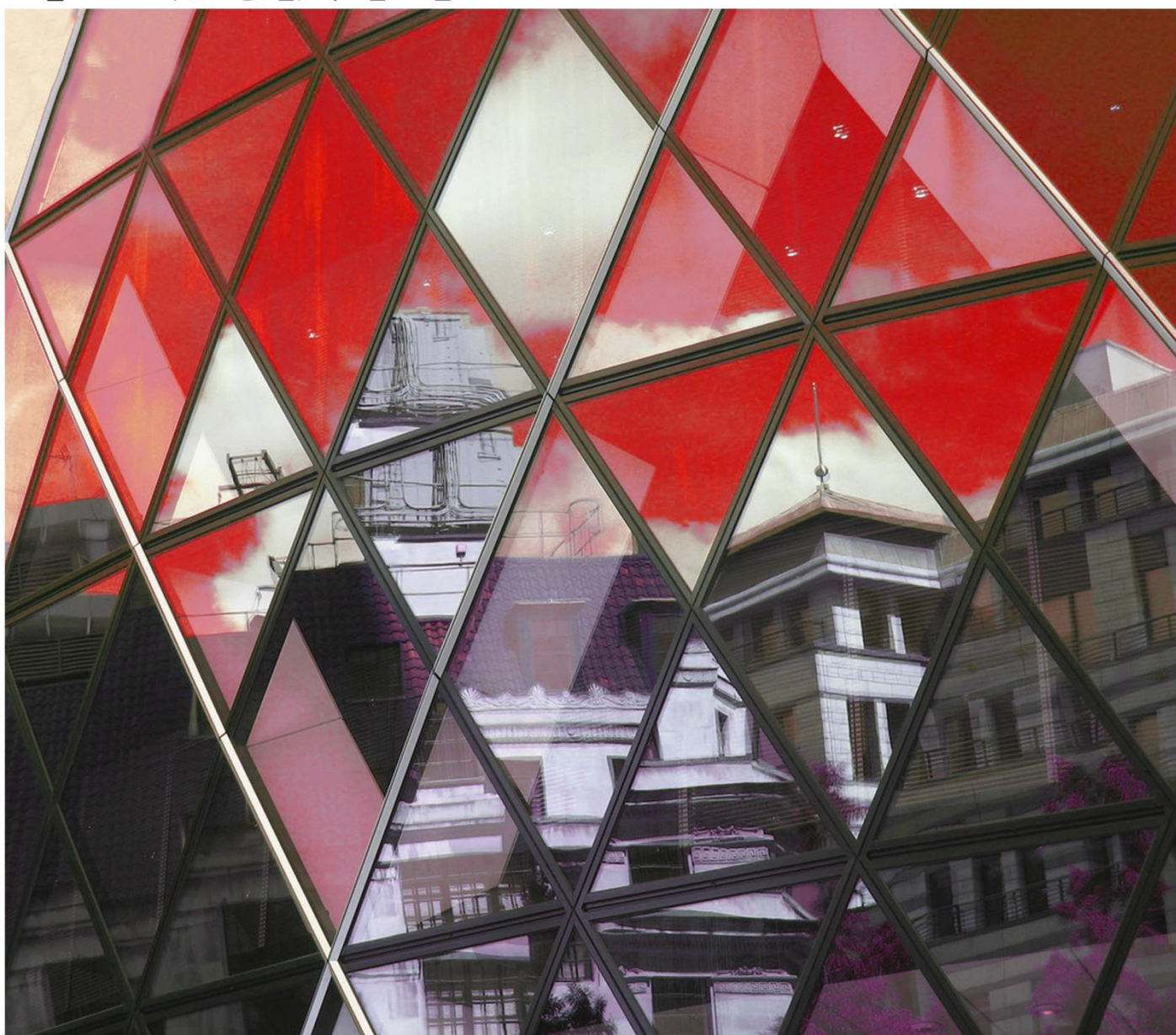


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 5 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 袁夕雅 林露芝 邹梓豪 麦少庄 罗靖

何婉仪 陈昕健 梁德权 何昕伦 郭恺明 梁敏成



特别声明

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

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

目录

一、政策及行业资讯	4
二、经济大事记	10
三、城市规划与建设	11
四、土地交易情况	17
4.1 土地成交情况	19
4.2 土地出让预告	21
五、广州住宅：调控显效五月量跌价降 供应成交均为三年同期最低	23
5.1 总况：供求双回落均价结构性环降 观望情绪或致成交持续低位	23
5.2 天河区：新推楼盘网签稍缓 网签量降价跌至今年次低	27
5.3 荔湾区：推新略增无助拉升成交 网签持续低位去化周期延长	28
5.4 越秀区：回迁房量减区域均价明显回调 网签量降至年初水平	29
5.5 海珠区：区域网签量价齐降 个别盘提高首付标准	30
5.6 白云区：新货缺乏区域量价齐跌 网签套数创历史新低	31
5.7 黄埔区：网签量环跌近半两月回落 均价维稳接近 2 万	32
5.8 番禺区：推新量持续减少 区域网签量价齐降	33
5.9 花都区：供应减少推新放缓 各盘成交下滑区域量跌均降	34
5.10 南沙区：网签再走低量价齐降 星海小镇网签重回首位	35
5.11 增城区：五一假期后推新趋平淡 区域网签量大跌	36
5.12 从化区：全区网签量减近一半 网签均价高位维稳	37
六、佛山住宅：网签量环降三成 三区降至历史低位	38
6.1 佛山住宅供求分析	38
6.2 禅城区：多盘蓄力为 6 月冲刺做准备	40
6.3 南海区：网签量降至 4 年来最低 广佛板块终迎新货入市	40
6.4 顺德区：保利海德公园集中补网签 伦教碧桂园再度受到热捧	41
6.5 三水区：主力片区成交量暴跌 大区成交量环降至 3 万 m ²	41
6.6 高明区：市场缺少优质货源 成交量价大跳水	42
6.7 五区住宅开盘情况	43
6.8 五区住宅即将开盘预测	46
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）	49

一、政策及行业资讯

■ 上海、南京开始摇号售房 佛山将二手房纳入限购行列

来源：经纬【中国】市场研究中心综合新闻信息整理 2017-5-1——2017-5-31

城市	限购日期	2017年全国各地限购政策一览表			
		本市户籍	非本市户籍	首套房	二套房
上海	5月5日	上海进一步规范商品房销售行为 新开盘商品房摇号排序公开销售			
海口	5月9日	明确产权式酒店和二手机房纳入本次限购范围，产权式酒店项目销售比例不得高于该项目可销售面积的10%，其余90%必须用于自持经营使用；明确限购区域为主城区和南部生态保护区；非本市户籍家庭为单位限购，须提供在海南省连续2年以上社保证明。法人单位新购买一手住房须满5年后方可转让。购房贷款未结清的居民家庭，购买第2套房首付比例提高到70%以上。			
芜湖	5月9日	加大住宅用地供应力度；采用多种出让方式控制地价不合理增长；加强商品房项目预售管理，其中楼盘单套预售面积不得少于2万㎡、居民购买的新建商品房须在取得产权证2年后方可转让、取消2015年规定的契税补助政策等。			
南京	8月9日	关于执行限购对象的认定：对于非本市户籍居民家庭，高学历高职称人员购房时不需提供个人所得税证明或社会保险；因赠与取得不动产的，按住房限购政策执行。因司法拍卖取得不动产的，按住房限购政策执行，购房者需具有购房资格等等。			
三亚	5月10日	三亚正式出台房地产市场调控措施，明确限购范围和区域，禁止期房转让和限制现房转让，提高产权式酒店经营比例。外省户籍在三亚主城区购房须提供连续1年个税或社保证明；住房须满2年后方可转让等			
五指山	5月11日	非本市户籍居民家庭限购1套住房，须提供连续2年社保或个税证明；并暂停向在本省已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，新购住房，居民家庭须满2年后方可转让，法人单位须满3年方可转让；			
武汉	5月12日	出台文件对房屋装修部分执行分段指导价，不接受价格指导的开发商暂不发《商品房预售许可证》；开发商必须在预售备案时明确是否为精装修，并就接受装修价格指导、制作样板房和严格执行装修标准等做出书面承诺。销售时，需现场公示装修样板房，明确装修价格、标准、主要材料和设备的品牌、型号，并写入房屋装修合同（协议），同时注明维修责任和纠纷处理方式等内容，同时根据毛坯房备案价对装修部分执行指导价。			
深圳	5月12日	正式发布商办新政：建筑平面布局不得采用住宅设计、单栋（座）建筑同一楼层内，套内建筑面积≤150㎡的单套办公用房建筑面积之和，不得超过该层办公建筑面积的50%；研发用房单套套内建筑面积不得小于180㎡。			
河北省	5月13日	有1套住房的本地户籍限购1套、已有2套停购；外地户籍提供1年个税或社保证明限购1套，已1套或未能提供1年社保或个税证明停购，省内各城市已限购城市要与本意见相符，环雄安新区和环首都重点地区对能够提供当地3年及以上社保及个税的非当地户籍居民家庭，限购1套住房。			
南京	5月13日	5月14日起，居民家庭、企事业单位、社会组织等新购买的住房，须取得不动产权证书3年后方可办理转让合同备案和登记手续，赠予住房也同样纳入3年限售范围。新房出售方面，同时引入了上海刚刚出台的摇号卖房政策。			
开封	5月15日	1.商品房预(销)售许可条件中“投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并确定施工进度和竣工交付日期”界定为：工程形象进度一半以上。 2.规定自发文之日起，结合土地出让溢价率提高项目预(销)售条件，居住用地出让溢价率达到150%以上(含)的，项目主体结构完工后方可申请办理商品房预(销)售许可；溢价率达到200%以上(含)的，办理商品房预售。 3.自发文之日起，房地产开发企业已取得商品房预(销)售许可并对外销售的商品住房，由不动产登记中心提取近期该项目销售均价，市住建局指导实行限价销售，房地产开发企业销售价格外不得加收任何费用。			
承德	5月15日	限购区限购2套	限购区限购1套	本地人：首付30% 外地人：首付50%	贷款已结清，首付40% 贷款未结清，首付50%
上海	5月17日	停止审批公寓式办公项目			
唐山	5月17日	限购2套(路南区、路北区、高新技术产业开发区范围内)	限购1套(路南区、路北区、高新技术产业开发区范围内)	首付30%(路南区、路北区、高新技术产业开发区范围内)	首付40%(路南区、路北区、高新技术产业开发区范围内)
济南	5月19日	《通知》显示，全日制大学本科(含本科)以上学历的购房者，与用人单位签订正式劳动合同，且连续缴纳社保满半年以上，可享受本地常住户口居民同等购房政策。			
沈阳	5月19日	公积金首套首付比例为20%，二套首付比例为30%。购买存量(二手)房的，房屋竣工使用年限为十年内的(含十年)，首套首付比例为30%；房屋竣工使用年限为十年以上、二十五年以内，首套首付比例为40%。房屋竣工使用年限为十年内的(含十年)，二套首付比例为40%；房屋竣工使用年限为十年以上、二十五年以内，二套首付比例为50%。对三次及以上申请住房公积金贷款的家庭，不予受理。			
全国	5月19日	住建部发布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》称，房地产开发企业预售住房的，应当取得预售许可证；取得预售许可后，应当在十日内在房产管理部门网站和销售现场一次性公开全部准售住房及每套住房价格，并对外销售。			
长沙	5月20日	限购区限购2套 (证满2年方可转让)	限购区限购1套(连续缴纳1年及以上个税和社保，证满2年方可转让)	/	
无锡	5月21日	外市户籍限购1套，在取得不动产权证2年内不可转让			
保定	5月22日	非本市户籍个税/社保证明由2年提高至3年；住房出证未满足2年不得买卖，“双限双竞”模式取得的住宅地块在购房者取得房产证10年内不能买卖等			
兰州	5月22日	房管局网站公布每套新建商品房的备案价格，同时要求交易价格不得高于备案价格。			
海南	5月23日	7月1日起全省施行商品住宅全装修，即装修费用纳入到商品住宅总价；非商品住宅、保障性住房项目和棚户区改造项目不强制执行			
南通	5月24日	/			
南京	5月24日	公证摇号售房细则出炉，开发商领预售证后应拿出所有房源			
南宁	5月25日	购买第三套及以上住房(含一手)的证满两年后方可转让		普通住房首付四大成	
张家口中心城区	5月26日	中心城区本地人已有1套限购1套，外地人无房限购1套，本地已有2套或以上停购。中心城区新购住房3年以上方可转让。		本人人首付30%，外地人首付40%	无房贷或已结清最低首付40%；未结清贷款的最低首付50%
淮安	5月27日	限购2套	限购1套，且需提供购房前两年内累计一年个税/社保证明	/	
西安	5月31日	5月28日，西安市出台了《西安市经济适用房退出管理实施细则》。其中，明确规定，购买经济适用房满5年，购房人在补交差价后，可取得完全产权并退出经济适用房保障，也可上市交易。			
天津	5月31日	《实施意见》中“本市3年内连续缴纳2年以上个人所得税证明”是指购房人从购房月的上一个月开始，往前推算3年内任何连续24个月在本市连续缴纳“工资、薪金所得”、“劳务报酬所得”或“个体工商户的生产、经营所得”项目的个人所得税。对因工作变动等原因造成未缴或补缴税款且24个月中未缴或补缴税款月数不超过3个月的，视为连续缴纳，可作为有效购房凭证。			
佛山	5月31日	5月31日，佛山市人民政府办公室发布了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》明确，自2017年6月1日零时起，佛山把二手房纳入限购，进一步加强了住房限购政策，进一步加强了房地产市场调控。			

经纬点评：

上海、南京开始实行摇号售房，摇号售房或成为趋势；住建部新政要求开发商取得预售证后10日后公开准售住房和价格，并对外销售，进一步规范房企销售行为。

佛山将二手房纳入限购行列，进一步加强房地产市场调控，加大力度打击炒楼行为。

■ 7月起投资初创科技型企业满2年可抵扣应纳税所得额

来源：佛山日报 2017-5-4

财政部、国家税务总局近日发布通知称，自2017年7月1日起，投资初创科技型企业满2年可抵扣应纳税所得额。

根据《关于创业投资企业和天使投资个人有关税收试点政策的通知》，公司制创业投资企业采取股权投资方式直接投资于种子期、初创期科技型企业满2年的，可以按照投资额的70%在股权持有满2年的当年抵扣该公司制创业投资企业的应纳税所得额；当年不足抵扣的，可以在以后纳税年度结转抵扣。

通知规定的企业所得税政策自2017年1月1日起试点执行，个人所得税政策自2017年7月1日起试点执行。执行日期前2年内发生的投资，在执行日期后投资满2年，且符合通知规定的其他条件的，可以适用通知规定的税收试点政策。其中，通知所称试点地区包括京津冀、上海、广东、安徽、四川、武汉、西安、沈阳8个全面创新改革试验区域和苏州工业园区。

经纬点评：

佛山正打造全球创客都市，蓄力实现全市产业转型，现实佛山第二产业占比仍占40%以上。创业投资以及天使投资目前在佛山，对于企业或个人来说仍较为少见，民间资金多向实业、固定资产、金融信托等方向流动，此次广东被列入试点区域有利于资金导向初创企业。

■ 上海：新房须公开销售 由公证机构主持摇号

来源：新华社 2017-5-5

上海市住建委已下发《关于进一步加强本市房地产市场监管规范商品住房预销售行为的通知》，明确要求新开盘商品住房采取由公证机构主持的摇号方式公开销售；严格落实购房实名制；不得以任何名义收取价外价。

近期，上海房地产市场出现了一些新的变化。房地产经纪机构违规操作、助涨房价的现象有所抬头。上海将针对房地产市场存在的突出问题，持续整顿房地产市场秩序。上海方面表示将清理整顿规范房地产中介市场，继续打击各类违法违规行，并保持高压严查态势。如将依法清理关闭一批违法企业，以净化市场环境、维护消费者合法权益等。

经纬点评：

自2016年10月起，在新一轮差异化收紧周期中，一线城市均迎来了最严格调控，从限购、限贷、土地竞拍等多个方面进行收紧，此次针对销售案场采取公证机构主持摇号方式公开销售，通过在房屋销售过程中进行监管，维护整体市场稳定。

■ 广州：四大行首套房贷利率调至基准

来源：搜狐财经 2017-5-5

调控继续加码，从5月6日起，广州地区个人住房房贷的利率将进行调整，首套房贷利率也一并回至基准水平。

广东区域的相关负责人对记者表示：5月6日起，广州地区个人住房贷款（不含个人商业用房贷款）利率调整：对首付比例为30%、40%和50%三类客户执行基准利率标准，对首付比例为70%的客户执行基准利率1.1倍标准。

经纬点评：

随着大市持续收紧，广州房贷利率亦随大市政策进入持续收紧通道。此次针对首套房贷利率优惠再收紧，对于刚需置业客户来说有影响，购房成本在一个月时间里面持续叠加。以广州作为参照样本，佛山房贷利率亦有持续收紧的可能性。

■ 深圳严控商办项目转为公寓 研发用房单套面积须 $\geq 180\text{ m}^2$

来源：深圳市规划国土委 2017-5-12

为5月12日，深圳市规划国土委发布《关于进一步加强商业办公研发用房建筑设计管理工作的通知》。这份文件的核心内容为严控商业、办公、研发用房产品转化成公寓产品。

该《通知》重点强调两点，一是关于建筑平面布局，商业、办公、研发用房建筑平面布局不得采用住宅套型式设计；单栋（座）建筑同一楼层内，设有套内专用卫生间和茶水间的办公用房总建筑面积不得超过该楼层建筑面积的三分之一。另外严格限制外墙凹槽的设置，打击了“搭板偷面积”。

