

合富辉煌：缺货效应由市区传导至外围，供不应求将主导黄金月市场

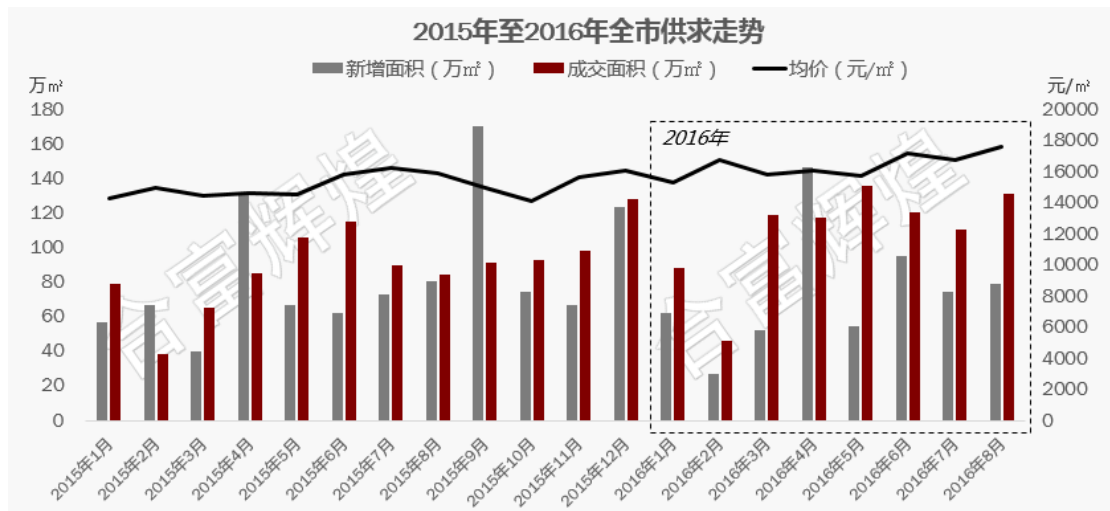
2016 年“缺货”深刻影响广州商品住宅市场变化：“缺货效应”由市区向外围区域传递，是今年广州楼市的最显著特征。

一边是强劲购买力与旺盛的置业需求；另一边是支撑楼市成交的多个外围主力板块“缺货”。合富辉煌认为，“供不应求”将主导广州黄金月（9 月 1 日至 10 月 7 日）市场，广州楼市继续向上将是大概率事件。

广州今年楼市整体供不应求，供求缺口 280 万 m²

2016 年以来广州楼市成交保持高热度，3-8 月全市商品住宅成交量连续 6 个月保持每月 110 万 m²左右的高位水平。1-8 月，广州商品住宅累计成交 870 万 m²，同比增长 30%；同期全市商品住宅新增供应面积仅 590 万 m²，供需缺口达 280 万 m²。

