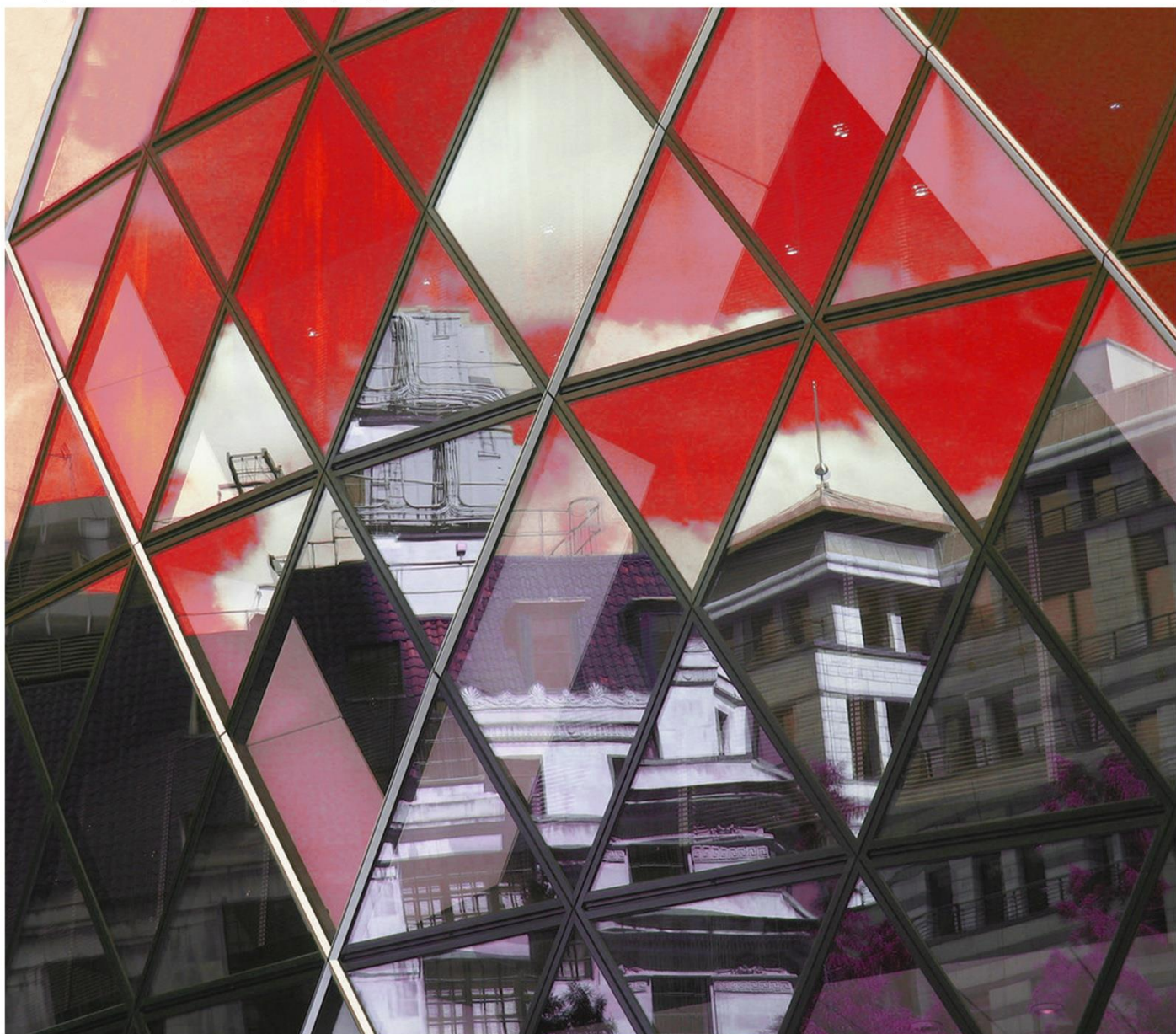


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 8 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 区嘉健 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 | 16 |
| 三、城市规划与建设 | 17 |
| 四、土地交易情况 | 24 |
| 4.1 土地成交情况 | 26 |
| 4.2 土地出让预告 | 27 |
| 五、广州住宅：成交量创年内新低 市场低位运行成常态 | - 28 - |
| 5.1 总况：整体市场缺乏主力盘成交支撑 成交量跌破五千套大关 | - 28 - |
| 5.2 天河区：区域网签量升价跌 牛奶厂洋房网签占比上涨 | 32 |
| 5.3 荔湾区：豪宅网签占比上升 区域均价突破 3.6 万 | 33 |
| 5.4 越秀区：网签量环涨仍低位 新盘涌现待发力 | 34 |
| 5.5 海珠区：网签量持续低位徘徊 广纸两盘新货去化一般 | 35 |
| 5.6 白云区：网签面积逆势微增 网签均价环比下跌 | 36 |
| 5.7 黄埔区：区域网签量升价跌 网签单价跌破 1.8 万 | 37 |
| 5.8 番禺区：网签量跌价升 缺少主力盘成交支撑 | 38 |
| 5.9 花都区：网签量连续四月下降 均价呈现结构性下调 | 39 |
| 5.10 南沙区：推新活跃网签未体现 新货亮相备战金九 | 40 |
| 5.11 增城区：量价齐环降成交仍居首 多个全新盘亮相关注度高 | 41 |
| 5.12 从化区：供应环比骤增 单盘主导区域量升价跌 | 42 |
| 六、佛山住宅：网签放量 推货减少 预售 142 万方蓄势金九 | 43 |
| 6.1 佛山住宅供求分析 | 43 |
| 6.2 禅城区：8 月开盘成交旺 月度供求四连涨 | 45 |
| 6.3 南海区：黄岐供应激增 金九将迎逾 3500 套新货入市 | 45 |
| 6.4 顺德区：市场整体有所回暖 9 月五大纯新项目将入市 | 46 |
| 6.5 三水区：供求量三连升 时代南湾恒大郦湖城成交各达五百套 | 46 |
| 6.6 高明区：成交走势温和 美的鹭湖一枝独秀 | 47 |
| 6.7 五区住宅开盘情况 | 48 |
| 6.8 五区住宅即将开盘预测 | 51 |
| 6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名） | 54 |

一、政策及行业资讯

■ 国土部和住建部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》

来源：经纬【中国】市场研究中心综合新闻信息整理 2017-8-1——2017-8-31

| 城市 | 限购日期 | 2017年全国各地限购政策一览表 | | | |
|----|-------|---|-------|-----|-----|
| | | 限购 | | 限售 | |
| | | 本市户籍 | 非本市户籍 | 首套房 | 二套房 |
| 惠州 | 8月1日 | 7月31日晚，惠州市房管局于发布了《关于进一步规范房地产中介服务行为的通知》，对于未竣工、未取得不动产权证的预售商品房，严禁中介机构以任何形式转让，同时，《通知》还首次严禁中介炒作房号、使用阴阳合同、操纵市场价格等行为。 | | | |
| 广州 | 8月2日 | 通知要求，严格落实商品房销售管理措施，进一步强化商品房价格监管。对房地产项目预售、销售定价不合理的，要坚决予以调整，对不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售证或不予办理交易网签备案。 | | | |
| 福州 | 8月4日 | 各房地产商严禁捆绑销售和设定条件销售商品房，房企在销售地下车位、储藏间等房屋附属物的，必须单独向物价部门申请“一房一价”备案并在取得商品房预售证后公开销售。 | | | |
| 福州 | 8月4日 | 通知要求，福州市购买新建商品住房取得不动产权证未满2年的，不得上市交易，不得办理转让公证手续；此外，首次开盘住宅项目备案均价严格落实政府限价目标。 | | | |
| 沈阳 | 8月7日 | 在三环区域及浑南区全域（不含沈抚新区）内，本市户籍居民购买家庭唯一商品住房的，不予限售；购买家庭第二套及以上商品住房的，自商品房合同网签备案之日起满5年可上市交易。 | | | |
| 东莞 | 8月11日 | 对于新建商品住房项目首次申报房价备案的，申报均价由原来规定不高于前二个月当地镇街（园区）同类型新建商品住房销售均价的20%（含）调整为不高于15%（含）。 | | | |
| 长沙 | 8月16日 | 其中《办法》取消了首套房90平以下可提又可贷的规定，职工家庭购买自住住房已申请使用住房公积金贷款的，不得申请除偿还住房公积金贷款本息以外的其他类型提取。 | | | |
| 烟台 | 8月17日 | 土地供应以棚改、旧改为主 积极探索“租购同权”制度 | | | |
| 海南 | 8月17日 | 海南首“两个暂停”调控政策是从去年开始实施，即对商品住宅库存消化期超过全省平均水平的市县，暂停办理新增商品住宅及产权式酒店用地审批，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。 | | | |
| 佛山 | 8月21日 | 8月18日，佛山市住房和城乡建设管理局发布关于征求《佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知（征求意见稿）》社会公众意见的公告，商办可改为租赁住房（申请用水、用电、用气价格按居民标准执行）10年内不得转让。 | | | |
| 成都 | 8月21日 | 成都房管局发文明确商业办公类用房分割和转让：对于2017年4月21日以后取得建设工程规划许可证的商业、办公类用房，应按照房屋基本单元进行分割和转让，禁止以任何虚拟、划线等无实体墙的形式进行分割和转让。 | | | |
| 广东 | 8月22日 | 广东省住建厅、广东省发改委联合印发的《广东省新型城镇化规划（2016-2020）》（下称规划）正式发布，规划明确了珠三角城市升级行动等十项重点行动实施指引，包括大力发展住房租赁市场；将探索建立共有产权住房制度；推进人口管理制度改革，全面实行居住证制度等。 | | | |
| 广州 | 8月23日 | 为进一步规范和指导城市旧村合作改造类项目合作企业选择工作，广州市更新局就《关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见》公开征求意见、建议。 | | | |
| 北京 | 8月28日 | 北京住建委强调：商品房配建保障房不得搞高分割开发企业违法，设置隔离障碍的，住建部门将不予批准预售许可、暂停网签。 | | | |
| 全国 | 8月28日 | 国土部网站8月28日披露，为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建租购并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，国土部与住建部近日共同印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。 | | | |
| 杭州 | 8月28日 | 杭州推进发展租赁市场 居住证将实行“租购同分”。根据方案，杭州将扶持国有企业发展规模化租赁，同时选择15家左右具有一定规模、品牌的住房租赁企业作为发展专业化住房租赁试点企业。此外，拟赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益。 | | | |
| 深圳 | 8月28日 | 自2017年8月起，以招拍挂方式出让的商品住房用地除按配建一定比例的保障性住房或人才住房外，还应按不低于规划建筑面积20%的比例建设自持租赁住房，自持年限为70年。 | | | |
| 长沙 | 8月29日 | 8月28日，经由长沙市政府批准，长沙市国土资源局正式发布了《长沙市住宅用地“限房价、竞地价”试点操作规则（试行）》，以规范长沙房地产市场，意味着长沙土拍市场正式进入“熔断+摇号”时代。 | | | |
| 兰州 | 8月29日 | 近日，兰州市人民政府发布《关于进一步加强房地产市场调控的补充通知》，对房地产调控力度进一步加强，并明确商品房网签价不得高于备案价，在限购区域购买商品住房或二手房的外地居民需提供三年以上社保等。 | | | |

■ 广州住建部等十部门联合发文重申从严调控楼市

来源：广州市政府网 2017-8-2

为推动调控政策取得更大成效，8月2日，由广州市住建委、市国规委、市发改委等十部门联合发出《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》。主要有六方面要求：

1. 严格落实房地产调控政策，加强调控工作协同联动：要求调控力度不放松，及时分析研判调控效果。
2. 严格落实商品房销售管理措施，进一步强化商品房价格：对不接受政府价格指导的项目，一律不发预售证或不予办理网签备案；加大对房企执行明码标价、一房一价规定的检查指导力度。
3. 严格落实土地供应计划，多措并举加大商品住房供应：增加住宅用地供应规划，合理安排普通商品住宅和租赁住房供应结构；严防高地价扰乱市场预期；加快住宅项目建设和上市节奏形成有效供应。
4. 严格发展住房租赁市场部署，积极构建租购并举的租赁制度：加快制定实施细则，确保措施落地。
5. 严格落实房地产调控信贷措施，加强住房信贷业务风险管理：防范信贷风险，严格执行借款人月供收入比不超过50%的政策要求；严审首付款资金来源，严禁消费贷违规进入楼市。
6. 严格落实市场监管各项要求，加大市场秩序整治严厉打击违规销售行为：持续开展专项整治工作，要加大整治力度；一旦存在违规销售行为责令停业整改并暂停项目网签资格等。

经纬点评：

通知内提及的措施此前已经在执行中，十部门联合发文，更多的是强调未来继续严格执行各项调控措施，

向市场传递政府调控楼市的决心。限价、限供应、限签、限购、限贷等不放松，下半年楼市成交量将进一步受到影响。同时不排除若调控没有达到“严防高地价扰乱市场预期”、“防范金融风险”、“打击违规销售”等效果时，或有更严厉的措施出台。

■ 8月房贷形势严峻 月初额度已不足 利率上浮可加快放款

来源：广州楼市发布 2017-8-4

近日有地产中介称收到通知，从8月3日起，建设银行首套房利率上浮10%，二套房上浮15%。建行工作人员表示未收到利率调整的通知，但不排除未来会调整。

据悉，广州各大银行利率有上浮的迹象：平安、中信、恒生、民生这四家继续停贷中，光大、招商、渤海、华夏、浦发首套房利率分别上浮5%-20%。利率优惠的银行只剩下两家：汇丰93折，农商行95折。

8月才刚开始，四大银行中已有银行表示“没有额度”了，因此放款时间普遍在三至四个月。

部分银行首套房有基准利率，但放款时间长，若上浮利率则可加快放款时间，如华夏银行首套房贷利率上浮30%，一个月可放款；广州银行利率上浮10%则可更快放款。据了解，现在房贷放款的规则是：同时出押的申请，利率高的先放、按揭费高的优先。有些新政前申请到85折利率优惠的客户，至今都没有放款。

经纬点评：

广州十部门发文中提及“严格落实房地产调控信贷措施，加强住房信贷业务风险管理”，目前信贷额度不足、利率高企，可预期下半年信贷将持续收紧，购房成本加大影响买家入市，放款时间延长加重楼盘挑客的问题，都会进一步影响到后市交易。

■ 北京拟推“共有产权住房” 解决夹心层首次购房需求

来源：北京市住建委网站 2017-8-3

近日，北京市发布《北京市共有产权住房管理暂行办法》向社会公开征求意见。

所谓“共有产权住房”，简单讲就是政府和购房人各持一定比例的产权，政府再将自己持有产权部分的使用权暂时让渡给自住的购房人。这样对于中低收入家庭来说，能以低于市价的便宜价格买到属于自己的住房。

广州各大银行8月最新房贷利率情况
(制表：广州楼市发布，统计时间：2017.8.2)

| 银行 | 首套利率 | 二套利率 | 放款时间 |
|------|-------|----------------------|-------------------|
| 平安银行 | 停贷 | 停贷 | —— |
| 中信银行 | 停贷 | 停贷 | —— |
| 恒生银行 | 停贷 | 停贷 | —— |
| 民生银行 | 停贷 | 停贷 | —— |
| 华夏银行 | 基准 | 上浮10% | 上浮30%，一个月基准，两至三个月 |
| 浦发银行 | 上浮20% | 上浮20% | 月初额度多 |
| 渤海银行 | 上浮10% | 上浮20% | 放款较快 |
| 招商银行 | 上浮5% | 上浮10% | 两周—1个月 |
| 光大银行 | 上浮5% | 上浮5% | 1—3个月 |
| 广发银行 | 基准 | 上浮10% | 一个月，免评估费 |
| 工商银行 | 基准 | 上浮10% | 三至四个月 |
| 农业银行 | 基准 | 上浮10% | 月初有额度 |
| 建设银行 | 基准 | 上浮10% | 三至四个月 |
| 中国银行 | 基准 | 上浮10% | 三至四个月 |
| 兴业银行 | 基准 | 上浮10%—30% | 一个月內 |
| 广州银行 | 基准 | 贷五成上浮5%， 贷三成上浮10% | 上浮10%可加快 |
| 交通银行 | 基准 | 上浮10% | 月初、月中有额度 |
| 邮储银行 | 基准 | 上浮10% | 一个月左右 |
| 农商行 | 95折 | 上浮10% | 一个月 |
| 汇丰银行 | 93折 | 上浮10% | 一个半月 |

共有产权住房的申请条件有着相当严格的规定，同时也规定了4种情形不得申请。（规定见右图）

政府和购房家庭分别占有多少比例的产权？首先，项目的销售均价，应低于同地段、同品质普通商品住房的价格。购房人产权份额，参照项目销售均价占同地段、同品质普通商品住房价格的比例确定。

共有产权住房可以出租和出售。出租的，租金收入按购房人和政府所占份额比例分配。购房人取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额，同等价格条件下，政府可优先购买；政府放弃购买的，购房人可转让给符合条件的家庭或，转让后产权性质仍

为“共有产权住房”；购房人和政府协商一致，出售全部份额的，两者按比例分配总价款，新购房人取得商品住房产权。

另外，购房人取得不动产权证满5年，也可按市场价格购买政府份额后获得商品住房产权。

经纬点评：

经纬点评：北京共有产权住房，与广州早期的限价房有异曲同工之效，同样是解决夹心层置业需求。其对于完善住房保障体系，支持中端购房，抑制投机，建立房地产长效机制有重要意义。



图片来源：京房字

■ 人口发展引发教育需求 佛山至2020年新增学位18万个

来源：广州日报 2017-8-1

《佛山市全面提升教育现代化发展水平实施方案（2017~2020年）》近日正式公布实施，提出到2020年，佛山将新建、改建、扩建各类义务教育阶段学校176所，新增学位约18万个。记者从佛山市教育局了解到，今年年内佛山要完成新、改、扩建学校33所，增加3.3万个学位，目前总体完成率已超过50%。今年9月，佛山将新增加一批高规格的学校投入使用。目前佛山五区均已公布详细的学校建设计划和进展。据悉，今年小学适龄户籍生人数增长较快，更多户籍生选择就读公办学校，公办小学招生压力主要集中在中心城区。相比小学而言，公办初中学位供给矛盾相对较小。为应对今年的新形势，佛山实行扩班招生，但毕竟只是“权宜之计”。新生入学形势严峻，成为政策提出的大背景。

经纬点评：

经纬点评：近年来，佛山经济得到重大发展，带动常住人口增长，适龄儿童的增加伴随而来是对教育资源极大需求。佛山适时规划和增加教育资源供给，为当地就业、居住人群提供充足的教育配套，解决人口发展引发的教育需求，而教育资源的有效配置，则更好地促进佛山的人口与社会的协调发展。

■ 佛山特色小镇建设方案出台 首批 15 个名单出炉

来源：佛山日报 2017-8-3

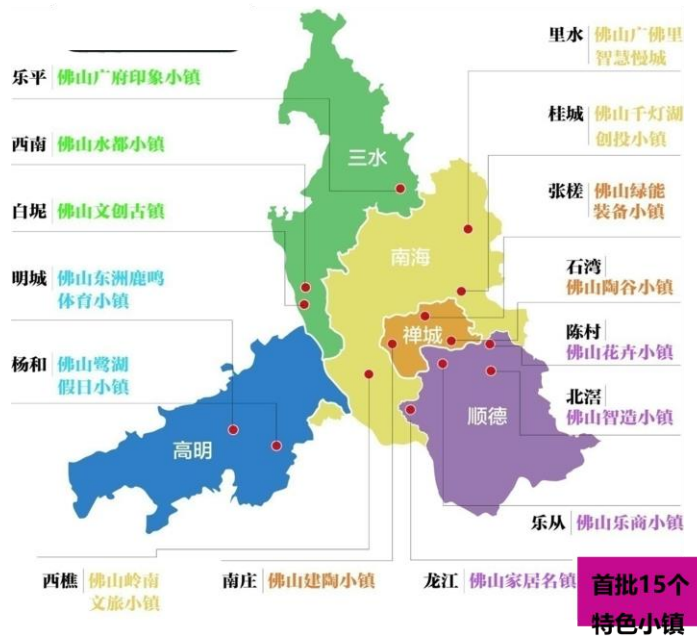
8 月 2 日下午，佛山市特色小镇建设工作会议召开。据悉，佛山将打造首批 15 个市级特色小镇，3 年总投资将达 1000 亿元，2017 年 15 亿元资金用于扶持首批特色小镇建设。

佛山要高起点、高标准、高质量编制特色小镇发展建设规划，原则上特色小镇总体规划范围不超过 10 平方公里，核心区不超过 3 平方公里。在产业上，要根据每个特色小镇的功能定位实施分类指导，重点培育智能制造、新能源新材料、信息经济、生物医药等高新技术产业，着力推动纺织、陶瓷、家具、食品饮料、花卉等传统产业升级。

据悉，佛山争取到 2020 年建成 30 个以上市级特色小镇，8 个以上省级特色小镇和 5 个以上国家级特色小镇。

经纬点评：

特色小镇是佛山打造国家制造业创新中心的重要平台，也是打造宜居宜业的国际化大城市的重要载体，凭借粤港澳大湾区建设机遇，佛山特色小镇加快建设步伐，对经济发展有重要促进作用。



■ 保护“产业发展保区” 顺德调整卖地新政

来源：南方都市报 2017-8-2

为配合产保区建设，保障产业用地，顺德下调了“工改商”项目补偿标准。

昨日，顺德区国土城建和水利局发布文件，调整以挂账收储方式实施改造的城市更新项目土地出让收入分配原则。针对“工改商”项目，对原土地权属人的补偿标准，拟调整根据成交楼面地价划分三级补偿标准，最高补偿不超过土地出让成交价 50%，同时，出让收益需拿出 50% 用于村级工业园改造。此外，原土地权属人需要提供不少于项目用地 15% 土地做公益性用地，该部分土地由政府按原工业用地市场价补偿原土地权属人。

