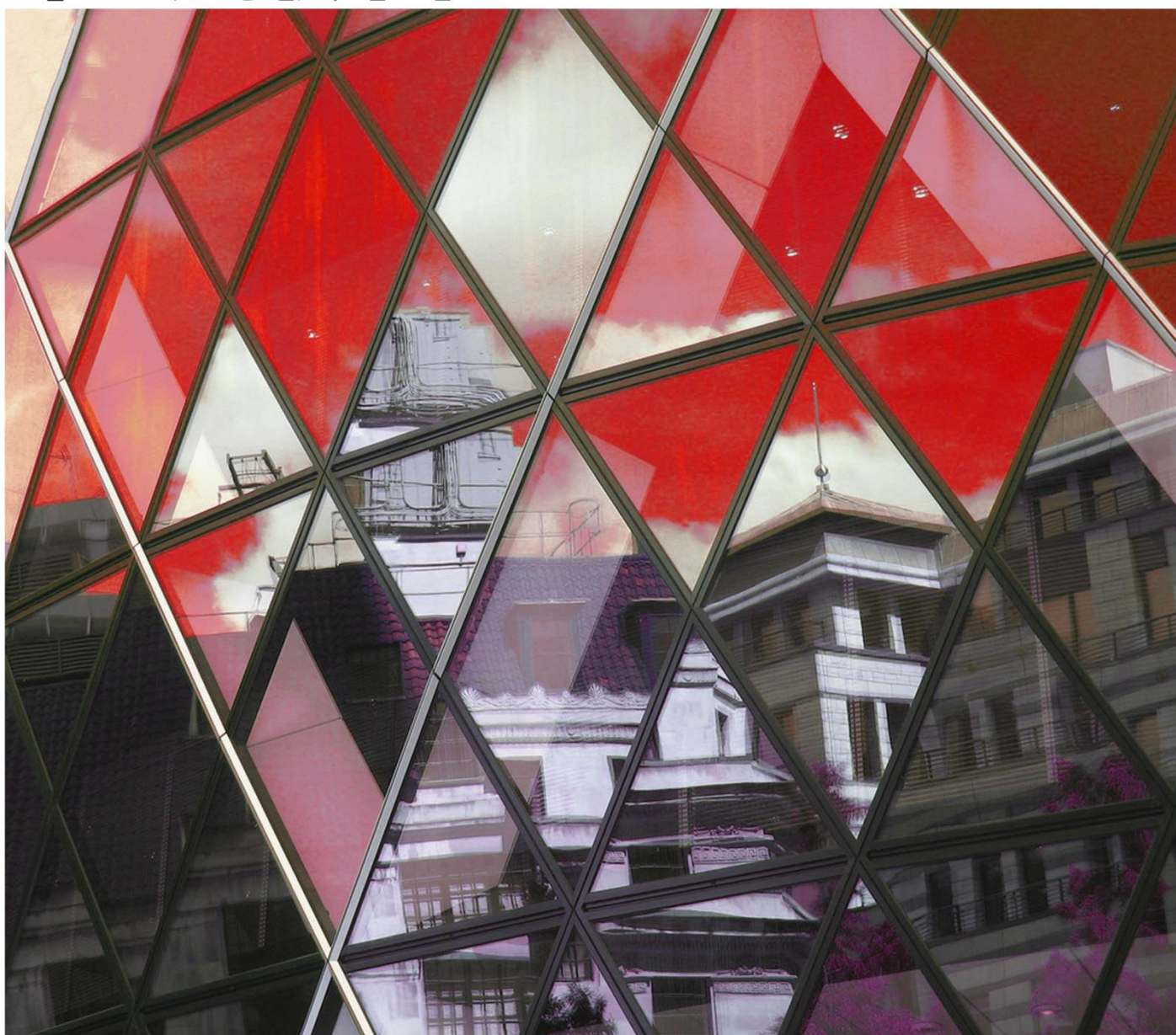


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 2 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.....	7
三、城市规划与建设.....	8
四、土地交易情况.....	13
4.1 土地成交情况.....	15
4.2 土地出让预告.....	17
五、广州住宅：假期影响全市成交量近腰斩 均价环降但上涨趋势持续.....	19
5.1 总况：供应骤减推新放缓库存再减量 全市量价齐跌实际售价趋涨.....	19
5.2 天河区：春节前后缺乏新推网签再腰斩 高价盘量减致均价跌破4万大关.....	23
5.3 荔湾区：春节假期影响区域网签量腰斩 低价房网签减少均价结构性反弹.....	25
5.4 越秀区：新春淡季网签量再降 低价盘占比减少均价回温.....	26
5.5 海珠区：供应缺乏成交跌至近年新低 高价盘占比加大均价升一成五.....	27
5.6 白云区：新春推新乏力楼市低迷 网签量降价升至全年次高位.....	28
5.7 黄埔区：节后三盘推新占全市第一 网签价连升3个月创新高.....	30
5.8 番禺区：祈福、亚运城网签超百套 传统淡季网签量降价稳.....	31
5.9 花都区：好美嘉园跃居榜首 区域网签量价齐降.....	32
5.10 南沙区：淡季区域量降至次低位 阳光城、星海小镇作用均价再回落.....	34
5.11 增城区：推新减量网签量跌价稳 新盘上市首日去化较佳.....	35
5.12 从化区：网签量连续三月下降跌至低位 网签均价环升至全年最高位.....	36
六、佛山住宅：二月交投量进一步萎缩.....	38
6.1 佛山住宅供求分析.....	38
6.2 禅城区：新货紧缺，龙光玖珑湾下月入市望解渴.....	39
6.3 南海区：推新节奏加快，九江均价接近8千.....	40
6.4 顺德区：供应再度下降，成交量下降超四成.....	40
6.5 三水区：河口商住地刷新区域地价，支撑强上涨预期.....	41
6.6 高明区：别墅成交量减少，均价大幅下跌.....	41
6.7 五区住宅开盘情况.....	42
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	44
6.9 佛山住宅销售金额排名（前20名）.....	47

一、政策及行业资讯

■ 禅城成交超过 16633 元/m²将视为非普通住宅

来源：佛山乐居 2017-2-6

禅城享受政策的普通住房，必须同时符合以下条件：

- ①住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；
- ②单套住房套内面积 120 m²以下或单套住房建筑面积 144 m²以下；
- ③实际成交价格按建筑面积计算低于 16633 元/m²。

禅城区近年普通住房实际成交价格标准

2014年	下半年	低于14144元/平方米
2015年	上半年	低于13398元/平方米
	下半年	低于13219元/平方米
2016年	上半年	低于13134元/平方米
	下半年	低于14213元/平方米
2017年	上半年	低于16633元/平方米

经纬点评：

禅城 2017 年针对市场变化，对非普通住房建面价格进行调整，是近年来升幅最为明显的一次；超过 16633 元/m²产品在税费、二手首付及利率上将不能享受普通住宅优惠。次轮调整对于市场影响不大，中心城区预期售价预计将超过设定普通住房价格线。

■ 佛山部分银行上调首套房贷利率，最低打 9 折

来源：佛山日报 2017-2-9

春节后，佛山部分银行上调首套房最低利率。工行佛山分行确认，该行首套房利率在年后部分有调整到 8.8 折，不过原先签了协议的楼盘还是保持 8.5 折不变。据该行介绍，针对部分首套房利率上浮至 8.8 折是在全佛山范围内实施，二套房利率暂时保持不变。

据了解，兴业银行在年前就已经将首套房的利率从 8.5 折上调至 9 折。记者从兴业银行房贷业务客户经理获悉，目前该行受理的首套房贷已经全部按照新标准实施，最低只能享受 9 折优惠。

另一家国有银行中行在佛山地区的首套房利率据传也上调至最低 9 折，仅保留针对公务员

等条件比较好的客户群体 8.5 折的优惠。记者电话咨询中行房贷客户经理，得到的答复是目前比较优质的客户，最低维持 8.5 折的利率优惠，而其他的客户将根据实际情况，包括信用记录等，有可能在 8.5 折至 9 折之间浮动。

目前建行、农行、招行等其他银行在佛山地区的首套房利率依然最低可以享受 8.5 折优惠。

对于二套房，目前各大银行执行的利率仍然是基本利率的 1.1 倍。

经纬点评：

贷款利率从 85 折上调到 9 折，对于购房者的影响不算大，每月供增加几百元。但是对于市场信心确实带来一定打击，利率上调预示着流动性逐步收紧，未来信贷调控持续跟进可能性比较大。现时佛山市场总体存量不大，供不应求状态仍然持续，此轮调整对于市场整体影响不大。

■ 融资全面收紧 房地产告别“高杠杆”时代

来源：中国房地产金融 2017-2-20

2 月 17 日晚间，央行在官方网站发布 2016 年四季度货币政策执行报告。

一、防止“以钱炒钱”加杠杆行为。加强对企业债务风险、银行资产质量和流动性变化情况、股票市场异常波动、保险资金运用、房地产泡沫风险、互联网金融、跨境资金流动、跨行业跨市场风险等领域的风险监测分析。

二、严限信贷流向投资投机性购房。要进一步改进房地产调控，强调因城施策原则，在国家统一政策基础上，由各省级市场利率定价自律机制，结合所在城市实际，自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付比例。

三、既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。坚持稳中求进工作总基调，实施好稳健中性的货币政策，更好地平衡稳增长、调结构、抑泡沫和防风险之间的关系，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

四、央行通过房贷调房市的思路还在延续。微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。更为重要的是，从完善财税制度、改进土地占补平衡等方面入手，从供给端解决房地产供需错配问题，构建房地产市场健康发展的长效机制。

经纬点评：

各大银行逐步释放贷款利率折扣上调信号，2 月 17 号央行亦发布货币执行报告，当中分别针对房企融资以及住房信贷两方面进行收紧。对比 2016 年金融信贷环境宽松，2017 年“高杠杆”将会退出舞台，从供给端及需求端两方面合力稳定房地产市场走向。

■ 5 年内筹集 5 万套人才住房

来源：南海住建局 2017-2-15

建设全球创客新都市是南海的重点项目，住建部门将如何落实这一部署？记者从南海区住建部门获悉，今年南海拟在广东金融高新区提供不少于一万套人才住房，5年内筹集5万套人才住房，助力千灯湖创投小镇和全球创客新都市建设。

年内在金融区提供逾万套人才住房。南海区第十三届党代会二次会议上提出了升级工业园、建设新都市、发展新经济的战略部署。南海区国土城建和水务局（住建）常务副局长麦满良透露，住建部门将探索建立适应南海区的“购租并举”房地产市场制度，在5年内通过各种渠道筹集约5万套人才住房，将南海区保障房项目融入创客元素，同时推动商业用房改为租赁住房、商品房配建人才公寓，扩大南海区创客空间载体，为创客空间建设提供绿色通道，为建设“全球创客新都市”贡献力量。

经纬点评：

目前，佛山正逐步通过放宽入户政策等各方面模式增加佛山人口规模；此次针对创新、创业人员筹集人才住房可提高佛山人才聚集吸力，以及留住人才安居乐业的重要举措。



■ 住建部今年继续加大房地产整治力度 规范住房租赁为重点

来源：中国政府网 2017-2-23

2月23日，在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，针对房地产市场仍然存在的一些乱象，中国住房和城乡建设部副部长陆克华指出，今年将继续深入开展专项整治工作，持续整顿规范市场秩序。陆克华指出，房地产开发企业、房地产中介机构各类违法违规的行为屡禁不止，这些违法违规行为大致归纳为两类：一类是误导、欺诈、炒作行为，包括发布虚假信息和广告，捏造或者散布谣言等。第二类是违法违规的销售行为，包括无证销售、违规代理，变相收取定金预定款，捂盘惜售，暗中加价收费，不明码标价，“一房多卖”等。

今年，住建部将继续开展房地产市场专项整治工作，持续整顿规范市场秩序。重点采取以下措施：

第一，继续加大整治力度。始终保持高压严查的态势，对开发企业和中介机构的各种违法违规行为坚决予以严厉打击，发现一起查处一起，通报一起，决不姑息、决不手软，坚决将“害群之马”依法清出市场。

第二，将规范住房租赁市场秩序作为今年的重点，严厉打击租房租赁市场上的违法违规行为，大力整治“黑中介”、“黑二房东”，保护租房群众的合法权益。

第三，加大处罚力度，对违法违规的企业依法采取停止预售，取消网签资格，处以罚款等措施；对涉嫌违反价格、金融、工商等相关法律法规的，及时移交有关部门处理；构成犯罪的，移交司法机关，依法追究刑事责任。

此外，还有加强信用体系建设，加快立法规范房地产开发、销售、租赁和中介行为等重点措施。

经纬点评：

房地产专项整治工作有助规范市场、完善管理、保障买卖双方权益。今年继续加大房地产整治工作力度，表明国家持续调控楼市的决心。就广佛的房地产市场而言，已经具备较完善的房地产市场管理规范，整治力度加大对各大楼盘的影响并不大，而规范住房租赁和此前提出加快培育和发展住房租赁市场，表明住房租赁在国家去库存工作中的重要性再提升。

二、经济大事记

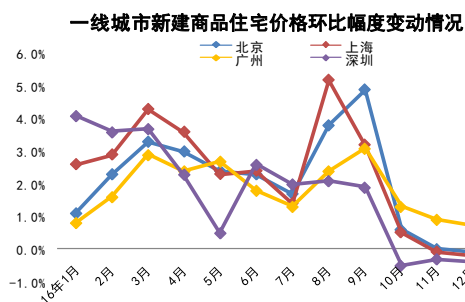
■ 70 个大中城市房价基本稳定 热点城市房价进一步趋稳

来源：国家统计局网站 2017-2-22

国家统计局发布今年 1 月 70 个大中城市新建商品住宅价格（不含保障性住房）变动情况：与上月相比，价格下降的城市有 20 个，与上月持平；上涨的城市有 45 个，较上月减少 1 个；持平城市有 5 个。最高涨幅为 1.7%（三亚）。

与去年同月相比，价格下降的城市有 4 个，上涨的城市有 66 个，较上月增加 1 个。合肥连续 5 个月涨幅最高，但 44.2% 涨幅略为收窄。

15 个一线城市和热点二线城市的房价进一步趋稳：11 城价格环比下降，降幅在 0.1-0.5 个百分点之间。3 城持平，另仅广州 1 城上涨 0.6%，但涨幅已经连续 4 个月回落。



