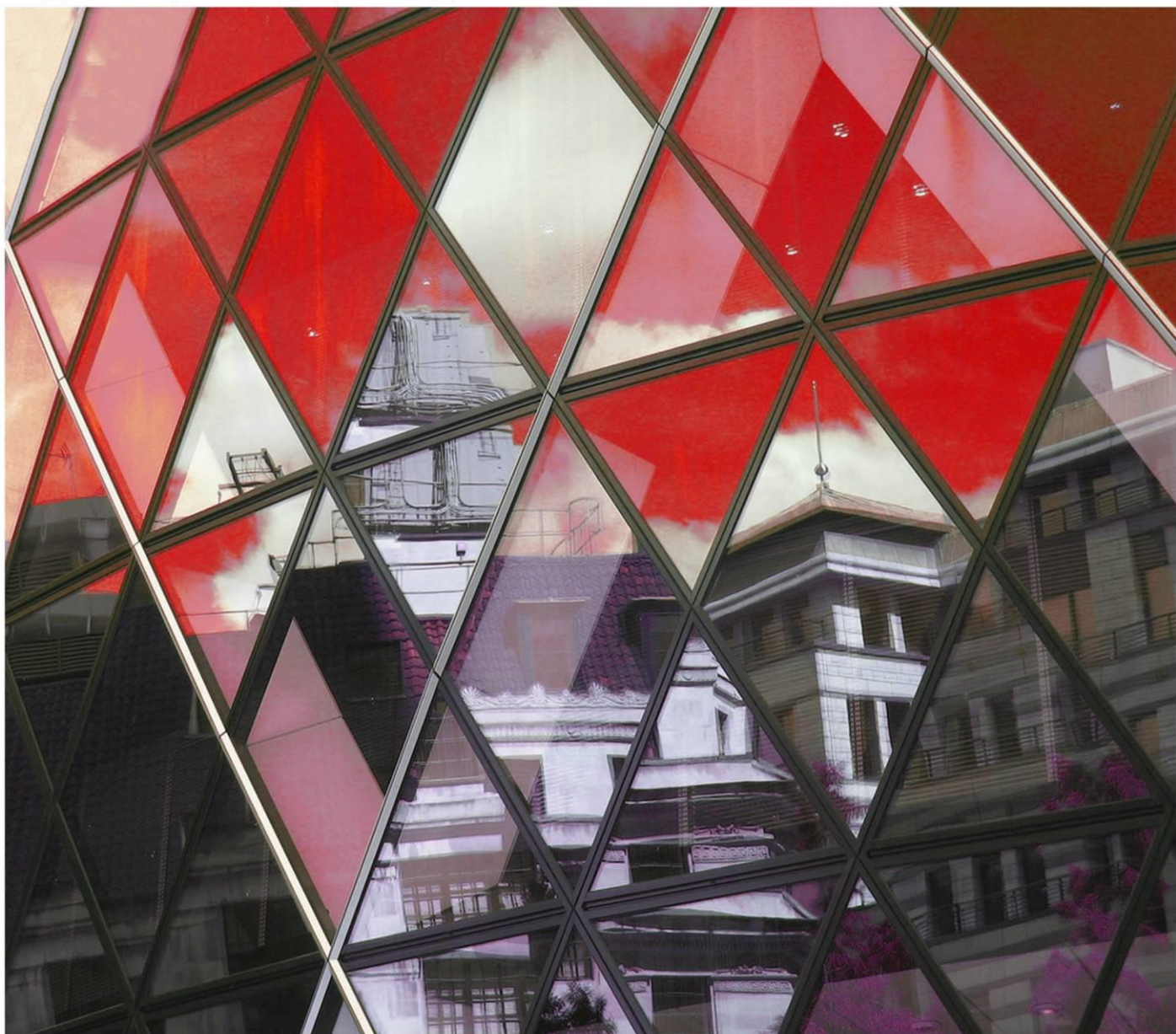


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 4 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 麦少莊 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	9
三、城市规划与建设	12
四、土地交易情况	19
4.1 土地成交情况	21
4.2 土地出让预告	23
五、广州五一楼市：住宅推 2248 套同比减半 多个新盘开营销中心	24
5.1 五一推新：八区 14 盘推住宅 2248 套同比量降 供应大户增城新推再登首位	24
六、广州住宅：全市网签量价齐升套数过万 供应增推新缓库存回升	26
6.1 总况：供应成交双高网签均价环涨 政策升级致网签骤增拉升全月成交	26
6.2 天河区：区域网签量持续回升 均价迈入 5.3 万/m ² 关口	30
6.3 荔湾区：供应回落推新放缓 本月网签量呈高开低走	31
6.4 越秀区：区域已有三个月未推新 达道雅轩作用区域量升价跌	32
6.5 海珠区：网签量小幅环升但同比跌六成 高价盘占比加大均价环升	33
6.6 白云区：区域网签量价齐升 均价超 3.5 万/m ² 为近年新高	34
6.7 黄埔区：区域网签量降超三成 均价上涨至近 2 万/m ² 高位	35
6.8 番禺区：新推均价上涨高价盘拉动均价回升 限购升级致多盘成交走低	36
6.9 花都区：榜单前十楼盘均价全上涨 助力区域网签量价齐升	37
6.10 南沙区：网签量降均价高位维稳 阳光城、星海小镇持续居首	38
6.11 增城区：推新减少但总体去化高 区域网签量价均环涨	39
6.12 从化区：全区网签量突破千套 网签价破万仅一步之遥	40
七、佛山住宅：“324 新政”满月 限购区网签量环降七成	42
7.1 佛山住宅供求分析	42
7.2 禅城区：西部三盘撑起半边天 东部楼盘活动暖场	44
7.3 南海区：东部连续两月无推新 西樵狮山支撑成交	44
7.4 顺德区：三盘两度推新 全月推售率接近六成	45
7.5 三水区：供货放缓 成交量环比减少六成	45
7.6 高明区：西江新城均价“破 8” 拉动大区均价“破 7”	46
7.7 五区住宅开盘情况	47
7.8 五区住宅即将开盘预测	51
7.9 佛山住宅销售套数排名（前 20 名）	54

一、政策及行业资讯

■ 36 城调控升级 北京月内五次调控 珠三角 9 市全员加入限购行列

来源：经纬【中国】市场研究中心综合新闻信息整理 2017-4-1——2017-4-30

城市	限购日期	限购		限贷	
		本市户籍	非本市户籍	首套房	二套房
句容	4月1日	在本市区(含开发区)、宝华镇,非本市户籍居民家庭(包括购房人、配偶以及未成年子女)购买新建商品住房,需缴纳1年社保及个税凭证			
启东	4月1日	非启东籍居民在启东购买一手房的,从网签之日起三年内不得上市交易;非启东籍居民在启东购买二手房的,从产权变更之日起三年内不得上市交易			
佛山	4月1日	商品房虚假装修、捆绑销售将被暂停网签			
北京	4月3日	北京住宅平房也限购,新购买平房计入家庭名下住房套数			
赣州	4月5日	本地人:限购2套,商贷首套首付30%,二套房首付50%;公积金贷款首套首付30%,二套房首付60% 外地人:限购1套(2年内累计缴纳12个月社保或个税),含二手房,首付50%			
保定	4月5日	限购3套(含二手房)	限购1套(2年内累计缴纳12个月社保或个税,含二手房)	本地人:首付30% 外地人:首付40%	本地人:首付50% 外地人:首付60%
任丘	4月5日	限购2套(含二手房)	限购1套(2年内累计缴纳12个月社保或个税,含二手房)	首付30%	首付50%
平遥	4月6日	公积金贷款首付30% 公积金贷款首付40%(首次贷款还清2年后可再次申请)			
珠海	4月8日	全市户型纳入限购范围; 非本市户籍居民购房需缴纳连续5年个税或社保; 赠与方式转让住房后,须满3年之后方可再次购买住房;接受赠与的,必须符合本市的现行限购政策; 购房后须在取得不动产权证满3年之后才能上市交易(转让); 本市居民有1套房但已结清,二套房首付40%,非普通住房首付60%; 本市居民有1套房但未结清,二套房首付50%,非普通住房首付70%。			
惠州	4月9日	新购买的商品住房满3年方可转让			
常州	4月9日	办理第二次住房公积金贷款(包括公转商贴息贷款)的,首付比例从30%提高至50%; 新购买商品住房(包括二手住房)的,取得产权证后满2年方可上市交易			
泉州	4月10日	公积金贷款二套房首付至4成 双职工贷款额降至60万			
东莞	4月10日	非本市户籍居民连续缴纳1年以上个税或社保,限购1套;已有一套住房,连续缴纳2年以上个税或社保,限购2套			
扬州	4月11日	本市户籍居民家庭拥有2套及以上、非本市户籍居民家庭拥有1套及以上的,自取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》未满2年的,不得上市交易			
南宁	4月11日	未获预售许可而售房的2年内禁止在当地开发			
承德	4月11日	非承德市本市户籍居民家庭在中心城区(双桥区、双滦区、高新区)限购1套新建商品住房,首付50%;本市户籍首套首付30%			
成都	4月12日	新购房取证后三年转让 落实月供收入比不超过50%			
佛山	4月13日	佛山提高二套房公积金贷款利率 为同期首套房利率1.1倍			
海南	4月14日	——	限购1套	——	于三亚市购房,商贷首付50%; 于其他区域(包括海口)购买,贷款已结清商贷首付40%; 贷款未结清,商贷首付50%;
海南	4月14日	居民家庭新购买的第2套及以上新建商品住宅,须取得不动产权证满2年后方可转让;企事业单位、社会组织等法人单位新购买的新建商品住宅,须取得不动产权证满3年后方可转让			
青岛	4月14日	购买新建住房(含经济适用房),首次和二次申请住房公积金贷款的,最低首付款比例由20%上调为30%。 购买二手住房,首次和二次申请住房公积金贷款的,最低首付款比例由30%上调为40%。			
北京	4月14日	企业自持商品住房应全部用于对外租赁,不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致,对外出租单租租期不得超过10年。			
唐山	4月14日	——	限购1套(包括二手房)	——	——
秦皇岛	4月16日	限购1套; 缴纳六个月以上或社保,可买2套			
唐山	4月14日	外地户籍家庭在市中心区(路南区、路北区、高新技术产业开发)限购1套(含一二手)			
保定满城区	4月14日	限购升级:本地户籍由原限购3套调整为限购2套	限购升级:非本地限购1套且增加提供1年社保/个税	公积金贷款首套首付30%、二套房首付60%;商业贷款:首套房首付本地人40%外地人50%;有1套房有贷款记录的本地人首付50%;当地无房有房贷记录的外地人首付60%	
秦皇岛	4月15日	海港区域建成区(不含金梦海湾商务区旅游度假区)、北戴河区、秦皇岛经济技术开发区西区限			
嘉兴平湖	4月17日	全市范围(不含嘉兴港区),外地人限购1套,含一二手房			
兰州	4月17日	兰州市城关区、七里河区、安宁区划定为限购区域。外地人限购1套,本地人限购2套,含一二手			
山东省	4月17日	4月15日起,山东开展为期半年打击囤房炒房专项行动:对捂盘惜售、变相囤积房源、恶意炒房等行为进行打击,对有违法违规行为的房地产开发企业和中介机构,要限制预售和网签资格,纳入行业黑名单管理。			
西安	4月18日	住房限购范围调整,包括新城区、碑林区、莲湖区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区。购房须证满2年方可转让			
济南	4月19日	增加长清区、章丘区纳入限购范围;购房后证满2年方可转让			
北京	4月19日	五部门发出《关于进一步加强产业项目管理的通知》:严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用,未经批准不得转让和分割销售,打击利用产业用地炒地炒房的投机行为。产业项目涵盖科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐等六大类别。			
北京	4月20日	北京三部门发反洗钱通知,购房者的购房款需以银行转账的方式进行,且必须使用买卖双方双方的银行账户,5月1日起开始实施			
海口	4月20日	加强申报价格备案制度:商品房实际销售价格不得高于申报价格,如重新调高的必须重新申报价格备案。			
武汉	4月20日	4月20日起,武汉将严厉打击房地产开发企业和经纪机构的违法违规行为,包括把商品房预售备案,新开楼盘房价一律只能降,不能涨。此外茶水费、捆绑装修等也在违规打击范围内。			
南宁	4月21日	公积金:5月1日起,二套房首付50%,最高额度调整为45万,停止第二套房贷、停止异地贷款;申请房贷应缴付12个月及以上			
上海	4月21日	发布《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》的通知:出让合同中,应明确办公用地不得建设公寓式办公;商业用地未经约定,不得建设公寓式酒店;约定办公、商业可销售部分以层为单位进行销售;约定社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业应整体持有;受让人在完成开发建设并领取房地产权证后,土地出让合同中约定持有的物业,在持有年限内不得转让。			
江门	4月22日	本地户籍家庭有3套住房,停购一手住房;外地户籍家庭有2套住房的,有1套住房且未能提供1年社保/个税的,停购一手住房;无住房且有半年社保/个税证明,限购1套		首套房首付最低三成	二套房首付最低四成
宁波	4月23日	部分区域一二手房限购;本地户籍家庭限购2套;外地户籍家庭限购1套且须提供累计1年社保/个税证明		限购区域内,公积金及商贷的首套首付由20%调整为30%,首付由30%调整为40%,公积金最高额度调低为80万及60万	
杭州	4月24日	企业自持商品房屋应全部用于对外租赁,不得销售或转让。企业持有年限与土地出让年限一致,对外出租单租租期不得超过10年。此外,企业进行合并重组或股权转让涉及自持商品房屋产权转让的,须经项目所在区政府(管委会)审核并报市政府同意后整体转让。转让后,不得改变自持商品房屋规划用途,并应继续用于出租。			
清远	4月24日	5月1日前,不区分本地人及外地人,首套房首付最低两成半,二套房首付最低三成。5月1日起,本地人购买首套房最低首付将提至三成,外地人最低首付提至四成;二套房最低首付统一调至四成。另外对三类房屋执行最低四成的首付政策。这三类房屋分别为:毛坯房单价8000元以上者、精品房或精装修单价1万元以上者,以及144平方米以上的非普通住房。			
琼海(海南)	4月24日	限购:非海南籍户籍家庭限购1套住房,其中嘉积镇行政辖区(不含官塘片区)购房须提供连续1年社保/个税,博鳌、潭门镇行政辖区范围内购房须提供连续2年社保/个税。 限转让:本省户籍新购第2套及以上住房须证满2年方可转让;非本省户籍新购住房须证满2年方可转让;法人单位须证满3年方可转让			
福州	4月24日	发文要求严格执行商品房网签管理制度,同一批次房源应当在预售许可后10天内一次性全部公开销售,并按照“一房一价”明码标价。严禁开发企业在未签订正式购房合同并办理网签备案手续前,向购房人收取购房款(含首付款和全额购房款)的行为。严禁开发企业在未取得商品房预售许可证前,违规开展蓄客认筹、内部认购、电商团购等活动等。			
顺德	4月25日	三部门发文:顺德销售的商品住房价格一报备,60日内不予受理上调备案价格的申报。同时重申,各房地产开发企业要在取得预售许可证10日内,一次性公开全部售房房源及每套房价价格以及其他行为。			

城市	限购日期	限购		限贷	
		本市户籍	非本市户籍	首套房	二套房
鹤山	4月26日	项目房价备案后,6个月内不得申请调整;商品住房销售明码标价、一房一价。限贷:无房无贷首付30%、无房有贷款记录或有1套贷款已还清的首付30%、有1套且贷款未还清的首付40%、暂停二套房贷			
北京	4月27日	将住建部门对竞拍人购房资格审核纳入本市司法拍卖流程。法院竞拍房产为纳入本市限购政策范围内、且竞拍方为自然人的(个体工商户、个人独资企业视同自然人),要求竞拍家庭或个人符合本市限购政策。			
无锡	4月28日	《关于进一步加强商品住房价格管理的意见》,决定即日起加强市区商品住房价格管理,商品房价备案后1年内不得调高,同一项目分批报备的,后一批次申报备案价格不得高于前一批次备案价格			
东莞	4月30日	于进一步完善住房限购政策,明确“4.11”限购政策涉及学历、职称、劳动合同的有关问题。其中在认可学历时,明确称只提供学历证书不予认可,需要提供学历证书、学历认证报告以及能网上查验等三项条件,才被认可。			

经纬点评:

北京月内五次调控,为全国调控最严城市,北京政策将成为全国示范;雄安新区周边一日十城限购,环雄安新区已经约十五个县市限购,封堵各种炒房行为。

珠三角九城全部加入限购行列,进一步挤压热点城市投资炒房空间。

■ 广州 330 新政再收紧 增城、从化纳入限购范围

来源:广州住建局 2017-3-30

【限购】

1. 居民家庭新购买的住房需不动产证满 2 年才能转让;
2. 法人单位新购买的住房需不动产证满 3 年方可转让;
3. 赠与住房后满 2 年方可再次购买;
4. 非本市户籍家庭在增城、从化限购 1 套住房。

【限贷】

1. 离婚 1 年内按拥有 1 套住房信贷政策;
2. 本市户籍连续足额缴存 1 年以上,非本市户籍职工连续足额缴存 2 年以上,方可申请公积金贷款。

【商服类地产调控】

1. 不得变更为居住用地,不能用作居住用途;
2. 最小分割单元不得低于 300 平方米;
3. 销售对象必须是法人单位。

经纬点评:

330 新政出台,释放政府严厉抑制投资需求住房交投。此轮调整扩大限购范围,增城、从化同样加入限购阵营;同时针对商服类物业的用地性质、产品设计规划以及销售对象进行了明申,目的在于抑制住宅市场限购后,商业投资需求短期内的大幅激增,维护市场稳定。

■ 广州市住建委:楼市新政后买的二手公寓和商铺仍可卖给个人

来源:人民日报 2017-4-13

据悉 3 月 30 日广州出台《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》(下称“330

一张图读懂广州 3 月 30 日楼市新政		
广州楼市 2017 年 3 月 30 日新政前后变化		
	新政前	新政后
限购政策	1、新买住宅不需拿到房产证即可转让 2、增城从化两区不限购	1、居民家庭新购买的住房需不动产证满 2 年才能转让。 2、法人单位新购买的住房需不动产证满 3 年方可转让。 3、赠与住房后满 2 年方可再次购买。 4、非本市户籍家庭在增城、从化限购 1 套住房
限贷政策	1、提出贷款申请日前半年连续缴纳即可申请公积金贷款	1、离婚 1 年内按揭有一套住房信贷政策 2、本市户籍连续足额缴存 1 年以上,非本市户籍职工连续足额缴存 2 年以上,方可申请公积金贷款
商业限制	1、商业项目可出售给法人单位及个人	1、不得变更为居住用地,不能用作居住用途 2、最小分割单元不得低于 300 平方米 3、销售对象必须是法人单位
市场监管	1、销售现场需公示价格	1、必须按预售许可备案价明码标价 2、不得签订“阴阳合同”

新政”)楼市限购限售新政。根据广州市住建委的解读,对“新政之后个人购买的二手公寓和商铺是否能再次转让给个人”这个问题,没有明确的说明。

广州市住建委相关负责人回应,在“330新政”之前拿到房产证的商服类物业,依然可以卖给个人,当然也可以卖给法人单位。但是,“330新政”之后的商服类物业交易就被分成两个市场。一个是法人单位市场,无论一手二手物业,都只能在法人单位之间流动;另一个是个人市场,不可以购买一手物业,只可以购买二手物业。但只能在个人之间流通,而且必须取得不动产证满两年后才允许流通交易。

经纬点评:

