



2021年上半年房地产市场调控密集，信贷政策收紧，购房政策调整频繁，但热点城市房价上涨仍是主流。随着调控深入，房价涨幅逐渐被抑制，特别是一线城市二手房市场降幅明显。

关于下半年房地产市场运行，有专家表示，二手房价涨幅放缓是楼市回归常态的表现，未来楼市成交将逐渐趋向平稳。

数据显示，今年1—5月全国商品房销售面积达到5.97亿平方米，交易额为6.46万亿元，同比去年分别增长39%、56.5%。

上半年房地产调控超234次！ 下半年房价向何处去？

管控措施密集二手房价降幅持续

据中原地产研究院统计，今年前5月各地房地产调控次数超过234次。其中，二手房市场管控措施也密集出台。

今年2月，深圳发布二手房参考价机制。3月，北京海淀严惩“炒作”学区房，上海房地产经纪行业协会发起“规范房源挂牌和信息发布的自律倡议”。一线城市带头示范后，二线城市紧跟步伐。到4月，合肥二手房限购、西安二手房限售，5月成都正式发布二手房参考价政策。

国家统计局数据显示，北上广深四个一线城市1月份二手住宅销售价格环比上涨1.3%；2月份二手住宅价格环比上涨1.1%；3月上涨1.0%；4月上涨0.8%；5月上涨0.6%。一线城市二手房价涨幅回落明显。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示，实际上一线城市政策管控非常严厉，此前查处深房理等炒房团对市场形成了一定的震慑力。后续新房集中供应，二手房市场随之降温。

“二手房价还在涨，但涨幅在放缓，预计下半年二手房价降幅仍将持续。”中原地产首席分析师张大伟认为，过去几个月，特别是一季度二手房价暴涨，其实是一种不正常的状态。房地产市场本身就不应该暴涨，二手房涨幅放缓是楼市回归常态的表现。

不仅有政策调控，二手房市场近日也频传房贷收紧甚至停贷的消息。

据媒体报道，深圳、东莞、南京均出现二手房贷额度不足的消息，而武汉、合肥、重庆、杭州等多个城市传出额度用完，被迫“停贷”的风声。

张大伟认为，目前来看，南方城市房贷明显收紧，收紧的原因是房贷不够用。二手房成交量加大，使得原本已经供应很多的房贷不够用。

张大伟指出，本质还是因为楼市过热，2020年包括今年一季度在内信贷超发，房贷本身处于历史高位且同期上涨幅度非常明显，但是整个楼市成交金额过大，信贷供给不够，变相使得房贷不够用，即房贷收紧，因此市场结果就是房价还在涨，但是涨幅在减小。房贷供应量不够就抑制市场成交，后续二手房楼市成交还是会逐渐向平稳方向发展。

土地市场上半年“量跌价涨”

据中指研究院2021年上半年土地市场报告，2021年上半年，全国300个城市土地市场整体供应量减少6%，成交量减少9%，成交均价上涨21%，溢价率上升1个百分点，前六个月出让金总额2.83万亿元，同比上涨8%，住宅用地供应量同比下降9%。一季度土地供求同比走高，二季度供地节奏放缓，上半年总体上呈现出量跌价涨的态势。

根据贝壳数据，全国上半年房子卖



上半年，北上广深等22个城市试点“供地两集中”政策，取得了明显成效。（网络图片）

今年2月开始，北上广深等22个城市逐步试点“供地两集中”政策，即集中发布出让公告、集中组织出让活动，全年将分3批次集中统一发布住宅用地招拍挂公告及组织出让。截止到6月26日，22城中除武汉外的21城均已完成第一轮集中土拍。

中指研究院认为，“供地两集中”政策将有利于稳定市场预期、降低土地竞拍热度，引导市场合理回归，对于平抑溢价率有积极作用。有助于实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。

但根据中原地产研究院数据显示，首批双集中供地结束后，土地热度不减，溢价率也较去年上升。具体来看，对比22个集中供地试点城市在2020年全年完成的住宅土地出让情况，地价平均楼面价上涨了15%。从溢价率看，2021年第一轮集中供地也较去年上涨了2个百分点。

