

中国房地产市场 季度回顾

威格斯研究 | 2024 年第一季度



- 根据国家统计局的资料，中国 2024 年第一季度经济同比增长 5.3%，超市场预期。
- 2024 年第一季度全国房地产开发投资 22,082 亿元（人民币·下同），同比下降 9.5%。
- 2024 年第一季度新建商品房销售总面积为 2.27 亿平方米，同比下跌 19.4%。
- 2024 年第一季度新建商品房销售额 2.14 亿元，同比下跌 27.6%。
- 2024 年 3 月份，内地贷款市场报价利率 (LPR), 1 年期报 3.45%；5 年期以上报 3.95%，季内下调 25 个基点。

市场回顾

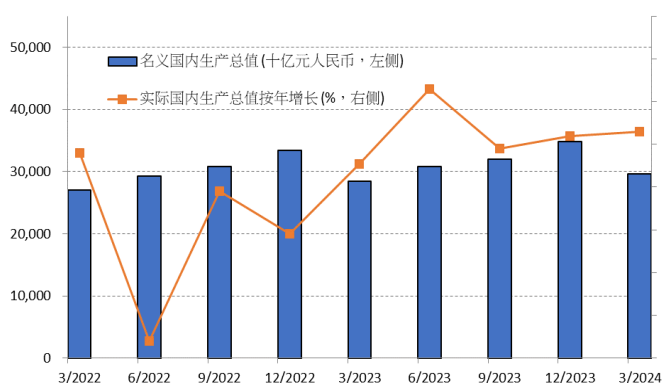
中国经济在 2024 年开局稳步回升,今年第 1 季国内生产总值实际同比增长 5.3%至约 29,629.9 亿元人民币(下同),增速略为加快,同时高于政府订下的今年增速目标 5%左右。不过,细看 3 月份的进出口、工业增加值、固定资产投资、零售销售等数字均弱于预期,经济动力似有放缓迹象。至于 3 月份楼价明显加速下跌,内地房企的债务问题持续困扰市场信心,将拖累整体经济向上动力,预期年内将会有更多政策出台以支持经济稳健复苏。

3 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格指数按年下跌 2.2% 连降 9 个月。其中,一线城市一手楼价同比下滑 1.5%,跌幅扩大 0.5 个百分点;二线和三线城市一手楼价分别按年下降 2%和 3.4%,降幅分别比 2 月扩大 0.9 和 0.7 个百分点。房地产投资方面,根据国家统计局资料,第一季度全国房地产开发投资 22,082 亿元,比上年下降 9.5%。其中,住宅投资 16,585 亿元,下降 10.5%;商铺投资 1,597 亿元,下降 10.5%;写字楼投资 990 亿元,下降 0.4%,表明房地产市场气氛仍然维持在较弱的一方。至于首 3 个月新建商品房销售面积按年下跌 19.4%,至 2.27 亿平方米。新建商品房销售额 21,355 亿元,下降 27.6%。截至 3 月底,商品房待售面积 7.48 亿平方米,同比增长 15.6%。其中,住宅待售面积增长 23.9%。

过去 1 年内地政府积极推出多项举措支持房地产行业,包括降低存量首套房贷利率、下调借贷利率 LPR、取消限购政策、支持城中村改造、房企项目「白名单」等等,但市场置业信心依然薄弱,开发商的投资意欲也不足。

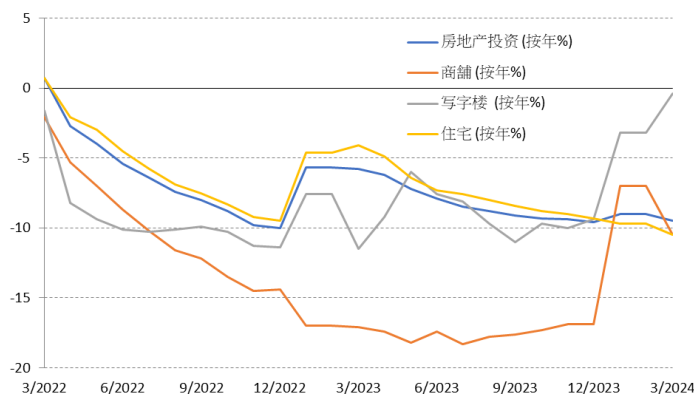
根据全国银行间同业拆借中心公布,今年 3 月份贷款市场报价利率(LPR),1 年期品种报 3.45% 维持 8 个月不变;至于 5 年期以上品种则下调 25 个基点,降至 3.95%。目前北、上、广、深等主要城市政策落地时间较短,效果有待体现,预计市场活跃度将慢慢回升。另外,我们相信下半年政策出台频次加快,有助市场底部加快确立。

