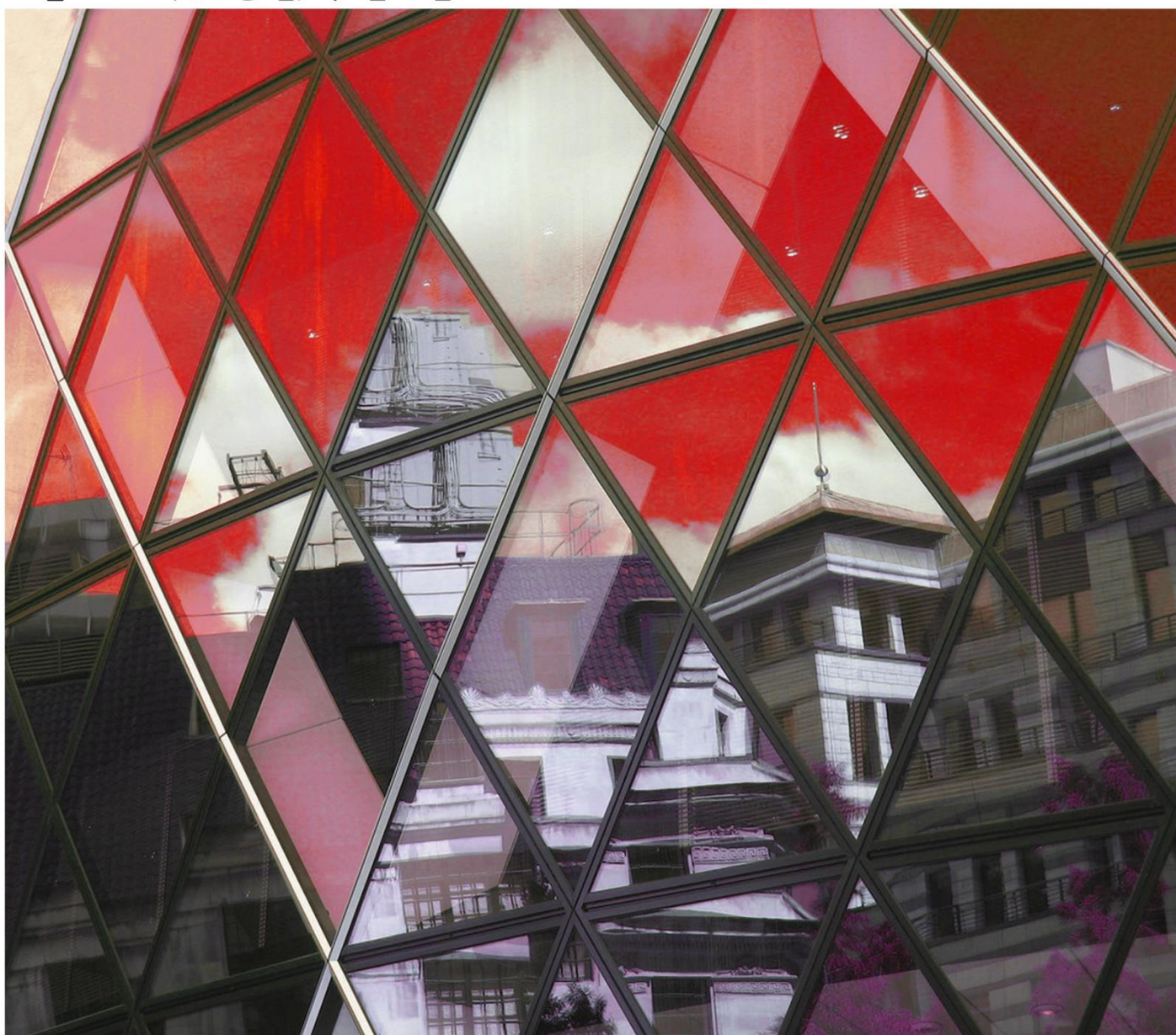


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 4 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 郑善忠 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 吴泳瑶 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	10
三、城市规划与建设	11
四、土地交易情况	16
4.1 土地成交情况	18
4.2 土地出让预告	19
五、广州住宅：市场活跃成交两月环升 外围占比加大均价环降	20
5.1 总况：推新放缓楼盘余货在售 全市网签量升价跌	20
5.2 天河区：区域网签量升价跌 牛奶厂板块交投活跃	24
5.3 荔湾区：区域推新乏力 广钢新城主导区域价格	25
5.4 越秀区：区域终现新货 网签热度低迷	26
5.5 海珠区：月度网签量升价稳 广纸撑起区域成交	27
5.6 白云区：区域网签量价齐降 未来宅地供应量大	28
5.7 黄埔区：区域网签量跌价升 科学城个盘推高区域价格	29
5.8 番禺区：网签量大幅提升 亚运城主导区域量价变化	30
5.9 花都区：新增预售量翻倍 下月预两盘推货	31
5.10 南沙区：两盘推新价格趋平稳 网签量升价跌	32
5.11 增城区：供应及推新环比下降 大盘余货在售支撑成交	33
5.12 从化区：高价产品占比下降 网签量升价跌	34
六、佛山住宅：四月不淡季 五月多新盘欲入市	35
6.1 佛山住宅供求分析	35
6.2 禅城区：年度首次零新增 住宅库存再度告急	37
6.3 南海区：4月市场热度持平 3月 西部活跃	37
6.4 顺德区：新增供应超一季度供应总和 五一期间房企推货信心不足	38
6.5 三水区：各盘蓄力“黄金周” 美的夺西江新城地块	38
6.6 高明区：供求双双回落 下月杨和或成最大赢家	39
6.7 五区住宅开盘情况	40
6.8 五区住宅即将开盘预测	44
6.9 佛山住宅销售金额排名（前20名）	47

一、政策及行业资讯

■ 海南全省限购 西安采取公证摇号销售

来源：经纬【中国】市场研究中心整理新闻报道 2018-4-1——4-30

城市	公布日期	政策内容
南京	2018/4/1	4月1日，南京住房公积金管理中心公布了南京住房公积金调整政策，包括提高首套住房贷款额度，提高租房提取额度，以及调整购买第二套住房公积金贷款条件中全市平均水平住房建筑面积的认定标准。在购房方面，南京市住房公积金贷款最高可贷额度由30万元/人、夫妻双方60万元/户调整为：购买首套自住住房最高可贷额度为50万元/人、夫妻双方100万元/户；购买第二套住房仍按原有规定执行。
海南	2018/4/1	海南省住建厅3月31日发布了全新的房地产调控政策，海南将严格限制投机性购房，非海南省户籍居民在海南省范围内只能购买1套住房，即1人限购1套住房，现在统一调整为1个家庭限购1套住房；对非海南省户籍居民家庭在海南省购买住房实行差别化信贷政策，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。住房包括商品住宅（普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓）、产权式酒店套房、保障性住房，含新房和二手房。
上海	2018/4/1	上海市公积金管理中心落实“放管服”改革要求。近日，上海市公积金管理中心网站公布，上海住房公积金缴存比例将由职工本人和单位各7%改为各5%至7%；个人纯公积金住房贷款流程业务时间由原来的49个工作日缩短至19个工作日。
西安	2018/4/2	近日，西安市房管局发布《关于进一步加强商品住房销售管理的通知》明确，意向购房人数多于可售房源的，应采取公证摇号方式公开销售，由公证机构全程监督，严禁内部预留房源或设置全款优先选房等限制性条件。

■ 海南迎重大发展机遇 全岛建设自由贸易试验区

来源：综合新闻报道 2018-4-14

4月13日下午，中共中央总书记、国家主席习近平在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。

习近平在13日讲话中指出，海南是我国最大的经济特区，地理位置独特，拥有全国最好的生态环境，同时又是相对独立的地理单元，具有成为全国改革开放试验田的独特优势。谈及海南全岛建设自由贸易试验区，逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设时，习近平还提到，这是党中央着眼于国际国内发展大局，深入研究、统筹考虑、科学谋划作出的重大决策，是彰显我国扩大对外开放、积极推动经济全球化决心的重大举措。

14日，《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》正式对外发布，提出一系列推动海南形成全面开放新格局的措施。

经纬点评：

海南将成为我国第12个自贸区，与其他自贸区不同的是，海南不仅是自贸区，还是自贸港，开放程度更高，按全岛面积计算，将是全球最大的自由贸易港，有望成为连接内陆和泛南海区域的国际贸易、物流的重要支点，其与以深化粤港澳合作为重点的广东自贸区形成错位竞争。为保障海南岛自贸区的顺利推进，相信房地产调控力度会进一步加大，如三月底海南就已经升级限购限贷政策，核心区甚至外地人限购等。

■ 民政部联合央行等 31 部委：婚姻登记严重失信人将被限制贷款

来源：观点地产 2018-4-3

4 月 2 日，民政部印发《关于对婚姻登记严重失信当事人开展联合惩戒的合作备忘录》的通知，将对婚姻登记严重失信当事人加大惩戒力度。

失信行为包括以下 4 方面：（一）使用伪造、变造或者冒用他人身份证件、户口簿、无配偶证明及其他证件、证明材料的；（二）作无配偶、无直系亲属关系、无三代以内旁系血亲等虚假声明的；（三）故意隐瞒对方无民事行为能力或限制民事行为能力状况，严重损害对方合法权益的；（四）其他严重违反《中华人民共和国婚姻法》和《婚姻登记条例》行为的。

经纬点评：

最近各大官方平台均有针对个人诚信体系搭建将进一步完善发文，而针对现时房地产市场限购政策，不少投机者会使用“假离婚”等方式获得购房名额等等。此次民政部声明针对婚姻登记严重失信人采取贷款限制，将有利于扼杀部分铤而走险的购房投机行为。

■ 工行放宽房贷年龄+贷款“70 年”上限

来源：南方都市报 2018-4-20

近日，有消息传出工商银行将房贷贷款人年龄+贷款年限放开至 75 年，较之前两者上限 70 年的规定，增加了 5 年。昨天，工商银行广州分行向南都记者证实，工行将个人住房贷款借款人最高年龄从 65 周岁延长到 70 周岁，贷款人年龄与贷款期限之和延长至不超过 75 年。

对于此次调整贷款年限的相关规定，广州工行相关负责人向南都记者解释称，主要是为了适应我国人口发展趋势，满足不同年龄阶段尤其是中年以上居民的住房改善性需求，减轻他们的经济压力。尽管借款人年龄上限、借款人年龄与贷款期限之和均延长了 5 年，值得注意的是，个人住房贷款的最长期限仍然是 30 年，没有改变。

经纬点评：

社会逐步踏入老年化趋势，配合延长退休年龄政策，贷款年限的延长亦可让更多人拥有贷款改善居住环境的机会，对于房地产市场来说是利好因素，但其他银行是否跟进未有定论。但文中也提到最长贷款年限仍是 30 年不变，对于首付、月供压力等未有影响。

■ 广州举行全球治理论坛 城市影响力再增强

来源：南方都市报 2018-4-13

4 月 12 日，2018 全球治理高层政策论坛暨 2018 “一带一路”金融投资论坛(以下简称“全球治理论坛”) 在广州市天河区举行，论坛主题为“一带一路”金融合作与可持续投资。

本次全球治理论坛由国家发展和改革委员会指导，中国国际经济交流中心)与联合国开发计划署共同主办，广州市人民政府承办。这也是该论坛 2012 年举办以来首次在北京之外的城市举办。

论坛开幕日，“一带一路”沿线十国官员齐聚广州，热议广州作为粤港澳大湾区建设的重要城市、“一带

一路”倡议的重要节点城市可发挥的作用。据了解，截至 2017 年底，广州在“一带一路”沿线国家与地区累计投资项目 160 个，中方协议投资额 30.4 亿美元。

经纬点评：

该论坛 2012 年举办以来，首次在北京之外的城市举办，进一步凸显了广州的重要意义。广州去年举办的财富论坛效应持续扩大，除本次论坛外，广州未来还将举行 2018 年世界航线发展大会、2019 年世界港口大会，加强与世界对话，提升城市影响力。

■ 广州提高公积金贷款门槛 本地户籍需缴存至少一年

来源：信息时报 2018-4-1

根据日前印发的修订版《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》，4 月 1 日起，广州市开始提高公积金贷款申请门槛，本市户籍职工需连续足额缴存住房公积金至少一年，非本市户籍职工连续足额缴存住房公积金 2 年以上(含)。

相比修订前“申请贷款时已连续足额缴存住房公积金 6 个月(含)以上”的规定，修订版实施办法提高了职工连续足额缴存住房公积金的期限要求。新办法同时明确，“持广州市人才绿卡的非本市户籍职工申请公积金贷款，享有本市户籍职工待遇。”

修订版实施办法再次明确，住房公积金贷款以职工的诚信记录作为重要审批依据，以欺骗手段提取本人住房公积金账户内存储余额的职工，全额退款 5 年后才可申请住房公积金贷款。

经纬点评：

广州公积金贷款门槛提高，显示楼市调控政策从严从紧的基调不变。而持人才绿卡的非本市户籍人员享有本市户籍职工待遇，则成为吸纳人才的又一优惠措施，有助广州引进人才。

■ 广州积分入户 租房、买房同等分值

来源：南方都市报 2018-4-10

广州发布《广州市来穗人员积分制服务管理规定(试行)》并从今年开始实施。据悉，广州市从 2011 年开始实施积分制入户，2011-2013 年三年期间采取的是每分必争的大积分模式。随后，2014 年—2015 年实施积分满 60 分后拼医保、失业保险年限，2016 年—2017 年则调整为积分满 60 分后拼医保、居住证年限政策框架。

按照这一新的规定，今后申请人在广州申请户籍、子女学籍时，合法租赁住房 and 自有产权住房将享受同等积分上限。租售同权在来穗人员享受广州公共服务时已经得到了先期落实。新规定亮点有以下——

- 积分指标体系首次引入减分项 不诚信、有违法将被扣除积分。
- 居住证每个年限值 3 分，自有产权住房和合法租赁住房上限分值相同，居住时间越长积分越高，在外围区域居住较中心区域积分要高。
- 在穗稳定就业、参保有优势，五个险种（城镇基本养老保险、社会医疗保险(含职工社会医疗保险及城乡居民医疗保险)、失业保险、工伤保险、生育保险）每参加 1 年都能获得加分，且分值上不封顶。
- 突出向技能人才倾斜 高技能、创新创业人才可享更多加分。

- 重视公益和纳税等指标 参加献血或参加义工服务都计分。

经纬点评:

广州积分入户、积分入学规定正逐步体现了楼市调控中租购同权的思路,购房对入户入学的影响力进一步削弱;合法居住场所在外围区域积分较高,有助于通过加强落户引导实施中心城区“抽疏”战略,使城市人口分布更加合理。新规定拼居住长期性、工作稳定性、参保长期性,同时加强对信用考核、人才引进以及对城市贡献力度等。

■ 广州取消土地成交不超起始价 145%限制 可以灵活调整

来源: 彭博新闻 2018-4-3

4月2日,广州市人民政府办公厅发布《关于加强土地管理的实施意见》,《意见》涵盖了土地计划管控、加强土地储备、规范土地供应、强化建设用地供后监管、加大闲置土地处置、加强农村土地管理等多方面内容。

取消“土地最高限价不超起始价 145%”。据了解,广州在2014年出台节约集约用地100条措施,其中规定商品住宅用地可采取“限地价、竞配建保障性住房”、“限地价、竞配建拆迁安置房”、“商品住宅用地配建保障性住房”等方式出让。商业服务业用地可采取“限地价、竞配建公共设施”方式出让。“限地价”的最高限价控制在土地出让起始价格的145%以内。

住宅用地交付1年内要开工。《意见》指出,各类住宅用地须在划拨决定书确定或出让合同约定的土地交付之日起1年内开工建设,规划的配套公共服务设施应同步开工建设。

经纬点评:

广州政府针对现时土拍市场提出新的要求,其中取消土地溢价率限制,同时针对住宅用地交付1年内要开工。目前土拍市场价格高企,且实现限价政策,部分房企考虑以“时间换取空间”的方式降低地块开发难度,但住宅用地交付1年后必须动工将对房企开发节奏进行管制。

■ 南沙今年拟试点推 300 套共有产权住房

来源: 新快报 2018-4-19

4月18日上午,广州南沙举办中国(广东)自由贸易试验区广州南沙新区片区挂牌三周年集聚人才创新发展情况通报会。会上发布了《广州南沙新区自贸片区集聚人才创新发展若干措施实施细则》(简称《实施细则》)等。其中提到,南沙今年将试点推300套共有产权住房。

