



易居企业集团·易居营销

广州市市场分析报告

第一周 (2018.01.01-2018.01.07)



本周看点：

【看全国】兰州、湖北纷纷出台限售政策

——2018年楼市调控继续从严；

【看宏观】广州落户方案出炉

——或将全面取消农业户口，放宽人才入户限制；

广州调整土地使用权出让金计收标准

——将公开和协议出让价调整为基准地价 50%；

政府常务会议通过两文规范旧村改造

——规避私签行为，开发商参与旧村改造项目受到约束；

2018年银行房贷贷款利率仍在上调

——利率水平有继续上调趋势，按揭购房者压力加大；

【看土地】本周有1宗土地挂牌

——从化温泉镇温泉村“火界”地段地块；

【看供应】新增住宅供应大幅减少

——全市住宅共新增152套，环比下降97%；

【看市场】2018年首周市场冷淡

——全市一盘加推305套，去化152套，去化率50%；

【看网签】本周成交量价齐跌

——网签为923套，环比下降76%；网签均价14254元/㎡，环比下跌17%。



住宅套数环比

-76%

本周均价

14254元/ m²

上周均价

17209元/ m²

本周套数

923

上周套数

3814

-17%

住宅均价环比

商办套数环比

-86%

本周均价

23,009元/ m²

上周均价

24,805元/ m²

本周套数

193

上周套数

1391

-7%

商办均价环比

目录 contents

- 一. 宏观环境
- 二. 一级市场
- 三. 二级市场



Chapter 1

宏观



全国市场 | 宏观环境概况

兰州、湖北纷纷出台限售政策，2018年楼市调控继续从严



兰州松绑限购，加码限售

- 取消西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策；
- 对城关区、七里河区、安宁区、西固区范围内（含高新区、经济区、九州开发区）实施限售。自1月8日起，个人在上述区域内购买的住房（含新建商品住房和存量住房，须证**满3年**方可上市交易。

湖北鄂州葛店、花湖两区实行3年限售

- 1月2日，从鄂州市房产管理局获悉，从2017年12月27日起，鄂州葛店开发区、花湖开发区的商品房自取得《不动产权证》**满3年**才可上市交易。

简评

兰州、湖北启动限售政策，针对投机性炒房客的政策继续加码，2018年楼市政策或将继续从严，助力房地产市场恢复正常的供需环境。

广州市场 | 宏观环境概况

广州落户方案出炉，或将全面取消农业户口，放宽人才入户限制

广州市人民政府办公厅

穗府办函〔2017〕322号

广州市人民政府办公厅关于印发广州市推动非户籍人口在城市落户实施方案的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市推动非户籍人口在城市落户的实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。实施中遇到的问题，请径向市公安局反映。



2017年12月30日，广州市人民政府办公厅印发了《广州市推动非户籍人口在城市落户实施方案的通知》，重点内容如下：

- 到2020年广州市户籍人口增长至**920万**左右（2016年末户籍人口870.49万人）；
- 适当放宽放开重点群体落户限制，取消农业、非农业户口性质划分，**统一登记为广州市居民户口**，实现户籍“一元化”登记和迁移管理；
- 强调突出引进人才入户在广州落户政策体系中的主体地位，大力吸引产业发展急需的各类高层次、创新创业和技能人才落户。

简评

广州适当放宽放开重点群体落户限制，农业户口或将全部取消，此后广州将迎来大批外来人口。

广州市场 | 宏观环境概况

广州调整国有建设用地使用权出让金计收标准，将公开和协议出让价由不低于基准地价70%调整为50%



1月2日，广州市政府常务会议审议通过了《关于明确广州国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》，其中有6大变化：

- 城市更新改造项目，除已批复方案和合同外，计收时点以国土规划部门为准；
- 公开和协议出让价格调整为不得低于**基准地价的70%**；
- 自行征地拆迁协议出让项目调整为**评估地价的40%**；
- 使用政府储备用地建设公建配套设施的，先按工业用地基准地价收取，土地储备成本核定后再“多退少补”；
- 对私有住宅经批准增设电梯增加的建筑面积调整为**住宅用途基准地价的40%**；
- 经市级及以上机构认定的营利性科研、教育、医疗、体育机构自有土地改造，增容部分调整为按**市场评估地价的20%**计收出让金。