二是套型建筑面积的规定，单栋（座）建筑同一楼层内，套内建筑面积 $\leq 150\text{ m}^2$ 的单套办公用房建筑面积之和，不得超过该层办公建筑面积的50%；研发用房单套套内建筑面积不得小于 180 m^2 。

该文于今年1月13日发出征求意见稿，终稿关于单套用房建筑面积之和以及研发用房单套建面的限制较征求意见稿有所放松。该通知有效期为5年，已通过建筑设计方案审查的建设项目按原审批意见执行。

经纬点评：

继北上广之后，深圳也正式出台政策规管商办类产品，通过限制各项建筑指标来防止商业办公类产品违规改造成类住宅的公寓产品。不过，北京广州限购一手商办类物业，深圳则无此项规定，消费群体仍在，且单套户型最小面积也比两城较小（北京 500 m^2 ，广州 300 m^2 ），政策显得较为宽松。

■ 顺德首套房贷利率全面9折起 利率优惠全面收紧已成定局

来源：珠江商报 2017-5-12

佛山房贷亦全面收紧，首套房商业贷款利率告别8.5折，全面9折起。本周记者走访了顺德多家银行，发现甚至有银行已经上浮基准利率。其中，交通银行、工商银行、农业银行、顺德农商银行、建设银行和邮政储蓄银行目前的房贷利率均是9折。而兴业银行则是调至基准水平，据其工作人员介绍，该银行此前是8.5折调至9折，再到现在调回基准利率。而招商银行更是首套一手房按基准上浮5%，二手房则要视贷款金额而定上浮幅度。

据报道，从5月8日起，广州四大国有银行首套房利率全面上调，全部按照基准利率执行。而据统计，4月份以来，上海、深圳、广州、重庆、福州、苏州、厦门、南昌、宁波等城市纷纷上调房贷利率，在全国35个城市533家银行中，有122家银行首套房贷利率上升，目前二套房贷主流利率是基准上浮10%，并有12家

银行已经停贷。

经纬点评：

首套房贷利率优惠收紧的城市主要是楼市热点城市，北上广深最严，基本上是首套房基准利率、二套房为基准利率 1.1-1.2 倍，利率优惠全面收紧已成定局，未来继续蔓延机会大。买家购房成本提高，月供压力增加，或会导致买家延迟入市，影响后续成交量下滑。

■ 江西省出台商服物业去库存政策 购买非住宅商品房可入户

来源：江西省政府网 2017-5-10

5 月 10 日江西省政府办公厅出台《关于进一步做好房地产市场调控工作的指导意见》，除了要求继续加强商品住宅的限购、差别化信贷政策外，还部署加大非住宅商品房去库存力度，通过给予一定的购房补贴和给予户籍入户等政策进行支持。

《意见》要求进一步降低非住宅商品房交易和经营成本，鼓励企业或个人购买非住宅商品房。购买非住宅商品房的，可由当地财政部门给予一定的购房补贴。市县可对购买非住宅商品房的业主按规定给予户籍入户等政策支持。在符合消防、环保、安全等有关法律法规、技术标准的前提下，允许将商业办公用房按规定改造成商业用途公寓(SOHO)。对符合城市燃气铺设有关规范的 SOHO 项目，允许铺设燃气管道，按照民用住宅收费标准收取水、电、气费用。此外，金融机构要加大对个人购买非住宅商品房的贷款支持。

《意见》还提出允许未开发的非住宅商品房用地按规定调整土地用途、规划条件，允许未开发房地产用地和已建成非住宅商品房按规定转型利用。

经纬点评：

顺相比国内一线城市对商服类物业限购限贷收紧，而江西省则反其道行之，特别是可入户的政策，主要受江西省商服类物业库存量较大所影响，而针对住宅的调控政策则与国内收紧的趋势一致，反映了当地“分类指导、精准调控”的思路。当地非住宅商品房去库存政策或对其他地方有启示作用。

■ 上海宣布停止审批公寓式办公项目

来源：澎湃新闻 2017-5-16

5 月 17 日下午，上海市住房和城乡建设管理委员会官方网站发布《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》，对近期广受关注的类住宅清理整顿工作进行了明确。意见显示，上海将停止审批公寓式办公项目，并重新审核尚未上市销售的项目。对已批未建的项目，要重新审图，发现违反规范和标准的，应依法予以撤销调整，符合规范和标准后，再核发规划、施工许可证。

经纬点评：

现时一线城市房地产市场全面从严，对于通过“商住房”等一系列擦边球的商办类项目转型实现居住需求实行严打。目前一线楼市，尤其上海房价高企，公寓类项目形成较强居住替代性需求，而公寓式办公项目被叫停亦说明了政府对于楼市严控的更为全面。

■ 广东省印发 2017 年重点工作任务 鼓励推行现房销售制度

来源：广东省人民政府网 2017-5-26

5月26日，广东省发布《实施珠三角规划纲要 2017 年重点工作任务》，对珠三角世界级城市群、供给侧结构性改革、房地产市场等诸多方面，给出了任务目标。其中提及要求着力防范房地产市场风险：

- 坚持分类调控，因城因地施策，科学管控土地供应规模和时序，把商品房库存规模控制在合理区间，加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制。
- 制定落实省房地产专项整治实施方案，开展房地产市场专项整治行动，加大房地产中介市场监管力度，依法从严查处虚假宣传、哄抬房价、捂盘销售等违法违规行为。
- 密切监控房地产市场发展动态，建立资金链断裂项目台账。
- 加强商品房预售资金监管，强化商品房交易合同网签备案，鼓励推行现房销售制度。
- 严禁各类加杠杆金融产品用于购房首付款。

文件同时列出 2017 年 60 大项重大项目的年度建设目标进度，其中涉及广州和佛山有：

类型	项目名称
城际交通	穗珠三角城际快速轨道交通系统：莞深城际轨道、广清城际轨道交通广州至广州北段、广清城际广州北站至清远段、珠三角城际轨道交通调度中心项目、广佛环线广州南站至白云机场站、广佛环线佛山西站至广州南站段、佛莞城际广州南站至望洪站段、广佛江珠城轨、佛环线佛山西站至广州北站段、新塘经白云机场至广州北站城轨、中南虎城际南沙至虎门段。
基建项目	中新广州知识城、广州南沙新区、广州国际金融城起步区、广州港南沙港区三期工程、广州民营科技企业创新基地（广州民营科技园）、琶洲互联网创新重大总部项目
城市轨道交通	九号线一期、四号线南延段、十三号线首期、知识城线建成开通。广佛线燕岗至沥滘段土建工程累计完成80%；八号线北延段土建工程累计完成45%；十四号线一期土建工程累计完成75%；二十一条线土建工程累计完成70%；十一号线继续推进全线前期征地拆迁、勘察设计等工作。

与此同时，深中通道、白云机场扩建工程、虎门第二通道项目、引进国外知名大学合作举办高等教育机构，以及广州超级计算中心项目，均与广州市有牵涉。

■ 土地调控升级：限定模式竞得地块售房后 购房人 10 年内限售

来源：澎湃新闻网 2017-5-22/24

土地拍卖除“竞地价、竞房价、限地价、限房价、竞配套、竞自持、摇号”外，部分城市土拍市场调控政策再升级，限定模式下竞得土地后开发建设商品住房，出证未满 10 年的，不得买卖。

5月20日河北省保定市挂出一宗宅地，出让条件中规定，购房人在取得不动产权证之日起 10 年内不得买卖。随后 5 月 22 日保定市发布的《关于加强房地产市场管理的意见》，规定通过“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”模式取得土地后开发建设商品住房，自取得《不动产权证书》（《房屋所有权证》）未满 10 年的，不得买卖。

5月24日，广东珠海市挂牌 15 宗地块，其中 3 宗也给出“10 年限售”的规定。三宗地块除设置地块最高限价外，且限定购买人群（竞得人在本地的关联企业员工或地块所在区域及周边区域范围内企业员工或者辖区范围内注册的工业企业员工），并要求员工取得《不动产权证》之日起 10 年后方可转让。

经纬点评：

限定模式出让地块开发的商品住房销售后，购房者十年限售，楼市调控步步收紧。10年限售将导致投资者的资金长期受困，降低投资热度从而减少炒房机率，有利于抑制房价过快上涨。而房企拿地时必将考虑未来销情及资金回笼速度，有助土地竞价时回归理性，有利过热的土地市场降温。土地出让模式的新尝试，或有更多楼市过热的城市跟随效仿。

■ 广州公积金利好：四类人可自愿缴存 跨省市转移手续简化

来源：广州市住房公积金管理中心 2017-5-22

《广州市个人自愿缴存使用住房公积金办法（征求意见稿）》正对外征求意见。根据征求意见稿，灵活就业人员、个体工商户雇主及其雇佣人员、持有本市就业证的港澳台同胞、在本市就业享有中国永久居住权的外国人，可自愿缴存、使用公积金。缴存基数不低于广州市最低工资标准（目前为1895元/月），缴存比例不低于10%。缴存后，可按规定提取公积金及申请公积金贷款。

此外，广州住房公积金管理中心于2017年5月24日正式接入全国住房公积金异地转移接续平台。该平台由住房和城乡建设部组织开发，主要为方便跨省市就业人员办理住房公积金转移接续业务，确保在异地转移过程中职工住房公积金账户信息准确和资金安全。接入后，职工个人住房公积金由外地转移至广州，或者由广州转移至外地的，均可持相关资料直接前往转入地中心申请办理转移手续，公积金中心通过上述平台操作，无需职工个人再提交缴存证明和两地奔波，办理手续大大简化。

经纬点评：

公积金缴存人群的扩大，使获益群体加大，有助刚需客户置业；跨省市转移工作手续的简化，加快职工在新工作地点使用公积金。上述公积金制度及管理职能的进一步完善，是国家支持刚性置业需求的政策细节的体现。

■ 广州土地储备办法征询中 储备地块可临时用于公共设施

来源：广州市国土规划委网站 2017-5-23

广州市国土规划委公布《广州市土地储备管理办法（征求意见稿）》，对广州市土地储备的多项细则做了规定并征求公众意见。《办法》对土地储备规划和计划、项目资金管理、项目实施、前期开发、土地管理等作出了相关规定。其中：

土地储备计划分“红线储备”和“实物储备”两种类型：红线储备是指根据城乡规划和土地利用总体规划，纳入土地储备范围并进行规划控制的宗地。实物储备是在红线储备的基础上，通过征收集体土地、收回或收购国有土地以及城市更新等方式依法取得的宗地。

《办法》同时规定可对储备土地进行临时利用：用于建设项目施工场地、公共运动场地、社会车辆停放等用途，期限不得超过两年。临时利用期间不得兴建经营性商业设施和非临时性使用设施。

经纬点评：

《办法》加强土地储备管理和规范土地储备行为。广州作为商品住房库存消化周期6个月以下的城市，需要加快增加供地，而《办法》的执行使广州能更好地完成土地储备工作，加快后续土地供应速度。而《办

法》同时提高了土地空置时的利用率，为城市发展提供短期有效的支持。

二、经济大事记

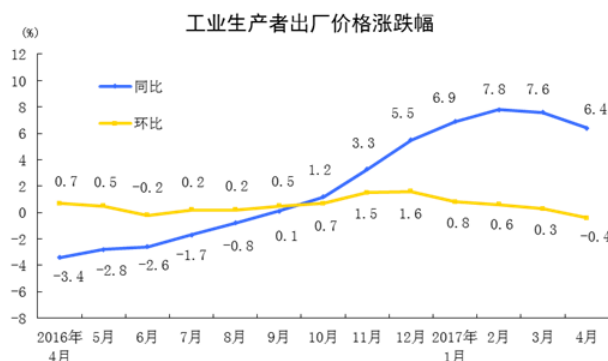
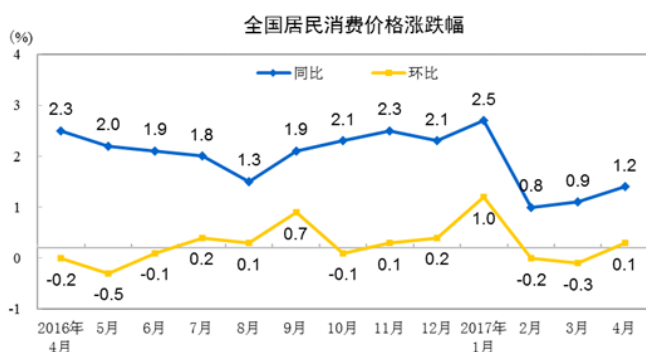
■ 4 月份 CPI 同比涨幅扩大 PPI 同比涨幅继续回落

来源：国家统计局

国家统计局公布 2017 年 4 月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI），数据显示：

CPI 环比上涨 0.1%；同比上涨 1.2%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点，但比一季度平均涨幅低 0.2 个百分点。主要受医疗保健、旅游、交通和教育服务、居住的非食品价格同比上涨所影响，拉动 CPI 上涨约 1.90 个百分点。而食品价格则走低。

PPI 环比下降 0.4%；同比上涨 6.4%，涨幅比上月回落 1.2 个百分点，而上月涨幅为回落 0.2 个百分点。调查的 40 个工业大类行业中有 34 个行业产品价格同比上涨，拉动同比 PPI 上涨。



经纬点评：

CPI 继续低位运行，物价运行呈现稳中略增的态势。PPI 涨幅放缓，将减轻其向 CPI 传导的压力。市场对通胀的担忧减少，未来货币政策进一步收紧的空间减小，预将继续保持稳健中性基调不变。

■ 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读近期房价数据

来源：国家统计局 2017-5-18

国家统计局发布 2017 年 4 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据。对此，国家统计局城市司高级统计师刘建伟进行了解读。

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

4 月份，因地制宜、因城施策的房地产调控政策继续发挥作用。从同比看，15 个城市新建商品住宅价格涨幅均比上月回落，回落幅度在 0.7 至 7.4 个百分点之间。从环比看，9 个城市新建商品住宅价格下降或持平；5 个城市涨幅回落，回落幅度在 0.2 至 1.1 个百分点之间。

二、70 个城市中 30 个城市新建商品住宅价格同比涨幅回落，31 个城市环比下降或涨幅回落

从同比看，4 月份 70 个城市中有 30 个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，比 3 月份增加 6 个，回落

城市中 23 个为一二线城市。初步测算，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续 7 个月回落，4 月份比 3 月份回落 2.8 个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续 5 个月回落，4 月份比 3 月份回落 1.0 个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大，4 月份比 3 月份扩大 0.4 个百分点。

从环比看，4 月份 70 个城市中有 23 个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，比 3 月份增加 13 个；7 个城市由上月上涨转为持平或下降；3 个城市降幅扩大。

三、城市规划与建设

■ 三水云东海学校动工 将提供 2520 个学位

来源：佛山日报 2017-5-4

三水云东海学校正式动工。这是一所义务教育九年一贯制学校，明年 9 月投入使用后，学校将设置 54 个班，其中小学 1620 人，初中 900 人。

云东海学校选址于云东海街道临江路与桃园路交界的东南地块，规划用地面积 71026 平方米，估算总投资 2.9 亿元，其中建设费 2.4 亿元。学校按照广东省义务教育规范化学校标准设置 54 个班，提供 2520 个学位。其中小学 36 个班，每班 45 人，共 1620 人；初中 18 个班，每班 50 人，共 900 人。

云东海学校是三水新城的重要教育配套，将被致力打造成三水的精品学校。这是三水区政府 2017 年民生十件实事之一，也是三水新城继三水新汽车客运站、区文化中心之后，又一个启动建设的公共配套项目，是三水新城建设三年行动计划的重头戏。

经纬点评：

三水新城作为旧城区往北扩容区，围绕三水荷花世界景观支撑核心，随着更多新开发房地产项目入市，对于周边城市基础设施将会衍生更多需求。相对于禅南顺三区来说，三水教育资源配套较为缺乏，云东海学校将会进一步拉升三水新城区域价值。

■ 广州全面部署推动 173 个重点项目建设

来源：广州政府网 2017-5-8

广州市政府 5 月 8 日印发了一份名为《“攻城拔寨、落地生根、开花结果”作战图》的文件，对今年 173 个重点建设项目作了详细的节点计划及责任分工。

这次的重点项目涵盖：国际航空枢纽、国际航运枢纽、轨道交通线网、城际铁路、铁路枢纽、高快速路网、中心城区主骨架路网、与周边城市跨区域重大交通基础设施、能源基础设施、重点产业项目

● 广州市 173 个重点建设项目分类



目等在内的 13 个领域。其中白云区重点项目安排“史上最多”，173 个项目分布在白云的有 42 个。琶洲创新集聚区分布了 13 个项目。

项目亮点

- 轨道建设
 - 地铁：7 号线西延顺德段、佛山二号线引入南站工程
 - 城际：穗莞深城际新塘到洪梅段（广州段）今年完工，穗莞深城际琶洲支线第四季度投入 2.3 亿元征地、广佛江珠城际广州段 10 月前开展土建工。
 - 高快：广州北部快线年底完成项目核准
- 航空建设：提及岑村军用机场的搬迁；广州第二机场开启选址工作，第三季度修订选址报告，启动场址报批工作；南沙通用机场争取第四季一期开工建设
- 重点产业项目：60 个重点产业项目推进，其中 30 个总部经济项目，分布于广州国际科技创新城、琶洲电商总部、南沙自贸区等。

