

金边房地产市场报告 二零一六年第一季度

国际开发商推动土地价格的升值

高档公寓平均价格
\$3,195/SQM

优质服务式公寓租金
\$21.9/SQM

优质写字楼租金
\$22.7/SQM

优质零售物业租金
\$34.8/SQM

*箭头方向指出环比变化

重点摘要

今年第一季度建设投资资金达16.5亿美元，同比2015年第一季度建设投资资金的4.48亿美元，整年度涨幅速度十分显著，涨幅率高达267%。

置地公司的“Exchange Square”商业综合体开发项目将于第二季度完成上层建筑，并于2016年第四季度全面完成。

平均售价和租赁价格在第一季度有具体提升，但由于日益老化的零售物业在即将面临新增供应的挑战，致使零售物业市场租金除外。

苏利亚购物中心——金边最早的购物商场之一，宣布对商场进行翻修并将其更名为“苏利亚中心点”（Sorya Center Point）。

第一季度公布的八个公寓项目，总计4158套公寓单元。

概述

金边房地产市场在投资开发活动的推动下，在第一季度获得显著增长，建设投资总额达16.5亿美元，同比2015年第一季度建设投资资金的4.48亿美元，逐年增长速度十分显著，涨幅率达267%。

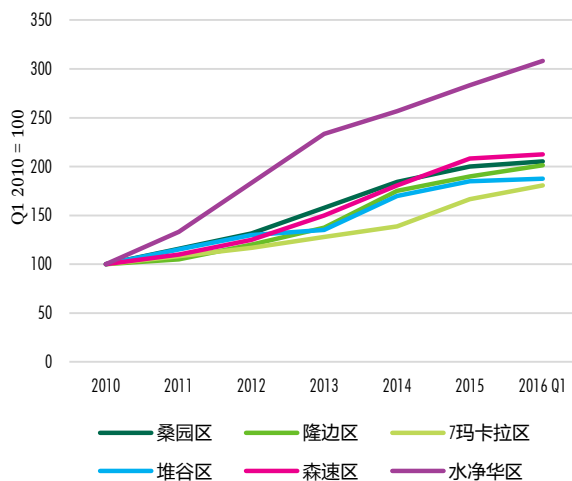
预期在2016年底前将维持不变，金边主要城区的土地价格，在第一季就平均升值4.8%，其中水净华区和7马卡拉区的土地价格，比上一季度分别增长了8.8%和8.3%。

第一季度公布的八个公寓项目，总计4158套公寓，同比2015年第一季度的7个项目总计的2573套公寓，年增长率高达61.6%。所有等级公寓的平均售价比上一季度价格涨幅为4.1%，其中第一季度的高档公寓售价环比上涨了5.7%。

第一季度市场新增的3个写字楼，供应总出租面积为17260平方米，改写了金边现代写字楼供应面积。虽然总体入驻率环比降低了1.5PP，但B级和C级写字楼的入驻率比上一季度分别涨幅为1.3%和2.6%。

第一季度无新零售物业交付。苏利亚购物中心——金边最早的购物中心之一，宣布将商场进行翻修，并重新命名为“苏利亚中心点”（Sorya Center Point）。此外，百盛金边城市中心(Parkson Phnom Penh City Center)目前正在建设之中，预计在2016年第四季度完成。

图表 1: 金边土地价格指数 (2010-Q1 2016)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

