

戴德梁行广州公司

2016年第四季度暨全年
房地产分析新闻发布会

成交大年，广州未“赢”够？

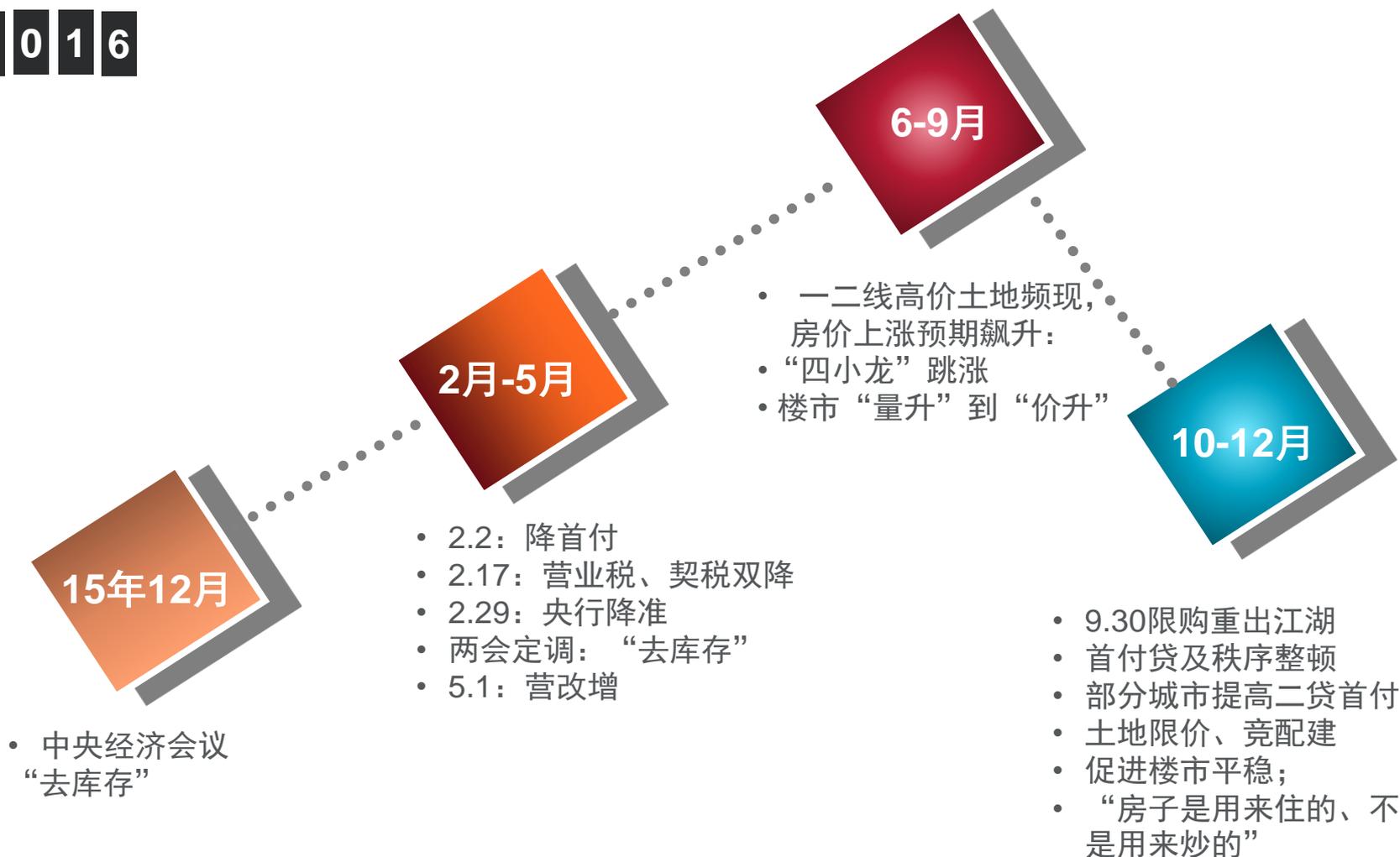
——2016年四季度暨全年广州房地产市场回顾与展望

星期三，2017年1月18日



政策推动“预期”起伏，整体市场氛围先热后冷

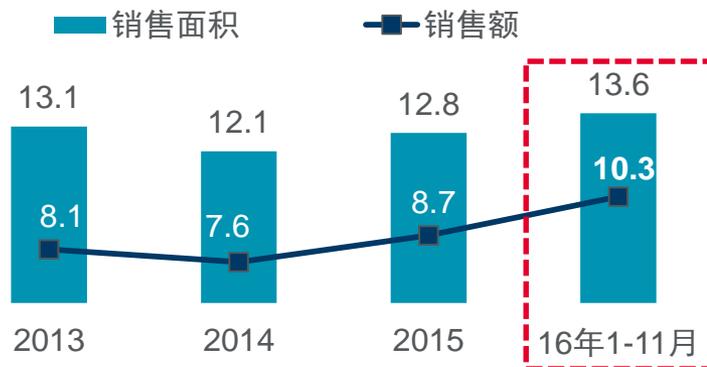
2016



2016成为中国房地产“史上成交大年”



中国商品房销售（亿平米，万亿元）



中国地产商：

2016年国内**并购支出超过420亿美元**，同比**上升32%**，创历史新高！

——金融时报

上海：

2016年**房地产大宗物业交易市场至十二月份的交易跨入1300亿元大关**，同比**上升117%**，创历史新高！

——戴德梁行投资部

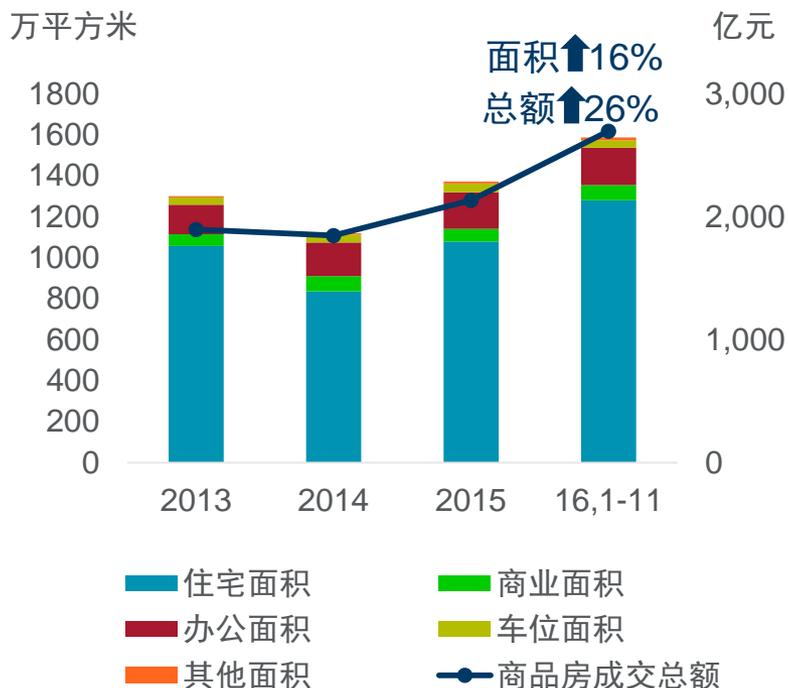
广州商品房销售市场

商品房销售大丰收，存量房表现尤其亮眼

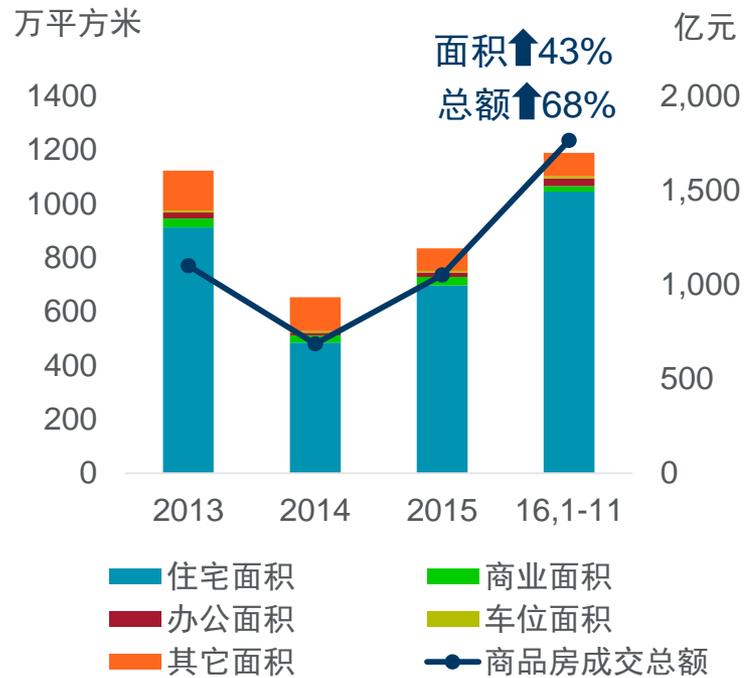
2016年1-11月对比2015年全年：

- 新建商品房成交面积升16%；成交总额升26%
- 存量房成交面积升43%；成交总额升68%

一手（新建）商品房成交情况



二手（存量）商品房成交面积



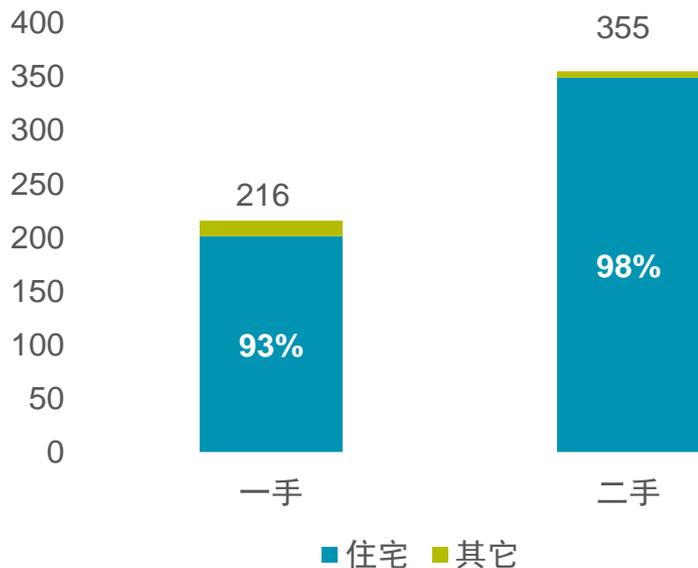
住宅驱动商品房市场增量

2016年1-11月对比2015年全年：

- 成交面积增量：一手商品房增量中住宅占93%；二手商品成交面积增量中住宅98%
- 成交总额增量：一手商品房增量中住宅占88%；二手商品成交面积增量中住宅96%

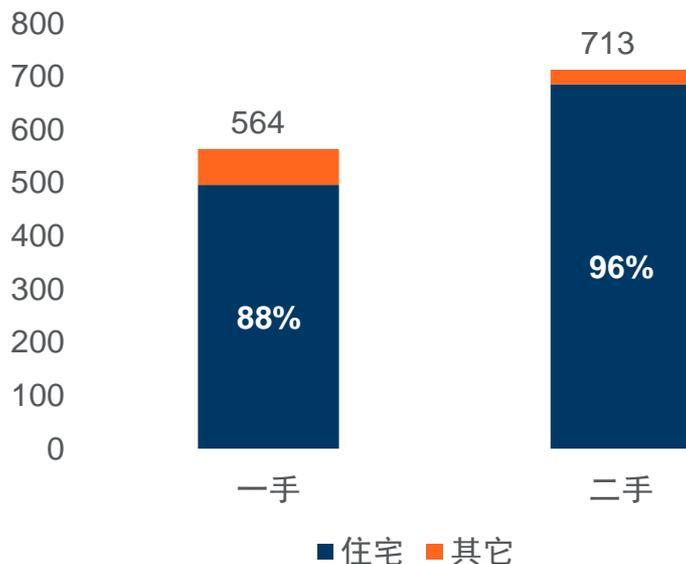
成交面积增量，住宅占比

万平方米



成交金额增量，住宅占比

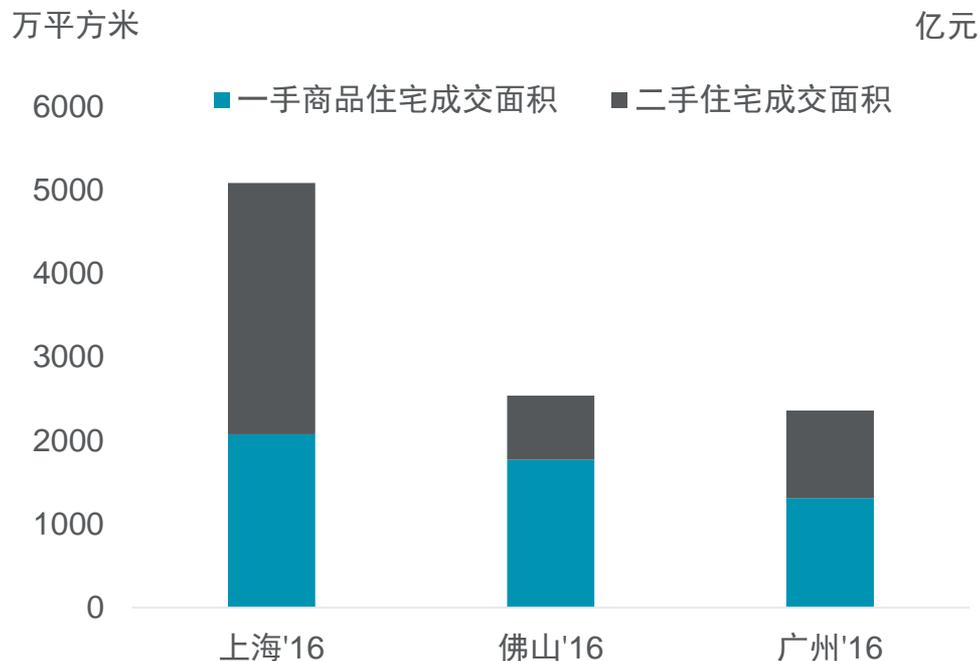
亿元



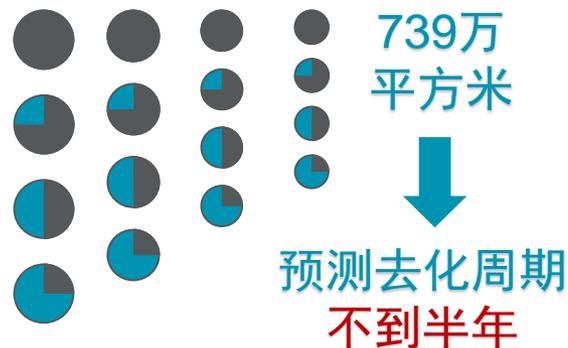
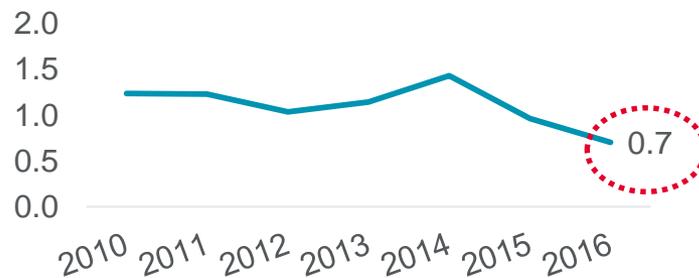
实际上，住宅成交面积本应还有提升空间...

