



非洲房地产 市场观察 2015

一片蓬勃发展、充满机遇的大陆



目录

03	非洲： 一片蓬勃发展的
06	非洲经济体
08	非洲人口增长
10	非洲大型项目
12	非洲优质物业租金排名
14	非洲商业租户指南
16	阿尔及利亚
17	安哥拉
18	博茨瓦纳
19	喀麦隆
20	乍得
21	科特迪瓦
22	刚果民主共和国
23	埃及
24	赤道几内亚
25	埃塞俄比亚
26	加蓬
27	加纳
28	肯尼亚
29	马达加斯加
30	马拉维
31	马里
32	毛里塔尼亚
33	毛里求斯
34	摩洛哥
35	莫桑比克
36	纳米比亚
37	尼日利亚
38	卢旺达
39	塞内加尔
40	南非
41	坦桑尼亚
42	突尼斯
43	乌干达
44	赞比亚
45	津巴布韦
46	莱坊非洲办事处

非洲： 一片蓬勃发展的

非洲迅速发展的经济体吸引了越来越多物业投资者与公司租户的关注。非洲不再被视为一个长期陷于经济困境的地区，而是日益成为一片充满机遇的大陆。

历经几十年的经济停滞，非洲的经济增长在世纪之交开始加快。自2000年以来，非洲年均增长超过5%，其中撒哈拉以南非洲地区年均增长接近6%。该地区的大型新兴经济体，如尼日利亚、肯尼亚、安哥拉以及埃塞俄比亚，日益成为非洲大陆经济增长的关键驱动力。

在过去15年，商品价格不断上涨是非洲经济增长的一个重要因素，尤其是在尼日利亚和安哥拉等主要石油出口国。不过，非洲经济增长动力源于多个方面，据麦肯锡（McKinsey）称，非洲近期主要经济增长来自非商品部门。值得注意的是，近年来，埃塞俄比亚成为非洲经济增速最快的经济体之一；埃塞俄比亚矿产资源贫乏，其经济增长源于制造业、农业和建筑业等行业。

尽管如此，始于2014年中期并延续到2015年的油价暴跌，导致许多非洲经济体的经济前景乌云密布。国际货币基金组织下调了其对非洲GDP增长的预期，预计撒哈拉以南非洲地区2015年的GDP增长将低于5%。其中尼日利亚经济在短期内前景不佳尤其明显。

据预测，撒哈拉以南非洲地区的GDP增长将在2016年回落至5%以上，而在随后几年将上涨。这表明，许多非洲经济体对商品部门的依赖分散且减弱，相比于历史商品价格低迷，近期油价暴跌对非洲的影响可能较小。随着电信和金融服务等行业对经济增长的驱动作用日益重要，非洲仍将保持其作为世界经济增长最快地区之一的地位。

人口快速增长

随着经济体的不断发展，非洲经济增长也受到人口趋势和城市化的推动。非洲人口迅速增长，而全球其他地区的人口增长正在放缓。据联合国预测，到2100年，非洲人口将超过四十亿，几乎翻两番，其中，仅尼日利亚一国的人口增长就将近十亿。这可以说是最重要的一个人口趋势，将决定本世纪世界的发展方向。

一些位于撒哈拉以南非洲地区的最大城市为全球人口增长最快的地区。据联合国预测，2010年至2025年期间，拉各斯、金沙萨和罗安达的人口增长都将超过70%，而达累斯萨拉姆、坎帕拉和卢萨卡的人口预计将翻一番。据多方估计，拉各斯已经超过开罗成为非洲最大城市，到2025年，其人口



内罗毕



开罗

可能接近4,000万，成为真正的全球大城市。

房地产需求不断增加

非洲城市的发展催生其对各类优质商业与住宅物业的需求量增加。城市中产阶级的崛起以及Shoprite和Pick n Pay等南非零售商向非洲其他地区的扩张带动了零售物业开发。在非洲大部分地区，现代购物中心还相对新鲜；例如，阿克拉购物中心（Accra Mall）——加纳的首家现代购物中心——于2008年才开始营业。它的成功带动了零售物业的进一步开发，其中，大型西山购物中心（West Hills Mall）于2014年年底在阿克拉开始营业。

越来越多跨国公司在非洲城市寻找写字楼，这推动了高质量空间的需求上

升，尤其是在内罗毕和拉各斯等关键区域中心。石油与能源行业是非洲许多最活跃写字楼市场的重要驱动力。来自该行业的需求加上供应的极端不足使得安哥拉的罗安达成为全球最贵的写字楼市场之一，其优质物业租金达到每月每平方米150美元。最新发现的海上天然气也推动了在莫桑比克首都马普托的建筑活动和租金增长。

非洲人口的快速增长刺激了其对各类住宅物业的需求，包括一般住宅在内的经济适用房至优质豪华物业。为了应对这一需求，近年来非洲各地宣布了许多雄心勃勃的大型卫星城市项目，并主要由私人开发商负责建设。不过，其中许多项目的交付严重延迟，而建于拉各斯海岸附近的大西洋回声（Eko Atlantic City）是少数有明显进展的建筑项目。

撒哈拉以南物业投资步伐加快

按照全球标准，大多数非洲物业投资市场规模较小且缺乏透明度。但南非除外——它是迄今为止非洲大陆最大最成熟的市场。撒哈拉以南其他市场日益受到国际投资者的关注；不过，随着南非开发者/投资者以非洲大陆其他地区为投资目标建立的基金越来越多，近年来从南非至撒哈拉以南其他地区的资本流动最值得关注。

兰特商业银行旗下的RMB Westport公司是一个典型例子，其“房地产开发基金”结束于2012年，成功筹得2.5亿美元；另外，其还参与投资开发了在安哥拉、加纳及尼日利亚的写字楼与零售物业项目。其他来自南非的投资者将目光锁定在非洲其他地区作为目标，比如

Sanlam、Stanlib、Atterbury、Resilient、Ivora Capital、Delta International以及Novare等公司。于2015年1月启动的非洲Momentum房地产基金是新进竞争者，其股本目标为2.5亿美元，投资重点区域为加纳、肯尼亚、尼日利亚、莫桑比克、卢旺达和赞比亚。

国际投资者对非洲房地产的投资有限，而总部位于英国的新兴市场专业开发公司英联投资（Actis）是非洲市场的开拓者，其在2006年建立了第一个撒哈拉以南房地产基金。英联投资在2012年启动其第二个非洲房地产基金，而且已经开始退出第一波非洲投资浪潮：在2012年将其在阿克拉购物中心（Accra Mall）的股份出售给Sanlam和Atterbury；在2013年将其在达累斯萨拉姆Amani Place的股份出售给Sanlam。据悉，其他几个国际知名机构投资者正在认真调研非洲市场并拟定投资策略。

处于发展前沿

很多非洲国家的经商环境仍旧充满挑战。世界银行发布的《经商环境报告》对全球中小型企业监管环境进行排名，其中，21个非洲国家的全球排名在倒数三十名。不过，很多国家不断在改善监管环境，卢旺达的例子就是一个信号——过去十年间其在企业监管方面进行了一系列改革，现已进入世界银行排名前五十，甚至超过一些西欧国家。

在非洲，物业市场投资需要熟知当地情况，受非洲近期发展所吸引的国际投资者和企业不仅需要了解非洲宏观经济增长环境，也需了解个别市场的微观环境。在非洲各地，开发地理位置优越、设计完善、能满足当地市场需求的房地产开发机会很多。并且，只有当撒哈拉以南非洲经济体在全球舞台上的地位逐步提升，对高品质商业与住宅地产的需求才会得以增加。

安哥拉的罗安达优质写字楼租金位居世界前列，达到每月每平方米150美元。

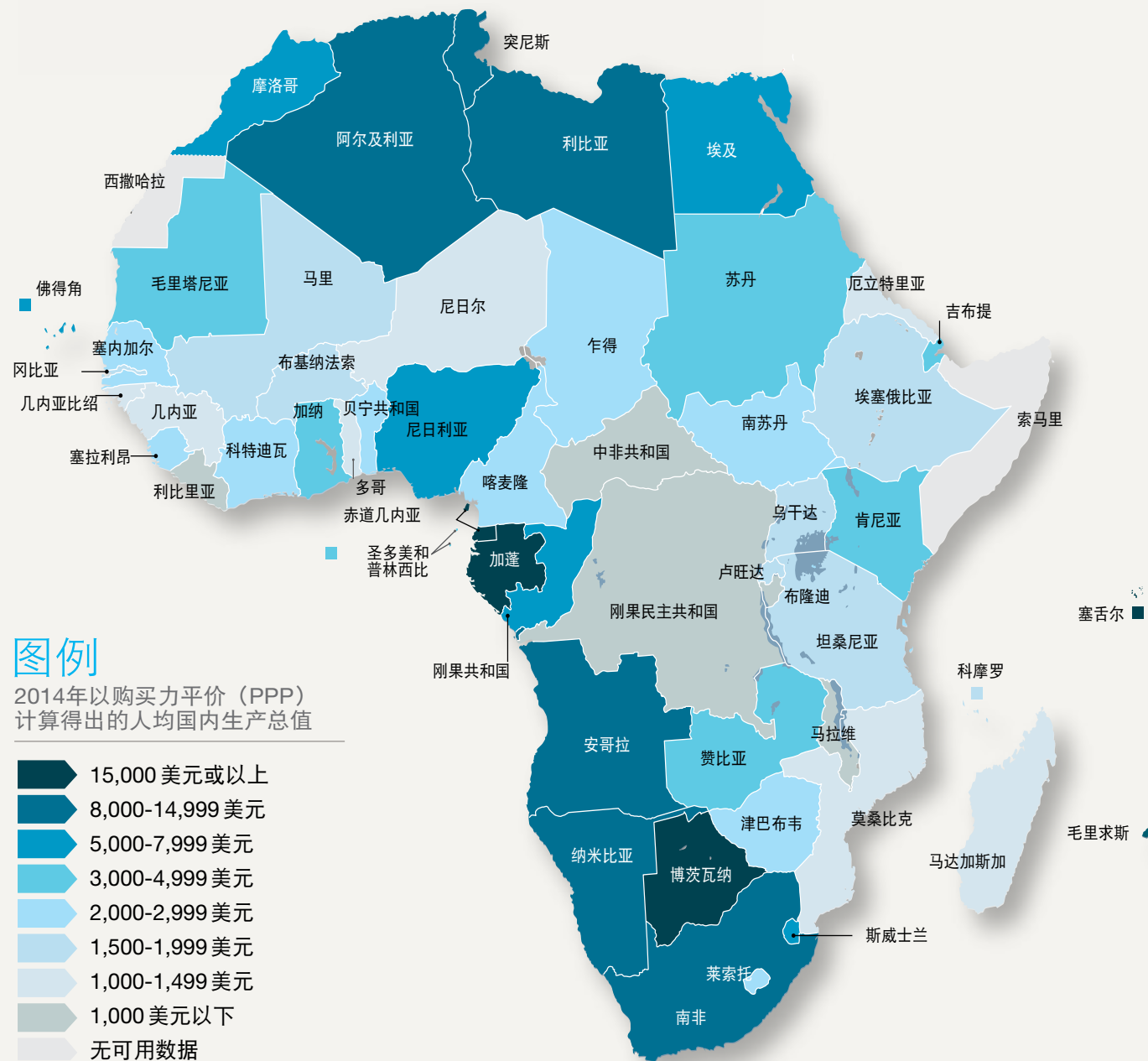


达累斯萨拉姆

非洲经济体

非洲人均GDP

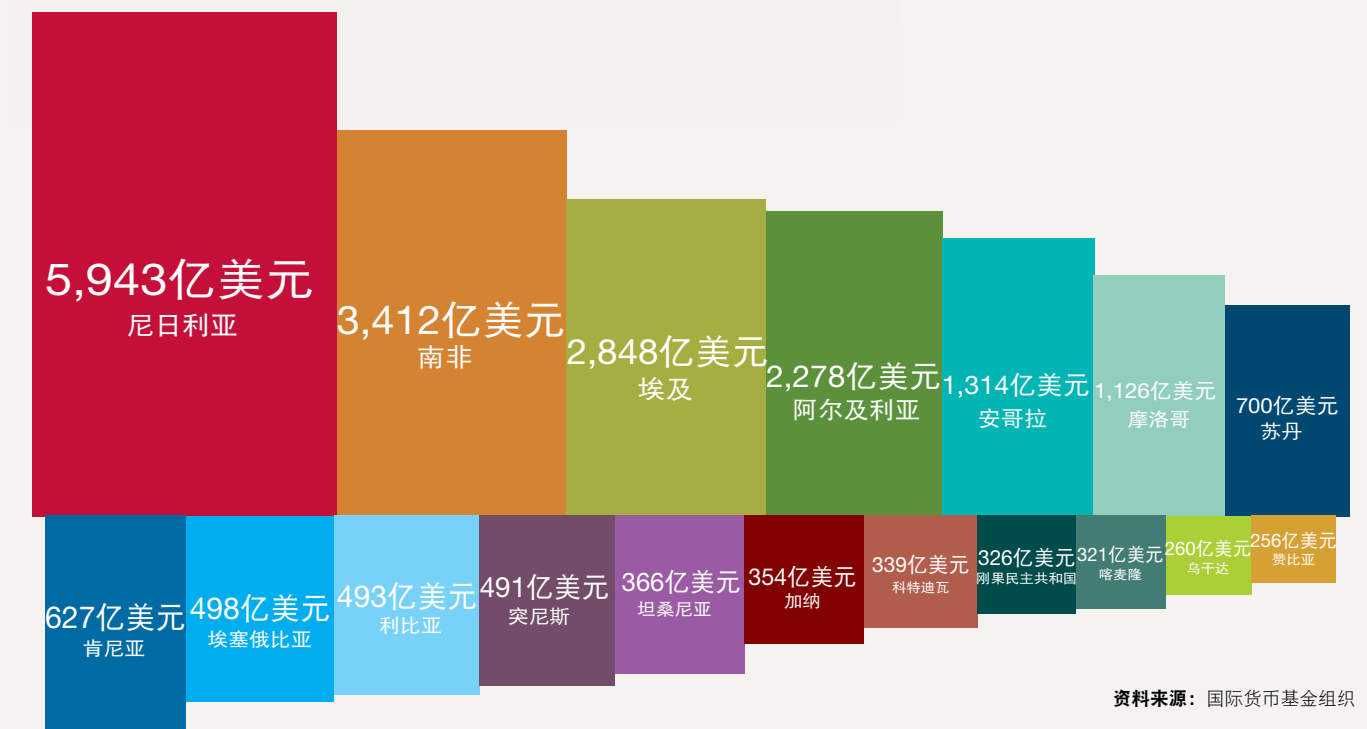
在对其GDP的数值进行重新调整后，肯尼亚最近被世界银行定义为中等收入国家。



资料来源：国际货币基金组织

根据2014年GDP估计，非洲最大经济体如下：

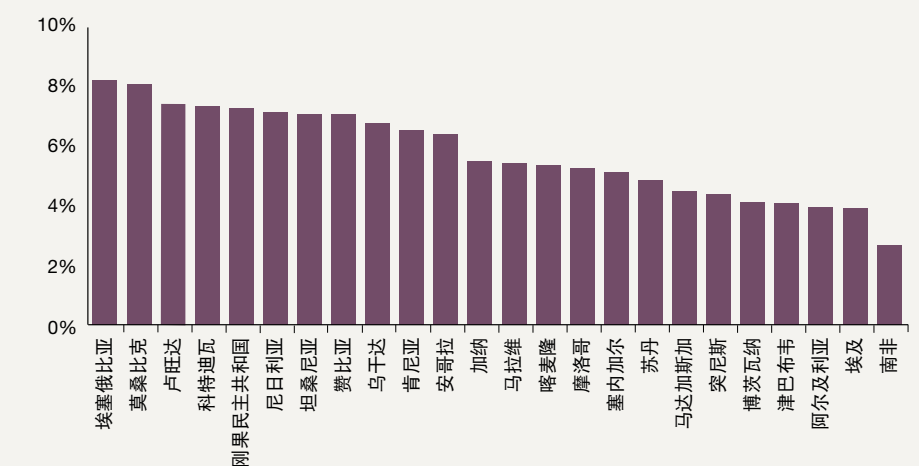
根据2014年尼日利亚调整基期后所得GDP，尼日利亚超越南非成为非洲大陆最大经济体。



