­­**第31周：量价连续三周低位 市场供求表现平淡**

2017年·第31周【2017.7.24－2017.7.30】

广州/市场周报



 从近15周整体市场状况来看，表现为五方面：一、土地方面，全市共8宗地块挂牌成交，其中有7宗地块位于南沙，另外海珠区则有1宗宅地出让，广州下半年首次土地拍卖，8宗地块均以底价成交；二、供应方面，新增预售项目7个，共计795套，合计8.75万平方米，本周新增供应以周边区域居多，中心区域方面，天河和白云本周有少量新货入市；三、签约方面，本周签约面积环比下降5%，同比下降66%，签约面积约10.48万平方米；四、价格方面，本周成交均价为15006元/平方米，环比下降5%，同比下降17%，黄埔的万科幸福誉以及增城的碧桂园豪进左岸成交占比近6成，拉低本周整体成交均价；五、库存方面，本周库存面积环比下降0.3%，同比下降1%；总体来说，本周成交量940套，周成交网签连续三周低于1000套，整体新增供应不足800套，本周监控2盘少量加推，签约均价受周边区域影响延续下行态势，逼近15000元/平米水平，楼市量价起跌，供求两端持续低位运行。

在各开发商销售签约方面，万科集团、碧桂园和保利地产本周销售情况相对理想；万科集团本周一共签247套，总销售金额为3.19亿元，对成交贡献较大的盘分别是位于黄埔的万科幸福誉和黄埔的万科山景城，签约金额分别为1.40亿元和1.02亿元，约占总成交金额分别为44%和32%；碧桂园一共签约150套，总销售金额为1.96亿元，对成交贡献较大的盘分别是位于增城的碧桂园豪进左岸和增城的碧桂园琥珀湾，签约金额分别为0.83亿元和0.42亿元，约占总成交金额分别为42%和21%；保利地产一共签约18套，总销售金额为0.65亿元，对成交贡献较大的盘分别是位于海珠的保利天悦和白云的保利云禧，签约金额分别为0.20亿元和0.18亿元，约占总成交金额分别为31%和28%。

**在整体销售方面，第31周广州新建商品住宅网签940套，环比下降5%；成交均价为15006元/平米，环比下降5%，成交面积为10.48万平米，环比下降5%；销售总金额15.73亿元，环比下降9%。**

* **世联数字：**

**【供应数字】**第31周全市商品住宅共批出7个预售证，新增预售项目7个，共计795套，合计8.75万平方米，本周新增供应以周边区域居多，约共7.04万平方米；中心区域方面，天河和白云本周有少量新货入市。

**【成交数字】**第31周全市新建商品住宅签约940套，均价15006元/平米，面积10.48万平米，金额15.73亿元。

* **世联观点：**

**【开盘情况】**第31周全市跟踪3个项目开盘或加推，位于天河的招商雍华府去化九成，去化相对较理想。

**【供应情况】**第31周全市商品住宅新增预售项目共7个。

**【土地市场】**第31周全市共挂牌出让2宗地块，一块位于花都商业用地，另外一块工业用地位于白云太和镇；全市共8宗地块挂牌成交，广州下半年首次土地拍卖，8宗地块均以底价成交。

# 【住宅市场】本周成交量940套，周成交网签连续三周低于1000套，整体新增供应不足800套，本周监控2盘少量加推，签约均价受周边区域影响延续下行态势，逼近15000元/平米水平，楼市量价起跌，供求两端持续低位运行。



1. **市场动态**

**1、开盘快讯**

第31周全市跟踪3个项目开盘或加推，位于天河的招商雍华府去化九成，去化相对较理想。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **月/日** | **区域** | **楼盘** | **物业****类型** | **占地面积(万平)** | **建筑面积(万平)** | **户型面积** | **户型** | **推出套数** | **销售套数/销售率** | **均价(元/平)** |
| 7月29日 | 天河 | 龙湖天宸原著 | 住宅 | 6.3  | 19.5  | 105-140㎡ | 四房 | 50 | 34/68% | 48000（带装修） |
| 7月29日 | 花都 | 万科热橙 | 住宅 | 12.7  | 41.0  | 85-126㎡ | 三至四房 | 100 | 88/88% | 15500（带装修） |
| 7月30日 | 天河 | 招商雍华府 | 住宅 | 5.6  | 16.9  | 111-126㎡ | 四房 | 50 | 45/90% | 45000（带装修） |