- 广州人口是上海的56%，但住宅成交总面积仅占上海的46%；广州、佛山成交总面积相加也不及上海
- 2016年新建（一手）商品住宅供不应求明显，供销比降至0.7的新低水平；
- 2016年末新建商品住宅可售库存739万平方米，预测去化周期5.65个月

广州商品住宅成交情况 对比 其它城市



2016一手供销面积比

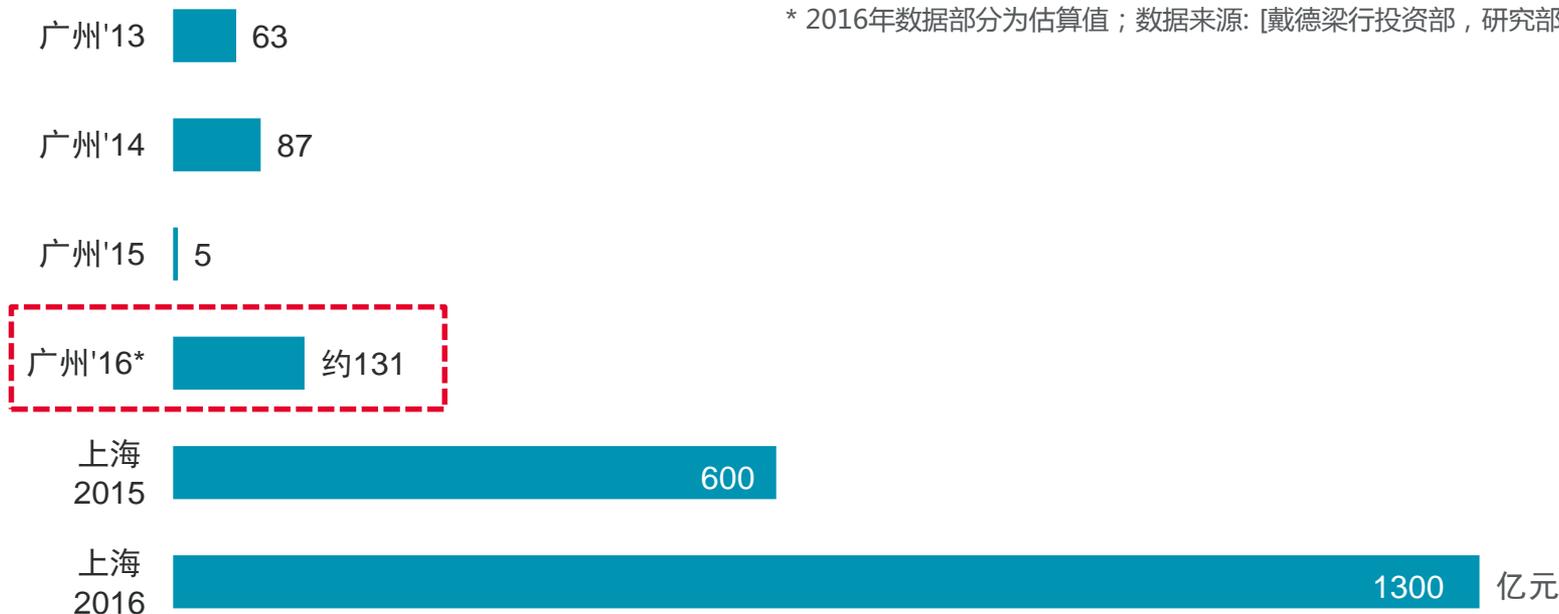


- 2016年货币流动性相对强劲，加之“营改增”政策推动，用于自用或投资的办公购置需求大幅增加。不过，相当一部分潜在买家未物色到理想物业，因而推迟购置，或转买为租。
- 零售物业投资个案也有增加，比如：万达收购金沙洲商场部分，碧桂园收购增城百晟广场...

大宗写字楼及零售物业成交金额

* 本页大宗成交指：成交金额在1,000万美元以上的物业成交

* 2016年数据部分为估算值；数据来源：[戴德梁行投资部，研究部]

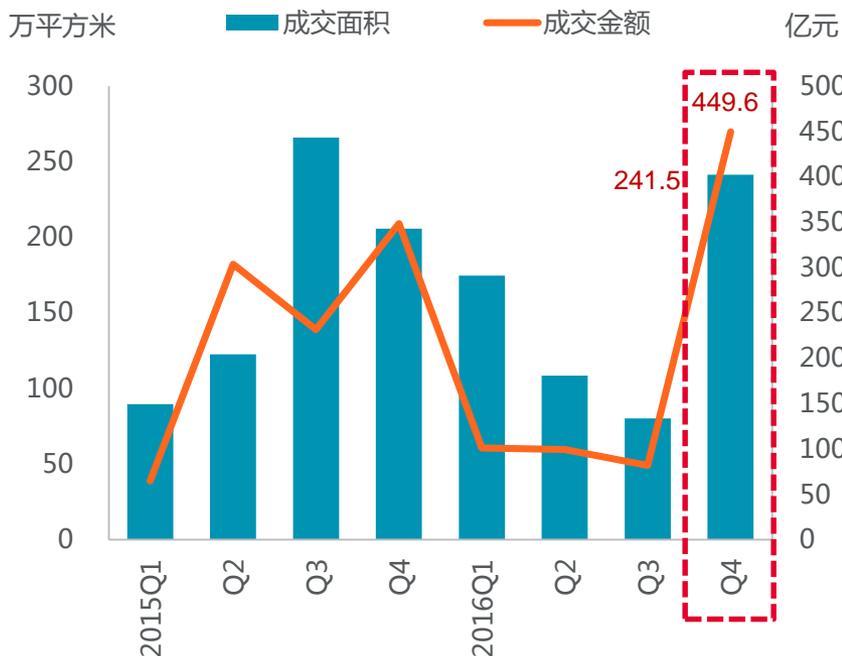


广州土地市场

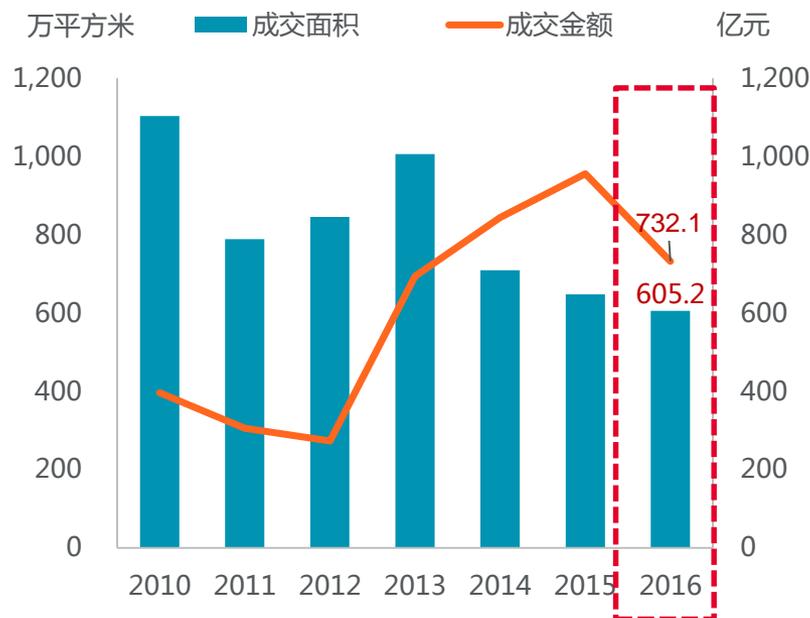
全年土地成交面积录得近年新低

- 经历了前三个季度的淡静，四季度终于迎来高潮：49宗241.5万平方米土地，成交额449.6亿元。
- 然而2016年仍是一个土地成交小年：全年成交面积605.2万平方米，同比减少6.6%，成交金额732.1亿，同比下滑23.4%。

分季度土地成交情况



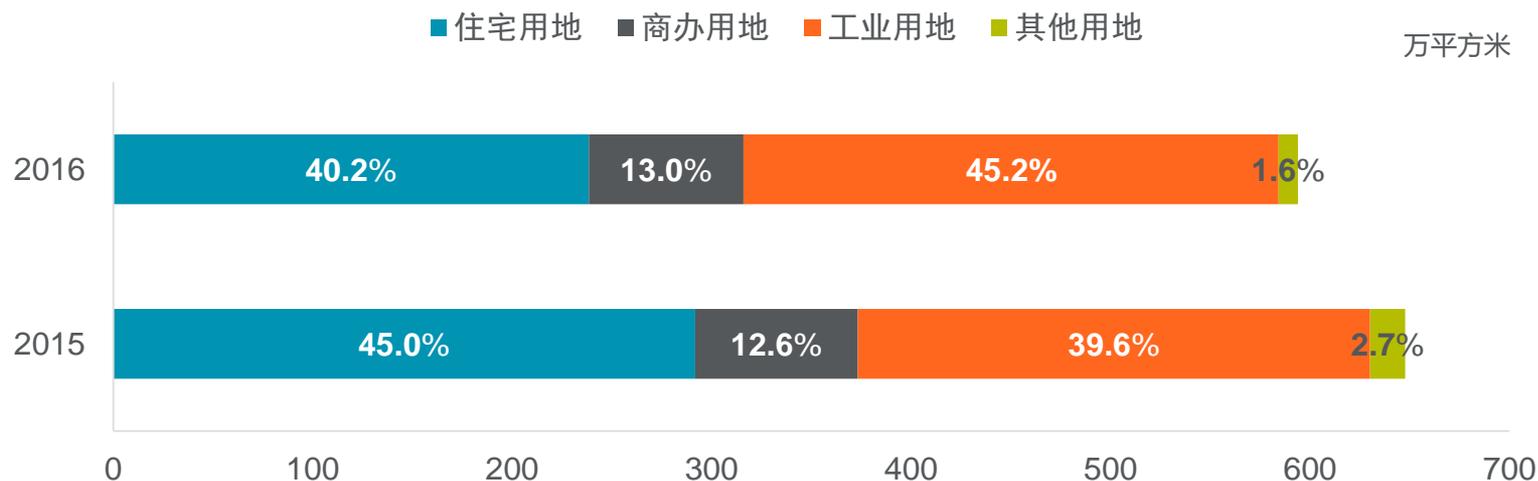
历年广州土地成交情况



“产业落位”、“去库存”主导土地出让

- 纵观2016年，**工业用地**占整体土地成交面积的**比重为45.2%**，比去年同期占比明显上升，显示土地出让支持“产业落位”的功能在今年继续走强。
- **住宅用地**出让面积则同比缩减，所占**比重由2015年的45.0%降至40.2%**。

