

中国房地产市场 季度回顾

威格斯研究 | 2024 年第二季



- 根据国家统计局的资料，中国 2024 年第二季经济同比增长录 4.7%，低于市场预期。
- 2024 年第二季全国房地产开发投资 52,529 亿元（人民币·下同），同比下降 10.1%。
- 2024 年第二季新建商品房销售总面积为 4.79 亿平方米，同比下跌 19.0%。
- 2024 年第二季新建商品房销售额 4.71 亿元，同比下跌 25.0%。
- 2024 年 6 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%，季内维持不变。
- 四大城市已经先后调整限购政策，加上降低首付比例、下调商业性按揭贷款利率等，有助市场底部加快确立。

市场回顾

受楼市和消费需求疲软等因素影响，今年第二季度经济增长动力有所减弱。国内生产总值实际同比增速降至 4.7%，约为 32,053.7 亿元人民币（下同），低于市场预期，也较第一季度的 5.3% 有所放缓。楼市和股市下跌引发的负财富效应，加上部分企业裁员减薪的消息，导致整体内需偏弱，消费者信心不足。6 月份，社会消费品零售总额增幅显著放缓至 2%，为自 2022 年解除防疫措施以来的最低增速。

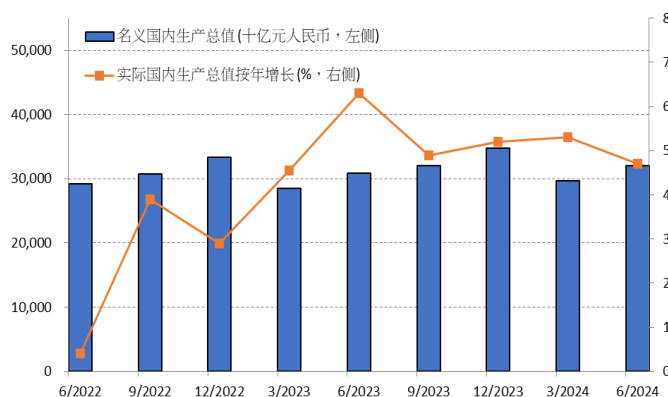
内地发展商加大折扣刺激销售，导致商品住宅销售价格进一步下跌，6 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格（一手楼价）指数同比跌 4.5%，是 2015 年 6 月以来最大跌幅。其中，北京、广州和深圳分别同比下降 2.4%、9.3% 和 7.7%，但上海增涨 4.4%。至于二手房销售价格，北京、上海、广州和深圳分别同比下降 7.8%、6.3%、12.4% 和 9.5%。

根据国家统计局资料，今年上半年全国房地产开发投资 52,529 亿元，比上年同期下降 10.1%。其中，住宅投资 39,883 亿元，下降 10.4%，跌幅稍微喘稳；商铺投资 3,611 亿元，下降 13.2%；写字楼投资 2,160 亿元，同比下降 5.6%，两者跌幅再度加大，可见整体房地产市场信心仍然维持在弱方。

至于上半年新建商品房销售面积同比下跌 19%，至 4.79 亿平方米，其中住宅销售面积下降 21.9%。新建商品房销售额 47,133 亿元，下降 25.0%，其中住宅销售额下降 26.9%。截至 6 月底，商品房待售面积 7.39 亿平方米，同比增长 15.2%。其中，住宅待售面积增长 23.5%。根据全国银行间同业拆借中心公布，今年 6 月份贷款市场报价利率(LPR)，1 年期品种报 3.45%，维持 11 个月不变；至于 5 年期以上品种报 3.95%，维持 5 个月不变。