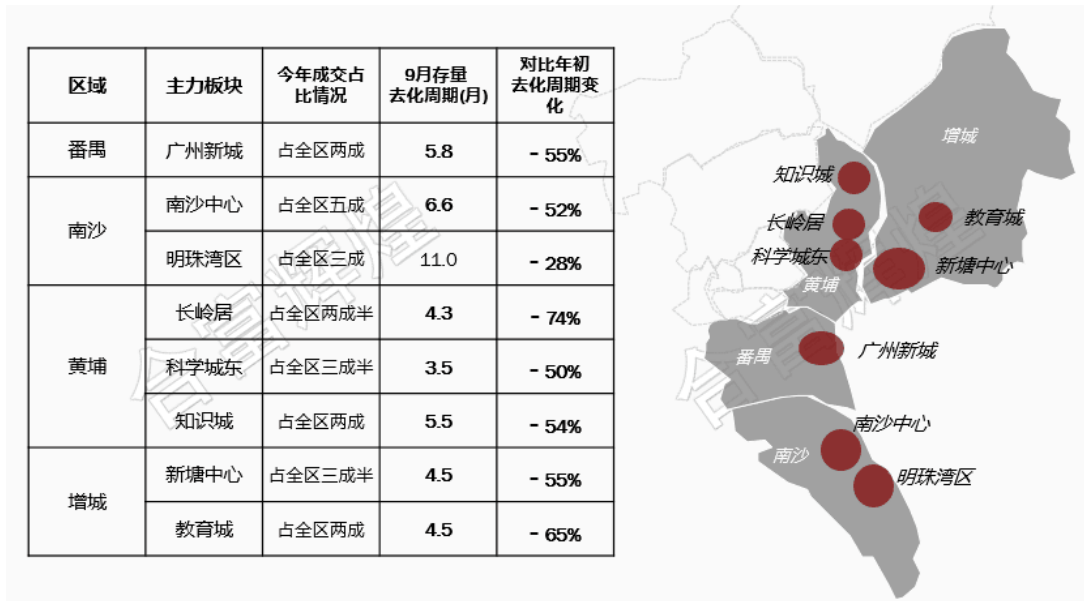
全市商品住宅库存持续下降，存量面积由今年初的 1405 万 m²降至 9 月初的 1197 万 m²，消化周期由今年初的 15 个月缩短至当前的 10 个月。缺货行情支撑全市均价稳步上行，8 月全市均价为 17600 元/m²，同比涨幅为 15%。



“缺货效应”由市区向外围区域传递，是 2016 年广州楼市最显著特征

中心五区货量稀缺，2016 年 1-8 月商品住宅新增供应和成交面积分别为 11 万 m²和 28 万 m²，供应与成交的比例大体为 1: 3。其中，越秀、海珠、白云三个行政区仅有零星新增供应、缺货程度高；荔湾、天河得益于近年由政府主导的集中土地出让，新货补给较多；广钢新城、奥体板块成为目前中心城区的主力供求区域。

广州外围六个行政区年内商品住宅成交均超过新增供应三成以上。其中，黄埔、增城受益于区域内强劲购买需求，库存大幅下降、当前消化周期仅为 6 个月左右；南沙消化周期亦仅有 10 个月左右。全市多个支撑区域楼市成交的外围板块（包括番禺的广州新城；黄埔的长岭居、科学城东、知识城；增城的新塘中心、教育城等多个板块），消化周期均在 6 个月以下，呈现明显的“供不应求”特征。



除上述区域外，番禺的华南板块和市桥板块，100 m²以下面积段户型产品呈现明显的“货量不足”特征。这两个板块 100 m²以下户型存量面积仅占总存量的 26%，且高度集中在祈福新邨等个盘。这意味着刚需买家在区域内的选择面将非常有限，“合心水”的刚需产品“一货难求”。

“缺货效应”叠加“地王效应”，是近段时间以来部分区域快速涨价的主要推手

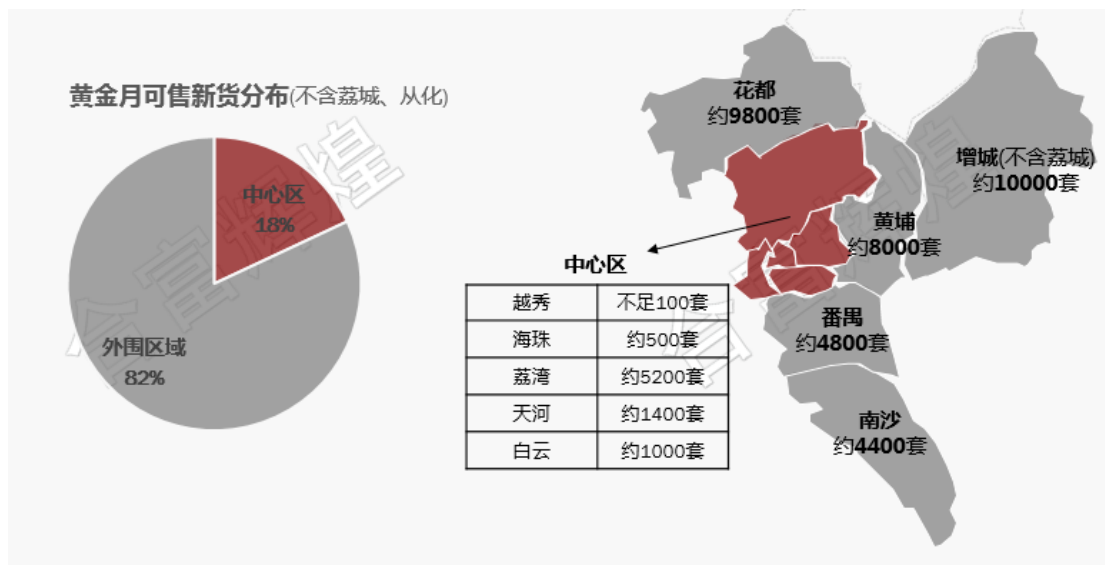
在市场货源紧张的前提下，8 月份两宗土地成交（荔湾、黄埔分别诞生全市单价地王及区域单价地王）对包括中心城区荔湾广钢新城、天河奥体；外围黄埔及增城等区域楼市成交量、价起刺激作用，部分优质项目开售价格及去化率均有明显提升。

