

# 2017年第三季度广州房地产市场回顾与展望

---

第一太平戴维斯研究部  
2017年10月19日

# 第一太平戴维斯中国大陆业务范围

办公楼销售  
及租赁

商铺和零售顾  
问商场招商  
及管理

住宅销售及  
租赁服务

酒店式服务公  
寓管理

房地产投资

评估及  
专业服务

项目及  
开发顾问

市场研究

资产、物业、  
设施设备管理

项目管理



- 上海
- 北京
- 成都
- 广州
- 深圳
- 天津
- 沈阳
- 大连
- 杭州
- 重庆
- 厦门
- 珠海
- 青岛
- 南京
- 西安
- 武汉

# 第一太平戴维斯中国大陆研究覆盖城市

## 华东

- 上海
- 杭州
- 南京
- 武汉
- 宁波
- 苏州
- 无锡
- 合肥

## 华北

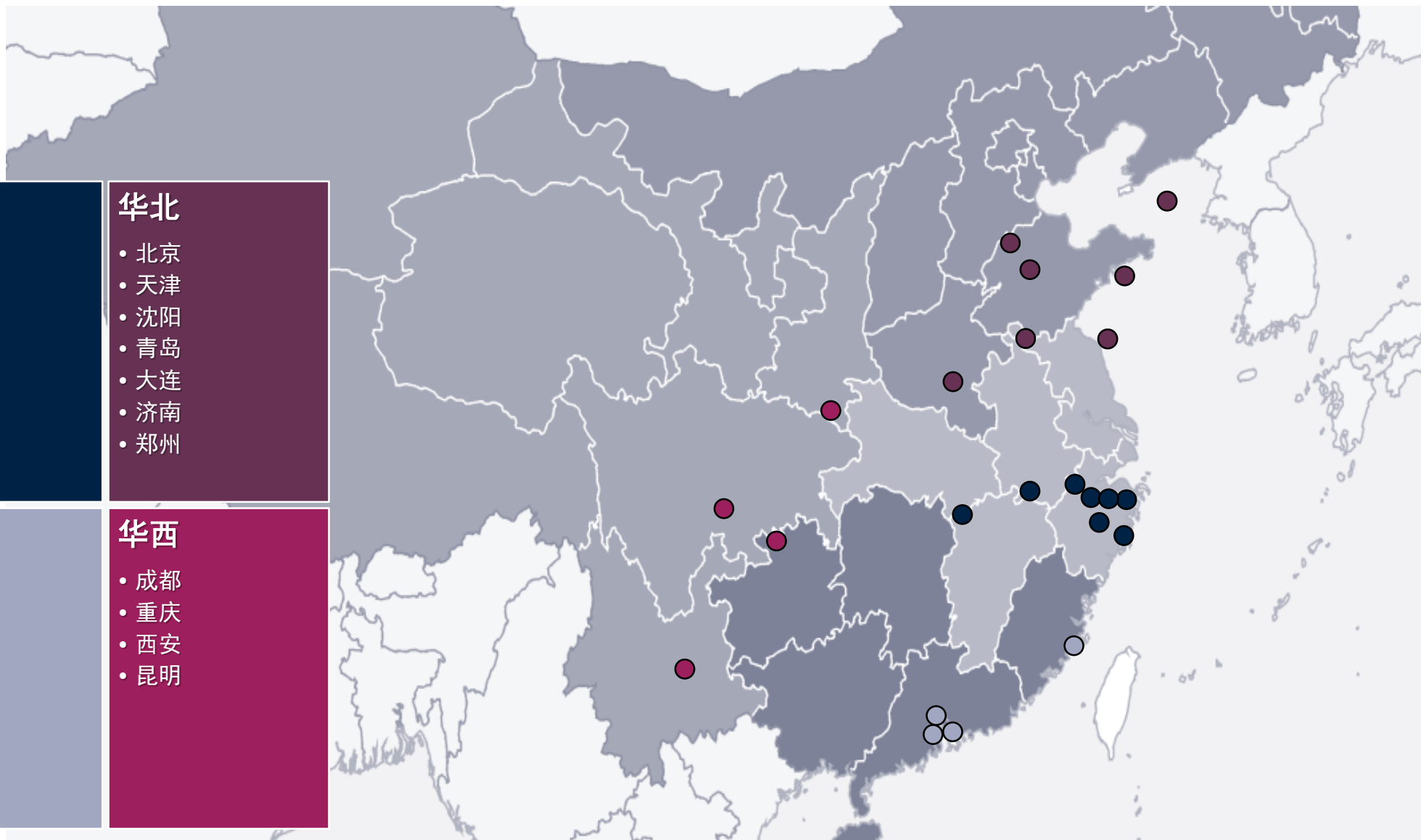
- 北京
- 天津
- 沈阳
- 青岛
- 大连
- 济南
- 郑州

## 华南

- 深圳
- 广州
- 厦门
- 珠海

## 华西

- 成都
- 重庆
- 西安
- 昆明



# 联系我们



**林木雄, Woody Lam**  
董事长, 中国南区



**吕晓艳, Lucy Lui**  
董事, 广州项目及开发顾问部



**张宸豪, Steven Zhang**  
助理董事, 广州商铺部



**何俊明, Jimmy He**  
助理董事, 广州商铺部



**刘晓南, Steven Liu**  
董事, 广州商业楼宇部



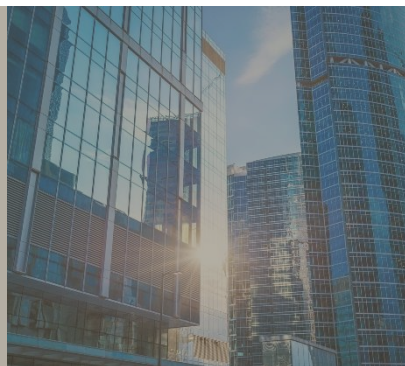
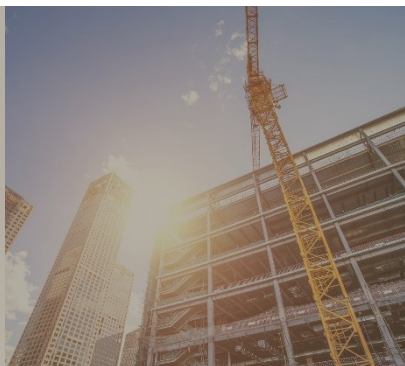
**冯乐成, Backy Fung**  
高级董事, 华南区投资部



**罗瑞, Robert Ritacca**  
高级经理, 华南区研究部

第一太平戴维斯物业顾问(广州)有限公司  
中国广州市珠江新城华夏路10号富力中心906室:





## 1 宏观经济

- 指标对比
- 房地产开发投资
- 利率
- 住宅价格指数

## 2 城市热点话题

- 租赁市场
- 城市建设

## 3 优质零售物业市场

- 供应
- 首层租金
- 空置率
- 业态
- 市场亮点
- 市场趋势展望

## 4 甲级写字楼市场

- 供应
- 需求
- 市场租金
- 空置率
- 市场趋势展望

## 5 住宅销售与租赁市场

- 限购政策一览
- 普通住宅市场
- 酒店式公寓
- 高端租赁住宅
- 市场趋势展望

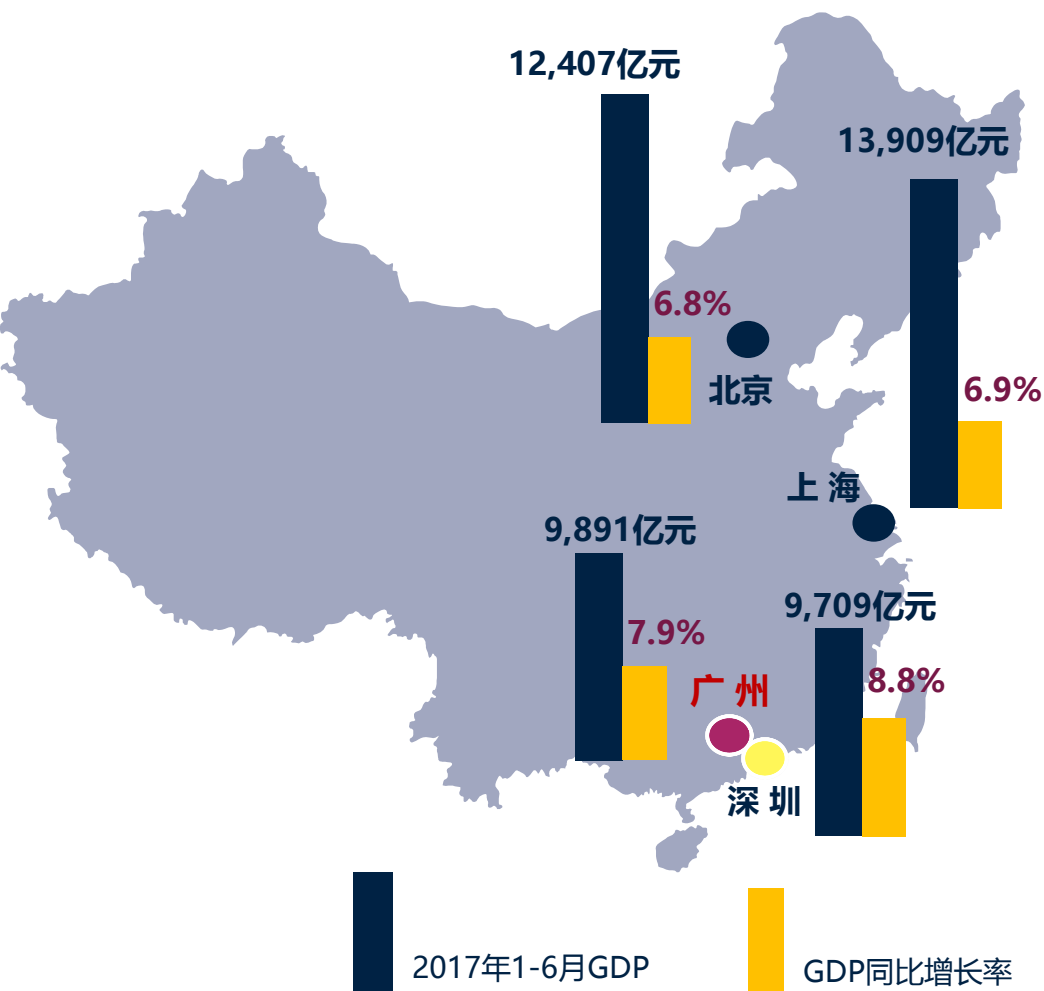
## 6 土地与投资市场

- 土地市场
- 大宗交易

The background features a blurred cityscape with a teal-to-blue gradient. Overlaid on this are several semi-transparent icons within hexagonal shapes: a dollar sign in a circle, a banknote, a globe, a person with a dollar sign on their head, a pie chart, and a bar chart with a line graph. A large, dark red rectangular box is positioned on the right side of the image, containing the text '宏观经济' in white.

# 宏观经济

# 一线城市经济指标

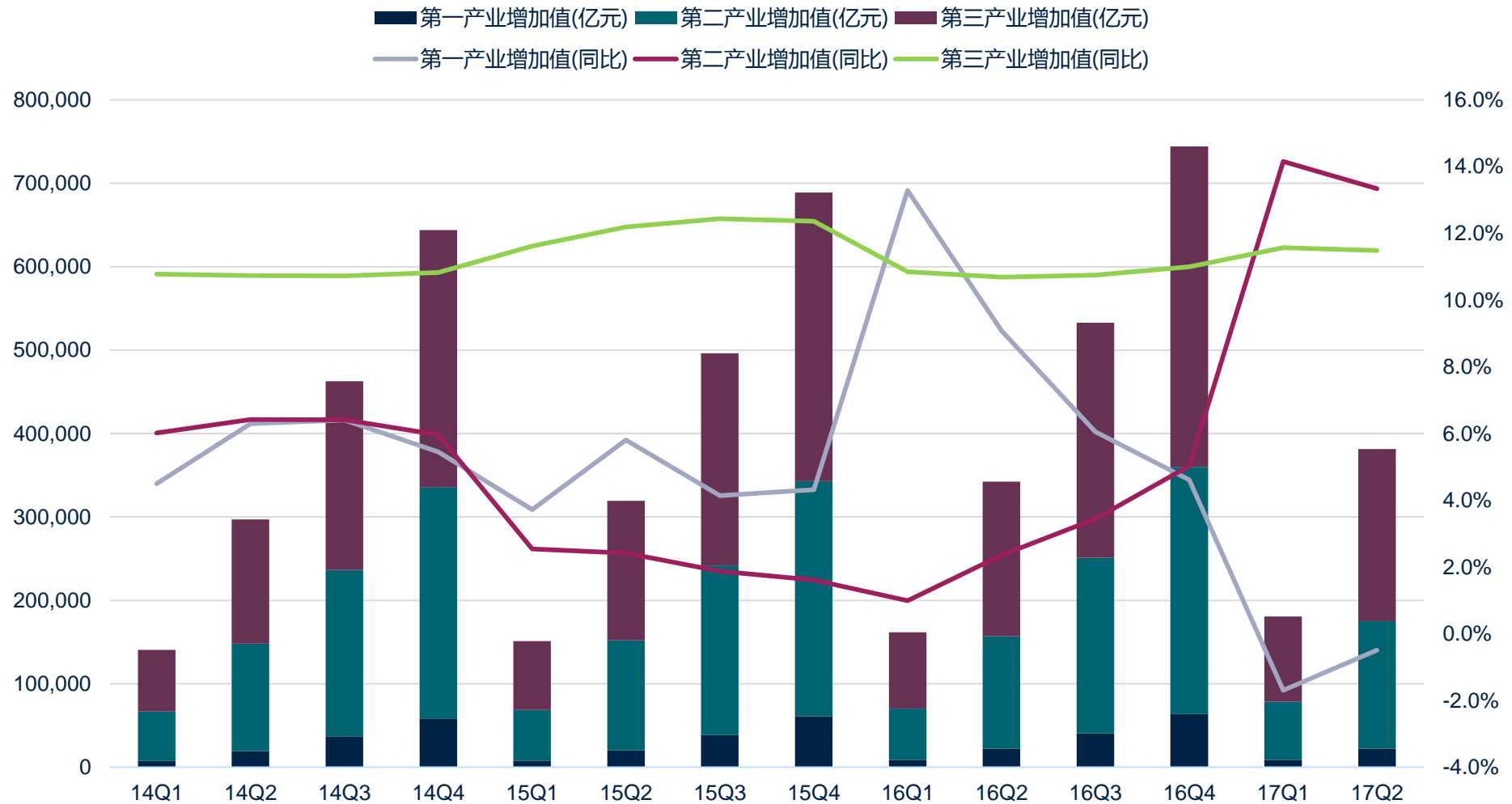


1-8月 2017 YTD				
	广州	深圳	上海	北京
常住人口 (万人)	1,404	1,191	2,420	2,173
地区生产总值 (亿元, 同比, 2017H1)	9,891 (7.9%)	9,709 (8.8%)	13,909 (6.9%)	12,407 (6.8%)
固定资产投资额 (亿元, 同比)	3,309 (7.9%)	2,976 (32.0%)	4,066 (5.9%)	5,046 (5.1%)
房地产开发投资额 (亿元, 同比)	1,571 (6.9%)	1,332 (27.4%)	2,365 (4.5%)	2,218 (-3.3%)
社会消费品零售总额 (亿元, 同比)	6,116 (8.6%)	3,814 (9.2%)	7,668 (7.8%)	7,153 (5.4%)
城镇居民人均可支配收入(元, 同比, 2017H1)	29,179 (8.6%)	27,505 (8.8%)	29,902 (8.6%)	28,566 (9.1%)
外商直接投资实际金额 (亿美元, 同比)	48.8 (10.5%)	50.3 (16.5%)	111.2 (-9.1%)	NA

# 三产结构

- 截至2017年6月，全国第一、第二及第三产业占比分别为5.8%，40.1%及54.1%
- 同比增速方面，第一产业自16Q1起增长放缓，相反，第二产业增长不断加速，两者同比增速呈相反走向
- 14Q1至17Q2期间，第三产业增速基本保持平稳

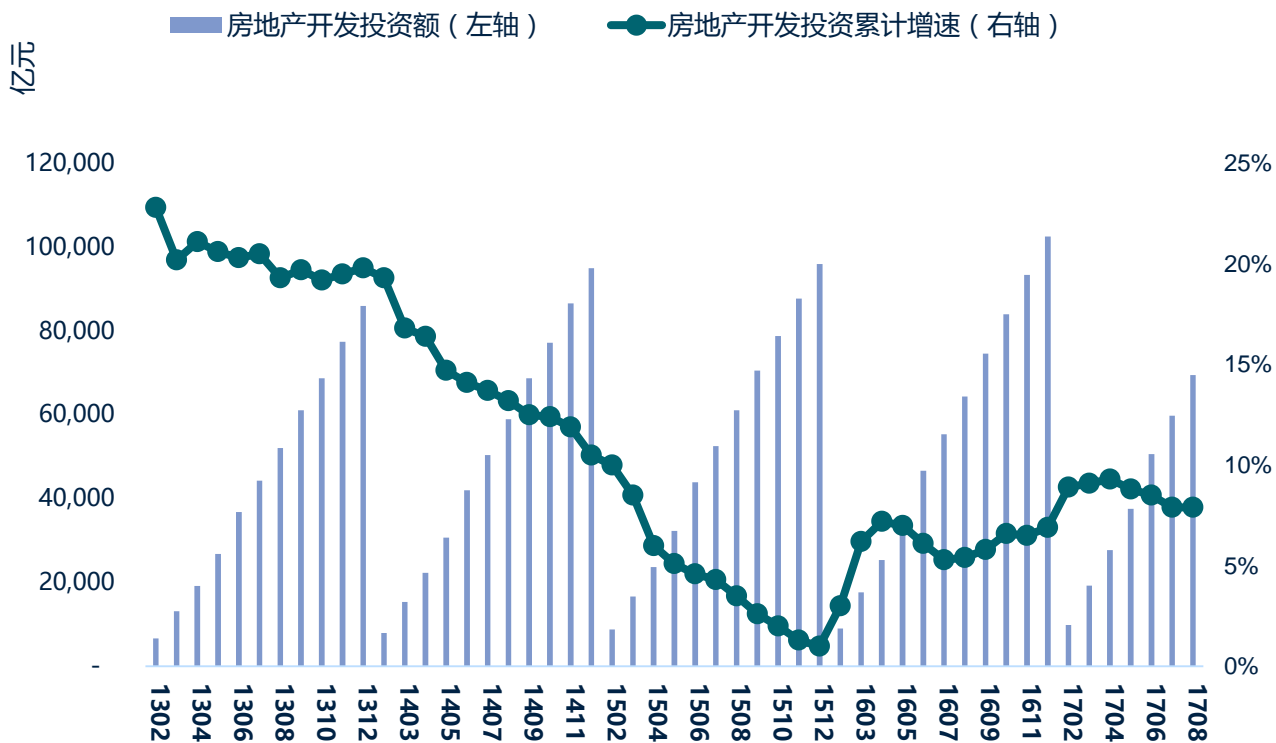
## 全国三大产业增加值，14Q1-17Q2（累计值）



# 房地产开发投资

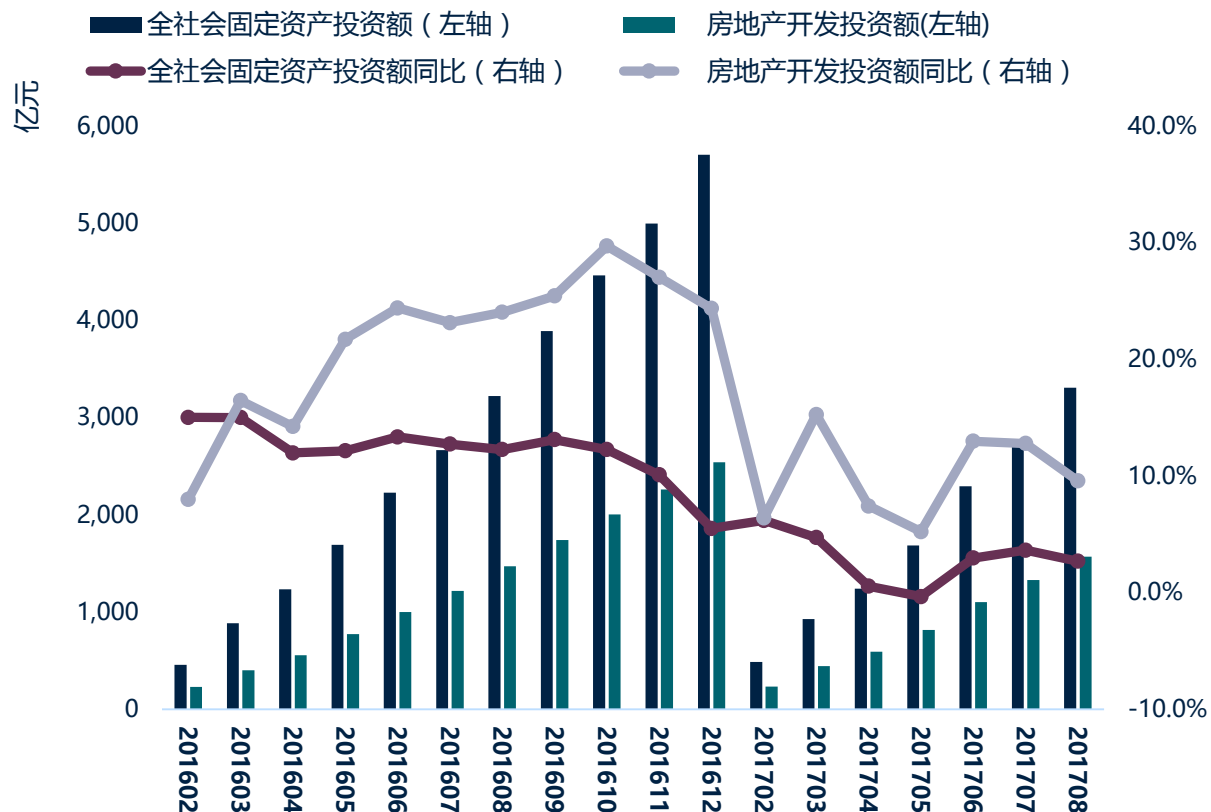
## 广州房地产开发投资额增速有所回升

### 全国房地产开发投资，2013年2月-2017年8月（累计值）



- 2017年1-8月份，全国房地产开发投资69,494亿元，同比名义增长7.9%，增速与1-7月份持平。
- 住宅投资47,440亿元，同比增长10.1%，增速提高0.1个百分点。
- 住宅投资占房地产开发投资的比重为68.3%。