资料来源：国际货币基金组织

根据国际货币基金组织预测，未来五年全球GDP增长最快的20个经济体中，13个将为非洲国家。

2015至2019年GDP年均增长预测



资料来源：国际货币基金组织

非洲人口增长

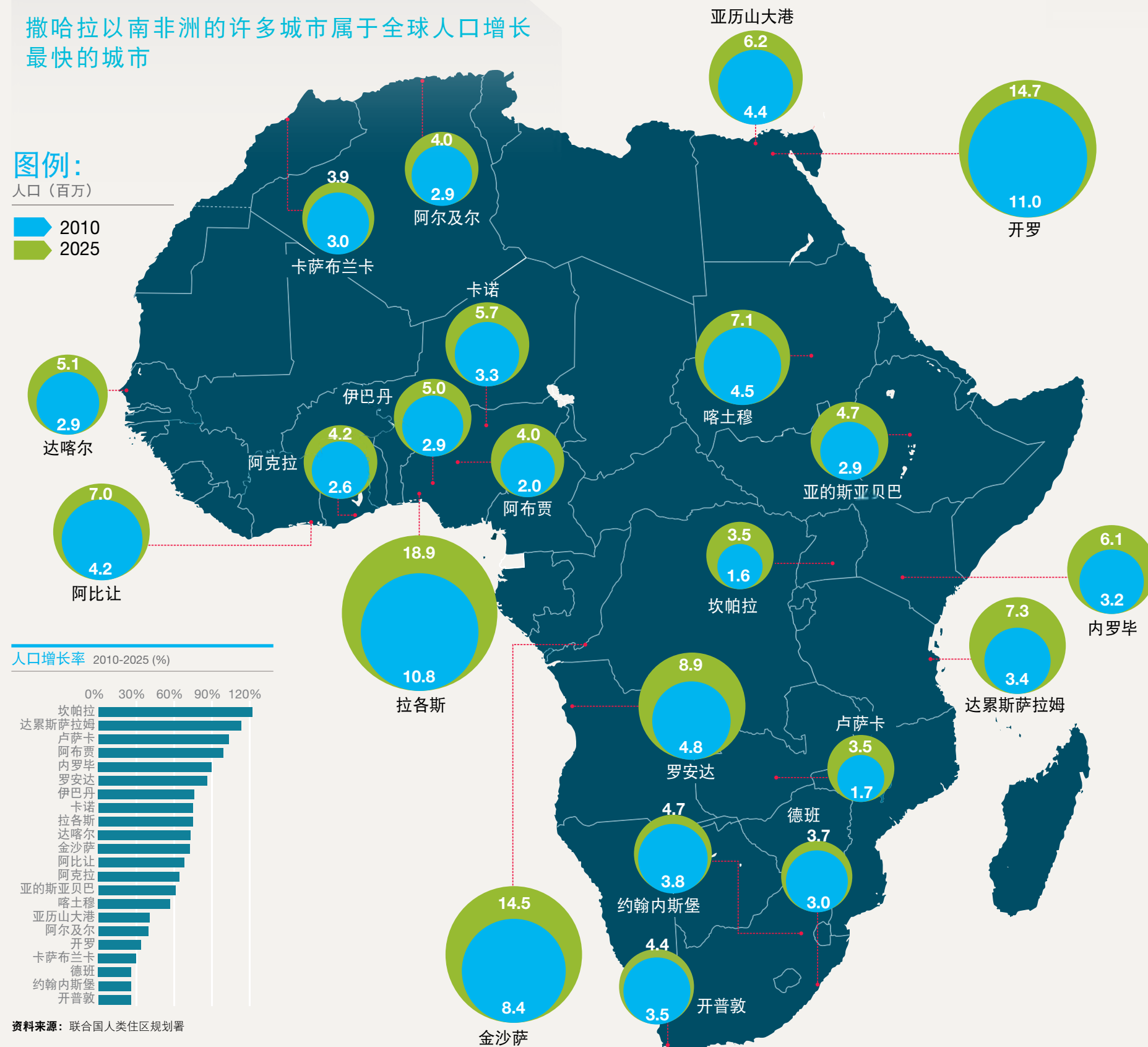
人口快速增长的非洲城市

撒哈拉以南非洲的许多城市属于全球人口增长最快的城市

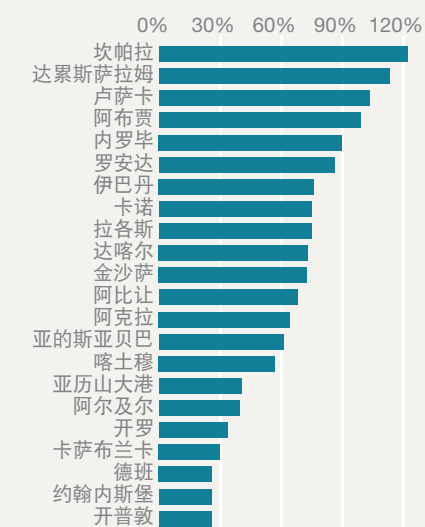
图例：

人口（百万）

2010
2025



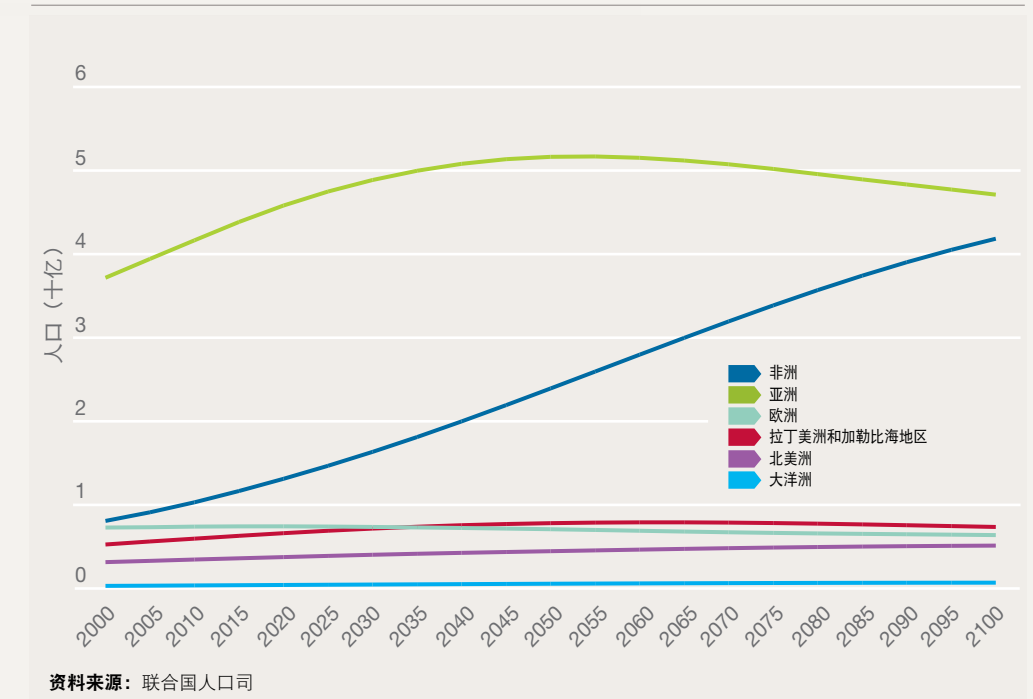
人口增长率 2010-2025 (%)



资料来源：联合国人类住区规划署

据预测到2100年，非洲人口将占全球人口的近40%

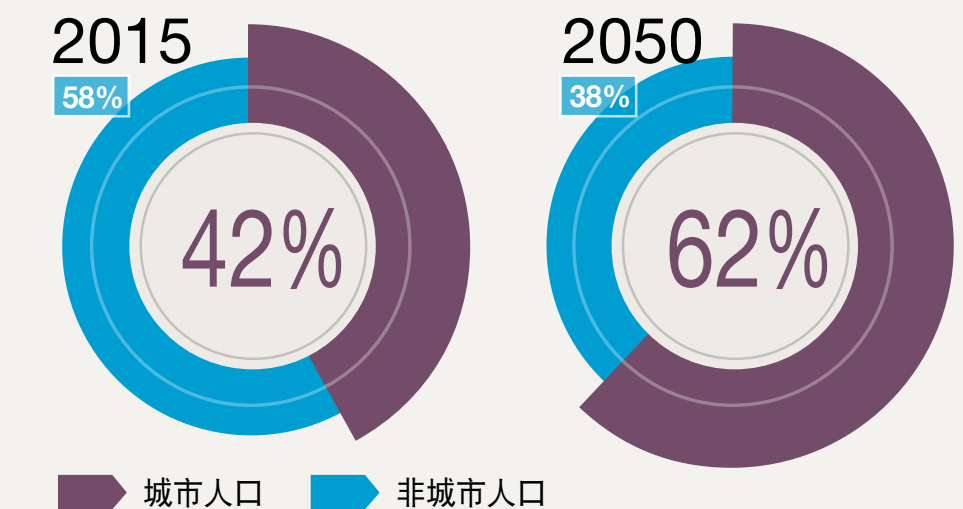
全球人口预测



资料来源：联合国人口司

未来几十年，非洲将以城市人口为主

非洲城市化



资料来源：联合国人口司

非洲大型项目

非洲大陆主要基础设施与建设项目

科托努-尼亚美-瓦加杜古-阿比让铁路

一条正在开发的西非铁路环线，将内陆国尼日尔首都尼亚美和内陆国布基纳法索首都瓦加杜古与科特迪瓦阿比让港和贝宁共和国科托努港连接起来。该项目将铺设1,200公里新铁轨，并改造1,800公里既有铁路线。尼亚美-科托努段铁路线已于2014年开工。

大西洋回声

大西洋回声是一个新的城市区域——建在拉各斯维多利亚岛附近10平方千米的填海土地上。该区域第一批建筑已经开工，其中，第一座住宅楼预计将于2016年完工。预计大西洋回声最终将容纳约40万居民。

莱基深水港

尼日利亚政府已经批准在拉各斯东面60公里的莱基建设一个新港口，目的是缓解尼日利亚现有港口拥堵压力，预计年吞吐量将达到250万标准箱。该港口预计将于2017年投入运营。

拉各斯-卡拉巴尔铁路

一家中国国营企业已签署一项120亿美元的合作，沿尼日利亚海岸建造一条长达1,400多公里的铁路。该铁路西起拉各斯，东至卡拉巴尔，贯穿阿巴、哈科特港、瓦里和贝宁城等城市。

英戈大坝

刚果民主共和国拟建的英戈大坝项目旨在发挥刚果河的巨大水电潜力，项目有可能成为世界上最大的水力发电工程。该项目包括六个阶段，最终的发电能力约为40,000兆瓦。第一阶段建设——英戈大坝三号（Inga III dam）——预计将于2016年开工。

苏伊士运河

新苏伊士运河

埃及已经开始建造第二条苏伊士运河河道，与现有运河平行，全长72公里。预计水路运输能力将翻倍。该工程是“苏伊士运河走廊项目”的一部分，预计运河周围的交通基础设施、新工业区和城市发展将因此被带动。

埃塞俄比亚复兴大坝

埃塞俄比亚投入约41亿美元，正在建造一个高170米、横跨尼罗河的水电站。该水电站预计将于2017年竣工，建成时将成为非洲最大水电站，发电能力为5,250兆瓦。

亚的斯亚贝巴-吉布提铁路

亚的斯亚贝巴与吉布提之间正在建设一条长337公里的铁路线。该铁路线将极大改善内陆国埃塞俄比亚通往吉布提港的交通，预计将于2015年年底落成。

LAPSSET项目

拉姆港-南苏丹-埃塞俄比亚交通走廊（LAPSSET）项目旨在打造一条将肯尼亚新拉姆港与南苏丹和埃塞俄比亚连接起来的交通走廊。该项目包括：在拉姆建立一个港口和一座炼油厂，建造新公路、铁路网络、机场和石油管道。

蒙巴萨-内罗毕-坎帕拉-基加利-朱巴铁路

在肯尼亚蒙巴萨港与内罗毕之间，一条标准轨距的铁路已经开始建设。该工程是一项铁路网络计划的第一阶段，此铁路网络的最终目标是连接乌干达首都坎帕拉、卢旺达首都基加利及南苏丹首都朱巴。

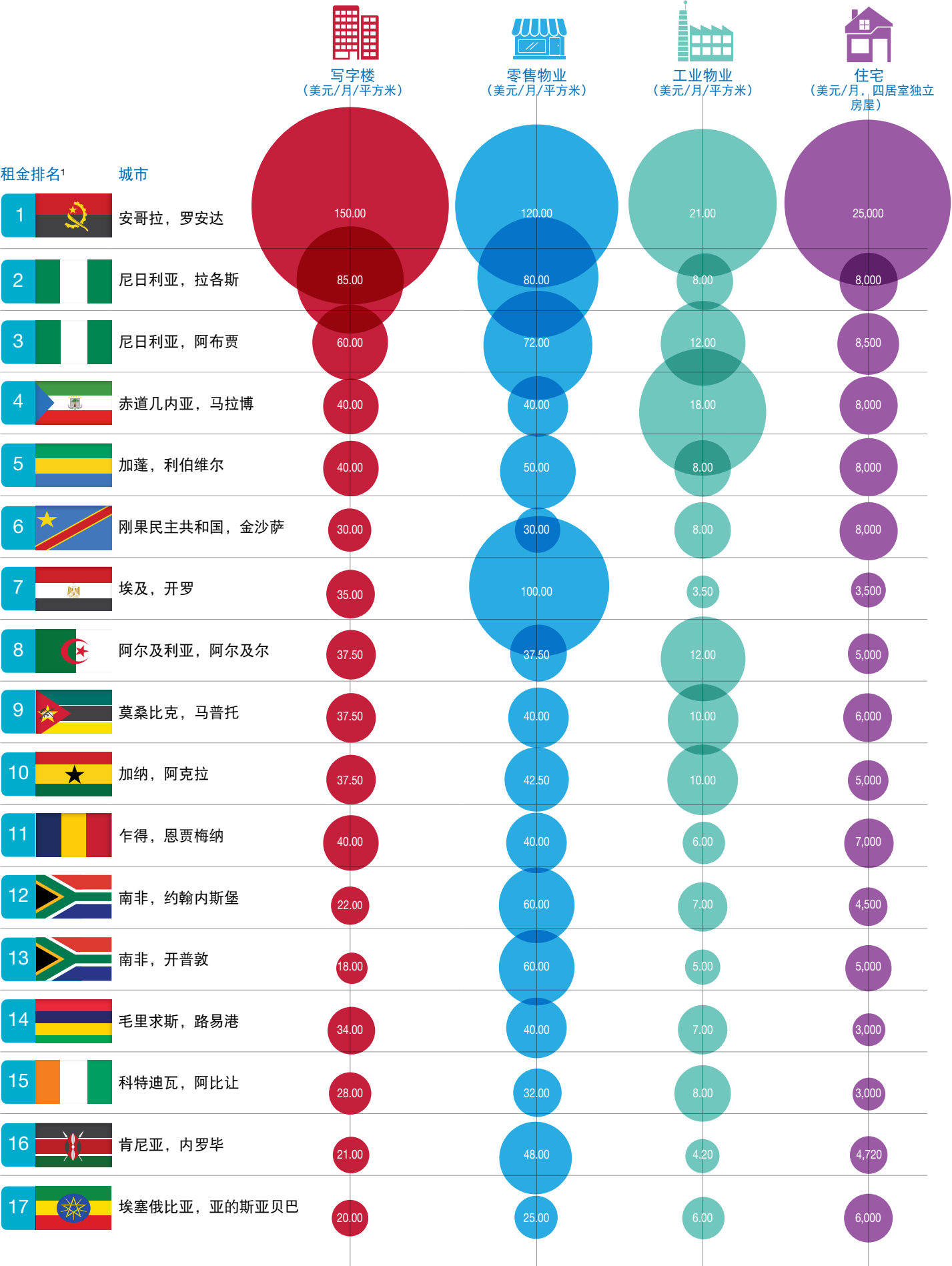
孔扎科技城

孔扎是一个规划城市，位于肯尼亚内罗毕南60公里。据预计，孔扎将成为非洲科技发展的中心，到2030年可以提供近10万个工作岗位。孔扎科技城第一阶段已经启动将建设初期基础设施和房地产项目，该阶段计划于2018年竣工。