简评 广州市下调土地出让金计收标准，提出工地用地弹性出让和先租后让，降低产业企业和开发商用地成本，企业经济将进一步带动房地产行业发展。

广州市场 | 宏观环境概况

市政府常务会议审议通过两文规范旧村改造，规避“私签”行为

1月2日，广州市政府常务会议审议通过了《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》和《关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见》。

《意见》规避“私签”行为

- 明确规定广州旧村改造不能和开发商“私签”，签协议前需经政府部门把关再由村集体表决；
- 规定了合作企业选择方式。明确村集体经济组织通过政府公共交易平台选择合作企业。

《办法》的三大变化

- 一是调整了临迁费用年限。整体实施改造、一次性搬迁的按5年临迁时间核算临迁费用；分期实施改造、分步搬迁的按4年临迁时间核算临迁费用。
- 二是调整了复建费用的单价。
- 三是按照市政府发布的相关文件新增了“场地环境调查及风险评估和污染场地土壤修复”的专项费用。

简评

两份关于旧村改造文件的通过，明文规定了开发商不得私自与村集体签订协议，将进一步规范旧村整体拆除重建工作，开发商参与旧村改造项目的行为受到约束。

广州市场 | 宏观环境概况

2018年银行房贷额度相对宽松，而贷款利率仍在上调

2018年的到来，银行贷款额度宽松，大部分银行正常放款（放款时间约1-2个月），但放款态度并不积极，如中信等银行利率上浮20%变相抑制贷款：

银行	2017年 11月30日 首套房利率	2018年 1月5日 (最新) 首套房利率	二套房 利率	放款时间/备注
工商银行	上浮5%	上浮5%	上浮15%	1个月左右
农业银行	上浮5%	上浮5%	上浮10%	额度充足 1-2周
中国银行	上浮5%	上浮5%	上浮15%	3周-1个月左右
建设银行	上浮5%	上浮5%	上浮15%	1个月左右
交通银行	上浮5%	上浮10%	上浮15%	1个月左右
招商银行	上浮5%	上浮5%	上浮10%	1个月左右
民生银行	上浮15%	上浮20%	/	1个月左右
光大银行	上浮10%	上浮20%	上浮20%	不确定

银行	2017年 11月30日 首套房利率	2018年 1月5日 (最新) 首套房利率	二套房利率	放款时间/备注
中信银行	暂停贷款	上浮20%以上	上浮40%	要排队
广州农商 银行	上浮15%	上浮10%	/	1个月左右
广发银行	上浮5%	上浮10%	/	看情况
汇丰银行	上浮5%	200万以上上浮5% 200万以下上浮10%	上浮11%	看情况
渤海银行	上浮15%	上浮10%	上浮20%	看情况
恒生银行	暂停贷款	上浮20%	/	/
花旗银行	/	上浮10%	至少上浮 10%	1-2周左右
平安银行	上浮10%	上浮10%	至少上浮 10%	不确定

简评

整体来看，大部分银行放款态度并不积极，通过延长放贷时间或提高贷款利率抑制贷款，利率水平或有继续上调趋势，按揭贷款购房者压力加大。

Chapter 2

土地



广州市场 | 土地市场监测

□ 广州土地挂牌——本周广州十一区**1**宗经营性土地挂牌

序号	区域	地块名称	土地性质	宗地面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	容积率	挂牌总价 (万元)	挂牌楼面价 (元/ m^2)	拍地时间
1	从化	温泉村“火界”地段地块	商住用地	37486	11995	≤ 0.4	10346	8625	2月6日

□ 广州土地成交——本周广州十一区**0**宗经营性土地成交



广州市场 | 土地市场监测

□ 【商住用地】温泉镇温泉村“火界”地段地块，建面约1.2万 m^2 ，楼面价8625元/ m^2 ，本地块“兄弟”地块因开发成本过高、土地使用期限短三度流拍



✓ “兄弟”地块拍卖进程:

第一次拍卖: 起拍价19631万元;

第二次拍卖: 起拍价15705万元, 出让价格比第一次下降3926万;

第三次拍卖: 起拍价等条件与第二次一致。

✓ 地块信息:

从化区温泉东路以南, 从化温泉安城山庄以东, 建面约11995 m^2 , 起拍楼面价8625元/ m^2 , 容积率 ≤ 0.4 ; 寿命仅剩47年。

✓ 部分竞拍要求:

交付政府面积约0.75万 m^2 作道路绿化用地; 价高者得。

✓ 周边配套:

地块周边公交线路少, 无地铁交通, 出行较为不便; 周边以别墅项目、旅游度假村为主, 生活环境较好。

✓ 周边市场:

地块位于从化温泉镇板块, 周边以别墅项目为主, 别墅均价1.5万元/ m^2 , 洋房均价1.2万元/ m^2 , 最近项目方圆泉溪月岛别墅售罄, 下阶段将推一号公馆商办产品。



Chapter 3

市场



广州市场 | 新增供应

□ 新增供应：2018年首周全市仅增城【金地香山湖】、【恒展·江山时代花园】2个住宅项目共新增152套，**环比下降97%**。

2018年1月01日-1月07日广州十一区新增供应一览表

序号	区域	项目	预售证号	新增产品	新增类型	预售户型	预售套数
1	增城	金地香山湖	20180006	15#地块住宅 (53栋、55栋、117栋、118栋)	住宅	166-227 m ² 三至四房	16
2		恒展·江山时代花园	20171008	方正路119-143号 (单号), 新时路74-80号 (双号), 江山北街6号 (自编号H-2、9#)	住宅	41-88 m ² 一至三房	136
3	黄埔	佳兆业城市广场	20180002	四海城商业广场4栋	办公	49-174 m ²	595
4			20180001	四海城商业广场6栋	办公	40-93 m ²	369

广州市场 | 开盘动态

□ 本周开盘：2018年首周，全市番禺【金海岸花园】推货305套，去化率50%

2018年第1周主要开盘动态

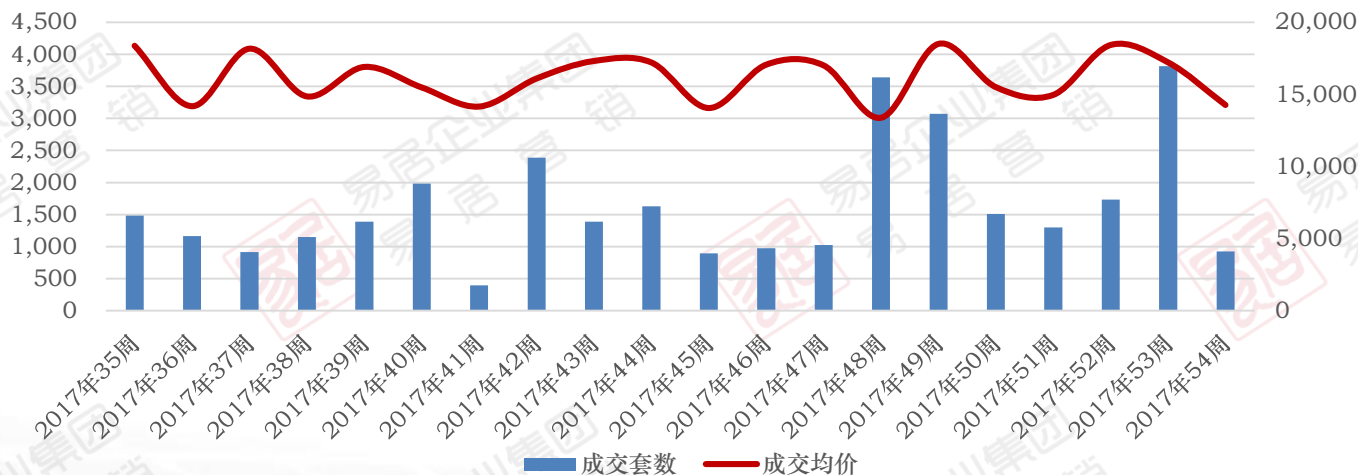
区域	楼盘名称	动态	新推组团楼栋	物业类型	推货量(套)	当天去化(套)	去化率	主力户型面积	开盘均价(万元/㎡)	装标	备注
番禺	金海岸花园	加推	21栋	洋房	305	152	50%	105-143㎡三房	3.2	精装	较2017年2月升1.5万元/㎡