针对此前针对商业出台收紧政策,330新政之前拿到房产证的商服类物业转手依旧可以转让给个人或法人单位,不受330新政限制,但仍需要证满2年后方可转手。政策解读有利于在新政影响下的商服类市场可平稳过渡,但是对于新政以后的商服类物业的流动性造成较大影响。

■ 五大银行将广州首套房贷利率调至9折

来源:广州日报 2017-4-2

3月31日,工、农、中、建、交等五大国有银行纷纷决定:4月1日起,将广州地区的首套房贷利率从8.5折上调至9折。随后,招商银行也决定今起上调广州地区的首套房贷利率,从8.5折上调至9折。

据了解,民生银行在3月底已悄然上调广州首套房贷利率,从8.5折上调至9.5折。不久前,浦发银行也表示因为额度紧张,广州首套房贷利率上调至9.5折。更早前,春节过后,包括邮储、广州农商行、光大银行等广州地区部分银行就陆续上调首套房贷利率至9折。

在放贷时间方面,多家银行向记者表示,目前申请贷款仍按正常流程,从申请到放款的时间为半个月至一个月不等,部分银行表示如果赶上好的放款时机,可能几天就能放款。

经纬点评:

330新政出台,释放政府严厉抑制投资需求住房交投。此轮调整扩大限购范围,增城、从化同样加入限购阵营;同时针对商服类物业的用地性质、产品设计规划以及销售对象进行了明申,目的在于抑制住宅市场限购后,商业投资需求短期内的大幅激增,维护市场稳定。

■ 招行暂停广州商住公寓抵押贷款

来源:南方都市报 2017-4-13

据南都记者获悉,招商银行近日已暂停商住房的抵押贷款业务。昨晚,广州某按揭中介人士向南都记者表示:“有客户向我们反映,招行暂停受理商用类物业的抵押贷款申请”。

对此,招行天河某支行客户经理证实,在3月底就已暂停了商用类物业的抵押贷款,“因公寓、商铺、写字楼等成交比较清淡、流通性较差,所以一般只能抵押市价的五成、净值的六成,利率上浮20%左右,现在暂停商用公寓抵押贷款后,难言恢复时间。”

暂停商用类物业抵押贷款的不止招行一家,广州另一家中介人士向南都记者表示,确实有部分银行已不接受商用类物业抵押贷款的申请了。

某股份制银行广州个贷部负责人向南都记者表示，由于后续变现难度较大，可能接下来还会有更多的银行跟进。

经纬点评：

受到此前针对商服类产品限购政策影响，招行以暂停广州商住公寓抵押贷款，同时亦有更多银行表示会跟进暂停此类业务。受到收紧影响，此类产品流动性大幅降低使得银行对其抵押价值评估大大降低，暂停此类业务也是预料之中，同时亦进一步降低此类产品的投资价值。

■ 佛山调控升级：严打双合同 违规停止网签

来源：佛山住建局 2017-4-3

为进一步加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序，3月30日，佛山政府要求各区局全面排查新建商品房销售行为和二手房经营行为，严厉打击房地产开发企业、房地产中介机构不正当经营行为。

①坚决打击虚假装修、捆绑销售等行为。发现将商品房总价不合理拆分、虚假装修、虚高装修价格、捆绑销售车位（库）等行为的，立即予以制止，并暂停项目网签，责令停业整顿。

②发现凡是存在上述违法违规行为的企业，一律暂停预售，并依法从严处罚。同时，尽快核实后向购房者退回虚高部分款项。

③部门联动，形成合力。

④对投诉、举报的案件进行重点核查。要畅通举报投诉案件线索渠道，及时发现和查处房地产开发企业和中介机构的违法违规行为。

⑤定期报送典型案例。

经纬点评：

政府本次出台新政意在规范一二手房交易流程，针对市场上逐渐增加的“双合同”、捆绑销售等方式进行打压，对于现时在售房企带来了较大的影响。这已是佛山政府半个月以来第3次出台政策落实房地产调控，明确了政府对于抑制投资需求的决心。

■ 佛山首套房利率优惠首现 9.5 折 二套房公积金利率 1.1 倍

来源：佛山日报 2017-4-14

佛山房贷政策再现收紧迹象。4月13日，记者走访了解到，四大国有银行对首套房的利率已经普遍上浮至9折。而个别商业银行，仅保存首套房贷9.5折的利率优惠。

同时，佛山市住房公积金管理中心发布《佛山市住房公积金管理中心关于提高购买第二套住房公积金贷款利率的通知》（下称《通知》）。通知指出，将提高佛山购买第二套住房公积金贷款利率，为同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍，并于4月17日开始执行。南都记者走访发现，目前已有部分银行二套住房公积金贷款利率上浮10%。

佛山首套房和二套房公积金贷款利率测算表

贷款年份	贷款月数	首套房贷款(借款80万元)			二套房贷款(借款80万元)		
		基准利率(%)	全部本息(元)	月均还款额(元)	基准利率(%)	全部本息(元)	月均还款额(元)
5	60	2.75	857174.9	14286.25	3.03	863030.5	14383.84
10	120	3.25	938102.7	7817.52	3.58	952680.8	7939.01
20	240	3.25	1089016	4537.57	3.58	1120936	4670.57
30	360	3.25	1253394	3481.65	3.58	1305336	3623.88

整理:佛山日报记者王春艳

经纬点评:

银行收紧房贷利率,既是响应楼市调控的需求,也是对局部楼市过热的情况下防范自身风险的需求。从短期来看,利率上调会增加购房者的购房成本,购房考虑周期也会有所延长;但从长期来看,决定市场走向的还是楼市的供求关系,对于目前楼市整体影响不大。

■ 顺德:集体资产不上平台交易属违规

来源:佛山日报 2017-4-13

4月12日,记者从顺德区农业局获悉,《顺德区违反农村集体资产公开交易规定行为责任追究办法(征求意见稿)》(下称办法)已进入公示阶段,征询公众意见。

办法针对顺德全区范围内的村(社区)农村集体资产公开交易管理人员、监督人员、承办人员划定了一系列的农村集体资产公开交易的行为禁区。

办法按照管理人员、监督人员、承办人员明确列出了三大类违规行为。针对管理人员的有14条,包括不按要求建立村级交易站、没按要求组织清产核资、瞒报或谎报集体资产、集体资产不上平台交易等。针对监督人员的有5条,包括与监督对象串通、不履职、发现违法舞弊行为不及时向上级行政管理部门报告等。针对承办人的有4条,包括档案资料保管不完整规范、农村集体资源公开交易平台数据更新不及时等。

经纬点评:

顺德政府针对农村集体资产公开交易进行问责,其中包括集体土地为农村重点资产。一方面是为了集体资产交易公开、公平、公正;另一方面,亦是政府通过公开平台交易,有效把控集体土地供给端。

■ 不动产信息年底前实现全国联网 为楼市调控提供支撑

来源:澎湃新闻 2017-4-6

国土资源部长姜大明表示,在今年年底之前全国所有市县的“不动产统一登记”的房源信息,将全部接入国家级平台。根据此前国土部时间表,2014年建立统一登记的基础性制度,2015年推进统一登记制度的实施过渡,2018年前,不动产登记信息管理基础平台投入运行,不动产统一登记体系基本形成。

截至2016年底,全国335个地市州盟、2808个县市区旗已经开始实施不动产统一登记制度,全国1700多个县(市、区)顺利接入国家级不动产登记信息管理基础平台,四个直辖市、河北、江苏、浙江、广西等地率先实现接入范围全覆盖。

今年国土资源部将会同联席会议各成员单位,着力抓好信息平台接入,力争年底前所有市县全部接入国家级信息平台,全面实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的“四统一”。

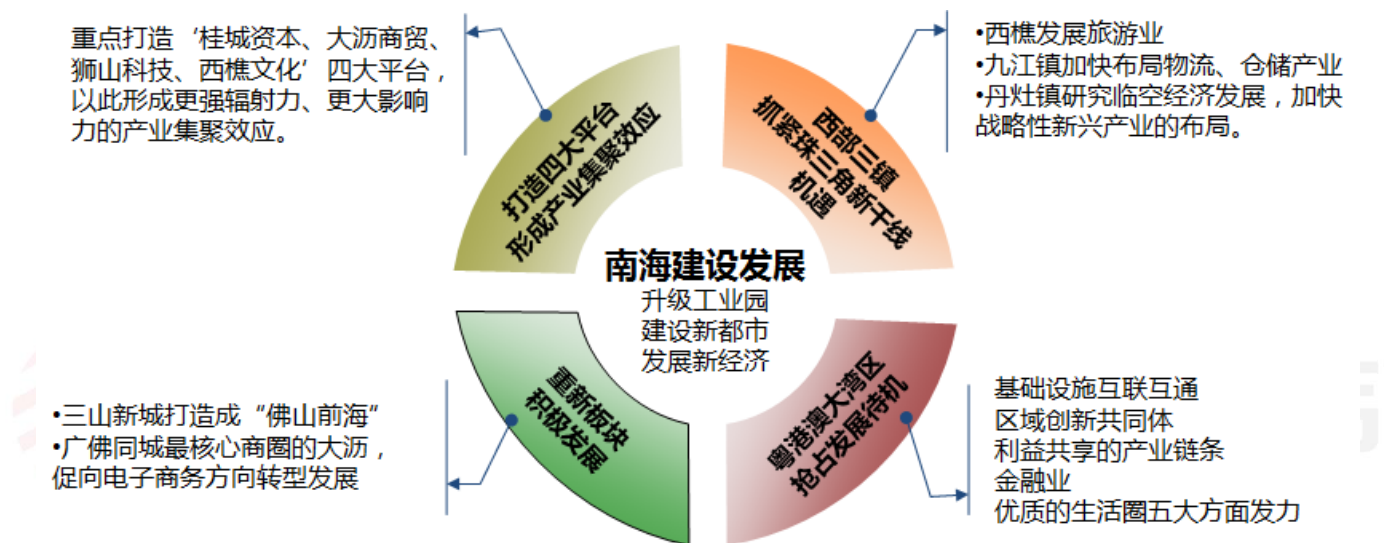
经纬点评：

不动产信息全国联网，国家能有效掌握全国不同城市及个人的住房数量，能为短期楼市调控提供基础数据支撑，有助打击投资投机行为。从中长期来看，为制定房地产税提供更充分的依据和基础信息，也有助于国家制定科学合理的住房制度及政策，建立长效机制，使房地产市场平稳健康发展。

■ 南海提出打造四大平台 形成更强辐射力和更大影响力

来源：珠江时报 2017-4-17

今年第一季度，南海区引进投资超千万元项目 121 个，七镇街立下“军令状”，提出全力打造“大招商、招大商”格局；重点打造“桂城资本、大沥商贸、狮山科技、西樵文化”四个重大产业平台，形成更强辐射力、更大影响力的产业集聚效应；西部三镇要抢抓珠三角新干线机场机遇，提前谋篇布局。

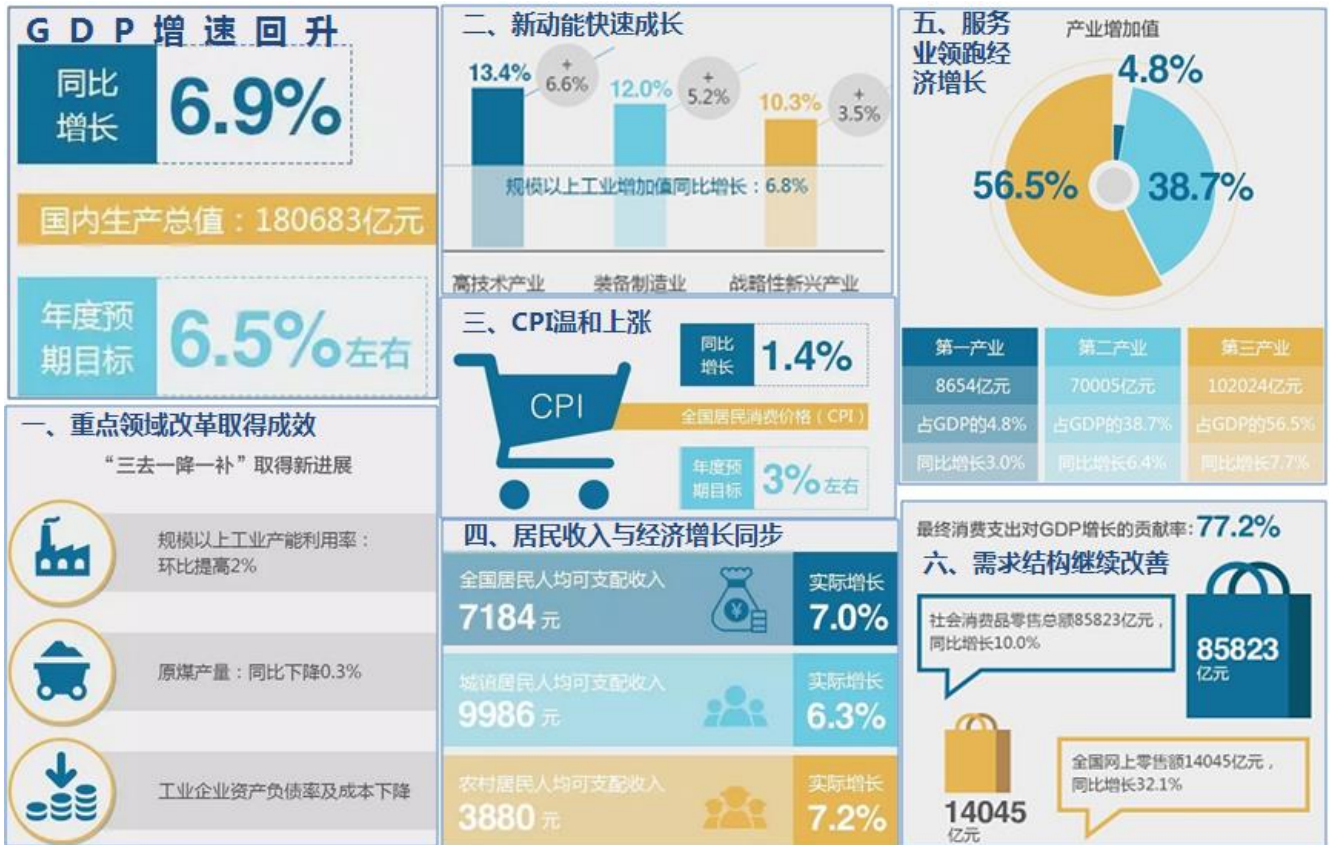
**经纬点评：**

南海抓紧粤港澳大湾区、广佛同城及珠三角新干线等新时代新机遇，规划全新的发展方向，为地区发展带来新格局。区域的经济腾飞、交通完善、商业繁荣、居民安居乐业，也令当地房地产市场发展更具潜力，获更多房企青睐，楼市持续平稳发展有动力。

二、经济大事记

■ 一季度国民经济运行开局良好 GDP 同比增长 6.9%

来源：中国政府网

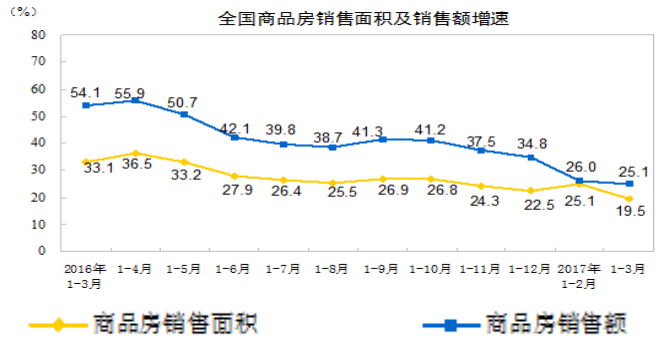
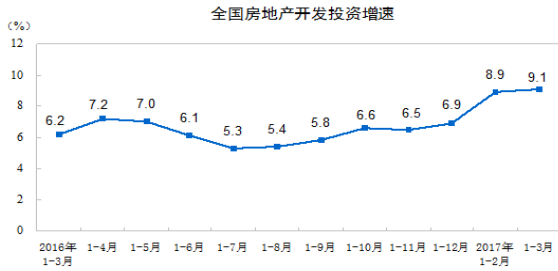


■ 3月房地产开发投资增速加快 商品房销售面积增幅持续回落

来源：国家统计局网站 2017-4-17

国家统计局公布《2017年1-3月份全国房地产开发和销售情况》，数据见下表：

项目	增速同比	增速对比 1-2月
全国房地产开发投资	增长 9.1%	提高 0.2 个百分点
其中：住宅	增长 11.2%	提高 2.2 个百分点
房屋施工面积	增长 3.1%	回落 0.1 个百分点
房屋新开工面积	增长 11.6%	提高 1.2 个百分点
房屋竣工面积	增长 15.1%	回落 0.7 个百分点
企业购土地面积	增长 5.7%	回落 0.5 个百分点
土地成交价款	增长 16.7%	提高 4 个百分点
商品房销售面积	增长 19.5%	回落 5.6 个百分点
其中：住宅	增长 16.9%	回落 6.8 个百分点
商品房销售额	增长 25.1%	回落 0.9 个百分点
其中：住宅	增长 20.2%	回落 2.5 个百分点
房企到位资金	增长 11.5%	提高 4.5 个百分点
商品房待售面积	68810 万m ² ，比 2 月末减少 1745 万m ²	
其中：住宅	39082 万m ² ，比 2 月末减少 1643 万m ²	



经纬点评:

3 月份房企投资开发热情持续高涨，土地价格走高，商品房销售面积和总额同比仍然增长，但受 3 月份各地限购限贷等楼市调控政策升级的蔓延，两者增速有所收窄；政策影响力将在 4 月体现，销售增速或进一步回落。

■ 热点城市房价同比全部涨幅回落 广州环比涨幅全国第二

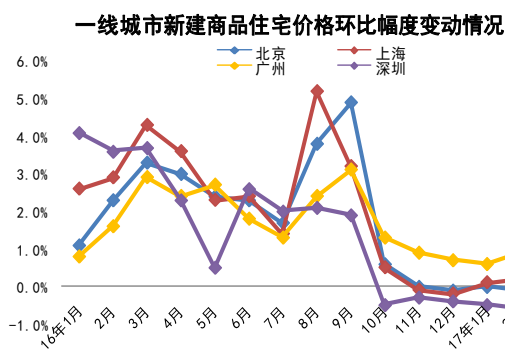
来源：国家统计局网站 2017-4-18

国家统计局发布今年 3 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 8 个，比上月减少 4 个；上涨的城市有 62 个，较上月增城 6 个。最高涨幅为 2.6%（海口）。

与去年同月相比，价格下降的城市有 2 个，较上月减少 1 个；上涨的城市有 68 个，较上月增加 1 个。合肥为最高涨幅 34.7%，已连续 7 个月同涨最高，但涨幅持续收窄中。

报告再对 15 个热点城市 2 月和 3 月的新建商品住房价格进行了统计，同比涨幅全部回落，6 个城市环比下降，其中广州环比上升 2.5%涨幅最高。



城市	新建商品住宅价格同比指数		新建商品住宅价格环比指数	
	3月	2月	3月	2月
北京	120.6	124.1	100.4	99.9
天津	121.5	123.9	100.2	100.4
上海	119.8	125.0	99.9	100.2
南京	128.9	133.5	99.8	99.9
无锡	131.8	134.0	100.3	99.9
杭州	123.0	125.6	100.2	99.8
合肥	134.7	140.7	100.1	99.8
福州	121.3	124.0	99.9	100.0
厦门	132.3	136.9	101.9	99.9
济南	118.1	118.3	100.6	100.0
郑州	125.4	126.9	100.3	99.7
武汉	121.2	122.8	99.9	99.8
广州	122.9	123.3	102.5	100.9
深圳	109.2	113.6	99.7	99.4
成都	104.1	105.0	99.3	99.6