城市	新建商品住宅价格环比指数	
	2017年1月	2016年12月
北京	100.0	99.9
天津	99.7	100.0
上海	99.9	99.8
南京	99.8	99.9
无锡	99.5	99.9
杭州	100.0	100.0
合肥	99.9	99.8
福州	99.7	99.6
厦门	99.8	99.9
济南	99.9	99.7
郑州	99.8	99.9
武汉	99.9	99.7
广州	100.6	100.7
深圳	99.5	99.6
成都	100.0	99.8

经纬点评：

数据显示 1 月份房价上涨的城市数量总体处于减少态势，楼市总体平稳，热点城市房价进一步趋稳。不过相对过往部分城市单月涨幅能达到 3%~5%，而现今跌幅却通常不到 1%，加上热

点城市受限签限价等人为干预的影响，网签价格不能反映真正的市场成交价。此外春节过后房地产市场的走向将影响后续调控的实施力度。

三、城市规划与建设

■ 试点建设用地使用权二级市场转让

来源：凤凰新闻 2017-2-9

国土资源部透露，将全面开展完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点。根据国土资源部今天发布的相关通知要求，将在 30 个省(区、市)的 34 个市县(区)进行试点；试点地区到 2018 年年底，要建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场。

就完善交易机制，国土资源部提出，在继续执行现有法律法规的前提下，进一步明确或重申交易条件等要求。在土地转让方面，明确了土地转让形式及不同权能的转让条件，将各类直接导致土地使用权转移的行为都视为土地转让。在土地出租方面，针对划拨土地出租长期存在的规范问题，提出重点加强管理。在土地抵押方面，提出放宽对抵押权人的限制，明确自然人、企业均可作为抵押权人办理抵押手续。

经纬点评：

对于佛山来说，中心区域开发逐渐饱和，在持续实现城市化进程中，土地供应成为重要一环，为土地使用权二级市场搭建平台成为盘活闲置土地的重要手段，其中南海成为同时开展国有和集体土地二级市场试点区域，预示未来将有大量国有及集体用地将通过该平台实现盘活。

■ 中山公园站为 3、7 号线换乘站

来源：珠江时报 2017-2-9

中山公园站为地铁 3、7 号线换乘站。

地铁 3 号线禅城段将于 3 月 30 日前全面开建，近日，有市民通过网络问政平台就 3 号线在中山公园设站提出建议。该市民表示，**3 号线中山公园站是设在文昌路货站路立交处**，既然站名叫中山公园，那么应该考虑在那里增设一个去中山公园的新入口，既然要设地铁站，那么附近的景观应计划进行提升，例如将货站路立交、文昌桥、文沙桥翻新，同时对区域绿化景观进行改造提升。

对于 3 号线在火车站设站的具体出入口位置，规划部门回复说，3 号线火车站点位于站前路与文昌路交叉路口，沿站前路东西布置。车站为地下二层明挖岛式站台车站。该站共设 3 个地铁通道出入口，A 出入口位于文昌路及站前路交叉口东南侧的火车站广场地块内，B 出入口位于文昌路与站前路交叉口东北侧敦厚村地块内，C 出入口位于文昌路与站前路交叉口西南侧地块，

紧贴火车站西边广场设置。这些具体位置以最终报建方案为准。

经纬点评：

目前在建佛山地块三号线将会贯穿禅桂中心，连结南海狮山与顺德大良，成为贯穿整个佛山最长地铁线路。中山公园站设置与禅城城北板块，未来将成为地铁三、七号线交汇站点，七号线将连接顺德北部与广州南站对接。

■ 广州通过五项十三五规划 城市建设经济发展提出明确目标

来源：南方都市报 2017-2-21

2月20日下午，广州市政府常务会议审议并通过了广州市土地利用、城市建设、城市管理、节能降碳、海洋经济发展的第十三个五年规划。

土地利用方面提出，优先保障“三大战略枢纽、一江两岸三带、多点支撑”建设。采取有效措施盘活存量土地，突出连片储备避免零散，优先保障国际金融城、琶洲、临港经济区、国际创新城、海珠生态城、天河智慧城、白云新城、南站商务区等重点功能区和轨道交通线网沿线储备地块。

城市建设方面确定十三五时期广州城市建设发展的总体目标：按照枢纽型网络城市的建设要求，力争通过五年城市建设，基本将广州建设成为辐射带动能力强的世界级综合交通枢纽，综合承载力高的珠三角世界级城市群核心城市，城市功能完善的国家重要中心城市，宜居宜业、绿色环保的生态文明城市。其中以“三大战略枢纽”、“一江两岸三带”以及“多点支撑”功能区建设为重点，建成城市功能整体跃升的国家重要中心城市，另外提出要加快建设南沙城市副中心。

海洋经济发展方面，明确重点构筑“一核引领、三区互动”的发展格局。“一核引领”即以南沙新区为核。“三区互动”即：海珠片区培育海洋总部经济和专业服务；黄埔片区发展海洋综合服务与高技术产业；番禺片区突出特色滨海旅游与休闲渔业；各区主动对接南沙海洋产业发展优势，互动发展。

经纬点评：

广州审议通过的五个规划，为广州未来的城市建设、管理、经济发展等提出了明确目标，也为广州未来五年的发展方向奠定基础。世界级综合交通枢纽的珠三角世界级城市群核心城市和国家重要城市的目标，有助扩大城市影响力和增加城市居住的吸引力，巩固广州作为国内一线城市的地位。

■ 广州地铁年底开通四条线 交通南北延伸 东部加密

来源：广州地铁官微 2017-2-23

近日,广州地铁明确今年底建成开通四条线——四号线南延段、九号线、十三号线首期、知识城线,共计81.6公里,通车里程达390公里。

而广州地铁其余新线建设今年也将加快推进,三号线北延段机场段和二十一条线土建工程分别要累计完成70%以上,八号线北延段完成45%以上,十四号线一期完成75%以上,广佛线燕岗至沥滘段完成80%以上。十一号线全面开展前期征拆工作并陆续进场施工,七号线西延段基本完成顺德段前期工作并全面动工。

经纬点评:

花都开通首条地铁线、南沙线再延伸,东部地铁线网加密,外围新线路的开通再缩短外围与中心区的交通时间,有利疏导置业群体由人口密集的中心区向外溢。而未来地铁线路的加快建设开通有助广州加快达成建设枢纽型网络国际城市的目标。



■ 珠三角新干线机场落户佛山机率加大 城市交通着重对接广州

来源: 佛山日报 2017-2-23

近日,省政府在佛山市召开珠三角地区(七市)优化发展工作现场办公会,马兴瑞省长表示省政府将全力支持佛山建设珠三角新干线机场。

会议上佛山市希望省政府加大对佛山重大项目的支持协调力度,其中涉及重大项目建设事项4项,包括珠三角新干线机场建设、佛山西站建设等;同时提出,希望省政府将珠三角新干线机场作为重大事项来推进,并落户佛山高明境内。马兴瑞现场回应,佛山推进轨道交通建设,要与城市规划相一致,同时要着重与广州对接。佛山修地铁要尽量往广州修,广州修地铁也要尽量往佛山修。对于珠三角新干线机场推动事宜,马兴瑞则表示,珠三角新干线机场是省政府一号任务,一定要在今年上半年明确落实。省政府将全力支持佛山建设珠三角新干线机场。

经纬点评:

珠三角新干线机场的建设有助于缓解白云机场的压力,也有助于紧密粤西和珠三角其他地区、以及港澳的交通联系。对当地而言,空港催生的物流、进出口商品交易、零售、服务、制造等行业的发展能进一步刺激就业、增加税收,带动当地及辐射粤西的经济发展。就房地产业而言,新的空港经济圈形成,巨大的发展潜力蕴含无穷商机。

■ 佛山5年内将建成7地铁 近期并完善佛山西站公交线网

来源：信息时报/珠江时报 2017-2-24/23

近日，佛山全市城市轨道交通工程项目指挥部第二次工作会议暨城市轨道交通建设部署大会召开。佛山市市长朱伟在会上表示，力争5年内佛山地铁1、2、3、4、9、11、13号线和广州7号线西延段建成运营，推进佛山城市轨道交通加速成网，更好地满足市民出行需求。其中，今年力争2号线二期、4号线一期、9号线一期、11号线和13号线一期等5个项目动工建设。

另外据悉，佛山西站计划于今年6月建成投用，为配合佛山西站开通，完善周边公交线网，方便广佛市民往返佛山西站，南海区交通运输局发布《佛山西站配套公交线网实施方案（征求意见稿）》。未来，南海计划通过新增或优化18条公交线路，实现佛山西站与南海区各镇街及重要产学研片区、旅游景区的无缝连接。其中，为方便广州市民换乘公交到达佛山西站，方案规划G1路、281路将分别对接广佛地铁金融高新区站与广州地铁5号线滘口站。

经纬点评：

佛山市规划地铁线网建设和完善公交线网配置，有助于本市区域内交通路网的完善，市民出行更便利。而规划中线路不但连接佛山外围的高明、三水，更与广州交通无缝连接，加快推动“广佛同城，便捷出行”。就房地产市场而言，交通线路的延伸和便捷，对置业需求的外溢引导更快更明显。

■ 顺德广州大学城卫星城建设再提速 核心区示范项目启航

来源：部分节选佛山日报 2017-2-24

本月23日，华南师范大学附属顺德北滘学校筹建办公室完成揭牌仪式，该项目是继高级人才公寓项目之后，顺德北部片区完善广州大学城卫星城城市配套，集聚高端人才的又一举措。

去年11月26日，省教育厅与顺德签署协同推进“大学城卫星城”建设的框架协议，以顺德北部片区为核心打造高端人才集聚区，在顺德打造广州科学城-大学城-顺德北部片区“科技创新走廊”。

据悉，从广州大学城将可直接搭乘广州地铁七号线西延顺德段（计划2020年开通）前往顺德北部三镇，全程大约25分钟。沿着这样一条轨道线，顺德计划通过配建人才公寓、出台人才政策等多方面的推进，重点将北部片区打造成大学城卫星城，承接大学城的人才资源。其中首个高端人才社区已选址北滘镇新城。顺德区政府将携手北滘镇政府，计划投入超3.5亿元，争取在3~5年内以打造广佛都市圈标杆学校为目标，为加速广州大学城卫星城发展注入新血液。

而华师附属顺德北滘学校率先在北滘落地，对广州大学城的建设将起到积极示范和推动作用。

经纬点评：

广州大学城卫星城的建设是推动广佛两地密切关系的又一创举。两地借助轨道交通紧密连接的优势，将密切关系拓深至科研、创新创业、教育、人才引进等各方面，不但对广州大学城

有进一步扩容，也进一步加强顺德与广州之间的联系，而高素质人才的引进有助当地的创新发展，人口的聚集也对城市规划提出高标准，推动优化发展，同时带来庞大的消费、居住等需求。

■ 高明有轨电车 示范线启动建设

来源：羊城晚报 2017-2-28

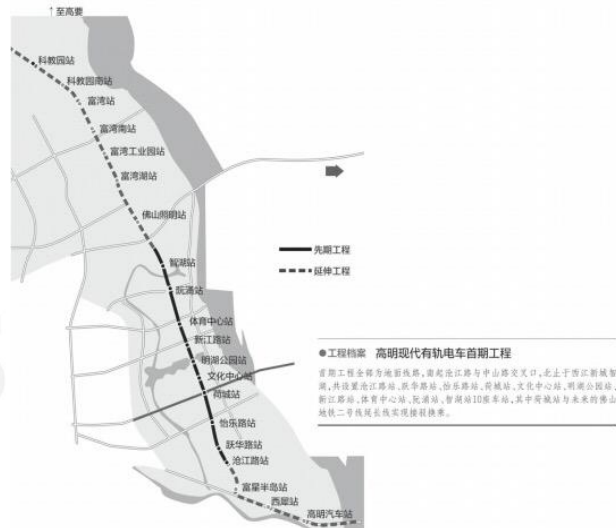
27日，佛山高明现代有轨电车示范线项目首期工程动工，据了解，这是全国首条以氢能源为动力的有轨电车，将与佛山地铁2号线进行“站外换乘”，未来将通过有轨电车与地铁的接驳，**向东到达广州南站，进而与广州相联系；向西通过佛山地铁2号线与珠三角新干线机场连接。**

在站点上，示范线项目首期工程南起佛山沧江路与中山路交叉口，北止于佛山西江新城智湖，共设置沧江路站、跃华路站、怡乐路站、荷城站、文化中心站、明湖公园站、新江路站、体育中心站、阮涌站、智湖站10座车站。其中，**荷城站与未来的佛山地铁二号线延长线实现接驳换乘。**

经纬点评：

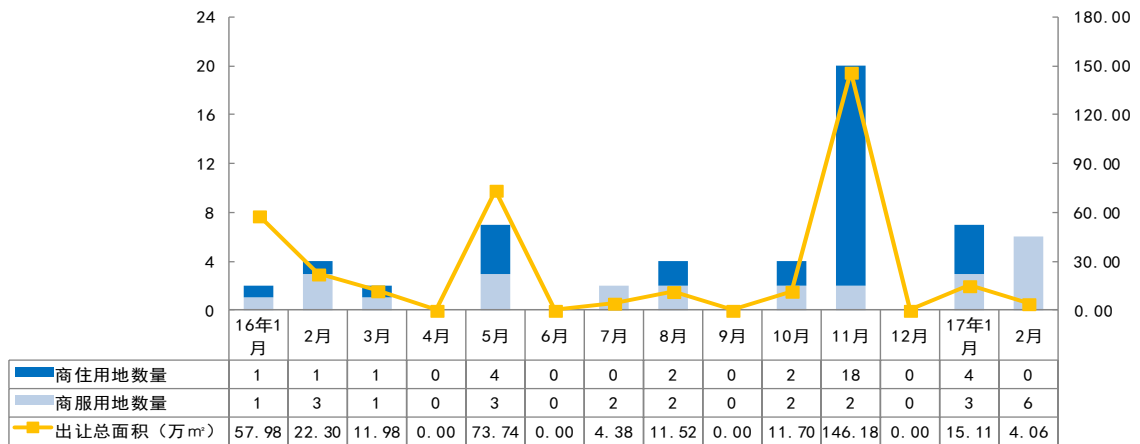
高明多年以来房地产发展滞后于佛山其他区域，主要受到对外交通对接限制。

此次有轨电车示范线首先实现西江新城与荷城中心的对接，此后亦将会与佛山地铁二号线对接通往广州南站；另一方面亦会通往珠三角干线机场。



四、土地交易情况

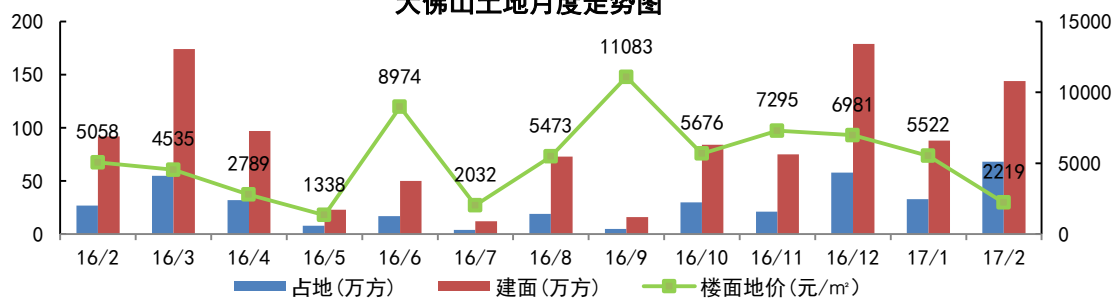
2016年-2017年2月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



