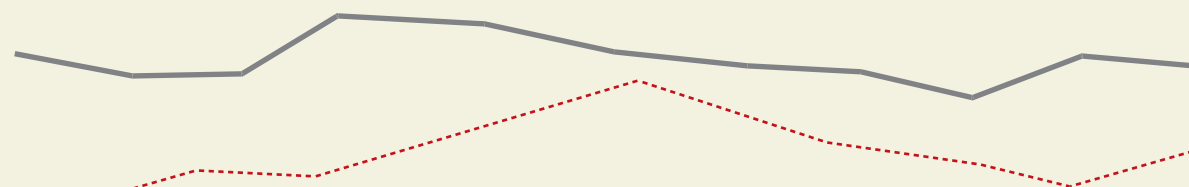


Guangzhou 广州

合富辉煌广州市场研究部

2008 年度房价走势

2008 年度销量走势



2008 年是广州房地产市场回调之年,但由于受外部政治经济环境不利影响,市场调整幅度超出预计,房价地价走势明显回落,住宅成交萎缩幅度较大,已至 2001 年以来最低位。产业内部调整比同等级城市较为迅速,但市场效果并不明显。鉴于 2008 年底以来的房地产政策转向,预计 2009 年房地产市场需求将逐步激活,成交稳步回暖。

2009 预测要点

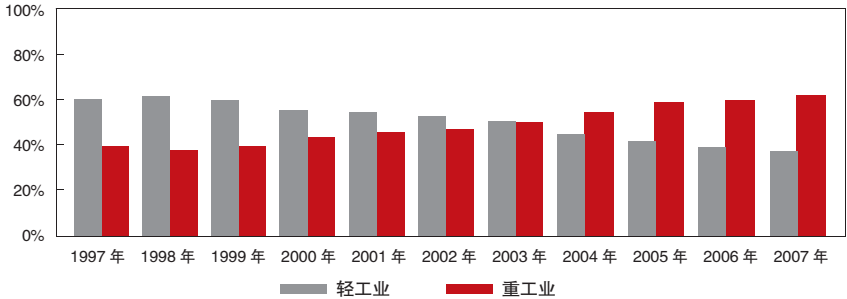
- 1、楼市政策转向
住房将成内需重点
- 2、信心逐渐恢复
刚性需求待机释放
- 3、供应总量充足
余货增加新货减少
- 4、成交低位回暖
全年销售面积预增两成
- 5、房价降幅趋缓
预计月度均价 8500 至 9000 元之间波动

宏观经济

广州市 2008 年前三季度 GDP 总量达 5921.66 亿元，同比增速达 12.1%。虽然我国经济整体出现下行，但是广州市经济依然保持强劲增长，而且是一线城市中经济增速最高的。

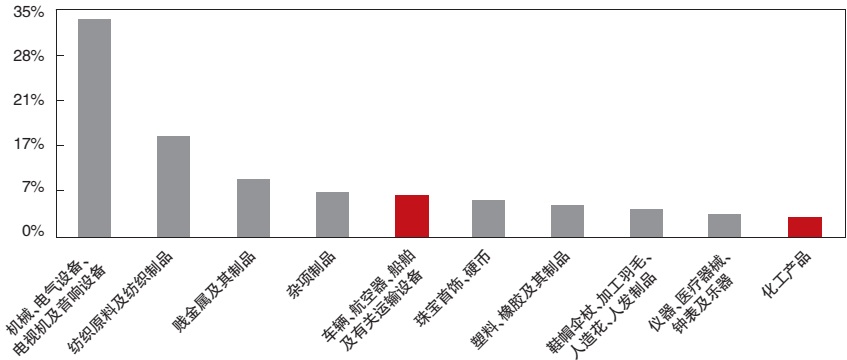
广州市经济发展处于工业化中后期，工业重型化特征明显，重工业和服务业在整个城市经济中所占比例较大。但同时广州又具有明显的外向型经济特征，外贸依存度超过 60%，此轮经济受出口萎缩影响较大。

广州市 1997-2007 年轻重工业产值占比情况



从广州市出口商品构成来看，以电器、家电、纺织品为代表的轻工业产品占了相当比重，而作为广州市支柱产业的化工及汽车类相关产品的出口只占了总额的不到 10%，所以说广州市出口虽然遭受很大冲击，但是并没有涉及到对其核心产业的严重影响。随着自身产业升级转型的不断深入，广州市经济将持续快速发展。另外 2010 年广州亚运会的举办，将使得城市价值和地位集中体现和释放。

广州市前十类商品出口额占出口总额的比例



商品房市场

受到前期市场繁荣的刺激，2008 年广州市商品住宅新增供应大幅增加，但需求受到政策抑制以及经济大幅下滑等多种不利因素影响，成交量萎缩较大，供求关系逆转。开发商由于扩张过快，资金压力陡增，整体楼价呈现持续回落的趋势。

总体市场

房屋交易萎缩，成交金额减少超过 3 成
经过前几年的持续增长后，2008 年 1-11 月广州市房屋成交面积 1246 万平方米，比上年同期减少 37.3%，显示房

地产市场需求萎缩较严重,成交金额 866 亿元,同样有超过 30% 的下降。

一、二手房屋的成交下降幅度相当: 2008 年 1-11 月广州一手房成交面积同

比减少 38.2%,成交金额同比减少 32.1%; 二手房成交面积同比减少 36.3%,成交金额同比减少 29.5%,显示 2008 年广州市房屋交易呈现较明显的萎缩。

2008 年(1-11 月)广州市一、二手房屋成交情况

指标名称	成交面积(万平方米)	增幅	成交金额(亿元)	增幅
房屋交易	1246	-37.3%	866	-31.3%
新建商品房	630	-38.2%	600	-32.1%
存量房	616	-36.3%	266	-29.5%

住宅市场需求同步萎缩

2008 年 1-11 月,广州市一手住宅成交面积 504 万平方米,同比下跌 34%,

已是连续第二年下降; 二手住宅成交面积 413 万平方米,同比下降 39%,是 2001 年以来的首次下降。

广州市近三年一、二手住宅成交情况

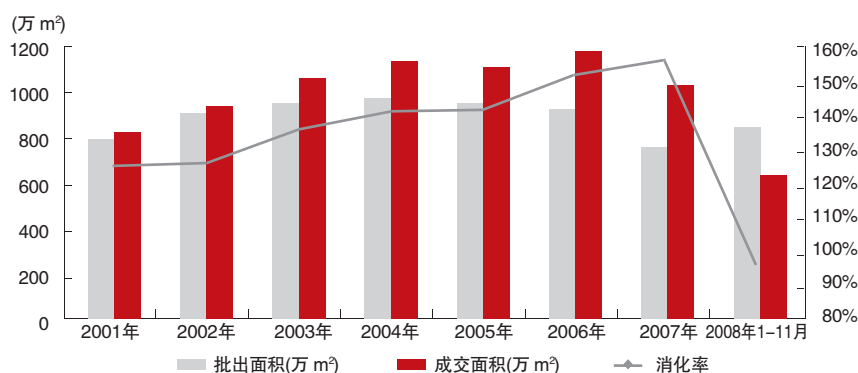
指标名称	2008 年 1-11 月	2007 年 1-11 月	2006 年 1-11 月
住宅成交总量(万平方米)	917	1436	1425
商品住宅(万平方米)	504	758	862
存量住宅(万平方米)	413	678	563

商品房新增供应增加,供求关系大幅逆转

2008 年 1-11 月,广州市商品房新增供应面积 837 万平方米,同比增加

12%; 而预售商品房成交登记面积 630 万平方米,同比减少 38%。供应增需求降,商品房总体市场消化率只有 75%,显示市场由过去几年的供不应求转向供过于求。

2001-2008 年广州市商品房供求走势图



写字楼供应增加,各类物业成交量全面下跌

2008 年 1-11 月,广州市写字楼物业新增供应 49 万平方米,同比增加 35%,成交量 37 万平方米,同比减少 50%;广州市商铺的供应量及成交量分别呈现 15%

和 30% 的下降; 广州市商品住宅供应量同比增加 19%,成交量则下降 34%。

成交价格方面,住宅的成交价格呈现冲高回落的趋势,但全年的总体均价与 07 年相比仍有超过 10% 的涨幅。写字楼和商铺的成交价格则有所下降。

2008 年 1-11 月广州市三大物业类型供、求、价情况

指标名称	住宅		写字楼		商铺	
	数值	同比	数值	同比	数值	同比
批出量(万 m ²)	745	19.2%	49	35.0%	41	-14.6%
成交量(万 m ²)	504	-33.5%	37	-50.4%	50	-30.5%
成交均价(元/m ²)	9466	11.5%	11833	-0.3%	9834	-13.9%

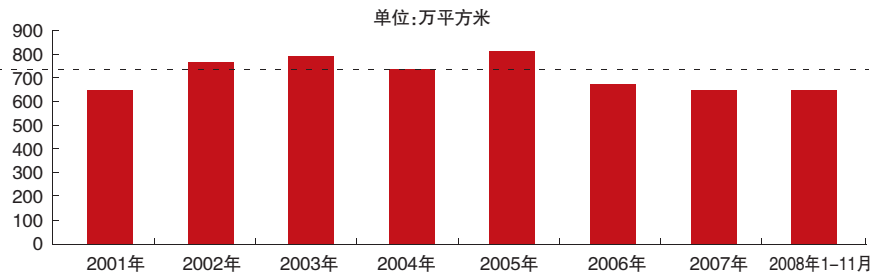
商品住宅市场

商品住宅新增供应明显增加

2006年以来,广州市新增商品住宅供应持续减少,市场成交则非常火爆,因此开发商纷纷加大开工规模。2008年市场供

应明显增加,1-11月份,广州市新增供应商品住宅745万平方米,比2007年同期增加19%。

2001-2008年广州市商品住宅新增供应趋势图



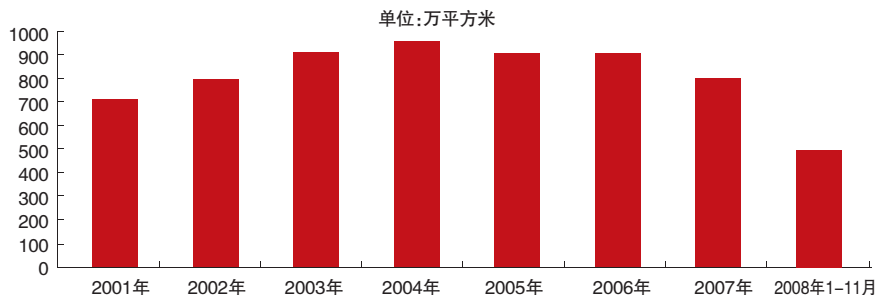
商品住宅月度成交量走势波动,成交量同比下跌幅度较大

根据广州市商品住宅成交月度走势显示,2008年商品住宅市场成交量走势呈现:前低-年中回升-再回落,成交量波动非常大,但月度成交基本在60万平方米以下。从趋势看,广州市楼价在2007