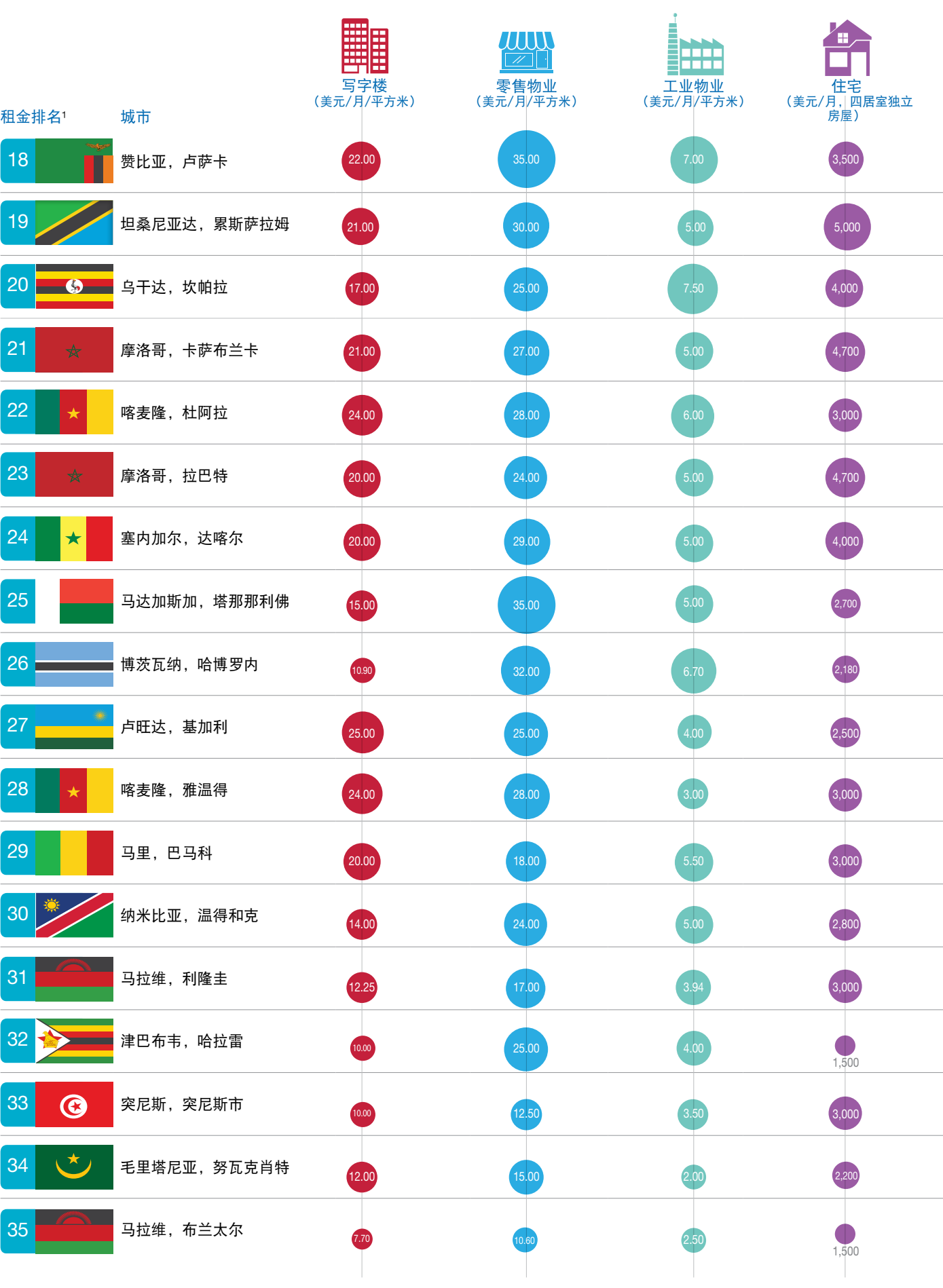
巴加莫约港

由中国出资110亿美元的坦桑尼亚巴加莫约港将很快开工，其有可能成为非洲最大港口。据悉，该港口的年吞吐量达2,000万集装箱，第一阶段将于2017年竣工。

非洲优质物业租金排名



资料来源: 莱坊研究部 ¹排名基于四种物业之加权总租金



		安哥拉	博茨瓦纳	埃及	加纳	肯尼亚	马拉维	尼日利亚	南非	坦桑尼亚	乌干达	赞比亚	津巴布韦
租赁条件													
	租金报价	美元/月/平方米	普拉/月/平方米	埃及镑/月/平方米	美元/月/平方米	肯尼亚先令/月/平方英尺或 美元/月/平方英尺	马拉维克瓦查/月/平方米	美元/年/平方米或奈拉/年/平方米	兰特/月/平方米	美元/月/平方米	美元/月/平方米	美元/月/平方米	美元/月/平方米
	正常租期	1-3年	1-5年	1-5年	2-5年	6年	1-3年	2-5年	3-5年	1-3年	2-5年	2-5年	1-3年
	租金支付频次	预先按月或年支付	预先按月支付	预先按季支付	通常预先按季或半年度支付	预先按季支付	预先按季支付	预先按年或2-3年支付	预先按月支付	预先按年支付	通常预先按季或半年度支付	预先按季支付	预先按月支付
	租金调整依据	无	事前协议增幅，通常为每年6-10%。	事前协议增幅，通常为每年5-10%。	定期租金调整，通常为每年5-10%。	固定租金增长，如果租金以肯尼亚先令支付，通常为每年7.5%；如果以美元支付为5%。	基于公开市场租金水平，每年调整租金水平。	基于公开市场租金水平，每年调整租金。	每年固定调整，通常为7-9%。	每年自动调整，通常为10%。	根据事前协议，调整定期租金，通常为每年3.5-10%。	每年固定调整，通常为3-5%。	基于公开市场租金水平，每年调整租金水平。
	契约中断权	可以由任何一方行使。一般通知期限为3个月。	不常见，如有，可以由任何一方行使。一般通知期限为3个月。	可以由任何一方行使。一般通知期限为3个月。	可以由任何一方行使。一般通知期限为3个月。	契约中断不常见	可以由任何一方行使。一般通知期限为3个月。	契约中断不常见，长期租约除外。	无契约中断权	可以由任何一方行使。一般通知期限为3-6个月。	可以由任何一方行使。一般通知期限为6个月。	可以由任何一方行使。一般通知期限为3个月。	可以由任何一方行使。一般通知期限为6个月。
	能否转租?	经业主同意方可转租	经业主同意方可转租	经业主同意方可转租	经业主同意方可转租	不可转租	经业主同意方可转租	经业主同意方可转租	经业主同意方可转租	不可转租	不可转租	经业主同意方可转租	经业主同意方可转租
租用期间费用													
	服务费	由租户支付，通常为租金净额的10-15%。	由租户支付，通常为租金净额的10-15%。	由租户支付，通常为租金净额的8-15%。	由租户支付，通常为租金净额的10-15%。	由租户支付，通常为租金总额的20-25%。	由租户根据实收服务账单支付	由租户支付，正常为租金净额的20-30%。	由租户支付，包括所有业主开支，但物业税除外。	由租户支付，一般为每月200-500美元。	由租户支付，正常为租金净额的15-40%。	由租户支付，正常为租金净额的10-15%。	由租户支付，正常为租金净额的75-100%。
	公用设施费	使用公用设施的费用均由租户支付。公共消费则以服务费支付。	使用公用设施的费用均由租户支付。公共消费则以服务费支付。	使用公用设施的费用均由租户支付。公共消费则以服务费支付。	电费由租户支付。水费由业主支付，费用通过服务费收回。	电费由租户支付。水费由业主支付，费用通过服务费收回。	通过服务费由租户支付	根据仪表记录或通过服务费由租户支付公用设施费。	所有消费均由租户支付，如水费、电费以及污物费/垃圾费。	电费由租户直接支付；水费通过服务费支付。	电费由租户支付。水费由业主支付，费用通过服务费收回。	电费由租户支付。水费由业主支付，费用通过服务费收回。	所有公用设施费均由租户支付，如水费和电费。
	相关应付地方税款	无租金增值税。商业租金需缴纳城市物业税，有效税率为15%。	登记注册的组织需缴纳12%的增值税。年租超过36,000普拉的租户需缴纳5%的预扣税。	埃及无增值税，不过已计划推行。服务费需缴纳一般销售税。	无租金增值税。租户需缴纳8%的租赁税。	租金、服务费及停车费需缴纳16%的增值税。	租金需缴纳16.5%的增值税	商业租金需缴纳5%的增值税。租户需缴纳10%的预扣税。	租金需缴纳14%的增值税	租金需缴纳18%的增值税	租金需缴纳18%的增值税	商业租金需缴纳16%的增值税。租户需缴纳10%的预扣税。	租金需缴纳15%的增值税。
	内部维修	租户负责	租户负责	租户负责	租户负责	租户负责	租户负责	租户负责	租户负责	租户负责	租户负责	租户负责	租户负责
	外部维修与共用范围维修	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责
	建筑物保险	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责	业主负责
	复原	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。通常以毛坯房形式出租。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。通常以毛坯房形式出租。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。	根据合约而定。正常损耗在大多数情况下可以接受，但并非所有情况都如此。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。	租户须将房屋恢复原状，正常损耗除外。
交易费用													
	中介费：新租	由业主或租户支付，通常为一个月租金。	由业主或租户支付，通常为一个月租金。	由业主或租户支付，通常为一个月租金。	由业主或租户支付，通常为一个月租金。	由业主支付，通常为年租的4-8.3%。	由业主支付，通常为年租的5-10%。	由业主或租户支付，通常为总租金的5-10%。	由业主支付，通常为年租的13-19%，根据租赁期限而定。	由业主支付，通常为一个月租金。	由业主支付，通常为一个月租金。	由业主支付，通常为一个月或一个半月的总租金。	由业主支付，通常为年租的10%。
	中介费：续租	由业主或租户支付，通常为一个月租金。	由业主或租户支付，通常为年租的2-3%。	由业主或租户支付，通常为一个月租金。	由业主或租户支付，通常为一个月租金。	由业主支付，通常为年租的2.5%。	由业主支付，通常为年租的5-10%。	由业主或租户支付，通常为总租金的5-10%。	由业主支付，通常为年租的13-19%，根据租赁期限而定。	无规范	由业主支付，通常为一个月租金。	由业主支付，通常为一个月的总租金。	由业主支付，通常为年租的10%。
	中介费：转租	通常为一个月租金	通常为一个月租金	通常为一个月租金	通常为一个月租金的50-100%	无转租情况	不适用	通常为总租金的5-10%	由现有租户支付，通常为年租的13-19%，根据租赁期限而定。	无转租情况	无转租情况	由现有租户支付，通常为一个月的总租金。	通常为一个月租金的50-100%
	律师费	根据律师，由租户支付	根据律师，由业主或租户支付	根据律师，由租户支付	业主与租户各自支付律师费	在租金的基础上按比例递减，由租户支付	根据规定费用由租户支付	由租户支付，收费根据律师而定。	业主与租户各自支付律师费	业主与租户各自支付律师费	业主与租户各自支付律师费	由业主支付，或者由业主与租户共同分担。费用通过协商而定。	由租户支付，收费根据律师而定。
	是否需要缴纳租赁合同印花税?	需要，由租户缴纳	不需要	不需要	需要，由租户缴纳	需要，由租户缴纳。印花税为6年平均租金与1年服务费之和的2%。	需要，由租户缴纳（每项合同须付500马拉维克瓦查）。	需要，税率根据地区而定。	不需要	需要，由租户根据年租的1%缴纳。	不需要	视乎根据法规而定缴纳租赁登记费，通常须由业主缴纳。	如租赁已登记，则须缴纳印花税，根据法规而定。

阿尔及利亚



写字楼市场

近年来，阿尔及尔写字楼租金大体保持稳定，大部分现有写字楼质量低下，未能达到国际企业的标准。开发项目主要集中在机场附近的埃苏亚区（Bab Ezzouar）；其中，毕马威的建筑已经竣工，而法国巴黎银行位于阿尔及利亚的新总部于2015年初投入运作。花旗银行最近签署了一项重大租赁协议，并将于2015年从Hydra搬迁至埃苏亚区Le Ksar大厦。未来几年，在Pins Maritimes也将有若干重要的新写字楼开发项目投入使用。

零售物业市场

舍拉加Al Qods购物中心自2008年开始营业，当前已显陈旧，而阿尔及利亚商业中心（SCCA）随后开发的埃苏亚商业中心（Bab Ezzouar Centre Commercial）以及Dahli的Ardis中心也已经竣工。阿尔及利亚零售物业市场表现强劲，其中大部分市场被当地开发商所占据。于2009年退出的家乐福将重返阿尔及利亚市场，并将在塞蒂夫开设第一家新店。阿尔及尔下一个重要开发项目可能是Trust大厦（一个综合用途项目——包括一个总出租面积为20,000平方米的购物中心），预计将于2016年开始营业。

工业物业市场

阿尔及利亚经济严重依赖油气部门，工业基础非常薄弱，不过目前已得

到大力推动，向多元化方向发展。人们希望2014年年底在奥兰开幕的雷诺新厂——价值5,000万欧元（约合6,300万美元）——将成为重大转折点。尽管在Oued Smar和Rouiba等地点设有专门工业区，工业活动还是遍布首都阿尔及尔，甚至是中心区域。位于Sidi Abdellah的新工业区将成为制药行业中心，赛诺菲（Sanofi）和Hikma均在此建厂。

住宅市场

外派人士住宅市场主要集中在Hydra——大型别墅所在地。近年来，豪宅物业市场疲软，续约租金下调。在近郊及城外豪宅市场的开发活动规模庞大，特别是在Grands Vents周围和阿尔及尔以西，项目包括由阿联酋Emiral主导的综合发展项目Forum El Djazair。在中端市场的新公寓开发项目主要位于Ouled Fayet和Ain Taya，每套价格约900万第纳尔（约合112,500美元）。在一般市场，每套价格约400万第纳尔（约合50,000美元）。在阿尔及利亚商务中心（Algeria Business Center）附近及Trust大厦附近，有几座大楼正在建设中，大量酒店式公寓也将在未来二至四年内交付使用。

基本情况

人口	3,880万
主要城市	
阿尔及尔	340万
奥兰	150万
康斯坦丁	100万
官方语言	阿拉伯语
总面积	2,381,741平方公里
GDP增长（2014年）	3.8%
重点出口产品	石油
货币	阿尔及利亚第纳尔（DZD）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	D
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	154

阿尔及尔优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米37.50美元	9%
零售物业	每月每平方米37.50美元	9%
工业物业	每月每平方米12美元	13%
住宅	每月5,000美元*	8%

资料来源：Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于阿尔及尔的法国巴黎银行总部（在建中）

安哥拉



基本情况

人口	1,910万
主要城市	
罗安达	650万
万博	190万
官方语言	葡萄牙语
总面积	1,246,700平方公里
GDP增长（2014年）	3.9%
重点出口产品	石油
货币	宽扎（AOA）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	181

罗安达优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米150美元	14%
零售物业	每月每平方米120美元	13%
工业物业	每月每平方米21美元	14%
住宅	每月25,000美元*	12%

资料来源：Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com

Tim Ware
赞比亚董事总经理
+260 211 250 538/250 683
+260 211 255 992-3
tim.ware@zm.knightfrank.com



位于罗安达的贝拉斯商务园

写字楼市场

尽管罗安达近期新建项目很多，但优质办公空间供应仍然匮乏，租用成本仍为非洲最高。于2014至2015年投放市场的办公空间（总面积约为25万至30万平方米）据估计大部分已经被预租或出售。石油行业用户主导着写字楼市场，因而近期油价的下跌预计将对2015年写字楼的需求产生影响。优质写字楼区域位于城市中心的Ingombata和Baixa区，而其次热门的写字楼区域包括Maianga, Alvalade和Miramar。另外，城市以南Talatona区也有大量写字楼开发项目。

零售物业市场

罗安达零售业的发展仍处于起步阶段。中产阶级的崛起使罗安达开始受到国际零售商的关注，然而开设成本高昂及进驻本地市场的困难等因素令许多国际零售商却步。罗安达只有三个现代购物中心，但有几个购物中心正在建设当中。然而，由于缺乏资金，很多新开发项目最终落成的过程很漫长。例如，原计划于2010年完工的Comandante Gika项目如今仍在建造中，仅有一家面积为10,000平方米的Kero超市开业，它是该开发项目的唯一租户。

工业物业市场

石油行业主导着工业物业市场，大部分现有工业物业为业主自用。罗安达港口及城市东部维亚纳为主要工业地区，而本菲卡、卡瓜科路以及通往卡特蒂的路段也有已建仓库区。相对而言，安哥拉物流业不够发达和成熟，优质仓库空间相当匮乏。安哥拉政府在维亚纳设有经济特区（ZEE），此处仓库租金仅相当于私有工业园的一小部分，但严格的准入机制使在这里落户格外困难。

住宅市场

近年来，罗安达优质别墅和公寓的价格位居世界前列。不过，由于房贷市场几乎不存在且新增供应量庞大，价格下行压力增大。由于油价下跌，下行趋势预计将持续。新增住宅物业多数位于罗安达中部或Talatona南部。这个地点的住房成本较低，深得外派家庭的喜爱。在Talatona，优质四居室房屋的月租金约为15,000美元，而在市中心，月租金约为25,000美元。

博茨瓦纳



写字楼市场

由于哈博罗内近期开发活动猛增，且主要集中在新兴中央商务区，导致其办公空间目前供大于求。不过，能满足国际企业用户要求的空间仍然有限。由于缺乏新企业进驻、企业缩小规模，且政府实行紧缩政策，均令写字楼需求疲弱。各写字楼市场的租金都已有所降低，其中，优质写字楼租金跌至十年来最低水平。由于需求很可能仍呈现趋缓态势，而现有租户续约时将与业主协商降低租金，从中期来看，租金可能仍面临下行压力。另一方面，低通胀和低利率环境促进了优质写字楼初始收益率的稳定，进而保障了资产价值的健康增长。

零售物业市场

哈博罗内的零售物业项目持续大力发展，近年来开业的购物中心包括机场枢纽购物中心（Airport Junction）、铁路园区购物中心（Rail Park Mall）以及西伯利购物中心（Sebele Shopping Centre）。哈博罗内的人口和客群规模相对较小，可能出现零售空间供过于求的局面。但迄今为止，哈博罗内零售业仍富有弹性，所有大型零售中心空间需求正常且空置率低。不过，密集的开发项目可能导致零售市场饱和和优质物业租金下行压力增加。南非连锁零售商在该地表现强劲，但本地超市连锁运营商Choppies为博茨瓦纳最大的零售商。

