



2019年「1月14日-1月20日」

# 肇庆房地产市场简报

Zhaoqing Property Market Briefing



广佛肇专家 | 综合体专家  
资源整合专家 | 豪宅专家

# 一周 市场 要点

## 政策规划 / Policy Planning

- 政策：——
- 规划：梁振英到肇庆考察，推动港肇合作  
高要区公示回龙镇黎槎村中国传统村落保护发展规划  
《四会市域乡村建设规划（2017—2035）》正式曝光

## 土地市场 / Land Market

- 供应：——
- 成交：商住用地2宗，面积共10.42万m<sup>2</sup>，楼面价775元/m<sup>2</sup>
- 房企：——

## 新房市场 / New Houses Market

### ● 肇庆全市商品房市场

供应：656套，7.09万m<sup>2</sup>，环比-34.52%  
成交：1274套，10.11万m<sup>2</sup>，环比-4.15%  
均价：6885元/m<sup>2</sup>，环比+8.16%

### ● 肇庆全市商品住宅市场

供应：544套，10.17万m<sup>2</sup>，环比-43.39%  
成交：746套，8.23万m<sup>2</sup>，环比-5.50%  
均价：6576元/m<sup>2</sup>，环比+5.12%

数据来源：肇庆市住房和城乡建设局、肇庆市公共资源交易中心  
数据说明：商品房数据包括住宅、公寓、写字楼、商铺以及车位



# 政策规划

# ◀ 规划：梁振英到肇庆考察，推动港肇合作

1月16日，全国政协副主席梁振英到肇庆考察，深入了解肇庆经济社会发展情况，推动香港与肇庆进一步深化合作，共同推进粤港澳大湾区建设。市委书记、市人大常委会主任赖泽华，市委副书记、市长范中杰陪同考察。

当天，梁振英一行来到肇庆新区，深入肇庆东站、砚阳湖、吉庆大桥等地，实地考察新区规划建设情况，听取新区交通区位、产业布局以及城市规划、水系规划等情况介绍。随后，梁振英与赖泽华座谈，就进一步深化香港与肇庆的合作进行深入探讨。

梁振英表示，肇庆与香港深化合作要紧紧围绕“香港所长”“肇庆所需”，以加强人员交流为切入点，持续提升肇庆的人气，为深化港肇合作打好基础；将积极牵线搭桥，大力推动肇庆与香港的合作，双方要保持密切沟通对接，进一步理清港肇合作的方向、目标和路径，推动港肇合作取得实实在在的成果。



# 规划：高要区公示回龙镇黎槎村中国传统村落保护发展规划

近日，一则《高要区回龙镇黎槎村发展保护计划》进行规划公示，里面对黎槎村的功能定位、区域划分和空间布局等都作了详细的叙述，最终目标是构建广府地区岭南传统村落的保护体系。

此次的保护发展规划中，明确规划范围包括村庄及其周边，用地面积为107.62公顷（1076200m<sup>2</sup>），其中核心保护范围面积约58146m<sup>2</sup>，建设控制地带面积约169205m<sup>2</sup>，环境协调区面积约848846m<sup>2</sup>。

这次规划将完全贴合村落目前的既定形态，按景区的标准去规范并细化了整个村落的区域用途，从总平面图中可见，将规划一整条滨水绿道贯穿全村，另外，更明确划分出文化休闲观光体验集中区、滨水配套服务区、配套服务区、农家乐区4大特色片区。