国际开发商推动金边公寓供应

国际开发商的投资开发必定会推动未来金边公寓的供应，由台湾和中国（包括香港）公司所交付的房子预计在2018年年分别约占整个公寓供应库存的28.5%和18.5%。

多数在建中的公寓项目的市场定位均为“中档”或“高档”公寓，预计于2018年年底占整个公寓供应量的44%和36%。

所有级别公寓售价在第一季度内均有所增长

第一季度的公寓平均售价持续增长，高档公寓有巨大升值空间，环比涨幅了5.7%。

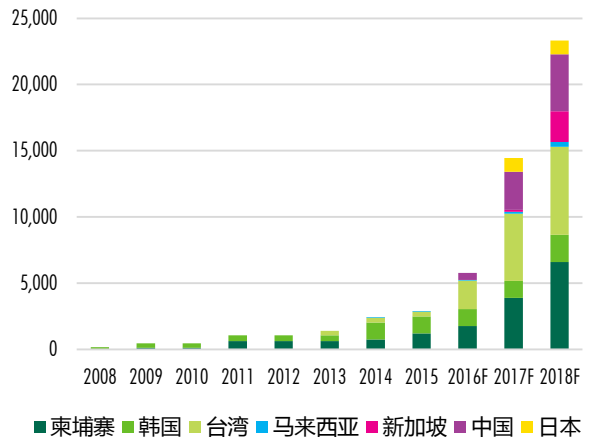
市场库存的中档公寓平均售价环比上涨了2.6%，而经济适用档公寓的售价在上一季度跌幅了1.4%后，本季度回升了3.8%。

主城区和次城区推出的公寓数量明显攀升

主要住宅区，即桑园区，拥有最多的新公寓楼花推出，总计2900单元，占本季度新推出总量的70%。次城区，例如水净华区和棉芷区的新推出公寓楼花出售量分别占本季度所公布的公寓总量的4.9%和 9.6%。

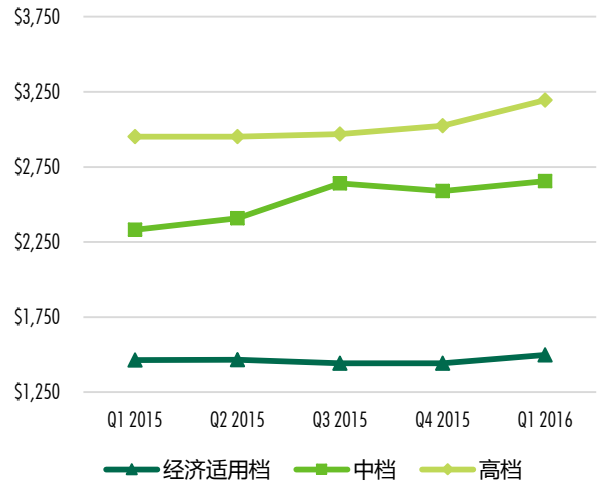
2016-2017年，大部分次城区即将推出更多的公寓和综合体开发项目。

图表 2: 根据开发商来源所供应的金边公寓数量 (2008-2018F)



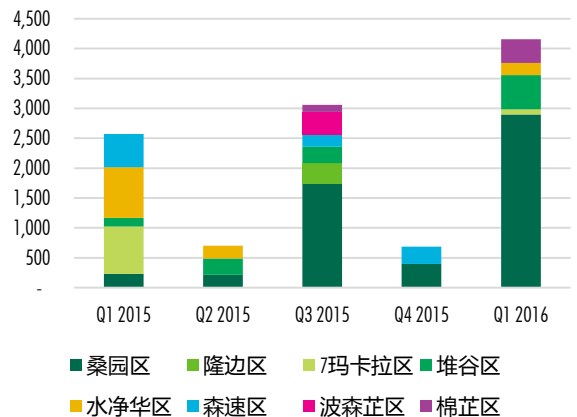
数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

图表 3: 金边公寓每平方米平均价格 (Q1 2015-Q1 2016)



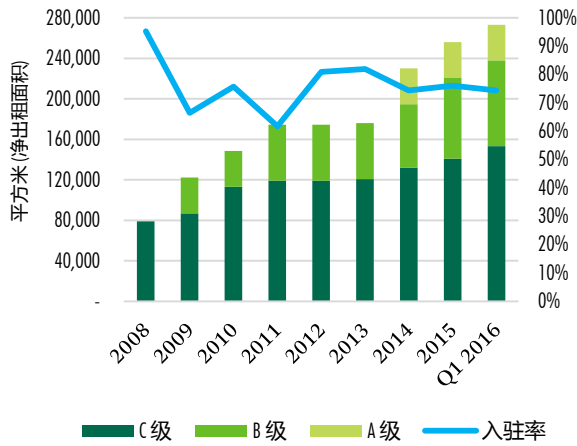
数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