经纬点评：

重点项目推进节点的公布，使城市建设进度透明化，向外界传递广州建设枢纽型网络城市的决心与信心，城市交通/基建/产业/市政的提升，表明广州加快步伐迈向国家重要中心城市的总目标。

■ 萝岗火村旧改拉开序幕 体量达 192 万平方米

来源：地产观点新媒体 2017-5-9

位于广州萝岗区的火村旧改项目，本月举行了村民复建安置房建设启动仪式。建设安置房共有 3 栋，总建筑面积近 10 万平方米，预计总投资约 114 亿元。由此，火村旧改正式拉开序幕。

火村位于广州萝岗南部，东至开泰大道，南至广深高速，西至绕城高速，北至开源大道。火村旧村改造方案于 2013 年获得批复，改造范围包括火村岗头元、上岭、花厅三个片区，总用地面积 61.51 公顷，复建和融资地块建筑总量达 192 万平方米，预计总投资约 114 亿元。体量为目前萝岗库存约 35 万



平方米的 5 倍有余。经过更新改造后，火村社区建筑密度将由 48% 下降为 30%，绿地率由原来的 5% 上升至 35%，同时将根据“产城融合”的总体要求，引进现代科技和服务产业。火村项目将在融资区配建 6 万平方米的产业用房，引进现代服务业，打造高端企业总部聚集区。

经纬点评：

火村是黄埔今年首个开工的城市更新项目。火村目前是杂乱无序的村貌，改造后环境提升、配套完善、产业多元化，有助提升片区价值。项目供应体量大，交通区位占优，并且是高端企业总部聚集区，必成区域

楼市聚焦点。

■ 2017年第二季度广州69个城建项目今日全线开工

来源：广州日报 2017-5-17

5月17日，广州市2017年第二季度69个城建项目开工发布会在广佛肇高速公路工程现场举行，市政府马文田副市长宣布2017年第二季度69个城建项目正式开工，市住建委王宏伟主任作开工动员。

这次69个城建项目大规模集中开工，已是广州市上半年以来的第二次，与第一季度54个城建项目开工发布会时隔不到50天。据悉下半年还将有项目陆续开工，这再一次印证了广州市委市政府“攻城拔寨”，推进国家重要中心城市建设的决心和力度。

据介绍，2017年第二季度集中开工的69个城建项目，其中高速路、市政路桥、保障性住房和照明项目46个，水务项目5个，园林绿化项目7个，城市更新项目11个。包括广佛肇高速公路广州段、迎宾大道延长线二期、花都大道快速化改造、思科（广州）智慧城供水工程、临江大道景观绿化及缓跑径建设工程、茅岗社区茅岗路以西“城中村”改造项目等。资金来源除了市、区两级财政外，还有社会资金的参与。

经纬点评：

现时广州城市整体建设速度对比其他一线城市相对滞后，在房地产市场方面，房价亦相对低洼。自第一季度到第二季度持续有数十个新开工城建项目有利于进一步提升广州城市基础设施配套以及市容市貌提升，进一步提升其对外交通通达性。

■ 广州拟建高速公路连接增城和天河造价预计超200亿元

来源：金羊网 2017-5-18

5月17日，广州市高速公路有限公司在广州公共资源交易网发出广州增城至天河高速公路项目工程可行性研究报告编制招标公告。根据公告，一条高速公路将连通增城和天河核心区域。如果高速公路最终建成，有望进一步缩小增城和广州中心城区的心理距离。

广州中心城区与增城间，目前有国家级的广惠、省级的广河两条高速公路连接，同时也有在广州中心城区范围免费的广园快速路连通市中心和增城。可是这三条路均有一定缺点——广惠和广河有些绕道且需要收费，部分免费的广园快速路则较易拥堵。

根据招标公告，拟建设的广州增城至天河高速公路，分为主线 and 支线两段。其主线起于北三环高速增城段，经仙村、宁西、永和等镇，往西跨越广汕公路、北部快线、北二环、广河高速、华南快速路等，终点与白云四线对接。全长48.32公里，按全线双向六车道高速公路设计建造，车速每小时100公里。

经纬点评：

目前广州中心六区人口密度较高，较为饱和，往北以及往东成为了中心区扩容的重要方向，其中增城与黄埔区接壤，区位优势明显。但是现时增城与中心区接驳主要依靠跨市高速实现，较为拥堵，若可建成市内高速接驳两板块将会大大提升增城区位价值。

■ 乐平广府小镇：“一环创新圈”新亮点

来源：佛山日报 2017-5-15

中国工程院院士吴硕贤等 8 名院士、专家走进三水区乐平镇，为古村活化升级、建设美丽乡村“把脉”。5 月 18 日起，乐平以大旗头村为核心的广府小镇将揭幕，并举行为期一周的文化嘉年华活动。

在乐平这个佛山“一环创新圈”的重要节点，一幅特色小镇的画卷正在徐徐展开：以大旗头古村为核心的广府文化体验基地、儒家天下文化公园等项目启动建设，带动新旗、华布村美丽文明村居建设；在乐平镇东侧，面积 260 亩的齐家湖、科创平台、商服区和专家公寓等陆续进入建设阶段。这个沿着河涌和绿道建设的 6 平方公里特色小镇，将承托起工业千亿大镇乐平的城市梦想。

历经三年酝酿和铺垫，广府特色小镇建设的揭幕显现乐平镇的雄心与担当：广府小镇作为集合了城市配套功能、产业服务平台和广府文化、美丽乡村的特色小镇，将进一步加速城产人共融，为乐平体现三水支撑和佛山创新担当奠定坚实基础。

经纬点评：

现时乐平作为三水第二镇，乐平工业园以及大学城等园区建设已成；同时乐平亦可通过一环快速接驳广州北，交通便利。而大旗头古村作为三水重点保护古村落亦可借势国家特色小镇的春风为乐平未来的发展带来更多活力。

■ 广东省第十二次党代会报告展望广州未来 5 年规划发展

来源：广州日报关于中共广东省第十二次代表大会报道 2017-5-23

类型	提及广州的信息	对广州楼市的影响
交通	推进高快速交通网络建设，形成 以珠三角核心城市为中心的全省 2 小时经济圈 。 落实 珠三角交通一体化规划 ，推动城际交通公交化发展，构建 珠三角 1 小时生活圈 。	外围交通加快建设，促进各城一体化融合，巩固广州的交通枢纽地位，但群体置业则有加速外溢的可能。
规划	制定实施珠三角全域规划，提升城市建设现代化水平，打造 珠三角世界级城市群 。 携手港澳共同建设粤港澳大湾区 ，畅通三地人流、物流、资金流和信息流，发展具有全球影响力和竞争力的湾区经济。	两大世界级规划均以珠三角城市为基本框架，城市发展再创新格局，同为一线城市的广州、深圳向世界级国际城市迈进，但又互有竞争，高科技人才流动选择多，广州应有更具优势的政策，以吸引人才就业和置业。
空港	强化广州白云机场枢纽地位 ，形成珠三角地区五大干线机场、粤东西北地区四大支线机场协同发展的世界级机场群。	白云机场未来将进一步扩容，空港经济商务区发展带动区内商用物业需求。
航运	以 广州港、深圳港 为龙头，优化全省港口资源配置，强化港口集疏运体系建设，打造 两大世界级枢纽港区 。	广州重量型港口在南沙、黄埔，港口航运经济发展引进企业，带动就业，居住需求持续。
创新科技	加快构建以 深圳、广州 为龙头， 珠三角各市分工互补的“1+1+7”创新发展格局 ，形成全国领先、带动力强的创新发展极。完善区域协同创新体制机制， 打造穗莞深科技创新走廊 。	未来将继续引进更多创新科技型产业，促进城市经济发展。但广州与深圳均为龙头，孰城胜出，最终还视两地优惠政策及企业选择。
贸易	充分发挥 广交会 、高交会、海丝博览会、文博会等展会平台的作用，积极发展外贸新业态，巩固传统市场，开拓新兴市场	广交会经济仍是省内重要贸易平台，琶洲商务圈发展潜力看好。
自贸区	对标国际一流城市，把 南沙建设成承载门户枢纽功能的广州城市副中心 ，把前海、横琴建设成粤港澳深度合作示范区和城市新中心。	自贸区发展标准再提升，南沙城市副中心定位不变，区域前景看好，楼市升值空间大。

■ 佛山老城将焕发现代化生机 三旧改造二次开发土地

来源：禅城区发展规划和统计局 2017-5-19

佛山《莲花路—升平路老城区改造控制性详细规划》进入公示阶段。规划区位于汾江路以东、文昌路以南、卫国路以北、市东路和文庆路以西,总规划面积约 326.28 公顷(不包含 83.92 公顷已完成控规编制的祖庙东华里片区用地)。

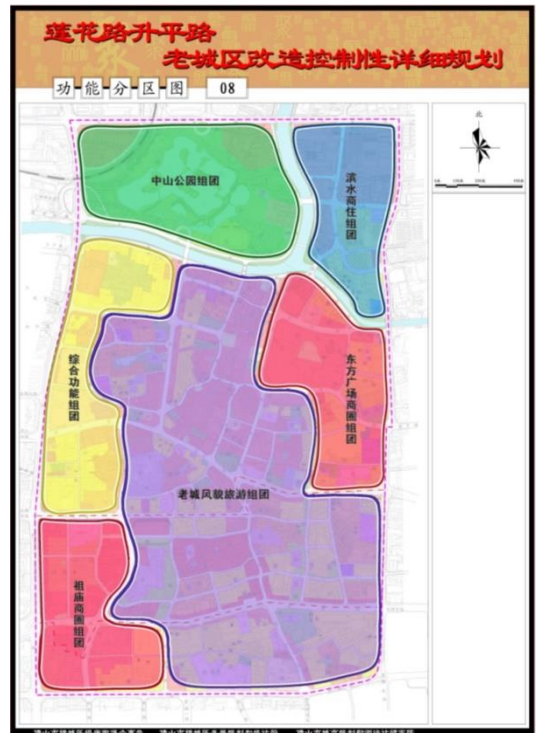
规划区位于佛山老城,是佛山历史文保单位最集中的地块。区内建设用地占总用地面积的 90%,基本已无可供直接开发的用地,片区未来发展只能通过三旧改造实现土地的二次开发。

本次规划将规划区打造成佛山集“历史名地”、“旅游胜地”、“文化高地”和“商贸重地”四位一体的中心区,营造佛山浓厚历史名城氛围,鲜明佛山历史文化名城形象。

《规划》提出,迁出所有工业用地;在未编制控规的地块中,涉及历史文化街区范围内原则上不新增住宅用地,现有保留的建筑引导转变为旅游服务、文化休闲、娱乐康体、餐饮旅馆等商业服务业用地,只适当保留部分居住用地。预计规划期末该片区的常住人口为 9 万人。

经纬点评:

规划区是佛山传统老城区,具有悠久历史文化底蕴,通过规划改造,进一步打造为传统与现代化都市相结合的四位一体的中心区,保护老城、活化现代化生机,牢固历史文化名城标志名片地位。



■ 顺德新港拟打造西北江航运枢纽 促区位和产业发展

来源：南方都市报 2017-5-25

近日,佛山市顺德区顺盛投资开发有限公司与广东洋航集团有限公司签订了项目投资框架协议,计划在顺德新港投资约 6 亿开发航运中心项目。

项目将打造成近海海运和内河航运总部基地、物流信息管理中心、顺德最大的集装箱水陆联运运营管理平台以及大型中转港和商贸物流中转基地。洋航集团在顺德新港的航运中心拟打造为西北江海驳船的枢纽中心和大型中转港,借助信息化大数据,以线上线下电商的模式来运营枢纽中心,首航将在 6 月下旬启航。

据悉,作为顺德未来最大的对外货运港口,位于顺德西南片区的顺德新港(了哥山港)目前已基本完成土建工程,初步达到开港条件,预计 2017 年下半年可试运行。新港总投资约 5.5 亿元,设计规模为 4 个 3000 吨级别泊位(远期可达到 5000 吨级别),预计年载量可达 220 万吨,将成为未来顺德的航运枢纽。

经纬点评:

顺德新港位于杏坛镇了哥山区域,对外贸易是顺德经济的重要组成部分,而港口是国际贸易的重要一环。顺德新港再升级打造为西北江航运枢纽,有助构建顺德港口新格局,发挥顺德乃至华南地区航运优势,也为

顺德杏坛的区位和产业发展提供更坚实的基础。

■ 番海大桥接魁奇路东延线，将跨陈村水道连通南海番禺

来源：佛山日报 2017-5-22

近日，番海大桥工程第二次环境影响评价进行公示。环评方案显示，番海大桥工程起点接现状魁奇路东延线，跨越港口路、陈村水道后，终于番禺区钟三路，全长 1.284 公里，项目采用一级公路标准建设，双向八车道，路基宽度为 45 米，设计车速为 60 公里/小时，项目总投资约 58705.49 万元。

番海大桥为三山新城提供了通向广州番禺区的一条通道，是加速三山新城和南浦岛开发的需要。市路桥公司透露，番海大桥工程接下来将进入设计及施工招标阶段，力争在今年年底或明年年初动工建设。

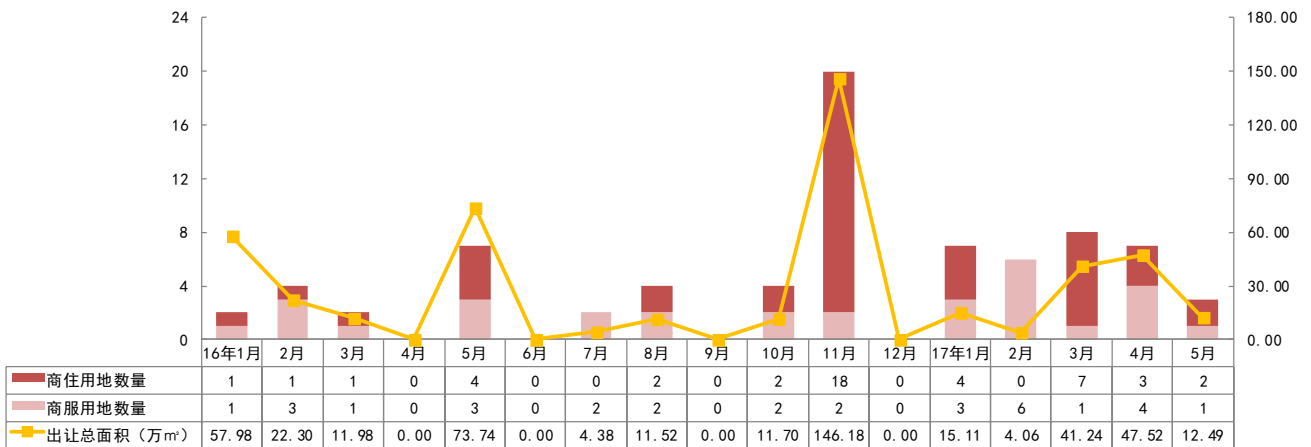
经纬点评：

项目连接南海与番禺，是两区交界的第二座牵手桥。项目启动将进一步加强广佛同城间的联系，促进区域经济一体化，同时加速南海三山新城和番禺南浦岛的开发；另外也进一步完善高铁南站往西方向路网的延伸，完善区域网络结构的需要。



四、土地交易情况

2016年-2017年5月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



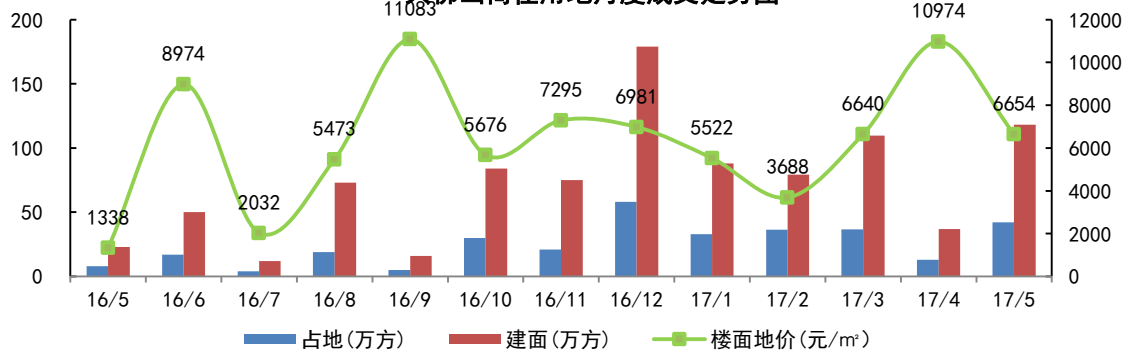
(备注：统计范围仅包含一级土地市场)
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

