

透视“五一”楼市 新政后的广州楼市发展

蓝皮书

透视五一市场

——新政后广州楼市发展蓝皮书

文/经纬行研究中心

目 录

第一部分 市场概述：总体表现平淡，调整业已来临.....	3
供应：在售余货同比降三成，供应量历年最低.....	3
推广：多个楼盘延后卖，推盘量同比减少三成.....	4
人气：市场观望气氛浓厚，总体表现淡静。.....	4
量价：成交量缩明显，价格开始调整.....	5
营销：活动拉升人气，策略定价促成交.....	6
第二部分 区域表现.....	7
一、天河：旧货新推货量不多，成交惨淡.....	7
二、荔湾越秀：人气一般，价格稳定，成交量低.....	9
三、白云：人气相对较高，春天里逆市飘红.....	11
四、海珠：个别楼盘人气火爆，整体成交淡静.....	16
五、番禺：区域关注度下降，板块人气冷暖不均，成交寥寥.....	18
六、花都：品牌大盘引领市场，其余楼盘交投平淡.....	21
七、广州东部：萝岗楼盘延迟出货，增城锦绣御景引爆市场.....	24
八、南沙：在售项目少，海力花园开门红.....	25

第一部分 市场概述：总体表现平淡，调整业已来临

自 4 月 14 日国务院常务会议以来，一系列的调控新政陆续出台，给市场造成了较大冲击，消费者观望情绪浓厚，成交量萎缩明显。在此不利政策环境中，传统的五一黄金周对于楼市的未来走势而言，具有关键的风向标意义。

本次“五一”黄金周广州楼市可售货量仅约 3 万套，供应量创新低。加之新政影响，多个楼盘延后开卖，新推货量同比减少近二成。除少数个盘以开盘或活动吸得较旺人气外，大部分楼盘交投淡静，市场观望气氛浓厚。虽然有些亮点楼盘靠活动拉升人气，并通过策略定价促成了一定的成交量。但供应的缩量加上新政对需求的影响，市场整体成交量萎缩明显。价格方面，部分大盘的楼价也开始松动，热销新盘的定价亦低于同板块同类型项目。经纬行研究中心认为，就全市而言，“五一”小黄金周表现平淡，量缩价调，市场调整业已来临。

供应：在售余货同比降三成，供应量历年最低

由于 2009 年楼市去库存化速度较快，今年广州十区的在售余货同比下降三成，仅约 2.3 万套。新推货量亦不足 8000 套，合计供应货量仅 3 万套左右，为历年最低（详见下表）。

表：广州十区五一期间供应预测

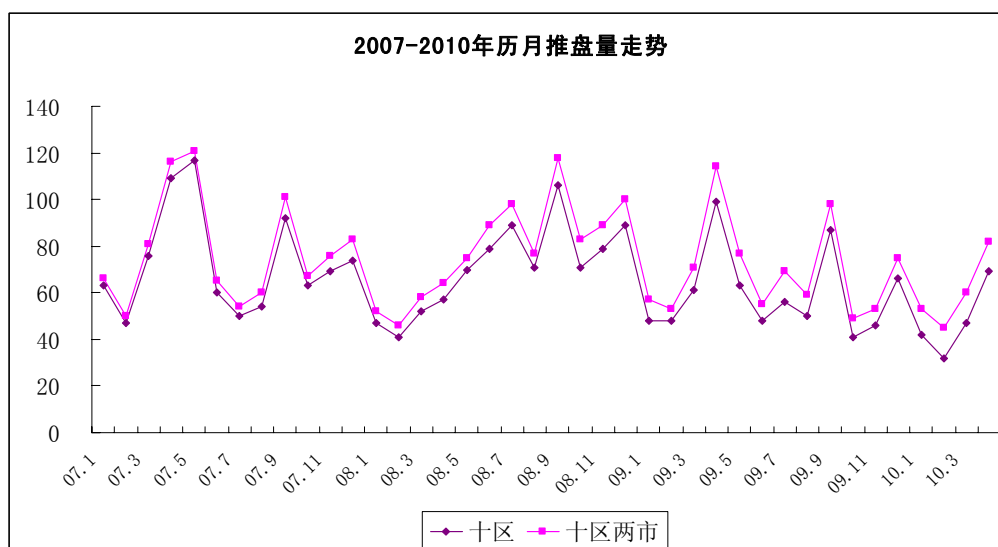
区域	在售余货 货量	新推货量			合计货量
		旧货新推货量	全新盘货量	合计新推货量	
越秀	821	286	0	286	1107
荔湾	2234	1130	0	1130	3364
海珠	2491	270	0	270	2761
天河	3741	316	260	576	4317
白云	1751	1605	588	2193	3944
黄埔	134	200	0	200	334
番禺	4564	910	0	910	5474
花都	6979	841	814	1655	8634
南沙	275	169	0	169	444
萝岗	87	0	376	376	463
十区合计	23077	5727	2038	7765	30842

