



易居企业集团·易居营销

# 广州市市场分析报告

第二周 (2018.01.08-2018.01.14)



# 本周看点：

- 【看全国】银监会深化整治银行业市场乱象——坚决抑制房地产炒房投机行为；
- 【看宏观】创维70亿项目落户黄埔中新知识城——助力广州打造世界级平板显示器基地和智能制造业高地；  
从化增城大改造面积达1千平方公里——加快片区城市面貌更新，或将释放大量旧改土地；
- 【看供应】新增住宅供应增加——全市住宅共新增848套，环比上升458%；
- 【看市场】年初开发商推新节奏放缓——全市三盘加推472套，去化261套，去化率55%；
- 【看网签】本周成交量升价跌——网签为929套，环比上升1%；网签均价14,238元/㎡，环比基本持平。



住宅套数环比

1%

本周套数

929

上周套数

923

本周均价

14237元/ m<sup>2</sup>

上周均价

14254元/ m<sup>2</sup>

-0.1%

住宅均价环比

商办套数环比

96%

本周套数

206

上周套数

193

本周均价

24,681元/ m<sup>2</sup>

上周均价

23,009元/ m<sup>2</sup>

7%

商办均价环比

# 目录 contents

---

- 一. 宏观环境
- 二. 一级市场
- 三. 二级市场



# Chapter 1

# 宏观



# 全国市场 | 宏观环境概况

## 银监会深化整治银行业市场乱象，坚决抑制房地产炒房投机

1月13日，银监会发布《进一步深化整治银行业市场乱象的通知》，坚决打好防范化解重大风险攻坚战，相关内容如下：



发布时间：2018-01-13 文章来源：宣传部 文章类型：原创

### 中国银监会关于 进一步深化整治银行业市场乱象的通知 (银监发〔2018〕4号)

各银监局，机关各部门，各政策性银行、大型银行、股份制银行，邮储银行，外资银行，金融资产管理公司：

为全面贯彻落实党的十九大、中央经济工作会议和全国金融工作会议精神，坚决打好防范化解重大风险攻坚战，银监会决定进一步深化整治银行业市场乱象。现将有关事项通知如下：

### 房地产领域需整治的行为

- **严禁间接融资土地取得费**：严禁直接或变相为房地产企业支付土地购置费用提供各类表内外融资，或以自身信用提供支持或通道；
- **严禁向不符合条件项目融资**：严禁向“四证”不全、资本金未足额到位的商业性房地产开发项目提供融资；
- **严禁首付不合规的个贷**：严禁发放首付不合规的个人住房贷款；
- **严禁变相发放首付贷**：严禁以充当筹资渠道或放款通道等方式为各类机构发放首付贷等行为提供便利；
- **严禁非房贷资金用于购房**：严禁综合消费贷款、个人经营性贷款、信用卡透支等资金用于购房。

### 简评

银监会深化整治房地产融资乱象，从资金上掐住开发商和炒房者的喉咙，坚决抑制房地产炒房投机行为。

# 广州市场 | 宏观环境概况

## 创维70亿元项目落户黄埔中新知识城，布局高端智能电视



1月8日，黄埔区、广州开发区与创维集团有限公司签订投资框架协议，创维将投资约70亿元在中新广州知识城内建设智能产业创新基地：

智能产业创新基地

**重点产品：**将重点生产其核心产品**4K智能电视**、智能机顶盒、汽车智能系统、虚拟现实智能终端等产品；

**规划愿景：**项目建成后，将实现智能家电年产量3000万台、智能系统和终端产品年产量180万台，合计产值约**300亿元**，创造利税预计20亿元，就业人数**6000人**。

简评

创维落户知识城，打造华南最大智能家电制造基地，加持黄埔区、广州开发区产业地位，进一步助力广州打造世界级平板显示器基地和智能制造业高地。

# 广州市场 | 城市规划概况

## 从化增城大改造，涉及吕田镇至正果镇面积达1千平方公里

片区策划范围示意图



1月12日，广州市城市更新局将《吕田镇莲麻村至正果镇徒步径与周边整体提升片区策划方案》进行公示征询意见：

### 策划方案主要内容

- **片区总体目标：**激活莲麻至正果特色乡村连片更新改造成为广州健康旅游目的地；
- **总体规划结构：**形成“南北主路径+次级路网组团”结构；
- **公示改造范围：**从从化区吕田镇至增城区正果镇连片区域。涉及吕田镇、良口镇、温泉镇、大岭山林场、派潭镇、正果镇，研究范围总用地面积约1000平方公里。