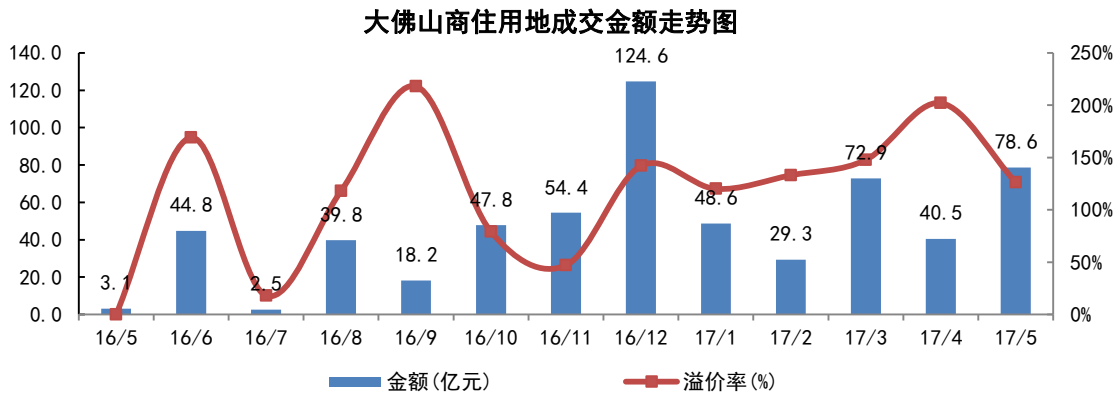
经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2017年5月广州共成交3宗地（商住用地2宗/商服用地1宗），出让总面积12.49万㎡，环比下降73.71%，出让总金额30.82亿元，环比下跌72.79%。

本月出让的1宗商服用地同样是底价成交，占地4.80万㎡，建面16.26万㎡，出让金额10.83亿元。商住用地成交2宗均为增城地块，总出让面积7.69万㎡，总建面18.12万㎡，总出让金额19.90亿元，累计竞配建政府性房源面积3600㎡，其中增城区新塘镇塘美村后山底（土名）地块爆冷，由中海联以8.23亿元底价成交。

6月预计有4宗地块出让，其中含1宗商住，3宗商服地块，总出让面积9.46万㎡，总建面32.73万㎡，总出让起始金额20.38亿元。其中商服用地总面积3.27万㎡，总建面13.24万㎡，总出让起始金额14.99亿元；商住用地出让面积仅6.19万㎡，建面19.49万㎡，起始金额5.39亿元。

大佛山商住用地月度成交走势图





(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2017年佛山五区累计成交36宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约161.64万 m^2 ，总建筑面积约432.17万 m^2 ，总成交金额约269.86亿元。其中5月份成交8宗，总占地面积约42.15万 m^2 ，总建筑面积约118.14万 m^2 ，成交金额78.60亿元。

5月份，禅城年度首次有土地成交，分别为绿岛湖融创湖滨世家北面地块、亲仁路佛山大道交界位置地块、童梦天下南侧地块，其中，前两宗地块均吸引了多家发展商，最终，两家首次落户佛山的房企分别竞得两宗地块，分别是二十强房企世茂和珠海巨头华发，两宗地均包含配建面积和自持面积，其中自持年限为10年。南海则维持每月一地的节奏，本月出让的九江沙头地块由招商竞得。

6月份的佛山土地市场将非常热闹，热门区域多宗土地挂牌，包括南海平洲、禅城奇槎、顺德大良。其中南海平洲地块首次采用“限地价+竞配建+竞自持比例+竞自持年限”方式竞拍，起拍价高达9483元/ m^2 ，无论竞拍结果如何，该宗地必将聚焦业内目光。

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	增城	2017/5/4	83001220A16159 号增城 区荔城街庆丰村	住宅	3.48 净用地 2.80	≤2.8	7.84	0.36	—	11.76	45.01%	14999	15721	融信
	增城	2017/5/22	83001217A17033 号增城 区新塘镇塘美村后底山 (土名)	住宅	4.21 净用地 3.43	≤3.0	10.28	—	—	8.23	0.00%	8007	—	中海联
	黄埔	2017/5/26	广州开发区科学城 KXC-S-5 地块	商服	4.80 净用地 4.65	1.0-3.5	16.26	—	—	10.83	0.00%	6660	—	宝能
佛山	三水	2017/5/4	佛山市三水区白坭镇科 技大道 4 号	商住	7.57	1.0-2.4	17.40	—	—	9.51	199%	5464	—	北京中昂地产有 限公司
	三水	2017/5/5	佛山市三水区白坭镇科 技大道 5 号	商住	2.34	1.0-2.37	5.39	—	—	2.84	189%	5281	—	佛山市高明区美的 的房地产发展有 限公司
	三水	2017/5/5	佛山市三水区白坭镇科 技大道 3 号	商住	3.27	1.0-2.39	7.53	—	—	4.44	223%	5892	—	北京中昂地产有 限公司
	禅城	2017/5/11	佛山市禅城区禅港路东 侧、横三路北侧	商住	3.36	1.0-2.34	8.39	1.12	—	10.49	79%	12500	14426	上海荃享投资管 理有限公司(世 茂)
	禅城	2017/5/17	佛山市禅城区佛山大道 东侧、亲仁路北侧	商住	2.69	1.0-2.33	10.76	2.18	1.68	13.45	79%	12500	15665	广州华枫投资有 限公司(华发)
	禅城	2017/5/18	佛山市禅城区华富南路 东侧、季华路北侧	商住	5.01	1.0-2.32	21.03	—	—	3.81	6%	1809	—	佛山市东基童悦 房地产开发有限 公司
	南海	2017/5/26	佛山市南海区九江镇沙 龙路南金村委会地段	商住	8.14	1.0-2.31	23.19	—	—	20.15	150%	8691	—	佛山招商房地产 有限公司

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	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
	顺德	2017/5/31	佛山市顺德区龙江镇左滩村田心地段地块	商住	9.78	1.0-2.29	24.45	—	—	13.92	236%	5693	—	广东美的置业有限公司

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	天河	2017/6/26	天河区天河科技园高唐新建区高普路以东、软件路以北 AT0305197-1 地块	商服	0.75	≤2.0	1.38	1.07	7780
	海珠	2017/6/26	海珠区琶洲中二区 AH041002 地块	商服	1.54	≤6.13	9.43	12.26	13000
	黄埔	2017/6/26	科学城 KXC-13-1 地块	商服	0.97	1.0-2.5	2.44	1.66	6810
	海珠	2017/6/28	AH040411 地块会展大厦用地（招标）	商服	2.29	≤7.85	9.00	12.19	13539
	增城	2017/6/30	83101234A17022 号增城区永宁街塔岗村	商住	6.199	≤3.6	19.49	5.39	2766
佛山	顺德	2017/6/1	佛山市顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之二	商住	4.89	1.0-2.27	14.67	11.73	11000
	顺德	2017/6/1	佛山市顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之一	商住	5.78	1.0-2.28	17.34	13.88	8000
	南海	2017/6/6	佛山市南海区桂城 C22 街区地段	商住	5.51	1.0-2.11	16.54	15.69	9483
	禅城	2017/6/7	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧	商住	5.50	1.0-2.10	19.25	15.57	8088
	顺德	2017/6/12	佛山市顺德区大良街道云近东区 37-3 号地块	商住	1.72	1.0-2.6	6.87	5.42	7900
	三水	2017/6/14	佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	商住	7.05	1.0-2.8	22.56	8.46	3750
	禅城	2017/6/14	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	商住	2.29	1.0-2.9	8.00	6.44	8050
	三水	2017/6/15	佛山市三水区西南街道建设一路 2 号	商住	1.60	1.0-2.7	5.11	1.32	2579
	顺德	2017/6/19	佛山市顺德区伦教街道新基北路以东、规划横八路以南地块	商住	1.64	1.0-3.0	4.91	4.03	8200

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/㎡)
	顺德	2017/6/19	佛山市顺德区伦教街道新基北路以西、规划横八路以南地块	商住	3.07	1.0-3.5	10.75	8.82	8200
	三水	2017/6/21	佛山市三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”3号	商住	13.30	1.0-2.5	33.24	4.96	1492
	禅城	2017/6/28	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	商住	1.48	≤3.5	5.19	4.03	7775

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



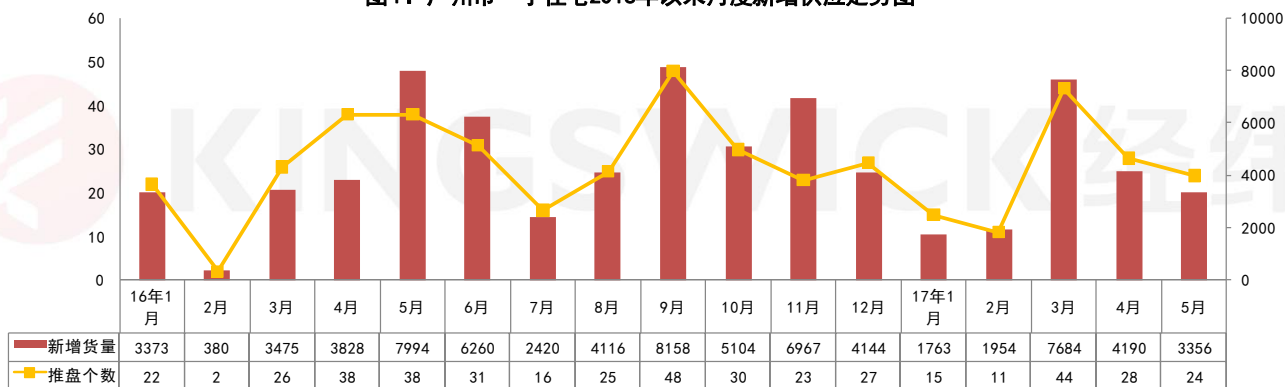
五、广州住宅：调控显效五月量跌价降 供应成交均为三年同期最低

5.1 总况：供求双回落均价结构性环降 观望情绪或致成交持续低位

5.1.1 新增供应：五月推新放缓同环比均下降 推新去化率两极分化整体呈下降

五月市场推新放缓，据经纬市场研究中心不完全统计，5月广州共24盘推新货，总货量3356套，环比下降约20%，同比大幅下降58%，是近五年来同期推新量最少。其中近八成楼盘在五一小长假前后（4.26-5.1）推新，随后时段，受楼市调控政策及市场监督管理严格的影响，各楼盘推新热度下降，且开卖也趋低调，市场推新不透明，仅录得5个项目有推新。分区来看，增城推新积极，8个楼盘推新1494套，较上月略增，全市供应最多，占比44.5%。越秀海珠白云继续缺乏新货，其他各区仅1-3个楼盘有推新动作，市场显得较为冷清。首日去化情况也呈两极分化，老城区楼盘受供应少或售价未超备案价无双合同操作利好项目去化，如兰亭盛荟、招商雍华府、富力悦禧花园，去化九成至售罄；而外区新货价格走高或双合同操作的，购房者资金压力加大导致去化情况一般，如增城实地蔷薇国际，首售推515套去化仅约四成，实际售价较吹风价高以及双合同操作都是利差因素，此外广州中航城、恒大山水郡、南沙保利城、广州万达城等，去化基本在四成以下。市场整体去化率较上月有所下降。

图1：广州市一手住宅2016年以来月度新增供应走势图



度统计周期：上月26日至本月25日

表1：广州市2017年5月新增供应列表

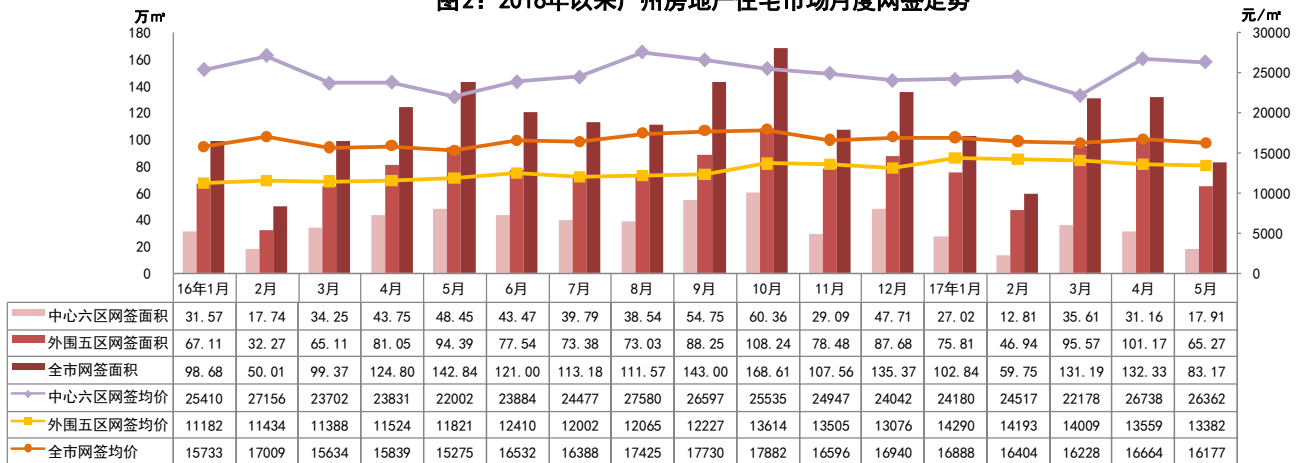
区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
荔湾	3	136	中海花湾壹号、金融街融穗华府、华发荔湾荟
天河	3	150	兰亭盛荟、招商雍华府、龙湖首开·天宸原著
黄埔	2	422	富力悦禧花园、佳兆业城市广场
番禺	1	189	凯德山海连城
花都	2	258	广州万达城、远洋芙蓉墅
南沙	3	499	南沙金茂湾、南沙保利城、富力伯爵山
增城	8	1494	广州中航城、保利i立方、恒大山水郡、碧桂园豪进左岸、碧桂园城市花园、尚东WE家、碧桂园琥珀湾、实地蔷薇国际
从化	2	208	珠江壹城、紫泉流溪湾
全市合计	24	3356	—

监测周期：2017年4月26日至5月25日

5.1.2 总体交投：五月供求大幅下滑均价回落 网签高位楼盘过半均价环降

据经纬【中国】市场研究中心监测显示，2017年5月广州中心六区一手住宅网签1585套，网签面积17.91万 m^2 ，环比下降42.51%、同比大跌63.04%，网签均价26362元/ m^2 ，环比略降1.41%，同比上升19.81%；外围五区网签5866套，网签面积65.27万 m^2 ，环比下降35.49%，同比也下降30.86%，网签均价13382元/ m^2 ，环比微降1.30%，同比上涨13.21%。全市网签7451套，网签面积83.17万 m^2 ，环比下跌37.15%，同比也大跌41.77%，网签均价16177元/ m^2 ，环比略降2.92%，同比上升5.91%。

图2：2016年以来广州房地产住宅市场月度网签走势



数据来源：广州房管局 2017年5月为经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

监测周期：上月26日至本月25日

受网签滞后影响，楼市调控效果延后体现。持续两个月成交高位后，5月成交大幅下滑，网签量是近三年来同期最低位。究其原因，住宅新批预售量环减过半及调控因素令市场推新节奏放缓，导致买家选择面收窄；房贷利率全面收紧、部分楼盘青睐一次性付款或首付七成以上，增加买家购房压力致延迟入市；而土地市场竞自持模式令楼面价有所回落、调控持续收紧导致部分买家产生观望情绪，都是影响市场降温的因素。各区成交量不同程度下滑，网签产品结构性变化，导致均价略有回落，但仍在1.6万以上。目前市上楼价仍走高，但也悄然出现个别楼盘以毛坯价、一口特惠价为由降价抢占市场，后期个案或增多。

成交套数方面，各区同、环比基本下滑。同比方面，中心各区跌幅较大，基本在五成以上，外围略好，从化唯一同升，但番禺增城四至六成减幅。环比方面，越秀受回迁房网签量回落影响环降八成成为最大，白云、黄埔、天河、增城、从化成降幅在四至五成，花都、番禺、南沙降幅二至三成；海珠受缺货影响各月网签平稳，约一成降幅。但从绝对减量来看，增城区与黄埔区的减量最大，分别较上月减少1434套和888套。虽然中心六区跌幅较外围大，但外围是网签主力，减量是前者1.6倍。

均价方面，除越秀受回迁房网签减少均价反弹上4万以上、以及黄埔保持平稳外，其余各区均有不同程度环跌。各区网签量下滑，外围区域低价网签面积占比较上月增加两个百分点，网签结构变化，是全市均价回落因素之一。从个盘来看，价格回落的情况有所增加，全市网签前20位楼盘过半网签均价环降。

上月住宅集中出预售证后，本月住宅新批预售环跌53%，仅五千余套，受此影响，月末库存量在上月略为反弹后再次回落，仅626.7万 m^2 ，而本月成交大幅下滑致去库存周期有所延长，为5.8个月，全市有七区去化周期库在9个月以下，荔湾、海珠、天河则有一年以上去化量。库存仍集中在外围的花都、南沙、番禺、增城，但库存面积环比略降。

本月房贷利率收紧、土拍调控升级、全国各地或出新政策或细化政策，楼市调控趋紧不变，部分房企及购房者现调整步伐，楼盘推货节奏已明显放缓，截止本期成交量连续八周低位徘徊。预计未来供应难上高位，成交仍然低位，而价格方面，短期来看，受房企实力差异的影响，价格走势或呈两极分化，一季度已大量推新取得不俗销售业绩的房企（如碧桂园等）或楼价企稳，而追求资金快速回笼的项目或有一定让利促销。从长期来看，广州大型基建项目、轨道交通陆续开发建设、持续引进产业发展，加上国家打造粤港澳大湾区、珠三角世界级城市群，广州处于关键位置，城市发展前景看好，楼价仍然具上涨潜力。

