

# 广州

## GuangZhou

政策维稳、供需对接 → 促成交  
供应量大、竞争加剧 → 稳价格

### 【回顾】

2020年广州市场虽受疫情影响，但在政府“维稳措施”（流动性趋松+经济维稳+市场维稳）、房企“推货策略”（上半年“让利促销”——下半年“积极推货”）的合力带动下，整体房地产行情向好。全年出让经营性用地总建面2174万 $m^2$ ，同比升54%；中心近郊南沙土地热度高。商品住宅成交1202万 $m^2$ ，同比升23%；有效“对接需求”的“高性价比”货量供应，对商品住宅成交的贡献极大。二手住宅成交992.5万 $m^2$ ，同比升19.2%。中心区可售货量紧张，区域内地价创新高，进一步巩固周边板块物业价值。中心区刚性购买力流向近郊（黄埔、番禺）的趋势更加明显；供应份额超七成的东部南部主力承接外溢需求。远郊市场依靠“低总价”/“性价比”项目支撑；规划潜力凸显的南沙量价表现在远郊四区中最好。

### 【展望】

预计2021年广州商品住宅总体供应保持充足，新增货量将超11万套。值得注意的是，其中七成货量集中在“规划兑现力度大/配套成熟”板块，预计市场能实现“有效供需对接”。在供应的带动下，2021年商品住宅市场成交仍可维持1000万 $m^2$ 以上的“相对高位”。2021年来自“村改地/车辆段”项目的货量供应将较2020年翻倍。相关项目入市有望拉升所在板块市场成交，但亦将加大其它板块的竞争压力；预计“稳价出货”仍是各大房企实施的主流策略，2021年市场价格上升幅度会有缩窄。

（截至2020年12月数据）

2020年度供应走势



2020年度成交走势



## 2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年广州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )	1316	61%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	2174	54%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1202	23%		* 成交金额 (亿元)	2483	57%
	2021 年初库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	1513	15%		* 成交楼面地价 (元 / m <sup>2</sup> )	13336	4%

(注: 1. 以上网签数据和新增供应数据均来自合富研究院监测; 2. 以上商住用地包括居住用地和商住混合用地; 3. 以上成交楼面地价 = 总价 ÷ 总建; 4. 商住用地成交建筑面积: 包含规定建设商办物业部分; 5. 报告中涉及的片区概念解析: ①按照不同地理区位划分: 中心: 包含天河、越秀、海珠、荔湾、白云; 东部: 黄埔、增城; 南部: 番禺、南沙; 北部: 花都、从化; ②按照与中心区的距离划分: 中心: 包含天河、越秀、海珠、荔湾、白云; 近郊: 包含黄埔、番禺; 远郊: 包含南沙、增城、花都、从化)

## 2020 年一级市场发展回顾

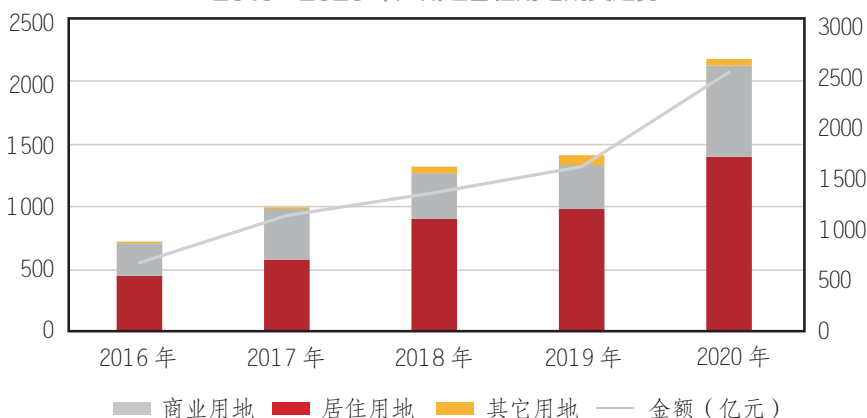
## 土地供求“规模上升”，供应格局更均衡；中心南沙土地高溢价成交

广州土地成交规模及金额创新高，供地频率及规模远超往年水平。2020 年合计出让经营性用地（不含工业）总建面 2174 万 m<sup>2</sup>，同比提升 54%；总金额 2483 亿元，同比升 57%。4—12 月月均成交经营性用地建面约 211 万 m<sup>2</sup>，超出 2019 年月均成交规模 79%。