**简评** 从化区吕田镇莲麻村至增城正果镇更新改造策划方案的公示出炉，确定了从化增城具体改造片区，加快片区城市面貌更新，或将释放大量旧改土地。



## Chapter 2

# 土地



# 广州市场 | 土地市场监测

- 广州土地挂牌——本周广州十一区**0**宗经营性土地挂牌
- 广州土地成交——本周广州十一区**0**宗经营性土地成交



# Chapter 3

# 市场



# 广州市场 | 新增供应

□ **新增供应**：本周全市8个住宅项目共新增848套，**环比上升458%**，上周新增市场冷清，市场基数小环比波动大，供货主要为外围区域，占全市81%。

## 2018年01月08日-01月14日广州十一区新增供应一览表

序号	区域	项目	预售证号	新增产品	新增类型	预售户型	预售套数
1	荔湾	华发荔湾荟	20180014	10栋	住宅	122㎡三房	36
2			20180013	6-7号楼	住宅	167㎡三房	37
3			20180012	11栋	住宅	92㎡两房	36
4	白云	保利华润紫云	20170793	A5	住宅	105-126三房	50
5	南沙	碧桂园玺悦	20180019	玺悦花园自编1号楼	住宅	83-100㎡三房	156
6		大宏锦绣	20180009	大宏雅苑自编D栋住宅楼	住宅	90-98㎡二至三房	54
7		广州星河山海湾	20170798	Y11/9; Y12/9	住宅	135-182㎡三至四房	15
8	增城	江隆花园	20180017	商业、住宅楼 (自编号S-2、8#、9#、10#)	住宅	85-120㎡二至三房	191
9		绿湖国际城	20180016	自编号商业, 住宅 (9~10#, 5栋)	住宅	77-123㎡二至三房	154
10		融创御园	20170954	自编号3、4栋S3、G1-G3、D1-D2、M、K、X	住宅	89-118㎡三至四房	119

数据来源：阳光家缘



# 广州市场 | 开盘动态

□ 本周开盘：年初开发商的推新、加推节奏放缓，全市仅3个项目共推货472套，去化率55%，其中南沙【碧桂园玺悦】全新开盘，去化率78%

## 2018年第02周主要开盘动态

区域	楼盘名称	动态	新推组团楼栋	物业类型	推货量(套)	当天去化(套)	去化率	主力户型面积	开盘均价(元/㎡)	装标	备注
黄埔	佳兆业城市广场	加推	13#、14#	洋房	100	30	30%	83-101㎡三至四房	2.5万元/㎡	精装	较前期下降2000元/㎡
南沙	碧桂园玺悦	加推	1#	洋房	156	121	78%	82-113㎡三至四房	2.2万元/㎡	精装	全新盘
增城	合生湖山国际	加推	3#、14#	洋房	216	110	51%	82-113㎡三到四房	2.1万元/㎡	精装	较前期基本一致



# 广州市场 | 开盘动态

**【碧桂园玺悦】——享2万㎡大型社区商业配套，双山依海景观，产品实用率达95%**

项目概况	项目地址	广州市南沙环市大道北南侧（碧桂园天玺湾旁）
	开盘时间	2018年1月13日
	主推产品	1栋AB座82-113㎡三到四房
	项目均价	均价22000元/㎡（双合同），备案价13800元/㎡
	推售情况	推售156套，去化率78%
	项目情况	占地约6.7万㎡，建面18万㎡，容积率2.87，总户数1116户
	客户情况	主要南沙、番禺、天河刚需客户

## 项目亮点:

1. 生活配套完善：家门口即享碧桂园天玺湾2万平大型社区商业配套；
2. 景观资源丰富：北瞰狮子洋，南望黄山鲁森林公园，西临自然山体，天然景观稀缺；
3. 产品亮点：使用率约95%，8大精奢人居系统；

