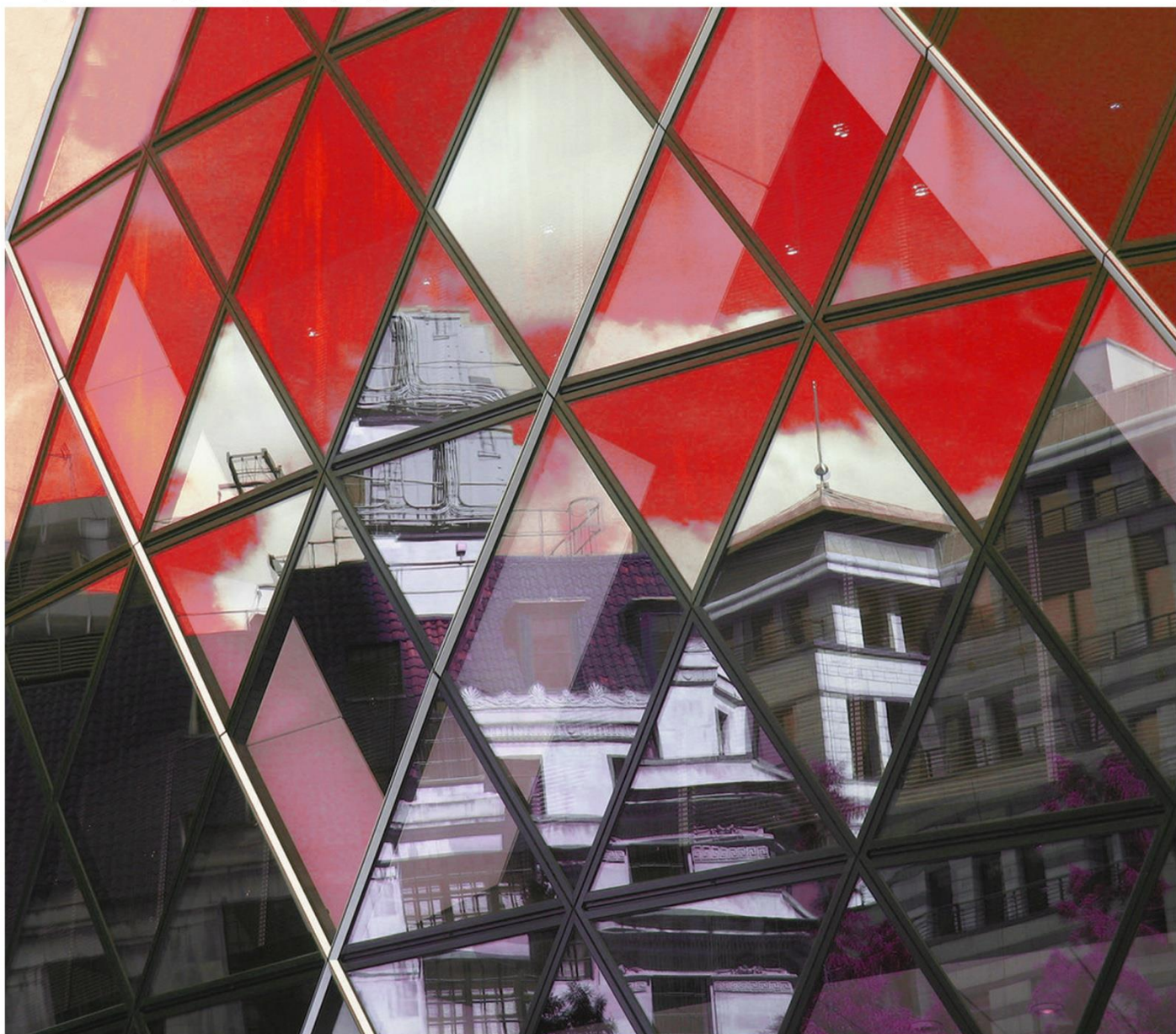


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 10 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 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	11
四、土地交易情况	17
4.1 土地成交情况	19
4.2 土地出让预告	22
五、广州住宅：成交量环升同比却腰斩 未来楼市调控不松劲	23
5.1 总况：“银十”供应推新积极 整体成交量价俱升	23
5.2 天河区：区域网签量价齐升 一个盘价格环升推高区域价格	27
5.3 荔湾区：网签量价齐升 广钢占比上升推高区域价格	28
5.4 越秀区：连续三月无新增预售 区域终有新货推出	29
5.5 海珠区：网签量连续两个月环跌 均价突破四万关口	30
5.6 白云区：网签量价微跌 总体运行仍平稳	31
5.7 黄埔区：网签量升价稳 知识城新盘入市去化八成	32
5.8 番禺区：网签量升价跌 “银十”拉动是主因	33
5.9 花都区：银十网签量价齐涨 两盘加推 400 余套	34
5.10 南沙区：滨海新城助区域网签翻两番 银十区域三盘新货推售	35
5.11 增城区：网签量维稳均价微升 金九银十远逊去年同期	36
5.12 从化区：网签量价均微升 “银十”表现较平静	37
六、佛山住宅：前三季度销量稳坐省榜首 收官季九新盘入市	38
6.1 佛山住宅供求分析	38
6.2 禅城区：龙光玖珑湾即将收官 新盘观望情绪浓	40
6.3 南海区：网签量跌至年度第二低位 10 盘 1730 套新货消化近七成	40
6.4 顺德区：碧桂园成最大赢家 年尾两月推货节奏有望加快	41
6.5 三水区：成交高位企稳 雅居乐融创三江府首波入市	41
6.6 高明区：美的鹭湖成本月销冠 龙光恒大进驻高明	42
6.7 五区住宅开盘情况	43
6.8 五区住宅即将开盘预测	47
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）	50

一、政策及行业资讯

■ 5 市发文进一步规范租赁市场 新增六城限售

来源：经纬【中国】市场研究中心综合新闻信息整理 2017-10-1——2017-10-31

城市	限购日期	2017年全国各地限购政策一览表			
		限购	限购	限购	限购
		本市户籍	非本市户籍	首套房	二套房
广州	10月9日	近日，广州市住房和城乡建设委员会、广州市公安局、广州市来穗人员服务管理局三部联合发布《关于广州市租赁住房标准的通知（征求意见稿）》以公开征求意见及建议。出租屋承租人均使用面积不得低于5平方米。			
三亚	10月9日		2017年10月9日起，在海南无住房的非本省户籍居民家庭，在本市中心主城区范围内购买住房的，须提供从购房申请之日起在海南连续缴纳2年及以上社会保险的证明；非本省户籍居民家庭及企事业单位、社会组织等法人单位新购买的住房，须取得不动产权证书满5年后方可转让。		
辽宁	10月9日		10月9日，辽宁省公布了《辽宁省培育发展住房租赁市场四年滚动计划实施方案》。		
绍兴	10月12日		2017年10月13日起，在绍兴市（越城区、柯桥区、上虞区、袍江开发区、滨海新区）新购买的住房（含新建商品住房和二手房），须取得不动产权证书满2年后方可转让，购买时间以买卖合同网签时间为准。		
昆明	10月12日		《通知》显示，在昆明市皇贵区新购买的新建商品住房，需取得不动产权证书满2年后方可上市交易。		
石家庄	10月16日		对开发企业建设经济适用房、单位自建经济适用房（集资建房）做出限售规定，2007年5月1日后开发企业取得预售（预）许可证或单位自建项目取得建设计划批文的，购房人取得房产证5年内限售，且自交房之日起的，拿到房产证2年内限售。该规定有效期自2017年5月20日起至2022年5月20日止。		
成都	10月17日		《进一步加快推进我市商品住宅发展的实施意见》，总体发展目标，到2020年底，新开工商品住宅（三层及以下低层住宅除外）以及保障性住房中，中心城区商品住宅面积比例达到100%，郊区、县商品住宅面积比例达到80%，到2022年底，全市新开工商品住宅和保障性住房商品住宅面积比例达到100%。		
昆山	10月18日		该《办法》规定，在昆山市企业工作，申请购房时在岗在职，具有本科及以上学历的人才，或具有大专学历（本人专业与所在岗位匹配，且专业符合当年度市人社局发布的《昆山市重点产业紧缺人才需求目录》）的人才将不被限购。		
深圳	10月19日		10月19日，深圳出台了《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，其中包括商业用房按规划建设为租赁住房、将“城中村”改造或租赁住房并对外长期租赁、加大公租房的供应、保障租房人的权利等方面内容。《意见》要求，允许已建成并空置的商业建筑以宗地为单位按规划建设为租赁住房，土地使用年限和容积率不变并按规定调整土地用途，调整用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行，但改造后的住房仍限制租赁或整体转让。		
宁夏	10月20日		宁夏出台《宁夏回族自治区房地产实施规则》，明确宁夏房地产在城市、县城、建制镇和工矿镇（包括各类开发区、各工业园区）范围内征收，新规自2018年1月1日起执行。《规则》明确，房产税依照房产原值一次减除30%后的余值计算缴纳的，税率为1.2%；房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为1.2%。		
山东德州	10月20日		政府发布《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，要求“近期要严控商品房价格作为重要任务”，2017年10月至12月，各月新建商品房均价不得超过2017年7月份商品房均价。新购住宅（含二手）持证至少满2年才可出售，非本地人至少持证3年；提高公积金比例至30%-40%等。		
北京	10月23日		北京住建委对9月出台的《北京市共有产权住房管理暂行办法》进行了解读，在共有产权住房的出租、回购、再上市以及后期监管等方面进行了创新、突破和提高。共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区房管局提出申请，由代持机构回购；共有产权住房的“共有产权”性质再上市后也不能变更。		
东莞	10月23日		日前，东莞发布《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知（试行）》，要求商业、办公类建筑开发企业不得改变项目为居住用途，严禁“商改住”；带独立卫生间单元室内面积不小于250平。		
山东	10月24日		新增租赁房源，商品住房部分不发放预售许可。		
天津	10月26日		天津市国土资源分局（市区不动产登记分局）发文表示，为进一步加强天津市房地产经纪机构和住房租赁企业备案管理，天津市国土资源分局下发了《关于加强我市房地产经纪机构和住房租赁企业备案管理有关问题的通知》，		
南昌	10月27日		10月27日起，南昌实行公积金新政，推行对冲还贷惠民措施，职工可使用账户余额冲还贷。		
长沙	10月27日		10月27日，长沙市住建委发布《长沙市限购区域内新建商品住房销售指导具体操作程序》，公告明确，开发企业须提前7天向公证机构提出公开摇号公证申请，并提交公开摇号的具体规则和方案等材料；在办理商品房预售许可后，应公示公示后的摇号房源进行摇号销售，于摇号3日前在销售现场发布摇号公告。		
海南	10月29日		10月29日，综合消息，海南省国土资源厅近日发布《关于暂停办理土地二级市场转让交易有关手续的通知》，从该通知下发之日起，暂停办理土地二级市场转让交易有关手续。		
襄阳	10月30日		10月30日，湖北襄阳市发布《关于加强市区商品房交易管理的通知》，其中明确规定：新购买的新建商品住房和二手房，两年内禁止上市交易。此外还明确规定，房地产开发企业应当按照一房一价、明码标价等要求进行商品房预售许可申报，并接受合理的价格指导。襄阳成为湖北限售第一城。		
广州	10月30日		10月30日，广州一连出台3份有关房屋租赁的文件，从多角度规范房屋租赁市场。其中，《广州市房屋租赁合同网上备案规则》开启租赁合同“线上”备案模式，《关于广州市住房租赁标准有关问题的通知》首次明确了租赁住房的人均居住面积不得低于5平方米，《广州市住房租赁合同》示范文本让租房签约有法可依。		
太原	10月31日		近日，太原市出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》明确，未来将鼓励新建租赁住房，政府也将出台相关补贴政策。		
天津	10月31日		10月31日，天津市发布《关于规范限价商品住房管理有关意见》，要求严格购房资格审核，限价商品住房项目直接摇号销售，且在交付契税满5年后方可转让。同时，转让限价房应转让给符合限价商品住房购买条件的家庭，或由政府指定的公司回购。		

■ 个人也可缴公积金 本市户籍连缴1年可申请贷款

来源：南方都市报 2017-10-12

10月11日傍晚，广州住房公积金管理中心（下称“广州公积金”）发布《广州市个人自愿缴存使用住房公积金办法》（下称《办法》），按照办法，灵活就业人员、个体工商户雇主及其雇佣人员、在广州市就业的台港澳人员和享有中国永久居留权的外国人均可自愿缴存。缴存基数不低于广东省规定的广州市最低工资标准（目前为1895元/月），缴存比例不低于10%，即月缴存额不低于190元。可以多缴。新政将于11月1日起执行。

据了解，自愿缴存政策相比现行的住房公积金缴存与使用模式，更方便灵活。一是缴存自愿。自愿缴存者开户以个人名义。开设缴存账户后，可按月在线申请汇缴划扣，无需到中心前台网点办理，方便快捷。二是提取方式多样。自愿缴存者可以购、租房条件提取，也可以账户停缴半年提取（直接网上申请）。

新政实施后，更重要的一点是贷款同享，还贷便利。自愿缴存者为本市户籍的连续自愿缴存满1年（非本市户籍的满2年），在本市购房时可申请住房公积金贷款，获得住房公积金贷款后，通过个人缴存账户按月自动划扣偿还贷款。

经纬点评：

个人亦可以缴纳公积金，不需要挂靠就业企业，而且办理与缴纳流程简单便捷，更有利于未有公司挂靠，以及受公司缴纳额度限制的个人缴纳公积金及提高额度，让此类人群也可以享受低息公积金贷款优惠，更好

地避免此前因无法缴纳及缴纳额度不足而无法进行公积金贷款的情况。

■ 十九大报告重申楼市调控方向 预未来政策仍从紧

广州日报 2017-10-19

9月18日，中国共产党第十九次全国代表大会在北京人民大会堂开幕。习近平主席代表第十八届中央委员会向大会作报告。

习主席在十九大报告中提出，提高保障和改善民生水平，加强和社会治理：其中一点是加强社会保障体系建设，里面提及“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。

经纬点评：

十九大报告提出，现在到2020年是全面建成小康社会决胜期，2020-2035年，基本实现社会主义现代化。意味着经济建设、城市建设等等将持续大力推进，而房地产市场健康平稳是社会稳定的一个重要影响因素。报告中提及的房地产信息则在重申此前已经出台的楼市调控政策，表明调控方向不变，仍然打击投资投机行为，增加供给避免楼价过快增长，多渠道保障不同群体需求，解决住房问题可购可租，未来住房租赁市场将是国家主力培育方向。

■ 住建部部长：房地产市场总体平稳健康 未来调控力度不松劲

来源：新华社、人民网 2017-10-19/23

19日下午党的十九大中央国家机关代表团分组讨论答记者问时，有关房地产长效机制的问题，住建部部长王蒙徽回答，住建部及有关部门正在抓紧落实这方面工作，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，推进房地产长效机制建设。“下一步，我们要按照十九大报告提出的坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”王蒙徽代表说。

22日十九大新闻中心记者招待会上，对于当前的房地产市场形势，王蒙徽认为，目前商品房销售增速平稳回落，房价过快上涨的势头得到了有效抑制，全年房地产市场将保持平稳运行的态势。预计今年四季度全国房地产市场还将延续成交量增速回落、成交价格趋于稳定的走势。全年房地产市场将保持目前平稳运行的态势。下一步，住建部门将坚持调控目标不动摇、力度不松劲，保持政策的连续性和稳定性。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

经纬点评：

从去年中央经济工作会议至今年十九大报告，“房子是用来住的，不是用来炒的”定位均反复强调，未来也将一路贯彻执行。住建部认可目前房地产调控效果取得的效果，房地产市场保持平稳健康，因此限购限贷限售等已经出台执行的政策有望较长时间保持稳定不变。防止住房投机炒卖、坚持分类调控、因城施策、调控不放松的政策思路，也将会长时间存在。

■ 广州官方住房租赁平台上线 长期有助推动住宅租赁市场发展

来源：阳光租房、广州日报 2017-10-18/19

10月19日起，广州市房屋租赁信息服务平台正式上线对外服务，该网站名为“阳光租房”，该系统上发布的房源信息全部都经过核实，房屋经过备案。目前可租房源仅172套，广州长租品牌公寓率先入驻。对于租房机构，按照广州规定，都会强制入驻租赁平台，而对于中介和个人，则不强制。

通过该平台，可一站式完成放盘、交易、备案、评价、数据发布，可保证房源真实、实现价格透明。据悉，阳光租房的出租人和承租人都必须进行实名注册，租赁成交，双方进行网签，最后进行诚信互评并备案。

针对当前群众在租房中遇到的房源真假难辨等诸多问题，广东正加快推进建设政府住房租赁交易服务平台。广东省住房城乡建设厅厅长张少康表示，未来由政府主导建设的住房租赁交易平台，将与住房交易和不动产登记数据信息充分对接共享，实现放盘-交易-备案-评价-数据发布一条龙服务，严把房源真实关，并逐步将各类城中村租赁住房纳入平台统一管理。目前，广州市的政府住房租赁交易服务平台已经正式上线试运行；深圳、佛山等城市的平台也在抓紧推进。张少康表示，到时候，大家可以通过手机APP享受更为便利、安全、透明的租房服务。

经纬点评：

广州、佛山均为全国首批住房租赁试点城市，政府住房租赁交易服务平台的建设和上线，能有效推动城市的住房租赁市场发展。该平台由政府主导，对接官方数据，较民间平台更具权威性和真实性，若能有效运作增加使用群体，将有助完成住房租赁市场发展总体目标。不过，除了长租公司房源外，如何吸纳众多的私人出租房源及个人租客通过该平台完成租赁交易，是该平台能否发展壮大，达到预期目标的关键。

■ 广州建设“中国制造2025”试点示范城市实施方案印发

来源：南方日报 2017-10-24

广州将聚焦IAB（新一代信息技术、人工智能、生物医药）重点产业行动计划，围绕八大重点领域加快实施八项重点工程，创建“中国制造2025”试点示范城市。记者23日从广州市政府官网获悉，《广州市建设“中国制造2025”试点示范城市实施方案》（以下简称《方案》）已于日前正式印发。

