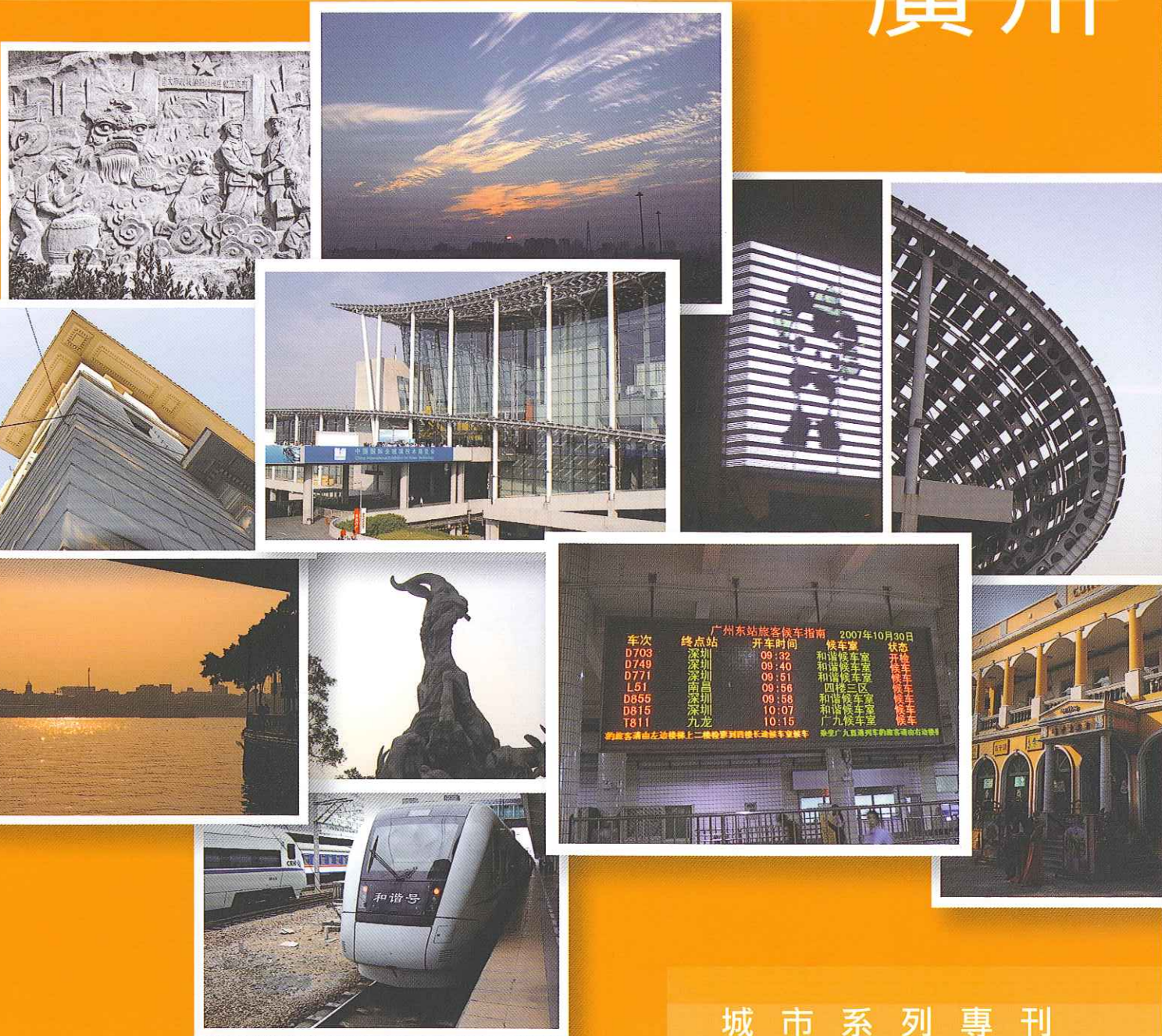


# Guangzhou 廣州



广州东站旅客候车指南 2007年10月30日

车次	终点站	开车时间	候车室	状态
D703	深圳	09:32	和谐候车室	和谐候车室
D749	深圳	09:40	和谐候车室	和谐候车室
D771	深圳	09:51	和谐候车室	和谐候车室
L51	南昌	09:56	四楼三区	和谐候车室
D855	深圳	09:58	和谐候车室	和谐候车室
D815	深圳	10:07	和谐候车室	和谐候车室
T811	九龙	10:15	广九候车室	和谐候车室

和谐号由左起候车上二楼候车到西楼长流候车室候车 和谐号九路到河车的旅客请到右楼候车

城市系列專刊  
2008

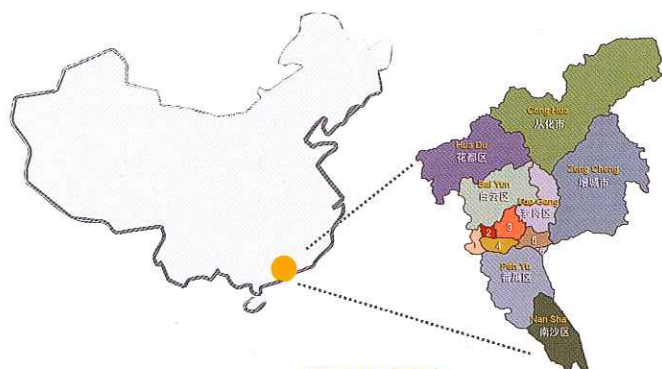
## 目錄

廣東房地產市場概況	02
房地產金融	03
廣州房地產市場	04
廣州城市概述	04
廣州商品房整體狀況	05
住宅市場	05
一手住宅市場	06
寫字樓市場	07
商業物業市場	08
廣州樓市展望	09
廣州房地產市場預測	10
附錄	11



