



欧企支撑租赁需求

由于来自美资企业的需求因持续的贸易摩擦减弱，租赁市场开始以欧洲企业的租户为重心。

- 自2019年5月中国保监会对流入房地产企业的非法资金整治行动起，大部分开发商的融资渠道收紧。
- 个人房贷利率于低位徘徊，维持在5.2%
- 2019年第二季度广州新建住宅销售市场共录得约130万平方米新增供应入市。
- 2019年第二季度，广州新建住宅销售市场成交量环比上涨21.5%，至206万平方米。
- 新建住宅成交主要集中在以刚需客户为主的黄埔区及南沙区。
- 广州新建住宅市场成交均价环比上涨5.9%，至人民币28,937元每平方米。
- 2019年第二季度无新项目入市，广州服务式公寓市场存量维持不变。
- 季末，广州服务式公寓市场空置率环比下降四个百分点，至12%。
- 2019年第二季度，广州服务式公寓市场平均租金维持在人民币每平方米每月215.4元。

“住宅市场连续第二年呈现供不应求的状态，而住宅成交均价亦创新高，至人民币28,937元每平方米。”

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领域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、协议或其他文档的依据。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, Q3/2014-Q2/2019

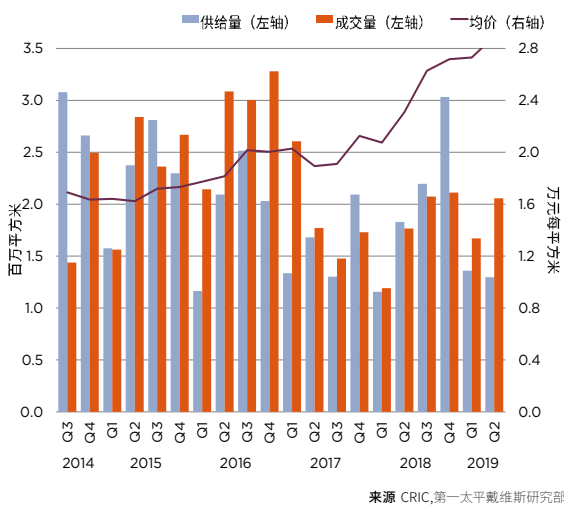


图2: 广州服务式公寓入住率与租金指数, Q3/2014-Q2/2019

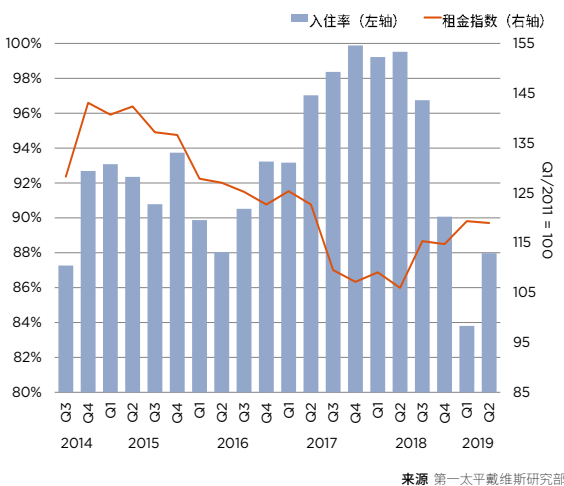
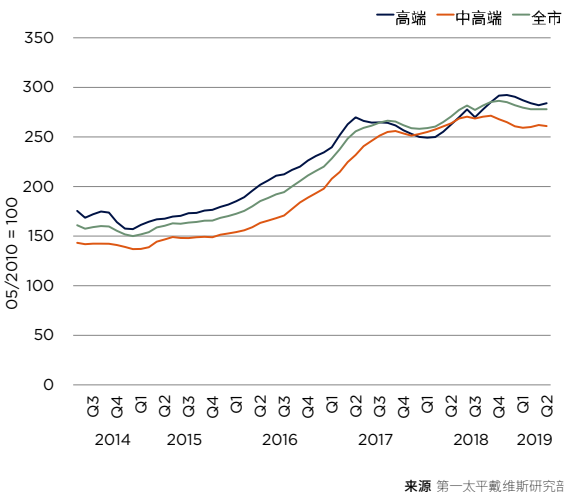


