

住宅



量价齐升

6月，政策刺激观望需求释放。

- 5月17日，央行“三箭齐发”，宣布降低个人住房贷款最低首付比例，取消全国层面个人住房贷款利率下限，下调个人住房公积金贷款利率。随后，广州宣布下调个人住房贷款最低首付比例至15%、二套最低比例至25%。
- 广州平均首套住房贷款利率由3.85%降至3.4%，二套由4.25%降至3.8%。
- 利好政策频出，部分潜在买家抓紧时间购置目标物业，这也在6月单月交易面积回升上有所反映。
- 第二季度，广州一手住宅市场供应面积环比增长20.0%，至103.0万平方米，成交面积环比增长55.1%，至153.6万平方米。
- 截至季末，全市一手住宅市场成交均价环比上涨3.2%，至人民币每平方米46,890元。
- 未来，中央和地方政府有望继续出台刺激性措施，进一步促进土地和一手住宅市场发展。

“广州首套置业门槛降至历史新低的15%，在政策利好吸引下，潜在买家积极签约认购，全市季度成交量价随之上升。”

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
董事总经理
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强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600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。本报告仅作参考信息用途。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。本报告版权归所有，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: 广州市九区一手住宅供应面积与成交面积, Q3/2019至Q2/2024

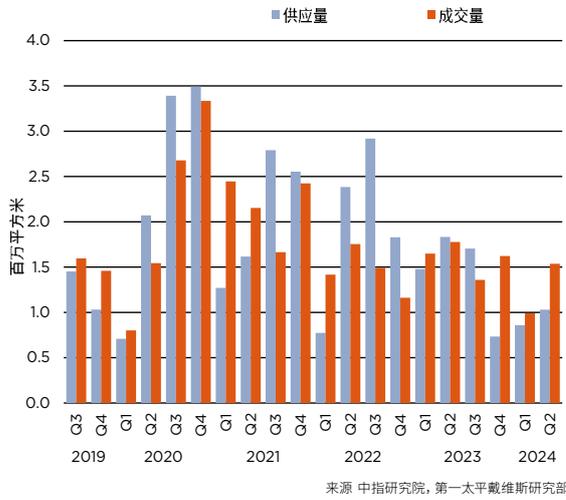


图2: 广州市九区一手住宅成交均价, Q3/2019至Q2/2024

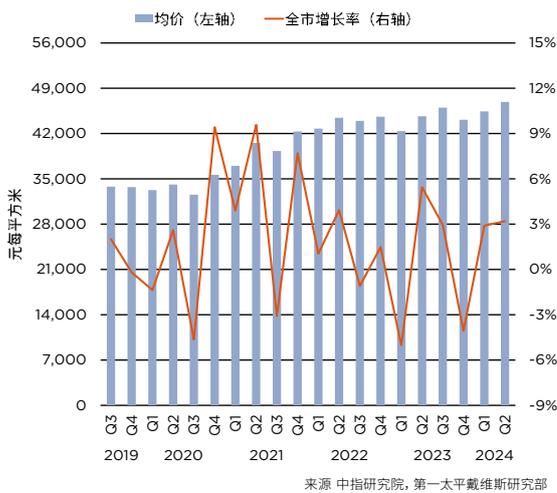
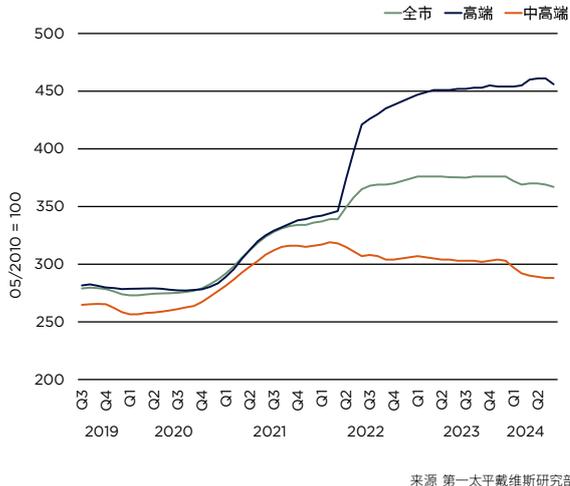


图3: 二手高端与中高端住宅价格指数, Q3/2019至Q2/2024



市场综述

在一季度购房情绪延续谨慎的背景下，第二季度融资环境进一步改善。5月17日，央行“三箭齐发”，宣布降低个人住房贷款最低首付比例，取消全国层面个人住房贷款利率下限，下调个人住房公积金贷款利率。广州积极响应号召，于5月28日发布《广州市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，宣布下调首套个人住房贷款最低首付比例至15%、二套最低比例至25%。随后，平均首套住房贷款利率由3.85%降至3.4%，二套由4.25%降至3.8%。同时，政策还提到将继续放宽非本地居民的在穗购房资格。得益于上述政策的刺激，部分此前积压的需求于6月释放，季内全市成交面积和成交均价均随之环比增长。

尽管如此，相对当前市场购买需求而言，库存压力仍然高企，市场充满挑战。第三方机构数据显示，4月单月，全市去化周期高达26个月，为2021年同期的3倍（6.6个月）。这也令开发商拿地热情降低。上半年11宗挂牌的住宅用地中，仅4宗地块成交，住宅用地供应及成交面积分别同比下降73%、87%。

供应与需求

第二季度，南沙、黄埔、番禺等区域项目推盘加速。受此推动，广州一手住宅市场供应面积由上季度的85.8万平方米增至本季度的103.0万平方米，环比增长20.0%。在中央和地方多重利好政策助推下，此前在观望的部分有刚需或改善型需求的潜在购房者值此机遇购置目标物业，这也在6月单月交易面积的回升上有所反映。因此，广州一手住宅市场季度成交面积环比增长55.1%，至153.6万平方米。

成交价格

较长的去化周期令市场承压，大多数开发商为加速去化向购房者提供了更多的价格优惠，这致使部分区域成交均价下降，但由于数个优质项目成交均价较高，以及中心城区成交面积占比上升，截至第二季度末，全市一手住宅市场成交均价环比上涨3.2%，至人民币每平方米46,890元。

展望

未来，中央和地方政府有望继续出台刺激性措施，进一步促进土地和一手住宅市场发展。土地供应方面，7月，广州市规划和自然资源局宣布将位于琶洲的六块商业用地重新规划为住宅用地。此举有望在短期内激发开发商拿地热情，并将更好满足未来琶洲片区持续增长的住房需求，助力片区实现长期可持续发展。