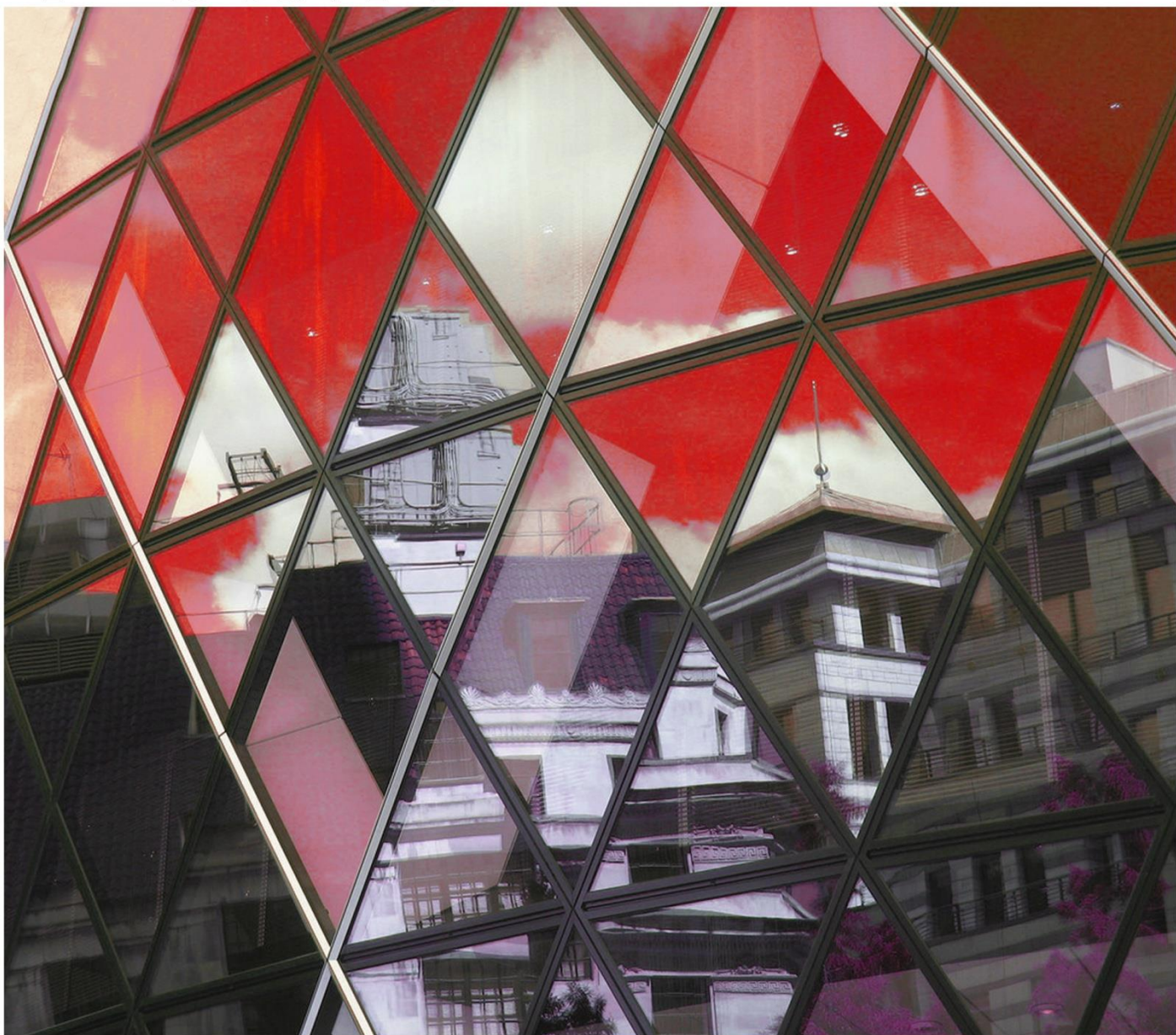


# KINGSWICK

## 广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

# 2017 年 9 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 区嘉健 郭恺明 梁敏成



## 特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

## 目录

一、政策及行业资讯	4
二、经济大事记	12
三、城市规划与建设	14
四、土地交易情况	24
4.1 土地成交情况	26
4.2 土地出让预告	28
五、广州住宅：金九供需环比回升 表现仍远逊去年同期	30
5.1 总况：九月先冷后热市场起伏大 整体成交量升价跌	30
5.2 天河区：区域网签量价齐跌 非商品性质住房拉低全区价格	34
5.3 荔湾区：网签量升价跌 个盘价格跳水拉低全区网签价	35
5.4 越秀区：本月持续零供应 区域市场依旧淡静	36
5.5 海珠区：网签量升价降 供需均低位金九旺季不现	37
5.6 白云区：网签量价齐跌 金九市场表现冷清	38
5.7 黄埔区：网签量升价稳 大盘抢闸推高区域成交量	39
5.8 番禺区：网签量价齐跌 供应持续缺乏	40
5.9 花都区：金九未能延续辉煌 月度网签量价齐跌	41
5.10 南沙区：金九区域市场交投活跃 六盘齐推迎接旺季	42
5.11 增城区：量价齐升金地香山湖为助力 供需均不敌去年同期	43
5.12 从化区：网签量跌价升 缺乏单盘主导是主因	44
六、佛山住宅：近 2 万套新增达峰值 逾 6 千套新货消化 7 成	45
6.1 佛山住宅供求分析	45
6.2 禅城区：供应实现五连涨 楼盘加推成交回落	47
6.3 南海区：下半月供应扎堆 金九网签环降三成	47
6.4 顺德区：两镇街零网签 新增货量迎来年度最高值	48
6.5 三水区：新增达历史峰值 三新盘开卖两盘售罄	48
6.6 高明区：新增量连续四月增长 均价维持“六千”水平	49
6.7 五区住宅开盘情况	50
6.8 五区住宅即将开盘预测	54
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）	57

# 一、政策及行业资讯

## 13 城为租赁住房试点城市，“限售”城市再添 8 员

来源：经纬【中国】市场研究中心综合新闻信息整理 2017-9-1——2017-9-30

城市	限购日期	限购		限售		
		本市户籍	非本市户籍	首套房	二套房	
成都	9月1日	根据《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》要求，公共租赁住房实行“只租不售”的原则，合同租赁期为3年。租赁期限届满可申请续租，但租赁总年限一般不超过6年。				
全国	9月4日	国土部、住建部联合发文《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，指出开展利用集体建设用地建设租赁住房13个试点城市为：北京市、上海市、沈阳市、南京市、杭州市、合肥市、厦门市、郑州市、武汉市、广州市、佛山市、重庆市、成都市				
深圳	9月8日	深圳市民政局相关负责人表示，目前，深圳正在修订《深圳市民办社会福利机构资助暂行办法》，拟采取资金直接补贴的形式，鼓励民办养老机构，向周边社区老年人开放医疗护理、老年餐厅等设施，并提供相关延伸服务。				
深圳	9月8日	9月8日，据财联社报道，全国第一个特别合作区——深汕特别合作区体制机制调整方案正式通过，合作区调整为深圳全面主导，正式改为深圳市委市政府派出机构。				
北京	9月8日	9月8日，北京市住建委官方微博上，北京市住建委主任孙晓磊，已经入市但尚未销售的2.3万套自住和未来的20万套自住住房都将转为共有产权住房，按照共有产权的政策进行规范和管理。				
西安	9月13日	限购2套；		限购1套，且需提供购房前两年以上个税/社保证明；		
上海	9月13日	将缴存职工家庭申请住房公积金贷款的最高额度由75万调整为65万；				
重庆	9月13日	申请调整商业商务用地改变土地用途需收回土地再出让。				
上海	9月15日	9月15日，上海市发布了《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》，在政策下达中，上海市政府办公厅表示，积分达到标准分值的居住证持有人，其配偶或同住子女可以按照本市有关规定，享受相关基本公共服务待遇。				
广州	9月19日	9月19日，广州市人民政府办公厅发布《关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》。				
广州	9月20日	9月20日，中国人民银行广州分行、中国银监会广东监管局联合发布《关于消费金融、防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》，通知指出，严禁个人消费贷款资金用于生产经营、投资及支付购房首付款或偿还贷款等行为，不得发放无指定用途消费贷；而个人综合消费贷最高额度不得超过100万元，最长贷款期限不得超过10年。同时，对已抵押房产，在未还清全部贷款前，不得再次抵押贷款。				
长沙	9月20日	9月20日，长沙市正式对外公告，发布《长沙市住宅用地“限房价、竞地价”试点操作规则》，意味着长沙土拍市场正式进入“限新+摇号”时代。				
成都	9月20日	9月18日，成都市人民政府办公厅转发市房管局等部门《拍卖土地建设租赁住房管理暂行办法》，无维修义务的租赁住房，单套建筑面积控制在60-120平方米范围内；竞得人自持的租赁住房，首次和单次租期均不得超过5年。另外，住房租赁公司应按政策优先保障人才安居。				
北京	9月20日	9月20日，北京市住房和城乡建设委员会联合三部门，发布《北京市共有产权住房管理暂行办法》，并将于2017年9月30日开始实施。				
句容	9月21日	日前，句容市人民政府印发通知，明确3月20日出台的《关于加强房地产市场调控的通知》继续实施。				
石家庄	9月22日	石家庄市最新出台关于加强房地产市场调控的补充意见： 一、非本市户籍居民家庭在申请购买首套住房时，须提供近3年内连续缴纳24个月及以上个人所得税证明或社会保险缴纳证明，限购1套住房(含新建商品住房和二手房)；自发文之日起新购的住房(含新建商品住房和二手房)五年内不得上市交易；对在市区范围内已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂不得在本市购买住房，购房时间以交易合同网签备案时间为准。非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房。 二、本市户籍居民家庭自发文之日起新购住房(含新建商品住房和二手房)的，五年内不得上市交易，购房时间以交易合同网签备案时间为准。				
重庆	9月22日	重庆市国土房管局发布《关于加强主城区新购住房再交易管理的通知》称，凡在主城区范围内(渝中区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、大渡口区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区、两江新区)新购买的新建商品住房和二手房，须取得《不动产权证书》满两年后才能上市交易。				
南昌	9月22日	9月22日晚间，南昌印发了《南昌市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，指出自2017年9月23日起，在全市(含南昌县、进贤县、安义县、新建区)范围内，所有新交易的住宅(含新建商品住宅和存量住宅，以合同网签时间为准)，须取得不动产权证满2年后方可转让。				
南宁	9月22日	通知规定，企事业单位、社会组织等法人单位在南宁市区(不含武鸣区)购买第二套及以上住房(含新建商品住房和二手房)的，须取得不动产权证满两年后方可转让。				
长沙	9月23日	长沙市住建局23日凌晨发布《关于进一步稳定房地产市场促进健康发展的通知》： 在本市购买的商品房(含二手房，下同)，取得不动产权证满3年方可上市交易。本通知实施后办理的本市个人家庭户和集体户个人，且在本市无房的，限购1套商品住房。				
武汉	9月23日	武汉市房管局下发通知，明确禁止房地产开发商设置购房限制条件等5类违规行为。禁止全款优先选房以及进行购房资格审核。				
贵阳	9月23日	贵阳市人民政府办公厅发布文件《关于促进房地产市场健康稳定发展的若干措施(试行)》，对贵阳房地产市场提出限售的措施。文件规定自2017年9月23日0时起，凡在贵阳市购买的新建商品住房，3年内不得转让。购买时间以签订《商品房买卖合同》时间为准。				
无锡	9月25日	限购2套；		限购1套，且需提供购房前两年以上个税/社保证明；		
南昌	9月26日	南昌市政府研究同意并印发执行《南昌市划转国有土地城镇住房转让不动产登记办法》，其中提到划转国有土地城镇住房转让，由购房人按房屋成交价格1%缴纳土地出让金，房屋成交价格参照税务部门计税价格确定。				
桂林	9月27日	《关于加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》。购房人(以家庭为单位)在桂林市区(不含雁山区和临桂区)购买第三套及以上新建商品住房的，须取得不动产权证满两年后方可转让。但二手住宅依然不限“限售”。此外，要求严格执行“一房一价”。				
东莞	9月27日	东莞发布《关于切实实现国庆中秋期间房地产市场秩序的通知》，推出七项措施，切实规范国庆中秋期间房地产市场秩序，维护购房者合法权益，促进社会和谐稳定。				
长沙	9月28日	长沙市发布《关于加快在建商品住房入市销售的通知》，为加快在建商品住房入市销售，对纳入督办范围的多层房屋施工至正负零、高层房屋施工至主体5层，可申办预售许可手续。同时，进一步强化房地产开发项目预售资金的监管要求。同时，对严重违法违规、造成恶劣影响的房地产企业，纳入“黑名单”管理，暂停参与长沙市土地市场招拍挂，暂停办理在建工程抵押和新项目报建手续，暂停办理资质升级和备案手续。				
北京	9月29日	北京市住建委公布《关于加快发展和规范本市住房租赁市场的通知》，通知自2017年10月31日起实施。其中，承租人为北京市户籍家庭，符合在同一区连续单独承租并实际居住3年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业3年以上等条件的，租赁子女可在该区接受义务教育。				
海南	9月29日	海南发出《关于严格控制小户型商品住宅审批有关问题的通知》，通知发出即日起，停止批准套型建筑面积100平方米以下(含100平方米)的商品住宅建设。上述商品住宅包括酒店式公寓，但不包括保障性住房及面向本地居民销售的自住型商品住宅、共有产权住宅。				
宁波	9月30日	宁波房地产市场调控再度加码，核心内容包括：10月1日起在海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区新购的住房“2年内限售”，这是继今年4月23日出台1.0版本后，政策就此升级为2.0版本。				
福建	9月30日	福建省出台《关于进一步加强房地产市场调控的八条措施》，通过加强商品房预售监管、完善土地出让方式控制楼面价上涨、年内启动一批共有产权住房建设并实现常态化供应、增加租赁住房供应、扩大公共租赁住房保障范围、三年基本完成棚户区改造、督促开发企业按照合同约定开工竣工、严厉打击房地产市场违法违规行为等八条措施，以新的政策“组合拳”坚决遏制部分地方房价不合理上涨、过快上涨，让房子回归居住属性。				
青岛	9月30日	青岛发布《关于加快住房有效供应促进房地产市场平稳有序发展的通知》，调控进一步升级，主要包括加快落实供应计划；严格控制住宅用地价格；加快住宅项目施工进度；加大闲置土地处置力度；适当调整商品房预售条件。其中力度最大是严格控制住宅用地价格，土地招拍挂出让竞价达到限价后，转为竞配保障性住房，竞自持租赁住房面积、竞免销售价等等。				

## “首付贷”卷土重来 多地要求严查个人消费贷违规入楼市

来源：综合证券日报等 2017-9-11

去年下半年，央行等七部门出台新规，禁止房产中介提供“首付贷”。本轮房产调控，禁止“首付贷”的监管态度也被重申。但据调查发现，在北京、上海地区，仍有房产中介违规协助提供首付贷，为了掩人耳目，还引入了合作的担保公司，并假借“信用贷”“消费贷”之名继续活跃在二手房交易市场。

消费贷暗中流向房地产，贷款数据已有答案。今年1-7月，居民新增消费性短期贷款达1.06万亿，累计同比多增7137亿。而去年全年新增消费性短期贷款总额仅8305亿，今年前7个月新增贷款已超过了去年全年。

9月5日，北京银监局、人行营业管理部联合发出文件通知，要求辖内银行业金融机构针对个人经营性贷款和个人消费贷款开展自查工作，重点检查“房抵贷”等资金违规流入房地产市场的情况。9月8日，北京市住房建设委员会下发通知，要求中介机构对近三个月本机构及从业人员经营活动开展自查。

与此同时，中国人民银行深圳支行也下发了一则风险提示的通知，称“近期辖内银行个人其他消费贷款大幅增长，存在部分资金违规流入房地产市场的风险，可能对房地产金融调控造成负面影响”，并要求加强个人消费贷款管理。而早在8月中旬，中国人民银行南京分行和中国银监会江苏监管局联合发文，要求加强个人消费贷款管理，防范信贷资金违规流入房地产市场。

#### 经纬点评：

银行房贷规模收紧，首付比例加大，而购房需求不减，是导致各类“首付贷”产品死灰复燃的因素，“首付贷”一方面为居民非理性加杠杆提供了机会，增加买家还款压力，也加大了银行信贷风险，另一方面更影响了国家的楼市调控政策，失去调控的意义，预料各地银行将加强监管贷款资金流向。

#### ■ 国土部住建部联合发布通知：房屋登记数据9月底前上交

来源：凤凰房产 2017-9-22

9月20日，国土部、住建部联合发布《国土资源部住房城乡建设部关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》（以下简称《通知》），解决不动产登记“中梗阻”问题，防止小产权房通过不动产登记合法化。

《通知》规定：**房屋登记数据9月底前上交。**

对于房屋交易与不动产登记机构分设的地方，要按照“进一个门、跑一次路”的原则，实现房屋交易与不动产登记的有效衔接，切实做到便民利民。方便群众办事。凡是能够通过网上办理的房屋交易和不动产登记事项，不得要求当事人到现场办理。不动产登记机构和房屋交易管理部门要充分认识做好房地产市场监测工作的重要性，将二手房与新建商品房纳入统一的房地产市场管理，加强监测、监管和调控。不动产统一登记制度实施后，房屋交易和不动产登记信息要通过网络实时共享。

《通知》提出的期限是，**房屋登记的电子数据应在9月底前全面完整地拷贝给不动产登记机构。**

《通知》规定：**防止小产权房通过不动产登记合法化。**

关于历史遗留问题，《通知》指出，针对目前各地不动产统一登记后出现的历史遗留问题，不动产登记机构和房屋交易管理部门要加强配合，共同协商推动地方政府依法合规分类妥善处理，及时解决问题。

#### 经纬点评：

《通知》有效衔接房屋交易与不动产登记，将二手房与新建商品房纳入统一的房地产市场管理，加强监测、监管和调控严格做好房地产市场监控，信息通过网络实时共享，切实做到便民利民。同时，“防止小产权房通过不动产登记合法化”被单独地列为一个条目，虽然没有更多细则，但足见两部委的重视程度。

#### ■ 连办3年居住证可在穗申公租房

来源：广州日报 2017-9-5

近日，广州市住房保障办公室正式印发《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则》（简称《细则》），对来穗务工人员承租市本级公共租赁住房的申请、审核、配租和租后管理等工作，做了相关规定。据了解，《细则》从2017年10月1日正式实施，有效期至2022年9月30日。

一、《细则》放宽了来穗务工人员公共租赁住房的申请条件，**连续办理居住证5年缩至3年。**

二、《细则》还调整了公租房租赁期限和租金标准，**租赁期限调整为 5 年。**

三、《细则》明确了申请公租房需符合的条件：

1. **来穗时间长、稳定就业的来穗务工人员**
2. **高技能人才或者获得荣誉称号的来穗务工人员**

据了解，广州市住房保障办公室计划年内推出供应市本级公共租赁住房约 1000 套，面向符合申请条件的来穗务工人员供应。具体供应时间、项目信息将通过市住房城乡建设委网站和相关媒体发布。

**经纬点评：**

《细则》主要对 2017 年 7 月 13 日广州市住房保障办公室发布的《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则（征求意见稿）》作出明确规定放宽了来穗务工人员公共租赁住房的申请条件，放宽了来穗务工人员公共租赁住房的申请条件能降低来穗务工人员的住房压力，提高租赁年限则对租赁住房的发展起一定推动作用。

## ■ 积分入户广州 无需计生证明

来源：南方都市报 2017-9-6

日前，经市政府批准，2017 年积分制入户政策继续沿用原《广州市积分制入户管理办法》及实施细则。根据有关规定，今年积分制入户不再将符合计划生育政策作为基本条件，并对选择填报公共集体户落户地址方面作出具体明确，将使合法稳定居住和就业的来穗人员申请入户广州更加便捷。

结合国家计划生育政策调整，顺应经济社会发展变化要求，广州已不再将符合计划生育政策作为入户前置条件。2017 年积分制入户也作出相应调整，不再需要提交计划生育相关证明材料。积分制入户的基本条件从原来的 6 个减至 5 个：**①年龄不超过 45 周岁；②在本市有合法稳定住所；③持本市有效的广东省居住证；④在本市合法稳定就业或创业并缴纳社会保险满 4 年；⑤无违法犯罪记录。**

来穗人员在“文化程度”、“技术能力”、“急需工种或职业资格”、“社会服务”、“纳税”、“创新创业”、“职住区域”7 个积分指标中累计总积分达到 60 分即可提出入户申请，并将继续按照在本市缴纳社会医疗保险、办理居住证时间长短来排名。

**经纬点评：**

积分入户充分体现以人为本、规范优化户籍制度，切实发挥公共集体户对落户地址的“兜底”功能，广州对公共集体户的服务对象和管理规定进行了明确和完善，将使合法稳定居住和就业的来穗人员申请入户广州更加便捷。

