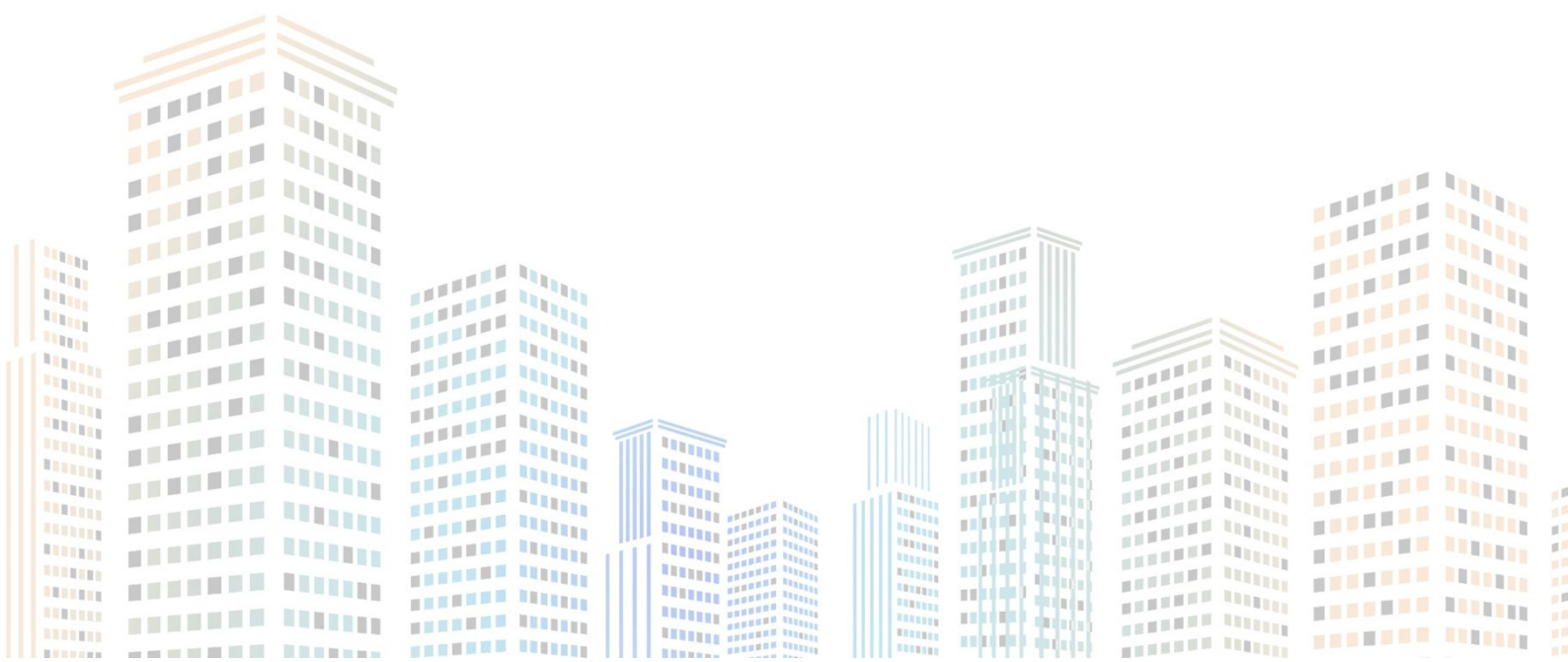


# 清远

Qing Yuan



## 2019-2020年清远二手住宅市场成交主要数据一览

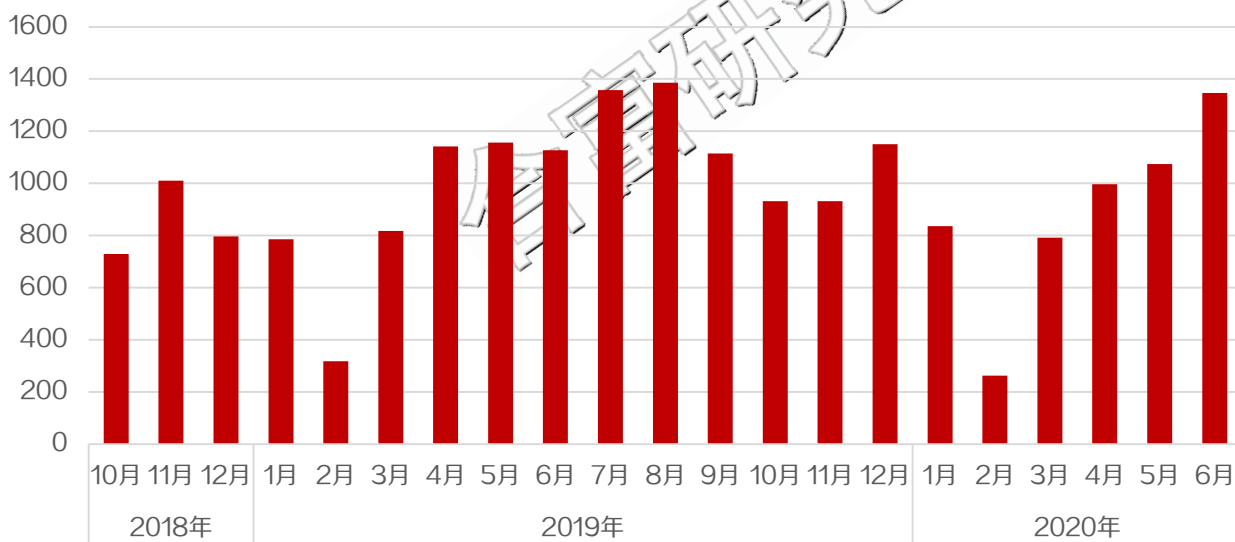
成交情况	2019年	2020年上半年	2020年上半年同比变化
成交量(套)	12215	5306	-0.7%
成交面积(万 $m^2$ )	128.28	53.69	-2.1%

2019年清远二手房市场成交表现为前高后低的态势，2020年初虽然有疫情的影响，但市场交投活跃度并未出现明显下滑，整体交易规模与2019年同期基本相当。

