

# 第一太平戴维斯

## 2017年第一季度广州市场回顾

广州市珠江新城华夏路10号富力中心906室

2017年04月12日

# 内容提要

---

- 01 宏观经济
- 02 优质零售物业市场
- 03 甲级写字楼市场
- 04 住宅及土地市场
- 05 市场展望

# 1

## 宏观经济



# 宏观市场环境

---



# 2016年中央两会暨中国经济回顾及展望

## 2016年中国经济回顾

### □ 经济

- GDP ↑ 6.7%
- 人均可支配收入 ↑ 6.3%
- 消费价格 ↑ 2.0%
- 失业率 4.02%
- 广义货币M2 ↑ 11.3%

### □ 企业

- 工业企业利润 ↑ 8.5%
- 全年新登记企业 ↑ 24.5%
- 全年企业税负 ↓ 5700多亿元

### □ 社会

- 科技进步贡献率 ↑ 56.2%
- 高速铁路投产里程 超1900公里
- 棚户区住房改造 超600万套

## 2017年中央工作总体部署



国内生产总值增长  
**6.5%左右**



城镇新增就业  
**1100万人以上**



居民收入和经济增长  
基本同步



继续加强三、四线城市去库存，支持居民自住和进城人员的购房需求，建立长期有效机制对房地产市场进行综合性管理



居民消费价格涨幅  
**3.0%左右**



城镇登记失业率  
**4.5%以内**



国内生产总值能耗  
下降**3.4%以上**

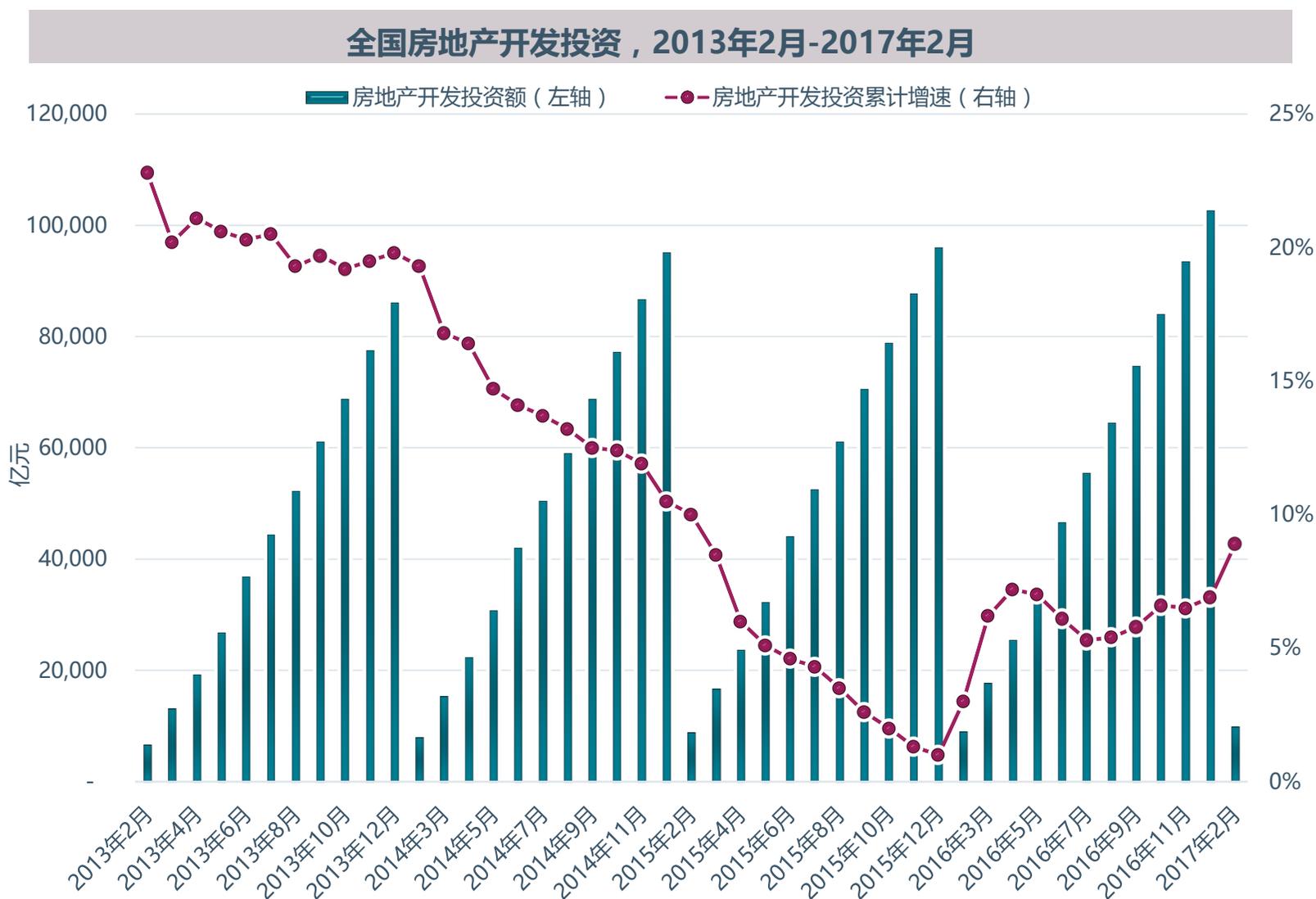
# 一线城市经济指标



1-2月 2017 YTD				
	广州	深圳	上海	北京
常住人口 (万人)	1,404	1,191	2,420	2,173
地区生产总值 (亿元, 同比, 2016年)	19,610 (8.2%)	19,492 (9.0%)	27,466 (6.8%)	24,899 (6.7%)
固定资产投资额 (亿元, 同比)	487.1 (7.5%)	410.8 (22.5%)	794.7 (10.4%)	610.0 (6.1%)
房地产开发投资额 (亿元, 同比)	231.9 (0.2%)	N/A (N/A)	550.0 (10.0%)	300.3 (-4.3%)
社会消费品零售总额 (亿元, 同比)	1,485 (9.3%)	8,91 (8.1%)	1,831 (7.6%)	1,683 (4.1%)
城市居民人均可支配收入(元, 同比, 2016年)	50,941 (9.0%)	48,695 (9.1%)	57,692 (8.9%)	57,275 (8.4%)
外商投资实际到位金额 (亿美元, 同比)	8.3 (2.3%)	9.1 (94.7%)	22.2 (-11.8%)	N/A

## 全国房地产开发投资

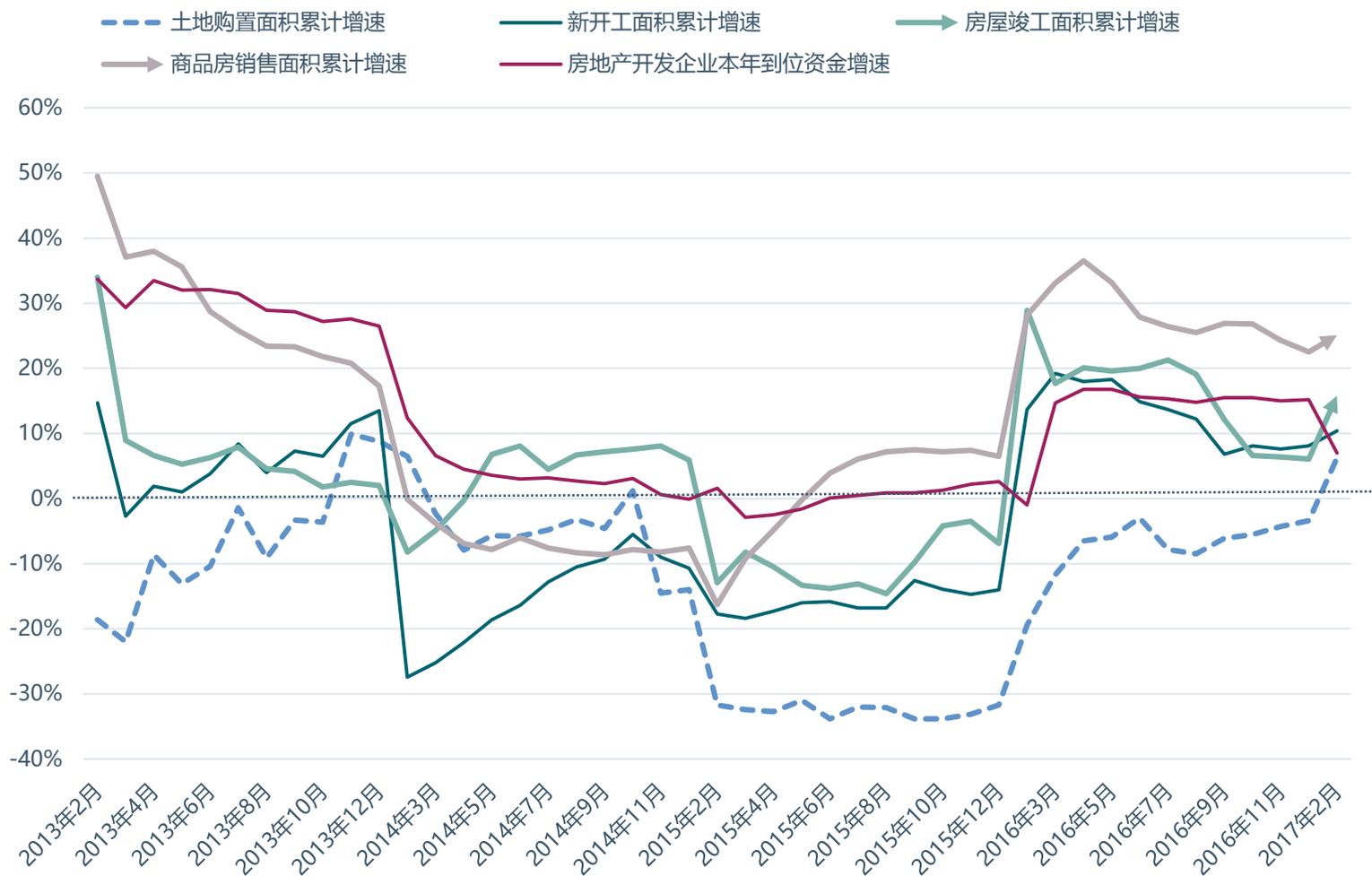
- 2017年1-2月，全国房地产开发投资9854亿元，同比名义增长8.9%；
- 住宅投资6571亿元，同比增长9.0%；
- 住宅投资占房地产开发投资比重达66.7%。



## 房地产市场整体表现

- 1-2月房地产开发企业土地购置面积录得同比增长6.2%；
- 房地产开发企业到位资金同比增长7.0%，增速比去年全年回落8.2个百分点；
- 其中，国内贷款4985亿元，增长11.5%；利用外资48亿元，增长227.4%，自筹资金6897亿元，下降17.2%。

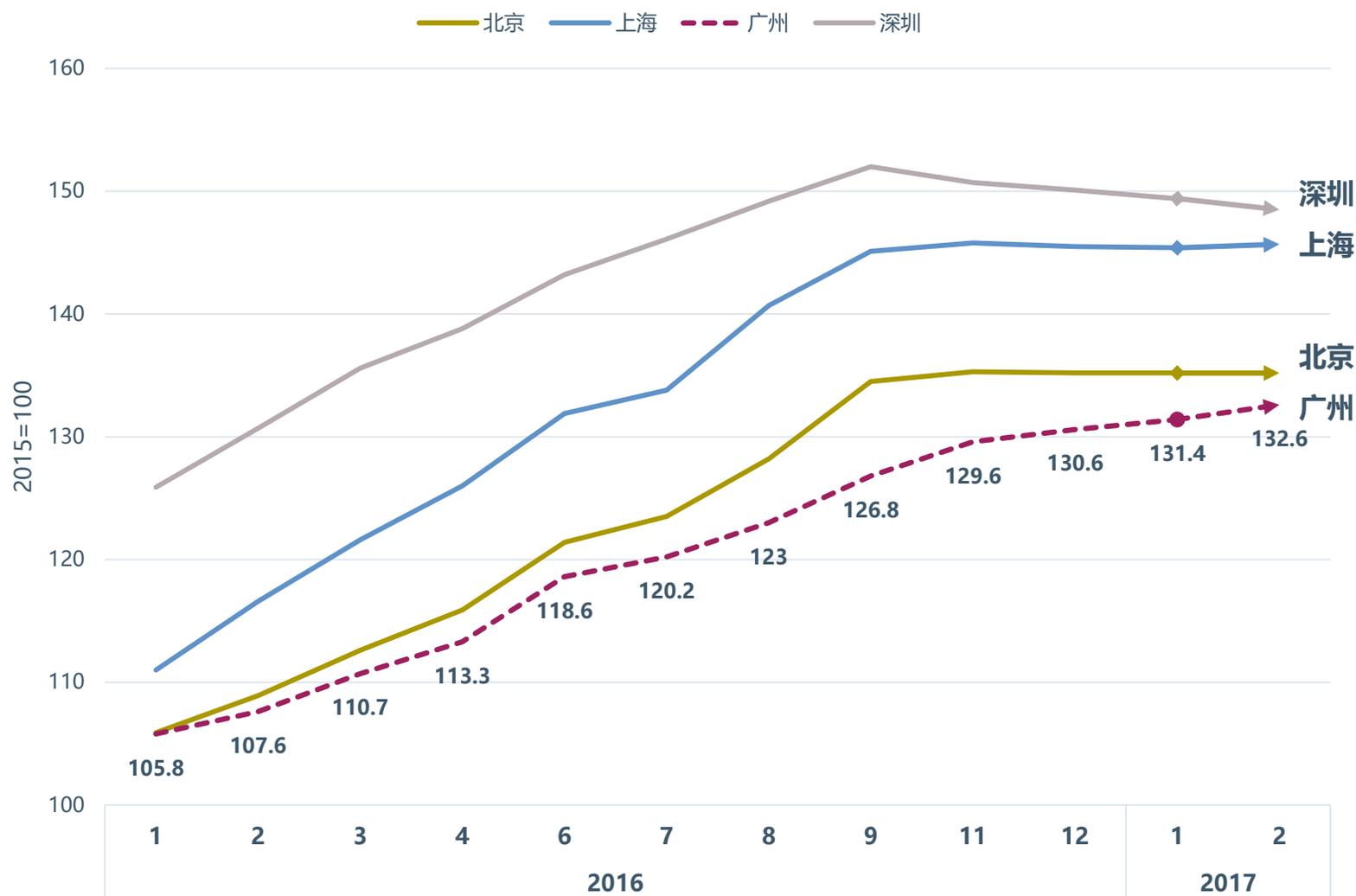
### 房地产整体市场表现，2013年2月-2017年2月



## 房地产市场整体表现

- 一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续5个月回落，环比回落3.0个百分点；
- 二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续3个月回落，环比回落0.4个百分点；
- 四个一线城市中唯广州持续上涨。