5.1.3 区域：各区网签量全面下挫 九区网签均价环跌

表 2: 广州市新建商品住宅 2017 年 5 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	204	-17.74%	32985	-6.74%
越秀	25	-80.00%	41692	166.29%
海珠	71	-12.35%	31769	-8.62%
天河	162	-39.33%	41932	-21.15%
白云	67	-43.70%	34153	-4.51%
黄埔	1056	-45.68%	19835	0.08%
中心六区小计	1585	-43.07%	26362	-1.41%
花都	1511	-30.11%	12689	-2.21%
番禺	323	-30.24%	22566	-4.53%
南沙	1303	-21.27%	15201	-4.12%
增城	2198	-39.48%	11631	-5.91%
从化	531	-52.84%	9949	-0.29%
外围五区小区	5866	-35.10%	13382	-1.30%
全市合计	7451	-36.97%	16177	-2.92%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.4 个盘：碧桂园豪进左岸蝉联榜首 前十位楼盘增城占半

表 3: 广州市 2017 年 5 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	区域	项目名称	网签套数	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)	上月网签 套数	上月网签 均价	均价环比涨 幅
1	增城	碧桂园豪进左岸	319	35592	10564	570	10174	3.84%
2	增城	碧桂园豪园	306	33975	10697	2	9274	15.34%
3	增城	广州中航城	303	27269	13005	183	14113	-7.85%
4	增城	恒大山水郡	263	24060	10185	78	12669	-19.61%
5	花都	广州万达文化旅游城	253	25790	15292	561	16171	-5.43%
6	花都	自由人花园	224	23242	16255	333	14885	9.21%
7	增城	金地香山湖	190	20599	10011	183	10089	-0.77%
8	南沙	保利星海小镇	185	20496	11274	185	10990	2.58%
9	南沙	时代长岛	171	14370	13806	102	14219	-2.90%
10	花都	元邦山清水秀	164	16894	8100	112	8166	-0.80%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.1.5 发展商：碧桂园本年度五个月居榜首 保利万科位列二三位

表 4：广州市 2017 年 5 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

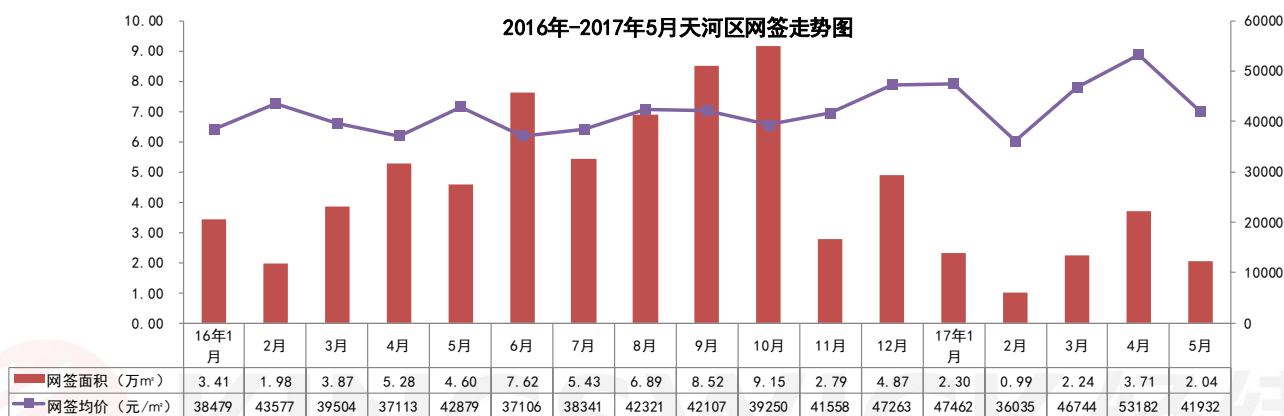
排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	代表楼盘
1	碧桂园	963	103513	130320	碧桂园豪进左岸、碧桂园琥珀湾、碧桂园城市花园、碧桂园豪园、碧桂园蜜柚
2	保利地产	644	69134	102369	保利罗兰国际、保利星海小镇、南沙保利城
3	万科	373	31424	56412	万科尚城、万科幸福誉
4	中航里程	303	27269	35463	广州中航城
5	时代	279	28089	42357	时代长岛、时代廊桥
6	恒大	269	24854	28015	恒大山水郡
7	万达	253	25790	39438	广州万达文化旅游城
8	东镜新城	224	23242	37780	自由人花园
9	金地	208	22989	30293	金地香山湖
10	元邦	177	18751	17707	元邦山清水秀

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.2 天河区：新推楼盘网签稍缓 网签量降价跌至今年次低

5.2.1 区域概况：新推去化较好但网签未体现 高价盘回落低价盘增加致均价回跌

5月份天河网签162套，网签面积2.04万㎡，环降44.98%；网签均价41932元/㎡，环降21.15%。区域本月有三盘推新，兰亭盛荟推出二期11栋77-109㎡三房，带装修均价4.8万/㎡；招商雍华府月初推出5栋111-125㎡三至四房，带装修均价4.2万/㎡；天宸原著端午节前开卖二期1栋97-100㎡三房，带装修均价4.6-4.9万/㎡。区域三盘推新，虽只分别推出少量的50套新货，但各盘去化都非常好。不过在网签方面还未有明显体现。由于近两月区域新增供应不理想，推新缺乏动力，本月七成楼盘呈现网签大幅回落态势，总体网签跌落今年次低位。网签均价方面，作为目前区域主力的奥体板块各盘，随着推新缓慢网签受影响，低价的天健上城、阳华国花苑占比增加，均价4.5万以上楼盘网签占比再回落，致均价跌回4.19万/㎡。



数据来源：广州房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：天健上城接连三月夺冠 榜单七成楼盘网签量环降

天河区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

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

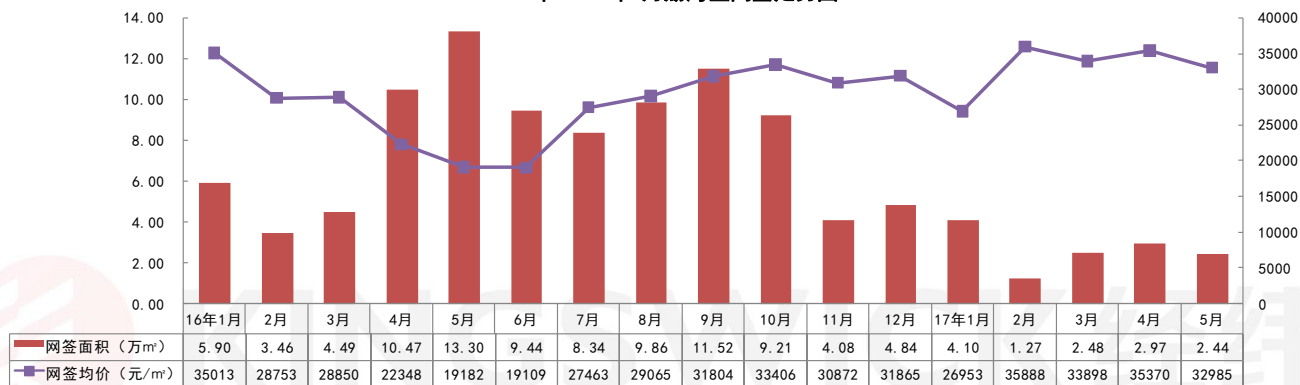
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：推新略增无助拉升成交 网签持续低位去化周期延长

5.3.1 区域概况：三盘推新去化率一般 各盘网签成交量普遍环降

荔湾区5月网签204套，网签面积2.44万 m^2 ，环比减少17.94%；网签均价32985元/ m^2 ，环比下降6.74%。新批预售持续回落，仅中海花湾壹号、珠江金茂府各有50套货获得预售批准，导致市场推新虽然较上月积极，但总量仍少，仅占全市4.1%。中海花湾壹号、金融街融穗华府、华发荔湾荟，共推新136套，首日去化率均一般，五一小长假后缺乏推新。调控政策持续收紧、区域楼价高企、观望情绪产生等都导致成交量相应回落，网签量方面，全区约五成五楼盘网签量回落，区域持续低位成交，其中远东·御江豪庭以33套排列首位，成交量超过20套仅3盘。均价方面，受网签量减少影响，均价3.5万元/ m^2 以上网签面积占比较上月减少约7个百分点，结构性拉低区域均价。受限购、限价、限签、限售等因素影响区域今年各月持续低位成交，导致库存去化周期延长至约16个月，是目前各区最长时间。若缺乏利好刺激，则预计6月份成交持续低迷。

2016年-2017年5月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：御江豪庭居首但总量环降 各盘网签量普遍减量

荔湾区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	远东·御江豪庭	洋房	33	3538	10266	29015
2	珠岛花园	洋房	27	2758	8221	29809
3	中海花湾壹号	洋房	20	2185	8099	37067
4	珠光御景壹号	洋房	16	2596	7980	30740
5	元邦明月水岸	洋房	12	1699	3807	22405
6	保利葛洲坝海德公馆	洋房	10	1206	5042	41805
7	中信西关海	洋房	9	1854	7082	38201
8	北大资源博雅1898	洋房	9	1099	3976	36182
9	葛洲坝保利曼城	洋房	9	882	3268	37057
10	华发荔湾荟	洋房	9	828	3080	37202

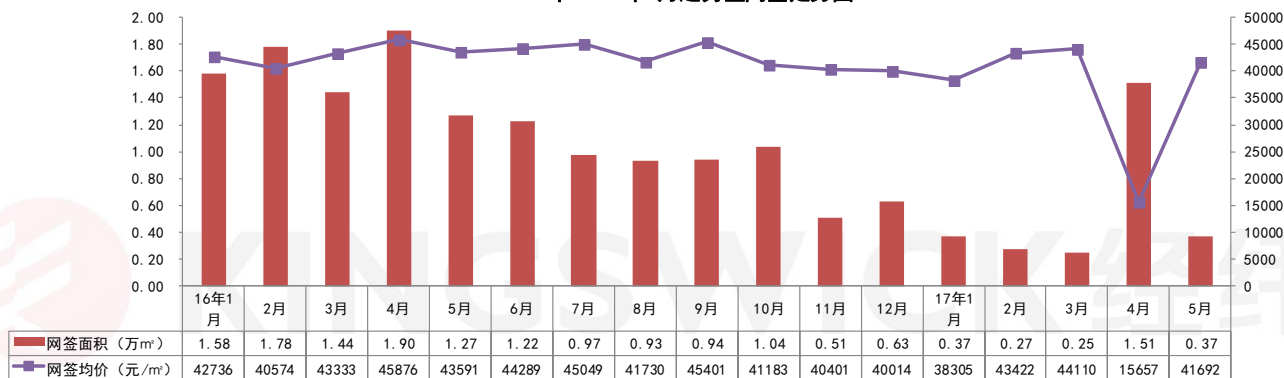
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：回迁房量减区域均价明显回调 网签量降至年初水平

5.4.1 区域概况：回迁房减少区域网签量降价涨 后期将有少量新盘入市

5月越秀网签仅25套，网签面积0.37万 m^2 ，环比骤降75.81%；网签均价41692元/ m^2 ，环比上涨166.29%。本月越秀无新盘推出，可售库存约4.7万 m^2 。本月达道雅轩回迁房签约大幅回落，区域网签骤减至不足30套，对比今年其他月份，仍有小幅增长。网签均价方面，少了低价盘的影响，均价大幅回升，本月均价4.5万以上楼盘网签占比增加，助区域均价回升至4.1万/ m^2 以上。目前越秀除寥寥可数的几个在售盘外还有4个待售项目，前身为新国际大厦的翰林尚品，重新打造为住宅项目，主推41-58 m^2 小户型，吹风价预计7-8万/ m^2 ，项目毗邻羊城同创汇，属省一级农林下路小学学位；东华西路的粤泰荣庭府主推B栋100/123/169 m^2 三至四房，吹风价5-6万/ m^2 ，项目对应红火炬小学学位，对口中学为培正中学、华侨中学等七个中学；粤海丽江晓岸位于珠光路，与文德先生一路之隔，楼体基本建好但对外开放还需一段时间，周边房价已去到6.5-8万/ m^2 ；淘金畔山豪庭、畔山御庭位处麓苑路，距离淘金站约5分钟路程，项目尚在施工，预计下半年才会有更多消息上街。

2016年-2017年5月越秀区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘成交情况：竹雅苑网签6套重回榜单首位 低价盘网签减少均价明显回升

越秀区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

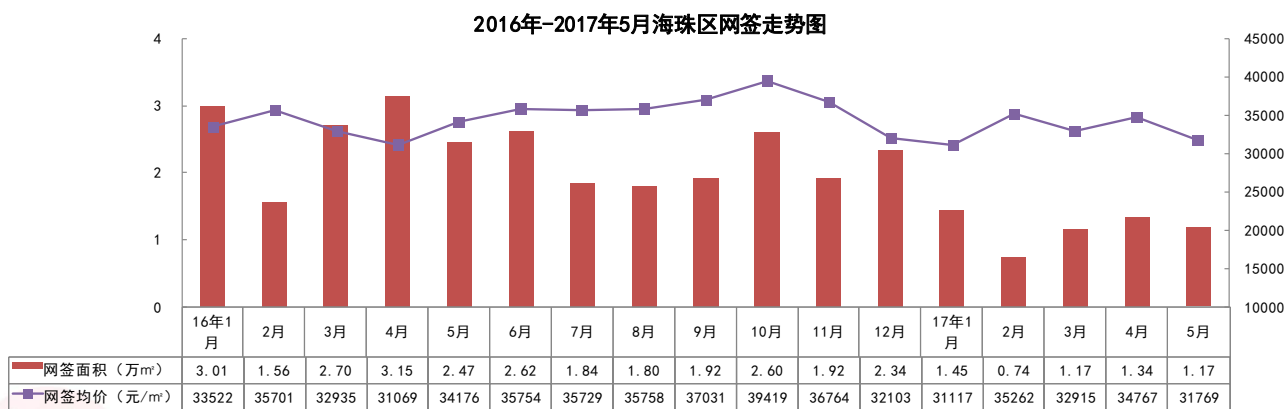
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	竹雅苑	洋房	6	718	1952	27190
2	爱群荟景湾	洋房	2	742	3399	45803
3	达道雅轩	洋房	2	292	264	9035
4	东山一品	洋房	2	250	1484	59342
5	大洋江畔雅苑	洋房	2	224	1110	49573
6	嘉兰轩	洋房	2	214	1053	49220
7	东山印象台	洋房	2	115	608	52900
8	东方文德广场	洋房	1	240	1252	52147
9	海景农林华庭	洋房	1	226	1248	55227
10	富力东山新天地	洋房	1	177	672	37958

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：区域网签量价齐降 个别盘提高首付标准

5.5.1 区域概况：区域持续缺乏新货上市 高价盘占比减少影响均价下降

海珠区5月网签71套，网签面积1.17万 m^2 ，环比下降12.37%，网签均价31769元/ m^2 ，环降8.62%。本月区域仍然缺乏新货上市。海玥住宅产品样板间已开放但开售期未明，星汇海珠湾可售货量较少，石岗路海珠小雅及金融街融御仍在蓄客期间。区域其他在售楼盘均余货在售。受房贷放款速度放缓影响，个别楼盘如广纸板块项目，为快速回笼资金，要求客户首付七成或一次性付款，影响买家入市，而限签限售，以及市场推新缺位，均导致本月网签量环降。本月网签均价3.5万以上的网签面积减少近一成，以及个别高价盘网签价小幅下滑，均是导致网签价环降的原因。



数据来源：广州市房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：可逸家园连续五个月盘踞首位 榜单七成楼盘网签均价环跌

海珠区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	可逸家园	洋房	17	1685	4139	24562
2	罗马家园	洋房	16	3702	7531	20343
3	越秀星汇海珠湾	洋房	6	541	2269	41949
4	保利天悦	洋房	4	1555	6286	40426
5	珠江帝景	洋房	4	725	2891	39879
6	富基广场	洋房	4	390	1344	34454
7	纵横国际公寓	洋房	4	251	877	34940
8	天誉半岛	洋房	3	1090	6028	55299
9	佳滨苑	洋房	2	286	1337	46765
10	逸景翠园	洋房	2	229	606	26456

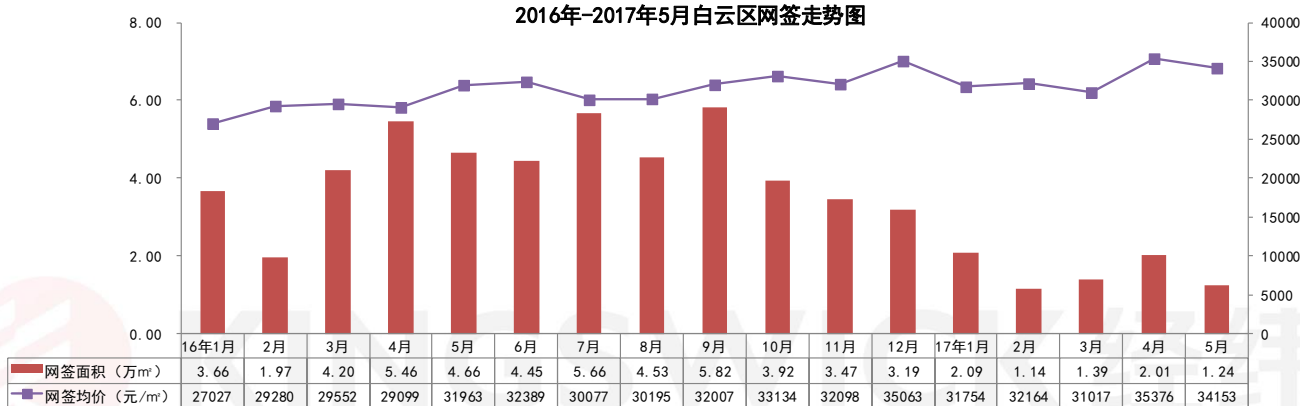
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：新货缺乏区域量价齐跌 网签套数创历史新低