对此，严跃进分析称要客观看待此类溢价率。首先土地供应增多，客观上拿地机会多，所以溢价率相对来说是会有所把控的；其次，土地溢价率本身也受供地的影响，部分地块比较热，和土地位于市区等因素有关。

“首批双集中供地实际上还是有降温效应的，各地土地方面有限地价等各类约束，客观上也使得房企拿地理性，土地位于市区等因素有关。”严跃进说。

“上半年涨势凶猛，遇到过特大调控的，比如深圳、合肥、成都、东莞等，这些城市的购房者下半年不着急上车，

可以观望，等到年底看交易量，捡漏空间很足。

2、上半年成交不错，但房价没有开始出现大规模上涨行情的，现在就可以抓紧入手，比如武汉、重庆、福州等，要抓住行情窗口。

3、上半年楼市没有声音的，不符合此轮房价底层逻辑，下半年也没有增长势头，可以慢慢挑选。比如弱二线和普通三四线城市。不过有些城市的房价经过几年调控已经陷入底部，比如青岛、石家庄、天津等城市，这些城市可以买，但可以慢慢挑，尤其是二手房。

4、下半年会继续严打学区房，高能级城市的顶部学区房不要碰，风险很大，其他的可以上车。低能级城市的学区房依旧可以买，它是独立市场，稀缺物业，而且很难被政策波及。

5、今年有一定可能会在海南、深圳试点房地产税，这些城市在年底之前要尽量观望，因为谁都无法预测试点后，市场的反应、缴税力度对房价的冲击如何。

6、三胎政策对楼市影响极其有限，未来“人口自然增长”趋势依然看空，这是所有国家迈入高增速经济道路的必然结果。

但人口“流动趋势”看多，抢人大战在继续，人口加速向高能级城市积聚的趋势不会改变，在这个层面，房产价值分化会越来越严重。（据中国网财经）

广州写字楼租金有望止跌回涨

广东建设报讯 记者廖惠康报道：

近日，戴德梁行发布了《2021年第2季度广州房地产市场报告》，报告显示，2021年上半年国内经济持续恢复，第一季度北上广深四个一线城市GDP同比增速均超17%。其中，广州经济GDP增速高达19.5%，固定资产投资、第三产业增速等重要经济增长指标均列一线城市之首。强劲的复苏态势之下，广州的甲级写字楼及优质零售市场交出了亮眼的成绩单。甲级写字楼的平均租金迎来八个季度以来的止跌回涨，而优质零售市场的空置率持续下降至4.5%，达到近5年最低水平。

租金止跌回涨，甲级写字楼成交活跃

数据显示，2021年上半年，广州市甲级写字楼净吸纳量和新增供应均达到近五年同期最高水平，分别为31.1万平方米和28.7万平方米，市场活跃度明显提升。在巨量供应之下，多数甲级写字楼去化表现良好，空置率较去年末下降0.9个百分点至7.2%，租金更是经历八个季度的连续下跌后，在第二季度迎来小幅回升至每月每平方米179元。

对此，戴德梁行研究院副院长、华南区研究部董事张晓端表示，从2018年末开始，由于中美贸易摩擦、经济下行及新冠疫情的影响，使得市场需求疲软，写字楼租金承压下行。今年随着经济的强劲复苏，加之新增供应刺激了市场需求的活跃，租金得以止跌回涨。

琶洲、珠江新城为办公选址的最热区域

办公选址方面，该《报告》指出，从区域来看，今年上半年，珠江新城、琶洲、体育中心及越秀的办公物业需求活跃，均为正吸纳。琶洲及珠江新城仍是办公选址的最热区域，半年净吸纳量均在10万平方米左右。对比两个热点区域的需求类型，扩张型需求（新设立、扩租）与搬迁类需求占比接近，同时琶洲的扩张型需求占比上升提升了8.3个百分点。

从成交面积来看，TMT、金融业仍然是上半年租赁成交的主导行业，成交面积分别占全市的35.8%和15.7%，如今日头条搬迁至赫基国际大厦，承租3.5万平方米办公空间。另一方面，得益于经济的持续复苏，零售行业受到线下消费恢复带动，办公租赁需求有所提升，占租赁成交面积比的11.86%。

