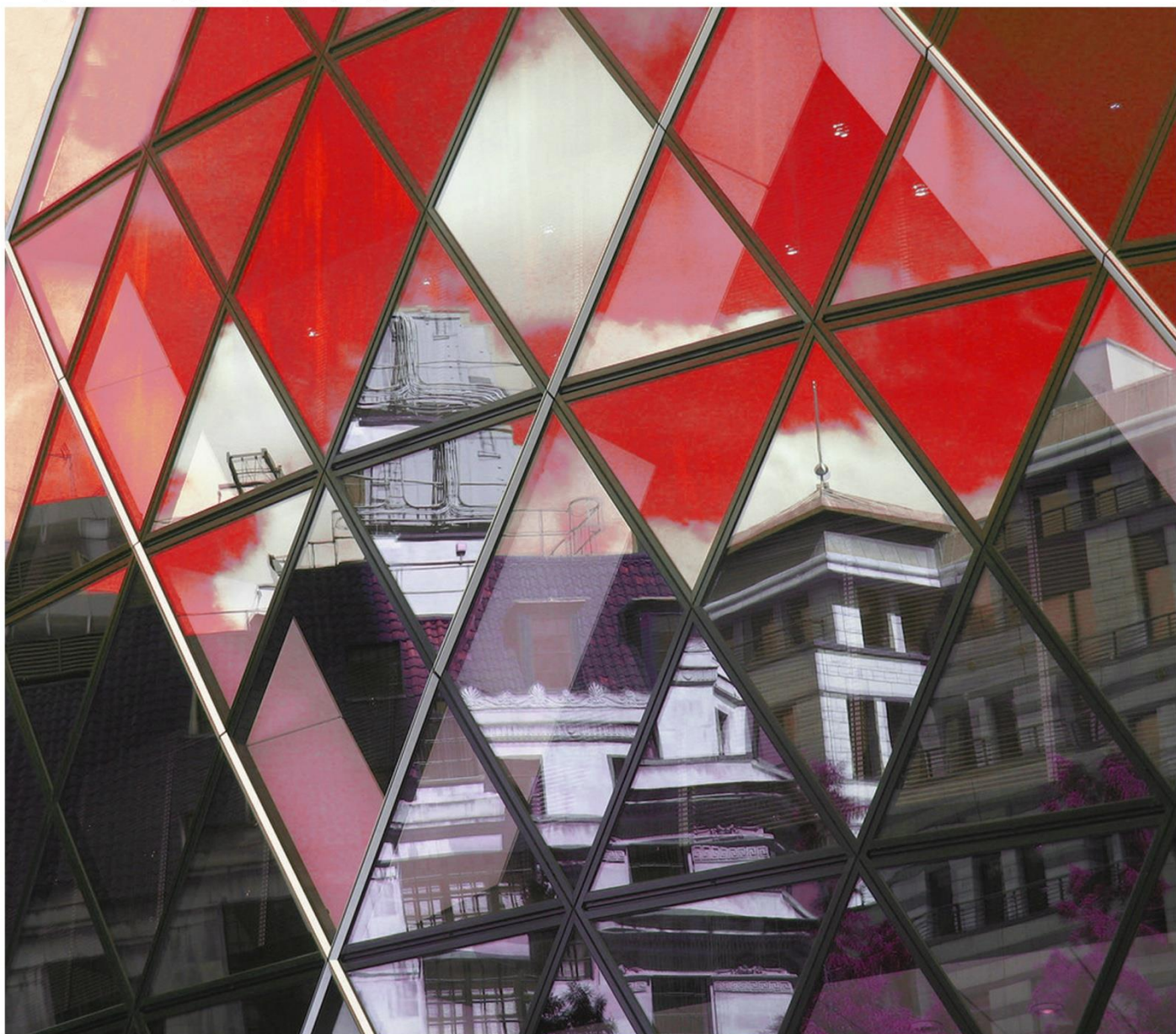


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 3 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 陆智英 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 吴泳瑶 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	10
三、城市规划与建设	14
四、土地交易情况	23
4.1 土地成交情况	25
4.2 土地出让预告	28
五、广州住宅：三月推新加快 网签量价齐升	29
5.1 总况：整体供应增加 网签量价齐升	29
5.2 天河区：区域网签量升价稳 网签面积重返 4 万 m ² 高位	33
5.3 荔湾区：区域推新积极 老荔湾发力拉升区域网签量	34
5.4 越秀区：网签量低位徘徊 全月八盘录得网签	35
5.5 海珠区：节后推新及成交回暖 广纸板块仍为热门	36
5.6 白云区：供应增加拉升成交 网签量价止跌回升	37
5.7 黄埔区：区域网签量升价跌 刚需盘网签放量拉低区域价格	38
5.8 番禺区：网签大幅减量 价格攀至新高	39
5.9 花都区：新增预售大幅加码 网签量升价跌	40
5.10 南沙区：全月三盘加推 网签热度加升	41
5.11 增城区：区域网签量价齐降 节后市场推新加快	42
5.12 从化区：网签量跌价升 供应影响成交	43
六、佛山住宅：33 盘推新四千余套 顺德网签闸口持续收紧	44
6.1 佛山住宅供求分析	44
6.2 禅城区：3 月迎来土拍热潮 网签面积达历年月度最高位	46
6.3 南海区：限购区保利双星热销 中部项目领跑 3 月	46
6.4 顺德区：网签均价重回万三大关 碧桂园凤凰湾延续出色状态	47
6.5 三水区：御江南领跑成交 华远连夺三水新城商住地	47
6.6 高明区：去年拍地的项目预计将在 4-5 月集中入市	48
6.7 五区住宅开盘情况	49
6.8 五区住宅即将开盘预测	53
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）	56

一、政策及行业资讯

■ 佛山：房企自持租赁住房须不得销售或以租代售

来源：经纬【中国】市场研究中心整理新闻报道 2018-3-1——3-31

城市	限购日期	调控内容
武汉	2018/3/1	根据《细则》，在武汉行政区域内预售的新建商品房项目都将被纳入预售资金监管，预售监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。重点监管资金是用于购置本项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税费和其他相关费用的资金，除此范围以外的是非重点监管资金。
昆明	2018/3/2	昆明市自3月1日起调整新建商品住宅限售政策，加大对主城五区和三个国家级开发区的房地产市场调控力度。其中，对主城二环路以内，呈贡新区以及船房河、广福路、彩云路、鲜花大道至滇池围合区域内，购买的新建商品住宅需取得不动产权属证书满3年方可上市交易。
深圳	2018/3/5	3月5日，深圳市住房公积金管理中心消息，深圳市住建局联合市规划国土委推出六项维护公积金缴存职工购房权益的措施，在全市范围内开展专项整治行动，对拒绝职工使用公积金贷款购房的房地产开发商和中介机构依法进行查处。
湖北	2018/3/7	《湖北省城镇保障性住房管理办法》已经由省政府常务会议审议通过，将于今年4月1日起施行。该办法明确了保障房的选址、申请条件等，并表示保障房租满五年可购买，购买5年可转让。
佛山	2018/3/7	佛山市住建局于3月7日发布《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知（征求意见稿）》表示，自2017年5月起，房企自持租赁住房须全部用于出租，不得销售或以租代售，单次租期不超过20年。
成都	2018/3/9	3月9日，成都市居住证积分入户管理办法实施细则(试行)公布，对居住证积分指标、积分申报、积分核定和积分入户作了说明。
上海	2018/3/12	3月12日，上海公积金管理中心发布《关于公积金贷款购买第二套改善型住房人均住房建筑面积调整的通知》，认定标准从此前的不高于36.1平方米调整为不高于36.7平方米。
江西	2018/3/15	江西省住房城乡建设厅发布《关于加强公共租赁住房合同管理的通知》，就加强公租房租赁合同管理工作作出规定，明确提出公租房租赁合同年限最长不超过5年。据通知要求，公租房租赁合同期限由双方约定，一般3年。鼓励各地适当延长公租房租赁合同年限，稳定困难群众预期，最长不超过5年。公租房租金可以按月、按季或按年收取，但最长不得超过1年。
武汉	2018/3/18	武汉市房管局发布了《关于进一步加强商品房销售全过程监管的通知》征求意见稿显示，将实行销售方案备案与公示制度、售前约谈与承诺制度、售后报告与抽查制度等。

■ 房价涨势得到控制 政府工作报告时隔4年重提房地产税立法

来源：澎湃新闻 2018-3-5

3月5日，十三届全国人大一次会议在北京开幕，国务院总理李克强作政府工作报告，对2018年房地产方面的工作部署，共两百余字，主要包括6个发展方向：棚改今年开工580万套、加大公租房保障力度、坚持“房住不炒”定位、继续实行差别化调控、加快建立购租并举住房制度、稳妥推进房地产税立法。

值得一提的是，这也是自2013年中央提出对房地产税进行立法后，“房地产税”第二次进入政府工作报告。此前2014年政府工作报告提出，推进税收制度改革，把“营改增”试点扩大到铁路运输、邮政服务、电信等行业，清费立税，推动消费税、资源税改革，做好房地产税、环境保护税立法相关工作。

据新华社《经济参考报》报道，截至2018年1月，共有31个省发布培育住房租赁市场的实施意见，58个市、县落地住房租赁市场培育政策。内容主要集中于六个方面：一是加快培育住房租赁市场主体，二是鼓励租赁住房消费，三是完善租售同权，四是增加租赁土地与房源供给，五是提供政策优惠，六是提供金融支持。

经纬点评：

两会召开，解决住房问题仍然是会议讨论重点。一方面针对房产税立法加速，抑制房地产市场投机行为；另一方面是租售并举制度的实施，租赁REITs实现了历史性突破，多家房企主动进入住房租赁市场，让广大人民群众早日实现安居宜居。

■ 2018 年新型城镇化建设任务公布 大城市租房人口有望落户

来源：中国人民政府网站 2018-3-13

为推动新型城镇化高质量发展，近日国家发展改革委发布了《关于实施 2018 年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，明确了 2018 年新型城镇化建设的五大重点任务。

一是加快农业转移人口市民化，全面放宽城市落户条件，中小城市和建制镇要全面放开落户限制。大城市对参加城镇社保年限的要求不得超过 5 年。超大城市和特大城市要区分城区、新区和所辖市县，制定差别化落户条件，探索搭建区域间转积分和转户籍通道。探索租赁住房的常住人口在城市公共户口落户。

二是提高城市群建设质量，全面实施城市群规划，稳步开展都市圈建设，加快培育新生中小城市，引导特色小镇健康发展。

三是提高城市发展质量，提升城市经济质量，优化城市空间布局，促进城市产城融合、职住平衡，实现住宅、办公、商业、休闲等功能区相互交织，有序推进“城中村”、老旧小区改造，2018 年改造各类棚户区 580 万套，推进部分商品住房库存量大的三四线城市和县城去库存。

四是加快推动城乡融合发展，推动公共资源向农村延伸。

五是深化城镇化制度改革，深入推进城镇低效用地再开发，探索开展闲置土地处置试点。

经纬点评：

城镇化是保持经济持续健康发展的强大引擎，我国新型城镇化战略以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向。新型城镇化要求全面放宽城市落户，而其中探索租赁住房常住人口在城市公共户口落户，将有助推进我国加快培育和发展住房租赁市场的政策，而租赁人口密集的超大和特大城市有望迎来落户政策进一步宽松的利好。

■ 东莞取消积分入户 珠三角多城市降低入户门槛吸引人才

来源：广州日报 2018-3-2

自 2009 年全国首个积分制户口落户中山后，东莞、佛山、深圳等城市也在 2010 年实施积分入户政策；2011 年至 2017 年多市积分入户条件逐步放宽；2018 年，积分入户迎来新变化，中山东莞取消积分入户，珠三角多城市降低入户门槛吸引人才。

东莞：2 月 27 日发布《关于取消积分制人才入户政策的通告》，决定自 2 月 28 日起，全市停止受理积分制人才入户申请。取而代之的是“两个五年”（在莞参加社会保险满 5 年且办理居住证满 5 年）的入户政策。不论学历、技能，只要满足“两个五年”的条件，即可入户东莞。同时，将进一步放开“技术工人”等八类重点群体的入户限制。

中山：近日政府公布的《中山市推动非户籍人口在城市落户实施方案》提出，自今年起，中山不再实行积分入户政策，将着力在创新创业、新兴战略产业方面进一步加大人才引进力度，提高中山创新创业及新兴战略产业人才吸纳比例，对于有创新创业项目落地的紧缺适用人才可适当放宽入户条件。

佛山：随着通过购房入户人数大量增加，佛山新市民办负责人表示，目前正在推进将购房入户纳入积分入户政策中。此外，2017 年佛山出台了相关方案，对高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生和留学归国人

员等群体放开落户限制。

深圳：从 2011 年起落实外来务工人员积分入户试行办法的深圳，在 2017 年发布了《深圳市积分入户办法(试行)》，又一次降低了积分入户门槛。按规定积分，依分值排序，在额度内审批入户，对学历无要求。

经纬点评：

在国家推动城镇化建设、粤港澳大湾区战略、城市创新科技发展的背景下，降低入户门槛吸引人才，成为珠三角各城人才争夺首战，同时也是各地响应国家和省关于推动非户籍人口在城市落户的实施方案。珠三角各城市经济发展具吸引力，而入户门槛进一步降低更有助吸引人才落户，对当地的经济环境、房地产发展均有促进作用。

■ 粤人口发展规划出炉 广深严控城区人口 佛莞等增加人口集聚

来源：广东省人民政府网 2018-3-7

近日，《广东省人口发展规划（2017-2030 年）》（下称《规划》）发布。2016 年末，广东全省常住总人口为 10999 万人，粤东地区人口密度全省最高。预计 2020 年全省常住人口总量将达到 11400 万人左右，2030 年达到 12500 万人左右。广东将着力优化全省城镇化布局 and 形态，增强珠三角城市群的辐射带动作用，打造形成“广佛肇+清远、云浮、韶关”“深莞惠+汕尾、河源”“珠中江+阳江”三大新型都市区。

今后，广东将推动城市群人口集聚。《规划》提出，在携手港澳共建世界级城市群共同框架下，推动珠三角地区优化城市群体系，强化大中小城市和城镇协调发展，吸引人口合理集聚。广州、深圳严格控制中心城区人口规模，并以新型城镇化建设为契机，大力推动人口向新区、郊区适度集聚，着力提升中心城市功能，着力提高城市人口素质。另外，进一步加强区域内大中小城市联动发展，增强中小城市和小城镇、外围节点地区对转移人口的吸引力，适度增加佛山、中山、珠海、江门、肇庆和惠州市的人口集聚。

在《规划》中的“全省城镇等级结构(2020 年)表格”显示，到 2020 年，全省超大城市、特大城市各有两座。其中超大城市为广州、深圳。而特大城市为佛山和东莞，规模等级为 500 万-1000 万人。

经纬点评：

广东人口发展规划显示，未来全省人口将进一步增加，以珠三角为代表的城市群成为人口主要集聚点，未来十余年，人口红利持续释放。广深超大城市人口主要向新区、郊区集聚，而特大城市佛山东莞有望进一步放宽落户政策，增加落户吸引力。

城市等级	规模等级 (万人)	城市数量 (个)	城市名称
超大城市	≥1000	2	广州、深圳
特大城市	500-1000	2	佛山、东莞
大城市	100-500	11	中山、惠州、珠海、江门、汕头、湛江、茂名、韶关、清远、揭阳、肇庆
中等城市	50-100	7	潮州、汕尾、阳江、梅州、河源、云浮、普宁
小城市	≤50	56	开平、四会、台山、恩平、鹤山、惠东、陆丰、海丰、饶平、阳春、高州、廉江、雷州、吴川、信宜、化州、遂溪、罗定、兴宁、龙川、英德、怀集、佛冈、博罗、陆河、惠来、揭西、南澳、徐闻、阳西、连州、南雄、乐昌、始兴、仁化、翁源、乳源、新丰、广宁、封开、德庆、丰顺、大埔、五华、平远、蕉岭、紫金、和平、连平、东源、龙门、阳山、连山、连南、新兴、郁南

■ 广州：配套幼儿园小学未完成验收前，不得预售楼盘

来源：广州市政府网 2018-3-7

近日，广州市人民政府发布关于修改《广州市城市道路临时占用管理办法》等 16 件政府规章的决定。

其中,《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》第七条第(二)项修改为:“居住用地内独立设置的居住区配套公共服务设施应当在规划地块建设总量(不含居住区配套公共服务设施的建设面积)完成50%前建设完毕,并取得建设工程规划验收合格证。其中,垃圾压缩站、变电站、公共厕所、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、公交首末站、老年人福利院、幼儿园、小学等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证,并在住宅首期工程预售前先行验收,取得建设工程规划验收合格证;城市更新改造的安置房项目经市人民政府批准的除外。”

广州市人民政府解读称,针对实践中部分居住区的建设单位拖延建设或者移交幼儿园、小学等教育配套设施,严重影响居住区内适龄少年儿童就近入学、入园问题,将幼儿园、小学列为应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证,并在住宅首期工程预售前先行验收,取得建设工程规划验收合格证的配套设施之一。

经纬点评:

文件把幼儿园、小学、公交站等与民生息息相关的公共配套设施的验收前置置于首批住宅预售,进一步确保住宅社区的公共配套能按规划建设使用,保障购房者应享的公共配套服务。文件的修订有望减少楼盘拖延建设或者移交社区配套公共服务设施的行为,也有助于减少购房者与开发商之间的买卖纠纷,对房地产市场健康发展有积极意义。

■ 广州租购同权全面实施 入学积分与房子松绑

来源: 搜狐焦点 2018-3-22

广州各区教育局纷纷发布“来穗人员随迁子女积分制入学实施细则,其中有三要点值得关注:1、租购同权全面推进:学位与房产脱钩;2、越秀、海珠等区先行;3、广州还会有大招。

从已经公布的越秀、天河、海珠等中心区的细则来看,最核心的改变就是:入学积分与房产的关系在解绑。以力度最大的海珠区为例,今年最核心的改变是两点:1、首先,就是合法稳定住所在积分入学体系中的权重大大下降,从最高分值100分降低到今年的30分;2、广东省居住证指标和缴纳社保都不设上限分值,采用按月积分。而以往上限值为80分。

再看看教育强区越秀,这是人人都盯着的一块肥肉,今年积分入学政策也有很大变化。最重要的一点是:有全额房产也不能加分。其它一些区的积分入学政策也有亮点,比如增城外来人口租房,每年可加5分!而此前,每年只能加2.5分。从目前公布的各区积分入学政策的情况来看,主要的变化就是:逐步将房产与入学解绑,提高租房者的权益,这也是租购同权应有之义。

经纬点评:

新一年小学学位分派在即,广州各区教育局公布了新一轮积分入学调整,针对外来未有购买房产工作者有明显倾斜,其中越秀区最为明显,对于拥有全额房产也不能加分,进一步实现积分入学公平性,以及推进租售同权的实现,此举对于巩固外来人员持续留在广州就业有明显推动力。