经纬点评:

今年 1-3 月，70 个城市中价格环比上涨的城市数量持续增加，3 月 15 个热点城市中 9 城环涨。广州 2016 年至今每月价格均呈环涨，3 月份再走高，涨幅仅次于海口，主要是受传统销售旺季影响及限购限贷导致新一轮价格涨幅。广州 330 新政升级后若涨势不减，或会导致调控政策一步收紧。

■ 今年一季度珠三角综合地价平均增速保持高位运行

来源：观点地产网 2017-4-18

4月17日，国土资源部中国土地勘测规划院举办“2016年暨2017年第一季度全国主要城市地价监测成果发布会”，报告显示，2017年第一季度，长三角、珠三角、环渤海地区住宅地价同比增速持续高位运行；珠江三角洲地区各用途地价同比增速均呈上升态势。

- 环比来看，珠三角综合地价增长持续较快，增速与上一季度持平，为2.67%；长三角和环渤海地区综合地价低速增长，增速分别为1.00%、1.66%，较上一季度有所下降。
- 同比来看，长、珠、环三区综合地价同比增速依次为6.32%、10.88%、7.19%。珠三角地区平均增速保持高位运行，环渤海地区平均增速持续较高位运行，长江三角洲地区仍属低速增长。
- 分用途看，珠三角无论是商服地价、住宅地价、工业地价，三项地价的环比增速和同比增速均为长、珠、环三区中最高；
- 受辐射溢出效应影响，珠三角地区部分城市住宅地价高位运行，佛山顺德区、中山住宅地价环比增速分别为4.67%、8.83%，除深圳外的其他城市住宅地价同比增速均超10%，中山市同比上涨22.15%。

经纬点评：

珠三角地区各类型地价同/环比增速均高于长、环两区，部分热点城市的住宅地价更是高位运行，是影响当地楼价持续上涨的主要因素，不利于“楼市平稳健康发展”。预计珠三角地区未来将增加土地供应，解决供需不平衡的状况；而多类型的土地竞拍模式有望叠加使用，如限地价、竞配建、竞自持、限房价、限购群体等，以抑地价快速上涨。

三、城市规划与建设

■ 两部委要求合理安排宅地供应 消化周期6个月以下加快供地

来源：国家住建部网站 2017-4-6

住房城乡建设部、国土资源部联合下发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，强化住宅用地供应“五类”调控目标管理，保证住宅用地供应平稳有序，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。其中提及：

- **住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要减少以至暂停住宅用地供应。**
- 各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；**6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。**
- 要结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，包括“**限房价、竞地价**”、“**限地价、竞房价**”、**超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等。**

- 住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市，要建立商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实开竣工申报制度。对具备预售条件拖延上市、变相捂盘的项目，要严肃查处。
- 建立健全购租并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场。在租赁住房供需矛盾突出的超大和特大城市，开展集体建设用地上建设租赁住房试点。

经纬点评：

国家通过调控住房用地的供应以解决各城市供需矛盾引起的楼价过快上涨。经纬数据显示，截止3月末，广州住宅库存去化周期为5.2个月、佛山为5.6个月，属于“显著增加供应，还要加快供地节奏”的情况。广州一季成交11宗宅地，未来5宗宅地待出让，比去年同期有较大增长，出让速度明显加快。预计二季度仍是宅地集中供应期，而地价高企，竞价方式有拓展空间，房企拍地资金来源审查严格。

■ 广州城市建设加速 首季第一批 54 个城建项目开工

来源：羊城晚报/新快报 2017-4-5

近日，广州市一季度第一批54个城建项目正式开工。项目包括广州新白云国际机场第二高速公路北段工程、临江大道东延线一期工程、车陂路-新滘东路隧道工程、北部水厂一期、越秀公园基础设施改造等项目，涉及市政道路桥梁、环境提升、管廊建设、住房保障、交通基础设施、生态环保、城市更新等多个专业。

本批54个项目中有10个跨城区，另外44个项目单独分布在10个区中，黄埔区的11个项目均与道路有关，包括道路建设、绿化升级改造两个方面，而越秀区的项目则全部是园林基建项目。

据悉，广州还将分批次推出其他城建项目，项目总数908项项目之多、力度之大，实属罕见。

部分重点项目	位置	意义
车陂路-新滘东路隧道工程	北起车陂路与黄埔大道的交接处，跨过珠江，向南至新滘东路，全长约2.07公里	连接着广州3个千亿级功能片区，对推进珠江两岸经济发展、改善交通出行有着重大的意义
广州新白云国际机场第二高速公路工程	起于花都机场高速公路北延线山前立交，终于天河区高速公路奥体互通立交。横跨花都、白云、黄埔、天河4个区	将成为临空经济示范区的重要集疏运通道，极大缓解机场交通压力，也将有力提升广州经济发展活力
广花一级公路地下综合管廊及道路快捷化改造工程	位于白云区和花都区，道路快捷化改造18.3公里，主线取消23个信号灯，改造10个交叉节点，新建17座人行天桥，3座人行隧道	使白云区和花都区的市政设施进一步完善，实现白云区、花都区与广州中心城区的快速联系，有效缓解广清高速公路、机场高速公路的交通压力。

经纬点评：

完善大交通网络系统，是广州建设枢纽型网络城市的重要环节。未来将系统推进国铁、地铁、城际轨道、高快速路网建设，实现对外高速通达、对内便捷互通，形成四面八方、四通八达的大交通网络体系，未来广州的居住生活、交通出行等方面都将更便捷，并且在粤港澳大湾区体系中占据重要地位。

■ 天河 CBD 拟发展世界级中央商务区 加快广州城市国际化进程

来源：南方都市报/招标文件 2017-4-7



广州天河区将出资千万聘请世界一流策划咨询机构，按照“公园里的CBD”理念，为天河CBD提升城市风貌、营商环境、人居环境和国际化水平出谋划策，将天河中央商务区打造为世界顶级CBD。

据悉，天河CBD管委会对天河CBD整体提升行动纲要编制进行公开招标采购，采购预算为1040

万元。本次整体提升项目范围是天河CBD全域，包括天河北、珠江新城、广州国际金融城三大部分，共20平方公里。其中，珠江新城为本次研究重点，范围北至黄埔大道，南至珠江，西至广州大道，东至华南快速干线，总面积6.44平方公里。

本项目包括生态景观提升计划、综合交通提升计划、城市形象识别系统、国际合作和招商推介策略、文化提升策略、公共服务(含智慧管理)提升策略六方面。交通是此次整体提升项目首要解决的问题。

经纬点评：

广州拟通过整体提升天河CBD区域，打造成为可持续发展的国际一流商务区，引领广州加快城市国际化进程。对广州建设枢纽型网络城市、国家重要的中心城市具有重大意义。有助提升城市区位价值，增加房地产可持续发展的动力。

■ 广州开发区拟建13公里有轨电车 换乘地铁6、7、21号线

来源：广州日报 2017-4-11

广州开发区拟在萝岗兴建有轨电车试验段，线路长13公里设19座车站，串联行政服务中心、长岭居、永和。记者昨天获悉，开发区有轨电车试验段及周边综合开发PPP项目，已启动可行性研究报告及基础资料调查的招标。试验段的建设将结合周边综合开发，总投资约50亿元。

根据广州开发区发展改革和金融工作局《关于印发广州开发区2016年PPP储备项目库(第一批)的通知》，萝岗拟建第一条有轨电车，串联开发区行政服务中心、长岭居、永和区域。招标文件指出，开发区有轨电车定位为长岭居片区东西向的骨干公共交通系统，与地铁六号线、七号线、二十一条线换乘衔接，是开发区城市轨道交通系统的补充和加密，将成为开发区内部串联长岭居片区和中心行政服务区的重要交通出行方式，重点解决长岭居片区通勤并与行政中心区联系的交通系统。

经纬点评：

现时长岭居以及永和区域处于萝岗东部区域，6号线已到达香雪站，与长岭居居住板块直线距离约5公里，而在建的7号线、21号线站点亦与两个板块有一定距离。本次通过有轨电车与三条地铁线进行接驳，将

会大大提升两个板块居住价值以及对外交通通达性。

■ 花都打造综合交通枢纽 普铁高铁城轨地铁汇集广州北

来源：广州日报 2017-4-12

4月11日，记者从广州市花都区有关部门获悉，总投资275亿元，花都区将争取建成集普铁、高铁、城轨、地铁于一体的大型综合交通枢纽；打造广州北站与白云机场空铁联运枢纽，使花都成为广州建设国际航空枢纽的核心区。

据介绍，广州北站综合交通枢纽项目是省、市、区重点在建项目，主要建设综合站房（广清城际站房、地铁站房、国铁站房）、配套基础设施（北站空铁联运枢纽暨T4航站楼、云山大桥东侧高架桥工程、农新路高架桥工程等）及周边地区开发（10平方公里），项目总投资275亿元（不包括二期、三期的征拆成本）。

经纬点评：

广州北站与花都白云国际机场直线距离约10公里，空港与轨道交通枢纽强强联合将会为广州北以及北延城市带来重大利好，如清远、三水乐平以及肇庆四会。一方面，加大空港及轨道引擎对于花都本身对外吸力，同时通过广清城轨与广州对接的清远价值将会进一步凸显。

■ 广州：宅地进入“限地价、竞配建、竞自持、摇珠”模式

来源：广州国土资源和规划委员会 2017-4-14

4月12、13日广州市国土资源和规划局相继发布番禺区广州国际科技创新城一期工程A地块、白云区黄石西路鱼苗场AB2510019地块、广州开发区长岭居YH-A4-3地块、增城区新塘镇塘美村后底山（土名）地块、增城区荔城街庆丰村地块的出让补充公告，增加出让条件后，部分地块出让时间有调整。

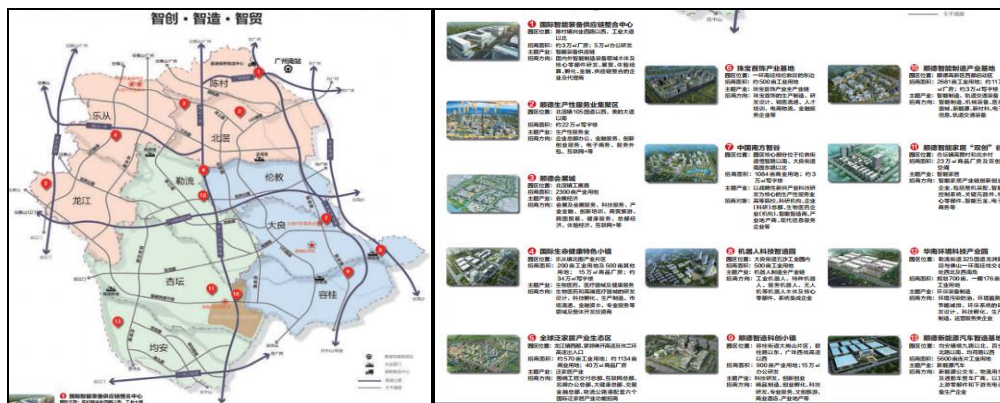
番禺地块细化竞买人条件，其中明确竞买的500强企业行业和主营业务为网络、通讯设备，且引进的该企业的中国创新业务总部主营业务是万物互联、物联网、云计算、网络安全领域。细化条件后定向出让意味更明确。

另外4宗宅地升级出让方式，统一由“限地价、竞配建”升级为“限地价、竞配建、竞自持、摇珠”模式。当竞配建面积达各地块最高限制后，转为竞企业自持商品住房面积。当有两个或两个以上竞买人报出企业自持商品住房面积为100%后，停止网上竞价，改为摇号确定竞得人。增城地块由于为现场竞价，将直接进入现场摇号，网上竞价的则在3日后进行摇号。自持部分作为租赁住房，不得销售。

■ 顺德首张产业招商地图发布 以规划引领 破解难题

来源：珠江商报 2017-4-14

4月14日，顺德首张产业招商地图“新鲜出炉”，以规划引领，破解难题。顺德近年实施“开放引领、创新驱动”战略以来，初步构建起了开放型城市格局，区域价值和城市价值大幅提升，但也面临着挑战，在“短平快”利益驱动下，土地供给利用不平衡、不合理，产业发展空间受到挤压，甚至动摇顺德产业根基。



■ 广船地块现启动迹象 珠江两岸旧改地块三足鼎立

来源：广州市国土资源及房屋管理局 2017-4-15

继广钢新城和广纸板块开发后，位于两者之间的广船地块也终于有启动的迹象。日前，广船地块（荔湾区 AF0403 规划管理单元）控制性必要性论证开始征询意见。

地块毗邻广钢新城，北至鹤洞大桥，南至医药港，西至芳村大道，东临珠江，用地面积约 56.14 公顷（842 亩），现状为广州造船厂的生产基地。为进一步推进广船片区更新改造，优化珠江西岸城市建设与空间品质，修正地块边界线，调整用地功能与指标，拟对该片区开展控规论证。从现行控规中，广船地块沿珠江一线全部为公园绿地；片区规划了 6 块商业金融业用地和 4 块居住用地；此外，片区的南部还有面积比较大的村生活用地。公示显示不涉及具体规划调整内容，也就是说，是要进行规划调整的一个“预告”。

经纬点评：

广船地块、广钢新城、广纸地块是中心城区旧厂改造三大重点项目。目前广钢和广纸的一手住宅售价已经超 5 万/m²。广船地块与广钢新城相比，具一线临江优势，根据《白鹅潭地区控制性详细规划》，广船地块目前所在位置及周边地区被规划为商务区及居住区，其开发有助提升区域环境和提供商业配套，其开发进程更受关注。

■ 广钢新城配套建设将加快 拟新建 32 所学校

来源：南方都市报 2017-4-21

由于广钢新城大量居民入住在即，20 日荔湾区召开会议要求全面加快广钢新城各项建设工作，荔湾区各职能部门与各开发企业签署了教育、文化、市政、交通等 9 大方面共 33 个战略合作协议，明确落实了各设施负责单位和任务要求。

- 交通：3 个地铁站（广钢新城站、开拓路站、鹤洞东路站）及 4 条社区巴士。有轨电车 5 个站点（鹤洞东、开拓路、银沙路、广钢公园、西塍）。沿珠江和中央公园将设置 4 条公交走廊道、沿规划区外围设置 5 条机动车联系通道；另规划 16 个公共停车场、公交首末站 9 处。
- 路网：拟新建市政道路 59 条，一期道路建设包含两条快速路、一条主干道、四条次干道及八条支路。
- 市政：设置 1200 张床位的三甲综合医院、1000 张床位的大型养老院、28 个社区居委会，及众多文化体育、商业服务设施。另 27 处市政公用设施。

- 教育：规划建 3 所高中、5 所初中、9 所小学、15 所幼儿园。初步概算学位规模为：高中 5100 个，初中 7500 个，小学 13000 个，幼儿园 3500 个。



经纬点评：

广钢新城作为旧城区三旧改造重点项目之一，其规划面积之大、居住人口之密集，使板块开发建设的成效对市内其他大型改造项目的指导性意义。广钢新城市政教育医院交通等配套的规划及建设加快，无论对在售楼盘的销售以及未来地块的出让，都具有利好作用。

■ 珠三角新干线机场确定落户高明 有望带动区域价值提升

来源：新浪广东新闻 2017-4-21

20 日，2017 中国（广东）——美国投资合作交流会在广州举行。省机场集团透露，珠三角新干线机场将落户佛山高明，分担一部分白云机场的非枢纽功能。目前正在这一带进行选址，机场预计将设三条跑道，设计吞吐能力为 3000 万人次/年，估算投资约为 350 亿元，计划到 2022 年建成投产。

广东省委、省政府明确提出要加快推进全省机场建设，着力打造“5+4”机场格局，即珠三角地区要立足建设世界级城市群的目标，加快建设世界级机场群作为支撑，重点打造广州白云、深圳宝安、珠海金湾、惠州、珠三角新干线机场 5 大机场；粤东西北地区要重点建设揭阳潮汕、湛江、韶关、梅县 4 个机场。



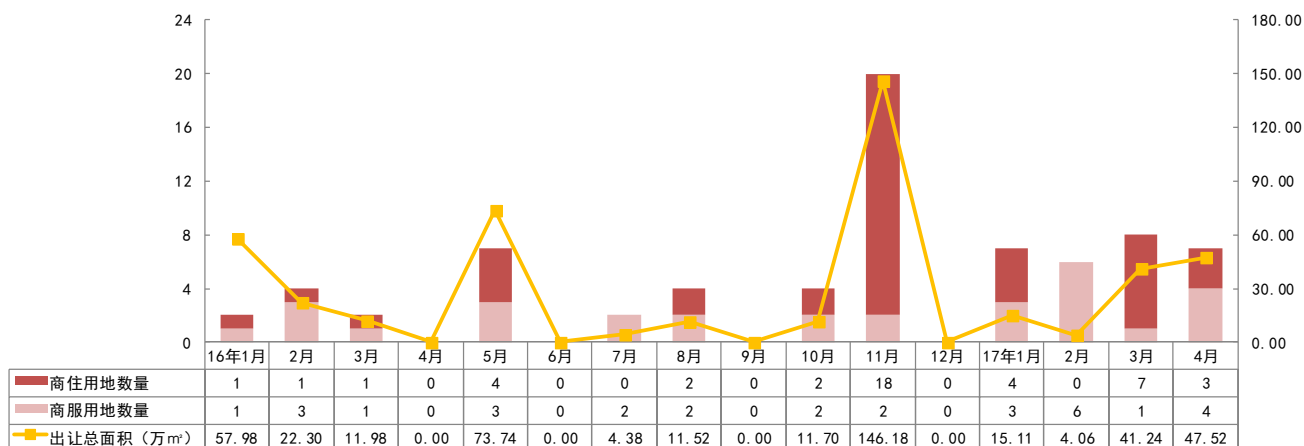
经纬点评：

珠三角新干线机场的落户，将直接提升高明以及周边区域的投资价值。空港经济催生的各行业蓬勃发展，带动就业和经济的发展，势必吸引更多人口流入，导致居住需求的产生，从而带动房地产业的发展。



四、土地交易情况

2016年-2017年4月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



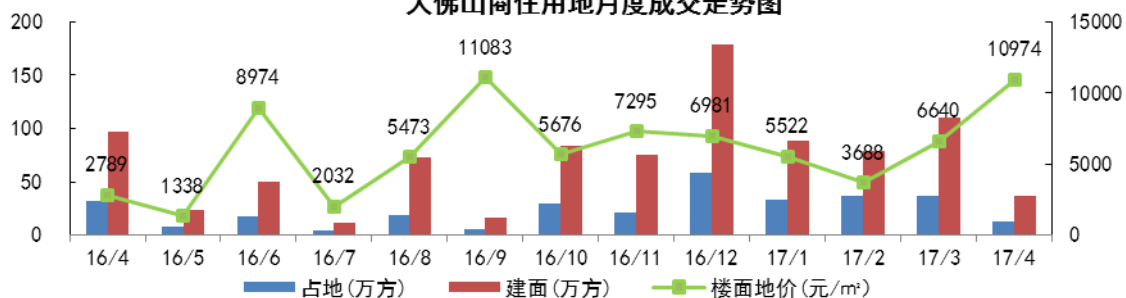
（备注：统计范围仅包含一级土地市场）
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

