**5月广州二手住宅：红五月不红，成交持续下滑，价格平稳**

阳光家缘数据显示，2017年5月广州市（不含南沙、从化）中介网签8244宗，环比4月下降11.94%，同比2016年5月下降1.34%；中原成交均价为30432元/㎡，套均总价为259万元。

3月穗调控政策频出，成为广州二手住宅成交分水岭，自3月冲高后，4月成交腰斩，5月成交进一步下滑。广州中原研究发展部分析认为，红五月不红，成交持续下滑的主要原因有以下几方面：

一、317、330新政调控相继出台后，**部分客户开始出现观望情绪，推迟购房计划，购房需求有所减少**，尤其是投资客户以及改善置换客户。目前仍处于政策消化期，不少客户的观望情绪仍在，致使5月成交量进一步下滑；

二、受新政调控影响，不少客户购房名额受限，以及因首付款大幅提高远超预算，因此暂停购房计划，从而促使成交需求减少；

三、2016年至2017年3月市场成交持续活跃，消化不少盘源，现市场上有效盘源较为紧缺，尤其是中心区盘源，加上“卖一买一”的业主因换房首付款大幅提高而暂停购房计划，将原计划出售的房源暂停出售或大幅提高放盘价（客户接受意愿不高），因此市场上有效盘源更为紧缺，市场成交受限。

1. **5月市场热点**
* **3月新政分水岭，35岁客户成交占比呈上升趋势，35-50岁客户呈下滑趋势**

3月新政是广州二手成交住宅的分水岭，同样也是成交客户的分水岭，广州中原研究发展部发现， 35岁以下的客户，1-3月成交占比呈下降趋势；3月后，则呈上升趋势，**整体表现为先下降后上升的态势**。而35-50岁的客户则相反，1-3月成交占比成提升趋势，3月后，则出现下滑趋势。

广州中原研究发展部分析认为，**楼市调控政策的主要目的是抑制投资投机行为，同时也影响到部分改善置换客户，而对首次置业的刚需客户的影响作用相对较小。此外，35岁以下的客户主要为刚需客户以及部分刚改客户，受调控影响较小；而35-50岁的客户主要为改善客户，受调控政策影响相对较大。**因此，3月新政出台后，35岁以下的客户成交占比整体呈上升趋势，而35-50岁的客户成交占比则呈下滑趋势。

**2017年1-5月广州二手住宅成交客户各年龄段占比**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** |
| **18≤年龄≤25岁** | 9% | 6% | **5%** | **7%** | **6%** |
| **25<年龄≤30岁** | 25% | 30% | **14%** | **24%** | **26%** |
| **30<年龄≤35岁** | 28% | 24% | **20%** | **29%** | **32%** |
| **35<年龄≤40岁** | 16% | 19% | **34%** | **15%** | **14%** |
| **40<年龄≤45岁** | 9% | 8% | **18%** | **8%** | **7%** |
| **45<年龄≤50岁** | 5% | 4% | **7%** | **5%** | **5%** |
| **>50岁** | 9% | 8% | 2% | 13% | 11% |
| 数据来源：广州中原研究发展部 |

* **随着电梯楼房价高企，而楼梯楼房价低洼，楼梯楼越来越受客户青睐**

随着中心区房价的高企，电梯楼房价提升相对较快，而楼梯楼房价提升速度相对较慢，促使不少客户转而购买中心区的楼梯房，以及楼龄相对较大的房子。

据广州中原研究发展部监测，317、330新政后，这一现象更为明显，楼龄在15年及以上的房源成交占比提升明显，尤其是**15-20年楼龄的房源，因按揭贷款不受影响，成交占比提升更为明显，占比由3月的33%提升至5月的39%**。

此外，随着电梯楼房价的高企，而楼梯楼房价相对低洼，2017年5月中原电梯楼成交均价为37216元/㎡，而楼梯楼成交均价为23774元/㎡，因此**楼梯楼越受客户青睐，成交占比逐渐提升，由2017年1月的31%提升至5月的51%，现楼梯楼的成交占比已超过电梯楼**。

**2017年1-5月广州二手住宅楼龄段成交占比**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼龄** | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** |
| **5年以内** | 6% | 6% | 5% | 5% | 4% |
| **5-10年** | 16% | 17% | 15% | 12% | 13% |
| **10-15年** | 22% | 22% | 20% | 17% | 15% |
| **15-20年** | 32% | 33% | 33% | **36%** | **39%** |
| **20-25年** | 18% | 15% | 18% | 21% | 19% |
| **25年及以上** | 6% | 7% | 9% | 9% | 10% |
| 数据来源：广州中原研究发展部 |

**2017年1-5月广州二手住宅楼梯楼与电梯楼成交占比**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** |
| 电梯楼 | 69% | 61% | 63% | 56% | 49% |
| **楼梯楼** | **31%** | **39%** | **38%** | **44%** | **51%** |
| 数据来源：广州中原研究发展部 |