Choppies近年来发展迅速，正在向非洲地区其他国家扩张。

工业物业市场

过去三年，由于物流和制造业表现强劲，工业物业需求仍然呈增长趋势。目前，市场对200平方米以上的小型入门单位以及超过1,500平方米的大型单位需求最大。催生需求因素包括：搬迁、初创企业以及寻找高科技写字楼的公司。近年来，工业物业租金呈现从稳步至强劲的增长态势，促进了投资和开发活动发展。不过，大量正在开发的新增空间可能导致供应过剩，并在短期内限制租金增长。

住宅市场

住宅物业需求高，而供应有限。当前的住房供应不能充分满足来自以下各方面的需求压力：人口增长、单户家庭增加、外来移民以及不断增加的学生和老年人口。随着共有产权越来越流行，中低档住宅市场供应量缺口依然很大。唯豪宅市场目前供求仍处于均衡状态，因能负担高端市场的精致物业仍属少数富人。

基本情况

人口	220万
主要城市	
哈博罗内	20万
弗朗西斯敦	10万
官方语言	英语
总面积	581,730平方公里
GDP增长（2014年）	4.4%
重点出口产品	钻石
货币	普拉（BWP）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	B
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	74

哈博罗内优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米10.90美元	8%
零售物业	每月每平方米32美元	8%
工业物业	每月每平方米6.7美元	10%
住宅	每月2,180美元*	9%

资料来源：Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Curtis Matobolo
董事总经理
+267 395 3950
curtis.matobolo@bw.knightfrank.com

David Watson
董事
+267 395 3950
david.watson@bw.knightfrank.com



位于哈博罗内新兴中央商务区的iTowers

喀麦隆



写字楼市场

首都雅温得的写字楼市场并不成熟，现代写字楼供应量很少。城市行政中心虽建有一些写字楼，但仅供政府部门使用。除此之外，一般写字楼多具有综合用途：一楼用作零售空间，一楼以上被分成多个小空间，用作主要办公区。大多数国际公司选择以希尔顿酒店或租赁市中心以北巴斯托斯（Bastos）区的别墅为写字楼。在商业城市杜阿拉，写字楼市场主要位于Bonanjo及Akwa II区。此外，一些写字楼用户还将改造国际机场附近区域的别墅。该市现有写字楼已趋于陈旧，缺少新开发项目。在杜阿拉港口附近，几项更为陈旧的大型烂尾项目依然在停工中，并且暂无复工计划。此外在Bonanjo区，会进行小规模翻新工程，上层楼面被翻新为套间办公室。

零售物业市场

喀麦隆零售市场发展相对匮乏，当地欠缺其他一些西非国家已经拥有的大型现代购物中心，国际零售商活动受限。不过，法国超市品牌卡西诺（Casino）在雅温得和杜阿拉均设有店面，它的竞争对手包括当地运营商Mahima和Ecomarché等。杜阿拉零售市场最近有所发展，代表性项目为位于Surcouf大道的L'Atrium。

工业物业市场

就工业发展而言，港口城市杜阿拉比雅温得更胜一筹。杜阿拉港是西非最大港口之一，不仅服务于国内市场，还服务于一些中非内陆国家。位于城市东部Bassa及港口附近的Bonabéri均设有工业园区，园区内设有几所大型水泥厂。雅温得几乎没有重工业，与其说是制造中心，雅温得更多地充当了地区配送中心的角色。

住宅市场

雅温得豪宅市场集中于巴斯托斯区。受以下各方面的需求推动，市场表现活跃：这些需求来自于少数外派人士，逐渐增多的当地富人以及一贯在别墅办公的国际公司。在杜阿拉，豪宅多位于Bonapriso和Akwa区。在这两个城市物业的装修程度直接影响租金价格，未装修物业的租金会大打折扣。

基本情况

人口	2,250万
主要城市	
杜阿拉	240万
雅温得	240万
官方语言	法语、英语
总面积	475,440平方公里
GDP增长（2014年）	5.1%
重点出口产品	石油
货币	中非法郎（XAF）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	158

喀麦隆优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米24美元	10%
零售物业	每月每平方米28美元	9%
工业物业	每月每平方米6美元	12%
住宅	每月3,000美元*	8%
雅温得	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米24美元	10%
零售物业	每月每平方米28美元	9%
工业物业	每月每平方米3美元	15%
住宅	每月3,000美元*	8%

资料来源：Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于杜阿拉的的Arc大楼

乍得



写字楼市场

恩贾梅纳并非国际租户主要关注的市场。在戴高乐将军大道（Avenue du Général de Gaulle）周围的闹市区等地段，建筑仍以低层为主，许多企业以别墅或公寓为写字楼。写字楼需求主要源自政府机构、石油公司、银行（如泛非经济银行Ecobank和法国兴业银行Société Générale），以及电信运营商（如Tigo和Airtel）。计划建于市中心的“国际商务城市”（Cité Internationale des Affaires）项目可能会为跨国公司提供更多办公空间，但就算计划落实，项目也不可能在几年内竣工。在Dembé与Chagoua之间的国民议会（Assemblée Nationale）旧址上，新的美国大使馆已破土动工，预计将吸引其他租户搬迁至该区域。

零售物业市场

恩贾梅纳零售市场还未成熟。有一些外派人士经常光顾的超市，经营者通常来自黎巴嫩、印度和中国，其中包括Modern Market、Alimentation Générale和Alimentation La Tchadienne。不过，中心市场（Marché Central）仍然是本地最重要的零售中心，其属于传统市场，商品价格灵活且远低于零售店。长远来看，“国际商务城市”（Cité Internationale des Affaires）可能供很多零售机会。

工业物业市场

在乍得，工业活动主要涉及石油、棉花、酿造、坚果以及肉类生产。虽然在Farcha有一工业区，道达尔（Total）在此设有工厂，但恩贾梅纳并非主要工业市场。该国的大部分工业活动也远离恩贾梅纳，位于商业城市蒙杜等地。在蒙杜，企业包括乍得棉业（CotonTchad）和乍得啤酒厂（Brasseries du Tchad），也有一些服务于Doba盆地油田的石油相关产业，嘉能可（Glencore）及埃克森美孚/埃索（ExxonMobil/Esso）等公司在此设有运营部门。工业用地相对来说比较便宜，每月每公顷的租金为100 - 200万中非法郎（2,000 - 4,000美元）。

住宅市场

恩贾梅纳最好的住宅区包括Klémat、Djambalbarh、Bololo以及Farcha。由于与利比亚相连，凯宾斯基酒店（Kempinsky Hotel）周围的住房建设止步不前，但在Sabangali有一个正在建设中的重要开发项目，当地人称之为“60 villas”，是为2015年6月即将到来的非洲联盟首脑会议而建设的。这也是近期推动酒店业发展的一个因素，其中新建酒店项目包括希尔顿酒店和格兰酒店。在豪宅市场，别墅的月租一般为200 - 500万中非法郎（约4,000 - 10,000美元）。在中端市场，Toukra大学新校区目前正在建设之中，附近区域计划建设数千个单位。

基本情况

人口	1,140万
主要城市	
恩贾梅纳	110万
蒙杜	10万
官方语言	法语、阿拉伯语
总面积	1,284,000平方公里
GDP增长（2014年）	9.6%
重点出口产品	石油
货币	中非法郎（XAF）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	D
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	185

恩贾梅纳优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米40美元	10%
零售物业	每月每平方米40美元	9%
工业物业	每月每平方米6美元	12%
住宅	每月7,000美元*	8%

资料来源：Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于恩贾梅纳Sabangali区的60 villas

基本情况

人口	2,280万
主要城市	
阿比让	450万
布瓦凯	80万
亚穆苏克罗	20万
官方语言	法语
总面积	322,463平方公里
GDP增长（2014年）	8.5%
重点出口产品	可可
货币	西非法郎（XOF）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	147

阿比让优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米28美元	9%
零售物业	每月每平方米32美元	9%
工业物业	每月每平方米8美元	18%
住宅	每月3,000美元*	8%

资料来源：Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于阿比让的泛非经济银行（Ecobank）总部（在建中）

科特迪瓦



写字楼市场

2010年至2011年政治危机之后，阿比让市场迅速恢复，位于主要商业区Plateau、多年来最大的投机性开发项目La Prévoyance现已全部租出。当前的开发项目多属于业主自用，供银行业使用，尤其是泛非经济银行（Ecobank）的新总部以及非洲开发银行为回归阿比让而正在进行翻新的两座大厦。市场亟需新的写字楼开发项目来取代现有写字楼。经过十年的停滞，写字楼租金在过去12个月迅速上涨。如果2015年选举圆满结束，租金预计将进一步增长。Plateau以外的写字楼市场仍然具有投资吸引力，待Marcory跨Lagoon的新桥梁通行后将进一步改善科特迪瓦的市场前景。

零售物业市场

阿比让最好的购物中心是Cap Sud和Cap Nord，都已全部租出，分别由Super Hayat和卡西诺（Casino）坐镇。科特迪瓦目前鲜有国际零售商，不过家乐福计划2015年在阿比让Marcory瓦勒里·季斯卡·德斯坦大道（Boulevard Valéry Giscard d'Estaing）开设第一家超市。零售空间需求强劲，Cap Sud的扩建项目正在进行，其面积将扩大两倍以上。精品店主要位于Deux Plateaux的花园大道（Rue des Jardins）以及位于Biétry的马赛大道（Boulevard de Marseille）许多高端品牌在当地表现

强劲，包括服装品牌Vlisco以及葡萄酒品牌L'Oenophile。

工业物业市场

阿比让是一个港口城市，也是西非最重要的工业中心之一，服务于非洲地区法语国家以及北部内陆国家。虽然当地工业活动也可见于Yopougon等区域，但大规模工业活动主要集中在弗里迪（Vridi）工业区。弗里迪工业以炼油为主，但也涉及水泥和粮食生产，位于该区域的国际企业包括联合利华（Unilever）和马士基（Maersk）。

住宅市场

豪宅市场主要集中在科特迪区和第四区（Zone 4）。非洲开发银行从突尼斯搬迁至阿比让在一定程度上推动了市场发展，令市场表现活跃。优质别墅的月租一般在120万 - 150万西非法郎（约2,400美元 - 3,000美元）之间，而豪华物业的月租可达300 - 500万西非法郎（约6,000 - 10,000美元）。中端物业的月租为50万西非法郎（合1000美元）。郊区市场也表现强劲，在通往班热维尔（Bingerville）和大巴萨姆（Grand-Bassam）的城郊区域有大量开发活动。

刚果民主共和国



写字楼市场

金沙萨写字楼市场集中在城市北部，其中许多最重要的建筑位于六月三十日大道（Boulevard du 30 Juin）两侧。大型写字楼多属于业主自用，为一银行和政府所有。自2011年选举以来，写字楼开发活动似乎呈现加速发展的态势，但企业在2016年选举之前可能会更加谨慎。在该市设有运营部门的跨国企业包括：爱立信、Orange、花旗银行、Elf、沃达康、雀巢和阿尔卡特-朗讯。金沙萨的大部分写字楼质量很差，许多都没有空调和电梯。优质物业租金在每月每平方米30美元左右，而高品质小型办公空间的租金可以达到每月每平方米40美元。

零售物业市场

金沙萨零售市场最近几年发展有限。原本有望成为该地区最大购物中心之一并计划引入众多国际品牌的Gare Centrade项目已经无限期停工。Shoprite是金沙萨唯一的大型国际零售商，在贡贝（Gombe）区一处优质地段设有一家超市。这一地段停车方便，这一点对于在金沙萨的超市而言是罕见的。大多数其他超市相对较小，主要由黎巴嫩人经营。超市出售的商品价格可能非常昂贵。

工业物业市场

工业物业过去一直坐落于贡贝（Gombe）区和市中心。不过，最近开发的项目大多坐落于城市东部，位于港口与国际机场之间区域。工业物业聚集在Poids Lourds大道周边，特别是Kingabwa和Limete等区域。中型和大型工业物业通常为业主自用，几乎没有投机性开发。租赁市场主要由二手物业构成。市中心租金可高达每月每平方米12美元，而这个价位针对的是大使馆和非政府组织，而不是纯工业用户。新建优质工业物业的租金通常在每月每平方米8美元左右。

住宅市场

金沙萨市中心特别是贡贝（Gombe）区的住宅价值，受21世纪大量联合国工作人员到来的推动而上涨。这也对更多城郊区域的住房价格产生连锁效应，位于Bandalungwa的新开发项目Kin-Oasis的房屋价格约为85万美元，没有多少当地人能够负担得起。可负担的住房严重短缺，国家当局估计未来十年需要50万个住宅单位，而目前正在建设中的单位数只占这个数字的一小部分。

基本情况

人口	7,740万
主要城市	
金沙萨	900万
卢本巴希	180万
姆布吉马伊	170万
卡南加	110万
官方语言	法语
总面积	2,344,858平方公里
GDP增长（2014年）	8.6%
重点出口产品	铜
货币	刚果法郎（CDF）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	D
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	184

金沙萨优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米30美元	12.5%
零售物业	每月每平方米30美元	12.5%
工业物业	每月每平方米8美元	16%
住宅	每月8,000美元*	12%

资料来源：Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Tim Ware
赞比亚董事总经理
+260 211 250 538/250 683
+260 211 255 992-3
tim.ware@zm.knightfrank.com



位于金沙萨的花旗银行总部

埃及



基本情况

人口	8,800万
主要城市	
开罗	1,100万
亚历山大港	450万
吉萨	360万
官方语言	阿拉伯语
总面积	1,001,450平方公里
GDP增长（2014年）	2.2%
重点出口产品	石油
货币	埃及镑（EGP）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	112

开罗优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米35美元	10%
零售物业	每月每平方米100美元	8%
工业物业	每月每平方米3.5美元	11%
住宅	每月3,500美元*	7%

资料来源：Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于新开罗的Boomerang大厦

写字楼市场

开罗的写字楼需求来自银行、石油与天然气、制药、建筑及信息通信技术行业。最近成交的重要项目包括，加拿大大使馆租赁了尼罗河城市大厦（Nile City Towers），巴克莱银行将从市中心迁至城市之星（CityStars），租赁了14,000平方米的空间。写字楼开发因近年来的政治混乱而停滞，但如今似乎正在复苏；智能村（Smart Villages）已宣布在新开罗未来之城（Future City）开发一个新项目，同时城市之星（CityStars）也在推进另一座写字楼的开发。但是开罗节日之城（Festival City）推迟了其二期写字楼开发项目。市中心优质写字楼的租金已降至每月每平方米35美元，但仍比城郊区域租金高两倍以上。

零售物业市场

开罗的现代零售物业的供应持续增加，最近开幕的购物中心包括于2013年落成的开罗节日之城购物中心（Cairo Festival City Mall）（可出租总面积达168,000平方米）以及2014年开幕的较小型购物中心Galleria 40。大开罗区域现有的购物中心包括城市之星（CityStars）（可出租总面积达150,000平方米）和沙特阿拉伯购物中心（Mall of Arabia）（可出租总面积达180,000平方米）。未来两年，预计将有超过900,000平方米的零售空间交付落成，主要为莫卡塔姆

（Mokattam）城堡广场（Citadel Plaza）以及新开罗Madinaty大型购物中心（Madinaty Mega Mall）。宜家最近进军开罗市场的重要国际零售商，于2013年进驻开罗节日之城购物中心。尽管市场充满不确定性，但零售物业的租金大致保持稳定，但越来越多的租户希望按营业额付租金。

工业物业市场

政府部门工业发展局（IDA）是推动工业活动的主要动力，为行内引入新投资和发展工业区。大开罗的主要工业区包括十月六日城（6th October City）和斋月十日城（10th Ramadan City），预计这两个工业区都将获得工业发展局的投资。政府土地能以每平方米15 - 25美元的成本购入，大约为其他商业土地正常价格的一半。

住宅市场

住宅市场此前非常活跃，但近年来开发项目有所减少。市场活动放缓并不是因为需求减少，而是由于建筑许可证获取困难以及建筑活动总体放缓。普遍认为，中低收入市场的增长前景最好，因为这些市场的潜在规模很大。为了重振住宅市场，埃及当局已宣布与驻阿联酋公司阿拉伯特科（Arabtec）签署一项协议，为埃及低收入家庭建设100万套住房。

赤道几内亚



写字楼市场

大部分新写字楼开发项目都位于马拉博二期（Malabo II），在连接马拉博机场与足球体育场的路途上。这里的建筑往往设备齐全并为业主自用，或为政府部门或建筑与石油企业自用。石油企业中，马拉松石油公司（Marathon）和诺布尔能源公司（Noble Energy）在马拉博二期都有新建筑，而道达尔（Total）的一个办事处正在施工中。国际银行用户通常位于市中心，不过这一现象将很快改变，因为法国兴业银行（Société Générale）位于马拉博二期的新总部正在建设中。商住两用的多租户物业可用的写字楼空间有限。不过，目前正在建设中、由两个大型综合用途建筑组成的Malabo Gate将提供大量新供应。

