

广州行政区划调整，增城、从化房地产市场将量价齐升

2014年2月14日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹

2月12日，广东省政府将《国务院关于同意广东省调整广州市部分行政区划的批复》转发至广州市人民政府，国务院同意撤销广州市黄埔区、萝岗区，设立新的广州市黄埔区；撤销县级从化市，设立广州市从化区；撤销县级增城市，设立广州市增城区。

增城、从化房地产政策或延续，但不排除出台限购可能

增城、从化自2011年开始实行限价、不限购的政策，相比广州市辖十区而言，两个城市的房价涨幅控制较为良好，整体市场运行比较健康，根据2013年12月广州房管局公布的数据，广州10区新建商品住宅网上签约均价为15333元/平方米，环比上升9.9%，而增城为8163元/平方米，环比上升7.4%，从化为7727元/平方米，环比上升7.3%。

我们预计，撤市建区后，增城、从化很可能维持当前的房地产政策，尤其是限价政策不会被取消。今年广州的房价控制压力依然很大，行政区划变更后，增城、从化反而可以起到拉低广州房价的作用，有利于广州调控目标的实现。至于限购政策实施的可能性不大，撤市建区将有助于吸引人流至郊区居住，缓解市中心的交通、住房压力，促进增城、从化自身发展，符合城市化的整体思路，当然也不排除市场行情暴涨导致限购政策出台的可能。

两地市场成交量将得到推动，房价将在短期内快速提升

行政区划的变更直接促成了增城、从化人口转变为广州户口居民，虽然国家层面正逐步着手平衡城市本地户口及非本地户口享受社会福利待遇间的差异，但像北上广深这种一线城市人口膨胀、资源短缺，社会福利与户口挂钩的状况很可能还要维持较长一段时间，因而拥有广州户口具有重要意义，撤市建区的变化利好将间接增加增城、从化的房地产市场需求，进而推动两地房地产市场的成交规模。

另外，两地房价也可能在短期内出现快速上扬，长期内稳步增长，主要有两方面原因：

一是政策利好在短期内将带来房价高速提升，拿上海南汇并入浦东的情形为例。2009年5月政策出台，原南汇区域的房价涨势迅猛，一手房在一个月内大约增长了三四成，二手房在短短几天内增长10%。从具体的项目售价来看，南汇的别墅项目在政策出台前后售价相差近两万元/平方米，普通住宅售价在政策出台后增长了近六千元/平方米。南汇作为价格洼地在并入浦东以后，房价增长明显，目前二手房价格已经接近三万元/平方米，直追相邻浦东项目房价。

表：原南汇、浦东交界处项目售价变化

项目	住宅名称	销售报价(元/平米)	开盘日期	物业类型	目前二手房价格
南汇	中科大学村三期	别墅: 13,000 - 14,000	2005/2/18	别墅;	30113
南汇	菱翔苑	住宅: 5,500 - 5,800	2004/4/28	普通住宅;	21752
南汇	中邦城市园	别墅: 30,000 - 31,000	2005/9/22	普通住宅;	26074
		住宅: 10,000 - 11,000		别墅;	
浦东	莲泰苑	住宅: 7,000 - 8,000	2004/6/14	普通住宅;	32066
浦东	地杰国际城	住宅: 9,400 - 10,000	2004/12/12	普通住宅;	33918

数据来源：CRIC

另外，增城、从化的战略地位大幅度提高，区域内的服务配套设施以及区域间的交通配套会得到改善，目前广州正在推进广惠高速西延线建设，建成后增城中心区到广州主城区大约半小时，而连接增城与广州市中心的轨道21号线也已开建，时间距离的缩短将吸引人口流入，提升房屋价值，起到推动房价增长的作用。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。