### 广州固定资产及房地产开发投资额（累计值）

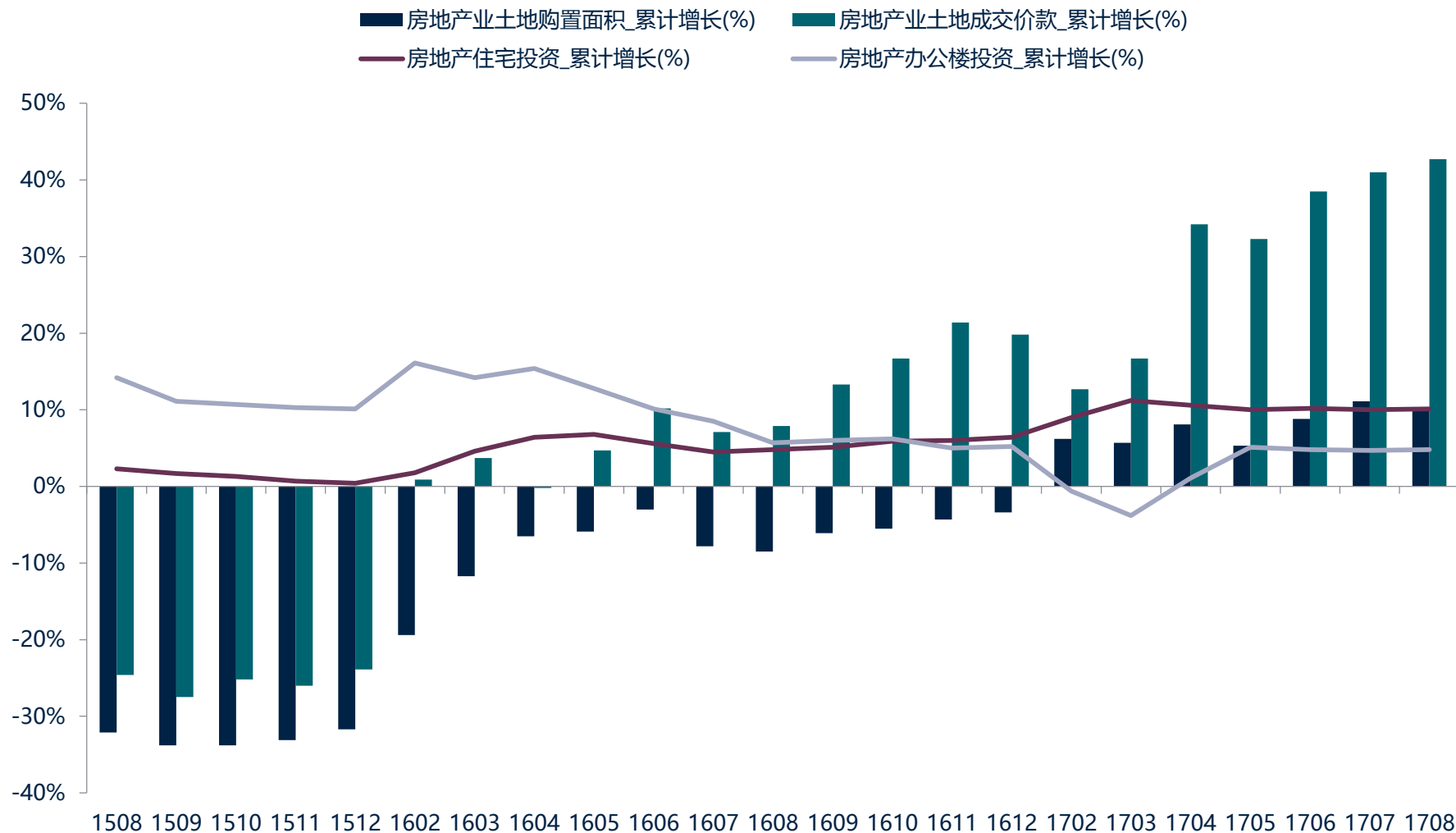


- 2017年1-8月份，广州全社会固定资产投资额达3,309亿元，同比增长2.7%，增速较上月下降0.9个百分点。
- 广州房地产开发投资额达1,571亿元，同比增长6.9%，占全社会固定资产投资额的47.5%，比重较上月下降0.6个百分点。



- 1-8月份，房地产开发企业土地购置面积14,229万平方米，同比增长10.1%，增速比1-7月份回落1个百分点
- 土地成交价款6,609亿元，增长42.7%，增速提高1.7个百分点。

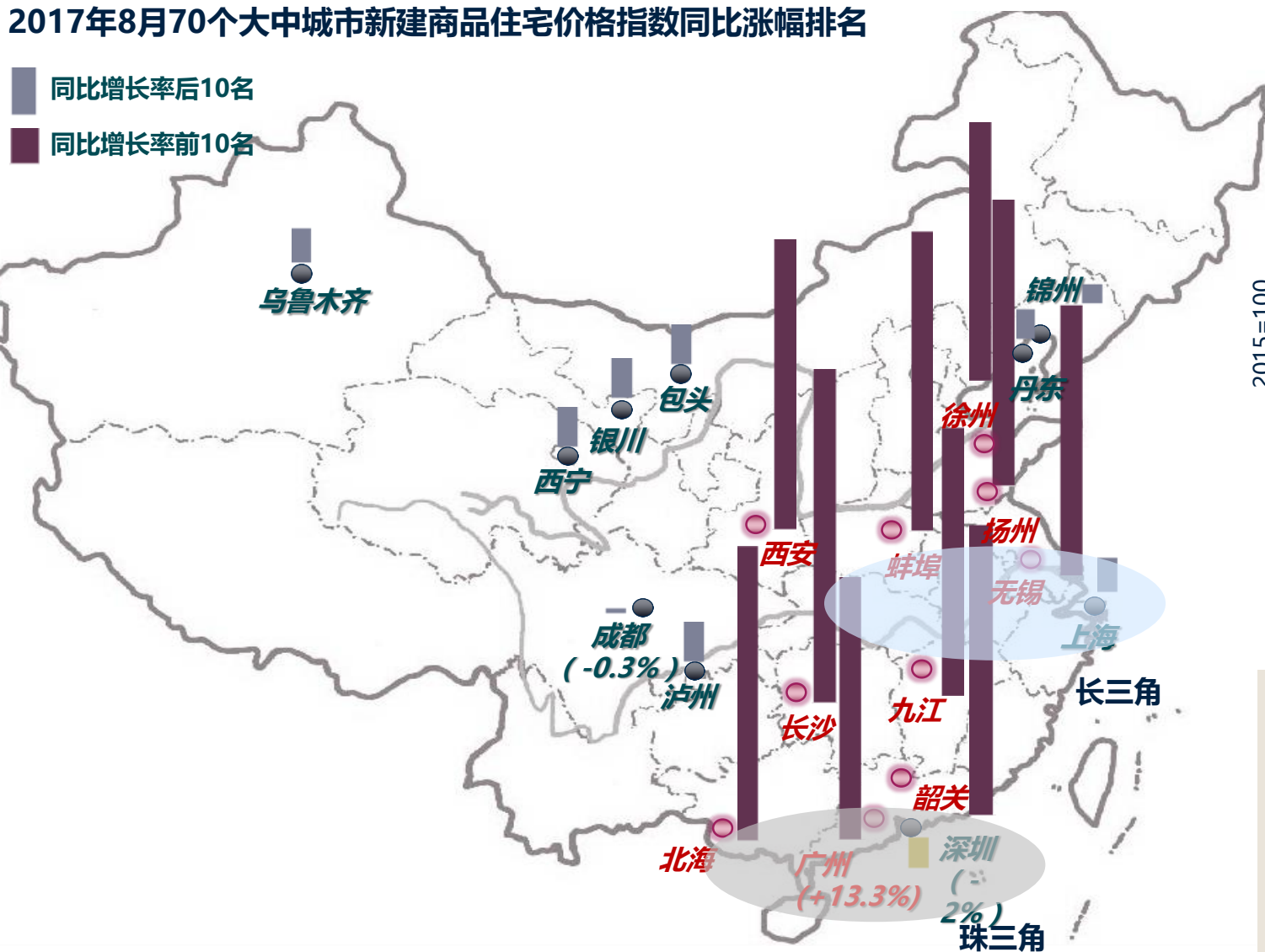
## 全国地产业务投资和土地投资情况（累计值）



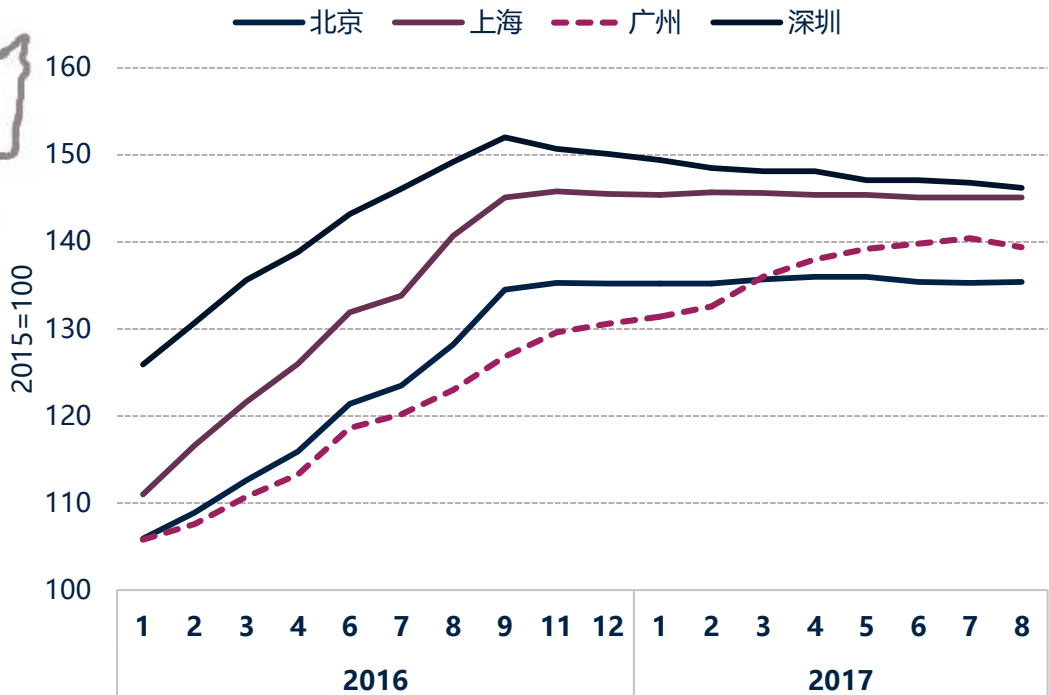
# 房地产价格指数表现

2017年8月70个大中城市新建商品住宅价格指数同比涨幅排名

■ 同比增长率后10名  
■ 同比增长率前10名



新建商品住宅价格指数，2016年1月~2017年8月



- 一线城市新建住宅价格指数增速均有所放缓，其中北京、上海的新建商品住宅价格指数增幅维持稳定；广州、深圳指数则有所下跌。
- 同比而言，长三角上涨城市数量多于珠三角，其中广州新建住宅价格增加幅度位居70个大中城市的第9位。



2

热点话题

# 租赁市场发展背景 政府政策指导方向

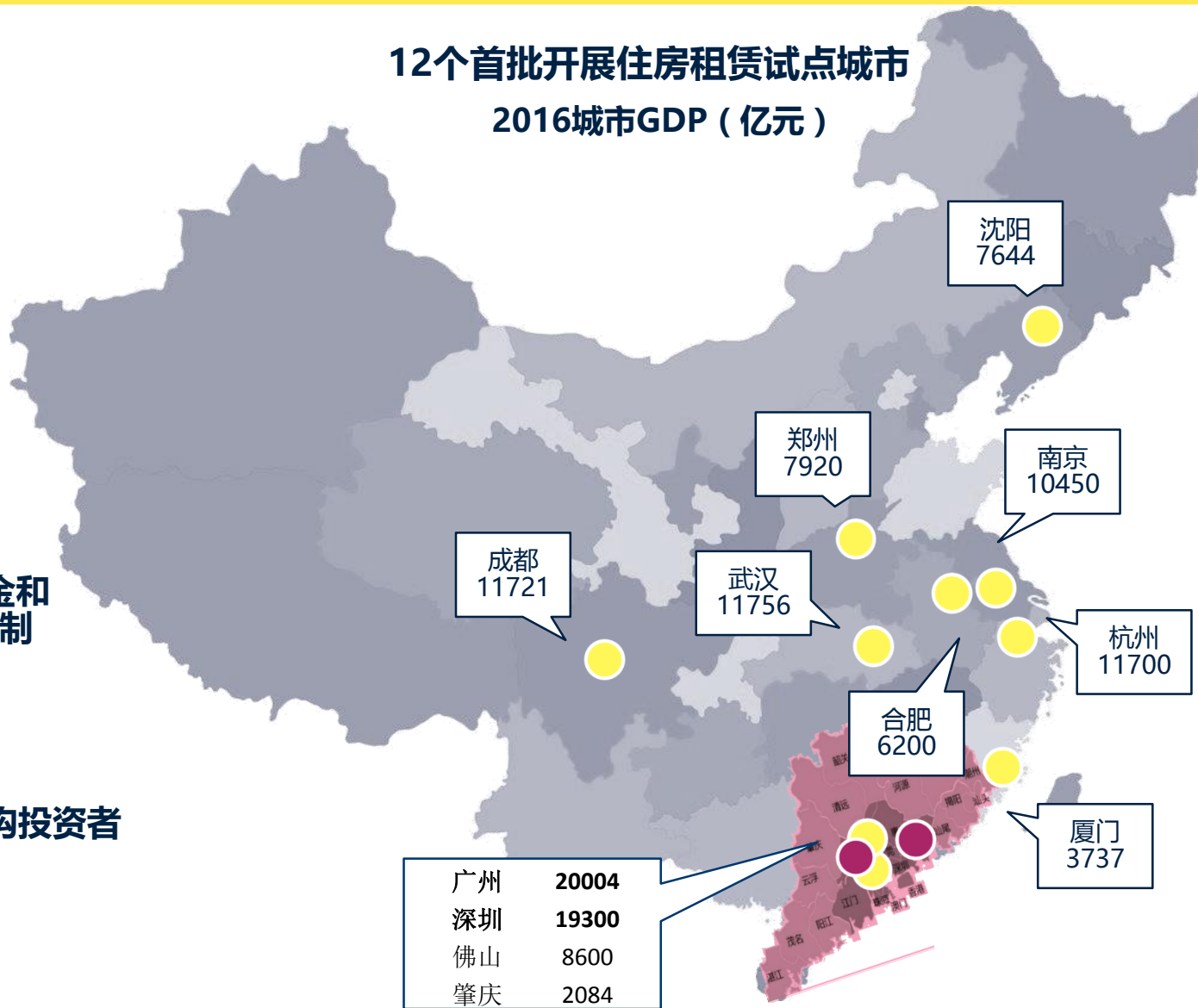
## 《广东省新型城镇化规划（2016-2020）》

“ 大力发展住房租赁市场；将探索建立共有产权住房制度；推进人口管理制度改革，全面实行居住证制度等。 ”

实现不少于600万本省和700万外省农业转移人口及其他常住人口在城镇落户



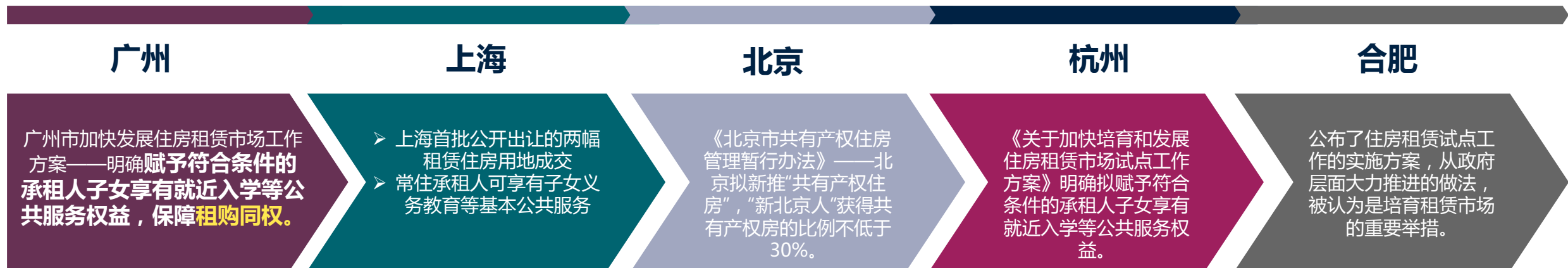
## 12个首批开展住房租赁试点城市 2016城市GDP（亿元）





# 广州租赁市场发展背景

## 房地产大环境下，各地政府纷纷出台相关政策



**广州：**通过立法，明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面的制度，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买方居民享有同等待遇



提高公积金租房提取额度



落实出租住房税收优惠政策



增加租赁住房用地有效供应



允许将商业用房等按规定改造成租赁住房





# 租购同权——广州

## 有利于进一步保障租房者权益，但租房入学条件门槛较高

**赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权。**——《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》

租购同权政策有利于更好地保障户主和租客双方权益，是政府大力发展租赁市场的一项重要措施，尤其是租房入学的权利，更是受到社会的极大关注。

- 租房入学政策对家庭户籍有严格要求，截至2016年末，广州总人口达1404万人，其中非户籍人口占比高达38%，也就是说，有至少500多万外地户口人员不符合广州租售同权入学政策要求。
- 政策对家庭房产也有严格要求，租赁房屋必须是唯一住址



# 长租公寓成市场新热点

- 目前**分散式**长租公寓的主要品牌有自如友家、蛋壳、青客、优客逸家、包租婆、寓见等。
- 集中式**长租公寓主要品牌有优+、魔方、冠寓、泊寓等。
- 长租公寓市场目前在中国刚起步，是一片广阔的蓝海。优质品牌的建立有效提升长租公寓的服务质量，有利于整体市场的长远发展。

自如 zroom  
创造品质租住生活



青客  
QK365.COM

UOKO.COM  
优客逸家 | 轻时尚出租公寓



泊寓™  
PORT APARTMENT  
城市青年家

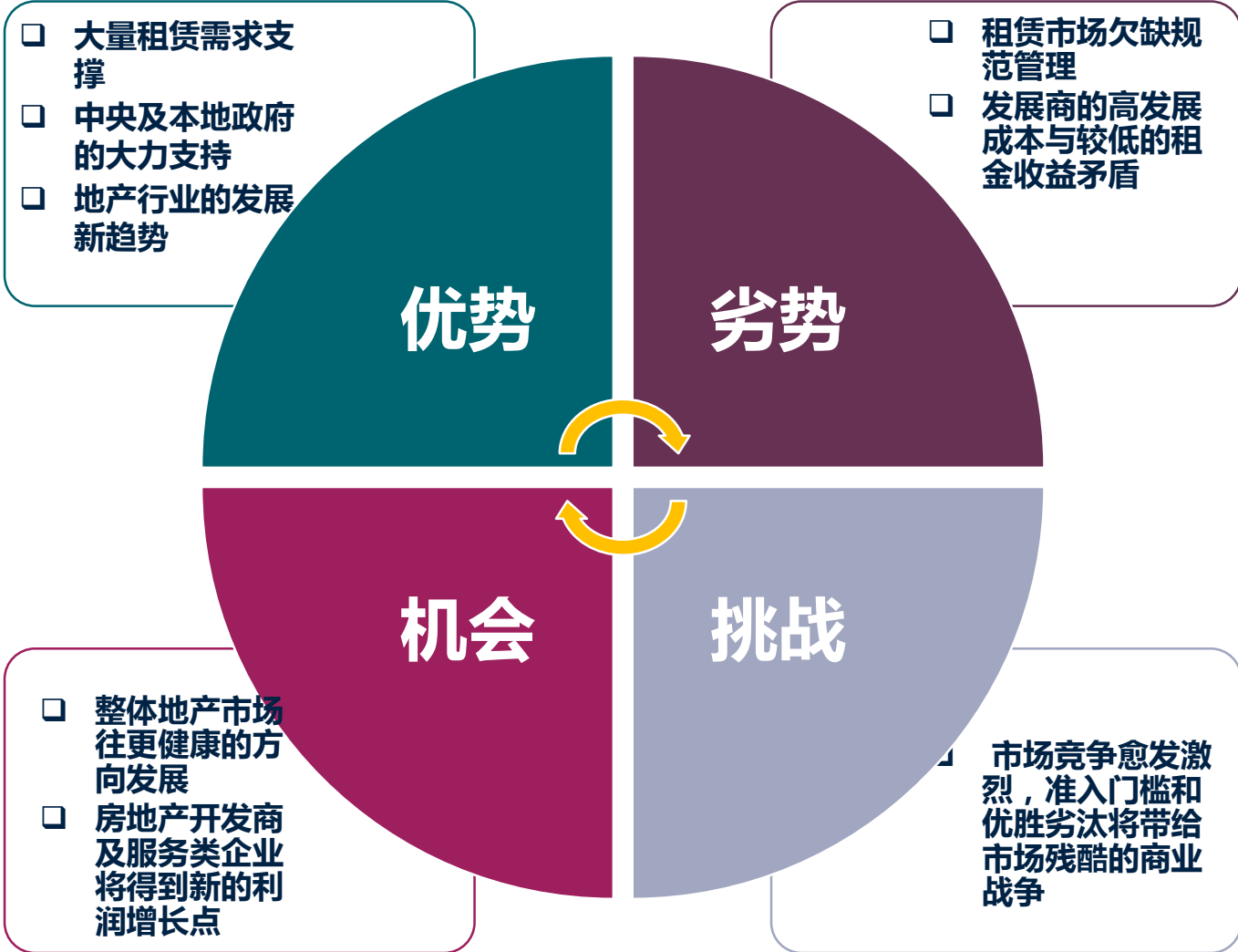


魔方公寓  
MoFang Apartment



红璞公寓

# 长租公寓市场SWOT分析



# 房企巨头积极布局长租公寓市场

- 2017年上半年广州房企销售成绩单已在7月公布，碧桂园、保利和万科的总成交金额位列前三，其中碧桂园半年成交金额破百亿。

## 2017年上半年广州房地产企业销售金额TOP10

排名	集团名称	总成交金额（亿元）
1	碧桂园集团	103.90
2	保利房地产集团	97.21
3	万科集团	61.04
4	祈福集团	36.11
5	富力地产集团	34.57
6	越秀地产	31.85
7	雅居乐集团	30.13
8	大连万达集团	27.50
9	珠光集团	27.15
10	时代地产	26.60

## TOP3房企在长租公寓的发展现状



碧桂园对外表示已开始探索购租并举的实现路径，在一线城市及周边布局长租项目，目前已在上海、广州、深圳、厦门等城市布局15个长租项目，还有一批项目即将落地。



保利自主的高性价比青年长租品牌N+公寓已在2017年初面世，并先后在重庆、西安、大连、长沙4城市投入运营。



万科表示2017年将把长租公寓作为重要发力点，目前其长租公寓品牌泊寓已在广州、上海、北京、深圳、厦门、合肥、重庆、沈阳、福州、佛山、济南、乌鲁木齐13个城市上线。



# 广州租赁市场未来发展方向

## ■ 租赁双方权益将得到更好的保障

确立承租人应该享受的租赁权益并建立健全的租赁管理规范，如规定租赁双方必须在网上登记备案等方式，以更好地确保业主与承租人的权益得到充分保障，鼓励租房居住方式。

## ■ 租赁住房供应将快速增加

政府将通过增加自持租赁住房面积和鼓励“商改住”等方式来满足新增住房需求。

## ■ 现代租赁产业将迎来快速发展

房地产企业将陆续进入租赁服务行业，有效推动住宅租赁产业的发展，但市场竞争也会随之愈发激烈，未来几年内可能会进行一场残酷的淘汰洗牌。



## 广州市住房和城乡建设委员会

Guangzhou Housing and Urban-Rural Construction Committee

请输入搜索关键字 搜索 高级搜索

热词：办事指南 通知 公示 政务公开 意见征集 建设工程 公租房 房改房 资质 经适房

网站首页 住建动态 政务公开 住建业务 网上办事 互动交流 行业数据

当前位置：首页 > 行业数据 > 房屋信息

### 房屋信息

- 新建商品房批准预售统计信息
- 新建商品房网上签约统计信息
- 商品房销售统计信息
- 商品房预售许可证查询
- 经济适用住房销售情况
- 存量房交易登记统计信息
- 房屋租赁登记备案统计信息
- 租房备案结果查询
- 租房备案证明校验

### 房屋租赁登记备案统计信息OLD

历史公布数据

行政区	住宅		办公		商业		工业仓储		其它	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积
荔湾区	2343	10,7933	456	6,4391	635	8,0843	126	3,4557	5	1,2722
越秀区	2577	13,3843	1259	15,2946	793	10,6331	2	0,0328	36	0,7380
海珠区	3138	16,4382	511	7,5741	793	14,8528	42	0,5198	40	0,9548
天河区	1330	6,8893	1959	23,7029	1036	27,1230	166	0,9678	6	0,9533
白云区	1692	11,1874	992	5,8994	795	26,2701	341	33,6008	15	0,5455
黄埔区	3546	12,2171	528	9,9494	418	8,4482	66	8,7216	20	3,0910
番禺区	2494	11,1090	322	5,9017	1651	25,5298	291	19,0751	19	0,3619
花都区	963	6,8882	179	1,2824	641	14,8889	154	10,8621	8	0,7043
南沙区	2108	6,6437	116	1,2850	440	9,7290	89	10,8537	11	0,2712
从化区	19	0,2416	19	0,1756	149	1,2223	10	0,2096	0	0,0000
增城区	588	4,8286	29	0,3843	105	2,4635	4	0,4842	3	0,0257
合计	20727	100,2277	5300	78,3884	7368	140,641	1261	97,9	163	8,5279

面积单位：万平方米 统计时段：2017年4月28日至2017年5月25日





# 城市建设

- 今年广州新一代信息技术产业迎来强大发展势头，已有5家龙头企业分别落户南沙、黄埔和白云区。
- 巨头的进驻有利于进一步整合本地产业链的发展，引进更多链内企业进驻，有助各物业市场的发展。



The background features a blurred crowd of people and several shopping bags. In the foreground, a yellow paper bag is on the left, and several white paper bags are in the center. The overall scene is brightly lit, suggesting an outdoor shopping environment.