在新一代信息技术领域，重点发展新型显示、集成电路、人工智能、互联网，加快构建以高世代面板和新型显示为核心的新一代显示技术研发体系和产业链，打造“世界显示之都”，到2019年底，产业体系进一步完善，新一代信息技术总产值突破7000亿元。

经纬点评：

广州公布“中国制造2025”试点方案中提及未来广州工业发展方向聚焦于信息技术。人工智能与生物医药，更多偏向于技术型制造业，这将于粤港澳大湾区“广深科技走廊”定位相匹配，针对信息技术产值提出了1千亿元的目标，实现真的的中国智造。



■ 国信控股百亿资金投向高明

来源：佛山日报 2017-10-10

10月9日，国信控股召开新闻发布会，公布总投资超百亿元的六大现代服务业项目，将于10月28日在高明正式试营业或奠基动工。据悉，该集团涵盖多领域的文旅产业，将助力高明打造全域旅游示范区。

记者了解到，国信控股向高明斥资百亿元，计划打造六大现代服务业项目，覆盖高端酒店、游艇体验、全域旅游、教育文化、高端住宅等领域，包括四大文化旅游项目和两大高端住宅项目。文旅项目分别为佛山君御温德姆至尊酒店、广东君御（国际）旅游城、佛山君御西江（国际）游艇展示中心、广东外语外贸大学附属佛山外国语学校二期项目；住宅项目为君御海城城央江岸别墅、君御海城六期临江高层洋房。

除国信控股扎根高明外，高明还陆续吸引了东方园林、绿地集团、粤传媒、华远地行等一批文旅产业龙头企业，前来参观考察或签订战略合作协议。高明区正在推进的旅游重点项目达到9个，合同总投资约92.6亿元，其中6个项目被列入2017年广东省重点项目，全区旅游产业格局呈现蓬勃态势。

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。

■ 支付宝上线租房平台：沪京深等8个城市租房免押金

来源：商业地产V评论 2017-10-11

在国家大力鼓励和培育租房市场的背景下，今天，“中国放心公寓联盟发布会”在上海举行。

支付宝宣布正式上线租房平台，在上海、北京、深圳、杭州、南京、成都、西安、郑州8个城市率先推广信用租房。芝麻信用分达到650分以上，就可以免去租房押金。

更让人惊叹的是，才张罗了不到半年，支付宝已经联手了十来家深耕在租房行业的优质合作伙伴，一起改变传统的租房行业：现在，已有超过100万间公寓将正式入驻支付宝租房平台！

买不起房，就连租房也不让人省心，这是社会问题。而今天，支付宝企图这些问题都解决了：

- 1、**消灭重复虚假房源**：在支付宝租房服务中，房东录入完整房源信息后，将实现“房源出租后自动下架、空出后自动上线”，保证房源真实性。
- 2、**消灭中介费**：租客将与公寓管理方直接沟通对接，不再经过任何中介，从而省去高昂的中介费。
- 3、**消灭押金**：传统的“押一付三”将彻底改变，接入信用分后，芝麻分650分以上的用户租房将再也无需押金，还可以一月一付，大幅度降低资金压力。

经纬点评：

信用租房这一枪打响，无疑是又一场商业模式革命，将无现金社会、信用城市、大数据、租赁经济完美的链接起来。而当租房行业，因为信用而没有了押金、因为透明而没有了中介、因为技术而没有了虚假，这将是租房史上从未有过的实质改变。

■ 2017 中国体验式商业地产发展论坛在深圳举行

来源：赢商网 2017-10-19

2017 年 10 月 20 日，由赢商网主办的 2017 中国体验式商业地产发展论坛在深圳·福田香格里拉大酒店举行。本届论坛主题为“以变应变，趣创商业新主场”，吸引了上千位商业、零售行业高管、第三方机构等企业精英齐聚一堂。论坛可概括为六部分组成：

一、赢商董事长致辞：赢商（集团）控股有限公司董事长吴传鲲提出，体验变革就是消费的场景革命。“体验最终的目的是创造一个新的消费场景，促进购物中心的销售。”第一，利用优质体验业态自身带来的人流，帮助购物中心转化销售，再从中提成等新模式；第二，最重要是场景延伸；第三，打造爆款，周边盈利。

二、大咖说：提出体验升级靠文化、靠天时、地利、人和、靠主题体验+跨界融合、靠 IP 内容和线下空间的真正融合四个观点。

三、观点秀：4 大微论坛，31 位行业大佬，探讨如何做才商业更有趣。

四、栏目启动：赢商网&今日头条《商业·遇见》栏目启动仪式。

五、体验展：商业地产“博览会”。

六、2017 领航奖：体验式商业的荣耀王者。

经纬点评：

好看的项目和有名的品牌很多，但有趣的体验很少。在商业地产过剩的时代，业态如何突破成为关键。体验式商业逐渐成为热点，而本次论坛更多谈及体验式商业的升级，同行之间思路的碰撞和经验的分享对体验商业的变革会起到极大推动作用。

■ 京东阿里腾讯开抢 房产存量市场蛋糕

来源：广州日报 2017-10-26

继阿里之后，京东近日宣布进军房地产市场，并宣称未来 5 年内成为流量、线上交易量双料冠军。

首期上线的京东房产频道已经有 82 家开发商和 35 家服务商入驻，涉及 2027 个项目，覆盖超过 20 个城市，并且已经与国内房地产企业碧桂园等众多开发商达成合作。

北京市住建委网站 10 月 20 日发布公告称：北京京东尚科信息技术有限公司为中选单位。该公司由北京京东世纪贸易有限公司全资控股，这意味着，京东拿到了进军住宅租赁市场的入场券。今年 8 月，阿里巴巴在杭州建立全国首个智慧住房租赁平台。10 月 10 日，支付宝宣布已有超过 100 万间公寓将正式入驻支付宝。与阿里系的亲自出击不同，腾讯系资本则在四处投资长租公寓运营商。

经纬点评：

各大电商平台纷纷涉足租房市场，阿里巴巴、京东均已经进驻杭州、北京，争取成为各城、各房企长租公寓的租房平台；而腾讯则聚焦于长租公寓运营方向。租房平台化有利于长租市场未来更为透明，更多房源可选择，因此对于租房者来说利大于弊。

■ 广州一日连发三文规范房屋租赁 推动租赁市场发展

来源：广州住建委 2017-10-30

10月30日，广州一连出台3份有关房屋租赁的文件，从多角度规范房屋租赁市场。

《广州市房屋租赁合同网上备案规则》开启租赁合同“线上”备案模式，当事人可以通过房屋租赁信息服务平台办理业务，突破了时空上的限制；街镇、区租赁所通过平台，在规定时间内完成备案资料审核，实现了受理、核对、发证、巡查等全过程操作网络化，管理效率大大提高。

《关于广州市住房租赁标准有关问题的通知》首次明确了租赁住房的人均居住使用面积不得低于5m²，严禁群租房；明确个人改造住房租赁的标准，严禁“房中房”；以及明确了宿舍型住房租赁的标准，严禁“胶囊公寓”等。

《广州市住房租赁合同》示范文本让租房签约有范本可依。该合同由广州市住建委和市工商行政管理局还联合印发了，自2017年11月1日起，将在全市范围内推行使用。

经纬点评：

在积极支持住房租赁市场，加快构建租购并举的住房体系的指导思想下，广州陆续落实各项租房政策细则，全力培育和发展住房租赁市场。上述三文件主要是保障租赁双方权益，支持租赁居住方式措施的体现。此外，广州也已经上线官方租赁平台、推出全自持租赁用地等措施推动住房租赁市场的发展。

■ 穗监管二手房公积金贷款购房交易资金 确保资金安全

来源：广州市公积金管理中心 2017-10-30

10月30日，广州住房公积金管理中心发布《关于试行存量房住房公积金贷款购房交易资金监管的通知》。

《通知》明令禁止房地产经纪机构、从业人员代收、代付、侵占、挪用交易资金。同时，2017年11月1日起新受理的存量房住房公积金贷款（以贷款案件首次录入保存的日期为准）案件，**不低于其购房交易资金首付款的90%的金额须纳入资金监管范围**。对于交易资金在监管期间产生的利息，广州住房置业担保有限公司将把利息划转至《存量房交易资金监管协议》约定的结算账户。

据了解，存量房住房公积金贷款购房交易资金监管是对存量房（即二手房）交易所涉资金进行监管，包括存量房的纯公积金贷款和组合贷款中的公积金贷款部分。不包括一手房在内。

经纬点评：

广州推行强制性的公积金贷款首付款资金监管，虽然在一定程度上影响了希望用首付款垫资赎契的交易，但却可以确保资金安全，减少买卖双方因款项支付导致的纠纷；从另一方面来看，新政进一步打击“首付贷”违规行为，确保了首付资金的真实性和合规性，与国家目前楼市调控方向一致

二、经济大事记

■ 全国房地产销售数据正降温 但房企投资热情仍不减

来源：国家统计局 2017-10-19

国家统计局 19 日发布 2017 年 1-9 月份全国房地产开发投资和销售情况。

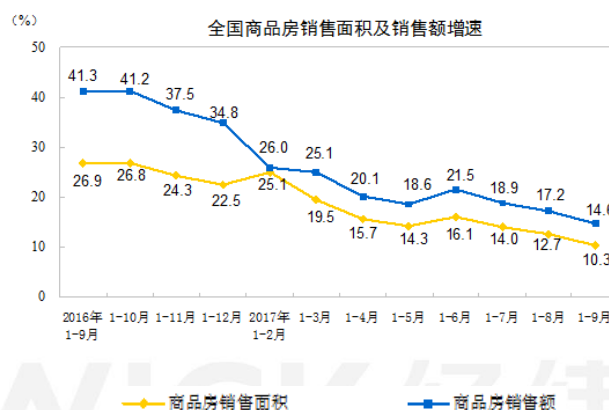
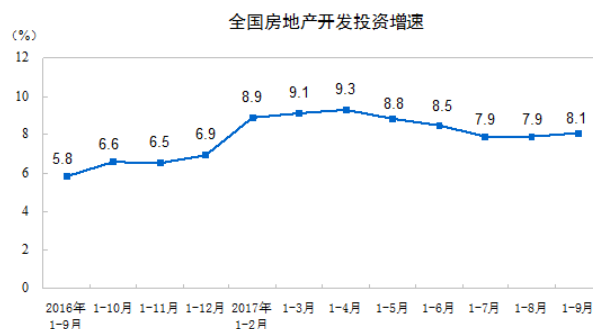
1-9 月份，商品房销售面积 116006 万 m^2 ，同比增长 10.3%，增速比 1-8 月份回落 2.4 个百分点。商品房销售额 91904 亿元，增长 14.6%，增速回落 2.6 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.4%。东部、中部、西部地区均呈现增速下滑的情况，销售降温势头明显。

不过，1-9 月份全国房地产开发投资为 80644 亿元，同比名义增长达 8.1%，增速比 1-8 月份提高 0.2 个百分点。

9 月末，商品房待售面积 61140 万平方米，比 8 月末减少 1212 万平方米，9 月末待售面积现比下降 12.2%。数据显示，主要是在三四线城市去库存收到积极效果。

经纬点评：

数据显示，商品房待售面积继续减少，不过商品房销售同比增速近一年在持续回落，楼市调控效果进一步显现，房地产风险得到有效化解；由于库存得到化解，房企反而增加投资的动力，房屋建筑面积和土地购置面积同比增速上升，房地产开发投资平稳增长，房企投资热情不减，长远仍然看好房地产市场。



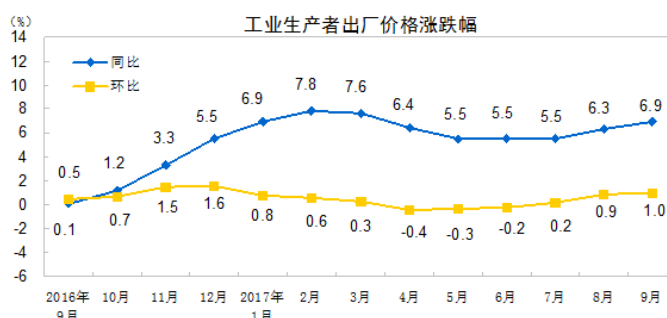
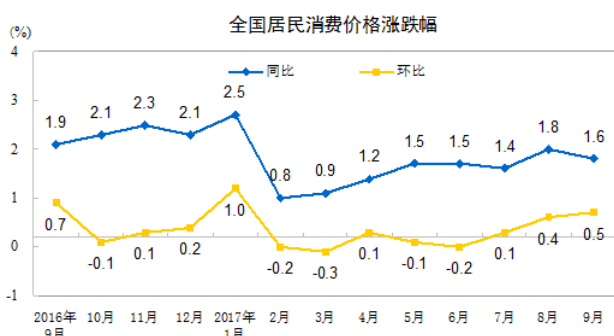
■ 9 月 PPI 同比涨 6.9% CPI 连续 8 个月处于 “1 时代”

来源：国家统计局 2017-10-16

国家统计局 16 日发布的 2017 年 9 月份全国居民消费价格指数 (CPI) 和工业生产者出厂价格指数 (PPI) 数据显示：

CPI 同比上涨 1.6%，相比上个月略微回落 0.2 个百分点，环比上涨 0.5%；同比来看，食品价格下降 1.4%，降幅比上月排在 1.2 个百分点，影响 CPI 下降约 0.28 个百分点。

PPI 同比上涨 6.9%，涨幅比上月扩大 0.6 个百分点，环比上涨 1.0%。同比来看，生产资料价格上涨 9.1%，生活资料价格上涨 0.7%。



经纬点评:

自今年 1 月之后, CPI 已经连续八个月保持在“1 时代”。在 PPI 同比方面, 数据显示当前上游采掘等行业涨势趋缓, 中下游行业出厂价格涨幅有所扩大。预计全年通胀压力不大, 物价将保持总体稳定, 但上游 PPI 的上涨已经明显传递到了 CPI 中的非食品部分。

■ 9 月一线城市房价持续环降 二三线城市环比涨幅继续回落

来源: 国家统计局 2017-10-23

国家统计局 23 日发布 2017 年 9 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况。

9 月份, 70 个大中城市中 15 个热点城市房地产市场继续保持稳定。从环比看, 新建商品住宅价格全部下降或持平; 从同比看, 涨幅均继续回落, 回落幅度在 1.8 至 8.8 个百分点之间。

环比方面, 一线城市新建商品住宅环降 0.2%; 二线城市则环涨 0.2%, 涨幅与上月相同; 三线城市手住宅价格环涨 0.2%, 涨幅比上月回落 0.2 个百分点。

同比方面, 一线城市新建商品住宅同比涨幅均续 12 个月回落, 9 月份比 8 月份回落 3.5 个百分点; 二线城市同比涨幅连续 10 个月回落, 回落 2.2 个百分点; 三线城市同比涨幅连续 2 个月回落, 回落 1.1 个百分点。

经纬点评:

70 个大中城市的新建商品住宅价格, 环比上涨的城市数量持续减少, 一二三线城市环比涨幅、同比涨幅, 保持持平或持续回落; 热点城市房价环比全部下降或持平, 同比涨幅回落。调控效果持续, 预计第四季房价趋于稳定。

三、城市规划与建设

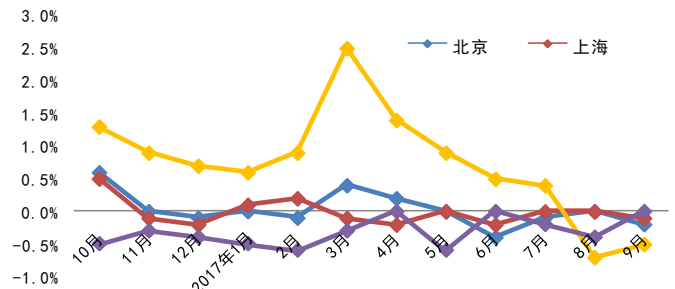
■ 广州东部沿江发展带欲打造世界级滨水区

来源: 广州市政府网 2017-10-9

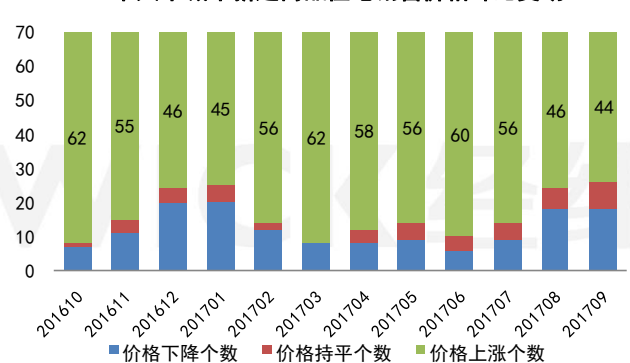
近日, 广州市国规委发出招标公告, 对“广州东部沿江发展带规划咨询(前期研究)”进行公开采购, 该前期研究要求主动对接粤港澳大湾区战略, 对标国际, 整合 59 平方公里内已有的各种规划, 以建设世界级滨水区为目标形成研究策划成果。

本次规划前期研究的范围为东部沿江发展带范围, 共计 59 平方公里(扣除水域), 东至开发大道-金桥路-

近一年北上广深新建商品住宅价格指数环比



70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比变动



沙口涌(广州市边界),南至海珠黄埔涌-珠江,西至华南快速,北至中山大道-大沙东路-广深沿江高速,涉及黄埔临港经济区、国际金融城、琶洲地区、国际创新城、广州经济技术开发区西区、长洲岛等重点发展功能区。

具体而言,这次规划前期研究内容包括现状研判、规划整合、土地整理、概念方案等内容。

经纬点评:

规划范围内,已有国际金融城、黄埔临港经济区、琶洲地区、开发区西区规划,规划定位以航运、现代服务、金融、会展博览、创新产业等为主,要求以建设世界级滨水区为目标,进行更高视野、更深层次的规划战略引领,未来广州东部沿江发展带将呈现更高格局的发展态势,有助广州迈向世界级国际化大城市。

