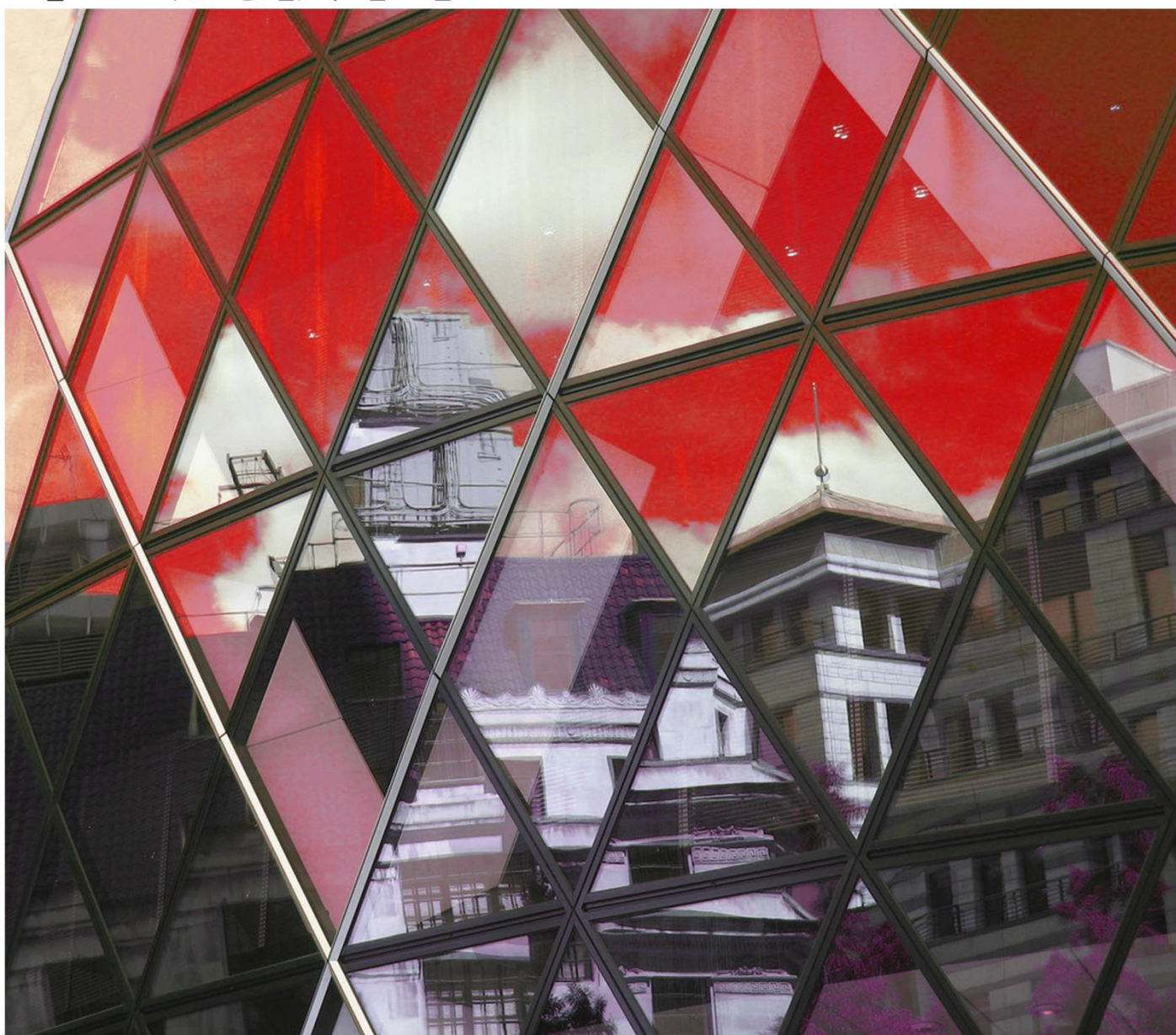


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 11 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 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	13
三、城市规划与建设	15
四、土地交易情况	25
4.1 土地成交情况	27
4.2 土地出让预告	28
五、广州住宅：成交量价渐趋平稳 年底楼市持续回暖	29
5.1 总况：供应推售创年内新高 大盘支撑整体市场	29
5.2 天河区：区域网签量跌价升 豪宅占比加大推高区域价格	33
5.3 荔湾区：区域网签量跌价升 豪宅盘占比加大	34
5.4 越秀区：时隔三月终有新货供应 区域网签量跌价升	35
5.5 海珠区：供应减量推新放缓 网签量价跌回低位	36
5.6 白云区：网签量跌价升 分创历史记录	37
5.7 黄埔区：区域网签量价齐跌 刚需大盘主导区域市场	38
5.8 番禺区：网签量价俱升 大盘支撑市场	39
5.9 花都区：新增预售环降近七成 区域网签量价齐跌	40
5.10 南沙区：区域全月七盘齐推 市场延续银十余温	41
5.11 增城区：推新积极多盘去化理想 单盘影响区域量升价跌	42
5.12 从化区：网签量价均微降 市场保持基本平稳	43
六、佛山住宅：前 11 月累计网签量达千万方 下月 5 新盘入市	44
6.1 佛山住宅供求分析	44
6.2 禅城区：土地供应缩减五成 龙光玖龙湾推售最后一座洋房	46
6.3 南海区：网签量小幅环增 碧桂园翡翠湾夺全市销冠	46
6.4 顺德区：美的领贤公馆领跑成交 中海顺德双子正式入市	47
6.5 三水区：成交创下半年新低 三水北站正北地块定位发展城市新地标	47
6.6 高明区：恒大再度布局高明 交通建设助力高明发展	48
6.7 五区住宅开盘情况	49
6.8 五区住宅即将开盘预测	52
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）	55

一、政策及行业资讯

■ 柳州泉州限售 成都禁新建公寓类生活单元

来源：经纬【中国】市场研究中心综合新闻信息整理 2017-11-1——2017-11-30

2017年全国各地限购政策一览表		
城市	限购日期	内容
海南	11月1日	11月1日，海南省发布《关于暂停个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款的通知》，即日起，停止受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。据悉，由于该省住房公积金个贷率超出住建部要求的警戒线，为保证尚未获得购房资格的缴存职工可获得资金用于购房，避免给缴存职工带来不便，故决定暂停转公积金贷款政策。
南宁	11月2日	广西南宁住房公积金管理中心日前印发《南宁住房公积金管理中心提取业务实施细则》，根据新《细则》，规定了提取公积金的住房消费种类，并对“自住住房”的定义进行了再次明确。缴存人必须满足以下四个条件之一方可申请办理住房消费类提取业务：购买、建造、翻建、大修自住住房；偿还自建自住住房贷款本息；装修自住住房；无房职工租赁住房用于自住。投资或非住房类的房产，不属于自住住房，不在住房公积金提取业务范围内。
柳州	11月4日	柳州市房地产市场调控工作领导小组办公室发布《关于执行柳州市房地产市场调控工作方案的补充通知》。居民家庭在市区内首次购买套内面积10000元/m ² （含）及以上商品住房（含精装房）的，自有资金支付购房款的比例不得低于购房总价款的25%；已拥有或者已购买1套商品住房而再次购买的，自有资金支付购房款的比例不得低于购房总价款的35%；已拥有或购买2套及以上而再次购买的，则自有资金支付购房款的比例不得低于购房总价款的100%。
深圳	11月2日	对居民家庭或者个人在柳州市区购买第二套及以上住房，其已购买的及新购买住宅均需取得不动产登记证满2年后方可转让。
岳阳	11月6日	深圳市民政局制定了《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干措施》（以下简称《措施》），《措施》还建议加大社区养老设施的建设，新建居住（小）区应当严格按照深圳市居住区养老服务设施配置指标要求建设社区养老服务设施，每个社区养老配套设施总建筑面积不少于750平方米，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。
岳阳	11月6日	11月6日，岳阳市住房和城乡建设局发布《关于进一步加强岳阳市城区房地产市场监管的通知》（岳建发〔2017〕45号）。《通知》要求，在岳阳市城区购买的商品住房（含二手房）需取得不动产权证书满两年后方可上市交易。
芜湖	11月13日	在芜湖县就业的本科及其以上学历的高校毕业生/芜湖县具有原农业户籍的居民在县城规划区内购买商品住宅房，每套给予2万元购房补贴；在芜湖县就业的其他人员，其在县城规划区内购买首套商品住宅房，每套给予1万元购房补贴；凡购买商品住宅房成交单价低于3000元/平方米以及房屋建筑面积不足60平方米（不含60平方米）的，不享受本规定中的相关补贴政策。
泉州	11月14日	新购住房需取得不动产权证满5年方可转让，含二手房；泉州市在此前确定的调控区域的基础上，将泉州开发区、泉州台商投资区全域，以及洛江区万安街道、惠安县黄塘镇新增纳入调控区域。
深圳	11月14日	明确限制开发商擅自进入城中村开展城市更新活动，以及股份合作违反审查备案规定自行选择合作方
成都	11月15日	五年内租赁住房达151万套 禁新建公寓类生活单元
海南	11月28日	11月28日，海南省住房公积金管理局发布《关于停止执行装修提取住房公积金政策的通知》，即日起停止受理装修提取住房公积金业务。

■ 三部门联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作

来源：国家住建部 2017-11-6

近日，住建部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作，以促进房地产市场平稳健康发展。

一是严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产市场场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

二是要求各地对房地产开发企业、房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司等违规提供购房融资的行为，加大查处力度。三是要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度等；四是要求各地房产管理部门、地方金融监管部门会同人民银行、银监会各派出机构建立联动工作机制，加强信息互通和部门间协作等。五是要求房地产开发企业、房地产中介机构依法履行反洗钱义务，开展客户身份识别，妥善保存客户身份资料和交易记录，规范购房款交付方式，报告可疑交易。

经纬点评：

在房地产调控升级的大背景下，为防范居民变相加杠杆购房带来的潜在金融风险，监管层屡次强调及严控资金违规流入楼市，而此次监管力度持续加码，意味着房地产调控继续深入，从资金源头打击投资性需求，促使房地产回归居住本性，降低泡沫风险。而各地仍陆续出台限售、限购政策，建立租购并举的长效机制，降低投资获利空间。

■ 多地掀起房地产违规检查风暴 广州佛山在检查名单

来源：网易房产 2017-11-16

10月25日，国家发展改革委、住房城乡建设部联合发出通知，部署从2017年10月30日至11月30日，在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查。检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，重点查处

未明码标价、未按规定“一套一标”、虚假价格承诺、捆绑销售、捂盘惜售、炒卖房号、双合同等价格违法行为。

而日前，一份《商品房销售价格行为联合交叉工作方案》流出。该工作方案称，此次联合交叉检查由发改委、住建部统一部署。交叉检查组由各地价格主管部门和住建部执法人员组成。该方案指出，交叉检查重点城市包括北京市，江苏省南京市、苏州市，浙江省杭州市、嘉兴市，安徽省合肥市，山东省济南市、青岛市，河南省郑州市，湖南省长沙市，广东省广州市、佛山市，海南省海口市、三亚市，陕西省西安市。

据悉，近一周，广州南沙、番禺、增城等多个热门区域的楼盘被有关部门突击检查，是否存有双合同等行为成为检查重点。受此影响，不少楼盘关闭了销售中心和样板房，暂不对外开放。

经纬点评：

自去年国庆楼市调控席卷全国后，大规模检查房地产违规行为的专项检查时有发生，显示国家持续调控楼市的决心，反映未来政策环境仍趋紧，增加楼盘销售难度，或影响房企年底资金进一步回笼。年底将至，有个别房企通过大幅减价加快去货回笼资金，销情显著，或是置业客户适时入市的好时机。

■ 住建部：楼市调控不喘气不歇脚

来源：凤凰房产 2017-11-22

近日，先是有媒体报道南京购房者排队买房的消息，紧接着深圳楼市传出有大单成交，伴随着这些消息，楼市调控政策将何去何从的讨论也热闹起来，而11月21日住建部会同国土资源部、人民银行召开的座谈会为未来的楼市定了调：楼市调控不喘气，不歇脚。

座谈会重点提到了六点内容，包括政策的连续性、金融管控、土地供应、优化城市功能、规范市场秩序等内容。并从五方面做了具体要求：首先是大力发展住房租赁市场；二是加大对新市民的公租房保障力度；三是因地制宜发展共有产权住房；四是继续推进城镇棚户区改造；五是加强城乡统筹和区域协调，统筹规划城镇空间布局，推动城乡一体化建设，提高中小城市、县城和小城镇的教育、医疗等基本公共服务均等化水平，加快农业转移人口市民化，支持农民工返乡创业安居；同时，部分库存较大的三四线城市和县城，要结合以人为核心的城镇化进程，以不加杠杆为原则，有序推进去库存工作。

经纬点评：

“十九大”再次强调“房子是用来住的，不是用来炒的”，此轮楼市调控将会是持续的，重点抑制投机性炒房行为，回归房屋居住本能。面对多层次居住需求，未来租赁住房、公租房、共有产权房将会为市场提供更多元化的产品，满足更多的居住需求，而非仅通过购买房产实现居住需求。

■ 广州：公租房申请对象从低收入扩至中低收入

来源：南方都市报 2017-11-7

从今年开始，广州市保障房覆盖的人群从过去的低收入人群扩大到中低收入人群，覆盖面扩大也对公租房申请资格的审核带来了新要求。近日市住建委公布了新的公租房申请审查细则征求意见稿，用区、市两级审查加社会公示的办法，确保有限的公租房资源都分配到最需要它们的人群手里。

在申请过程中，申请家庭应当推举 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员为共同申请人。共同申请人与申请人之间应当具有法定赡养、抚养、扶养关系。同时，具有完全民事行为能力且年满 30 周岁的单身人士可独立申请；失去父母且年满 16 周岁的申请人，具有完全民事行为能力的，也可以独立申请。

具体的，收入中等偏下的要求被细化为：“申请之月前 12 个月家庭可支配收入、家庭资产净值符合政府公布的收入标准。”2017 年这项标准的具体数据是：以典型的 3 口之家为例，全家年收入不超过 8.8 万元，人均年收入限额不超过 2.9 万元，家庭资产净值不超过 46 万元。而住房困难的要求被细化为在本市无房，或者有房但人均居住面积低于 10 平方米。

经纬点评：

除针对本地户籍人员放宽条件之外，对外来就业人员以及今年还新增了两类保障群体：一是创业就业人员纳入保障范围；二是在广州地区缴纳广东省社保人员。进一步保障公民居住权益，以及进一步稳定外来就业人口，同时通过监督体系实现公租房的分配公平公正。

■ 广州：积分入户广州申请人数增 85%

来源：新快报 2017-11-7

2017 年广州市积分制入户申请受理工作于 11 月 8 日顺利结束。据统计，今年“广州市积分制入户网上申请系统”注册人数逾 3 万人，共有 2.2 万人正式提交申请。目前，共有 2.06 万人通过预审，申请人遍及北京、上海、江苏、西藏等 31 个省（自治区、直辖市），其中增城、天河、黄埔等区通过预审人数均超过 2000 人，番禺区 4000 多人通过预审。

今年，广州积分制入户不再将符合计划生育政策作为入户的前置条件的规定，删去了“符合计划生育政策”的规定。与此同时，进一步修订《广州市积分急需工种或职业资格目录》，“急需职业工种”增加了出租车司机、工业固体废物处理处置工、机床装调维修工等工种，使积分制入户更精准地吸纳广州紧缺人才。

目前，各受理窗口已停止受理纸质申请资料，下一步将对申请人的申请资料进行初审并建立申办资料档案，会同相关职能部门对全部申请资料进行审核，最终按在我市缴纳社会医疗保险和办理居住证时间长短确定 6000 个入户人员名单。

经纬点评：

今年广州积分入户要求有所降低，不再将符合计划生育政策作为入户的前置条件。截止 11 月 8 日全市已有 2 万人通过预审，而今年最终将会按照缴纳医保社保以及居住证时间长度确定 6 千人入户，长期于广州稳定就业的外来人员将更大机会实现积分入户。

■ 佛山将全面放开放宽落户限制 吸引人才流入

来源：佛山市政府网 2017-11-10

日前，佛山市政府网发布《佛山市推动非户籍人口在城市落户实施方案》，《方案》提出将深化户籍制度改革，加速破除城乡区域间户籍迁移壁垒，加快完善财政、土地、社保等配套政策，积极有序推进非户籍人

口在城市落户。“十三五”期间实现 50 万左右非户籍人口落户。到 2020 年，全市户籍人口城镇化率提高到 93% 以上。

未来，全面放开放宽重点群体落户限制。以农村学生升学和参军进入城镇的人口、在城镇就业居住 3 年以上和举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工为重点，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。全面放开对高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生和留学回国人员的落户限制，全面实行农村籍高校学生来去自由的落户政策，高校录取的农村籍学生可根据本人意愿，将户口迁至高校所在地，毕业后可根据本人意愿，将户口迁回原籍地或迁入就(创)业地。

此外，《方案》提出制定实施配套政策，包括提供农业转移人口基本公共服务；建立城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制；建立进城落户农民“三权”维护和自愿有偿退出机制；将进城落户农民完全纳入城镇住房保障体系；落实进城落户农民参加城镇养老保险、城镇基本医疗保险政策，保障进城落户农民子女平等享有受教育权利；推进居住证制度覆盖全部未落户城镇常住人口等。并提出各项配套政策须于 2017 年 11 月底前出台实施。

经纬点评：

国家和省已分别提出推动非户籍人口在城市落户实施方案，现佛山出台方案，明确的目标与各项配套措施，有助提升户籍含金量，有利吸引人口流入。其中放宽重点群体落户限制，体现佛山更侧重吸纳知识型、技术型人才；供地计划指标与进城落户人口挂钩、完善城镇住房保障体系，随着人口增加，未来佛山房地产发展将持续保持高热度。

■ 佛山首套房贷利率最高上浮 20% 放款时间再延长

来源：南方都市报 2017-11-29

融 360 金融平台最新统计的佛山房贷政策显示，统计中的 9 家银行中，除了仅有一家执行上浮 5% 标准外，已经有 5 家对首套房贷执行上浮 10% 标准，有 3 家执行上浮 15%-20% 不等。

南都记者昨日走访各大银行发现，目前佛山首套房贷利率执行 10%-15% 上浮区间已趋于常态，有银行首套房利率上调至 20%。而此前相对稳定在上浮 10% 标准的二套房贷款政策，也在四季度以来继续收紧，不少银行的利率上浮至 15%-30% 不等。

同时收紧的还有放款时间，南都记者从走访的各大银行工作人员的回答得知，大部分银行的房贷业务还在正常运行和接受办理，但放款时间不一，或需要 3 个月甚至更长。有银行回应，由于额度等原因，“现在办理的话，有可能要明年上半年才可以放款，甚至更久。”

佛山部分银行一二套房贷利率上浮情况

银行	首套房利率	二套房利率
邮储银行	上浮 5%	上浮 15%
汇丰银行	上浮 10%	上浮 15%
建设银行	上浮 10%	上浮 10%

工商银行	上浮 10%	上浮 20%
南海银行	上浮 10%	上浮 30%
交通银行	上浮 10%	上浮 15%
广发银行	上浮 10%	上浮 15-20%
农业银行	上浮 10%	上浮 15%
中国银行	上浮 15%	上浮 20%
兴业银行	上浮 15%	上浮 20%
浦发银行	上浮 20%	上浮 20%
备注：数据综合融 360 和南都走访 统计日期截止 11 月 28 日		

经纬点评：

佛山自 5 月份以来，房贷利率出现多次上浮，放款时间也渐拉长。11 月下旬住建部表示“楼市调控不喘气不歇脚”，其中防范金融风险是一重要环节。政策不放松，加上年末银行普遍贷款额度不足，因而房贷利率上浮及放款时间再延长成为常态。不过年后银行将有新一批额度的供应，房贷压力有望得到缓解。

■ 南海实现与广州荔湾、白云、花都三个区政务通办

来源：广州日报 2017-11-14

继与广州荔湾区、白云区实现行政审批“跨城通办”后，南海区与广州市花都区也实现政务通办。据悉，南海与花都从 11 月 13 日开始可以通办 4 个事项，主要是内资有限责任公司设立登记和分公司设立登记。