【数据来源：世联数据平台】

1. **土地市场**

**1、土地供应**

第31周全市共挂牌出让2宗地块，一块位于花都商业用地，另外一块工业用地位于白云太和镇。

**2017年第31周广州房地产市场土地供应一览表**

| **宗地号/名称** | **区域** | **地址** | **地块面积****(万平)** | **容积率** | **起拍总价****（万元）** | **起拍楼面地价（元）** | **地块用途** | **公告日期** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 花都区中轴线融资地块 | 花都 | 花都区中轴线融资地块一 | 14.93 | 5.5 | 133594 | 1627 | 商业 | 2017/7/28 |
| AB1207028-1 | 白云 | 白云区太和镇北太路与草塘路交界处西北方向 | 3.66 | 4.0 | 6204 | 424 | 工业 | 2017/7/28 |

【数据来源：世联数据平台】

**2、土地成交**

第31周全市共8宗地块挂牌成交，其中有7宗地块位于南沙（4宗宅地、2宗商业用地、1宗工业用地），另外海珠区则有1宗宅地出让，广州下半年首次土地拍卖，8宗地块均以底价成交。

**2017年第31周广州房地产市场土地成交一览表**

| **交易时间** | **地块编号/地址** | **区域** | **土地用途** | **土地面积（万平米）** | **总建筑面积（万平米）** | **容积率** | **竞得人** | **竞得金额（万元）** | **楼面地价（元/平米）** | **溢价率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2017/7/28 | 2017NGY-7 | 南沙 | 工业 | 8.06 | 24.18 | 1.2-3.0 | 广州精雕数控工程有限公司 | 6648 | 275 | 0% |
| 2017/7/28 | 2017NJY-4 | 南沙 | 住宅 | 8.73 | 20.00 | 1.2-4.3 | 珠江实业 | 168390 | 8420 | 0% |
| 2017/7/28 | 2017NJY-5 | 南沙 | 住宅 | 5.98 | 15.73 | 2.6 | 方圆集团 | 128510 | 8170 | 0% |
| 2017/7/28 | 2017NJY-6 | 南沙 | 住宅 | 9.22 | 23.05 | 2.5 | 广州市万祥房地产开发有限公司 | 184900 | 8022 | 0% |
| 2017/7/28 | 2017NJY-7 | 南沙 | 住宅 | 4.67 | 13.40 | 2.9 | 碧桂园 | 109540 | 8175 | 0% |
| 2017/7/28 | 2017NJY-2 | 南沙 | 商业 | 4.95 | 12.37 | 2.5 | 广州隽景经济信息咨询有限公司 | 83030 | 6712 | 0% |
| 2017/7/28 | 2017NJY-3 | 南沙 | 商业 | 3.64 | 15.20 | 4.0-4.5 | 广东省交通集团 | 99890 | 6572 | 0% |
| 2017/7/28 | 海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块 | 海珠 | 住宅 | 1.45 | 9.83 | 8.4 | 珠江实业 | 127600 | 12981 | 0% |

 【数据来源：世联数据平台】

1. **新建商品住宅市场**
2. **新增商品住宅市场供应状况**

第31周全市商品住宅共批出7个预售证，新增预售项目7个，共计795套，合计8.75万平方米，本周新增供应以周边区域居多，约共7.04万平方米；中心区域方面，天河和白云本周有少量新货入市。

**2017年第31周广州房地产市场商品住宅新增一览表**

| **区域** | **预售许可证号** | **所属项目名称** | **开发商** | **新增栋数** | **预售****套数** | **预售面积（平米）** | **发证日期** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 天河 | 20170329 | 招商雍华府一期自编5栋 | 广州联洲房地产有限公司 | 1 | 50 | 5967.83 | 2017/7/24 |
| 白云 | 20170510 | 保利紫尚阁自编号C1、C4、C5 | 广州宏轩房地产开发有限公司 | 1 | 50 | 5062.14 | 2017/7/24 |
| 天河 | 20170512 | 天宸原著花园（扩展）自编5、6号楼 | 广州市君梁房地产有限公司 | 1 | 50 | 6098.77 | 2017/7/26 |
| 从化 | 20170515 | 碧御花园住宅楼工程20栋（自编一号楼~二十号楼） | 广州君之源投资管理有限公司 | 1 | 58 | 5775.63 | 2017/7/28 |
| 南沙 | 20170227 | 叠翠峰花园住宅15、19、20号楼及商业43、44号楼 | 广州方圆辉晟房地产发展有限公司 | 1 | 297 | 26864.32 | 2017/7/28 |
| 花都 | 20170517 | 天隽峰豪苑自编A1、A2栋及地下室 | 广州隽宏房地产开发有限公司 | 1 | 120 | 19729.28 | 2017/7/28 |
| 南沙 | 20170519 | 南沙星河丹堤花园（G2区）自编G3栋、G4栋、地下室 | 广州泛科新应用发展有限公司 | 1 | 170 | 18044.48 | 2017/7/28 |

