CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

CELEBRATING 100 YEARS

大中华区

资本市场快讯

2017 年第三季度

目录 CONTENTS

第一部分 简介 >> P2

第二部分 专家论市 >> P4

第三部分 市场概况 >> P10

第四部分 海外投资 >> P18

总体而言，中国内地核心城市的投资额在第三季度略有放缓，投资总额环比下降 57.2%，虽然整体三个季度总额仍明显高于去年同期 57.5%。本季度的放缓一方面由于一些高杠杆的投资开发商望降低其负债率，另一方面一些投资商正在市场上积极寻找较高回报的物业投资机会。北京、上海和广州的投资额于本季度环比呈下降趋势，深圳则相对保持平稳。香港投资市场仍保持活跃，得益于投资者对写字楼和工业地产的强劲需求，总投资额环比上涨 8%。

写字楼物业仍是投资者于中国内地一线城市的首选，虽然其占比较去年同期有所下降。截止到三季度，今年完成的写字楼交易（不包括混合用途项目）占总

“投资者对一线城市非核心区物业兴趣也显著增加，占本季度总投资额的 60%，明显高于去年同期的 43%。

投资额 56%，较去年同期的 61%有所下降。在一线城市写字楼收益率继续走低的趋势下，众多投资商开始寻求更多样化的物业以望获得更高的资本化率—包括：物流 / 研发中心、酒店 / 服务式公寓、共享居住空间、产业园区等，以及对零售项目的兴趣重返。与此同时，投资者对一线城市非核心区物业兴趣也显著增加，占本季度总投资额的 60%，明显高于去年同期的 43%。由于一线城市核心区物业的高额价格以及收益率的不断压缩，而一些新兴商圈则得益于基础设施的不断完善而吸引越来越多的租户及投资商。

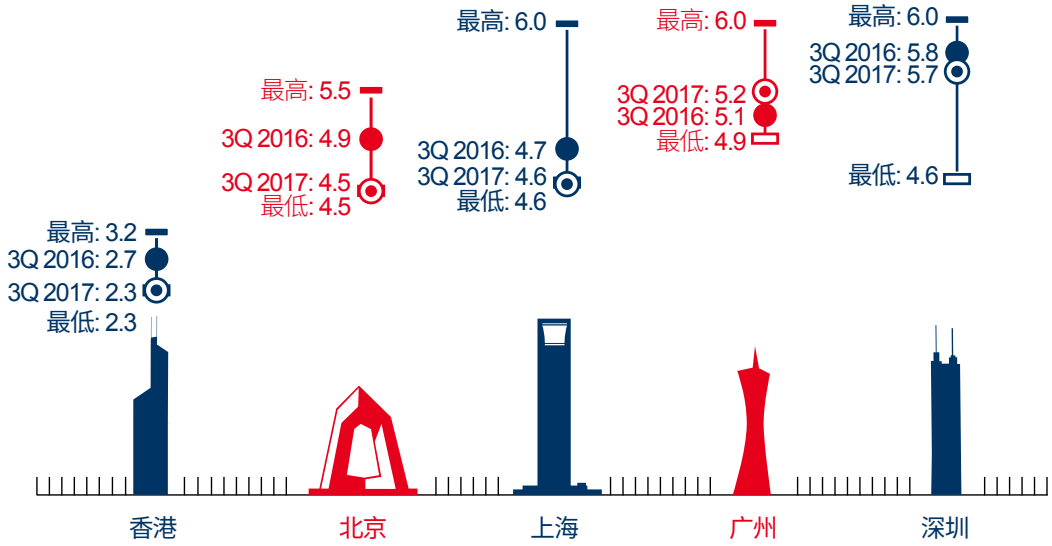
在本期的“资本市场快讯”中，我们的行业专家提供了关于市场热点话题的多方面见解。请继续阅读以了解本季度商业地产投资最新趋势。

01

核心商圈甲级写字楼投资收益率 (%)

最高 (5 年)
3Q2016
3Q2017
最低 (5 年)

数据来源 | 戴德梁行研究部

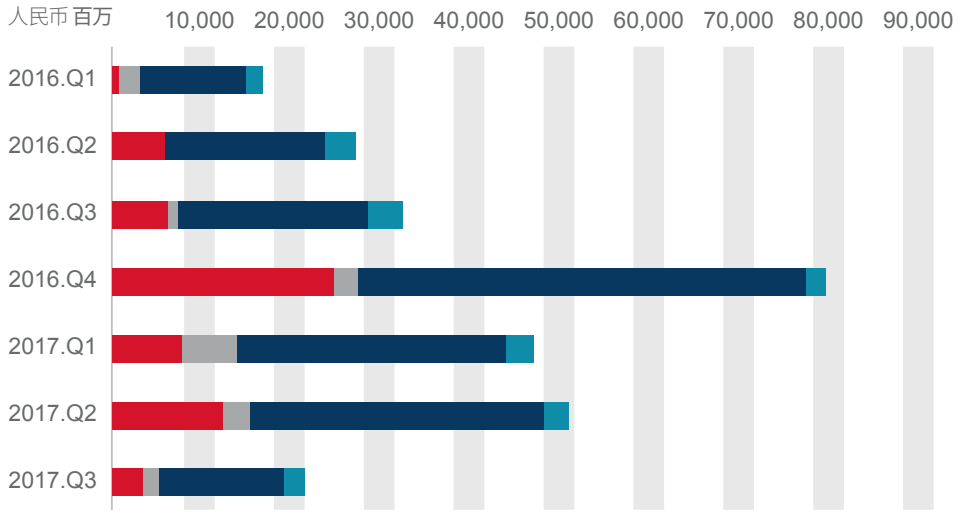


02

中国商业地产市场投资总额

北京
广州
上海
深圳

数据来源 | 戴德梁行研究部



赵锦权

环球董事
大中华区副总裁
亚太区估价及顾问服务部主管

kk.chiu@cushwake.com

2017 年 10 月 23 日，国内首单央企租赁住房信托投资基金类 REITs 获得上交所审批，成为第一个租赁住房证券化项目。在国家政策的支持下，央企保利地产将其自持租赁住房作为底层资产，并采取储架形式发行类 REITs 产品，为房企试水租赁业务证券化踏出了重要的一步。现时中国房企面对融资压力，保利的租赁住房类 REITs 获批，正标志着投资租赁市场的融资渠道得以打通，房企日后在以出租为主的发展项目上较容易取得资金，有助开拓国内庞大的租赁市场。