## ■ 广州：购买装配式住宅享最低首付 公积金贷款额度可上浮

来源：凤凰房产 2017-9-20

为加快广州市装配式建筑发展，推进建筑产业现代化，促进建筑业转型升级，9 月 19 日，广州市人民政府在官网发布《关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》。

《意见》指出，2017 年广州市重点开展示范工程建设，重点推广较高预制率、装配率及建筑产业现代化

程度高的成套部品和技术。鼓励社会投资项目开展装配式建筑示范工程建设。此后，逐年提高装配式建筑占新建建筑面积比例，广州市各区实现装配式建筑占新建建筑的面积比例，到 2020 年不低于 30%，到 2025 年不低于 50%；其中南沙、黄埔、天河、番禺、白云、荔湾等发展基础条件较好的区，到 2020 年力争达到 40%，到 2025 年力争达到 60%。

《意见》还详细规定了 7 项政策扶持，包括“强化规划引领”、“加强立项管理”、“加大科技扶持”、“落实税收金融优惠”、“保障运输通畅”等，此外，政策扶持还包括“落实用地保障”和“加强财政支持”。对 2017 年以来开工建设，总建筑面积达到 3 万平方米以上，且预制率、装配率较高的装配式建筑工程（政府投资项目除外），财政给予扶持。

#### 经纬点评：

装配式建筑的优点是建造速度快，受气候条件制约小，节约资源能源，减少施工污染，节约劳动力并且可以提高建筑质量。发展装配式建筑利于树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，推动建造方式创新，促进建筑业与信息化、工业化深度融合，开创具有广州特色的建筑产业现代化发展新局面。

#### ■ 继深京苏后 广州严查消费贷

来源：凤凰房产 2017-9-20

广州中国人民银行广州分行、中国银监会广东监管局共同发布的“关于消费贷管理、防范信贷资金违规流入房地产市场”通知曝光。通知中明确规定，原则上将不发放超过 100 万元或期限超过 10 年的个人综合消费贷款。

近期江苏、北京、深圳三地银监局和人民银行分行已先后发文，提示辖内银行个人其他消费贷款大幅增长，存在部分资金违规流入房地产市场的风险，并要求加强个人消费贷款管理，防范信贷资金违规进入房地产市场。继深圳、北京、江苏之后，广州也成为严打消费贷买房的城市。

本次通知主要有五点规范要求：

一、**规范个人消费贷款用途处理**。严禁个人消费贷款资金用于生产经营、投资以及支付购房首付款或偿还首付款借款等行为，对已抵押房产，在购房人没有全部归还贷款前，不得以再评估后的净值为抵押追加贷款。

二、**合理确定个人消费贷款金额和期限**。原则上不发放金额超过 100 万元或期限超过 10 年的个人综合消费贷款。

三、**注意把握个人消费贷款投放节奏**。各商业银行要合理把控消费贷款，加强风险管控。

四、**建立个人消费贷款业务月度监测机制**。自 2017 年 10 月起，广州地区各商业银行应于每月 12 日前报送《个人消费贷款产品月度监测表》。

五、**加强非现场监测和现场检查力度**。

#### 经纬点评：

继深圳、北京、江苏之后，广州也成为严打消费贷买房的城市，通知规范了个人消费贷款的用途处理，合理确定了个人消费贷款金额和期限，控制个人消费贷款投放节奏，建立个人消费贷款业务月度监测机制和

加强检查力度，防范信贷资金违规流入房地产市场。

### ■ 广州公积金贷款申请资料简化：外地人无需社保证明

来源：凤凰房产 2017-9-20

根据《广州住房公积金管理中心关于简化公积金贷款申请资料的通知》，据通知内容，二手房交易申请发放贷款时，不再需要提供全额购房发票和房屋交易完税凭证，外地户籍职工也无需提供社保和纳税记录证明。

一、上传到中心贷款管理系统的复印件不再需要加盖与原件相符章和经办签章。

二、借款人工作单位与缴存单位不一致的，不再需要出具公积金委托代缴证明。

三、二手房交易申请发放贷款时不再需要提供全额购房发票和房屋交易完税凭证。

四、外地户籍职工不再需要提供社保和纳税记录证明。

五、职工本人或配偶有军官证的，不再使用军官证查询家庭已购房套数和征信报告；借款人配偶若为现役军人，不再需要所在部队开具户籍证明。

六、提前放款的贷款申请放款时不再扫描预告登记/抵押受理回执和声明书，其中声明书经职工签署后由担保机构存档备查。

上述措施都将为公积金贷款购房者提供极大的便利，其从9月22日起开始实施。

#### 经纬点评：

“全款的往里走，按揭的别堵门口，公积金的请把共享单车挪走。”一直为广大刚需客所不屑，如今各大城市禁止全款优先购房等举措使得购房更具平等性，房地产投机功能持续弱化。《通知》加快公积金贷款办理速度，方便职工办理公积金贷款，简化公积金贷款申请资料，实为平民百姓福音。

### ■ 广州今年积分入户指标 6000 个 无须提交计生证明

来源：南方都市报 2017-9-26

9月25日，广州市来穗人员服务管理局牵头组织广州市发改委、公安局、人社局、地税局和省就业指导中心等部门召开积分制入户工作会议，明确2017年广州市积分制入户于10月10日至11月8日正式接受申请。今年积分制入户指标为6000个，全市共安排37个受理窗口同步接收纸质材料。和往年相比，今年最大亮点在于无需申请人提交计生证明。

广州积分入户基本条件由6个变为5个：“年龄不超过45周岁、在本市有合法稳定住所、持本市有效《广东省居住证》、在本市合法稳定就业或创业并缴纳社保满4年、无违法犯罪记录”。不再将符合计划生育政策作为入户的前置条件。

来穗人员在“文化程度”、“技术能力”、“急需工种或职业资格”、“社会服务”、“纳税”、“创新创业”、“居住区域”7个积分指标中累计总积分达到60分即可提出入户申请，将继续按照在本市缴纳社会医疗保险、办理居住证时间长短来排名。

#### 经纬点评：

今年的积分入户指标与去年相同，并未因常住人口增长而增加，虽然广州控制户籍人口增长量，但积



分入户基本条件的放松、积分指标的达标低分值，以及可以落户公共集体户口，令来穗务工人员更容易达到入户条件，增强对城市的认同感。户籍人口及常住人口的稳定增长，对居住有稳定需求，亦促进本地楼市蓬勃发展。

## ■ 广州首套房贷全面上浮 基准利率已成过去式

来源：搜狐新闻 2017-9-21

9月初，折扣时代结束，广州仅余汇丰、平安、招商、兴业和农商5家银行，实行基准折扣，但如今这五家银行利率都进行了上浮。

兴业银行预计下月首套利率上浮2.5%，汇丰银行、平安银行、招商银行三家已经上浮5%，农商银行则已经上浮10%。

而日前，北京地区银行也全面上调首套房贷利率，普遍在基准利率基础上上浮5%或10%。而央行对此，表态支持。

央行营管部有关负责人在昨日表示：房贷利率调整是银行在北京市严格实施房地产市场调控、市场利率整体上扬的背景下，根据市场资金水平变化、自身资产负债管理需要所采取的自主行为，符合政策要求和导向，对此人民银行营业管理部积极支持。

### 经纬点评：

房贷利率调整符合政策要求和导向，眼下正值楼市金九银十传统销售旺季，房贷持续走高和多地选择这个时点密集出台收紧政策，释放出楼市调控不放松的强烈信号，有利于进一步稳定市场预期。

名称	首套	二套	放款时间	咨询电话
兴业银行	目前基准/即将上浮2.5%	上浮10%	一个月左右	13926418578
平安银行	上浮3%	上浮20%	2-3周/4季度额度会较为紧张	13016001629
汇丰银行	上浮5%	上浮10%	两周左右	83131760
招商银行	上浮5%	上浮10%	一个月左右	38248105
邮政银行	上浮5%	上浮10%	一个多月	38023215
广州银行	上浮5%	上浮10%	两周之内	87546462
农业银行	上浮5%	上浮15%	一个月左右	85586020
中国银行	上浮5%	上浮15%	1-2月	82394229
工商银行	上浮5%	上浮15%	1-2月	81874261
建设银行	上浮5%	上浮15%	一个多月	85221316
交通银行	上浮5%	上浮10%	2-3周	89805261
渤海银行	上浮10%	上浮10%	一个月左右	28028923
广发银行	上浮10%	上浮10%	额度较紧张，在排队	84823205
恒生银行	上浮10%	上浮20%	一个多月	38110888
农商银行	上浮10%	上浮15%	一个月左右	84378453
光大银行	上浮20%	基本不做	一个月左右	38497603
浦发银行	上浮20%	基本不做	额度较紧张，在排队	38156171
华夏银行	暂停房贷业务	暂停房贷业务	——	83264665
民生银行	暂停房贷业务	暂停房贷业务	——	38380935
中信银行	暂停房贷业务	暂停房贷业务	——	82396807

## ■ 广州租赁住房标准征求意见 人均使用面积不低于5m<sup>2</sup>

来源：广州住建委网站 2017-9-30

9月30日，广州市住建委发布《关于广州市租赁住房标准的通知（征求意见稿）》，向社会征求意见。重点归纳如下：

1、出租用于居住的房屋，承租人人均使用面积不得低于5m<sup>2</sup>，但承租人与同住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

2、租赁住房应当符合消防、燃气、结构、治安、环保等方面的标准和要求，并具备给排水、供电等必要的生活条件。

3、不得按照床位等变相分割出租。单套住房改造不得加建厨房、卫生间。

4、租赁企业按相关规定改建租赁住房时，不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构影响房屋安全。居民小区住宅套房不得改建为宿舍。

5、整栋、整层或单个建筑物内合计出租住房建筑面积超过1000平方米、出租房间达到10间以上或者出租房屋居住使用人达到15人以上的，出租人应当在出租管理范围内设置专责服务人员、建立相应的管理服务

制度。

#### 经纬点评：

目前国家正在大力培育和发展住房租赁市场，广州于7月份提出发展租赁住房的总体目标，其中提及“允许出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租”。本征求意见的出台，正是对改造住房细节的落实，同时也确保的承租人有健康安全的居住环境，对推动住房租赁市场健康发展有重要意义。

#### ■ 《佛山市公共租赁住房管理办法》拟出台 向公众征集意见

来源：南方都市报 2017-9-22

日前，佛山市住房和城乡建设管理局发布《佛山市公共租赁住房管理办法(征求意见稿)》，从发布到在9月27日前向社会征集意见建议。该修订在原有内容的基础上，主要是对保障性住房申请与审核章节作了较大的修改，并补充完善了优先给予住房保障的对象等。同时，由于佛山保障性住房以公共租赁住房为主体，本次修订将原《佛山市保障性住房管理办法》修改为《佛山市公共租赁住房管理办法》。

一、将保障性住房每年定期受理申请修改为全年工作日受理申请；将原申请审核由社区居委会、镇(街道)、区三级审核，镇(街道)、区两级公示修改为镇(街道)、区两级审核，审核期间全过程公示等。

二、创新公共租赁住房用地供应模式，按照政府主导规划、只租不售、土地所有权和使用权不流转不抵押、整体确权的原则，经广东省人民政府批准，可以利用集体建设用地建设公共租赁住房。

三、合理确定公共租赁住房项目建筑面积、套型结构、室内装修标准和相应配套设施。**成套住房单套建筑面积控制在60平方米以内，以单套建筑面积40平方米左右为主。**公共租赁住房应根据实际要求，设计单间、一居室和两居室等不同户型和面积标准的住房，经广东省人民政府批准，可以利用集体建设用地建设公共租赁住房。

#### 经纬点评：

进一步完善住房保障的管理，科学制定保障性住房申请审核的工作流程，精简工作环节，提高了部门联合审核的准确性和工作效率，利用集体建设用地建设公共租赁住房则充分盘活土地资源，明确成套住房单套建筑面积控制在60平方米以内，以单套建筑面积40平方米左右为主。

#### ■ 深圳新规：商品房与配建保障房不得隔离 装修标准一致

来源：澎湃新闻 2017-9-8

为规范人才住房和保障性住房的配建程序，确保人才住房和保障性住房的建设质量和居住品质，9月5日，深圳市住房和建设局印发《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》。

《办法》有效期5年，要求：

(1) 配建的人才保障房在建筑材料、外形、风格、色彩方面应当与所在项目的商品住房保持一致且总体和谐，大堂、走廊、电梯、园林、地下室等公共区域应当与所在项目同期商品住房公共区域**装修标准一致**。

(2) 设计应当布局合理，功能齐全，满足住房对采光、隔声、节能、通风和公共卫生的要求，人才住房和保障性住房坐落布局应当能方便**共享小区公共配套设施及物业服务**。

(3) 人才住房和保障性住房交付使用后, 日常物业管理应当纳入所在小区统一管理, 并与所在小区商品住房享受同等物业服务, 承担同等义务。开发建设单位不得在人才住房和保障性住房与商品住房之间设置围墙等物理隔离, 也不得有其他类似的歧视性措施。

#### 经纬点评:

建筑、设计、装修、物业等一系列措施的统一, 取消商品房与人才住房和保障性住房的分界线, 消除歧视性措施, 三者享受平等地位, 享受同等权利并履行同等义务。对开发商而言建筑成本有所提升, 对购买商品房的居民来说心里或有失衡, 受益最大的则是人才住房和保障性住房的居民, 《办法》的印发体现了政府对民生、人才、保障问题的关注与扶持。

#### ■ 西安: 骗取购房资格者及其家庭成员五年内不得购房

来源: 综合凤凰房产网新闻 2017-9-14

西安市 9 月 11 日发布的《关于进一步做好购房资格审核工作的通告》中规定, 对通过提供虚假资料骗取购房资格的个人, 一经查实, 将注销当事人网签合同, 并取消购房家庭成员在西安市的购房资格, 且 5 年内不得在西安市购房。还将处罚教唆、诱导或协助购房人提供虚假证明材料, 规避住房限购政策的代理销售公司、经纪机构或经纪人。

紧接着 9 月 13 日下午, 西安市房管局发布楼市新政, 西安限购再升级: 暂停向有二套及以上住房的本市户籍售房, 暂停向拥有一套住房的非本市户籍售房。“西安市户籍居民家庭有两套房”、“非西安市户籍的家庭有一套及以上的”, 将不允许再购买商品房和二手房。公积金贷款最高额度由 75 万元调整为 65 万元, 这是继去年 12 月、今年 4 月、6 月之后, 西安市 9 个月内的第四次限购。

#### 经纬点评:

2017 年西安楼市迎来翻身仗, 房价上涨幅度上涨速度令人咋舌, 同时, 西安房管局的限购政策也不断加码, 限购政策递进式出台。其中骗取购房资格者一经查处, 其和其家庭成员 5 年均不能在西安再购房的“连坐”式处罚为国内首个城市发布, 对拟违规购房的投资投机行为有较大的阻吓作用。

#### ■ 南海: 工业互联网开启南海转型升级新路

来源: 珠江时报 2017-9-6

9 月 5 日上午, 在千灯湖畔, 广东省经信委、佛山市政府、南海区政府与阿里云计算有限公司签署战略合作协议, 提出共同促进工业互联网创新应用发展, 推动制造业转型升级。四方携手探索大数据创新发展的南海路径, 此举在全省属首创。

此次四方协议是在昨日召开的南海区大数据及工业互联网创新应用工作推进会上签署的。会上, 阿里巴巴、腾讯等 21 个大数据产业项目、新型智慧城市项目现场签约。

省经信委副主任王月琴指出, 此次签署的四方协议, 就是要发挥南海区制造业和信息化的优势, 借助阿里云的大数据优势, 促进制造业转型升级, 希望南海为全省大数据和工业互联网发展树立标杆, 作出示范。

阿里巴巴集团资深副总裁、阿里云计算有限公司总裁胡晓明表示, 阿里云产业互联网项目的第一个点选

址广东南海，今后阿里云将与南海一起，推动工业制造转型升级。

#### 经纬点评：

南海传统企业基础雄厚，内源型经济特点突出，其创新发展首先要解决转型升级的问题，突破口之一就是大数据产业，大数据产业将会成为撬动经济社会发展、抢占先机的重要支点，也是优化产业结构、助推产业转型升级的新引擎，一旦与传统产业结合，将给传统企业插上一双信息技术的新翅膀。

#### ■ 南海：新能源汽车产业迈向整车时代

来源：佛山日报 2017-9-8

9月7日，科技部/联合国开发计划署“促进中国燃料电池汽车商业化发展项目”佛山项目启动仪式暨佛山市南海区新能源汽车（氢能）产业招商推介会在南海区丹灶镇举行。首期投资120亿元的长江氢动力（佛山）研发中心及整车生产项目在会上签约落户。

该项目是佛山市今年引进的，是继一汽-大众等整车生产项目落地后，南海在汽车制造领域的又一项突破。项目落点在广首个投资额超百亿的制造业项目东新能源汽车核心部件产业基地核心区（丹灶），南海将在成熟的整车制造产业和汽配产业的基础上，加快新能源汽车及氢能产业布局，抢占产业发展制高点。

除了这一重大项目的签约落户外，科技部/联合国开发计划署“促进中国燃料电池汽车商业化发展项目”佛山项目正式启动。此外还进行了一系列的项目签约、平台进驻等仪式。在系列重大动作的推动下，南海的新能源汽车及氢能产业将进入加速模式，并为全国氢能汽车商业化运营做出示范。

#### 经纬点评：

在系列重大动作的推动下，南海的新能源汽车及氢能产业将进入加速模式，并为全国氢能汽车商业化运营做出示范。高端研发平台、重大项目的集聚以及产业联盟的成立，将加快南海区新能源汽车及氢能产业的发展，并助推传统产业的转型升级。

## 二、经济大事记

#### ■ 全国商品房待售面积继续减少 去库存进度加快

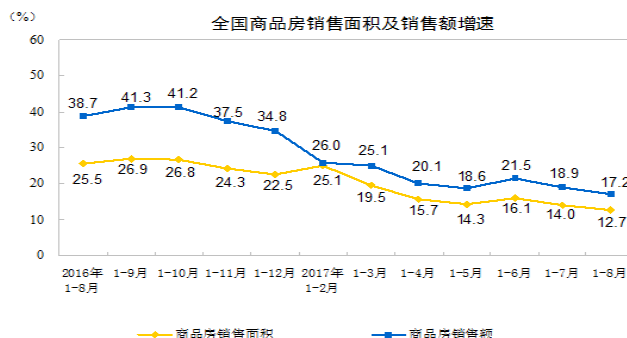
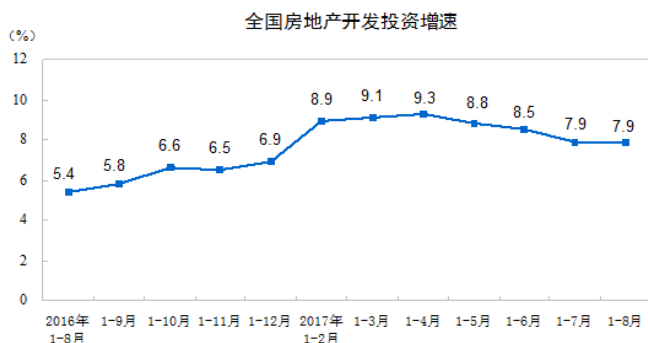
来源：国家统计局 2017-9-15

国家统计局数据显示，1-8月份，全国房地产开发投资69494亿元，同比增长7.9%，增速与1-7月份持平；其中，住宅投资增长10.1%，增速提高0.1个百分点。1-8月份，重点城市房地产开发投资增长7.7%，增速比1-7月份提高0.2个百分点；其中，住宅投资增长9.7%，增速提高0.4个百分点。

与此同时，受益于土地供应力度加大，1-8月份，重点城市房地产开发企业土地购置面积增长10.2%，增速继续保持在10%以上。重点城市加大土地供应、加快商品住宅建设将有助于增加住房供给，缓解供需矛盾，有效促进房地产市场健康发展。

另外，全国商品房销售面积98539万 $m^2$ ，同比增长12.7%，其中住宅销售面积增长10.3%。全国商品房销售额78096亿元，同比增长17.2%，其中住宅销售额增长14.2%。

8月末,全国商品房待售面积62352万m<sup>2</sup>,同比下降12%,降幅比上月末扩大1个百分点,比7月末减少1144万m<sup>2</sup>。其中住宅面积减少987万m<sup>2</sup>。



经纬点评:

数据显示房地产市场自去年楼市调控以来,效果不断显现。本月房地产销售保持较快的增长,商品房待售面积同比下降,去库存进度加快,而近期全国各地加快推进住房租赁,未来有望分流一部分住房需求,有助促进房地产市场健康发展。

■ 8月一线和热点二线城市房价环比下降或持平

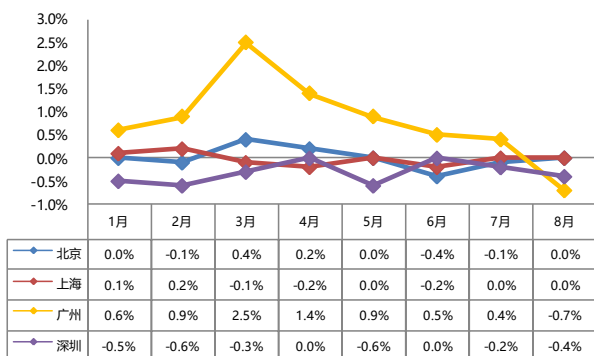
来源:国家统计局 2017-9-18

国家统计局发布2017年8月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。数据显示,8月份,15个一线和热点二线城市房地产市场延续稳定态势。从环比看,新建商品住宅价格下降或持平;从同比看,新建商品住宅价格涨幅均继续比上月回落,回落幅度在1.3至6.6个百分点之间。