■ 银行推出“存房”业务 最多可一次性转让 10 年租赁权

来源：金羊网 2018-3-29

银行不仅提供存款服务，还将提供“存房”服务。昨日，中国建设银行广州住房金融服务中心开业，这也是全国首家“全景式”住房金融服务中心。何谓“住房金融服务中心”？据建行相关负责人介绍，有住房金融需求的客户，无论是个人按揭，还是租房、存房、理财等相关金融服务，只需带上相关证件和资料来到住房金融服务中心，中心都提供房产长租收益权评估和财富管理咨询等相关服务。

据悉，目前该行已累计受理了 394 笔“存房”业务申请，储备了 614 套房源；已有 47 名房主和建行旗下住房租赁专业公司签订协议，2 名房主获得了一次性住房长租收益。

“存房”业务是什么？具体来看，房东提出“存房”需求后，银行对其房产未来 3 年至 10 年租金收益进行专业评估，房主认可后，银行再撮合其和专业租赁机构达成住房长租权交易。由专业租赁机构向房主一次性或分期支付未来的长租租金，然后负责出租及租后管理。在交易期满后，专业租赁机构会将房产归还给房主。

“存房”业务中，银行承担什么角色？据介绍，建行将负责整合资源、提供金融服务，具体运营则由专业的住房租赁公司负责。

经纬点评：

广州去年出台推动租赁市场发展的文件显示，至 2020 年，形成政府、企业和个人互相补充、协同发展的租赁住房供应体系。建行的“存房”业务实际上通过银行整合小业主住房，增加个人房源供应，并由专业租赁机构运营，是个人、租赁机构、银行三方参与，推动住房租赁市场发展的模式。

■ 佛山：开发商不得拒绝公积金贷款

来源：南方都市报 2018-3-14

在过去的一年，“楼盘不接受公积金贷款”成为政府投诉热线的主要热点之一。上周，佛山正式发布《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施办法》，明确提高住房公积金贷款审批效率、进一步提升住房公积金贷款抵押登记效率。同时，特别要求房地产开发企业在销售商品房时，“提供不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承诺，并在楼盘销售现场予以公示”。

其中特别明确市住建局要加强房地产市场秩序监管。房地产开发企业要认真履行承诺，不得以提高住房销售价格，减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。 同时还将严肃查处损害职工购房贷款权益的违规行为。

经纬点评：

去年底，住建部等四部委发文明确要求加强市场监管，房地产开发企业不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款。广东省也于今年 1 月发出相关文件通知，除佛山外，广州、深圳亦已经先行出台相关文件，要求开发商不得拒绝公积金贷款。未来各地有望陆续出台文件落实该项规定，有助规范房地产市场秩序。

■ 佛山提高租房和无房提取住房公积金标准 每年最高可提取 6 万余元

来源：佛山日报 2018-3-20

佛山市住房公积金管理中心日前发布《关于调整 2018 年度我市租房提取和无房提取住房公积金标准的通知》。从今年 7 月 1 日起，佛山将调整租房提取和无房提取住房公积金标准。

新的公积金提取标准较此前有何变化？根据佛山市住房公积金管理中心于 2016 年发布的《关于调整我市缴存职工提取住房公积金支付房租办法的通知》，租房提取的标准为单套住房建筑面积 144 平方米以下，租金指导标准为每平方米 23 元。也就是说，此次公布的新提取标准较过去每平方米上调 12 元，租房者每年最高可提取 60480 元。而无房提取个人住房公积金的新标准，较此前执行的每个缴存职工每年可提取 4320 元（12 元×30 平方米×12 个月）上调了 2610 元。

经纬点评：

伴随国家逐步提倡房地产行业租售并举，租房亦成为了解决居住需求的重要途径。从此前仅能买房方能提取公积金，到租房亦可提取公积金，到现在提取额度增加，进一步说明了国家对于租赁住房的支持，同时亦方便职工缴纳公积金后可以利用公积金支付房租，为居住成本减负。

■ 南海拟出台集体建设用地建设租赁住房新政

来源：珠江时报 2018-3-7

3 月 6 日，南海区住建部门到桂城街道开展新春调研，针对建筑工程安全质量、住房租赁市场培育、住宅小区管理和垃圾分类等重点难点问题，与镇街相关负责人交流碰撞，寻找镇街“智慧”。

“桂城未来三年将建设 1.25 万套租赁住房。”桂城街道房管所相关负责人表示，针对建设租赁住房的土地供给问题，桂城将从两条路径进行探索，一方面利用农村集体建设用地建设租赁住房，另一方面结合村级工业园改造建设租赁住房，希望政府在税收优惠、管理补贴上给予支持，进一步激发村集体的积极性，保障租赁住房土地供给。

2017 年，佛山成全国首批住房租赁试点城市，桂城街道相关负责人提出，建议政府为租赁住房审批、规划设立绿色通道，保障租赁住房的推进速度。

经纬点评：

南海区作为全国集体用地上市以及租赁住房的试点城市，两方面政策优势背景下，通过利用集体用地及村级工业园进行改建租赁住房试点确实能为佛山带来更多的居住空间，亦利于佛山进行人才引进。若能为建设租赁住房企业明确政策优惠或扶持等相关条例，则将会吸引更多企业进场。

■ 南海区全省首试“地券”制度 解决建设用地供需矛盾

来源：珠江时报 2018-3-30

近日，南海区政府印发《佛山市南海区地券管理暂行办法》，宣布将实行地券制度，成为继重庆、四川、江苏等地后，小试牛刀的地区。

地券是土地权利人自愿将其建设用地按规定复垦为农用地后，依据城乡建设用地增减挂钩相关政策形成

的建设用地指标，指标就是地券，可以在市场上流转交易，改变以往新增建设用地无偿配置局面。

南海地券与重庆等地相比有两大突破点，一是竞购主体多元化，国内其他实行“地票”制度的地方竞购主体主要是政府，而南海地券竞购主体则包括了区镇土地征收部门、镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织等。二是南海地券来源不一样，重庆的供给主体主要是宅基地和空心村，而南海则是大量的村级工业园、低效的工业用地。

经国土部门调研发现，地券的最大供给主体为区内超 14 万亩的村级工业园。据统计，在南海区的 685 个村级工业园中，30 亩以下的有 99 个，30 亩~100 亩的有 198 个，大量破碎化的村级工业园亟需整合发展。利用低效、容易复垦的建设用地约有上万亩，国土部门会优先选择面积较大且与周边农田连片的进行复垦。

地券产生后，将在区公共资源交易中心进行“招拍挂”公开交易，区征地拆迁部门、镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织等均可参与竞购，但值得注意的是，地券的出让主体不能同时作为竞购主体出现在同一批次的交易活动。其次，考虑到地券供给规模和需求规模之间可能出现的不匹配问题，地券证书权利人可以一次性使用或者分割使用地券，但不得私下转让地券。

经纬点评：

城市发展迅速，对新增土地空间需求旺盛。南海探索推行地券制度，有望在国家、省市不断缩减新增建设用地指标供应的政策背景下，破解当前建设用地的供需矛盾，为该区产业转型升级和新型城镇化建设提供用地保障，同时也为粤港澳各城市土地资源紧缺，找出一条可持续发展、市场化的新道路。

二、经济大事记

■ 1-2 月份房地产投资开发、销售双增长 库存量进一步降低

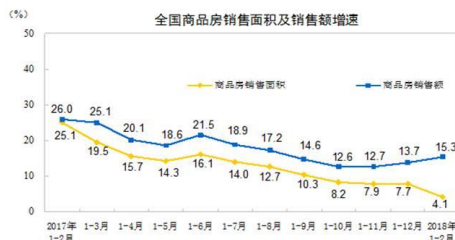
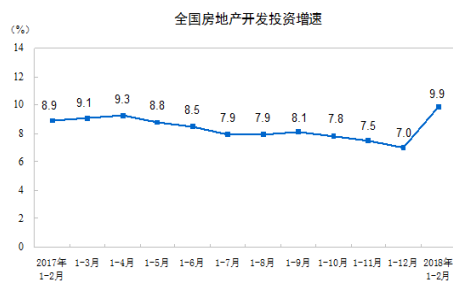
来源：国家统计局 2018-3-14

国家统计局官方网站公布今年前两月的房地产开发投资和销售情况。

数据显示，1-2 月份我国房地产投资开发和销售情况继续呈现增长态势。值得注意的是，房地产销售面积增速比去年全年回落 3.6 个百分点。2 月份，房地产开发景气指数为 101.66，比去年 12 月份回落 0.07 点。

统计数据显示，全国库存商品房面积进一步回落。截至 2 月末，商品房待售面积 58468 万平方米，比去年末减少 455 万平方米。其中，住宅待售面积减少 42 万平方米，办公楼待售面积减少 71 万平方米，商业营业用房待售面积减少 362 万平方米。

前 2 月，房地产开发企业土地购置面积 2345 万平方米，同比下降 1.2%，去年全年为增长 15.8%；土地成交价款 794 亿元，同比持平，去年全年为增长 49.4%。



经纬点评:

1-2月房地产数据呈现良好一面,投资开发、销售面积和销售金额保持增长,其中投资开发和销售额增速持续上升,库存面积进一步回落,显示大部分城市库存已进入良性周期。不过要注意到,土地购置面积却同比微降。

■ 央行负责人就“金融改革与发展”答记者问:房地产金融风险是可控的

来源:南方都市报 2018-3-10

➤ 金融监管:防风险跟改革不是对立的

防范金融风险受到高度关注,有记者问是否会因为防风险而放缓金融改革。周小川表明态度:防风险历来都是金融改革的重要组成部分,防风险跟改革不是对立的,而是一致的。

➤ 金融业开放:不意味着放松监管

周小川在谈到市场准入方面的对外开放的问题时表示,进入新的阶段后,在市场准入方面对外开放可以胆子大一些,开放的程度更高一些。

➤ 房贷利率:略有上升仍处于较低水平

在风险方面,潘功胜表示,房地产贷款不良率不到1%,好于银行业整体1.85%的贷款不良率。我国房地产信贷质量总体上良好,房地产金融风险是可控的。

➤ 人民币国际化:主要政策都已出台

周小川表示,人民币国际化的主要政策该出台的都已经出台了,也就是说已经允许在贸易和投资中使用人民币。同时,人民币现在也已经加入了国际货币基金的SDR的篮子,主要的步骤该做的都已经做了。

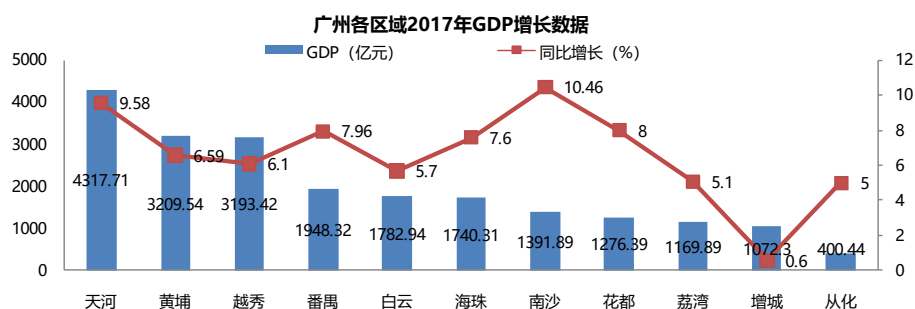
经纬点评:

未来一段时间针对房贷利率有收紧是大方向,但是伴随金融业的进一步开放,资金流入房地产市场有了新的模式,例如租赁住房证券化等等,将为未来房地产市场发展提供更多的可能性,而绝非过往开发-销售单一的方向,同时就目前来说,房地产金融风险仍可控。

■ 穗各区2017年经济数据公布:天河GDP第一,南沙增速最高

来源:南方都市报 2018-3-13

近日,广州市11个行政区陆续公布2017年经济统计数据和经济运行分析。南都记者梳理11区经济“成绩单”发现,各区GDP总量与广州市GDP增长速度保持一致(广州2017年GDP为21503.15亿元,GDP同比增速为7%),其中天河区成为广州首个GDP超过4000亿元的区,稳坐GDP第一把交椅。在GDP增速方面,各区总体来看呈现放缓趋势,南沙区GDP增速依然保持全市第一。



各区“成绩单”均对金融业有较重的笔墨，部分区还特别提到去年新增的上市企业和新三板企业。2017年，白云区金融业增加值4.52亿元，同比增长8.6%。黄埔区去年金融业增长率与白云区一致，增加值1.5亿元，黄埔区的金融业发展尚处于起步阶段，占全区GDP总量仅为0.05%。越秀区的金融业占比较高，去年金融业实现增加值959.37亿元，约占全市金融业增加值五成。2017年南沙区内已集聚3300家金融和类金融机构，比自贸区挂牌前增长26倍。

重点项目的投资对各区经济总量有较大贡献，黄埔、南沙区历来是重点项目扎堆的区，而越秀区、白云区去年的重点项目也有不少看点。

2017年，黄埔区引进了乐金8.5代OLED、宝洁数字中心、GE等世界500强外资项目7个，中国建筑、联通互联网、航天信息等央企项目8个，宝能、雪松、阿里云工业互联网等民营企业500强项目20个。同时，百济神州、雪松总部、宝能总部等30个重大项目开工建设，新开工项目完成投资71.4亿元。南沙区2018年政府工作报告显示，海尔、中国人寿、中国石油、中国铁建、京东等33个世界500强企业投资项目在南沙区落户，总部型企业累计达103家。

经纬点评：

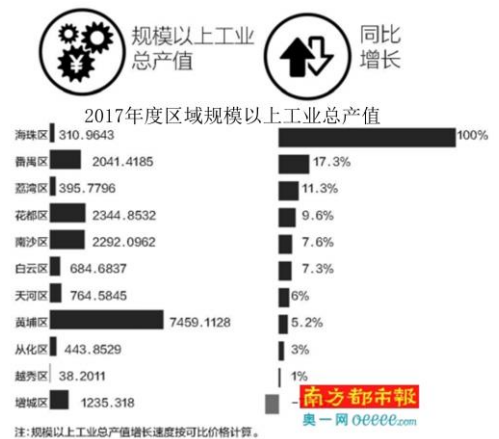
广州各区经济持续发展，带动全市GDP高速增长。天河第一CBD的地位稳固，GDP位列前茅；南沙借助自贸区发展优势，GDP增速全市第一；黄埔受惠广州发展IAB计划，高新技术、人工智能、生物医药等重点项目拉动GDP增长…；各区域逐渐形成区域经济发展侧重点，并由关注传统的经济指标转为关注更高经济质量的相关评价，如金融业、新兴产业等指标对经济增长的拉动效应。未来广州经济发展有望朝更高经济质量迈进。

■ 首季房贷利率仍上浮 个别银行暂停个人住房抵押贷款

来源：综合广州日报、证券日报新闻

往昔第一季度往往是房贷比较宽松的季度，但是2018年开年以来，全国各地商业银行开始上浮房贷利率。以广州为例，2月伊始，工农建中就同时宣布，将广州首套房利率上浮10%，二套房利率上浮15%。对比去年同期，广州的大部分银行还都是在执行8.5折的贷款利率。也就是说去年买房，房贷利率大概是4.16%，今年就是5.39%了。

另外，2月28日有消息称，中信银行已暂停在北京200万元以上个人住房抵押贷款。据悉，针对北京市“因城施策”的调控指导意见，中信银行总行营业部根据北京市场实际情况，调整相关业务的审批政策，对房抵个人经营贷的额度进行了适当的控制，但个人住房按揭贷款政策未做调整。值得注意的是，本次调整的相关业务并非大家买房时申请的住房按揭贷款，而是以个人名下的房屋为抵押向银行申请的个人消费贷款或经营贷款。广州日报记者从中信银行广州分行方面获悉，目前，中信银行广州分行暂时未收到相关政策调整的通知。



据《证券日报》记者不完全统计，春节过后，包括河北、安徽、广东、江苏等省份的多个地区首套房贷款利率有了不同程度的上涨：多个重点城市的首套房贷款利率最低上浮 5%-20%，国有大行上浮相对较少，股份制银行上浮偏多。

经纬点评：

今年货币政策主基调是加强监管、防控风险。在持续调控下，银行既面临监管和防范资金风险的压力，也面临着资金成本提高、息差缩窄等方面的经营压力，导致目前房贷利率仍持续上浮，房地产类贷款审核趋严格，在一定程度上将抑制个人购房需求以及影响房地产项目开发，如何吸引买家入市，或从恒大年初打响促销第一枪有所启示。

■ 佛山首套房利率大多上浮 10%-15%

来源：南方都市报 2018-3-7

随着楼市调控继续深入，银行不断上调首套房房贷利率，房贷额度持续趋紧。据融 360 金融平台监测和南都记者以消费者身份走访结果显示，目前佛山各家银行首套房利率普遍上浮 10%及以上，至少 6 家银行首套房利率上调 15%，有的银行甚至暂停了房贷业务的受理。

值得一提的是，虽然贷款额度和房贷利率有所缩紧和上调，但各行首套房首付成数基本一致，不少银行纷纷表示对符合要求的客户，首付还可低至三成。

经纬点评：

从去年年中起房贷收紧逐步显现，今年已经成为大趋势，放款时间拉长对于房企回款来说影响最大。再加上今年多数高价地已经进入推货周期，受限价以及放款时间较长的双重压力之下，房企或会根据自身资金要求做出一定调整，或是购房者入手的好时机。

佛山部分银行一二套房贷款利率情况

银行名	首套房利率	二套房利率
邮储银行	上浮10%	上浮20%
建设银行	上浮10%	上浮15%
佛山农商	上浮10%	上浮15%
招商银行	上浮10%	约上浮15%
汇丰银行	上浮10%	约上浮12%
广发银行	上浮15%	上浮20%
中国银行	上浮15%	上浮30%
兴业银行	上浮15%	上浮20%
浦发银行	上浮15%	上浮20%
工商银行	上浮15%	上浮20%
交通银行	上浮15%	上浮20%
农业银行	-	-

数据来源：综合融360和南都走访利率标准受到申请人个人情况、所购物业情况以及银行不同网点执行标准有所差异。以上信息仅供参考，具体政策以银行批复当时为准
截止统计日期：3月6日
南方都市报
第一网 06666.com

三、城市规划与建设

■ 今年我省再建成通车 551 公里高速公路

来源：南方都市报 2018-3-13

近日，广东省交通集团在 2018 年基建工作会上发布消息，今年将再建成通车 6 个项目 551 公里高速公路，进一步丰富广东全省高速公路网络。

2018 年广东省交通集团共承担 34 个建设项目。其中，港珠澳大桥珠海连接线、揭阳至惠来(二期)、仁化至博罗新博段、龙川至怀集连怀段、汕湛高速云浮至湛江段及支线工程(二期)、湛徐徐闻港支线等 6 个高速公路项目，共 551 公里计划今年年底前建成通车，通车后将进一步丰富广东高速路网，方便群众出行。

