­­**第10周：周边区域供应上升 签约恢复正常水平**

2017年·第10周【2017.2.27－2017.3.5】

广州/市场周报



从近15周整体市场状况来看，表现为五方面：一、土地方面，本周有1宗工业用地挂牌出让，合计1.52万平米，该地块位于黄埔区；二、供应方面，外围区域市场供应上升，中心区供应仍然偏紧；三、签约方面，本周签约面积环比上升21%，同比上升52%，市场签约持续攀升；四、价格方面，本周均价环比下行7%，同比上升4%，略低于去年平均水平，主要是因为南沙、增城周边区域签约量增加使得整体市场均价回落；五、库存方面，本周库存面积略为减少，环比下降0.9%；总体来说，本周成交量2932套，高于2016年周均（2417套）水平，本周市场签约上升至近12周最高水平，市场成交恢复到正常水平。

在各开发商销售签约方面，实地地产、万科和利合销售情况相对理想；实地地产一共签334套，总销售金额为4.99亿元，均来自于实地常春藤项目的成交；万科一共签约366套，总销售金额为4.48亿元，对成交贡献最大的盘为万科里享家和万科山景城，签约金额分别为1.70亿元和1.04亿元，约占总成交金额分别为38%和23%；利合地产一共签约98套，总销售金额为2.80亿元，对成交贡献最大的盘为广州亚运城，签约金额为2.80亿元，占总成交金额近100%。

**在整体销售方面，第10周广州新建商品住宅网签2932套，环比上升24%；成交均价为15827元/㎡，环比下降7%，成交面积为31万平米，环比上升21%；销售总金额49.08亿元，环比上升13%。**

* **世联数字：**

**【供应数字】**第10周全市商品住宅新增预售项目共14个，共计2558套，合计26.56万平米，新增预售项目供应集中在黄埔、花都、番禺和增城等周边区域，周边区域供应上升，中心区供应仍然偏紧。

**【成交数字】**第10周全市新建商品住宅签约2932套，均价15827元/㎡，面积31万平米，金额49.08亿元。

* **世联观点：**

**【开盘情况】**第10周全市全市跟踪5个项目开盘或加推，南沙保利星海小镇、番禺凯德·山海连城和增城碧桂园琥珀湾去化情况良好。

**【供应情况】**第10周全市商品住宅新增预售项目共14个。

**【土地市场】**第10周全市共1宗地块挂牌出让；全市共4宗地块挂牌成交。

# 【住宅市场】本周成交量2932套，高于2016年周均（2417套）水平，本周市场签约上升至近12周最高水平，市场成交恢复到正常水平。

#

#



1. **市场动态**

**1、开盘快讯**

第10周全市全市跟踪5个项目开盘或加推，南沙保利星海小镇、番禺凯德·山海连城和增城碧桂园琥珀湾去化情况良好。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **月/日** | **区域** | **楼盘** | **物业****类型** | **占地面积(万㎡)** | **建筑面积(万㎡)** | **户型面积** | **户型** | **推出套数** | **销售套数/销售率** | **均价(元/㎡)** |
| 3月3日 | 天河 | 金地天河公馆 | 住宅 | 4.5  | 19.2  | 122-168㎡ | 四房 | 41 | 38/93% | 45000（带装修） |
| 3月4日 | 南沙 | 保利星海小镇 | 住宅 | 12.0  | 30.1  | 87-103㎡ | 三房 | 192 | 192/100% | 14500（带装修） |
| 3月4日 | 番禺 | 凯德·山海连城 | 住宅 | 53.0  | 110.3  | 86-124㎡ | 两至三房 | 350 | 350/100% | 15000（带装修） |
| 3月4日 | 黄埔 | 万科幸福誉 | 住宅 | 26.0  | 80.0  | 89-148㎡ | 三至四房 | 156 | 100/64% | 19000（带装修） |
| 3月4日 | 增城 | 碧桂园琥珀湾 | 住宅 | 8.7  | 21.2  | 86-108㎡ | 三房 | 150 | 150/100% | 10000（带装修） |

