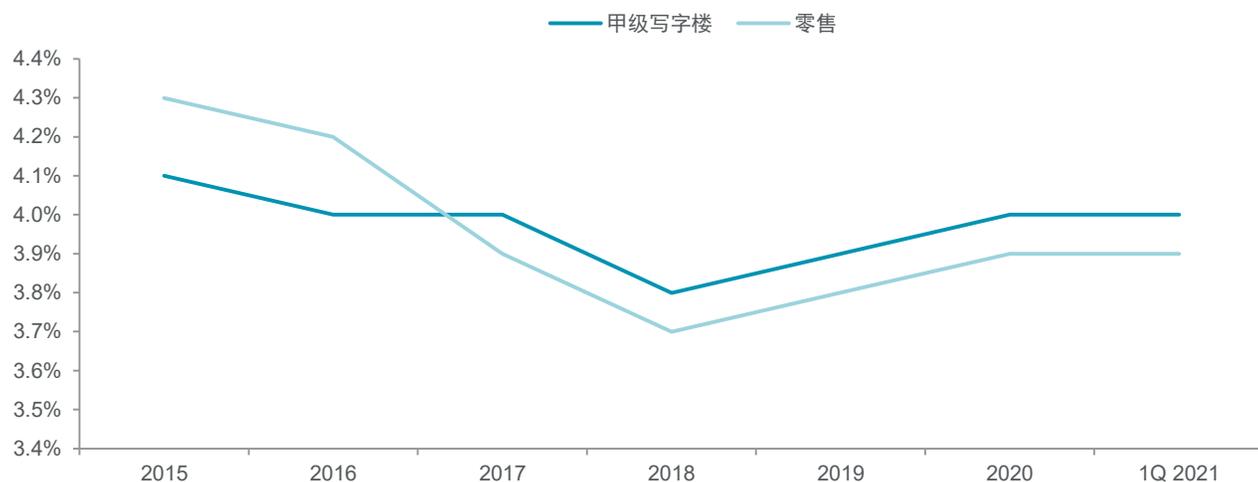


数据来源：戴德梁行

2021年第一季度主要交易

物业	区域	资产类别	价格 (人民币 亿元)	卖方	买方	用途
映蝶蓝湾地块	番禺	综合体	15.6	庄士集团	首铸集团	投资
广州元亨仓储40%股权	南沙	工业	5.0	元亨仓储	佛燃能源	投资
港航中心一期47-51层及车位51个	黄埔	写字楼	3.1	海港明珠实业	广州港	自用
珠江新岸办公单元	海珠	写字楼	2.2	珠江投资	科技企业	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