据了解，当前南海区与广州市荔湾区、白云区、花都区还通过“市民之窗”自助服务终端，建立起“24 小时”跨城办事新模式。目前南海区共铺设“市民之窗”超过 447 台，广州荔湾区、白云区、花都区共铺设 66 台，市民可凭身份证，在异地自助办理社保参保证明打印、个税清单打印、公积金证明打印等超过 30 种业务。

经纬点评：

今年以来，广佛同城步伐加快，两地更于 9 月底共同印发《广佛同城化“十三五”发展规划（2016—2020 年）》，其中提出，重点推进南海—荔湾、顺德—番禺、三水—花都等合作示范区建设，专门强化了广佛同城要从市级层面深化到区级层面。两地跨区政务通办正是此项体现，为市民提供切实便利，更体现了广佛同城的优势。

■ 建设银行正式宣布：租房可贷 100 万

来源：商业地产 V 评论 2017-11-5

11 月 3 日，建设银行深圳分行与招商、华润、万科、恒大、中海、碧桂园、星河等 11 家房地产公司签署房屋租赁战略合作协议，宣布正式开发深圳市长租房市场。根据协议内容显示，“按居贷”目前执行 4.35% 的基准年利率，低于同期购房按揭贷款，额度最高 100 万，最长期限 10 年。

此外，为鼓励长租，建行还推出个人住房租赁贷款“按居贷”，为租户提供纯信用贷款用于租房，贷款享基准利率，最快1个工作日放款。在租金方面，一房企负责人透露，将会参照市场价制定。

据了解，目前建行已与房企签署了5481套住房租赁权转让协议，房源均为精装修新房，未来租户可通过建行“CCB建融家园”APP上提供的房源在线租房。

经纬点评：

继互联网巨头相继进入租赁市场后，银行也踏进了这个行列。除建设银行外，中信银行、中国银行纷纷与地方政府或房企签署合作协议，共同发展租赁市场。此举对抑制房价，降低购房压力等具有积极作用，同时贯彻落实“让百姓住有所居”的目标，对百姓们无疑又一大利好。

■ 多家银行大手笔撬动住房租赁市场 有望达至三赢局面

来源：经纬【中国】市场研究中心综合整理新闻 2017-11-17

近日，多家银行相继宣布进军住房租赁市场。11月16日，建设银行广东省分行与保利、碧桂园、恒大、万科、越秀集团、珠江实业、合景泰富、合生创展、富力、雅居乐、方圆、佳兆业、星河湾等33家知名房地产企业发起倡议并签订住房租赁战略合作协议，“十三五”期间将投放2000亿元专项资金。

同一日，工行广东分行、建行广东分行与广州市住房和城乡建设委员会签署战略合作协议，两家银行将分别为广州市住房租赁市场参与主体提供5000亿元授信资金。

首个吃螃蟹的是中信银行。10月30日，中信银行与碧桂园集团合作，提供300亿元长租住宅保障性基金。

11月2日，中国银行厦门分行与厦门市国土资源与房产管理局签署住房租赁战略合作协议。同日，建行广东分行与广东省住建厅、佛山市政府达成住房租赁战略合作，上线国内首个政银合作住房租赁平台。

11月3日，建行深圳分行与包括万科、华润、碧桂园等在内的11家房企签署房屋租赁战略合作协议，宣布正式开发深圳市长租房市场。

经纬点评：

在国家大力培育和发展住房租赁市场的推动下，银行、房企纷纷进军租赁市场实为意料中事，对银行来说，房屋租赁市场是一个优质市场，对房企来说，联手银行可以减少转型成本，对租客来说，则贷款住到好房，达至三赢。

■ 广州首批国有租赁住房企业挂牌 两银行为广州提供融资支持

来源：广州日报 2017-11-17

11月16日上午，广州珠江住房租赁发展投资有限公司和广州越秀住房租赁发展投资有限公司正式揭牌。据悉，两家公司是广州打造的首批市场化、专业化和规模化的国有住房租赁平台，将充分发挥国有企业的引领和带动作用，积极推动广州市培育和发展住房租赁市场。

当日仪式现场，广州市住建委分别与中国建设银行、中国工商银行签署《广州市住房租赁市场发展战略合作意向书》，两家银行在未来5年将为广州租赁产业发展提供上万亿元的融资支持，具体包括提供租赁企业

贷款、个人租房贷款等。市住建委和建设银行、工商银行将在创新住房租赁金融服务模式、支持现代租赁产业，建立多层次租赁生态等方面进行合作。

经纬点评：

国有租赁住房企业的正式挂牌成立，引入银行提供融资支持，广州在推动住房租赁市场发展又迈进一步。住房租赁相关的规范制度出台、官方租赁平台的上线、租赁企业的成交、企业融资和个人租房贷的解决，显示广州今年中公布的“租房 16 条”正在逐步落地，其他事项逐步落实在望。

■ 广州：建行千亿授信助黄埔、开发区高科技人才圆“安居梦”

来源：广州日报 2017-11-25

11 月 23 日，广州市黄埔区人民政府、广州开发区管委会（以下简称黄埔区、广州开发区）与建设银行广东省分行正式迈出了共建“人才安居”住房租赁市场建设的第一步。按照协议，建行将成为黄埔区、广州开发区“人才安居”住房租赁业务战略合作银行，未来三年提供超过 1000 亿元的综合授信，支持两区共建住房租赁市场，推动人才强区策略落地。

在该模式中，建行将为黄埔区、广州开发区高新技术企业构建三个“全链条”闭环服务，包含引进、安居、教育、养老、医疗等的“全链条人才服务”、从房源、交易、监测到金融的“全链条住房租赁服务”、从租赁市场主体前中后端服务到社区及个人金融服务的“全链条金融服务”。

该模式针对住房租赁市场当前存在的租房难、租房融资产品匮乏等痛点，由建行从前端房源获取、中端租赁运营和盘活资产、后端租客金融服务等全产业链介入，构建覆盖购租改建、装修和设施维护、租赁资产盘活、交易撮合与资金监管等环节的产品链，提供公司、投行、个人类等产品和服务支持，对于区内“高精尖”企业及区内认定的人才，提供专属企业及人才综合金融服务，给予相应价格优惠。同时，针对人才住房租赁消费群体，由建行提供个人住房租赁贷款，满足个人租赁贷、装修贷、租赁快贷、信用卡分期贷款融资。针对住房租赁企业，建行为其提供住房租赁支持贷款、购买贷款、抵押贷款、应收账款质押贷款以及经营贷款等对公类贷款产品，满足其各类融资、融信、融智需求。

经纬点评：

政府主导，银企合作，共同构筑“人才安居”租赁居住市场，对于黄埔、开发区对外人才吸纳有着重要意义。过往对于租房难、租房融资产品匮乏等一系列痛点，此次建行提供的全链条服务可满足个人租赁贷、装修贷、租赁快贷、信用卡分期贷款融资等服务，帮助高端人才稳定居住，稳定就业。

■ 穗修订房屋征收补偿办法 将探索“安置房银行”

来源：广州日报 2017-11-30

广州市府常务会议审议通过了新修订的《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》，与原《实施办法》相比，主要进行了四个方面的修改：

➢ **对社会稳定风险评估工作进行了细化：**规定了社会风险稳定评估的评估原则和评估内容，设置了风险等级及其运用，同时明确该项工作可委托第三方机构开展。

- **实行统一的搬迁时限奖励标准：**奖励标准设置为“被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅市场价格的15%以内”，给予同一时段内签约的被征收人每平方米同等价格的奖励。
- **新增了有关政府征收安置房制度的相关规定：**设置了征收安置房建设条款，规定市、区政府应多渠道建设、筹措征收安置房，并探索建立“安置房银行”用于各征收项目的补偿安置。
- **进一步明确了征收补偿的内容：**明确“征收非住宅房屋的，房屋征收部门应当支付搬迁费、临时安置费。其中，搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用”。

经纬点评：

广州的城市建设发展的推进，旧城区拆迁安置不可避免，完善的征收与补偿办法，合理的补偿奖励标准，都有助推动征收工作的进度，有助加快城市建设发展。

■ 佛山打造国内首个政银合作的住房租赁监管及交易平台

来源：新浪乐居 2017-11-2

11月2日，广东省住建厅、佛山市政府分别与建行广东省分行达成住房租赁战略合作，迈出了政银合作共同推进住房租赁市场建设的第一步。按照协议，建行将以为政府监管提供平台、为客户交易提供保障为目标，在未来5年从技术、资金、渠道等方面给予大力支持，加快推动广东住房租赁产业发展。

目前，建行广东省分行已与佛山建鑫公司达成协议并向该公司发放首笔住房租赁贷款，双方合作共同打造优质生活的租赁社区，共建“CCB 建融家园·乐家”品牌。

建设银行开发的佛山住房租赁服务平台由住房租赁监测分析平台、住房租赁监管服务平台、政府公共住房服务平台、住房租赁服务共享平台、企业租赁服务管理平台五大系统组成。据了解佛山市住房租赁监管及交易服务平台将于本月试运行，届时将有3000套租赁住房房源、首批公司类和个人类创新融资租赁产品陆续上线。

经纬点评：

银行进军租赁市场，从技术、资金、渠道等方面给予大力支持，对住房租赁市场起积极推动作用。租赁平台通过以“数据+人工”相结合的方式，对房屋租赁关键信息进行校验，保证平台房源和图片的真实可靠，让房东租客双方利益都得到充分保障。

■ 美的&碧桂园开展全面战略合作 共建智能产城、智慧社区

来源：佛山日报 2017-11-3

11月2日，美的集团与碧桂园集团正式宣布双方建立全面战略优先合作伙伴关系，将在产城融合、智能家电、智慧家居、海外项目等领域进行多维度合作。

美的集团和碧桂园集团早有合作基础，此次签署合作协议意味着双方要实现全方位合作。双方合作的重点之一在于智慧家居、智能家电等领域，通过集采合作、零售家装、数据平台共享、合作技术及成果展示、产品方案联合研发优化等，巩固和建立双方的市场优势地位。另一重点则在于产城融合，将就产城融合项目

开发运营、产业资源导入、推动资产优化配置等展开合作，除了为各自已有的产城融合项目提供配套资源外，双方也将联合拓展新的产城融合项目，打造宜居、宜商、宜业、宜游的产城融合示范标杆。

同时，双方还将共同探讨推进智慧社区战略加快落地，这也是未来社区的发展方向。另外，双方还将通过产品、市场、渠道方面的海外合作，优势互补，在“一带一路”背景下共同深化海外市场布局。

经纬点评：

两企业同为世界 500 强千亿企业，且在十九大报告提出必须把发展经济的着力点放在实体经济上的前提下开启全方位合作，备受关注。双方整合资源，强强联手，优势互补，将产生强大的产业协同效应，有助于粤港澳大湾区发展中的抢占新机会，推动顺德和佛山经济进一步发展。两企业跨界融合发展，也是企业谋求持续发展的积极表现。

■ 越秀珠实成立广州首两家国有住房租赁公司

来源：广州日报 2017-11-24

广州在推动住房租赁市场方面已经走在全省前列。今年初，广东出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》后，广州接着出台“租房 16 条”，在全国首次提出“租购同权”，此后又成立了官方房屋租赁信息服务平台，并成立了广州市住房租赁企业协会。

11 月中旬，广州市住建委和中国建设银行、中国工商银行分别签署《广州市住房租赁市场战略合作意向书》，达成发展住房租赁市场战略合作。中国建设银行及中国工商银行未来 5 年将为广州市住房租赁产业发展提供不少于万亿元的融资支持。11 月 20 日，工行广东省分行营业部与科学城（广州）投资集团签署《全面战略合作协议》，为科学城投资集团提供包括住房租赁建设资金在内的 50 亿元全面金融服务支持，用于该集团拿下的广州首宗摇号、100%“全自持只租不售”地块的建设，标志着广州工行 5000 亿元授信资金的承诺开始落地，也是广州银行业对首单全自持住房租赁项目的资金支持。

11 月 16 日，越秀集团、珠江实业集团宣布各自成立住房租赁公司，负责开展资金筹措、房源建设以及住房出租业务。

经纬点评：

随着房地产市场进入了全新时代，快速开发快速销售逐渐成为过去式，土拍市场上越来越多自持地块出炉，因此房企谋求多元化发展成为当下热议话题，其中自持运营则是现时各大房企争相抢滩的全新市场，越秀、珠实两家房企此举将为广州租赁市场提供更多住房供应。

■ WE+酷窝登录佛山

来源：佛山日报 2017-11-17

11 月 18 日，WE+酷窝联合办公（佛山站）在佛山市禅城区乐怡海创·文华荟举行了开业活动。活动以“酷星球”为主题打造全天候互动体现，联动斯巴鲁车队巡游精彩纷呈。

WE+酷窝以共享与创新为核心理念，致力于打造“空间、服务、资本”全方位的办公解决方案。通过线下开设的全球联合办公社区空间、线上移动端产品 APP、随租随用的共享办公空间，为办公者提高效率和优质的

办公体验，同时有助于创新创业人士解决找人才、项目、资本的需求痛点。品牌目前已布局包括上海、北京、杭州、广州、深圳等近 24 个国内城市，在美国旧金山和芬兰赫尔辛基也设有联合办公空间。

经纬点评：

WE+酷窝采取创新与创业、线上与线下、孵化与投资相结合的方式，满足了企业对灵活办公、降低办公成本的需求。既提供多元化的增值服务，让入驻的中小微企业能够在 WE+ 的空间里享受资源的最大优化配置，同时也是能够轻松分享信息、知识、技能，拓展社交以及商业圈，有效的提高创新效率的平台，直击办公痛点。

■ 佛山：博士创新梦工场开园

来源：佛山日报 2017-11-21

11 月 17 日上午，佛山博士创新梦工场开园仪式在绿岛湖国际中心举行。中心拟引进 100 名博士以上高层次人才进驻、充分利用佛山科学技术学院 400 多名在职博士资源支撑园区发展。

佛山博士创新梦工场在佛山绿岛湖都市产业区内，计划总建筑面积约 2.33 万平方米，总投资额约 2 亿元，整体分为三个阶段进行建设，预计在 2020 年全面建成运营。将采取“100+400+N”的博士聚集模式建设：即拟引进 100 名博士以上高层次人才进驻博士工作室开展专业技术研究与转化工作；充分利用佛山科学技术学院 400 多名在职博士资源支撑园区发展；吸引 N 个带项目的海内外博士以上高层次人才团队入驻园区开展技术与成果转化工作。园区内配套有博士工作室、博士信息化图书馆、博士创新项目路演中心、博士科研成果展示厅、人才团队技术转化创业平台、休闲交流区、洽谈会议室等科技孵化平台及功能性服务平台。

经纬点评：

近年来佛山持续处于产业转型升级阶段，新兴智能制造业将为未来主要产业支柱。因此提供人才培养，产业孵化等等一系列产研一体化成为助推产业升级的重要手段，绿岛湖博士创新梦工场将为佛山人才提供更好的环境，实现人才与科技聚集，为佛山智造带来更多动能。

二、经济大事记

■ 10 月全国房地产投资、销售增速双回落 购地热情不减

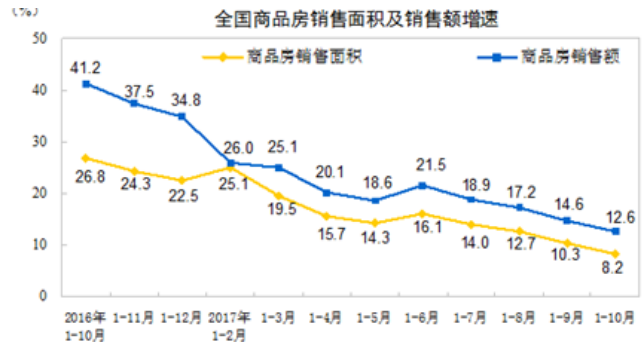
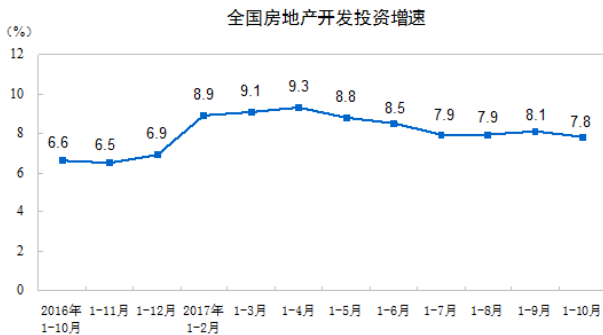
来源：国家统计局 2017-11-14

国家统计局 14 日公布的数据显示，2017 年 1-10 月份，全国房地产开发投资 90544 亿元人民币，同比名义增长 7.8%，增速比 1-9 月份回落 0.3 个百分点。

商品房销售面积和销售额增速也出现连续第四个月收窄。1-10 月份，商品房销售面积同比增长 8.2%，增速比 1-9 月份回落 2.1 个百分点；销售额增长 12.6%，增速回落 2 个百分点。

不过，1-10 月份，房地产开发企业土地购置面积同比增长 12.9%，增速比 1-9 月份提高 0.7 个百分点，达到今年以来的最高点。

待售面积也在持续减少，10 月末，商品房待售面积 60258 万 m^2 ，比 9 月末减少 882 万 m^2 。其中，住宅待售面积减少 772 万 m^2 。



经纬点评:

房地产调控效果持续，开发投资增速小幅回落，销售面积及销售额增速持续下跌，成交速度放缓，不过受购地热情上涨的影响，住房租赁市场的培育和推进，开发节奏有望加快，预计开发投资有机会扭转回落态势。

15个热点城市房价运行平稳 一线城市房价回落为主

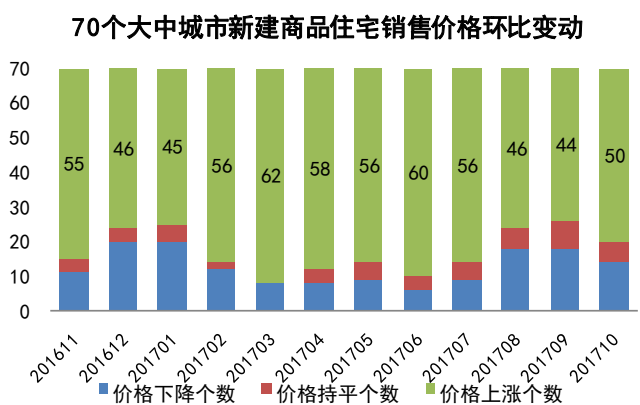
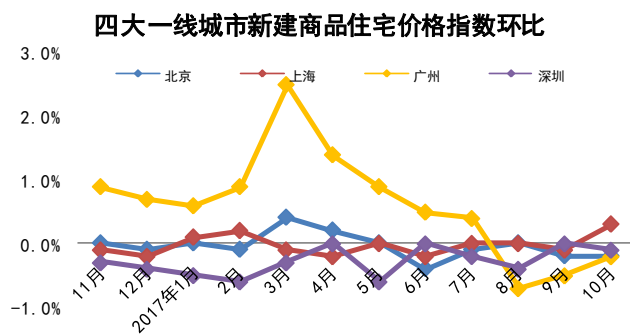
来源：国家统计局 2017-11-15

国家统计局 14 日公布的数据显示，2017 年 1-10 月份，全国房地产开发投资 90544 亿元人民币，同比名义增长 7.8%，增速比 1-9 月份回落 0.3 个百分点。

商品房销售面积和销售额增速也出现连续第四个月收窄。1-10 月份，商品房销售面积同比增长 8.2%，增速比 1-9 月份回落 2.1 个百分点；销售额增长 12.6%，增速回落 2 个百分点。

不过，1-10 月份，房地产开发企业土地购置面积同比增长 12.9%，增速比 1-9 月份提高 0.7 个百分点，达到今年以来的最高点。

待售面积也在持续减少，10 月末，商品房待售面积 60258 万 m²，比 9 月末减少 882 万 m²。其中，住宅待售面积减少 772 万 m²。



经纬点评:

从统计局公布数据来看，“因城施策”房地产市场调控政策不断深入，70 个大中城市的房价保持平稳运行态势。热点城市环降居多，同比涨幅继续回落；一线城市房价环、同比以回落为主；广州环比下降，同比涨幅回落。

三、城市规划与建设

■ 住建部公布第一批装配式建筑示范城市和产业基地名单

来源：澎湃新闻 2017-11-14

中国住房和城乡建设部近日公布了第一批 30 个装配式建筑示范城市和 195 个产业基地名单。

30 个示范城市包括北京、上海、天津、沈阳、南京、杭州、合肥、郑州、成都、深圳等热点城市（不含广州佛山）。195 个产业基地不仅包含了华东建筑集团股份有限公司、远大可建科技有限公司、中民筑友建设有限公司、浙江东南网架股份有限公司、杭萧钢构股份有限公司等建筑公司，万科、碧桂园等房企，还包括了在装配式领域颇有研究的大学院校。

2016 年 9 月底，国务院办公厅在发布的《关于大力发展装配式建筑的指导意见》中制定了工作目标，以京津冀、长三角、珠三角三大城市群为重点推进地区，常住人口超过 300 万的其他城市为积极推进地区，其余城市为鼓励推进地区。今年 1 月 12 日，深圳市住房和建设局在《关于加快推进装配式建筑的通知》，9 月 19 日，广州市发布《关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》指出，广州市各区实现装配式建筑占新建建筑的面积比例，到 2020 年不低于 30%，到 2025 年不低于 50%。

经纬点评：

未来建筑行业发展将更侧重于节约能源、减少污染，向着建筑节能及绿色建筑发展的目标迈进，使房子更加生态宜居。首批名单出炉，后续将有更多的城市和企业加入。广州为了支持装配式建筑发展，提出多项鼓励装配式建筑的政策，包括购买装配式住宅可享受最低首付，且公积金贷款额度可上浮；开发商自愿实施装配式建筑的，可享受一定建筑面积奖励等。

■ 广东海岸带发展规划出炉 2020 年将建 60 个海洋特色小镇

来源：珠江时报 2017-11-30

《广东省海岸带综合保护与利用总体规划》已于近日正式实施。规划显示，至 2020 年，广东将建设 60 个海洋特色小镇和 150 个特色渔村。

规划显示，广东将打造广州番禺沙湾镇、珠海香洲万山镇、江门新会崖门镇等一批以沙滩、滨海湿地、海岛等为特色的海洋小镇，到 2020 年广东省海岸带地区共建成 60 个海洋特色小镇。

同时，广东还将打造渔业开发型、渔业文化型、休闲渔业型等多种模式的特色渔村，到 2020 年广东省海岸带地区共建成广州南沙横沥镇冯马三村、江门台山斗山镇浮石村等 150 个美丽渔村。至 2025 年，广东沿海将建设 70 个海洋特色小镇和 160 个特色渔村。

此外，广东还将加强海上丝绸之路文化遗址调查与保护，结合南粤古驿道保护与利用工作，将黄埔古港、樟林古港、台山海口埠和徐闻古港打造成为“海上丝绸之路”重要出海口纪念地，带动区域经济发展。

经纬点评：

《规划》是全国首个省级海岸带综合保护与利用总体规划，将基于广东省海岸带自然资源禀赋和承载能

力、产业基础和发展潜力，以海岸线为轴，构建“一线管控、两域对接，三生协调、生态优先，多规融合、湾区发展”的海岸带保护与利用总体格局。其中粤港澳大湾区规划建设国际航运中心、全球重要的海洋产业集聚区等，协同广东沿海的其他七个湾区，共同构建海岸带湾区发展新格局。

■ 白云区湿地项目开始招标 核心区达 15 平方公里

来源：广州日报 2017-11-21

11月20日，记者获悉，白云区将参照纽约中央公园建设经验，在白海面涌周边建设6.25平方公里的中央湿地，以生态空间缝合城市空间，以生态建设带动城市更新，逐步导入现代产业。

记者了解到，该项目之所以被称为“中央湿地”，与其位于白云中部城市中心不无关系。为了推动整个区域转型升级，今年白云区规划将白云五线至华南快速干线、夏花路至白云大道37平方公里区域打造成白云中心城区。

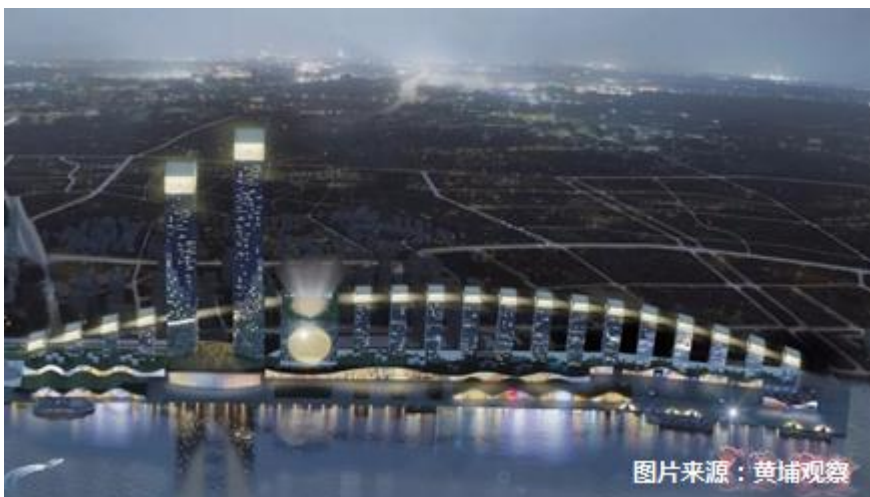
根据中央湿地发展策略，这里将形成六大主导功能，包括现代商务、公共服务、生态涵养、文旅休闲、商业服务、综合居住，以生态建设带动城市更新，导入现代产业，吸引高端资源集聚。白云区国规局初步规划方案显示，该区域是区位中心和城市集聚功能区域、未来重点打造的城市中心。其中，嘉禾地区将围绕地铁枢纽打造CBD商圈，均禾地区将围绕中央湿地打造历史文化新型产业聚区。

经纬点评：

“中央湿地”位于现时白云区中心以北的位置，伴随广州中心区城市开发程度越来越强，不断扩容成为了重要内容，区域急需更多土地容纳持续增加的人口以及等待升级的产业。未来“中央湿地”将会匹配其生态、自然的特质，导入文旅、生态、商务等新型产业，将会持续利好白云区域发展。

■ 黄埔港发展邮轮经济建超 600 米双子塔 打造广州又一城市客厅

来源：广州日报 2017-11-29



图片来源：黄埔观察

对标世界一流、超 600 米的双子塔或将崛起在广州东部的黄埔港，打造广州又一个“城市客厅”！

日前黄埔区、广州开发区举办黄埔港码头转型改造项目、黄埔港国际邮轮项目签约活动。广州开发区黄埔临港经济区管委会、广州港集团客运服务有限公司、太湖国际邮轮有限公司就黄埔港国际邮轮项目签署开展黄埔港国际邮轮航线合

作意向书。据透露，投放 2.5 万吨级“辉煌号”邮轮、开设多条国际邮轮旅游线路是其中部分款项，打造国际航运中心。

此外，国瑞置业有限公司与广州港集团签订合作协议，拟投资 500 亿，利用广州港集团黄埔老港的 1000 米岸线及土地资源，参与黄埔港码头转型改造，将该地块打造成集总部经济、现代金融、科技创新、人力资源、港航服务、高端商贸等于一体的现代城市综合体。

经纬点评：

邮轮经济是港口转型的重要一极，未来，南沙港与黄埔港邮轮码头协同发展，将形成双邮轮母港的驱动效应，进一步巩固广州作为国际航运中心的竞争力。黄埔港现正致力转型升级，打造广州第二中央商务区，建设世界级滨水区，双子塔的规划建设，将成为区域标志建筑，为区域经济带来“头羊效应”，成为吸引企业总部进驻的新焦点。

■ 广州第二机场落户增城 两条高速地铁走向明朗化

来源：新浪乐居 2017-11-9

11 月 7 日，知识城官方公众号平台推送了一篇文章，文中公布了一张知识城外联轨道交通规划示意图，图中直接点出了广州第二机场落在增城，同时还曝光了“机场—知识城—广州东站—南沙”（18 号线及延长线）和“知识城—广州第二中央商务区—南沙”两条高速地铁专线的走向。

未来还将有穗莞深轻轨、地铁知识城支线、有轨电车、广河高速、花莞高速、东部快速、永九快速等规划布局在中新知识城，加上 21 号线和 14 号线，中新知识城将共有 12 条轨道交通快速路。



经纬点评：

第二机场落户增城，与新白云机场利用高速地铁接驳，用时约 15 分钟；同时亦通过其他轨道交通以及高

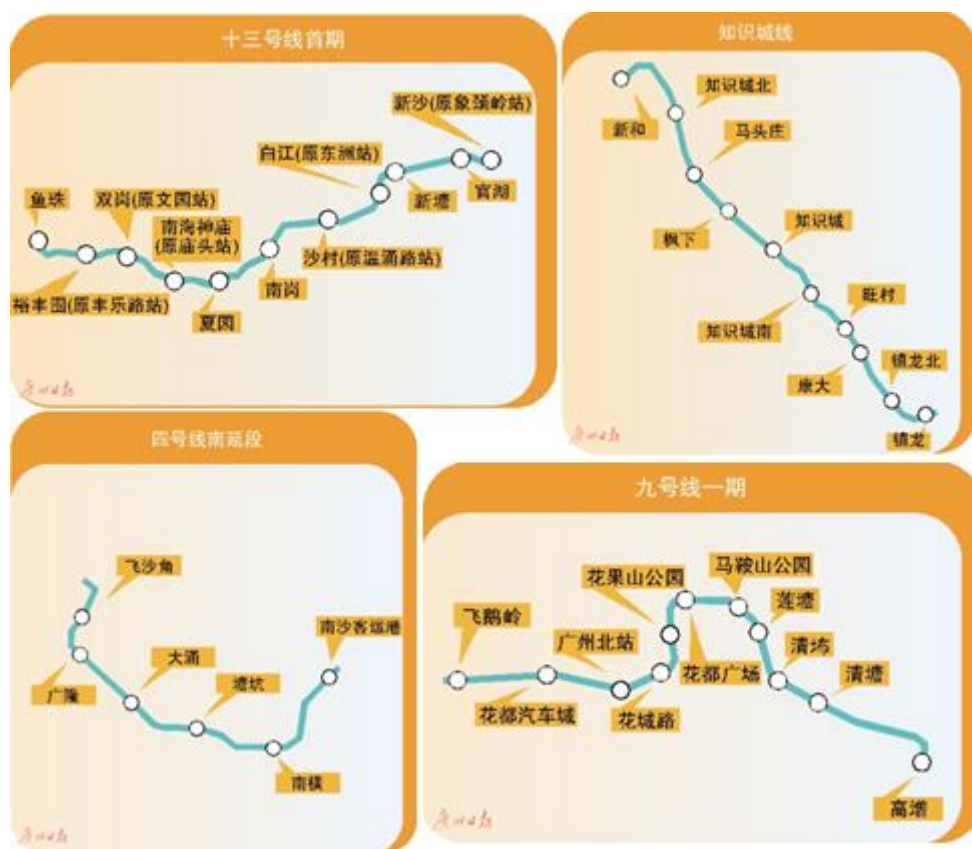
速实现接驳，进一步加大广州空港经济对外的辐射能力，同时亦进一步提升知识城片区的公共配套，“高薪科技+空港”加持下带来更多动能。

■ 广州四条地铁新线 计划年底开通

来源：广州日报 2017-11-8

记者 11 月 7 日从广州地铁获悉，地铁知识城线“新和一知识城”段已正式由建设转入运营调试阶段。至此，计划年底建成开通的四条新线——四号线南延段、九号线一期、十三号线首期、知识城线全部进入运营调试。

为了给运营调试争取时间，广州地铁决定将知识城线分段移交。9 月 25 日，“知识城—镇龙”段（含知识城站）轨行区、车站及附属设备设施先期移交，为运营调试工作打开了局面。从 10 月 31 日压道，到 11 月 1 日热滑，再到 11 月 2 日凌晨安全大检查，近百名地铁员工超过 48 小时不眠不休，将时间利用到极限，全力确保质量安全。



经纬点评：

今年年底增城（新沙）、增城（镇龙）、白云（飞鹅岭）、南沙（南沙客运港）均有地铁线路计划年底开通，其中增城可实现 1 小时到达中心城区；而南沙则延伸至南沙客运港，可通过客运港对接香港，未来则可对接澳门，进一步提升大湾区之间的交通接驳。

■ 广州新一轮地铁建设提上日程

来源：新快报 2017-11-20

近日,广州市城市轨道交通第三期建设规划(2017—2023年)线路设计等前期研究地铁三号线东延段、五号线东延段、七号线二期、八号线北延段(白云湖至广州北站段)、十号线、十二号线、十四号线二期工程控制测量及施工测量检测工程项目招标公告在广州市公共资源交易网公布,多条新线招标。这意味着广州新一轮地铁建设提上日程。

据悉,新线途经白云、黄埔、越秀、海珠、天河、花都、荔湾7个城区。新线站点分布最多的是白云区,分布有超过10个,远超本次招标线路站点涉及的其他城区。

线路	起讫	建设年限(年)
三号东延段	番禺广场—海傍	2019-2022
五号东延段	文冲—黄埔客运港	2018-2022
七号线二期	大学城南—水西北	2018-2022
八号线北延段	白云湖—广州北站	2019-2023
十号线	石牌桥—西朗	2017-2022
十二号线	浔峰岗—大学城南	2018-2023
十四号线二期	广州火车站—嘉禾望岗	2017-2021

经纬点评:

国务院今年3月份批复《广州市城市轨道交通第三期建设规划(2017~2023年)》,共10条批复待建线路,总长度258.1公里,最早2020年建成,最迟2023年建成,建成后基本形成通达全市各区及副中心的地铁线网。是次招标为其中7号批复线路,共130.2公里。地铁建设发展加快,有利广州加快建设枢纽型网络城市。

■ 南沙拟建地铁4号线和18号线接驳线：“蕉门—横沥”

来源：广州日报 2017-11-14

广州市区通往南沙的4号线和18号线都是南北走向,在南沙隔江相望却不相连。按照规划,要等2023年后实施的15号线建成,才能连通这两条线。为此,政协委员专门提交提案,呼吁政府尽快让这两条线“牵手”,打通南沙内部轨道交通,接通正在大面积开发的明珠湾和蕉门河中心区。

现在,事情出现新进展,记者昨天获悉,作为15号线的一部分,4号线与18号线接驳线建设方案研究已启动招标,提前摆上议事日程。接驳线起于蕉门、终于横沥,拟于12月底完成报告的初稿编制。两条隔江相望的线路有望提前“一线牵”。按招标内容,接驳线起于4号线蕉门站,途经体育馆片区、灵山岛和横沥岛,联络18号线横沥站。是一条单独的线路,以后极有可能延长为15号线。



经纬点评：

4 号线及 18 号线途径正在大面积开发的明珠湾和蕉门河中心区，地铁不能直接接驳换乘，影响南沙市民内部出行的便捷性。现拟建设接驳线，将串联万顷沙枢纽、南沙客运港、邮轮母港等交通枢纽，覆盖明珠湾区、蕉门河城市中心区等重大功能区，有助于明珠湾起步区、南沙枢纽区、万顷沙保税区加快发展。

■ 地铁 8 号线北延段拆解 均禾片区将结束没地铁的历史

来源：广州日报 2017-11-24

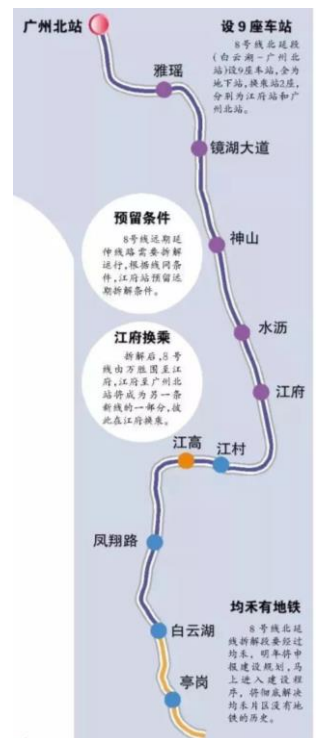
今年 3 月获得国家批复的地铁 8 号线北延段(白云湖-广州北站)有了新调整，线路预留拆解条件，未来分成两条线：江府站以南属于 8 号线，广州北站至江府站单独成为另一条新线，两条线在江府换乘。新线的完整走向暂未公布，已明确的一端是广州北站，往市区方向如何延长尚未明确。

广州地铁总规划师欧阳长城明确：8 号线北延线拆解段要经过均禾，明年将申报建设规划，马上进入建设程序，将彻底解决均禾片区没有地铁的历史。

拆解后，8 号线由万胜围至江府，江府至广州北站将成为另一条新线的一部分，彼此在江府换乘。从江府站往市区方向，有规划中的普铁棠溪站、广州火车站两大对外交通枢纽，目前暂无地铁线路直接连起这两个火车站。

经纬点评：

地铁 8 号线拆解优化了地铁线路的运行。新线路要经过均禾片区，结束区域无地铁的历史，有助提升区位价值，加速片区发展；而新线路往市区方向若能串联起棠溪火车站与广州火车站两大对外交通枢纽，加上广州北站，三大铁路交通枢纽连成一线，对广州北部区域将产生巨大的聚集效应。



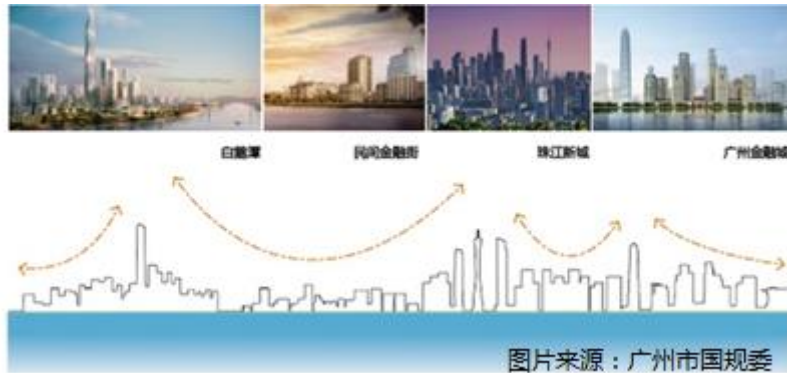
■ 广州“一线江景”不再建高楼

来源：广州日报 2017-11-15

近日，市国土规划委发布了《广州市建筑景观设计指引》，这也是广州首个关于建筑景观的精细化指引。

亮点有：

- 打造层次丰富的城市天际线，通过簇群式地标建筑来统领城市天际线。滨江建筑前低后高，珠江两岸“一线江景”地块不能再出现超高建筑、对后排建筑形成遮挡；也不能再出现“屏风式”建筑，遮挡江风。
- 打造活力街区，鼓励办公商务区建筑适度开放首层人性化公共空间，设置咖啡厅、餐饮等；其次要提高公共空间覆盖率，增加城市公共空间的可达性、舒适性、开放性和连通性。
- 要构建安全舒适、通达的步行系统，提升行人过街的步行体验以及城市交通的安全性。
- 建筑物要绿色环保并与周边环境融合，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料，鼓励在建筑退台或建筑裙楼顶部等设置屋顶绿化等，同时，严格导控招牌广告牌设置。



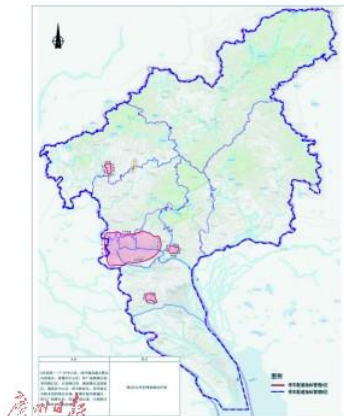
经纬点评：

这是广州首个建筑景观精细化指引，继《广州市城市总体规划》、《广州总体城市设计》后，又一致力优化广州城市结构、提升环境品质的政府文件出炉。该《景观指引》不但指引了城市设计价值观，也向普通民众、开发商、专业人士和城市规划管理人员提供了辨识的基础，有助各方有统一的思想共同打造广州宜居城市人居环境。