探索共有产权住房管理,申请人可以购买60%产权。借鉴北京、上海等地的成功经验、成熟做法,南沙区加快探索研究出台《广州南沙新区试点共有产权住房管理暂行办法》,计划今年内推出约300套共有产权住房。下阶段主要通过集中新建、开发项目中配建等方式筹集共有产权房的房源,将重点优先解决南沙发展重点领域内紧缺型人才和港澳青年的居住需求,兼顾进驻本区的央企、重大开发投资和优先发展的企业无房员工的住房需求,逐步覆盖户籍夹心层家庭。

经纬点评:

南沙作为自由贸易区，将有更多空间与自由度，可以借鉴其他先进一线城市的经验，吸引人才聚集。此次试点共有产权房对于促进南沙人才落户提供更好的条件，而且主要针对南沙重点领域、港澳青年等一些企业进行倾斜，进一步促进粤港澳大湾区内共融共通。

■ 顺德拟发布出让土地配建住房建设和选取管理规则

来源：珠江商报 2018-4-3

顺德近期发布《政府出让土地配建住房建设和选取管理工作规则(征求意见稿)》(下称“意见稿”)。意见稿要求配建住房需与所在项目商品住房保持一致，以确保其建设质量和居住品质。同时，配建住房的选取必须采取批量选择、剔除最差的原则。

意见稿中明确顺德“配建住房”包含企业开发承诺配建无偿交给政府的住房或自行销售的人才住房。单套建筑面积一般在 60-144 平方米，坚持政府指导、企业主导、设施共享、社区共融、集中建设、布局合理的原则。

配建住房的选取还以单栋价值作为依据。评估公司评估项目所有单位的期房市场价格，计算各栋均价，均价最低部分(占整个项目总住宅建筑面积的 20%)的住宅不作为选取对象;若均价最低的前 N 栋住宅达到项目总住宅建筑面积的 20%及以上的，从剩余楼栋中选取配建住房。以层和套选房规则参考上述原则执行。

经纬点评:

自“竞配建”参与至土地拍卖条件后，配建住房的条件官方未有公布明确规则，本轮顺德政府公布配建住房选取原则，对于未来房企进行配建住房建设便有章可循。其中提到“配建房单栋评估价最低的要剔除”等一系列保障配建住房品质，对于房企来说亦需要进行合理产品规划。

■ 南海义务教育公办学位新增 7401 个 预积分学位继续减少

来源：南方都市报 2018-4-11

目前，南海区公办小学、初中已进入报名阶段。根据南海区七个镇街公布的招生方案，今年南海区义务教育阶段公办学位达到 52681 个。相比去年招生计划的 45280 个，多了 7401 个，其中丹灶计划招生人数 3315 人，新增学位 1200 个，里水中心小学招生数最多，计划招收 126 个班共计 5880 人。

南海区教育局提醒，南海中小学校的招录顺序首先是安排户籍生入读户籍所属公办学校，其次安排政策性借读生入读学区所属公办学校，最后剩余学位安排积分生入读公办学校，由于入户政策及计生政策放宽，2017 年南海区购房入户人数相比 2016 年大量增加，预计今年积分学位会继续减少，建议家长要两手准备。

经纬点评:

随着佛山进一步放宽入户政策提增城市人口，适龄入学的儿童也随之增加，佛山亦相应增加教育投入，解决新市民入学问题。而随着在佛山购房新入户的数量增加，购房类政策性借读生也相应增加，因而挤压了在佛山无住房通过其他渠道积分入学的名额。目前广州已经逐步对新市民子女入读执行租购同权，未来佛山亦有机会跟进。

■ 禅城拟 2020 年累计建成 24 个双创公共平台

来源：珠江时报 2018-4-12

《佛山市禅城区推动省双创示范基地建设工作方案》(以下简称《方案》)近日印发。到 2020 年,累计实现创新创业载体面积达 230 万平方米,累计建成 24 个创新创业公共平台,天使、风险补偿、创业投资基金规模累计达 5.5 亿元等。

《方案》将围绕服务型政府建设、构筑现代化经济体系等方面,提出实施政务服务提升、双创平台提升等六大工程,力争用三年时间,形成功能完善、成效突出的创业创新支撑体系,实现双创环境优质、双创成本低廉、双创要素齐备,创业创新对经济的贡献明显增强,创新驱动发展转型迈出实质性步伐,争取形成一批可复制、可推广的典型经验。

六大点工程: **政务服务提升工程(深化一门式政务改革成果和商事制度改革)**; **双创平台提升工程(力推“4+N”双创园区建设,培育一批具有市场活力的双创支撑平台)**; **领军企业培育工程**; **科技金融助力工程**; **创新人才引培工程**; **知识产权推进工程**。

经纬点评:

为加快发展新经济、培育发展新动能、打造发展新引擎,我省成立一批双创示范基地,形成一批可复制可推广的双创模式和典型经验。创新创业已经成为禅城区经济发展的重要引擎,《方案》的出台,标志着禅城创新创业迈入快车道。

■ 禅城每年投 3000 万元扶持文化产业

来源：珠江时报 2018-4-19

《佛山市禅城区文化产业发展专项资金管理办法(修订)》(简称《办法》)日前出炉,并于 4 月 19 日起执行,一系列重磅文化产业扶持政策将有力推动中心城区文商旅跨界融合发展。

扶持力度更大范围更广。新《办法》扶持的范围和涵盖面十分广泛,不仅涵盖非遗、陶瓷等传统特色文化,动漫、新媒体、数字出版等新兴文化产业也包含在内,传统新兴文化皆在扶持之列。

每年专项资金至少 3000 万。根据新《办法》,区财政每年安排不少于 3000 万元的专项资金发展禅城文化产业。

涵盖传统文化和新兴文化。新《办法》规定,专项资金扶持的对象包括:大型文化活动及会议;新媒体、数字出版、数字动漫、互联网信息服务及旅游产品设计、研发、孵化等新兴文化产业项目;广播影视、新闻出版、文化娱乐、文艺创作与演出、工艺美术、文化会展、文化交流、文化产业升级、创意设计、非物质文化遗产保护及产业化等文化产业项目,以及体育和旅游项目;文化产业园区和基地、文化旅游街区等集聚区建设项目;文化产业公共服务平台建设项目及经区政府批准的其他资助项目等,涵盖了传统文化和新兴文化。

经纬点评:

近年来,禅城区针对文化产业持续进行了不少投入,如创意产业园,石湾公仔街,1506 创意园都是文化创意产业比较好的案例。今年推出了产业专项扶持,扶持力度更大,专项资金设定底线以及扩大了扶持的产业范围,未来将更有利于形成文创产业聚集,推动区域产业转型升级。

■ 东莞首推购房冷静期 买房下定两天内可反悔

来源：广州日报 2018-4-19

4月18日，东莞市住建局联合东莞市工商行政管理局发布《东莞市商品房认购书（范本）（征求意见稿）》，正式向社会公开征求意见，其中规定买房交定金两日内反悔，开发商要无理由退定！记者了解到，“认购两日内反悔可退定”的规定在省内还属首次出现。

认购书范本规定，下定两日内反悔、遇到限购不能买房、房企未与购房者按时签合同、“一房两卖”等五种情况可以退定。

➢ 购房者在认购书签订之日起两个工作日内（不含签订当日）要求解除认购书退回定金，如双方尚未签署《商品房买卖合同》的，可退定。

➢ 认购书签订后，遇到政策改变导致购房者及其家庭成员（包括配偶、未成年子女）不能按照原有政策条件购房，要求解除本认购书的，可退定。

➢ 房企未在约定的期限内与购房者协商签订《商品房买卖合同》，房企双倍返还购房者已支付的定金。

➢ 房企“一房两卖”的，房企应向购房者双倍返还定金。

➢ 由于不可归责于买卖双方的原因导致不能在约定时间内签订《商品房买卖合同》的，可退定。

经纬点评：

目前东莞市未有统一的购房合同，开发商设计的认购书更多是倾向于发展商立场考虑。本次的认购书意见稿一方面可以明确买卖双方的责任与义务，同时首推两天的冷静期可以更好地保护购房者的权利，亦可以减少发展商与购房者之间的纠纷。

二、经济大事记

■ 央行：置换 9000 亿元 MLF 释放 4000 亿元增量资金

来源：广州日报 2018-4-16

中国人民银行昨日晚间宣布从4月25日起，下调部分银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述的降准银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利(MLF)。

为引导金融机构加大对小微企业的支持力度，增加银行体系资金的稳定性，优化流动性结构，中国央行昨日晚间发布消息称，从2018年4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利(MLF)。

据介绍，以2018年一季度末数据估算，操作当日偿还MLF约9000亿元，同时释放增量资金约4000亿元，大部分增量资金释放给了城商行和非县域农商行。

经纬点评：

此轮央行定向降准可释放更多流动资金进入市场，但释放资金将用于偿还MLF，一方面减低银行成本，另

一方面增加的可用资金央行要求新增资金主要用于小微企业贷款投放，降低小微企业的融资成本。新增资金用于房贷方面的机率比较小，房贷规模和贷款条件仍然未见改善。

三、城市规划与建设

■ 佛山铁投集团报告透露广佛两地将规划新建 7 条地铁互联互通

来源：广州日报 2018-4-4

报告指出，两地将规划新建 7 条地铁互联互通，其中 5 条计划 2030 年前实施：广州 28 号线、广州 19 号线、佛山 11 号线、佛山 4 号线、佛山 8 号线。28 号线将是继 18 号线、22 号线之后又一条高速地铁，从佛山西站至广州新塘全长 63.8 公里，只设 14 站，市民希望能增加站点，通过设快慢线的方式满足人口密集区域的出行需求。

2030 年前规划中的 5 条广佛联通线路

(表格内容基于佛山铁投集团报告)

鉴于运营 1 条线路与在建 2 条线路的合作方式及管理模式已确定，且 2 条预留通道及 2 条远期规划线路的方案仍未稳定，本次实施范围重点针对 2030 年前计划实施的 5 条线路。

线路名称	衔接线路	计划实施时间	全长		广州段		佛山段	
			长度 (km)	车站数 (站)	长度 (km)	车站数 (站)	长度 (km)	车站数 (站)
广州 19 号线	佛山 7、11 号线	2021—2025 年	34.2	21	33	20	1.2	1
广州 28 号线	佛山 6、10 号线	2019—2024 年	63.8	14	44.2	11	19.6	3
佛山 4 号线	广州 2、3、7、18、22 号线	2018—2023 年	68.69	41	11.39	4	57.3	37
佛山 11 号线	广州 10、11 号线	2018—2022 年	41	20	4.8	2	36.2	18
佛山 8 号线	广州 12、13 号线	2030 年前	32.9	22	1.5	1	31.4	21
合计			240.59	118	94.89	38	145.7	80

经纬点评：

广佛同城真正成型更多也是依靠交通的互联互通，其中广佛地铁 1 号线担任着重要角色。未来两地之间共规划有 7 条地铁线路进一步实现互联互通，针对高铁站、火车站，机场之间的接驳是地铁接驳重点考虑因素，可以进一步提升交通使用效率。

■ 广州有轨电车线网规划修编 未来有轨电车规划重点考虑外围城区

来源：广州日报 2018-4-2

记者 4 月 1 日获悉，广州正就新型有轨电车线网规划修编进行公开招标。本次修编的重点规划范围是外围城区，有轨电车将满足邻区之间、区内组团之间的出行需求。值得注意的是，本次修编不再提及旅游观光功能。

记者留意到，本次修编不再提及有轨电车“兼顾旅游观光”的功能。2014 年底，广州第一条有轨电车开通，为广州塔至万胜围的海珠试验段，相关部门称该线路的功能之一是休闲观光。去年 10 月底，黄埔区、广州开发区有轨电车 1 号线动工。线路起于香雪站，止于永和站，全长约 14.4 公里，设车站 19 座，预计 2020

年通车。

经纬点评：

新型有轨电车规划一方面相比地铁，可以降低轨道交通造价；另一方面对于外围区域，人口未及中心城区饱和，乘坐需求亦与中心城区有较大差别。同时本次亦提到未来有轨电车规划不再提及观光功能，首先满足居民正常出行便利性。

■ 广州拟对外地车实行“开四停四”

来源：佛山日报 2018-4-17

开四停四！广州拟出台中小客车“限牌”配套交通管理措施。16日，广州市公安局交警支队发布《关于非广州市籍中小客车通行管理措施的通告（征求意见稿）》（下称“意见稿”），今起向社会公开征求意见。其中，针对外地车实行“开四停四”管理措施成为最大关注焦点。对此，佛山市人大代表呼吁，广州此交通管理措施影响面较广，应充分听取社会意见。

此外，广州交警支队还特别提到外地车预约登记问题。相邻城市跨市通勤（候鸟）类，即在外地居住到广州工作，名下没有广州号牌中小客车且不具备广州市中小客车指标申请资格的个人，一次性办理过渡预约登记。



经纬点评：

广州拟实施限行对于佛山来说影响较为明显，伴随10年的广佛同城，两地穿梭已经成为广佛市民的生活习惯，现在进行非广州车辆限行，对于佛山车辆进入广州形成了一定阻隔，而且目前广佛之间的地铁仅有一条线接驳，因此仍需要多听取社会意见。

■ 白云区加密轨道线网 各街镇未来都有地铁站

来源：广州日报 2018-4-6

日前，白云区轨道交通线网规划优化项目开始招标，其中透露，目前白云区已通车、在建和规划中的轨道线网共有 15 条（段），但线网密度偏低且南北分布不均衡，有待进一步提升。

招标公告透露，根据《广州城市轨道交通线网规划》，白云区共规划有 12 条（段）城市轨道交通。其中，已通车线路 5 条（段），包括 2、3、6、9 号线和 14 号线支线；在建线路 4 条（段），包括 8 号线凤凰新村至白云湖段、11 号线、14 号线一期、13 号线二期；纳入近期批复的《广州市近期轨道交通建设规划（2017~2023 年）》线路 3 条（段），包括 8 号线白云湖至广州北站段、12 号线、14 号线二期。但总体来看，白云区城市轨道交通线网密度偏低且南北分布不均衡，有待进一步提升。

经纬点评：

白云区作为广州中心区北移的重要区域，轨道交通的进一步完善也是重要一环，外来各镇街均设有地铁站对于提升白云区整体居住价值有着重要价值，同时 2、3、11、13 号线未来也可以快速接驳佛山，有利于市民实现两地之间快速穿梭。

■ 南沙这 70 公顷范围内 至少有 7 条轨道交通经过

来源：羊城晚报 2018-4-18

4 月 16 日，广州市南沙区规划研究中心在广州市政府采购网发布“南沙枢纽地区综合规划及场站综合体建筑概念设计”政府采购公告，对南沙未来轨道交通规划进行了一定程度的剧透。规划中穿越广州南沙，并沟通深圳和粤西的深茂铁路，其在地段的周边 70 公顷范围内，将有多种轨道交通交汇经过。

公告称，本次规划范围分两部分，第一部分为南沙枢纽核心区范围，该范围以深茂铁路南沙站为核心，与规划引入的其他国铁站（赣深客专南沙支线、南沙港铁路等）、城际铁路站（肇顺南、中南虎等）、城市轨道交通站（18 号线、15 号线以及策划新增的其他城市轨道交通等）以及其他配套交通设施（公交站场等）等形成的核心区范围。主要为：万泰路以西、灵新大道以东、七涌以北、站前大道（规划路）以南，用地约为 70 公顷。在该范围规划经过的轨道交通，包括了三条国铁、两条城际铁路、两条城市轨道交通，合共七条轨道交通。

规划的第二部分，为南沙枢纽地区（含车辆基地）范围。包括与南沙枢纽紧密关系的以及各轨道车辆基地选址范围，主要为：万环东路以西、灵新大道以东、八涌半以北、站前大道（规划路）以南，用地约为 600 公顷。

经纬点评：

南沙处于粤港澳大湾区的前沿，而且定位为广州城市副中心，轨道交通网络加持，高铁、城际轻轨及地铁将会使区域、城市、甚至国家之间的串联更快速便捷，南沙作为交通枢纽心脏将会提升经济、商品、人口的向心力，进一步提升城市价值。