2019年初清远二手住宅市场延续了2018年底不明朗的形势，未现“开门红”，不少购房者选择持币观望，春节月市场交投活跃度也未发生太大变化，直到2019年二、三季度，随着降准带来的资金面小幅宽松，受到积压的需求才逐步释放，月度成交均在千套以上，但这波回升的走势并没有延续太久，进入四季度，市场交投气氛再度出现降温。2019年清城区成交二手住宅共12215套，成交面积为128.28万 $m^2$ ，均较2018年有所增长。

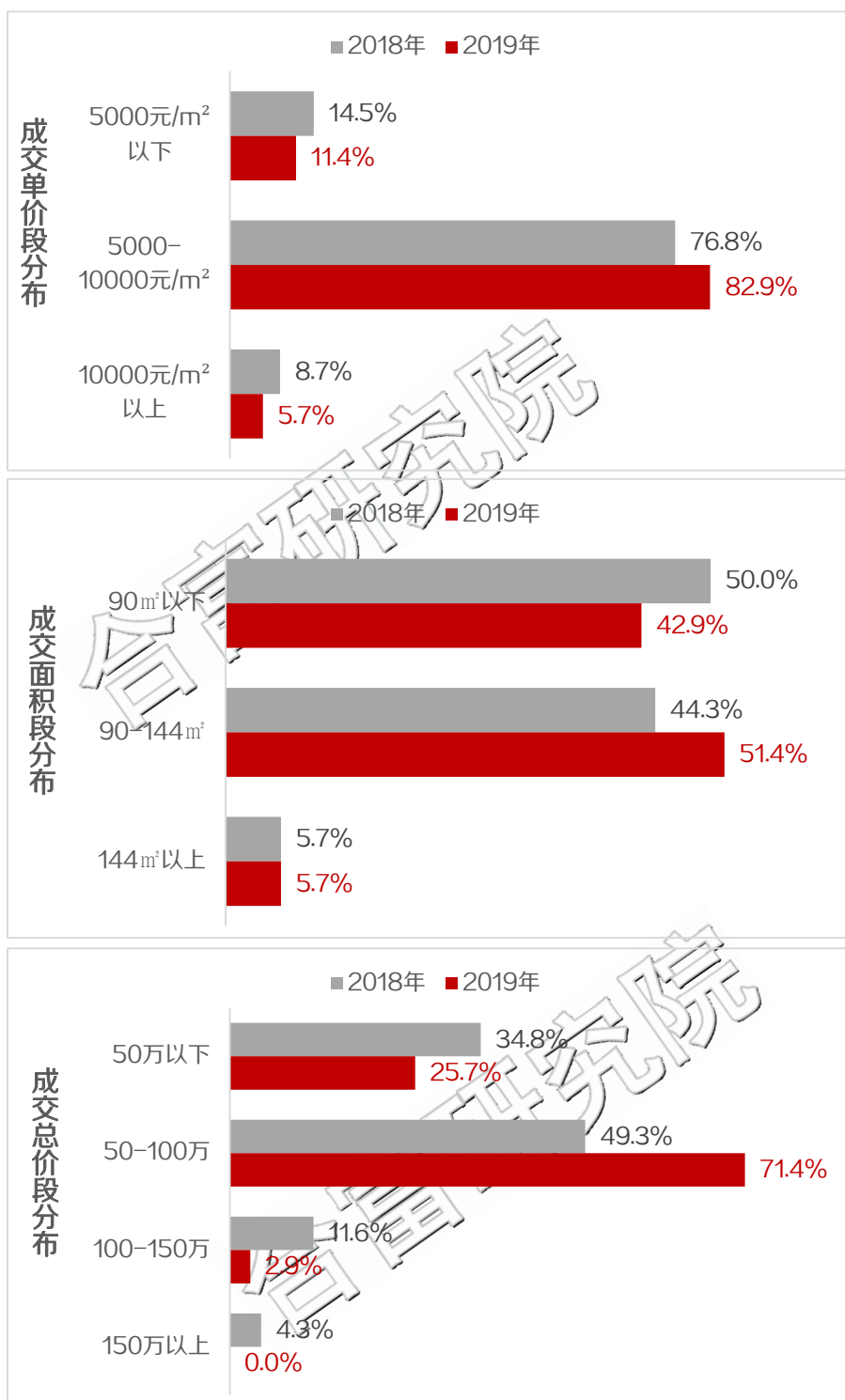
2020年受传统春节淡季影响，再叠加新冠疫情影响，市场交投活跃度降低，2020年清远二手住宅市场上半年成交5306套，月均成交884套，虽然明显低于2019年四季度月均1004套的水平，但与2019年同期月均891套的水平，大致相当。随着疫情影响的逐步消退，积压的购房需求陆续释放，市场交投活跃度也正逐步回升。