■ 打造全球 12 小时航空交通圈 3 小时高铁覆盖圈

来源:广州日报 2017-10-15

12 小时飞全球,3 小时行千里!10 月 14 日市交委在广州市交通专家咨询委员会首届年会上透露,正着力构建与全球顶尖城市匹配的航空、航运和铁路网络体系,未来有望打造全球 12 小时航空交通圈,同时打造面向未来的世界级港口群,加快实现 1000 公里范围内 3 小时高铁交通圈。

市区快速交通方面,分期启动地铁新线建设,促进市区线、市域快线、组团线等网络层级合理匹配,重点构建时速 200km 左右的南北向城市快速轨道交通走廊;推进“七横十纵十二放射”骨架专用道网络建设,实现城市轨道交通、快速交通线网全市联通、市中心与外围主要城区快速互达;

城市慢行交通方面,建立“公共交通+步行+自行车”完整的绿色交通模式,完善宜居、安全的慢行交通,重塑交通资源公平分配、可达性强、具有包容性和吸引力的街道空间,引导体面、普及的绿色出行;

通达珠三角城市方面,重点推进珠三角城市群间高铁网、城际网、地铁网融合,统筹多层次轨道网发展,促进广州强辐射作用,构建珠江三角洲城市群互联互通的交通大网络。

经纬点评:

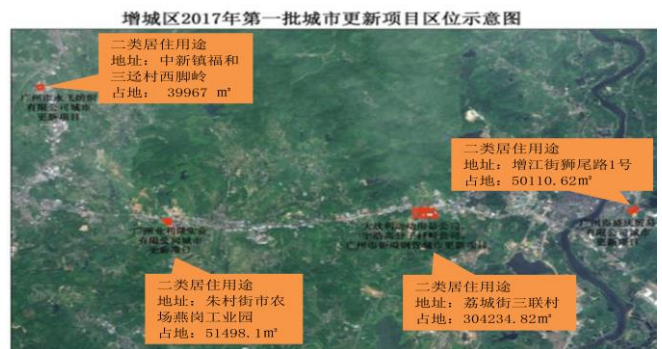
广州未来将会依靠空港,海港,陆地运输、公共交通(地铁、高铁、轻轨)、高速、城市慢性系统等方式进一步拉近珠三角及周边城市与外区对接速度,未来广州依旧发挥其空港经济的优势,增加各类交通与空港之间的对接,进一步加快人力、资金、技术等流动。

■ 增城收储逾 668 亩旧厂改造地块 未来宅地供应体量大

来源:增城区政府网 2017-9-26

增城区现正对 2017 年第一批城市更新项目进行批前公示。涉及朱村街、中新镇、增江街、荔城四个旧厂改造,合计收储土地面积 668.37 亩,约 44.58 万 m^2 。未来四宗地块拟通过政府收储、公开出让方式,按二类居住用途进行改造。

四宗地块分别为中新镇广州市永飞纺织有限公司



城市更新项目、朱村街广州业利隆实业有限公司城市更新项目、荔城街大欣利运动用品公司-宇浩高分子材料公司-广州市钜溢钢管城市更新项目、增城街广州市盛庆贸易有限公司城市更新项目。

其中荔城街旧厂项目占地面积最大，超 30 万平方米。

经纬点评：

四宗旧厂改造项目均位于增城区楼市热点成交板块，若按 2.5 的容积率，未来将为片区供应约 111.5 万 m^2 的住宅量，而地块位置与地铁 21 号线走向分布一致，拥有地铁优势。随着广州东拓和置业群体东移的趋势，增城交通路网的规划和建设不断推进，其在粤港澳大港区的发展中越来越处于重要战略位置，增城的宅地出让也愈受房企关注。

■ 广佛地铁再增一条牵手线 荔湾南海顺德将地铁直通

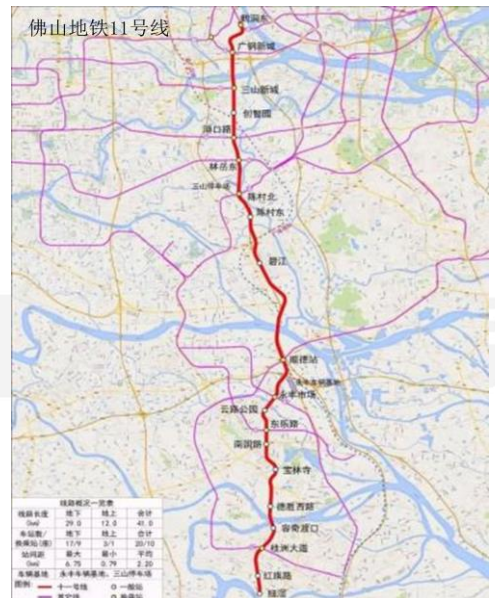
来源：广州日报 2017-10-19

近日，佛山市发布了佛山市城市轨道交通四号线一期、十一号线工程防洪评价专题项目（第二次招标）。公告首次披露了佛山地铁四号线一期以及十一号线的线路、走向和初步的站点设置。

其中，十一号线也是一条广佛地铁牵手线，在广州境内有两个站，分别为广钢新城站和鹤洞东站。这意味着，未来通车后，佛山市顺德区、南海区将可一线直通广州荔湾区。而佛山地铁四号线一期计划起于佛山市三水区工业大道站，止于佛山南海区港口路站，线路长约 56 公里，还不能直通广州。

经纬点评：

佛山 4 号线破解三水区没有地铁覆盖的空白，11 号线再牵手广州。广佛同城化“十三五”发展规划中，要求强化跨区域交通网络建设，推动城市轨道、城际轨道交通网的全面衔接。广佛地铁再增一条牵手线路就是两地交通路网对接的体现，预计未来两地还将有更多轨道交通紧密衔接。



■ 顺德打造千亿级新能源汽车小镇

来源：南方都市报 2017-10-18

近日，碧桂园拿下顺德南方智谷一期片区内两宗商务地块，将牵手中国沃特玛新能源产业汽车联盟打造新能源汽车小镇。项目计划于年底动工，投产后五年产值可达到千亿级。

据顺德区东部片区发展建设管理委员会介绍，项目重点发展新能源汽车高端研发、创新运营、前沿示范、创新创业等业态。预计项目建筑面积约 40 万平



方米，固定资产投资总额预计约 25 亿元。

在产业导入方面，项目将打造动力电池、新材料、整车、电机控制器、动力总成等五大研究院，入驻不少于 500 人的研发团队；引入沃特玛联盟华南大数据运营中心、5 家区域运营公司、沃特玛联盟国际业务总部、轻卡及无人驾驶研发总部、至少 15 家大型企业建立区域总部；打造 2 个新能源汽车院士工作站，并配套碧桂园博士科研工作站、科技交流中心等产业服务内容。待全部产业入驻后，预计将实现年纳税总额超过 2 亿元，直接和间接带动就业人数超过 2 万人。

经纬点评：

南方智谷旨在打造成珠三角智造中心和城市科技综合体，最终建成全球新一代科技创新中心。顺德户籍此实现“制造”到“智造”的跃进，抢占粤港澳大湾区的智慧核心地位。新能源汽车小镇项目的引进，使南方智谷得到进一步发展，也为顺德带来产业新名片。

■ 广州国际创新城增 111 万平方米高校用地

来源：南方日报 2017-10-25

毗邻广州大学城的广州国际创新城规划又有调整！创新城西面约 264 万平方米的三宗地块局部改变土地性质，有 111 万平方米的地块由商业转为高校用地，另有 36 万平方米地块由农林地及工业地转为商业商务用地兼二类居住用地。

根据广州国土规划委官网公示，综合广州市委市政府对广州国际创新城西部片区发展计划和工作部署，并结合番禺区政府、区域内高等院校、综合交通组织等多方面考虑，所以对现状规划做了相应调整。这次规划调整的地块一共 3 宗，位于国际创新城西南部，市新路东面、广明高速北面，均在金光大道西以西。

经纬点评：

广州国际创新城原本作为广州大学城南向延伸板块，与广州大学城仅一江之隔；但其后随着国际巨头思科的进驻，定位变成“广州思科智城”。此次高校用地增加对于片区整体规划影响不大，产、研，学未来依旧是该片区发展的主体思路，高校与科技型企业的互惠式发展。

■ 广州国际医药港进行新规划 荔湾医药产业规模将超千亿

来源：新快报 2017-10-26

2004 年就批准立项的广州国际医药港在几经波折后，终于又有新动作了！10 月 24 日，广州常务副市长陈志英、荔湾区委书记危伟汉，广州国际医药港、立白集团董事长陈凯旋及易可道智库组织的全球高级顾问团共同启动全球创新战略专家研讨会，对医药港项目进行全新规划策划、招商引资。

陈凯旋表示，“一港一基地”的战略中，“一基地”为与从化区政府签订的从化国际医药港、生物医药基

广州国际创新城西面三宗地块拟深化规划示意图



地及华南创新智能生产基地项目，该项目投资金额达 85 亿元；“一港”就是广州国际医药港荔湾区项目，该项目的总投资将超过 200 亿元，主要用于引进国内外企业进入医药港、国内企业产品走出去、高端创新医疗、综合的大健康产业等。一期 80 多万平方米的大健康产业综合体预计 2019 年建成。

经纬点评：

经历了长达 10 多年规划的广州国际医药港迎来了新动作，位于荔湾区的国际医药港未来将会与化国际医药港、生物医药基地以及其他智能生产项目相对接，此举同样顺应中国制造 2025 计划中的“生物医药”产业作为其中的重点，成为未来广州智能制造业的重要发展方向。

■ 43 项目落户广州临空经济示范区 投资额超 700 亿元

来源：南方网 2017-10-26

10 月 25 日，广州临空经济示范区项目签约、动工活动暨政策宣讲会在广州空港经济区举行。当天集中签约和动工项目共有 43 个，计划投资总额超过 700 亿元，涵盖了各重大基础设施建设以及航空维修、航空物流、航空金融、跨境电商等多个领域，其中包括南航资本控股、顺丰速运华南转运中心、圆通速递、唯品会跨境电商总部等多个重点项目。

据了解，广州近期还出台了《推进广州国际航空枢纽和临空经济示范区建设三年行动计划》（2017-2019 年），明确今年至 2019 年，广州国际航空枢纽和临空经济示范区将在基础设施、航空维修、航空物流等领域，完成推进重点项目 80 个，总投资超 3000 亿元的建设任务，进一步加快广州临空经济示范区的建设。

经纬点评：

自党“十九大”全面提升粤港澳大湾区战略地位之后，广州白云机场作为粤港澳大湾区规模最大的机场未来将会成为空港经济的最强引擎，本次落户的 43 个项目多为现时互联网相关行业大咖，以顺丰为代表的快递业、以唯品会为代表的跨境电商行业等等纷纷进驻。

■ 伦教打造国际珠宝产业园 树粤港澳大湾区产业标杆

来源：佛山日报 2017-10-27

保发珠宝产业中心于今年 9 月 27 日奠基建设，是伦教街道现正规划建设 3000 亩国际珠宝产业园的首发项目。中心由香港保发集团投资打造，将建成涵盖生产加工、展示交易、生活配套、教育研发及公共服务于一体的绿色智能综合园区，首期包括保发集团内地总部以及园区展厅。

从上世纪 80 年代开始，周大福、周生生两大珠宝“巨头”就在伦教投资建厂，随后香港珠宝首饰商纷至沓来，逐步发展形成以周大福、周生生等巨头为代表的珠宝产业总部经济。

当前伦教正面临着珠宝产业转型升级的大好时机——国家建设粤港澳大湾区，省委省政府提出加强粤港合作，佛山市政府今年 6 月和香港签订了 11 项重点合作项目，其中之一就是“共建伦教珠宝名镇”。



经纬点评：

伦敦在改革开放初期就已经具备珠宝行业聚集的雏形，吸引两个珠宝巨头投资建厂，当前借力粤港澳大湾区规划，进一步加深伦敦与港澳两地的产业结合，加快伦敦现代产业园建设，实现双赢。

■ 《广州总体城市设计》通过评审 将建设活力全球城市

来源：广州日报 2017-10-30

近日，新一轮广州总体城市规划之《广州总体城市设计》专项终期成果通过专家评审。广州总体城市设计目标是：建设活力全球城市。文化上打造中国南方交互之港，空间上打造江海汇聚世界地标，品质上营造广州标准品味都市。同时遵循绿色发展、文化发展、湾区发展三大理念。

塑造依山沿江滨海、特色鲜明的城市风貌，将全市分为北、中、南三大风貌区，北部突出生态山林风貌特色，中部出现代都市风貌特色，南部突出滨海新城风貌特色。整体形成“一带一轴多廊六区”的特色风貌结构，划定历史名城、沿江景观、城市中轴、岭南村镇、现代都市、现代产业六类城市重要特色风貌区（约占市域面积的12%），重点对建筑风貌、景观廊道、城市地标、眺望视廊、公共空间等进行导控。

其中设计有六大亮点：贯通珠江两岸60公里道路，塑造世界级滨水公共空间；建设三大城市客厅、多片品质街区；中部风貌区外围打造180公里长、1公里宽的景观翠环；管控7条一级景观视廊；打造10公里古城环城道；谋划从金融城到龙穴岛全程100公里的广州景观一号公路。

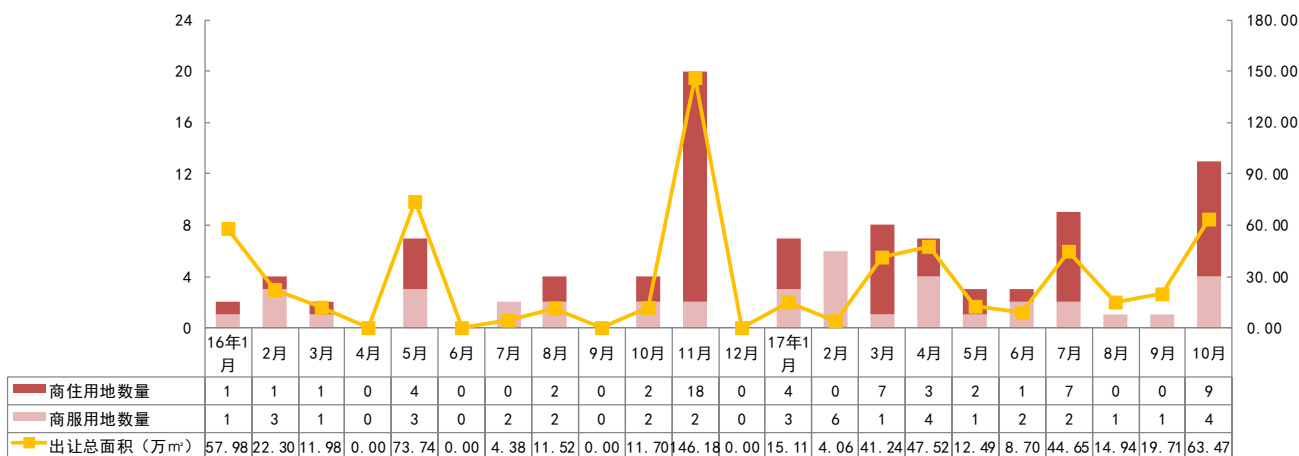
经纬点评：

广州总体城市设计具备国际视野、国家战略高度，并紧扣广州建设枢纽型网络城市的战略目标，形成具有特色的城市风貌，建设成为活力全球城市，令城市宜居程度提升，城市地位拔高，在粤港澳大湾区建设中处于更加重要的核心位置。



四、土地交易情况

2016年-2017年10月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）

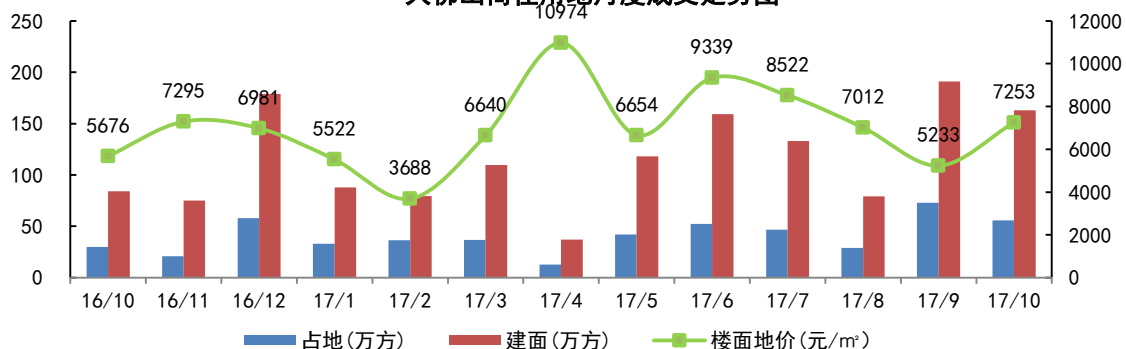


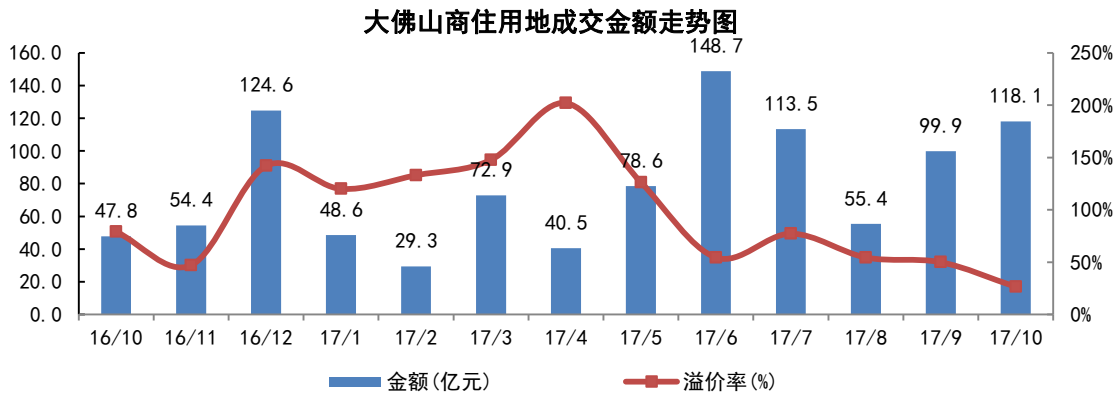
(备注：统计范围仅包含一级土地市场)
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2017年10月广州成交商住及商服用地共13宗，其中商住用地9宗，商服用地4宗，合计出让总面积63.47万㎡，环比上升221.99%，出让总金额157.28亿元，环比上升723.31%。