图3: 二手高端与中高端住宅价格指数, 07/2014-06/2019



政策环境

2019年第二季度，广州市住宅市场的政策调控环境整体维系不变。自2019年5月中国保监会对流入房地产企业的非法资金进行整顿后，大部分开发商的融资渠道收紧。此举将促使开发商在获取住宅用地时会采取更谨慎的态度，减缓土地价格的增长速度，最终将有助于广州住宅市场价格保持稳定增长。

个人房贷利率在低位徘徊，维持在5.2%浮动，一定程度上支撑起积极购买情绪。然而，房贷申请者，尤其是通过住房公积金购买二套房的申请者的政策监管于四月收紧。随着国管公积金新政发布，二套房购买者的贷款成本进一步提高。

销售市场

广州新建住宅销售市场新增供应主要集中在南沙区。2019年第二季度末，广州住宅销售市场共录得130万平方米新增供应入市。开发商在4月及5月底大量推货以加快销售收入的增加，实现资金快速回笼。

2019年第二季度末，广州住宅市场成交总量环比上涨21.5%，至206万平方米。销售成交主要集中在以刚需为主的黄埔区及南沙区。来自首次购房和寻求住房面积升级的需求于本季成市场主流。

在市中心地区中，受到有孩家庭及其进而寻求高质量教育机构的需求触发，越秀区的销售成交量有所上升。值得注意的是，与上一季度相似，天河区的成交量主要来源于兰亭盛荟，推高了天河区住宅市场的整体成交量。这个项目亦证明了位于市中心区豪宅项目仍存在强烈的住宅升级及投资需求。

相比之下，郊区的购房需求主要源自35至40岁人群，少数源自25至30岁人群。此类片区内，自住或投资需求相若，分别占总需求的50%。

2019年第二季度末，广州住宅销售市场的平均成交价格环比上涨5.9%，至人民币每平方米28,937元。

租赁市场

2019年第二季度全市无新服务式公寓项目入市，广州市服务式公寓市场供应维持在2,740套。

受到贸易摩擦及其带来的经济不确定性的负面影响，诸多美国企业推迟甚至取消了外派高管至广州的计划，并缩减了相关人员的住宿预算，导致了租赁需求的收缩。与此相反，随着中国与一些欧盟国家之间的经济联系及贸易合作的加强，部分欧洲企业对广州市场呈现出更浓烈的投资兴趣。此类现象在自动化、生物工程及石油化工行业的企业中最为明显，进而催生了大量来自于上述行业公司外籍高管的租赁需求。在很大程度上缓解了上述的需求缩减的情况，亦成为住宅租赁市场一个积极信号。受其影响，本季度末广州服务式公寓市场的平均空置率环比下降4.0个百分点，至12%。

许多业主维系与上季度持平的租金水平。2019年第二季度广州服务式公寓市场的租金仍维持在人民币每平方米每月215.4元。

市场展望

鉴于下半年没有限购政策松绑的信号释出，广州住宅市场的政策环境预计将维持收紧状态。虽然房贷利率有所下降，但是其对于刺激住房购买需求的实际影响已被削弱。对于低杠杆的开发商来说，去库存已不再是关注点，至少不是核心关注点。另一方面，首套房购买者的购买力及承价能力预期会持续旺盛。因此预计未来广州住宅市场的价格将会维持稳定。

虽然未来广州服务式公寓市场，或者说住宅租赁市场整体呈现积极的状态，下半年部分业主预计将通过降租的方式来换取更高入住率，以及时应对全球贸易摩擦所带来的潜在影响。入住水平的提高及租金收入的稳固料将提升此类房产的资本值。