随着保利租赁住房类 REITs 成功落地，为准备发展租赁住宅项目的开发商作出典范，带动更多租赁单位推出市场，以实践国务院指导方针 " 房子是用来住，不是用来炒 " 的理念。一线城市近年的流动人口规模庞大，加上当地房价不断攀升，市民对租赁房需求殷切。另一方面，类 REITs 能有效提升物业资产的流动性，以解决部分开发商盘活存量的问题。虽然国内尚未推出与国际标准接轨的 REITs 产品，但目前国内资产证券化大门逐渐打开，朝着实现轻资产化的目标进发之余，亦带动了对相关产品的估值需求。

“随着保利租赁住房类 REITs 成功落地，为准备发展租赁住宅项目的开发商作出典范，带动更多租赁单位推出市场，以实践国务院指导方针“房子是用来住，不是用来炒”的理念。”

不少人曾认为境外投资者看淡中国内地投资市场，但今年前三季度录得的多个大宗成交印证，外资投资者一直蓄势待发，时机合适便会出手。

今年上半年上海全市写字楼成交活跃，内资买家仍为交易主力军，但境外投资者动作频频。以“狮城”新加坡为例，凯德集团以 26.4 亿元拿下杨浦区五角场商圈的国正中心，吉宝置业中国与首峰资金管理以 35.73 亿元联合收购位于四川北路的虹口 SOHO，创下虹口区商办楼价格新高。收购对象均是体量 7 万方以上的高品质甲级写字楼，皆享有立体交通配套和成熟商业氛围，迎合了区内愈发旺盛的办公需求。

中国是众多境外投资者最大的海外市场，而上海作为中国首屈一指的国际大都市，甲级写字楼市场需求持续强劲。此前由于人民币贬值，海外投资者多持谨慎观望态度。近来人民币汇率稳中有升，全球投资者重燃热情，可以预见雄狮已醒，外资客将逐鹿上海滩，境内机构投资者亦将进一步争夺优质项目。其中保险公司表现活跃，积极将资产配置于房地产，但现时远未达到总资产 30% 的投资上限，投资潜力相当可观。而限制境外投资等政策也将进一步刺激国内的商业大宗成交。

由于一线城市核心资产价格飙升，租金回报降低。改造提升类资产、一线城市新兴商务区逐渐成为投资热点。总体上看，2017 年大宗交易总额有望再创新高。

叶国平

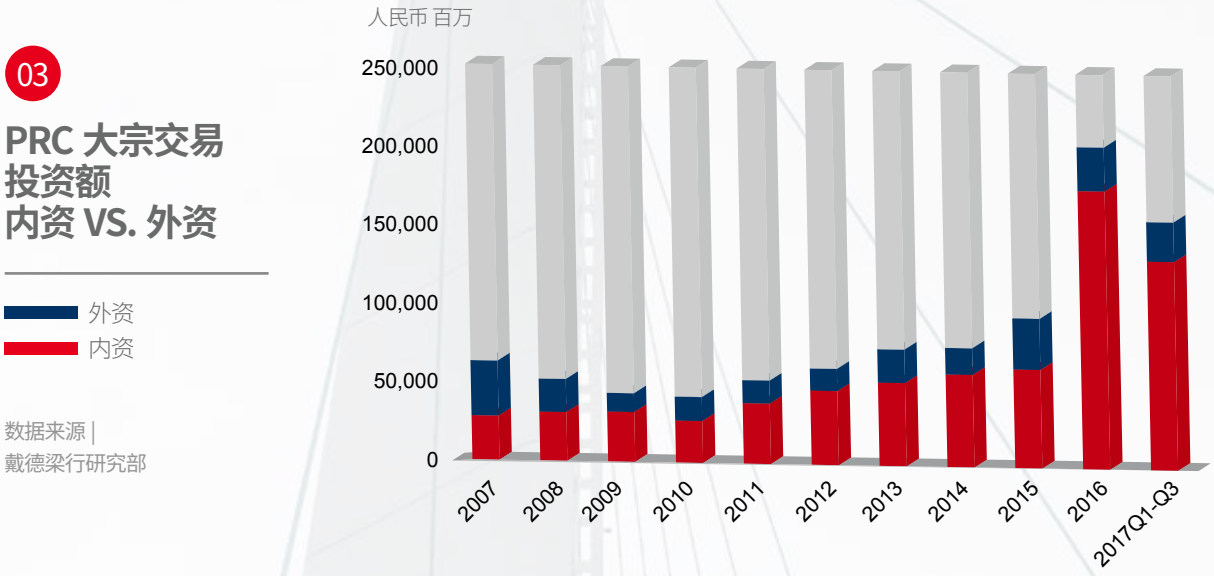
中国投资及顾问服务部
董事总经理及联席主管

alvin.kp.yip@cushwake.com

“雄狮已醒，外资将与内资共同逐鹿上海滩。改造提升类资产、城市副中心成为投资热点。”

03

PRC 大宗交易投资额 内资 VS. 外资



数据来源 |
戴德梁行研究部

张大维

高级董事
大中华区资产管理高级董事

allan.dw.zhang@cushwake.com

“大中华区投资商和开发商正逐渐加强与联合办公运营商的密切合作，以寻求新的利益增长点。”

