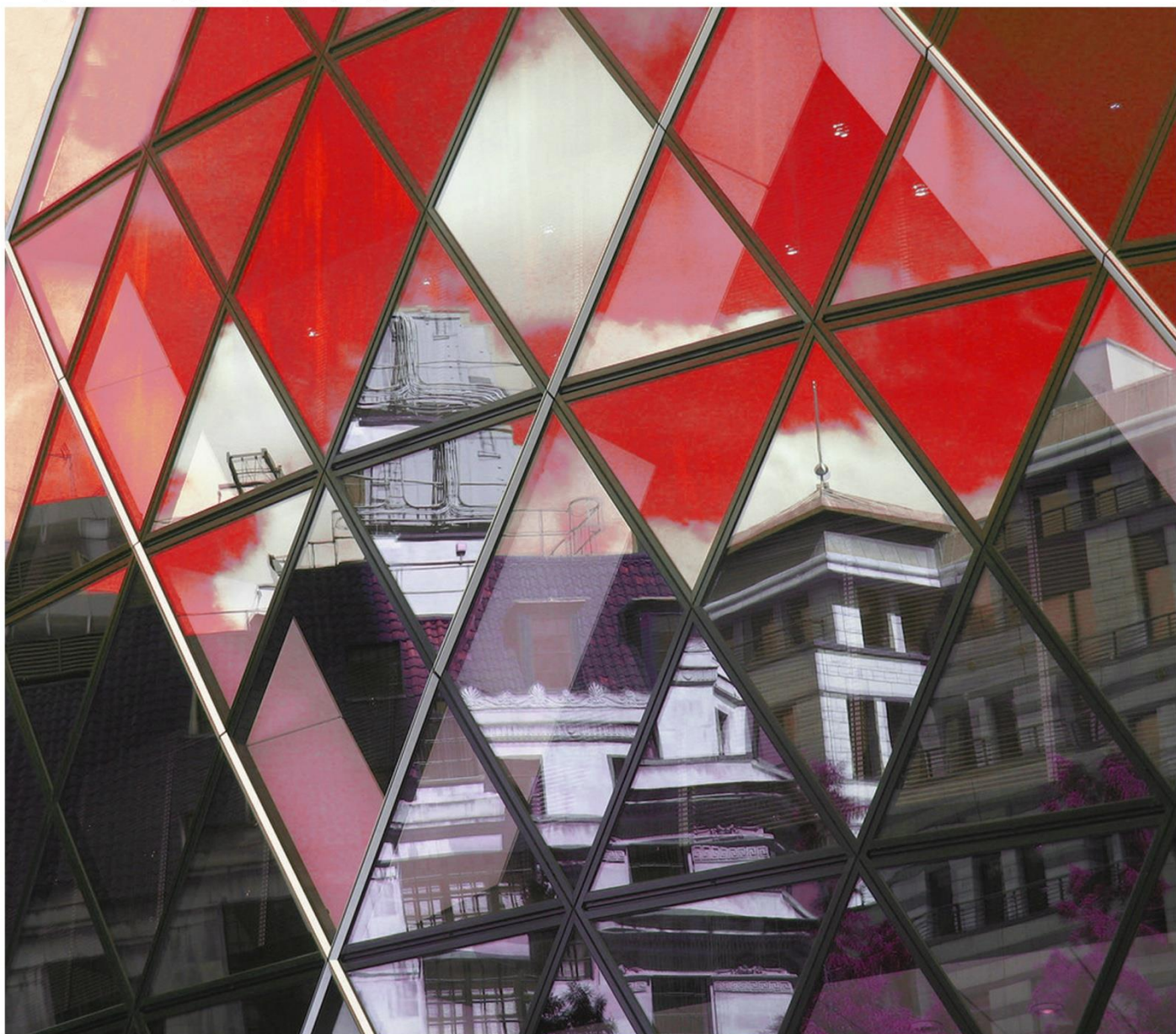


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 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 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 袁夕雅 郭殷舒 麦少庄 罗靖 何婉仪

陈昕健 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.....	12
三、城市规划与建设.....	16
四、土地交易情况.....	19
4.1 土地成交情况.....	21
4.2 土地出让预告.....	23
五、广州住宅：推新积极网签量重上万套 限购两度收紧增城楼盘热销.....	25
5.1 总况：供应推新双增网签量涨价降 库存量减政策收紧预后续量跌价稳.....	25
5.2 天河区：区域网签量价回升 奥体板块再迎新盘入市.....	29
5.3 荔湾区：供应增多推新加快 区域网签量倍增均价环降.....	30
5.4 越秀区：续销旧货仍为主旋律 高价盘量增助力量升价涨.....	31
5.5 海珠区：网签量虽回升仍处次低位 低价盘占比加大均价环降.....	32
5.6 白云区：久违推新去化亮眼 区域网签量升价跌.....	33
5.7 黄埔区：推新连续两月占全市第一 实地常春藤网签成绩亮眼.....	34
5.8 番禺区：区域网签量呈翻倍增长 山海连城低价网签影响均价回跌.....	35
5.9 花都区：推新助力网签上涨 区域网签量价齐升.....	36
5.10 南沙区：新推频繁网签量价创新高 榜单前八网签超百套.....	37
5.11 增城区：限购升级利好增城成交翻倍 网签价微降新货涨价明显.....	38
5.12 从化区：受推新和新政影响 全区网签量升价涨至最高位.....	39
六、佛山住宅：新政前夕 9 盘开卖总推售率逾 7 成.....	40
6.1 佛山住宅供求分析.....	40
6.2 禅城区：6 盘调控加码前开卖，季华西 2 盘当日售罄.....	42
6.3 南海区：供不应求愈发明显，官窑奥园下月将首推补缺片区市场.....	42
6.4 顺德区：网签量环比暴涨 3 倍，均价整体表现平稳.....	43
6.5 三水区：恒大等项目带动，量价达历史顶峰.....	43
6.6 高明区：西江新城地价直逼 6 字头，板块价值有望再度提升.....	44
6.7 五区住宅开盘情况.....	45
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	49
6.9 佛山住宅销售套数排名（前 20 名）.....	52

一、政策及行业资讯

■ 房地产税立法涉及多方利益，今年没有提请审议安排

来源：澎湃新闻 2017-3-4

3月4日，十二届全国人大五次会议新闻发言人傅莹表示，“今年没有把房地产税草案提请全国人大常委会审议的安排。”

在回答有关“2017年房地产税法会不会列入到我们的议事日程当中”的问题时，傅莹表示，本届人大今年没有把房地产税草案提请常委会审议的安排。

傅莹说，前两天专门去找了这方面比较权威的信息。“首先，加快房地产税立法并适时推进改革，这是在党的十八届三中全会提出的改革任务中列出来的，所以本届人大常委会把制定房地产税法列入了五年立法规划。当然这部法律涉及面比较广，也涉及到方方面面的利益，所以围绕这个问题的讨论是比较多的。根据我的了解，我们今年没有把房地产税草案提请常委会审议的安排。”

经纬点评：

房产税立法审议、落地和实施仍需要经历一个漫长的过程，但是确定立法已是不争事实。业内人士认为房产税立法初衷并非降房价，而是完善地方税体系。但是对于现实楼市来说，房产税对于购房者来说预期信心多多少少也会带来一定打击，具体情况亦需待细则出台。

■ 历年政府工作报告：房子回归居住属性 因城施策仍是主基调

来源：2017年政府工作报告

3月5日十二届全国人民代表大会第五次会议上，国务院总理李克强作2017年政府工作报告时提及房地产方面，用改革的办法深入推进“三去一降一补”。

因城施策去库存。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。



经纬点评：

2017房地产主基调是抑投资投机保刚性需求，因城施策、分类调控仍是主基调。让房子回归居住属性，三四线城市刺激需求以去库存，而一二线则抑制投资需求，加大土地供应，以平衡供需。报告并未对房价是否过快上涨需要合理回归，因此房地产只要不大起大落，保持平稳健康发展就是目标。

■ 房地产调控维稳释放利好 粤港澳大湾区呈现发展机遇

来源：2017 年政府工作报告

2017 年政府工作报告提及与房地产发展相关的政策方面，总体是维持原有的调控，显示国家不希望房地产市场大起大落，需要健康平稳发展。

重大要点	主要内容	影响
分类调控	三四线刺激有效需求 一二线抑制投资需求	因城施策是主基调，一二线热点城市继续调控，房价上涨程度决定调控是否加码。
去库存	三四线库存大的城市，要支持居民自住和进城人员购房需求	三四线城市仍然获得国家支持，但实际去库存效果有待市场验证
房价上涨压力大城市	要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为	增加供应，缓解供需不平衡带来的房价过快上涨，但地价对楼价促涨作用明显，矛盾之处有待调和
长效机制	坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制	强调居住需求，抑制投资需求，未来用立法制度的形式规范市场，巩固楼市调控的成果
信贷政策	稳健中性货币政策。合理引导市场利率水平，促进金融资源更多流向实体经济。	稳健中性，货币适度收紧，房贷优惠减少，房企融资企业或进一步收紧，信贷环境进一步收紧。
保障房	今年再完成棚户区住房改造 600 万套，继续发展公租房	旧城改造部分，提升城市面貌，保障低收入群体的居住需求，使人人有居
优化区域发展格局	实施好相关规划，研究制定新举措。推动国家级新区、开发区、产业园区等创新发展	广东自贸区发展向优化推进，南沙格局再升级
城镇化	扎实推进新型城镇化。深化户籍制度改革。支持中小城市和特色小城镇发展。	吸引非户籍人口落户，发展新城镇是去库存主要途径，也能相应减少大城市各方面的压力
优化空城资源配置	推进海洋经济示范区建设，加快建设海洋强国，坚决维护国家海洋权益。	广州海洋经济深拓发展，其中南沙近海洋的优势将进一步得到发挥
粤港澳大湾区	要推动内地与港澳深化合作，研究制定粤港澳大湾区城市群发展规划	珠三角地区再迎发展机遇，而位于城市群核心位置的城市有更大机遇

■ 两会期间重点信息关注（一）

银行关注房地产泡沫 但支持刚性需求房贷需求

银行业对房地产泡沫风险非常关注。金融调控方面，希望银行从自己的实际出发，稳健、审慎地把握对房地产市场的资金投放，包括对开发商和居民个人。去年新增贷款里将近一半是房地产贷款，其中个人住房按揭贷款就占了很大一部分，是我们审慎关注的领域。

——银监会主席郭树清 在 3 月 2 日国务院新闻发布会上

从银行角度来说，更希望房地产市场稳定、健康发展，既不能出现巨大的泡沫，也不愿意看到出现巨大波动。在房地产信贷政策方面，采取差别化的政策，对带有泡沫和投机性的房地产信贷需求要加以限制；对于一些房地产库存过大的三四线城市，在信贷上要给予考虑；在城市化过程中，对住房需求特别是基本的住房刚性需求还是应该给予信贷支持。

——银监会副主席王兆星在 3 月 2 日国务院新闻发布会上

今年不审议房地产税法草案

本届人大常委会把制定房地产税法列入五年立法规划。……今年没有把房地产税法草案提请常委会审议的安排。

——人大会议新闻发言人傅莹 3 月 4 日答记者问

有恒产者有恒心 住宅产权受保护

对于“70 年住宅土地使用权到期后如何续期”的问题，将出台住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排，推动形成全社会对公民财产长久受保护的稳定预期。请大家放心，居民购买住房，其财产一定会受到法律的充分保护。

——国土资源部部长姜大明在“两会部长通道”采访时答记者问

■ 两会期间重点信息关注（二）

中国房地产有广阔发展空间 政府已储备若干个调控政策

中国还在城镇化过程中，还有很长的路要走，房地产还有广阔发展空间；中国经济长期向好的基本面没有改变，这个基本面和房地产市场紧密相关，只要这个基本面不改变，房地产市场就不会改变。当前已经出台了若干的调控政策，还储备了若干个调控政策，“这些政策足够我们调控市场所用”。我们正在根据中央要求制定房地产平稳健康发展的基础性制度和长效机制，这个基础性制度长效机制出台以后，对房地产会起到一个保障作用。我相信中国房地产市场会保持健康平稳发展。

——住建部部长陈政高两会期间，做客新华网和中国政府网访谈

暂时没有加息降准的必要

加息的问题还得以国内考虑为主，具体要看经济、物价等方面。至于降准则要综合研究，考虑方方面面。尽管当下我国外汇占款在持续减少，但应该说，流动性还是很正常的、稳定的。针对今年的货币政策，央行肯定要做到不松不紧。

——央行副行长易纲 3 月 4 日答记者问

货币适当在稳健方面做得更加中性

货币适当在稳健方面做得更加中性，有利于供给侧改革。如果货币政策太松，有些企业三去一降一补的压力不够。如果经济中货币数量太大，如果真是大水漫灌，对经济是有害。“融资难、融资贵”的现象还是存在，但小微企业、中小企业融资比例每年还是在上升。融资难的问题会逐渐缓解。

住房贷款还会以相对较快的速度发展

去年房地产信贷增长比较快主要是个人购房贷款，一方面是有助于三四线城市降库存，另一方面一二线城市使房价上涨。总体来讲住房贷款在中国还会以相对较快的速度发展，但随着政策调整，估计会适当放慢。

——中国人民银行行长周小川 3 月 10 日新闻发布会答记者问

■ 房屋 70 年产权到期 可续期不影响交易

新闻来源：南方都市报 2017-3-16

3 月 15 日，国务院总理李克强在北京人民大会堂与中外记者见面，并回答记者提问。针对房屋产权问题，总理发话：“70 年到期后可续期不需申请”。

面对媒体记者提的“房屋产权 70 年到期后怎么办？国家准备怎么解决”问题，李克强说，中国有句古话：有恒产者有恒心。国务院已经要求有关部门作了回应，就是可以续期，不需申请，没有前置条件，也不影响交易。当然，也可能有人说，你们只是说，有法律保障吗？我在这里强调，国务院已经责成相关部门就不动产保护相关法律抓紧研究提出议案。

经纬点评：

此次两会后国务院总理发记者问中针对房屋产权问题做出了明确回应，70 年产权可续期而且不影响未来交易。此轮回应确实为现时楼市发展注入强心针，但具体的操作细则仍需等待法律出台；同时可续期的信息亦为产权年限仅 40 年商用物业带来利好。

■ 17 城出台限购限贷政策，收紧逐步向二级城市蔓延

城市	限购日期	限购		限贷	
		本市户籍	非本市户籍	首套房	二套房
保定	3月19日	家庭限购2套	限购1套（2年内累计12个月缴纳社保或个税）	无房无贷款首付30%；	首付60%
长沙	3月18日	——	限购1套（连续12个月缴纳社保或个税，包含二手房、存量房）	无房无贷款首付30%；	已结清购二套房首付35%； 未结清贷款二套房首付45%；
广州	3月17日	单身限购1套； 家庭限购2套	限购1套（限购之日前5年内在本市连续缴纳社保或个税，禁止补缴）	无房无贷首付30%； 无房有贷首付40%	有房无贷首付结清首付50%； 未结清贷款二套房首付70%； 有房购非普通住宅首付70%
郑州	3月17日	限购2套住房	限购1套（近3年内连续缴纳社保或个税≥24个月，不得补缴）	限购区域首付30%； 非限购区域首付20%	限购区域首付60%； 非限购区域首付30%
石家庄	3月17日	——	限购1套住房（含新房和二手房，须提供近2年内连续缴纳12个月及以上个税或社保，不能补缴）	商贷、公积金首付30%；	第一套贷款结清首付40%； 未结清再购二套房首付50%； 禁第三套； 公积金购买第二套房首付60%。第三套禁贷，停止异地贷款
北京	3月17日	单身限购1套； 家庭限购2套	限购1套（连续缴纳5年以上个税或社保）	普通住房首付35%； 非普通住房首付40%	普通住房首付50%升至60%； 非普通住房首付70%升至80%
南京	3月15日	单身限购1套； 家庭限购2套	限购1套（满3年内累计缴纳满2年及以上个税或社保，不能补缴）	无房无贷首付30%； 无住房但有贷款记录或购非普通住房首付50%	第一套贷款结清首付50%； 未结清再购二套房首付80%；
青岛	3月15日	——	限购1套（满2年累计缴纳满12个月及以上个税和社保，不能补缴）	首付30%	首付40%
赣州	3月14日	限购1套（未成年限购）	限购1套（前2年逐月缴纳满2年及以上个税或社保，不能补缴）	——	首付50%
杭州	3月2日	限购2套	限购1套（前3年内累计缴纳满2年及以上个税或社保，不能补缴）	首付30%	第一套贷款结清首付40%； 未结清再购二套房首付60%
嘉善县	3月14日	——	全县范围限购1套住房（含二手房）	——	——
滁州	3月9日	——	——	首付20%	第一套贷款结清首付40%；未结清再购二套房首付60%
南昌	3月8日	市区范围限购1套新建商品住房（未成年限购）	限购1套住宅（前3年内连续缴纳2年以上个税或社保，禁止补缴）	首付30%	有房无贷或无房有贷记录者40%； 有房有贷首付50%
三亚	3月11日	主城区限购2套	主城区限购1套（须提供含1年以上的纳税或社保证明）	首付30%	首付50%
张家口崇礼区	3月8日	单身限购1套普通住房； 家庭限购2套普通住房	限购1套普通住房	首付30%	普通住房首付50%； 非普通住房首付70%
涿州	3月1日	——	限购1套住房含二手房（连续缴纳1年社保或个税）	首付30%	首付50%
涿水县	3月1日	——	限购1住房（需到房管局开购房证明）	首付30%	首付60%

