

內地樓市續修復 一線城新房價升0.2%

專家：政策效應浮現 季末料見小陽春行情

形勢向好

利好政策持續催化帶動內地樓市加速改善。國家統計局數據顯示，2024年12月，70個大中城市中，新房價格環比上漲城市數增加6個至23個，二手房價格環比上漲城市數減少1個至9個。國家統計局城市司首席統計師王中華介紹，上月一線城市房價環比上漲，二、三線城市房價環比總體降幅收窄，一至三線城市房價同比降幅均繼續收窄。

分析稱，本輪樓市反彈行情的持續性顯著高於前幾輪政策，尤其是一線城市的政策反饋速度最快，其新房、二手房價格環比雙雙上漲。考慮到近期各部門在多個場合釋放利好於房地產市場的積極表態，以及房企年末業績衝刺意願，年初市場交投料保持穩健，一線和二線城市樓市有望在今年率先回穩。

大公報記者 倪巍晨上海報道

數據顯示，上月一線城市新房價格環比由前值「持平」轉為上漲0.2%，二線城市新房價格環比由下降0.1%轉為「持平」，三線城市新房價格環比下降0.2%，降幅收窄0.1個百分點。同比看，一至三線城市新房價格分別下降3.8%、5.4%、6.2%，降幅各較前值收窄0.5、0.4和0.3個百分點。

上海中原地產市場分析師盧文曦坦言，內地樓市本輪反彈的持續性顯著高於前幾輪政策，一線城市對政策的反饋速度最快，上月其新房和二手房價格環比均實現上漲，上海房價漲幅靠前。得益於一線城市樓市的回暖，杭州、寧波、南京等強二線城市新房市場成交也都有不俗表現。他分析指出，近期有關部門持續釋放利好房地產市場的政策措施，市場交投活躍度進一步改善。同時，房企為衝刺年末業績，正積極投放大市場需求契合度較高的產品，並隨着市場風向的轉變調整營銷活動。

瑞銀料再降房貸息

二手房價格，上月一線城市二手房價格環比上漲0.3%，漲幅較前值回落0.1個百分點；二線城市二手房價格環比下降0.3%，降幅較前值擴大0.1個百分點；三線城市二手房價格環比下降0.4%，降幅收窄0.1個百分點。同比看，一至三線城市二手房價格分別下降6.7%、7.9%、8.4%，降幅各較前值收窄1.3、0.5和0.4個百分點。

瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家汪濤指出，過去數年內地

房地產行業始終處在調整期，去年中國出一系列穩樓市政策，調控措施效果已開始顯現。事實上，過去兩個月房地產銷售數據已有所反彈，後續可關注反彈的持續性，建議繼續加大對房地產行業的信貸支持，進一步調降房地產按揭利率。她判斷，內地房地產銷售、新開工等指標的企穩反彈或要等到2026年，今年相關數據或仍下滑，但降幅預計小於去年，「今年房地產對宏觀經濟的拖累可能比去年要小」。

高端二手房跌幅料收窄

展望今年，仲量聯行中國區研究部住宅市場負責人盛秀秀指出，去年內地放寬住宅限購條件、優化住房信貸政策，並加大住房交易稅費的優惠力度等，上述政策推動了市場需求的加速釋放，「未來樓市政策是否繼續加大放鬆力度，取決於本輪市場復甦的持續性」。當前政策環境下，一線城市高端新房均價有望進一步上揚，隨着二手房成交勢頭的逐步企穩回升，高端二手房價降幅亦有收窄。

「春節前是樓市傳統交投淡季，但在近期系列利好措施持續催化下，短期樓市成交有望保持向好預期。」盧文曦相信，近期樓市成交量的翹尾，將進一步強化市場入市信心，短期房地產市場量價指標雖可能面臨一些波折，但不會影響整體市場向好發展的勢頭，今年3月樓市「小陽春行情」值得期待。