此外，除继续推进续建高速公路项目以外，广东省交通集团还将重点解决瓶颈路段通行能力，特别是珠三角通往粤东和粤西高速公路大通道改扩建项目将全面提速加快。

经纬点评：

我省高速公路网络建设速度进一步加快。今年预计建成通车的 6 个高速公路项目，将方便粤东西北群众出行。而各项补短板的改扩建项目建设，有助解决瓶颈路段通行，将珠三角通往粤东和粤西高速公路大通道打通，实行无障碍通行，有助增强珠三角城市群的辐射带动作用。

■ 广清城轨二期将开建 一期有望年底通车

来源：广州日报 2018-3-1

记者昨日从广州公共资源交易中心获悉，珠三角城际轨道交通广清城际广州至广州北段项目可行性研究及勘察设计近日在交易中心发布招标公告，标志着广清城轨第二期工程建设正式进入实施阶段，有望于 2022 年建成通车。

广清城际轨道交通广州至广州北段自广州站城际场引出，经棠溪、江高，止于广州北站城际场。线路全长约 25 公里，计划工期 3.5 年，总投资估算为 145 亿元。

目前，广清城际轨道交通一期建设进展顺利，清远段重难点工程已全部完成，可望按期通车。一、二期建成后，从清远市区至广州中心区预计仅需 40 多分钟，对形成广清一小时经济生活圈有推动作用。

经纬点评：

广清城轨一期受建设难点和高铁、城轨、地铁线并入扩容改造的影响，通车时间一推再推，目前难点工程已经全部完成，有望年底按期通车；二期开建，也为广清城轨建设顺利推进打下强心剂。广清城轨全线通车后，将大大缩短清远、花都至广州市区的空间距离，清远市区至广州北站只需 25 分钟；清远市区到广州火车站仅需 40 多分钟。



■ 广深港高铁香港段开始试运营 计划年内开通运营

来源：珠江商报 2018-3-27

据悉，在近日举行的广深港高铁香港段项目主要工程竣工典礼上，广深港高铁香港段全部工程已经完成99%，4月1日将进入试营运阶段，并有望在今年9月份实现通车届时，顺德市民坐高铁去香港，最快只需要一个半小时。

广深港高铁北起广东省广州市，经东莞、深圳到香港，全长约140公里，设广州南、庆盛、虎门、光明、深圳北、福田、西九龙站7个车站。香港段的高铁列车统一命名为“动感号”，始自西九龙站，经专用隧道向北延伸至落马洲与深圳的边界，与内地广深高铁网络连接，全长26公里，沿途不设站。

正式通车后，广深港高铁最高行车速度每小时200公里，广东去香港的用时将大大缩短，其中，香港至广州南仅需48分钟、香港至深圳福田14分钟、香港至深圳北23分钟，这也就意味着，顺德市民从顺德搭乘广珠城轨，最快8分钟可到广州南站，再从广州南站搭乘广深港高铁到香港，加上换乘时间，整个过程最快可在一个半小时内完成，颇为方便快捷。

经纬点评：

广深港高铁是北京—广州—深圳—香港高速铁路的重要组成部分，也是中国“四纵四横”高铁网的组成部分，广深港高速铁路即将全面开通，除了能明显推动粤港澳大湾区各城市之间的相互促进交流，加快大湾区建设，更能激活整个高铁网络，全国高铁网络贯穿和珠三角城际轨道交通的便捷，使粤港澳大湾区战略地位更加重要。



■ 广州有轨电车广钢线、广纸段预计今年年底开通

来源：广州房产 2018-3-1

近日，广州地铁发布了一则《广州地铁线网安检服务项目（2018-2021年）（标段2）招标公告》，招标内容显示，本次招标安检的线路包括四号线、五号线、六号线、四号线南延段、十三号线、有轨电车海珠试验段、有轨电车后航道线、有轨电车广钢线。其中，文件透露了有轨电车广钢线和后航道线（海珠环岛有轨电车广纸段），开通时间为2018年12月31日。

有轨电车广钢线，线路横贯广钢新城，全线都在芳村，经过花地大道、芳村大道等主干道，沿途是新老居住区和芳村商业旺地。全线设27个车站，7个站与地铁接驳。按规划，广钢线建设采用分段实施，率先开建的是“鹤洞东—花地湾站”。不出意外，今年年底开通的应该也是这一段。



有轨电车后航道线，指的就是海珠区环岛有轨电车广纸段，即（洲头咀-洛溪渡口），线路全长约 8.3 公里，均为地面线，共设置 11 座车站，平均 750 米一个站。其中南石路车站可与在建地铁 11 号线换乘。

经纬点评：

有轨电车广钢段、广纸段沿线经过众多住宅小区，均接铁地铁线，更分别对应正在大力开发的广钢新城和广纸板块，目前广钢新城已经有楼盘交楼，业主入住。有轨电车若能在年底开通，将为行经片区的业主提供更多便捷出行方式选择，也为在售的楼盘带来销售利好。

■ 广州十二号线、七号线二期环评公布 计划分别于 2023 年、2022 年开通

来源：广州日报 2018-3-7

3 月 6 号，广州地铁公布了十二号线和七号线二期的环评报告全本。十二号线为市区“X”对角线的其中之一，从金沙洲至大学城，途经棠溪火车站、建设六马路、烈士陵园、二沙岛等地。线路填补了白云山西部及麓湖的地铁空白，有 2.16 公里下穿白云山生态红线保护范围。七号线二期由大学城南至水西北，途经番禺、黄埔和广州开发区。未来，七号线西起顺德，东至萝岗，成为又一条广佛城际地铁。



环评报告提到，十二号线计划 2018 年动工，2023 年开通；七号线二期计划 2018 年中开工，2022 年开通。不过，实际开工及竣工时间还要取决于征地拆迁的进度以及沿线的地质情况。

经纬点评：

未来广州地铁十二号线可直接贯穿广州传统中心区到达金沙洲板块，拉动广州西部与中心区域的对接；而地铁七号线二期则对于萝岗区域接驳广州中心更为方便，减少对于 5 号线的过度依赖，同时亦可通过七号线一期工程到达佛山南部，接驳顺德。

■ 广州东部交通 2018 年全面爆发 珠三角进入一小时生活圈

来源：南方都市报 2018-3-27

从地下到地面，再到高空，增城正在绘制“上天入地”的立体交通大网。“九五七三一”交通蓝图，增城交通即将迎来大爆发。

九条地铁线路：已通车的 13 号线、在建的 21 号线、规划已落实的 16 号线和 23 号线，以及规划中的 28 号线、16 号线北延长线、27 号线、预留东西向地铁线、东莞 R5 线。

五条城际轨道：穗莞深城际轨道新塘至深圳机场段（在建）、新塘经白云机场至广州北城际轨道（在建），白云机场-第二机场联络线（规划）、清从增莞快速轨道（规划）、北部快速轨道（规划）。

七条国家铁路及站场：广深铁路（新塘站、江龙货站、石龙货站）（现



状)、广州铁路枢纽东北货车外绕线(增城货站)(在建)、广汕客专(增城站、新塘站)(拟建)、赣深客专增城支线(增城站)(规划)、赣深客专松山湖至增城联络线(增城站)(规划)、广州铁路枢纽东北客车联络线(增城站)(规划)、广河客专(规划);

三座客运交通枢纽:广州东部交通枢纽(在建)、增城广场交通枢纽(在建)以及增城火车站综合枢纽(拟建)。

一个机场:广州正果国际机场,即广州第二机场。

经纬点评:

增城作为广州东拓的桥头堡,立体交通大网的构建,近年区域楼市蓬勃发展,房屋交易量位居各区之首。而东部交通枢纽预计明年底投入运营,串联香港、深圳、东莞、广州,珠三角将全面进入1小时生活圈,增城的区域位置再上升到新高度,是广州打造粤港澳大湾区枢纽中心的重要支撑点。

■ 广州发布首批更新改造计划 17个村庄将全面改造

来源:南方都市报 2018-3-1

2月28日,广州城市更新局发布《广州市2018年城市更新年度计划(第一批)》,第一批列入计划的正式项目共计223个,其中全面改造项目26个,微改造项目174个,土地整备或政府收储项目23个。三者占地面积分别是42.95平方公里、23.12平方公里、1.95平方公里。计划打算安排3.5亿元的市财政资金。

计划表显示,将有17个村庄(有些村庄拟对部分经济社或特定范围的项目进行改造)被纳入“全面改造”范畴,总用地面积达17.74平方公里。

综观各区的正式改造项目(包括全面改造及微改造项目),荔湾区最多,有49个;黄埔区次之,有40个;海珠、越秀、增城、从化区都有20个或以上的正式项目。正式改造项目数量最少的是天河区,只有位于瘦狗岭9号大院的微改造项目。不过,天河区有5个续建项目。

此外,在旧厂改造方面,安排国有土地旧厂房自行改造项目9个,用地面积0.14平方公里;国有土地旧厂房产业转型升级项目4个,用地面积0.13平方公里。市城市更新局表示,这主要是引导产业高端化、低碳化、集群化、国际化发展。

经纬点评:

广州首批更新计划以民生为重,重点改善人居环境,将为广州带来新一轮城市面貌更新。在中心区土地资源稀缺的情况下,城市更新能有效地提高土地和房屋空间的使用率,更新改造用地(项目)将成为房地产开发的重要来源,未来广州中心市区土地供应仍以旧村、旧厂改造地块供应为主。

■ 5025亿元南沙城建 16个旧村纳入改造 一批名校落户开建

来源:南方都市报 2018-3-23

3月23日,南都记者从南沙开发区(区)建设暨征地拆迁工作会议上获得的消息:今年,南沙区计划推进

17个全面改造村庄一览

区域	村庄	占地(公顷)
荔湾	山村	32.12
黄埔	九龙镇何掌下村、东山街宏岗村、九龙镇旺村	235
花都	田美村东南经济社、东莞村	244
番禺	罗边村、石壁(一二三四)村、新基村旧村庄	172
南沙	金洲村(中国村、裕兴村)、大同村	142
增城	石滩镇南生村、新塘镇官湖村、中新村	106
广州空港经济	平西村、广塘村、方石村	844

建设 1060 个城市建设类项目，共涉及总投资 5025 亿元，年度计划投资 486 亿元。此外，南沙今年还要推进涉及用地面积 1999.65 公顷的城市更新项目，未来 16 个旧村有望打造成南沙国际城市中的绿色走廊。

今年，广州市国规委刚公布的《广州市城市总体规划(2017-2035 年)》，强调了南沙对推动广州城市发展的重要地位，明确南沙将实现 30 分钟直达大湾区主要城市中心区和重大交通枢纽。而南沙要成为门户枢纽城市以及港澳全面合作示范区，也必须要有四通八达的交通网络。华南师范大学第二附属中学、珠江中学扩建争取上半年完工，广州外国语学校附属小学和幼儿园争取年内完工，南沙青少年宫已开工建设，广州市第二中学(南沙)实验学校、广州大学附属中学(南沙)实验学校争取上半年开工建设，蕉门片区学校、进港大道中学校、修仕倍励学校、特殊教育学校争取年内开工建设。

经纬点评：

2017 年南沙公共交通配套传来了多个利好消息，地铁 18 号线主要节点已开工建设；南沙港铁路正全面推进建设；深茂铁路争取年内开工建设。而今年则以旧村改造以及教育资源配套建设为重点建设项目，进一步实现广州副中心的地位，打造宜居新名片。

■ 荔湾放言：白鹅潭未来不输珠江新城

来源：南方都市报 2018-3-19

3 月 18 日，荔湾区政府举行“新时代·新荔湾·新发展”广州市荔湾区 2018 年重点项目集中动工仪式，包括白鹅潭国际金融中心、大坦沙岛改造、广州国际医药港等 15 个重点项目建设正式启动，金融、医药和科技创新等产业项目占比过半。

以金融业为引领产业的白鹅潭产业金融服务创新区 2017 年 6 月获得广州市政府授牌，核心区面积 4.8 平方公里，主体建筑白鹅潭国际金融中心昨日奠基动工。该项目总投资 50 亿元，规划建设用地 13968 平方米，包含地上建筑最高点为 267.6m 和 198m 的塔楼两栋以及包含局部商业设施的 5 层地下室，定位为甲级办公楼、精品销售型商业及开放的地下空间的城市综合体。

同时动工的大坦沙国际中心项目、大坦沙国际医疗健康城，是大坦沙岛改造的核心项目。大坦沙健康岛、白鹅潭产业金融服务创新区、国际医药港三大项目从北往南分布，共同组成的白鹅潭中心商务区，串联荔湾沿江经济带产业面积不少于 300 万平方米，规模相当于 5 个珠江新城。

经纬点评：

白鹅潭中心商务区，定位珠江新城 CBD 之外的另一中央商务区，同时也是作为广佛同城的核心区域。2018 年重点开工项目中包括白鹅潭国际金融中心、大坦沙健康岛等以金融、健康医药为主题的产业布局，对于进一步提升白鹅潭板块产业发展有着重要而深远影响。



■ 聚力“一环创新圈” 南海推 175 个城市更新项目

来源：佛山日报 2018-3-16

3月12日，南海举行城市更新工作大会暨2018年度项目投资推介会，进一步磁聚全球创新资源，加快佛山一环创新圈建设。本次推介会推出城市更新项目175项，约2.9万亩，其中工业类项目面积最多，共45项、约14212亩，商住类次之，共90项、约11176亩，商服类共40项、约3646亩。项目涵盖村级工业园改造提升项目、集体经营性建设用地入市项目、重点改造片区项目、旧村改造项目和储备土地项目等。

值得关注的是，佛山作为全国12个住房租赁试点城市之一，南海将采取多种措施加快培育和发展住房租赁市场，13个特色小镇项目和6个租赁住房项目（面积约323.7亩）首次纳入推介范围。

作为“一环创新圈”重要区域对外推介的三个片区——粤港澳合作高端服务示范区、粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）、南海国家旅游产业集聚（实验）区，与175项城市更新项目一同亮相。三个片区分别代表着南海区东、中、西部的未来规划与发展方向。

“一环创新圈”重要区域推介三大片区

片区	位置	推出地块
粤港澳合作高端服务示范区	南海东部，以广东金融高新区和三山新城为核心	7大项目 4宗商住地块、2宗位于三山新城的南海新交通编组站地块和1宗科创产业“三旧”改造地块。
粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）	南海中部，佛山国家高新区为载体	9宗地块 包含村级工业园改造项目、经营性用地项目及“三旧”改造项目等，均为商住或商服地块，分布于狮山中心、小塘、罗村等地。
南海国家旅游产业集聚（实验）区	南海西部涵盖西樵、九江、丹灶南部及仙湖周边区域	10宗项目 包含“三旧”改造项目、美丽乡村居项目。

经纬点评：

今年南海区在“聚力一环创新圈·建设全球创客新都市”的发展背景下，新一轮的城市更新重点项目除了继续在村级工业园改造提升项目、集体经营性建设用地入市项目、重点改造片区项目、旧村改造项目和储备土地项目上发力的基础之上，更加注重产城融合项目发展。此外住房租赁地块项目的同步推出，有助解决住有所居问题。

■ 千灯湖创投小镇 一期核心区 10 月建成

来源：佛山日报 2018-3-23

日前，千灯湖创投小镇核心区建设正式开工，预计10月底建成第一期核心区。

作为一环创新圈五大创新平台之一，广东金融高新区（以下称“金融高新区”）将为佛山实体经济提供更加有力的金融支撑，全面融入粤港澳大湾区建设。2018年，金融高新区将重点发挥千灯湖创投小镇的作用，快速集聚以创投为主的金融机构、金融人才、创新项目、创投资本等各类新兴金融与创新创业要素，形成创投产业链集聚，并将创新性地在全省开启为创投类机构在创投小镇实现从注册到投资的一站式服务。

此外，南海还将通过推进“区块链+”金融科技产业等创新产业及传统银行业等的发展，全力为佛山乃至珠三角的实体经济服务。

经纬点评：

千灯湖定位国家金融高新区，从2007年至今，10年来的发展形成了一定的产业聚集，而面对行业更多元

的变化，产业配套的转型升级亦是迫在眉睫。创投小镇的投入，可以为中小微企业带来更多的政策扶持、产业扶持，提供更好的平台以及发展规划，为国家高新区加持。

■ 顺德第一批主题产业园出炉 8家主题产业园涉及六大产业

来源：广州房产 2018-3-1

近日，顺德首批主题产业园认定名单出炉，顺德创意产业园、汇创方·智造园、加利源国际工业城、广东工业设计城、慧聪城市创新基地、勒流商业照明产业升级孵化园、顺德智富园、顺德高新区智能制造产业园8家主题产业园入选，分为现代服务业、智能制造、新材料、工业设计、电子商务、照明电工六大主题产业。

根据《佛山市顺德区主题产业园认定及扶持实施办法》，顺德区每年将认定不多于20个主题产业园，而被认定的主题产业园在达到相应的条件后，将依次获得政府财政资金扶持，每个主题产业园每年获得的总额上限为300万元。

据悉，园区认定需符合相条件：符合顺德区城乡规划，具有明确的空间范围和地理边界。园区招商载体具有一定规模。招商载体为土地的，用地面积不低于200亩；招商载体为工业厂房或商业写字楼的，建筑面积不低于30000平方米。同时，园区需要确定唯一的主要发展产业（主题产业）等等。

经纬点评：

顺德主题产业园均依照“一园一策”原则，重点打造独居园区特色的主题产业。首批主题产业园汇聚了技术密集型产业，为产业转型升级提供了发展范例，有助加快区域经济结构调整和产业转型升级，促进产业空间集聚发展，同时政府的资金扶持，有助该批主题产业园发挥更广泛的引领示范作用。

■ 西樵山推六大项目 打造文旅投资“爆款”

来源：南方都市报 2018-3-23

3月22日下午，“文翰樵山最岭南——2018西樵山文旅投资推介会”在深圳举行。本次推介会邀请了文旅产业链的资本、运营、服务、渠道资源、配套资源等国内各方精英，向业界全面展现西樵山山上山下优质的旅游资源，听音湖片区和广东佛山国家生态公园等六大类核心文旅项目。

一山两江三岛 六大项目：

- 最耀眼项目，听音湖千亩文旅地块。听音湖片区地处国家5A级景区西樵山西北麓，定位打造“岭南文旅RBD”，也是国家旅游产业集聚（实验）区的重要载体。
- 特色项目：民宿+古村+江心岛。此外，西樵山碧云宾馆片区改造提升项目，拟引入知名品牌酒店投资管理企业，将碧云宾馆与云涛山庄整体改造，打造成为极具岭南特色的精品度假酒店。

人文项目：影视+文体产业。

除了丰富的自然资源，推介会上也展示了西樵山文旅小镇正在筹划的一系列人文项目。其中，山南片区的影视文化产业链延伸项目将重点发展影视文化产业，进一步引入影视文化产业企业，共同打造中国南方影视中心。

经纬点评：

西樵作为佛山岭南文化的重要名片，去年亦针对文旅主题集中发力，除了自然旅游景观之外，旅游产业集聚，包括民宿、古村活化、影视文化等多元化发展方向，未来将会在西樵得到更充分的发展，同时针对文旅产业链的构建，西樵自身平台的搭建、资源配套、政策支持等等同样需要提前储备。