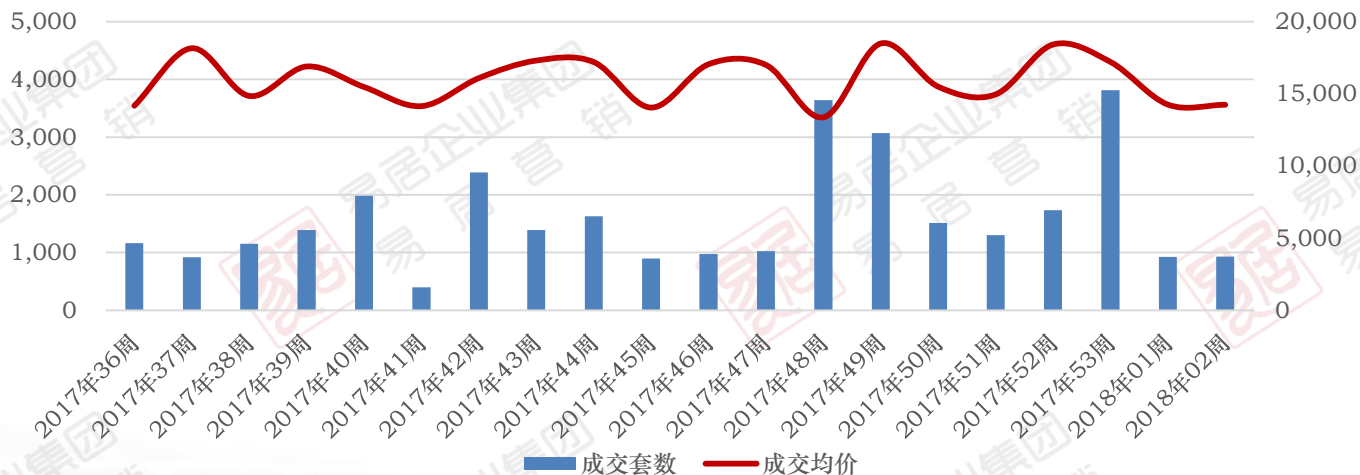
➤ **开盘情况**：加推156套，认筹600组，去化121套，去化率78%。



# 广州市场 | 本周市场概况

本周网签量升价跌，网签套数环比基本持平，网签均价14237元/㎡，环比基本持平，年初开发商的推新供应节奏放缓，市场冷清

近一周 (2018.01.08-2018.01.14) 广州市商品住宅网签量价图



数据来源：网易数据

➤ **全市网签量升价跌：**近一周全市网签为929套，环比上涨1%；全市网签均价为14,238元/㎡，中心五区普遍上涨，

外围六区普遍下跌，整体环比基本持平，本周市场冷清，主因不少项目过了年底的冲刺阶

段，

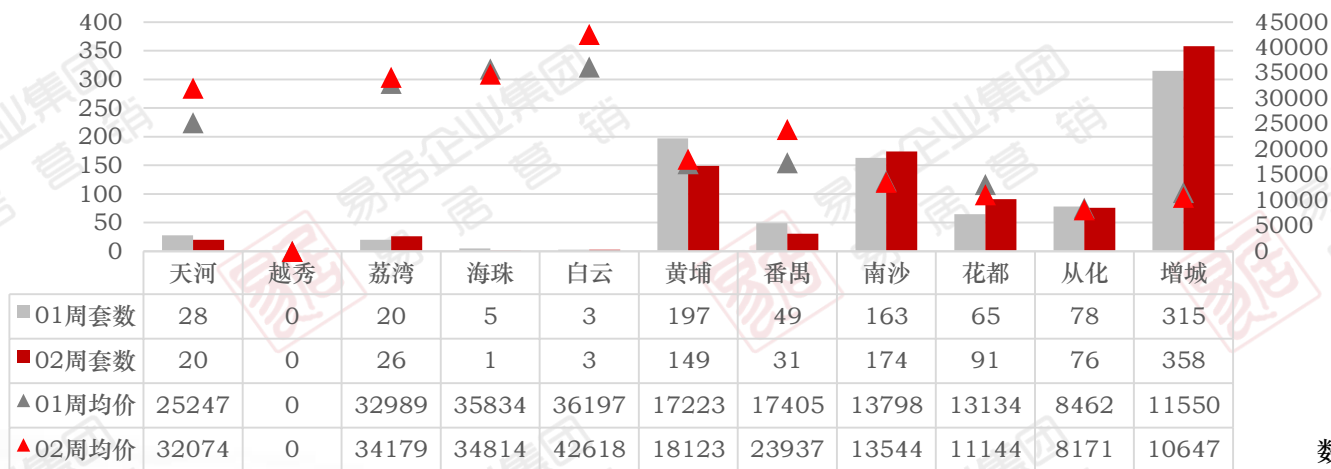
开发商的推新供应节奏放缓



# 广州市场 | 本周市场概况

本周网签主力集中于增城、黄埔、南沙区；  
网签均价14238元/㎡，中心五区普遍上涨，外围六区普遍下跌

近两周 (2018.01.01-01.14) 广州市各区商品住宅网签量价对比图



➤ **本周网签：**本周网签主力集中于增城、黄埔、南沙区，越秀区持续两周零成交；网签价方面，本周全市网签均价14238元/㎡，环比基本持平，中心五区普遍上涨，其中天河区涨幅最大达27%，外围六区普遍下跌，花都区跌幅最大为15%。



# 广州市场 | 本周市场概况

前十项目全为外围项目，增城【绿湖国际城】本周网签96套占榜首