除了对工业用地使用进行说明，顺德区还将完善相应的土地政策。村（居）、集体经济组织名下的土地通过城市更新改造用于商品住宅开发的，必须由政府收储后公开出让；而对无合法用地手续的用地，通过城市更新完善建设用地手续后，规划为工业用地的，原则上采取弹性出让或租赁方式供地，出让或租赁期限不得超过 20 年。

经纬点评：

土地出让新政在确保原土地权属人的权益前提下，兼顾了产保区的发展，并为土地上市理顺了相关操作流程。保障了 18 万亩“产保区”产业用地，有效促进产品区的建设发展。

■ 东莞：关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知

来源：东莞市住房和城乡建设局 2017-8-11

据广州日报报道，8月10日，东莞市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局、市房产管理局联合发出《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》。

一、要求开发企业首批首次定价更精准，楼盘首次备案价由原来的不能超过同镇街同类型楼盘前三个月均价的20%收紧为15%(含)；

二、要求分期分批销售的楼盘定价更合理；

三、已办理销售价格备案的新建商品住房项目调低备案价格的，间隔时限为20天不变；调高备案价格的，间隔时限由原规定的90天延长至180天。

四、本通知自2017年8月11日起实施。

经纬点评：

经纬点评：东莞市对楼盘定价、备案价变动作出明确限制将利于打击炒房行为，限制了楼价在短时间内大幅上涨的可能性，收窄楼价上升空间，使房价更趋于合理，购房者利益得到一定保障，对预防楼市泡沫的产生有一定抑制作用。

■ 广州房贷利率：工、农、中、交建首套上浮5%、二套上浮15%

来源：广州日报 2017-8-12

根据部分媒体采访，工农中建交，这五大银行的首套利率全面上浮5%，而二套也分别执行10%或15%的上浮。

广州的房贷政策半年内已经三度跳水，更新换代的猝不及防：2017年4月开始，主流利率变9折；2017年5月开始，主流利率变基准；2017年8月开始，主流利率上浮5%。

同时，根据融360发布最新房贷报告显示，7月全国首套房平均利率为4.99%，相当于基准利率的1.02倍，环比上涨了2.25%，同比去年7月的4.44%上升了12.38%。在监测的35个城市首套房平均利率中，最低的是上海4.80%，最高为郑州5.39%，广州为4.96%，排在第16位。

经纬点评：

房贷政策频繁收紧显示政府对房地产市场的强硬监管力度，以贷款200万等额本息为例，上浮5%比起今年3月的85折，理论上每月需要多还1060元，总价需要多还25万。

| 名称 | 首套 | 二套 | 执行日期 |
|------|------|-------|--------|
| 工商银行 | 上浮5% | 上浮15% | 0814执行 |
| 农业银行 | 上浮5% | 上浮15% | 0812执行 |
| 中国银行 | 上浮5% | 上浮10% | 0812执行 |
| 建设银行 | 上浮5% | 上浮15% | 0812执行 |
| 交通银行 | 上浮5% | 上浮10% | 0812执行 |

| 贷款金额 | 贷款年限 | 利率折扣 | 利率(%) | 每月还款额 | 还款总额 |
|------|------|---------|-------|--------|----------|
| 200万 | 20年 | 商贷85折 | 4.165 | 12300元 | 2951882元 |
| 200万 | 20年 | 商贷9折 | 4.41 | 12556元 | 3013447元 |
| 200万 | 20年 | 商贷95折 | 4.655 | 12826元 | 3078329元 |
| 200万 | 20年 | 商贷基准 | 4.9 | 13089元 | 3141331元 |
| 200万 | 20年 | 商贷上浮5% | 5.145 | 13360元 | 3206362元 |
| 200万 | 20年 | 商贷上浮10% | 5.39 | 13634元 | 3272110元 |

■ 佛山首套房贷再收紧 停贷银行扩至三家

来源：佛山乐居网 2017-8-8

调查数据显示，除了汇丰银行首套房贷利率保有 95 折，**中国银行、工商银行、农业银行、建设银行四大行仍保持基准外**，其余银行首套房贷均出现了不同程度的上浮。

对比上个月的调查，**停贷银行**由此前的两家扩展**招商银行、中信银行、浦发银行**共三家。而在放贷的银行中除了建行有所松动外，交通银行和广州银行均有进一步收紧。其中广州银行和东亚银行上浮最多，达 20%，中国邮政储蓄银行、恒生银行、永亨银行均上浮 10%，而光大银行和交通银行仅上浮了 5%。

值得一提的是，部分银行还针对**新房和二手房**的房贷利率进行了区分。根据网友提供的一份文件显示，**工商银行佛山分行**从 8 月 9 日起，将全面执行**二手房首套按揭贷款执行基准利率上浮 5%**。

经纬点评：

目前房贷额度和资金流动紧张，利率上调逐步成为趋势，截至当前除了汇丰可以办到快速放贷外，东亚银行、永亨银行和恒生银行均表示需要 1-2 个月的时间，而大部分银行因房贷排队情况，放款周期均不确定。

下半年资金流动性持续收紧，对于房企回款速度将会带来更大的阻力。

| 银行 | 首套利率 | 放款时间 |
|----------|--------------|-------|
| 中国银行 | 基准（4.9%） | 不确定 |
| 工商银行 | 基准（4.9%） | 不确定 |
| 农业银行 | 基准（4.9%） | 不确定 |
| 建设银行 | 基准（4.9%） | 不确定 |
| 交通银行 | 上浮5%（5.145%） | 不确定 |
| 光大银行 | 上浮5%（5.145%） | 不确定 |
| 永亨银行 | 上浮10%（5.39%） | 2个月 |
| 中国邮政储蓄银行 | 上浮10%（5.39%） | 不确定 |
| 恒生银行 | 上浮10%（5.39%） | 1-2个月 |
| 东亚银行 | 上浮20%（5.88%） | 1个月 |
| 广州银行 | 上浮20%（5.88%） | 不确定 |
| 汇丰银行 | 95折（4.655%） | 5个工作日 |
| 浦发银行 | | 停贷 |
| 招商银行 | | 停贷 |
| 中信银行 | | 停贷 |

■ 对标国际融入大湾区 南海下阶段工作要这样干

来源：南海头条 2017-8-11

在南海区工作务虚会上，包括经贸、规划、交通、住建等在内的 11 个部门负责人以及各镇街主要负责人敞开思路、各抒己见，摆问题、提建议，集思广益，谋划南海未来发展之路。

一、整体现状分析和未来发展方向：

土地空间成掣肘经济转型重要问题；三山新城要加强与深港产业对接；优化重点项目投资环境；以大数据应用助力智慧城市建设；

二、各镇街未来发展方向：

桂城：营造“两地一城”优质生活圈

九江：推动招商引资“增量优质”

西樵：抢抓交通机遇优化空间布局

丹灶：夯实基层党建实现和谐共享

狮山：加快融入“一环创新圈”

大沥：“企业回家”计划推动产业转型升级

里水：设3亿专项资金实现“一村一品”

经纬点评：

两份文件实际是对上海5月初出台的《关于进一步加强本市房地产市场监管规范商品住房预销售行为的通知》的重申和落实细则，对于市场中捂盘惜售和变相加价的情况，上海从严整治；广州亦自7月份起开展为期2个月的市场整治工作，显示一线城市仍是楼市调控重点区域，未来调控力度仍趋紧。

■ 司法部发文禁止办理不动产全项委托公证 堵截炒房与房诈

来源：国家司法部网站 2017-8-14

8月14日晚间，司法部发布了《关于公证执业“五不准”措施》。对于进一步规范公证执业行为提出明确要求。

一是不准为未查核真实身份的公证申请人办理公证。

二是不准办理非金融机构融资合同公证。

三是不准办理涉及不动产处分的全项委托公证。办理涉及不动产处分的委托公证，按照“重大事项一次一委托”的原则，……，不得办理一次性授权全部重要事项的委托公证，不得在公证书中设定委托不可撤销、受托人代为收取售房款等内容。

四是不准办理具有担保性质的委托公证。办理涉及不动产处分的委托公证时，应当严格审查申请人的真实意思表示，审查其与受托人是否具有亲属关系，不得办理名为委托实为担保，或者可能存在担保性质的委托公证。

五是不准未经实质审查出具公证书。

经纬点评：

此前，新闻报道北京老人身陷“以房养老”骗局身负巨债，700万的房子被1000元贱卖的事件。司法部发文初衷或是为了保护长者弱者，但同时也堵截了炒房的漏洞。为规避限购及税费，炒房客全额购房后不过户，通过全权委托的方式，将原业主房子直接转让下家，赚取差价。规定的出台，既堵截炒房漏洞，也防范房诈。或对有真正全项委托需求的委托人造成不便，但总体而言，利大于弊。

■ 发改委力挺企业发债 发展住房租赁业务

来源：国家发改委 2017-8-15

8月15日，国家发展改革委办公厅发布了《关于在企业债券领域进一步防范风险加强监管和服务实体经济有关工作的通知》。

通知从积极防范企业债券领域地方政府债务风险、加强事中事后监管防范企业债券违约风险及提高企业债券服务实体经济的效率和水平等三方面作了相关明确要求。

其中，通知明确，近期，省级发展改革部门可积极组织符合条件的企业申报市场化银行债权转股权专项债券，并积极组织符合条件的企业发行企业债券，专门用于发展住房租赁业务。

经纬点评：

文件着重防范企业债券领域风险，符合中央提出防控金融风险的要求。而通知要求组合企业发行企业债券，专用于住房租赁业务，则落实了此前九部委联合发文要求加快发展住房租赁市场的通知中，关于加大对住房租赁企业的金融支持力度的措施，有助推进培育和发展住房租赁市场。

■ 北京租房新政 集体户口租公租房可落户

来源：凤凰房产 2017-8-19

北京的租房新政即将出台。8月17日，北京市住建委、市发改委等部门联合发布了《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》征求意见稿。北京租房亮点有：

- 1、京籍和非京籍家庭租房子女可享受所在区义务教育。
- 2、本市集体户口租公租房可落户；非本市户籍的，可申请办理居住登记卡或申领居住证。
- 3、租房要在监管平台上备案，政府将发布很多全民措施。

其他还有多渠道增加租赁住房供应；加大住房租赁的金融支持；明确住房租赁行为规范维护当事人合法权益；以及加强市场集体监管等等。

经纬点评：

北京虽然不是12个试点城市，但依然多措并举发力租赁市场，作为首都，其政策更具示范性作用。目前北上广一线城市及多个试点城市都相继出台发展租赁市场的方案措施，预示着我国住房租赁市场改革大幕已经拉开，房地产市场长期以来“轻租重售”将向“租售并举”的局面迈进，房地产业也将从单一“拿地卖房”模式，向出售与持有运营并举时代过渡。

■ 广州计划五年供应 3200 公顷宅地 首提租赁用地 占约 26%

来源：广州市人民政府网 2017-8-14

8月14日，广州市政府发布《广州市2017-2021年住宅用地供应计划》。2017-2021年，全市计划供应住宅用地3200公顷，年平均计划供应住宅用地640公顷，以保障建设75万套住房用地需求。

供应导向方面：

- 灵活采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、现房销售或竞自持面积等多种竞价方式。优先安排租赁住房用地，加大普通商品住房用地供应。
- 未来五年全市保障性住房以公租房为主，并结合各区发展特点，提供一定规模的人才公寓。
- 优化住宅用地供应空间结构：
 - ✓ 内环以内以普通商品住房用地为主，主要供应存量住宅用地；
 - ✓ 内环与外环之间以普通商品住房用地为主，适量供应住宅用地。
 - ✓ 外环与北二环-东二环-广明高速之间以普通商品住房用地、租赁住房用地为主，未来应加大供应住宅用地。
 - ✓ 地铁9号线、14号线、21号线、4号线形成的四个放射轴线两侧以普通商品住房、人才公寓

为主，相应增加供应住宅用地。

广州市 2017-2021 年度住宅用地供应计划结构表

| 类别 | 总计 | 普通商品房 | 租赁住房 |
|-------|--------|--------|-------|
| 计划供地量 | 3200公顷 | 2375公顷 | 825公顷 |
| 供地占比 | 100% | 74.2% | 25.8% |
| 建设套数 | 75万套 | 60万套 | 15万套 |
| 供应占比 | 100% | 80% | 20% |

■ 全省首个服务外包产业平台 助金融高新区产业链集聚发展

来源：南方都市报 2017-8-16

15 日上午，广东金融高新区服务外包产业公共服务平台（下称“服务平台”）正式揭牌。据悉，服务平台由佛山市服务贸易和外包协会进行日常管理并提供行业服务，主要向符合条件的服务外包企业提供早期办公场地以加快项目进驻进度，提供孵化载体助力初创型企业发展壮大，并提供公共会议、培训场地等，优化资源配置，打造完善的服务外包招商与公共服务的平台。

据介绍，设立服务平台旨在较短时间内有效带动金融高新区服务外包行业全产业链集聚发展，进一步培育区域内浓厚的服务外包产业氛围，以提升广东金融高新区在服务外包领域上的品牌形象和影响力。

目前高新区已拥有中国人行广东金融电子结算中心、汇丰环球营运中心、友邦金融中心、毕马威共享服务中心等服务外包企业 30 家，吸引从业人员规模超过 3 万人。

广东金融高新区定位“金融后援基地”及“产业金融中心”双战略，致力建设“辐射亚太的现代金融后援服务基地”和“国家级产业金融试验区”。

经纬点评：

目前金融高新区服务外包产业初具规模。围绕发展定位，金融高新区提供协助外包产业运营一条龙服务，有助吸引金融后台及服务外包产业，加快高新区向服务外包全产业链方向发展。高新区不但是佛山的金融商务区，更是全省乃至泛珠三角地区金融产业发展的后台服务基地，其发展壮大有助广佛经济圈加速融合。

■ 绿地香港首进珠三角 选址高明更合

来源：绿地香港官网 2017-8-16

8 月 15 日，绿地香港以人民币 11.4 亿元收购佛山市鸿艺置业投资有限公司 100% 股权，包括位于佛山市高明区更合镇约 40 万平方米住宅商服用地，38 万平方米农业旅游用地，合计约 1,170 亩。这标志着绿地香港进军广东市场成功迈出第一步。

旅游业被高明区政府定义为发展的核心产业。未来，绿地香港将结合项目地块内部现有若干水体和成熟林木，以及周边充裕的生态资源，将该地块打造成具有特色的高端农旅小镇，进行旅游地产开发。

绿地香港控股有限公司是世界 500 强绿地集团旗下控股子公司，实行房地产开发、互联网金融、房地产基金三大业务并行发展。

经纬点评：

随着高速公路建设和珠三角新干线机场的落户，高明更合镇已经成为广佛都市圈重要交通枢纽区域，发展前景广阔，成为众多房企必争之地，而知名房企强势进驻更合镇，也使区域价值得到显著提升。



■ 集体建设用地建设租赁住房 以存量土地为主 集体自愿实施

来源：国土资源部网站 2017-8-29

为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，国土资源部会同住房和城乡建设部，确定第一批在北京、上海、沈阳等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。国土资源部土地利用司有关负责人日前就《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》（简称《试点方案》）进行了解读。其中：

对于地方开展利用集体建设用地建设租赁住房试点需要遵循哪些原则？负责人表示，《试点方案》明确规定了把握正确方向、保证有序可控、坚持自主运作、提高服务效能四项基本原则。其中两项内容需要着重强调：一是项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划，**以存量土地为主，不占用耕地。**二是发挥政府主导作用的同时，必须尊重农民集体意愿，统筹考虑农民集体经济实力，合理确定项目运作模式，维护权利人合法权益，**确保集体经济组织自愿实施、自主运作。**

经纬点评：

13 个城市成为集体建设用地建设租赁住房试点城市，进一步推动住房租赁市场发展，国土部进一步解读方案，明晰方向。集体建设用地建设租赁住房以存量土地为主，不占用耕地，确保耕地红线，不过需要集体经济组织自愿实施，自主运作。若推动方案发展，除政府给予政策的优惠，还需要政府的引导，只有村集体看到住房租赁市场的发展前景以及能为村集体带来经济收益，才有助推动发展。

■ 广州市建设“中国制造 2025”试点示范城市 用地供应先行

来源：南方都市报 2017-8-30

昨日，广州市政府常务会议原则通过了《广州市建设“中国制造 2025”试点示范城市实施方案》方案提出了广州市先进制造业的“小目标”：力争 3 年内引进 500 个高精尖技术项目，到 2019 年先进制造业增加值占规模以上制造业比重达 69%。方案还为先进制造业制定了十条重点政策，当中包括“IAB”（新一代信息技术、人工智能、生物医药）三个“百亿元级基金”，用于支持重点产业发展。

围绕重点发展领域，广州要实施八项重点工程，其中，排首位的就是招商。方案提出，广州将加大力度

引进一批优质企业（项目），瞄准全球 500 强、中国 500 强，中国制造业 500 强、中国民营 500 强和行业领军企业，目标是力争 3 年内引进 500 个高精尖技术项目。

另外，广州将制定和实施制造业重点领域招商奖励政策，如对实缴注册资本 1 亿元以上并符合相关条件的企业，按照实缴注册资本的一定比例给予企业一次性奖励。在用地方面，广州每年安排不少于 5000 亩用地指标专门支持工业项目。

经纬点评：

8 月 2 日，广州成为全国首个获批“创建‘中国制造 2025’试点示范城市”的一线城市，就在本周，广州连续挂出 25 宗工业用地，不少用地明确规定产业定向，如花都空港经济区板块地块，以引进智能、临空科技、服装等产业为主，为顺利招商提供先决条件。引进企业，发展产业，人才进驻，势必带来居住需求，无论是提供租赁住房、人才公寓、还是商品房，都对区域楼市发展起促进作用。

■ 部省合力共促珠江西岸先进装备制造产业带稳步发展

28 日下午，珠江西岸先进装备制造产业带建设暨全省工业技术改造投资工作会议在佛山召开。

省委书记胡春华表示，把制造业作为供给侧结构性改革的主战场，聚焦制造业转型升级，加快实现从数量扩张向质量提高的战略性转变。他强调，要加快壮大珠江西岸先进装备制造产业带，努力建设“中国制造 2025”国家级示范区。……发展壮大先进装备制造业是珠三角乃至全省的共同任务，全省各市都要积极作为，共同推动我省装备制造业实现新的跃升。……要坚持开放创新加大新技术引进，积极融入全球创新网络，吸引国内外知名创新企业和一流研发机构落户广东。

省长马兴瑞强调，全面落实“中国制造 2025”，增强推动我省制造业转型升级的责任感和紧迫感、坚定制造业立省不动摇，切实抓紧抓好抓出成效。

经纬点评：

珠江西岸经济区是我国沿海经济带的重要组成部分，是珠三角先进制造业的重要基地和广东装备制造业的高度集聚区，在全国区域经济发展布局中处于重要位置。会议的强调再一次肯定珠江西岸先进装备制造产业带的重要性，珠江西岸有望形成“世界科技+珠西制造+全球市场”发展新格局。

■ 北京：商品房配建保障房不得隔离分割

来源：北京晨报 2017-8-28

近年来，商品房配建保障房或自住房的项目越来越多，而一些开发商为了保证所谓商品房的品质，人为将小区内的商品房和保障房、自住房隔开。针对保障房商品房被强行分割管理、总被围栏隔开的现象，北京市住建委再次明确：开发企业违法设置隔离障碍的，住建部门将不予批准预售许可、暂停网签。

北京市住建委表示，目前已采取严厉措施，要求开发企业在办理预售许可前，必须严格按照规划许可内容 and 规划总平面图确定的平面布局进行住宅项目建设，并承诺未经许可不得自行设置任何形式的区域隔离，确保同一建设项目区域内道路通畅、绿地共享、附属配套设施共用。

同时，要求开发企业在进行房屋销售时，必须在售楼处明显位置公示经规划部门批准的建设项目区域设

置情况。开发企业违法设置隔离障碍的，住建部门将不予批准预售许可、暂停网签。

经纬点评：

国家正在推动住房租赁市场发展，未来商品房、公租房、租赁住房混居一个项目或将成为常态，北京住建部规定的强调，为房企开发楼盘提供指引和遵循条件。不过商品房业主与公租房用户矛盾的实际存在，政府应如何引导解决，是达至和谐人居的重要关键。

■ 深圳租赁新政：拍地需配建 20%自持租赁住房

来源：广州日报 2017-8-29

深圳制定了《深圳市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见（征求意见稿）》及《深圳市住房租赁试点工作方案》，正公开征求社会公众意见。意见包括：

- 1、借助于租赁立法，各相关部门要落实租赁一定年限可享有配套公共服务的权利。
- 2、提高职工提取住房公积金支付房租的比例，缩短手续办理时间。为低收入人群发放住房租赁券。
- 3、“十三五”期间，通过收购、租赁、改建等方式收储不低于 100 万套“农民房”统一租赁。
- 4、允许已建成空置商业建筑按规定改建为租赁住房，允许住房按规定改造出租
- 5、年底前筹建 3~5 家国有住房租赁企业。
- 6、加强市场监管：租赁合同今后也需网签：建立租赁资金监管制度
- 7、自 2017 年 8 月起，以招拍挂方式出让的商品住房用地除按规定配建一定比例的保障性住房或人才住房外，还应按不低于规划建筑面积 20%的比例建设自持租赁住房，自持年限为 70 年。

经纬点评：

深圳出台推进住房租赁市场政策，至此，首批 12 个试点城市已共 11 个城市公布方案，仅肇庆未出台相关试点意见。新增供应土地建设租赁住房方面，深圳除纯租赁用地出让，其他商品房用地还须规划自持租赁住房，为房源供给再拓渠道，相对的，房企可售房源进一步减少。

■ 番禺顺德政务跨城通办 广佛同城进一步加深

来源：广州日报 2017-8-30

29 日，在顺德区举行的新闻发布会上宣布，政务服务跨城通办当日在番禺、顺德会同时启动，从即日起，首批涉及两区 6 个部门共 46 个事项将率先实现跨城办理。据介绍，此次顺德与番禺正式启动跨城通办也只是走完第一步，未来还将有更多的事项加入跨城办理当中。并且，除毗邻的番禺之外，顺德与南沙等区的政务服务跨城通办也列入了下一步计划当中。