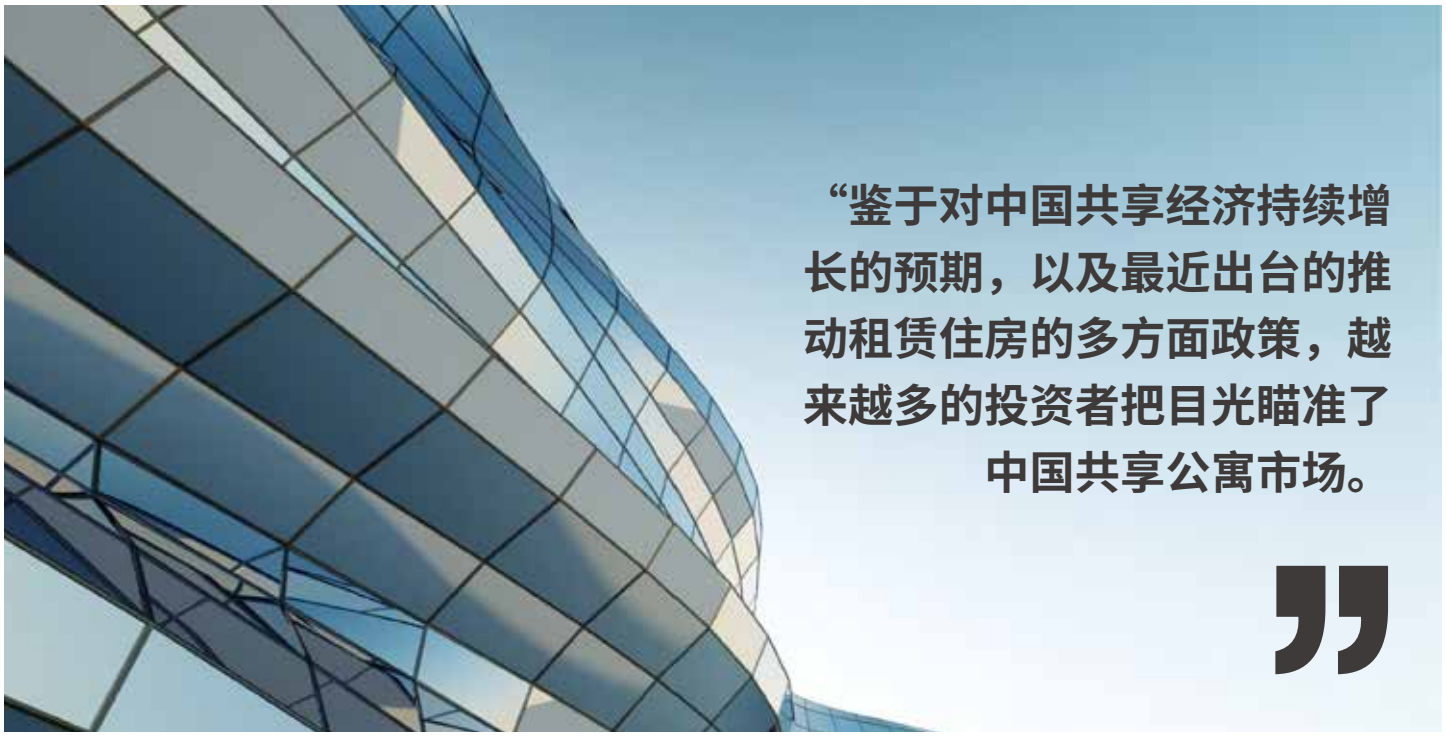
大中华区投资商和开发商正逐渐加强与联合办公运营商的密切合作，以寻求新的利益增长点。尽管现在联合办公市场存在供大于求的风险，但从资产管理的角度来看，联合办公业态则可以有选择地应用于资产组合以提升资产表现。

其中出租率的提升将有助于改善资产收益，业主可根据市场情况更灵活地吸收或释放空间。这种联合办公形式也为传统办公环境中的现有租户提供了更灵活的空间，避免了因公司扩张而产生的迁移需求。在零售物业中，联合办公可以帮助优化高楼层收益，改善非周末时段客流量及提高营业额。

开发商和联合办公运营商之间的这种伙伴关系在中国越来越受青睐。如远洋集团与 WeWork 在上海远洋商业中心达成战略合作协议。其他例子包括 SOHO 中国的“3Q”项目运作，这是开发商自己的联合办公品牌，已在中国大陆建立 19 个点。

不过，我们建议业主在签订联合办公合作协议前谨慎行事。应考虑事项包括：全面审查拟议运营商的经验和财务状况；房东对装修费用的投资预期？拟议的收入分配协议如何收回前期投资？由于共享办公环境的性质，人员进出和噪音水平是否会带来任何冲突？

我们预计大中华区的联合办公运营商或将重新洗牌，历经周期性繁荣和即将来临的萧条阶段。 在未来，我们将看到市场经历优胜劣汰后出现一批成熟的联合办公品牌或运营商；客户忠实度以及稳定的财务基础将成为制胜关键。



陈妍斐
大中华区
资本市场研究预测主管
catherine.chen@cushwake.com

从共享汽车，共享办公，到共享公寓，中国共享经济的发展势头日渐迅猛。据国务院近日发布的一份报告指出，2016 年中国“共享产业”的 GDP 年均增长达 103%。据国家信息中心预测，中国共享经济未来几年将保持 40% 的年增长率。

如此井喷式增长不仅是受到商业巨头崛起的驱动，同时也受益于政府对发展租赁住房市场的政策支持。其中，由国务院发布的指导方针指出“到 2020 年，我国将基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系”，并增加中国租赁住房的土地供应。上海就是此类政策的先行者，从 7 月份的首次销售至 10 月 10 日，仅三个月就推出了 15 幅租赁住宅地块。

鉴于对中国共享经济持续增长的预期，以及最近出台的推动租赁住房的多方面政策，越来越多的投资者把目光瞄准了中国共享公寓市场。近期市场举措包括华平投资诺瓦居所酒店和魔方公寓，基汇资本投资湾流国际青年社区等，同时诸多投资者也正积极寻求合适的投资机会。中国内地开发商也不甘落后，譬如万科、龙湖、保利和中海等都正计划打造针对年轻租户的大型租赁公寓项目。

当然，尽管中国共享公寓市场的需求预计将不断增长，尤其是在人口流动性高、对年轻一代的保障性住房供应相对较少的一线城市，投资者也应同时注意到一些潜在的风险，包括：未来供应量的激增是否会产生供大于求；市场参与者的不断增长是否会加剧竞争；以及租赁住宅项目将面对的较长投资回收期等。

> **“在国内货币政策以及金融监管短期之内难以放松的情况下，资产证券化作为盘活存量资产，为房企提供新的资金来源的有效方式，其发展前景值得期待。”**

张晟
董事
中国区融资顾问部主管
sean.s.zhang@cushwake.com

在国内持续推进金融去杠杆的背景下，境内融资难度加大，越来越多的房企将融资目光转向海外。统计显示，今年上半年中国房企累计海外发债的金额已超过其 2016 年全年的海外发债金额。与此同时，中国房企国内债券融资规模却同比大幅减少超过 70%。

另一方面，国内的房地产资产证券化市场却方兴未艾。今年 8 月戴德梁行协助勒泰集团发行了境内首单不依赖主体评级且底层基础资产为位于非一线城市的大型商业物业的类 REITs 产品，显示了国内房地产资产证券化的交易结构正在不断突破，底层资产的选择范围越来越广，投资者的投资逻辑也在向真正的资产证券化靠拢。此外，新派公寓类 REITs 与保利租赁住房类 REITs 的发行证明了资产证券化同样也是住宅资产的有效融资手段，对于深化我国住房制度改革有着重要意义。