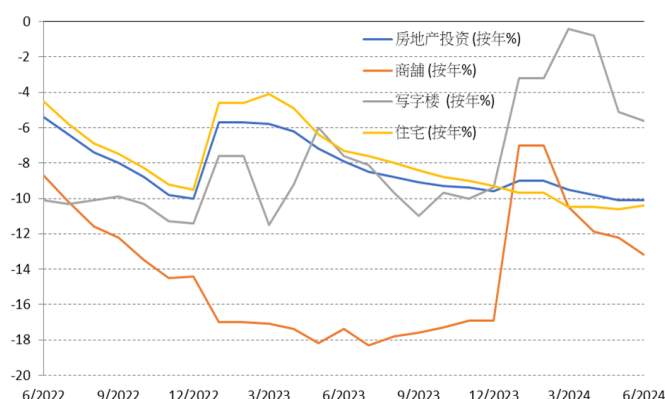
总的来说，北京、上海、广州、深圳等主要城市已经推出了一系列稳定房地产市场的政策，但落地时间较短，其实际效果有待逐步体现。此外，下半年美联储有望开始降息，这也为中国提供更大的降息和降准空间支撑经济增长。我们相信，随着后续政策频次加快，房地产市场底部有望在下半年逐步确立。

国内生产总值



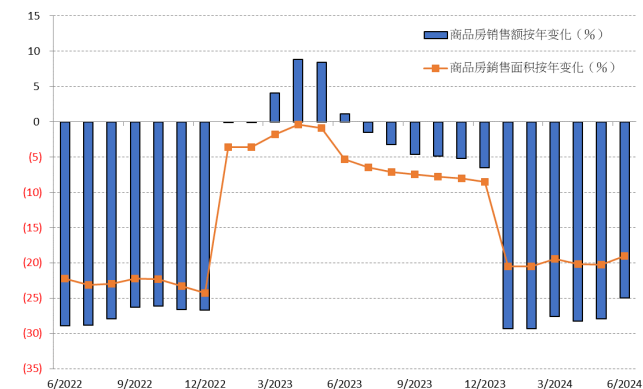
数据源：威格斯研究和国家统计局

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

北京今年先后出台「认房不认贷」、降低首付比例、取消离婚家庭购房限制等多项救市措施，刺激楼市气氛改善。在第二季度，市场录得41,724套二手房成交，同比增长8%，创下最近5个季度最多。不过，新盘供应减少，季内的新建住宅交易量同比下跌44%，只有10,513套，是17个季度最低。至于房价仍在调整过程中，首5个月新建商品住宅销售价格与二手房价分别下跌1.8%和7%。后市展望，在因城施策原则下，商业性个人住房贷款利率已经下调，还有住房「以旧换新」的安排，将加强房地产市场活力，稳定市场信心。不过，楼市复苏仍然要视乎整体经济形势，以及会否有更多的楼市措施落地。

写字楼市场

2024 年第二季度，北京甲级写字楼市场的表现依然走弱。主要原因是新供应陆续交付，导致季度内空置率小幅增加，达到20%以上的水平。与此同时，由于供给压力增加和需求疲弱，季度内甲级写字楼租金环比下降约 5%，价格也持续处于下行周期。目前中国整体经济复苏的动力仍然不足，缺乏强劲的需求支撑，对写字楼市场形成不利影响。

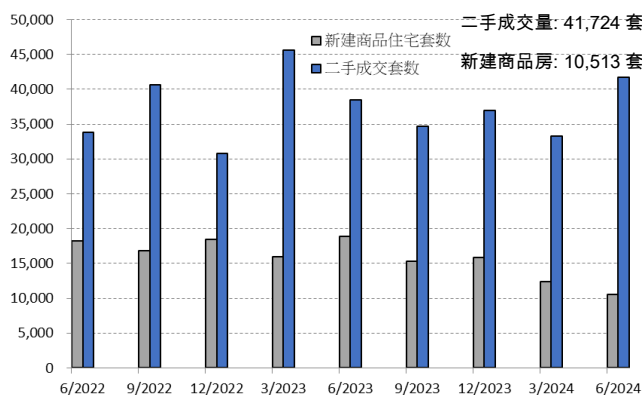
尽管已出台了一些政策措施，但其短期内刺激作用仍有待进一步发挥，相信下半年北京甲级写字楼保持较高的空置率，租金继续受压。

零售市场

扩内需促消费政策持续发力，消费市场总体呈恢复态势，但恢复动能略显不足。尽管如此，消费市场的恢复仍然对商业地产市场产生了积极的影响，带动了商业地产市场的温和复苏。第二季度，商铺租赁需求保持释放，特别是北京王府井大街、北京三里屯等重点商业街及商圈的租金，环比涨幅达 0.5%至 1%。

