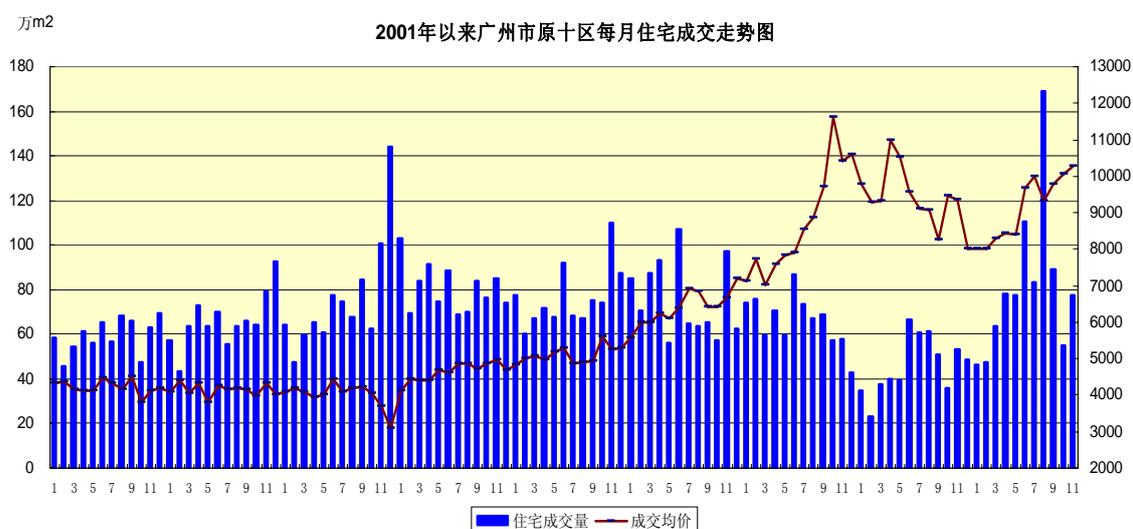


广州

2009年广州市商品住宅新增供应下降，同时，置业需求受到众多政策刺激，成交量大幅回升，存货消化快速，楼价呈现快速上升的趋势。2010年楼市价位继续提升，成交规模缩小，政府调控力度渐增，但整体性打压、刺激政策均不可用，楼市也将进入调理阶段。

世界经济将持续复苏，房地产政策稳中微调，区别对待有保有压
土地市场供应充足，城中村改造提速
住宅供应总量收缩，供求压力较大成交
预计全市商品住宅均价在 10000 元至 12000 元之间波动
二手楼市发展稳字当头，量减价略升



2009年商品房市场回顾

受 2007 年四季度以来市场调整的影响，开发商缩减开发规模导致 2009 年广州市商品住宅新增供应下降。同时，需求受到众多政策刺激，成交量大幅回升，存货消化快速，楼价呈现快速上升的趋势。

房屋交易大幅回升，消化率升至近年高位

2008 年房屋交易大幅萎缩，但 2009 年回暖明显。2009 年 1-11 月广州市房屋成交面积 2066 万平方米，比上年同期增长 65.8%，成交金额 1487 亿元，增长 71.9%。

一、二手房屋的成交增长幅度相当：2009 年 1-11 月广州一手房成交面积同比增长 63%，成交金额同比增加 64.5%；二手房成交面积同比增长 68%，成交金额同比增加 88%，显示 2009 年广州市房屋交易呈现大幅回暖。

指标名称	2009年 1-11月	2008年 1-11月	2007年 1-11月	同比增长
全市房屋成交登记面积	2066	1246	1987	65.8%
全市预售商品房成交登记面积	1029	630	1020	63.3%
全市存量房屋成交登记面积	1037	616	967	68.4%
全市房屋成交登记金额	1487	865	1260	71.9%
全市预售商品房成交登记金额	986	600	883	64.5%
全市存量房屋成交登记金额	501	266	377	88.6%

二、

2009年1-11月，广州市商品房新增供应面积710万平方米，同比减少15%；而预售商品房成交登记面积1029万平方米，同比增加63.3%。供应减需求旺，商品房总体市场消化率145%，升至近年最高水平，显示市场由2008年的供过于求转向供不应求。

2009年1-11月，广州市各类商品房成交面积均有所增长，其中住宅一支独秀，增长79.4%。供应方面，写字楼同比增长较大，住宅和商铺新增供应减少。

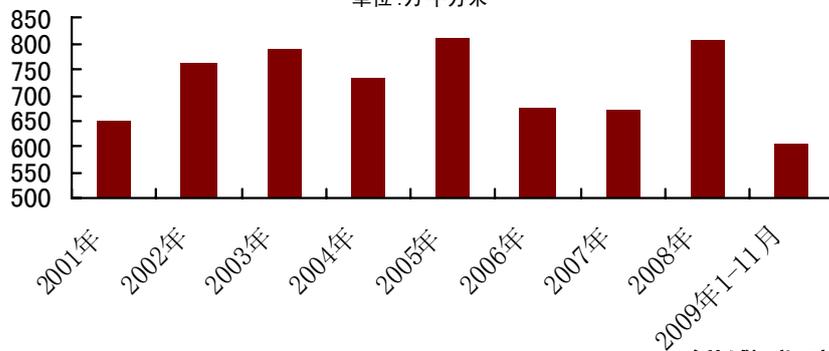
成交价格方面，写字楼和商铺的成交价格同比增长较大，住宅的成交价格与08年相比仍有2.9%的下降，主要是上半年价格较低所致。

商品住宅新增供应明显减少 成交量创历史新高

受到2007年四季度以来市场调整的影响，开发商缩减开发规模导致2009年广州市商品住宅新增供应明显下降。2009年1-11月份，广州市新增供应商品住宅605万平方米，比2008年同期减少18.7%，处于近年的最低水平。

2001-2009年广州市商品住宅新增供应趋势图

单位：万平方米



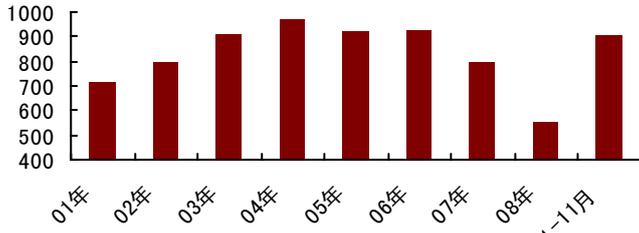
合建市场部

根据广州市商品住宅成交月度走势显示，2009年商品住宅市场成交量持续回升，“五一”前后成交量达致高峰，其中8月的登记备案量169万平方米，是历来备案量最大的一个月。

2009年1-11月广州市商品住宅成交量904万平方米，同比增长79.4%，创历史同期最高水平。

2001-2009年广州市商品住宅成交趋势图

单位:万平方米



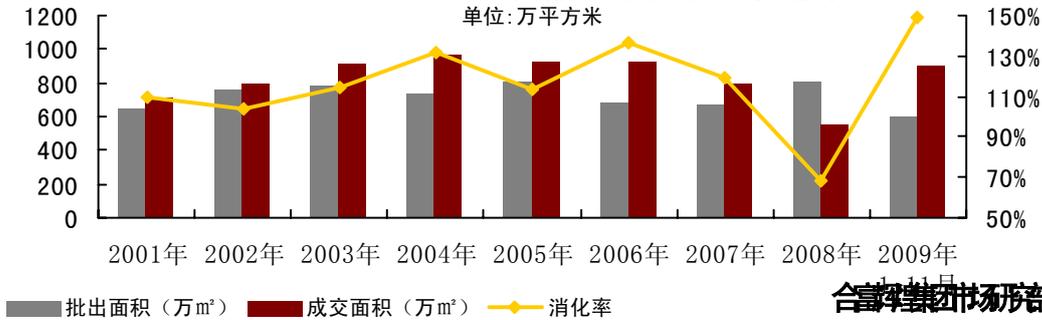
合富集团市场部

成交价格触底回升 消化率大幅回升

由于需求大幅回暖,加上新增供应下降,2009年1-11月全市消化率149%,中心六区消化率为136%,消化率从2008年的低点快速回升,创历史新高。

2001-2009年广州市商品住宅供求关系走势

单位:万平方米



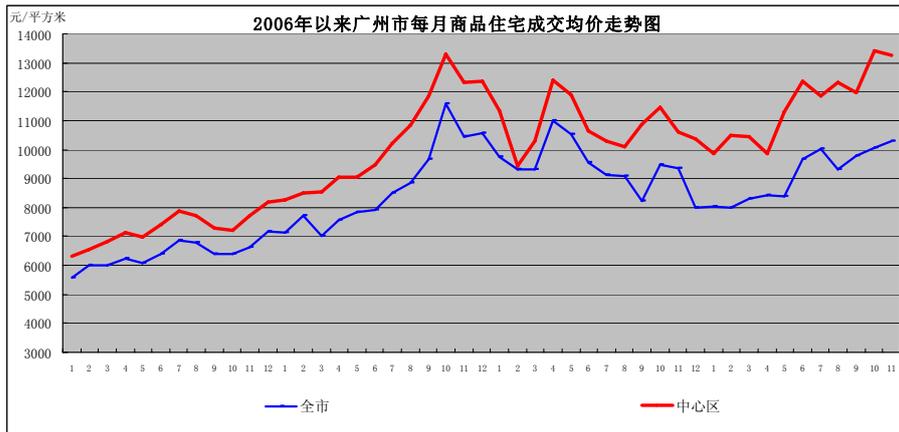
合富集团市场部



合富集团市场部

若以年度均价计算,2009年1-11月全市商品住宅成交均价9189元/m²,同比下降2.9%。

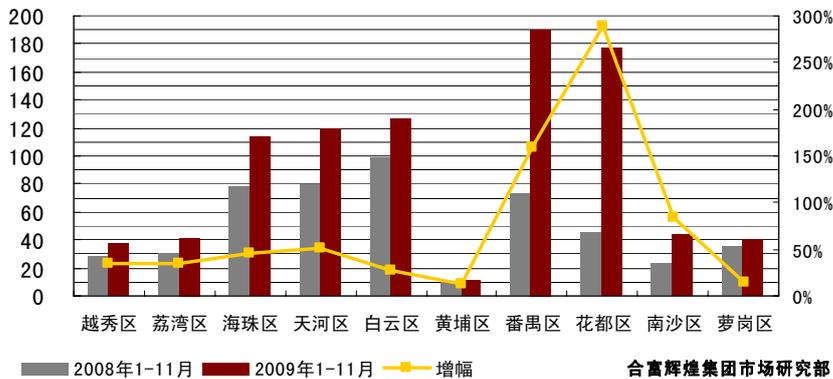
但从月度走势看,成交价格呈现触底回升态势。年初价格处于低位运行的态势,1-5月成交均价在8000-8500元/平方米,“五一”黄金周后楼价开始快速上升,至四季度全市均价超过10000元/平方米,比年初增长28%。其中市区价格回升更强劲,中心六区的成交均价已经超越2007年的最高水平,特别是老城区升幅最明显。



外围成交量大幅回升 中心区价格升幅远超外围

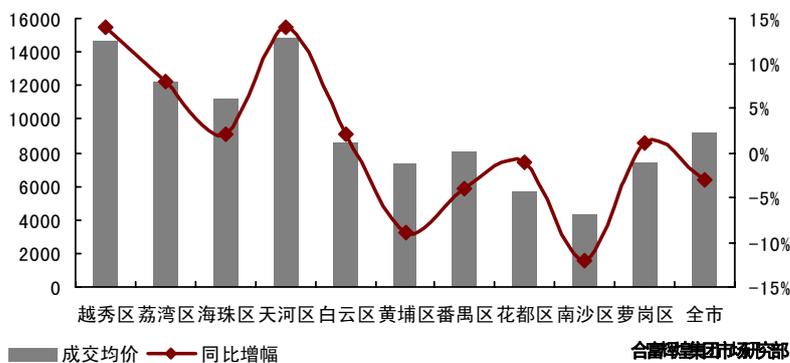
2009年成交面积前三位的是番禺区、花都区、白云区，与2008年（分别是白云区、天河区及海珠区）相比，市场格局发生明显变化；各区的成交量同比均有所增长，特别是花都、番禺成交面积大幅回升是全市成交上升的主要动力，其中花都增长289%，番禺增长159%。