零售物业市场

政府试图将马拉博重塑为旅游与会议中心目的地，在过去的两年里为此进行了大量开发。马拉博有不少高档酒店，如索菲特、希尔顿和宜必思，甚至还有一个位于机场路的赌船El Barco。不过，由于本地人口少，零售市场尚未能吸引国际品牌落户，只有当游客数量大幅增加时国际品牌才会进入。当地只有超市包括Supermercado Muankaban，其独特的橙黄色商店位于机场路。

工业物业市场

马拉博现有仓储空间位于机场路或附近，机场路以北为被称作K5的港口。仓库租金很高，而物业通常只达到中等质量标准。市场的一个重要因素是，政府计划关闭K5，要求石油与天然气企业在位于比奥科岛另一侧的Luba营运。所有未在Luba落户的石油公司正在考虑发展，但尚不确定何时进入该市场，其主要关注区域为Lorrho的自由港。

住宅市场

在马拉博，一些质量较好的公寓都整栋租给石油公司。有部分提供小型服务式单位，多元化设计作酒店之用，租金一般在每单位每月2,000美元左右。也有复合功能项目，部分质量很好，而其他一些则属于罕见的附带商业元素的投机项目。外派人员标准别墅的租金通常在每月5,000-8,000美元左右，但也有一些超大面积物业的租金比这个价格高好几倍。住宅质量是一个问题，许多物业的维护质量很差。

基本情况

人口	70万
主要城市	
马拉博	20万
官方语言	西班牙语、法语
总面积	28,051平方公里
GDP增长（2014年）	-2.5%
重点出口产品	石油
货币	中非法郎（XAF）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	D
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	165

马拉博优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米40美元	10%
零售物业	每月每平方米40美元	10%
工业物业	每月每平方米18美元	13%
住宅	每月8,000美元*	8%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于Sipopo的索菲特酒店

埃塞俄比亚



写字楼市场

埃塞俄比亚的市场发展受到限制，因为其《投资法》禁止外国投资者对银行、电信和金融服务业进行投资。不过，写字楼需求强劲，其中来自非政府组织和石油行业的需求尤其强劲。近年来，亚的斯亚贝巴进行了大量写字楼开发，尤其是在Bole和Kazanchis地区。许多活跃在这个城市的酒店经营者已经进入商业项目发展，且通常按一种固定模式进行建造：三至四层的零售空间上面作写字楼用途。对国际公司而言，这个市场充满挑战，因为很难找到不含大量零售元素或符合国际卫生和安全标准的写字楼。由于气候相对较为温和，很少有写字楼配备空调。

零售物业市场

与东非其他大城市相比，亚的斯亚贝巴零售市场仍处于发展的初期阶段。在亚的斯亚贝巴有一些杂货店运营商，但都是当地中型企业，以小型单元为经营点，没有国际零售商。大部分现有零售物业由低层写字楼组成，设计和管理通常都不太完善。作为非洲第二人口大国，埃塞俄比亚的市场似乎具有良好的增长潜力。但是，其中一个障碍是，作为一个基础设施相对落后的内陆国家，其供应链可能不可靠。

工业物业市场

为了发展基础设施，增强经济发展，政府采取了一系列激励措施，埃塞俄比亚的工业部门因此开始引起国际关注。近年来进入市场的消费品制造商包括帝亚吉欧、喜力、南非米勒（SABMiller）、Tiger Brands和联合利华。最理想的生产装配地点主要为位于东南约90公里亚的斯亚贝巴与阿达玛之间走廊地带的Akaki Kality、Dukem、Debre Zeit/Bishoftu以及Mojo等地。另一个重要区域是帝亚吉欧的啤酒厂所在地Alem Gena/Sebeta。

住宅市场

住宅和酒店市场是亚的斯亚贝巴最发达和成熟的房地产市场。外派人员需求往往集中在Bole和Kazanchis地区。亚的斯亚贝巴物业价格高，且优质物业在市场上特别抢手。一套良好未装修三居室公寓的月租在3,000美元左右，如果已经装修，月租则在5,000美元左右。酒店式公寓的月租则在6,750美元左右，虽然生活空间较小，但其设施和服务更好。在亚的斯亚贝巴周围正在进行一项由政府主导的超大型住房兴建计划。这个计划包括针对中端市场的40/60公寓项目（这样命名是因为购买方式基于40%股票及60%的债券），已有160,000居民登记购买；另外针对低成本市场的类似项目包括：20/80项目和10/90项目。

基本情况

人口	9,660万
主要城市	
亚的斯亚贝巴	340万
德雷达瓦	60万
官方语言	阿姆哈拉语
总面积	1,104,300平方公里
GDP增长（2014年）	8.2%
重点出口产品	咖啡
货币	比尔（ETB）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	D
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	132

亚的斯亚贝巴优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米20美元	10%
零售物业	每月每平方米25美元	10%
工业物业	每月每平方米6美元	13%
住宅	每月6,000美元*	8%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于亚的斯亚贝巴的非洲联盟总部

加蓬



写字楼市场

过去，利伯维尔写字楼供应不足，租户们不得不租赁住宅或酒店物业并将它们改造为写字楼空间。例如，非洲开发银行在Gué-Gué租用的房屋就是经过改造的，而联合国在Batterie IV也租用了类似的经营场所。一些质量更好的新建建筑位于独立大道（Boulevard de l'Indépendance），比如加蓬矿业物流（Gabon Mining Logistics）的大楼。政府是写字楼市场的主力军，其中许多政府部门位于市中心北部。私营部门对供应量相对较小的优质建筑有强劲需求。

零售物业市场

虽然加蓬人口不多，但其人均GDP为非洲最高。因此，它可以提供的零售机会充满吸引力。它已经成为法国零售巨头家乐福在非洲市场的扩张目标之一。通过与一家当地特许经营商合作，另一个法国超市品牌卡西诺（Casino）已经在利伯维尔展开业务，而加蓬零售商Prix Import在这个城市设有四个超市。利伯维尔的主要市场位于Mont-Bouët，不过，由于瑞士集团Webcor正在附近一片占地7公顷的区域建设一个新项目Grand Marché，这一局面将被打破。目前，零售市场也面临许多挑战，如：进口与分销网络能力有限等。

工业物业市场

在利伯维尔的工业开发活动主要集中在城市地南部，面对港口的位置。主要有两个特定的工业区，位于Oloumi和Owendo。Oloumi市场以轻工制造业为主，其中许多最著名的仓储空间被用作销售场所，特别是用作汽车展厅。Owendo市场则以重工业及港口相关企业为主。利伯维尔的主要工业包括造船、木材加工和酿酒。

住宅市场

利伯维尔最佳住宅区位于Hauts de Gué-Gué、La Sablière和Batterie IV。这些区域有大量开发得非常成功的公寓项目。市场表现活跃，对优质住宅物业的需求强劲，试图将住宅物业用于写字楼的个体租户与企业租户之间的竞争加重了价格压力。加蓬也正见证着大量社会住宅的建设，其中利伯维尔北部郊区Angondjé被政府指定为此类开发项目的关键区域。

基本情况

人口	170万
主要城市	
利伯维尔	70万
官方语言	英语
总面积	267,667平方公里
GDP增长（2014年）	5.1%
重点出口产品	石油
货币	中非法郎（XAF）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	144

利伯维尔优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米40美元	9%
零售物业	每月每平方米50美元	9%
工业物业	每月每平方米8美元	14%
住宅	每月8,000美元*	7.5%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于利伯维尔的安永大厦

加纳



基本情况

人口	2,580万
主要城市	
阿克拉	260万
库马西	200万
官方语言	英语
总面积	238,533平方公里
GDP增长（2014年）	4.5%
重点出口产品	黄金
货币	塞地（GHC）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	70

阿克拉优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米37.50美元	8.5%
零售物业	每月每平方米42.50美元	7.5%
工业物业	每月每平方米10美元	12%
住宅	每月5,000美元*	8%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于阿克拉的机场广场一号（在建中）

写字楼市场

近年来，阿克拉开发了大量写字楼项目，特别是在市中心东北方向约5公里的机场城（Airport City）区域。这个区域正在建设或筹建几个大型项目，值得一提的是由Laurus/英联投资开发的地标性项目机场广场一号（One Airport Square），其已接近完工，可提供约15,000平方米的写字楼空间。市中心附近的里奇区也形成了写字楼开发集群，其中接近完工的项目包括RMB Westport的阿克拉金融中心（Accra Financial Centre）以及Dream Realty的综合用途项目八角广场（The Octagon）。2014年，由于大量新增供应进入市场，加上加纳塞地大幅贬值，高端写字楼租金有所下降。

零售物业市场

2008年落成的阿克拉购物中心（Accra Mall）为加纳首家大型现代购物中心，约有20,000平方米的零售空间。西山购物中心（West Hills Mall）于2014年年底在阿克拉开始营业，其中Shoprite为主要租户之一。新购物中心约有27,000平方米的零售空间，据称为西非最大。此外，零售街铺在阿克拉仍然很普遍，机场城（Airport City）新增写字楼的较低楼层均作零售用途。购物中心开发趋势正在向非洲其他国家蔓延，正在开发的项目包括位于加纳第二大城市库马

西的库马西城市购物中心（Kumasi City Mall）。

工业物业市场

阿克拉的工业区包括北工业区和南工业区，那里的仓库一般可以提供1,000平方米左右的仓储空间。港口城市特马位于阿克拉以东约25公里，同时坐落着一个炼油厂和许多工厂。2015年年初，科威特开发商Agility在特马港自由贸易区一处40英亩的位置上开建一个新物流园区。塔科拉迪市是另一个工业活动主要集中地，为加纳近海石油产业主要基地。

住宅市场

在阿克拉，一直颇受外派人员欢迎的区域包括Cantonments、Labone和机场住宅区（Airport Residential Area）。这些区域提供的物业比较现代化，质量较好，通常位于小型较隐蔽的居民区。两居室公寓的月租通常为3,000美元，而四居室公寓的月租为5,000美元。许多大型住宅楼正在建设中，包括位于机场住宅区的项目Villaggio Vista——包含一座27层的高楼，为加纳最高建筑物。最近的住宅开发活动集中在高端市场，中低端住房的存量仍然有限。

肯尼亚



写字楼市场

肯尼亚政局相对较稳定，经济因本地和跨国公司扩张而强劲增长，内罗毕写字楼兴建因此受到推动。不过，2014年市场从稳定发展到乙级写字楼空间供应过量。甲级开发项目相对短缺，虽然写字楼出租率在2014年同比下降了约20%，但高端物业租金水平却增加了5% - 10%。

零售物业市场

国际零售商对肯尼亚的兴趣日渐浓厚，他们或作为独立企业或通过与当地投资者合作进入市场。家乐福、Game和德本汉姆（Debenhams）等品牌都将在2015年投入肯尼亚市场。肯尼亚消费者的消费能力不断提高，推动了海外品牌的需求上升，零售空间需求亦受到推动。零售物业建造因此强劲发展，目前有超过220,000平方米的零售空间正在开发中，预计不久便可以建成交付。新项目预租水平很高，例如，截至2014年12月，即将落成的花园城市购物中心（Garden City Mall）96%的空间已被预租。

工业物业市场

2014年，肯尼亚工业市场一直处于低迷状态，几乎没有租赁交易，租金几乎不变。肯尼亚现有工业物业过时，不能满足大型制造企业的需要，市场活动因而受到限制。目前市场对大型工业物业有需求，对高质量仓库的需求

很大。预计正在开发的大型项目可能满足到这一需求，比如孔扎科技城、Tatu City和KenGen工业园区。仓库平均租金报价在每月每平方米3.00 - 3.60美元左右。

住宅市场

2014年，住宅市场资产和租金价值有小幅增长。然而，到2014年底，优质住宅市场交投出现放缓迹象。优质物业供过于求以及安全问题影响市场表现，当中内罗毕和蒙巴萨表现最为明显。不过，中低端住宅市场仍然非常灵活，此类住房仍然供不应求。2014年，虽然利率稳定在8.5%，但利率仍明显高于租金收益率，住宅抵押贷款吸纳率保持在低位。

基本情况

人口	4500万
主要城市	
内罗毕	340万
蒙巴萨	120万
基苏木	100万
官方语言	英语、斯瓦西里语
总面积	580,367平方公里
GDP增长（2014年）	5.3%
重点出口产品	茶叶
货币	肯尼亚先令（KES）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	136

内罗毕优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米21美元	8%
零售物业	每月每平方米48美元	10%
工业物业	每月每平方米4.2美元	8%
住宅	每月4,720美元*	6%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Ben Woodhams
董事总经理
+254 20 4239000
ben.woodhams@ke.knightfrank.com



位于内罗毕的开发项目双河购物中心（在建）

马达加斯加



基本情况

人口	2,320万
主要城市	
塔那那利佛	190万
官方语言	法语、马达加斯加语
总面积	587,041平方公里
GDP增长（2014年）	3.0%
重点出口产品	纺织品
货币	马达加斯加阿里亚里（MGA）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	163

塔那那利佛优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米15美元	14%
零售物业	每月每平方米35美元	13%
工业物业	每月每平方米5美元	18%
住宅	每月2,700美元*	12%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



塔那那利佛

写字楼市场

2009年政府被推翻后，马达加斯加市场恶化。但2013年的总统选举得到国际社会广泛认可，世界银行及许多非政府组织也因此回归市场，写字楼市场受到推动。大部分政府机关、银行和大使馆都坐落于中央商务区。不过，中央商务区十分拥堵，停车空间短缺，街头小贩众多，上班族并不喜欢这种环境。大多数跨国公司更追捧市中心以北区域，如Andraharo、Ankorondrano、Tana Waterfront和Ivandry。原因在于，这些区域不那么拥堵，往返于机场交通便利，而且靠近受外派人员青睐的某些城郊住宅区。位于Ankorondrano的Tour Orange是一座新地标写字楼，楼高33层，施工期延长后现已竣工，而且几乎全部租出。

零售物业市场

零售业处于非常态，塔那那利佛遍布各种市场，如Andravoahangy工艺品市场、Petite Vitesse食品市场和Analakely室内市场。零售活动主要位于独立大道（Avenue de l'Indépendance）周围区域。塔那那利佛最现代的零售中心是位于阿拉罗比亚（Alarobia）的La City，于2012年开业，约有60家商铺和一个美食广场。最近政治不稳，致使大型零售商不愿冒险进入该国市场，连锁超市Shoptite、Score和Leader Price是

为数不多进驻马达加斯加的国际零售商。如果政局持续稳定，法国和南非可能会有越来越多的零售商希望进入该市场。

工业物业市场

马达加斯加主要工业区位于塔那那利佛南部。市中心以南有一个综合区，主要由低质量建筑、马达加斯加企业和航空公司构成。由于此区域构成城市南部主干道，这个区域的道路有时会非常拥堵。距市中心约五公里的Forello工业区（Zone Industrielle Forello）是一些重工业的集中地。另外，机场以南侧有少量轻工业开发。

住宅市场

2009年政府被推翻后发生的政治动荡以及许多非政府组织的撤出对住宅市场造成了不利影响。住宅价值下跌了约25%，但随着非政府组织的回归，市场逐渐开始好转。银行继续限制贷款，现金买家成为市场主导。

马拉维



写字楼市场

在过去12个月，马拉维写字楼租赁市场已有所改善，租金上调率通常为每年20%。在利隆圭，写字楼空间需求仍然相对强劲，并推动了一些新写字楼的开发活动。然而，布兰太尔几乎没有写字楼建设工程，且正在开发的项目主要为业主自用。由于市场流动性非常低、且贷款利率高，对于大部分投资者而言，投资几乎是不可能的，而写字楼投资目前更极为有限。唯一的例外是养老基金，由于流动性较高，因而成为市场主力军，但他们只有兴趣购买现有写字楼，对开发新项目则兴趣不大。

零售物业市场

在马拉维，所有主要商业中心的零售物业租赁市场表现良好，且购物中心这一概念在主要城市已生根发芽。不过，马拉维人购买力降低对市场构成的威胁，可能会导致零售空间需求在中期内下降。MPICO有限公司（MPICO Limited）在利隆圭开发的Gateway购物中心（Gateway Mall）于2014年12月开业。该物业给市场带来约17,000平方米的优质零售空间，吸引了一些南非知名连锁零售商进驻。

工业物业市场

在马拉维，普遍经济困境和经常性停电对工业生产造成不利影响，制造空间需求也因此受到削弱。尽管如此，

目前的当务之急似乎是改善当地的电力行业，为此当地将落实和推行一系列重要计划。工业物业市场大体由物流与仓储空间需求主导，仓库租金表现坚挺。

住宅市场

利隆圭的住宅租金和价值明显高于布兰太尔。在利隆圭，商业区和国际社区对地标性物业的需求持续上升，导致许多业主宁可扩建或翻新原有住宅，而非新建。在布兰太尔，大部分位于优质地段的住宅物业可以追溯到20世纪60年代。在这两个城市，优质地段新物业的开发都已停滞不前，目前大多数住宅开发项目位于外围地区，远离较成熟的住宅地段。部分原因是城市范围内的低密度住宅区域缺乏可用土地。需求增加而供应短缺导致租金水平高企。