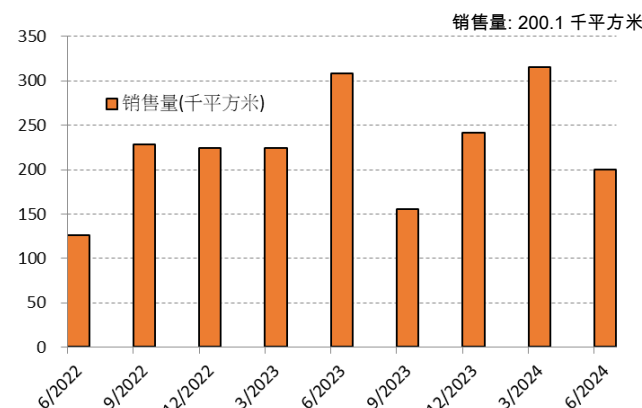
北京的三条地铁线路即将开通，为居民出行提供更多便利，并带动沿线商业消费活力。同时，不少购物中心正在进行升级改造，以提供更好的购物体验。我们估计，下半年整体的租金有望保持平稳，新增零售供应总计面积约有 60 万平方米。

北京住宅市场销售趋势



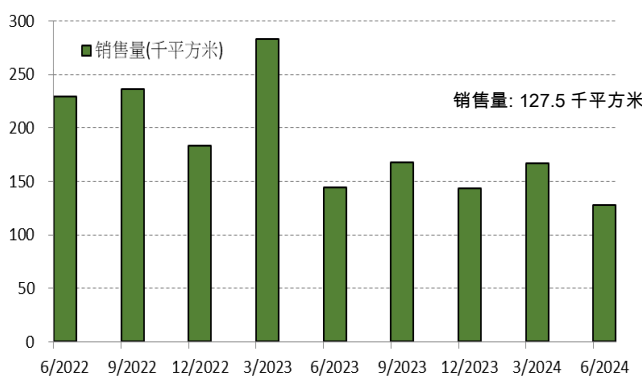
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

北京写字楼市场销售趋势



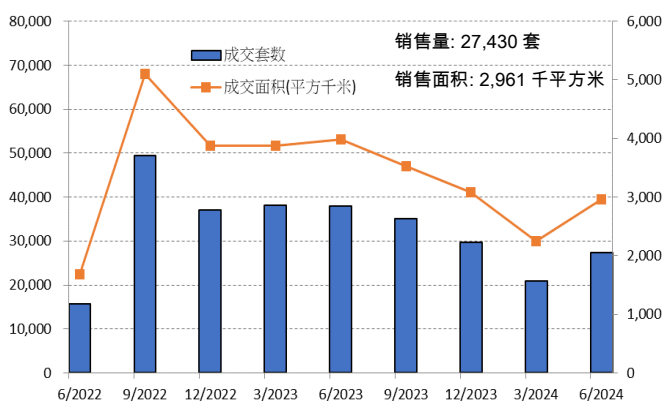
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

北京零售市场销售趋势



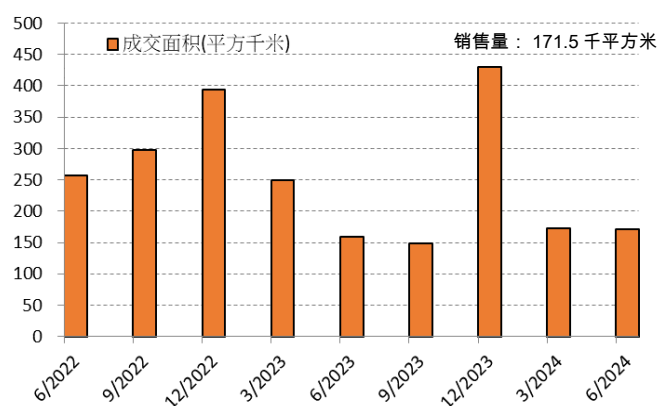
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