跨城通办并非首例，早于 2014 年底，广州市荔湾区和佛山市南海区尝试了广佛通办，2016 年 2 月，将跨城网办延伸到实体办事大厅；今年 7 月 24 日，南海区与广州白云区又实现政务服务跨城通办。

经纬点评：

随着广佛加速融合、同城化程度进一步加深，顺德也加速融入广佛同城化进程，政务服务跨城通办只是其中一步，随着交通规划连接、经济合作、人才流动、置业居住等的发展，广佛融合再加深。

二、经济大事记

■ 房地产投资及销售面积增速持续回落 市场降温但运行平稳

来源：国家统计局 2017-8-14

国家统计局 14 日公布 2017 年 1-7 月份全国房地产开发投资和销售情况。2017 年 1-7 月份：

全国房地产开发投资 59761 亿元，同比名义增长 7.9%，增速比 1-6 月份回落 0.6 个百分点。

商品房销售面积 86351 万平方米，同比增长 14.0%，增速比 1-6 月份回落 2.1 个百分点。销售额 68461 亿元，增长 18.9%，增速回落 2.6 个百分点。

此外，房地产开发企业房屋施工面积、房屋新开工面积、房屋竣工面积，虽然同比仍然增长，但增速比 1-6 月均有不同程度回落。

7 月末，商品房待售面积 63496 万平方米，比 6 月末减少 1081 万平方米。其中，住宅待售面积减少 988 万平方米。

经纬点评：

一线和二线城市热点城市房价上涨得到控制，投资

投机性需求减少，销售面积也在放缓，房地产市场有所降温，但对比年同期，销售面积仍然比较高，待售面积进一步减少，显示市场总体运行平稳。

■ 7 月一线城市价格趋稳定 二三线城市环比涨幅回落明显

来源：国家统计局 2017-8-18

国家统计局发布 2017 年 7 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据，报告显示：

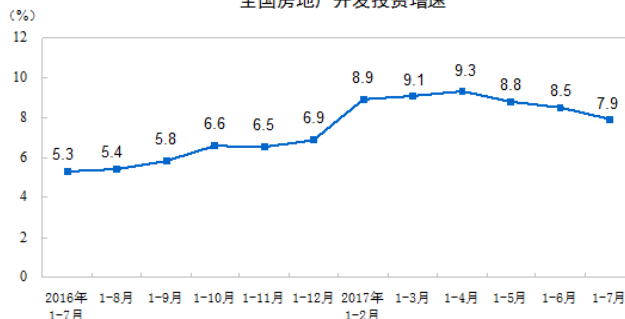
一、15 个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅继续全部回落，回落幅度在 0.8-4.9 个百分点之间；从环比看，10 个城市下降或持平；

二、一二线城市新建商品住宅价格同比涨幅持续回落：一线城市连续 10 个月回落；二线城市连续 8 个月回落；

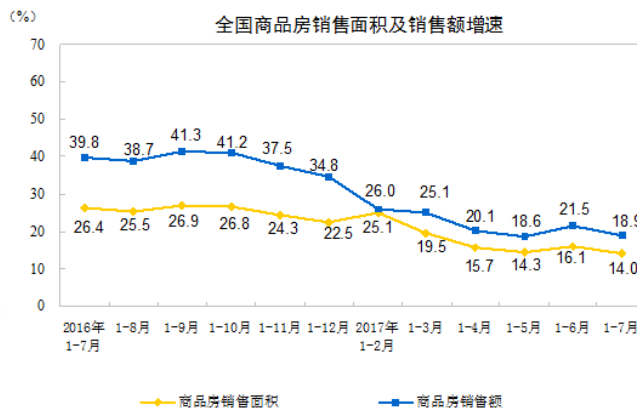
三、70 个大中城市中环比下降城市个数增加。

与上月相比，9 个城市价格下降，较上月增加 3 个；56 个城市价格上涨，较上月减少 4 个，其中 36 个城市上涨幅度回落；5 个城市价格持平，较上月增加 1 个。

全国房地产开发投资增速

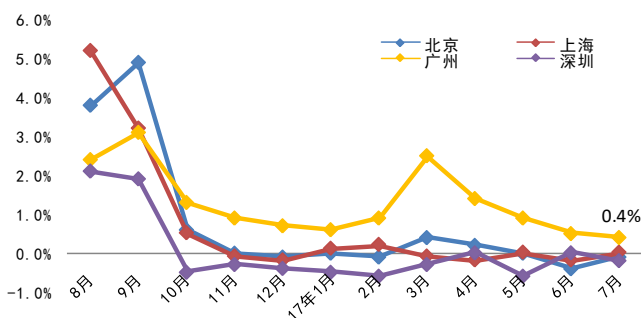


全国商品房销售面积及销售额增速

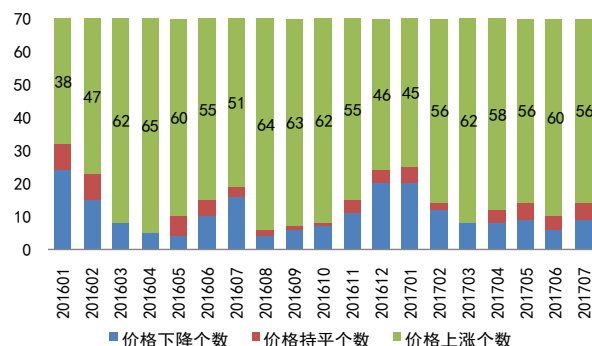


与去年同期相比，70个城市价格上涨，与上月持平，但31个城市涨幅回落，较上月增加7个城市。无锡连续4个月同涨最高，但涨幅持续下降。

近一年北上广深新建商品住宅价格指数环比



70个大中城市新建商品住宅销售价格环比变动



经纬点评:

房地产调控政策持续发挥作用，一线和二线热点城市房价上涨得到控制，趋于稳定；房价持续环涨的城市涨幅也在持续回落；一线城市仅广州房价环涨，但涨幅连续4个月下降。

三、城市规划与建设

■ 南大干线未来或延伸至南海 形成佛山-番禺-南沙快速通道

来源：广州日报 2017-7-31

近日，番禺区南大干线(东新高速-莲花大道)工程再次环评，公示显示，南大干线未来西延跨过顺德陈村水道后可与佛山市南海区的高等级路网形成对接，往南接通过广州新城组团后接南沙区，将形成佛山-番禺-南沙的快速通道。



环评公示显示，番禺区南大干线（东新高速-莲花大道）全长约27公里，此次评价路段全长21.64公里，拟建项目起点位于广州市番禺区大石街，终点位于广州市番禺区石楼镇，路线西起番禺东新高速，路线自西向东经大石街、南村镇、新造镇和化龙镇，终点位于石楼镇莲花大道，是联系广州南站—番禺新城组团及大学城组团的交通干线。

南大干线是广州市重点工程、是番禺区“六纵六横”路网主干线之一，全长30.3公里，分为钟三路至东新高速路段和东新高速至莲花大道路段两部分。预计2021年建成通车。

经纬点评:

目前番禺与佛山之间缺乏直通通道，来往不便，随着广佛经济融合性的不断增强，对番禺与佛山间的交

通运输提出新的要求，南大干线不但成为广州南部与佛山城区的快速通道，也是贯通广州南站、番禺新城、广州国际创新城、广州国际展贸城等未来的重要发展区域，对激活周边商务潜能及楼市发展均起重大促进作用。

■ 广州知识城新增 2 条高速地铁专线 到机场只需 10 分钟

来源：南方日报 2017-8-8

8 月 9 日，黄埔区、广州开发区举行的九龙地区（中新广州知识城）征拆推进大会上，知识城所在地九龙镇 31 个村社两委现场递交征拆交地责任书。

同时，记者从会上获悉，知识城将再添两条高速地铁专线：“机场—知识城—广州东站—南沙”（18 号线及延长线）和“知识城—广州第二中央商务区—南沙”。从知识城到机场只需 10 分钟，到广州东站、到广州第二 CBD 只要 12 分钟。

强调：一、九龙镇需引荐好项目，盘活村社留用地。

二、知识城新增两条高速地铁，连接三大国际战略枢纽。

三、知识城围绕“IAB”产业计划 规划建设三大产业价值创新园。

经纬点评：

国际科技创新枢纽（知识城）、国际航空枢纽（机场）、国际航运枢纽（南沙）三大国际战略枢纽亟需轨道交通串联，同时知识城南洋华中、知识城南方医院等一批高端教育、医疗资源相继落户，知识城“宜业”与“宜居”的发展双引擎将全力提速，有利于推动广州高新产业与人才聚集。

■ 广州将建“广州花园” 欲媲美纽约中央公园

来源：网易广东 2017-8-11

8 月 11 日，广州市政府常务会议审议通过了《广州市国家森林城市品质提升建设规划（2016-2020 年）》（以下简称《规划》）。据悉，广州是全省第一个编制国家森林城市品质提升规划的城市。《规划》明确，广州要保持国家森林城市领先发展的优势，逐步增加森林、湿地、绿地生态资源的总量，实施**北部优化、中部提升、南部增量**的总体布局，打造国际先进、具有岭南特色的国家森林城市，叫响国际花城新名片。

《规划》表示，广州将规划建设类似美国纽约中央公园，生态环境优美、岭南特色突出、人与自然和谐的具有国际水准和区域知名度的城市中央公园——广州花园

同时，广州将针对**珠江核心段白鹅潭至南海神庙三十公里**，打造**三个十公里绿化景观带**，形成一条**共享性、生态性、连续性魅力景观岸线**，使珠江成为世界名河、花漾珠江。此外，《规划》提出，到 2020 年，广州将**新建绿道 800 公里**，重点解决好绿道与城市慢行道、登山步道、公共交通、公共自行车系统的有效对接融合，增强绿道连通性，提升出行便捷度。

经纬点评：

此轮针对森林城市总体布局：**北部优化——构建森林生态屏障，打造森林康养胜地；中部提升——凸显岭南园林特色擦亮千年花城品牌；南部增量——增加森林与湿地面积突出岭南水乡特色。进一步提升广州“宜**

居”理念，为市民提供优质的宜居环境。

■ 佛山禅城区同济路西延线未来可直达禅西片区

来源：珠江时报 2017-8-8

近日，禅城区公布了同济路西延线道路局部调整技术修正及工程选址意见书批前公示，首期同济路西延线（禅港路—季华北路）位于张槎街道与南庄镇交界处，规划为城市次干道，红线宽度 70 米，双向 6 车道，其中拟调整线路路段为西至禅港路，东至季华北路，横跨东平河，修正道路总长约 1.5 公里。

根据调整公示，**同济路西延线**拟调整路段跨越**张槎街道**和**南庄镇**，其中张槎街道段属市政府批准实施的《王借岗-石湾水厂片区控制性详细规划》的覆盖范围，南庄镇段属市政府批准实施的《佛山市禅城区湖涌片区控制性详细规划修编》的覆盖范围。由于拟调整道路涉及两个控规，因此该次修正在两个控规的拼合成果中进行。

据了解，同济路西延项目西起于南庄禅港东路，该道路位处绿岛湖区域，目前**禅港东路（紫洞大道—佛山一环东侧）**工程正在加快推进中，**禅港东路**将与**禅港西路**和既有的**禅港路**，组成**禅西片区**重要的**主干线**。

经纬点评：

同济路西延线将与禅西片区禅港路连接成网，快速对接一环西线、广明高速等高速路网，往西也可以无缝对接龙湾大桥，快捷通往西樵和高明等方向。随着工程建设将提速，项目将会极大改善禅西片区的交通环境，改变中心与禅西片区仅依靠季华路相连的格局。

■ 三水公布 2017 三旧改造年度计划 9 大片区合计 23 个项目

来源：佛山房地产网 2017-8-10

8 月 8 日，三水区国土城建和税务局发布了《三水区 2017 年“三旧”改造年度实施计划的批前公示》。据文件显示，2017 年三水区三旧改造项目共 23 个、面积 2488.36 亩。

其中，2017 年新启动项目 14 个，面积为 1506.28 亩。往年已经启动而今年继续开展的项目 9 个，面积 982.08 亩。

西南北江新区片区：改造项目最多，多为“工改商”项目

西南中心城区片区：2 个“商改商”项目

西南街道河口片区：今年启动河口中学改造

三水新城片区：横涌旧村改造计划

白坭镇：三星制锁改商服项目 仓储地块进行产业提升

乐平镇：金融服务区二期计划 2023 年完成

芦苞镇、大塘镇、南山镇：各 1 个改造项目

经纬点评：

目前三水中心城区主力三旧改造项目基本集中在三水新城以及北江新区两个区域，其中北江多个三旧改造住宅项目如鸿安御花园、时代南湾相继已在建并进入销售阶段，而未来更多将会是共建配套项目；而三水

新城则主要为横涌村商住项目为主。

■ 增城拟规划东部快线和北部快速轨道 更快到达广州中心区

来源：广州日报 2017-8-19

为了拉近增城与广州中心城区的距离，增城拟规划两条重要交通线路——**东部快线和北部快速轨道**。近日，两个规划方案研究项目同时启动招标。

目前增城区与广州中心区仅两条快速通道，通道数量少；通道不顺直，绕行较远，缺乏快速直达通道，最快通道行驶时间也超过 1 小时，且现状通道车流量较大，难以满足未来交通需求。

为支持城市“十三五”规划和“东进”发展战略，满足增城区与广州中心区快速直达出行的需求，增城区国土资源和规划局通过招标方式组织开展广州市东部快线规划方案研究工作。

与此同时，为优化增城城市空间结构，支持增城北部地区发展，加强增城北部地区与广州中心区的快速联系，增城区委区政府决定要加快规划建设增城北部至广州中心城区轨道。



经纬点评：

东部快线规划将新增区域与广州中心城区的交通网络；北部快速轨道则利好增城北部的派潭镇、正果镇和小楼镇的与广州中心区的交通连接。两规划方案研究项目同时招标，标志线路建设提上日程。

■ 中山融入广佛都市圈 轨道 2 号线有望对接佛山地铁 11 号线

来源：佛山日报 2017-8-18

据悉，中山轨道 2 号线方案正根据国家评审专家意见进行优化，未来有望与佛山地铁 11 号线对接。中山市轨道交通 2 号线一期工程起自小榄镇民安路和环镇北路路口，自西向东布设。

而佛山地铁 11 号线计划今年底动工，2022 年建成。该线路起于顺德容桂细滘站，止于广州鹤洞东站。根据规划，佛山地铁 11 号线还将与广州地铁 11 号线无缝对接。



佛山市房地产协会副会长骆仪克表示，目前国家正在构建粤港澳大湾区，正是在这样的背景之下，提出了佛山地铁 11 号线要对接中山轨道 2 号线。

经纬点评：

佛山与中山的轨道交通“对接”，加强了中山与广佛两地的交通衔接，有助中山加快融入广佛都市圈乃至珠三角一小时生活圈。两轨道的对接，更直接利好顺德南部的容桂、杏坛、均安三个镇街板块，沿途的楼市板块价值将进一步提升。

■ 广东 7 条高速年底将通车 省内交通线路进一步完善

来源：广州日报 2017-8-31

近日，全省高速公路建设现场会在广东清远召开。记者从现场会获悉，总计 635 公里的 7 个高速项目可望今年年底开通，包括：广中江二期、兴宁至五华、揭阳至惠来一期、宁莞潮州北段、武深一期、汕昆一期、云浮至湛江段一期。以后从广州到这些地方，时间将大大缩短。

其中，广中江高速穿越广州、佛山、中山、江门 4 地，由两部分组成广中江高速项目。建成后，从江门市区出发至广州环城高速将由现在的 90 公里

缩短至 75 公里；至广州火车南站将由现在的 85 公里缩短至 68 公里；至佛山市区由现在的 70 公里缩短至 60 公里。也就是说，江门市民常去的广州，将由现在的江门市区到广州南部车程从 1.5 小时缩短至 1 小时。

经纬点评：

近年来，广东交通基础设施建设全面提速。今年 5 月，广东省第十二次党代会明确今后五年的要求，要建设高速公路大通道，形成“十纵六横两环”高速公路骨干网，通车里程将超过 1 万公里。上述高速公路的建成开通，进一步完善省内交通线路，也增强广州与外市连接的紧密性。



■ 黄埔化工旧厂改造项目动工 巨无霸住宅社区将成主力供应

来源：南方都市报 2017-8-30

8 月 29 日，黄埔化工旧厂改造项目在黄埔东路 2009 号大院正式动工。本次首期开工的商业地块用地。据悉，该项目靠近地铁 13 号线和 5 号线延长线的庙头站，预计以后到珠江新城只需半个小时。

项目地块原为广州黄埔化工公司旧厂房，东临龙头山路，西临黄埔东路，紧靠龙头山、南海神庙、珠江岸线等生态资源，BRT 线、地铁 13 号线等交通干道贯穿经过。项目改造范围近 8 公顷，规划建筑面积约 23 万平方米。改造范围分为两部分，其中本次动工的商业地块，后续动工的居住地块。

商业地块用地面积近 2 公顷，总建筑面积约 10 万平方米，预计总投资约 10 亿元，拟建成 3 栋商务办公类型建筑，包括商务办公区、大型购物广场、化工电子交易及信息服务区、物流服务区、金融税务及法务服

务区、商务休闲及配套餐饮服务区。预计项目建成后能吸引 150 家企业入驻，实现有效客户数达到 20 0 家，年度营业总收入超过 1.5 亿元。

经纬点评：

近几年，老黄埔多个旧改项目先后入市，分别有保利学府里、佳兆业城市广场、中鼎君和名城，几乎撑起老黄埔的商品房供应。现在化工旧厂改造项目动工，加上城中村的拆迁改造环境改善，以及地铁交通配套利好，将带动片区的楼市发展，项目也将成为区域住宅供应主力。

■ 穗莞深城际琶洲支线年内开工 琶洲到深圳或可坐城轨

来源：南方都市报 2017-8-30

广东省发改委对《穗莞深城际轨道交通琶洲支线项目》进行公示指出，穗莞深城际琶洲支线在今年内动工，支线线路全长 17.6 公里，设大学城东站和化龙站。

穗莞深城际轨道交通琶洲支线项目是从珠三角城际轨道广佛环线琶洲站引出，经海珠区、黄埔区、番禺区，接入佛莞城际轨道莲花站，建设期限为 2017 年至 2022 年。

据了解，佛莞城际与穗莞深城际望洪站相接，琶洲支线借此可与穗莞深城际相接，以此达到琶洲能够通至佛山、东莞和深圳三地。而已经开建的穗莞深城际轨道项目，是珠三角城际轨道交通线网的主轴线之一，线路全长约 87 公里，与广州、深圳两大国际机场接驳。



经纬点评：

规划中，琶洲支线还与地铁 7 号线换乘，并预留南延线通往南沙，通过各线路的换乘，可顺畅连接南北，贯通东西，不但进一步完善市区交通线网，又进一步加快促成珠三角一小时生活圈，加快广州实现枢纽型网络城市的目标，也使广州在粤港澳大湾区发展中交通更具优势。

■ 南海轨道交通建设全面提速 将迈进“轨道交通时代”

来源：珠江时报 2017-9-1

南海常住人口增加，私人汽车强势增长，交通拥堵现象突出。此外随着制造业的产业转型升级推进，分散在各镇街的工业园往来频繁，但城市的交通短板日渐凸显，对轨道交通的渴望日益迫切。

2016 年底《广佛两市轨道交通衔接规划》首次对外公布，未来佛山将有共计 10 条地铁线与广州地铁线网中的 13 条地铁线实现无缝对接，广佛交织的轨道交通网总里程预计达到 1200 公里。

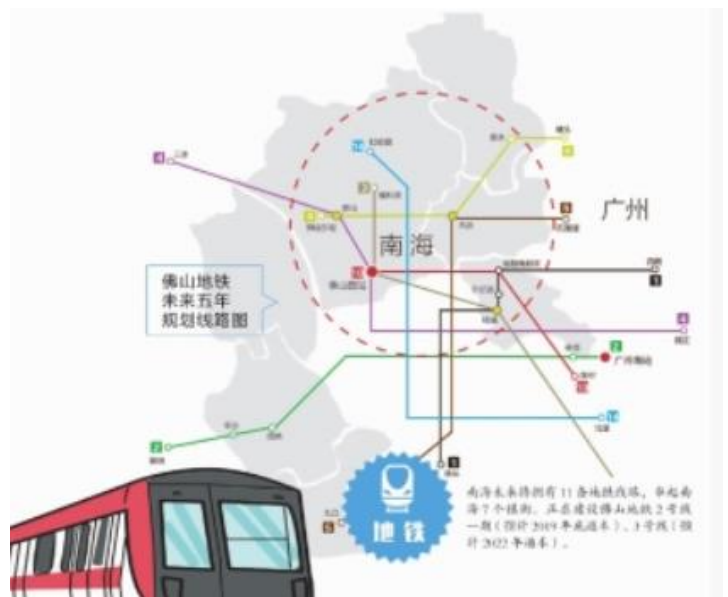
其中，南海将有 6 条地铁线直接进入广州，分别为广佛地铁、佛山 2 号线（桂城-广州）、佛山 4 号线、佛山 6 号线（大沥-广州）、佛山 8 号线（对接里水-广州）和佛山 11 号线。届时，南海也将成为佛山区域内轨道交通资源最为丰富的区域。

目前，佛山地铁一号线、广佛肇城际线已经建成通车，广佛环线、南海新交通也在全力推进中，佛山地铁 2、3 号线已全面启动，预计 2019 年和 2021 年投入使用。

而在佛山城市轨道交通远景规划的 14 条线路中，途经南海区的城市轨道线路将达到 11 条，总里程 211.2 公里。一张连通镇街与广佛中心城区的轨道交通网将在南海铺开。