■ 广州住宅小区配建停车位新标准出台 全市实行分区管理

来源：广州日报 2017-11-24

附图1 广州市停车位配建标准管理分区图



近日，《广州市建设项目停车配建标准管理规定》开始公开征求意见，其中明确广州将继续对停车位的配建实行分区管理模式，全市的住宅项目每100平方米配建1.0到1.8个停车位。此外，新建住宅项目的停车位要100%建设充电设施。

停车配建标准实行分区域管理，市行政区域内根据道路交通特征划分为A、B两个管理分区。A区范围包括四个区域：广州中心区，即环城高速公路以内的地区；黄埔区中心区，即广园快速路以南、天河区界以东、石化路以西、珠

江岸线以北的地区；番禺区中心区，即市桥街东、西环路及市桥水道的围合区域；花都区新华镇城区，即京广铁路以东，迎宾大道以南，天贵路以西，新街河以北的地区；B区范围为除A区以外的规划建设地区。

经纬点评：

住宅小区配建停车位有新规定，对于车位配比有所提高，而且新建住宅项目均有要求配建充电桩，此次调整主要针对城市私家车保有量持续增加，未来新能源汽车逐步成为趋势；另外，此举一定程度上增加了拿地房企的开发成本，且针对中心区及外区进行分区管理，规定现时处于征求意见阶段。

■ 广州调整各类土地基准地价 住宅基准地价增长 33.86%

来源：南方都市报 2017-11-28

11月27日，广州市国土规划委召开听证会，对广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果进行听证，并对广州11个区的基准地价进行了调整：商服（首层楼面地价）、办公、住宅、工业基准地价水平分别调至10602元/平方米、4356元/平方米、7938元/平方米、988元/平方米，比现行基准地价（价格基准日2015年1月1日）分别增长27.38%、16.97%、33.86%、16.24%。

此次基准地价成果新增加了公共服务用地基准地价。具体而言分成两类，第一类包括机关团体用地、新闻出版用地、科教用地、医卫慈善用地、文体娱乐用地等项目用地，这类用地和办公用地的利用特点更相似，基准地价定为3052元/平方米；第二类是用于城乡基础设施的用地，包括公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等项目用地，这类用地和工业用地的利用特点更相似，基准地价定为1047元/平方米。

经纬点评：

基准地价反映了土地市场中地价总体水平和变化趋势，并为各级政府在土地使用权有偿出让时提供依据，也为土地使用者之间转让时提供参考依据。广州基准地价有较高增幅，其中宅地增幅最大，体现了随着广州的城市建设发展、经济社会快速发展，土地价值越来越高。而基准地价提高，会在一定程度上影响到地价，但不会是直接的影响，土地最终的成交价，还与市场需求、地块区位、区域规划定位及周边配套密切相关。

■ 深茂铁路拟接入佛山西站 佛山至江门1小时

来源：珠江时报 2017-11-6

新建铁路广州枢纽丹灶至佛山西联络线（又称丹佛联络线）及广珠铁路客运改造工程，近日对外环评公示。该工程计划年底开工建设，工期3年半。未来广珠货运铁路将新设西樵客运站，同时在建的深茂铁路将借道广珠铁路和丹灶-佛山西联络线接入佛山西站。

其中，新建铁路丹佛联络线，左线长17.419公里，右线长18.125公里；另外，既有广珠铁路原为货运铁路，本次客运改造工程自江门南站至丹灶站，长约73.13公里，位于江门市和佛山市，包括既有鹤山站增建客运设施及增建西樵客运站等工程。

而深茂铁路将成为首条连接珠三角核心城市与粤西地区的快速铁路线，届时广州与茂名之间的铁路运行时间将由5小时以上缩短至2.5小时左右。此外，丹佛联络线及广珠铁路客运改造工程建设，将增强佛山市

与广州市的联系，形成区域中心城市与重要城镇、组团之间 1 小时交通圈。

经纬点评：

深茂铁路通过串联沿海城市实现茂名至深圳迅速互通，但缺乏与广州、佛山等北部城市的连结，未来通过丹灶至佛山西联络线及广珠铁路改造工程，可以实现深茂铁路接入佛山西站及广州南站，完成与广州及周边城市的快速互通，增强佛山与江门之间轨道连接。

■ 广明高速二期动工 预计明年底连通主路

来源：珠江商报 2017-11-7

从顺德区环境运输和城市管理局获悉，作为佛山一环高速化改造的重要项目之一，广明高速二期工程日前已正式开工，项目预计明年底连通主路，届时，将东西连通广明高速高明段、广州段，广大顺德市民来往乐从出行将更加方便。

据悉，广明高速二期工程全长 28.6 公里，主要利用部分佛山一环东线、西线及一环南线全段进行改造建设，项目起于顺德区陈村镇陈村立交，依次经过北滘镇、乐从镇，止于禅城区南庄镇罗格立交。

该项目计划 2018 年底拉通主路，2019 年底完成改造施工。项目建成后，将和广明高速高明段、广州段东西连通，与其他高速公路一起串连珠三角及粤西片区，形成东西向交通大动脉，同时串联起广佛间众多横向联系通道，有利于强化广佛城区的交通联系。

经纬点评：

广明高速二期工程主要依靠佛山一环高速化改造实现，将实现东西贯通广明高速，对于陈村、北滘、乐从北部三镇带来交通利好，更高效接驳其他高速达到广州东、东莞、深圳、香港，以及往西达到高明、新兴、云浮等区域，以及未来连接珠三角新干线机场。

■ 佛山地铁 2 号线后年有望试运行

来源：广州日报 2017-11-17

16 日上午 11 时许，佛山地铁 2 号线一期工程登花盾构区间实现双线贯通。根据当前的施工进度，佛山地铁 2 号线一期工程最快将于下月正式启动铺轨，并于明年 3 月实现全线洞通，有望于 2019 年达到试运行条件。今年，全线 17 座车站中将有 11 座完成封顶。

据悉，佛山地铁二号线工程分两期建设，其中一期工程西起禅城南庄，东接广州南站，一共 17 个车站。二期将接一期工程，向西延伸，经过西樵，进入高明西安，动工时间还未敲定。



经纬点评：

佛山地铁 2 号线一期工程东西走向，起于佛山南庄，与广州南站相接。地铁通行后，将成为沟通广州、佛山的快速交通通道，届时从佛山城区到广州南站，只需要 25 分钟，这对推动广佛同城、加快实现区域经济一体化，提升珠三角地区整体实力都具有重要意义。

■ 广东科荟生命科技产业中心落户乐从

来源：南方都市报 2017-11-8

生物医药是顺德重点发展的未来三大关键产业之一，今年以来，顺德在引进重点生物医药产业项目和搭建合作平台上动作频频。11 月 8 日上午，顺德生物医药产业项目再“添新丁”，由顺德国资联合专业产业园投资与运营机构共同开发的广东科荟生命科技产业中心在乐从镇举行奠基仪式。据悉该项目将打造成为佛山乃至珠三角区域专业标准最高、综合服务功能最强的生物医药和医疗精密装备制造产业载体之一。

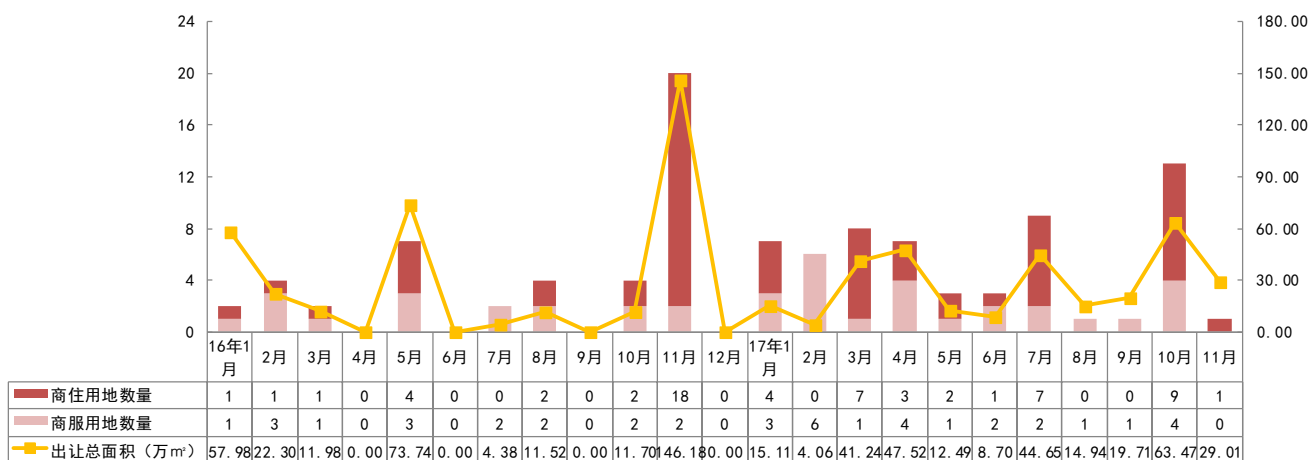
今年 9 月 5 日，广东科荟生物科技产业有限公司以 8493 万元竞得乐从镇新桂路以西、藤湖路以北地块，推进广东科荟生命科技产业中心(原顺德生命科技产业园)项目建设。预计项目建成后，将是佛山乃至珠三角区域专业标准最高、综合服务功能最强的生物医药和医疗精密装备制造产业载体之一。

经纬点评：

顺德北部中，乐从的产业转型升级相对北滘，陈村来说速度相对较慢，而自佛山新城回归顺德政府管辖之后，乐从产业迎来调整，生物医药方向作为顺德未来三大关键产业之一，吸引国内高精尖企业成为了重中之重。此次企业与城府联手发展，将为产业升级带来更多活力。

四、土地交易情况

2016年-2017年11月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



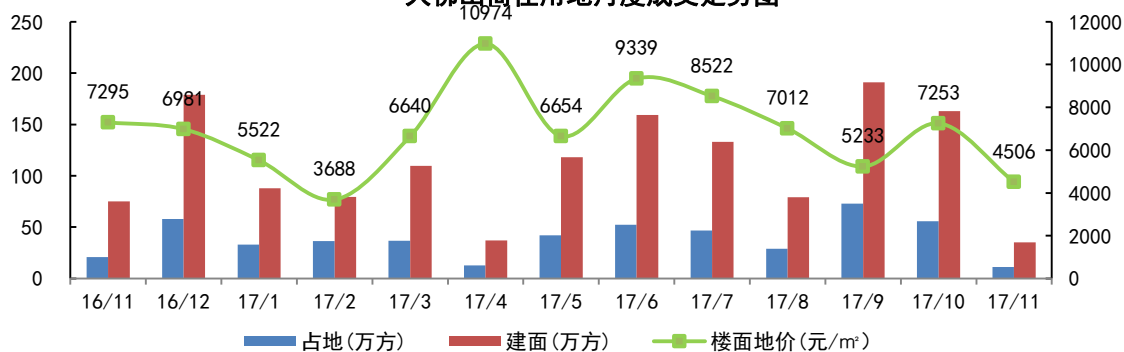
（备注：统计范围仅包含一级土地市场）
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

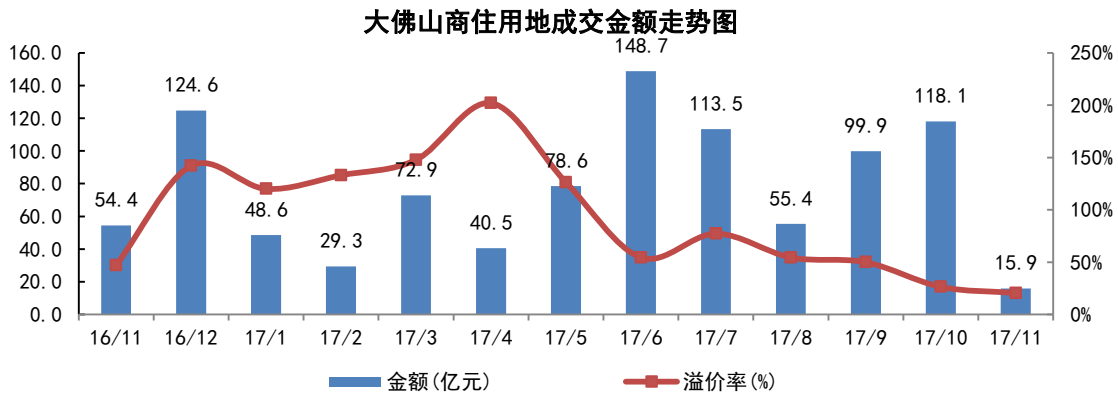
经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2017年11月广州仅1宗商住地块成交，出让总面积7.09万m²，环比下跌88.89%，出让总金额63.83亿元，环比下跌59.42%。

经过10月土拍市场高潮后，11月热度回落，仅番禺1宗商住地底价成交。值得注意的是，虽然仅1宗地块成交，但地块位置较好，容积率较高，其土地出让金近64亿元，为今年成交价次高地块，看似冷清的11月土地市场暗藏杀机。

进入2017年最后一个月，广州土地一级市场共5宗商住地到期出让。白云占2宗，天河、增城、从化各占1宗，总出让面积64.56万m²，总起拍价高达240.15亿元。值得一提的是，增城及从化地块如成功出让，则分别刷新区域最高总价及区域最高单价。其中增城区新塘镇地铁13号线官湖车辆段及上盖地块未拍已成增城的最高总价地块；从化区江埔街凤院村地段（江埔果场）地块未拍已成从化区单价最高地块。年底挂出高价地冲刺土地出让金可谓屡见不鲜，其中外围仍是支撑土地市场的重要载体。

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91宗商住用地(不含工业、公建等)，总占地面积约429.57万 m^2 ，总计容建筑面积约1192.70万 m^2 ，总成交金额约819.26亿元。其中11月份成交4宗，总占地面积约11.16万 m^2 ，总计容建筑面积约35.28万 m^2 ，成交金额15.90亿元。

11月份，全市仅4宗商住/商服地挂牌，今年多月挂牌多宗地的顺德缺席，禅城、南海、三水、高明四区各1宗地挂牌并成交。其中禅城、南海2宗地均为商服地，且均底价出让，其中千灯湖商服地块由尚品宅配摘下，为今年金融高新区第二宗定向出让地块。三水、高明2宗商住地则同时迎来大牌，分别为首度进驻佛山的苏企中南置地及在高明明城再下一子的恒大。

12月份，土拍市场再度热闹起来，南海、顺德、三水、高明均有香饽饽推出。两个月后再出商住地的南海推出里水下亨近6万方体量商住地，顺德北滘、大良、容桂、勒流均有挂牌商住地，地块质量上佳，三水新城40万方体量商住地最受瞩目，地块将规划新建三水城市新地标，高明杨和、更合分挂1宗商住地，体量分别为9万方、16万方，地块吸引力均不低。

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	番禺	2017/11/27	番禺区钟村街汉溪村 BA0904007 地块	商住	7.09	≤5.0	29.01	—	—	63.83	0%	22000	—	广州地铁
佛山	三水	2017/11/22	佛山市三水区云东海街 道云庭大道北侧地块八	商住	5.30	1.0-3.0	15.89	0.84	—	10.80	23%	6796	7342	南通中南新世界 中心开发有限公司 (中南置地)
	高明	2017/11/22	佛山市高明区明城镇高 明大道以南、平山一路 以西	商住	4.00	1.0-2.5	10.00	—	—	2.94	29%	2937	—	佛山市南海南力 房地产开发有限公司 (中国恒大)
	禅城	2017/11/23	佛山市禅城区兆祥路北 侧、尚辉苑南侧	商服	0.36	≤4.0	1.46	—	—	0.45	0%	3095	—	佛山市凯天投资 发展有限公司
	南海	2017/11/30	佛山市南海区广东金融 高新技术服务区 B 区中 央大街以南、宝翠北路 以西 03-01-12 地块	商服	1.50	4.0-5.3	7.94	—	—	1.71	0%	2157	—	佛山维尚家具制 造有限公司(尚品 宅配)

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	2017/12/1	增城区新塘镇地铁 13 号线官湖车辆段及上盖地块	住宅	32.33	≤2.81	82.14	131.55	16015
	白云	2017/12/4	白云区广花一路以东白云区蔬菜研究所地块	住宅	5.69	≤3.0	8.27	19.38	23430
	天河	2017/12/4	天河区广州国际金融城起步区 AT090961 地块	商服	0.88	≤9.1	8.31	13.46	16200
	从化	2017/12/4	从化区江埔街凤院村地段（江埔果场）地块	住宅	21.09	地块一、地块四 ≤2.8	55.99	46.47	8300
	白云	2017/12/28	白云区石井镇石潭路 444 号地块	住宅	4.56	≤3.66	13.43	29.29	21810
佛山	顺德	2017/12/4	佛山市顺德区顺德科技工业园 A 区中-5-1 地块	商住	4.21	1.0-3.5	14.72	5.15	4111
	顺德	2017/12/5	佛山市顺德区北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块	商住	9.18	1.0-2.5	22.96	12.85	5600
	顺德	2017/12/11	佛山市顺德区大良新城路以东、逢沙河以南地块	商住	5.33	1.0-2.8	14.93	13.14	8804
	顺德	2017/12/21	佛山市顺德区陈村镇新城区南片区 06-C-25 地块	商服	0.99	1.0-3.8	3.76	0.98	2601
	高明	2017/12/21	佛山市高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	商住	2.99	1.0-3.0	8.98	1.71	1900
	南海	2017/12/26	南海区里水镇里水大道南东侧地段	商住	1.99	1.0-3.0	5.96	5.77	9681
	三水	2017/12/28	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块五	商住	14.33	≤2.8	40.11	6.15	1533
	高明	2017/12/29	佛山市高明区更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	1.0-2.13	15.57	2.74	1761
	顺德	2017/12/29	佛山市顺德区容桂容里居委会容奇大道东 27 号地块	商住	2.20	1.0-3.0	6.59	4.08	6200
	顺德	2017/12/29	佛山市顺德区勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区 D-XB-07-01-02-04 之一地块	商住	5.87	1.0-3.5	18.32	9.34	5100

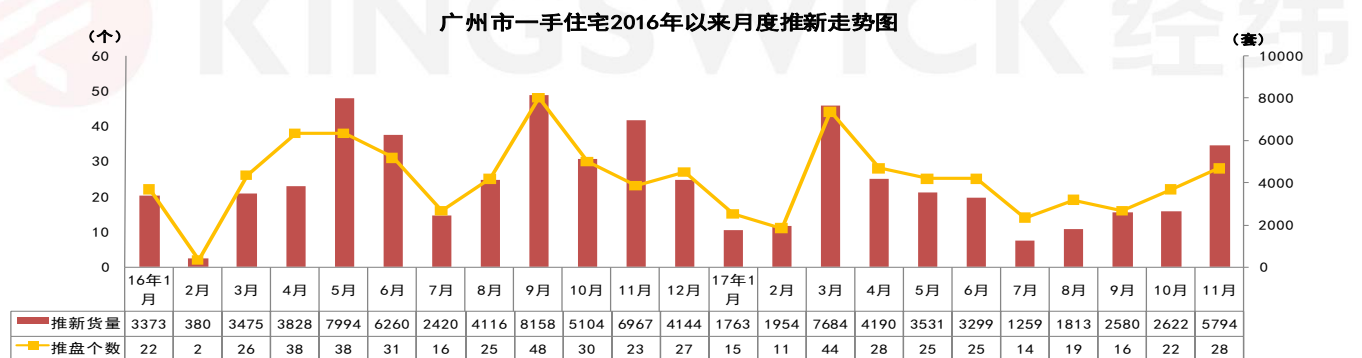
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