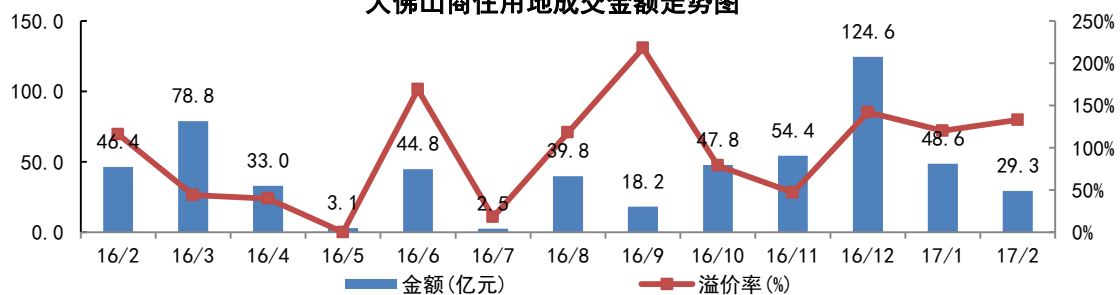
(备注：统计范围仅包含一级土地市场)
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本月土地市场主要以商服用地成交为主。经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2016年2月广州共成交商服用地5宗，其中一宗为琶洲西区组合出让地块，总出让面积4.06万㎡，环比下降73.10%，对比上月商服地块出让面积增长27.48%，由于本月出让的商服地块对于竞买人有条件限制全部以底价成交，总成交金额为33.17亿元，环比下降66.65%，对比上月商服地块成交金额仍是下降2.51%。2月宅地市场保持冷静，无地块成交。

大佛山土地月度走势图



大佛山商住用地成交金额走势图



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2017 年佛山五区累计成交 15 宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约 69.88 万 m^2 ，总建筑面积约 167.38 万 m^2 ，总成交金额约 77.87 亿元。其中 2 月份成交 7 宗，总占地面积约 36.40 万 m^2 ，总建筑面积约 79.32 万 m^2 ，成交金额近 29.25 亿元。

2 月份，佛山共出让 7 宗商住地，其中 2 宗位于顺德，且 1 宗让碧桂园收入囊中，但其住房售价最高不得高于 14800 元/ m^2 ，另一宗地为商服地块，由中山大信以 98% 的溢价率竞得，成功击败了万达；另外 5 宗地则全部位于三水、高明，因此整体成交楼面地价较低。三水 4 宗商住地均受到极大关注，其中时代竞得的西南中心区地块竞拍过程历时 7 小时，溢价率高达 140%，芦苞、乐平 3 宗商住地楼面地价同时突破了历史峰值。高明更合地块的竞拍则相对平淡，由高明本地发展商以底价竞得。

3 月份，佛山将加快拍地节奏，推出 16 宗土地，其中商住地 10 宗，其中最引人瞩目的是延期竞拍的三山新城巨无霸地块，项目体量接近 50 万 m^2 ，西南位置接驳南海有轨电车泰山路站，可通过在建佛山地铁 2 号线接驳禅桂中心以及广州南站，但地块设置了保密最高配建面积，竞拍过程随时可能出现熔断风险。



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	南沙	2017/2/15	2017NJY-1 南沙行政中心 西侧地块二	商服	2.04	≤4.0	7.54	—	3.62	0%	4797	—	广州南沙中铁实业发 展有限公司
	海珠	2017/2/28	海珠区琶洲西区 AH040108 地块	商服	0.50	≤8.8	4.44	—	13.06	0%	14535	—	华邦控股集团有限公 司
	海珠	2017/2/28	海珠区琶洲西区 AH040110 地块	商服	0.43	≤10.7	4.55	—				—	
	海珠	2017/2/28	海珠区琶洲西区 AH040113 地块	商服	0.85	≤12.7	10.75	—	16.13	0%	15000	—	广州 TCL 科技发展有 限公司
	海珠	2017/2/28	海珠区琶洲互联网创新集 聚区跨市政道路连接体 2 号地块	商服	0.19	/	0.018	—	0.03	0%	18000	—	传富（广州）信息科 技有限公司（阿里巴 巴）
	海珠	2017/2/28	海珠区琶洲互联网创新集 聚区跨市政道路连接体 3 号地块	商服	0.06	/	0.19	—	0.33	0%	18000	—	广州唯品会数据科技 有限公司
佛山	高明	2017/2/14	佛山市高明区更合镇（更 楼）更合大道南侧大幕村 委会金谷朗片区	商住	13.32	1.0-1.2	15.98	—	0.71	0%	447	—	佛山市鸿亿置业投资 有限公司
	三水	2017/2/16	佛山市三水区芦苞镇公园 南路 33 号	商住	1.88	1.0-2.7	5.08	—	0.75	142%	1476	—	佛山市三水恒福兴达 房地产开发有限公司
	三水	2017/2/16	佛山市三水区乐平镇新城 区 D 区 7 号	商住	4.70	1.0-2.5	11.75	—	3.00	245%	2552	—	佛山市顺德区碧桂园 地产有限公司
	三水	2017/2/16	佛山市三水区乐平镇竹山 村委会大有岗村“上牛路”	商住	3.06	1.0-3.0	9.18	—	1.77	209%	1932	—	佛山铭旺房地产投资 有限公司

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
	顺德	2017/2/23	佛山市顺德区顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东地块	商服	4.08	FAR≤2.3	9.39	—	4.16	98%	4429	—	中山市大信管理投资有限公司
	三水	2017/2/23	佛山市三水区西南街道西河路北侧地块二	商住	8.99	1.0-3.0	26.98	—	17.80	140%	6598	—	佛山市时代鸿泰投资有限公司
	顺德	2017/2/27	佛山市顺德区北滘镇碧江片区 04-04-08 地块	住宅	0.37	1-2.6	0.96	—	1.06	92%	11000	—	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司

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	总建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	海珠	2017/3/29	海珠区石岗路 AH051028 地块	住宅	2.02	≤4.0 (含地下)	8.08	14.05	17377
	白云	2017/3/29	白云区新市街棠涌南路 AB2805038 地块 (华盛地块)	住宅	1.36	≤3.5	4.43	5.75	13001
	白云	2017/3/29	白云区人和镇方华公路西侧 AB0611002 地块	商服	2.79	≤2.0	5.58	30.78	4475
	白云	2017/3/29	白云区人和镇方华公路西侧 AB0611004 地块	商服	3.96	≤2.0	7.92		
	白云	2017/3/29	白云区人和镇方华公路东侧 AB0611040 地块	商服	9.28	≤2.0	18.55		
	白云	2017/3/29	白云区人和镇江人三路南侧 AB0611005 地块	科研	8.39	≤2.0	16.77		
	白云	2017/3/29	白云区人和镇江人三路南侧 AB0611007 地块	住宅	6.25	≤2.0	12.50		
	白云	2017/3/29	白云区人和镇江人三路南侧 AB0611008 地块	住宅	3.74	≤2.0	7.47		
	白云	2017/3/29	白云区人和镇江人三路南侧 AB0611008 地块	住宅	3.74	≤2.0	7.47		
	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	6490
	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	1.13	14498
	增城	2017/3/29	83101220A17013 号增城区永宁街章陂村	住宅	8.64	≤3.61	30.00	30.00	10000
	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	10.64	10340
	增城	2017/3/29	83101230A17006 号增城区永宁街岗丰村、长岗村	住宅	10.95	≤3.0	28.75	29.74	10344
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	36.91	10345	
佛山	高明	2017/3/6	高明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	780

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	总建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
	南海	2017/3/8	南海区桂城街道三山新城林荫大道以南、黄猄涌以北、港口路以西、泰山路以东地段	商住	16.27	2.5-3.0	48.81	40.05	8206
	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	FAR≤3.0	9.09	1.86	2045
	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	FAR≤3.0	3.16	0.64	2030
	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	1.0-2.5	13.45	6.42	4772
	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	1.0-2.8	17.91	4.84	2700
	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	1.0-2.5	5.78	1.39	2400
	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	1.0-3.5	15.83	0.69	438
	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	3.90	2358
	顺德	2017/3/30	佛山市顺德区北滘镇新城区 05-A-04 地块	商住	5.89	1.0-3.3	19.42	9.02	4642

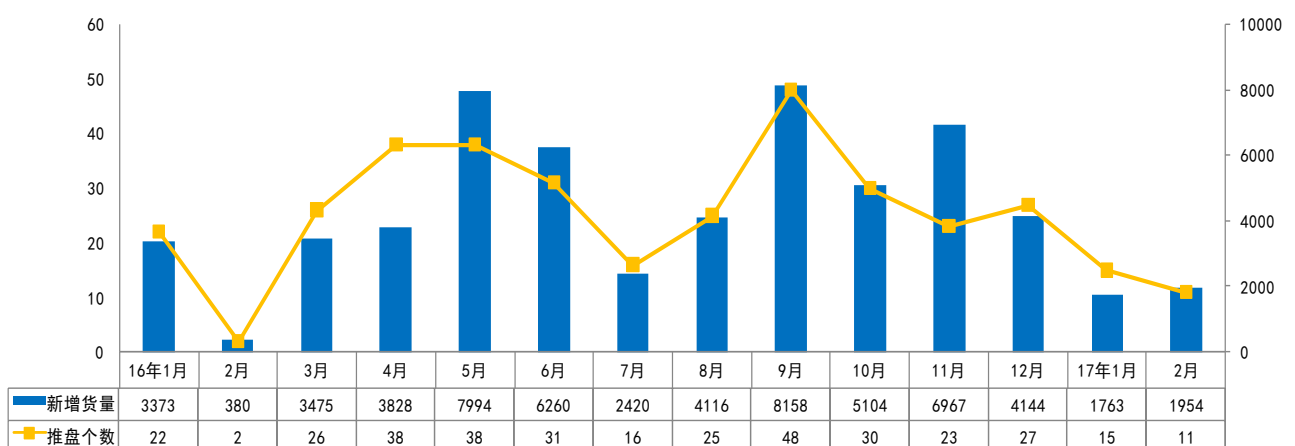
五、广州住宅：假期影响全市成交量近腰斩 均价环降但上涨趋势持续

5.1 总况：供应骤减推新放缓库存再减量 全市量价齐跌实际售价趋涨

5.1.1 新增供应：推新缓慢外围区域为主力 多模式操作均价明降暗升

2月适逢春节假期周期性淡季,市场推新仍未有明显起色,但较1月推货量有少量回升。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计,2月广州共11盘推新货,全部为旧盘加推,总货量1954套,环比上升10.83%,但较过往每月数千套新货上市仍较少。2月推新基本集中于元宵过后的两周,其中7盘在25日推新,显示假期过后人员回流后市场快速升温。相对中心区,外围区域的推新速度明显加快,新货集中在花都、南沙、增城、从化和旧萝岗,旧城区只海德公馆少量加推。本月推新呈现有品牌房企产品、热销盘、均价明降暗升的特征,但仍取得极好首日去化率。其中保利星海小镇首推洋房,采用双合同模式首付加大仍告售罄、阳光城丽景湾推三房户型去化九成四、保利i立方跃式产品受追捧、实地常春藤推近千套新货有约六成成交、碧桂园豪园新货价格明降暗升取得近售完的好成绩。随着假期的结束,2月下旬起楼市成交量开始快速回升,预计3月份市场推新会加快,而本月土地挂牌价显示地价的上升趋势不变,楼价上涨有助力增加购房者入市紧迫性,市场成交量有望回升正常水平。

图1：广州市一手住宅2016年以来月度新增供应走势图



月度统计周期：上月26日至本月25日

表 1：广州市 2017 年 2 月新增供应列表

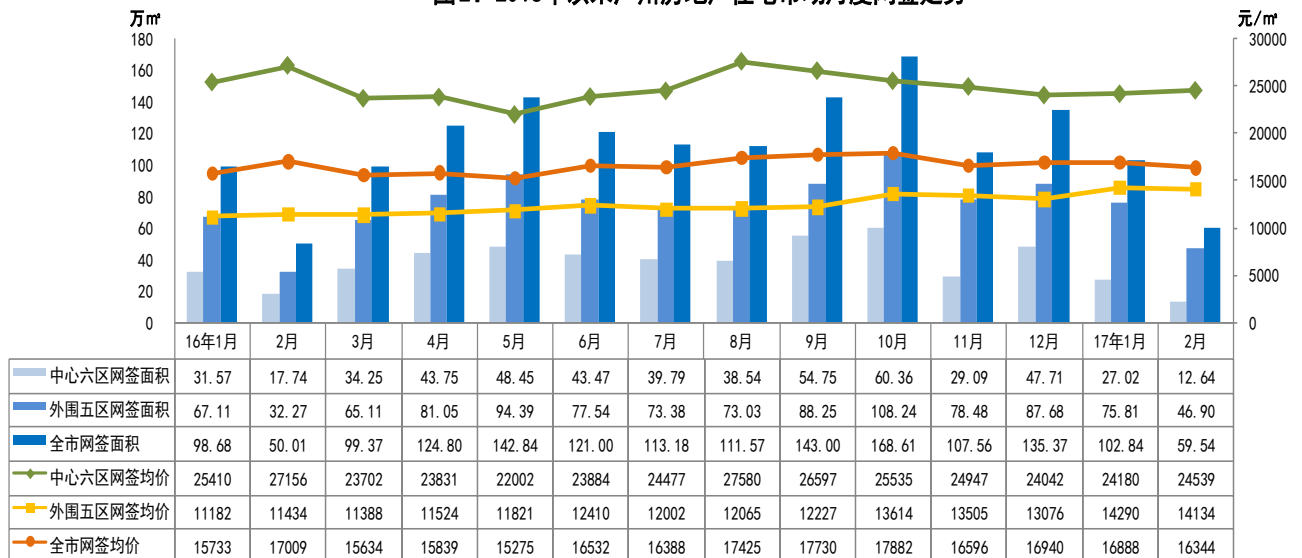
区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
荔湾	1	20	海德公馆
黄埔	3	893	越秀保利爱特城、实地常春藤、凯得文化广场
花都	1	90	碧桂园假日半岛
南沙	2	372	保利星海小镇、阳光城丽景湾
增城	3	375	绿湖国际城、保利 i 立方、碧桂园豪园
从化	1	204	人盛巴厘天地
全市合计	11	1954	—