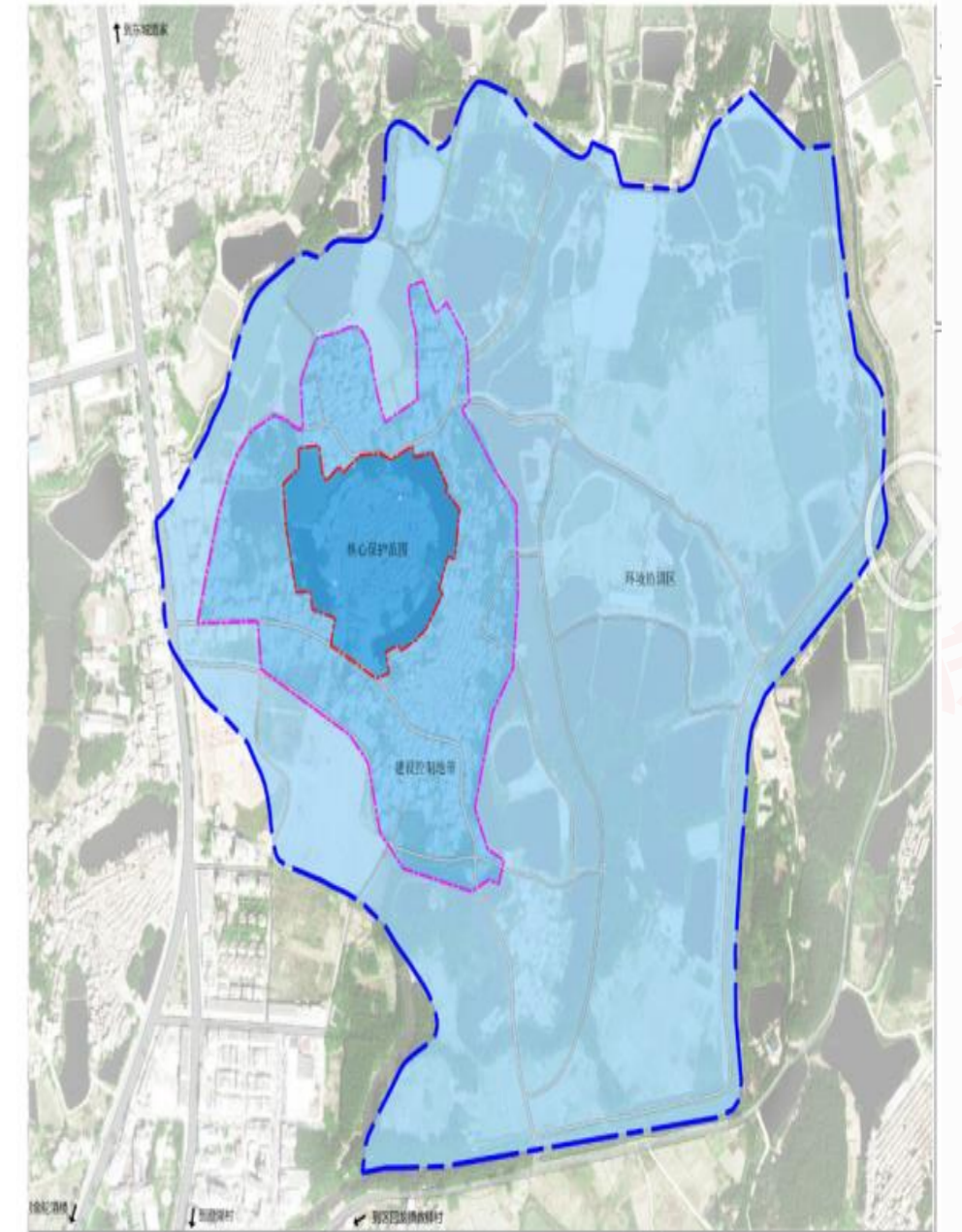
目标规划构建广府地区岭南传统村落的保护体系，传承地域特色的古村文化，优化古村用地功能布局