【数据来源：世联数据平台】

1. **土地市场**

**1、土地供应**

第10周全市共1宗地块挂牌出让，为工业用地，位于黄埔区，占地面积1.52万平方米。

**2017年第10周广州房地产市场土地供应一览表**

| **宗地号/名称** | **区域** | **地址** | **地块面积****(万平)** | **容积率** | **起拍总价****（万元）** | **起拍楼面地价（元）** | **地块用途** | **公告日期** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| DJ-2-3 | 黄埔 | 黄埔区西区夏园东路以西、蕉园路以北 | 1.52  | 2.5 | 1752 | 460  | 工业 | 2017/3/1 |

【数据来源：世联数据平台】

**2、土地成交**

第10周全市共4宗地块挂牌成交，均位于琶洲互联网创新集聚区。

**2017年第10周广州房地产市场土地成交一览表**

| **交易时间** | **地块编号/地址** | **区域** | **土地用途** | **土地面积（万平米）** | **总建筑面积（万平米）** | **容积率** | **竞得人** | **竞得金额（万元）** | **楼面地价（元/平米）** | **楼面地价溢价率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2017/2/28 | 海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体2号地块 | 海珠 | 商业 | 0.19 | 0.02 | 0.1 | 阿里巴巴 | 317 | 18000 | 0% |
| 2017/2/28 | 海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体3号地块 | 海珠 | 商业 | 0.06 | 0.19 | 3.0 | 唯品会 | 3330 | 18000 | 0% |
| 2017/2/28 | AH040108、AH040110 | 海珠 | 商业 | 0.93 | 8.99 | 9.7 | 华邦控股 | 130606 | 14535 | 0% |
| 2017/2/28 | AH040113 | 海珠 | 商业 | 0.85 | 10.75 | 12.7 | TCL | 161259 | 15000 | 0% |

 【数据来源：世联数据平台】

1. **新建商品住宅市场**
2. **新增商品住宅市场供应状况**

第10周全市商品住宅新增预售项目共14个，共计2558套，合计26.56万平米，新增预售项目供应集中在黄埔、花都、番禺和增城等周边区域，荔湾、天河本周有少量新货入市，周边区域供应上升，中心区供应仍然偏紧。

**2017年第10周广州房地产市场商品住宅新增一览表**

| **区域** | **预售许可证号** | **所属项目名称** | **开发商** | **新增栋数** | **预售****套数** | **预售面积（平米）** | **发证日期** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 花都 | 20160775 | 森林湖畔花园 | 广州市花都佳业房地产开发有限公司 | 1 | 226 | 24059  | 2017/2/27 |
| 花都 | 20161016 | 自由人花园七期 | 广州东镜新城房地产有限公司 | 7 | 360 | 37502  | 2017/2/27 |
| 黄埔 | 20170085 | 实地绿藤花园自编号C7、C8、C9栋 | 广州丰实房地产开发有限公司 | 1 | 465 | 49555  | 2017/2/28 |
| 黄埔 | 20170084 | 实地绿藤花园自编号C5、C6栋 | 广州丰实房地产开发有限公司 | 1 | 370 | 35470  | 2017/2/28 |
| 荔湾 | 20160536 | 中信西关海御花园（自编荔港南湾南区二期15、16、17栋） | 广州市荔港南湾房地产开发有限公司 | 1 | 50 | 7911  | 2017/2/28 |
| 荔湾 | 20170087 | 欣悦湾自编4-1#~4-6# | 广州市茶滘置业发展有限公司 | 3 | 50 | 4966  | 2017/2/28 |
| 荔湾 | 20170088 | 融穗华府自编号4号楼 | 金融街广州置业有限公司 | 1 | 20 | 1656  | 2017/2/28 |
| 黄埔 | 20170090 | 万科尚城御府自编A5栋 | 广州市万卓置业有限公司 | 1 | 50 | 3153  | 2017/3/1 |
| 番禺 | 20170091 | 利联花园（一期3、4栋） | 广州利联地产发展有限公司 | 1 | 402 | 42428  | 2017/3/1 |
| 增城 | 20160808 | 敏捷·绿湖首府三期（自编号10~12栋、10#~12#商铺） | 广州育丰房地产开发有限公司 | 1 | 177 | 18427  | 2017/3/2 |
| 天河 | 20160900 | 金地公馆自编6# | 广州市富昌房地产开发有限公司 | 1 | 39 | 5695  | 2017/3/3 |
| 增城 | 20170099 | 荔富湖畔华庭（自编号住宅A11） | 广州市荔富湖畔房地产有限公司 | 1 | 133 | 12431  | 2017/3/3 |
| 增城 | 20170100 | 碧桂园琥珀花园（自编号住宅12号楼） | 广州市汇强房地产开发有限公司 | 1 | 154 | 14976  | 2017/3/3 |
| 从化 | 20160633 | 广物荔山雅筑32-35栋 | 广州市银博士房地产有限公司 | 1 | 100 | 11456  | 2017/3/3 |