3

**优质零售物业市场**

# 优质零售物业市场季度表现

- 优质零售物业市场季度表现较上季度活跃，这主要体现在这两大指标：首层租金上涨和空置率下降。
- 本季度，一座位于白云区的新购物中心开业，开业率较高。
- 新兴商圈将为未来关注重点。



## 1 供应

- 一座购物中心开业



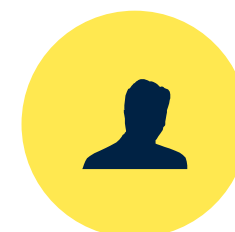
## 2 首层租金

- 人民币702.5每平方米每月
- 环比上升0.1%



## 3 空置率

- 5.5%
- 环比下降0.2个百分点

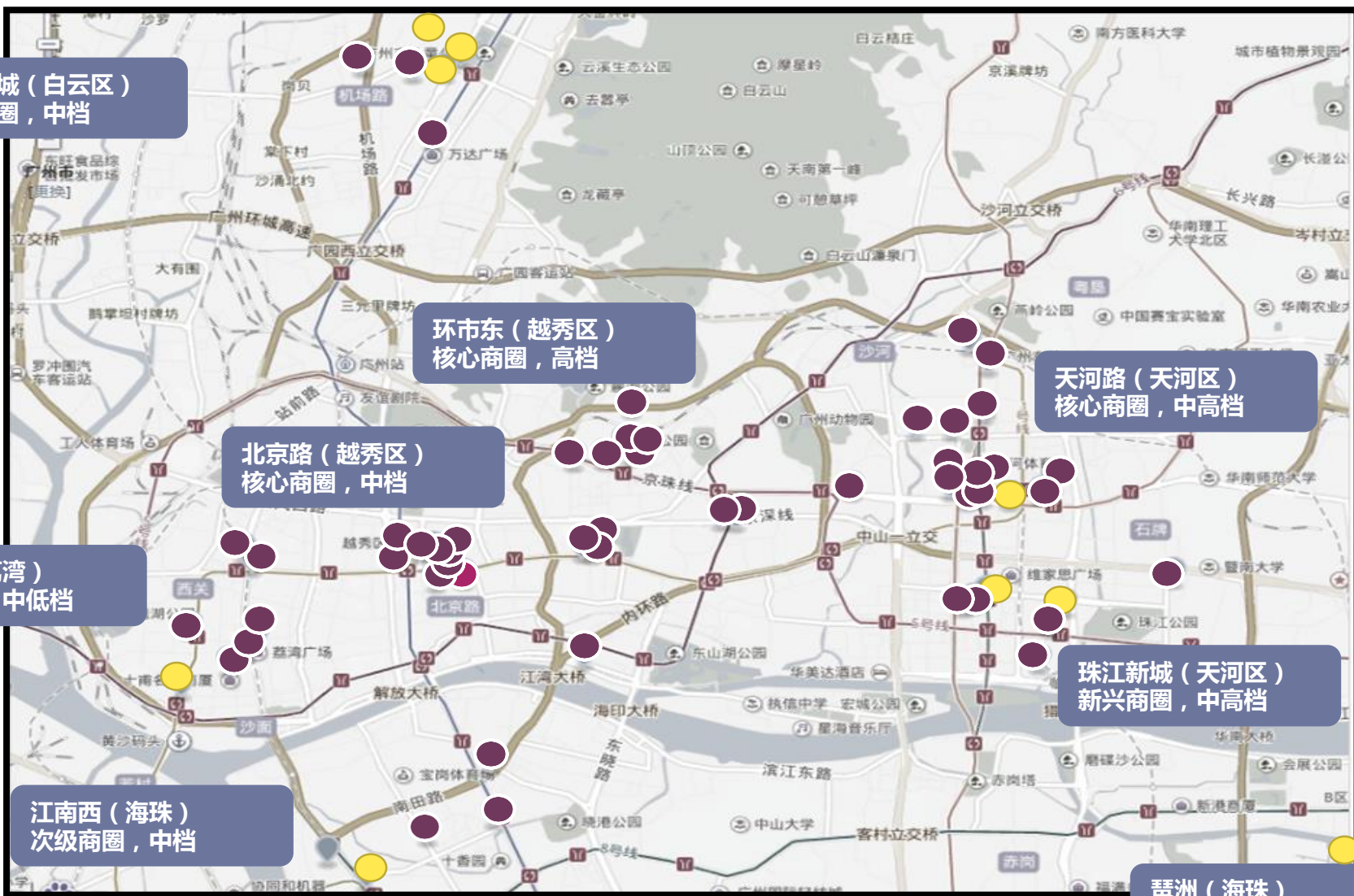


## 4 体验式业态

- 37.0%
- 环比下降0.9个百分点



# 商圈分布



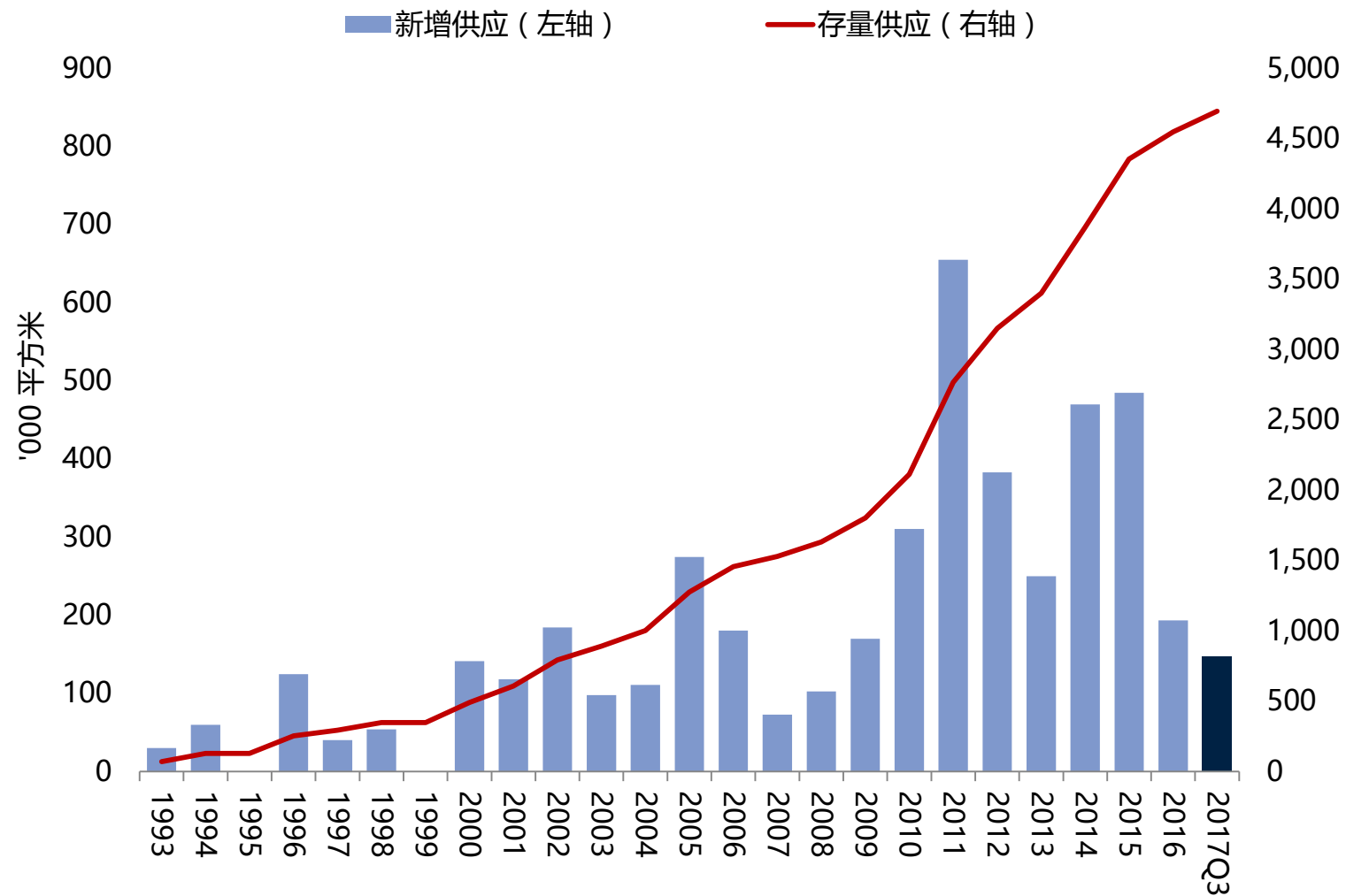
- 2013年前开业
- 2013年后开业



# 总体供应

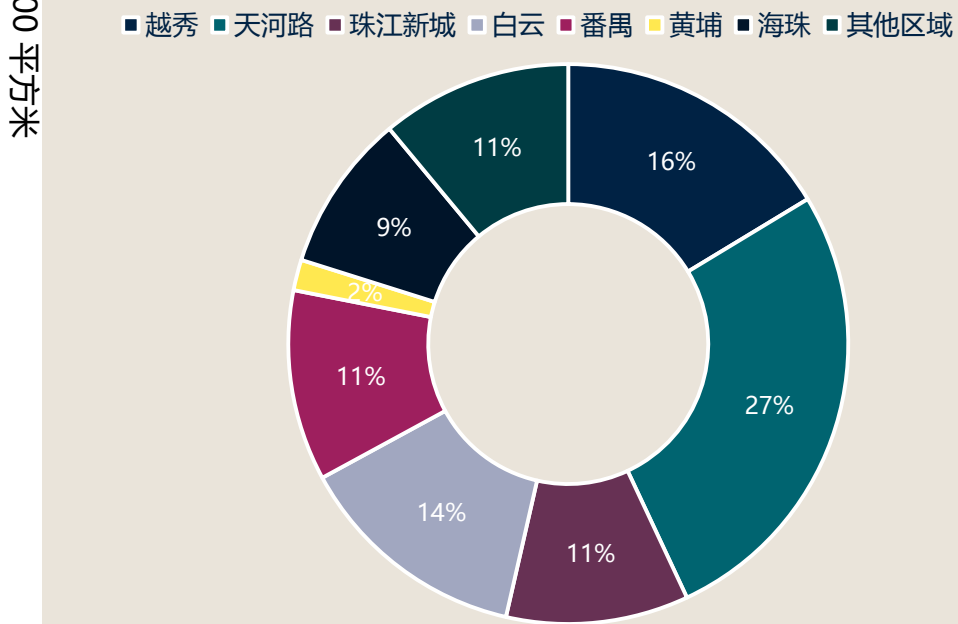
## 本季度仅有一处供应，供应将于第四季度集中释放

### 广州历年优质零售物业供应，2017Q3



- 本季度，广州市有一处优质零售物业开业，新增供应约为10万平方米。
- 当前广州优质零售物业的**总体存量约为469.7万平方米**。
- 目前，广州优质零售物业**存量仍主要集中于天河路、越秀**，其中黄埔区所占份额最少。

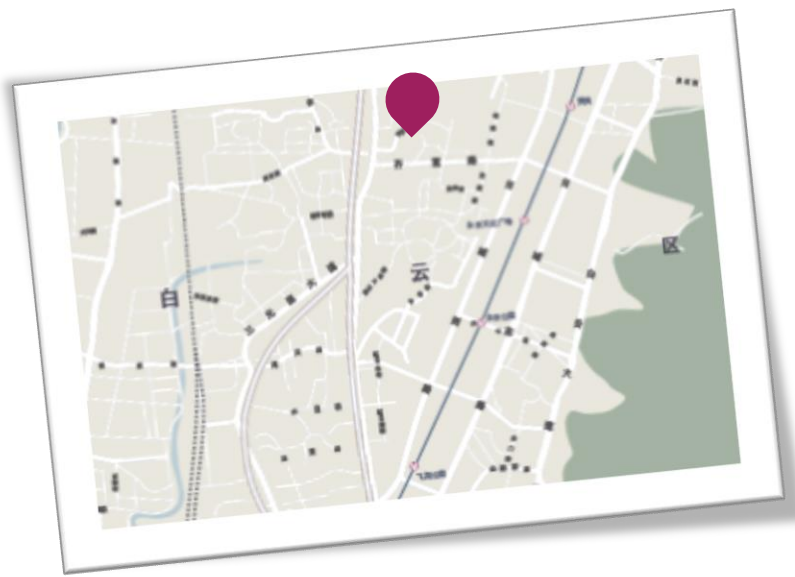
### 广州优质零售物业存量分布，截至2017Q3





# 新增物业介绍

白云汇广场	
地理位置	黄石东路88路
开发商	白云汇
商业体量	约100,000平方米
定位	中端购物中心
零售楼层	B1-8F
交付时间	2017年第三季度





古德菲力健身机构



丹尼熊成长乐园



爱婴岛 baby



谜底 Riddle Bottom



九毛九



STARBUCKS COFFEE



味手拉麵 AJISEN RAMEN



SEMIR 森馬

# 租金与空置率

## 表现优于上季度，核心商圈和非核心商圈表现不尽相同

首层租金  
(人民币每  
平方米每  
月)

环比变动 同比变动

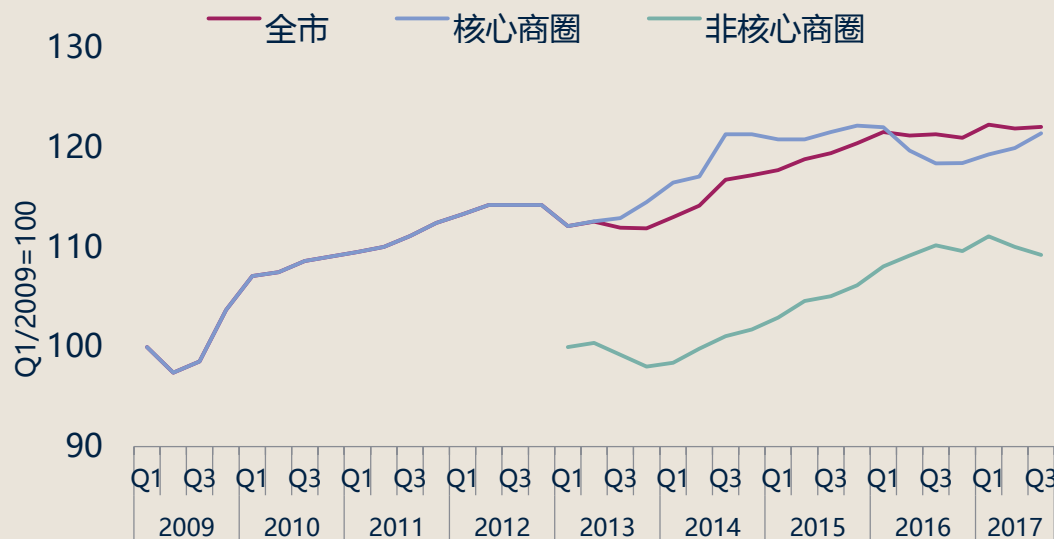
➢ 第三季度，全市主要优质购物中心首层平均租金水平为人民币每平方米每月702.5元，环比微涨0.1%。

➢ **非核心商圈**首层租金已连续下跌两个季度，这主要是受到个别购物中心让利影响。

➢ **核心商圈**首层租金的上涨主要受到天河路商圈的带动作用，越秀区商圈租金持续下跌，天河路商圈租金则连续保持四季度上扬。

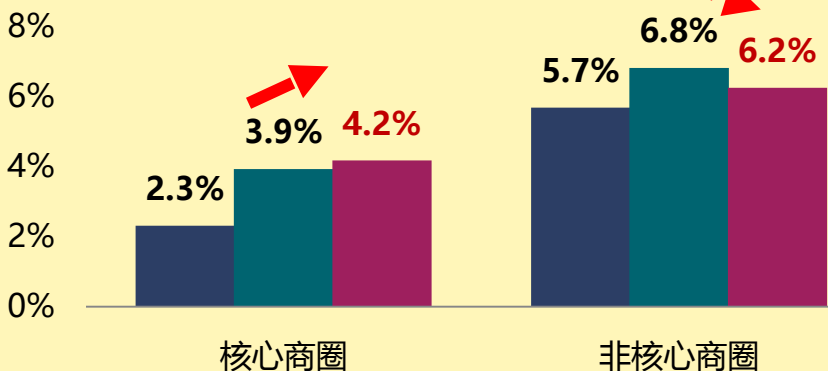
	全市	核心商圈	非核心商圈
首层租金 (人民币每平方米每月)	702.5	1,100.9	364.6
环比变动	▲0.1%	▲1.2%	▼0.7%
同比变动	▲0.6%	▲2.5%	▼0.9%

广州优质购物中心租金指数，2017Q3



优质购物中心空置率，17Q3 VS. 17Q2

■ 17Q1空置率 ■ 17Q2空置率 ■ 17Q3空置率



➢ 本季度，全市优质零售物业空置率略降0.2个百分点，至5.5%，较去年同比上升1.5个百分点。

➢ **非核心商圈**受到优质租户的有效引进和租户多样化调整等利好影响，入住水平得到提高。

➢ **核心商圈**的战略核心地位持续受到冲击，其调整动作较为频繁，大多以引进创新性业态或者引入广州首店，希望通过本身独特的地理位置和硬件水平吸引消费力。

空置率 环比变动 同比变动

全市	5.5%	▼0.2%	▲1.5%
核心商圈	4.2%	▲0.3%	▲1.6%
非核心商圈	6.2%	▼0.6%	▲1.3%

# 首层租金

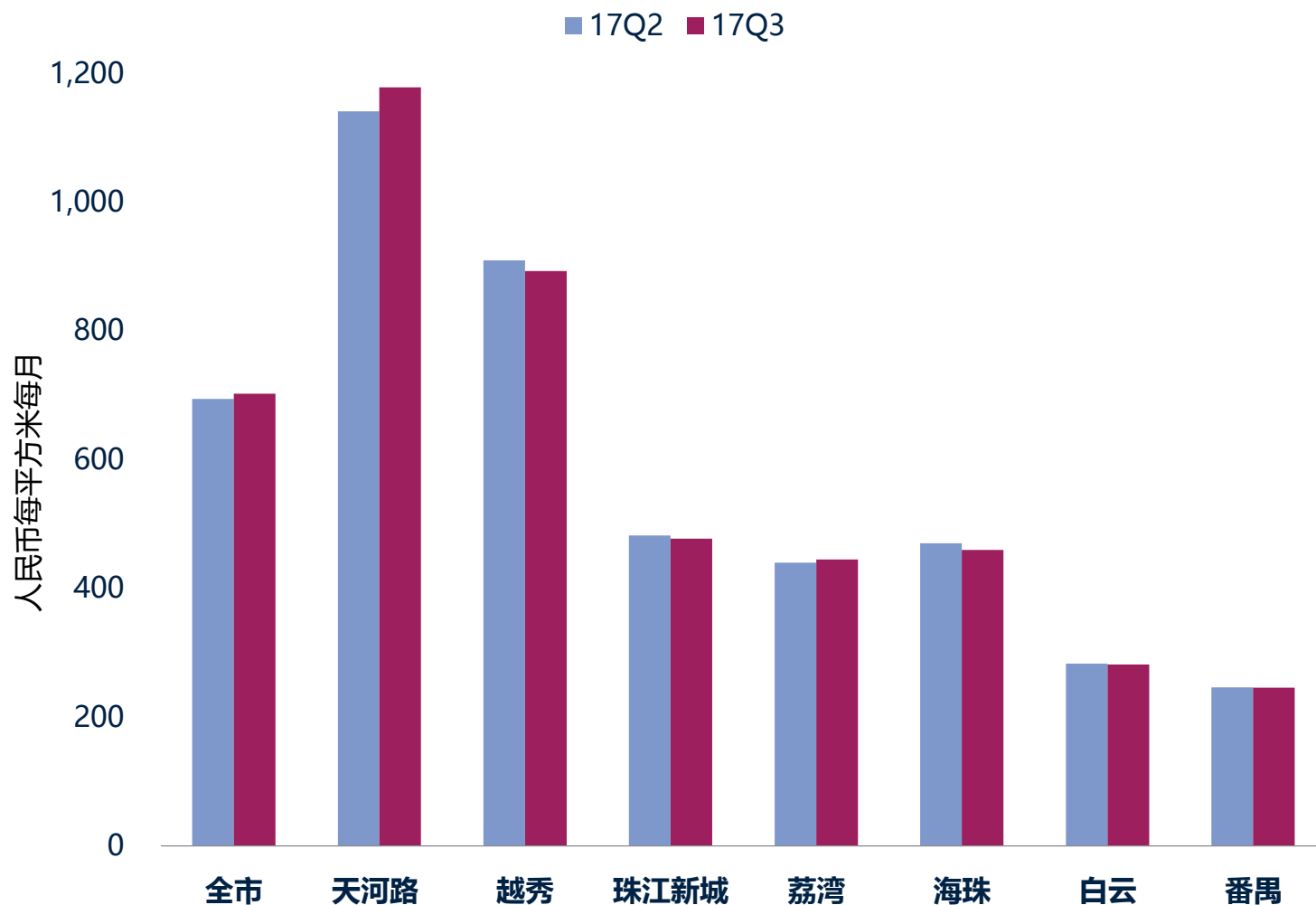
## 天河路商圈地位坚挺，非核心商圈录得积极发展

(元/平方米/月)	首层零售租金	环比增长	同比增长
天河路	1179	2.8%	8.6%
越秀	893	-1.4%	-8.8%
珠江新城	478	1.1%	5.7%
荔湾	445	1.1%	6.0%
海珠	460	-1.9%	1.2%
白云	282	-0.5%	-7.2%
番禺	246	-0.2%	-0.1%
<b>全市</b>	<b>703</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.6%</b>