区位示意图



现状鸟瞰图



村落保护范围规划示意图

# 规划：《四会市域乡村建设规划（2017—2035）》正式曝光

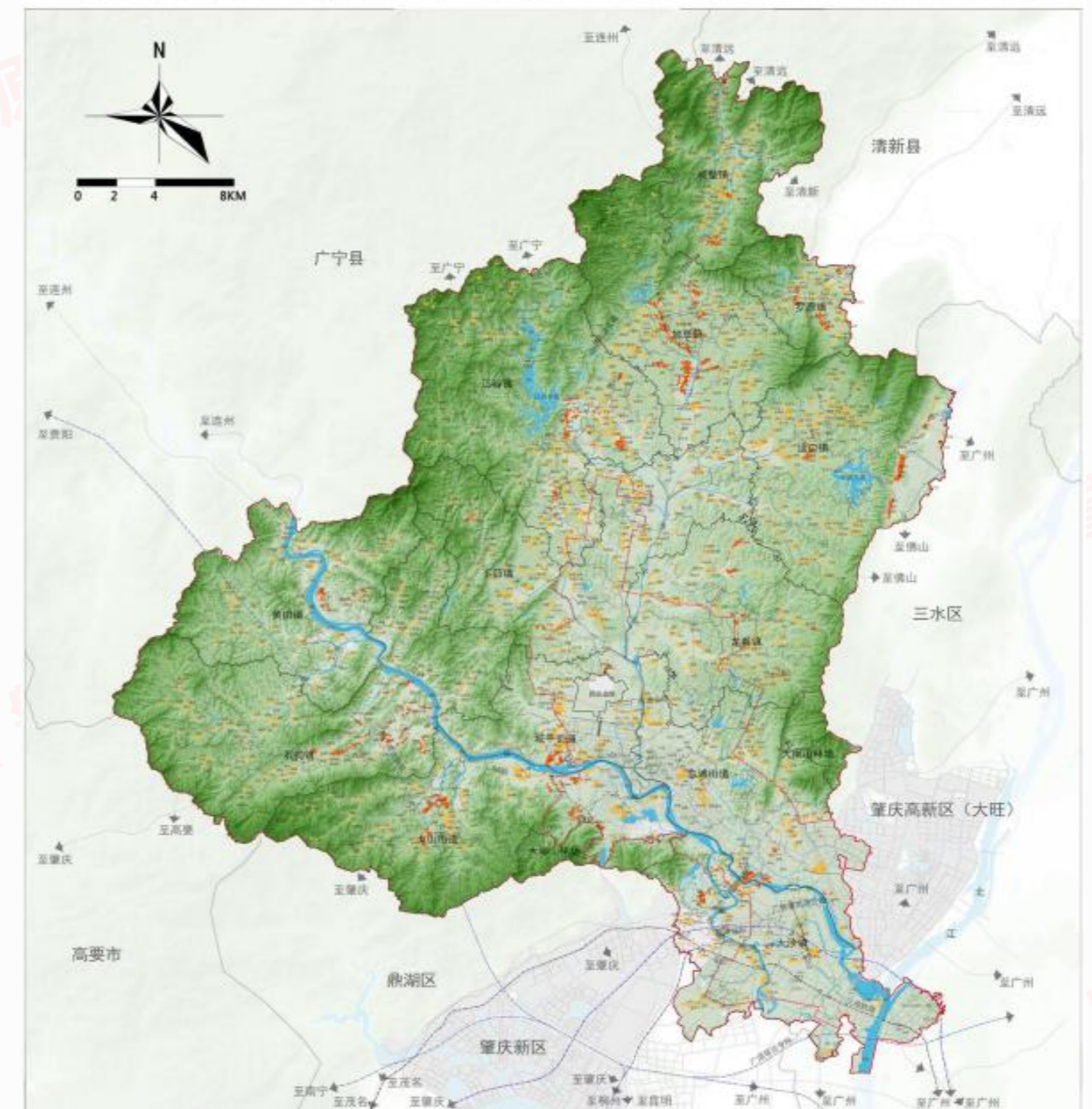
1月16日，肇庆首份县（市）级乡村建设的文件——《四会市域乡村建设规划（2017—2035）》（下称《规划》）正式曝光。明确提出：率先创建“广东省全域推进社会主义新农村建设示范县”，为广东省探索可复制、可推广的“四会经验”。

根据《规划》，四会市下辖13个镇（街道），122个行政村（含9个“村改居”），1704条自然村全部纳入在列，实施分类体系推进。整个乡村建设周期分两大阶段，至2020年的近期内，总村庄建设用地规模2536公顷，至2035年，则再增1864公顷。

《规划》中“乡村设施建设规划”的首条要求：构建国道改建、县道升级/改造、乡道规划提升和旅游线路完善相结合的交通体系，依托市域城乡主干道和县乡道，构建以公交廊道和公交线路为主体的乡村公共交通体系。

同时，将结合村庄等级、规模、职能和服务功能，统筹配置教育、医疗、文化、体育、商业等公共服务设施，实现乡村基本公共服务全覆盖。

四会市域乡村建设规划（2017-2035）





# 土地市场

# 土地供应：本周全市无新增土地供应

出让时间	区域	位置	性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
—	—	—	—	—	—	—	—