万平方米 2008-2009年1-11月广州市各区商品住宅成交面积对比



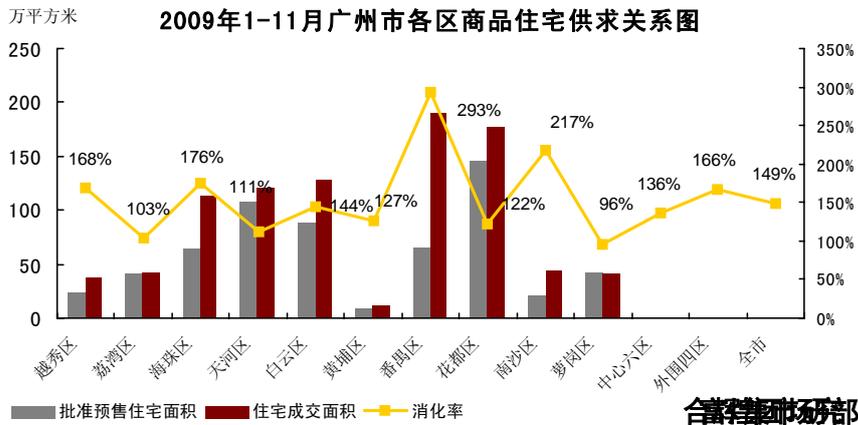
中心六区中的天河区、越秀区、荔湾区及海珠区，2009年1-11月商品住宅成交均价分别为14800元/m²、14623元/m²、12216元/m²、11179元/m²，超过全市9188元/m²的均价水平；从同比增幅看，中心区回升强劲，外围回升相对较慢。其中天河、越秀、荔湾、海珠和白云区成交均价同比有所增长；外围区域除萝岗外，价格同比仍呈负增长，显示外围的价格回升速度低于中心区。

2009年1-11月各区商品住宅成交均价及增幅对比
单位：元/平方米



从广州全市及各区消化率可以看到，各区的消化率普遍理想，其中番禺区由于供应减少，成

交大幅增加，消化率达 293%，南沙区亦达 217%，远远高于其他区，带动外围四区的整体消化率达 166%，高于中心六区的 136%。



商品住宅签约结构分析

区域：外围市场份额大幅上升 番禺花都即占 3 成多

2009 年 1-11 月，广州十区两市网签近 9.8 万套，成交面积超 1000 万平方米。中心六区成交面积比例 43%，比 2008 年全年的 54% 减少 11 个百分点。外围四区两市份额上升至 57%，已经超过中心六区，其中增城、花都成交量最大，各占 16% 左右。

户型：成交仍以三房为主，大户型接近三成

三房单位能满足普通家庭的基本居住需求，因此最热销，占 40%，但比 08 年减少 7 个百分点。两房其次，占 22%，与 08 年比例一致。大户型成交活跃，四房及以上份额上升至接近三成。

面积：成交集中在 90-125 平方米，大面积接近三成

90 平方米以下签约面积仅占 26%，与 08 年一致，90/70 产品成交未见放大。其中 70-90 平方米签约面积占 19%，对应主力户型为两房。90-125 平方米签约面积比例最大，达 35%，对应主力户型为三房。144 平方米以上“非普通住宅”合计 28%，比 08 年上升 4 个百分点，大面积成交活跃。

单价：成交集中在 4000-6000 元，中高价占 17%

广州十区两市签约均价 9018 元/平方米。10000 以下成交集中，合计比例 67%，其中 4000-6000 元比例最大，达到 26%，几乎全部集中在外围区域（包括限价房）。

14000 元以上的中高价住宅成交活跃，合计 17%，主要为中心城区洋房和外围别墅。

成交总价集中在 50-100 万，200 万以上中高端占 17%；总价 100 万以下合计比例 58%，成为目前市场成交的主流。其中，总价 50 万以下占 26%，总价 50-100 万比例最高，达 32%，显示出其最强的市场承载力。总价 200 万以上中高端住宅（含别墅）成交呈现活跃态势，占全市 17%。

板块：外围成交活跃，新塘一枝独秀

2009 年外围成交非常活跃，在签约套数 20 强板块中，中心六区仅 7 个，外围区域达 13 个，各板块成交套数均在 2000 套以上。新塘连续两年排榜首，09 年成交 11823 套，比 08 年增长 38%，面积 121 万平方米，比 08 年增长 27%。除增城本地消化外，还吸引了大量开发区、

黄埔区、天河东、东圃的客户购买。

个盘：外围中等价位盘成交迅速，凤凰城遥遥领先

销售套数 20 强中，外围区域 14 个，排名前列以外围中等或中低价楼盘主导，可见价格对市场的绝对吸引力。碧桂园凤凰城签约 3430 套，凭着大盘效应和价格策略，延续 08 年榜首位置。

销售金额 20 强中，中心六区 14 个（珠江新城 4 个），排名前列的均属中高或高价楼盘，可见 09 年豪宅市场的承载力。汇景新城每套总价都在 250 万以上，销售金额最高，接近 28 亿。

豪宅：高端住宅市场活跃，11 月份额跃升至 26%

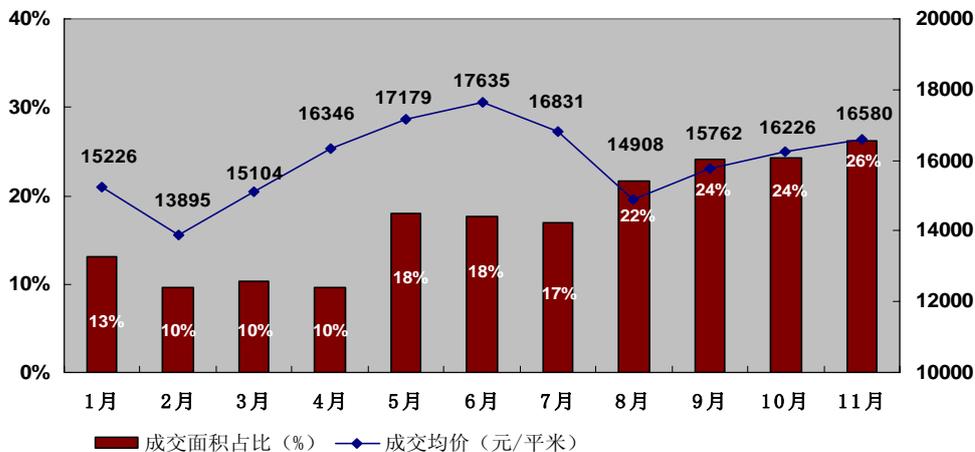
据合富辉煌集团市场研究部监测，今年总价 200 万以上高端住宅市场成交显著活跃。其中，1-11 月新增供应 8127 套，成交 8210 套。供应面积 162 万平方米，成交 180 万平方米，消化率 112%，去库存化加速。

随着二季度改善型需求和投资保值型需求的加速入市，直接撑起高端住宅市场热销局面，反映在 5、6 月高端成交价、量齐升，5 月签约 1154 套，经历 7、8 月相对淡静期，9-11 月市场再度活跃，10 月签约 1137 套，11 月签约 1007 套。

2009 年广州高端住宅市场份额自 2 月连续 3 个月保持在 10% 左右后，5 月开始升至 18% 以上，11 月更跃升至 26% 的最高值，比年初翻番。高端住宅均价自 2 月逐渐走出底部，6 月达最高值，11 月均价 16580 元，是全市均价的 1.6 倍。

汇景新城、玖珑湖、星河湾海怡半岛在豪宅市场中“三足鼎立”。

2009年1-11月广州市高端住宅成交——月度份额及均价走势



2009 年楼市广告投放回顾

由于 2009 年初销售快速回暖以及五一、十一的热销，使广告投放费用和营销比例均创下四年新低。截至 11 月，商品房销售 986 亿。广告投放 6 亿，比 08 年全年大幅减少 30%，广告营销比创四年新低，仅占 0.6%，反映销售相当畅旺。

9 月广告投放创历史新高

住宅作为楼市的中流砥柱，09 年 1-11 月全市住宅总投放近 4.9 亿元（含联展），月均 0.44 亿元的投放量，接近 06、07 年的水平。今年 9 月新货密集上市，投放创下单月历史新高，达 1.08 亿。

天河个盘推广最多，白云投放费用最高

从区域市场上看，2009年1-11月全市推广个盘数为168个，同比减少25个，全市推广个盘主要分布于天河、白云、海珠、花都，该四区推盘总数占全市68%。天河个盘推广最多，共投放42个项目。

2009年1-11月全市投放费用4.5亿（不含联展），同比减少38%。全市投放费用主要分布于白云、天河、番禺、花都，该四区投放总量占全市76%，白云投放费用最高，共投放1.06亿元。

外围大盘投放量大，恒大、香江四盘投放强劲

投放量20强中，增城市、番禺区、白云区等外围大盘投放费用大，恒大、香江四盘投放费用位居四强。20强楼盘几乎全部来自品牌发展商。在广州全部的品牌发展商中，其中四家的广告营销比例最低，均不足0.2%，且全部聘请合富辉煌做销售策划，可见专业代理公司的价值。

促销强度减弱，力求以值取胜

今年开发商的促销策略从主打“一口价”“特价”转变为以送装修及附加值为主，而在诉求上更加凸显项目的居住功能及品质，更有不少将笔墨着眼于“保值”、“升值”卖点，吸引中高端客与投资客。

2009年土地市场回顾

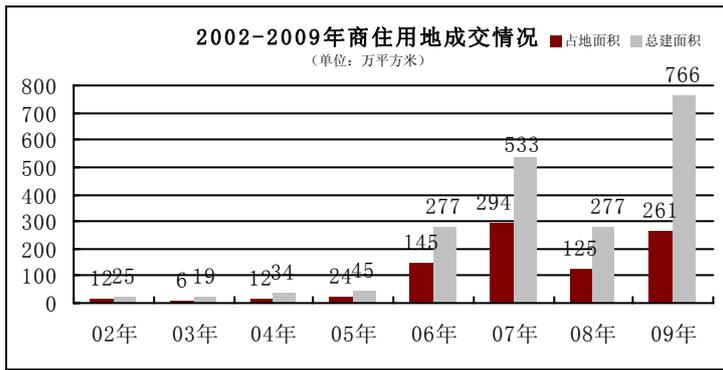
2009年土地财政收入明显增加，年底放量供地力争完成全年供地计划，发展商对后市持乐观态度，国企和上市房企大规模积极拿地。工业用地出让大规模减少，住宅用地成交活跃；大学城、亚运城片区住宅地块受追捧；住宅用地价格超过07年历史高位；大型国企大规模踊跃拿地。

2009年总体出让用地480万平方米，商住用地出让居首。其中商住用地成交261万m²；商业金融用地成交50万m²；工业用地成交116万m²。

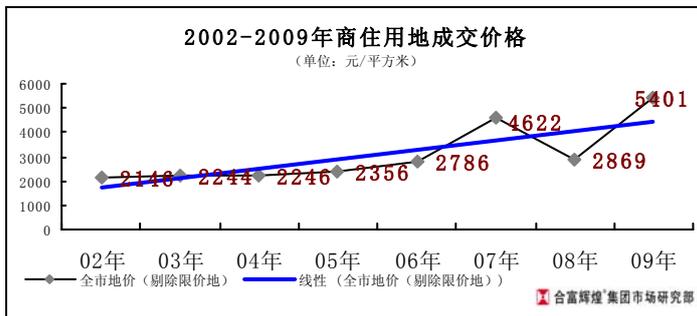
由于09年萝岗工业用地出让大幅减少，同时大学城、亚运城、科学城、琶洲、花都等大宗商住用地出让，导致09年商住用地面积成交比例同比大幅增加。

2009年出让用地集中在外围区域，其中花都、番禺、萝岗、南沙四大外围区域成交比例超过70%。其中花都用地成交133万m²；番禺用地成交近100万m²；萝岗用地成交77万m²。

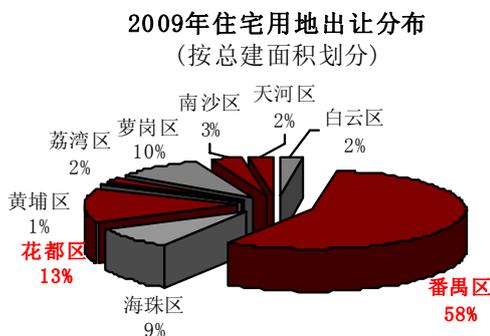
住宅用地出让261万平方米，同比大幅增加110%，成交总量766万平方米，同比大幅增加177%，超额完成供地计划。下半年出让用地猛增，全年已顺利完成250万平方米商住供地计划。土地成交主要集中在下半年，上半年仅成交3宗，下半年仅12月推住宅地25宗。