【数据来源：世联数据平台】

**2、新建商品住宅市场网签状况**

第10周各区网签情况，从各区网签量方面来看，黄埔受实地常春藤等楼盘集中签约拉动，本周网签量明显增加，中心五区受“限签”影响，签约仅为139套，成交较上周有所回落；从各区成交金额方面来看，中心六区的签约金额占比为40%，环比上周增加两个百分点；从各区签约均价方面来看，上行最大的区域为花都，环比上升20%，下行最大的区域为越秀，环比下行41%，受本周成交结构影响，使得均价出现较大幅度波动。

【数据来源：世联数据平台】

签约方面，本周签约面积环比上升21%，同比上升52%，市场签约持续上升；价格方面，本周均价环比下降7%，同比上升4%，本周成交均价回落至16000元/平方米以下水平，主要是因为南沙、增城周边区域签约量增加使得整体市场均价回落；库存方面，本周库存面积略有减少，环比减少0.9%；总体来说，本周成交量2932套，高于2016年周均（2417套）水平，本周市场签约上升至近12周最高水平，市场成交恢复到正常水平。

【数据来源：世联数据平台】

**3、第10周各发展商新建商品住宅市场销售情况**

在各开发商销售签约方面，实地地产、万科和利合销售情况相对理想；实地地产一共签334套，总销售金额为4.99亿元，均来自于实地常春藤项目的成交；万科一共签约366套，总销售金额为4.48亿元，对成交贡献最大的盘为万科里享家和万科山景城，签约金额分别为1.70亿元和1.04亿元，约占总成交金额分别为38%和23%；利合地产一共签约98套，总销售金额为2.80亿元，对成交贡献最大的盘为广州亚运城，签约金额为2.80亿元，占总成交金额近100%。

【数据来源：世联数据平台】

**4、新建商品住宅市场成交排名TOP10楼盘分析**

**2017年第10周广州新建商品住宅销售套数TOP10楼盘一览表**

| **排名** | **名称** | **区域** | **本周销售套数** | **环比** | **本周销售均价（元/平米）** | **本周销售金额（亿元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 实地常春藤 | 黄埔 | 334 | 5467% | 15406 | 4.99 |
| 2 | 阳光城丽景湾 | 南沙 | 167 | 439% | 13139 | 2.50 |
| 3 | 万科里享家 | 黄埔 | 137 | 54% | 15371 | 1.70 |
| 4 | 金时花园 | 增城 | 97 | 59% | 13500 | 1.40 |
| 5 | 广州亚运城 | 番禺 | 97 | 24% | 17220 | 2.80 |
| 6 | 绿湖国际城 | 增城 | 87 | 1% | 10590 | 0.94 |
| 7 | 保利i立方 | 增城 | 83 | 655% | 9834 | 0.67 |
| 8 | 雅居乐万科热橙 | 花都 | 82 | -36% | 11794 | 0.90 |
| 9 | 水岸峯景 | 花都 | 72 | 106% | 10741 | 0.58 |
| 10 | 万科山景城 | 黄埔 | 69 | 41% | 19224 | 1.04 |

【数据来源：世联数据平台】

**2017年第10周广州新建商品住宅销售金额TOP10楼盘一览表**

| **排名** | **名称** | **区域** | **总套数** | **本周销售套数** | **本周销售金额（亿元）** |  **环比** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 实地常春藤 | 黄埔 | 4058 | 334 | 4.99 | 2946% |
| 2 | 广州亚运城 | 番禺 | 12910 | 97 | 2.80 | 26% |
| 3 | 阳光城丽景湾 | 南沙 | 1387 | 167 | 2.50 | 570% |
| 4 | 万科里享家 | 黄埔 | 2000 | 137 | 1.70 | 50% |
| 5 | 金时花园 | 增城 | 1718 | 97 | 1.40 | 69% |
| 6 | 华标峰湖御境 | 黄埔 | 1960 | 58 | 1.34 | 135% |
| 7 | 南沙金茂湾 | 南沙 | 1844 | 48 | 1.21 | 77% |
| 8 | 万科山景城 | 黄埔 | 4230 | 69 | 1.04 | 43% |
| 9 | 祈福缤纷汇 | 番禺 | 7354 | 53 | 0.99 | -19% |
| 10 | 绿湖国际城 | 增城 | 6642 | 87 | 0.94 | 8% |