■ 佛山军民融合产业园即将挂牌 推动产业优化升级

南方都市报 2018-3-30

位于顺德高新区的佛山市军民融合产业园 A 园将于 4 月 2 日挂牌启动。届时，多个军民融合项目将签约进驻该园区，现场还将进行军民融合基金合作签约、军民融合招商合作机构签约等活动。顺德在军民融合产业一直积极布局，下一步将强化政策支持和金融支持，推动军民融合产业发展。

去年 9 月，中国能建与佛山市政府签署了国家(佛山)军民融合创新示范区战略合作框架协议，规划以顺德杏坛等行政区域为轴心，共建面积约 95 平方公里的国家(佛山)军民融合创新示范区核心区。

据介绍，将于 4 月 2 日揭牌的佛山市军民融合产业园 A 园，是佛山军民融合创新示范区的一期建设载体，位于顺德高新区，总投资 1 亿元，占地面积超过 2 万平方米，建筑面积超过 5 万平方米。顺德区投资服务局局长何绍欣表示，该园区将聚焦先进探测、空间与海洋工程、新材料新能源、大数据平台、高端制造和人工智能六大产业方向，“希望通过不断吸引优质军转民项目和民参军项目落地，把它建设成为国内一流的军民融合示范园区。”

经纬点评：

军民融合是将国防和军队现代化建设带入经济社会发展体系中，全面推进经济、科技、教育、人才等各个领域的融合，具有“军转民”、“民参军”“军民协同”三个层次。佛山打造国家军民融合示范区，能更大范围、更高层次地推动军民融合深度发展，引领佛山产业优化升级，培育经济发展的新动能。

■ 宋城·西樵山岭南千古情项目动工 即计 2020 年 3 月营运

来源：南方都市报 2018-3-30

3 月 28 日，总投资额达 16.8 亿元的宋城·西樵山岭南千古情景区项目正式动工。该项目位于西樵听音湖片区“吉水涌”东北面地段地块，地处听音湖片区门户位置，占地 90.29 亩，总建筑面积逾 6 万 m²。预计 2019 年年底竣工，2020 年 3 月开门迎客。

“希望听音湖片区能够成为带动南海西部的城市中心，一个城市枢纽。”佛山市副市长俞进表示，该项目对片区未来的发展具有重要的定向作用。

据了解，该项目内将规划建设一个建筑面积约 12000 m²的特大型剧院，座位数约 3000 个。此外，总面积近 1 万平方米的主题古街区，布置了儿童游玩和科技互动体验馆等设施的旅游综合体。



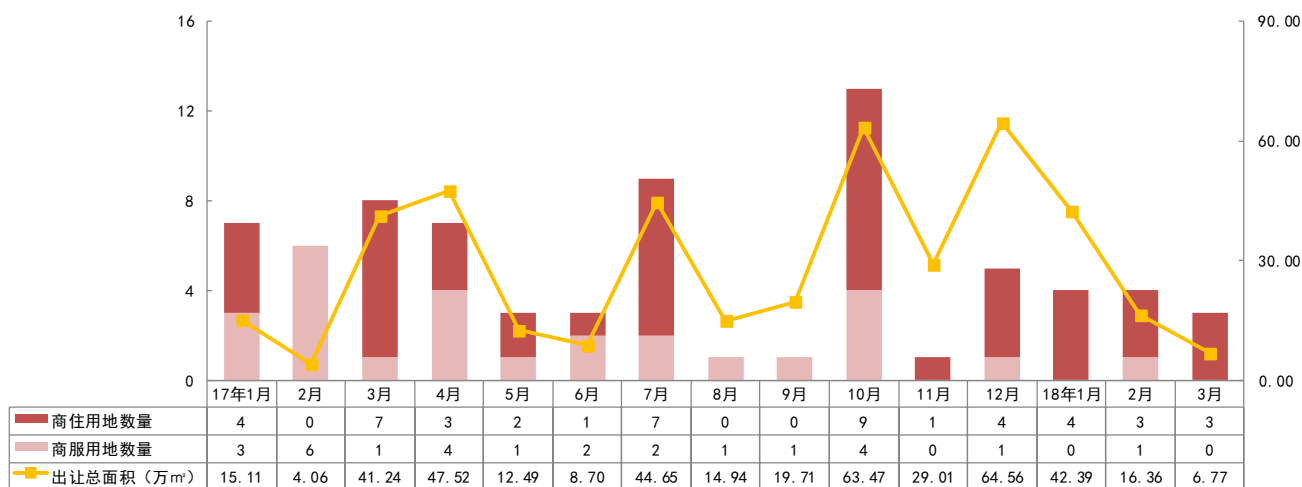
经纬点评：

去年西樵镇启动岭南文旅小镇建设，引进一大批优质文旅项目，目前正不断完善西樵山规划、提升城市和旅游资源的配套。宋城·西樵山岭南千古情景区项目是佛山重点文旅项目，定位为岭南文旅龙头项目，将打造成辐射全国的岭南文旅目的地。该项目的建设，对听音湖片区成为带动南海西部发展的城市中心，具有很强的引领作用。



四、土地交易情况

2017年-2018年3月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



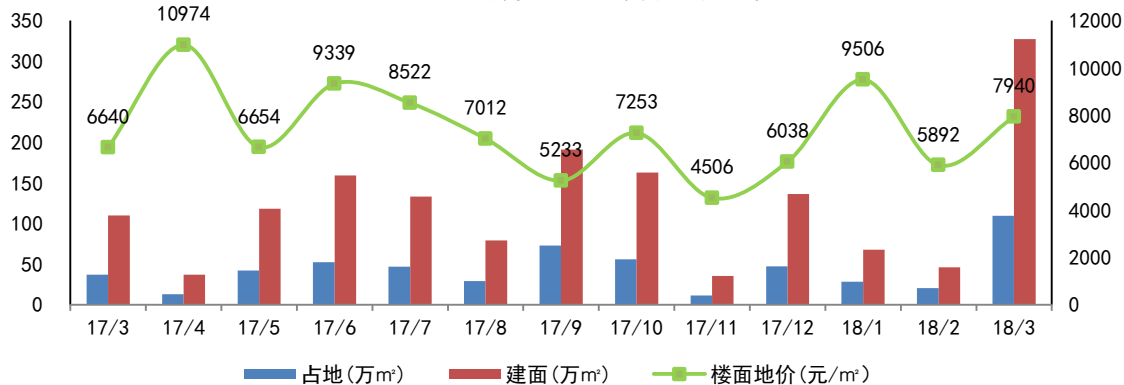
（备注：统计范围仅包含一级土地市场）
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年3月广州成交3宗商服地块，南沙占2宗，黄埔占1宗，出让总面积6.77万m²，环比下跌58.64%，出让总金额22.43亿元，环比下跌58.88%。

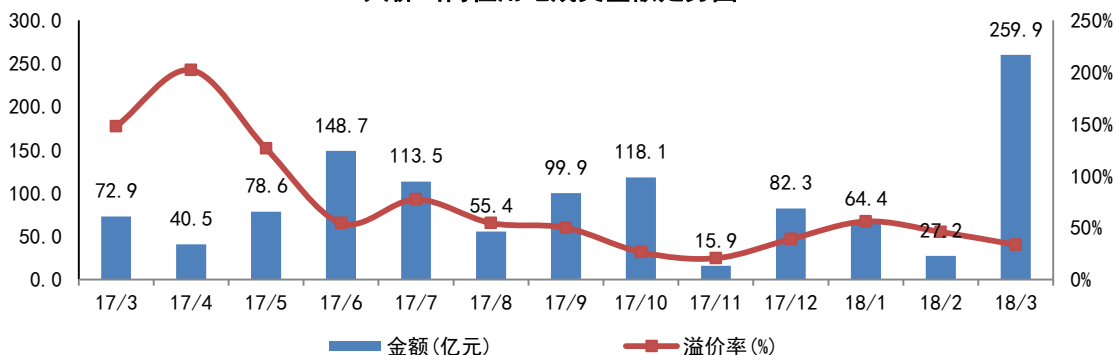
本月所成交的3宗商服用地，均为底价成交，有定向出让的嫌疑。值得注意的是，原有2宗地块——“花都区凤凰路地块二期用地”、“从化区江埔街江村地段（江埔果场）FA0904022地块”顺延至本月出让，但又因故中止出让。原因是，据市国规委消息称，“为进一步拓展我市租赁住房来源，广州市国规委将调整前期挂牌的花都区凤凰路地块二期和从化区江埔街江村地段（江埔果场）FA0904022地块2宗居住用地出让方案，适时再向市场推出”。由此看来，一方面，意为租赁市场增加土地供应；另一方面，两宗地块起拍价已处历史高位，为避免再次刷新区域最高单价，从而进行“竞得原则”的调整，再次延后出让。

进入四月，广州土地一级市场共7宗地块到期出让，其中天河、海珠、黄埔各占1宗，增城独占4宗，总出让面积33.97万m²，总起拍价122.42亿。值得一提的是，增城一口气挂出四宗住宅用地，且均为之前已曝光的“增城区2017年第一批城市更新地块”。由此看来，在加大住宅供应的前提下，外围“旧改”地块有望被大量释放，并主导本年的宅地供应。

大佛山商住用地月度成交走势图



大佛山商住用地成交金额走势图



(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

2018年佛山五区累计成交25宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积158.04万m²，总计容建筑面积441.24万m²，总成交金额351.50亿元。其中3月份成交18宗，总占地面积109.51万m²，总计容建筑面积327.34万m²，成交金额259.90亿元。

3月份，佛山迎来近两年来的推地及成交高峰。五区均有靓地推出。禅城奇槎、南庄、城北、张槎分别推出商住地，卓越、阳光城、保利、招商分别出手拿下；南海出让5宗商住地，均为备受瞩目地块，5个佛山老面孔保利、奥园、龙光、碧桂园、万科分别夺下；顺德推地趋势减弱，本月3宗地均位于乐从，龙光、金茂、万科再下一城；三水推出三水新城两宗相邻地块，由华远高调取得；高明3宗商住地扎堆荷城，浙企中梁首度入驻、保利延续“攻城略地”之势、中南布局佛山第三子。

4月份，佛山推地潮退去，仅三水、高明各1宗地出让，其中，三水北江新区商住地规模庞大，计容建面达25万m²。

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	南沙	2018/3/15	2018NJY-2 南沙区横沥镇灵山岛尖 C2-12-09 地块	商服	1.26	≤5.8	7.29	—	—	4.81	0.00%	6600	—	广州南投房地产开发有限公司
	南沙	2018/3/15	2018NJY-3 南沙区横沥镇灵山岛尖 C2-12-11、C2-12-12 地块	商服	1.85	C2-12-11≤8.1; C2-12-12≤8.8	15.62	—	—	10.31	0.00%	6600	—	南沙城投
	黄埔	2018/3/30	广州开发区开泰大道以东、映日路以北 KXC-14-8	商服	3.66	1.0-4.0	13.93	—	—	7.31	0.00%	5250	—	农商行
佛山	顺德	2018/3/2	佛山市顺德区乐从富华路以北、文华南路以西地块	商住	2.08	1.0-7.27	15.11	—	—	9.40	1%	6223	—	深圳市龙光房地产有限公司
	禅城	2018/3/7	佛山市禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	3.98	地块一≤6.0, 地块二≤3.5	16.31	—	—	20.39	68%	12500	—	卓越
	禅城	2018/3/9	佛山市禅城区岭南大道东侧	商服	0.54	≤4.5	2.44	—	—	1.58	46%	6462	—	佛山市嘉信管理咨询有限公司
	禅城	2018/3/14	佛山市禅城区陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	1.06	地块 A≤5.0, 地块 B≤3.0	4.25	—	—	3.13	38%	7358	—	佛山信财置业开发有限公司(阳光城)
	顺德	2018/3/15	佛山新城乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	商住	10.92	≤2.79	27.29	—	—	30.04	31%	11009	—	金茂
	高明	2018/3/15	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	4.22	1.0-2.2	9.28	—	—	3.00	41%	3238	—	杭州梁盛置业有限公司(中梁)

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
佛山	南海	2018/3/16	佛山市南海区西樵镇大岸村地段	商住	16.25	A区 1.5-2.6, B区 1.5-2.3, C区 1.5-2.7	41.57	—	—	11.09	1%	2669	—	佛山市恒顺通房地产开发有限公司(奥园)
	南海	2018/3/19	佛山市南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住、科教	13.02	1.5-2.5	32.55	—	—	49.81	53%	15300	16184	保利华南实业有限公司
	禅城	2018/3/19	佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧	商住	5.73	≤3.5	20.06	—	—	23.86	26%	11892	—	保利华南实业有限公司
	南海	2018/3/20	佛山市南海区狮山镇狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	商住	7.27	1.0-1.92	13.96	—	—	11.24	81%	8195	8839	深圳市龙光房地产有限公司
	三水	2018/3/21	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	商住	6.91	1.0-3.0	20.72	—	—	15.53	36%	7496	—	北京市华远置业有限公司
	南海	2018/3/21	佛山市南海区三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧地段	商住	5.22	2.5-3.5	18.28	—	—	14.72	64%	8053	—	佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司
	高明	2018/3/21	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	3.37	1.0-2.2	7.41	—	—	2.61	67%	3517	—	保利华南实业有限公司
	顺德	2018/3/22	佛山市顺德区乐从岭南大道以东、富华路以北地块	商服	0.77	1.0-7.27	5.60	—	—	2.71	0%	4840	—	佛山市万科置业有限公司
	禅城	2018/3/22	佛山市禅城区江湾二路北侧、雾岗路西侧	商住	3.90	地块一≤ 4.0, 地块二: ≤2.5	13.83	—	—	9.48	43%	6853	—	招商
	南海	2018/3/26	佛山市南海区桂城街道季华路东沿线以南、半岛路以北地段石石肯二村工业区地块	商住	7.70	1.2-3.0	23.09	4.50	—	31.08	11%	13462	18582	佛山市万桂房地产开发有限公司(万科)

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
佛山	三水	2018/3/28	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块一	商住	8.20	1.0-2.7	22.15	—	—	15.50	27%	6998	—	北京市华远置业有限公司
	高明	2018/3/30	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、西江河以西、高明大道以北	商住	8.36	≤4.0	33.43	1.00	—	4.73	0%	1414	1550	佛山中武景熙置地有限公司(中南)

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	天河	2018/4/28	天河区广州国际金融城起步区 AT090941 地块	商服	0.88	13.3	10.08	16.43	16304
	海珠	2018/4/28	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体①号及⑥-1号地块	商服	0.29	--	1.12	2.01	18000
	增城	2018/4/28	增城区荔城街三联村 83001204A18062	住宅	13.75	≤3.0	40	49.65	12414
	增城	2018/4/28	增城区荔城街三联村 83001204A18082	住宅	8.53	≤3.0	25.60	31.78	12414
	增城	2018/4/28	增城区增江街狮尾路 83002002A17060	住宅	4.08	≤2.5	10.01	10.36	10347
	增城	2018/4/28	增城区朱村街凤岗村 83003210A17025	住宅	5.15	≤2.8	9.94	10.28	10340
	黄埔	2018/4/28	SDK-B-11 开源大道北侧、永和隧道口	商服	1.27	≤3.0	3.82	1.91	5010
佛山	高明	2018/4/13	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、大成路以南	商住	1.93	1.0-2.5	4.83	1.26	6300
	三水	2018/4/28	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块三	商住	7.90	1.0-3.2	25.28	13.14	5197

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

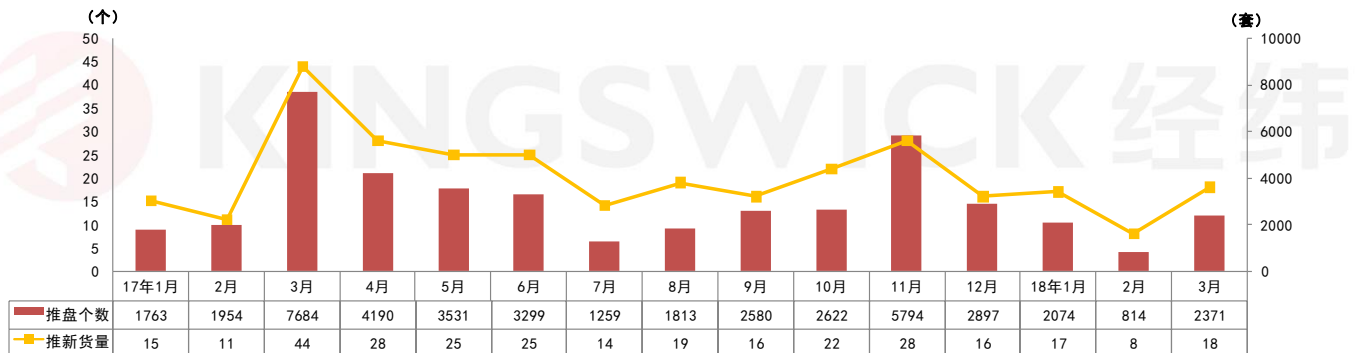
五、广州住宅：三月推新加快 网签量价齐升

5.1 总况：整体供应增加 网签量价齐升

5.1.1 新增供应：供应推新节奏加快 市场活跃度上升

3月楼市小阳春，供应较上月增加，推货节奏也明显加快，市场实际推新货总量录得环比大幅上升。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，3月全市录得18个项目有推新，总货量2371套，环比上升1.9倍，比上月增加1557套，同比下降69.14%，仍不及去年盛况。分区来看，中心外围均有盘推货，主力依然集中在东部、南部热点板块区域。外围区除番禺外均有推新，占总推货量比例达64.8%，其中“大粮仓”增城6盘推新735套，主要集中在朱村板；南沙则越秀滨海新城、碧桂园·玺悦、阳光城丽景湾3盘推新416套；中心区除越秀外均有推新，四区共计7盘推新834套货量，荔湾广钢新城华发中央公园首次入市，淡静已久的广纸板块也引来雅居乐海珠小雅、星汇海珠湾两盘推货；去化方面，年后置业者入市氛围渐浓，本月整体去化率达69.8%，部分楼盘因价格优势或产品优势推售首日去化良好，如天河招商雍华府、增城保利·i立方 iplus，值得注意的是，作为粤港澳大湾区核心门户的南沙，三盘推新去化表现优秀，区域价值得到市场认同，多重规划利好之下或将掀起南沙的置业热潮。