**二、分区点评**

**2017年4-5月广州主要六区二手住宅成交量价**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 　 | **阳光家缘中介网签宗数** | **2017年5月中原成交价** |
| 　 | 2017年5月 | 2017年4月 | 环比 | 成交均价（元/㎡） | 套均总价（万元） |
| **天河** | 855 | 916 | -6.66% | 56806 | 528 |
| **越秀** | 602 | 667 | -9.75% | 43619 | 341 |
| **海珠** | 1077 | 1217 | -11.50% | 31709 | 209 |
| **荔湾** | 709 | 747 | -5.09% | 27516 | 221 |
| **白云** | 1070 | 1130 | -5.31% | 23234 | 181 |
| **番禺** | 1733 | 1977 | -12.34% | 27115 | 285 |
| **总计** | 8244 | 9362 | -11.94% | 30432 | 259 |
| 数据来源：阳光家缘，广州中原研究发展部备注：量为阳光家缘中介网签量；价格为中原成交价 |

**1、天河区：天河北置换客户受新政影响持续，观望情绪仍重，成交持续下降**

2017年5月，天河区中原成交价为56806元/㎡，套均总价为528万元；阳光家缘中介网签量为855宗，环比下降6.66%。

据广州中原研究发展部监测，随着天河房价高企，加上天河外来客户居多，受新政影响较重，客户观望情绪较重，致使天河二手住宅成交占比逐渐走低，由1季度的12%下降至近两月的10%。

**2017年1-5月广州各区成交宗数占比**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** |
| **天河** | 12% | 11% | **12%** | **10%** | **10%** |
| **越秀** | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% |
| **荔湾** | 6% | 6% | 5% | 8% | 9% |
| **海珠** | 12% | 11% | 11% | 13% | 13% |
| **白云** | 11% | 11% | 10% | 12% | 13% |
| **黄埔** | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| **萝岗** | 1% | 1% | 2% | 2% | 2% |
| **番禺** | 23% | 24% | 21% | 21% | 21% |
| **花都** | 10% | 13% | **13%** | **13%** | **11%** |
| **增城** | 17% | 16% | **17%** | **12%** | **12%** |
| 数据来源：阳光家缘，广州中原研究发展部 |

据广州中原研究发展部调研了解，除东圃板块受新政影响较重外，天河北板块也受到调控政策影响一定的影响，成交占比持续下降，由一季度的11%左右下降至近两月的10%。广州中原研究发展部分析认为，天河北的客户群体主要以改善置换客户居多，因此整体受新政影响较重，目前仍有较多客户处于330新政消化期，观望情绪较重；此外，对于“卖一买一”置换的业主而言，受新政影响，部分业主“卖一”后将失去购房资格，部分业主“卖一”后因首付大幅提高，首付款远超预算，因此该部分置换的业主大幅提高放盘价或暂停放盘，致使现市场上有效盘源依旧紧缺，因此天河北成交持续下降。

**2017年1-5月天河区天河北板块成交宗数及其占比**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **月份** | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** |
| **成交占比** | 11% | 9% | 12% | 10% | 10% |
| 数据来源：阳光家缘，广州中原研究发展部 |

**2、越秀区：北京路散盘价格低洼，受到不少80后追捧**

2017年5月，越秀区中原成交价为43619元/㎡，套均总价为341万元；阳光家缘中介网签量为602宗，环比下降9.75%。

5月，除东风东板块成交活跃外，北京路板块也成交活跃。广州中原研究发展部发现，本月北京路板块释放较多散盘盘源，客户可选择性较多，加上散盘因价格较为低洼，面积较小，总价相对较低，因此受到不少客户的青睐，促使本月成交活跃。据广州中原研究发展部监测，2017年5月，北京路板块的散盘中原成交均价为21000-32000元/㎡，套均总价仅在60-260万，成交散盘多为一房、两房，小部分三房，成交的客户主要为80后，部分70后。

**3、海珠区：广纸板块旁的江燕板块成交活跃，刚需客占比高达八成**

2017年5月，海珠区中原成交价为31709元/㎡，套均总价为209万元；阳光家缘中介网签量为1077宗，环比下降11.50%。

5月除海珠西板块、新港西板块成交活跃外，位于广纸板块旁的江燕板块同样成交活跃，2017年5月，电梯楼成交均价为35000-42000元/㎡，楼梯楼成交均价为18000-26000元/㎡。据广州中原研究发展部调研了解，随着广纸板块的完善、区位价值的提升，江燕板块的成交亦相对活跃，加上板块主要以80后、90后的刚需客为主，占比高达八成，因此受新政影响较其他区域小，客户遇到合适房源，仍会出手购买。另外，从业主层面来看，受新政影响，现业主反价现象明显减少，但是部分“卖一买一”置换业主则因购房名额受限或首付大幅提高而暂停换房计划，因此将原计划出售的房源收回或高于市场价放出，致使现市场上有效盘源仍较为紧缺。

**4、荔湾区：老荔湾散盘价格低洼，盘源选择多，成交活跃**

2017年5月，荔湾区中原成交价为27516*元/㎡*，套均总价为221万元；阳光家缘中介网签量为709宗，环比下降5.09%。

据广州中原研究发展部监测，老荔湾区由于区位优势明显，而且近期散盘盘源释放增多，价格低洼，因此整体成交占比逐月走高，而芳村则因去年消化不少盘源，满足不少客户需求，因此今年整体成交占比呈下滑趋势，由1月的34%下滑至5月的28%。

