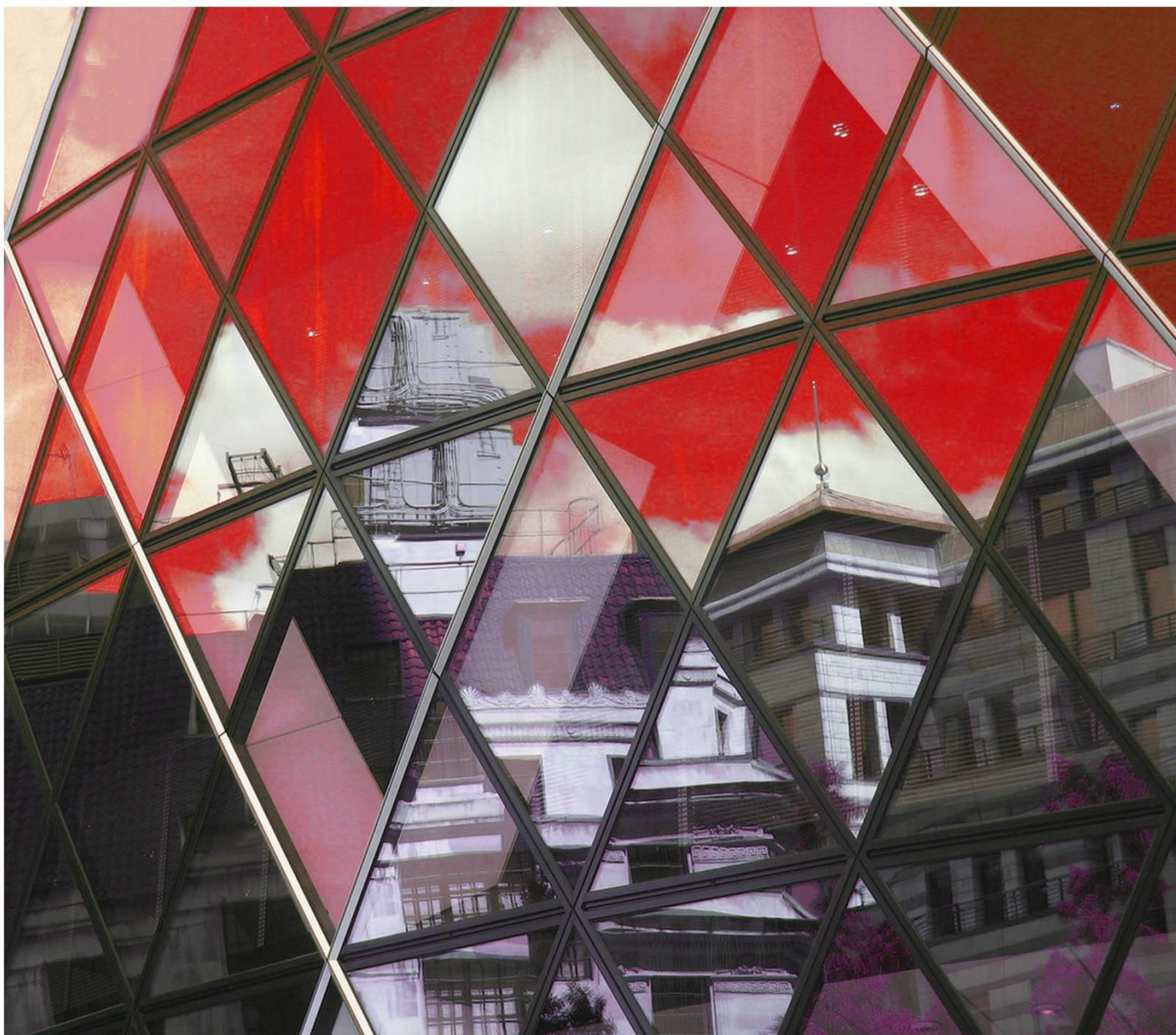


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 7 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 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 陈昕健 梁德权 何昕伦 郭恺明 梁敏成



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

目录

一、政策及行业资讯	4
二、经济大事记	12
三、城市规划与建设	13
四、土地交易情况	26
4.1 土地成交情况	28
4.2 土地出让预告	31
五、广州住宅：政策调控效力持续 供应减量成交低位盘整	32
5.1 总况：供应持续走低成交稍有回升 均价结构性环降楼市颓势难扭转	32
5.2 天河区：区域网签量价齐升 天健上城持续网签第一	36
5.3 荔湾区：三盘推新无助网签量回升 区域两个月量价齐降	37
5.4 越秀区：新批预售零的突破 区域网签量价齐涨	38
5.5 海珠区：量价齐升成交仍低位 市场供应少成主因	39
5.6 白云区：网签面积逆势微增 网签均价达历史最高	40
5.7 黄埔区：四盘推新去化理想 区域网签量仍走低	41
5.8 番禺区：网签量升价跌 单盘大量网签是主因	42
5.9 花都区：供应及网签量均下降 万达城重夺区域第一	43
5.10 南沙区：网签量持续低走 富力唐宁网签第一	44
5.11 增城区：推新去化佳助涨网签量 泰禾受让四宗地首进广州	45
5.12 从化区：网签量价三月连跌 网签面积达近年最低	46
六、佛山住宅：成交量环比腰斩 8月将有七大纯新盘入市	47
6.1 佛山住宅供求分析	47
6.2 禅城区：东部复苏 张槎推地 25 块	49
6.3 南海区：下半年平淡开场 8月将迎四大纯新盘入市	49
6.4 顺德区：碧桂园凤凰湾一枝独秀 全区网签均价重回 9 字头	50
6.5 三水区：五盘成交破百套 三水成交量大幅上升	50
6.6 高明区：两盘开卖推售率破 95% 高明市场回暖	51
6.7 五区住宅开盘情况	52
6.8 五区住宅即将开盘预测	57
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）	59

一、政策及行业资讯

■ 广深佛肇等 12 市成租赁市场新政首批试点城市

来源：经纬【中国】市场研究中心综合新闻信息整理 2017-7-1——2017-7-31

2017年全国各地限购政策一览表					
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
福州	7月1日	近日，福州住房公积金管理中心下发《关于加强福州住房公积金资金流动性管理的通知》，计划自7月1日起停止向购买第三套(及以上)住房的职工家庭发放住房公积金贷款，五城区职工住房公积金购房贷款政策仍执行现有政策。			
长沙	7月3日	企业申报新建商品房单价不得高于销售均价；文件明确，初始报建为毛坯住宅的，不予认定为全装修住宅预售；申请全装修住宅，装修价格不得超过毛坯价格的15%。			
上海	7月4日	土地出让现用途为租赁住房，所建物业“只租不售”管理模式，仅用于出租，不得出售。受让人应在70年出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营			
石家庄	7月4日	土拍试点“双限双竞”（土地最高限价和房屋最高销售均价、竞最高土地价格和竞最低销售均价）、十年限售			
东莞	7月4日	企事业单位、社会组织在4月11日后购房（包括新建商品住房和二手房）的，需在不动产权证满2年后方可网上签约交易。个人、企事业单位、社会组织于2017年4月11日零时后通过拍卖所得的住房，须在取得《不动产权证书》满2年后方可进行网上签约交易。			
芜湖	7月9日	限供应：单次预售面积不少于2万方；限价：首次销售项目，以2017年2月该地段同品质、同类型楼盘实际成交均价为基础，并结合该项目楼面地价合理确定备案价格；非首次销售项目，上述时间和条件要求，备案价不得环比上涨，半年内涨幅不得高于5%；实际销售价格低于备案价5%以上的需重新办理申报			
江西九江	7月13日	7月13日，江西省九江市住房保障和房产管理局发布中心城区实行住房限购政策的通知，规定本市户籍在限购区仅有一套住房或无住房，非本市户籍需自购房之日起计算的前1年及以上在本市中心城区逐月连续缴纳个人所得税或职工基本养老保险。（执行时间2017年7月13日到2017年12月31日）			
江西赣州	7月14日	根据新出台的政策，赣州市中心城区住房限购范围扩大至章贡区、赣州经济技术开发区、蓉江新区。暂停向限购区内已拥有2套及以上住房的中心城区户籍家庭出售住房；暂停向限购区内拥有1套及以上住房的非中心城区户籍家庭出售住房；非赣州市户籍家庭在限购区内购房，购房人需提供自购房之日起计算的前2年及以上在赣州市中心城区连续缴纳个人所得税或社会保险证明。			
广州	7月17日	《广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》正式发布，16条新政，从高改租、入学、税收、水电等领域，对住房租赁进行大力扶持。并提出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，保障租购同权。			
全国	7月18日	九部委发出《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。并选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位			
上海	7月18日	公布《关于贯彻商品住房项目销售采取公证摇号排序有关问题的实施意见》。明确规定，开发商需要在新房开盘至少10日前，向相关公证机构申请选购房屋的摇号排序公证，并在开盘日前，在售楼现场公示全部准售房源和已积累客户名单等。			
成都	7月20日	《成都市城乡房产管理局、成都市发展和改革委员会关于做好商品住房价格监管的通知》，要求，房地产开发企业在申请商品住房预售许可时，不得虚高申报，不得以精装修、提高设施设备档次等为名变相抬高价格，损害购房者权益。			
上海	7月21日	发布《关于加强商品住宅及其附属地下车库(位)等设施销售监管的通知》。明确要求新房及车位销售，实行“一价清”制度，不得向购房者收取电商费、团购费、茶水费等任何款项，也不许捆绑搭售（比如捆绑搭售装修等）。从7月21日发布之日起立即执行。			
佛山	7月21日	召开开展全国住房租赁试点工作动员大会，并就《佛山市开展全国租赁试点加快培育和发展住房租赁市场实施方案》进行解读，要求各区各部门通力合作，共同培育和发展住房租赁市场，促进佛山房地产市场健康发展。			
广东	7月26日	广东：未来出让宅地不得超20公顷 开发周期不超3年；住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇7公顷，中等城市14公顷，大城市及大城市以上20公顷；住宅用地容积率必须大于1.0，规划条件其他内容应当符合控制性详细规划，并明确不得建设封闭小区。			
杭州	7月26日	7月26日，杭州市房地产市场持续健康发展协调小组发布《关于进一步规范商品住房及其地下车位(库)销售行为的通知》。严禁捆绑搭售和价外加价，不得捆绑搭售车位(库)或者捆绑其他附加条件。			
无锡	7月26日	《无锡市进一步调整放宽市外户籍准入政策着力深化户籍制度改革》，对市外户口迁移申请人在无锡市有建筑面积54平方米以上所有权住宅的，同时在无锡市依法缴纳社会保险、连续居住并申领(签注)《江苏省居住证》均满一年的；申请人在无锡市有建筑面积54平方米以下所有权住宅，同时在无锡市依法缴纳社会保险、连续居住并申领(签注)《江苏省居住证》均满二年的，准予本人、配偶和未成年子女来锡落户。			
山东	7月28日	建立健全购租并举的住房制度，租房人办理居住证后享有义务教育、医疗等基本公共服务，落实提取住房公积金支付房租政策，鼓励新市民通过租房解决居住需求。			
陕西	7月30日	7月30日，陕西省政府印发了《陕西省房产税实施细则》。细则中提到，国家机关、人民团体、军队自用的房产；由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产；宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；个人所有非营业用的房产；经财政部批准免税的其他房产等五类房产可免征房产税。			

■ 全国经济：中央政治局会议传递出中国经济七大信号

来源：佛山日报 2017-7-25

上半年中国经济交出 GDP 增长 6.9% 的亮丽成绩单，下半年如何延续稳中向好态势？房地产市场走向如何？如何防范财政金融风险？中共中央政治局 7 月 24 日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。字里行间，传递出中国经济七大信号。

- 1、更好把握稳和进的关系
- 2、更多运用市场机制处置“僵尸企业”
- 3、积极稳妥化解地方政府债务风险
- 4、深入扎实整治金融乱象
- 5、加快建立稳定房地产市场的长效机制
- 6、稳定外资和民间投资
- 7、高度重视民生工作积极促进就业

经纬点评：

中央政治局会议总结了上半年全国经济局势并对下半年经济工作作出了部署，其中提及“加快建立稳定房地产市场的长效机制”，透露出下半年继续落实房地产调控政策信号，将在需求侧继续遏制投机性需求，坚持房地产领域“去杠杆”，消除金融风险隐患，坚持“脱虚向实”，防止泡沫积累。

■ 住房公积金在全国范围内实现“账随人走 钱随账走”

来源：国家住房和城乡建设部 2017-7-6

据悉，2017年6月末，全国所有住房公积金管理中心全部接入由住房城乡建设部组织开发的全国住房公积金异地转移接续平台，自7月1日起，住房公积金异地转移接续业务已全部可以通过平台办理。

平台全面投入使用，使住房公积金在全国范围内实现了“账随人走，钱随账走”。平台除了将住房公积金个人账户资金安全、快捷转移外，还实现了职工住房公积金缴存、贷款等业务信息的接续，有利于转入地中心及时为职工提供贷款、提取等相关服务，充分保障了职工权益，有助于更好的为农民工等新市民解决住房问题。

经纬点评：

住房公积金的转移接续便利，有利于购房者便捷的申请公积金贷款和提取公积金，促进缴存职工在当地解决住房问题，是国家支持刚需群体自住性购房的推动措施。

■ 楼市调控新模式 全国首现租赁住房地块出让 物业只租不售

来源：澎湃新闻 2017-7-5

7月4日晚间，上海市挂牌出让浦东新区、嘉定区2幅租赁住房地块，出让年限70年，项目建成后，将至少提供租赁住房1897套房源。这是全国首次在出让开始就表明全部面积为出租70年的土地出让。

所谓租赁住房，是指地块土地用途为租赁住房，所建物业严格按照“只租不售”模式管理，仅用于出租，不得出售。按要求，受让人应在出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营。

土地预合同上不但规定项目的租赁住房套数，并规定套型面积，而且要求全装修。同时还明确项目优先为园区内各类创新创业人才提供居住配套服务，对园区重点科研单位、高校和重点企业引进的全球顶尖科学家、高级专家和领军型人才等重点高端人群给予重点保障。

此外，租赁住房禁止改变用途使用、转租、群租及其他违反相关规定的行为。两块租赁住房租约原则

分别不超过 3 年和 6 年。

经纬点评：

土地出让从竞自持到供应租赁住房地块，显示楼市调控仍在探索新模式，并且是紧紧围绕“房子是用来住的”的属性，也是呼应国家要求加快培育和发展住房租赁市场的政策。通过增用地供应，提供租赁住房，解决居住需求，打击住房投机炒卖，有稳定楼市的作用。不过若未来各地租赁住房增加，销售住房减量，在购房保值的观念推动下，住房售价难言回落。

■ 九部委要求加快发展住房租赁市场 广深佛肇成首批试点城市

来源：国家住建部网站 2017-7-18

近日，住房城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、财政部等八部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。

《通知》提出，加快发展住房租赁市场有四点具体举措：**培育机构化、规模化住房租赁企业；建设住房租房交易服务平台；增加租赁住房有效供应；创新住房租赁管理和服务体制。**

《通知》要求人口净流入的大中城市**要搭建政府住房租赁交易服务平台**，通过平台提供便捷的租赁信息发布服务，保障租赁双方合法权益。

《通知》还明确要求，人口净流入的大中城市**要支持相关国有企业转型为住房租赁企业**，鼓励将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等按规定改建为租赁住房。

同时，《通知》鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。

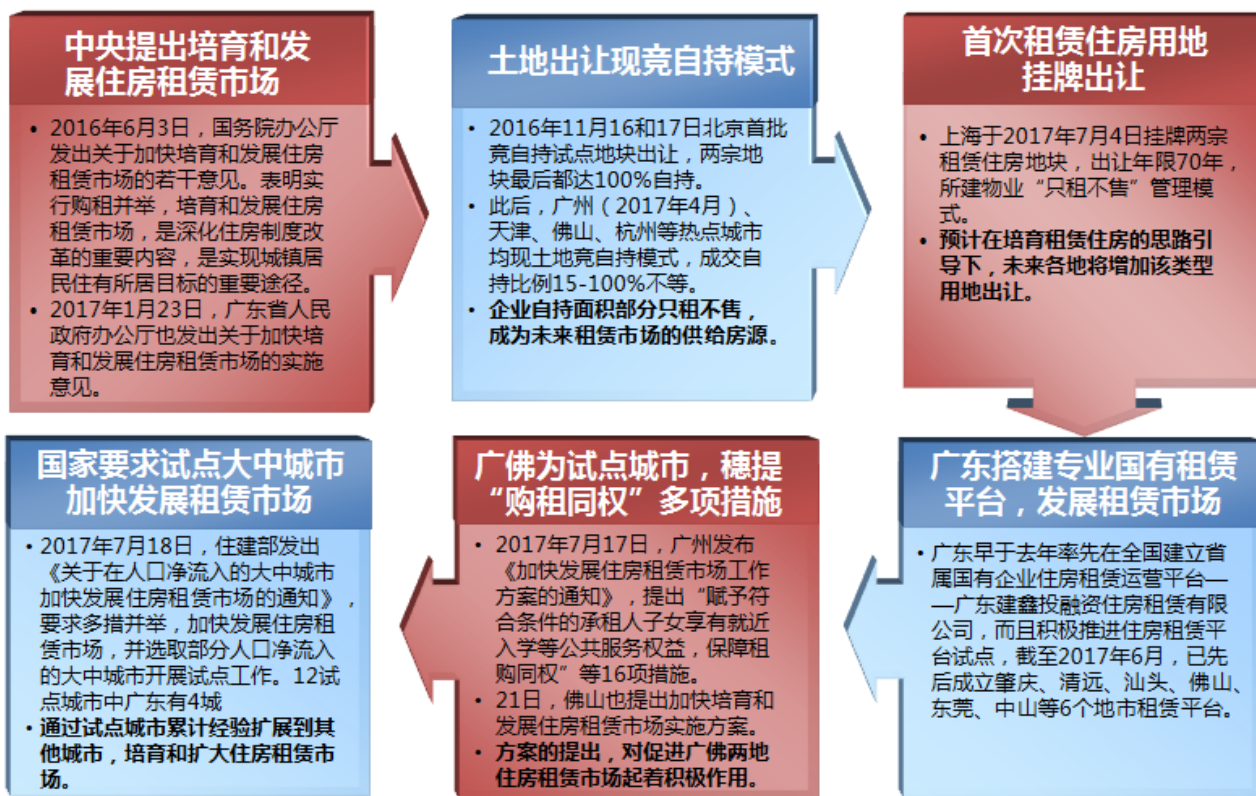
目前，住房城乡建设部已会同有关部门选取了**广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆**等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

经纬点评：

国家去年已提出加快培育和发展住房租赁市场，而“新市民”日益增多的人口净流入城市，住房租赁需求旺盛，城镇居民家庭租房比例高，但也同时存在租赁房源总量不足、市场秩序不规范、政策支持体系不完善等问题，成为最迫切要解决的问题。选点的 12 个城市，都是外来人口集中的城市，也是楼价高企的城市，以租疏导购房需求，解决居住问题，未来若卓有成效，将其他城市带来示范效应。

■ 政府正大力推动住房租赁市场发展 实现住有所居

来源：经纬【中国】研究中心综合新闻报道整理 2017-7-17——7-23

**经纬点评：**

面对高房价压力，为实现城镇居民住有所居，国家正大力发展和培育住房租赁市场，期望通过租赁解决无房群体的居住问题。目前正从政策扶持、土地供应、住房供应等多方面逐步推进。未来调控政策力度不减，租赁市场将成为商业用房去库存和企业自持物业运营发展的好时机。但如何确保政策落实执行到位、保障购租同权解决租房者后顾之忧，以及可售住房供应是否会因此减少而助涨房价，政府都应切实思考。

■ 住建部称将立法明确“租售同权”：租房与买房居民享同等待遇

来源：澎湃新闻 2017-7-26

刚刚召开的中共中央政治局会议强调，要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。为了实现百姓安居梦，我国着力构建“购租并举”房地产市场供应体系，打造多层次住房结构，多角度保障不同群体的住房需求。