年底升至历年高位后开始回落,成交量萎缩,2008年基本延续这一趋势。

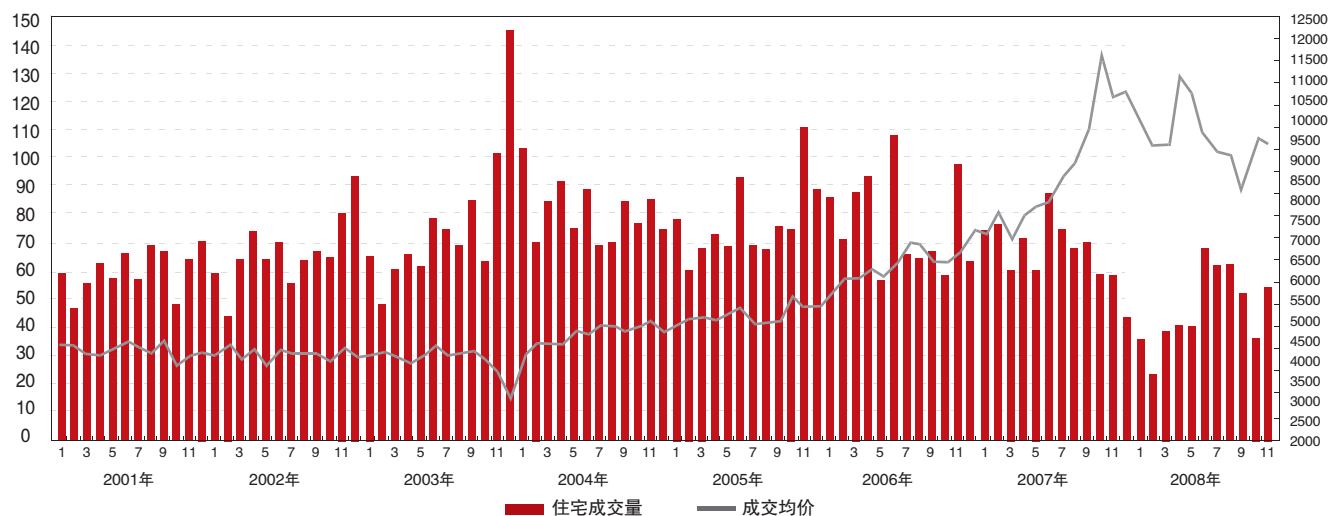
成交量处于近年低位。2008年1-11月份广州市商品住宅成交量504万平方米,同比2007年1-11月份,下跌34%,是2001年以来成交量最少的一年。

2001-2008年广州市商品住宅成交趋势图



万 m²

2001年以来广州市全市每月住宅成交走势图

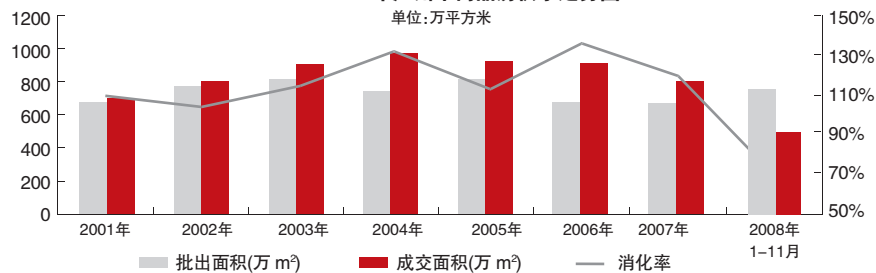


消化率大幅下降, 外围区域的消化速度远低于中心区

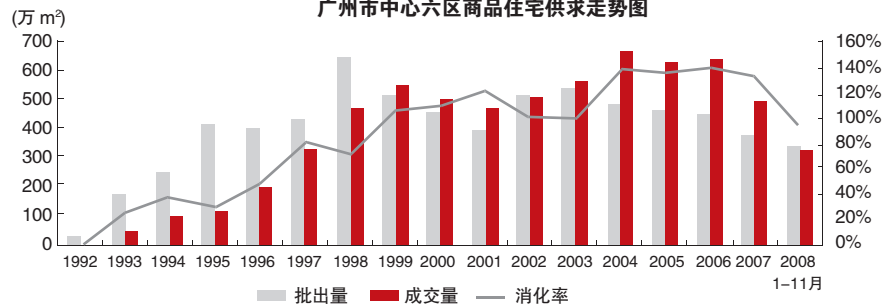
2008年, 由于需求萎缩较大, 广州市商品住宅市场过去几年供不应求的情况

完全改变。2008年1-11月全市消化率只有68%, 供过于求明显。而中心六区消化率为94%, 显示中心六区的消化速度远好于外围区域。

2001-2008年广州市商品房供求走势图



广州市中心六区商品住宅供求走势图

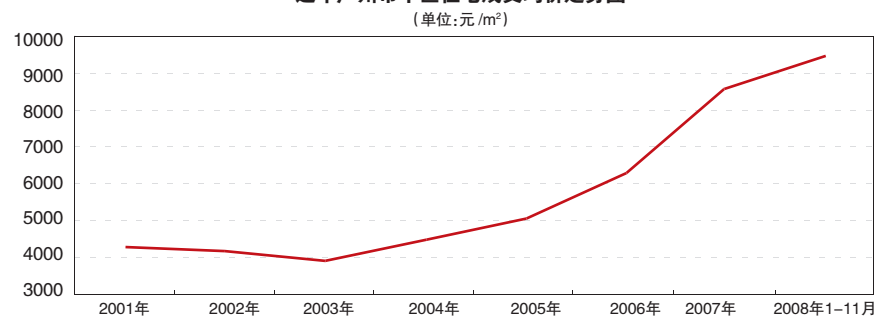


成交价格冲高回落, 但仍处于较高水平

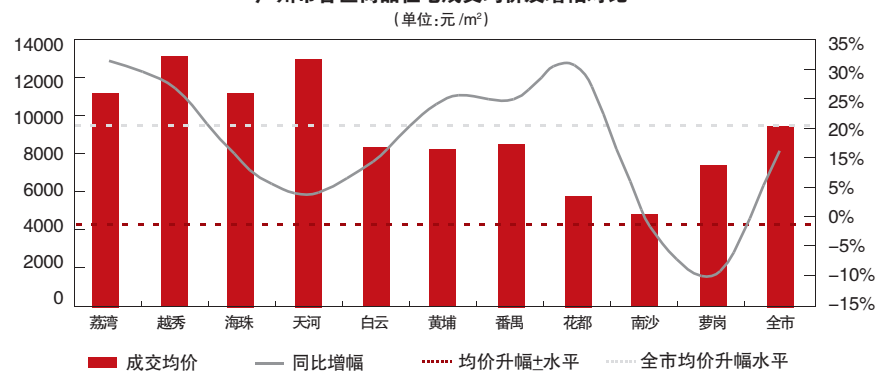
2008年广州商品住宅成交价格呈现回落的趋势, 若以近期9000元/平方米

的均价计算, 比2007年10月的成交均价11574元/平方米下降了超过2成。

近年广州市十区住宅成交均价走势图



广州市各区商品住宅成交均价及增幅对比



若以年度均价计算,2008年1-11月全市成交均价达9466元/m²,同比仍有超

过10%的增长,2008年广州楼价仍处于历史高位。

商品住宅区域市场

商品住宅市场格局转变,白云区领跑广州楼市,海珠区、天河区再入三甲

2008年成交面积前三位的是白云区、海珠区、天河区。与2007年(分别是天河区、花都区及番禺区)相比,市场格局发生明显变化;

两大外围区域萝岗区及南沙区所占份额上升。

中心城区价值凸显,价格超全市平均水平

中心六区中的天河区、越秀区、荔湾区及海珠区,2008年1-11月商品住宅成交均价分别为13002元/m²、12826元/m²、11348元/m²、11011元/m²,超过全市9466元/m²的均价水平;

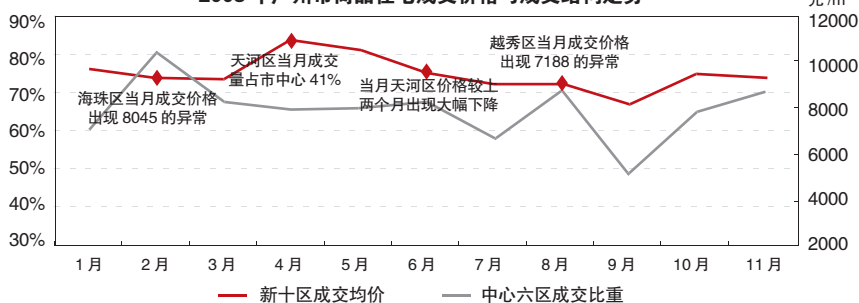
旧城区荔湾区、越秀区;外围区域花都区、番禺区价格升幅最大,达14-31%;萝岗区成交均价下跌13%主要受限价房成交比重较大的影响。

成交区域变化影响全市均价波动

2008年全市在售商住项目均作出不同幅度的价格下调,但由于成交区域及区域内不同售价项目成交比例的变化,影响全市成交均价波动幅度较大。

例如,2月份,中心六区成交占比高达80%(1-11月平均水平为65%),但由于当月海珠区成交均价只有8045元/m²,远低于1-11月11011元/m²的平均水平,令到均价反比1月份下跌5%。