2018年-2020年 清远-清城区二手住宅月度成交量走势



数据来源: 清远住建局

2018-2019年 清远二手住宅成交结构对比



数据来源：合富大数据

据合富大数据显示，清远二手住宅成交当中，中高端物业的成交占比不断提升。从成交的单价段分布来看，当前清远二手住宅的主力成交基本集中在 5000-10000 元/m<sup>2</sup>之间，占了整体成交的 82.9%，较 2018 年的 76.8% 明显增加，而在进入 2020 年以后，这一单价段的成交占比进一步提升。

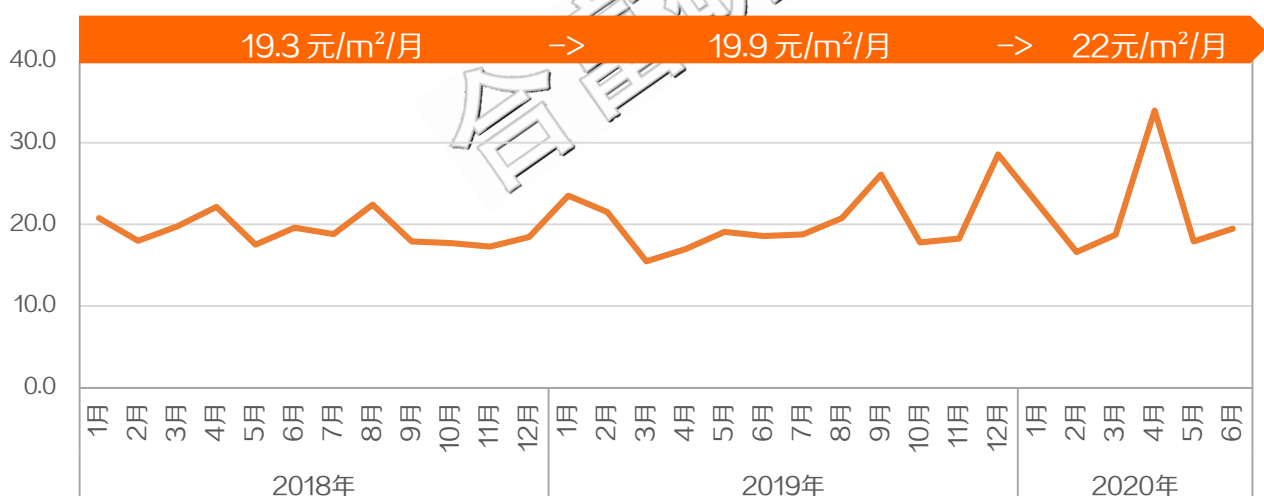
而从成交面积段的分布来看，2019年主要的成交面积段集中在90-144 m<sup>2</sup>这种中大户型单位，占比超过五成，成为当前清远二手住宅市场成交的主力。而以往的成交主力90 m<sup>2</sup>以下的中小户型，成交则有小幅下滑，占比回落到42.9%；144 m<sup>2</sup>以上的成交占比则与2018年基本相当，约占5.7%。清远二手住宅市场当中，中大户型物业的成交占比，正在不断提升。