■ 佛山今年国有建设用地计划供应 1336 公顷

来源：佛山日报 2018-4-12

近日，佛山市国土规划局发布《佛山市 2018 年度国有建设用地供应计划》，计划供应总量要控制在 1336 公顷。

供应计划中的计划指标及配置显示，全市住宅用地为 462 公顷，商服用地为 122 公顷，工矿仓储用地为 463 公顷，公共管理与公共服务用地 137 公顷，交通运输用地为 146 公顷，水域及水利设施用地为 6 公顷，特殊用地 0 公顷。

区域分布方面，三水区 and 南海区的供地量最大，分别为 383 公顷和 348 公顷。随后依次是顺德区 264 公顷、高明区 178 公顷、禅城区 154 公顷。住宅用地和商服用地则主要集中在南海和顺德两区。其中，南海区 2018 年计划供应住宅用地和商服用地达 182 公顷，顺德区今年计划供应住宅用地和商服用地达 148 公顷。

供应计划指出，要认真落实房地产用地调控政策，保障城市住宅用地供应以满足市场需求，缓解因土地供应不足导致的地价上涨压力。

经纬点评：

据统计，对比 2017 年佛山供地计划，今年计划供应的商住用地同比下调 2.5%，其中住宅比例大幅下滑，同比下调 11.6%，商服用地比例增加约六成。而工矿仓储用地方面，则大幅上调了 31.9%。这体现佛山作为珠江西岸重要制造业城市的发展方向，保障优势产业经济的用地需求，以降低制造业企业成本支持实体经济发展。

■ 顺德推进村级工业园升级改造示范项目

来源：佛山日报 2018-4-20

4 月 19 日，顺德区召开村级工业园升级改造示范项目工作会议，10 个镇街各确定一个连片规模 300 亩以上的项目作为村级工业园升级改造示范项目。

4 月 16 日，顺德区召开村级工业园升级改造工作动员大会，出台“1+3”系列文件，吹响村级工业园升级改造的号角。经摸排，顺德区 205 个村（居）拥有 382 个村级工业园，占地面积近 13.5 万亩，占已投产工业用地的 70%，产出却仅占全区工业总产值的 27%。今后 3 年，顺德将以规划引领、政府主导、政策保障、资金支持以及部门联动等举措，通过加大政府和国资投入，释放国资撬动功能，带动社会资本投入，筹集不少于 300 亿元资源，完成 5 万亩村级工业园的升级改造。

经纬点评：

今年以来顺德大力推进村级产业园改造，一方面加速淘汰落后产能，促进产业转型升级；另一方面，重点塑造顺德“智能制造”名片，为全市，甚至全国提供工业园改造范本。顺德要求全区各镇街必须推出一个村级产业园项目，改造落地效率得到进一步提升。

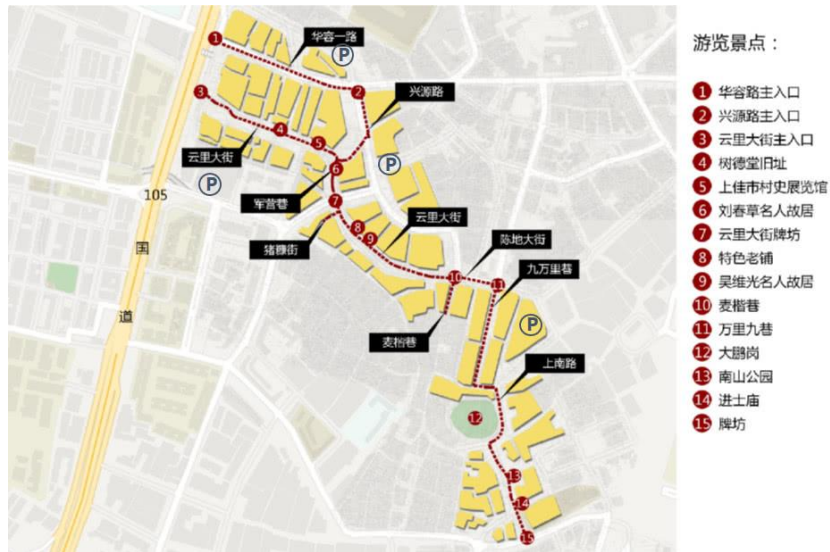
■ 顺德容桂启动建设特色文化街项目

来源：珠江商报 2018-4-2

华容一路、云里大街、陈地大街、上南路及其延伸出来的小街巷，未来将呈现新貌。4 月 1 日，容桂启动特色文化街项目，计划用三年时间对上述区域进行环境改造提升，串联起树生桥、观音堂等周边著名景点，打造可观、可游、可玩、宜商、宜居的特色文化街区。

根据项目方案，项目将效仿成都的宽窄巷子，引入“院落式情景消费”的概念，将原本私密性较强的民居，转换成公共性的商业和旅游，增加体验性，让游客近距离了解容桂，更好地体验到容桂的历史文化、街

巷生活，通过“文态、形态、业态”有机统一，实现对建筑、历史、文化动态且有活力的保护，形成一个具有鲜明地域特色和文化氛围的复合型文化商业街区，达到旧区居民生活与商业发展的和谐共融。

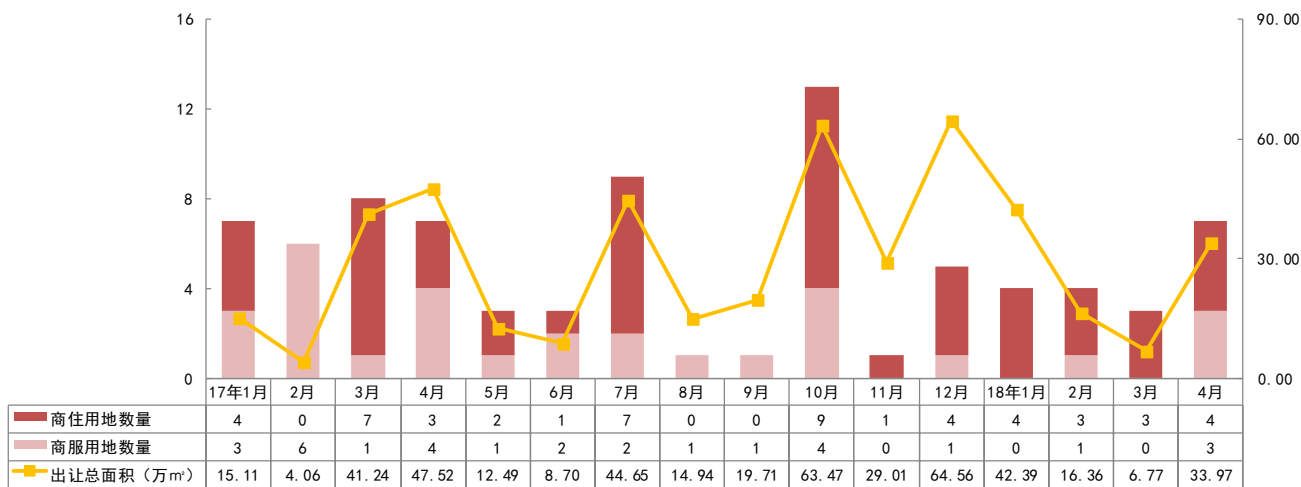


经纬点评：

容桂紧挨大良，伴随良桂中心一体化，容桂城市价值得到了更多的提升；容桂城市自身亦有较为厚重的历史文化底蕴，逐渐衰落的老城区需要得到保护以及焕新，参照祖庙的岭南天地，容桂亦可根据自身的情况打造有顺德特色的历史文化街区，焕新历史价值。

四、土地交易情况

2017年-2018年4月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



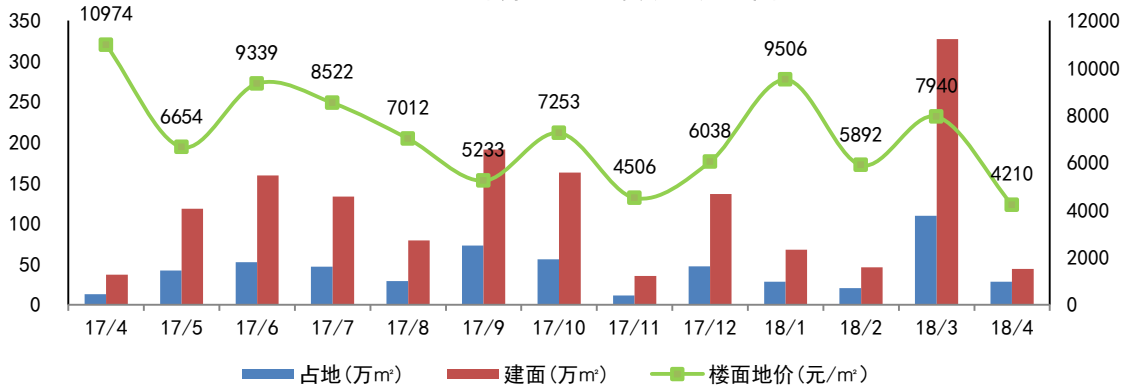
（备注：统计范围仅包含一级土地市场）
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年4月广州成交7宗地块，其中住宅占4宗，商服占3宗。住宅地块均位于增城。商服地块则分别位于天河、海珠、黄埔。7宗地块出让总面积33.97万㎡，环比上升401.93%，出让总金额130.75亿元，环比上升482.96%。

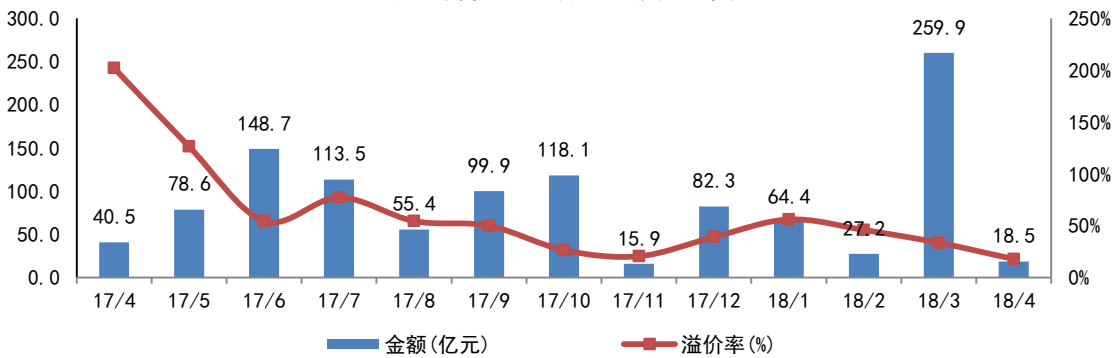
受《广州市2017-2021年住宅用地供应计划》加大土地供应为主基调的影响，令传统土拍淡季的四月并不平淡。其中增城一口气成功出让4宗宅地，成交金额高达110.4亿元。值得注意的是，4宅地均为“旧改”用地。由此看来，“旧改”地块的供给已从中心城区蔓延至外围区域，“旧改”地块已成为广州土地一级市场的供应主力。

进入五月，广州土地一级市场仅2宗商服地块到期出让，均位于南沙，总出让面积4.08万㎡，总起拍价5.89亿。值得一提的是，两宗南沙商服用地目的性较强，均位于为东涌镇庆盛枢纽区块，意旨推进庆盛枢纽板块的商业建设，有利于板块商业集聚，为打造全新板块埋下伏笔。

大佛山商住用地月度成交走势图



大佛山商住用地成交金额走势图



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2018年佛山五区累计成交28宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积186.31万m²，总计容建筑面积485.20万m²，总成交金额370.01亿元。其中4月份成交3宗，总占地面积28.27万m²，总计容建筑面积43.97万m²，成交金额18.51亿元。

经过3月份的拍地高潮后，4月佛山土地市场重归平静。4月全月佛山共成交3宗地，其中顺德大良地块为定向出让商服地，由华侨城底价收入囊中；高明、三水各有1宗宅地出让，分别由高明树头、美的竞得，两宗地均没有到达最高限价，成交楼面价分别为4089元/m²、6016元/m²。

5月份，佛山土地市场又将热闹起来。禅城、顺德、三水、高明四区7宗商住地、1宗商服地“待嫁”，且不乏绿岛湖、北滘、大良、西江新城等热门板块。

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	天河	2018/4/28	天河区广州国际金融城起步区 AT090941 地块	商服	0.88	13.3	10.08	—	—	16.43	0%	16304	—	太平人寿、保利
	黄埔	2018/4/28	开源大道北侧、永和隧道口 SDK-B-11 地块	商服	1.27	≤3.0	3.82	—	—	1.91	0%	5010	—	广州吉欧电子科技有限公司
	海珠	2018/4/28	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体①号及⑥-1号地块	商服	0.29	--	1.12	—	—	2.01	0%	18000	—	腾讯
	增城	2018/4/28	增城区荔城街三联村 83001204A18062	住宅	13.75	≤3.0	40	—	—	49.95	1%	12489	—	保利
	增城	2018/4/28	增城区荔城街三联村 83001204A18082	住宅	8.53	≤3.0	25.60	—	—	32.18	1%	12570	—	华润置地
	增城	2018/4/28	增城区增江街狮尾路 83002002A17060	住宅	4.08	≤2.5	10.01	—	—	13.36	29%	13344	—	碧桂园
	增城	2018/4/28	增城区朱村街凤岗村 83003210A17025	住宅	5.15	≤2.8	9.94	—	—	14.91	46%	14997	—	保利地产、招商
佛山	顺德	2018/4/12	佛山市顺德区顺德新城碧桂路以东、龙盘东路以北地块	文娛娱乐、商服	18.43	A区: ≤0.4; B区: 1.0-3.5	13.85	—	—	1.32	0%	954	—	华侨城
	高明	2018/4/13	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、大成路以南	商住	1.93	1.0-2.5	4.83	—	—	1.98	57%	4089	—	佛山市高明区树头房地产开发有限公司
	三水	2018/4/28	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块三	商住	7.90	1.0-3.2	25.28	—	—	15.21	16%	6016	—	佛山市美的房地产发展有限公司

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

4.2 土地出让预告

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	南沙	2018/5/7	2018NJY-4 南沙区东涌镇庆盛枢纽区块	商服	3.2	≤2.0	4.04 (已剔除 23510 m ² 公建配套)	2.64	6516
	南沙	2018/5/28	2018NJY-5 南沙区东涌镇庆盛枢纽区块	商服	0.88	≤6.0	5.31	3.26	6131
佛山	顺德	2018/5/3	佛山市顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块	商住	8.15	1.0-2.5	20.36	12.71	6240
	高明	2018/5/4	佛山市高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	8.11	1.0-3.0	24.34	10.00	4108
	高明	2018/5/9	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	2.19	1408
	高明	2018/5/11	佛山市高明区明城镇高明大道以北、平山一路以西	商住	4.44	1.0-2.5	11.10	2.54	2290
	三水	2018/5/16	佛山市三水区南山镇双汇广场以南, 东排渠以西	商住	4.87	1.0-2.5	12.17	2.31	1900
	禅城	2018/5/23	佛山市禅城区南庄大道南侧、佛山一环西侧	商服	5.20	≤4.0	13.32	2.09	1567
	顺德	2018/5/24	佛山市顺德区大良碧桂路以东、澄海东路以北地块之—	商住	6.16	1.0-3.0	18.48	14.78	8000
禅城	2018/5/29	佛山市禅城区季华路北侧、禅秀路东侧	商住	8.21	≤6.0	49.25	23.62	4796	