五、广州住宅：成交量价渐趋平稳 年底楼市持续回暖

5.1 总况：供应推售创年内新高 大盘支撑整体市场

5.1.1 新增供应：推新表现活跃 供应货量创年内次高峰

本月受新批预售供应大增和开发商年底冲刺业绩加快推新节奏的影响，十一月市场实际推新货总量、推盘个数均录得环比上升，连续4月上涨，达年内次高峰。同比来看，总货量稍逊于去年同期，但个盘增多。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，11月全市录得28个项目有推新，总货量5794套，环比大涨120.98%，比上月多3172套，但总货量同比却仍下降16.84%。分区来看，外围区仍为推新主力，占总推货量73.4%。中心区9盘推新1539套，除越秀、荔湾两区外其余四区均有楼盘推新。其中黄埔5盘共计推新1274套成为供应主力，白云次之，白云新城板块保利紫云两次推新110套，海珠广纸板块海珠小雅项目新货出证即时推出市场。外围区19盘推货4255套，其中南沙7盘推新1501套，总货量超越“大粮仓”增城，领跑全市，其中越秀滨海御城·四合院、万科白鹭郡均为全新盘推出。去化方面，本月整体去化率较上月表现较好达到71.7%，多盘因产品创新或价格优势开盘首日去化良好。如南沙全新盘万科白鹭郡月底开盘，首推百余套80-85㎡唯墅产品，市场高度认同产品，开盘当日即售罄；黄埔越秀保利爱特城，户型足够刚需、优惠力度较大、相对片区价格优势明显，颇受客户青睐，去化较好。其他如越秀滨海御城·四合院、亚运城·天成、广州绿地城、合景誉山国际、万科幸福誉均取得不俗成绩。



月度统计周期：上月26日至本月25日

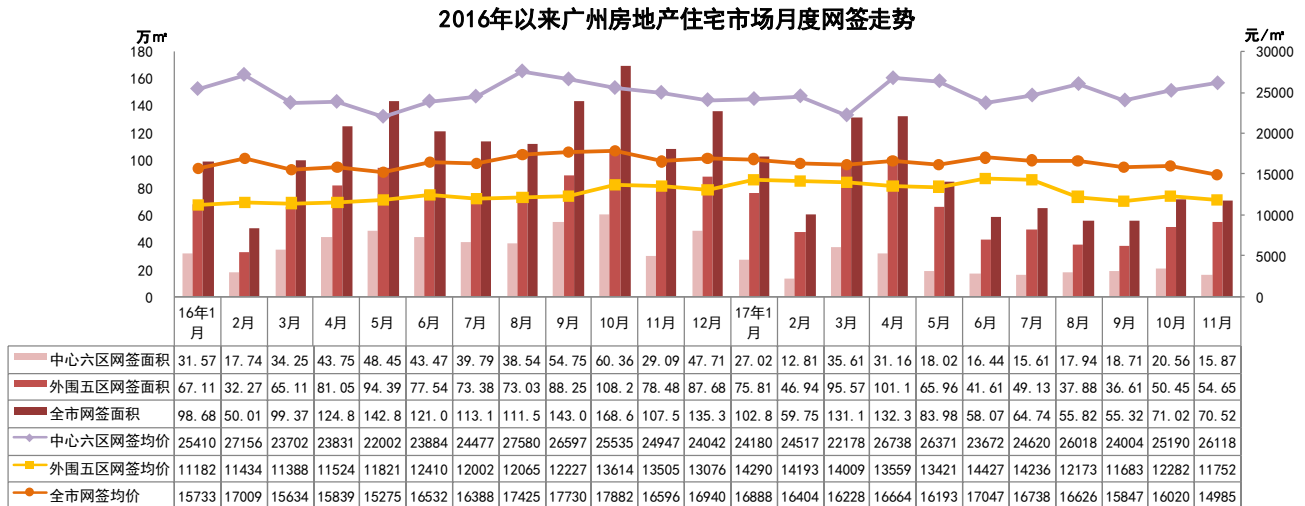
表1：广州市2017年11月新增供应列表

区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
海珠	1	58	雅居乐海珠小雅
天河	1	97	招商雍华府
白云	2	110	保利紫云2次加推
黄埔	5	1274	广州绿地城2次加推、实地常春藤、万科幸福誉、越秀保利爱特城
番禺	2	1296	亚运城·天成
南沙	7	1501	保利星海小镇、越秀滨海御城·四合院、星河山海湾、越秀滨海新城、中交蓝色海湾、南沙湾御苑、万科白鹭郡
增城	10	1458	绿地珑玥府、实地蔷薇国际、绿湖国际城、奥园誉峯、合景誉山国际2次加推、金地香山湖2次加推、万科春风十里、合景花漫里
全市合计	28	5794	

监测周期：2017年10月26日至11月25日

5.1.2 总体交投：环比成交保持平稳 同比指标仍逊去年

据经纬【中国】市场研究中心监测显示，2017年11月全市网签6652套，环比微升0.64%，同比下跌29.68%；网签面积70.52万㎡，环比微降0.70%，同比下跌34.44%；网签均价14985元/㎡，环比微降6.46%，同比下跌9.71%。中心六区网签1447套，网签面积15.87万㎡，环比下降22.81%、同比大跌45.45%；网签均价26118元/㎡，环比上升3.68%，同比上升4.69%。外围五区网签5205套，网签面积54.65万㎡，环比上升8.33%，同比下跌30.36%，网签均价11752元/㎡，环比下降4.31%，同比下跌12.98%。整体情况环比来看基本保持平稳，同比指标仍逊于去年同期。



数据来源：广州房管局 2017年10-11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

11月整体成交与上月基本持平，保持平稳态势，但实际存在大批量回迁房、员工房以及积压网签拉升整体市场成交，如增城南山丰景花园、番禺祈福新邨，剔除上述因素，实际网签表现不及上月。

成交套数方面，各区环比涨跌差异大。同比方面，除增城外其他各区均下跌；环比方面，仅番禺、增城、从化环比上升，其中番禺表现最为抢眼，在亚运城·天成以及祈福新邨大盘支撑下，环比涨幅达330.94%，为全市最高；天河因区域推新乏力，导致环跌50%，跌幅为全市之最。从绝对增减量来看，中心六区全线减少，黄埔减量最大，天河次之；外围五区中番禺增量最大，增城次之，南沙减量最大。从成交区域来看，外围区因置业门槛较低仍是成交主力，11月进一步上升占全市总网签量78.25%。

均价方面，受外围区成交占比进一步增大以及回迁房、员工房低价影响，全市网签均价结构性环比下跌6.46%，同比下降9.71%。分区来看，中心区因回迁房比例减少，高价盘占比提升，环同比均上升，环比上升3.68%，同比上升4.69%。其中天河区汇悦台网签均价达108640元/㎡，越秀区嘉兰轩、东山一品网签均价破6万/㎡大关；外围区受回迁房、员工房干扰拉低均价则截然相反，环同比均降，环比下降4.31%，同比下跌12.98%。增城区在南山丰景花园影响下，区域均价结构性环降18.07%。

11月住宅供应大爆发，创年内新高，延续高位水平。新批预售10822套，新批预售面积约115.12万㎡，环增63.46%。中心六区中，黄埔区供应2516套，供应面积24.81万㎡为中心区供应主力，主要集中于中新知识城、长岭居、老黄埔板块，外围五区中，增城区供应4056套，供应面积44.22万㎡为供应主力，主要集中于荔城、朱村、新塘板块。本月因供应增多，加之成交量仍处于相对低位，全市月末库存量较上月进一步上涨，达774.6万㎡，全市去化周期进一步拉长，达12.4个月，其中中心区荔湾、海珠、天河、海珠、白云基本在20个月以上，外围各区除黄埔、增城去化周期分别为6.8和10.0个月外，其他各区基本在10个月以下，供需较为平衡。

本月全国楼市大巡查、住建部再次发声：“调控楼市不喘气、不歇脚”，再次印证政府调控楼市决心不松动，此轮楼市调控将会是持续的、常态的。同时下月广州也将迎来年末土拍热潮，届时开发商拿地态度以及宗地出让情况，更能反映房企对楼市的预判以及未来广州市场的发展趋势。在“金九银十”遇冷之后，临近年关，过万套新货获预售，11月掀推新小热潮，楼市走势平稳；受库存量大，以及12月是房企冲刺年度业绩最后阶段，楼市营销有望保持活跃，年底成交或进一步平稳回暖。

5.1.3 区域：三区量升支撑成交平稳 低价盘占比大拉低均价

表 2: 广州市新建商品住宅 2017 年 11 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	134	-34.95%	38479	6.85%
越秀	8	-20.00%	38784	89.44%
海珠	37	-26.00%	38223	-5.65%
天河	152	-50.00%	57009	38.13%
白云	29	-38.30%	40676	24.58%
黄埔	1087	-16.77%	16415	-2.42%
中心六区小计	1447	-24.75%	26118	3.68%
花都	470	-10.13%	12060	-4.91%
番禺	961	330.94%	17824	5.38%
南沙	1014	-43.19%	13698	4.56%
增城	2508	29.95%	9210	-18.07%
从化	252	11.50%	8132	-2.41%
外围五区小区	5205	11.05%	11752	-4.31%
全市合计	6652	0.64%	14985	-6.46%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.4 个盘：网签前十增城占四 南山丰景花园居首

表 3: 广州市 2017 年 11 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	增城区	南山丰景花园	917	100716	5999	/	/	/
2	番禺区	祈福新邨	485	36859	17299	4	20005	-13.53%
3	增城区	实地蔷薇国际	352	37217	11987	257	12016	-0.24%
4	增城区	誉山国际	326	29031	10028	126	11928	-15.93%
5	番禺区	亚运城·天成	316	31046	16895	2	16406	2.98%
6	南沙区	越秀滨海新城	247	20380	13643	717	13621	0.16%
7	花都区	广州万达文化旅游城	243	20703	13265	181	14882	-10.86%
8	增城区	奥园誉峯	211	19325	9729	42	9766	-0.38%
9	黄埔区	万科幸福誉	165	14810	12110	192	12159	-0.40%
10	南沙区	越秀滨海御城·四合院	162	17399	13705	0	/	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.5 发展商：网签前十大换血 新塘工业居榜首

表 4：广州市 2017 年 11 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	新塘工业	917	100716	60422	南山丰景花园
2	祈福	486	36938	63851	祈福新邨
3	保利地产	447	47904	66355	保利罗兰国际、保利 i 立方、保利星海小镇
4	实地	446	46613	58876	实地蔷薇国际、实地常春藤
5	越秀	422	39934	60813	越秀滨海新城、越秀滨海御城·四合院
6	万科	397	35928	52998	万科幸福誉
7	合景	380	34280	35018	誉山国际
8	利合	317	31256	52975	亚运城·天成
9	奥园	255	24656	27245	奥园誉峰
10	万达	243	20703	27463	广州万达城

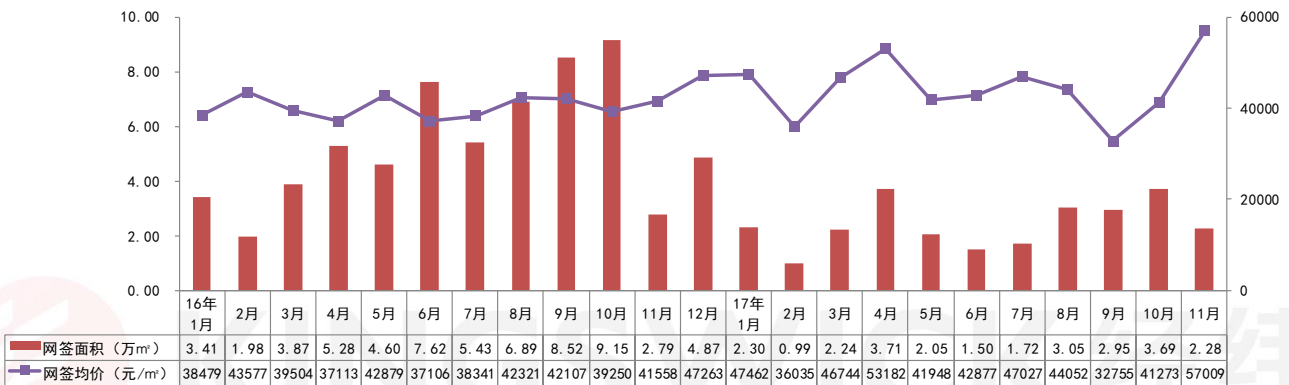
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.2 天河区：区域网签量跌价升 豪宅占比加大推高区域价格

5.2.1 区域概况：珠江新城网签发力 区域网签单价突破 5.7 万关口

11月天河网签152套，网签面积2.28万㎡，环跌38.36%；网签均价57009元/㎡，环升38.13%。本月新批预售面积1.59万㎡，环跌77.08%。根据经纬【中国】研究中心监测，本月天河区仅招商雍华府加推2-5#，共97套洋房，户型为111㎡大三房、126㎡四房、139㎡五房，带装修44000-46000元/㎡。网签量下跌，原因是区域推新乏力，鲜有项目加推所至。价格上升，一方面，价格较低的非商品性住宅阳华国花园网签大幅下跌；另一方面，珠江新城两大标杆豪宅汇悦台、尚东柏悦府，及牛奶厂的龙湖首开·天宸原著别墅产品网签占比环升，大幅拉升区域价格，至区域网签量跌价升。年关将至，受各大房企或冲业绩、或资金回笼影响，预计12月天河区或有多个项目进行网签，其中不乏顶级豪宅项目。

2016年-2017年11月天河区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年10-11月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：汇悦台进前十 牛奶厂项目包揽前三甲

天河区 2017 年 11 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	天河金茂广场	洋房	29	3281	16331	49774
2	招商雍华府	洋房	24	2997	12830	42809
		别墅	1	144	913	63401
3	龙湖首开·天宸原著	洋房	6	784	3756	47910
		别墅	5	1030	8682	84294
4	金地天河公馆	洋房	11	1511	6324	41856
5	远洋天骄	洋房	11	934	4023	43073
6	兰亭盛荟	洋房	9	854	3281	38414
7	天健上城	洋房	6	530	1356	25586
8	汇悦台	洋房	5	1653	17958	108640
9	九洲海誉居	洋房	5	947	4840	51107
10	华润天合	洋房	5	635	2783	43829

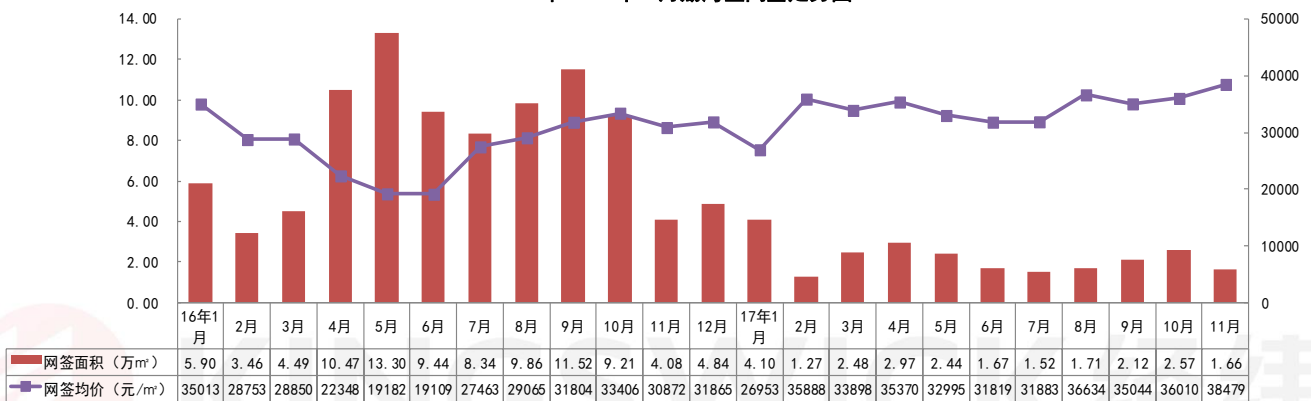
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：区域网签量跌价升 豪宅盘占比加大

5.3.1 区域概况：区域供应持续回落 豪宅个盘拉升区域价格

荔湾区 11 月网签 134 套，网签面积 1.66 万㎡，环比下跌 35.32%；网签均价 38479 元/㎡，环比上升 6.85%。本月新批预售面积 2.29 万㎡，环比下跌 6.08%，其中荔湾新城欣悦湾、葛洲坝广州紫郡府均获新批预售。区域网签量下跌，原因是，荔湾区 11 月鲜有项目集中加推，区域推新较方面较淡静，以销售旧货为主。网签价上升，网签量排行第三的珠光御景壹号占比环涨，其高达近 5.6 万元/㎡的网签价大幅推高了区域价格；此外，排名第六的中海花湾壹号网签价亦高于区域均价，进一步推高了全区价格。广钢新城仍有多个全新项目未开盘，其中保利和光晨樾已开放销售中心，南区的葛洲坝、绿地等项目预计明年陆续面市，有望为区域带来大量的供应，其中不排除有大平层或类别墅的产品，区域市场可望。

2016年-2017年11月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年10-11月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：广钢新城五盘进前十 珠江金茂府三度居首

荔湾区 2017 年 11 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	珠江金茂府	洋房	22	2662	9988	37522
2	葛洲坝保利曼城	洋房	15	1462	4571	31266
5	珠光御景壹号	洋房	12	3139	17554	55923
4	华发荔湾荟	洋房	12	1089	3907	35876
5	金融街融穗华府	洋房	12	998	3843	38507
6	中海花湾壹号	洋房	11	1173	4608	39284
7	西关海	洋房	10	1614	6217	38520
8	元邦明月水岸	洋房	10	937	1376	14682
9	保利葛洲坝海德公馆	洋房	8	1006	3732	37101
10	珠岛花园	洋房	5	483	1421	29424

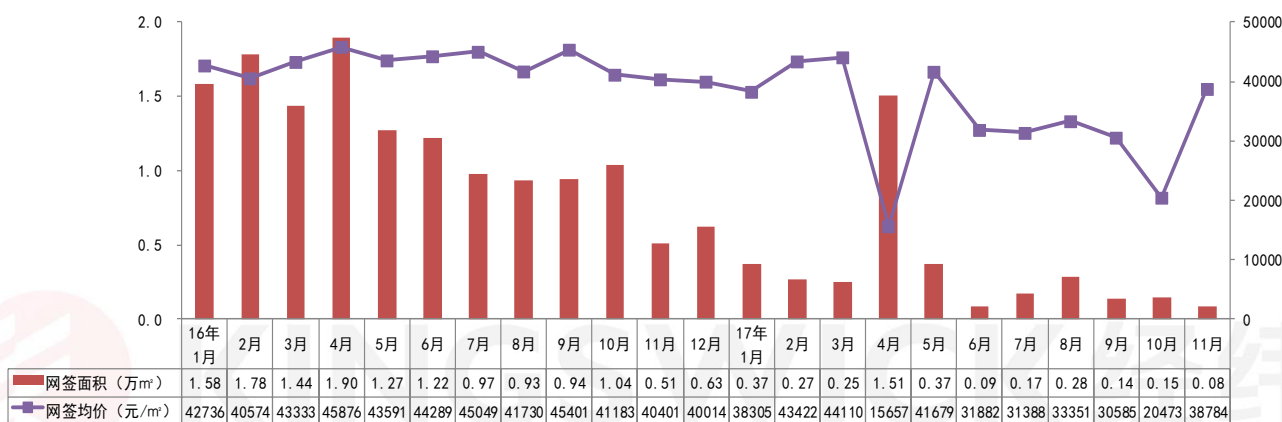
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：时隔三月终有新货供应 区域网签量跌价升

5.4.1 区域概况：区域网签不足 10 套 两高价盘助力拉升均价

11月越秀网签8套，网签面积842㎡，环降43.94%；网签均价38784元/㎡，环升89.44%。越秀时隔三月终于有项目取得新批预售，共20套，均来自旧改项目嘉兰轩，该盘开售时间仍未确定，但考虑到到货量较少，估计不作高调宣传。本月区域网签减少至8套，再次处于16年以来的最低位。均价方面，本月虽有达道雅轩两套回迁房网签，但均价没有因而拉低。主要原因是出现嘉兰轩、东山一品三套均价破6万/㎡的高价网签，区域均价得以拉升。若剔除回迁房，区域均价达51260元/㎡。区域一手市场自年初起一直处于低迷状态，除4月回迁房达道雅轩集中网签引发小高潮外，其余时段网签量一直在低位中徘徊，新货供应量少是直接原因，相信若持续没有大量的新货供应，区域网签量将一直下行。