基本情况

人口	1,740万
主要城市	
布兰太尔	90万
利隆圭	90万
官方语言	英语
总面积	118,484平方公里
GDP增长（2014年）	5.7%
重点出口产品	烟草
货币	马拉维克瓦查（MWK）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	164

马拉维 优质物业租金和收益

布兰太尔	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米7.70美元	8%
零售物业	每月每平方米10.60美元	7%
工业物业	每月每平方米2.5美元	9%
住宅	每月1,500美元*	4.5%
利隆圭	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米12.25美元	8.5%
零售物业	每月每平方米17美元	7.5%
工业物业	每月每平方米3.94美元	9.5%
住宅	每月3,000美元*	5%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Don Whayo
马拉维董事总经理
+265 1 823 577
don.whayo@mw.knightfrank.com



位于利隆圭的Kang'ombe House

基本情况

人口	1,650万
主要城市	
巴马科	180万
官方语言	法语
总面积	1,240,192平方公里
GDP增长（2014年）	5.9%
重点出口产品	黄金
货币	西非法郎（XOF）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	146

巴马科优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米20美元	11%
零售物业	每月每平方米18美元	12%
工业物业	每月每平方米5.5美元	16%
住宅	每月3,000美元*	10%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于巴马科的西非国家中央银行大楼

马里



写字楼市场

2012年政变导致马里南部经济活动放缓，受影响最为严重的北部，经济活动更是停滞不前。在法国主导的军事干预后，虽然北部局势仍然紧张，但整体局势已得到控制。马里的经济、政治和安全环境均已有所改善，这也促使首都巴马科写字楼空间的需求增加。该市优质写字楼物业有限，以至于国际企业和援助组织的办公场所被安置在经过改造的别墅中，写字楼需求来自银行、电信公司、政府和非政府组织机构。目前优质物业租金为每月每平方米20美元，不过中央商务区以外的租金水平则大幅降至每月每平方米6美元左右。

零售物业市场

在政变之前，据传部分国际品牌已准备进驻巴马科市场，但是，传言早已平息，而该领域一直没有什么进展。当地零售业以街头摆卖为主。市中心的玫瑰市场（Marché Rose）和街市（Street Market）是重要零售地点。市内最现代的零售设施是位于西部的ACI 2000，该处还设有许多展厅。

工业物业市场

由于巴马科没有任何国际制造商，工业物业市场以当地商人为主。该市的主要工业区位于商业中心以东，此处的大型基础设施项目减少了交通拥堵带来的影响。马里高达80%的劳动人

口从事农业，棉花是这个国家最大出口货品之一。采矿也是马里的一个重要产业之一，如果政局保持稳定，这两个行业都有增长潜力。优质存储与物流仓库可用量极小，大多数需要此类空间的大型组织就地建造自己的仓储设施，例如，联合国儿童基金会的巴马科总部几乎是完全独立运作。

住宅市场

得益于住屋需求和可改造为写字楼的别墅需求，住宅市场成为最活跃的房地产板块。住房供给主要由政府掌管，政府建造的住房量远超过私人开发商建造的住房量。另一方面，许多房地产开发商向自建市场和辅助自建市场提供具公用设施的土地，上述两者都是马里住宅市场的重要组成部分。

毛里塔尼亚



基本情况

人口	350万
主要城市	努瓦克肖特
官方语言	阿拉伯语
总面积	1,030,700平方公里
GDP增长 (2014年)	6.7%
重点出口产品	铁矿石
货币	乌吉亚 (MRO)
EIU国家风险评级 (E=最高风险)	D
世界银行营商环境排名 (在189个国家当中)	176

努瓦克肖特优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米 12美元	11%
零售物业	每月每平方米 15美元	9%
工业物业	每月每平方米 2美元	14%
住宅	每月2,200美元*	8%

资料来源: Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于努瓦克肖特的Mauricenter

写字楼市场

毛里塔尼亚经济主要集中在矿业、农业和渔业，跨国企业在该国的业务发展有限。银行一般自行修建大楼，比如现在属于摩洛哥阿提哈利瓦法银行 (Attijariwafa) 的法国巴黎银行旧总部。大使馆则通常沿用过去拥有的物业，较新成立的大使馆则租赁大型别墅并将其改造成写字楼，如伊朗大使馆和土耳其大使馆。Al Khaima中心 (Al Khaima Center) 是努瓦克肖特市场第一个优质多租户写字楼，但过去五年来该写字楼几乎总有闲置单位。另外，最近开发的多用途综合体项目 Mauricenter 也有可用空间。

零售物业市场

毛里塔尼亚零售市场以本地市场为中心，没有跨国零售商在首都努瓦克肖特开展业务。许多中型超市服务于外派人士市场，主要分布在中市中心，其中有一家超市位于新项目 Mauricenter 内。最好的零售地点沿戴高乐将军大道 (Avenue du Général De Gaulle) 分布，这里主要是银行区，马士基/丹马士物流 (Maersk/DAMCO) 在此设有办公室。在努瓦克肖特以北 Ribat Al Bahri 通往努瓦迪布的路上建有一家大型商铺，但还未开业。努瓦克肖特市正在朝这个方位发展，城市一边最近新建了一个大学校园，并正在新建一个国际机场。

工业物业市场

虽然沿港口有一些重工业企业，但努瓦克肖特不是跨国制造企业的主要聚集地。在市中心附近现有机场方向聚集着一些较为现代化的工业物业单位，其中一些被用作汽车展厅。据悉，努瓦克肖特北部新机场建成后，现有机场所占位置将可以重新发展，长远来说这里可能会发展成一个大型多用途综合体区域。

住宅市场

努瓦克肖特人口约有100万，并在迅速增长。房地产市场表现活跃，不过活动几乎完全与个人投机性土地购买有关，其中大部分为当地人。Najah Major Works在E Nord和F Nord推出建筑用地表明大量土地出售是有可能的。高端住宅开发市场目前完全为地方性市场，由多个临时建设、供业主自用或出租的住宅楼组成，主要针对 Tevragh Zeina 外派人士市场。值得注意的是，许多外交人员居住在大使馆居民区内。

毛里求斯



基本情况

人口	130万
主要城市	路易港
官方语言	英语
总面积	2,040平方公里
GDP增长 (2014年)	3.3%
重点出口产品	纺织品
货币	毛里求斯卢比 (MUR)
EIU国家风险评级 (E=最高风险)	B
世界银行营商环境排名 (在189个国家当中)	28

路易港优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米 34美元	8%
零售物业	每月每平方米 40美元	7.5%
工业物业	每月每平方米 7美元	10%
住宅	每月3,000美元*	7%

资料来源: Knight Frank LLP
*优质地段四居室独立房屋

联系人

Ben Woodhams
肯尼亚董事总经理
+254 20 4239000
ben.woodhams@ke.knightfrank.com



位于Ebene的数码城1号 (1 CyberCity)

写字楼市场

毛里求斯一直试图从糖、纺织品和旅游业的传统经济转向豪宅、海外银行和医疗旅游业发展。据政府估计，2013年和2014年房地产行业是推动毛里求斯经济增长的最大因素，提供了大量就业岗位，对GDP贡献巨大。写字楼物业需求保持稳定，大量开发活动限制了租金上行。在路易港以南十公里处的Ebene数码城市 (Cyber City Ebene) 落户已然成为大部分跨国企业的一个趋势。该区域是政府为提升信息技术和后勤部门而建立的，其中的甲级办公空间配备光纤联网，租金还不到路易港中央商务区的一半。该区域主要写字楼包括 Raffles Tower、Ebene Heights、Nexteracom 和数码城1号 (1 CyberCity)。

零售物业市场

毛里求斯的零售市场发展完善。虽然零售业主要集中在路易港，但在整个毛里求斯岛均有新建的购物中心，包括：Grand Baie La Croisette、Cascavelle Shopping Village、Trianon Shopping Park 和 Phoenix Les Halles。当地最成功的购物中心当数坐落于路易港以南、Ebene附近M1公路上的毛里求斯 Bagatelle 购物中心 (Bagatelle Mall of Mauritius)。该购物中心于2011年9月开始营业，主力商店

有 Intermart、Monoprix Food Lover's Market 和 伍尔沃斯 (Woolworths)，共有130个商店和一个3D影院。目前，该购物中心内的空间基本上已全部租出。

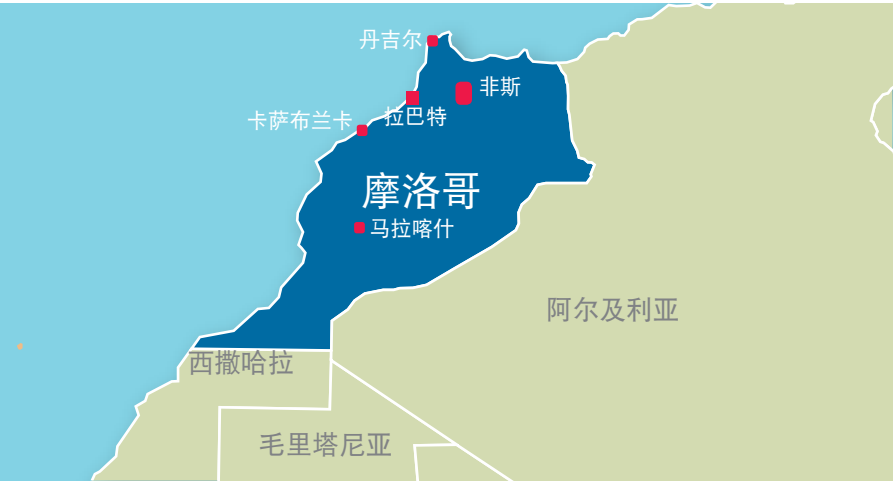
工业物业市场

毛里求斯政府继续促进传统行业 (制糖、纺织和水泥制造) 以外的产业发展。新经济增长领域包括渔业、轻工程、印刷与出版、高精度塑料以及制药。主要工业地点包括：Plaine Lauzun、Pailles、Phoenix、Coromandel、Riche Terre、Port Area 和 La Tour Koenig。

住宅市场

大部分投资毛里求斯房地产的海外投资主要集中在住宅与休闲地产领域。毛里求斯的住宅市场非常多样化，可分为以当地普通居民为目标客户的房屋和公寓，和以富有买家和国外买家为目标客户的高端物业。外籍人士可根据“房地产计划” (RES) 或“综合度假休闲计划” (IRS) 在毛里求斯购买物业。根据这些计划，有些开发项目专门以国外买家为目标客户。毛里求斯岛许多知名的甘蔗种植园已经变成住宅开发项目，或正在进行再开发。毛里求斯的主要住宅区包括：Curepipe、Quatre Bornes、Beau Bassin-Rose Hill、Vacoas-Phoenix、Flic en Flac、Grand Bai 和 Mahebourg。

摩洛哥



写字楼市场

卡萨布兰卡是摩洛哥主要商业中心，写字楼市场更是大于首都拉巴特。目前两个市场的办公空间需求均在减弱，存在供应过剩的风险。2014年卡萨布兰卡约有50,000平方米办公空间建成交付，其中卡萨布兰卡码头（Casablanca Marina）项目的完工预计将对市场产生影响。这个大型多用途综合体项目在一26公顷的滨海区域进行开发，其中包含超过15万平方米的办公空间。另一个大型开发项目是位于机场旧址的Casa Anfa，总面积为350公顷，其中占地100公顷的一期工程筹备工作现已完成。Casa Anfa将涵盖卡萨布兰卡金融城市（Casablanca Finance City, CFC），其潜在总面积为140万平方米。

零售物业市场

卡萨布兰卡两大零售购物中心是2011年开业的大型摩洛哥购物中心（Morocco Mall），拥有超过300家门店，以及2013年开业的AnfaPlace购物中心（AnfaPlace Shopping Center）。在市中心主要地段，如D'Anfa大道（Boulevard D'Anfa）和Al Massira Al Khadra大道（Boulevard Al Massira Al Khadra），街头零售仍然很普遍。摩洛哥的主要零售商包括：Marjane连锁超市（有37家门店）和家乐福当地特许经营商Label'Vie（在摩洛哥有60家门店）。许多国际零

售品牌已进驻卡萨布兰卡市场，主要通过当地特许经营伙伴在两大购物中心开店。这些国际品牌包括：时尚零售商H&M、Gap、美国鹰、Next和玛莎百货以及法国老佛爷百货公司。

工业物业市场

摩洛哥各地已有成熟的工业物业区，但大部分现有工业物业已过时。卡萨布兰卡的主要工业区是Ain Sebaâ，位于市中心以东。作为欧洲与非洲之间的重要门户，摩洛哥日渐受重视，并吸引了许多大型跨国制造商；其中，雷诺-日产（Renault-Nissan）在丹吉尔建厂，庞巴迪宇航（Bombardier Aerospace）在卡萨布兰卡附近建厂。2014年，政府在启动了一项促进工业发展的计划，旨在为业界创造50万个就业岗位，并大幅提高业界对摩洛哥GDP增长的占有率。

住宅市场

卡萨布兰卡豪宅区包括Anfa、Gauthier和Californie。其豪宅市场在全球金融危机余波中放缓，但已趋于稳定。摩洛哥有多个大型多用途综合体项目，包括数个正在开发的豪华公寓项目，知名的有卡萨布兰卡码头和位于丹吉尔的丹吉尔城市中心（Tanger City Center）。不过，当前住宅开发的主要焦点是一般可负担的住房。政府估计摩洛哥约有80万套住房缺口，低收入家庭保障性住房开发商可享受税收优惠。

基本情况

人口	3,300万
主要城市	
卡萨布兰卡	420万
非斯	100万
拉巴特	60万
官方语言	阿拉伯语、柏柏尔语
总面积	446,550平方公里
GDP增长（2014年）	3.5%
重点出口产品	磷矿
货币	摩洛哥迪拉姆（MAD）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	71

马拉维优质物业租金和收益

卡萨布兰卡	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米21美元	10%
零售物业	每月每平方米27美元	9%
工业物业	每月每平方米5美元	13%
住宅	每月4,700美元*	8%
拉巴特	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米20美元	10%
零售物业	每月每平方米24美元	9%
工业物业	每月每平方米5美元	13%
住宅	每月4,700美元*	8%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于卡萨布兰卡的卡萨布兰卡科技园

基本情况

人口	2,470万
主要城市	
马普托	180万
官方语言	葡萄牙语
总面积	799,380平方公里
GDP增长（2014年）	8.3%
重点出口产品	铝
货币	梅蒂卡尔（MZM）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	127

马普托优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米37.50美元	10%
零售物业	每月每平方米40美元	10%
工业物业	每月每平方米10美元	13%
住宅	每月6,000美元*	7%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Ben Woodhams
肯尼亚董事总经理
+254 20 4239000
ben.woodhams@ke.knightfrank.com

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于马普托的Edificio 24

莫桑比克



写字楼市场

马普托市中心日益被视为最佳的写字楼地段，其重要性随着新写字楼的完工而日渐上升。开发项目Maputo Waterfront（FACIM）完工后，市中心作为马普托中央商务区的地位将得到巩固。马普托写字楼空间需求主要来自于银行、电信、专业服务与外交/援助行业。不过，近期发现的石油与天然气推动了能源行业的需求上升。优质写字楼租金在过去两年大幅增加，从每月每平方米30美元上涨至每月每平方米37.50美元。

零售物业市场

莫桑比克零售业具有巨大的增长潜力。虽然城市现有商业街零售、独立零售铺面、购物中心及零售商业区，但各零售分部仍有增加供应和改善质量的空间。现有的多用途综合开发项目建有购物中心，比如：波拉纳购物中心（Polana Shopping Center）和马普托购物中心（Maputo Shopping Centre），但这些购物中心都已趋陈旧。较新的购物中心的设计则较为优良，如位于海岸公路（Avenida Marginal）的Marés购物中心（Marés Shopping Centre），完美地平衡了住宅与零售空间。许多葡萄牙品牌入驻商业街，如高端餐具零售商Vista Alegre。零售物业租金在每月每平方米30 - 40美元左右，增长潜力颇佳。

工业物业市场

为促进自然资源、农业及物流业的发展，莫桑比克政府计划大力投资国家工业基础设施建设。建造大型工业中心是计划的一部分，其中一个将位于靠近南非边境的莫安巴（Moamba），预计将提高商品的跨境流动性及进出马普托港口的流动性。马普托的许多传统工业区位于市中心并靠近港口，仓库租金相对较高，约为每月每平方米10美元，由于处在中心位置，这些仓库常被用作办公空间。

住宅市场

由于住房需求强劲，投资活动蓬勃，加上公司用户多将住宅物业用作办公空间，因而住宅市场表现普遍活跃。来自南非、土耳其和葡萄牙等国的住宅开发商一直活跃在低端、中端及高端市场；马普托大部分豪宅建于Sommerschield及沿海岸公路（Avenida Marginal）沿路。马普托其他地方，比如马托拉（Matola）和津佩托（Zimpeto）等郊区正进行中端住房开发。高端市场的别墅租金为每月5,500 - 6,000美元，但当地大众市场的租金相对低廉，约为豪宅租金的15% - 25%。

