

中国房地产市场 季度回顾

威格斯研究 | 2023 年第二季度



- 根据国家统计局的资料，中国 2023 年第二季度经济同比增长录 6.3%，稍低市场预期。
- 上半年全国房地产开发投资 58,550 亿元（人民币·下同），同比下降 7.9%。
- 上半年商品房销售总面积为 5.95 亿平方米，同比下跌 5.3%。
- 上半年商品房销售额 63,092 亿元，同比增加 1.1%。
- 内地 6 月份贷款市场报价利率 (LPR)，1 年期及 5 年期以上分别报 3.55% 及 4.2%，相隔 10 个月再度下降。

市场回顾

今年内地第二季国内生产总值实际按年大幅增长 6.3%至约 308,038 亿元人民币(下同), 主要是受到去年第二季新冠疫情封控影响, 形成较低的比较基础所致; 至于上半年国内生产总值 593,034 亿元, 按年增长 5.5%, 高于《政府工作报告》今年经济增长目标的 5%左右。自防疫政策全面放开后, 中国经济稳步复苏, 长期向好势头未改。

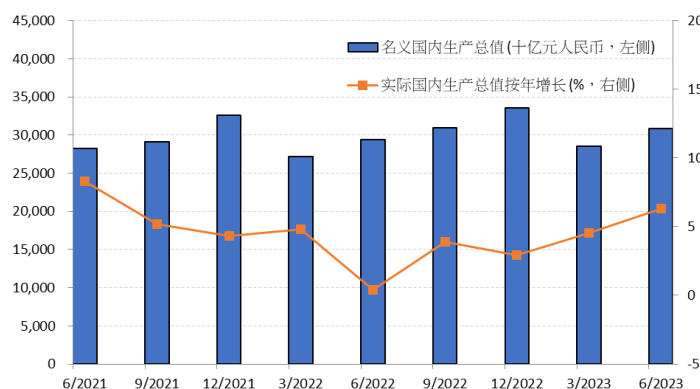
房地产市场方面, 根据国家统计局的资料, 上半年房地产开发投资总额, 同比录得 7.9%跌幅, 至约 58,550 亿元, 其中住宅投资约 44,439 亿元, 同比下降 7.3%, 跌幅较第一季扩大, 楼市气氛和信心再度因为需求下降而转弱。

上半年商品房销售面积 59,515 万平方米, 同比下降 5.3%, 其中住宅销售面积下降 2.8%。商品房销售额 63,092 亿元, 增长 1.1%, 其中住宅销售额增长 3.7%。另外, 6 月社会消费品零售总额年比仅增长 3.1%, 与 5 月增长 12.7%大幅回落, 弱于市场预期, 显示内需消费有转趋疲弱迹象。

由于零售消费和楼市复苏动力双双放缓, 七月底举行的中共中央政治局会议中罕有地没有提及「住房不炒」, 并提出要适时调整优化房地产政策, 支持刚性和改善性住房需求, 以及把稳就业提高到战略高度通盘考虑。我们估计, 过往房地产的严谨措施有望松绑, 优化政策将以因城施策的方式推进, 而且提振力度有望加大。同时, 人行在下半年有机会再度实施降准甚至减息, 以推动经济稳步向前。

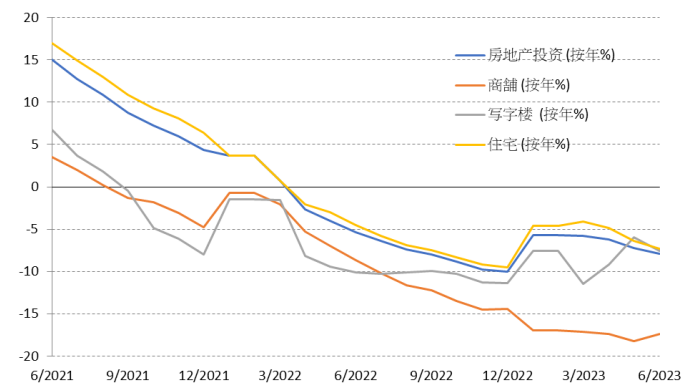
至于, 根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 6 月份贷款市场报价利率(LPR), 1 年期及 5 年期以上分别报 3.55%及 4.2%, 两个品种 LPR 分别下降 10 个基点, 是 2022 年 8 月以来相隔 10 个月再度下降。