# 土地成交：本周有两宗土地成交，一宗流拍和停拍

成交时间	区域	位置	性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	开发商
2019-1-14	封开	南丰镇酒井河		34255.8	2.8	6680	696	佛山市艺力房地 产有限公司
2019-1-18	广宁	南街镇城南新区体育南路地段	商住	69899.73	3.0	17000	811	编号444
				69953.68	3.0		流拍	
	鼎湖	57区B-57-05号地块		68591.6	3.0		停拍	

备注：成交楼面地价为名义楼面地价





# 新房市场

# 商品房供应：本周共4个项目新增预售，合计约7.09万m<sup>2</sup>

区域	批售时间	批售项目	预售座数	物业类型	住宅面积 (m <sup>2</sup> )	住宅套数 (套)	商业面积 (m <sup>2</sup> )	商业套数 (套)
端州	1月14日	鸿益幸福湖畔	C区商业	商业	0.00	0	6610.61	44
鼎湖	1月15日	龙光玖龙湾	11栋	商业/住宅	32798.77	320	589.26	14
广宁	1月16日	聚福豪庭	聚福豪庭	商业/住宅	24782.76	224	1687.45	23
封开	1月17日	江南城	11幢、15幢	商业	0.00	0	4410.04	31
合计					<b>57581.53</b>	<b>544</b>	<b>13297.36</b>	<b>112</b>