中心区优质宅地供应规模大幅提升，供应格局更均衡。中心五区成交涉宅用地共 295 万 m<sup>2</sup>，占全市比重 19%；较 2019 年占比（13%）有所提升。其中，越秀、天河、海珠等长期供应短缺的区域均有涉宅用地成交。

优质宅地竞争激烈，中心及南沙的优质宅地高溢价成交；广州楼面地价 TOP10 排行榜多次刷新。2020 年广州市共有 5 宗宅地刷新楼面价 TOP10 记录，其中，长期宅地供应短缺的越秀区越秀南地块（楼面价 6.5 万元 / m<sup>2</sup>）取代“时代石岗路地块”，成为广州新“地王”。南沙共有 3 宗宅地触发摇号条件，且南沙湾佳兆业地块刷新南沙“地王”记录（溢价 33%，楼面地价超 2.2 万元 / m<sup>2</sup>）。

2016—2020 年广州经营性用地成交走势

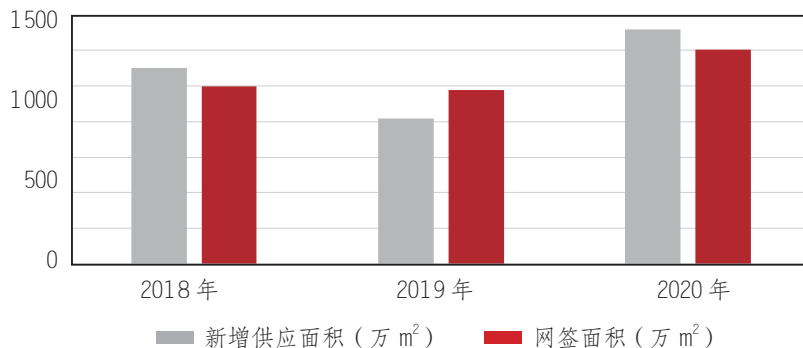


## 2020 年二级市场市场发展回顾

## 商品住宅供求“创新高”，市场“量升价稳”

年初市场受“新冠疫情”影响；成交陷入冰点；但得益于政策、流动性、房企推货等多因素支撑；3 月后，市场供求逐月稳步回升。2020 年广州全年供 / 求量“双超 1200 万 m<sup>2</sup>”，新增预售 1316 万 m<sup>2</sup>，同比升 61%；网签面积 1202 万 m<sup>2</sup>，同比升 23%，创三年内高位；价格亦稳中有升（上半年让利出货为主；下半年热门片区“补涨回升”）。

2018—2020 年广州商品住宅供求情况



月度供求走势看，商品住宅市场总体呈“快速复苏、持续向好”的特征；大致经历“低迷→复苏→升温→保温”四个阶段。

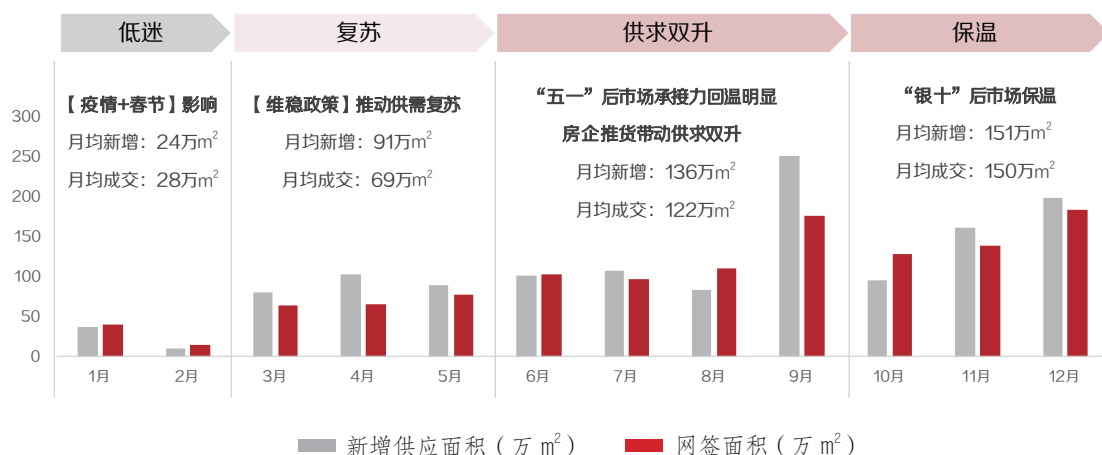
【年初，低迷】“新冠疫情”叠加春节假期影响，供求低迷，尤其是2月供应仅10.4万m<sup>2</sup>，成交15万m<sup>2</sup>。