上海住宅市场销售趋势



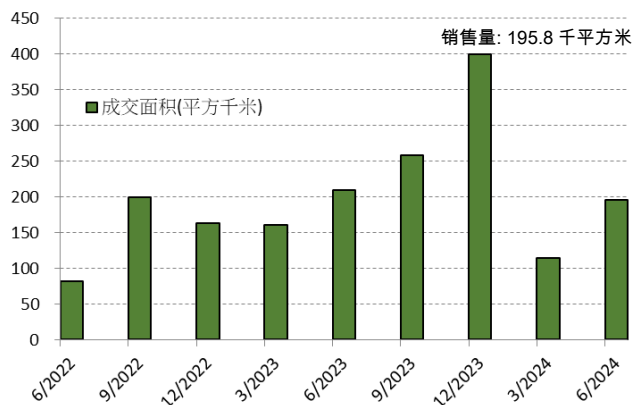
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

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

上海推出「沪九条」，当中包括优化住房限购政策、信贷政策、多子女家庭住房等，加上「以旧换新」等政策措施出台，刺激第二季上海住宅市场表现回复勇锐，季内新建商品住宅成交27,430套，面积为296万平方米，环比分别增加30.7%和31.4%。在新项目中，热度最高是上海普陀区长风社区宸嘉100嘉佰道，开盘2小时售罄422套豪宅，均价高达10.5万元/平方米。二手方面，在首套房头期款比例降至两成后，加上LPR降至低点的刺激，6月上海二手房成交量创下近三年来新高，成交量超过2.5万套，当中以300万元至500万元的刚需受政策影响明显。不过，下半年楼市热度可否能够维持，关键还是未来经济复苏动力和政策走向。

写字楼市场

宏观经济复苏动力仍然不足，企业扩张态度谨慎，尽管来自专业服务企业的租赁需求维持一定热度，以及一些搬迁类型的需求，但在新增供应到位的情况下，上海今年第二季全市甲级写字楼空置率仍然超越21%，维持在高位运行；写字楼租金承压，环比下跌近3%。季内黄浦区太平洋新天地商业中心T2、杨浦区中交滨江广场等项目入市，并预期今明两年共有约100万平方米的写字楼楼面交付。目前市场仍处筑底阶段，我们估计，供过于求情况暂难改变，加上企业成本节约，短期内写字楼市场呈整体下行，租金可能进一步下探。

零售市场

上海全市上半年社会消费品零售总额9,165.7亿元，同比下跌2.3%，反映消费动力不足。当中，住宿和餐饮业实现零售额跌幅较大，消费力不足主要原因是房地产低迷，居民预期收入减少，促成过度预防性储蓄，尽管银行已下调存款利率，居民存款意愿仍然强烈，这将不利消费。季内商店租金表现不一，上海淮海路2个商圈租金涨幅在1.0%以上，但上海四川北路、不夜城、静安区曹家渡、南方商城等商圈均录得0.1%至1%的跌幅。新需求来自奢侈品、高化品牌及餐饮品类。新增供应方面，第2季有不少新项目开业，包括上海力波九坊、嘉亭荟城市生活广场二期等，合共面积逾10万平方米。

广州

住宅市场

在限购、信贷、住房公积金等一系列政策优化调整的助力之下，楼市气氛转好。第2季广州一手住宅成交量达17,533套，较首季大增61%，单是6月份录得7,781套，当中增城、番禺和白云区均超过千套成交。至于二手市场同样火热，6月的成交量多达22,918套，环比增长13%，主因是很多业主愿意降低叫价，刺激购房者进场。展望下半年，由于面对楼市下行压力，广州政府在7月进一步为楼市松绑，放宽对港澳台及外籍人士的购房限制，在广州市非限购区购，以及在限购区购买120平方米以上的住宅时，不限制套数。预期刺激楼市的政策不断增强，下半年的房市将会回稳。

