

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著
广州中原研究部

广州卷
Guangzhou



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著

广州中原研究部

广州卷 ■
Guangzhou



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

F299.233/68:2007

内 容 提 要

作者以第一手的数据资料和调研资料,分析介绍2006年1月至2007年6月期间,广州市房地产市场的变化与发展,其中包括土地市场、住宅市场、写字楼市场、商铺市场等专业市场。作者着重分析了广州酒店式服务公寓的发展状况,海珠区、花都区、荔湾区、增城市与金沙洲的区域住宅市场分析,环市东、天河北、珠江新城与琶洲的区域写字楼市场分析,会展业引发的商业地产投资热等专题,并对2007年下半年以及2008年广州市的房地产市场进行了预测。本书可对房地产专业人员分析研究市场环境与发展起到借鉴作用,对普通大众的投资置业行为具有很强的指导意义。

图书在版编目(CIP)数据

中原地产红皮书2007·广州卷 / 中原(中国)地产研究中心. 广州中原研究部著. —上海: 同济大学出版社, 2007.11

ISBN 978-7-5608-3626-3

I. 中… II. ①中…②广… III. 房地产业—研究—广州市—2007 IV. F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第147379号

中原地产红皮书2007·广州卷

中原(中国)地产研究中心 广州中原研究部 著

责任编辑 江 岱 责任校对 徐春莲 封面设计 厉致谦

出版发行 同济大学出版社 (www.tongjipress.com.cn 地址: 上海四平路1239号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 江苏句容排印厂

开 本 889mm × 1092mm 1/16

印 张 7

印 数 1-3100

字 数 200000

版 次 2007年11月第1版 2007年11月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-3626-3/F·349

总 定 价 780.00元 (全7册)

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

编委会

顾 问 黄轩明

主 编 程 澧

执行编辑 张海清 季 峰 许 芹

常务编辑 李毅华 汤静嫦 瞿中奇 刘 卉 彭希平 张宝珊 陈俊廷

序

中原伴随广州楼市齐步迈入新时期

自改革开放以来，广州经济得到迅速的发展，居民生活得到极大的改善，催生了房地产市场的繁荣。2000年后实物分房被取消，广州实行多时的单位分房成为历史，福利房逐渐淡出人们的视线，商品住宅取代单位自建房成为人们解决居住问题的主要途径，刺激了近年广州房地产市场供需两旺，呈现出更高更快的发展趋势。

广州房地产市场的高速发展，亦为广州楼市带来诸如楼价上涨过快，户型供应结构不合理等问题。广州楼市亦自2002年起迎来了我国房地产市场新一轮的宏观调控，2005年和2006年更是宏观政策密集出台的时期，出台政策的力度之大和政策出台的速度之快为往年罕见。然而，广州房地产市场在经历了20多年的发展，已形成了理性、成熟的市场氛围。无论是开发商还是消费者都是理智及理性的。宏观调控政策的出台未在广州房地产市场引起大的波动，在调控政策的引导下更理性、更健康地按着原有轨道有序前行。

2006年广州房地产市场在迎接连续出台的宏观调控的同时，广州楼市也产生了与往年不同的新特点。珠江新城的重新启动并高速发展带动广州投资性物业的倍增；广州城市规划向外扩张带动城市外围楼市快速启动；“90/70”政策带来了广州土地出让的新规则；外来开发商进军广州楼市带动广州土地价值的提升……2006年的广州楼市是具有挑战性的，是充满惊喜的，也是稳定成熟的。

本书以广州市统计局、广州市国土资源和房屋管理局等政府机构公布的数据和资料为基础，结合广东中原地产代理有限公司丰富的市场调研资料、多年的市场研究成果，从房地产投资环境、土地市场、住宅市场、写字楼市场和商铺市场等方面全面介绍2006年广州楼市的新特点和新变化，对广州的房地产市场进行全面而深入的剖析，全方位为读者解读2006年广州楼市，务求通过本书令读者对2006年及2007年上半年的广州房地产市场有更全面和深刻的认识。