➤ 新兴商圈越秀和天河路表现戛然而反，分别录得最大涨幅/跌幅。

➤ 整体而言，新兴商圈租金表现较为理想，居民消费习惯转变及社区型购物中心软硬件配套提升将继续利好其发展。

### 主要商圈优质购物中心首层租金, 17Q3 VS. 17Q2



备注：以NFA计算

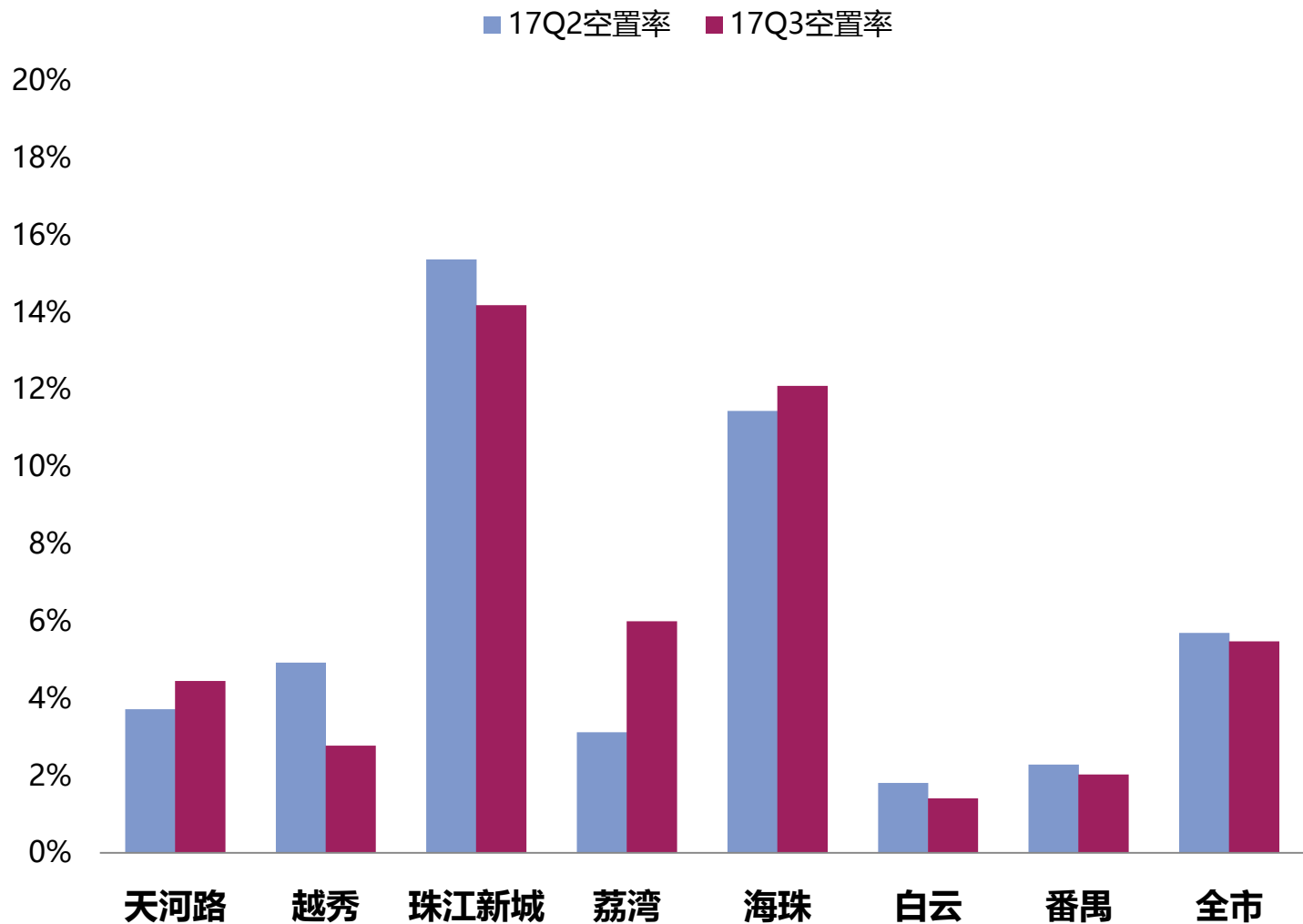
# 空置率

## 绝大多数商圈平均入住情况有所提升

	空置率	环比增长	同比增长
天河路	4.5%	0.7%	2.2%
越秀	2.8%	-2.2%	-1.2%
珠江新城	14.2%	-1.2%	-4.9%
荔湾	6.0%	2.9%	4.9%
海珠	12.1%	0.7%	9.4%
白云	1.4%	-0.4%	0.9%
番禺	2.0%	-0.3%	1.8%
<b>全市</b>	<b>5.5%</b>	<b>-0.2%</b>	<b>1.5%</b>

- **白云商圈**受新项目入市影响不大，空置率重新下降。
- **荔湾区**空置率录得最大涨幅，主要受到个别项目租户调整影响。
- **越秀区**捷登都会基本全部开业，拉升全区入住率。
- **白云、番禺商圈**人口基数较多将继续利好商业发展。

### 主要商圈优质购物中心空置率，17Q3 VS. 17Q2



备注：以GFA计算



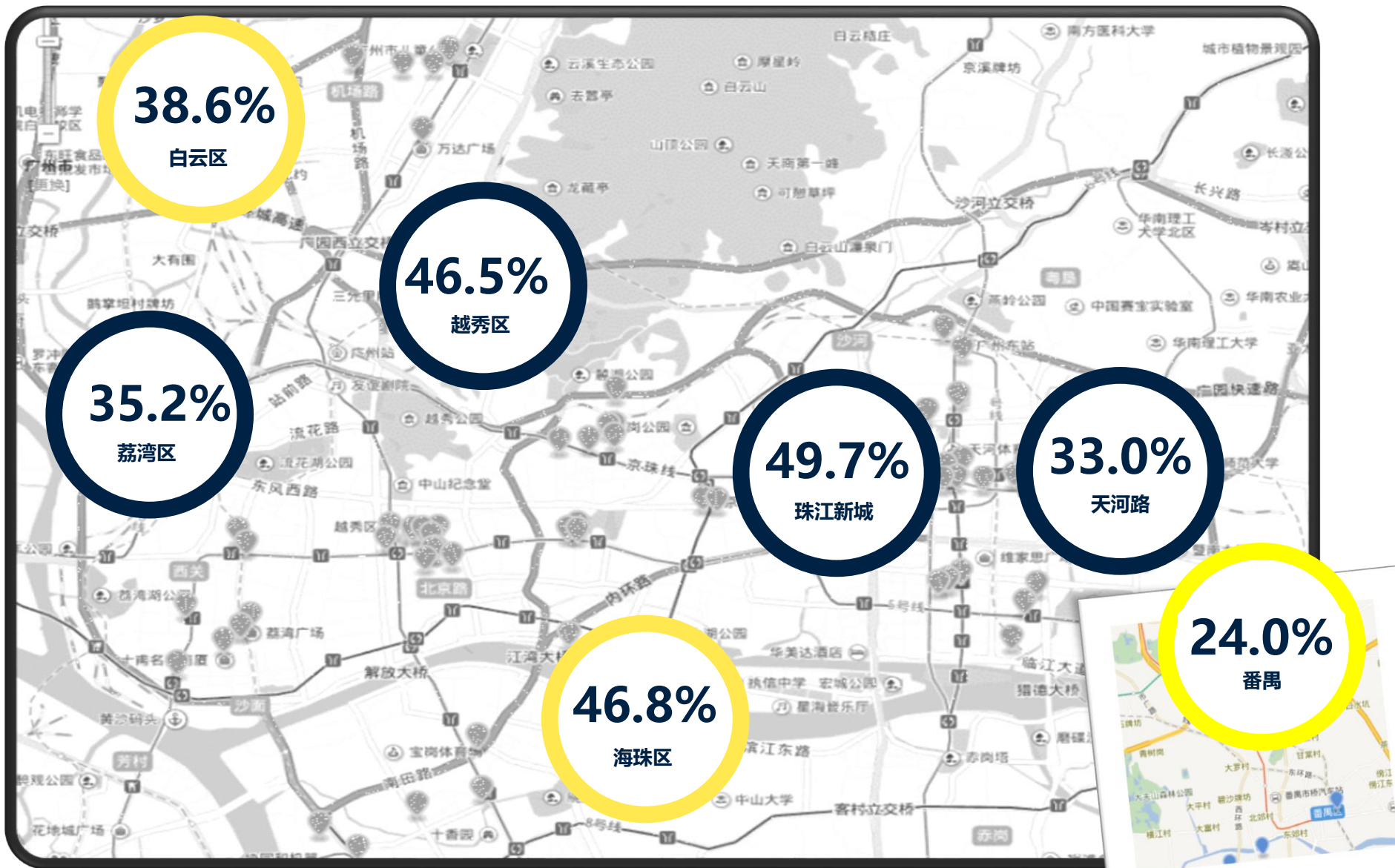
# 体验式业态

## 租户组合持续调整，部分新项目经历开业短期阵痛后进行新一轮商家调整

### 主要商圈体验式业态占比

全市体验式业态占比为37.0%，环比下跌0.9个百分点，同比上升1.4个百分点。

-  体验式业态占比环比下降
-  体验式业态占比环比上升



# 活跃品牌 租赁市场较为活跃，非传统业态收到青睐

- 购物中心租赁市场表现得较为活跃，多个购物中心获优质品牌引进。
- 互联网生活平台Dcamp营地于乐蜂广场开出广州首店，建筑面积约为35.5平方米；香港潮牌Salad于乐蜂拓店，面积约为221平方米。
- 娱乐健身如今成为购物中心新宠，相关运动用品品牌店市场需求积极，瑜伽运动品牌Lululemon将于11月在太古汇开出广州首店。



电子产品



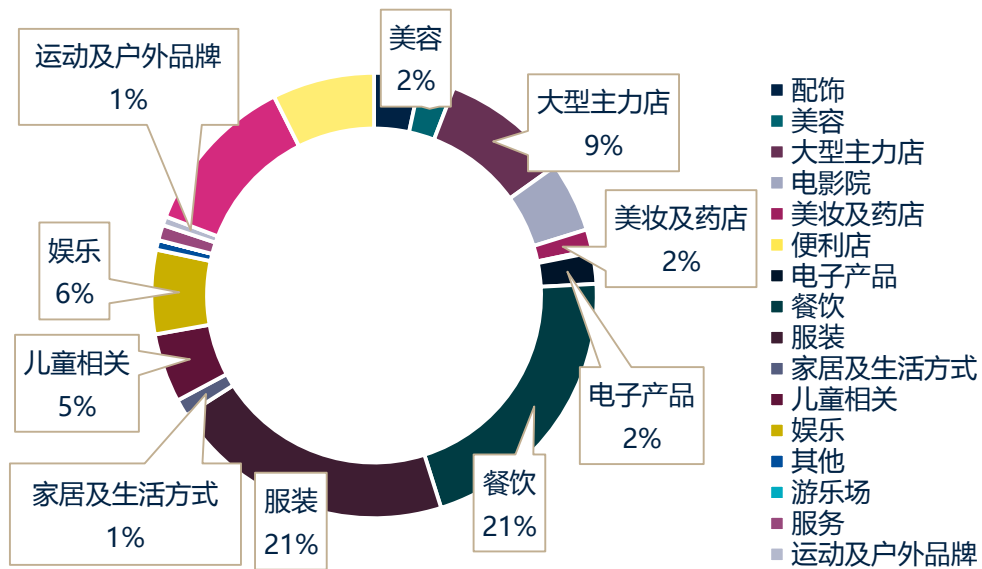
娱乐



运动及户外



家居及生活方式



2017Q3  
全市优质购物中心业态配比



# 市场亮点

## 特色餐饮品牌陆续拓店



臻品·小炳胜@天环广场



莆田餐厅@太阳新天地



点魔坊@高德置地春



很高兴遇见你@维多利亚广场



喜茶@天汇广场

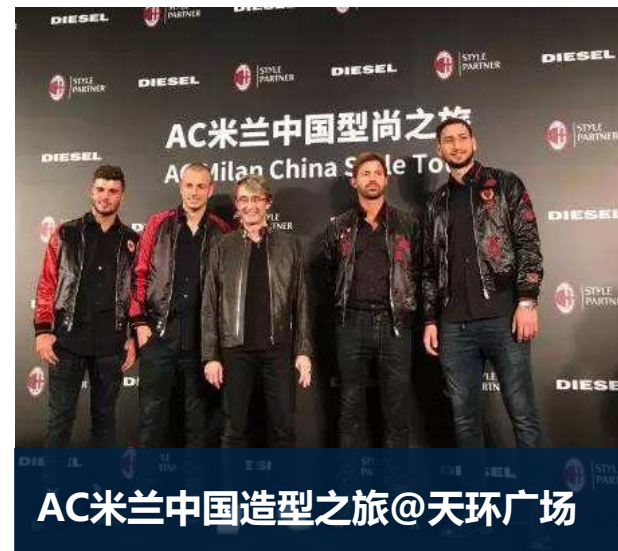


奈雪の茶@万菱汇



# 市场亮点

中庭活动既吸引消费者眼球又能带来额外收入，正逐渐成为购物中心的新宠







### 广州太古汇

营收同比增长30%

- +租户组合有所改善
- +推出会员计划



### 广州天河城

营收同比增长0.2%

- 以港币结算营业额增长为负
- +外币结算影响



### 广州友谊（含多个项目）

营收同比下降4.1%

- +国金门店联合餐饮
- +友谊时代奥莱店新超市在5月重新开业



### 广百百货（含多个项目）

营收同比增长2.2%

- +门店结构优化调整适应新消费需求
- +开展多元化主题营销提升业绩

2017年3月，消费者信心指数和银联中国银行卡消费信心指数分别为111和86.4，创下2008年1月份和2013年10月份以来第二高位，释放出百货零售回暖的信号。---- 商务部《中国零售行业发展报告（2016/2017年）》

品牌	营收同比增速（大中华区）	发展亮点	行业趋势
Adidas	28%	中国区增长最为显著	运动品牌表现理想，多个服饰品牌增加运动系列
Hugo Boss	14%	重组计划、关店和降价举措利好	轻奢品牌有回暖迹象
L'Occitane	26.9%	品牌分销和旅游零售	美妆类品牌录得理想销售额，特别是高档次化妆品
H&M	12%	德国、美国和英国市场销售最为优越	快时尚品牌表现略显平稳，不同品牌差异较大

# 未来代表性项目一览

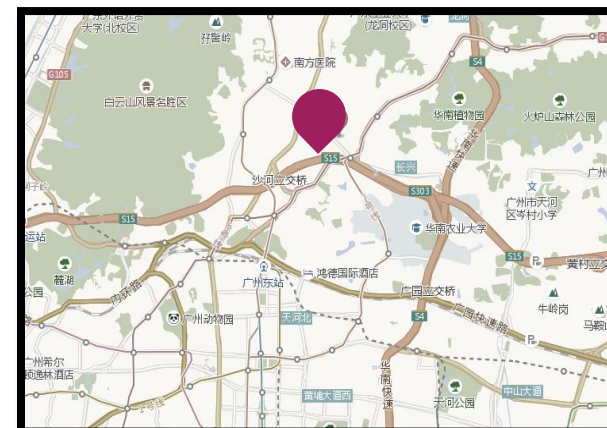


## 漫广场

地理位置	中山大道中1242号
开发商	天石集团
商业体量	约78,000平方米
定位	中端购物中心
零售楼层	B1-5F
交付时间	2017年第四季度

## K11

地理位置	珠江新城
开发商	新世界
商业体量	约70,000平方米
定位	高端购物中心
零售楼层	B2-7F
交付时间	2017年第四季度



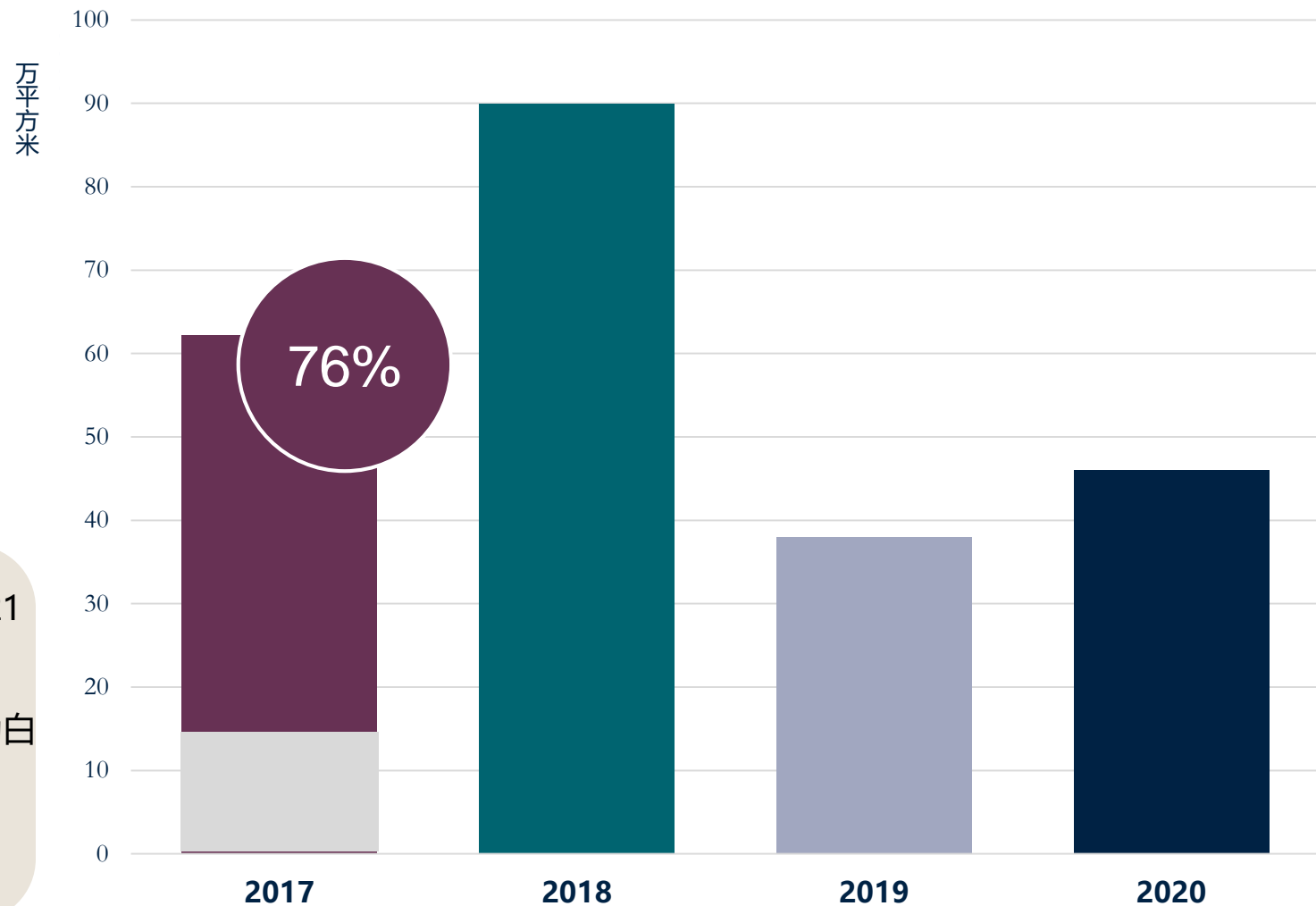
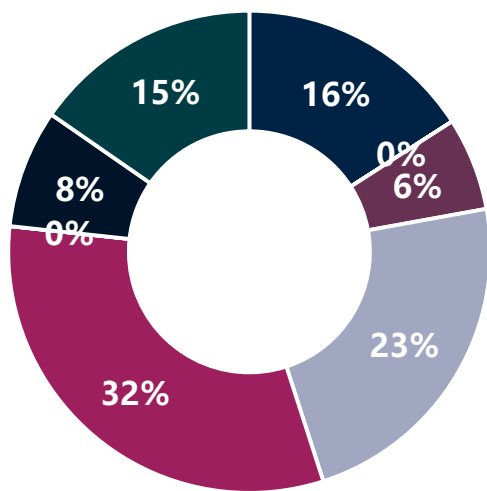
# 未来供应

## 全年度共76%体量将于第四季度集中释放

### 广州优质零售物业未来供应分布，2017-2020

### 广州优质零售物业未来供应

■ 越秀 ■ 天河路 ■ 珠江新城 ■ 白云 ■ 番禺 ■ 黄埔 ■ 海珠 ■ 其他区域



- 预计2017年优质零售物业总供应量较2016年同比上涨2.21倍，其中6万方体量以上的优质购物中心占89%。
- 2017-2020年期间，主要优质供应集中在番禺区，其次为白云区、越秀区。
- 数个大体量项目将于2018年入市，市场迎来供应顶峰。



租金



空置率



预计全年76%的优质零售供应将于第四季度集中释放，海珠、番禺、白云等多个区域均将有新项目开业，总体量共计约47.5万平方米。

以未来供应项目区位而言，随着核心商圈体量渐趋饱和、可建设用地稀缺，绝大多数拟开业的项目集中在新兴商圈，并以周边社区消费群体为目标客群。而从业态配比来看，未来供应更强化“体验式消费”的概念，通过创新型主题或商家吸引消费者。

大规模的集中供应将给市场施压，或将导致优质零售市场空置率上升。但基于整体市场的稳定表现，预计全市租金将维稳。





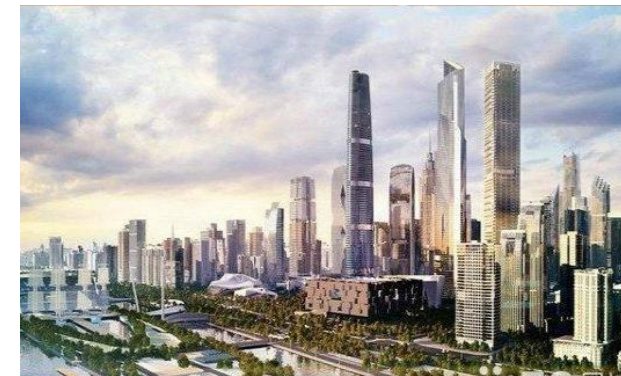


4

甲级写字楼市场

# 甲级写字楼市场季度表现

- 本季度市场有一栋位于番禺万博商圈的甲级写字楼交付，第四季度亦仅有一栋位于越秀区的项目交付，预计年度供应量较去年同比下降67.9%。
- 珠江新城租金涨幅领跑，但随着其建设步入尾声，未来商务区发展重点将转移至琶洲、国际金融城。
- 琶洲租赁成交活跃，录得多宗IT/高科技类大面积租户成交。