2008年广州市商品住宅成交价格与成交结构走势



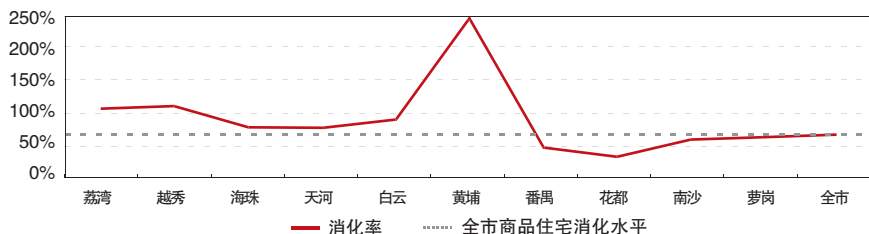
中心城区受青睐,外围区域存货积压

从广州全市及各分区消化率可以看到,中心六区消化率均高于全市平均水平,其中荔湾区、越秀区、黄埔区超过100%,尤其是黄埔区,由于2008年新增供应较小,

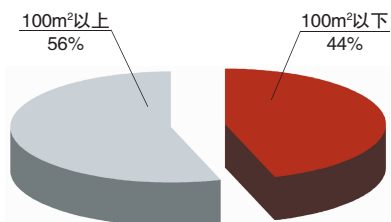
基本以消化2007年余货为主;

外围的番禺区、花都区,2008年新增供应相当充裕,但消化速度相比2007年明显下降,造成存货积压,预计这种趋势将延续到2009年。

2008年广州全市及各分区商品住宅消化率



面积供应结构



商品住宅产品结构

广州全市商品住宅新增供应产品,面积主要集中在70-140平方米

2008年广州全市新增供应商品住宅,面积主要集中在71-140平方米,占了总面积近60%;由于“90/70”政策的落

实,80-100平方米供应已占总供应面积的31%。

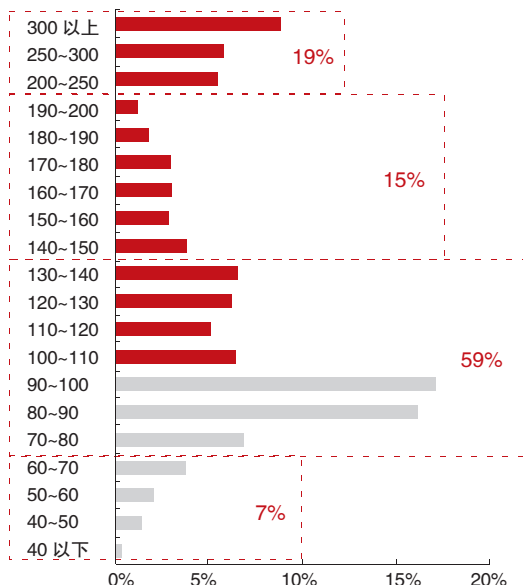
“90/70”政策落实,100平方米以下供应明显增加

2008年,广州全市新增供应商品住宅产品中,100平方米(套型建设面积90平方米)以下产品面积占总面积的44%;

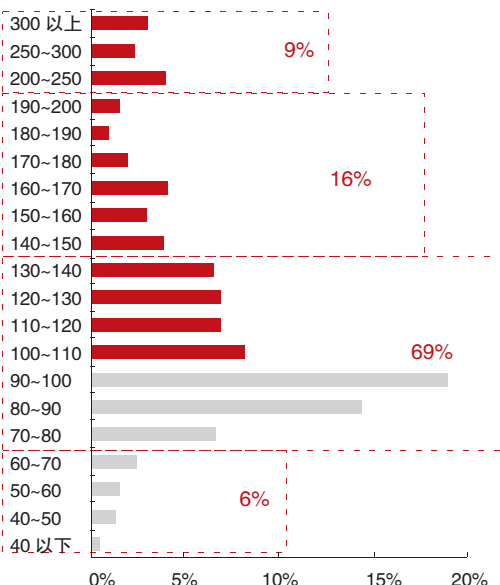
主流需求集中在70-140平方米的普通住宅

2008年,广州市商品住宅成交面积主要集中在70-140平方米,占了总成交面积的近70%;其中80-100平方米的产品成交面积占比最大,占广州全市总成交面积的33%。

2008年广州市全市商品住宅新增供应面积区间
(按面积统计)



2008年广州市全市商品住宅成交面积区间
(按面积统计)



土地市场

2008年广州土地市场表现出更多的是健康和理性,虽出现几宗用地流拍,但底价略调低后,依然能顺利出让。广州政府在土地财政收入锐减后,主动调整出让策略,以外围供应为主,年底放量供地保经济发展需要。大发展商资金压力剧增,拿地热情骤降,但中小企业趁机抄底,地价回归合理轨迹。

总体市场

出让用地476万平方米,工业用地跃升主角

2008年用地成交476万平方米,与2007年基本持平,但成交结构变化显著,其中:工业用地(分布在萝岗和南沙)成交304万平方米,占比64%。其中番禺区化龙镇现代产业园的广汽集团乘用车生产基地规模达138万平方米;商住用地成交125万平方米,占比26%;商业、商务金融用地(主要分布在萝岗、花都和珠江新城)成交26万平方米,占比5%

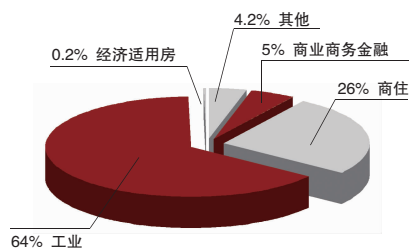
萝岗区继续是土地成交热点,占比41%

萝岗区成为广州市建设的重点,投资迅速,居住与产业发展同步,对各类型用地需求巨大,共出让用地达190万平方米。

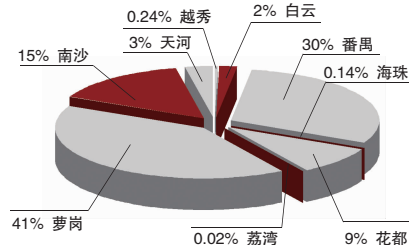
土地财政收入锐减65%,商住用地金额占七成

2008年出让土地财政收入的帐面金额113亿,比2007年的326亿大幅减少65%,其中商住用地接近79亿,占据七成金额,但比2007年的226亿大幅减少65%;商业商务金融用地接近18亿,其中东塔被新世界竞得,地价10.5亿。

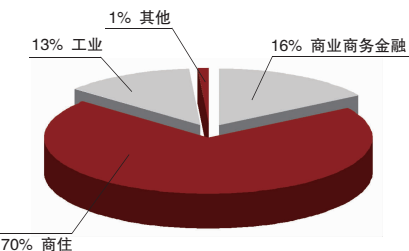
2008年广州市各类型土地出让分布



2008年广州市各区域土地出让分布



2008年广州市土地出让金额比例



商住土地市场

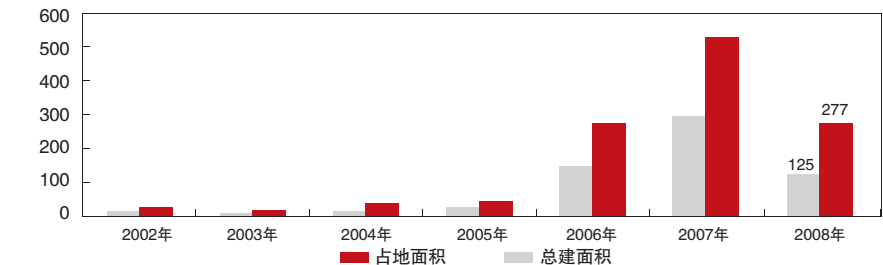
住宅市场成交受阻,用地计划一降再降

2007年广州市住宅用地供应计划5平方公里。至2008年,由于市场环境的不不断变化,用地计划被迫一降再降,从“十一五”住房规划的4.63平方公里,降至4平方公里,再降至2.5平方公里,最终确定为1.8平方公里,降幅达61%。

用地成交 125 万平方米, 户型限制有所放松

成交用地125万平方米,比07年减少57%;成交总建277万平方米,比07年减少48%;其中限户型地总建130万平方米,占47%,低于07年77%的比例,户型限制有所放松。

广州市 2002-2008 年商住用地成交情况

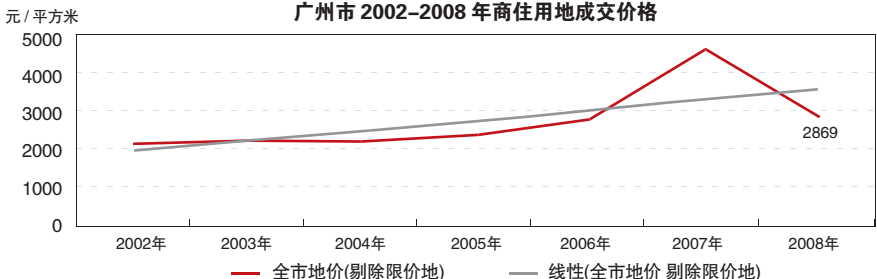


全市地价 2869 元 / 平方米, 地价回归合理轨迹

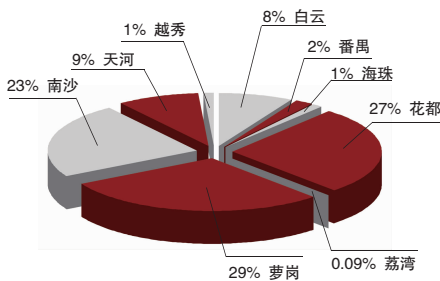
全市地价2869元/平方米,比07年下降38%;房价的回落带动了地价的回

落,土地市场回归理性。纵观各年,剔除07年地价虚高异常点(多宗用地尚未正式移交),08年地价回归合理上升轨迹,并反向影响09年楼价的走势预期。

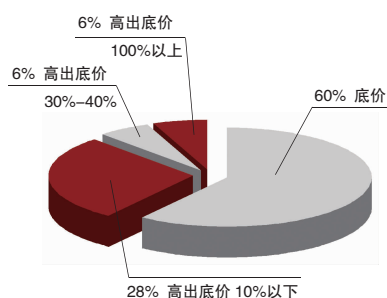
广州市 2002-2008 年商住用地成交价格



2008 年商住用地成交情况



2008 年广州市土地出让金额溢价公布



11-12 月集中成交,楼面地价降至 1450 元以下

2008年上半年商住用地仅出让5宗,目前全年成交18宗。1月份成交2宗,由于员村绢麻厂以13053元/m²的天价成交,拉高当月地价。期间多个月份成交零星,且市场出现没土地出让或土地流拍现象。直至11、12月份,外围多宗地块集中供应,大多以底价成交,致使平均楼面地价降至1450元/m²以下。