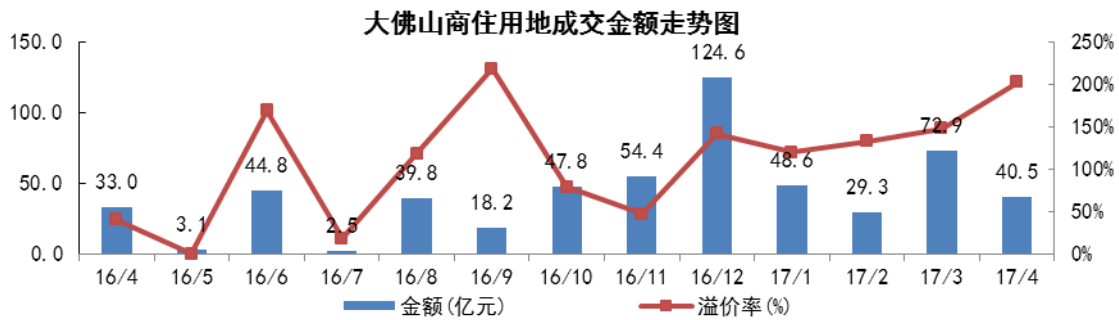
本月广州土地市场集中最后一周出让。经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2017年4月广州共成交7宗地（商住用地3宗/商服用地4宗），出让总面积47.52万㎡，环比上升15.24%，出让总金额113.26亿元，环比下跌40.43%。

本月出让的4宗商服用地再以底价成交，总占地10.50万㎡，建面32.62万㎡，出让金额19.64亿元。商住用地成交3宗，总出让面积37.02万㎡，总建面77.38万㎡，总出让金额83亿元，累计配建政府性房源面积2250㎡，其中番禺区国际创新城一期工程地块底价成交，而白云黄石路鱼苗场地块、长岭居YH-A4-3两地块，除竞配建外更是进入竞自持环节，最终万科分别以50%和55%自持面积将其收入囊中，合计自持面积达7.39万㎡。

5月预计仅3宗地块出让，包括2宗商住，1宗商服，总出让面积12.49万㎡，总建面34.38万㎡，总出让起始金额27.17亿元。其中商住用地总面积7.69万㎡，总建面18.12万㎡，总出让起始金额16.34亿元。截止发稿，增城区荔城街庆丰村地块已完成现场竞价，最终由融信旗下的福州世欧房地产开发有限公司以117600万元+3600㎡配建+55%自持面积夺得，剔除配建楼面价15721元/㎡。

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28宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约119.49万 m^2 ，总建筑面积约314.03万 m^2 ，总成交金额约191.25亿元。其中4月份成交4宗，总占地面积约12.88万 m^2 ，总建筑面积约36.91万 m^2 ，成交金额40.51亿元。

4月份，佛山共挂牌4宗商住地，分别位于南海、顺德、三水三区，其中1宗位于限购区（顺德北滘），4宗地全部溢价成交。值得关注的是，金辉月内连得两地，均位于顺德，其中北滘地块为佛山首宗“留物业”招拍挂地块，其“提留物业”的返租租金高达500元/ m^2 。另外，中海亦于4月拍下其年内首宗地，即官窑中心豪景新城旁6.8万 m^2 规模商住地块。三水芦苞地块则继续由本土房企三水恒福竞得，本宗地块与2月同为恒福竞得地块相邻，地块价值被加强。

5月份，佛山将挂牌8宗商住地，其中禅城年内首次挂牌，且连挂三地，分别位于绿岛湖、旧城区、张槎季华西，均为备受关注的位置，其中旧城区亲仁路地块追随广州新增“摇号抽签”的方式竞拍，张槎季华西地块则由村民自持34%并由开发商负责建设装修。

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	番禺	2017/4/25	番禺广州国际科技创新城 一期工程 A 地块	商住	26.46	≤3.0-6.2	63.00	—	57.52	0.00%	9130	—	碧桂园
	白云	2017/4/28	白云区黄石西路鱼苗场 AB2510019 地块	住宅	6.39	≤3.0	8.14	1350	23.88	40.00%	29337	29832	万科
	黄埔	2017/4/28	长岭居 YH-A4-3 地块	住宅	4.16	1.0-1.5	6.24	900	12.22	45.00%	19575	19861	万科
	黄埔	2017/4/28	科学城 KXC-K1-5 地块	商服	2.21	1.0-3.0	6.63	—	4.48	0.00%	6750	—	君华集团
	黄埔	2017/4/28	科学城 KXC-K1-6 地块	商服	0.38	1.0-3.0	1.14	—	0.76	0.00%	6711	—	创维电子
	黄埔	2017/4/28	科学城 KXC-S1-3 地块	商服	3.42	1.0-3.5	11.36	—	5.45	0.00%	4800	—	广州萝城房地产开发 有限公司（保利）
	黄埔	2017/4/28	开发区 KXCD-D1-7 地块	商服	4.50	1.0-3.0	13.49	—	8.94	0.00%	6630	—	广州鑫业投资
佛山	南海	2017/4/10	佛山市南海区狮山镇官窑 瑶平路南侧地段	商住	2.43	1.0-2.8	6.80	—	6.29	163%	9243	—	中海地产集团有限公 司
	顺德	2017/4/17	佛山市顺德区北滘镇荷岳 路以南、僚龙路东侧地块	商住	4.35	1.0-2.5	10.88	—	14.13	156%	12985	13546 (含提留物 业租金)	北京融辉茗业投资有 限公司（金辉）
	三水	2017/4/19	佛山市三水区芦苞镇公园 南路 16 号	商住	2.11	1.0-2.5	5.28	—	1.24	195%	2348	—	佛山市三水恒福兴达 房地产开发有限公司

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	2017/4/20	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	商住	3.98	1.0-3.5	13.95	—	18.85	271%	13517	—	北京融辉茗业投资有限公司（金辉）

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



4.2 土地出让预告

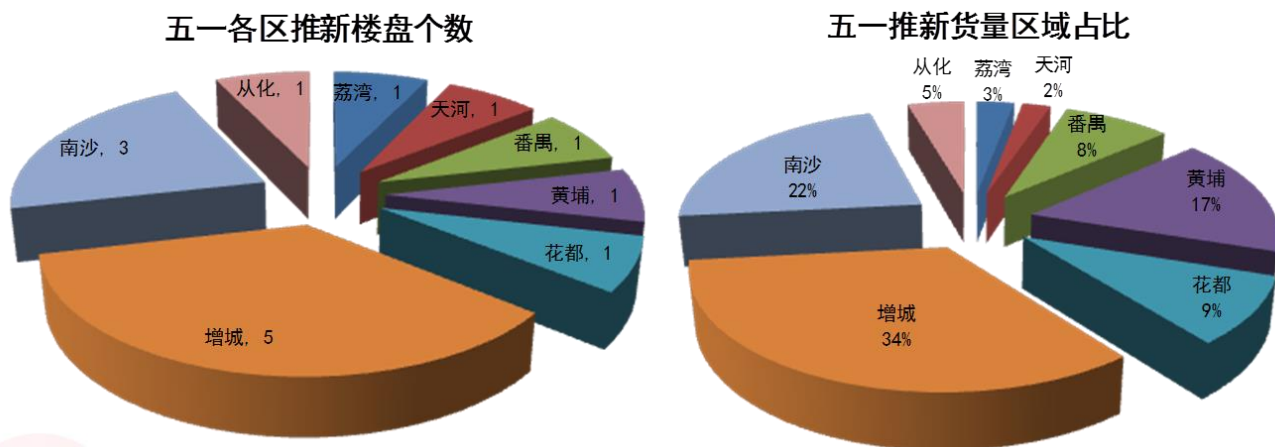
城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	增城	2017/5/4	83001220A16159 号增城区荔城街庆丰村	住宅	3.48	≤2.8	7.84	8.11	10344
	增城	2017/5/22	83001217A17033 号增城区新塘镇塘美村后底山(土名)	住宅	4.21	≤3.0	10.28	8.23	8007
	黄埔	2017/5/26	广州开发区科学城 KXC-S-5 地块	商服	4.80	1.0-3.5	16.26	10.83	6660
佛山	三水	2017/5/4	佛山市三水区白坭镇科技大道 4 号	商住	7.57	1.0-2.3	17.40	3.18	1826
	三水	2017/5/5	佛山市三水区白坭镇科技大道 5 号	商住	2.34	1.0-2.3	5.39	0.98	1827
	三水	2017/5/5	佛山市三水区白坭镇科技大道 3 号	商住	3.27	1.0-2.3	7.53	1.38	1827
	禅城	2017/5/11	佛山市禅城区禅港路东侧、横三路北侧	商住	3.36	≤2.5	8.39	5.87	7000
	禅城	2017/5/17	佛山市禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	商住	2.69	≤4.0	10.763	7.53	7000
	禅城	2017/5/18	佛山市禅城区华富南路东侧、季华路北侧	商住	5.01	≤4.12	21.03	3.59	1705
	南海	2017/5/26	佛山市南海区九江镇沙龙路南金村委会地段	商住	8.14	1.0-2.85	23.19	8.07	3481
顺德	2017/5/31	佛山市顺德区龙江镇左滩村田心地段地块	商住	9.78	1.0-2.5	24.45	4.14	1692	

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

五、广州五一楼市：住宅推 2248 套同比减半 多个新盘开营销中心

5.1. 五一推新：八区 14 盘推住宅 2248 套同比量降 供应大户增城新推再登首位

据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，五一假期前后（4.27-5.1），全市八区共 14 个楼盘推出 2248 套住宅新货，公寓新货寥寥无几。相比去年五一推出的 4568 套，今年推新量锐减一半；较去年国庆假期的 3979 套，减少 4 成。受 3 月连续的政策加码，同时旧中心区预售证发放量减少的影响，令今年一波推新重要节点稍显逊色。



数据来源：经纬【中国】市场研究中心

除越秀、海珠、白云外其他区域均有新货推出。推盘个数方面：推新主力增城以 5 盘居首；南沙有 3 盘推新；天河、荔湾、黄埔、番禺、花都、从化均有 1 盘推新。区域套数占比方面：增城以占比 34% 居首位，南沙以 22% 居次位，黄埔以 17% 紧随其后，花都、番禺、从化、荔湾、天河分别占比 9%、8%、5%、3%、2%。旧中心区由于近期房管局下发预售证每每证仅 50 套，影响中心区新增供应量不足，只能屈居末位。

本监测时段内均为旧盘加推，其中天河的兰亭盛荟在 4 月 27 日已消化二期 11 栋 50 套房源；广州中航城、保利 i 立方同一天加推，中航城上午推 12 栋售价 1.8-1.9 万/㎡，下午再推的 11 栋上涨至 1.9-2 万/㎡；保利 i 立方则推 3 栋 146 套新货，精装均价 1.5-1.6 万/㎡，比预期吹风价 1.7-1.8 万/㎡略有下降。五一假期第一天碧桂园豪进左岸则推出 334 套单位，毛坯 0.95-1.15 万/㎡，另装修费约 1000/㎡，虽然双合同暗潮汹涌，但该盘仍能火速售罄；单合同在目前形势下显得颇为特立独行，也让依旧单合同的富力悦禧加推 A7、A8 栋火速售罄，虽精装变毛坯，但均价仅 1.48-1.7 万/㎡是受追捧的原因；售价未超备案价、使用单合同的兰亭盛荟放假前已火速售罄 50 套新货。

成交方面，五一前抢闸的兰亭盛荟、中航城、保利 i 立方共计推出 404 套新货，三盘去化都十分好。五一假期第一天，碧桂园豪进左岸、富力悦禧相继推出 334、372 套新货，均火速售罄。番禺的凯德山海连城此前已经推出 3/4/5 栋并且售罄，本次 7 栋大面积单位以顺卖的方式推出进行补货。荔湾的华发荔湾荟虽然推货量仅 66 套，但一口优惠价仅去化近 4 成。广州万达城在 30 日加推 B3 区 6 号楼 208 套单位，此前因华师附小学位问题影响楼盘形象，导致本次推新去化效果不如此前。

成交均价方面，虽然 4 月 28 日黄埔、白云相继出让宅地，但新土拍模式下的地价明显得到控制，对楼市价格上涨并未起十分明显作用，不过 1 月、3 月两次集中土拍已经令多个区域甚至广州市土地楼面价高达 5.5 万/㎡，顺势作用在售楼盘价格走高，

如中航城下午再加推均价已较上午上涨 1000 元/㎡左右，南沙保利城三期新品均价较二期上涨 1000 余元/㎡，凯德山海连城本次推售 7 栋均价较开盘的 1.2-1.5 万/㎡上涨约 5000 元/㎡，广州万达城也已从 1.7-1.8 万/㎡上涨至 2.15 万/㎡；从化久未推新的紫泉流溪湾均价也由年初的 1.6-2.3 万/㎡上涨至 1.8-2.5 万/㎡。

2017 年五一小长假推新楼盘及货量统计一览

区域	推新货量 (套)	楼盘名称
荔湾	66	华发荔湾荟
天河	50	兰亭盛荟
黄埔	372	富力悦禧花园
番禺	189	凯德山海连城
花都	208	广州万达城
南沙	499	南沙金茂湾、南沙保利城、富力伯爵山
从化	100	紫泉流溪湾
增城	764	广州中航城、保利 i 立方、碧桂园豪进左岸、碧桂园城市花园、尚东 WE 家
合计	2248	--

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.2. 五一新盘入市及活动情况：新盘销售中心扎堆开放 抓节点五一活动纷繁

新盘开放销售中心或样板房，预计 6 月推新。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，五·一前后累计 6 个楼盘正式开放销售中心、9 个盘开放样板房。29 日番禺的全新盘—锦绣一方开放销售中心，当天人流较多，认筹登记的意向客户将近 6 成；位于市桥的碧桂园·星钻同一天开放销售中心，直到假期最后一天到访项目的客户仍络绎不绝，项目样板房预计 5 月中旬开放；亚运城全新营销中心开放，新组团【天成】样板房开放吸引了众多客户到场参观；海珠区广纸新项目金融街融御全新登场，江岸生活体验中心【江山院子】开放，吸引较多市中心人群逗留。

新世界凯粤湾、绿地越秀海玥、龙湖首开·天宸原著、星河山海湾、合生湖山国际均推出全新样板房，涵盖二至四房，选择性足。此外南沙的敏捷尚品国际为商业项目，五一开放办公单位样板房，不过现场客户较少。据了解，此次开放营销中心或样板房的项目多将集中于 6 月推新，届时市场推新量或迎明显增长。

抓节点营销，大小型主题活动应有尽有。在售楼盘也抓紧五一小长假举办活动吸引客群，为余货在售及后续推货埋下伏笔。中心区方面，华润天合举行花艺探索之芍药季小暖场；荔湾区的海德公馆举行金枪鱼奢华盛宴，新世界凯粤湾举行卡通主题家庭亲子活动；海珠区的越秀星汇海珠湾现场有蜜意画像、极速四驱车、施华洛世奇珠宝 1 元竞拍，绿地越秀海玥五一到访参观有礼；外围也举行各种活动吸引客户到访，阳光城丽景湾有熊熊互动，星河山海湾则有皮卡丘与宠物小精灵专场，从化的珠光御景山水城的“海洋水晶宫”大开宫门，现场有自由大冒险、梦幻小帆船、水晶宫蹦床、炫彩滑梯等活动。

大型活动方面，北大资源·博雅 1898 和广东广播电视台房产频道联合举办的“粤宝贝”少儿主持才艺大赛；2017 中国新歌声全国城市海选广州赛区佳兆业城市广场专场如火如荼地举行，越秀星汇云城则承办广州赛区复赛，万科幸福誉则搬来广州首个百万海洋球池“梦幻鲸鱼乐园”；南沙保利城则将举行为期半个月的太空总动员，航天航空展，凯德山海连城则举行《激情山海，极速 F1》方程式赛车模拟仓试驾。其他多个项目还有 DIY 手工系列以及来访抽奖等。

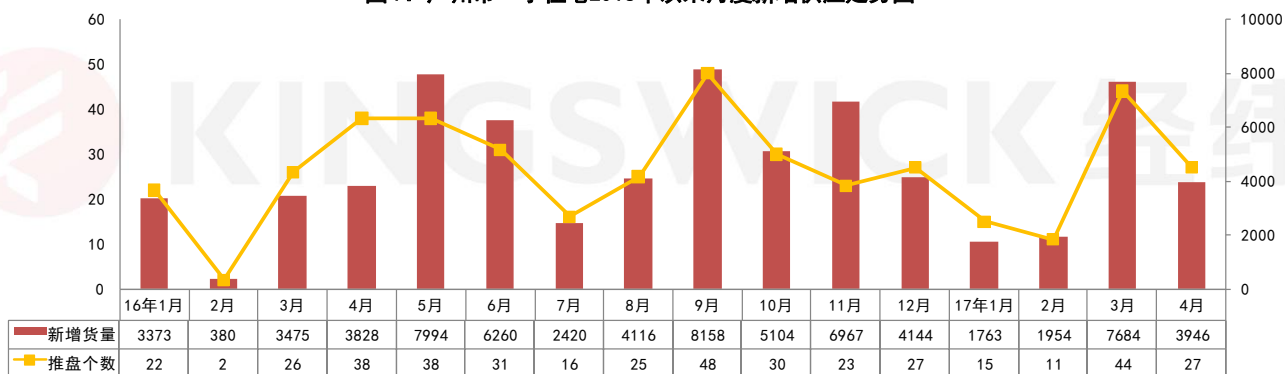
六、广州住宅：全市网签量价齐升套数过万 供应增推新缓库存回升

6.1 总况：供应成交双高网签均价环涨 政策升级致网签骤增拉升全月成交

6.1.1 新增供应：推新环降近半各盘去化较佳 新货上市价格普遍上涨

受上月限购升级的影响，4月推新量环降近半。据经纬市场研究中心不完全统计，4月广州共27盘推新货，总货量3946套，环比下降约49%，而本月全市共10630套住宅新货新获得预售证，推新量仅占供应量37%。监测期第一周，市场仍延续3月热推态势，但330新政出台后，随后两周市场淡静，至第四周临近五一小长假，新货抢闸入市，推新积极性有所回升。外围仍是新货供应主力，增城以1376套占比35%居首位，南沙、花都均有超五百套新货入市，中心区则由黄埔支撑供应量，以718套占比18.2%居第二位。本月市场受新政再度升级影响，客户短暂观望，楼盘推新谨慎，但受城市发展潜力、土地价格高企、后市展望看好的情况下，新货成交持续向好，也导致新货价格稳步上扬。据了解，推新盘中10盘取得七至九成的较高去化率，5盘去化六至七成，整体去化较好，价格上升趋势不减，保利罗兰国际两次加推，第二次加推较上次上涨1000-4000元/㎡，售价达3.2-3.5万/㎡，保利i立方复式新货价1.9-2万/㎡，较2月上涨3000-4000元/㎡，但受备案价限制，最终各盘网签均价涨幅不明显。