10月迎来广州土地市场爆发期，其中南沙、花都、番禺、黄埔商住用地均遭多家实力房企哄抢。其原因是，一方面住宅用地供应于近三年逐年递减，加速了房企土地储备去化，房企为保障可持续发展，不得不争抢稀缺的宅地。另一方面，在“租购并举”的大环境下，住宅可销售面积或逐渐减少，房企只能以增加土地数量来确保企业的正常营运，并向兼顾做长期租赁的模式转营。

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89宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约431.80万 m^2 ，合计建筑面积约1195.10万 m^2 ，总成交金额约803.36亿元。其中10月份成交11宗，总占地面积约55.66万 m^2 ，合计建筑面积约162.88万 m^2 ，成交金额118.13亿元。

10月份，顺德继续有6宗商住/商服地块成交，包括被碧桂园收入囊中的顺德新城2宗商服地，地块将打造成为汽车科技小镇，而两宗地之间的商住地则由金科竞得，地块同时是金科地产在珠三角的首个项目。万科、美的、龙光本月继续高歌猛进，分别收储1、2、3宗，计容建面分别为13万 m^2 、6万 m^2 、45万 m^2 。南海平洲又1宗备受瞩目的巨无霸地块在“双10”当天成功交易，由久未在禅拿地的越秀夺下，其成交地价逾60亿元。

11月份，土拍市场较为冷清，仅2宗商住地、2宗商服地挂牌。2宗商住地分别来自三水新城及高明明城，其中三水新城地块位于三水北站，其计容建面近16万 m^2 ，是11月最值得关注的1宗地块；2宗商服地分别来自禅城朝安及桂城金融高新区，禅城朝安地块计容建面仅1.5万 m^2 ，将完善周边社区的商业配套，桂城金融高新区地块位于海天地块旁，同样招商引资要求明确，拟引进IT类企业。

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	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	0%	15000	—	中远海
	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	—	0.1	—	—	0.062	0%	6453	—	粤传媒
	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	0%	6453	—	康美健康产业投资有限公司
	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	0%	6516	—	广州中金国际商贸有限公司
	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	8.94	—	17.7	0%	7699	12604	实地
	黄埔	2017/10/16	开泰大道以北、开达路以西 KXC-K1-9	住宅	0.70	≤3.0	2.11	—	—	2.2	45%	10416	—	科学城投资公司
	增城	2017/10/19	增城区永宁街长岗村 83101229A17083	商住	3.52	≤7.10	25	—	—	20.85	0%	8340	—	新世界
	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	0%	5890	—	广东丰乐集团有限公司
	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	4.91	—	0.74	9.32	0%	19000	—	万科
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	—	—	33.18	1.84%	16386	—	碧桂园	

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	2017/10/30	2017NJY-9 东涌镇东深村	住宅	4.49	≤2.2	9.88	0.05	—	11.09	40%	11229	11280	美的地产
	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	0.05	—	18.93	20%	13148	13189	时代地产
	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	0.72	—	23.1	0%	16248	17115	越秀地产
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	—	1.00	62.68	25%	15300	18915	江门越嘉房地产开发有限公司(越秀)
	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	—	—	5.58	9%	3956	4238	深圳市龙光房地产有限公司
	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	—	—	0.47	2%	961	—	佛山市高明区禾亿投资开发有限公司
	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	—	—	4.61	87%	3545	—	深圳市龙光房地产有限公司
	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	0%	1586	—	碧桂园地产集团有限公司
	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	0%	1712	—	碧桂园地产集团有限公司
	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	0.09	—	8.58	50%	4827	5596	深圳市龙光房地产有限公司
	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	—	—	0.71	47%	11000	—	佛山市顺德区和睿企业管理有限公司(美的)
	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	4.33	—	15.89	31%	11000	17382	金科

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	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	—	—	3.80	24%	7459	—	美的
	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≤FAR≤2.8	12.72	0.00	—	9.40	23%	7389	—	万科

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	番禺	2017/11/27	番禺区钟村街汉溪村 BA0904007 地块	商住	7.09	≤5.0	29.01	63.83	22000
	增城	2017/12/1	增城区新塘镇地铁 13 号线官湖车辆段及上盖地块	商住	32.33	≤2.81	82.14(住宅 +商业部分)	131.55	16015
佛山	三水	2017/11/22	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	商住	5.30	1.0-3.0	15.89	8.76	5512
	高明	2017/11/22	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	4.00	1.0-2.5	10.00	2.28	2277
	禅城	2017/11/23	佛山市禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商服	0.36	≤4.0	1.46	0.45	3095
	南海	2017/11/30	佛山市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 03-01-12 地块	商服	1.50	4.0-5.3	7.94	1.71	2157

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

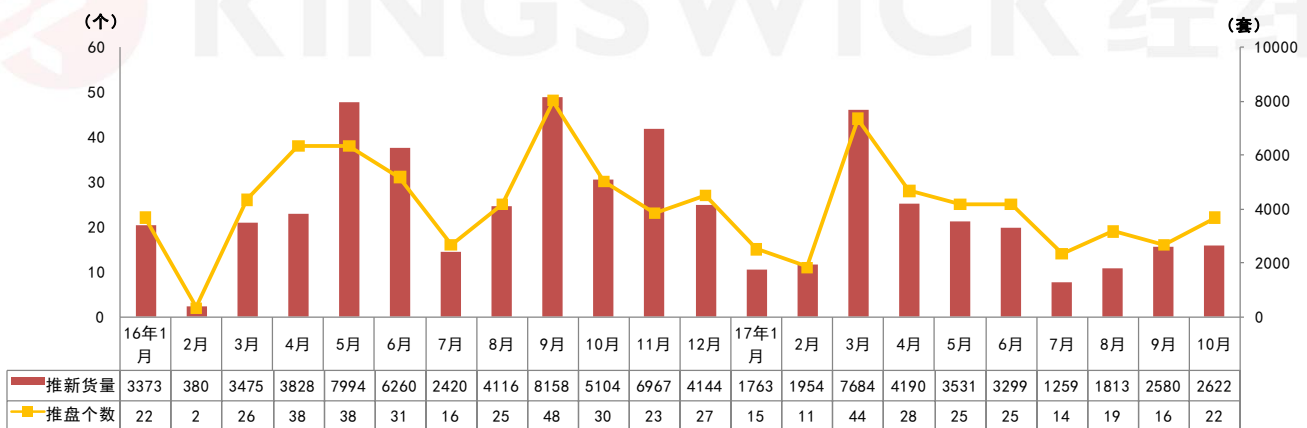
五、广州住宅：成交量环升同比却腰斩 未来楼市调控不松劲

5.1 总况：“银十”供应推新积极 整体成交量价俱升

5.1.1 新增供应：供应持续高位 推新表现活跃

本月受新批预售量持续高位及“银十”楼市旺季的影响，开发商国庆假期推新、促销积极，十月市场实际推新货总量、推盘个数均录得环比上升，创近三月新高。同比来看，受政策调控持续影响，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，10月全市录得22个项目有推新，总货量2622套，环比微升1.63%，但总货量同比却下降48.63%，仍显惨淡。分区来看，外围区仍为推新主力，中心区较往期也亮点频频。中心区套数供应占比27.2%，10盘推新，推售套数712套，六区均有楼盘推新。其中黄埔两盘共计加推234套新货成为供应主力，荔湾次之，广钢新城板块两盘推新180套，越秀本月终有新盘推新，翰林尚品推新48套，打破区域零推新记录。外围区套数供应占比72.8%，12盘推新1910套，其中增城5盘推新995套，供应占比达37.9%，领先全市，花都、番禺次之，打破上月零推新局面。监测期内从化无推新，仍以正常续销为主。去化方面，本月整体去化率较上月表现一般仅有46.9%，各盘去化情况差异较大。外围区楼盘相对表现强势，凭借性价比优势脱颖而出，如番禺大夫山尚东、黄埔越秀保利爱特城，户型足够刚需、优惠力度较大、相对片区价格优势明显，颇受客户青睐，去化优秀。中心城区楼盘多因价格高企，双合同泛滥，首付比例较高，去化表现一般。

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10月新增供应列表

区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
越秀	1	48	翰林尚品
荔湾	2	180	保利海德公馆、中海花湾壹号
海珠	2	100	金融街融御、星汇海珠湾
天河	1	100	兰亭盛荟
白云	1	50	保利紫云
黄埔	3	234	越秀保利爱特城、招商雍景湾、越秀保利爱特城
番禺	2	244	大夫山尚东、时代柏林

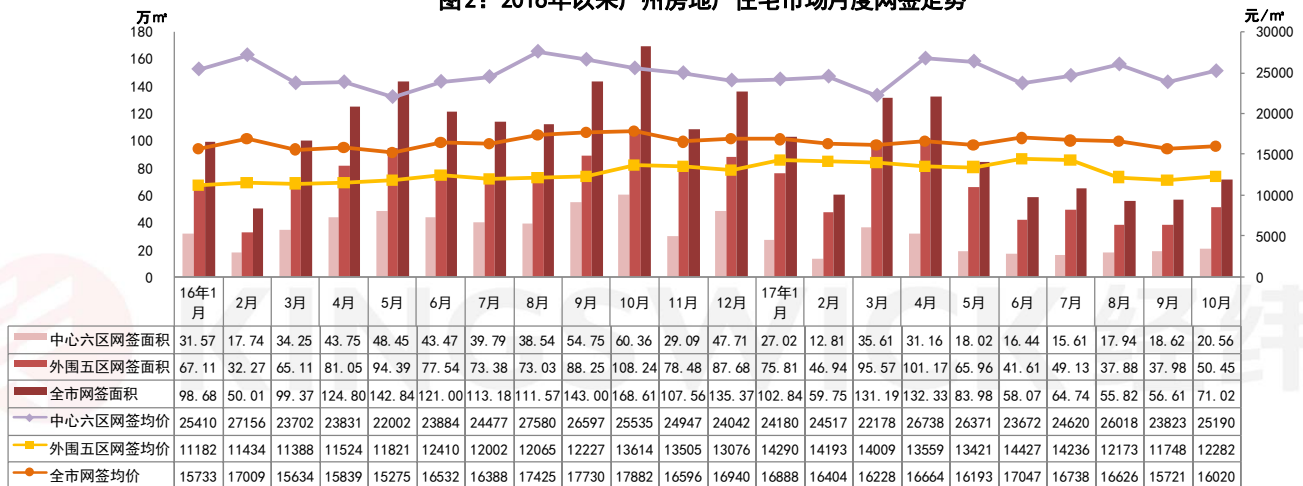
花都	2	481	时代康桥、万达文化旅游城
南沙	3	190	华海山屿海、碧桂园云麓半山、星河山海湾
增城	5	995	融创御园、保利 i 立方、云溪四季、奥园誉峰
全市合计	22	2622	

监测周期：2017年9月26日至10月25日

5.1.2 总体交投：环比成交全线环升 同比指标略显黯淡

据经纬【中国】市场研究中心监测显示，2017年10月全市网签6610套，环比上升26.82%，同比大跌58.50%；网签面积71.02万 m^2 ，环比上升25.46%，同比大跌57.88%；网签均价16020元/ m^2 ，环比微增1.90%，同比下跌10.42%。中心六区网签1923套，网签面积20.56万 m^2 ，环比上升10.41%、同比大跌65.93%；网签均价25190元/ m^2 ，环比上升5.74%，同比下跌1.35%。外围五区网签4687套，网签面积50.45万 m^2 ，环比上升32.84%，同比下跌53.39%，网签均价12282元/ m^2 ，环比上升4.54%，同比下跌9.79%。环比指标全线飘红，同比指标却格外黯淡。环比网签量价方面，主要受“银十”楼市旺季以及网签高价盘占比上升影响，同比网签量价方面，仍然持续受楼市调控政策影响，不复去年盛况。

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9-10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

10月整体成交继续回升，创6月以来新高，较上月环比量价均有增幅，但同比表现令人唏嘘，远低于去年同期。月初适逢国庆长假，楼盘推货、促销积极，买家入市意愿较高，市场实际氛围较为热烈，但首周受网签数据滞后影响，成交量仅397套，后续推新、供应持续发力，网签量价得到体现。

成交套数方面，各区环比涨跌差异大，同比仅南沙上升25%。同比方面，中心各区均大跌，平均跌幅逾七成；外围各区除南沙外也均不同程度大幅下跌；环比方面，南沙表现最为抢眼，在9月底开盘的越秀滨海新城集中网签717套的带动下，拉升区域网签量环涨166.82%，为全市最高；海珠因国庆假期广纸各盘没有大型促销活动，现场人气一般，环跌23.08%跌幅为全市最大，增城多个热销盘本月集中网签，拉动全区网签套数环升1.15%，荔湾主要受国庆档期的强销，拉动区域网签套数环升27.16%。从绝对增减量来看，中心六区中荔湾增量最大、天河次之，海珠减量最大，外围五区中从南沙增量最大，番禺次之。从成交区域来看，外围区因置业门槛较低仍是成交主力，10月占全市总网签量70.91%。

均价方面，受网签结构变化，全市网签均价环比上升1.90%，同比下降10.42%。从各区来看，中心区环升同降，环比上升5.74%，同比下降1.35%。其中越秀区网签均价受回迁房影响，环比下跌21.79%，拉低区域均价，为全市跌幅之最，海珠区因高价盘占比加大，拉升均价环涨23.75%，区域均价突破四万，达近两年新高位，为全市涨幅之最；外围区同样环升同降，环比上升4.54%，同比下降9.79%。花都区在万达城网签面积占比加大且网签均价上涨的带动下，区域均价结构性环涨6.25%。从个盘来看，全市网签前20楼盘中仅实地常春藤或因“以价换量”均价环跌13.81%，其余个盘价格波动不大，基本保持平稳。

10月住宅供应虽环比微降，仍维持高位水平。新批预售6123套，新批预售面积约70.43万 m^2 ，环降0.12%。中心六区中，天河区供应581套，供应面积6.94万 m^2 为中心区供应主力，主要集中于牛奶厂板块，外围五区中，增城区供应2575套，供

应面积 27.75 万 m^2 为供应主力，主要集中于荔城、新塘板块。本月全市月末库存量较上月微降，为 683 万 m^2 ，但受近半年成交量偏低的影响，全市去化周期进一步拉长，为 10.5 个月，其中荔湾、海珠、天河基本在 20 个月以上，外围各区除番禺、花都去化周期分别为 17.6 和 13.6 个月外，其他各区基本在 10 个月以下，供需较为平衡。

十月受楼市旺季的影响，供应量持续维持高位水平，成交也创 6 月以来新高，稳步回升趋势明显，环比指标均有所回升，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。本月党的十九大会议上，再次提及“房子是用来住的，不是用来炒”的定位，表明调控方向不变，仍然打击投资投机行为，增加供给避免楼价过快增长，多渠道保障不同群体需求，解决住房问题可购可租，未来的房地产市场相关政策，也将紧紧围绕“房住不炒”的定位展开，预计在“十九大”召开以后至 2018 年全国“两会”这两个关键节点之间，调控政策不会松劲，政府稳定楼市决心不会改变。同时新一轮全国楼市巡查来袭、将重点查处“捂盘惜售，操纵市场价格”等违规行为，各盘或将“内部调整”应对巡查，下月市场走向如何，值得关注。

5.1.3 区域：中心外围量价齐升 南沙成交表现抢眼

表 2: 广州市新建商品住宅 2017 年 10 月网签交易分区统计

区域	网签套数	套数环比	网签均价 (元/ m^2)	均价环比
荔湾	206	27.16%	36010	6.98%
越秀	10	-9.09%	20473	-21.79%
海珠	50	-23.08%	40512	23.75%
天河	304	20.63%	41273	8.93%
白云	47	2.17%	32650	-5.49%
黄埔	1306	6.61%	16822	-0.84%
中心六区小计	1923	9.20%	25190	5.74%
花都	523	15.45%	12682	6.25%
番禺	223	28.16%	16914	-7.55%
南沙	1785	166.82%	13101	-1.23%
增城	1930	1.15%	11241	2.49%
从化	226	-8.50%	8333	0.70%
外围五区小区	4687	35.82%	12282	4.54%
全市合计	6610	26.82%	16020	1.90%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

三、个盘：网签前十增城占四 越秀滨海新城居榜首

表 3: 广州市 2017 年 10 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 (m^2)	网签均价 (元/ m^2)	上月网签 套数	上月网签 均价	均价环比涨 幅
1	南沙区	越秀滨海新城	717	62406	13621	0	/	/
2	黄埔区	保利罗兰国际	295	27465	17713	119	18287	-3.14%
3	增城区	绿湖国际城	282	26728	9976	216	10018	-0.42%

4	南沙区	阳光城丽景湾	281	28032	13495	22	12773	5.66%
5	增城区	保利 i 立方	279	24919	10039	100	9706	3.44%
6	南沙区	保利星海小镇	272	28836	10196	111	11016	-7.44%
7	增城区	实地蔷薇国际	257	26852	12016	194	11972	0.36%
8	增城区	金地香山湖	219	22546	9693	539	9788	-0.97%
9	黄埔区	万科幸福誉	192	16681	12159	316	12238	-0.65%
10	花都区	广州万达文化旅游城	181	20409	14882	101	12727	16.93%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

四、发展商：保利地产居榜首 越秀万科位列二三位

表 4：广州市 2017 年 10 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	保利地产	959	97134	126590	保利罗兰国际、保利星海小镇、保利 i 立方
2	越秀	739	64540	91909	越秀滨海新城
3	万科	432	37413	57320	万科幸福誉、万科尚城、万科山景城
4	实地	386	39774	51979	实地蔷薇国际、实地常春藤
5	敏捷	286	27366	27168	绿湖国际城
6	阳光城	281	28032	37831	阳光城丽景湾
7	金地	247	26332	36066	金地香山湖
8	碧桂园	184	25853	29221	碧桂园豪进左岸
9	万达	181	20409	30373	广州万达文化旅游城
10	时代	177	17878	23178	广州时代天启