监测周期：2017 年 1 月 26 日至 2 月 25 日

5.1.2 总体交投：供应大减全市成交量近腰斩 中心区均价环涨外围下滑

据经纬【中国】市场研究中心监测显示，2017 年 2 月广州中心六区一手住宅网签 1138 套，网签面积 12.64 万 m²，环比下挫 53.21%、同比下降 28.73%，网签均价 24539 元/m²，环比略涨 1.48%，同比下降 9.64%；外围五区网签 4436 套，网签面积 46.90 万 m²，环比下降 38.14%，同比上升 45.33%，网签均价 14134 元/m²，环比略降 1.09%，同比大涨 23.61%。全市网签 5574 套，网签面积 59.54 万 m²，环比下跌 42.10%，同比则上升 19.06%，网签均价 16344 元/m²，环比下降 3.22%，同比也下降 3.91%。

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 2 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

2 月较 1 月更加受到春节假期的影响，成交大幅下滑，一方面受淡季周期性影响，另一

方面，市场供应过少，导致推新未有起色，本月仅五盘领到预售证，分布在花都、南沙、增城三区，供应新货 686 套，环比下滑 86%，其中保利星海小镇、保利 i 立方、碧桂园豪园出证即上市，虽然去化成绩较好，但无助提升全市成交量。此外，中心区域继续受到限签的影响，个别楼盘甚至一周一签，拉长网签时间，成为中心六区成交量腰斩的主要因素。价格方面，除了中心区成交量占比减少导致全市均价结构性下滑外，楼盘受备案价过低的影响，双合同操作开始明显增加，也是导致全市网签均价下滑的原因。

成交套数方面，各区全面失守，中心六区跌幅基本在五成以上，而外围跌幅略低，但也在两成五至四成五之间。成交大户增城仍然保持四位数成交量，为各区之最，但跌幅达四成四；黄埔是中心六区成交量最高的区域，但也环跌近五成；而花都、南沙成交量均略高于黄埔，前者受好美嘉园和万达旅游城的成交拉动，后者主要受阳光城丽景湾、保利星海小镇、时代长岛等的拉动；荔湾环跌约 74% 为全市跌幅最大，主要是丽和华庭回迁房集中网签已完成。

均价方面，中心区除天河区环降外，其余五区均环升，但天河主要受成交量下挫导致均价结构性变化。外围普遍环降，但降幅较低，其中增城、番禺降幅仅 0.5%，均价保持稳定；花都受低价房集中网签均价结构性下滑，南沙有楼盘双合同操作也导致均价下滑。从整体来看，各楼盘实际售价普遍处于上涨趋势，但由于限价的原因，楼盘操作装修变毛坯、双合同、捆绑销售车位、购房手续费等手段，导致个别楼盘网签均价较过往有所回落。

2 月末，住宅库存量进一步回落，从 1 月末的 701.3 万 m^2 下降至 655.5 万 m^2 ，外围库存量占全市约 76%，全市去化周期保持在 5.5 个月的稳定水平，仍处于供不应求的状况。未来市场成交量能否大幅回升，受到市场供应的制约。

三月初两会召开，总理政府工作报告提及楼市方面，包括三四线城市因城施策去库存，加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市增加用地供应，关注房贷、限制泡沫及投机需求，显示今年楼市调控的总体方向不变：抑制房地产泡沫，防范市场大起大落，让市场更加稳定、更加理性。春节过后已经出现个别城市加强调控政策，如环北京地区楼市持续升温，河北涿州、涑水加入限购行列；杭州半年内三次升级限购；海南省不允许销售价格超备案价 5% 以上等等，即当市场过热时，调控政策会明显收紧。不过今年没有房地产税立法的安排之消息，意味着房地产税落地的日程再推迟，对楼市成交有利好作用。

5.1.3 区域：各区网签全面下挫 中心区均价回升外围微降

表 2: 广州市新建商品住宅 2017 年 2 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	101	-74.30%	36116	33.99%
越秀	19	-48.65%	43432	13.38%
海珠	46	-50.00%	35662	14.61%
天河	78	-54.65%	36249	-23.63%
白云	65	-53.24%	33394	5.16%
黄埔	829	-48.80%	18802	2.00%
中心六区小计	1138	-53.59%	24539	1.48%
花都	968	-30.36%	11345	-5.35%
番禺	608	-43.23%	23356	-0.53%
南沙	999	-25.56%	14530	-3.56%
增城	1458	-44.84%	12132	-0.56%
从化	403	-26.73%	9544	2.47%
外围五区小区	4436	-36.59%	14134	-1.09%
全市合计	5574	-41.00%	16344	-3.22%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.4 个盘：祈福新邨重回榜首 增城四盘热销排前十

表 3：广州市 2017 年 2 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	番禺	祈福新邨	224	18078	23321	535	21908	6.45%
2	南沙	阳光城丽景湾	218	18777	9630	391	12128	-20.59%
3	花都	好美嘉园	159	16944	5998	5	5928	1.18%
4	增城	汇景花园	156	8288	5500	0	--	--
5	花都	广州万达文化旅游城	152	14150	16037	233	16466	-2.61%
6	增城	挂绿湖碧桂园豪园	149	18042	14039	309	13968	0.51%
7	从化	珠光御景山水城	143	15658	8765	176	8102	8.18%
8	增城	金地香山湖	141	16450	11140	129	11242	-0.91%
9	花都	雅居乐万科热橙	140	12628	10638	110	10477	1.54%

10	增城	绿湖国际城	138	14055	10609	95	10971	-3.30%
----	----	-------	-----	-------	-------	----	-------	--------

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.5 发展商：碧桂园三盘助阵高居榜首 外围楼盘热销助力房企上榜

表 4：广州市 2017 年 2 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	439	48609	71271	碧桂园蜜柚、碧桂园城市花园、碧桂园映象
2	保利地产	309	32047	51731	保利星海小镇、保利 i 立方、保利罗兰国际
3	万科	295	24618	41662	万科幸福誉、万科里享家、万科山景城
4	祈福	233	19153	43278	祈福新邨
5	阳光城	218	18777	18083	阳光城丽景湾
6	珠光	161	18861	23462	珠光御景山水城、珠光御景壹号
7	金柏利	159	16944	10162	好美嘉园
8	利合	158	23430	43400	亚运城·5 号
9	景鑫	156	8288	4558	汇景花园
10	万达	152	14150	22692	广州万达文化旅游城

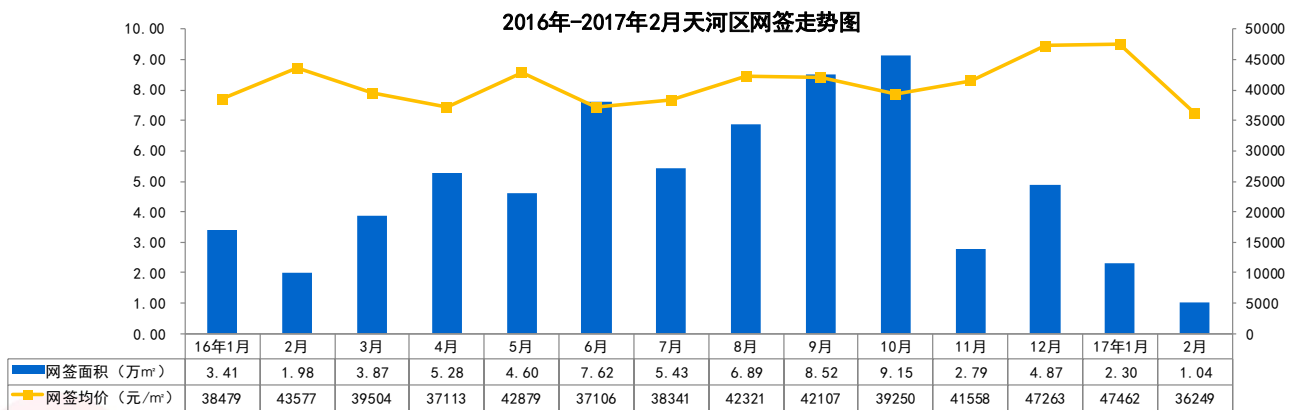
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.2 天河区：春节前后缺乏新推网签再腰斩 高价盘量减致均价跌破 4 万大关

5.2.1 区域概况：无新货供应致网签再腰斩 高价盘量降影响价跌但个盘均价普涨

2 月份天河网签 78 套，网签面积 1.04 万 m²，大幅环降 54.93%；网签均价 36249 元/m²，环降 23.63%。受春节假期影响，区域各楼盘推新动作持续放缓，楼市明显降温，春节假期

前后外地人口、投资客户的购买力明显下降，区域仅有 12 月末推新的华润天合 100 套洋房单位作为新货支撑，但余货较少，其他项目成交仅个位数，区域网签再次腰斩。网签均价方面，4.5 万以上高价盘锐减至仅有 13 套，高价盘占比减少 1.19%，影响区域均价大幅下滑，但远洋天骄、天荟公馆、天河星作、金地天河公馆洋房单位等多个盘均价已经呈上涨趋势。3 月初，两会召开，其中提及今年没有把房地产税草案提请常委会审议，这一消息或将成为刺激观望卖家入市的信心，住宅市场后市恢复热度实为可期。预计 3 月奥体板块招商雍华府、天河北的兰亭盛荟将会推出洋房新货，可为区域带来新一轮供应助力网签回升。



数据来源：广州房管局 2017年2月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：阳华国花苑网签 14 套跃入榜首 华润天合 10 套暂退第二

天河区 2017 年 2 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	14	1374	1122	8167
2	华润天合	洋房	10	1211	4237	34987
3	远洋天骄	洋房	8	718	2754	38361
4	天健上城	洋房	6	541	1519	28084
5	天荟公馆	洋房	4	600	2985	49752
6	金地天河公馆	洋房	4	551	2180	39557
7	兰亭盛荟	洋房	4	372	1480	39791
8	天河星作	洋房	4	338	1160	34332
9	汇景新城	洋房	3	817	2980	36475
10	宝翠园	洋房	3	372	1261	33886

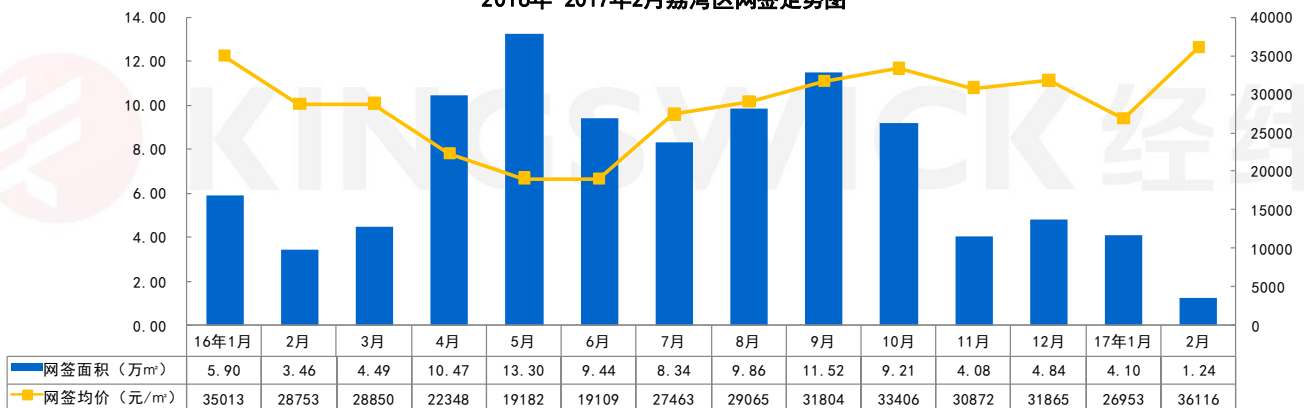
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：春节假期影响区域网签量腰斩 低价房网签减少均价结构性反弹

5.3.1 区域概况：新货供应减少推新放缓 区域各盘网签均价普遍上涨

受春节假期影响，荔湾区2月成交周期性下挫，本月网签101套，网签面积1.24万㎡，环比下降69.68%；网签均价36116元/㎡，环比上升33.99%。受新批预售供应缺乏的影响，本月区域无新货补充，推新也放缓，本期仅海德公馆少量推20套新货，为3栋96㎡三房，且成交一般，无助推动区域网签量。均价方面，各盘网签均价普遍上涨，其中网签前十楼盘有八盘均价环升，而上月丽和华庭低价回迁房集中网签的影响因素在本月不再出现，区域均价结构性反弹。本期连跨春节和元宵节，各楼盘营销推广主题集中于节庆活动上，未有太大的促销活动，也是成交回落的原因之一。据悉广钢新城进度缓慢的华发中央公园预计会在今年二季度推出市场，产品定位会走高端路线，以中大户型为主。

2016年-2017年2月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年2月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：金湾明珠居首总量却环减 广钢六盘总成交环降超五成

荔湾区 2017年2月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	金湾明珠	洋房	20	1876	5470	29156
2	中海花湾壹号	洋房	10	1099	4003	36426
3	远东·御江豪庭	洋房	10	1094	3068	28044
4	保利葛洲坝海德公馆	洋房	7	876	4151	47381