由于大面积、高单价物业成交不断提升，清远二手市场当前的主力成交价格，集中在50-100万元之间，2019年该总价段的成交占比较2018年增加20个百分点，占比达到71.4%，而50万元以下低总价的单位，成交占比则是出现明显的下滑。

清远租房市场以三房户型最为热租，租金持稳，月租1000-2000元房源最受租客青睐，中高端物业的成交占比正在不断提升。

随着清远整体经济的不断发展，以及城市建设的不断加快，清远住宅市场的租金水平也是稳步提升，2019年清远租房市场平均租金，从2018年的19.3元/m<sup>2</sup>/月，微升至19.9元/m<sup>2</sup>/月，同比小幅增长3%。不过，受疫情影响，2020年的租赁潮有所延后，但整体租金水平仍保持稳中有升的趋势，高端物业的受欢迎度明显提升，2020年上半年整体的租金为22元/m<sup>2</sup>/月。

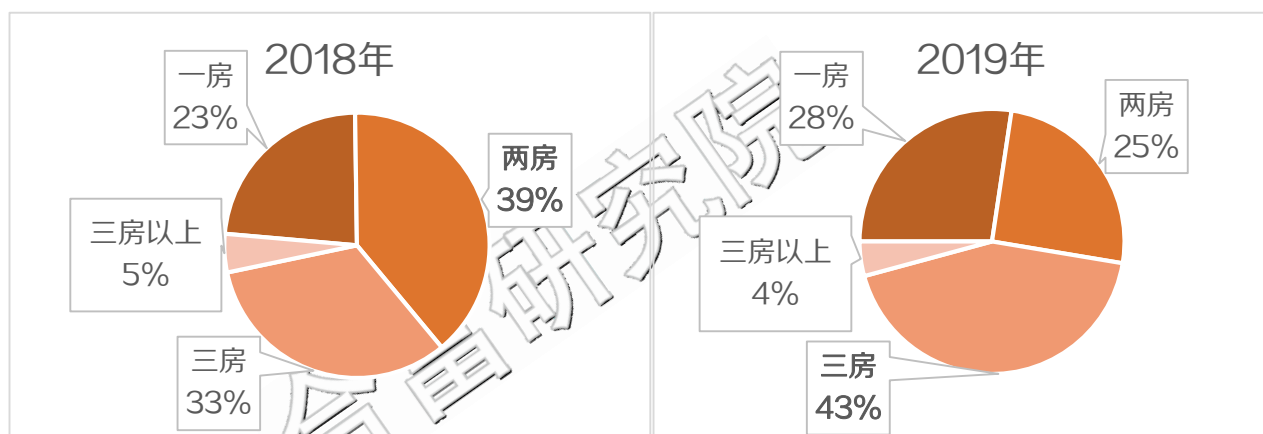
2018年-2020年 清远租房市场租赁均价走势



数据来源：合富大数据

目前清远的租赁市场当中，成交占比最高的是三房单位，占比为 43%，租房市场对大户型的需求，出现明显增加，而两房单位的需求，则是出现明显减少，占比下降至只有 25%，甚至比一房小户型单位成交的占比还有低。