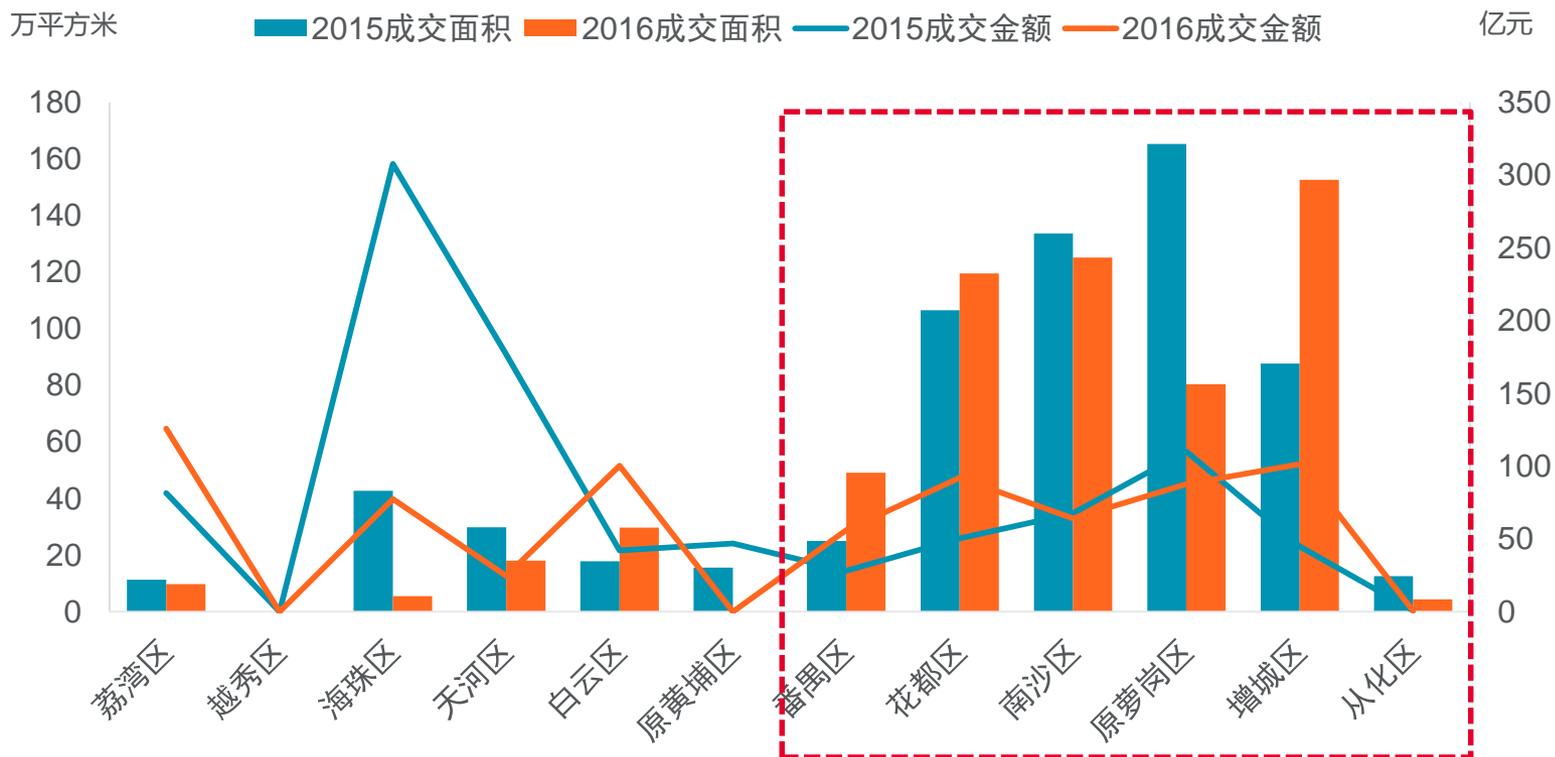
成交土地各类型用途面积占比



外围区域仍是2016年的土地供应成交主力

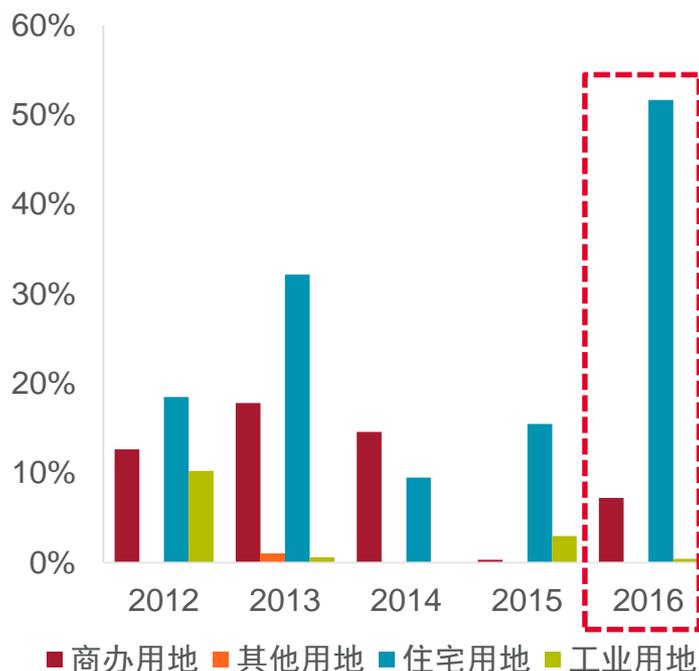
- 外围区域成交面积占全市的89%，比去年高7个百分点；
- 外围区域成交金额占全市的55%，比去年高24个百分点

分区土地成交情况



2016广州土地市场溢价率前十地块

广州土地市场近年溢价率表现



地块	区域	用地性质	楼面地价 (元/平方米)	地块总价 (亿元)	溢价率	竞得方
广州开发区长岭路以北	萝岗区	住宅用地	27,274	36.79	240.9%	中冶置业
增城区朱村街横塱村(土名)	增城区	住宅用地	5,797	16.00	181.2%	合景泰富
增城区增江街西山村	增城区	住宅用地	12,607	16.85	179.9%	南瑞置业
增城区增江街狮尾路1号、东方村	增城区	住宅用地	7,829	12.60	177.5%	时代地产
增城区朱村街横塱村(土名)	增城区	住宅用地	5,815	14.95	176.9%	合景泰富
增城区朱村街山田村(土名)	增城区	住宅用地	12,089	15.70	174.5%	万科
增城区增江街狮尾路1号	增城区	住宅用地	7,032	1.90	163.9%	安丰
增城区小楼镇腊圃村	增城区	住宅用地	4,024	1.78	119.8%	保利
增城区派潭镇刘家村	增城区	住宅用地	4,024	1.46	105.6%	万科
番禺区东环街东升工业区BC0505052地块	番禺区	商办用地	16,932	3.73	93.5%	万科

为什么是增城

?

暂不限购

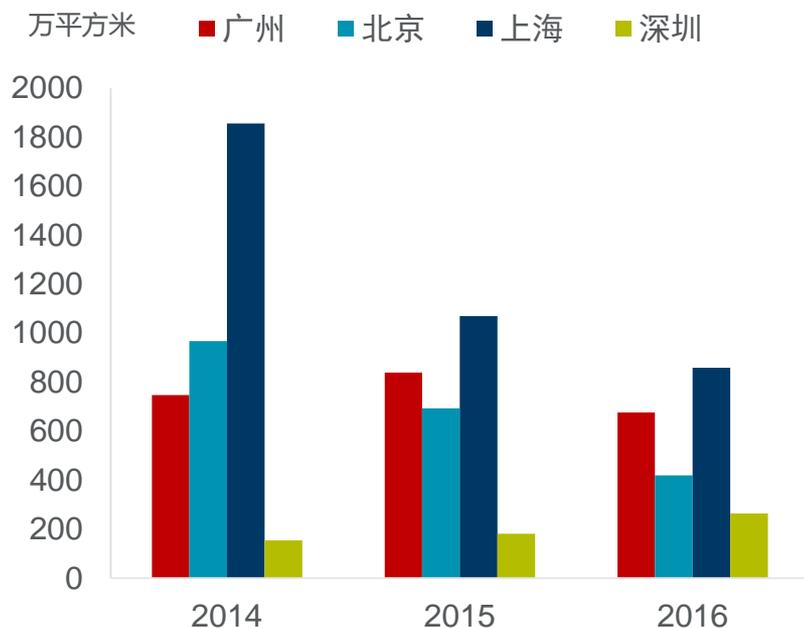
规划落位

价格洼地

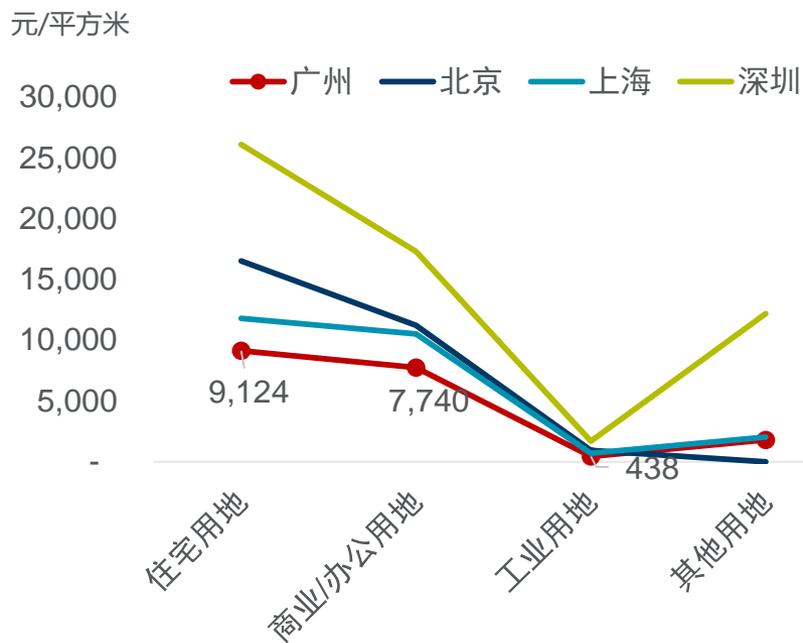
相比之下广州土地供应不算太少，成本优势明显

- 除深圳外，2016年一线城市土地供应面积都在缩减，广州供应面积排第二
- 对比一线城市近三年各类型用地的成交楼面均价，从高到低分别是：深圳、北京、上海、广州
- 广州的住宅用地、商办类用地、工作用地成交楼面均价分别是上海的77%，73%和62%