■ 广州购房新政：3月17日出台，购房门槛看齐一线

类型		3月18日前	3月18日后(含)	影响	
限购	本市家庭	2套	不变, 2套	限购政策收紧, 符合购房资格的群体基数相应减少, 该类群体或推迟购房计划, 或购房需求分流至非广州限购区域及周边城市, 如佛山; 同时社保/个税年限提高, 令已购房未网签的成交拮据; 多重因素下, 短期内会影响限购区域成交量下降, 但当市场适应或购房年限达到时, 成交量会有逐渐攀升。	
	本市成年单身(含离异)	2套	1套		
	外地家庭	社保/个税3年, 限1套, 不得补缴	社保/个税5年, 限1套, 不得补缴		
	非限购区域	从化、增城	不变, 仍是从化增城	从化增城迎利好, 广州购房需求进一步外溢至两区, 加上外地投资者继续入市当地, 将持续加大区域成交量, 传导至房价助涨价格。而需求的上升也会影响房企在区域拿地热情高涨, 拿地成本上升, 也进一步助涨楼价。	
	境外机构和个人	不变	不变	境外机构和人员非广州购房主要群体, 在穗购房一直有限制, 是次政策不变, 也显示政府对招商引资的政策稳定	
限贷	本市无房	无贷款记录	首套首付30%	不变, 首套, 首付30%	首次置业人士贷款首付不变, 但由于房贷利率优惠收紧, 楼价上升, 增加购房成本, 可能会影响该类群体的置业计划, 或倾向更小面积更低价区域 多次置业人士按不同情况, 首付提升一至四成, 增加购房压力, 但或会在楼价持续上涨的恐慌情绪影响下, 选择非限购低价区域投资入市, 确保货币不贬值。
		有贷款记录		普通住房首付40% 非普通住房首付70%	
	本市1房	无贷款记录或贷款还清	普通住房首付30%	普通住房首付50% 非普通住房首付70%	
		贷款未清	普通住房首付70%	不变, 普通及非普通住房首付均70%	

经纬点评:

3月17日及之前已签订认购书或购房合同, 并且完成购房合同网签的, 按原政策执行。3月17日及之前未完成购房合同网签, 但已签订认购书或购房合同且能提供交付房款(含定金、首付款或部分房款)的银行入账凭证或完税证明原件的, 仍按原政策执行。

■ 广州住房公积金收紧首付比例 贷款利率规定不变

购房面积		144 m ² 以下(含)		144 m ² 以上		对比旧政变化
本市住房	住房贷款记录	最低首付	贷款利率	最低首付	贷款利率	
无	无	30%	基准	70%	基准	首付比例提高: 购144 m ² 以下(含)的, 有结清记录的由三成提高至四成; 购144 m ² 以上的, 无/有结清记录由三成提高至七成。
	有结清记录	40%	基准			
	有1笔未结清记录	70%	上浮10%	70%	上浮10%	

	有 2 笔或以上未结清记录	不受理贷款				
1 套	无/有结清记录	50%	上浮 10%	70%	上浮 10%	首付比例提高：无/有结清记录的，购 144 m ² 以下（含）的由三成提高至五成；购 144 m ² 以上的由三成提高至七成。
	本市房屋对应住房贷款未结清	70%	上浮 10%	70%		
	有非本市未结清记录	不受理贷款				

备注：

1、政策执行时间点：按广州 317 楼市新政执行时间点。

2、政策适合范围：于公积金贷款、贴息贷款、异地贷款，不适用于广清帮扶贷款。 广州市公积金中心 2017-3-21

经纬点评：

广州公积金贷款向广州限购限贷政策看齐。相对商贷，公积金贷款条件更严格，购买非普通住宅均需首付七成，无房无贷款记录也须首付七成，且低密度商品房（别墅）不予贷款，体现出公积金只作为住房保障的基本功能。不过由于公积金可贷额度有限，政策收紧对多次置业群体影响不大。

■ **佛山新政：限购区域不变 限外加码 二手房仍不限购**

来源：佛山住建局网站

类型		旧政	新政
限购区域		禅城全区；南海：里水/大沥/桂城；顺德：陈村/北滘/乐从/大良	不变
限购物业		新建商品住房（一手住房）	不变
本市户籍		限购区域限购 2 套	不变
非本市户籍		限购区域限购 2 套，首套不设限，第 2 套需提供连续 1 年社保/个税证明，不得补缴	限购区域限购 1 套，需提供连续 1 年社保/个税证明；不得补缴，已有 1 套及以上者停售
限购区域信贷政策	首套房贷	首付 30%	不变
	二套房贷	已结清：普通住房首付 30%；非普通住房 60% 未结清：普通住房首付 40%；非普通住房 60%	本地已结清：普通住房 30%；非普通住房 60% 本地未结清：普通住房 40%；非普通住房 60% 外地人停贷
	三套及以上	停贷	不变
非限购区域		南海：九江/丹灶/狮山/西樵；顺德：容桂/勒流/伦教/均安/杏坛/龙江；高明和三水全区	不变

- 1、本通知自 2017 年 3 月 25 日零时起执行。
- 2、执行时间点之前已完成购房合同网签的，按原政策执行。
- 3、执行时间点之前未完成购房合同网签但已签订认购书且能提供交付房款的银行入账凭证的，仍按原政策执行。

经纬点评：

佛山本轮新政仅侧重于限外加码，立足于抑制楼市投资过热的行为。二手住房不纳入限购，可将购房需求从一手引导至二手市场。在“控东部、稳中部、扶西部”的分类调控指导思想下，佛山的限购区域未变，且非限购区域各类政策不变，佛山中部西部楼市获利好，后续成交或出现如广州不限购的增城、从化的火爆情况，投资需求外溢，增加区域成交量，助推楼价上涨。

■ 广佛限购限贷政策对比：佛山优势仍明显 购房外溢或加快

类型	广州	佛山
不限购区域	从化、增城	南海：九江/丹灶/狮山/西樵；顺德：容桂/勒流/伦教/均安/杏坛/龙江；高明和三水全区
限购区域	越秀、荔湾、天河、海珠、白云、黄埔、花都、番禺、南沙	禅城区全区，南海区桂城街道、大沥镇、里水镇，顺德区大良街道、陈村镇、北滘镇、乐从镇
限购政策	本市家庭	2套（不分一二手房）
	本市成年单身（含离异）	1套（不分一二手房）
	外地家庭	限购1套（不分一二手房），连续5年社保/个税，不得补缴
限贷政策	限贷范围	全市（含非限购区域）
	首套认定标准	认房又认贷
	无房无贷款记录	首付30%
	无房有贷款记录/贷款还清	普通住房首付40% 非普通住房首付70%
	有1房无贷款记录或贷款还清	普通住房首付50% 非普通住房首付70%
		差异化信贷
		认房又认贷
		限购区域首付30%；非限购区域普通住房20%
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 限购区域 贷款结清：普通住房首付30%，非普通住房60% 贷款未结清：普通住房40%，非普通住房60% ■ 非限购区域 贷款结清：普通住房首付30%，非普通住房30% 贷款未结清：普通住房30%，非普通住房60%
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 限购区域：普通住房30%，非普通住房60%（外地人停贷） ■ 非限购区域：普通住房30%，非普通住房30%

有 1 房且贷款未清

普通及非普通住房首付均 70%

- 限购区域：普通住房 40%，非普通住房 60%
- 非限购区域：普通住房 30%，非普通住房 60%

经纬点评：

对比广州，佛山仅限一手住房，不限二手；社保/个税累计 1 年，年限少且不需要连续性；限购区域与非限购区执行差异性信贷；非限购区域范围仍较广。外地人可选择在限购区域买二手房或非限购区域任意购买。两地政策对比，佛山楼市政策仍然宽松，利于引导广州外溢需求加快流入佛山市场。

■ 限购限贷等调控政策持续蔓延 一周内再 13 城新政升级

统计时段：3.20-3.26 信息来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

本周全国新出台楼市调控政策的城市



- 北京：3.22，个税由 5 年调整为连续 60 个月；3.24，离婚一年内申请房贷按二套执行；3.26，商住房限购
- 句容：3.21，外地户籍限购 1 套，公积金首付提高
- 廊坊：3.21，外地户籍限购 1 套且首付最低五成
- 东莞：3.21，新房价格不得明显过高，备案价涨幅不得超 5%
- 嘉兴：3.22，外地户籍限购 1 套（包含存量房）且首付最低五成
- 临泉：3.22，限房价，毛坯房 5200 元/m²内，装修房 6000 元/m²内。
- 沧州：3.23，本地户籍第 3 套不得购买普通住房，外地户籍限购 1 套
- 成都：3.24，二手房纳入限购
- 厦门：3.24，升级单身限购 1 套；赠与方式转让住房 3 年后才能再次购买住房；新购住房出证满 2 年才能交易
- 杭州：3.24，土地出让新规：溢价达到 50% 必须现房销售
- 佛山：3.24，外地户籍限购 1 套一手住房，且须提供 1 年社保/个税
- 镇江：3.25，取消外地人购房补贴政策，二套房公积金贷款首付增至六成
- 中山：3.26，本地户籍限购 3 套一手住房；外地户籍限购 2 套一手住房，首套提供半年社保/个税，二套提供 2 年社保个税

经纬点评：

环北京地区的城市、长三角东部城市以及珠三角热点城市限购等政策纷纷出台，将核心一二线城市的外溢需求进一步限制，环大都市城市圈范围的购房需求受抑，将需求进一步外溢至三四线城市。未来一段时间若楼市火热状况没得到抑制，调控政策或在更多城市更密集出台。

■ 环北京地区楼市持续升温，河北涿州、涑水纷纷收紧

来源：广州日报 2017-3-2

3月1日，涑水发布限购政策规定，非本地户籍居民家庭限购1套房且首付不低于30%。同时在涑水购房需到房管局开具准购证明，开发商凭准购证明与购房人签订购房合同和网签备案；本地户籍居民购买第二套住房首付比例不低于60%。

同日，河北涿州发布的《关于保持房地产市场平稳健康发展的实施意见》显示，提出对非本市户籍居民且连续缴纳社会保险或个人所得税一年(含)以上证明家庭，限购1套商品住房(含二手房)且首付款比例不低于30%；对本地户籍居民家庭购买第2套住房时，首付款比例不低于50%。

经纬点评：

京津冀一体化过程中，环北京区域房价涨幅均比较明显，主要原因是利好政策的落地，投资需求集中，因此涿州、杭州等城市的限购升级，不是偶然的。而且政策出台对于本地客户影响比较少，主要抑制外来投资需要以稳定房价，后续或会有更多周边城市跟进。

二、经济大事记

■ 历年政府工作报告：今年经济增长放缓 国家更支持实体经济

来源：2017年政府工作报告

任务	2013年	2014年	2015年	2016年目标	2016年实际	2017年目标	目标分析
GDP	7.5%	7.5%	6.9%	6.5-7%	6.7%	6.5%左右	GDP增长逐年回落，但更注重经济质量和效益，加快转型升级，促进中国经济迈向中高端
CPI	3.5%	3.5%	3.0%	3%左右	2%	增长3%	近两年CPI指标有所下降，但仍然面临通货膨胀的压力
城镇新增就业	900	1000	1312万	1000万以上	1314万	1100万	就业目标加大，失业率减少，政府需要创造更多就业机会，增加内需、增加基础设施建设是提供就业机会的主要渠道。就业入户人数增加也带动住房需求的增长
城镇登记失业率	4.6	4.6	4.6	4.5%以内	4.02%	4.5%以内	
财政政策	积极	积极	积极	积极	积极	更加积极有效	财政政策更加积极有效
赤字率	2%	2.1%	2.3%	3%		3%	
财政赤字	1.2万亿元	1.35万亿元	1.62万亿元	2.18万亿元	2.18万亿元	2.38万亿元	赤字率和财政赤字逐年提高，使营改增更好的实施，给企业和个人减税降费，搞高企业利率和个均收入水平
货币政策	稳健	稳健	稳健松紧有度	/	稳健灵活适度	稳健中性	保持一贯的稳健，中性虽不偏不倚，但从今年整体来看则偏向适度收紧
广义货币M2增长	13%	13%	12%	13%左右	11.3%	12%	M2增速下降，预期市场流动性会收紧

增发货币流向	拓宽实体经济融资渠道，降低经济融资成本	/	让更多金融活水流向实体经济	加强对实体经济特别是小微企业“三农”等支持	促进金融资源更多流向实体经济，特别是支持“三农”和小微企业	近几年国家在经济发展方面更倾向促进发展实体经济，或增加行政干预资金流向，减少资金对房地产的流入
--------	---------------------	---	---------------	-----------------------	-------------------------------	---

经纬点评：

从历年经济数据及今年目标来看，国内经济增长逐年放缓，但对经济质量及转型升级有更高的要求；通货膨胀压力持续，政府继续采取积极的财政政策和稳健的货币政策，但货币政策有适度的收紧，行政干预手段增加，倾向资金流向实体，更加注重实体经济的发展。

■ **2017年1-2月份全国房地产开发投资和销售情况**

新闻来源：国家统计局 2017-3-14

3月14日，国家统计局公布了2017年1-2月份全国房地产开发投资和销售情况，房地产开发投资增速提升，房企拿地面积增速由负转正，同时商品房库存面积增加逾1000万m²。

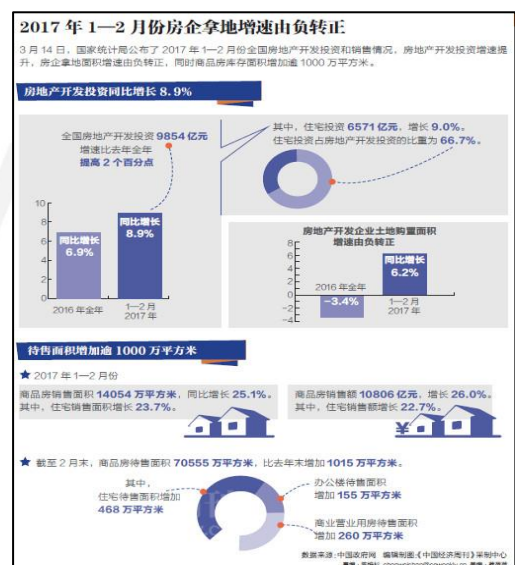
□ **房地产开发投资同比增加8.9%**

□ **待售面积增加逾1000万m²**

2017年1-2月份商品房销售面积14054万m²，同比增长25.1%。其中，住宅销售面积增长23.7%。商品房销售额10806亿元，增长26.0%。其中，住宅销售额增长22.7%。截至2月末，商品房待售面积70555万m²，比去年末增加1015万m²。

经纬点评：

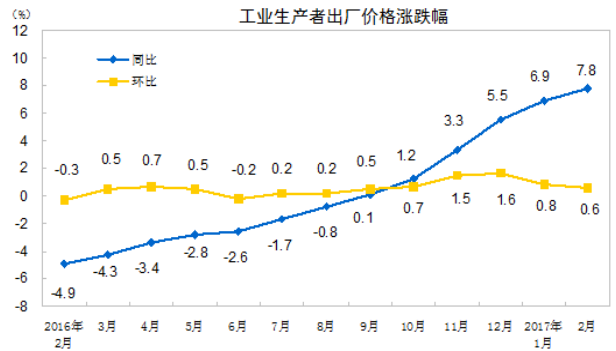
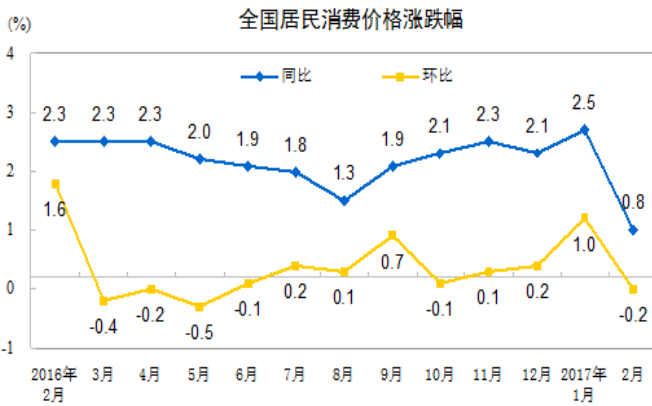
房地产投资增速加快，一方面是受房地产销售业绩持续向好，特别是三、四线去库存效果显著；另一方面是由于去年企业拿的地已陆续进入开发建设阶段，新开工项目明显增加。



■ **CPI 同涨回落 PPI 涨势明显向 CPI 传导将带来通胀压力**

国家统计局网站 2017-2-9

国家统计局发布2017年2月全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）：CPI 环比下降0.2%；同比上涨0.8%，涨幅较上月收缩1.7个百分点。PPI 环比上涨0.6%；同比上涨7.8%，涨幅较上月扩大0.9个百分点，为66个月以来的新高。



经纬点评:

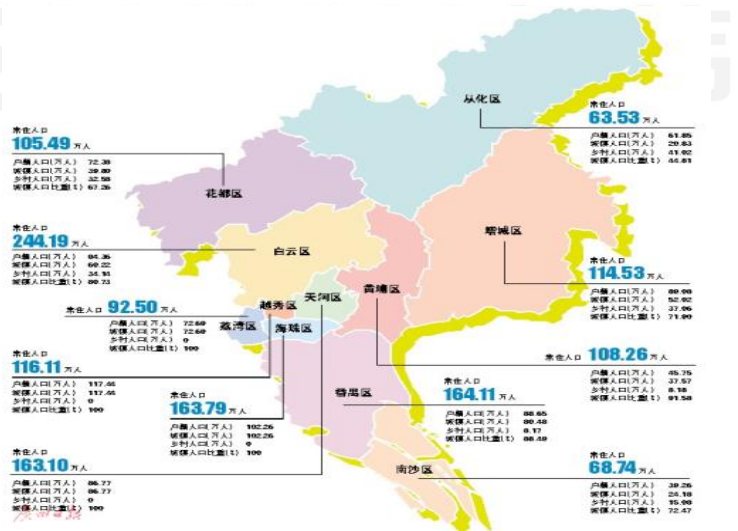
从去年9月开始，PPI 开始正增长。今年以来 PPI 较快攀升，主要受大宗商品价格的快速增长影响。上游原材料价格的增长会间接增加下游消费支出，拉动 CPI 增长。而今年我国 CPI 预期目标是涨幅 3%左右，为完成目标，除了调控终端消费商品，还要调控工业原材料端价格。若 CPI 受到 PPI 持续上涨传导影响，或会带来通胀压力，影响今年的 CPI 的完成目标。