黄轩明

广东中原地产代理有限公司董事总经理

2007年7月6日

目 录

序 中原伴随广州楼市齐步迈入新时期

上篇 地产分析	1
第1章 房地产投资环境分析	2
■ 1.1 城市概览	2
■ 1.2 经济运行	3
└ 1.2.1 经济继续平稳运行	3
└ 1.2.2 房地产投资持续增长	3
└ 1.2.3 消费市场平稳发展	3
■ 1.3 城市规划	3
└ 1.3.1 基础设施建设保持高投入	3
└ 1.3.2 地铁建设加速	4
■ 1.4 政策影响	4
└ 1.4.1 土地政策	4
└ 1.4.2 金融政策	5
└ 1.4.3 财税政策	5
第2章 土地市场分析	6
■ 2.1 土地供应市场	6
└ 2.1.1 土地出让面积创历史新高, 商住用地出让为主	6
└ 2.1.2 超大型用地大量上市	7
└ 2.1.3 郊区开发用地放量	7
■ 2.2 土地需求市场	7
└ 2.2.1 地价屡创新高	7
└ 2.2.2 限套型、限房价成为出让条件	8

第3章 住宅市场分析	9
■ 3.1 一手住宅市场	9
┐ 3.1.1 总体供不应求	9
┐ 3.1.2 需求持续旺盛	9
┐ 3.1.3 成交均价大幅上涨	10
┐ 3.1.4 细分市场	10
■ 3.2 二手住宅市场	11
┐ 3.2.1 成交面积保持平稳	11
┐ 3.2.2 成交价格快速上涨	11
■ 3.3 未来展望	11
┐ 3.3.1 一手住宅市场	11
┐ 3.3.2 二手住宅市场	12
第4章 写字楼市场分析	13
■ 4.1 整体特征	13
■ 4.2 供应特征	13
■ 4.3 需求特征	13
┐ 4.3.1 成交面积大幅增长	13
┐ 4.3.2 成交均价快速上涨	14
┐ 4.3.3 租金大幅上扬	15
■ 4.4 未来展望	16
┐ 4.4.1 供应量较大	16
┐ 4.4.2 租售价格持续上涨	16
第5章 商铺市场分析	18
■ 5.1 整体特征	18
■ 5.2 供应特征	18
■ 5.3 需求特征	19
┐ 5.3.1 成交面积大幅增长	19
┐ 5.3.2 成交价格继续上扬	20
■ 5.4 未来展望	20

1 5.4.1 新增供应以社区商铺、裙房商铺为主	20
1 5.4.2 番禺区多个商业地产项目入市	21
1 5.4.3 大型商业项目备受关注	21

下篇 地产评论 23

第6章 广州市酒店式服务公寓研究 24

■ 6.1 发展历程及特征	24
■ 6.2 市场分析	25
1 6.2.1 供应逐年放量	25
1 6.2.2 成交逐年增长	25
1 6.2.3 售价高于住宅, 接近写字楼	25
1 6.2.4 投资需求占8成	26
■ 6.3 市场前景	27

第7章 广州市区域住宅市场研究..... 28

■ 7.1 海珠区住宅市场分析	28
1 7.1.1 土地储备充足 项目开发移向东北部	28
1 7.1.2 住宅价格快速上涨	29
1 7.1.3 二手住宅市场成熟、稳定	29
■ 7.2 花都区住宅市场分析	30
1 7.2.1 大开发商成功抢滩花都	30
1 7.2.2 未来的高档住宅区	31
1 7.2.3 住宅市场供需两旺	31
1 7.2.4 二手市场逐渐走旺	32
1 7.2.5 未来前景广阔	33
■ 7.3 荔湾区住宅市场分析	34
1 7.3.1 新荔湾土地供应充沛	34
1 7.3.2 新荔湾住宅市场新发展	34
1 7.3.3 二手住宅升值潜力大	35

└ 7.3.4 前景看好,未来供应放量	36
■ 7.4 增城市住宅市场分析	37
└ 7.4.1 众巨头排兵布阵	37
└ 7.4.2 土地交易日趋活跃	37
└ 7.4.3 住宅市场逐步加速	38
└ 7.4.4 二手市场蓄势待发	39
■ 7.5 金沙洲住宅市场分析	39
└ 7.5.1 大开发商争相进驻	39
└ 7.5.2 土地放量,严控房型	39
└ 7.5.3 住宅开发:提速在即	40
└ 7.5.4 二手市场:尚待培育	40
■ 7.6 总结	41

