



传媒查询请联络：

陈淼

副经理 – 市场及传讯部

电话: (020) 3819 3873

电邮: whitney.chan@colliers.com

高力国际：广州服务式公寓全年无新增供应，高端住宅低价抢客

西塔雅诗阁国际公寓和方圆奥克伍德服务式公寓明年入市

【2011年10月31日 - 广州】据全球第三大商业房地产服务公司高力国际的最新市场研究报告显示，2011年第三季度，多轮住宅调控政策继续影响广州住宅市场，住宅销售成交继续下跌。央行季内再次上调金融机构一年期存贷款基准利率，开发商融资难度加大，购房者成本上升。据房管局统计，2011年第三季度广州住宅市场网上签约面积为135.44万平方米，较上季度下降10.5%。主要成交区域集中在周边白云、番禺以及南沙、花都等区域，中心区如天河、越秀等市场成交继续保持低迷；而销售价格方面，2011年第三季度广州商品住宅成交均价为每平方米13,817元，环比上升8.8%。尽管价格持续高企，但季内开发商促销力度有所加大，如通过开盘折扣或送豪华装修等方式提高销售额，缓解资金回笼压力。

受政策带来的整体住宅市场低迷影响，高端物业买家购房信心有所降低，但由于广州高端住宅及公寓类物业价格与国内其他一线城市相比较为合理，再加上如珠江新城等区域租赁市场需求畅旺，投资回报可观，广州豪宅及公寓销售市场在本季度继续表现稳健。

Table 1 Major Economic Indicators of Guangzhou

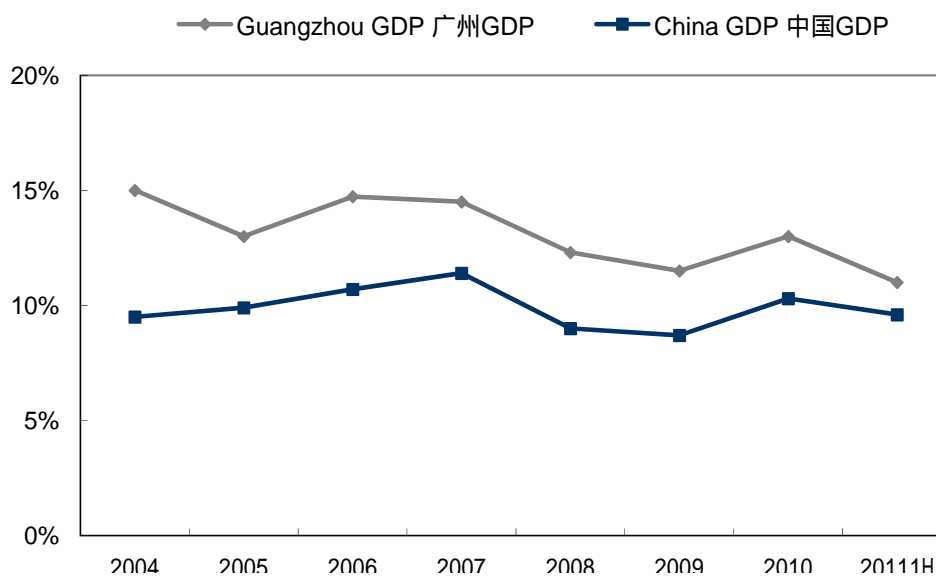
表1 广州市主要经济指标

Indicator 指标	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 1H
Guangzhou GDP 广州 GDP	15.3%	13%	14.73%	14.50%	12.3%	11.5%	13%	11%
China GDP 中国 GDP	9.5%	9.9%	10.7%	11.4%	9%	8.7%	10.3%	9.6%
Inflation Rate 通货膨胀率	1.7%	1.5%	2.3%	3.4%	5.9%	NA	NA	NA

Interest Rate (1 to 3 years commercial loan rate) 基础贷款利率 (一到三年期商业贷款利率)	5.76%	5.76%	6.3%	7.47%	5.76%	5.76%	5.85%	6.65%
--	-------	-------	------	-------	-------	-------	-------	-------

Source: Guangzhou Statistics Bureau, Colliers International Guangzhou
资料来源:广州市统计局, 广州高力国际

Figure 1 Guangzhou GDP Growth vs. National GDP Growth
图 1 广州 GDP 增长率 vs. 全国 GDP 增长率



Source: Guangzhou Statistics Bureau, Colliers International Guangzhou
资料来源:广州市统计局, 广州高力国际

