



住宅销售市场有小幅增长

2018年第四季度，广州一手住宅销售市场之成交量与成交均价均有小幅上涨。

- 政策严控下，广州一手住宅销售市场增速放缓。
- 第四季度广州一手住宅销售市场共录得300万平方米新增供应入市，环比增长38%。
- 新增供应主要分布于荔湾区和黄埔区，分别占总新增供应23%和27%。
- 广州限购九区一手住宅销售市场成交量达到211万平方米，环比增长1.9%，同比增长22.1%。
- 受经济不确定因素和12月假日季影响，海外雇员的撤离促使广州服务式公寓物业市场需求下降。
- 广州一手住宅销售市场之成交均价环比增长3.4%，至人民币每平方米27,171元。
- 广州服务式公寓物业市场之平均租金环比下跌5.7%，至约人民币每平方米每月200元。
- 广州服务式公寓物业市场之入住率环比下降五个百分点，至91%。

“广州限购九区 一手住宅销售市场之成交量与成交均价于第四季度有小幅增长。”

谢靖宇，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald

高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@
savills.com.cn

Carlby Xie

董事
华南区
+8620 3665 4874
carlby.xie@
savills.com.cn

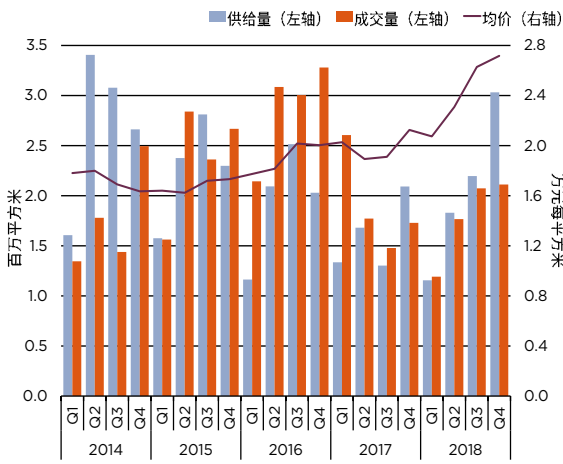
中央管理层

Alvin Lau

董事长
广州
+8620 3665 4888
alvin.lau@savills.com.cn

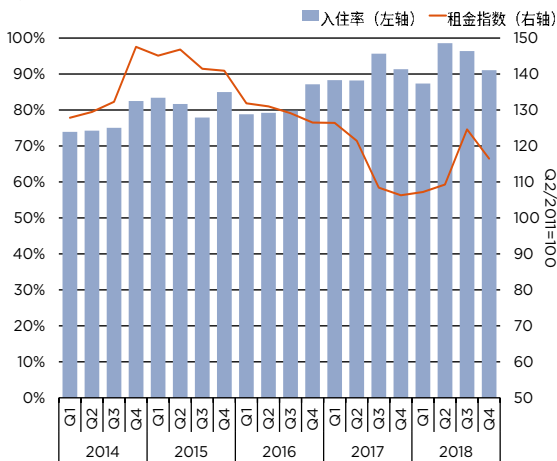
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 广州限购九区成交量与成交均价, Q1/2014至Q4/2018



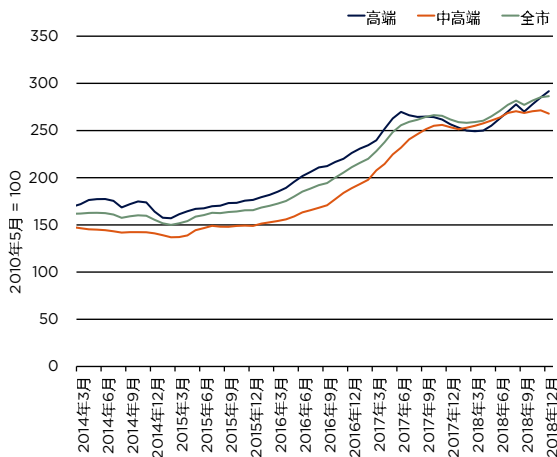
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 广州服务式公寓入住率与租金指数, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 二手高端与中高端住宅价格指数, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

