

部分三四线城市成交量逆势上扬 华东楼市重现暖意

本报记者 方超 张振 上海报道

“虽然是新项目，售楼部也刚开放不久，但春节期间来访客户量还是比较大的。”安徽省合肥市某项目置业顾问苏远(化名)向《中国经营报》记者表示，仅仅在几分钟之前，其刚刚接待完一组客户。

热点城市区域分化、冷热不均

在返乡置业人群增加等因素助推下，合肥楼市在春节期间的表现较好。

“在合肥市，除了一些冷门板块外，摇号现象还很普遍，我们项目附近区域的楼盘都需要摇号。”在苏远看来，合肥楼市在2023年春节期间仍保持一定的热度，其所在的项目也在春节期间正式开放了售楼部。

苏远所言非虚。记者梳理公开信息发现，目前，合肥市多个楼盘正在开启摇号程序。例如，位于合肥市滨湖新区省府东板块的高速尚如院项目近日开售不足一分钟就触发了摇号。据悉，该项目刚需、二孩购房者按照三成首付比例需冻资100万元，而位于包河区的万科朗拾项目此前在登记首日也触发了摇号。

“合肥市需要摇号的楼盘的确有很多，春节期间仍然有不少。”在合肥市有五年房地产从业经验的章

建(化名)向记者分析称，原因就在于合肥市新房市场两极分化现象很严重。“一些热门板块的楼盘炙手可热，大家都抢着买，而在位置差一些的区域，楼盘则少有人问津。”

章建进一步表示：“在合肥市房地产市场中，新房和二手房之间也存在价差。比如，某项目周边的二手房售价为2.2万元/平方米左右，但新房每平方米的价格只要2万元左右。在这种情形下，大家都想买新房，因为这意味着‘买到就是赚到’。”

值得注意的是，在返乡置业人群增加等因素助推下，合肥楼市在春节期间的表现较好。克而瑞统计数据显示，2023年春节期间，合肥等地迎来一波供应小高峰，供应量

此外，受返乡人员增加等影响，北上广深等一线城市春节楼市表现也不及预期。尽管部分一、二线城市春节楼市表现略显逊色，但在返乡置业等多重因素助推下，部分三、四线城市成交量逆势上扬。克而瑞统计数据显示，监测的28个三、四线城市楼市成交量同比上

升了13%。

“根据亿翰智库返乡调研数据，2023年春节期间，三、四线城市的来访情况是近三年来最好的，来电、来访量同比增长均超过30%。”亿翰智库分析认为，“三、四线城市在2023年春节期间出现了久违的‘返乡置业潮’。”

返乡置业助推楼市逆势飘红

除淮南市外，个别三、四线城市楼市在春节期间也逆势飘红。

“春节期间，淮南楼市表现比较好，各楼盘无论是客户到访量还是成交量，都比2022年12月份及春节前(2023年1月1日至21日)有明显提升。”淮南房地产业协会秘书长齐志勇告诉记者。

据了解，淮南房地产业协会1月29日对外发布的信息称，1月26日，淮南四宜·湖山世家成交8套住宅，其中通过直播间带动来访看房4套、成交2套，可谓立竿见影。齐志勇感慨：“这绝对是近期淮南楼市最震撼人心的数据！”

另据克而瑞监测数据，春节假

期，淮南市商品住宅成交面积达0.5万平米，同比增长102%。在三、四线城市中，淮南市成交面积数据

超过扬州和芜湖等城市。在多座城市房地产市场成交低迷的情况下，淮南楼市取得上述成绩，或得益于当地通过举办房展会等释放了一系列购房优惠。

公开信息显示，淮南市于2023年1月22日起举办“2023年新春房产展销会”活动，为期1个月。在展会举办期间，“政府执行购房支持政策，金融机构实行最低按揭贷款措施，同时各参展房企也将推出各种购

房优惠福利，最大限度让利于民”。

“我们举办房展会，也是想抓住春节假期返乡置业热潮的机遇。”齐志勇表示，淮南楼市在春节期间的表现较好，离不开各方释放利好消息、返乡置业人群增加等多种因素。

除淮南市外，个别三、四线城市楼市在春节假期也逆势飘红。根据克而瑞在春节期间的调研数据，在35座样本城市的96个热销项目中，有63个位于三、四线城市，占比高达66%，核心一、二线城市项目去化表现显著不及三、四线城市。

