

2020年广州商品住宅市场展望

合富研

合富研

01 宏观环境

2020年展望

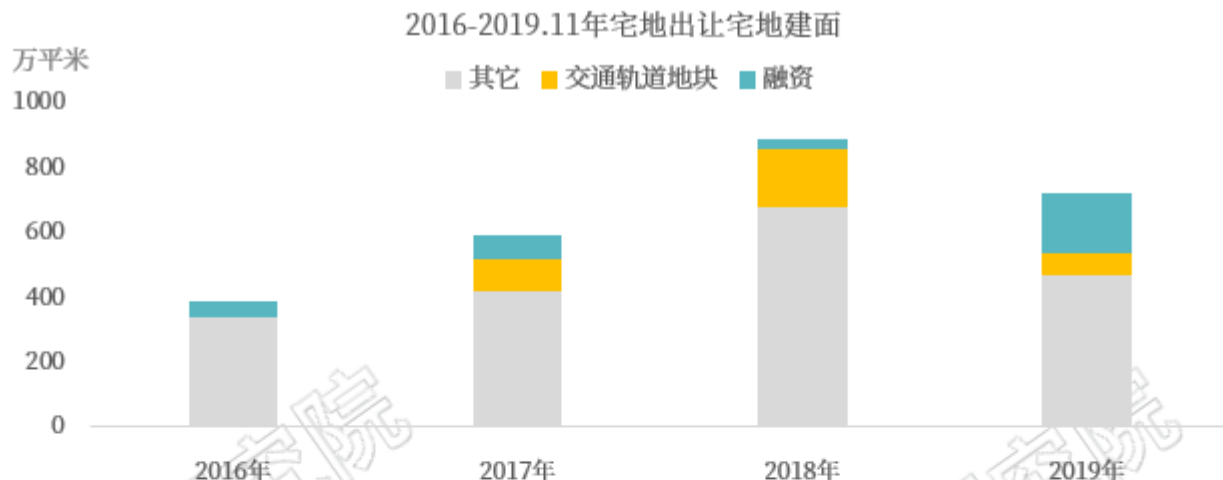
- 政策“底部特征”显现，各城政策“向松”。
- 预计房地产流动性环境相比2019年下半年将会有所改善。
- 粤港澳大湾区发展机遇下，目前执行的“限外”政策将会适时作出调整优化；
- 广州全面放开限购的可能性不大。

02 土地市场

2020年展望

- 广州政府财政收入对土地出让金依赖程度短期内难以减轻，需要通过更“多元”的供应手段支撑成交规模；
- 预计【交通场站】用地未来对广州土地市场影响持续加大；此类用地基本为“定向出让”；
- 城市更新提速，旧改推进加速，其融资区地块进入公开招拍挂出让的数量将会逐步上升；此类用地基本为已确定的村合作企业；
- 其他房企，未来在广州获取住宅用地的难度仍将持续；行业集中程度提高。

地方对土地财政依赖不减，土地供应更趋“多元”稳定成交规模



“多元宅地” 出让情况汇总

近年来，广州市公开土地招拍挂市场供应来源更趋“多元”，“村改融资区”“交通场站”地块大量转入公开市场拍卖，填补政府储备宅地出让空缺。从出让节点看，目前“交通场站”主要充当平稳供应，保持土地市场热度的角色，对参拍房企有明确的要求。