## 廣東房地產市場概況

廣東房地產市場正處於快速成長時期。廣東房地產從1998年復蘇以來，至今在上升通道運行，期間經歷了2003~2004年的市場調整。從經濟環境看，中國經濟、廣東經濟仍快速發展，社會財富與日俱增，人民幣存在很大的升值壓力，資源產品漲價的動力也依然存在，種種因素對房地產市場的長遠需求與投資給予強勁的支撐力。



廣州位置圖

### 廣州在廣東的位置

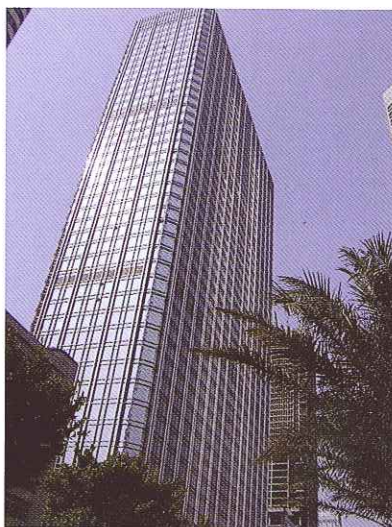


圖片來源：廣州市人民政府

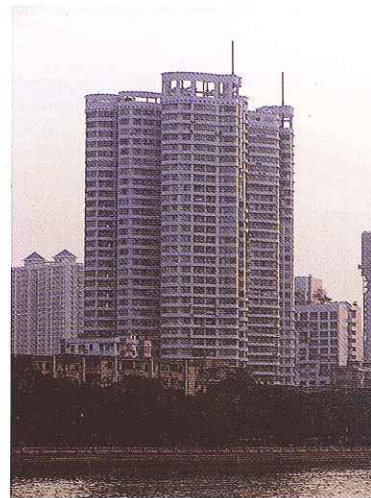


中信廣場

廣東房地產市場投資增長加速，規模合理。廣東統計局的數據顯示，廣東省房地產開發投資近年增長平穩，2005-2007年保持在1210~1498億元規模，分別為8.3%、12.1%和10.5%；占全社會固定資產投資比例分別為24.3%、22.7%和21.5%。投資規模與增長速度、比例關係合理，與整體經濟發展協調。



耀中廣場



廣州濱江東

## 房地產金融

廣東統計局的數據顯示，2007年廣東的房地產開發投資金額達到2098.84億元（人民幣），比去年增長26.9%；全國個人住房貸款的資金規模迅速增長。中央人民銀行公佈的資料顯示，2007年截至9月30日，商業性購房貸款餘額為4.62萬億元，同比增長29.6%，增速比去年同期提高5.2個百分點。

在市場供給方面，來自金融機構的開發貸款快速增長，成為保障房地產投資增長的重要資金來源。2007年1至9月，來自銀行的開發貸款規模為4768.63億元，同比增長28.6%；來自非銀行金融機構的貸款規模為355.04億元，同比增長53.4%。