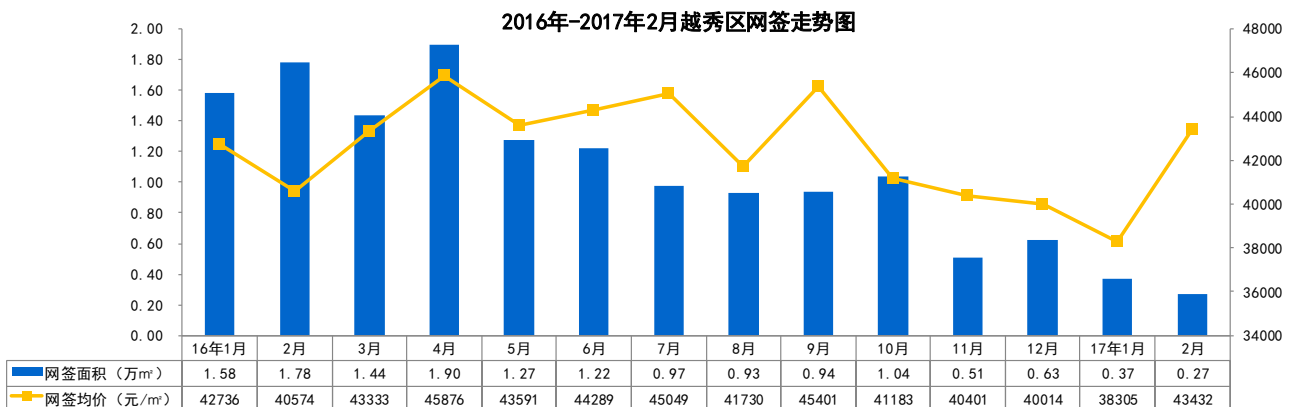
5	新世界凯粤湾	洋房	7	766	2678	34967
6	葛洲坝保利曼城	洋房	7	696	2462	35373
7	中信西关海	洋房	7	1324	5334	40290
8	北大资源博雅 1898	洋房	6	743	2516	33858
9	珠光御景壹号	洋房	6	1530	7601	49681
10	珠江金茂府	洋房	4	513	2079	40521

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：新春淡季网签量再降 低价盘占比减少均价回温

5.4.1 区域概况：持销旧货到 2 月遇冷 区域网签量升价跌

2月越秀区网签19套，网签面积0.27万m²，环降28.05%，网签均价43432元/m²，明显环涨13.38%，均价重回4万大关。网签量方面，越秀几近无新货供应，保持着持续销售旧货的基调，目前区域库存量日益减少，为全市各区中库存量最少的区域，网签量主要是集中在竹雅苑、文德先生、大洋江畔雅苑等几个货量不多的楼盘，同时春节前后楼市冷清也影响网签量走低。网签均价方面，均价仅29026元/m²的竹雅苑本月网签量减，个盘占比较1月减少23.10%，同时均价4万以上楼盘网签量占比增加16.52%，结构性拉升均价回归4万/m²水准。



数据来源：广州房管局 2017年2月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘成交情况：竹雅苑连登榜首四个月 网签量减但多盘均价上涨

越秀区 2017 年 2 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	竹雅苑	洋房	3	314	911	29026
2	文德先生	洋房	2	338	1940	57406
3	大洋江畔雅苑	洋房	2	291	1429	49095
4	海景农林华庭	洋房	2	204	1185	58100
5	东山印象台	洋房	2	156	577	36959
6	爱群荟景湾	洋房	1	342	2140	62564
7	东方文德广场	洋房	1	239	958	40091
8	新城市玥秀轩	洋房	1	194	252	13008
9	淘金家园	洋房	1	171	1161	67891
10	骏文雅苑	洋房	1	141	393	27844

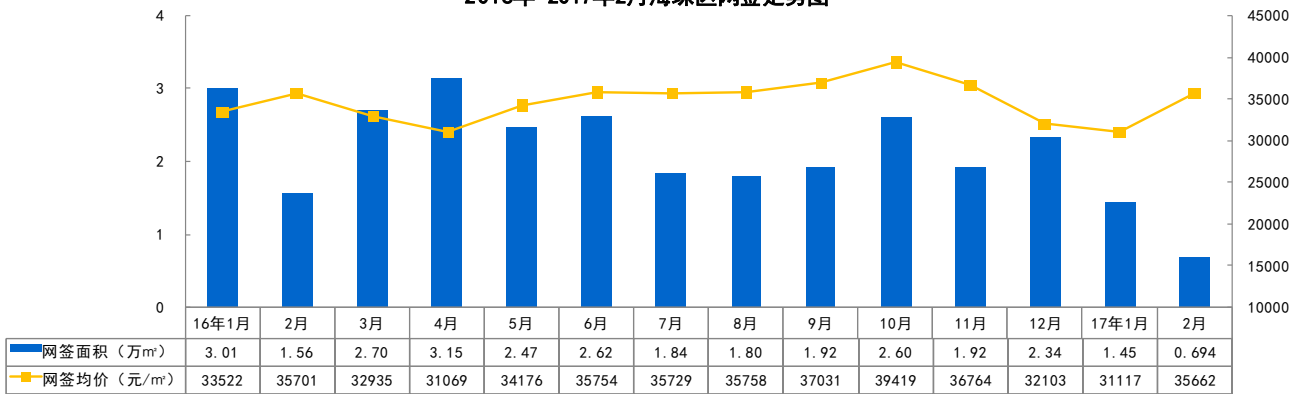
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：供应缺乏成交跌至近年新低 高价盘占比加大 均价升一成五

5.5.1 区域概况：新货缺位网签量两个月环降 广纸片区宅地挂牌受关注

海珠区 2 月网签 46 套，网签面积 0.69 万 m²，环跌 52.14%，网签均价 35662 元/m²，环升 14.61%。本月区域无新批预售，也无新货推售，供应缺乏。热点板块的广纸片区仅星汇海珠湾在售，绿地越秀海玥公寓基本售罄待推住宅，其余板块楼盘余货续销，加上受春节假期影响，各盘网签量均减少，成交周期性下滑。成交量的变动导致均价 3.5 万以上网签面积占比超五成，较上月增加 22 个百分点，均价结构性环涨。雅居乐海珠小雅在春节前后加强推广，仅外场展示，尚未开放销售中心。本月琶洲 5 宗商服地块底价成交，琶洲电商总部成功引入华邦控股、TCL 知名公司，片区发展前景看好。海珠区本月再挂一宗广纸片区的石岗路宅地，若达最高限价时楼面地价超 2.5 万/m²，地块位置优越，预计受开发商青睐追捧，楼价上涨有助力。

2016年-2017年2月海珠区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年2月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：个盘成交量普遍环降 仅可逸家园双位数成交居首

海珠区 2017年2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 (m²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m²)
1	可逸家园	洋房	14	1424	3501	24588
2	江南美景花园	洋房	6	581	1344	23129
3	保利天悦	洋房	5	1566	5866	37461
4	越秀星汇海珠湾	洋房	4	348	1553	44621
5	富基广场	洋房	3	376	1264	33607
6	恒洲小苑	洋房	3	271	819	30225
7	天誉半岛	洋房	2	640	3375	52730
8	佳滨苑	洋房	2	287	1304	45432
9	珠江帝景	洋房	1	187	479	25638
10	鸣翠花园	洋房	1	114	284	24949

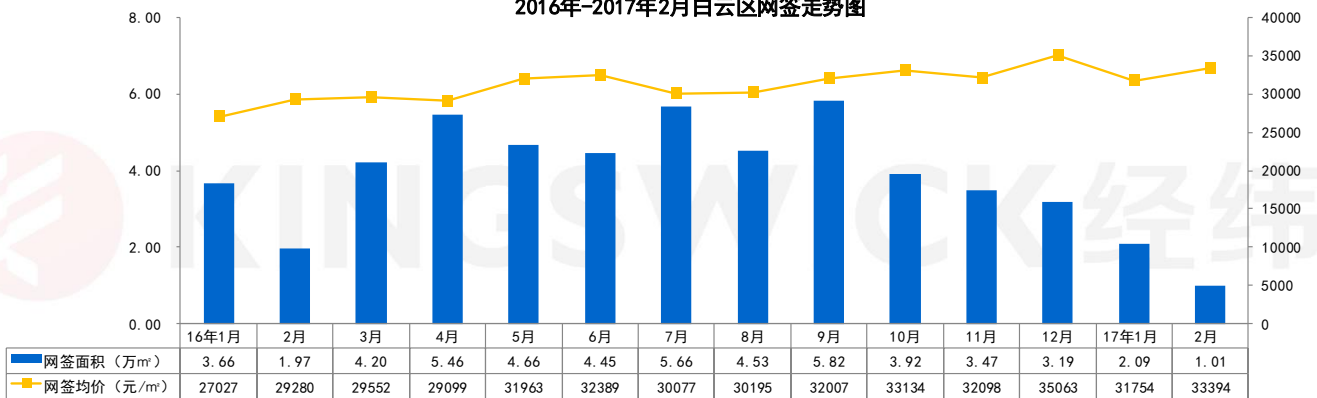
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：新春推新乏力楼市低迷 网签量降价升至全年次高位

5.6.1 区域概况：区域网签量减少近半 网签均价结构性上涨

2月白云区网签 65 套，网签面积 1.01 万 m^2 ，环降 51.90%；网签均价 33394 元/ m^2 ，环升 5.16%。近两个月区域缺乏新货上市，各盘以去库存为主，加上传统成交淡季春节假期的影响，网签乏力，整体网签量下降。本月网签首位的深业江悦湾网签量也仅有 8 套，其余各盘网签纷纷走低，从而拉低了整个白云区的网签套数，环比下降了超一半。网签均价方面，区域因受网签量减少的影响，结构性拉升区域均价。越秀星汇云城预计三月中旬加推平层/复式户型；白云新城的豪宅盘珠江岭南公馆预计三月中旬推新，吹风价已去到 6.5 万/ m^2 ；保利华润紫云和新世界云逸预计在三月底进行推新和开盘。去年中止出让的白云新市地块（华盛地块）本月再次挂牌，起始价 5.75 亿元，折合楼面价 13001 元/ m^2 ，最高限价 83427.2 万元。白云另一宗人和镇地由 3 宗商服用地、2 宗住宅用地、1 总科研用地组成，总起始出让价 30.78 亿元，折合楼面价 4475 元/ m^2 。多个楼盘的推新和土地供应有助于区域网签量价的上升。

2016年-2017年2月白云区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年2月为阳光家缘监测数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：深业江悦湾网签个位数居榜首 榜单前十占总网签近八成

白云区 2017 年 2 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	深业江悦湾	洋房	8	742	1858	25035
2	越秀星汇云城	洋房	8	733	2462	33593
3	都市品格	洋房	6	1032	1841	17843
4	恒大御府	洋房	5	796	3655	45918
5	南湖一品湖山	洋房	5	708	1880	26553
6	保利云禧	洋房	4	1219	5698	46747
7	白云堡豪苑	洋房	4	976	2560	26233

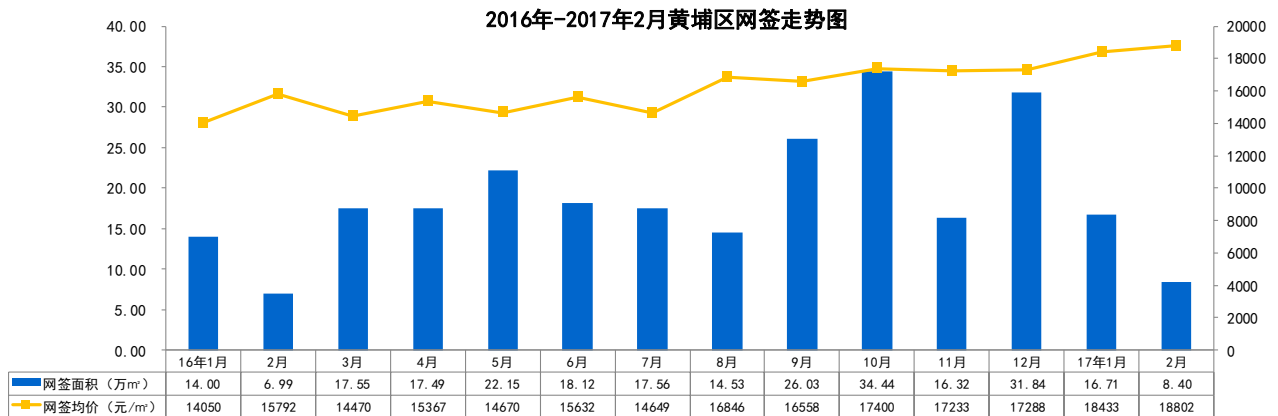
8	顺丰翠园	洋房	4	411	649	15780
9	御金沙	别墅	3	858	3728	43452
10	保利西海岸	洋房	3	245	367	14965

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.7 黄埔区：节后三盘推新占全市第一 网签价连升3个月创新高

5.7.1 区域概况：节后推新占全市第一 区域网签量跌价升

2月黄埔区网签829套，网签面积8.40万 m^2 ，环比下降49.74%，网签均价18802元/ m^2 ，环比上升2%。本月越秀保利爱特城、实地常春藤、凯得文化广场共三盘推出893套新货，全市新货套数供应占比45.7%位居第一。越秀保利爱特城节后仅有16套推新；月底，实地常春藤加推837套，首日销售500套，去化达六成；凯得文化广场加推40套，当天已售罄，去化非常好。网签量方面，榜单前十楼盘近八成网签环降，网签量过百楼盘仅有万科里享家，拉低区域网签环降48.8%。网签均价方面，均价过2万的楼盘占比有所增加，拉升了区域的整体均价。3月推新较少，预计只有保利罗兰国际月中的加推。



数据来源：广州房管局 2017年2月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：科学城和长岭居板块网签占比六成 万科里享家网签过百登榜首

黄埔区 2017年2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	万科里享家	洋房	126	10601	16162	15246

2	佳兆业城市广场	洋房	75	6993	14398	20589
3	富力悦禧花园	洋房	75	6775	11655	17204
4	万科山景城	洋房	53	4113	6261	15223
		别墅	10	793	3409	42984
5	万科尚城	洋房	60	5125	10292	20081
6	华标峰湖御境	洋房	44	3889	8589	22085
		别墅	7	2106	5722	27170
7	中泰天境	洋房	50	4451	6912	15530
8	实地常春藤	洋房	43	4802	7729	16095
		别墅	6	852	2485	29167
9	万科幸福誉	洋房	35	2997	3788	12641
10	时代春树里	洋房	33	3163	6907	21838