纳米比亚



写字楼市场

温得和克稳定的办公空间需求促进了写字楼的持续开发。目前在中央商务区建设的最大写字楼项目是纳米比亚第一国家银行（FNB）位于独立大道（Independence Avenue）的新总部，可出租总面积达15,948平方米。它是令人期待已久的自由广场（Freedom Plaza）项目的一部分，并将是该项目第一个完工的建筑。近年来，中央商务区可用土地有限，开发活动逐渐移向城市外围地区，例如，沿中央商务区南部的Maeura购物中心（Maeura Mall）形成的菲尔德大街（Feld Street）/ Maeura写字楼集群。同时，在克莱因温得和克（Klein Windhoek），写字楼开发项目日益增加，主要是旧住宅大厦改建为精品写字楼。

零售物业市场

温得和克市场最近增加了大量零售空间，既有独立购物中心，也有多用途综合体项目。由Atterbury、Attacq和当地合作伙伴共同开发的格罗夫购物中心（Grove Mall）面积为55,000平方米，于2014年10月在温得和克南郊Kleine Kuppe开业。这个新购物中心成为Maeura购物中心（54,000平方米）和Wernhil Park购物中心（38,000平方米）等现有中心的有力竞争者。另外，位于中央商务区的多用途综合项目77 On Independence将涵盖住宅

公寓和一个高档购物中心，以提供更多零售空间。

工业物业市场

温得和克北部工业区、南部工业区、Prosperita和 Lafrenz均建有成熟的工业物业区。在温得和克以北约10公里的Brakwater工业区（Brakwater Industrial Estate）也建立了一个新的工业建筑集群，目前土地正在出售。温得和克南部、东部和西部被群山环绕，未来的工业扩张很可能向城市北部发展。根据“国家发展计划”（NDP4），政府还计划把沃尔维斯湾海滨小镇打造成一个重要的物流中心，其港口目前正在扩建。

住宅市场

2014年，纳米比亚住宅市场供应有限，房价增长稳定。温得和克的豪宅主要位于郊区，如Ludwigsdorf、Eros和克莱因温得和克。不过，中央商务区也增加了高档住宅开发，其中最引人注目的是77 On Independence项目，该项目预计于2016年完工，届时将为市场提供11层共164套公寓。海滨度假小镇斯瓦科普蒙德是住宅和酒店开发重点区域，深受南非买家欢迎。同时，富有的安哥拉人对纳米比亚住宅也越来越感兴趣。

基本情况

人口	220万
主要城市	
温得和克	30万
官方语言	英语
总面积	824,292平方公里
GDP增长（2014年）	4.3%
重点出口产品	钻石
货币	纳米比亚元（NAD）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	B
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	88

温得和克优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米14美元	9%
零售物业	每月每平方米24美元	8%
工业物业	每月每平方米5美元	11%
住宅	每月2,800美元*	8%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Curtis Matobolo
博茨瓦纳董事总经理
+267 395 3950
curtis.matobolo@bw.knightfrank.com

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



斯瓦科普蒙德

基本情况

人口	1.772亿
主要城市	
拉各斯	1,240万
阿布贾	260万
官方语言	英语
总面积	923,768平方公里
GDP增长（2014年）	7.0%
重点出口产品	石油
货币	奈拉（NGN）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	D
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	170

尼日利亚优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米60美元	9.5%
零售物业	每月每平方米72美元	8%
工业物业	每月每平方米12美元	13%
住宅	每月8,500美元*	6.5%
拉各斯		
写字楼	每月每平方米85美元	8.5%
零售物业	每月每平方米80美元	7.5%
工业物业	每月每平方米8美元	12%
住宅	每月8,000美元*	7.5%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com

Albert Orizu
资深合伙人
+234 80 2224 1450
info@ng.knightfrank.com



位于拉各斯伊科伊的BAT Rising Sun（建设中）

尼日利亚



写字楼市场

拉各斯优质写字楼空间在不断增加，其中有多栋甲级项目正在建设，主要沿伊科伊（Ikoyi）Kingsway而建，包括英联投资（Actis）/Laurus的Heritage Place和Capital Alliance的Kingtower。此外，RMB Westport预计在2016年竣工的Wings项目将为维多利亚岛提供优质写字楼空间，其中的一座楼已经预租给Oando。从长远看，大西洋回声（Eko Atlantic）项目能带来大量新商业空间，或将对市场产生巨大影响。首都阿布贾的写字楼市场较拉各斯规模要小，跨国公司的需求有限。在可预见的未来，世界贸易中心和Churchgate写字楼可能足以满足阿布贾甲级写字楼空间需求。

零售物业市场

英联投资在尼日利亚开创了现代购物中心建设，与Persianas集团合作建造了棕榈树购物中心（Palms Mall）以及伊凯贾城市购物中心（Ikeja City Mall）。尼日利亚仍有很大的可开发空间，Artee集团等许多当地公司试图在尼日利亚推出小型购物中心的概念。UACN已经进入零售购物中心领域，开发了假日购物中心（Festival Mall）和维多利亚购物广场（Victoria Mall Plaza），而Heirs Holdings和LSDPC正在重建法洛莫购物中心（Falomo Shopping Centre）。在阿布贾，购物中心建造也日益增加，最知

名的是英联投资与Duval Properties合资正在开发的面积为30,000平方米的加比湖购物中心（Jabi Lake Mall）。

工业物业市场

寻求发展尼日利亚业务的跨国制造商对拉各斯充满兴趣。过去的工业物业开发集中在阿帕帕（Apapa）港口区和机场附近伊凯贾（Ikeja）以及连接这两个区域的奥绍迪-阿帕帕高速公路（Oshodi-Apapa Expressway）。不过，阿格巴拉（Agbara）和伊科罗杜（Ikorodu）等周边地区正日益引起关注，拉各斯以北奥贡州夏喀目（Sagamu）正在形成一个主要聚集地，雀巢的Flowergate工厂正坐落于此。阿布贾工业物业市场很大程度受限于Idu指定工业区，其需求局限于轻工业。

住宅市场

拉各斯住宅市场表现活跃，甚至是位于Ikoyi区域、公寓价格超过100万美元的最顶级豪宅市场也如此。中端市场也健康发展，价格合理、位于优质地段的期房很畅销。另外，位于次要地段的住宅项目仍销售缓慢。在阿布贾市中心，公寓成本很大程度取决于它们是否适合外派人员市场。大多数当地人都认为阿布贾市中心的房价太高，因此他们的需求集中于卫星城镇。

卢旺达



写字楼市场

基加利写字楼市场由尼日利亚和肯尼亚的政府机构和非洲银行，以及养老基金和援助/外交机构主导。虽然活跃在卢旺达市场的大型跨国公司相对较少，但服务式写字楼运营商雷格斯（Regus）已在当地营运，为进入该市场提供了一个选择。基加利只有少量的优质写字楼，占用率很高。因此，与东非其他省会城市相比，其写字楼租金相对较高。基加利甲级写字楼租金可以高达每月每平方米25美元，但一般写字楼空间租金为每月每平方米12至15美元。

零售物业市场

卢旺达目前还没有类似于内罗毕和坎帕拉等城市的大型购物中心。规模相对较小的Union Trade Centre在2006年开业，由纳库马特（Nakumatt）超市坐镇，目前是基加利第一个现代购物中心。2011年，多用途综合体基加利城市大厦（Kigali City Tower）开业，包含一家纳库马特超市和一个颇受欢迎的美食广场。多用途综合体MIC Commercial Complex项目，预计在2015/2016年可以建成交付，届时能为市场提供大量新零售空间，未来该项目将满足高端零售物业需求。

工业物业市场

由于卢旺达的市场透明度高，且积极吸引国际投资，因而企业在该国生产

制造意愿强烈。该国外部投资主要来自中国、印度和其它非洲国家，但越来越多的迹象表明西方企业对卢旺达市场也密切关注。据悉，因环境原因对市场造成一些变化，如基孔多工业区（Gikondo Industrial Estate）的关门。另外，卢旺达发展局（Rwanda Development Board）成功推动了机场附近的经济特区（Special Economic Zone）项目发展，其一期项目已完工，且所有地块都已出售，二期项目的售价为每平方米43,000卢旺达法郎（约60美元）。

住宅市场

在基加利优质住宅市场，最理想的区域位于Nyarutarama——基加利高尔夫球场所在地。这里有一些超大型别墅和精品酒店，环境优美而宁静。其他高端区域包括Kagugu、Kimihurura和Kacyiru——美国大使馆所在地。外派人员别墅的租金一般为每月1,500–2,500美元。酒店式公寓市场巨大，租金在每月2,200–3,000美元左右。

基本情况

人口	1,230万
主要城市	
基加利	110万
官方语言	卢旺达语、法语、英语
总面积	26,338平方公里
GDP增长（2014年）	6.0%
重点出口产品	钽
货币	卢旺达法郎（RWF）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	46

基加利优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米25美元	10%
零售物业	每月每平方米25美元	9%
工业物业	每月每平方米4美元	12%
住宅	每月2,500美元*	8%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Ben Woodhams
肯尼亚董事总经理
+254 20 4239000
ben.woodhams@ke.knightfrank.com

Judy Rugasira Kyanda
乌干达董事总经理
+256 41 341 391
judy.rugasira@ug.knightfrank.com



位于基加利的基加利城市大厦

塞内加尔



写字楼市场

达喀尔写字楼市场活动继续从半岛南部Plateau向北部Les Almadies转移。目前有许多银行位于Les Almadies，如非洲联合银行（UBA）和非洲银行（Bank of Africa）。目前道达尔（Total）的总部也位于达喀尔市的这部分区域，原为机场路（Route de l'Aéroport）一会议中心。沿着Voie de Dégagement Nord（VDN）的开发项目仍处于施工状态，但Sonatel的总部已接近完工，届时将成为这条重要主干道上最大的写字楼。Plateau以北Point E是写字楼开发项目的另一个集群。过去五年，其租金相对平稳，为每月每平方米10,000西非法郎左右（约20美元），但预租租金可能更高。

零售物业市场

零售市场近年来轻微变化。Radisson Blu附近的海洋广场（Sea Plaza）是最大最著名的购物中心，由一家卡西诺（Casino）超市坐镇。该购物中心的入驻率为100%，但其中的电影院仍未完工。卡西诺超市还进驻了位于Les Almadies的达喀尔城（Dakar City），同时达喀尔市其他地方还有几家卡西诺超市。西班牙零售商Dia特许经营的Citydia连锁超市不断在达喀尔开设分店，包括在加油站开设一些“便利店”风格的店铺。这些超市运营良好，让人觉得其商品价格比卡西诺超市便宜而备受推崇。达喀尔市其他国际零售商包括

贝纳通（Benetton）、Mango和艾格（Etam）。

工业物业市场

与其它许多西非城市相比，达喀尔的工业市场发展相当停滞。过去五年，国际制造商对达喀尔兴趣不大，该市许多现有国际企业都对其业务进行缩减。达喀尔各地都有小规模的本地下工业活动，而大型工业活动的主要分布在港口区域。大多数工业物业为业主自用型，且该市没有投机性工业开发。

住宅市场

在达喀尔半岛，一般越靠近闹市区，别墅越少，因为土地昂贵而空间有限。Mid-peninsula、Fann和Mermoz住宅区颇受使馆与外交人员喜爱，而Point E更属于专业区域，有一些优质别墅和很多新建公寓。附近有一些沿海而建的大型开发项目，尤其是Waterfront项目。北部Les Almadies是一个颇受欢迎的豪宅区，那里有很多开发活动。长远来看，距离达喀尔约30公里的Diamniadio将成为住宅开发的主要焦点，一个旨在缓解达喀尔拥堵情况的新城市项目位于此处。2014年，法律规定除特殊情况外，所有住宅都须降低租金，这将对租赁市场造成极大影响。

基本情况

人口	1,360万
主要城市	
达喀尔	240万
官方语言	法语
总面积	196,722平方公里
GDP增长（2014年）	4.5%
重点出口产品	石油
货币	西非法郎（XOF）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	161

达喀尔优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米20美元	10%
零售物业	每月每平方米29美元	10%
工业物业	每月每平方米5美元	13%
住宅	每月4,000美元*	8%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于达喀尔的2K广场

南非



写字楼市场

2014年，由于开发活动持续不断和对空间的需求温和，南非许多主要市场的写字楼空置率向上攀升。用户越来越关注优越地段的高质量空间，非核心二线写字楼区域则很难吸引租户。在约翰内斯堡，近期的开发凸显出桑顿作为主要写字楼的地位，该地区目前正在建设中的主要项目包括萨索尔（Sasol）的新建总部大楼（67,000平方米）和探索传播（Discovery）的新建总部大楼（87,000平方米）。在开普敦，快速增长的世纪城（Century City）地区正越来越成为写字楼用户的首选地段，尽管开发持续不断，但这一地区的空置率始终较低。

零售物业市场

迄今为止，南非是非洲大陆最成熟的零售物业市场，其零售商业不乏大型开发活动。几个主要的购物中心正在计划之中，其中最大的为瀑布城（Waterfall City）开发项目的非洲购物中心（120,000平方米），坐落在约翰内斯堡和比勒陀利亚之间。Shoptite、Pick n Pay和Woolworths等本地品牌占据零售物业市场的领先地位，但海外零售商的数量也在不断增加。近年来，包括Zara、Forever 21和Topshop在内的时尚零售商都已进入南非市场，而H&M也将于2015年进驻，在开普敦的维多利亚阿尔弗雷德码头广场（Victoria &

Alfred Waterfront）开设一家旗舰店。

工业物业市场

工业物业市场氛围受到2014年制造业表现的影响。尽管如此，工业房地产作为一个投资资产类别表现良好；根据IPD两年一度的南非房地产指数，2014年上半年，工业房地产的总回报率为9.9%，高于其他所有市场。大多数关键市场的工业物业空置率始终相对较低，推动了价格更合理的较旧物业的需求不断上升。

住宅市场

尽管经济情况不确定，但2014年住宅市场表现相对较好。根据莱坊全球房价指数，2014年南非价格增长8.3%，根据通货膨胀进行调整后的实际增长大约为3%。过去两年来，融资方式的改善和相对较低利率带动住宅物业需求增长，但是，普遍预计利率将于2015/2016年上升。外国买家对豪宅的需求增加，部分原因是兰特贬值使得房价对国际受众更具吸引力。开普敦和西开普是最受海外买家欢迎，其次是约翰内斯堡。

基本情况

人口	5,400万
主要城市	
约翰内斯堡	440万
开普敦	370万
德班	350万
比勒陀利亚	250万
官方语言	11种官方语言
总面积	1,219,090平方公里
GDP增长（2014年）	1.4%
重点出口产品	黄金
货币	兰特（ZAR）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	43

南非优质物业租金和收益

开普敦	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米18美元	9%
零售物业	每月每平方米60美元	7.8%
工业物业	每月每平方米5美元	9%
住宅	每月5,000美元*	5%
约翰内斯堡	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米22美元	8%
零售物业	每月每平方米60美元	7.8%
工业物业	每月每平方米7美元	8.5%
住宅	每月4,500美元*	5.5%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Tony Galetti
首席执行官
+27 21 418 6308
tony@galetti.co.za

Martin Fitchet
董事
+27 31 303 8722
martin.fitchet@za.knightfrank.com

Susan Turner
董事
+27 21 671 9120
susan.turner@za.knightfrank.com



位于约翰内斯堡的桑顿商务中心区

坦桑尼亚



基本情况

人口	4,490万
主要城市	
达累斯萨拉姆	450万
姆万扎	280万
阿鲁沙	40万
多多马	40万
官方语言	斯瓦希里语、英语
总面积	947,300平方公里
GDP增长（2014年）	7.2%
重点出口产品	黄金
货币	坦桑尼亚先（TZS）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	131

达累斯萨拉姆优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米21美元	9.1%
零售物业	每月每平方米30美元	10%
工业物业	每月每平方米5美元	10%
住宅	每月5,000美元*	6%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Ahaad Meskiri
董事总经理
+255 22 211 3300
ahaad.meskiri@tz.knightfrank.com



位于达累斯萨拉姆的金禧大厦

写字楼市场

坦桑尼亚的写字楼市场活动依然集中在达累斯萨拉姆，并有多数重要的新开发项目在市中心发生。Salander Bridge地段的的活动也在增加，特别是在Bagamoyo路、牡蛎湾（Oyster Bay）以及半岛地区（Peninsula areas）。随着2008年《单元所有权法》正式生效，达累斯萨拉姆开始出现新写字楼销售市场。但是跨国公司以及个人不许按单元拥有写字楼产权。海外公司只能租用写字楼空间或购买整栋大楼。