广州市场 | 本周市场概况

本周网签量价齐跌，**网签套数环比下降76%**，网签均价14254元/㎡，环比下跌17%，**本周外围六区网签量较多拉低网签价**

近一周 (2017.1.01-2017.1.07) 广州市商品住宅网签量价图



数据来源：网易数据

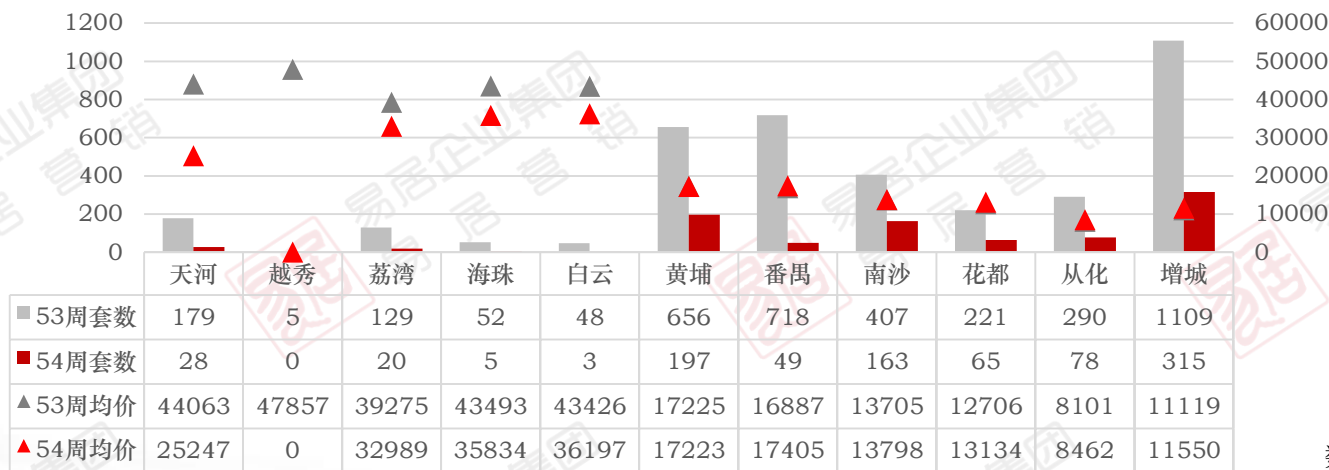
➤ **全市网签量价齐跌**：近一周全市网签为923套，环比下降76%；网签均价为14254元/㎡，环比下跌17%，主因外围六区网签量较多拉低网签价。



广州市场 | 本周市场概况

本周全市十一区网签量均有不同程度的下降；
网签均价14254元/㎡，由于外围六区网签量较多，环比下跌17%

近两周（2017.12.25-1.07）广州市各区商品住宅网签量价对比图



数据来源：网易数据

➤ **本周网签：**本周全市十一区网签量均有不同程度下降，其中越秀区本周没有成交；网签价方面，中心五区普遍下跌，外围六区普遍上涨，本周全市网签均价14254元/㎡，环比下跌17%，主因外围六区网签量较多拉低网签价。



广州市场 | 本周市场概况

前十项目全为外围项目，增城【合景誉山国际】本周网签71套占榜首

统计时间：2017年1月01日至2017年1月07日（第1周）							
排名	项目	区域	套数	上周套数	面积	均价	销售金额
1	合景誉山国际	增城	71	27	6054	9732.7	58921913
2	奥园誉峯	增城	55	56	4840	9960.8	48210420
3	绿湖国际城	增城	51	123	5422	9968.8	54051096
4	万科尚城	黄埔	44	63	3403	19100	64996466
5	中交蓝色海湾	南沙	43	0	4662	13827	64462542
6	华标峰湖御境	黄埔	24	71	2144	24787	53143912
7	招商·雍景湾	黄埔	23	43	2184	12308	26880417
8	万科幸福誉	黄埔	22	119	2007	11892	23867094
9	珠光御景山水城	从化	20	47	1958	7907.5	15482955
10	越秀滨海新城	南沙	19	21	1861	13796	25675137

数据来源：网易数据

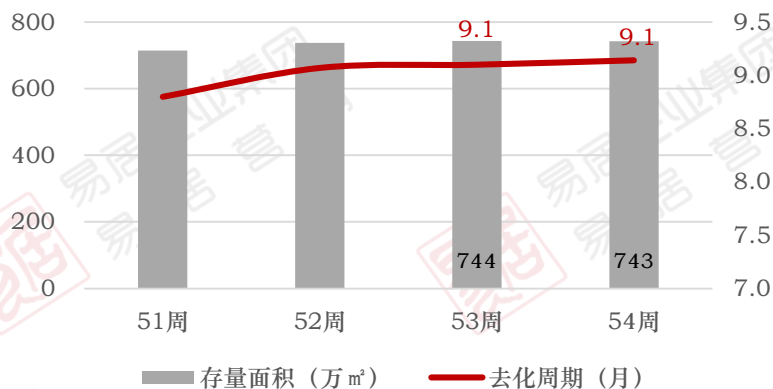
- **各区情况：**本周网签前十全为外围项目，黄埔占据4席；中心区货源稀缺,受限签影响，暂无项目上榜。
- **热销项目：**本周增城三盘【合景誉山国际】、【奥园誉峯】、【绿湖国际城】分别顺销71套、55套、51套位列前三。