国内生产总值



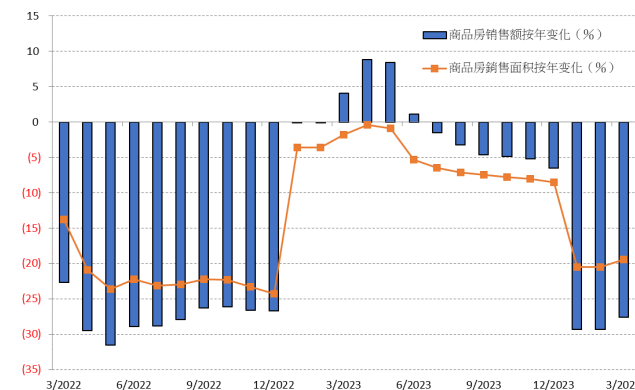
数据源: 威格斯研究和国家统计局

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

随着政策加强力度，二手市场开始复苏，但受到春节长假期影响，加上释放的客户潜力尚未完全进入市场，导致成交热度不足。今年第1季度，北京共录得成交33,303套二手房，同比减少27%；新建住宅成交12,368万套，与去年同期减少22%。购房者信心依然不足，情绪保持观望，加上今年多项新政策出台不久，其利好影响尚未体现。

季内5年期LPR下降25个bp，成为迄今为止下调幅度最大的一次，减轻了购房者的还款压力。然而，目前北京二手房总挂牌套数仍然较高，各区4月挂牌均价环比出现不同程度下跌，反映很多房东愿意降价卖房，料楼价仍然受压。

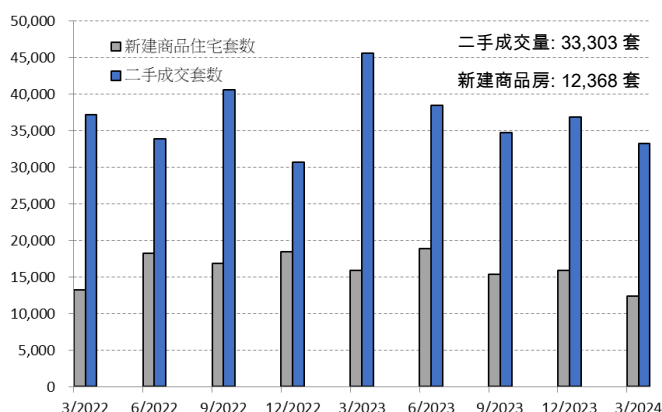
写字楼市场

2024 年第一季度，北京甲级写字楼市场表现仍然受压，在需求不足及新增供应影响下，写字楼空置水平在高位运行，达至20%水平以上。全市平均租金继续下行，环比下降约2.3%。科技互联网继续是新增租赁之中贡献较大的行业，包括中关村和奥林匹克区域的几笔超过3千平方米面积的成交。目前中国经济复苏仍然脆弱，不稳的经济前景导致企业对于新租、扩租、搬迁持谨慎态度。然而，今年北京全市全年的供应量预测较以往为少，而需求端在政策提振支持下可望改善，有助纾缓空置压力。