“苏北、川渝等地三、四线城市

成交量环比下降71.62%；而在二手房方面，无锡市区共计成交122套，环比下降49.79%。

“根据中指院统计数据，2023年春节期间，典型城市新房成交规模保持低位，较2022年春节假期下降约21%，但已恢复至疫情前春节假期(2019年)的75%，仅部分城市在2022年同期低基数下同比出现了增长。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示。

“从楼市表现来看，由于市场总体仍处于下行调整阶段，各地楼盘以顺销或平销为主，并未进行大规模加推，且折扣力度基本延续前期优惠，楼市热度较春节前有明显降温，区域分化仍是各地楼市的主要特征。”陈文静进一步表示。

因疫情防控优化调整迎来了‘返乡置业’高潮。”克而瑞分析认为，叠加部分开发商以低首付、特价房、大折扣等多重优惠让利购房者，促使多个项目在春节期间的去化套数均在10套以上。

不过，亦有房地产业内人士向记者表示，返乡置业热潮在苏北地区城市表现并不明显。同策苏北研究总监周六飞就表示：“像新城、碧桂园等个别项目在苏北城市中的表现还不错，但这也是通过价格调整、分销等措施‘将成交量推上来的’，而其他大部分项目表现都较差。”



“2023年淮南新春房产展销会”紧抓返乡置业需求，提振了当地楼市销量。图为淮南市四宜·湖山世家售楼处。 本报资料室/图

选房、购房更趋理性务实

部分年轻购房者的选房、购房模式都发生了非常大的改变。

尽管部分三、四线城市在春节期间迎来了返乡置业热潮，并在短期内助推了当地房地产市场成交量，但这种趋势很难持续。

“随着人口持续向一、二线城市集中，且部分三、四线城市楼市已逐渐走向成熟期，我们预计三、四线城市未来的销售仍将‘以脉冲性’的恢复为主，整体成交情况将很难见到2017年和2018年那样的盛况。”亿翰智库进一步分析称。

除人口流动因素外，置业群体变化、房产投资属性减弱等多重因素亦在深度影响曾经火热的“返乡置业潮”。

“此前，消费者去售楼处买房会货比三家，一对一面沟通，但现在90后、00后买房会通过线上渠道沟通，可能直接在网上下单，或者是之前已经看好了房源，只是最后趁返乡在线下签合同。”周六飞表示，“比如，购房者在苏州市工作，但可以通过抖音直播等线上渠道深入了解老家的某个项目，而不是像以前那样需要等到假期才能回乡看房。”

“也就是说，和以前相比，部分年轻购房者的选房、购房模式都发生了非常大的改变。”周六飞同时表示，其公司在某一线城

市成交量的60%都是通过线上渠道完成。“我相信再过两三年，苏北区域的00后购房者也能接受这种购房新模式。”

不仅如此，随着“房住不炒”理念深入人心，消费者的购房心理也出现了显著变化，更倾向于根据自身实际需求购房。克而瑞发布的春节调研数据也显示，2023年，客户返乡置业最主要的原因是“给家人改善居住环境”，选择该项的受访者同比提升了16个百分点，而选择“家乡房价低，未来发展好，做投资”的受访者比例同比下降了12个百分点。

“以前，房地产的投资属性比较重，大家会跟风去投资，现在则是有需要才买房，如到结婚年龄、分户居住或者面临养老需求等，买房置业更加理性，不像以前‘一窝蜂’式买房，或者集中在‘五一’‘十一’等某个时间节点购房。”周六飞向记者表示。

“预计今后一段时间，‘返乡置业潮’甚至楼市‘小阳春’‘金九银十’现象可能都不会太明显，成交热度可能还会在一定程度上集中于某个时间段，但是波动幅度不会像以前那么大了。”周六飞进一步表示。

租金水平基本筑底 上海办公市场或迎来“春天”