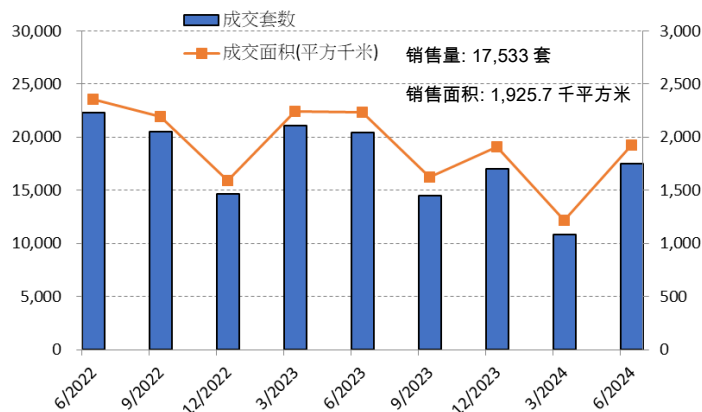
写字楼市场

由于经济恢复动力不足，企业以节省成本为目标，第二季市场租赁扩张情绪仍保持谨慎。季内主要的租赁需求来自专业服务、信息技术行业、贸易和零售业。尽管第二季广州全市写字楼平均空置率略有改善，但仍在约2成的高位运行，平均租金环比下调约2%，仍处于下行通道。当前宏观经济回升向好的态势仍需巩固，由于写字楼市场还未看到利好讯号，相信在新增供应交付以及需求疲弱的夹击下，写字楼物业资产仍然承压。展望下一季度，传统核心商务区将有两个新项目入市，共带来近10万平方米供应面积。

零售市场

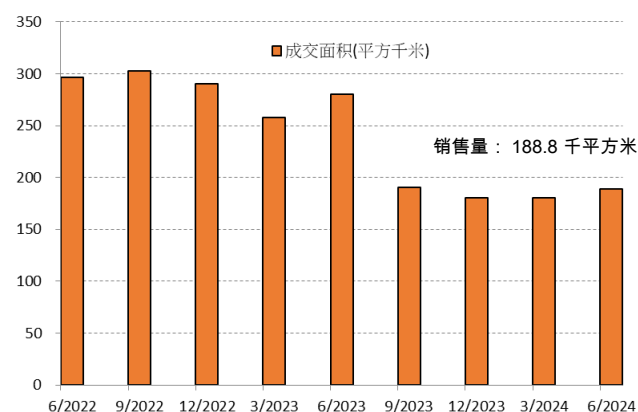
2024年1月至6月，广州市实现社会消费品零售总额5,601.55亿元，与上年同期持平。其中住宿和餐饮业社零总额478.05亿元，同比增长3.0%。在政策支持下，广州消费市场保持了热度，餐饮业态成为需求主导，超过半数的新店来自餐饮品牌。此外，零售品牌也成为重要的市场吸纳力量，积极开设品牌首店，引入新业态。与此同时，由于本季度没有新增零售面积交付，广州优质购物中心的平均空置率小幅下降至约7%，维持相对稳定。大部分存量项目的租金涨跌幅较去年下半年水平相若。总的来说，广州消费市场增速放缓，主要由于经济复苏仍存在一定隐忧，市民消费意愿略显谨慎，未来或需要更多刺激政策的出台，以进一步提振消费市场的热度和活力。

广州住宅市场销售趋势



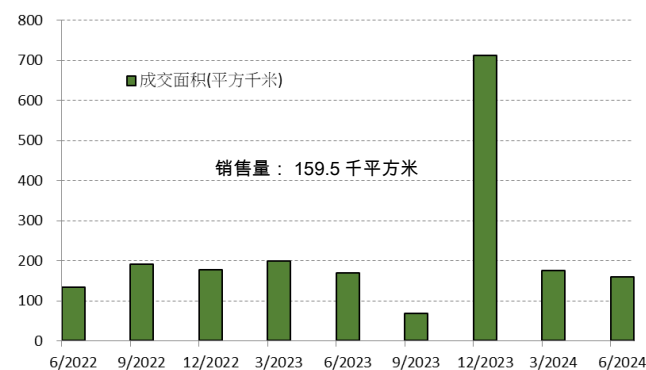
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

广州写字楼销售趋势



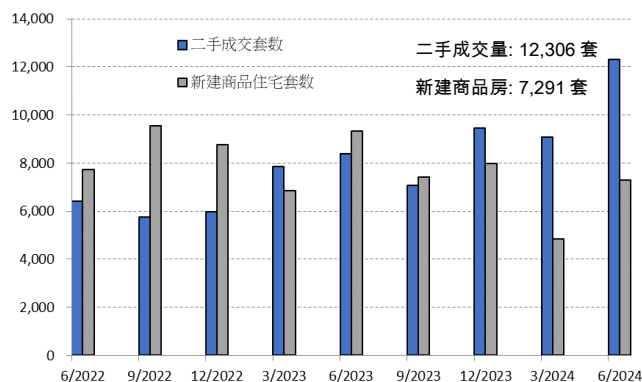
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

