



2019 中国境外地产 投资意向调查

目录

P1

市场概述

P4

投资政策与融资环境

P6

投资目的地

P14

投资类型

P18

未来展望

1.

第一章



市场概述

Q:

请问贵公司在中国以外的房地产总投资约为?

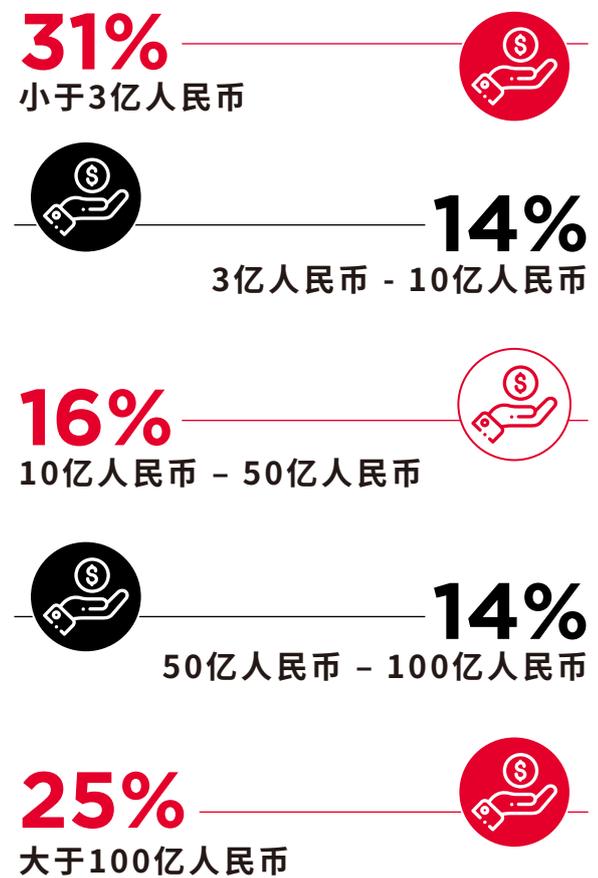
戴德梁行于 2018 年末接触了近百家中外顶尖的境外地产投资企业以了解其对未来海外房地产投资的意向，这也是我们连续第四年举办中国境外投资者意向调查。此次调研我们总计收到了来自 51 位国内地产投资者的反馈，这些投资者境外地产投资总额超过 2,800 亿人民币。（图表 1）

与此同时，RCA 数据显示 2018 年全年国内投资者境外地产投资活动已从大量海外收购转向资产处置。境外投资总额较 2017 年全年下降幅度高达 63%，往年四季度的投资高峰也并未在 2018 年出现。

伴随着从 2017 年下半年开始出台的一系列对外房地产投资调控政策的持续影响（第 74 号通知¹和第 11 号文件²等），2018 年国内紧缩的贷款环境也给投资者带来了不小的挑战，这也成为了境外资产处置的主要驱动因素。据统计，去年境外有超过 120 亿美元的物业资产被国内投资者出售。

图表 1:

戴德梁行中国境外地产投资意向调查 - 中国境外房地产投资额



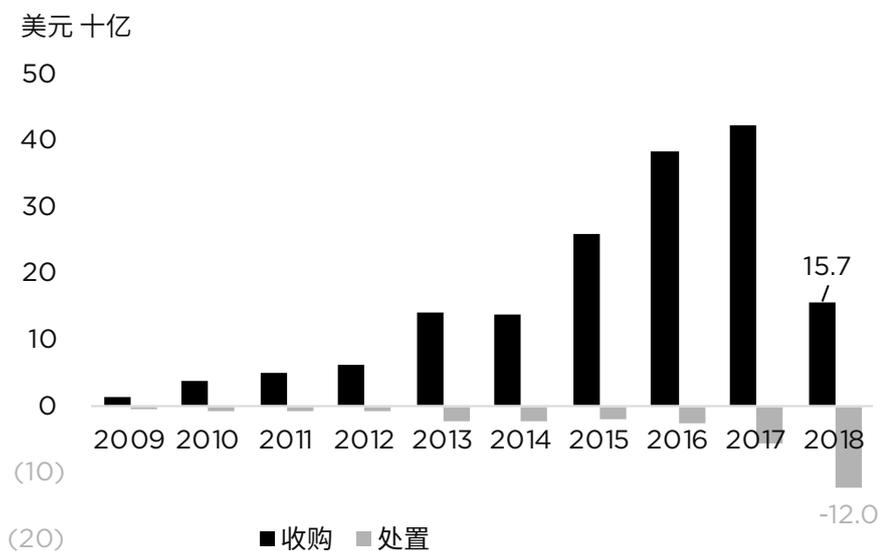
数据来源：2019 中国境外地产投资意向调查 | 戴德梁行研究部

¹ 中国国家发改委、商务部、外交部以及中国人民银行在 2017 年八月共同出台了进一步加强并规范企业海外投资的政策。

² 国家发改委在 2017 年 11 月 3 日发布了《企业境外投资管理办法》

去年对于国内投资者来说是充满挑战的一年，但是 2018 年全年国内投资者仍总计收购了约 157 亿美元的境外地产。这意味着尽管增长显著放缓，但国内投资者对海外地产的需求并没有减少。（图表 2）