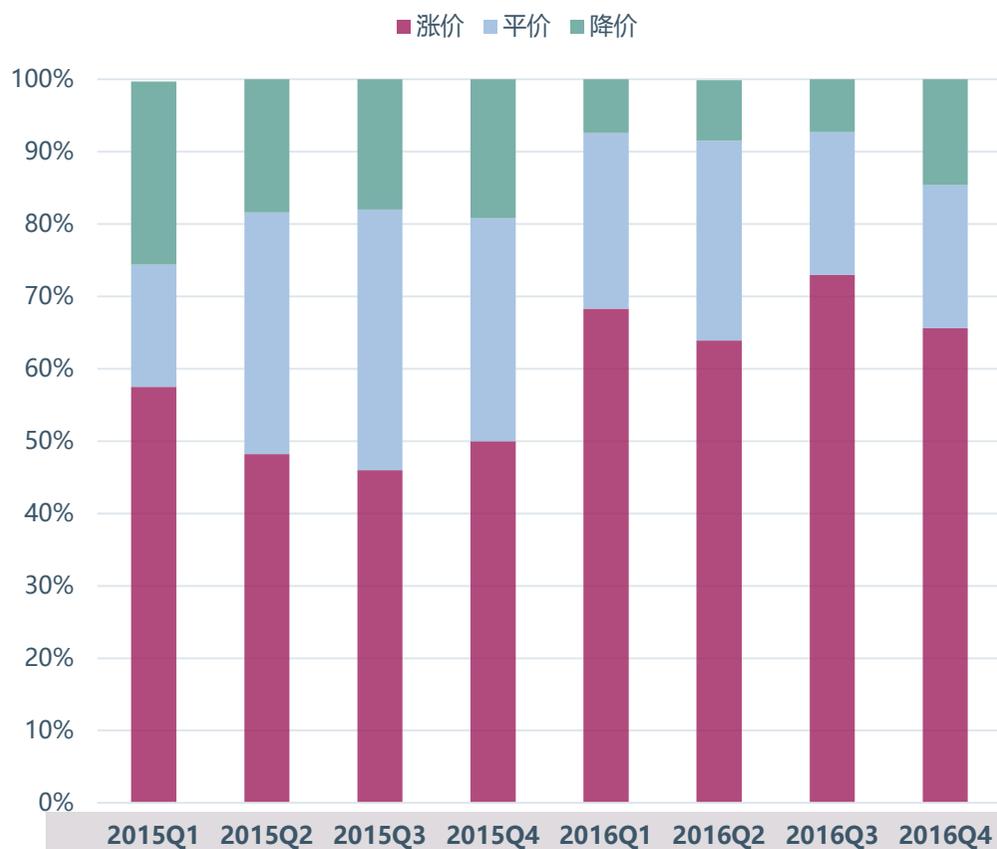
### 新建商品住宅价格指数，2016年1月-2017年2月



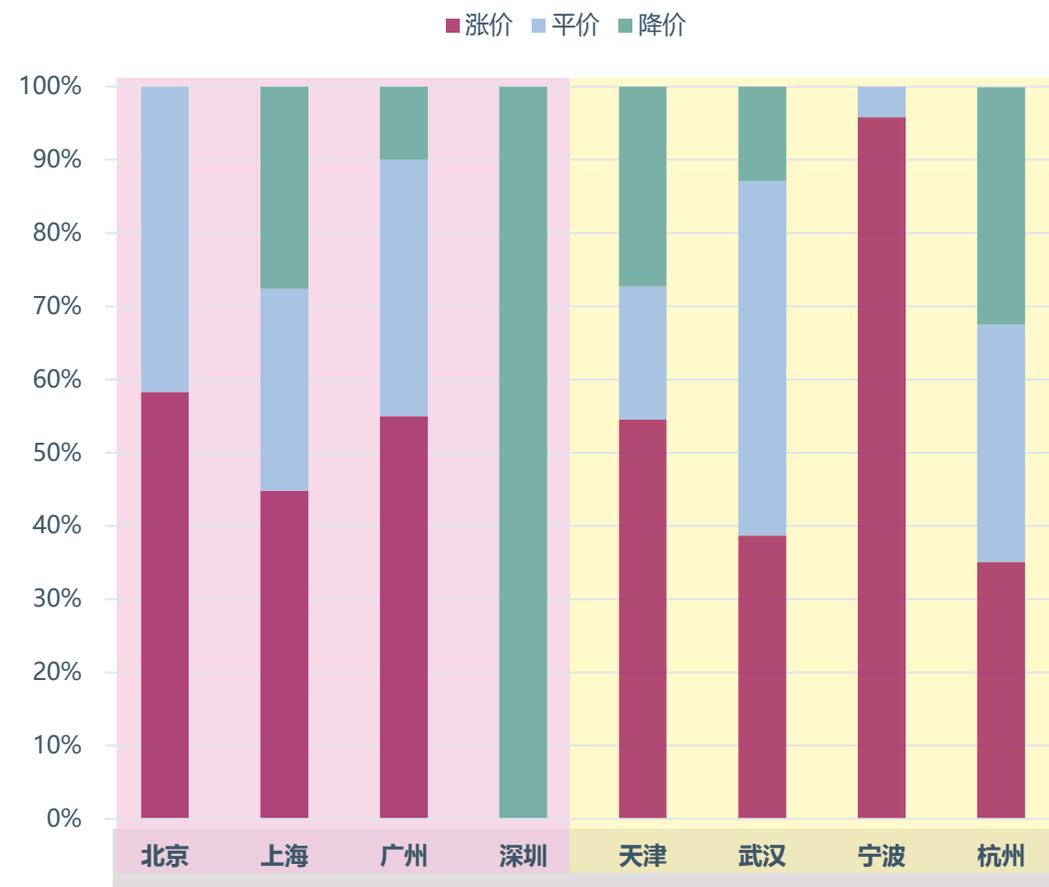
# 全国楼市表现

全国重点城市新开盘项目价格变化占比情况，

2015Q1-2016Q4



重点城市新开盘项目价格变化占比情况，2017Q1

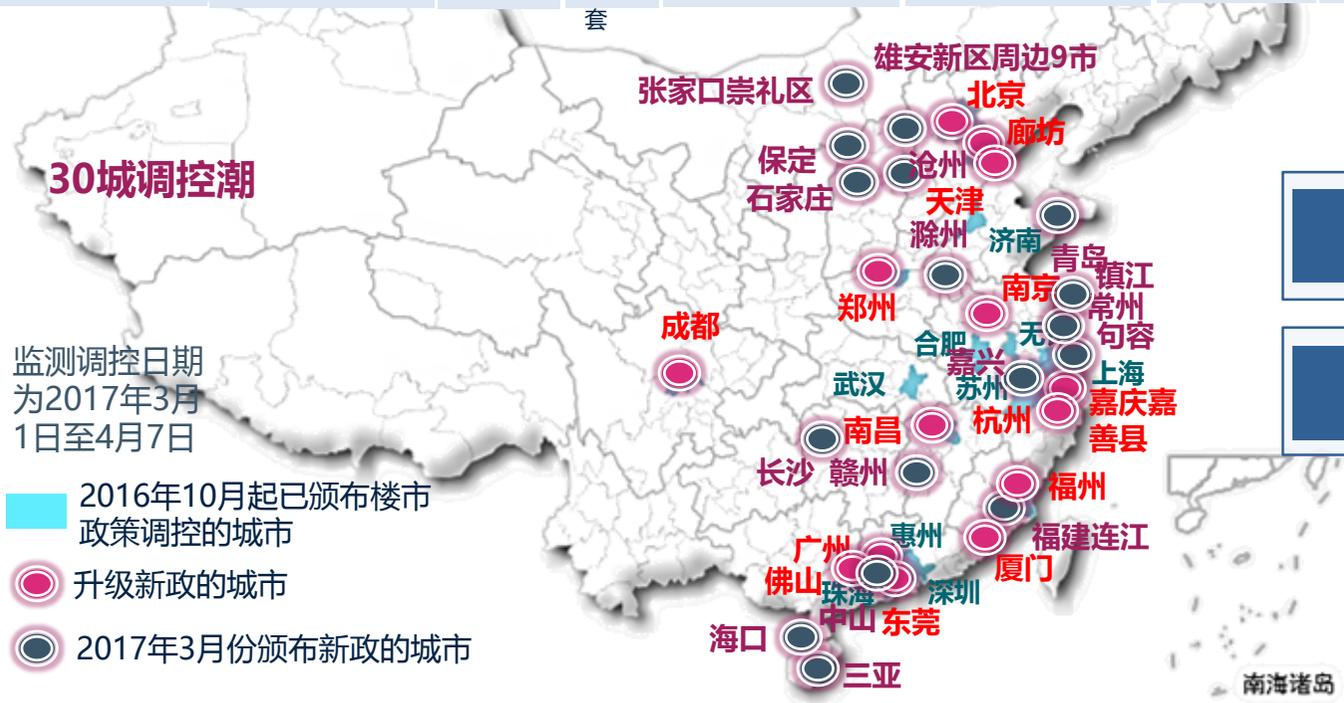


# 第一季度全国主要调控政策一览

<b>南昌</b> ：非户籍缴纳两年社保限购1套	<b>三亚</b> ：二套房首付5成，暂停发放三套贷款	<b>赣州</b> ：中心城区无住房的非户籍居民限购一套	<b>北京</b> ：二套房首付6成，离婚一年以内按二套房信贷政策执行 <b>石家庄</b> ：市区非户籍缴纳一年社保限购一套	<b>广州</b> ：非户籍社保升至5年+单身限购一套+公积金信贷比例提高	<b>东莞</b> ：申报价不能明显高于同区域在售项目	<b>海口</b> ：第三套房禁贷	<b>沧州</b> ：非户籍限购一套，户籍限购144平方米以下两套，二套公积金提高	<b>厦门</b> ：单身限购1套，非户籍需缴纳3年社保，新购房需满2年才能交易	<b>嘉兴</b> ：非户籍首付5成	<b>福州</b> ：二套房首付5成	<b>常州</b> ：二套房公积金首付提到3成	<b>句容</b> ：非户籍需缴纳一年社保	<b>镇江</b> ：非户籍需缴纳一年社保
--------------------------	-----------------------------	------------------------------	--	---------------------------------------	-----------------------------	-------------------	---	--	--------------------	--------------------	-------------------------	-----------------------	-----------------------

<b>连江</b> ：户籍限购144平方米以下两套+非户籍缴纳一年社保限购144平方米以下一套	<b>张家口</b> ：户籍限购两套，户籍单身人士限购一套，非户籍缴纳两年社保限购一套	<b>滁州</b> ：二套房首付4成，三套房首付6成	<b>嘉庆</b> ：非户籍限购一套	<b>青岛</b> ：非户籍限购一套，首付3成 <b>南京</b> ：调整限购范围，非户籍限购一套，户籍限购两套	<b>长沙</b> ：非户籍缴纳一年社保限购一套+公积金信贷比例提高 <b>郑州</b> ：补交社保不再成为购房有效证明	<b>保定</b> ：户籍限购主城区三套+非户籍限购主城区一套	<b>廊坊</b> ：非户籍限购一套，首付5成	<b>成都</b> ：二手住房纳入限购范围	<b>佛山</b> ：非户籍缴纳一年社保限购1套	<b>中山</b> ：非户籍缴纳半年社保限购1套	<b>杭州</b> ：单身限购1套	<b>天津</b> ：非户籍需缴纳两年社保限购一套，单身限购1套	<b>雄安新区周边9市</b> ：非户籍需缴纳一年社保
---	---	----------------------------	--------------------	---	---	---------------------------------	-------------------------	-----------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------	----------------------------------	-----------------------------

雄安新区周边九市包括：廊坊文安县，霸州市，沧州任丘市，保定市清苑区，徐水区，满城区，定兴县，高碑店，白沟新城



环一线周边城市

调控升级

需求侧

供给侧

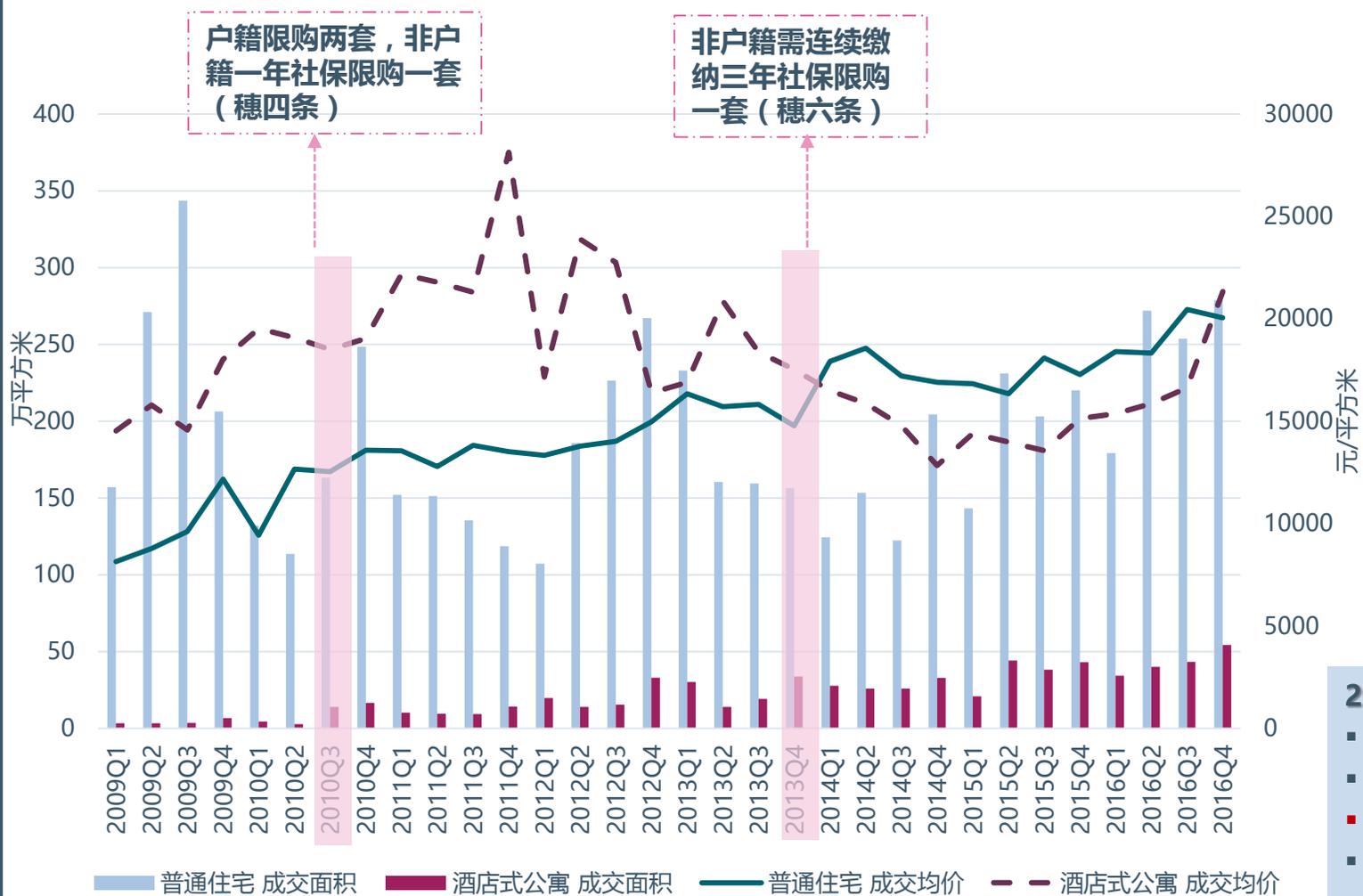
监测调控日期为2017年3月1日至4月7日

- 2016年10月起已颁布楼市政策调控的城市
- 升级新政的城市
- 2017年3月份颁布新政的城市

来源：公开资料；第一太平戴维斯研究部

# 广州调控重拳出击

## 广州住宅市场各物业属性成交情况



来源：CRIC，第一太平戴维斯研究部

	广州	深圳	
限购政策	户籍	本地家庭：2套 本地单身：1套 外地家庭：1套	本地家庭：2套 本地单身：1套 外地家庭：1套
	非户籍	连续缴纳5年个人所得税或社保	连续缴纳5年个人所得税或社保
限贷政策	首套房	普通住房：30% 40%（无房有贷款记录） 非普通住房：50% 公积金：30%（无贷款记录） 40%（有已结清贷款记录）	本市无房且无贷款记录：30% 本市无房但有贷款记录：50%
	二套房	普通住房：50%（无贷款记录） 70%（有贷款记录） 非普通住房70%	70%

- 2017年3月30日调控再次升级：**
- 房产证**满两年**才能转让；
  - 非本地户籍，**增城从化限购一套**；
  - **离婚一年内**，房贷按第二套执行；
  - 户籍**公积金贷款**需连续缴纳1年，非户籍需缴纳2年；
  - **商业公寓**，不得向个人销售；

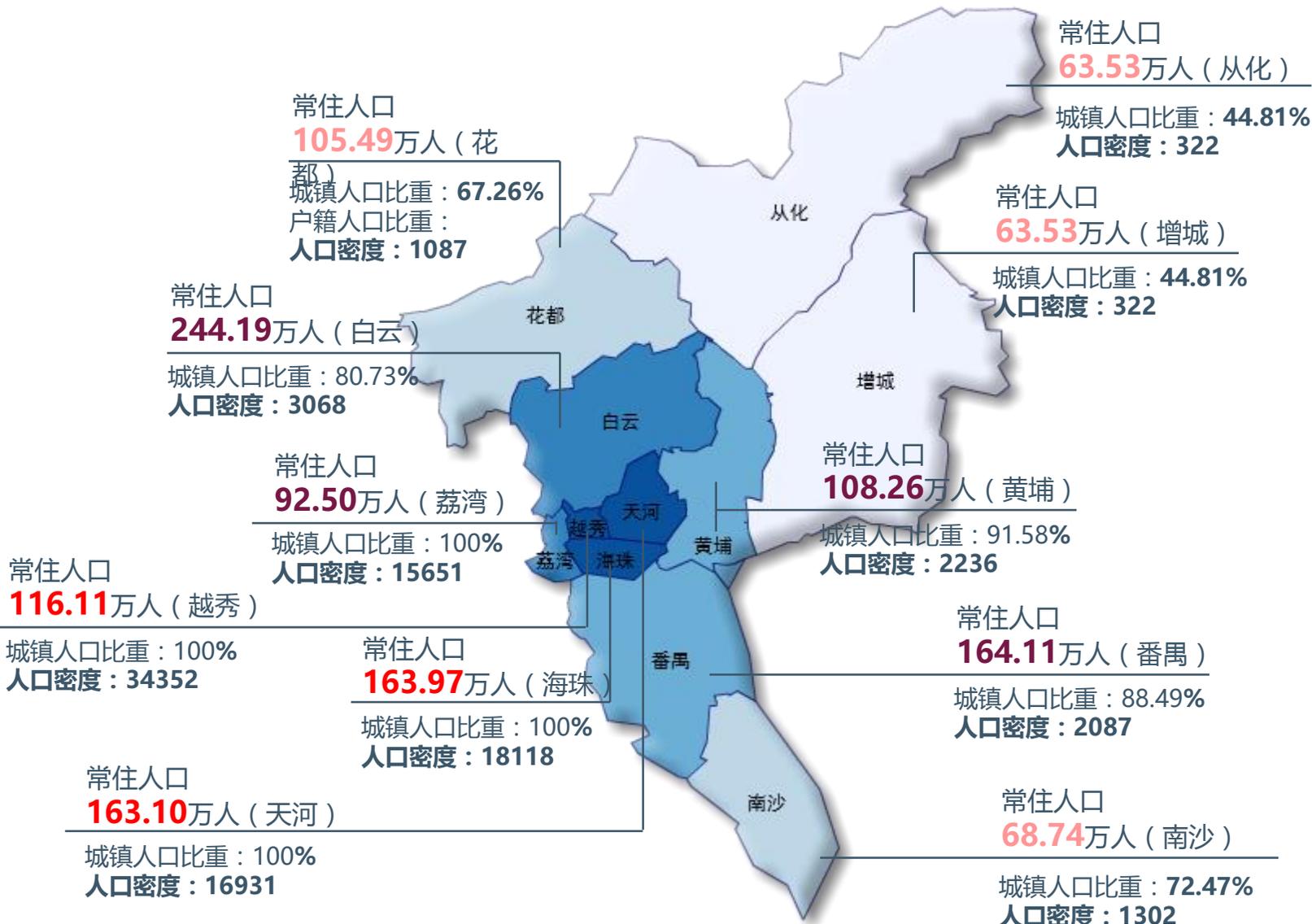
# 城市建设

---

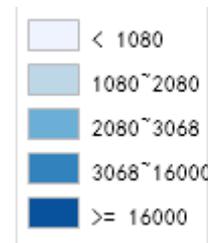
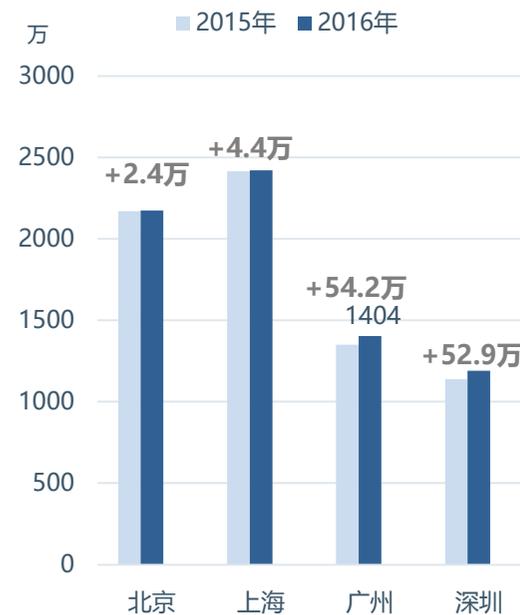


# 人口规模

## 常住人口同比增加54.2万，人口红利和城镇化进程推动城市发展



### 北上广深常住人口规模



人口密度=常住人口/区域面积  
单位：人/平方千米

来源：统计局，第一太平戴维斯研究部

# 两会话题——粤港澳大湾区

全球60%经济总量集中在入海口，75%的大城市、70%的工业资本和人口集中在距海岸100公里的海岸带地区。



纽约湾区	
重点城市	纽约
GDP	1.4万亿美元
人口	2340万人
面积	2.15万平方公里
优势产业	世界湾区之首，金融业核心中枢

旧金山湾区	
重点城市	旧金山、奥克兰、圣荷西
GDP	0.8万亿美元
人口	760万人
面积	1.79万平方公里
优势产业	高科技研发中心

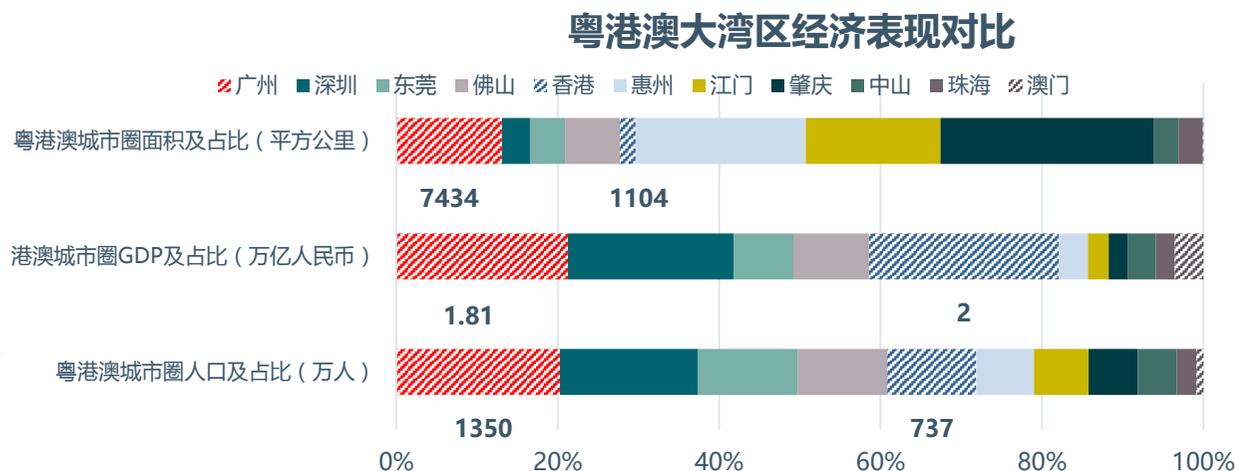
东京湾区	
港口	横滨港、东京港、千叶港、川崎港、木更津港、横须贺港
GDP	1.8万亿美元 (占日本40%)
人口	4383万人
面积	3.68万平方公里
优势产业	制造业，重化工业

粤港澳大湾区	
重点城市	广州、深圳、香港、澳门
GDP	8.52万亿元
人口	6665万人
面积	5.69平方公里
优势产业	高端制造、对外贸易、金融服务

来源：公开资料，第一太平戴维斯研究部

# 两会话题——粤港澳大湾区

## “湾区”概念进入国家战略视野，粤港澳区域合作进入深化升级阶段



《关于深化泛珠三角区域合作的指导意见》，提出广深携手港澳，打造粤港澳大湾区，建设世界级城市群。

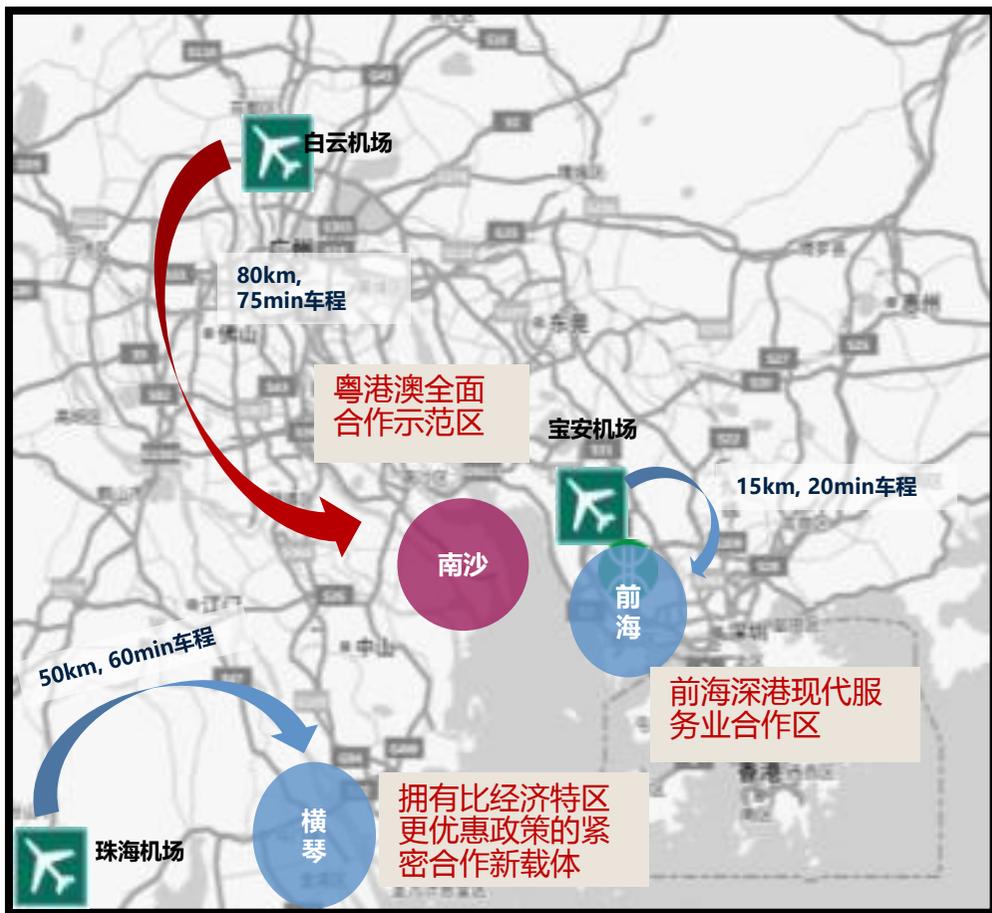


- 《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》提名粤港澳大湾区；
- 发挥深圳前海、广州南沙、珠海横琴、福建平潭等开放合作区作用，深化与港澳台合作。