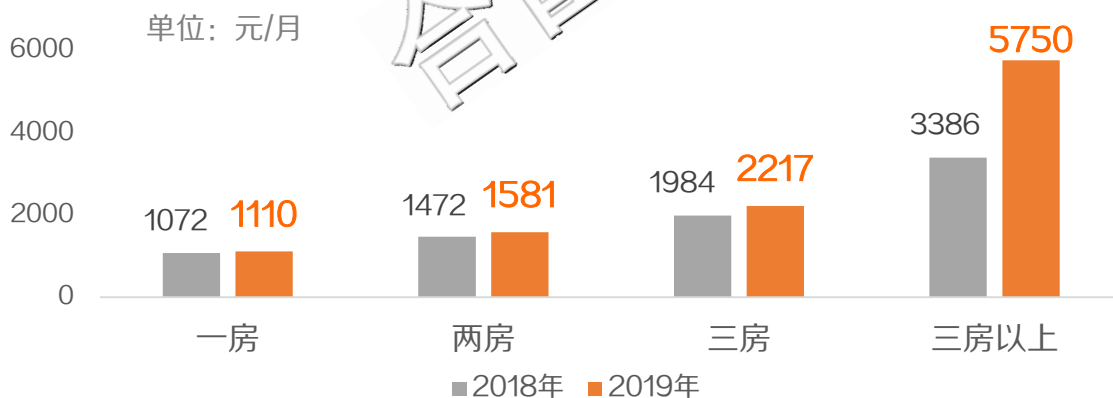
2018-2019年 清远租房市场各户型成交对比



数据来源：合富大数据

从套均的租金水平来看，2019年各类户型的租金均出现不同程度的上升，大户型的租金涨幅相对更为明显。其中，热租的三房单位，当前的租金平均为 2217 元/月，同比 2018 年出现 12% 的上涨，是涨幅较为明显的户型。同时，三房以上大户型的套均租金，同样出现大幅度的提升，当前的套均租金达到了 5750 元/月的水平。而一房和两房单位，套均租金分别为 1110 元/月和 1581 元/月，同比涨幅均在一成以内。

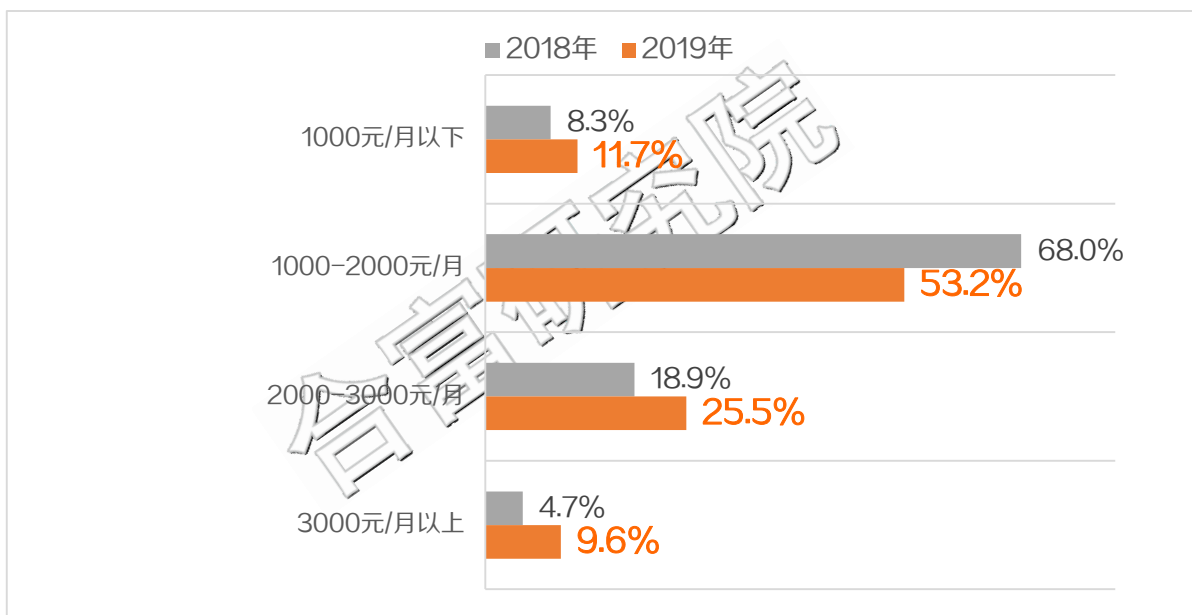
2018-2019年 清远租房市场各户型套均租金情况



数据来源：合富大数据

从单价段的分布数据当中，同样可以发现当前市场对中高端物业的青睐度日渐提升，虽然当前市场依旧是以月租在 1000-2000 元之间的房源成交最多，占比仍超过 5 成，但与 2018 年同期的 68%相比，出现明显的减少；而月租在 2000 元以上的单位，占比都出现不同程度的增长。

2018-2019 年清远租房市场各租金段成交对比



数据来源：合富大数据

撰写：合富置业