广州零售市场销售趋势



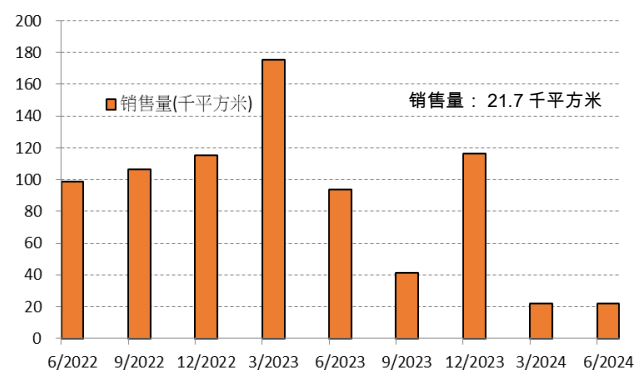
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

深圳住宅市场价格及销售趋势



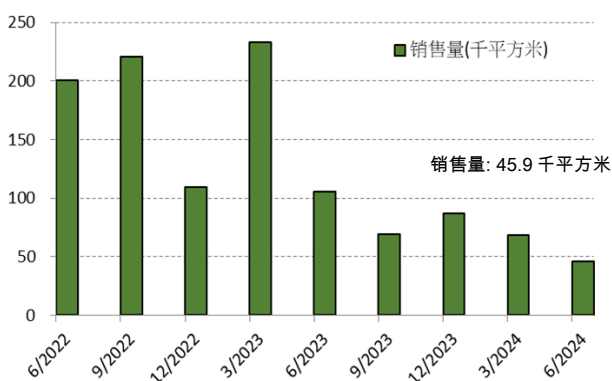
数据源：威格斯研究、国家统计局和国信房地产信息网

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

5月政策频繁出台，包括限购松绑、贷款利率大幅下调、首套首付比例降至2成。政策出台激发了市场购房热情，成交量快速上涨。2024年第二季深圳一手住宅网签7,291套，环比大增50%，其中6月份一手住宅网签套数达到2,927套，环比上升45.7%。二手房市场方面，第二季住宅过户共12,306套，环比增加35%。6月二手成交均价为6.05万元/平方米，同比下滑15%，反映市场量升价跌态势。展望后市发展，尽管二手房挂牌量环比减少，但新房库存量大，且价格不涨，加上市场信心不足，很多房主都正在下调挂牌价，相信二手房市场将继续承压。

写字楼市场

2024年第二季，深圳甲级写字楼租赁需求略有改善，主要是升级搬迁为主，全市的平均空置率轻微下降，回落至约3成水平。行业方面，金融、专业服务业、TMT三大传统行业仍然是租赁交易的主力。不过，由于目前宏观环境不确定性增加，空置面积高居不下，所以业主都愿意提供较大的租金折扣，使得季内平均租金环比下跌约2%。展望后市，尽管深中通道的开通有助加快区内的经济活动交流，但预计今年内合共约一百多万平方米面积的新增供应交付，在较大的竞争底下，将对租金发展造成不利的影响。

零售市场

2024年首5个月深圳市社会消费品零售总额达到4,169.8亿元，较去年同期增长了1.8%。在各类消费中，商品零售增长了1.9%，而餐饮收入增长了0.8%。今年以来，不少深圳商圈人气高涨，餐饮店排队人龙不断，各种促销活动频繁，展现出充满活力的景象。这刺激了大量国内外知名品牌选择深圳作为首店开设地，第1季度深圳新增92家国内外首店，首店经济蓬勃发展。第二季全市平均空置率改善，环比下降至约8.0%。深圳7月再添一座大型购物中心 - 超20万平方米的宝安万丰海岸城，开业至今吸引大批深圳及粤港澳大湾区居民前往。除了这个项目外，宝安商圈今年还将有6家综合体开业，新增面积达40.5万平方米。

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
Also follow us on:	Media Inquiry	Kris Leung	+852 6309 5880	krisleung



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.