成交以萝岗、花都、南沙为主,占近八成

外围区域用地充足,依然是今年成交热点。其中萝岗、花都、南沙成交用地合计占79%,总建合计占77%。萝岗中心区、南沙行政中心、花都三东大道成交量最大。

政府逆市大规模推地,确保经济发展需要
面对今年楼市低迷,广州政府采取

积极措施应对,确保经济发展需要,主要有以下几点:调整供地结构,减少住宅用地供应,增加其它类型用地供应;

暂停限价房用地供应,现有限价房用地开发亦减速;挂牌方式出让,按需供应,保证成交率;调低外围地块(花都、南沙、萝岗)底价,避免流拍;外围地块降低拿地准入门槛,90/70限制灵活放松;广州拟提高新拆迁危旧房补偿标准,稳定市中心地价。

年份 90 平方米以下户型比例变化

2006	80%-100%
2007	50%-100%
2008	35%-70%

地王遭遇付款尴尬 中小企业趁机抄底

2007年9月楼市顶峰期,土地拍卖趋于疯狂,成交价甚至数倍于底价。2007-2008年各区“地王”大多未缴清出

让金,10 宗用地涉及 138 亿。其中不乏富力、金地、合生、保利、恒大等大发展商。

2007 年土地市场主角有 60% 是房地产上市公司,2008 年主角转变成中小型房企、实业 / 投资公司、其他行业集团。上市公司的淡出因去年大幅拿地导致资

金透支,加上市场萎缩和股市低迷令融资受阻。而部分中小型企业资金相对充足,抄底房地产以期中长远发展。

纵观市场整体,交投冷淡,外围出现流拍,六成用地底价成交,显示市场信心急剧逆转。

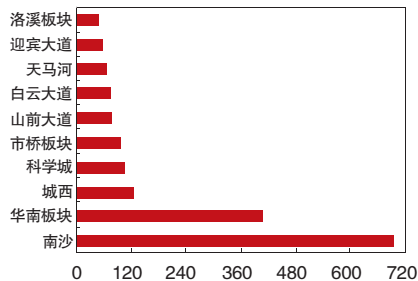
2008 年广州市商住用地成交简表

地块名称	区域	受让方(用地方)	土地面积(m ²)	成交总价(万元)
金沙洲 B3711B03 地块	白云	越秀城建	103436	73500
天河区员村二横路原广州绢麻厂地块	天河	恒大地产	109802	410000
南沙区南沙街行政中心南侧 07NJY-1	南沙	广东龙光集团房地产有限公司	158432	29930
越秀区南堤二马路 36-40 号	越秀	广州市共青河贸易有限公司	5826	14200
荔湾区中山七路锦龙中 20-52 号	荔湾	广州粤沛房地产有限公司	1144	362
海珠区工业大道新业路东侧地段	海珠	广东鸿益实业有限公司	6875	5500
越秀区广州大道港口机械厂地块	越秀	广州嘉达实业有限公司	5544	7781
广州萝岗中心区北部(编号为 KXC-P6-1)	萝岗	广州峻森投资有限公司	159869	54355
广州萝岗中心区北部(编号为 KXC-P6-3)	萝岗	广州峻和投资有限公司	69621	25300
萝岗中心区北部(编号为 KXC-P6-2)	萝岗	广州锦泽房地产开发有限公司	133956	53000
番禺区新造镇小谷围 DS0401 地块	番禺	广州市尚泰投资有限公司	8821	8457
番禺区新造镇小谷围 DS0801 地块	番禺	广州奥力房地产开发有限公司	11875	11115
花都区迎宾大道北南航花园西地块	花都	深圳航空有限责任公司广州分公司	45273	11270
南沙区南沙街行政中心南侧 08NJY-1	南沙	广州南沙建设投资有限公司	134760	26400
花都区三东大道北石岗 1 号地块	花都	广州常元房地产开发实业有限公司	71742	13322
花都区三东大道北石岗 2 号地块	花都	广州常元房地产开发实业有限公司	80182	13552
花都区三东大道石岗花都石岗村 3 号	花都	广州常元房地产开发实业有限公司	80748	19300
花都区凤凰路(新华宝田猪场)	花都	广州高宜投资置业有限公司	65892	16265

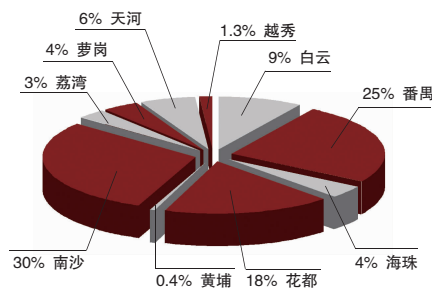
存量待开发商商住用地超过 2400 万 m²

据我司不完全统计,发展商在广州十区现有商住储备用地量超过 2400 万平方米,其中:外围区域供应量:花都、番禺、萝岗、南沙供应达 1858 万,合计占 77%;中心城区供应量:白云、天河、海珠、荔湾、越秀、黄埔供应达 560 万,占近 23%;南沙、华南板块合计用地 1100 万平方米。

目前发展商储备用地十大板块
(按用地计)



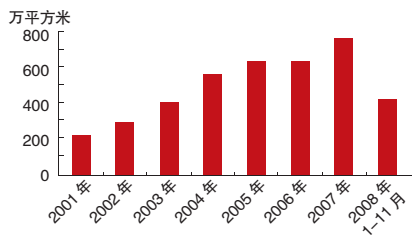
广州发展商现有商住储备土地分布



二手住宅市场

2008 年广州二手住宅市场发生较大转变,全市成交量大幅下降,价格在下半年趋于稳定,但全年均价同比仍有增长。从分区成交面积的绝对值来看,番禺、天河、海珠及白云四个区最多;而分区成交面积与去年同期相比,天河和花都降幅达四成以上。成交结构仍以中等面积、价格的住宅为主,但小户型的成交有所增加,大户型则有减少。租赁市场方面量价均有上升。

2001-2008 年广州市二手住宅成交面积示意

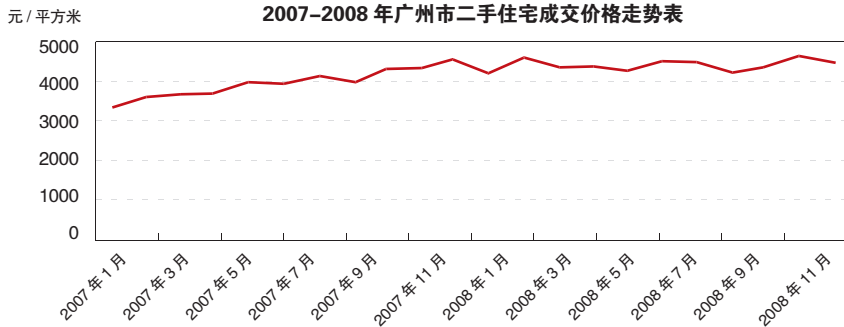


成交由热转冷 市场份额下降

过去几年二手住宅市场一直处于较快增长状态,从 2001 年成交的 223 万 m^2 快速增长至 2007 年的 747 万 m^2 。但是踏入 2008 年,受到“927”政策、宏观经济、一

手降价及一二手联动等多方因素影响,2008 年 1-11 月全市二手住宅成交面积 413 万 m^2 ,同比下降 39%。市场份额(按面积计算)亦由 07 年的 48%下降至 45%。

2007-2008 年广州市二手住宅成交价格走势表



价格由较快上升转为稳定

2008 年虽然一手楼大幅降价,但大部分二手住宅的小业主由于自身的资金压力不大,加上经历去年涨价潮后,许多小业主不愿“割肉离场”,使得今年以来,二手住宅的价格并没有像一手住宅那样较大幅度地下降。但是踏入下半年一手降价力度更大,一二手住宅价差逐步缩

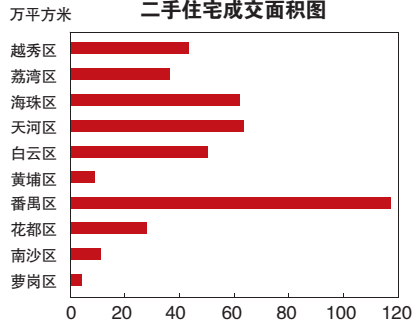
小,使部分较急套现的业主放盘价有所松动,出现了买家锄价、各付各税的成功案例。据房管局数据统计显示,2008 年 1-11 月二手住宅成交均价为 4373 元/平方米,同比上涨 9%,涨幅较 07 年下降,07 年二手住宅价格升幅为 18%。

投资型地区由热转冷 但成交主力区域不变

从分区成交情况来看,成交量最多的仍然是番禺、天河、海珠及白云四个区域,2008 年 1-11 月上述四个区域的成交面积分别为 114 万 m^2 、62 万 m^2 、60 万 m^2 及 49 万 m^2 。而与去年同期相比,天河区及花都区的降幅达到 49%及 47%。天河

区(尤其珠江新城)及花都区在去年十分受投资客追捧,楼价被过度炒高,在市场下行时期,由于既没有投资客投资,亦缺少自住客承接,加上同区域的一手住宅较大幅降价,导致成交量跌幅较其它区域大。

2008 年 1-11 月广州市各区二手住宅成交面积图

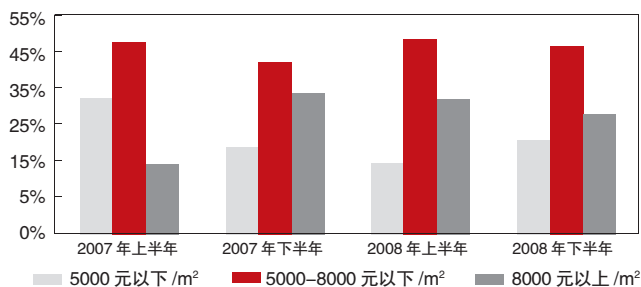


中低端住宅成交增多

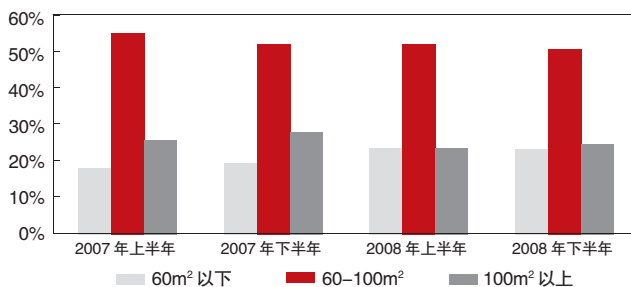
据合富置业成交数据显示,小户型、低价位的中低端住宅成交有小幅增长趋势。60 m^2 以下住宅 08 年下半年占总成交 24%,较 07 年上半年增加 6 个百分点。5000 元以下/ m^2 的成交在 08 年下半年占 23%,较上半年增加 5 个百分点。中等