图表 2:
中国境外投资者年度收购与处置额



数据来源：RCA, 戴德梁行研究部



我们的问卷调研也同样反映出了这一势头的放缓，84% 的受访者表示较 2017 年而言，去年其所在公司均有减少或维持境外地产配置的现象。

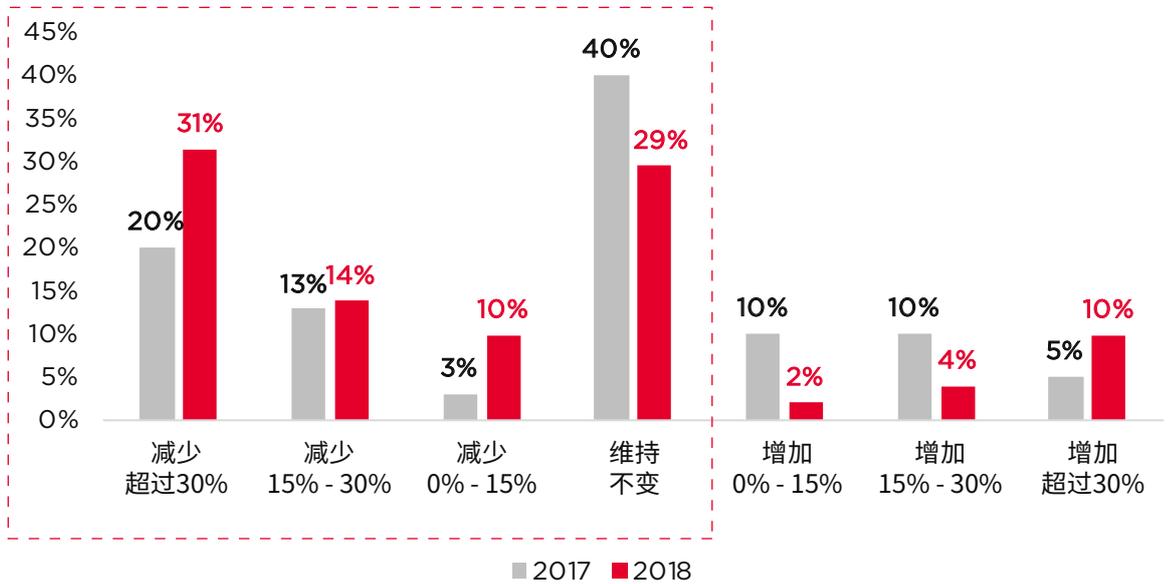
（图表 3）





Q:
用于海外投资的资金金额相较于去年 2017 年的变化为?

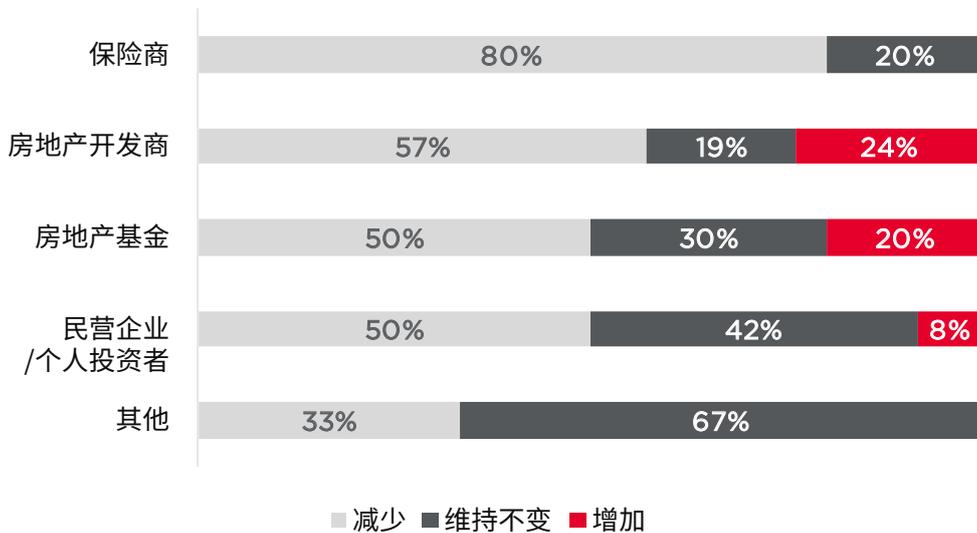
图表 3:
戴德梁行中国境外地产投资意向调查—中国境外投资者海外房地产资产配置



数据来源: 2019 中国境外地产投资意向调查 | 戴德梁行研究部

按投资类别来看, 我们发现所有参与调研的保险公司均表示其去年减少或维持境外地产的配额。另外, 尽管部分地产开发商 (5 位受访者) 与大趋势相反在去年增加了的投资金额, 但是纵观其他投资者类别, 整体态势依旧不够乐观。(图表 4)

图表 4:
戴德梁行中国境外地产投资意向调查—2018 年中国境外房地产资产配置趋势 (按投资者类型)



数据来源: 2019 中国境外地产投资意向调查 | 戴德梁行研究部



2.

第二章

投资政策与融资环境

相较 2017 年而言，我们调查表明汇率转换和资金海外配置在 2018 年变得愈发困难。受境外投资监管政策较大或严重影响的受访者从 2017 年的 50% 急剧上升到 65%。认为没有受到影响和变化或者受到有限影响的受访者仅占 36%。

(图表 5)

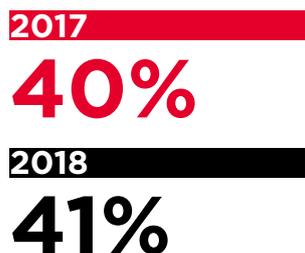
图表 5:
戴德梁行中国境外地产投资意向调查—境外投资监管政策对海外投资的影响



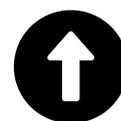
影响极大，
现在投资境外已是几乎不可能了，我们明年资金很有可能按兵不动



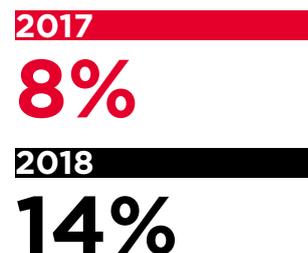
影响很大，现在投资境外已经变的很困难，但我们仍然准备在明年寻找机会



有一点影响，我们仍然可以投资境外项目，但是审批流程时间变长了



没有影响，我们仍然可以顺畅的进行境外投资



数据来源：2019 中国境外地产投资意向调查 | 戴德梁行研究部

而展望 2019 年，投资者对整体境外地产投资环境仍不乐观。我们此次问卷显示约 69% 参与调研的国内投资者并不认同“在 2019 年政策限制将会有所放松”这一观点。（图表 6）

融资角度来看，由于国内地产投资者普遍债务较重，去年持续收紧的融资环境使得大部分投资者承受较大压力。鉴于此，许多投资者选择出售其国内外地产资产以变现或偿还债务。同样，展望 2019 年，我们调研表明大部分投资者预计未来房地产的融资环境依旧保持收紧。59% 的受访者不赞同“国内融资环境将在 2019 年得到改善”这一观点。（图表 7）

图表 6: 戴德梁行中国境外地产投资意向调查—境外投资监管政策对海外投资的影响

问题：你是否同意
“政府将放松
对外投资政策”

2%



18%

29%



24%

69%



59%

数据来源：2019 中国境外地产投资意向调查 | 戴德梁行研究部

戴德梁行预测

我们预计中国对于国内投资者在境外地产投资的政策将不会发生重大变化，2017 年出台的第 74 号通知和第 11 号文件所指明的方向将继续引导 2019 年的发展。尽管近期中国下调了银行存款准备金率，但我们认为对于房地产行业而言，紧缩的贷款环境将依旧持续。

鉴于未来一段时间内国内银行对于房地产贷款很可能一直保持紧缩的状态，这表面将会继续限制国内资本在全球其他地区的地产资产配置。鉴于此，我们预测 2019 年中国境外投资额将仍保持低位，平稳徘徊于 100 亿至 200 亿美元之间。

3.