国内生产总值



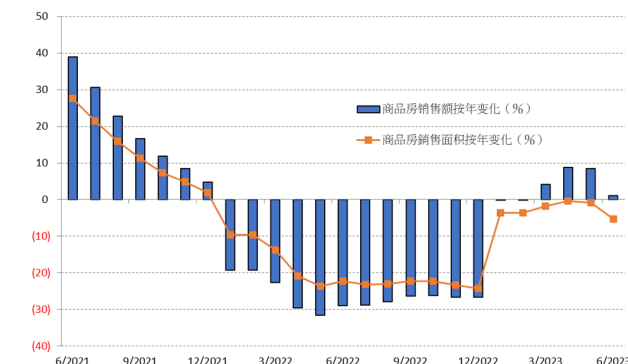
数据源: 威格斯研究和国家统计局

房地产投资



数据源: 威格斯研究和国家统计局

物业销售



数据源: 威格斯研究和国家统计局

北京

住宅市场

北京商品房住宅成交量虽然在5月、6月确下行趋势，但整体来看，市场对新房热度还在，第二季商品房住宅成交18,849套，同比增长3%，其中西城的中信城四期上半年售出570套，总成交金额99.16亿元。至于，二手房成交量同样火热，同比增长14%至38,517套，住宅价格稳中上升，环比上升2.1%，至平均每平方米约71,700元。

北京土拍热度持续，位于大兴的两块普通商品住房用地均悉数封顶成交，共计出让金高达66.93亿元。预计在「一区一策」的精准滴灌下，北京楼市继续稳中向前，更重要的是，一线城市的工具箱里还有「限购松绑」等政策可以出台给楼市支持。

写字楼市场

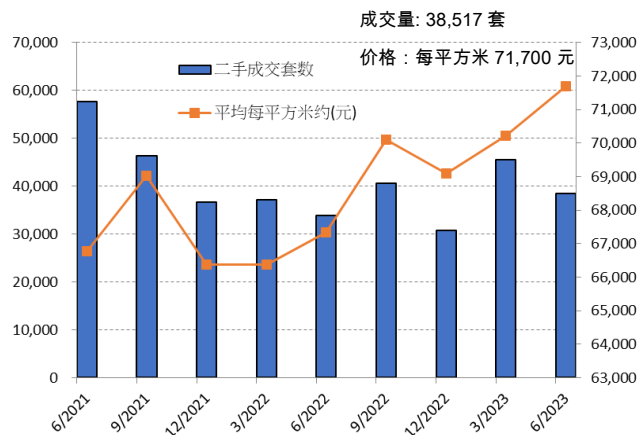
上半年北京全市实现地区生产总值 20,621.3 亿元，同比增长 5.5%，增速高于一季度 2.4 个百分点。其中，第三产业实现增加值 17,713.6 亿元，增长 6.6%。在第二季度，北京新建写字楼销售面共约 308.6 千平方米，同比大涨 1.45 倍。

不过，北京甲级写字楼租务市场延续了年初的疲软走势，总租赁需求仍然不足，加上新增供应的影响，第二季净吸纳量再录得负值，当中中关村为写字楼市场是重灾区，租户退租现象增加。由于预计下半年仍然有不少项目到位，写字楼空置水平将继续走高，租金将承压。

零售市场

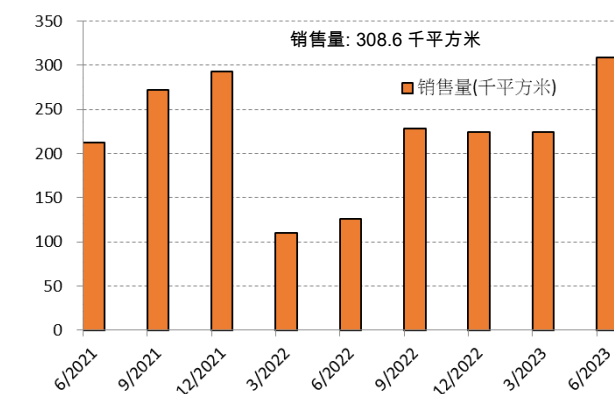
上半年北京全市市场总消费额同比增长 9.4%，比一季度高 6.6 个百分点，经济继续恢复向好；实现社会消费品零售总额 7,005.4 亿元，增长 4.5%，说明市场消费进一步回暖。另外，在全市居民人均可支配收入上升的大背景下，商圈及购物中心客流持续复苏，尤其是节假日期间，王府井、中关村等热门商圈客流量同比增长 2 到 4 倍。由于餐饮需求快速回暖，以及大型品牌积极拓店，加上「夜经济」热度持续上升，预计北京零售地产市场将会因此受益，核心商区有望进一步涨租。

