

即時發布

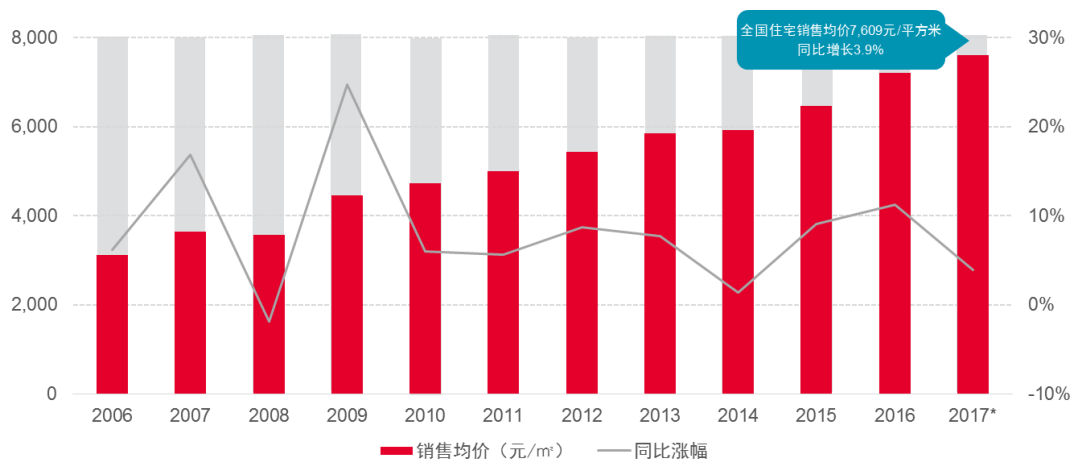
“限購、限貸、限售、限價、限商”等政策之後， 中國住宅市場逐漸回歸理性

上海，2017年8月29日——戴德梁行近日發布了2017上半年中國住宅市場報告，透過中國住宅市場數據及24個重點城市的具體數據研究，剖析上半年住宅市場的發展情況，並結合政策及市場內部因素對下半年住宅市場的運行環境及走勢作出預測。

2017年上半年，持續收緊的樓市調控令市場熱度有所降溫，開發投資增速也於2季度出現回落跡象。上半年中國房地產開發投資同比增長8.5%，增速雖比去年同期增長2.4個百分點，不過與一季度相比回落0.6個百分點；其中住宅投資增速比去年同期增長5.6個百分點，但較上季度回落1個百分點。

就成交情況來看，上半年中國住宅新房成交面積64,791萬平方米，同比增長13.5%；成交均價為7,609元/平方米，同比上漲3.9%，漲幅明顯回落。戴德梁行華南及華西區研究部高級董事及主管張曉端指出，今年以來，熱點城市在房地產調控方面進一步加碼收緊，史上最嚴、覆蓋最廣的“限購、限貸、限售、限價、限商”等政策充分表明政府調控決心，使得熱點城市住宅市場熱度迅速下降，成交量明顯回落，價格逐漸走穩或回調；與此同時，熱點城市嚴格的調控政策也使得資金或需求向非熱點城市轉移，包括熱點城市在內的三四線城市庫存去化加快，為上半年中國住宅成交量的增長作出貢獻，而上半年表現突出的地區或因此面臨局部調控的壓力。