图表 4: 根据城区公布的公寓楼花数量 (Q1 2015-Q1 2016)



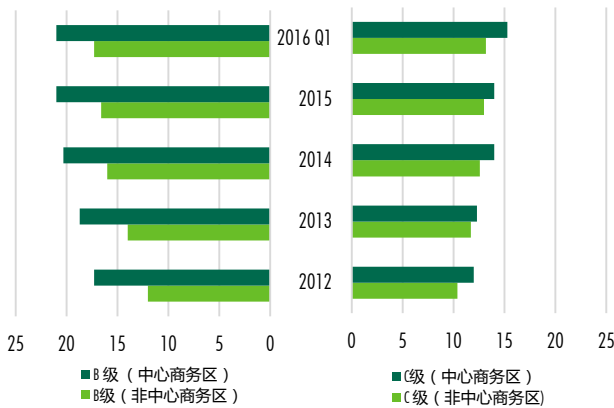
数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

图表 5: 金边写字楼供应级别 (2008-Q1 2016)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

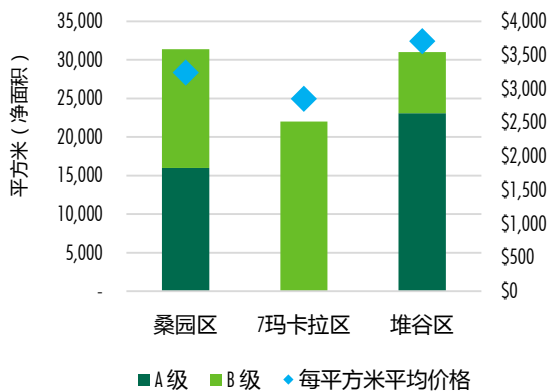
图表 6: 平均租金报价 (美元/平方米/月)



* 不包含服务费

数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

图表 7: 各城区分契业权写字楼的供应/平均价格 (Q1 2016)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

入驻率在新交付写字楼供应的情况下略有下降

写字楼总体入驻率为74.4%，环比下滑了1.5PP。第一季度新交付的总出租面积为17260平方米，其中大部分为C级写字楼。尽管国内和外国租户的需求不断扩大，但总体写字楼入驻率还是略有下滑。

于2016年第一季度，根据地区水平划分，有过半的市场库存被归为C级品质写字楼，占总出租面积的56%。

金边写字楼租金持续增长

中心商业区和非中心商业区的B级和C级写字楼在第一季度平均报价租金环比分别涨幅1.3%和2.6%。

A级写字楼的租金报价保持平稳，约28美元每平方米，不包括其服务费用。

分契业权写字楼项目促进写字楼供应渠道

第一季度有5个在建的写字楼项目均可通过长期租赁或分契业权方式进行出售，2015年开始进行楼花销售活动，预计在2019年年底将交付84000平方米净面积。

所有项目的平均售价为3475美元每平方米，A级和B级写字楼面积分别占未来分契业权写字楼供应量的46%和64%。

旗舰零售物业项目计划在近期12个月内完成

新国际购物中心与住宅和综合体开发项目中的零售物业促使首都金边的零售物业供应在2018年年底将获得迅速增长。

百盛金边城市中心，拥有57000平方米可出租面积，计划于2016年第四季度开始运营。在2017年第一季度，置地公司的“Exchange Square”项目将交付8000平方米的零售物业出租面积。