价位和面积的住宅(指 60-100 m^2 、5000-8000 元/ m^2 的住宅)成交比例基本稳定在四、五成左右。中高端住宅的成交则有所下降。8000 元以上/ m^2 的住宅 08 年下半年占 30%,较上半年回落 4 个百分点。

广州市二手住宅成交均价比例分布图



广州市二手住宅成交面积比例分布图



租赁市场更趋活跃

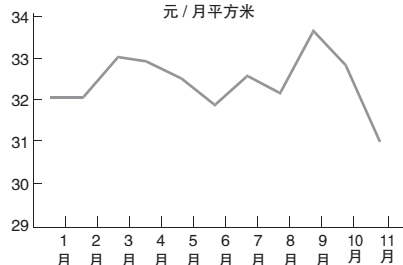
据合富置业成交数据显示,2008年1-11月,全市住宅租赁宗数和面积均有大幅增长,同比分别增加18%及19%,显示出住房需求仍然十分旺盛。租赁价格方面,楼价下调对租金的影响较少。今年前11个月住宅租赁均价为32.5元/㎡/月,同比增长2%。前9个月租金走势较平

2008年1-11月广州市住宅租赁情况

同比	
宗数	18%
面积	19%
租金	2%

稳并有增长,但临近年尾,步入淡季,租金有所下调。

2008年广州二手住宅租赁价格走势
元/月平方米



2009年市场发展预测

在中央保增长扩内需调结构的总体要求下,新的房地产政策导向已经明确,即鼓励支持住房消费,激活房地产市场发展。广州楼市在经历持续一年多调整后,供应方逐渐适应卖方市场特征,新政利好和价格回落合力影响下,一度受抑的买家信心也开始恢复,预计2009年置业需求将获得释放,楼市成交有望摆脱低迷。

2009年宏观经济和政策预测

内需有潜在下行风险

席卷全球的金融海啸的强大破坏仍将继续,2009年我国经济整体态势不容乐观。基于外部经济环境严重疲软,出口在明年状况仍然难有大的改善。正是在这样的认识下,中央提出要坚持以“扩大内需为主”。从当前的统计数据来看,我国居民消费需求依然保持强劲态势,是三架马车中唯一持续高增长的一项。但应考虑到通常居民对经济变化的敏感度要远远低于企业,在经济状况恶化的初期,其消费行为不会有太大的变化。随着经济下行影响的加剧和蔓延,明年内需是否能依然保持高增长让人担忧。另外就业情况不容乐观,这更加剧了内需下行的风险。

中央积极政策拉动投资

中央出台的“4万亿”经济刺激计划强力拉动投资,挽回投资大幅下滑的趋势。扩大内需相对而言其成效要在较长时间才能显现,投资在中央项目的大力投入下则能对拉动就业、带动对工业品的需求、减少库存方面能起到立竿见影的效果。“4万亿”刺激方案具体构成中近80%与基础设施相关,中央项目投入的强力拉动将很大程度上保障投资的增长。但受经济环境恶化、需求萎缩、存货积压

等影响,企业投资欲望不可避免的将减弱,其中社会投资的萎缩主要来自房地产行业。

全年经济目标“保八”

基于对未来经济各方面因素的判断,各方对中国2009年经济普遍预期增速将下调,大概在8%-8.5%的水平,世界银行甚至作出了7.5%的悲观预测。政府明确提出“保八”将是明年经济工作的最主要目标。鉴于金融危机造成的严重破坏力,以及对三架马车明年表现的评估,实现“保八”目标任重而道远。

实现保增长关键在于扩大内需

正是在这样的形式下,年底举行的中央经济工作会议上,中央明确了明年宏观调控首要任务是“保增长”,主要通过拉动内需和投资两个方面来实现。中央目前已经率先启动投资项目,这些项目的上马能够较快产生效果。但实现保八需要更加强有力的政策,所以成功启动内需是经济的关键。明年宏观调控将运用积极的财政政策、适当放宽的货币政策和相关金融政策等共同作用。

实行积极的财政政策主要是:直接补贴、税费减免和中央项目投资。目的之

一是运用中央财政投入启动投资，更重要的就是增加居民收入，带动内需。要想激活内需这架马车，作为居民消费热点

的住宅市场尤其值得关注。目前已出台财政刺激政策，房地产受到利好有限，在税费方面还有很大的优惠空间。

年份	2005	2006	2007	2008(预测)	2009(预测)
全社会固定资产投资	25.7	24	24.8	26	19
城镇固定资产投资	27.2	24.5	25.8	26.5	20
其中：第一产业	27.5	30.7	31.1	60	25
第二产业	38.4	25.9	29	28.5	22
第三产业	20	23.3	23.2	24	19
房地产开发投资	20.5	25.4	30.2	25.5	10

适度放松的货币政策则围绕货币供应量、利率和汇率来实现。放松货币政策归根到底是要放松企业的钱袋，增加资金来源，减少企业投资成本，刺激企业的投资热情，恢复经济活力。信贷投放的放松在一定程度上有助于缓解开发商资金压力。另外预计我国将持续处于一个利率下调周期，一方面降低开发商借贷成本，一方面减少了消费者的购房成本。房地产作为一个资金密集型行业将受益匪浅。

中央政府将出台政策稳定股市，有助于减轻居民的财富缩水，稳定市场信心。鉴于股市与楼市的高度正相关性，对房地产行业也有较大积极影响。另外REITs(房地产信托投资基金)明确未来将推出，并在部分城市物业试点，这对拥有商用出租物业的开发商，是拓宽融资渠

道的重要方式。

房地产作为消费重点,重要性被重新提及

中央经济工作会议重点指出“要满足居民合理改善居住条件愿望和发挥房地产支柱产业作用结合起来，增加保障性住房供给，减轻居民合理购买自住普通商品住房负担，发挥房地产在扩大内需中的积极作用。”在整体宏观经济下滑以及房地产市场自身不断调整的市场环境下，中央对房地产市场的调控态度已经明显转变，行业重要性已经越来越被政府重视。预计明年有关房地产行业的众多利好政策将陆续出台，其中主要涉及税费信贷等方面，如降低企业营业税、取消二手营业税、购房退税以及鼓励改善性自住需求，放松二次房贷等。

经济环境

商品住宅供应预测

广州商品住宅 09 年新增供应有所减少且仍以外围为主

据合富辉煌市场研究部不完全估计：2009 年广州市中心六区新增供应约 3.1 万套，约 300 多万平方米，相比 2008 年有一定幅度的减少；全市十区新增供应约 4.9 万套，约 500 万平方米；相比 2008 年同样有所减少；但由于 2008 年底的余货比 2007 年大幅增加，全市的余货约 2.7 万套，因此预计 2009 年的可售货量与 2008 年相当，供应充足。

2009 年新增供应集中在白云区、海珠区、花都区及番禺区；白云区新增商品住宅供应充足，特别是金沙洲区域的货量大；海珠区的新增供应有所增加，而天河区则有所减少。老城区中越秀区货量保持稳定，但荔湾区则有更多的新货供应。

广州商品住宅新增供应板块分布

2009 年广州市商品住宅新增供应热

点板块：番禺区的市桥板块、华南板块；白云区的金沙洲－城西板块、同和板块、白云大道板块；花都区的天马河、新华中心、山前大道；天河区的珠江新城；海珠区的海珠中心板块；荔湾区的原荔湾板块。

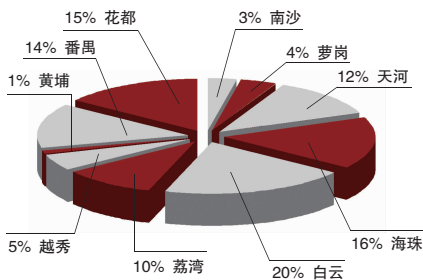
“90/70”政策进一步落实,中小户型产品面积比上升至 50%以上

随着“90/70”政策进一步落实，“90/70”产品供应进一步增多，预计 2009 年全市“90/70”产品面积占比达到 50%以上。“90/70”产品供应增加的同时，必将令到产品同质化趋势更为明显。

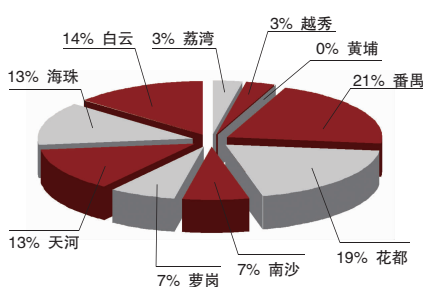
保障性用房面临重大调整 廉租房和货币补贴将占主导

2006 年以来，广州市政府共推出了 10 个限价房项目。2008 年，限价房正式推出市场，据统计，全年有约 7000 套限价房上市。由于限价房多位于城区外围，

2009 年广州市新增供应商品住宅区域分布



2008 年广州市新增供应商品住宅区域分布



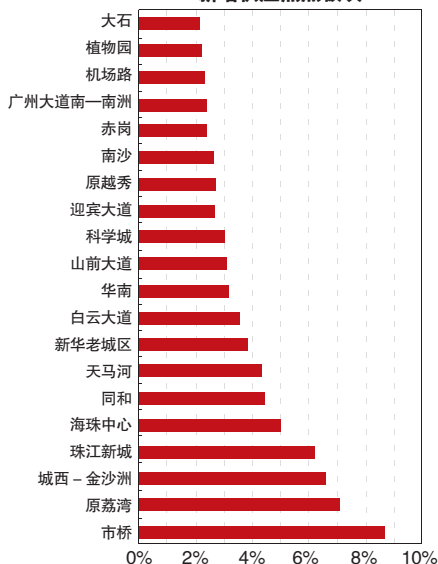
这些区域的房价在 2008 年的调整幅度相对较大, 因此部分限价房的价格优势大大减弱, 同时限价房受到政策的诸多制约, 令到限价房的处境变得尴尬, 销售情况远逊于年初。

因此, 按照计划, 广州市还有 1 万多套限价房要推出, 但鉴于目前的市场情况, 不少项目会压后推出, 预计 2009 年的限价房上市约 3000 套, 小于 2008 年, 对商品房市场的冲击大为减弱。同时, 未来将不再新推限价地, 限价房将逐步退出历史舞台。