2016年5月：
合景泰富+融创
增城横埗村地块

2017年11月：
广州地铁
汉溪长隆车辆段

2018年10月：
开发区交通投资
福岭电车车辆段

2019年12月：
广州地铁
水西停车场

2019年10月：
方圆
东瓜宇村地块

2017年12月：
广州地铁+越秀
官湖车辆段

2018年11月：
广州地铁+越秀
萝岗车辆段

2019年12月：
广州地铁
镇龙车辆段

2019年10月：
星河
大涌村地块

2017年7月：
方圆
黄阁镇莲溪村地块

2018年12月：
广州地铁+珠实
白云湖车辆段

2019年2月：
星河
东湾村地块

2019年10月：
深圳华丰
七一村地块

2017年7月：
万科
黄阁南涌口村地块

2018年12月：
广州地铁+越秀
陈头岗停车场

2019年6月：
保利
五龙岗村融资区

2019年11月：
时代
萝岗社区经济联合
地块

2017年7月：
碧桂园
南沙街坦头村地块

2018年12月：
中铁建
坦尾村地块

2019年9月：
新世界
塔岗村地块

2017年10月：
实地
禾丰社区地块

2019年10月：
大华集团
朱村地块

■ 交通场站用地
■ 旧村融资区地块

交通场站潜在经营用地供应规模庞大，对土地市场影响持续提升

广州市规划“交通场站”列表

- 据不完全统计广州市规划“交通场站”项目超过37个，涉及用地面积超过458公顷；
- 近年来，地铁车辆段，停车场站等大型综合地块相继出让，对广州土地市场影响力持续提高，平稳土地市场成交热度，为住宅市场补充供应。

项目	状态	地铁	用地面积 (公顷)
江府路站	—	8号线北延线	7.3
白云湖车辆段	品实云湖花城	8号线北延线	23.8
大干围站	—	10号线	6
广钢新城车辆段	—	10号线	28.26
槎头车辆段	—	12号线	27.4
赤岗站	—	12号线	7.8
赤沙站	—	12号线	6.3
番禺客运站	—	3号线东延线	7.8
广州新城西停车场	—	3号线东延线	18.1
金光大道站	—	3号线东延线	7.6
双岗停车场	—	5号线东延线	15.6
庙头站	—	5号线东延线	4.5
黄埔客运港站	—	5号线东延线	3.2
裕丰围站	—	7号线二期	1.8
上堂停车场	—	7号线二期	12.8
嘉禾望岗站	—	14号线二期	5.6
新市墟站	—	14号线二期	2.5
琶洲西区站	—	18号线	0.7
番禺广场站	—	18/22号线	5.17
万顷沙车辆段	—	18号线	34.54
横沥站	—	18号线	12.8
白鹅潭站	—	22号线	4.8
西塱站	—	1/22号线	9.1
陈头岗停车场	品秀星瀚	22号线	31.23
祈福站	—	13号线二期	2.99
朝阳站	—	13号线二期	4.4
槎头站	—	13号线二期	18.9
西州站	—	13号线二期	3.2
石牌南站	—	13号线二期	0.8
庆丰站/凤岗停车场	—	13号线二期	23.3
水西停车场	已出让	21号线	8.16
镇龙车辆段	已出让	21号线	24.51
萝岗车辆段	品秀星樾	6号线	31.24
官湖车辆段	品秀星樾	13号线	32.39
岐山车辆段	—	9号线	17.73
汉溪长隆交通枢纽综合体	已出让	3号线	5.8
合计			458.12

城市更新加速，村企合作快速落实，其融资区通过公开招拍挂出规模预计将不断上升

2019年广州旧村改造市场热度迅速提升，多条旧村改造得到实质性发展；2019年I-II月超过22条旧村选定改造合作房企，涉及改造土地面积超过2700万m²，预计未来对广州市土地市场的影响力持续加大。

2019年选定改造合作房企的旧村梳理（部分）

行政区	村名	日期	房企	改造范围面积 (万m ²)
增城	金星村	2019年1月	中鼎+融创	73
番禺	蔡边一村	2019年1月	升龙	70
海珠	新市头村	2019年1月	方圆+美林基业	3
从化	禾仓村	2019年3月	时代	65
白云	陈田村	2019年3月	富力	63
从化	从化联星社区西 华小组	2019年3月	雍晟置业	7
南沙	东湾村	2019年3月	星河	32
番禺	福涌村	2019年3月	时代	93
从化	东风村	2019年3月	珠光集团	419
荔湾	鹤洞村	2019年3月	方圆	22
花都	横潭村	2019年6月	时代	7
南沙	大涌村	2019年6月	星河	5
南沙	冬瓜宇村	2019年6月	方圆	38
黄埔	汤村	2019年6月	升龙	1200
番禺	沙溪村	2019年7月	升龙+方圆	197
增城	石滩塘口村	2019年9月	丰乐集团	48
番禺	新基村	2019年9月	合生创展	24
增城	中新村	2019年9月	保利	92
南沙	坦尾村	2019年10月	中铁建	23
增城	官湖村	2019年10月	时代	67
番禺	里仁洞村	2019年10月	越秀	172
增城	朱村村	2019年11月	大华	58
总计				2777