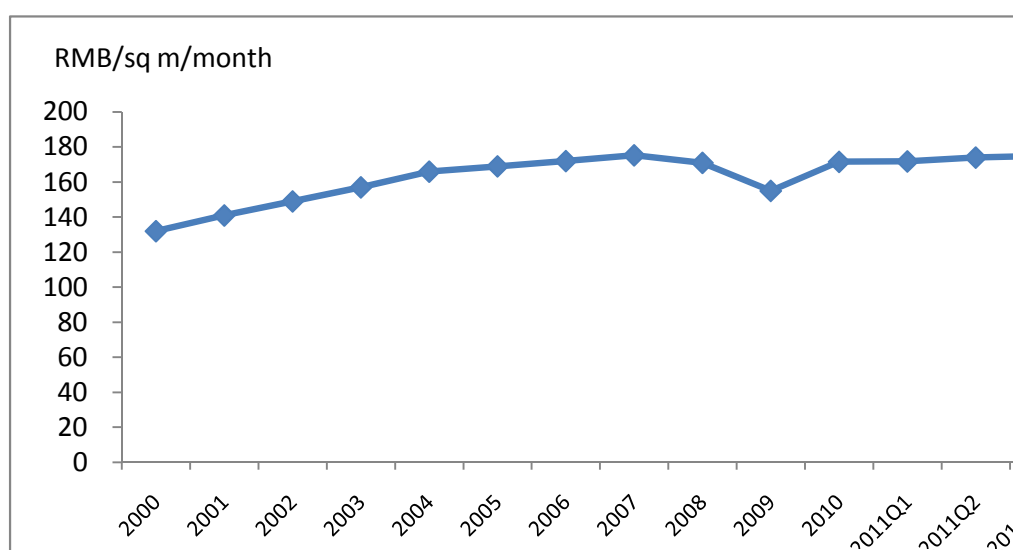
服务式公寓租赁市场

高力国际研究显示, 2011 年第三季度, 广州无服务式公寓新增供应。地理位置优越, 且能提供专业品牌优质服务的服务式公寓租赁成交活跃。得益于欧美、日本等跨国企业的加速扩张, 高端服务式公寓需求有所上涨, 此外, 国内企业的业务拓展亦带来稳定的租赁需求。本季度广州服务式公寓整体空置率为 14.1%, 其中天河区、白云区继续持稳定下降趋势, 越秀区空置率在本季度有所上升, 主要原因为部分项目硬件设施陈旧, 租户为转换环境而搬迁至珠江新城等区域。

季内广州市服务式公寓租赁需求保持稳定，主要租户仍以欧美日籍高管及驻广州领事人员为主，此类租户由于经费预算充足，而更关注居住区域交通、舒适度和服务质素，因此具有品牌酒店式管理的服务式公寓是其首选，本季度录得广州服务式公寓整体平均租金为每月每平方米175.1元，较上季度微涨。

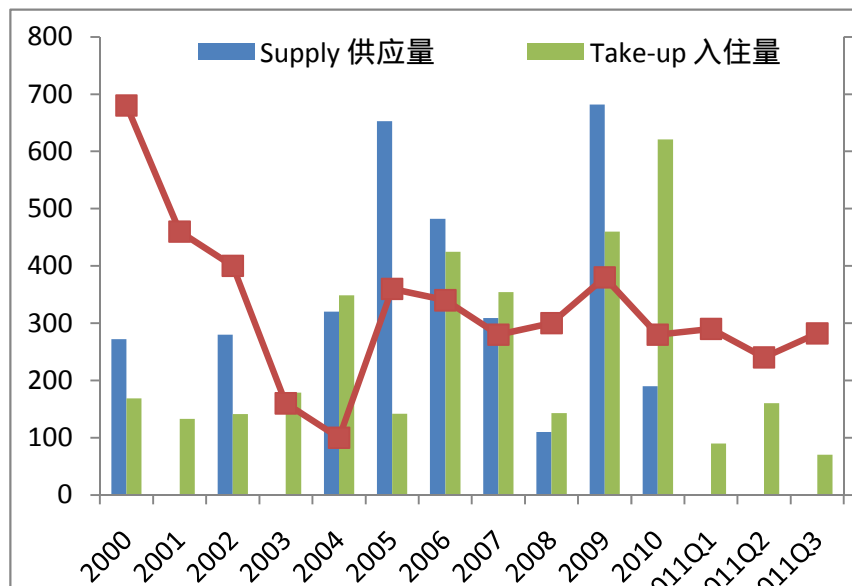
另一方面，由于市中心区域（以珠江新城新兴商务区最为突出）多个高端住宅入市后，大部分业主将物业交由开发商或由物业公司统一出租管理，提供较好的物业管理服务，但租金水平明显低于服务式公寓租金，因此吸引预算稍低的租户，如国内企业外派商务人士等，亦分流部分老城区服务式公寓需求。

Figure 2 Guangzhou Serviced Apartment Rental
图 2 广州服务式公寓租金



Source: Colliers International Guangzhou
资料来源:广州高力国际

Figure 3 Guangzhou Serviced Apartment Supply, Vacancy Rate and Take-up
图 3 广州服务式公寓市场供应量、空置率与总入住量



Source: Colliers International Guangzhou

资料来源:广州高力国际

市场展望

广州政府为抑制地价、房价过快增长而加大保障房建设力度，在拍地方式上逐步推进实施“限地价、竞配建”等方式；而开发商在面临资金回笼、贷款难度加大等压力下，放缓拿地。

2011年1-9月，广州住宅用地成交平淡，多宗地块以底价成交。中心区如天河、越秀未来高端住宅新增供应将逐步减少，预期未来售价下调空间不大。以珠江新城为例，目前该区域多个高端住宅项目售价已在每平方米6万元以上，预期未来仍将有一定上升空间。

高力国际报告指出，服务式公寓方面，由于西塔雅诗阁国际公寓和方圆奥克伍德服务式公寓均推迟至2012年入市，因此2011年预计将无服务式公寓新增供应。预期第四季度，随着广交会等一系列展览会举办，强劲的市场需求将使广州服务式公寓市场整体空置率保持下降趋势。

随着未来优质品牌酒店服务式公寓的入市，老牌服务式公寓将面临来自新入市项目和高端住宅项目的双重竞争压力。

关于高力国际

高力国际是全球领先的地产服务公司，在 61 个国家的 512 多个办事处雇有 12,500 多名专业人员。作为 FirstService (在纳斯达克及多伦多证券交易所的股票代号分别为 FSRV 及 FSV 和 FSV.PR.U) 旗下公司，高力国际向世界各地的房地产用户、业主和投资者，提供全方位卓越服务，包括全球企业解决方案、经纪、物业和资产管理、酒店投资的销售和咨询、估值、咨询和评估服务、银行按揭业务及研究。根据利普西公司 (Lipsey) 的最新年度调查，在全球最著名商业房地产公司的排行榜中，高力国际高踞第二位。

—完—