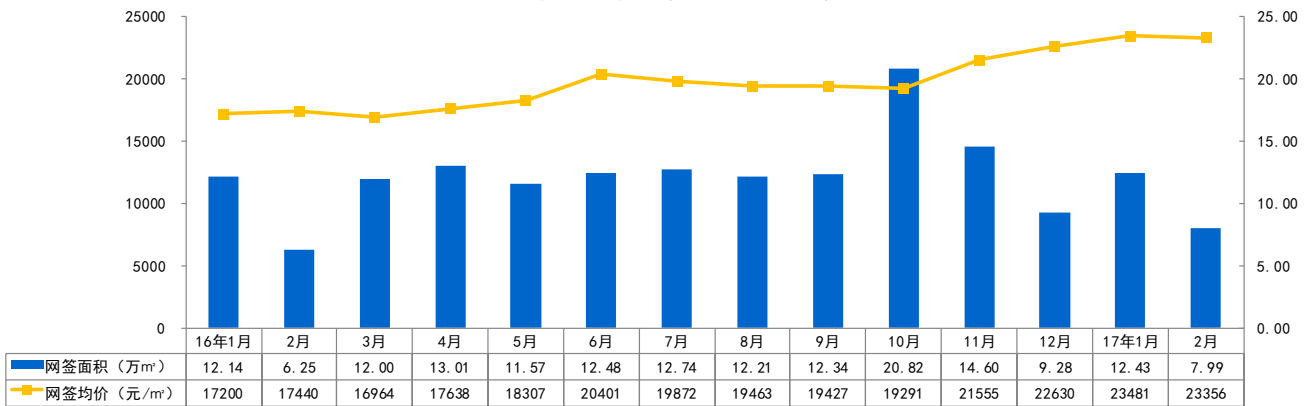
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：祈福、亚运城网签超百套 传统淡季网签量降价稳

5.8.1 区域概况：楼市淡季无新加推成交量减 个盘均价略有上涨区域均价维稳

2月番禺区网签608套，网签面积7.99万 m^2 ，环降35.75%；网签均价23356元/ m^2 ，环跌0.53%。区域1月和2月基本无楼盘推新，仅12月31日亚运城5号组团加推5号楼部分单位、天颐华府加推别墅单位。由于传统楼市淡季，市场投资需求减少，成交明显放缓，约52.5%的楼盘网签环降，虽然祈福缤纷汇、亚运城5号组团网签量依然能保持百套以上，但个盘量环比仍是分别下降58%和13%。网签均价则在连续三个月上涨后本月稍有回落，但降幅较小，基本保持在23000元/ m^2 水平。不过榜单前十中八成楼盘均价呈环涨态势，涨幅基本在3%-20%。3月初番禺新盘凯德山海连城入市推出洋房单位，天睿、尚东数字居也或将在3月有新货入市，有望推动楼市成交走高。

2016年-2017年2月番禺区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年2月为阳光家缘监测数据

5.8.2 区域楼盘成交情况：祈福新邨网签环降五成仍居首 榜单八成楼盘均价环涨

番禺区 2017年2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	祈福新邨	洋房	224	18078	42160	23321
2	亚运城·5号	洋房	125	15826	33892	21415
3	亚运城·天誉	洋房	33	7604	9508	12504
4	东湖洲花园	洋房	31	5117	12168	23780
5	华筑翡翠湾	洋房	19	1593	4528	28427
6	珑·翠	洋房	14	2400	6553	27306
7	东怡新地	洋房	14	1699	4623	27213
8	尚东嘉御	洋房	14	1397	2469	17671
9	海怡半岛	洋房	13	3700	17081	46166
10	雅居乐剑桥郡	洋房	10	2928	6917	23622
	雅居乐剑桥郡	别墅	1	511	1518	29708

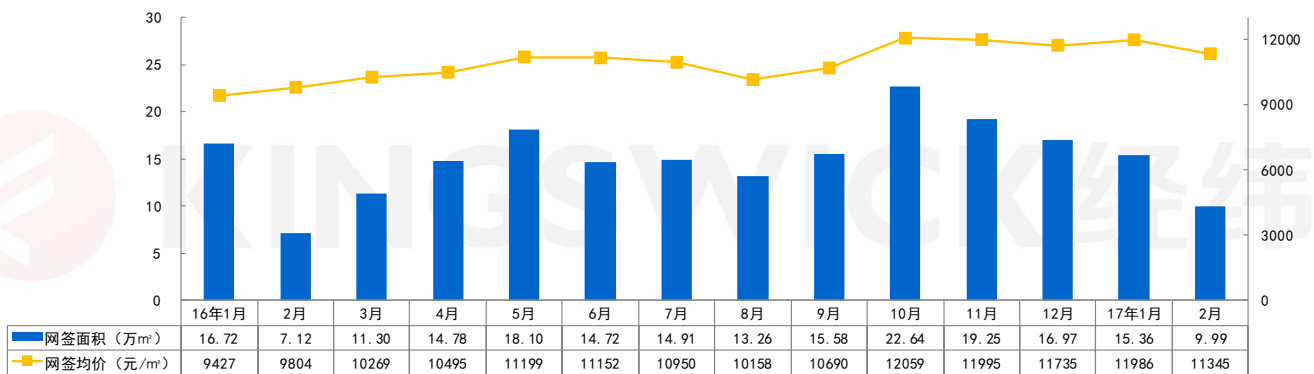
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：好美嘉园跃居榜首 区域网签量价齐降

5.9.1 区域概况：受推新减少和春节因素影响 网签量连续四月下降跌破千套

2月花都网签 968 套，网签面积 9.99 万 m^2 ，环降 34.95%，网签均价 11345 元/ m^2 ，环降 5.35%。本月仅有碧桂园假日半岛 1 个楼盘加推 90 套新货，去化较好，仅有少量余货。受推新减少和春节因素影响，市场放缓，整体网签量连续四个月下降。网签量方面，全区仅三盘网签套数过百套，除位居榜首的好美嘉园和雅居乐万科热橙外，其余大部分楼盘本月网签量都有不同程度下降，拉低整体网签量环降近三成。网签价方面，网签第一的好美嘉园因均价不足 6000 元/ m^2 拉低区域均价，且全区均价 1.5 万/ m^2 以上的网签量略有下降，高价盘占比减少致区域均价下降。3月，花都多个楼盘将会进行推新：路劲天隼峰预计月初开盘；广州万达文化旅游城也将推出 B3 区三栋住宅，预计有 600 多套的货量；自由人花园已开放七期样板房，将加推七期 1、2 栋；金融街花溪小镇已开放售楼中心和样板间，预估价 8000-10000 元/ m^2 （带装修）；花都凤凰御景预计月底加推全新 5 栋单位。预计多盘推新会对花都网签量有一个整体的拉升作用。

2016年-2017年2月花都区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年2月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘成交情况：好美嘉园以微弱优势居首 万达文化旅游城屈居第二

花都区 2017年2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	好美嘉园	洋房	159	16944	10162	5998
2	广州万达文化旅游城	洋房	152	14150	22692	16037
3	雅居乐万科热橙	洋房	140	12628	13434	10638
4	天马河国际公馆	洋房	96	7270	8368	11510
5	南华时代城	洋房	42	4598	5933	12903

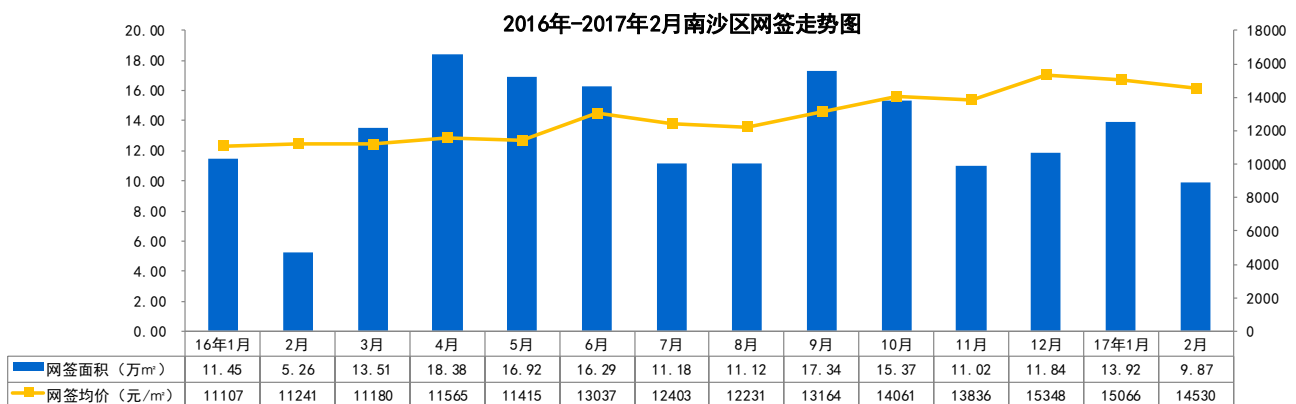
6	东方文德森岛湖	洋房	32	3295	3271	9926
7	碧泰豪苑	洋房	28	3012	3408	11315
8	嘉汇城	洋房	27	3494	4100	11735
9	御华园	洋房	27	2634	2632	9992
10	保利翡翠山	洋房	24	2469	4534	18364

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：淡季区域量降至次低位 阳光城、星海小镇作用均价再回落

5.10.1 区域概况：阳光城丽景湾主导量价变化 均价受影响回落仍处高位

2月南沙网签999套，网签面积9.87万 m^2 ，环降29.11%，网签均价14530元/ m^2 ，环降3.56%。本月南沙2盘推新货，保利星海小镇月中加推7号楼87-103 m^2 三房192套，带装修均价1.3-1.4万/ m^2 ；阳光城丽景湾月末加推18、19栋约180套三房单位，带装修均价1.21-1.37万/ m^2 。加推的两盘当日去化非常好，网签量分别高居榜单前两位。与此同时，时代长岛及12月末加推的碧桂园蜜柚网签也过百套，不过上月前三的阳光城丽景湾、南沙金茂湾、叠翠峰仍是分别量减4-6成，区域近7成楼盘网签量减致网签落至16年以来次低位。网签均价方面，阳光城丽景湾洋房均价仅9630元/ m^2 ，保利星海小镇洋房采用“双合同”签约均价也仅在9953元/ m^2 ，大量低价签约影响区域均价回落，但实际楼盘成交均价明显高于网签价，不过签约均价过低致区域均价连续两月走低。



数据来源：广州房管局 2017年2月为阳光家缘监测数

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 2 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

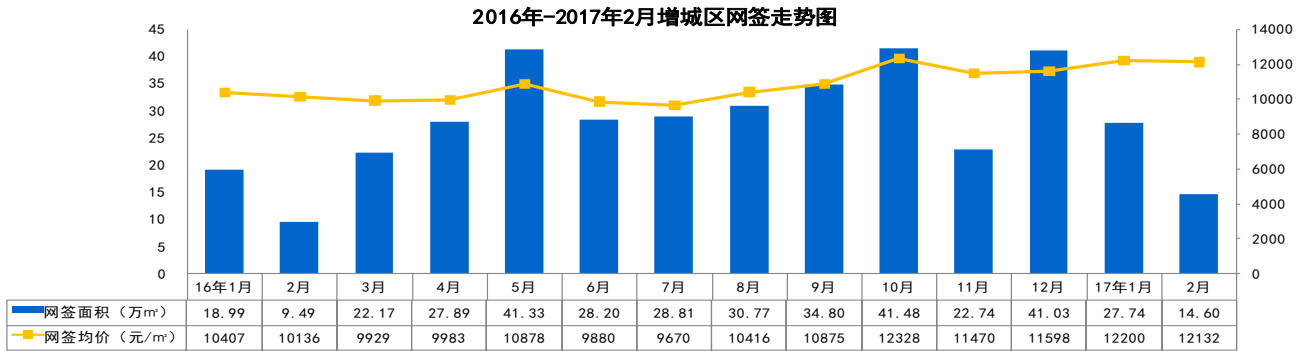
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	阳光城丽景湾	洋房	218	18777	18083	9630
2	保利星海小镇	洋房	118	11295	11242	9953
	保利星海小镇	别墅	9	1179	3224	27342
3	时代长岛	洋房	107	8943	11906	13313
4	碧桂园蜜柚	洋房	100	9078	15617	17203
5	南沙金茂湾	洋房	82	9997	19455	19461
6	南沙湾东苑	洋房	50	5924	10632	17947
7	碧桂园海湾 1 号	洋房	49	4922	9421	19140
8	南沙滨海花园	洋房	42	4418	8977	20319
9	星河山海湾	洋房	41	4246	7609	17920
10	叠翠峰	洋房	40	3858	6883	17841

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：推新减量网签量跌价稳 新盘上市首日去化较佳

5.11.1 区域概况：低价盘集中网签影响均价微降 五宗宅地挂牌预再助升楼价

增城区 2 月网签 1458 套，网签面积 14.6 万 m²，环跌 47.36%，网签均价 12132 元/m²，环比略降 0.56%。本月网签跌近半，主要是受春节假期影响周期性回落，但对比去年 2 月的春节月份，同比上涨 53.89%，需求仍旺盛。本月增城有 3 楼盘推新，但总货量较上月减少，仅 375 套。绿湖国际城持续推新货，本月推三期 12 座约 171 套三房，取得超五成的去化率；保利 i 立方推 8 栋 81-86 m² 4.5 米层高跃式四房，产品受追捧一小时内即售罄；碧桂园豪园推 24 号楼 96 套新货也近售罄，毛坯均价仅 1 万元/m²左右且须捆绑购买车位，而此前其他在售产品送车位带装修均价约 1.4 万/m²。本月新增 156 套保障房汇景花园集中网签，均价仅 5500 元/m²，成为影响区域均价略降的主要因素。增城本月一口气挂出 5 宗宅地，下月正式出让，起始楼面价均超 1 万元/m²，目前增城宅地单价最高纪录为 12607 元/m²，地价有望再创新高，区域楼价上涨有动力。



数据来源：广州市房管局 2017年2月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：汇景花园低价集中网签居首位 碧桂园三盘跻身前十