图1：广州市一手住宅2016年以来月度新增供应走势图



度统计周期：上月26日至本月25日

表1：广州市2017年4月新增供应列表

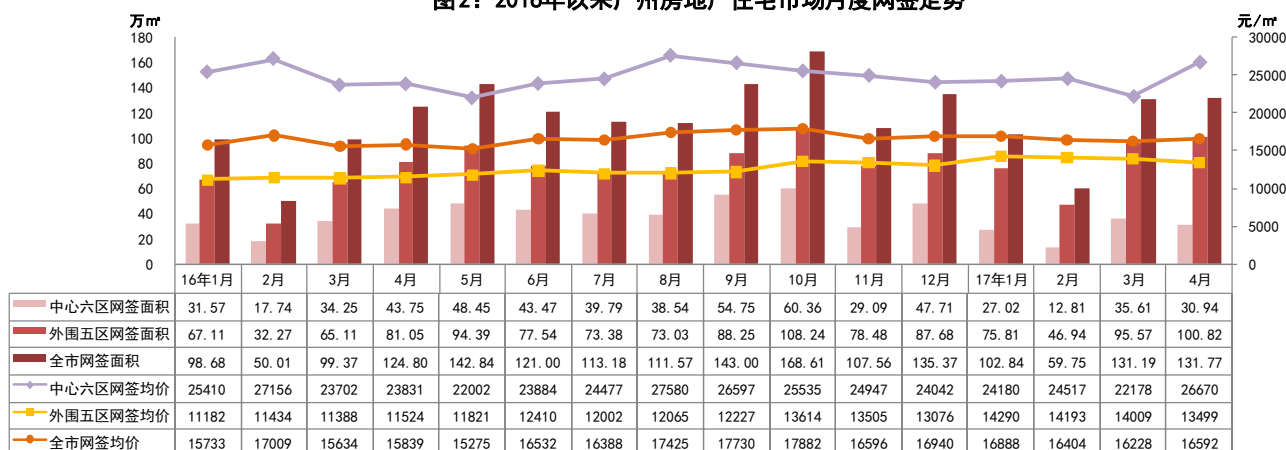
区域	推盘数	新增货量(套)	供货楼盘
荔湾	1	50	西关海
天河	2	162	远洋天骄广场、华润天合
黄埔	5	718	保利罗兰国际2次加推、佳兆业城市广场、越秀保利特城、万科幸福誉
番禺	2	238	凯德山海连城、奥园莲峰圣境
花都	4	665	班芙小镇、东方文德森岛湖、自由人花园、保利翡翠山
南沙	4	509	南沙保利城、富力伯爵山、叠翠峰、保利星海小镇
增城	7	1376	合汇学府名郡、挂绿湖碧桂园豪园、中海香樟墅、保利i立方、海川山璟轩、金地香山湖、碧桂园琥珀湾
从化	2	228	广物荔山雅筑、雅居乐小院流溪
全市合计	27	3946	—

监测周期：2017年3月26日至4月25日

6.1.2 总体交投：全市网签量价齐升中心区减量 供应增加月末库存量上升

据经纬【中国】市场研究中心监测显示，2017年4月广州中心六区一手住宅网签2798套，网签面积30.94万 m^2 ，环比下降13.1%、同比下降29.27%，网签均价26670元/ m^2 ，环比上升20.25%，同比上升11.91%；外围五区网签8996套，网签面积100.82万 m^2 ，环比略涨5.49%，同比上升24.39%，网签均价13499元/ m^2 ，环比略降3.64%，同比上涨17.15%。全市网签11794套，网签面积131.77万 m^2 ，环比微涨0.44%，同比上升5.58%，网签均价16592元/ m^2 ，环比上涨2.24%，同比上涨4.76%。

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4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

4月受上月末限购限贷升级的影响，市场推新放缓，客户趋于观望，楼盘来访量下滑，成交量相应减少，但月度网签量仍比3月略涨，主要是本统计周期内首周是330新政升级的一周，多个楼盘抢在新政生效前集中推售及网签，导致当周网签飙升至近5900套的历史新高，是拉升当月网签量的主因，随后网签大幅下降至每周约一千多套，五一小长假前后楼盘推新相对加快，预5月初成交有小高峰，但整体成交是否维持高位还须看全月推新情况。网签均价受备案价影响导致参考性不大。

成交套数方面，黄埔、番禺、南沙环跌，其余区域则有不同程度的上升，各区网签都集中在本月前期，中后期网签下降明显。中心区，黄埔受推新下滑影响网签量环降逾三成，旧萝岗减量明显；其余区域则环升一至四成，除海珠区成交仅两位数外，另外四区有100多至200多的成交套数。外围区，番禺网签量不足500套，环降56%为全市跌幅最大，南沙环降近一成仍然保持四位数成交量，增城则维持3000套以上网签量环升近两成，花都、从化受两月内加推楼盘集中网签助推分别环升25%、23%。

均价方面，全市呈小幅上扬，除越秀本月低价保障房网签为主环降逾六成，南沙微量变动维持平稳外，其他九区有不同程度环涨。中心老六区新货出证受限，每次仅50套新货，供应量少使新货入市价格较旧货明显上涨，而新盘首售价也走高，都是拉升中心六区均价的主因；外围各区环涨幅度不明显，网签均价较低的花都、增城、从化本月网签面积占比较上月有所增加，结构性拉低外围网签均价。而市场实际上，受限价影响，在双合同、三合同、购房手续费等销售方式操作下，多数楼盘实际均价都远超备案价，导致买家首付加大或前五个月月供压力较大。

4月份住宅新批预售套数环升51%，由于推新放缓，月末库存量近八个月以来首次回升，达633.4万 m^2 ，去库存周期略升至5.7个月，库存集中在外围，花都、南沙、番禺库存均超100万 m^2 ，而荔湾、海珠、天河去化周期在10-14个月为最高。

月度新批预售供应大增，成交量仅略增，五一小长假推新量远逊去年同期，预计5-6月还有不少新货上市，房企半年业绩统计在即，未来两个月是业绩增长关键期。本月国内调控政策收紧的城市有增无减，珠三角再增限购城市，北京频频出招堵限购漏洞，银行房贷利率优惠收紧，广州宅地拍卖进入“竞自持、摇号”模式，各地持续整治规范楼市，楼市政策趋紧态势不变。如何消除买家观望情绪是提升成交的关键，而推新节奏与价格走势也成为影响成交的因素，但在限购限贷趋紧的情况下，预计5月难现3-4月的成交高位；而广州土地价格居高、城市建设规划前景看好，一线城市买房投资增值的观念令楼价难言回落。

6.1.3 区域：八区成交环升拉升全市网签量 各区均价环涨为主

表 2: 广州市新建商品住宅 2017 年 4 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	246	20.59%	34963	3.14%
越秀	125	495.24%	15648	-64.53%
海珠	79	9.72%	35300	7.25%
天河	267	58.93%	53186	13.78%
白云	147	58.06%	35376	14.05%
黄埔	1934	-33.38%	19778	9.25%
中心六区小计	2798	-19.16%	26670	20.25%
花都	2146	25.64%	13029	9.98%
番禺	463	-61.83%	23073	12.66%
南沙	1640	-9.44%	15749	-0.80%
增城	3637	18.43%	12303	2.20%
从化	1110	23.61%	9961	1.82%
外围五区小区	8996	3.39%	13499	-3.64%
全市合计	11794	-3.03%	16592	2.24%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.1.4 个盘：碧桂园豪进左岸居首万达紧随 增城五盘上榜碧桂园占四

表 3: 广州市 2017 年 4 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	增城	碧桂园豪进左岸	570	63074	10174	44	10458	-2.71%
2	花都	广州万达文化旅游城	561	57957	16171	111	15125	6.92%
3	增城	碧桂园琥珀湾	364	37240	10505	159	10409	0.92%
4	增城	碧桂园城市花园	352	36283	15326	103	15396	-0.45%
5	花都	自由人花园	333	36788	14885	99	13327	11.69%
6	黄埔	华标峰湖御境	326	34214	23737	256	23028	3.08%
7	黄埔	保利罗兰国际	292	29632	21778	296	18929	15.06%
8	增城	挂绿湖碧桂园豪园	287	31687	10469	108	13843	-24.38%
9	增城	时代廊桥	286	26392	11653	227	11942	-2.42%
10	南沙	阳光城丽景湾	195	21009	13773	189	13067	5.40%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.1.5 发展商：六盘发力助碧桂园再居榜首 外围楼盘热销推实力房企上榜

表 4：广州市 2017 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

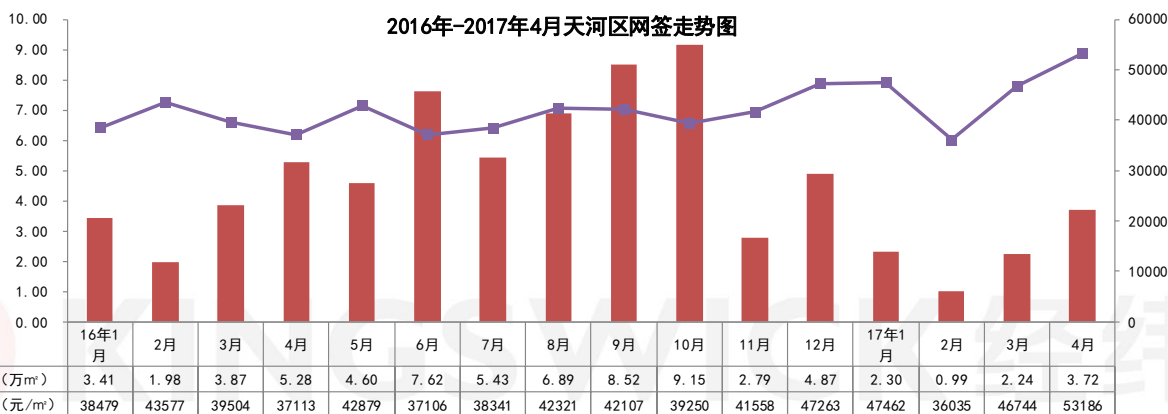
排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	代表楼盘
1	碧桂园	1901	206580	273225	碧桂园豪进左岸、碧桂园琥珀湾、碧桂园城市花园、挂绿湖碧桂园豪园、碧桂园蜜柚、碧桂园海湾 1 号
2	保利地产	917	95315	167567	保利罗兰国际、保利星海小镇、南沙保利城
3	万达	561	57957	93722	广州万达文化旅游城
4	万科	478	43112	73594	万科尚城、万科幸福誉、万科山景城、万科里享家
5	时代	459	43979	60249	时代廊桥、时代长岛、时代春树里
6	东镜新城	333	36788	54758	自由人花园
7	华标	327	34448	81380	华标峰湖御境
8	雅居乐	200	28680	35511	雅居乐小院流溪
9	阳光城	195	21009	28935	阳光城丽景湾
10	金地	193	20750	25957	金地香山湖

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.2 天河区：区域网签量持续回升 均价迈入 5.3 万/m²关口

6.2.1 区域概况：推新节奏持续网签量价齐升 高价盘占比增加均价持续攀升

4 月份天河网签 267 套，网签面积 3.72 万 m²，环升 65.85%；网签均价 53186 元/m²，环升 13.78%。远洋天骄广州本月开放全新营销中心随后推出 A8 栋 112 套新品，涵盖 88-137 m²三至五房，带装修均价 5.5-6 万/m²，项目去年 4 月开盘，近一年时间均价上涨 2.5-2.8 万/m²。华润天合也在月末推出 G9 栋部分单位 50 套，主要为 120-140 m²四房，带装修均价 4.85 万/m²，去化非常好。上月末招商雍华府入市，但本月网签量不太理想；不过近两月区域频有推新，有名额的客户陆续下手也令区域网签量有增无减呈阶梯式增长。随着 4.5 万及以上楼盘网签量占比增加 12 个百分点，网签均价也得到逐渐回升，虽然存在限价，但多盘均价仍是持续走高，促使本月网签均价突破 5.3 万/m²关口。



数据来源：广州房管局 2017 年 4 月为阳光家缘监测数据

6.2.2 区域楼盘网签情况：天健上城连续两周居首 牛奶厂四盘网签占前十约四成

天河区 2017 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	天健上城	洋房	59	5226	13471	25778
2	华润天合	洋房	25	2981	11012	36940
		别墅	9	1940	15202	78358
3	招商雍华府	洋房	12	1254	5201	41476
		别墅	9	1205	9888	82061
4	阳华国花苑	洋房	17	1313	1037	7902
5	远洋天骄	洋房	13	1440	5943	41269
6	兰亭盛荟	洋房	11	1058	4147	39198
7	金地天河公馆	洋房	9	1243	5072	40808
		别墅	1	212	1419	66922
8	龙湖首开·天宸原著	洋房	10	1439	6252	43446
9	汇悦台	洋房	9	3414	36630	107293

10	凯旋新世界	洋房	9	2103	17133	81469
----	-------	----	---	------	-------	-------

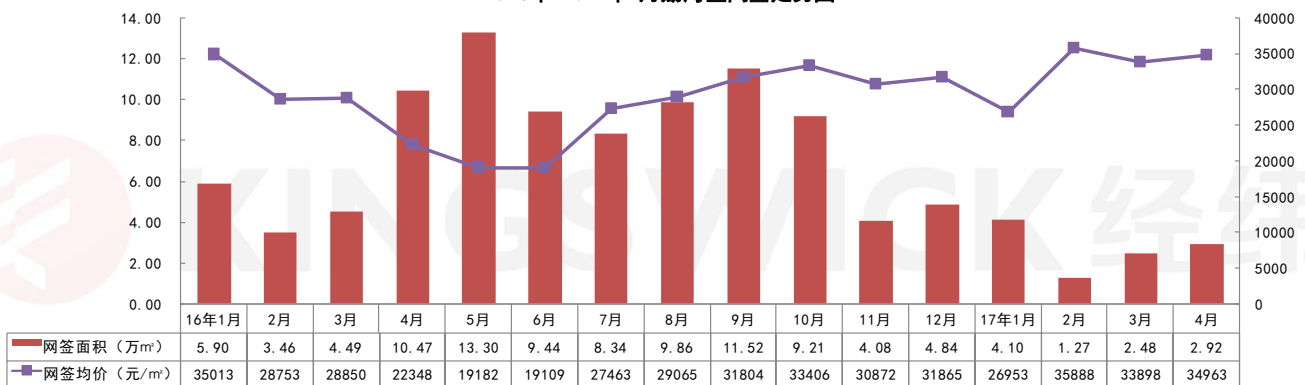
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.3 荔湾区：供应回落推新放缓 本月网签量呈高开低走

6.3.1 区域概况：一盘少量推新价格上升 各盘网签量环升但仍低位

荔湾区4月网签246套，网签面积2.92万㎡，环比上升17.56%；网签均价34963元/㎡，环比上升3.14%。四月市场成交量略有回升，但仍然处于低位。本月区域新批预售量环降，仅三盘各50套获新批预售，导致市场推新仍较缓慢，仅西关海推售14栋50套新货，为127-154㎡三房，售价约5.7-6万/㎡，对比上月价格有所上升。3月底海珠石岗路地块以楼面价5.5万/㎡刷新广州宅地单价记录，两区楼价上涨有助力。上月四盘推新，本月陆续网签，助升成交，不过网签集中于330新政的当周，占本月总量逾六成，随后每周网签量大幅减少至30套以下。各楼盘网签套数均较上月略有上升，不过仍处低位，其中首位远东御江豪庭也仅36套，新政后价格上涨约1000-2000元/㎡，而网签前十楼盘七成均价环涨，不过市区仍受备案价的限制及双合同操作影响，多盘网签均价仍处于低位。

2016年-2017年4月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年4月为阳光家缘监测数据

6.3.2 区域楼盘成交情况：盘成交量均环升价格上涨为主 远东御江豪庭连续两月居首

荔湾区 2017年4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	远东·御江豪庭	洋房	36	3770	10906	28928
2	中海花湾壹号	洋房	29	3256	12102	37168
3	新世界凯粤湾	洋房	16	1895	6425	33905
4	荔湾新城欣悦湾	洋房	14	1441	4120	28589
5	珠江金茂府	洋房	13	1657	7052	42560
6	北大资源博雅 1898	洋房	11	1338	4671	34912
7	金融街融穗华府	洋房	10	835	3028	36269
8	华发荔湾荟	洋房	9	888	3252	36620

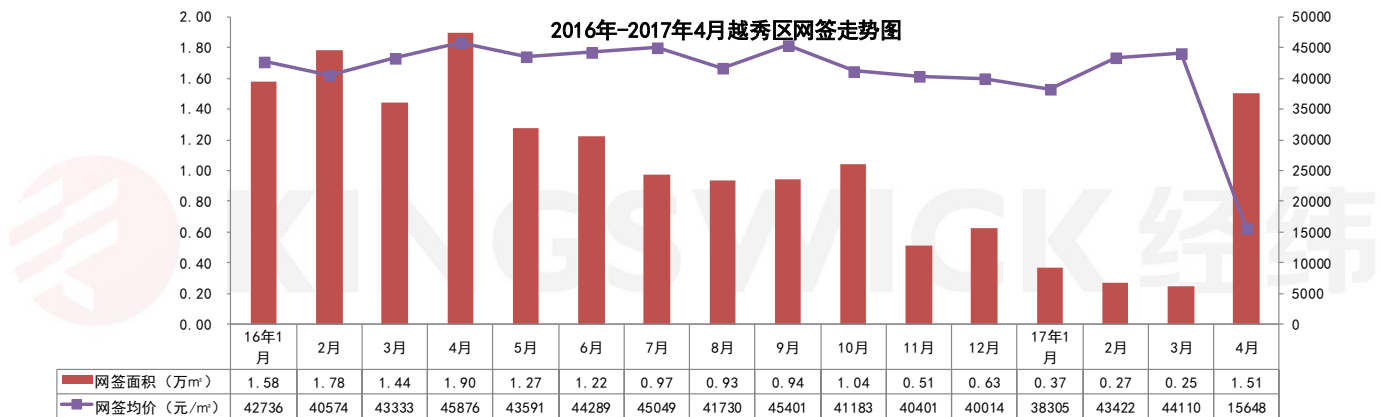
9	葛洲坝保利曼城	洋房	9	876	2951	33683
10	丽和华庭	洋房	9	845	2680	31720

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.4 越秀区：区域已有三个月未推新 达道雅轩作用区域量升价跌

6.4.1 区域概况：区域已有三个月未推新 达道雅轩作用区域量升价跌

4月份越秀网签125套，网签面积1.51万㎡，环比大升502.20%；网签均价15648元/㎡，环比大跌64.53%。近一年越秀主要以销旧货为主，网签量总体呈现日益减少态势，但本月网签突飞猛涨五倍之多，主要是受达道雅轩本月有集中签约影响，该盘签约单位或为补签或保障房，个盘签约97套，是近一年以来区域首个签约近百套项目。不过该盘由于是保障房签约，均价仅为8990元/㎡，远远低于目前越秀市场价，促使越秀本月区域均价“跳水”仅为1.56万/㎡。若剔除该盘之后区域均价为41896元/㎡，则仍是较前两月有所回落，有网签的其他11个盘中，六成均价呈现1-2个点的回落，不过也有高价盘东山印象台、文德先生、东山上品这些项目网签均价跌落2成至4.9-5万/㎡。



数据来源：广州房管局 2017年4月为阳光家缘监测数据

6.4.2 区域楼盘成交情况：达道雅轩回迁房集中签约 个盘均价略走低

越秀区 2017年4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	97	12009	10796	8990
2	竹雅苑	洋房	5	549	1496	27257
3	东山印象台	洋房	4	295	1260	42714
4	文德先生	洋房	3	318	1568	49297
5	海景农林华庭	洋房	3	302	1570	51992
6	富力东山新天地	洋房	2	306	1336	43663
7	东山月府	洋房	2	259	917	35421