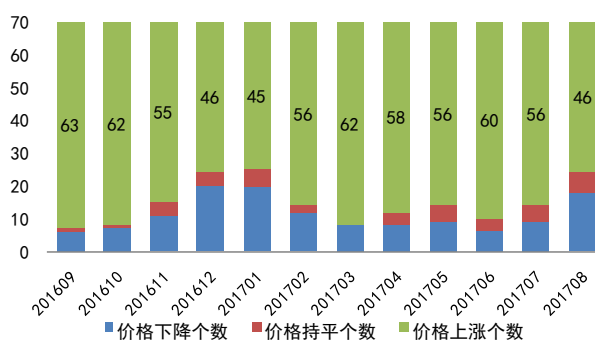
70个大中城市中,一线城市房价环比继续下降,二三线城市涨幅有所回落。8月份,一线城市新建商品住宅环比下降0.3%。二线城市则环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.2个百分点。三线城市环比上涨0.4%,涨幅回落0.2个百分点。

70个大中城市中,一二线城市房价同比涨幅继续回落,三线城市涨幅出现回落。一线城市新建商品住宅同比涨幅均连续11个月回落,8月份比7月份回落3.8个百分点。二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续9个月回落,8月份比7月份回落1.6个百分点;三线城市新建商品住宅同比涨幅比上月回落0.3个百分点。

2017年北上广深新建商品住宅价格环比幅度变动情况



70个大中城市新建商品住宅销售价格环比变动



经纬点评:

数据显示，各城市住房价格无论是同比还是环比，上涨的势头持续得到抑制。新建商品住宅价格环涨和同涨的城市个数持续下降中。一线城市房价环比持平或下降，同比涨幅继续回落。不过受备案价网签影响（如广州），价格数据或与实际情况存在差距。

## 三、城市规划与建设

### ■ 广佛同城规划升级 共建珠三角世界级城市群核心区

来源：广州市政府网 2017-9-27

9月27日，广州市人民政府办公厅、佛山市人民政府办公室共同印发了《广佛同城化“十三五”发展规划（2016~2020年）》，这也是广佛同城的首个系统化、全覆盖的发展规划，包括了基础设施、交通、产业、医疗、社保、教育、环保等方方面面的同城化。

**广佛同城总体定位：**珠三角世界级城市群核心区和全国同城化发展示范区，另规划3个定位为：粤港澳合作核心枢纽、珠三角自主创新引领区、国家服务业和先进制造业中心

**经济目标：**十三五期间，广佛地区生产总值年均增长7.5%以上，2020年达到3.9万亿元以上；人均地区生产总值2020年达到17万元等等。

**城市对接：**沿广佛南北边界线，以番禺—顺德、荔湾—南海、花都—三水同城化示范区建设为支撑，以五沙、广州南站、三山、金沙洲、滘口、白云空港、炭步—乐平等为重要节点，推动交界地区先行同城化。

**交通互联：**地铁互联，加快广佛地铁各路段建设，构建以广州南站、西朗等为核心节点的广佛地铁同城化网络；推进城际轨道建设；两地主要交通枢纽的轨道交通串联；加快道路路网及桥梁建设，打通交界区域的交通瓶颈；以及完善跨市公交体系。

**空港共享：**以广州打造国际航运中心、国际航空枢纽为契机，共建错位互补的广佛航运体系。

**发展格局：**对外发展格局“东联西进南融北拓”，即：东联东南沿海经济带，西进大西南发展腹地，南融海上丝绸之路经济带，北拓对接长江经济带；内部空间即形成“一核引领、一环联系、两带联动”的同城化发展空间布局。

**三大示范区：**荔湾—南海、花都—三水、番禺—顺德共三个同城化合作示范区。

#### 经纬点评：

规划由两地政府共同发布，目前是广佛两地同城化发展创新突破的关键时期，已经进入深度融合转型阶段。该项十三五发展规划的定位和目标，有助加快广州国家重要中心城市建设，强化广州佛山同城效应，对于加快推进珠三角区域一体化发展，打造世界级城市群具有十分重要的意义。此外，同城边界线的三个示范区，未来发展看好。

### ■ 广州建知识产权枢纽城市 8个重点项目落户广州

来源：广州日报 2017-9-5



广州日报

习近平总书记在中央财经领导小组第十六次会议上,对完善知识产权保护相关法律法规、提高知识产权审查质量和审查效率提出了明确要求,成为新时期知识产权工作的重要指南。

广州作为首批国家知识产权强市创建市,截至目前已有 8 个知识产权重点项目,分别是国家知识产权局专利局审查协作广东中心、广州知识产权法院、中国(广东)知识产权保护中心、广东省知识产权研究与发展中心、广州知识产权交易中心、广州知识产权仲裁院、广东省知识产权服务业集聚中心、知识产权服务园,均落户广州开发区,并在中新广州知识城形成集聚效应。

广州作为改革开放前沿城市,拥有雄厚的科研实力、活跃的交易市场以及多元的知识产权保护机制,覆盖创造、运用、管理、保护、服务的完善知识产权体系成为广州营商环境的核心竞争力。

#### 经纬点评:

如今,知识产权的热度有增无减,俨然已经成为市场入门的规则。不少创新企业进军行业时,先下好知识产权“先手棋”,在全球范围跟踪对手专利情况,有侧重性做好举措。广州有如此众多的企业知识产权拥有量作为支撑,有国家专利审查协作广东中心等重点项目为企业指明方向,广州的知识产权事业加快了发展的步伐。

#### ■ 广船规划正式出炉 打造西部港区三大旧厂“工业文化原址公园”

来源:广州日报 2017-9-7

在 9 月 6 号召开的广州市规委会地区规划及城市设计专业委员会第二次会议上,广船地块控制性详细规划获得全票通过。规划提出最大限度珍惜与保护工业文化遗产,与广钢以及对岸的广纸一起对工业遗产进行整体活化利用,打造西部湾区“工业文化原址公园”。副市长马文田主持了规委会。

目前广船正在搬迁过程中,其地块改造是广州打造三大战略枢纽、优化“一江两岸三带”的重要内容。本次规划给予广船地块改造很高的目标定位:按照“西岸 2020—新时期·新理念”的发展主题,将广船地块建设为:荔湾科创平台——海洋船舶产业总部经济集聚区、高端研发、科技孵化等科技创新活动集聚区,以及旧厂更新示范区——广州西部城区市级公共服务中心、珠江西岸特色宜居社区。

#### 经纬点评:

规划提出,通过三厂文化遗产整体活化,广船、广钢、广纸共同打造西部湾区“工业文化原址公园”。三大厂区连片打造工业遗址公园概念的提出非常重要,不是简单绿带的概念;更多的是考验广州水平,如何结合国际国内案例,把老工业遗产变成有品质、有内容的活力带。

## ■ 三年投资超 3000 亿 广州大手笔打造国际航空枢纽

来源：广州日报 2017-9-15

为推进广州国际航空枢纽和临空经济示范区建设，打造枢纽型网络城市，强化广州国家重要的中心城市功能，广州从 2017 年到 2019 年的三年行动计划新鲜出炉！据悉，从 2017 年至 2019 年，广州国际航空枢纽和临空经济示范区在基础设施、航空维修、航空物流等领域计划推动重点项目 80 个，项目总投资 3145.15 亿元。

包括基础设施方面将重点实施广州白云国际机场扩建工程、穗莞深城轨新白广段、广佛环线广州南站至白云机场段、白云国际机场第二高速公路等 54 个项目。产业项目方面重点实施广州临空经济示范区总部经济园、广州新科宇航飞机维修基地 G3 飞机维修库、中澳新自贸产业园等 20 个航空产业项目。

到 2019 年，白云国际机场旅客吞吐量达 7200 万人次，货邮吞吐量达 230 万吨，国际旅客比例和中转旅客比例分别达到 24%和 18%，广州国际航空枢纽综合交通体系基本形成，枢纽功能较为完善，临空高端产业加快发展，国际航空枢纽对广州乃至粤港澳大湾区产业升级的带动作用显著增强，广州临空经济示范区起步区内城市公共服务功能、生态环境和生活服务体系初步形成。

此外，新修订的《广州空港经济区管理试行办法》11 月 1 日实施，广州空港经济区增加了多项空港经济区重点开发区域内开发建设所急需的权限，包括原属市政府负责的控制性详细规划审批权、土地使用权划拨审批权。

### 经纬点评：

计划和措施的出炉，显示广州大手笔建设临空经济示范区，高水平打造国际航空枢纽的决心。建设国家航空经济示范区，与世界主要城市建立“12 小时航空交通圈”，发展航空高端产业，带动经济腾飞，都为广州建设成为“一带一路”的战略枢纽、国家重要的中心城市和枢纽型网络城市奠定坚实基础。

## ■ 全国首个空港文旅小镇落户广州 致力临空经济发展

来源：南方日报 2017-9-28

9 月 27 日，全国首个空港文旅小镇项目在广州市白云区人和镇正式启动。该项目将通过“微改造”的方式将人和镇打造成集空港产业服务、公寓居住、商务办公、特色民宿、旅游度假、娱乐休闲等功能于一体的临空经济发展区。

广州空港文旅小镇项目位于白云区人和镇，距离广州白云国际机场仅 3 公里，地铁一站可达，地铁 9 号线高增站上盖。项目秉持“以广府传承为根，以飞行文化为魂”的开发理念，小镇内将建有非遗文化展馆、艺术画廊、商业办公区、特色民宿、生态旅游区、航空教育基地、城市候机楼等功能区，从整体风格和文化内容上体现广府文化的深厚底蕴，在业态上融合航空元素，成为宜居、宜游，有趣、有文化的航空特色小镇范本。

空港文旅小镇项目将致力于宣传广府文化和航空文化，成为广州城市新名片，为国内临空经济发展提供良好借鉴。

### 经纬点评：



空港文旅小镇借助其毗邻广州白云国际机场的区位优势，充分盘活“一港、两站、一河”（空港、地铁、流溪河）既有资源，不但完善了白云机场枢纽机场的配套功能，同时也改善了村民居住环境，创造了就业机会，提升了区域商业价值，在保护文化遗产和生态环境的前提下，实现了古村落可持续发展。

## ■ 广州北站将建容纳 28 万人新城 安置区建设工作推进中

来源：广州日报 2017-9-12

近日举行的市规委会上，广州北站地区安置区组团控制性详细规划获得通过，为启动北站新城的建设，花都区近期重点推进安置区建设工作。

未来位于花都的广州北站周边将建成一个面积 10 平方公里、相当于琶洲岛大小的北站新城，通过轨道交通引领产业集聚，以城际、快速路、地下 APM 线多种方式连接白云机场，实现空铁联运。连接广州北站和白云机场的轨道交通分别有：广佛环线、穗莞深城际、广清城际，以及地铁 9 号线和白云机场至广州北站专用轻轨，远期还将引入多条高铁线，与白云国际机场共同打造大型空铁联运交通枢纽。

据悉，北站新城东起建设路、西至天马河、北起迎宾大道、南至沿江路。将采用 TOD 理念，形成圈层式布局，启动区以产业为主，安置区位于外围地区。北站新城总建筑面积 1387.53 万平方米，其中商业、商务建筑面积 471.28 万平方米，居住建筑面积 887.93 万平方米，居住人口 28.41 万人，毛容积率 1.37。东、西广场以交通、商务、商业用地为主，按“零换乘、一体化”设计，是北站新城的启动区。新增居住、安置用地位于新街河、天马河沿线，景观环境较优，便于配套大型的学校等公共设施。安置区外移也避免枢纽周边开发强度过高，减少交通吸引、出行量。



### 经纬点评：

根据广东省的最新规划，广州北站要打造成为超大型的综合枢纽站，成为亚太地区大型综合交通枢纽之一，进一步强化广州北部地区空铁联运大型综合交通枢纽。安置区建设工作的推进，有助加快实施北站新城建设目标。北站新城、花都湖、花都 CBD、临空经济示范区等的规划推进，均为花都的发展带来大机遇。

## ■ 棠溪火车站改造在即 周边区域更新改造提升区位价值

来源：南方网 2017-9-14

《棠溪站综合交通枢纽一体化建设项目前期研究》已开始招标，预计改造时间为 2017 年至 2020 年期间。位于白云区的棠溪火车站未来将改造成为广州市区内一个重要的火车站，其周边区域也将随之进行连片更新改造。

近日，广百集团商业储运公司及周边区域控详规在市规委会上获得通过，该地块位于三元里大道 1375 号。根据规划，该地块解决棠溪村集体物业和村住宅的拆迁安置问题之外，还将承接白云新城建设量的转移，以保障白云新城视廊不被遮挡。

该地块南临三元里大道，东临白云新城，西临棠溪村，面积 10.47 万平方米，目前土地已平整。目前周边大部分为棠溪村集体土地，有棠溪工业区和一些村民住宅。根据规划，地块内仓储用地调整为二类居住用地、商住综合用地、中小学用地。总建筑面积 30.46 万 $m^2$ ，毛容积率 2.9。该地块主要有两大功能：承接白云新城转移的建设量，以及对棠溪村部分住宅和集体物业的拆迁安置。

值得注意的是，该地块西侧相距仅 400 米就是棠溪火车站，它被规划为未来“广州第二火车站”，将在广州火车站改造期间，承担起普铁运输的任务，届时，广州火车站的普速车将整体外迁至棠溪站。



#### 经纬点评：

新建棠溪站定位为广州铁路枢纽主要客运站，是广州十三五规划重点建设项目，配合火车站改造，周边区域规划同步获批，承接棠溪村拆迁安置功能，打造“外联内畅”的道路交通体系，增加片区商业和教育生活配套资源，优化了片区生活环境和交通网络，有助提升区位价值，借助与铁路枢纽的衔接，未来将形成规

模效应。

## ■ 佛山：邻南站禅南顺接壤区将建佛山版“松山湖”

来源：澎湃新闻 2017-9-7

佛山召开加快建设面向全球的国家制造业创新中心工作推进会，佛山五区及市相关职能部门负责人分别汇报了推进国家制造业创新中心建设的成绩和做法。同时，佛山还自爆“家短”，直面产业层次和技术水平总体偏低，欠缺在国内叫得响、具有较大影响力的创新集聚区等佛山建设国家制造业创新中心当前面临的主要问题和短板。

未来，佛山谋划在毗邻广州南站的禅、南、顺接壤区域，打造具有高端水平、体现佛山特色的创新集聚区，力争打造成为可媲美甚至超越东莞松山湖的高端平台载体。佛山市委书记鲁毅，市委副书记、市长朱伟出席会议。

今年上半年，全市实现规模以上先进制造业和高技术制造业总产值 4795.2 亿元，占全市工业比重 44.7%，比去年同期提高 2.1 个百分点。此外，新一轮技术改造全面推进，今年 1~7 月工业技改投资 362.68 亿元，增长 22.7%，实现了高基数上的较快增长。

### 经纬点评：

伴随潭洲湾、香港城的规划出台，禅城、南海、顺德区协调对接的加强，有望打破行政区划的利益藩篱，将吸引更多广州的高校人才资源、深圳的高新技术企业、港澳和国外的现代服务业在此集聚发展，打造成为可媲美甚至超越东莞松山湖的高端平台载体。

## ■ 有轨电车长岭居线年底动工 5 个站与地铁接驳完善区内交通

来源：广州日报 2017-9-29



有轨电车公司表示，广州已明确有轨电车与地铁同步发展，远期规模将达到 1000 公里，继有轨电车海珠试验段后，下一条线路黄埔区长岭居线将于年底开工。

长岭居线全长约 14.4 公里，线路起于香雪站，止于永和站，串连永和、长岭居、长平、水西村和黄埔中心片区，线路沿开萝大道、香雪大道、水西路、规划外环路、北师大二纵路西侧、长岭路和永顺大道敷设。

长岭居线设 19 座车站，与地铁接驳的车站为 5 座，分别为香雪站（与运营地铁六号线接驳）、市民广场站（与运营地铁六号线和规划地铁七号线接驳）、水西站（与规划地铁七号线和在建地铁二十一条线接驳）、长平站（与在建地铁二十一条线接驳）和永和站（与规划地铁二十三号线接驳）。

### 经纬点评:

有轨电车接驳多个地铁线路，进一步完善了黄埔区的交通网络。目前东部区域已是刚需型买家置业热点区域，便捷性的公共交通有利市民出行，也成交是拉动区域楼市成交的重要因素。

### ■ 南海轨道交通建设全面提速 将迈进“轨道交通时代”

来源：珠江时报 2017-9-1

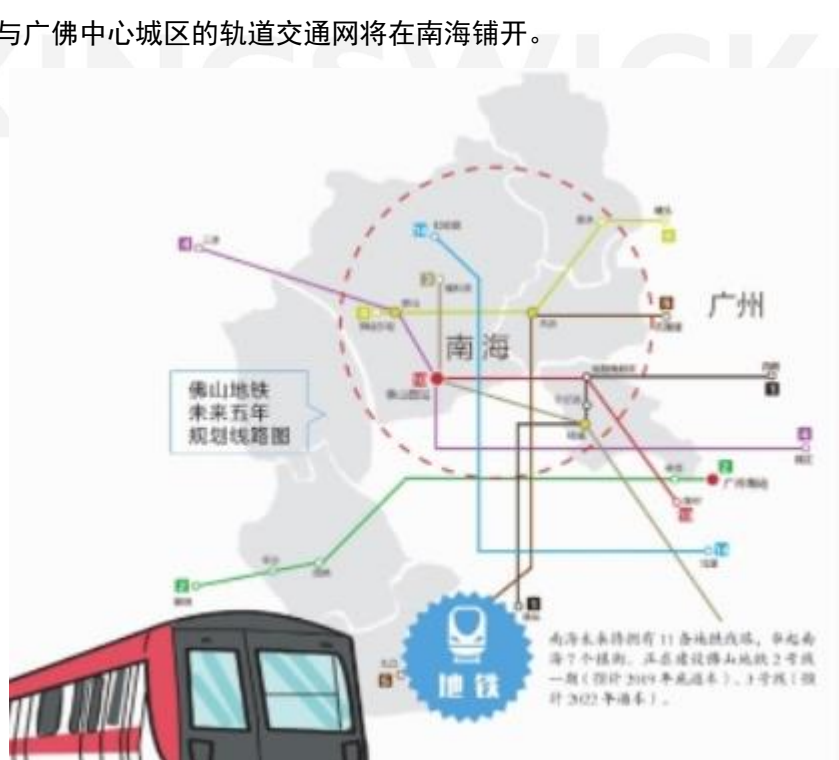
南海常住人口增加，私人汽车强势增长，交通拥堵现象突出。此外随着制造业的产业转型升级推进，分散在各镇街的工业园往来频繁，但城市的交通短板日渐凸显，对轨道交通的渴望日益迫切。

2016 年底《广佛两市轨道交通衔接规划》首次对外公布，未来佛山将有共计 10 条地铁线与广州地铁线网中的 13 条地铁线实现无缝对接，广佛交织的轨道交通网总里程预计达到 1200 公里。

其中，南海将有 6 条地铁线直接进入广州，分别为广佛地铁、佛山 2 号线（桂城-广州）、佛山 4 号线、佛山 6 号线（大沥-广州）、佛山 8 号线（对接里水-广州）和佛山 11 号线。届时，南海也将成为佛山区域内轨道交通资源最为丰富的区域。

目前，佛山地铁一号线、广佛肇城际线已经建成通车，广佛环线、南海新交通也在全力推进中，佛山地铁 2、3 号线已全面启动，预计 2019 年和 2021 年投入使用。

而在佛山城市轨道交通远景规划的 14 条线路中，途经南海区的城市轨道线路将达到 11 条，总里程 211.2 公里。一张连通镇街与广佛中心城区的轨道交通网将在南海铺开。



### 经纬点评:

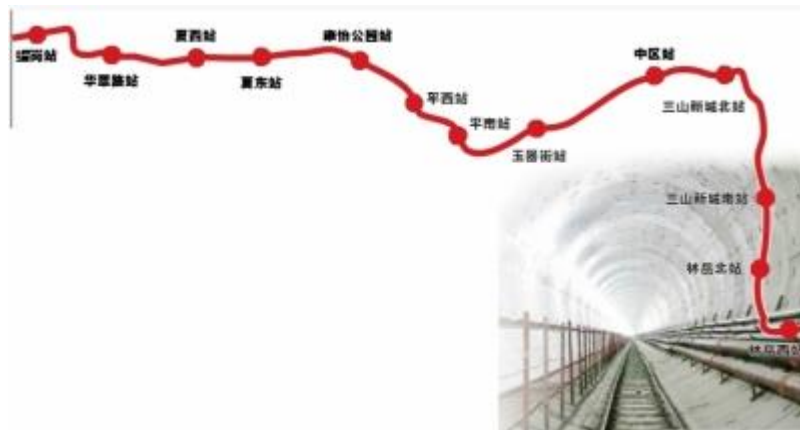
南海的产业基本以镇为特色分布，相对较分散，现时仅依靠公路运输已成为制约区域产业抱团发展的障碍，轨道交通建设的全面提速，未来 5 年是南海轨道交通建设的高度密集期，交通的完善，将对区域产业抱团发展的有巨大助力。