国家计划 3 年内投资 9000 亿元用于解决低收入家庭住房困难, 平均每年投资 3000 亿元兴建廉租住房、经济适用住房和棚户区的改造。广州市政府亦计划在

2011 年前解决 77177 户低收入住房困难户的住房问题, 要在 3 年时间内至少建设 363 万平方米保障房。但鉴于经适房存在众多的问题和争议, 一方面推出大量的经适房将对现时处于调整期的商品房市场造成冲击, 同时自身亦面临非常大的销售压力; 另一方面, 廉租房由财政拨款兴建, 经适房主要是引入社会资金兴建。因此, 近日不少地区一改过去重经济适用房轻廉租房的做法, 纷纷提出以扩大廉租房保障范围解决低收入者家庭住房困难问题。部分地区酝酿停建经济适用房, 每户按一定标准发放购房补贴, 享受经济适用房保障的家庭可到市场上购买商品房等。未来中国住房体系或将由商品房和廉租房两大部分构成。

2009 年广州市商品住宅新增供应热点板块



需求与价格预测

2009 年影响楼市的关键因素分析

2009 年的中国经济仍将面对诸多困难, 但在中国政府系列政策出台的刺激下, 宏观经济可望止住快速下滑的趋势, 明年保 8% 的增长是可以实现的。

房地产政策方面, 中央已表明了房地产作为经济支柱产业的重要和在扩内需当中的重要性。从宏观经济的角度来看, 明年中国需要启动房地产正常需求, 以前是压的政策, 现在开始恢复到正常水平并鼓励消费, 把正常的需求启动起来。

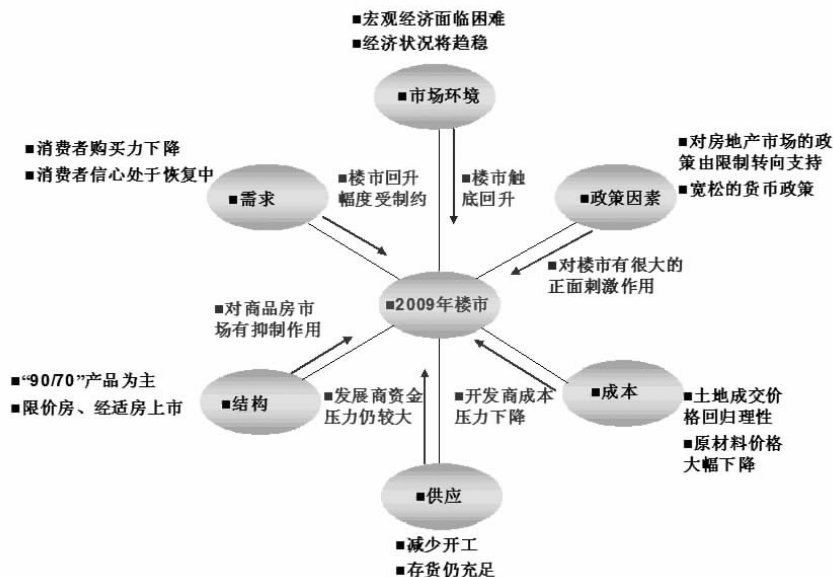
在房地产市场方面, 我们可以看到很多开发商开始减少开发规模, 同时由

于地价和建材价格大幅下降, 未来的开发成本将会下降。预计 2009 年开发商的资金压力将有所减轻, 并以消化存货为主。由于经济的不明朗影响了消费者的信心, 但预计在众多利好政策的刺激下, 消费者的置业信心将会从低位恢复。

商品住宅成交量可望从低位回暖

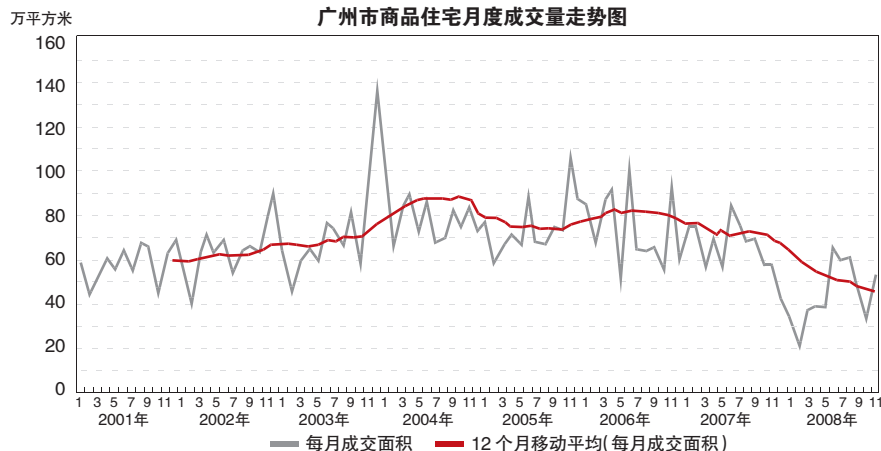
2008 年广州住宅成交触底回升, 但未全面回暖: 2008 年初的月度成交量跌至 2001 年以来的最低位。下半年的成交量虽然有所回升, 但基本在 60 万平方米/月以下, 全年平均月度成交量为 45 万平方米。

2009 年成交预测: 在政策的大力刺



激以及市场信心的逐步恢复下, 预计 2009 年的成交量将有所回升, 但受制于经济基本面仍然面临困难, 成交量难以

大幅恢复, 预计广州市 2009 年成交量约在 650-700 万平方米 (平均月度成交量为 54-60 万平方米)。



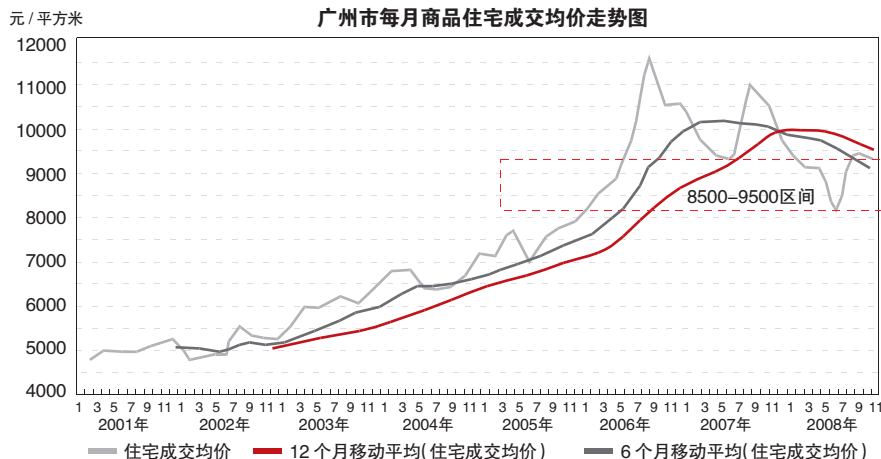
成交均价预计在 8500 至 9500 之间波动

从 6 个月和 12 个月移动平均线看, 楼价已呈下降趋势;

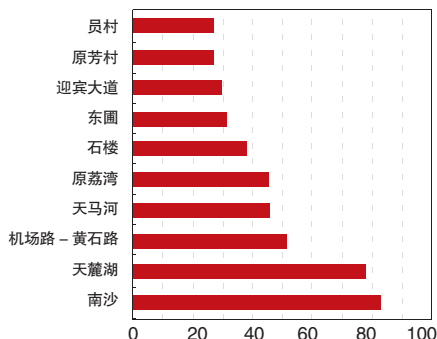
现时楼价水平: 2008 年 1-11 月全市商品住宅成交均价 9466 元 / 平方米, 除 9 月均价为 8244 元 / 平方米外, 其余各月的均价都在 9000 元 / 平方米以上;

2009 年楼价预测: 综合之前影响楼

市的因素, 预计 09 年楼价仍处于调整阶段, 但降幅将大为趋缓。预计中心区的价格将较为坚挺, 另一方面, 外围区域的供应量大, 09 年必然发力抢市场, 由于成交区域的原因亦会拉低全市均价。因此, 2009 年的均价, 我们仍维持 2007 年底预测全市均价回调至 8500 元 / 平方米左右的判断。



广州市政府已公布的储备用地十大板块 (按用地计)



2009-2010 年公开储备用地 810 万 m^2

据合富辉煌集团市场研究部不完全统计, 近期政府在广州新十区的商住储备用地量达 810 万平方米, 其中: 外围区域供应量: 花都、番禺、萝岗、南沙供应达 448 万, 合计占 55%; 中心六区供应量: 天河、海珠、白云、荔湾、越秀、黄埔供应达 366 万, 占近 45%; 十大板块供应量: 南沙、天麓湖、机场路-黄石路、天马河等为主。

未来两年土地市场展望

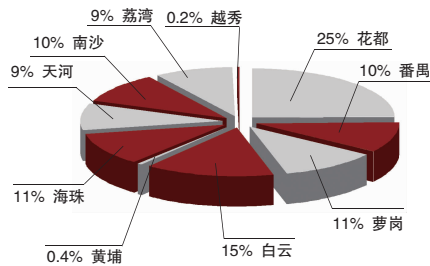
预计 2009-2010 年新增商住面积 600 万平方米

由于 2006、2007 年房地产投资热潮带来的滞后反应, 预计 2008 年新开工建设面积充足。根据广州市国土局公告统计, 2008 年 1-10 月新增商住建设用地批准约 250 万平方米 (若按政府规定如期开发的话), 容积率按 2.4 计算, 未来 1-2 年将为广州带来 600 万的新增商住面积, 这个数字已超过 2008 年全市商住成交面积。

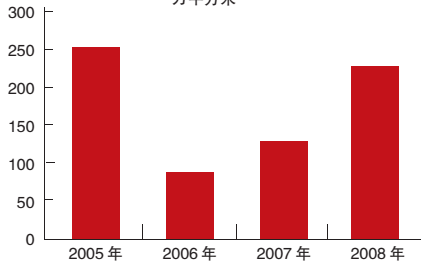
2009-2010 年广州市中心城区大宗储备土地



广州市政府近期已公布的储备土地分布



2005-2008 年广州市批准建设商住用地走势
万平方米



2009 年土地供应以外围为主,条件将放松

2009 年政府供地计划超过 2.5 平方公里,以《广州市住房建设规划(2006—2010)》为基础,2009 年我市商品住房用地将供应 2.5-4 平方公里,规划建筑面积 750-1000 万平方米。供应结构预计以