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

五、广州住宅：市场活跃成交两月环升 外围占比加大均价环降

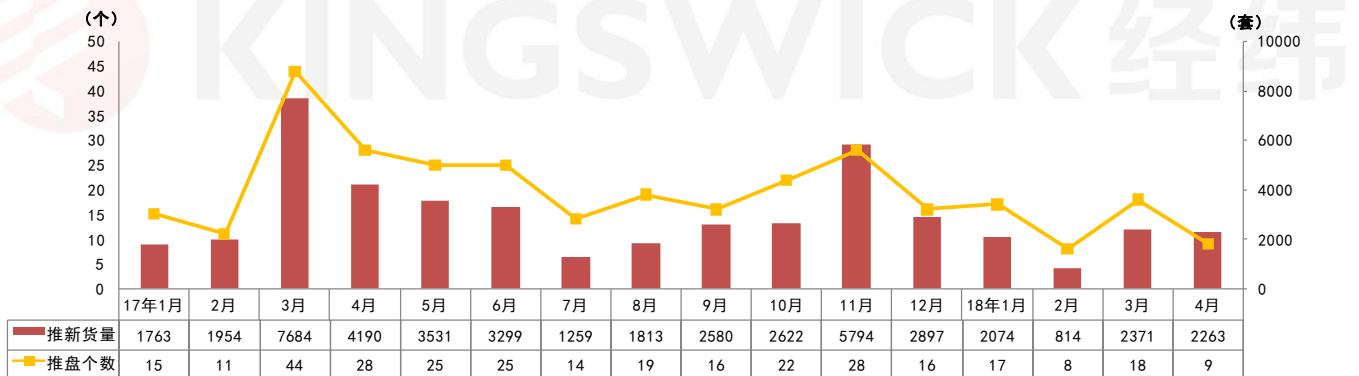
5.1 总况：推新放缓楼盘余货在售 全市网签量升价跌

5.1.1 新增供应：供应加大推新放缓 预5月多盘集中推新

4月临近五一楼市传统旺季，住宅新批预售套数环增逾一倍，但受两会后全国各地楼市调控持续，广州加强楼盘违规行为检查，4月上半月市场推新放缓或转为低调，下半月推新步伐加快，广州全市推新总量略低于上月。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，4月全市监测到9个项目推新，较上月减少9盘，总货量2263套，环降4.56%。亚运城天峯以973套推新量撑起大市，带装修2.4-2.9万/m²，大盘规模及品牌效应之下去化约九成；增城推新量全市第二，汇港威华国际、绿湖国际城、云溪四季新货价格有所上升，整体去化率一般；南沙推新量居第三，碧桂园·玺悦、阳光城丽景湾供应404套，以区位优势及价格优势，取得不俗成交量。天河、白云、花都均仅一盘推新，其中嘉汇城在去年断货后首次推新，小户型低总价去化理想。

虽然推新货量环减，但4月众多新项目面市或开放全新样板房，有望于5月集中开盘/推新。珠江花城、中海联睿品、碧桂园云顶等全新开放示范区，其中碧桂园云顶将推90-205m²三至五房，有望拉升区域均价至新高度。广钢新城振业天颂花园预5月初开盘，亚运城天峯、奥园莲峰圣境、越秀滨海新城、恒大山水郡、金地香山湖、实地蔷薇国际等预5月加推新货。各开发商冲击半年业绩，5-6月或成为新货集中推售期。

广州市一手住宅2017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2018年4月推新供应列表

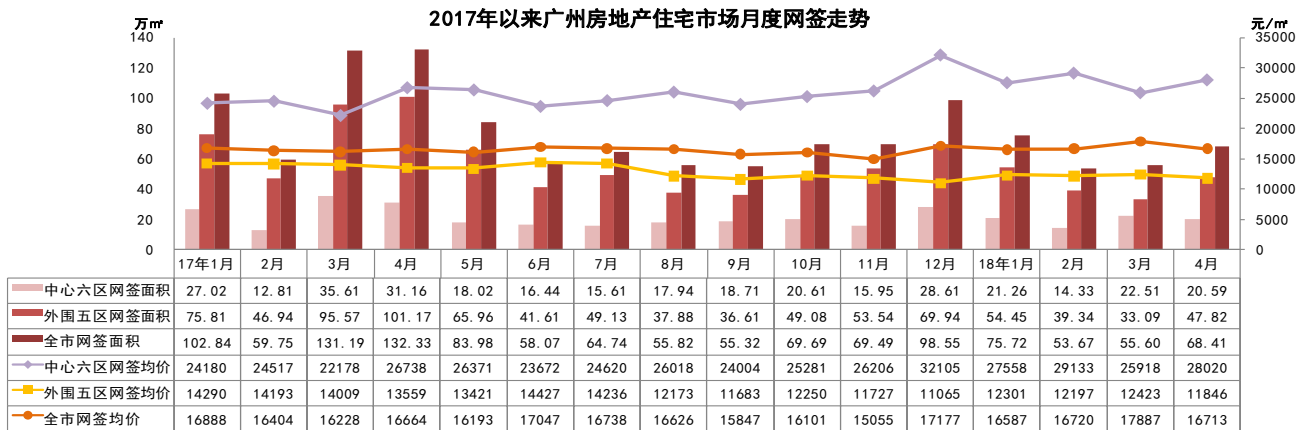
区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
天河	1	80	招商雍华府
白云	1	156	越秀星汇云城
番禺	1	973	亚运城天峯
花都	1	123	嘉汇城
南沙	2	404	碧桂园·玺悦、阳光城丽景湾
增城	3	527	汇港威华国际、绿湖国际城、云溪四季
全市合计	9	2263	—

监测周期：2018年3月26日至4月25日

5.1.2 总体交投：全市成交量两个月环升 网签均价结构性下降

据经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年4月全市一手住宅网签6291套，环比上升27.43%，同比下降46.79%；网签面积68.41万㎡，环比上升23.04%，同比下降48.3%；网签均价16713元/㎡，环比下降6.56%，同比略涨0.29%。

其中，中心六区网签1911套，网签面积20.59万㎡，环降8.56%、同降33.94%；网签均价28020元/㎡，环升8.11%，同升4.79%。外围五区网签4380套，网签面积47.82万㎡，环升44.53%，同降52.73%，网签均价11846元/㎡，环降4.65%，同降12.64%。全市成交量连续两个月环升，已经接近去年末水平，但仍逊色于去年同期。



数据来源：广州市住建委 2018年2-4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

4月楼市进一步活跃，新货出证量大幅增加，全市连续两个月成交量环升，本月突破六千套，但总量仍逊色于去年同期，去年同期主要受330政策推动成交量骤升。月末库存进一步减少，去化周期维稳，网签均价受外围网签加大而结构性下降。

住宅新批预售量持续攀升。4月新批预售8480套，新批预售面积约92.85万㎡，环比上升96.81%。外围五区供应面积占比64%，中心六区占比36%，其中黄埔区是中心区主力供应，万科幸福誉、时代天韵新货区域最多；外围南沙、从化供应量最多，其中南沙以1566套供应为全市之最，9盘新增供应，其中阳光城丽景湾拿证即推售；而东大仓的增城仅676套，环降近半。

成交量上升外围占比加大。网签套数方面，外围五区占比近七成，较上月增加十个百分点。全市除越秀、黄埔环跌外，其余九区成交量均环比上升，番禺、花都、南沙、增城四区环升幅度较大。其中番禺环升约263%幅度最大，主要受亚运城加推，全月网签321套所拉升，亚运城后续供应量大，预持续拉升区域成交量；花都区在祈福聚龙堡、广州万达城集中网签影响下环升约56%，区域后续预计有多盘入市，地铁9号线开通对花都利好明显；南沙在越秀滨海新城及阳光城丽景湾带动下环升47.54%；增城涨幅不高，但总成交量占全市29%，仍是各区之首。

低价盘网签量加大，全市均价回落。网签均价方面，全市均价16713元/㎡，回落至年初水平。除荔湾和黄埔均价环升外，其余九区均价环跌，加上外围五区网签量占比较上月增加十个百分点，低价盘网签加大，都是影响全市均价环降的原因。个盘方面，网签前十中有七盘均价呈不同幅度环降，其中网签居首的亚运城网签均价环降23.47%，导致番禺区均价大幅下滑。

月末去化周期持续稳定。市场供应量和网签量同步环升，月末库存轻微减少，全市住宅库存面积为723.5万㎡，整体去化周期为10.3个月，与上月持平。从各区库存来看，花都、南沙、增城三区库存均超100万㎡，花都143.7万㎡最多；从去化期来看，花都、荔湾、越秀、海珠去化周期20-25个月，花都25.6个月最长。南沙、增城虽然库存量大，但明显供不应求。

两会后，在“房住不炒”的主基调下，全国重点城市调控政策仍然保持高压状态，未有放松迹象，个别城市更因楼市补涨、成交偏热出台更精准调控政策，如限售、销售摇号、公积金收紧等政策叠加，而定向宽松多以人才引进放宽落户为主。月内央行定向降准，但房贷规模未有明显宽松，房贷利率上浮幅度更是历史罕见。广州近一年住宅成交量呈平稳状态，今年以来土地出让价格控制得宜，无调控加码的诱因，政府多项措施致力推动购租同权，培育和发展租赁市场。四月及五一推新均逊色于去年同期，但监测显示更多楼盘在为新货蓄客、或观望标杆项目入市再调整定价策略，后续旧盘加推及新项目入市可期。

5.1.3 区域：外围助力全市成交环升 九区均价环降拉低全市价格

表 2: 广州市新建商品住宅 2018 年 4 月网签交易分区统计

区域	网签套数	套数环比	网签均价 (元/㎡)	均价环比
荔湾	250	0.81%	38813	0.97%
越秀	9	-10.00%	45970	-0.48%
海珠	70	11.11%	35469	-0.41%
天河	368	7.29%	43425	-1.42%
白云	118	3.51%	37346	-5.04%
黄埔	1096	-11.11%	17225	15.04%
中心六区小计	1911	-4.97%	28020	8.11%
花都	627	55.58%	12391	-1.32%
番禺	490	262.96%	15967	-41.17%
南沙	1229	47.54%	13298	-1.78%
增城	1801	32.62%	9853	-0.90%
从化	233	18.27%	8571	-5.10%
外围五区小区	4380	49.69%	11846	-4.65%
全市合计	6291	27.43%	16713	-6.56%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

三、个盘：亚运城网签量居位 南沙四盘晋身前十

表 3: 广州市 2018 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	区域	项目名称	网签套数	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)	上月网签 套数	上月网签 均价	均价环比涨幅
1	番禺	广州亚运城	321	31978	12929	1	16894	-23.47%
2	南沙	越秀滨海新城	310	31091	13754	188	13824	-0.50%
3	增城	赛宝花园	230	23216	3600	61	3600	0.00%
4	南沙	阳光城丽景湾	218	20865	13713	41	13783	-0.51%
5	南沙	南沙保利城	191	18507	14237	125	14379	-0.98%
6	增城	誉山国际	189	16216	10278	233	9679	6.19%
7	增城	云溪四季	183	17761	11438	176	11118	2.88%
8	黄埔	广州绿地城	180	19751	12074	623	12169	-0.78%
9	南沙	保利星海小镇	170	18160	9725	84	9976	-2.52%
10	花都	祈福聚龙堡	140	11477	14003	3	14827	-5.56%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

四、发展商：三大盘助力保利问鼎榜首 越秀合景位居二三

表 4：广州市 2018 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	代表楼盘
1	保利地产	774	83208	126208	南沙保利城、保利中航城、保利星海小镇
2	越秀	396	41352	73643	越秀滨海新城
3	合景	373	34527	37561	誉山国际、云溪四季
4	万科	363	33687	48502	万科尚城、万科里享家、万科幸福誉
5	利合	321	31978	41346	亚运城
6	赛宝实业	230	23216	8358	赛宝花园
7	阳光城	218	20865	28611	阳光城·丽景湾
8	绿地	190	20476	24922	广州绿地城
9	祈福	187	16243	24420	祈福新邨
10	万达	138	15345	21733	广州万达城

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

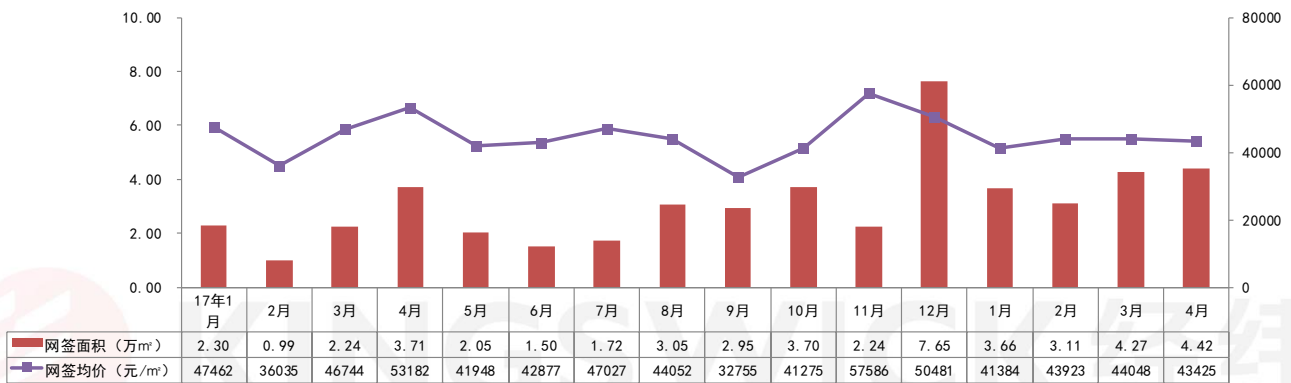
5.2 天河区：区域网签量升价跌 牛奶厂板块交投活跃

5.2.1 区域概况：仅一项目推新 奥体板块持续推货

4月天河网签368套，网签面积4.42万㎡，环升3.51%；网签均价43425元/㎡，环降1.42%。本月新批预售面积达6.8万㎡，环比上升24%。根据经纬【中国】研究中心监测，本月招商雍华府加推约80套洋房，户型为111-129㎡四房，带装修均价45000-47000元/㎡，去化超8成，成交较理想。网签量上升，原因是牛奶厂、兰亭盛荟及非商品性质阳华国花园网签量均有所上升，推高了全区网签。价格小幅下跌，原因是非商品性质阳华国花园网签占比加大，拉低了区域网签价格。

金地天河公馆目前仅剩余2套大户型，有望成为牛奶厂板块首个清盘项目，预计牛奶厂板块在售项目或今年清盘。此外，全新巨无霸项目——珠江花城已面市，为天河补充大量洋房产品，成为近一年支撑区域的项目，预计入市价格4.2-4.7万/㎡。

2017年-2018年4月天河区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：牛奶厂板块交投活跃 招商雍华府再居榜首

天河区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	招商雍华府	洋房	54	7191	31922	44391
2	兰亭盛荟	洋房	43	4228	16910	39994
3	阳华国花园	洋房	43	3731	3019	8091
4	华润天合	洋房	40	5235	23655	45186
		别墅	1	256	1568	61253
5	天河金茂广场	洋房	38	4143	20644	49829
6	龙湖首开·天宸原著	洋房	36	4265	19970	46823
		别墅	1	220	1869	84942
7	金地天河公馆	洋房	36	4473	19085	42667
8	远洋天骄	洋房	29	2765	11748	42489
9	佳兆业壹号	洋房	9	850	4250	49998
10	宝翠园	洋房	8	921	3110	33771

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

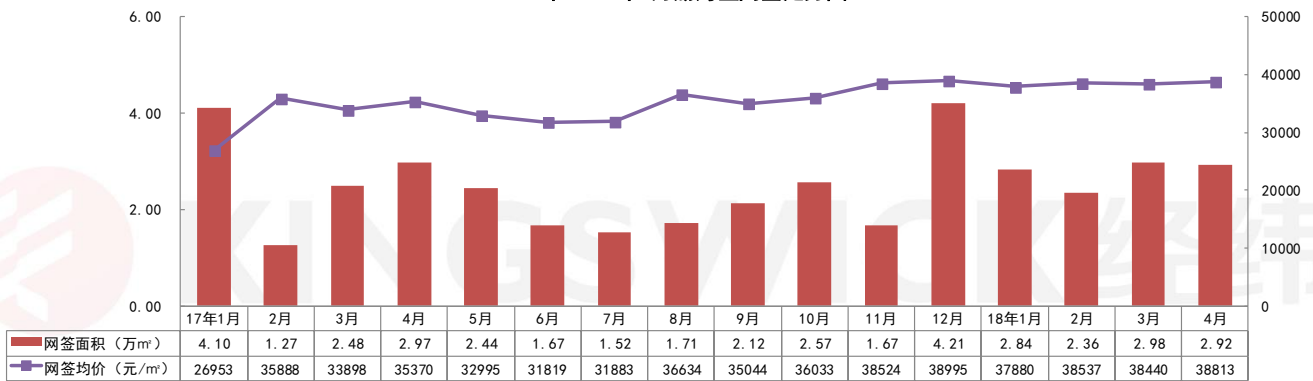
5.3 荔湾区：区域推新乏力 广钢新城主导区域价格

5.3.1 区域概况：区域网签量跌价稳 振业天颂入市在即

荔湾区4月网签250套，网签面积2.92万㎡，环比下跌2.03%；网签均价38813元/㎡，环比上升0.97%。本月共7个项目盘获取新批预售证，其中广钢新城板块占6个，新批预售面积达7.21万㎡。本月区域推新乏力，推货或集中五月中上旬。网签量下跌，原因是，以广钢新城为首的芳村板块虽然环比上升，但老荔湾板块的珠光御景壹号、龙津世家于上月集中网签后，本月回落至正常水平，从而拉低区域网签量。区域均价与上月基本持平，区域网签主力广钢新城板块网签价环比小幅上涨，拉升全区价格上升0.97个百分点，但总体区域价格仍然趋稳。