## 1 供应

- 一栋位于番禺万博商圈的甲级写字楼交付
- 供销售体量为6.6万平方米



## 2 需求

- 吸纳量为12.3万平方米
- 琶洲吸纳能力明显提升



## 3 市场租金

- 每平方米每月157.3元
- 环比上升1.1%

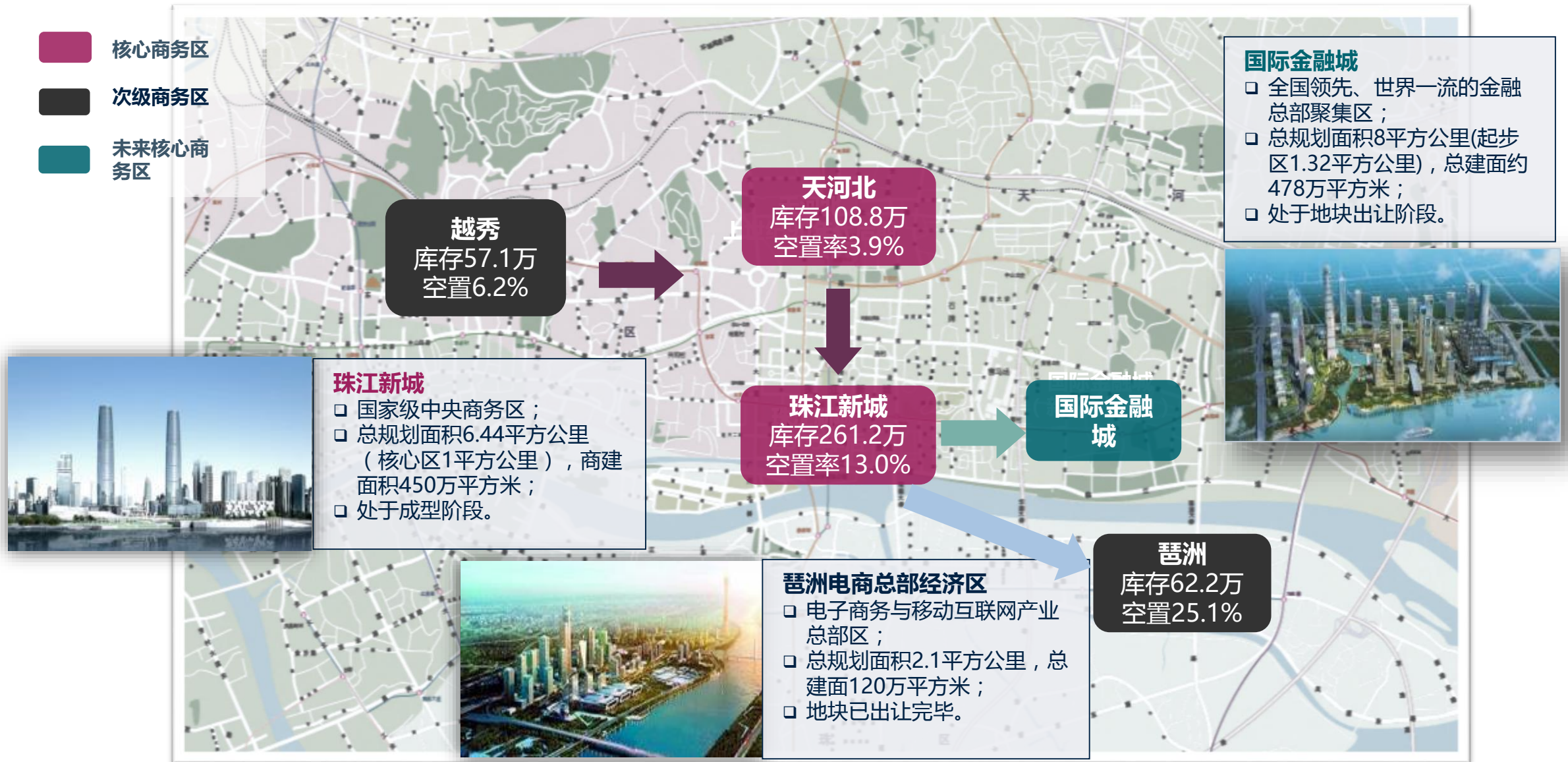


## 4 空置率

- 11.9%
- 环比下降1.3个百分点

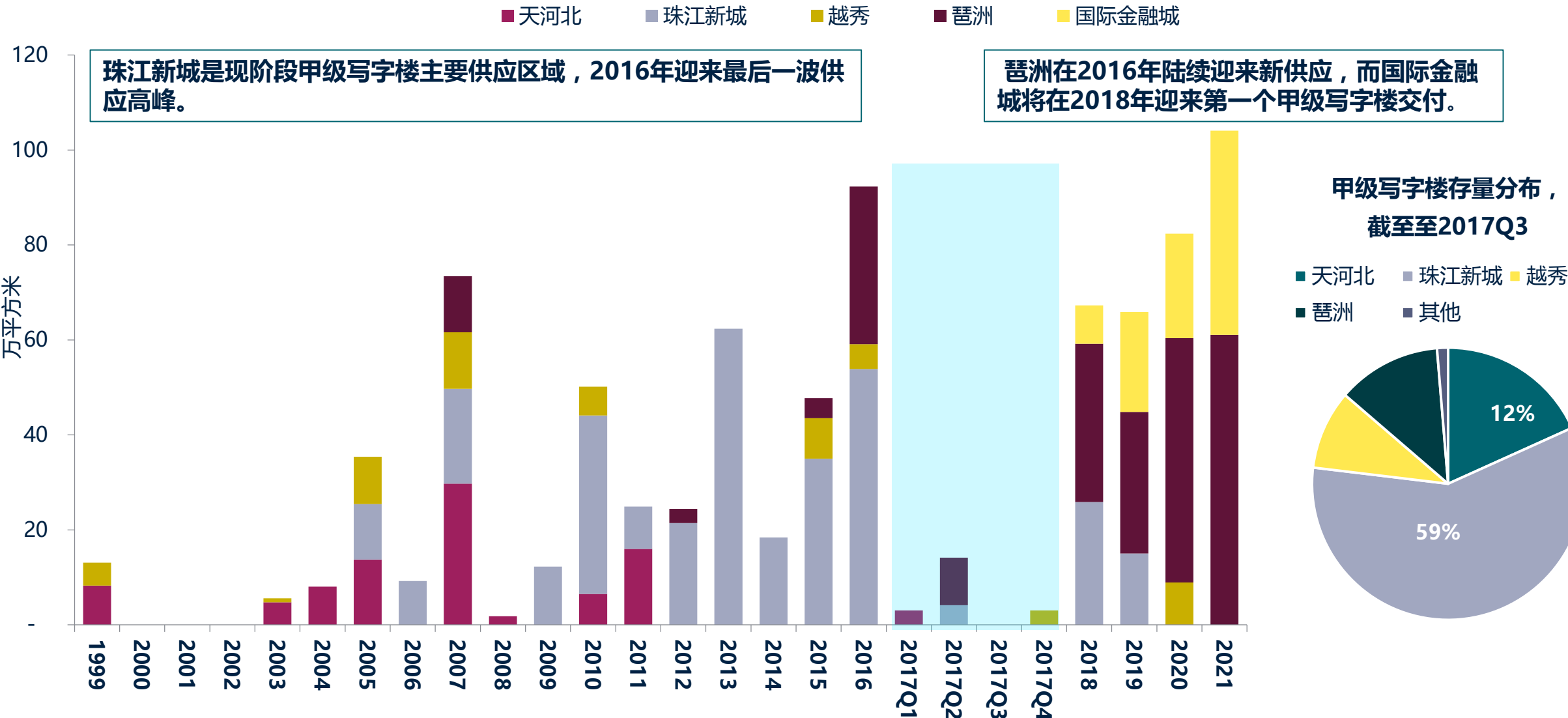


# 商务区分布



# 重点板块未来供应

## 珠江新城占据超过一半的甲级写字楼存量，未来供应将转移至琶洲和国际金融城



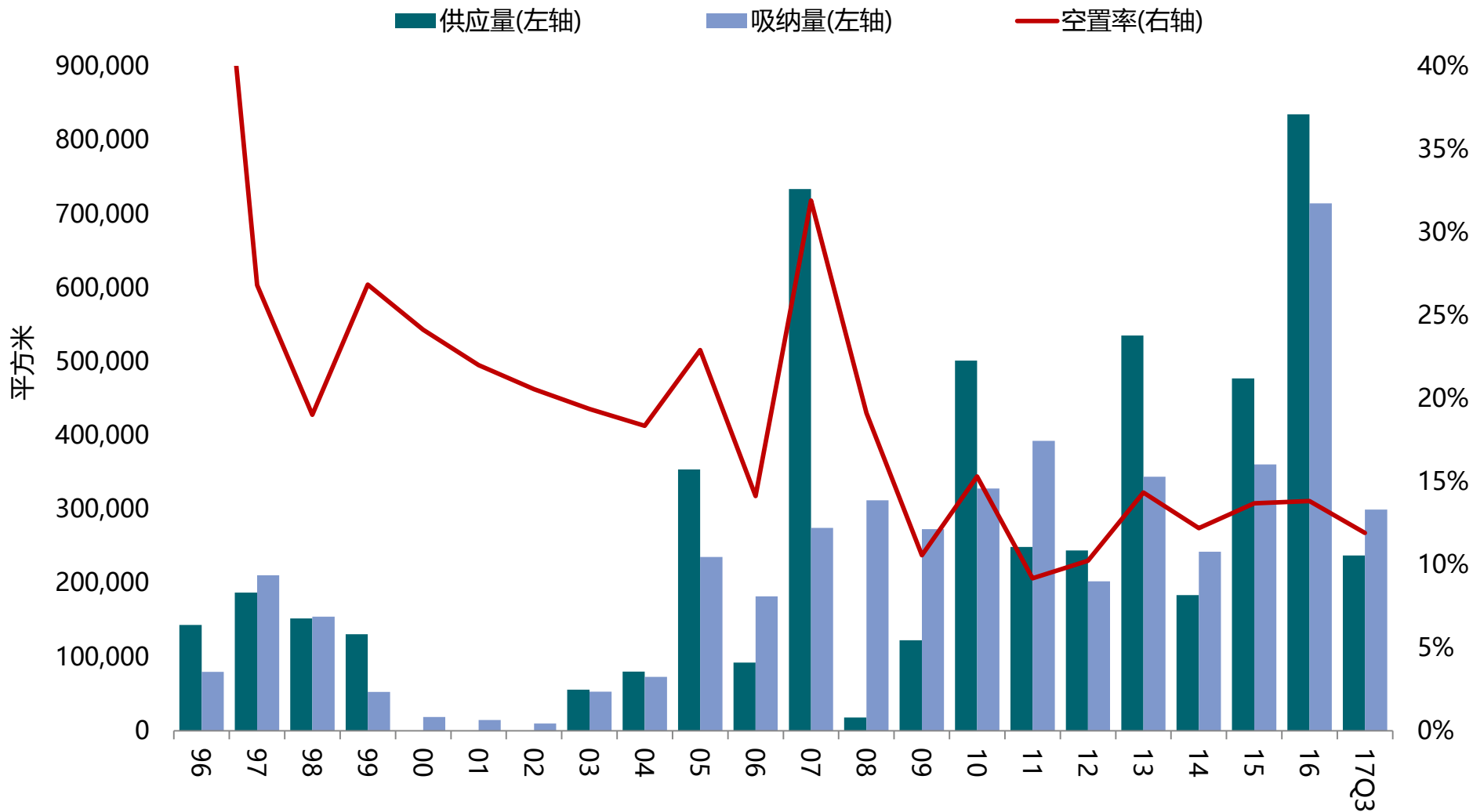


# 市场供应

## 本季度无新增供应

- ▶ 本季度，一栋位于番禺万博商圈的销售型甲级写字楼正式交付，为市场带来6.6万平方米的新增供应。
- ▶ 市场以吸纳已有空置体量为主，本季度市场空置率下降。

### 广州甲级写字楼供应量，吸纳量及空置率，2017Q3



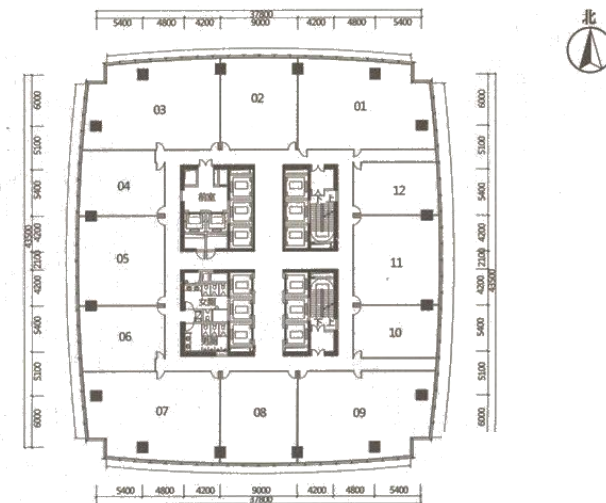
• 供应数据包含自用部分，17Q3为累计值

## 1

### 中铁诺德中心

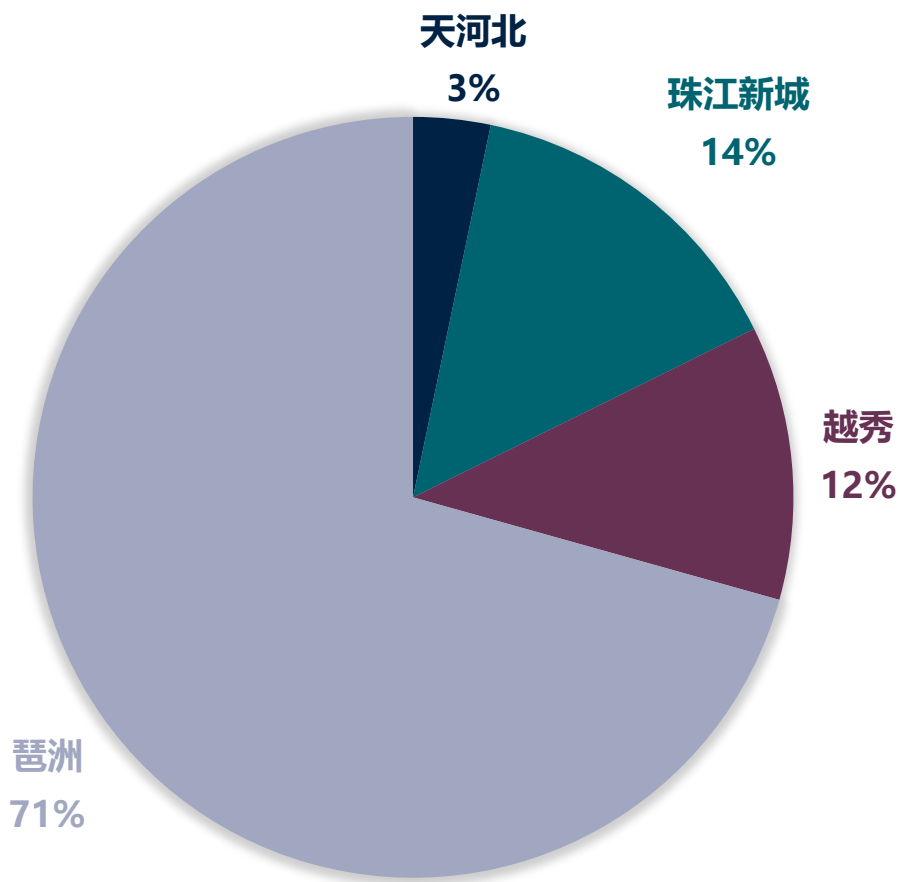
南村镇汉溪大道471号，番禺区

- ✓ 项目组合：甲级写字楼+商业（共12.6万）
- ✓ 办公面积：66,000平方米
- ✓ 交付时间：2017年第三季度
- ✓ 区位：番禺万博商圈
- ✓ 开发商：中铁
- ✓ 租/售：出售
- ✓ 标准层面积：2000平方米
- ✓ 平均租金：人民币110-130元每平方米每月
- ✓ 售价：均价36000元/平方米

