

日期：2020年1月2日

莱坊发布《2020年中国房地产市场展望》

2020年1月2日（中国）——全球知名私营房地产顾问服务公司莱坊今日发布《2020年中国房地产市场展望》，预测2020年中国内地及香港地区楼市趋势。根据国家统计局近期公布的数据，中国2019年前三季度的国内生产总值为人民币697,798亿元，同比增长6.2%，国民经济运行总体平稳。一些国际组织和市场机构下调了对中国内地2019年全年和2020年经济增长率的预测，因为虽然首阶段中美贸易协议达成原则一致，但与美国的贸易关系从中长期来看仍有挑战。

国际货币基金组织在年中时将2019年和2020年中国经济增长预期调降至6.2%和6%。高盛则预测中国2019年实际GDP增速为6.1%，2020年是5.9%。在目前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长放缓，外部不稳定不确定因素增多的大环境下，中国继续实施大规模减税降费和持续优化营商环境的政策来刺激经济增长。

2020年中国内地房地产市场预测：

- 预计中国内地住宅市场一线城市的房价涨幅将在3%-5%之间，超过三四线城市
- 预计内地一线城市大量写字楼及一批存量改造项目交付进入市场，竞争相对激烈
- 预计在2020年内地的消费规模增速将保持平稳，中国新开购物中心开业数量可能再攀新高，供应端竞争激烈
- 5G技术将推动中国物流行业智能化发展，预计明年中国内地仓储物流市场将继续受到市场欢迎，物流仓储租金将继续健康上涨
- 2020年中国内地房地产投资市场将保持活跃，写字楼项目和仓储物流物业仍为地产领域最热门的投资类型之一。

中国内地住宅市场

莱坊董事及大中华研究及咨询部主管纪言迅先生表示：“鉴于住建部多次强调“住房不炒、稳定房价、建立长效机制”的主基调保持不变，2020年住宅市场出现价格大幅波动的可能性非常小，“维稳”仍将是2020年的主要趋势。我们认为2020年一线城市的涨幅将超过三四线城市，主要是因为一线城市在经济基础、市场资源、人口基数及人才政策等方面具备优势，未来住房刚性需求和改善需

求较为强烈，而三四线城市去库存任务基本完成，货币化安置的棚改红利逐渐消失，因此需求趋弱，房价上升趋势可能会进入调整阶段。我们预计2020年，一线城市的房价涨幅将在3%-5%之间而其他城市的房价涨幅将在2%-3%之间。”

2020年中国内地一线城市住宅价格预测：

城市	房价
北京	+3%至+4%
上海	+4%至+5%
广州	+3%至+3.5%
深圳	+3%至+4%

中国内地甲级写字楼市场

莱坊董事及上海&北京研究及咨询部主管杨悦晨表示：“受美中贸易战的影响和全球经济增长放缓的影响，中国主要城市甲级写字楼的租赁需求正在减弱，我们预计明年中国内地的甲级写字楼市场表现仍然不是很乐观。市场租赁需求将集中在少数传统热点行业和受政策和财政支持的新兴产业，例如高端金融、先进制造业以及前沿科技的人工智能、新能源开发等。从供应来看，竞争相对激烈，除了大量新建写字楼即将交付，市场上还将有一批存量改造项目进入市场，这些新增办公面积将给租金上涨带来压力，预计一线城市甲级写字楼平均租金在2020年将有2%至3%的跌幅，同时空置率将继续攀高。”

2020年中国内地一线城市甲级写字楼租金预测：

城市	甲级写字楼租金
北京	-2.5%至-3%
上海	-2%至-3%
广州	不变
深圳	-2%至-2.5%

中国内地零售物业市场

莱坊中国战略咨询部高级董事陈铁东表示：“在多种不利的外部因素影响下，中国零售业的各个零售额指标增幅普遍趋缓。2019 年前 11 个月中国的社会消费品零售总额达到人民币 380.94 亿元，同比增长 8%，增幅比 2018 年降低了 1.1 个百分点。前 11 个月中国网上零售额为人民币 94,958 亿元，同比增长 16.6%，增幅比 2018 年下跌 7.5 个百分点。尽管消费零售额增幅下降，但受益于人口红利及城市化进程，我们预计在 2020 年国内的消费规模增速将保持平稳。2020 年中国新开购物中心面积仍然可观，开业数量可能再攀新高，新开商场以中档定位的商场居多，也包括一部分经过闭店升级改造后重新开业的项目，供应端竞争激烈。实体店需求被电商分流，零售商开店计划将仍然谨慎，在激烈的竞争之下，购物中心内的体验、服务和餐饮类业态比例继续上升。”