5.6.1 区域概况：区域无新货上市仍余货续销为主 预计六月有新货发售

5月白云区网签67套，网签面积1.24万 m^2 ，环降38.11%；网签均价34153元/ m^2 ，环降4.51%。受新批预售缓慢的影响，监测期内区域已连续两月无新货上市，各楼盘主要余货在售为主。本月各盘网签均不足10套，仅保利云禧一盘网签面积超千平方，区域五成楼盘网签量环降显著，致网签面积跌落历史次低，网签套数创新低。网签均价方面，因均价3万/ m^2 以下低价盘的面积占比增加，拉低区域均价整体下滑回落至3.5万/ m^2 以下。预计珠江岭南公馆月底将加推388 m^2 单位，均价或近10万/ m^2 ；保利华润紫云中开放复式样板房，为99-102 m^2 6米层高复式四房，预计6月会加推B1、B2和C1栋89-110 m^2 平层及复式三至四房；越秀星汇云城12栋50套已拿预售证，亦预计6月会加推98-108 m^2 四房，均价预计超5万/ m^2 。下月区域市场或迎大量加推，楼市回温有望。

2016年-2017年5月白云区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：各盘网签均不足10套 榜单前十占总网签约四成

白云区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	顺丰翠园	洋房	7	701	1077	15369
2	恒大御府	洋房	6	794	3511	44217
3	越秀星汇云城	洋房	6	563	2039	36215
4	保利云禧	洋房	4	1292	4978	38527
5	星汇金沙	别墅	4	944	3425	36280
6	华发四季	洋房	4	835	3121	37381
7	保利华润紫云	洋房	4	373	1249	33476
8	南湖一品湖山	洋房	3	737	1977	26816
		别墅	1	283	1120	39573
9	新天半山	洋房	3	880	2901	32963
10	御金沙	别墅	3	875	3753	42894

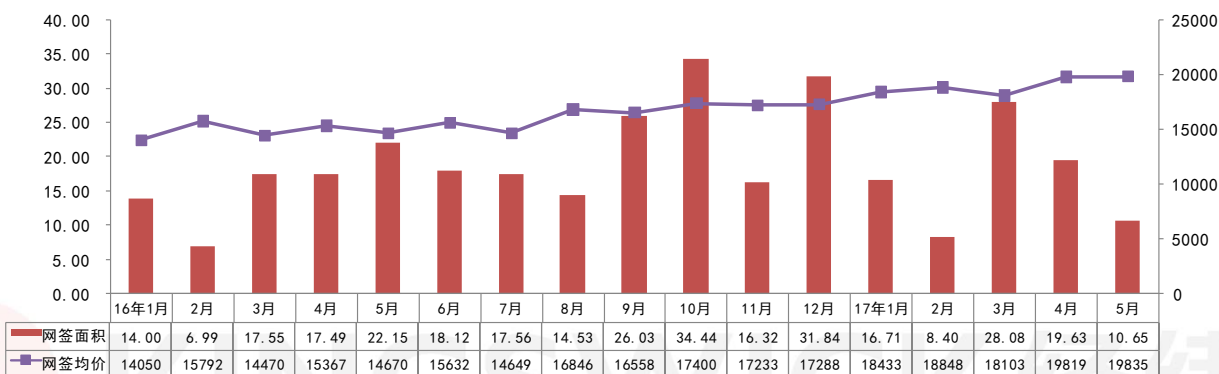
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.7 黄埔区：网签量环跌近半两月回落 均价维稳接近 2 万

5.7.1 区域概况：富力悦禧新货低价即售罄 区域各盘成交普遍走低

黄埔区 5 月网签 1056 套，网签面积 10.65 万 m^2 ，环跌 45.74%；网签均价 19835 元/ m^2 ，环比微升 0.08%。本月区域新批预售套数环减近六成，供应缺乏导致区域推新大幅回落，仅录得两盘推新，富力悦禧花园、佳兆业城市广场共推新 422 套，其中富力悦禧花园推新 372 套，本批货以毛坯价 14800-17500 元/ m^2 推出，低于周边售价，筹达 1000 个，销售现场火爆，首日即售罄；佳兆业城市广场则有四成五去化率，不过网签未有明显体现。网签套数方面，受调控政策影响，区域各盘成交环降为主，保利罗兰国际虽居首但却近腰斩，网签前十楼盘九成有不同程度下滑，拉低整体网签量。售价方面，高价盘占比仍然较大，均价同上月相比持平。受供应不足及近半年区域成交高位影响，区域库存去化周期不足三个月，供求不平衡之下楼价或再涨。

2016年-2017年5月黄埔区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：保利罗兰国际登榜首 网签过百套仅四盘

黄埔区 2017 年 5 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

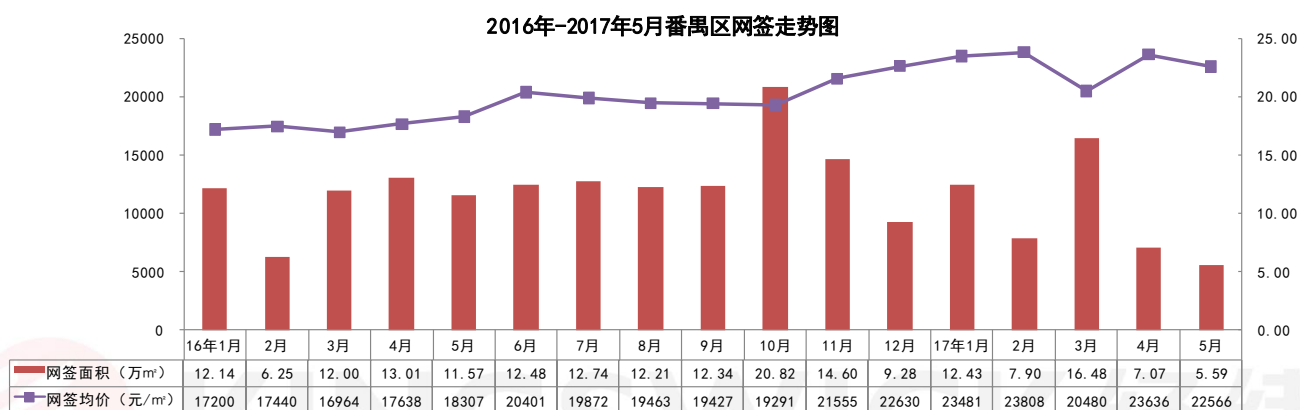
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	保利罗兰国际	洋房	152	15259	28217	18492
2	万科尚城	洋房	145	11323	23857	21070
3	华标峰湖御境	洋房	129	13298	30447	22896
		别墅	10	2957	9872	33386
4	万科山景城	洋房	109	8798	13430	15265
		别墅	13	1025	4762	46458
5	佳兆业城市广场	洋房	92	8364	17934	21442
6	万科幸福誉	洋房	77	7489	9300	12418
7	珠江嘉园	洋房	71	7149	12543	17546
8	越秀保利爱特城	洋房	50	5216	9408	18037
9	中泰天境	洋房	50	4588	7114	15506
10	万科里享家	洋房	26	2469	3880	15714

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：推新量持续减少 区域网签量价齐降

5.8.1 区域概况：一盘推新去化率一般 各盘网签成交量普遍环降

番禺区5月网签323套，网签面积5.59万 m^2 ，环比减少20.97%；网签均价22566元/ m^2 ，环比下降4.53%。受调控政策影响，房企放缓推新，开卖呈低调，本月仅录得五一小长假有一盘推新，凯德山海连城低调推9栋189套货，销售价格19000-21000元/ m^2 ，首日去化率仅为20%。受限购政策影响，非刚性需求减少，区域网签超过20套仅有6盘，网签前十盘八成环降，不过上月开盘的奥园·莲峰圣境本月集中网签73套，环涨160%，可惜亦无助拉升整体网签量。由于番禺各盘价差悬殊，但本月低价位盘成交量占三分之二，区域均价被拉低。本月新增供应仅一盘114套住宅新货，环降近八成，市场推新去化欠佳，供应缺位，加上各项调控政策影响买家入市积极性，6月较大可能延续市场低迷态势。



数据来源：广州房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.8.2 区域楼盘成交情况：各盘网签量普遍环降 奥园·莲峰圣境居首

番禺区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	奥园·莲峰圣境	洋房	73	16585	21747	13113
2	凯德山海连城	洋房	46	5274	7795	14780
3	祈福新邨	洋房	37	3802	8722	22940
4	海怡半岛	洋房	20	6024	29211	48490
5	东湖洲花园	洋房	20	2396	6185	25812
6	星力时代豪庭	洋房	20	1862	3875	20811
7	尚东嘉御	洋房	8	720	1385	19237
8	珑·翠	洋房	6	1786	3359	18805
9	大学小筑	洋房	6	1452	5678	39108
10	大学城馨园	洋房	6	1289	2468	19148

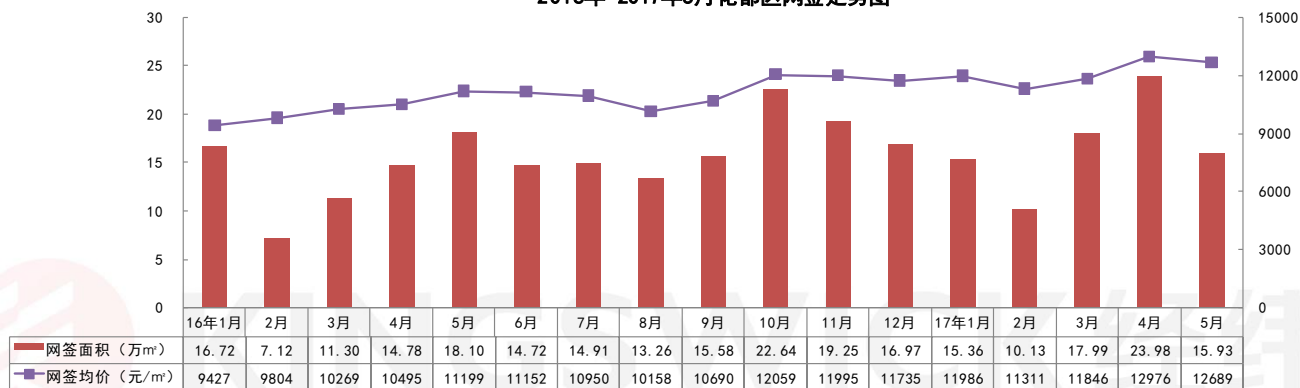
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：供应减少推新放缓 各盘成交下滑区域量跌均降

5.9.1 区域概况：本月推新持续放缓 万达城推新助销售居首

花都区5月网签1511套，网签面积15.93万 m^2 ，环降33.57%，网签均价12689元/ m^2 ，环降2.21%。本月区域推新持续放缓，仅有两盘合计258套推新。其中，广州万达城推出B3区6号楼208套99-135 m^2 三房至四房，毛坯均价达2.15万元/ m^2 ，而B3区三月推新均价仅2万元/ m^2 且带装修，虽然加推当日去化量仅43%，但随后成交再上升，整体网签仍排区域首位。远洋芙蓉墅少量加推，带装修均价1.5万元/ m^2 ，当日去化约六成。本月区域仅一盘拿到逾百套新批预售证，市场供应减少，推新节奏放缓，区域余货在售为主，加上受房贷利率收紧等调控政策影响，本月区域近七成楼盘网签套数环降，带动区域网签量大减。均价方面，各盘均价仍环涨为主，但均价1.3万元/ m^2 的网签占比较上月减少近8个百分点，结构性拉低区域均价。受楼市政策趋严，市场供应若没有明显提高，预计短期内区域成交持续下降。

2016年-2017年5月花都区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘成交情况：万达城销量下滑仍蝉联榜首 榜单半数网签量环跌

花都区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	广州万达文化旅游城	洋房	253	25790	39438	15292
2	自由人花园	洋房	224	23242	37780	16255
3	元邦山清水秀	洋房	162	15422	12226	7928
		别墅	2	1472	1459	9909
4	路劲天隼峰	洋房	115	12532	14304	11414
5	天马河国际公馆	洋房	106	6998	8105	11582
6	东方文德森岛湖	洋房	105	10938	13620	12452
7	好美嘉园	洋房	83	10036	6991	6966
8	祥利尚品上城	洋房	38	4097	3303	8063
9	祈福聚龙堡	洋房	35	2995	3949	13184
10	豪利花园	洋房	31	2986	5453	18263

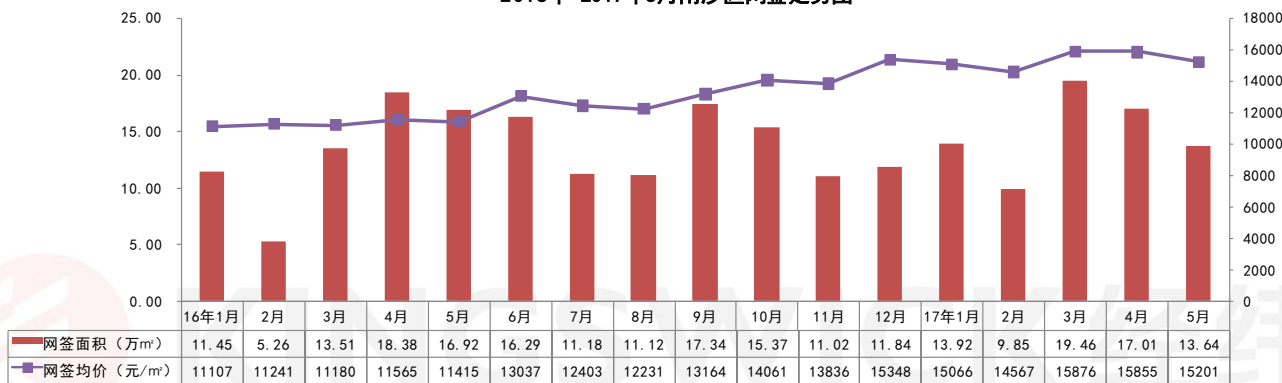
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：网签再走低量价齐降 星海小镇网签重回首位

5.10.1 区域概况：网签面积环降近两成 推新总体去化效果一般

5月份南沙区网签1303套，网签面积13.64万 m^2 ，环降19.82%；网签均价15201元/ m^2 ，环降4.12%。本月有3盘推新总计499套，基本与上月持平。其中，南沙保利城本次加推三期2、5号楼，带装修均价1.8-1.9万/ m^2 ，但首日去化情况不理想，南沙金茂湾同日推出B14栋95-170 m^2 三至四房，带装修均价2.3万/ m^2 ，去化一般。虽有新货推出但两盘相较上月网签量均大幅减少。330新政出台两个月，广州楼市调控影响明显，且受银行贷款收紧政策影响，本月南沙五成楼盘均呈2-5成环降致整体网签面积再度走低；保利星海小镇洋房持续大量签约，但均价不足万元成为影响区域均价回落的主因。不过本月区域新批预售高达766套，面积达7.4万 m^2 ，加上本月相继发布“一带一路”研究院于南沙揭牌、微软广州云项目落户南沙等利好消息，相信对未来南沙经济发展和人才引进带来积极影响，区域后市仍看好。

2016年-2017年5月南沙区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.10.2 区域楼盘成交情况：星海小镇网签量居首 碧桂园两网签均回落

南沙区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	保利星海小镇	洋房	174	19015	18968	9975
		别墅	11	1481	4139	27949
2	时代长岛	洋房	171	14370	19839	13806
3	碧桂园蜜柚	洋房	128	11839	22021	18601
4	阳光城丽景湾	洋房	103	11632	16085	13828
5	大岗翡翠	洋房	87	8389	9134	10888
6	南沙金茂湾	洋房	78	11067	19295	17434
7	南沙保利城	洋房	77	7620	12523	16434
8	星河山海湾	洋房	66	7583	15476	20409
9	珠江源昌花园	洋房	59	3795	4638	12221
10	碧桂园海湾1号	洋房	58	6028	13459	22328

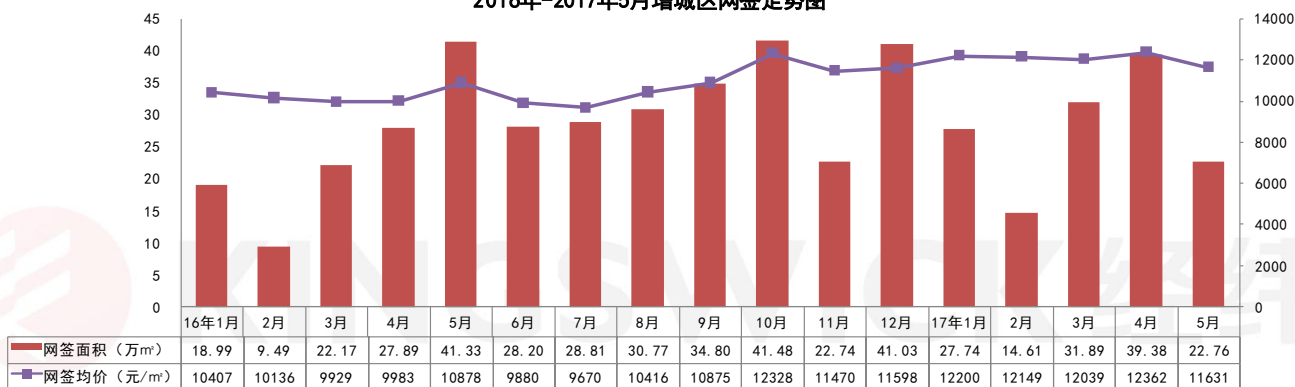
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：五一假期后推新趋平淡 区域网签量大跌