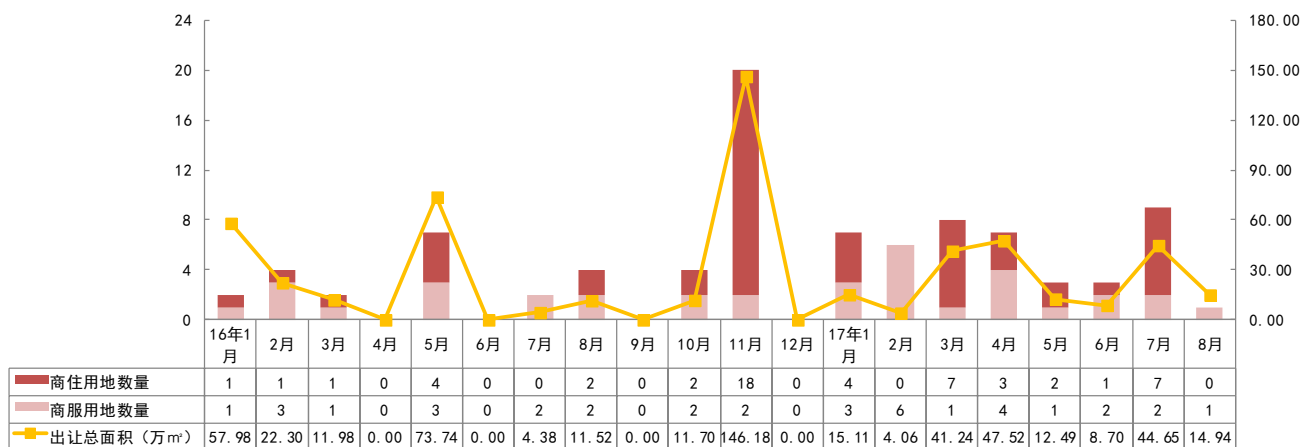
经纬点评：

南海的产业基本以镇为特色分布，相对较分散，现时仅依靠公路运输已成为制约区域产业抱团发展的障碍，轨道交通建设的全面提速，未来 5 年是南海轨道交通建设的高度密集期，交通的完善，将对区域产业抱团发展的有巨大助力。



四、土地交易情况

2016年-2017年8月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）

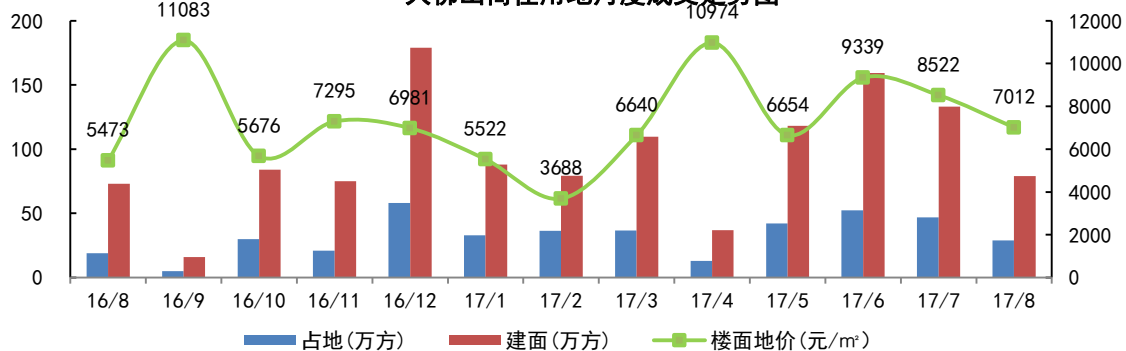


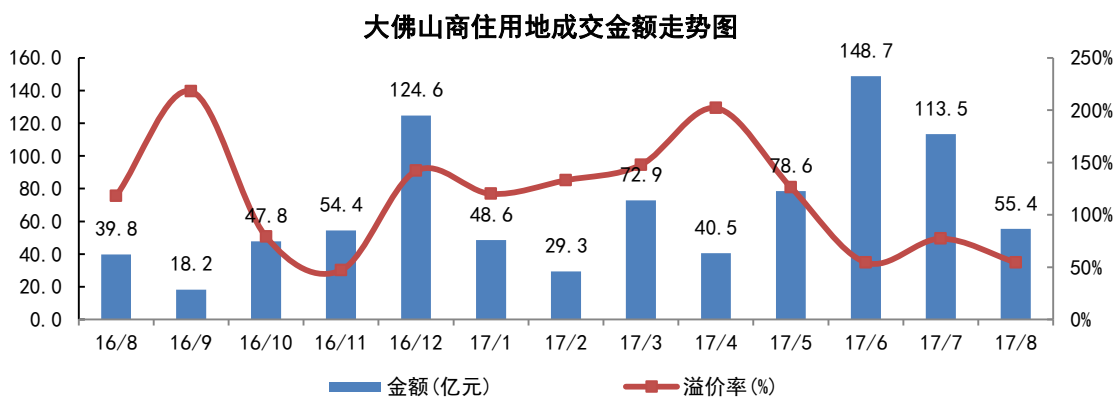
(备注：统计范围仅包含一级土地市场)
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2017年8月广州仅成交1宗花都区商服用地，出让总面积14.94万㎡，环比下跌66.54%，出让总金额13.36亿元，环比下跌89.62%。

土拍市场降温，究其原因，广州土地市场或受“租购同权”新政、《广东省新型城镇化规划（2016-2020）》探索建立共有产权住房制度，及首都北京拟推“共有产权住房”，解决夹心层首次购房需求等多方面影响，从而进入调整期。广州位居全国一线城市，在同级别城市新政或有新措施出台后，广州跟进的可能性较高，或导致原有的推地计划有所变更，待调整推地出让规则后方再挂地。

大佛山商住用地月度成交走势图





(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2017年佛山五区累计成交64宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约299.57万 m^2 ，合计建筑面积约828.02万 m^2 ，总成交金额约601.36亿元。其中8月份成交7宗，总占地面积约29.02万 m^2 ，合计建筑面积约79.03万 m^2 ，成交金额55.41亿元。

8月份，禅城土拍市场稍作休整，其他四区激烈竞争延续，7宗商住地块由6家品牌房企分食，其中竞得三水新城地块的金融街首次落户佛山，中海一个月内连下两城，分别布子顺德均安、伦敦。

9月份，佛山将有13宗商住、商服地出让，其中禅城原佛大同济校区地块备受瞩目，拥有老城区的成熟配套、运营中的广佛线同济路站即在“家门口”使它必然成为兵家必争的猎物。另外，南海、顺德共3宗商服用地的挂牌同样惹人注目，其中南海金融高新区商服地块对竞标人条件要求苛刻，并意在引进高市值制造业公司，盐步商服地块同样列出了多款竞标条件，为打造大沥镇全球创客小镇铺垫，顺德北滘潭州会展中心旁挂牌的商服地则与潭州湾会展业挂钩明显。

4.1 土地成交情况

| 城市 | 区域 | 交易日期 | 地块地址 | 用途 | 占地面积 (万㎡) | 容积率 | 建筑面积 (万㎡) | 竞配面积 (万㎡) | 自持面积 (万㎡) | 成交价 (亿元) | 溢价率 | 楼面地价 (元/㎡) | 剔除配建后 楼面地价 (元/㎡) | 竞得者 |
|----|----|-----------|---------------------------------------|----|------------------------|---------|--------------|--------------|--------------|-------------|------|---------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 广州 | 花都 | 2017/8/28 | 花都区中轴线融资地块 — | 商服 | 14.94 (净用面 4.97) | ≤5.5 | 27.34 | — | — | 13.36 | 0 | 4886 | — | 保利地产 |
| 佛山 | 顺德 | 2017/8/1 | 佛山市顺德区均安镇鹤 峰居委会新城北区百安 路1号地块 | 商住 | 6.31 | 1.0-3.5 | 17.99 | 4.76 | — | 14.00 | 159% | 7779 | — | 中海地产集团有 限公司 |
| | 高明 | 2017/8/7 | 佛山市高明区西江新城 荷富大道以东、苏河路以 西、丽景东路以南 | 商住 | 5.90 | 1.0-2.8 | 16.52 | — | — | 10.04 | 47% | 6077 | — | 佛山市高明区美的 房地产发展有 限公司 |
| | 南海 | 2017/8/10 | 大沥镇沥西夏巷村地段 | 商住 | 0.78 | 1.0-3.0 | 2.34 | 0.28 | — | 1.04 | 11% | 4442 | — | 深圳市金辉投资 有限公司 |
| | 顺德 | 2017/8/14 | 佛山市顺德区均安镇新 城北区8-01-2号地块 | 商住 | 0.70 | 1.0-2.8 | 1.59 | — | — | 0.50 | 5% | 3138 | — | 碧桂园 |
| | 三水 | 2017/8/16 | 佛山市三水区云东海街 道云庭大道北侧地块七 | 商住 | 5.76 | 1.0-3.0 | 17.28 | 2.76 | — | 11.75 | 24% | 6798 | 8660(人才住 房建安成本 按3000元/ ㎡) | 金融街广州置业 有限公司 |
| | 顺德 | 2017/8/21 | 佛山市顺德区伦教大成 围伦桂路以东、汇贤中学 以北地块 | 商住 | 1.85 | 1.0-3.0 | 5.56 | 0.50 | — | 6.12 | 57% | 11000 | 12733(人才 住房建安成 本按3000元 /㎡) | 中海地产集团有 限公司 |
| | 南海 | 2017/8/22 | 佛山市南海区丹灶镇仙 湖旅游度假区“马场”地 段 | 商住 | 7.71 | 1.0-2.3 | 17.73 | — | — | 11.97 | 35% | 6748 | — | 深圳市龙光房地 产有限公司 |

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 | 黄埔 | 2017/9/12 | 知识城 ZSCN-D3-2 中新广州知识城永九快速路以东、KS1 号路以西, KS4-2 号路以南 | 商服 | 19.71 (净用面 15.68) | ≤3.3 | 51.73 | 19.1 | 3693 |
| 佛山 | 顺德 | 2017/9/4 | 佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区 D-XB-10-01B-01-02 地块 | 商住 | 5.88 | 1.0-2.5 | 14.70 | 7.05 | 4800 |
| | 顺德 | 2017/9/4 | 佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区 D-XB-10-01B-04-01 地块 | 商住 | 3.84 | 1.0-2.0 | 7.68 | 3.69 | 4800 |
| | 禅城 | 2017/9/6 | 佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧 | 商住 | 2.79 | ≤3.8 | 10.61 | 9.94 | 9371 |
| | 高明 | 2017/9/6 | 佛山市高明区西江新城苏河路以东、民国路以北 | 商住 | 2.54 | 1.0-2.8 | 7.10 | 3.43 | 4829 |
| | 南海 | 2017/9/7 | 南海区广东金融高新技术服务区 B 区中央大街以南、宝翠北路以西 03-01-13、03-01-15 地块 | 商服 | 1.51 | 4.0-5.3 | 8.02 | 1.69 | 2102 |
| | 南海 | 2017/9/11 | 南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段 | 商服 | 5.14 | 3.5-5.0 | 25.68 | 3.85 | 1500 |
| | 三水 | 2017/9/13 | 佛山市三水区乐平镇新城区 C 区 14 号 | 商住 | 6.58 | 1.0-2.7 | 17.77 | 5.73 | 3224 |
| | 高明 | 2017/9/13 | 佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南 | 商住 | 2.33 | 1.0-2.5 | 5.82 | 1.00 | 1710 |
| | 三水 | 2017/9/14 | 佛山市三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南 | 商住 | 4.54 | 1.0-2.5 | 11.35 | 1.36 | 1200 |
| | 顺德 | 2017/9/18 | 佛山市顺德区会展大道以南、会展中路以西地块 | 商服 | 9.47 | ≤4.5 | 42.60 | 5.78 | 1357 |
| | 顺德 | 2017/9/27 | 佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块 | 商住 | 5.07 | 1.0-2.8 | 14.19 | 10.65 | 7500 |
| | 顺德 | 2017/9/27 | 佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块 | 商住 | 6.01 | 1.0-2.8 | 16.84 | 12.63 | 7500 |
| 三水 | 2017/9/29 | 佛山市三水区大塘镇中心城区“大岗”(土名) | 商住 | 5.09 | 1.0-2.5 | 12.73 | 3.18 | 2500 | |

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

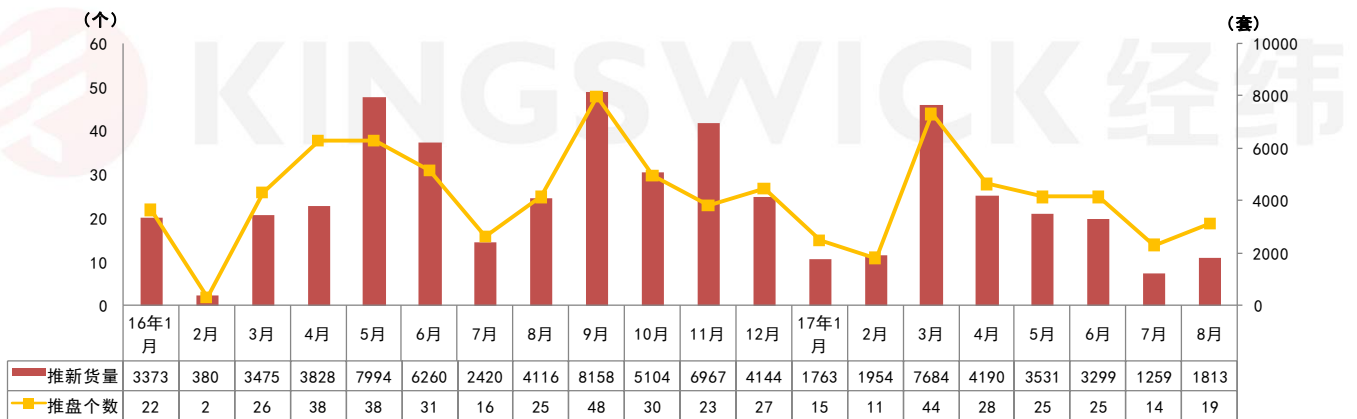
五、广州住宅：成交量创年内新低 市场低位运行成常态

5.1 总况：整体市场缺乏主力盘成交支撑 成交量跌破五千套大关

5.1.1 新增供应：八月推新环比回升挽颓势 增城从化逆势而上成主力

本月受新批预售量环升及金九前预热的影响，八月市场实际推新量录得环比上升，止跌为增力挽市场颓势，但受调控政策仍趋严及更多楼盘备战金九银十的影响，新货上市量远逊去年同期。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，8月全市录得19个项目有推新，总货量1813套，环比上升约44%，推新货量连续四个月下滑后首次回升，但相对去年同期仍下跌55.95%。分区来看，外围区仍为供应主力。其中中心区套数供应占比23.2%，8盘推新，推售套数420套，其中黄埔3盘推售170套新货为供应主力，越秀荔湾继续缺乏新货。外围区套数供应占比76.8%，11盘推新1393套，其中增城6盘推售套数861套为供应主力，番禺无新货供应。各盘首日至去化情况也呈两极分化，老城区楼盘供应较少价格较高，且多受备案价影响，存在双合同，首付比例较高，去化表现一般，如广纸板块两盘；外围大盘或价格优势或产品优势相对获青睐，其中从化碧桂园御湖城首推220套房源，当日售罄，表现优异；而备案价受限，导致买家首付款过高或月供压力大的项目，影响买家入市，去化情况一般，该类项目主要集中于旧萝岗及外围区域。市场整体去化率较上月有所下降。

图1：广州市一手住宅2016年以来月度推新走势图



月度统计周期：上月26日至本月25日

表1：广州市2017年8月新增供应列表

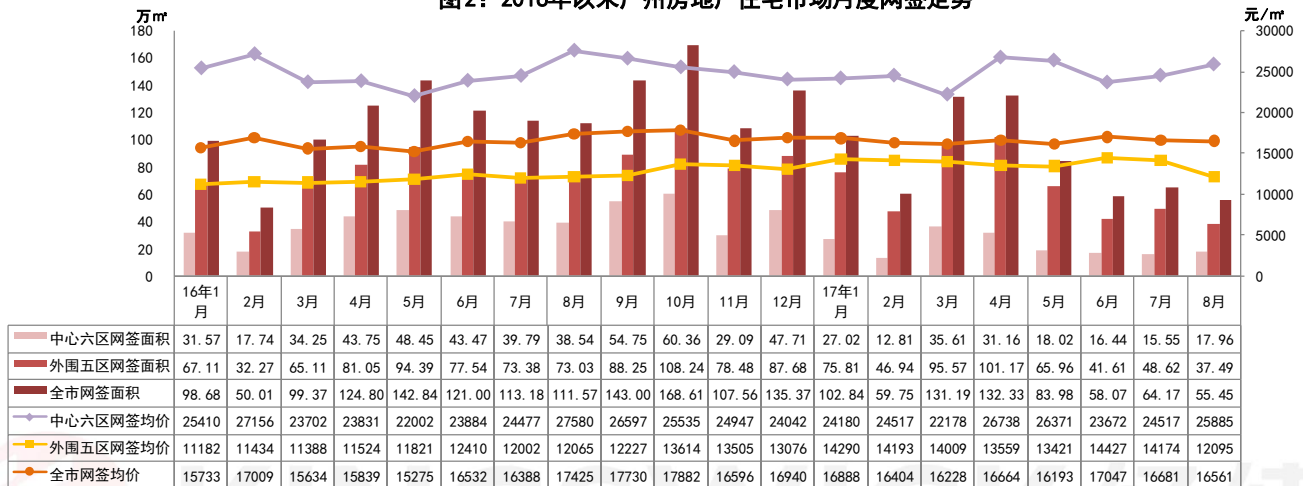
| 区域 | 推盘数 | 新增货量 (套) | 供货楼盘 |
|-------------|-----------|-------------|----------------------------------|
| 从化 | 1 | 220 | 碧桂园御湖城 |
| 海珠 | 2 | 100 | 金融街融御、雅居乐海珠小雅 |
| 黄埔 | 3 | 170 | 万科幸福誉、万科山景城、雅居乐富春山居 |
| 南沙 | 3 | 192 | 富力伯爵山、星河丹堤、叠翠峰 |
| 增城 | 6 | 861 | 誉山国际、实地蔷薇国际2次加推、汇港威华国际、金地香山湖2次加推 |
| 天河 | 2 | 100 | 龙湖首开天宸原著、招商雍华府 |
| 白云 | 1 | 50 | 保利华润紫云 |
| 花都 | 1 | 120 | 路劲天隼峰 |
| 全市合计 | 19 | 1813 | |

监测周期：2017年7月26日至8月25日

5.1.2 总体交投：全市网签面积环比下跌 网签均价基本保持平稳

据经纬【中国】市场研究中心监测显示，2017年8月全市网签4911套，环比下跌14.93%，同比大跌51.48%，创今年新低。网签面积55.45万 m^2 ，环比下跌13.58%，同比大跌50.30%，已连续四月下跌。网签均价16561元/ m^2 ，环比略降0.72%，同比下跌4.96%，基本保持平稳。中心六区一手住宅网签1584套，网签面积17.96万 m^2 ，环比上升15.50%、同比大跌53.40%，网签均价25885元/ m^2 ，环比略升5.58%，同比微跌6.15%；外围五区网签3327套，网签面积37.49万 m^2 ，环比下跌22.88%，但同比下跌48.66%，网签均价12095元/ m^2 ，环比下跌14.67%，同比上涨0.25%。

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7-8月为经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

统计周期：上月26日至本月25日

8月成交创年内新低，市场整体依然维持低位徘徊，疲软态势进一步延续。中心六区市场低位保持基本平稳，外围五区成交量除从化逆势增长外其他各区均出现成交量明显下跌，间接影响整体市场。究其原因，一方面楼市调控进一步加紧、信贷持续收紧、租售同权、鼓励发展租赁住房市场影响买家对未来市场预期，另一方面，相对上月单盘集中成交，本月则缺少主力盘支撑、新批预售多集中在月末对拉动整体网签量作用不大，存在滞后，开发商欲借“金九银十”集中推货，推新乏力。

成交套数方面，各区环比涨跌差异大，同比均有不同程度下滑。同比方面，中心各区全面大幅下跌，平均跌幅逾六成；外围各区跌幅各异，平均跌幅逾四成，从化虽有碧桂园御湖城集中网签支撑，但仍同比下滑10.44%。环比方面，从化一盘带动下环涨最高；越秀环升逾六成但总量少；天河受招商雍华府、天宸原著、金茂广场集中网签拉升成交。番禺缺乏主力盘支撑，网签套数环跌超八成；从绝对增减量来看，中心六区中越秀增量最大、天河次之，外围五区中从化区增量最大，番禺区减量最大，分别较上月增加222套和减少946套。虽然外围虽然环跌，但价格门槛相对较低仍是成交主力，8月占全市总网签量67.75%。

均价方面，受网签结构变化，全市网签均价环比微降0.72%，同比下降4.96%，基本保持平稳。从各区来看，中心区环增同降，环比上升5.58%，同比下降6.15%，其中海珠区网签均价受网签产品变化而持续上涨，为中心六区涨幅之最，白云区因总价较高的大户型产品占比较上月减少导致均价环跌。外围区环降同升，环比下跌14.76%，同比微升0.25%，除番禺区外，其他各区均有不同程度下滑，其中番禺区亚运城·天成低价集中网签的影响减少，均价回升。从个盘来看，价格回落的情况有所增加，全市网签前20楼盘仅两盘价格微幅回升，其余各盘网签价均有不同程度下滑，或与上月末各盘备案价有所下调有关。

8月住宅供应有所增加，新批预售6014套，新批预售面积约64.36万 m^2 ，环升56%。黄埔区供应1009套为中心区主力，集中于老黄埔、知识城、长岭居板块，外围增城为供应主力，共2771套，集中于荔城板块，其中惠百氏广场一盘住宅获批1616套。本月成交量持续减少导致消化周期回升，全市月末库存量较上月末略增，为651.9万 m^2 ，同时去化周期进一步拉长，为7.5