数据来源：在售余货取自阳光家缘网 2010 年 4 月 1 日的可售套数；新增货量为经纬行研究中心不完全市调统计。

说明：本表为住宅供应预测，未包括同期供应的写字楼性质的保利中环国际公寓、金润铂宫、科汇金谷，以及商业性质的富力公园 28 和富力国际公馆。

推广：多个楼盘延后卖，推盘量同比减少三成

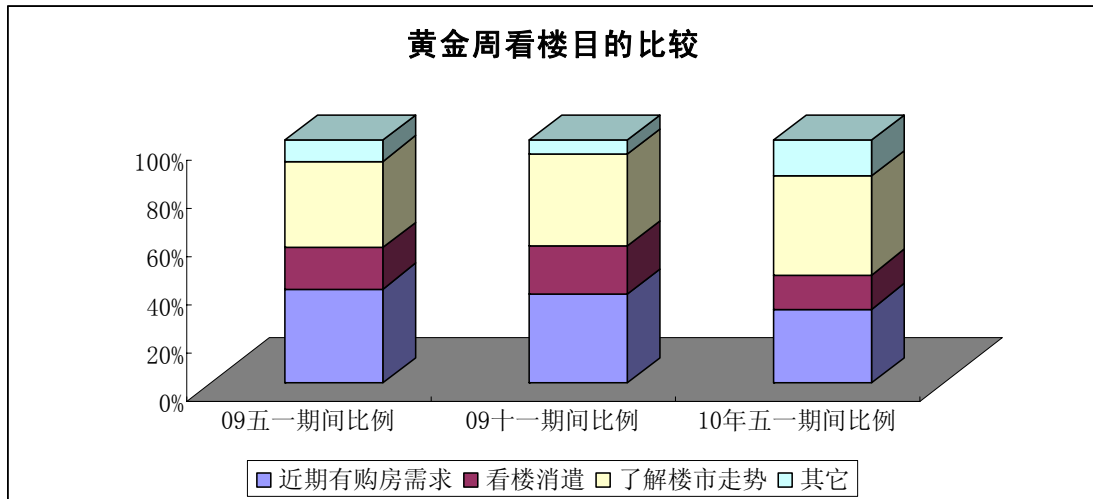
据经纬行研究中心监测显示，新政出台前，广州十区新推货量有 9947 套；新政出台后，多个楼盘延后开卖，新推货量减少 2182 套。今年五一发展商推盘也较为谨慎，新推货中，除雅居乐花间集推货超过 400 套、中海锦榕湾推货 372 套外，其他新推货量都不多。全新盘保利春天里五一含加推也仅 91 套，岭南新世界新组团仅推 68 套、华南新城新推洋房仅 60 套等。从报广投放来看，今年 4 月广州十区推盘共计 69 个，与去年同期相比，下降三成（详见下图）。