■ 广州人口规模及分布公布 常住人口 1404.35 万

来源：广州日报 2017-3-2

广州市统计局1日公布了2016年广州市人口规模及分布情况：截至2016年末，广州市常住人口为1404.35万人。记者看到，各区之中，常住人口最多的是白云区，去年末常住人口为244.19万人。户籍人口最多的区是越秀区，为117.44万人。

根据统计，2016年末，广州城镇人口比重为86.06%。年末户籍人口870.49万人；全年户籍出生人口13.73万人，出生率15.9‰；死亡人口4.72万人，死亡率5.5‰；自然增长人口9.01万人，自然增长率10.4‰。户籍迁入人口11.87万人，迁出人口4.62万人，机械增长人口7.25万人。



经纬点评:

2016年中发布的“十三五”规划纲要，广州明确了到2020年的人口控制目标在1550万人以内。近5年广州常住人口增长80万增速放缓，且常住人口总量比其他一线城市低，常住人口增速比其他一线城市慢，在2020年实现人口目标仍有一定难度，也是制约楼市发展滞后于其他一线城市的原因。

■ 广州或将收紧首套房贷利率

来源：广州日报 2017-3-2

2月28日，多家银行相关人士均向记者表示，已收到广东银行同业公会下发的会议通知，会议将在今天召开，内容是讨论关于个人住房贷款业务利率的自律公约。公约重要内容为原则上3月1日起受理的个人住房贷款业务应按基准利率不应低于0.9倍以上执行。”但最终为避免政策“一刀切”未有通过。

据融360数据显示，目前邮储银行、兴业银行、广州农商银行、民生银行都将首套房贷利率上调至九折。按揭中介内部消息，有其他银行在酝酿跟进。

此前广州地区市场主流折扣是八五折，一旦上调至九折，购房者还贷压力将明显增加。以200万元纯商贷20年为例，以等额本息还贷方式来计算的话，八五折升到九折后，月供增加256.52元，总利息增加6.15万元。

经纬点评：

虽然最终“行业公约”未有通过，但房贷收紧是2017年主流趋势，各地因城施策，未来将会有越来越多的城市上调房贷利率。截至目前，多个城市已加入房贷收紧行列，其中上海、北京等城市已达成了优惠利率最低9折的行业共识，广州或将首套房贷利率上调对于购房者信心会带来一定影响。

■ 广州首套房贷利率上涨明显 全国35城佛山平均利率最低

来源：融360《2017年2月全国房贷报告》

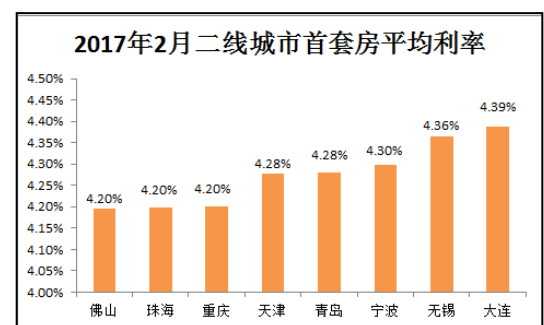
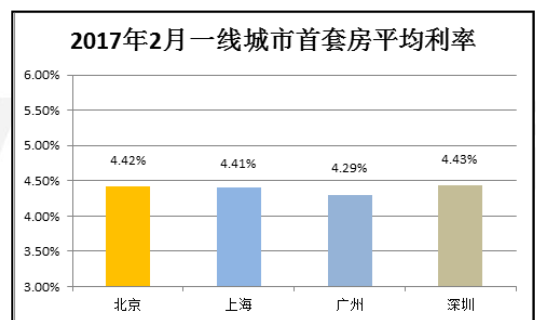
融360发布的2月房贷数据显示，2月全国首套房平均利率为4.47%，环比上月上升0.01%。35个城市的首套房平均利率中，利率环比下降的为4城，环比上升的增至8城，保持不变的为23城。其中，天津2月首套房平均利率大幅上涨0.14%，为房贷收紧最明显城市；首套房平均利率最低的为佛山4.20%，最高为乌鲁木齐4.90%。

广州2月首套房平均利率为4.29%（平均折扣为0.87），房贷利率上涨0.07%，这是2016年2月以来最明显的上涨，房贷利率收紧已成为趋势。

融360分析认为：年后国家房贷政策及优惠力度呈收紧趋势，部分城市首套首付有所上调，积极响应国家调控政策号召，首套首付3成占据市场主流，多数城市银行实行最低利率折扣9折。

经纬点评：

首套房贷利率从8.5折提升至9折，已经成为席卷全国各地的既定事实。此前广东银行同业公会计划统一首套房贷利率不应低于0.9倍，虽然未有通过，但信贷收缩已成趋势。相对其他城市，广州和佛山两地的首套利率仍有较大优势，特别是佛山首套房贷平均利率最低，有利于楼市成交。



三、城市规划与建设

■ 广州 2023 年前再建成十段地铁 打造粤港澳大湾区新高地

广州日报 2017-3-22

国家发改委已正式批复广州市城市轨道交通第三期建设规划（2017-2023 年），规划包括 10 条地铁新线路，总长度 258.1 公里，总投资 2196 亿元。

目前，广州地铁通车里程为 309 公里（含广佛线和 APM），共 11 条线路。预计到 2023 年，广州将形成 18 条线路、总长 800 公里的轨道交通网络，通车里程约为现在的 2.5 倍。国家发改委的批复指出，本期建设项目要做好与铁路广州站、北站、东站、南站及南沙站等重要交通枢纽的规划无缝衔接。

新增线路一览

3 号线东延工程	计划 2022 年建成	番禺广场至海傍,长 9.6 公里,设站 4 座,投资 56.98 亿元。
5 号线东延工程	计划 2022 年建成	文冲至黄埔客运港,长 9.7 公里,设站 6 座,投资 78.62 亿元。
7 号线二期工程	计划 2022 年建成	大学城南至水西北,长 21.8 公里,设站 11 座,投资 162.95 亿元。
8 号线北延工程	计划 2023 年建成	白云湖至广州北站,长 20.0 公里,设站 9 座,投资 150.83 亿元。
10 号线工程	计划 2022 年建成	石牌桥至西朗,长 19.9 公里,设站 14 座,投资 210.88 亿元。
12 号线工程	计划 2023 年建成	浔峰岗至大学城南,长 37.6 公里,设站 25 座,投资 351.2 亿元。
13 号线二期工程	计划 2021 年建成	朝阳至鱼珠,长 33.6 公里,设站 23 座,投资 370.75 亿元。
14 号线二期工程	计划 2021 年建成	广州火车站至嘉禾望岗,长 11.6 公里,设站 7 座,投资 94.94 亿元。
18 号线工程	计划 2020 年建成	万顷沙至广州东站,长 62.5 公里,设站 9 座,投资 460.51 亿元。
22 号线工程	计划 2020 年建成	番禺广场至白鹤潭,长 31.8 公里,设站 6 座,投资 258.65 亿元。



经纬点评：

广州铁路交通再现新格局，成为广州加快建设枢纽型网络城市，推动国家重要中心城市建设的重大利好，更令广州在粤港澳大湾区建设处于交通新高地。新规划地铁线路将广州重大功能区互相串联，其中 2 条直通南沙，加快支持南沙新区的建设成为城市副中心。

■ 广东将上马 9 个铁路项目 广州与外围城市交通再上新台阶

南方日报 2017-3-8

广东省铁路建设投资集团 2017 年工作会议上透露，今年广东省将上马 3 个城际铁路项目和 6 个国家铁路项目，总投资额将超 1200 亿元。随着上述铁路项目的开工，到 2017 年底，全省铁路在建项目将达到 33 个，总里程约 2107 公里，总投资约 4723 亿元。

围绕广东省提出的 2020 年将实现“市市通高铁”，建成省内骨干交通网络和便捷出省大通道的目标，广东东省铁投集团对珠三角城际铁路网规划等开展优化研究，突出广州、深圳、珠海等中心城市功能，着重加强各城镇与中心城市交流联系，提升珠三角城市群整体竞争能力。

城际铁路项目——

广(州)佛(山)江(门)珠(海)城际铁路、广州琶洲支线、珠海市区至珠海机场城际铁路二期工程

国家地铁项目——

广州至汕尾铁路、广州枢纽相关工程改造、石龙集装箱办理站、广州大田集装箱中心站、汕头广澳港铁路、茂名博贺港铁路

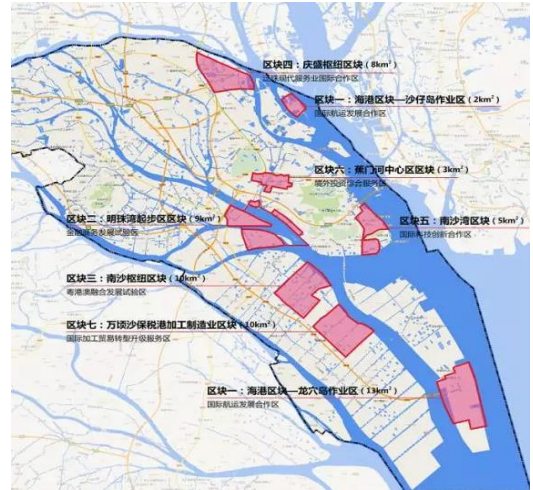
经纬点评：

今年将上马的铁路项目，多个以广州为主要节点，将广州与珠三角各城市如佛山、江门、珠海、东莞、深圳、惠州、汕尾串联，实现多城与广州的半小时至 1 小时生活圈，跨城交通更便捷。对于广州外围区域而言，交通的便利对地方楼市的发展有极大促进作用，但也有机会分流客户至低房价区域。

■ 庆盛枢纽地块及粤港深度合作区启动 南沙新区发展大提速

3月8日，南沙庆盛枢纽区块启动区一期土地平整工程施工进行施工总承包公开招标。该项目位于南沙区东涌镇，占地面积约 91289.32 平方米。南沙庆盛枢纽区块定位为国际教育和医疗合作试验区，重点发展教育培训、健康医疗等产业，其将率先探索在教育、医疗等领域对港澳和国际深度开放。

3月9日，粤港深度合作区启动区（一期）土地平整工程施工总承包进行公开招标。该项目位于南沙区珠江街内，占地面积约 202835 平方米。南沙枢纽区块的定位为粤港澳融合发展试验区，将重点发展资讯科技、金融后台服务等，打造粤港澳生产性服务发展基地。



经纬点评：

政府报告刚提及研究制定粤港澳大湾区城市群发展规划，南沙即对两个枢纽区块项目进行启动，两枢纽地块无论在交通联接还是地理位置都占据优势，承载粤港澳发展的中转枢纽作用。两项目的启动，意味着南沙在地铁加快推进，对外围深化合作，南沙自贸新区发展提速。

■ 禅城今年将推 65 宗地块 27 宗新供应土地占地逾 139 万方

3月10日上午，佛山禅城举办城市更新项目暨土地推介会，共计推出 65 宗地块，包括 38 个城市更新项目、27 宗新供应土地，土地面积 8460 亩（折合 564 万平方米）。吸引了 70 多家房企企业出席现场。

新供应的土地 27 宗占地 2088 亩（折合 139.2 万平方米）。城市更新项目（三旧改造）38 共计 6372 亩，其中祖庙、张槎 11 块，石湾 8 块，南庄 8 块。

在配套方面，佛山禅城方面称，5 年建成 8 条地铁线，其中 1、2、3、4、5、6 号线都会与广州对接。广佛环线也将于 2018 年开通。

祖庙：7 宗用地，共 604.09 亩，商业（含兼容住宅）占 3 宗，住宅占 4 宗；
石湾：8 宗用地，共 297.16 亩，包括商业、医疗卫生用地 5 宗，住宅 3 宗；
张槎：7 宗用地，共 678.61 亩，包括商业 3 宗，住宅 4 宗；
南庄：5 宗用地，共 508.29 亩，全部为住宅用地。



2017 年禅城区国有建设用地推介项目分布图

经纬点评：

这是继南海推 118 宗城市更新项目以及顺德推 39 宗重点地块后，禅城再为佛山增加土地供应，地块大部分位于配套成熟的中心区域，毗邻城市中心主干道，交通及配套方面优势突出。广佛同城效应下，佛山发挥在珠三角西翼的带动作用，城市发展势头强劲，新增供应地块将成为众多开发商必争之地。

■ 佛山 11 号线年底开建，贯穿顺德东、北部镇街

新闻来源：珠江时报 2017-3-17



佛山地铁 11 号线初步拟定于下半年年底开工，线路从南向北将牵起顺德、南海、广州，在北滘拟设两个站：碧江站、北滘站。

全长 41 公里，全线设站 20 座，设停车场与车辆段各 1 处，分别为三山停车场和永丰车辆段（暂定）。线路将与有广州地铁环线之称的广州地铁 11 号线无缝对接。

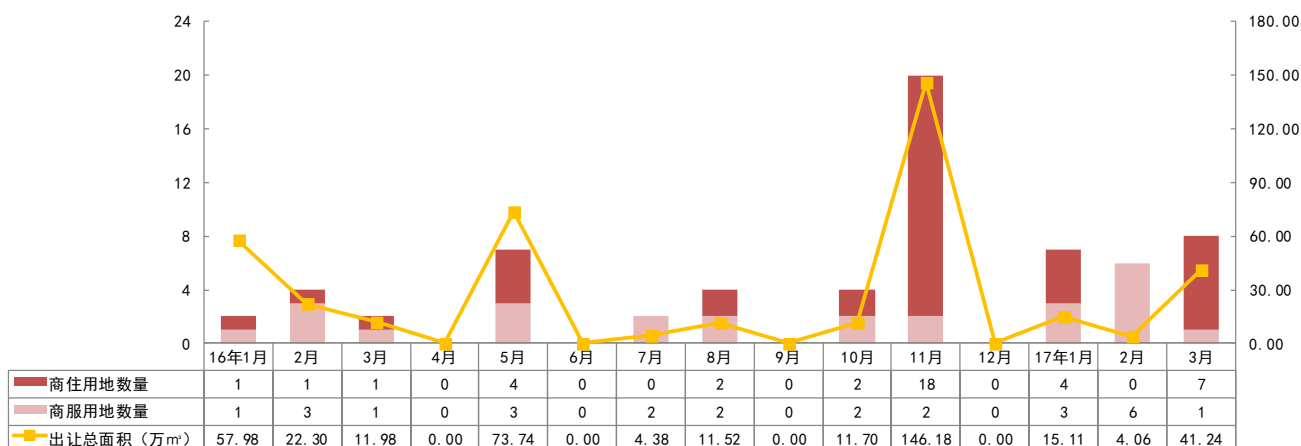
线路建成后，预计列车从线路南端起点站容桂细滘出发，抵达北端广州鹤洞东用时约需 39 分钟。

经纬点评：

佛山 11 号线主要布局顺德北、顺德东部两个板块，贯穿北滘、陈村、伦教、大良、容桂 5 个镇街，将会大大提升顺德东部传统中心城区与广州西部的融合程度。现时顺德东部尤其容桂仍处于佛山价格洼地，轨道交通拉动将会提升大力提升板块对外吸力。

四、土地交易情况

2016年-2017年3月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



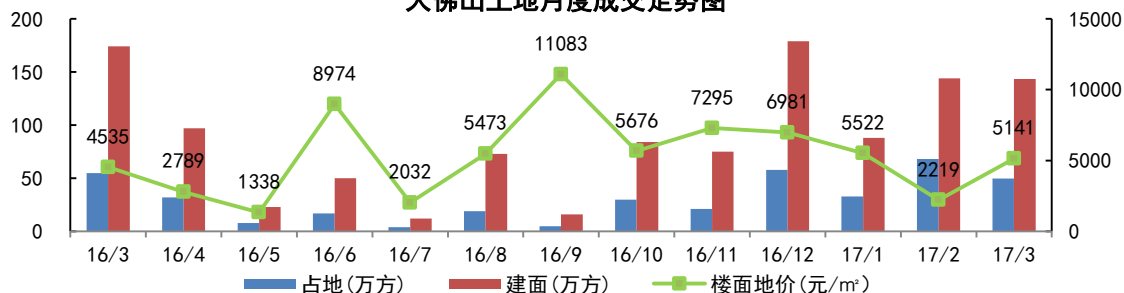
（备注：统计范围仅包含一级土地市场）
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

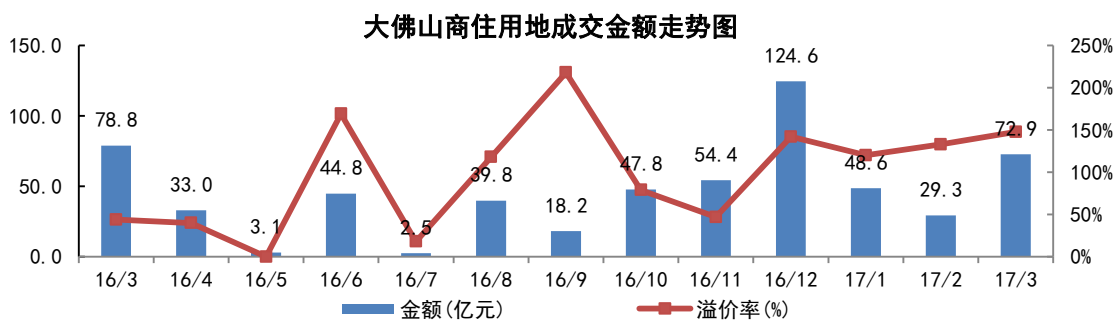
本月土地市场成交集中在3月29日。经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2016年3月广州共成交8宗地（商住用地7宗/商服用地1宗），出让总面积41.24万㎡，环比上升914.67%，同比上升244.20%，出让总金额190.12亿元，环比上涨473.25%，同比上涨863.78%。

其中1宗商服用地为底价成交，占地2.14万㎡，建面6.88万㎡，出让金额4.46亿元。商住用地上月零成交本月迎高峰，成交的7宗商住用地，总出让面积39.10万㎡，总建面118.23万㎡，总出让金额185.66亿元，累计配建政府性房源面积达42.03万㎡，其中海珠区石岗路地块更是创造广州地块单价5.5万/㎡的新纪录；增城有四宗宅地楼面价超2万/㎡，而永宁街岗丰村006号地块更是刷新区域单价新高，逼近2.4万/㎡，从此增城进入楼面价2万元的年代。