2016年-2017年11月越秀区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年10-11月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：达道雅轩两套网签居首 网签个盘连续三月不足十个

越秀区 2017年11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	2	246	8556	8556
2	嘉兰轩	洋房	2	195	62092	62092
3	东山一品	洋房	1	145	71146	71146
4	东山月府	洋房	1	133	33571	33571
5	御江苑	洋房	1	81	19922	19922
6	新城市玥秀轩	洋房	1	42	48768	48768

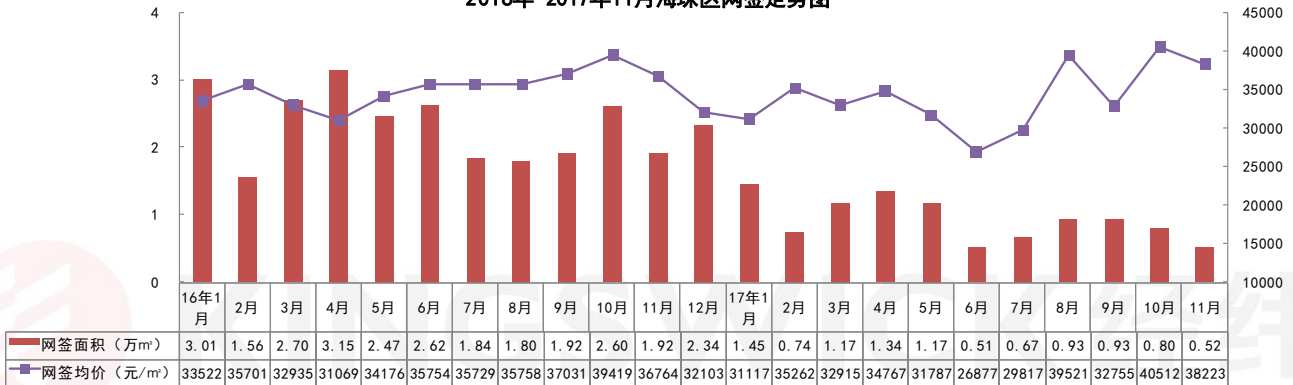
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：供应减量推新放缓 网签量价跌回低位

5.5.1 区域概况：本月仅一盘加推网签未体现 网签量由低价旧盘支撑

海珠区 11 月一手住宅网签 37 套，网签面积 0.52 万㎡，环跌 35.76%，网签均价 38223 元/㎡，环跌 5.65%。本月区域仅 50 套新货获批预售，面积共 0.44 万㎡，环跌 71%，全部为雅居乐海珠小雅产品，项目新货出证即时推出市场，为 1 栋高层和 2 栋低层产品，74-118 ㎡二至四房，带装修均价约 52000 元/㎡，另推出 8 套特价单位，仅 46800 元/㎡起，较 10 月初特价单位减 1000 元/㎡左右。受出证放缓的影响，广纸其余各盘余货在售为主，导致成交减量，区域本月网签量主要由纵横国际公寓支撑，但其均价不足一万，受此影响，区域网签均价重回 4 万以下。广纸四盘后续出货量仍较多，未来周边将增加时代地王项目、江燕路中冶逸璟系产品，以及珠江实业昌岗中路地块项目，竞争激烈。此外，广佛地铁线燕岗至沥滘段或于明年底开通，届时广纸板块出行再添便捷。

2016年-2017年11月海珠区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年10-11月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：纵横国际公寓网签量居首 广纸两盘成交量均回落

海珠区 2017 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

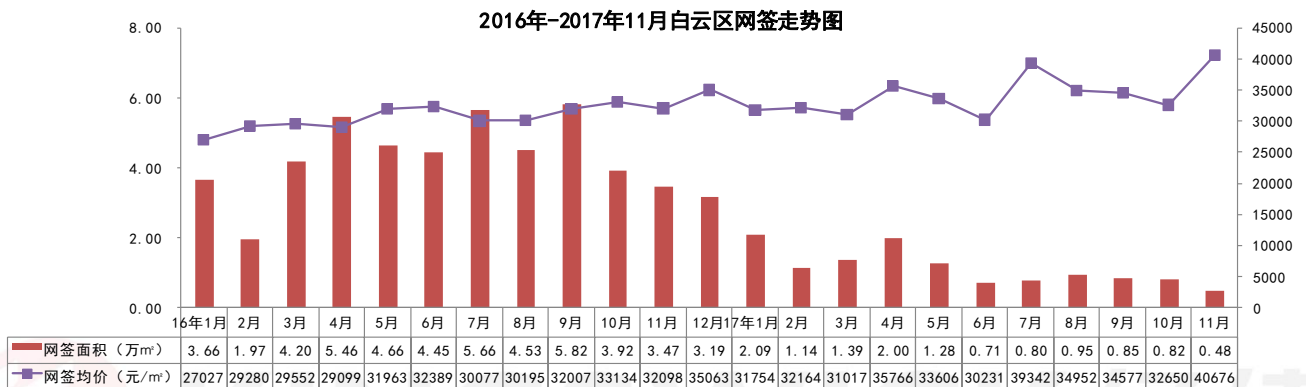
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	纵横国际公寓	洋房	9	621	620	9980
2	天誉半岛	洋房	5	1615	8782	54381
3	雅居乐海珠小雅	洋房	5	421	1462	34719
4	越秀星汇海珠湾	洋房	5	400	1688	42191
5	富基广场	洋房	4	474	1565	33014
6	保利天悦	洋房	3	749	2529	33764
7	万科峯汇	洋房	1	309	927	30012
8	珠江帝景	洋房	1	189	1015	53723
9	佳滨苑	洋房	1	142	682	48013
10	可逸家园	洋房	1	99	240	24267

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：网签量跌价升 分创历史记录

5.6.1 区域概况：一盘两推新 两盘获预售

11月白云区共计网签29套，网签面积0.48万㎡，环比下降41.46%，网签均价40676元/㎡，环比上涨24.58%，较上月量降价升。网签量方面，因区域目前在售项目较少，供应相对缺乏，网签个数基数小且网签量减少，导致本月网签量创历史新低。网签价方面，因高价盘网签占比较大，3万以上网签量占总网签量比例高达93.10%，推动区域均价突破4万大关。供应推新方面，保利紫云、佳兆业天墅两盘新增139套房源，保利紫云两次加推A5栋楼王单位，但因限价原因网签延滞，本月未能体现，佳兆业天墅因价格较高，未集中开盘推售，正常走货。本月末白云区中央湿地项目开始招标，核心区达15平方公里，未来承载现代商务、公共服务、生态涵养、文旅休闲、商业服务、综合居住六大功能，将会持续利好白云区域发展。



数据来源：广州房管局 2017年10-11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 全区单盘网签量无一破十

白云区 2017年11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	7	1439	5324	36998
2	保利华润紫云	洋房	6	603	2209	36639
3	岭南新世界	洋房	4	596	2590	43449
4	越秀星汇云城	洋房	3	305	1469	48160
5	保利云禧	洋房	2	604	1941	32140
6	佳兆业天御	洋房	2	260	1529	58799
7	新天半山	别墅	1	365	2301	63028
8	白云堡豪苑	洋房	1	295	944	31994
9	恒大御府	洋房	1	181	955	52742
10	佳兆业天墅	洋房	1	97	283	29187

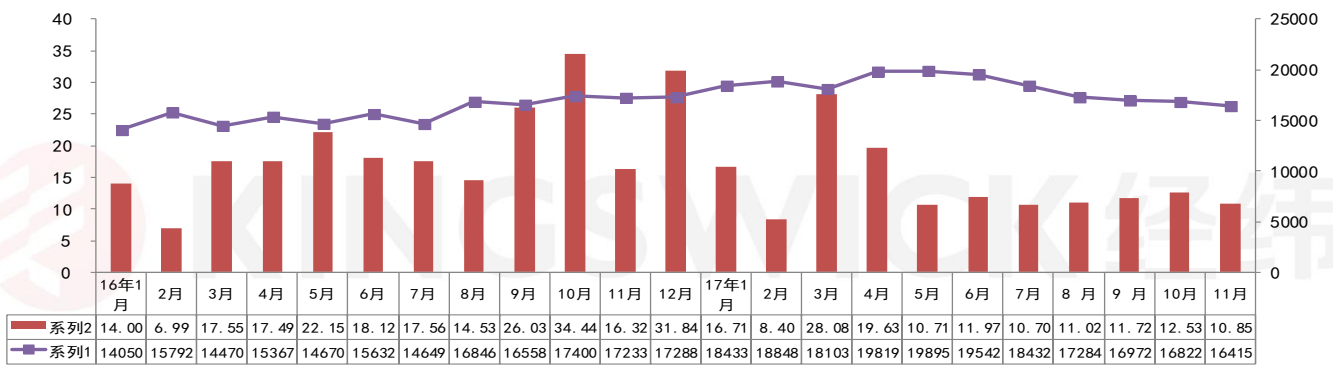
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.7 黄埔区：区域网签量价齐跌 刚需大盘主导区域市场

5.7.1 区域概况：网签价格微跌 多个刚需主力盘网签量均下滑

黄埔区 11 月网签 1087 套，网签面积 10.85 万 m^2 ，环比下跌 13.46%，网签均价 16415 元/ m^2 ，环比下跌 2.42%。本月区域新批预售面积 24.81 万 m^2 ，环比大涨 437.03%。本月有 4 个项目加推，其中广州绿地城 2 次加推共 1055 套洋房，户型涵括小三房、大三房、四房及 N+1，带装修 1.58-2.1 万元/ m^2 ，两次加推均售罄；实地常春藤则加推约 132 套洋房，户型 71 m^2 二房、99-106 m^2 大三房，带装修 2.3-2.4 万元/ m^2 ，销售一般；万科幸福誉、越秀保利爱特城分别加推 70 套、17 套洋房，户型偏刚需，两者销售亦较理想。区域网签下跌，原因是 11 月签约占比较大的保利罗兰国际、万科幸福誉、实地常春藤、越秀保利爱特城等主力项目环比均有不同程度下跌，拉低全区网签量。价格下跌，招商雍华府开盘后于本月集中网签，网签价低于区域均价，加上受到签约量居首的万科幸福誉价格较低拖累，区域网签价略低于 10 月。随着地铁 6 号线的开通，原萝岗升值潜力突显，主打自住的刚需户型受到市场追捧，包括小面积复式洋房在内的刚需户型，于短时期内仍是区域发展的方向，刚需产品生命周期较长。

2016年-2017年11月黄埔区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017 年 10-11 月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：万科四盘进前十 万科幸福誉逆袭居首位

黄埔区 2017 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	万科幸福誉	洋房	165	14810	17935	12110
2	保利罗兰国际	洋房	125	12491	22781	18238
3	实地常春藤	洋房	94	9396	14263	15180
4	招商雍景湾	洋房	86	8032	9865	12283
5	珠江嘉园	洋房	83	8408	14902	17724
6	富力悦禧花园	洋房	80	7306	11681	15988
7	万科尚城	洋房	79	6077	11747	19330
8	万科山景城	洋房	77	7643	11600	15178
		别墅	1	75	316	42137
9	越秀保利爱特城	洋房	78	7594	13048	17182
10	万科里享家	洋房	72	6695	10209	15248

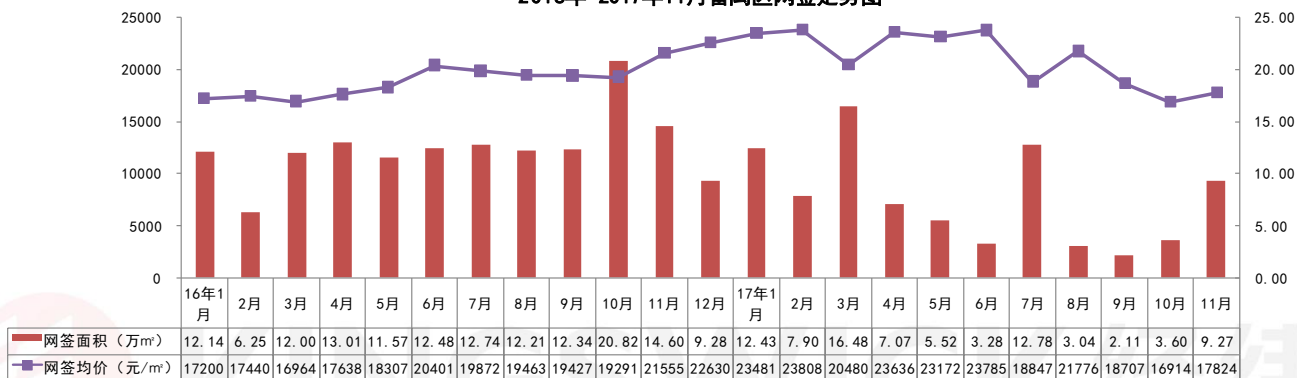
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：网签量价俱升 大盘支撑市场

5.8.1 区域概况：推货供应节奏加快 亚运城逾千套新货入市

番禺区 11 月网签 961 套，网签面积 9.27 万 m^2 ，环比大涨 157.50%；网签均价 17824 元/ m^2 ，环比微涨 5.38%，较上月成交爆发性上涨。网签量方面，因祈福新邨、亚运城·天成大盘撑市，直接拉动网签量大幅上涨，祈福新邨积压网签房源月底集中网签，亚运城·天成本月两次加推逾千套房源，本月网签体现，据悉目前仍在持续网签，下月有望继续保持高位态势；网签均价方面，本月网签价小幅上涨，基本保持平稳，区域刚需低价盘网签量占比较大，低于区域均价网签量占总网签量比例高达 94.90%。本月区域单价新高的金地万博官堂村地块（33660 元/ m^2 ）项目修规出炉，将建超高层住宅+别墅，预计未来售价将带领番禺楼市迈入新阶梯。

2016年-2017年11月番禺区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年10-11月为阳光家缘监测数据

5.8.2 区域楼盘网签情况：前十个盘网签差异大 祈福新邨居榜首

番禺区 2017 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

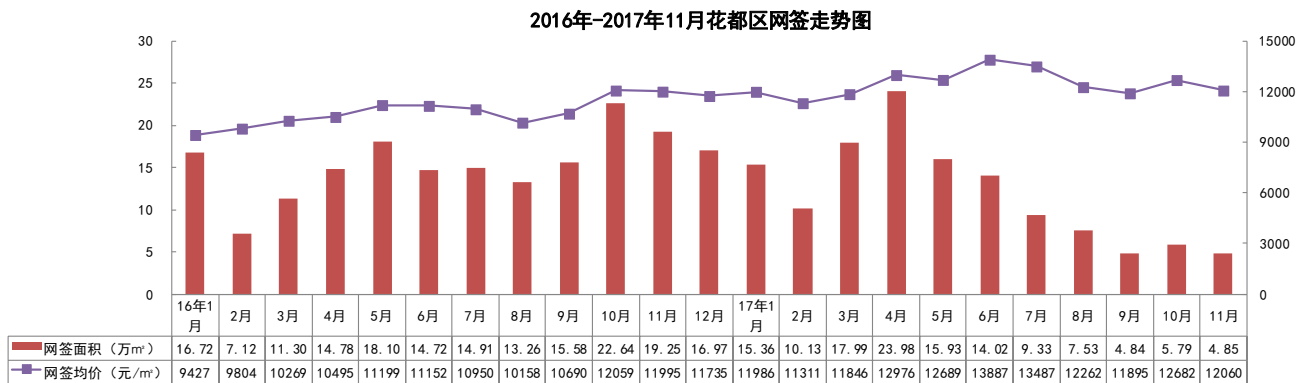
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	祈福新邨	洋房	485	36859	63764	17299
2	亚运城·天成	洋房	316	31046	52451	16895
5	凯德山海连城	洋房	54	6050	8763	14485
4	奥园·莲峰圣境	洋房	28	6186	7908	12783
5	海怡半岛	洋房	6	1552	6734	43389
6	珑·翠	洋房	6	746	2789	37386
7	星尚	洋房	6	698	1226	17564
8	华筑翡翠湾	洋房	6	511	1679	32849
9	锦绣一方	洋房	6	447	565	12638
10	广州时代倾城	洋房	5	597	716	11985

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：新增预售环降近七成 区域网签量价齐跌

5.9.1 区域概况：区域网签跌破 500 套 万达城作用均价回落

11月花都网签470套，网签面积4.85万㎡，环降16.33%。网签均价12060元/㎡，环降10.13%。本月仅有班芙小镇1盘取得共248套取得预售许可，预售面积大幅环降67.7%。本月区域没有新货推出，网签量也受到一定的影响。区域虽有万达文化旅游城集中网签243套，但受雅居乐万科热橙、自由人花园、路劲天隼峰等盘网签量下降的影响，直接拉低区域网签量。均价方面，受万达文化旅游城网签均价环降的影响，结构性拉低区域均价。本月区域市场较为淡静，未能延续银十余热，仅有一盘网签破百套，若新批预售持续下降，区域楼市或将持续不明朗状态。



数据来源：广州市房管局 2017年10-11月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：万达文化旅游城问鼎 雅居乐万科热橙居次

花都区 2017年11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	243	20703	13265	13265
2	雅居乐万科热橙	洋房	44	4060	9861	9861
3	路劲天隼峰	洋房	15	2270	11302	11302
4	天马河国际公馆	洋房	15	1867	10475	10475
5	祥利尚品上城	洋房	14	1420	7428	7428
6	自由人花园	洋房	12	1701	12281	12281
7	绿地新里缙香公馆	洋房	12	1603	15396	15396
8	永辉雅居	洋房	11	1079	6141	6141
9	嘉爵园	洋房	10	1177	12550	12550
10	南华时代城	洋房	10	1125	17293	17293

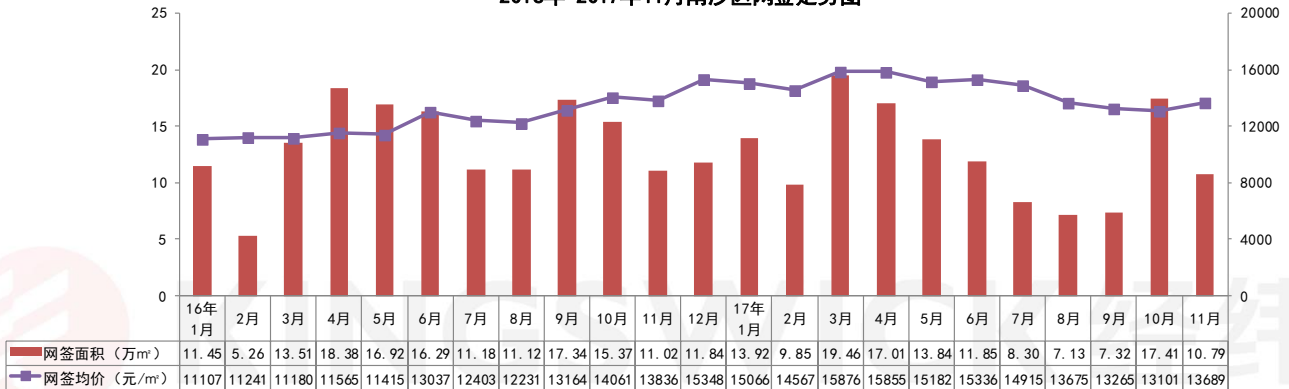
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：区域全月七盘齐推 市场延续银十余温

5.10.1 区域概况：新增预售持续上涨 区域网签量跌价升

11月南沙网签1014套，网签面积10.79万㎡，环降38.02%；网签均价13689元/㎡，环升4.49%。本月南沙新批预售面积为22.07万㎡，环升79.62%。据监测，本月区域有5盘加推，两个全新盘开卖，其中，全新盘越秀滨海御城·四合院月初开盘，首推91-144㎡三至四房户型，共200套，均价2.5-2.9万/㎡，去化情况较好；而另一全新盘万科白鹭郡月底开盘，首推百余套80-85㎡唯墅产品，400-450万/套，开盘当日即售罄，可见市场反应热烈。区域网签量方面，在本月中旬加推的越秀滨海新城集中网签247套的带动下，区域网签量大幅拉升；均价方面，在近五成网签个盘网签均价上涨的带动下环升，打破连续四月下降的局面。区域延续金九银十的热潮，七盘齐推，供应套数达全市的四分之一，未来碧桂园玺悦、保利半岛或将下月开盘，区域楼市有望持续升温。