全市地价 5401 元/平方米，超过 07 年高位水平。全市地价 5401 元/平方米，同比大幅增加 88%；与 07 年高位水平相比，同比增加 17%；房价的回归高位带动了地价的大幅上升，土地市场快速回暖，地价成交达到历史最高水平。



2009 年住宅成交区域分布，按占地面积和总建面积算，番禺区均遥遥领先，其中亚运城、大学城 09 年均有多宗住宅成交，土地成交成为全市最受关注的两大板块。



2009 年住宅成交以外围区域为主导，其中番禺、花都、萝岗等区域地价均出现大幅拉升。外围区域价格的整体拉升，带动了全市整体地价的大幅上扬。番禺（大学城）地价 8432 元，同比拉升 178%；花都区地价 2701 元，同比大幅拉升 146%。

2009 年本土品牌开发商夺得住宅用地总建筑面积达 646 万，占比 86%；本土品牌开发商夺得住宅用地总金额达 379 亿，占比 92%。

2009 年下半年，大规模开闸放地。政府采取灵活多样的方式促进土地市场成交。其中在招拍挂市场中就采用了勾地方式、与发展商参与旧城改造等方式，取得了良好的业绩。发展商对后市充满信心，踊跃拿地，土地市场一片兴旺的景象。

2009 年二手房市场回顾

2009年广州二手楼市与2008年相比来了个大逆转，市场快速复苏，成交放大楼价回升，并跟随一手楼持续上行，各种需求得以集中释放，尤其是改善型需求与部分投资型需求增加。与二手住宅市场爆发式增长不同，存量写字楼成交比去年大幅减少，租金在二、三季度触底企稳，售价与租金表现基本同步；存量商铺市场交易量和售价均小幅上升，呈现温和增长态势。

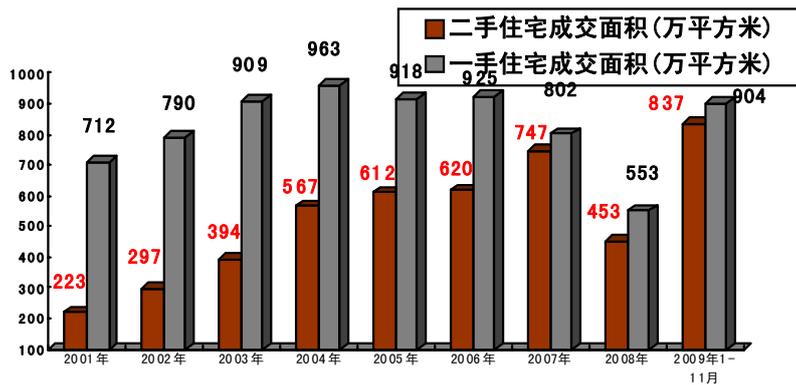
2009年存量市场的四大特点

2009年1-11月广州存量房屋总体成交宗数、面积分别比去年同期大幅度增长93.6%、68.4%，活跃度大大提高，彻底改变2008年弱势缩量调整的市场格局。

存量市场整体交易情况	2009年1-11月	2008年1-11月	同比(%)
总体成交宗数(宗)	107051	55281	93.6
总体成交面积(万平方米)	1037.31	616.06	68.4
住宅成交宗数(宗)	97326	48852	99.2
住宅成交面积(万平方米)	837.32	413.02	102.7
住宅交易登记均价(元/平方米)	4741	4419	6.3
住宅买卖套均面积	86	84	2.4
写字楼成交(万平方米)	12.50	15.38	-18.7
写字楼交易登记均价(元/平方米)	3805	3620	5.1
商铺成交(万平方米)	17.56	19.33	-9.2
商铺交易登记均价(元/平方米)	7540	6815	10.6
住宅租赁套均单价	31.6	32.4	-2.6
住宅成交均价(元/平方米)	9561	7319	30.6
住宅买卖套均面积	87.9	85	3.4
住宅租赁套均面积	77.3	74	4.5
最后四项为合富置业全年数据，其余广州市国土资源与房屋管理局数据			

二手住宅市场快速复苏，增长迅猛

二手住宅市场交投异常活跃，成交宗数和面积都同比增长一倍左右，在整个住宅市场中的作用越来越重要。我们从近几年的成交数据可以看到，广州二手住宅市场与一手市场的差距逐渐缩小，成交面积越来越接近，市场份额不断加大。若单从交易宗数看，从2007年开始广州二手住宅的全年交易宗数就已经超过一手，至今已连续三年赶超。也就是说，通过二手住宅市场满足置业投资需求的人群已经远超新房市场。

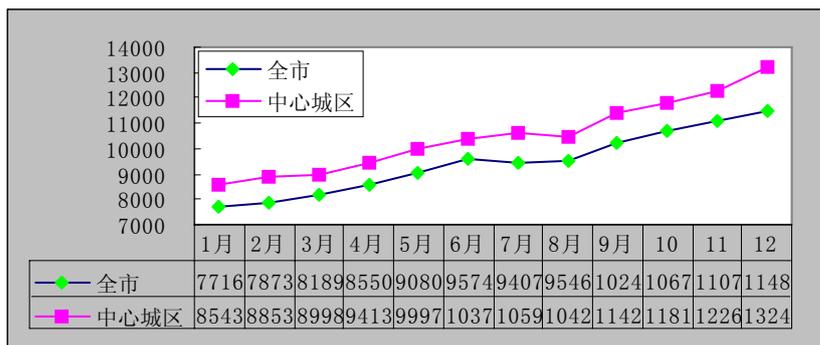


二手楼价不断向上运行的态势非常明显

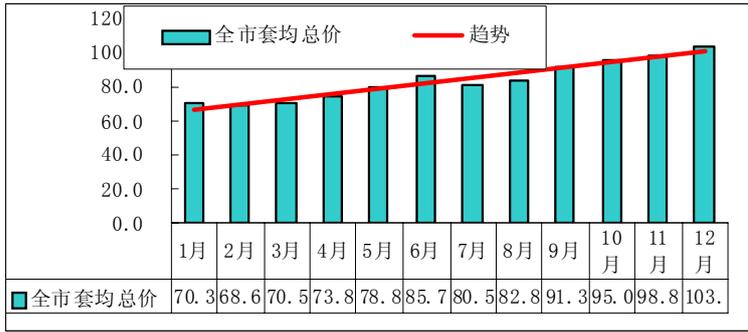
在广州二手楼市占据最大市场份额的合富置业成交数据显示，2009年二手住宅成交均价为9561元/平方米，较去年7319元/平方米上涨30.6%。

一月份广州二手住宅成交均价为7716元/平方米，到12月份上升为11485元/平方米，市场实际成交均价12个月上升幅度达到48.8%，当然，考虑到成交结构的明显变化，例如豪宅比重不断加大，所以广州二手楼市实际价格涨幅不如均价涨幅那么大。交易量大幅度增加的同时，楼价逐月向上攀升。目前中心六区的二手住宅交易均价达到13246元/平方米，比中心区一手住宅成交均价低2000元/平方米左右。

二手楼价上升的主要动力有：一手楼价向上的带动。二手业主看到周边一手楼盘价格攀升，也会适当向上调整放盘价；二手市场需求释放，使得二手楼供求关系有所转变，放盘价、成交价不断上调。往往业主放盘时如果有不少买家看楼，买卖意向浓，使得业主认为放盘价过低就向上调价，即“返价”，这个现象在第三季度比较明显，实际上说明供求关系发生变化，供小于求。交易价格在庞大需求作用下，向上反复运行；全年三个阶段不同的特点助涨二手楼价。年初的时候是2008年观望的需求释放，年中的时候通胀预期强化，助长投资，年末的时候不少购房者原本购买打算提前，因为担心营业税等优惠政策到期不续，所以纷纷赶政策末班车，11月份开始明显有这个市场现象，成交上升，对二手楼价也有上推影响，总之，三个阶段的市场潮让二手楼价不断走高。

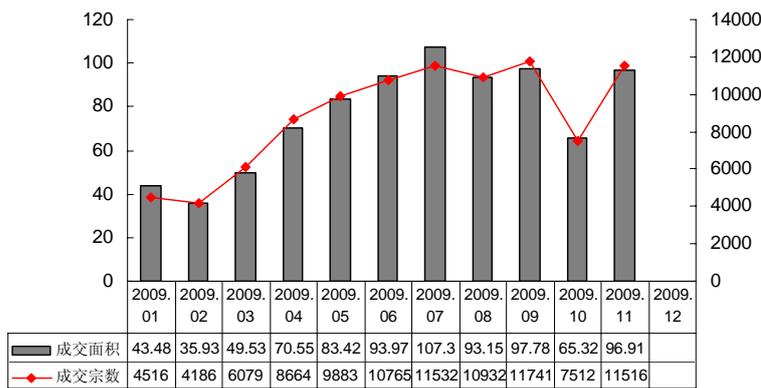


二手楼每套平均成交面积变化不大，反映出二手买家在面积需求方面变化基本不大，但由于楼价不断走高，二手楼平均每套总价不断上升，从年初每套70万上升到年末103万一套。二手楼价总价上升意味着客户的收入水平需更高，客户构成发生变化。



年初刚性需求集中释放，二三季度后改善性和长期投资性需求占据重要位置

从广州二手楼市各个月度成交情况看，3月份开始成交逐月放大，二、三季度交易量都不断增加，市场活力迅速恢复，其中，明显可以看到，春节后主要是去年延期、观望的自住购房人群集中入市，所谓刚性需求爆发；而随着市场转暖，楼价上行，以及社会对于未来通胀的预期出现，二三季度改善型和部分投资保值型买家蜂拥入市，致使成交量大幅度增加，成为支撑市场价格的重要力量。7月份录得的交易登记量超过100万平方米，达到历史次高水平。年末由于不少购房者出于对12月31日到期的营业税等税费减免政策到期不再延续的担心，纷纷入市搭赶末班车，使得四季度成交再次有所放大，成就了末班车行情。



从二手住宅市场的成交结构看，合富置业成交数据显示，2009年广州二手住宅成交主力户型是90平方米以下，占全市成交的63.3%。其中，70-90平方米所占比例最大，占全市29.6%。50-120平方米占比72.9%。增城、天河两区144平方米以上单位占比超过13%，在各区中特点突出。

从单价分布看，合富置业成交数据显示，2009年广州存量住宅成交单价有69.1%集中于10000元以下/平方米。5000-12000元/平方米成交量最大，占70.9%。天河区8000元以上占比达92.9%，16000元/平方米以上成交量占比达18.8%，高价楼比重最大。

从总价分布看，合富置业成交数据显示，2009年广州存量住宅成交总价有57.6%的成交集中在70万元以下。但150万以上单位占比达到10.6%，比较突出。天河区150万以上单位比重超过25%。

区域市场特点各有不同

番禺依然保持区域市场最大份额，天河、白云、越秀三区的成交同比增速超过平均水平，而珠江新城、天河东部、旧机场周边、华南板块、老荔湾等区域板块成为市场热点，引人注目。番禺区依然保持成交最大区域地位，1-11月二手住宅成交面积超过200万平方米，但增速较市场整体幅度略低。天河、白云两区成交量同比增幅都在130%左右，远高于其它区域。

2009年1-11月交易登记面积	2008年1-11月交易登记面积	同比(%)
------------------	------------------	-------

全市	837.3	413.0	102.7
越秀区	89.09	42.27	110.7
荔湾区	52.44	35.23	48.9
海珠区	122.93	60.06	104.7
天河区	142.85	62.00	130.4
白云区	111.72	48.60	129.9
黄埔区	18.17	8.84	105.5
番禺区	216.44	113.67	90.4
花都区	53.31	27.25	95.6
南沙区	17.39	11.13	56.2
萝岗区	12.98	3.98	226.1

就热点板块看，珠江新城今年交易活跃，豪宅占比居于全市之首，楼价上升幅度也最大，成为广州二手楼市的风向标板块；天河东部在 5 号线通车、BRT、员村琶洲新规划等利好因素作用下，成交日趋活跃；旧机场白云新城改造提速，对于周边楼盘价值提升有明显作用，成交价格走高；华南板块云集了广州最大楼盘，供求两旺，各种户型选择很多，在这一轮市场上升构成中，成交放量；而老荔湾旧城改造加速，带来了巨大的市场需求也逐渐释放。