日前我国首部住房租售条例公开征求意见，住房租赁和销售市场立法加快步伐，有望通过法治手段遏制各种租房乱象，对住房租赁市场加以规范。此外，广州市近日率先提出“租购同权”，赋予符合条件的承租子女享有就近入学等公共服务权益，成为扶持住房租赁市场发展、促进市民待遇均等化的一重要举措。

经纬点评：

在供给侧结构性改革背景下，为实现“住有所居”必须建立以市场为主满足多层次需求和以政府为主提供基本保障两个体系，构建乐居、康居、安居、廉居的住房制度体系。“租购同权”使得房东和租客享有同样的权利，但由于城市资源高度集中，“同权”在实践中仍会面临很多问题。

■ 粤澳合作框架协议 2017 年重点工作 69 条发布

来源：广东省人民政府网 2017-7-18

7 月 18 日，广东省人民政府网站发布《广东省人民政府关于印发实施粤澳合作框架协议 2017 年重点工作的通知》，广东、澳门，今年将在 69 项内容上加强合作。

包括携手参与“一带一路”建设、携手推进粤港澳大湾区城市群规划建设、促进现代服务业合作、推进重点合作区域建设、完善基础设施与推动便利通关、促进社会公共服务合作和完善机制安排等内容。

其中，推进粤港澳大湾区城市群规划建设方面，粤澳双方对标国际一流湾区，研究提出粤港澳大湾区城市群的战略定位、统筹协调机制、核心城市功能、发展目标、重点项目、主要任务和保障措施等。

重点合作区域建设方面，**深入推进广东自贸试验区建设，全面推进珠海横琴新区开发合作，加快中山翠亨新区合作，以及推进江门大广海湾建设。**

经纬点评：

建设粤港澳大湾区，使广东与香港和澳门的关系更加紧密，而粤澳合作框架协议则是广东与澳门协同发展的重要基础。今年与时俱进提出 69 项内容，对推进粤澳更紧密合作，促进区域一体化发展有积极作用。

■ 佛山市长部署下半年经济工作：经济稳增长是第一要务

来源：珠江时报 2017-7-28

上半年佛山经济运行高开稳走，**地区生产总值增长 8.5%**。昨日，在市委十二届四次全会上，市委副书记、市长朱伟对下半年经济工作进行全面部署。

与此同时，我市创新驱动“八大抓手”全面展开。**支持了 1202 家企业申报了国家高新技术企业，新增孵化器 3 家、众创空间 4 家。产业转型升级也实现“存量优化、增量优质”**。出台了智能制造发展行动计划，深入实施“百企智能制造提升工程”。

朱伟表示，围绕全年经济增长目标，尽心竭力做好七个方面工作，包括巩固扩大稳中向好态势，坚定不移深化供给侧结构性改革，深入实施创新驱动发展战略，扎实推进基础性关键性领域改革，全面提升城市品质，**加快构建开放型经济新体制及加快发展社会民生事业。**

“风正潮平好扬帆，任重道远须奋蹄。”朱伟强调，在狠抓全面工作的同时，突出重点、把握关键、攻坚克难，有序、按时、保质完成各项目标任务，真正做到心无旁骛干工作、集中精力抓落实、齐心协力促发展。

经纬点评：

伴随佛山传统产业逐步转型阶段，**新兴高新科技行业以及第三产业成为未来佛山发展的重中之重**，例如今年南海区提出的全球创客都市、金融高新区创投小镇、顺德潭洲湾规划等亦是针对佛山未来产业发展方向所提出的规划建议，合力提升佛山城市综合竞争力。

■ 广州住建委：违规售楼或被暂停网签 增城首当其冲

来源：广州日报 2017-7-4

7 月 4 日，广州市住房和城乡建设委员会网站发文称：从 7 月份起，已启动为期两个月的房地产市场秩序

集中整治工作，楼盘违规销售或被暂停网签。而就在昨日，广州市住建委、市房屋交易监管中心会同增城区住建局，首先对增城区内房地产开发项目开展现场巡查。其中，“以租代购”、宣传不实等行为在受到暂停网签资格和预售款资金拨付监管等处罚外，还将被处以罚款。据查阳光家缘，位于增城狮尾路的一处楼盘的房源已被强制冻结。

下一步，市住房城乡建设委将加大监管力度：一是市、区综合执法进一步规范外围区域市场销售行为，近期市住房城乡建设委将轮流对各区重点楼盘开展检查；二是对大型房地产开发企业负责人进行约谈，提醒企业依法经营合规销售；三是加大查处整改力度，对广告宣传不真实、违规收取诚意金、捆绑搭售车位等违规行为，将采取停业整改、罚款、暂停网签、严格预售款拨付监管等处理措施。

经纬点评：

今年以来，广州不断加强一二手房交易的监管，此次政府再启新一轮房地产市场监管整治工作，并主要针对楼盘操作“双合同”、捆绑销售等较严重的外围区域，个别查实项目已被暂停网签资格要求整改，显示政府确保落实执行楼市调控政策，规范房地产销售手段，促楼市平稳发展的决心。

■ 来穗务工人员申请公共租赁住房实施细则征求社会公众意见

来源：广州市住房和城乡建设委员会 2017-7-12

为进一步加大对来穗务工人员群体住房保障力度，市住房保障办对2015年印发《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则(试行)》(目前试行稿有效期已届满)进行了修订，并起草了《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则(征求意见稿)》(下称“征求意见稿”)。

与试行稿相对比，征求意见稿主要在以下几个方面做出了修订：

- (一) 放宽来穗务工人员公共租赁住房申请条件。
- (二) 扩大优先配租积分范围。
- (三) 调整租赁期限及租金标准。(租赁合同期限3年调整为5年)
- (四) 完善违规申请、使用公共租赁住房行为的处理规定。

经纬点评：

意见稿与原来试行办法相比，最大特点是降低申请门槛，住房条件有所放宽。去年由于门槛过高，90%的申请家庭被淘汰，因此今年降低门槛，可将更多外来工家庭纳入公租房保障范围，进一步增加广东人口流入数量。

■ 广州 16 条新政扶持住房租赁 购租同权享公共服务权益

来源：广州市人民政府网 2017-7-17

7月17日下午，《广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》正式发布，16条新政，从高改租、入学、税收、水电等领域，对住房租赁进行大力扶持。总体目标是到2020年，形成政府、企业和个人互相补充、协同发展的租赁住房供应体系，促进大、中、小住房租赁企业蓬勃发展。

亮点包括：

1、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，保障租购同权。

2、提高租房公积金提取额度。职工月提取最高限额由原来的不超过上年度本市职工月平均工资 2 倍的 30%，提高至 40%。

3、落实税收优惠。对个人出租住房的，由按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。对个人出租住房月收入不超过 3 万元的，2017 年底之前可按规定享受免征增值税政策。对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务，适用 6% 的增值税税率。

4、增加租赁住房用地有效供应。将租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划。以招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地的，土地溢价率超过一定比例后，由竞价转为竞自持租赁住房面积。

5、允许将商业用房等按规定改造成租赁住房，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。允许出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租。

6、扶持住房租赁企业，打造广州现代租赁产业总部经济。鼓励村集体、经济联社租赁经营“城中村”住房，将符合安全、消防、卫生等条件的住房统一出租，规范管理。

另外还要求保障承租人健康安全居住，保护承租人的稳定居住权，加大货币化住房保障政策的实施力度等等。通知并要求原则上各相关政策措施要于 2017 年 8 月底公布实施。

经纬点评：

针对国家提出培育和发展住房租赁市场，广州从公共服务资源配置、税收优惠、增加供地、增加房源、扶持租赁企业等各方面着手，并提出措施实施时间点，对推动住房租赁市场的发展起积极促进作用，也为受商业限购、土地自持影响的房企提供发展机遇。值得注意，“购租同权”引发在各校区租房可入读名校的热议，但符合条件的租房者子女可获统筹入学的政策在广州久已有之，从本次方案来看，未超出以往的政策，热议的背后折射出学校等公共资源的不足和不均衡，导致购房才是主流的思想。

■ 穗推出近六千套公租房 新就业无房职工可申请

来源：广州市住房城乡建设网 2017-7-18

广州市推出新就业无房职工公共租赁住房共 5860 套，面向个人、家庭租赁。7 月 28 日至 30 日开放房源点供申请对象参观；7 月 31 日至 8 月 21 日受理个人、家庭网上预申请；12 月 6 日进行摇号配租。

公共租赁住房房源点共有 11 个，分布在白云、天河、黄埔以及海珠区四区，分别供应 2100 套、635 套、3091 套以及 34 套。房源有单间、一房至三房，其中两房最多，有 2912 套，其次是三房，有 1433 套；租金标准由 16-34 元/月·m²不等。

两类对象可以个人、家庭申请本批公租房，对象一：广州市人才绿卡主卡持有人。此类人员须在本市无自有产权住房(含配偶及未成年子女)。对象二：其他新就业本市户籍无房职工，同时要符合年龄、学历、无房产、社保缴存等相关规定。

经纬点评：

公租房不但是广州城市建设十三五规划中建设生态宜居城市的工作之一，也是广州发展和培育住房租赁市场的重点工作。按规划到 2020 年，广州市将筹建保障性安居工程(含租赁补贴) 5.75 万套(户)。目前广

州市政府正逐步推进该项工作，是次推出近六千套公租房，是政府切实落实工作到位。

■ 佛山搭建国有住房租赁平台 多举措培育发展住房租赁市场

来源：佛山日报 2017-7-22

7月21日，佛山市召开开展全国住房租赁试点工作动员会议，并就《佛山市开展全国租赁试点加快培育和发展住房租赁市场实施方案》进行解读，要求各区各部门通力合作，共同培育和发展住房租赁市场，促进佛山房地产市场健康发展。

《实施方案》包括九大方面：一是培育机构化、规模化住房租赁企业；二是建设政府住房租赁交易服务平台；三是探索增加租赁住房供应的有效途径；四是创新住房租赁管理和服务体制；五是规范城中村住房租赁；六是鼓励住房消费；七是完善住房租赁支持政策；八是提供金融支持；九是加强行业管理。

佛山市于2016年成立佛山市建鑫住房租赁有限公司，搭建国有住房租赁平台，于今年年初着手采购和筹集房源，目前首批房源已开始招租，将以摇珠方式分配，计划8月底入住。

根据《实施方案》，下一步将以市建鑫公司为主导，开展五区业务，通过新建、改建、收购、长期租赁库存商业物业以及整合城中村租赁房等多渠道，以不低于各区出资额购买和筹集房源，按照有关政策提供租赁服务，以满足不同区域住房和租赁人群的需求。建鑫公司计划今年推出3000套房源，3年内推出1.5万套。同时还将通过开展卖地自持、“商改租”、“工改租”及三旧改造等方式，盘活存量房源；着手开展城中村改造，开启城市更新模式；在各区开展集体土地建设“只租不售”试点项目。

经纬点评：

佛山成为率先搭建国有住房租赁平台方面的城市之一，具体实施方案的提出，有助拓宽房源渠道、吸引企业开展租赁业务，促进房地产市场健康发展。佛山国有租赁平台首批房源也已经放出，只要同时满足大专以上学历或以上、本市工作、禅城区没有房产三个条件，即可报名申请入住，条件简单租赁群体范围更广，有助推进租赁平台持续发展。

■ 上海落实调控细则：售房摇号 新房及车位实行“一价清”

来源：上海住建委网站 2017-7-18/21

7月18日，上海市住建委公布《关于贯彻商品住房项目销售采取公证摇号排序有关问题的实施意见》。明确规定，开发商需要在新房开盘至少10日前，向相关公证机构申请选购房屋的摇号排序公证，并在开盘日前，在售楼现场公示全部准售房源和已积累客户名单。开售当日，开发商必须使用公证机构提供的电脑摇号软件，并由公证机构全程现场监督公证，摇号排序结果当场公示。

21日，上海市住建委联合上海市物价局最新发布《关于加强商品住宅及其附属地下车库(位)等设施销售监管的通知》。明确要求新房及车位销售，实行“一价清”制度。从7月21日发布之日起立即执行。

1、实行“一价清”制度：一房一价，一车位一价，不得超备案价销售。房企和其他单位、个人不得向购房者收取电商费、团购费、茶水费等任何款项，也不许捆绑搭售（比如捆绑搭售装修等）。

2、实行“价格承诺制”：承诺房价，承诺车位价（售价与租赁价），承诺上述价格的有效期，并向房管部

门备案，在销售现场公示。

3、车位价格也要接受政府指导。如有未出售的地下车位，必须租给业主和租房者使用；业委会成立前，开发商不得调整地下车位的租赁价格

上述两份文件均表明，违规一经查实，暂停网签资格，情节严重的降低直至取消房地产开发企业资质，并列入市严重失信企业名单构成犯罪的，移交司法机关处理。

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。

■ 深圳再降积分入户门槛 无学历要求 年度计划指标 1 万名

来源：南方都市报 2017-7-18

深圳 17 日公布实施的《深圳市积分入户办法(试行)》，据悉，该政策是为长期在深稳定就业和居住的非户籍人口开辟一条新的入户渠道。今年积分入户计划指标有 1 万名。积分入户政策指标由居住情况、参加社会养老保险年限情况及诚信守法情况等指标组成，入户总积分为各项指标累计积分，无学历要求。

《办法》规定，申请积分入户需要符合三个条件，一是年龄条件，要求男性 55 周岁以下，女性 50 周岁以下；二是合法稳定居住及就业条件，要求持有有效的深圳经济特区居住证，拥有深圳市合法产权住房(或在深圳市租赁住房)年限及参加深圳市社会养老保险年限均已满 5 年；三是守法条件，要求未参加过国家禁止的组织及活动，违反计划生育规定应当依法缴纳社会抚养费的，社会抚养费已缴纳完毕。

此前发布的《深圳市户籍迁入若干规定》，自 2016 年 9 月 1 日起，户籍迁入将划分为人才引进迁户、纳税迁户、政策性迁户和居住社保迁户四个类别。此前深圳实施的“积分入户”政策，实质是人才引进迁户综合评价积分制政策，与此次的积分入户办法分属两条不同的入户渠道，在政策框架、适用对象、执行主体等方面均有所不同。

经纬点评：

作为省内一线城市，广州和深圳的积极入户都备受关注，深圳是次积分入户无学历要求，广州积分入户不需提供计划生育相关证明，都是制度人性化的体现。一线城市入户制度更加灵活，稳定就业的非户籍人口入户机会加大，有助增加归属感，为城市发展持续作贡献。对比两地，2016 年末深圳常住人口及常住户籍人口均较广州少，但由于入户计划指标量较高，令深圳的户籍人口增长率高于广州。

二、经济大事记

■ 6 月份一二线城市房价同比涨幅继续回落 广州环涨 0.5%

来源：国家统计局 2017-7-18

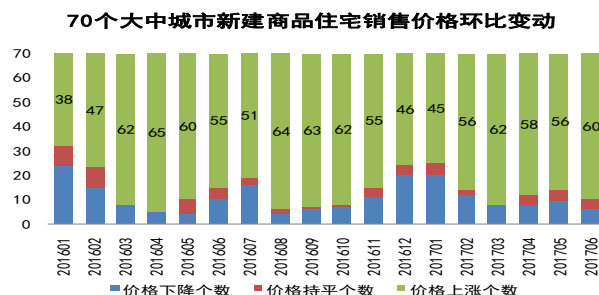
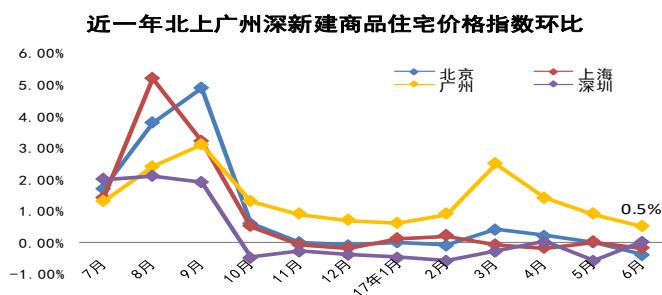
国家统计局发布 2017 年 6 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据。报告显示：

一、15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅全部回落，9个城市环比下降或持平

从同比看，15个城市新建商品住宅价格涨幅均比上月回落，回落幅度在0.8至5.5个百分点之间。从环比看，9个城市新建商品住宅价格下降或持平；6个城市上涨，但涨幅均在0.5%以内。

二、70个大中城市中一二线城市房价同比涨幅连续回落，一线城市房价环比下降

一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅均连续9个月回落，6月份比5月份分别回落2.6和1.9个百分点。二线城市新建商品住宅价格同比平均涨幅连续7个月回落，6月份比5月份回落0.5个百分点。



经纬点评:

一线和热点二线城市房价同比涨幅回落，一线城市环比下降，显示调控之下房价一定程度上得到有效控制；但环比上月，房价环涨城市有所增加，主要集中在三四线城市，房价调控仍任重道远。

三、城市规划与建设

■ 广东：未来出让宅地不得超20公顷 开发周期不超3年

来源：观点地产网 2017-7-26

7月25日，广东省国土资源厅出台关于进一步规范土地出让管理工作的通知，有效期五年。通知共有6项重点，包括住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。

同时，住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇7公顷，中等城市14公顷，大城市及大城市以上20公顷；住宅用地容积率必须大于1.0，规划条件其他内容应当符合控制性详细规划，并明确不得建设封闭小区。

通知还规定，企业参与竞买保证金不得低于出让最低价20%，不超过出让最低价的50%。竞买保证金应当明确缴交至指定账户，不得以项目投资额等形式代替。

企业在土地出让中的违法违规行为情况纳入企业信用记录并向社会公布，并通过信息化平台推送到省公共资源交易公共服务平台上公开发布，依法限制严重失信企业参与土地市场交易有关活动。

通知还表示，每年3月31日前年度国有建设用地供应计划，将在国土资源部门户网站(中国土地市场网)和省、市国土资源管理部门门户网站、公共资源交易公共服务平台等相关媒体上公开。

经纬点评:

《关于进一步规范土地出让管理工作的通知》明确了住宅用地宗地出让标准，规范了企业参与保证金额度以及缴交方式，对违规行为作出一定限制、处罚力度加大，目标在于深入推进节约集约用地示范省建设，维护公平公正的土地市场秩序，这同样对于中小型房企未来拿地带来一定的挑战。

■ 广东基建：未来3年建高铁11项 实现市市通高铁

来源：南方都市报 2017-7-12

7月11日，广东省政府网站发布《广东省推进基础设施供给侧结构性改革实施方案的通知》，广东计划2017到2020年，投资约2860亿元，建设广州市轨道交通十一号线、深圳市轨道交通十四号线、佛山市轨道交通三号线等城轨项目41项，并建设广州经汕尾至汕头、深圳至茂名等高铁，建设广州白云机场三期扩建工程等，实现市市通高铁，与国内、东北亚、东南亚、南亚主要城市形成“4小时航空圈”，与全球主要城市间实现12小时通达。

其中，广东计划2017-2020年间投资高速公路项目约4580亿元、高速铁路项目约1360亿元、城际铁路项目约1300亿元、城市轨道交通项目约2860亿元。

经纬点评：

对比京津冀以及长三角经济圈，珠三角区域城市之间交通联动性较弱，一定程度上阻碍了城市之间互动与融合。此轮基建增强基础设施供给能力、提升供给质量和效率，将有利于以广州、深圳为核心的珠三角城市群在未来的经济圈竞争中更具备竞争力。