个月，其中荔湾海珠基本在 20 个月以上，外围各区除番禺去化周期为 11.4 个月外，其他各区在基本 10 个月以下。

本月受宏观政策调控效力持续、市场监督管理趋严、房贷利率持续全面上浮以及政府力挺租赁住房市场发展等多重因素影响，整体成交首次跌破五千套，创年内新低，自 330 新政后市场表现冷清，成交持续萎靡，下月传统金九银十黄金期将至，开发商可能寄希望于下半年，借机大力推货，加速资金回笼，完成年度销售目标，预计 9 月可能扭转目前市场颓势。

5.1.3 区域：中心六区市场稳中有升 外围五区成交除从化外全面下跌

表 2: 广州市新建商品住宅 2017 年 8 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 | 128 | -2.29% | 36265 | 17.55% |
| 越秀 | 20 | 66.67% | 33373 | 6.35% |
| 海珠 | 39 | -4.88% | 40330 | 34.28% |
| 天河 | 212 | 63.08% | 43851 | -6.05% |
| 白云 | 52 | 30.00% | 34950 | -11.16% |
| 黄埔 | 1133 | 2.63% | 17194 | -6.66% |
| 中心六区小计 | 1584 | 8.64% | 25885 | 5.58% |
| 花都 | 682 | -11.54% | 12299 | -8.94% |
| 番禺 | 202 | -82.40% | 21654 | 14.89% |
| 南沙 | 628 | -10.54% | 13545 | -8.90% |
| 增城 | 1386 | -6.79% | 10856 | -3.14% |
| 从化 | 429 | 107.25% | 8021 | -15.11% |
| 外围五区小区 | 3327 | -22.90% | 12095 | -14.67% |
| 全市合计 | 4911 | -14.93% | 16561 | -0.72% |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.4 个盘：前十黄埔增城各占四 万科幸福誉荣登榜首

表 3: 广州市 2017 年 8 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 | 黄埔区 | 万科幸福誉 | 301 | 28302 | 12277 | 143 | 12377 | -0.81% |
| 2 | 增城区 | 绿湖国际城 | 255 | 23604 | 10087 | 293 | 10329 | -2.34% |
| 3 | 增城区 | 碧桂园琥珀湾 | 204 | 21517 | 10135 | 85 | 10434 | -2.87% |
| 4 | 从化区 | 碧桂园御湖城 | 197 | 23404 | 6977 | / | / | / |
| 5 | 增城区 | 碧桂园豪进左岸 | 188 | 21761 | 10006 | 106 | 10293 | -2.78% |
| 6 | 黄埔区 | 万科山景城 | 184 | 16048 | 17108 | 170 | 18695 | -8.49% |
| 7 | 增城区 | 实地蔷薇国际 | 126 | 12561 | 12012 | 30 | 12149 | -1.13% |

| | | | | | | | | |
|----|-----|-----------|-----|-------|-------|-----|-------|---------|
| 8 | 花都区 | 广州万达文化旅游城 | 124 | 10216 | 13115 | 114 | 14909 | -12.03% |
| 9 | 黄埔区 | 万科尚城 | 105 | 8286 | 20329 | 168 | 21245 | -4.31% |
| 10 | 黄埔区 | 保利罗兰国际 | 104 | 10274 | 18469 | 65 | 18394 | 0.41% |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.5 发展商：碧桂园凭双盘雄居榜首 万科保利位列二三位

表 4：广州市 2017 年 8 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 | 717 | 79390 | 77054 | 碧桂园琥珀湾、碧桂园御湖城 |
| 2 | 万科 | 614 | 54979 | 82705 | 万科幸福誉、万科山景城、万科尚城 |
| 3 | 保利地产 | 347 | 38606 | 62816 | 保利罗兰国际、保利星海小镇 |
| 4 | 敏捷 | 257 | 23932 | 24319 | 绿湖国际城 |
| 5 | 富力 | 155 | 15542 | 22016 | 南沙富力唐宁、富力悦禧花园 |
| 6 | 时代 | 143 | 15628 | 20804 | 时代长岛 |
| 7 | 实地 | 126 | 12561 | 15089 | 实地蔷薇国际 |
| 8 | 万达 | 124 | 10216 | 13398 | 广州万达文化旅游城 |
| 9 | 方圆 | 88 | 7816 | 11205 | 叠翠峰 |
| 10 | 金地 | 87 | 10422 | 20802 | 金地香山湖、金地天河公馆 |

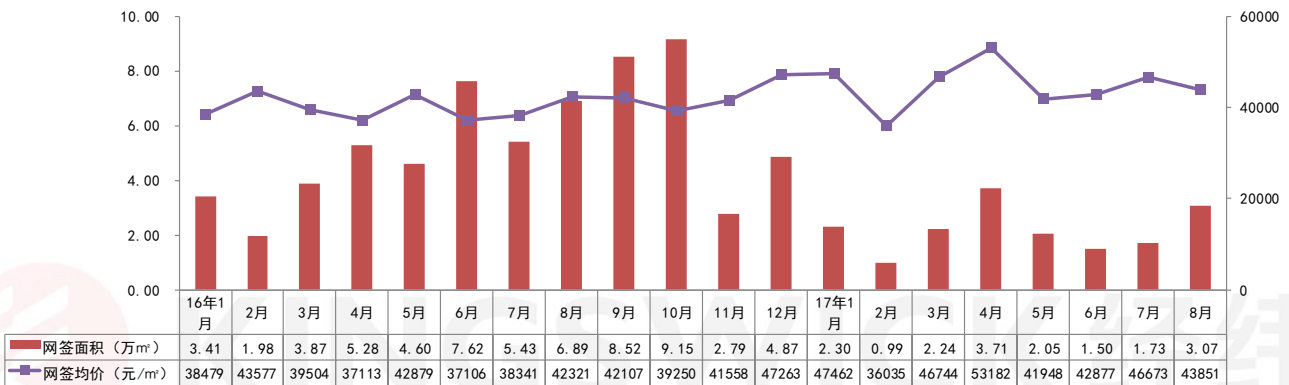
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.2 天河区：区域网签量升价跌 牛奶厂洋房网签占比上涨

5.2.1 区域概况：新批预售持续下跌 牛奶厂网签价环跌拉低全区价格

8月天河网签212套，网签面积3.07万㎡，环升77%；网签均价43851元/㎡，环跌6.05%。本月新批预售面积达2.16万㎡，环降36.35%。本月牛奶厂板块两项目加推，其中龙湖首开天宸原著加推5-6栋约50套单位，为105-140㎡三至四房，带装修46000-48000元/㎡，首日去化良好。招商雍华府则加推5栋，111-126㎡四房，带装修均价约45000元/㎡。两盘网签于本月体现，带动区域网签量，天河金茂广场也集中网签，进一步推高网签量。价格方面，牛奶厂板块洋房产品网签占比较7月加大，网签均价较上月结构性下跌11723元/㎡，拖累区域价格，致天河网签量升价跌。目前天河区供应以牛奶厂板块为主，其面积偏小的刚需户型已基本消化完毕，预计国庆前后将加推面积较大的刚改户型，受总价较高影响，板块总体去化速度或放缓。

2016年-2017年8月天河区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年7-8月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：非商品房项目网签居首 牛奶厂板块四盘进前十

天河区 2017年8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 | 23 | 2047 | 1640 | 8010 |
| 2 | 金地天河公馆 | 洋房 | 22 | 3198 | 13149 | 41117 |
| 3 | 龙湖首开·天宸原著 | 洋房 | 17 | 2292 | 9032 | 39407 |
| | | 别墅 | 9 | 1725 | 12706 | 73659 |
| 4 | 华润天合 | 洋房 | 16 | 2001 | 7973 | 39845 |
| | | 别墅 | 3 | 603 | 5289 | 87706 |
| 5 | 招商雍华府 | 洋房 | 18 | 2318 | 9923 | 42807 |
| | | 别墅 | 1 | 131 | 1154 | 88112 |
| 6 | 天河金茂广场 | 洋房 | 18 | 1875 | 9375 | 49998 |
| 7 | 天健上城 | 洋房 | 16 | 1467 | 3798 | 25887 |
| 8 | 远洋天骄 | 洋房 | 11 | 1158 | 4827 | 41680 |
| 9 | 南国商苑 | 洋房 | 5 | 1307 | 5841 | 44690 |
| 10 | 珠光御景骏庭 | 洋房 | 5 | 522 | 1324 | 25358 |

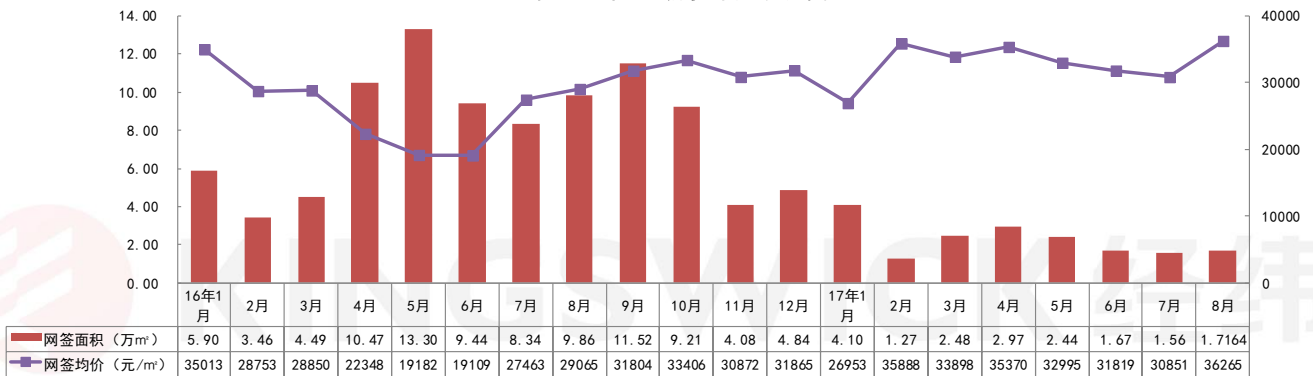
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：豪宅网签占比上升 区域均价突破 3.6 万

5.3.1 区域概况：区域推新乏力 豪宅集中网签致价格创今年新高

荔湾区 8 月网签 128 套，网签面积 1.72 万²，环比上升 9.73%；网签均价 36265 元/²，环比上升 17.55%。本月新批预售面积仅 0.25 万²，环降 84.69%，仅西关海有少量供应。受限拿预售证影响，本月区域各项目暂无推新，以消化旧货为主，市场较淡静。区域网签套数虽然较 7 月减少 3 套，但网签面积环比上升，原因是，7 月户均面积较小的远东·御江豪庭、珠岛花园等偏刚需项目网签占比较大，而 8 月西关海、珠江金茂府等豪宅项目网签量则占比上升，从而拉升 8 月区域网签面积所致。价格方面，上周网签占比较大的珠光御景壹号以回迁房的签约为主，拉低了区域价格，8 月则以商品房为主导，较大程度推高了区域价格，加上同为豪宅项目的西关海集中网签，且网签量居区域首位，助力区域网签单价重回 3.6 万关口。目前荔湾区以广钢新城供应为主，随着广钢二、三期地块的开发，全新项目华发中央广场、葛洲坝紫郡府即将面市，有望下半年为区域带来新增供应，新一波的混战或在所难免。

2016年-2017年8月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年7-8月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：豪宅项目齐发力 西关海网签量居首

荔湾区 2017 年 8 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 | 西关海 | 洋房 | 18 | 3281 | 13170 | 40140 |
| 2 | 中海花湾壹号 | 洋房 | 13 | 1722 | 5722 | 33229 |
| 5 | 珠江金茂府 | 洋房 | 13 | 1648 | 6447 | 39119 |
| 4 | 北大资源博雅 1898 | 洋房 | 9 | 1100 | 4085 | 37138 |
| 5 | 远东·御江豪庭 | 洋房 | 9 | 999 | 2719 | 27213 |
| 6 | 金融街融穗华府 | 洋房 | 9 | 725 | 2930 | 40409 |
| 7 | 华发荔湾荟 | 洋房 | 8 | 786 | 2950 | 37528 |
| 8 | 珠光御景壹号 | 洋房 | 7 | 1482 | 6593 | 44485 |
| 9 | 珠江鹅潭湾 | 洋房 | 7 | 1233 | 4782 | 38786 |
| 10 | 元邦明月水岸 | 洋房 | 5 | 725 | 1619 | 22335 |

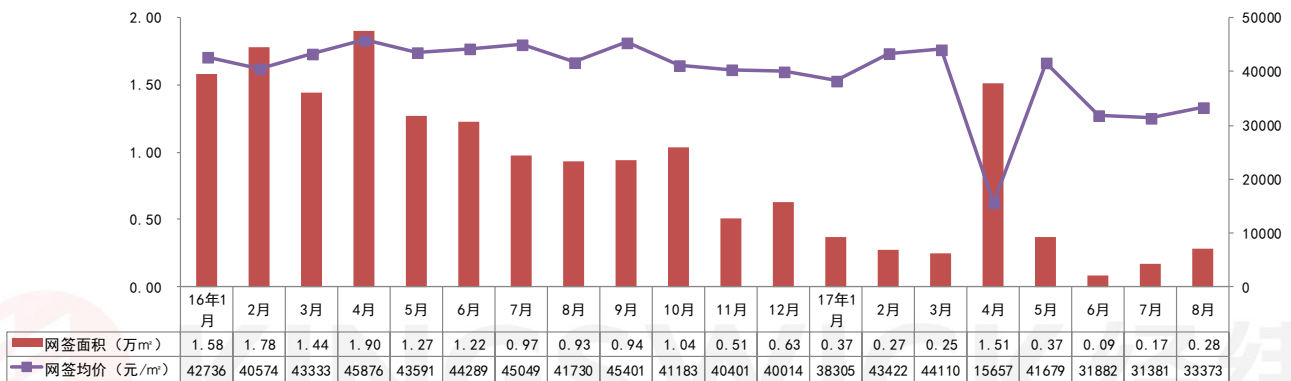
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：网签量环涨仍低位 新盘涌现待发力

5.4.1 区域概况：新批预售本月再放缓 月度 11 盘均少量网签

8 月份越秀网签 20 套，网签面积 0.28 万㎡，环升 67.85%；网签均价 33373 元/㎡，环升 6.35%。本月越秀新批预售量降为零，区域新货供应缓慢。越秀上一次推新是 6 月份新城市学府，区域市场已有两个月无新货推出，继续余货续销。本月老东山板块表现活跃，以达道雅轩为首共 9 盘有网签记录，带动区域网签量持续上升，但仍是全市各区最低量。本月均价超 4.5 万/㎡的网签个盘面积占比加大，因此均价结构性环升。据监测，目前越秀有粤泰荣廷府、淘金畔山豪庭、淘金半山御庭三个全新项目已封顶，待出预售许可证。还有翰林尚品的住宅改造项目，现已开放样板间，吹风价 9 万/㎡起，计划下月中旬开盘。众多新盘涌现，区域即将发力迎来新货推售热潮，年初起主要以余货续销的局面有望打破。

2016年-2017年8月越秀区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017 年 7-8 月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：达道雅轩连续三月居首 老东山板块表现活跃

越秀区 2017 年 8 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 | 达道雅轩 | 洋房 | 6 | 1038 | 945 | 9108 |
| 2 | 海景农林华庭 | 洋房 | 3 | 378 | 1877 | 49645 |
| 3 | 东风广场 | 洋房 | 2 | 229 | 1336 | 58343 |
| 4 | 嘉兰轩 | 洋房 | 2 | 167 | 795 | 47624 |
| 5 | 爱群荟景湾 | 洋房 | 1 | 371 | 1750 | 47159 |
| 6 | 淘金家园 | 洋房 | 1 | 170 | 826 | 48572 |
| 7 | 东山一品 | 洋房 | 1 | 143 | 746 | 52200 |
| 8 | 骏文雅苑 | 洋房 | 1 | 141 | 405 | 28734 |
| 9 | 东方文德广场 | 洋房 | 1 | 110 | 337 | 30673 |
| 10 | 东山印象台 | 洋房 | 1 | 51 | 268 | 52608 |

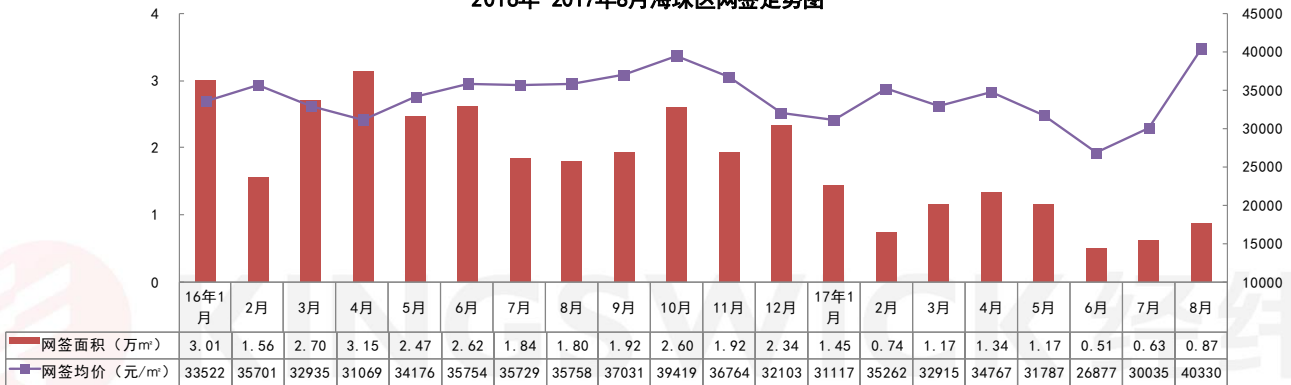
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：网签量持续低位徘徊 广纸两盘新货去化一般

5.5.1 区域概况：新增供应仅百套 金融街融御开盘售价板块最高

海珠区8月住宅网签39套，网签面积0.87万㎡，环升37.6%，网签均价40330元/㎡，环涨34.3%。本月新批预售面积1.11万㎡，环升191%，是广纸2盘各50套货，并即时推出市场，其他楼盘则余货在售。金融街融御开盘首推2栋中层单位，129-135㎡三至四房，带装修价格56000-65000元/㎡，成为目前广纸售价最高楼盘；雅居乐海珠小雅则加推1栋中层单位，74-118㎡二至四房，带装修价格49000-52000元/㎡。两盘受价格较高、首付款比例大的影响，首日去化都一般，均仅三成多。区域继续受调控影响，新增供应少，网签缓慢，网签量低位徘徊，三个月连续仅40套左右的网签量，网签均价则受网签产品变化而持续上涨。七月末昌岗中路号橡胶新村东部地块底价成交，预料中的结果市场波澜不惊；琶洲PPP项目成功招标，互联网创新集聚区发展再获加持。区域1-8月份新增供应仅500套，预计金九银十，区域处于新货稀缺期，热点板块仍集中在广纸板块。

2016年-2017年8月海珠区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年7-8月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：各盘网签量持续低位 星汇海珠湾六套已居榜首

海珠区2017年8月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

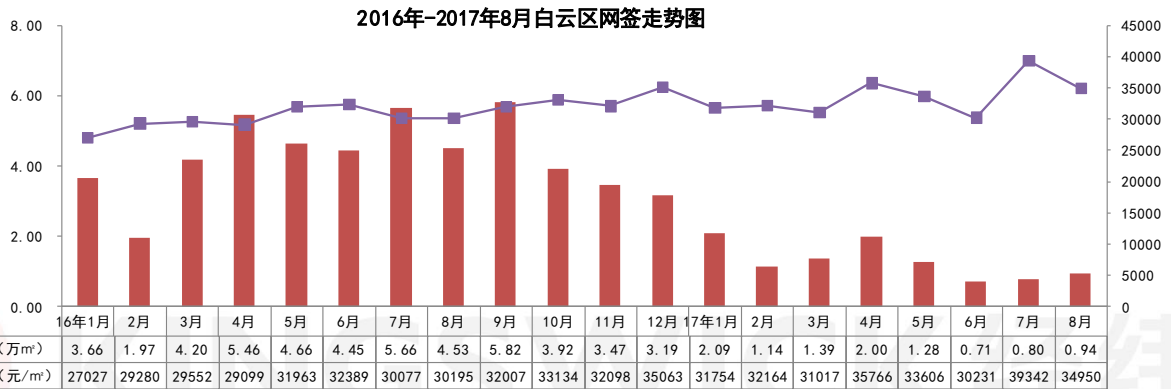
| 排名 | 楼盘名称 | 属性 | 网签套数 | 网签面积 (㎡) | 网签金额 (万元) | 网签均价 (元/㎡) |
|----|---------|----|------|----------|-----------|------------|
| 1 | 越秀星汇海珠湾 | 洋房 | 6 | 554 | 2403 | 43382 |
| 2 | 天誉半岛 | 洋房 | 5 | 1849 | 10224 | 55295 |
| 3 | 保利天悦 | 洋房 | 5 | 1373 | 4427 | 32243 |
| 4 | 罗马家园 | 洋房 | 5 | 1101 | 2098 | 19057 |
| 5 | 佳滨苑 | 洋房 | 5 | 717 | 3208 | 44745 |
| 6 | 世纪星花园 | 别墅 | 3 | 1708 | 7384 | 43234 |
| 7 | 珠江帝景 | 洋房 | 3 | 562 | 2625 | 46704 |
| 8 | 馨润尚寓 | 洋房 | 2 | 134 | 198 | 14759 |
| 9 | 信达阳光海岸 | 洋房 | 1 | 287 | 1256 | 43768 |
| 10 | 丽海雅居 | 洋房 | 1 | 204 | 558 | 27359 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：网签面积逆势微增 网签均价环比下跌

