

即時發布

中國第一季度房地產開發保持溫度 投資趨於理性

戴德梁行發布《2018年第一季度中國住宅市場研究》

- 第一季度，中國住宅銷售面積為**26,114**萬平方米，同比漲幅回落至**2.5%**。中國住宅新房銷售均價達到**8,275**元/平方米，較上年同期上漲**8.7%**，中國住宅均價首破**8**字頭。
- 分區域看，一線城市本季度新房價格較上年全年均價下降**4.64%**，月均成交量亦大幅下跌**28.4%**，市場處於理性回歸態勢。而部分非熱點城市仍處於去庫存的中後期，價格伴隨前期成交熱度而逐步抬升，龐大的基數令中國住宅均價再創新高。

上海，2018年5月16日 —— 全球領先的房地產服務商戴德梁行近日發布“2018年第一季度中國住宅市場研究”報告顯示，在多輪嚴厲的房地產調控措施之下，第一季度中國住宅新房銷售面積同比漲幅回落至2.5%；而受部分二三線城市仍處於去庫存後期，價格仍有所增長因素影響，中國住宅新房銷售均價達到8275元/平方米，較去年同期上漲8.7%，中國住宅均價首破8字頭。

銷售面積漲幅回落 市場趨於理性

2018年第一季度，中國房地產開發投資為21,291億元，同比增長10.4%；其中住宅開發投資14,705億元，同比增長13.3%。隨著“去庫存”號召下各線城市庫存量持續消化，多座城市住宅供不應求令開發投資增速出現回升態勢。另外，在嚴厲的調控下，不菲的商品房用地價格及大力投入發展政策性及租賃住房也是房地產投資增速回升的原因。

新房銷售面積方面，第一季度中國住宅銷售面積為26114萬平方米，同比漲幅回落至2.5%。分區域看，全國24個重點城市綜合月均成交量較上年全年月均成交量均出現下滑，其中一線城市月均成交量領跌28.4%。



戴德梁行大中華區綜合住宅服務及大中華區業務營銷董事總經理蔣尚禮表示，在房地產調控步步深化的背景下，中國房地產投資趨於理性，投資結構也得到進一步優化。一二線城市較為集中的東部地區作為首輪經歷房地產調控的區域，市場處於理性回歸狀態，膨脹的需求逐步收縮，成交量下滑已成趨勢；而在樓市輪動效應後，需求接力釋放的西部及東北地區已現疲勢，預計未來庫存去化速度將逐漸放緩。

全國新房均價破8 各地樓市分化加劇

第一季度，中國住宅新房銷售均價達到8,275元/平方米，較上年同期上漲8.7%，中國住宅均價首破8字頭。雖然宏觀調控一直處於收緊狀態，但價格上漲還需考慮結構性因素。隨著房地產調控覆蓋範圍的進一步擴大，部分熱點城市預售環節的管控令開發商入市積極性不高，成交量也在有限的供應下銳減，而價格則處於橫盤狀態而非。熱點城市多處於去庫存的中後期，價格伴隨前期成交熱度而逐步抬升，龐大的基數令中國住宅價格再創新高。



值得注意的是，一、二線重點城市價格走勢呈現明顯分化。一線城市第一季度新房價格較上年全年均價下降4.64%。而部分發達二線城市房價已處於高位，部分高價盤入市對整體價格影響較大，令價格出現回升。普通二線城市第一季度綜合均價相較上年全年均價則上漲了8.66%，與發達二線城市均價差距有縮小的趨勢。



戴德梁行華南及華西區研究部高級董事張曉端表示，今年首季度部分二線城市在相對寬鬆的樓市調控下迎來了住宅價格的顯著增長，對於中西部及東北部的普通二線城市而言，在國家未出台更加嚴厲的調控措施之前，量價仍存上揚空間；但同時“遇漲即調”的政策導向恐將快速覆蓋相應熱點城市而維持整體市場的穩定性。發力點，“租購同權”方向下不斷分流住房需求的同時，也將吸引更多包括開發領域，運營板塊，及資本市場的投資進入。

>> 請點擊圖片下載完整版報告。



-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，秉承夢敢行動的理念，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，遍布70多個國家，設有400多個辦公室，擁有48,000名員工，在大中華區設有20家分公司，2017一舉攬獲“歐洲貨幣”雜誌中國區四項年度大獎，在評估，代理，研究及綜合實力多個領域排名第一。2017年年公司營業收入達69億美元，核心業務涵蓋物業管理，設施管理，項目管理，租賃代理，資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽cushmanwakefield.com.tw或關注我們的微信（戴德梁行）。

如有查詢，媒體請聯繫：

錢穎

大中華區市場營銷及傳播部董事

電話：+86-10-8519-8040

mandy.qian@cushwake.com

黃婷鈺 協理

台灣媒體聯絡人

電話：(02) 8788-3288轉220

clio.ty.huang@cushwake.com

