

的产品质量问题没有得到真正的改变。”

商业地产和办公楼的日子也不好过。丁祖昱拿出的数据是，2020年各商业业态开店率是0.71，意味着每关100家店才新开71家店，其中关的最多的是服装店，奢侈品店反而逆风上扬。而中国最好的三个城市办公空置率都达到了较高风险水平，一线城市租金创造了三年来新低。

上海多项第一

《新民周刊》发现，在丁祖昱演讲时给出的100多张PPT中，上海楼市多项数据位列全国第一。

2020年的土地市场非常火，金额再创新高。克而瑞监测的300个城市土地成交金额达到了7.38万亿元，上海成交额2830亿元，同比增长53%，排在首位。其中，2020年单块地成交金额和楼板价金额也是上海最高。

从商品住宅供求来看，一线城市全面趋好。上海一手房销售金额位全国首位，2020年成交金额5034亿元，同比增长24%。其中，2020年一手房单套成交总价和成交均价也是上海最高。

在一手房豪宅市场，单价10万-15万/平方米豪宅成交套数中，上海是所有城市总和的三倍；单价15万/平方米以上的豪宅是所有城市的10倍。总价一千万以上各段上海成交比重也

易居企业集团 CEO 丁祖昱。



不低，从高端市场来看，上海表现比较突出。

与此同时，上海二手房市场也同样火爆。2020年上海二手房成交面积和金额均居全国第一，同比增长分别为27%和30%。

在租赁市场方面，上海租赁规模全国第一，可租房源超300万套，成交租赁用地105块，整体租求平衡，租金稳定。

2021年，房地产将进入“无增长时代”

对于2021年的中国楼市，丁祖昱给出了自己的预测。

首先，房地产将进入到下一个确定性阶段，伴随“三道红线”落地，房住不炒已成为长效机制，由此地产“无增长时代”有望来临。而“三道红线”也在倒逼房企加速去杠杆、降负债。

其次，2020年来，长租公寓“爆雷”、“跑路”频发，叠加疫情影响，加速暴露了租赁市场的运营风险与漏洞。自中央政府推行“租售并举”至今已五年，尤其是2020年年末的中央经济工作会议把“租赁”放到了特别重要的战略位置。因此，2021年政策关注重点在租赁，既要高度重视保障性租赁住房建设，又要土地供应向租赁住房建设倾斜，还要对租金水平进行合理调控，更好地解决好大城市住房突出问题。

再者，为遏制疫情对于房地产行业的负面影响，各地加大了优质用地供应量，土地市场热度明显提升，地价随着优质用地的供应增加上升。展望2021年，投资趋同，重点城市地价很难下降。

与此同时，未来在区块链、云计算等技术的支持之下，线上化营销趋势将会加强，成为新战场。而随着人口红利释放、政策精准把脉、智慧养老赋能，养老产业将迎来黄金布局期，有望超越地产。

最后，物业板块的价值通过疫情被刷新，多家物业服务企业以黄金赛道的名义成功上市，标志着房地产企业纷纷从城市发展商向生活运营商迈出关键步伐，也在资本市场迎来高光时刻。2020年，物业企业成功上市17家。丁祖昱预测，2021年资本仍将聚焦物业，但估值全面进一步回归理性。■