8	东山一品	洋房	2	250	1465	58596
9	东风广场	洋房	2	244	1474	60416
10	文星阁	洋房	2	191	179	9380

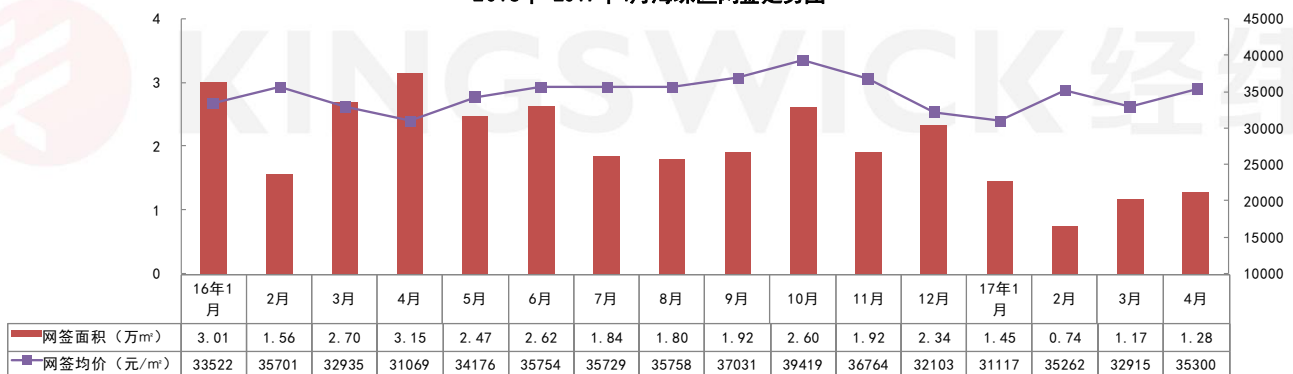
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.5 海珠区：网签量小幅环升但同比跌六成 高价盘占比加大均价环升

6.5.1 区域概况：新货供应缺乏区域推新不明显 石岗路两新盘开放销售中心

海珠区4月网签79套，网签面积1.28万㎡，环比上升9.06%，网签均价35300元/㎡，环升7.25%。本月仅星汇海珠湾和绿地越秀海玥各50套新货出预售证，与上月持平，但区域本月没有明显推新动作。海玥住宅产品预计5月份推出，海珠小雅本月开放售楼中心及样板房，智能科技家居配置受关注；金融街融御于本月未开放【江上院子】体验中心，预将首推2栋130-140㎡三至四房，但尚未有样板房。四月区域迎来网签量价环比上涨，而成交量同比下降近六成。本月成交量主要集中于330新政升级的当周，占当月逾六成，随后每周网签下滑至十余至数套。区域除可逸家园和星汇海珠湾网签有两位数外，其他个盘成交量均在个位数。受限签和限价影响，区域网签价仍偏低，均价3.5万以上网签面积占比较上月增加3.6个百分点，均价环比上涨。三月末时代地产竞得石岗路地块，楼面地价5.5万/㎡创新高，周边待售楼盘以此为营销切入点，未来新货售价预看涨。

2016年-2017年4月海珠区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年4月为阳光家缘监测数据

6.5.2 区域楼盘成交情况：可逸家园连续四个月盘踞首位 各盘网签均价涨跌参半

海珠区2017年4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	可逸家园	洋房	17	1682	4131	24558
2	越秀星汇海珠湾	洋房	10	962	4211	43775
3	天誉半岛	洋房	6	2128	10954	51475
4	罗马家园	洋房	5	1181	1861	15756
5	保利天悦	洋房	4	1178	3965	33658
6	珠江帝景	洋房	4	790	2798	35422

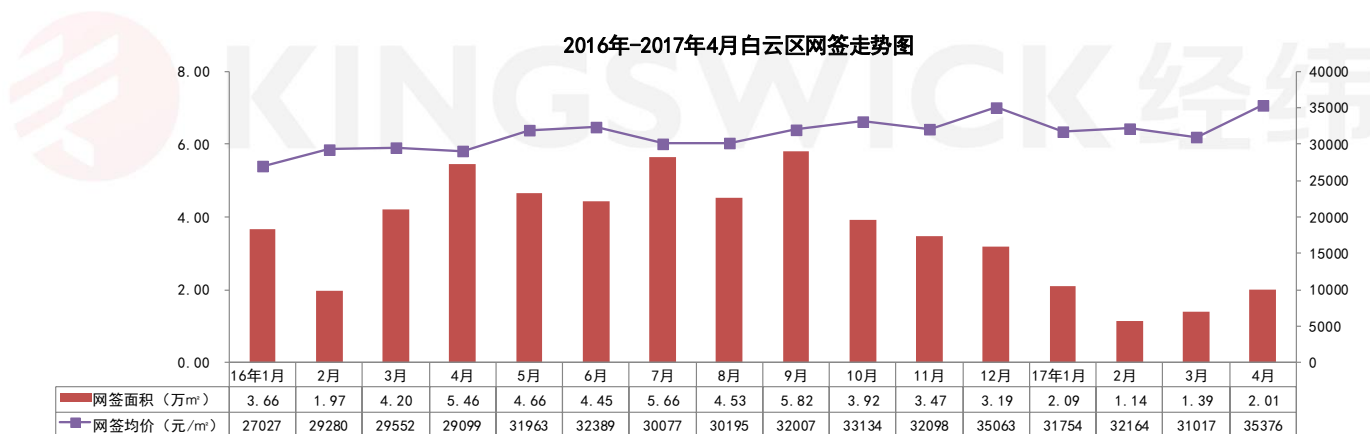
7	富基广场	洋房	4	624	2159	34593
8	佳滨苑	洋房	4	572	2623	45861
9	逸景翠园	洋房	4	473	1315	27806
10	恒洲小苑	洋房	4	381	1066	27972

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.6 白云区：区域网签量价齐升 均价超 3.5 万/m²为近年新高

6.6.1 区域概况：区域缺乏新货上市余货续销为主 万科自持 50%获白云鱼苗场地块

4月白云区网签 147 套，网签面积 2.01 万 m²，环升 44.30%；网签均价 35376 元/m²，环升 14.05%。上月保利华润紫云和越秀星汇云城两盘加推，本月却新货缺席，各楼盘主要余货在售为主。本月网签首位的保利西海岸网签量 34 套，是近半年来前十大网签最多的，其余各盘网签也有所增加，网签套数环升近六成。网签均价方面，因 3 万/m²以上高价盘占比增加和均价 3 万/m²以上个盘的面积占比增加超两成，带动区域均价整体上扬超 3.5 万/m²，成近年来新高。越秀星汇云城在 3 月加推完 50 套之后，预计 5 月初会加推 98 m²复式四房及 106 m²平层四房，均价预上涨至 5 万/m²；珠江岭南公馆预计 5 月开放样板房；保利华润紫云预计 5 月会加推 50 套左右 89-110 m²三房。4 月 28 日白云黄石鱼苗场地块被万科以自持 50%面积拍得，剔除配建面积后楼面价为 29832 元/m²，自持面积考验企业的运营能力，地块的后续开发或为区域带来新亮点。



数据来源：广州房管局 2017年4月为阳光家缘监测数据

6.6.2 区域楼盘网签情况：保利西海岸网签 34 套居首位 榜单前十占总网签近八成

白云区 2017 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	保利西海岸	洋房	31	395	670	16973
		别墅	3	1074	2761	25703
2	越秀星汇云城	洋房	17	1606	6034	37574
3	恒大御府	洋房	15	2041	9112	44646
4	保利云禧	洋房	12	3567	16636	46638

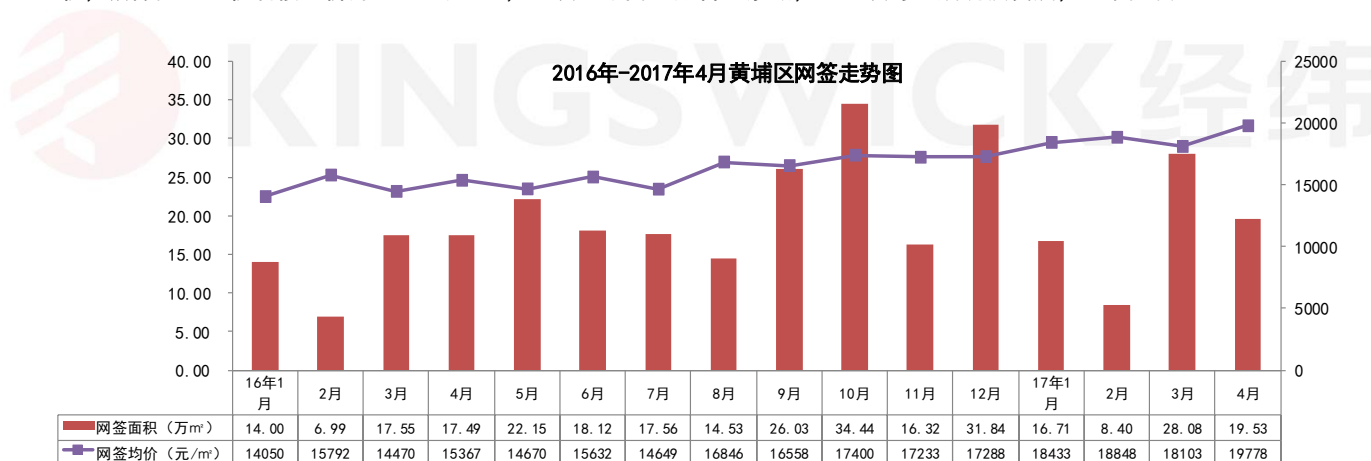
5	顺丰翠园	洋房	8	1019	1358	13324
6	云裳丽影	洋房	7	369	1191	32283
7	御金沙	别墅	6	1805	8884	49216
8	祥景花园	洋房	5	753	2103	27931
9	岭南新世界	洋房	5	707	2272	32134
10	保利华润紫云	洋房	5	501	1675	33442

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.7 黄埔区：区域网签量降超三成 均价上涨至近 2 万/m²高位

6.7.1 区域概况：4 盘推新较上月少千套 万科自持 55%再获长岭居地块

4 月份黄埔网签 1934 套，网签面积 19.53 万 m²，环降 30.46%；网签均价 19778 元/m²，环升 9.25%。本月保利罗兰国际、佳兆业城市广场、越秀保利爱特城、万科幸福誉共 4 盘推新，其中保利罗兰国际两次加推，多盘共加推 718 套新货，较上月少了千套以上，但新货套数供应占比为全市第二，各盘去化参差不齐。网签量方面，华标峰湖御境网签超 300 套登榜首，榜单前十有 7 盘均过百套，但区域网签较上月少了 900 多套，环降超三成。网签均价方面，均价高于 2 万元/m²的高价盘占比有所增加拉升区域均价上涨至近 2 万/m²高位。五月若推新增加或网签量有拉升作用。4 月 28 日长岭居宅块被万科收入囊中，自持 55% 面积，剔除配建面积后楼面价为 19861 元/m²，地块隔路南望万科山景城，两地块可形成规模发展，共享配套。



数据来源：广州房管局 2017 年 4 月为阳光家缘监测数据

6.7.2 区域楼盘网签情况：华标峰湖御境登榜首 榜单近八成楼盘均价环涨

黄埔区 2017 年 4 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	华标峰湖御境	洋房	317	31799	73060	22975
		别墅	9	2415	8153	33761
2	保利罗兰国际	洋房	292	29632	64534	21778
3	珠江嘉园	洋房	193	17358	28306	16307
4	万科尚城	洋房	178	13063	28642	21926

5	中泰天境	洋房	163	15239	22731	14916
6	万科幸福誉	洋房	143	15359	19024	12386
7	佳兆业城市广场	洋房	123	11917	25484	21385
8	实地常春藤	洋房	86	9276	14398	15522
		别墅	2	284	953	33560
9	万科山景城	洋房	73	6724	10268	15271
		别墅	15	1199	5745	47912
10	万科里享家	洋房	68	6463	9774	15124

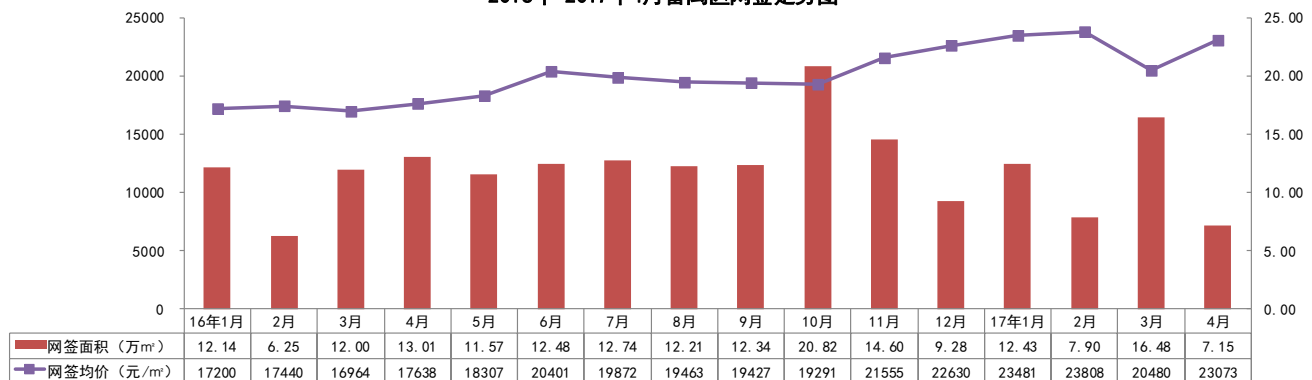
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.8 番禺区：新推均价上涨高价盘拉动均价回升 限购升级致多盘成交走低

6.8.1 区域概况：新推均价上涨高价盘拉动均价回升 限购致多盘成交走低

4月份番禺网签463套，网签面积7.15万 m^2 ，环降56.62%；网签均价23073元/ m^2 ，环升12.66%。本月番禺推新仅238套，凯德山海连城加推5栋新货134-138 m^2 四房单位，带装修均价1.6-1.8万/ m^2 ，当天售罄，相较开盘时1.2-1.65万/ m^2 的均价已明显上涨。莲花山旁的新盘奥园莲峰圣境月末开盘推出两栋大户型170-320 m^2 大平层洋房，带装修均价1.5-1.9万/ m^2 ，不过去化较一般。以上两个项目均采用“备案价+装修价”形式也令其网签价在整个区域明显处低位，不过低价网签楼盘签约量较上月有所减少，使得区域均价受低价网签影响较小，均价2.3万/ m^2 以上楼盘明显拉升均价呈现回升态势。网签量方面，限购政策影响区域五成多楼盘均出现成交走低致使网签量拦腰斩断，跌落低位，网签量仅次于春节假期。不过5月区域有亚运城·天成，碧桂园星钻陆续开放销售中心、样板房，预计6月推出新品，区域供应将迎增加，成交量或能得到回升。

2016年-2017年4月番禺区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年4月为阳光家缘监测数据

6.8.2 区域楼盘成交情况：凯德山海连城连续两月居首 榜单前十中七成盘均价普涨

番禺区2017年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	凯德山海连城	洋房	103	13645	19920	14599
2	祈福新邨	洋房	58	5353	13044	24368

3	东湖洲花园	洋房	32	4057	9707	23927
4	奥园·莲峰圣境	洋房	28	6454	8441	13079
5	海怡半岛	洋房	22	6540	31017	47426
6	华筑翡翠湾	洋房	22	1885	5874	31161
7	亚运城·5号	洋房	17	3003	6076	20233
8	星力时代豪庭	洋房	16	1679	3289	19589
9	尚东嘉御	洋房	15	1293	2463	19051
10	星尚	洋房	13	1715	2559	14919

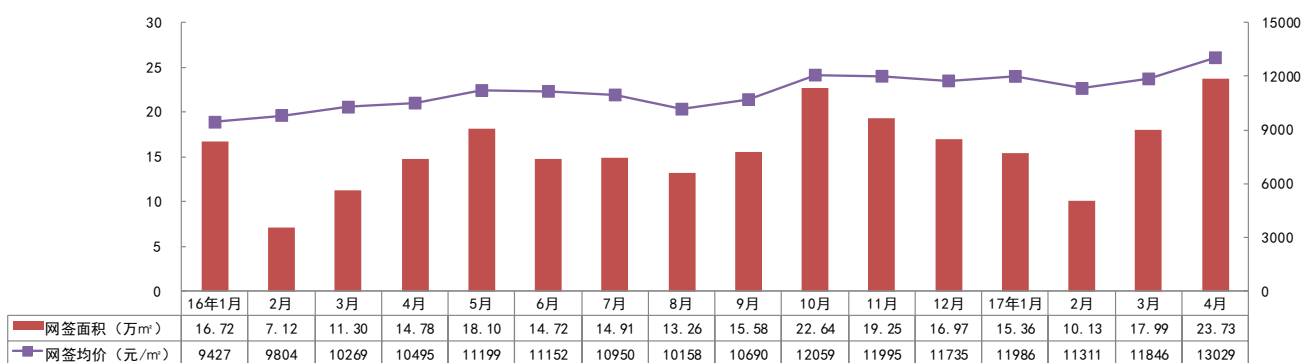
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.9 花都区：榜单前十楼盘均价全上涨 助力区域网签量价齐升

6.9.1 区域概况：新货供应连续两月占全市第三 路劲天隼峰已进行内部认购

4月花都网签2146套，网签面积23.73万㎡，环升31.89%，网签均价13029元/㎡，环升9.98%。本月班芙小镇、东方文德森岛湖、自由人花园、保利翡翠山等4盘加推，新货达665套，新货套数供应占比占全市第三。网签量方面，上月推新的广州万达文化旅游城和自由人花园本月迎来集中网签，网签分列一、二位，全区共四盘网签套数过百套，带动区域网签量环升25.64%达2016年以来的高位。网签价方面，网签前十楼盘均价全上涨，均价1.5万/㎡以上个盘的面积占比增加近两成，带动区域均价突破13000元/㎡为近期最高位。新货供应方面，路劲天隼峰在4月25日进行了内部认购，预计在下个月内开盘；美林湖爱琴海、锦东花园、尚品雅居等盘也会在5月进行加推，对下月区域网签增长起拉升作用。

2016年-2017年4月花都区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年4月为阳光家缘监测数据

6.9.2 区域楼盘成交情况：万达文化旅游城事隔两月再夺第一 网签前十楼盘均价全上涨

花都区 2017年4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	561	57957	93722	16171
2	自由人花园	洋房	333	36788	54758	14885

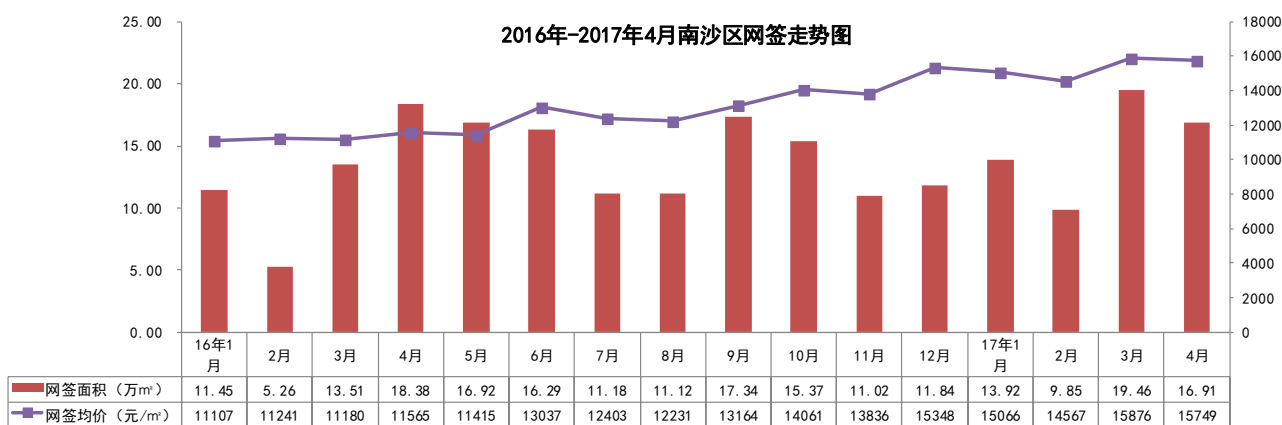
3	元邦山清水秀	洋房	96	9678	7344	7588
		别墅	16	4230	4013	9488
4	祈福聚龙堡	洋房	108	9255	10543	11392
5	好美嘉园	洋房	107	11446	7844	6853
6	天马河国际公馆	洋房	91	6184	7229	11690
7	花城悦翠园	洋房	60	5988	5151	8603
8	金融街花溪小镇	洋房	60	5966	6044	10130
9	雅居乐万科热橙	洋房	54	4617	7171	15533
10	花都凤凰御景	洋房	49	6512	13214	20291