- 港珠澳大桥主体桥梁贯通；
- 香港至珠海的陆路通行时间将由三个小时缩短至半小时。
- 《政府工作报告》指出，要推动内地与港澳深化合作，研究制定粤港澳大湾区城市群发展规划，发挥港澳独特优势，提升在国家经济发展和对外开放中的地位与功能。

# 两会话题——粤港澳大湾区

## 定位粤港澳大湾区门户城市：南沙自贸区两周年



南沙新设立企业（个数）



面积	交通	十三五规划
60平方公里	<ul style="list-style-type: none"> <li>国家铁路</li> <li>城际轨道</li> <li>地铁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建设为国际航运中心、金融中心、物流中心；</li> <li>实现到2020年南沙地区生产总值达到3000亿元；</li> <li>打造233个重点项目；</li> <li>总投资达5469亿元；</li> </ul>

南沙自贸区

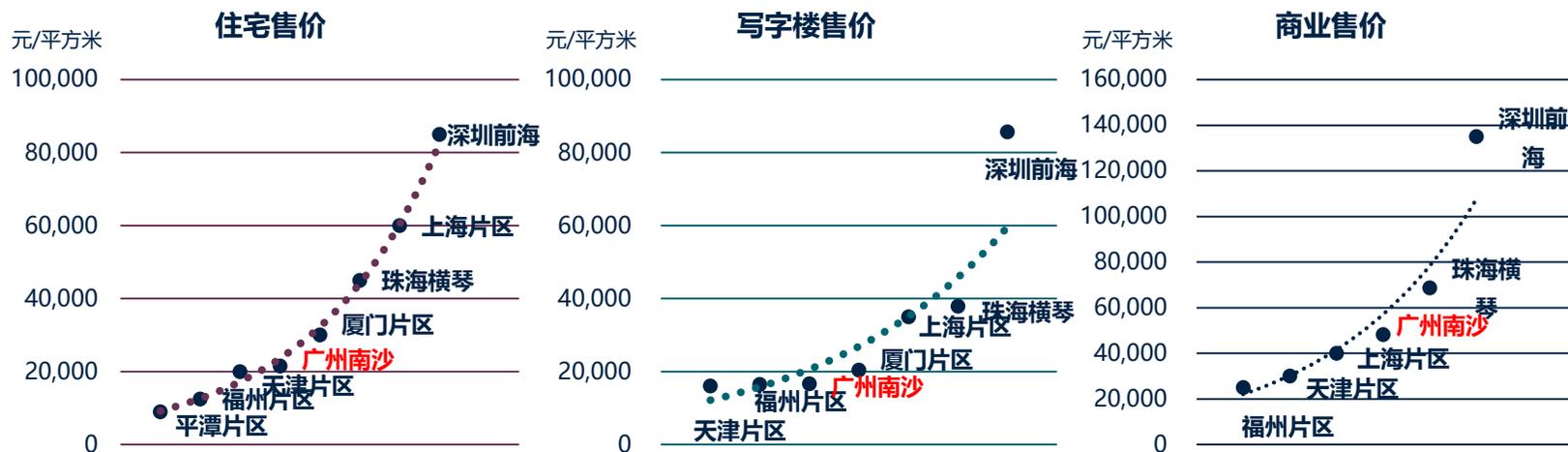
# 自贸区物业市场

## 政策优势支撑住宅及物流市场先行发展



### 自贸区物业市场

- 深圳前海自贸区多栋甲级写字楼和商业入市，区位优势助推其售价居全国之首；
- 广州南沙目前以住宅开发为主，在政府的政策利好下正努力引进国企总部进驻；
- 随着多块商业用地的出让，广州南沙自贸区的办公市场将逐步发展。



土地属性	出让时间	成交总价(万元)	楼板价(元/m²)	受让方
商办	2016年7月	25,910	5481.05	广州坤方置业有限公司
商办	2016年7月	19,840	4450.72	广州坤方置业有限公司
<b>商办</b>	<b>2015年12月</b>	<b>66,360</b>	<b>4098.22</b>	<b>中铁建南沙投资发展有限公司</b>
商办	2015年11月	39,090	4100.75	广州市方耀投资有限公司, 广州驰豪投资有限公司
商办	2015年9月	14,540	4205.35	广州南沙城市建设投资有限公司
<b>纯住宅</b>	<b>2015年7月</b>	<b>110,500</b>	<b>6312.06</b>	<b>碧桂园控股有限公司</b>
商办	2015年7月	32,920	4076.19	建滔化工集团
商办	2015年7月	61,420	4306.08	中交南沙投资发展有限公司
商住	2013年9月	113,480	3445.16	新信国际发展有限公司
商住	2013年9月	81,830	3435.72	新信国际发展有限公司



2

**优质零售物业市场**

# 优质零售市场主旋律



# 主要优质零售物业分布

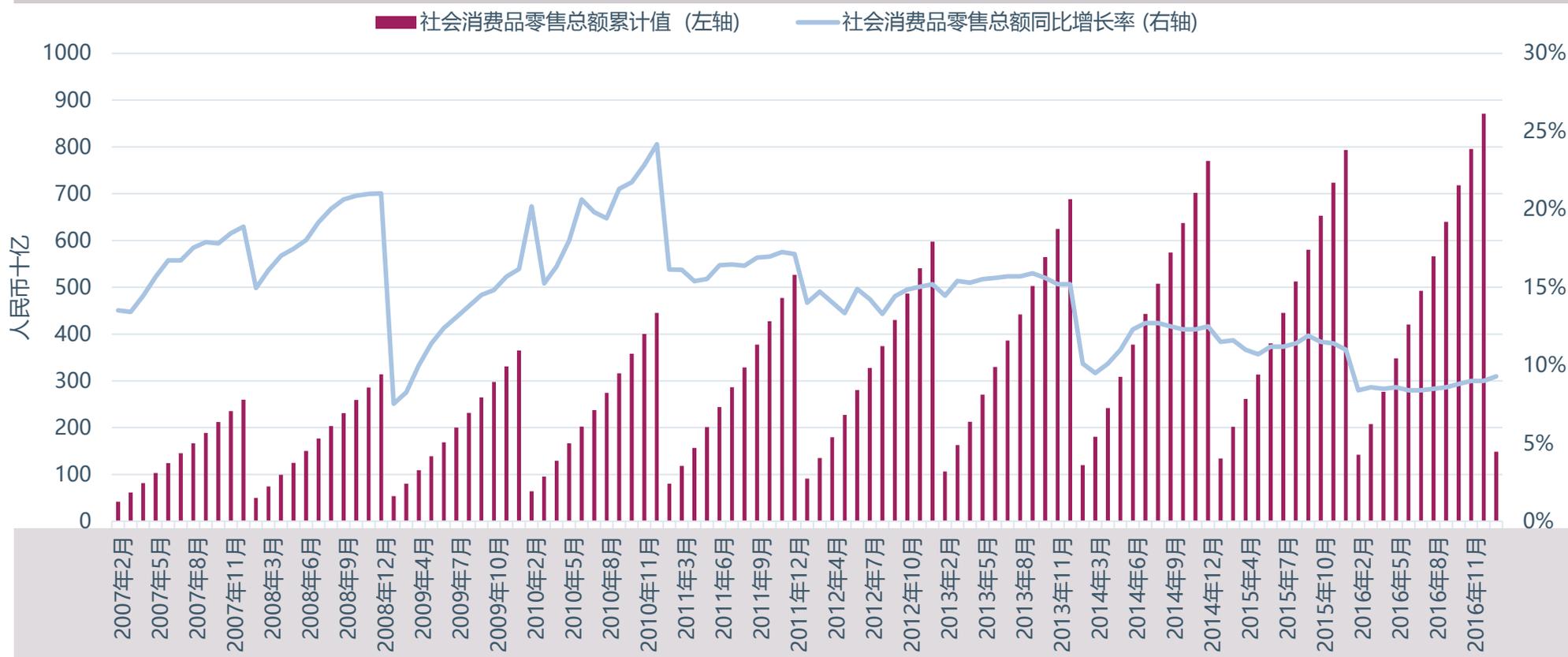


核心商圈	典型项目
天河路	1. 东方宝泰
	2. 中天购物城
	3. 太古汇
	4. 万菱汇
	5. 正佳广场
	6. 天河城
	7. 天环广场
	8. 丽柏广场
	9. 五月花广场
	10. 中华广场
越秀	
新兴商圈	典型项目
珠江新城	11. 花城汇
	12. 太阳新天地
	13. 高德春广场
	14. 高德冬广场
	15. 天汇广场
番禺新城	16. 海印又一城
	17. 奥园广场
白云新城	18. 五号停机坪
	19. 白云万达
次级商圈	典型项目
荔湾	20. 西城都荟
海珠	21. 乐峰广场

# 社会消费品零售总额

- 2017年1-2月，广州市社会消费品零售总额达人民币1485.46亿元，同比增长9.3%，增速同比提高0.9个百分点；
- 其中批发和零售业、住宿和餐饮业分别增长9.8%和5.7%；网上消费保持快速增长，限额以上网上商店零售额增长28.1%，比全市社零增速高18.8个百分点。

### 广州全市社会消费品零售总额及增长率，2017年2月



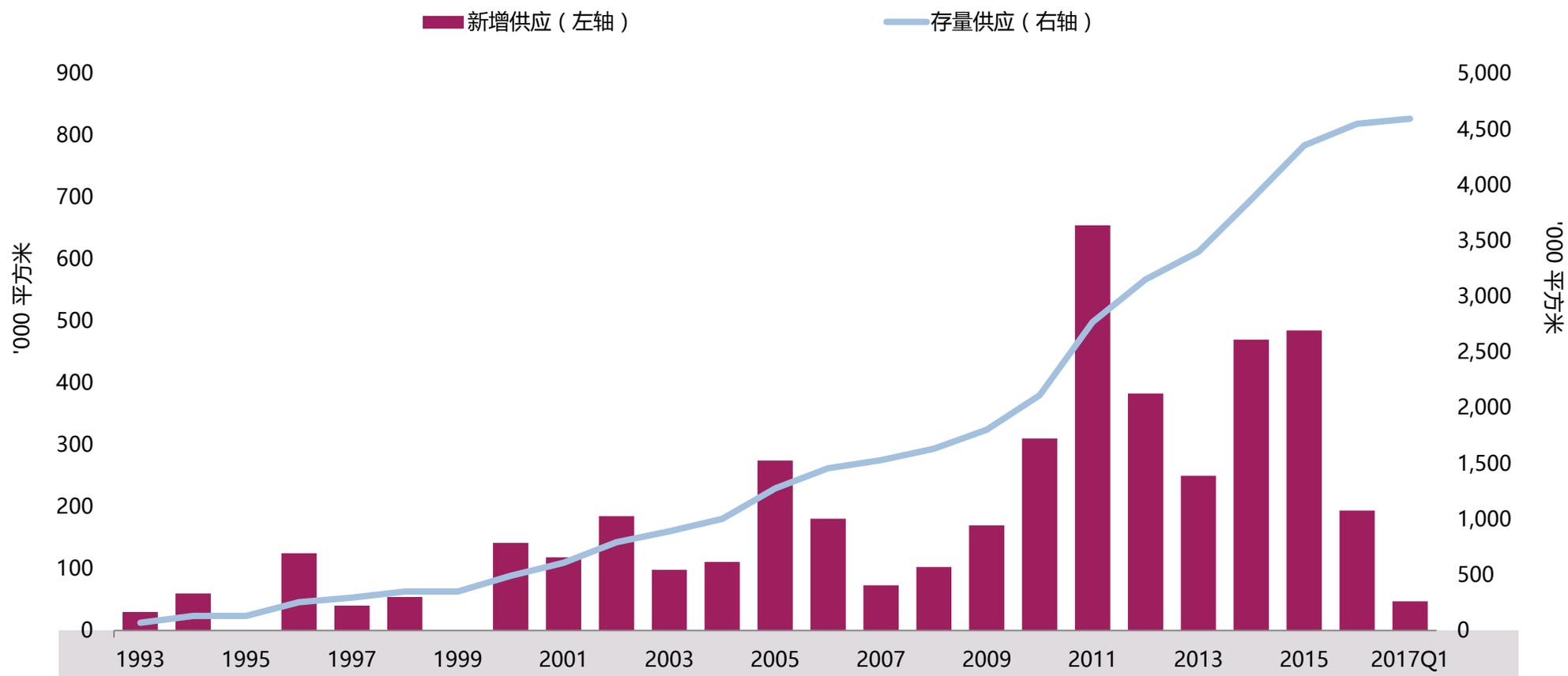
来源：广州市统计局，第一太平戴维斯研究部

# 优质零售物业市场 总体供应



- 本季度，广州优质零售物业市场迎来位于琶洲区域的新项目试营业，为市场增添**4.7万平方米**的新增供应；
- 当前广州优质零售物业总体存量逼近**460万平方米**。

### 广州历年优质零售物业供应，2017Q1



# 优质零售物业市场 新增项目聚焦



## 万胜广场

<b>位置</b>	新港东路1220-1238双号
<b>开发商</b>	广州地铁
<b>试营业时间</b>	2017年1月2日
<b>商业建筑面积</b>	约4.7万平方米
<b>层数</b>	地下一层，地上六层

## 商家信息

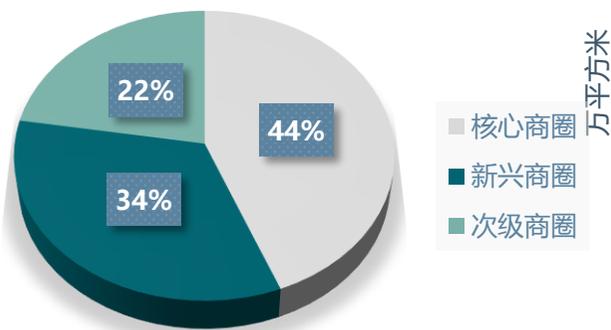
<b>档次定位</b>	中端
<b>业态构成</b>	6F：万达影院，餐饮 5F：万达影院，健身 4F：餐饮 3F：餐饮 2F：儿童游乐，品牌服饰 1F：休闲咖啡，品牌服饰，钟表饰品 B1：超市，运动体验，餐饮



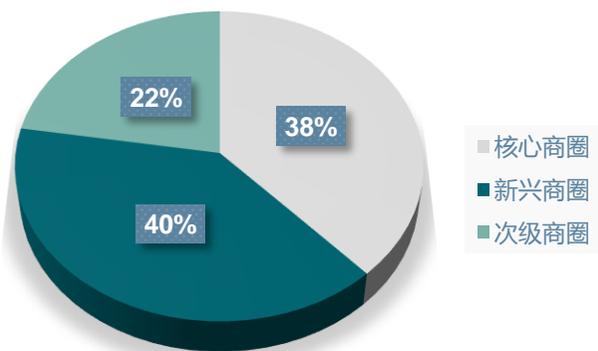
# 优质零售物业市场 供应分布



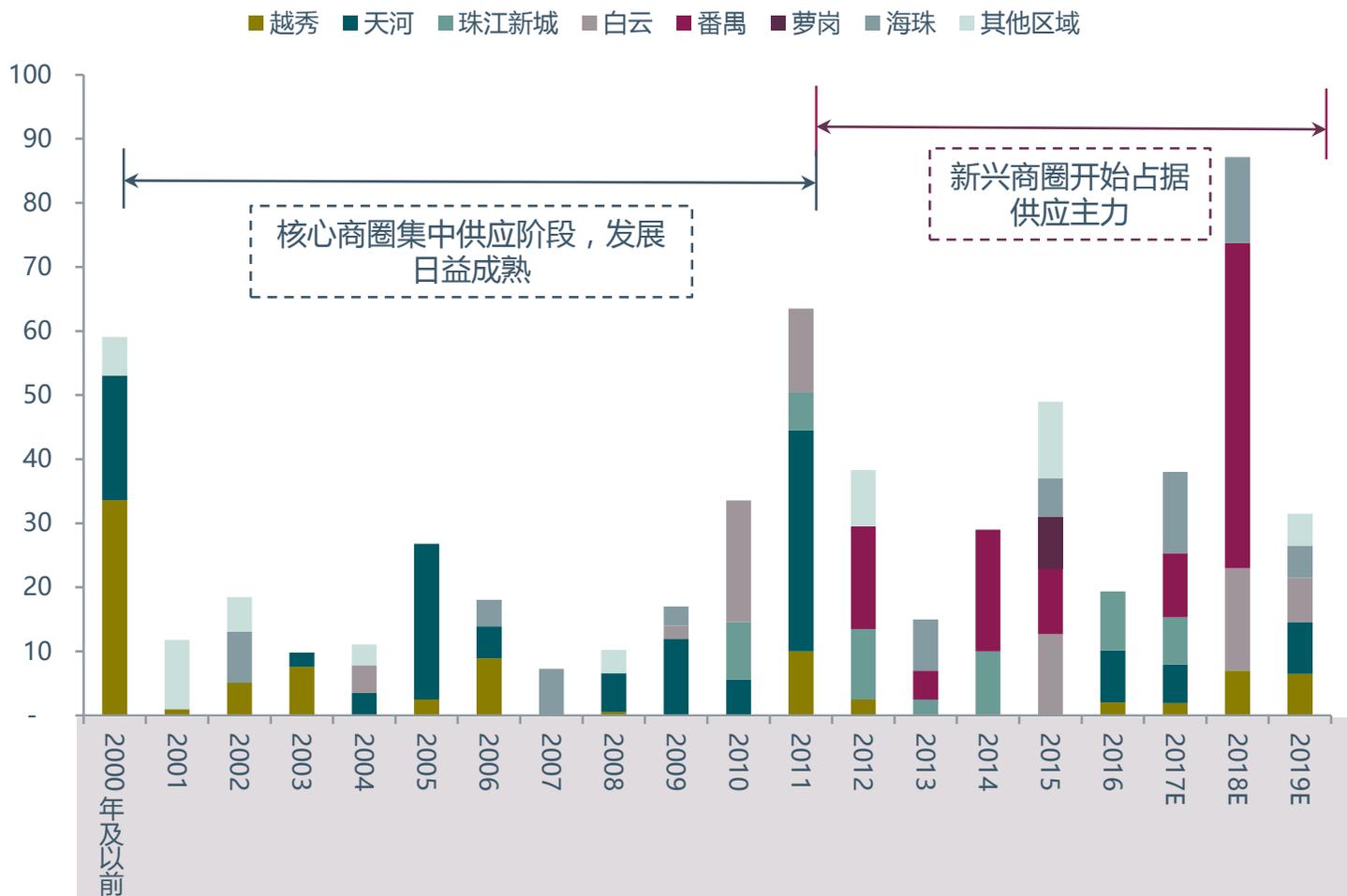
## 2017年第一季度优质零售物业分布



## 2019年优质零售物业分布



## 广州优质零售物业供应分布



# 优质零售物业市场 租金指数



- 本季度，广州全市优质购物中心首层平均租金为人民币每平方米每月693.9元，环比和同比分别上升1.1%和0.6%；
- 业主通过升级改造和业态调整提升商场的租金实力，加上部分购物中心租户租约到期后的租金调整，优质购物中心首层租金回升明显；
- 非核心商圈租金升幅继续领跑核心商圈。