外围番禺、花都、萝岗、南沙及白云北部为主。出让条件将不断优化,拿地门槛降低,外围区域 90/70 限制放松,以适应市场真实需求。另一方面,政府将继续加大闲置土地回收—再投放力度,尤其缓解老城区供求矛盾。

开发商对 2009 年楼市预期转变

开发商普遍调高 2009 年的销售计划(以 08 年销售金额为基准)。根据几家大型上市公司的三季度月报以及其高管在公开场合下,都表示 08 年虽然没有能按计划完成既定的销售目标,但是他们仍然将 09 年的销售计划调高。在经历了 08 年的困难后,各公司都对 09 年的市场有了充分的准备和预测,并且合理估计和设定合理的销售目标。

09 年将继续谨慎和合理地拿地,或通过合作开发的形势来进行开发,这将会成为 09 年土地市场的一大趋势。

通过减少经营成本,加快推货节奏,根据销售面积来确定开工面积等一系列的措施促进销售。因为 2009 年以清售余货为主,全国 86 家 A 股非 ST 房地产上市公司 08 年第三季度末的存货合计达 4015.2 亿元。

宏观经济面趋向稳定,消费信心恢复,多项利好政策将陆续出台。开发商均认为政府将继续对房地产行业实行稳定的干预,这有利于恢复消费者信心,促进成交量。

二手住房市场有望回暖

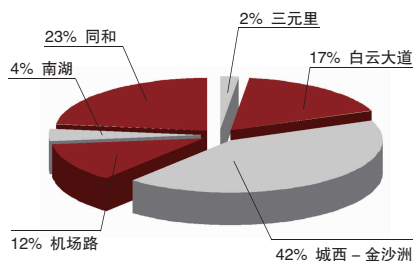
虽然 2009 年的经济环境仍然不乐观,但是得益于营业税减免、二套房贷政策的放松,预计未来二手住宅市场的盘源有所增加,特别是已拿房产证 2-5 年那部分较优质的次新房将大幅增加,同时普通改善型购房者的贷款条件放松,

将会刺激 2009 年二手住宅市场的成交量上升。但是激活成交并不会带来二手住宅的价格上涨,因为一手住宅的价格在明年仍然有一定程度的调整。预料 2009 年二手住宅市场的政策环境仍有进一步放松的可能。

附录

2009 年广州市各区供应预测

2009 年白云区新增供应分布预测



白云区

白云区 2009 年的新增供应有所减少,但余货多,总体供应充足;其中货量主要集中在城西 - 金沙洲、同和和白云大道板块;金沙洲限价房项目仍会有大量产品上市,区域竞争剧烈。预计白云区 2009 年新推货量约 10000 套,比 2008 年有所减少,加上 2008 年的余货,09 年白云区的供应量可达 1.3 万多套,供应充足;其中货量主要集中在城西 - 金沙洲、同和和白云大道板块。

2009 年白云区供应量大的楼盘有富力桃园、富力城、岭南新世界、金域蓝湾、中海金沙馨园、富力金沙洲限价房项目、云山雅苑等,其中金沙洲板块将集中放量。

产品方面,90/70 产品继续大量上市,竞争加剧。另外,位于金沙洲的两个限价房项目中海金沙馨园和富力项目在 2009 年有大量单位发售。同时,高端的别墅项目种鸡场地块预计亦将推出首期别墅单位,值得期待。

部分楼盘推货情况

楼盘名称	板块	推货形式	预测货量	物业类型	户型面积情况
富力桃园	城西 - 金沙洲	旧盘新推	1600	洋房	71m ² -83m ² 东南向望江二房,92m ² 宽阔湖景小三房
万科金域蓝湾	城西 - 金沙洲	旧盘新推	672	洋房	80%以上为 90m ² 以下单位
中海金沙馨园	城西 - 金沙洲	旧盘新推	600	洋房	80m ² 左右两房单位 50 套,100m ² 左右三房 200 套
富力金沙洲限价房项目	城西 - 金沙洲	新盘	500	洋房	80%以上为 90m ² 以下单位
岭南新世界	白云大道	旧盘新推	1000	洋房	77-190m ² 的两房至四房
万科云山	白云大道	旧盘新推	350	洋房	主力户型为 90m ² ,125m ² ,145m ² 的三房到四房
云山雅苑	白云大道	旧盘新推	460	洋房	60-117m ² 两房和三房
种鸡场项目	白云大道	新盘	30	别墅	大户型
富力城花园	机场路	旧盘新推	500	洋房	90m ² 以下
荷塘月色	机场路	旧盘新推	200	洋房	主力户型为 67-70m ² 两房单位及 85-110m ² 三房
市政南湖项目	南湖	新盘	400	洋房	90/70 产品

天河区

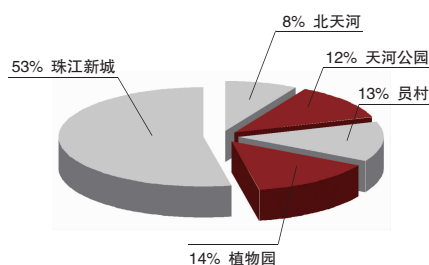
天河区 2009 年预计新增住宅供应量约 9400 套,其中新货和余货货量大致构成 2:1 的比例,总体货量与以往相比

有了减少。由于 08 年市场成交不理想等众多因素影响,与上年相比余货占比明显上升。

2009 年天河区预计部分新增供应楼盘一览

楼盘名称	板块	预计推出时间	预计货量
中海花城湾	珠江新城	2009 上半年	100
领峰	珠江新城	2009.1	约 400
月岛	珠江新城	2009 上半年	约 200
隽峰苑	珠江新城	2009 上半年	约 200
星汇云锦	珠江新城	2009 年下半年	约 600
广弘项目	珠江新城	2009 年下半年	约 400
易丰大厦	员村	2009.1	750
东方新世界	天河公园	2009.1	约 600
合景瑜翠园	植物园	2009 上半年	400 多
翰林 1+1	植物园	2009 上半年	200 多
宝翠园	植物园	2009 年中	200 多

2009 年天河区新增供应分布预测



从供应的板块分布来看，珠江新城仍然是天河区供应大户，占总供应量的5成，且明年还有数个全新楼盘亮相，板块竞争非常激烈。植物园将会依然保持近年的强劲态势，供应量超过800套。另外缺货已久的天河公园、员村都有较多新货推出，易丰大厦、东方新世界等楼盘的

集中推货可以丰富天河区的产品供应构成，满足部分改善型客户的需求。珠江新城、天河公园以及员村板块供应量相当大，这三个板块的产品大多针对中高端客户群体，再加上后两者未来供应日益稀缺。所以预计明年天河区住宅价格下调幅度有限。

海珠区

预计2009年海珠区在售货量12500套，以新货为主，其中新增供应量7600多套，预计同比减少20%左右。

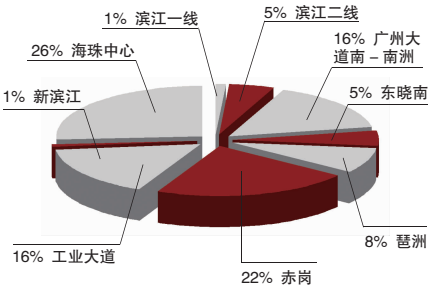
2009年新增供应量主要集中在海珠中心、赤岗板块。其中海珠中心以旧盘新推为主，总货量近2000套；赤岗板块2009年新推货量明显大增，主要以新推楼盘为主，预计新推楼盘有6个，货量1500套左右。

海珠区2009年新推楼盘超过90%集中在东部片区的琶洲、赤岗、广州大

道南—南洲路板块，预计2009年新推楼盘超过10个，推货量超过3000套，新盘产品以小户型公寓为主。90/70产品增多。

预计2009年推出90/70产品量将超过2008年，主要推货楼盘有：光大·水岸榕城、可逸豪庭、兰亭御园、恒鑫御雅庭、泰邦国际公寓、纵横赤岗公寓、银业瑞昂公寓等，预计90/70楼盘推出的中小户型总套数将超过1800套，占2009年新推货量的25%左右。

2009年海珠区新增供应分布预测



2009年海珠区预计主要新推货楼盘一览

楼盘名称	板块	推货形式	新货	户型面积情况
世纪云顶苑	南洲	新盘	492	推2房与3房户型
银业瑞昂公寓	客村	新盘	425	40-140m²
中村项目	琶洲	新盘	300	——
泰邦国际公寓	琶洲	新盘	250	受90/70限制,全部为小户型
广发新港中路项目	赤岗	新盘	300	——
纵横赤岗公寓	赤岗	新盘	300	以酒店式公寓产品为主
恒鑫御雅庭	赤岗	新盘	244	39m²单身公寓,66-77m²一房一厅,67-85m²二房二厅,75-88m²三房二厅
帝景华苑	赤岗	旧盘新推	300	不受9070制约,以中大户型为主
光大·水榕苑	工业大道	旧盘新推	885	39-42m²单间,82-102m²二房
翠城花园	海珠中心	旧盘新推	500	99-116m²三房为主
江南新苑	新港西	旧盘新推	400	——
兰亭御园	海珠中心	旧盘新推	350	123-132m²三房为主
新一城广场	海珠中心	旧盘新推	300	——
富力金禧	海珠中心	旧盘新推	280	两房、三房及四房,公寓50-117m²
佳大银湾	滨江二线	旧盘新推	400	90-130m²三房为主
锦绣花园	东晓南	旧盘新推	389	110m²左右三房为主

越秀区

预计2009年越秀区在售货量3400套左右，其中新推货量2700套，与2008年同比减少10%左右。主要以中小开发商的单体项目为主。

越秀区新推货量64%集中在原越

秀，其中供货量全部以新楼为主，江湾水恋、港汇华庭、瑞安广州中心、金湾畔、建豪/恒发项目、新城市小北项目、颐和雅轩七个楼盘推出的货量预计达1700套左右。

2009 年越秀区预计新推楼盘供货一览

楼盘名称	板块	推货形式	新货	户型面积情况
江湾水恋	原越秀	新盘	200	90/70 产品
金湾畔	原越秀	新盘	369	49m ² 至 152m ² 单身公寓至三房两厅
港汇华庭	原越秀	新盘	160	主力户型为 70-83m ² 2 房 2 厅
建豪、恒发项目	原越秀	新盘	100	——
瑞安广州中心	原越秀	新盘	286	84m ² 的小二房、106m ² 的大二房、129m ² 的小三房和 172m ² 的大三房
新城市小北项目	原越秀	新盘	300	——
颐和雅轩	原越秀	新盘	300	40-140m ² 的一房到三房单位
翰雅明轩	原东山	新盘	200	90 多到 100 多 m ² 的二房、三房单位
兴旭东华西项目	原东山	新盘	100	——
东湖凯柏轩	原东山	新盘	214	130-230m ² 大户型