第8章 广州市区域写字楼市场研究

■ 8.1 区域市场分布特征	42
└ 8.1.1 环市东商圈	43
└ 8.1.2 天河北商圈	44
└ 8.1.3 珠江新城商圈	44
└ 8.1.4 琶洲商圈	45
■ 8.2 供不应求,租售兴旺	45
■ 8.3 未来发展趋势	46
└ 8.3.1 供应量大幅增长	46
└ 8.3.2 需求依然强劲	47
└ 8.3.3 “住宅禁商”催旺写字楼一、二手租赁市场	48

第9章 广州市会展引发商业地产投资热

■ 9.1 会展需求强劲,商业地产受益	49
■ 9.2 展位式商铺,投资回报丰厚	50
■ 9.3 投资建议	50
└ 9.3.1 地理位置:依托展会或专业市场	50
└ 9.3.2 适用铺位:50~80m ² 为宜	51

└ 9.3.3 平衡风险：拓宽租赁渠道	51
└ 9.3.4 慎选租客：签定租赁合同	51

附录	53
-----------------	-----------

附录A 地产数据	54
■ A1 房地产投资环境	54
■ A2 土地市场	59
■ A3 住宅市场	63
■ A4 写字楼市场	74
■ A5 商铺市场	79

附录B 广州中原地产代理有限公司	84
■ B1 公司简介	84
■ B2 主要部门简介	85
└ B2.1 项目部	85
└ B2.2 物业部	87
└ B2.3 非营业部	88
└ B2.4 中原（工商铺）	89
■ B3 荣誉榜	91
■ B4 主要合作客户	94

插图目录

上篇 地产分析

图1-1 调整后的广州市行政区划图	2
图3-1 广州市各月一手住宅成交量与价格走势 (2006—2007年)	10
图3-2 中原(广州)领先指数月度走势图 (2004—2007年)	12
图4-1 广州市各区历年新建写字楼成交情况 (2005—2007年)	14
图5-1 广州市商用物业供求情况图 (2006—2007年)	18
图5-2 广州市各区商铺成交面积 (2006—2007年)	19
图5-3 广州市中心城区商铺新增供应面积分布图 (2007年)	21

下篇 地产评论

图6-1 广州市各类型物业的投资回报率对比 (2006年)	26
图7-1 广州市海珠区一手住宅成交情况 (2006年1月—2007年5月)	29
图7-2 广州市及海珠区二手住宅成交情况 (2005年1月—2007年4月)	30
图7-3 广州市及海珠、天河、番禺区二手住宅销售均价走势 (2005年1月—2007年4月)	30
图7-4 广州市及海珠、天河、番禺区二手住宅平均租金走势 (2005年1月—2007年4月)	31
图7-5 广州市花都区历年商品住宅销售情况 (2003—2007年)	33
图7-6 广州市荔湾区历年一手住宅成交情况 (2003—2007年)	35
图7-7 广州市荔湾区近年一手住宅成交情况 (2006—2007年)	35
图7-8 广州市荔湾区近年二手住宅成交情况 (2006—2007年)	36
图7-9 广州市增城历年土地出(转)让情况 (2002—2005年)	38
图7-10 广州市增城历年商品房销售情况 (2002—2005年)	38
图8-1 广州市区写字楼分布图	43
图8-2 广州市环市东商圈写字楼分布图	43
图8-3 广州市天河北商圈写字楼分布图	44

图8-4	广州市珠江新城商圈写字楼分布图	44
图8-5	广州市琶洲商圈写字楼分布图	45
图8-6	广州市历年写字楼供需情况 (2000—2006年)	46
图8-7	广州全市及各商圈甲级写字楼租金水平 (2005—2007年)	47

附录

图B1-1	广州中原地产代理有限公司架构图	84
图B2-1	广州中原曾代理的住宅项目 (一)	86
图B2-2	广州中原曾代理的住宅项目 (二)	87
图B2-3	广州中原分行分布图	88
图B2-4	广州中原曾代理的写字楼项目	90
图B4-1	广州中原主要合作客户	94