广州市一手住宅2017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

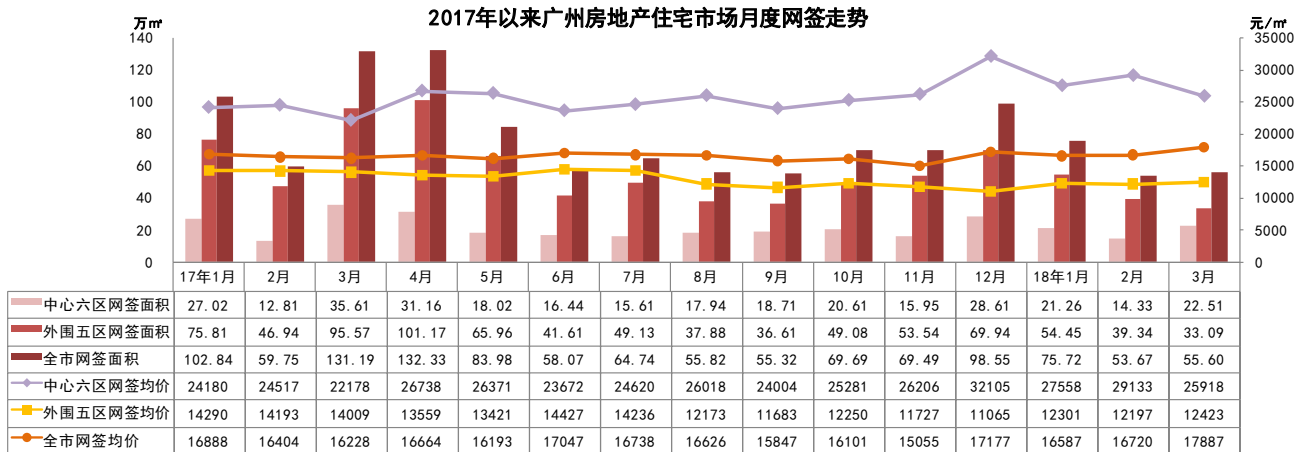
表1：广州市2018年3月新增供应列表

区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
荔湾	2	282	华发中央公园、保利和光晨樾
海珠	2	100	雅居乐海珠小雅、星汇海珠湾
天河	1	62	招商雍华府
白云	1	50	保利紫云
黄埔	1	340	实地常春藤
花都	1	62	荔园悦享花醍
南沙	3	416	越秀滨海新城、碧桂园·玺悦、阳光城丽景湾
增城	6	735	绿湖国际城、实地蔷薇国际、保利中航城、保利·i立方 iplus、金地香山湖、尚东WE家
从化	1	324	珠光御景山水城
全市合计	18	2371	

监测周期：2018年2月26日至3月25日

5.1.2 总体交投：环比量价俱升 同比仍显惨淡

据经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年3月全市网签4937套，环比上升5.42%，同比下降59.41%；网签面积55.60万㎡，环比上升3.60%，同比下降57.62%；网签均价17887元/㎡，环比上升6.98%，同比上涨10.22%。中心六区网签2011套，网签面积22.51万㎡，环比上升57.06%、同比下降36.78%；网签均价25918元/㎡，环比下降11.04%，同比上升16.86%。外围五区网签2926套，网签面积33.09万㎡，环比下降15.88%，同比下跌65.38%，网签均价12423元/㎡，环比微升1.85%，同比下降11.32%。整体成交环比量价俱升，同比仍显惨淡。



数据来源：广州市住建委 2018年2-3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

3月楼市迎来稳步回升，新增供应大幅环升，开发商推货节奏加快，中心区、东部、南部多个楼盘加推，市场活跃度上升，置业客户入市氛围浓郁，多重因素影响之下推动大市成交环升，均价攀升，但去年同期成交处高位，导致今年三月大为逊色。

3月住宅新批预售环比大幅上升。新批预售4175套，新批预售面积约47.18万㎡，环比上升55%。中心六区中，黄埔、天河两区供应增加明显。黄埔区供应905套，供应面积9.38万㎡为中心区供应主力，主要集中于南岗的万科尚城、知识城板块的招商雍景湾，天河因上月供应基数低，本月新批预售面积达5.48万㎡，环比大涨约6.4倍；外围五区中，从化、番禺两区出现零供应，增城供应1206套，供应面积11.82万㎡为供应主力。

网签套数方面，外围五区依然为全市主力。各区同比方面：中心六区中天河同比上涨约1.04倍；外围五区全线下跌；环比方面：中心六区全面普涨，黄埔区受供应增加影响环涨77.16%为中心六区之最，广州绿地城集中网签大幅拉动区域成交；番禺区本月缺乏大盘支撑环比下跌82.44%为全市之最；从绝对增减量来看，黄埔区较上月增加537套，增量最大，番禺较上月减少634套，减量最大；从成交区域来看，外围区成交量虽环比大幅减少，但依然为全市成交主力，网签套数占全市总量比例达59.27%。

网签均价方面，本月全市网签均价为17783元/㎡，创历史新高，由于中心区网签占比持续上升，加上番禺区网签均价大幅提高，从而拉动全市整体价格上升。分区来看，本月中心区因黄埔网签量大幅环升，低价盘占比提升稀释价格，网签均价环比下降11.04%；外围区受番禺均价大涨影响，网签均价环比微升1.85%。

由于成交量逐渐提升，截至3月底全市库存量、去化周期环比均出现轻微回落，库存面积为727.2万㎡，去化周期为10.3月，总体保持供需平衡，不过中心区海珠、越秀去化周期长，基本在20个月以上，外围区南沙、增城、黄埔主力成交区域，去化周期均低于全市平均水平，其中增城仅为5.2个月。

本月全国两会召开，政府工作报告显示今年楼市依然“稳”字当头，强调政策的连续性和稳定性；此外，继续鼓励及支持住房租赁市场发展，广州率先在积分入学实现租购同权；而房地产税多次提及，立法进程加快。报告同时提出“出台实施粤港澳大湾区发展规划，全面推进内地同香港、澳门互利合作。”广州基于区位、产业、交通、科技创新等优势，无疑将发挥重要的枢纽作用。当前，广州正聚焦“1+6”产业发展，2035年常住人口规模控制在2000万，而房地产作为经济发展和居住生活的重要载体，未来将承担起城市发展的重要动力源泉，东部、南部等处于成长发展阶段区域的房地产市场或将迎来新的重大发展机遇。

5.1.3 区域：中心六区量升价跌 外围五区量跌价升

表 2: 广州市新建商品住宅 2018 年 3 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	248	25.89%	38440	-0.25%
越秀	10	11.11%	46193	5.00%
海珠	63	34.04%	35614	-9.85%
天河	343	35.57%	44048	0.29%
白云	114	46.15%	39327	4.54%
黄埔	1233	77.16%	14973	-12.80%
中心六区小计	2011	57.11%	25918	-11.04%
花都	403	14.81%	12557	-3.08%
番禺	135	-82.44%	27142	84.23%
南沙	833	41.67%	13539	0.30%
增城	1358	-6.15%	9943	-5.71%
从化	197	-20.56%	9032	2.62%
外围五区小区	2926	-14.02%	12423	1.85%
全市合计	4937	5.42%	17887	6.98%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

三、个盘：网签前十增城占半 广州绿地城摘得销冠

表 3: 广州市 2018 年 3 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	黄埔区	广州绿地城	623	65468	12169	80	12372	-1.64%
2	增城区	誉山国际	233	21156	9679	184	9981	-3.03%
3	南沙区	越秀滨海新城	188	18563	13824	96	13771	0.38%
4	增城区	绿湖国际城	184	19796	10029	160	10369	-3.28%
5	增城区	云溪四季	176	15726	11118	151	11172	-0.48%
6	黄埔区	越秀保利爱特城	151	15104	16593	50	16890	-1.76%
7	花都区	广州万达文化旅游城	144	14948	14191	140	13631	4.11%
8	南沙区	南沙保利城	125	10977	14379	37	14496	-0.81%
9	增城区	群星新邨	122	13521	3130	157	3252	-3.75%
10	增城区	实地蔷薇国际	90	11568	12132	183	12089	0.35%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

四、发展商：绿地问鼎榜首 保利合景次之

表 4：广州市 2018 年 3 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 ²)	网签金额 (万元)	代表楼盘
1	绿地	632	66113	80565	广州绿地城
2	保利地产	417	44275	69934	保利星海小镇、保利 i 立方 iplus
3	合景	409	36882	37962	誉山国际
4	越秀	302	30843	54140	越秀滨海新城、越秀滨海御城·四合院
5	万科	207	18898	27821	万科里享家
6	敏捷	185	19924	20059	绿湖国际城
7	保利、越秀	151	15104	25062	越秀保利爱特城
8	万达	144	14948	21213	广州万达城
9	新塘镇群星村	122	13521	4233	群星新邨
10	实地	119	14228	18059	实地常春藤

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

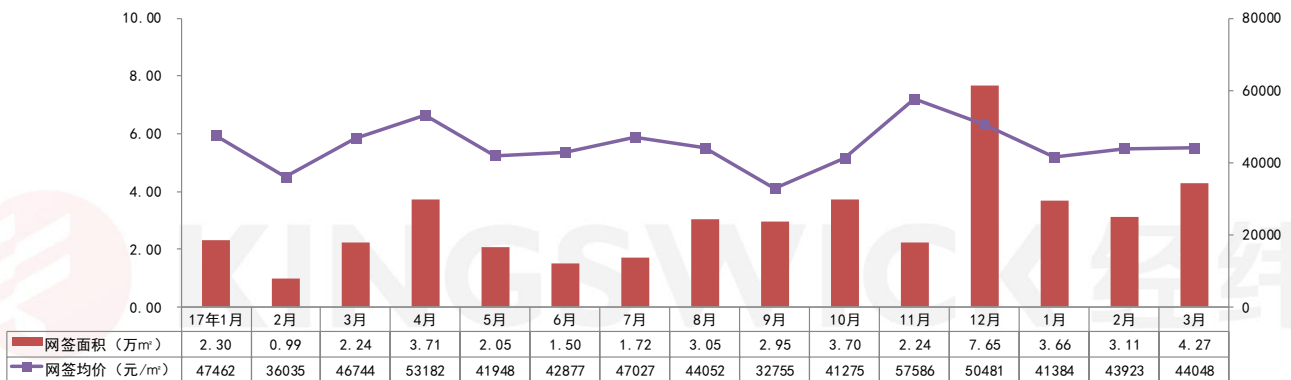
5.2 天河区：区域网签量升价稳 网签面积重返4万m²高位

5.2.1 区域概况：仅一项目推新 奥体板块交投活跃

3月天河网签343套，网签面积4.27万m²，环升35.57%；网签均价44048元/m²，环升0.29%。本月新批预售面积达5.48万m²，环比大涨6430%。根据经纬【中国】研究中心监测，本月招商雍华府加推，推出9栋、10栋共62套中大户型洋房，户型为111-129m²四房，带装修均价47000元/m²，去化约8成，成交较理想。网签量上升，原因是供应主力奥体板块网签量较上月增长较大，推高了区域网签量。价格与上月基本持平，原因是，虽然尚东柏悦府价格较突出，但网签数仅1套，加上珠江新城板块整体网签量与上月基本持平，区域环比上月仅微涨0.29%。

三月为两会期间，天河区楼市较淡静。进入4月，区域热度或有所回升。预计4月区域全新巨无霸项目——珠江花城，将开放销售中心及样板房，并有望于5月开盘，为区域带来充足的供应。此外，因地价仅为10506元/m²，价格方面或有一定优势。

2017年-2018年3月天河区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：牛奶厂四盘进前十 招商雍华府蝉联榜首

天河区 2018年3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	招商雍华府	洋房	48	6438	28745	44649
2	华润天合	洋房	40	4993	22096	44255
		别墅	2	414	3408	82330
3	兰亭盛荟	洋房	39	3741	14991	40072
4	阳华国花苑	洋房	37	3293	2672	8115
5	金地天河公馆	洋房	35	4429	18813	42476
6	龙湖首开·天宸原著	洋房	29	3586	16756	46726
	天河金茂广场	洋房	27	3175	15735	49558
8	远洋天骄	洋房	22	2003	8343	41655
9	宝翠园	洋房	9	1462	4438	30358
10	富信广场	洋房	8	657	2897	44098

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

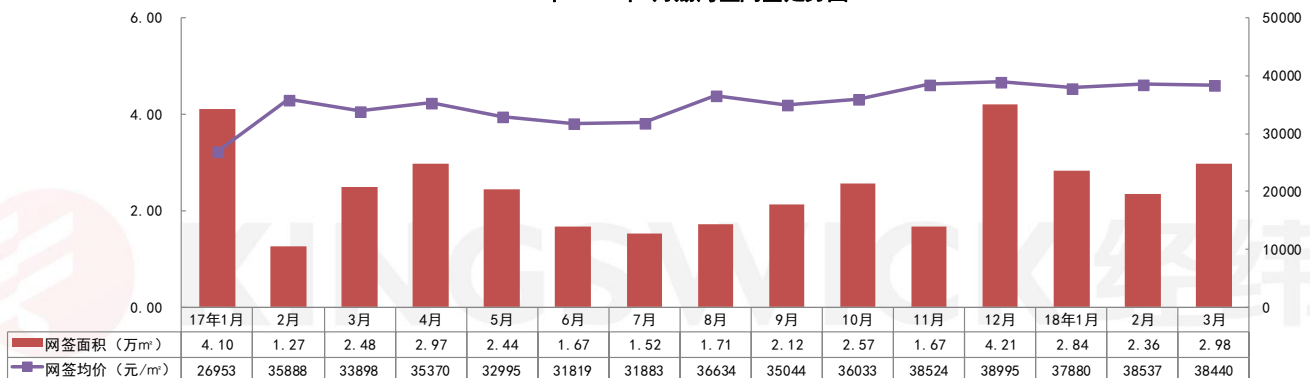
5.3 荔湾区：区域推新积极 老荔湾发力拉升区域网签量

5.3.1 区域概况：区域网签量升价稳 广钢新城又一新盘入市

荔湾区3月网签248套，网签面积2.98万㎡，环比上升25.89%；网签均价38440元/㎡，环比下跌0.25%。本月新批预售面积达3.29万㎡，其中葛洲坝紫郡府成主力。本月两盘推新，其中中华发中央公园开盘，首推7、9、10、11、12栋共182套洋房，户型为94-168㎡小三房至四房，价格带装修5300-63500元/㎡，去化约6成，成交良好；保利和光晨樾则加推1、5、7栋约100套洋房，户型为复式126-151四房㎡，价格带装修48000-60000元/㎡，去化约5成，成交尚可。区域网签量上升，原因是本月老荔湾板块发力，网签量大幅高于上月，其中西关海网签20套，对区域拉升明显。价格与上月基本持平，原因是老荔湾与芳村两大供应主力的成交均价与上月持平，全区网签价仅环比下跌0.25个百分点。

目前广钢新城全新项目——振业天颂花园，已开放销售中心，预计4月初开放样板房，4月底开盘，为广钢新城带来全新的供应。至此，广钢新城北部地块已全部面市，南部地块各大房企亦已进行施工，广钢新城或进入全盛时期。

2017年-2018年3月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：广钢九盘进前十 中海花湾壹号蝉联冠军

荔湾区2018年3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	中海花湾壹号	洋房	29	2897	10984	37916
2	金融街融穗华府	洋房	23	2279	7915	34732
5	珠江金茂府	洋房	22	2775	10435	37603
4	保利葛洲坝海德公馆	洋房	22	2716	10898	40124
5	中信西关海	洋房	20	3622	13703	37833
6	华发荔湾荟	洋房	20	1854	7183	38741
7	北大资源博雅1898	洋房	19	2282	8765	38408
8	葛洲坝广州紫郡府	洋房	17	2172	7263	33439
9	新世界凯粤湾	洋房	16	1885	6604	35034
10	葛洲坝保利曼城	洋房	13	1260	4839	38403

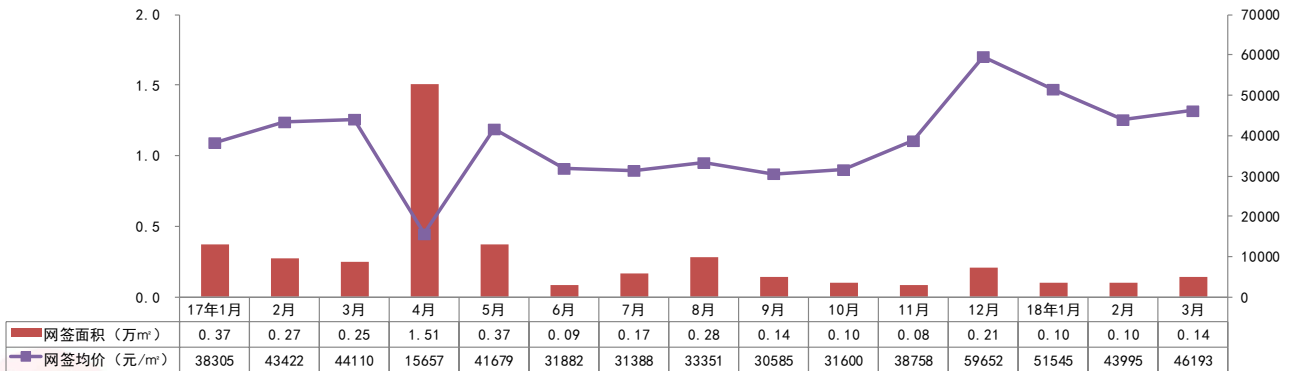
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：网签量低位徘徊 全月八盘录得网签

5.4.1 区域概况：区域继续零新增预售 网签量价齐升

3月越秀网签10套，网签面积1380㎡，环升38%；网签均价46193元/㎡，环升5%。越秀连续四月无新增预售，区域新货供应再度放缓。本月区域网签套数较上月增加1套，全月8盘录得网签，较上月增加1盘，除东风广场、嘉兰轩录得两套网签外，其余个盘仅录得一套网签。均价方面，网签均价约7.2万/㎡的东山一品录得网签，拉升区域均价。自去年9月起，区域网签量一直不足20套，最低记录为8套，区域迟迟未能获批新增预售，导致区域市场数月以来无新货供应，网签量也随即受到影响。若区域持续“缺货”的现象，网签量将持续低位。

2017年-2018年3月越秀区网签走势图



数据来源：广州住建局 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：东风广场网签居首 东山一品均价第一

越秀区2018年3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	东风广场	洋房	2	248	1544	62271
2	嘉兰轩	洋房	2	214	1282	59912
3	富力东山新天地	洋房	1	300	1410	46992
4	江尚东山2	洋房	1	208	679	32630
5	达道雅轩	洋房	1	147	140	9524
6	东山一品	洋房	1	126	918	72828
7	御江苑	洋房	1	94	321	34102
8	东越雅居	洋房	1	43	82	18972

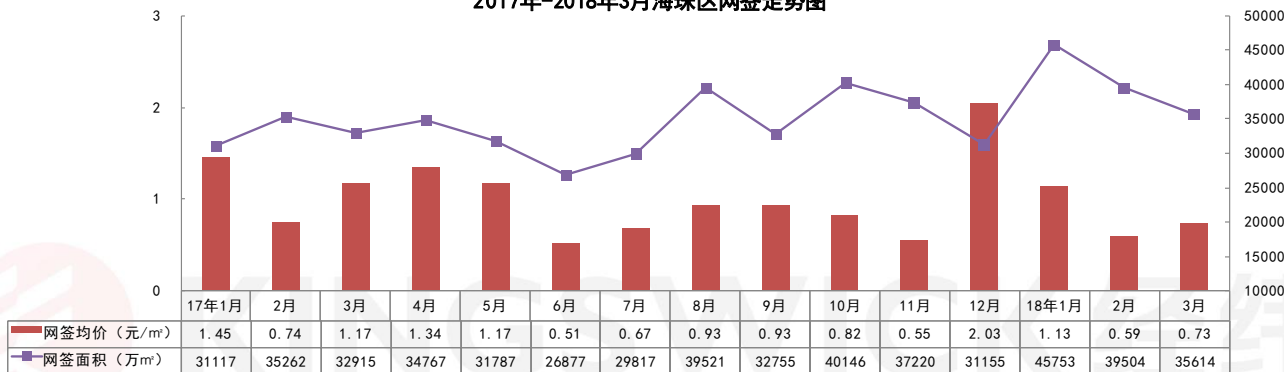
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：节后推新及成交回暖 广纸板块仍为热门