预计广钢板块的全新项目——振业天颂花园于5月初正式入市，为区域带来全新供应。值得注意的是，以毛坯标准开盘将选用单合同，或一定程度拉低区域实际售价，板块竞争越发激烈。此外，据《广州2018年建设用地供应计划》显示，荔湾区预计有14.61万的商住地块供应，其中“旧改”地块成绝对主力，预计5月陆续挂牌出让，其成交价格或直接影响楼市走向。

2017年-2018年4月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：广钢项目包揽前三 中海花湾壹号再夺冠

荔湾区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	中海花湾壹号	洋房	43	4335	16474	38003
2	保利葛洲坝海德公馆	洋房	34	3744	15216	40640
5	珠江金茂府	洋房	26	3327	12521	37635
4	金融街融穗华府	洋房	25	2135	8735	40915
5	中信西关海	洋房	21	3326	12625	37957
6	葛洲坝保利曼城	洋房	18	1774	6954	39197
7	新世界凯粤湾	洋房	17	2158	7151	33139
8	北大资源博雅1898	洋房	16	2042	8203	40173
9	华发荔湾荟	洋房	16	1577	6209	39375
10	保利西悦湾	洋房	7	801	3324	41494

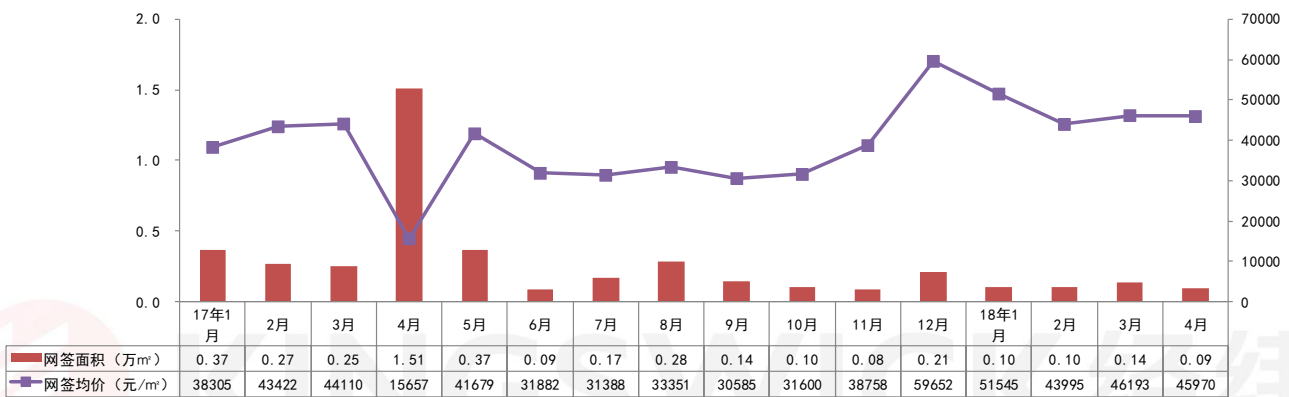
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：区域终现新货 网签热度低迷

5.4.1 区域概况：网签量价齐跌 全月8盘录得网签

4月越秀网签9套，网签面积936㎡，环降32.17%；网签均价45970元/㎡，环降0.48%。越秀时隔四月终于获批新增预售20套，该20套房源均来自老越秀板块的嘉兰轩，新货预计五月推出。本月区域网签套数较上月减少1套，全月8盘录得网签，除嘉兰轩录得两套网签外，其余个盘仅录得一套网签。均价方面，受回迁房达道雅轩录得低价网签的影响，拉低区域均价。自今年1月起，区域网签量一直徘徊于9-10套之间，网签热度一直处于低迷状态。新货稀缺且老城区价格高企成为区域一手住宅市场的成交阻力，本月国规委公布的《广州市2018年建设用地供应计划》中提及越秀区将推出2228㎡的“蚊型”商住地块，容积率高达14.4，区域内罕见地块出让，若该地块落实公开出让，或将引起区域市场高度关注。

2017年-2018年4月越秀区网签走势图



数据来源：广州住建局 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：嘉兰轩网签居首 回迁房作用拉低均价

越秀区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

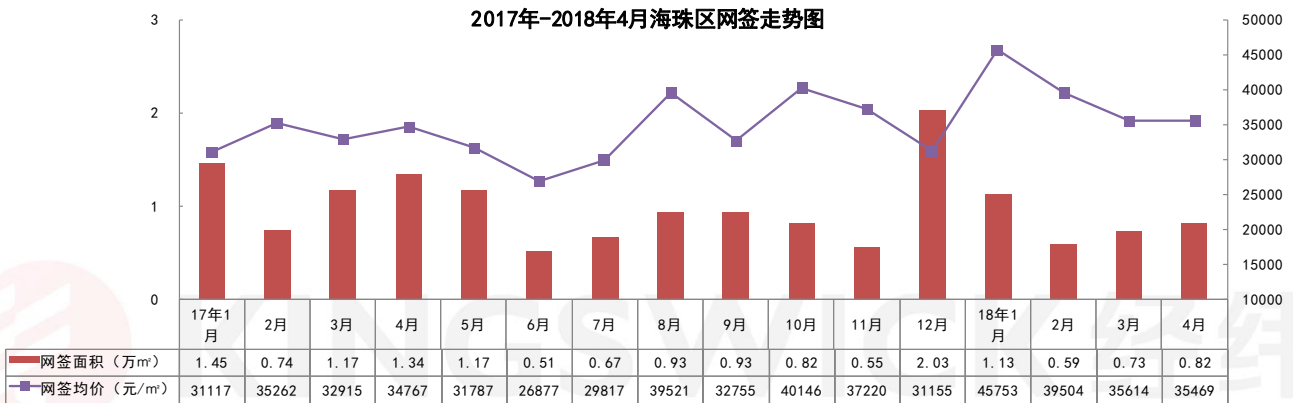
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	嘉兰轩	洋房	2	208	1237	59470
2	江尚东山2	洋房	1	208	641	30803
3	东山上品	洋房	1	165	1237	74969
4	达道雅轩	洋房	1	100	87	8680
5	御江苑	洋房	1	95	320	33732
6	文德先生	洋房	1	65	451	69446
7	新城市玥秀轩	洋房	1	49	229	46730
8	御东和府	洋房	1	46	100	21842

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：月度网签量升价稳 广纸撑起区域成交

5.5.1 区域概况：供应环升项目自然销售为主 未来宅地供应稀少住房价格预稳定

4月海珠区成交量稳步上升,但仍在万平方米以下。本月一手住宅网签70套,网签面积0.82万㎡,环升12.41%,网签均价35469元/㎡,环比略降0.41%。区域新货出证量大幅上升,面积为2.47万㎡,套数较上月的50套增加200套,基本是广纸板块楼盘出新证,属于同一栋不同楼层新出证产品,因此各盘以自然销售为主,其中海珠小雅促销积极,每周均以推出一口价单位及举办各类暖场活动吸引客户。五一假期前,金融街融御推出4号楼50套102-136㎡户型,带装修均价5.5万/㎡,去化情况一般。区域月度网签量连续两个月上升,均价在3.5万元/㎡稳定小幅波动。海珠区新盘缺乏,时代石岗路地块项目及中冶逸璟公馆入市未有期,广纸板块四个在售盘撑起区域成交量。广州年度供应计划显示,海珠将供应位于石岗路及南洲路两宗宅地,其余为琶洲片区的商服地块,持续推动琶洲电商总部发展,而宅地供应仍紧缺,支撑区域住宅价格稳定向好。



数据来源：广州市住建委 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：广纸四盘成交量位列前四 海玥以网签面积略胜海珠湾

海珠区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

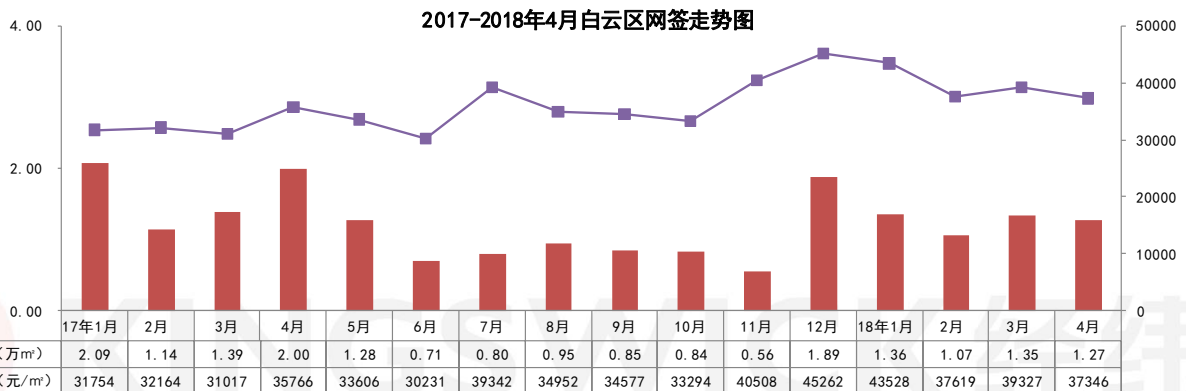
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积(㎡)	网签金额(万元)	网签均价(元/㎡)
1	绿地越秀海玥	洋房	20	2080	7405	35601
2	越秀星汇海珠湾	洋房	20	1914	7609	39754
3	雅居乐海珠小雅	洋房	7	635	2171	34195
4	金融街·融御	洋房	6	793	2852	35967
5	保利天悦	洋房	4	1116	4290	38440
6	富基广场	洋房	4	472	1572	33313
7	泊雅湾	洋房	2	182	619	34032
8	罗马家园	洋房	1	241	348	14442
9	珠江御景湾	洋房	1	200	410	20525
10	珠江帝景	洋房	1	147	403	27410

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：区域网签量价齐降 未来宅地供应量大

5.6.1 区域概况：供应环升成交量维稳 高价产品占比下滑均价下降

4月白云区网签118套，网签面积1.27万 m^2 ，环降5.51%，网签均价37346元/ m^2 ，环降5.04%。保利紫云和越秀星汇云城网签继续保持区域前二位，是区域成交支撑主力。网签价方面，均价4万/ m^2 的网签占比较上月减少约9个百分点，高价盘网签占比回落，导致区域均价结构性环降。供应推新方面，本月3盘共334套货出新证，环比增长近三倍，面积为3.66万 m^2 ，保利紫云新货量占比65%。本月监测到越秀星汇云城加推26栋，93-104 m^2 平层三至四房及85 m^2 复式四房，售价约41000-47000元/ m^2 。广州年度土地供应计划出炉，白云区预计供应7宗住宅用地、3宗商服用地、1宗商住用地，土地供应量位居中心区前列，不过地块从挂牌到形成供应则需要1年或以上的的时间。未来随着金地仰云、华远雲和墅等高价项目陆续投放入市，预计短期将拉升区域楼盘价格，因此白云区域楼价将保持上升态势，或影响去化放缓。



数据来源：广州市住建委 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：保利华润紫云蝉联销冠 前两盘网签量全区占比近八成

白云区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	保利华润紫云	洋房	58	5960	22094	37071
2	越秀星汇云城	洋房	34	3690	15702	42553
3	岭南新世界	洋房	9	871	3654	41949
4	佳兆业天墅	洋房	5	487	1421	29187
5	南湖一品湖山	洋房	2	401	1074	26795
6	观麓公馆	洋房	2	311	944	30354
7	恒大御府	洋房	2	142	629	44314
8	云裳丽影	洋房	2	116	233	20052
9	华发四季	洋房	1	278	992	35700
10	恒大绿洲	洋房	1	208	285	13697

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

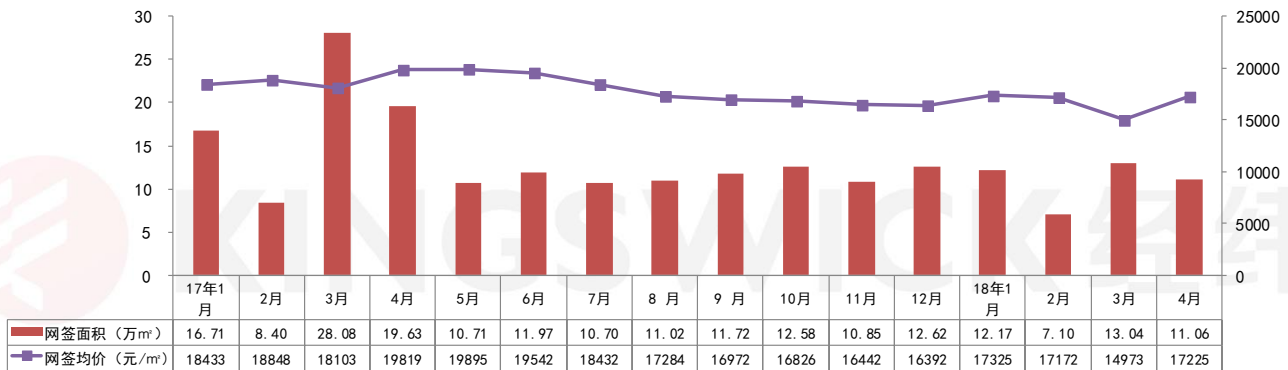
5.7 黄埔区：区域网签量跌价升 科学城个盘推高区域价格

5.7.1 区域概况：五一前新批预售面积环升 高价项目网签推高区域均价

黄埔区4月网签1096套，网签面积11.06万 m^2 ，环比下跌15.24%；网签均价17225元/ m^2 ，环比上升15.04%。本月区域新批预售面积13.40万 m^2 ，环升42.94%。因区域推新延期至五月中上旬，本月区域鲜有推新。网签下跌，原因是，上月广州绿地城加推后集中网签，本月则回落致正常水平所致。价格上升，网签量排名第三的高价项目——科城山庄本月集中网签，网签量占比环升幅度较大，拉升了全区整体均价。

据《广州2018年建设用地供应计划》显示，黄埔区将有约91.77万 m^2 的商住地块供应，处于历史高位，剔除人才公寓及全自持用地后，可出让地块达78.6万 m^2 （均为“旧改”用地），成为全市供应主力区域之一。预计商住地块于5月陆续推出市场，但形成供应则需要1年或以上。期间，万科元培里、中冶明辉逸景台等高价地入市，或于短时期推高区域价格。因此，黄埔楼价短时期内仍处上升态势，去化速度或渐步放缓。

2017年-2018年4月黄埔区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：万科三盘再进前十 广州绿地城蝉联冠军

黄埔区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	广州绿地城	洋房	180	19751	23848	12074
2	越秀保利爱特城	洋房	114	11527	19145	16609
3	科城山庄	洋房	105	6616	16900	25544
4	万科尚城	洋房	98	7476	13969	18684
5	时代天韵	洋房	88	10658	13443	12613
6	佳兆业城市广场	洋房	82	7954	17853	22446
7	万科里享家	洋房	77	7371	11197	15190
8	万科幸福誉	洋房	74	7037	8465	12030
9	保利罗兰国际	洋房	56	6611	15087	22821
10	富力悦禧花园	洋房	54	5096	8087	15870

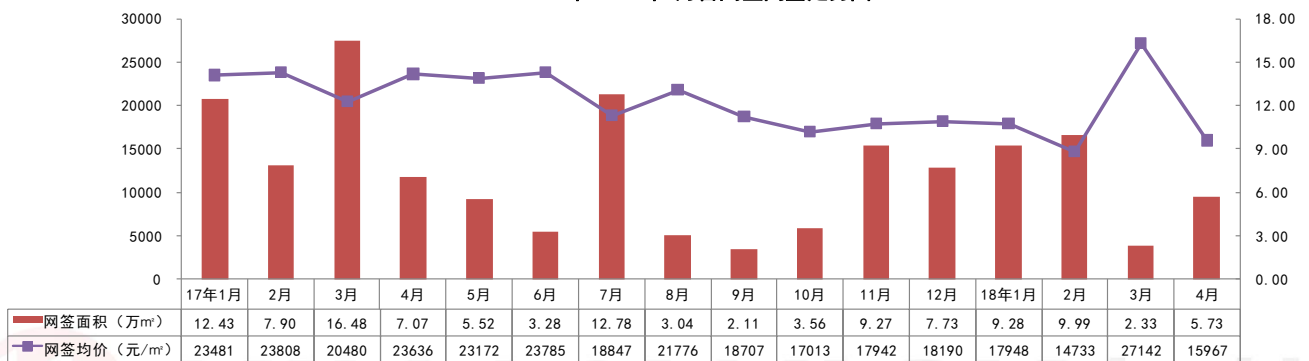
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：网签量大幅提升 亚运城主导区域量价变化