张晓端对这一进一步分析，从TMT的租赁成交区域占比来看，超过半成的成交面积位于琶洲商务区，这是由于新兴商务区供应量大，能更好的承接大面积租赁及扩租需求。另外，随着高新技术类企业的高速发展，不排除未来衍生出自用型购买或投资需求的可能。

新兴商务区将迎来供应高峰

《报告》指出，今年下半年，部分受疫情影响而延期的项目或将陆续入市，结束自2017年以来的低供应量时期。随着77.7万平方米的新增供应入市，空置率或有所上升，同时吸纳量有望迎来一个小高峰。至2025年，全市总存量或将达到842万平方米。其中，珠江新城仍然是全市规模最大的商务区，占总存量的四成，但随着琶洲、国际金融城建设进度的加快，新兴商务区将迎来供应高峰，在未来五年新增供应中有九成以上位于非核心商务区。

从物业品质来看，新交付物业的品

质与价格或许更具性价比，未来企业在新设立或扩租时或将倾向考虑新兴商务区。成熟商务区，如珠江新城和体育中心将面对提高写字楼运营水平的挑战，以应对新兴商务区带来的竞争。尤其越秀及体育中心，在没有新增高端物业入市的环境下，将面临潜在客户流失的压力。

多核发展助力广州商圈全面提升

尽管新冠疫情在广州出现反复，但相比起2019年末第一次爆发，在政府精准快速的应对下，零售市场所受影响相对降低。广州消费市场，尤其优质零售市场仍韧性十足。

《报告》指出，广州要构建国际消费中心城市，培育壮大商业新业态新模式。在一线城市中，广州的消费潜力和文化底蕴名列前茅，但短板在于商业供应不足和优质载体匮乏。戴德梁行广州公司商业地产高级助理董事温苑雯表示，广州的优质商业存量较为稀缺，未来供应增量也不足。在常规商业人均面积上，广州位列北上广深最末，并且商圈呈单核发展，商业资源集中在天河区体育中心和珠江新城商圈，尽管广州现有一些优质运营商，但数量屈指可数，这使得优质的零售品牌可选择进驻的项目不多。目前，国内第一梯队运营商的企业未能落地商业项目。

但随着政府带有前瞻性的多核新区规划逐步落实，“数字+会展+总部”融合的琶洲片区、白鹅潭商务区的西翼沿江总部经济带和万博商圈的金融投资产业聚集区的落成，在未来实现多核发展，优质商业供应将会大幅增加，广州商圈发展能级实现全面提升。

《报告》还指出，2021年上半年，广州市疫情出现反复，政府防疫工作日趋常态化。预计下半年广州将有约39.9万平方米优质购物中心入市，超过半数位于非核心商圈，新兴商圈将会促进消费释放，租金伴随消费活跃而小幅上行。在商业大宗交易方面，继西城都荟后，领展基金以32.0亿元购得天河区太阳新天地购物中心，显示出国际资本对广州商业地产的投资信心。

碳中和，未来房地产发展的主要趋势

在中国的“十四五”规划中，将采取相应的气候和空气污染控制加强措施，力求在2060年实现碳中和目标。在房地产领域，根据联合国发布的《2020全球建筑现状报告》指出，尽管2019年全球建筑能耗在年度基础上保持稳定，但与能源有关的二氧化碳排放量却增加到99.5亿吨。全球建筑运营的碳排放量加上建筑业部分，占到了全球能源相关的碳排放总量的38%。

在中国，随着经济不断增长，建筑环境的能源使用及相应的碳排放也在相应提高，对应中国远期的碳中和目标，这背后有着大量议题待解决，同时也蕴含大量商业机会。对此，戴德梁行高级董事、大中华区估价及顾问服务部咨询服务平台联席主管黄衍维表示：“中国商业地产的投资者、开发商和业主开始意识到环境可持续性对建筑的重要性。各类政府机构对环境可持续发展的进一步推动，以及ESG（环境、社会责任及治理评价体系）和环境可持续性驱动的投资资本，例如绿色融资资本，也引起了人们的极大关注。”鉴于近期“绿色”发展热度不减，中国商业地产投资者、开发商和业主在做开发和运营决策时，将更多考虑此类驱动因素。