## ■ 南海东西向的交通大动脉全线贯通

来源：珠江时报 2017-9-13

佛山市南海区新型公共交通系统试验段地下盾构隧道工程已全部完成。接下来将进入站台施工、车站内部装修、机电安装、铺轨等地下车站二次结构施工阶段。上述施工完成，该工程将接受试运行前的竣工验收。

南海新交通工程线路起于岗公园站，止于林岳西站，线路全长 13.108 公里，其中地下线 3.681 公里。项目建成后，市民可在岗公园站与广佛线换乘、在佛山一环站与广佛江珠城际换乘、在康怡公园站与佛山 6 号线换乘、在三山新城南站与佛山 4 号线换乘、在林岳西站与佛山 2 号线换乘，最终通过地铁与广州南站对接。



### 经纬点评：

佛山市南海新交通试验系统是佛山首条有轨电车线路，是横穿南海东西向的交通大动脉，串联多条轨道交通，是佛山轨道交通的补充和延伸，有助佛山公交系统线网进一步完善和优化，亦促进佛山各区域加快融入广佛同城。

## ■ 名校加盟南沙 教育资源为区域楼市增加含金量

来源：南方日报 2017-9-12

南沙区拟新建 5 所学校：广州市二中附属南沙学校、广大附中（南沙）实验学校、进港大道中学校（九年一贯制）、南沙区蕉门九年一贯制学校以及蝴蝶洲小学，上述项目正进行招标中。就在 9 月 11 日，南沙区举行“2017 年重大民生项目（教育）签约仪式”，广州市第二中学（南沙）实验学校和广州大学附属中学（南沙）实验学校正式签约落户南沙区，两所学校争取于 2019 年 9 月 1 日开学。

目前，加盟南沙的名校已接近 10 所，其中包括华南师范大学附属南沙学校（中学、小学、幼儿园）、广州外国语学校、广东优联教育集团总部、达尔文母校修仕倍励国际实验学校、广东外语外贸大学附设南沙外国语学校、广州二中（南沙）实验学校、广州大学附属中学（南沙）实验学校等国内国际名校，形成了以国际化为特色的现代教育体系。

据悉，南沙区拟在广州率先实行公办学校 12 年免费教育，“十三五”将投入 63 亿元发展教育，规划新建学校 23 所，改、扩建学校 18 所，新增学位 52240 个，总学位数达 130600 个，满足“十三五”期间南沙区 110 万常住人口居民子女入读需求。

学校	选址	教育规模
广州大学附属中学（南沙）实验学校	灵山岛亭角大桥东侧	高中 36 班 初中 24 班 小学 36 班 4620 名学生
广州市第二中学附属南沙学校	新港大道与蒲州大道交界处北侧	高中 36 班 初中 24 班 3300 名学生
进港大道中学校（九年一贯制）	进港大道中北侧、碧桂园天玺湾东侧	小学 36 班 初中 18 班 2520 名学生
南沙区蕉门九年一贯制学校	黄阁镇蕉门村内	小学 36 班，初中 18 班 2520 名学生
蝴蝶洲小学	南沙街道办事处东北侧	小学 24 班，1080 名学生

### 经纬点评：

受自贸区、粤港澳大湾区等机遇的利好，人才、技术、资本及企业等资源聚集南沙，名校资源也汇聚南沙，使南沙加速形成“结构合理、特色鲜明、多元发展、优质均衡”的现代教育体系。名校效应同时有助带动区域楼市的成交。

### ■ 广州第 6 座万达广场在建 新塘万达广场 2018 年 12 月开业

来源：大粤房产网 2017-9-11



继白云、番禺、增城、萝岗、南沙的 5 座万达广场之后，广州第 6 座万达广场落子增城新塘，据悉，地块由政府持有，万达以轻资产方式参与项目。

新塘万达广场位于新塘镇章陂工业大道西侧，占地面积约 4.25 万 m<sup>2</sup>（用地约 3.84 万 m<sup>2</sup>），总建筑面积约 15.71 万 m<sup>2</sup>，规划购物中心、步行街、写字楼及住宅，建成后总体量。其中，购物中心可租赁面积约 10.13 万 m<sup>2</sup>。预计于 2018 年 12 月开业。

新塘万达广场所处的新塘商圈，商业繁荣，目前商圈内已有奥园康威广场、金海岸城市广场、新塘广场、汇创城市广场、国贸会、凯琳购物中心、誉景嘉骏商业广场等商业项目。

去年 3 月，增城区政府就在 2016 中国广州国际投资年会上透露“万达新塘综合体已经正式签约”。去年底“章陂村地块”在遭遇中止出让后，最终被划分为东、西两部分。西侧承担住宅功能，于今年 3 月被招商地产以 43.5 亿元拿下，未来招商地产与保利、上海冠懿合作开发。而东侧承担商业功能，直接划拨予新塘镇政

府，用于新塘万达广场项目建设。

#### 经纬点评：

在广州，这是万达首次在一个城区布局 2 座万达广场，显示增城作为广州东拓区域，区域地位受到重视，而万达广场的进驻，新塘板块的再添大型商业配套，结合引进的富士康科技城，阿里巴巴物流园，区位的价值再提升。

#### ■ 大沥广佛慧谷挂牌打造百亿产业项目

来源：珠江时报 2017-9-12

作为全球创客小镇的一个重点项目用地，盐步广佛新干线与联河路交汇地段 9 月 11 日挂牌出让，最终以 38567 万元的竞拍价花落中国宝力控股集团广东广佛慧谷产业园发展有限公司，正式挂牌“广佛慧谷”，将于 3 年内建成广佛慧谷企业总部基地并投入运行，建设总投资约 35 亿元。

广佛慧谷 3 年内预计形成 200 家企业总部的规模；6 年内计划引入利税 5000 万元的小巨人企业 30 家，引入产值 1 亿元的小巨人企业 50-80 家，园区产业总投资约 50 亿元，致力于打造百亿产业项目。

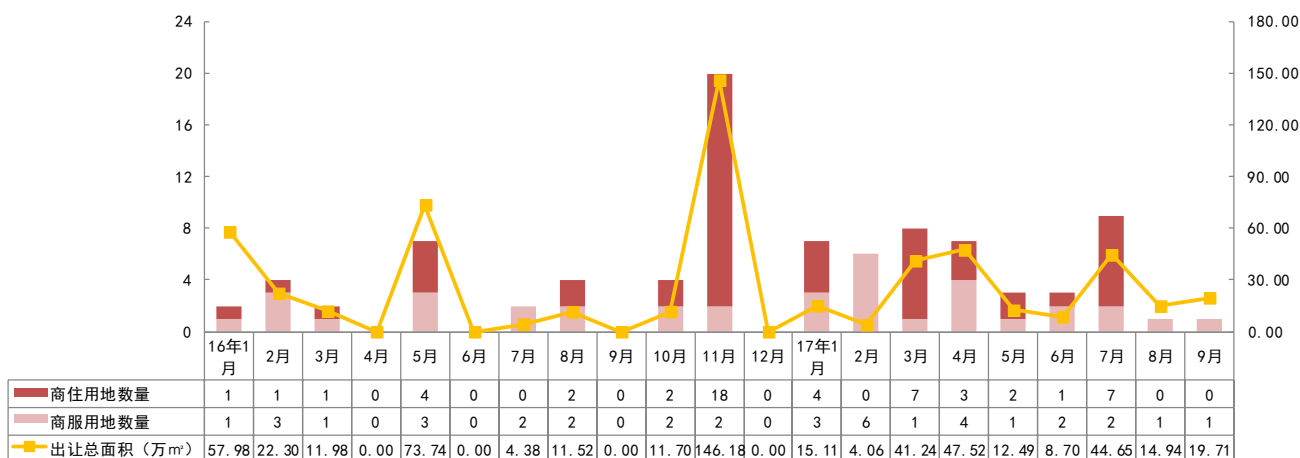
宝力控股集团计划逐步建设全球装配式建筑集中采购平台、海外归国人员创业园基地、著名高校科技成果转化中心、国家级双创基地等平台。届时，广佛慧谷将打造成为集总部基地、金融平台、营销平台和科研平台四大特色平台于一体的加速器，成为宝力配套产业园优质企业的培育基地。

#### 经纬点评：

粤港澳大湾区建设机遇下，南海正打造全球创客新都市，大沥年初启动全球创客小镇建设。宝力广佛慧谷项目作为大沥镇产业战略重点项目，年初已经有消息透露。未来该项目将成为大沥产业升级和新兴城镇化改造的示范区，而大沥凭借推动多个创客小镇项目，城市的经济、产业、布局将有质的提升。

## 四、土地交易情况

2016年-2017年9月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



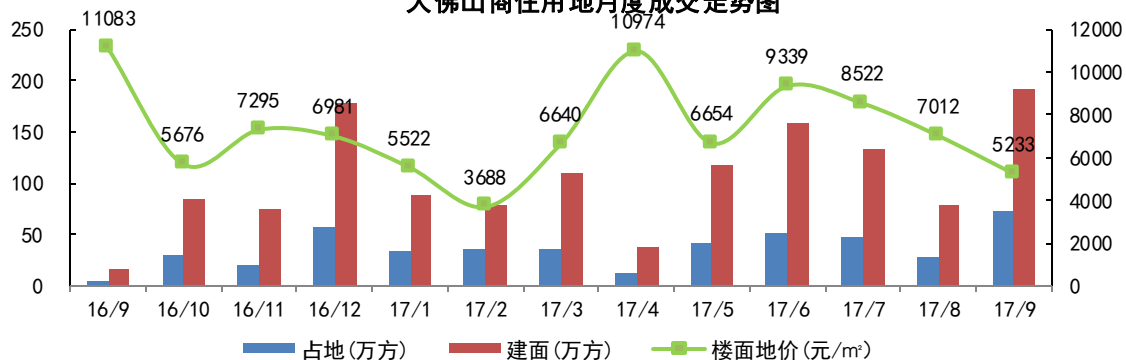
（备注：统计范围仅包含一级土地市场）  
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2017年9月广州仅黄埔区成交1宗商服用地，出让总面积19.71万㎡，环比上升31.95%，出让总金额19.1亿元，环比上升42.99%。

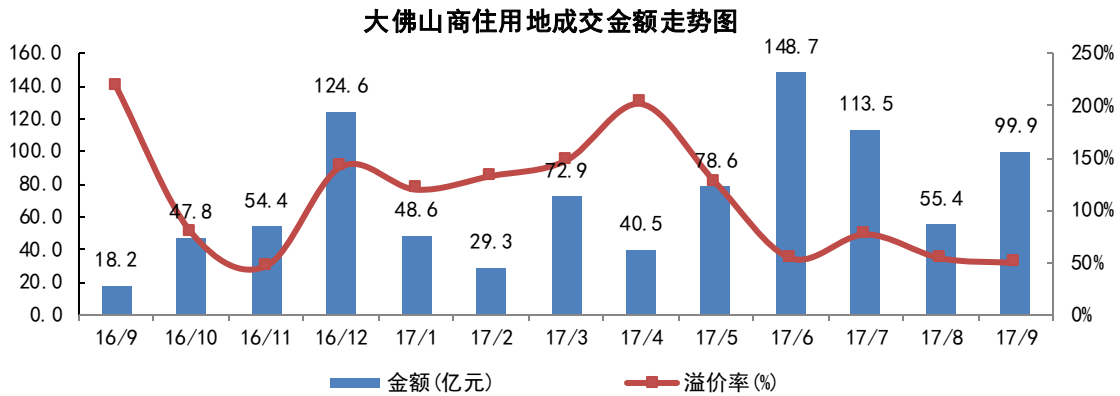
土拍市场持续较淡静，一方面是传统淡季所致。另一方面是8月“租购同权”虽然已有政策出台，但相关细则未落地，前景不明朗，为避免由此产生的影响，8月住宅用地暂缓挂牌，导致9月无地可拍。

十月正式步入四季度，同时亦为土地市场的传统旺季。海珠、黄埔、南沙、增城、番禺、花都6个区共有14宗地块到期出让，出让总面积高达70.57万㎡，起拍总价高213.51亿元。其中花都、番禺两区的商住用地起拍单价均创下历史新高。此外，多宗地块有申请人条件、出让条件均较苛刻及指向性较强的特点，不排除排定向出让。“旧改”地块再次成为供应主力，其中“旧村改造”所需资金有所增加，增加了开发难度。

大佛山商住用地月度成交走势图







(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2017年佛山五区累计成交76宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约366.63万 $m^2$ ，合计建筑面积约1002.48万 $m^2$ ，总成交金额约689.11亿元。其中9月份成交13宗，总占地面积约72.96万 $m^2$ ，合计建筑面积约190.98万 $m^2$ ，成交金额99.95亿元。

9月份，顺德再次成为成交大户，共6宗土地成交，其中包括均安1宗含商务、工业、仓储性质的土地，由顺德本地仓储公司底价竞得，楼面价仅432元/ $m^2$ ，大幅拉低了本月商住用地成交的均价。南海千灯湖及盐步的2宗商服地块由于出让要求较多，限制较大，竞拍过程波澜不惊，海天、宝力分别底价、溢价2元/ $m^2$ 竞得。禅城原佛大同济校区商住地块及顺德潭洲会展中心旁商服地块均备受瞩目，最终，两宗地均由品牌房企竞得，分别为保利置业及万科。本月，佛山再迎来新入驻品牌房企，中交地产月底共砸逾30亿元竞得乐从两宗相邻地块。

10月份，土地市场同样备受关注，共11宗商住用地挂牌，南海、顺德、三水、高明四区均有挂牌，其中南海平洲的巨无霸地块最引人注目。

## 4.1 土地成交情况

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	自持面积 (万㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后 楼面地价 (元/㎡)	竞得者
广州	黄埔	2017/9/12	知识城 ZSCN-D3-2 中新广州知识城永九快速路以东、KS1 号路以西，KS4-2 号路以南	商服	19.71 (净用面 15.68)	≤3.3	51.73	—	—	19.10	0%	3693	—	广州知识城投资开发有限公司
佛山	顺德	2017/9/4	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区 D-XB-10-01B-01-02 地块	商住	5.88	1.0-2.5	14.70	—	—	14.30	103%	9730	—	佛山市南海南力房地产开发有限公司(恒大)
	顺德	2017/9/4	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区 D-XB-10-01B-04-01 地块	商住	3.84	1.0-2.0	7.68	—	—	7.70	109%	10021	—	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司
	禅城	2017/9/6	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	商住	2.79	≤3.8	10.61	1.00	2.82	12.91	—	12171	16259	广东保利置业有限公司
	高明	2017/9/6	佛山市高明区西江新城苏河路以东、民国路以北	商住	2.54	1.0-2.8	7.10	0.30	—	4.48	30%	6300	6710	深圳市颐盛投资有限公司(钜创)
	南海	2017/9/7	南海区广东金融高新技术服务区 B 区中央大街以南、宝翠北路以西 03-01-13、03-01-15 地块	商服	1.51	4.0-5.3	8.02	—	—	1.69	0%	2102	—	佛山市海业投资发展有限公司(海天)
	南海	2017/9/11	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	5.14	3.5-5.0	25.68	—	—	3.86	0%	1502	—	广东广佛慧谷产业园发展有限公司(宝力)

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	自持面积 (万㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后 楼面地价 (元/㎡)	竞得者
	高明	2017/9/13	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	2.33	1.0-2.5	5.82	—	—	1.88	89%	3231	—	深圳市龙光房地产有限公司
	三水	2017/9/14	佛山市三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	4.54	1.0-2.5	11.35	0.39	—	2.04	—	1800	1971	佛山市南海南力房地产开发有限公司(恒大)
	顺德	2017/9/18	佛山市顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	商服	9.47	≤4.5	39.06	—	—	13.58	135%	3477	4115	佛山市万科置业有限公司
	顺德	2017/9/25	佛山市顺德区均安镇均荷路以西、西江以东地块	商务、工业、仓储	18.75	1.0-3.0	56.26	—	—	2.43	0%	432	—	佛山市顺德区良德仓储有限公司
	顺德	2017/9/27	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	商住	5.07	1.0-2.8	14.19	0.57	—	15.61	47%	11000	11586	中交地产
	顺德	2017/9/27	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	商住	6.01	1.0-2.8	16.84	—	—	15.00	19%	8908	—	中交地产
	三水	2017/9/29	佛山市三水区大塘镇中心城区“大岗”(土名)	商住	5.09	1.0-2.5	12.73	—	—	4.47	41%	3513	—	佛山市南海区金地房地产开发有限公司

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 4.2 土地出让预告

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	海珠	2017/10/11	海珠区琶洲西区 AH040112 地块	商服	0.51	≤14.1	7.13	10.69	15000
	海珠	2017/10/11	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体⑩-1号地块	商服	0.03	—	0.10	0.06	6453
	海珠	2017/10/11	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体⑩-2号地块	商服	0.03	—	0.13	0.08	6453
	南沙	2017/10/11	2017NJY-8 南沙区横沥镇灵山岛尖 C2-21-02 地块	商服	1.49	≤4.0	5.98	3.89	6516
	黄埔	2017/10/11	黄埔区禾丰路以北、新丰路以西 YH-K2-4	住宅	16.96	≤2.8	14.02	17.67	12604
	黄埔	2017/10/11	开泰大道以北、开达路以西 KXC-K1-9	住宅	0.70	≤3.0	2.11	1.52	7183
	增城	2017/10/19	增城区永宁街长岗村 83101229A17083	商住	3.52	≤7.10	25.00	20.85	8340
	增城	2017/10/24	增城区新塘镇塘美村 83101217A17099	商住	2.46	≤6.8	10.54	6.21	5890
	黄埔	2017/10/30	黄埔区、广州开发区长岭路以南 YH-A3-2	住宅	8.82	1.0-2.0	10.1	9.32	9235
	番禺	2017/10/30	番禺区钟村街汉溪村 BA0904007 地块	商住	7.09	≤5.0	29.01	63.83	22000
	番禺	2017/10/30	番禺区大石街兴南大道南侧 DSJ15-01 地块	商住	8.72	地块一≤3.2; 地块二≤5.0	20.25	32.58	16090
	南沙	2017/10/30	2017NJY-9 东涌镇东深村	住宅	4.49	≤2.2	9.88	7.92	8021
	南沙	2017/10/30	2017NJY-10 南沙街海景路南侧、漾滨路西侧	住宅	8.78	≤2.5-2.8	14.4	15.78	10957
花都	2017/10/30	花都区凤凰路地块一期用地	商住	6.95	地块 A≤2.8; 地块 B≤3.5	14.22	23.1	16248	
佛山	南海	2017/10/10	南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段	商住	11.71	1.5-3.5	40.97	50.00	12205

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
	高明	2017/10/11	佛山市高明区更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	1.97	≤2.5	4.93	0.46	940
	三水	2017/10/11	佛山市三水区乐平镇中心城区9号	商住	5.64	1.0-2.5	14.11	5.10	3615
	高明	2017/10/13	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	4.34	1.0-3.0	13.01	2.47	1900
	顺德	2017/10/16	佛山市顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块	商服	6.26	≤4.5	24.23	3.84	1586
	顺德	2017/10/16	佛山市顺德区顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地块	商服	5.55	≤3.0	14.95	2.56	1712
	三水	2017/10/19	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住	6.58	1.0-2.7	17.77	5.73	3224
	顺德	2017/10/24	佛山市顺德区北滘镇新城区04-B-06地块	商住	0.54	1.0-1.2	0.65	0.49	7500
	顺德	2017/10/26	佛山市顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块	商住	6.49	1.0-2.5	14.45	12.14	8406
	顺德	2017/10/27	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	商住	2.04	1.0-2.5	5.09	3.06	6000
	顺德	2017/10/27	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	商住	4.54	1.0-2.8	12.72	7.63	6000