# 商品房/住宅成交：肇庆全市住宅成交量跌价升

## 上周，肇庆全市成交商品房

成交面积：**10.11**万m<sup>2</sup> 环比-4.15%

成交均价：**6885**元/m<sup>2</sup> 环比+8.16%

成交金额：**6.96**亿元 环比+3.68%

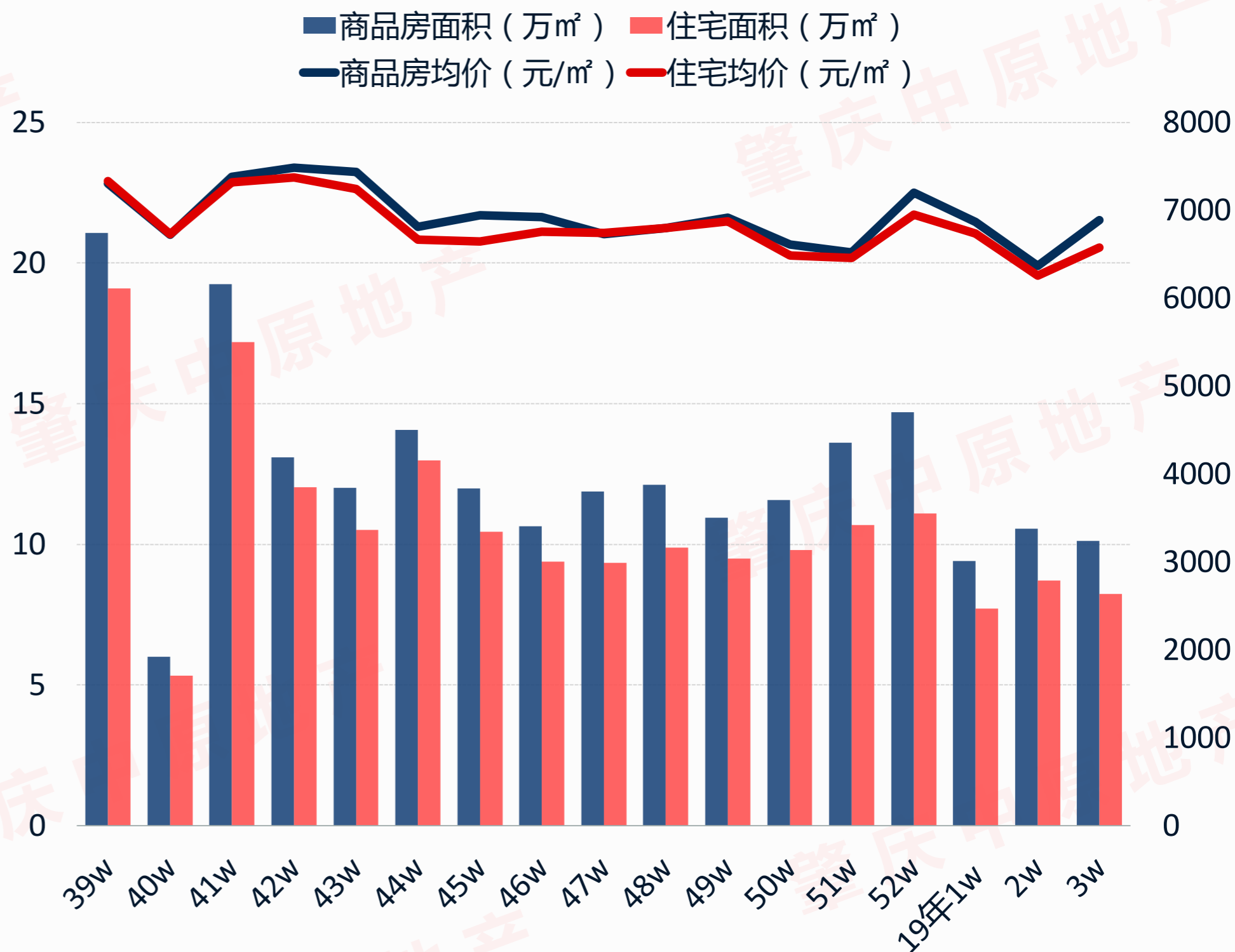
## 上周，肇庆全市成交商品住宅

成交面积：**8.23**万m<sup>2</sup> 环比-5.50%

成交均价：**6576**元/m<sup>2</sup> 环比+5.12%

成交金额：**5.41**亿元 环比-0.66%

## 肇庆全市商品房/住宅周度成交走势

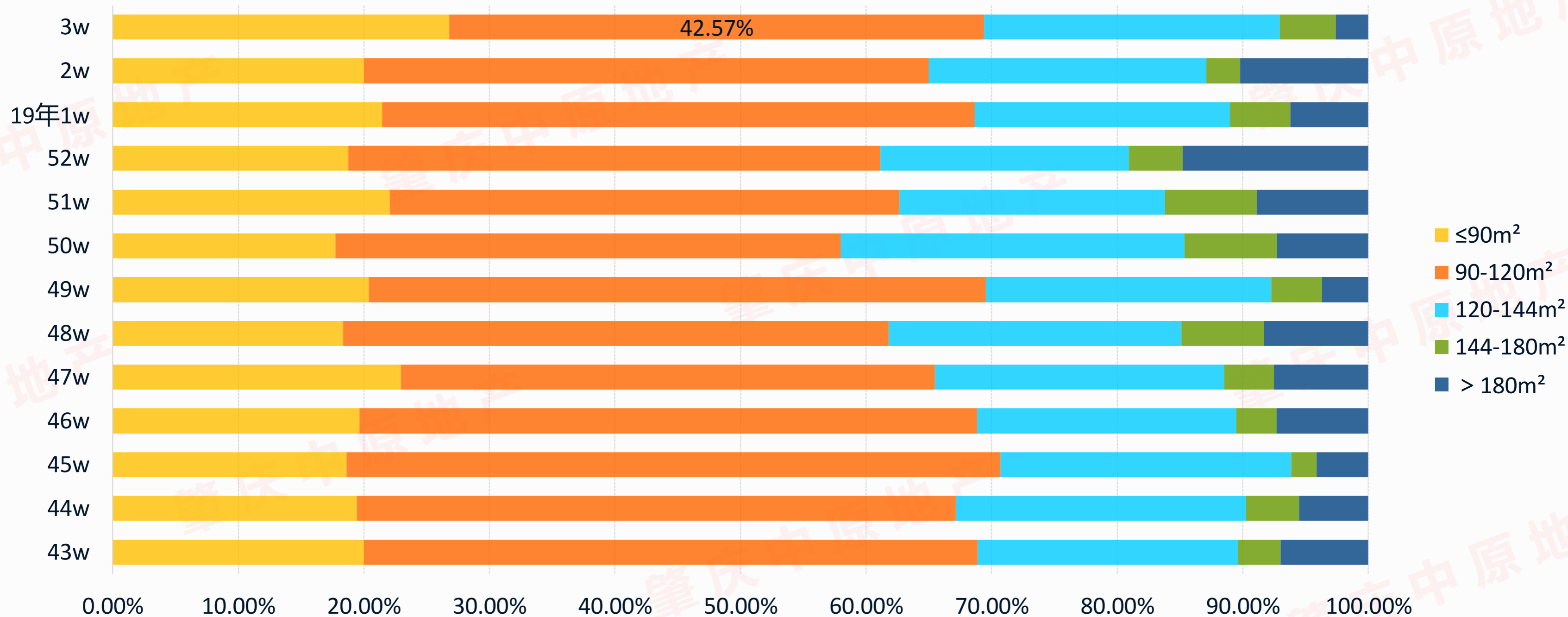


备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位