	首层租金 (人民币每平方米每月)	环比
全市	693.9	▲1.1%
核心商圈	1,072.0	▲0.8%
非核心商圈	371.4	▲1.3%

广州优质购物中心租金指数，2017Q1



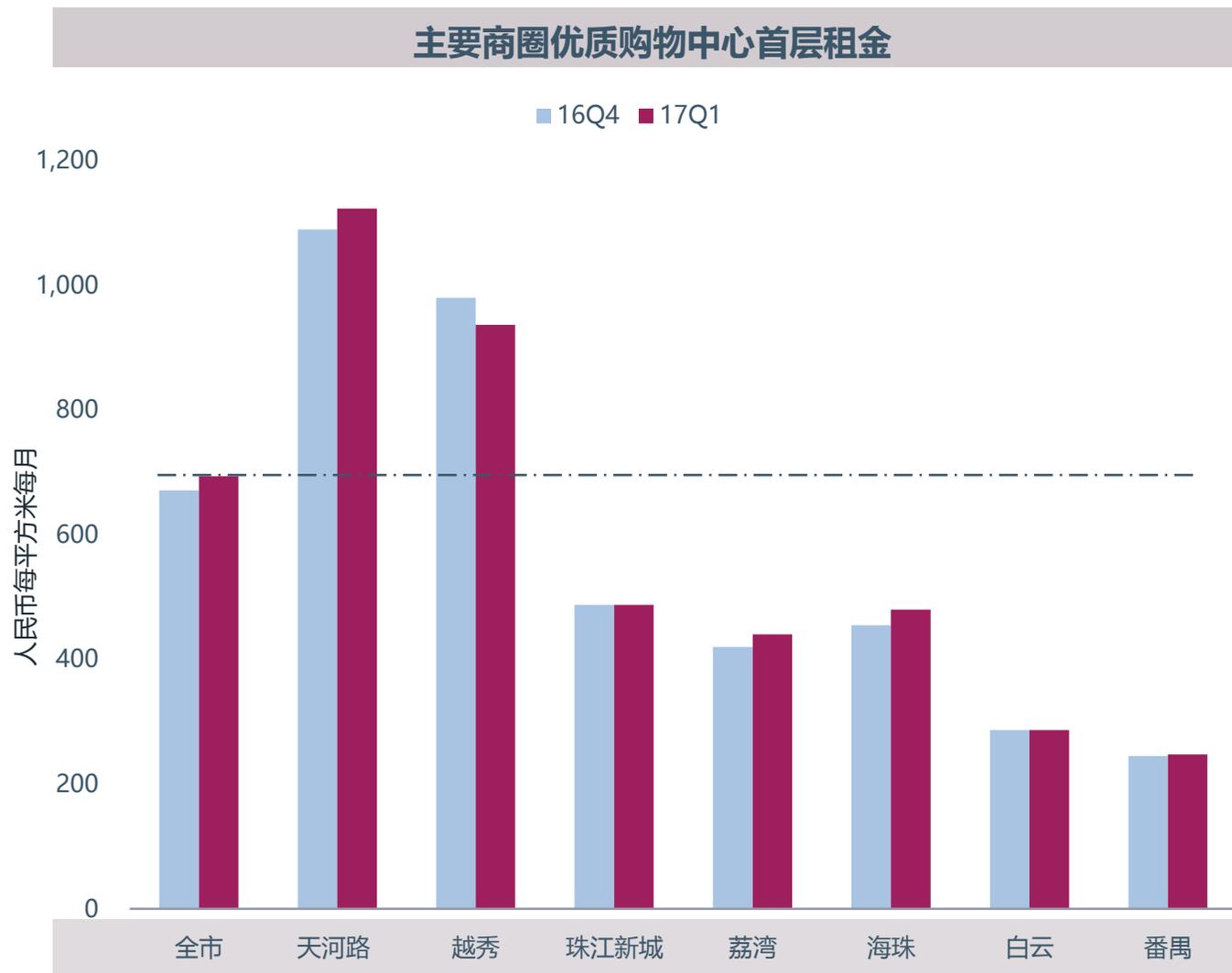
核心商圈: 天河路 / 越秀

非核心商圈: 珠江新城 / 番禺新城 / 白云新城 / 荔湾 / 海珠

# 优质零售物业市场 主要商圈首层租金



- **天河路**：商业市场承压下，**租户倾向将主力店集中在核心区位**，以保持稳定的营业额；
- **越秀区**：受市场环境冲击，**租金持续下跌**，未来出路？
- **荔湾区、海珠区**：**购物中心升级改造策略**，通过重新战略定位与业态调整，增强自身承租能力；
- **番禺**：未来将迎**大量供应**，租金将承压。



# 优质零售物业市场 空置率

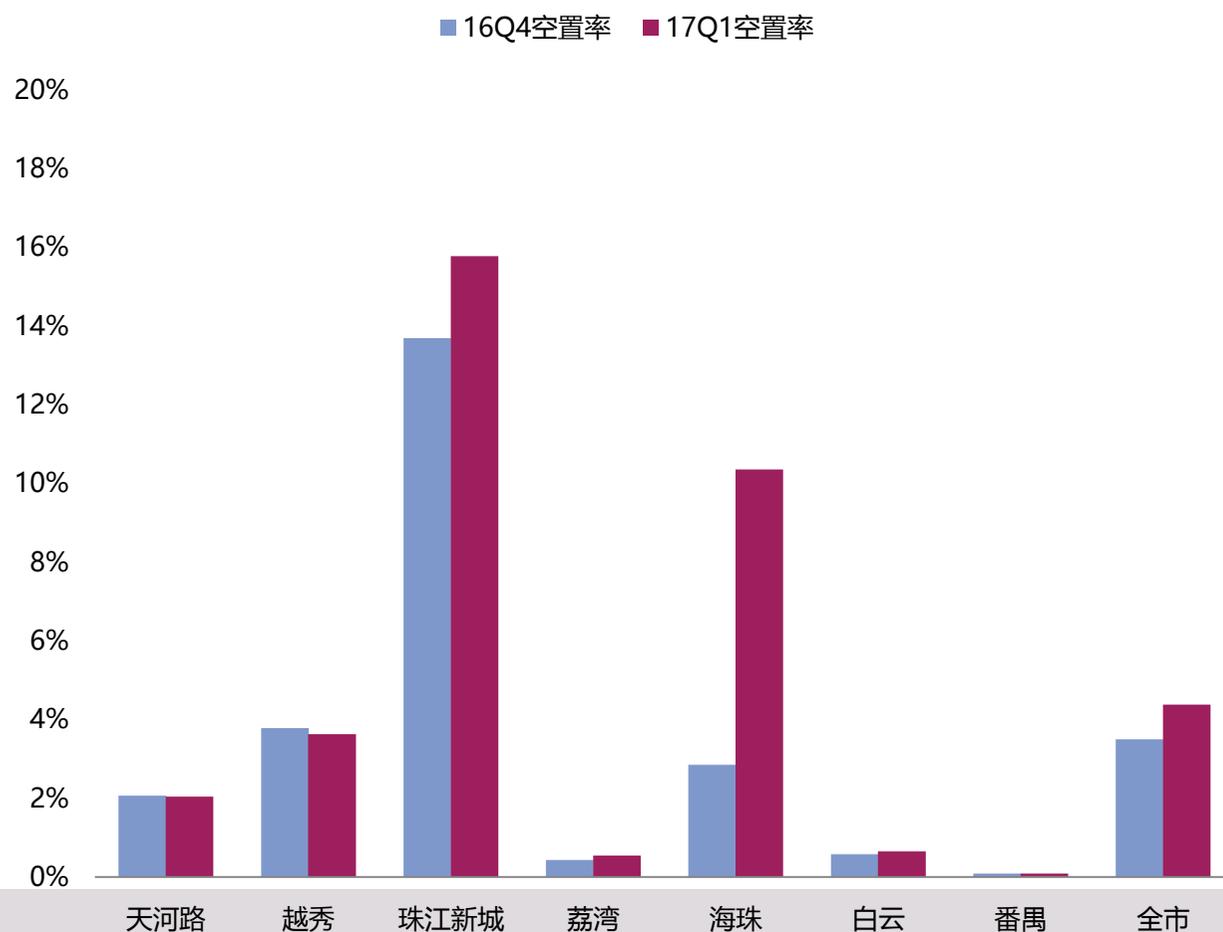


- 第一季度，广州全市优质购物中心整体空置率环比上升0.9个百分点，至4.4%的水平；
- 核心商圈保持良好的入住水平，非核心商圈受到新项目入市和百货撤场影响，空置率有所上升。

	空置率	环比
全市	4.4%	▲0.9%
核心商圈	2.3%	持平
非核心商圈	5.7%	▲1.4%

来源：第一太平戴维斯研究部

### 主要商圈优质购物中心空置率



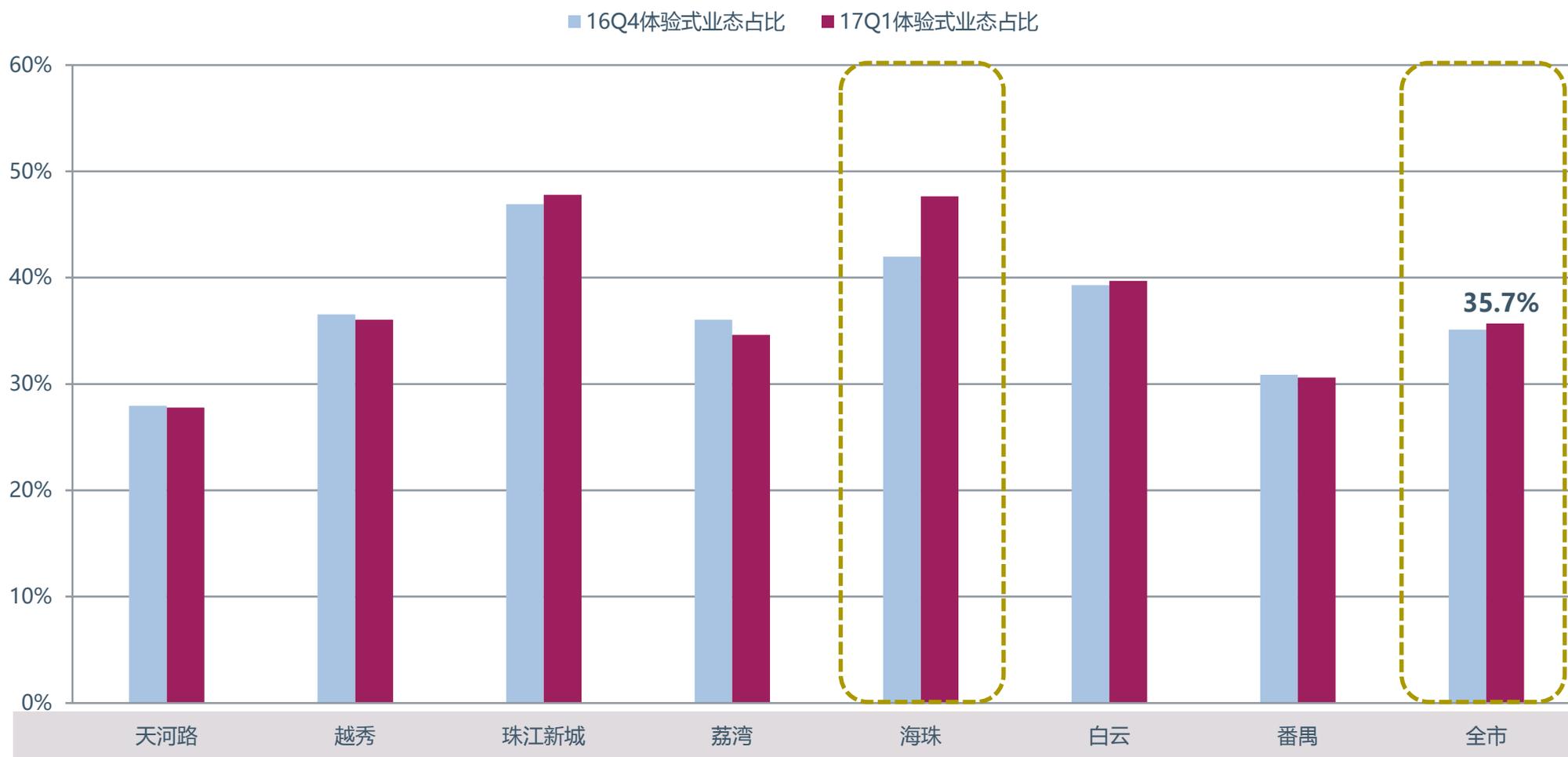
核心商圈: 天河路 / 越秀

非核心商圈: 珠江新城 / 番禺新城 / 白云新城 / 荔湾 / 海珠

# 优质零售物业市场 体验式业态占比



## 广州体验式业态占比变动情况



来源：第一太平戴维斯研究部

备注：零售包括服饰和非服饰业态；体验式业态包括餐饮和休闲娱乐业态；其他类包括超市、百货、商务服务等

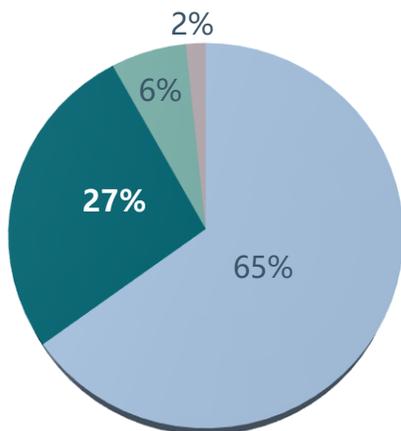
# 优质零售物业市场 体验式业态占比



## 广州主要商圈零售业态变化情况

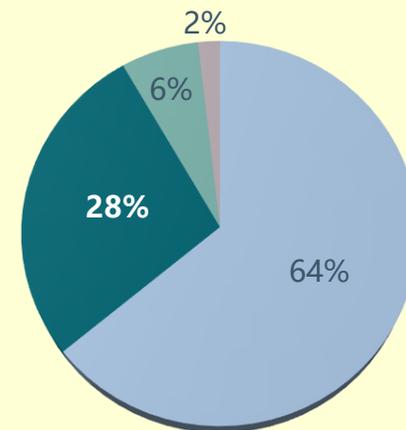
2016年  
第四季度  
全市业态  
占比

- 零售
- 餐饮
- 休闲娱乐
- 生活服务



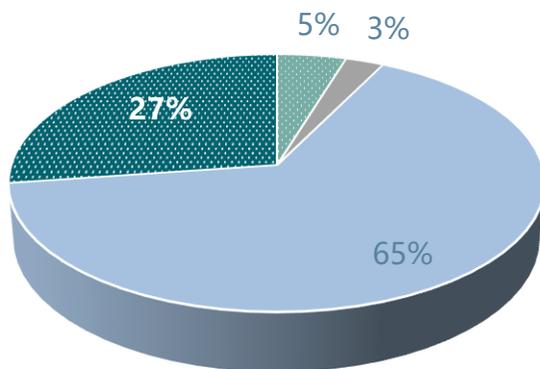
2017年  
第一季度  
全市业态  
占比

- 零售
- 餐饮
- 休闲娱乐
- 生活服务



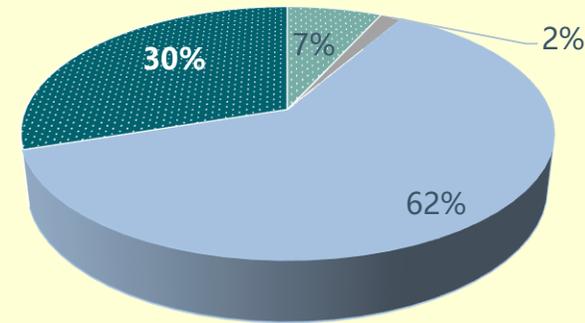
2017年  
第一季度  
核心商圈  
业态占比

- 休闲娱乐
- 生活服务
- 零售
- 餐饮



2017年  
第一季度  
非核心商圈  
业态占比

- 休闲娱乐
- 生活服务
- 零售
- 餐饮

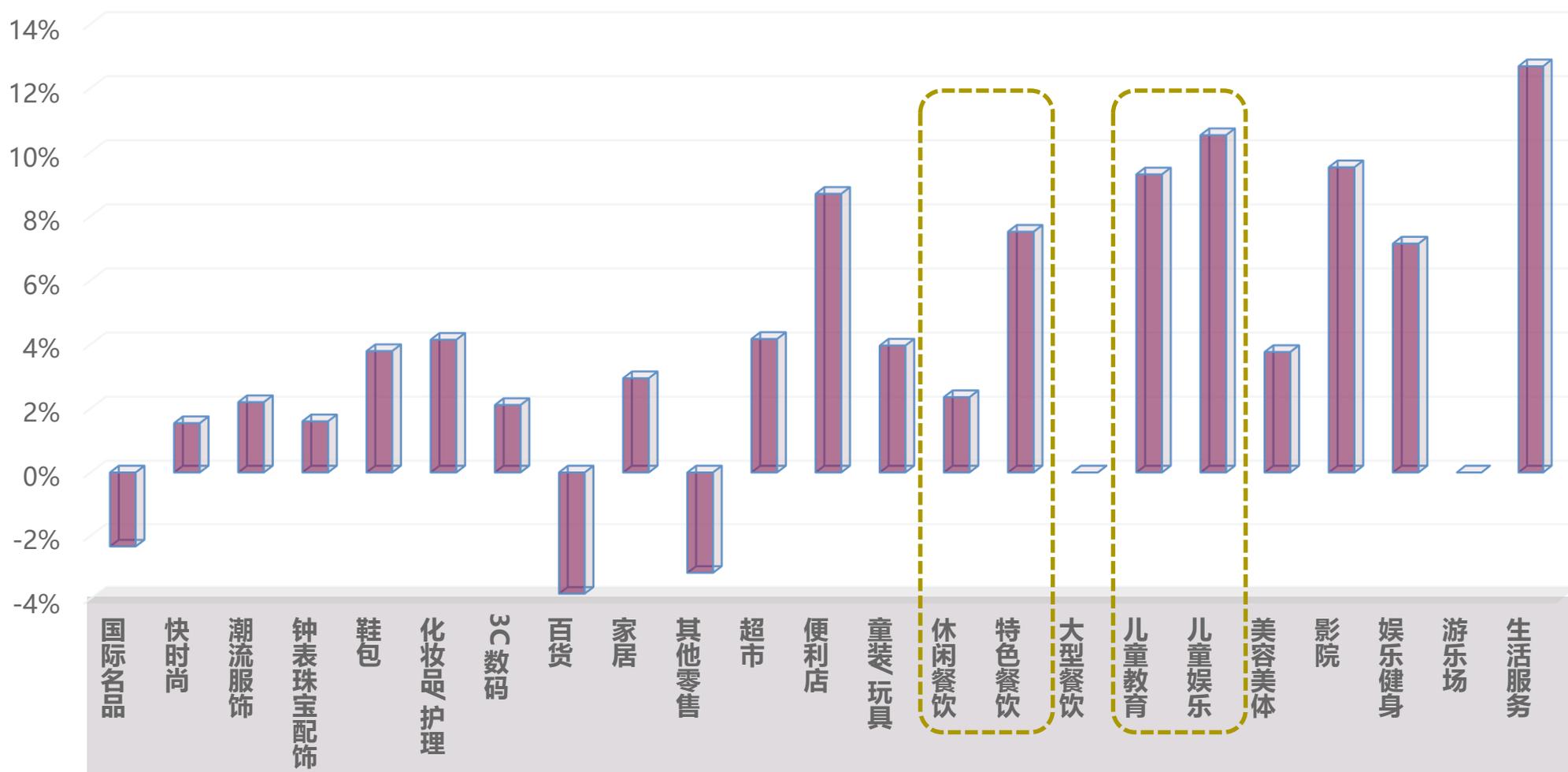


备注：零售包括服饰和非服饰业态；体验式业态包括餐饮和休闲娱乐业态；其他类包括超市、百货、商务服务等  
来源：第一太平戴维斯研究部

# 优质零售物业市场 业态变化



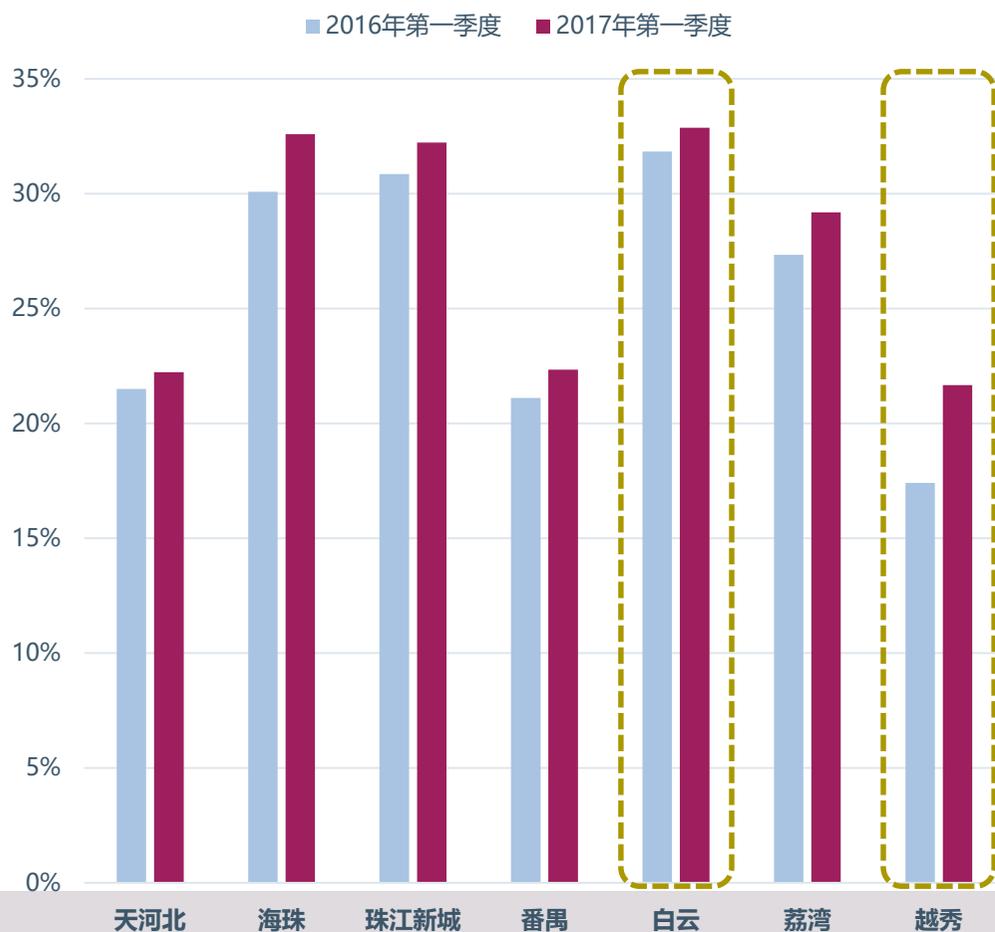
## 广州主要购物中心业态变化情况 ( 17Q1 VS. 16Q4 )