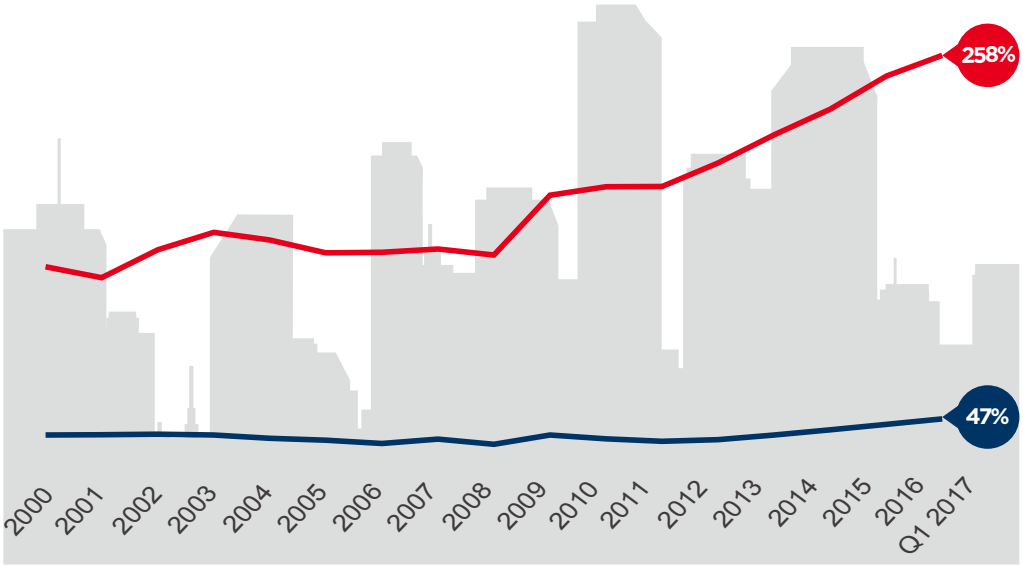
在国内货币政策以及金融监管短期之内难以放松的情况下，资产证券化作为盘活存量资产，为房企提供新的资金来源的有效方式，其发展前景值得期待。