近年土地供应面积



近三年成交楼面均价



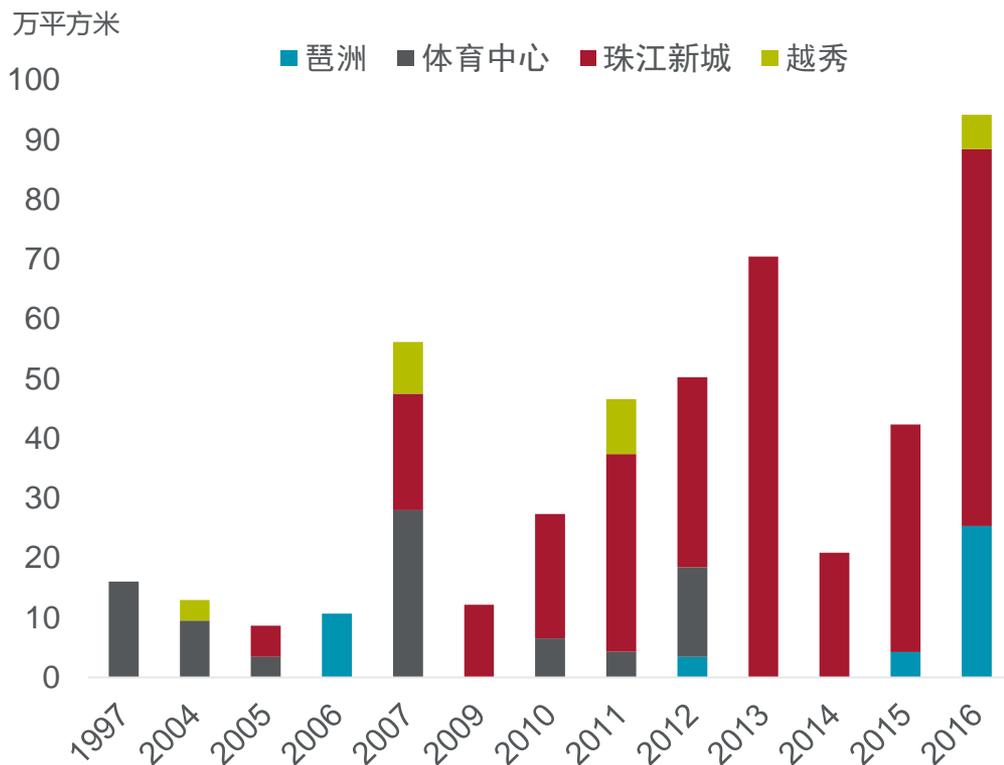
广州甲级写字楼市场



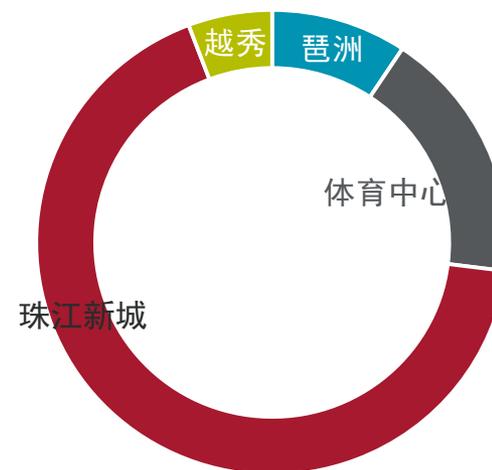
2016年甲级写字楼新增供应创新高

- 2016年新增供应94.1万平方米，其中67%的写字楼面积集中在珠江新城
- 年末存量468.3万平方米，珠江新城占比同样67%

甲级写字楼新增供应

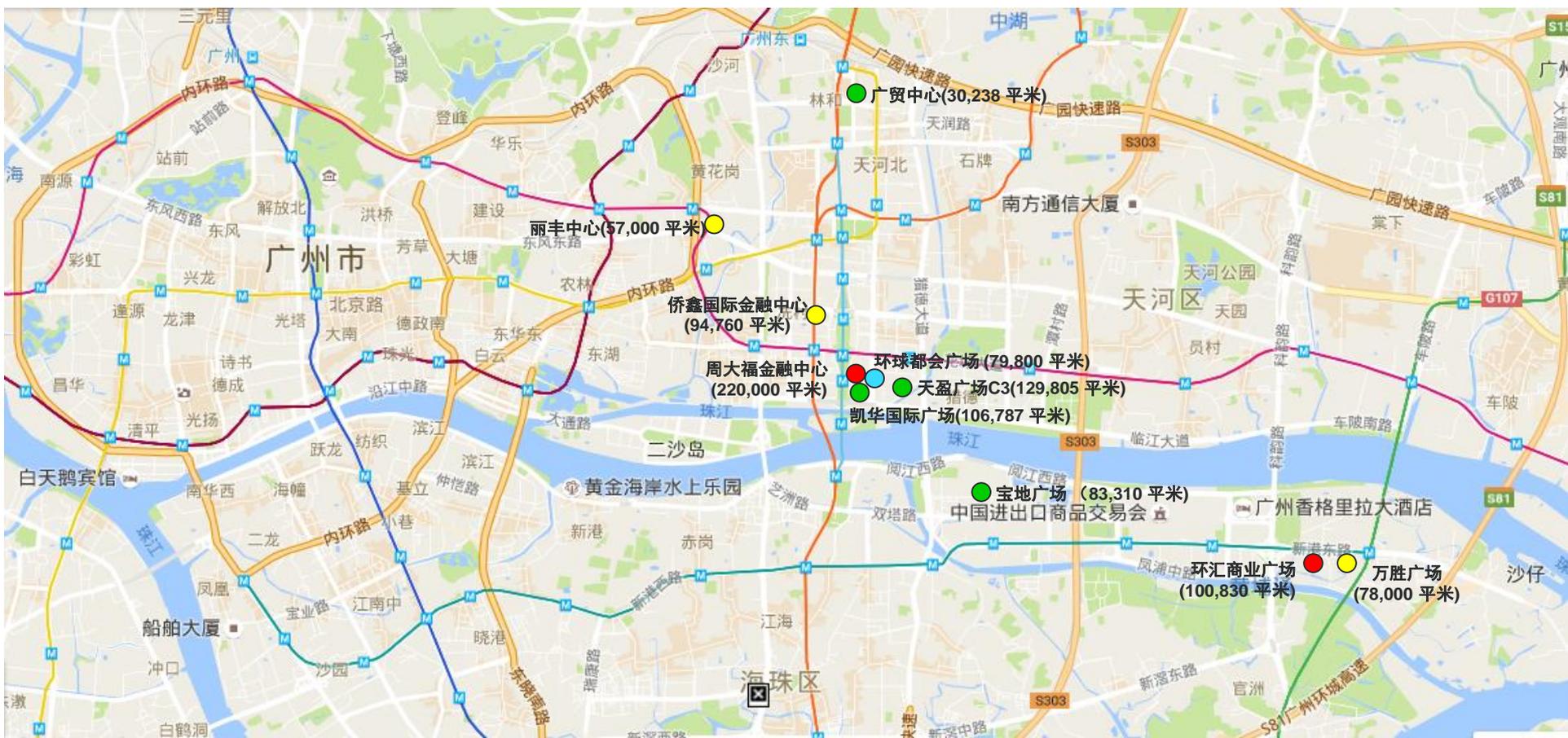


存量分布



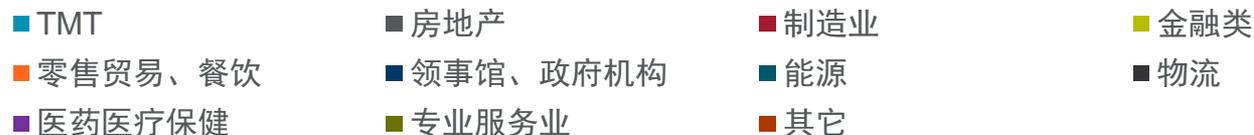
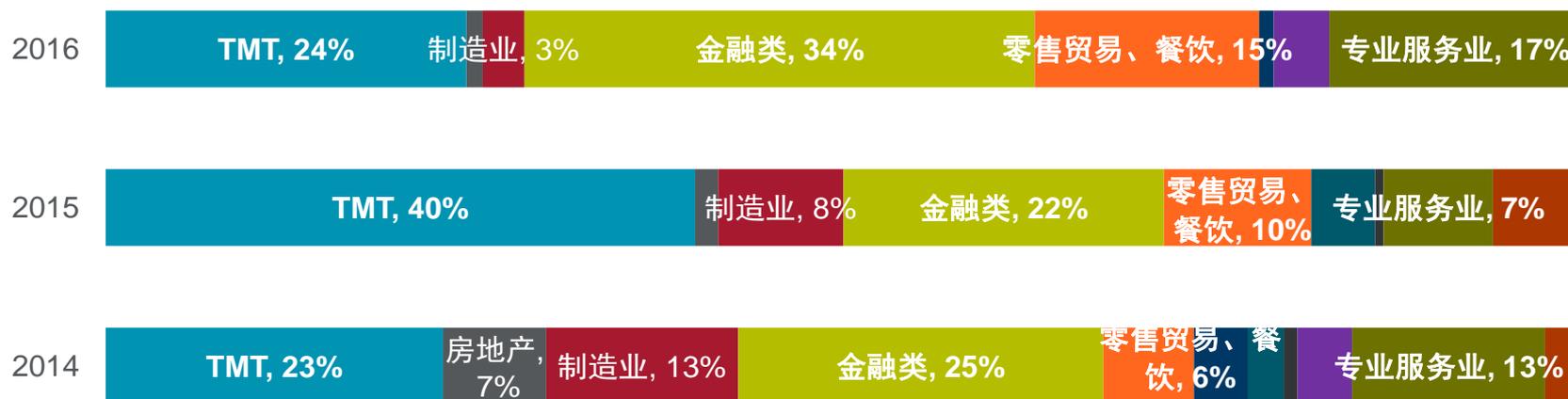
新项目包括众多中轴线超高层物业，质素优越

- 新增项目包括东塔等中轴线高素质地标物业，为众多谋求升级搬迁的企业提供了良好选择。
- 与此同时，大多数新增物业提早1~2年展开预租，尤其是珠江新城新物业，年末时租金策略已把握主动



高素质新增供应激发升级搬迁需求

- 珠江新城大规模、高素质的新物业，及其灵活务实的租赁条款，吸引了大批**金融类**、**专业服务业**类等等尤其注重办公形象的企业进驻、升级扩张。因此，这两类租户占比明显扩大。
- **零售贸易类**企业租赁面积占比扩大，主要受一些知名总部企业的升级搬迁支撑。
- 此外，**TMT**仍然是甲级写字楼租赁主力。

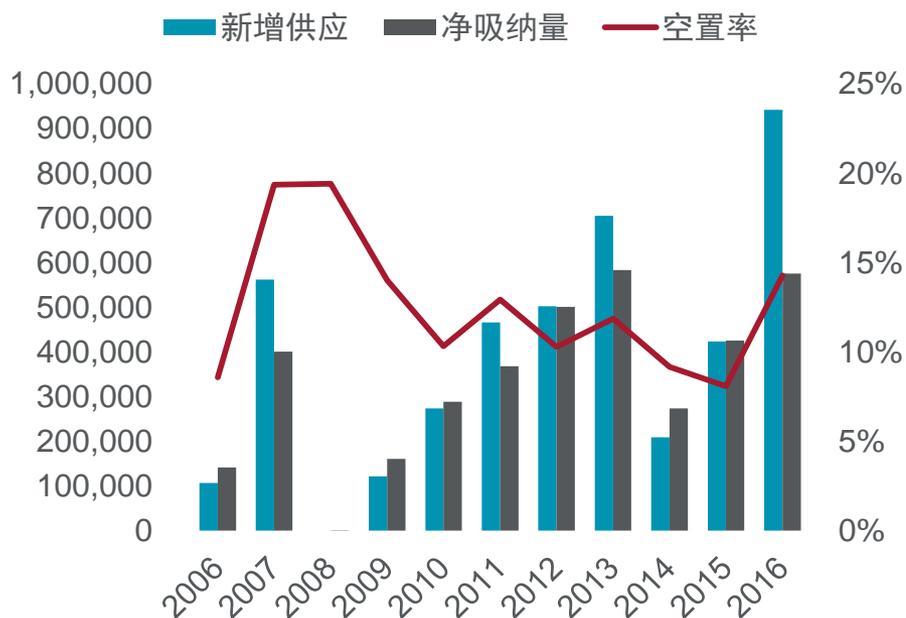


空置率升至14.3%，平均租金保持平稳

- 受新增供应推动，年内吸纳量录得57.5万平方米，整体空置率同比上升6个百分点到14.3%。
- 由于今年新增物业大多质素优良越，尽管供应激增，平均租金并未陷入低谷，基本同比持平在168.8元/平方米/月。