存量办公商业物业市场的表现与住宅市场迥异

与二手住宅市场火爆的表现不同，存量办公商业物业市场表现一般，成交量双双下跌，交易均价有所增加，租金方面，存量写字楼市场止跌企稳，商铺市场稳中略增。

二手写字楼市场交投减少，租金企稳

2009 年广州存量写字楼交易市场成交较去年大幅减少。广州市国土资源与房屋管理局的统计数据显示，2009 年 1-11 月广州市十区二手写字楼市场成交面积为 12.5 万平方米，较上年同期下降 18.7%；总体成交均价为 3805 元/平方米，较上年同期上升 5.1%。存量写字楼市场买卖减少与整个经济环境下企业、个人购置写字楼意愿下降有关，同时，也与一手写字楼在市场的货量多、空置率高有直接关系。

成交面积（万平方米）			成交均价（元 / 平方米）		
2009 年 1-11 月	2008 年 1-11 月	同比（%）	2009 年 1-11 月	2008 年 1-11 月	同比（%）
12.50	15.38	-18.7	3805	3620	5.1

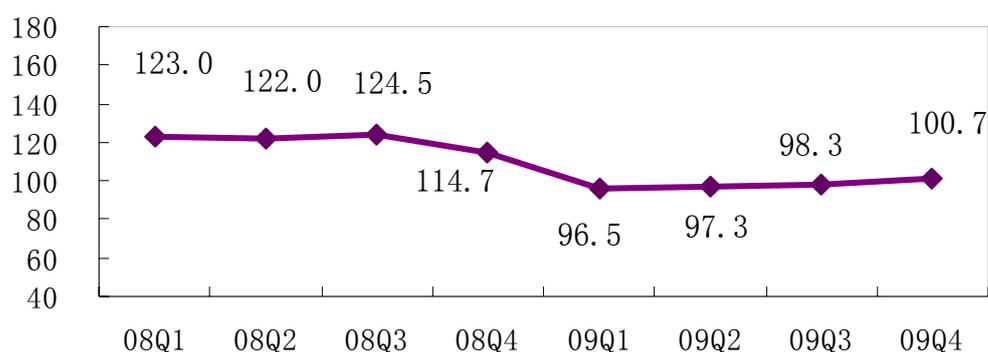
2009 年 1、2 月份广州存量写字楼成交量分别仅有 0.21 和 0.37 万平方米，为年度最低。3 至 6 月份成交量保持在 0.57 至 0.83 万平方米之间，7 月份后各月成交量基本能够保持在 1 万平方米以上，11 月份成交大幅上升至 3.51 万平方米，为 15 个月以来新高。第二季度后广州二手写字楼市场开始回暖，本土企业扩张意愿回升，买家有所增多，当季成交环比增幅为 55.4%。第三季度市场活跃度继续有所增加，成交量进一步增长，买家以国企、港资公司、民营企业中的科技、贸易、医药类公司为主，以自用型买家居多，尤其以国内银行、金融机构的需求最为旺盛。不过，由于新建甲级写字楼供应较多，积压了部分存量写字楼的需求。2009 年甲级写字楼总体租金降幅明显。2009 年广州甲级写字楼平均租金为 98.3 元/平方米，2008 年度广州甲级写字楼平均租金水平为 121.1 元/平方米，对比上年度平均租金下跌 18.8%。

各板块中，体育中心板块平均租金为 85.6 元/平方米，较 2008 年度下跌 9.8%，租金跌幅最少。珠江新城板块平均租金为 121.3 元/平方米，较 2008 年度下跌 12.4%。天河北板块平均

租金为 102.2 元/平方米，较 2008 年度下跌 27.6%，在各板块中累计跌幅最多。租金年初继续下行，到二季度止跌企稳，三、四季度环比有所回升，反映了经济的走势，行业的经营状况，而二手写字楼市场受到一手写字楼供应大的影响，需求被挤压；商铺市场成交有所下降，售价和租金都有一定幅度上升，街边独立商铺受到投资者青睐，价格上升明显。

板块	2009 年平均租金	2008 年平均租金	同比 (%)
体育中心板块	85.6	94.9	-9.8
珠江新城板块	121.3	138.4	-12.4
天河北板块	102.2	141.1	-27.6
越秀区板块	69.0	78.6	-12.3
总体	98.2	121.1	-18.9

2009 年第二季度租金显现止跌回升迹象。广州甲级写字楼总体租金水平在 2008 年四季度及 2009 年一季度出现环比最大跌幅，环比分别为-7.8%和-15.9%。2009 年第二季度后广州甲级写字楼总体租金环比出现微涨，止跌迹象显现但上升势头并未明显。第二季度国家扩大内需措施显现成效，国内经济企稳并出现良性增长，内企扩张意愿回升，支撑写字楼租赁市场回暖迹象显现，甲级写字楼租金总体企稳并略有上升。珠江新城板块内写字楼普遍楼龄较新且地铁 5 号线配套渐趋完善，尤其受到国内金融机构和大型国企用户追捧，租金回升势头在各板块中最为显著。



项目	2008 第二季度	2008 第三季度	2008 第四季度	2009 第一季度	2009 第二季度	2009 第三季度	2009 第四季度
租金环比	-0.9	2.1	-7.8	-15.9	0.8	1.0	2.4

存量商铺买卖市场成交有所下降。

2009 年广州市十区二手商铺市场成交面积为 17.56 万平方米，较上年同期下降 9.2%；总体成交均价为 7410 元/平方米，较上年同期上升 13.2%。存量商铺买卖下降主要是符合投资者需求的存量商铺比较稀缺，而经济回升力度不太大也有一定的影响。

成交面积 (万平方米)			成交均价 (元 / 平方米)		
2009 年 1 至 11 月	2008 年 1 至 11 月	同比 (%)	2009 年 1 至 11 月	2008 年 1 至 11 月	同比 (%)
17.56	19.33	-9.2	7410	6546	13.2

从租金情况看，广州不少比较有代表性的商业物业租金水平变化不大，基本保持稳中有升的

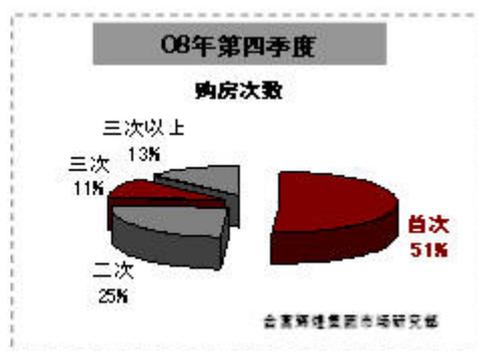
走势。一些区位比较好的街边独立商铺交易和租赁都比较热，例如珠江新城的一些独立铺位，受到一些实力投资者青睐，售价租金均明显上升，成为市场热点。

2009 年底广州潜在置业者监测

随着供不应求趋势日渐明显和房价稳步回升，2009 年广州楼市潜在置业者构成和心态相比 2008 年四季度和 2009 二季度，均有显著变化。换房客户成为主流，投资置业比重大增，对后市预测价格预期分歧加剧，仍以看涨居多，价格门槛已成制约成交首要因素。

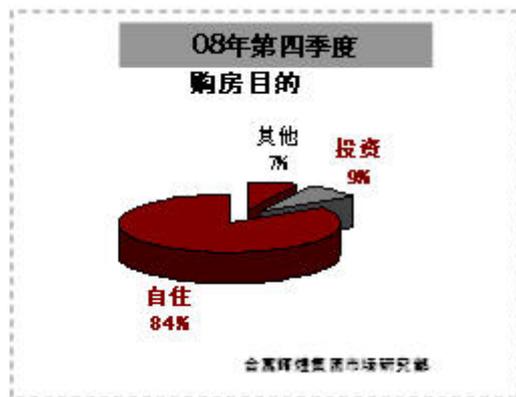
楼市门槛提高，换房置业成绝对主流

据合富辉煌集团市场研究部置业者最新监测，2009 年四季度广州超过 70% 的潜在置业者为换房客，三次或三次以上置业者也超过三成；与 08 年第四季度相比，换房需求取代首次置业成为目前市场购房主流需求。



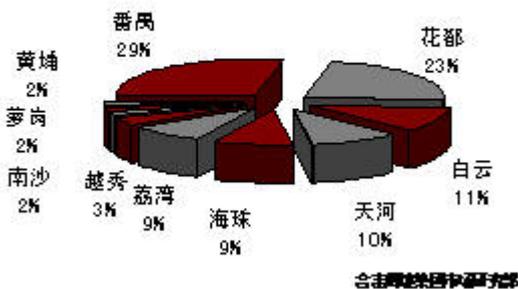
置业目的方面，有 75% 的潜在购房客户表示是自住需求购房；但投资需求呈现较快的上升势头，将投资目的列为首选的比例已上升至 23%；另有 14% 的客户虽然首选为自住需求，但第二选择为投资需求。投资比重远高于 2008 年四季度，比 2009 年二季度也增加了 5 个百分点。分析认为这与通胀预期有关，人民银行三季度储户问卷调查显示，居民对未来物价预期指数连续第三个季度上升，达到 66.7%。通胀预期持续加强，资产价格上升，房地产投资自然受青睐。





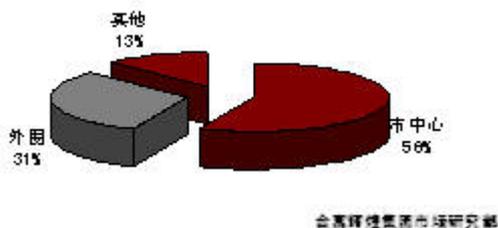
置业目标区域方面,本次潜在置业者监测范围拓宽至广州市外围以及以广州客户为目标的部分市外楼盘,但将天河、海珠、越秀及荔湾等市中心区域列为首选的潜在置业者仍达 56%。这印证了广州市中心区位价值,也从另一方面表明来年市中心供不应求严重,房价上涨压力继续增大。根据供应预测,与 2009 年相比,2010 年新增供应有进一步向外围扩展的趋势,天河、海珠供货将大幅减少,整个中心四区占全市供应比重仅略高于三成。

2010年广州各区商品住宅新增供应预测 (按套数)



约 30%的潜在置业者选择花都、番禺、萝岗、南沙等四大外围区域,另有部分潜在购房客户表示没有特定区域,只要有配套、能解决出行交通问题就会考虑。外围区域是 2010 年一手商品住宅主要供应区域,房价上涨压力小于中心区,可望以价格洼地效应吸引更多潜在置业者关注。

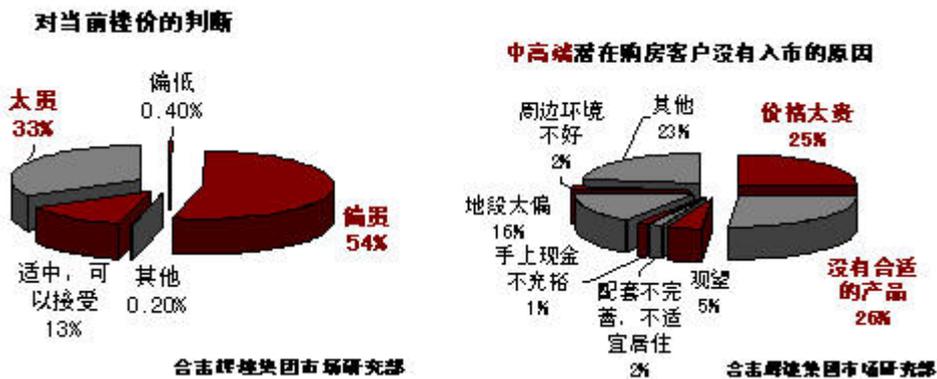
潜在购房客户置业首选区域



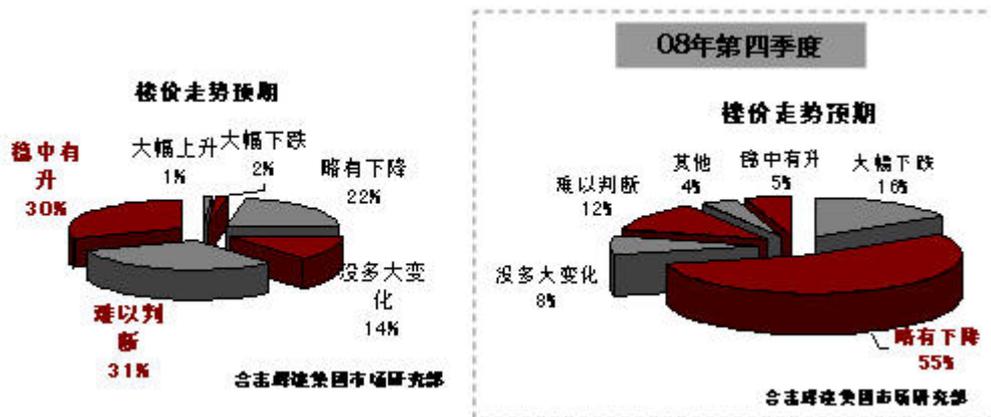
楼价贵影响成交,后市看涨仍是主流

监测显示,潜在置业者尚未出售购买的原因,约 30%是由于楼价太贵;另有 29%的潜在购房客户认为没有合适的产品;还有近 20%的潜在购房客户,认为外围项目虽然价格足够平宜,但地段不好,目前配套不完善、交通不方便。