统计时间：2018年1月08日至2017年1月14日（第02周）							
排名	项目	区域	套数	上周套数	面积	均价	销售金额
1	绿湖国际城	增城	96	51	10336	9989	103244159
2	保利i立方（增城）	增城	43	11	4447	9823	43682923
3	合景誉山国际	增城	38	71	3322	9804	32568188
4	中交蓝色海湾	南沙	33	43	3749	13825	51830014
5	万科尚城	黄埔	33	44	2528	19019	48079277
6	花都颐和山庄	花都	32	0	3339	5626	18786528
7	云溪四季	增城	32	10	2791	10817	30190651
8	越秀滨海新城	南沙	25	19	2543	13860	35246725
9	招商·雍景湾	黄埔	22	23	2057	12293	25285731
10	珠光御景山水城	从化	22	20	2337	8217	19203263

数据来源：网易数据

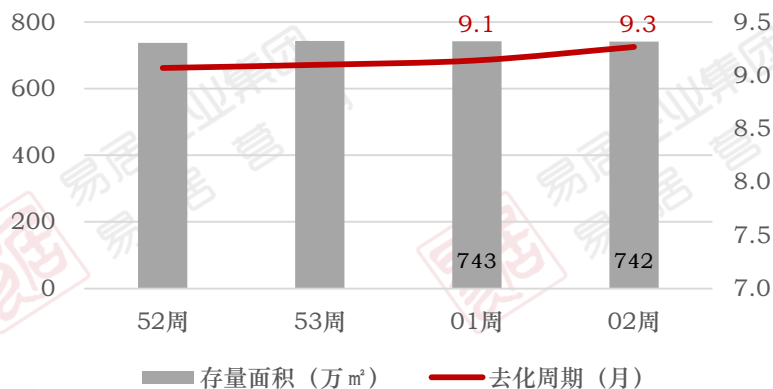
- **各区情况：**本周网签前十全为外围项目，增城占据4席；中心区货源稀缺，受限签影响，暂无项目上榜。
- **热销项目：**本周增城三盘【绿湖国际城】、【保利i立方】、【合景誉山国际】分别网签96套、43套、38套位列前三，增城项目连续两周包揽前三甲。