【3月后，复苏】随着疫情影响减弱（房企复工复产潮）及维稳政策（流动性放松、纾困措施、广州外围区域人才购房政策优化等）陆续出台；同时房企加大促销力度，通过特价单位让利加促成交（超20%项目“以价保量”加速去化，让利项目主要集中远郊，降幅集中在5%~10%）。降价盘/低总价项目促销力度加大支撑市场稳步复苏，月均新增回升至91万m<sup>2</sup>，成交回升至69万m<sup>2</sup>。

【“五一”后，升温】房企积极加推“性价比”新货，市场“有效供应”激增；叠加土地市场升温，稳固市场预期；市场供求双升。月均供应量和成交量双双超100万m<sup>2</sup>，尤其是9月，新增供应达251万m<sup>2</sup>，成交176万m<sup>2</sup>，创年内新高。

【“十一”后，保温】年底业绩冲刺+预售条件放宽+“三道红线”叠加影响下；房企推新热情高涨，不少全新盘加快入市以快速回款。市场供求热度保持向好，月均新增供应和成交维持在120万m<sup>2</sup>以上。价格方面，30%的项目价格“小幅补涨”；升价的区域/板块集中市场相对“缺货”的中心区（主要是荔湾、天河）近郊（黄埔知识城、科学城周边、旧黄埔；番禺万博汉溪等）及高规划价值的南沙（南沙万湾、明珠湾区等）；升幅集中10%以内，个别“高地价”促动/供应紧缺板块，升幅在10%以上。

2020 年广州商品住宅月度供求走势



### 市场格局呈现“中心稳、东南部热、北部回升”特征

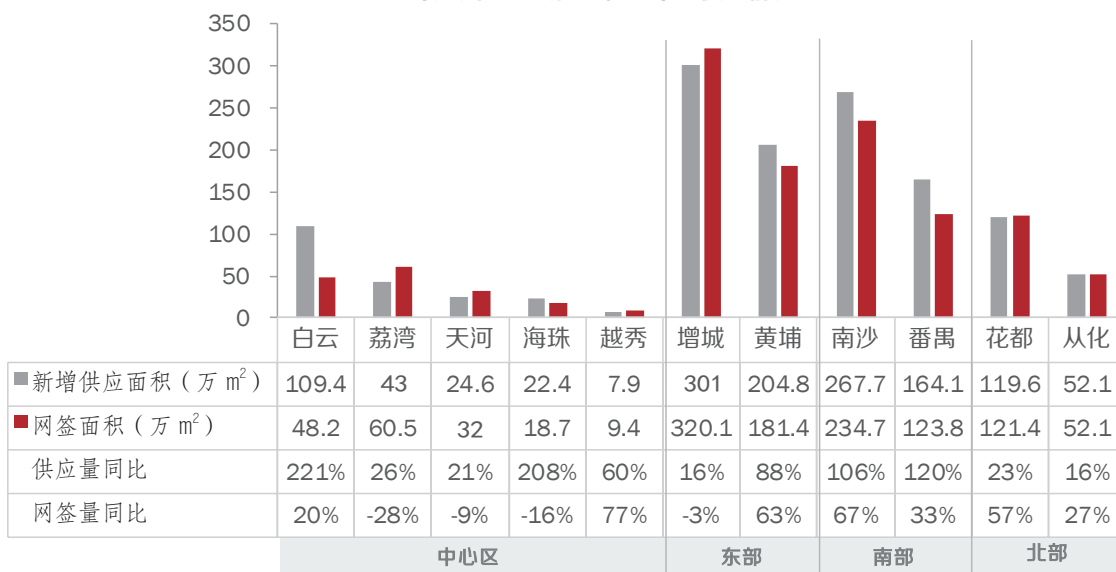
中心区“供应不求”愈加凸显，价格上涨。四季度以后，一手住宅置业门槛已抬升至5万元/m<sup>2</sup>以上（除白云外）；热销项目“买少见少”，价格同比升幅达10%~15%。2020年中心区新增供应207万m<sup>2</sup>，同比上升106%；但超五成货量集中城市边缘板块，包括白云北部四镇、白云湖等，而传统热门片区荔湾货量减少，天河、海珠则个盘供应为主。“供应有所不足”制约成交规模，全年成交168.8万m<sup>2</sup>，同比下降9.6%。