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.10 南沙区：网签量降均价高位维稳 阳光城、星海小镇持续居首

6.10.1 区域概况：推新环降六成网签量再回落 网签均价小幅走低仍处高位

4月份南沙网签1640套，网签面积16.91万 m^2 ，环降13.13%；网签均价15749元/ m^2 ，环降0.80%。本月有4盘推新总计509套，较上月减少六成。南沙保利城1日推出三期200套单位，带装修均价1.8万/ m^2 ，去化效果不尽人意，本月集中签约的主要是二期产品，富力伯爵山推出少量B14栋单位，带装修均价1.7-1.8万/ m^2 ，成交量非常好。叠翠峰则推出20栋144套69-105 m^2 二至三房，带装修均价2.1万/ m^2 ，当日去化仅2.5成。保利星海小镇再加推4栋105-134 m^2 三至四房，均价上涨至1.5-1.66万/ m^2 ，这次虽未能如此前加推一样售罄，但去化较好。330新政之后一部分购房者被限制购房条件，同时市场推货较少，双合同操作等影响也令成交有所回落，全区近六成楼盘成交出现回落，致使区域网签量降一成多。网签均价方面，虽限价、双合同对部分楼盘有所影响，也令如网签大户保利星海小镇因量多价低拉低区域均价，但区域均价仍能在个盘均价普涨的保护伞下在次高位维稳。



数据来源：广州房管局 2017年4月为阳光家缘监测数据

6.10.2 区域楼盘成交情况：阳光城丽景湾集中签约回首位 榜单前十九成均价上涨

南沙区 2017年4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	网签均价
----	------	----	------	------	------	------

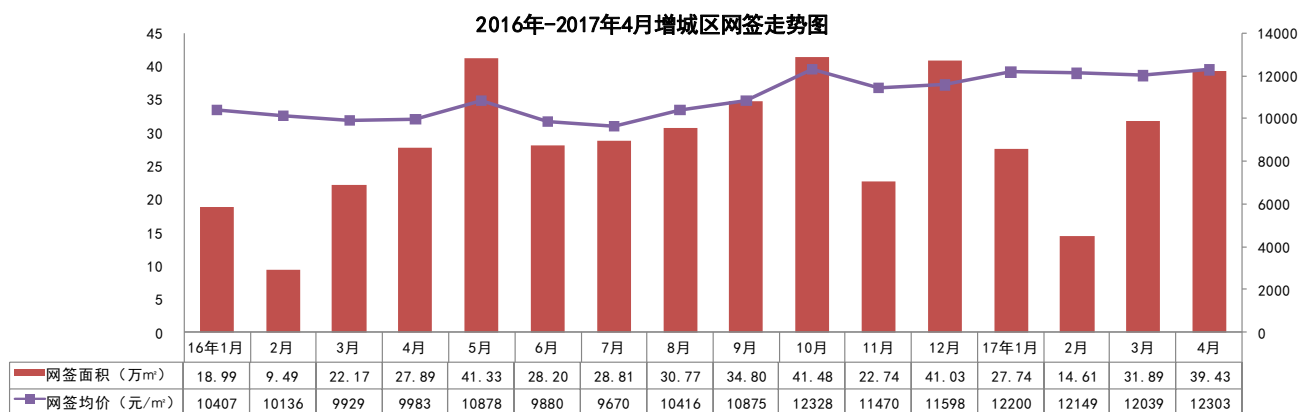
				(㎡)	(万元)	(元/㎡)
1	阳光城丽景湾	洋房	195	21009	28935	13773
2	保利星海小镇	洋房	177	17081	17022	9965
		别墅	8	1101	2961	26890
3	碧桂园蜜柚	洋房	166	15086	27032	17919
4	南沙保利城	洋房	161	15575	26613	17087
5	珠江源昌花园	洋房	135	10279	11644	11328
6	碧桂园海湾1号	洋房	133	13297	28329	21305
7	星河山海湾	洋房	124	13835	29365	21225
8	南沙金茂湾	洋房	108	14538	23758	16342
9	时代长岛	洋房	102	8571	12187	14219
10	南沙湾东苑	洋房	57	7409	14670	19801

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.11 增城区：推新减少但总体去化高 区域网签量价均环涨

6.11.1 区域概况：新政升级前夕网签激增随后大幅回落 多个新盘面市预或较快开盘

增城区4月网签3637套，网签面积39.43万㎡，环升23.66%，网签均价12038元/㎡，环升2.2%。三月末外地人在增城开始限购，三盘抢在新政升级前夕推新，随后区域推新放缓，本月合计7盘推1376套新货，货量环降25%，但仍是各区之最，占比约35%。推新盘总体去化率较高，挂绿湖碧桂园豪园、中海香樟墅、碧桂园琥珀湾去化九成，保利i立方、山璟轩、金地香山湖去化六至七成。上月推新的碧桂园豪进左岸、碧桂园琥珀湾、碧桂园城市花园及本月推新的挂绿湖碧桂园豪园迎来集中网签，推高区域网签量。本月61%网签量集中在330新政升级的当周，逾2200套；随后受推新放缓影响网签量大幅下滑至周均400套以下。3月末增城宅地楼面价刷新记录，迈入2万/㎡纪元，各盘继续以双合同或三合同形式纷纷涨价，如碧桂园城市花园尾货价达1.88-2.1万/㎡，山璟轩开盘价最高2.7万/㎡。受备案价限制影响，区域网签均价仍处低位且涨幅不明显。朱村和荔城板块迎来新盘面市，云溪四季、融创御园、实地蔷薇国际、时代天启等开放销售中心或样板房，预计5-6月迎来开盘。



数据来源：广州市房管局 2017年4月为阳光家缘监测数据

6.11.2 区域楼盘成交情况：碧桂园豪进左岸居首抛离亚军 碧桂园四盘占据榜单前四位

增城区 2017年4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	碧桂园豪进左岸	洋房	570	63074	64172	10174
2	碧桂园琥珀湾	洋房	364	37240	39120	10505
3	碧桂园城市花园	洋房	352	36283	55609	15326
4	挂绿湖碧桂园豪园	洋房	287	31687	33172	10469
5	时代廊桥	洋房	286	26392	30755	11653
6	金地香山湖	洋房	183	19295	19466	10089
7	广州中航城	洋房	183	18890	26659	14113
8	保利 i 立方	洋房	146	13792	13592	9855
9	翡翠绿洲	洋房	125	11796	19876	16850
10	源海仙村一号	洋房	121	13782	13818	10026
		别墅	1	532	388	7298

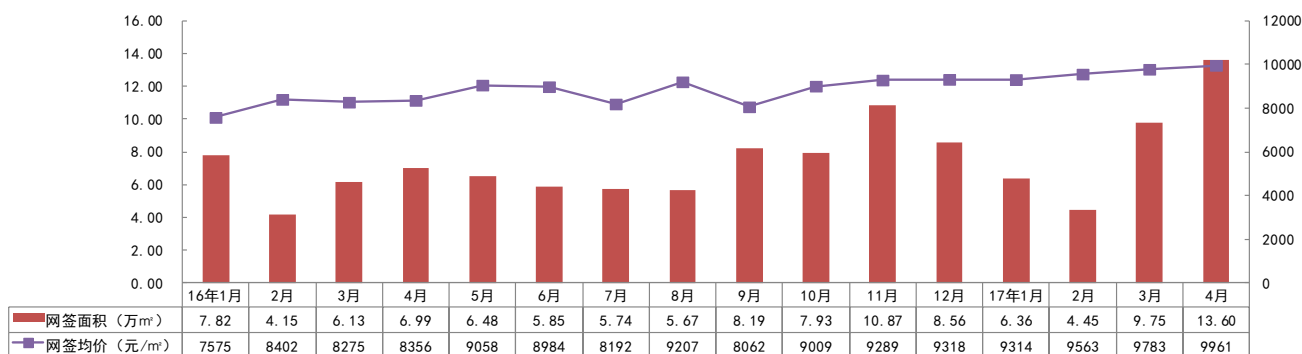
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

6.12 从化区：全区网签量突破千套 网签价破万仅一步之遥

6.12.1 区域概况：雅居乐小院流溪持续推新 集中网签助力区域网签上升

4月份从化网签量1110套，网签面积13.60万m²，环比上升39.53%，网签均价为9961元/m²，环比上涨1.82%。推新方面，本月有广物荔山雅筑、雅居乐小院流溪共2盘推新，约228套新货。其中雅居乐小院流溪继上月加推去化达100%后，本月加推也有不俗表现，去化较好。网签量方面，连续两月有新货的雅居乐小院流溪在本月迎来集中网签，居网签首位；区域四盘网签过百，多盘网签量上升致区域网签套数突破千套，环升超两成。网签均价方面，多个楼盘均价略有上调拉升了全区均价，均价持续稳步上涨至最高位，突破1万/m²仅一步之遥。珠江壹城在4月26日抢先加推C2区3栋，折后均价约15800元/m²。雅居乐小院流溪还有约7栋楼的货量未推，根据两次推货去化不俗的表现，不排除在下月会继续推新。

2016年-2017年4月从化区网签走势



数据来源：广州房管局 2017年4月为阳光家缘监测数据

6.12.2 区域楼盘成交情况：雅居乐小院流溪集中网签喜迎榜首 榜单七成楼盘网签环升四盘过百

从化区2017年4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	网签均价
----	------	----	------	------	------	------

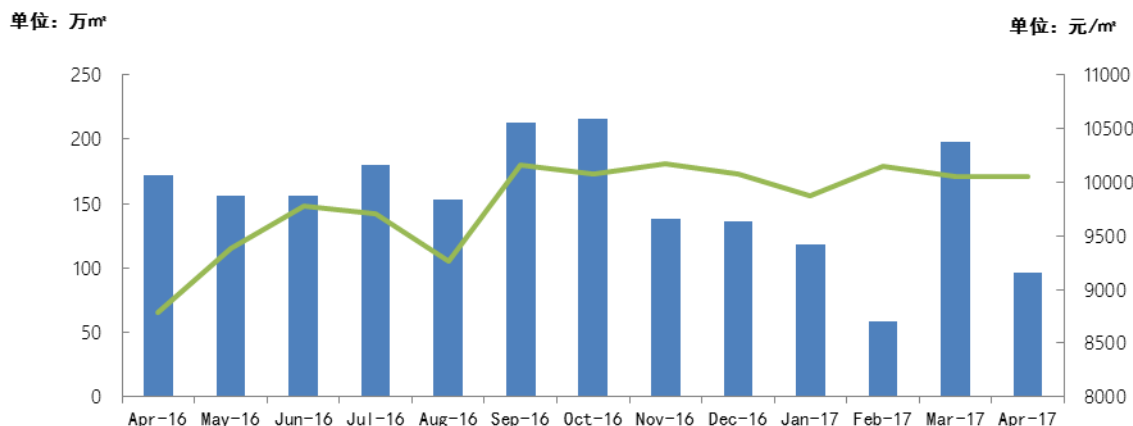
				(m ²)	(万元)	(元/m ²)
1	雅居乐小院流溪	洋房	174	22456	20908	9311
		别墅	1	324	322	9927
2	上苑	洋房	150	13509	13378	9903
3	珠光山水御苑	洋房	112	11546	8889	7699
4	景业荔都	洋房	109	12532	11651	9297
5	珠江壹城	洋房	79	9061	8384	9253
6	荔山雅筑	洋房	79	8997	8238	9156
7	宏润天睿南苑	洋房	60	5545	4601	8298
8	保利桃花源	别墅	52	7794	8781	11266
9	宏诚海峰	洋房	38	3227	3514	10889
10	珠光御景山水城	洋房	37	4196	3832	9131

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

七、佛山住宅：“324新政”满月 限购区网签量环降七成

7.1 佛山住宅供求分析

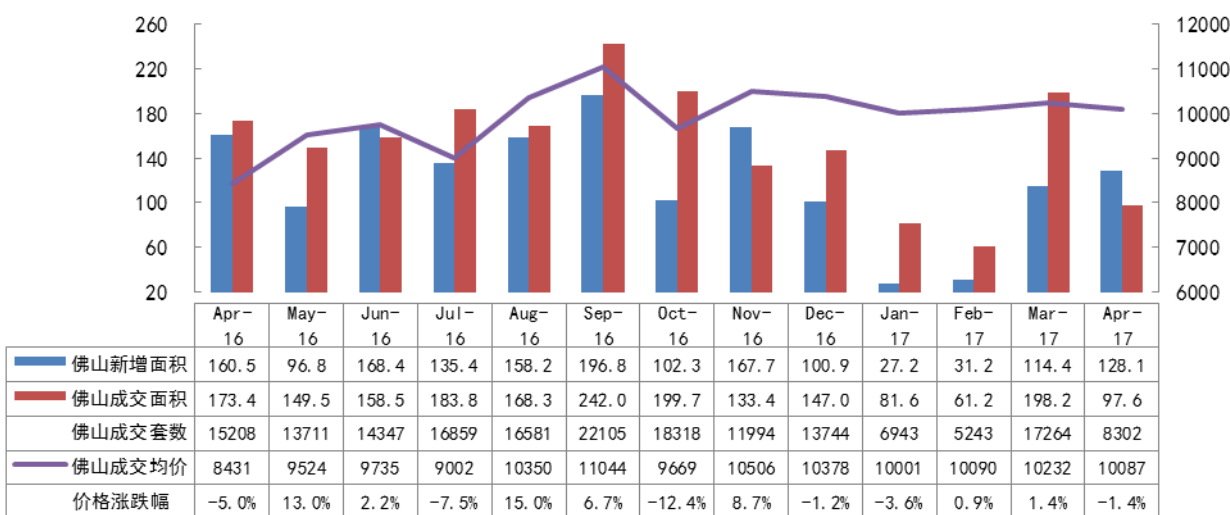
佛山一手住宅市场月度成交走势



	Apr-16	May-16	Jun-16	Jul-16	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17
佛山成交面积	172.13	156.48	155.67	179.87	153.09	212.34	216.08	138.05	136.23	118.67	58.11	197.61	95.83
佛山成交套数	15956	14468	14354	15757	14051	18591	19868	12554	12358	10364	4936	17317	8276
佛山成交均价	8785	9380	9771	9706	9264	10162	10080	10171	10069	9868	10142	10046	10047

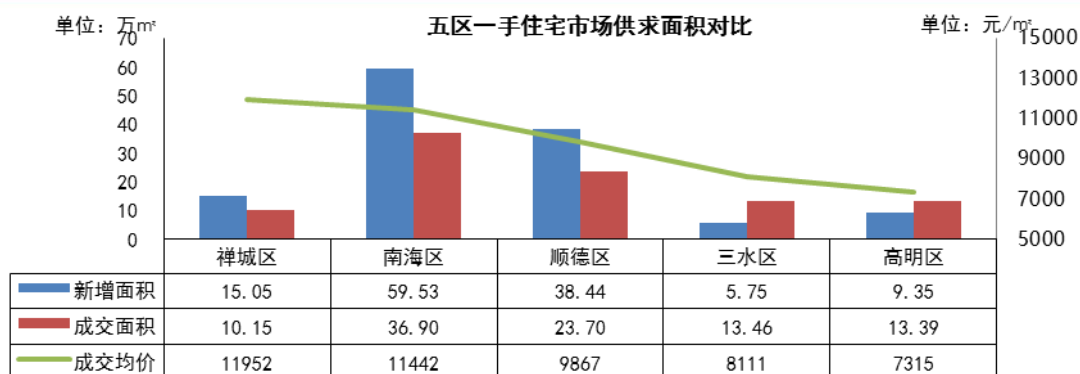
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月
 (备注：2017 年累计政府数据：成交 470.22 万㎡，均价 10013 元/㎡)

佛山一手住宅市场月度供求走势



	Apr-16	May-16	Jun-16	Jul-16	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17
佛山新增面积	160.5	96.8	168.4	135.4	158.2	196.8	102.3	167.7	100.9	27.2	31.2	114.4	128.1
佛山成交面积	173.4	149.5	158.5	183.8	168.3	242.0	199.7	133.4	147.0	81.6	61.2	198.2	97.6
佛山成交套数	15208	13711	14347	16859	16581	22105	18318	11994	13744	6943	5243	17264	8302
佛山成交均价	8431	9524	9735	9002	10350	11044	9669	10506	10378	10001	10090	10232	10087
价格涨跌幅	-5.0%	13.0%	2.2%	-7.5%	15.0%	6.7%	-12.4%	8.7%	-1.2%	-3.6%	0.9%	1.4%	-1.4%

数据来源：以上原始数据均摘自官方交易网，由经纬数据中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数
 (备注：2017 年累计经纬数据：新增 300.88 万㎡，成交 438.62 万㎡，均价 10137 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)

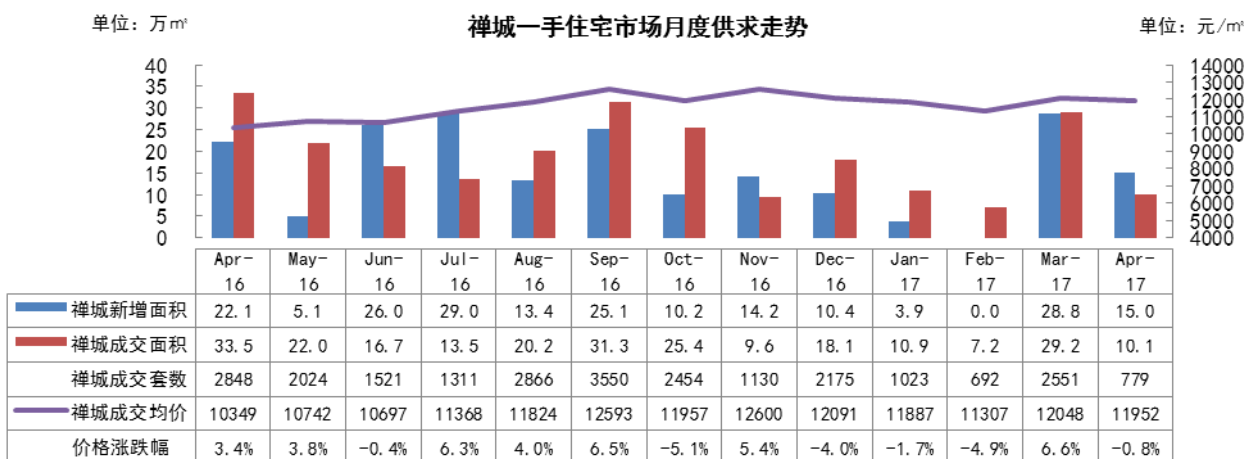
2017年4月佛山市新增预售套数11906套, 环比增加14%, 同比减少12%; 新增预售面积128.11万 m^2 , 环比增加12%, 同比减少20%; 网签成交套数8302套, 环比减少52%, 同比减少45%; 成交面积97.59万 m^2 , 环比减少51%, 同比减少44%; 成交均价10087元/ m^2 , 环比下跌1%, 同比上涨20%。