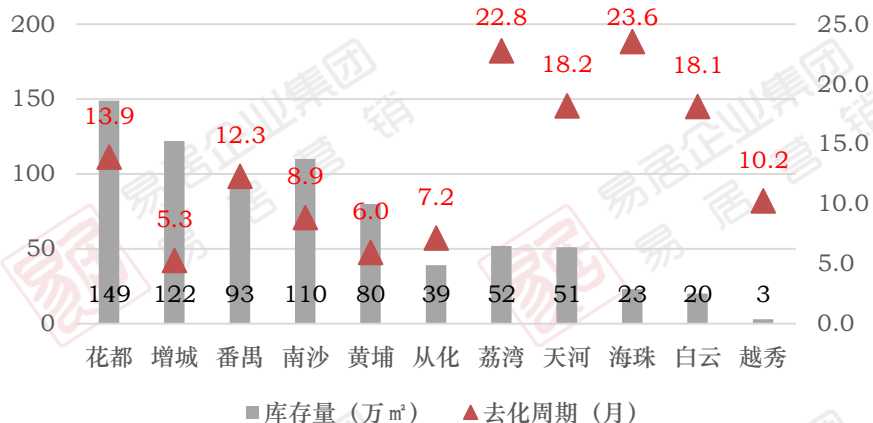
# 广州市场 | 本周市场概况

商品住宅存量——全市库存量**742万 $m^2$** ，去化周期**9.3**个月，去化速度放缓，去化周期拉长

## 广州近一周商品住宅存量走势



## 广州目前各区商品住宅存量



数据来源：阳光家缘

➤ **每周存量**：截止至01月14日，全市住宅存量约**742万 $m^2$** ，**环比基本持平**，去化周期约**9.3**个月，去化周期拉长。

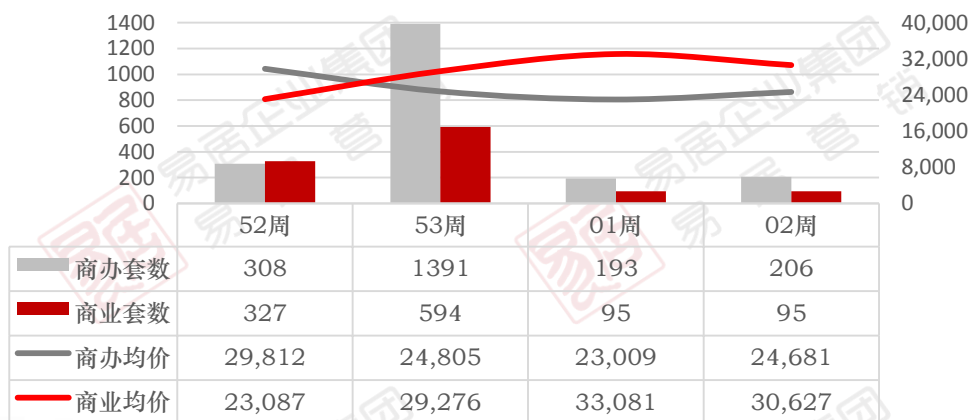
➤ **各区库存**：本周库存量减少，去化速度放缓，各区去化周期普遍拉长，中心五区多项目单价较高，网签受阻，销售速度较慢，**荔湾、天河、海珠、白云**四区去库存周期均在1年以上。



# 广州市场 | 本周市场概况

- **商办、商业成交：**本周商办网签**量价齐升**，番禺【祈福缤纷汇】集中网签约2.5万 m<sup>2</sup>拉升量价；商业网签**量稳价跌**，市场回暖迹象不明显，市场基数小环比波动大

近四周（2018.1.8-1.14）广州市商办、商业网签量价走势图



数据来源：网易数据

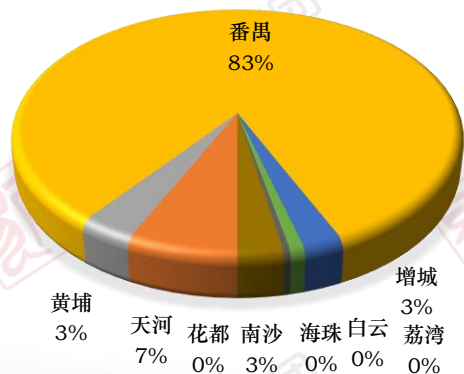
- **商办网签量价齐升：**本周全市商办网签206套，环比上升7%，网签均价24,681元/ m<sup>2</sup>，环比上升7%，主因番禺【祈福缤纷汇】集中网签约2.5万 m<sup>2</sup>拉升量价；
- **商业网签量稳价跌：**本周全市商业网签95套，与上期持平；网签均价30,627元/ m<sup>2</sup>，环比下降7%，主因外围区网签量较多拉低网签均价。