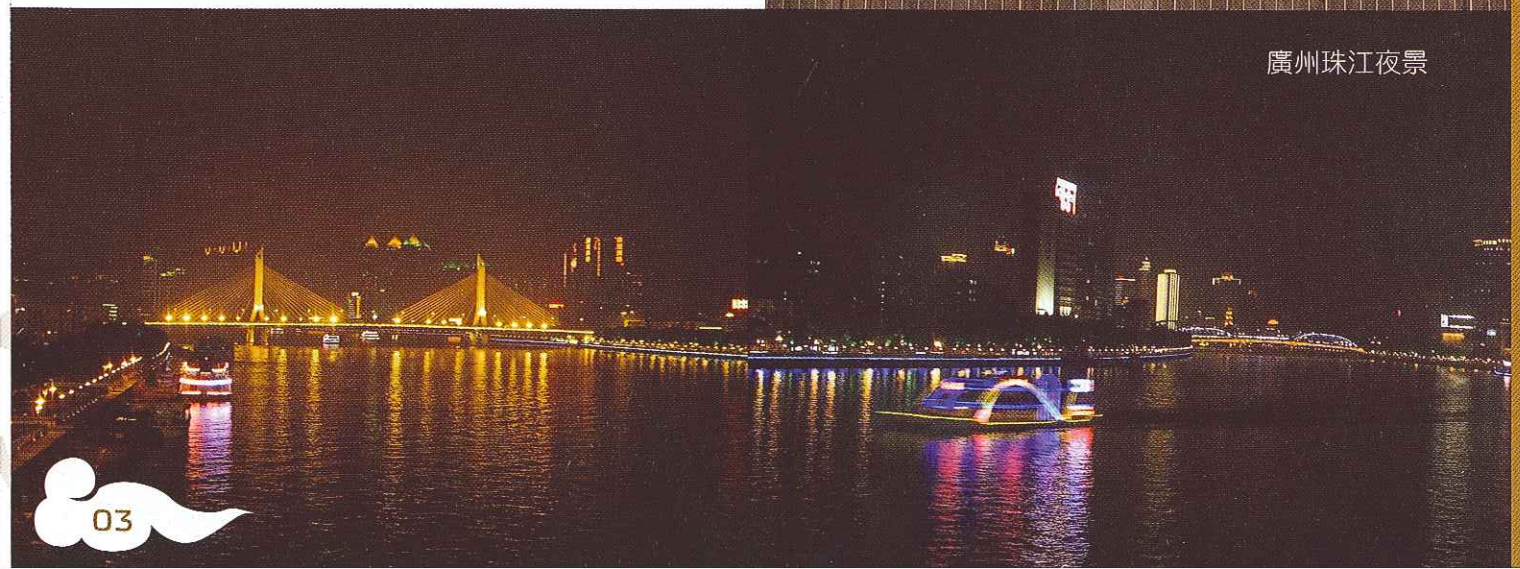


廣州天譽威斯汀天譽大廈

廣州火車東站



廣州珠江夜景



# 廣州房地產市場

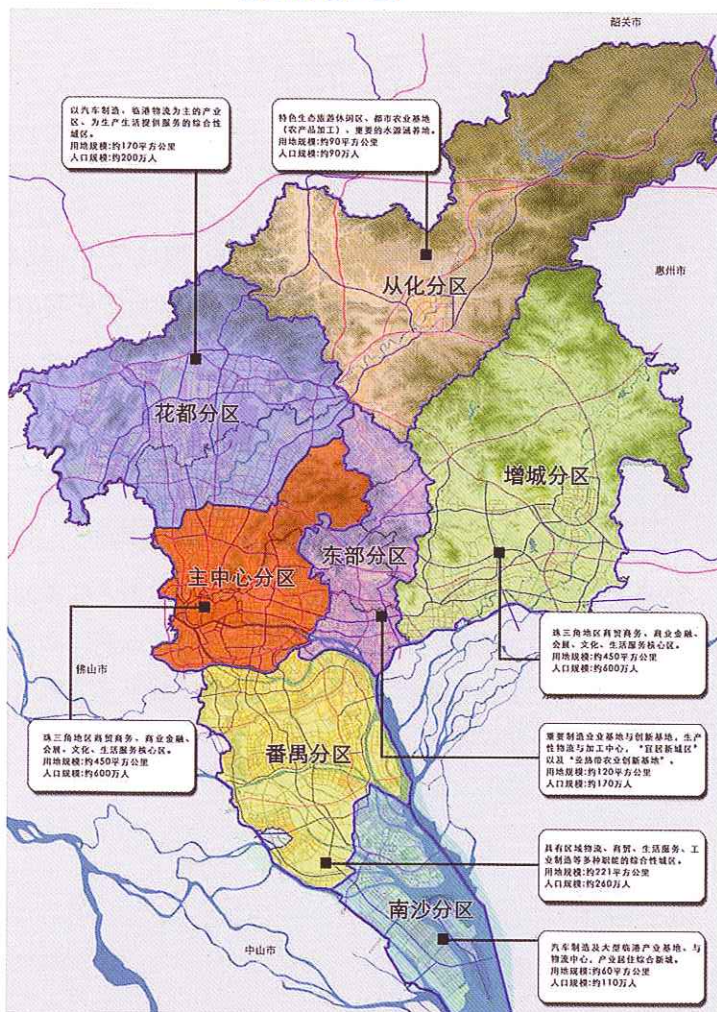
## 廣州城市概述

廣州是廣東省的省會，是華南地區的政治、經濟、文化中心，面積7400平方公里，戶籍人口760萬人，連非戶籍人口達到1200萬人。政府部門每年的城市基礎設施建設超過200億元，其中地鐵和各項交通專案是重點。

廣州統計資訊網的數據顯示，2007年廣州市生產總值（GDP）突破7000億元大關，達7050.78億元，比上年增長14.5%，在全國主要城市中位居第三。其中，第一產業增加值161.09億元，增長5.0%；第二產業增加值2816.89億元，增長15.6%；第三產業增加值4072.80億元，增長14.1%。2007年，人均GDP為71219元，比上年增長11.3%。

2007年廣州地區的財政收入為2116億元，比上年增長22.4%。社會消費品零售總額達2595.00億元，比上年增長18.9%，為1996年以來的最高增速。全社會固定資產投資1863.34億元，比上年增長9.8%。其中房地產開發完成投資703.80億元，增長26.4%。

廣州行政區域



圖片來源：廣州城市規劃局

廣州花都機場



## 廣州商品房整體狀況

### 住宅市場

2007年廣州住宅持續需求強勁，中心六區成交占大比例。2007年廣州樓價繼續大幅上揚，需求旺盛。前8個月，住宅市場持續供不應求。

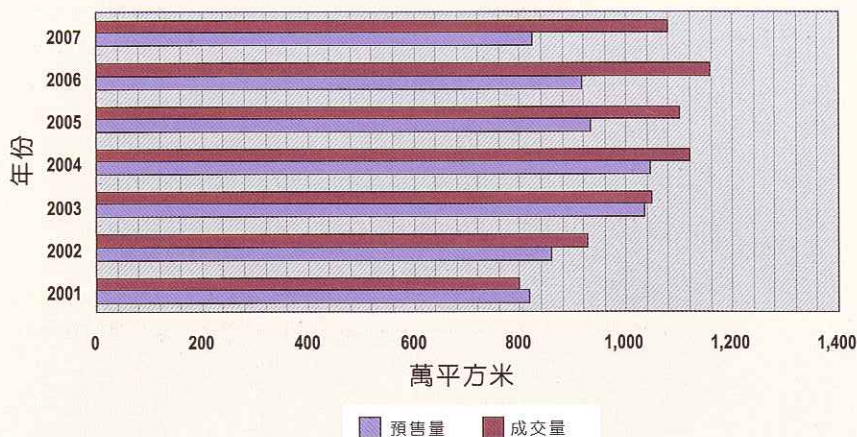
從區域情況來看，中心城區（越秀、荔灣、天河、海珠、黃埔、白雲）的成交量明顯高於近郊四區（蘿崗、番禺、花都、南沙）。