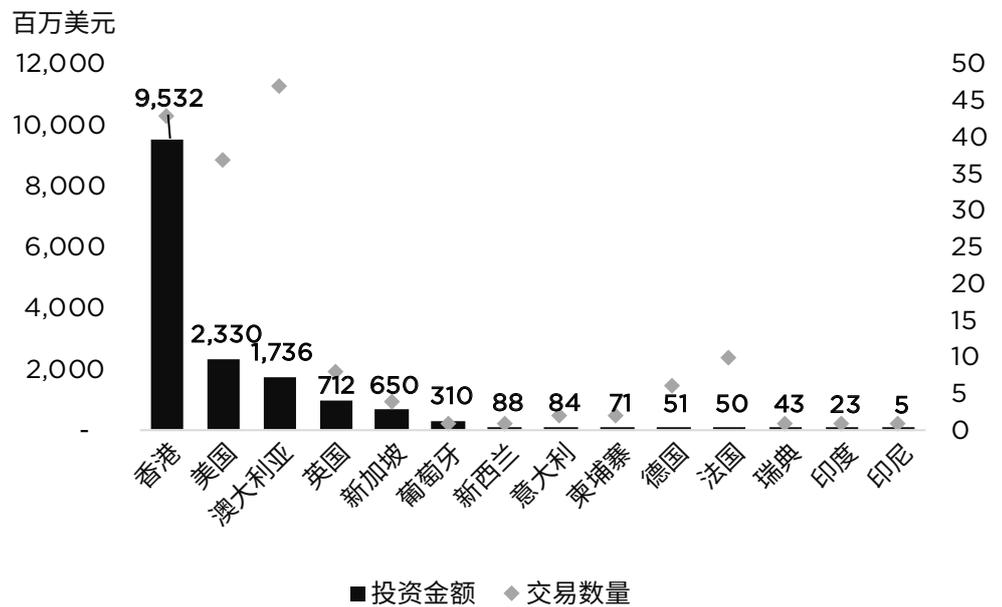
第三章



投资目的地

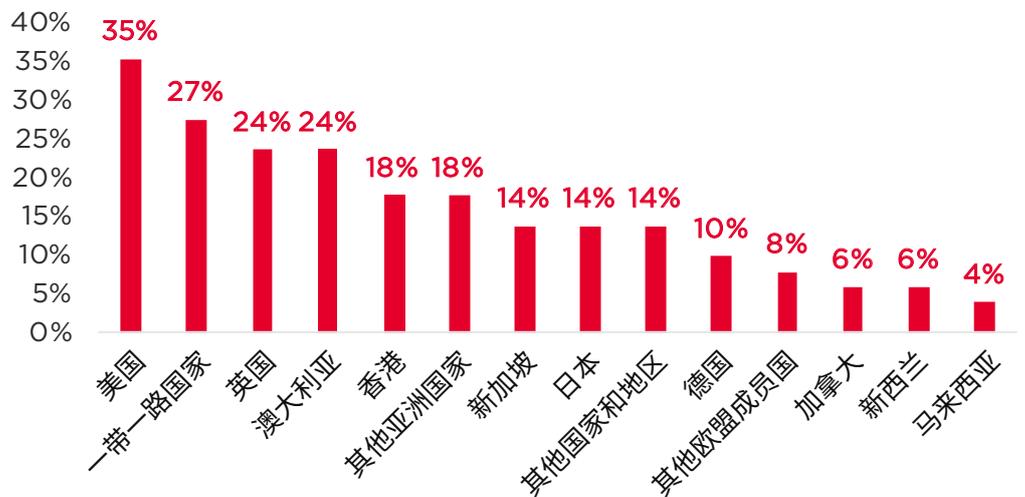
图表 8:
2018 年中国境外房地产投资目的地

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部



图表 9:
戴德梁行中国境外地产投资意向调查 - 2019 年中国境外房地产投资目的地意向

数据来源: 2019 中国境外地产投资意向调查 | 戴德梁行研究部



Q:

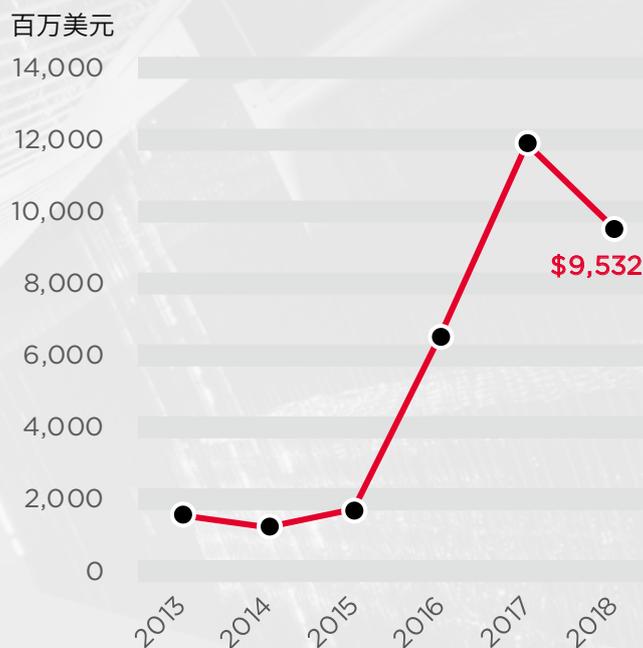
2019 年可能会投资以下哪些地区的物业资产?