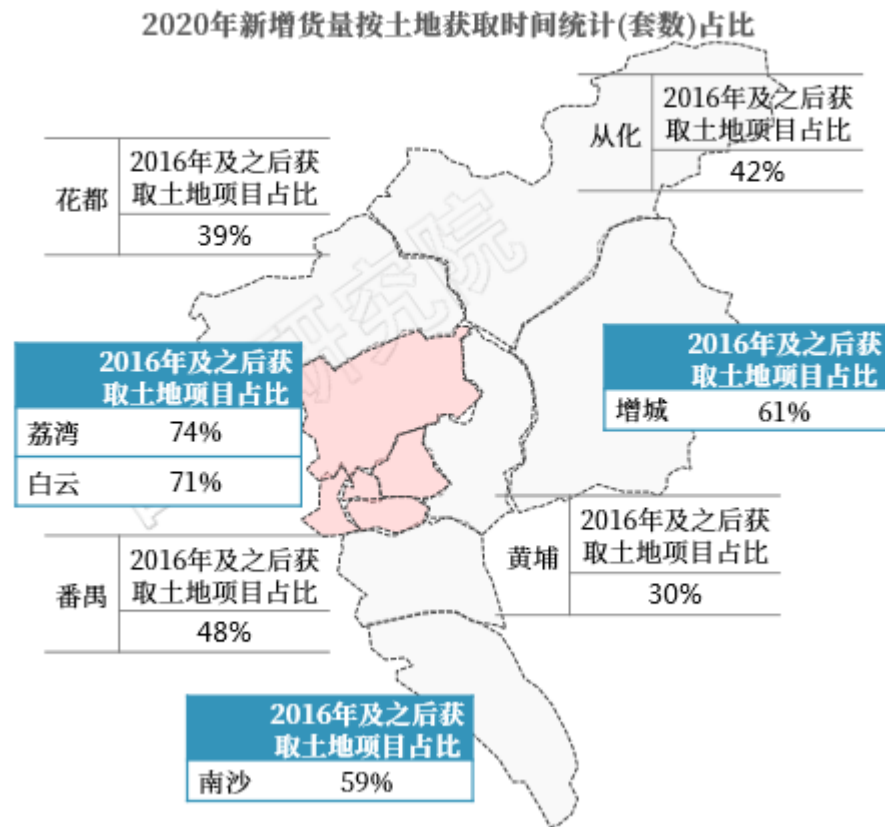
03 商品住宅市场走势

2020年展望

- 市场逐渐走出“四季度”的低迷，成交低位回升；但[整体宏观环境]以及[国内流动性]仍然制约市场购买力释放，叠加新增供应总价上升的影响，供需矛盾难有实际性的改善，预计2020年广州市商品住宅市场全年成交规模持平2019年，难有明显上升；一级土地市场对二级商品住宅市场的传递效应越发明显，地价成本高，价格下调空间有限（局部区域除外）；
- 大型房企得益于自身雄厚的资本实力及土地储备，往往掌握区域的定价权，行业集中度预计将进一步提高。
- 在市场逐步走稳的同时，由于不同区域[经济发展水平]、[供求关系]、[规划实施力度]以及[政策]的差异，分化依然存在；

一级土地市场对二级商品住宅市场的传递效应越发明显，地价成本高，价格下调空间收窄

- 土地成本，是衡量项目价格下调空间的因素之一。2016年以来，广州居住用地起拍楼面地价持续走高，一定程度上抑制价格下调空间。
- 尤其外围的南沙及增城、中心区的荔湾及白云，在2020年新货中，2016年及之后获取土地项目占比在60%~75%，价格难降/降幅收窄。