零售市场

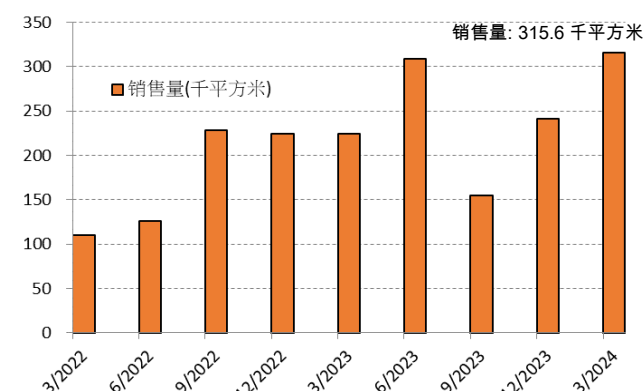
在系列促消费活动开展及春节假期消费较为活跃等因素带动下，全市消费品市场延续恢复态势。今年第一季度，北京市实现社会消费品零售总额3,553亿元，与上年同期基本持平。其中新能源汽车保持增势，实现零售额增长18.9%。春节假期，各个商圈人流相继推出丰富多彩的新春消费活动，而在新商圈建设和老商圈改造提升下，北京消费市场保持活力，带动整体租金录得些微增长。第一季，总建筑面积达7.8万平方米的王府井喜悦更新完成，另外，位于亚奥商圈的商业项目北辰荟正式开业。预期不少供应即将到位，包括通州万象汇、昌平超级合生汇等等，全年供应总计面积约有一百多万平方米。

北京住宅市场销售趋势



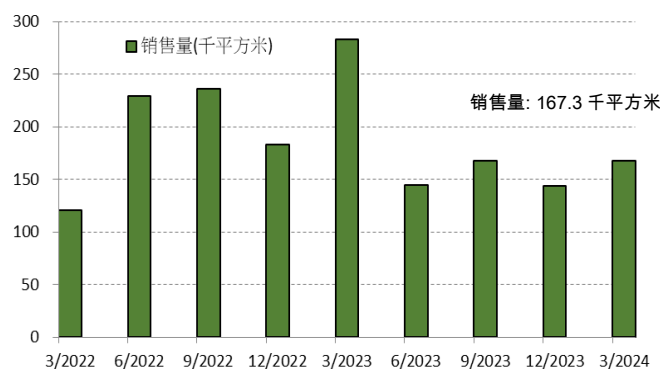
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

北京写字楼市场销售趋势



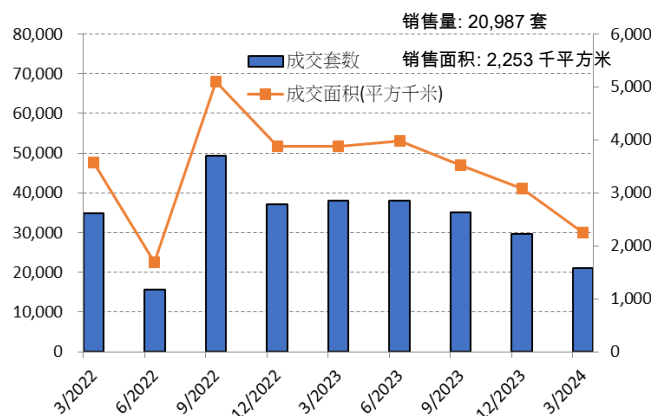
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

北京零售市场销售趋势



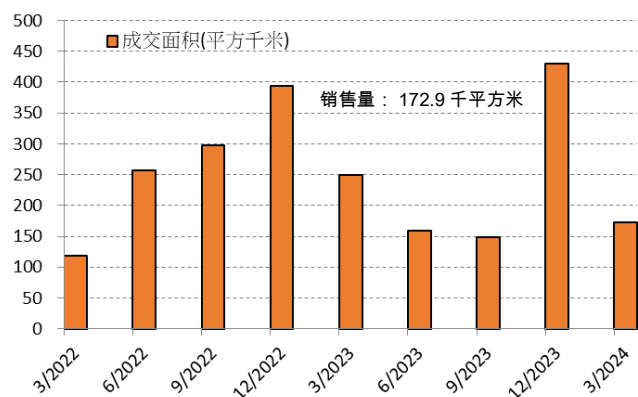
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