香港

尽管在香港的境外房地产投资额相较 2017 年下降了 20%，但香港在 2018 年所有国内投资者境外投资目的地中依旧占据了 61% 的份额（图表 10）。这也是香港接替美国，连续都二年成为中国境外房地产投资首选目的地（图表 9）。



图表 10:
中国境外地产投资—香港



数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

表格 1:
2018 年香港地区主要地产投资

物业名称	买家	物业类型	投资金额 (百万美元)	面积 (平方米)	交易时间
太古城中心三座及四座	恒力集团	写字楼	1,911	73,393	6月
京华道 18 号	中国太平保险 / 中科创资本	写字楼	1,272	30,635	1月
傲腾广场	中渝置地 / 资本策略地产 / 泛海集团	写字楼	1,019	63,160	6月
领汇房产基金 17 处资产	中国长城资产管理 / 基汇资本 / 高盛集团	零售	8811 (29.9% 股份)	204,387	2月
屯门管翠路住宅地	恒大集团	土地开发	844	72,934	1月

数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

美国

尽管美国不再是境外投资最受青睐的目的地，但是总计 37 宗价值 23 亿美元的地产投资表明了国内投资者对其投资兴趣依旧存在（图表 11）。然而，国内投资者去年全年在美出售了总计达 31 亿美元的地产资产，这也是第一次在该国家出现地产投资净流出这一现象（表格 2 和 3）。

美国政府在 2018 年八月要求海航尽快出售纽约第三大道 850 号写字楼股份事件的发生，伴随着中美贸易摩擦的升级，使得那些原本想要投资美国的内地投资者产生担忧。尽管最近人们对该地区的担忧不断增长，但据我们此次问卷显示，美国依旧是国内投资者在 2019 年最主要的投资目的地，有 35% 的受访者表示他们考虑 2019 年在美国进行投资。

市场许多舆论认为目前国内投资者在美国和英国的一系列地产处置行为是受当地政治经济环境影响导致。与这一观点相反的是，事实上内地投资者受国内流动性紧张的影响在全球范围内均有进行大量地产出售，包括中国国内。而英美两地地产处置金额数量均较多的原因主要是因为过去这两个国家也是内地投资者最青睐的地产投资地区。

图表 11:
中国境外地产投资—美国



数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

表格 2:
2018 年美国地区前三大地产收购

物业名称	买家	物业类型	投资金额 (百万美元)	面积 (平方米)	交易时间
保诚广场一座和二座	万象美国地产集 / Sterling Bay Cos	写字楼	680	204,040	4 月
SITE Centers Corp 2018 零售资产包	中国人寿 / 招商集团	零售	486	10 座商场	11 月
布莱恩公园 7 号土地部分	中国银行	土地	200	1,700	2 月

数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

表格 3:
2018 年美国地区前三大地产处置

物业名称	卖家	物业类型	投资金额 (百万美元)	面积 (平方米)	交易时间
Pier 4 写字楼	铁狮门 / 中国人寿 / 平安保险	写字楼	450	34,652	9 月
比佛利山庄综合体	大连万达集团	公寓	420	327 单元	8 月
South Sixth 街 33 号	海航集团	写字楼	320	150,331	11 月

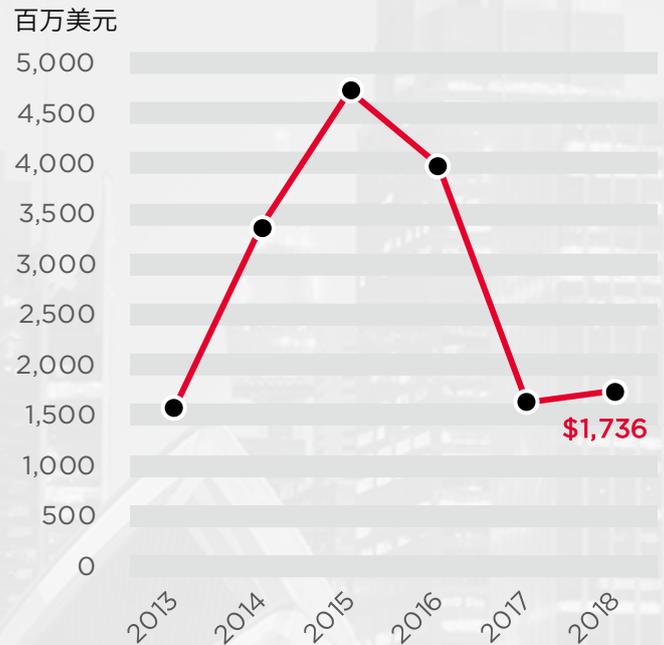
数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

澳大利亚

在整体境外投资金额骤降的当下，澳大利亚却愈发受到中国投资者的欢迎。2018年国内投资者在澳大利亚的地产投资额总计达到17亿美元，超过英国位居第三（图表8），同比增长7%。在我们以往的调查中，澳大利亚一直较受投资者青睐。但鉴于当地优质可售资源的稀缺，以及激烈的竞争，加上国内紧缩的融资政策致使当地地产投资额一直处于相对稳定平缓的状况（表格4和5）。

有趣的是，在投资意向方面，澳大利亚和英国并驾齐驱，并列2019年投资者最青睐的境外投资地区第三名，24%的受访者表示他们考虑2019年在澳大利亚进行投资（图表9）。

图表 12:
2018年中国境外地产投资—澳大利亚



数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

表格 4:
2018年澳大利亚地区前三大地产收购

物业名称	买家	物业类型	投资金额 (百万美元)	面积 (平方米)	交易时间
Bakehouse Quarter	玉湖集团	零售	281	36,099	7月
55 Clarence Street	Zone Q	写字楼	193	14,962	4月
FiveONine	Da Xie	写字楼	117	19,687	11月

数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

表格 5:
2018年澳大利亚地区前三大地产处置

物业名称	卖家	物业类型	投资金额 (百万美元)	面积 (平方米)	交易时间
One Circular Quay development	大连万达集团	土地开发	511	4,040	6月
Jewel Resort Site	万达酒店集团 / 日东集团	土地开发	244	11,300	3月
275 George Street	John Holland 集团 (隶属于中交建)	写字楼	178	7,357	8月

