

LIFE IS WHAT **WE** MAKE IT

CUSHMAN & WAKEFIELD

大灣區住宅市場及商業物業投資市場
2023回顧及2024展望

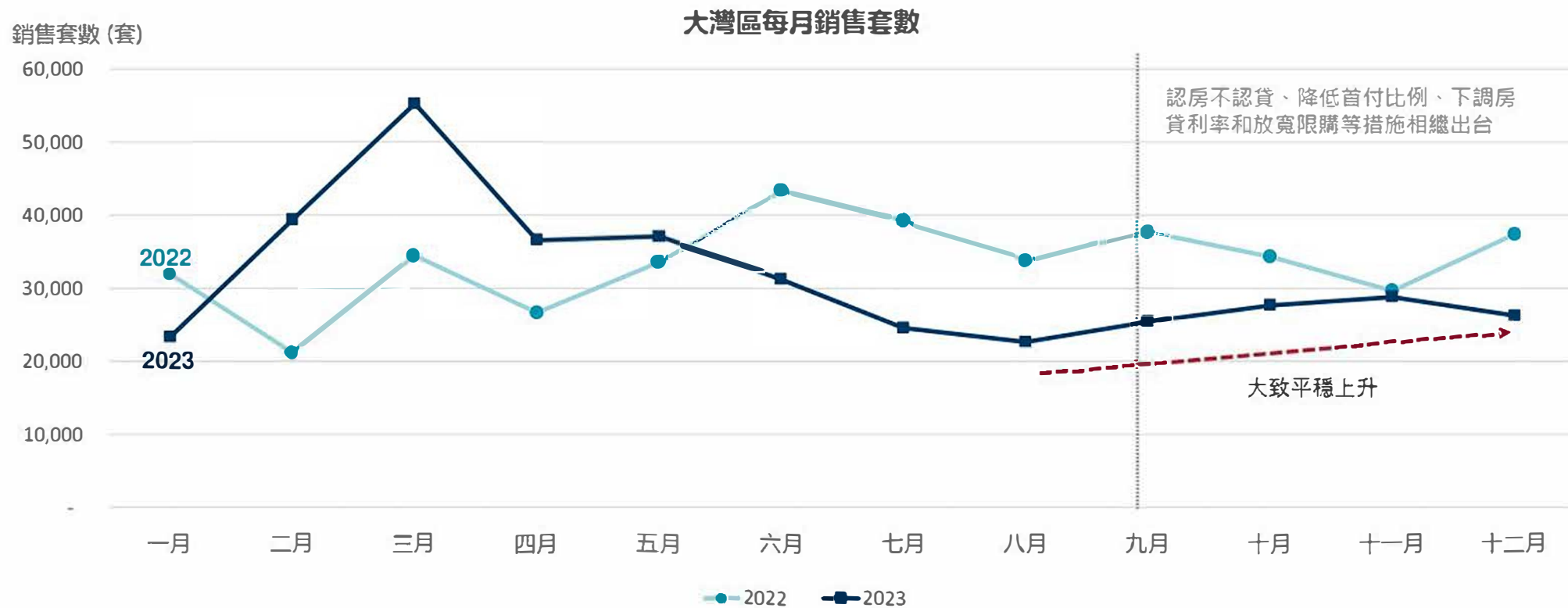
2024年1月

LIFE IS WHAT
WE MAKE IT

大灣區住宅市場

大灣區每月一手住宅銷售數字

自四月起成交量開始回落；然而下半年隨著調控政策放寬而逐步回穩



資料來源：中指數據、戴德梁行研究部

內地樓市調控措施逐一鬆綁

多舉措降低購房門檻，刺激置業需求

中央層面

- 8月25日 國務院通過《關於規劃建造保障性住宅的指導意見》
- 推動中國新一輪「房改」，其中強調推動房地產業轉型發展新模式，讓商品住宅回歸商品屬性滿足改善性住宅需求
 - 進一步促進穩地價、穩房價、穩預期
- 8月25日 《關於延續實施支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》
- 對出售自有住房並在現房出售 1 年內重新購買住房的納稅人，對其出售現住房已繳納的個人所得稅以退稅優惠
- 8月27日 《關於優化個人房屋貸款中住房套數認定標準的通知》
- 家庭成員在當地名下無成套住房，不論是否已利用貸款購買過住房，均以首套住房執行信貸政策 **認房不認貸**
- 8月31日 《關於調整優化差別化住房信貸政策的通知》
- 首套房屋商業個人房屋貸款最低首付比例統一為不低於 20%，二套房統一不低於 30% **降低首付比例**
- 10月16日 二十大報告指出，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，加快建立多主體供給、多通路保障、租購並舉的住房制度，為未來五年房地產市場發展定下了基調 **堅持房住不炒**
- 10月17日 自然資源部發文建議取消土地拍賣中的地價限制、建議取消遠郊區容積率1.0限制等，意味著未來土拍將恢復價高者得的市場規律，房企利潤空間也有保障，有利於未來房屋價格實現市場化自由定價 **取消地價限制**