2016年-2017年11月南沙区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年10-11月为阳光家缘监测数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：越秀两盘名列前茅 区府-金洲板块网签活跃

南沙区2017年11月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	越秀滨海新城	洋房	247	20380	27805	13643
2	越秀滨海御城·四合院	洋房	162	17399	23845	13705
3	保利星海小镇	洋房	96	10392	10000	9623
		别墅	2	296	817	27591
4	叠翠峰	洋房	88	8679	12027	13858
5	南沙湾御苑	洋房	51	5191	7242	13951
6	南沙保利城	洋房	47	4374	6604	15099
7	星河山海湾	洋房	46	5774	8853	15332
8	阳光城丽景湾	洋房	42	4886	6003	12287
9	碧桂园云麓半山	洋房	34	5079	6959	13701
10	时代长岛	洋房	31	2854	3715	13016

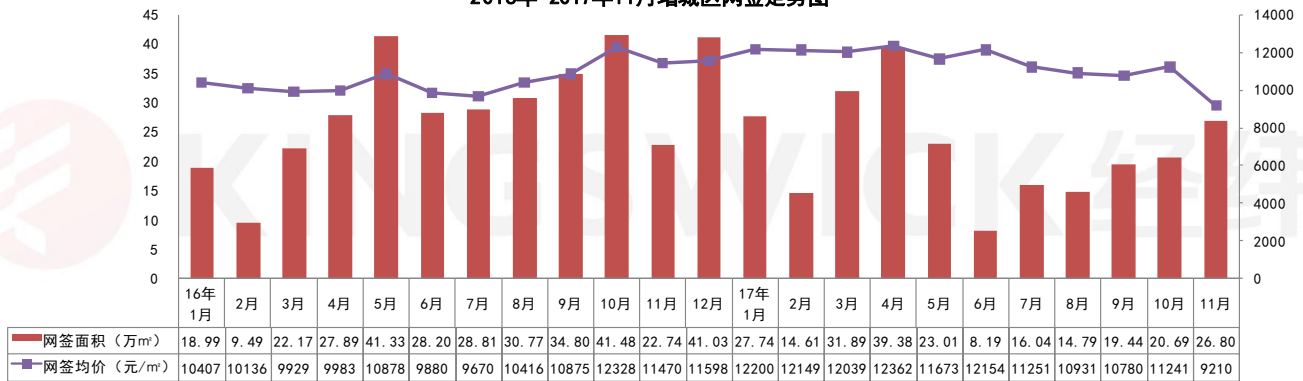
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：推新积极多盘去化理想 单盘影响区域量升价跌

5.11.1 区域概况：月度推新货量环涨 47% 区域网签量连续三个月上升

增城区 11 月网签 2508 套，网签面积 26.8 万 m^2 ，环升 29.53%，网签均价 9210 元/ m^2 ，环降 18.07%，创近两年新低。本月住宅新批预售面积 44.22 万 m^2 ，环升 59.38%，供应充足。市场推新积极，10 盘推 1458 套新货，环升约 47%。绿地珑玥府和万科春风十里新开盘，前者均价 23500 元/ m^2 ，后者 22000-23000 元/ m^2 ，都较周边楼盘价高，导致去化一般。誉山国际两次加推五区 7/9/10 栋新品，部分产品近变电站，售价低至 13500 元/ m^2 起，低价走量较快；金地香山湖也两次加推学府组团新品，均价 16000 元/ m^2 左右，成交理想。实地蔷薇国际新推 G8 栋三至四房改善户型，售价 19500-21700 元/ m^2 ，同时定期推特价产品，并加强联动渠道冲量，整体销量理想。奥园誉峯加推 5 栋 186 套二至四房，均价 17500 元/ m^2 ，与开盘价相若，取得超五成去化。绿湖国际城、合景花漫里出新证即推货，新品价格较旧货稍贵，首日去化一般。多个推新盘网签在本月体现，但真正拉动区域网签量上升是南山丰景花园，为保障性质房源，网签 917 套，占总体 37%，但均价不足六千，结构性拉低区域均价。临近年底，增城推新积极，新盘加紧上市，在售楼盘积极冲量，但由于货量较多，库存量回升，预计下月仍会迎来积极推新。12 月初新塘官湖车辆段上盖商住地块即将出让，未来将提供近 80 万方的住宅供应，填补板块空白，更能带动板块规模发展。

2016年-2017年11月增城区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年10-11月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：南山丰景花园近千套网签居首 亚、季军网签量均环升

增城区 2017 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

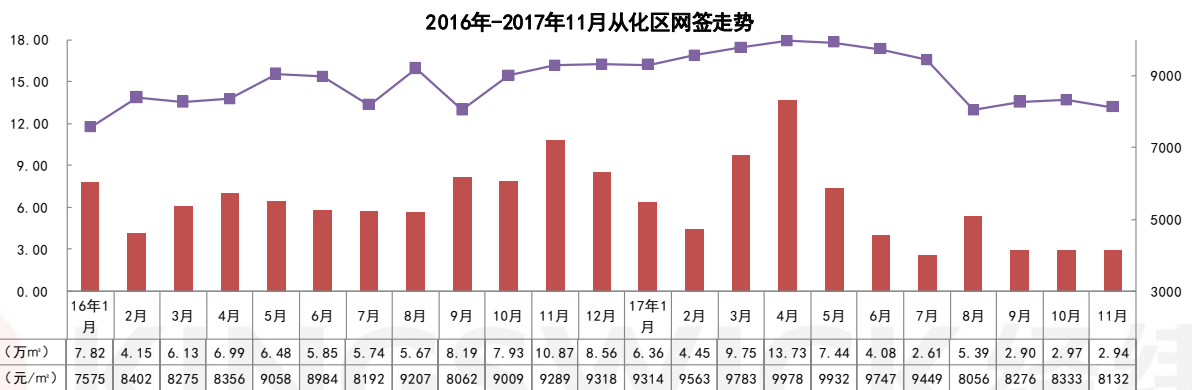
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积(m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	南山丰景花园	洋房	917	100716	60422	5999
2	实地蔷薇国际	洋房	352	37217	44613	11987
3	誉山国际	洋房	326	29031	29113	10028
4	奥园誉峯	洋房	211	19325	18801	9729
5	保利 i 立方	洋房	120	11246	11478	10207
6	广州时代天启	洋房	86	8483	10110	11917
7	绿湖国际城	洋房	70	7289	7345	10077
8	广州中航城	洋房	66	6476	8225	12700
9	云溪四季	洋房	53	4719	5325	11285
10	金地香山湖	洋房	47	5287	5114	9673

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：网签量价均微降 市场保持基本平稳

5.12.1 区域概况：四盘获批无推新 市场表现仍淡静

从化区 11 月网签 252 套，网签面积 2.94 万 m²，环比微降 1.01%；网签均价 8132 元/m²，环比微降 2.41%，较上月总体运行基本保持平稳。本月 4 盘 692 套单位获新批预售，监测期内区域无楼盘推新，表现较为平静。网签量方面，受网签个盘基数减少影响，网签量微幅下降；网签均价方面，仅有紫薇苑一盘破万，刚需低价盘占比较大，区域整体均价微幅下降，仍然处于低位。作为广州“价格洼地”的从化，随着地铁 14 号线紧锣密鼓的推进，置业从化日趋变热，时至年末，开发商或将加快推货节奏、加大促销力度，加速资金回笼，冲刺年度业绩，未来区域成交状况有望回升，值得关注的是：下月将拍的区域单价地王江浦果场“巨无霸”地块，将为区域提供一定供给，同时对区域楼市未来发展趋势也有一定指示作用。



数据来源：广州房管局 2017年 10-11 月为阳光家缘监测数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：网签各盘无一破百 碧桂园御湖城居榜首

从化区 2017 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

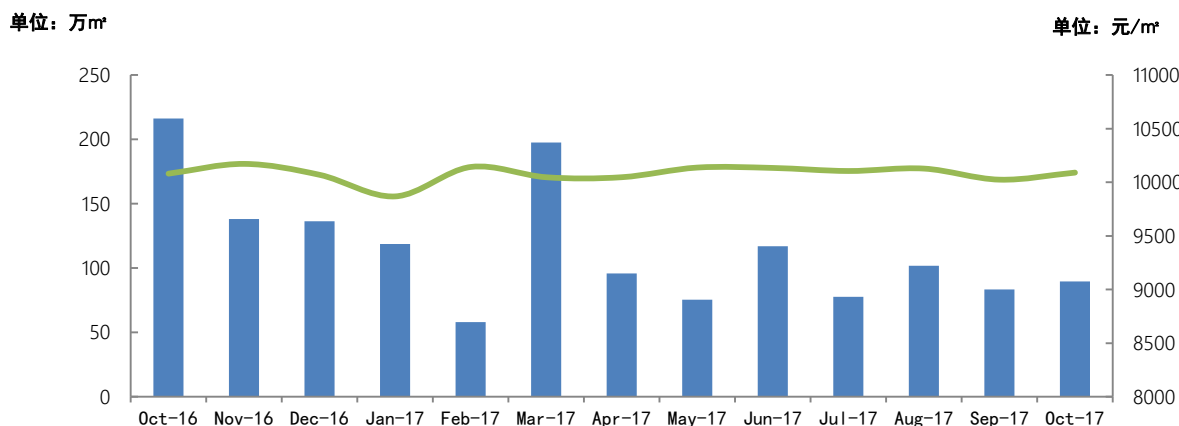
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	碧桂园御湖城	洋房	88	10545	7279	6902
2	珠光御景山水城	洋房	34	3605	3376	9365
3	景业荔都	洋房	28	3042	2559	8413
4	荔山雅筑	洋房	27	2931	2461	8395
5	雍晟苑	洋房	19	2089	1701	8142
6	保利桃花源	别墅	18	2817	2674	9493
		洋房	5	855	648	7578
7	珠江壹城	洋房	10	1266	1099	8683
8	雅居乐小院流溪	洋房	7	862	654	7591
9	紫薇苑	洋房	5	538	811	15079
10	紫泉流溪湾	洋房	3	163	125	7648

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：前 11 月累计网签量达千万方 下月 5 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

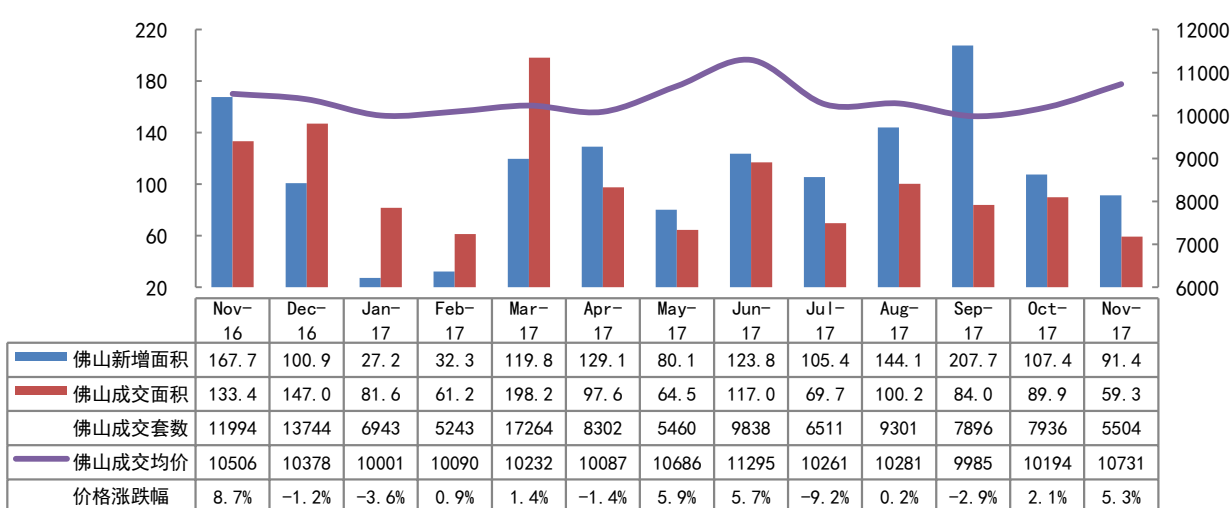


	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17
佛山成交面积	216.08	138.05	136.23	118.67	58.11	197.61	95.83	75.37	116.95	77.56	101.76	83.32	89.51
佛山成交套数	19868	12554	12358	10364	4936	17317	8276	6512	9776	7474	9449	7823	7976
佛山成交均价	10080	10171	10069	9868	10142.1	10046.41	10046.73	10136.73	10133.3	10104.69	10127.31	10023.97	10089.7

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 1014.69 万㎡，均价 10062 元/㎡)

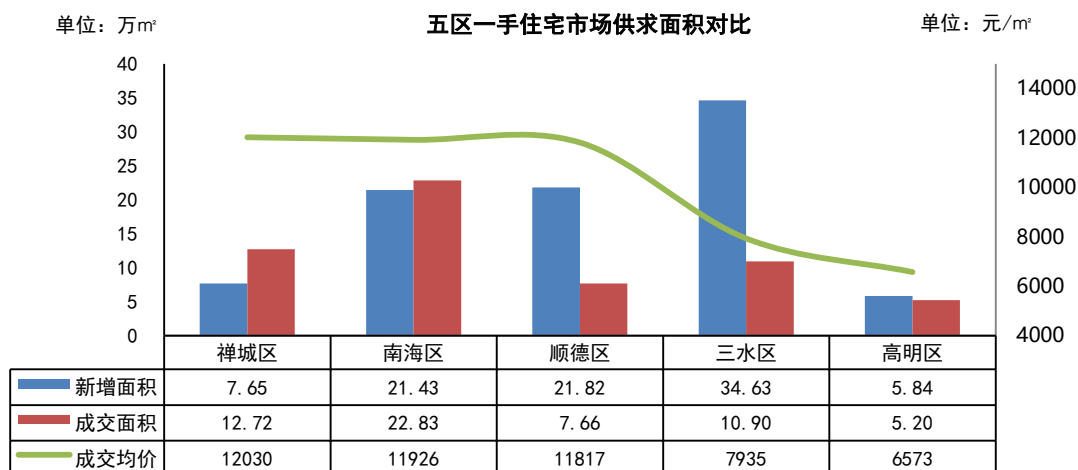
佛山一手住宅市场月度供求走势



	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17
佛山新增面积	167.7	100.9	27.2	32.3	119.8	129.1	80.1	123.8	105.4	144.1	207.7	107.4	91.4
佛山成交面积	133.4	147.0	81.6	61.2	198.2	97.6	64.5	117.0	69.7	100.2	84.0	89.9	59.3
佛山成交套数	11994	13744	6943	5243	17264	8302	5460	9838	6511	9301	7896	7936	5504
佛山成交均价	10506	10378	10001	10090	10232	10087	10686	11295	10261	10281	9985	10194	10731
价格涨跌幅	8.7%	-1.2%	-3.6%	0.9%	1.4%	-1.4%	5.9%	5.7%	-9.2%	0.2%	-2.9%	2.1%	5.3%

数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

(备注：2017 年累计经纬数据：新增 1168.34 万㎡，成交 1023.28 万㎡，均价 10354 元/㎡)



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

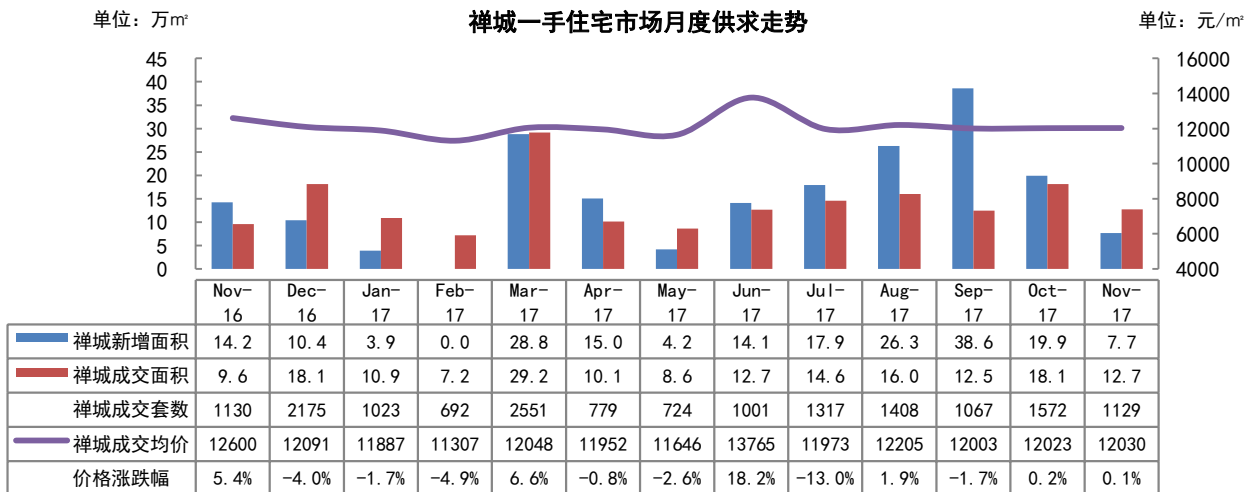
2017年11月佛山市新增预售套数7834套，环比减少18%，同比减少50%；新增预售面积91.38万m²，环比减少15%，同比减少46%；网签成交套数5504套，环比减少31%，同比减少54%；成交面积59.32万m²，环比减少34%，同比减少56%；成交均价10731元/m²，环比上涨5%，同比上涨2%。

前11月全市网签面积达千万方大关，11月顺德新货市场最抢眼。今年前11个月佛山住宅新房累计网签1023万m²，终于达到千万方大关，去年在7月时已突破千万方，但今年佛山住宅成交量在广东省仍然处于领跑位置。11月开始进入年末冲刺期，但恰逢国检组下半月巡查，取证量缩减，网签关口缩小，多盘延迟推货，东部板块受影响最为严重，11月最后1个完整周全市销额TOP20东部项目仅美的君兰江山、美的翰城上榜，而且两盘网签量均不足10套。尽管新货市场“国检周”冷清，但全月表现仍然上佳，28盘推出5634套新货，整体推售率接近七成，其中顺德最为抢眼，11月最后1个周末迎来泰禾佛山院子、中海万锦公馆、中海新城公馆、融创臻园4盘新货入市，后三者更为首度开盘，泰禾佛山院子则是首推洋房，泰禾、中海当日推售率分别达九成、八成。

预计40盘将约战12月，四区5新盘或加入战局。下月进入2017年的尾声，各大项目进入冲刺状态，全市预计将有40个项目在12月推新，其中包括禅城碧桂园岭南盛世、新福港鼎峰、南海富力西江十号、顺德招商曦岸、三水中昂翠屿湖四区5个纯新盘，而且5盘均备受瞩目，其中禅城两个项目均为地铁上盖的城央大盘，受关注度高。