04

中国负债情况

非金融部门负债
占 GDP 比重

政府债务
占 GDP 的比重



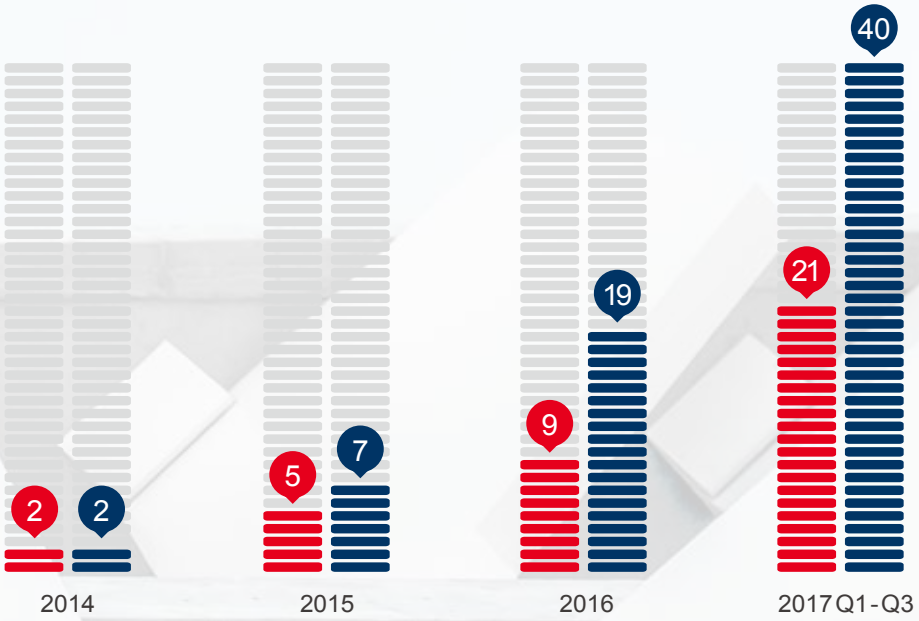
数据来源 | 国际结算银行

05

中国类 REITs 与商业房地产抵押 (CMBS) 发展进程

中国类 REITs 累计数量

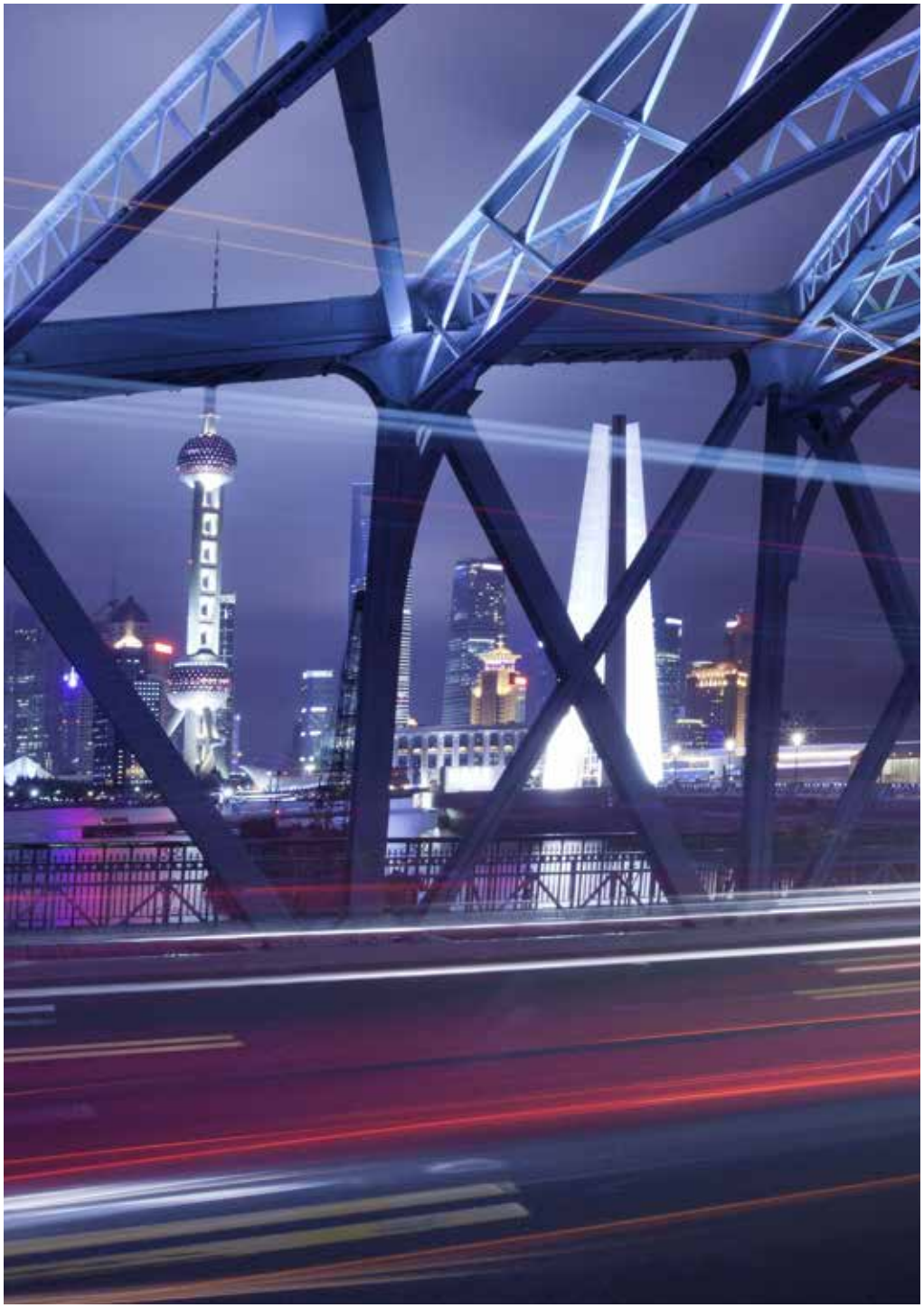
戴德梁行协助推出数量



数据来源 |
中国资产证券化分析网
戴德梁行研究部

上海

> **从资金来源来看，第三季度投资者中以内资金融机构、本地资产管理公司和内资企业为主力军。”**



得益于中国经济表现“稳中有进”，市场平稳的发展，投资者对上海投资市场前景保持乐观态度。三季度投资市场共录得 21 宗交易，总交易金额近 150 亿元，同比下降 34.4%。其中有20宗交易为投资用途，自用（写字楼）仅有一宗。

从资金来源来看，第三季度投资者中以内资金融机构、本地资产管理公司和内资企业为主力军。具备稳定收益的写字楼，依然是所有物业中最受投资者青睐。第三季度写字楼成交金额占总额 48%，其他物业如研发办公，综合物业，服务式公寓和商业均有成交。尽管办公资产继续受到追捧，较上季度相比，投资物业类型更趋多元。

值得注意的是，三季度中投资者对新兴商圈写字楼关注。这很大程度上受到强劲市场基本面因素推动，新兴商圈写字楼市场净吸纳量达 124,122 平方米。随着新兴商圈规划、基础设施的不断完善与合理租金，越来越多的租户选择在

Shaun Brodie

大中华区
租户研究及华东区研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

这些商圈租赁办公。因此，受益与这些因素新兴商圈的租金环比上涨 1.5%。与此同时，新兴商圈的甲级写字楼的投资收益率估计为 4.9%，较核心商圈甲级写字楼资产收益率高出 0.3 个百分点。本季度中，浦东张江、闵行虹桥、杨浦东外滩和徐汇滨江板块皆有项目成交。我们预计未来将会有更多投资机会出现新兴商圈板块内。

在李克强《政府工作报告》中提到“促进企业盘活存量资产，推进资产证券化”，为房地产资产证券化提供政策引导，为盘活存量商业地产起到了积极有效的作用。通过使用类 REITs 这类创新性金融工具，能更有效提高存量房地产的财务能力。三季度由戴德梁行估价及顾问服务协助家居流通企业红星美凯龙成功发行了畅星 - 高和红星家居商场资产支持专项计划，为商业房地产开发企业借助资本市场的创新途径，降低了重资产持有比例，从而实现向轻资产运营的转型发展。随着，商业房地产资产证券化加速发展给有意愿参与到商业地产投资者，特别对有不同风险偏好的机构投资者有更多的选择机会。

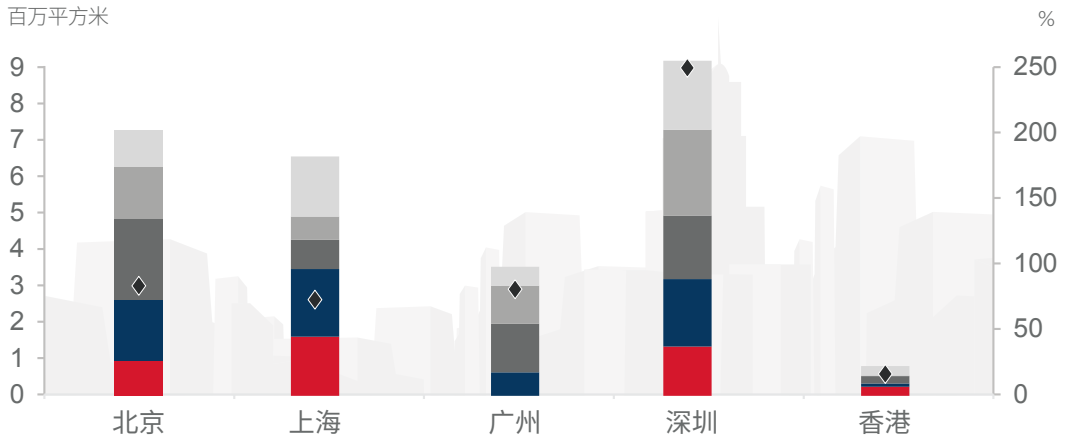
上海作为全球最热门投资目的地之一，外资投资者看好上海投资市场，加之新兴区域投资市场崛起和资产证券化为大宗物业投资提供更多样化可能。我们预测在年底上海大宗交易将破千亿大关不难。

06

写字楼未来供应

■ 2017 ■ 2018 ■ 2019
■ 2020 ■ 2021
◆ 供应占比存量 (RHS)

数据来源 |
戴德梁行研究部



北京

“内资企业以其资金雄厚、审批较快等优势活跃在国内投资市场，其中险资、开发商、信托等投资机构频繁出现。”

魏东

北中国区
研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com

2017 年，北京大宗交易投资市场总体表现较好，截止三季度末投资总额达 277.9 亿元人民币，同比大涨 92.5%；其中第三季度投资总额约 36 亿元人民币，与二季度相比略有下降。投资类型覆盖写字楼、零售、公寓、酒店等，其中仍以写字楼居多。