“324新政”满月, 限购区网签套数环降七成。佛山“324新政”已过一月, 限购区网签2341套, 占全市网签总量28%, 环比锐减69%, 占比环比减少15个百分点, 推售货量1483套, 仅占全市4月总推货量的25%, 新政对限购区影响显现。4月为楼市“传统淡季”, 全市整体推货5987套, 环比减少9%, 但整体推售率高达85%, 环比提高8个百分点, 市场整体热度仍然维持。

5月预计将以旧盘为主。5月预计有逾七千套套新货入市, 但基本以旧盘加推为主, 纯新盘面孔仍难觅, 南海连城湾、阳光城·文澜阁、高明银豪富隆湾三大纯新盘有望为市场补充货量。

7.2 禅城区：西部三盘撑起半边天 东部楼盘活动暖场

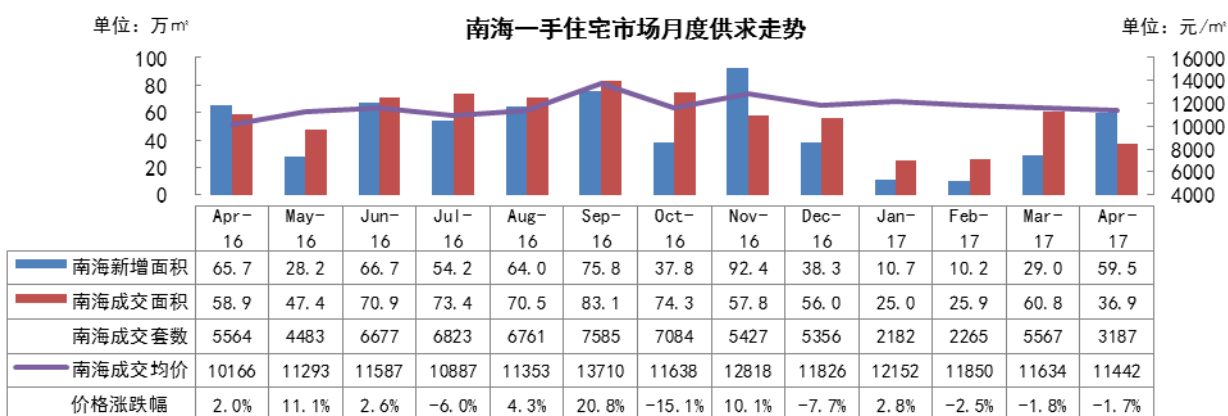
本月禅城西部市场由龙光玖龙湾、融创望江府、融创湖滨世家成交量撑起半边天，当中融创以首付比例决定开盘选房次序，推售率高达九成。东部仅有保利碧桂园天汇、时代香海彼岸等几个楼盘有少量在售货量，但预计下月保利碧桂园天汇将推新组团约三百余套，将补充市场货量。



（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）

7.3 南海区：东部连续两月无推新 西樵狮山支撑成交

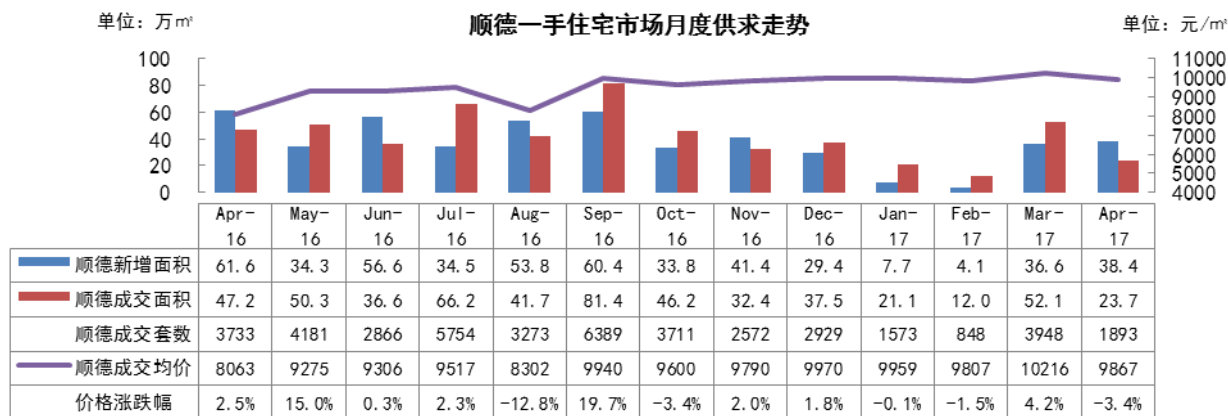
东部已连续两个月无新货入市，市场陷入沉寂，4月网签量仅396套；另一边厢，中西部全月合推2800套新货，整体推售率达89%，市场热度持续高企。南海万科广场、金沙半岛本月取得10万 m^2 新增预售面积，预计近期内将入市，有望为市场解渴。



（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）

7.4 顺德区：三盘两度推新 全月推售率接近六成

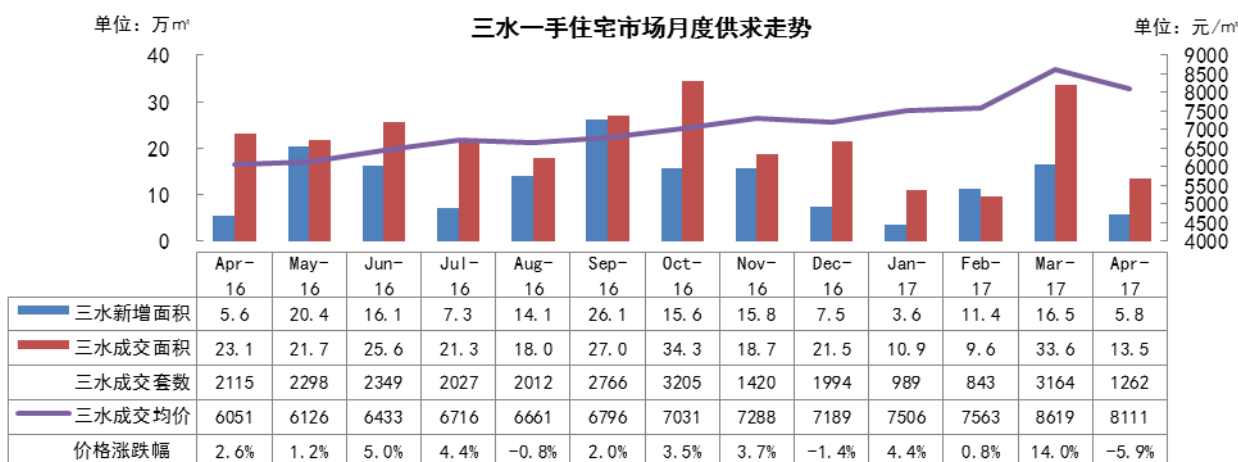
4月开卖项目7个，整体推货量1117套，总推售率接近6成，其中美的君兰江山、乐从钜隆风度广场和凯蓝滨江名门两度推新。受客户购房名额不足、市场“限价”“限售”等因素的影响，本月网签量下降超5成，整体市场热度回落。



(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)

7.5 三水区：供货放缓 成交量环比减少六成

4月三水成交量环比减少60%，整体市场供应放缓，市场库存量不足，未来新鲜血液较少，市场活力低，导致成交两大幅度萎缩。均价则因别墅成交量下跌导致结构性下跌，预计未来三水时代南湾及恒大御湖郡有新货入市后，整体成交量会有一定回升。



(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)

7.6 高明区：西江新城均价“破8” 拉动大区均价“破7”

4月成交量大幅度下跌，跌幅达42%，全月仅2盘成交量破百，市场库存量告急，缺少新鲜血液进入市场刺激。均价在西江新城的带动下，大幅上涨，本月成功攻破“7”字头大关，随着更多新货入市，未来预计还会有进一步上涨。



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

7.7 五区住宅开盘情况

7.7.1 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	4	586	97%
南海区	17	2800	89%
顺德区	10	1117	59%
三水区	4	804	90%
高明区	2	680	97%
合计	37	5987	85%

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	季华西	龙光玖龙湾	2017/4/8	17 座	124	三房 四房	97-118 133	12500-13500	-3000	毛坯	99*99*97	124	100%
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/4/20	16 座	124	三房 四房	98 113-133	12500-13500	—	毛坯	99*99*97	124	100%
禅城	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/4/27	1 座	84	四房	202	12500-14500	—	毛坯	—	84	100%
禅城	季华西	融创望江府	2017/4/28	1、8 座	254	三房 四房	95-106 124-158	11000-14000	—	毛坯	—	234	92%

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	官窑	奥园观湖尚居	2017/4/5	1、2座	222	三房	88-119	10500-11500	—	毛坯	现场购房 97 折	222	100%
南海	罗村	奥园公园一号	2017/4/6	四期 12 座、13 座	87	四房	127-143	14554、14609	100	毛坯	一口价	87	100%
南海	丹灶	桂丹颐景园	2017/4/15	冠云 28-33F	132	单间	34-56	8700-9200	1000	毛坯	98 折	105	80%
南海	罗村	雅丽豪庭	2017/4/18	47 座 1-3 栋	156	三房	101-104	11300-13400	2300	毛坯	一口价	156	100%
南海	狮山	鸿业畔湖居	2017/4/20	4 座	110	两房 三房	76-85 88-135	10000-10500	1000	毛坯	—	90	82%
南海	丹灶	和丰颖苑	2017/4/21	18 栋	27	三房 复式五房	88-152 261-294	8800-9100	3000	毛坯	—	22	81%
南海	狮山	长华国际中心	2017/4/22	11 幢	112	三房 四房	105-106 139	15000-16000	2000	带装修	99*99	68	61%
南海	西樵	碧桂园悦府	2017/4/22	1、2 号楼	216	三房 四房	98 122-126	11300-13200	—	带装修	认筹 97 折	216	100%
南海	西樵	悦珑湖	2017/4/22	16 栋	71	三房 四房	84-97 134	10100-13000	1000	毛坯	—	56	79%
南海	小塘	绿地丽雅香榭 花城	2017/4/23	12、13 座	356	三房	82-98	11000-12500	—	毛坯	(登记) 99*(冻结 2 万) 99*(开盘) 99 折	356	100%
南海	官窑	奥园观湖尚居	2017/4/23	3 座	310	三房	87-124	13000-14000	2500	毛坯	(开盘) 99*(认筹) 99*(准签) 99 折	310	100%
南海	九江	桂南尚都	2017/4/23	1 座	108	三房 四房	97-115 126	8000-9000	—	毛坯	身份证登记开盘 99 折	43	40%
南海	狮山	恒大城	2017/4/27	15 座	92	两房	70	14500-15500	2000	带装修	9*98*98*99/98 折	40	43%

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
				01/03/04 /05		三房	89-97						
南海	罗村	光明花半里	2017/4/28	24、26 座	156	三房 四房	84-106 117-122	14200-14500	6000	毛坯	2 万抵 98 折*准签 99 折	117	75%
南海	松岗	海逸桃花源记	2017/4/28	17、18 栋	217	三房 四房	91-109 118-162	12000-13680	1400	毛坯	折扣 97(冻结)/98(冻结升级)/97(开盘)/98(准签)	180	83%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2017/4/29	【花园 里】3、4 座	312	三房 四房	92-111 124	7100-8700	1000	带装修	—	301	96%
南海	松岗	松晖名苑	2017/4/30	10 栋	116	三房	82-114	11800-12400	2800	毛坯	—	116	100%
顺德	容桂	凯蓝滨江名门	2017/4/7	7 座	92	三房 四房	82 91-106	套内 17000-20000	3000	毛坯	1 万抵 95 折	56	61%
顺德	北滘	碧桂园桂澜山	2017/4/12	4 座	153	三房 四房	94-108 120-231	20000-22000	持平	带装修	开盘 98 折	107	70%
顺德	陈村	美的君兰江山	2017/4/15	22 座	92	四房	140-192	21000-24000	3000	毛坯	96*99*99 折	30	33%
顺德	大良	敏捷畔海御峰	2017/4/15	B 区 10 座	30	三房	82-88	19500-23000	持平	带装修	现场折扣 (98 折)* 准签 (99 折)	27	90%
顺德	乐从	乐从钜隆风度 广场	2017/4/22	10 座	92	三房	97-113	13000-15000	持平	毛坯	开盘 98 折	83	90%
顺德	大良	保利碧桂园悦 公馆	2017/4/27	6、7 座	140	两房 三房	89 125-141	14000-17000	持平	毛坯	98*99*98 折	92	66%
顺德	容桂	凯蓝滨江名门	2017/4/27	6 座	128	三房 四房	80-98 103-106	套内 17000-20000	持平	毛坯	1 万抵 95 折	78	61%

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
顺德	陈村	美的花湾城	2017/4/28	7、8座	148	三房 四房	89 110-132	20000-23000	3000	带装修	开盘 97 折, 准签 99 折	78	53%
顺德	乐从	乐从钜隆风度广场	2017/4/29	11座	92	三房	97-113	13000-15000	持平	毛坯	开盘 98 折	47	51%
顺德	北滘	美的君兰江山	2017/4/29	24座	150	三房 四房	107 142	21000-25000	持平	毛坯	96*99*99 折	60	40%
三水	河口片区	瀚洋居	2017/4/15	6座	138	三房	79-108	6000-7000	1000	毛坯	登记享额外 98 折	55	40%
三水	河口片区	恒大御湖郡	2017/4/23	9座	240	三房	95-105	8800-11000	持平	带装修	99*99 折	240	100%
三水	河口片区	时代南湾	2017/4/22	1-2座	372	三房 四房	92-110 118-121	9600-11000	——	带装修	98*99 折	372	100%
三水	三水新城	三水万达广场	2017/4/27	6座部分 单位	54	三房	86-118	12000	3000	毛坯	一次性: 98*98*98 折 (认购后当天签约) 按揭(纯商业贷款): 98*99*98 折(认购后 当天签约) 公积金或组合贷款: 98*98(认购后当天 签约)	54	100%
高明	西江新城	美的明湖	2017/4/22	10-13座	440	三房 四房	109-118 135-143	7500-9300	1500	毛坯	1万抵3万	430	97%
高明	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	2017/4/28	13、15座	240	三房 四房	106-116 122	9000-10000	4500	带装修	预存1万优先选房	230	96%
住宅合计推货量: 5987 套								合计成交量(开卖当日): 5090 套				推售率: 85%	

7.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	9	1743
南海区	19	3274
顺德区	5	1051
三水区	4	870
高明区	1	372
合计	38	7310

即将开卖项目

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
禅城	季华西	2017年5月	融创望江府	2、3座	256	95-158	13000-14000/毛坯	按首付比例优先选房
禅城	季华西	2017年5月	龙光玖龙湾	10、11座	186	118-190	13000-14000/毛坯	99折(权证)*99折(冻结)
禅城	绿岛湖	2017年5月	保利翡翠公馆	10座	116	95-125	15000-16000/带装修	——
禅城	绿岛湖	2017年5月	融创湖滨世家	二期	40	135	13000-14500/毛坯	——
禅城	绿岛湖	2017年5月	金茂绿岛湖	联排别墅 双拼别墅	30	244、255、348	20000-30000/毛坯	——
禅城	奇槎	2017年5月	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7座	323	109-169	18000-20000/带装修	——
禅城	旧城区	2017年5月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
禅城	季华东	2017年5月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、	19000-21000/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
						140、170		
禅城	亚艺	2017年5月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
南海	千灯湖	2017年5月	滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
南海	千灯湖	2017年5月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	30000-35000/毛坯	——
南海	千灯湖	2017年5月	南海万科广场	6座	234	87-136	29000-31000/带装修	诚意登记 99 折, 验资 5 万 99 折
南海	三山新城	2017年5月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	24000-26000/带装修	——
南海	里水	2017年5月	保利紫山	23/28座	246	70-170	20000-22000/带装修	——
南海	里水	2017年5月	宏宇天御江畔	洋房新品	180	86-126	18000-20000/带装修	——
南海	黄岐	2017年5月	时代水岸	二期	186	95-140	22000-24000/带装修	——
南海	盐步	2017年5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	盐步	2017年5月	连城湾	1座	84	89-129	18000-20000/带装修	——
南海	大沥	2017年5月	国华新都	2期	64	89-128	14500-15500/毛坯	——
南海	大沥	2017年5月	恒大悦府	1-4座、9-13座	566	90-144	20000-23000/带装修	开盘 98 折
南海	大沥	2017年5月	怡翠尊堤	【嘉园】2/4座	24	110-135	25000-28000/带装修	目前进行登记可享 18888 元购房折扣
南海	大沥	2017年5月	绿地香颂公馆	7-9座	192	94-160	16000-18000/带装修	——
南海	罗村	2017年5月	依云华府	7座	60	90-133	15000-15500/毛坯	——
南海	小塘	2017年5月	中恒海晖城	54座	182	118-140	11000-12000/毛坯	——
南海	丹灶	2017年5月	上林一品	13座	186	109-143	11000-12000/毛坯	——
南海	丹灶	2017年5月	丹灶碧桂园	13座	310	88-125	11000-12000/带装修	——
南海	西樵	2017年5月	三盛颐景园	2座	116	110-138	10000-11000/毛坯	身份证登记可享开盘 98 折
南海	西樵	2017年5月	碧桂园悦府	3号楼	112	98-127	11000-12000/带装修	认筹中
顺德	龙江	2017年5月	佛奥凯茵苑	5号楼	103	建面 89-105	11000-13000/带装修	登记 99 折

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	龙江	2017年5月	碧桂园龙江华府	26/27/32/33座	236	建面 122-141	10000-12000/带装修	已开始登记
顺德	北滘	2017年5月	雅居乐英伦首府	11座	188	建面 96-134	22000-24000/带装修	——
顺德	大良	2017年5月	广域双子星	4座	30	套内 88-117	18000-21000/带装修	——
顺德	陈村	2017年5月	藏珑华府	三期 4、5座	494	建面 83-119	16000-18000/带装修	——
三水	河口片区	2017年5月	汇信华府	新品洋房	240	90-127	9000-10000/毛坯	——
三水	河口片区	2017年5月	恒大御湖郡	三期洋房	240	96-106	9000-10000	——
三水	西南中心区	2017年5月	博雅滨江	49-51座	360	102-120	9000-10000/毛坯	——
三水	云东海片区	2017年5月	保利云上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
高明	西江新城	2017年5月	银豪富隆湾	1-3座	372	90-120	6000-7000/毛坯	——



7.9 佛山住宅销售套数排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	备注
1	顺德	美的花湾城	493	51765	部分带装修
2	高明	美的明湖	387	50805	——
3	三水	恒大御湖郡	322	32585	部分带装修
4	南海	碧桂园翡翠湾	296	30906	带装修
5	顺德	都市经典广场	242	28047	——
6	南海	奥园观湖尚居	225	21934	——
7	南海	誉江华府	210	27874	——
8	禅城	越秀岭南隽庭	175	15992	回迁房
9	南海	绿地丽雅香榭花城	171	14985	——
10	顺德	康格斯花园	167	17673	——
11	南海	碧桂园悦府	165	18693	带装修
12	南海	禾粤尚德居	159	13268	——
13	高明	碧桂园·联丰天汇湾	156	17637	带装修
14	禅城	龙光玖龙湾	155	20545	部分带装修
15	南海	雅丽豪庭	145	14001	——
16	南海	东建锦绣龙湾	144	24971	——
17	南海	恒大御湖湾	141	10722	含住宅公寓，带装修
18	南海	桂丹颐景园	137	5977	含住宅公寓
19	三水	御江南	133	14843	——
20	三水	钜隆君玺花园	132	13832	——
合计			4155	447056	——

备注：由于网站升级，暂无个盘金额数据

(完)

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室