增城区 2017年2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	汇景花园	洋房	156	8288	4558	5500
2	挂绿湖碧桂园豪园	洋房	149	18042	25330	14039
3	金地香山湖	洋房	141	16450	18325	11140
4	绿湖国际城	洋房	138	14055	14911	10609
5	广州中航城	洋房	87	8471	13206	15590
6	金实森林中央	洋房	86	8781	11648	13265
7	保利 i 立方	洋房	82	7053	9006	12769
8	恒大山水郡	洋房	77	7112	8924	12548
9	碧桂园城市花园	洋房	57	6471	9992	15441
10	碧桂园映象	洋房	57	5800	6053	10436

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

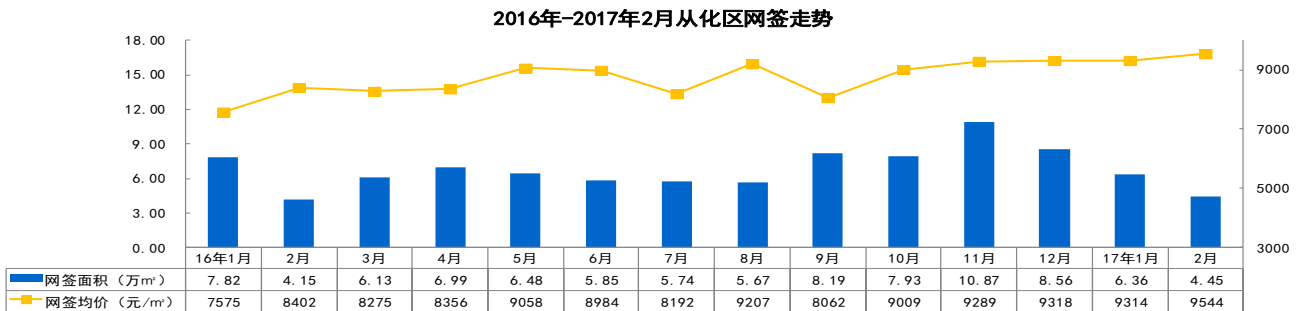
5.12 从化区：网签量连续三月下降跌至低位 网签均价环升至全年最高位

5.12.1 区域概况：楼市网签尚未复苏跌破近期低位 网签过百楼盘仅有1个

2月份从化网签量 403 套，网签面积 4.45 万㎡，环比下降 30.01%，网签均价为 9544 元/㎡，环比上涨 2.47%。推新方面，本月初仅有人盛巴厘天地 1 个楼盘加推 204 套新货，为

71-101 m²两三房产品，首日去化一般。网签量方面，仅有珠光御景山水城单盘网签量过百，难以支撑区域网签量下降，珠江壹城也距上月下降近三成，多盘网签量下降致区域网签套数环降 26.73%，而榜单前十网签量就占全区超八成。网签均价方面，网签居首的珠光御景山水城均价环升 8 个点，且近六成楼盘均价环升，带动区域均价上升至最高位。3 月推新较少，仅有广物荔山雅筑预计新推二期 3 栋洋房，户型为 109-120 m²三房，预计 1.2-1.5 万/m²（精装），目前有样板房开放。

数据来源：广州市房管局 2017 年 2 月为阳光家缘监测数



5.12.2 区域楼盘成交情况：珠光御景山水城连续三月网签领跑 榜单前十网签量占总网签八成

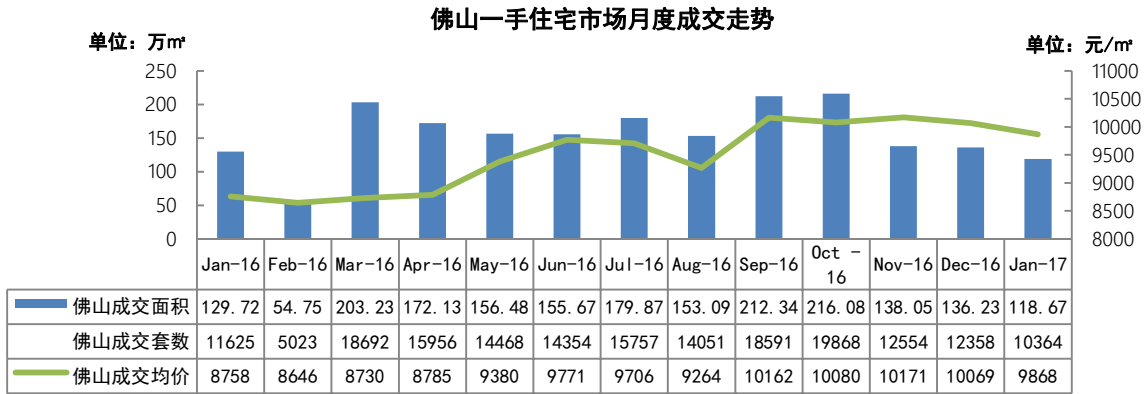
从化区 2017 年 2 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

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	143	15658	13725	8765
2	珠江壹城	洋房	68	7120	6588	9252
3	爱尚流溪	洋房	25	2601	2235	8593
4	荔山雅筑	洋房	22	2239	2561	11436
5	景业荔都	洋房	17	1832	1507	8224
6	云星·钱隆天誉	洋房	13	1257	1256	9992
7	宏诚海峰	洋房	12	1146	1209	10548
8	保利桃花源	别墅	10	1408	1499	10649
9	大城云山	洋房	10	1217	1392	11441
10	叠翠轩	洋房	9	845	752	8901

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

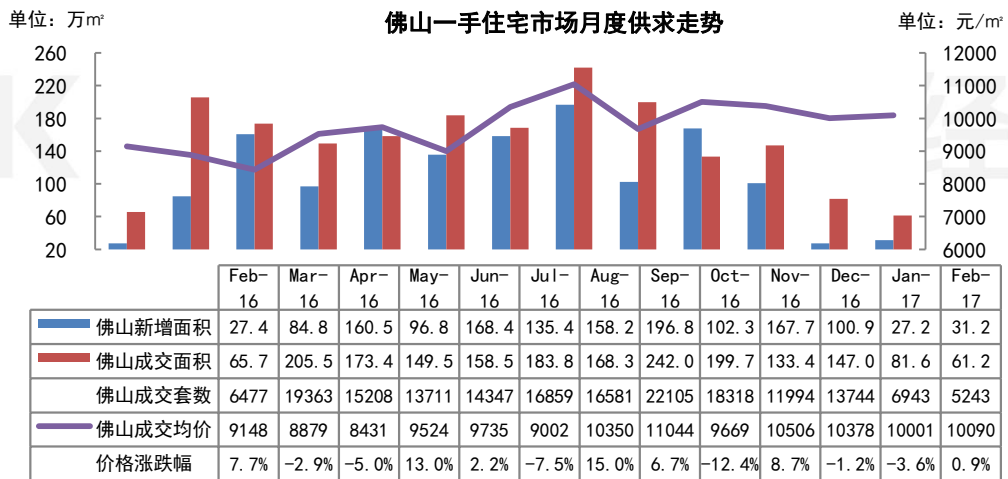
六、佛山住宅：二月交投量进一步萎缩

6.1 佛山住宅供求分析



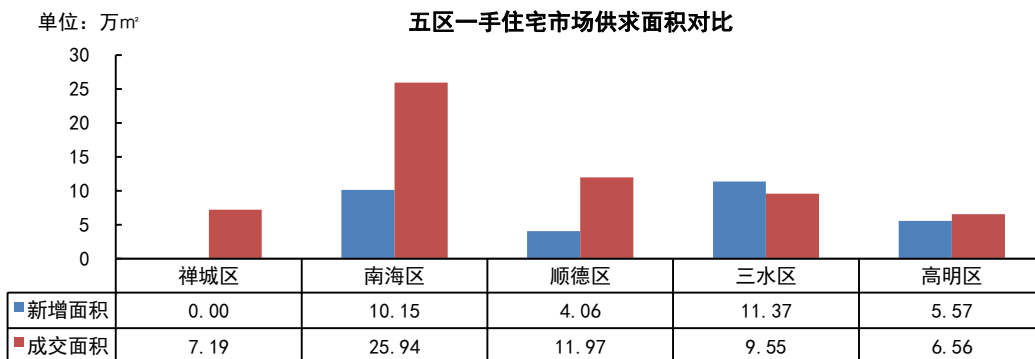
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(备注：2017 年累计政府数据：1 月成交 118.67 万㎡，均价 9868 元/㎡)



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 58.33 万㎡，成交 142.81 万㎡，均价 10039 元/㎡)



(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2月佛山市新增预售套数2838套，环比增加10%，同比增加44%；新增预售面积31.15万 m^2 ，环比增加15%，同比增加14%；网签成交套数5243套，环比减少24%，同比减少19%；成交面积61.21万 m^2 ，环比减少25%，同比减少7%；成交均价10090元/ m^2 ，环比上涨1%，同比上涨10%。

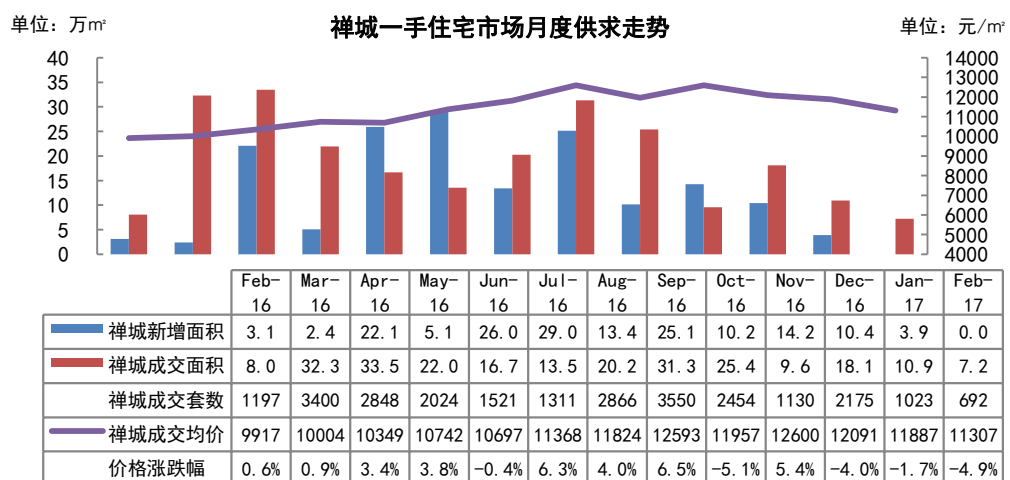
春节假期影响持续，二月交投量进一步萎缩。2月佛山市预售面积环比1月有所增加，但实际入市新货仅不足2千套，在售货量持续减少，全月交投量进一步萎缩。楼价整体呈振荡上行趋势，在广佛板块沉寂之时，三级镇街表现突出，尤其是九江，2月均价接近“8千”，正快步追赶西樵等镇街均价已连续4月稳居于万元之上。

三月“两会”召开，全年政策走向或将定调。3月为楼市“小阳春”的传统节点，全市预计将有逾8千套新货入市，市场将迎来今年首轮大波新货刺激。同时，全国“两会”将于上旬召开，今年有关楼市政策的走向或将在“两会”释放“松”/“紧”信号。

3月三山新城巨无霸地块及陈村金铝地块出让，广佛沿线各级市场将再受正面刺激。广佛沿线楼价已经进入“2万”时代，楼面地价则已普遍破“万”，3月即将出让的三山新城地块及陈村金铝地块均位于广州南站辐射圈，同时具有巨大的交通优势，其价值不言而喻，竞拍之时势必成市场焦点。

6.2 禅城区：新货紧缺，龙光玖珑湾下月入市望解渴

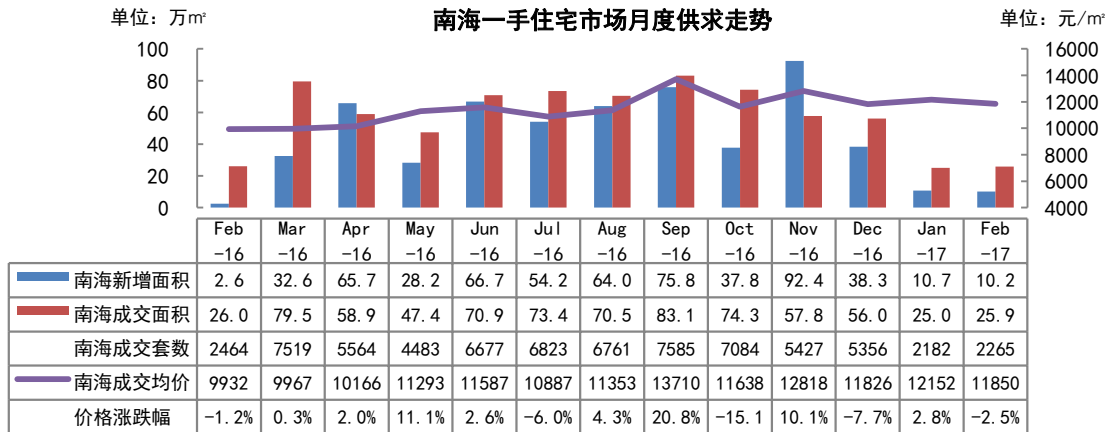
本月禅城无新增预售，主要以旧货去化支撑，市场存量持续减少。龙光玖珑湾预计在下月底至四月初左右入市，将拉升禅城成交量，同时成交均价将受新货刺激出现波动。