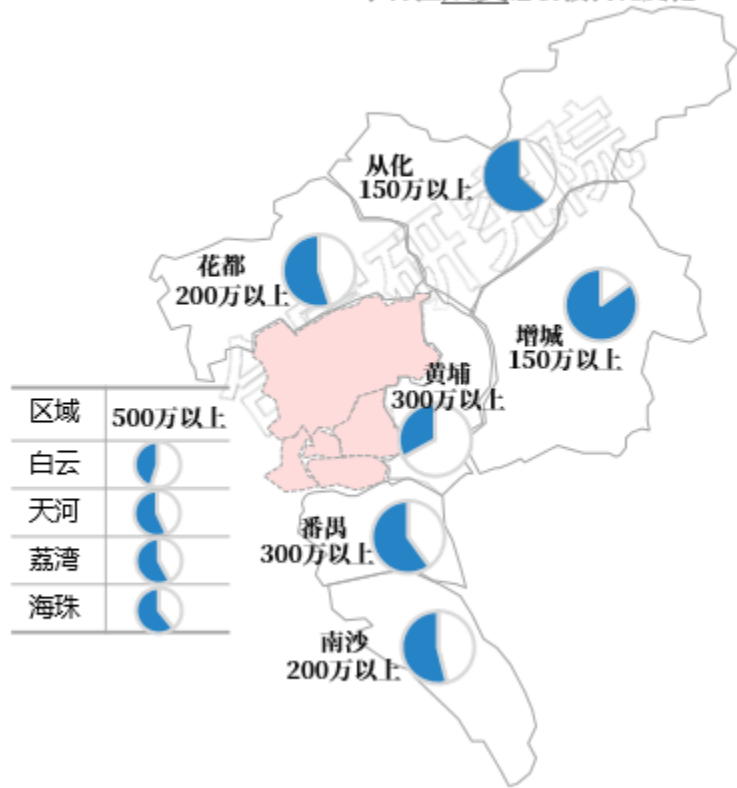


新货总价提高，即使“限外”政策放松，供需矛盾难有实际性改善

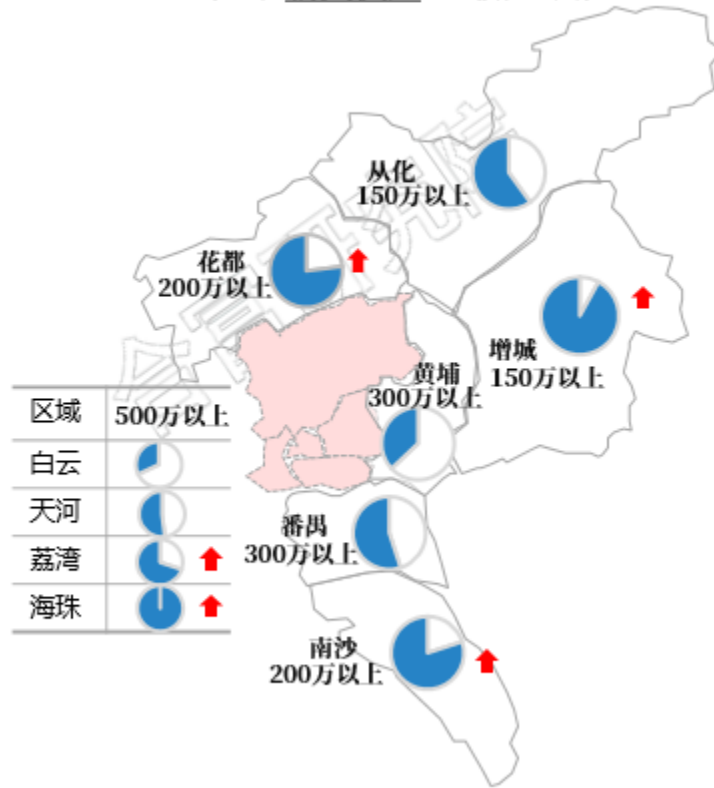
【中心】荔湾：2019年总价500万以上的成交占42%，2020年预计该总价段供应将明显提升；海珠：豪宅化凸显，2020年新货供应基本700万起步；