3月土拍前，广州土地一级市场接连再挂牌共计10宗商住、商服地块，以满足后续市场需求。首先在3月24日推出2宗商住用地，紧接在329土拍前一日密集挂牌5宗商服、3宗商住地块。4月末、5月初土地再迎高潮，共计10宗待出让地块。4月即将出让商服用地5宗，总面积13.93万㎡，总建面33.24万㎡，总出让起始金额27.83亿元，商住用地3宗，总面积37.02万㎡，总建面77.38万㎡，宗出让起始金额83亿元；截止3月底可预见5月将出让商住用地2宗，总面积7.69万㎡，总建面18.12万㎡，总出让起始金额16.34亿元。

大佛山土地月度成交走势图





(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30宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约132.30万 m^2 ，总建筑面积约343.38万 m^2 ，总成交金额约170.57亿元。其中3月份成交9宗，总占地面积约36.73万 m^2 ，总建筑面积约109.74万 m^2 ，成交金额72.87亿元。

3月份，佛山共挂牌10宗商住地，包括延期出让的三山新城巨无霸地块、两度改期的陈村金铝地块。现场竞拍的三山新城地块设置了保密最高竞配面积，当报价达到10万 m^2 的竞配面积时，交易终止，诞生佛山首宗“熔断”地块。顺德陈村、北滘2宗现场竞拍地块则延续使用“双限双竞”方式，配建人才住房销售部分均价最高不得高于11800元/ m^2 ，两宗地分别由重回陈村的万科及本部位于北滘的美的竞得。9宗成功出让的地块中，除高明更合1宗商住地块、西江新城2宗商服地块外，其余6宗地块均由品牌发展商竞得，其中，新城控股在三水河口片区落下佛山第二子，楼面地价6276元/ m^2 ，楼面价比旁边的时代地块低约300元/ m^2 ，但仍接近片区“面包价”。

4月份，佛山仅4宗商住地出让，南海、顺德、三水分别占1、2、1宗，高明仅出让工业地，禅城则继续缺。其中，官窑地块为时隔3年半后再度挂牌，并且设置了最高限价，折合最高限价楼面地价为9850元/ m^2 ；北滘地块则除延续“双限双竞”方式外，还增加了“留物业”形式。

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㎡)	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	2017/3/29	海珠区石岗路 AH051028 地块 (刷新广州地块单价记录)	住宅	2.02	≤4.0(含地下)	8.08	4.41	20.37	45%	25197	55437	广州市傲锯投资有限公司 (时代地产)
	白云	2017/3/29	白云区新市街棠涌南路 AB2805038 地块	住宅	1.36	≤3.5	4.43	1.89	8.34	45%	18852	32905	广州市格林房地产开发有限公司 (金地)
	黄埔	2017/3/29	广州开发区 KXC-S-4 地块	商服	2.14	1.0-3.5	6.88	—	4.46	0%	6490	—	广州多益网络股份有限公司
	增城	2017/3/29	83001005A16152 号增城区荔城街中山路与西园路交汇处	住宅	0.34	≤3.2	1.00	—	1.40	24%	14000	—	刘接荣
	增城	2017/3/29	83101220A17013 号增城区永宁街章陂村	住宅	8.64	≤3.61	30.00	8.46	43.50	45%	14500	20195	广州招商房地产有限公司
	增城	2017/3/29	83101230A17005 号增城区永宁街岗丰村、长岗村	住宅	3.75	≤3.0	10.29	3.51	15.42	45%	14985	22743	广州市碧桂园地产有限公司
	增城	2017/3/29	83101230A17006 号增城区永宁街岗丰村、长岗村 (刷新增城地块单价记录)	住宅	10.95	≤3.0	28.75	10.76	43.12	45%	14998	23963	广州市碧桂园地产有限公司
	增城	2017/3/29	83101230A17007 号增城区永宁街岗丰村、长岗村	住宅	12.04	≤3.0	35.68	13.01	53.51	45%	14997	23599	广州市碧桂园地产有限公司
佛山	高明	2017/3/6	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、黄村路以西、环西路以北	商住	3.43	1.0-2.5	8.57	—	0.67	0%	780	—	佛山市高明区安迅建设有限公司
	高明	2017/3/15	佛山市高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以南	商服	3.03	≤3.0	9.09	—	2.03	9%	2232	—	吴铭棠

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㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后 楼面地价 (元/㎡)	竞得者
	高明	2017/3/15	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明湖北路以北	商服	1.05	≤3.0	3.16	—	0.72	13%	2292	—	佛山市高明西江新城土地发展有限公司
	顺德	2017/3/21	佛山市顺德区陈村镇佛陈路金铝(国际)金属交易广场南侧 04-08 地块	商住	5.38	1.0-2.8	13.45	—	14.79	131%	11000	—	佛山市万科置业有限公司
	南海	2017/3/21	佛山市南海区西樵镇崇南村碧霞一路北侧地段	商住	6.40	1.0-2.5	17.91	2.75	16.74	246%	9346	—	佛山市国瑞兴业地产有限公司
	高明	2017/3/22	佛山市高明区西江新城苏河路以东、怡乐路以北	商住	2.31	1.0-3.0	5.78	—	3.42	147%	5917	—	佛山勤天汇房地产开发有限公司
	高明	2017/3/24	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	4.52	1.0-2.5	15.83	—	4.70	578%	2971	—	佛山市高明区美的房地产发展有限公司
	三水	2017/3/29	佛山市三水区西南街道建设一路东侧	商住	4.73	1.0-3.5	16.54	—	10.38	166%	6276	—	广州鼎佳房地产有限公司(新城控股)
	顺德	2017/3/30	佛山市顺德区北滘镇新城 05-A-04 地块	商住	5.89	1.0-3.3	19.42	1.42	19.42	115%	10000	—	广东美的置业有限公司

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

4.2 土地出让预告

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	番禺	2017/4/24	番禺区广州国际科技创新城一期工程 A 地块	商住	26.46	≤3.0-6.2	63.00	57.52	9130
	白云	2017/4/24	白云区黄石西路鱼苗场 AB2510019 地块	住宅	6.39	≤3.0	8.14	17.05	20955
	黄埔	2017/4/28	科学城 KXC-K1-5 地块	商服	2.21	1.0-3.0	6.63	4.48	6750
	黄埔	2017/4/28	科学城 KXC-K1-6 地块	商服	0.38	1.0-3.0	1.14	0.76	6711
	黄埔	2017/4/28	科学城 KXC-S1-3 地块	商服	3.42	1.0-3.5	11.36	5.45	4800
	黄埔	2017/4/28	黄埔区、广州开发区 KXCD-D1-7 地块	商服	4.50	1.0-3.0	13.49	8.94	6630
	黄埔	2017/4/28	长岭居 CPPQ-A2-3 地块	商服	3.42	1.0-3.5	11.98	8.19	6836
	黄埔	2017/4/28	广州开发区长岭居 YH-A4-3 地块	住宅	4.16	1.0-1.5	6.24	8.43	13500
	增城	2017/5/4	83001217A17033 号增城区新塘镇塘美村后底山(土名)	住宅	4.21	≤3.0	10.28	8.23	8007
	增城	2017/5/4	83001220A16159 号增城区荔城街庆丰村	住宅	3.48	≤2.8	7.84	8.11	10344
佛山	顺德	2017/4/20	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	商住	3.98	1.0<FAR≤3.5	13.95	5.08	3643
	顺德	2017/4/17	佛山市顺德区北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧地块	商住	4.35	1.0<FAR≤2.5	10.88	5.53	5080
	三水	2017/4/19	佛山市三水区芦苞镇公园南路 16 号	商住	2.11	1<FAR≤2.5	5.28	0.42	797
	南海	2017/4/10	佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路南侧地段	商住	2.43	1<FAR≤2.8	6.80	2.39	6351

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/㎡)
	顺德	2017/4/20	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	商住	3.98	$1.0 < FAR \leq 3.5$	13.95	5.08	3643

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



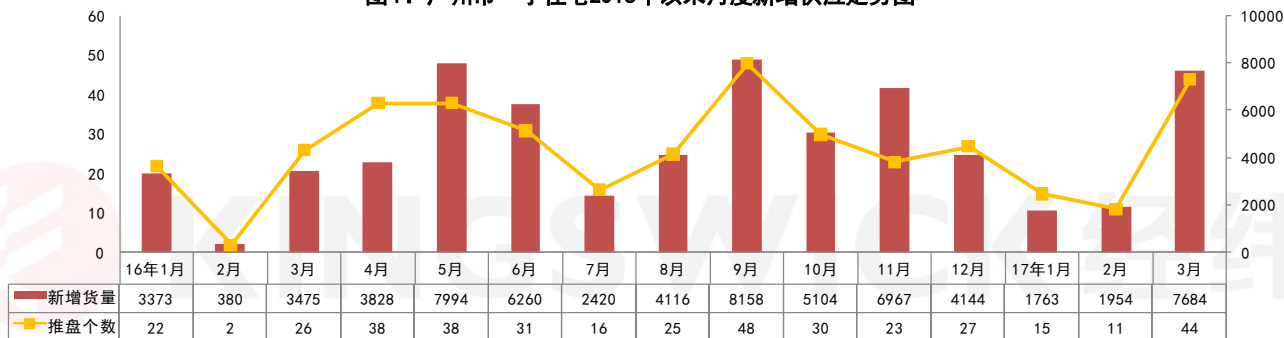
五、广州住宅：推新积极网签量重上万套 限购两度收紧增城楼盘热销

5.1 总况：供应推新双增网签量涨价降 库存量减政策收紧预后续量跌价稳

5.1.1 新增供应：推新井喷年度小高潮提高来临 去化率普遍较高价格上涨明显

3月推新量井喷，据经纬市场研究中心不完全统计，3月广州共44盘推新货，总货量7684套，环比上升约293%。本月推新量井喷主要是，一方面传统假期后的3月是推新货的小高潮；另一方面广州317限购限贷升级，市场预期楼价持续上涨，恐慌性入市增加，刺激楼盘推新加快，其中逾六成楼盘在新政升级后推新，而非限购区域迎来推新爆发成交量高涨。3月住宅新批预售共7015套，新货出证量骤增，也是楼盘加快推新因素之一。本月除越秀区外，其余十区均有推新，其中黄埔区和增城是本月供应大户口，推新货量均超1800套，花都和南沙推新量均在1300套左右。本月推新有两特征：一是去化率较高。据不完全统计，首日去化率在八成以上的楼盘有25个，主要为南沙及增城楼盘，如南沙保利星海小镇、星河山海湾、依山小筑、阳光城丽景湾；增城有碧桂园三盘、广州中航城、翡翠绿洲、荔富湖畔等。二是价格普遍上涨，直接涨价、双合同暗涨等并存。

图1：广州市一手住宅2016年以来月度新增供应走势图



度统计周期：上月26日至本月25日

表1：广州市2017年3月新增供应列表

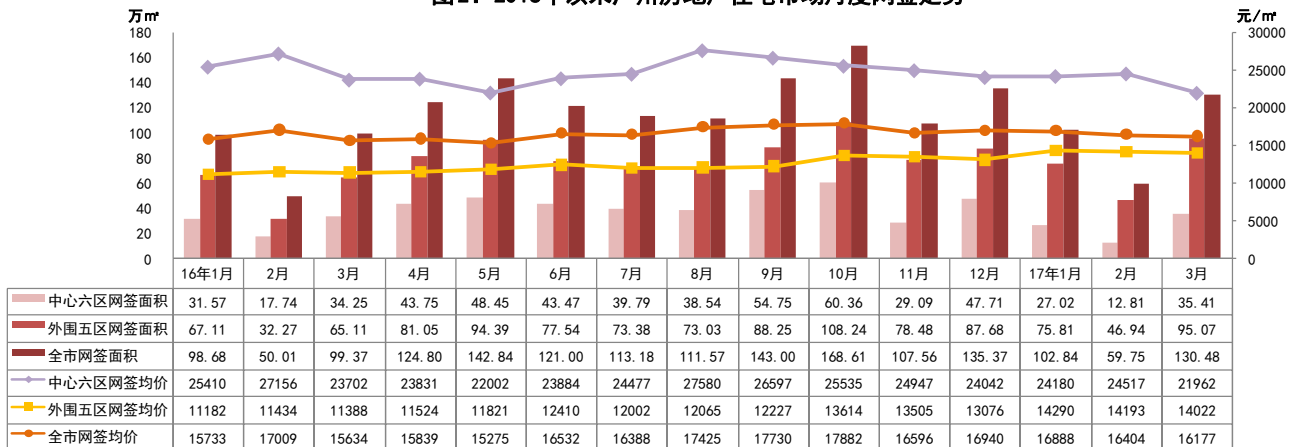
区域	推盘数	新增货量（套）	供货楼盘
荔湾	4	164	西关海、北大资源博雅1898、保利海德公馆、珠江金茂府
海珠	1	25	越秀星汇海珠湾
天河	2	265	天河星作、招商雍华府
白云	2	98	保利华润紫云、越秀星汇云城
黄埔	10	1881	万科幸福誉、万科里享家2次、万科山景城、保利罗兰国际、越秀保利爱特城、中泰天境、珠江嘉园、保利学府里、雅居乐富春山居
番禺	1	364	凯德山海连城
花都	4	1304	祈福聚龙堡、金融街花溪小镇、自由人花园、广州万达文化旅游城
南沙	9	1291	保利星海小镇2次、华海山屿海、星河山海湾2次、依山小筑、南沙金茂湾、星河丹堤、阳光城丽景湾
增城	8	1841	碧桂园琥珀湾、碧桂园城市花园、绿湖国际城、广州中航城、翡翠绿洲、广铝荔富湖畔、碧桂园豪进左岸、顺欣花园
从化	3	451	保利桃花源、珠光御景山水城、雅居乐小院流溪
全市合计	44	7684	—

监测周期：2017年2月26日至3月25日

5.1.2 总体交投：网签量翻倍全市均价略降 增城黄埔为本月成交大户

据经纬【中国】市场研究中心监测显示，2017年3月广州中心六区一手住宅网签3438套，网签面积35.41万 m^2 ，环比大增176.41%、同比上升3.38%，网签均价21962元/ m^2 ，环比下挫10.42%，同比下降7.34%；外围五区网签8656套，网签面积95.07万 m^2 ，环比大涨102.54%，同比上升46.02%，网签均价14022元/ m^2 ，环比略降1.2%，同比上涨23.13%。全市网签12094套，网签面积130.48万 m^2 ，环比上升118.38%，同比则上升31.31%，网签均价16177元/ m^2 ，环比下降1.39%，同比则上升3.47%。

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3月为经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

监测周期：上月26日至本月25日

3月成交量大幅上升，供应大增、推新加快、新货去化率较高促网签量翻倍。其中楼市政策变动对楼市拉动作用明显。月初全国两会显示今年楼市调控的总体方向不变，广州迎粤港澳大湾区发展机遇利好，楼市信心加强，成交量和价格均呈现攀升；3月17日广州限购限贷升级，恐慌性入市增加，非限购区域成为热购区域，各楼盘推新积极，去化率高。月末广州集中拍地，全市宅地单价再创新高，而增城楼面地价也逼近2.4万/ m^2 ，楼价再迎新一轮涨幅。

成交套数方面，11区全部环升，中心六区增加近两倍，而外围接近翻一番。增城/从化受不限购利好，增城成交翻倍超三千套居首位，去年至今已五次破三千；从化环涨122%为外区最高。黄埔本月推新量最多，网签量逼近三千套居第二位。中心其余区，荔湾广钢新城各盘成交回升拉动区域网签量；天河各盘销售加快带动网签上升。外围五区域环涨幅度在70-120%，南沙网签量受星海小镇、阳光城丽景湾等推新集中网签而拉升；凯德山海连城成为拉动番禺量升的主要因素；花都多盘环升明显。

均价方面，各区涨跌参半。中心区整体跌幅逾一成，加上成交面积占比较上月增加近8个百分点，成为拉低全市均价的主因。中心区中，荔湾、海珠、白云、黄埔均环降，降幅在4-6%之间，黄埔区网签量大及价格处中心区低位，成为拉低中心区均价的主要因素；外围区中，仅番禺、增城环降，番禺受凯德山海连城低价集中网签影响环降近14%。增城虽略降但基本持平。值得注意的是，本月荔湾、黄埔、番禺、南沙、增城等区多楼盘受备案价低影响，装修变毛坯、双合同、捆绑销售车位、购房手续费等手段仍盛行，网签均价与楼盘实际成交价存在较大差异。

3月市场成交量大增，令3月末住宅库存量再次回落，从2月末的655.5万 m^2 下降至608.06万 m^2 ，外围五区仍是主要库存区，其中花都库存逾150万 m^2 为最多。全市去化周期再下降至5.2个月，仍然供不应求，而荔湾海珠去化周期则在11-12个月。

本月末地价创新高后，广州3月30日再迎来新一轮楼市政策升级，其中增城/从化外地人限购一套；一手商服类项目回归本质属性，仅限出售给法人单位，个人不能购买；住宅出证满2年方可转让，此外信贷标准进一步收紧等。限购进一步升级，加上月中已将限购年限由3年上升至5年，更大力度抑制投资需求，预期成交量在政策尾班车攀上高位后转急降，但在宅地成交单价创新高的刺激下，预期楼价仍维持上涨趋势，但涨幅有望回落收窄；而商服类产品也加入限购行列，成为拦截投资者的有力措施，预未来公寓产品的成交量大幅度下滑。