总体而言，对楼价的判断和接受程度已经成为阻碍成交的首要因素，87%的潜在置业者表示当前楼价偏贵或太贵。而中高端潜在置业者对价格的敏感度明显低于全市，影响他们购房的主要因素是缺乏合适的产品和地段。



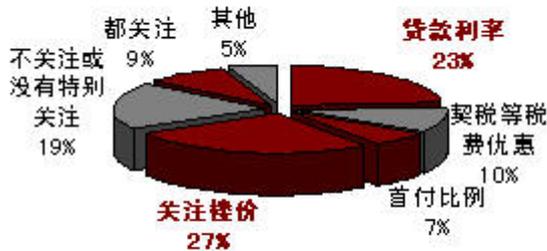
与 2008 年同期相比，潜在置业者对楼价走势的判断分歧较大，31%的潜在购房客户认为难以判断；虽然楼价已有大幅回升，但不少潜在置业者对楼价走势的判断从预跌变为预升，30%的潜在购房客户认为楼价会稳中有升；22%的潜在购房客户认为楼价将略有下降；14%的潜在购房客户认为未来楼价不会有太大变化。总体上看涨的比重仍占优势。



考虑到监测样本为暂未成交潜在置业者，2009 年四季度广州主流置业者继续看涨后市的心态比较明显。供应预期收缩是这一心态的重要成因，由于 2007 年以来的开工量萎缩和 2010 年广州亚运会影响，2010 年新增供应可能创近年新低。

预计年底的政策微调（营业税优惠取消）也不会对新增商品住宅市场产生多大影响。据合富辉煌集团市场研究部监测，约 63%的潜在置业者表示关注 2008 年底推出的一系列优惠政策，但购房决策主要关注点在楼价及贷款利率。由于换房置业为主流，对首付政策优惠关注度也不高。

哪些方面比较关注



合富辉煌集团市场研究部

2010 年房地产市场预测

2010 年中国经济将继续复苏，但复苏过程仍存较大的不稳定性、不平衡性、不确定性。刺激型政策不会马上退出，楼市政策环境未遇拐点。流动性充裕，且供求严重失衡，发展商主导下楼市单边发展，楼市供求亟需再平衡。楼市价位提升，成交规模缩小，政府调控力度渐增，但整体性打压、刺激政策均不可用，楼市进入调理阶段。

世界经济将持续回暖，但其进程存在不确定性

国际货币基金组织（IMF）发表《世界经济展望报告》，预测全球经济在 2009 年收缩 1.1% 之后，2010 年将增长 3.1%。但复苏过程将是缓慢的，因为金融体系目前仍处于受损状态，公共政策提供的支持将逐步减小，一些经济体还将面对高失业率，预计全球经济复苏进程存在很大的不确定性。迪拜和希腊的风波，显示金融危机还没有完全结束，各国央行和政府近期在政策调整上纷纷采取了较为谨慎的做法，继续保持甚至强化宽松的政策环境，宏观经济刺激政策的逐步退出普遍预期将在 2010 年下半年甚至 2011 年。

预计 2010 年中国经济增长继续朝着企稳向好的方向发展。IMF 预测中国经济 2010 年将增长 9.0%；人民银行调查统计司监测的经济景气指数表明，目前工业增加值的一致合成指数、先行合成指数都已经触底回升。2009 年 11 月，全国制造业采购经理指数（PMI）为 55.2%，该指数已连续九个月位于临界点——50% 以上，表明制造业经济总体保持平稳回升态势。消费方面，三季度人民银行储户问卷调查显示，居民消费意愿略有增长，居民投资意愿不断攀升，储蓄意愿有所回落。消费者信心也是一路走强，显示出消费者对未来经济走势的乐观预期。

房地产政策稳中微调，区别对待有保有压

稳增长、调结构，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策

对于 2010 年的中央经济任务中提到，要提高宏观调控水平，保持经济平稳较快发展。要继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，把握好政策实施的力度、节奏、重点。要突出财政政策实施重点，加大对民生领域和社会事业支持保障力度。货币政策要保持连续性和稳定性，增强针对性和灵活性。要密切跟踪国内外经济形势变化，把握好货币信贷增长速度。2009 年全年信贷增长在 9.7 万亿元左右，市场普遍预计 2010 年信贷增量应在 7 万亿到 8 万亿元之间，货币供应仍较为宽松。2010 年通胀预期仍是影响房地产市场的重要因素。

差异化政策 抑制投机性购房

明年经济工作强调要增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求，中央对房地产的大基调没变，积极稳妥推进城镇化，放宽中小城市和城镇户籍限制。

国务院总理温家宝 9 日主持召开国务院常务会议，研究完善促进消费的若干政策措施，个人

住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年，其他住房消费政策继续实施。国家发改委主任张平，明年我国将完善住房消费和调控政策，增加中低价位和限价商品房的供应，抑制投机性购房。

保障性住房建设力度加大 可能重新推限价房

2009 年中央预算安排的保障性住房建设进度缓慢，截至 8 月底仅完成投资 394.9 亿元，完成率为 23.6%，2010 年国家将大力推动保障性住房建设，中央 2010 年住房建设投资额度从此前的 2800 亿元增加到 4000 亿元。

据广州房管局透露，截至 2009 年 11 月份，广州市共解决了 15000 多户低收入家庭的住房困难，其中经济适用住房 3105 户；2012 年前，总建筑面积 408 万平方米的保障性住房将全部建成。

2009 年 10 月 29 日，广东省建设厅《关于调查了解中央、省直驻穗机关和事业单位干部职工对广州市限价房需求和购房意向情况的函》（粤建办房函[2009]425 号）强调：限价房政策是我省为抑制房价过快增长、缓解中等收入家庭购房压力的一项“长期坚持，灵活运用”的住房政策和调控措施，对支持中等收入人群首次置业和解决住房问题发挥了重要作用。广州市国土房管局副局长黄文波亦再次强调限价房对抑制楼价过快增长的作用，广州有可能再次推出限价房用地。

中央高度警惕市场风险 房地产政策灵活调整

随着全球经济复苏日益明朗，未来世界主要经济体和中国经济刺激政策将逐步退出。另一方面，随着通货膨胀压力的加大，信贷政策将逐步收紧。更甚的是，随着 2009 年资产价格的上涨，特别是房地产价格的过快上涨亦再度引起中央的关注。因此，预计 2010 年中央对房地产行业的政策面临调整的可能，当然，政策仍将保持连贯性，将会以微调的方式调控市场。

土地市场供应充足 城中村改造提速

近期政府公布大宗储备用地 407 万平方米

2010 年政府土地供应仍充足，据合富辉煌集团市场研究部不完全统计，近期政府在广州的大宗商住储备用地量达 407 万平方米，主要分布在外围花都、番禺区；其中科林路与丰乐路 93 万平方米用地位于亚运主场馆旁，在亚运期间将会引起市场高度关注。

区	用地地点	用地面积 (平方米)	建设项目
番禺	番禺区石楼镇石一村	153912	政府储备用地;居住用地(R);绿地(G);社会停车场库用地(S3);体育用地(C5)
番禺	番禺区榄核村	120959	政府储备用地(居住用地 R2、商业金融业用地 C2)
番禺	番禺区市桥街兴泰路南侧	38675	番禺广场周边储备用地
番禺	番禺区化龙镇金山大道以南	244420	番禺金山大道以南第三期政府储备用地
番禺	番禺区化龙镇金山大道以南	207227	政府储备用地
花都	花都区 107 国道以西南方花卉市场	403672	花都区 JO8-XH3 储备用地
花都	花都区新华街迎宾大道以北	88257	花都区 JO8-KWG3 储备用地
花都	花都区花东镇九龙湖	121117	政府储备用地
花都	花都区迎宾大道南	342874	政府储备用地;商业金融业用地(C2)
花都	花都区花山镇 106 国道以东	147491	花都 JO8-HS1 储备用地
花都	花都区 107 国道以西 JO8-XH3 地块	403672	政府储备用地

白云	白云区广花路	495684	政府储备用地
黄埔	黄埔区黄埔大道鱼珠段以南	267908	政府储备用地
荔湾	荔湾区南源街	105478	源溪旧城改造地块
天河、黄埔	科林路与丰乐路交界处西南侧	932459	奥林匹克体育中心周边储备用地
合计		4073805	

未来 3-5 年城中村改造将提供大量储备土地

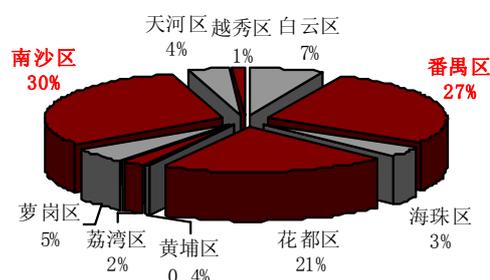
广州计划用 10 年左右的时间基本完成 138 条城中村的整治改造任务。其中，位于重点功能区的 52 条城中村，将以整体拆除重建为主，计划用 3-5 年时间完成。

天河区将在总结猎德村改造成功经验的基础上，按照“成熟一个、改造一个”的原则，积极稳妥地整体推进“城中村”改造工作，力争在亚运会之前完成林和村、新塘村、冼村的整体拆卸，五年内全面完成猎德村、冼村、新塘村、林和村、石牌村、石东村、棠东村和棠下村 8 条城中村的整体改造。

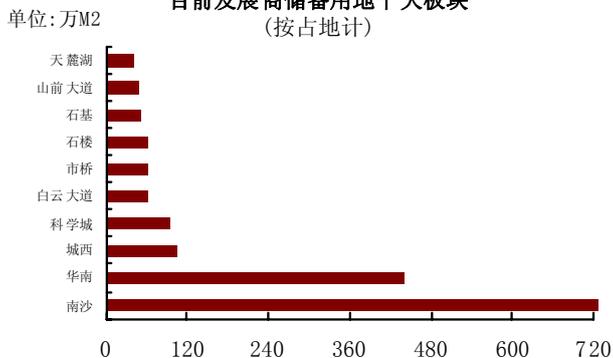
开发商存量待开发商住用地 2800 万平方米

据合富辉煌集团市场研究部不完全统计，发展商在广州十区现有商住储备用地量 2800 万平方米。外围区域供应量：花都、番禺、萝岗、南沙供应 2300 多万，合计超 80%；中心城区供应量：白云、天河、海珠、荔湾、越秀、黄埔供应不足 500 万,合计不超过 20%；十大板块供应量：南沙、华南板块合计用地近 1200 万平方米。

2009年政府存量用地分布
(按用地面积算)



目前发展商储备用地十大板块
(按占地计)



房企再掀融资潮 各路资金关注房地产

2009 年，随着房地产行业强势复苏，各房企接连掀起融资潮。截至 2009 年 11 月 6 日，全国 66 家房企可融资（含已融资）总额达约 4000 亿元，可融资总额前 15 名房企合计可融资

总额超过 3000 亿元。资金聚集大型房企，2010 年大型房企资金保持充裕。

2009 年，房地产市场出现强势回暖，房企销售回款猛增。2009 年 1-11 月，万科等企业销售金额均已超过 07 年及 08 年全年销售金额，提前完成 09 年销售金额目标。

保险资金，2009 年 10 月 1 日实施的新《保险法》明确规定允许保险资金投资不动产，截至 2009 年 6 月，保险业总资产为 3.71 万亿元，按可以投资不动产的保险资金量 5%-8% 估计，允许进入不动产投资的保险资金量至少近 2000 亿。商业地产将成为最大的受益者。