服務式公寓成為其中一個重要供應類型。包括著名的星河灣、世港、珠江帝景克萊國際等為代表的住宅式公寓和以遠洋商務大廈、中信公寓、富力愛丁堡為代表的酒店式公寓。服務式公寓售價高於普通住宅，接近甚至超過同檔次的寫字樓。



寶尚大道的宏宇廣場

廣州市一手商品房銷售分析(2001-2007)



資料來源：廣州市國土資源和房屋管理局

中信公寓及廣場



## 一手住宅市場

根據廣州市國土資源和房屋管理局的資料顯示，廣州一手樓的成交均價在2007年節節上升，全年平均價格維持在7000元/平方米以上。1月 - 6月，一手樓盤的價格徘徊在7300元/平方米，下半年在7月開始，升幅開始明顯，7月的價格在8500元左右，在短短的3個月內，一路飆升到全年的最高11574元(10月)，然後在宏調的影響下，一手房在10月調頭輕微下調到12月的10585元/平方米。

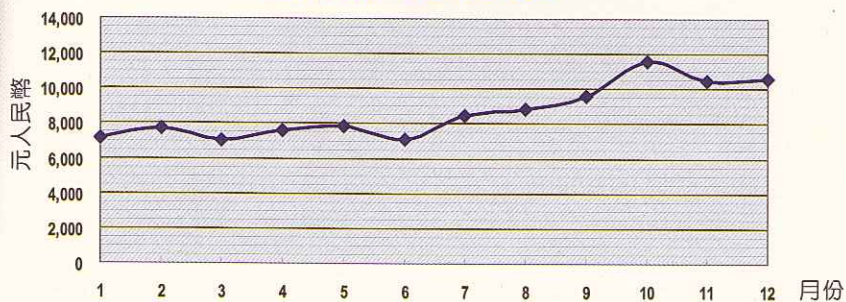


廣州站前路的一個在建項目

寶崗華庭

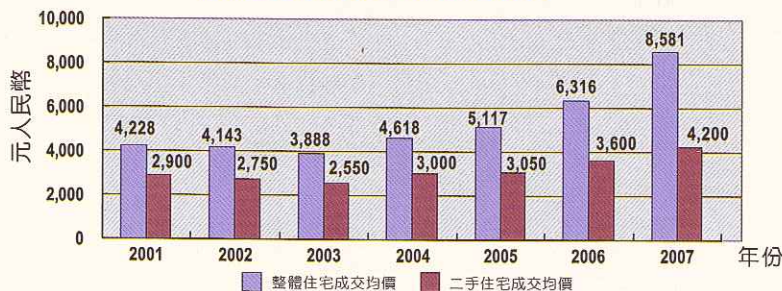


2007年廣州一手住宅成交均價



資料來源：廣州市國土資源和房屋管理局

廣州住宅成交均價分析 (2001-2007)



資料來源：廣州市國土資源和房屋管理局



翠屏瀚宇貴都

## 寫字樓市場

2007年廣州經濟持續增長，帶動商用物業市場資本值和租金穩步上揚。其中寫字樓租賃市場持續活躍和物業的自身的升值潛力，令到寫字樓物業銷售量明顯提升。

廣州寫字樓分四大商圈：天河北、環市東、珠江新城、琶洲。

2007年寫字樓成交量較之2006年大幅增加，達80萬平方米以上，類型以甲級和超甲級為主，供應區域則以天河北和珠江新城為主。超甲級寫字樓的平均售價達2萬元人民幣/平方米以上。