【数据来源：世联数据平台】

**2、新建商品住宅市场网签状况**

第31周各区网签情况，从各区网签量方面来看，中心区方面，天河区网签量28套，环比有所上升，中心区域网签量最高，海珠、白云和荔湾网签量环比则录得40%-66%不同程度下降。周边区域方面，黄埔区受区域内两个项目集中网签带动，本周网签量340套，为全市最高，环比上升67%，另外从化区本周网签量环比亦录得24%上升；从各区成交金额方面来看，中心六区的签约金额占比为20%，占比与上周持平；从各区签约均价方面来看，中心区域方面，白云区签约均价环比微升2%，其他区域签约均价上升幅度超过10%，其中越秀和海珠受成交结构影响，签约均价出现较大波动；周边区域中，各区域签约均价均录得不同程度下降，其中番禺区签约均价下行幅度最大，环比下降19%。

【数据来源：世联数据平台】

签约方面，本周签约面积环比下降5%，同比下降66%，签约面积约10.48万平方米；价格方面，本周成交均价为15006元/平方米，环比下降5%，同比下降17%，黄埔的万科幸福誉以及增城的碧桂园豪进左岸成交占比近6成，拉低本周整体成交均价；总体来说，本周成交量940套，周成交网签连续三周低于1000套，整体新增供应不足800套，本周监控2盘少量加推，签约均价受周边区域影响延续下行态势，逼近15000元/平米水平，楼市量价起跌，供求两端持续低位运行。

【数据来源：世联数据平台】

**3、第31周各发展商新建商品住宅市场销售情况**

在各开发商销售签约方面，万科集团、碧桂园和保利地产本周销售情况相对理想；万科集团本周一共签247套，总销售金额为3.19亿元，对成交贡献较大的盘分别是位于黄埔的万科幸福誉和黄埔的万科山景城，签约金额分别为1.40亿元和1.02亿元，约占总成交金额分别为44%和32%；碧桂园一共签约150套，总销售金额为1.96亿元，对成交贡献较大的盘分别是位于增城的碧桂园豪进左岸和增城的碧桂园琥珀湾，签约金额分别为0.83亿元和0.42亿元，约占总成交金额分别为42%和21%；保利地产一共签约18套，总销售金额为0.65亿元，对成交贡献较大的盘分别是位于海珠的保利天悦和白云的保利云禧，签约金额分别为0.20亿元和0.18亿元，约占总成交金额分别为31%和28%。

【数据来源：世联数据平台】

**4、新建商品住宅市场成交排名TOP10楼盘分析**

**2017年第31周广州新建商品住宅销售套数TOP10楼盘一览表**

| **排名** | **名称** | **区域** | **本周销售套数** | **环比** | **本周销售均价（元/平米）** | **本周销售金额（亿元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 万科幸福誉 | 黄埔 | 130 | 333% | 12242 | 1.40 |
| 2 | 碧桂园豪进左岸 | 增城 | 70 | 75% | 10004 | 0.83 |
| 3 | 万科山景城 | 黄埔 | 66 | 83% | 18056 | 1.02 |
| 4 | 绿湖国际城 | 增城 | 56 | 2% | 9975 | 0.58 |
| 5 | 碧桂园琥珀湾 | 增城 | 39 | 200% | 10151 | 0.42 |
| 6 | 万科尚城 | 黄埔 | 37 | -24% | 20272 | 0.58 |
| 7 | 实地常春藤 | 黄埔 | 28 | 180% | 15763 | 0.46 |
| 8 | 广州挂绿湖碧桂园 | 增城 | 25 | 39% | 9951 | 0.30 |
| 9 | 时代天启 | 增城 | 19 | 6% | 11770 | 0.24 |
| 10 | 广州万达城 | 花都 | 17 | -26% | 12241 | 0.15 |