本报记者 郭阳琛 张振 上海报道

“目前，上海中心大厦租金大多已反弹至25元/平方米/天，有意前来洽谈的企业也比之前多了不少。”上海中心大厦一名负责出租业务的工作人员向《中国经营报》记者感慨，“春节假期结束后，明显更加热闹了。”

“起起落落”是2022年上海办公市场的真实写照。戴德梁行统计数据显示，2022年全年，上海办公市场以约63万平方米的净吸纳量收官，环比下滑55.6%；甲级写字楼空置率

楼空置率达16.7%，环比上升0.72%。另一方面，办公和研发办公物业凭借577.4亿元的成交总额，成为上海市大宗交易市场的支柱。

“2023年，上海办公市场或将进入第二季度后逐步回暖，甚至回升态势显著增强。”第一太平戴维斯上海投资部主管关伟在接受记者采访时表示，总部型企业以及新能源、高端制造业等重点领域的上下游企业都有望继续展现扩张需求。“该类型自用型买家收购办公楼物业用来设立总部，会有效提振上海办公市场租赁及大宗交易市场的基本面。”

办公市场量升价跌

据戴德梁行统计，2022年，上海办公市场以约63万平方米的净吸纳量收官，环比2021年下滑55.6%。其中，自2022年三季度开始，上海办公市场成交量在一定程度上有所复苏，但四季度交易再次受到影响，成交量也开始回落。

戴德梁行方面分析称，这也导致2022年上海甲级写字楼空置率达到16.7%，比2021年上升0.72%。其中，核心区及新兴区的空置率分别为11.21%、23.92%。与此同时，上海甲级写字楼租金略微下降，2022年四季度，平均租金为8.14元/平方米/天，同比微跌0.37%。

供应量则处于上升趋势。戴德梁行统计数据显示，2022年，上海新入市办公建筑规模约81万平方米，11个项目分布在3个区域、5个板块。其中，苏河湾、徐汇滨江、前滩板块供应较活跃，静安和徐汇核心区也分别有新项目推出。

世邦魏理仕报告分析认为，受新增供应持续入市、租约到期等多重因素影响，上海市部分租户转向性价比更高的新兴商务区，2022年末核心商务区租金同比微跌0.1%，核心区拓区同比下跌0.5%。“上海办公市场竞争愈加激烈，新项目的

报价和有效租金策略也更为激进。”世邦魏理仕报告还指出，2022年，上海办公市场升级与扩租需求合计占比过半，同级或降级搬迁占比20.3%，主要是因为租金水平位于低点，利好升级扩租需求，同时新增优质供应集中的新兴商务区吸引了以品质升级为主的租户。

“在新项目推动下，‘一江一河’成效显著，代表项目有华润苏河湾中心、前滩国际广场和星瀚广场等。”戴德梁行中国区项目及企业服务部总裁魏超英告诉记者，分行业来看，专业服务、贸易制造及金融需求量位列前三，尤其是专业服务业保持稳定需求，受国内外复杂经济环境影响，租赁业务量增加，扩租、搬迁活跃。

魏超英进一步表示，联合办公市场需求仍保持活跃，成为新入市项目的主力租户，主要分布在上海市核心商务区的陆家嘴、北外滩等板块；贸易制造行业核心外溢搬迁，快消品及奢侈品贸易主要布局在南京西路板块，不少快消及奢侈品总部或部分拆分搬迁至静安非核心区；金融行业核心聚集效应加强，主要布局在泛陆家嘴(陆家嘴、竹园)和南京西路等板块，银行、保险、证券等传统金融行业仍为市场租赁主体。

收购计划层出不穷

1月5日，位于上海北外滩的“友邦金融中心”正式揭牌。这是友邦人寿保险有限公司(以下简称“友邦人寿”)成立以来最大的一笔资产收购案。

据了解，2022年12月19日，友邦人寿宣布在上海联合产权交易所签订产权交易合同，以合计约50.3亿元投得上海实森置业有限公司(以下简称“上海实森”)90%股权及其100%股东借款债权。

而上海实森拥有上海市虹口区北外滩89街坊土地使用权，为该地产项目开发建设主体。交易完成后，友邦人寿将控股上海实森，从而获得上海北外滩89街坊地产项目。为完成项目建设和后续运营工作，友邦人寿预计将投入不超过87亿元资金。