上海住宅市场销售趋势



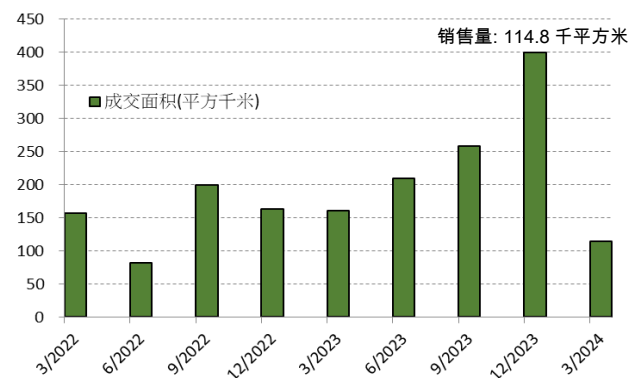
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

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

2024 年第一季上海新建商品住房新增供应约2,253万平方米，较去年同期大跌42%，一手楼盘成交2.1万套，同比大跌45%。今年1月上海跟随其他城市放宽限购，但由于多项政策刚落地，需要更多时间发挥效用，加上经济复苏动力不足，客户购置房屋的意愿低，拖低住房交易量。二手房市场的挂牌量仍然高企，超过10万套，反映不少房东正等待出货，对房价构成一定压力。不过，政策不断出台利好覆盖面较广，包括放宽对非户籍单身人士限购、优化人才区域购房政策、下调购房利率等。另外，今年上海首批次地块供应有所减少，降低商品房的未来供应，配合积极去库存的主调。预期新政效应逐级传递，有助强化市场低迷的信心。

写字楼市场

2024 年第一季上海全市甲级写字楼空置率继续爬升，超越21%，拖累季内租金表现受压，下跌约2%，主要是因为企业对于扩租持谨慎态度，新租和扩租成交面积相对减少。不过，部分企业希望在持续下行的租金中，寻求升级办公空间的机会，当中以金融、专业服务及TMT等产业仍为主要需求来源。由于政府出台不少政策支持经济复苏，预计市场情绪有望在年内得以改善。由于今年预计将迎来约180万平方米供应入市，估计上海写字楼市场的空置率将维持高企，加上宏观经济环境不利的情况下，供过于求情况暂难改变，预计第二季度写字楼租金水平继续呈下降趋势。

零售市场

一季度，上海全市社会消费品零售总额4,614.4亿元，同比增长仅0.1%，消费动力明显放缓。在房地产市场表现欠佳，加上居民预期收入减少的情况下，消费需求相对低迷。不过，在以旧换新的消费补贴政策下，将促进更多的消费活动。季内，核心及次级商圈人流仍然较畅旺，商店租金表现稳定，整体空置率降至约8%。主要归功于餐饮品牌开业的需求保持活跃，另外茶饮店也是新租赁的主要驱动力，例如喜茶·茶坊在上海环球港开出首店。供新增供应方面，预计今年将有接近一百万平方米面积入市，包括北外滩、真如和前滩等多个非核心板块。

广州

住宅市场

受季节性波动及春节假期等因素影响,第一季度广州新房市场供需双降,新建商品住宅成交 10,844 套,同比下降 49%;面积 121.5 万平方米,同比下降 46%。不过,豪宅市道仍然活跃,项目琶洲南 TOD 一期已清盘,项目二期快将入市,可见优质的高端市场火热。广州楼市的价格战持续,多家房企相继推出多项促销活动,导致一线城市新建商品住宅销售价格下降 0.7%。至于二手挂牌量处于高位的情况下,销售价格下跌 1%。在一轮放宽住房政策,以及利率相继下调后,楼盘访问量有明显反弹,特别是取消大户型限购令,刺激改善性需求增加,客户对三房、四房的热度有很大提升。

写字楼市场

一季度,全市办公楼净吸纳量主要来自广州国际金融城和琶洲,行业细分则主要为互联网企业及专业服务业。另外,季内新增一个项目入市,位于金融城的汉银广场,提供约 10.3 万平方米。全市最新空置率继续在约 2 成的高位运行,平均租金环比下调约 1%,跌幅轻微放缓。

