

市场简报 住宅

2017年8月



图片：龙湖·天宸原著，天河区

概述

广州住宅市场稳健，本季度录得成交量下降，而成交均价上涨。

■ 2017年第二季度，广州九区一手住宅成交量接近176万平方米，环比下降10.3%，同比下降34.4%。

■ 本季度，广州九区一手住宅成交均价上涨2.4%至人民币每平方米19,302元。

■ 中心城区¹成交均价为人民币每平方米36,958元，环比上涨5.1%；成交量累计约23.3万平方米，环比上升4.8%。

■ 市郊区域²成交均价环比略降0.8%，达到人民币每平方米16,650元；成交量累计超过155万平方米，环比继续下降12.2%。

¹中心城区：越秀，荔湾，海珠，天河，白云
²市郊区域：番禺，花都，南沙，黄埔

“广州住宅市场较为稳健。政府的调控政策正不断发挥积极作用，从而使一手住宅成交量的环比同比双双下降，而成交均价却平稳上涨。” 罗瑞，第一太平戴维斯研究部

→ 市场综述

2017年上半年，广州市GDP同比增长7.9%。其中第三产业继续保持增长，占比同比提高1.5个百分点，对经济增长贡献率达80.6%。

自2016年，政府陆续出台调控手段，旨在降温住宅市场，以避免投机行为过剩导致的价格非理性上涨。第二季度的调控政策则指向土地招拍挂市场。今年4月，广州政府出台了今年的土地出让计划。2017年，共260宗可出让用地，共计2050万平方米用地面积，较去年同比增加18.5%。其中大部分新增可出让住宅用地集中在城郊区域，天河区和越秀区均无住宅用地供应。

此外，政府亦针对招拍挂市场出台了新的调控手段，以规范土地市场健康，引导开发商良性竞争。土地出让模式提升至四个阶段：

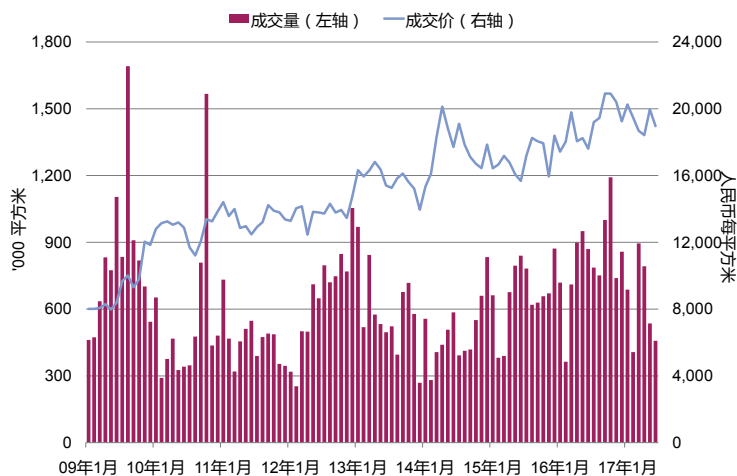
- 1) 竞价。
- 2) 竞配建。
- 3) 竞自持。
- 4) 摇号。

上述新措施试图为土拍市场提供公平的竞争环境，并通过增加土地供给缓和和市场压力。

广州邻边城市佛山也于5月升级了调控。新的限购政策将二手房纳入限购范围：本地户籍限制购买两套住房，非本地户籍限制购买一套住房。这使失去购房资格的“新广州人”亦失去了在佛山的购房资格。政策对首次购房者影响较大，尤其是在广州工作的外地人口。此外，银行上调房贷利率亦对首次置业、缺乏现金支持的购房群体影响较大。另一方面，新政也对投资者起到明显的抑制作用。

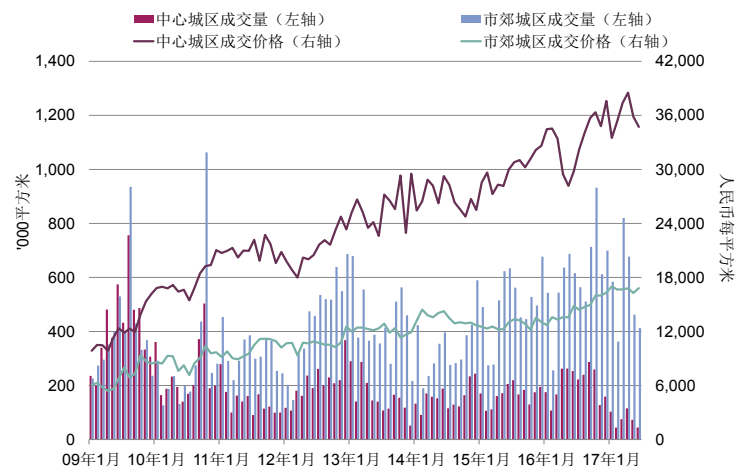
据广州市国土资源和房屋管理局数据显示，本季度，广州九区一手住宅成交量环比下降10.3%至176万平方米，同比下降34.4%。成交均价环比上涨2.4%至人民币每平方米19,302元，同比上涨5.3%。二手住宅成交量亦有所