5.6.1 区域概况：预售加推各一盘 供应短缺状况延续

8月白云区网签52套，网签面积0.94万㎡，环增17.50%；网签均价34950元/㎡，环跌11.16%。网签量方面，受新批预售缓慢的影响，区域供应短缺状况持续，本月仅越秀星汇云城一盘取得预售，获批预售12套，预售面积1175㎡，新货上市则仅保利华润紫云加推50套房源，均价43000-49000元/㎡，去化较好，其余各盘余货在售为主。网签量方面，本月除越秀星汇云城网签均16套外，其余各盘网签不足10套，越秀星汇云城、保利云禧、御金沙三盘网签面积超千平方，环比微增。网签均价方面，总价较高的大户型产品占比较上月减少，导致区域均价环比下跌至3.5万/㎡左右。位于太和镇民科园核心区的绿地·柏玥晶舍8月28日亮相，该项目地块是绿地于去年底以总价15.16亿拿下，剔除配建后楼面地价17788元/㎡，预计10月将开销售中心和样板房，有望填补板块住宅市场空白，缓解区域长期供应缺乏现状。



数据来源：广州房管局 2017年7-8月为阳光家缘监测数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：越秀星汇云城位居榜首 榜单前十占总网签量近九成

白云区 2017年8月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

| 排名 | 楼盘名称 | 属性 | 网签套数 | 网签面积 (㎡) | 网签金额 (万元) | 网签均价 (元/㎡) |
|----|--------|----|------|----------|-----------|------------|
| 1 | 越秀星汇云城 | 洋房 | 16 | 1430 | 4784 | 33454 |
| 2 | 保利云禧 | 洋房 | 6 | 2107 | 8837 | 41943 |
| 3 | 御金沙 | 别墅 | 4 | 1134 | 4803 | 42355 |
| | | 洋房 | 2 | 346 | 851 | 24581 |
| 4 | 华发四季 | 洋房 | 4 | 841 | 2958 | 35174 |
| 5 | 顺丰翠园 | 洋房 | 3 | 359 | 540 | 15033 |
| 6 | 保利华润紫云 | 洋房 | 3 | 284 | 925 | 32573 |
| 7 | 新天半山 | 洋房 | 2 | 666 | 2019 | 30309 |
| 8 | 白云堡豪苑 | 洋房 | 2 | 545 | 1253 | 22983 |
| 9 | 佳兆业天御 | 洋房 | 2 | 254 | 1009 | 39731 |
| 10 | 恒大御府 | 洋房 | 2 | 146 | 537 | 36780 |

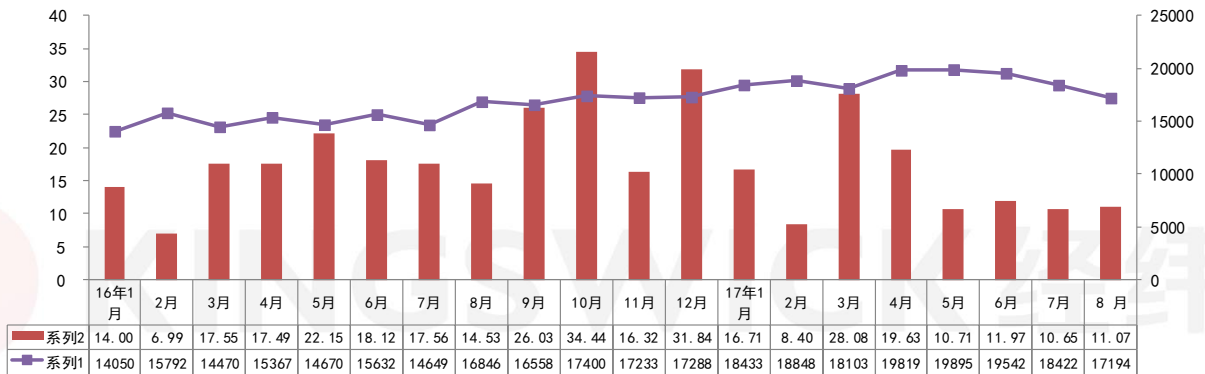
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.7 黄埔区：区域网签量升价跌 网签单价跌破 1.8 万

5.7.1 区域概况：新增供应持续下跌 刚需项目网签占绝对主导

黄埔区 8 月网签 1133 套，网签面积 11.07 万 m^2 ，环升 4.01%，网签均价 17194 元/ m^2 ，环降 6.66%。本月区域新批预售面积 12.36 万 m^2 ，环降 7.84%。本月三项目推新，万科幸福誉加推 4#、5#、B11#，约 80 套，含复式及平层产品，带装修 21000-22000 元/ m^2 ；万科山景城加推 13 栋约 66 套，均为 82 m^2 小三房，带装修 19000 元/ m^2 起，因产品偏刚需，受众面广、性价比高，首日去化较理想；雅居乐富春山居则加推 P1 栋约 24 套洋房，均为 198 m^2 大平层五房，带装修 38000-40000 元/ m^2 ，产品面积较大、总价偏高，首日去化一般。8 月网签量小幅上升，原因是万科山景城 7 月以来多次加推，本月集中网签拉升区域网签量。区域价格下跌，主要是网签前十中的万科幸福誉、万科尚城、富力悦禧花园的网签价有不同程度环跌，加上单价较高的万科山景城别墅网签价格较 7 月下跌近 4073 元/ m^2 ，进一步拖累区域价格下降，当中亦有区域大范围调低备案价的因素。目前黄埔区刚需当道，其中知识城全新项目招商雍景湾预计 9 月中旬入市，其主力户型亦很刚需——88-102 m^2 三-四房，区域竞争或趋白热化。

2016年-2017年8月黄埔区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017 年 7-8 月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：万科包揽前三位 老黄埔三盘上榜

黄埔区 2017 年 8 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 | 万科幸福誉 | 洋房 | 301 | 28302 | 34747 | 12277 |
| 2 | 万科山景城 | 洋房 | 170 | 14905 | 22550 | 15129 |
| | | 别墅 | 14 | 1143 | 4905 | 42912 |
| 3 | 万科尚城 | 洋房 | 105 | 8286 | 16845 | 20329 |
| 4 | 保利罗兰国际 | 洋房 | 104 | 10274 | 18975 | 18469 |
| 5 | 富力悦禧花园 | 洋房 | 74 | 6575 | 10903 | 16582 |
| 6 | 珠江嘉园 | 洋房 | 65 | 6439 | 11485 | 17836 |
| 7 | 华标峰湖御境 | 洋房 | 55 | 5239 | 11518 | 21984 |
| | | 别墅 | 4 | 1187 | 3419 | 28801 |
| 8 | 越秀保利爱特城 | 洋房 | 55 | 5391 | 9724 | 18037 |
| 9 | 佳兆业城市广场 | 洋房 | 47 | 4581 | 11018 | 24052 |
| 10 | 实地常春藤 | 洋房 | 37 | 3680 | 5577 | 15156 |

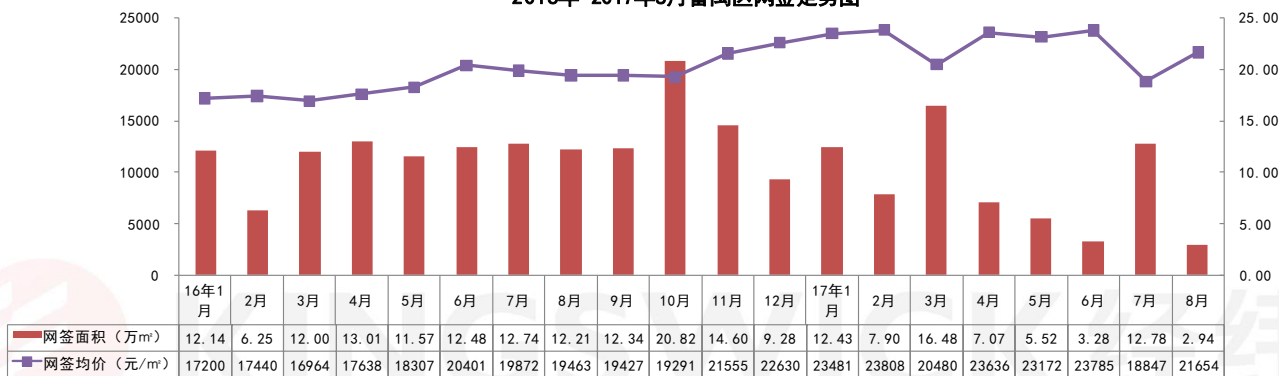
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：网签量跌价升 缺少主力盘成交支撑

5.8.1 区域概况：网签量环比大幅下跌 区域供应持续缺乏

番禺区8月网签202套，网签面积2.94万㎡，环比下跌77%；网签均价21654元/㎡，环比上涨14.89%。区域供应长期缺乏，本月情况持续，监测期内区域住宅无新增预售获批，也无新货上市，各楼盘主要以余货在售为主。网签量方面，亚运城天成上月集中网签后本月放缓，加上区域缺乏新货上市，导致整体网签量环比大幅下跌，区域无一盘网签套数过半百。网签价格方面，相对上月亚运城·天成单盘低价网签量占比较大，本月高价盘占比较大，少量个盘网签价达到5.4万/㎡，导致本月均价环比结构性上升。本月地铁12、22号线环评公示，线路途径番禺多个区域，地铁利好有望进一步推动区域楼市上涨。9月作为传统的楼市旺季，开发商可能借机大力推货，据悉，碧桂园星钻、广州亚运城、祈福缤纷汇预计下月会有加推动作，区域市场成交量有望回升。

2016年-2017年8月番禺区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年7-8月为阳光家缘监测数据

5.8.2 区域楼盘网签情况：网签前十无一破百 凯德山海连城居首

番禺区2017年8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 | 凯德山海连城 | 洋房 | 48 | 5530 | 7974 | 14420 |
| 2 | 亚运城·天成 | 洋房 | 32 | 3113 | 5281 | 16964 |
| 5 | 奥园·莲峰圣境 | 洋房 | 17 | 4564 | 5832 | 12778 |
| 4 | 祈福新邨 | 洋房 | 13 | 961 | 1781 | 18534 |
| 5 | 东湖洲花园 | 洋房 | 11 | 2419 | 5108 | 21117 |
| 6 | 星尚 | 洋房 | 11 | 1295 | 2435 | 18803 |
| 7 | 海怡半岛 | 洋房 | 10 | 2763 | 14938 | 54065 |
| 8 | 珑·翠 | 洋房 | 9 | 1739 | 6085 | 34989 |
| 9 | 锦绣一方 | 洋房 | 7 | 526 | 668 | 12695 |
| 10 | 尚东嘉御 | 洋房 | 5 | 434 | 836 | 19261 |

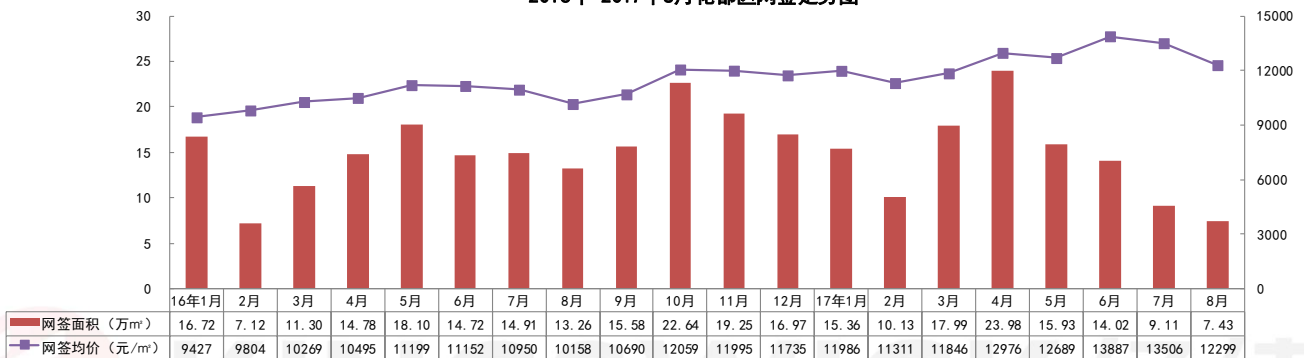
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：网签量连续四月下降 均价呈现结构性下调

5.9.1 区域概况：供应环涨近三倍 网签量价持续受挫

8月花都网签682套，网签面积7.43万㎡，环降18.50%，网签面积为近18个月的新低。网签均价12299元/㎡，环降8.94%。本月区域新批预售面积5.14万㎡，环升近3倍。区域网签量并没受供应增加而环升，反而受六成网签个盘网签量减少的影响下降，其中，自由人花园网签套数更是减少50套。由于7月底区域各楼盘备案价有不同程度下调，本月大部分楼盘网签均价出现环降，导致整体网签均价呈现结构性环降。8月底，花都中轴线CBD商服地块由保利地产以13.36亿底价成交，折合楼面价4886元/㎡，该地块成交定向意味浓，未能反映市场真实情况，不过地块成功出让，花都中轴线CBD的建设将对周边楼市带来利好，有望刺激周边楼盘价格上涨。

2016年-2017年8月花都区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年7-8月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：万达文化旅游城蝉联榜首 区府板块表现活跃

花都区2017年8月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

| 排名 | 楼盘名称 | 属性 | 网签套数 | 网签面积(㎡) | 网签金额(万元) | 网签均价(元/㎡) |
|----|-----------|----|------|---------|----------|-----------|
| 1 | 广州万达文化旅游城 | 洋房 | 124 | 10216 | 13398 | 13115 |
| 2 | 雅居乐万科热橙 | 洋房 | 81 | 7303 | 7357 | 10074 |
| 3 | 元邦山清水秀 | 洋房 | 65 | 6777 | 5235 | 7725 |
| 4 | 自由人花园 | 洋房 | 54 | 5755 | 9485 | 16481 |
| 5 | 天马河国际公馆 | 洋房 | 47 | 6046 | 6593 | 10905 |
| 6 | 荔园悦享花醍 | 洋房 | 39 | 3315 | 4150 | 12518 |
| 7 | 路劲天隼峰 | 洋房 | 37 | 4732 | 5365 | 11337 |
| 8 | 南华时代城 | 洋房 | 20 | 2195 | 3815 | 17381 |
| 9 | 绿地新里缙香公馆 | 洋房 | 20 | 1657 | 2526 | 15244 |
| 10 | 嘉爵园 | 洋房 | 15 | 1573 | 2116 | 13455 |

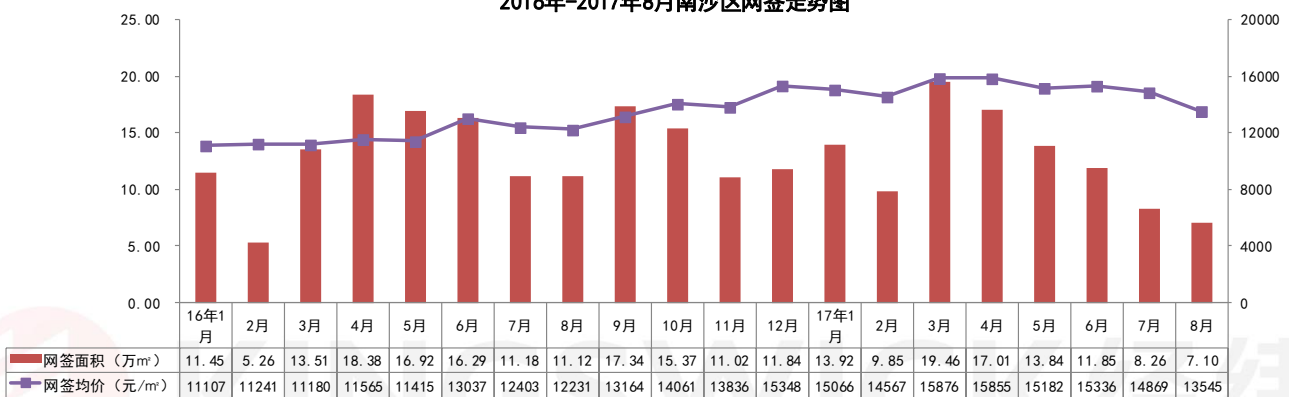
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：推新活跃网签未体现 新货亮相备战金九

5.10.1 区域概况：新货供应环涨 网签量价齐跌

8月份南沙网签628套，网签面积7.1万㎡，环降14.03%；网签均价13545元/㎡，环降8.9%。本月南沙新批预售面积为8.02万㎡，环升近1倍。据监测，本月区域有富力伯爵山、星河丹堤、叠翠峰三盘加推，共192套，以二至三房刚需户型为主，整体去化较好。市场推新反映较好，但未能在本月全部体现，区域网签连续四个月受挫，本月各个楼盘网签量普遍环降，也不排除受限签政策的影响，网签数据有一定的滞后性。7月底区域众多楼盘的备案价下调，导致区域楼盘网签均价普遍下降，环降幅度为1%-55%不等，直接拉低区域整体均价。本月中旬海尔全球产业金融中心正式落户南沙，区域利好持续不断，加上区域新货不断，越秀滨海新城、滨海御城·四合院正处于收筹阶段，预计9月开盘，区域已备好弹药蓄势待发迎接金九银十。

2016年-2017年8月南沙区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年7-8月为阳光家缘监测数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：保利星海小镇居首 区域无一盘网签上百

南沙区 2017年8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 | 保利星海小镇 | 洋房 | 79 | 8595 | 8430 | 9809 |
| | | 别墅 | 3 | 442 | 1236 | 27964 |
| 2 | 南沙富力唐宁 | 洋房 | 81 | 8967 | 11113 | 12393 |
| 3 | 叠翠峰 | 洋房 | 67 | 5498 | 7726 | 14052 |
| 4 | 时代长岛 | 洋房 | 62 | 5433 | 7245 | 13336 |
| 5 | 南沙保利城 | 洋房 | 44 | 4022 | 6154 | 15301 |
| 6 | 南沙金茂湾 | 洋房 | 38 | 7347 | 11022 | 15002 |
| 7 | 阳光城丽景湾 | 洋房 | 36 | 5408 | 6675 | 12342 |
| 8 | 星河山海湾 | 洋房 | 36 | 4496 | 7708 | 17144 |
| 9 | 珠江源昌花园 | 洋房 | 30 | 2129 | 2947 | 13843 |
| 10 | 星河丹堤 | 洋房 | 25 | 3649 | 6547 | 17942 |

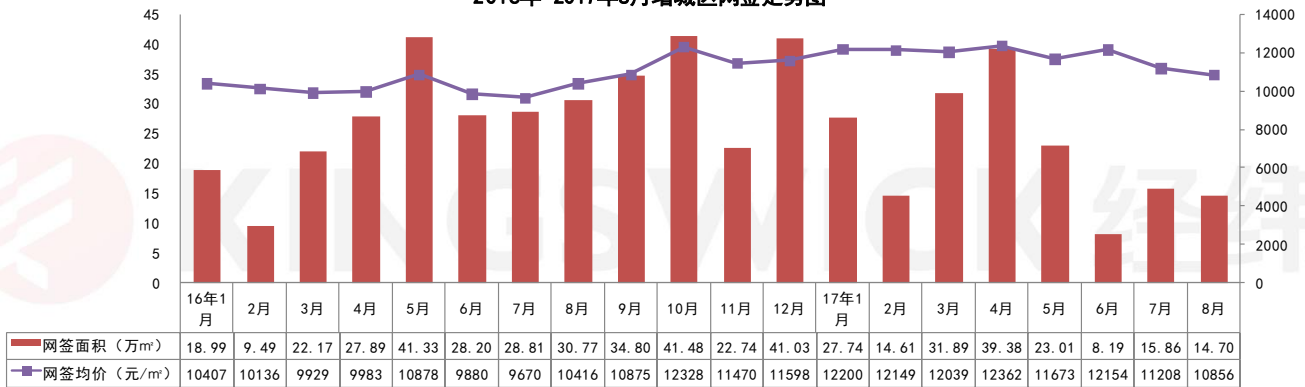
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：量价齐环降成交仍居首 多个全新盘亮相关注度

5.11.1 区域概况：供应环升网签少幅减量 个别盘优惠价抢成交

增城区8月网签1386套，网签面积14.7万㎡，环降7.3%，网签均价10856元/㎡，环降3.14%。本月新批预售面积27.79万㎡，环升69.86%，其中惠百氏广场新货逾1600套，或将金九银十入市。本月推新量有所上升，共6盘次推861套新货，全市供应最大，占比约48%；誉山国际加推40套70-88㎡二至三房，均价18500元/㎡，联动销售效果好去化约七成五；实地蔷薇国际G3、G19栋新上市，首日去化一般，但每周均频率推出特价单位，在18000-20000元/㎡不等，加上联动推进，总体成交量不俗；金地香山湖两次加推，均为100-124㎡的三房，新货较旧货上升2000元/㎡左右，但每周成交量也可观；汇港威华国际6栋新上市，均价17800元/㎡，低于周边项目。本月网签量虽然环降，但差距较小，仅减量101套，仍居各区之首，网签前十楼盘与上月相若，实地蔷薇国际本月跻身前十。八成楼盘网签均价下滑，导致均价12000元/㎡网签面积占比略减，拉低区域均价。区域多个全新盘开始亮相或准备入市，如朱村板块的云溪四季、融创御园、万科春风十里，增江板块绿地珑玥府、保利合锦领秀山，白水寨的万科桃源里等，加上地铁、交通线路的规划利好，金九银十，增城仍是供应大区和市场关注点。

2016年-2017年8月增城区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年7-8月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：绿湖国际城继续高量居榜首 区域各盘网签均价八成下滑