(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：推新节奏加快，九江均价接近 8 千

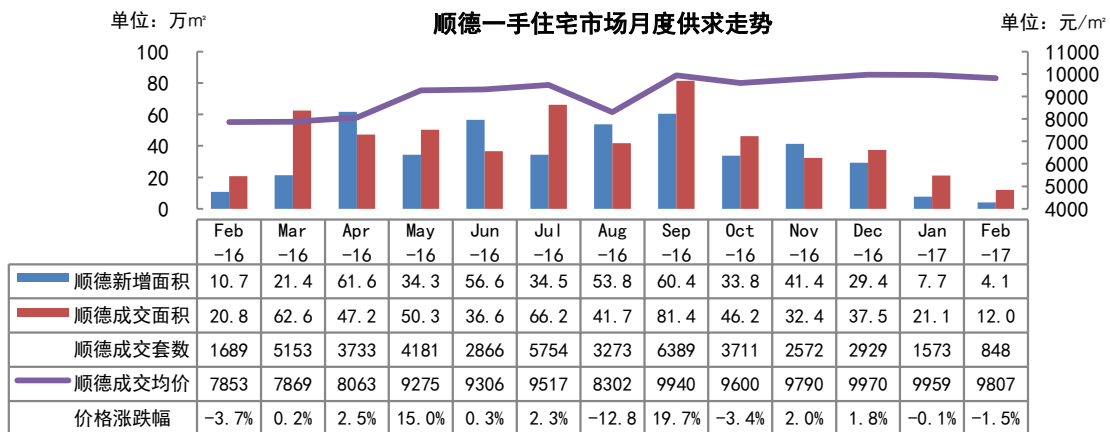
2 月成交量环比 1 月呈涨幅，多盘抢闸“小阳春”加推，推新节奏比 1 月加快，助推网签量增长，其中九江誉江华府、依云公馆表现最为亮眼，推售率均达 6 成。广佛板块本月继续以消化存货为主，均价延续往月水平，西部丹灶、西樵“坐九望万”，九江也紧跟步伐，悄然接近“8 千”水平。



(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)

6.4 顺德区：供应再度下降，成交量下降超四成

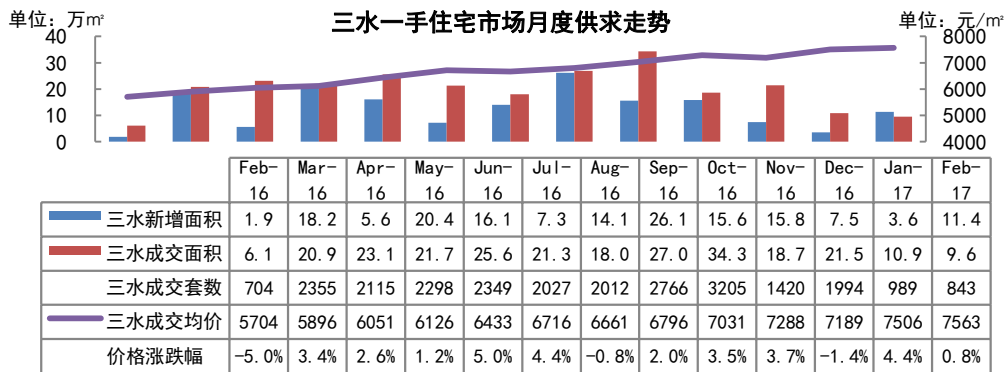
市场供应量再度下降，缺乏新货支撑，成交量环比下降超 4 成，创近几年新低。本月顺德成交均价 9807 元/㎡，环比下降 2%，整体表现平稳。其中容桂美的御海东郡成交量居首，拉低了顺德市场的整体均价。



(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：河口商住地刷新区域地价，支撑强上涨预期

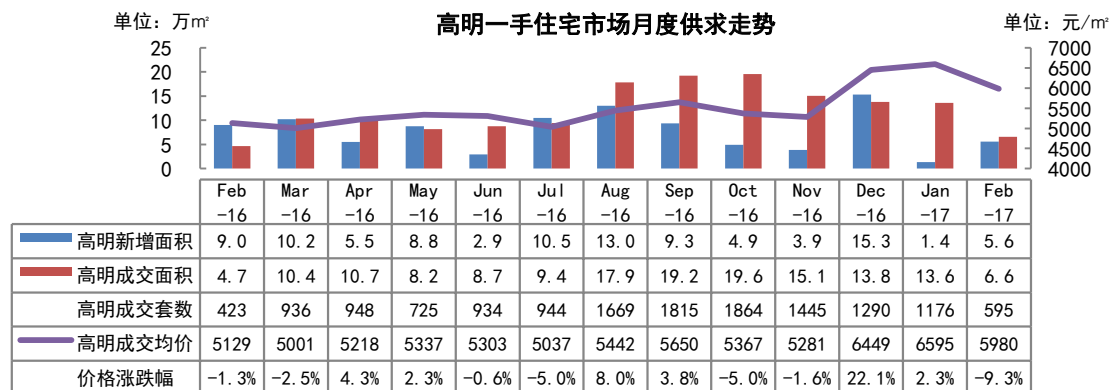
春节期间，三水成交量继续有小幅下跌，河口片区、三水新城等主力片区新货缺乏，难以支撑成交量增加，3月，保利中央公园等盘将会推新，预计3月三水成交量会有一个小爆发。2月期间，三水河口片区拍出6598元/㎡楼面地价，刷新三水地价新纪录，高地价支撑楼价强上涨预期，预计今年上半年三水整体均价有望破9000。



(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：别墅成交量减少，均价大幅下跌

2月份，成交量受春节影响，呈现大幅度跳水的状态，西江新城、荷城等主力片区，对比上月均有明显的减少，3月美的西海岸最后一期即将发售，有望为支撑成交量上涨预期。高明均价大幅度下跌，别墅成交量下跌是一个主要原因，另外由于西江新城各大楼盘均处于缺货阶段，难以支撑均价上行，未来美的西海岸新货推售，预计会对大区均价由一定拉动作用。



(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	0	0	—
南海区	11	1025	60%
顺德区	4	468	57%
三水区	1	93	83%
高明区	0	0	—
合计	16	1586	61%

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
南海	桂城	金地珑悦	2017/2/23	6座	120	三房 四房	89 143	18500-20000	2500	2000	98*99*99*99*99*99	20	17%
南海	桂城	悦万城	2017/2/18	1、4座大户型产品	5	四房	191 216	16000	—	毛坯	—	3	60%
南海	西樵	悦珑湖	2017/2/11	14栋	70	三房	96-133	8200-8700	700	毛坯	—	35	50%
南海	大沥	融创御府	2017/2/18	2座	124	三房 四房	87 111-113	18000-19000	2000	毛坯	98 (验资) *99 (冻结) *99 折 (签约)	87	70%

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
南海	九江	依云公馆	2017/2/18	15 座	128	三房 四房	87 141	8500-9000	1500	带装修	—	76	59%
南海	九江	誉江华府	2017/2/18	10 座	90	三房 四房	126 132-143	9200-9800	1600	毛坯	—	60	67%
南海	大沥	国华新都	2017/2/22	48、40、39 栋	188	三房 四房	88-89 126-128	14000-15000	1000	毛坯	(准签) 99 折* (付款方式) 99 折	76	40%
南海	狮山	长华国际中心	2017/2/22	12 幢	112	三房 四房	106 140	13200-14000	3700	带装修	—	112	100%
南海	狮山	恒大城	2017/2/25	13 号楼 01/04	58	三房	88-95	13000-13500	3400	带装修	9 折*98 折*98 折*99 折/98 折	35	60%
南海	狮山	广佛新世界	2017/2/25	上城 35 栋	43	两房 三房	75-76 85-93	14700-15400	1700	带装修	98 折*99 折*99 折	37	86%
南海	罗村	奥园公园一号	2017/2/25	四期 10 座、11 座	87	四房	116-143	14400-14500	1200	毛坯	签约享 99 折	79	91%
顺德	伦教	伦教碧桂园	2017/2/18	5/23 座	87	三房 四房	110 126-144	13000	持平	带装修	诚意登记洋房优惠 3 万	68	78%
顺德	杏坛	君怡金海岸花园	2017/2/18	22 栋	104	三房	108-126	9000-9500	持平	毛坯	认筹 3 万抵 5 万	28	27%
顺德	北滘	碧桂园桂澜山	2017/2/25	4 座	153	三房 四房	94-108 120-231	16000-18000	持平	带装修	99*98*97 折	117	76%
顺德	容桂	龙光水悦熙园	2017/2/25	9 座	124	三房	84-112	11000-13000	持平	毛坯	开盘 98 折	53	43%
三水	三水 新城	保利中央公园	2017/2/26	6 座	93	四房 五房	140 167	11000-12000	4000	毛坯	98*98*99	77	83%
住宅合计推货量：1586 套								合计成交量（开卖当日）：963 套				推售率：61%	

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	7	864
南海区	19	4375
顺德区	8	1747
三水区	6	501
高明区	3	838
合计	43	8325

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	绿岛湖	2017年3月	融创湖滨世家	3座	24	150/170/200/300	13000-19000/毛坯	——
禅城	绿岛湖	2017年3月	保利翡翠公馆	2/8座	203	95-125	13000-14000/毛坯	——
禅城	禅西	2017年3月	中海凤凰熙岸	望江洋房	44	107-132	14000-17500/部分带装修	——
禅城	季华东	2017年3月	越秀岭南隽庭	6座	48	1900年6月	16500-17500/毛坯	——
禅城	绿岛湖	2017年3月	金茂绿岛湖	联排别墅	30	244/255/348	20000-30000/毛坯	——
禅城	亚艺	2017年3月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
南海	千灯湖	2017年3月	保利莱公馆	1/4座	212	95、125、140	28000-29000/带装修	登记可享双重98折
南海	千灯湖	2017年3月	滨江一号	5期21座	184	98/127/143	27000-28000/带装修	——
南海	三山新城	2017年3月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	22000-24000/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	千灯湖	2017年3月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	30000-32000/毛坯	—
禅城	禅西	2017年3月	龙光玖龙湾	13/15/18座	335	98-169	16000-18000/毛坯	登记可享额外99折
南海	黄岐	2017年3月	时代水岸	二期洋房	384	95-135	24000-28000/带装修	—
南海	黄岐	2017年3月	珠水豪庭	13/14座	248	88-89	24000-25000/带装修	—
南海	盐步	2017年3月	阳光城·文澜阁	整体楼宇	130	90-108	18000-20000/带装修	权证登记, 冻结1万开盘优先选房
南海	大沥	2017年3月	恒大悦府	1-4座、9-13座	1024	110-135	22000-23000/带装修	—
南海	大沥	2017年3月	怡翠尊堤	三期新品	128	110-135	22000-23000/带装修	享18800元优惠
南海	大沥	2017年3月	美的联诚智汇家	洋房新品	155	64-93	15000-17000/毛坯	—
南海	大沥	2017年3月	保利珑门	二期新品	192	89-205	18000-20000/部分带装修	小户型带装修, 大户型毛坯
南海	大沥	2017年3月	绿地香颂公馆	二期7-9栋	192	90-160	15000-16000/带装修	装修标准约2500元/平米
南海	狮山	2017年3月	美立方花园	洋房新品	72	89-150	11000-12000/毛坯	—
南海	狮山	2017年3月	名汇浩湖湾	洋房新品	88	90-140	10000-11000/带装修	—
南海	丹灶	2017年3月	丹灶碧桂园	二期15座	160	88-127	11000-12000/带装修	—
南海	丹灶	2017年3月	和丰颖苑	洋房新品	90	90-149	7000-8000/毛坯	—
南海	丹灶	2017年3月	桂丹颐景园	公寓新品	480	30-50	9000-10000/带装修	—
南海	西樵	2017年3月	碧桂园翡翠湾	【御江】公馆、【花园里】洋房	270	92-160	6000-7000/带装修	—
南海	罗村	2017年3月	依云华府	三期	144	69-133	16000-18000/毛坯	—
顺德	北滘	2017年3月	深业城	67栋	44	建面190-250	10000-12000/毛坯	—
顺德	大良	2017年3月	顺德华侨城	—	75	建面116-141	16000-18000/毛坯	—
顺德	大良	2017年3月	博澳城	3座	150	建面93-95	11000-14000/毛坯	—
顺德	乐从	2017年3月	保利公园里	三期花湾组团	300	建面67-127	12000-13000/毛坯	诚意登记99折优惠

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	陈村	2017年3月	藏珑华府	三期 5/6/15/16 座	494	建面 83-119	16000-18000/带装修	——
顺德	陈村	2017年3月	碧桂园印象花城	三期 5/7 座	200	建面 81-101	16000-18000/带装修	——
顺德	龙江	2017年3月	碧桂园龙江华府	26/27/32/33	236	建面 122-141	10000-12000/带装修	——
顺德	容桂	2017年3月	美的御海东郡	三期 8/9 座	248	建面 140-188	8000-9000/毛坯	——
三水	西南涌片区	2017年3月	雅居乐雅湖半岛	19 座	62	170-175	9000-10000/毛坯	——
三水	西南中心区	2017年3月	博雅滨江	52 座	85	92-117	8000-9000/毛坯	——
三水	河口片区	2017年3月	汇信华府	16 座	72	106-117	8500-9500/毛坯	——
三水	三水新城	2017年3月	万景豪园	11-12 座	186	104-133	9000-10000/毛坯	——
三水	云东海片区	2017年3月	保利云上	新别墅	24	123-188	12000-14000/带装修	——
三水	河口片区	2017年3月	恒大御湖郡	11 座	72	96-98	9000-10000/带装修	——
高明	西江新城	2017年3月	美的明湖	观澜别墅	28	200-500	10000-12000/毛坯	——
高明	西江新城	2017年3月	银豪富隆湾	1-3 座	372	90-120	6000-7000/毛坯	——
高明	西江新城	2017年3月	美的西海岸	15-18 座	438	108-140	7500-8500/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)	备注
1	南海	融创御府	27210	154	15358	17717	—
2	南海	恒大城	17585	122	13590	12939	带装修
3	南海	奥园公园一号	16375	85	11376	14394	—
4	三水	三水帝景湾	15673	225	21303	7357	—
5	南海	恒大御湖湾	13773	125	12204	11286	含住宅公寓，带装修
6	南海	鸿业畔湖居	12760	179	16604	7684	—
7	南海	富丰君御	12296	43	7239	16985	部分带装修
8	南海	保利紫山	11243	70	6660	16882	带装修
9	南海	金地珑悦	9954	69	6085	16358	部分带装修
10	南海	中海金沙水岸	9398	53	8117	11578	部分带装修
11	三水	博雅滨江	9313	95	12297	7572	—
12	南海	誉江华府	8140	72	10100	8059	—
13	顺德	美的御海东郡	7992	72	10999	7266	含别墅
14	南海	长华国际中心	7947	49	5977	13296	带装修
15	南海	越秀星汇云锦	7584	29	4388	17285	带装修
16	南海	海逸桃花源记	7460	54	7208	10349	部分带装修
17	南海	悦珑湖	7381	83	9712	7600	—
18	南海	国华新都	7288	53	5573	13078	—
19	南海	樵汇花园	7042	77	8131	8661	—
20	顺德	碧桂园钻石湾	6867	5	4315	15915	别墅
合计			223282	1714	197234	11321	—

(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