調查：滬消費者購房意願增強

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：根據上海社會調查研究中心上財分中心和上海財經大學應用統計研究中心最新調查結果顯示，2024年第四季度上海市消費者購房意願指數為70.1點，環比和同比分別大幅上升13.7點和9.9點，近兩年該指數一直在較低點位徘徊；購房時機預期指數65.9點，比上個季度提高10.8點，同比下降2.8點，說明未來消費者的購房熱情有所回升。

上季的調查結果顯示，22.8%的消費者認為當前是購房的「好」時機，環比和同比分別增加了7.5個和6.8百分點；認為時機「不好」的則為52.7%，環比和同比分別減少了6.1個和4.1個百分點；選擇時機「一般」的

消費者佔比為24.5%，環比減少了1.4個百分點，同比減少了2.7個百分點。季內，消費者的購房意願有所增強，表現為部分消費者由認為時機「不好」向認為時機「好」進行轉變，過去的一年裏在政策影響和市場需求的雙重作用下，市場出現了一定的回暖跡象，一定程度上增強了市場信心。

在談到「未來半年購房預期」話題時，表示「時機好」的受訪者佔比提升3.7個百分點至20.5%，表示「時機不好」的受訪者佔比減少7.1個百分點至54.5%。上海財經大學應用統計研究中心主任徐國祥表示，去年末內地樓市出現一定回暖跡象，從調研結果看，購房者入市意願有所增強。



▲一線城市對房地產利好政策的反饋速度最快，上月的新房、二手房價格環比雙雙上漲，圖為上海某高端項目案場。大公報記者倪巍晨攝

2024年12月一線城市房價走勢

城市	新房價格環比	新房價格同比	二手房價格環比	二手房價格同比
北京	↓0.1%	↓5.4%	↑0.5%	↓4.5%
上海	↑0.5%	↑5.3%	↑0.9%	↓3.4%
廣州	↓0.1%	↓9.1%	↓0.3%	↓10.9%
深圳	↑0.2%	↓6.1%	↑0.1%	↓8.0%

大公報記者倪巍晨整理

上海去年大宗房地產成交額573.5億

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：仲量聯行數據顯示，2024年上海大宗房地產投資市場共達成103宗交易，成交宗數同比增長12%，成交額合計573.5億元（人民幣，下同）。仲量聯行華東投資及資本市場負責人孫翎向《大公報》表示，小體量項目成為去年滬房地產大宗投資市場的成交主力，所有成交項目中，單體成交額不足10億元的项目佔比高達81%。

辦公樓交投高佔四成

從分資產類別看，辦公樓資產最受青睞，去年該類別資產成交宗數、成交金額在總成交量中佔比45%和40%。她續稱，得益於中國經濟持續回穩向好，以及市場信心提振，外資買家開始重返市場，「去年外資達成的所有交易中，有七成出於投資目的」。

孫翎觀察到，去年包括民營企

業、各類機構等在內的大宗房地產項目業主普遍採取「以價換量」策略，這對市場交投活躍度的提升起到積極拉動作用。此外，去年高淨值人士、各類企業對大宗房地產的投資參與度漸趨積極。

長租公寓買賣轉旺

談到熱門資產話題，孫翎介紹，按成交金額排序，辦公樓、長租公寓、零售物業是去年上海大宗房地產投資市場成交金額榜前三甲。目前投資辦公樓資產的買家主要是各行業企業、政府平台，以及高淨值人士。隨着大宗房地產資產價格逐步回歸合理水平，去年滬辦公樓成交總量中，有三分之一的交易出於投資目的，反映出投資者對未來上海資產價值的積極預期。

「較之辦公樓資產，作為居住類資產的「長租公寓」同樣受到市場青

睐。」孫翎提醒，2024年長租公寓資產在上海大宗房地產投資市場中的成交金額佔比達14%，成交宗數佔比為17%。隨着穩定現金流及收益的核心型投資機會逐漸增多，高淨值人士、保險資金、房地產基金等各類投資者開始參與長租公寓的市場交易。