随着城市核心地段供应日益稀缺，城市发展不断外拓，供应份额超七成的东部南部主力承接外溢需求；

尤其是强产业且地理位置紧邻市区的黄埔、番禺市场需求规模大，其成熟地段（如临港经济区、科学城、万博长隆）多个新盘入市解渴市场，成交畅旺。而作为“唯一副中心”的南沙供应明显放量（同比升 106%），其“规划兑现+人才政策”优势加速客户流入，在远郊四区中成交热度最优（网签成交同比升 67%）。增城“低总价”项目支撑热度，区域“量价稳定”。2020 年东部片区（增城、黄埔）新增供应 505.8 万 m<sup>2</sup>，同比上升 37%；网签 501.5 万 m<sup>2</sup>，同比上升 13.8%。南部片区（南沙、番禺）新增供应 431.7 万 m<sup>2</sup>，同比上升 111%；网签 358.5 万 m<sup>2</sup>，同比上升 53.6%。

北部规划兑现相对缓慢，市场份额不大（供需占全市比重不足 15%）；其中，品牌房企积极对接需求，助力市场热度低位回升。北部片区新增供应 171.7 万 m<sup>2</sup>，同比上升 21%；网签 173.5 万 m<sup>2</sup>，同比上升 47%（主要依靠融创文旅城、桐悦花园等少数性价比大盘支撑成交）。