【数据来源：世联数据平台】

**2017年第10周广州新建商品住宅销售面积TOP10楼盘一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **排名** | **名称** | **区域** | **总面积（平米）** | **本周销售面积（平米）** | **环比** | **累计已售面积（平米）** |
| 1 | 实地常春藤 | 黄埔 | 389219 | 32402 | 4291% | 323377 |
| 2 | 阳光城丽景湾 | 南沙 | 140578 | 19022 | 476% | 94220 |
| 3 | 广州亚运城 | 番禺 | 1458650 | 16243 | 41% | 1411288 |
| 4 | 万科里享家 | 黄埔 | 169145 | 11041 | 48% | 134438 |
| 5 | 金时花园 | 增城 | 186140 | 10363 | 68% | 58419 |
| 6 | 绿湖国际城 | 增城 | 690842 | 8842 | 7% | 544534 |
| 7 | 雅居乐万科热橙 | 花都 | 260228 | 7636 | -34% | 199981 |
| 8 | 保利i立方 | 增城 | 63492 | 6843 | 584% | 54447 |
| 9 | 南沙金茂湾 | 南沙 | 239678 | 6087 | 75% | 180536 |
| 10 | 华标峰湖御境 | 黄埔 | 346834 | 5801 | 150% | 38893 |

【数据来源：世联数据平台】

****

世联成立于1993年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009年8月28日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆A股的房地产综合服务提供商。

经20年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超15000名员工，为近2万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为600万个家庭实现置业梦想！2013年，世联以每天8.2亿的成交额，成为境内代理销售额首破3000亿的房地产服务商，在13个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额4.5%的绝对优势领跑地产服务行业。

2015年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台,建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