今年 8 月，国务院发布的《关于进一步引导和规范境外投资方向指导意见的通知》中提到，限制境内企业开展房地产、酒店、影城、娱乐业、体育俱乐部等境外投资，这在一定程度上也刺激了国内投资市场，加大了境内企业的国内投资配置。纵观 2017 年前三季度北京完成的 19 宗大宗交易，买家全为内资企业。内资企业以其资金雄厚、审批较快等优势活跃在国内投资市场，其中险资、开发商、信托等投资机构频繁出现。

受北京土地供应紧缺及政策调控收紧等因素影响，开发商也开始转战大宗交易投资市场，前三季度买家中开发商占到 36% 以上，其投资额在三个季度总投资额中的占比达 43%。短期来看，开发商在北京资本市场依旧活跃，一方面努力囤积更多高品质资产来增加其资产储备；另一方面，接近年底，迫于业绩压力，部分开发商也会适时出货，市场供应或将增多。

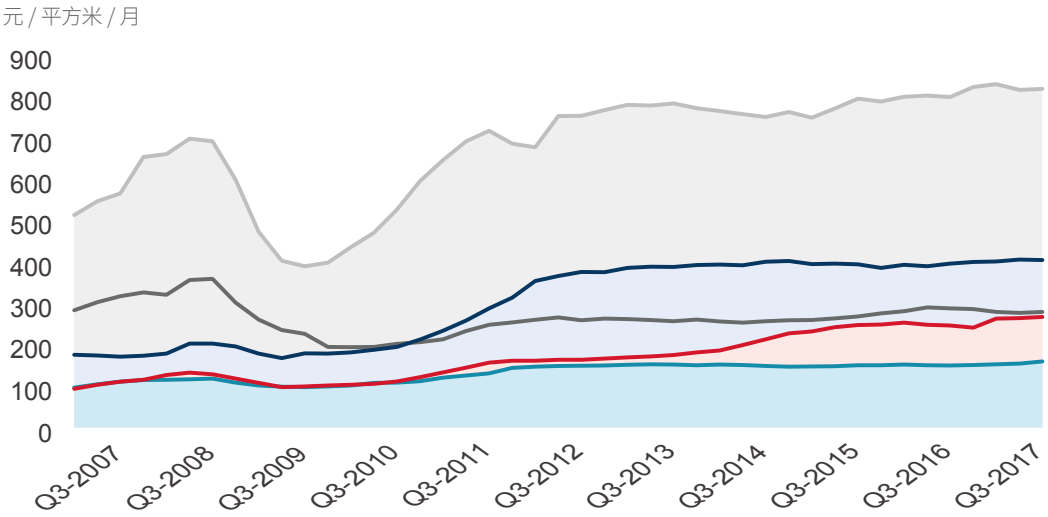
展望未来，开发商和险资依然是资本市场较为活跃的两个主体。另外，随着 REITs 的发展成熟，未来一些项目将逐渐由买卖转向走资产证券化的策略。今年北京整体经济向好，预计未来投资市场将持续保持活跃的态势，资本市场发展也将越来越规范化。

07

甲级写字楼租金 2007-2017Q2

香港
北京
上海
广州
深圳

数据来源 | 戴德梁行研究部



广州

“海外资金对于广州核心区域内的优质写字楼和零售物业的关注度在近期显著攀升。”

延续了 2017 年以来的趋势，三季度的广州投资市场继续保持活跃。写字楼仍然是最受欢迎的资产类别，其中以购买自用为目的的买家在市场成交中占据了重要的份额。零售物业的市场热度趋向升温，除了传统的临街铺及物业底商的投资继续保持活跃以外，今年年初西城都荟购物中心的整体出售为广州的零售物业大宗交易注入了一针强心针，市场上买卖双方对于优质购物中心的交易关注度持续上升。此外，产业地产物业在近期也日渐受到投资者的关注，例如创美药业在本季度以约 1.3 亿收购南沙一宗物业以打造物流中心。

受到广州市场可供整栋出售的优质物业较为稀缺的影响，市场交易多以中小型面积为主，而投资者对于优质整售物业的需求仍然保持强烈。资金结构方面，三季度的广州投资市场仍然由内资占据主导，相较于北京和上海，广州投资市场仍然是一个内向型市场，但尽管如此，海外资金对于广州核心区域内的优质写字楼和零售物业的关注度在近期显著攀升。

由于土地市场政策的进一步收紧，更多的资金向物业投资市场集聚和沉淀。广州中心城区及新兴商务区的高品质物业以及核心商圈有升级改造潜质的物业将成为最受投资者关注的项目。随着粤港澳大湾区规划的进一步落地以及琶洲、金融城等主要商务区的建设和发展，市场对于广州大宗物业市场的投资信心将维持积极的趋势。国内金融机构、内资企业和房地产商仍将是广州投资市场的主导力量，而在写字楼以外，零售、工业、酒店等物业类型也将吸引投资者的关注。

缪舒怡
华中区
研究部主管
gracie.sy.miao@cushwake.com

张晓端

华南及华西区
研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

深圳

“从投资方来看，内资型企业选择购买整栋或整层办公楼用来自用的大宗交易最为活跃”

土地资源短缺已成为制肘深圳发展的事实，住宅用地鲜有供应，商务办公及产业用地出让也不断向总部企业及特定产业倾斜，土地购置成本及门槛越来越高，城市更新成为获取项目的突破口。但受到近期城市更新政策持续收紧的影响，意在变更用途的工改类项目受到严格的控制而令工改投资热度转向保守，考虑到地铁口附近项目进行“工改保”的可能性，是否为地铁口物业成为投资者重要考量。

截至前三季度，深圳大宗交易投资总额录得超过 118.0 亿元，同比增长 31.4%，且内资买家占比高达 96.5%，位于核心区的优质办公物业依然受到市场的追捧。位于罗湖的招商中环以及蛇口的太子湾商务广场均有大宗成交。从投资方来看，内资型企业选择购买整栋或整层办公楼用来自用的大宗交易最为活跃，整体市场价格坚挺；而深圳市场高端办公物业租金回报率不理想令不少外资投资机构谨慎决策，但仍对市场密切关注。除传统核心区外，在粤港澳大湾区背景下，泛前海片区也受到越来越多的关注。

近年政府通过购买大面积物业用于定向租赁鼓励扶持相关产业的情况在深圳时有发生，如福田区政府购入深业上城，罗湖区政府购入招商中环整栋物业等。预计随着产业升级的不断深化，在高用地成本及人力成本的背景下，对于鼓励型企业的扶持力度仍旧，政府作为投资方参与大宗物业交易，将成为深圳投资市场较为特殊的一股常驻力量。