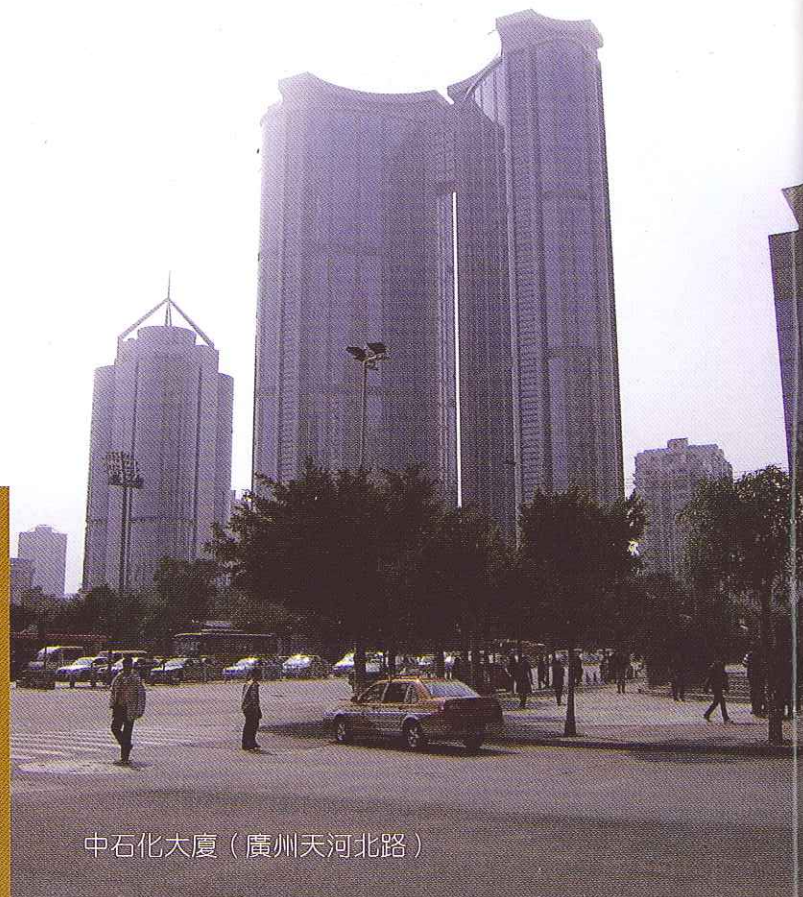


大都會廣場

### 2007年廣州寫字樓成交數據

	供應量 (萬平方米)	成交量 (萬平方米)	成交均價 (元/平方米)	月租金 (元/平方米)
2007年	82	32.7	16026(11月)	65
2006年	92.9	32	9635	74
增長率	-12%	-2%	14%	-14%

資料來源：廣州市國土資源和房屋管理局



中石化大廈（廣州天河北路）

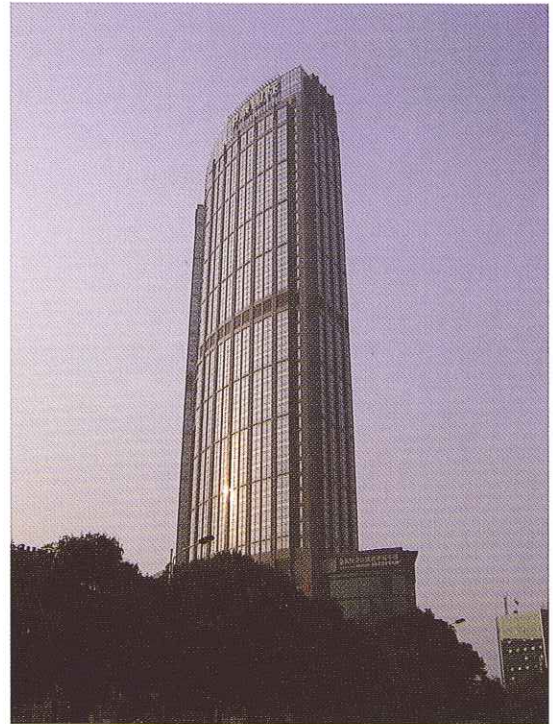


## 商業物業市場

2007年，商用物業市場活躍。上半年隨著寫字樓竣工量的增加，寫字樓裙樓商鋪的供應量隨之上升。但進入下半年，商鋪新批預售量明顯下降，7月新批預售量為零。竣工量方面，商鋪累計竣工面積持續領先于寫字樓，10月商鋪竣工量同比增長1.58%。

廣州商業物業呈多元化發展格局，大型商場內鋪、街鋪、展覽式鋪、裙樓商鋪、社區商鋪、地下商場、專業市場等應有盡有；而社區商鋪和裙樓商鋪供應量占80%以上，是主要的供應類型主導市場。

商業物業遍佈廣州各區，市轄十區兩市都有區域性的商業中心。最主要的商業區域包括天河核心地區、北京路商業步行街、火車站等，以及各種類型的商業市場，如琶洲的展覽中心、新港西路的紡織市場、站前路的服裝市場、天河的電腦市場、花都獅嶺的皮革市場等等。



天河區中泰國際廣場



資料來源：廣州市國土資源和房屋管理局



海珠區江南西路街景



康皇路新光城市廣場

## 廣州樓市展望

廣州樓價2008—2010年的走勢，將受多方面因素的影響。包括物業稅的出臺、“穗七條”、政府是否允許房地產作為投資性產品存在等等。

### 2008-2010年影響廣州樓市的原因

原因	影響
物業稅	對處於急速上升的商鋪和寫字樓有降溫作用
穗七條	加大商品房、限價房、經適房、廉租房的土地供應
房地產投資產品	如官方認可商品房作為“投資性產品”，“增加人民群眾財產性收入”，今後三年的廣州房地產將繼續繁榮
政策強度	2007年一系列的政策，預料對廣州的抑壓最少維持到2008年的上半年，廣州樓市自此已進入低迷狀態，預料2008年強度較大的政策出臺機會很低
保障性住房	廣州在2008年規劃了超過1萬套保障性住房，佔全市場成交量約1/10，但此類保障性住房不會一次性推出，估計不會對廣州樓市帶來直接衝擊
融資管道	政府提高了土地供給和銀行信貸的門檻，土地實行“招拍掛”，預料上市集資是國內開發商近年的趨勢，上市集資所得資金將繼續投入房地產市場，有助房地產健康發展
國際盛事	2010年廣州將舉行亞運會，預計政府在基礎建設將加大力度，城市交通有望得到疏理和改善，污染性企業會逐步遷出市區。亞運的舉辦，將大大推動廣州遠郊樓盤的發展