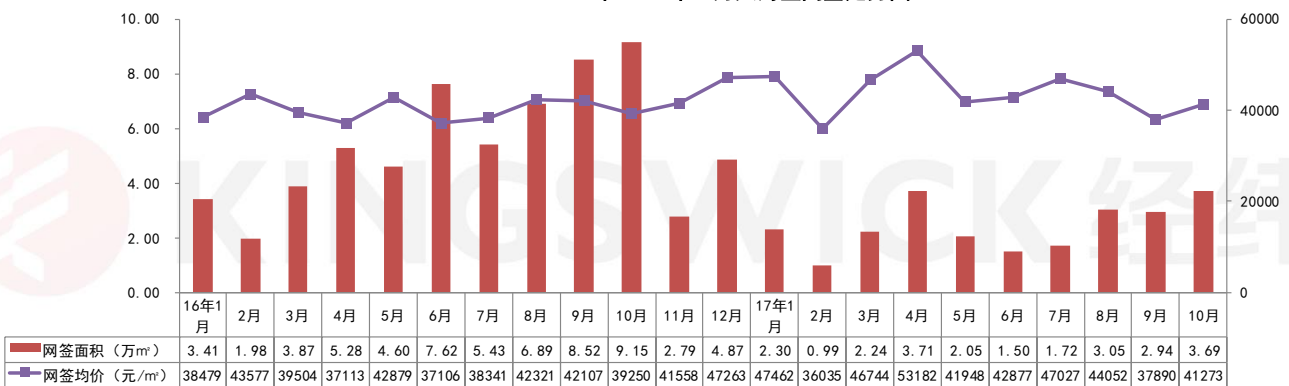
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.2 天河区：区域网签量价齐升 个盘价格环升推高区域价格

5.2.1 区域概况：国庆促销助力区域成交 网签均价环升近9个百分点

10月天河网签304套，网签面积3.69万㎡，环升25.68%；网签均价41273元/㎡，环升8.93%。本月新批预售面积6.94万㎡，环跌29.52%。根据经纬研究中心监测，本月仅兰亭盛荟加推100套洋房，户型为70㎡二房、小三房87-91㎡、97-105㎡大三房、124㎡四房，带装修48000-50000元/㎡，去化约五成，销售情况较理想。网签量上升，原因是，多个项目均在国庆黄金周进行促销，网签于本月体现。其中牛奶厂板块环升幅度较大，加上天河金茂广场、远洋天骄、兰亭盛荟等热点个盘环比上月均有不同程度的上升，进一步推高了网签量。价格上升，一方面，价格较低的非商品性住宅阳华国花苑网签占比环比下跌；另一方面，位居第二、第三、第六名的天河金茂广场、招商雍华府、远洋天骄，其网签价均高于区域平均价格，且占比较9月大，拉升区域整体价格，致区域网签量价齐升。值得注意的是，天河区自2105年下半年以来，区域宅地“零”供应，加上受限拿预售证政策影响，区域住宅的供应越发紧缺，导致价格居高不下，但在中心城区、中央级CBD的效应下，市场需求仍然较强。

2016年-2017年10月天河区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年9-10月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：阳华国花苑三登榜首 牛奶厂三盘进前十

天河区2017年10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	65	5901	4749	8048
2	天河金茂广场	洋房	40	4411	21987	49847
3	招商雍华府	洋房	32	4218	18067	42834
4	华润天合	洋房	28	3367	13399	39794
5	金地天河公馆	洋房	27	3577	14068	39330
6	远洋天骄	洋房	18	1391	5775	41517
7	天健上城	洋房	15	1301	3327	25574
8	兰亭盛荟	洋房	11	818	3164	38682
9	宝翠园	洋房	8	980	3310	33779
10	天河星作	洋房	8	704	2233	31719

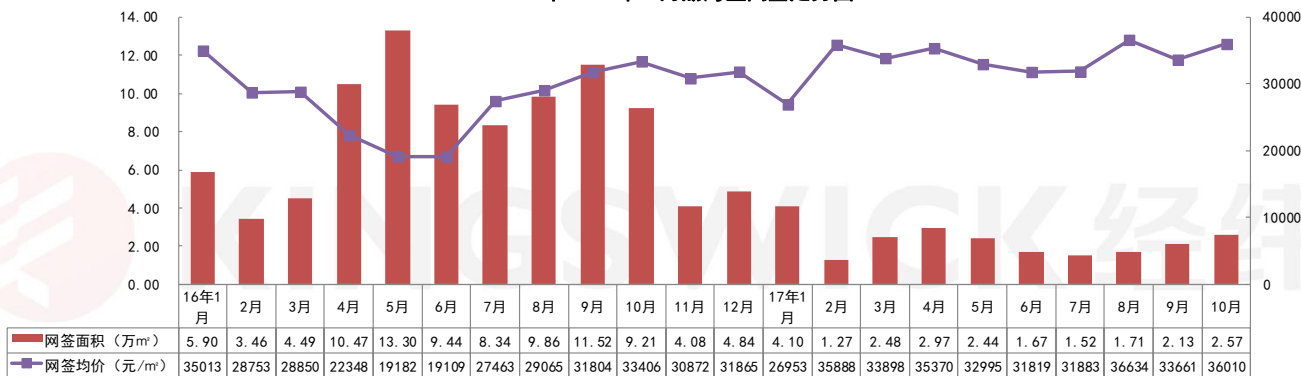
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：网签量价齐升 广钢占比上升推高区域价格

5.3.1 区域概况：国庆后供应回落 广钢网签发力推高网签量

荔湾区 10 月网签 206 套，网签面积 2.57 万 m^2 ，环比上升 20.32%；网签均价 36010 元/ m^2 ，环比上升 6.98%。本月新批预售面积环比下跌 23.63%，仅保利葛洲坝海德公馆、珠江金茂府有少量供应。推新方面，国庆首日，保利海德公馆、中海花湾壹号均有加推，但销情均一般，其中前者加推 10-11 栋 30 套洋房，均为 170 m^2 四房，带装修 51000-53000 元/ m^2 ，去化约 20%；中海花湾壹号加推 D2 栋 150 套洋房，为 94-127 m^2 小三房至大三房，带装修 46000-52000 元/ m^2 ，去化约 30%。网签量上升，主要受国庆档期的强销，广钢新城网签量环比幅度较大，加上西关海、新世界凯粤湾、华发荔湾荟环比均有不同程度的上升，进一步推高区域网签量。区域价格上升，高于区域均价的广钢新城各盘占比明显加大，而且新世界凯粤湾本月恢复正常网签价，拉升了整体价格。虽然目前广钢北区已开发过半，但随着南区保利、绿城、葛洲坝等地块的开发，及北区华发中央公园等项目即将入市，有望于明年为区域带来较大体量的住宅产品，当中或有高品质的类别墅产品，故广钢新城于近年内仍为荔湾供应主力。

2016年-2017年10月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年9-10月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：广钢新城仍为成交主力 珠江金茂府网签量再居首

荔湾区 2017 年 10 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	珠江金茂府	洋房	31	3945	14768	37436
2	西关海	洋房	27	4529	17489	38615
5	新世界凯粤湾	洋房	24	2997	8994	30011
4	华发荔湾荟	洋房	21	1996	7244	36290
5	北大资源博雅 1898	洋房	16	2014	7321	36351
6	中海花湾壹号	洋房	16	1710	6269	36662
7	金融街融穗华府	洋房	15	1218	4524	37140
8	珠光御景壹号	洋房	13	2334	10581	45336
9	珠岛花园	洋房	8	898	2673	29770
10	保利西悦湾	洋房	8	830	3155	38007

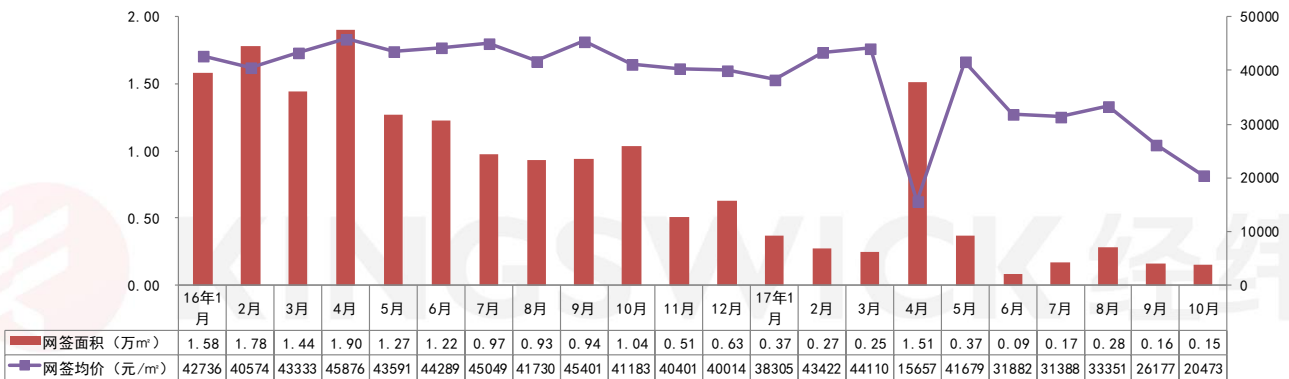
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：连续三月无新增预售 区域终有新货推出

5.4.1 区域概况：区域网签量少量下降 回迁房作用再度拉低均价

10月份越秀网签10套，网签面积0.15万㎡，环降5.48%；网签均价20473元/㎡，环降21.79%。越秀连续三月没有取得新批预售，区域新货供应节奏缓慢，但本月有一新盘入市，该盘前身为新世界大厦，后被焯龙集团接手盘活为住宅项目，现更名为翰林尚品。该盘地处东风东路，有东风东路小学、农林下路小学两名校加持，首推两层48套单位，涵盖42-60㎡一至二房户型，价格为8-9万/㎡，开盘当日现场人气畅旺，但受仅余约45年使用年限且户型实用性较低，意向客户较少，不过新盘入市无疑对区域一二手市场有刺激作用。本月区域网签套数较上月减少一套，除了嘉兰轩、达道雅轩有2-3套网签外，其余个盘仅有一套网签，区域市场仍处于低迷状态。均价方面，受达道雅轩、东山印象台3套回迁房网签的影响，结构性拉低区域均价，致均价跌至20473元/㎡。若剔除回迁房后，区域均价达41722元/㎡。区域银十期间仅一盘开盘，打破区域自七月起无新货供应的局面，但未能激起抢货热潮。可见“租售同权”的政策提出后，客户对学区房的需求依然存在但入市较以往谨慎。

2016年-2017年10月越秀区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年9-10月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：嘉兰轩三套网签居首 网签个盘不足十个

越秀区 2017年10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	嘉兰轩	洋房	3	218	1037	47552
2	达道雅轩	洋房	2	320	285	8904
3	东山印象台	洋房	1	601	366	6090
4	东山月府	洋房	1	127	426	33530
5	翰雅明轩	洋房	1	102	301	29511
6	御江苑	洋房	1	95	469	49384
7	海景农林华庭	洋房	1	39	191	49087

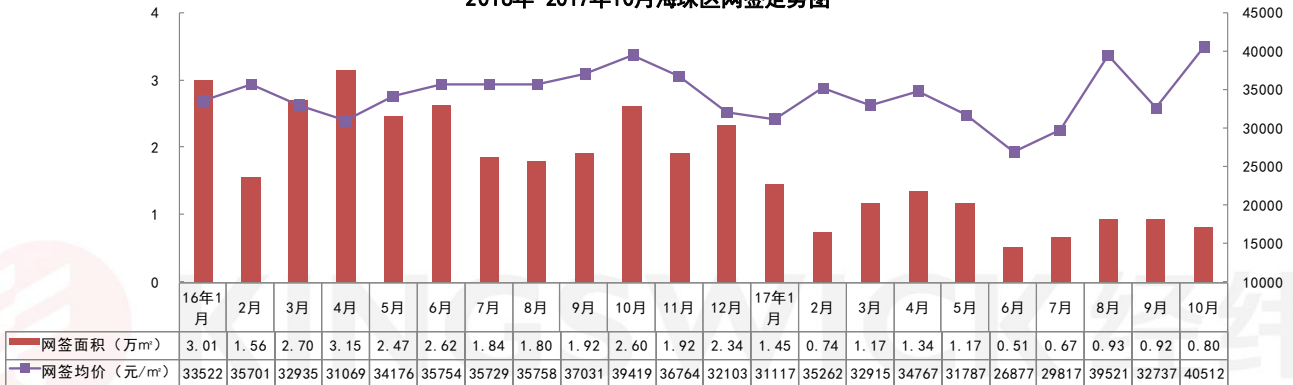
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：网签量连续两个月环跌 均价突破四万关口

5.5.1 区域概况：供应环涨推新增加 区域本月网签量跌价涨

海珠区10月一手住宅网签50套，网签面积0.80万㎡，环跌12.91%，网签均价40512元/㎡，环升23.75%。本月区域仅150套新货获批预售，面积共1.52万㎡，环升176%。星汇海珠湾9月30日抢闸推50套新货，均价50000元/㎡，部分低价单位48000-49000元/㎡，去化约七成，本月集中网签；金融街融御10月1日推50套120-137㎡三至四房，均价59000-62000元/㎡，去化一般。海珠小雅国庆推少量特价单位48000元/㎡起，月度网签量回升；绿地越秀海玥则续销余货，均价50000元/㎡。其他楼盘尾货在售，如天誉半岛、合生紫龙府等。国庆假期广纸各盘没有大型促销活动，现场人气一般，是导致本月区域网签量环降的主因；但推新盘和特价房仍有客户捧场，星汇海珠湾、天誉半岛、海珠小雅网签量上升，高价盘占比加大，区域均价突破四万，是近两年新高位。广纸四盘后续货量仍较多，未来周边将增加时代地王项目、中冶逸璟系产品，竞争趋激烈。

2016年-2017年10月海珠区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年9-10月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：星汇海珠湾网签量环升占榜首 其余各盘网签套数仅个位

海珠区2017年10月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

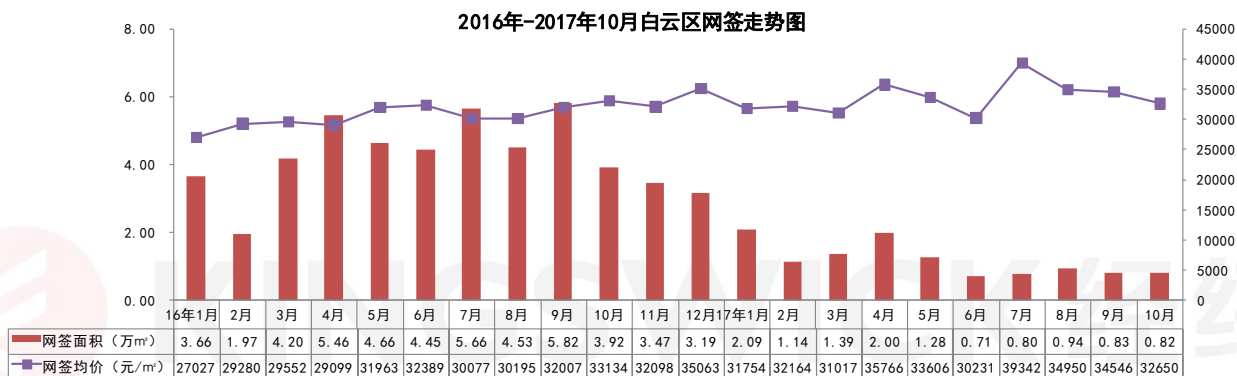
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	越秀星汇海珠湾	洋房	14	1210	4809	39740
2	纵横国际公寓	洋房	9	661	662	10013
3	天誉半岛	洋房	7	2641	14377	54437
4	雅居乐海珠小雅	洋房	7	603	2117	35111
5	珠江帝景	洋房	3	566	2314	40889
6	会展世界城	洋房	2	365	1199	32839
7	合生帝景国际	洋房	2	216	509	23567
8	世纪星花园	别墅	1	1019	4399	43167
9	万科峯汇	洋房	1	309	926	29968
10	保利天悦	洋房	1	142	548	38622

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：网签量价微跌 总体运行仍平稳

5.6.1 区域概况：本月区域无新增供应 一盘推新去化良好

10月白云区共计网签47套。网签面积0.82万㎡，环比微降1.20%，网签均价32650元/㎡，环比微跌5.49%，较上月总体运行较为平稳。网签量方面，因本月区域无新批预售，区域供应短缺状况持续，且推新楼盘本月网签未能体现，导致网签量环比微降；网签价方面，在7月达到历史高位后，截至10月区域整体网签均价已连续三月下滑，主因本月高价盘相对上月占比减少，导致均价环比微跌，但仍处于正常浮动区间。推新营销方面，十一期间，保利华润紫云借势加推C2栋平层、复式单位，约50套货量，因一二手联动营销以及现场一些暖场活动，成为国庆期间中心区畅销楼盘之一，首日至去化约8成；13日华远·雲和墅开放营销中心，白云豪宅再添一员，项目定位为城央山麓低密纯墅住区，拟打造为广州第一别墅豪宅；值得关注的是：近年来白云新城规划持续调整深化，住宅用地规模不断减少，未来随着白云新城规划逐步落地、大型企业的进驻以及商业文化设施的日渐完善、市场对板块价值认可逐渐提高，板块内房价或将得到一定程度的刺激，未来发展可期。



数据来源：广州房管局 2017年9-10月为阳光家缘监测数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：新天半山位居榜首 全区单盘网签量无一破十

白云区 2017年10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	新天半山	洋房	9	2696	8180	30342
2	华发四季	洋房	9	1883	6870	36486
3	保利华润紫云	洋房	9	880	2821	32053
4	越秀星汇云城	洋房	7	688	2566	37290
5	佳兆业天御	洋房	6	916	3089	33723
6	云裳丽影	洋房	2	154	245	15932
7	南湖一品湖山	别墅	1	291	849	29189
8	保利云禧	洋房	1	274	910	33229
9	恒大御府	洋房	1	153	643	42057
10	保利瓏熙	洋房	1	123	284	23111