香港

“香港本季度投资额的增长得益于市场对整售物业的强劲需求：共录得 6 宗幢写字楼及 2 宗工业大厦交易。”

第三季度写字楼物业及住宅投资活动增长 8%, 达 293.3 亿港元。香港本季度投资额的增长得益于市场对整售物业的强劲需求: 共录得 6 宗幢写字楼及 2 宗工业大厦交易。本地投资者于今季商业投资市场趋向活跃 , 分别以 20 亿港元 (每尺 29,000 港元) 及 1.1 亿港元 (每尺 8,100 港元) 买入铜锣湾 Cubus 和黄竹坑志联兴工业大厦。未来，中环及湾仔区内写字楼投资氛围预计将保持乐观。

自上季度恒基地产以破全球官地的地价记录，投得位于中环现为停车场的美利道商业用地后 , 不少同区写字楼业主继续调高写字楼物业的意向售价。区内本季最为瞩目的成交为由内地企业从太和控股买入位于上环的中环中心顶层 , 以总价 7.38 亿 (每尺 55,854 港元), 创下全港呎价新高。太和控股成功在 15 个月持有期内转手获利 48%。另外 , 几间中区外的分层物业同样以破尺价记录高位转手 , 反映整体业界良好投资气氛。

新世界成功以 29.7 亿港元 (平均每尺 7,997 港元) 中标投得一幅长沙湾商业发展用地 . 加上邻近另外两块上年度投得地皮 , 新世界在该区合共持有总面积 190 万尺商业发展用地，作为未来区内最大的业主之一的地位十分巩固。与此同时，本地发展商信和置业及万泰集团以总额 17 亿港元投得两幅住宅用地 , 打破内地发展商上半年度连续中目标局面。

一手住宅市物业需求仍然强劲，本季度新发放的住宅物业亦得到市场激烈响应。以位于荃湾的全 · 城汇为例 , 港铁及华懋集团在该项目发表后两星期内售出合共 953

贺凯
香港
研究部主管
reed.hatcher@cushwake.com

个的所有单位。市场对豪华住宅物业的需求同样旺盛。同季度内两间位于山顶 Mount Nicholson 的洋房转手录得 12.7 亿港币总交易额。

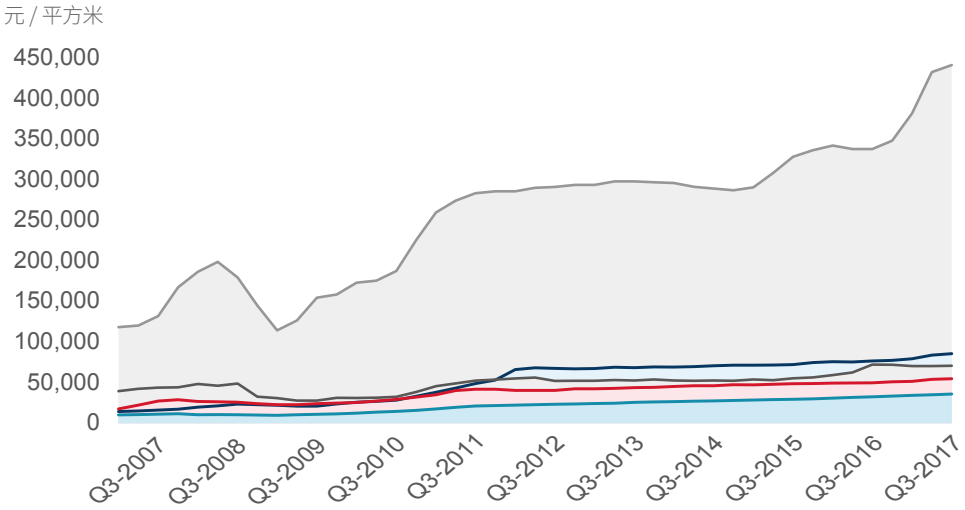
未来，面对持续上升租价，市场对中环及湾仔区内写字楼物业的投资心态预计将保持积极。在卖家坚持现时高涨问价的情况下，交易价格有望突破记录，再创新高。另一方面，在政府计划重启 2016 年 3 月结束的活化工厦政策支持下，全栋工厂大厦将继续受到投资者密切关注。由于市场需求一直被压抑，加上发展商推出的销售组合吸引，预料一手住宅物业市场销售业绩乐观。

08

办公楼资本价值走势

香港　北京
上海　广州
深圳

数据来源 | 戴德梁行研究部



林荣杰

董事总经理
大中华区研究部主管

james.shepherd@cushwake.com

伴随着今年 8 月国务院联合四部委共同发布的 74 号文件《进一步引导和规范境外投资方向指导意见的通知》，海外房地产投资进一步收紧。 今年第三季度，中国内地对外房地产投资总额同比骤降 51% 至 25 亿美元，这是自 2013 年四季度以来季度投资总额的最低成交记录。

本季度超过一半的海外成交集中在土地开发领域，达到整体份额的 58%。这和今年上半年趋势保持一致。今年土地开发投资需求旺盛，截止前三季度，海外土地开发投资额已达到 84 亿美元（海外房地产投资总额为 182 亿），同比大涨 243%。本季度，写字楼投资仅占当季所有投资额的 28%，成交额比上季度下降 83%。此外，零售和酒店投资占本季度总投资份额较少，其中酒店领域仅录得一宗位于美国波士顿地区的 3,200 万美元的海外成交案例 (波士顿希尔顿译林酒店)。工业物流本季度仍维持稳定，成交总金额约为 6,200 万美元。就投资类别来看，短期我们预测海外土地开发这一热情将持续高涨，这也是源于政府对这一领域的投资政策也暂时较为宽松。

投资者对澳大利亚房地产市场兴趣渐长，该国家成为本季度最受青睐的投资目的地，共录得 7.83 亿美元成交。英国以 6.34 亿美元成交位列第二位，紧接着的是香港，总计 5.6 亿美元。加拿大此次战胜美国位列本季度最受青睐投资目的地的第四位，总计 1.94 亿美元。虽然截止到目前美国以 43 亿美元位列前三季度对外投资额的第三位，但本季度投资额仅为 1.92 亿美元。

鉴于英镑对人民币现阶段仍存在约 10% 的汇率优势（以英脱欧公投日起算），短期内英国地产市场仍将对那些投机的投资者产生吸引力。另外，香港和澳大利亚的土地开发需求也将持续保持旺盛。考虑到美国市场的深度性及地产资产多样化，我们预计在不久将来美国将重回投资者视野。