6.2 禅城区：土地供应缩减五成 龙光玖龙湾推售最后一座洋房

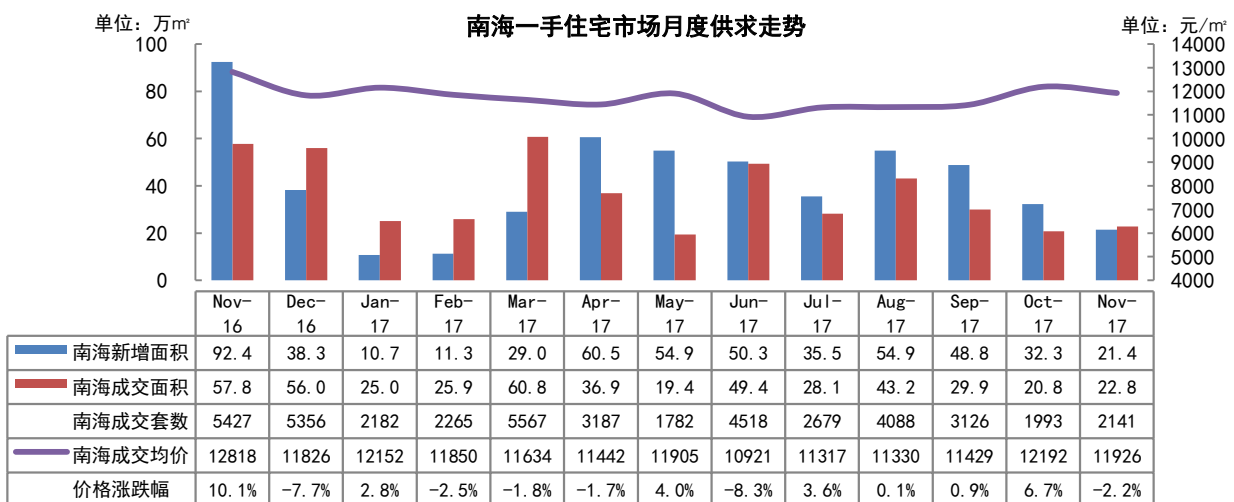
年内禅城商住土地供应已基本完毕，土地全年总体推货建筑面积仅为去年一半，随着龙光玖龙湾、中海凤凰熙岸、融创望江府的即将售罄，预测明年的市场供应将大大缩减，而去年高价地项目预计同样难以开售，以绿城桂语兰庭为例，据销售口径首批洋房吹风价 2.5 万元/㎡毛坯发售，但目前禅城的限价政策对项目的开售带来一定的难度。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区：网签量小幅环增 碧桂园翡翠湾夺全市销冠

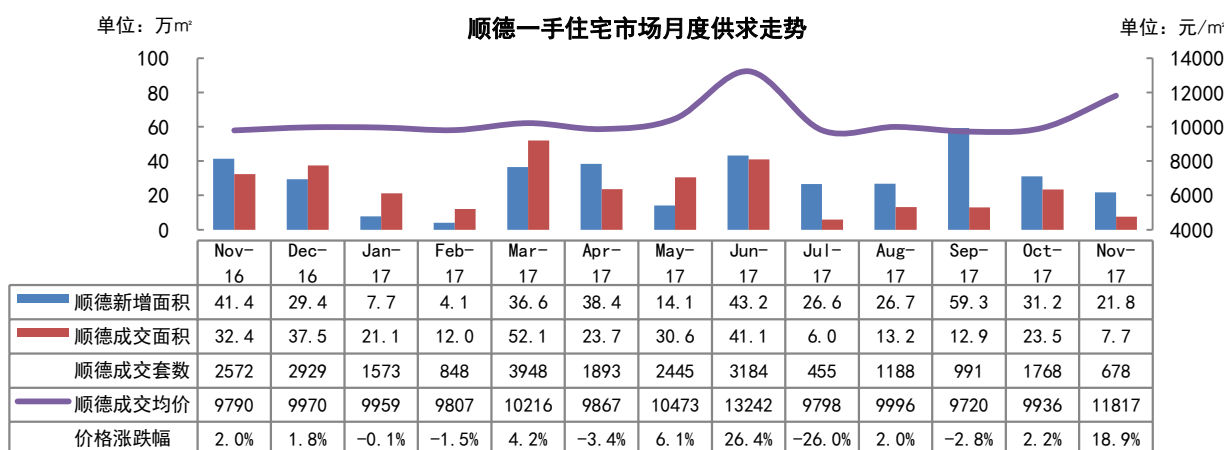
11月进入冲刺期，但恰逢国检组巡查2周，网签量受影响明显，全月网签量 22.8 万㎡，仍在低位运行，但仍有非限购区项目成功跑出，西岸的碧桂园翡翠湾、丹灶碧桂园、小塘绿地丽雅香榭花城网签均逾百套，其中碧桂园翡翠湾网签金额逾 4 亿豪夺全市销榜冠军。



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.4 顺德区：美的领贤公馆领跑成交 中海顺德双子正式入市

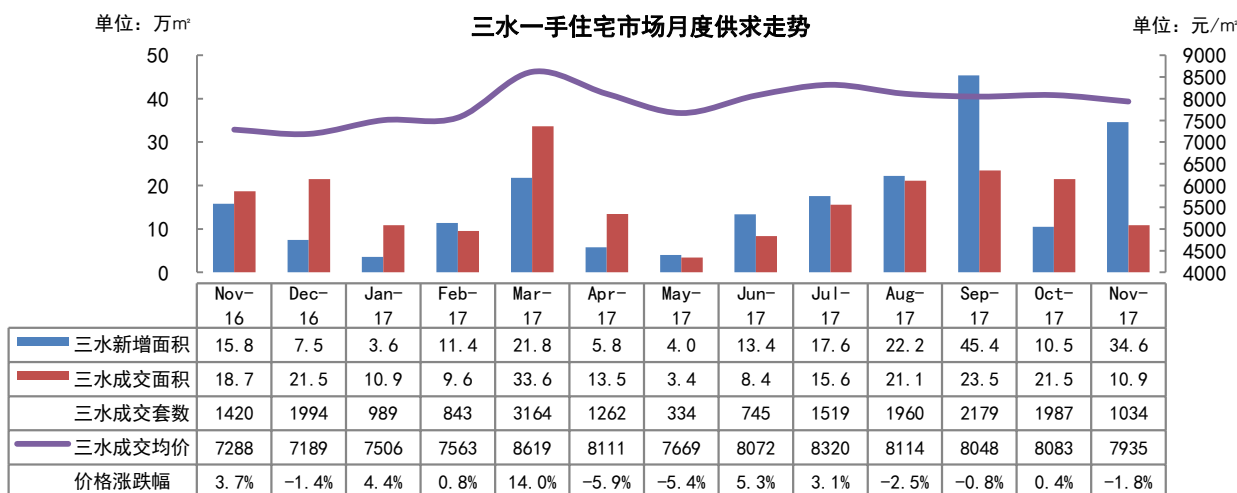
本月成交量跌至全年第二低位，北滘美的领贤公馆集中网签 342 套人才住房，领跑本月成交榜，由于其限价 9800 元/㎡，导致北滘整体成交均价仅过万元；备受瞩目的中海万锦公馆和中海新城公馆两盘先后入市，其中中海万锦公馆推货 454 套，当天推售率 63%，售价为 1.6-1.95 万元/㎡；中海新城公馆推货 333 套，当天推售率 80%，售价为 1.4-1.7 万元/㎡，两盘整体去化表现较好。



数据来源：佛山市顺德区商品房交易信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.5 三水区：成交创下半年新低 三水北站正北地块定位发展城市新地标

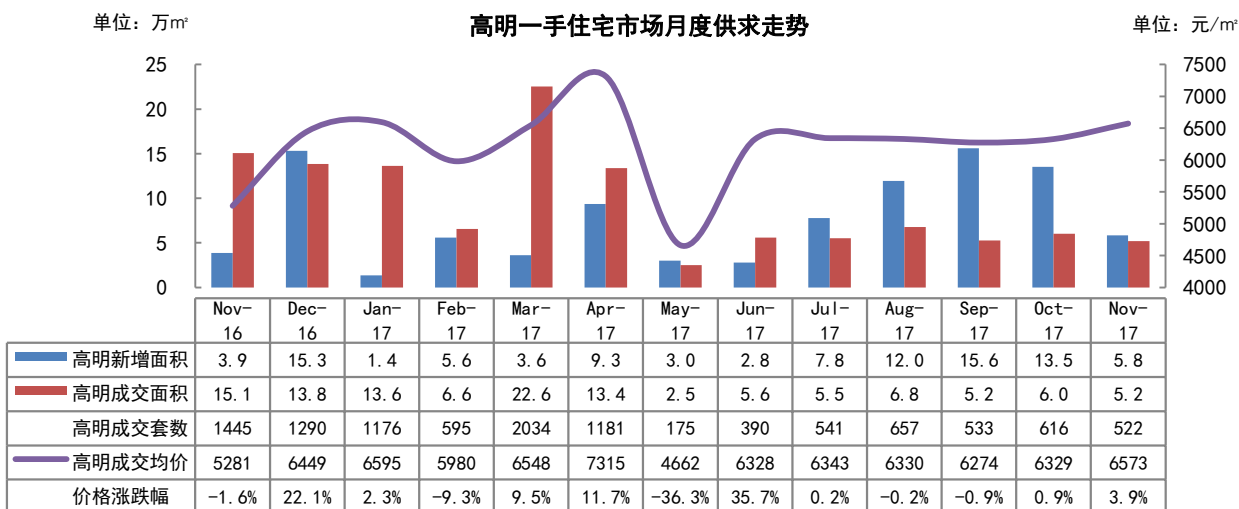
受二手拓客力度下降、高首付等因素影响，本月开卖项目总体表现不佳，多项目当天推售率不足 4 成，加上国检巡查影响，部分楼盘出现封盘情况，本月成交创下半年新低。三水北站正北地块正式挂牌出让，将建设成为三水区产业高端、环境优良、人才集聚的城市新地标、新品牌、新名片、新标杆项目。



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.6 高明区：恒大再度布局高明 交通建设助力高明发展

本月恒大除了恒大山湖郡开放营销中心以及样板房外，更竞得了明城商住地块，越来越多的品牌房企进驻高明，让高明房地产市场节节攀升。而佛山地铁二号线二期的高明线路的申请立项以及连接荷城白坭的龙西江特大桥的报建，使高明未来的交通更加便捷，助力高明基建。



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

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	6	631	74%
南海区	5	1464	93%
顺德区	10	2239	65%
三水区	5	870	41%
高明区	2	430	61%
合计	28	5634	69%

五区本月重点开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2017/11/4	31、32、37、38 座	428	三房 四房	91 102-147	8500-9500	500	1500	预存 1 万享开盘 95 折	428	100%
顺德	乐从	保利海德公园	2017/11/2	4 座、6 座	257	三房 四房 五房	98-128 143 172	17000-19500	500	毛坯	认筹 98 折*按揭 99 折* 准签 99 折	185	72%
三水	乐平镇	雍翠新城	2017/11/3	8 座	45	三房 四房	89 142	8000-9000	持平	毛坯	—	38	84%

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
禅城	季华西	融创望江府	2017/11/10	10 座	128	三房 四房	105 157-189	13500-14500	500	毛坯	—	109	85%
禅城	季华西	中海凤凰熙岸	2017/11/10	3 座(部分)	40	三房 四房	108 132	17000-18000	持平	5000	—	15	38%
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2017/11/11	1/8 座(天滨)	161	四房	130-170	18000-19000	-500	5000	—	148	92%
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/11/11	4 座	93	四房	130-133	15000-16000	持平	2000	99*99*97 折	42	45%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2017/11/11	1 座、3 座(部分)	77	四房	158	16000-17000	持平	3900	98 折	64	83%
南海	千灯湖	当代万国府 MOMA	2017/11/11	7/8 座	318	三房 四房	97 135	23500-24500	1500	5000	预存 6 万抵 10 万	298	94%
南海	松岗	海逸桃花源记	2017/11/10	19 栋	124	三房	91-110	11799	-1000	毛坯	一口价	66	53%
顺德	大良	顺德华侨城	2017/11/11	25、29 座	169	三房 四房 五房	119 137-170 202-244	25 座: 19000-20000 29 座: 20000-24000	3000	毛坯	99*99 折	118	70%
三水	三水新城	保利中央公园	2017/11/10	41 座	128	三房 四房	87 141-142	11500-12500	2500	带装修	—	30	23%
三水	西南中心区	三水冠军城	2017/11/11	10 座	289	三房 四房	83-107 123-138	12000-13000	持平	带装修	—	36	12%
三水	乐平镇	广乐颐景园	2017/11/11	1、7 座	216	三房 四房	95 115	8000-8500	—	带装修	—	78	36%
南海	小塘	绿地丽雅香榭花城	2017/11/25	1、2、3 座	564	三房 四房	82-89 109-116	12800-13000	持平	带装修	开盘 98 折	564	100%
顺德	大良	保利碧桂园悦	2017/11/22	D13、D19	213	三房	97-127	16000-17000	500	部分带装	98*98*99 折	148	69%

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
		公馆		座		四房	141-166			修			
顺德	乐从	泰禾佛山院子	2017/11/24	2、5座	308	三房 四房	98 131-184	2座: 18500-19500 5座: 21000-22000	—	2座:毛坯 5座:带装 修	—	277	90%
顺德	大良	力合阳光城云 谷	2017/11/24	12座 01-03梯 腿	75	三房 四房	92-93 126	18000-19000	500	带装修	99*99折*准签99	62	83%
顺德	伦教	中海万锦公馆	2017/11/25	1、2、4、 5、7、9、 12、13、 29座	454	三房 四房	100-132 143	16000-19500	—	带装修	一次性或银行按揭98折、金卡客户优惠99折、冻结99折、准签99	285	63%
顺德	乐从	中海新城公馆	2017/11/26	1-3座、6 座01单 位、7座、 22座	333	三房	99-130	14000-17000	—	带装修	付款方式98折，金卡客户优惠99折，前期冻结2万99折，准时签约折99折，当天成交赠送全屋空调。	266	80%
顺德	大良	融创臻园	2017/11/26	2、4座	142	三房 四房	100 122-143	16000-17500	—	毛坯	—	83	58%
三水	乐平镇	盛凯尚城	2017/11/26	四期1-3 座	192	三房 四房	94-96 113-121	7000-8000	2500	毛坯	前期认筹1万抵3万	179	93%
禅城	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/11/29	二期1座	132	四房	126-140	13000-14000	持平	毛坯	—	90	68%
住宅重点开盘合计推货量：4886套								合计成交量（开卖当日）：3609套				推售率：74%	

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	9	1536
南海区	14	2961
顺德区	10	2352
三水区	5	784
高明区	2	142
合计	40	7775

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	季华东	2017年12月	星星凯旋国际	2座	100	89-118	20000-22000/带装修	—
禅城	旧城区	2017年12月	瑞安岭南天地	璟廷1-3座	180	99-178	20000-22000/带装修	—
禅城	旧城区	2017年12月	碧桂园岭南盛世	一期洋房	150	90-105	20000-22000/带装修	买基金享98折
禅城	城北	2017年12月	敏捷金谷国际	3-5座	240	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
禅城	城南	2017年12月	新福港鼎峰	洋房	468	83-171	20000-22000/带装修	—
禅城	季华西	2017年12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	绿岛湖	2017年12月	保利翡翠公馆	4座	116	95-125	15500-16500/带装修	—
禅城	绿岛湖	2017年12月	绿岛湖壹号	3座	50	160	15500-16500/带装修	98折
禅城	绿岛湖	2017年12月	融创望江府	11座	124	107-160	13000-14000/毛坯	—

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
南海	千灯湖	2017年12月	中铁建国际公馆	2座	120	90-125	22000-25000/带装修	——
南海	里水	2017年12月	合生君景湾	四期新品	96	112-173	18000-22000/带装修	接受登记中, 冻结2万享优先选房
南海	大沥	2017年12月	保利珑门	10、11座	204	90-140	18000-22000/带装修	——
南海	罗村	2017年12月	尚观嘉园	23座	96	90-140	13000-14000/带装修	正接受登记
南海	狮山	2017年12月	新城璟城	1-4座	592	95-110	14500-16000/带装修	——
南海	松岗	2017年12月	松晖名苑	8座	80	95-136	13000-14000/带装修	——
南海	官窑	2017年12月	奥园观湖尚居	5栋	168	98-140	12000-13000/毛坯	——
南海	小塘	2017年12月	中恒海晖城	54、55座	256	110-139	13500-14000/带装修	——
南海	丹灶	2017年12月	美的翰湖苑	7、8、9座	620	89-128	11000-12000/带装修	正接受诚意登记
南海	丹灶	2017年12月	丹灶碧桂园	10、11栋	192	126-147	11000-12000/带装修	——
南海	西樵	2017年12月	碧桂园翡翠湾	34、35座	168	125-146	8500-9000/带装修	——
南海	西樵	2017年12月	江山一品	二期	90	108-170	8000-9000/毛坯	——
南海	九江	2017年12月	富力西江十号	2、3座	186	125-178	12000-14000/带装修	——
南海	九江	2017年12月	誉江华府	六期	93	112-169	10000-11000/毛坯	——
顺德	北滘	2017年12月	美的领贤公馆	4-7座	978	建面 81-105	9800/建面毛坯	人才住房
顺德	陈村	2017年12月	招商曦岸	17、18座	324	建面 83-110	18000-21000/建面毛坯	登记可享开盘98折
顺德	陈村	2017年12月	星英半岛	御岛1、5栋	210	建面 111-145	18000-19000/建面毛坯	--
顺德	陈村	2017年12月	嘉濠雅苑	3座	100	建面 73-90	16000-18000/建面毛坯	--
顺德	乐从	2017年12月	碧桂园华润新城之光	18座	89	建面 135-138	17000-19000/建面带装修	预存3万享98折
顺德	乐从	2017年12月	佛奥湾	9座	153	建面 121-192	14000-16000/建面带装修	认筹1万可享开盘99折
顺德	龙江	2017年12月	碧桂园珑悦	4、5座	240	建面 96-128	14000-16000/建面带装修	--
顺德	大良	2017年12月	万科金域滨江	三期翡翠湾1座	90	建面 144	18000-22000/建面带装修	登记可享额外99折
顺德	大良	2017年12月	顺德华侨城	四期洋房新品	120	建面 119-244	19000-23000/建面带装修	--
顺德	勒流	2017年12月	博澳城	双拼别墅	48	建面 284-321	16000-18000/建面毛坯	--

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
三水	西南中心区	2017年12月	博雅滨江	三期 38、39 座	230	96-136	10000-11000/带装修	——
三水	三水新城	2017年12月	保利云上	【香缇】组团别墅	18	338-504	14000-16000/毛坯	——
三水	三水新城	2017年12月	旭辉城	洋房新品	148	86-134	9000-14000/带装修	登记可享额外折扣
三水	白坭镇	2017年12月	中昂翠屿湖	洋房新品	196	92-106	9000-10000/带装修	——
三水	大塘镇	2017年12月	月亮湖颐景园	5、6 座	192	95-116	6500-7000/毛坯	预存 2 万可享开盘价
高明	西江新城	2017年12月	东湖洲花园	9 座	80	100-121	12000-13000/带装修	——
高明	西江新城	2017年12月	江滨香格里	联排别墅 独栋别墅	62	211-440	220-400 万/套/毛坯	——
禅城	季华东	2017年12月	星星凯旋国际	2 座	100	89-118	20000-22000/带装修	——
禅城	旧城区	2017年12月	瑞安岭南天地	璟廷 1-3 座	180	99-178	20000-22000/带装修	——
禅城	旧城区	2017年12月	碧桂园岭南盛世	一期洋房	150	90-105	20000-22000/带装修	买基金享 98 折
禅城	城北	2017年12月	敏捷金谷国际	3-5 座	240	86-96	13000-14000/带装修	预存 1 万 98 折



6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	南海	碧桂园翡翠湾	41192	423	48518	8490
2	禅城	绿地璀璨天城	30824	162	22424	13746
3	顺德	美的领贤公馆	28882	342	29569	9767
4	禅城	融创湖滨世家	23419	102	17274	13557
5	三水	雅居乐融创三江府	21287	242	25588	8319
6	顺德	碧桂园凤凰湾	18870	123	14177	13310
7	禅城	融创望江府	17479	104	13248	13194
8	南海	保利珑门	15845	79	10340	15324
9	禅城	富力广场	15586	264	20712	7525
10	南海	时代名著	15585	76	8999	17319
11	南海	丹灶碧桂园	14706	157	17273	8514
12	南海	保利诺丁山	13136	79	7396	17760
13	禅城	旭辉公元	13080	105	9859	13267
14	南海	绿地香颂公馆	12793	73	8437	15162
15	南海	绿地丽雅香榭花城	12104	133	12850	9419
16	三水	时代南湾	12003	150	15176	7909
17	三水	旭辉城	11677	131	13904	8399
18	南海	恒大悦府	10646	68	7011	15184
19	禅城	龙光玖龙湾	9414	70	7232	13017
20	南海	融创御府	9169	58	6220	14741
合计			347697	2941	316208	10996

（备注：部分楼盘带装修发售，部分含别墅，美的领贤公馆为人才住房，具体售价按楼盘现场公布为准）

（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