5.1.3 区域：十一区网签量全部环涨 各区均价涨跌参半

表 2: 广州市新建商品住宅 2017 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	201	95.15%	33911	-5.51%
越秀	20	5.26%	44457	2.38%
海珠	68	41.67%	33587	-4.75%
天河	165	114.29%	43271	20.08%
白云	85	8.97%	30768	-4.34%
黄埔	2899	249.28%	18106	-3.94%
中心六区小计	3438	197.66%	21962	-10.42%
花都	1690	73.16%	11879	5.02%
番禺	1210	98.04%	20493	-13.93%
南沙	1804	80.40%	15856	8.85%
增城	3056	109.60%	12038	-0.91%
从化	896	121.78%	9791	2.38%
外围五区小区	8656	94.56%	14022	-1.20%
全市合计	12094	115.81%	16177	-1.39%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.4 个盘：实地常春藤高居榜首 凯德山海连城入市即当亚军

表 3: 广州市 2017 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	实地常春藤	773	78716	15582	49	18065	-13.75%
2	番禺	凯德山海连城	336	35246	12908	/	/	/
3	黄埔	万科里享家	304	26545	15248	126	15246	0.01%
4	增城	广州中航城	300	29396	14720	87	15590	-5.58%
5	黄埔	保利罗兰国际	296	28679	18929	10	17630	7.37%
6	花都	天马河国际公馆	268	19732	11255	96	11510	-2.22%
7	黄埔	万科山景城	263	21891	18786	63	19710	-4.69%
8	从化	珠光御景山水城	262	28340	8962	143	8765	2.24%
9	黄埔	华标峰湖御境	256	24746	23028	51	23871	-3.53%
10	增城	绿湖国际城	245	24952	10508	138	10609	-0.95%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.5 发展商：碧桂园多盘不限购助力再居榜首 外围楼盘热销助力实力房企上榜

表 4：广州市 2017 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	碧桂园	926	103830	151758	碧桂园蜜柚、碧桂园琥珀湾、挂绿湖碧桂园豪园、碧桂园城市花园
2	保利地产	820	81066	136388	保利罗兰国际、保利星海小镇、南沙保利城、保利 i 立方
3	实地地产	773	78716	122653	实地常春藤
4	万科	739	62721	105514	万科山景城、万科幸福誉、万科里享家、万科里享水韵
5	时代	377	37500	53448	时代廊桥、时代春树里、时代长岛
6	利联	336	35246	45496	凯德山海连城、凯德新玥
7	利合	322	55544	99282	亚运城·5号、亚运城·天誉
8	敏捷	312	32157	29237	绿湖国际城
9	珠光	311	34803	41304	珠光御景山水城
10	祈福	301	27065	51048	祈福新邨、祈福聚龙堡

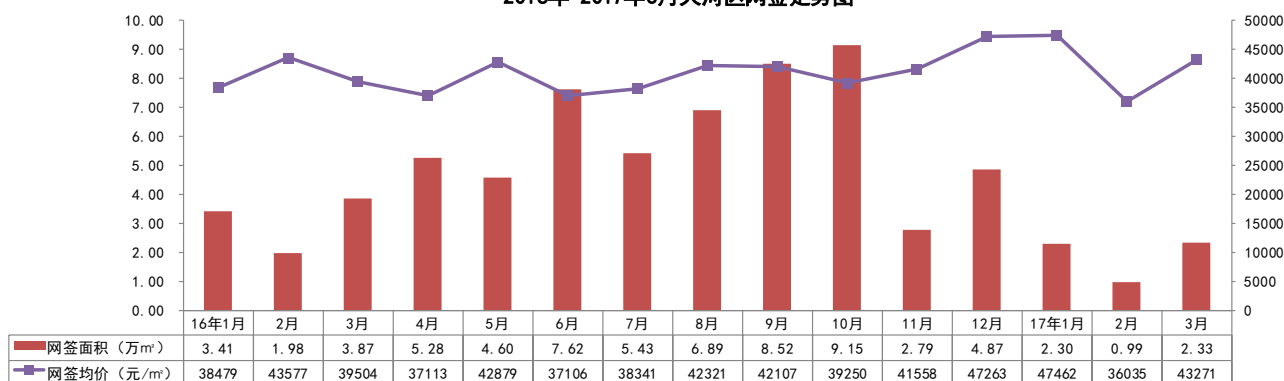
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.2 天河区：区域网签量价回升 奥体板块再迎新盘入市

5.2.1 区域概况：阳春三月多盘恢复网签 助力网签量升价涨

3月份天河网签165套，网签面积2.33万㎡，大幅环升135.38%；网签均价43271元/㎡，环升20.08%。月初天河星作推出8栋预选单位81-124㎡三至四房，带装修均价3.9-4.1万/㎡。月末牛奶厂期待已久的新盘招商雍华府终于正式入市，开盘88-125㎡三至四房以及131-145㎡20套MINI墅，洋房带装修均价4.2万/㎡，别墅毛坯均价7.8-9万/㎡，目前洋房已售罄。进入三月份春节假期影响因素减少，推货动作及网签逐渐恢复正常，本月天健上城集中网签，12个上月无网签项目本月再现网签，其中包括多个豪宅盘、别墅项目，令区域网签量升价涨，但17日新政过后也是成为影响区域网签并未大增的因素之一。

2016年-2017年3月天河区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：天健上城集中网签攀升第一 奥体板块四盘齐登前十

天河区2017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	天健上城	洋房	40	3541	9384	26502
2	阳华国花园	洋房	18	1664	1344	8077
3	华润天合	洋房	14	1706	6102	35769
		别墅	3	697	5181	74333
4	龙湖首开·天宸原著	别墅	8	1643	9311	56673
		洋房	7	985	3951	40116
5	远洋天骄	洋房	10	1088	4220	38791
6	宝翠园	洋房	8	987	3674	37229
7	金地天河公馆	洋房	7	840	3337	39722
		别墅	4	823	6427	78095
8	天河星作	洋房	6	459	1514	32983
9	招商雍华府	洋房	4	398	1664	41820
		别墅	1	145	1004	69213
10	兰亭盛荟	洋房	4	368	1490	40478

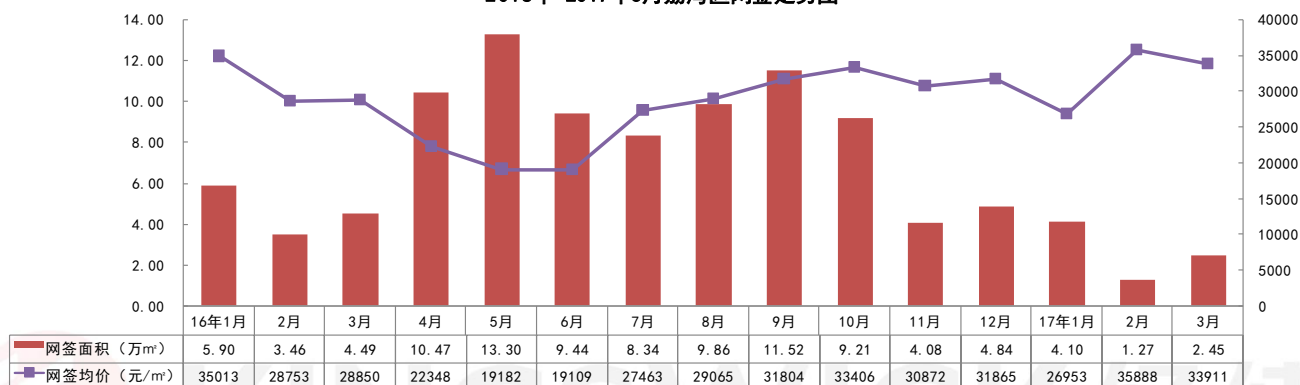
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：供应增多推新加快 区域网签量倍增均价环降

5.3.1 区域概况：四盘少量推新去化率较好 各盘网签均价普遍环降

荔湾区3月网签201套，网签面积2.45万 m^2 ，环比上升92.59%；网签均价33911元/ m^2 ，环比下降5.51%。三月市场成交量回升，新批预售较上月有所增加，多集中在广钢新城，不过仍仅在栋均50套的供应。区域推新加快：西关海、北大资源博雅1898、海德公馆、珠江金茂府本月均有少量加推。售价仍居高不下，如西关海带装修价格高达52000元/ m^2 ；珠江金茂湾南向单位约50000元/ m^2 ；而海德公馆均价约在48000元/ m^2 。但各盘首日去化较好，海德公馆售罄、西关海去化超六成。供应增加及推新的加快，区域本月网签量开始大幅上升接近一倍。但受备案价的限制及双合同操作影响，多盘网签均价仍处于低位，且网签量前十楼盘八成网签价环降，拉低区域整体网签均价。月末广纸板块土刷新广州宅地单价记录，广钢板块楼盘酝酿升价。

2016年-2017年3月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：各盘网签量普遍环涨御江豪庭居首 前十盘网签均价八成环降

荔湾区 2017年3月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

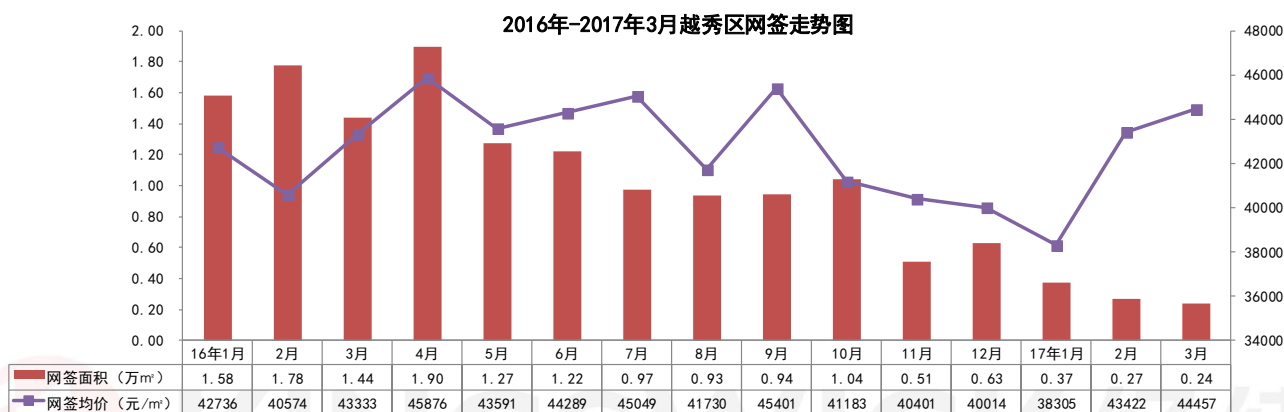
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	远东·御江豪庭	洋房	26	2722	7486	27503
2	金湾明珠	洋房	22	2018	5688	28184
3	中海花湾壹号	洋房	20	2191	7735	35302
4	珠光御景壹号	洋房	19	3296	12316	37367
5	新世界凯粤湾	洋房	15	1717	5829	33947
6	葛洲坝保利曼城	洋房	13	1232	4338	35214
7	北大资源博雅 1898	洋房	11	1326	4578	34523
8	金融街融穗华府	洋房	10	811	2903	35791
9	中信西关海	洋房	9	1872	8211	43863
10	元邦明月水岸	洋房	8	1186	2697	22737

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：续销旧货仍为主旋律 高价盘量增助力量升价涨

5.4.1 区域概况：续销旧货个盘普涨 高价盘促网签量升价涨

3月份越秀网签20套，网签面积0.24万㎡，略环降11.81%；网签均价44457元/㎡，环升2.38%。越秀目前已连续两月未有新货推出，持销旧货仍是主基调。网签量方面，网签套数虽较上月有一套增量，但网签面积略有减少，主要是成交产品类型影响。网签均价方面，网签均价超6万、售价8万/㎡的楼盘如东山上品、东山一品、文德先生本月新增网签进入榜单前五，由于楼盘区位优势明显，教育、生活等资源配套优势也令其均价较此前上涨不少，遂明显拉动区域均价再回升。个盘方面，竹雅苑是目前越秀少有的低价盘，该盘近5个月网签一直位居榜首，均价也较1月上涨约2000元/㎡。而带市一级学位的东山上品、东山一品以及文德路小学旁的文德先生，三盘均价也较1月上涨约5千-1万/㎡，区域楼盘稀缺性显而易见。



数据来源：广州房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘成交情况：竹雅苑连续5月居首 高价盘再现网签拉升区域均价

越秀区 2017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	竹雅苑	洋房	5	608	1701	27970
2	东山上品	洋房	3	494	3360	68008
3	东山一品	洋房	3	392	2364	60315
4	东越雅居	洋房	2	80	155	19382
5	文德先生	洋房	1	178	1191	66917
6	达道雅轩	洋房	1	146	134	9166
7	东山月府	洋房	1	127	452	35622
8	富力东山新天地	洋房	1	120	533	44380
9	淘金家园	洋房	1	115	271	23606
10	御江苑	洋房	1	72	166	23048

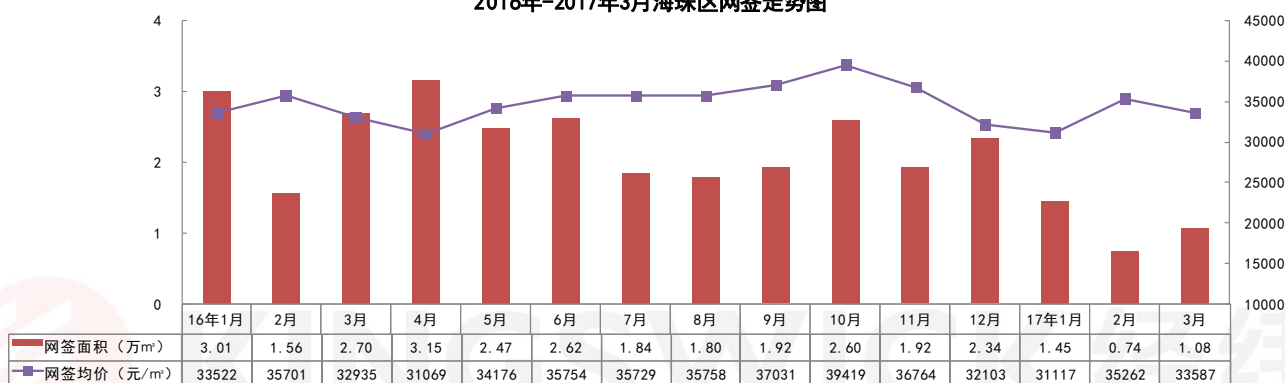
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：网签量虽回升仍处次低位 低价盘占比加大均价环降

5.5.1 区域概况：新货供应仍缺乏网签量处年内次低 广纸宅地单价创历史新高刺激楼市

海珠区3月网签68套，网签面积1.08万 m^2 ，环比上升45.53%，网签均价33587元/ m^2 ，环降4.75%。本月区域继续缺乏新货，仅越秀星汇海珠湾有100套新货出证，项目于月底少量加推25套新货，为77 m^2 二房、92 m^2 2+1房，带装修均价约50000元/ m^2 ，由于区内一手住宅供应缺乏，项目去化超九成，公寓产品持续热销，本月取得超三百套网签。同板块的海玥住宅产品尚未上市，海珠小雅尚未开放售楼部。本月区域迎来网签量回升，但总体仍偏低。可逸家园以网签17套排榜首，而星汇海珠湾新货网签未能体现。受限签和限价影响，区域网签价偏低，而均价3.5万以下网签面积占比较上月加大约一成，本月网签均价结构性下滑。本月海珠石岗路地块拍出5.5万/ m^2 楼面地价新高度，面粉价贵过面包价，预计未来售价或在8-10万元/ m^2 的幅度，助涨周边楼盘价格。广州进一步加强调控，限制一手公寓出售给个人，HI·CITY抢闸开盘。预期未来公寓产品销量下挫。

2016年-2017年3月海珠区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：可逸家园连续一季居首网签价低 其余各盘网签量两月个位数

海珠区2017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	可逸家园	洋房	17	1733	4255	24551
2	罗马家园	洋房	8	1927	3191	16557
3	鸣翠花园	洋房	7	701	2597	37041
4	纵横国际公寓	洋房	5	320	1104	34488
5	富基广场	洋房	4	620	2034	32803
6	逸景翠园	洋房	4	377	1152	30565
7	保利天悦	洋房	3	844	3711	43967
8	鸿益华府	洋房	3	297	1037	34913
9	世纪星花园	别墅	3	1959	9615	49080
10	越秀星汇海珠湾	洋房	3	293	1067	36405

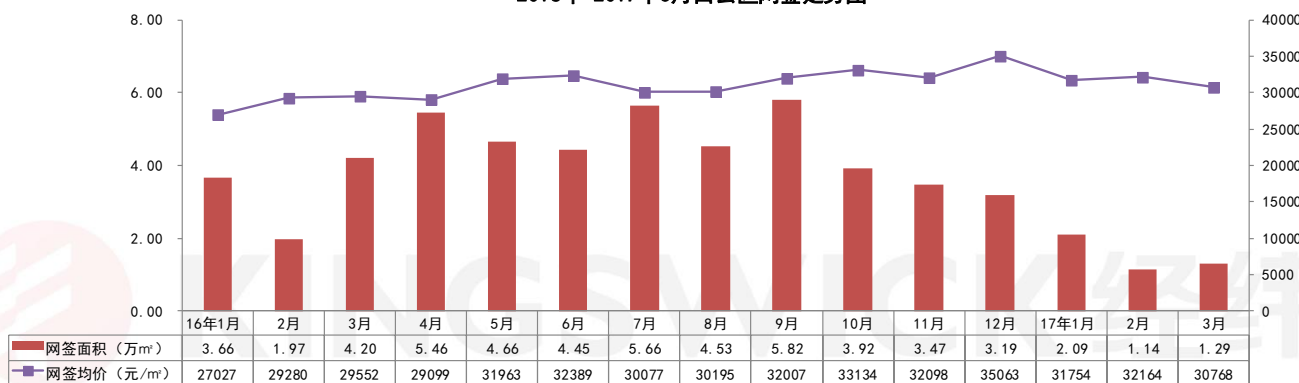
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：久违推新去化亮眼 区域网签量升价跌