# 优质零售物业市场 餐饮类业态变化



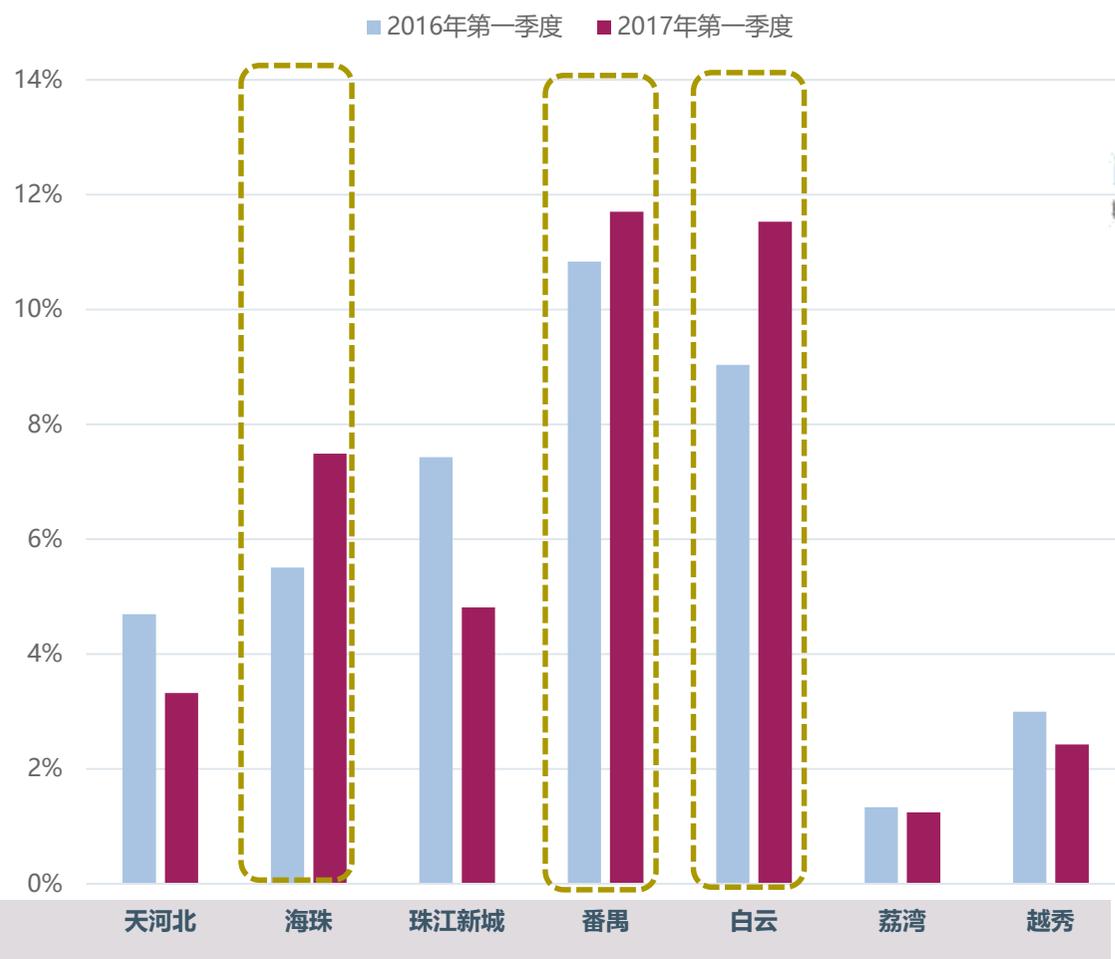
各商圈餐饮类业态占比 ( Q1/2017 VS. Q1/2016)



备注：餐饮类业态包括休闲餐饮、特色餐饮和大型餐饮  
来源：第一太平戴维斯研究部

# 优质零售物业市场 儿童类业态变化

各商圈儿童类业态占比 ( Q1/2017 VS. Q1/2016 )



备注：儿童类业态包括儿童娱乐，儿童教育，儿童服饰  
来源：第一太平戴维斯研究部



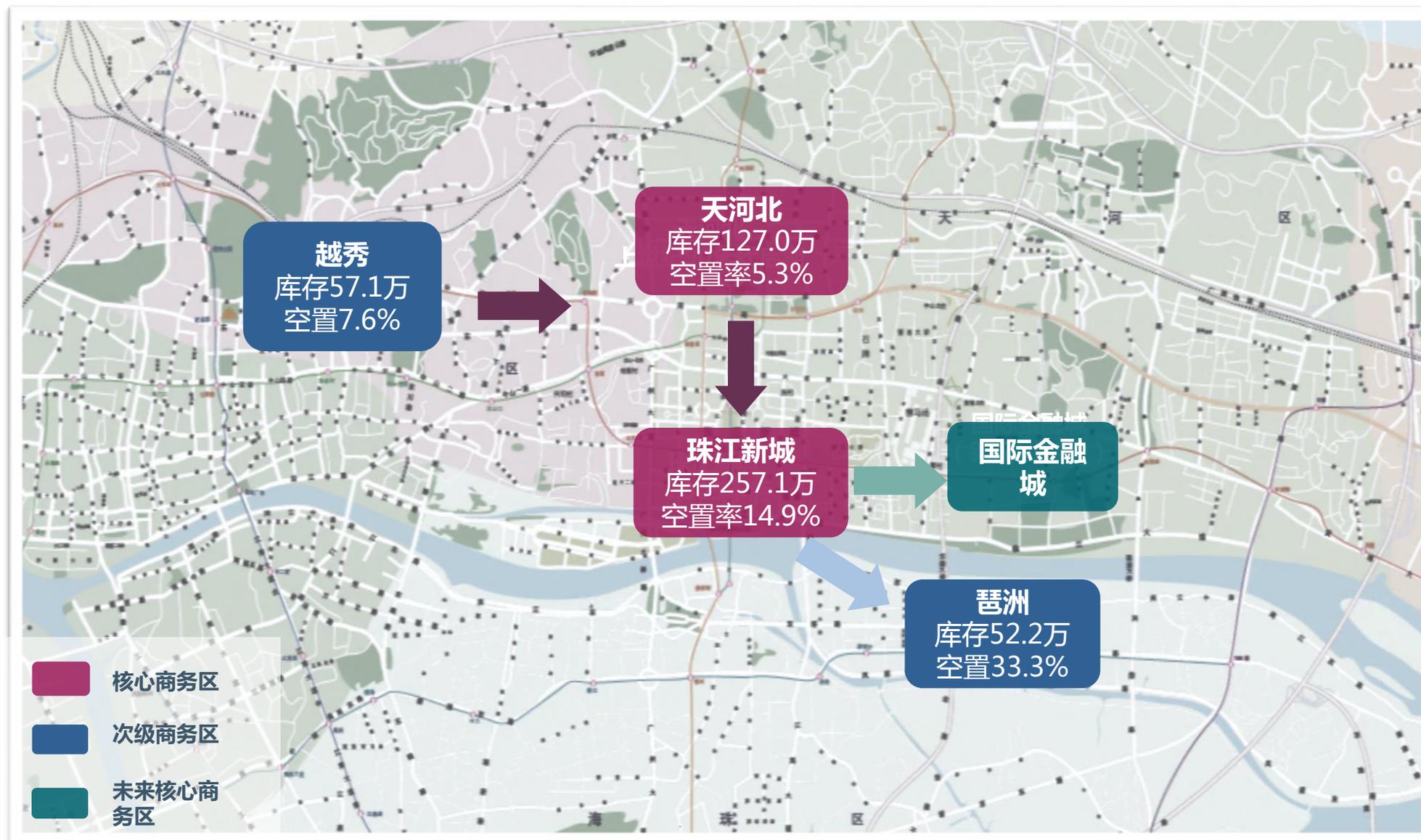
3

甲级写字楼市场

# 写字楼主旋律



# 广州主要商务区分布

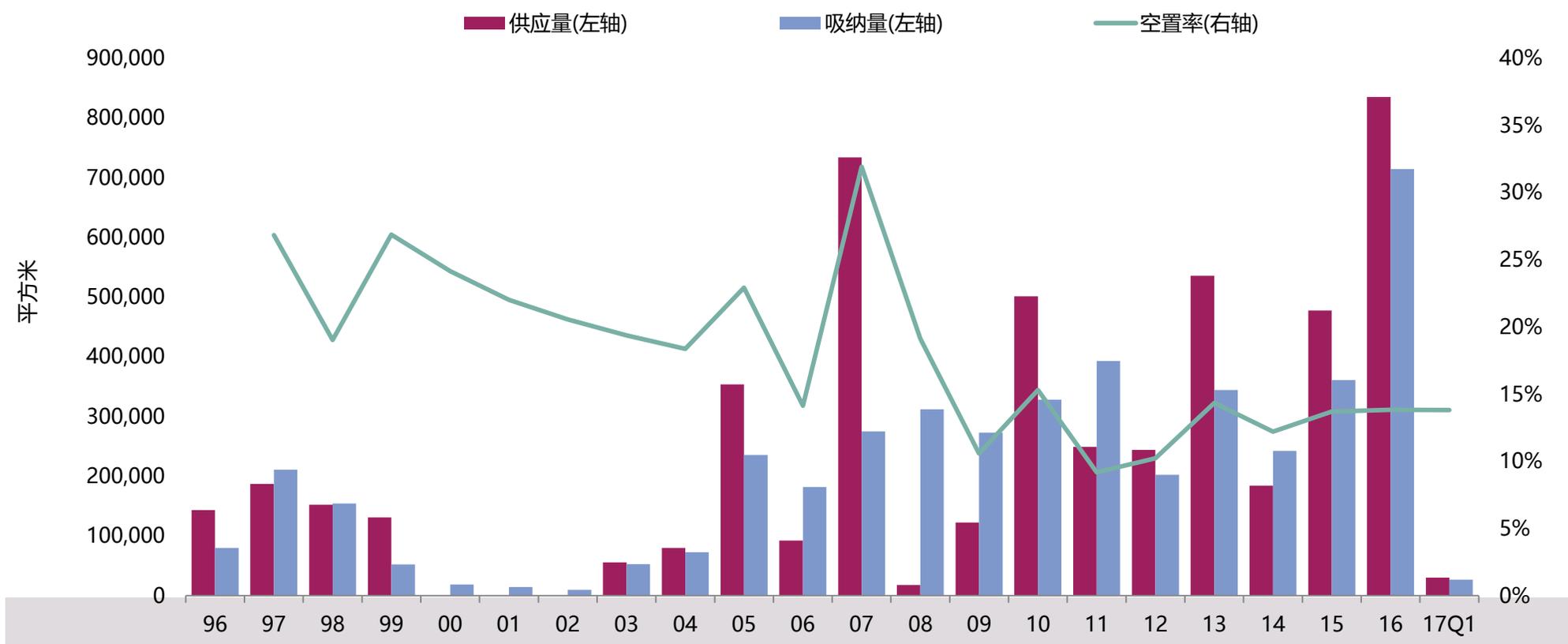


# 甲级写字楼市场 供求



- 2017年第一季度，广州迎来一栋位于天河北的甲级写字楼交付，**市场存量达475万平方米**；
- 受新项目影响，本季度全市空置率稳定在13.8%的水平。

### 广州甲级写字楼供应量，吸纳量及空置率，2017Q1



来源：第一太平戴维斯研究部

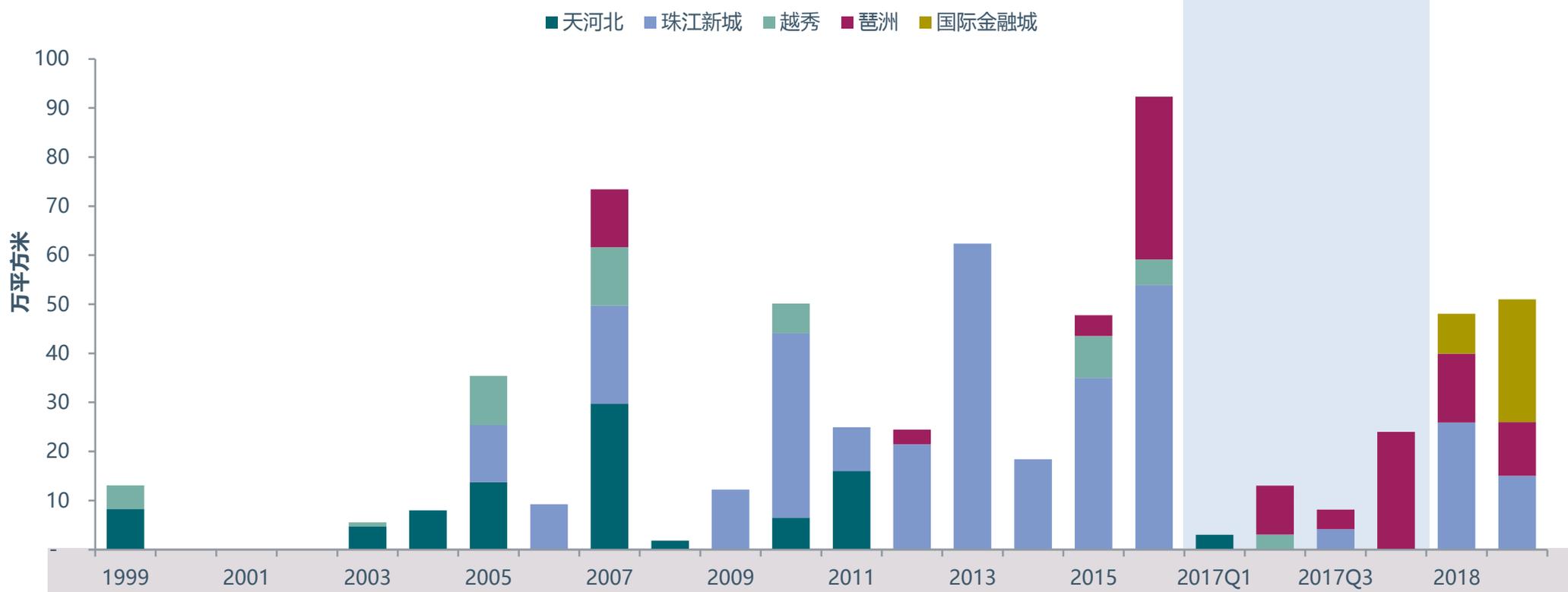
• 供应数据包含部分业主自用部分

# 甲级写字楼市场 未来供应



- 暨2016年高位供应后，2017年广州甲级写字楼供应将大幅度缩减至约48万平方米，给予市场缓冲空间，新增供应将集中在琶洲区域。
- 预期第二季度将有两栋甲级写字楼交付使用，分别位于越秀区和琶洲；

### 广州甲级写字楼分区供应情况

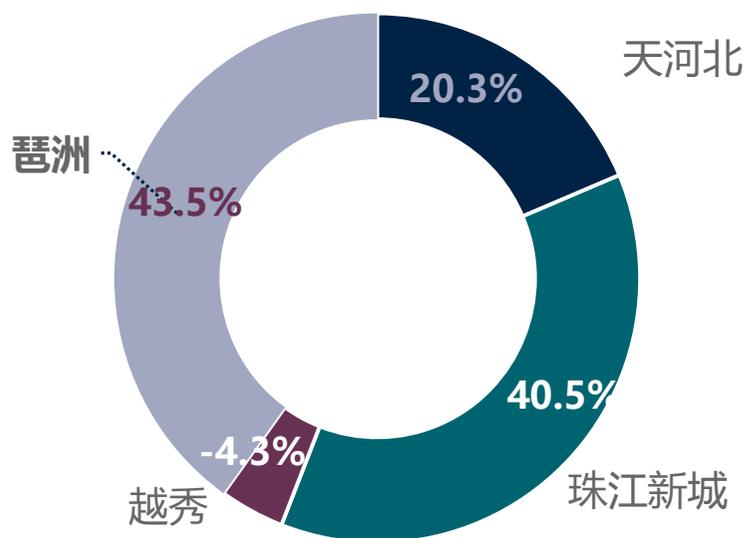


来源：第一太平戴维斯研究部

# 甲级写字楼市场 分区吸纳



广州甲级写字楼分区吸纳占比，Q1/2017

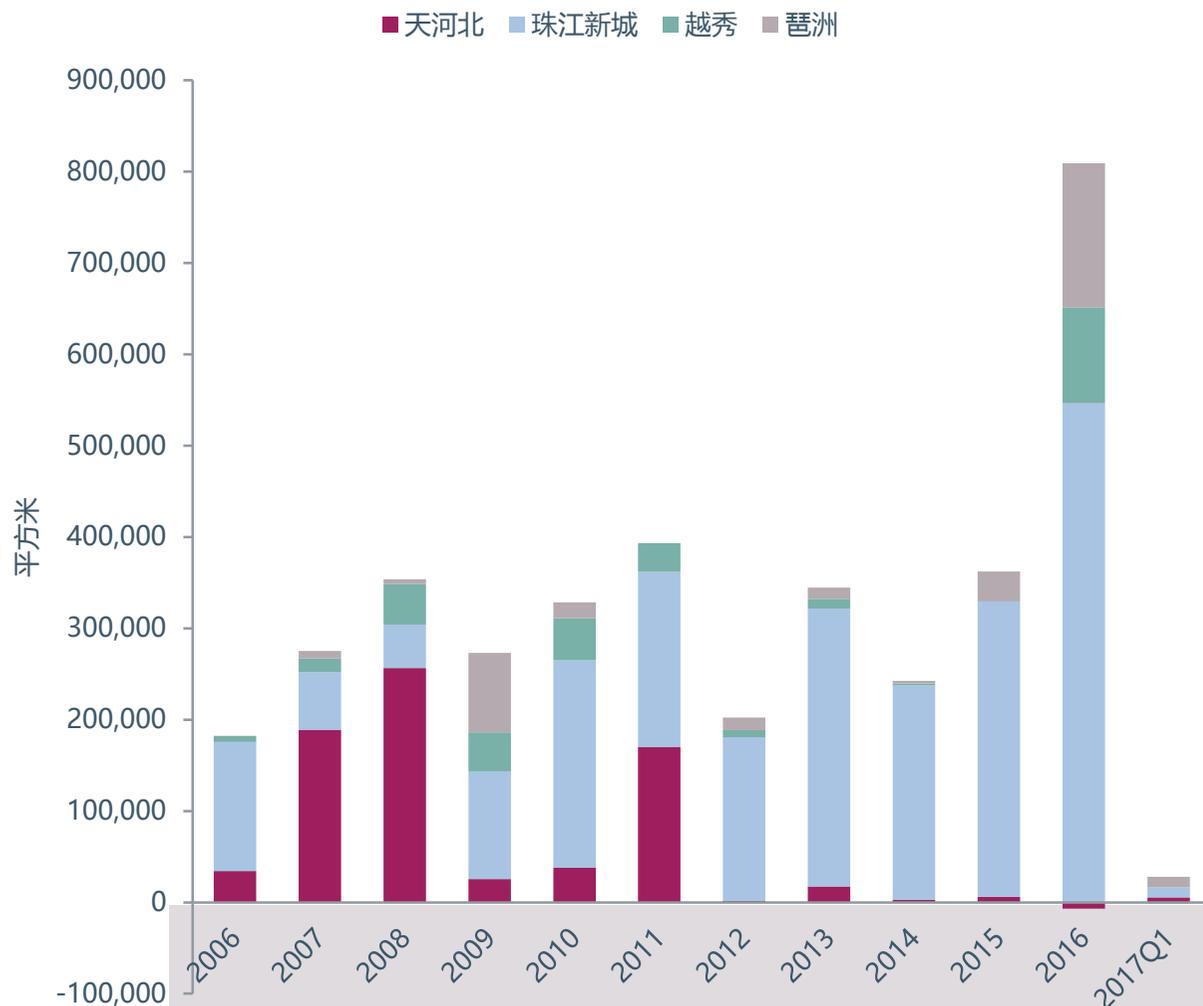


金融、服务类租户 →

科技、媒体、通讯 ↑

搬迁需求 ↑

广州甲级写字楼分区吸纳情况，2006-Q1/2017



来源：第一太平戴维斯研究部

# 甲级写字楼市场 新项目聚焦



区位	天安人寿中心
发展商	天安人寿
交付时间	Q1/2017
功能涵盖	办公、裙楼商业
总建筑面积	32,534平方米
办公面积	30,227平方米
标准层层高	4.1-4.4米
平均租金 (人民币每月每平方米)	145-155