【远郊】南沙、花都：总价200万以上供应明显增加，2020供应占比将超七成；增城150万以下供应不足1成。

2019年各区成交总价段占比变化

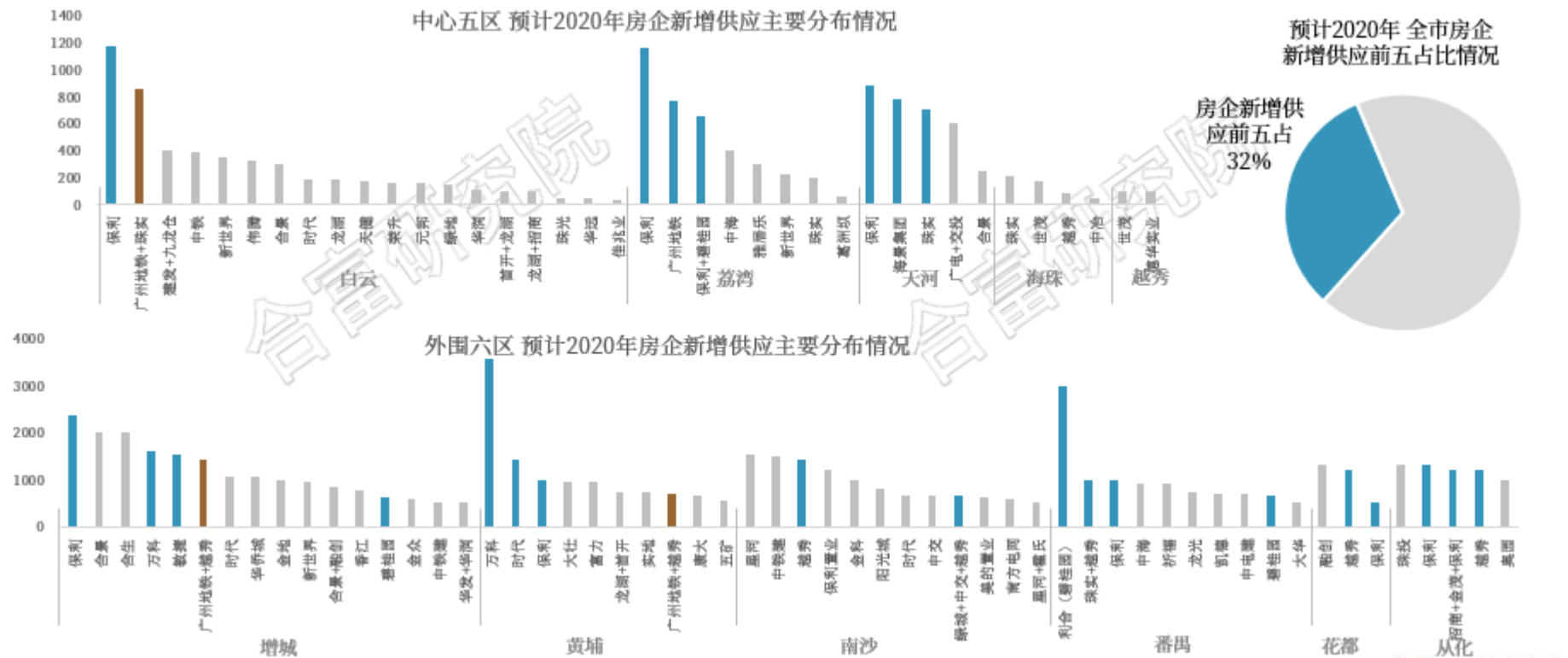


2020年各区新货供应总价段占比变化



供应端看，合富研究院2020年新货预测统计数据显示：保利、越秀、碧桂园、万科、时代前五家房企新货占比超三成

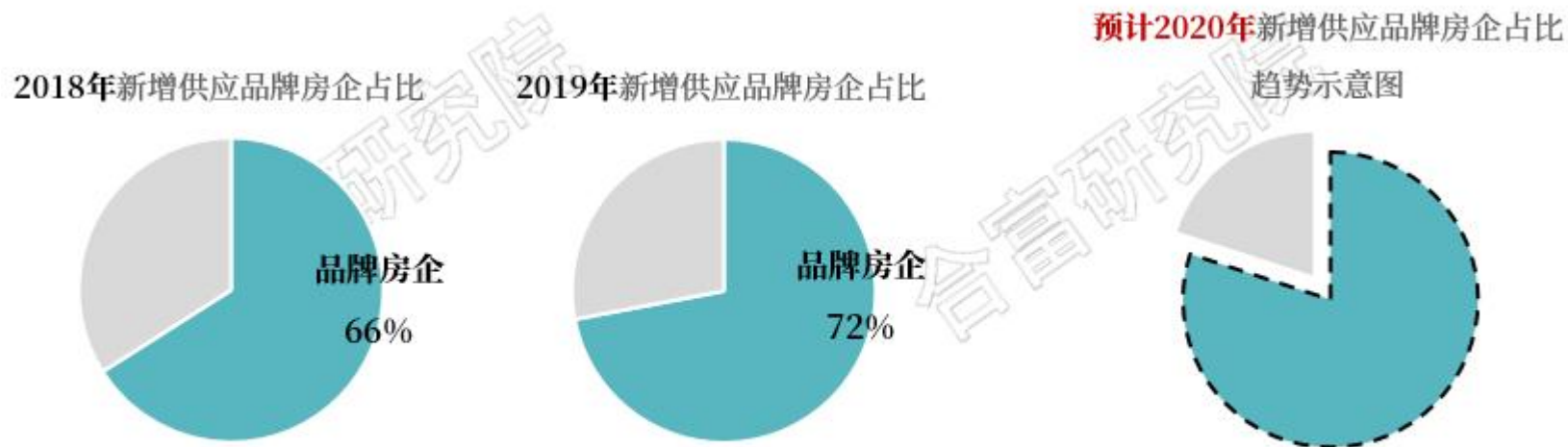
■ 大型房企资金雄厚的优势在一级土地市场尤为明显：保利、越秀、碧桂园、万科、时代五家房企供应位列前五席位，占全市供应32%，他们在各个区域均有布局，其中保利在中心区的市场份额高达三成；本土两大国企越秀、珠实均分别与广州地铁合作，在白云、番禺、黄埔、增城均获取到较优质地块。