市场综述

由于限购政策和信贷审批力度仍保持收紧状态,广州住宅市场之政策环境利空大部分开发商和投资者。尽管市场仍然可见被抑制的投资及居住需求,但是2018年第四季度广州住宅销售市场的去化能力却有所放缓。同时,由于第四季度是假日季,也是惯例的租赁市场淡季,受其影响,广州服务式公寓市场与上季度相比表现相对平静,全市空置率有所上升,平均租金有所下降。

销售市场

为在年末前实现更高的销售业绩,大部分开发商加快推盘和获取预售证的速度,进而导致新增供应于2018年第四季度的增长。季度内,广州限购九区共录得300万平方米的新增供应入市,环比增长38%。这些新增供应主要分布于荔湾和黄埔两区,分别占总新增供应的23%和27%。

继2018年前三个季度快速的增长之后,广州住宅销售市场表现于第四季度放缓。受到经济下行的影响,大部分潜在购房者及投资者对进入市场保持谨慎态度。同时,持续收紧的融资渠道,包括贷款申请,与持续增长的银行利率都给潜在投资者和购房者增加了购房成本。因此,住宅物业的购房者市场情绪于本季度回落。广州限购九区的成交量仅环比增长1.9%至211万平方米。

自2018年7月发布的收紧政策起,广州一手住宅价格增速有所放缓,这主要归因于市场去化能力的疲软和开发商资金链的紧张。同时,为实现更高的销售业绩,开发商推出特价促销活动。综合上述因素,广州一手住宅销售市场平均成交价格仅环比增长3.4%,至人民币27,171元每平方米。十月,广州市住房与城乡建设委员会发布新政,明确规定将整治“阴阳合同”,进一步统一备案价与实际成交价格。这也提高了市郊区域一手住宅平均成交价格。

租赁市场

相较于2018年第三季度,受经济下行和12月份假期季度的共同影响,广州住宅租赁市场于2018年四季度表现

平静。由于本季度未录得新服务式公寓开业,广州服务式公寓市场的总存量于季末仍保持在3,400套。部分新项目如朱美亚服务式公寓和瑰丽酒店服务式公寓等受建设工期影响将开业时间推迟至2019年初。

2018年第四季度,一些跨国公司高管和海外雇员开始在假期季撤离,而大部分企业因经济不确定性而缩减了公司高管的住房津贴。受其影响,广州服务式公寓需求减弱,环比下降五个百分点至91%。

在租赁需求下滑的背景下,业主方更愿意以降租的方式来换取更高的入住率。因此,广州服务式公寓的平均租金环比下降5.7%至约人民币每平方米每月200元。

市场展望

为缓和下行所带来的压力及住宅物业市场的疲软,未来广州对限购政策环境进一步收紧的可能性甚微。2018年第四季度,部分国有银行下调了对购房者的贷款利率。这或成为住宅市场拐点的一个信号,整体住宅市场将进入新的整合期。受充沛的资金流动性及持续增长的投资及住房需求支撑,未来广州住宅销售市场成交量上升的可能性较高。

鉴于多数企业对经济形势的隐忧和预期将减少的利润空间,2019年广州住宅租赁市场将维持较为稳定的态势。2019年将有如朱美亚及瑰丽酒店等的新增服务式公寓项目入市,预计将令全市服务式公寓总存量增加至4,000套左右。然而,服务式公寓市场的租赁需求于2019年预计将有所下降。货币政策和融资渠道的持续收紧将利空大部分跨国企业和境内外投资。另外,如前文所述,考虑到进一步减少的利润空间,这些企业将会采取更加谨慎的态度重新审视企业高管的住房津贴预算。在此背景下,建议业主方须采取更实际的举措,如财务优惠或者清洁服务升级等,以减少运营和管理的风险。