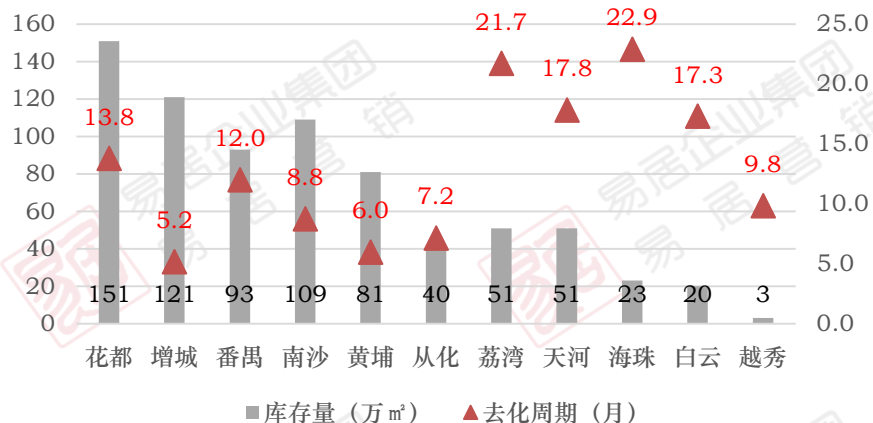
广州市场 | 本周市场概况

□ 商品住宅存量——全市库存量**743万㎡**，去化周期**9.1**个月，去化速度放缓，去化周期持平

广州近一周商品住宅存量走势



广州目前各区商品住宅存量



数据来源：阳光家缘

➤ **每周存量**：截止至1月07日，全市住宅存量约**743万㎡**，环比**上涨0.1%**，去化周期约**9.1**个月，去化周期持平。

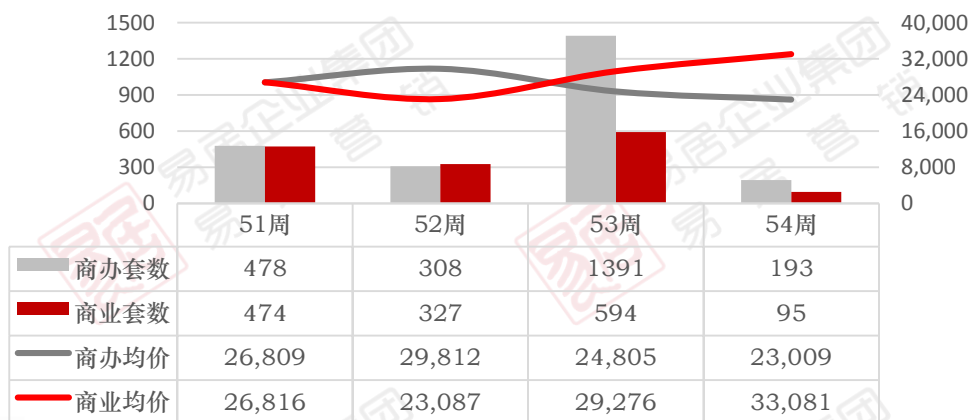
➤ **各区库存**：本周新增供应大幅度减少，库存量减少，去化速度放缓，各区去化周期基本持平，中心五区多项目单价较高，网签受阻，销售速度较慢，**荔湾、天河、海珠、白云**四区去库存周期均在1年以上。