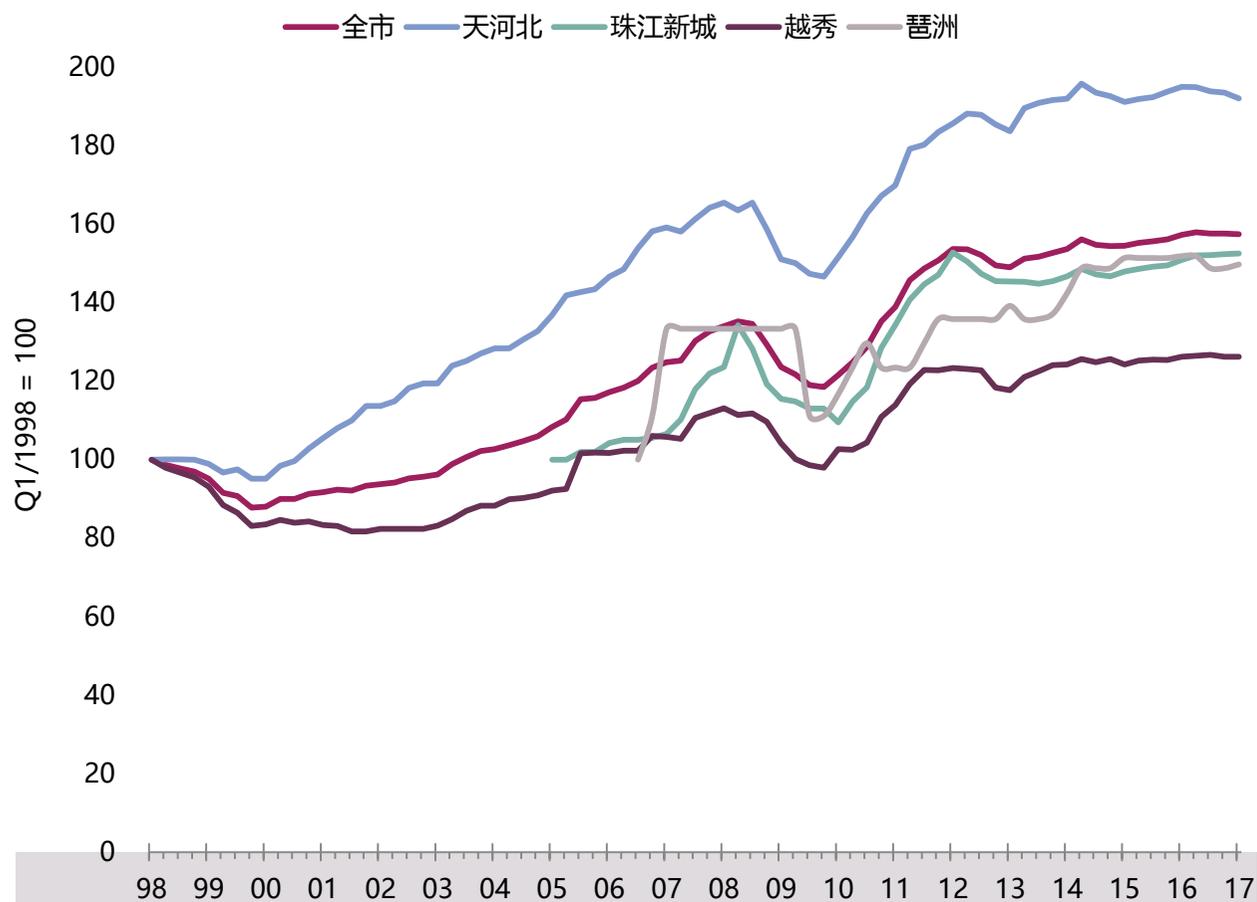
# 甲级写字楼市场 租金指数



- 本季度，全市甲级写字楼租金环比微跌0.1%至每平方米每月人民币155.8元；
- 面对竞争压力，业主给予租金优惠，使得天河北市场租金水平有明显下降；由于珠江新城供应步入尾声，租赁市场保持畅旺，带动租金平缓上涨。

	环比	同比
天河北	▼0.8%	▼1.5%
珠江新城	▲0.1%	▲1.1%
越秀	持平	持平
琶洲	▲0.6%	▼1.4%
全市	▼0.1%	▲0.1%

广州甲级写字楼租金指数，2017Q1



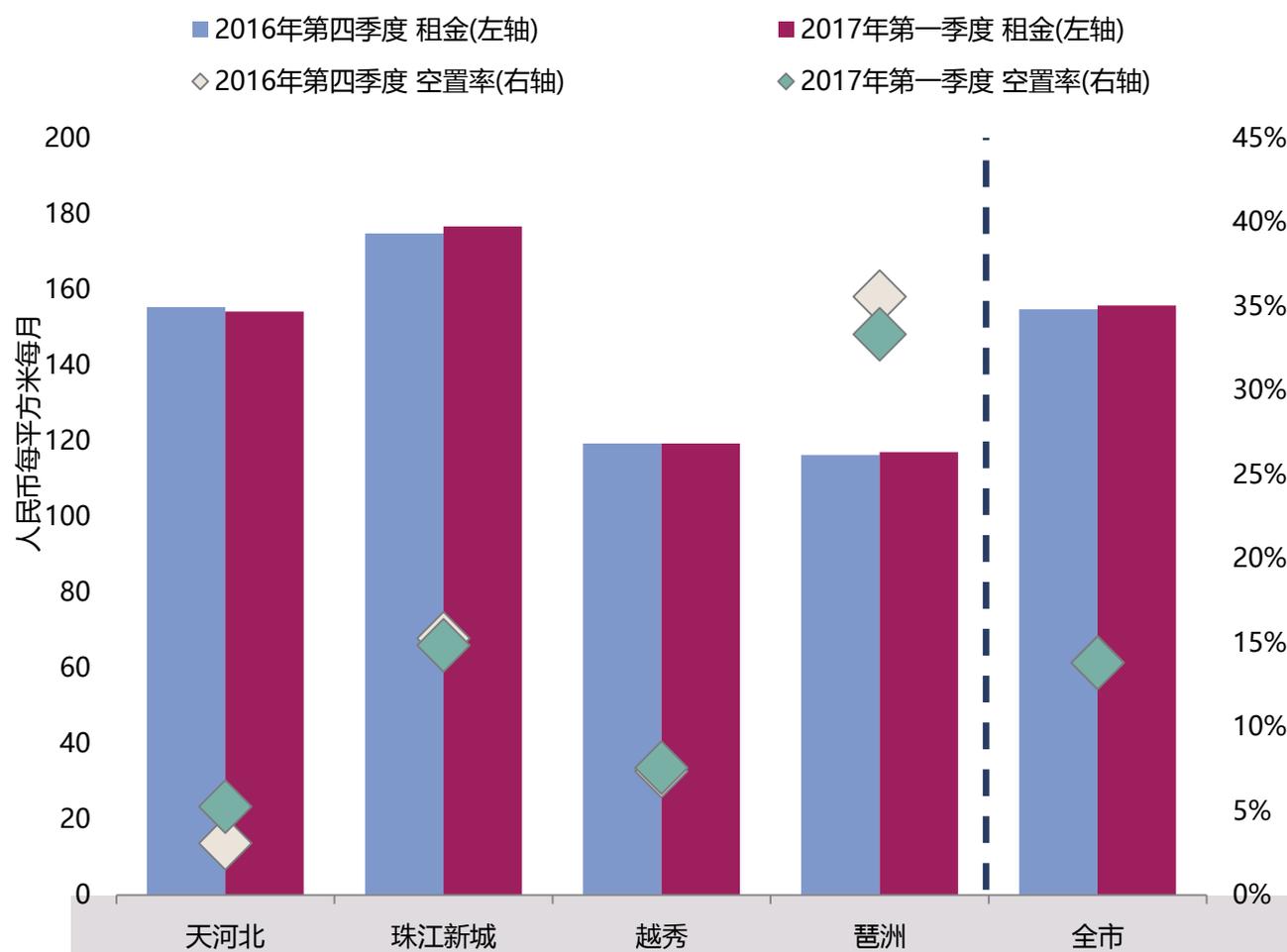
# 甲级写字楼市场 商务区租金和空置率



- 市场激烈竞争和项目物业管理水平将影响天河北与越秀区老旧写字楼的竞争力；
- 政府规划推动琶洲区域快速发展，但受制于配套及业主积极性等多方面因素影响，未来租金和入驻率提升仍有待推力。

	租金 (人民币每平方米每月)	空置率
天河北	154.2	5.3%
珠江新城	176.7	14.9%
越秀	119.3	7.6%
琶洲	117.0	33.3%
全市	155.8	13.8%

主要商务区租金和空置率，2017Q1 vs. 2016Q4



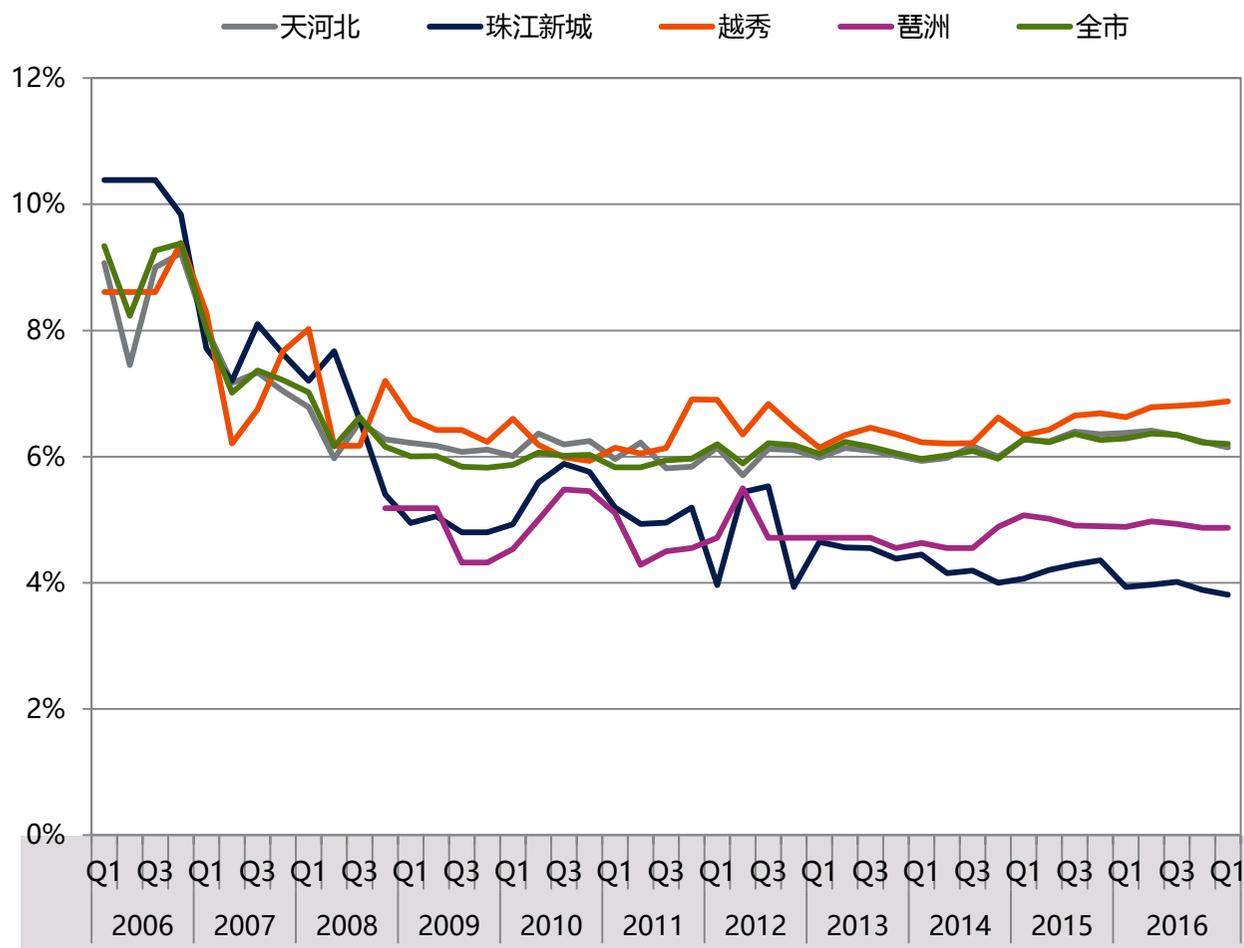
# 甲级写字楼市场 租金收益率



- 广州全市甲级写字楼的毛收益率基本稳定在6%左右浮动。
- 成熟写字楼板块甲级写字楼的毛收益率保持稳定。

租金毛收益率	
天河北	6.1%
珠江新城	3.8%
越秀	6.9%
琶洲	4.9%
全市	6.2%

广州甲级写字楼收益率水平，2017Q1



# 甲级写字楼市场 租赁成交案例



## 2017年第一季度成交案例精选

租户	背景	行业	项目	区位	成交面积 (平方米)
广州博鳌纵横网络科技有限公司	民企	信息技术	珠江城	珠江新城	3,200
广州玖间堂信息科技有限公司	民企	信息技术	美林基业大厦	珠江新城	2,600
北京字节跳动科技有限公司广州分公司	民企	信息技术	万胜广场	海珠区	2,100
北京盛世创富证券投资顾问有限公司广州分公司	民企	金融	丽丰中心	越秀区	1,700
广州市起秀信息科技有限公司	民企	快消	越秀金融大厦	珠江新城	1,500
广州五羊化妆品有限公司	民企	快消	广物中心	珠江新城	1,500
网宿科技股份有限公司广州分公司	民企	信息技术	城建大厦	天河北	1,100
宜信普惠信息咨询(北京)有限公司	民企	咨询	雅居乐中心	珠江新城	500



4

住宅及土地市场

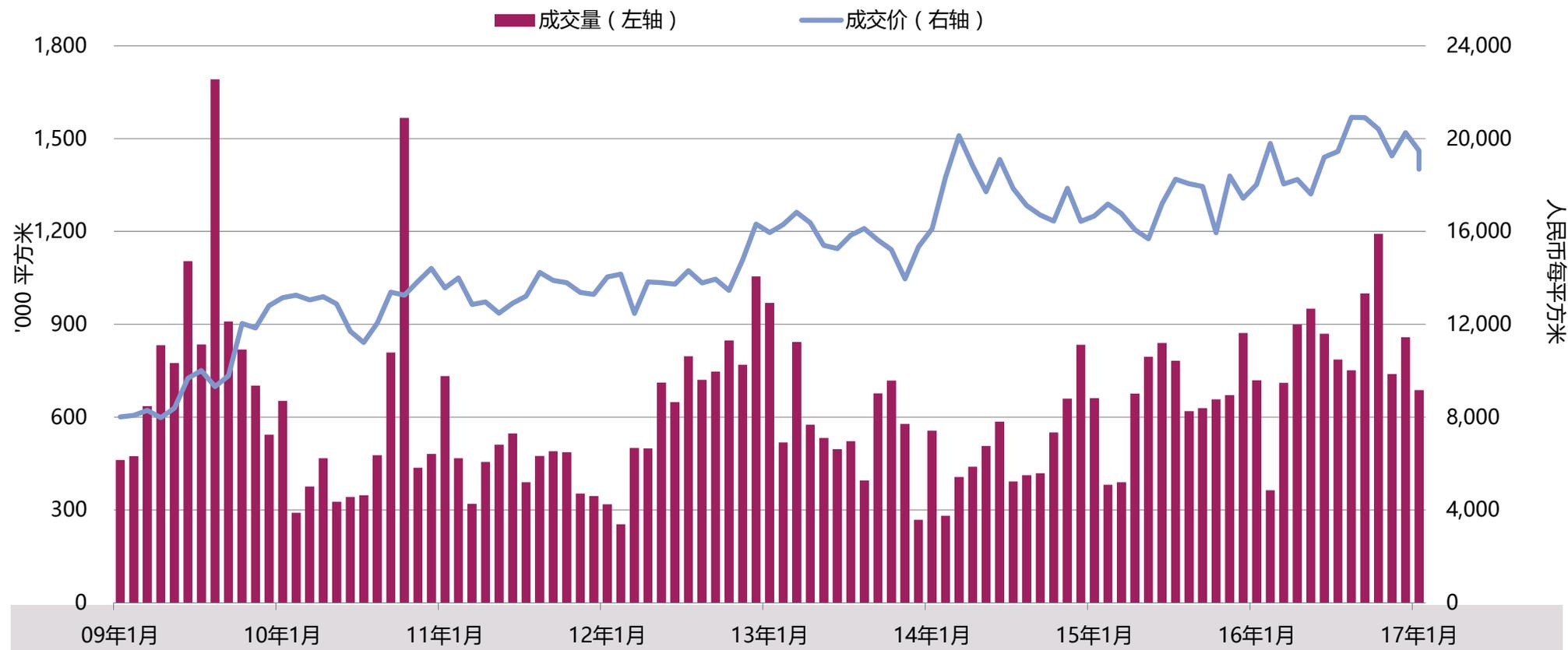
# 新建住宅及土地市场主旋律



# 普通住宅市场

- 2017年1-2月受春节假期影响，广州九区一手住宅总成交量约为109万平方米，月均成交量环比下41.2%；
- 成交均价环比下跌4.4%至每平方米人民币19,083元，主要是因为天河区豪宅盘成交下降，导致平均网签价格下降。

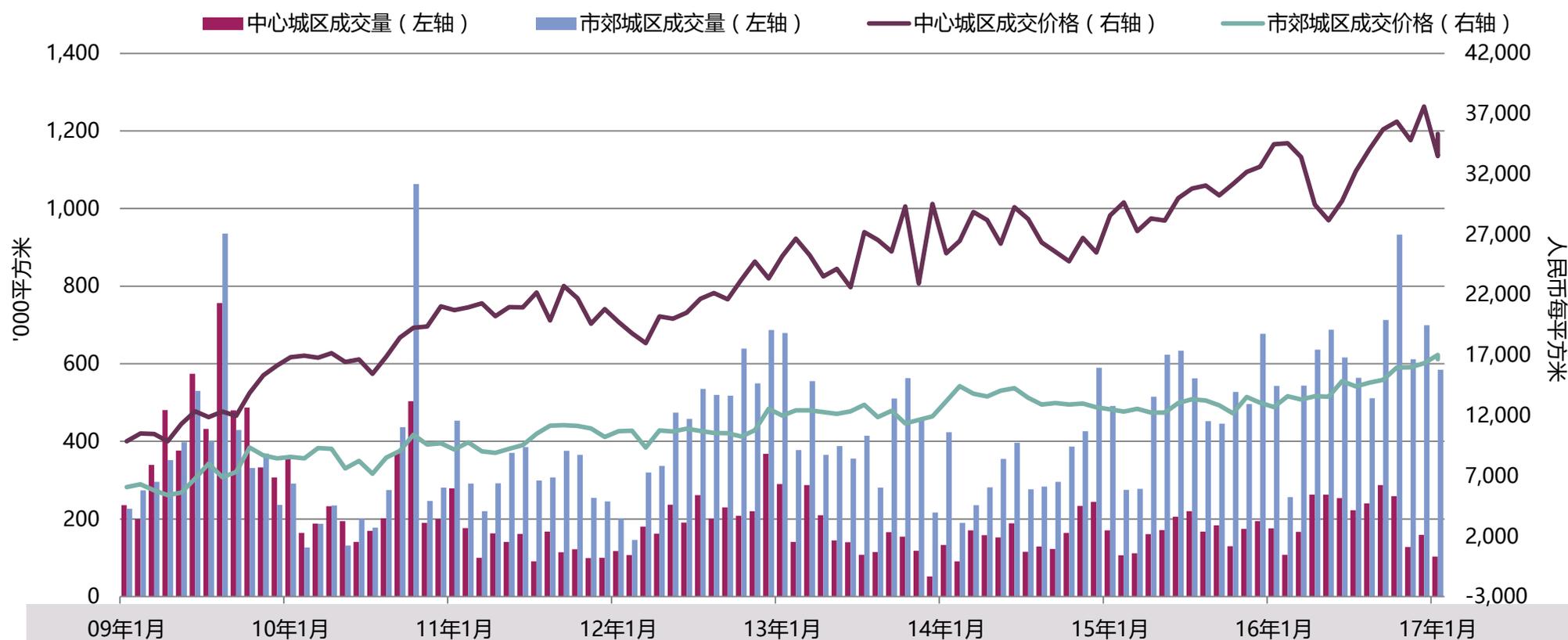
广州九区一手住宅市场成交情况，2017年2月



# 区域住宅市场

- 1-2月中心城区新建商品住宅总成交量为14.7万平方米，月均成交量环比下降59.5%；成交均价环比下降1.9%至35,543元/平方米。市郊区域总成交量环比下降36.7%至94.7万平方米，成交均价则继续环比上涨3.5%至16,665元/平方米。