琶洲會展中心



## 廣州房地產市場預測

從宏觀調控政策來看，2007年中央經濟工作會議上明確，基於物價持續上漲和貨幣信貸增長過快等突出問題，2008年要實施穩健的財政政策和從緊的貨幣政策，嚴格控制信貸增長。另一方面，央行日前也下發《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，各商業銀行應以戶為單位執行第二套房貸政策，進一步抑制投機者和“多套物業的持有者”。這些政策實施對明年樓市將造成不少的衝擊。

從產品供應結構情況來看，2008年廣州中小戶型住宅產品將明顯增加。預計不少在06年出讓的限價和限戶型地塊將在2008年推出，中小戶型普通商品住房將會大大增加，同時配合政府的廉租住房和經濟適用住房的推出，大戶型單位將不再成為主導，廣州住房供應結構失衡情況將有所改善。

### 高檔物業

優質高檔大戶型物業、城市中心區黃金地段住宅物業將保持價格穩中有升，濱江東、珠江新城、琶洲、東山等地段由於產品稀缺性，樓價將穩步上升。高檔物業的價格全年有機會上升30%—50%。

### 中高檔物業

中、高檔物業，特別是樓價在高於10000元/平方米的物業，且位於城市次中心（如金沙洲、科學城、番禺等地），由於受限價房的衝擊和影響，價格可能回落，回落幅度在全年可達到20%左右。

### 中小戶型

中、小戶型物業（90平方米以內）在2008年將會大量上市，在2009年有可能達到市場供應總量的50%以上。預期中小戶型物業的價格將穩中有降。

### 二手房

二手房價格將兩極分化。由於受2005年-2007年兩連串宏觀調控政策的影響，樓市景氣指數已呈下降趨勢。投資者相繼離場，投資型物業（尤其是公寓類）價格回調機會較大。其他自用型物業受宏調影響較小，所以此類物業的調整將比較輕微。

### 寫字樓

由於高檔甲級寫字樓的相繼投入使用，廣州甲級寫字樓的平均租金有望上升，打破以往140—160元/平方米租金到頂的局面。同時，由於未來廣州甲級寫字樓竣工量將達250萬平方米以上，甲級寫字樓數量將倍增，2008年開始空置量將大增，乙級寫字樓租金價格有可能被拉低。從中、長期趨勢看，廣州寫字樓租金有下降壓力。

### 商業物業

2008年廣州的商鋪市場將保持穩中有升。廣州的商業物業發展較為理性，給商業市場提供了良性的競爭環境。



解放路萬凌廣場

附 錄

附 錄 1



資料來源：廣州市國土資源和房屋管理局

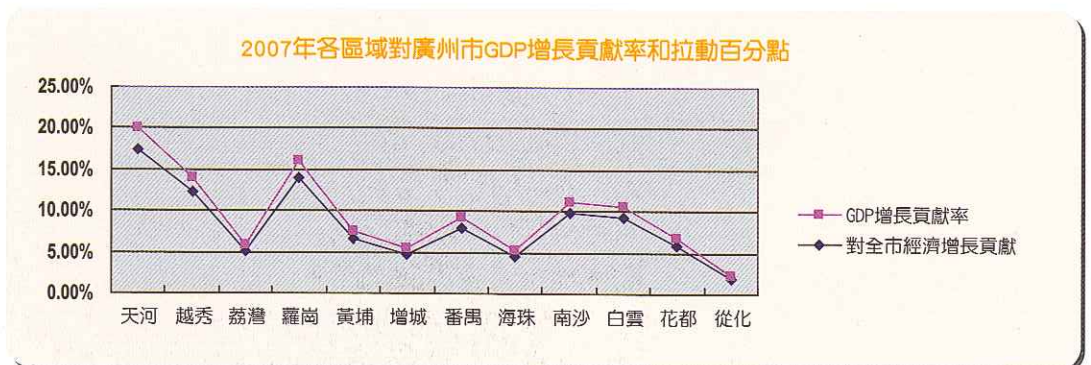
### 2007年1-12月廣州市十區住宅交易登記累計信息

宗數單位：宗；面積單位：萬平方米；金額單位：億元；均價單位：元/平方米

域	一手住宅				二手住宅			
	宗數	面積	金額	均價	宗數	面積	金額	均價
全市	69348	801.57	689.25	8599	88359	747.34	301.02	4028
荔灣區	4304	40.64	35.31	8687	-	46.44	18.16	3911
越秀區	3118	30.37	33.92	11172	-	67.51	38.87	5759
海珠區	11150	124.16	128.43	10343	-	109.64	51.18	4668
天河區	14024	162.33	199.98	12319	-	131.00	70.72	5398
白雲區	11762	125.44	97.04	7736	-	89.99	33.81	3758
黃埔區	1933	17.71	12.11	6834	-	15.32	4.26	2782
番禺區	10377	134.48	95.94	7134	21691	217.44	69.57	3199
花都區	10400	140.14	65.25	4656	5615	54.66	11.45	2094
南沙區	744	8.60	4.77	5545	412	6.34	1.34	2115
蘿崗區	1536	17.70	16.52	9333	651	9.00	1.64	1826