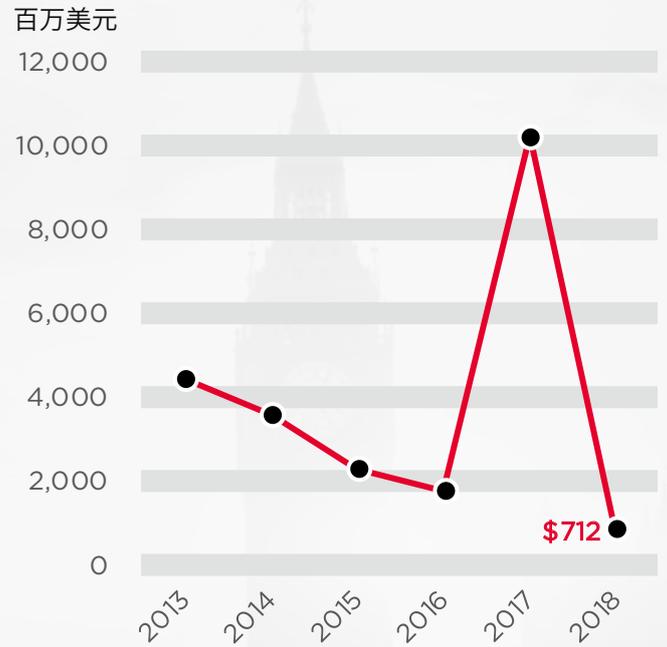
数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

英国

2018年，英国以九宗交易总计7.12亿美元在境外投资目的地排行中从第二位跌落至第四位。在资产处置方面，国内投资者有19亿美元的资产在当地进行出售使得2018年全年该国地产投资呈净流出（图表13）。尽管受脱欧事件的持续影响，英国依旧在国内投资者2019年投资意向目的地排行榜中与澳大利亚并列第三位。



图表 13:
2018年中国境外地产投资—英国



数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

表格 6:
2018年英国地区前三大地产收购

物业名称	买家	物业类型	投资金额 (百万美元)	面积 (平方米)	交易时间
Royal Mint Court (前英国皇家铸币厂地块)	中国大使馆	写字楼	275	42,418	5月
River Lea 项目	结好控股有限公司 / 碧桂园	土地开发	113	25,090	3月
60 Gresham 大街	中国银行	写字楼	100	5,659	2月

数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

表格 7:
2018年英国地区前三大地产处置

物业名称	卖家	物业类型	投资金额 (百万美元)	面积 (平方米)	交易时间
Ropemaker 大厦	安盛房地产, 银杏树投资公司, IGIS, 韩华集团	写字楼	287	55,183	6月
Middlewood Locks 二期	嘉伯集团 / 美罗控股 / 华林集团	公寓	233	546 单元	9月
City & River 大厦	大连万达集团 / 万达酒店发展集团	公寓	226	436 单元	1月

数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

欧洲的其它地区

在欧洲的其它地区，国内投资者对德国的投资兴趣保持稳定。根据 RCA 数据显示，德国以 6 宗交易总计 5.1 亿美元的投资额在 2018 年交易额排行中保持第十位（图表 14）。去年在德国没有国内投资者资产处置的行为。除了英国和德国以其他欧洲地区对于国内投资者的吸引十分有限，这主要由于国内投资者对当地市场了解不多以及当地较低的资产流动性所导致。我们的调研结果也显示其他欧洲地区这一选项 2018 年地产资产配置的金額也下降 40%，只有 2 位投资者依旧保持对这些地区的配额（图表 16）。另外，从 2018 年真实交易额以及我们问卷调研意向显示，国内投资者对韩国、马来西亚以及加拿大的地产投资青睐程度均有所下降。

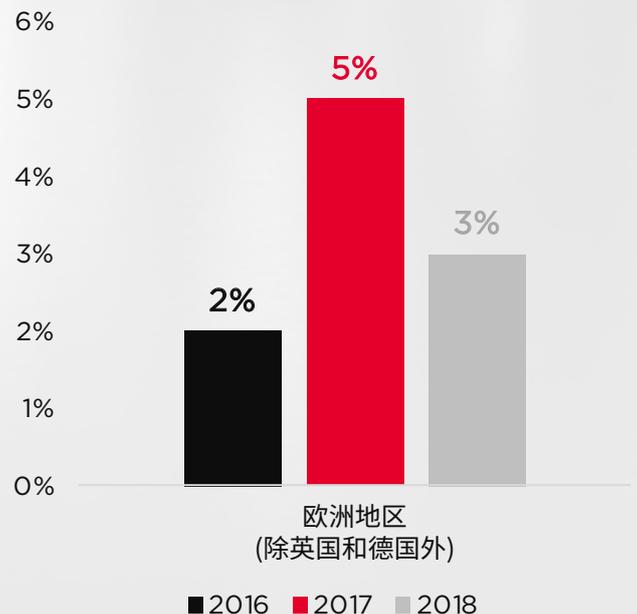
图表 14:
2018 年中国境外地产投资 - 德国



图表 15:
2018 年中国境外地产投资 - 欧洲地区
(除英国和德国外)



图表 16:
戴德梁行中国境外地产投资意向调查 -
2016-2018 中国境外地产投资 - 欧洲地区
(除英国和德国外)



新加坡

2018年，国内投资者在新加坡以四宗交易总计投资约6.5亿美元，同比下降74%。此外，我们也观察到该地区国内投资者约14亿美元的地产抛售行为。在2018年交易总额方面，新加坡位列国内投资者境外投资第五的位置，并且有7位参与我们调研的投资者表示他们在2018年对新加坡进行了地产投资。

另外，18%的受访者表达了未来对“其它亚洲国家”的投资兴趣。



表格 8:
2018年新加坡地区主要地产收购

物业名称	买家	物业类型	投资金额 (百万美元)	面积 (平方米)	交易 时间
Goodluck 花园	鹏瑞利集团, 青建国际集团	分户出售公寓	441	208 单元	11 月
Jalan Jurong Kechil	Jiak Kim Propco Sarl/ 中国建筑股份有限公司	土地开发	157	14,235	9 月
623A Bukit Timah Rd	中国石化	土地开发	38	1,857	4 月

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

表格 9:
2018年新加坡地区主要地产处置

物业名称	卖家	物业类型	投资金额 (百万美元)	面积 (平方米)	交易 时间
77 Robinson Road	里昂证券(中信)	写字楼	517	28,575	12 月
20 Tuas South Avenue 14	REC 集团	工业及物流	426	148,640	12 月

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部



戴德梁行预测

虽然目前国内投资者历年青睐的投资市场正面临许多政治不确定性，我们的调查表明国内投资者依旧会对这些地区保持密切关注，特别是美国、英国、澳大利亚和香港这些成熟市场。我们预测在短期至中期内，如果这些地区的政治风险仍没有明显降低的话，投资者对英美的地产投资仍会持观望的态度。当然，如果出现具有价格优势、并符合投资者投资策略的优秀地产标的，在融资环境宽松的情况下我们相信还是会见到个别交易的产生。

内地投资者对韩国、马来西亚以及加拿大等国家的地产投资似乎仍然低迷。同样地，除了英国和德国以外的欧洲国家也依旧不会受国内投资者青睐，除非有优质的物流地产平台或养老地产组合包。



4.