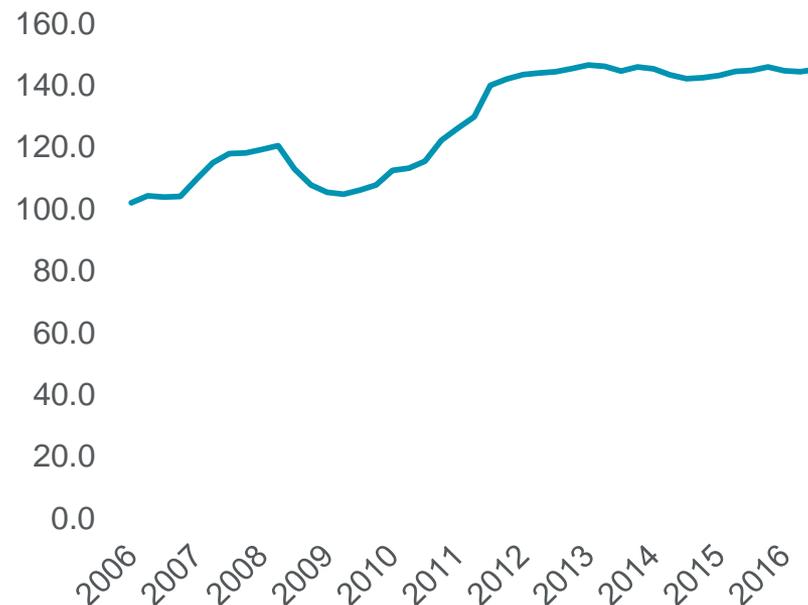
新增供应，净吸纳量和空置率

单位：平方米



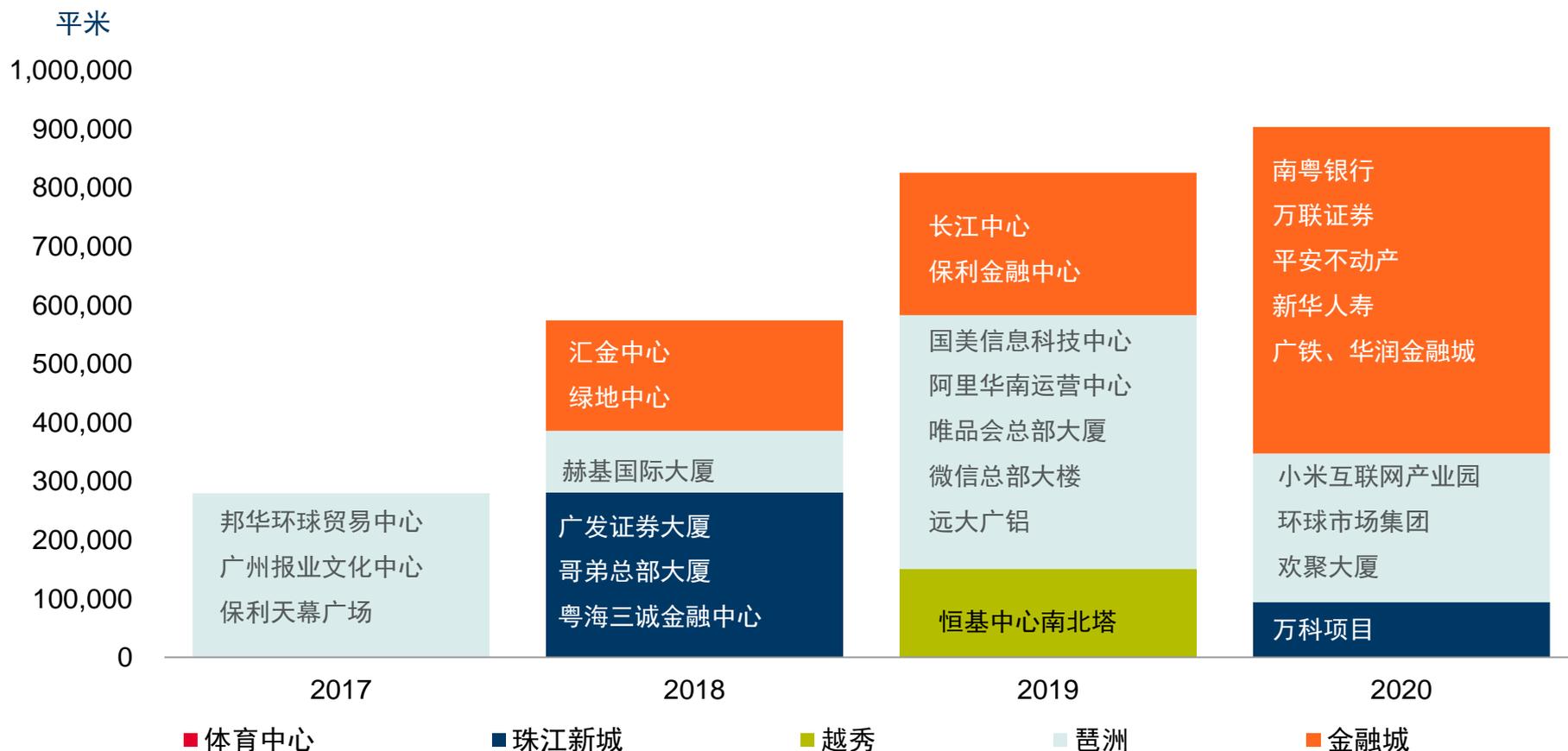
租金指数

2006 Q1=100



2017新增供应有限，CBD租金看涨

- 2017年新增供应仅28万平方米，且全部集中在琶洲。珠江新城现有项目可租赁面积较之前有限，业主方将把握更多主动权。随着出租率的稳步提升，部分项目将谋求涨租。

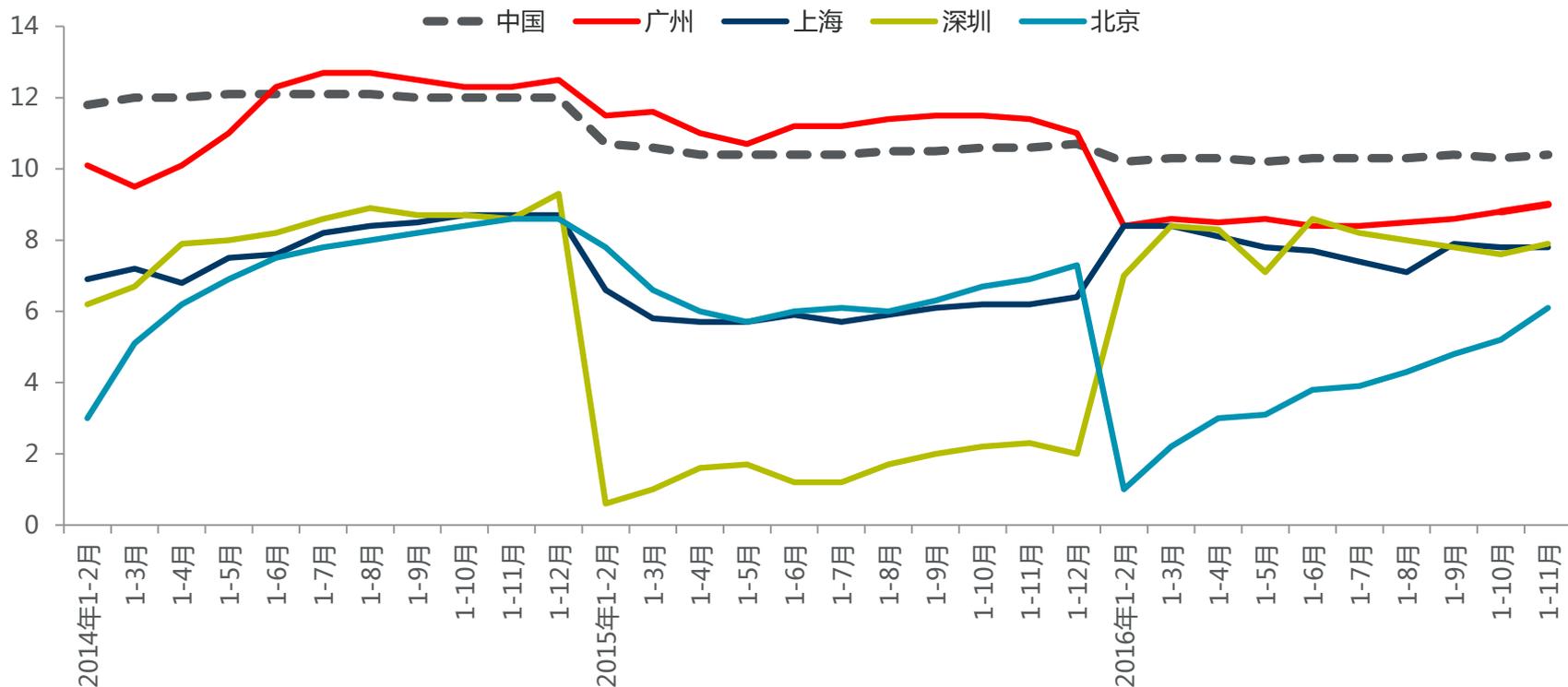


广州优质零售市场

整体消费增速回落

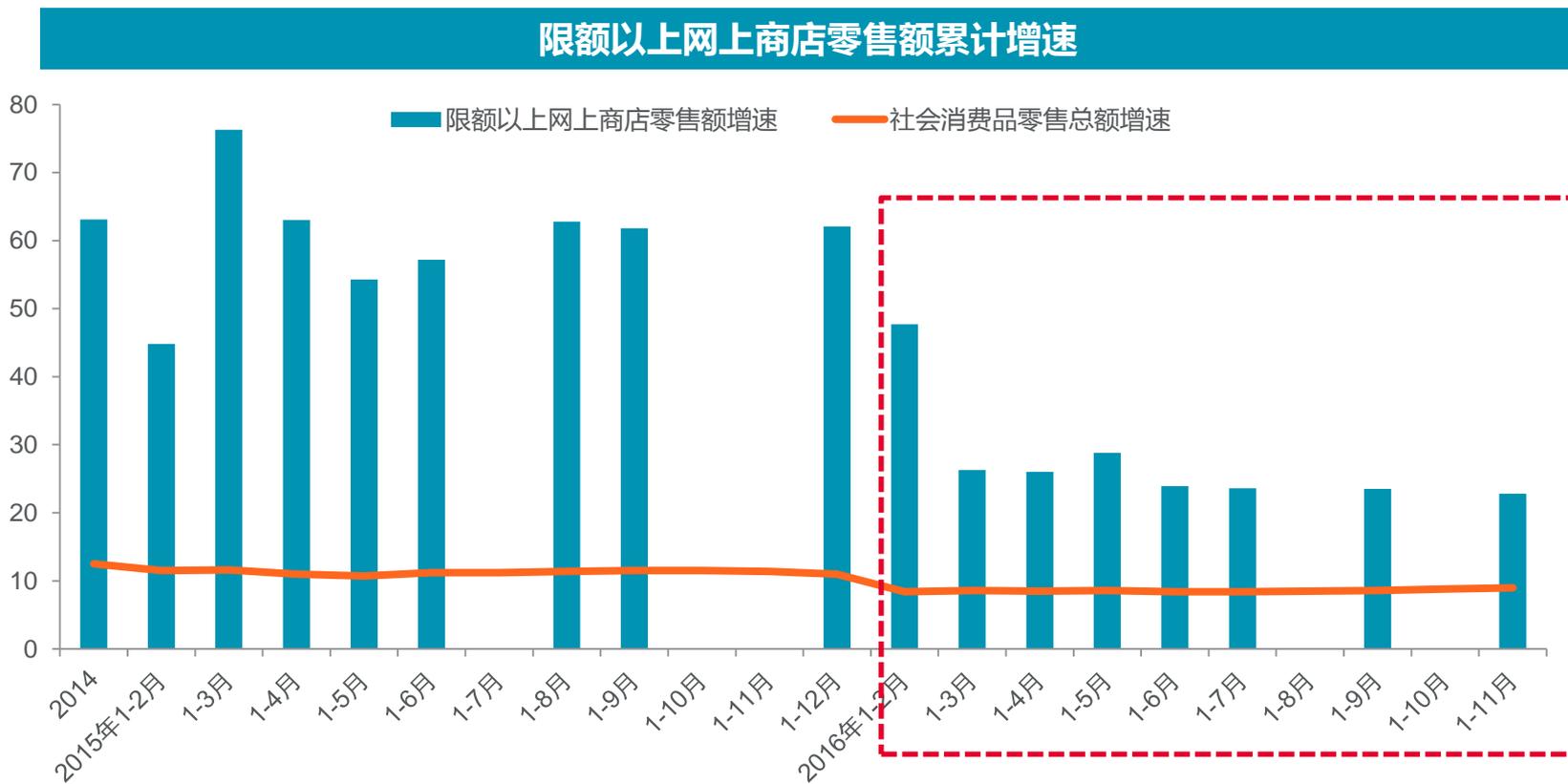
- 2016年1-11月，广州实现社会消费品零售总额7955.84亿元，增长9.0%，增速位于一线城市首位，但较去年同期回落2.4个百分点。与其它一线城市一样，其增速低于全国平均。

社会消费品零售总额累计增速



网上商店零售额增速有所放缓

- 限额以上网上商店零售额增速 从2014-15年60%以上降至今年3月以来25%左右。

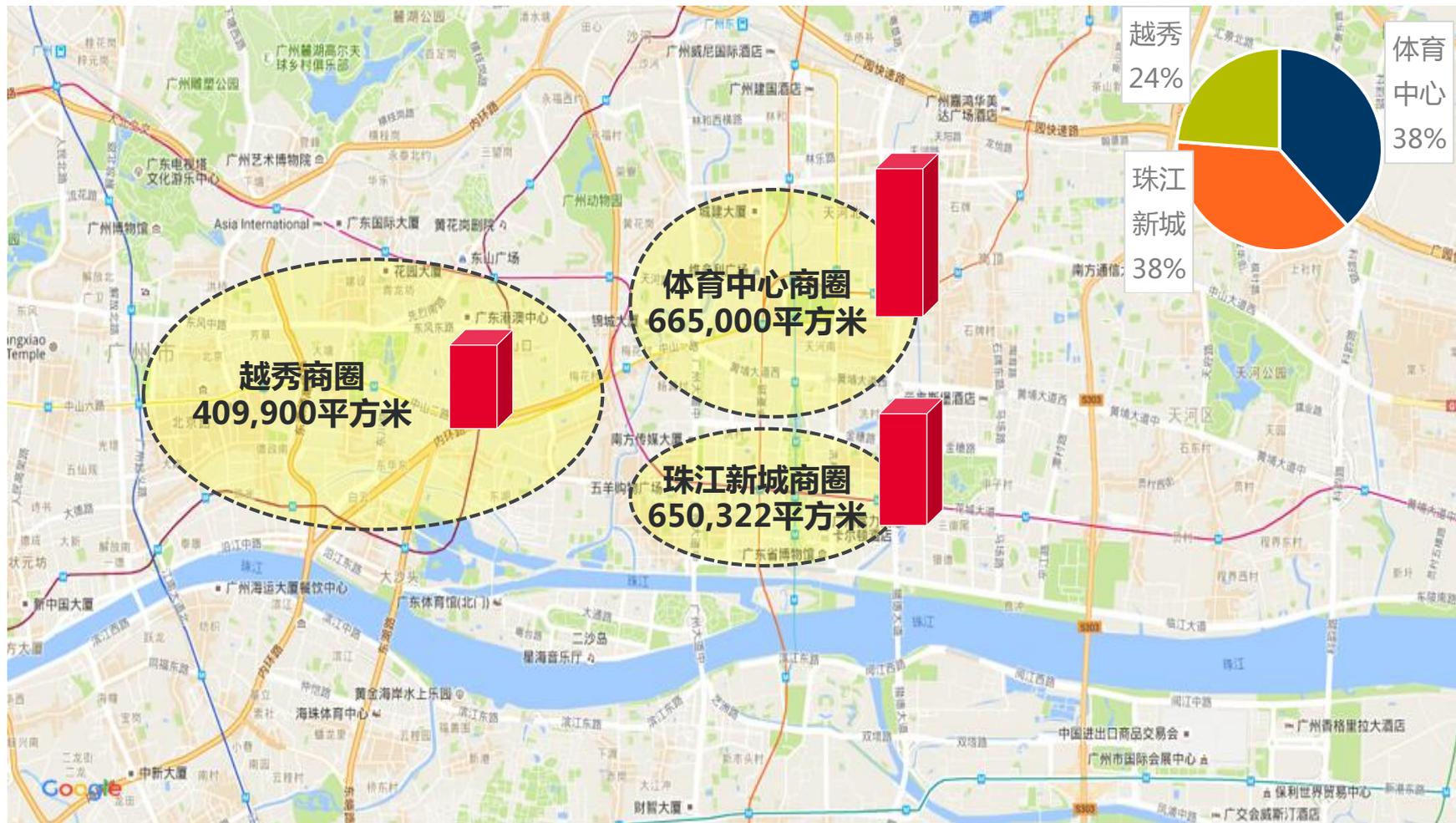


2016年广州新开业商业项目代表

项目	商圈	开业时间	商业面积	定位	年末入驻率
 天环广场	珠江新城	2016 Q1	60,000	时尚精品	75%
 捷登都会	越秀	2016 Q3	20,000	时尚潮流	80%
 天汇广场	珠江新城	2016 Q4	8,8152	精品购物中心	70%
 合生广场南区	海珠	2016 Q4	80,000	时尚购物中心	70%

广州核心商圈优质商业存量及分布

2016年第四季度



新品牌、新业态试水扩围，线上线下载加速融合



快时尚

- 扩张速度放缓
- 个别品牌进入调整期



餐饮

- 明星品牌强势
- 更加注重服务与个性



文化娱乐

- 品牌多元化
- 业态类别多元化



创新业态*新零售

- 空间吸纳新力量
- 仍处于探索阶段



线上线下载融合

- 支付手段升级
- 配送渠道整合
- 价格、库存同步



品牌产品线细分

- 同店产品线扩充
- 针对不同客群开出专门店，如Adidas Women, Nike Running等



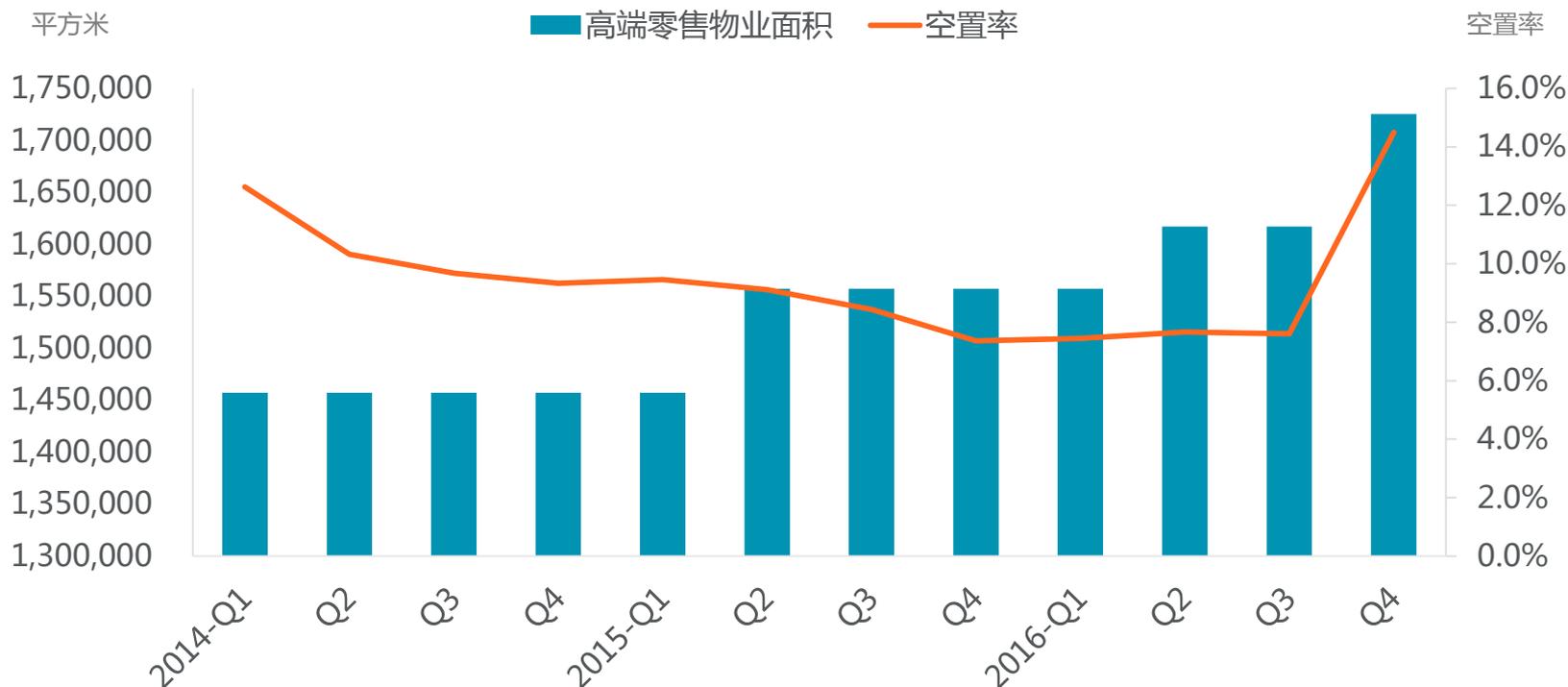
品牌数量增长

- 近百个新品牌进入广州市场
- 设计师品牌、买手店等个性品牌增长较快

核心商圈优质零售物业面积扩大，空置率暂升

- 天汇广场、捷登都会广场等项目入市，广州核心商圈优质零售物业存量攀升至172.5万平方米。
- 受新项目的入市、商场业态调整等因素的影响，四季度广州核心商圈优质购物中心空置率则环比上升6.8个百分点至14.5%。