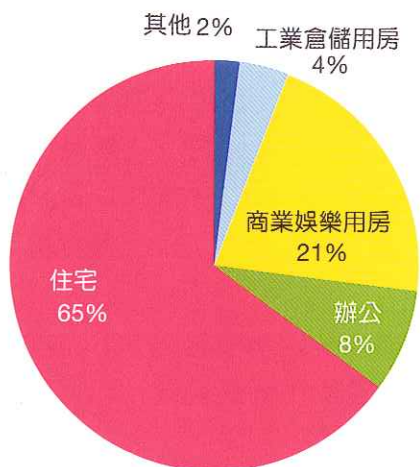
資料來源：廣州市房地產信息中心

附 錄 2



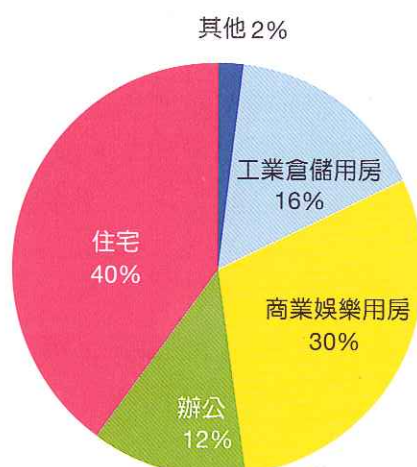
資料來源：廣州市統計信息網

2007年12月房屋各用途租賃登記備件數佔比圖



資料來源：廣州市房地產信息中心

2007年12月房屋各用途租賃登記備案面積佔比圖

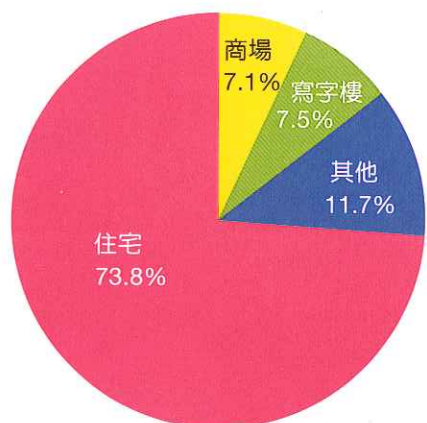


資料來源：廣州市房地產信息中心

注：1. 登記備案面積按建築面積。 2. 統計範圍：廣州市行政區域；統計時段：2007年12月1日至31日。

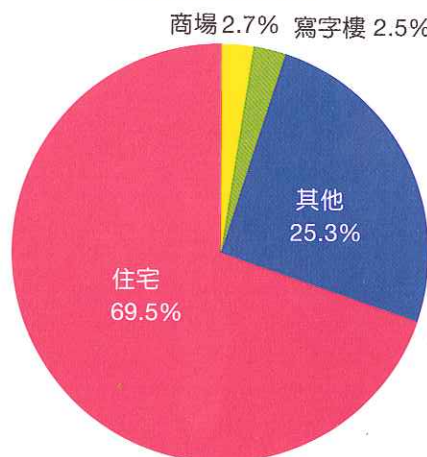
### 附錄 3 2007年1月至10月各用途房屋交易登記面積情況

2007年1-10月新建商品房各用途交易登記交易面積佔比圖



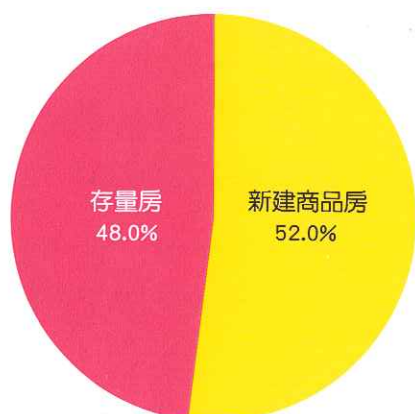
資料來源：廣州市房地產信息中心

2007年1-10月存量房各用途交易登記交易面積佔比圖



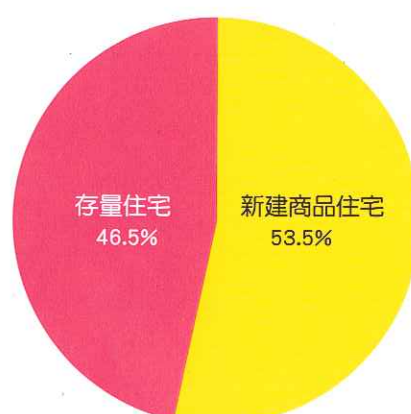
資料來源：廣州市房地產信息中心

2007年1-10月新建商品房和存量房交易登記面積佔比圖



資料來源：廣州市房地產信息中心

2007年1-10月新建商品住宅和存量住宅交易登記面積佔比圖



資料來源：廣州市房地產信息中心

## 集團之專業服務簡介

### 企業評估及諮詢服務

豐富的經驗加上廣闊的網絡，令我們對各種有形及無形資產均能作出準確的判斷。我們的企業評估服務包括但不限於以下項目：

#### 商業評估

- 企業整體
- 版權
- 發行合同
- 商標
- 商譽
- 經營權

#### 金融工具評估

- 認股權
- 限制性股權
- 外匯期權
- 債券及可換股債券
- 上市前的可換股債券
- 上市前的認股權
- 優先股
- 認股証
- 掉期
- 財務擔保

#### 房地產評估

- 自用或投資性物業
- 休憩渡假項目
- 基建項目

#### 機械設備評估

- 生產設備
- 電廠及水廠
- 油管、氣管及水管
- 運輸工具及設備

### 綜合房地產顧問及產業測量

#### 綜合房地產顧問

我們提供一站式的顧問服務，從客戶初步構思投資房地產，到整個項目在市場銷售，當中涉及的每個階段，我們的項目發展策劃及顧問諮詢團隊準能提供相關的專業服務：

- 項目及區域發展顧問
- 房地產代理銷售
- 資產管理
- 市場調查及可行性研究

#### 產業測量

我們的隊伍以豐富的經驗及市場認知，摯誠為客戶提供優越服務。專業操守為我們的根基。我們謹遵專業學會、本地政府以及國際組織的準則，專業誠信廣受各界認同。

- 強制收購及土地回收
- 專家報告及證人服務
- 地政顧問

## 免費訂閱《中國房地產摘要》

永利行集團在香港總公司設有房地產資訊部，定期出版房地產資訊刊物，包括每兩星期出版的《中國房地產摘要》，及《中國房地產專題特稿》等。如 貴司／閣下有意免費訂閱我司出版刊物，煩請填妥以下表格，並 電郵 ([info@rhl-int.com](mailto:info@rhl-int.com)) 或 傳真 (+852 2736 9284) 至我司房地產資訊部以便安排。

每兩星期出版的《中國房地產摘要》會以電郵方式發送，定期出版之特稿亦會郵寄予 貴司／閣下。如有任何疑問，請與我司房地產資訊部聯絡（聯絡電話：+852 2730 6212）。

公司名稱	:	_____
負責人	:	_____
職銜	:	_____
聯絡電話	:	_____
傳真號碼	:	_____
電郵	:	_____
地址	:	_____ _____
郵編（如適用）	:	_____
意見	:	_____
從何得知本通訊	:	_____

若閣下不欲收取本公司的資料，請在方格上加上“√”及填寫以上表格，並把表格電郵至 [info@rhl-int.com](mailto:info@rhl-int.com) 或傳真至 +852 2736 9284。

## Contact Us

### Hong Kong Head Office

Rm 1010, 10/F, Star House, Tsimshatsui, Kowloon, Hong Kong  
T : +852 2730 6212 F : +852 2736 9284

### Beijing

Rm 10, Level 6, Tower E1, The Towers, Oriental Plaza, 1 East Chang An Ave., Dong Cheng District, Beijing, 100738, PRC  
T : +86 10 8518 6668 F : +86 10 8518 8209

### Shanghai

Rm 3909, United Plaza, 1468 Nan Jing Road West, Jing An District, Shanghai, 200040, PRC  