表格目录

上篇 地产分析

表1-1	广州市近年人口变化 (2005—2006年)	3
表1-2	广州市地铁建设情况	4
表2-1	广州市土地出让情况 (2006年)	6
表2-2	广州市历年土地出让情况 (2000—2007年)	6
表2-3	广州市各区土地出让情况 (2006年)	7
表2-4	广州市近期土地出让的楼面地价排行榜列表 (2006—2007年)	8
表3-1	广州市历年商品住宅市场供求情况 (2003—2007年)	9
表3-2	广州市历年二手住宅交易量情况 (2003—2007年)	11
表4-1	广州市写字楼批准预售状况 (2006—2007年)	13
表4-2	广州市各区历年新建写字楼成交均价对比 (2005—2007年)	15
表4-3	广州市写字楼整体租金情况表 (2005—2007年)	15
表4-4	广州市部分批准预售写字楼项目一览表 (2007年)	16
表4-5	广州市部分交付使用的写字楼项目一览表 (2007年)	17
表5-1	广州市部分在建的大型商业项目一览表 (2006—2007年)	19
表5-2	广州市10区新建商铺的成交均价对比 (2005—2007年)	20
表5-3	广州市即将推出市场大型商业项目一览表 (2007年)	21

下篇 地产评论

表6-1	广州市酒店式服务公寓的主要特征	24
表6-2	广州市部分在售的酒店式服务公寓情况 (2006年)	25
表6-3	广州市酒店式公寓供求情况 (2005—2006年)	26
表6-4	广州市酒店式服务公寓消费人群特征分析 (2006年)	27
表7-1	广州市区域房地产市场概况	28

表7-2 广州市花都区主要在售楼盘情况 (2006年)	32
表7-3 广州市花都区主要二手楼盘的典型成交情况 (2006年)	33
表7-4 广州市增城碧桂园凤凰城部分二手成交案例 (2006年)	39
表7-5 广州市金沙洲已开发楼盘情况	40
表7-6 广州市金沙洲二手楼盘成交概况 (2006年)	41
表8-1 广州市写字楼四大区域板块的发展特点	42
表8-2 广州市四大商圈写字楼新推项目个数和面积 (2006年)	46
表8-3 广州市部分即将交付使用的写字楼项目 (2007年)	47
表9-1 广州市各类型商铺投资回报率 (2007年)	50
表9-2 广州市会展商铺投资推荐	50

附录

表A1-1 广州市历年国民经济主要指标表 (2003—2006年)	54
表A1-2 广州市房地产市场主要指标表 (2003—2006年)	54
表A1-3 广州市房地产政策一览表 (2006年)	54
表A1-4 广州市市政发展大事记	56
表A1-5 广州市房地产开发企业年度动态	57
表A2-1 广州市历年土地出让主要指标表 (2003—2006年)	59
表A2-2 广州市土地出让成交表 (2006年)	59
表A2-3 广州市土地市场大事记 (2006年)	62
表A3-1 广州市历年商品住宅市场主要指标表 (2003—2006年)	63
表A3-2 广州市商品住宅供需情况表 (2006年)	63
表A3-3 广州市商品住宅销售价格月度走势 (2006年)	64
表A3-4 广州市商品住宅销售面积月度走势 (2006年)	64
表A3-5 广州二手住宅销售价格月度走势 (2006)	64
表A3-6 广州市住宅市场销售价格前10名楼盘 (2006年)	65
表A3-7 广州市住宅市场建筑面积前10名楼盘 (2006年)	70
表A4-1 广州市历年写字楼市场主要指标 (2003—2006年)	74
表A4-2 广州市写字楼销售价格月度走势 (2006年)	74

表A4-3	广州市写字楼市场新增供应一览表 (2006年)	74
表A4-4	广州市甲级写字楼租金季度走势 (2006年)	75
表A4-5	广州市甲级写字楼入住率季度走势 (2006年)	75
表A4-6	广州市写字楼市场租金前10名楼盘 (2006年)	75
表A5-1	广州市商铺市场新增供应一览表 (2006年)	79
表A5-2	广州市商铺销售价格月度走势 (2006年)	79
表A5-3	广州市商铺租金月度走势 (2006年)	79
表A5-4	广州市购物中心建筑面积前10名楼盘 (2006年)	80
表B3-1	广东中原荣誉榜	91