增城区2017年8月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

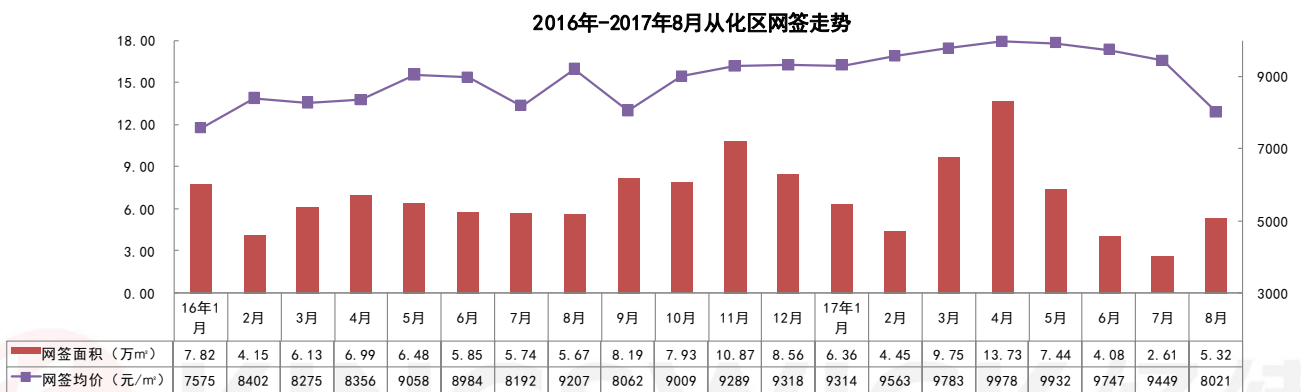
| 排名 | 楼盘名称 | 属性 | 网签套数 | 网签面积(㎡) | 网签金额(万元) | 网签均价(元/㎡) |
|----|---------|----|------|---------|----------|-----------|
| 1 | 绿湖国际城 | 洋房 | 255 | 23604 | 23810 | 10087 |
| 2 | 碧桂园琥珀湾 | 洋房 | 204 | 21517 | 21807 | 10135 |
| 3 | 碧桂园豪进左岸 | 洋房 | 188 | 21761 | 21775 | 10006 |
| 4 | 实地蔷薇国际 | 洋房 | 126 | 12561 | 15089 | 12012 |
| 5 | 碧桂园豪园 | 洋房 | 79 | 9749 | 9587 | 9833 |
| 6 | 广州中航城 | 洋房 | 66 | 6623 | 8340 | 12593 |
| 7 | 金地香山湖 | 洋房 | 65 | 7224 | 7653 | 10594 |
| 8 | 保利i立方 | 洋房 | 59 | 5132 | 4982 | 9707 |
| 9 | 广州时代天启 | 洋房 | 49 | 5138 | 6091 | 11855 |
| 10 | 碧桂园城市花园 | 洋房 | 42 | 4507 | 6280 | 13933 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：供应环比骤增 单盘主导区域量升价跌

5.12.1 区域概况：三盘获新批预售逾 600 套 碧桂园御湖城推新当日售罄

从化区 8 月网签量 429 套，环比大增 107.25%，网签面积 5.32 万㎡，环比上涨 103.83%；网签均价 8021 元/㎡，环比下跌 15.11%。本月碧桂园御湖城、保利桃花源、珠光御景山水城三盘获新批预售，预售总套数共计 664 套，总预售面积 7.39 万㎡，环比骤增近 36 倍。碧桂园御湖城为碧桂园首进从化的项目，本月也仅该盘推新，供应 220 套，其中洋房带装修均价约 1.2 万/㎡，叠墅仅 40 套，价格在 1.3-1.9 万/㎡，品牌效应之下，所有单位当天售罄，本月网签体现，共 197 套，成为拉升区域网签量主因，但由于项目备案价过低，导致区域低价网签占比加大，从化网签均价已连续三月下跌。从各板块来看，街口板块因配套相对完善，楼盘聚集，且未来享地铁利好，仍为成交主力，本月网签前十楼盘街口占半。



数据来源：广州房管局 2017年7-8月为阳光家缘监测数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：前十楼盘街口板块占半 碧桂园御湖城居榜首

从化区 2017 年 8 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

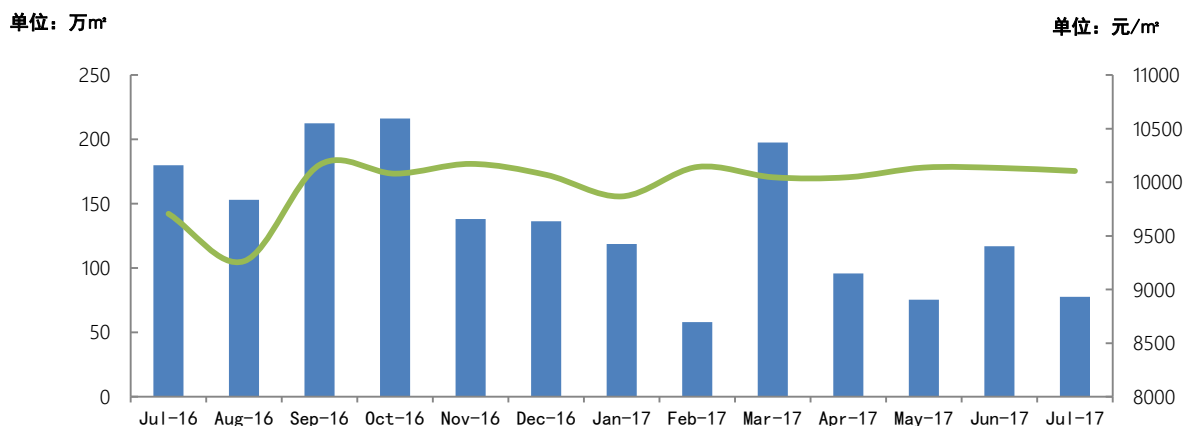
| 排名 | 楼盘名称 | 属性 | 网签套数 | 网签面积 (㎡) | 网签金额 (万元) | 网签均价 (元/㎡) |
|----|---------|----|------|----------|-----------|------------|
| 1 | 碧桂园御湖城 | 洋房 | 197 | 23404 | 16328 | 6977 |
| 2 | 珠江壹城 | 洋房 | 39 | 4308 | 3783 | 8780 |
| 3 | 雅居乐小院流溪 | 洋房 | 30 | 3814 | 3276 | 8589 |
| 4 | 保利桃花源 | 别墅 | 21 | 3248 | 3216 | 9901 |
| | | 洋房 | 8 | 1304 | 953 | 7309 |
| 5 | 珠光御景山水城 | 洋房 | 28 | 2684 | 1689 | 6294 |
| 6 | 珠光山水御苑 | 洋房 | 19 | 1998 | 1580 | 7908 |
| 7 | 景业荔都 | 洋房 | 18 | 1879 | 1587 | 8445 |
| 8 | 荔山雅筑 | 洋房 | 16 | 1820 | 1557 | 8552 |
| 9 | 珠光流溪御景 | 洋房 | 7 | 949 | 787 | 8290 |
| | | 别墅 | 5 | 2358 | 2547 | 10801 |
| 10 | 叠翠轩 | 洋房 | 9 | 900 | 870 | 9671 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：网签放量 推货减少 预售 142 万方蓄势金九

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

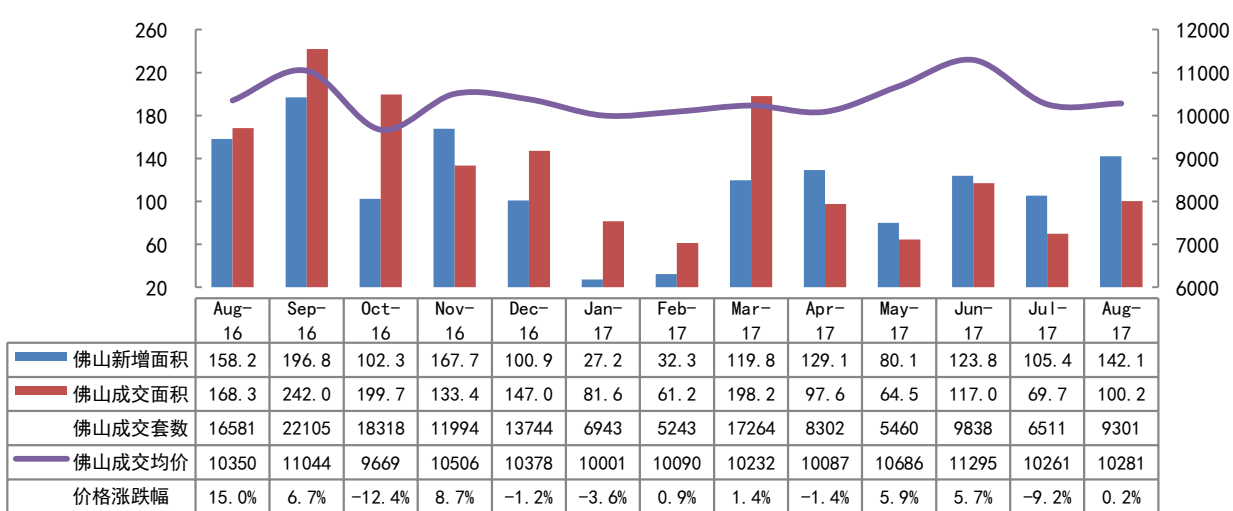


| | Jul-16 | Aug-16 | Sep-16 | Oct-16 | Nov-16 | Dec-16 | Jan-17 | Feb-17 | Mar-17 | Apr-17 | May-17 | Jun-17 | Jul-17 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 佛山成交面积 | 179.87 | 153.09 | 212.34 | 216.08 | 138.05 | 136.23 | 118.67 | 58.11 | 197.61 | 95.83 | 75.37 | 116.95 | 77.56 |
| 佛山成交套数 | 15757 | 14051 | 18591 | 19868 | 12554 | 12358 | 10364 | 4936 | 17317 | 8276 | 6512 | 9776 | 7474 |
| 佛山成交均价 | 9706 | 9264 | 10162 | 10080 | 10171 | 10069 | 9868 | 10142 | 10046 | 10047 | 10137 | 10133 | 10105 |

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 740.10 万㎡，均价 10054 元/㎡）

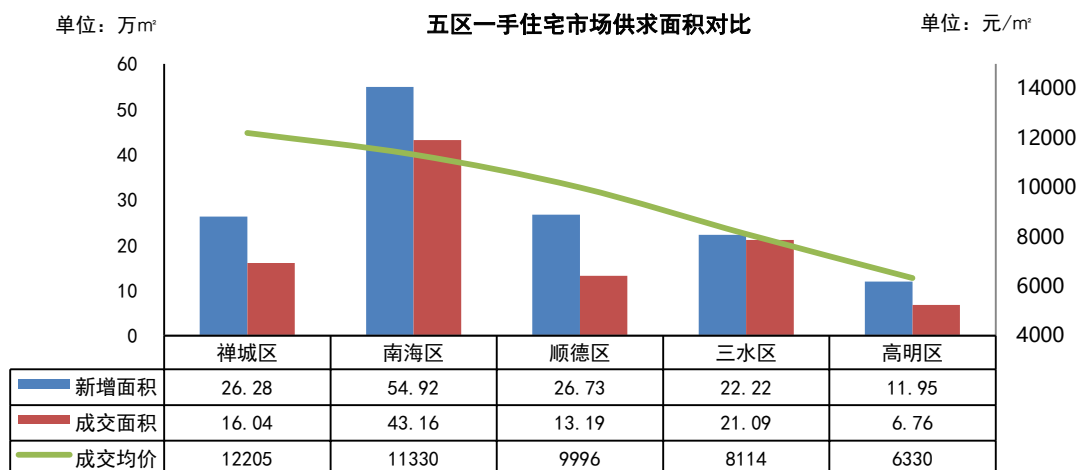
佛山一手住宅市场月度供求走势



| | Aug-16 | Sep-16 | Oct-16 | Nov-16 | Dec-16 | Jan-17 | Feb-17 | Mar-17 | Apr-17 | May-17 | Jun-17 | Jul-17 | Aug-17 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 佛山新增面积 | 158.2 | 196.8 | 102.3 | 167.7 | 100.9 | 27.2 | 32.3 | 119.8 | 129.1 | 80.1 | 123.8 | 105.4 | 142.1 |
| 佛山成交面积 | 168.3 | 242.0 | 199.7 | 133.4 | 147.0 | 81.6 | 61.2 | 198.2 | 97.6 | 64.5 | 117.0 | 69.7 | 100.2 |
| 佛山成交套数 | 16581 | 22105 | 18318 | 11994 | 13744 | 6943 | 5243 | 17264 | 8302 | 5460 | 9838 | 6511 | 9301 |
| 佛山成交均价 | 10350 | 11044 | 9669 | 10506 | 10378 | 10001 | 10090 | 10232 | 10087 | 10686 | 11295 | 10261 | 10281 |
| 价格涨跌幅 | 15.0% | 6.7% | -12.4% | 8.7% | -1.2% | -3.6% | 0.9% | 1.4% | -1.4% | 5.9% | 5.7% | -9.2% | 0.2% |

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 759.86 万㎡，成交 790.08 万㎡，均价 10382 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)

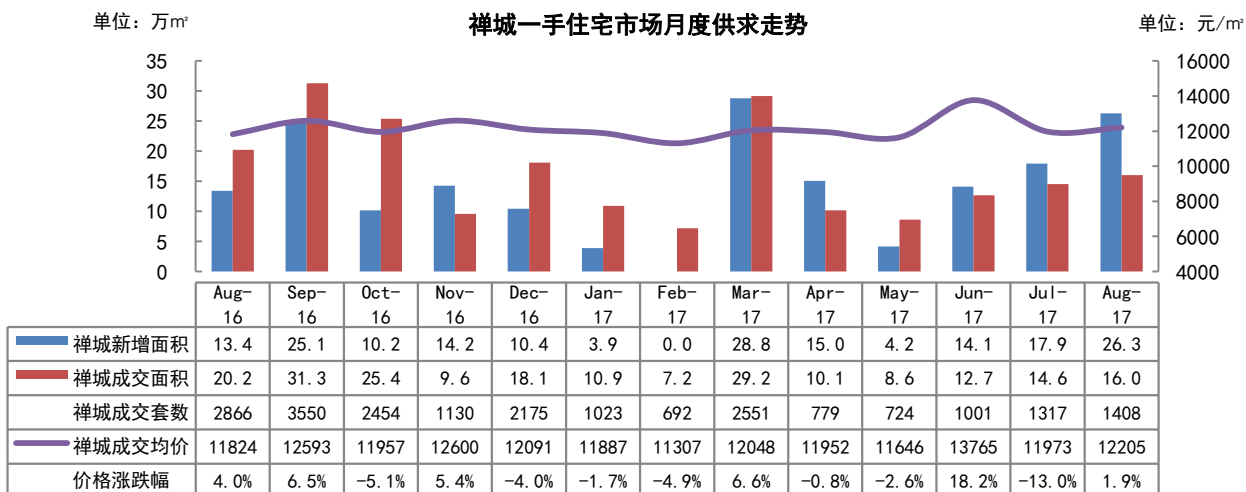
2017年8月佛山市新增预售套数13212套，环比增加37%，同比减少4%；新增预售面积142.11万m²，环比增加35%，同比减少10%；网签成交套数9301套，环比增加43%，同比减少44%；成交面积100.24万m²，环比增加44%，同比减少40%；成交均价10281元/m²，环比上涨0.2%，同比下跌0.7%。

五区量价环比呈涨幅，全市开盘次数呈降幅。暑假高温持续，8月下旬天鸽、帕卡两个台风接连来袭，高温天气减缓，而全市项目的整体热情同样较7月降低，全市8月仅25次开盘，其中三水仅录得1次开盘，为月初博雅滨江的加推，比7月7次开盘推出近2000套货源热度降低不少。尽管整体推售货量减少，但不少楼盘表现依然突出，如台风天开卖的禅城绿地璀璨天城及南海西部美的翰湖苑，全部货量均被“秒杀”。与现场推新热度下降相反的是，五区网签量价均呈现了不同程度的涨幅，其中顺德凭借碧桂园凤凰湾、凯蓝滨江名门等项目高网签量带动，全区网签量环比增加121%，重回千套的成交水平。

“金九”丰收月将迎近万套新货入市，含泰禾、合景等系列高端项目。下月即为9月丰收季，多盘抢抓黄金时机蓄势入市，全市合计近万套新货即将亮相，包括泰禾佛山院子、合景天銮两大品牌高端系列的项目及南海连城湾、华福熹云水岸、富力西江十号、顺德招商曦岸、力合阳光城云谷、高明碧桂园峰会等纯新项目。

6.2 禅城区：8月开盘成交旺 月度供求四连涨

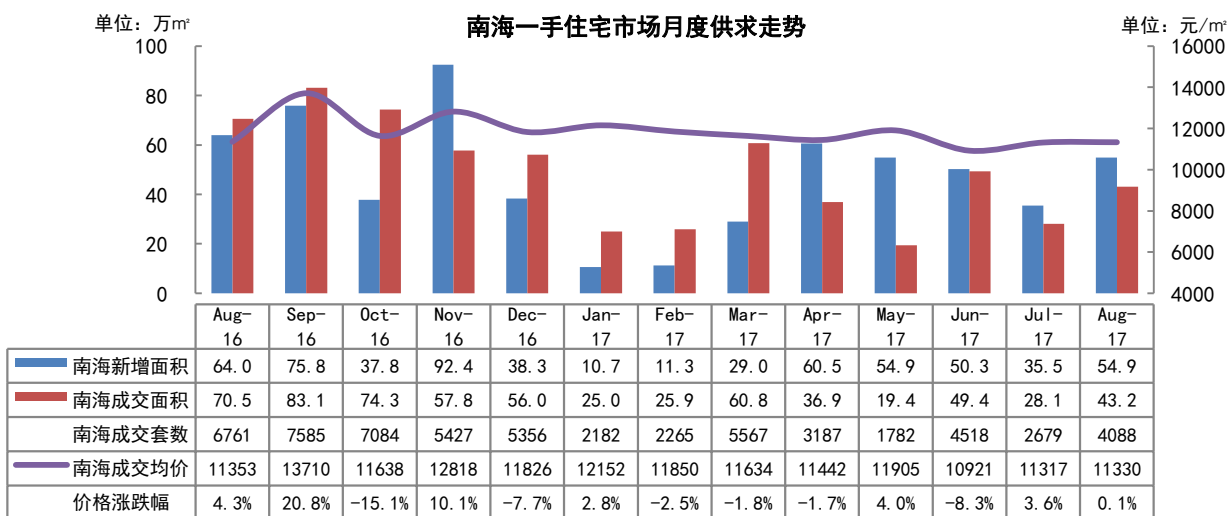
禅城东部成交开始回暖，共计4个项目开盘加推，由于大部分项目不同程度上低于预期售价开卖，成交状况良好；禅城西部方面，共有两个全新项目入市，优质的房源以及价格洼地成为禅西各项目最大的卖点，多个楼盘成交火热，预计金九期间将会创造西部成交的高峰。



（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：黄岐供应激增 金九将迎逾3500套新货入市

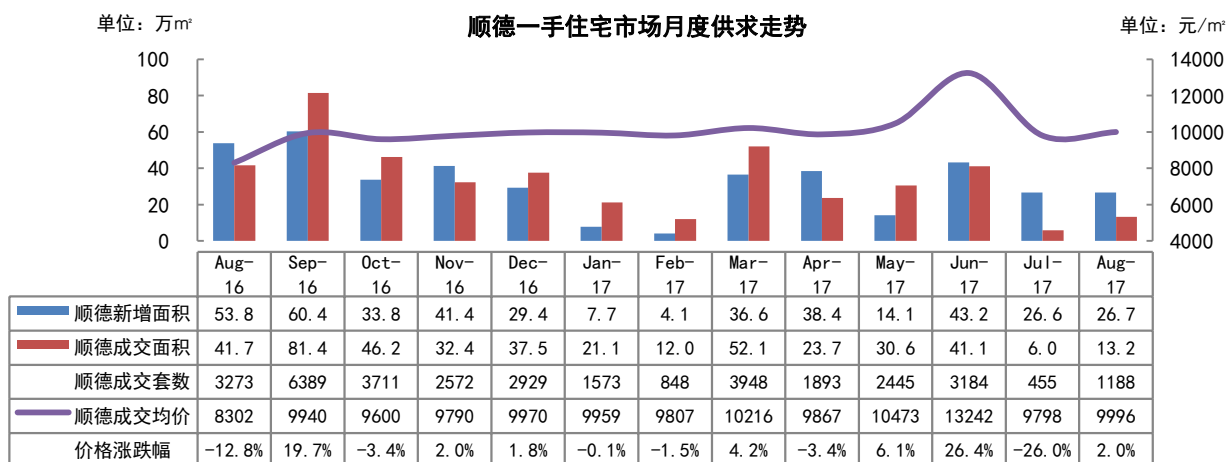
8月各大项目推货热情降低，全月仅9次开盘，比7月少3次，上半月更是仅中西部两盘推出352套新货，但是网签方面则表现亮眼，其中最后一个周首次未开盘的美的翰湖苑908套新货当日售罄，在8月即网签了700套，豪夺大市网签金额及网签量的冠军。



（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：市场整体有所回暖 9月五大纯新项目将入市

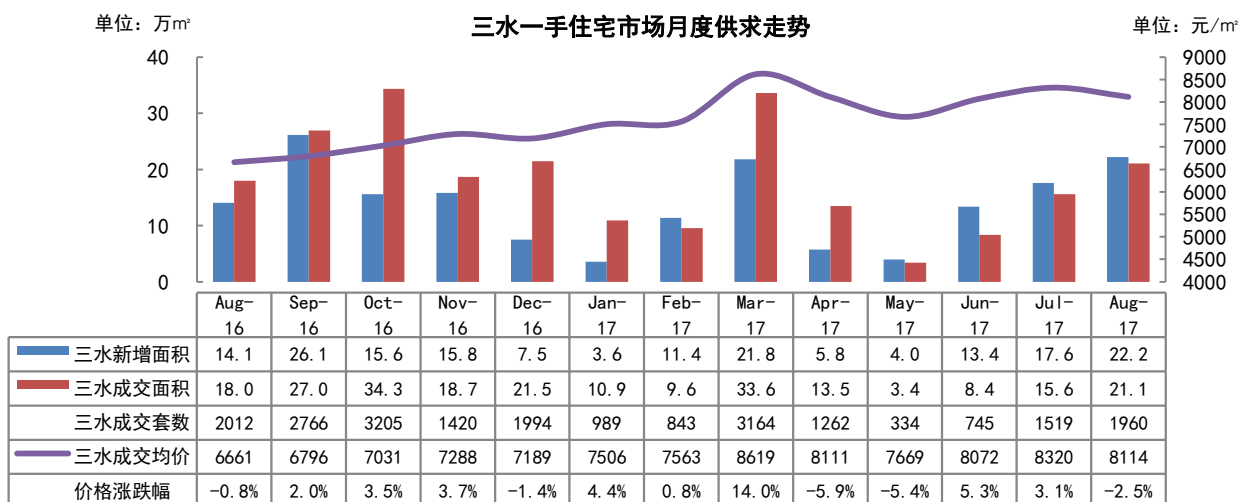
8月成交量价齐升，市场整体有所回暖，凭借碧桂园凤凰湾、凯蓝滨江名门和佳兆业金域天下三盘集中网签，容桂继续领跑全区。进入“金九”，顺德将有五大纯新项目入市，包括北滘合景天銮、陈村招商曦岸、乐从泰禾佛山院子、大良力合阳光城云谷和龙江碧桂园珑悦，其中高端项目合景天銮和泰禾佛山院子受到的客户关注度较高。