北京住宅市场价格和销售趋势



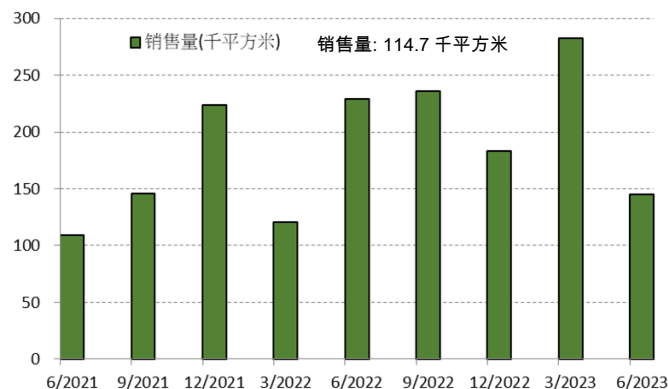
数据源: 威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

北京写字楼市场销售趋势



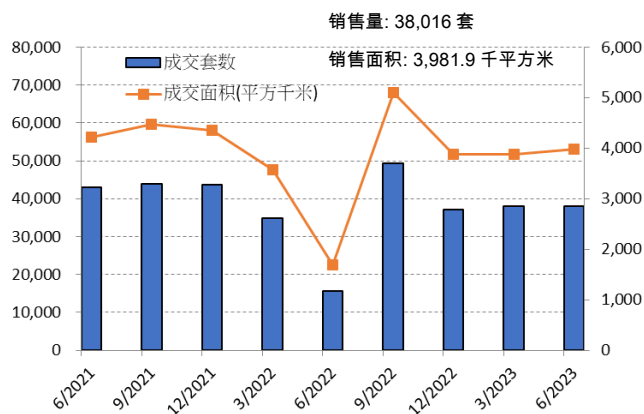
数据源: 威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

北京零售市场销售趋势



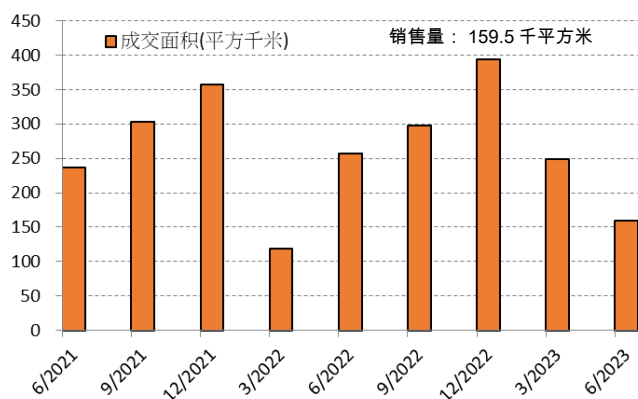
数据源: 威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

上海住宅市场销售趋势



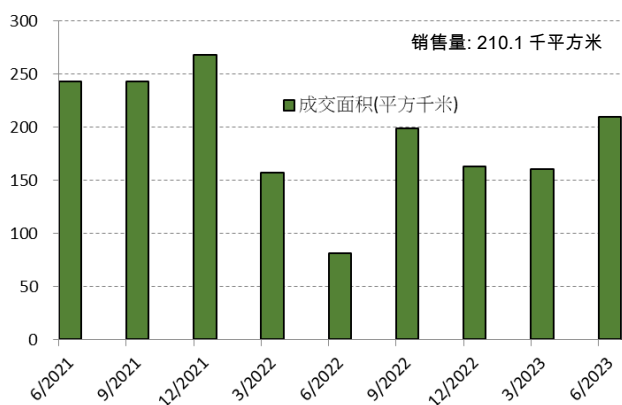
数据源: 威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