# 广州市场 | 本周市场概况

□ 本周商办市场网签206套，其中番禺区网签121套占据榜首，全市网签面积31663 m<sup>2</sup>，环比上升96%，均价24,681元/ m<sup>2</sup>，环比上升7%

2018年第2周商办网签面积区域占比



排名	项目	区域	在售物业	套数	面积	均价	销售金额
1	祈福缤纷汇	番禺	待售新一期产品	108	25231	25,002	630825000
2	合景天峻	黄埔	公寓	27	1099	10,687	11745381
3	万科云城米酷	天河	公寓/写字楼/商铺	18	577	21,578	12450382
4	富力天海湾	南沙	商铺/公寓	12	611	17,203	10510884
5	同创誉城	番禺	公寓	8	650	22,072	14346927
6	合景誉山国际	增城	公寓	7	621	10,578	6568908
7	金融城绿地中心	天河	待售新一期产品	4	1224	30,535	37374547
8	万科海上传奇	荔湾	公寓	4	132	37,405	4937500
9	捷登都会	越秀	公寓	2	117	36,959	4324190
10	香江国际金融中心	南沙	售罄	2	132	19,253	2541334

数据来源：网易数据

➤ **商办市场：**本周商办网签面积31663 m<sup>2</sup>，环比上升96%，均价24,681元/ m<sup>2</sup>，环比上升7%，番禺【祈福缤纷汇】

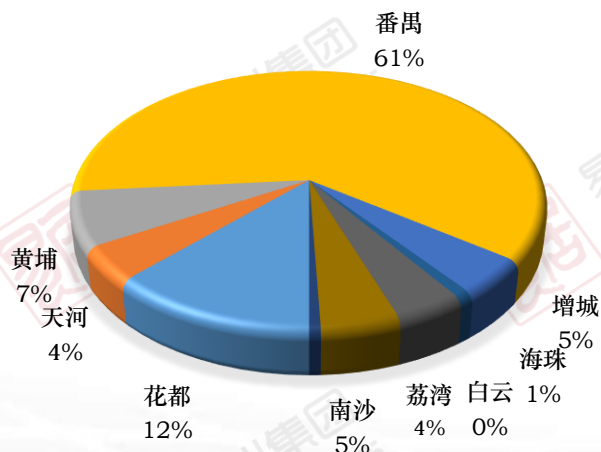
集中网签拉升量价；

➤ **项目情况：**网签前十项目中心区域4个，外围区域6个，其中番禺区【祈福缤纷汇】本周网签108套夺得本周商办销冠。

# 广州市场 | 本周市场概况

□ 商业市场网签面积8803 m<sup>2</sup>，环比下降56%，均价30,627元/ m<sup>2</sup>，环比下降7%；  
番禺区【祈福缤纷汇】网签15套占据榜首

2018年第2周商业网签面积区域占比



商业排名前十项目 (2018.01.08-2018.01.14第2周)						
排名	项目	区域	套数	面积	均价	销售金额
1	祈福缤纷汇	番禺	15	4643	28,000	130004000
2	万科城市之光	黄埔	12	338	27,342	9241536
3	保利翡翠山	花都	10	564	33,406	18840808
4	中海花湾壹号	荔湾	8	369	49,906	18415180
5	时代柏林	番禺	5	236	35,099	8283447
6	广晟万博城	番禺	4	250	27,988	6996894
7	广州万达城	花都	3	152	52,317	7952231
8	广物星港国际	花都	3	200	16,184	3236739
9	晴海岸	南沙	3	145	20,091	2913262
10	金龙城财富广场	番禺	3	211	15,192	3205516

数据来源：网易数据

- **商业市场：** 本周商业网签面积8803 m<sup>2</sup>，环比下降56%，主要集中于番禺区，番禺区成交面积占比61%，对本周网签面积贡献最大，市场基数小环比波动大；
- **项目情况：** 网签前十项目中心区仅荔湾区的【中海花湾壹号】上榜，外围区域9个，其中番禺【祈福缤纷汇】网签15套占据榜首。



# 谢谢观看

THE END