5.5.1 区域概况：区域新货供应量仍少 公寓项目推售同步加快

3月海珠区成交略有回升。本月一手住宅网签63套，网签面积0.73万 m^2 ，环升24.33%，网签均价35614元/ m^2 ，环降9.85%。新货出证量仍然少，50套货量与上月持平，面积共0.44万 m^2 ，均为绿地越秀海玥新货。本月区域推新动作加快，广纸板块两盘各推50套新货，星汇海珠湾推A2栋、B3栋77-104 m^2 二至四房，均价5.3万元/ m^2 ；海珠小雅推1栋及2栋部分楼层，74-96 m^2 二至三房，4.8-5.2万元/ m^2 ，但两盘首日去化均不甚理想。区域各楼盘月度网签量虽然有明显增加，但网签均价普遍环降，如星汇海珠湾环降18%，带动区域均价下滑。春节后，除住宅市场，公寓市场也开始积极促销，星汇海珠湾月初公寓降价促销，保利天悦推出最后一期最后一栋公寓，两盘销售均较理想，但网签尚未完全反映。区域目前缺乏新盘入市，中冶逸璟公馆建设进度缓慢、时代石岗路项目未见动工迹象，但区域楼市热点仍在广纸板块。

2017年-2018年3月海珠区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：广纸海玥蝉联冠军 海珠湾网签量环升殿后

海珠区2018年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

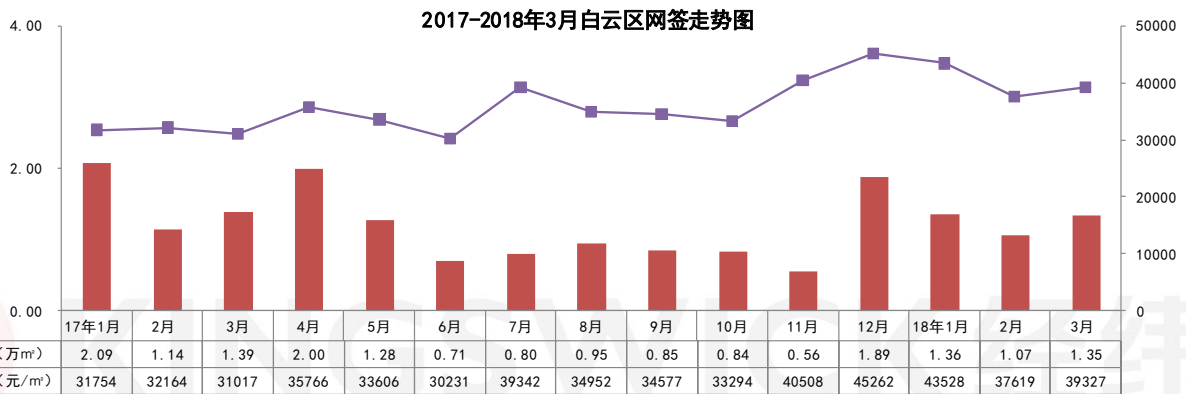
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	绿地越秀海玥	洋房	16	1651	5878	35600
2	越秀星汇海珠湾	洋房	11	1041	4209	40429
3	金融街·融御	洋房	8	1060	3813	35969
4	东晓轩	洋房	7	694	2628	37871
5	雅居乐海珠小雅	洋房	7	593	2021	34079
6	佳滨苑	洋房	2	217	853	39288
7	鸣翠花园	洋房	2	162	494	30474
8	世纪星花园	别墅	1	521	2254	43267
9	保利天悦	洋房	1	254	547	21546
10	罗马家园	洋房	1	240	425	17715

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：供应增加拉升成交 网签量价止跌回升

5.6.1 区域概况：高价网签价格环涨 区域产品渐趋豪宅化

3月白云区共计网签114套，网签面积1.35万㎡，环比上升25.75%，网签均价39327元/㎡，环比上升4.54%，较上月成交量价齐升。网签量方面，受供应回升影响，区域网签量止跌为升，继续保持在1万㎡以上水平，保利紫云凭借39套网签继续领跑全区，越秀星汇云城网签37套次之；两盘对区域市场支撑作用明显，网签价方面，受网签产品结构性变化影响，高价盘网签占比较上月提升，均价4万元以上网签量占总网签量一半，推动均价环升；供应推新方面，本月3盘获批112套，监测期内保利紫云推新C1栋50套98-103㎡平层复式单位，带装修均价约45000-50000元/㎡，值得注意的是区域全新豪宅盘首开龙湖天奕已正式开售，首推5、6栋185平、245㎡4+1户型，带装修均价9.5-12.5万/㎡，或将进一步拉升区域价格，基于区域地价攀升、发展潜力以及白云山稀缺自然生态景观等因素，产品豪宅化已渐成趋势。



数据来源：广州市住建委 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：保利华润紫云蝉联销冠 两盘网签量占比一半

白云区2018年3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	保利华润紫云	洋房	39	4027	15017	37291
2	越秀星汇云城	洋房	37	3635	15069	41456
3	岭南新世界	洋房	10	1095	4517	41247
4	恒大御府	洋房	7	791	3517	44456
5	观麓公馆	洋房	4	586	1782	30409
6	华发四季	洋房	3	540	1881	34835
7	珠江岭南苑	洋房	2	773	5627	72796
8	保利西海岸	洋房	2	186	300	16105
9	深业江悦湾	洋房	2	184	309	16786
10	新天半山	洋房	2	746	2403	32211

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

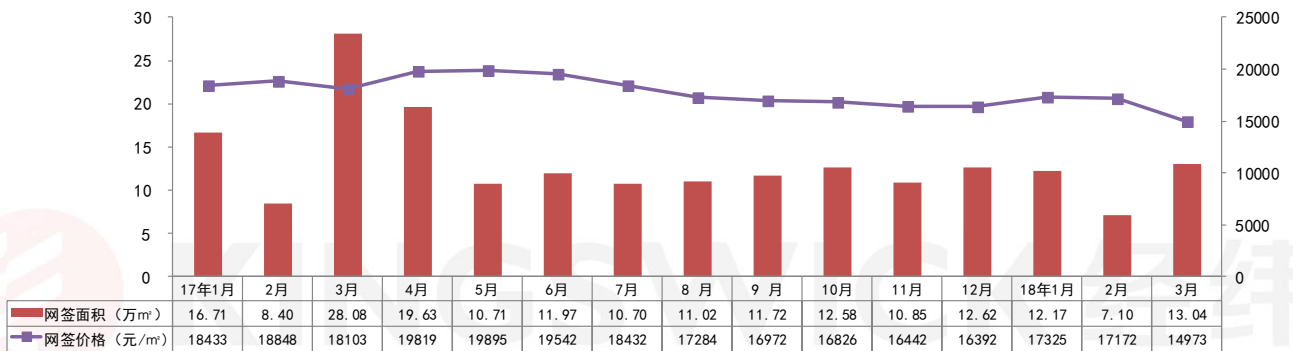
5.7 黄埔区：区域网签量升价跌 刚需盘网签放量拉低区域价格

5.7.1 区域概况：刚需盘领跑区域市场 网签量环升 83.67%

黄埔区3月网签1233套，网签面积13.04万 m^2 ，环比大幅上升83.67%；网签均价14973元/ m^2 ，环比下跌12.8%。本月区域新批预售面积9.38万 m^2 ，环升232.76%。本月仅实地常春藤推新，推出五期9、10栋共340套洋房，户型为70 m^2 二房、95-105 m^2 大三房、126 m^2 四房，带装修2.5-2.6万元/ m^2 ，销售情况理想。网签量上升，原因是广州绿地城，及越秀保利爱特城加推后网签放量，大幅推高了全区网签量。价格下跌，偏刚需项目广州绿地城网签放量，拉低全区网签价，至黄埔区网签量升价跌。

近年，黄埔区楼面地价较高地块，及需自持面积（不可对外销售）地块已陆续面市，其中包括中冶明辉逸璟台、万科元培里等项目已频频曝光，在较高地价所导致的入市价格较高的预期下，其产品或有所突破，复式、高赠送面积类别墅产品或成为供应主力。预计下半年区域市场产品、户型可选性较广，对区域整体价格亦有所拉升。

2017年-2018年3月黄埔区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：万科三盘再进前十 广州绿地城领跑区域

黄埔区2018年3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	广州绿地城	洋房	623	65468	79669	12169
2	越秀保利爱特城	洋房	151	15104	25062	16593
3	万科里享家	洋房	64	5712	8679	15194
4	时代天韵	洋房	44	5089	6358	12494
5	万科幸福誉	洋房	44	4216	5016	11897
6	佳兆业城市广场	洋房	38	3699	8424	22774
7	招商雍景湾	洋房	36	3394	4166	12274
8	富力悦禧花园	洋房	35	3211	5096	15871
9	万科尚城	洋房	35	2613	4910	18792
10	保利罗兰国际	洋房	34	3788	7771	20515

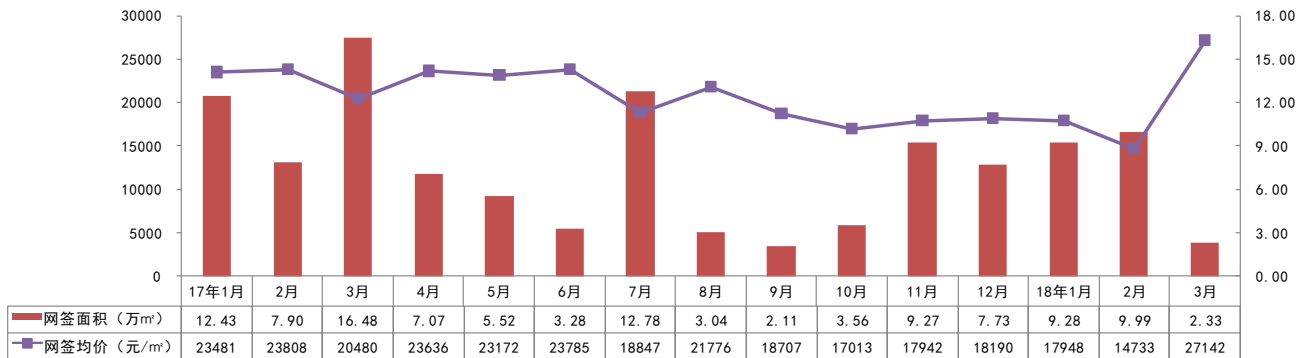
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：网签大幅减量 价格攀至新高

5.8.1 区域概况：无预售与推新 大盘撑市缺位

番禺区3月网签135套，网签面积2.33万㎡，环比大跌76.64%；网签均价27142元/㎡，环比大涨84.23%，较上月成交量跌价升。网签量方面，本月因大盘网签大幅减量，导致区域网签量环比大跌，金海岸花园网签16套摘得区域冠军，受供应紧缺限制，区域市场对大盘依赖程度较大；网签均价方面，受主力刚需盘网签大幅减少，价格稀释作用减弱，导致网签均价环比大涨，创近一年新高；供应推新方面，监测期内区域无项目获批预售与推新，市桥板块新盘稀缺，碧桂园星钻已达销售条件，却久未开售；此外，预计亚运城全新组团【天峯】下月开售，大盘重新回归，有望拉升区域成交量。

2017年-2018年3月番禺区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-3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 金海岸花园位居榜首

番禺区2018年3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	金海岸花园	洋房	16	1964	3320	16905
2	奥园·莲峰圣境	洋房	15	3505	4400	12553
5	海怡半岛	洋房	14	4087	25192	61639
4	星尚	洋房	14	1638	3145	19202
5	珑·翠	洋房	13	2188	7735	35353
6	锦绣一方	洋房	10	605	768	12688
7	东湖洲花园	洋房	9	2970	5913	19908
8	祈福新邨	洋房	7	796	2089	26248
9	凯德山海连城	洋房	7	701	1017	14513
10	星力时代豪庭	洋房	5	562	989	17594

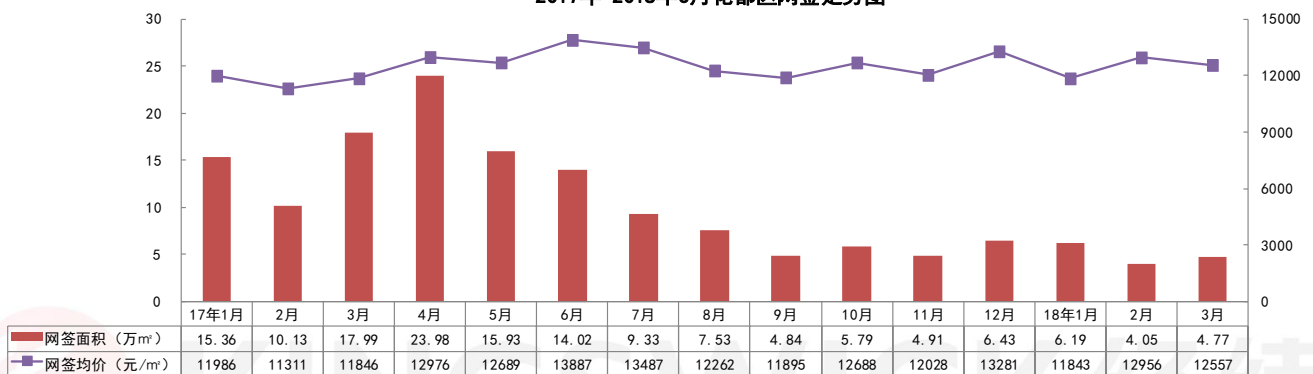
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：新增预售大幅加码 网签量升价跌

5.9.1 区域概况：新增预售环涨近三倍 一季度无新盘入市

3月花都网签403套，网签面积4.77万 m^2 ，环升17.86%。网签均价12557元/ m^2 ，环降3.08%。本月有广州万达城、路劲天隼峰、尚品雅居三盘取得新增预售，预售量458套，环升2.88倍。本月荔园悦享花醍加推99-120 m^2 三至四房单位，约60套，均以毛坯发售，单价约17000元/ m^2 。网签方面，广州万达城继续区域网签主导地位，本月颐和山庄网签62套，助长区域网签。均价方面，受网签均价不足8千/ m^2 的颐和盛世、颐和山庄两盘网签面积占比加大的影响，区域均价受挫。春节假期后，新增预售大幅加码，区域成交稍作回升。回顾第一季度，区域内未见全新盘入市，区府板块的时代紫林、都湖国际第二季度有望加入战场，加强区域竞争力。

2017年-2018年3月花都区网签走势图



数据来源：广州住建局 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：万达城网签逾百套问鼎 颐和山庄居次

花都区2018年3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	广州万达文化旅游城	洋房	144	14948	21213	14191
2	颐和山庄	别墅	60	6154	4779	7766
		洋房	2	259	265	10249
3	百富华园	洋房	23	2198	2506	11403
4	天马河国际公馆	洋房	21	1850	2046	11062
5	路劲天隼峰	洋房	14	2117	2384	11259
6	雅居乐万科热橙	洋房	14	1675	1630	9732
7	颐和盛世	洋房	10	1208	670	5545
8	利峰城	洋房	9	885	1004	11343
9	绿地新里缙香公馆	洋房	9	645	897	13903
10	森悦华庭	洋房	8	951	2290	24077

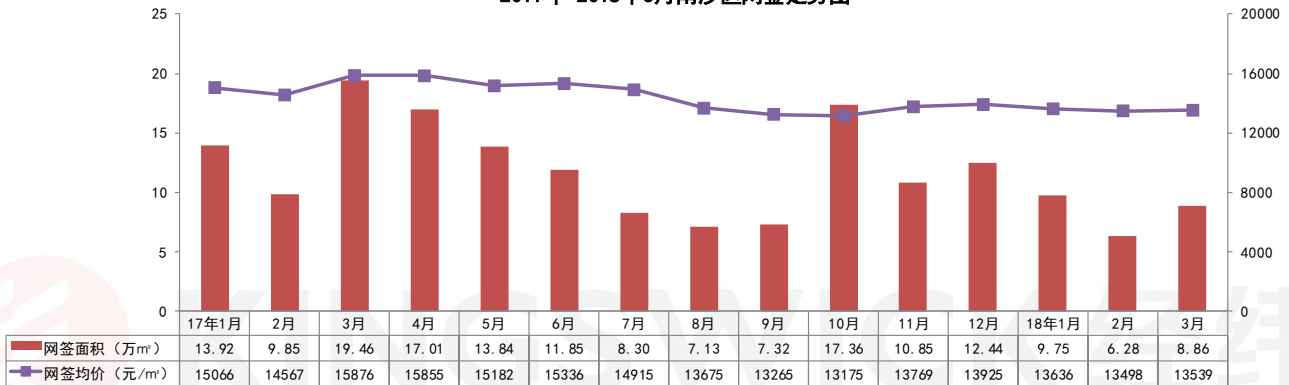
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：全月三盘加推 网签热度加升

5.10.1 区域概况：新增预售环升三成 网签价格区域平稳

3月南沙网签833套，网签面积8.86万㎡，环升41.12%；网签均价13539元/㎡，环升0.3%。本月南沙新批预售面积为9.17万㎡，环升33.87%。据监测，本月区域内有3盘加推，货量约400余套，刚需项目越秀滨海新城、阳光城丽景湾均作加推，且去化情况理想。碧桂园·玺悦继1月开盘后，本月中旬迎来加推，推出56套82-99㎡二至三房单位，带装修均价24000元/㎡，价格基本与开盘价持平，但折扣力度加大，加推首日去化理想。区域网签量方面，越秀滨海新城加推促进网签量上涨；均价方面，在网签前十位的个盘中7盘网签均价上涨的带动下环升，其中星河山海湾升幅最大，高达10%。区域网签量逐渐恢复至春节前水平，楼盘加推节奏稍有提升，区域推货量仅次于增城。区域近五个月价格波动幅度较小，主要是刚需项目集中网签，主导区域市场，致使均价区域平稳。

2017年-2018年3月南沙区网签走势图



数据来源：广州住建局 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：越秀滨海新城问鼎 南沙保利城次之

南沙区2018年3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	越秀滨海新城	洋房	188	18563	25661	13824
2	南沙保利城	洋房	125	10977	15783	14379
3	保利星海小镇	洋房	77	7450	7312	9815
		别墅	7	1023	1141	11153
4	越秀滨海御城·四合院	洋房	70	8003	11100	13870
5	碧桂园玺悦	洋房	49	4447	6215	13975
6	阳光城丽景湾	洋房	41	4506	6211	13783
7	星河山海湾	洋房	32	3782	5303	14022
8	星河山海湾	别墅	1	352	933	26494
9	南沙湾御苑	洋房	29	3450	4820	13970
10	时代长岛	洋房	28	2616	3326	12715