5.11.1 区域概况：市场推新去化呈两极分化 土拍市场降温对楼市影响小

增城区5月网签2198套，网签面积22.76万㎡，环比大跌42.2%，网签均价11631元/㎡，环降5.91%。受调控政策的影响，增城仅在五一小长假迎来推新高峰后，随后市场趋平淡，但总体推新量仍录得环比增加。五月8盘推新共1494套，其中七盘在五一假期前后推售，假期过后仅一盘推新。各盘去化情况也呈两极分化，保利i立方和碧桂园豪进左岸取得九成以上去化率，而碧桂园城市花园、尚东WE家、碧桂园琥珀湾以及本月新开盘的实地蔷薇国际，首日去化率普遍在四成以下，主要受新货价高以及双合同操作影响。3月新政叠加影响终于在本月体现，上月网签前两位的碧桂园豪进左岸和碧桂园琥珀湾本月网签量下挫，区域其他楼盘也有不同程度的减量，导致总体网签量下降。网签均价1.5万以上的面积较上月减少6个百分点，导致均价环降，不过区域受备案价限制影响，网签均价与实际售价的差距仍较大。5月增城拍出两宅地，一幅能最高限价+竞配建+竞自持方式令楼面地价有所下降，另一幅受出让条件影响仅底价成交，不过市场上普遍认为土地市场的降温对楼价影响较少。

2016年-2017年5月增城区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘成交情况：碧桂园豪进左岸蝉联冠军 碧桂园共四盘跻身前十

增城区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积(㎡)	网签金额(万元)	网签均价(元/㎡)
1	碧桂园豪进左岸	洋房	319	35592	37601	10564
2	碧桂园豪园	洋房	306	33975	36343	10697
3	广州中航城	洋房	303	27269	35463	13005
4	恒大山水郡	洋房	263	24060	24505	10185
5	金地香山湖	洋房	190	20599	20623	10011
6	保利i立方	洋房	153	13220	12822	9699
7	碧桂园琥珀湾	洋房	88	8928	9399	10528
8	增城云山诗意	洋房	88	8641	14013	16217
9	时代廊桥	洋房	55	5163	6110	11833
10	碧桂园城市花园	洋房	54	5300	8205	15482

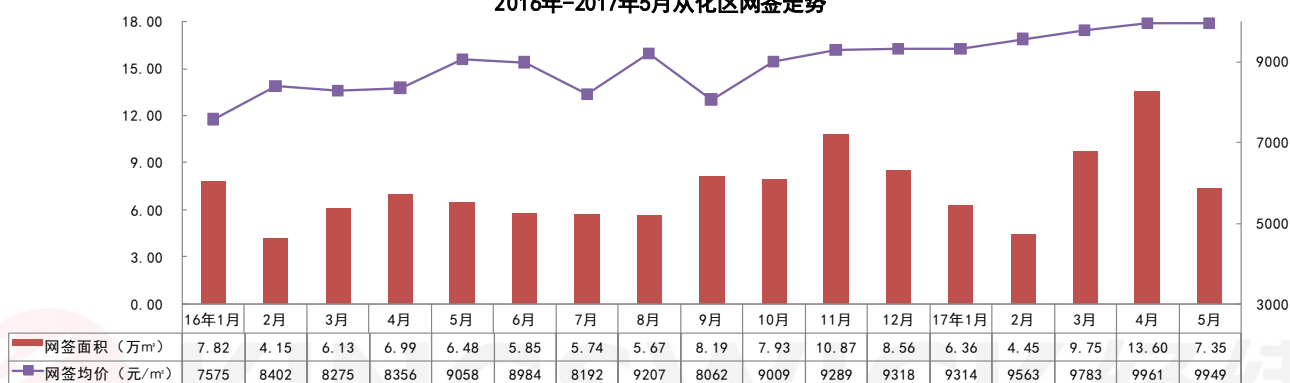
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：全区网签量减近一半 网签均价高位维稳

5.12.1 区域概况：两盘推新九成盘网签量降 网签均价小幅走低仍处高位

5月份从化网签量531套，网签面积7.35万㎡，环比下降46.48%；网签均价9949元/㎡，环比下降0.29%。本月2盘推新共208套，占全市供应总量的6.2%。珠江壹城加推G2区3栋108套88-146㎡三、四单位，带装修均价1.58万/㎡，去化较好；紫泉流溪湾五一假期加推五期（瑞峰）100套40-147㎡一至四房单位，带装修均价1.3万/㎡，去化一般；网签量方面，加推的两盘网签均有所体现，不过本月无一盘网签过百，居首位的景业荔都网签仅74套，除紫泉流溪湾、珠光流溪御景、欣荣宏御泉湾、东方夏湾拿四盘网签环涨外，其余各盘网签面积均环降3-8成不等，区域网签套数则较上月减半。网签均价方面，各盘升降基本平衡，虽然有约4成楼盘均价环降，但万元以上楼盘占比较上月增加21.13%，令全区均价在9900元/㎡水平维稳。

2016年-2017年5月从化区网签走势



数据来源：广州房管局 2017年5月为阳光家缘监测数据

5.12.2 区域楼盘成交情况：景业荔都集中网签居榜首 榜单前十仅两成网签量环升

从化区2017年5月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

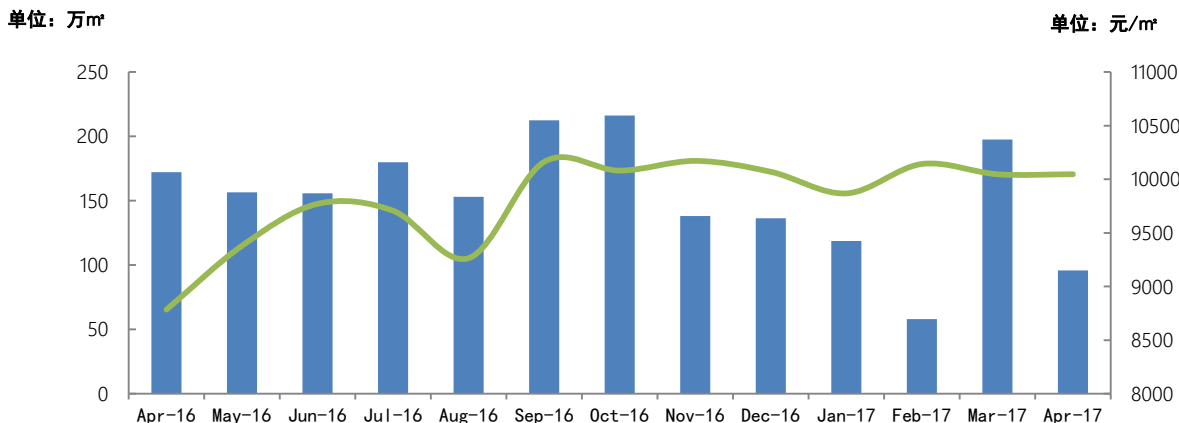
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	景业荔都	洋房	74	7975	7936	9951
2	珠江壹城	洋房	73	7557	6770	8959
3	雅居乐小院流溪	洋房	63	8153	7705	9450
4	保利桃花源	别墅	48	7314	7999	10936
5	珠光山水御苑	洋房	35	3580	2826	7895
6	紫泉流溪湾	洋房	33	3344	3038	9086
		别墅	1	462	696	15074
7	御湖城	洋房	31	8150	6974	8557
8	上苑	洋房	27	2396	2399	10011
9	宏润天睿南苑	洋房	20	1863	1610	8640
10	珠光流溪御景	别墅	14	5298	6879	12984
		洋房	5	1235	1309	10601

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：网签量环降三成 三区降至历史低位

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

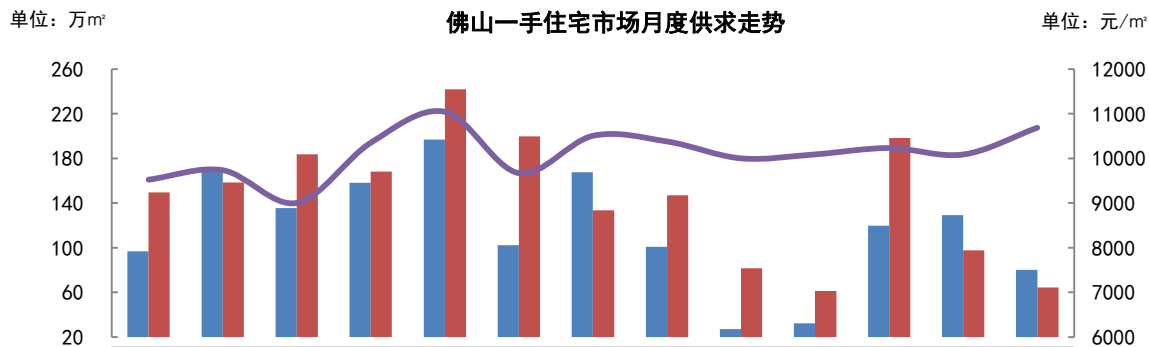


	Apr-16	May-16	Jun-16	Jul-16	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17
佛山成交面积	172.13	156.48	155.67	179.87	153.09	212.34	216.08	138.05	136.23	118.67	58.11	197.61	95.83
佛山成交套数	15956	14468	14354	15757	14051	18591	19868	12554	12358	10364	4936	17317	8276
佛山成交均价	8785	9380	9771	9706	9264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

数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(备注：2017 年累计政府数据：成交 470.22 万㎡，均价 10013 元/㎡)

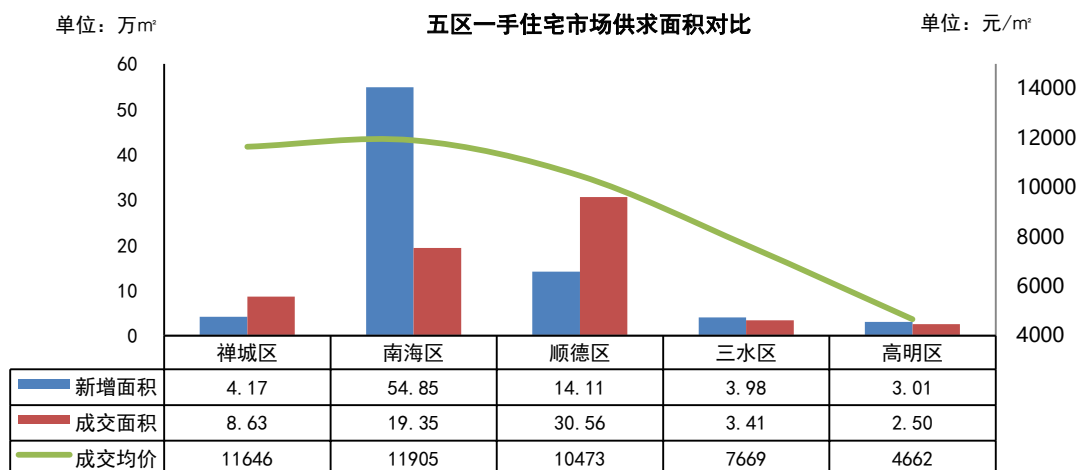
佛山一手住宅市场月度供求走势



	May-16	Jun-16	Jul-16	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17
佛山新增面积	96.8	168.4	135.4	158.2	196.8	102.3	167.7	100.9	27.2	32.3	119.8	129.1	80.1
佛山成交面积	149.5	158.5	183.8	168.3	242.0	199.7	133.4	147.0	81.6	61.2	198.2	97.6	64.5
佛山成交套数	13711	14347	16859	16581	22105	18318	11994	13744	6943	5243	17264	8302	5460
佛山成交均价	9524	9735	9002	10350	11044	9669	10506	10378	10001	10090	10232	10087	10686
价格涨跌幅	13.0%	2.2%	-7.5%	15.0%	6.7%	-12.4%	8.7%	-1.2%	-3.6%	0.9%	1.4%	-1.4%	5.9%

数据来源：以上原始数据均摘自官方交易网，由经纬数据中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

(备注：2017 年累计经纬数据：新增 388.52 万㎡，成 503.08 万㎡，均价 10207 元/㎡)



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

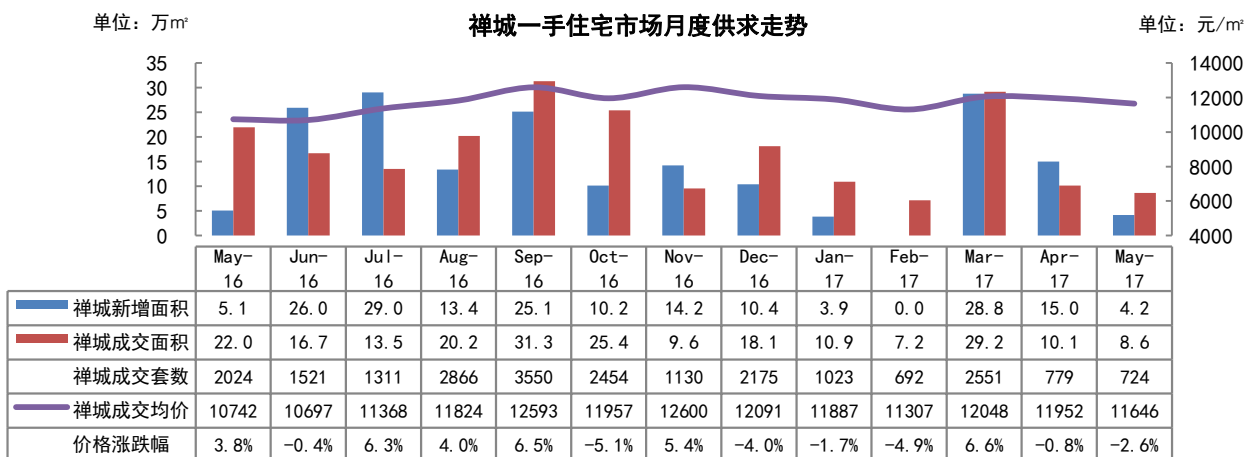
2017年5月佛山市新增预售套数7550套，环比减少37%，同比减少13%；新增预售面积80.12万m²，环比减少38%，同比减少17%；网签成交套数5460套，环比减少34%，同比减少60%；成交面积64.46万m²，环比减少34%，同比减少57%；成交均价10686元/m²，环比上涨6%，同比上涨12%。

顺德网签量超越南海位居五区首位。虽然本月为“红5月”，但网签量环比减少三成，除顺德外，四区网签量更是环比减少超一成，南海、三水、高明更降至历史低位。全月19盘开卖，纯新盘仍未露面，但广佛交界板块终有项目推新，如位于金融高新区D区的恒大悦府，推936套新货，当日即消化850套，大沥中心城区的绿地香颂公馆推152套货量亦快速消化完毕，另外，禅城的龙光玖龙湾本月第五次开卖，第四次当日售罄，热门区域市场依然火热。

6月预计超50盘推新，冲刺年中目标。6月迎来“毕业季”，房企亦迎来年中“会考”，全市预计超50盘推新，其中南海近30盘，禅城城北的万科金色里程、旭辉公元、南海里水的当代上品湾亦将揭开面纱，开放销售中心。

6.2 禅城区：多盘蓄力为 6 月冲刺做准备

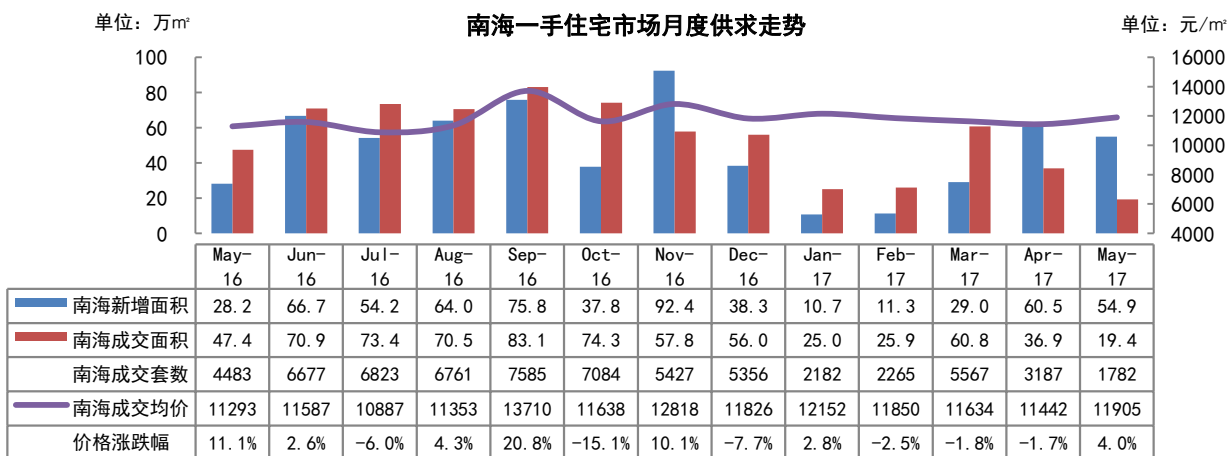
禅城 5 月份成交有所回落，全月仅有四次取得预售证记录，两次开盘记录，但成交现场依然火爆，龙光玖龙湾保持当日开盘百分百成交率领跑。