数据来源：经纬行研究中心

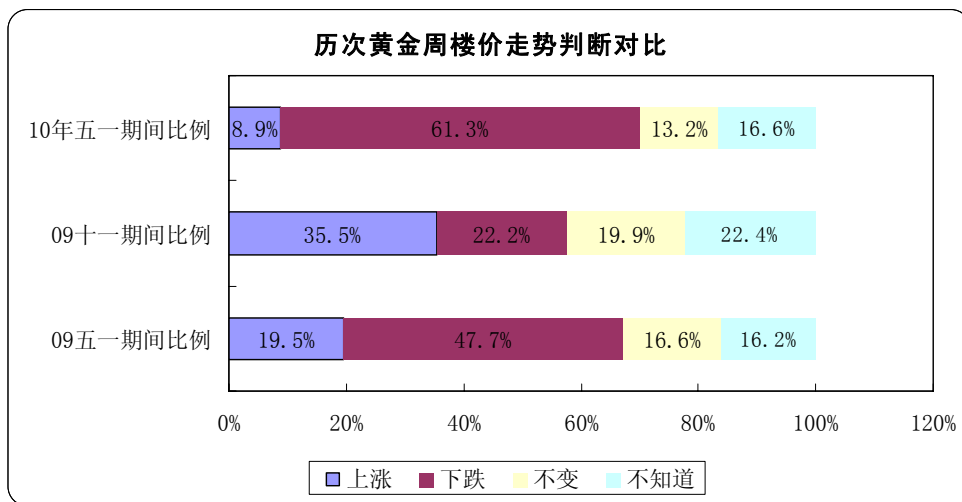
人气：市场观望气氛浓厚，总体表现淡静。

据经纬行研究中心五一前后的潜在消费者问卷调研显示，有 41% 的客户五一期间看楼是为了解楼市走势，比 09 年十一期间上升了 3.2 个百分点，比五一期间上升了 5.2 个百分点；而近期有购房需求的比例则比 09 年十一期间下降了 6.2 个百分点，仅为 30.4%（详见下图）。



数据来源：经纬行研究中心

由于本次黄金周有超六成客户看跌后市，比09年十一期间多了39个百分点（详见下图），消费者观望气氛浓厚，过半消费者表示将推迟购买计划。从五一期间的楼盘现场来看，全市大部分楼盘客流稀少，人气冷清。五一当天高端项目集中的珠江新城板块，在看盘历程5小时中共计只有20余台客。其他区域只有开盘或做活动的少数项目人气较旺外，大多数楼盘人气都很一般，与往年的黄金周相比，可以说是最平淡的一次。即使举办活动的项目如岭南湾畔、天河御品、新光城市花园等在活动当天人流量可观，第二天亦同样回落到寥寥数台客的状况。总体而言，今年五一黄金周市场淡静。



数据来源：经纬行研究中心

量价：成交量缩明显，价格开始调整

据经纬行研究中心不完全市调显示，今年五一黄金周成交量缩明显。成交过百套的项

目只有锦绣御景国际、雅居乐花间集和时代糖果项目，成交过五十套的项目也只有新推的保利春天里和中海锦榕湾等，大多数楼盘的成交数字仅为个位数，与以往的黄金周根本无法相提并论。

价格方面，尾盘销售的楼盘多保持价格稳定，但不少新推楼盘报价开始松动，如珠江新城的富力公园 28，之前报价 26000-28000 元/m²，但五一报价就是 25000 元/m²，富力旗下各楼盘均有不同程度的优惠活动，相当于楼价下调约 2 个百分点。而新项目定价亦低于同板块同类型项目，保利春天里在认筹阶段对外报价 1.3 万左右，开盘当天在总价中减 15000 再 97 折*99 折，折后均价仅 1 万元左右。中海锦榕湾的低层单位开盘当天折后仅 1.7 万，与以往热销时的均价 2.2 万相差较大。

营销：活动拉升人气，策略定价促成交

尽管今年五一黄金周总体表现平淡，但仍有亮点楼盘出现。在观望的市场气氛下，一些楼盘靠活动仍吸引不少人气。万科天河御品五一期间举行迷你世博活动，展现万科馆在世博会的场景，进一步提升品牌形象；现场还设有现场直播和抽奖活动等丰富节目。岭南湾畔 5 月 1 日举行环球超模比赛，人气火爆。恒大山水城 5 月 1 日有烧烤活动，人流量也很可观。

本次黄金周特别值得一提的是几个热销楼盘的定价策略，通过差异化定价的方式有效促进了成交，为淡静的五一黄金周增添了一抹亮色。保利春天里作为全新盘面市，在认筹阶段对外报价 1.3 万左右，开盘当天以均价 1 万来解筹，充分给予了较多的消费者剩余，获得了推 91 套成交 90 套的最好业绩（第一天推 85 套成交 75 套，第二天加推 6 套成交 15 套）。中海锦榕湾和江南新苑同属拉大不同楼层的价差，在保持均价不降的情况下，推出实质性的较低价低楼层单位，获得了较好的销售业绩。中海锦榕苑中高楼层单位报价 2.3 万以上，但低楼层楼单位报价却在 1.7 万元左右，将近 5000 元的价差加快中低楼层单位的去货速度，开盘当日售出 60 多套单位。江南新苑五一园景单位报价 2.2 万元，最高能达到 2.6 万，但临马路的单位报价仅 1.6-1.7 万元，大差异化的定价策略除了能为项目造就人气，更能促进项目成交，五一期间共售出 9 套单位，在尾货销售的项目中表现不俗。

五一小黄金周在量缩价调的淡静氛围中收场，预示着市场调整已然来临。在国家经济形势继续向好发展的环境下，央行宣布再次上调存款准备金率，流动性将进一步趋紧，预计房地产市场的调整亦会逐步加深。