5.6.1 区域概况：喜迎两盘推新均售罄 黄石地块挂牌引关注

3月白云区网签85套，网签面积1.29万 m^2 ，环升12.89%；网签均价30768元/ m^2 ，环降4.34%。近三个月缺乏新货上市，本月终于迎来了两盘加推，分别是保利华润紫云和越秀星汇云城。两盘各加推出50套，合计100套新货，去化非常好，均售罄。本月网签首位的南湖一品湖山网签量仅有14套，其余各盘网签也有所增加，网签套数环比略增9个点。网签均价方面，因均价3万/ m^2 以上个盘的面积占比有所减少，拉低了区域的整体均价。越秀星汇云城在3月加推完50套之后，预计4月中旬会加推12栋，均价预上涨至5万/ m^2 ；新世界云逸样板房已开，但未拿预售证；新城领寓首期将推公寓产品，预计在4月初开放样板间和开盘，毛坯9800元/ m^2 。上月出让的白云华盛地块在3月29日由金地拍得，剔除配建面积后楼面地价为32905元/ m^2 ；另一宗人和镇地块却中止出让。本月再挂一宗黄石西路鱼苗场地块，若达最高限价时楼面价近3万/ m^2 ，对新盘很少而且经常卖断货的白云来说会成为房企追逐的目标，楼价有上涨动力。

2016年-2017年3月白云区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：南湖一品湖山网签14套居榜首 榜单前十占总网签近八成

白云区2017年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

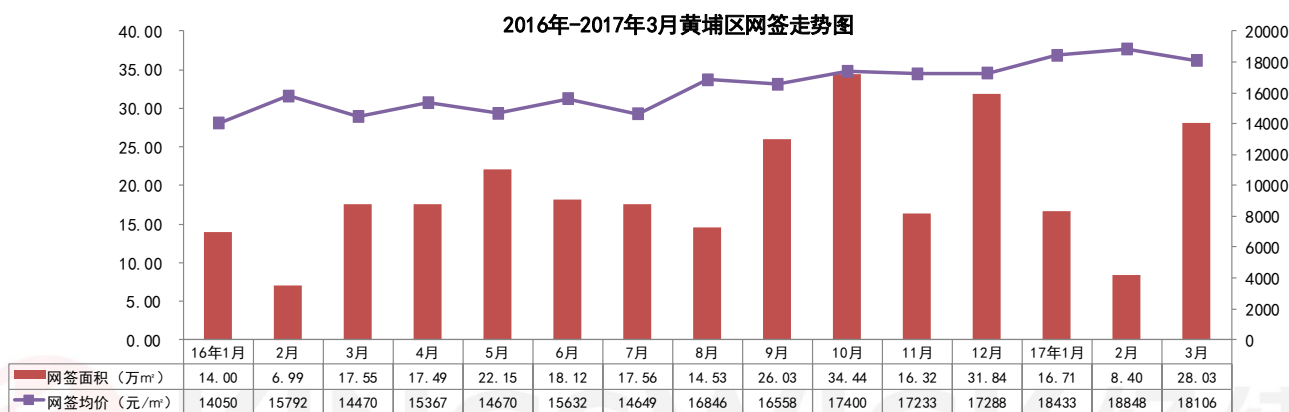
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	南湖一品湖山	洋房	14	2072	5606	27055
2	顺丰翠园	洋房	11	1204	1693	14064
3	越秀星汇云城	洋房	10	885	3087	34887
4	白云堡豪苑	洋房	6	1487	3741	25160
5	保利华润紫云	洋房	5	497	1622	32629
6	星汇金沙	洋房	4	958	3421	35707
7	深业江悦湾	洋房	4	565	1396	24711
8	正升雅镜	洋房	4	482	1046	21697
9	御金沙	别墅	2	614	2790	45438
		洋房	1	128	256	19980
10	祥景花园	洋房	3	482	1350	28014

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.7 黄埔区：推新连续两月占全市第一 实地常春藤网签成绩亮眼

5.7.1 区域概况：九盘齐推去化良好 区域网签量剧增价微跌

3月份黄埔网签2899套，网签面积28.03万㎡，大幅环升233.69%；网签均价18106元/㎡，环降3.94%。本月保利罗兰国际、珠江嘉园、万科多盘等9盘推新，共加推1881套新货，新货套数供应占比连续两月居全市第一，各盘去化良好。网签量方面，实地常春藤超750套远远抛离万科里享家居第一，榜单前十有9盘超百套，网签套数大多大幅环升近3.5倍。网签均价方面，均价低于20000元/㎡的低价盘占比有所增加，拉低了区域均价。预计4月中泰天境加推103-133㎡三四房，吹风价带装修1.8-1.9万/㎡；富力悦禧花园加推A8栋，吹风价带装修1.9万/㎡。3月28日，黄埔挂出6宗地，其中一宗是去年8月份被终止出让的长岭居地块（住宅用地），重新以1.35万/㎡楼面地价挂出，所有地块下月正式出让，地价有望再创新高。



数据来源：广州房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：实地常春藤重登榜首 榜单九成楼盘均价环涨

黄埔区2017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	实地常春藤	洋房	762	77154	117969	15290
		别墅	11	1562	4685	29992
2	万科里享家	洋房	304	26545	40475	15248
3	保利罗兰国际	洋房	296	28679	54285	18929
4	万科山景城	洋房	229	19169	29495	15387
		别墅	34	2722	11630	42727
5	华标峰湖御境	洋房	252	23612	53950	22849
		别墅	4	1134	3035	26764
6	珠江嘉园	洋房	118	10947	16585	15151
7	佳兆业城市广场	洋房	112	10302	21746	21109
8	越秀保利爱特城	洋房	109	11835	21904	18508
9	万科里享水韵	洋房	106	7040	9777	13888
10	万科尚城	洋房	80	6051	13177	21776

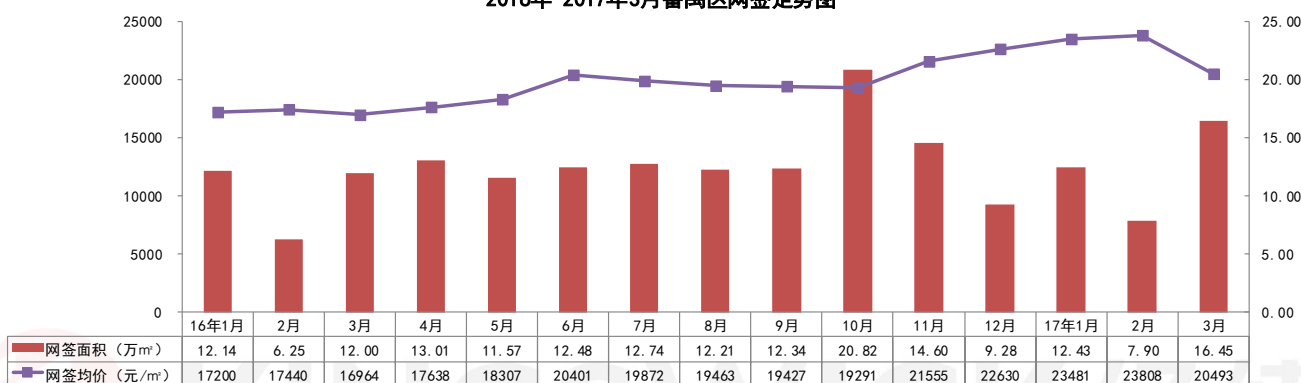
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：区域网签量呈翻倍增长 山海连城低价网签影响均价回跌

5.8.1 区域概况：新盘凯德山海连城作用网签量升价跌 虽区域价跌但个盘普涨

3月份番禺网签1210套，网签面积16.45万 m^2 ，环升108.20%；网签均价20493元/ m^2 ，环降13.93%。本月番禺一盘推新，为莲花山北面全新盘凯德山海连城，在本月初开盘推出3、4栋85-124 m^2 二至四房约364套，带装修均价12000-15000元/ m^2 ，另外有望狮子洋海景单位均价在16000-17000元/ m^2 ，当天推售单位全数售罄，多数单位已于本月完成网签，遂该盘网签量高居区域榜首、全市第二。不过由于该盘采用“备案价+装修价”形式签约双合同，也令个盘网签价稍显偏低。此外，网签大户祈福新邨、亚运城·天誉及5号组团在本月均再迎集中网签，大幅拉动网签量上升。网签均价方面，虽然祈福新邨、亚运城·天誉、星尚等19个盘网签价明显上涨，但受网签量第一但均价不足1.3万/ m^2 的凯德山海连城影响，均价呈环跌态势。

2016年-2017年3月番禺区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.8.2 区域楼盘成交情况：凯德山海连城首开盘网签逾300套 榜单六成楼盘量升价涨

番禺区2017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	凯德山海连城	洋房	336	35246	45496	12908
2	祈福新邨	洋房	196	16558	40012	24165
3	亚运城·5号	洋房	164	26197	53708	20502
4	亚运城·天誉	洋房	157	29231	45447	15548
5	星尚	洋房	40	4692	8180	17434
6	东湖洲花园	洋房	32	4789	11518	24051
7	华筑翡翠湾	洋房	28	2354	7061	29997
8	海怡半岛	洋房	26	7893	36179	45837
9	尚东嘉御	洋房	21	2005	3532	17616
10	保利红馆	洋房	19	1518	5833	38424

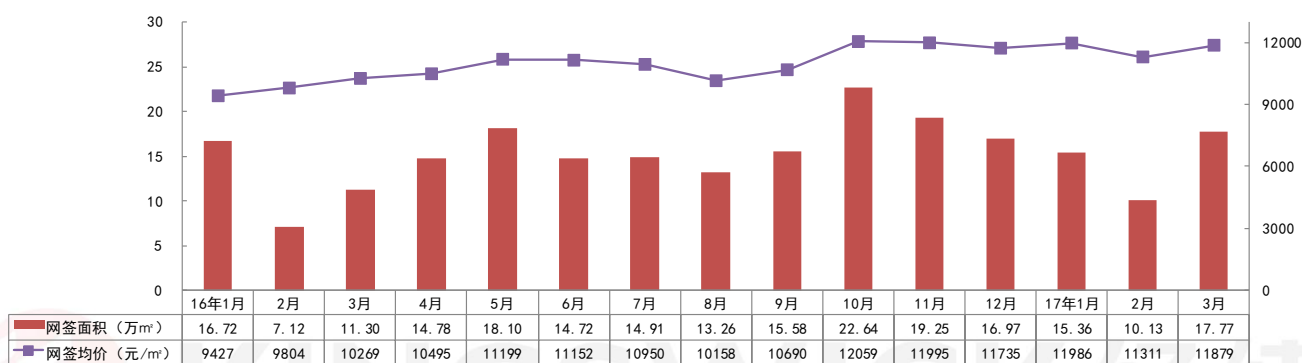
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：推新助力网签上涨 区域网签量价齐升

5.9.1 区域概况：新货供应占全市第三 区域网签量止跌上扬

3月花都网签1690套，网签面积17.77万 m^2 ，环升75.38%，网签均价11879元/ m^2 ，环升5.02%。本月有4盘加推，其中自由人花园和广州万达文化旅游城新货合计近1100套，占区域总新货84.36%，去化非常好，扭转区域网签连续四个月下跌的态势令成交上扬。网签量方面，全区共三盘网签套数过百套，逾九成楼盘网签都有不同程度的上涨，带动区域网签量环升超七成。网签价方面，网签第一的天马河国际公馆均价微降，但区域超七成楼盘均价均环升，带动区域均价上涨至近12000元/ m^2 。新货供应方面，东方文德森岛湖预计在4月加推，预计带装修均价1.5万/ m^2 ；广物星港国际预计4月加推A区的A3栋58-90 m^2 平层和复式公寓，目前样板间已开放，预计平层公寓精装2.5万/ m^2 ，预计复式公寓毛坯3-3.5万/ m^2 。

2016年-2017年3月花都区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘成交情况：天马河国际公馆价跌量升居首位 榜单八成楼盘均价环涨

花都区 2017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	天马河国际公馆	洋房	267	19506	22034	11296
		洋房/别墅	1	226	173	7677
2	雅居乐万科热橙	洋房	243	21963	27613	12572
3	广州万达文化旅游城	洋房	111	10647	16103	15125
4	自由人花园	洋房	99	12858	17136	13327
5	祈福聚龙堡	洋房	87	7847	8166	10407
6	南华时代城	洋房	69	7642	10998	14391
		别墅	2	983	955	9711
7	元邦山清水秀	洋房	68	6913	4415	6387
		别墅	3	752	714	9494
8	雅宝新城	洋房	65	9811	11243	11460
9	碧泰豪苑	洋房	56	6144	7445	12117
10	花都凤凰御景	洋房	41	5344	9656	18068

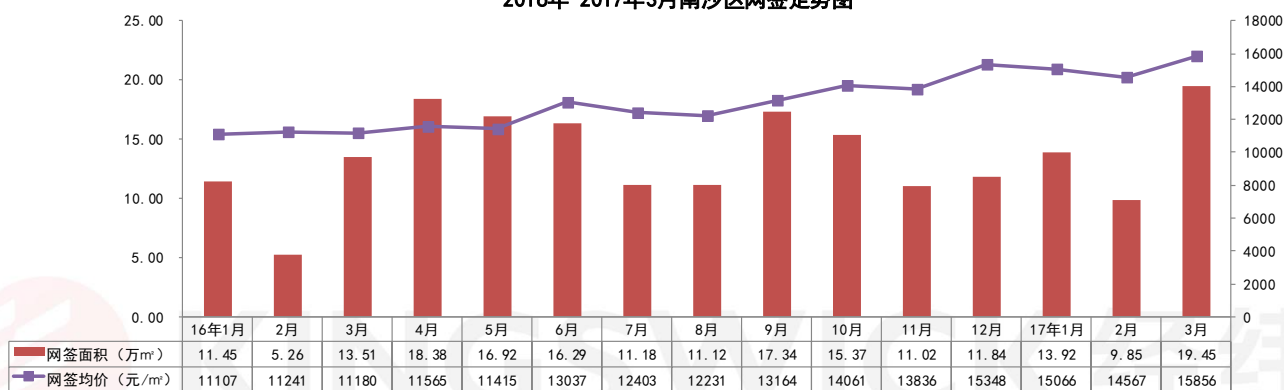
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：新推频繁网签量价创新高 榜单前八网签超百套

5.10.1 区域概况：区域推新频繁屡屡售罄 量价回升创新高

3月份南沙网签1804套，网签面积19.45万 m^2 ，环升97.46%；网签均价15856元/ m^2 ，环升8.85%。本月有7盘推新共计9次，总计推出1291套新货，占全市推新的16.8%，位居第四。其中保利星海小镇推售2次洋房，均价也由月初的1.3-1.45万/ m^2 上涨至1.45-1.55万/ m^2 ，截止目前该盘已推售洋房3次，每次去化都非常好，也让该盘本月网签量居首。星河山海湾也推新两次共计278套新货，毛坯均由2.1-2.3万/ m^2 上涨至2.4万/ m^2 。华海山屿海、南沙金茂湾、星河丹堤、阳光城丽景湾相继加推，去化都非常好。此外还有新开盘的依山小筑，推出仅112套62-69 m^2 两房单位，带装修均价1.4万/ m^2 。本月南沙较前两月加推频繁且屡屡售罄，榜单前八网签皆超百套，助力网签量大幅上升展现楼市小阳春面貌。目前区域在售楼盘均价日益拔高，在加推频繁进入三月楼市成交较火热的阶段，多数楼盘网签呈现量升价涨的态势，也令区域整体网签再回升至新高位。

2016年-2017年3月南沙区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.10.2 区域楼盘成交情况：阳光城、保利两盘去化良好居前列 前两位洋房均价不足万元

南沙区 2017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	保利星海小镇	洋房	176	16933	16828	9938
		别墅	22	3187	8557	26850
2	碧桂园蜜柚	洋房	190	17864	30940	17320
3	阳光城丽景湾	洋房	189	21591	28213	13067
4	南沙保利城	洋房	145	13962	23375	16742
5	珠江源昌花园	洋房	142	11285	11928	10570
6	南沙金茂湾	洋房	135	19426	38556	19848
7	碧桂园海湾1号	洋房	132	13071	26394	20193
8	星河山海湾	洋房	118	12943	25333	19573
9	南沙富力唐宁	洋房	66	7108	9985	14047
10	南沙湾东苑	洋房	57	7409	14670	19801

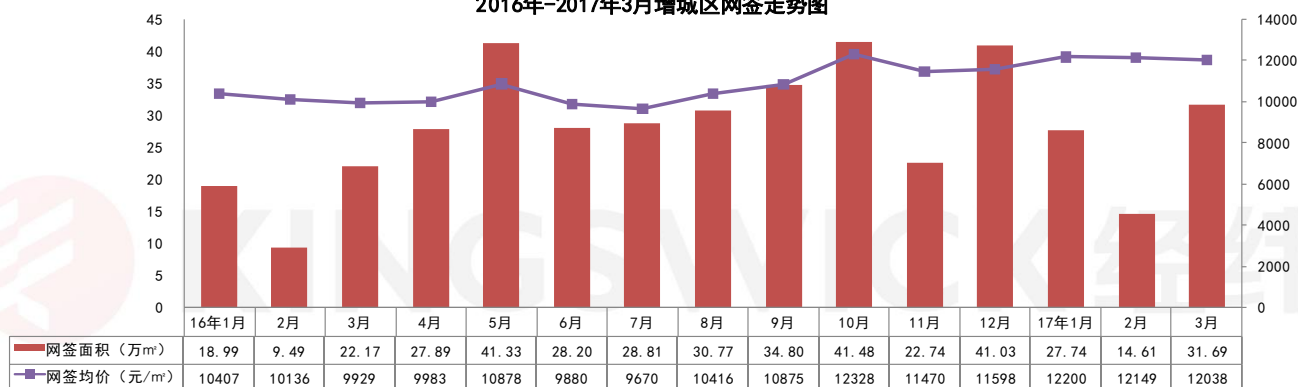
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：限购升级利好增城成交翻倍 网签价微降新货涨价明显