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

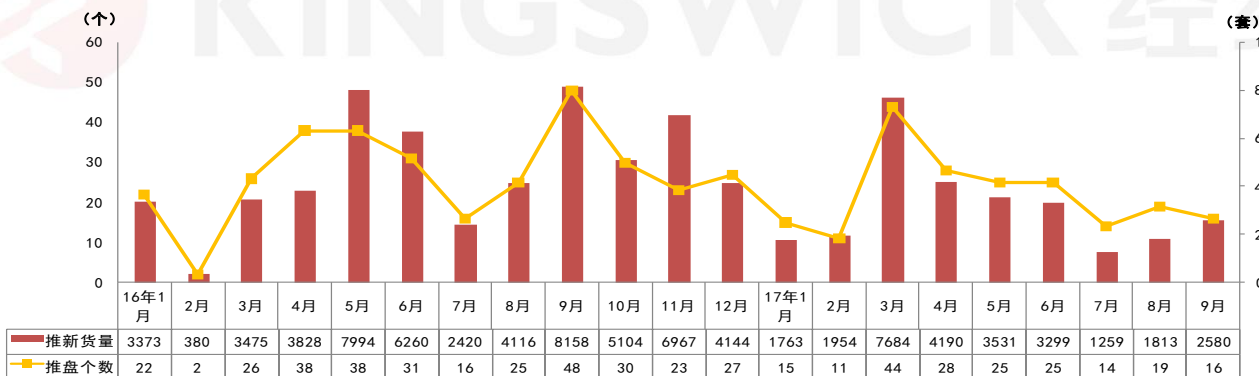
## 五、广州住宅：金九供需环比回升 表现仍远逊去年同期

### 5.1 总况：九月先冷后热市场起伏大 整体成交量升价跌

#### 5.1.1 新增供应：金九推新量环升仍远逊去年同期 南沙微弱优势逆袭成推货主力

本月受新批预售量环升及金九楼市旺季的影响，九月市场实际推新货总量录得环比上升，但是推盘个数却环减；同比来看，受政策调控持续影响，无论是推盘个数和推新货量均大幅环降，市场表现仍远逊去年同期。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，9月全市录得16个项目有推新，总货量2580套，环比上升42.31%，推新货量连续两月回升，但总货量同比却下降68.37%。分区来看，外围区仍为推新主力。中心区套数供应占比10.8%，3盘推新，推售套数278套，其中黄埔实地常春藤加推188套新货为供应主力，天河牛奶厂板块、荔湾广钢新城板块少量供应，越秀、白云、海珠则表现低调，无项目推新。外围区套数供应占比89.2%，13盘推新2302套，其中南沙6盘推售1164套，增城7盘推售1138套，南沙新货总量略胜“大粮仓”增城，成为全市推新货量主力，监测期内番禺、从化、花都均无推新。去化方面，本月整体去化较好达到72.2%。具体各盘首日去化情况差异较大，老城区楼盘供应较少价格较高，且多受备案价影响，存在双合同，首付比例较高，去化表现一般，如广钢一盘；外围区楼盘因价格优势或产品优势获青睐，其中南沙越秀滨海新城首推744套房源，当日售罄，表现优异，而价格相对较高、产品力较弱、双合同楼盘，去化情况一般，该类项目主要集中于南沙增城区域。

图1：广州市一手住宅2016年以来月度推新走势图



月度统计周期：上月26日至本月25日

表1：广州市2017年9月新增供应列表

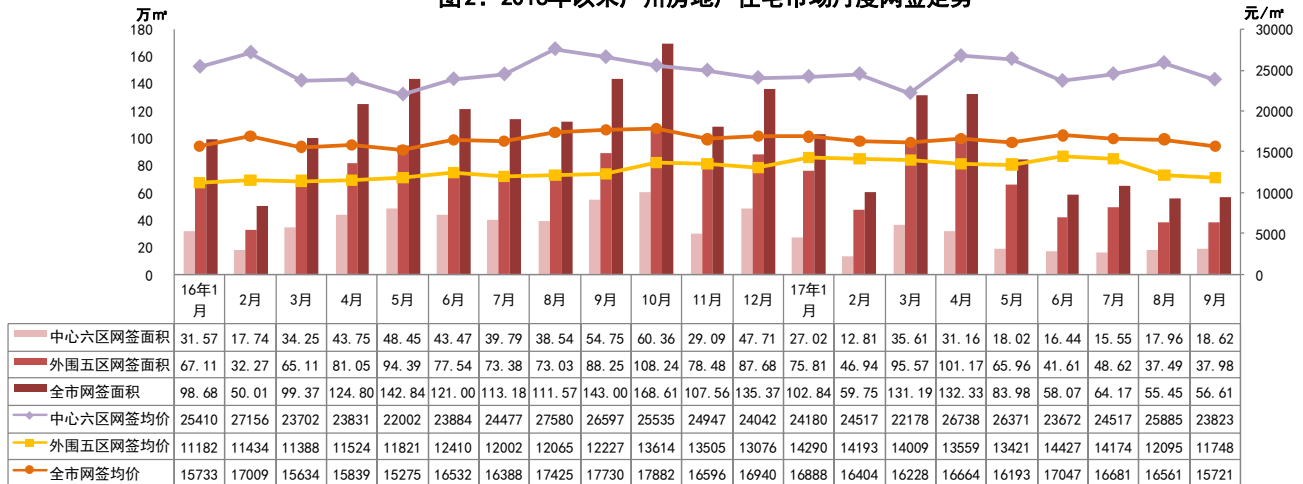
区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
荔湾	1	40	保利葛洲坝海德公馆
天河	1	50	龙湖首开天宸原著
黄埔	1	188	实地常春藤
南沙	6	1164	南沙保利城、星河山海湾、星河丹堤、阳光城丽景湾、保利星海小镇、越秀滨海新城
增城	7	1138	誉山国际、绿湖国际城2次加推、广州中航城、金地香山湖、西福蓝湾、恒大山水郡
<b>全市合计</b>	<b>16</b>	<b>2580</b>	

监测周期：2017年8月26日至9月26日

### 5.1.2 总体交投：网签面积环比微增 网签均价结构性下降

据经纬【中国】市场研究中心监测显示，2017年9月全市网签5212套，环比上升6.13%，同比大跌60.58%；网签面积56.61万㎡，环比上升2.09%，同比大跌60.41%；网签均价15721元/㎡，环比下降5.07%，同比下跌11.33%。中心六区一手住宅网签1761套，网签面积18.62万㎡，环比上升3.70%、同比大跌65.98%；网签均价23823元/㎡，环比下降7.97%，同比下跌10.43%。外围五区网签3451套，网签面积37.98万㎡，环比上升1.31%，同比下跌56.96%，网签均价11748元/㎡，环比下跌2.87%，同比下跌3.91%。广州持续受楼市调控政策影响，虽然本月成交量环比上涨，但却不及去年一半，调控效果可见一斑。

图2：2016年以来广州房地产住宅市场月度网签走势



数据来源：广州房管局 2017年7-9月为经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

统计周期：上月26日至本月25日

9月成交止跌为升，略有扭转上月市场疲软态势，中心与外围成交量均有所上升，但涨幅较小，且远低于去年同期，金九旺季不旺。上半月与下半月市场表现截然不同，上半月受住建部楼市巡查影响，全市各楼盘一片沉寂，九月首周成交量更是跌破千套，下半月金九发力，新货供应节奏加快，楼盘积极推新，间接带动成交量上升。

成交套数方面，各区环比涨跌差异大，同比均大幅下滑。同比方面，中心各区全面大幅下跌，平均跌幅逾六成；外围各区跌幅各异，平均跌幅近六成，南沙、增城虽有大盘集中网签支撑，但仍分别同比下滑60.04%和42.37%；环比方面，海珠在纵横国际公寓集中网签17套带动下环涨66.67%为全市最高但总量少；越秀供应持续缺乏环跌45%跌幅最大，从化本月缺乏主力盘支撑以及新增供应放缓网签套数环跌42.42%，花都受热盘网签放缓和新增供应减少，网签量持续下降，连续五个月受挫。从绝对增量来看，中心六区中海珠增量最大、荔湾次之，外围五区中从增城增量最大，从化减量最大，分别较上月增加522套和减少182套。从成交区域来看，外围区因价格门槛相对较低仍是成交主力，9月占全市总网签量66.21%。

均价方面，受网签结构变化，全市网签均价环比下降5.07%，同比下降11.33%，降幅相对较大。从各区来看，中心区环比均降，环比下降7.97%，同比下降10.43%。其中越秀区网签均价受回迁房影响跌破3万/㎡，拉低区域均价，环比下跌21.56%为中心六区跌幅之最，海珠、天河、荔湾因网签低价产品占比较上月上升，导致均价环跌。外围区环比、同比均下降，环比下跌2.87%，同比下跌3.91%，除增城、从化外，其他各区均有不同程度下滑，其中番禺低价单位网签量占比较大，导致本月均价环比结构性下跌15.51%。从个盘来看，全市网签前20楼盘仅六盘价格微幅回升，其余各盘网签均价均有不同程度下滑。

9月住宅供应有所增加，新批预售6984套，新批预售面积约70.51万㎡，环升9.56%。黄埔区供应1495套为中心区主力，主要集中于老黄埔、知识城、长岭居板块，外围增城为供应主力，共2458套，主要集中于荔城、新塘板块。本月全市月末库存量较上月增多，为684.7万㎡，同时去化周期进一步拉长，为9.1个月，其中荔湾海珠基本在20个月以上，外围各区除番禺、花都去化周期分别为15.8和10.1个月外，其他各区基本在10个月以下。

九月受楼市传统销售季节影响，供求环比均有所回升，但受政策调控效力持续影响，相比去年同期市场表现仍然惨淡。本月政策调控和市场监管措施不断加码，住建部楼市巡查、央行发文严控消费贷违规流入楼市、广州首套房贷利率全部上浮、国庆前一周8个二线城市或限售或加码限购政策，释放下一阶段楼市必须稳定的信号。国庆黄金周是开发商年底冲击年度业绩的第一波，9月供应量回升，预计需求在10月会有一定量的释放，成交有望继续稳定回升，但不复去年盛况。去年国庆开始席卷全国的楼市调控，效果已陆续显现，现正时隔一年，且党的十九大下月召开在即，调控政策走向如何，备受关注！

## 5.1.3 区域：中心外围均量升价跌 增城套数增加最多

表 2: 广州市新建商品住宅 2017 年 9 月网签交易分区统计

区域	网签套数	套数环比	网签均价 (元/㎡)	均价环比
荔湾	162	26.56%	33661	-7.18%
越秀	11	-45.00%	26177	-21.56%
海珠	65	66.67%	32737	-18.83%
天河	252	18.87%	37890	-13.59%
白云	46	-11.54%	34546	-1.16%
黄埔	1225	8.12%	16965	-1.34%
<b>中心六区小计</b>	<b>1761</b>	<b>11.17%</b>	<b>23823</b>	<b>-7.97%</b>
花都	453	-33.58%	11936	-2.95%
番禺	174	-13.86%	18295	-15.51%
南沙	669	6.53%	13264	-2.08%
增城	1908	37.66%	10968	1.03%
从化	247	-42.42%	8274	3.16%
<b>外围五区小区</b>	<b>3451</b>	<b>3.73%</b>	<b>11748</b>	<b>-2.87%</b>
<b>全市合计</b>	<b>5212</b>	<b>6.13%</b>	<b>15721</b>	<b>-5.07%</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 三、个盘：前十黄埔增城各占四 金地香山湖荣登榜首

表 3: 广州市 2017 年 9 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	区域	项目名称	网签套数	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)	上月网签 套数	上月网签 均价	均价环比涨 幅
1	增城区	金地香山湖	539	59217	9788	65	10594	-7.61%
2	黄埔区	万科幸福誉	316	28787	12238	301	12277	-0.32%
3	增城区	誉山国际	249	21782	12225	10	12042	1.52%
4	黄埔区	万科山景城	233	20609	16860	184	17108	-1.45%
5	增城区	绿湖国际城	216	19808	10018	255	10087	-0.69%
6	增城区	实地蔷薇国际	194	19862	11972	126	12012	-0.33%
7	南沙区	叠翠峰	155	14017	13950	67	14052	-0.72%
8	黄埔区	万科尚城	145	11528	20089	105	20329	-1.18%
9	黄埔区	保利罗兰国际	119	11690	18287	104	18469	-0.98%
10	南沙区	保利星海小镇	111	12611	11016	82	10697	2.99%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



## 四、发展商：万科凭双盘雄居榜首 金地保利位列二三位

表 4：广州市 2017 年 9 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	网签金额 (万元)	代表楼盘
1	万科	703	61794	94433	万科幸福誉、万科山景城
2	金地	564	63305	70396	金地香山湖
3	保利地产	442	46487	74313	保利罗兰国际、保利星海小镇
4	合景	249	21782	26629	誉山国际
5	碧桂园	228	28990	29815	碧桂园豪进左岸
6	敏捷	218	20112	20002	绿湖国际城
7	实地	208	21390	26484	实地蔷薇国际
8	方圆	158	14348	19921	叠翠峰
9	时代	130	13462	17049	时代天启、时代长岛
10	珠光	111	12642	19889	珠光御景山水城

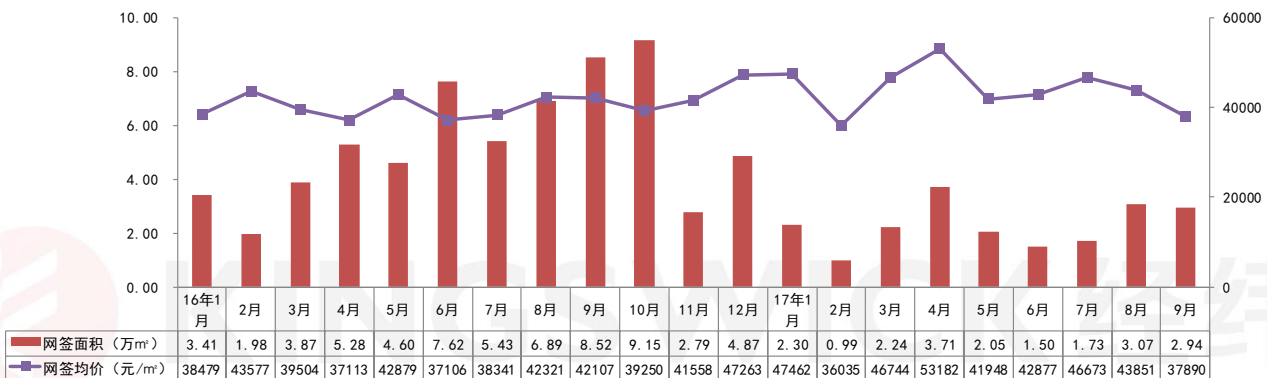
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.2 天河区：区域网签量价齐跌 非商品性质住房拉低全区价格

### 5.2.1 区域概况：新批预售持续大增 备战国庆档期

9月天河网签252套，网签面积2.94万㎡，环跌4.18%；网签均价37890元/㎡，环跌13.59%。本月新批预售面积达9.85万㎡，环升355.95%。根据经纬【中国】研究中心监测，本月天河区牛奶厂龙湖首开天宸原著加推2栋约50套洋房，户型为100㎡大三房、138㎡四房，带装修4.3-4.8万元/㎡。网签量下跌，原因是，虽然不限签的非商品性质住房阳华国花苑网签放量，但户均面积较小。相比之下，户均面积较大的豪宅珠江新城板块网签套数则较上月大幅下跌，拉低了全区网签面积。价格下跌，一方面受非商品性质住房阳华国花苑网签放量拖累；另一方面，珠江新城板块及牛奶厂别墅产品网签数量较上月均有不同程度下跌，进一步拉低区域价格，致区域价格下跌近14个百分点。目前天河区供应主力牛奶厂推货节奏可谓“小跑多推”，预计国庆期间，包括招商雍华府在内的多个项目，或以旧货搭配少部分新货的方式进行销售，区域热度仍然较高。

2016年-2017年9月天河区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.2.2 区域楼盘网签情况：阳华国花苑再登榜首 天健上城位居第二

天河区2017年9月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	阳华国花苑	洋房	67	6157	4954	8046
2	天健上城	洋房	24	2183	5876	26916
3	天河金茂广场	洋房	23	2712	13559	49998
4	招商雍华府	洋房	21	2641	11191	42374
		别墅	1	131	1154	88105
5	金地天河公馆	洋房	20	2787	11219	40253
6	华润天合	洋房	20	2470	9513	38514
7	龙湖首开·天宸原著	洋房	10	1345	5658	42068
		别墅	5	1053	7803	74103
8	远洋天骄	洋房	11	1150	4560	39648
9	旭日雅苑	洋房	7	772	1735	22469
10	兰亭盛荟	洋房	7	532	2180	40975

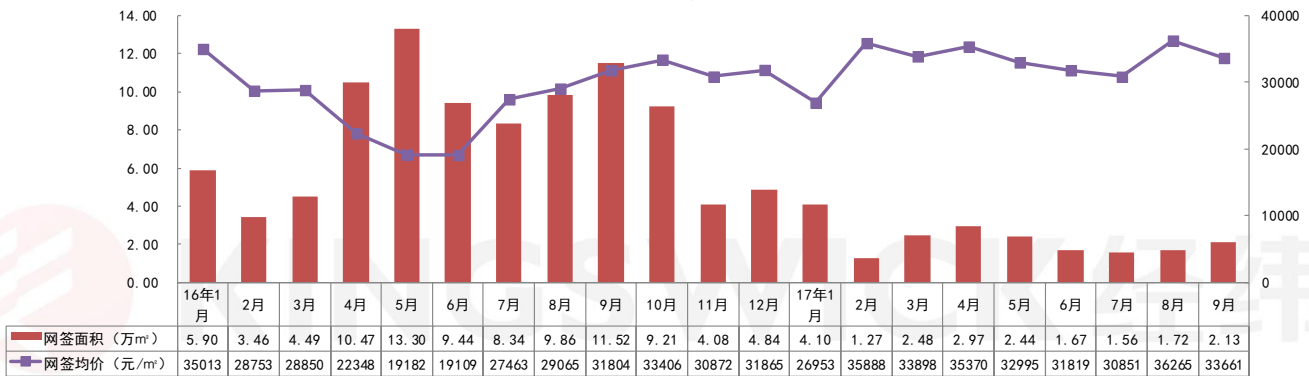
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.3 荔湾区：网签量升价跌 个盘价格跳水拉低全区网签价

### 5.3.1 区域概况：广钢支撑区域供应 芳村国庆混战或一触即发

荔湾区9月网签162套，网签面积2.13万㎡，环比上升24.28%；网签均价33661元/㎡，环比下跌7.18%。本月新批预售面积达2.83万㎡，环比大幅上升1030.1%，其中中海花湾壹号、金融街融穗华府、珠江金茂府、保利葛洲坝海德公馆，均有新增供应，或为十一黄金周做准备。推新方面，本月仅保利葛洲坝海德公馆加推4栋、5栋部分楼层约40套洋房，户型为96-128㎡三至四房，带装修46500-51500元/㎡，去化约45%，销售情况较一般。本月网签量上升，原因是，区域供应主力——芳村板块网签量较上个月有所上升，其中广钢新城上升幅度较大，推高了全区网签量。区域价格下跌，原因是，网签量排名第8的元邦明月水岸，及排名第10的新世界凯粤湾，两项目的价格仅为18445元/㎡、17650元/㎡，较上月大幅下跌，拖累全区网签价。国庆黄金周将至，预计广钢新城的金融街融穗华府、中海花湾壹号、保利葛洲坝海德公馆或有少量加推，加上区域大部分项目均有货可售，区域混战或在所难免。此外，即将入市的全新项目或借黄金周进行储客，以达到截流竞品项目客户资源的目的。

2016年-2017年9月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.3.2 区域楼盘成交情况：广钢五盘进前十 珠江金茂府网签量居首位

荔湾区2017年9月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	珠江金茂府	洋房	20	2609	9955	38157
2	中海花湾壹号	洋房	20	2287	8517	37243
5	西关海	洋房	16	2695	9722	36073
4	珠光御景壹号	洋房	16	2989	10546	35281
5	华发荔湾荟	洋房	11	1138	4188	36799
6	金融街融穗华府	洋房	10	895	3257	36391
7	北大资源博雅 1898	洋房	10	1284	4719	36749
8	元邦明月水岸	洋房	9	976	1800	18445
9	保利葛洲坝海德公馆	洋房	9	935	3417	36542
10	新世界凯粤湾	洋房	7	1409	2487	17650

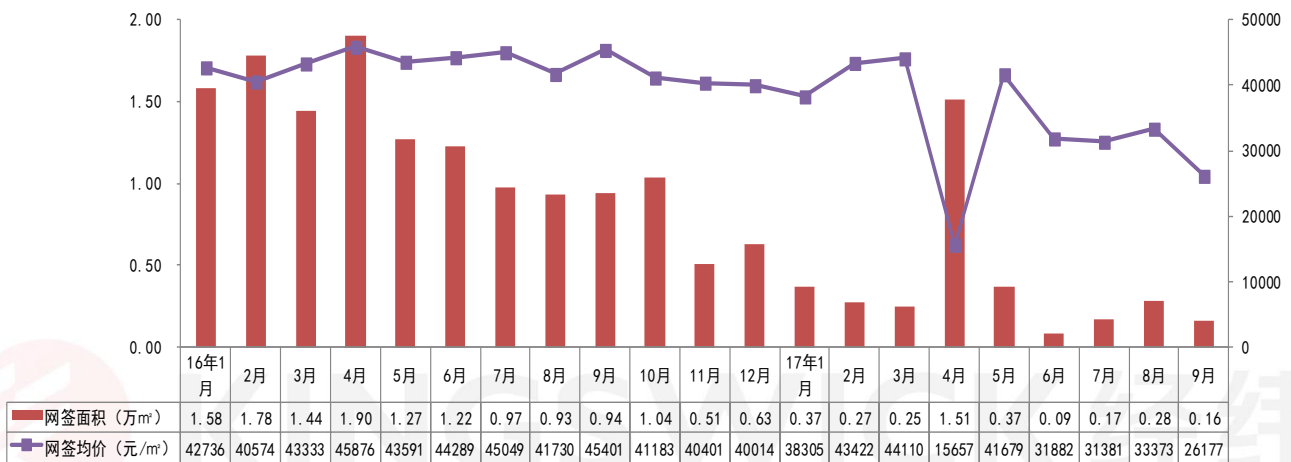
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.4 越秀区：本月持续零供应 区域市场依旧淡静