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

6.3 南海区：网签量降至 4 年来最低 广佛板块终迎新货入市

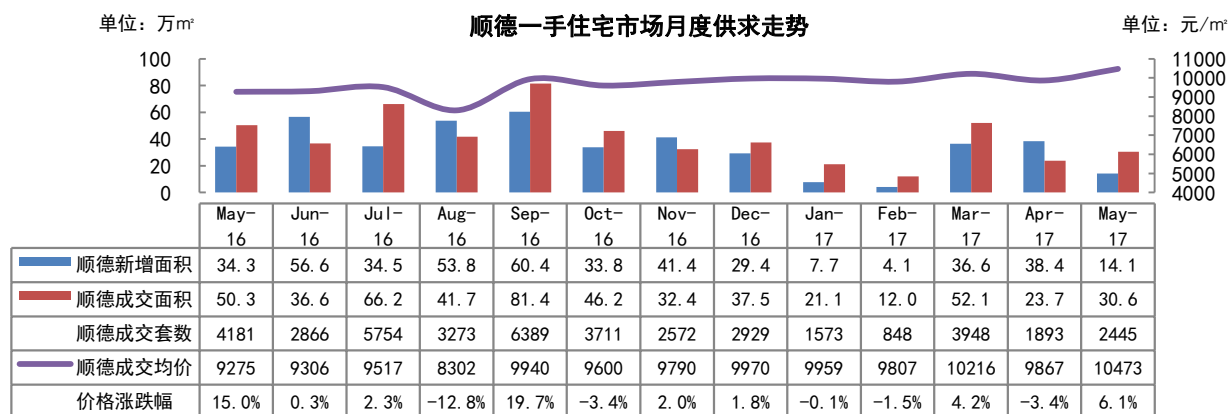
5 月网签量降至 20 万 m^2 以下，为自 2013 年 7 月以来的最低位，其中由于长期缺乏新货，东部本月初网签 243 套。而本月下旬，陆续有新货进场，其中包括金融高新区的恒大悦府及大沥城区的绿地香颂公馆，两盘当日推售率均超九成，其中恒大悦府当日即消化 850 套。另外，大沥的保利珑门、融创御府也在 5 月开启新品登记，绿地香颂公馆新一批产品亦马上趁势就位，下月大沥或迎新货扎堆入市。



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

6.4 顺德区：保利海德公园集中补网签 伦敦碧桂园再度受到热捧

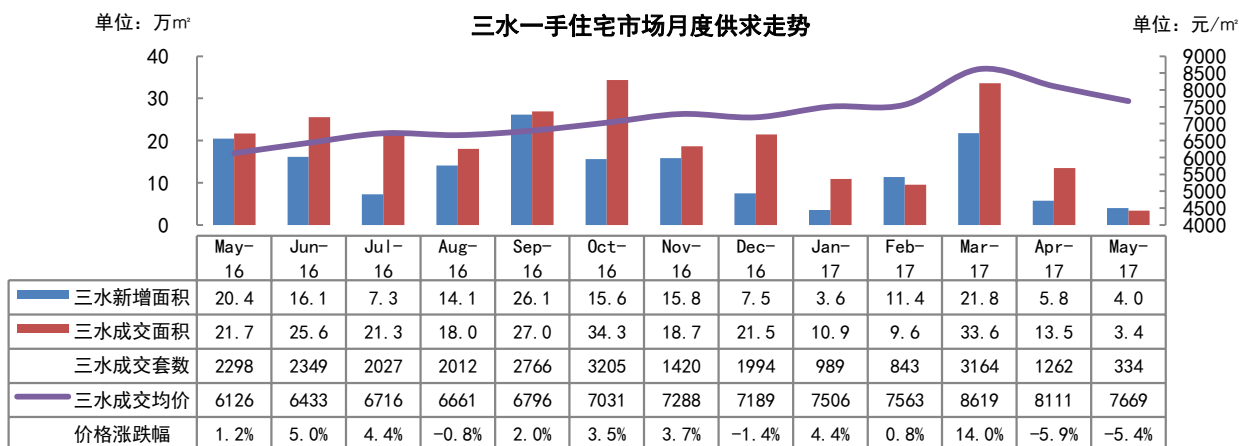
保利海德公园本月以成交 282 套夺得顺德区成交套数销冠，该项目于去年就已经开卖，而 5 月的成交均是补去年的网签，造成本月的网签数据有所失真。伦敦碧桂园珑湾推售 244 套洋房产品，开盘 2 小时即售罄，再度受到热捧。



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

6.5 三水区：主力片区成交量暴跌 大区成交量环降至 3 万 m^2

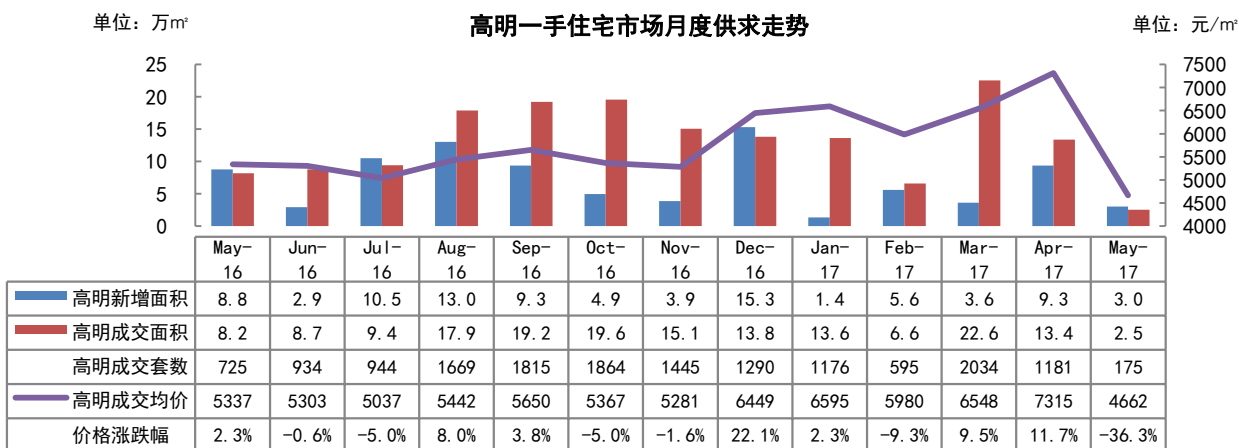
5 月，主力片区三水新城、河口片区及西南中心区总成交量较低，无法支撑大区成交量上涨。整体均价受成交量走低影响，重回 7 字头；新盘恒大郦湖城、时代南湾、旭辉城等项目则蓄势入市。



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

6.6 高明区：市场缺少优质货源 成交量价大跳水

5月各大楼盘缺货严重，新货未能及时入市，市场缺少新鲜血液刺激成交，均价重新回到了4000元/m²大关，市场均价上涨需要更优质产品入市支撑，下半年，西江新城万科美的西江悦即将入市，有望带动均价上涨。



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

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	2	222	70%
南海区	7	1860	79%
顺德区	6	1339	68%
三水区	4	294	96%
高明区	1	300	83%
合计	19	4015	76%

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/5/19	6座	124	四房	113-131	12500-13500	持平	毛坯	99*99*97	124	100%
禅城	季华东	星星凯旋国际	2017/5/30	北区1座	98	三房	90-118	19800-21300	-1000	毛坯	98	32	33%
南海	大沥	绿地香颂公馆	2017/5/20	7-9座	152	三房 四房	93 127-173	14500-15500	3500	毛坯	(权证) 99* (诚意金) 99* (准签) 99* (开盘) 98折, 5天准签	148	97%
南海	狮山	鸿业畔湖居	2017/5/20	8座	100	三房 四房	86-116 126-128	10500-11500	500	毛坯	无	70	70%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
南海	丹灶	云山峰境	2017/5/24	荟景峰 2 座、3 座	219	三房 四房	89-102 127-138	9100-10800	5000	毛坯	权证 99*开盘 98 折	190	87%
南海	松岗	松晖名苑	2017/5/27	11 栋	116	三房 四房	82-94 126	14800-15300	持平	3500	—	77	66%
南海	九江	依云公馆	2017/5/27	8、9 座	217	三房 四房	88 127-174	9000-10000	持平	毛坯	—	100	46%
南海	西樵	三盛颐景园	2017/5/28	雅竹	120	三房 四房	110 138	13660	4000	毛坯	一口价	30	25%
南海	大沥	恒大悦府	2017/5/30	1-4 座、 9-12 座	936	三房 四房	91-128 137	19500-20500	—	5000	一次性付款送 5 年物 业管理费	850	91%
顺德	乐从	碧桂园新城之 光	2017/5/6	二期 10、 11 座	404	三房 四房	96 124-138	17000-19500	5000	带装修	3 万抵 5 万；开盘 98* 准签 99	322	80%
顺德	大良	保利碧桂园悦 公馆	2017/5/19	7 座 03、 04 单元	56	两房	88	15000-17500	持平	毛坯	98*99*98 折	92	66%
顺德	乐从	佛山奥园佛奥 湾	2017/5/20	11 座	259	两房 三房	81-87 108-116	15000-17000	5000	带装修	开盘 98*99 折，准时签 约 99 折	80	31%
顺德	大良	龙湖春江名城	2017/5/28	17、18 座	302	三房 四房	套内 80 套内 95-99	套内 16000-17000	3000	毛坯	开盘 2 个 99 折，3 天 准签 99 折，团购 7000 抵 20000	150	50%
顺德	大良	敏捷畔海御峰	2017/5/28	B 区 12 座	74	三房 四房	119-127 148	19500-23000	持平	带装修	现场折扣 (98 折) *准 签 (99 折)	28	38%
顺德	伦教	伦教碧桂园珑 湾	2017/5/30	2、3 座	244	三房 四房	97 124-158	17000-19000	5000	带装修	开盘 98 折，认购 97 折， 登记 99 折	244	100%
三水	三水新城	谊泰雅苑	2017/5/1	6 座	96	三房 四房	86 123-144	9400-10700	500	毛坯	一口价	93	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 (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
三水	三水新城	保利中央公园	2017/5/18	38 座	75	两房 三房	70 89-91	9500-12000	持平	毛坯	一口价	75	100%
三水	西南中心 区	博雅滨江	2017/5/27	50 座	123	四房	98-121	8400-8900	持平	毛坯	认筹 2 万开盘享 99 折	114	93%
高明	西江新城	君御海城	2017/5/1	17-18 座	300	三房 四房	109-113 131	8500-9500	2000	带装修	1 万抵 3.8 万	250	83%
住宅合计推货量：4015 套								合计成交量（开卖当日）：3069 套				推售率：76%	



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	11	2339
南海区	29	4291
顺德区	4	1016
三水区	6	631
高明区	1	372
合计	51	8649

即将开卖项目

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
禅城	季华西	2017年6月	融创望江府	2、3座	256	95-158	13000-14000/毛坯	按首付比例优先选房
禅城	季华西	2017年6月	龙光玖龙湾	7、10、11座	310	116-190	13000-15000/毛坯	99折(权证)*99折(冻结)
禅城	绿岛湖	2017年6月	保利翡翠公馆	10座	116	95-125	15000-16000/带装修	——
禅城	绿岛湖	2017年6月	融创湖滨世家	5、6座	36	143	13000-14500/毛坯	——
禅城	季华中	2017年6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	奇槎	2017年6月	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7座	323	109-169	18000-20000/带装修	——
禅城	旧城区	2017年6月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
禅城	绿岛湖	2017年6月	金茂绿岛湖	6、7座	243	97-172	13500-15000/毛坯	诚意登记99折
禅城	季华东	2017年6月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、140、170	19000-21000/带装修	——

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
禅城	亚艺	2017年6月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
禅城	城南	2017年6月	合景新鸿基珑景	13座	155	92-108	18000-20000/毛坯	——
南海	千灯湖	2017年6月	滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
南海	三山新城	2017年6月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	24000-26000/带装修	——
南海	千灯湖	2017年6月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	30000-35000/毛坯	——
南海	千灯湖	2017年6月	南海万科广场	6座	234	87-136	29000-31000/带装修	诚意登记 99 折; 验资 5 万 99 折
南海	小塘	2017年6月	绿地丽雅香榭花城	9、10、11座	540	82-98	12000-13000/毛坯	——
南海	西樵	2017年6月	恒大御湖湾	9-12座	56	110-129	13500-14500/带装修	已启动登记
南海	里水	2017年6月	翠林豪庭	保留单位	48	72	18000-20000/带简装	——
南海	官窑	2017年6月	奥园观湖尚居	2期	155	90-125	13500-14500/毛坯	——
南海	大沥	2017年6月	怡翠尊堤	【嘉园】1-4、14-17座	104	127-411	26000-29000/带装修	已启动登记
南海	狮山	2017年6月	美立方花园	三房新品	80	90	14000-15000/毛坯	——
南海	西樵	2017年6月	中旅银湾	山湖墅	70	300-516	12000-13000/毛坯	——
南海	西樵	2017年6月	世爵府邸	三房新品	80	90-114	9000-10000/毛坯	——
南海	西樵	2017年6月	悦珑湖	25座	71	85-130	12000-13000/毛坯	——
南海	罗村	2017年6月	雅丽豪庭	46座	52	90-101	12000-13000/毛坯	目前已开放板房, 正接受登记中
南海	西樵	2017年6月	碧桂园悦府	4座	72	126-148	12000-13000/带装修	——
南海	小塘	2017年6月	中恒海晖城	55座	87	108-140	11000-12000/毛坯	——
南海	大沥	2017年6月	美的联诚智汇家	洋房新品	160	64-93	16000-18000/毛坯	——
南海	盐步	2017年6月	连城湾	1座	84	88-126	17000-19000/带装修	——
南海	里水	2017年6月	万科金域缙香	6座	246	88-117	20000-23000/带装修	身份证登记可享开盘 98 折
南海	黄岐	2017年6月	时代水岸	2期	584	95-140	23000-29000/带装修	——

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
南海	丹灶	2017年6月	丹灶碧桂园	13座	160	88-125	11000-12000/带装修	——
南海	西樵	2017年6月	碧桂园翡翠湾	13、14座	208	144-170	8000-8500/带装修	已启动登记
南海	罗村	2017年6月	光明花半里	25座	80	101-120	14000-15000/毛坯	已启动登记
南海	里水	2017年6月	保利紫山	两栋洋房新品	192	70-170	19000-21000/带装修	——
南海	里水	2017年6月	中海山语湖	【果岭】别墅新品	44	365-561	11000-12000/毛坯	已启动登记, 冻结5万享98折
南海	松岗	2017年6月	海逸桃花源记	19座	93	91-118	12000-13000/毛坯	——
南海	狮山	2017年6月	广佛新世界	23、24座	80	75-95	16000-17000/带装修	已启动登记, 预存2万可优先选房
南海	狮山	2017年6月	锦绣北苑	【锦绣半岛】组团	54	106-136	14500-15500/带装修	——
南海	黄岐	2017年6月	珠水豪庭	洋房新品	255	85-126	25000-28000/部分带装修	——
顺德	乐从	2017年6月	碧桂园华润新城之光	12、13座	232	建面96-125	16000-19000/建面带装修	预存3万可享5万
顺德	乐从	2017年6月	保利公园里	3期【花湾】组团	300	建面67-127	15000-17000/建面毛坯	预存5万可享两个98折
顺德	大良	2017年6月	康格斯花园	7、8座	160	套内83-129	13000-16000/套内毛坯	冻结1万可享99折及优先选房
顺德	容桂	2017年6月	碧桂园凤凰湾	洋房新品	324	建面90-142	11000-13000/建面带装修	预存1万可享开盘额外折扣
三水	河口片区	2017年6月	恒大御湖郡	三期洋房	240	96-106	9000-10000/毛坯	——
三水	云东海片区	2017年6月	保利云上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
三水	西南中心区	2017年6月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
三水	三水新城	2017年6月	保利中央公园	新品洋房	93	70-120	9000-10000/毛坯	——
三水	乐平镇	2017年6月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
三水	三水新城	2017年6月	谊泰雅苑	6座	96	86-122	10000-11000/毛坯	——
高明	西江新城	2017年6月	银豪富隆湾	1-3座	372	90-120	6000-7000/毛坯	——

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)	备注
1	顺德	保利海德公园	29916	282	32118	9314	——
2	顺德	南湖花园	20854	243	25520	8171	——
3	顺德	保利中央公园	18855	133	15222	12386	——
4	禅城	融创望江府	18355	143	15414	11908	——
5	顺德	藏珑华府	16322	107	10927	14937	带装修
6	顺德	名铸家园	15869	112	11934	13297	——
7	顺德	保利碧桂园悦公馆	14478	135	15171	9542	——
8	南海	绿地丽雅香榭花城	14394	138	12257	11742	——
9	顺德	康格斯花园	12915	133	14088	9167	——
10	禅城	龙光玖龙湾	12486	78	9803	12737	部分带装修
11	南海	松晖名苑	11919	105	10133	11761	部分带装修
12	南海	海逸桃花源记	11721	81	9460	12390	——
13	南海	恒大御湖湾	11559	97	9790	11807	含住宅公寓，带装修
14	禅城	保利碧桂园天汇	11301	63	7278	15529	带装修
15	禅城	越秀岭南隽庭	11262	201	19245	5852	回迁房
16	南海	东建锦绣龙湾	11142	68	9749	11429	——
17	顺德	碧桂园印象花城	10472	76	7062	14828	含回迁
18	顺德	星际半岛	10139	68	10117	10022	——
19	禅城	融创湖滨世家	9258	33	6937	13346	——
20	顺德	伦敦碧桂园御府	8810	52	6759	13035	带装修
合计			282025	2348	258983	10890	——

(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