内资，在宽松货币政策和外部需求未有改善的背景下，国企资金和民间实业资金持续流入房地产市场，是近段时间地价、房价飙升的主因。

外资，在外围低迷、中国经济持续回升以及人民币升值预期再起的情况下，外资开始重回中国房地产市场。

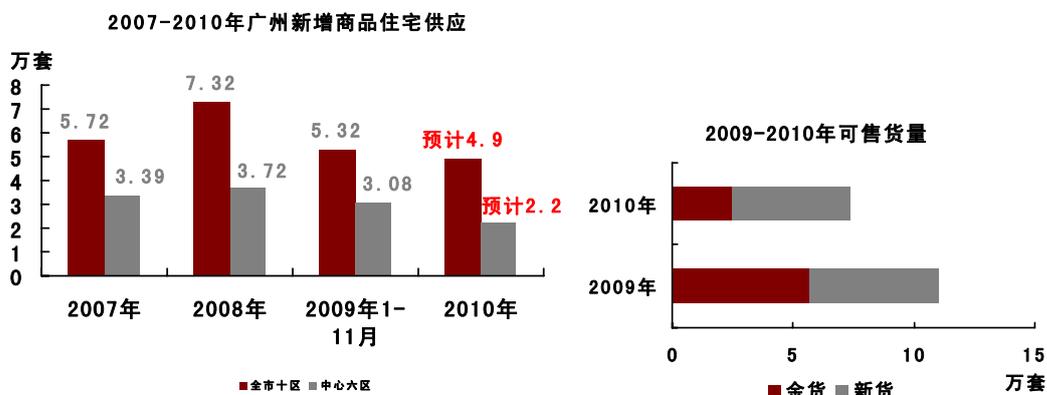
住宅供应总量收缩 供求压力较大

2010 年亚运停工要求影响开发进度

为确保亚运会顺利进行，广州市政府出台《关于 2010 年广州亚运会残亚会期间施工工地扬尘和城市噪音控制措施的通告》，规定 2010 年 10 月 25 日至 2010 年 12 月 22 日，全市建筑工地停工，混凝土（含预拌砂浆）生产企业停产。即硬性停工的有 59 天。

但是文件还规定：各级建设行政主管部门将严格审查施工许可申请，审核工程合理工期和施工组织方案，凡在 2010 年 10 月 20 日前不能完成土石方工程、基坑安全防护的项目，不予批准开工建设。这意味着实际停工期更长。因为一般中型楼盘高层洋房地下工程的施工工期至少需要连续的 6 个月时间，即开发商必须在 2010 年 3 月前完成工程报建，如果不能赶在 3 月前成功报建的，这些工程停工时间将长达 9 个月。

广州商品住宅新增供应减少 主要是中心城区降幅较大



据不完全统计，2010 年预计全市十区新增住宅供应约 4.9 万套，其中中心六区商品住宅新增仅供应约 2.2 万套，比新增供应很少的 2009 年还要少。

2010 年新增住宅供应减少，主要是中心六区的供应下降幅度较大。中心六区住宅供应近年一直呈现不断下降趋势。

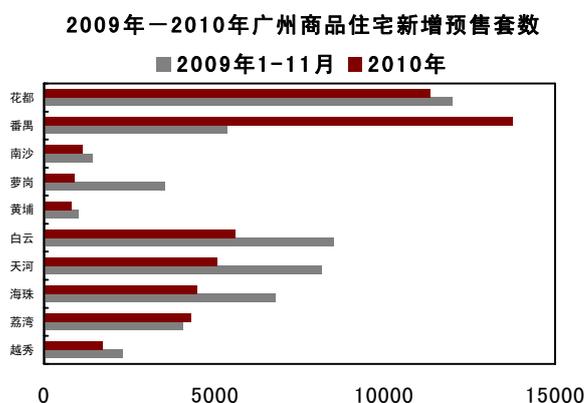
受余货及新货同时减少影响，2010 年广州商品住宅可售货量将大幅减少。预计全市十区可售货量约 7.4 万套。其中余货约 2.5 万套，新货约 4.9 万套，与 2009 年相比，有较大幅下降。主要原因是 2009 年销售非常火爆，导致 2010 年余货较 2009 年有大幅减少。2009 年余货约为 5.7 万套。

新增供应以外围区域为主 住宅市场格局改变

2010 年，预计供货量最大的前四个区域分别是番禺区、花都区、白云区及天河区。

其中，2010 年供应量最大的番禺区，其供应量约占全市三成，主要原因是亚运村的 8000 套住宅将于 2010 年推出市场。

而花都区主要是部分大盘的供应量非常多，包括天马河公馆、保利城、风神公社、豪利花园及富力金港城等都有过千套新货。白云、天河及海珠等区域在 2010 年供货有较大幅减少。与 2009 年供应相比，2010 年新增供应有向外围扩展的趋势。



广州商品住宅新增供应减少 主要是中心城区降幅较大

据不完全统计，2010 年预计全市十区新增住宅供应约 4.9 万套，其中中心六区商品住宅新增仅供应约 2.2 万套，比新增供应很少的 2009 年还要少。

2010 年新增住宅供应减少，主要是中心六区的供应下降幅度较大。中心六区住宅供应近年一直呈现不断下降趋势。

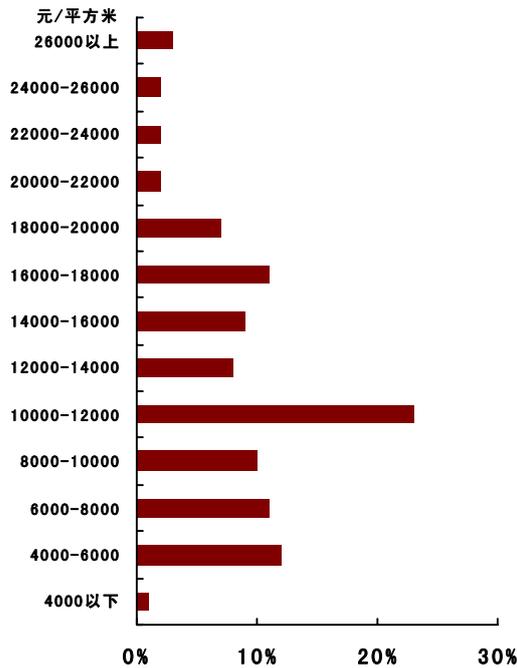
受余货及新货同时减少影响，2010 年广州商品住宅可售货量将大幅减少。预计全市十区可售货量约 7.4 万套。其中余货约 2.5 万套，新货约 4.9 万套，与 2009 年相比，有较大幅下降。主要原因是 2009 年销售非常火爆，导致 2010 年余货较 2009 年有大幅减少。2009 年余货约为 5.7 万套。

新增供应以外围区域为主 住宅市场格局改变

2010 年，预计供货量最大的前四个区域分别是番禺区、花都区、白云区及天河区。

其中，2010 年供应量最大的番禺区，其供应量约占全市三成，主要原因是亚运村的 8000 套住宅将于 2010 年推出市场。

2010年新增洋房供应单价情况



而花都区主要是部分大盘的供应量非常多，包括天马河公馆、保利城、风神公社、豪利花园及富力金港城等都有过千套新货。白云、天河及海珠等区域在 2010 年供货有较大幅减少。与 2009 年供应相比，2010 年新增供应有向外围扩展的趋势。

2010 年限价房供应有限

2006-07 年，广州市共出让 10 宗限价地。08 年由于房地产市场不景气，商品住宅价格下降，导致限价房的优势削弱，需求减少，因此政府 08-09 年停止了限价地供应。

06-07 年供应的 10 宗地，其中 4 个项目开发完毕，4 个项目改变了限价地性质，剩下 2 个项目，总货量约 1700 多套，预计 2010 年首推 425 套。2010 年限价房供应量较 2008-2009 年有较大幅下降。

需求与价格预测

2010 年影响楼市的关键因素分析

2010 年的中国经济仍将持续回升，经济基本面的改善能支撑楼市的平稳发展，但亦可能导致宽松的政策逐步退出。因此，在继续实行适度宽松货币政策的背景下，房地产的政策环境将保持稳定，但预计将会有所收紧。

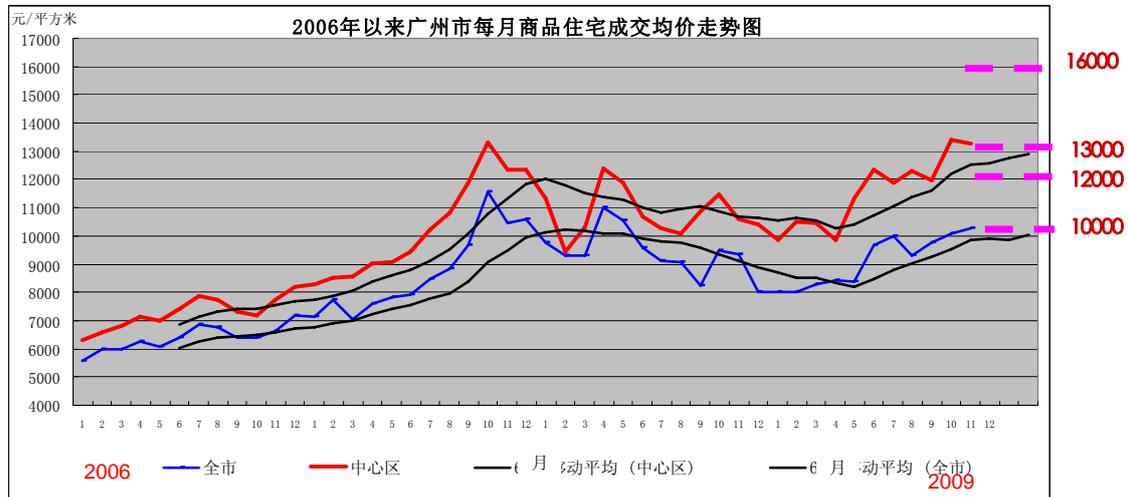
供应方面，受前两年楼市低迷致使商品住宅开发规模缩减以及 2010 年亚运会的影响，预计 2010 年广州市商品住宅供应将继续减少，加上现时开发商的资金压力已得到缓解，近期土地市场频频拍出高价对楼市亦有强烈的示范作用，因此，开发商降价的压力不大。

需求方面，2010 年通胀预期仍然强烈，购房者对未来房价仍然看涨，投资保值需求大。但现时较高的房价对需求有一定的抑制作用，同时消费者对政策的敏感度亦会加大。

总的来说，2010 年中国经济将继续复苏，但复苏过程仍存较大的不确定性，因此，适度宽松的政策环境仍将维持，但政策会密切跟踪国内外经济形势变化而调整，预计楼市将进入调理阶段。

成交均价预计在 10000 至 12000 之间波动

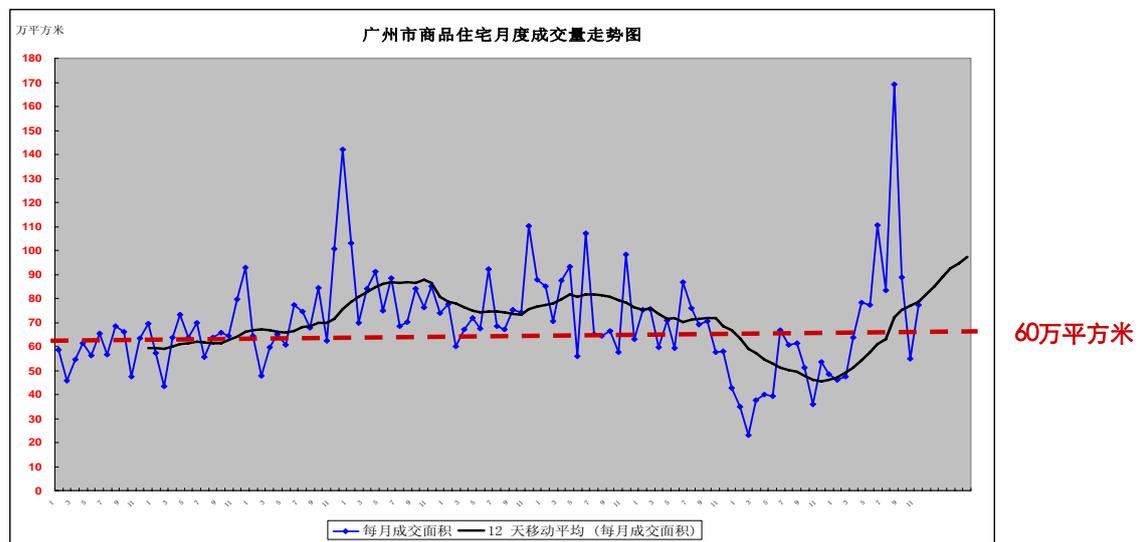
广州楼价处于明显的上升趋势：从6个月移动平均线看，楼价呈上升趋势。现时楼价水平：2009年10-11月全市住宅均价突破了10000元/平方米，中心六区超过13000元/平方米。2010年楼价预测：综合之前影响楼市的因素，2010年楼价仍处于上行趋势，预计全市均价在10000-12000元/平方米之间运行，中心六区升幅更明显，在13000-16000元/平方米之间运行。