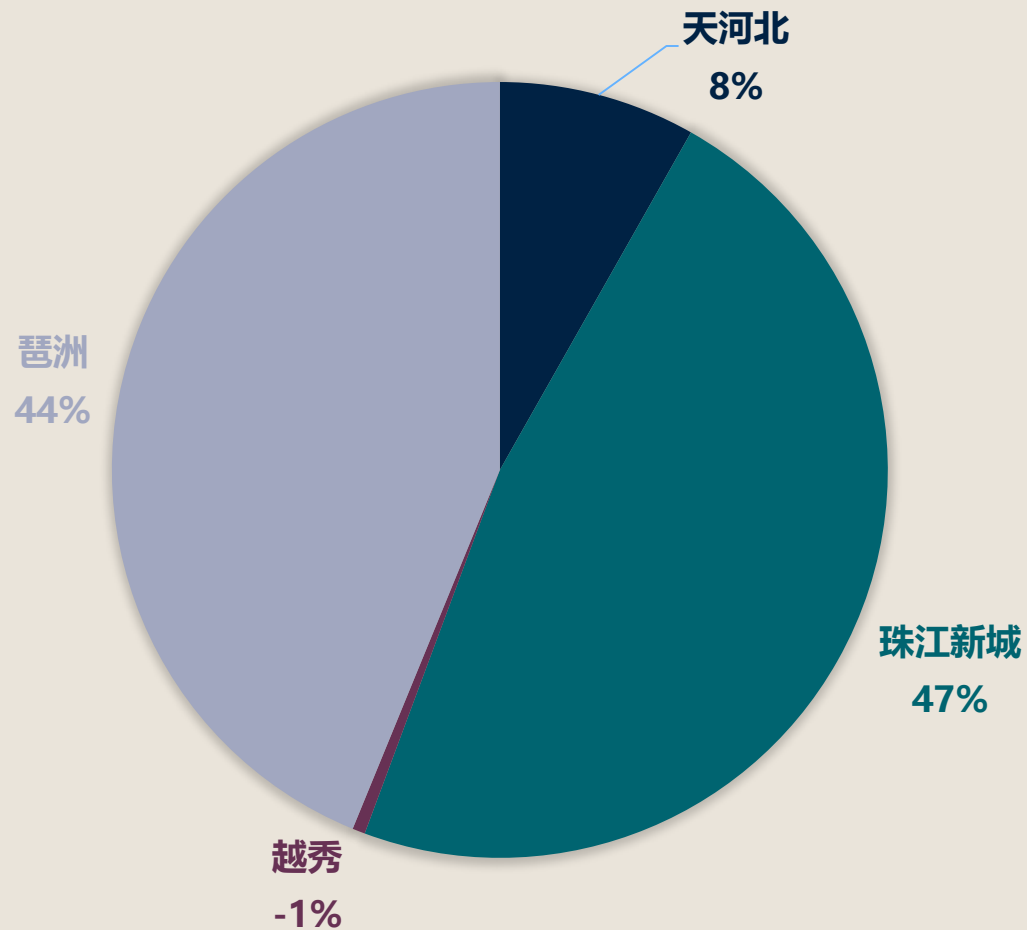


# 需求：第三季度 VS. 过去12个月 琶洲吸纳能力见涨

## 甲级写字楼吸纳分布，2017Q3



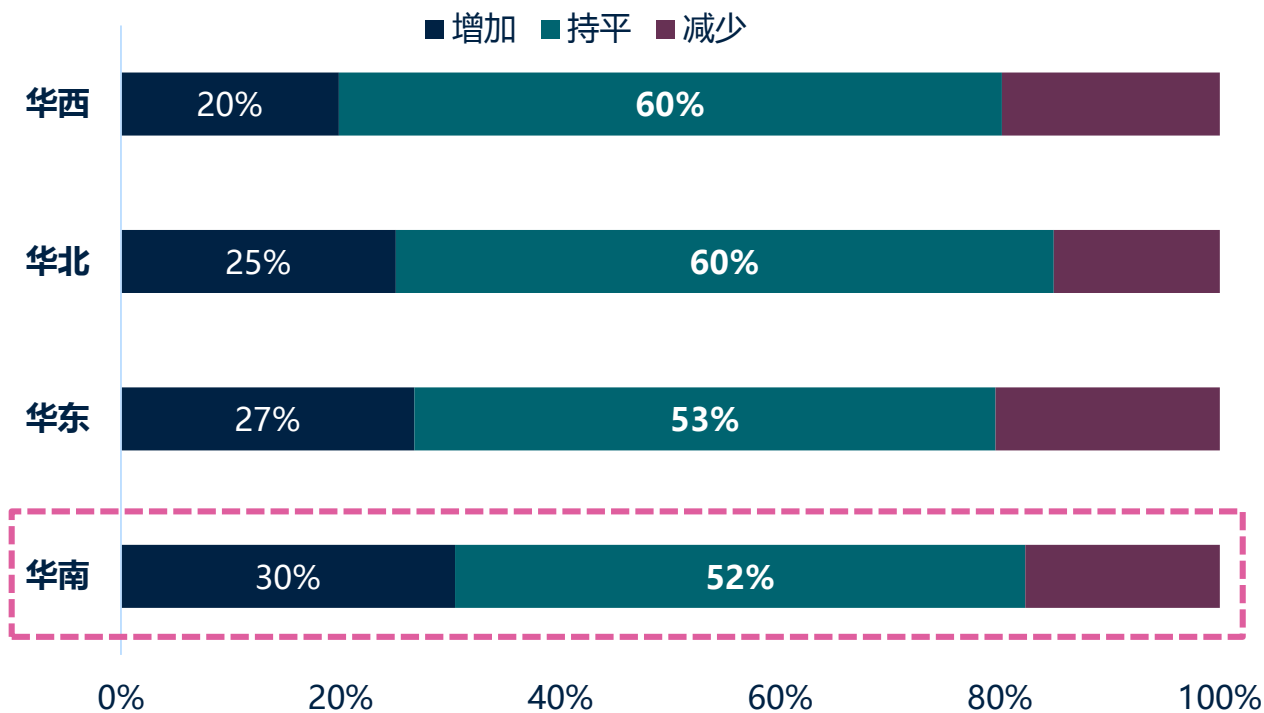
## 甲级写字楼吸纳分布，2016Q4-2017Q3



# 招聘数量

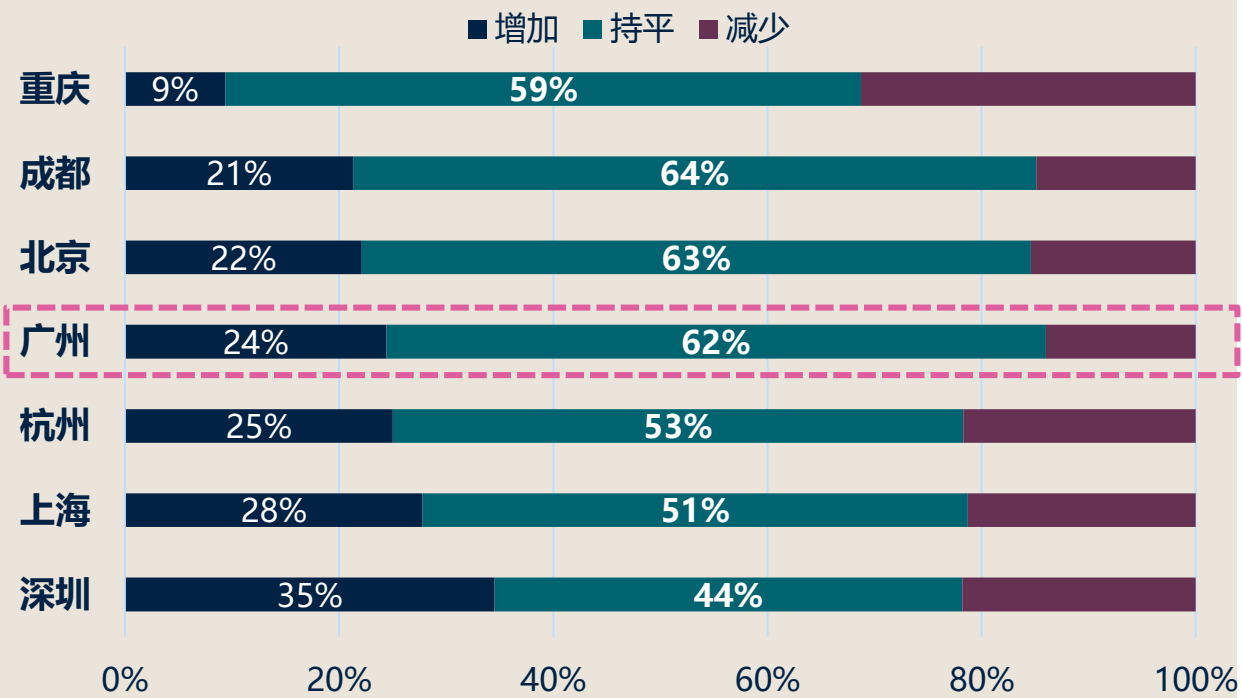
## 本季度广州预期招聘表现较为理想，市场需求较为稳定

### 招聘数量-区域对比，2017Q3



- 第三季度，华南区预期招聘数量表现较为乐观，净增长量百分比达12.7%。其中，预计扩张和预计减少招聘企业的百分比分别为30.4%和17.7%。

### 招聘数量-城市对比，2017Q3



- 第三季度，预计企业维持招聘数量最高的公司分别为：成都、北京、广州。
- 整体而言，深圳、广州的净增长百分比最高。



# 商务区租金

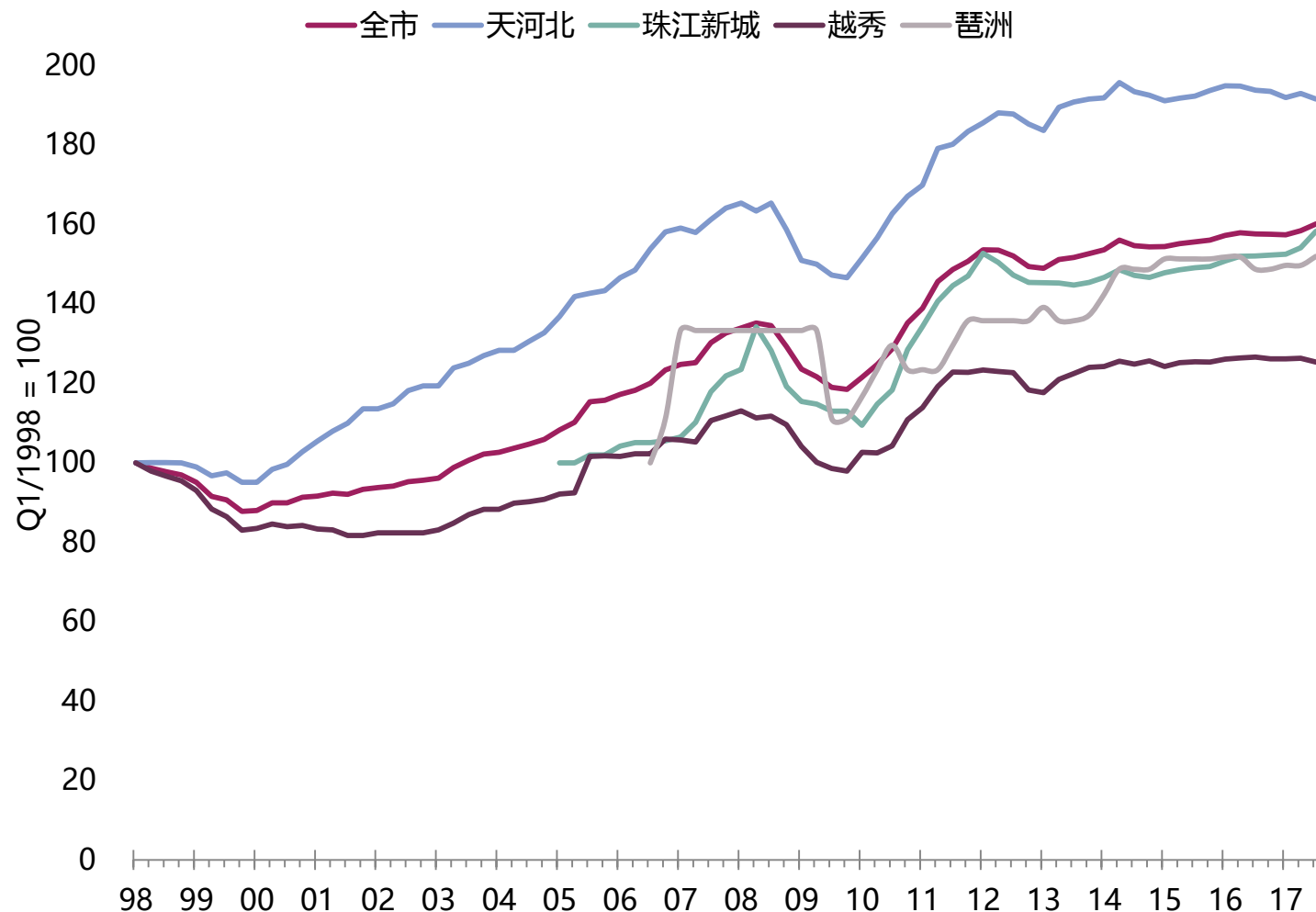
## 珠江新城租金涨幅领跑全市

(元/平方米/月)      租金      环比增长      同比增长

天河北	153.6	-0.7%	-1.2%
珠江新城	182.5	2.7%	4.1%
越秀	118.5	-0.8%	-1.0%
琶洲	119.7	1.5%	2.2%
<b>全市</b>	<b>157.3</b>	<b>1.1%</b>	<b>1.6%</b>

- **珠江新城**涨幅领跑。
- **琶洲商务区**租金录得今年以来最大升幅，前景可期。
- **越秀区**将有一栋新项目于第四季度交付，将为传统商务区注入新鲜血液。
- 全市平均租金保持两个季度连涨。

### 广州甲级写字楼租金指数，2017Q3



备注：以GFA计算

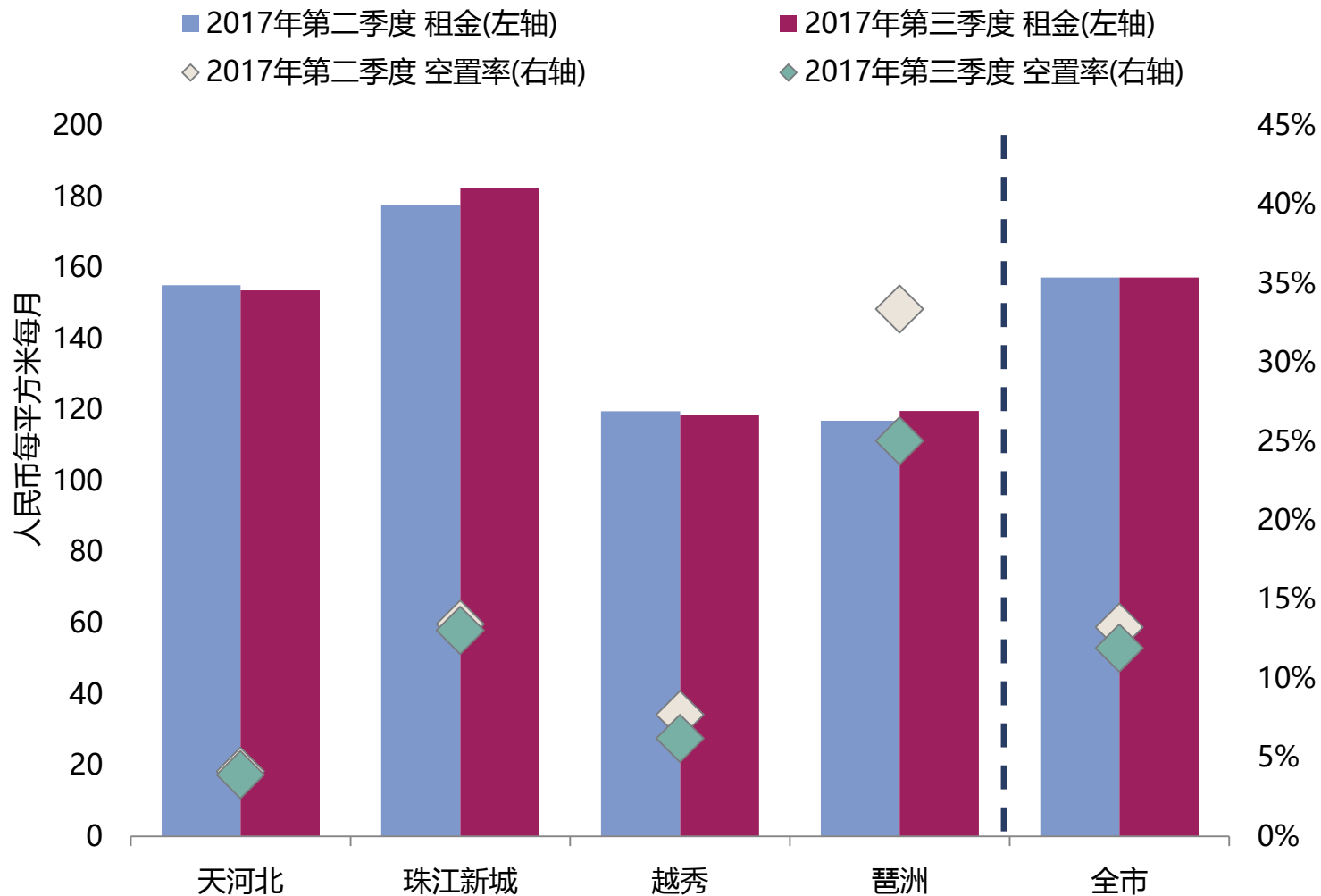
# 商务区租金和空置率

## 全市各商务区入住率均有提升，琶洲区域尤为明显

	空置率	环比增长	同比增长
天河北	3.9%	-0.2%	1.5%
珠江新城	13.0%	-0.4%	-0.9%
越秀	6.2%	-1.5%	-1.5%
琶洲	25.1%	-8.3%	-2.6%
<b>全市</b>	<b>11.9%</b>	<b>-1.3%</b>	<b>0.3%</b>

> 全市甲级写字楼空置率环比下降1.3个百分点至11.9%。  
 > 琶洲商务区入住提升最为明显，多个项目录得大面积成交，以IT/高科技类租户为主。  
 > 越秀、琶洲入住率于本季度止跌回升。

### 主要商务区租金和空置率，2017Q3 vs. 2017Q2

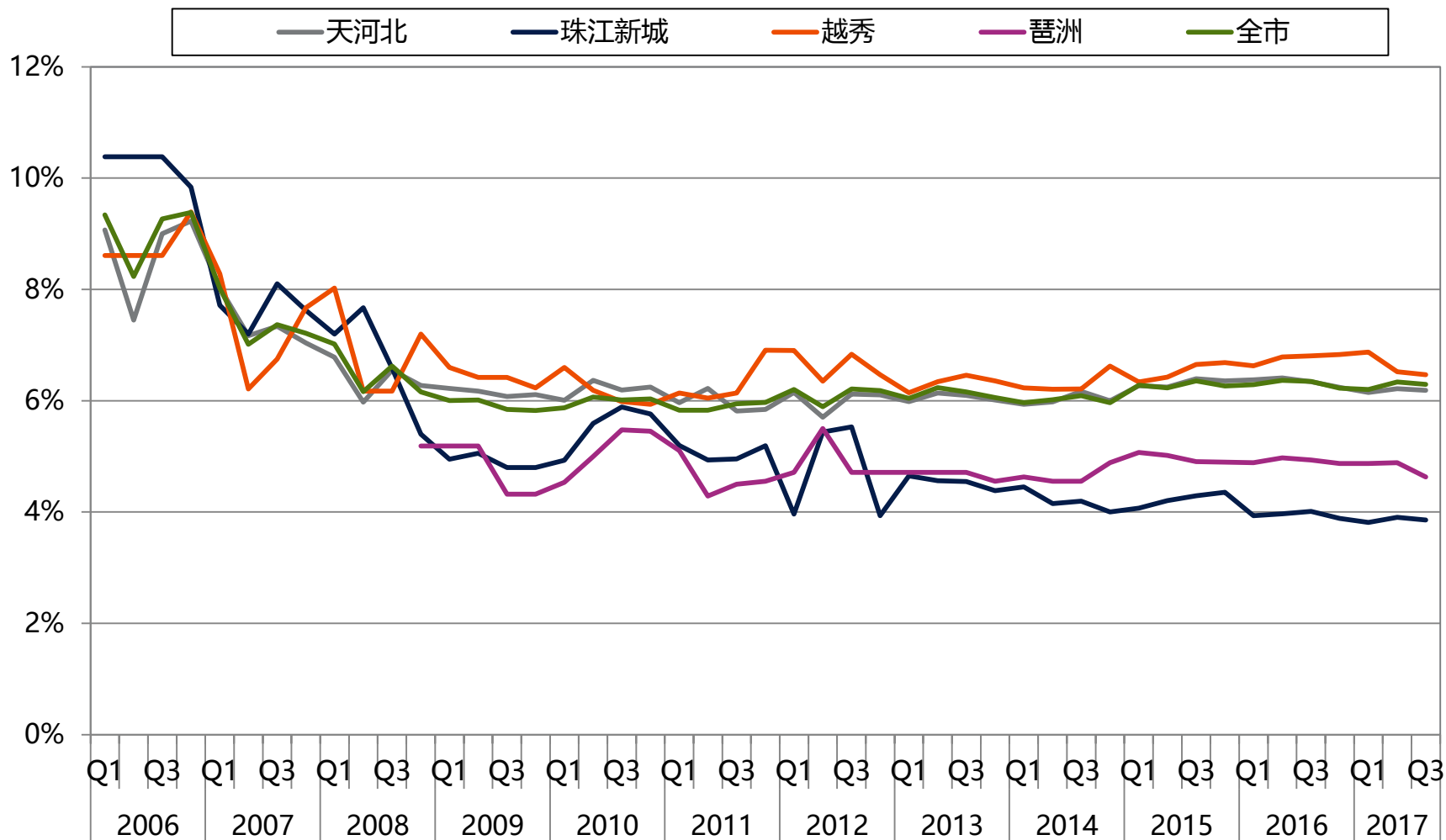


备注：以GFA计算

# 租金收益率 保持基本稳定

广州全市甲级写字楼的毛收益率基本稳定在6%左右。

## 广州甲级写字楼收益率水平，2017Q3



收益率

天河北 6.2%

珠江新城 3.9%

越秀 6.5%

琶洲 4.6%

全市 6.3%

备注：为二手散卖写字楼收益率

- 琶洲发展速度与产业定位，助力IT及高科技行业落户。本季度，琶洲区域继续录得大面积成交。
- 珠江新城仍是甲级写字楼最为活跃的租赁市场，本季度录得多宗大面积成交案例，且涉及多种行业。
- 下半年，进入租赁市场的活跃期，市场租赁情绪提升明显。



## IT/高科技

### 阿里巴巴

宝地广场（琶洲）

约18,000平方米

### 网易游戏

珠江城（珠江新城）

约18,000平方米

### 115科技

天安人寿中心（天河北）

约1,000平方米

### 亿迅科技

广州媒体港（琶洲）

约13,900平方米



## 专业服务

### 蜜蜂科技联合办公

广州国际金融中心（珠江新城）

约2,990平方米

### 沙特驻广州领事馆

凯华国际中心（珠江新城）

约1,750平方米



## 金融/投资

### 万惠投资

高德置地冬广场H座（珠江新城）

约10,000平方米

### 中大创业投资管理

广州银行大厦（珠江新城）

约2,180平方米

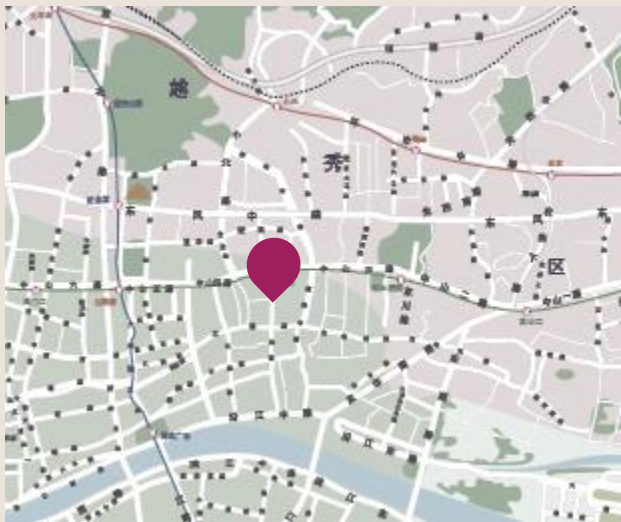
### 横琴人寿保险

海航大厦（天河北）

约1,460平方米



# 未来代表性项目一览



savills  
第一太平戴维斯

招商代理

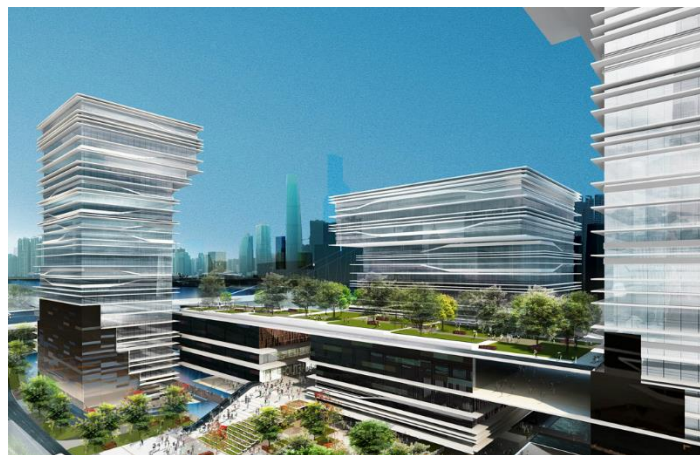


## 广州报业文化中心

地理位置	琶洲大桥南
开发商	广州日报
写字楼体量	南北塔共67,918平方米
标准层面积	1800平方米
标准层层高	4.5米
交付时间	2018年第三季度

## 珠江颐德大厦

地理位置	东风中路362号
开发商	珠江实业
写字楼体量	30,492平方米
标准层面积	1400平方米
标准层层高	4.5米
交付时间	2017年第四季度

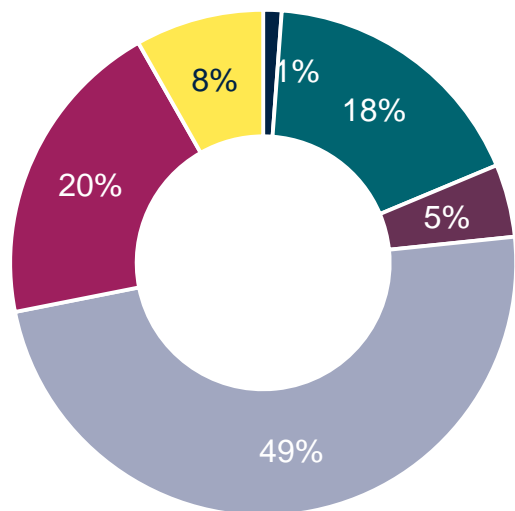


# 未来供应

## 2017年供应量为自2015年以来的历史地位

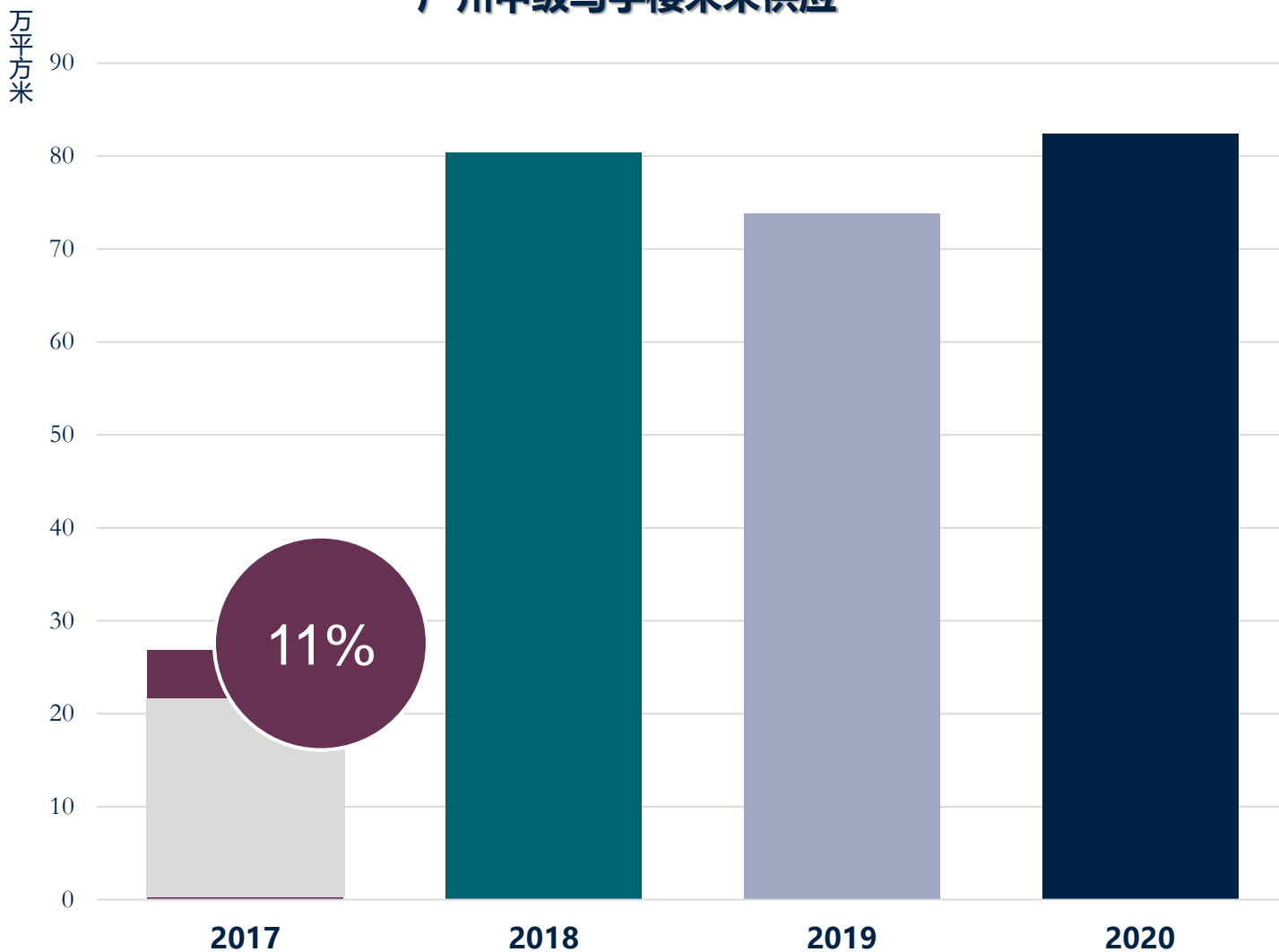
### 广州优质零售物业未来供应分布，2017-2020

■ 天河北 ■ 珠江新城 ■ 越秀 ■ 琶洲 ■ 国际金融城 ■ 其它



- 预计2017年甲级写字楼总供应量为自2015年以来的历史低位，数个项目延迟交付。
- 2018年将迎来供应高峰，这四年内，接近一半新增供应集中在琶洲区域，20%集中在国际金融城。珠江新城开发步入尾声，仅有18%供应量位于珠江新城。