零售物业市场

达累斯萨拉姆的零售市场仍主要集中在住宅区的小型零售中心。肯尼亚连锁超市Uchumi一直关注该市场，目前在达累斯萨拉姆有四家分店，其中三家24小时营业。Nakumatt连锁店也在坦桑尼亚扩张，2014年共开设三家分店，包括一家位于达累斯萨拉姆Mlimani城（Mlimani City）购物中心的分店。这些新商店加入了莫希镇的现有Nakumatt连锁店（于2011年开设）行列。姆万扎市三层商业综合体是姆万扎市的第一个大规模零售方案，项目预计商户2015年7月即可进驻，TSN超市是其主要租户。

工业物业市场

坦桑尼亚的工业物业以业主自用为主，而且主要提供仓库空间和用作

轻工业活动。达累斯萨拉姆的大多数优质工业区位于Nyerere路和曼德拉路，这些路段通往港口的交通便利，并且可以经过Morogoro路前往国内其他地方。Chang'ombe、Mwenge和Mikocheni等地区也有一些开发项目。其他主要城市的工业物业多为老旧仓库，大部分由公共机构占有。

住宅市场

达累斯萨拉姆的牡蛎湾（Oyster Bay）豪宅区和整个姆萨尼半岛（Msasani Peninsula）都经历了多次重大重建，将房屋改造成可出租给多个用户的公寓，旨在获得最高的回报率。房屋产权的销售正在兴起，和写字楼一样，外国人不能拥有公寓。为满足普通民众的需求，公共部门正在全国范围内开发大量可供购买的低等和中等收入家庭住房。2015年底，达累斯萨拉姆养老基金预计仅在Kigamboni就交付8,000多套住宅；坦桑尼亚建筑局还计划在坦桑尼亚12个区域建造2,500套住房。

突尼斯



写字楼市场

高质量写字楼空间主要沿突尼斯湖（Lac De Tunis）分布，同时邻近市中心和机场。Les Berges du Lac一期和二期有大量的优质现代化写字楼，很多跨国公司和外国使馆都在此落户。近年来，Centre Urbain Nord区域的写字楼项目不断增加；该地区位于Les Berges du Lac的北面 and 机场西面，许多公司在这里都能够找到较大的写字楼。该国写字楼市场供需比较平衡，2014年年底和平选举提振了市场信心，预计2015年写字楼的需求将上升。

零售物业市场

突尼斯的零售市场在经历了近期的政治和经济动荡后表现相当好。优质零售物业地段和主要购物中心的空置率低，租金稳定上升。那些市场推广良好、面向国际零售商并提供充裕停车位的购物中心最为成功。二级购物中心和零售地段表现略差，但政治形势改善有望为市场带来更大的信心，从而促进这些地段的发展。

工业物业市场

尽管近年来需求受到抑制，工业开发达到最少水平，但突尼斯工业物业市场总体稳定。突尼斯的制造业主要集中在出口方面，该国被欧洲公司，特别是法国和意大利的公司视为低成本制造基地。突尼斯市周边零星分布着

一些小型工业物业，大多数新开发区位于城市的南边郊区。其中之一是空中客车集团（Airbus）属下的奥赫利亚公司（Aerolia）所在的El Mghira。由于该区能提供现代化仓库、工业房地产以及大量的劳动力，因此其在过去五年已成为突尼斯市最受欢迎的工业区。

住宅市场

Berges du Lac是突尼斯市的豪宅区，目前Berges du Lac一期已基本开发完成，其比Berges du Lac二期提供更多的服务和设施。外派人员的别墅主要位于Carthage和La Marsa等北部城郊。过去几年，在为资金寻求安全港的投资者和邻国那些寻求更稳定市场投资的富人的推动下，公寓行业经历了大量的建筑活动，这引发对公寓市场可能过热的担忧。2014年住宅公寓价格略有下跌，但市场仅有少量的别墅开发项目，预计别墅价格将保持稳健。

基本情况

人口	1,090万
主要城市	
突尼斯市	230万
官方语言	阿拉伯语
总面积	163,610平方公里
GDP增长（2014年）	2.8%
重点出口产品	石油
货币	突尼斯第纳尔（TND）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	60

突尼斯优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米10美元	10%
零售物业	每月每平方米12.50美元	9%
工业物业	每月每平方米3.50美元	12%
住宅	每月3,000美元*	8%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com



位于突尼斯Avenue des États Unis的写字楼

乌干达



基本情况

人口	3,490万
主要城市	
坎帕拉	170万
官方语言	英语
总面积	241,038平方公里
GDP增长（2014年）	5.9%
重点出口产品	咖啡
货币	乌干达先令（UGX）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	150

坎帕拉优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米17美元	9%
零售物业	每月每平方米25美元	13%
工业物业	每月每平方米7.5美元	13%
住宅	每月4,000美元*	9.5%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Judy Rugasira Kyanda
董事总经理
+256 41 341 391
judy.rugasira@ug.knightfrank.com



位于坎帕拉的Acacia购物中心

写字楼市场

目前，坎帕拉的写字楼需求受已进驻该市场的公司和组织所推动，它们正在寻求搬迁到更新和更好的写字楼。一些用户正租用当前具备租金优势并且质量较高的写字楼，而其他一些用户则因企业扩张而搬迁。由于写字楼供大于求，因而租户有谈判能力，整体租金和租赁条件都有影响力。目前需求最强劲的是面积相对较小（100-250平方米）的可负担的写字楼空间。

零售物业市场

在消费主义快速增长和中产阶级扩大的推动下，乌干达的零售物业市场继续保持稳定增长。在Acacia购物中心和乡村购物中心（Village Mall），优质零售物业整体租金大约为每月每平方米25美元。该行业的一个主要挑战源于频繁的恐怖威胁和警告，对顾客在购物中心的停留时间有直接负面影响。尽管如此，零售物业市场仍然存在巨大的增长潜力。乌干达消费者的购买力将随着即将开始石油生产而提高，大量的青年人成为零售商重要的客户群。

工业物业市场

坎帕拉工业房地产以业主自用为主导，但是，随着坎帕拉工商园区的稳定发展，这一情况将发生改变。法律规定了坎帕拉工商园区土地所有

人开发其拥有的土地的最后期限，否则，有可能土地将重新回归乌干达投资局所有。这将导致仓库空间的投机开发增加。为进行商业再开发，该市对市中心的传统工业地段进行了重新规划，这将推动制造商和工业公司将设施重新搬迁到坎帕拉工商园区。这也会增加市场可供销售的高端工业物业的数量，预计这一趋势将在中短期内持续。

住宅市场

2014年，随着石油行业从开采阶段转向生产阶段，又由于主要石油公司外派人员的离开，住宅租赁物业的需求放缓。虽然对公寓的需求比对单独住宅的需求强劲，但中高档住宅物业的供应目前已超过需求。高端住宅的回报稳定在9%-10%左右。尽管抵押贷款利率相对较高和稳定，中档物业的需求则保持稳定。

赞比亚



写字楼市场

过去18个月以来，卢萨卡的甲级写字楼供大于求，其写字楼市场从有利于业主转向有利于租户。目前约有25,000平方米写字楼空间正在建造或在市场上待租。优质地段是沿着大东路（Great East Road），靠近Arcades购物中心，主要包括两座供租赁的优质新写字楼：Pangaea（10,000平方米）和Blue House（7,000平方米）。虽然需求在增加，铜带省（Copperbelt）城镇仅提供少量不同大小的现代化写字楼设施。目前，符合创业公司要求的50-100平米的孵化器写字楼空间依然短缺。

零售物业市场

从南非赞比亚到区域零售商，零售物业空间的需求继续保持稳定。位于卢萨卡东郊、面积为8,000平方米的新建双棕榈树购物中心（Twin Palms Shopping Center）的主力租户为Shoprite，于2014年8月开业，其二期计划于2016年年中开业。在卢萨卡郊区、铜带省（Copperbelt）和最近完成道路基础设施改善的一些城镇，存在一些新购物中心开发机会。零售物业市场很有可能在Kitwe、Kafue、Chirundu、Kabwe、Kalumbila、Solwezi和Chingola等城镇扩张，但是本地零售商需要不断增长才能够充分利用这些城镇的发展机会。

工业物业市场

新建道路使卢萨卡对外开放并在该市西部传统工业和仓库区以外的地方形成发展中心。由于赞比亚道路交通的发展，产品被进口到支持矿业、建筑业、零售业和农业部门，催生了对满足国际标准的更好租户设施的需求。面积为40公顷的新建约克商业园为市场提供了以前没有的现代物流解决方案，可以选择租赁定制物业或购买业主自用的服务场所。

住宅市场

2014年，由于利率升高以及土地和房地产销售的物业转让税翻番到10%，所有行业的住宅市场活动都在放缓。现有住宅建筑活动主要为自建住宅，并且在支持高端住宅出租和销售的核心地区卢萨卡，优质住宅选择依然有限。赞比亚拥有非洲一流的自然景观、野生生物和农业，为个人和机构投资者提供包括酒店业以及农业在内的绝佳投资机会。

基本情况

人口	1,460万
主要城市	
卢萨卡	250万
官方语言	英语
总面积	752,618平方公里
GDP增长（2014年）	6.5%
重点出口产品	铜
货币	赞比亚克瓦查（ZMK）
EIU国家风险评级（E=最高风险）	C
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	111

卢萨卡优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米22美元	10%
零售物业	每月每平方米35美元	9%
工业物业	每月每平方米7美元	12%
住宅	每月3,500美元*	11%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Tim Ware
董事总经理
+260 211 250 538/250 683
+260 211 255 992-3
tim.ware@zm.knightfrank.com



位于卢萨卡的双棕榈树购物中心

津巴布韦



基本情况

人口	1,260万
主要城市	
哈拉雷	160万
布拉瓦约	70万
官方语言	英语
总面积	390,757平方公里
GDP增长（2014年）	3.1%
重点出口产品	钻石
货币	美元、南非兰特及其他主要货币
EIU国家风险评级（E=最高风险）	D
世界银行营商环境排名（在189个国家当中）	171

哈拉雷优质物业租金和收益

	优质物业租金	优质物业收益
写字楼	每月每平方米10美元	8%
零售物业	每月每平方米25美元	8%
工业物业	每月每平方米4美元	13%
住宅	每月1,400美元*	8%
资料来源：Knight Frank LLP *优质地段四居室独立房屋		

联系人

Amos Mazarire
高级合伙人
+263 4 793 841/9
amos.mazarire@zw.knightfrank.com



位于哈拉雷的龙城广场

写字楼市场

津巴布韦经济低迷导致哈拉雷的写字楼空间出租率持续走低，空置率超过30%。Borrowdale Road上最近竣工的Old Mutual和Celestial写字楼园区为市场提供了26,000平方米的写字楼空间，大部分仍未出租。由于租户为缴纳租金和服务费捉襟见肘，写字楼租金停滞不前，目前该地区租金为每月每平方米8-10美元。

零售物业市场

中国和津巴布韦合资建设的购物中心龙城广场（Longcheng Plaza）预计成本为8400万美元，于2013年12月开业。但是，在Borrowdale提议建设价值1亿美元的津巴布韦购物中心（Mall of Zimbabwe）的建造被延期。一些外国品牌正进驻津巴布韦，包括南非零售商Pick n Pay和Mugg & Bean、博茨瓦纳连锁超市Choppies以及国际快餐巨头肯德基，其对零售物业空间的需求较高。核心商圈的零售物业租金大约为每月每平方米25美元。一些业主倾向于重新设计和重新配置现有的空间，以提供较小的零售单位。

工业物业市场

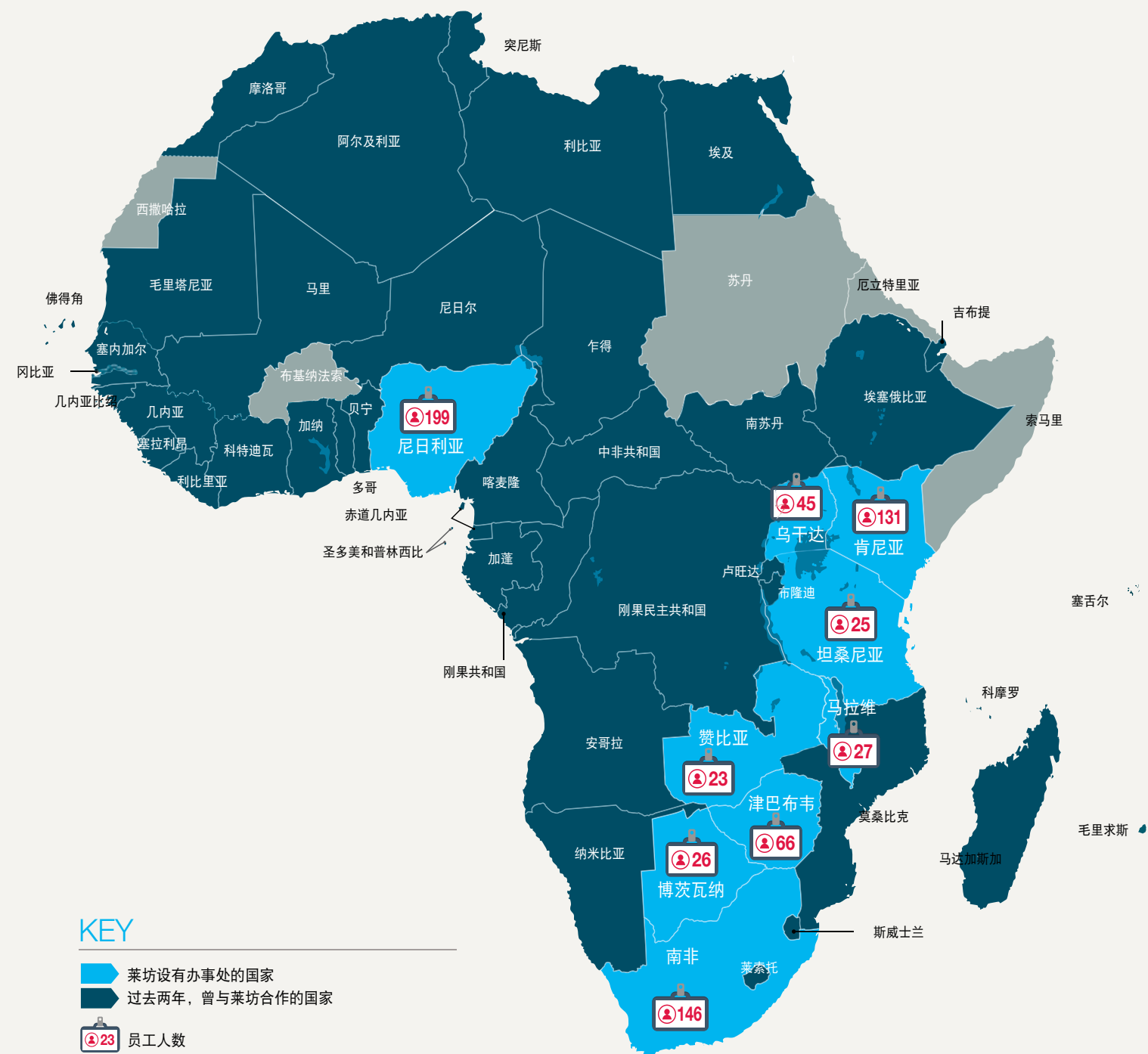
津巴布韦的生产能力利用率（对国家在多大程度上能够利用其已有生产潜力的测量）已经下降到40%以

下。一些制造公司已经停产或缩减生产。由于工业物业空间供过于求，工业物业租金和资本价值疲软。由于经济活动萧条和资本成本较高，工业市场的投资率较低。

住宅市场

缺乏长期抵押贷款资金和低流动率限制了住宅市场活动。津巴布韦有选择地提供昂贵的抵押贷款，通常期限是10至20年，利率为15-18%，但大多数津巴布韦人负担不起。由于需求薄弱和可支配收入低，津巴布韦房屋价格和住宅租金都在下跌。

莱坊非洲办事处



莱坊为非洲54个国家中的49个提供全面的咨询和估值服务。





Peter Welborn
非洲董事总经理
+44 20 7861 1200
peter.welborn@knightfrank.com

Matthew Colbourne
国际研究部资深分析员
+44 20 7861 1238
matthew.colbourne@knightfrank.com

Graham Zink 葛汉文
董事总经理
+ 86 21 6032 1700
graham.zink@cn.knightfrank.com

Regina Yang 杨悦晨
董事及上海研究及咨询部主管
+ 86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



本报告仅提供一般性信息。尽管报告中的信息、分析、观点和预测都以上述标准进行编写，但莱坊有限責任合伙人公司对于使用、依赖或引用本文件内容所引起的任何损失或损害不承担任何法律责任。本材料作为一份一般性报告，并不一定代表莱坊有限責任合伙人公司对于具体物业或项目的观点。未经莱坊有限責任合伙人公司书面同意，不允许复制本报告的全部或部分内容。莱坊有限責任合伙人公司是一家注册成立于英格兰的有限責任合伙公司，公司注册号码为：OC305934。公司注册办公地址位于55 Baker Street, London, W1U 8AN，您可以在公司注册办公地址处查看股东信息。

莱坊研究部为全球各类客户提供战略性的建议、咨询服务以及预测，竭诚为开发商、投资者、基金组织、企业机构和公共部门提供最专业的服务。客户均认为我们按其特定需要提供的专业和独立意见能切合他们的需要。