备注说明：1) 房企货量统计方法：①按楼盘冠名统计；②若未有冠名房企，按楼盘在实际对外宣传资料中使用房企名称统计；2) 亚运城的新增货量统计归入碧桂园。

2019年品牌房企新增供应面积占比已经达72%，2020年预计这一趋势保持或进一步增加

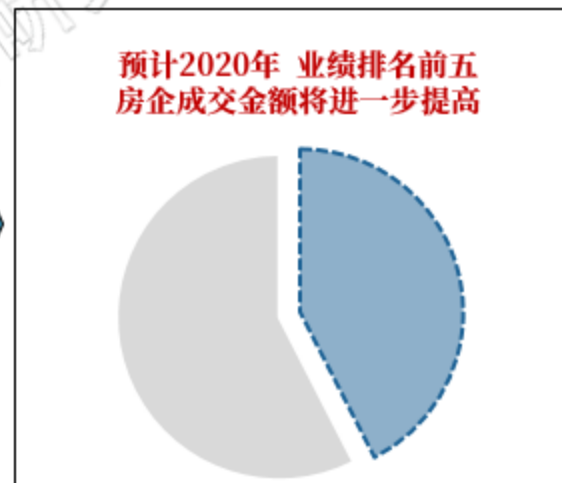
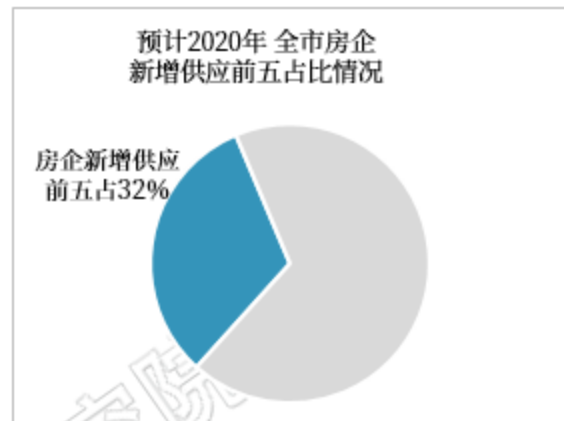
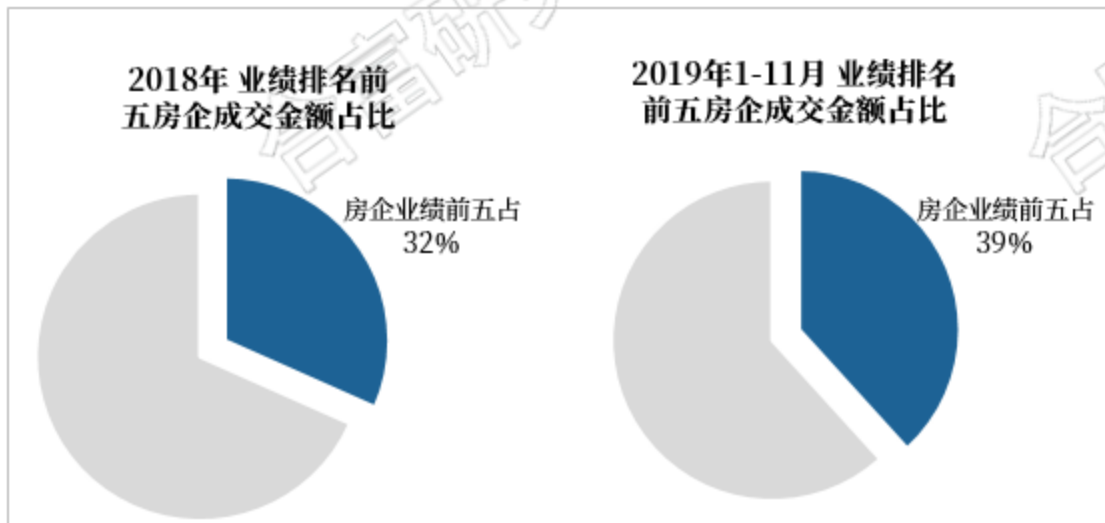
- 资金实力雄厚的大型房企拿地更具优势，一级土地市场对二级商品住宅市场的传递效应越发明显；合富研究院新增供应统计数据显示：品牌房企的新增供应占比逐年增加，由2018年的66%提升至2019年的72%，预计2020年品牌房企持有的货量仍保持绝对优势。