**2017年1-5月老荔湾&芳村成交占比**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** |
| **芳村** | 34% | 32% | 29% | 29% | 28% |
| **老荔湾** | 66% | 68% | 71% | 71% | 72% |
| 数据来源：阳光家缘，广州中原研究发展部 |

据广州中原研究发展部监测，老荔湾区的散盘成交占比逐月走高，由1月的29%提升至5月的54%，这主要受老荔湾区小区楼价格逐渐走高，而散盘价格相对低洼，2017年5月散盘中原成交均价为21694元/㎡，套均总价为192万元；另外，散盘释放的盘源相对较多，客户可选择较多，从而致使散盘的成交占比持续走高。

**2017年1-5月老荔湾散盘成交占比**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** |
| **散盘** | 29% | 33% | 30% | **48%** | **54%** |
| 数据来源：广州中原研究发展部 |

**5、白云区：机场路板块价格低洼，受刚需客青睐，成交活跃**

2017年5月，白云区中原成交价为23234元/㎡，套均总价为181万元；阳光家缘中介网签量为1070宗，环比下降5.31%。

5月，机场路板块整体成交仍较为活跃，成交占比为13%，较一季度（9%）增加4个百分点。据广州中原研究发展部调研了解，机场路板块成交仍较为活跃的主要原因有两方面，一方面是机场路板块主要以刚需客为主，占比高达6-7成，受新政影响较其他区域小，因此整体成交活跃度仍相对较高；另一方面是机场路板块的整体价格较为低洼，2017年5月成交均价为22654元/㎡，套均总价为173万元，因此客户可接受度较高。

广州中原研究发展部发现，随着机场路板块的房价走高，而楼梯楼的价格较电梯楼低，2017年5月机场路板块楼梯楼成交均价为17267元/㎡，而电梯楼成交均价为25725元/㎡；以及电梯楼房源的消化，目前楼梯楼盘源可选择相对较多，因此，楼梯楼成交占比逐渐走高，由1月的18%提高至5月的45%，近三个月占比基本维持在45%左右。据广州中原研究发展部调研中原地产岗贝分行营业经理王殿君得知，由于电梯楼可选择盘源较少，加上楼梯楼总价较电梯楼低，因此近期客户接受楼梯楼意愿明显提高，如楼梯楼8楼的房源，去年平均去化周期（由放盘到成交）一般为半年，而今年去化周期基本为3个月左右，成交周期明显缩短。

另外，由于机场路板块的刚需客户较多，因此近来两房成交占比逐渐提升，由1月的54%提升至5月的67%；而三房及以上成交占比明显下降。

**2017年1-5月白云机场路板块楼梯楼与电梯楼成交占比**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** |
| **电梯** | 82% | 70% | 54% | 56% | 55% |
| **楼梯** | 18% | 30% | **46%** | **44%** | **45%** |
| 数据来源：广州中原研究发展部 |

**2017年1-5月白云机场路板块成交户型占比**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **卧室数量** | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** |
| **一房** | 7% | 6% | 13% | 15% | 9% |
| **两房** | **54%** | **55%** | **66%** | **63%** | **67%** |
| **三房** | 32% | 33% | 19% | 22% | 21% |
| **四房及以上** | 7% | 6% | 1% | 0% | 3% |
| 数据来源：广州中原研究发展部 |

**6、番禺区：盘源大盘祈福新村有约20%的业主转售为租**

2017年5月，番禺区中原成交价为27115元/㎡，套均总价为285万元；阳光家缘中介网签量为1733宗，环比大幅下降12.34%。5月，番禺二手住宅成交宗数依然是全市第一，而且远高于排名第二的海珠，是海珠的1.6倍。

据广州中原研究发展部发现，向来成交活跃的华南板块受新政调控影响，成交下滑明显，而钟村板块因价格低洼，2017年5月，钟村板块中原成交均价为21364元/㎡，套均总价为182万元，以刚需客为主，受新政影响较其他板块低，成交活跃度相对较高。

**三、预测：客户观望情绪持续，预计6月成交或将进一步下降**

经历317、330两轮新政调控后，不少客户进入观望情绪，看房客户明显减少，现仍处于政策适应期，客户观望情绪仍在，加上购买决策期有所加长，整体市场需求有所减少；但是，从另一方面来看，目前，经过两轮调控后，可买可不买的客户进入观望期，而刚需客仍正常看房，遇到合适房源仍会及时出手购买，而且现刚需客购房需求不少。综合这两方面因素，广州中原研究发展部预测，6月成交或将进一步下降，但并不会跌入冰点。

据广州中原研究发展部监测，中原报价指数已经持续两周低于50%枯荣线，可见业主看涨心态已明显减弱，部分业主的放盘价已经有所松动。因此，广州中原研究发展部预测，6月价格将变得更为平稳，若报价指数仍持续低于50%枯荣线，价格或将有下调趋势。



广州中原研究发展部

2017年5月