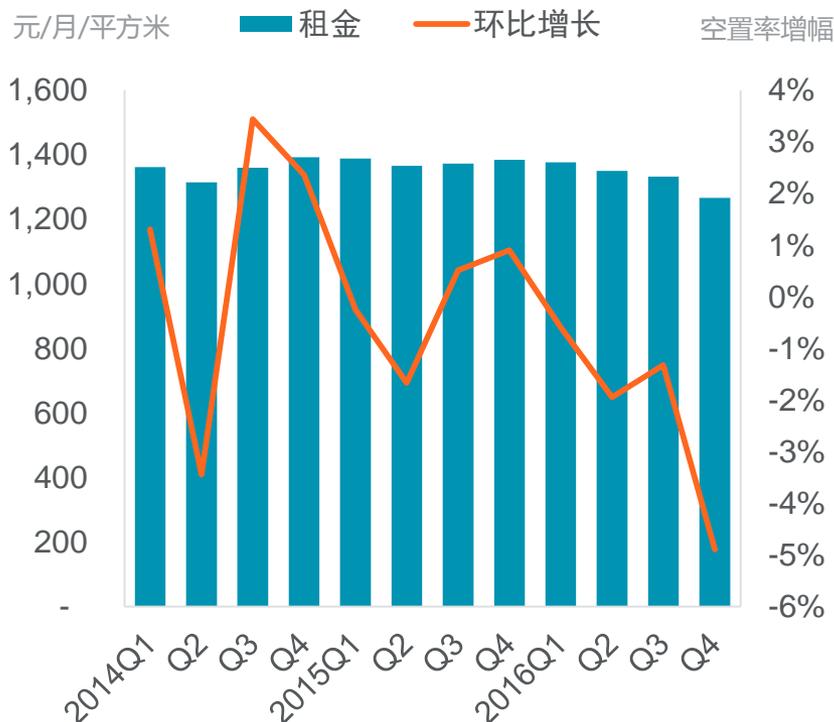
核心商圈优质商业空置率表现



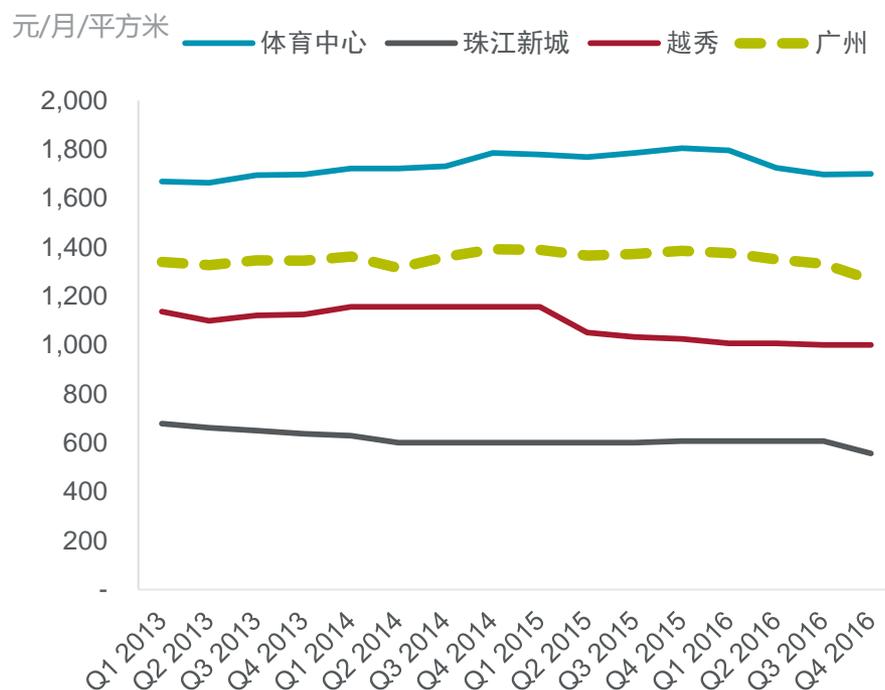
核心商圈优质商业首层平均租金略微下滑

- 多个商场通过业态调整、品牌升级、增加体验式元素和活动等方式拉动了零售商和顾客的回归。
- 受到各大商场调整升级、新项目定位等因素的影响，处于转型期的广州核心商圈优质购物中心首层平均租金录得每月每平方米1,266.6元，环比下滑4.9%。

广州全市核心商圈优质商业首层租金



各商圈优质商业首层租金



* 广州优质零售面积指：体育中心，珠江新城，越秀商圈
数据来源：[戴德梁行研究部]

2017新增优质商业项目有限，核心商圈仍是主场

- 位于中轴线地标项目的K11商场将是2017年最令人期待的项目之一。

项目名称	区域	零售面积 (平方米)	预计开业时间
天河新天地	后天河北	100,000	2017
K11	珠江新城	70,000	2017
永旺梦乐城金沙洲	白云	93,000	2018

