

【调研纪要】粤港澳三四线市场调研：肇庆篇

文/克而瑞研究中心 杨科伟、姚郑康

市场综述： 各区发展极不均衡，人口持续净流出,大湾区规划利好预期弱

肇庆市地处广东省，分为端州区、鼎湖区、高要区以及1市（四会市）、4县（广宁县、怀集县、封开县、德庆县）。从城区规划上来看，以西江为轴分为东西两个城区，二者发展不协调，端州区商业配套较为成熟，而高要区规划迟迟未有落地，整体明显落后于端州区。肇庆处于大湾区规划范围内，但政策利好低于预期。

经济数据上，经济规模提升但房地产销售压力较大。2018年，肇庆市地区生产总值2201.80亿元，同比增长6.6%，增幅比2017年提高1.4个百分点。全年完成固定资产投资1343.01亿元，同比增长10.0%，比上年提高1个百分点。房地产开发投资增长67.3%。2018年，肇庆市商品房销售面积为658.27万平方米，同比增长10.1%，增幅较2017年回落9.5个百分点。

人口方面,劳动力流出现象严重,人口增量较少。到2018年末,肇庆市常住人口415.17万人,比2017年末增加3.63万人,其中城镇常住人口198.28万人,占常住人口的比重(常住人口城镇化率)为47.76%。需要注意的是,受广佛珠等城市人口吸引效应,2018年与2017年肇庆市常住人口增速分别仅有0.88%和0.74%。

政策环境： 湾区唯一不限购，首付可分期，棚改余量大但进度慢

目前肇庆暂无限制政策，政府对房价也无“维稳”要求。首套首付30%，利率上浮20%-30%；外地、二套首付40%，利率上浮30%-40%。部分项目可首付款无息分期，首付低至1成，剩余2成开发商垫付，购房者一年内分两次交清。

棚改前期集中在鼎湖区，赠送购房券，补偿标准为装修房5800元/平方米，毛坯房4000元/平方米。棚改未来主要集中在高要区，该区域内仍有大量的城中村、工业用地留待改造，但整体进度较慢。

市场现状： 各项目降价跑量，虽引入渠道带客但转化一般

2017年之前肇庆市场不温不火，广州“330”新政之后，需求外溢至周边三四线，肇庆明显受益，房价翻倍上涨；18年下半年市场转冷，市场观望情绪浓重，各项目自2018年8月份起陆续开始调价，幅度在10%-20%，鼎湖区跌幅最大。平均到访量工作日10-20

组，周末 40-50 组，有渠道资源周末 80-100 组，热销盘月均去化 50 套。年后市场有一定的回暖，主要体现在开盘房价上，房价回调至 93 折以上。

从目前市场现状来看，本地项目表现一般，虽普遍采用“小步快跑”，即每次推售按一栋一栋房源节奏，但平均去化率仅 30%。多数项目年后纷纷引入渠道带客的销售模式，但目前转化率平平。项目销售佣金提点普遍在 1.6-2%，相比其他同级城市较高，从侧面可以说明肇庆市场依旧较悲观。

区域房价：房价差异较大，区域间价差最大达 3000 元/平方米以上

肇庆目前不同区域的不同板块间房价存在较大差异。端州区作为城市主城区，新盘均价在 10000-12000 元/平方米之间。同一区域内规划不同也有所差异，端州城东板块作为新市中心，作为政府未来发展重心，商业配套以及优质教育资源较为齐全，故房价达到区域最大，新盘均价至 12000 元/平方米左右。端州城西板块作为“老城区”，相对于城东有所不及，但在星湖自然景观以及旧有市政设施的配套下新盘均价也在 10000 元/平方米左右。

鼎湖区目前价高、量多，由于此前政府计划将新政府职能设施移至鼎湖区，鼎湖区受此利好而地价节节推高，新盘均价由于土地价格提高的原因而随涨，目前新盘均价为 8000-9000 元/平方米。但是值得注意的是，由于前期利好下过度开发，目前鼎湖区存量过多，出现“有价无市”的现象，部分项目虽有降价但是仍旧成交平平。