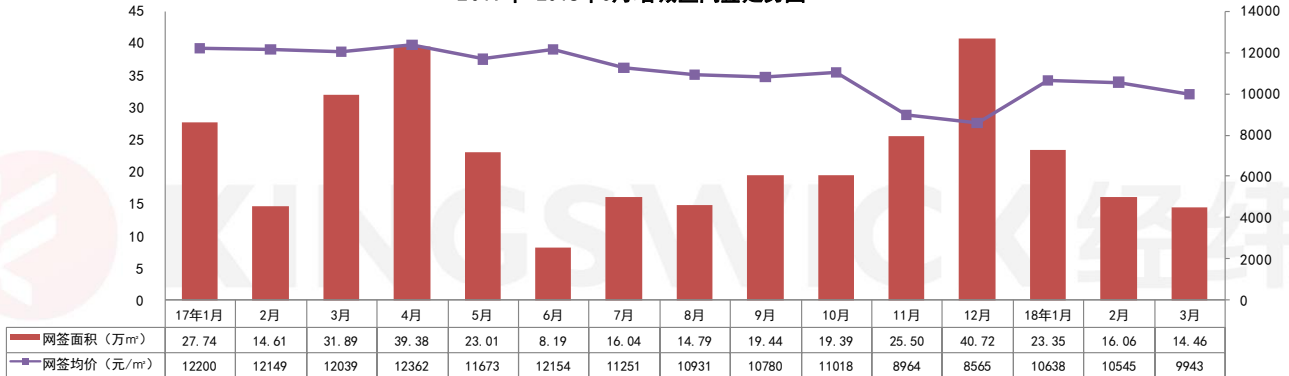
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：区域网签量价齐降 节后市场推新加快

5.11.1 区域概况：多盘推新去化优异 碧桂园云顶即将开放样板房

春节过后，增城推新步伐加快，但网签数据有所滞后，导致区域本月量价齐降。3月区域网签1358套，网签面积14.46万㎡，环跌9.92%，网签均价9943元/㎡，环降5.71%。本月住宅新货出证量环降，新批预售面积11.82万㎡，环降21%。相对春节月份仅1盘推新，3月区域发力，6盘推735套新货。东部立体交通大网成型，交通利好迎来大爆发，增城楼市热度不减，楼盘推新货均有较好去化成绩，保利中航城及保利i立方iplus复式产品受市场追捧，新货涨价入市仍近售罄；绿湖国际城刚需盘继续以价格优势取胜；实地蔷薇国际保持一贯热销；金地香山湖叠墅新品及尚东WE家地铁优势，两者成交不俗。区域受网签量下降及低价盘占比加大的影响，网签均价跌至万元以下。市场方面，碧桂园云顶进入意向登记阶段，4月初或开放样板房，预计5月开盘，吹风价4万+，有望带动新塘楼价新一轮上涨；多个新项目如招商臻园、中海联睿品、东江逸珑湾二季度或面世。根据市更新局更新计划，增城区的石滩镇南坐村、新塘镇官湖村、中新村拟全面改造，总用地达106公顷，未来将成为土地供应重要来源。

2017年-2018年3月增城区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：誉山国际量升蝉联冠军 绿湖国际城居第二

增城区2018年3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	誉山国际	洋房	233	21156	20478	9679
2	绿湖国际城	洋房	184	19796	19854	10029
3	云溪四季	洋房	176	15726	17484	11118
4	群星新邨	洋房	122	13521	4233	3130
5	实地蔷薇国际	洋房	90	11568	14034	12132
6	赛宝花园	洋房	61	6568	2364	3600
7	恒大山水郡	洋房	50	4560	4184	9174
8	保利中航城	洋房	36	3525	4568	12958
9	尚东阳光	洋房	35	3463	4291	12392
10	三江盛汇	洋房	31	3088	3238	10485

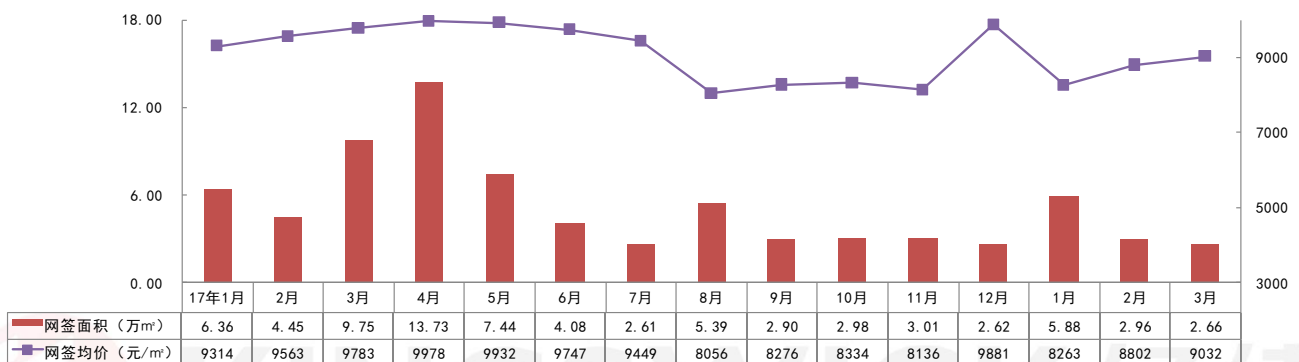
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：网签量跌价升 供应影响成交

5.12.1 区域概况：成交继续下行 供应放缓一盘推新

从化区3月网签197套，网签面积2.66万㎡，环比下降10.25%；网签均价9032元/㎡，环比上升2.62%，较上月成交量跌价升。网签量方面，受供应减少影响，三月楼市小阳春，区域市场却不见回暖，网签量持续下行，珠江壹城网签52套问鼎区域榜首；网签均价方面，本月因别墅产品网签占比较上月提升，拉升区域网签价格环涨；供应推新方面，区域无房源获批，珠光御景山水城加推四期22栋324套90-104㎡三房产品，带装修均价13000-16000元/㎡，但本月网签未能体现，相对南沙、增城等外围区域，区域楼盘推货节奏仍显缓慢。

2017年-2018年3月从化区网签走势



数据来源：广州市住建委 2018年2-3月为阳光家缘监测数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：网签前十无一破百 珠江壹城问鼎销冠

从化区2018年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

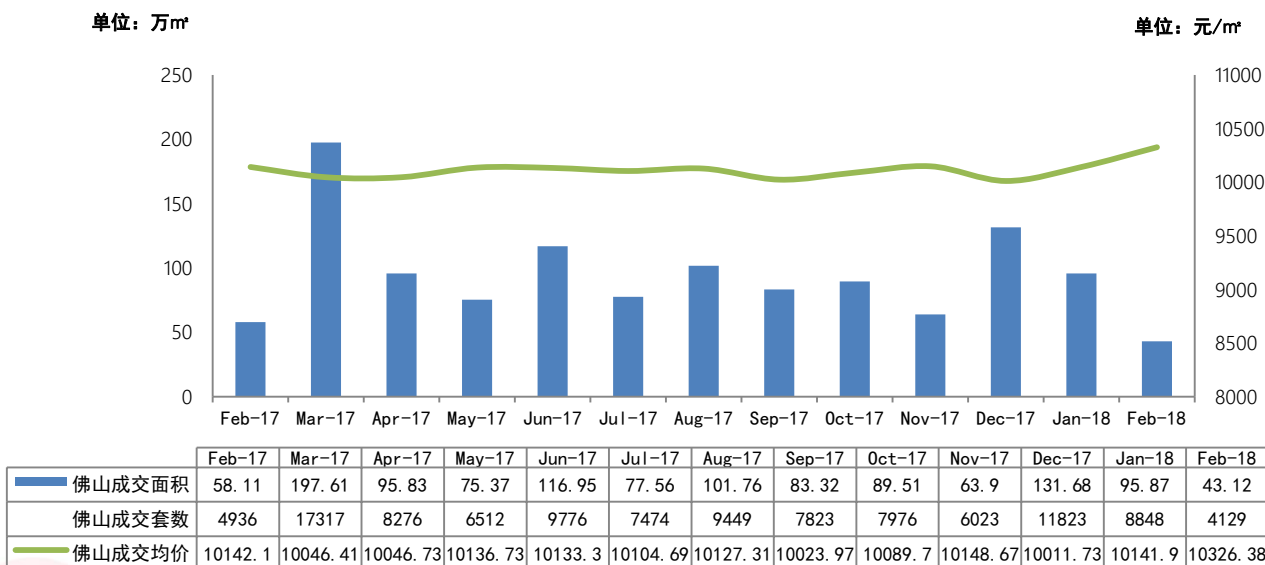
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	珠江壹城	洋房	52	6005	5312	8847
2	保利桃花源	洋房	34	4595	3408	7418
		别墅	13	1994	1875	9405
3	佰家益幸福园	洋房	26	2596	1342	5171
4	景业荔都	洋房	14	1551	1326	8552
5	荔山雅筑	洋房	11	1183	1071	9055
6	珠光御景山水城	洋房	8	813	713	8765
7	紫泉流溪湾	洋房	5	473	416	8786
8	叠翠轩	洋房	4	400	433	10819
9	名城·御景绿洲	洋房	3	324	256	7909
10	紫薇苑	洋房	3	333	462	13868

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：33 盘推新四千余套 顺德网签闸口持续收紧

6.1 佛山住宅供求分析

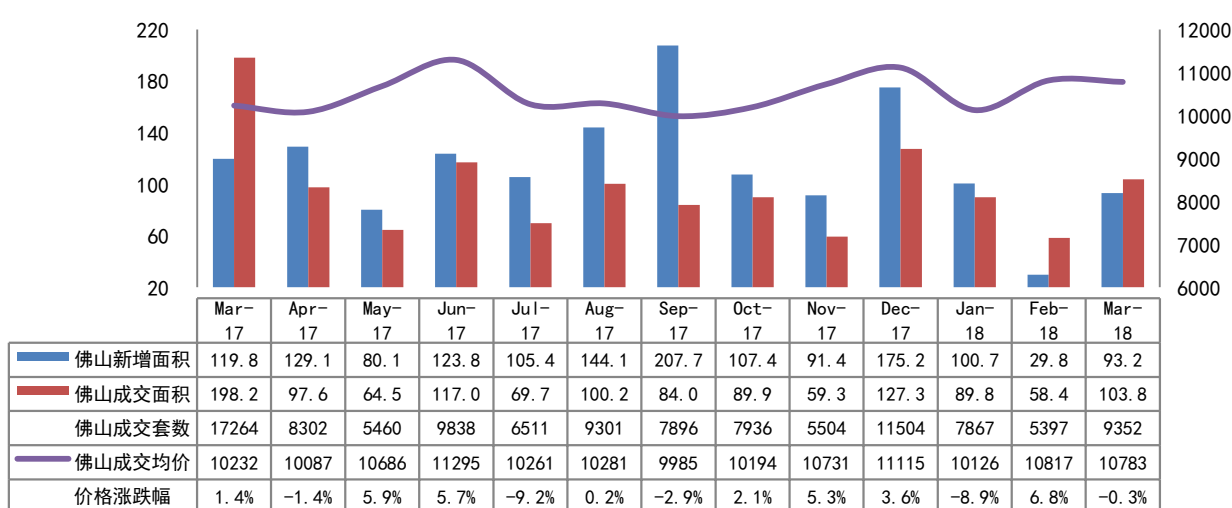
佛山一手住宅市场月度成交走势



数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

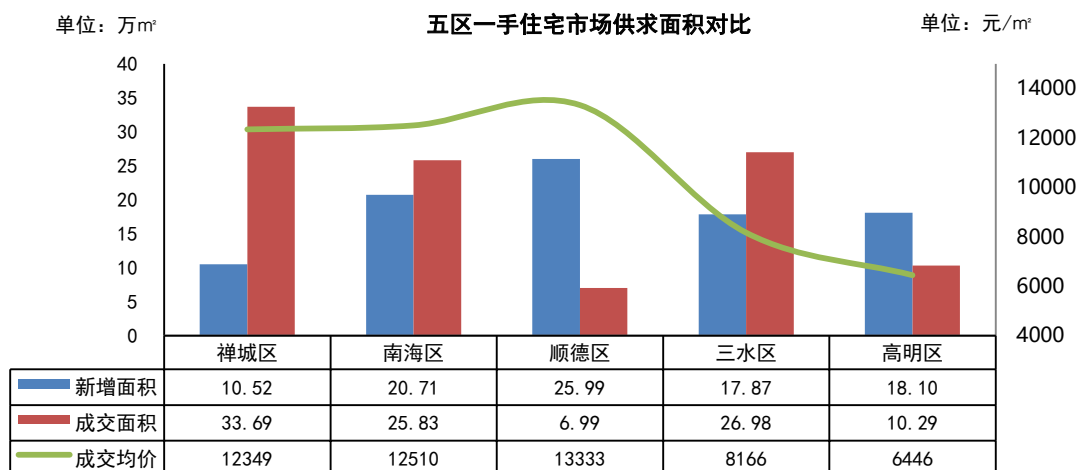
（备注：2018 年累计政府数据：成交 138.99 万㎡，均价 10199 元/㎡）

佛山一手住宅市场月度供求走势



数据来源：佛山市房产信息网、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：2018 年累计经纬数据：新增 223.63 万㎡，成交 251.97 万㎡，均价 10557 元/㎡）



数据来源：佛山市房产信息网、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

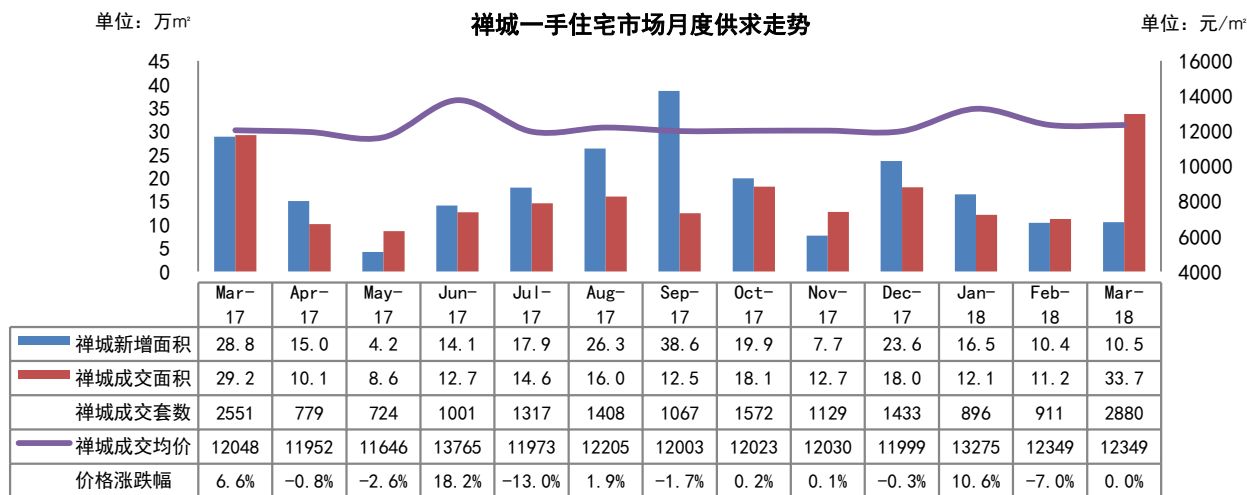
2018年3月佛山市新增预售套数 8754 套，环比增加 169%，同比减少 20%；新增预售面积 93.19 万 m^2 ，环比增加 213%，同比减少 22%；网签成交套数 9352 套，环比增加 73%，同比减少 46%；成交面积 103.79 万 m^2 ，环比增加 78%，同比减少 48%；成交均价 10783 元/ m^2 ，环比下跌 0.3%，同比上涨 5%。

阳春 3 月爆款依旧，顺德网签闸口仍收紧。3 月上半月，全国“两会”定调新一届政府政策走向，众盘均持观望态度，重大营销动作暂按兵不动。“两会”后，调控力度依旧，大连、青岛、赣州等城加入“限购”行列，上海、海南等地继续收紧调控，深圳“三价合一”再度震慑市场，杭州“摇号买房”措施出台，楼市“收紧”信号强烈，佛山仍存在进一步收紧的可能。阳春 3 月在下半月正式拉开帷幕，33 盘逾四千套新货陆续入市。爆款项目依旧火爆，融创望江府、保利碧桂园天汇、保利诺丁山、保利珑门、保利海德公园、碧桂园凤凰湾、御江南开卖销售率均在九成以上。3 月还迎来 1 新盘入市，非限购区的时代领峰以带装修 1.68-1.86 万元/ m^2 均价入市，首批客户由狮山及丹灶+部分广州、禅桂客户组成。顺德开年 3 个月以来，网签闸口持续收紧，网签量一直处于低位徘徊，热销大盘碧桂园凤凰湾本月网签量仅 39 套，网签形势严峻。

踏青 4 月楼市热度不减，38 盘计划推新。近年来，清明时节不再成为楼市推新的“禁忌”时节，多盘正看中小长假而选择推新。4 月，据不完全统计，全市约有 38 个项目推新，货量近 6000 套，其中还将有万科翡翠江望、绿城桂语兰庭等明星新盘。

6.2 禅城区：3月迎来土拍热潮 网签面积达历年月度最高位

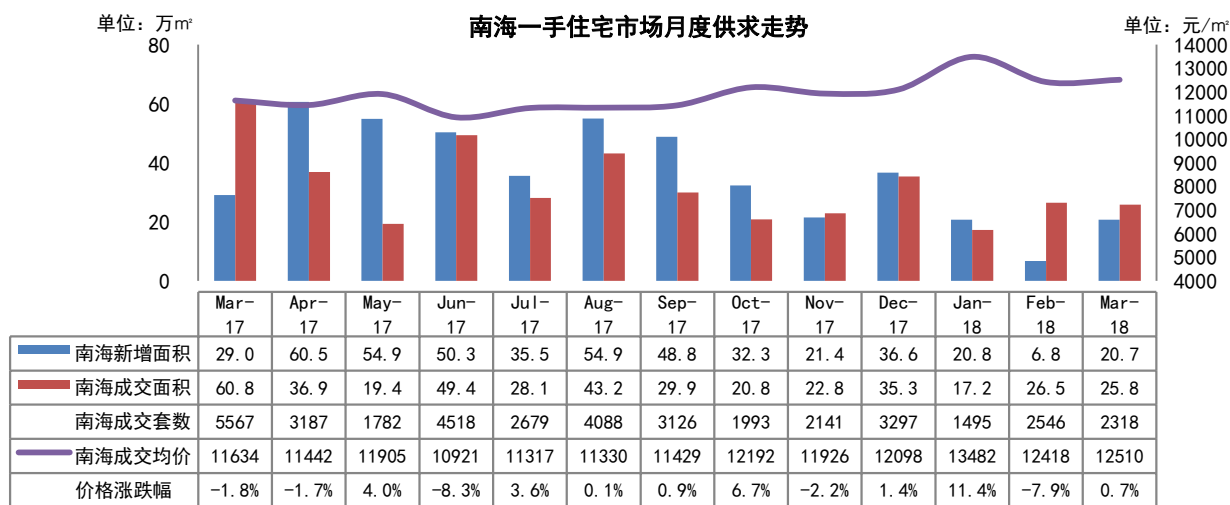
本月共出让 4 宗商住地，1 宗商服地，总成交建面占佛山五区第二名。而网签成交方面共网签 33.69 万 m^2 ，达到禅城历年来月度网签面积最高位，其中包含沿海馨庭 2.4 万 m^2 回迁房网签。另一方面，距离去年限购加码政策实施已满一年，预计从 4 月开始会陆续有延迟一年网签的单元进行网签。