5.11.1 区域概况：低价盘集中网签影响均价微降 宅地成交单价创新高助涨楼价

增城区3月网签3056套，网签面积31.69万 m^2 ，环升116.89%，网签均价12038元/ m^2 ，环比略降0.91%。本月广州限购升级，非限购区域增城迎来利好，成为投资者抢购区域，各盘推新加快成交火爆，并即时在网签上有所体现，令本月成交翻倍，达到去年第三季水平。本月八盘推新，碧桂园琥珀湾、碧桂园城市花园、绿湖国际城、广州中航城、翡翠绿洲、广铝荔富湖畔、碧桂园豪进左岸、顺欣花园，大部分加推即售罄，去化率高，碧桂园三盘为当中佼佼者。受市场热销影响，各盘新货加推价格明显上涨，如碧桂园琥珀湾加推较1月开盘时上涨500-1000元/ m^2 ；顺欣花园新货入市价格约22000元/ m^2 ，此前清尾货价约17000元/ m^2 ；翡翠绿洲新货价格在22000-24000元/ m^2 ，而春节前尾货均价未过2万。由于受备案价偏低，以及网签量高的楼盘集中于石滩、仙村等价格低洼地的楼盘居多，如绿湖国际城、碧桂园琥珀湾、汇景花园、源海仙村一号等，导致本月网签价略降。增城本月高位成交5宗宅地，其中新塘宅地楼面地价更逼近24000元/ m^2 ，地价创新高，面粉价贵过面包，区域楼价上涨有动力。但拍地过后，3月30广州再迎限购升级，外地人在增城只能购买一套房，预料未来区域成交有所下滑。

2016年-2017年3月增城区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘成交情况：广州中航城网签居首 碧桂园再三盘居前十

增城区 2017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	广州中航城	洋房	300	29396	43272	14720
2	绿湖国际城	洋房	245	24952	26219	10508
3	时代廊桥	洋房	227	20492	24471	11942
4	恒大山水郡	洋房	199	20533	27440	13364
5	汇景花园	洋房	194	9761	5369	5500
6	碧桂园琥珀湾	洋房	159	15575	16212	10409
7	源海仙村一号	洋房	127	14009	13445	9598
8	金实森林中央	洋房	117	12483	17000	13618
9	挂绿湖碧桂园豪园	洋房	108	16323	22596	13843
10	碧桂园城市花园	洋房	103	11654	17942	15396

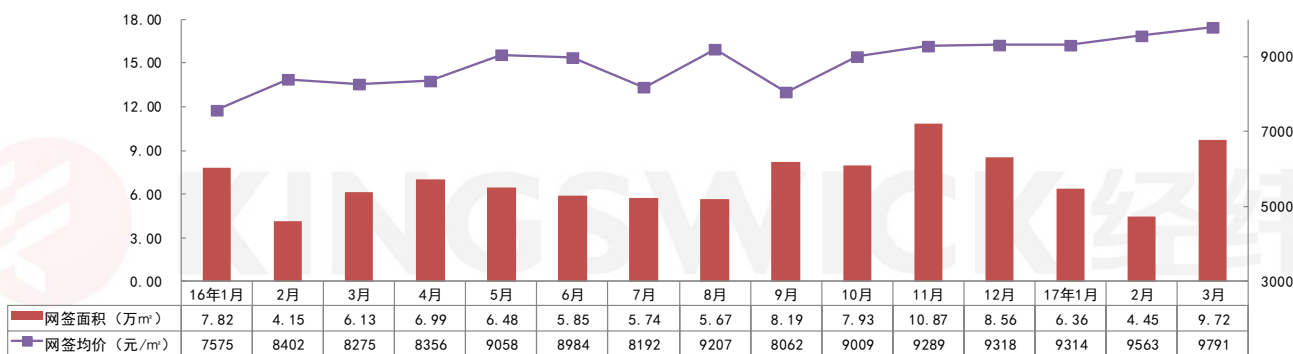
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：受推新和新政影响 全区网签量升价涨至最高位

5.12.1 区域概况：三盘推新两盘售罄 助力区域网签上升

3月份从化网签量896套，网签面积9.72万㎡，环比上升118.50%，网签均价为9791元/㎡，环比上涨2.38%。推新方面，本月有保利桃花源、珠光御景山水城、雅居乐小院流溪共3盘推新，约450套新货。其中珠光御景山水城和雅居乐小院流溪去化达100%，助力区域网签上升。网签量方面，珠光御景山水城和珠江壹城两盘过百，全区共33个楼盘有网签，仅有4个楼盘网签环降，多盘网签量上升致区域网签套数环升一倍多。网签均价方面，网签居首的珠光御景山水城均价略升2个点，逾六成楼盘均价环升且全区均价1万/㎡以上的网签面积占比较上月增加一成多，带动区域均价上升至最高位，但突破1万/㎡仍有压力。4月预计有3盘推新：大城云山预计4月初推出户型为120-140㎡、3层高的楼梯房，均价在1.5万/㎡左右；广物荔山雅筑在3月加推的3栋洋房已售罄，预计顺势在4月初加推120㎡三房，均价未定；珠江壹城预计4月底加推新一批洋房，吹风价1.4-1.5万/㎡。受广州楼市3.17新政升级影响，从化不在限购区域，很大程度上推动区域本月网签的增长，但因广州又出台3.30新政的影响，非本市户籍只限购一套住房，预计下月成交量或出现小幅回落。

2016年-2017年3月从化区网签走势



数据来源：广州房管局 2017年3月为阳光家缘监测数据

5.12.2 区域楼盘成交情况：珠光御景山水城连续四月领跑 榜单前十楼盘网签均环升

从化区 2017年3月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

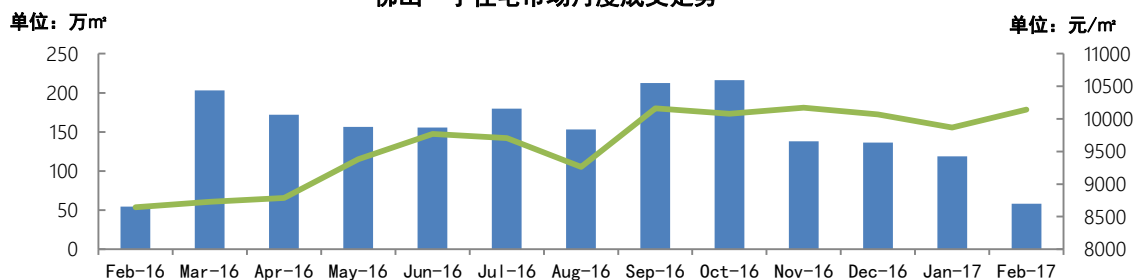
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	珠光御景山水城	洋房	262	28340	25398	8962
2	珠江壹城	洋房	136	14532	13470	9269
3	上苑	洋房	70	6203	6627	10684
4	宏诚海峰	洋房	68	6017	6405	10644
5	爱尚流溪	洋房	44	4542	4064	8947
6	宏润天睿南苑	洋房	44	4182	3178	7599
7	荔山雅筑	洋房	39	4077	4236	10391
8	智杰雅筑花园	洋房	27	2686	3404	12674
9	珠光山水御苑	洋房	26	2731	1961	7179
10	大城云山	洋房	22	2562	3005	11728

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：新政前夕 9 盘开卖总推售率逾 7 成

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

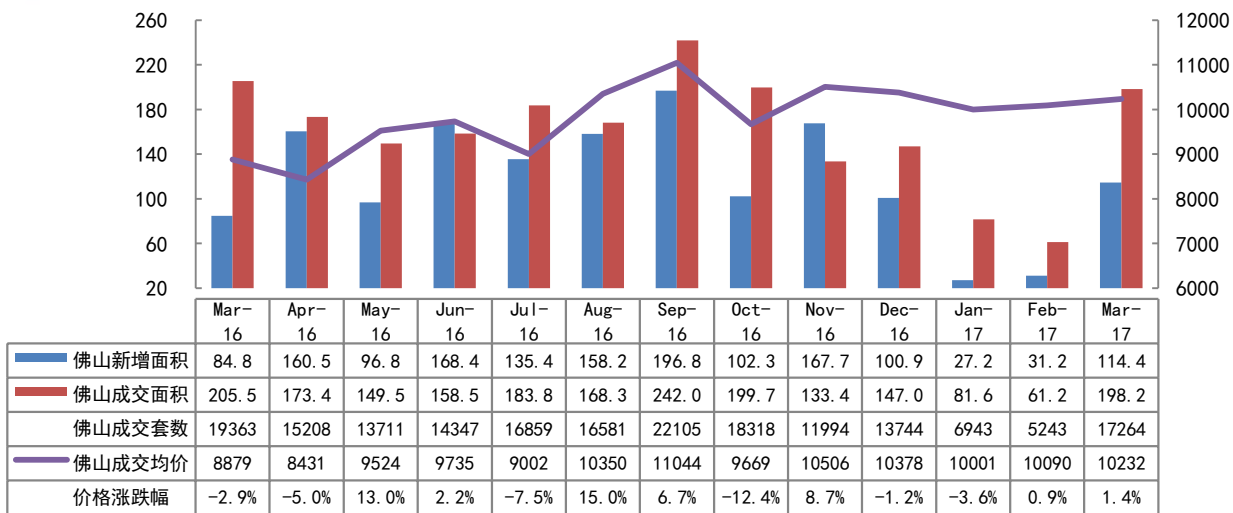


	Feb-16	Mar-16	Apr-16	May-16	Jun-16	Jul-16	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17
佛山成交面积	54.75	203.23	172.13	156.48	155.67	179.87	153.09	212.34	216.08	138.05	136.23	118.67	58.11
佛山成交套数	5023	18692	15956	14468	14354	15757	14051	18591	19868	12554	12358	10364	4936
佛山成交均价	8646	8730	8785	9380	9771	9706	9264	10162	10080	10171	10069	9868	10142

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 176.78 万 m²，均价 9958 元/m²)

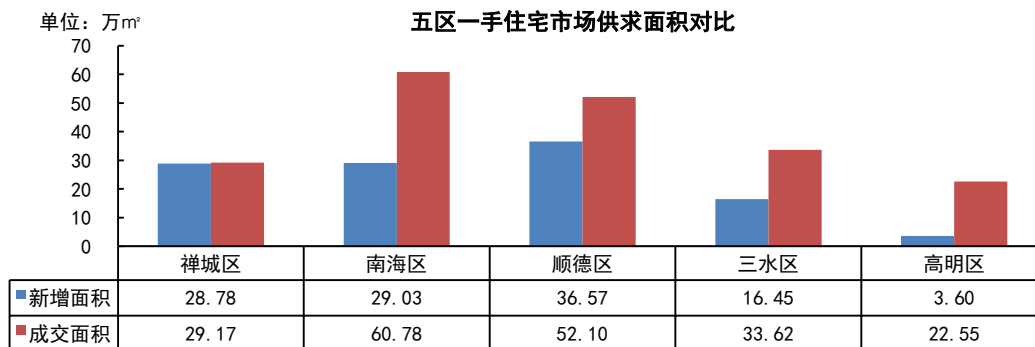
佛山一手住宅市场月度供求走势



	Mar-16	Apr-16	May-16	Jun-16	Jul-16	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17
佛山新增面积	84.8	160.5	96.8	168.4	135.4	158.2	196.8	102.3	167.7	100.9	27.2	31.2	114.4
佛山成交面积	205.5	173.4	149.5	158.5	183.8	168.3	242.0	199.7	133.4	147.0	81.6	61.2	198.2
佛山成交套数	19363	15208	13711	14347	16859	16581	22105	18318	11994	13744	6943	5243	17264
佛山成交均价	8879	8431	9524	9735	9002	10350	11044	9669	10506	10378	10001	10090	10232
价格涨跌幅	-2.9%	-5.0%	13.0%	2.2%	-7.5%	15.0%	6.7%	-12.4%	8.7%	-1.2%	-3.6%	0.9%	1.4%

数据来源：以上原始数据均摘自官方交易网，由经纬数据中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

(备注：2017 年累计经纬数据：新增 172.77 万 m²，成交 341.03 万 m²，均价 10151 元/m²)



(数据来源：经纬数据中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)

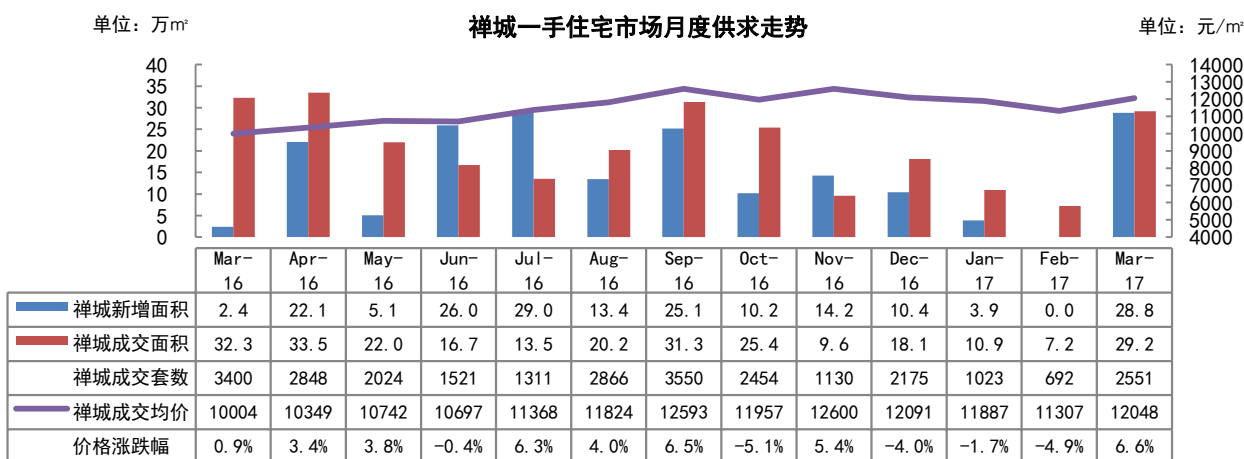
2017年3月佛山市新增预售套数10479套，环比增加269%，同比增加7%；新增预售面积114.44万 m^2 ，环比增加267%，同比增加35%；网签成交套数17264套，环比增加229%，同比减少11%；成交面积198.22万 m^2 ，环比增加224%，同比减少4%；成交均价10232元/ m^2 ，环比上涨1%，同比上涨15%。

“两会”定调“房子是用来住的，不是用来炒的”，新政前夕9盘开卖，整体推售率逾7成。3月上旬，全国“两会”落幕，“房子是用来住的，不是用来炒的”定调，全国数十城接连出台楼市收紧政策，佛山跟随广州“317新政”，于24日晚出台新政，收紧限购区外区客购房条件，新政后首周网签环比近五成。新政前夕，全市共9盘开卖，共推出1506套新货，整体推售率逾7成；新政后首个周末，全市共6盘开卖，其中限购区有绿岛湖融创湖滨世家及大良康格斯2盘，推售率亦达100%、78%，未受较大影响，非限购两盘丹灶碧桂园、三水恒大御湖湾则受热捧，开卖当日即售罄。

四月预计新推货量约减少一成，或将迎4纯新盘入市。4月全市预计约有逾7千套新货入市，环比约减少一成，其中包括南庄圣德嘉园、官窑奥园观湖尚居等4纯新盘入市，将补充片区市场空缺。月底接近“五一”节点，届时营销活动将更为紧密。

6.2 禅城区：6 盘调控加码前开卖，季华西 2 盘当日售罄

本月禅城西部市场交投较为活跃，季华西两纯新盘龙光玖龙湾、融创望江府于 3 月中旬开卖，共推出近 500 套新货，均当日售罄，保利翡翠公馆、中海凤凰熙岸推售率亦逾九成。受新货刺激，均价得以上涨至万二水平。

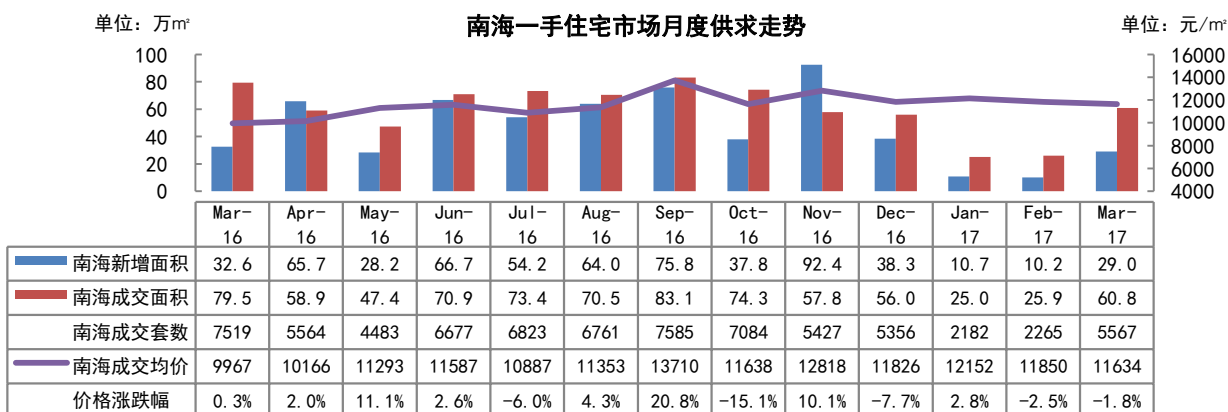


（数据来源：经纬【中国】研究中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况）

6.3 南海区：供不应求愈发明显，官窑奥园下月将首推补缺片区市场

3 月开卖项目达 13 个，整体推货量 1886 套，总推售率接近 7 成，其中狮山美立方花园、丹灶碧桂园开盘当天均告售罄。同时，供应货量持续不足，余货消化周期已不足 6 个月，4 月预计入市货量环比减少约三成，其中官窑奥园项目较受瞩目，并有望填补片区市场空白。