日益老化的零售物业库存面临新增供应的挑战

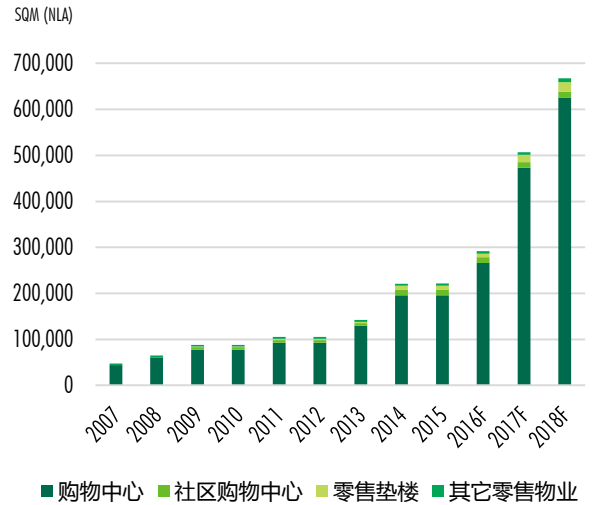
除零售商场租金稍微降低1.6%外，第一季度租金大致保持稳定。在接下来12个月的新零售物业项目交付的情况下，零售商慎重重视自身的需求，因此这种趋势可能还将会持续。

国际品牌关注优质零售场所

除餐饮业占据优质零售商场的25%和主要商业街道的14.2%外，金融和专业服务业占据主要繁华商业街道的33.2%和优质购物中心的9.2%，依旧是主要零售场所主力的需求。

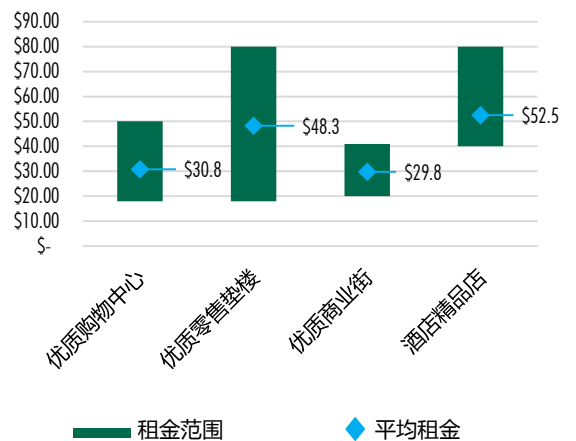
2016年将迎接一波新的国际品牌，因此对位于优质购物中心和主要繁华商业街道的商铺位置的需求有所推动，这些需求主要来自于餐饮业和服饰业的青睐。

图表 8: 按类型划分的零售物业供应 (2007-2018F)



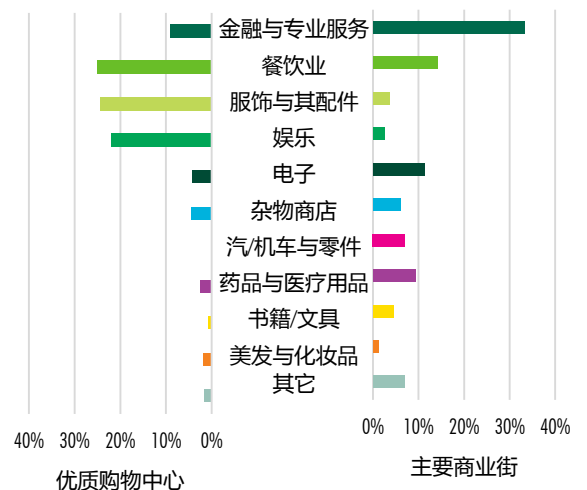
数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

图表 9: 按零售物业类型的租金报价 (Q1 2016)



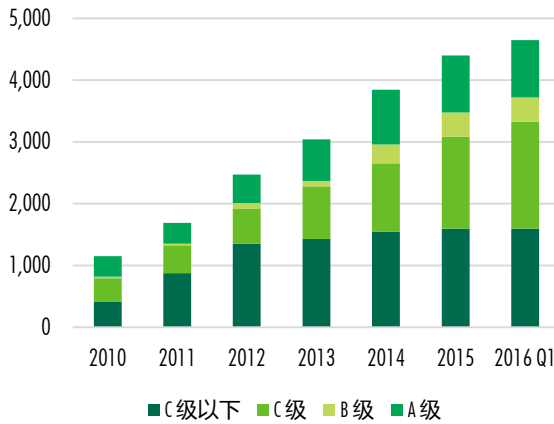
数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