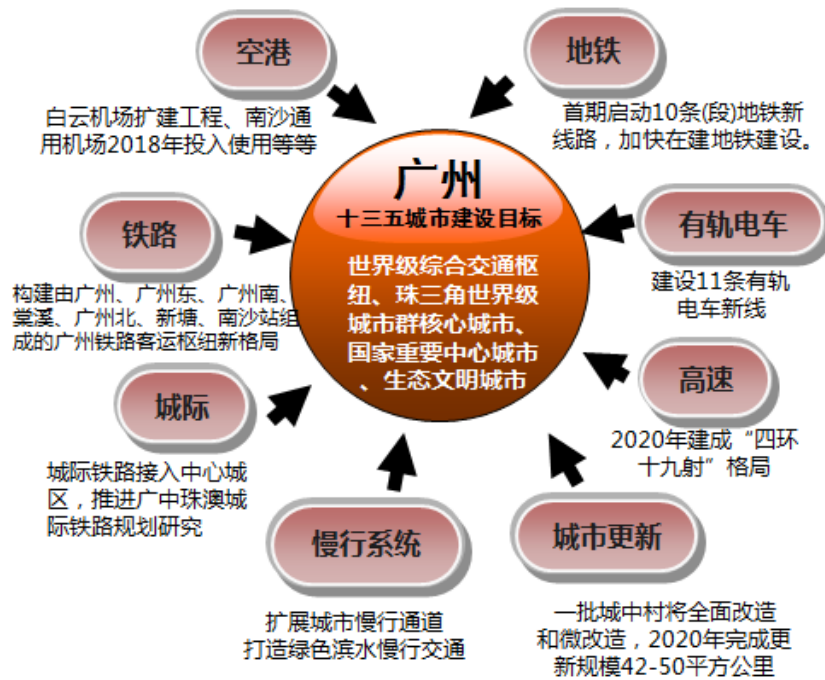
■ 广州城市建设十三五规划公布 5年3000亿城市建设

来源：广州市政府网站 2017-7-19

广州市正式印发《广州市城市建设第十三个五年规划》其中透露了广州未来几年在空港、轨道交通、慢行系统、城市更新等方方面面的规划和建设目标。“十三五”时期广州城市建设的总体目标如下：按照枢纽型网络城市的建设要求，力争通过5年城市建设，基本将广州建设成为辐射带动能力强的世界级综合交通枢纽，综合承载力高的珠三角世界级城市群核心城市，城市功能完善的国家重要中心城市，宜居宜业、绿色环保的生态文明城市。

主要建设任务有以下几个方面：综合交通枢纽、对外交通基础设施、对内交通基础设施、城市重点功能区、城市公共服务设施、生态环境、以及城市品质优化与提升。

据梳理，广州在列的728个城市建设项目预计总投资逾1.2万亿元，“十三五”期间投资约3000亿元。



经纬点评:

这是广州市首次编制的综合性城市建设规划, 未来通过交通网络、城市建设、城市改造等多方面, 推动广州城市地位进一步提升、城市功能和城市品质整体升级, 成为宜居宜业的国家重要中心城市, 在粤港澳大湾区建设中发挥核心城市的作用。城市价值的提升, 也将带动区域楼市进一步蓬勃发展。

■ 广州供地: 经营性用地供地蓝皮书发布 未来将继续加大土地供应

来源: 南方日报 2017-7-11

7月10日, 广州市国土资源和规划委员会、广州市土地开发中心发布了《2017年广州经营性用地供地蓝皮书》(以下简称“蓝皮书”)。根据该蓝皮书, 2017年广州将重点推介78宗经营性建设用地, 包括**商服地块38宗, 住宅地块40宗**。

根据蓝皮书,

特点 1: 商服地块主要位于重点功能片区。推介的商服地块主要位于黄金三角、一江两岸三带、白云新城等重点功能片区。

特点 2: 居住用地以外围区域为主。推介的居住用地则以白云、黄埔、增城等外围区域为主。

特点 3: 轨道车辆段布局居住用地。值得关注的是, 广州加大了轨道交通站点枢纽综合体开发力度, 本次推介的地块中, 包括了4宗地铁车辆段地块或者地铁交通枢纽综合体地块, 而且体量都比较大。

经纬点评:

《蓝皮书》体现了广州将推进土地利用规划调整完善, 优先保障“十三五”期间重点项目建设用地需求; 统筹全市土地储备的规模和空间, 重点推进功能片区、轨道交通站点枢纽综合体和重大基础设施、重大民生工程土地收储。广州未来将继续加大土地供应, 进一步提升供地服务水平, 促进房地产市场健康发展。

■ 佛山拟 5 年内消除路网“断头路” 今年将打通 20 条路

来源：珠江时报 2017-7-3

今年佛山专门制定了《“断头路”连通五年行动计划（2017~2021 年）》，用 5 年时间，基本消除佛山路网中的“断头路”。今年佛山计划打通 20 条“断头路”，其中禅城区 3 条、南海区 8 条、顺德区 4 条、高明区 2 条、三水区 3 条。

截至 5 月底，所有项目均已经开工。其中禅城区深宁路建设工程、智慧路东延线（华宝南路—滨江路）、顺德区东乐路延伸至碧桂路工程、德民路东延线、澄海路东延线已完工或完成主体工程，三水区河西路起点至轻轨以南路段已通车，其余项目总体按年内建成通车的计划目标推进。据悉，魁奇路东延线下穿泰山路隧道今年底可建成通车；汾江路南延线计划明年建成通车；杨西大道立交今年 8 月可完工通车。

在“断头路”项目中，有不少与佛山周边地市联通，其中由佛山实施的项目共 9 个，以高速公路项目为主，包括广佛肇公路及佛清从公路，也有海华大桥等项目。

经纬点评：

近年佛山市交通拥堵形势日益严峻，中心城区尤为严重。现通过打通“断头路”的计划，进一步完善佛山公路和城市路网，提高整体路网的承载力和运行水平，在打通内部路网同时，也畅通外部路网，加强佛山与周边城市的联通，使广佛一体化更紧密。

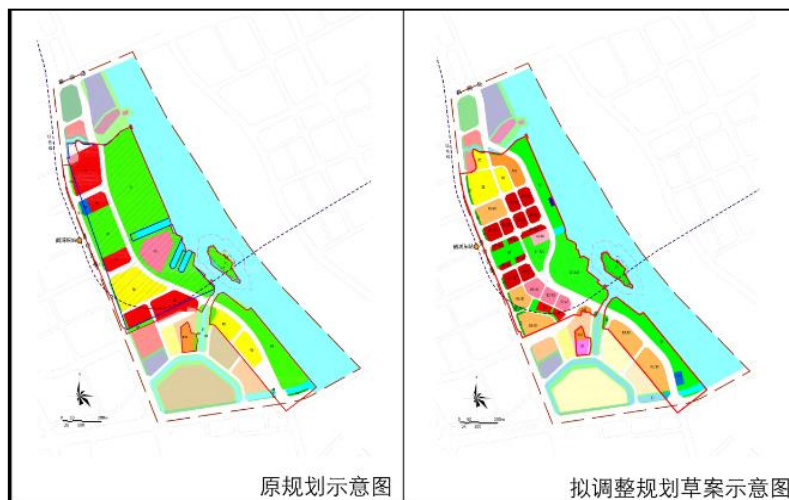
■ 广船地块再调规划 容积率拔高 将走“产城融合”定位

来源：广州市国规委 2017-7-4

7 月 4 日，广船地块控详规征询意见进行公示，该地块的总体定位为“西部湾区文化艺术客厅，珠西生产性服务业集聚区”，主导功能为海洋船舶产业集聚区和珠江西岸创新生态城区。

广船地块位于芳村大道南 40 号，北至鹤洞大桥，南至医药港，西至芳村大道，东临珠江（含车歪岛在内），规划用地面积 56.14 公顷（约 842 亩）。地块的建筑面积调整为 125.4 万平方米，规范范围内毛容积率也由 1.0 调整为 2.2，居住人口规模 1.67 万人。

规划调整后，地块中的绿地面积有所减少，中小学用地、商住混合用地有所增加，其中，纯宅地和商住用地共 8 宗，商业类和办公类地块共 19 宗。



经纬点评:

广船地块此次容积率和建面的提升,未来将为市区提供更多可持续发展地块。而广船走产城融合的路径,与广钢居住新城的定位鲜明区分,同时珠西生产性服务业集聚区的定位也令广佛同城更紧密融合,未来广钢、广船、广纸三片区形成互补发展,各具优势。

■ 南海三水共建万亩产业合作园

来源:佛山日报 2017-7-11

7月10日,南海区、三水区签订了《区域合作框架协议》(以下简称《协议》)。根据《协议》,两地将以佛山高新区南海园和三水园为主体,共建万亩产业合作园。

记者了解到,两区将在产业协作、规划衔接融合、基础设施直通、公共服务共建共享、生态环境共治、社会管理联动等六大方面开展33项合作,其中共建国家制造业创新中心新增长极成为区域合作重头戏。

两地计划以佛山高新区南海园和三水园为主体,在两区接壤地区规划面积为1.2万亩的产业合作区,其中乐平6200余亩、狮山5800余亩,双方将在土地利用、产业布局、交通路网、科技融合、金融服务、人才共享等方面统一规划建设,相互衔接融合。万亩产业合作区将以大空间承载大项目,重点推进智能制造、装备制造和生物医药等产业发展,实现平台共建、项目共引、收益共享,共同打造先进制造业集聚高地。

经纬点评:

佛山国家高新区是佛山最重要的制造业创新发展平台,南海中部片区与三水乐平园区紧密相连,是佛山高新区核心区所在。两地合作就是要进一步强化产业协作和创新驱动,优化布局,促进产业对接,完善产业配套,促进科技、人才、金融等各领域的资源流动和资源共享,携手打造佛山制造业的新增长极,从而进一步增强佛山高新区各分园之间协调联动,加快佛山高新区进入全国20强的步伐。

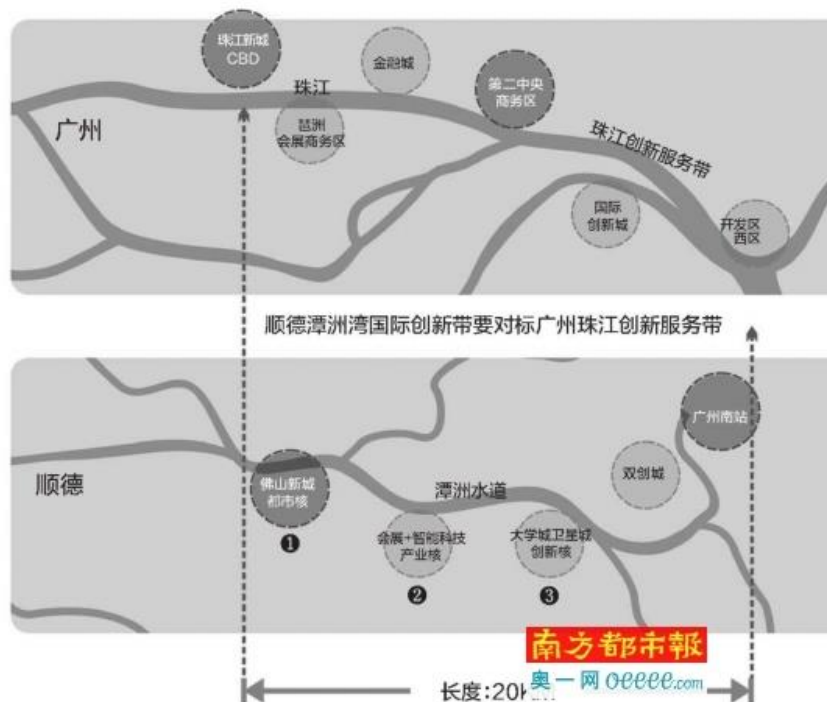
■ 顺德北部放大招 “潭洲湾规划” 横空出世

来源:南方都市报 2017-7-26

在顺德北部片区一体化战略两周年之际,顺德在北部片区再出“大招”。

昨日上午,顺德区发布打造“潭洲湾国际创新带”的战略规划,将佛山新城、会展城及智能园区、大学城卫星城三大核心区串联成带。

在打造潭洲湾国际创新带的过程中,顺德将对标先进,以“产业顺德+人才广州+创新深圳”对接模式,实现顺德、广州、深圳的三城联动和产业、人才、创新的三链融合,打造区域协同发展的样本,提升顺德在粤港澳大湾区发展中的竞争优势。



经纬点评:

潭洲湾国际创新带所在的顺德北部片区具有卓越的区位优势，是珠三角轨道网的重要节点。该区域可以依托轨道交通，对接广深，承接港澳，融入湾区参与竞争。潭洲湾国际创新带将结合区位、交通、人才、产业以及资源等优势，成为顺德北部区域发展的又一个“大马力”的引擎。

■ 千灯湖创投小镇揭牌 助力“佛山制造”升级

来源：佛山日报 2017-7-7

7月5日，佛山市千灯湖创投小镇正式揭牌，将打造成为创投机构集聚之地。

千灯湖创投小镇位于广东金融高新区C区，东至华翠北路，西至桂澜路，南至佛平路，北至海五路，占地面积约1.8平方公里，设产业、服务、生活等五大功能区，3年内本地注册的创业投资、股权投资基金总规模力争达到500亿元，5年内力争达到700亿元。

从总体规划上看，千灯湖创投小镇分为“两心”，其中“基金核心”以各类大中型基金机构和关联服务为主，“孵化核心”以各类基金机构、创投金融衍生机构及关联服务机构为主。

南海区区长顾耀辉提出，千灯湖创投小镇将构建以基金机构为核心的风险投资产业生态系统，打造创投机构集聚、创投氛围突出、创投业务活跃的特色基金小镇和创投人宜居宜业的家园。



经纬点评：

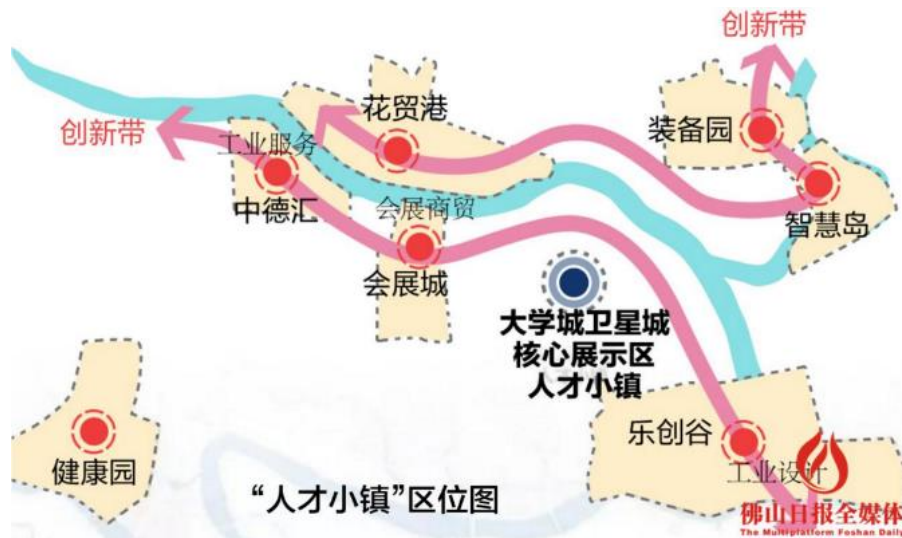
千灯湖创投小镇是佛山打造珠江西岸创投中心的物理载体，通过金融资源的配置，推动佛山制造业转型升级，打造国家制造业创新中心。未来南海还将规划建设 12 个特色小镇，建设全球创客新都市，实现经济持续发展，而广佛两地资源聚集在一起，有助实现广佛联手打造超级城市的远景。

■ **顺德大学城卫星城核心区建“人才小镇”**

来源：佛山日报 2017-7-4

根据《大学城卫星城核心展示区——人才小镇项目城市设计竞赛公告》显示，“人才小镇”定位为顺德人才客厅，计划设有中央公园区、创新创业空间、人才公寓、生活配套大街以及 24 小时书店等产业和公共服务配套。“将高标准规划‘人才小镇’，为高端人才群体提供安居乐业一站式服务。”广州大学城卫星城相关负责人表示。

按照规划，广州大学城卫星城核心区展示区“人才小镇”将以建设大学城卫星城创园区、服务区、生活区为目标，高规格发展“双创”空间、教育、研发、人才居住等功能，实现人才集聚交流、产业集群发展、城市转型升级的美好愿景。



经纬点评：

作为顺德引才的新手笔，广州大学城卫星城核心展示区“人才小镇”未来也将成为顺德抢占粤港澳大湾区高端人才的发动机。卫星城建设产业载体，高起点规划，完善公共服务及生活配套，有效抓住了顺德引才关键点，未来有望为顺德注入更好的人才资源和创新资源。

■ 广东（佛山）软件产业园再次改造升级

来源：： 珠江时报 2017-7-12

作为中国陶谷八大园区之一的广东（佛山）软件产业园（下称“软件园”）计划利用三年时间进行改造升级，打造成新产业集群，建设互联网+智慧园区，目前第一阶段工程陶谷广场和多功能厅已经基本完工，今年下半年将建设面积约为 8200 平方米的产业服务中心。

结合石湾陶谷片区建设定位以及保障园区企业正常经营的实际，软件园提出利用三年时间、分四个阶段进行改造升级。园区改造升级的总建筑面积约 52526.04 平方米，其中办公场所面积 52176.04 平方米，物业管理用房、厕所、电房等公共配套设施建筑面积 350 平方米。地下室车库面积 21400.00 平方米（不计算容积率）。总投资约 32025 万元，其中建安费约 26119.16 万元。

按照规划，园区改造升级后将划分为科技研发楼、创客基地、“Show+”展示区、陶谷广场、产业服务中心、品牌项目谷等区域。

经纬点评：

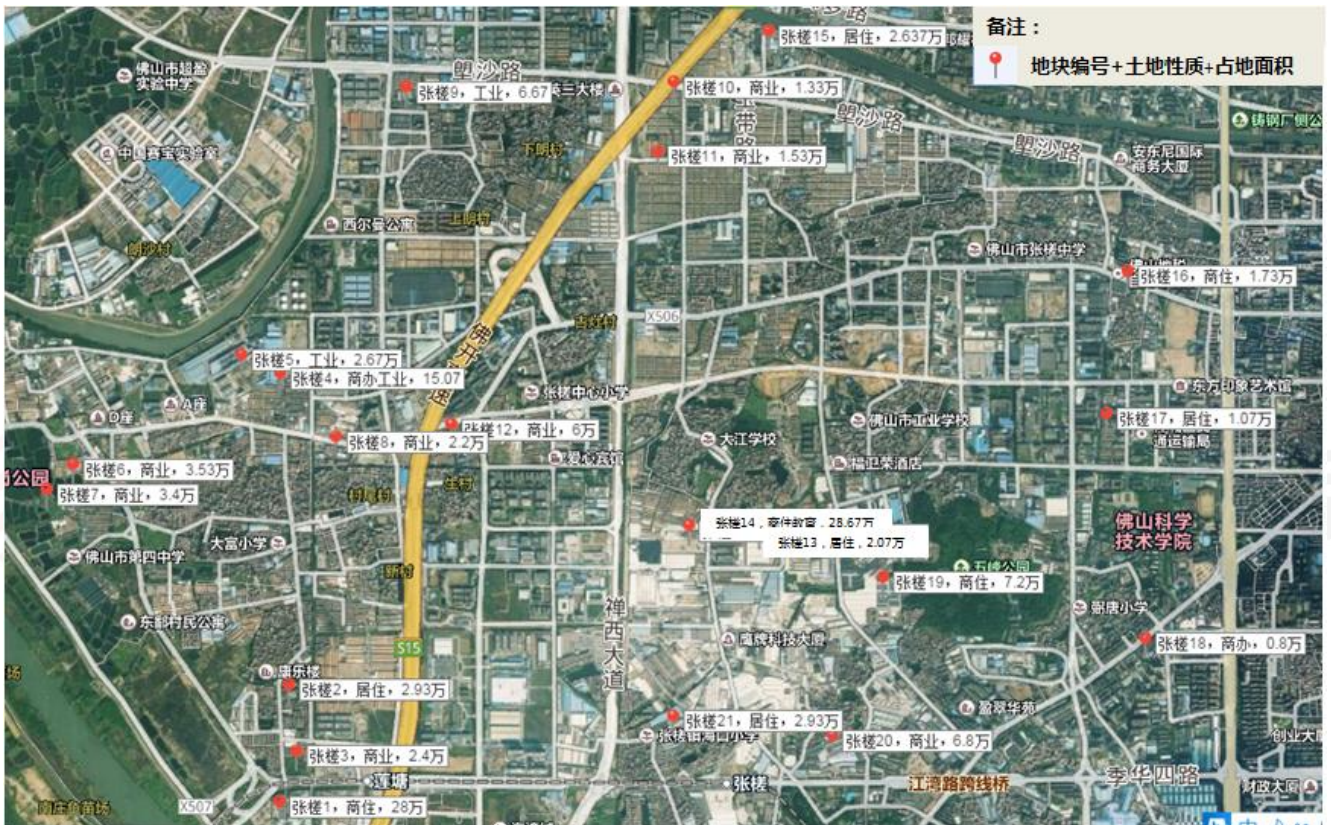
成立于 2008 年的软件园是由旧石湾政府大院升级改造而成，目前园区内的设施已经与新经济产业发展业态不太相符，为此亟需进行再改造升级。石湾镇街道于去年 9 月启动了“中国陶谷”项目建设，而软件园是八大园区之一，软件园提出利用三年时间、分四个阶段进行改造升级，旨在打造世界级陶瓷创新中心和国家级文化产业示范园区。