5.8.1 区域概况：亚运城天峯将二次推新 持续影响区域量价

番禺区4月网签490套，网签面积5.73万㎡，环升145.64%，网签均价15967元/㎡，环跌41.17%。供应方面，本月番禺新批预售面积10.77万㎡，共927套住宅获批预售数量，其中亚运城有858套货出预售证。亚运城天峯组团于3月末推四栋973套住宅，为88-135㎡三至四房，带装修均价23000-32000元/㎡，品牌大盘效应下去化近九成。亚运城本月迎来大量网签，位居全市各盘之首，同时拉升区域成交量，但由于个盘网签均价环降超两成，对区域均价下降作用明显。目前亚运城天峯正进行新一轮认筹，预计五月再加推四栋新品，预计持续拉升区域网签量。根据今年土地供应计划，番禺区将供应三宗商住地块，将为区域提供102.76万㎡的住宅供应，另外供应八宗商服地块，主要位于大学城，将为区域提供38.85万㎡商服物业面积。

2017年-2018年4月番禺区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.8.2 区域楼盘网签情况：亚运城三百余套高居榜首 抛离亚军祈福新邨

番禺区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	广州亚运城	洋房	321	31978	41345	12929
2	祈福新邨	洋房	47	4766	8348	17516
5	奥园·莲峰圣境	洋房	32	7589	9500	12518
4	尚东嘉御	洋房	19	1796	3388	18870
5	星尚	洋房	13	1540	2963	19241
6	珑·翠	洋房	8	1748	6252	35771
7	东湖洲花园	洋房	8	1142	1922	16835
8	凯德山海连城	洋房	8	784	1134	14471
9	星力时代豪庭	洋房	6	629	1078	17149
10	华筑翡翠湾	洋房	5	582	1187	20404

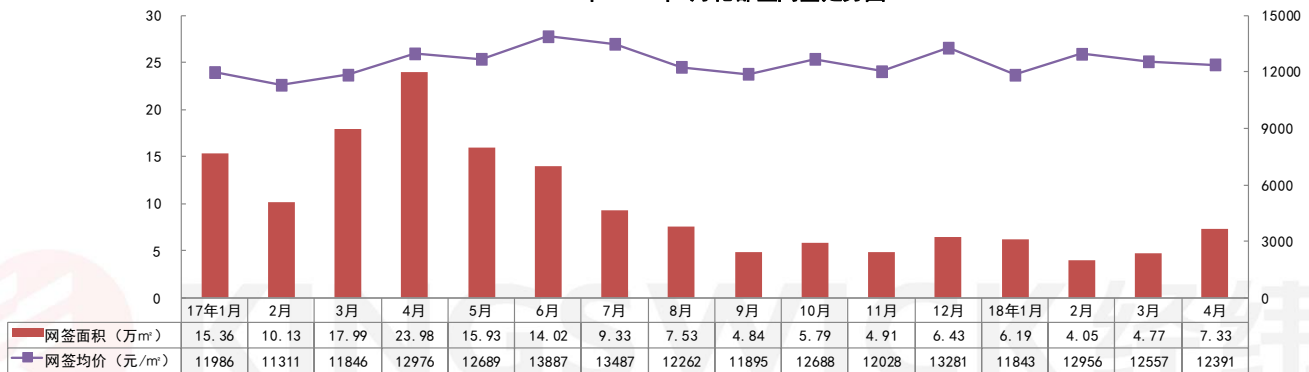
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：新增预售量翻倍 下月预两盘推货

5.9.1 区域概况：网签量升价跌 万达城保持网签热度

4月花都网签627套，网签面积7.33万 m^2 ，环升53.57%。网签均价12391元/ m^2 ，环降1.32%。本月有元邦山清水秀、嘉汇城、颐和盛世三盘取得新增预售，预售量高达928套。本月嘉汇城加推77-103 m^2 二至三房单位，约123套，带装修均价18500元/ m^2 ，加推当日去化较好。网签方面，在祈福聚龙堡、广州万达城均集中网签逾百套的带领下，区域网签量持续上涨。均价方面，继续受网签均价不足8千/ m^2 的颐和盛世、颐和山庄两盘网签面积占比加大的影响环降。本月国规委公布的《广州市2018年建设用地供应计划》，其中提及花都区2018年将推出3宗住宅用地、2宗商住用地、2宗商服用地，供应量对应全市处于中间位置，不过不失。现阶段区域多盘呈现上一期售罄新一期待开售的青黄不接现象，下月时代紫林、金融街花溪小镇有望推出新货，届时或将刺激区域市场网签热度，缓解区域当下缺货情况。

2017年-2018年4月花都区网签走势图



数据来源：广州住建局 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：祈福聚龙堡问鼎 万达城紧随其后

花都区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积(m^2)	网签金额(万元)	网签均价(元/ m^2)
1	祈福聚龙堡	洋房	140	11477	16071	14003
2	广州万达文化旅游城	洋房	138	15345	21733	14163
3	自由人花园	洋房	80	11901	17264	14506
4	颐和山庄	洋房	31	3672	2604	7092
		别墅	15	1570	1176	7493
5	路劲天隼峰	洋房	42	5183	5844	11275
6	百富华园	洋房	23	2243	2557	11400
7	颐和盛世	洋房	14	1683	983	5842
		别墅	1	317	247	7804
8	荔园悦享花醍	洋房	13	1371	1305	9519
9	尚品雅居	洋房	11	1379	1305	9465
10	班芙小镇	洋房	11	1197	1016	8489

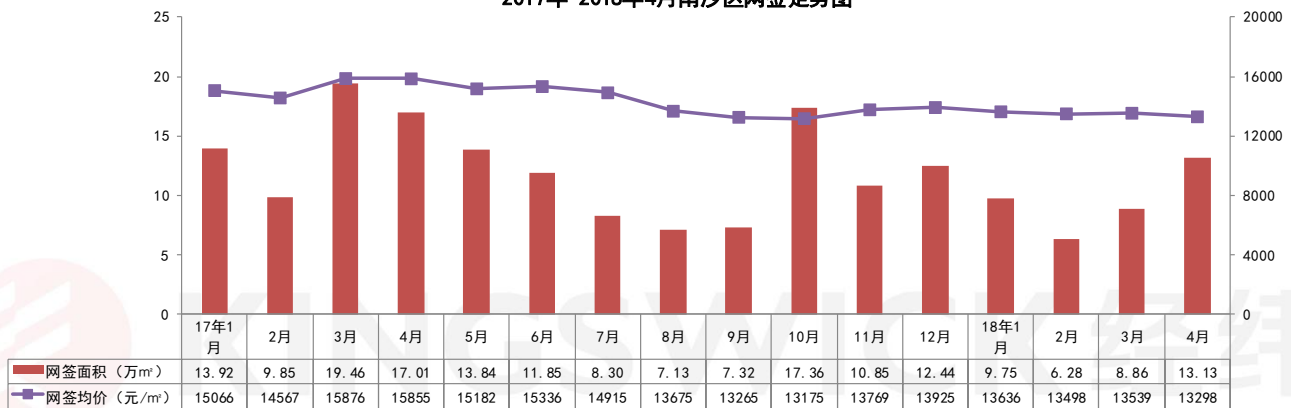
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：两盘推新价格趋平稳 网签量升价跌

5.10.1 区域概况：新增预售加码 助升区域供货量

4月南沙网签1229套，网签面积13.13万㎡，环升48.18%；网签均价13298元/㎡，环降1.78%。本月南沙新批预售面积为16.19万㎡，环升76.55%。据监测，本月区域内有两盘抢在五一假期前推出新货，货量约400余套，其中阳光城丽景湾推出83-123㎡小三至四房单位，约320套，带装修均价20000元/㎡，加推当日即售罄，客户认可程度较高。碧桂园·玺悦加推82-99㎡三房单位，约50套，带装修均价24000元/㎡，价格趋于平稳，加推首日去化较好。区域网签量方面，越秀滨海新城集中网签300余套的带动下环升；均价方面，在超过五成网签个盘网签均价下降的情况下，区域网签均价受挫。据经纬市场研究中心不完全统计，五一前夕已有两盘抢推新，下月网签热度或将不减。本月国规委公布的《广州市2018年建设用地供应计划》，其中提及南沙区今年供地主要集中在灵山岛尖，全新板块即将崛起，未来南沙市场将继续拓宽，发展将逐渐成熟。

2017年-2018年4月南沙区网签走势图



数据来源：广州住建局 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：越秀滨海新城问鼎 阳光城丽景湾次之

南沙区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	越秀滨海新城	洋房	310	31091	42764	13754
2	阳光城丽景湾	洋房	218	20865	28611	13713
3	南沙保利城	洋房	191	18507	26349	14237
4	保利星海小镇	洋房	161	16870	16228	9619
		别墅	9	1290	1432	11100
5	碧桂园玺悦	洋房	56	5385	7526	13975
6	南沙湾御苑	洋房	46	5235	7310	13963
7	越秀滨海御城·四合院	洋房	37	4649	6441	13854
8	星河山海湾	洋房	31	3929	6223	15839
		别墅	4	1485	3690	24849
9	时代长岛	洋房	32	2992	3738	12495
10	南沙富力唐宁	洋房	14	3194	4168	13049

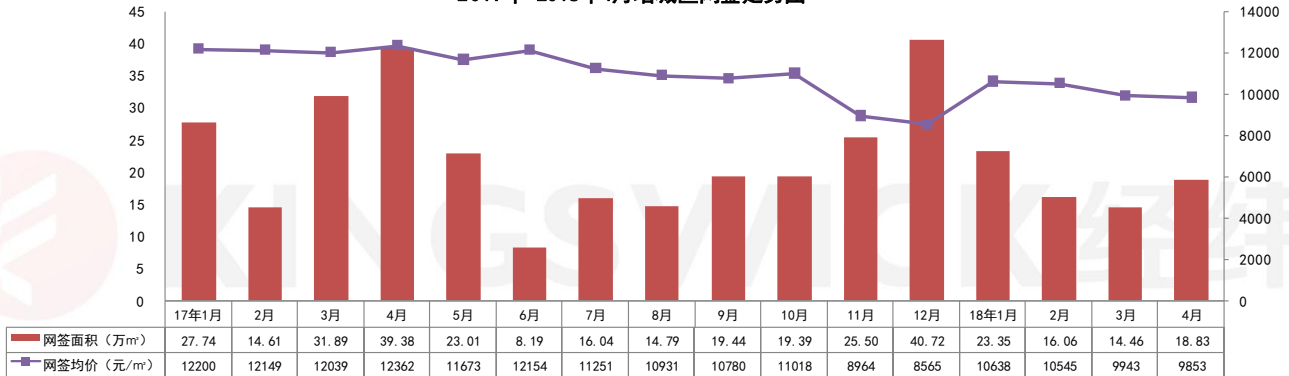
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：供应及推新环比下降 大盘余货在售支撑成交

5.11.1 区域概况：月度成交四宗宅地供应大体量住宅 下月中或迎多盘推新

增城4月区域网签1801套，网签面积18.83万㎡，环升30.2%，网签均价9853元/㎡，环比略降0.9%。截至25日，本月新批预售面积仅7.68万㎡，环降35%，套数较上月减少近半。受出证量少及楼盘巡查的影响，市场推新放缓，仅3盘推527套货，较上月6盘推新减半。汇港威华国际旧盘加推，7栋中小户型少量货入市，均价2万/㎡，绿湖国际城持续推新，四期6栋新货价格稍涨，为15500元/㎡，云溪四季加推G1栋，均价18500元/㎡，受新货价格略涨影响，三盘首日去化均一般。推新货量少，区域楼盘以余货在售及新货收筹为主，新塘及朱村板块大盘支撑区域成交量，如誉山国际、保利i立方iplus、云溪四季、保利中航城等，但受低价保障房赛宝花园、群星新邨本月网签量占比加大影响，区域均价小幅下滑。本月碧桂园云顶、中海联睿品均开放现场示范区迎客，五一期间奥园誉峯、绿湖国际城再迎推新，总体推新量同比下降，更多楼盘如碧桂园云顶、金地香山湖、恒大山水郡、实地蔷薇国际预计5月中旬开盘或推新。月末朱村和荔城板块成交4宗宅地，未来将供应近86万㎡的住宅面积。从年度土地供应计划来看，增城将供应12宗商住地块，总建面206.65万㎡，朱村及荔城仍是供应主力。

2017年-2018年4月增城区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：新塘、朱村板块网签量占比大 赛宝花园保障房网签居首位

增城区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积(㎡)	网签金额(万元)	网签均价(元/㎡)
1	赛宝花园	洋房	230	23216	8358	3600
2	誉山国际	洋房	189	16216	16667	10278
3	云溪四季	洋房	183	17761	20315	11438
4	绿湖国际城	洋房	132	13628	14070	10324
5	保利中航城	洋房	127	12490	16172	12948
6	实地蔷薇国际	洋房	93	12426	15177	12214
7	保利i立方iplus	洋房	77	8025	8014	9986
8	群星新邨	洋房	71	10213	3148	3082
9	金地香山湖	洋房	66	8739	8349	9554
10	万科春风十里	洋房	56	5935	7714	12997

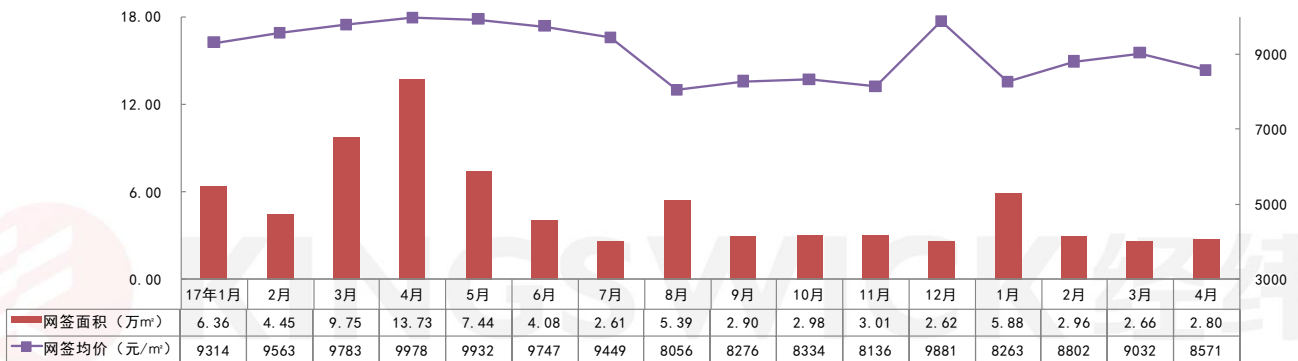
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：高价产品占比下降 网签量升价跌

5.12.1 区域概况：新货供应增加两盘推新 区域网签量小幅上升

从化区4月网签233套，网签面积2.80万㎡，环升5.31%，网签均价8571元/㎡，环降5.10%。从化本月新批预售面积13.44万㎡，共1350套新货。推新方面，珠光御景山水城加推90-125㎡三至四房，带装修均价为15000元/㎡；名城御景世嘉加推二期13栋104-117㎡三房，带装修18000元/㎡。此外，全新楼盘兰馨花园即将面世。网签量方面，网签量前二的楼盘珠江壹城及雍晟苑占全区成交的46%；网签均价方面，别墅产品网签占比较上月下降，均价结构性环降。据年度土地供应计划显示，从化区将供应四宗商住地块，用地面积达30.95万㎡，建面达75.59万㎡，实际供应面积有望创下自2014年以来新高。其中街口街旺城片区西宁小学东北侧地块，及江埔街江村地段地块均为二次出让，市场关注度较高，如出让单价仍处区域高位，加上规划地铁今年年底预开通，对后续价格拉动较大，从化中心板块未来楼价预计突破两万。

2017年-2018年4月从化区网签走势



数据来源：广州市住建委 2018年2-4月为阳光家缘监测数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：网签前十无一破百 珠江壹城问鼎销冠