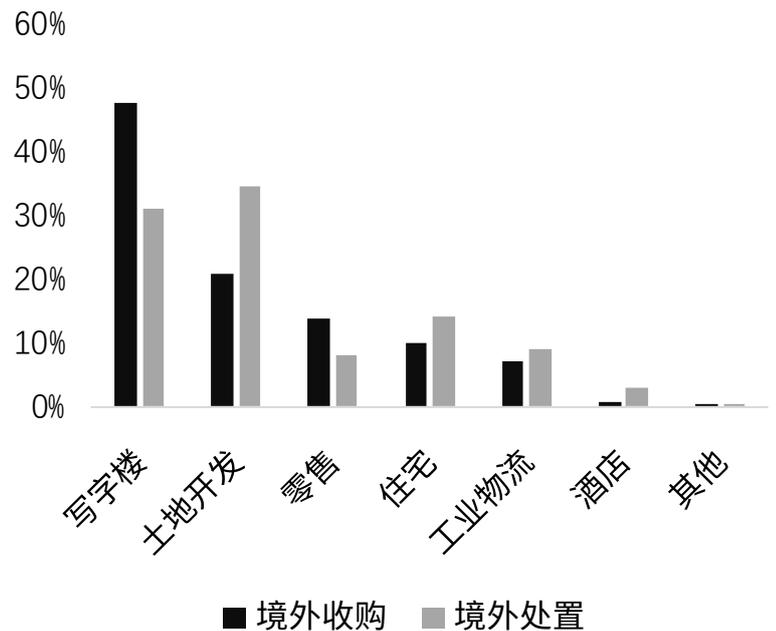
第四章

投资类别



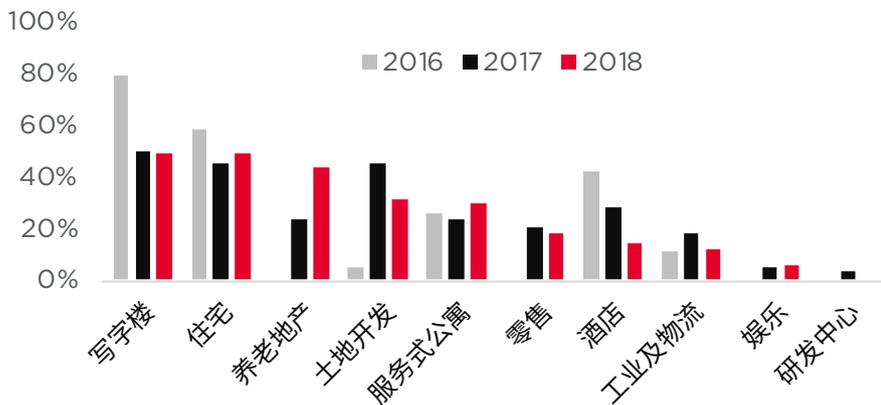
2018 年全年，中国投资者在境外出售了约 90 亿美元的开发用地及写字楼。这很大程度上主要归因于国内紧缩的融资环境。其中英国与美国这两类资产类型的出售交易最多，这也主要由于国内投资者过去对这两地的投资偏爱导致。但幸运的是，国内买家过去在境外市场购买的写字楼通常位于核心城市的优质地段，市场流动率较高，使得买卖双方更易达成共识，资本变现能力强。另一方面，土地开发常伴有较高的项目开发风险以及需要高度的管理经验和资本密集，并通常需要更长时间回笼现金流。这些因素使得这些项目被优先处置，但通常成交时间也会被拉长。（图表 17）

图表 17:
2018 年中国境外投资资产处置与收购—按资产类别



数据来源：RCA, 戴德梁行研究部

图表 18:
戴德梁行中国境外地产投资意向调查—最受青睐的资产类别



数据来源：2019 中国境外地产投资意向调查 | 戴德梁行研究部

Q:

请问您更偏向于投资海外以下哪种资产类型？

从境外地产收购的角度来看，据我们问卷显示最受青睐的两大投资类别依旧是写字楼和住宅。令人意外的是，养老地产本次排名上升三个位置位列第三，其中 43% 受访者的表示对该类别投资感兴趣，较去年大涨 87%（图表 18）。我们注意到养老地产在 2017 年八月的第 74 号通知中被国家列为“鼓励”的境外投资类别，这说明这类投资更容易得到中央政府批准与认可。

尽管养老地产的投资意向上涨，但是境外养老地产交易并不活跃。我们注意到最近一次的大宗交易发生在 2017 年四季度，博源控股集团以 630 亿美元的收购了新南威尔士一处的养老生活社区。据 RCA 数据显示，信泰资本成为这一投资类别中最为活跃的国内投资者，曾成功以 9.3 亿美元收购来自俄亥俄 Welltower 的一套老年住宅和长期护理机构的投资组合。他们正试图发展以养老地产为核心的业务模式，据报道信泰资本正目标收购一套位于英国的 70 个养老资产的投资组合。



随着中国政府对国内发展长租公寓的支持，我们在调查中也发现投资者对全球服务式公寓资产兴趣的增长。我们的调查显示这一兴趣程度同比增长了 28%，同时对于住宅投资的投资也有略微增长 (图表 18)。

对于有所下降的投资类别，境外酒店投资的意向较去年同比下降了近 50%。鉴于这一投资类别在第 74 号通知中被列为“限制”这一类别，这一结果也并不令人意外。



物流地产的投资意向及境外总投资额依旧保持稳定，并重新回到了接近 2016 年的水平。这表明去年该板块的强劲投资增长主要是受中投购买的 Logikor 物流平台这一大宗交易所暂时影响。

