

环比变化  
下季度预测

**80.2 亿**  
第一季度成交额



**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

环比变化  
未来一年预测

**3.1%**  
GDP 增长



**2.3%**  
CPI 增长



**3.2%**  
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2021年3月31日

### 一季度深圳大宗物业交易成交金额同比明显增长

2021年一季度，深圳资本市场交易活跃度明显回升，录得大宗物业交易共计80.2亿元，较上年同期上涨115%。内资买家依旧占据深圳大宗交易市场的绝对主力，成交金额占比超7成，这其中有52%来自实业类买家，45%是来自投资机构。外资在逐渐摆脱新冠疫情影响的中国市场亦贡献了18.2亿元的单季度成交额。

### 写字楼成交占比近9成，实业类及金融类买家表现活跃

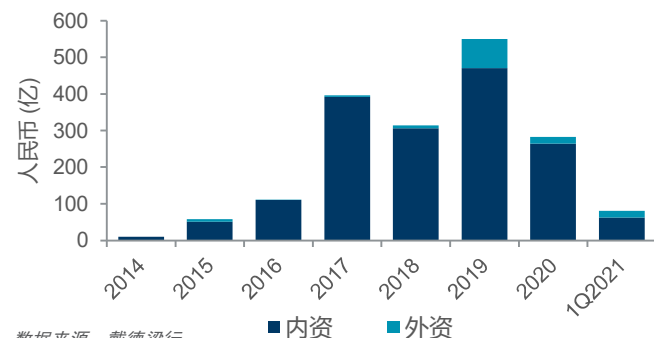
一季度，写字楼类物业交易共计71亿元，占总成交额的88%，这其中超8成的物业位于南山区的前海、科技园、蛇口等核心板块，买家除看重南山核心板块未来发展潜力外，当下相对较低的价格是吸引投资者的主因；而工业类资产成交占到余下的12%。

从需求端来看，随着国内经济企稳及新冠疫情的影响逐渐减弱，买家活动变得积极，实力雄厚的民营制造业以及发展向好的生物医疗等实业类企业来深寻购优质资产的情况逐渐增多。在大湾区发展及全球货币宽松的背景下，手握大量资金的实业类买家出于自用考量，同时兼顾投资需求，纷纷选择深圳作为其配置资产的目标地。另外，银行、保险以及国资背景的买家表现也较为活跃，市场中存在价格优势的资产是其收购的主要对象。而对于机构型投资人而言，因当前在售物业多以新楼为主，具有稳定租约收益的资产较为稀缺，机构型买家更多仍以密切关注为主。

### 深圳年内大宗交易市场将保持较高的活跃度，写字楼及工改类项目受到市场更多关注

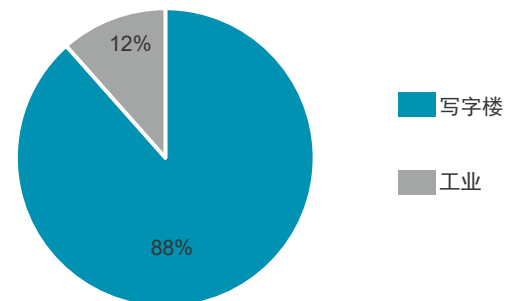
新冠疫情在全球范围的影响仍在持续，美国实行货币超发以应对疫情造成的经济下滑导致全球多个国家资产价格大幅上涨，国内的优质物业也受到全球资本的关注。深圳作为粤港澳大湾区、先行示范区等多项政策傍身的焦点城市，其核心区域的优质资产还将受到内、外资的持续关注。预计年内深圳大宗物业交易市场将延续一季度的活跃度，但不同于2019年的多宗超大额交易，年内20亿以内资金规模的交易将更为频繁，持续的新增写字楼供应为自用型买家提供更多选择的同时也令投资型买家保持谨慎，而部分工改类资产或因政策的调整突破而将再次受到市场的关注。

### 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)

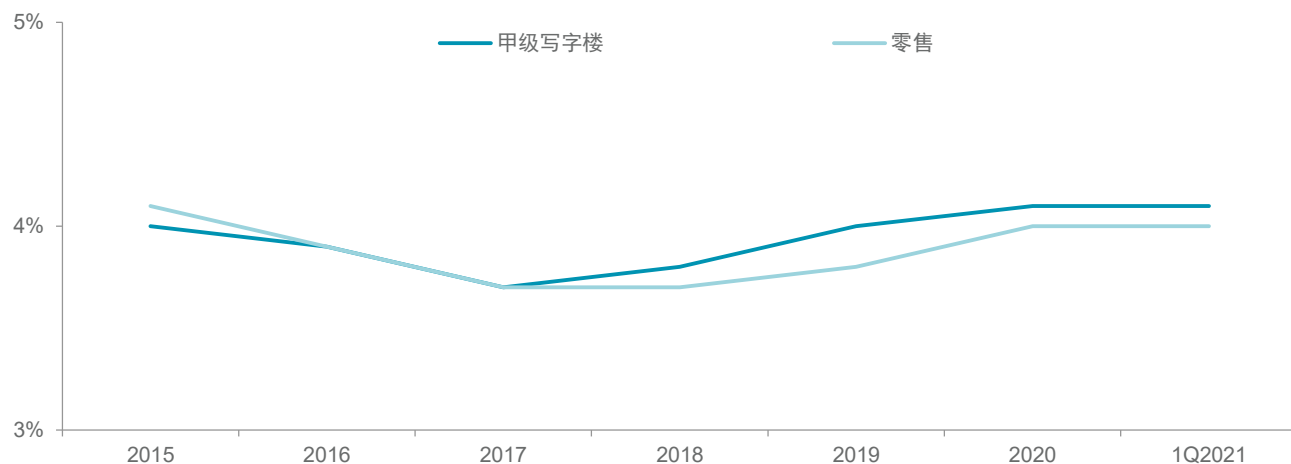


数据来源：戴德梁行

## 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
太子湾T5	南山蛇口	写字楼	22.3	招商置地	深圳玖壹投资	投资
汉京中心	南山科技园	写字楼	15.6	汉京集团	深高速	自用
松日鼎盛大厦	南山科技园	写字楼	13.0	中银投资	李宁	自用
中集国际前海中心	南山前海	写字楼	7.5	中集集团	乔丹体育	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

## 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 2021年