从化区2018年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

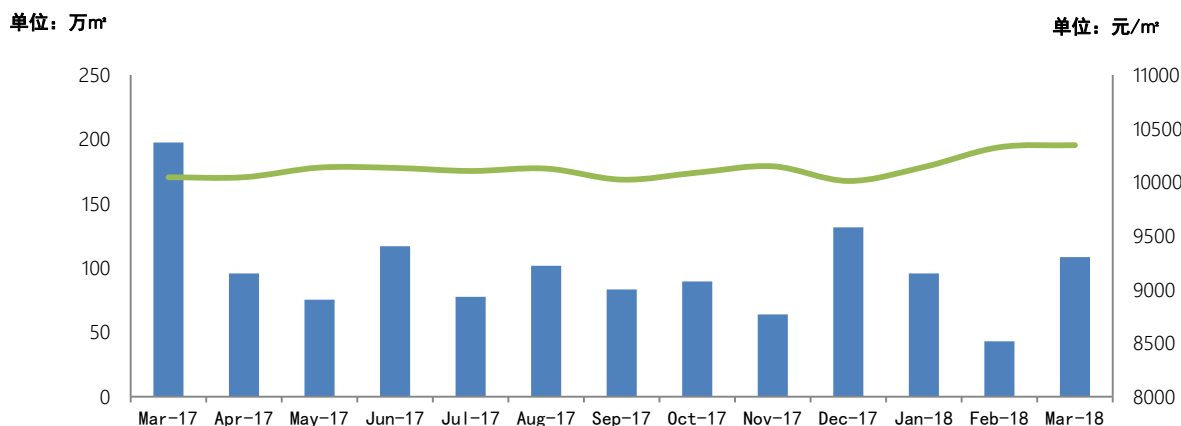
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	珠江壹城	洋房	57	6561	5776	8804
2	雍晟苑	洋房	52	5526	4513	8168
3	保利桃花源	洋房	27	3366	2525	7502
		别墅	7	1151	1000	8694
4	景业荔都	洋房	21	2257	2020	8953
5	商贸城北区工程	洋房	12	860	260	3024
6	名城·御景绿洲	洋房	7	776	597	7699
7	荔山雅筑	洋房	6	728	610	8380
8	紫泉流溪湾	洋房	6	540	443	8207
9	珠光御景山水城	洋房	5	502	416	8294
10	珠光山水御苑	洋房	4	421	324	7702

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：四月不淡季 五月多新盘欲入市

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

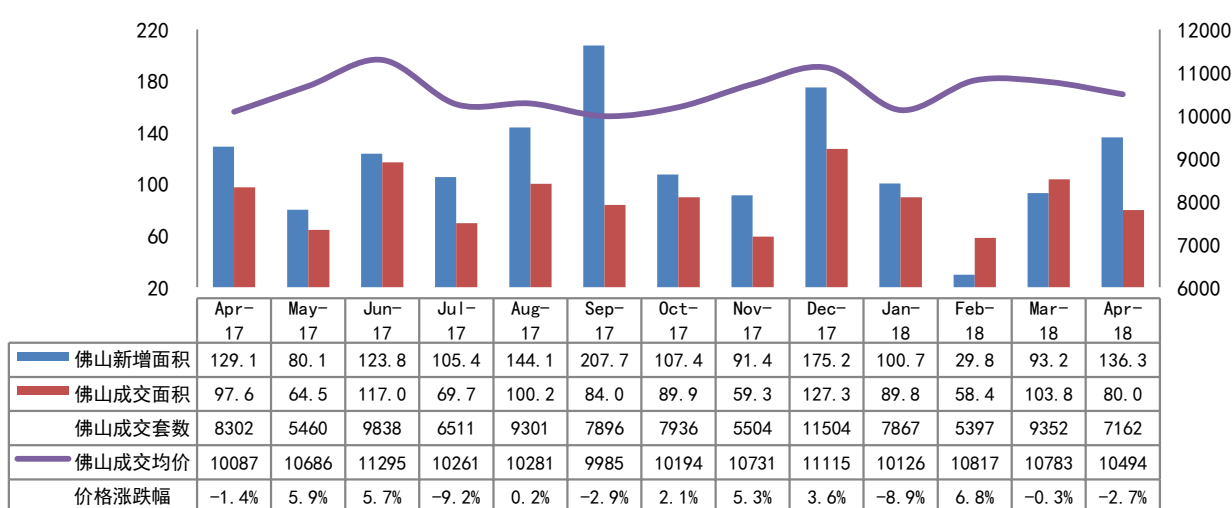


	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17	Dec-17	Jan-18	Feb-18	Mar-18
佛山成交面积	197.61	95.83	75.37	116.95	77.56	101.76	83.32	89.51	63.9	131.68	95.87	43.12	108.56
佛山成交套数	17317	8276	6512	9776	7474	9449	7823	7976	6023	11823	8848	4129	11261
佛山成交均价	10046.41	10046.73	10136.73	10133.3	10104.69	10127.31	10023.97	10089.7	10148.67	10011.73	10141.9	10326.38	10345.11

数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后1-1.5个月

（备注：2018年累计政府数据：成交247.55万㎡，均价10263元/㎡）

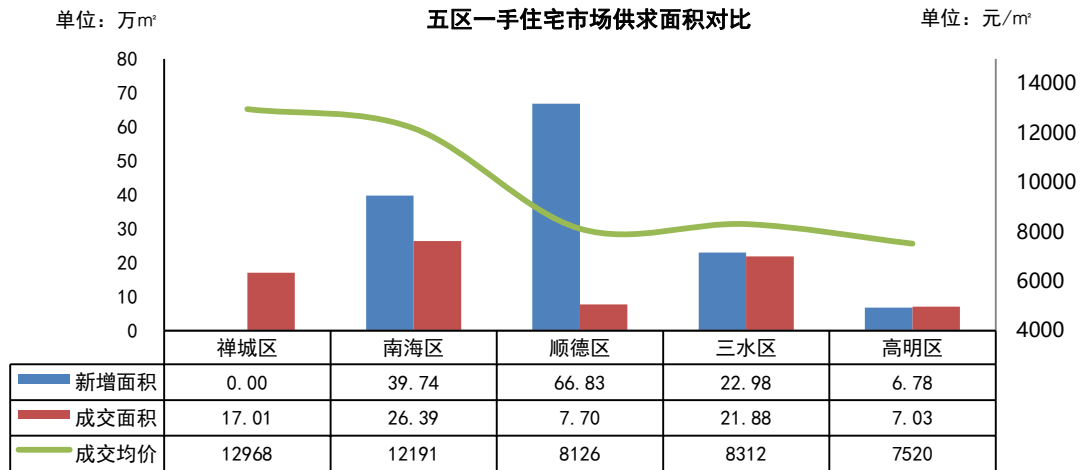
佛山一手住宅市场月度供求走势



	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17	Dec-17	Jan-18	Feb-18	Mar-18	Apr-18
佛山新增面积	129.1	80.1	123.8	105.4	144.1	207.7	107.4	91.4	175.2	100.7	29.8	93.2	136.3
佛山成交面积	97.6	64.5	117.0	69.7	100.2	84.0	89.9	59.3	127.3	89.8	58.4	103.8	80.0
佛山成交套数	8302	5460	9838	6511	9301	7896	7936	5504	11504	7867	5397	9352	7162
佛山成交均价	10087	10686	11295	10261	10281	9985	10194	10731	11115	10126	10817	10783	10494
价格涨跌幅	-1.4%	5.9%	5.7%	-9.2%	0.2%	-2.9%	2.1%	5.3%	3.6%	-8.9%	6.8%	-0.3%	-2.7%

数据来源：佛山市房产信息网、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：2018年累计经纬数据：新增359.96万㎡，成交331.97万㎡，均价10542元/㎡）



数据来源：佛山市房产信息网、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

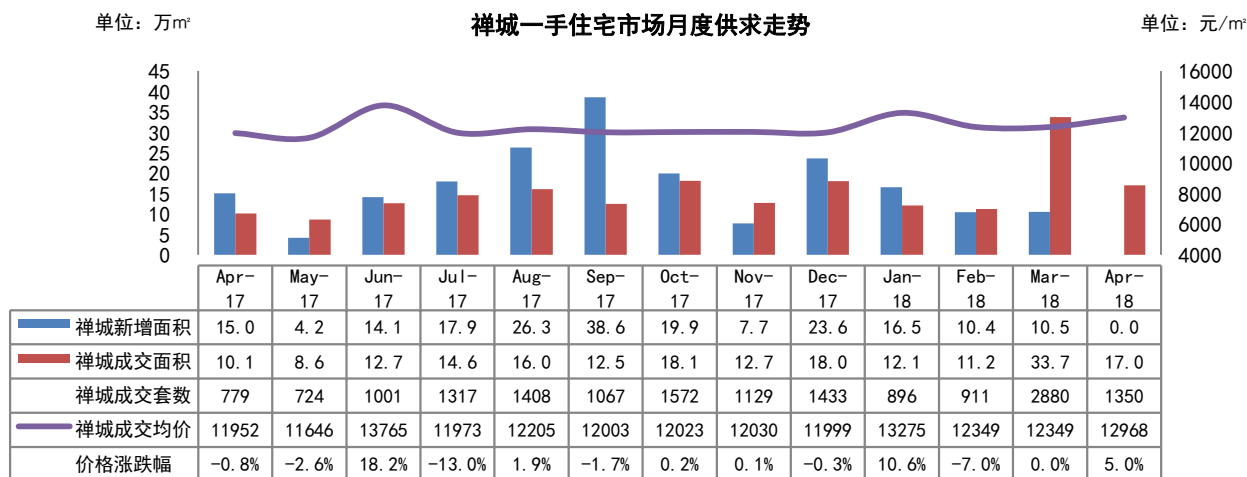
2018年4月佛山市新增预售套数12027套，环比增加37%，同比增加0.1%；新增预售面积136.33万m²，环比增加46%，同比增加6%；网签成交套数7162套，环比减少23%，同比减少14%；成交面积80.00万m²，环比减少23%，同比减少18%；成交均价10494元/m²，环比下跌3%，同比上涨4%。

4月不淡季，四千余套新货入市。“4月楼市传统淡季”的说法在今年4月佛山市场完全被推翻，全市共36场开卖，4444套新货分批入市，每周均有项目推新，包括清明假期周。“五一”黄金节点更多达19盘扎堆推新，成为今年以来首波推货高潮。分区市场方面，禅城、顺德两区本月特点明显。禅城全月无一新增，但重点板块祖庙、奇槎、绿岛湖均有项目大量网签，且网签均价较为划一，均逼近区域限价线，为12968元/m²。顺德的情况则截然相反，“五一”前夕，多达19个项目获批30个预售证，“五一”期间6盘推新，均为五区之最，但网签情况依旧不容乐观，4月网签面积呈增量，但仅缓步攀升，而网签均价则呈断崖式下跌，下探至三水网签均价之下。

5月旺季市场热，多新盘蠢蠢欲动。5月一向是兵家必争之地，多盘均在节点安排在“五一”假期前夕及5月，今年5月同样备受青睐。据不完全统计，5月约44个项目推新，其中，禅城花曼丽舍、南海中海万锦世家、招商悦府、顺德恒福容悦、三水龙光玖誉府、高明国邦御林湖、保利悦府、佛山美的城、龙光玖龙府9大新盘均有计划在5月入市，可谓热闹。

6.2 禅城区：年度首次零新增 住宅库存再度告急

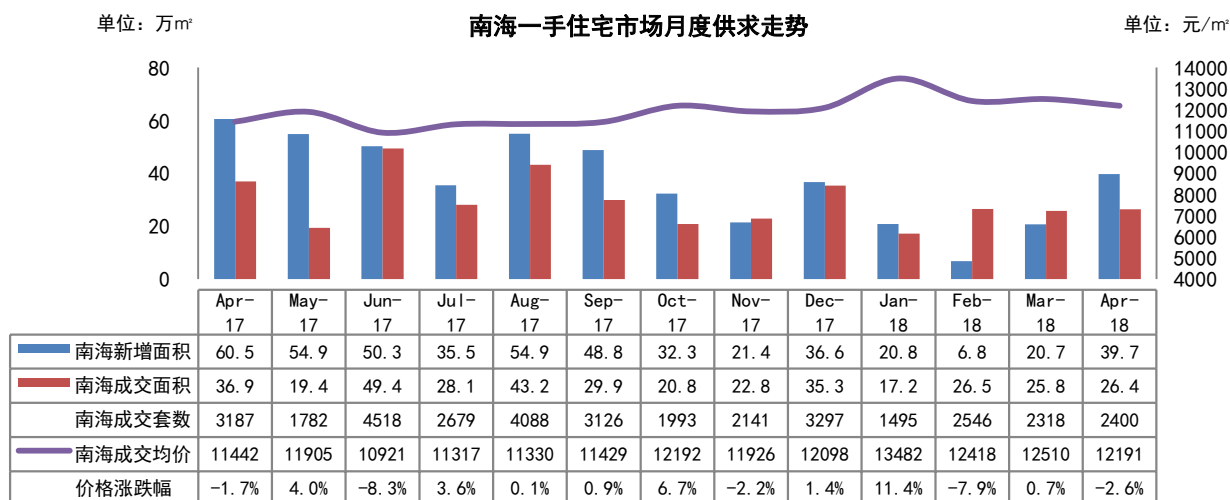
13个月以来禅城再现零新增状况，目前禅城住宅库存仅余95万 m^2 ，去存周期仅余5.5个月，而考虑到目前有大量网签滞后等因素，实际去存周期要更短。踏入5月份，预计将有2个纯新项目，但入市希望最大的要数花曼丽舍，由于该项目主力面积段集中在刚需和刚改户型，预计凭借其单价和总价的优势，将为张槎片区注入又一股新动力。



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：4月市场热度持平3月 西部活跃

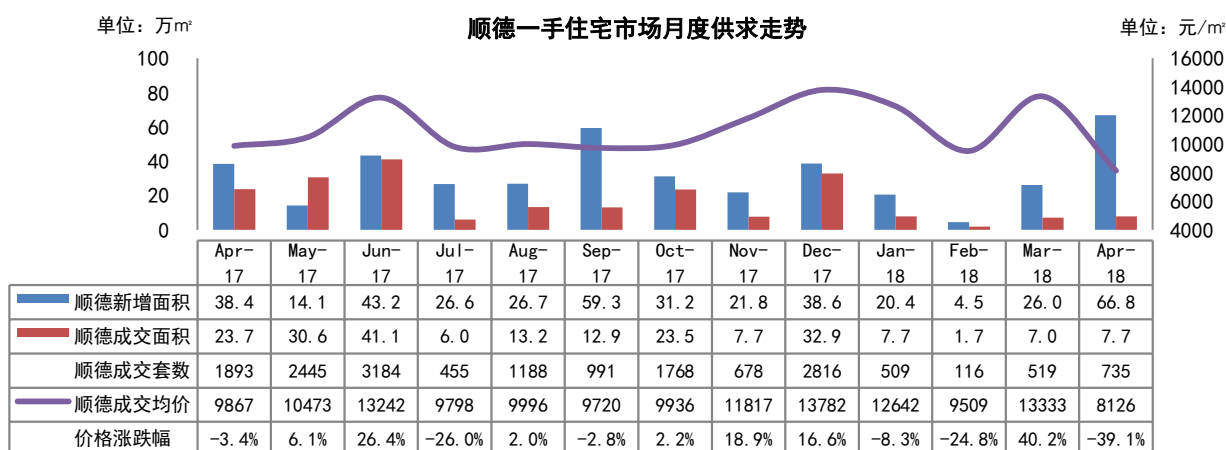
无论从现场情况还是网签情况看，4月的南海市场热度与3月可争高下。4月11场开卖推1446套新货，推售率66%，3项指标均优于3月，“五一”前后，更有多新盘亮相，西部龙光玖龙湖、招商悦府开放营销中心；网签方面同样有保利珑门、美的翰湖苑等项目支撑维持高位。本月，西部除两新盘亮相外，碧桂园翡翠湾、美的翰湖苑两盘加推均售罄，成为本月南海最热项目。