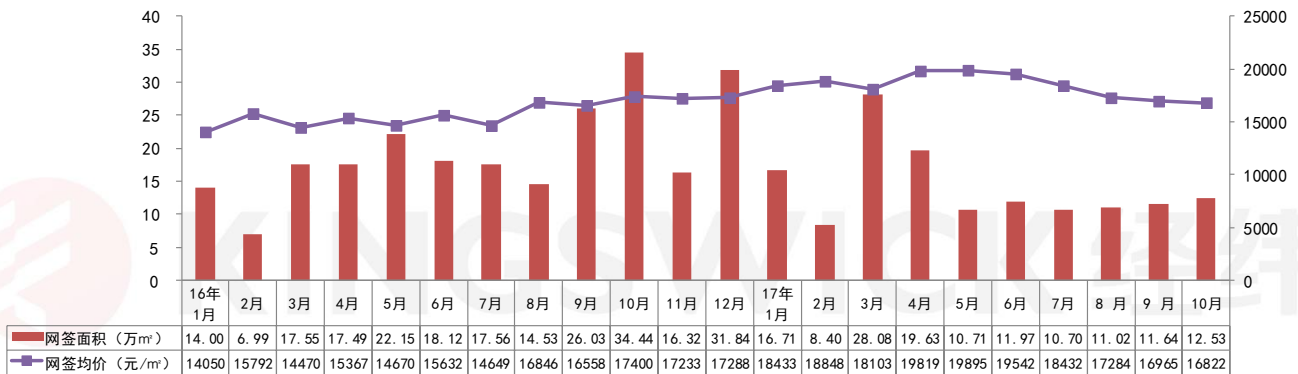
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.7 黄埔区：网签量升价稳 知识城新盘入市去化八成

5.7.1 区域概况：国庆后供应回落 刚需项目价格平稳

黄埔区 10 月网签 1306 套，网签面积 12.53 万 m^2 ，环升 7.68%，网签均价 16822 元/ m^2 ，环降 0.84%。本月区域新批预售面积 4.62 万 m^2 ，环跌 65.4%。本月两盘加推，越秀保利爱特城于 10 月 1 日、21 日分别加推 22 栋及 23A 栋 03、04 单元，户型分别为 101-113 m^2 复式四至五房，及 82-107 m^2 三房，价格分别为带装修 27000 元/ m^2 、带装修 20500-23500 元/ m^2 ，合计共 97 套洋房，总体成交较理想。此外，招商雍景湾于 10 月 20 日低调开盘，首推 3 号楼，为 90 m^2 -101 m^2 三至四房，带装修价格 16800-20100 元/ m^2 ，去化约八成。网签上升原因是，实地常春藤上月加推 D3 栋于本月集中网签；热点盘越秀保利爱特城、保利罗兰国际以保利 25 周年庆为契机，于 9-10 月以优惠价格积极推货，两盘网签环比涨幅达 2 倍或以上，进一步推高了区域网签量。价格平稳，主打刚需盘的黄埔区，于金九银十推售的产品与前期基本一致，在没有较多别墅等豪宅产品的干预下，区域价格波动较小。预计国庆后，黄埔区推货力度或相对减弱，但随着地铁的开通，区域主打小三房为主的刚需产品仍受市场追捧。

2016年-2017年10月黄埔区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017 年 9-10 月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：保利两盘进前三 保利罗兰国际居首位

黄埔区 2017 年 10 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	保利罗兰国际	洋房	295	27465	48649	17713
2	万科幸福誉	洋房	192	16681	20282	12159
3	越秀保利爱特城	洋房	133	13428	23285	17341
4	实地常春藤	洋房	129	12922	19714	15256
5	万科尚城	洋房	127	9961	19824	19901
6	万科山景城	洋房	105	9690	14701	15171
		别墅	4	327	1378	42140
7	珠江嘉园	洋房	73	7076	12641	17864
8	富力悦禧花园	洋房	59	5212	8393	16103
9	佳兆业城市广场	洋房	50	4614	10066	21817
10	招商雍景湾	洋房	29	2798	3443	12307

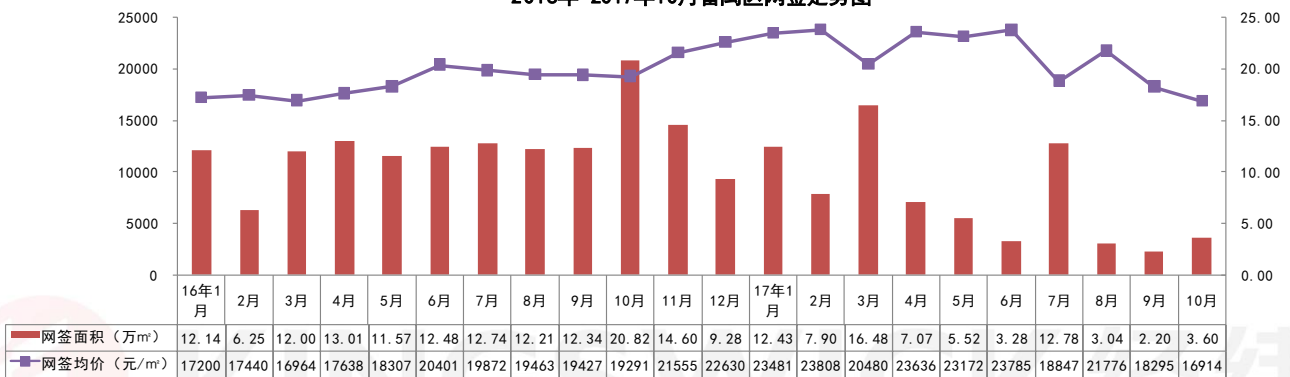
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：网签量升价跌 “银十” 拉动是主因

5.8.1 区域概况：推货促销较积极 一盘获预售两盘推新

番禺区 10 月网签 223 套，网签面积 3.60 万 m^2 ，环比大涨 63.64%；网签均价 16914 元/ m^2 ，环比微跌 7.55%，较上月总体市场表现较好。网签量方面，因适逢“银十”传统楼市旺季，买家入市热情较高，开发商推货、促销较积极，如大夫山·尚东、时代柏林，其中大夫山·尚东国庆期间加推 A8 栋 88-110 m^2 三至四房，毛坯均价 2.1-2.3 万元/ m^2 ，因一二手联动营销以及产品性价比较高，颇受客户青睐，去化优秀。另区域新增供应紧缺状况有所缓解，奥园·莲峰圣境一盘 208 套单位预售获批，本月网签体现，居全区榜首，多重因素推动下导致本月网签量环增；网签均价方面，本月低于区域均价 16914 元/ m^2 网签套数占区域总网签量的 67.71%，低价单位网签量占比较大，带动网签均价环比微跌。月底亚运城·天成将加推 A1 栋 324 套房源，或将重现火热销售，带动区域市场成交量进一步回升。

2016年-2017年10月番禺区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年9-10月为阳光家缘监测数据

5.8.2 区域楼盘网签情况：前十个盘网签差异大 奥园·莲峰圣境居榜首

番禺区 2017 年 10 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	奥园·莲峰圣境	洋房	85	17807	22997	12915
2	凯德山海连城	洋房	41	4560	6602	14479
5	星尚	洋房	18	2149	3779	17586
4	珑·翠	洋房	12	1967	6865	34900
5	尚东嘉御	洋房	7	610	1149	18839
6	华筑翡翠湾	洋房	6	527	1732	32858
7	亚运城·天誉	洋房	4	698	1117	15999
8	祈福新邨	洋房	4	254	508	20005
9	时代外滩	洋房	3	932	2601	27905
10	南天名苑	洋房	3	912	2939	32229

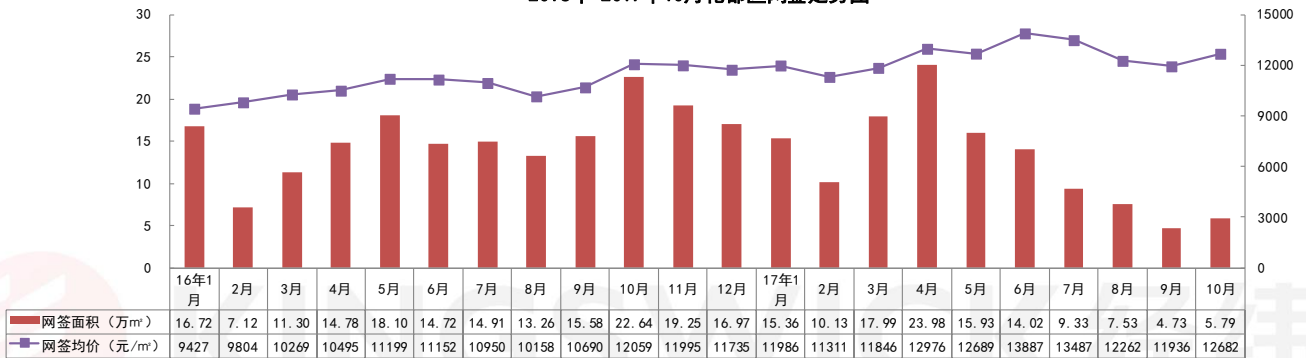
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：银十网签量价齐涨 两盘加推 400 余套

5.9.1 区域概况：新增预售环升 3.6 倍 万达城作用拉升均价

10月花都网签523套，网签面积5.79万㎡，环升22.4%。网签均价12682元/㎡，环升6.25%。本月有3盘共659套住宅取得预售许可，预售面积环升3.62倍。银十期间区域有两盘推新，均在国庆后推出。时代康桥于10月14日加推15栋91套单位，81-112㎡二至三房户型，带装修均价12000元/㎡；万达文化旅游城于10月21日加推B3区2、3栋共390套单位，涵盖100-162㎡三至五房户型，带装修均价23000-27000元/㎡，客户接受程度高，当日去化约五成。区域网签方面，在万达城加推的带动下，网签套数环升15.45%，结束连续五个月受挫的局面。均价方面，在万达城网签面积占比加大且网签均价上涨的带动下，区域均价结构性上涨。区域银十期间发力，网签量和网签价格同时上涨，与去年同期情况相似，但受调控持续的影响，整体销量大不如前。未来两月作为2017年最后冲刺的两月，网签量如无意外也是在低位中徘徊。

2016年-2017年10月花都区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年9-10月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：万达文化旅游城问鼎 雅居乐万科热橙居次

花都区 2017年10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	181	20409	30373	14882
2	雅居乐万科热橙	洋房	100	9112	8989	9865
3	自由人花园	洋房	28	3320	4780	14398
4	路劲天隽峰	洋房	21	2984	3366	11279
5	永辉雅居	洋房	20	1995	1224	6138
6	祥利尚品上城	洋房	19	1991	1680	8438
7	绿地新里缙香公馆	洋房	19	1511	2098	13882
8	保利翡翠山	洋房	15	1439	3314	23028
9	元邦山清水秀	洋房	13	1310	986	7527
10	天马河国际公馆	洋房	12	1716	1791	10435

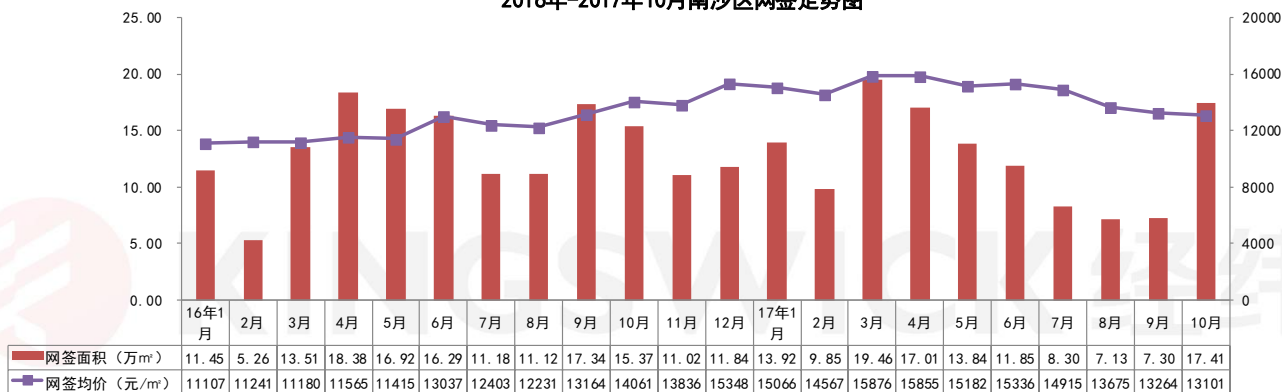
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：滨海新城助区域网签翻两番 银十区域三盘新货推售

5.10.1 区域概况：新增预售持续上涨 区域网签量升价跌

10月份南沙网签1785套，网签面积17.41万㎡，环升138.46%；网签均价13101元/㎡，环降1.23%。本月南沙新批预售面积为12.29万㎡，环升18.36%。据监测，本月区域有两盘加推、一全新盘开卖，其中，全新盘碧桂园云麓半山国庆前抢闸开盘，推出6栋洋房，包含140-200㎡四至六房户型，共75套，带装修均价22000-28000元/㎡，首日去化情况理想；而星河山海湾也在国庆前抢闸加推G14栋，约85套，带装修均价27000-28000元/㎡，首日去化较好。网签量方面，在9月底开盘的越秀滨海新城集中网签717套的带动下，区域网签量大幅拉升；均价方面，受网签均价1.3万/㎡左右的越秀滨海新城集中网签的影响，结构性拉低区域均价，自7月起连续四个月下滑。银十期间区域延续上月的热潮，3盘有新货推出并且去化较好，下月持续有新货推出，越秀滨海御城·四合院确定11月5日开盘，首推两栋共120套单位，而越秀滨海新城、中交蓝色港湾正在诚意登记中，有望下月推出，下月或将延续销售热潮。

2016年-2017年10月南沙区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年9-10月为阳光家缘监测数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：滨海新城领跑区域网签 阳光城丽景湾居次

南沙区2017年10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	717	62406	85003	13621
2	阳光城丽景湾	洋房	281	28032	37831	13495
3	保利星海小镇	洋房	258	26885	25928	9644
		别墅	14	1951	3474	17808
4	叠翠峰	洋房	79	7403	10256	13854
5	广晟圣淘沙	洋房	73	4986	6782	13603
6	南沙富力唐宁	洋房	55	5958	7240	12151
7	碧桂园云麓半山	洋房	46	7087	9706	13695
8	南沙保利城	洋房	36	3508	4404	12555
9	珠江源昌花园	洋房	33	2309	3122	13522
10	星河山海湾	洋房	32	3568	5340	14965

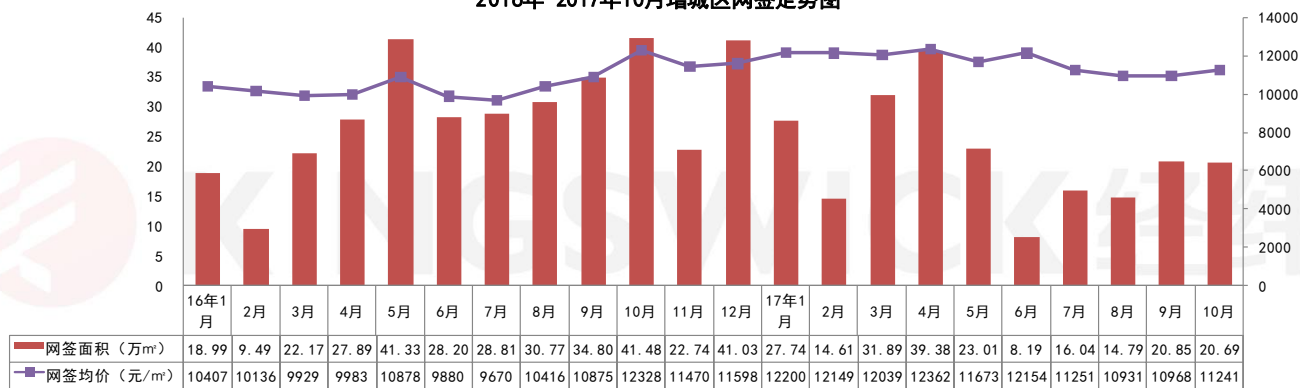
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：网签量维稳均价微升 金九银十远逊去年同期

5.11.1 区域概况：多盘节前已推新 国庆期间仍促销积极令成交维稳

增城区 10 月网签 1930 套，网签面积 20.69 万 m^2 ，微降 0.76%，网签均价 11241 元/ m^2 ，环升 2.49%，去年十月增城网签量价齐创新高，今年相对逊色。本月住宅新批预售面积 27.75 万 m^2 ，环升 11.2%，近八成新货在国庆前出证，赶于假期入市。本月 5 盘推 995 套新货，仅去年同期五成左右。融创御园国庆前抢闸，开盘推 1 栋共 115 套，带装修均价 19000 元/ m^2 ，去化一般；国庆当天绿湖国际城推四期 13 栋新货，低价走量理想；保利 i 立方国庆假期多次加推复式产品，带装修均价 16000-17000 元/ m^2 ，降价 1000-2000 元/ m^2 ，销情火爆；国庆节后云溪四季和奥园誉峰陆续开盘，但两盘首推去化均一般。另外，广州中航城、实地蔷薇国际等热销盘国庆节前加推动作频繁，去化理想，国庆假期仍然积极促销，后者每周均推特价单位。多个热销盘本月集中网签，拉动全区网签套数环升 1.15%，而均价 1.2 万/ m^2 的网签面积占比较上月增加 8 个百分点，略为拉升均价。增城区域范围大，楼盘多且分布广，楼市整体氛围浓烈，供应量及成交量持续居全市之首；预计月末及年底仍有多盘上市或推新，加上今年宅地供应也主要集中于增城，东部仍是广州楼市重点区域。

2016年-2017年10月增城区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017 年 9-10 月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：绿湖国际城发力网签居首 保利 i 立方低价促销当亚军