商品住宅成交量将有所回落

2009年广州商品住宅市场全面回暖，成交创历史新高：2009年平均月度成交量达82万平方米。

在政策维稳、投资需求旺盛情况下，预计广州2010年的成交量主要受制于供应层面，由于供应下降，预计成交量将有所回落。同时，高房价亦抑制了部分购买力，预计广州市2010年成交量不超过700万平方米（平均月度成交量为60万平方米）。



二手楼市以稳为主，量减价略升

2010年广州二手楼市会以稳为主，与2009年的市场相比有一定的延续性，活跃度和楼价运行方向不会发生大的变化，但考虑到2009年比较特殊的政策、经济和楼价等特点，估计2010年二手市场难以重新复制那种火爆行情。

在政策方面，2009年12月中央经济工作会议明确提出，2010年国家继续坚持积极的财政政策和适当宽松的货币政策，大的宏观调控政策方向保持不变，当然，2009年的一些支持政

策进行了一定的调整，例如，营业税征税的优惠政策由原先的购房满 2 年，调回到 5 年，但普通住宅的营业税课税基数是买入和卖出的差额，仍然是支持普通住宅交易的。

供求关系方面，估计 2010 年广州二手楼的供应需求关系比 2009 年要松，但考虑到 2010 年一手楼新增供应量有限，特别是新增货量大多数都集中在外围区域，核心区域的新增供应非常有限，加上 2010 年亚运期间还有停工期，所以主要分布在城区和近郊的二手楼凭借其价格、产品类型丰富、地段、配套等多项优势，依然会保持比较旺盛的需求。二手楼的供求关系应该以比较平衡为主。

在城市建设方面，2010 年广州举办亚运会，为了迎接亚运广州这两年城市基础设施建设投入力度相当大，推动地铁、快速路、轨道交通、各项配套措施、治理环境、穿衣戴帽工程的建设，广州城市建设进一步完善，总体上对物业价值的提升有明显的作用。

就市场走势看，由于 2009 年年末政策有所调整，“尾班车”行情又消化掉部分购房需求，本身春节之前又是二手楼市的淡季，以刚性需求为主，2010 年前两个月交投会受到影响，但预计只是短期内影响；也应该注意，年末的亚运会可能在一定程度上影响购房入市意欲。所以，2010 年一头一尾的市场将有所减量，但总的来看，2010 年的市场需求还是比较可观的，估计全年二手住宅总体交易量比 2009 年有所下降。

楼价方面，目前各种条件决定了 2010 年广州二手楼价基本是稳中有升的走势，当前楼价运行的态势还会延续。

从量价特点看，预计 2010 年广州二手楼价保持量减价小升走势。

考虑到政策面已经开始对投资行为进行抑制，例如 2009 年 12 月份在营业税优惠政策上进行了调整，非普通住宅方面营业税已恢复到 2009 年之前，而且 2010 年很有可能再次动用上浮利率来抑制多套贷款购房投资行为，加上二手楼价经过 2009 年快速上行，已经处于高位，要完全消化高房价还需要时间，这几个因素加在一起对于投资预期和投资行为有抑制作用，估计 2010 年二手楼市的投资比重会下降，特别是短期炒作行为热情会大大下降。带有保值意愿的长期持有的购房需求依然有部分会考虑入市，因为毕竟房地产是所有投资中抗通胀的最佳品种，其风险相比较低，长期收益比较理想。综合起来看，首次置业、换房的改善型需求依然是 2010 年广州二手楼市的主力购房者，保值类、长期投资以及以出租为主要目的多次置业和投资者也成为广州二手楼市的有机组成部分。同时，也应该密切关注国家政策特别是房贷和差别利率政策的变化和实行情况，以监测新建商品房市场和二手存量房市场在成交和楼价上的反应。

附录：2010 年广州市各区商品住宅供应预测

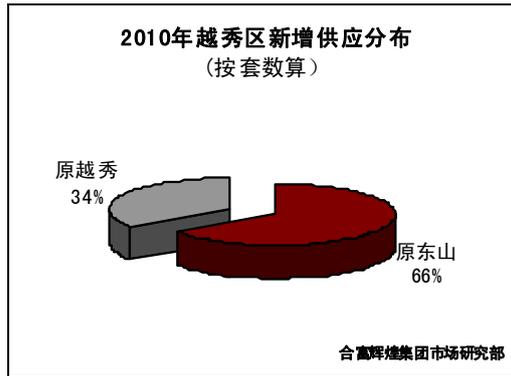
越秀区

新推货量同比减少 35%

预计 2010 年越秀区新增供货量 1600 套，同比 2009 年减少 35% 左右。2010 年越秀区新货以小开发商的单体项目为主。

三分之二新货集中在原东山

2010 年越秀区新货集中在原东山，预计有 1000 套左右供货。原东山将要推出三个全新盘：建和广场、翰雅明轩、东湖广场，合计可售货量达 700 套左右，同时东山一品在年初还将继续推出三期的新单位。



板块	楼盘名称	推货形式	推货量	产品情况	价格	装修
原东山	东山一品	旧盘新推	400	135-174 四房, 110 三房	20000	毛坯
原越秀	新城市尚秀	新盘	200	——	18000	带装修
原东山	建和广场	新盘	300	——	18000	带装修
原东山	翰雅明轩	新盘	200	三房为主	18000	带装修
原东山	东湖广场	新盘	150	100-200 多平方米的中大户型为主	18000	带装修
原越秀	尚峰	新盘	200	——	20000	带装修
原越秀	建豪恒发项目	新盘	150	中大户型为主	18000	带装修

荔湾区

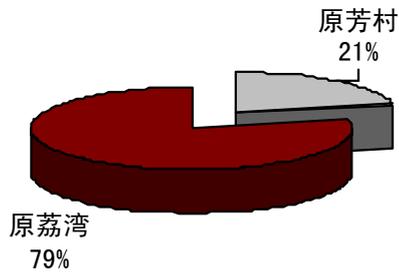
预计供货量同比大幅增加 60%

2010 年荔湾区新增货量 3500 套左右, 80%集中在原荔湾。新推货量同比增长 60%。主要供货楼盘有逸翠湾、兴隆广场(暂定名)、君湖华庭、宏新华庭、荔港南湾、逸彩庭园等。

原荔湾将推出三个新项目

预计 2010 年原荔湾将推出三个新项目, 兴隆广场(暂定名)、元邦明月星辉、宏新华庭, 主要以中小开发商的中小项目为主。逸翠湾将在年初推出收官之作 A4、A5 栋两栋大户型楼王单位, 预计单价在 2.5 万或以上。

20010年荔湾区新增供应分布
(按套数算)



合富辉煌集团市场研究部

板块	楼盘名称	推货形式	推货量	产品情况	价格(元/M2)	装修情况
原荔湾	荔港南湾	旧盘新推	180	100 以上中大户型为主	平层 14000-15000; 小复式 18000-19000	小复式带装修, 平层毛坯
原荔湾	万科柏悦湾	旧盘新推	556	二刻划	15000	带装修
原荔湾	兴隆广场	新盘	400	二房三房为主	17000	带装修
原荔湾	逸翠湾	旧盘新推	500	200 以上大户型为主	25000	带装修
原荔湾	元邦星月园	新盘	300	100 以上中大户型为主	18000	带装修
原荔湾	宏新华庭	新盘	500	88 m ² 二房-140 m ² 四房	18000	带装修
原芳村	逸彩新世界	旧盘新推	400	二房三房为主	14000	带装修
原芳村	荔江美筑	旧盘新推	150	二房三房为主	13000	带装修
原芳村	翠丽大厦	新盘	224	130-165 四房为主	12000	不详
原荔湾	金域华府	旧盘新推	180	三房为主	23000	带装修
原荔湾	君湖华庭	旧盘新推	400	主推 83 m ² -143 m ² 的 2 房到 4 房	23000	带装修
原荔湾	岭南新苑	旧盘新推	700	二房三房为主	15000	带装修

海珠区

新增货量四千五百套，同比减少 30%

2010 年海珠区新增供货量 4500 套左右，以旧盘新推为主，其中，预计同比减少 30%左右。新增供应集中广州大道南—南洲路、海珠中心、工业大道三大板块。

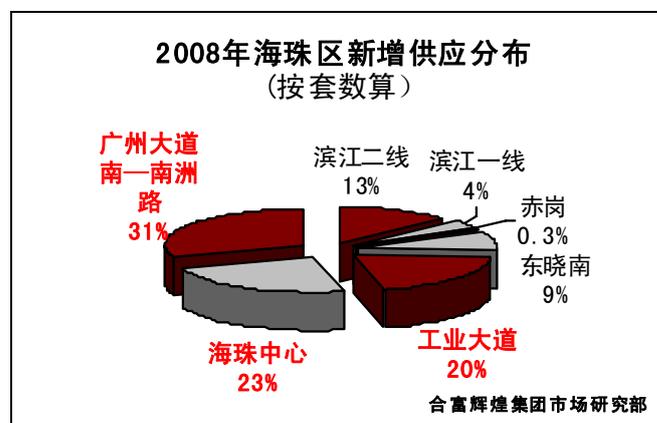
2010 年新增供应量主要集中在广州大道南—南洲路、海珠中心、工业大道三大板块。其中广州大道南—南洲路板块以旧盘新推为主，总货量 1300 多套；海珠中心板块 2010 年预计翠城花园、东银广场都将推出新一期组团，新货量合计 1000 套左右。工业大道明年的供货主力依然是光大花园，预计该项目明年的推货量将在 700-900 套。

四个中小项目面市

2010 年海珠区将有四个新的小项目面市，分别是位于滨江二线的高雅湾、丽海雅居和广州大道南的时代天骄和位于新港东的世纪星花园，预计新盘货量仅 500 多套。

东晓南板块供货明显减少

2010 年东晓南板块只有颐景华苑、锦绣花园两个楼盘有新货推出，预计新货量不足 500 套，与 2008 年和 2009 年的供货量相比明显大幅减少。



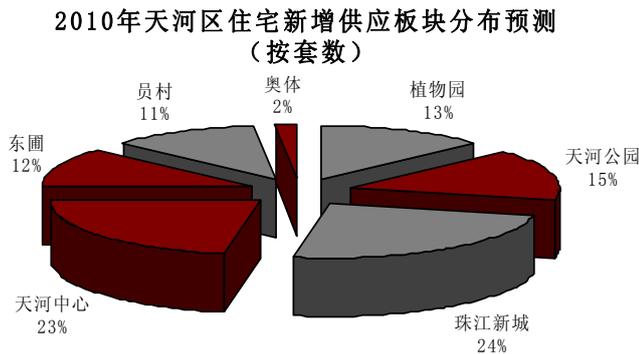
板块	名称	推货形式	货量	产品情况	装修情况
滨江二线	丽海雅居	新盘	200	93 m ² 的两房，120-140 m ² 的三房	3000
海珠中心	东银广场	旧盘新推	400	100 以上中大户型为主	带装修
海珠中心	翠城花园	旧盘新推	650	二房三房为主	带装修
广州大道南—南洲路	罗马家园	旧盘新推	800	二房三房为主	2000
东晓南	锦绣花园	旧盘新推	100	70-92 二房为主	毛坯
工业大道	光大花园	旧盘新推	700-900	100-170 三至五房	带装修
广州大道南—南洲路	世纪云顶苑	旧盘新盘	400	三房为主	1500
东晓南	颐景华苑	旧盘新推	300	二房三房为主	带装修

天河区

各板块新推货量分布

2010年新推货量约5300套，预计比2009年新增供应减少。加上2009年的余货，预计2010年天河区住宅总供应量约8500套。今年的货量仍然主要集中在珠江新城、天河中心两大中心地段板块，但与去年相比这两个板块无论是供应量还是总体占比都明显下降，特别是珠江新城随着多年来的高强度开发，预计这种减少态势将持续。久无新增供应的员村板块约有600套新增货量。

总体而言天河区去年供应过分集中在几个板块的状况将得到改善，板块货量供应相对比较平均。



台富辉煌集团市场研究部

2010年天河区新增供应量大的楼盘有汇景新城、信源花园、江源半岛花园、宝翠园、翠屏领东、凯旋新世界、正佳万豪金殿等。同时有少量别墅、类别墅产品供应，如珠江新城珠实L3项目的叠加别墅以及久未出新货的帝景山庄。