土地开发投资紧随其后，投资意向较去年下降了 31%。这一兴趣的下降或许只是由于国内融资环境恶化，投资者需要快速现金流所暂时影响。同时，与其他具有稳定现金流的地产类别相比，较高的开发风险也使投资者对该板块保持谨慎。



在我们此次调研中，投资者对境外零售地产投资兴趣不高，仅位列第六，和 2018 年全年该类别共录得境外投资总额同比大涨 406% 的交易量形成鲜明对比。然而我们注意到这一投资额的激增主要是由去年占了全年 64% 交易量的两宗大型零售交易所带动：领展在去年 2 月出售的 17 处零售地产组合包以及同年 11 月末 SITE Center 卖给中国买家的美国零售地产组合。



戴德梁行预测



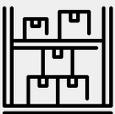
我们预测过往表现不错但在第 74 号通知中受到限制的投资类别，例如酒店和娱乐地产在中期内投资者都将保持有限的投资意向。



受部分开发商重新调整投资策略，以应对国内严峻的融资环境的影响，海外地产项目开发由于其自身资本密集的属性也将收到波及。我们同时认为，正因此，2019 年我们也将会看到更多国内投资者将该类别的境外资产放在市场出售。



尽管据我们投资意向调查显示写字楼仍然是最受欢迎的境外投资类别，但从 2017 年下半年颁布的一系列限制政策导致，市场正面临更加严格的交易审查。我们注意到地标性写字楼资产收购正明显下降。而越来越多的境外写字楼投资主要是用于自用，去年全年，自用买家占有所有写字楼收购金额的 13%，我们相信这一数字在之后将会继续增长。



境外物流和工业资产投资仍将保持稳定。尽管这一投资类别得益于政府政策的鼓励以及相对较高的投资回报率，优质的平台或组合包交易仍是国内投资者对这一类别的第一选择，例如 GLP、CWT 和 Logisor 这些近期的大型交易。但国内投资者对如何寻找并获得类似的优质目标平台则依旧极具挑战（表格 10）。



表格 10:

中国境外物流地产投资主要大宗交易

物业名称	买家	投资金额 (十亿美元)	交易时间
Logicor 物流平台	中国投资有限责任公司	13.9	2017 年 6 月
普洛斯	由中国厚朴投资, 高瓴资本, 万科集团和 中国银行联合财团	11.6	2017 年 7 月
CWT 物流集团	海航集团	1	2017 年 12 月

数据来源: RCA, 戴德梁行研究部

在政府大力的支持下, 全球服务式公寓及住宅投资的投资意向均有所增长。尽管近期这一类别的投资意向有所改善, 但我们预测未来这类资产类型的交易活动仍依旧较为稳定。

在需具备较高资产管理经验和线上零售行业冲击的背景下, 我们预测境外零售地产在 2019 年的交易活动仍保持有限。然而, 鉴于零售资产的价格在近期有下降的趋势, 我们注意到目前一些国际投资机构正试图减少该类别的资产配置。这可能会促使有些国内企业收购一些价格合理并且优质的境外零售项目。



在本次调研中, 我们发现投资者对境外养老地产投资意向有显著提升。然而实际上该类投资投资难度大, 一方面单一资产金额太小, 国际市场可交易的优质资产非常有限, 另一方面该领域由于事关民生将受严格的当地政府管控。从我们以往的经验来看, 投资者对某一市场或种类的投资意向往往会因实际资产配置遭遇困难而受挫。尽管我们对此类地产前景持乐观态度, 但鉴于操作的复杂性, 我们预计未来一年内此类交易仍仅占少数。而在对养老地产感兴趣的受访者中表示, 收益于其较为成熟的养老市场, 美国成为投资者最受青睐的养老地产投资目的地。



5.

第五章

未来展望



人民币在过去一段时间内不断升值使中资在境外地产投资承受不小的阻力，但这一状况在近阶段人民币贬值情况下有所好转。当我们问到投资者对汇率的预测时，84% 的受访者预计人民币会在短期内继续出现贬值或对该观点持中立态度，这将对境外投资起到积极作用（图表 20）。