■ 张槎举行 2017 土地推介会，商业用地占比一半

来源：： 搜狐焦点 2017-7-15

7月15日上午，由佛高区禅管委和张槎街道办事处举办的“2017佛山张槎街道村级土地推介会”，在东成立亿举行。禅城区政府领导、张槎街道领导、房地产投资商代表、产业园区投资商代表、企业代表出席推介会。

据了解，本次推介会共推出21宗地块，本次推出商业用地面积约1149亩，占推出土地总量一半，二类居住用地面积约687亩、工业用地面积约404亩、教育用地约23亩。包括商住地9宗、商业地9宗、工业地块2宗、工业商办地块1宗。商住地块主要分布在季华大桥、五峰公园、轻工路、莲塘、海口。其中，最大的两宗商住地块分别是禅西大道以东、槎湾路以西地块，临近张槎轨道枢纽站，约430亩合计28.7万 m^2 ，以及季华一路南侧、东平水道北侧江景地块，约420亩合计28万 m^2 。



经纬点评：

现时张槎在禅城区四个行政区中发展进程相对落后，此次土地推介会一方面是政府以及村委希望通过村级土地盘活，吸引发展商进入张槎，合作共同开发，加速张槎城市配套建设以及城市转型。本轮推出土地中，商业用地占比近一半，而较为吸引的是靠近TOD地块，拥有江景资源的商住地块。

■ 佛山高明推介更合镇两地块 促进产城融合新发展

来源：新浪广东 2017-7-20

7月19日上午，佛山市高明区更合镇人民政府召开“非常更合——2017土地推介会”，对两块即将推出的地块进行详细说明。

其中小洞南地块属于商服地块，面积约为30亩，位于小洞工业园南区，紧邻合和大道，距离广明高速仅

5 分钟车程。该地块是小洞工业园区内唯一的商业配套设施地块，作为小洞工业园区的优质配套资源，未来该地块将打造成为集商业服务、商务办公、文化娱乐等功能于一体的复合型中心区。会议透露，该地块预计于 8 月初挂网。

而另一地块是位于更合大道南侧葫芦坪的商住地块，出让面积为 110.83 亩，距广明高速更合东出口约 10 分钟车程，对外交通和自然景观资源优势明显。地块主导使用性质是二类居住用地。

经纬点评：

更合镇曾是佛山最为边远的地区之一，但近年来随着广明高速、江罗高速、高恩高速（建设中）和肇开高速（规划中）四条高速公路在更合交汇，更合镇已渐渐转变为广佛都市圈辐射粤西乃至大西南地区的重要区域交通枢纽，加上前不久珠三角新干线机场正式落户更合镇的利好，区域经济发展前景广阔。给合城市发展而新推出的地块，在房企眼中吸引力十足。

■ 增城火车站选址石滩 未来将与地铁 16 号线换乘

来源：大洋网 2017-7-5

7 月 4 日起，“增城火车站站场布局及线路引入方案设计项目”和“增城火车站枢纽交通衔接及集疏运系统规划设计项目”正式招标。公告透露，增城火车站是广汕客专进入广州市境内的“第一站”，近期将会启动建设。

广汕客专线自新塘站向东引出，沿广深铁路北侧行至仙村后偏离既有铁路至石滩镇以北设增城南站，此后向东经过惠州到达汕尾。从中可以看到，增城火车站就选址在石滩镇，较新塘站更靠东的地方。

根据相关规划，增城火车站在近期建设广汕客专基础上，预留远期引入赣深客专增城支线、松山湖支线、东北客车联络线的条件，并预留引入城际条件。

招标公告中同时透露，增城火车站为新建客运枢纽，以铁路站为中心，集铁路、城际、地铁、有轨电车、长途汽车、常规公交、出租车等多种交通方式于一体。还重点研究增城火车站与地铁 16 号线换乘衔接方案。

经纬点评：

增城西面有新塘东部交通枢纽中心，东面有石滩火车站客运枢纽，形成“广州东部大交通枢纽中心”，提升广州“东进”发展步伐，强化增城在穗莞深惠走廊的交通枢纽地位。交通发展带动经济及人口的发展，区域价值提升，居住需求也不断提升，增城楼市发展潜力空间看好。

■ 广州地铁衔接东莞地铁 东莞加快融入珠三角一小时交通圈

来源：南方都市报 2017-7-17

《东莞市综合交通运输体系发展“十三五”规划》日前正式对外发布，规划至 2020 年末，东莞地铁 1 号线实现与广州地铁 5 号线衔接上。

根据规划，东莞轨道交通 1、2、3 号线与广州深圳的对接，轨道交通 1 号线北段望洪站与广州五号线衔接，南端与深圳六号线支线衔接，1 号线支线南端与深圳 22 号线衔接，2 号线南端与深圳 20 号线衔接，3 号线南端与深圳 11 号线衔接。

此外，佛莞城际铁路番禺路段正在施工，预计7月底可合拢，该项目最快于2019年年底通车，未来广州至东莞最快预计15分钟左右。



经纬点评：

各城市的地铁、城际铁路无缝衔接，让珠三角城市群建设再次提速，也加快实现珠三角向世界级城市群目标迈进。无缝衔接的交通网络将改变城市间居民的生活模式，城与城的界限趋模糊，购房者的置业选择范围也更广。

■ 广州地铁今年计划2条新线开工4条新线开通

来源：南方都市报 2017-7-26

7月25日，全省国有企业党的建设工作会议在广州召开。会上，广州地铁集团党委书记、董事长丁建隆作了题为《加强企业党的建设，打造人民满意地铁》的交流发言。南都记者获悉，十一号线、十八号线将在今年开工。到2023年，广州地铁将建成18条共800公里线网。

据悉，目前广州地铁已建成开通10条共309公里线路，线网规模全国第三、世界第七。今年将再建成开通四号线南延段、九号线、十三号线首期、知识城线等四条新线，使线网里程迈向400公里。“十三五”规划线路特别是十一号线、十八号线等也将在今年下半年陆续开工。

到2023年，广州地铁将建成18条共800公里线网。



经纬点评:

即将开通的四号线南延段通往南沙、九号线贯穿花都、十三号线通往增城-新塘、知识城线通往黄埔；即将开工的十八号线被定位为南沙快线；而作为广州首条大环线的十一号线经过天河区、白云区、越秀区、荔湾区和海珠区，沿途贯穿了大半个广州，进一步加快中心城区扩容。

■ 绿色金融机构落户花都 最高可获奖励 2000 万元

来源：南方都市报 2017-7-11

6月23日，经国务院批准，中国人民银行等七部委联合发布了《广东省广州市建设绿色金融改革创新试验区总体方案》（以下简称《总体方案》）。这是广州市首个经国务院批准建设的金融专项试验区，也是华南地区唯一的绿色金融改革创新试验区。

7月11日，广东省人民政府在广州召开广东省广州市绿色金融改革创新试验区获批及建设情况新闻发布会。花都区将率先开展绿色金融改革创新试点。

据介绍，花都区财政计划设立不少于10亿元的绿色发展专项资金，以**落户奖励、经营贡献奖励、人才奖励及补贴等方式对绿色企业、绿色金融机构和绿色金融人才进行扶持**。同时加快推进10平方公里绿色产业园区规划建设，大力推动绿色金融主体、绿色产业主体进入。

经纬点评:

绿色金融是指为支持环境改善、应对气候变化和资源节约高效利用的经济活动，即对环保、节能、清洁能源、绿色交通、绿色建筑等领域的项目投融资、项目运营、风险管理等所提供的金融服务。《总体方案》获批标志着国家级金融战略在广州市落地并率先在花都区试点，是广州首个经国家批准的金融专项试验区，将成为推动广州绿色发展的重要引擎。

■ 世界五百强甲骨文落户佛山 提升金融高新区产业集聚效应

来源：佛山日报 2017-7-5

据悉，广东金融高新区与甲骨文授权方佛山邑谷信息技术有限公司共同签署甲骨文（佛山）技术人才创新创业基地项目协议书。该公司将在金融高新区打造六大中心，其中包括引入甲骨文全球认证考试中心。

甲骨文（佛山）技术人才创新创业基地项目将建成集展示、培训、技术支持、创新创业等功能为一体的综合性平台，在金融高新区打造服务于人才培养和产业发展的分布式计算机房、甲骨文技术展示体验中心、甲骨文国际信息人才培训中心、甲骨文全球认证考试中心、创新创业中心以及运营管理与服务中心六大项目。其中，甲骨文全球考试认证中心落户金融高新区，将吸引更多的技术人才了解佛山、集聚佛山，从而促进佛山金融产业链发展。

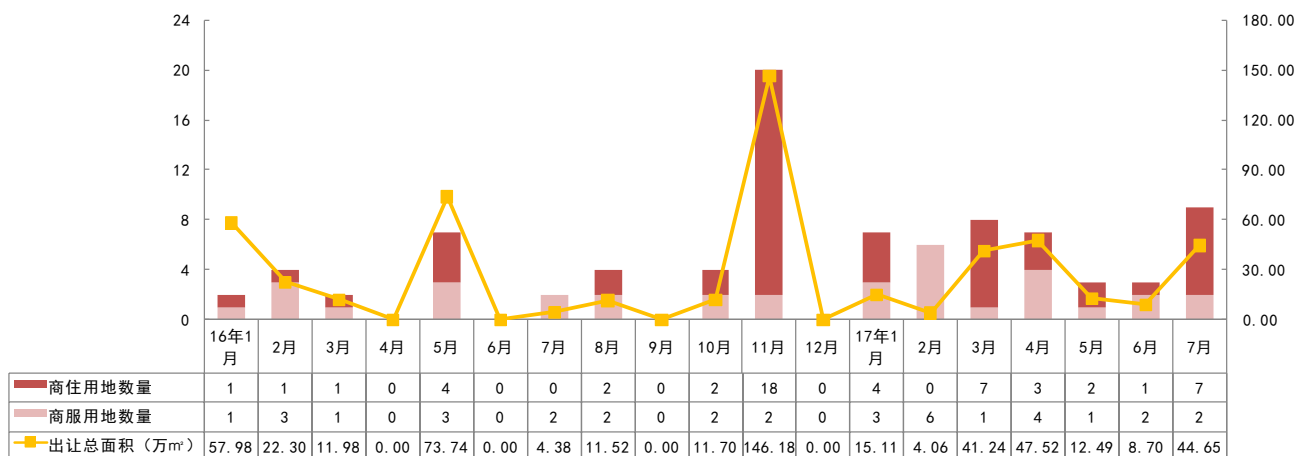
经纬点评：

近年来广东金融高新区不断引进各类世界创新资源，加快金融与产业的整合，推动产业转型升级。而甲骨文项目落户金融高新区，是佛山南海建设“全球创客新都市”成功引进又一世界五百强企业，进一步提升广东金融高新区的产业集聚效应。



四、土地交易情况

2016年-2017年7月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）

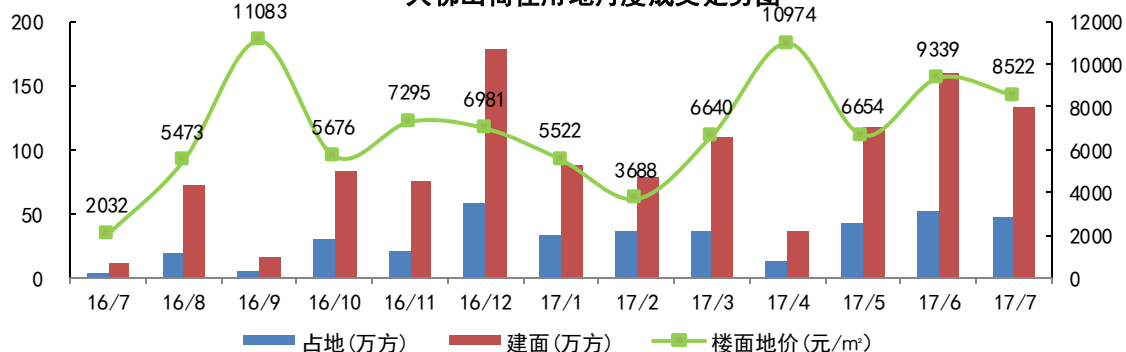


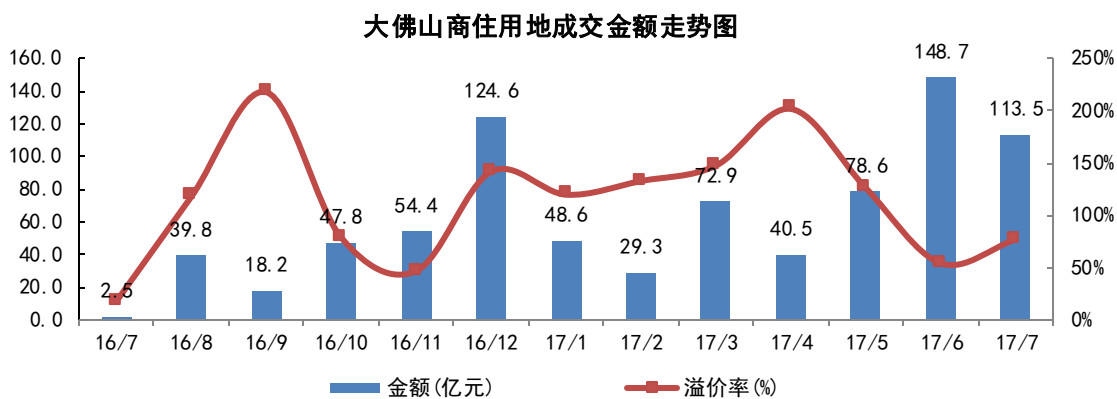
(备注：统计范围仅包含一级土地市场)
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2017年7月广州共成交9宗地，出让总面积44.65万m²，环比大幅上升413%，出让总金额128.75亿元，环比也暴涨567%。其中商住地块7宗，占地36.34万m²，总建面126.48万m²；商服地块2宗，占地8.59万m²，总建面27.58万m²。成交地块中，海珠区1宗，南沙6宗，增城2宗，其中南沙灵山岛尖2宗为商服地块。

本月广州土拍市场遇冷，挂牌的10宗地块，最终1宗中止出让，9宗全部底价成交，零竞价。此前拍地多家房企争先竞价的情况不复存在，地价全部回落。究其原因，本轮挂牌的地块，除海珠昌岗地块有历史遗留问题和债务纠纷令房企却步外，其余地块均设置严格的出让条件，或引进特定总部企业，或与地块所在村委签订合作协议，定向出让明显，是导致底价成交的主要原因。纵观拿地企业，不乏扎根广州多年的知名房企身影，如万科、碧桂园、珠江实业、保利、越秀、方圆等。

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56宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约260.77万 m^2 ，合计建筑面积约724.54万 m^2 ，总成交金额约532.03亿元。其中7月份成交9宗，总占地面积约46.79万 m^2 ，合计建筑面积约133.12万 m^2 ，成交金额113.45亿元。

7月份，南海出现年内首次土地零出让，禅城、顺德、三水、高明则分别有2宗、3宗、3宗、1宗地块出让并全部成交，禅城2宗地、顺德3宗地、三水大塘地块及高明地块均被品牌发展商收入囊中，其中金茂、龙湖分获朝安地铁站附近两宗地，龙湖时隔3年半再度落子佛山，顺德于31日的竞拍中连获央企电建地产青睐，一天拿下勒流、大良两宗优质商住地，成为电建地产进军珠三角的首站，恒大则继续布局三水，以逾9亿总价竞得大塘商住地，另外，高明7月出让的唯一一场土拍经历了7小时的较量，最终由保利华南摘下，至此，高明已汇聚了美的、碧桂园、万科、招商、华夏幸福、保利华南六大房企，市场发展潜力巨大。

8月份，佛山将延续7月的拍地节奏，将有7宗商住地竞拍，禅城“歇战”一月，南海大沥约2万 m^2 体量商住地成限购区唯一代表，顺德伦教、均安均有商住地挂牌“待嫁”，三水、高明两个新城三水新城、西江新城两宗地均增加了“最高限价+竞配建”竞拍条件后再度挂牌。在限购区二级市场“限售、限价、限签”受制明显的情况下，非限购区的一级市场将会更受关注，8月的土拍预计将延续今年的激烈。

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	海珠	2017/7/28	海珠区昌岗中路 100 号 橡胶新村东部地块	商住	1.17	≤8.38	7.97	—	—	12.76	0%	16004	—	珠江实业
	南沙	2017/7/28	2017NJY-2 南沙区横沥 镇灵山岛尖 G2-35-02 地 块	商服	4.95	≤2.5	12.37	—	—	8.30	0%	6710	—	越秀地产
	南沙	2017/7/28	2017NJY-3 南沙区横沥 镇灵山岛尖 G2-21-11、 G2-22-01、G2-22-05 地 块	商服	3.64	G2-21-11 地块≤4.5, G2-22-01、 G2-22-05 地块≤4.0	15.21	—	—	9.99	0%	6569	—	广东省交通集团 有限公司
	南沙	2017/7/28	2017NJY-4 南沙体育馆 北侧地块	商住	8.73	A1-12-07≤ 2.3, A1-12-08≤ 1.2, A1-12-09≤ 2.0, A1-12-10≤ 1.2, A1-12-11≤ 4.3	20.00	—	—	16.84	0%	8421	—	珠江实业
	南沙	2017/7/28	2017NJY-5 黄阁镇莲溪 村	商住	5.98	≤2.64	15.83	—	—	12.85	0%	8120	—	方圆
	南沙	2017/7/28	2017NJY-6 黄阁镇南涌 口村	商住	9.22	≤2.5	23.05	—	—	18.49	0%	8020	—	万科
	南沙	2017/7/28	2017NJY-7 南沙街坦头 村	商住	4.67	≤2.87	13.39	—	—	10.95	0%	8181	—	碧桂园
	增城	2017/7/31	增城区荔城街五一村金 星村	商住	1.95	≤8.2	15.95	—	—	13.30	0%	8337	—	碧桂园

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
	增城	2017/7/31	增城区永宁街长岗村	商住	4.33	≤7.0	30.29	—	—	25.26	0%	8340	—	保利
佛山	禅城	2017/7/5	佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	商住	6.23	FAR≤4.0	24.90	4.76	—	31.13	45%	12500	18463 (回迁房与人才住房建安成本按 3000 元/㎡)	广州新茂房地产有限公司 (金茂)
	三水	2017/7/12	佛山市三水区西南街道建设一路东 (地块一)	商住	1.25	1.2-3.2	39.90	—	—	2.54	109%	6355	—	深圳市颐盛投资有限公司
	禅城	2017/7/12	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	商住	1.48	≤3.5	5.19	0.28	—	6.48	61%	12500	15571 (回迁房与人才住房建安成本按 3000 元/㎡)	广州市昊品房地产有限公司 (龙湖)
	三水	2017/7/13	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区 1 号	商服	4.09	1.3-2.0	8.17	—	—	1.02	36%	1245	—	佛山佳明投资有限公司等 2 个主体组成的竞买联合体
	三水	2017/7/20	佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗”(土名)	商住	9.54	1.0-2.5	23.84	—	—	9.09	154%	3813	—	恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司
	顺德	2017/7/26	佛山市顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	商住	6.25	1.0-2.5	15.63	—	—	17.17	205%	10983	11001 (人才住房建安成本按 3000 元/㎡)	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
	高明	2017/7/27	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	商住	6.91	1.0-2.8	19.36	—	—	10.79	33%	5573	—	保利华南实业有限公司
	顺德	2017/7/31	佛山市顺德区大良街道近良居委会振东围地块	商住	5.60	1.0-3.0	16.81	—	—	18.49	47%	11000	11232 (人才住房建安成本按 3000 元/㎡)	中国电建地产集团有限公司