大灣區重點措施

執行“認房不認貸”政策措施

- 8月30日 廣州、深圳、中山、東莞、惠州先後發布《關於優化我市個人房貸款中房屋套數認定標準的通知》，居民家庭申請貸款，家庭成員在該市名下無成套住房的，不論是否已利用貸款購買過住房，銀行機構均按首套房執行房屋信貸政策

- 9月初 佛山、江門、珠海也先後發布調整房貸首套認定標準通知

降低首付比例

- 9月9日 廣州多區下調二套房首付比例
- 11月23日 深圳將二套房最低首付比例統一調整為40%

降低房貸利率

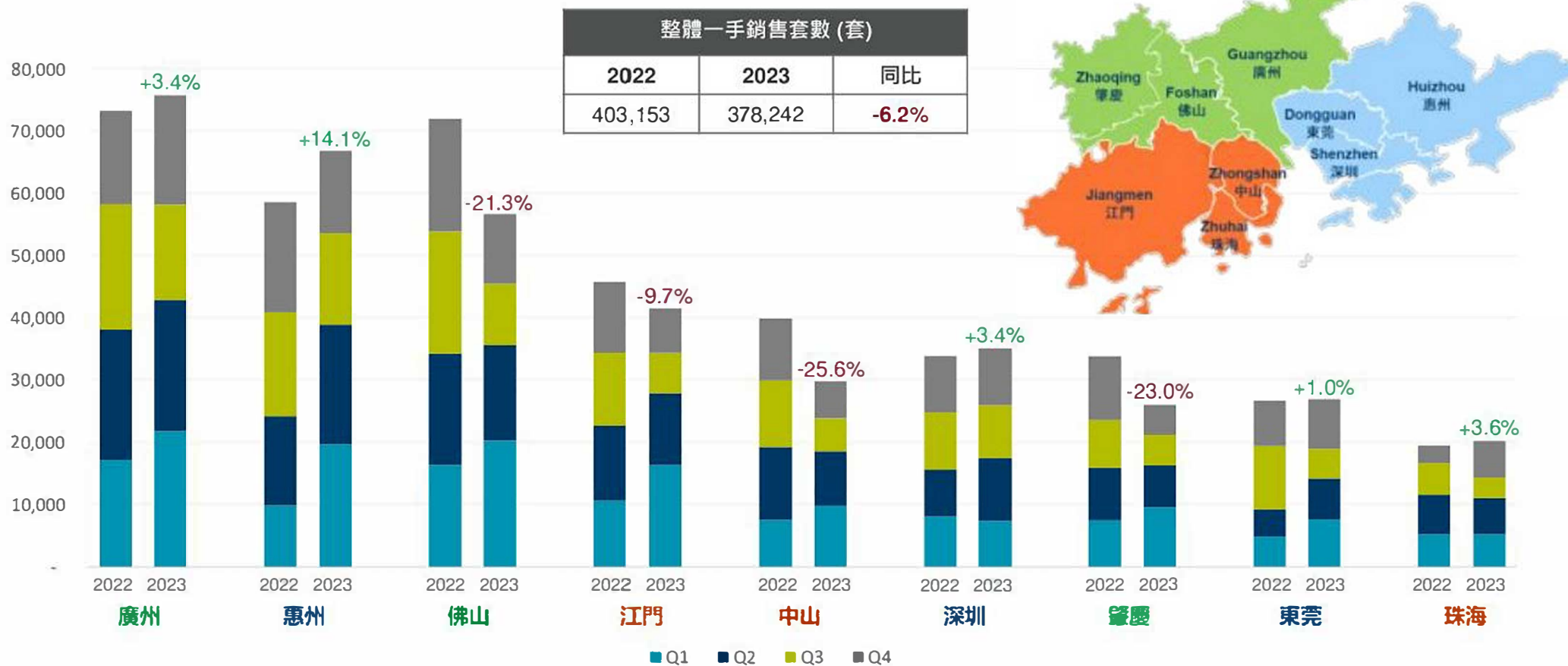
- 9月8日 廣州下調首套房和二套房商貸利率
- 9月29日 深圳跟隨廣州下調首套房和二套房商貸利率