【数据来源：世联数据平台】

**2017年第31周广州新建商品住宅销售金额TOP10楼盘一览表**

| **排名** | **名称** | **区域** | **总套数** | **本周销售套数** | **本周销售金额（亿元）** |  **环比** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 万科幸福誉 | 黄埔 | 4722 | 130 | 1.40 | 287% |
| 2 | 万科山景城 | 黄埔 | 4230 | 66 | 1.02 | 84% |
| 3 | 碧桂园豪进左岸 | 增城 | 1457 | 70 | 0.83 | 67% |
| 4 | 万科尚城 | 黄埔 | 1580 | 37 | 0.58 | -29% |
| 5 | 绿湖国际城 | 增城 | 7515 | 56 | 0.58 | 1% |
| 6 | 实地常春藤 | 黄埔 | 4246 | 28 | 0.46 | 189% |
| 7 | 碧桂园琥珀湾 | 增城 | 1308 | 39 | 0.42 | 194% |
| 8 | 侨建御溪谷二期 | 增城 | 799 | 5 | 0.34 | 123% |
| 9 | 天誉半岛 | 海珠 | 535 | 2 | 0.33 | - |
| 10 | 广州挂绿湖碧桂园 | 增城 | 1944 | 25 | 0.30 | 35% |

【数据来源：世联数据平台】

**2017年第31周广州新建商品住宅销售面积TOP10楼盘一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **排名** | **名称** | **区域** | **总面积（平米）** | **本周销售面积（平米）** | **环比** | **累计已售面积（平米）** |
| 1 | 万科幸福誉 | 黄埔 | 430349 | 11437 | 289% | 396009 |
| 2 | 碧桂园豪进左岸 | 增城 | 167244 | 8259 | 72% | 122537 |
| 3 | 绿湖国际城 | 增城 | 775876 | 5777 | 4% | 607453 |
| 4 | 万科山景城 | 黄埔 | 350197 | 5633 | 88% | 278292 |
| 5 | 碧桂园琥珀湾 | 增城 | 136491 | 4141 | 207% | 110359 |
| 6 | 广州挂绿湖碧桂园 | 增城 | 228805 | 3047 | 38% | 212394 |
| 7 | 实地常春藤 | 黄埔 | 408370 | 2892 | 178% | 397940 |
| 8 | 万科尚城 | 黄埔 | 126948 | 2847 | -26% | 88766 |
| 9 | 碧桂园御湖城 | 从化 | 286599 | 2235 | 373% | 168857 |
| 10 | 侨建御溪谷二期 | 增城 | 225249 | 2086 | 179% | 158630 |

【数据来源：世联数据平台】

****

世联成立于1993年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009年8月28日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆A股的房地产综合服务提供商。

经20年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超15000名员工，为近2万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为600万个家庭实现置业梦想！2013年，世联以每天8.2亿的成交额，成为境内代理销售额首破3000亿的房地产服务商，在13个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额4.5%的绝对优势领跑地产服务行业。

2015年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台,建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