### 广州甲级写字楼未来供应

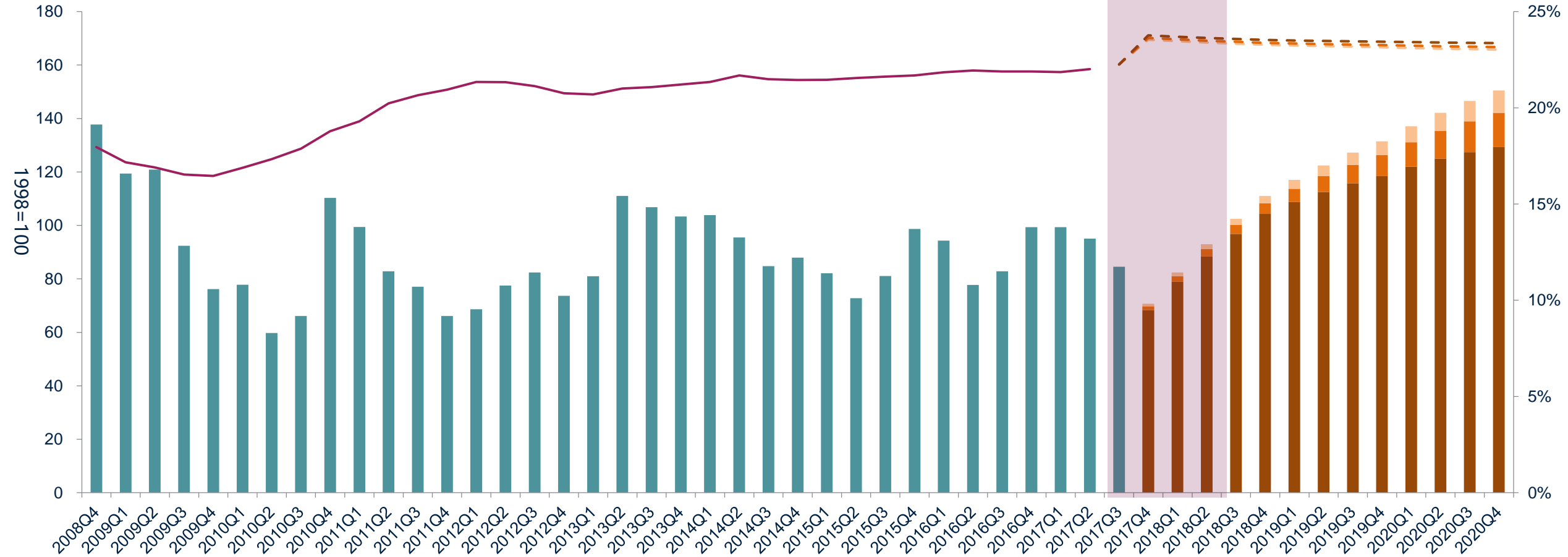


# 租金指数及空置率预测

## 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)

➤ 若市场经济保持稳定增长，本年度甲级写字楼供应量下降，市场租金议价空间，平均租金和入住率都将有明显提升。



租金



空置率



下季度，越秀区将有一栋约3万平方米总体量的新项目建成交付。就全年供应量而言，预计2017年总供应量较去年同比下降67.9%。新增供应有限和租赁成交活跃将使全市空置率下降。

持续增强的市场吸纳能力和平淡的供应，将提高业主报价的信心，成熟和高需求的商务区表现得尤为明显，例如珠江新城。对于琶洲等新兴商务区，业主将通过提供灵活的租金优惠措施来保留和吸引优质租户，以提高项目的入住率。

企业稳定的收入增长和年末季节因素的推动作用，将助力广州甲级写字楼租赁市场维持活跃表现。预计下季度，市场租金将上升，空置率将继续下降。







5

住宅销售与租赁市场

# 住宅市场季度表现

- 数据显示，7-8月全市九区一手住宅月均成交量环比下降38.0%；其中城区下降16.9%，郊区下降40.9%。
- 同期，九区整体成交均价环比上涨4.5%；其中市区上升12.1%，郊区下跌0.83%。
- 本季度，优质酒店式公寓租金下降0.7%，连续两个季度下降；入住率增长至93.0%，为五年最高。
- 高端租赁住宅的租金及入住率均有轻微下降。



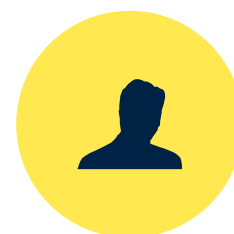
## 1 新建商品房市场

- 月均成交量环比下降38.0%
- 月均成交价环比上涨4.5%



## 2 分区商品房市场

- 中心城区月均成交量下跌16.9%
- 中心成区月均成交价上升12.1%
- 市郊区域月均成交量下跌40.9%
- 市郊区域月均成交价下跌0.8%



## 3 酒店式公寓

- 人民币196.9元每平方米每月
- 93.0%入住率



## 4 高端租赁住宅

- 人民币154.2元每平方米每月
- 95.5%入住率



## 本地限购

- 本地已婚家庭，**限购两套**；
- 本地未婚成年人及离异家庭，**限购一套**。

## 外地限购

- 非本地户籍家庭或个人必须交满5年连续个税或社保，**限购一套**。

## 首套贷款

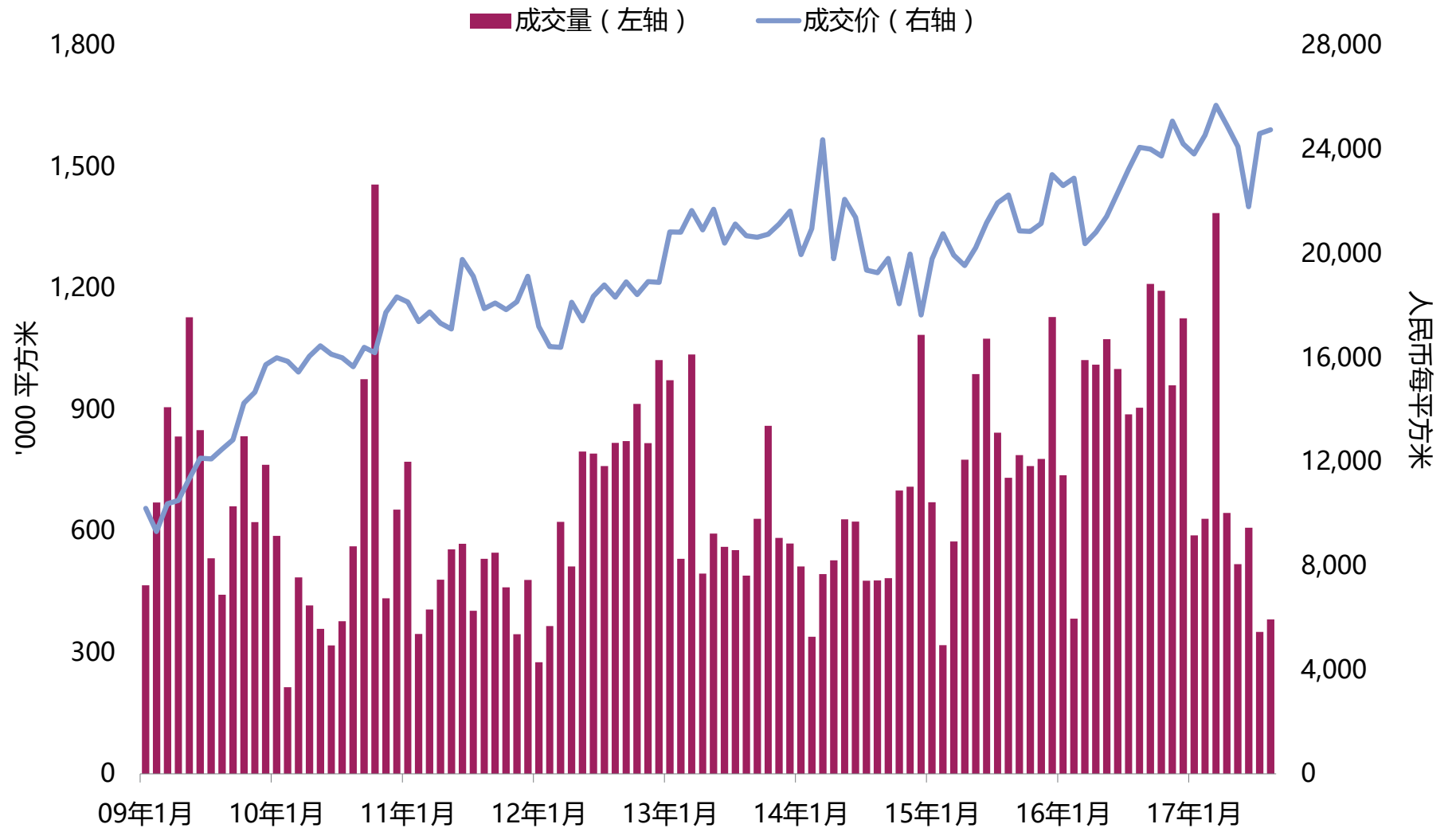
- 首套无房且无贷款者，**首付3成**；
- 首套无房但有贷款者，**首付4成**；

## 二套贷款

- 二套无贷款者，**首付5成**；
- 二套有贷款者，**首付7成**。

- 受需求萎缩，限制网签等因素影响，2017年7-8月，广州九区一手住宅总成交量仅为73万平方米，月均成交量环比大幅下跌38.0%；
- 同期，成交均价环比上涨4.5%至每平方米人民币24,689元。

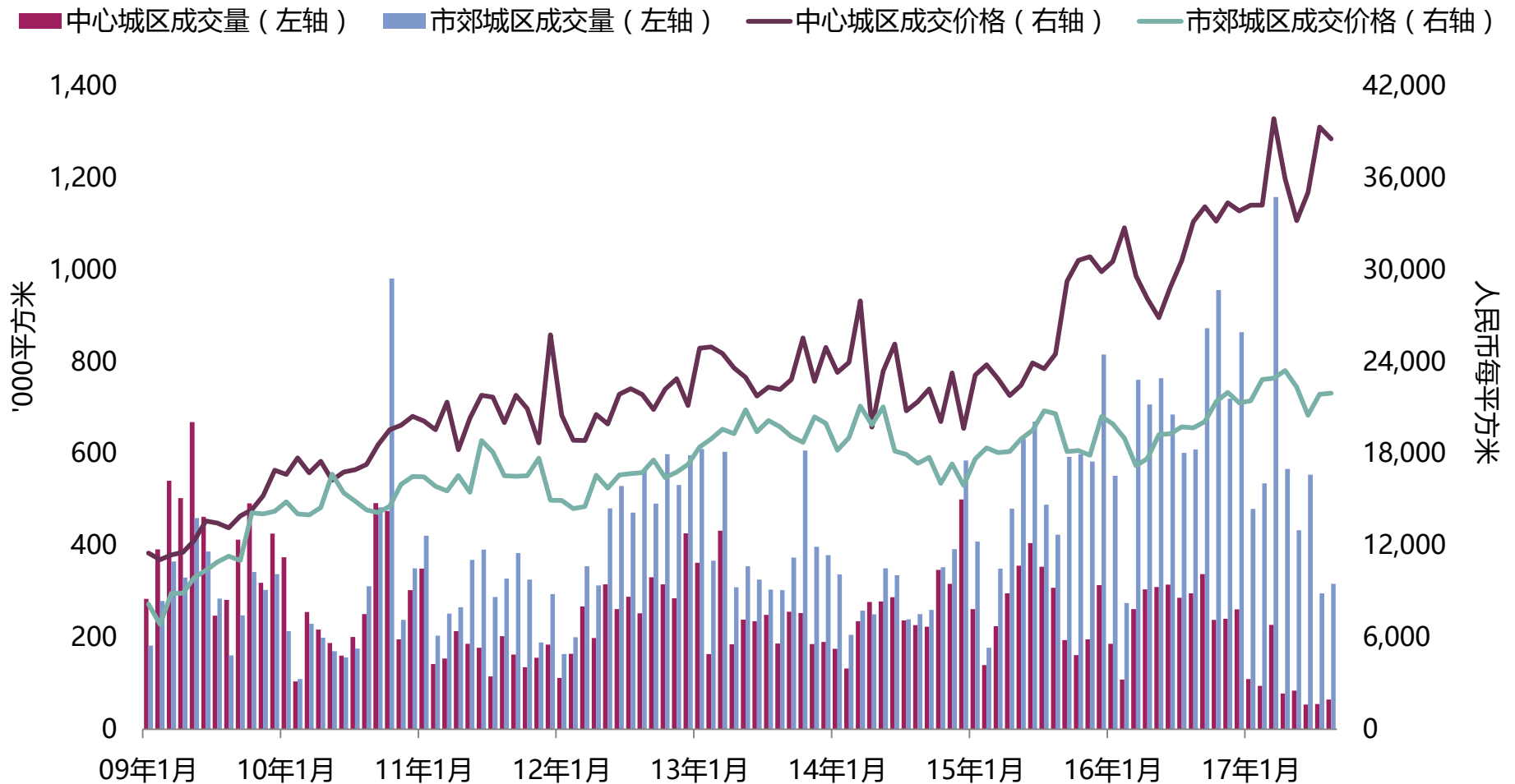
## 广州九区一手住宅市场成交情况，2017年8月





- 数据显示，7-8月中心城区新建商品住宅总成交量约12万平方米，月均成交量环比大幅下降16.9%；成交均价环比上涨12.1%至38,937元/平方米。
- 市郊区域总成交量环比暴跌40.9%至61.2万平方米，成交均价则环比微降0.8%至21,906元/平方米。

## 广州住宅区域市场成交情况，2017年8月



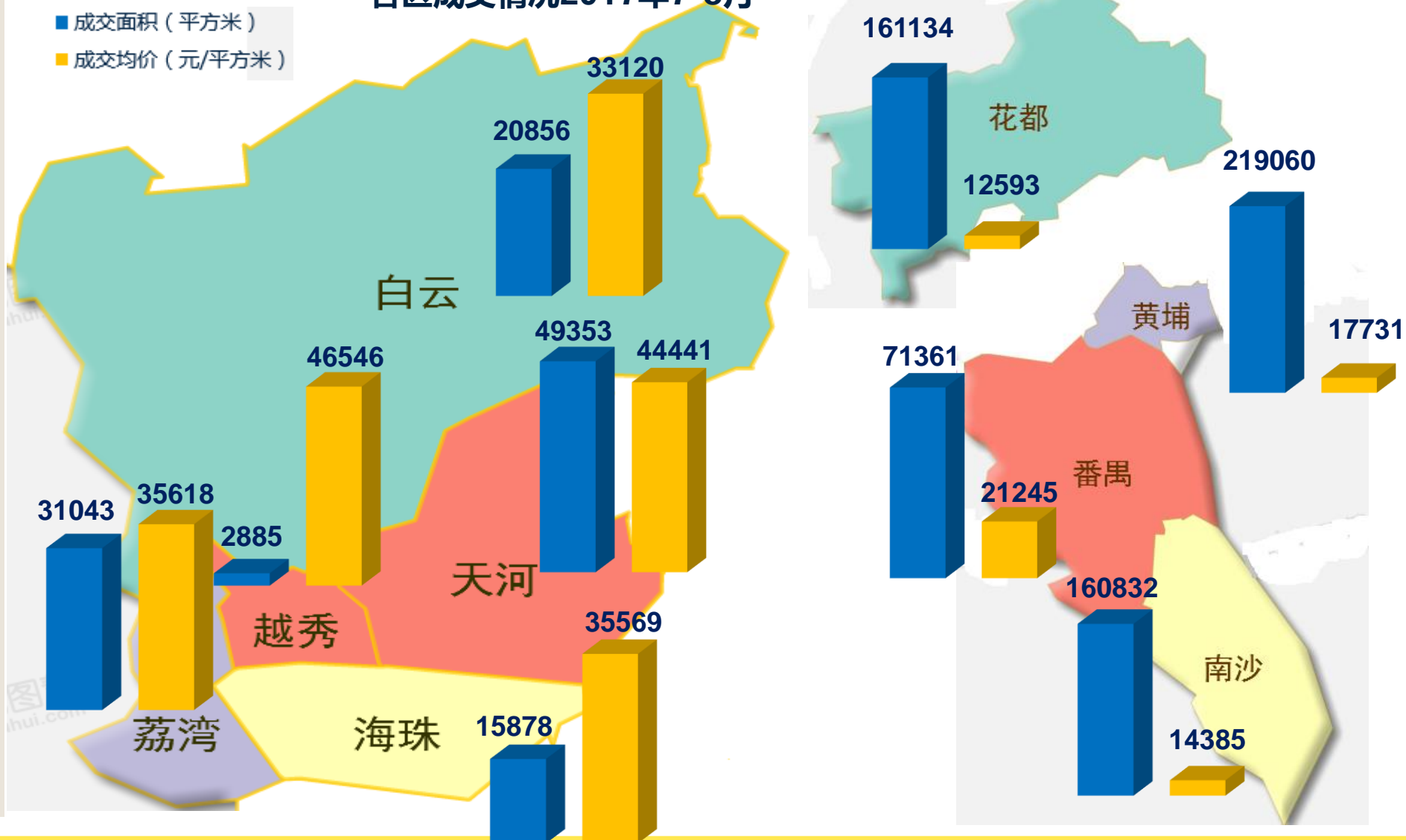
备注：中心城区包含越秀区，荔湾区，海珠区，天河区，白云区  
 市郊区域包含黄埔区，番禺区，花都区，南沙区

# 各区住宅市场表现

## 越秀区价格夺冠，黄埔区成交量最高

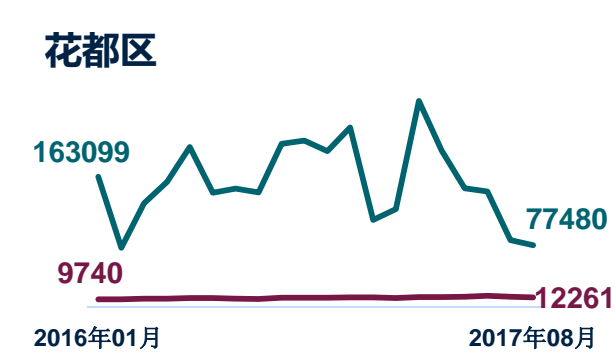
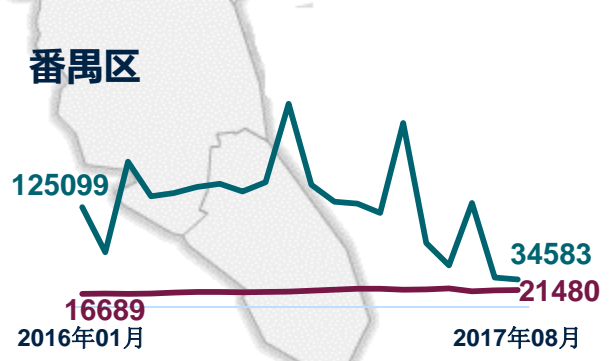
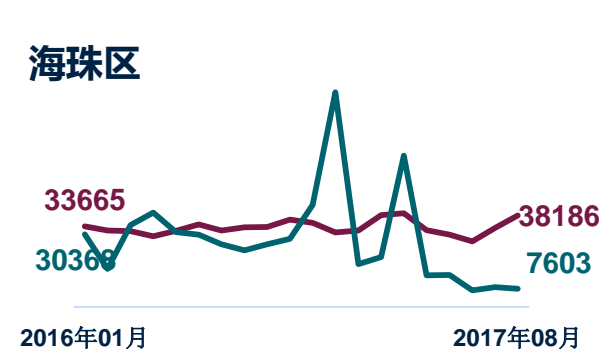
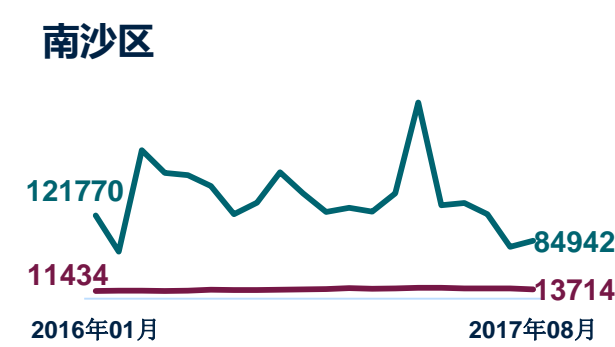
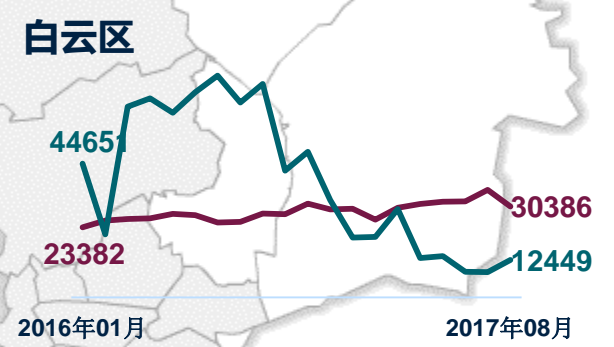
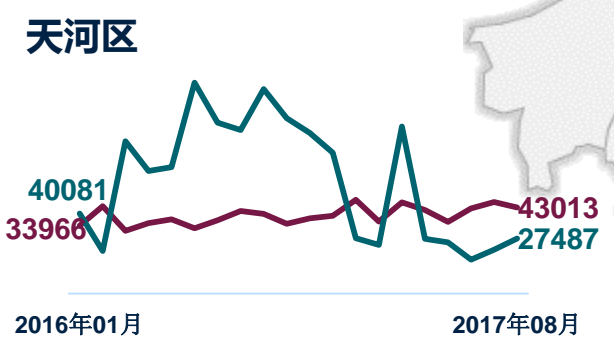
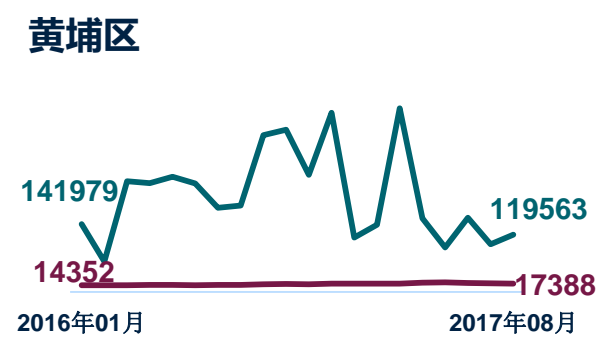
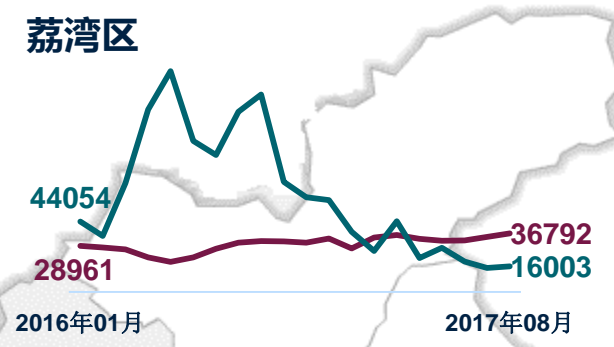
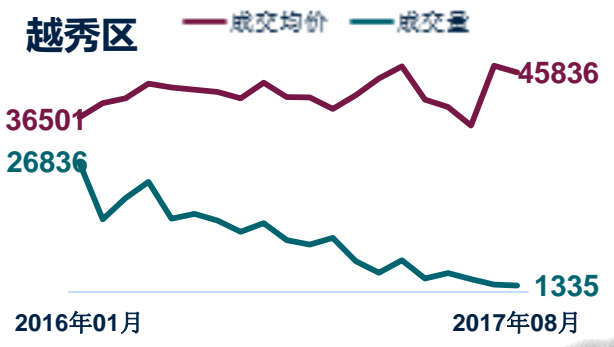
- 越秀区成交面积只有2885平方米，但均价全市最高，达4.7万元/平方米。
- 天河区成交面积近5万平方米，为中心城区最高，均价达4.4万元/平方米仅次于越秀区。
- 花都、黄埔、番禺、南沙四个郊区市场成交量较中心城区高，均价仍然维持较低水平，其中黄埔区成交量居首，共成交近22万平方米（1.8万元/平方米），花都和南沙在成交量和均价上相近，番禺成交量为7.1万平方米，均价达2.1万元/平方米，为郊区最高。