### 5.4.1 区域概况：网签面积环降超四成 回迁房作用拉低均价

9月份越秀网签11套，网签面积0.16万㎡，环降43.95%；网签均价26177元/㎡，环降21.56%。越秀本月依旧没有获取新批预售的楼盘，区域新货供应节奏再度放慢。受本月区域网签个盘较上月减少约六成的影响，网签量大幅环降，区域网签依旧为全市各区最低量。均价方面，受达道雅轩、御东和府、竹雅苑5套回迁房网签的影响，结构性拉低区域均价，致均价跌破3万/㎡。若剔除回迁房后，区域均价达48254元/㎡，仍属于区域均价高位。受区域无取得新批预售的影响，国庆期间新货推售的可能性极低，预计下月区域市场将持续淡静。

2016年-2017年9月越秀区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.4.2 区域楼盘网签情况：达道雅轩连续四月居首 网签个盘不足十个

越秀区2017年8月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	达道雅轩	洋房	3	494	439	8883
2	海景农林华庭	洋房	2	261	1413	54132
3	东山一品	洋房	2	250	1215	48620
4	东山月府	洋房	1	132	442	33512
5	东山印象台	洋房	1	67	355	53029
6	御东和府	洋房	1	45	28	6267
7	竹雅苑	洋房	1	340	266	7838

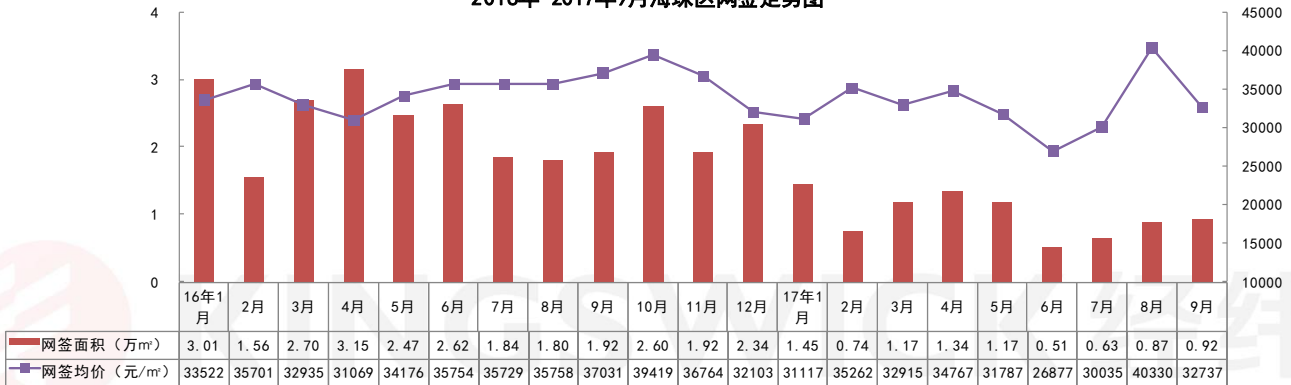
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.5 海珠区：网签量升价降 供需均低位金九旺季不现

### 5.5.1 区域概况：新增供应降半仅五十套 推新缺乏余货促销

海珠区9月住宅网签65套，网签面积0.92万㎡，环升5.74%，网签均价32737元/㎡，环跌18.83%。本月区域新增供应再下降，仅海玥50套新货在下旬获得预售证，入市在即，售价待定。海珠楼市焦点集中在广纸板块，其他板块均余货在售，不过由于广纸板块新货供应缓慢，楼盘推新缺乏，各盘只能余货促销或新货蓄客。目前海珠小雅售价在5.1-5.3万元/㎡，金融街融御5-6万元/㎡，星汇海珠湾5-5.5万元/㎡，各盘受备案价影响，客户首付压力大。本月各盘网签量仍低，但多个盘较上月略增数套，不过拉升网签量主要是旧盘纵横国际公寓集中网签17套，由于均价较低，同时也是拉低区域均价的主因。本月中冶置业万宝冰箱厂地块项目“中冶逸璟公馆”开放位于珠江新城的接待中心，将打造豪宅标杆产品。本月网签不足去年同期一半，金九旺季不再，而国庆黄金周预计星汇海珠湾、绿地越秀海玥、金融街融御均有新货入市，值得期待。

2016年-2017年9月海珠区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.5.2 区域楼盘成交情况：各盘网签量略有回升 纵横国际公寓居榜首

海珠区2017年9月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

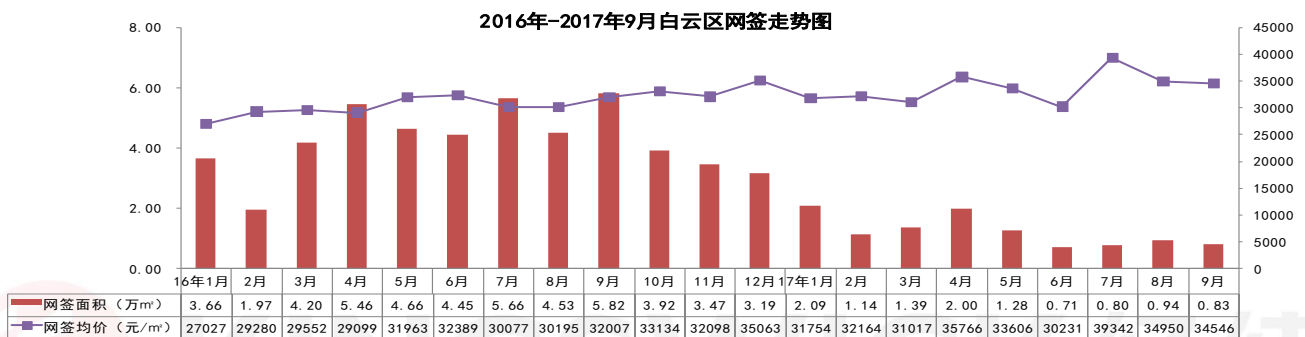
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	纵横国际公寓	洋房	17	1231	2591	21045
2	越秀星汇海珠湾	洋房	8	655	2670	40760
3	保利天悦	洋房	6	1248	4946	39630
4	罗马家园	洋房	5	1124	2083	18536
5	佳滨苑	洋房	5	613	2553	41646
6	可逸家园	洋房	5	489	1204	24620
7	富基广场	洋房	4	388	1212	31229
8	雅居乐海珠小雅	洋房	4	334	1191	35646
9	天誉半岛	洋房	2	741	4032	54414
10	珠江帝景	洋房	2	711	2169	30513

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.6 白云区：网签量价齐跌 金九市场表现冷清

### 5.6.1 区域概况：三盘获批无推新 开发商欲借国庆档期强销

9月白云区共计网签46套。网签面积0.83万㎡，环降11.70%；网签均价34546元/㎡，环比微跌1.16%。网签量方面，受新批预售缓慢的影响，区域供应短缺状况持续，月末虽有佳兆业天墅、保利华润紫云、岭南新世界3盘拿到200套新批预售单位，但未集中开售，或与开发商欲借十一长假市场暖热氛围推货不无关系，本月网签量未能体现，监测期内区域无楼盘推新，相对其他区域表现尤为低调，除华发四季网签10套外，其余各盘网签均不足10套，网签前十占总网签量比例超九成。网签均价方面，本月区域整体网签均价基本保持平稳，均价3万以上楼盘占总成交套数45.65%。近日国规委公布了白云同和广药集团华南医疗器械有限公司地块和彩印厂仓储地块及北地块规划修改批前公示，将两地块共8.4公顷二类工业用地调整为二类居住用地，此举未来有望缓解区域供应紧缺的现状。



数据来源：广州房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.6.2 区域楼盘网签情况：华发四季位居榜首 榜单前十占总网签量超九成

白云区 2017年9月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	华发四季	洋房	10	1719	5800	33741
2	越秀星汇云城	洋房	8	712	2493	35018
3	保利云禧	洋房	5	1545	6043	39111
4	佳兆业天御	洋房	4	434	1723	39702
5	新天半山	洋房	4	1238	3756	30336
6	保利华润紫云	洋房	4	385	1264	32824
7	恒大御府	洋房	2	293	1242	42401
8	御金沙	别墅	2	605	2494	41219
9	星汇金沙	别墅	2	480	1531	31899
10	保利西海岸	洋房	2	257	758	29490

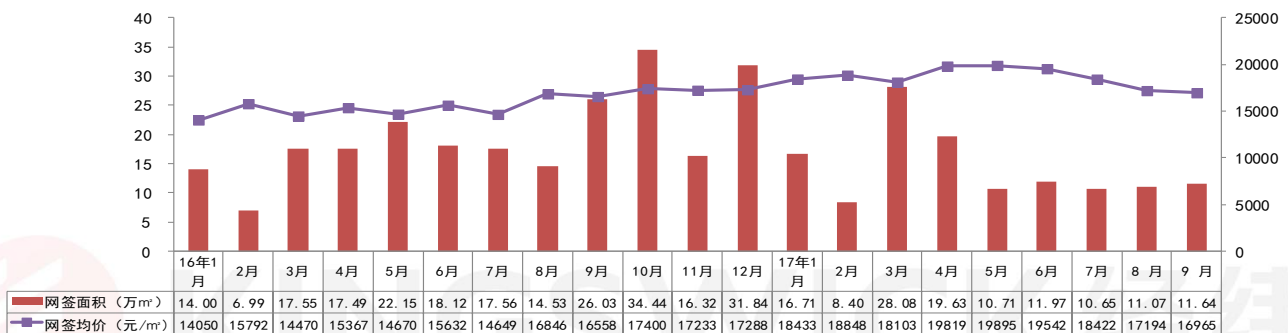
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.7 黄埔区：网签量升价稳 大盘抢闸推高区域成交量

### 5.7.1 区域概况：备战国庆供应上升 刚需项目大行其道

黄埔区9月网签1225套，网签面积11.64万 $m^2$ ，环比上升5.12%，网签均价16965元/ $m^2$ ，环比下降1.33%。本月区域新批预售面积达13.34万 $m^2$ ，环升7.9%。本月加推力度较大的项目为实地常春藤，推出四期D3栋，共188套洋房，户型为86-123 $m^2$ 三至四房，带装修均价21000元/ $m^2$ ，因总价控制得当，整体去化约八成，销情理想。9月网签小幅上升，原因是，网签量位列前三的万科幸福誉、万科山景城、万科尚城共网签694套，较8月增加104套，加上越秀保利爱特城网签量较上月亦有较大的升幅，进一步推高了全区的网签量。区域价格保持平稳，环比仅下跌1.33%，原因是，刚需项目仍占黄埔区绝对主力地位，在较少豪宅网签的情况下，区域价格波动相对较小。国庆将至，因越秀保利、万科、实地等大体量项目存量较大，不排除在获得预售证的情况下，于档期进行强销，黄埔国庆楼市可期。

2016年-2017年9月黄埔区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.7.2 区域楼盘网签情况：万科再揽前三甲 万科幸福誉蝉联首位

黄埔区 2017年9月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 ( $m^2$ )	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ $m^2$ )
1	万科幸福誉	洋房	316	28787	35230	12238
2	万科山景城	洋房	217	19316	29288	15163
		别墅	16	1293	5459	42221
3	万科尚城	洋房	145	11528	23159	20089
4	保利罗兰国际	洋房	119	11690	21378	18287
5	珠江嘉园	洋房	87	8596	15288	17786
6	越秀保利爱特城	洋房	67	6528	11564	17714
7	华标峰湖御境	洋房	47	4574	10140	22170
8	佳兆业城市广场	洋房	42	3749	8423	22467
9	富力悦禧花园	洋房	40	3540	5736	16203
10	奥园香雪华府	洋房	28	2839	4771	16806

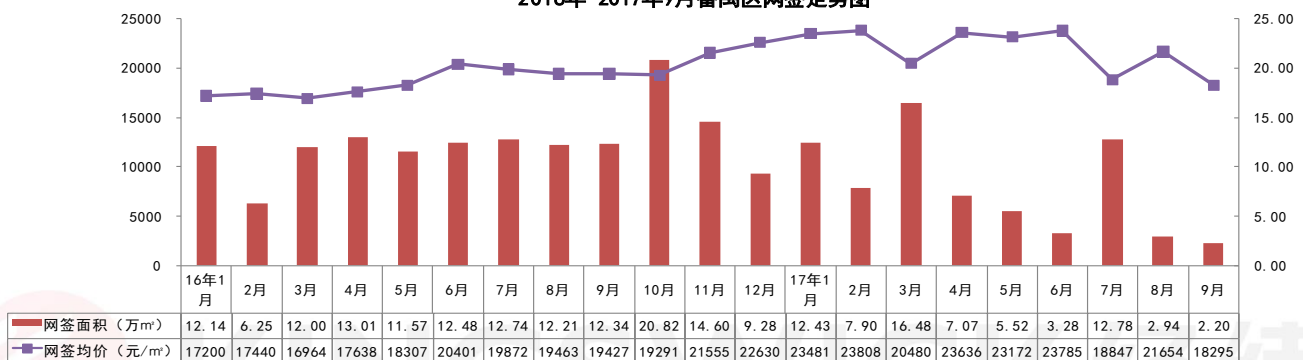
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.8 番禺区：网签量价齐跌 供应持续缺乏

### 5.8.1 区域概况：金九一盘预售无推新 银十或打破冷清局面

番禺区9月网签174套，网签面积2.20万 $m^2$ ，环比下跌25.17%；网签均价18295元/ $m^2$ ，环比下跌15.51%。区域供应长期缺乏，本月情况持续，监测期内区域住宅仅月末奥园·莲峰圣境一盘57套单位预售获批，但暂未集中开售，本月网签量未能体现，其余各盘均无新货上市，仍以余货在售为主。网签量方面，受供应缺乏影响，本月网签量持续下跌，区域无一盘网签套数过半百，凯德山海连城网签65套，蝉联区域销冠。网签价格方面，相对上月部分个盘网签价达到5.4万/ $m^2$ 的价格高位，本月低于区域均价18295元/ $m^2$ 网签套数占区域总网签量的64.37%，低价单位网签量占比较大，导致本月均价环比结构性下跌。预计已获预售的奥园·莲峰圣境或借十一黄金周传统销售节点推货，据悉，碧桂园星钻、广州亚运城、祈福缤纷汇预计下月会有推新动作，区域市场成交量有望回升。

2016年-2017年9月番禺区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.8.2 区域楼盘网签情况：网签前十无一破百 凯德山海连城蝉联销冠

番禺区2017年9月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 ( $m^2$ )	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ $m^2$ )
1	凯德山海连城	洋房	65	7140	10353	14499
2	尚东嘉御	洋房	20	1871	3550	18976
5	星力时代豪庭	洋房	11	898	1910	21266
4	亚运城·天成	洋房	11	1062	1747	16454
5	星尚	洋房	10	1140	2083	18272
6	奥园·莲峰圣境	洋房	10	2563	3264	12734
7	珑·翠	洋房	8	1289	4509	34978
8	东湖洲花园	洋房	7	1313	2968	22607
9	祈福新邨	洋房	6	549	1075	19579
10	华筑翡翠湾	洋房	3	248	815	32870

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

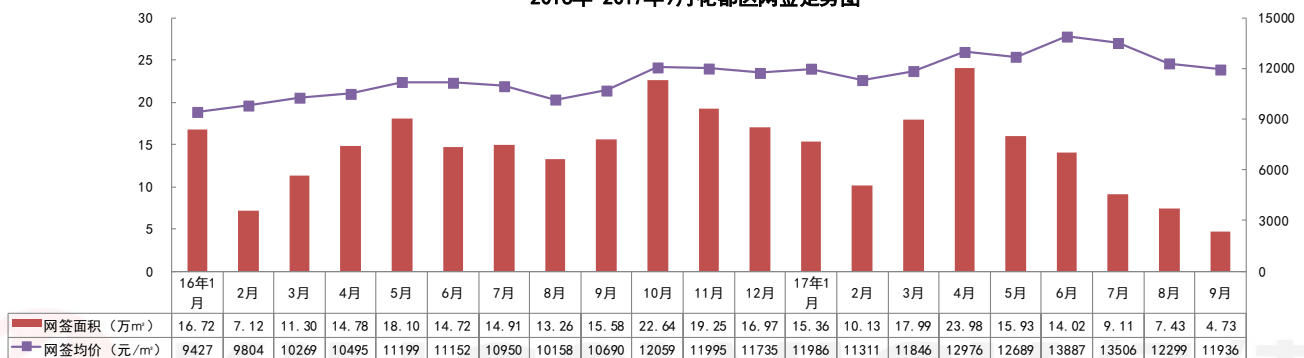


## 5.9 花都区：金九未能延续辉煌 月度网签量价齐跌

### 5.9.1 区域概况：供应面积环降六成 网签量创近三年新低

9月花都网签453套，网签面积4.73万㎡，环降36.31%，网签面积创14年至今的新低。网签均价11936元/㎡，环降2.95%。本月仅有时代康桥一盘取得预售许可，预售面积环降超六成。区域网签方面，受新批预售的减少加上万达文化旅游城、雅居乐万科热橙等热盘网签稍作放缓的影响，网签量持续下降，连续五个月受挫。均价方面，受六成网签个盘均价下降的影响，区域均价持续下行。其中，网签面积占比最大的万达文化旅游城均价环降接近3%，造成结构性拉低区域均价。今年9月未能延续往年金九楼市的辉煌战绩，在全市限购限价的大环境下，区域市场处于淡静状态。预计国庆期间时代康桥将推出81-112㎡二至三房刚需单位，约200套，均价13000元/㎡，或有望打破区域市场淡静局面。

2016年-2017年9月花都区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.9.2 区域楼盘网签情况：万达文化旅游城继续问鼎 全区仅有一盘网签破百套

花都区2017年9月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积(㎡)	网签金额(万元)	网签均价(元/㎡)
1	广州万达文化旅游城	洋房	101	7720	9826	12727
2	雅居乐万科热橙	洋房	66	5928	5866	9895
3	路劲天隼峰	洋房	36	4960	5613	11316
4	元邦山清水秀	洋房	22	2211	1680	7597
		别墅	3	524	405	7726
5	自由人花园	洋房	22	2235	3554	15901
6	绿地新里缙香公馆	洋房	20	1690	2471	14624
7	天马河国际公馆	洋房	17	2491	2655	10659
8	芙蓉墅	别墅	16	2657	3745	14095
9	好美嘉园	洋房	16	1634	1100	6730
10	保利翡翠山	洋房	13	1242	2878	23173

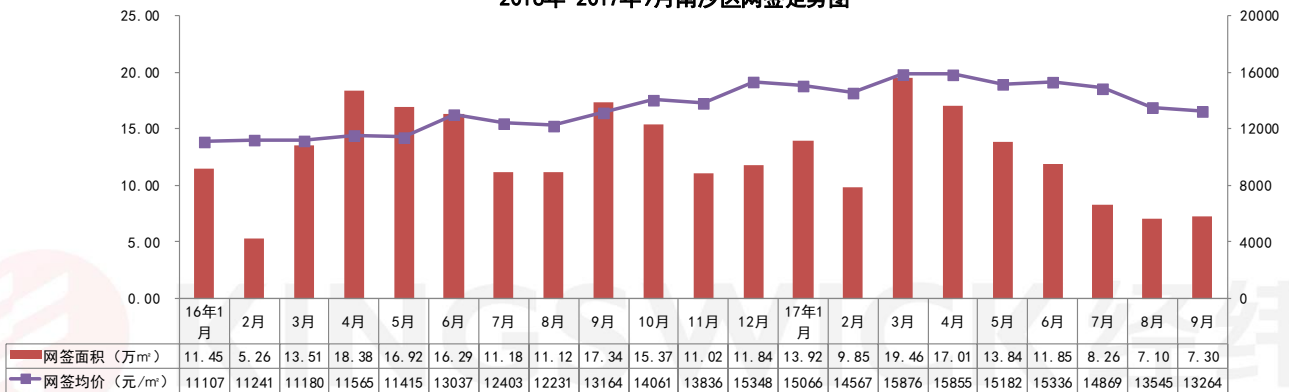
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.10 南沙区：金九区域市场交投活跃 六盘齐推迎接旺季