图1 一手住宅成交量及成交均价，2009年1月-2017年6月



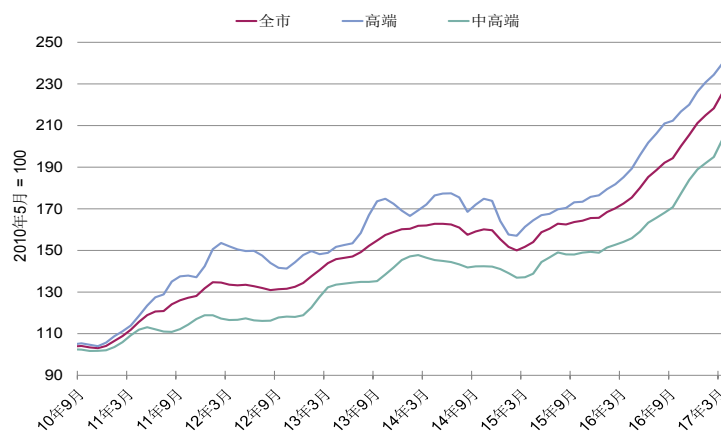
数据来源：广州市国土资源和房屋管理局，第一太平戴维斯研究部

图2 市郊区域与中心城区一手住宅成交量和成交均价，2009年1月-2017年6月



数据来源：广州市国土资源和房屋管理局，第一太平戴维斯研究部

图3 高端住宅价格指数，2010年9月-2017年6月



数据来源：第一太平戴维斯研究部

下降，总成交量环比显著下降45.2%，同时成交均价录得环比6.2%的涨幅。

本季度，城郊区域与中心城区的成交表现各异。中心城区一手商品住宅成交均价回升，环比上涨4.8%至23.3万平方米。城郊区域成交量则环比下降12.2%至接近155万平方米。调控效果渐显，中心城区和城郊区域总成交量分别同比下降70.1%和20.0%。

第二季度，中心城区住宅成交均价环比上涨5.1%至人民币每平方米36,958元。中心城区和城郊区域均录得城郊均价同比26.9%和19.1%的涨幅。因此长远来看，广州住宅价格仍有上涨空间。

高端住宅市场

成交均价超过人民币每平方米3万元的一手高端住宅成交数量继续环比减少30.3%，仅录得13.35万平方米；成交套数则环比减少26.8%至905套。而对于成交均价排名前十的住宅项目，其平均成交价亦环比小幅上涨0.6%至人民币每平方米75,269元。这主要是由于多宗高端住宅成交，例如尚东柏悦府、侨鑫汇悦台、凯旋新世界等。

自2015年4月以来，广州二手高端住宅价格连续上涨，月均涨幅达5.5%，涨幅自2016年中开始扩大。第二季度，高端住宅成交均价达到人民币每平方米77,794元，环比上涨10.9%。高端、中端住宅成交均价分别环比上涨11.3%和10.4%，至人民币每平方米95,833元和61,760元。

市场展望

广州住宅市场正处于健康的成长期——一手住宅成交量下降，成交均价维持轻微上涨。成交量受政府调控影响明显，而成交均价则受到需求和供给的驱动。因此，尽管政策迅速作用于住宅成交量，但稳定楼市价格健康发展仍是重点。

广州住宅市场相对稳定，预期第三季度，新建商品住宅的成交均价和成交量有望保持平稳。开发商对市场的长远主导作用将体现在供应和需求上。土地供应量的适度释放将稳定市场供应，调控政策将稳定市场需求。未来供应和需求将逐渐趋于平衡，住宅市场效率度和成熟度将提高。■

Please contact us for further information

Research



James Macdonald
Director, China
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Agency



Robert Ritacca
Senior Manager
+86755 8828 5241
robert.ritacca@savills.com.cn



Woody Lam
Managing Director
+8620 3892 7108
woody.lam@savills.com.cn

Project & Development Consultancy



Lucy Lui
Director
+8620 3892 7130
lucy.lui@savills.com.cn

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.