我们预计“一带一路”沿线的国家将继续成为投资热点。这也反映在我们此次的访问中—27% 的受访者表示将在 2019 年对“一带一

图表 20:
戴德梁行中国境外地产投资意向调查 - 中国境外投资者对人民币货币价值预测

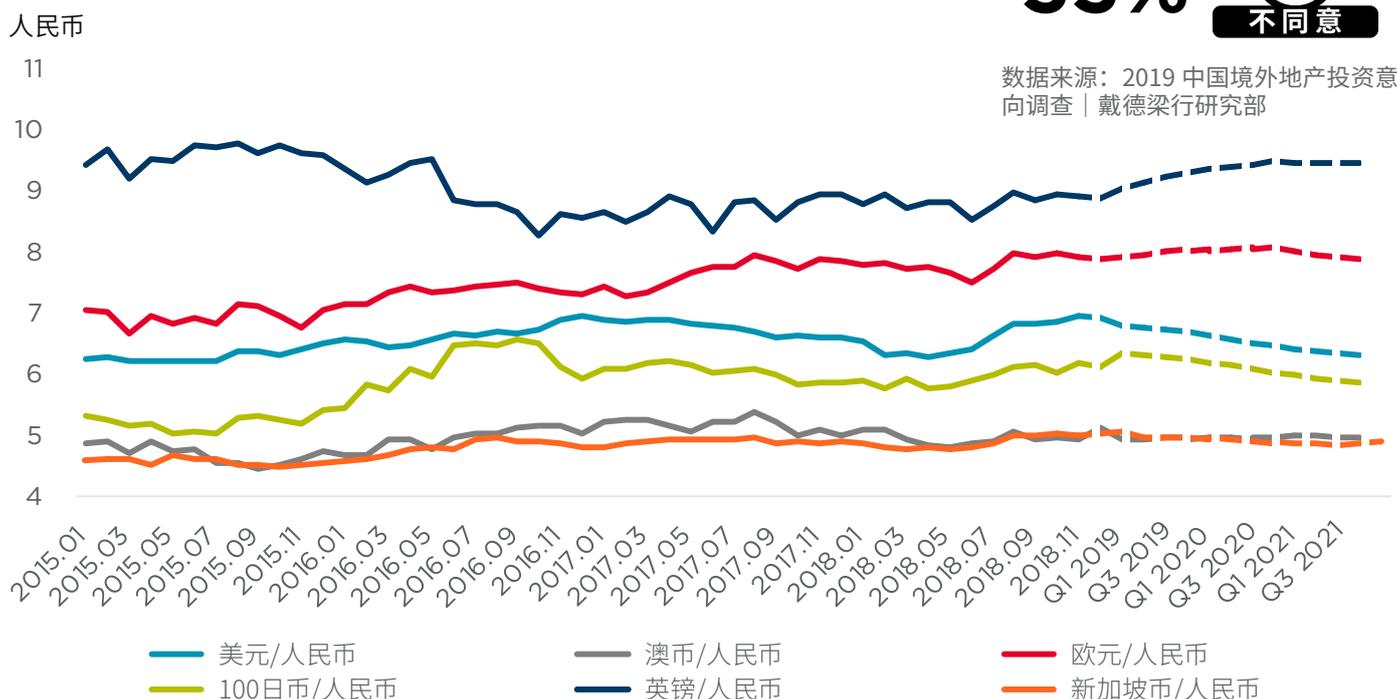
**问题: 你是否同意
“人民币将会升值”**

16%  同意

51%  中立

33%  不同意

图表 19:
国际汇兑预测



数据来源: 2019 中国境外地产投资意向调查 | 戴德梁行研究部

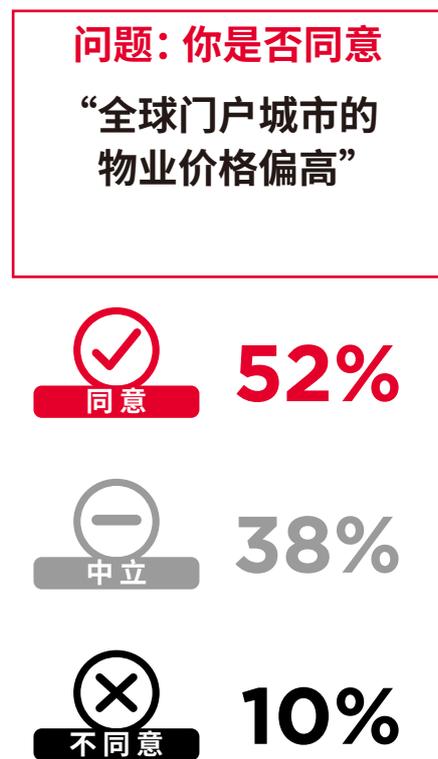
数据来源: 牛津经济研究院

路”沿线国家特别是东盟国家进行地产投资（图表 9）。尽管如此，中资仍面临着对这些市场知识匮乏、透明度低以及如何评估全球投资环境对当地市场的影响等挑战。

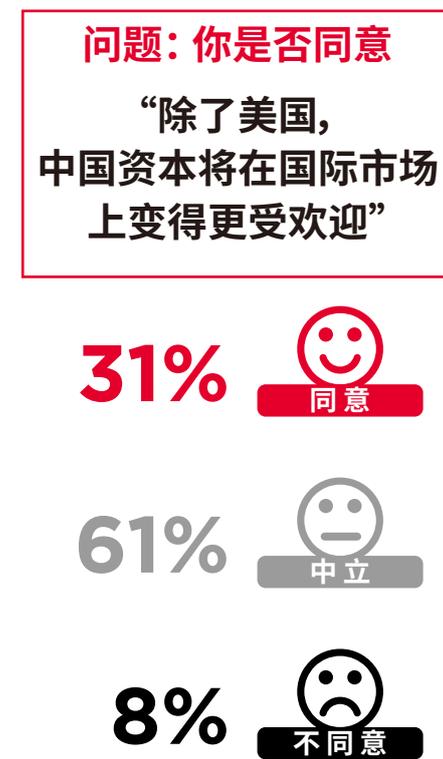
另外，我们发现国内投资者们对价格因素越来越敏感。在我们的调查中，有 52% 的受访者对“全球门户城市物业价格偏高”这一观点表示认同（图表 21）。由此可见，未来国内投资者在国际市场将变得更加谨慎。

鉴于目前特朗普这届政府对中美贸易的态度强硬，结合之前美国政府要求海航卖出纽约第三大道 850 号股份的事件发生，我们询问了境外投资者们对“中国资本将在除了美国外的国际市场上变得更受欢迎”这一观点的看法（图表 22）。我们很高兴地发现，有 92% 的受访者对这一说法持同意或中立意见，这是对中国投资者将更多参与国际房地产市场的肯定。

图表 21:
戴德梁行中国境外地产投资意向调查 - 全球城市物业价格是否偏高



图表 22:
戴德梁行中国境外地产投资意向调查 - 中国资本在境外是否受欢迎



数据来源: 2019 中国境外地产投资意向调查 | 戴德梁行研究部



研究部联系人 大中华区



张晓端

华南及华西区
研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com



Shaun Brodie

华东区
研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com



魏东

北中国区
研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com



贺凯

香港
研究部主管

reed.hatcher@cushwake.com



袁雪玲

华中区
研究部主管

shirling.yuan@cushwake.com



薛惠珍

台湾
研究部主管

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

业务联系人 对外投资团队



张令青

大中华区海外投资部负责人
高级董事

jason.lq.zhang@cushwake.com



林荣杰

董事总经理
大中华区研究部主管

james.shepherd@cushwake.com



金佳雯

高级经理
大中华区研究部

josie.jw.jin@cushwake.com

该报告由戴德梁行大中华区研究部主管林荣杰和金佳雯共同撰写。自 1998 年起，林荣杰便投身于中国房地产市场。为了更好地服务于我们的客户，大中华区研究部在各种领域创立了卓越中心，例如资本市场、工业地产、物流地产以及零售地产等。林荣杰同样也领导着中国海外投资卓越研究中心。

关于戴德梁行

戴德梁行（纽约证券交易所股票代码：CWK）是全球领先的房地产服务商，秉承敢梦敢行动的理念，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。作为全球最大的房地产服务商之一，戴德梁行遍布全球 70 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 48000 名专业员工。在大中华区，我们的 20 家分公司合力引领市场发展，并于 2017 和 2018 连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2017 年公司营业收入达 69 亿美元，核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。更多详情，请浏览 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。