# 供应量创史上新低，市场吸纳力强却无奈供应受限

——2017年2月广州一手住宅市场总结

## 【成交量价】成交量腰斩但仍较去年多，市场回暖动力及基础都优于往年

1月末进入春节假期，年味至2月中方才逐渐减退。2月整体网签较1月腰斩至58.90万㎡，环比大幅减少42.4%，不过同比却仍然多出18%。购房需求明显较去年增多，因而市场回暖动力及基础都优于往年。

2月全市网签价格16170元/㎡，相较1月基本没有变动，同比则因去年2月返乡潮所致的外围区网签占比下降而产生的结构性高价而下降5%。随着元宵到来，春节假期也进入尾声，2月第三周起逐步有楼盘推新，销情理想，不过后市的回暖程度需要看市场补给情况。

**图表 1 广州一手住宅供求量价环同比**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2016年** | **2017年** | |
| **2月** | **1月** | **2月** |
| **新批面积（万㎡）** | 33.40 | 53.72 | 5.36 |
| **网签面积（万㎡）** | 50.01 | 102.25 | 58.90 |
| **网签价格（元/㎡）** | 17009 | 16200 | 16170 |
| 数据来源：广州中原研究发展部，上月26日-本月25日 | | | |

## 【供应情况】历史最低水平，供应仅为1月的零头

2月全市一手住宅新批预售5.36万㎡，环比减少90%，同比亦少84%。对比2013年至今的供应历史，即便各年供应量最少的月份，亦未曾出现如此少量的供应。近几年中供应量最少的2015年3月，全市一手住宅预售仅21.12万㎡，但都已接近今年2月供应量的4倍。

早前广州中原研究发展部就在2月中对广州市场的供应情况进行分析及预测。暂时，该种供应未能满足去化的情况，一时难以扭转，一方面是新开工、土地储备等减少，新增供应自然就减少；另一方面，在整个2016年高速去化的状态下，市场可售货量大幅度减少，同时响应去库存的号召，2016年比2015年削减了22%的库存，消化周期也在半年之内。而恰逢1-2月春节期间，推盘意愿减少，取得预售证的项目更少。只不过，今年的2月是历史上供应最少的月份。

**图表 2 近年广州一手住宅月度新批预售面积变动**

根据广州中原研究发展部监测，整个2月实际上仅发出3张住宅预售证，其中后两个保利的项目均在2月份有推盘动作，去化十分理想。这说明在市场有新货推出的情况下，市场吸纳能力强劲。因此后市的复苏，其实市场成交的动力已然存在，复苏的程度，取决于供应的节奏是否能跟上。

**图表 3 2017年2月新批预售证情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区域** | **楼盘名称** | **新批套数** | **新批面积**  **（㎡）** | **2月网签套数** | **2月网签均价**  **（元/㎡）** |
| 花都 | 元邦山清水秀 | 27 | 7,472 | 5 | 8,114 |
| 南沙 | 保利星海小镇 | 384 | 37,137 | 127 | 11,552 |
| 增城 | 保利I立方 | 108 | 8,988 | 82 | 12,617 |
| 数据来源：广州中原研究发展部 | | | | | |

## 【库存状况】供应锐减致库存大幅缩水12%

虽然2月网签量腰斩，不过供应源头跟不上，库存仍然继续减少，至610.46万㎡，较1月再减少12%，而库存消化周期亦在上个月基础上再缩短0.4个月。

除了荔湾的库存消化周期加长外，其他区域均缩短。不过荔湾的消化周期主要是去年12月-今年1月期间有批量新增预售，而近两个月又遇上春节假期成交放缓所致，实际上所有区的库存均继续减少。其中花都区因广州万达文化旅游城大量网签而极大地减少库存面积，使区域的库存消化周期从1月的9.3个月急速缩短至5.9个月。

不过二月因为新增供应极少，因此消化周期的变动尚需要等待供应恢复到一定水平后才真实的反映市场。

**图表 4 近一年广州库存及消化周期变动**

**图表 5 各区库存及消化周期**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **行政区域** | **库存量-万㎡** | **库存消化周期-月** | **消化周期+/-** |
| 越秀 | 5.12 | 4.1 | - |
| 海珠 | 20.61 | 5.4 | - |
| 荔湾 | 47.88 | 7.4 | + |
| 天河 | 25.14 | 3.1 | - |
| 白云 | 13.80 | 3.1 | - |
| 黄埔 | 47.12 | 1.8 | - |
| 花都 | 105.06 | 5.9 | - |
| 番禺 | 101.41 | 6.1 | - |
| 南沙 | 105.39 | 7.1 | - |
| 从化 | 41.19 | 5.3 | - |
| 增城 | 97.71 | 3.0 | - |
| 全市 | 610.46 | 5.1 | - |
| 数据来源：广州中原研究发展部，截至2017年2月25日 | | | |