“友邦人寿计划将此次收购的项目建设为公司在华总部。”关伟告诉记者，此次收购资金来源主要为友邦人寿境内业务的保险责任准备金，表明友邦人寿在华业务增长明显。同时，险资因其

长期性和稳定性，正逐渐成为上海房地产投资市场的重要基石。

在2022年，上海办公市场中类似的外资收购计划层出不穷。例如，希慎兴业有限公司以35亿元收购了李嘉诚家族长江实业旗下的世纪盛荟广场；黑石以5.2亿元收购了位于浦东新区的康桥星创园项目，物业类型为研发办公。

“2022年，上海大宗交易成交规模仍站稳750亿元关口，达三年内次高水平。其中，办公和研发办公物业以577.4亿元成交总额、75%的成交占比稳居市场首位。

值得注意的是，外资买家占比34%，与2020年的16%和2021年的24%相比依然有所增加。”戴德梁行华东区资本市场部执行董事关伟告诉记者。

究其原因，在关伟看来，上海市作为我国国际经济、金融、贸易、航运和科技创新中心，受益其强劲稳健的经济基本面和国际一流的营商环境，一直以来被机构投资者视为投资首选市场



上海办公市场韧性十足，业内人士预计将在2023年迎来“春天”。图为位于浦东新区陆家嘴的IFC国金中心。 本报资料室/图

之一。“而在上海大力发展总部经济和持续对外开放政策的驱动下，上海市的总部型办公需求保持增长。”

卢强则分析认为，相比产业园和物流投资，传统办公市场具有更强的标准性以及交易流程，成交周期也更短。近期，不少核心地段的写字楼项目有明显的价

格优势，这类资产是资金寻求快投资并出手的很好切入点。

“一线城市大宗交易成交规模在全国占比仍将维持在85%以上。我们认为，外资还将活跃于增长动力强劲的一线城市，在资产类型方面，办公楼业态的成交量也将处于绝对领先地位。”关伟进一步表示。

“疫情时代的春天。”

“目前，办公楼的租金水平已基本筑底。”卢强预计，2023年春节假期后，不少外资机构将来华，办公租金大概率将在2023年三四季度反弹”。

魏超英也进一步表示，近年来，上海市积极布局未来产业创新高地，强化高端产业引领，到2035年将形成若干领跑全球的未来产业集群，健康、智能制造、能源、材料等行业有望迎来新一轮发展机遇，也将成为上海办公市场的“买房新势力”。

办公租金或将反弹

2023年1月5日，铁狮门宣布向凯德投资的人民币基金出售位于上海的尚浦中心项目。此次交易的办公园区包括10栋办公楼，是铁狮门在尚浦领世第一期的开发项目，交易估值约为76亿元。

据了解，凯德投资在2022年11月完成了两只中国产业园核心型人民币基金的募集，总规模约40亿元。其中，由凯德投资与大家投控共同设立的人民币基金用于投资尚浦中心F3项目。

凯德投资方面表示，2022年，公司完成了对三个商办及产业园

区资产的收购，使得旗下基金的资产管理规模增加近90亿元。凯德投资(中国)首席执行官潘子翔表示，凯德投资对中国的发展前景有充足信心，未来将通过扩大与国内资本合作，继续在多元资产类别寻求投资机会，加快在中国的业务增长。

“2022年，外资在上海市大宗交易成交虽然占比提升，但总量有所减少。境外融资成本不断增加，境内外融资成本倒挂正是原因之一，因此一些外资机构已经开始着手设立人民币基金。”关伟分析称。

另一方面，中国的发展前景无疑是吸引外资和行业恢复的最大动力。多家国际知名机构调高了对中国经济增长的预测数据：摩根士丹利将2023年中国GDP增长率的预测从同比增长5%调增至5.4%，瑞银、野村证券也分别将预测值从4.5%和4%调增至4.9%和4.8%。

魏超英分析认为，随着经济秩序和社会秩序加快恢复，将释放出巨大的活力，推动经济发展步伐提速。“可以预见的是，2023年，上海写字楼市场必将迎来‘后