|  |  |
| --- | --- |
| 深圳世联行地产顾问股份有限公司深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心12楼电话：0755-22162800传真：0755-22162900邮编：518001深圳市世联行房产地经纪有限公司深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦10楼电话：0755-22162666传真：0755-22162902邮编：518001广州市世联房地产咨询有限公司广州市天河区珠江新城平云路广电平云广场B塔11楼电话：020-38972777传真：020-38799392邮编：510620佛山世联房地产顾问有限公司佛山市禅城区季华四路创意产业园7号楼301电话：0757-83121993传真：0757-83121980邮编：528000世联房地产咨询（惠州）有限公司惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心21楼11室电话：0752-2817800传真：0752-2780566邮编：516000珠海世联房地产咨询有限公司珠海市吉大海滨南路47号光大国际贸易中心12楼1202室电话：0756-3320500传真：0756-3320700邮编：519015长沙世联兴业房地产顾问有限公司长沙芙蓉中路二段80号顺天国际财富大厦3605号电话：0731-88232555传真：0731-88230909邮编：410005昆明世联卓群房地产经纪有限公司云南省昆明市五华区三市街柏联广场A栋13层电话：0871-3626539传真：0871-3615052郑州世联兴业房地产咨询有限公司郑州市金水区金水路226号楷林国际19楼1910室电话：0371-86133608传真：0371-86133609邮编：450002宁波世联房地产咨询有限公司宁波市海曙区和义路万豪中心1202室电话：0574-83899053传真：0574-83899066邮编：315010合肥世联投资咨询有限公司合肥市政务区东流路999号新城国际B座10楼电话：0551-65633800传真：0551-65633806邮编：230031南京世联兴业房地产投资咨询有限公司南京市白下区汉中路1号国际金融中心16楼A座电话：025-86998600传真：025-86998642邮编：210000深圳世联房地产顾问无锡有限公司无锡市中山路359号东方广场B座10楼B电话：0510-81189266传真：0510-81189260邮编：214001常州世联房地产咨询有限公司常州市天宁区关河东路66号九州环宇大厦1515室电话：0519-81683622传真：0519-81683623邮编：213017南通世联兴业房地产顾问有限公司江苏省南通市崇川区工农路111号华辰大厦A座901室电话：0513-83572168传真：0513-83572160邮编：226000徐州世联房地产顾问有限公司徐州市鼓楼区民主北路68号创意68园V8号楼3层电话：0516-66696667传真：0516-66691805邮编：221000北京世联房地产顾问有限公司北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸C座6-7层电话：010-85678000传真：010-85678002邮编：100022天津世联兴业房地产咨询有限公司天津市和平区解放北路188号信达广场10层电话：022-58190801传真：022-58190900邮编：300042太原世联卓群房地产顾问有限公司太原市长风街705号和信商座18层1806电话：0351-7527555传真：0351-7527525邮编：030006石家庄世联卓群房地产咨询有限公司石家庄市裕华区槐安东路万达广场5A写字楼7层电话：0311-67796050传真：0311-67796957邮编：050000西安世联投资咨询有限公司西安市科技路33号高新国际商务中心32层电话：029-68587777传真：029-88348834邮编：710075 | 东莞世联地产顾问有限公司东莞市南城区元美路华凯广场A座908-916单元电话：0769-23125188传真：0769-22806611邮编：523071南昌世联置业有限公司南昌市红谷滩新区红谷中大道1326号江报传媒大厦五层西南单元电话：0791-8530818传真：0791-8530808邮编：330038南宁世联房地产咨询有限公司南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心30楼C-D座电话：0771-8011619传真：0771-8011629邮编：530000厦门世联兴业房地产顾问有限公司福建省厦门市思明区莲岳路1号磐基中心商务楼8楼02-09单元电话：0592-8125288传真：0592-8125280邮编：361012福州世联房地产顾问有限公司福州市五四路158号环球广场A区19楼04-05单元电话：0591-88505533传真：0591-88505511邮编：350001贵阳世联房地产顾问有限公司贵阳市南明区新华路富中国际广场16E电话：0851-5587338传真：0851-5587339邮编：550000上海世联房地产顾问有限公司上海市闸北区天目西路218号嘉里不夜城第一座38F电话：021-51080200传真：021-51080222邮编：200070杭州世联房地产咨询有限公司杭州市天目山路294号杭钢冶金科技大厦10楼电话：0571-28882029传真：0571-28883990邮编：310007武汉世联兴业房地产顾问有限公司武汉市江汉区建设大道847号瑞通广场B座19层及21层电话：027-68838880传真：027-68838830邮编：430032大连世联兴业房地产顾问有限公司大连市中山区中山路136号希望大厦1202室电话：0411-88008080传真：0411-88008081邮编：116001沈阳世联兴业房地产顾问有限公司沈阳市和平区和平北大街69号总统大厦C座16层1608室电话：024-22817733传真：024-22817722邮编：110004长春世联兴业房地产咨询有限公司长春市南关区人民大街7088号伟峰国际1603-1604室电话：0431-87068629传真：0431-87068601邮编：130022北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司哈尔滨市南岗区长江路157号盟科汇A区506室电话：0451-87008901传真：0451-85996031邮编：150000成都世联兴业房地产顾问有限公司成都武侯区人民南路三段2号汇日央扩国际广场18楼电话：028-85558655传真：028-85265721邮编：610041重庆纬联地产顾问有限公司重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商厦31楼电话：023-89038576传真：023-89038576-8118邮编：400015四川嘉联兴业地产顾问有限公司成都市人民南路四段27号商鼎国际1栋B座17楼电话：028-86026666传真：028-86026666-616邮编：610041山东世联怡高物业顾问有限公司济南市历下区经十路9777号国奥城2号写字楼17层电话：0531-66576018传真：0531-66576018邮编：250013青岛雅园物业管理有限公司青岛市市南区南京路8号府都大厦10楼电话：0532-85767693传真：0532-85766751邮编：266071深圳市盛泽融资担保有限责任公司深圳市福田区福华一路免税商务大厦四楼电话：0755-82763688传真：0755-82763412邮编：518048深圳盛泽按揭代理有限公司深圳市福田区福华一路免税商务大厦四楼电话：0755-82763688传真：0755-82763412邮编：518048深圳市世联小额贷款有限公司深圳市福田区福华一路免税商务大厦四楼电话：0755-82763688传真：0755-82763412邮编：518048 |
| **免责申明**本报告仅作提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。 |