上海写字楼市场销售趋势



数据源: 威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

上海零售市场销售趋势



数据源: 威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

上海

住宅市场

第二季度上海一手楼盘的成交38,016套，同比急速增长142%，销售面积3,981.9千平方米，同比增长136%，去化速度连续3个季度保持稳定。不过，上海的二手房挂牌量高企，说明越来越多业主不看好后市，而且一般需要下调要价才能吸引买家查询看房，意味着市场已经变为买方市场。

在疲弱的需求下，上海市第2季的二手房价环比下跌1.1%，至平均每平方米约70,616元。虽然气氛薄弱，但预计上海的房地产政策将调控优化，如若推行“认房不认贷”，只要购房家庭名下无房，不管是否有住房贷款记录，购房时均可享受首套房的首付比例，势可望为上海楼市带来新的动力。

写字楼市场

随着经济恢复运行，第二季上海录得9宗面积4千平方米以上的大宗租赁。不过，整体而言，上海写字楼市场仍出现供过于求情况。在今年上半年，共有7个新项目进入市场，累计供应52.9万平方米。

由于季内大量供应到位，加上经济复苏动力不足，减低对写字楼需求，季内上海写字楼空置率增至高达约23%，整体租金价格小幅回落。期内办公楼的销售面积同比下跌38%，至约159.5千平方米，是5个季度内最少；成交套数515套，较上一年减少16%。预计下半年将迎来另一个新供应高峰，整体市场仍需时间恢复。

零售市场

上半年上海零售市场消费品零售总额达9,378亿元，在去年较低的基数下，同比增长23.5%。核心商圈人流明显回升，各类大型品牌实现扩张计划，尤其餐饮业、运动服饰、护肤品牌等，刺激租赁势头回暖，季内的空置率下降至约13%。消费市场明显改善，特别是餐饮消费占重头戏，而且暑期带动家庭客国内旅游，加上「夜间经济」的拉动，相信第三季上海的生活消费市场保持良好势头，商圈租金有望可以提高。

广州

住宅市场

次季广州楼市开始走弱，二手房挂牌量持续上升，大部分房源需要不断降价才能卖出，加上经济复苏动力不像预期，用家购房态度迟疑，拖累季内的二手房价环比下跌5.9%，至平均每平方米约44,762元。至于开发商现阶段也在积极去库存，希望加快卖楼步调，荔湾、海珠、天河、黄埔等区域有多个优质全新盘亮相或面市，第二季广州商品房住宅销售量20,410套，按年下跌8%；销售面积则较上一年减少5%至223.8万平方米。预计下半年的市况仍然较平缓，由于二手房挂牌量较高，未来价格下行压力增强，但中央强调适时调整优化房地产政策，将是决定广州楼市走向的关键因素。

写字楼市场

第二季度广州甲级办公楼活跃度与前一季度相若，保持一定租赁问询和项目考察活动，但是由于经济恢复动力和企业扩张的不确定性仍然存在，目前大多数企业当前依然倾向于采取相对谨慎策略。季内，广州办公楼空置率增至约21%，主要是因为今年上半年全市新增供应高达约61万平方米，同时拖累租金走势表现。至于第二季办公楼销售面积同比减少6%，至约280千平方米。

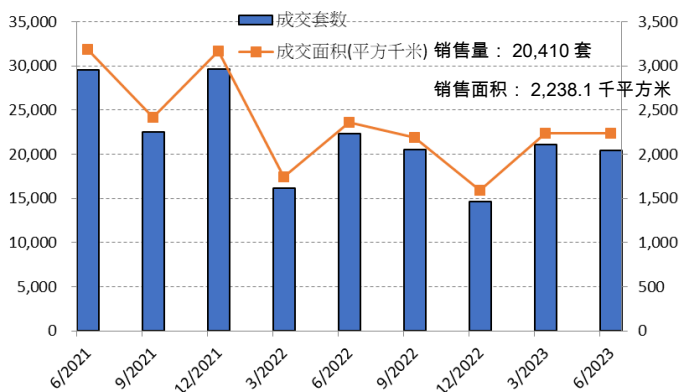
由于预计下半年仍有不少新项目竣工，相信空置面积将维持高水平，而租金将会轻微受压下跌。