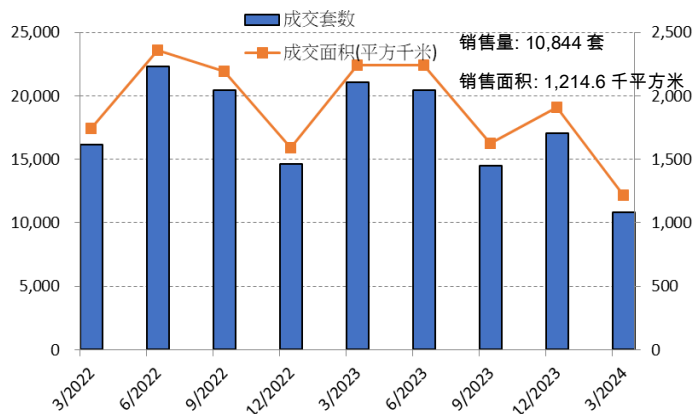
展望未来,由于经济前景仍然不明朗,行业扩张需求疲弱,加上今年将迎来交付高峰,总计约 100 万平方米入市,当中超过七成来自琶洲和金融城,预计全市空置率将继续上升,租金将会面临较大下行压力。

零售市场

广州零售消费市场保持热度,全市社会消费品零售总额首 2 个月累计达 2,024.1 亿元,同比增长 6.5%,增幅较 2023 年同期提升 4.5 个百分点。核心商圈受惠假日旅游消费刺激,人流持续升温,尤其在夜间消费方面,广州更位居全国第五,天河区、白云区及番禺区的夜间消费活力势头强劲。现时全市平均空置率已降至约 8.0% 以下,估计在政策鼓励消费下,核心商圈入驻率及租金水平有望保持稳健。

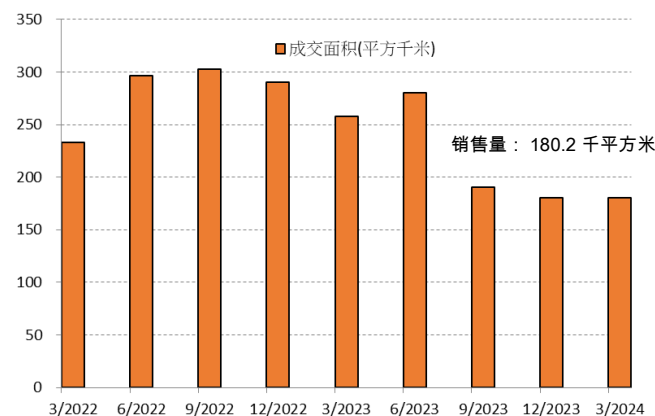
季内新增租赁以餐饮品牌占据主导,而时尚服饰行业也占重要一席位。在 2024 年下半年,广州全市将有三个购物中心开业,合计新增约 27 万平方米零售面积。

广州住宅市场销售趋势



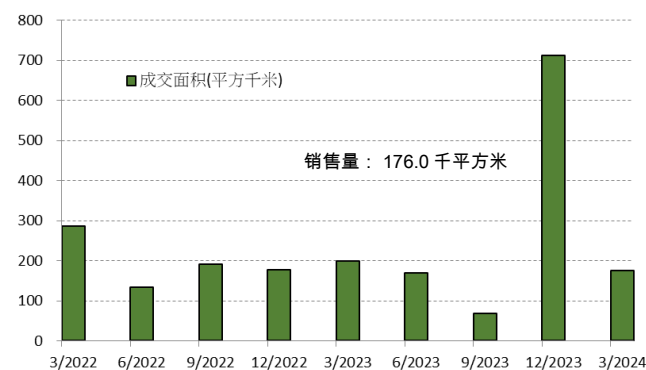
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

广州写字楼销售趋势



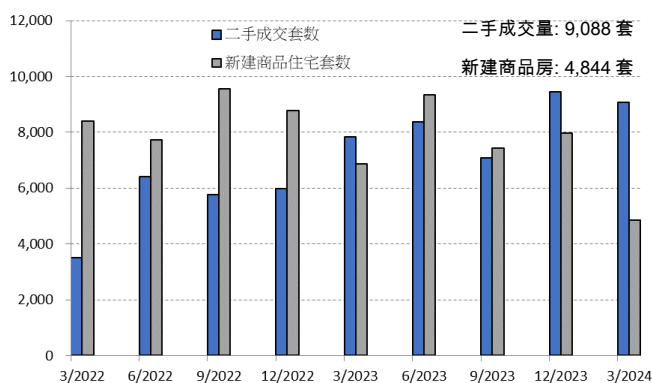
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