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

6.4 顺德区：新增供应超一季度供应总和 五一期间房企推货信心不足

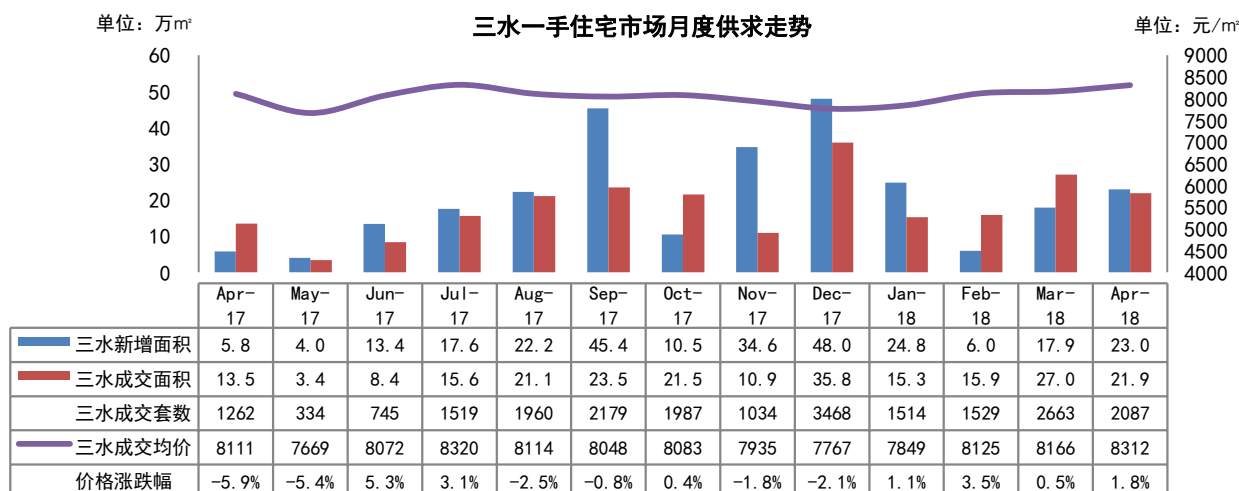
五一前新增供应超 50 万方，单月新增供应近 67 万方，超越一季度新增量总和，多项目蓄力五一传统销售节点；五一假期间，合景天銮、美的壹号公馆、金辉江山云著和万科金域滨江等 7 盘开卖，自然推售，低调开卖，以试探市场情况，推货信心明显不足，而市场反馈也明显不佳，仅两盘当天去化超 7 成，其余均不足 4 成。



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：各盘蓄力“黄金周” 美的夺西江新城地块

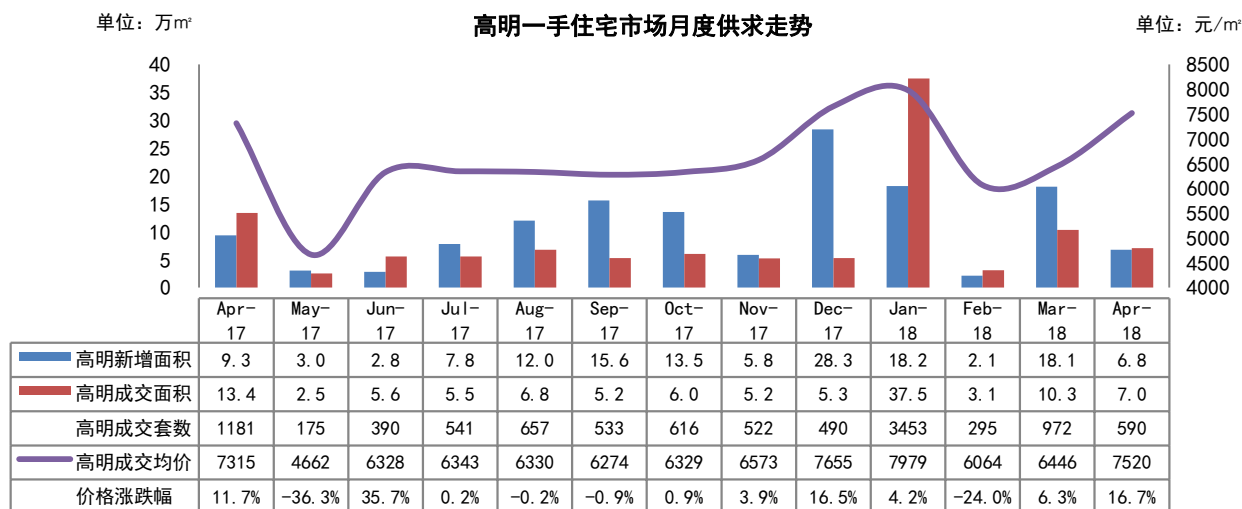
本月上旬市场表现平淡，多盘在五一黄金周进行开盘及活动；预售面积持续上升，预计五月下旬较多项目开卖，其中不乏纯新盘。美的夺下已汇集多品牌地产商的北江新区地块，片区竞争激烈，市场关注度进一步提升。



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

6.6 高明区：供求双双回落 下月杨和或成最大赢家

本月供求双双下滑，体现目前高明市场承托力仍旧不足。目前主要推货集中于西江新城和荷城片区，而踏入 5 月，预计杨和三大品牌项目亦逐步入市，包括佛山美的城、龙光玖龙府、阳光城丽景公馆。三个项目品牌力足，供应体量较大，有望跷起板块热度，刺激板块市场供求。



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

6.7 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	555	94%
南海区	11	1446	66%
顺德区	8	1097	49%
三水区	8	1060	53%
高明区	4	286	56%
合计	36	4444	62%

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

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	2018/4/11	16座	124	三房	95-97	11500-12000	持平	毛坯	—	124	100%
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2018/4/14	1/2座 (130 m ² 户型)	81	三房	130	12500-13500	持平	毛坯	97折	81	100%
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/4/20	二期17座	116	三房 四房	98 127	15500-16000	持平	带装修	—	84	72%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2018/4/26	80座	60	四房	160	17000-18000	500	带装修	98折	58	97%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/4/27	天旭 5 座	174	三房	85-98	17500-18500	持平	带装修	—	174	100%
南海	大沥	国华新都	2018/4/4	38 座	48	四房 复式五房	130-142 253-268	14999	持平	毛坯	无	2	4%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2018/4/7	翡翠湾 23、24 座	200	三房 四房	101-114 121-131	8200-9000	持平	带装修	—	200	100%
南海	西樵	恒大御湖湾	2018/4/7	49 座	20	三房 复式三房	114-135 228-250	14500-15500	持平	带装修	—	12	60%
南海	狮山	新城璟城	2018/4/14	14 号楼 02 单元、15 号楼 04 单 元	64	三房 四房	95 112-130	14500-16000	持平	带装修	—	29	45%
南海	里水	保利紫山	2018/4/20	23 栋	155	两房 三房	70 91-96	18000-19800	持平	带装修	—	140	90%
南海	丹灶	美的翰湖苑	2018/4/22	7、8 座	328	三房 四房	88-89 111-127	9800-13200	持平	带装修	—	328	100%
南海	里水	保利紫山	2018/4/28	29 栋	128	三房 四房 五房	89 125 140	19000-19999	持平	带装修	—	68	53%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2018/4/28	10 号楼双 数层	48	四房	127-149	11000-13000	500	带装修	—	41	85%
南海	西樵	江山一品	2018/4/29	12、13 栋	150	三房 四房	107-108 132-171	12000-13000	5500	带装修	—	25	17%
南海	大沥	怡翠尊堤	2018/4/29	嘉园 8、9 座	119	三房 四房	112-113 136-137	25000-27000	3000	带装修	—	15	13%

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
						复式五房	220-278						
南海	九江	恒大滨江御府	2018/4/30	1、3 栋	186	三房 四房	110 132-134	13500-15000	—	带装修	付款方式(按揭 97 折/ 一次性 96 折)折扣* 开盘 98 折	92	49%
顺德	大良	保利碧桂园悦 公馆	2018/4/13	18 座	120	三房 四房	97 127	16000-17000	-500	带装修	99*98*99 折	84	70%
顺德	乐从	保利海德公园	2018/4/21	9 座, 11 座 01、02 单位	222	三房 四房	98 128-143	19000-21000	-500	带装修	98*99*99 折	155	70%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/4/26	晴澜苑 24 座	125	三房 四房	94 110-118	12450-15500	1500	带装修	99*99*99*99 折	125	100%
顺德	北滘	合景天銮	2018/4/28	1 栋	124	四房	114-139	23000-25000	-1000	带装修	自然推售	37	30%
顺德	容桂	金辉江山云著	2018/4/28	2 座	163	三房 四房 复式四房	97 121 105	19500-20500	—	带装修	不分楼层统一价格	51	31%
顺德	北滘	美的壹号公馆	2018/4/28	4 座 03、 04 单位	60	三房 四房	93 115	22000-24000	持平	带装修	自然推售	9	15%
顺德	大良	招商公园 1872	2018/4/28	18 座	103	三房 四房	138-165 185-191	16000-18000	2000	毛坯	一口价	38	37%
顺德	大良	万科金域滨江	2018/4/29	23 座	180	三房 四房	93 110	17000-19000	—	带装修	99*99*98*98*97, 7 成 首付额外 95 折, 一次 性首付额外 92 折	40	22%
三水	河口片区	汇信华府	2018/4/9	22 座	112	三房	87-90	9000-10000	500	毛坯	一口价	52	43%
三水	河口片区	新城招商誉府	2018/4/13	5 座	112	三房 四房	95 113	11000-12000	持平	带装修	一口价	18	16%

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
三水	三水新城	保利中央公园	2018/4/20	32 座	124	三房 四房	91 117-128	11500-12500	持平	带装修	一口价	90	73%
三水	河口片区	鸿安御花园	2018/4/21	15、17 座 部分洋房 新品	128	三房 四房	91-107 122-142	10500-11500	500	带装修	一口价	60	47%
三水	乐平	雍翠新城	2018/4/24	7 座	108	三房 四房	88-96 121-130	9000-10000	-500	带装修	一口价	43	51%
三水	江南新区	御江南	2018/4/26	18、20 座	208	三房	80-100	9000-10000	1000	毛坯	一口价	125	60%
三水	西南中心 区	三水冠军城	2018/4/28	9 座	160	三房 四房	89-107 136	13500-14500	500	带装修	一口价	124	78%
三水	西南中心 区	观景豪园	2018/4/29	7 座	108	三房 四房	95-104 116	11000-12000	持平	带装修	一口价	52	48%
高明	西江新城	招商熙园	2018/4/13	1/2 座	44	四房	117	8500-9000	—	带装修	98 折	40	91%
高明	西江新城	美的明湖	2018/4/14	北湾组团 1 座	20	三房	112	10500-12500	持平	带装修	—	18	90%
高明	西江新城	君御海城	2018/4/29	23 座	132	三房 四房	83-115 128	9500-10000	500	毛坯	99 折 X99 折 X98 折, 交齐首付 X99 折	50	38%
高明	西江新城	勤天汇广场	2018/4/29	14 座和 15 座部分梯 腿	90	三房 四房	98 124-144	12300-13000	1500	带装修	3 万抵 8 万, 99 折*99 折	52	58%
住宅重点开盘合计推货量：4396 套								合计成交量（开卖当日）：2734 套				推售率：62%	

(备注：“价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

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	1399
南海区	15	2198
顺德区	6	1484
三水区	6	1490
高明区	10	1538
合计	44	8153

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

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	2018年5月	敏捷金谷国际	9座	87	90-97	13000-14500/带装修	—
禅城	旧城区	2018年5月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	—
禅城	亚艺	2018年5月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
禅城	奇槎	2018年5月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
禅城	新城	2018年5月	合景新鸿基珑景	5/6座 (非自编楼座)	280	82-110	17000-18500/带装修	—
禅城	张槎	2018年5月	花曼丽舍	4/5座	150	82-123	12000-14000/毛坯	—
禅城	绿岛湖	2018年5月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	—
南海	千灯湖	2018年5月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价

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	平洲	2018年5月	富丰君御	二期洋房	116	90-160	22000-25000/带装修	——
南海	三山新城	2018年5月	保利诺丁山	6座	160	74-103	22000-24000/带装修	——
南海	里水	2018年5月	宏宇天御江畔	3、4座	312	89-170	22000-23000/带装修	——
南海	里水	2018年5月	力迅榕墅里	联排别墅	81	109-168	22000-23000/带装修	——
南海	黄岐	2018年5月	珠水豪庭	二期	136	86-139 m ²	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
南海	大沥	2018年5月	恒大悦府	18、19座	192	110-133	18000-20000/带装修	——
南海	狮山	2018年5月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	10000-12000/带装修	——
南海	罗村	2018年5月	雅丽豪庭	41、43座	253	100-141	14500-15500/带装修	——
南海	罗村	2018年5月	尚观嘉园	33、34栋	168	86-89	14500-15500/带装修	——
南海	松岗	2018年5月	海逸桃花源记	22栋	124	105-124	13000-14000/带装修	——
南海	官窑	2018年5月	中海万锦世家	7座	96	102-118	14500-15500/带装修	——
南海	西樵	2018年5月	世爵府邸	3座	92	80-110	8500-9500/毛坯	——
南海	九江	2018年5月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
南海	九江	2018年5月	招商悦府	首批洋房	180	90-120	14000-15000/带装修	——
顺德	乐从	2018年5月	泰禾佛山院子	C区4座	120	建面 130-140	22000-23000/建面带装修	——
顺德	容桂	2018年5月	颐安灏景湾	1、2、3、5、15、16座	800	建面 95-142	15000-16000/建面带装修	登记可享开盘99折
顺德	容桂	2018年5月	恒福容悦	1栋	76	建面 86-116	14000-16000/毛坯	——
顺德	容桂	2018年5月	凯蓝滨江时光	1、2座	256	建面 86-98	18000-19000/毛坯	——
顺德	伦教	2018年5月	伦教碧桂园	珑湾6座	124	建面 97-159	15000-17000/建面带装修	——
顺德	均安	2018年5月	碧桂园珑景	1/2座	108	建面 89-125	12000-13000/建面带装修	——
三水	河口片区	2018年5月	恒大郦湖城	4-7层小高层新品	56	104-123	11500-12500/带装修	——
三水	三水新城	2018年5月	保利中央公园	33座	124	91-128	11500-12500/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
三水	三水新城	2018年5月	旭辉城	小高层、高层洋房 新品	188	105-115	11000-12000元/带装修	——
三水	乐平	2018年5月	乐平碧桂园	6、7、8座	450	90-106	10000-11000/带装修	——
三水	乐平	2018年5月	广乐颐景园	3、4、5座	324	95-115	8500-9000/带装修	——
三水	乐平	2018年5月	龙光玖誉府	1、9座	348	89-114	10000-11000/带装修	——
高明	荷城	2018年5月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
高明	荷城	2018年5月	高明碧桂园峰会	洋房	88	101-123	8000-9000/带装修	登记1万享99折
高明	荷城	2018年5月	招商熙园	3-8座	66	96-117	9000-10000/带装修	——
高明	西江新城	2018年5月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
高明	西江新城	2018年5月	勤天汇广场	二期14-15座	248	86-144	10000-11500/带装修	——
高明	西江新城	2018年5月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
高明	西江新城	2018年5月	保利玥府	洋房	116	90-140	10000-12000/带装修	——
高明	杨和	2018年5月	佛山美的城	1/2座	200	95-139	7500-8500/带装修	——
高明	杨和	2018年5月	龙光玖龙府	10-12座	288	89-99	7500-8500/带装修	——
高明	杨和	2018年5月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

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	保利珑门	35626	206	23745	15003
2	禅城	保利碧桂园天汇	33245	169	24615	13506
3	南海	美的翰湖苑	28110	323	31459	8935
4	禅城	融创望江府	26012	167	20618	12616
5	禅城	碧桂园岭南盛世	25733	103	18468	13934
6	南海	时代水岸	22989	132	12754	18025
7	南海	新城璟城	20603	130	14147	14564
8	南海	碧桂园翡翠湾	19438	201	22862	8502
9	三水	旭辉城	19122	208	21501	8893
10	禅城	保利翡翠公馆	18546	119	14241	13023
11	三水	时代南湾	18374	202	21848	8410
12	三水	保利中央公园	17352	180	19546	8878
13	三水	恒大云东海	16347	149	16796	9733
14	南海	时代领峰	16210	102	10916	14850
15	顺德	碧桂园凤凰湾	15654	143	16175	9677
16	禅城	金茂绿岛湖	14363	90	11190	12836
17	南海	奥园观湖尚居	14164	137	14890	9513
18	禅城	新福港鼎峰	13111	90	9448	13877
19	南海	恒大金名都	12288	47	4719	26038
20	禅城	合景新鸿基珑景	11855	81	8681	13656
合计			399141	2979	338618	11787

（备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，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

（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