零售市场

上半年广州市实现社会消费品零售总额5,577.8亿元，同比增长8.7%，超越疫情前水平，当中住宿和餐饮业零售额同比增长24.0%。「五一」期间广州可说是丁财两旺，地区累计到发旅客705.4万人次，同比增长近3倍，带动住宿及餐饮业消费显著复苏，同时商圈店铺租赁成交加快，特别是天河北商圈等优质热点吸引更多大型品牌进场。

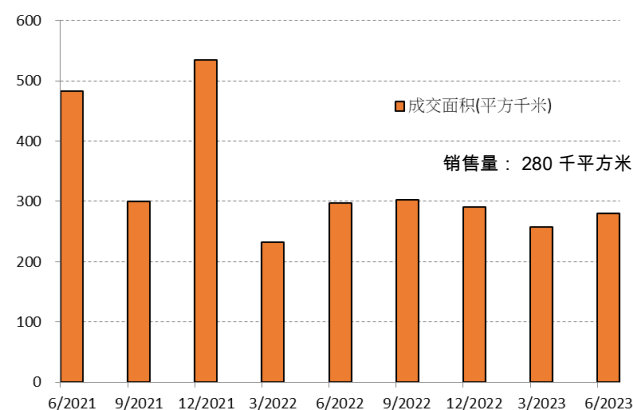
我们预计，在广州政府发放文旅消费券提振下，零售市场将呈现持续向好趋势，有助商店物业价值修复，而估计下半年将有4个全新项目到位。

广州住宅市场销售趋势



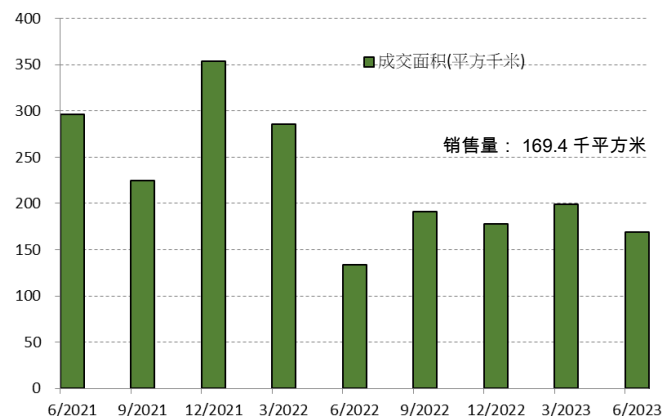
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

广州写字楼销售趋势



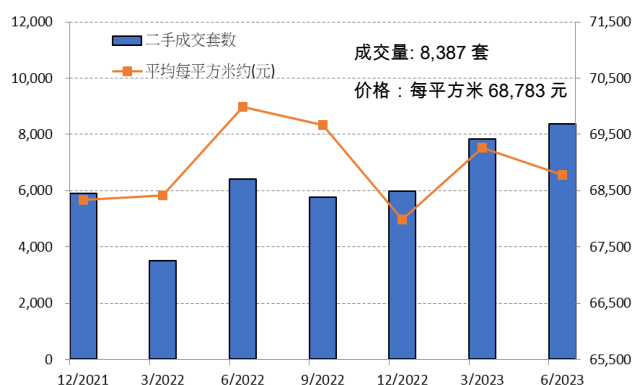
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

广州零售市场销售趋势



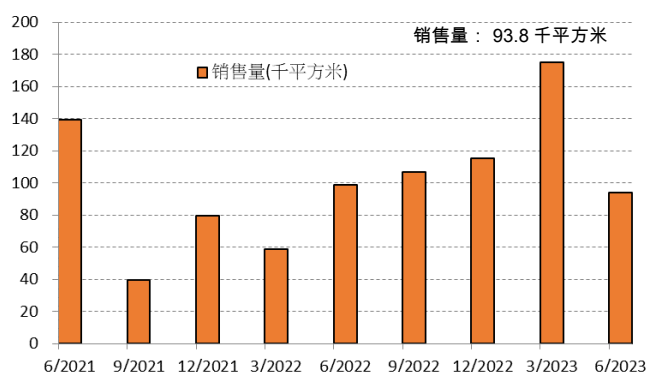
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