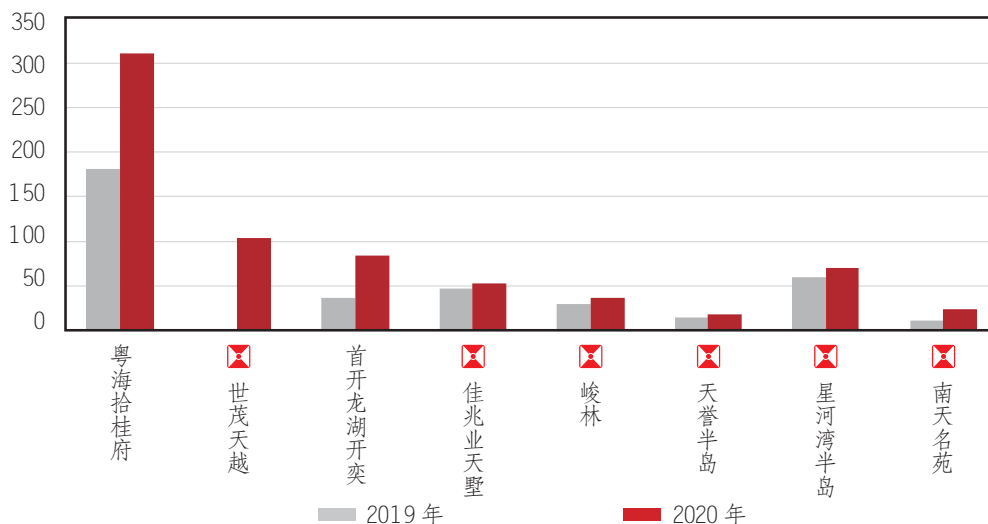
2020 年广州各区域商品住宅市场供求情况



### 流动性相对宽松下，地段成熟/资源稀缺的“高总价物业”成交上升

全年“千万级别高端住宅”网签超 1300 套，同比升近 20%，较 2018 年升幅超 80%。主要得益于：（1）优质资源型项目“买少见少”，市场稀缺性凸显；（2）流动性宽松下，高端客户优质资产配置需求上升，高端项目的成交向好。（3）疫情影响，市场对低密度、居住社区好的项目的追捧热情上升。

2020 年部分重点千万豪宅项目网签套数



（注：☒为合富辉煌（中国）代理项目）

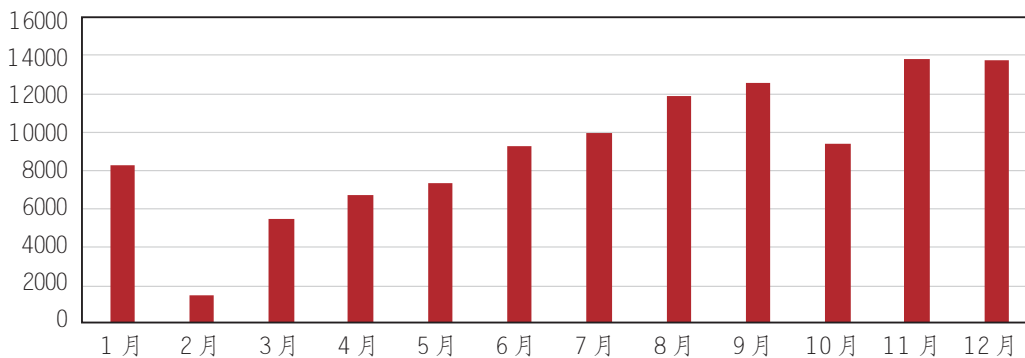
【中心区】占据稀缺景观资源（江景、公园景等）项目，成交活跃度提升。【近郊】“社区环境好+低密度的规模大盘”受市场追捧。

## 2020 年三级市场发展回顾

### 二手住宅市场“先抑后扬”，全年成交近 11 万套，价格稳中有升。

从月度成交走势看，2月受疫情影响，成交跌至最低点；随后，逐月稳步复苏并持续走高。下半年以来，多个月份（8月、9月、11月、12月）的月度交易登记量突破 1 万套，月度呈现“前低后高”趋势。全年广州二手住宅登记交易 109909 套（992.5 万  $\text{m}^2$ ），成交套数同比升 19.2%；二手住宅网签均价 27584 元/ $\text{m}^2$ ，同比升 10.3%。

2020 年广州二手住宅月度交易登记量



（单位：套）

## 2021 年房地产市场展望

预计 2021 年广州商品住宅市场总体供应保持充足，新增货量将超 11 万套。值得注意的是，其中七成货量集中在“规划兑现力度大/配套成熟”板块，包括中心区荔湾、黄埔科学城及周边、番禺万博汉溪等，预计市场能实现“有效供需对接”。在供应的带动下，2021 年广州商品住宅市场成交仍可维持在 1000 万  $\text{m}^2$  以上的“相对高位”。

2021 年来自“村改地/车辆段”项目的货量供应将有显性上升，预计相关项目供应规模超 3.5 万套，较 2020 年翻倍，占全市比重或超三成。相关项目入市有望拉升所在板块市场成交，但亦将加大其它板块的竞争压力。此外，预计 2021 年供货在 1000 套以上的“大规模货量”项目亦将增多，“一盘独大”的现象减少、客户选择更多样，同时项目之间的市场竞争亦将加大。

总体而言，2021 年广州市场成交有望维持高位（基于有效供应增加）。城市规划/配套持续兑现，利好城市资产价格中长期增长趋势，而项目竞争度增加的情况下，预计“稳价出货”仍是各大房企实施的主流策略，2021 年市场价格上升幅度会有缩窄。