## 【区域市场】全市仅增城网签面积超过10万㎡，南沙、花都超越黄埔

**图表 6 2017年2月广州各区一手住宅供求量价情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **行政区域** | **新批面积** | **环比** | **网签面积** | **环比** | **网签价格** | **环比** |
| **（万㎡）** | **（万㎡）** | **（元/㎡）** |
| **越秀** | 0.00 | -100% | 0.23 | -42% | 41069 | 22% |
| **海珠** | 0.00 | 上月零供应 | 0.51 | -64% | 35058 | 17% |
| **荔湾** | 0.00 | -100% | 1.21 | -70% | 34895 | 32% |
| **天河** | 0.00 | -100% | 0.97 | -57% | 35434 | -22% |
| **白云** | 0.00 | 上月零供应 | 1.01 | -49% | 32807 | 6% |
| **黄埔** | 0.00 | -100% | 8.38 | -50% | 18786 | 6% |
| **中心六区** | 0.00 | -100% | 12.32 | -54% | 23924 | 3% |
| **花都** | 0.75 | -90% | 9.95 | -34% | 11369 | -2% |
| **番禺** | 0.00 | -100% | 7.88 | -36% | 23306 | 5% |
| **南沙** | 3.71 | -28% | 9.77 | -29% | 14616 | 2% |
| **从化** | 0.00 | -100% | 4.43 | -29% | 9460 | 6% |
| **增城** | 0.90 | -94% | 14.56 | -47% | 12113 | 3% |
| **外围五区** | 5.36 | -88% | 46.59 | -38% | 14120 | 3% |
| **全市** | 5.36 | -90% | 58.90 | -42% | 16170 | 0% |
| 数据来源：广州中原研究发展部，上月26日-本月25日 | | | | | | |

供应方面如前所述，整个月仅发出了三张预售证，分别位于花都、南沙以及增城，而其他各区供应为零。

成交方面，中心区网签量减少幅度较外围区更明显。成交大户的黄埔，2月网签面积也未上两位数，全市仅有增城仍有两位数的成交量。不过，花都、南沙的成交量均高于黄埔，分别在南沙的阳光城丽景湾，以及花都的广州万达文化旅游城两个大盘网签带动下，推高区域网签量。而黄埔实际上从1月起已经提前启动了春节模式，所以成交量减少明显。

**图表 7 2017年2月广州一手住宅网签宗数TOP10**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **排名** | **楼盘** | **区域** | **网签**  **宗数** | **网签面积** | **网签均价** | **环比** |
| **万㎡** | **元/㎡** |
| 1 | **祈福缤纷汇** | 番禺 | 216 | 1.70 | 23606 | 10.0% |
| 2 | **阳光城丽景湾** | 南沙 | 216 | 1.85 | 9520 | -16.5% |
| 3 | **广州亚运城** | 番禺 | 163 | 2.25 | 18796 | -0.2% |
| 4 | **好美华庭** | 花都 | 159 | 1.69 | 6025 | - |
| 5 | **碧桂园水岸花园** | 增城 | 156 | 1.89 | 14006 | 0.0% |
| 6 | **汇景花园** | 增城 | 156 | 0.83 | 5500 | - |
| 7 | **广州万达文化旅游城** | 花都 | 151 | 1.41 | 15978 | 1.8% |
| 8 | **珠光御景山水城** | 从化 | 145 | 1.58 | 8648 | 9.7% |
| 9 | **金地香山湖** | 增城 | 141 | 1.64 | 11115 | -0.8% |
| 10 | **雅居乐万科热橙** | 花都 | 140 | 1.26 | 10658 | 5.9% |
| 数据来源：广州中原研究发展部，上月26日-本月25日 | | | | | | |

## 【后市预期】市场吸纳力强劲，无奈供应受限

结合上述的市场成交情况，不难判断市场需求仍然很强劲。无奈的是，供应侧的速度远远未能跟上消化，一方面有可开发储备减少，另一方面也有去年消化过快而余货不多的情况，因此，不同的开发商正采取不同的策略以应对市场的变化，一部分手上存货不多而且待开发的储备少的开发商，会适当放缓自己的推货节奏；而对于存货不足但是仍有储备可待开发的，会考虑到去年拿地而来的资金压力，以及现今融资更难的情况，而考虑一边加快去货，另一边加快开发；再者也有一部分手头货量尚有盈余，但也会考虑资金压力而加快去化。不过虽然开发商有不同的策略，但由近期的预售证审批速度来看，开发商实际上仍会处于较被动的状态。

广州中原研究发展部

2017-3-1