市场简报
住宅

2018年8月

图片：凯粤湾，荔湾区

概述

尽管住宅限购政策继续从严，2018年第二季度广州一手住宅销售市场的成交量和成交均价仍有所增长。

- 2018年第二季度，一手住宅市场成交量环比增长48.3%至177万平方米。
- 一手住宅成交均价环比增长11.3%，同比增长22%，至人民币每平方米23,091元，
- 中心城区（越秀、荔湾、海珠、天河、白云）成交量环比增长85.9%，同比增长130.8%，至 499,833平方米。成交均价环比增长5.9%，同比增长21.3%，至人民币每平方米42,034元。
- 市郊区域（番禺、花都、南沙、黄埔）成交量环比增长37.3%，但同比下降18.6%，至127万平方米。成交均价环比增长2.6%至人民币每平方米15,612元。

“尽管限购政策继续从严，畅旺的刚性居住需求、物业置换需求以及投资需求将在短期内稳定支撑广州住宅市场的发展。”谢靖宇，第一太平戴维斯研究部

市场综述

尽管广州仍继续执行从紧的限购政策以抑制投机性投资需求，广州的整体住宅成交量和价格仍然保持稳定。在历经因“3.30”住宅限购政策(“2017-3.30政策”)颁布后所致的观望期之后，部分购房需求再度回归市场。由于包括快速路和地铁等公共设施网络的完善、较优的生活环境、以及相对便宜的住宅均价等因素的作用下，包括南沙和黄埔在内的郊区住宅物业销售市场更显活跃。

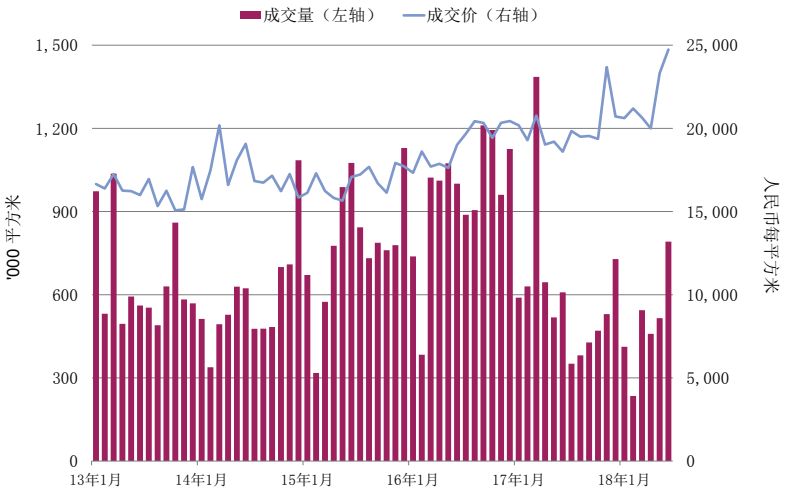
广州住宅土地交易市场在2018年第二季度亦表现活跃。然而，所有住宅土地交易均集中在增城区。这主要是因为中心城区的可开发或再开发土地资源非常紧缺，且开发商大多已开始业务“去中心化”之策略。广州市土地资源规划委员会在2018年第二季度发布了《2018年广州市商业用地土地供应蓝皮书》。根据该蓝皮书，未来住宅用地供应量约为625万平方米，占全市土地供应量的39%。蓝皮书所提到的44个可供开发的住宅地块大部分位于南沙、花都、从化、增城等市郊区域。

截至2018年第二季度末，广州9个限购区域（不包括增城区和从化区）的一手住宅成交量环比增长48.3%至177万平方米，成交均价环比增长11.3%，同比增长22%，至人民币每平米23,091元。

截至2018年第二季度末，中心城区的成交量环比增长85.9%，同比增长130.8%至499,833平方米。中心城区的成交均价在强劲的需求下大幅提升，同比增加5.9%,环比增加21.3%至人民币每平方米42,034元。在广州五个中心区域中，越秀区和荔湾区的成交量增幅较其他区域更为明显：前者环比增长111.7%至9,030平方米；后者环比增长132.4%至 174,641平方米。截至2018年第二季度末，市郊区域成交量环比增长37.3%至127万平方米。市郊区域成交均价环比增长2.6%至人民币每平方米15,612元。相对较低的市场准入价格及不断扩展的地铁网络建设增强了购房者对郊区住宅市场的信心。