中国内地仓储物流市场

莱坊上海董事总经理李颖欣女士表示：“中国物流行业现已进入转型升级阶段，国家一系列政策的出台直接利好电子商务及物流业的发展，推动现代物流需求，尤其对于物流的自动化、机械化及智能化需求将日益增强。随着智慧物流时代的来临，未来基于 5G 技术的智能物流系统将推动中国物流行业的高度自动化和智能化发展。与此同时，冷链物流也在逐步崛起成为新兴的市场热点。从供应来看，我国高标仓存量未达到吸纳持续增长的供应，特别在一线城市，由于政府大量拆违和对规划税收的要求，新仓储用地供应紧张，制约了高标仓的大规模建设。我们预测明年中国一线城市及其周边卫星城市的仓储物流市场将继续受到市场欢迎，物流仓储租金将继续健康上涨。”

中国内地投资市场

莱坊中国董事总经理柳维伦表示：“2020年房地产投资市场将保持活跃，上海和北京仍将是各类机构投资者最主要的目的地，未来随着粤港澳大湾区市场发展，预计广州和深圳的投资市场将会趋于更加活跃。未来的主力买家仍以内资机构为多，外资买家的占比继续回升。从资产类别来看，写字楼项目和仓储物流物业仍为地产领域最热门的投资类型之一。此外，城市更新项目、商务园区和冷链物流项目等一些资产类别也不断吸引投资者兴趣。而随着互联网高科技时代的来临，大数据、人工智能等领域的飞速发展使得数据中心这一新兴资产类别也将获得青睐。一线城市内较为有潜力的新兴区域获得投资者更多关注，例如北京的望京和丽泽以及上海的金桥和张江，广州的琶洲以及深圳前海。”

2020年香港楼市预测：

住宅	楼价
一般住宅	-5% 至 -10%
豪宅和超级豪宅	平稳
写字楼	租金
甲级写字楼 (港岛区)	-6 至 -8%

写字楼 (九龙核心区)	-2%至-4%
零售街铺	租金
优质零售街铺	-15%

萊坊董事及大中华研究及咨询部主管纪言迅先生表示：“整体而言，预期香港今年一、二手住宅销售量跟去年相若，预期约60,000套，二手成交量因政府新措施有望回升。我们估计今年2020年香港一般住宅楼价将下跌5-10%，但好像1997年大跌市出现的机会不大。而由于香港和全球经济前景不稳定，香港写字楼租赁气氛放缓。预计明年香港港岛区甲级写字楼的租金跌幅为6-8%。香港九龙核心区写字楼的租金将下跌2-4%。香港零售市场方面，预计香港零售业在2020年仍面临压力，但零售业有望逐步进入新常态。消费力和消费气氛受到影响，位于主要购物区如中环、铜锣湾，尖沙咀和旺角的传统零售热点均受到严重影响。消费者更倾向在小区商业选购，地区性商场的作用将会得到从新的重视，从而推动了“小区生活圈”的未来发展。”

完

媒体联系人：

利芷桦 小姐

董事

市场推广及传讯部主管，中国

电话：+86 21 6032 1741

传真：+86 21 6032 1799

电子邮件：eva.lee@cn.knightfrank.com

吴雅文 小姐

市场推广及传讯部助理经理

电话：+86 21 6032 1772

传真：+86 21 6032 1799

电子邮件：dolphin.wu@cn.knightfrank.com

- 完 -

萊坊简介

萊坊是全球知名私营房地产顾问服务公司。萊坊在全球六大洲 60 个国家设有超过 512 个办事处。集团聘有超过 19,030 名专业人士，每年管理总值逾 1.57 万亿美元（相等于 1.12 万亿英镑）的商

业、住宅及农业物业，并向各大业主、买家、开发商、投资者及企业客户提供专业建议。以上已包括莱坊的美洲伙伴 Newmark Grubb Knight Frank 和美国伙伴 Douglas Elliman Fine Homes 的数据。

莱坊在大中华房地产市场基础深厚，在香港、北京、上海、广州、深圳、台北及澳门均设有办事处，能为客户在多元化的房地产相关服务上，提供优质的专业建议及解决方案。查询详情请浏览 KnightFrank.com.cn。

有关莱坊的最新消息，请访问[官网新闻中心](#)
或关注[官方新浪微博](#)
或扫描下面的二维码，关注我们的官方微信：