外資回歸投資型交易佔七成

值得一提的是，外資在上海大宗房地產投資市場中的交易比重已從2023年的6%，進一步提升至2024年的12%，呈現較明顯的回歸態勢。孫翎留意到，去年外資主要聚焦上海商業地產和長租公寓等資產類別，其中，投資型交易佔比達70%，自用型交易佔比為30%，「上述數據一定程度上展現出外資對上海大宗房地產資產增長潛力的信心」。

她並提醒，較之外資買家，內資買家對上海核心地段優質商業物業的配置需求同樣暢旺，雖然此類物業中的部分項目存在「土地剩餘年限較短」等問題，但由於價格合理，因此仍受到內資買家的關注。

展望未來，孫翎說，在歷經市場價格的波動及預期的調整後，目前上海在售項目的資產價格漸趨合理，隨着市場長期信心的恢復，今年料有更多項目入市並陸續完成交易。

孫翎又說，保險資金已持續大舉收購以萬達為代表的商業資產包，凸顯了長期資本對購物中心等大體量資產的青睞，預計擁有穩定現金流的零售物業資產包、長租公寓資產包，將繼續吸引保險資金和外資的關注。



▲按成交金額排序，辦公樓、長租公寓、零售物業是去年上海大宗房地產投資市場成交金額榜前三甲。

祝九勝發文間接否認失聯 萬科照跌3%

【大公報訊】早前有消息傳萬科企業（02202）總裁兼首席執行官祝九勝被帶走調查，周四觸發其三隻境內債大跌20%。祝九勝昨日更新朋友圈，疑似為被帶走傳聞闢謠，其後內媒亦指成功與祝九勝聯絡。據外電消息，萬科據報通知部分債權人，已預備足夠現金償還本月到期債券。萬科港股股價昨日跌3.09%至4.71元；A股跌3.63%至6.63元人民幣。

接近萬科人士告訴內地傳媒，祝九勝確實曾一度失聯，原因暫時無法確認，目前尚無證據顯示是否與萬科經營直接相關。

市場紛紛就消息作出反應。摩根大通表示，考慮到今年萬科將有超過300億元人民幣債券到期，萬科的流動性或已到達臨界

點，非常依賴政府支持，否則將面臨違約風險。該行指出，萬科在過去幾個季度持續虧損，股價可能存在進一步下行的空間，給予「減持」評



▲摩根大通表示，萬科的流動性或已到達臨界點。

級，目標價3.3元。美銀證券表示，政府後續若介入萬科相信會是正面因素，因政府或協助集團處理流動資金問題並削減負面因素，不過考慮到萬科基本面薄弱，且內房股仍有更好的選擇，維持「跑輸大市」評級。滙豐研究則將萬科的評級由「持有」下調至「減持」，目標價4元，後續有待情況進一步明朗化。

穆迪降信貸評級至B3

國際信貸評級機構穆迪昨日公布，將萬科企業及其全資子公司萬科地產（香港）的信貸評級進一步下調，並維持負面展望。萬科企業的企業家族評級（CFR）由B1下調至B3；萬科地產的中期票據計劃（MTN）擔保

無抵押評級由B2降至CAA1；萬科地產發行的擔保無抵押債券評級由B2降至CAA1。

穆迪指出，評級調低反映萬科流動性狀況惡化，受內地房地產市場銷售疲弱及未來6至12個月內大量到期債務影響，公司面臨的流動性管理及再融資風險加劇，增加了執行風險及對市場波動的暴露程度。

另外，有外媒透露，萬科告訴部分債權人，已預備足夠現金償還1月27日到期的2.95億元人民幣債券，目前這部分債券未償還金額為30億元人民幣，惟尚未確認萬科是否會採取行動，以及何時將匯出資金。消息指，萬科年內有49億美元債券到期或面臨贖回選擇權，相關金額較歷年為最高，而第一季度到期的境內債規模近100億元人民幣。