广州市场 | 本周市场概况

- **商办、商业成交：**本周商办网签**量价齐跌**，2018年首周成交量环比下降86%；商业网签**量降价升**，商业市场成交冷淡，市场基数小环比波动大

近四周（2017.12.11-2018.01.07）广州市商办、商业网签量价走势图



数据来源：网易数据

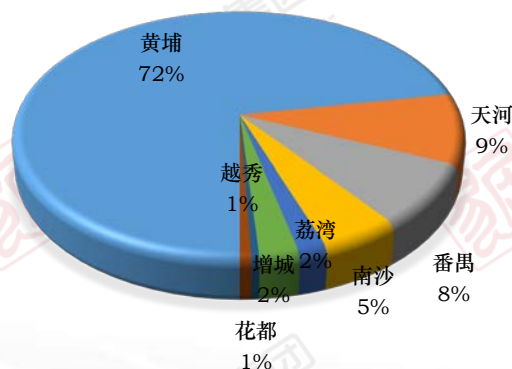
- **商办网签量价齐跌：**本周全市商办网签193套，环比下降86%，网签均价23,009元/㎡，环比下降7%，主因黄埔区【广州绿地中央广场】集中网签拉低均价；
- **商业网签量降价升：**本周全市商业网签95套，环比下降84%；网签均价33,081元/㎡，环比上涨13%，主因越秀区【捷登都会】集中网签11016㎡拉升网签均价。



广州市场 | 本周市场概况

□ 本周商办市场网签193套，其中黄埔网签109套占据榜首，全市网签面积16159㎡，环比下降87%，均价23,009元/㎡，环比下降7%

2018年第1周商办网签面积区域占比



商办排名前十项目 (2018.01.01-2018.01.07第1周)

排名	项目	区域	在售物业	套数	面积	均价	销售金额
1	广州绿地中央广场	黄埔	写字楼	91	10618	22,430	238163504
2	万科云城米酷	天河	公寓/写字楼/商铺	16	419	25,941	10869570
3	富力天海湾	南沙	商铺/公寓	14	622	16,488	10255543
4	合景天峻	黄埔	公寓	14	601	10,540	6335108
5	万科海上传奇	荔湾	公寓	9	288	37,063	10674244
6	雄峰城	番禺	公寓	8	454	16,300	7400529
7	海航寰城广场	天河	写字楼	5	955	34,961	33387845
8	合景誉山国际	增城	公寓	5	227	9,162	2079963
9	尚东·数字居	番禺	公寓	4	314	19,973	6271542
10	信业悦都荟	番禺	公寓	3	150	22,272	3340912

数据来源：网易数据

➤ **商办市场**：本周商办网签面积16159㎡，环比下降87%，均价23,009元/㎡，环比下降7%，主因黄埔区【广州绿地中央广场】集中网签拉低均价。

➤ **项目情况**：网签前十项目中心区域3个，外围区域7个；其中黄埔区【广州绿地中央广场】本周网签91套夺得本周商办销冠。

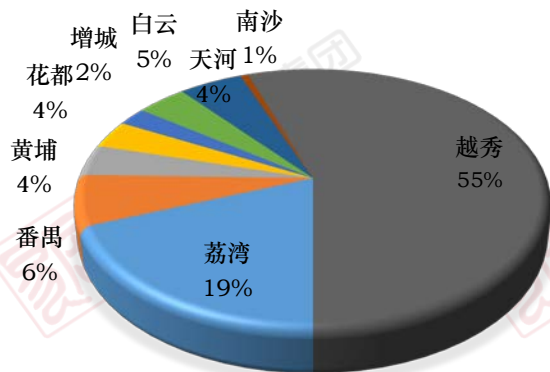


广州市场 | 本周市场概况

□ 商业市场网签面积19951 m²，环比下降34%，均价33,081元/ m²，环比上升13%；

主因越秀区【捷登都会】集中网签11016 m²拉升网签均价

2018年第1周商业网签面积区域占比



商业排名前十项目 (2018.01.01-2018.01.07第1周)

排名	项目	区域	套数	面积	均价	销售金额
1	珠光御景壹号	荔湾	23	3600	29542	106354299
2	华新智汇+	番禺	18	1125	17597	19797372
3	广物星港国际	花都	8	485	16912	8202746
4	合景天峻	黄埔	6	325	19417	6310779
5	万科城市之光	黄埔	6	160	29020	4643242
6	奥园康威广场	增城	4	197	17411	3430121
7	汇金东翼	天河	4	631	32994	20819316
8	捷登都会	越秀	2	11016	39319	433139877
9	万科云城米酷	天河	2	170	40891	6951470
10	中海花湾壹号	荔湾	2	170	39736	6755172

数据来源：网易数据

- **商业市场：** 本周商业网签面积19951 m²，环比下降34%，中心区占比87%，均价33,081元/ m²，环比上升13%，主因越秀区【捷登都会】集中网签11016 m²拉升网签均价；
- **项目情况：** 网签前十项目中心区5个，外围区域5个，荔湾区【珠光御景壹号】网签23套占据榜首。



谢谢观看

THE END