财富全球论坛

中国风险投资论坛

众中知名企业
陆续进驻广州

- 大宗商业地产交易仍将活跃
- 甲级写字楼新增供应有限，CBD租金看涨
- 商业新品牌、新业态试水扩围，线上线下加速融合，空置率将回落

城市有序发展，政府企业运作高效，市场稳定繁荣，
市民安居乐业，“大家共赢”才是真的赢！

谢谢！



“L”型经济筑底期，谁在逆市扩张？

——以广州写字楼市场为例

演讲者：邱晓瑜 戴德梁行企业服务部主管

星期三，2017年1月18日

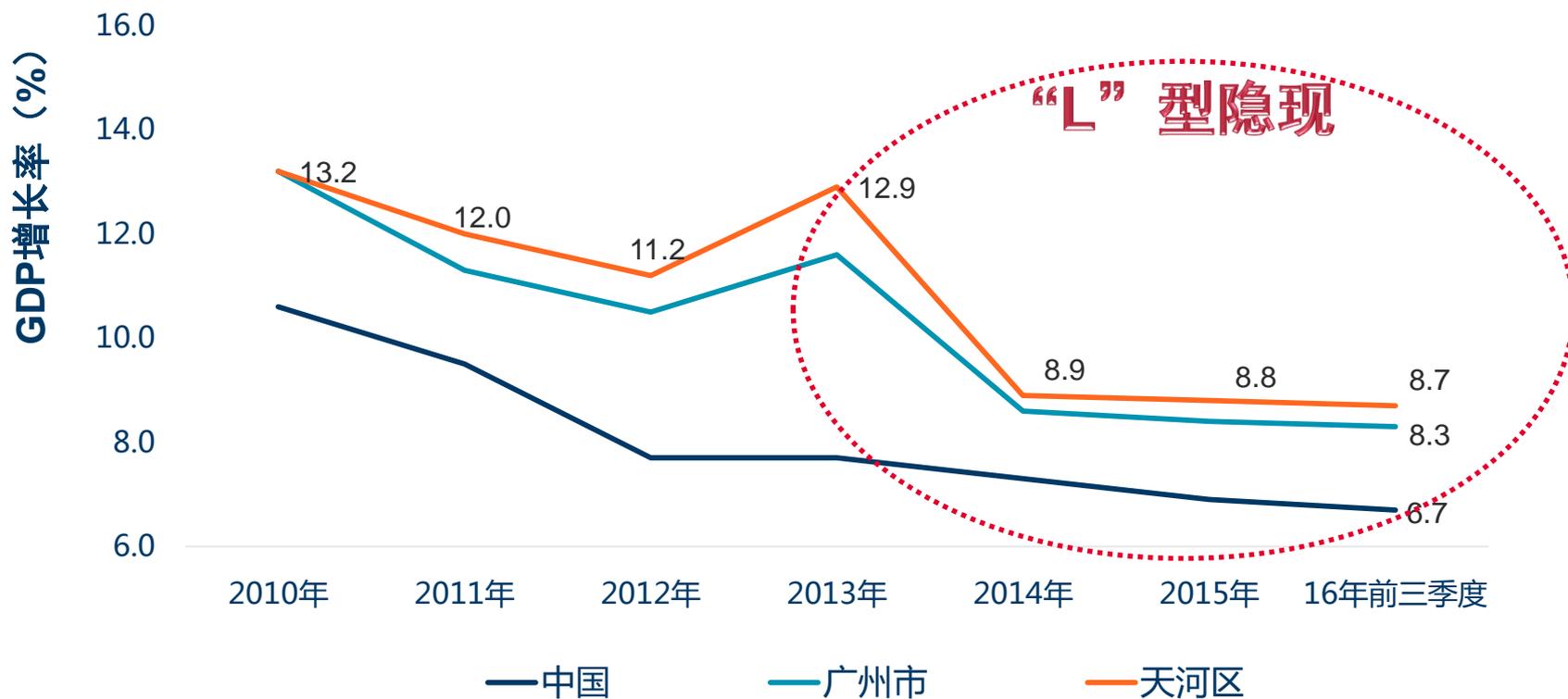


放眼广州经济—— “L”型经济筑底期，谁在逆市扩张？



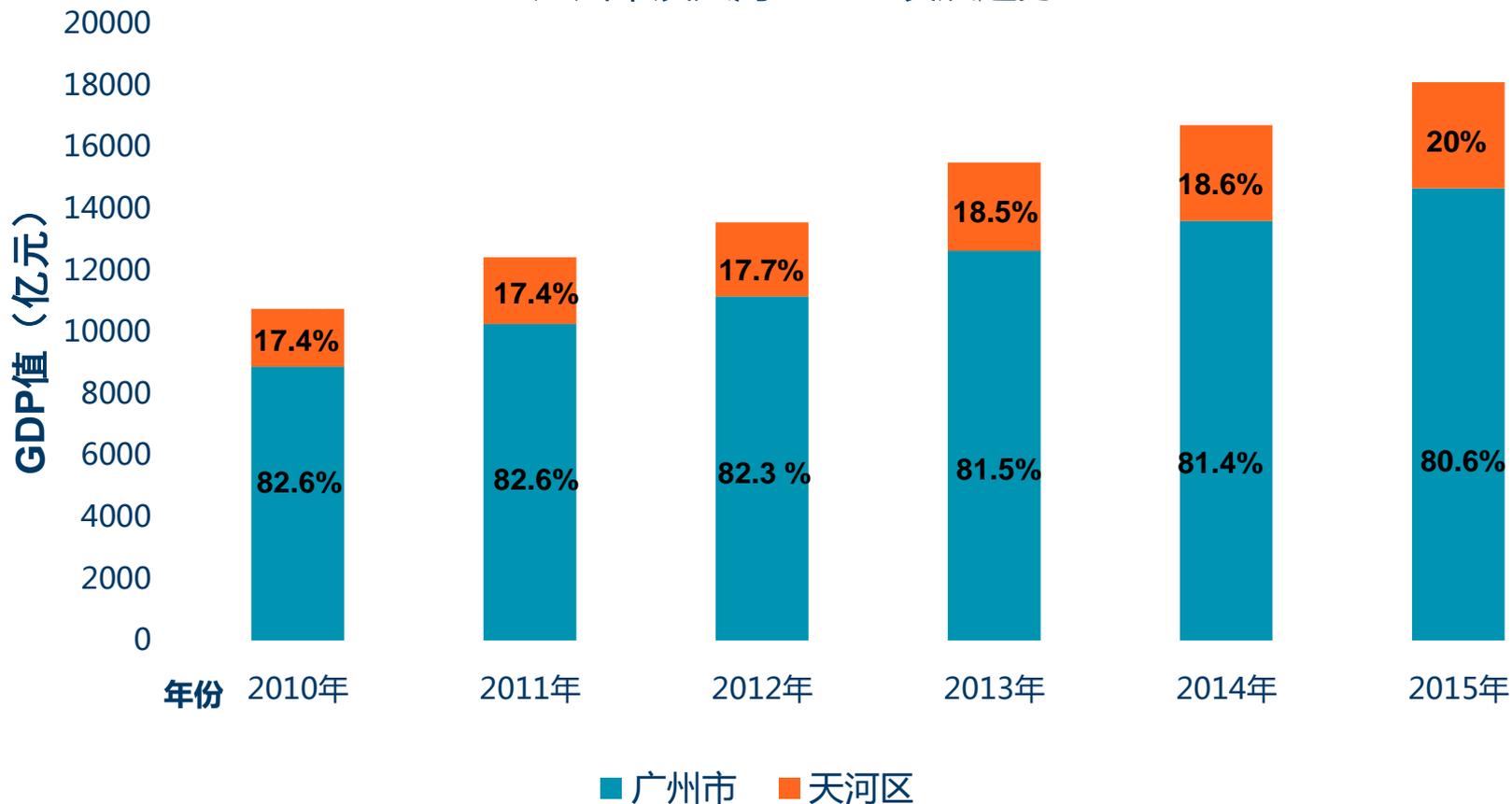
国内宏观经济运行放缓，“L”型增速隐现

全国、广州市及天河区GDP增速（%）



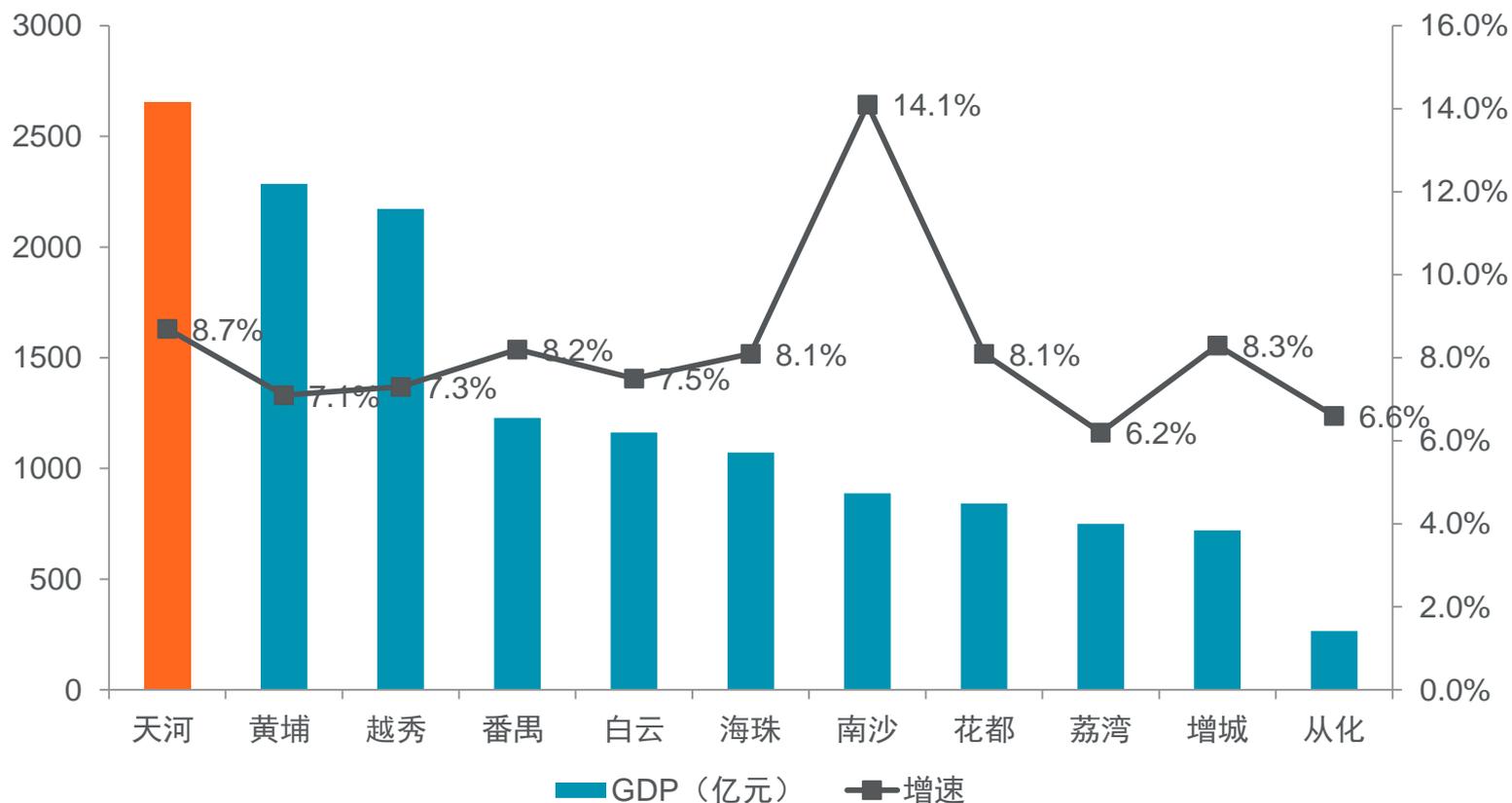
不过，天河区经济总量占比却在逐年增大

广州市及天河区GDP发展趋势



2016年，天河区经济总量继续领先全市

各区2016年前三季度GDP（亿元）及其增速（%）



受宏观经济影响，近年部分银行进行业务策略性布局

外资银行

 花旗银行	江南大道支行 中山四路支行	CTF周大福 金融中心
 渣打銀行	合景国际金融广场	凯华国际中心
 法国兴业银行	耀中广场	IFC广州国际 金融广场
 恒生銀行 HANG SENG BANK	中信广场	建滔广场 CBD优托邦
 澳門國際銀行 LUSO INTERNATIONAL BANKING LTD.	合景国际金融广场	
 星展銀行	财富广场 万菱国际中心	凯华国际中心

中资银行

 中国平安 PING AN	增加各区布点
 中国农业银行 AGRICULTURAL BANK OF CHINA	龙口西支行 中石化支行
 交通銀行 BANK OF COMMUNICATIONS	环市东路支行
 浦发銀行 SPD BANK	城建大厦支行
 中国工商银行 INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA	珠江城 发展中心
 招商銀行 CHINA MERCHANTS BANK	CBD优托邦
 广东华兴銀行 GUANGDONG HUAXING BANK	侨鑫国际
 創興銀行 Chong Hing Bank	越秀金融大厦

但也有部分银行或非银行类金融机构逆市扩张

<p>企业品牌</p>	 <p>信诚 人寿保险 聆听所至 信诚所在</p>	 <p>中意人寿 GENERALI CHINA</p>	 <p>泰康 Taikang</p>	 <p>BIN-HAI 滨海金控</p>	 <p>易方达基金</p>
<p>搬迁/ 扩充/ 新设立</p>	<p>搬迁</p> <p>丰兴广场 ↓ 广物中心</p>	<p>搬迁</p> <p>中旅商业城 高德置地广场 ↓ 周大福金融中心 美林基业大厦</p>	<p>搬迁</p> <p>城建大厦 ↓ 周大福金融中心</p>	<p>新设立</p> <p>利通广场</p>	<p>新设立</p> <p>越秀金融大厦</p>

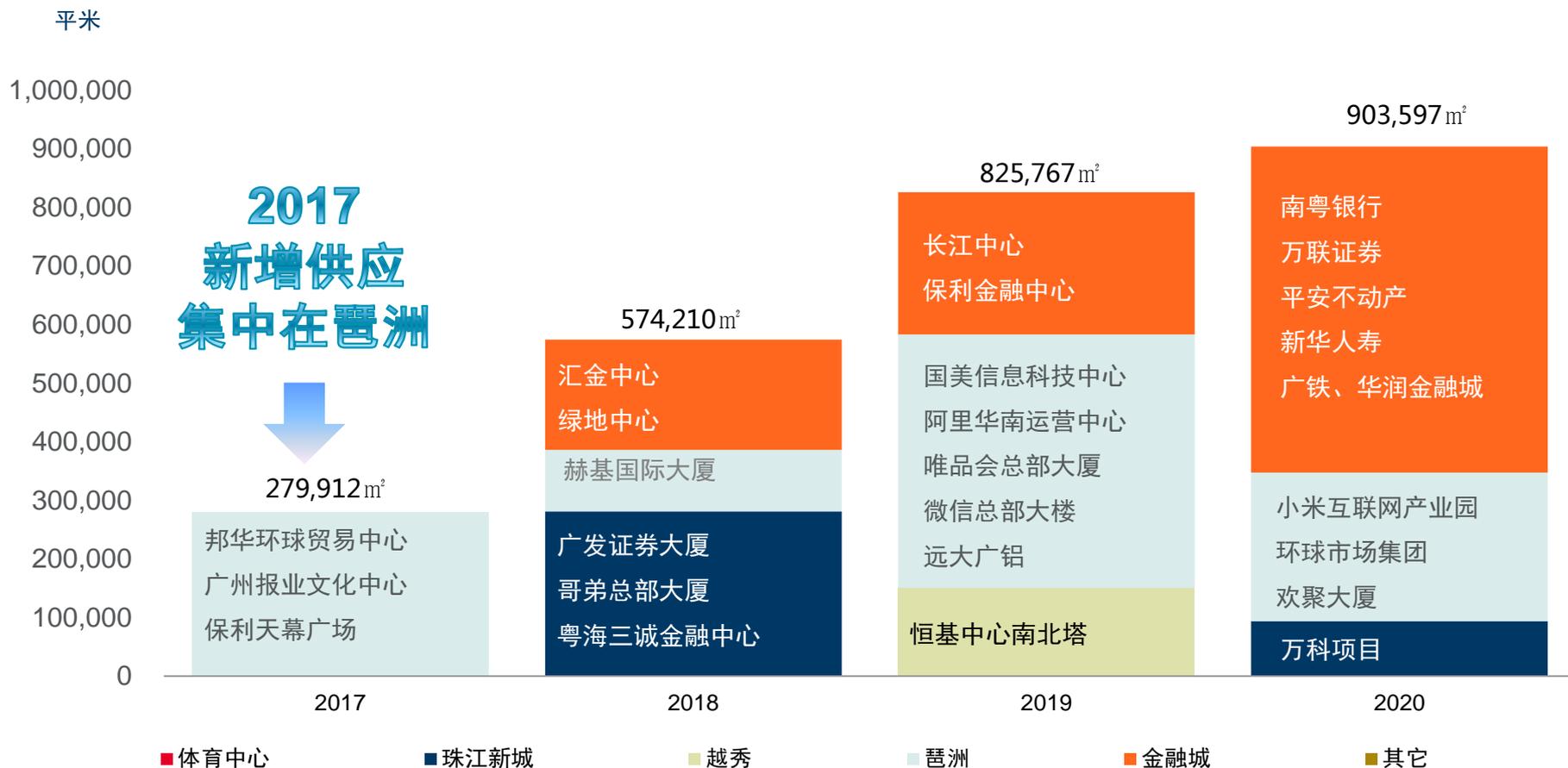
TMT行业扩张迅猛，成就天河经济新增长点

企业品牌	 <p>NETEASE www.163.com</p>	 <p>阿里巴巴·影业集团 Alibaba Pictures</p>	 <p>ALPHA</p>	 <p>乐视网 颠覆·全屏实力</p>
搬迁/扩充/新设立	扩充	搬迁	搬迁	搬迁（整合）
	侨鑫国际	华信大厦 ↓ 越秀金融大厦	保利中心 ↓ 侨鑫国际	中泰国际广场

非银行类金融机构的办公购置更大幅增加

持有方	华夏保险	哥弟集团	道和集团	星辉娱乐	天安人寿	太平洋保险
外观图						
项目名称	保利克洛维	天盈广场	越秀财富世纪广场	伟腾大厦	广贸中心	保利金融 大都汇西塔
持有面积	25,000m ²	25,000m ²	2,000m ²	24,000m ²	33,000m ²	25,000m ²
所在区域	天河区 珠江新城			天河区 体育中心		天河区 金融城
行业	保险	制造	产融投资	娱乐	保险	保险