增城区 2017 年 10 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

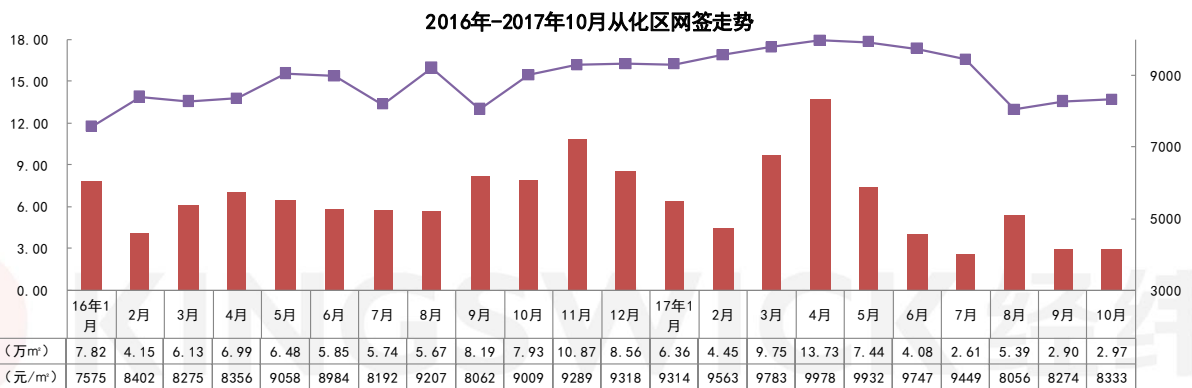
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积(m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	绿湖国际城	洋房	282	26728	26664	9976
2	保利 i 立方	洋房	279	24919	25017	10039
3	实地蔷薇国际	洋房	257	26852	32265	12016
4	金地香山湖	洋房	219	22546	21853	9693
5	广州中航城	洋房	148	15018	19464	12960
6	誉山国际	洋房	126	10883	12981	11928
7	广州时代天启	洋房	124	11846	14119	11918
8	碧桂园豪进左岸	洋房	83	10913	10914	10000
9	汇港威华国际	洋房	49	4252	4991	11738
10	奥园誉峰	洋房	42	3934	3842	9766

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：网签量价均微升 “银十” 表现较平静

5.12.1 区域概况：推新预售持续放缓 街口仍为成交主力区

从化区 10 月网签 226 套，网签面积 2.97 万 m^2 ，环比微升 2.41%；网签均价 8333 元/ m^2 ，环比微升 0.71%，较上月总体运行较为平稳。本月仅保利桃花源一盘 22 套单位获新批预售，监测期内区域无楼盘推新，区域楼盘以正常续销为主“银十”表现较为平静。网签量方面，受十一长假影响，楼盘节日促销积极，买家入市热情较高，拉动网签量环比微升，但前十楼盘网签套数均未过百，珠光御景山水城本月网签 70 套蝉联销冠。网签均价方面，因部分个盘网签价较高，略微拉升区域网签均价，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，约占区域总成交量 67%，成交区域分化明显。此外，临近年末，开发商或将加快推货节奏、加大促销力度，加速资金回笼，冲刺年度业绩，未来区域成交状况有望回升。



数据来源：广州房管局 2017年9-10月为阳光家缘监测数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：网签各盘无一破百 珠光御景山水城蝉联销冠

从化区 2017 年 10 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

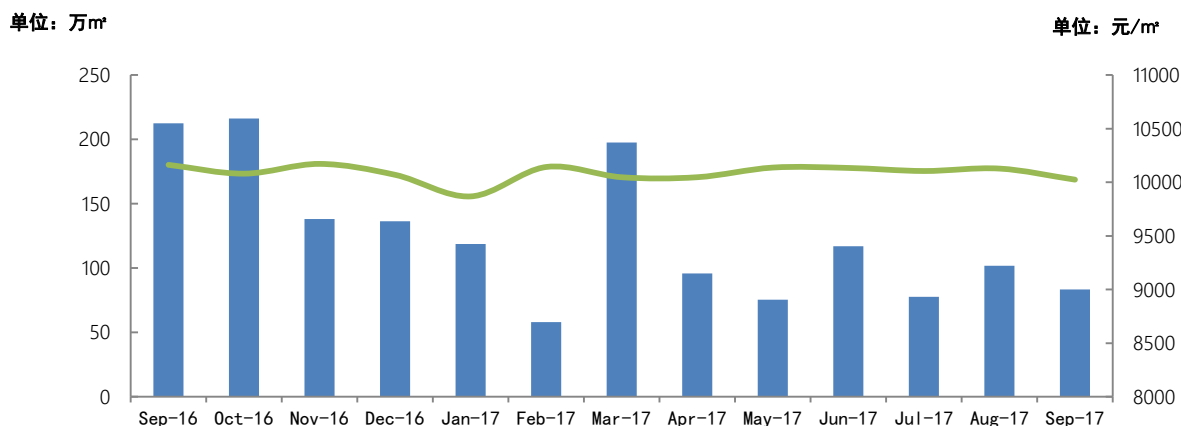
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	珠光御景山水城	洋房	70	7671	6164	8036
2	保利桃花源	别墅	29	4288	4160	9702
		洋房	5	884	645	7301
3	荔山雅筑	洋房	30	3296	2790	8464
4	雅居乐小院流溪	洋房	23	3026	2453	8107
5	珠江壹城	洋房	17	2043	1785	8735
6	碧桂园御湖城	洋房	13	4437	3675	8282
7	商贸城北区工程	洋房	10	738	254	3445
8	景业荔都	洋房	8	852	717	8412
9	紫泉流溪湾	洋房	4	249	177	7126
10	欣荣宏御泉湾	洋房	2	382	353	9234

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：前三季度销量稳坐省榜首 收官季九新盘入市

6.1 佛山住宅供求分析

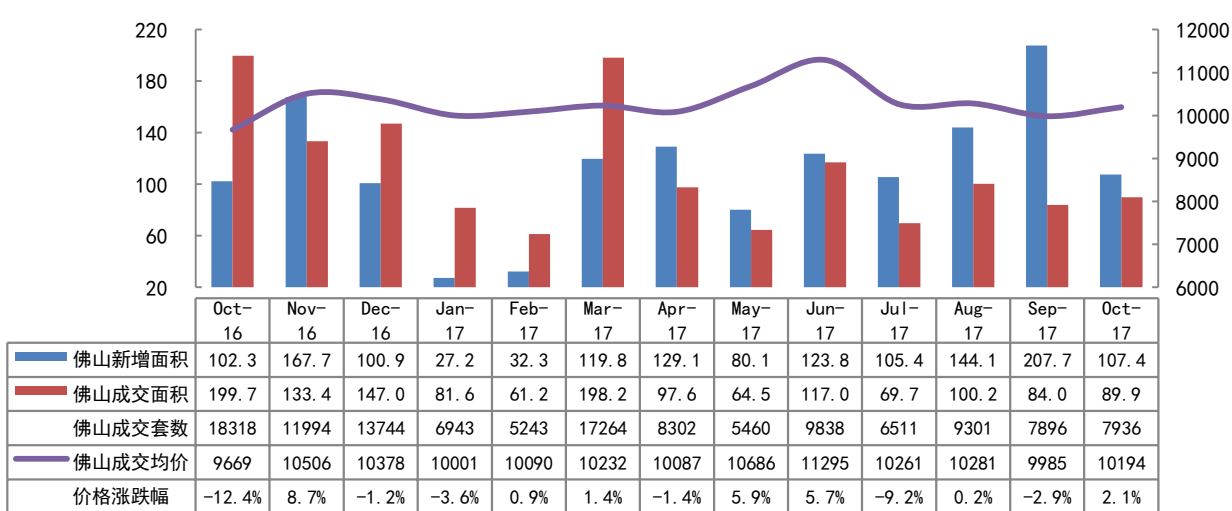
佛山一手住宅市场月度成交走势



	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
佛山成交面积	212.34	216.08	138.05	136.23	118.67	58.11	197.61	95.83	75.37	116.95	77.56	101.76	83.32
佛山成交套数	18591	19868	12554	12358	10364	4936	17317	8276	6512	9776	7474	9449	7823
佛山成交均价	10162	10080	10171	10069	9868	10142.1	10046.41	10046.73	10136.73	10133.3	10104.69	10127.31	10023.97

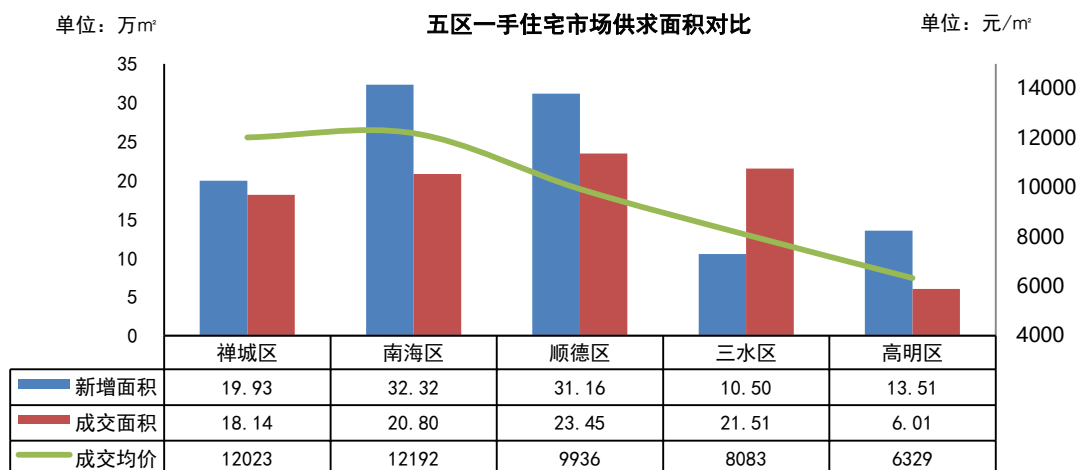
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月
 (备注：2017 年累计政府数据：成交 925.18 万㎡，均价 10060 元/㎡)

佛山一手住宅市场月度供求走势



	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17
佛山新增面积	102.3	167.7	100.9	27.2	32.3	119.8	129.1	80.1	123.8	105.4	144.1	207.7	107.4
佛山成交面积	199.7	133.4	147.0	81.6	61.2	198.2	97.6	64.5	117.0	69.7	100.2	84.0	89.9
佛山成交套数	18318	11994	13744	6943	5243	17264	8302	5460	9838	6511	9301	7896	7936
佛山成交均价	9669	10506	10378	10001	10090	10232	10087	10686	11295	10261	10281	9985	10194
价格涨跌幅	-12.4%	8.7%	-1.2%	-3.6%	0.9%	1.4%	-1.4%	5.9%	5.7%	-9.2%	0.2%	-2.9%	2.1%

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 1076.96 万㎡，成交 963.96 万㎡，均价 10330 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10月佛山市新增预售套数9568套，环比减少47%，同比增加4%；新增预售面积107.42万 m^2 ，环比减少48%，同比增加5%；网签成交套数7936套，环比增加0.5%，同比减少57%；成交面积89.90万 m^2 ，环比增加7%，同比减少55%；成交均价10194元/ m^2 ，环比上涨2%，同比上涨5%。

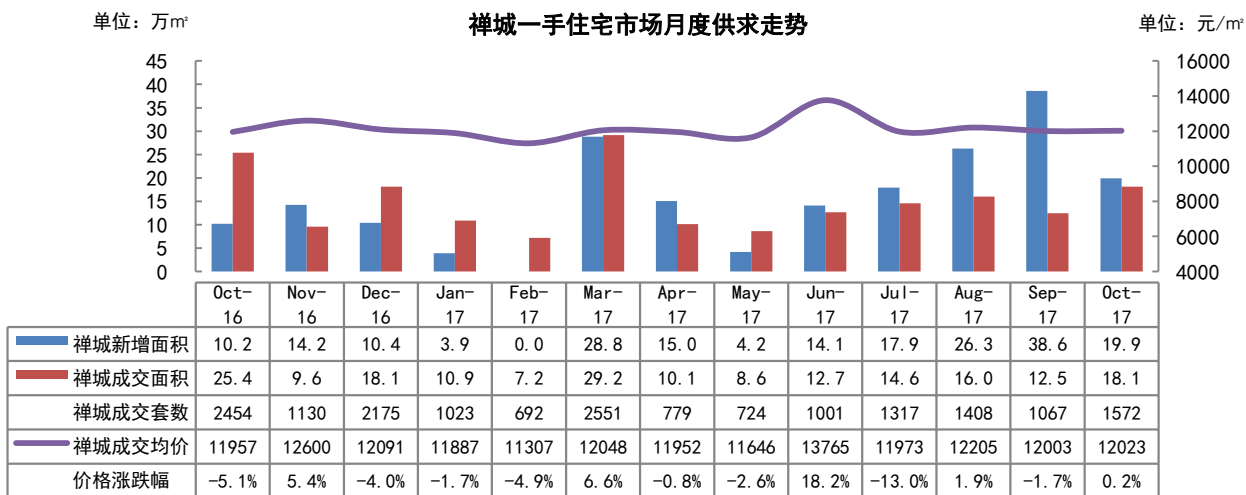
前三季度销量稳坐广东省榜首，顺三南禅4区网签量相当。9月“十九大”再提“房住不炒”，去年因投资需求价格飙升的深圳商品房今年遭遇十连跌，“炒房”现象得到一定抑制，中央“房住不炒”效果逐日显现。在佛山，经过政府“限购”“限售”“限价”的多重调控下，今年量价均保持平稳走势，尽管网签量同比大幅下跌，前10月网签量仅为去年全年的49%，但近日广东省房协发布的《2017年前三季度广东房地产市场分析报告》显示，佛山稳居广东省商品房销售面积及销售金额首位，第四季度预计仍有大批新货入市，包括万科、恒大、碧桂园、保利等品牌房企多个项目蓄势待发，佛山有望完成广东省销量的4连冠。

10月为“金九银十”画上句号，网签量与9月相当，但网签均价重回万元水平。南海网签量环降三成，跌至年度第二低位，无一项目登上销额榜TOP10，但是现场热度依旧，开盘次数仍位居五区榜首推出1730套新货，推售率接近七成；顺德则在网签量连续3个月低位徘徊后，本月攀升回20万 m^2 以上，碧桂园四盘在全市销额榜各占一席。本月限购区表现抢眼，共18盘开卖，占全月开卖次数的60%，整体推售率接近七成，高于非限购区8个百分点。

收官季预计9纯新盘入市，11月或将有逾7千套新货面世。10月开始，楼市进入收官季，多个去年拿地的项目预计将陆续入市，如南海狮山的新城璟城、顺德陈村的招商曦岸、佛山新城的泰禾院子、中海“双公馆”、三水乐平碧桂园等，南海千灯湖的当代万国府、三水西南中心区的三水冠军城、三水新城的旭辉城等多个明星项目也将蓄势入市。

6.2 禅城区：龙光玖珑湾即将收官 新盘观望情绪浓

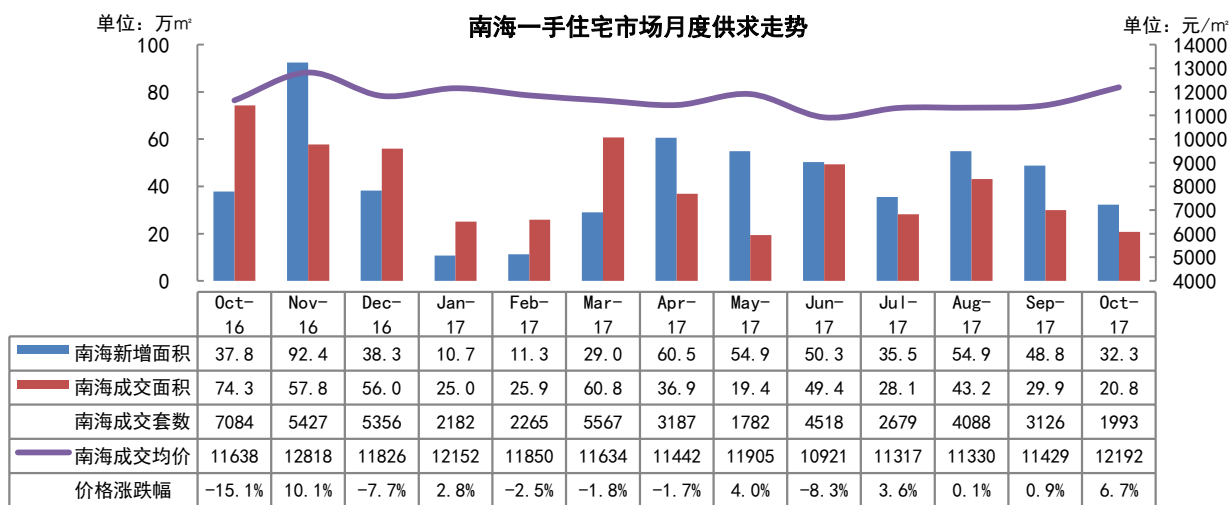
上半年的销售榜首的龙光玖珑湾经过大半年的频繁推货，目前只剩下1座洋房未加推，有望于11月内整盘推货完毕。而新盘方面，受限价影响，高地价项目仍处于观望状态，如绿城桂语兰庭项目预计将由12月底入市推迟到明年入市，而今年上半年竞得的高价地如华发亲仁路地块、世贸绿岛湖地块等仍未有施工动作。



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：网签量跌至年度第二低位 10盘1730套新货消化近七成