(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：供求量三连升 时代南湾恒大郦湖城成交各达五百套

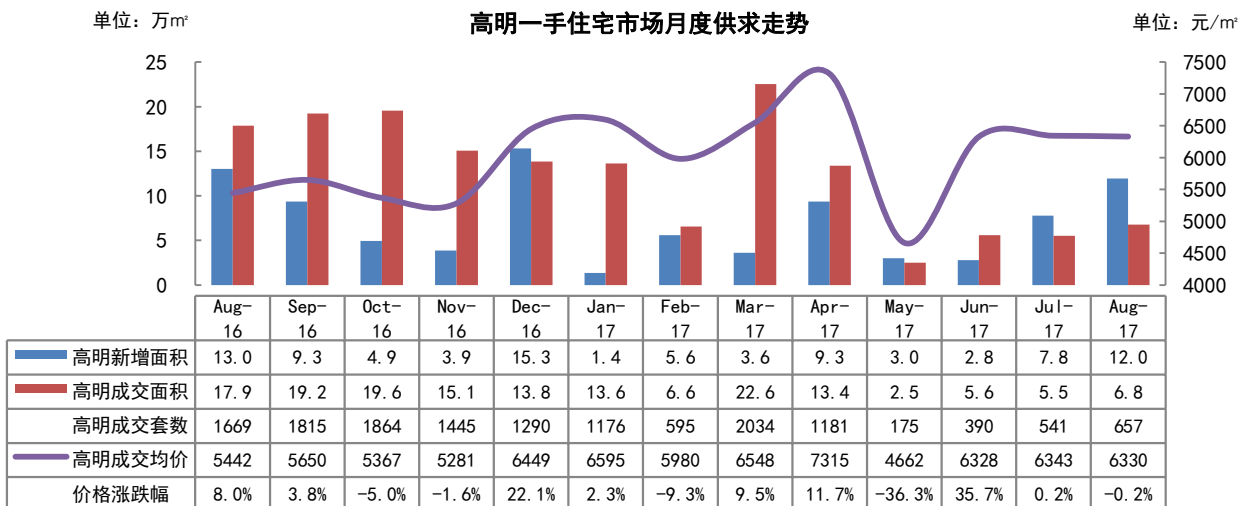
5月以来，三水供求量实现三连升，均价则连续三个月维持8000元/ m^2 水平。全区五盘成交过百，其中时代南湾及恒大郦湖城表现尤为抢眼，成交合计达千套以上。本月仅一盘新推，推货量略为欠缺。本月金融街高调进驻三水新城，板块及三水市场的热度可见一斑。



(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：成交走势温和 美的鹭湖一枝独秀

8月，高明成交微微放量，均价近3个月基本走平。个盘中美的鹭湖森林度假区表现突出，强势支撑本区成交走势。本月仅一家楼盘新推，市场仍需补充新鲜血液。



(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 | 7 | 1765 | 76% |
| 南海区 | 9 | 2048 | 78% |
| 顺德区 | 7 | 870 | 67% |
| 三水区 | 1 | 107 | 65% |
| 高明区 | 1 | 153 | 70% |
| 合计 | 25 | 4943 | 75% |

五区本月开盘明细表

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推货量 | 产品户型 | 产品面积 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 价格涨跌幅 | 装修标准 (元/m ²) | 开盘当天成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----|------|--------|-----------|--------|------|----------|------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|---------------|----------|------|
| 禅城 | 城北 | 旭辉公元 | 2017/8/5 | 2-8 座 | 448 | 三房 四房 | 87-106 115 | 16000-18000 | — | 3200 | 开盘优惠 5 万元 | 250 | 56% |
| 南海 | 三山新城 | 保利诺丁山 | 2017/8/10 | 10 座 | 135 | 三房 | 72-100 | 20000-23000 | 持平 | 5000 | — | 81 | 60% |
| 禅城 | 绿岛湖 | 融创湖滨世家 | 2017/8/18 | 一期 5 座 | 23 | 四房 | 155 | 13000-14000 | -1000 | — | 无 (按首付比例优先选房) | 23 | 100% |
| 禅城 | 季华西 | 龙光玖龙湾 | 2017/8/19 | 1/19 座 | 248 | 三房 四房 | 97-99 135 | 14500-15500 | -1000 | 2000 | 99*99*97 | 201 | 81% |

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推 货量 | 产品 户型 | 产品面积 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 价格 涨跌幅 | 装修标准 (元/m ²) | 开盘当天 成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----|-----|-------------|-----------|-----------------------------|----------|----------|---------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|---|-------------|------|
| 禅城 | 绿岛湖 | 绿岛湖壹号 | 2017/8/19 | 4-9 座 | 181 | 四房 五房 | 138-144 198-202 | 16500-17500 | 5500 | 4000 | 98 | 172 | 95% |
| 南海 | 桂城 | 时代名著 | 2017/8/19 | 4 座 | 128 | 三房 四房 | 113 143 | 21000-25000 | 持平 | 5000 | 98*98*99 折 | 40 | 31% |
| 禅城 | 季华西 | 中海凤凰熙岸 | 2017/8/25 | 二期 2/5 座 (仅推 1/3/4 梯) | 174 | 三房 四房 | 107 132 | 17500-18500 | 持平 | 5000 | 99 折 | 45 | 26% |
| 禅城 | 季华东 | 绿地璀璨天城 | 2017/8/26 | 二期 3-5 座 | 536 | 三房 四房 | 111 130-170 | 18000-19500 | 持平 | 5000 | 98 折 开盘当日支付总价 20%，15 日内支付毛坯 款 20%和装修款 30%。 | 536 | 100% |
| 禅城 | 新城 | 合景新鸿基泮 景 | 2017/8/26 | 1 座(自编 5 期 12 座) | 155 | 三房 四房 | 90-109 132 | 17500-18500 | 4000 | 4600 | —— | 109 | 70% |
| 南海 | 罗村 | 雅丽豪庭 | 2017/8/12 | 39 座 | 160 | 三房 | 100-104 | 13600-14400 | 1000 | 带装修 | —— | 100 | 63% |
| 南海 | 西樵 | 中旅银湾 | 2017/8/12 | 15、16 座 | 192 | 三房 四房 | 115-129 140-171 | 8000-9000 | 持平 | 毛坯 | —— | 150 | 78% |
| 南海 | 丹灶 | 丹灶碧桂园 | 2017/8/25 | 3 号楼双 数层 | 80 | 三房 四房 | 88 119-124 | 9440-11700 | 持平 | 毛坯 | 前期认筹(1 万诚意金) VIP 团购 | 22 | 28% |
| 南海 | 大沥 | 保利珑门 | 2017/8/26 | 7 座 | 132 | 三房 四房 | 90 118-127 | 19400-20600 | 持平 | 带装修 | —— | 132 | 100% |
| 南海 | 丹灶 | 美的翰湖苑 | 2017/8/26 | 1-6 座 | 908 | 三房 四房 | 88-89 111-128 | 9800-13200 | —— | 带装修 | —— | 908 | 100% |
| 南海 | 松岗 | 海逸桃花源记 | 2017/8/26 | 24 栋 | 124 | 三房 四房 | 101-110 132-140 | 11500-13000 | -1000 | 带装修 | 准签 98 折 | 40 | 32% |

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推 货量 | 产品 户型 | 产品面积 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 价格 涨跌幅 | 装修标准 (元/m ²) | 开盘当天 成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|---------------|-----------|---------|-----------|----------------|----------|----------|---------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|--|-------------|------|
| 南海 | 大沥 | 恒大悦府 | 2017/8/29 | 14、15座 | 189 | 三房 四房 | 107-126 132-141 | 19000-21000 | 持平 | 带装修 | — | 119 | 63% |
| 顺德 | 乐从 | 保利海德公园 | 2017/8/12 | 12/13座 部分单位 | 57 | 三房 四房 | 97 125 | 17000-19000 | 1000 | 毛坯 | 一次性付款或商业按揭 98折, 准签99折 | 57 | 100% |
| 顺德 | 北滘 | 美的壹号公馆 | 2017/8/19 | 1、2座 | 176 | 三房 四房 | 92 115-118 | 22000-24000 | 持平 | 毛坯 | 权证99*认筹97*开盘 97*准签99 | 142 | 81% |
| 顺德 | 容桂 | 凯蓝滨江时光 | 2017/8/19 | 4座 | 136 | 四房 | 81-87 | 17000-19000 | 持平 | 毛坯 | 1万抵95折 | 54 | 39% |
| 顺德 | 容桂 | 佳兆业金域天下 | 2017/8/20 | 31座 | 94 | 三房 | 91-107 | 11000-12000 | 500 | 毛坯 | 1万抵98折 | 94 | 100% |
| 顺德 | 大良 | 康格斯花园 | 2017/8/25 | 13座 | 106 | 三房 | 101-113 | 13000-14000 | 1000 | 毛坯 | 认筹客户享受总价减3 万后98×99×99折 | 75 | 71% |
| 顺德 | 北滘 | 雅居乐英伦首府 | 2017/8/26 | 13座 | 188 | 三房 四房 | 98-115 133 | 19500 | -2500 | 毛坯 | 不分楼层一口价19500 元/m ² | 60 | 32% |
| 顺德 | 大良 | 龙湖春江名城 | 2017/8/26 | 15座 02-04 | 113 | 三房 四房 | 97 115-120 | 12000-14000 | 持平 | 毛坯 | 总价-2万(认筹团购7 千元抵2万元优惠)* 98折(诚意登记)*98 折(8月30日前签约) *99折(开盘优惠)* 99折(商业贷款) | 104 | 92% |
| 三水 | 西南中心 区 | 博雅滨江 | 2017/8/9 | 51座 | 107 | 四房 | 98-121 | 8000-8500 | 持平 | 毛坯 | 一口价 | 70 | 65% |
| 高明 | 西江新城 | 君御海城 | 2017/8/19 | 18座 | 153 | 三房 四房 | 109-114 132-155 | 8500-9500 | 持平 | 毛坯 | 1万抵3.8万 | 107 | 70% |
| 住宅合计推货量：4943套 | | | | | | | | 合计成交量(开卖当日)：3691套 | | | | 推售率：75% | |

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 | 11 | 2028 |
| 南海区 | 19 | 3685 |
| 顺德区 | 9 | 1752 |
| 三水区 | 6 | 1329 |
| 高明区 | 5 | 976 |
| 合计 | 50 | 9770 |

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 | 城北 | 2017年9月 | 敏捷金谷国际 | 9、10座 | 180 | 89-96 | 14000-16000/带装修 | — |
| 禅城 | 亚艺 | 2017年9月 | 招商臻园 | 6座 | 180 | 112-140 | 20000-21000/带装修 | — |
| 禅城 | 奇槎 | 2017年9月 | 时代香海彼岸 | 3/4座 | 270 | 97-126 | 20000-22000/带装修 | — |
| 禅城 | 奇槎 | 2017年9月 | 保利碧桂园天汇 | 天滨组团1、2座 | 155 | 109-173 | 20000-22000/带装修 | — |
| 禅城 | 季华西 | 2017年9月 | 雄盛王府广场 | 二期洋房 | 108 | 91-140 | 18000-20000/毛坯 | 诚意登记99折 |
| 禅城 | 季华西 | 2017年9月 | 融创望江府 | 5、7、12座 | 384 | 107-160 | 13500-15000/毛坯 | — |
| 禅城 | 绿岛湖 | 2017年9月 | 融创湖滨世家 | 6、7座 | 176 | 110-180 | 14000-15500/带装修 | — |
| 禅城 | 绿岛湖 | 2017年9月 | 金茂绿岛湖 | 1-4座 | 216 | 252 | 16000-18000/带装修 | — |
| 禅城 | 绿岛湖 | 2017年9月 | 绿岛湖壹号 | 1-3座 | 90 | 160 | 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 |
|----|-----|---------|-----------|----------|-----------|---------------------------|-----------------------------|-----------------|
| 禅城 | 绿岛湖 | 2017年9月 | 保利翡翠公馆 | 4、12座 | 203 | 95-170 | 15000-16000/带装修 | —— |
| 禅城 | 南庄 | 2017年9月 | 万科又一城 | 4-6座 | 66 | 124 | 14000-15500/带装修 | —— |
| 南海 | 黄岐 | 2017年9月 | 珠水豪庭 | 8、13、14座 | 385 | 80-126 | 25000-28000/部分带装修 | 已启动登记, 需验资 20 万 |
| 南海 | 黄岐 | 2017年9月 | 连城湾 | 1座 | 160 | 89-129 | 19000-21000/带装修 | —— |
| 南海 | 大沥 | 2017年9月 | 华福熹云水岸 | 1、2栋 | 256 | 91-96 | 17000-19000/带装修 | —— |
| 南海 | 狮山 | 2017年9月 | 广佛新世界 | 【上城】新品 | 110 | 73-161 | 14000-15000/带装修 | —— |
| 南海 | 狮山 | 2017年9月 | 鸿业畔湖居 | 7座 | 100 | 85-131 | 7000-8000/毛坯 | —— |
| 南海 | 狮山 | 2017年9月 | 恒福天悦 | 新品 | 116 | 87-143 | 14000-15000/毛坯 | —— |
| 南海 | 罗村 | 2017年9月 | 奥园公园一号 | 14、15座 | 88 | 123-142 | 16000-17000/毛坯 | —— |
| 南海 | 罗村 | 2017年9月 | 依云华府 | 4-7座 | 240 | 90-133 | 15000-17000/毛坯 | —— |
| 南海 | 罗村 | 2017年9月 | 万科城市之光 | 16、17座 | 266 | 87-110 | 14000-16000/带装修 | —— |
| 南海 | 罗村 | 2017年9月 | 雅丽豪庭 | 四期新品 | 120 | 140-170 | 12500-13500/带装修 | —— |
| 南海 | 罗村 | 2017年9月 | 光明花半里 | 11-13座 | 250 | 130-159 | 13000-15000/毛坯 | —— |
| 南海 | 小塘 | 2017年9月 | 中恒海晖城 | 53栋 | 182 | 85-90 | 14000-15000/带装修 | —— |
| 南海 | 小塘 | 2017年9月 | 绿地丽雅香榭花城 | 7、8座 | 360 | 90-110 | 13000-14000/带装修 | —— |
| 南海 | 官窑 | 2017年9月 | 奥园观湖尚居 | 二期新品 | 155 | 98-129 | 14000-15000/带装修 | 现正登记中 |
| 南海 | 丹灶 | 2017年9月 | 丹灶碧桂园 | 4号楼 | 160 | 88-125 | 12000-13000/带装修 | —— |
| 南海 | 丹灶 | 2017年9月 | 和丰颖苑 | 洋房新品 | 31 | 90-150 | 8000-10000/毛坯 | —— |
| 南海 | 丹灶 | 2017年9月 | 上林一品 | 三期新品 | 186 | 95-110 | 11000-12000/毛坯 | 身份证登记可享开盘 98 折 |
| 南海 | 西樵 | 2017年9月 | 碧桂园翡翠湾 | 32-38座 | 400 | 90-146 | 9000-10000/带装修 | —— |
| 南海 | 九江 | 2017年9月 | 富力西江十号 | 首批洋房 | 120 | 125-175 | 9000-12000/带装修 | —— |
| 顺德 | 乐从 | 2017年9月 | 碧桂园华润新城之光 | 14、15座 | 232 | 建面 96-126 | 16000-19000/建面带装修 | —— |
| 顺德 | 乐从 | 2017年9月 | 泰禾佛山院子 | 联排别墅 | 10 | 建面 500-600 | 毛坯 | —— |
| 顺德 | 乐从 | 2017年9月 | 保利公园里 | 6座 | 120 | 建面 98-127 | 14000-15000/建面毛坯 | —— |

| 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 |
|----|-------|---------|-----------|---------|-----------|------------------------------|---|---|
| 顺德 | 乐从 | 2017年9月 | 保利海德公园 | 3-6座 | 450 | 建面 98-173 | 17000-19000/建面毛坯 | 登记享 99 折 |
| 顺德 | 陈村 | 2017年9月 | 招商曦岸 | 洋房新品 | 120 | 建面 80-110 | 22000-24000/建面带装修 | —— |
| 顺德 | 北滘 | 2017年9月 | 合景天銮 | 5、6座 | 186 | 建面 115-141 | 23000-25000/建面带装修 | —— |
| 顺德 | 大良 | 2017年9月 | 力合阳光城云谷 | 洋房和叠墅产品 | 118 | 洋房: 建面 90-125 叠墅: 100-160 | 洋房: 17000-19000/建面带装修 叠墅: 19000-22000/建面毛坯 | 洋房: 预存 5 万可享开盘 99 折 叠墅: 预存 20 万可享开盘 99 折 |
| 顺德 | 龙江 | 2017年9月 | 佛奥凯茵苑 | 1座 | 130 | 建面 98-128 | 11000-13000/建面带装修 | —— |
| 顺德 | 龙江 | 2017年9月 | 碧桂园珑悦 | 2、3、8座 | 386 | 建面 85-129 | 14000-16000/建面带装修 | —— |
| 三水 | 西南中心区 | 2017年9月 | 博雅滨江 | 29座 | 58 | 206 | 9000-10000/毛坯 | —— |
| 三水 | 西南中心区 | 2017年9月 | 欧雅右岸春天 | 13座 | 124 | 88-108 | 9000-10000/毛坯 | —— |
| 三水 | 西南中心区 | 2017年9月 | 三水冠军城 | 1座、3座 | 279 | 83-119 | 9000-10000/带装修 | —— |
| 三水 | 河口片区 | 2017年9月 | 恒大郦湖城 | 32、34座 | 332 | 94-112 | 9000-10000/带装修 | —— |
| 三水 | 三水新城 | 2017年9月 | 保利中央公园 | 39座 | 128 | 89-125 | 11000-12000/带装修 | —— |
| 三水 | 白坭镇 | 2017年9月 | 恒大山水龙盘 | 16-21座 | 408 | 95-121 | 9000-10000/带装修 | 已开启认筹 |
| 高明 | 西江新城 | 2017年9月 | 美的明湖 | 1-4座 | 496 | 112-142 | 8000-10000/带装修 | 已开始诚意登记 |
| 高明 | 西江新城 | 2017年9月 | 万科美的西江悦 | 首批洋房 | 128 | 90-120 | 9000-10000/带装修 | 身份证登记开盘可享额外 99 折 |
| 高明 | 荷城 | 2017年9月 | 高明碧桂园峰会 | 首批洋房 | 220 | 102-230 | 7000-9000/带装修 | —— |
| 高明 | 杨和镇 | 2017年9月 | 美的鹭湖森林度假区 | 新品别墅 | 60 | 138-165 | 17000-19000/毛坯 | —— |
| 高明 | 明城镇 | 2017年9月 | 沧江水岸花园 | 4座 | 72 | 87-92 | 5000-6000/毛坯 | —— |

6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 成交金额 (万元) | 成交套数 (套) | 成交面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|----|-----------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1 | 南海 | 美的翰湖苑 | 59657 | 700 | 69858 | 8539 |
| 2 | 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 48108 | 405 | 44351 | 10847 |
| 3 | 三水 | 时代南湾 | 43767 | 523 | 55057 | 7949 |
| 4 | 三水 | 恒大郦湖城 | 41264 | 524 | 57419 | 7186 |
| 5 | 南海 | 绿地香颂公馆 | 35269 | 208 | 23550 | 14976 |
| 6 | 南海 | 中旅银湾 | 32621 | 315 | 38192 | 8541 |
| 7 | 三水 | 雅居乐雅湖半岛 | 30487 | 310 | 34195 | 8915 |
| 8 | 禅城 | 合景新鸿基珑景 | 24630 | 142 | 16272 | 15136 |
| 9 | 禅城 | 越秀可逸新势力 | 23658 | 410 | 33769 | 7006 |
| 10 | 南海 | 保利珑门 | 21868 | 139 | 14697 | 14879 |
| 11 | 南海 | 恒大悦府 | 21367 | 134 | 14388 | 14850 |
| 12 | 南海 | 保利诺丁山 | 20442 | 134 | 11843 | 17260 |
| 13 | 禅城 | 融创望江府 | 20413 | 110 | 14707 | 13880 |
| 14 | 三水 | 博雅滨江 | 18293 | 183 | 21658 | 8446 |
| 15 | 南海 | 时代名著 | 18068 | 91 | 10709 | 16872 |
| 16 | 高明 | 美的鹭湖森林度假区 | 17557 | 315 | 28501 | 6160 |
| 17 | 顺德 | 凯蓝滨江名门 | 16853 | 188 | 17559 | 9598 |
| 18 | 禅城 | 龙光玖龙湾 | 16120 | 93 | 12305 | 13100 |
| 19 | 南海 | 雅丽豪庭 | 15552 | 159 | 16363 | 9504 |
| 20 | 禅城 | 涟岸花园 | 13910 | 27 | 10226 | 13603 |
| 合计 | | | 539905 | 5110 | 545619 | 9895 |

（备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准）

（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）

（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