广州住宅区域市场成交情况，2017年2月

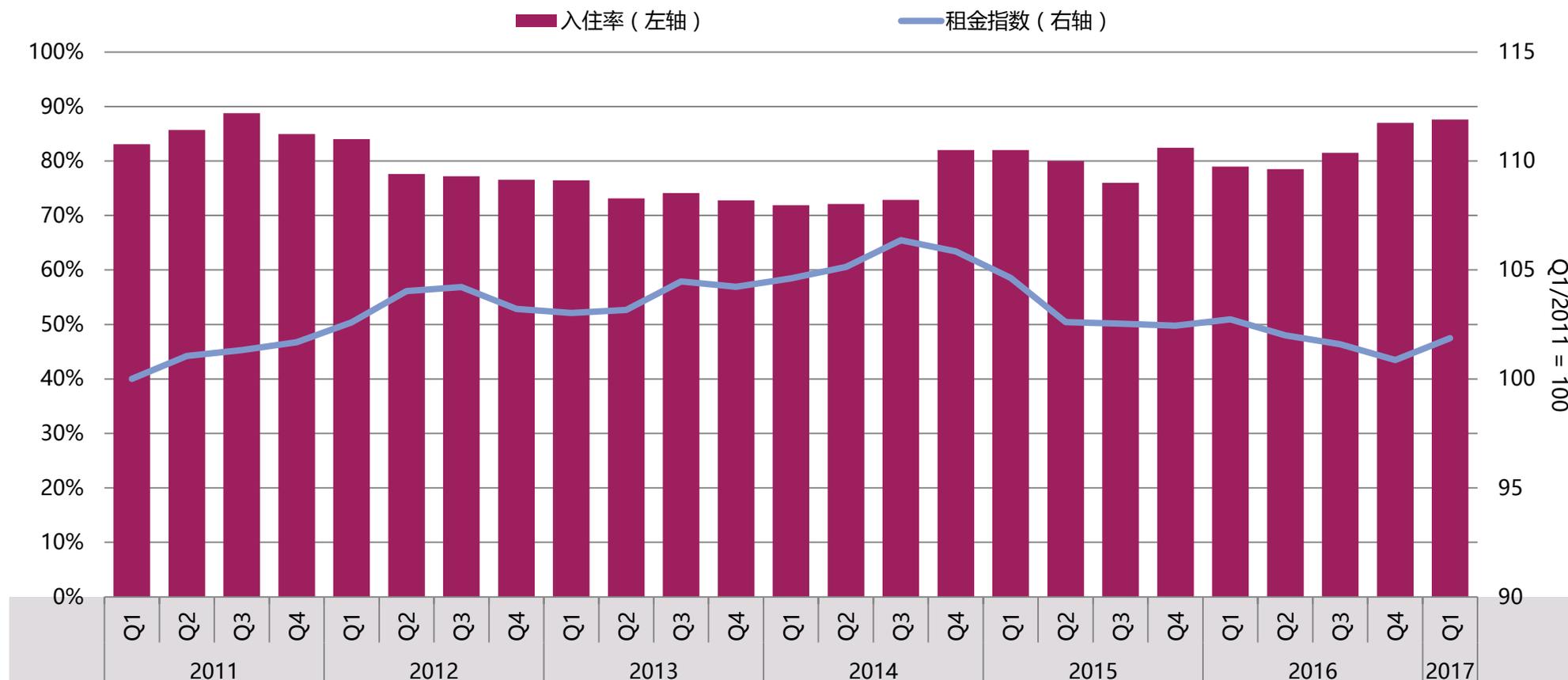


备注：中心城区包含越秀区，荔湾区，海珠区，天河区  
市郊区域包含黄埔区，番禺区，花都区，南沙区，萝岗区 48

# 酒店式公寓

- 第一季度，广州酒店式公寓入住率环比上升0.6个百分点至87.6%；
- 节后小高峰推高租金至人民币每平方米每月211.8元，环比上涨1.0%。

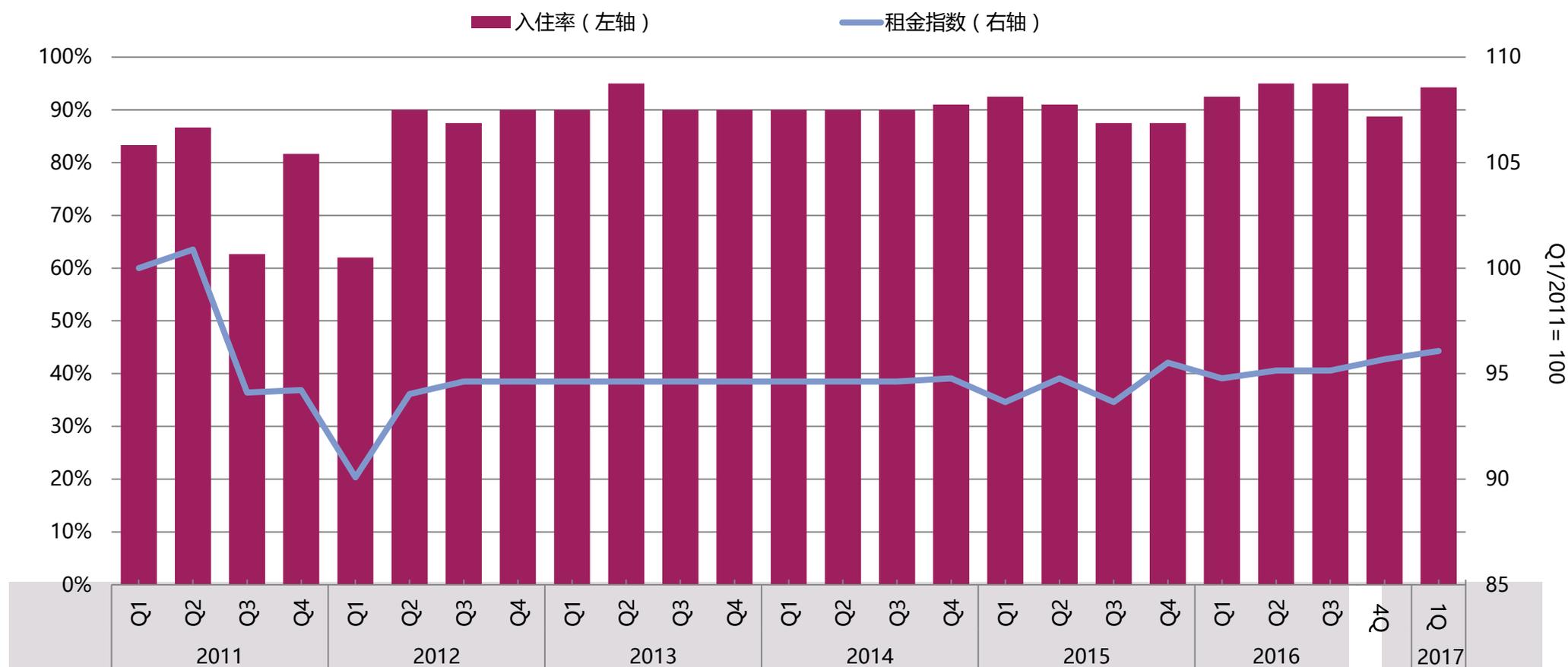
广州酒店式公寓入住率与租金指数，2017Q1



# 高端租赁住宅

- 本季度，广州高端住宅租赁市场租金环比上涨0.4%，录得人民币每平方米每月155.0元；
- 入住率环比上升5.5个百分点至94.3%。

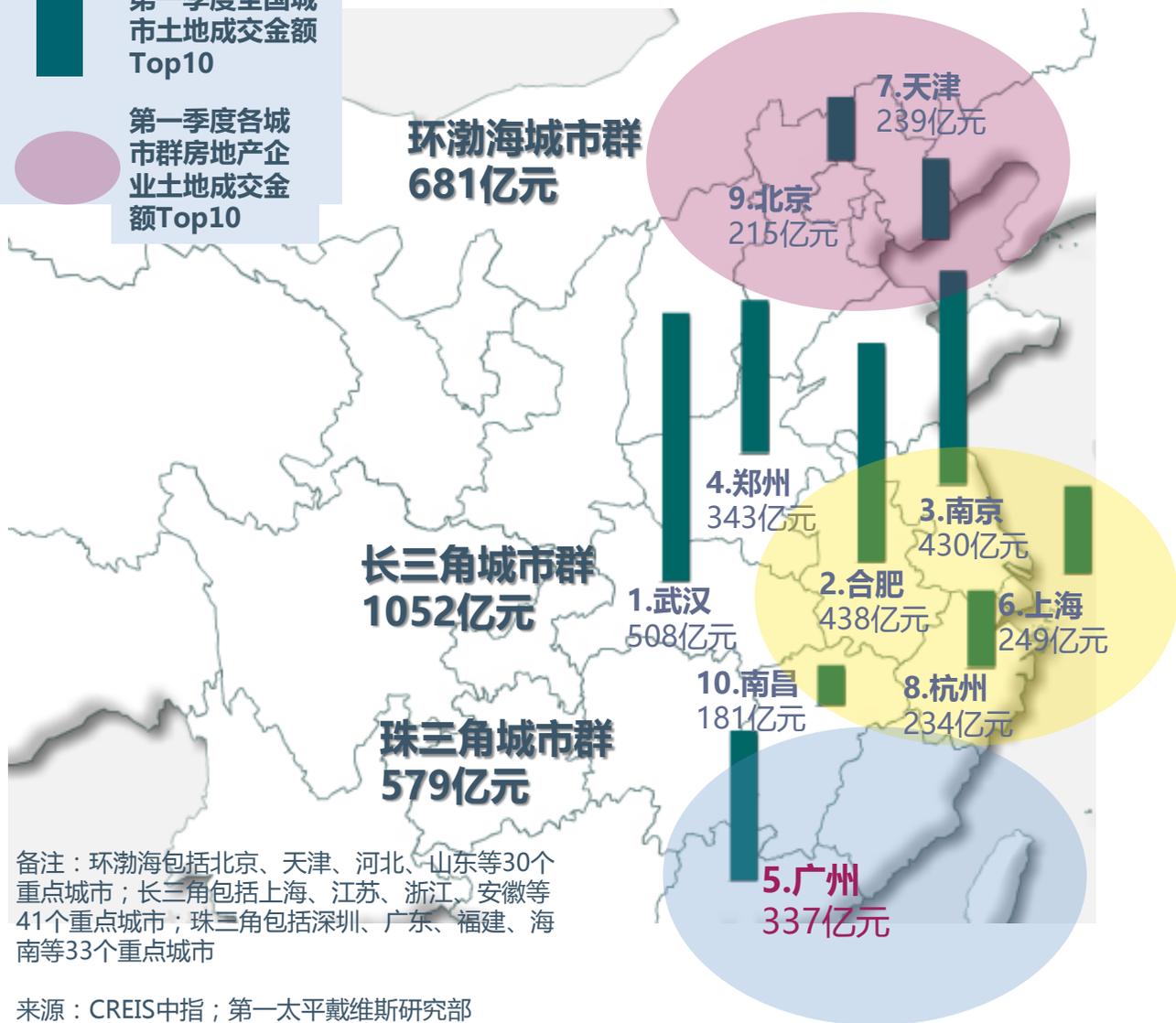
广州高端租赁住宅入住率与租金指数，2017Q1



# 土地市场 全国土地市场概览



 第一季度全国城市土地成交金额Top10  
 第一季度各城市群房地产企业土地成交金额Top10



备注：环渤海包括北京、天津、河北、山东等30个重点城市；长三角包括上海、江苏、浙江、安徽等41个重点城市；珠三角包括深圳、广东、福建、海南等33个重点城市

来源：CREIS中指；第一太平戴维斯研究部

## 第一季度珠三角城市群房地产企业土地成交金额Top10



170亿元



招商蛇口  
45亿元



61亿元



40亿元



60亿元



37亿元



58亿元



29亿元



58亿元



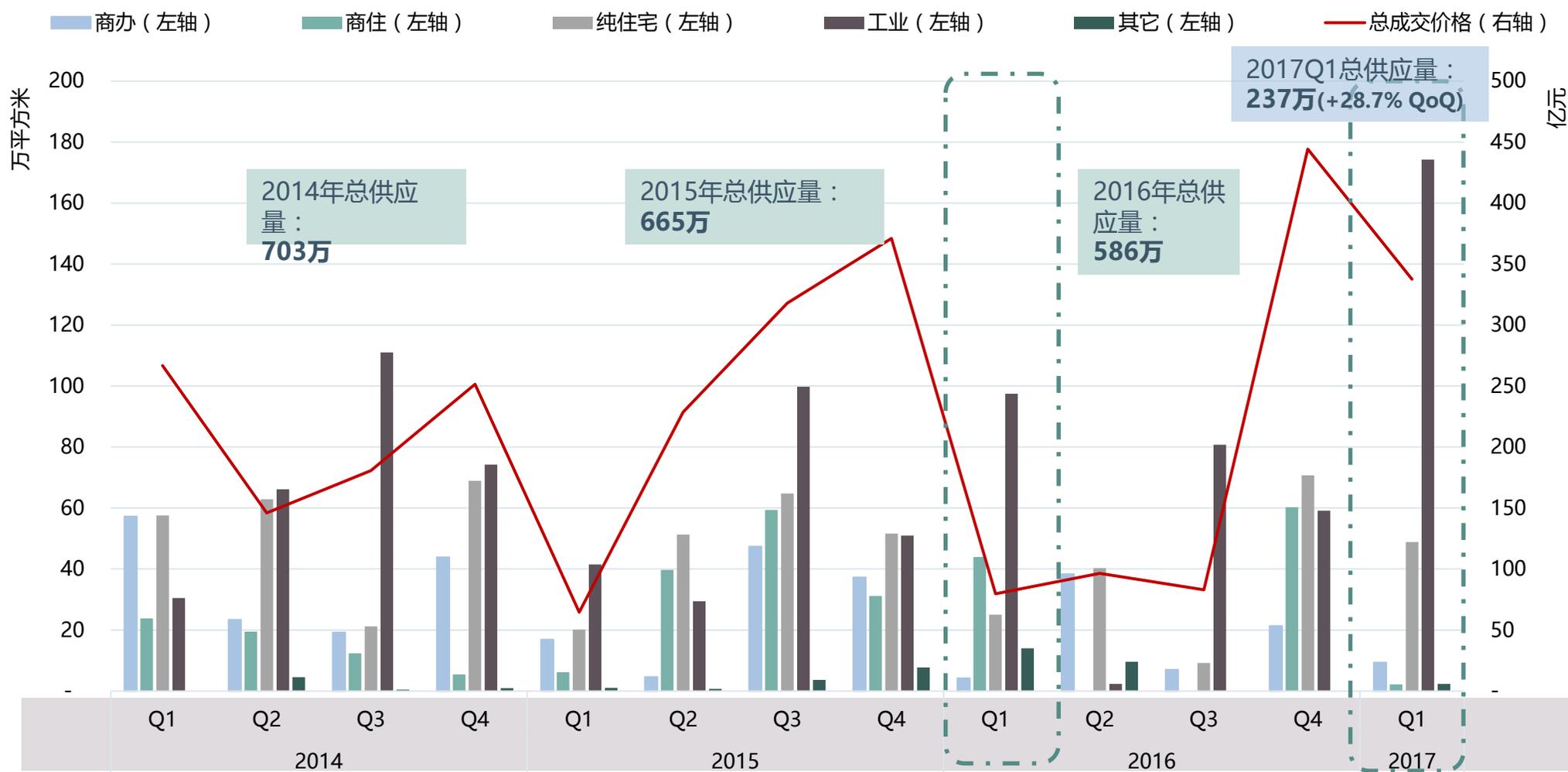
中国铁建  
21亿元

# 土地市场

## 广州土地市场成交情况



广州土地成交类型及总成交金额，Q1/2014-Q1/2017

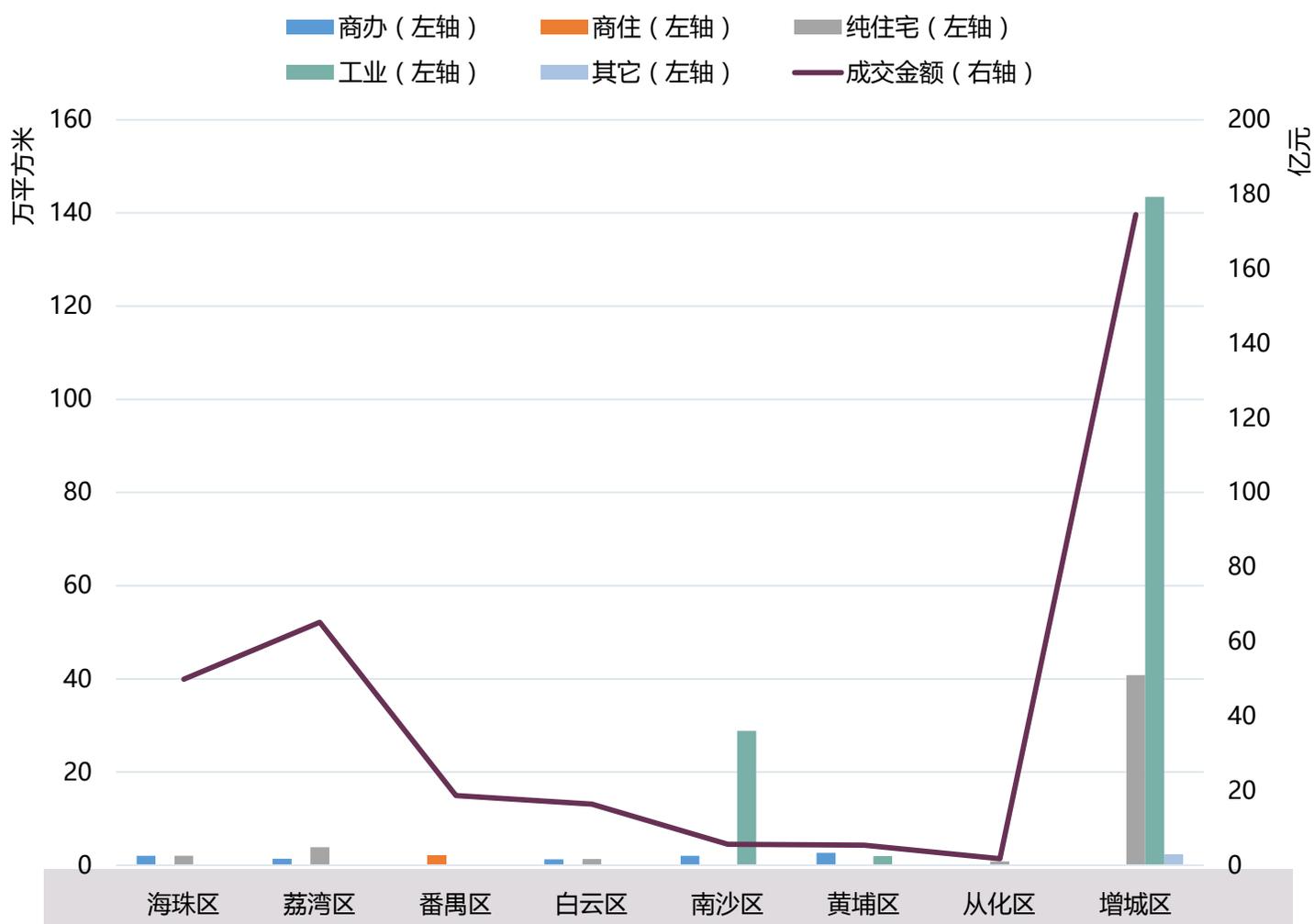


# 土地市场

## 各区土地市场成交情况



各区土地成交类型及总成交金额，Q1/2017



用地性质	宗数	总用地面积 (平方米)	平均楼板价 (元/平方米, 除配建面积)
商办	9	93,893	11,904
商住	1	21,714	33,660
纯住宅	10	488,512	22,699
工业	13	1,742,683	467
其它	1	23,257	1,645