荔湾区

预计 2009 年荔湾区在售货量 5700 套左右,83%集中在原荔湾。其中新推货量 4300 套,同比增加 8%。主要供货楼盘有逸翠湾、新城市逢源、力迅原筑、恒荔湾畔、荔港南湾、逸彩新世界等。

2009 年原荔湾将推出八个新项目,

岭南湾畔、富力流花路项目、原兴隆广场项目、勤建项目、摩根项目、元邦项目、贵贤上品、龙津华府。主要以中小开发商的中小项目为主,其中城建集团推出的西湾路“岭南湾畔”项目将会受到市场高度的关注。

2009 年荔湾区预计新推楼盘供货一览

楼盘名称	板块	推货形式	新货	户型面积情况
岭南湾畔	原荔湾	新盘	400	90/70 产品
富力流花路项目	原荔湾	新盘	400	——
兴隆广场	原荔湾	新盘	400	——
勤建项目	原荔湾	新盘	250	——
摩根项目	原荔湾	新盘	300	——
元邦项目	原荔湾	新盘	300	——
贵贤上品	原荔湾	新盘	300	——
龙津华府	原荔湾	新盘	300	——
逸翠湾	原荔湾	旧盘新推	600	80 多 m ² 两房单位,90-110m ² 三房、小三房单位,及 140m ² 四房单位
荔港南湾	原荔湾	旧盘新推	400	85-126m ² 三房为主
力迅原筑	原芳村	旧盘新推	340	93-132m ² 三房为主
逸彩新世界	原芳村	旧盘新推	300	——

番禺区

2009 年,番禺区商品住宅供应充足,预计货量达到 1.4 万多套。由于 2008 年销售情况不理想,因此 2009 年番禺区住宅供应中,余货占五成,新货则预计有 7000 套左右。

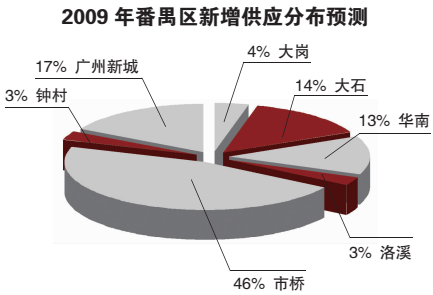
在 2009 年,番禺区新增住宅供应仍然集中在今年供应量最大的市桥板块,约占全市四成以上。市桥板块的住宅新增住宅供应主要集中在南区及东区两个区域,包括喜盈雅境、花样年华、番禺奥

园、金色城品及昊龙花园等多个楼盘将为市桥南区带来较大量的后续供应。而东区方面,项目虽少但个盘的货量相当大,仅尚东尚筑及东湖洲花园已为市桥东区带来超过 1600 套的货量。其次,受 2010 年亚运会带动的广州新城板块亦将在 2009 年发力,预计供应量约占全区一至两成,并且新增供应均以全新盘形式出现,一些大型开发商如保利、香港庄氏亦将加入分一杯羹。再次是大石板块

及华南板块,2009 年各自有一成多的新增供应,但都是依靠少数的个盘支撑。预料明年供应最少将是钟村板块及洛溪板块,各自只有 3%左右的供应。

产品方面,2009 年番禺区的新增供应仍以洋房占绝对主导地位,别墅货量非常少。户型面积,由于部分项目是早期

通过规划报批,部分项目通过合并户型销售,因此中大户型面积的供应量仍然不少,如锦绣银湾、锦绣香江、喜盈雅境、东湖洲花园等多个项目的主力面积在 100-200m² 的区间。而 90/70 的中小户型产品在明年仍然会有所增多。



2009 年番禺区预计主要新推货楼盘一览

楼盘名称	板块	推货形式	新货	户型面积情况
锦绣银湾	大石	旧盘新推	1030	100-200m ² 两至五房
星河半岛	洛溪	新盘	200	大户型洋房
广州雅居乐	华南	旧盘新推	425	78-100m ² 二房, 85-102m ² 三房
雅居乐江北项目	华南	新盘	200	——
锦绣香江	华南	旧盘新推	252	88-90m ² 三房,部分户型可合并
金山谷	华南	旧盘新推	200	150m ² 以上
金怡花园	市桥	新盘	108	52-66m ² 一房, 91-96m ² 二房
喜盈雅境	市桥	旧盘新推	252	100m ² 两房,118-167m ² 三房, 140-167m ² 四房,174-209m ² 五房
花样年华	市桥	旧盘新推	272	41-59m ² 一房,79-83m ² 二房,合并为三房
番禺奥园	市桥	旧盘新推	120	80-90m ² 两至三房
尚东尚筑	市桥	旧盘新推	820	55-57m ² 一房,78-91m ² 二房,89-130m ² 三房,137-152m ² 四房
东湖洲花园	市桥	旧盘新推	807	57-106m ² 二房, 84-136m ² 三房, 159-229m ² 四房,185-235m ² 五房
金色城品	市桥	旧盘新推	200	105-111m ² 一房
建邺南瓶项目	市桥	旧盘新推	268	70-80m ² 二房,90-120m ² 三房,60-80m ² 复式
昊龙花园	市桥	旧盘新推	260	93-133m ² 三房,142m ² 四房
大岗翡翠蓝湾	市桥	旧盘新推	274	70-84m ² 二房, 85-96m ² 三房
保利石楼项目	广州新城	新盘	400	洋房
鑫隆花园	广州新城	新盘	300	洋房
庄氏映蝶蓝湾	广州新城	新盘	500	80m ² 的一房至 280m ² 的复式

花都区

2008 年花都区房地产市场相比 2007 年可以说是相当沉寂的一年。从数

据上来看:2008 年 1-10 月份花都区商品住宅市场:供应量同比基本持平,略有

2009 年花都区预计新推楼盘供货一览

楼盘名称	板块	推货形式	新货	户型面积情况
朗悦君廷	迎宾大道	旧盘新推	100	88-180m ² 三房至五房
轩逸时光	迎宾大道	旧盘新推	300	69-103m ²
锦东花园	老城区	旧盘新推	300	90-220m ²
银星花园	老城区	旧盘新推	300	100-117m ²
御宾府	老城区	旧盘新推	300	105-152m ²
辉煌台	天马河	旧盘新推	1500	66-340m ²
保利城	天马河	旧盘新推	560	90-140m ²
凯旋门	山前大道	新盘	300	——
小城之春	老城区	新盘	400	——
御景半山	山前大道	新盘	100	——
南华时代城	狮岭	新盘	300	洋房:138m ² ;别墅:198m ²

上升 5%，而同期成交量同比则是大幅下降，下降幅度高达 66%，主要原因在于价格没有做出迅速到位的调整：2008 年上半年价格基本不动，直到 2008 年下半年才有部分楼盘开始降价。因此，1－10 月份数据显示：花都区成交价格同比上升 24%。

从板块上来看，天马河板块对市场的反应最为迅速，在保利城借推新货之际将板块价格一步到位调整到 4200 左右，在这个区域获得了购房者的认同，因此，其去货速度也较快。老城区对价格的

反应最为迟钝，大部分发展商并没有触摸到符合板块价值的价格。

从合富辉煌市场研究部对花都区的供应量的监测来看，风险的释放最早要等到 2009 年下半年。主要原因在于：行业的开工面积调整是滞后实际销售的，预计 2009 年上半年花都区行业库存还是一个不断上升累积的过程，2009 年下半年库存在降价促销的作用下会逐渐下降，行业风险也得到逐渐释放。预计 2010 年底行业有望软着陆成功——消化完余货，市场恢复供求平衡。

黄埔区

2009 年黄埔区市场仍然比较沉寂，产品供应较少，新货来自黄埔花园和天伦东时区后续开发，货量约 600－700 套。

供不应求状况将延续。

鉴于这种供需失衡的状况存在，预计该区域新推产品在价格上难有大幅调整。

南沙区

预计 2009 年南沙区商品住宅供应较 2008 年有所回落。新增住宅供应约 2000 套，推货形式仍以旧盘新推为主，新盘有海力花园。

供应量最大的项目预计是南沙碧桂园及南沙海力花园，两个项目将为南沙带来 1000 套左右的货量。其余项目的供应量大约是 250－400 套左右。

产品方面，类型将更加丰富，包括洋房、公寓、别墅及类别墅。但产品主力仍然是以洋房为主，约占总货量的九成比例。洋房仍然是以 90－170 平方米的中大户型为主。

别墅、类别墅为 200－500 平方米，主要位于享有稀缺山水资源的南沙滨海花园、南沙奥园及南沙境界。

2009 年南沙区预计新推楼盘供货一览

楼盘名称	推货形式	物业类型	新货	户型面积情况
南沙境界	旧盘新推	联排、叠加别墅	88	212－276m ² 联排别墅，199－276m ² 叠加别墅
南沙境界	旧盘新推	洋房	294	59－64m ² 一房，90－125 三房
南沙碧桂园	旧盘新推	洋房	500	90－200m ² 三至四房
南沙海力花园	新盘	洋房	500	75－135m ² 两至三房
南沙滨海花园	旧盘新推	联排别墅	39	200m ² 联排别墅
南沙滨海花园	旧盘新推	洋房	268	113－136m ² 三房，170m ² 四房

萝岗区

萝岗区 2009 年整体供应量比较充足，新增货量预计超过 2100 套。相比去年 5000 套左右的新增供应，货量的减少主要来自限价房。

2008 年龙光峰景华庭和万科新里程两个限价房集中热销后，明年区域限价房产品供应明显减少，预计货量 1400 套左右。

在普通商品房方面新货主要来自保利香雪山，其他如万科城和保利林语山

庄虽然都将推出新组团，但都是两个楼盘的收官之作，数量有限。所以萝岗区在明年的新增供应中，限价房仍然占了较高比例，普通商品房供应相对较少。

从区域分布上看，有超过 6 成的产品来自科学城板块，除了限价房以外，该板块产品主要是别墅和中大户型洋房。开发区板块的新货来自宏康花园，该版块洋房主打中小户型。