### 各区成交情况2017年7-8月



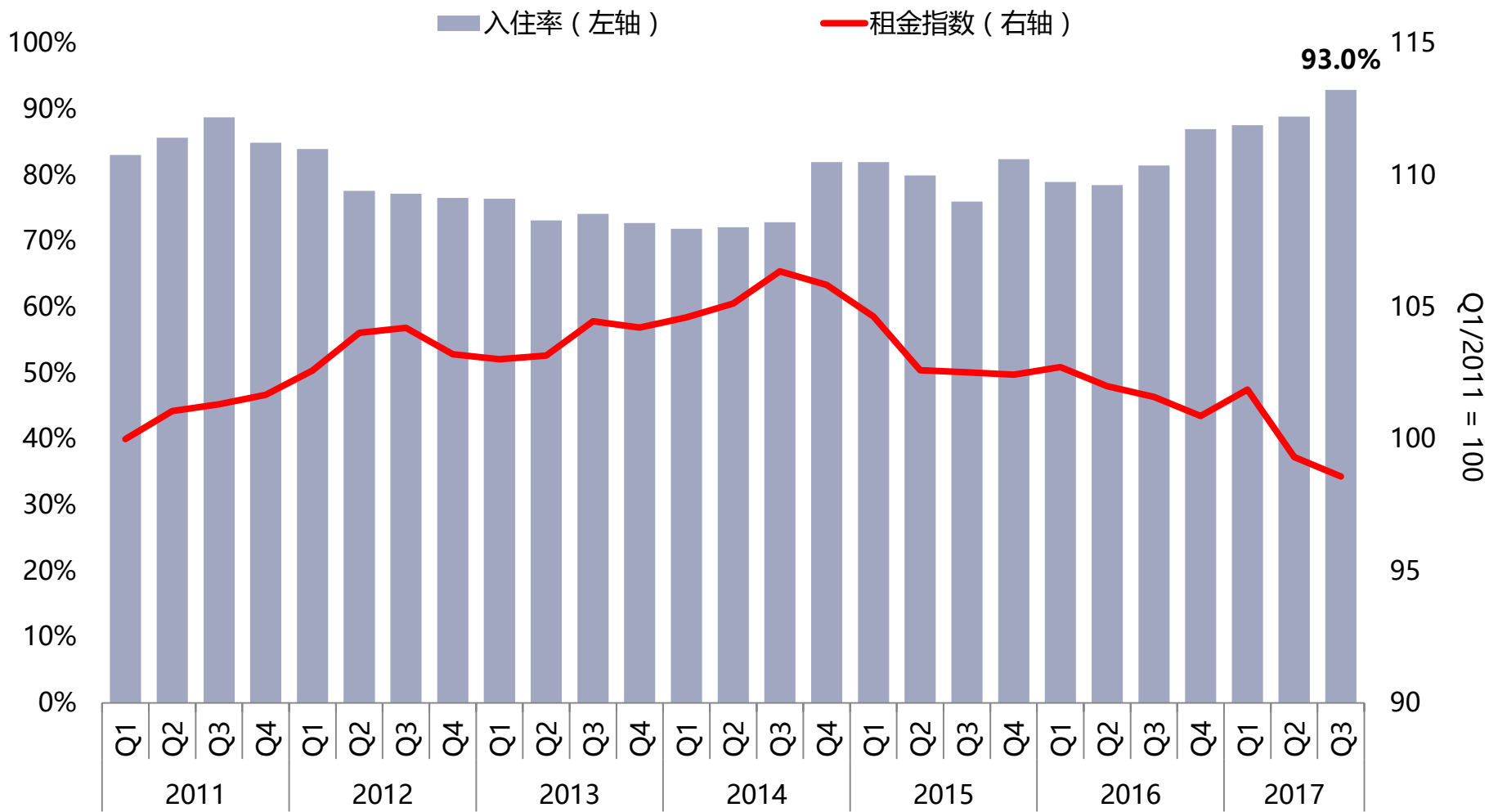
# 区域住宅市场成交走势

- 从总体趋势来看，自2016年1月至2017年8月，广州各区住宅均价稳步向上；
- 交易面积方面，越秀区呈严重的量价分化态势，其余普遍区域成交量自2017年三月开始出现明显的下降趋势。



- 高品质酒店式公寓租金连续两个季度下降，本季度租金环比下降0.7%至月均人民币每平方米196.9元，入住率环比上涨4.1个百分点至93.0%，为近五年内最高值。
- 宏观层面上，租赁性质用地的出让，以及政府对租赁市场的支持将助力长租公寓的积极发展。在微观层面上，越来越多开发商开始涉猎长租公寓，以从单纯的建设出售，向物业经营管理方向发展。
- 长租公寓的发展，将给传统酒店式公寓带来竞争。因此酒店式公寓多通过租金让利，以保持稳定入住。部分高品质酒店式公寓以吸引高端客户群体为主，客户群体较为稳固。

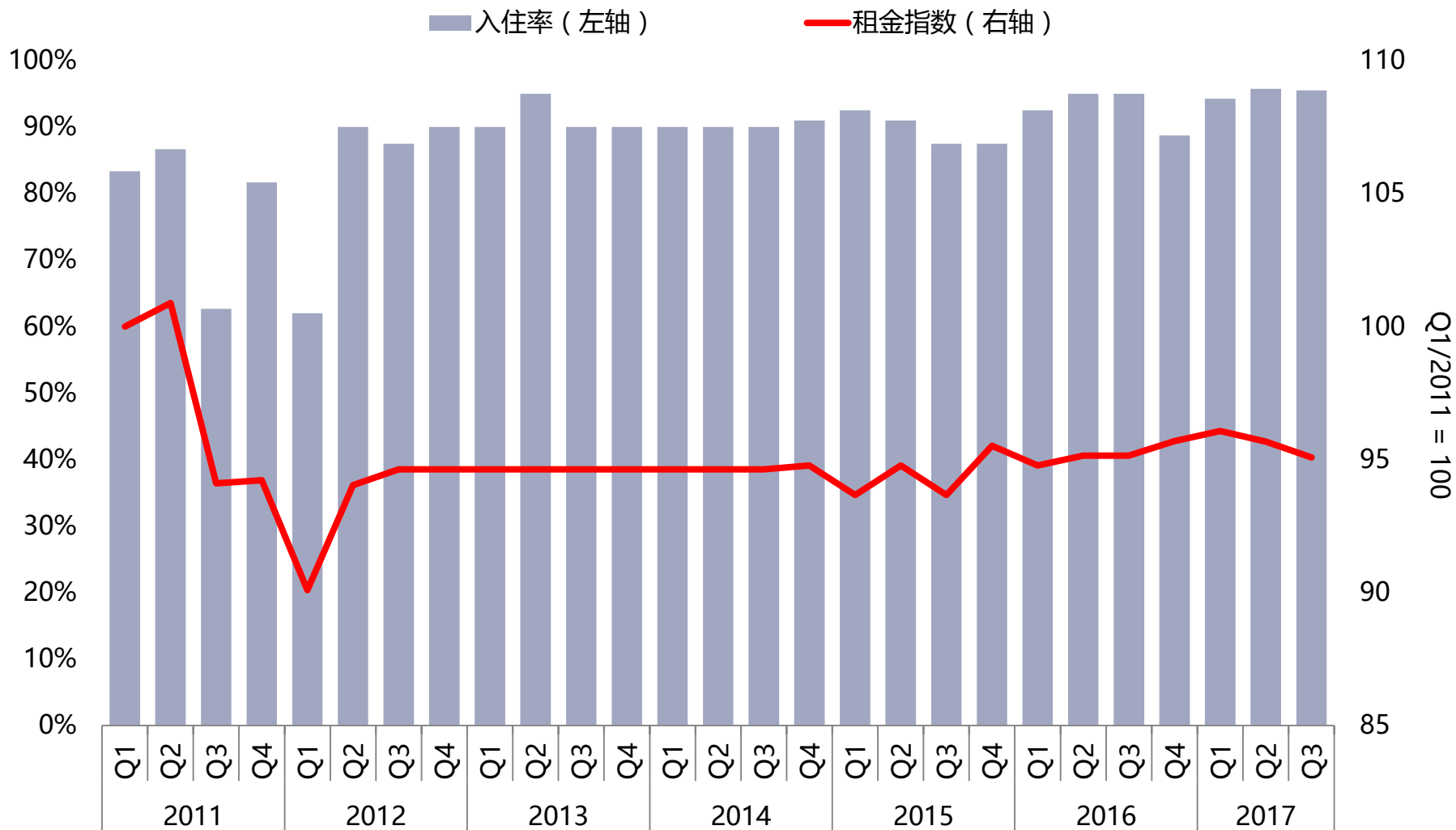
## 广州酒店式公寓入住率与租金指数，2017Q3





- 高端住宅租赁市场租金环比下降0.6%，为月均人民币154.2元/平方米。入住率下跌0.3个百分点至95.5%。
- 广州高端住宅市场的供给和需求均将维稳，但租赁市场规模远不及其它一线城市，这亦在一定程度上对未来市场发展提出了挑战。

## 广州高端租赁住宅入住率与租金指数，2017Q3



- 预计第四季度的住宅市场仍将处于调整期。
- 政府调控政策将继续作用于降温住宅销售市场，抑制市场投机行为。房贷成本的上升将抑制购房需求，给住宅销售市场带来消化压力。这或将导致广州整体住宅成交量在短期内持续走低。





# 6

## 土地与投资市场



# 土地市场季度表现

- 2017-2021年将增加住宅用地3200公顷，其中26%为租赁住宅用地；
- 土地成交面积及总价连续三季度下滑，但本季下滑速度明显放缓。



## 1 土地供应

- 2017-2021广州住宅土地供应计划



## 2 土地招拍挂市场

- 土地成交面积环比回落18.4%
- 成交总价环比下降16.8%
- 地块全部以底价成交



## 3 新增用地

- 南沙区新成交45.3万平方米用地，其中近一半为住宅用地
- 黄埔新增41.1万平方米用地，其中一半以上为工业用地



## 4 大宗交易

- 四处大宗交易地块分别位于南沙、番禺、增城和天河区



# 2017-2021年住宅用地供应计划

## 供应导向

确保居住用地供应，促进房地产市场平稳有序发展

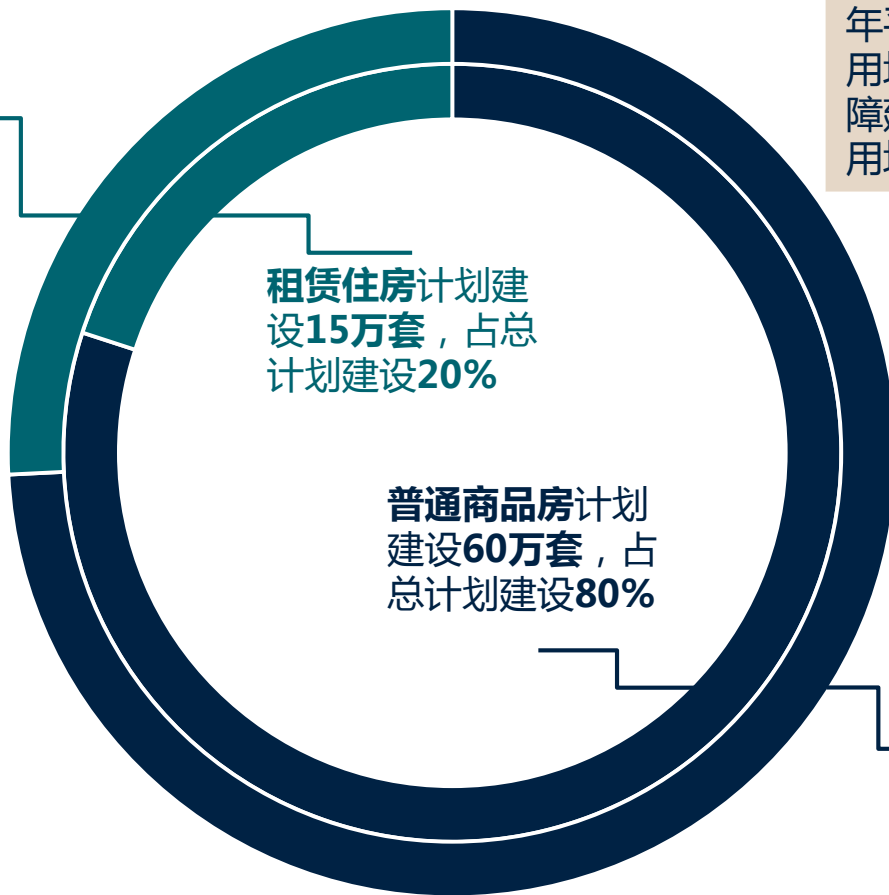
完善住房体系建设，满足多层次住房需求

优化住宅用地供应空间结构，合理规划城市布局

## 2017-2021广州住宅土地供应计划

租赁住房计划用地825公顷，占总住宅规划面积26%

年平均计划供应住宅用地640公顷，以保障建设75万套住房用地需求。

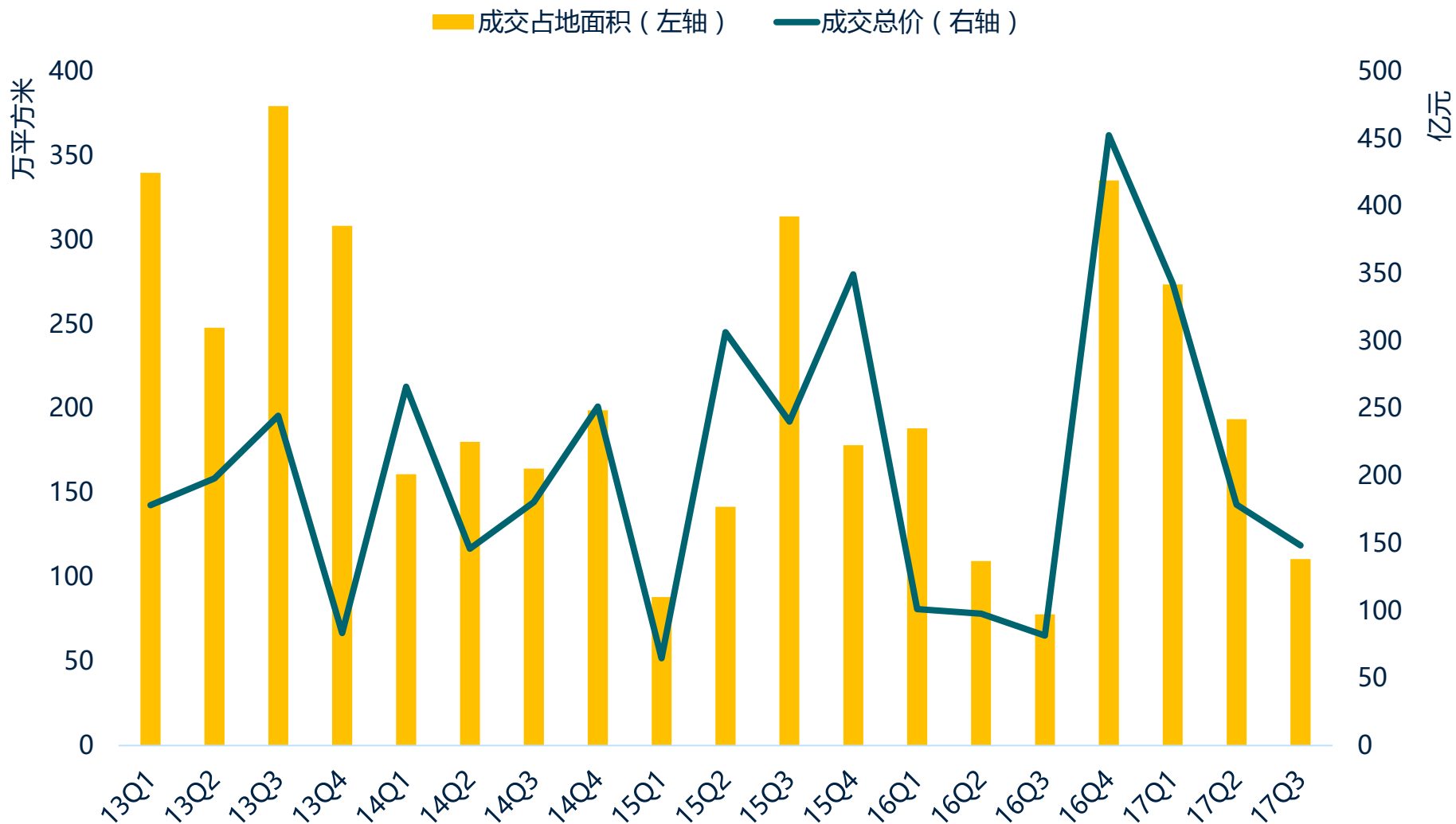


■ 普通商品房 ■ 租赁住房

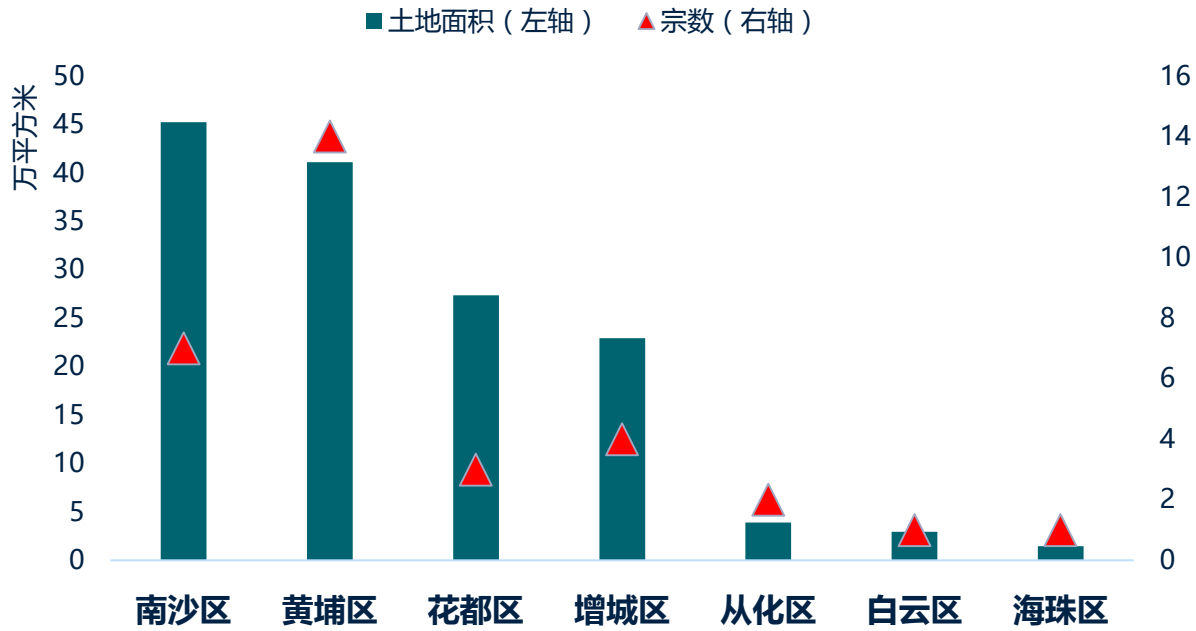
普通商品房计划用地2375公顷，占总住宅规划面积74%

- 第三季度土地成交面积环比回落18.4%。
- 成交总价环比下降16.8%。
- 成交面积及总价连续三季度下滑，但本季下滑速度明显放缓。

## 广州土地招拍挂市场表现，2013Q1-2017Q3

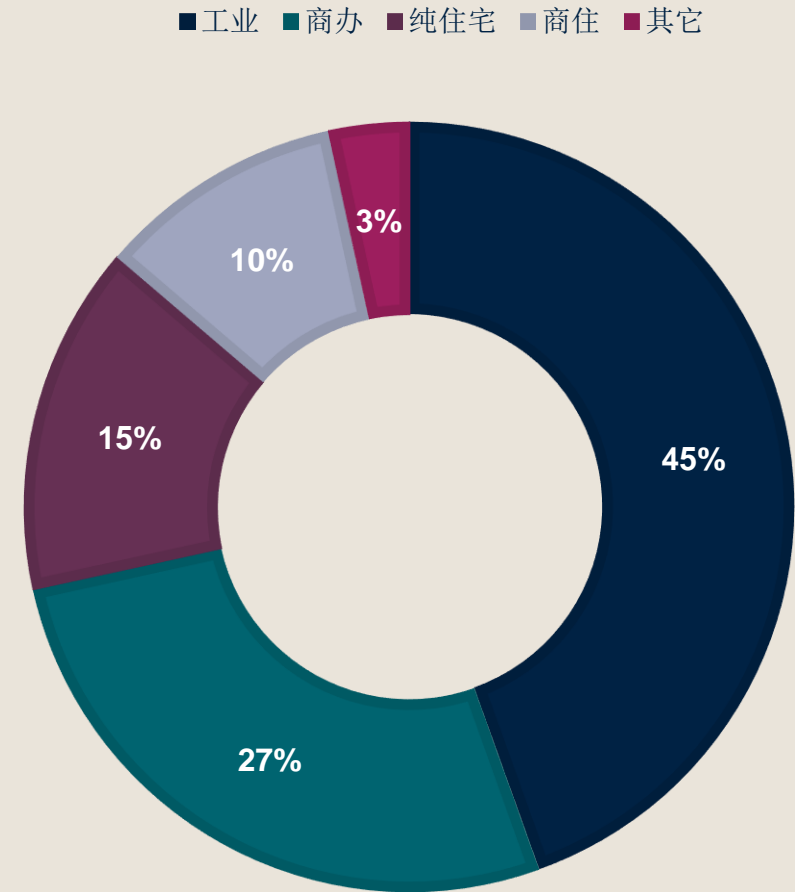


## 2017年第三季度广州土地成交区域分布



- 本季度南沙区土地成交面积居首，达45.3万平方米，其中近20万平方米为纯住宅用地（3宗）；
- 黄埔共14宗土地成交，面积达41.1万平方米，仅次于南沙，其中大部分为工业用地（12宗）；
- 花都和增城成交面积均达20万平方米以上，均为商业和工业用地。

## 新增成交土地属性占比



# 典型成交地块

## 花都区

### 花都区中轴线融资地块一

用地面积：149,354平方米  
土地类型：商业用地/商务用地  
成交总价：13.4亿元  
成交楼面价：1,626元/平方米  
竞得人：广东保利房地产开发有限公司

### ZSCN-D3-2

用地面积：156,757平方米  
土地类型：商业用地  
成交总价：19.1亿元  
成交楼面价：3,693元/平方米  
竞得人：广州知识城投资开发有限公司

## 黄埔区

### 海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块

用地面积：14,542平方米  
土地类型：住宅兼商业金融用地  
成交总价：12.8亿元  
成交楼面价：16,004元/平方米  
竞得人：广州天晨房地产开发有限公司

## 海珠区

### 2017NJY-4

用地面积：49,494平方米  
土地类型：商业住宅用地  
成交总价：16.8亿元  
成交楼面价：8,421元/平方米  
竞得人：广州南实投资有限公司

### 2017NJY-3

用地面积：36,438平方米  
土地类型：商业用地/商务用地  
成交总价：10.0亿元  
成交楼面价：6,569元/平方米  
竞得人：广东省交通集团

## 南沙区

本季度所有土地均以底价成交，主要原因包括：

1. 在政府的多重楼市调控及信贷政策下，开发商资金链较为紧张。
2. 商业用地均为定向出让，竞拍门槛提升。
3. 众多优质地块将陆续推出。





**买房：富力地产**

**卖方：恒基兆业**

**物业位置：越秀区、海珠区核心地段**  
(具体细则尚未披露)



**买房：越秀集团**

**卖方：广州市国资委持有的越秀金控股权**

**股份数量：9.27亿股 (占总股本41.68%)**

(具体细则尚未披露)

	逸泉国际大酒店	南沙工业厂房	增江街地块 (四宗)	天河地块 (两宗)
位置	南沙区	南沙区	增城区	天河区
成交日期	2017Q3	2017Q3	2017Q3	2017Q3
物业类型	酒店	工业	住宅	住宅
交易用途	自用	自用	自用	自用
成交金额 (人民币)	1.99亿元	1.31亿元	42.52亿元	31.85亿元
面积	205 单元	20,174平方米	土地面积： 707,100平方米	土地面积： 95,380平方米
成交单价 (人民币)	971,983元/每单元	6,493	/	/
卖方	越秀地产	雅和 (广州) 首饰有限公司	增城荔丰/荔涛	汉国置业
买方	广州越秀集团有限公司	创美药业股份有限公司	泰禾集团	阳光城

---

# 谢谢

第一太平戴维斯研究部

---