# 土地市场成交精选 住宅用地



白云区AB2805038地块 (纯住宅)

竞得方：广州市格林房地产开发有限公司

楼面地价：32,905元/平方米

成交总价：83,427万元

配建：18,900平方米

广纸轻工地块 (纯住宅)

竞得方：时代地产

楼面地价：55,437元/平方米

成交总价：203,699万元

配建：44,000平方米

备注：楼面地价剔除保障性住房面积  
来源：CRIC；第一太平戴维斯研究部



荔城街中山路与西园路交汇处

83001005A16152

竞得方：刘先生 (个人)

楼面地价：14,000元/平方米

成交总价：140,000万元

配建：107,550平方米

永宁街岗丰村、长岗村

83101230A17005 (纯住宅)

竞得方：碧桂园

楼面地价：22,743元/平方米

成交总价：154,200万元

配建：35,100平方米

永宁街岗丰村、长岗村

83101230A17006 (纯住宅)

竞得方：碧桂园

楼面地价：23,963元/平方米

成交总价：431,200万元

配建：107,550平方米

永宁街岗丰村、长岗村

83101230A17007 (纯住宅)

竞得方：碧桂园

楼面地价：23,599元/平方米

成交总价：535,100万元

配建：130,050平方米

永宁街岗丰村、长岗村

83101230A17013 (纯住宅)

竞得方：招商

楼面地价：20,195元/平方米

成交总价：435,000万元

配建：84,600平方米



# 大宗交易精选



	金马东湖项目	广州东银广场	伟腾大厦东塔7-26层	天河区天一地块+福林地块	天河区智慧城地块
位置	增城区	海珠区	天河区	天河区	天河区
成交日期	2017Q1	2017Q1	2017Q1	2017Q1	2017Q1
物业类型	商住综合体	商业/住宅综合项目	办公楼	土地	土地
交易用途	自用	自用	自用	自用	自用
成交金额(人民币)	NA	1.84亿元(1/3股份)	9.18亿元	31.8亿元	NA
面积(平方米)	NA	建筑面积 153,300平方米	建筑面积 23,953平方米	土地面积 39,312+56,070平方米	土地面积15,000平方米
成交单价(人民币)	NA	NA	38,350元/平方米	NA	NA
卖方	广州市中展投资公司	博富临置业	广州市源泰房地产开发有限公司	汉国置业	河间市瀛通物业有限公司
买方	碧桂园	天雅	星辉互动娱乐股份有限公司	阳光城	碧桂园
交易结构	股权转让	股权转让	现金交易	现金交易	NA

# 2017年第二季度广州 市场展望



# 优质零售市场展望

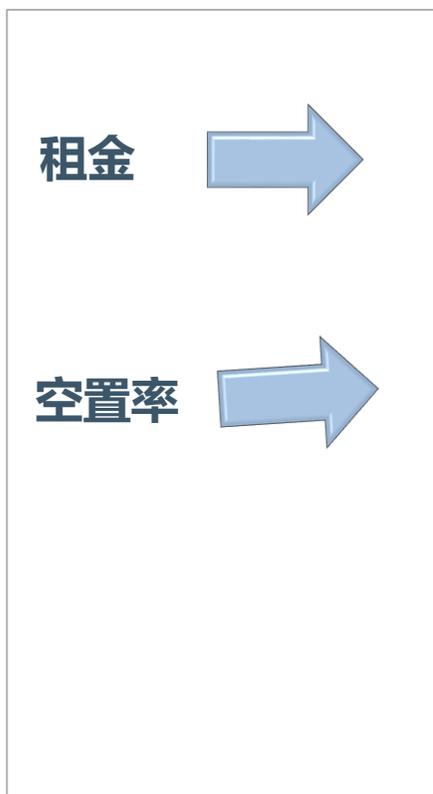
- 第二季度，广州将继续迎来14万平方米新增优质零售物业，分别位于琶洲和天河区域。新项目将通过营造具有特色的购物主题，以新的购物体验，吸引租户进驻及人流前往。
- 城市建设利好非核心商圈继续发力，但需求疲软致使非核心市场商业项目面临较大的招商压力，优质品牌租户态度谨慎；而核心商圈商业项目将通过不断调整运营策略，以突破同质化竞争缺陷。
- 预计下季度广州优质零售市场租金将保持平稳，空置率将略有走高。



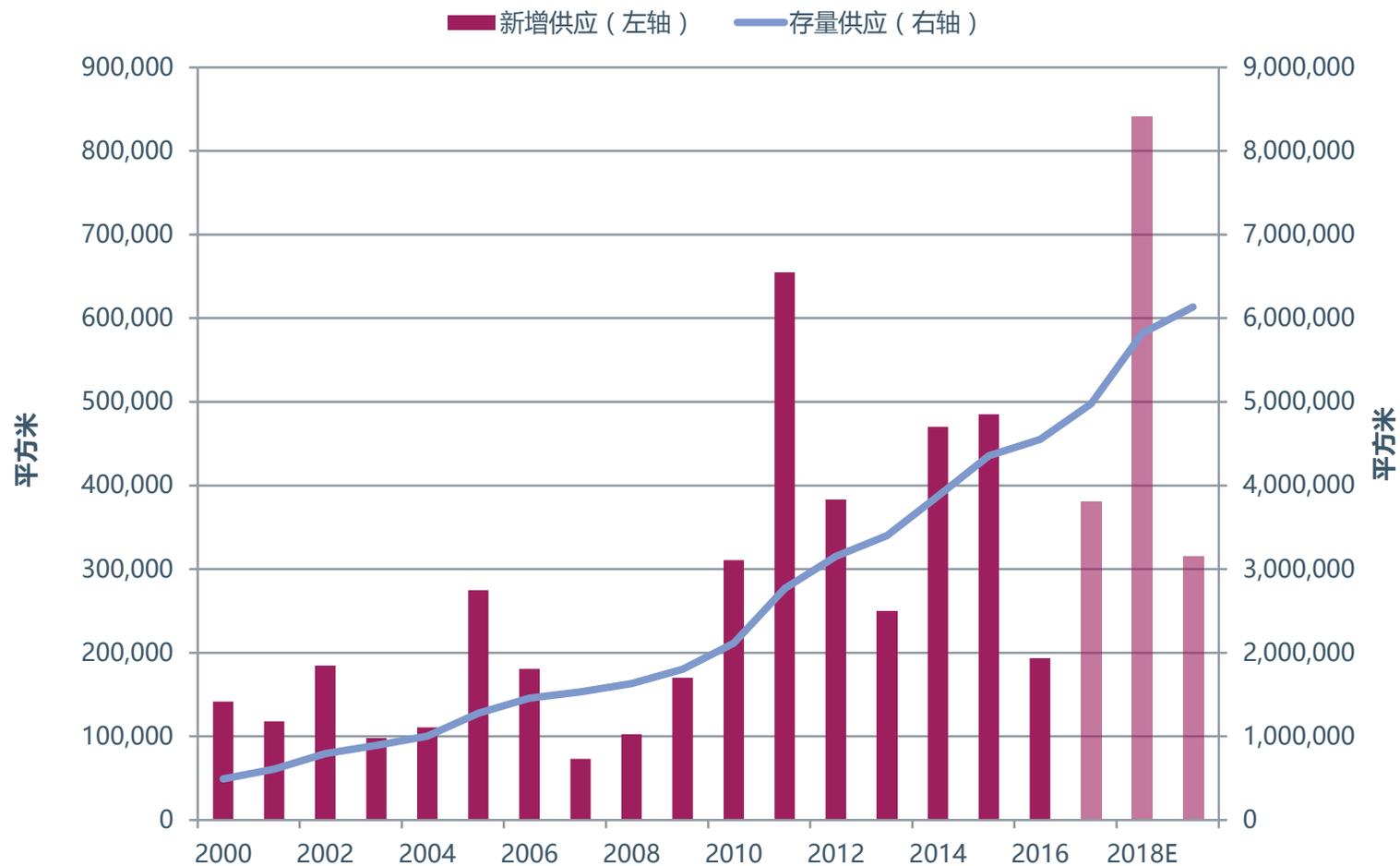
# 零售市场展望



## 2017年第二季度 主要指标预测

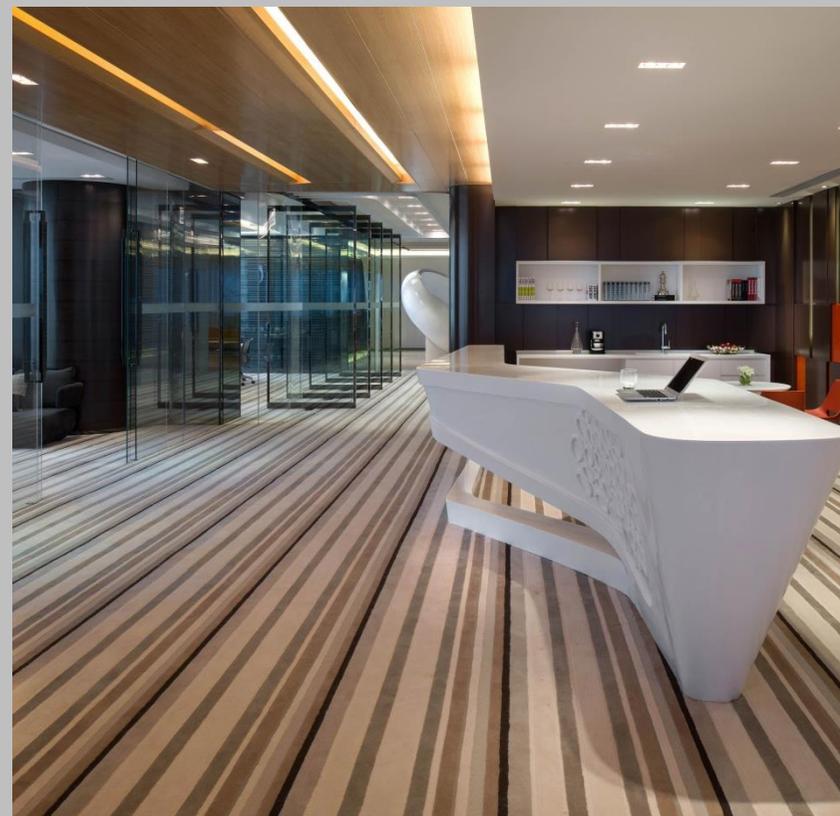


## 广州优质购物中心未来供应



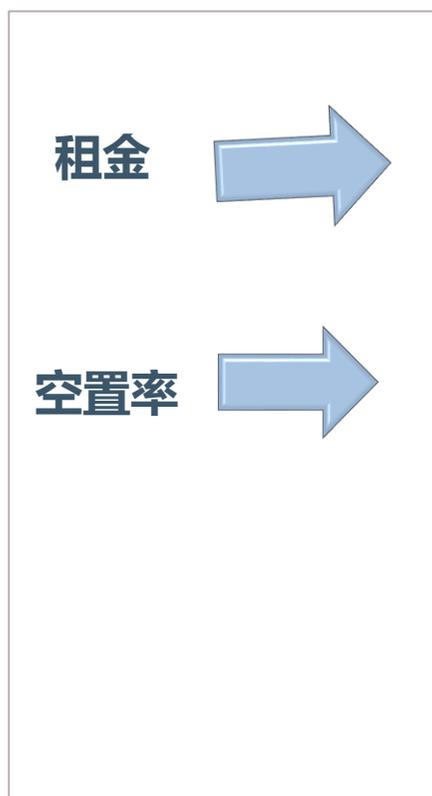
# 甲级写字楼市场展望

- 2017年，广州市甲级写字楼供应量仅为2016年的一半左右。第二季度，甲级写字楼市场将继续迎来两栋甲级写字楼交付，新增面积将达到13万平方米。
- 经济平稳增长和民营企业升级为市场租赁需求提供支持。在核心区域和新兴区域的共同发展的作用下，租户选择将更多样化，租金政策亦显灵活。珠江新城表现较为显著，以金融和服务业带动区域吸纳，助推区域市场租金保持平稳上涨。
- 琶洲区域正处于培育阶段，多个新项目竣工交付将致使其空置率将被抬高，租金增速将持续放缓。

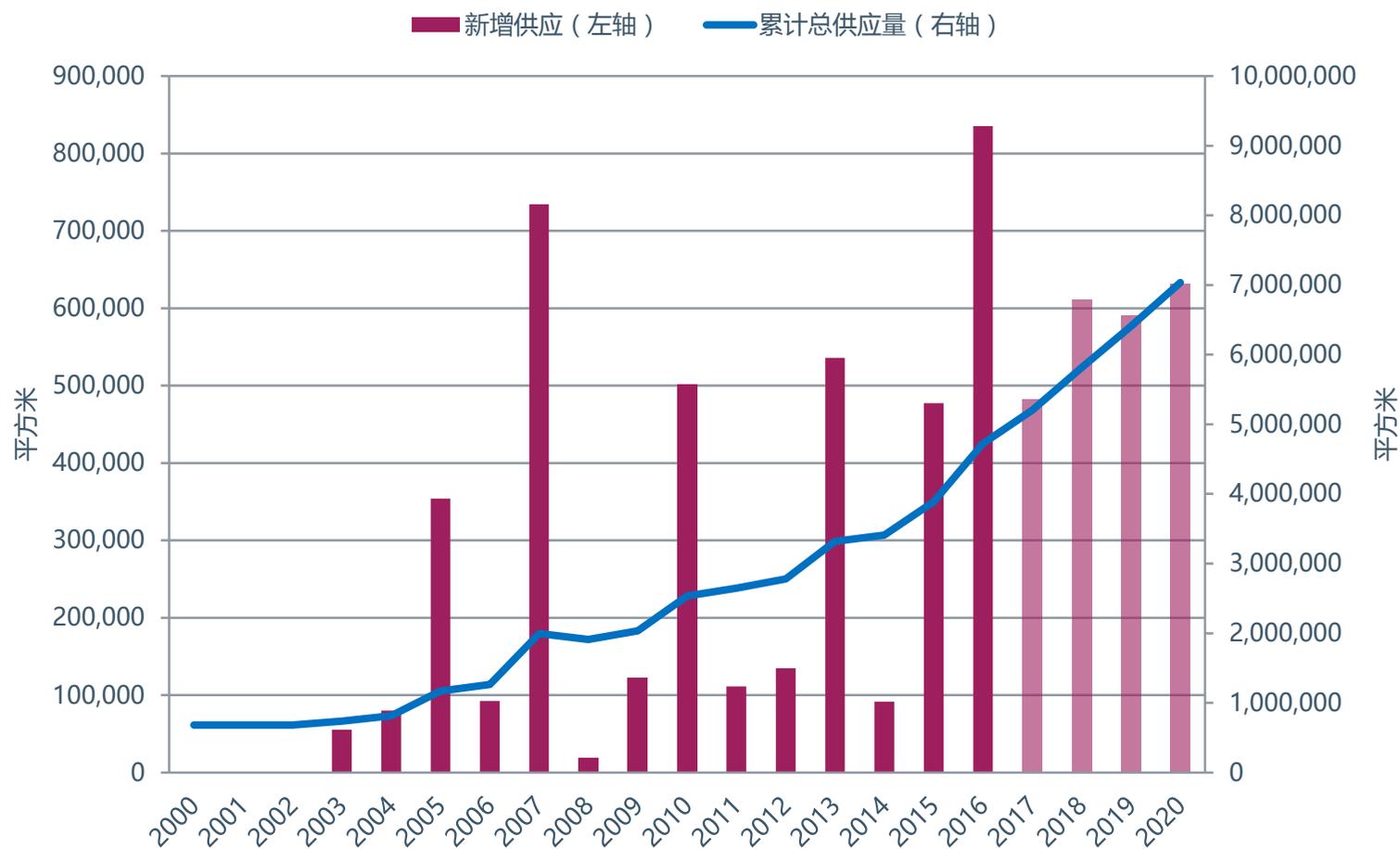


# 甲级写字楼市场展望

## 2017年第二季度 主要指标预测



## 广州甲级写字楼未来供应

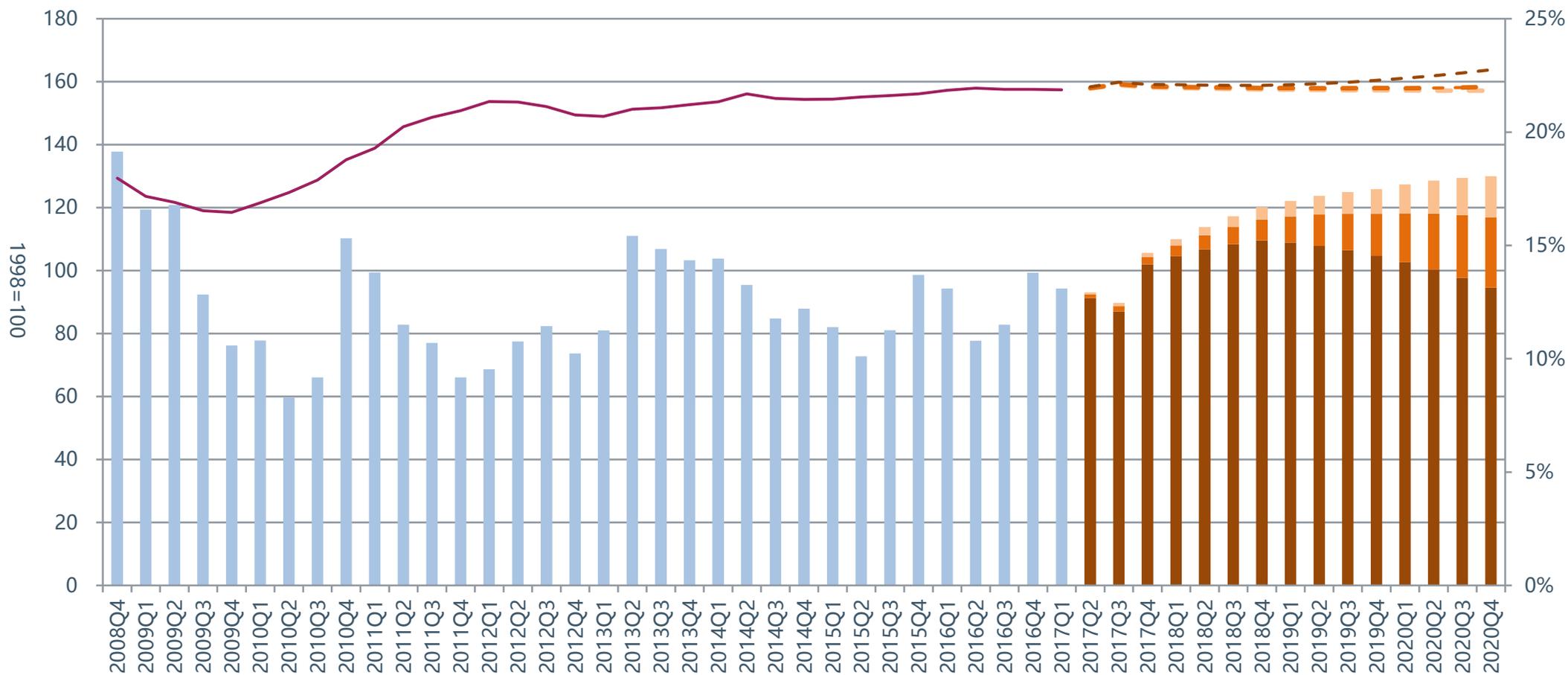


# 甲级写字楼市场展望



## 广州甲级写字楼租金指数及空置率预测

■ 空置率预测-经济上行 (右轴)   
 ■ 空置率预测-经济平稳 (右轴)   
 ■ 空置率预测-经济下行 (右轴)   
 - - - 租金指数预测-经济下行 (左轴)   
 - - - 租金指数预测-经济平稳 (左轴)   
 - - - 租金指数预测-经济上行 (左轴)



# 住宅市场展望

---

- 信贷从严、调控政策加码和佛山限购力度的升级将对广州住宅市场的投资性需求起到抑制作用。非户籍购房者入市难度加大，人口净流入带动的旺盛需求也将受到一定程度的影响。
- 火热的土地市场和活跃的大宗交易市场反映了开发商对广州市场的信心，但随着政策的深入演变，购房者将趋于理性，成交速度将放缓。



# 欢迎提问

---



savills

第一太平戴維斯