合富辉煌认为，“地王效应”的发酵更多的是建立在区域“供不应求”的基础之上，预计后续时间政府将通过调整供地策略以稳定市场预期。因而，广州楼市在进入“黄金月”乃至四季度之后，“供求关系”将主导未来市场变化。

合富辉煌预计“黄金月”广州全市可售新货约 4.5 万套，重点区域“供不应求”

●可售新货分布：中心区、外围区域占比“2：8”

合富辉煌预计，“黄金月”期间全市约有 4.5 万套可售新货，其中，中心区的占比将低于两成（18%）；外围区域仍是供货重心，占八成货量（82%）。从货量的具体分布来看，中心五区可售新货最多为广钢新城所在的荔湾区，外围区域可售新货多数集中在东部的黄埔、增城两区；花都区供应则是万达文旅城占“大头”（单个项目可售新货达 2000 套）。

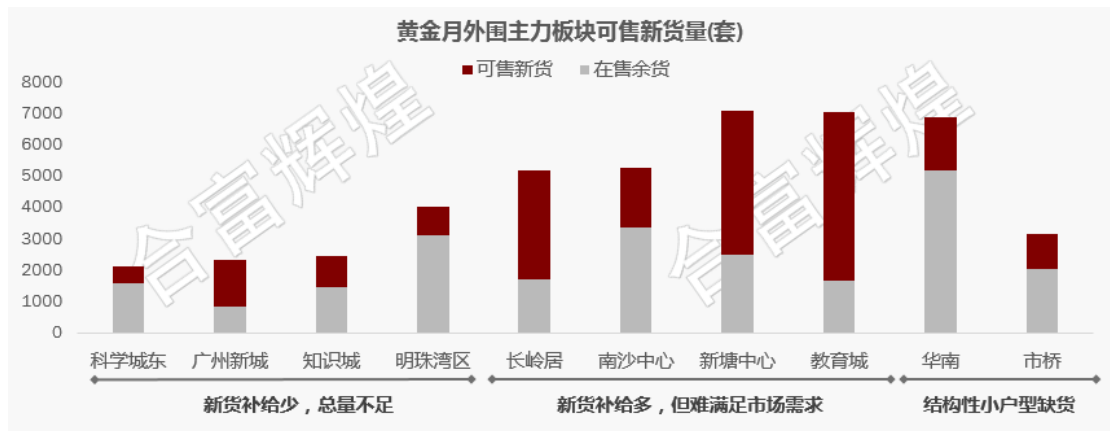


●老城区热点看“广钢”：中心城区货量最集中的广钢新城迎绝佳机会

黄金月中心区可售新货约 8200 套，其中广钢板块新货量达 3000 套。广州传统老城区（指越秀、海珠、原荔湾）仅有星汇海珠湾一个项目的货量超过 200 套，此外仅有荣延府、中源御品两个新项目少量供货。广钢新城是距离传统老城区最近且货量最充足的货源地，预计将承接大量来自中心城区的置业需求。老城区看“广钢”，广钢新城无疑将成为“黄金月”期间一大市场热点。