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万 m ²)	容积率	建筑面积 (万 m ²)	竞配面积 (万 m ²)	自持面积 (万 m ²)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	剔除配建后 楼面地价 (元/m ²)	竞得者
	顺德	2017/7/31	佛山市顺德区勒流街道 西安亭大桥侧地块	商住	54377.41	1.0-2.8	15.23	—	—	16.75	154%	11000	11030 (人才 住房建安成 本按 3000 元 /m ²)	中国电建地产集 团有限公司

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	花都	2017/8/28	花都区中轴线融资地块一	商服	14.94 (净用面 4.97)	≤5.5	27.34	13.36	4886
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	5.40	3000
	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	6.82	4125
	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	0.94	4000
	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	0.48	3000
	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	9.50	5496
	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	3.89	7000
	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	8.87	5000

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

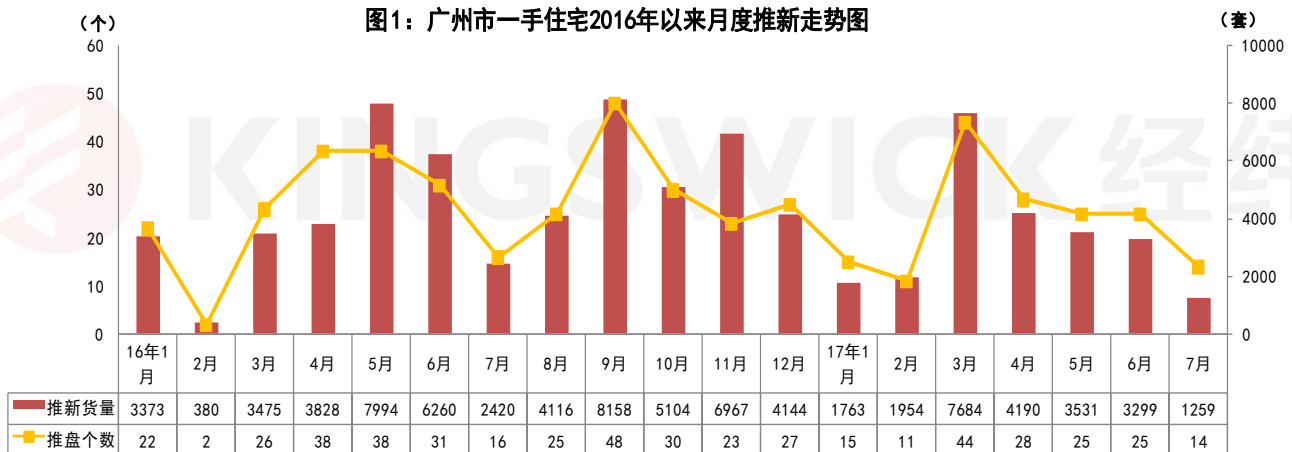
五、广州住宅：政策调控效力持续 供应减量成交低位盘整

5.1 总况：供应持续走低成交稍有回升 均价结构性环降楼市颓势难扭转

5.1.1 新增供应：七月推新持续放缓 新货上市量今年最低

受楼市调控政策及市场监督管理严格的影响，7月市场推新持续放缓，各楼盘推新热度下降，且开卖也趋低调，市场推新不透明。据经纬市场研究中心不完全统计，7月全市仅录得14个项目有推新，总货量1259套，环比大幅下降约61.83%，同比大幅下降47.97%，推新货量连续四个月下滑，7月为今年最低。分区来看，中心区与外围区平分秋色。中心区套数供应占比50.2%，8盘推新，推售套数632，其中黄埔4盘推售364新货为供应主力。外围区套数供应占比49.8%，6盘推新627套，较上月大幅环降72.31%，其中增城4盘推售套数468套为供应主力。越秀海珠白云继续缺乏新货，其他各区仅1-3个楼盘有推新动作，市场显得较为冷清。首日去化情况也呈两极分化，老城区楼盘供应少新货渴市，如佳兆业城市广场、兰亭盛荟，去化约八成至九成，郊区大盘或价格优势或产品优势也受青睐，如绿湖国际城、广州中航城；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7月新增供应列表

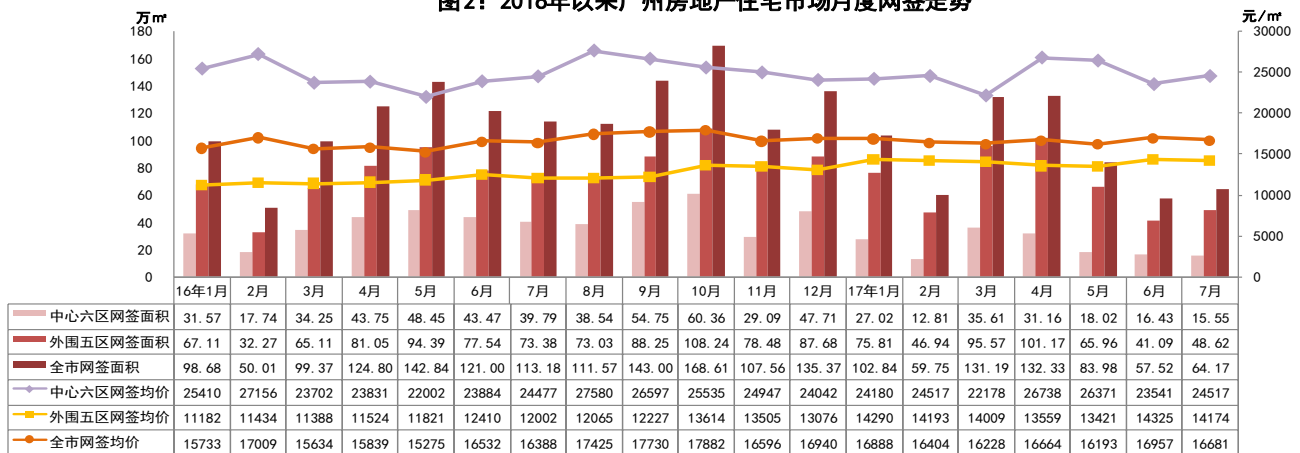
区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
荔湾	3	218	保利海德公馆、西关海、中海花湾壹号
天河	1	50	兰亭盛荟
黄埔	4	364	越秀保利爱特城、佳兆业城市广场、万科幸福誉、万科山景城
番禺	1	60	大夫山·尚东
南沙	1	99	星河山海湾
增城	4	468	绿湖国际城、碧桂园琥珀湾、广州中航城、实地蔷薇国际
全市合计	14	1259	

监测周期：2017年6月26日至7月25日

5.1.2 总体交投：全市网签面积略有回升 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7月全市网签5773套，环比上涨10.07%，同比大跌44.07%，网签面积64.17万㎡，环比上涨11.55%，同比大跌43.30%，网签均价16681元/㎡，环比略降1.63%，同比上升1.78%。中心六区一手住宅网签1458套，网签面积15.55万㎡，环比微降5.33%、同比大跌60.92%，网签均价24517元/㎡，环比略升4.15%，同比微增0.16%；外围五区网签4315套，网签面积48.62万㎡，环比上涨18.31%，但同比下降33.75%，网签均价14174元/㎡，环比略降1.05%，同比上涨18.10%。

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6、7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

7月成交虽比上月稍有回升，但整体而言依然维持低位徘徊，市场疲软态势并未得到扭转。中心六区网签面积更是一年来次低位。市场遇冷，究其原因，楼市调控效力持续产生观望情绪，供应减少影响成交量下滑，信贷政策收紧及限价令首付比重提高，买家购房压力加大影响延迟入市。网签产品结构性变化，导致均价略有回落，但仍在1.6万以上，目前市面上楼价仍走高，品牌房企销售情况依旧较好，市场集中程度进一步提升，强者恒强特点明显，但也出现个别楼盘以贴息优惠、一口特惠价为由降价抢占市场，后期或将成为楼市新常态。

成交套数方面，各区环比涨跌差异大，同比大幅下滑。同比方面，中心各区全面大幅下跌，平均跌幅约七成；外围各区同样大幅下跌，仅番禺凭亚运城·天成单盘撑托唯一微幅回升，花都、增城、从化等传统成交大区均全面下跌。环比方面，越秀环升逾七成但基数小，番禺凭亚运城·天成网签917套环比劲增446.67%，增城在几个大盘的支撑下几近翻倍，从化、花都受供应减少影响降幅三至四成；但从绝对增减量来看，中心六区相对平稳，外围五区中番禺增量最大，花都区的减量最大，分别较上月增加938套和减少544套。虽然中心六区同比跌幅较大，但外围价格门槛相对较低仍是网签主力。

均价方面，受网签结构变化，全市网签均价环比微降1.63%，同比微升1.78%，基本保持平稳。从各区来看，中心区环比俱升，环比上升4.15%，同比微升0.16%，除荔湾、黄埔2区环比小幅下跌外，其他4区均有不同程度增幅，其中白云区受网签结构变化高价产品网签占比较大，均价环升30.14%，反弹至近4万关口。外围区环降同升，环比微降1.05%，同比上升18.10%，其中番禺区受低价盘网签占比较大，均价环降20.76%，跌至1.88万元/㎡。从个盘来看，价格回落的情况有所增加，全市网签前20楼盘过半网签均价环降。

7月住宅供应放缓，新批预售3681套，环降49.64%，为近四个月最低。黄埔区供应1199套为中心区主力，新货集中于科学城、长岭居板块；外围增城为供应主力，共1538套，集中于荔城板块。成交持续低位，全市月末库存量较上月末略增，为643.6万㎡，同时去化周期进一步拉长，为7.3个月，其中荔湾海珠天河基本在20个月以上，外围各区基本10个月以下。

本月中央政治局会议强调稳定房地产市场发展，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制；广州出台“租赁16条”，租购并举调控楼市有望大力推进；住建委等部门加大监管力度，打击双合同等违规操作等，再次表明政府调控楼市，稳定楼市的决心。未来楼市调控趋紧，购房者观望情绪加重，推新节奏放缓，下半年市场低位徘徊或成楼市新常态。虽然近几月楼市处于低位盘整期，土地市场楼面价回落，但从长期来看，基于广州潜在需求的存在，以及城市发展的利好，楼价仍然具上涨潜力。

5.1.3 区域：外围五区网签价均下跌 番禺网签量暴涨拉升全市成交

表 2：广州市新建商品住宅 2017 年 7 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	131	-14.38%	30851	-2.46%
越秀	12	71.43%	31381	3.80%
海珠	41	7.89%	30035	12.40%
天河	130	6.56%	46673	8.24%
白云	40	0.00%	39342	30.14%
黄埔	1104	-8.99%	18422	-5.31%
中心六区小计	1458	-7.31%	24517	4.15%
花都	771	-41.37%	13506	-2.88%
番禺	1148	446.67%	18847	-20.76%
南沙	702	-33.96%	14869	-2.72%
增城	1487	93.62%	11208	-7.31%
从化	207	-34.49%	9449	-3.06%
外围五区小区	4315	17.51%	14174	-1.05%
全市合计	5773	10.07%	16681	-1.63%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.4 个盘：亚运城·天成首位遥遥领先 东部楼盘上榜七个

表 3：广州市 2017 年 7 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	区域	项目名称	网签套数	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)	上月网签 套数	上月网签 均价	均价环比涨 幅
1	番禺	亚运城·天成	917	89663	17351	/	/	/
2	增城	绿湖国际城	293	28181	10329	44	10373	-0.43%
3	黄埔	万科山景城	170	13163	18695	39	19749	-5.33%
4	黄埔	万科尚城	168	13031	21245	179	21621	-1.74%
5	增城	碧桂园豪园	147	17319	10297	20	10431	-1.28%
6	黄埔	万科幸福誉	143	14395	12377	52	12441	-0.51%
7	黄埔	实地常春藤	135	13602	15386	9	15251	0.89%
8	花都	广州万达文化旅游城	114	11500	14909	215	15071	-1.07%
9	增城	碧桂园豪进左岸	106	12487	10293	1	10014	2.78%
10	花都	自由人花园	104	10941	16943	235	16857	0.51%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.5 发展商：利合凭单盘雄居榜首 万科碧桂园位列二三位

表 4：广州市 2017 年 7 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

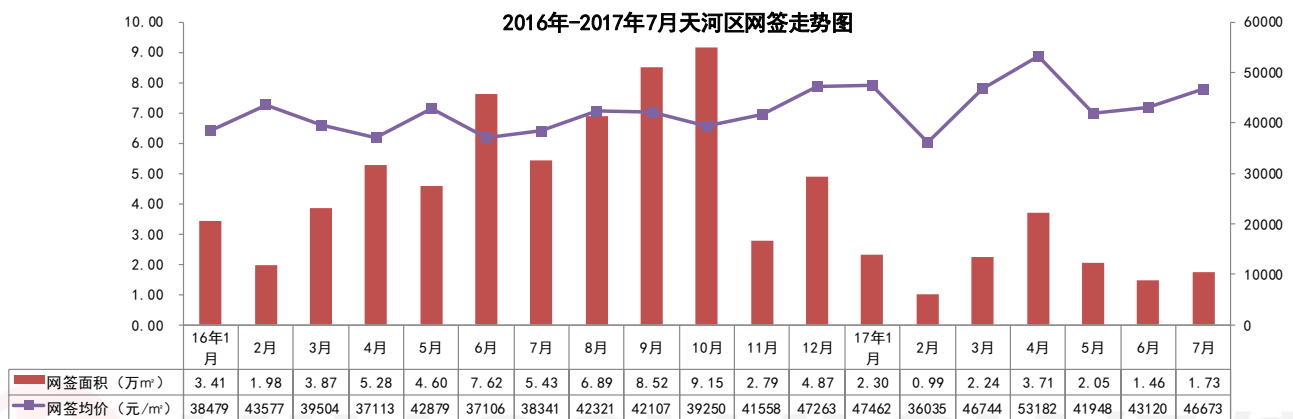
排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	代表楼盘
1	利合	928	91414	158885	亚运城·天成
2	万科	521	44360	75801	万科幸福誉、万科山景城、万科尚城
3	碧桂园	454	56957	69629	碧桂园豪园、碧桂园豪进左岸
4	敏捷	354	34363	31134	绿湖国际城
5	保利地产	311	33627	54472	保利 i 立方、保利星海小镇
6	时代	193	19877	27125	广州时代天启
7	富力	179	18225	26964	富力悦禧花园
8	实地地产	135	13602	20928	实地常春藤
9	万达	114	11500	17146	广州万达文化旅游城
10	东镜新城	104	10941	18538	自由人花园

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.2 天河区：区域网签量价齐升 天健上城持续网签第一

5.2.1 区域概况：新批预售骤降网签量不降反升 别墅网签活跃拉升均价

7月份天河网签130套，网签面积1.73万㎡，环升18.55%；网签均价46673元/㎡，环升8.24%。本月新批预售面积达3.4万㎡，环降45.47%。根据经纬【中国】研究中心监测，本月天河区有东圃板块的兰亭盛荟一盘加推，86-107㎡三房，带装修均价4.85万/㎡，首日去化情况良好，107㎡三房的户型售罄。虽然区域新批预售放缓，但不影响网签量，网签量在网签个盘增加的带动下上涨。网签均价持续上涨，突破4.5万/㎡关口。网签均价在均价高于5万/㎡的个盘面积占比加大的带动下，拉升均价。同时，别墅网签套数大幅环升3.25倍，对区域网签量价造成一定的影响。



数据来源：广州房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：天健上城连续四月居首 牛奶厂板块三盘上榜

天河区 2017年5月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	天健上城	洋房	38	3325	8894	26749
2	华润天合	洋房	19	2114	7814	36962
		别墅	2	421	3303	78457
3	金地天河公馆	洋房	18	2390	9671	40464
4	阳华国花苑	洋房	17	1458	1153	7909
5	远洋天骄	洋房	10	1256	5029	40044
6	招商雍华府	洋房	7	775	3279	42306
		别墅	2	261	2300	88137
7	宝翠园	洋房	5	716	2639	36852
8	天河星作	洋房	5	383	1194	31169
9	珠光新城御景	洋房	4	870	3179	36543
10	富信广场	洋房	4	379	1366	36053

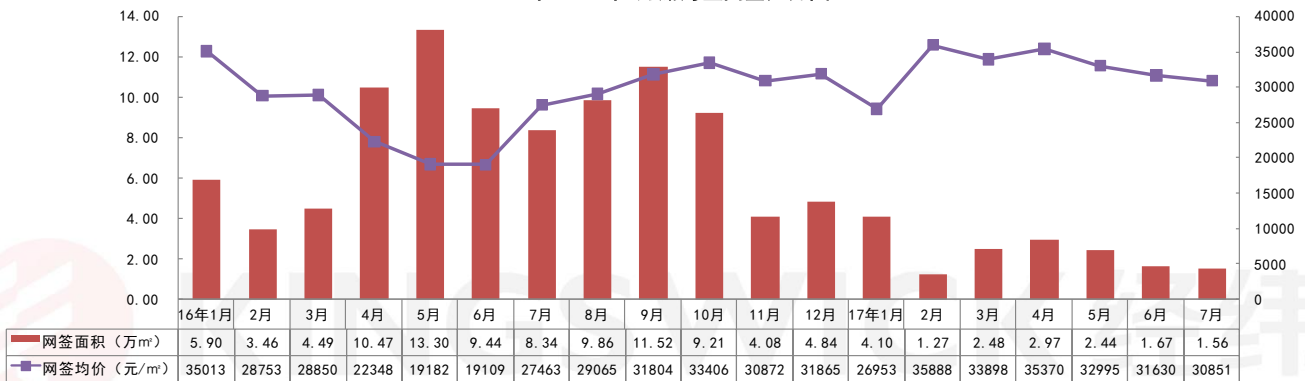
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：三盘推新无助网签量回升 区域两个月量价齐降

5.3.1 区域概况：葛洲坝紫郡府已开放销售中心 广船地块走产城融合路线

荔湾区7月网签131套，网签面积1.56万㎡，环比减少6.49%；网签均价30851元/㎡，环比下降2.46%。本月新批预售回落52%，仅新世界凯粤湾、中信西关海和珠江金茂湾有少量供应。不过区域推新较上月积极，三盘推218套新货，保利海德公馆加推11栋50套三至四房，中海花湾壹号推D3栋97-127㎡三至四房，西关海推三房20套114㎡-138㎡三房，后两者去化情况都较好，但网签量表现仍一般。区域整体成交方面，受楼市调控影响，区域网签量两个月环降，本月多盘网签量少于上月，而整体均价也受3.5万元/㎡产品网签量减少而结构性回落。广钢新城葛洲坝紫郡府即将上市，项目已于上月开放临时销售中心，项目由13栋18-29层洋房围绕2.5万㎡园林组成，北面无遮挡可见中央公园一线景观。临江的广船地块修改控规，定位为“西部湾区文化艺术客厅，珠西生产性服务业集聚区”，增加商服和居住地块，走产城融合路线，是未来又一重要新城。

2016年-2017年7月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：御江豪庭连续五个月居榜首 多盘网签量普遍环降

荔湾区2017年7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	20	2069	6182	29879
2	中海花湾壹号	洋房	14	1625	6287	38690
5	珠光御景壹号	洋房	12	1514	2484	16406
4	珠岛花园	洋房	11	1111	3626	32638
5	保利葛洲坝海德公馆	洋房	9	952	3537	37158
6	元邦明月水岸	洋房	8	1097	2599	23695
7	新世界凯粤湾	洋房	8	948	2919	30796
8	珠江鹅潭湾	洋房	6	1089	4275	39259
9	北大资源博雅 1898	洋房	6	704	2520	35794
10	葛洲坝保利曼城	洋房	6	592	2216	37435