### 5.10.1 区域概况：供应持续上涨 网签量升价跌

9月份南沙网签669套，网签面积7.3万㎡，环升2.84%；网签均价13264元/㎡，环降2.07%。本月南沙新批预售面积为12.29万㎡，环升53.24%。据监测，本月区域有六盘推出新货，约1200套，涵盖的户型较广，整体去化较好。其中，9月上旬星河山海湾加推111-139㎡三至四房单位，共99套，带装修均价2.4万/㎡，加推首日去化情况良好；9月下旬，全新盘越秀滨海新城推出3-6栋33层洋房，约744套，推售首日全部售罄，可见金九期间区域市场表现活跃。网签量方面，在叠翠峰、保利星海小镇两盘网签破百套的带动下，本月网签量回升；区域均价方面，受网签均价1.5万以上/㎡的个盘面积占比减少的影响环降，自7月起连续三个月下行。区域市场金九期间反映热烈，多盘齐推，十月有望延续九月势头，预计国庆期间碧桂园云麓半山将会推出160-200㎡四至六房约120套单位。

2016年-2017年9月南沙区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.10.2 区域楼盘网签情况：区域仅两盘网签破百套 叠翠峰位居区域网签榜首

南沙区2017年9月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	叠翠峰	洋房	155	14017	19554	13950
2	保利星海小镇	洋房	105	11728	11446	9760
		别墅	6	883	2446	27701
3	南沙富力唐宁	洋房	59	6773	8284	12231
4	时代长岛	洋房	51	4570	6131	13416
5	南沙湾御苑	洋房	46	5525	7720	13972
6	星河山海湾	洋房	42	4971	7049	14179
7	南沙保利城	洋房	35	3158	4780	15136
8	珠江源昌花园	洋房	24	1905	2668	14004
9	南沙金茂湾	洋房	22	4420	6680	15113
10	阳光城丽景湾	洋房	22	3823	4883	12773

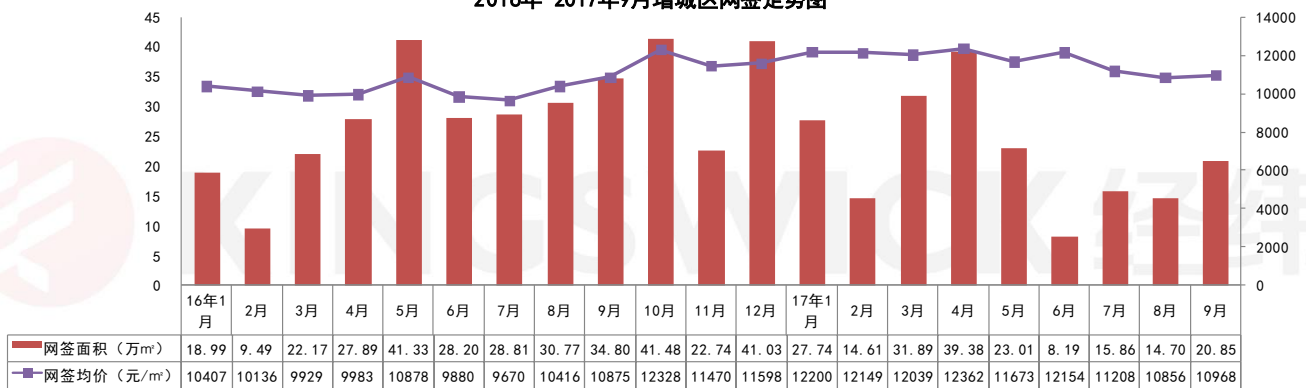
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.11 增城区：量价齐升金地香山湖为主力 供需均不敌去年同期

### 5.11.1 区域概况：金九推新量及网签量同比下降 预计十月多盘放量

增城区9月网签1908套，网签面积20.85万㎡，环升41.8%，网签均价10968元/㎡，环升1.03%。本月新批预售面积24.95万㎡，环降10.2%，部分出新证产品已陆续入市。本月推新量继续上升，经纬研究中心监测到共7盘次推1138套新货，环升32%，但同比下降，包括誉山国际、绿湖国际城、广州中航城、金地香山湖、西福蓝湾、恒大山水郡，其中金地香山湖和绿湖国际城价格1.4-1.5万元/㎡同区较便宜，去化率较高，中航城西区复式售价在1.9-2.4万元/㎡，与东区尾货价格相若，但更近地铁，去化可观。实地蔷薇国际持续联动销售，拉升成交。推新盘本月网签体现，推高区域网签量，但总量仍低于去年同期，金地香山湖成为今年第二个月度网签过五百套的楼盘；本月新货成交价变化不大，但别墅网签量环增，高价盘占比加大拉动区域均价微涨。区域多个全新盘积极营销蓄客，预计冲击银十，如云溪四季、融创御园、绿地珑玥府、保利小楼大院、奥园誉峯等，其中绿地珑玥府已经开放销售中心和样板房，开盘将首推98-165㎡四至五房；其他旧盘加推预计有威华国际、蔷薇花园、绿湖国际城等，东大仓十月放量，成交量有望持续上升。

2016年-2017年9月增城区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.11.2 区域楼盘网签情况：金地香山湖一枝独盘 五盘网签量均超百套

增城区2017年9月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

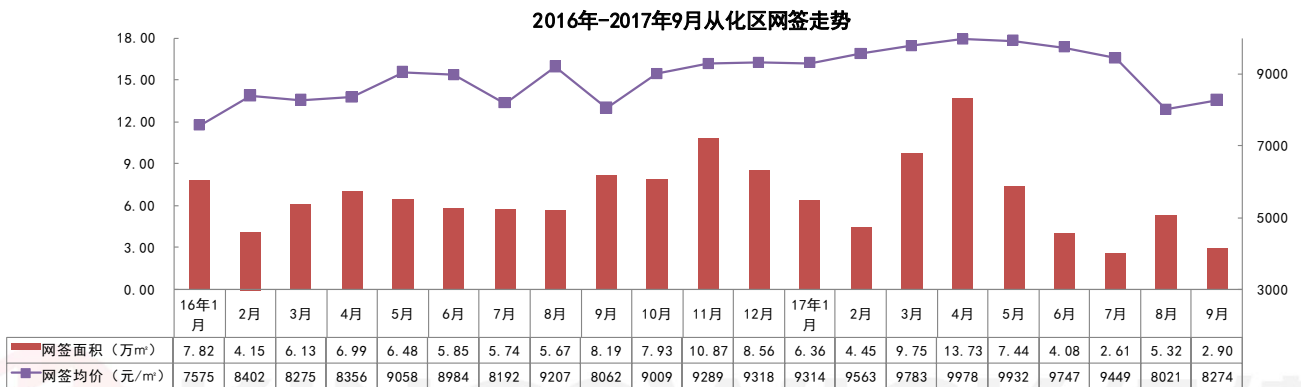
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积(㎡)	网签金额(万元)	网签均价(元/㎡)
1	金地香山湖	洋房	539	59217	57962	9788
2	誉山国际	洋房	249	21782	26629	12225
3	绿湖国际城	洋房	216	19808	19843	10018
4	实地蔷薇国际	洋房	194	19862	23779	11972
5	保利i立方	洋房	100	8638	8384	9706
6	碧桂园豪进左岸	洋房	86	9874	9875	10001
7	广州中航城	洋房	83	8731	11250	12885
8	碧桂园豪园	洋房	53	7219	7049	9765
		别墅	1	629	1011	16073
9	广州时代天启	洋房	51	5270	6258	11874
10	汇港威华国际	洋房	50	4872	4726	9699

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.12 从化区：网签量跌价升 缺乏单盘主导是主因

### 5.12.1 区域概况：网签均价止跌环升 街口板块为成交主力

从化区9月网签量247套，网签面积2.90万㎡，环比下跌45.49%；网签均价8274元/㎡，环比上升3.15%。本月仅荔山雅筑一盘获新批预售，监测期内区域无楼盘推新，金九市场表现较为冷清。受新增供应缩减以及本月区域无大盘成交支撑，成交量转涨为跌，网签前十楼盘均未过百，珠光御景山水城网签84套成为本月销冠。网签价方面，高于区域均价网签套数占总套数比例为43.32%，较上月相比本月高价盘占比有所增加，导致均价小幅上升，为近四月首次回升，但整体均价仍然处于低位。从各板块来看，街口板块因配套相对完善，楼盘聚集，且未来享地铁利好，仍为成交主力，占区域总成交量的68%。



数据来源：广州房管局 2017年7-9月为阳光家缘监测数据

### 5.12.2 区域楼盘网签情况：前十楼盘街口板块占半 珠光御景山水城居榜首

从化区2017年9月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

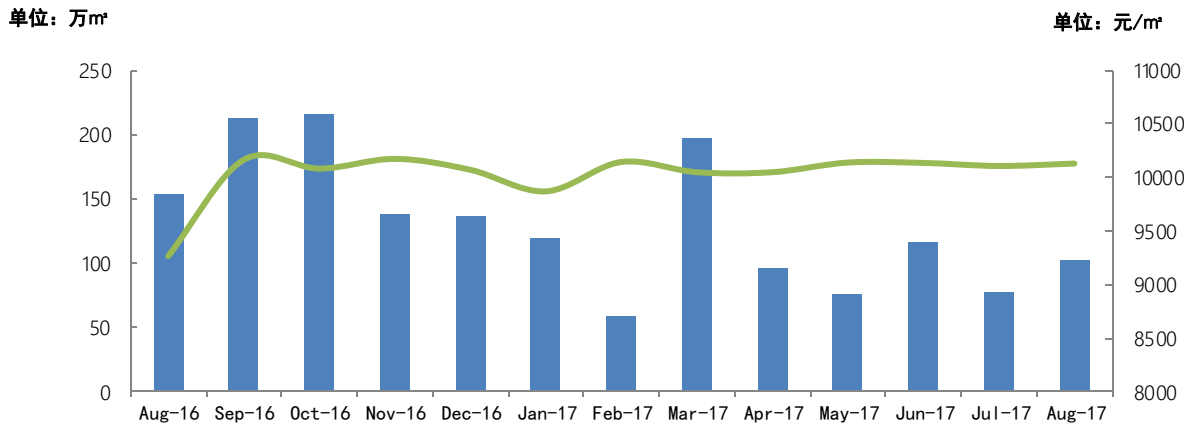
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	珠光御景山水城	洋房	84	8445	6961	8243
2	碧桂园御湖城	洋房	30	4305	3134	7279
3	荔山雅筑	洋房	30	3375	2888	8558
4	珠江壹城	洋房	24	2644	2315	8755
5	保利桃花源	别墅	20	3247	2849	8774
6	雅居乐小院流溪	洋房	19	2453	2040	8316
7	景业荔都	洋房	13	1441	1217	8444
8	珠光山水御苑	洋房	8	880	703	7984
9	紫泉流溪湾	洋房	4	326	262	8046
10	欣荣宏御泉湾	洋房	3	435	390	8969

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 六、佛山住宅：近 2 万套新增达峰值 逾 6 千套新货消化 7 成

### 6.1 佛山住宅供求分析

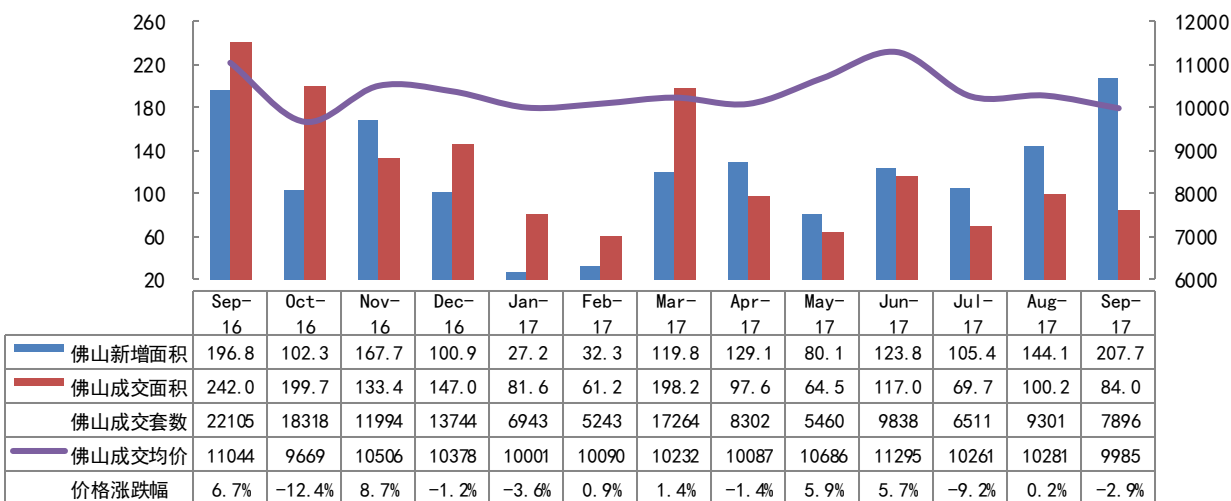
佛山一手住宅市场月度成交走势



	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17
佛山成交面积	153.09	212.34	216.08	138.05	136.23	118.67	58.11	197.61	95.83	75.37	116.95	77.56	101.76
佛山成交套数	14051	18591	19868	12554	12358	10364	4936	17317	8276	6512	9776	7474	9449
佛山成交均价	9264	10162	10080	10171	10069	9868	10142.1	10046.41	10046.73	10136.73	10133.3	10104.69	10127.31

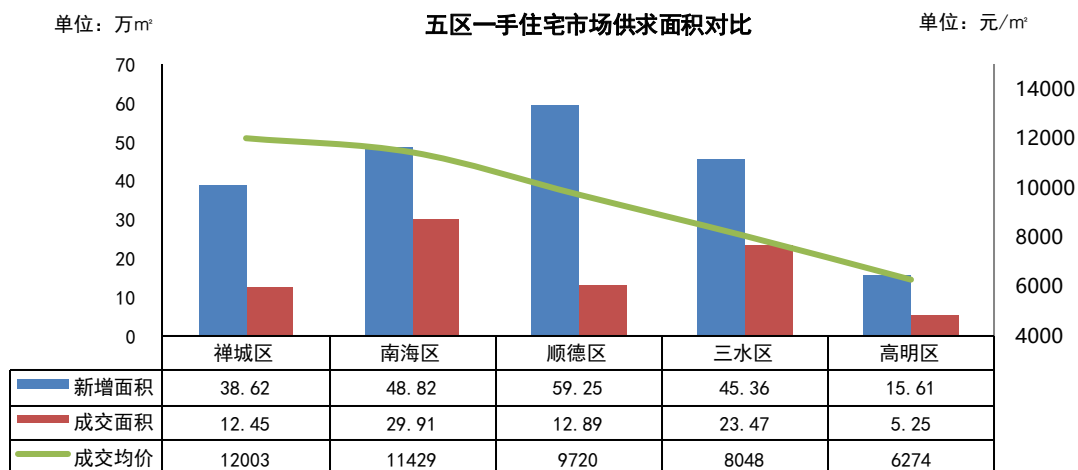
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月  
 (备注：2017 年累计政府数据：成交 841.86 万㎡，均价 10063 元/㎡)

佛山一手住宅市场月度供求走势



	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17
佛山新增面积	196.8	102.3	167.7	100.9	27.2	32.3	119.8	129.1	80.1	123.8	105.4	144.1	207.7
佛山成交面积	242.0	199.7	133.4	147.0	81.6	61.2	198.2	97.6	64.5	117.0	69.7	100.2	84.0
佛山成交套数	22105	18318	11994	13744	6943	5243	17264	8302	5460	9838	6511	9301	7896
佛山成交均价	11044	9669	10506	10378	10001	10090	10232	10087	10686	11295	10261	10281	9985
价格涨跌幅	6.7%	-12.4%	8.7%	-1.2%	-3.6%	0.9%	1.4%	-1.4%	5.9%	5.7%	-9.2%	0.2%	-2.9%

数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数  
 (备注：2017 年累计经纬数据：新增 969.54 万㎡，成交 874.06 万㎡，均价 10344 元/㎡)



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

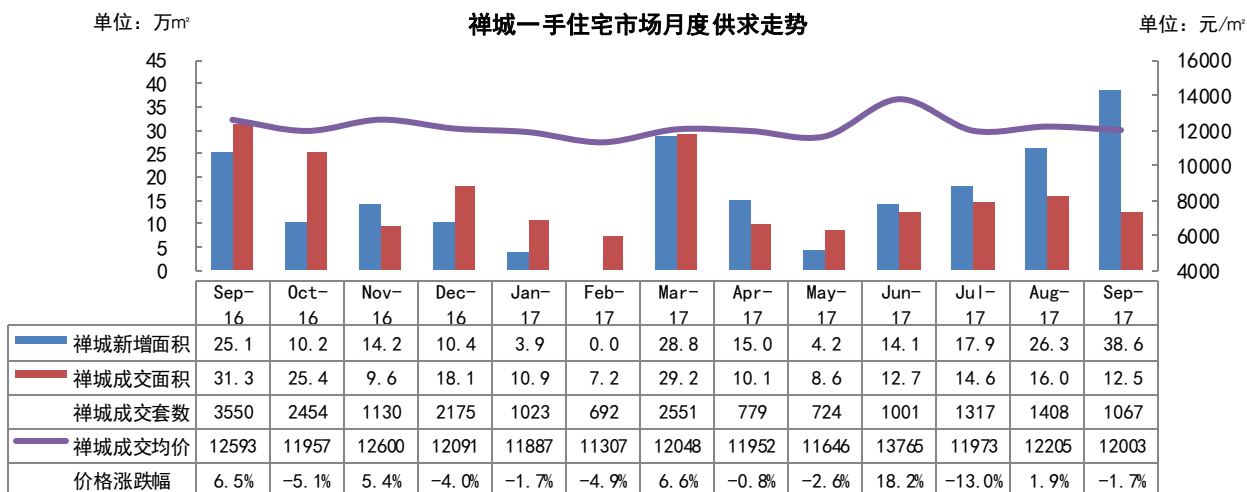
2017年9月佛山市新增预售套数17941套，环比增加34%，同比增加1%；新增预售面积205.49万 $m^2$ ，环比增加43%，同比增加4%；网签成交套数7896套，环比减少15%，同比减少64%；成交面积83.97万 $m^2$ ，环比减少16%，同比减少65%；成交均价9985元/ $m^2$ ，环比下跌3%，同比下跌10%。

顺德三水紧追禅城南海，均价重回万元以下。金九来袭，但网签情况则不尽如人意，比酷暑的8月少一成多，禅城、顺德、三水高明四区均价环比下跌，让全市均价回调至万元以下。项目推货情况则与网签有所不同，全市32次开盘，合推新货6339套，环比增加28%，南海、顺德、三水的开盘次数均有增加，其中非限购区5盘开卖当天即售罄，全部来自当下的新兴热点板块狮山、三水西南中心及河口片区，其中狮山两个项目依云华府、绿地丽雅香榭花城及河口的恒大郦湖城广州客户占比均最大，其中恒大项目更高达8成，三水西南两个项目观景豪园、三水冠军城则以本地客户为主。

五纯新盘预计“银十”收割首个入市成果。10月，南海华福熹云水岸、顺德合景天銮、美的领贤公馆、融创臻园、三水乐平碧桂园五大纯新盘或将推出首批产品，其中美的领贤公馆为顺德首个人才专卖房项目，将提供13000套人才住房，预计国庆假期后即推出首批专卖房。

## 6.2 禅城区：供应实现五连涨 楼盘加推成交回落

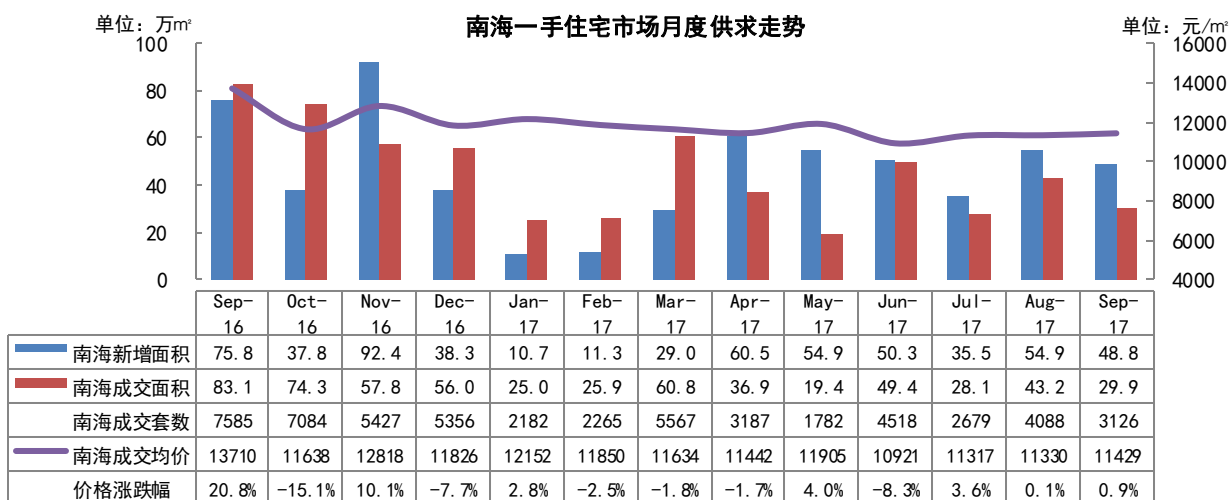
本月禅城成交量仅占新增量 32%，主要由于房贷利率上扬，成交有所下滑。例如一向按首付比例优先选房的融创望江府项目，相较以前 6 成首付都难以选房，但最近一次开盘下降到 3 成首付仍未售罄。其次是部分项目所取的预售房源为大面积洋房或别墅，并未开售，致成交有所下滑。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.3 南海区：下半月供应扎堆 金九网签环降三成