上篇 地产分析

上篇 地产分析

第1章 房地产投资环境分析

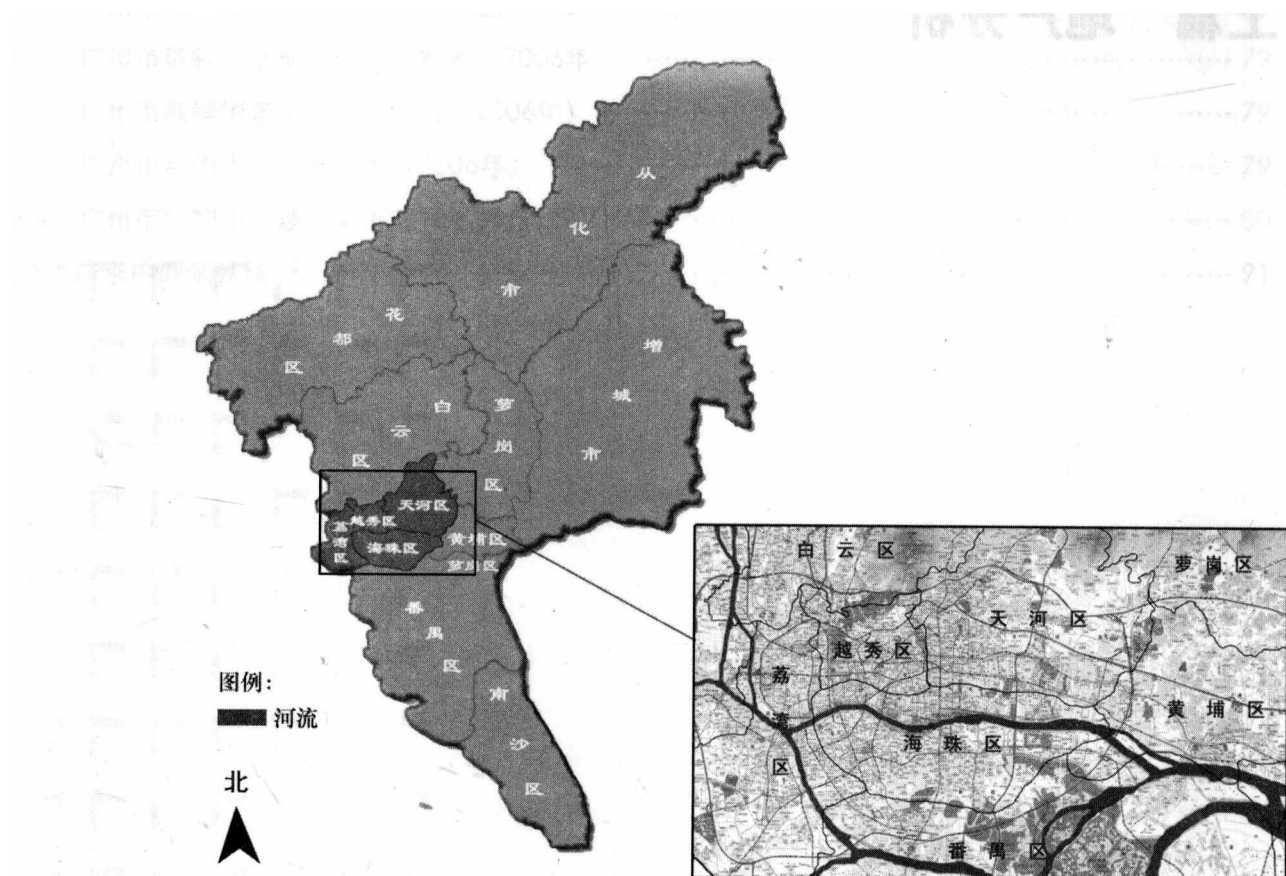


图1-1 调整后的广州市行政区划图

■ 1.1 城市概览

广州，广东省的省会，全省政治、经济、科技、教育和文化中心，具有2200多年悠久历史的文化名城。广州地处中国大陆南部，广东省中南部，珠江三角洲北缘，濒临南海，邻近香港特别行政区和澳门特别行政区。广州市总面积为7434.4km，其中，市辖区面积为3718.5km²，约占全市总面积的50%（图1-1）。

2006年末，广州全市户籍人口为760.72万人，比上年末增加10.19万人，增长1.36%，增长速度比上年下降0.38个百分点。在全市户籍人口中，2006年末市区（10区）人口为625.33万人，占全市人口82.20%，比上年增加8.01万人（表1-1）。