●外围主力板块继续“供不应求”：黄埔、增城虽有较多新货补充，但亦难满足市场胃口



外围区域主力板块预计进入黄金月后仍将继续缺货。

新货补给少, 总量不足的区域: 科学城东 (黄埔)、知识城 (黄埔)、广州新城 (番禺) 以及明珠湾区 (南沙) 预计新货补给较少, 尤其位置较好的热销盘货量稀缺, 继续呈现明显的“缺货”特征。

板块	热销项目	可售新货
黄埔-科学城东	时代春树里	剩余不足300套
黄埔-知识城	万科幸福誉	剩余不足100套
	广州绿地城	约120套
番禺-广州新城	亚运城	约500套
南沙-明珠湾区	碧桂园海湾1号	约300套
	南沙湾东苑	100余套
	南沙金茂湾	100余套

新货虽多、但预计供不应求的区域: 长岭居 (黄埔)、新塘中心 (增城)、教育城 (增城) 以及南沙中心 (南沙) 板块, 预计“黄金月”期间将有较多新货补给。这几个板块的可售新货量均在 3000 套以上, 但货量较多集中在非品牌项目。当前这些区域的品牌指标楼盘“炙手可热”, 去货速度惊人, 热销盘推货单日销售量两三百套已成常态。在当前市场环境之下, 品牌项目新货预计一经推出将遭遇“争抢”, 即使是实地常春藤、碧桂园凤凰城等可售新货预计超过 400 套的项目, 亦将难以满足市场的需求。

板块	主要项目	可售新货	最近板块及周边去货情况
长岭居	金融街融禧御府	约170套	融禧御府推货 110套当晚售罄 ； 凯得文化广场推货 160套当日售罄 ； 实地常春藤 三天成交260套 ； 富力悦禧推货 当日去货350套 ； 新福港鼎峰推货 310套当日售罄
	万科山景城	洋房不足300套	
	实地常春藤	约500套	
	万科里享家	约300套	
南沙中心	叠翠峰	约100套	碧桂园蜜柚首次开盘 当日售出500套
	滨海御城	约100套	
	时代长岛	约300套	
	广晟海韵星洲	约600套	
新塘中心	碧桂园凤凰城	约400套	碧桂园凤凰城上一次开盘 当日去货700套
	翡翠绿洲	约400套	
	康百氏广场	约1800	
教育城	广州中航城	约300套	广州中航城首次开盘 300套当日售罄 ； 碧桂园城市花园推货 100套当日去化九成 ； 荔富湖畔推货 1小时成交1.2亿
	碧桂园城市花园	约500套	
	江山时代	约500套	
	西福蓝湾	约1000套	
	汇港威华国际	约1200套	
	荔富湖畔	约1000套	

备注：加粗字体为品牌项目

缺中小户型、结构性缺货的区域：华南板块（番禺）、市桥板块（番禺）预计将延续“结构性缺货”特征。预计“黄金月”期间中小户型补给仍主要集中在祈福新邨单盘。而可售新货较多的东湖洲花园、海怡半岛等项目则以大户型产品供应为主。

——综上所述，一边是强劲的购买力与旺盛的置业需求，另一边是“缺货效应”已由市区传导至外围，多个外围主力板块货量不足。无疑，2016年“黄金月”期间广州楼市继续向上会是大概率事件。

数据说明：

- 1) 本研究报告数据来源于合富辉煌监测数据。
- 2) 存量去化周期计算近半年月均成交量。
- 3) 可售新货包括：①已取得预售证但未推出市场的货量；②依据实际施工进度，预判黄金月(9月1日至10月7日)期间具备取得预售证条件的货量。可售新货的统计覆盖所有具备推货可能的货量，因而数据有可能较实际推售货量偏大。

信息 互动 分享
打造房地产服务、交易与投资生态圈

THANKS FOR YOUR TIME

完整报告详询：合富房地产经济研究院
业务联系：冯佩云
020-83161136
windy.feng@hope733.com

 合富辉煌®