区域未来需求预测

2010年天河区不乏拥有优质景观资源的高端楼盘推出，如凯旋新世界、珠实珠江新城项目、江源半岛以及帝景山庄等，它们的推出势必进一步推高区域价格。另外除了珠江新城和天河中心外，供应比较集中的板块还有天河公园和东圃，他们多以改善型换房客置业为主。可以判断天河区明年的成交将有相当部分在高端豪宅产品和改善型产品，预计2010年天河区成交均价将在高位运行。

区域	板块	楼盘名称	产品类型	新推货量	预计价格
天河	植物园	宝翠园	洋房	500	12000
天河	植物园	华南御景园	洋房	200	11000
天河	天河公园	信源花园	洋房	650	16000
天河	珠江新城	嘉裕君玥花园	洋房	150	22000
天河	珠江新城	嘉裕丹顿阳光	洋房	80	22000
天河	珠江新城	朱美拉公寓	洋房	260	30000
天河	珠江新城	富力公园.28	洋房	200	24000
天河	珠江新城	凯旋新世界	洋房	400	40000
天河	珠江新城	珠实L3项目	叠加别墅	26	30000以上

天河	珠江新城	名悦	洋房	100	22000
天河	天河中心	汇景新城	洋房	800	26000
天河	天河中心	正佳万豪金殿	洋房	400	38000
天河	东圃	骏景花园	洋房	170	15000
天河	东圃	翠屏领东	洋房	450	11000
天河	员村	江源半岛花园	洋房	600	17000
天河	奥体	帝景山庄	别墅	90	35000 以上

白云区

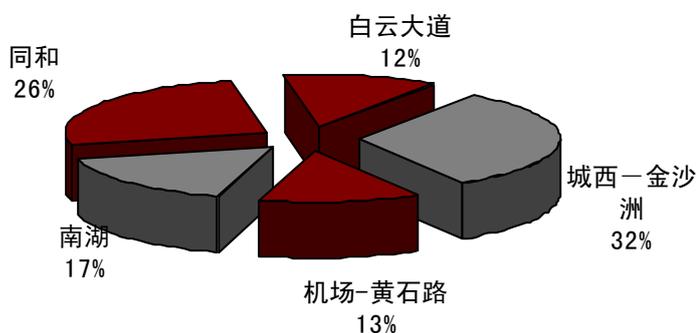
各板块新推货量分布

预计白云区 2010 年新推货量约 5600 套，比 2009 年有明显减少，加上 2009 年的余货，2010 年白云区的供应量约 7000 多套，供应有较大减少；其中货量主要集中在城西—金沙洲、同和、南湖板块。

2010 年白云区供应量大的楼盘有天河御品、一品湖山、君华又一城、恒大绿洲、金域蓝湾等，其中金沙洲板块供应最多，保利的金沙洲地王项目预计年底前推出市场。

价格预计继续上升，10000 元/平方米以上为主。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。

2010年白云区商品住宅新增供应板块分布预测(按套数)



合富辉煌集团市场研究部

区域	板块	楼盘名称	产品类型	新推货量	预计价格
白云	白云大道	白云尚城	洋房	264	15000
白云	白云大道	岭南新世界家园	洋房	200	11000
白云	白云大道	万科云山	洋房	166	13000
白云	白云大道	大一山庄	别墅	70	2-3 万
白云	城西-金沙洲	金域蓝湾	洋房	345	14000
白云	城西-金沙洲	恒大绿洲	洋房	480	15000
白云	城西-金沙洲	保利西海岸	别墅	150	2-3 万

白云	城西-金沙洲	保利西海岸	洋房	400	15000
白云	城西-金沙洲	中海金沙馨园	洋房	300	12000
白云	机场-黄石路	祥景花园	洋房	176	13000
白云	机场-黄石路	荷塘月色	洋房	209	15000
白云	南湖	山水庭苑	洋房	244	16000
白云	南湖	一品湖山	别墅	28	2万左右
白云	南湖	一品湖山	洋房	500	10000
白云	南湖	金湖花园	洋房	100	15000
白云	同和	天河御品	洋房	963	13000
白云	同和	君华又一城	洋房	500	15000

黄埔区

各板块新推货量分布

预计黄埔区 2010 年新推货量约 850 套，相比 2009 年略有减少，加上 2009 年的余货，预计 2010 年黄埔区住宅总供应量约 1100 套，供货量不足，供应量集中于黄埔中心区。

2010 年黄浦区新增供应主要来自东港花园及黄埔花园两在售项目，预计后续货量分别有 500 套和 350 套。

区域	板块	楼盘名称	产品类型	新推货量
黄埔	黄埔中心区	黄埔花园	洋房	500
黄埔	黄埔中心区	东港花园	洋房	350

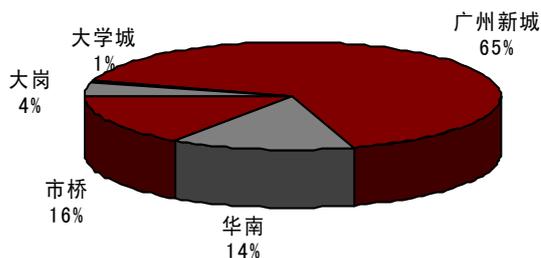
番禺区

2010 年番禺区商品住宅的供应量充足，可售货量达到 17000 套，其中新货所占比例接近八成，余货比例不到两成。余货较少，是由于 2009 年市场回暖，成交量大幅上升。而新货方面，供应同比大幅上升，主要是受到亚运村在 2010 年有 8000 套住宅推出市场所致。

预计 2010 年番禺区商品住宅供应有大约 65% 分布在广州新城板块，广州新城板块是番禺区 2010 年供应最大量的板块。其次，是市桥板块及华南板块，供应量分别约占全市区的 16% 及 14%。其它板块如大岗、大学城板块等均有少量零散供应。

2010 年供应量较大的楼盘包括锦绣香江花园、富豪山庄、万科金色城品、东湖洲花园、保利公馆 2010、亚运村及大岗翡翠蓝湾等式。2010 年全新推出的项目较少，包括有大学馨园、鑫隆世家、亚运村项目等。

2010年番禺各板块商品住宅新增供应预测
(按套数)



板块	楼盘	2010年推货情况				
		新推组团名称	产品类型	全新盘(套)	旧盘新推(套)	户型情况
大学城	大学馨园	首期	洋房	100		160-200 m ²
华南	星河湾海怡半岛	二期	洋房		250	大户型, 户均约 280 m ²
华南	雅居乐剑桥郡	首期	别墅		75	联排与双拼别墅: 311-517 m ²
华南	新光城市花园	三期	别墅		132	独立别墅: 421-630 m ²
华南	华南新城		洋房		200	90-140 m ²
华南	锦绣香江	山水华府二期	洋房		531	主力一房: 45-87 m ²
华南	招商金山谷	三期榭	别墅		91	独立别墅: 450-600 m ² 双拼别墅: 388 m ² -422 m ² 联排别墅: 308 m ² -388 m ²
市桥	花样年华	流金岁月	洋房		324	三房: 113 m ² 及 146 m ² 四房: 160 m ²
市桥	万科金色城品	三期	洋房		800	一房: 45-72 m ² (层高 5.8 米)
市桥	东湖洲花园	1区	洋房		432	两房: 57-106 m ² 三房: 84-136 m ² 四房: 159-229 m ² 五房: 185-235 m ²

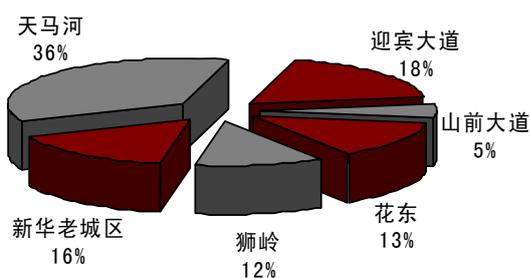
						复式:259-352 m ²
广州新城	保利 2010 公馆	南北区	洋房		610	两房: 77-84 m ² 三房: 97-144 m ²
广州新城	映蝶蓝湾	二期	洋房		124	五 房 : 175-200 m ²
广州新城	鑫隆花园	首期	洋房	292		两房: 80-88 m ² 三房: 95-112 m ²
广州新城	亚运城		洋房	8000		中小户型
大岗	大岗翡翠蓝湾		洋房		544	中等户型

花都区

预计 2010 年花都区可售货量为 21094 套，其中余货 9737 套，新增货量 11357 套，与 2009 年相比差别不大，总体供应充足。货量集中在天马河板块，主要是保利城、天马河公馆、风神公社带来较大量的后续供应。新华老城区推货量较 09 年降幅较大，其项目虽多，但货量都不大。花东的富力金港城后续供应量大，达 1500 套，占明年新增供应的 13%。

产品类型包括有洋房，别墅及公寓。主力以洋房为主，占总货量的 93%，以 90-150 平方米的中大户型为主。别墅主要是集中在山前大道板块。

2010年花都区新增供应分布预测



楼盘名称	板块	新货	户型面积情况
金碧御水山庄	山前大道	55	280-430 m ²
南航碧花园	山前大道	200	——
玖珑湖	山前大道	100	——
天湖峰境	山前大道	120	260-911 m ²
元邦山清水秀	山前大道	100	310-1000 m ²
天马河公馆	天马河	1200	95-130 m ² 三房
保利城	天马河	1200	80-200 m ²
祈福辉煌台	天马河	432	84-330 m ²

风神公社	天马河	1200	90-135 m ²
大运家园	老城区	120	105-205 m ²
锦东花园	老城区	684	95-109 m ² 三房
美力盈彩花苑	老城区	200	130-157 m ²
祈福生活无限	老城区	200	50-130 m ²
中房观湖国际	老城区	135	150 m ² 以上
俊怡御景花园	老城区	260	130-140 m ²
馨泉花园	老城区	200	30-90 m ²
豪利花园	迎宾大道	1300	90-120 m ²
美林轩逸时光	迎宾大道	380	80-170 m ² 两房至五房
合和新城	迎宾大道	420	90 m ² 左右两房、小三房
富力金港城	花东	1500	——
狮城国际	狮岭	86	180-290 m ²
雅宝新城	狮岭	700	96-160 m ²
万虹花园	狮岭	565	50-112 m ²

南沙区

预计 2010 年南沙区商品住宅的供应仍然吃紧，可售货量约 1700 多套。供应以新货为主，约占可售货量的八成。余货仅占两成左右。预计推货量相对较多的楼盘包括有海力花园、南沙奥园、南沙逸涛城等。全新盘只有南沙湾东苑一个。2010 年南沙区商品住宅供应的产品比较丰富，有洋房及别墅，洋房包括有高层洋房、小高层洋房及情景洋房等，别墅则有独立别墅、联排别墅、双拼别墅及叠加别墅。

楼盘名称	新推组团名称	产品类型	2010 年推货情况		
			全新盘	旧盘新推	户型情况
海力花园	三街 6、7 号	洋房		44	四房：158 m ²
海力花园		洋房		300	80-140 m ²
南沙滨海花园	水晶湾	别墅		4	独立别墅：473-491 m ²
南沙滨海花园	半岛	别墅		46	联排及双拼别墅：200 m ²
南沙奥园	五区	别墅		110	别墅：380-700 m ²
南沙奥园	四区	别墅		14	独立别墅：350-492 m ²
南沙奥园	三区 4-6	洋房		122	三房：179-182 m ² 五房：232-234 m ²
南沙境界家园	四期	洋房		300	三房：90-100 m ²
南沙逸涛城	雅苑四期	洋房		300	中等户型
南沙湾东苑	首期	洋房	100		情景洋房、高层洋房
南沙湾东苑	首期	别墅	50		独立别墅、联排别墅

萝岗区

各板块新推货量分布

预计萝岗区 2010 年新推货量约 1000 套，与 2009 年相比大幅减少，加上 2009 年的余货，预

计 2010 年萝岗区住宅总供应量仅约 1300 套，市场供应不多。其中，新推货量主要集中在科学城板块及永和板块，而存量主要集中于东区板块。

2010 年萝岗区新增供应主要来自新盘，而区内原有项目已基本开发完毕。预计 2010 年科城山庄有 600 套洋房供应，中颐永和项目则有别墅产品推出。

2010 年亚运会将在广州召开，萝岗中心区将有场馆举办亚运部分赛事，同时随着各项投入以及高新企业的逐步进入，区域价值将持续释放，位于萝岗中心的科学城板块楼盘的价格将得到进一步支撑。

区域	板块	楼盘名称	产品类型	新推货量
萝岗	科学城	保利香雪山	洋房	105
萝岗	科学城	科城山庄	洋房	600
萝岗	永和	中颐永和项目	联排别墅	300