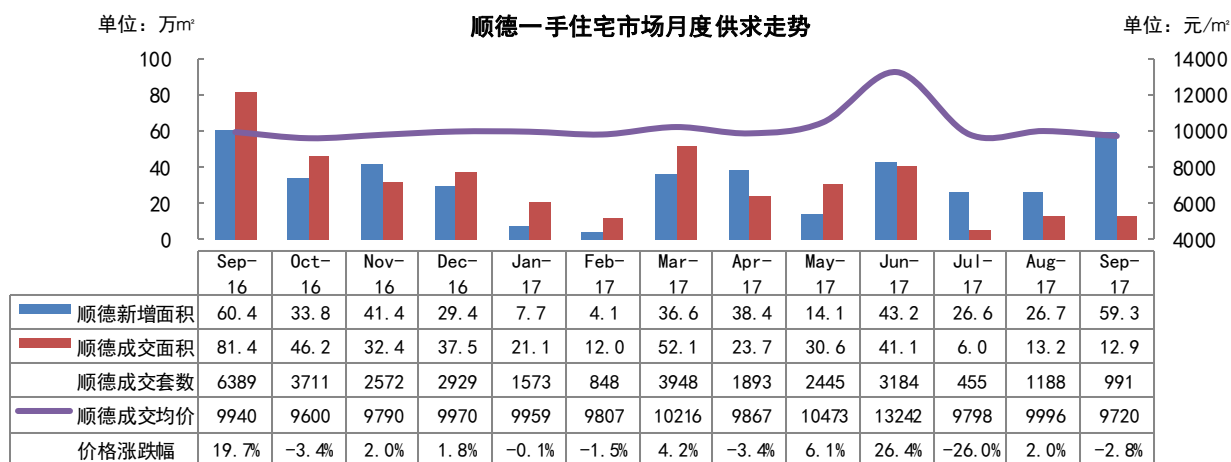
今年的“金九”网签量环比降三成，上半个月供应方相对冷清，仅 2 盘加推，其中罗村依云华府 180 套最后一批新货开卖当日售罄，下半月“金九”氛围逐渐浓厚，共 16 盘获批预售证近 3000 套，其中东部更占 7 盘，另外，下半月 9 盘开卖，包括首推的连城湾、月内二度开卖的时代水岸以及再度售罄的绿地丽雅香榭花城。



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.4 顺德区：两镇街零网签 新增货量迎来年度最高值

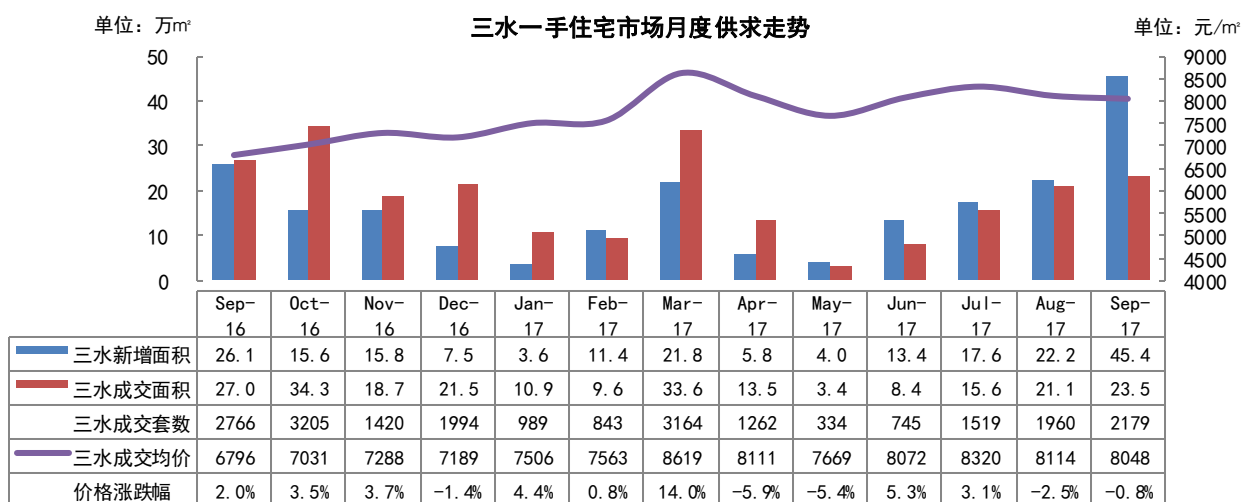
金九期间，受网签滞后影响，且本月楼盘开卖时间均集中在中下旬，顺德网签量表现平淡。在调控走向从严的情况下，北滘、伦教创历史新低，两镇街均现零网签。本月新增货量达年度最高值，新增套数 4888 套，新货量近 60 万方，在第三季度表现不佳的情况下，年底开发商为回笼资金，预计第四季度会迎来推货潮，成交量有望爆发。



数据来源：佛山市顺德区商品房交易信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.5 三水区：新增达历史峰值 三新盘开卖两盘售罄

本月新增迎来历史峰值，达到 45 万 m<sup>2</sup>，包括观景豪园、岭南澳苑、三水冠军城、旭辉城四大项目，其中观景豪园、三水冠军城、旭辉城本月首度开盘，消化率分别为 100%、100%、90%，推售情况十分理想。

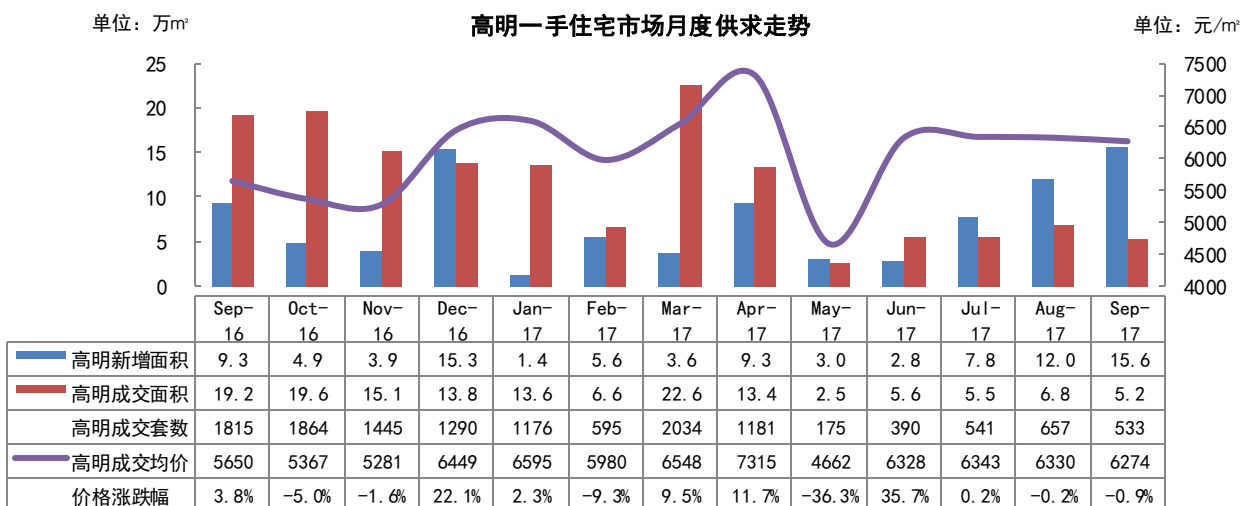


数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数



## 6.6 高明区：新增量连续四月增长 均价维持“六千”水平

金九高明供方市场信心十足，新增量再度攀升，本月已达到 15.6 万 $m^2$ ，为历史峰值，西江新城东湖洲花园、银豪富隆湾、江滨香格里拉、杨和美的·鹭湖等项目纷纷取得新增。需求方则持续保持平稳，美的明湖 1 盘开卖，美的鹭湖蝉联销售冠军，低价出货的欧浦花城网签 111 套紧随其后。



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.7 五区住宅开盘情况

### 6.7.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量 (套)	新货推售率
禅城区	8	1084	65%
南海区	11	1835	63%
顺德区	6	1206	81%
三水区	6	1976	80%
高明区	1	238	71%
<b>合计</b>	<b>32</b>	<b>6339</b>	<b>72%</b>

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	季华西	融创望江府	2017/9/15	5/7 座	256	三房 四房	107 127-160	12500-13500	-500	—	按首付比例选房, 无折扣	235	92%
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/9/15	2 座	119	三房	99-101	14500-15500	持平	2000	99*99*97	82	69%
禅城	季华西	中海凤凰熙岸	2017/9/21	2 区 7 座 (部分梯腿)	45	三房 四房	109 133	16500-17500	-2000	5000	—	36	80%
禅城	季华东	绿地璀璨天城	2017/9/22	2 期 6/7	170	五房	235	18500-19500	持平	5000	—	69	41%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
				座									
禅城	季华西	融创望江府	2017/9/28	12 座	128	三房 四房	107 126-160	13000-14000	持平	—	—	112	88%
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/9/28	3 座	124	三房 四房	99-101 122	15000-16000	500	2000	99*99*97	32	26%
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2017/9/29	12 座	87	四房 五房	138 143-169	16000-16500	持平	3300	—	14	16%
禅城	新城	合景新鸿基泮 景	2017/9/30	自编五期 9 座	155	三房 四房	90-108 132	18000-19000	1000	5000	—	124	80%
南海	黄岐	时代水岸	2017/9/2	二期 1、2 座	384	三房 四房	94 116-117	22000-24000	持平	带装修	—	163	42%
南海	罗村	依云华府	2017/9/8	4-6 座	180	两房 三房 四房	71-76 90-98 133	13000-14000	-1000	带装修	—	180	100%
南海	松岗	海逸桃花源记	2017/9/15	26 栋	124	三房 四房	89-110 119	12000-13000	持平	带装修	准签 98 折	32	26%
南海	盐步	连城湾	2017/9/16	1 座	160	三房 四房	89-91 129	16000-18500	—	带装修	—	140	88%
南海	大沥	融创御府	2017/9/16	6 座	124	三房 四房	88 113	18000-20000	-1000	带装修	—	109	88%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/9/17	3 号楼单 数层	80	三房 四房	88 119-127	11000-12000	持平	带装修	一口价	45	56%
南海	三山新城	保利诺丁山	2017/9/27	3 座	192	三房	75-100	20000-23000	持平	5000	—	140	73%
南海	黄岐	时代水岸	2017/9/28	6 座	202	三房 四房	82-93 113	23500-24500	1000	带装修	—	55	27%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
南海	小塘	绿地丽雅香榭花城	2017/9/28	8 座	178	三房 四房	87-90 110-117	13000-14000	持平	带装修	认筹 98 折	178	100%
南海	西樵	恒大御湖湾	2017/9/29	39 栋	44	三房	148	12000-13000	持平	带装修	开盘 98 折	22	50%
南海	小塘	中恒海晖城	2017/9/30	52 栋	167	两房 三房	64-69 84-88	12300-13500	2000	带装修	—	83	50%
顺德	龙江	碧桂园珑悦	2017/9/21	2、3、8 座	386	三房 四房	88-105 115-129	14000-16000	—	毛坯	98*98 折	347	90%
顺德	大良	力合阳光城云谷	2017/9/22	10、14 座	196	三房 四房	91-94 125-127	17000-19000	—	毛坯	99*99 折	186	95%
顺德	乐从	碧桂园华润新城之光	2017/9/24	15、16 座	290	三房 四房	88-96 108-126	15000-18000	-1500	毛坯	96*98*98*99 折	200	69%
顺德	伦教	伦教碧桂园	2017/9/28	珑湾 5 座 03、04 梯 腿单数 层、御府 1 座 01、02、 05 梯腿单 数层 和 03、04 梯腿、御 府 10 座、 11 座	206	三房 四房	89-103 126-143	16000-18000	持平	毛坯	①自付/纯商贷一个月 96 折；②登记 99 折× 认购 98 折×VIP99 折 ×签约 99 折； ③老带新（新业主 99 折，旧业主三年物管 费）	150	73%
顺德	大良	力合阳光城云谷	2017/9/30	13 座	96	三房 四房	91-94 126	17000-19000	持平	毛坯	99*99 折	77	80%
顺德	大良	顺德华侨城	2017/9/30	3 期叠拼	32	别墅	186-286	28000-32000	7000	毛坯	99*99 折	12	38%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
				墅、连拼 墅									
三水	河口片区	恒大郦湖城	2017/9/2	32座, 34 座	332	三房 四房	96-104 123	7900-9700	持平	带装修	恒房通 98 折	332	100%
三水	白坭镇	恒大山水龙盘	2017/9/23	11, 14-21 座	956	三房 四房 五房	95 125 160	9000-10000	2500	带装修	恒房通 98 折, 现场 97 折	600	63%
三水	西南中心 区	观景豪园	2017/9/24	19 座	104	四房	89-117	7000-8000	—	毛坯	一口价	104	100%
三水	西南中心 区	三水冠军城	2017/9/28	2/3 座	248	三房 四房	83-104 119	11000-13000	—	带装修	一口价	248	100%
三水	三水新城	旭辉城	2017/9/29	3/9/10/1 1 栋	80	四房	125-131	11000-12000	—	带装修	一口价	72	90%
三水	河口片区	鸿安御花园	2017/9/30	8 座	256	三房 四房	93-119 141	9000	1500	毛坯	一口价	221	86%
高明	西江新城	美的明湖	2017/9/23	3, 4 座	238	三房 四房	126 142	8500-9700	3000	带装修	前期冻结 2 万抵 5 万, 3 天内付清首付并办理 按揭可享额外 1 万元 优惠, 一次性付款可再 享额外 1 万元优惠。	170	71%
住宅合计推货量: 6339 套								合计成交量 (开卖当日): 4570 套				推售率: 72%	

## 6.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	7	1008
南海区	18	3335
顺德区	12	2799
三水区	6	930
高明区	5	933
<b>合计</b>	<b>48</b>	<b>9005</b>

### 即将开卖项目

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
禅城	城北	2017年10月	敏捷金谷国际	9-10座	174	88-96	15000-17000/带装修	—
禅城	季华西	2017年10月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记 99 折
禅城	季华西	2017年10月	融创望江府	18座	128	96-132	13500-15000/毛坯	—
禅城	绿岛湖	2017年10月	保利翡翠公馆	4座	116	95-125	15500-16500/带装修	—
禅城	绿岛湖	2017年10月	融创湖滨世家	6、7座	176	110-180	14000-15500/带装修	—
禅城	绿岛湖	2017年10月	金茂绿岛湖	1-4座	216	252	16000-18000/带装修	—
禅城	绿岛湖	2017年10月	绿岛湖壹号	1-3座	90	160	16000-18000/带装修	98折
南海	千灯湖	2017年10月	当代万国府 MOM <sup>Λ</sup>	二期 7、8座	352	97-135	22000-24000/带装修	6万抵10万
南海	三山新城	2017年10月	保利诺丁山	4座	155	75-100	19500-20500/带装修	—

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
南海	黄岐	2017年10月	珠水豪庭	8、13、14座	385	80-126	25000-28000/部分带装修	已启动登记, 需验资20万
南海	大沥	2017年10月	华福熹云水岸	1、2栋	256	91-96	17000-19000/带装修	——
南海	大沥	2017年10月	保利珑门	洋房新品	132	90-127	18000-20000/带装修	诚意登记中
南海	狮山	2017年10月	广佛新世界	【上城】新品	110	73-161	14000-15000/带装修	——
南海	狮山	2017年10月	鸿业畔湖居	7座	100	85-131	7000-8000/毛坯	——
南海	狮山	2017年10月	恒福天悦	新品	116	87-143	14000-15000/毛坯	——
南海	罗村	2017年10月	奥园公园一号	14、15座	88	123-142	16000-17000/毛坯	——
南海	罗村	2017年10月	雅丽豪庭	四期新品	120	140-170	13000-14000/带装修	——
南海	罗村	2017年10月	万科城市之光	16、17座	266	87-110	14000-16000/带装修	——
南海	松岗	2017年10月	松晖名苑	12栋	116	81-126	13000-14000/带装修	——
南海	官窑	2017年10月	奥园观湖尚居	6栋	299	91-130	14000-15000/带装修	现正登记中
南海	丹灶	2017年10月	上林一品	三期新品	186	95-110	11000-12000/毛坯	身份证登记可享开盘98折
南海	丹灶	2017年10月	丹灶碧桂园	4号楼	160	88-125	12000-13000/带装修	——
南海	丹灶	2017年10月	和丰颖苑	洋房新品	31	90-140	9000-11000/带装修	——
南海	西樵	2017年10月	悦珑湖	25座	63	87-250	13000-14000/毛坯	——
南海	西樵	2017年10月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
顺德	北滘	2017年10月	美的君兰江山	21座	96	建面140-198	22000-26000/建面毛坯	——
顺德	北滘	2017年10月	合景天銮	5-6座	240	建面94-189	24000-26000/建面带装修	——
顺德	北滘	2017年10月	美的壹号公馆	3座	92	建面91-115	22000-25000/建面带装修	预存5万可享开盘折扣
顺德	北滘	2017年10月	美的领贤公馆	1-3座	570	建面81-105	20000-22000/建面带装修	人才住房9800元/m <sup>2</sup>
顺德	陈村	2017年10月	美的花湾城	三期洋房	132	建面100-140	22000-24000/建面带装修	——
顺德	乐从	2017年10月	保利海德公园	3-6座	450	建面98-173	17000-19000/建面毛坯	登记享99折
顺德	乐从	2017年10月	星英半岛	洋房新品	93	建面110-133	16000-18000/建面毛坯	——
顺德	乐从	2017年10月	钜隆风度广场	9座	92	建面100-128	13000-15000/建面毛坯	——

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
顺德	大良	2017年10月	融创臻园	洋房新品	192	建面 100-125	17000-19000/建面毛坯	——
顺德	大良	2017年10月	保利碧桂园悦公馆	二期洋房	120	建面 96-166	17000-19000/建面毛坯	——
顺德	容桂	2017年10月	碧桂园凤凰湾	右里苑 14-15 座, 晴澜苑 13-18	586	建面 91-286	13000-16000/建面带装修	——
顺德	容桂	2017年10月	凯蓝滨江时光	5 座	136	建面 76-91	17000-19000/建面毛坯	——
三水	西南中心区	2017年10月	三水冠军城	新品洋房	248	83-136	11000-13000/带装修	——
三水	西南中心区	2017年10月	观景豪园	15, 16 座	208	96-127	8000-9000/带装修	——
三水	三水新城	2017年10月	保利中央公园	40 座	128	89-140	11000-12000/带装修	——
三水	云东海片区	2017年10月	保利云上	二期别墅	30	120-500	150000/带装修	——
三水	乐平	2017年10月	盛凯尚城	新品洋房	68	94-120	9200/毛坯	——
三水	乐平	2017年10月	乐平碧桂园	2, 10 座	248	89-124	9000-10000/带装修	——
高明	西江新城	2017年10月	万科美的西江悦	高层洋房	408	90-120	12000-13000/带装修	——
高明	西江新城	2017年10月	君御海城	21 座	135	88-120	9000-9200/带装修	——
高明	西江新城	2017年10月	美的明湖	1, 2 座	248	126-141	11000-13000/带装修	——
高明	西江新城	2017年10月	东湖洲花园	9 座	80	100-121	12000-13000/带装修	——
高明	西江新城	2017年10月	江滨香格里拉	联排别墅/独栋别墅	62	211-440	220-400 万/套/毛坯	——



## 6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	三水	时代南湾	41992	487	52901	7937
2	三水	恒大山水龙盘	36827	452	49150	7492
3	顺德	碧桂园华府	30631	199	30897	9913
4	禅城	龙光玖龙湾	28399	185	21803	13025
5	三水	恒大丽湖城	26090	345	35550	7339
6	南海	依云华府	25286	238	26469	9553
7	南海	珠水豪庭	23012	102	9824	23424
8	顺德	都市经典广场	21418	200	22240	9630
9	顺德	佳兆业金城天下	19644	186	20261	9695
10	禅城	保利翡翠公馆	17325	126	13305	13021
11	禅城	绿岛湖壹号	17286	85	12703	13608
12	南海	宏宇景裕豪园	15060	45	6473	23265
13	南海	禾粤尚德居	14447	515	30383	4755
14	南海	美的翰湖苑	13651	169	16450	8298
15	南海	丹灶碧桂园	13569	144	15888	8541
16	顺德	星际半岛	13394	88	14293	9371
17	南海	广佛新世界	12944	64	9206	14061
18	禅城	中海凤凰熙岸	10926	70	8556	12770
19	三水	保利中央公园	10337	112	11733	8810
20	禅城	融创望江府	10328	62	7647	13506
合计			402567	3874	415732	9683

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

(完)

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

# KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室