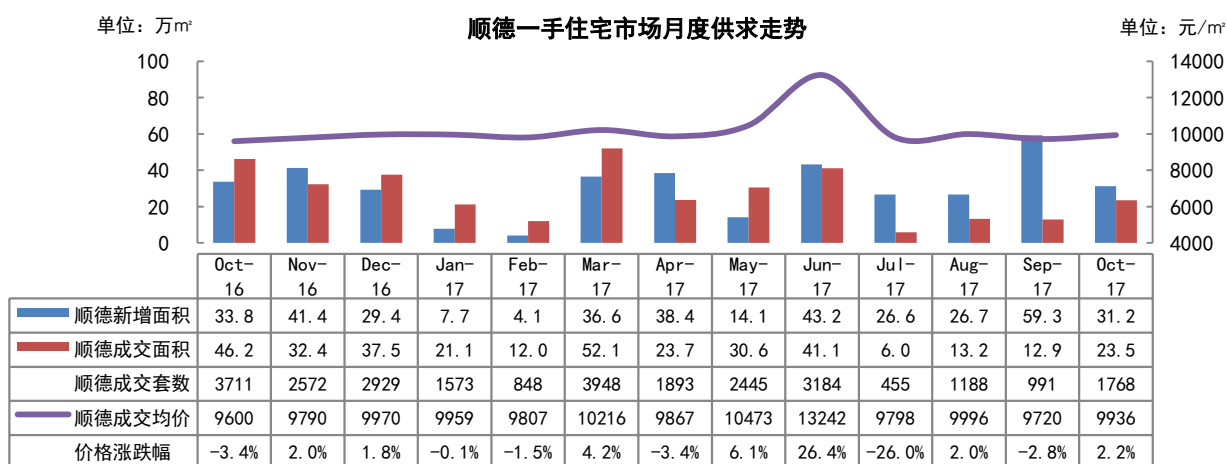
尽管处于传统旺季，但“银十”网签量跌至年度第二低位，仅高于同样称为传统旺季的“黄金5月”，但是现场开卖推售情况则保持理想的整体推售率，10月共10盘推新1730套，推售率接近七成，其中东部表现优于中、西部，东部的保利诺丁山、保利珑门、珠水豪庭三盘推售率均达八成及以上，保利珑门更是售罄。



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：碧桂园成最大赢家 年尾两月推货节奏有望加快

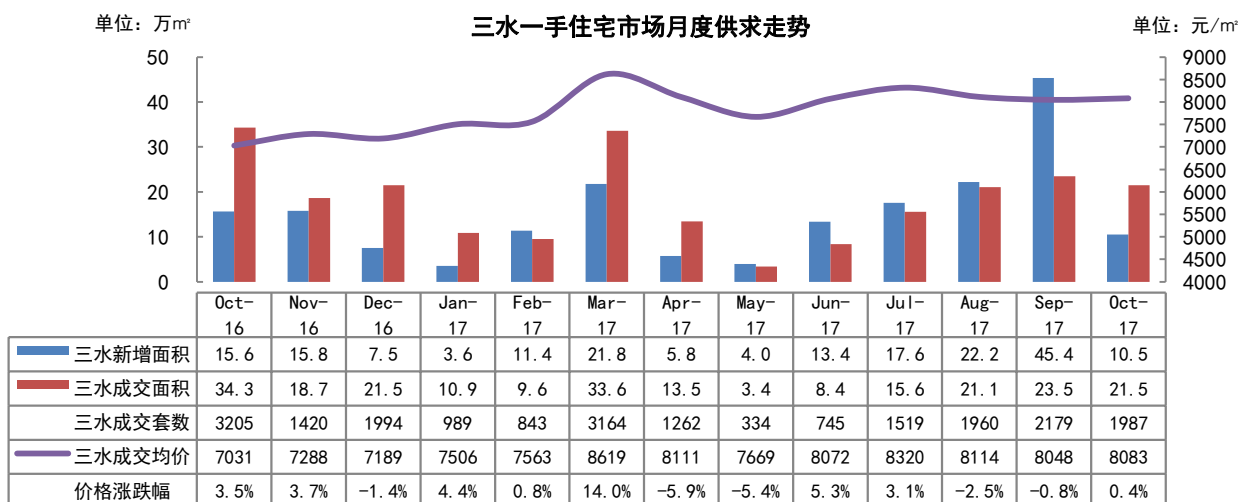
十一黄金周期间，仅两盘加推，包括力合阳光城云谷加推 54 套别墅单位。多盘扎堆在中下旬推货，合景天銮和恒大龙江翡翠两大纯新盘先后正式入市。碧桂园凭借龙江珑悦、华府、伦敦两盘和容桂凤凰湾五盘集中网签，占领本月网签套数前十位半壁江山，成为最大赢家。预计 11 月推货楼盘将达 14 个，其中乐从中海新城公馆、伦敦中海万锦公馆、陈村招商曦岸和大良融创臻园等几大纯新盘项目将正式入市。



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：成交高位企稳 雅居乐融创三江府首波入市

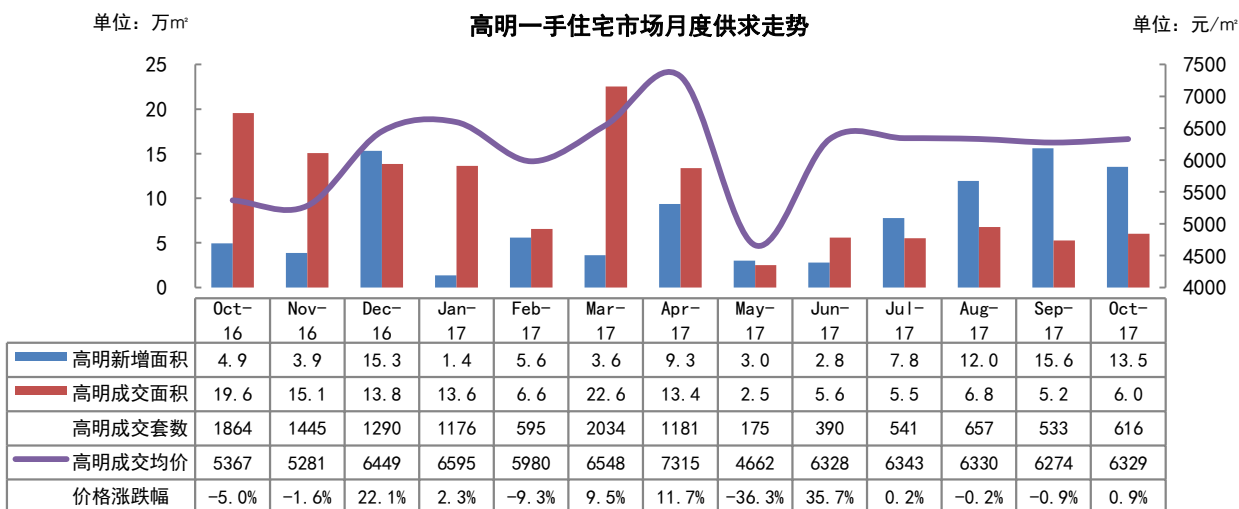
本月凭借时代南湾、鸿安御花园、恒大山水龙盘等 7 盘集中网签过百套，成交量维持高位水平。雅居乐融创三江府纯新盘首度入市，推货 509 套，其中包含 1 幢全栋复式产品，销售情况优于 4 座，项目位居广佛西进的要道，也受到了广州客户的欢迎，占比约三成。



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：美的鹭湖成本月销冠 龙光恒大进驻高明

杨和的美的鹭湖以网签逾百套房源稳居榜首，该片区未来将打造成休闲度假区，故本月竞拍的杨和地块吸引了多名品牌发展商前来竞拍。未来西江新城将建设有轨电车接驳佛山地铁 2 号线，交通生活便利性的大大提高，预计将为高明吸引更多的品牌发展商进驻。



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	7	1058	75%
南海区	10	1730	69%
顺德区	7	1017	54%
三水区	2	857	64%
高明区	4	668	57%
合计	30	5330	65%

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	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/10/14	6/7 座	168	四房	156-182	13000-14000	持平	毛坯	—	168	100%
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2017/10/15	1/2/5 座 (其中 1 座仅推 02 单位)	186	三房 四房 五房	97 172 252	15500-16500	2000	2750	98*97*99	108	58%
禅城	季华西	融创望江府	2017/10/15	18 座	128	三房 四房	96 132	11000-13000	-1500	毛坯	—	128	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
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/10/14	4号楼单 数层	80	三房 四房	88 120-125	11000-12000	持平	带装修	一口价	43	54%
顺德	北滘	合景天銮	2017/10/15	5栋双数 层, 6栋	180	三房 四房	94 115-141	24000-26000	——	带装修	98(认筹)*98(按揭) *99(开盘)*99(经理 折扣)	71	39%
南海	罗村	雅丽豪庭	2017/10/4	42座	161	三房	100-105	13000-14000	持平	带装修	——	68	42%
顺德	北滘	美的君兰江山	2017/10/1	21座	92	四房	140-198	23000-26000	2000	毛坯	98*99*98折	1	1%
顺德	大良	力合阳光城云 谷	2017/10/3	1-9栋叠 墅	54	三房 四房	106 129-158	23000-25000	5000	毛坯	99*99折	5	9%
禅城	城北	敏捷金谷国际	2017/10/22	1/2座	174	三房	88-96	13500-15000	——	2000	预存1万享开盘98折	131	75%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/10/21	4号楼双 数层	80	三房 四房	88 120-125	11000-12000	持平	带装修	一口价	35	44%
顺德	乐从	保利公园里	2017/10/21	6座04梯 腿	31	三房	97	13500-14500	持平	毛坯	98*98*98*99*99	8	26%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2017/10/28	2座	60	四房	160	15000-16000	-1500	3900	98*99	57	95%
南海	三山新城	保利诺丁山	2017/10/24	4座	192	三房	75-100	21000-22000	持平	5000	——	152	79%
南海	大沥	保利珑门	2017/10/26	6座	132	三房 四房	123 139-169	19400-20600	持平	带装修	——	132	100%
南海	大沥	融创御府	2017/10/27	10座	180	三房 四房	90 118-121	18500-20500	500	带装修	无	53	29%
南海	小塘	绿地丽雅香榭 花城	2017/10/29	7座	178	三房 四房	87-89 109-116	13000-14000	持平	带装修	冻结2万可享开盘98 折	178	100%
南海	松岗	松晖名苑	2017/10/29	12栋	80	三房 四房	96-105 127	13000-14000	-1000	带装修	——	57	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
顺德	大良	力合阳光城云谷	2017/10/27	A11 座	100	三房 四房	91-93 125	17000-19000	持平	毛坯	99*99 折	65	80%
顺德	乐从	碧桂园华润新城之光	2017/10/28	14、17 座	248	三房 四房	88-96 108-126	15000-18000	持平	毛坯	98*98*99 折	248	100%
顺德	龙江	恒大龙江翡翠	2017/10/29	1、2、3、 5 座	312	三房 四房	96-108 118-139	14000-16000	—	毛坯	95*98 折	155	50%
三水	河口片区	恒大郦湖城	2017/10/7	20, 33 座	348	三房 四房	95-104 123	11000	1300	带装修	开盘 98 折	278	80%
三水	西南中心 区	雅居乐融创三江府	2017/10/28	4、5、6 座	509	三房 四房	95-97 108-126	9800-12000	—	带装修	一次性 97 折	271	53%
高明	西江新城	勤天汇	2017/10/1	22 座	186	三房	86-113	12000	6000	带装修	前期冻结 1 万享开盘 98 折，一次性付款享 97 折优惠。	130	70%
高明	西江新城	银豪富隆湾	2017/10/1	2 座	116	三房	89-96	8900-9700	—	毛坯	一口价	113	97%
高明	西江新城	美的明湖	2017/10/27	6 座	126	三房 四房	109 136-142	10000-13000	3000	3000	3 天内付清首付认筹 1 万抵 3 万元 毛坯一次性付款减 3 万，非一次性付款减 2 万 装修一次性付款减 5000	50	40%
高明	西江新城	君御海城	2017/10/28	21/22 座 (除 21 座 03 梯腿， 22 座 02	240	三房 四房	88-125 140-142	9000-10000	500	毛坯	VIP 客户优先选房	90	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 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
				梯腿)									
禅城	绿岛湖	龙光玖龙湾	2017/10/30	8/9 座	186	三房 四房	117 128-191	16000-17000	1000	3600	99*99*97 折	90	48%
禅城	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/10/31	二期 7 座	156	三房 四房	105 122	13000-14000	持平	毛坯	—	115	74%
南海	里水	保利紫山	2017/10/30	27、32 栋	253	两房 三房 四房	70 91-96 139-169	19000-22000	持平	带装修	—	157	62%
住宅合计推货量：5330 套								合计成交量（开卖当日）：3477 套				推售率：65%	

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	932
南海区	12	2713
顺德区	14	2757
三水区	8	1158
高明区	2	142
合计	42	7702

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	季华东	2017-11月	星星凯旋国际	2座	100	89-118	20000-22000/带装修	—
禅城	城北	2017-11月	敏捷金谷国际	3-5座	240	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
禅城	季华西	2017-11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	绿岛湖	2017-11月	保利翡翠公馆	4座	116	95-125	15500-16500/带装修	—
禅城	绿岛湖	2017-11月	绿岛湖壹号	1/3座	120	160	15500-16500/带装修	98折
禅城	季华西	2017-11月	融创望江府	10/11座	248	105-189	13000-14000/毛坯	—
南海	千灯湖	2017-11月	当代万国府 MOM A	7、8座	352	97-135	22000-24000/带装修	6万抵10万
南海	狮山	2017-11月	新城璟城	1-4座	592	95-110	14000-16000/带装修	—
南海	狮山	2017-11月	鸿业畔湖居	7座	96	107-120	12000-13000/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
南海	罗村	2017-11月	光明花半里	12座	100	86-120	14500-15500/带装修	——
南海	罗村	2017-11月	万科城市之光	新品	456	89-115	15000-16000/带装修	正接受验资登记
南海	罗村	2017-11月	尚观嘉园	23、24座	132	90	14000-15000/带装修	权证登记99折
南海	丹灶	2017-11月	和丰颖苑	新品	31	90-140	10000-11500/带装修	——
南海	西樵	2017-11月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
南海	西樵	2017-11月	恒大御湖湾	33座	88	90-142	12000-13000/带装修	——
南海	里水	2017-11月	万冠广场	1座	124	87-120	17000-19000/带装修	——
南海	里水	2017-11月	合生君景湾	四期新品	96	112-173	17000-19000/带装修	接受登记中, 冻结2万享优先选房
南海	里水	2017-11月	万科金域缙香	6座	246	88-118	18000-22000/带装修	——
顺德	北滘	2017-11月	美的壹号公馆	3、4座	240	建面 92-115	23000-25000/建面带装修	预存5万可优先选房
顺德	北滘	2017-11月	合景天銮	5座	120	建面 94-128	24000-26000/建面带装修	认筹5万可享受开盘98折
顺德	陈村	2017-11月	招商曦岸	17、18座	324	建面 83-110	18000-21000/建面毛坯	登记可享开盘98折
顺德	陈村	2017-11月	嘉濠雅苑	3座	100	建面 73-90	16000-18000/建面毛坯	--
顺德	乐从	2017-11月	保利海德公园	4、6座	262	建面 98-172	18000-20000/建面毛坯	--
顺德	乐从	2017-11月	泰禾佛山院子	2、5、6座	450	建面 131-183	23000-25000/建面带装修	--
顺德	乐从	2017-11月	佛奥湾	9座	153	建面 121-192	14000-16000/建面带装修	认筹1万可享受开盘99折
顺德	乐从	2017-11月	中海新城公馆	洋房新品	220	建面 99-143	17000-19000/建面带装修	--
顺德	乐从	2017-11月	乐从钜隆风度广场	9座	92	建面 110-128	14000-16000/建面毛坯	认筹2万可享受开盘98折
顺德	龙江	2017-11月	碧桂园珑悦	4、5座	240	建面 96-128	14000-16000/建面带装修	--
顺德	大良	2017-11月	融创臻园	洋房新品	200	建面 100-140	16000-19000/建面毛坯	--
顺德	大良	2017-11月	顺德华侨城	洋房新品	120	建面 119-244	16000-19000/建面毛坯	--
顺德	容桂	2017-11月	东圣维拉	洋房新品	36	建面 107	13000-15000/建面带装修	--
顺德	伦教	2017-11月	中海万锦公馆	洋房新品	200	建面 99-143	18000-22000/建面带装修	--
三水	西南中心区	2017-11月	博雅滨江	洋房新品	124	96-139	9000-9500/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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
三水	西南中心区	2017-11 月	观景豪园	15 座	128	96-127	9000-9500/毛坯	——
三水	三水新城	2017-11 月	旭辉城	洋房新品	148	88-133	9000-14000/带装修	登记可享额外折扣
三水	西南中心区	2017-11 月	三水冠军城	洋房新品	248	83-136	13000-14000/带装修	——
三水	乐平	2017-11 月	乐平碧桂园	2、10 座	248	89-124	9000-10000/带装修	预存 1 万可享 99 折
三水	乐平	2017-11 月	雍翠新城	8 座	48	90-140	8500-9500/毛坯	——
三水	白坭镇	2017-11 月	中昂翠屿湖	洋房新品	196	92-106	9000-10000/带装修	——
三水	云东海	2017-11 月	保利雲上	【香缇】组团别墅	18	338-504	14000-16000/毛坯	——
高明	西江新城	2017-11 月	东湖洲花园	9 座	80	100-121	12000-13000/带装修	——
高明	西江新城	2017-11 月	江滨香格里	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 ²)	成交均价 (元/m ²)
1	禅城	绿地璀璨天城	59392	322	42730	13899
2	三水	时代南湾	49816	617	64244	7754
3	顺德	碧桂园华府	36254	249	36784	9855
4	禅城	融创望江府	33962	206	25684	13223
5	顺德	碧桂园珑悦	30353	298	31413	9662
6	顺德	伦敦碧桂园御府	28641	278	35970	7962
7	顺德	佳兆业金城天下	26824	248	26505	10120
8	禅城	中海凤凰熙岸	22275	154	18149	12273
9	顺德	碧桂园凤凰湾	21671	197	21995	9852
10	禅城	龙光玖龙湾	19816	141	15380	12884
11	三水	鸿安御花园	18426	206	22175	8309
12	南海	奥园观湖尚居	18286	152	16777	10899
13	顺德	伦敦碧桂园珑湾	17534	103	13622	12871
14	禅城	合景新鸿基珑景	16138	109	11783	13696
15	三水	雅居乐融创三江府	15176	165	18188	8343
16	三水	恒大山水龙盘	14082	171	18827	7479
17	顺德	碧桂园钻石湾	13913	17	14536	9571
18	三水	旭辉城	12485	111	14309	8725
19	禅城	绿岛湖壹号	11877	62	9192	12921
20	禅城	保利碧桂园天汇	11027	88	8690	12689
合计			477949	3894	466953	10235

(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