图表 10: 优质零售物业用途 (Q1 2016)



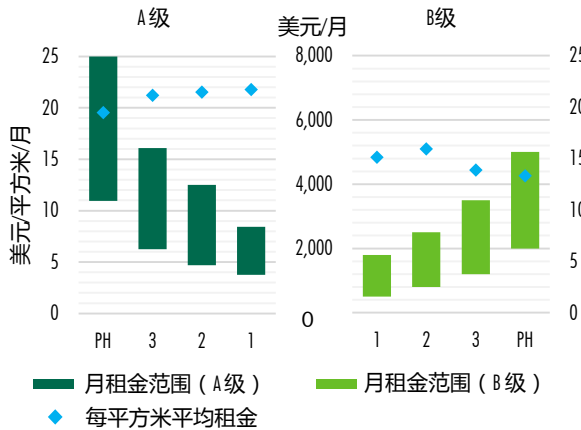
数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

图表 11: 按等级划分的服务式公寓供应量 (2010-Q1 2016)



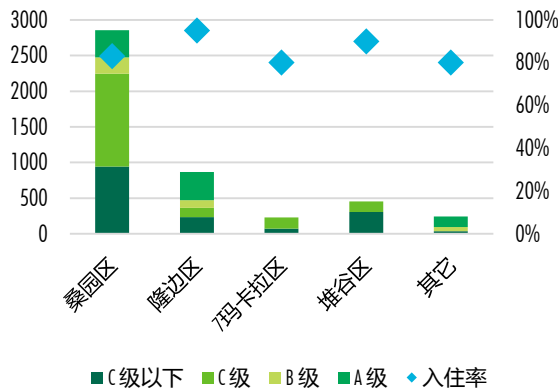
数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

图表 12: 按房间数量、类型、等级来划分租金 (美元/月, Q1 2016)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

图表 13: 按城区划分的供应量和入住率 (Q1 2016)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2016年第一季度