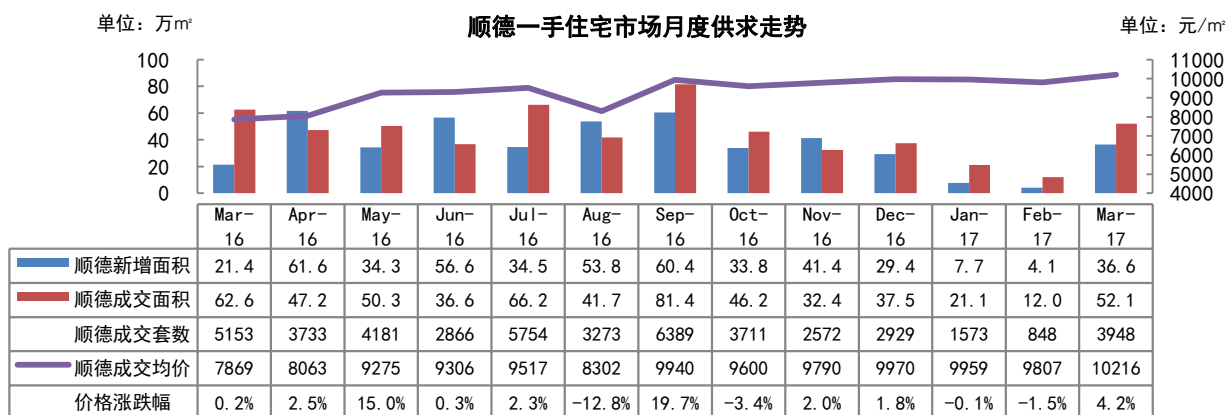
均价维持相对稳定，广佛沿线项目网签量环比增加 2 倍以上，支撑全区均价上涨。



(数据来源: 经纬【中国】研究中心, 以上数据均摘自官方交易网, 成交数已排除退房、重复成交等情况, 新增供应数已排除重复登记情况)

6.4 顺德区: 网签量环比暴涨 3 倍, 均价整体表现平稳

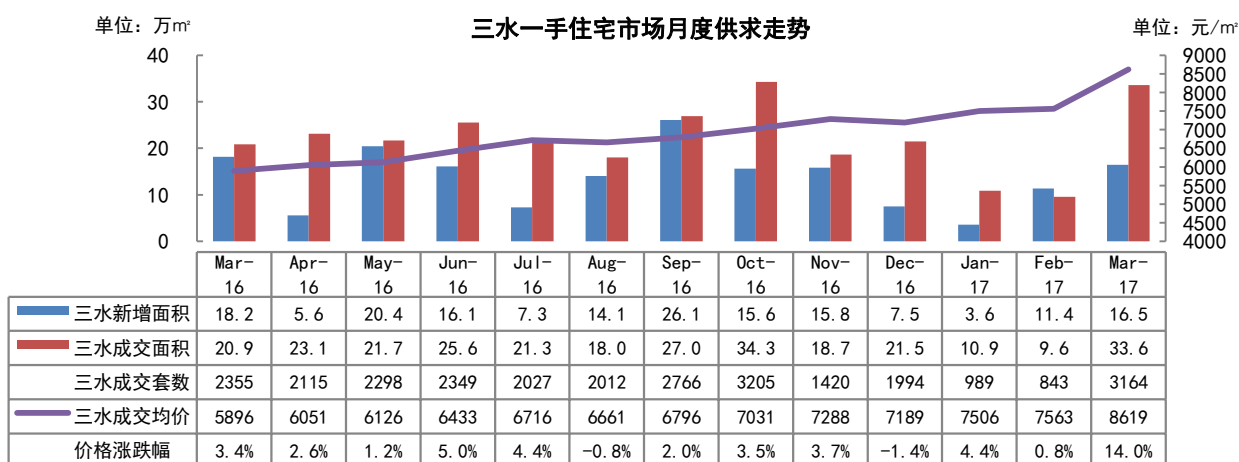
多盘抢在政策加码前大量推货, 其中以美的君兰江山、保利海德公园和美的御海东郡为主。全区均价环比上涨 4%, 但北滘由于受到美的君兰江山网签偏低影响, 整体均价环比下跌三成, 拉低全区均价。



(数据来源: 经纬【中国】研究中心, 以上数据均摘自官方交易网, 成交数已排除退房、重复成交等情况, 新增供应数已排除重复登记情况)

6.5 三水区: 恒大等项目带动, 量价达历史顶峰

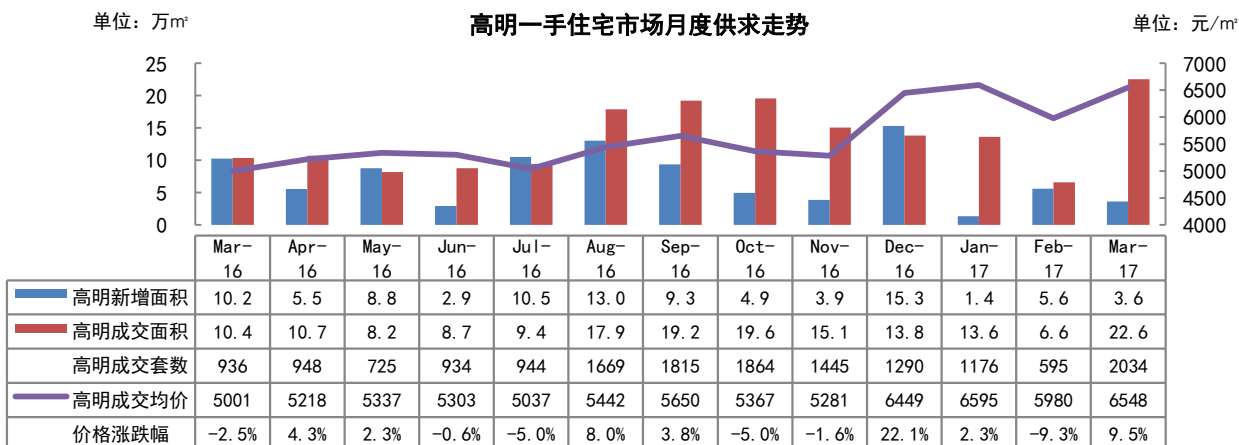
3月成交量受恒大、圆坊名荟、欧雅右岸春天支撑带动, 整体成交量接近 34 万 m^2 , 与去年 10 月时持平; 均价则受一家市场走高带动, 均价超 8500 元/ m^2 , 达到历史峰值。



(数据来源: 经纬【中国】研究中心, 以上数据均摘自官方交易网, 成交数已排除退房、重复成交等情况, 新增供应数已排除重复登记情况)

6.6 高明区：西江新城地价直逼 6 字头，板块价值有望再度提升

美的西海岸最后一期开卖，网签火爆支撑高明市场总成交量首度突破 20 万 m^2 ，同时别墅成交小幅回暖，均价重回 6500 元/ m^2 高位水平。下月美的明湖、银豪富隆湾预计入市，将有望助高明市场强上涨预期。



(数据来源：经纬【中国】研究中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)

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	9	1715	84%
南海区	15	2394	66%
顺德区	5	579	76%
三水区	5	1428	88%
高明区	1	438	90%
合计	35	6554	78%

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)	价格升跌幅	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	奇槎	保利碧桂园天汇	2017/3/5	12 座	90	两房 三房	85-135	18000-20000	3500	毛坯	—	3	3%
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/3/15	15、18 座	240	三房 四房	97-100 113-133	11500-14000	1000	毛坯	99*99*97 折	240	100%
禅城	季华西	融创望江府	2017/3/16	4、6 座	256	三房	95-96	12000-14500	1000	毛坯	99 折	256	100%
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2017/3/22	9、11 座	232	三房 四房	95-125 140	15500-16500 (双合同)	3000	带装修	95 折	217	93%

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	季华西	中海凤凰熙岸	2017/3/22	3、4、5座、 2区1座	196	三房 四房	103-113 131-143	18500-19500 (双合同)	3500	带装修	7天准时签约减1万	180	92%
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2017/3/23	1、2座	248	三房 四房	97 127	18500-19500 (双合同)	500	带装修	—	174	70%
南海	桂城	保利莱公馆	2017/3/24	1、4座	200	三房 四房	95-98 125-141	27000-31000	—	带装修	—	174	86%
南海	桂城	时代名著	2017/3/24	1、2座	308	三房 四房	96 113-143	28000-29000 (含车位,三 合同)	—	带装修	98*98*99折	123	40%
禅城	绿岛湖	连岸	2017/3/24	13-20座、 28-37座、 65-73座、 127-129座	99	别墅	335-392	11000-13000	-2000	毛坯	—	56	57%
禅城	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/3/25	2座、3座	168	四房	155-181	13000-14000	-1000	毛坯	—	168	100%
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/3/27	13、14座	186	三房 四房	117 134-190	15500-16500	3000	带装修	99*99*97	154	83%
南海	西樵	三盛颐景园	2017/3/4	聆湖	120	三房 四房	110 138	9000-9500	800	毛坯	—	30	25%
南海	九江	依云公馆	2017/3/4	16座	160	三房	79-115	8800-9500	500	带装修	—	90	56%
南海	罗村	依云华府	2017/3/10	11、12座	141	两房 三房	68-69 87-99	14700-15100	5000	毛坯	99*99折	61	43%
南海	大沥	雅居乐御景豪庭	2017/3/11	10座	71	三房 四房	89-115 129	18000-20000	5000	毛坯	(2万抵98)*(现 场)99折	9	13%
南海	西樵	悦珑湖	2017/3/11	15栋	70	三房	96	9100-9500	900	毛坯	—	46	66%

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
						四房	133						
南海	狮山	名汇浩湖湾	2017/3/18	16、17座	97	三房 四房	90-110 140	12000-13000	1000	100方以下 带装修	—	50	52%
南海	狮山	美立方花园	2017/3/18	12号楼1座	81	三房 四房	90 128-146	13760	2500	带装修	一口价, 99*99折	81	100%
南海	西樵	东建锦绣龙湾	2017/3/18	29、30座	112	四房	200-231	8500-9500	持平	毛坯	—	11	10%
南海	罗村	依云华府	2017/3/21	10座	75	两房 三房	68 87-97	14700-15100	持平	毛坯	99*99折	65	87%
南海	丹灶	上林一品	2017/3/24	13栋1座 02单元 2-8F/29-3 2F、03单元 2-8F/26-3 2F	25	四房	125-143	9250-9900	2000	毛坯	权证优惠 5000*认筹 优惠 20000*开盘折 扣 97折*准时签约 98 折	16	64%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/3/25	14、15座	620	三房 四房	87-104 123-127	8800-11600	700	带装修	认筹 99折, 刷卡 7000 元享 98折, 当天签 约 99折, 按揭/一次 性享 98折; (额外折 扣) 平安保险员工额 外享 98折; 购买 3 个月以上平安保险 享 1年物业管理费。	620	100%
南海	丹灶	桂丹颐景园	2017/3/25	冠云 3-11F	198	单间	34-56	7500-8300	—	毛坯	开盘 95折	150	76%
南海	狮山	恒福天悦	2017/3/31	8座	116	三房	87	14088	1000	毛坯	一口价	62	53%

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
						四房	135						
顺德	勒流	博澳城	2017/3/11	花畔 3 座	74	三房	93-95	9500-10500	—	带装修	诚意登记 3000 减 2 万	64	86%
顺德	陈村	藏珑华府	2017/3/22	15 座	123	三房 四房	89 109-119	17000-19000	2000	带装修	开盘两个 99 折, 准 签优惠 99 折	107	87%
顺德	大良	康格斯	2017/3/25	10、11 座	208	三房	101-113	套内 11000-12000	—	毛坯	开盘 98 折-10000	162	78%
顺德	杏坛	嘉信绿景花园	2017/3/25	1 号楼	75	两房 三房	97 99-114	7000-9000	持平	毛坯	—	23	31%
顺德	勒流	东菱帝苑	2017/3/28	1、2 座	99	三房 四房	100-142 187-261	套内 11000-14000	—	毛坯	—	85	86%
三水	三水新城	保利中央公园	2017/3/16	9 座	96	三房 四房	89 125-140	11000-13000	持平	毛坯	—	86	90%
三水	三水新城	雅居乐雅湖半岛	2017/3/18	17-18 座	256	三房 四房	94-114 140	11000-13000	2000	毛坯	98*99	198	77%
三水	乐平镇	御澳湾豪庭	2017/3/18	3-6 座	220	三房	82-125	8000-9000	3500	毛坯	—	162	74%
三水	西南中心区	博雅滨江	2017/3/18	27 座	124	三房 四房	119 131-142	8700-9100	1500	毛坯	98*99*98	76	61%
三水	河口片区	恒大御湖郡	2017/3/26	2-4 座、 10-11 座	732	三房 四房	96-109 126-129	8700-12000	—	带装修	冻结 2 万享五重礼	732	100%
高明	西江新城	美的西海岸	2017/3/4	15-18 座	438	三房 四房	109-144	7000-8000	900	毛坯	1 万抵 3 万	394	90%
住宅合计推货量：6554 套								合计成交量（开卖当日）：5125 套				推售率：78%	

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	9	1671
南海区	17	2675
顺德区	7	1669
三水区	4	319
高明区	2	884
合计	39	7218

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	季华西	2017年4月	龙光玖龙湾	17座	124	98-133	15000-16000/带装修	99折(冻结)
禅城	季华西	2017年4月	融创望江府	1座	128	95-130	15000-16000/带装修	——
禅城	奇槎	2017年4月	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7座	323	109-169	18000-20000/带装修	——
禅城	季华东	2017年4月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、 140、170	19000-21000/带装修	——
禅城	季华东	2017年4月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
禅城	绿岛湖	2017年4月	金茂绿岛湖	联排别墅 双拼别墅	30	244、255、348	24000-32000/毛坯	——
禅城	南庄	2017年4月	圣德嘉园	4、5	136	91、106、116	8000-10000/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
禅城	亚艺	2017年4月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
禅城	新城	2017年4月	合景新鸿基珑景	1、2座	138	89-138	19000-20000/毛坯	——
南海	桂城	2017年4月	滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
南海	桂城	2017年4月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	30000-35000/毛坯	——
南海	桂城	2017年4月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	22000-24000/带装修	——
南海	大沥	2017年4月	恒大悦府	1-4座、9-13座	566	90-144	20000-23000/带装修	开盘98折
南海	狮山	2017年4月	鸿业畔湖居	3座	110	76-132	8000-9000/毛坯	——
南海	罗村	2017年4月	雅丽豪庭	4期	69	90-130	9500-10500/毛坯	可做登记
南海	小塘	2017年4月	上林苑	8栋2座	122	90-144	13000-14000/毛坯	登记98折
南海	松岗	2017年4月	松晖名苑	二期10栋	116	81-126	9500-10500/毛坯	VIP登记99折
南海	官窑	2017年4月	奥园观湖尚居	1、2座	236	90-120	10000-11000/毛坯	VIP登记中
南海	丹灶	2017年4月	和丰颖苑	16、18座	66	91-151	8000-9000/毛坯	——
南海	丹灶	2017年4月	桂丹颐景园	冠云加推	198	30-56	7500-8500/毛坯	——
南海	西樵	2017年4月	碧桂园悦府	首批洋房	276	98-148	9500-10500/带装修	诚意登记97折
南海	西樵	2017年4月	世爵府邸	新品	56	90-110	11000-13000/毛坯	——
南海	西樵	2017年4月	东建锦绣龙湾	42、46座	124	113-168	10500-11500/毛坯	——
南海	西樵	2017年4月	悦珑湖	16座	72	96-133	12000-14000/毛坯	——
南海	西樵	2017年4月	恒大御湖湾	45、46座	172	90-120	12000-13000/带装修	已开始登记
南海	九江	2017年4月	誉江华府	11座	90	126-143	8500-9500/毛坯	认筹享优惠
顺德	北滘	2017年4月	深业城	67栋	44	建面190-250	12000-13000/毛坯	——
顺德	龙江	2017年4月	碧桂园龙江华府	26/27/32/33	236	建面122-141	10000-12000/带装修	——
顺德	陈村	2017年4月	美的花湾城	7、8座	261	建面90-140	22000-23000/部分带装修	——
顺德	陈村	2017年4月	碧桂园印象花城	三期5/7座	359	建面81-101	16000-18000/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
顺德	乐从	2017年4月	星英半岛	御岛7栋	87	建面95	15000-16000/毛坯	—
顺德	陈村	2017年4月	藏珑华府	三期4、5座	494	建面83-119	16000-18000/带装修	—
顺德	北滘	2017年4月	雅居乐英伦首府	11座	188	建面97-134	17000-19000/带装修	—
三水	西南中心区	2017年4月	博雅滨江	52座	85	92-117	8000-9000/毛坯	—
三水	河口片区	2017年4月	汇信华府	16座	72	106-117	8500-9500/毛坯	—
三水	云东海片区	2017年4月	保利云上	新别墅	24	123-188	12000-14000/带装修	—
三水	河口片区	2017年4月	瀚洋居	6座	138	79-108	7000-8000/毛坯	—
高明	西江新城	2017年4月	美的明湖	14-16座	512	108-143	7800-8800/毛坯	1万抵3万
高明	西江新城	2017年4月	银豪富隆湾	1-3座	372	90-120	6000-7000/毛坯	—



6.9 佛山住宅销售套数排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	备注
1	南海	丹灶碧桂园	575	60901	带装修
2	三水	圆坊名荟	529	49524	——
3	三水	恒大御湖郡	517	52510	带装修
4	南海	绿地香树花园	482	47556	带装修
5	高明	美的西海岸	445	56426	——
6	禅城	利豪花园	408	43059	补网签
7	顺德	美的君兰江山	388	54740	——
8	三水	博雅滨江	348	44631	——
9	南海	时代水岸	301	28993	带装修
10	顺德	保利海德公园	284	32039	——
11	三水	御江南	270	22217	含别墅，住宅公寓
12	顺德	美的御海东郡	267	34333	——
13	禅城	融创望江府	252	23971	——
14	南海	恒大御湖湾	236	20355	含住宅公寓，带装修
15	禅城	保利翡翠公馆	235	29247	部分带装修
16	三水	欧雅右岸春天	233	21598	——
17	禅城	时代香海彼岸	218	22175	带装修
18	三水	雅居乐雅湖半岛	212	24208	带装修
19	南海	依云华府	204	18049	——
20	禅城	龙光玖龙湾	199	21681	部分带装修
合计			6603	708213	——

备注：由于网站升级，暂无个盘金额数据

(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