# 面积段成交：全市商品房90-120m<sup>2</sup>面积段成交量约占43%

## 全市商品房各面积段成交比例



备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位

# 商品房/住宅成交：本周端州/鼎湖/高新住宅成交量减少36%

上周，端州/鼎湖/高新成交商品房

成交面积：**3.14**万㎡ 环比-32.73%

成交均价：**7739**元/㎡ 环比+10.03%

成交金额：**2.43**亿元 环比-25.98%

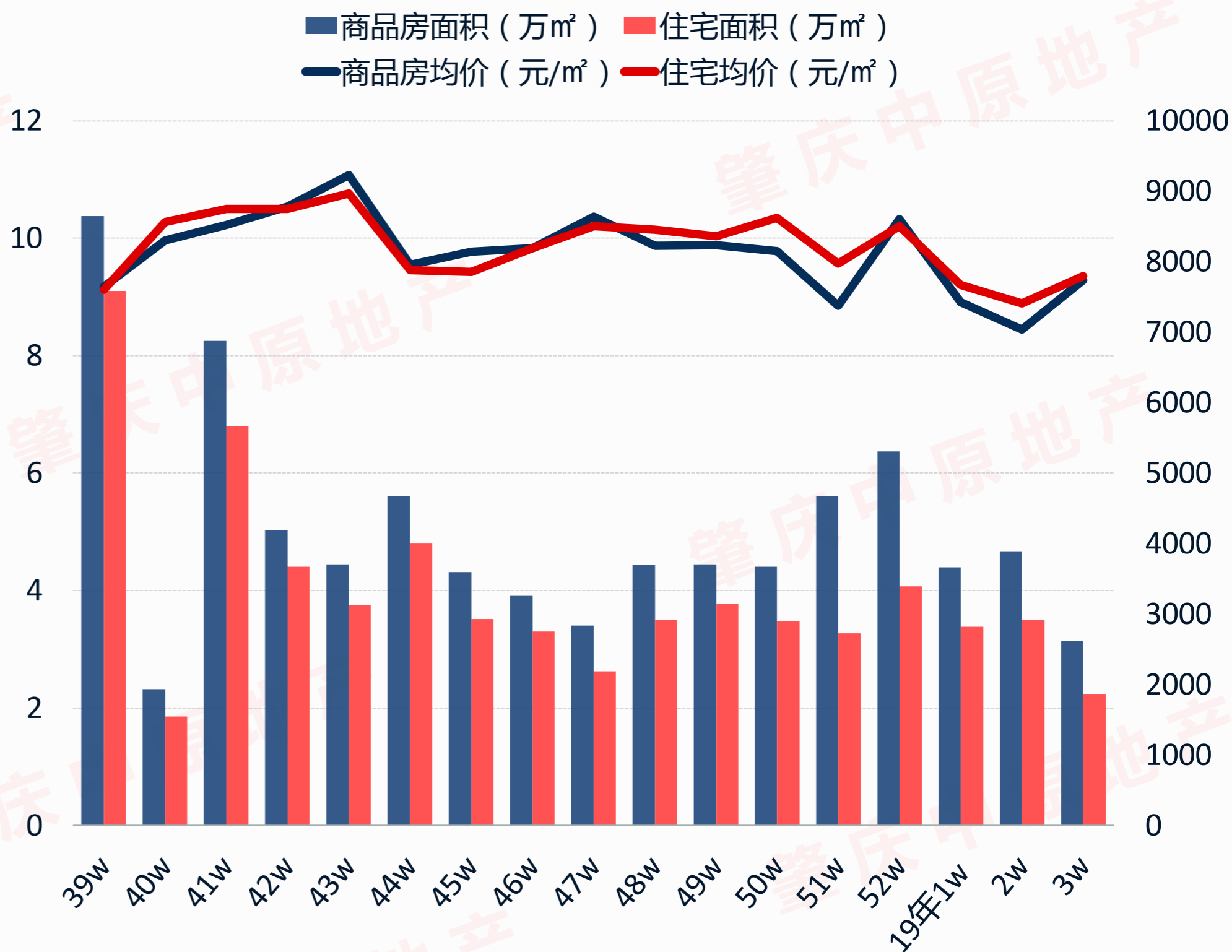
上周，端州/鼎湖/高新成交**商品住宅**

成交面积：**2.24**万㎡ 环比-36.01%

成交均价：**7795**元/㎡ 环比+5.19%

成交金额：**1.75**亿元 环比-32.69%