放寬限購

- 9月20日 廣州多區調整限購政策，廣州市戶籍居民家庭限購2套住房，非本市戶籍社保年限縮至 2 年

大灣區各城市一手住宅銷售數字

當中以深莞惠珠及廣州的表現較佳

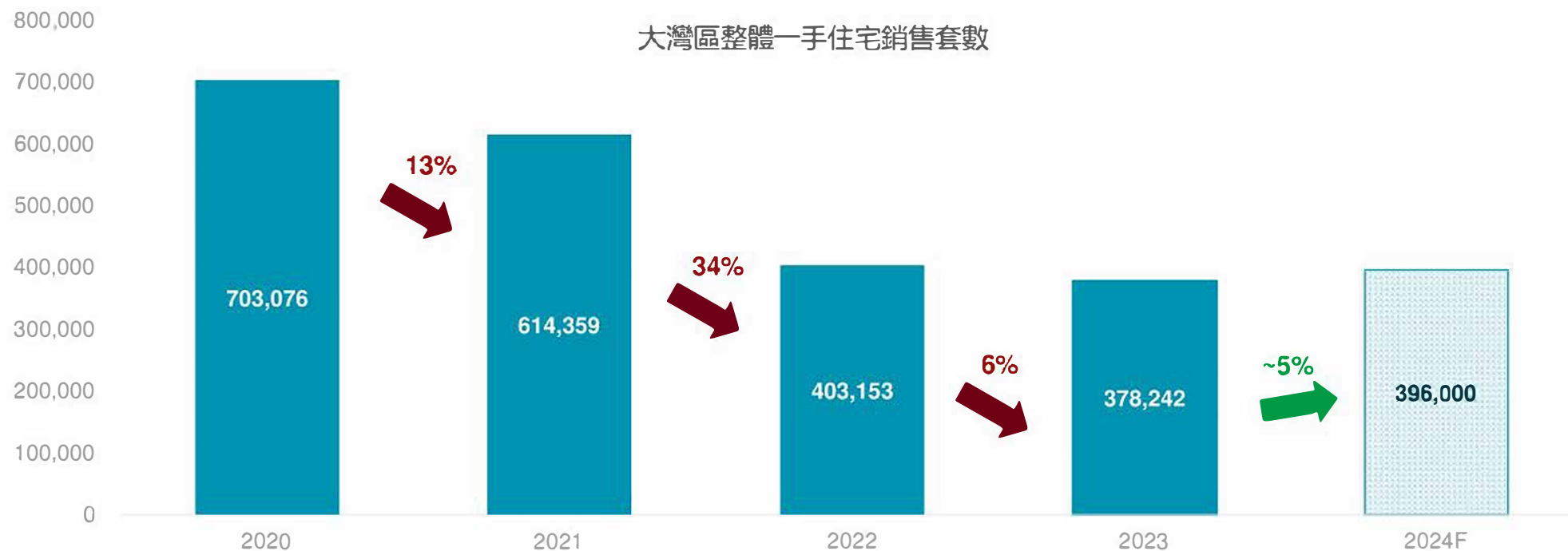


資料來源：中指數據、戴德梁行研究部

大灣區各城市一手住宅銷售數字

2023全年整體銷售量按年跌6.2%；預計明年銷售數字有望回升5%至接近40萬宗水平

銷售套數 (套)