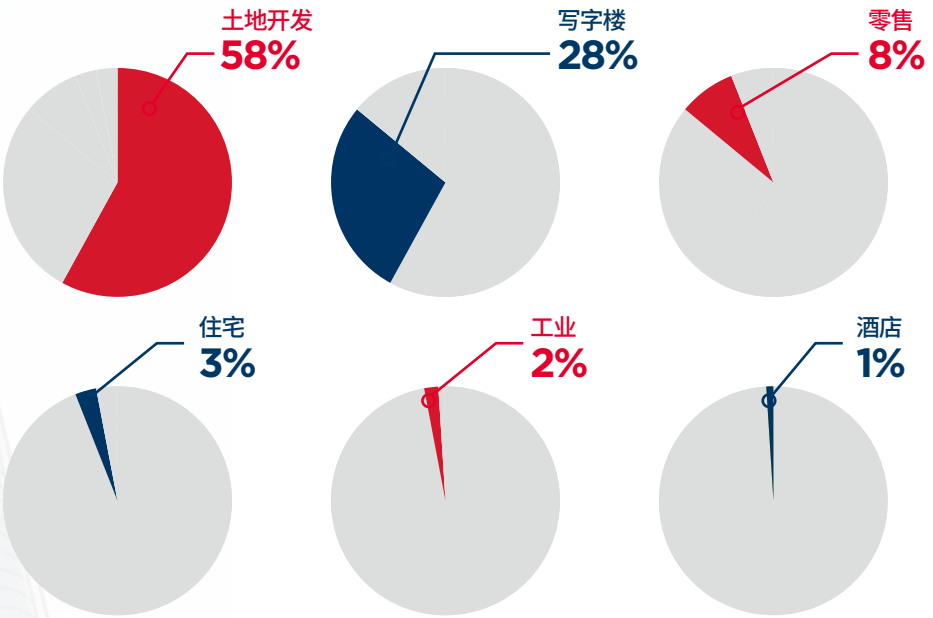
“今年第三季度，中国内地对外房地产投资总额同比骤降 51% 至 25 亿美元，这是自 2013 年四季度以来季度投资总额的最低成交记录。”

09

房地产境外投资按资产类别分布 2017年第三季度

实际投资总额

数据来源 | Real Capital Analytics, 戴德梁行研究部



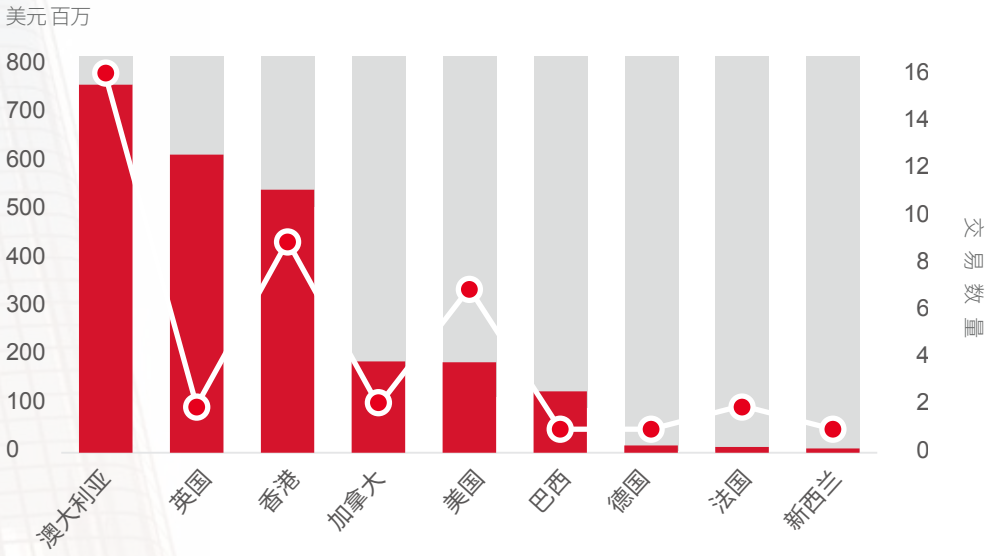
10

房地产境外投资按投资目的地分布 2017年第三季度

实际投资总额

交易数量

数据来源 | Real Capital Analytics, 戴德梁行研究部



大中华区投资部联系人

李志荣

环球董事
大中华区投资及顾问服务部主管

francis.cw.li@cushwake.com

叶国平

中国投资及顾问服务部
董事总经理及联席主管

alvin.kp.yip@cushwake.com

叶建成

中国投资及顾问服务部
董事总经理及联席主管

jim.ks.yip@cushwake.com

张令青

大中华区海外投资部
主管

jason.lq.zhang@cushwake.com

刘兵

北中国区投资及顾问服务部
主管

gordon.b.liu@cushwake.com

董韶川

深圳公司执行副总经理
华南区投资及顾问服务部主管

kevin.tung@ap.cushwake.com

苏俭婷

华中区投资及顾问服务部
主管

sylvia.jt.su@cushwake.com

大中华区研究部联系人

林荣杰

董事总经理
大中华区研究部主管

james.shepherd@cushwake.com

Shaun Brodie

大中华区
租户研究及华东区研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

张晓端

华南及华西区
研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

贺凯

香港
研究部主管

reed.hatcher@cushwake.com

魏东

北中国区
研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com

缪舒怡

华中区
研究部主管

gracie.sy.miao@cushwake.com

为更好的服务客户，戴德梁行研究部在各个领域建立了“卓越中心”，如资本市场，工业物流，零售商业等等。本次“大中华区资本市场快讯报告”由陈妍斐领导的“资本市场研究卓越中心”研究团队出版。如对戴德梁行大中华区资本市场研究有任何问题，请联系：

陈妍斐

大中华区
资本市场研究预测主管

catherine.chen@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行是全球领先的房地产服务商，致力于帮助客户转变人们工作、购物及生活方式。我们遍布全球 70 多个国家，拥有 45,000 名员工，在大中华区设有 20 家分公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户和投资者创造更大价值。戴德梁行是全球最大的房地产服务运营商之一，年营业收入达 60 亿美元，核心业务包括租赁代理、资产服务、资本市场、设施服务 (C&W Services)、全球企业服务、投资及资产管理 (DTZ Investors)、项目管理、租户代表以及估价及顾问服务。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌创立 100 周年，标志着我们将理念付诸行动已持续整整百年。更多详情，请浏览 www.cushwakecentennial.com, www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的微信（戴德梁行）。

免责声明

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 2017 年