T : +86 21 6247 1322 F : +86 21 6279 4340

### Guangzhou

Rm 1910, Citic Plaza, 233 Tian He North Road, Tian He District, Guangzhou, 510610, PRC  
T : +86 20 3877 3769 F : +86 20 3877 3719

### Shenzhen

Rms 1704-1705, Shenzhen Central Business Building, 88 Fu Hua Yi Lu, Futian District, Shenzhen, 518048, PRC  
T : +86 755 8203 1419 F : +86 755 8203 1417

### Macau

United M, 10/F, The Macau Square, No. 43-53A Advenida do Infante D. Henrique, Macau  
T : +853 2871 6050 F : +853 2871 6051

Should you have any queries on overseas business, please contact our Hong Kong Head Office.

## 聯絡我們

### 香港總公司

香港九龍尖沙咀星光行1010室  
T : +852 2730 6212 F : +852 2736 9284

### 北京

北京市東城區東長安街1號東方廣場東一辦公樓6層10室 郵編：100738  
T : +86 10 8518 6668 F : +86 10 8518 8209

### 上海

上海市靜安區南京西路1468號中欣大廈39樓3909室 郵編：200040  
T : +86 21 6247 1322 F : +86 21 6279 4340

### 廣州

廣州市天河區天河北路233號中信廣場1910室 郵編：510610  
T : +86 20 3877 3769 F : +86 20 3877 3719

### 深圳

深圳市福田區福華一路 88號深圳中心商務大廈1704-1705室 郵編：518048  
T : +86 755 8203 1419 F : +86 755 8203 1417

### 澳門

澳門殷皇子大馬路43-53號澳門廣場10樓M室  
T : +853 2871 6050 F : +853 2871 6051

如欲查詢海外業務，請與香港總公司聯絡。

[info@rhl-int.com](mailto:info@rhl-int.com) | [www.rhl-int.com](http://www.rhl-int.com)

This document is prepared by professionals in RHL International for information only. Its application to specific situations will depend on the particular circumstances involved and accordingly, RHL International recommends that readers seek appropriate professional advice regarding any particular problems that they encounter. Whilst reasonable care has been exercised in preparing this document, RHL International accepts no responsibility for any errors or omissions it may contain, whether caused by negligence or otherwise, or for any losses, however caused, sustained by any person that relies upon the whole or any part of the contents of this document.

© 2008 RHL International, All rights reserved

本刊物由永利行集團職員編制，所載數據僅供一般參考用，其內容能否應用於特定情形將視當時的具體情況而定。本集團建議讀者應就遇到的具體問題尋求適當的專業意見，讀者不應依賴本刊物之任何信息並將此信息視為任何專業意見。永利行集團已致力提供準確和及時的數據，唯本集團不能保證這些數據於閣下收取本刊物時或日後仍然準確，如本刊物的內容出現任何錯漏，無論是由于疏忽或其它原因所引起，或任何人由于依賴此等信息而導致任何損失，不管該損失是如何造成，本集團及其成員對本刊物的內容均不承擔任何責任。