图 1

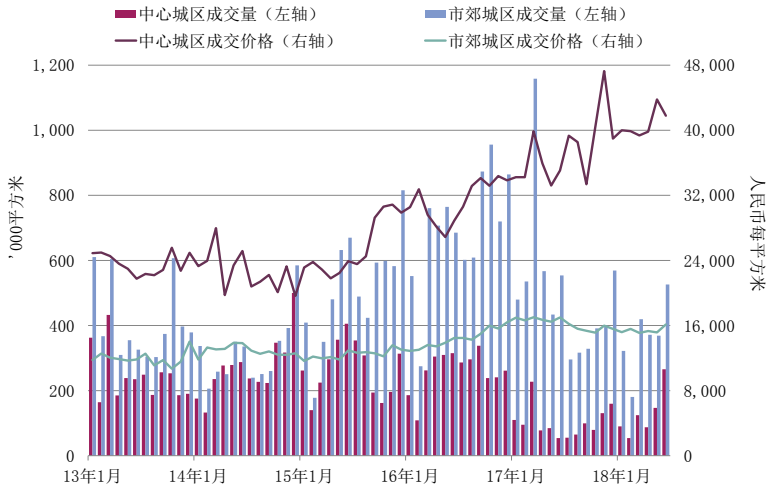
广州九区一手住宅成交量及价格走势，2013年第一季度-2018年第二季度



数据来源：CRIC，第一太平戴维斯研究部

图 2

中心城区和市郊区域成交量和价格，2013年第一季度-2018年第二季度



数据来源：CRIC，第一太平戴维斯研究部

高端住宅市场

2018年第二季度，广州高端住宅市场的表现乐观。全市高端住宅成交面积环比增长201.9%至456,031平方米，成交单位则环比增长237.3%至3,893套，市场需求旺盛，可见一斑。在地价上涨、建安成本上升、置换需求以及投资需求增加的共同作用之下，2018年第二季度末，十大住宅（按销售价格计算）的成交均价同比上涨2.3%，至每平方米76,995元人民币。

高端及中高端二手住宅市场成交价格环比增长2.6%至人民币每平方米

79,936元，同比增长7.3%。其中高端二手住宅的成交均价环比增加2%至91,989元/平方米，中高端二手住宅的成交均价环比增加3%，至人民币每平方米73,317元。

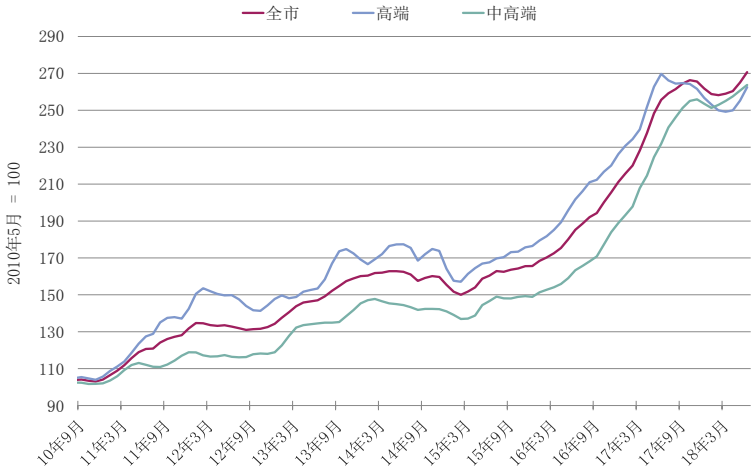
市场展望

尽管现有限购政策将继续维持，预计广州房地产住宅物业市场在2018年下半年仍将保持积极态势。短期内，广州住宅市场在刚需和投资需求的带动下，仍将维持稳定。预计全市住宅物业成交量在年内将继续增长，这一点在住宅和土地供应量较大的南沙和增城等市郊区域会更为明显。尽管番禺和黄埔的新增供应依然充足，且仍然是最受购房者青睐的两个市郊地区，但无论从居住需求抑或投资需求的角度来看，相对较高的资金门槛将使部分需求推向广州的外围地区。

许多房地产开发商因受到政府政策的影响（如下调存款准备金率），在未来半年将面临渐长的融资压力。因此，更多企业将寻求更多样化的融资渠道和营销策略，以及更革新的业务发展战略，以实现更健康的企业现金流。

图 3

高端及中高端二手住宅价格指数，2010年第三季度-2018年第二季度



数据来源：第一太平戴维斯研究部

Please contact us for further information

Research

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

Carlby Xie
Director
South China
+8620 3892 7168
carlby.xie@savills.com.cn

Central Management

Alvin Lau
Managing Director,
Guangzhou
+8620 3892 8590
alvin.lau@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.