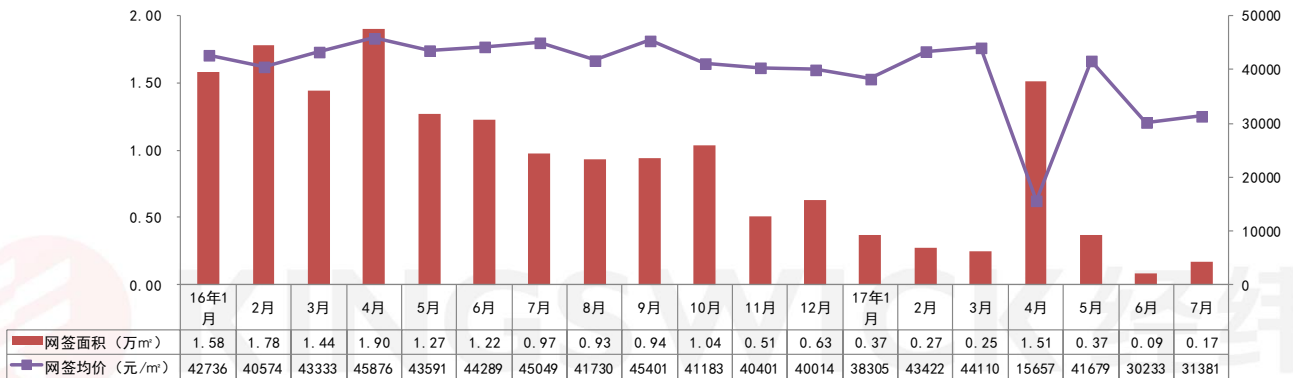
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：新批预售零的突破 区域网签量价齐涨

5.4.1 区域概况：新批预售实现零的突破 达道雅轩作用均价持续低位

7月份越秀网签12套，网签面积0.17万㎡，大幅环升96.62%；网签均价31381元/㎡，环升3.8%。本月越秀新批预售实现零的突破，但仅有文德先生一盘8套获预售证，总面积仅369㎡。在本月小量新批预售加上5、6月零供应的状态下，区域市场主要以余货持销为主。本月在回迁房达道雅轩5套网签的带动下，网签量回升，但仍是全市各区最低量。本月均价上4.7万/㎡的网签个盘面积占比加大，因此拉升均价，但由于受回迁房低价网签的影响，网签均价仍然处于低位。本月广州市出台住房租赁市场扶持政策，提出“符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权”，引发市场关于租房是否可入读名校的热烈讨论。即使租房未必能入读名校，但越秀作为教育强区，租户子女能统筹入读区内小学同样吸引，未来越秀无论一二手住宅市场需求都同样炽热。

2016年-2017年7月越秀区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘成交情况：达道雅轩持续居首 全区仅五盘网签

越秀区2017年7月新建商品住宅网签套数TOP 5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	5	740	672	9082
2	大洋江畔雅苑	洋房	2	290	1477	50929
3	嘉兰轩	洋房	2	194	954	49165
4	新城市玥秀轩	洋房	2	94	447	47552
5	爱群荟景湾	洋房	1	371	1751	47184

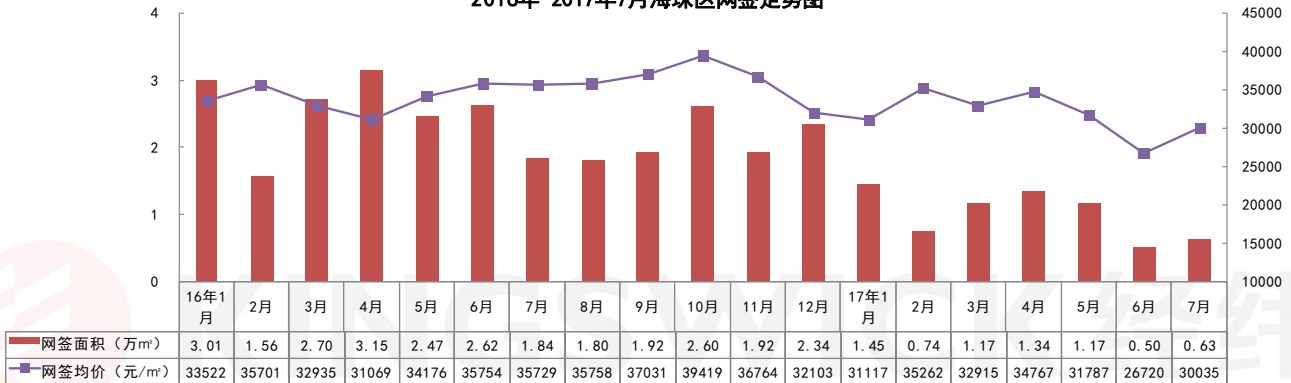
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：量价齐升成交仍低位 市场供应少成主因

5.5.1 区域概况：广纸板块各盘售价超5万 中冶万宝冰箱厂项目将建别墅

海珠区7月网签41套，网签面积0.63万㎡，环比上升27%，网签均价30035元/㎡，环升12.4%。本月区域仅一盘50套房获新批预售主，供应稀少，市场继续缺乏推新动作。区域目前新货供应主要集中在广纸板块，其余楼盘余货在售。广纸板块雅居乐海珠小雅、星汇海珠湾、绿地越秀海玥带装修均价约5万/㎡，金融街融御则尚未开放样板房，但开放【九鼎金工】工法体验馆开放。7月网签量虽然环涨，但仍然持续6月的低迷状况，网签处于低位，而均价则受网签产品变化导致结构性上升。受限贷影响，房企为快速回笼资金，挑选有资金实力的买家优先购房，为人所诟病。中冶万宝冰箱厂旧改地块规划出炉，将建成41套别墅和730套保障房，地块楼面价高达4.25万/㎡，未来售价受关注。而项目东面的江南大道南断头路有望加快打通，目前政府正开展调研，交通阻塞点改善工作推动对周边楼市均有利好。

2016年-2017年7月海珠区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：可逸家园连续七个月盘踞首位 全区仅一盘网签套数两位数

海珠区2017年7月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

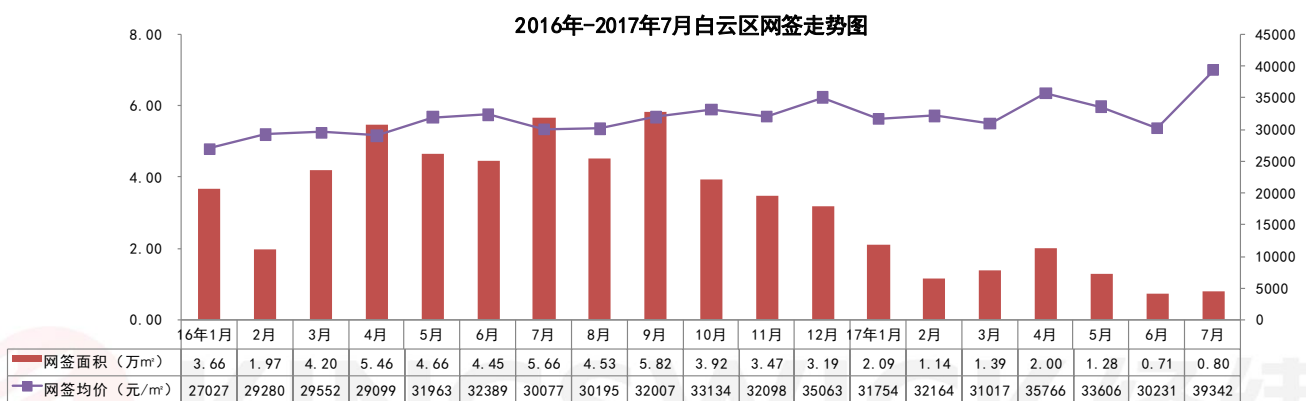
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	可逸家园	洋房	11	1051	2578	24529
2	保利天悦	洋房	8	1948	6116	31395
3	罗马家园	洋房	5	1061	2051	19332
4	越秀星汇海珠湾	洋房	5	410	1714	41816
5	纵横国际公寓	洋房	3	213	823	38632
6	珠江御景湾	洋房	2	430	960	22320
7	佳滨苑	洋房	2	286	1322	46213
8	世纪星花园	别墅	1	325	1410	43389
9	珠江帝景	洋房	1	188	944	50190
10	富基广场	洋房	1	176	524	29760

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 网签均价达历史最高

5.6.1 区域概况：区域无新货上市仍余货续销为主 各盘网签均不足 10 套

7月白云区网签40套，网签面积0.80万㎡，环增13.95%；网签均价39342元/㎡，环增30.14%。网签量方面，受新批预售缓慢的影响，监测期内区域无新货上市，各楼盘主要以余货在售为主，本月各盘网签均不足10套，仅华发四季、御金沙两盘网签面积超千平方，网签面积小幅回升。网签均价方面，因均价3万/㎡以下低价盘的面积占比减少，且总价较高的大户型产品占比较大，成交户均面积达201㎡，为全市之最，拉升区域均价整体上涨至3.9万/㎡以上，达到历史最高。区域本月仅保利华润紫云一盘取得预售，月底加推99-103㎡平层三房以及98-102㎡复式四房。龙湖首开天奕（2016.11.22以总价32亿，楼面价45469元/㎡拿下的白云新城地块）规划出炉，或将以大平层为主力产品，有望将白云区价格，推至10万大关。



数据来源：广州房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：华发四季位居榜首 榜单前十占总网签量九成

白云区 2017年7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	华发四季	洋房	8	1580	5710	36142
2	越秀星汇云城	洋房	8	748	2848	38074
3	御金沙	别墅	5	1476	7825	47262
		洋房	2	305	1429	27846
4	保利华润紫云	洋房	4	409	4307	34938
5	保利云禧	洋房	2	765	2169	56302
6	新天半山	洋房	2	698	1381	31073
7	南湖一品湖山	洋房	2	516	1010	26765
8	保利西海岸	别墅	1	391	2121	25840
9	珠江岭南苑	洋房	1	387	1181	54809
10	红丰小区	别墅	1	285	5710	41429

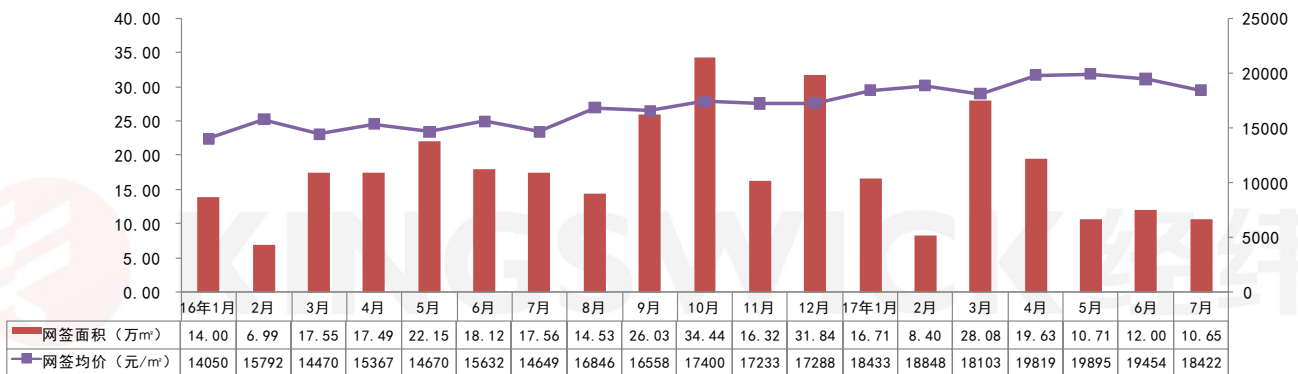
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.7 黄埔区：四盘推新去化理想 区域网签量仍走低

5.7.1 区域概况：新增供应大幅环降 各盘成交普遍走低

黄埔区7月网签1104套，网签面积10.65万㎡，环跌11.29%，网签均价18422元/㎡，环比下降5.31%。网签套数方面，本月区域新批预售套数大幅环减34.87%，供应较上月较少加之调控效力持续，成交进一步下降。网签价格方面，低价盘依然占比较大，网签前十楼盘中仅三盘价超两万，均价较上月相比微降。本月区域四盘推新，万科幸福誉加推L11栋188套房源，带装修均价约18500元/㎡；万科山景城推M12栋96套房源，带装修均价21000-24000元/㎡；佳兆业城市广场推12栋50套复式四房，带装修均价约29000-32000元/㎡，越秀保利爱特城加推1栋30套三房产品，带装修均价约22500元/㎡，受品牌效应影响四盘去化理想，网签量排区域前十内，其中万科山景城和万科幸福誉均网签过百套。本月中，黄埔长岭居规划开始二次环评，与2014年公布的规划相比，本次片区规划建设范围将扩大4.6平方公里，规划人口从20万增加至23万，同时对于长岭居的“高端居住区”的功能保持不变，或将利好板块楼市发展。

2016年-2017年7月黄埔区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：万科尚城登榜首 网签过百套仅四盘

黄埔区 2017年7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	万科尚城	洋房	168	13031	27685	21245
2	万科山景城	洋房	151	11684	24608	15114
3	万科幸福誉	洋房	143	14395	17817	12377
4	实地常春藤	洋房	134	13460	20928	15243
5	佳兆业城市广场	洋房	85	7830	17916	22881
6	富力悦禧花园	洋房	75	6489	10918	16826
7	保利罗兰国际	洋房	65	6597	12134	18394
8	越秀保利爱特城	洋房	54	5370	10104	18816
9	万科里享家	洋房	40	3771	5691	15090
10	华标峰湖御境	洋房	36	3794	15451	22913

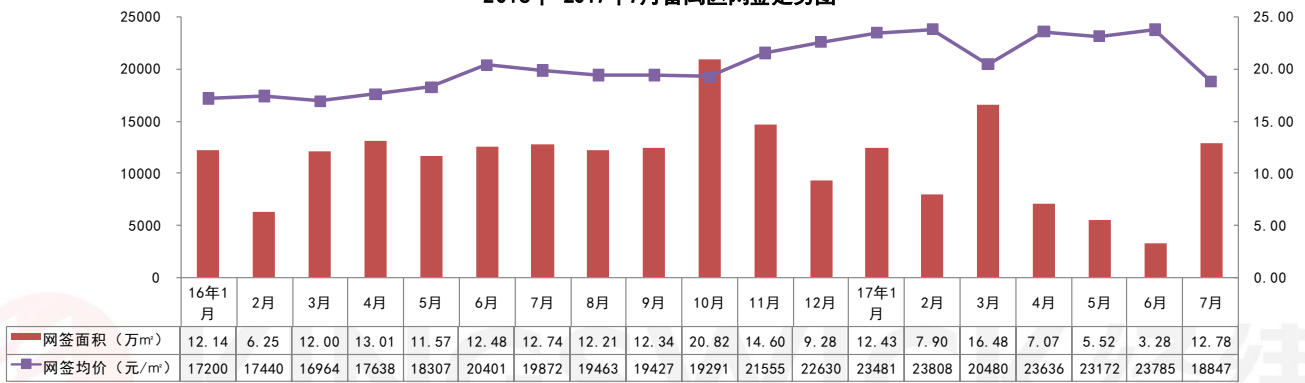
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：网签量升价跌 单盘大量网签是主因

5.8.1 区域概况：单盘拉升整体网签量 区域推新持续减少

番禺区7月网签1148套，网签面积12.78万 m^2 ，环比增加290.04%；网签均价18847元/ m^2 ，环比下降20.76%。受调控政策以及供应较少影响，本月仅录得大夫山尚东一盘加推二期A6栋60套房源，为88 m^2 三房、110 m^2 四房，毛坯均价约25000-26000元/ m^2 ，单价较一期上涨约一至两千元，买家首付压力大影响入市。网签量方面，上月24日开售的亚运城·天成集中网签917套，拉升整体网签量，带动区域7月网签量强势回弹，其他各盘网签量均未破百。网签价格方面，因网签量最大的亚运城·天成均价仅1.7万/ m^2 左右，低价盘占比较大，均价环比下降20.76%。供应缺位，加上调控持续发力影响买家入市积极性，8月或将重回市场低迷态势。

2016年-2017年7月番禺区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.8.2 区域楼盘成交情况：各盘网签差距大 亚运城·天成居首

番禺区2017年7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	亚运城·天成	洋房	917	89663	155574	17351
2	凯德山海连城	洋房	55	6150	9054	14722
5	奥园·莲峰圣境	洋房	29	7851	10256	13064
4	星尚	洋房	21	2484	4743	19094
5	星力时代豪庭	洋房	16	1756	3703	21088
6	祈福新邨	洋房	11	1173	2611	22260
7	天颐华府	洋房	9	2797	11486	41065
8	东湖洲花园	洋房	9	1310	3472	26504
9	海怡半岛	洋房	8	2290	11311	49393
10	珑·翠	洋房	8	1358	4781	35203

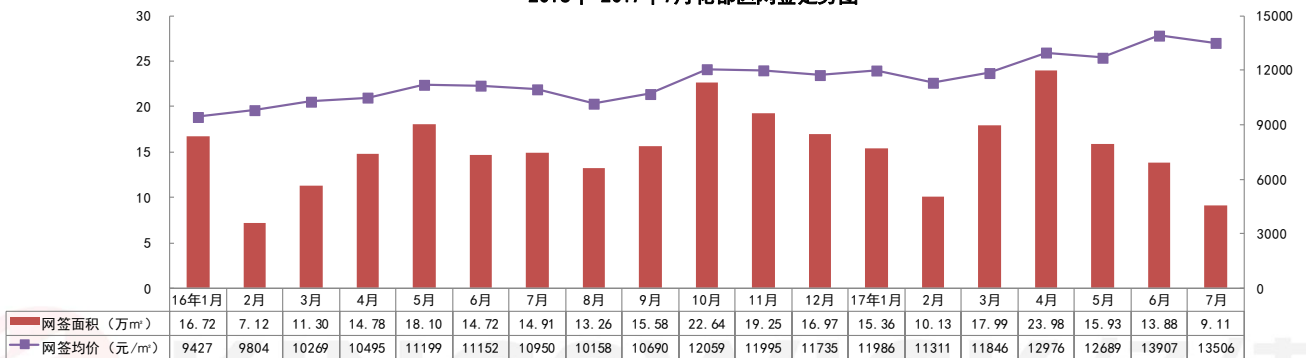
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：供应及网签量均下降 万达城重夺区域第一

5.9.1 区域概况：供应创春节后新低 网签量价齐跌

7月花都网签771套，网签面积9.11万㎡，环降34.33%，网签均价13506元/㎡，环降2.88%。本月区域新批预售面积仅1.32万㎡，环降79.89%。根据经纬【中国】研究中心监测，本月花都无开盘和推新动作。受供应环降的影响，加上万达文化旅游城、自由人花园等网签热盘成交减少，区域网签量也随之环降。网签均价受均价1.5万/㎡以上的个盘面积占比减少的影响，有所回落。预计8月有位于区府板块花都湖旁边的新盘都湖国际入市，吹风价2.8万/㎡，但目前样板间仍未对外开放。另外区府新城板块的嘉汇城、狮岭板块的时代康桥也有新品入市，有望助升区域网签。月末，花都中轴线CBD商服地块挂牌，地块将建市民广场、大剧院、青少宫、图书馆等配套，中轴线远景规划看好，周边楼盘受益。

2016年-2017年7月花都区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘成交情况：万达文化旅游城重夺第一 网签前十区府板块占三

花都区2017年7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	114	11500	17146	14909
2	自由人花园	洋房	104	10941	18538	16943
3	元邦山清水秀	洋房	72	6815	5598	8214
		别墅	1	280	270	9647
4	路劲天隼峰	洋房	47	5303	6040	11390
5	东方文德森岛湖	洋房	45	4874	7284	14946
6	绿地新里缙香公馆	洋房	45	4697	8042	17122
7	天马河国际公馆	洋房	34	3192	3693	11568
		别墅	1	204	158	7745
8	雅居乐万科热橙	洋房	35	3345	5167	15447
9	颐和盛世	洋房	25	3843	2178	5668
		别墅	1	485	419	8643
10	豪利花园	洋房	25	2396	4909	20489