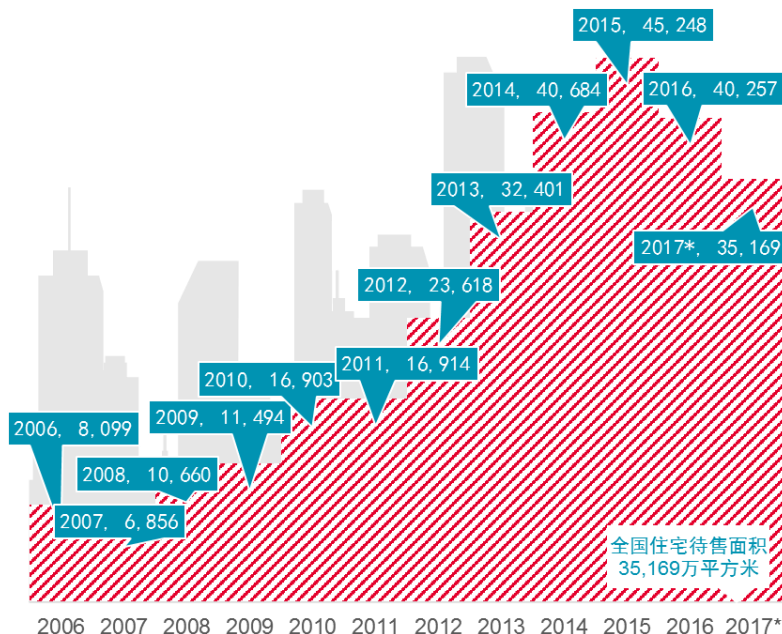
圖1 中國住宅銷售均價走勢變化



資料來源：中國國家統計局，戴德梁行研究部

三四線城市市場升溫，令一直以來較大的庫存壓力得以緩解，待售面積被快速去化，截至上半年末，中國住宅待售面積較去年年末減少 5,088 萬平方米，僅為 35,169 萬平方米。張曉端女士認為，從長遠來看，隨著調控效果的深化及預期的日益明朗，資金流動回歸理性，三四線城市成交熱度亦將回落，預計去劃速度也將因此放緩。