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：限购区保利双星热销 中部项目领跑 3月

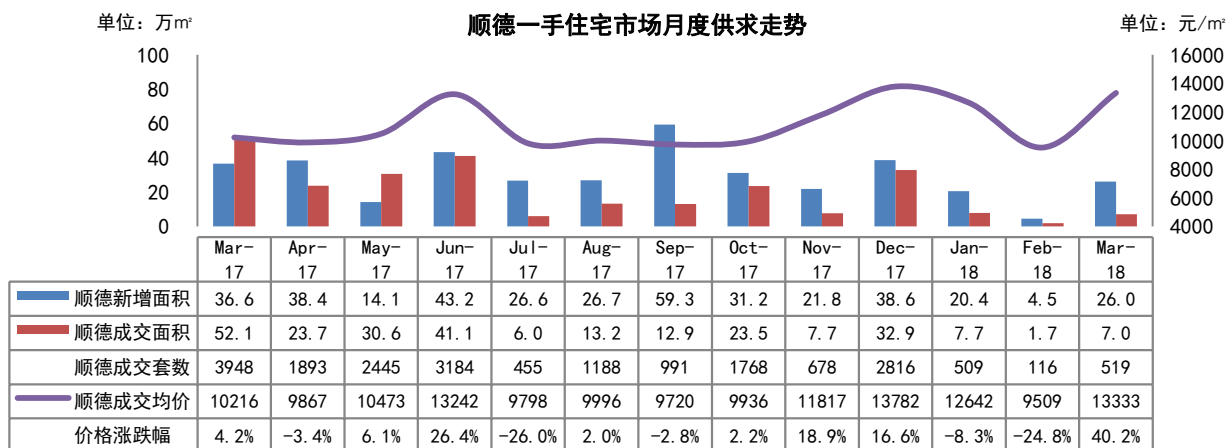
3月，限购新政满一年，应对限售限购限签限价政策，多盘销售方式各异，限购区热销项目依旧畅销。保利诺丁山、保利珑门加推依旧呈现“火热”场面。中部项目本月领跑全区，新城璟城、广佛新世界、绿地丽雅香榭花城、万科城市之光、奥园观湖尚居、松晖名苑等项目网签金额均过亿。



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

6.4 顺德区：网签均价重回万三大关 碧桂园凤凰湾延续出色状态

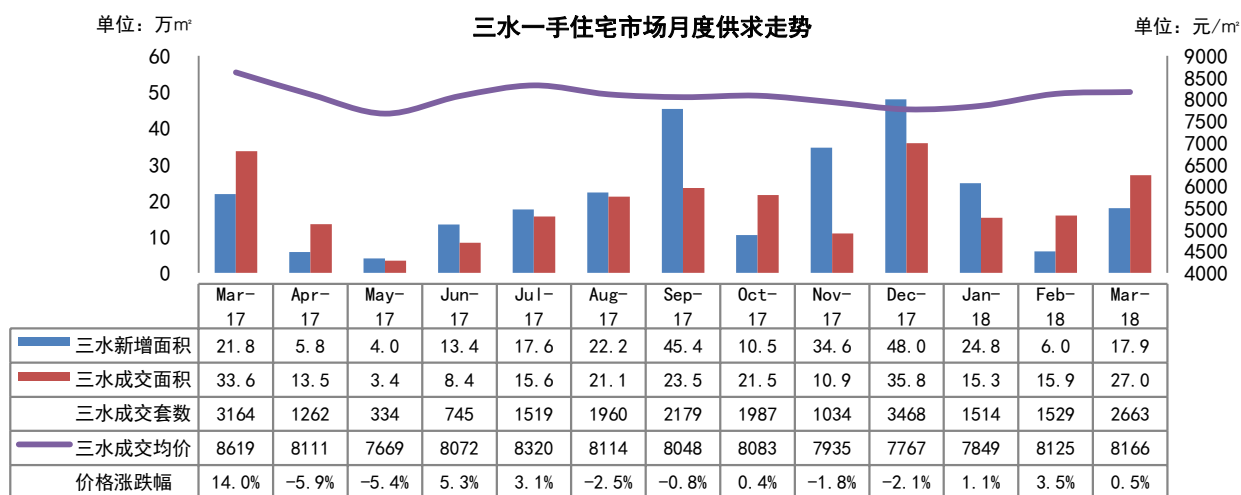
2017年网签均价达到万三级别的仅6月和12月，在政策高压的状态下，去年只有年中和年末会适当放开高价项目的网签，但本月网签均价已重回万三大关，意味着积压已久的高价项目将陆续取得网签，万三级别或将成为常态。碧桂园加推延续火热状态，开卖当天即售罄，再度耀眼顺德。



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：御江南领跑成交 华远连夺三水新城商住地

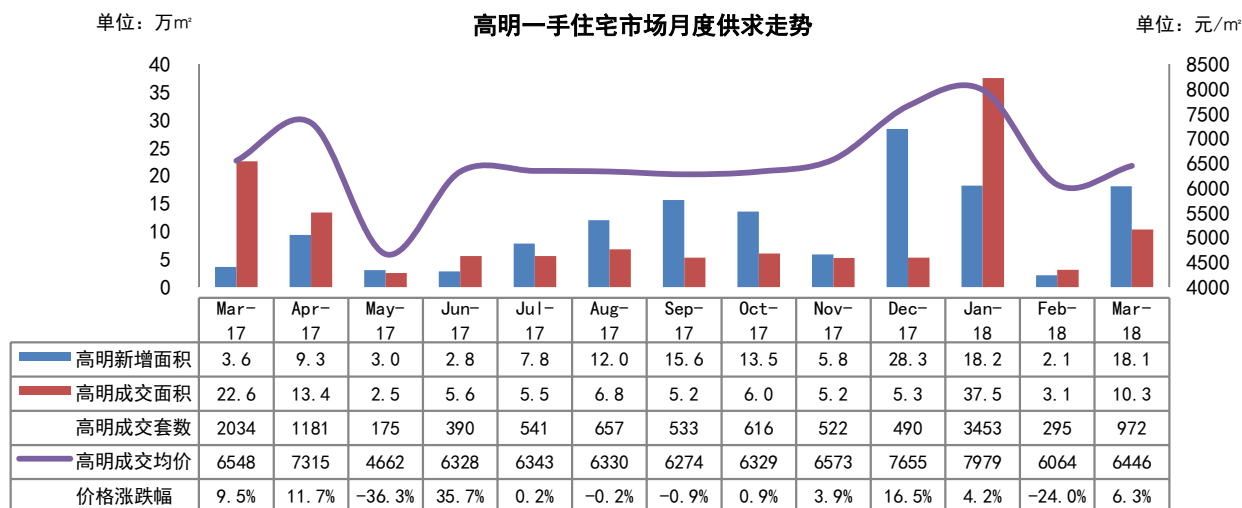
本月网签量明显增加，最大助力无异是夺下套数与金额双料冠军的御江南。御江南2月底与3月中旬两次加推售罄后，本月集中网签451套领跑三水住宅市场；三水新城成交两相邻商住地块，均被华远夺下，成为华远首进佛山的项目，成交总价超31亿。



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

6.6 高明区：去年拍地的项目预计将在 4-5 月集中入市

包括西江新城的保利文玥和美的北苑，荷城板块的招商熙园，杨和的佛山美的城和龙光玖龙府，更合的绿地拾野川，近期都动作频频，或开放外拓展点、或开放营销中心，预计上述项目将有望在本年 4-5 月入市。



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

6.7 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	6	814	94%
南海区	8	962	53%
顺德区	7	970	71%
三水区	6	822	68%
高明区	6	669	42%
合计	33	4237	66%

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	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	2018/3/16	15 座	124	三房 四房	109 128	11500-12000	持平	毛坯	—	124	100%
禅城	旧城区	碧桂园岭南盛世	2018/3/17	禄盈路 2 号 3-4 座 (双数层)	60	四房	223	18500-19500	持平	带装修	买理财产品享 98 折	45	75%
禅城	新城	合景新鸿基泮	2018/3/17	18 座	135	三房	82-109	18000-18500	持平	带装修	—	135	100%

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
		景											
禅城	奇槎	保利碧桂园天 汇	2018/3/19	天滨组团 3/4 座	155	三房 四房 五房	109 126 169-173	17000-19500	持平	带装修	—	152	98%
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/3/19	16 座	116	三房 四房	98 128	15500-16000	持平	带装修	99 折	85	73%
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2018/3/25	5 座	224	三房 四房	94 130	12500-13000	持平	毛坯	98 折	224	100%
南海	狮山	新城璟城	2018/3/17	2 栋	128	三房 四房	95 110-112	14500-16000	持平	带装修	—	22	17%
南海	松岗	松晖名苑	2018/3/17	5 栋	116	三房	93-108	12800-13900	持平	带装修	前期冻结 2 万	80	69%
南海	大沥	保利珑门	2018/3/23	10 座	108	三房 四房	90-91 124	19400-20600	持平	带装修	冻结 5 万	107	99%
南海	小塘	时代领峰	2018/3/24	1 栋 1 座、 9 栋	216	三房 四房	94-113 127-140	16800-18600	—	带装修	一口价	87	40%
南海	松岗	海逸桃花源记	2018/3/24	21 栋	124	三房 四房	92-105 120	13000-14000	1000	带装修	—	4	3%
南海	三山新城	保利诺丁山	2018/3/28	9 座	185	三房	74-102	22000-24000	3000	带装修	—	150	81%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2018/3/29	10 号楼单 数层	45	四房	127-149	11500-11700	持平	带装修	一口价	39	87%
南海	官窑	奥园观湖尚居	2018/3/31	7 栋	40	三房	97-102	13000-14000	-1000	带装修	减 3 万	19	48%
顺德	大良	顺德华侨城	2018/3/17	23 座	75	三房 四房	114-120 146	20000-22000	持平	带装修	一次性 98 折	52	69%
顺德	乐从	保利公园里	2018/3/23	3 座 01、	84	两房	69	14000-15000	500	毛坯	99*99*99 折	60	71%

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
				02、04 单元		三房	95-99						
顺德	伦教	中海万锦公馆	2018/3/23	26 座	186	三房	100-118	16000-18500	持平	带装修	0.99*0.99*0.99-10000	15	8%
顺德	乐从	保利海德公园	2018/3/24	3、5 座	259	三房 四房 五房	98 119-129 144-172	3 座: 18000-19000 5 座: 20000-21500	1500	3 座:毛坯 5 座:带装修	冻结 5 万享受 98 折	240	93%
顺德	龙江	碧桂园珑悦	2018/3/25	7 座部分 单元	80	三房 四房	88-105 115	14000-15000	1500	带装修	开盘 99 折	56	70%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/3/25	晴澜苑 23 座、19 座 双数层	142	三房 四房	94 118-142	14000-15000	持平	带装修	99*99*99*99 折	142	100%
顺德	伦教	伦教碧桂园御府	2018/3/28	2 座 01/02/05 单元双数 层、03 和 04 单元;6 座双数 层; 7 座 单数层	144	三房 四房	88-103 126-142	15000-19000	1500	带装修	2 万认筹享 98 折	125	87%
三水	三水新城	保利中央公园	2018/3/8	29 座	128	三房 四房	90 116-128	11500-12500	持平	带装修	一口价	100	78%
三水	江南新区	御江南	2018/3/10	21 座、41 座	208	三房	79-100	8000-8500	持平	毛坯	一口价	208	100%

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 ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
三水	河口片区	新城招商誉府	2018/3/14	6座	128	三房	95-112	11000-12000	-500	带装修	一口价	76	59%
三水	乐平	雍翠新城	2018/3/22	四期6座 2、3、5 梯腿	66	三房 四房	89 140	9500-10500	1000	带装修	一口价	52	80%
三水	西南	观景豪园	2018/3/24	6座	124	三房 四房	111 125	11000-12000	500	带装修	一口价	71	57%
三水	河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/3/31	都荟1座	168	三房 四房	87-96 105	12500-13500	2500	带装修	98折	50	30%
高明	西江新城	勤天汇广场	2018/3/3	23座	186	三房	86-117	10500-11500	500	带装修	98*98*99*99折	30	16%
高明	西江新城	万科美的西江悦	2018/3/10	6座	198	三房 四房	89 121	11500-12500	持平	带装修	99折	80	40%
高明	西江新城	美的明湖	2018/3/10	8座(一条 梯腿)	31	三房	100	10500-11500	500	带装修	——	17	55%
高明	西江新城	万科美的西江悦	2018/3/17	10座	132	三房	89	11500-12500	持平	带装修	99折	92	70%
高明	西江新城	美的明湖	2018/3/24	北湾组团 3/4座	60	四房	142	10500-11500	持平	带装修	——	20	33%
高明	西江新城	万科美的西江悦	2018/3/31	12座(03、 04梯腿)	62	三房	89	10500-12500	持平	带装修	减8万, 98*99*99折	45	73%
住宅重点开盘合计推货量：4237套								合计成交量（开卖当日）：2804套				推售率：66%	

(备注：“价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

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	6	1066
南海区	17	2760
顺德区	9	1134
三水区	3	451
高明区	3	408
合计	38	5819

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
禅城	旧城区	2018年4月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	—
禅城	亚艺	2018年4月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
禅城	奇槎	2018年4月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
禅城	季华西	2018年4月	融创望江府	16座	124	95-96	11500-12000/毛坯	—
禅城	绿岛湖	2018年4月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	—
禅城	绿岛湖	2018年4月	绿岛湖壹号	80座	60	160	16500-17500/带装修	—
南海	千灯湖	2018年4月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
南海	平洲	2018-4月	富丰君御	二期洋房	116	90-160	22000-25000/带装修	—
南海	里水	2018年4月	时代家	1座	180	82-128	20000-22000/带装修	登记3万享开盘优惠价

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
南海	里水	2018年4月	宏宇天御江畔	3、4座	312	89-170	22000-23000/带装修	——
南海	黄岐	2018年4月	珠水豪庭	二期	136	86-139 m ²	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
南海	大沥	2018年4月	恒大悦府	18、19座	192	110-133	18000-20000/带装修	——
南海	狮山	2018年4月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	10000-12000/带装修	——
南海	狮山	2018年4月	恒福天悦	4座	64	88-134	12000-14000/带装修	——
南海	官窑	2018年4月	中海万锦世家	7座	96	102-118	13000-14000/带装修	——
南海	丹灶	2018年4月	丹灶碧桂园	10座	96	125-147 m ²	11500-13500/带装修	目前接受登记中
南海	丹灶	2018年4月	美的翰湖苑	二期7/8座	128	89-127	12000-13000/带装修	——
南海	西樵	2018年4月	碧桂园翡翠湾	23、24座	200	101-131	8500-9500/带装修	目前已启动登记
南海	西樵	2018年4月	江山一品	二期	232	108-170	11000-13000/带装修	——
南海	西樵	2018年4月	世爵府邸	1、2、3座	240	80-114	8500-9500/毛坯	——
南海	九江	2018年4月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
南海	九江	2018年4月	恒大滨江御府	1、2、3座	360	110-208	14000-16000/带装修	——
南海	里水	2018年5月	万冠广场	1栋	120	87-120	18000-20000/带装修	登记可享开盘99折
顺德	陈村	2018年4月	万科翡翠江望	洋房新品	174	建面125	19000-22000/建面带装修	冻结5万99折
顺德	陈村	2018年4月	招商曦岸	17座	160	建面83-111	21000-23000/建面带装修	——
顺德	乐从	2018年4月	泰禾佛山院子	C区4座	120	建面130-140	22000-23000/建面带装修	——
顺德	龙江	2018年4月	碧桂园珑悦	7座剩余单位	80	建面88-115	14000-15000/建面带装修	——
顺德	大良	2018年4月	中惠璧珑湾	6座	76	建面100-138	19000-20000/建面带装修	登记2万享98折
顺德	大良	2018年4月	保利碧桂园悦公馆	D区18座	120	建面97-127	17000-19000/建面带装修	——
顺德	容桂	2018年4月	东圣维拉	洋房新品	136	建面110-120	14000-16000/建面带装修	——
顺德	容桂	2018年4月	碧桂园凤凰湾	洋房新品	160	建面94-142	14000-15000/建面带装修	——
顺德	均安	2018年4月	碧桂园珑景	1/2座	108	建面89-125	12000-13000/建面带装修	——

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
三水	三水新城	2018年4月	旭辉江山	小高层洋房新品	166	125-132	13000-15000/带装修	冻结1千购买VIP卡(限量), 开盘前可优先看板房、选房
三水	西南中心区	2018年4月	三水冠军城	洋房新品	165	86-120	13000-15000/带装修	——
三水	乐平	2018年4月	盛凯尚城	洋房新品	120	94-121	8000-9000/带装修	——
高明	西江新城	2018年4月	美的明湖北湾组团	1-2座	248	112-143	10500-12500/带装修	——
高明	西江新城	2018年4月	招商熙园	洋房	60	96-120	7000-8500/带装修	——
高明	西江新城	2018年4月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计



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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	禅城	碧桂园岭南盛世	54792	345	39811	13763
2	禅城	绿岛湖壹号	44767	183	33167	13497
3	禅城	保利碧桂园天汇	41290	235	30848	13385
4	禅城	融创望江府	36712	243	27978	13122
5	三水	御江南	34722	451	41119	8444
6	南海	新城璟城	32783	210	22071	14853
7	南海	广佛新世界	29544	36	10988	26886
8	禅城	龙光玖龙湾	27404	151	21098	12989
9	禅城	融创湖滨世家	26587	136	19914	13351
10	禅城	瑞安岭南天地	26303	149	19103	13769
11	禅城	新福港鼎峰	24583	166	17534	14020
12	禅城	合景新鸿基泷景	23088	142	16715	13813
13	三水	新城招商·誉府	22911	254	26365	8690
14	三水	旭辉城	21370	241	24134	8855
15	南海	绿地丽雅香榭花城	18612	182	19474	9557
16	禅城	星星凯旋国际	17996	81	13183	13651
17	三水	时代南湾	15983	175	19077	8378
18	禅城	保利翡翠公馆	15366	95	11740	13089
19	禅城	旭辉公元	15326	124	11873	12908
20	三水	保利中央公园	15152	160	17141	8839
合计			545290	3759	443333	12300

（备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准）

数据来源：【经纬】中国研究中心

（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