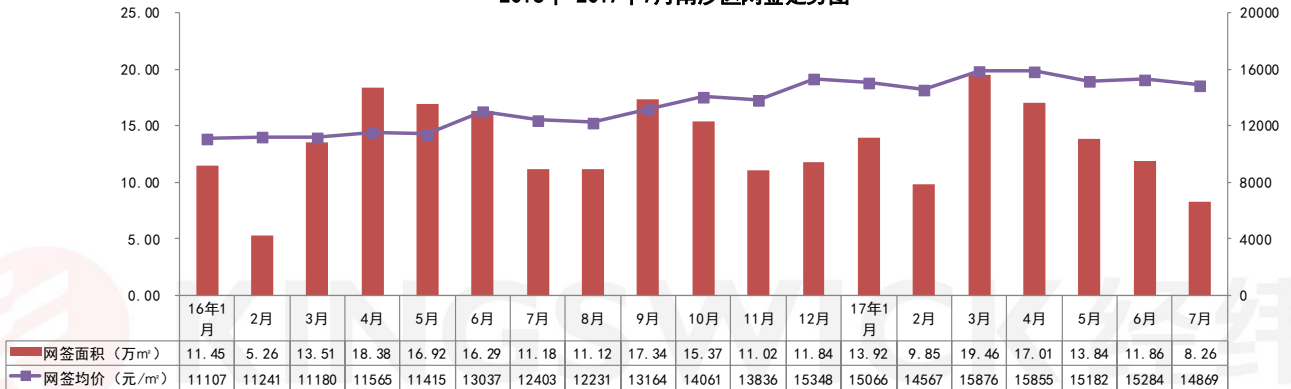
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：网签量持续低走 富力唐宁网签第一

5.10.1 区域概况：供应持续放缓 网签量价齐跌

7月份南沙网签702套，网签面积8.26万㎡，环降30.36%；网签均价14869元/㎡，环降2.72%。本月南沙新批预售面积为4.08万㎡，小幅环降2.02%。根据经纬【中国】研究中心的监测，本月星河山海湾G11栋新品面市，主推110-139㎡两至三房户型，带装修均价2.5万/㎡，首日去化情况尚可。本月网签41盘中，25盘网签套数下降，最高降幅达75%。再者，受330政策的影响，加上区域推新放缓，网签量持续低走，为近17个月以来的新低。网签均价受均价1.8万/㎡以上的个盘面积占比减少的影响，有所回落。8月预计有依山小筑一盘新品面市，主推62-64㎡两房的刚需产品，吹风价1.8万/㎡，总价不到120万，有望带动区域网签量上涨。本月南沙各地块均底价出让，定向出让影响是土地市场遇冷的主因，土拍市场降温效应未延伸至住宅市场。

2016年-2017年7月南沙区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.10.2 区域楼盘成交情况：南沙富力唐宁居首 黄山鲁板块较活跃

南沙区2017年7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	南沙富力唐宁	洋房	103	11618	15700	13514
2	南沙金茂湾	洋房	76	12325	19410	15748
3	保利星海小镇	洋房	70	7800	7728	9908
		别墅	5	746	2118	28392
4	珠江源昌花园	洋房	55	5067	7608	15014
5	阳光城丽景湾	洋房	46	6619	8661	13084
6	时代长岛	洋房	43	3804	5389	14167
7	南沙保利城	洋房	39	3524	5605	15905
8	星河山海湾	洋房	33	4416	7936	17972
9	叠翠峰	洋房	28	2424	3674	15155
10	星河丹堤	洋房	27	4403	10413	23649

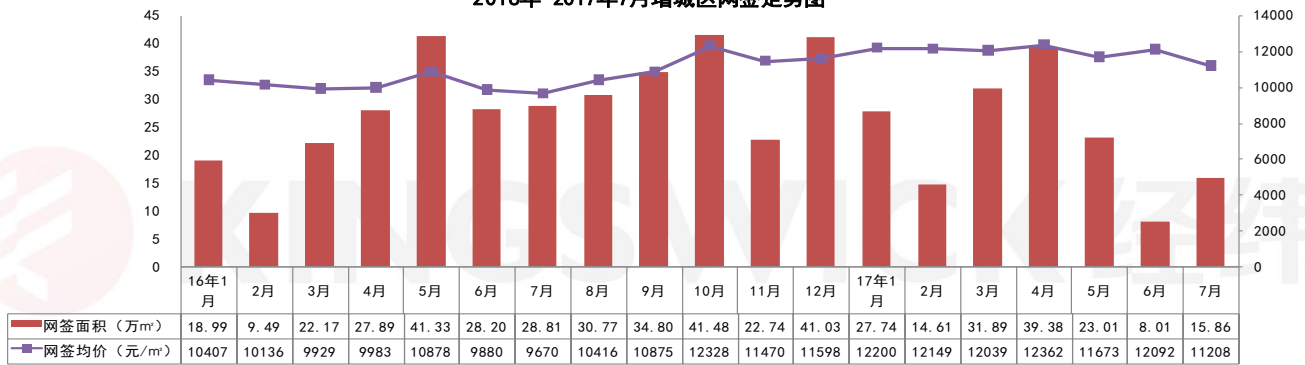
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：推新去化佳助涨网签量 泰禾受让四宗地首进广州

5.11.1 区域概况：区域量升价跌 区域交通规划现利好

增城区7月网签1487套，网签面积15.86万㎡，环比大幅上升98.07%，网签均价11208元/㎡，环降7.31%。五月份过后，区域新批预售货量和推新均放缓，本月推盘个数与上月持平，但新货量略有下降。四盘推新，绿湖国际城推三期8座，不含车位均价1.43万/㎡，去化较佳，令本月网签量大幅环升，蝉联区域榜首；碧桂园琥珀湾加推6号楼，均价1.23万/㎡，与五一推新价格变化不大；下旬广州中航城和实地蔷薇国际有推新均取得较好成绩，后者新货均价约1.9万/㎡，较首期推售产品下降约1000元/㎡，去化约七成。本月区域现员工特价房、贷款贴息优惠或限时特价单位吸引买家入市，各盘网签量普遍回升推高区域成交量，但相对三四月仍低位；受均价1.2万/㎡的产品网签量占比较上月减少约20个百分点的影响，区域均价有所回落。市场方面，政府严查房地产市场，增城有楼盘违规销售被暂停网签整改；绿地珑玥府在荔城东汇城的品鉴馆开放；闽系房企泰禾首进广州，42.52亿受让增城四宗地，占面超70万㎡，预计打造泰禾核心豪宅产品“院子系列”。增城火车站选地址石滩，东莞地铁1号线将衔接广州地铁5号线等，均为区域楼盘带来直接利好。

2016年-2017年7月增城区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘成交情况：绿湖国际城网签环升蝉联榜首 区域个盘网签量普遍回升

增城区2017年7月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

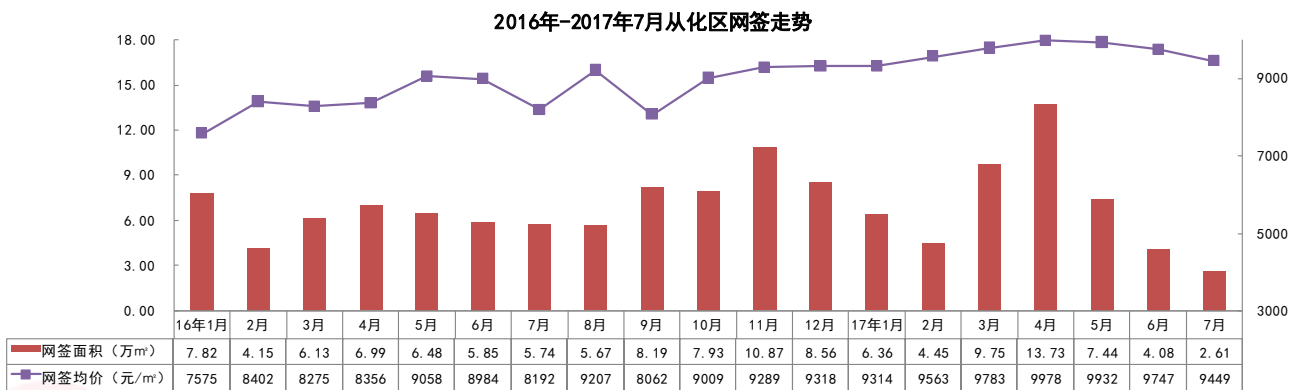
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积(㎡)	网签金额(万元)	网签均价(元/㎡)
1	绿湖国际城	洋房	293	28181	29107	10329
2	碧桂园豪园	洋房	147	17319	17833	10297
3	碧桂园豪进左岸	洋房	106	12487	12853	10293
4	广州中航城	洋房	86	8886	11391	12819
5	碧桂园琥珀湾	洋房	85	9118	9514	10434
6	保利i立方	洋房	84	7212	7085	9823
7	学府名郡花园	洋房	77	7469	8925	11950
8	碧桂园城市花园	洋房	71	7542	10926	14487
9	广州时代天启	洋房	70	7075	8408	11883
10	金地香山湖	洋房	64	7104	8398	11822

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：网签量价三月连跌 网签面积达近年最低

5.12.1 区域概况：供应少仅一盘取得预售 市场推新缺乏网签下滑

从化区7月网签量207套，网签面积2.61万㎡，环比下降36.04%；网签均价9449元/㎡，环比微降3.06%。本月区域仅保利桃花源一盘12套货获新批预售主，供应稀少，市场缺乏推新动作，多为楼盘余货在售，区域成交主要集中在温泉板块和街口板块，受楼市调控影响以及供应减少影响，区域网签量持续环降。而网签均价也受网签量减少连续两个月小幅下降。下月预计加推保利桃花源和碧桂园·御湖城两个别墅项目，其中，作为碧桂园收购的项目碧桂园·御湖城将推出89-109㎡洋房以及120-130㎡叠墅产品。



数据来源：广州房管局 2017年6-7月为阳光家缘监测数据

5.12.2 区域楼盘成交情况：网签榜单前十无过百 珠光山水御苑居榜首

从化区2017年7月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

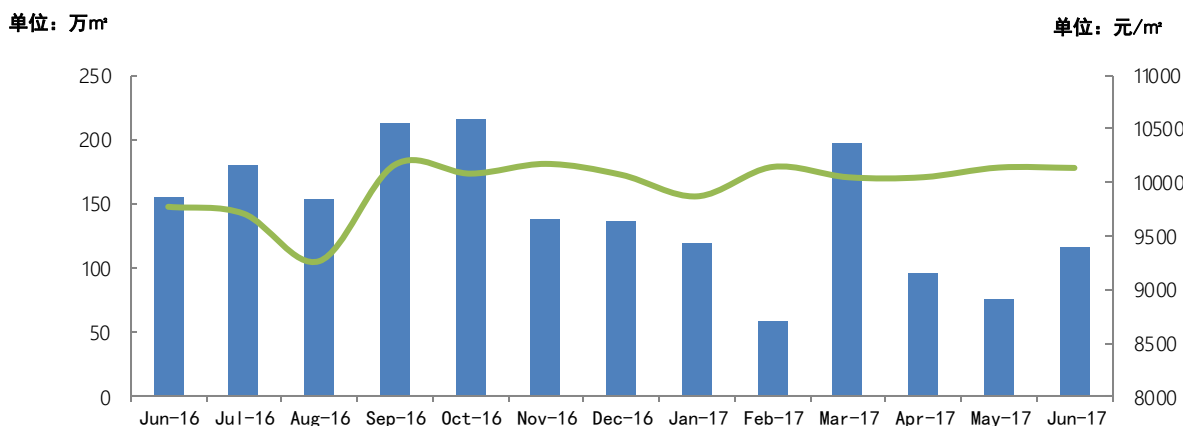
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	珠光山水御苑	洋房	47	4749	3927	8269
2	景业荔都	洋房	27	3054	2762	9042
3	雅居乐小院流溪	洋房	24	3067	2887	9411
4	珠江壹城	洋房	21	2220	2015	9075
5	保利桃花源	别墅	14	2375	2374	9994
6	荔山雅筑	洋房	10	1067	1104	10351
7	御湖城	洋房	8	1902	1533	8061
8	上苑	洋房	8	724	636	8789
9	宏润天睿南苑	洋房	7	652	549	8412
10	紫泉流溪湾	洋房	7	603	1178	8915

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：成交量环比腰斩 8月将有七大纯新盘入市

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

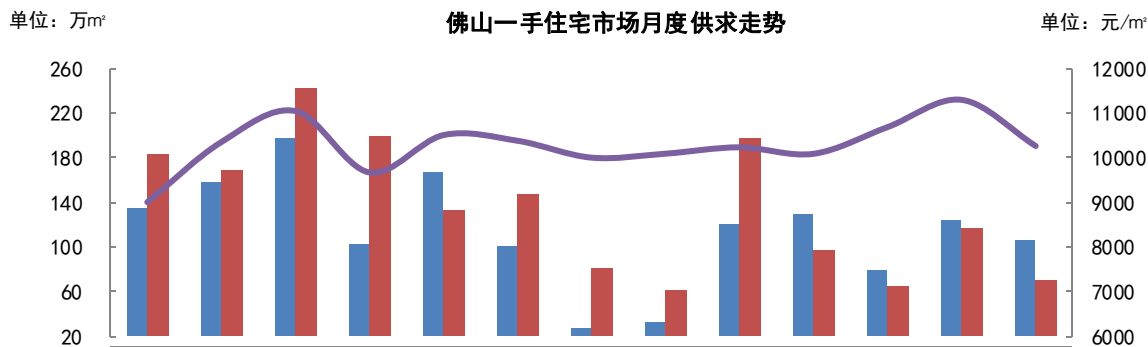


	Jun-16	Jul-16	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17
佛山成交面积	155.67	179.87	153.09	212.34	216.08	138.05	136.23	118.67	58.11	197.61	95.83	75.37	116.95
佛山成交套数	14354	15757	14051	18591	19868	12554	12358	10364	4936	17317	8276	6512	9776
佛山成交均价	9771	9706	9264	10162	10080	10171	10069	9868	10142	10046	10047	10137	10133

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/㎡)

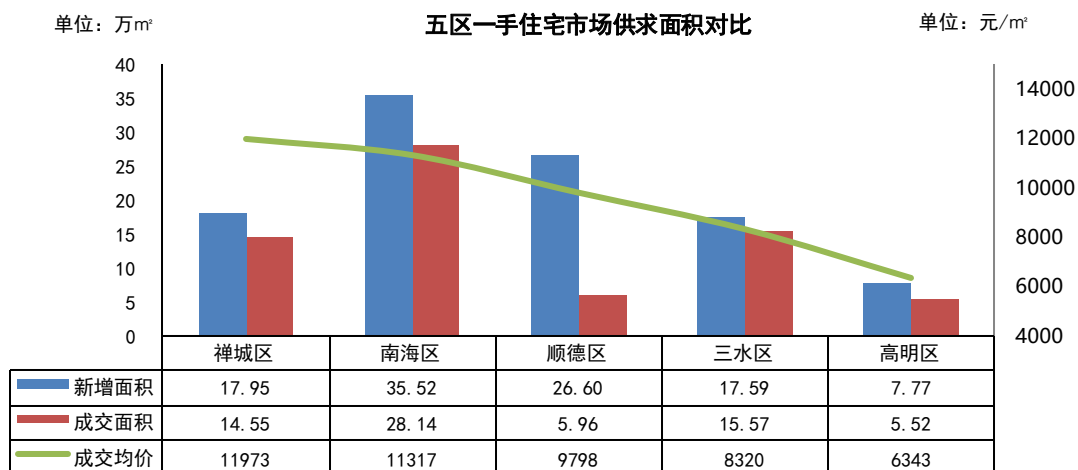
佛山一手住宅市场月度供求走势



	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
佛山新增面积	135.4	158.2	196.8	102.3	167.7	100.9	27.2	32.3	119.8	129.1	80.1	123.8	105.4
佛山成交面积	183.8	168.3	242.0	199.7	133.4	147.0	81.6	61.2	198.2	97.6	64.5	117.0	69.7
佛山成交套数	16859	16581	22105	18318	11994	13744	6943	5243	17264	8302	5460	9838	6511
佛山成交均价	9002	10350	11044	9669	10506	10378	10001	10090	10232	10087	10686	11295	10261
价格涨跌幅	-7.5%	15.0%	6.7%	-12.4%	8.7%	-1.2%	-3.6%	0.9%	1.4%	-1.4%	5.9%	5.7%	-9.2%

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 617.75 万㎡，成 689.84 万㎡，均价 10397 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)

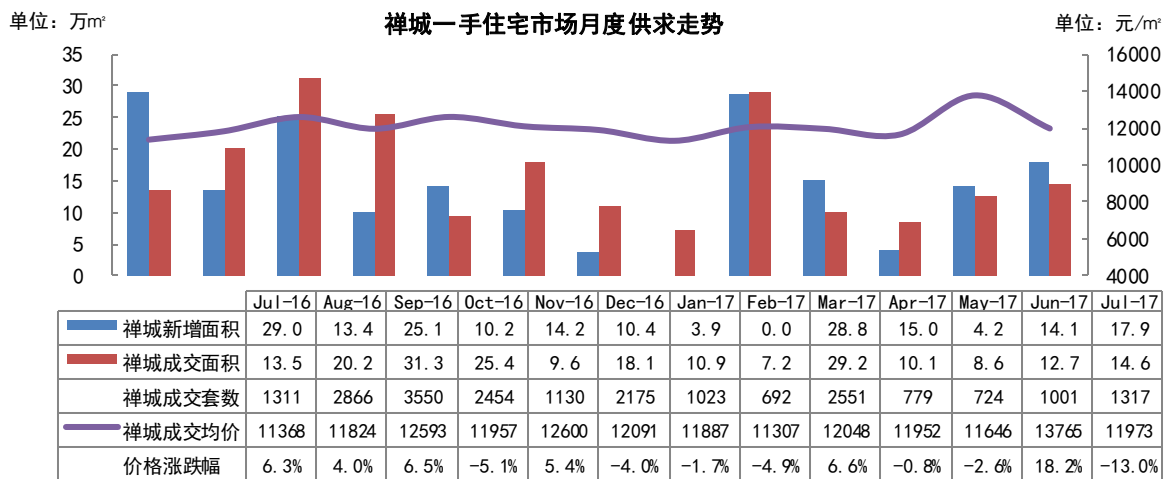
2017年7月佛山市新增预售套数9615套，环比减少10%，同比减少23%；新增预售面积105.42万 m^2 ，环比减少15%，同比减少22%；网签成交套数6511套，环比减少34%，同比减少61%；成交面积69.74万 m^2 ，环比减少40%，同比减少62%；成交均价10261元/ m^2 ，环比下跌9%，同比上涨14%。

南海顺德网签量腰斩，三水恒大项目豪夺金额销冠。上半年多市楼市收紧调控，并且成效初现，7月拉开下半年的帷幕，随着广州“租售同权”政策出台，包括佛山在内的多地也出台了鼓励租赁市场发展的相关政策，租赁市场逐渐受到更多的关注。佛山的住宅市场暂时未随租赁市场相关政策而有较大起伏，7月市场缺少大的刺激点，尤其是南海、顺德，推货量环比分别减少10%、26%，尽管整体推售率均比6月时高，但整体成交量仍然下滑，网签量均被“腰斩”。7月布局三水第五盘的恒大则抢尽风头，恒大御湖郡月初连续两个周末开盘合推564套新货均告售罄，并首夺佛山月度销售金额榜冠军，月底首度开盘的恒大郾湖城推出736套三四房刚改产品当日消化率高达95%，三水恒大成为了本月最响亮的名字。

8月推货节奏减缓，旭辉将首推。8月的推货节奏比7月进一步减缓，全市约30个项目推新，但值得注意的是，多个备受关注的纯新盘预计将在8月入市，如禅城的旭辉公元、南海的万科城市之光、美的翰湖苑、顺德的美的壹号公馆、力合阳光城云谷。