資料來源：中指數據、戴德梁行研究部

各城市一手房價表現

下半年更多發展商願意以吸引開價推盤

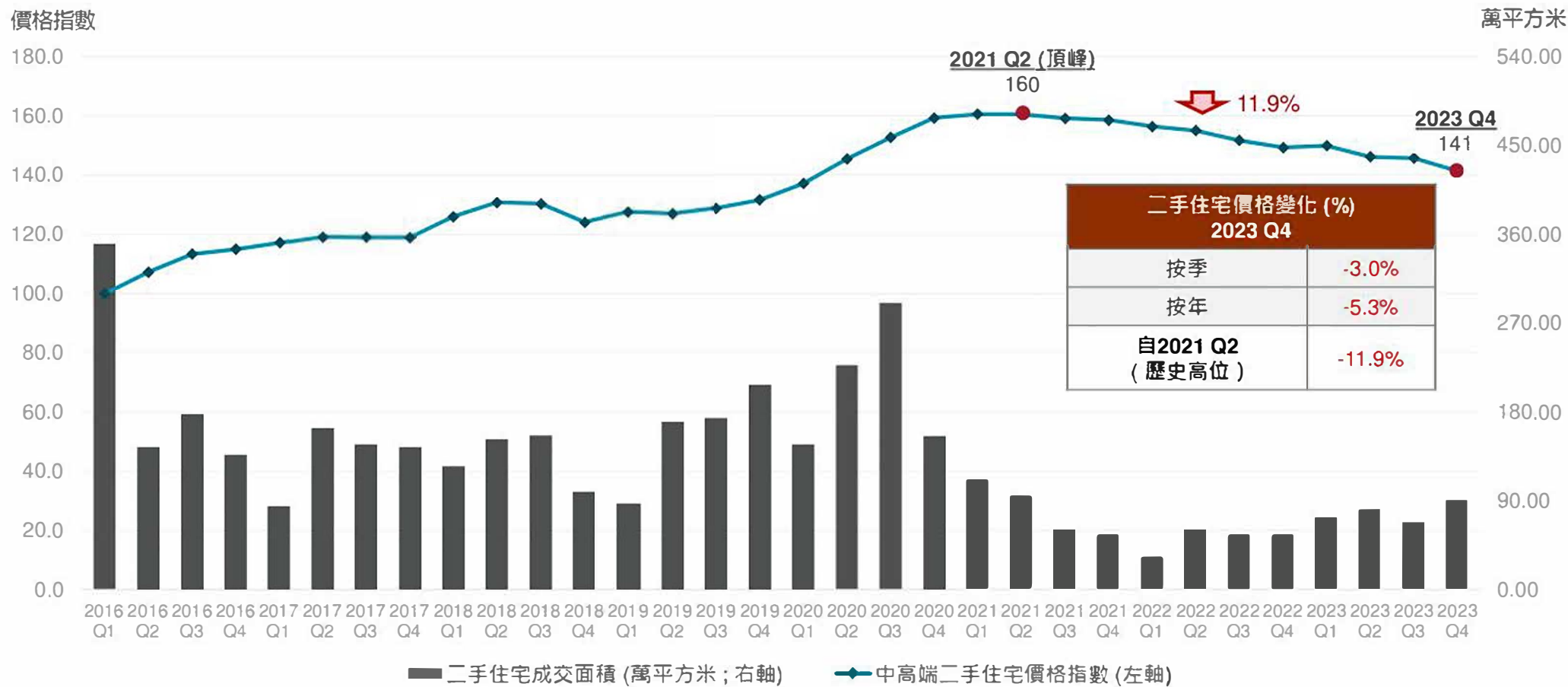


城市	2022年12月 (人民幣, 每平方米)	2023年6月 (人民幣, 每平方米)	2023年12月 (人民幣, 每平方米)	半年變化 Δ	全年變化 Δ
深圳	66,589	65,668	62,844	-4.3%	-5.6%
廣州	35,871	41,897	40,855	-2.5%	13.9%
東莞	30,247	39,974	32,295	-19.2%	6.8%
珠海	25,485	25,446	24,362	-4.3%	-4.4%
佛山	18,545	20,374	18,778	-7.8%	1.3%
惠州	14,223	13,818	11,726	-15.1%	-17.6%
中山	16,274	14,959	12,448	-16.8%	-23.5%
江門	8,181	8,041	8,634	7.4%	5.5%
肇慶	7,237	7,053	6,621	-6.1%	-8.5%

資料來源：中指數據、戴德梁行研究部

深圳中高端二手住宅價格指數

2023第四季度戴德梁行深圳二手房價指數從2022年按年微調5.3%



資料來源: 深圳市房地產資訊平台、戴德梁行研究部
注: 2016年Q1指數為100



大灣區住宅市場回顧及展望

成交量

- 大灣區住宅市場仍處於鞏固期，雖然下半年每月整體一手銷售數字均遜於去年，但隨著地方政府鬆綁各項樓市調控措施，成交量自8月起漸趨平穩
- 期望政府鬆綁力度加大，進一步刺激置業和物業投資需求，預計2024全年銷售數字回升5%至接近40萬宗水平

房價

- 隨著政府鬆綁調控措施、基建逐步完善和商業活動越見頻繁，市場信心逐漸回穩，2024上半年成交量有望重拾上升動力，支持樓價穩定發展

GREATER BAY AREA



2023年年度 大灣區內地核心城市 投資市場分析及展望 2024年1月



記者招待會內容

01 / 市場熱點

02 / 大灣區市場分析

- 2.1 全國各城市大宗交易額排名
- 2.2 大灣區佔全國成交比例
- 2.3 買家類型分析
- 2.4 單宗交易額分析
- 2.5 物業類型分析
- 2.6 廣州全年交易額趨勢
- 2.7 廣州成交情況
- 2.8 深圳全年交易額趨勢
- 2.9 深圳成交情況

03 / 2024年展望



01

大灣區投資越來越受重視，
佔全國大宗交易佔比破紀錄

02

中國大陸維持低利率，刺激
投融資活動

03

保險基金、金融機構、實體
企業及地方國企積極佈局一
二線城市核心資產

04

新經濟熱門賽道蓬勃發展，
生物醫藥產業園、高標物
流資產包交易湧現

05

公募REIT市場規模超千億，底層
資產類型逐步增加，產業園、長
租公寓、消費基礎設施項目備受
機構投資者關注

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/268114034125006073>