|  |  |
| --- | --- |
| 深圳世联行地产顾问股份有限公司深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心12楼电话：0755-22162800传真：0755-22162900邮编：518001深圳市世联行房产地经纪有限公司深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦10楼电话：0755-22162666传真：0755-22162902邮编：518001广州市世联房地产咨询有限公司广州市天河区珠江新城平云路广电平云广场B塔11楼电话：020-38972777传真：020-38799392邮编：510620佛山世联房地产顾问有限公司佛山市禅城区季华四路创意产业园7号楼301电话：0757-83121993传真：0757-83121980邮编：528000世联房地产咨询（惠州）有限公司惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心21楼11室电话：0752-2817800传真：0752-2780566邮编：516000珠海世联房地产咨询有限公司珠海市吉大海滨南路47号光大国际贸易中心12楼1202室电话：0756-3320500传真：0756-3320700邮编：519015长沙世联兴业房地产顾问有限公司长沙芙蓉中路二段80号顺天国际财富大厦3605号电话：0731-88232555传真：0731-88230909邮编：410005昆明世联卓群房地产经纪有限公司云南省昆明市五华区三市街柏联广场A栋13层电话：0871-3626539传真：0871-3615052郑州世联兴业房地产咨询有限公司郑州市金水区金水路226号楷林国际19楼1910室电话：0371-86133608传真：0371-86133609邮编：450002宁波世联房地产咨询有限公司宁波市海曙区和义路万豪中心1202室电话：0574-83899053传真：0574-83899066邮编：315010合肥世联投资咨询有限公司合肥市政务区东流路999号新城国际B座10楼电话：0551-65633800传真：0551-65633806邮编：230031南京世联兴业房地产投资咨询有限公司南京市白下区汉中路1号国际金融中心16楼A座电话：025-86998600传真：025-86998642邮编：210000深圳世联房地产顾问无锡有限公司无锡市中山路359号东方广场B座10楼B电话：0510-81189266传真：0510-81189260邮编：214001常州世联房地产咨询有限公司常州市天宁区关河东路66号九州环宇大厦1515室电话：0519-81683622传真：0519-81683623邮编：213017南通世联兴业房地产顾问有限公司江苏省南通市崇川区工农路111号华辰大厦A座901室电话：0513-83572168传真：0513-83572160邮编：226000徐州世联房地产顾问有限公司徐州市鼓楼区民主北路68号创意68园V8号楼3层电话：0516-66696667传真：0516-66691805邮编：221000北京世联房地产顾问有限公司北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸C座6-7层电话：010-85678000传真：010-85678002邮编：100022天津世联兴业房地产咨询有限公司天津市和平区解放北路188号信达广场10层电话：022-58190801传真：022-58190900邮编：300042太原世联卓群房地产顾问有限公司太原市长风街705号和信商座18层1806电话：0351-7527555传真：0351-7527525邮编：030006石家庄世联卓群房地产咨询有限公司石家庄市裕华区槐安东路万达广场5A写字楼7层电话：0311-67796050传真：0311-67796957邮编：050000西安世联投资咨询有限公司西安市科技路33号高新国际商务中心32层电话：029-68587777传真：029-88348834邮编：710075 | 东莞世联地产顾问有限公司东莞市南城区元美路华凯广场A座908-916单元电话：0769-23125188传真：0769-22806611邮编：523071南昌世联置业有限公司南昌市红谷滩新区红谷中大道1326号江报传媒大厦五层西南单元电话：0791-8530818传真：0791-8530808邮编：330038南宁世联房地产咨询有限公司南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心30楼C-D座电话：0771-8011619传真：0771-8011629邮编：530000厦门世联兴业房地产顾问有限公司福建省厦门市思明区莲岳路1号磐基中心商务楼8楼02-09单元电话：0592-8125288传真：0592-8125280邮编：361012福州世联房地产顾问有限公司福州市五四路158号环球广场A区19楼04-05单元电话：0591-88505533传真：0591-88505511邮编：350001贵阳世联房地产顾问有限公司贵阳市南明区新华路富中国际广场16E电话：0851-5587338传真：0851-5587339邮编：550000上海世联房地产顾问有限公司上海市闸北区天目西路218号嘉里不夜城第一座38F电话：021-51080200传真：021-51080222邮编：200070杭州世联房地产咨询有限公司杭州市天目山路294号杭钢冶金科技大厦10楼电话：0571-28882029传真：0571-28883990邮编：310007武汉世联兴业房地产顾问有限公司武汉市江汉区建设大道847号瑞通广场B座19层及21层电话：027-68838880传真：027-68838830邮编：430032大连世联兴业房地产顾问有限公司大连市中山区中山路136号希望大厦1202室电话：0411-88008080传真：0411-88008081邮编：116001沈阳世联兴业房地产顾问有限公司沈阳市和平区和平北大街69号总统大厦C座16层1608室电话：024-22817733传真：024-22817722邮编：110004长春世联兴业房地产咨询有限公司长春市南关区人民大街7088号伟峰国际1603-1604室电话：0431-87068629传真：0431-87068601邮编：130022北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司哈尔滨市南岗区长江路157号盟科汇A区506室电话：0451-87008901传真：0451-85996031邮编：150000成都世联兴业房地产顾问有限公司成都武侯区人民南路三段2号汇日央扩国际广场18楼电话：028-85558655传真：028-85265721邮编：610041重庆纬联地产顾问有限公司重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商厦31楼电话：023-89038576传真：023-89038576-8118邮编：400015四川嘉联兴业地产顾问有限公司成都市人民南路四段27号商鼎国际1栋B座17楼电话：028-86026666传真：028-86026666-616邮编：610041山东世联怡高物业顾问有限公司济南市历下区经十路9777号国奥城2号写字楼17层电话：0531-66576018传真：0531-66576018邮编：250013青岛雅园物业管理有限公司青岛市市南区南京路8号府都大厦10楼电话：0532-85767693传真：0532-85766751邮编：266071深圳市盛泽融资担保有限责任公司深圳市福田区福华一路免税商务大厦四楼电话：0755-82763688传真：0755-82763412邮编：518048深圳盛泽按揭代理有限公司深圳市福田区福华一路免税商务大厦四楼电话：0755-82763688传真：0755-82763412邮编：518048深圳市世联小额贷款有限公司深圳市福田区福华一路免税商务大厦四楼电话：0755-82763688传真：0755-82763412邮编：518048 |
| **免责申明**本报告仅作提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。 |