C级服务式公寓引领新供应

在第一季度，服务式公寓供应量增长了5.6%。加上本季度新增的246单元的C级服务式公寓，整个市场库存达4654单元。

大部分市场库存的服务式公寓目前都被归为C级或更低标准，占总体供应量的71.6%，A级和B级的服务式公寓分别占整个市场总供应量的19.9%和8.5%。

第一季度优质服务式公寓租金保持稳定

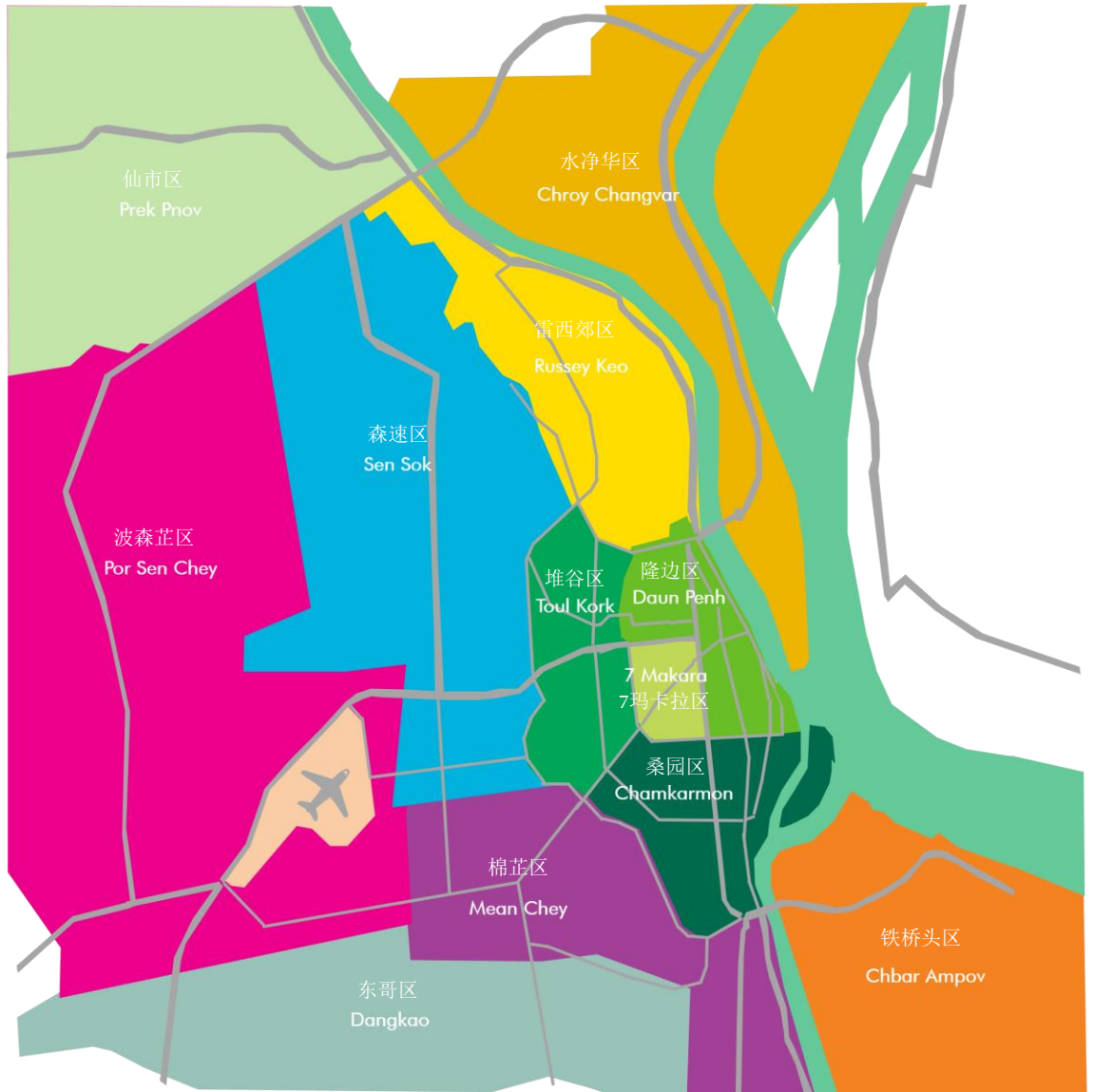
金边优质服务式公寓中，最低租金是\$500/月为B级服务式公寓的一室单元租金，而最高租金为旗舰空中别墅租金的\$8000/月。2016年第一季度的租金并无显著的环比变化。

平均每平方米租金范围是从B级空中别墅的13.30美元每平方米，至A级一室单元的21.80美元每平方米。

位于主要住宅区的服务式公寓库存

第一季度的所有等级和城区的服务式公寓的总体入住率为85.6%。

大多数金边现有的服务式公寓位于首都的重要城区——桑园区和隆边区，分别占总体供应量的61.4%和18.7%。



要了解更多信息，请联系：

Chris Hobden
 经理
 +855 95 777 484
 chris.hobden@cbre.com

Muyngim Lim
 分析员
 +855 98 331 771
 muyngim.lim@cbre.com

Sambath Phal
 分析员
 +855 92 791 750
 sambath.phal@cbre.com

世邦魏理仕柬埔寨
 9 楼, 金边楼 (Phnom Penh Tower)
 #445, 莫尼旺大道, 7 玛卡拉区
 金边, 柬埔寨

T+855 23 964 099
 F+855 23 964 088
 cambodia@cbre.com
 www.cbre.com.kh

要了解更多关于世邦魏理仕研究部，或获取额外的研究报告，请访问 Global Research Gateway at www.cbre.com/researchgateway.