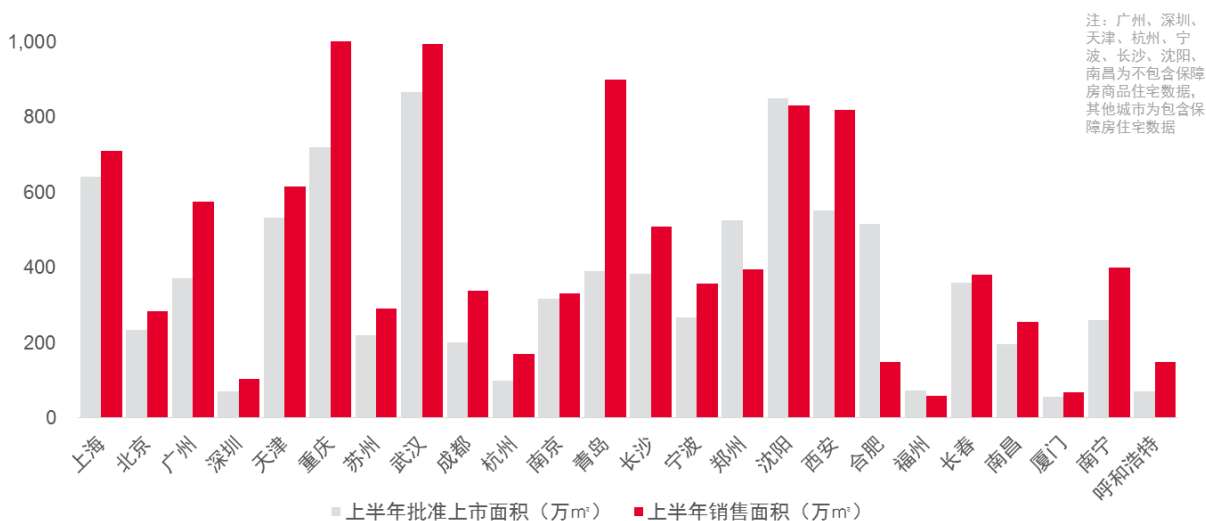
圖 2 中國住宅待售面積歷年變化



資料來源：中國國家統計局，戴德梁行研究部

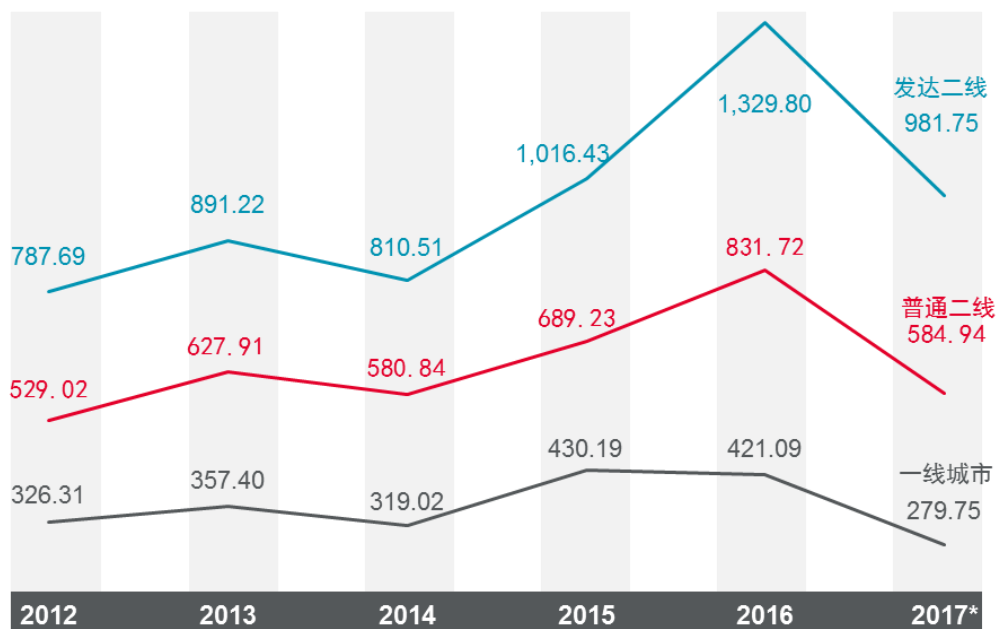
從聚焦一二線城市的 24 城數據來看，2017 年上半年銷售面積較批准上市面積高出 2,293 萬平方米，供銷比為 0.79，供不應求的局面凸顯。一方面由於市場上依然存在一定的看漲情緒，更重要的原因則是供應端管控帶來的影響——政府通過預售階段的價格管控令新房價格處於相對合理區間，影響開發企業推盤積極性，也進一步減緩供應。結合月均成交量分析，上半年月均成交量與過去兩年相比明顯回落，一線城市月均成交量達五年來最低點，普通二線城市也均低於過去 2 年水平。從價格走勢來看，在房價已然位於高位的一線城市，大量備案的低價盤平抑全市住宅價格，新房成交均價呈現平穩回落跡象；而多數二線城市在供需矛盾突出的情況下仍然存在價格上探預期，即便伴隨成交熱度逐漸退卻的情況，價格依然穩定且小幅上漲。但張曉端女士預計，結合當下調控對於樓市降溫的效果已經呈現，下半年隨著調控效力的進一步深化，預計價格走向會趨於平穩，甚至不排除局部回調的可能。

圖 3 2017 年上半年重點城市住宅新房批准上市面積與銷售面積對比



資料來源：戴德梁行研究部

圖 4 重點城市近 5 年年內月均成交量對比



单位：万㎡
*表示上半年

資料來源：戴德梁行研究部

對於下半年的市場走勢，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認為：“在堅持‘去槓桿’、資金‘脫虛向實’的背景下，房貸利率提高、房企融資渠道收窄，針對房地產市場的金融環境將持續收緊。而考慮到調控效力初顯，為深化鞏固調控成果，年內多維度、廣覆蓋的房地產調控難以放鬆。所以，預計年內一二線重點市場將趨於冷靜，價格漸歸平穩將是主調，而局部價格的鬆動回調有利於一定程度刺激市場活躍度的提升。隨著政策及市場走向更加明朗，三四線城市熱潮將逐漸消退，市場回歸理性。長遠來看，短期調控與長效機制相結合，平穩的市場環境有利於長效機制的介入與作用。諸如熱點城市加大土地供應、建設發展特色小鎮、大力推動租賃住房市場等一系列房地產長效機制和基礎性制度建設將引導房地產市場逐漸走向長期穩定。”

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，致力於幫助客戶轉變人們工作、購物及生活方式。我們遍布全球 70 多個國家，擁有 45,000 名員工，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 60 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、項目管理、租戶代表以及估價及顧問服務。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌創立 100 週年，標誌著我們將理念付諸行動已持續整整百年。更多詳情，請訪問 www.cushwakecentennial.com、www.cushmanwakefield.com.tw 或在推特上關注 @CushWake。

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