深圳住宅市场价格及销售趋势



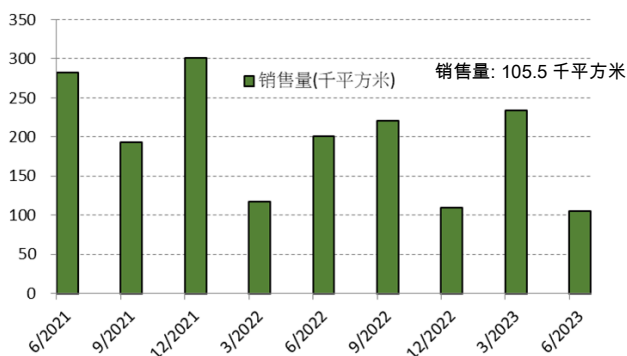
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

深圳写字楼市场销售趋势



数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

深圳零售市场销售趋势



数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

深圳

住宅市场

深圳二手市场复苏势头保持不俗，第二季度一共录得8,387套成交，创下最近8个季度最多，同比大涨31%；因业主下调要价，住房成交价格较第二季度回落0.7%，降至平均每平方米约68,783元。

整体来说，一线城市楼价整体仍然较为稳健，加上落实「认房不认贷」政策，更多购房者享有首套房的首付比例和利率优惠，而且在「一城一策」的方向下，料深圳可以由严格的楼市政策中，得到优化松绑，有助增强兜底力度，改善置业信心。

写字楼市场

在宏观经济前景不明朗的情况下，市场对办公室的需求持续减少，季内主要是一些办公室搬迁及升级活动，当中以金融行业较为活跃。尽管企业自购自用需求较为稳定，对办公楼市场净吸纳量起到一定的支撑作用，但由于租赁表现不甚理想，业主加大租金优惠吸引租户，导致季内整体租金表现受压。

第二季深圳甲级办公室空置率增加至约24%，预计下半年仍有一些新项目投入市场，在供求失衡情况下，办公室市场仍然不太乐观。

零售市场

今年上半年深圳多管齐下扩内需促进消费，从餐饮文旅消费券到购车补贴，相继推出多项促消费举措，刺激全市社会消费品零售总额在上半年达至5,000亿元，同比增长11.5%，增速高于全国全省。

深圳餐饮市场整体呈现出蓬勃向上的势头，基本恢复到2019年同期水平，尤其是周末福田、罗湖等地铁沿线的餐厅生意特别旺。第二季深圳零售地产整体空置率约为3.4%，预计商圈景区人潮持续涌动带动气氛，下半年租金有望加速修复。

CONTACT US AT VIGERS

VIGERS RESEARCH

	Business Scopes	Contact	Tel	@vigers.com
T : +852 6309 5547	Appraisal & Consulting	David Cheung	+852 6308 0085	davidc
E : vigersresearch@vigers.com	Building Consultancy	Stephen Fung	+852 6309 9100	stephenfung
W : www.vigers.com	Hospitality Consultancy	David Cheung	+852 6308 0085	davidc
	Property Management & Security	Calvin Lui	+852 6309 2973	calvinlui
	Media Inquiry	Kris Leung	+852 6309 5880	krisleung

Also follow us on:



E-mail privacy

Vigers Appraisal and Consulting Limited allows our report recipients to opt out of receiving e-mail from us with a simple request. To opt out of our mailing list you can send a request to remove your address from the list to vigersresearch@vigers.com.

By signing up you verify that you would like to be added to our distribution list and that you will now allow the Vigers to send periodic information pertaining to special Vigers news and reports. Please remember that you can unsubscribe at any time.

Legal disclaimer

The information contained in this research report does not constitute an offer to sell properties or the solicitation of an offer to buy, or recommendation for investment in, any properties in Hong Kong, Macau, PRC and/or any other regions it covers. The information and opinions herein are not intended as investment advice, which only constitute a judgement as at the date indicated. Although every care has been taken in compiling this report, it is subject to change and Vigers cannot be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of this research report.