广州零售市场销售趋势



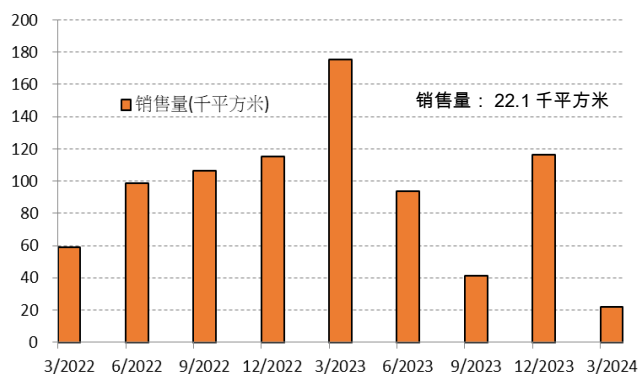
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

深圳住宅市场价格及销售趋势



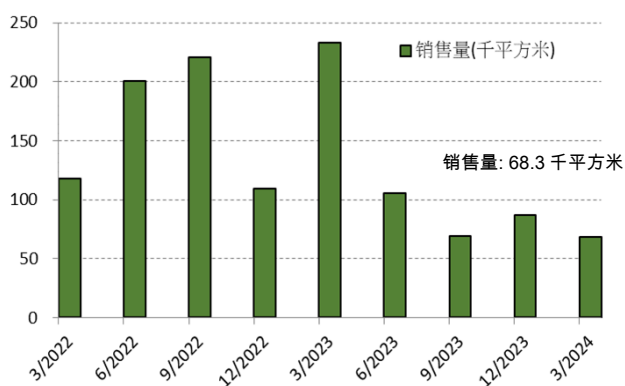
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

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

2024 年第一季深圳一手住宅网签只有4,844套，同比下跌29%，创下2017年第一季后最少。细看分区，宝安区交易占1,321套居榜首，有赖于新项目珈誉府的带动；二手房市场首季住宅过户共9,088套，同比增加16%。二手房交易量回升，主要是因为从去年开始，深圳放宽一系列楼市政策，包括二套房首付下调、外地户口三年社保可以购房，加上二手房挂牌量提升，部分业主降价带动，刺激大量需求在春节后释放出来。展望后市发展，深圳鼓励商品住房“以旧换新”的政策可支持楼市一波行情，目前“卖一买一”的置换链条已启动，整个市场活跃起来。不过，相信房价还在调整当中。

写字楼市场

2024 年第一季，深圳市约有三十多万平方米的新增写字楼面积交付，由于新供应持续增加，而且需求仍然疲弱，推升季内全市平均空置率走高至约3成，导致多区租金表现受压，平均租金环比下跌1.5%。在本季新增租赁当中，以科技企业与金融业为主力，聚焦在福田中心区和前海片区。

展望后市，目前宏观环境不确定性增加，企业扩张态度十分审慎，虽然政府推出多项经济刺激政策，但预计今年内将有一百多万平方米面积的新增供应，料市场竞争压力仍然不轻，不利租金走势。

零售市场

2024 年首季度深圳市社会消费品零售总额 2,464 亿元，同比增长 4.3%，增速均较其他主要城市为快。细分消费类型，商品零售增长 4.5%；餐饮收入增长 2.4%。深圳消费市场保持强劲增长，原因之一是港人北上消费拉动所致，据市场统计，平均每月约有 550 万港人北上。在市道显著回暖下，零售商拓店意愿逐步增强，平均空置率连续三个季度回落，降至约 8%。餐饮业继续为租赁需求主力，而时尚、配饰及化妆品亦有一定程度的扩张需求。预计今年将有 6 个购物中心开业，合计供应规模达 75 万平方米，租赁需求保持平稳，租金走势稳中有升。

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.