品牌房企统计口径：中指2018年全国房地产销售金额前100企业+港资、外资知名房企

行业聚集度或进一步提高

深耕广州的知名房企，得益于自身雄厚的资本实力、资源优势，往往掌握区域的定价权，行业集中度预计保持或进一步提高。



2020年新增供应研判

- 据合富研究院统计数据显示：2020年广州新增供应总体充裕；外围的南沙/增城/花都/从化仍占主导（近六成）；
- 中心五区占比不足15%，且集中度明显（保利地产、珠江实业广州地铁三大发展商的新货占中心五区比例接近五成）；
- 黄埔、番禺预计新货增加，空间分布均衡性提高；黄埔-中新知识城、番禺-广州新城仍为区域的主力板块，占比超过50%。

区域	预计2020年 供应同比变化
荔湾	↓
白云	↑
天河	↑
海珠	↓
越秀	↓
增城	↑
南沙	↑
黄埔	↑
番禺	↑
花都	↑
从化	↑

2020年 量价研判

【中心区】

天河：客群及产品存同质化，稳价走货，拉升区域成交

海珠：新增供应维持低位，且豪宅化特征明显；成交放缓，价格上涨

白云：总价500万以下货量获补给，预计价格平稳，带动成交上升

荔湾：价格底部已形成，5万以上高货值供应显著增加，预计成交缩量

【近郊】

黄埔：新增供应明显增加，预计价格平稳，带动成交上升

番禺：新货供应总量增加，且均衡性提高；价格稳中有升，受供应增加影响，预计区域成交持续上升

2020年 量价研判（续上页）

【远郊】

南沙：受“便利人才及港澳居民购房”政策利好，预计市场成交量将逐渐低位回升；新增供应价格明显提高，将制约市场成交量的明显上升

增城：大型房企加快进驻，逐渐掌握市场主导份额；加上远郊南沙新货供应价格明显上升，增城楼市迎来新机遇；新货土地成本高，价格下行空间收窄

花都：可供价格下调的空间较大，预计市场调整仍将延续，成交规模有望低位回升

从化：可供价格下调的空间较大，若房企积极调整营销策略，对接市场需求，成交规模有望低位回升

2020年量价研判

各区域因城市价值、产业发展、及供应关系现分化

预计2020年量价同比变化

区域	成交量	价格
天河	↑	—
海珠	↓	↑
白云	↑	—
荔湾	↓	↑
增城	—	↓
黄埔	↑	—
南沙	↑	↑
番禺	↑	↑
花都	↑	↓
从化	↑	↓

本报告数据来源：

(a) 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、广州市统计局

(b) 房地产数据：广州市住房和城乡建设委员会、阳光家缘、合富大数据

(c) 土地市场数据：广州市国土资源和规划委员会、广州市公共资源交易网、合富大数据

版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成合富研究院提供任何专业建议或服务。合富研究院不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富研究院所有，如需引用或转载，需征得合富研究院的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

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

供稿：合富研究院市场研究中心

业务联系：冯佩云

020-83161136

windy.feng@hopechina.com

 **合富研究院**