6.2 禅城区：东部复苏 张槎推地 25 块

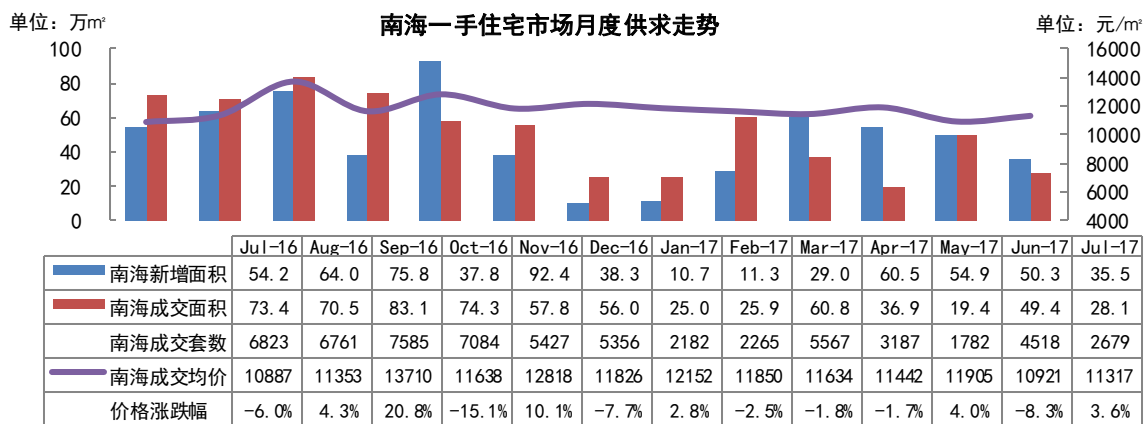
7 月禅城土地挂牌速度放缓，但土地拍卖热情不减，金茂以楼面地价 18463 元/m²（剔除回迁及配建面积后，建安成本按 3000 元/m²）强势进驻祖庙旧城区。另外禅城东部已有复苏迹象，合景新鸿基泮涌及绿地璀璨天城当日成交率均为 100%。而西部方面开盘次数有所减退，且开盘的项目当日成交率仅约 7 成，预计多个项目正蓄力备战国庆。



（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：下半年平淡开场 8 月将迎四大纯新盘入市

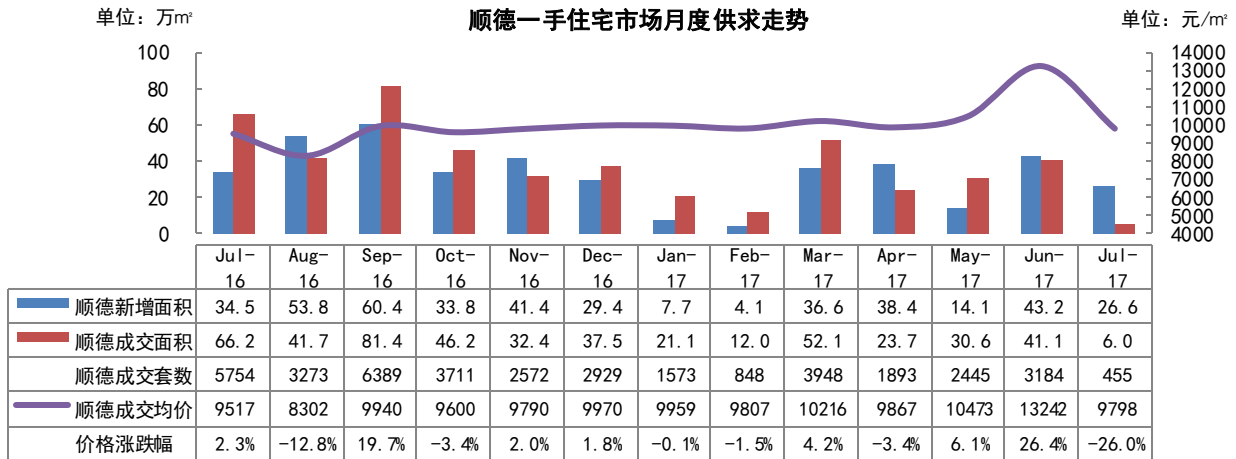
7 月成交量跌价升，非限购区仍成推货主力，推出 1450 套新货，整体推售率达 85%，限购区受“限售、限价、限签”影响持续，共 4 盘推新，整体推售率不足 7 成，但限购区成交额整体占比仍环比提升，对拉升均价起到重要作用。7 月新盘尚未到位，但 8 月预计将有 4 大纯新盘入市，包括盐步的连城湾、大沥的华福熹云水岸及罗村的万科城市之光、丹灶的美的翰湖苑，其中后两者项目均为品牌房企大盘，或将成 8 月的明星。



（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：碧桂园凤凰湾一枝独秀 全区网签均价重回 9 字头

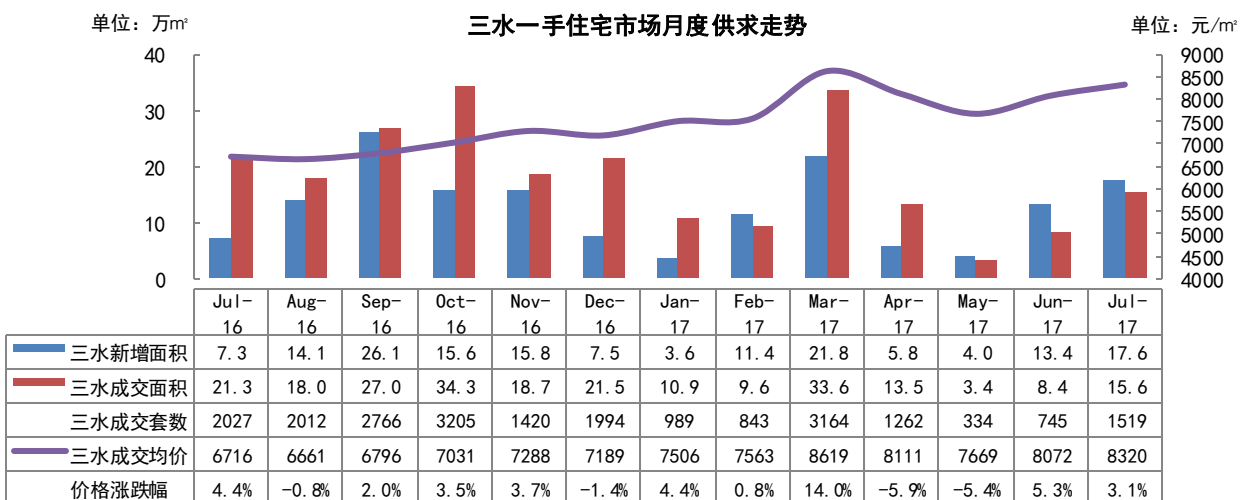
下半年首月，全区整体表现低迷，唯碧桂园凤凰湾一盘逆流而上，开卖 1037 套洋房，推售率达 100%，本月网签 240 套，成为全区网签量的中流砥柱。在高价楼盘网签情况不佳，成交大户碧桂园凤凰湾均价不足万元的情况下，全区整体成交均价环比下降近 3 成，网签均价重回 9 字头。



(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：五盘成交破百套 三水成交量大幅上升

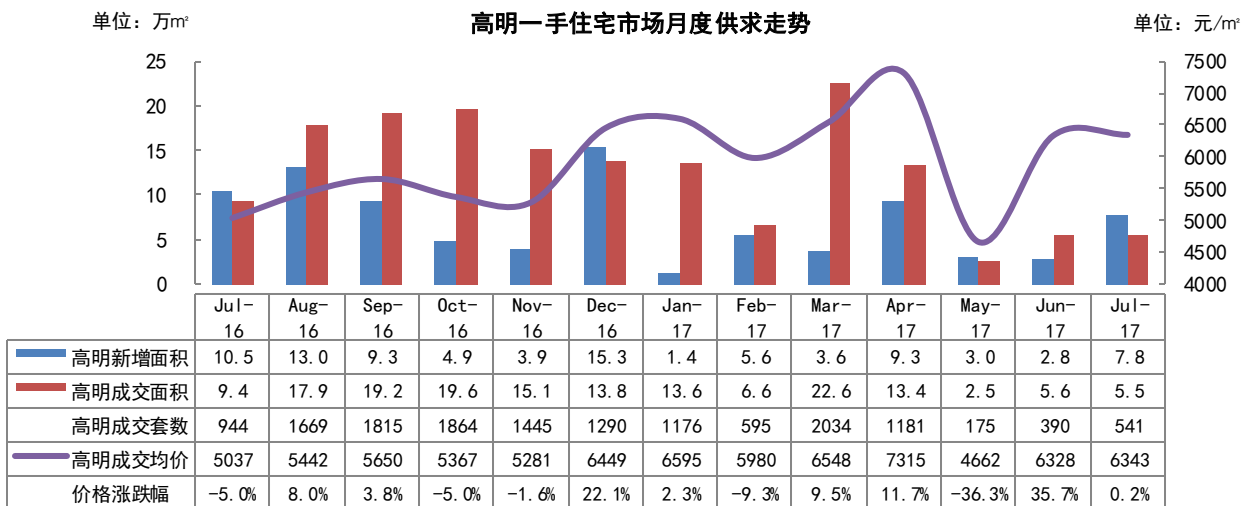
7 月，三水成交量迎来一波爆发，本月 6 盘推新，平均推售率高达 93%，大量新鲜血液进入市场。土地市场方面，本月颐盛投资成功突围竞得三水河口片区商住地，恒大以 3813 元/㎡竞得三水大塘商住地，顺利布局三水第五盘。



(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：两盘开卖推售率破 95% 高明市场回暖

7 月，高明市场成交量回暖，荷城片区包揽成交排行榜 top5，带动片区回暖，其中雅域·瑞日天下以 225 套的网签量夺得大区成交量头名。土地市场方面，保利华南以 5573 元/m² 竞得高明商住用地，首进高明。



(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	5	708	87%
南海区	12	2227	76%
顺德区	6	1471	97%
三水区	7	1937	93%
高明区	2	328	96%
合计	32	6671	88%

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	季华西	融创望江府	2017/7/15	9座	128	三房 四房	103 155-187	13000-15000	1000	毛坯	—	98	77%
禅城	季华西	中海凤凰熙岸	2017/7/19	1区6座, 2区6座	150	三房 四房	107 132-144	17000-19000 (双合同带 5000装修)	-500	5000	-10000	101	67%
禅城	新城	合景新鸿基泮景	2017/7/23	2座(部分 低楼层)	22	三房	92-108	13500-14500	-500	毛坯	—	22	100%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
南海	桂城	金地珑悦	2017/7/21	7 座	120	三房 (含 复式) 四房	88-89 143	21500-22500	2500	2000	99*98*97	50	42%
禅城	季华东	绿地璀璨天城	2017/7/28	1、2 座	358	三房 四房	115 128-144	18500-19500 (双合同带 5000 装修)	2500	5000	冻结 5 万元, 99 折	358	100%
禅城	绿岛湖	和黄涟岸	2017/7/30	21-26、 40-45、 75-79、 119-122、 125-126、 130-134、 137-140、 206-223 座	50	别墅	335-395	13500	持平	毛坯	—	36	72%
南海	桂城	时代名著	2017/7/30	1、2、3、 5 座	398	三房 四房	96-113 143	20000-22000 (三合同带 5000 装修, 27 万车位)	-7000	5000	98*98*99 折	233	59%
南海	罗村	雅丽豪庭	2017/7/1	45、46 座	312	三房	90-100	10000-11000	-1000	毛坯	—	302	97%
南海	大沥	保利珑门	2017/7/14	4 座	158	三房 四房	89-90 145	19400-20600	2500	带装修	—	110	70%
南海	丹灶	云山峰境	2017/7/15	荟景峰 1、 4 座	165	三房 四房 五房	90-102 128-145 172	11500-12920	2000	毛坯	2 万诚意金享 99 折优惠	152	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	丹灶	丹灶碧桂园	2017/7/15	1、2号楼 单数层及 1号楼16 层以下双 数层	200	三房 四房	88 120-125	11200-11800	1000	带装修	无	191	96%
南海	大沥	绿地香颂公馆	2017/7/16	5、6座	101	三房 四房	92 126-149	14800-15200	持平	毛坯	(诚意金) 98*(开盘) 98*(团购) 98*(准签) 99折	72	71%
南海	罗村	雅丽豪庭	2017/7/22	44座	162	三房	101-104	12200-13100	持平	3000	—	130	80%
南海	松岗	海逸桃花源记	2017/7/22	27栋	124	三房	89-111	14300-14700	1000	带装修	准签 98折	61	49%
南海	西樵	中旅银湾	2017/7/29	4、5座	212	三房	105-125	8300-8600	1000	毛坯	—	212	100%
南海	狮山	美立方花园	2017/7/30	12号楼2 座	81	三房 四房	90 128-146	17760	4000	带装修	无折扣	33	41%
南海	丹灶	桂丹颐景园	2017/7/30	枕湖1、2 座(部分)	194	三房	89-93	11200-11700	1000	带装修	2万诚意金登记享选房 名额, 无折扣	152	78%
顺德	大良	顺德华侨城	2017/7/9	22座	75	三房 四房	90-95 116	套内 21000-23000	8000	毛坯	99*99折	74	97%
顺德	容桂	佳兆业金域天 下	2017/7/16	23座、32 座	164	三房	99-115	10000-12000	4000	毛坯	1万抵 98折	152	93%
顺德	大良	保利碧桂园悦 公馆	2017/7/22	8座	120	三房 四房	88 140	15500-17500	持平	毛坯	一次性或商贷 98折* 准时签约 99折	96	80%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2017/7/27	左邻苑2、 3座, 右里 苑7-11 座,	1037	三房 四房	91-99 140	11000-16000	持平	带装修	诚意登记 99折*开盘 99折*付款 99折; 认 筹1万抵3万; 老带新, 旧业主送1年	1037	100%

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
				听涛苑 1、 12 座							管理费 (不抵房款)		
顺德	乐从	保利海德公园	2017/7/28	1/2, 14/15 部 分单位	30	三房 四房	95 125	16000-18000	3000	毛坯	一次性付款或商业按揭 98 折, 准签 99 折	30	100%
顺德	乐从	碧桂园凤凰湾	2017/7/29	13 座 01-03 单 元双数层	45	四房	119-126	18000	持平	带装修	冻结 3 万抵 5 万, 开盘 99 折, 7 月 31 号前签约 98 折, 一次性付款额外 96 折	31	69%
三水	河口片区	恒大御湖郡	2017/7/1	5/8 座	464	三房	96-106	9900-11000	持平	带装修	——	464	100%
三水	河口片区	恒大御湖郡	2017/7/9	6 座	100	三房	96-97	9900-11000	持平	带装修	一口价	100	100%
三水	三水新城	保利中央公园	2017/7/8	36-37 座	150	三房	71-95	9000-11000	-1000	带装修	——	148	99%
三水	三水新城	雅居乐雅湖半岛	2017/7/15	20-21 座	256	三房 四房	94-109 128-138	10460-11400	500	带装修	一口价	223	91%
三水	西南中心 区	博雅滨江	2017/7/14	49 座	123	四房	98-121	7900-8500	100	毛坯	一口价	121	98%
三水	西南中心 区	明智大厦	2017/7/15	3 座 01、 03、04 单 位	108	三房	107-138	7900-8300	50	毛坯	一口价	45	43%
三水	河口片区	恒大郾湖城	2017/7/29	21/28/29 /30/31 座	736	三房 四房	95-111 122	8000-10000	——	带装修	开盘折扣 98 折 (认筹客户) 送 3 年物管费 (前期 VIP 登记客户) 装修款 1500 元/m ²	702	95%
高明	荷城	雅域·瑞日天下	2017/7/8	1 座	76	三房	90-128	5000-6000	持平	毛坯	——	76	100%

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
高明	西江新城	美的明湖	2017/7/15	5-6座	252	三房 四房	112-141	7202-9980	持平	毛坯	诚意登记优惠3万	238	95%
住宅合计推货量：6671套								合计成交量（开卖当日）：5850套				推售率：88%	



6.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	7	1867
南海区	13	2896
顺德区	3	430
三水区	4	388
高明区	3	454
合计	30	6035

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8月	旭辉公元	1-4座	256	90-117	15000-17000/带装修	—
禅城	季华东	2017年8月	绿地璀璨天城	3座	184	111-170	18000-20000/带装修	—
禅城	亚艺	2017年8月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	—
禅城	奇槎	2017年8月	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7、8座	407	109-169	20000-22000/带装修	—
禅城	季华西	2017年8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8月	融创望江府	5、7、12座	384	107-160	13500-15000/毛坯	—
禅城	绿岛湖	2017年8月	保利翡翠公馆	1、10、12座	348	95-125	15000-16000/带装修	—
南海	千灯湖	2017年8月	宇佳·滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	—

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
南海	三山新城	2017年8月	保利诺丁山	10座	150	72-100	20000-24000/带装修	——
南海	黄岐	2017年8月	珠水豪庭	二期	136	88-126	25000-28000/部分带装修	已启动登记, 需验资 20 万
南海	盐步	2017年8月	连城湾	1、2号楼	168	89-129	18000-20000/带装修	——
南海	大沥	2017年8月	融创御府	11座	128	88-146	20000-21000/带装修	——
南海	大沥	2017年8月	华福熹云水岸	首期	124	91-96	16000-18000/带装修	——
南海	狮山	2017年8月	恒福天悦	新品	116	126-134	14000-15000/毛坯	——
南海	罗村	2017年8月	万科城市之光	首期	190	89-115	18000-20000/带装修	已启动登记, 预存 1 万可享开盘 99 折
南海	小塘	2017年8月	中恒海晖城	54、55座	168	65-145	14000-15000/带装修	已接受登记
南海	松岗	2017年8月	名澳汇锦桃园	新品	68	95-122	14000-15000/毛坯	——
南海	丹灶	2017年8月	美的翰湖苑	1-6座	908	88-127	12000-13000/带装修	已启动登记
南海	丹灶	2017年8月	丹灶碧桂园	三期	160	88-147	12000-13000/带装修	——
南海	西樵	2017年8月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
顺德	北滘	2017年8月	美的壹号公馆	1、2座	176	建面 92-118	23000-25000/建面带装修	--
顺德	大良	2017年8月	力合阳光城云谷	洋房新品	104	建面 90-124	17000-19000/建面带装修	登记享 99 折
顺德	勒流	2017年8月	博澳城	花畔 4 座	150	建面 95	14000-15000/建面毛坯	存 1 万可享 5 万
三水	云东海片区	2017-8月	保利云上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
三水	西南中心区	2017-8月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
三水	乐平镇	2017-8月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
三水	河口片区	2017-8月	时代南湾	1座	186	95-115	10000-11000/带装修	——
高明	荷城	2017-8月	优悦城	7座	79	82-91	7000-8000 毛坯	——
高明	西江新城	2017-8月	美的明湖	新品洋房	250	112-142	8000-10000	已开始诚意登记
高明	西江新城	2017-8月	君御海城	新品洋房	125	90-155	10000-11000	——

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	三水	恒大御湖郡	43557	539	52967	8223
2	南海	雅丽豪庭	41390	460	44609	9278
3	禅城	金茂绿岛湖	36395	218	28274	12872
4	禅城	融创望江府	34286	250	26655	12863
5	禅城	龙光玖龙湾	32192	179	24918	12919
6	南海	依云华府	25014	170	16967	14742
7	顺德	碧桂园凤凰湾	23438	240	24348	9626
8	三水	雅居乐雅湖半岛	20780	210	23866	8706
9	南海	光明花半里	16332	101	11449	14265
10	南海	聚豪雅居	15581	143	13995	11134
11	三水	博雅滨江	14839	179	18027	8231
12	高明	雅域·瑞日天下	13925	225	24030	5794
13	禅城	普君新城	13244	59	7153	18516
14	三水	明智大厦	12919	137	16028	8060
15	南海	禾粤尚德居	12342	336	27672	4460
16	南海	绿地丽雅香榭花城	12231	128	12645	9673
17	南海	丹灶碧桂园	11924	133	14213	8390
18	南海	云山峰境	11643	86	10087	11542
19	南海	恒大城	11408	106	9710	11748
20	三水	保利中央公园	11052	145	12570	8792
合计			414492	4044	420183	9865

(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