2017年新增供应有限，企业扩张何去何从



资料来源：戴德梁行研究部

500强及总部集群

世界500强企业总部落户珠江新城



*数据来源：财富中文网
<http://www.fortunechina.com>
2016年最新世界500强排行榜

各行各业龙头汇聚

周大福金融中心



广州国际金融中心



高德置地广场



合景国际金融广场



邦华环球广场



雅居乐中心



各大行业争相入驻

广州银行大厦



富力中心



侨鑫国际



保利之座



越秀金融大厦



凯华国际中心



酒店、商场、公共服务设施与高档住宅云集

五星级酒店



综合商场



领事馆



标志性建筑配套



高级住宅



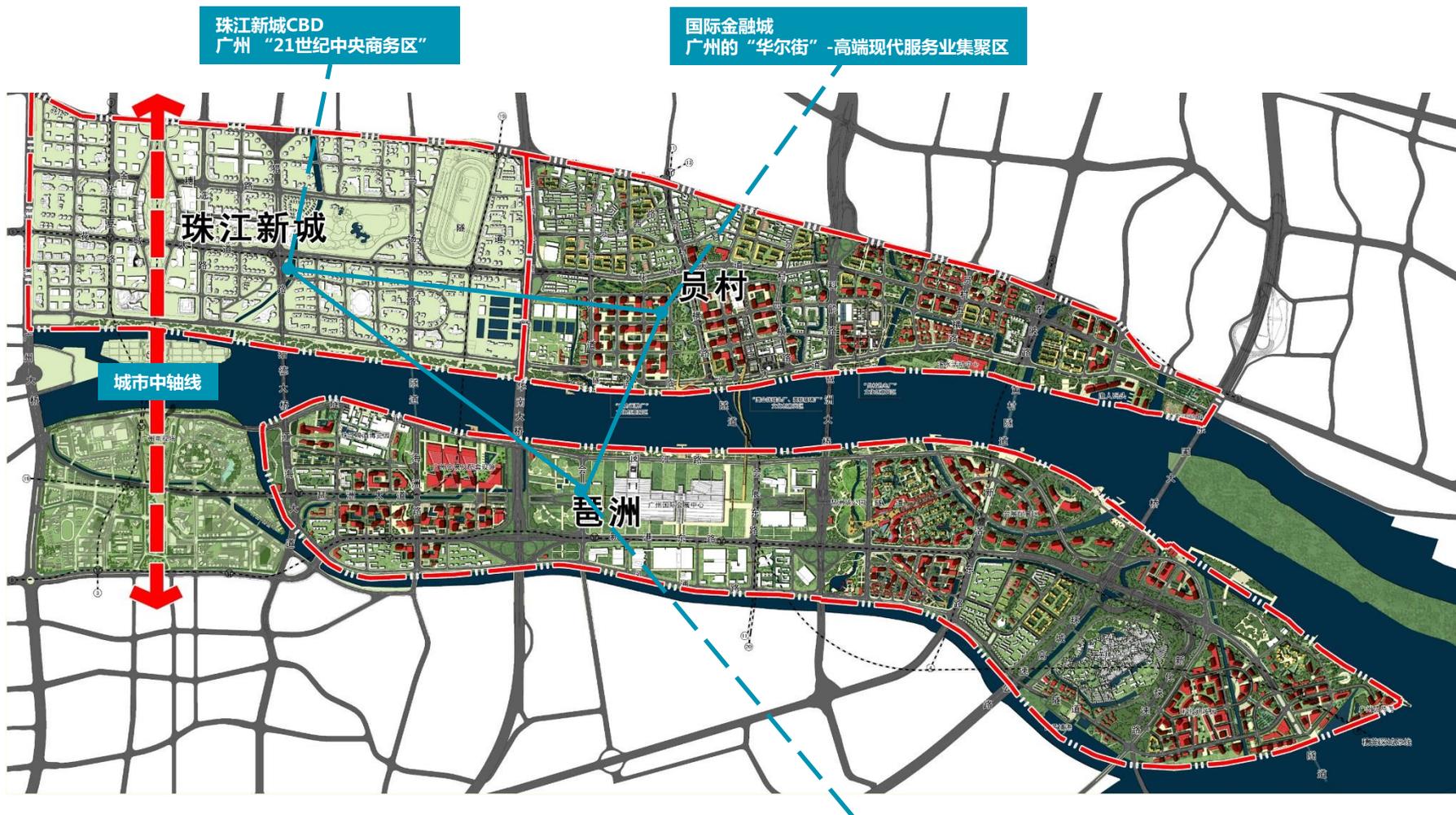
中国500强



聚焦琶洲—— 从CBD集群效应看琶洲未来



琶洲区位



“一江三城” - 广州大CBD区各区域发展条件比较			
	珠江新城 中央商务区	国际金融城	琶洲 国际会展及商务区
区位	天河区	天河区	海珠区
发展定位	21世纪广州市中央商务区 (GCBD21)	金融总部聚集区	会展经济核心区和 电商产业集聚区
区域面积 (平方公里)	6.4	7.5	10.4
总计容建筑面积	450万平方米	498万平方米	1,412万平方米
功能	国际金融、贸易、商业、文娱和行政等多种功能	以高端现代服务业为主体，形成金融机构集中、金融要素市场齐备、金融交易活跃、金融服务完善的金融总部聚集区	以会展博览、国际商务、信息交流、高新技术研发、旅游服务为主导，兼具高品质居住生活功能
地标	周大福金融中心 (530米)	国际金融交流中心 (450米)	会展塔 (360米)
规划居住人口	17-18万	2.4万	8.9万
规划就业人口	30万	16.4万	33万

珠江新城



国际金融城



琶洲

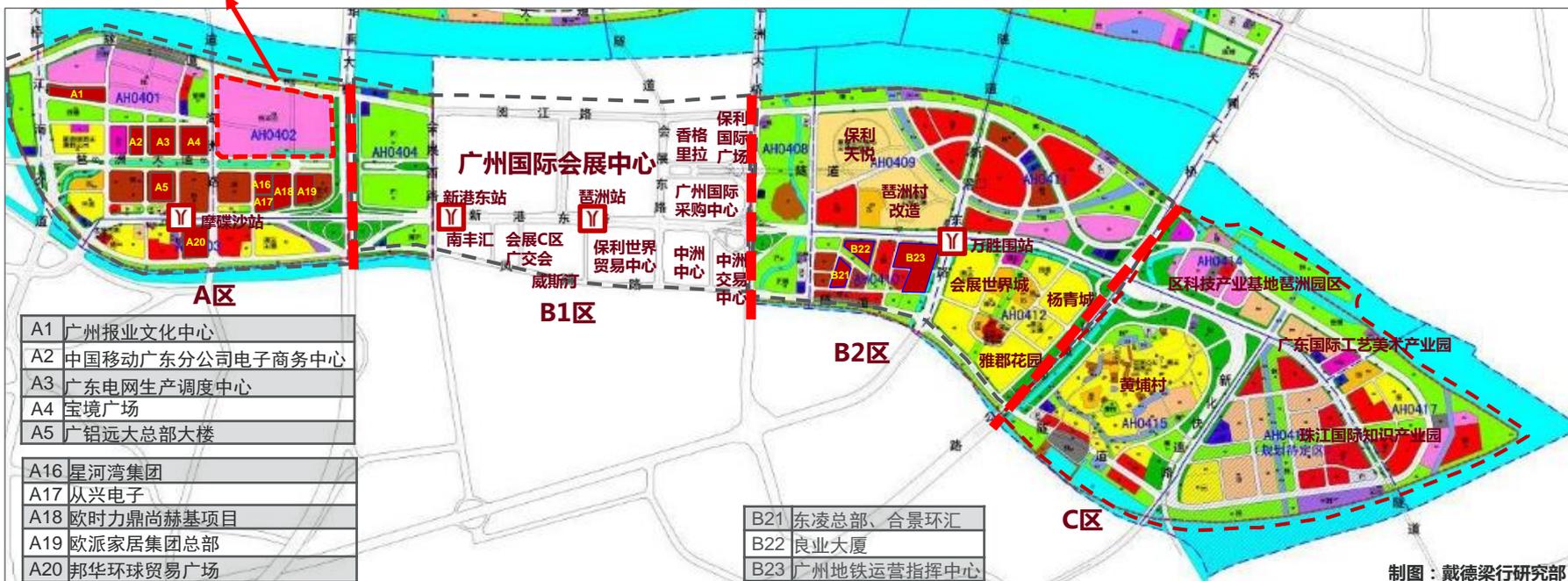


琶洲创新聚集区

电商总部示范区



223, 237	复星	233	黄龙科技
224	华多 (YY)	241	国美
238, 239	小米	246	广州日报
207, 226	腾讯	247	粤科
208, 230	阿里巴巴	248	康美药业
232, 234	唯品会	243	未挂牌
235	唯品会	249	未挂牌



A区：总部商贸区

B1区：国际会展区

B2区：会展配套区

C区：文化旅游及研发办公区

知名企业陆续落户

未来3-5年琶洲总部项目落成体量约130万平方米



Tencent 腾讯



本项目周边地区交通网络示意图



南北主干道	江海大道	南北连接猎德大桥
	华南快速干线	南北连接京珠高速
	科韵路延长线	南北连接琶洲大桥
	环城高速公路	南北连接东圃特大桥
东西主干道	阅江路	东西连接琶洲北部
	新港东路	东西连接客村
地铁	地铁4号线	邻近万胜围站
	地铁8号线	东西贯穿海珠区中部
过江桥梁	猎德大桥	连接珠江新城
	华南大桥	连接广州国际金融城
	琶洲大桥	连接广州国际金融城
	东圃特大桥	连接东圃
机场	白云机场	直线相距约45公里, 车程约45分钟
	广州南站	直线相距25公里, 车程约30分钟
火车	广州东站	直线相距约13公里, 车程约20分钟
	广州南站	直线相距25公里, 车程约30分钟

四通八达的海陆空城市交通体系

利于珠三角乃至国际品牌的智慧、技术、信息的交流

港口



- 南沙港: 地位日益重要

货物吞吐量:

突破5亿吨, 位列世界第五 (2014)

集装箱:

全年完成1661万标准集装箱吞吐量, 位列世界第八 (2014)

铁路



- **四大主要火车站:**
- 广州站、广州南站、广州东站、广州北站
- 京广线8小时直达北京
- 2014年完成1.11亿吨货运量, 完善的铁路网高效通达全国各地



机场

- 新白云机场于2004年正式启用
- 中国**第三大**繁忙机场, 连接232个国内外城市目的地
- 2014年旅客吞吐量5478万人
- 第二机场已在规划当中

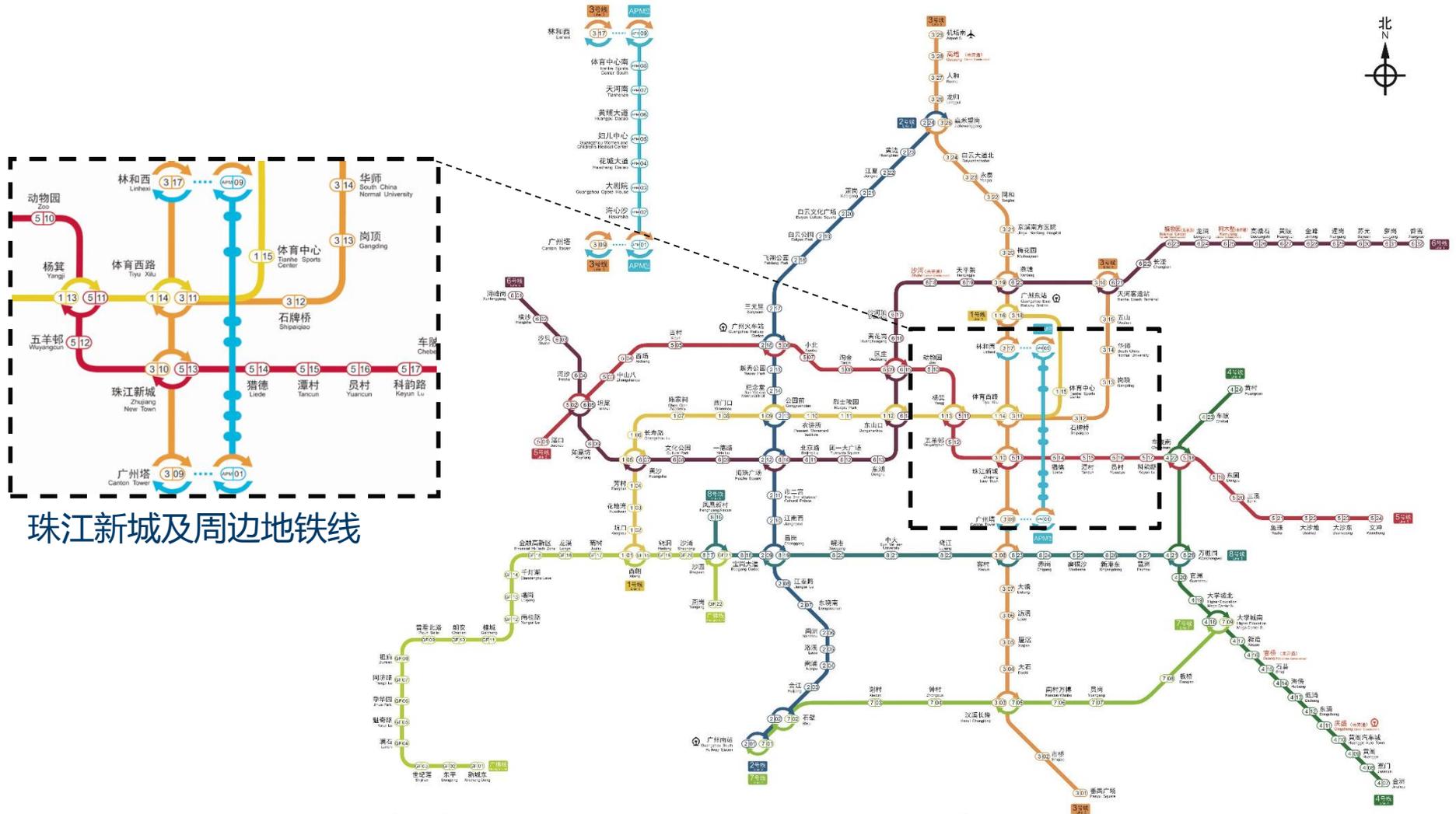
地铁



- 第一条线路于1997年投入运营继北京、天津、上海后全国第四个拥有地铁的城市
- 全球第六繁忙地铁系统, 2014年全年输送旅客23亿人次, 平均每天输送旅客620万人次
- **目前运营9条线, 总长260公里的线路.** 预计至2020年运营里程将超过600公里

路网公交体系四通八达，有机嵌入城市脉搏

利于品牌与人才输入，提升城市整体水平



珠江新城及周边地铁线

戴德梁行企业服务部2016年成交案例分享

金融行业



澳門國際銀行
LUSO INTERNATIONAL BANKING LTD.

- 合景国际金融广场
- 2,800 平方米
- 新设立



- 利通广场
- 2,224 平方米
- 新设立

医疗行业



Baxter

- 越秀金融大厦
- 900 平方米
- 搬迁



- 广物中心
- 2,988 平方米
- 搬迁



- 利通广场
- 1,087 平方米
- 新设立



- 美林基业大厦
- 1,140 平方米
- 搬迁

TMT行业



Letv乐视网
联播·全屏实力

- 中泰国际广场
- 2,743 平方米
- 整合搬迁



- 越秀金融大厦
- 3,090 平方米
- 搬迁



- 高德置地广场
- 879 平方米
- 新设立



- 广州国际电子大厦
- 1,140 平方米
- 续租

总结

广州融入全球创新网络，创新枢纽，逐渐迈向国际化城市



谢谢！

Thank you