高要区与端州区隔西江相望，但是二者房价差异较大。与端州区普遍过万的房价相比，高要区新盘均价仅 7000 元/平方米左右。这一方面由于高要区存在大量未开发毛地，相比端州区而言地价低廉，另一方面由于高要区经济发展落后于端州区，故在客户选择上需求不及端州区。因此，在成本以及客户选择两方作用下，高要区房价暂时处于低位。

需求结构：本地刚需为主，低总价大户型备受青睐

肇庆主要以本地刚需购房者为主，由于本地的刚性需求已于近两年火热的行情中得到较大程度释放，在国家持续的政策限控影响下，商品房销售热度于 2018 年第四季度起出现较为明显的放缓的现象。

由于各区间发展速度不均，购房区域隔离较为严重，跨区域购房并不常见，甚至仅隔一江的端州、高要片区也有地域鄙视链，端州客群不考虑相对滞后的高要板块。

在面积段上，本地客群喜欢一步到位，多考虑 110 平方米以上的四房产品，小户型由于需求寥寥而均价较低。目前的本地客群对价格极为敏感，性价比为购房选择中的关键要素，

低总价产品更易去化。

发展预判：大湾区规划影响微弱，市场下行压力较大

肇庆受大湾区规划利好程度有限，短期市场下行压力较大。这一预判主要基于三点原因：

首先，供求关系失衡，供应层面近年政府大量供地，单宗地体量皆在百亩，更有 800 亩超级大盘。需求层面，广、佛外溢客户在途中就已被三水、大旺提前“拦截”，肇庆俨然成为外溢“东风”最末端，而本地需求趋于饱和，改善需求也出现断层。另外，肇庆以旅游为经济基础，没有吸引大量人口流入的支柱产业，经济发展动力不足。最后，对肇庆楼市而言，大湾区规划属长期利好，落地见效仍得假以时日。

因此，虽然肇庆目前是政策与房价双“洼地”，但市场要稳定运行将会面临较大的压力。

典型项目一：肇庆·敏捷城

位置区域：肇庆/端州区/信安大道

社区规模：300 万 m²

装修状况：精装

物业类型：住宅、公寓、商业为主的大型城市综合体

项目情况：

项目位于端州区中心，体量庞大，四周有 4 条主干道通过，整体分为南北两区，配套建筑中较为亮眼的为 12 万平方米体量的永旺百货以及自建配套南北天街步行街。首期于 2014 年开盘，目前在售的是 4、5、8 期，其中 4、5 期为酒店式公寓，值得一提的是本项目的公寓配有阳台与天然气，且层高达 4.79 米。8 期为高层住宅，定位高端改善，楼间密度较低，主力产品为 140~200 平方米四房以上户型。

整体来看，主要客群为肇庆本地居民，仅有少量投资者。虽然大湾区的规划利好对项目尚未有明显影响，但是由于所在区位的优秀以及项目本身配套已基本成型，再加上敏捷集团深耕肇庆所形成的品牌影响力，项目在当地市场已形成较为稳定且可持续的去化表现。





典型项目二：海伦堡·西江悦

位置区域：肇庆/高要区/肇庆大桥南侧

总建筑面积：41 万 m²

装修状况：精装

物业类型：高层住宅；叠墅

项目情况：

项目位于肇庆大桥南侧，与端州区隔江相望。项目除 A7 栋楼高 17 层外，其余均有 33 层。社区规划呈现 L 型布局，分开地块一和地块二，地块一整体呈排列式布置，保证户户朝南或南北对流，高层住宅每 3 栋为一组各自围合形成小区中庭，布置小区商业和游泳池及公共活动场地、体育健身等活动场地；地块二毗邻地块一，内部设计有高层住宅、多层叠墅、配套用房、幼儿园，布置小区商业及公共活动场地、体育健身等活动场地。高层洋房以 2 梯 3 户和 2 梯 4 户低密度住宅为主，充分保证每一户家庭的通风采光。

整体来说，该项目主打高性价比，面对肇庆本地价格敏感的刚需客群，与端州核心区仅一江之隔且有大桥便捷通联，但价差达，加之符合主流需求的产品使得项目较受青睐。

