MARKET IN MINUTES
Savills Research

住宅

savills 第一太平戴维斯



成交面积止跌回升

优质供应推升中心城区成交量。

- 广州五年以上公积金首套贷款利率下调至2.6%，二套下调至3.075%。
- 广州拟全面取消限购、限售、限价，并支持提取住房公积金用于支付购房首付款。
- 第二季度，广州一手住宅市场供应面积环比增长78.9%、同比增长8.1%，至133.8万平方米。
- 同期，广州一手住宅市场成交面积环比增长35.8%、同比增长5.6%，至162.3万平方米。
- 截至季末，广州一手住宅成交均价结构性环比上涨18.4%，至人民币每平方米44,494元。
- 据悉，自拍地以来即受市场高度关注的数个优质住宅项目将于下半年推盘入市，为有改善型需求的购房者提供更多选择。

“上半年，在‘好房子’建设的战略指引下，广州共录四宗容积率低于2.0的宅地出让，创四年新高。预计在未来数年，更多优质的低密住宅将陆续推盘入市。”

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

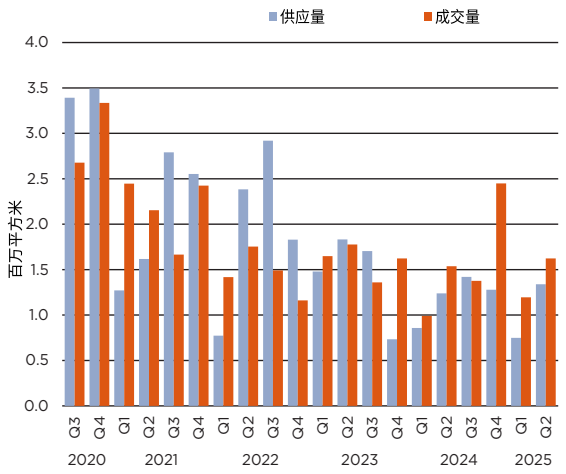
Carlby Xie
董事
华南区
+8620 3665 4874
carlby.xie@savills.com.cn

中央管理层

Alvin Lau
董事总经理
广州
+8620 3665 4888
alvin.lau@savills.com.cn

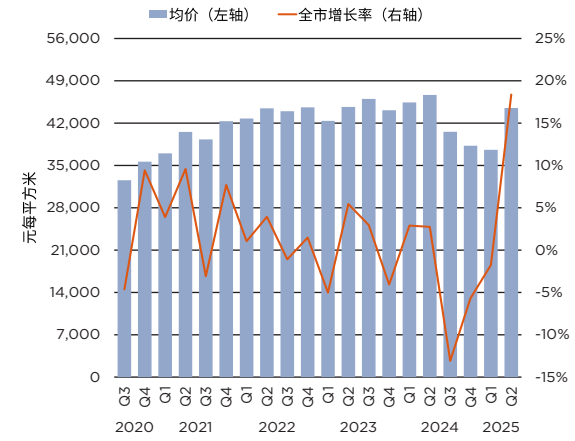
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行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

图1: 广州市九区一手住宅供应面积与成交面积, Q3/2020至Q2/2025



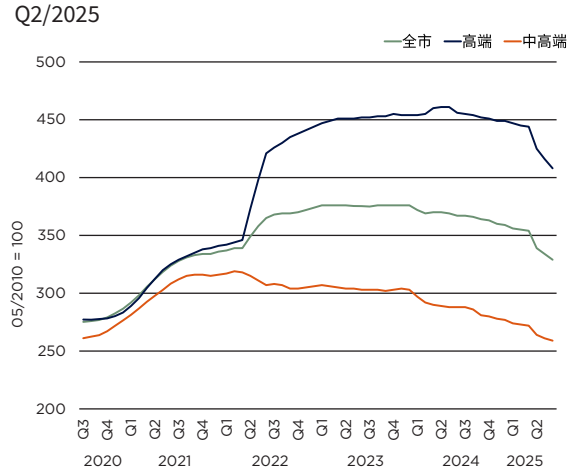
来源 中指研究院, 第一太平戴维斯研究部

图2: 广州市九区一手住宅成交均价, Q3/2020至Q2/2025



来源 中指研究院, 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, Q3/2020至Q2/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

政策回顾

5月起，广州5年以上公积金首套贷款利率下调至2.6%，二套下调至3.075%。随后，广州商务局于6月发布《广州市提振消费专项行动实施方案（征求意见稿）》，提出通过进一步优化本地购房政策来提振住宅销售市场。方案内容包括：有序落实“全面取消限购、限售、限价”，支持提取住房公积金用于支付购房首付款等。尽管截至季末相关执行细节仍未明确，但此举表明了广州政府在推动本地房地产市场复苏的坚定决心，料利好下半年住房消费释放。

一手住宅市场

第二季度，多数区域项目推盘加速，白云、番禺、黄埔等季度供应面积均超过第一季度的两倍。同时，市场录数个位于越秀东山、琶洲、国际金融城等优质区位的新盘入市，这为改善型买家提供了更多选择。本季，广州一手住宅市场供应面积环比增长78.9%、同比增长8.1%，至133.8万平方米。

融资和政策环境保持宽松，加之优质项目的陆续推盘，购房情绪和交易活动有所回升。季内，部分使用率较高或区位优势显著的新盘录较好销售表现，为市场去化提供有力支撑。例如，位于白云的越秀·云萃和位于越秀的越秀·东山云起在开盘当天的认购率分别达到了100%和88%。上述因素加之开发商多样化的营销推广策略共同推动全市季度成交面积环比增长35.8%、同比增长5.6%，至162.3万平方米。尽管第二季度交易面积有所回升，但上半年总体交易面积仍处于相对较低水平，仅录281.8万平方米，较过去五年年均水平低41.7%。

受中心城区集中成交的推动，广州一手住宅成交均价结构性环比上涨18.4%，季末录得人民币每平方米44,494元。

土拍市场

上半年，共14宗住宅用地成功出让，总成交金额达人民币118.1亿元，同比增长82.3%。尽管国企继续占据主导地位，但民企拿地积极性日益提升，逾40%的地块由敏捷地产、番禺置业、力迅地产等本地民营企业竞得。同时，为贯彻中央“好房子”建设的决策部署，广州对多宗挂牌住宅用地的容积率进行了调整。上半年，全市共四宗容积率低于2.0的宅地成功出让，创下四年新高。

展望

下半年，随着前述实施方案的正式印发，预计更多促进住房消费的细节实施政策将出台。此外，自拍地以来即受市场高度关注的数个优质住宅项目或将于下半年推盘入市。上述因素有望推动市场情绪进一步恢复，助力购房需求释放。