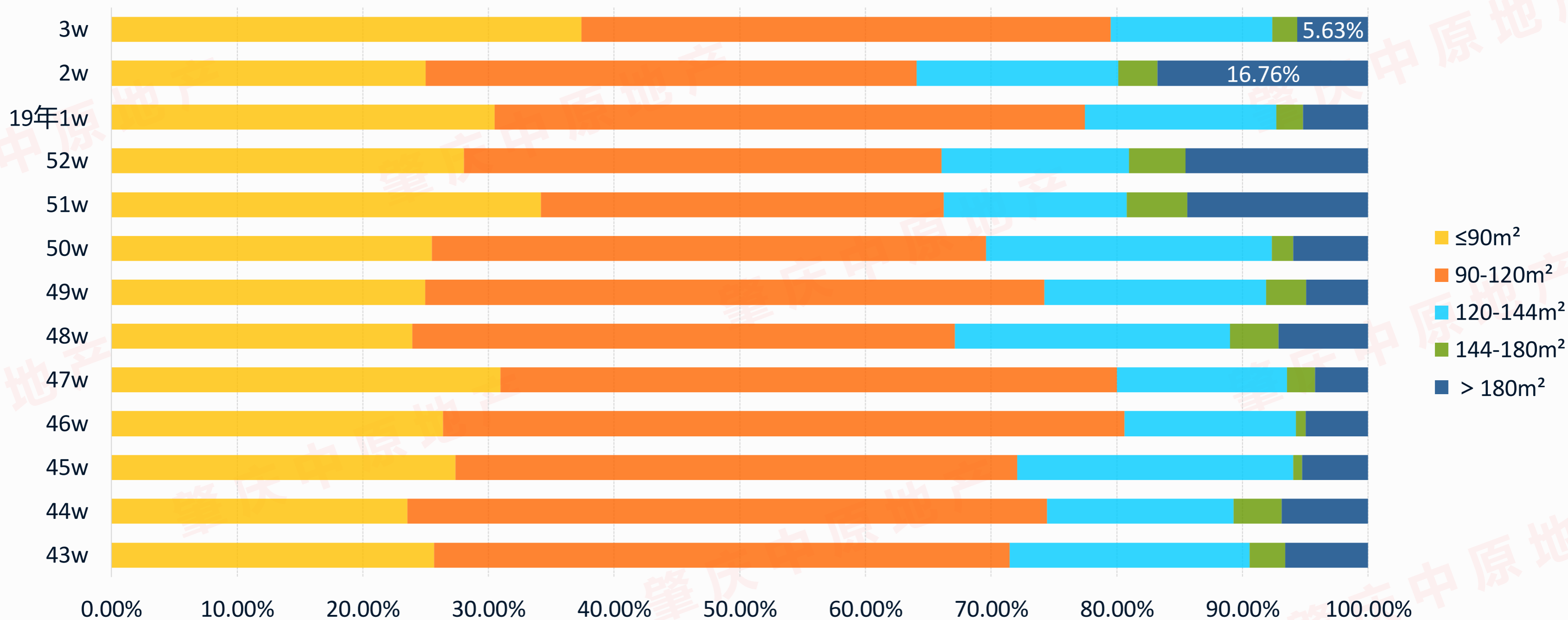
端州/鼎湖/高新商品房/住宅周度成交走势



备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位

# 面积段成交：端州/鼎湖/高新超180m<sup>2</sup>面积段成交减少11.13%

## 端州/鼎湖/高新商品房各面积段成交比例



备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位



# 商品房/住宅成交：上周高要住宅成交均价环比上升24%

## 上周，高要成交商品房

成交面积：**1.00**万m<sup>2</sup> 环比-2.44%

成交均价：**7543**元/m<sup>2</sup> 环比+20.67%

成交金额：**0.75**亿元 环比+17.72%

## 上周，高要成交商品住宅

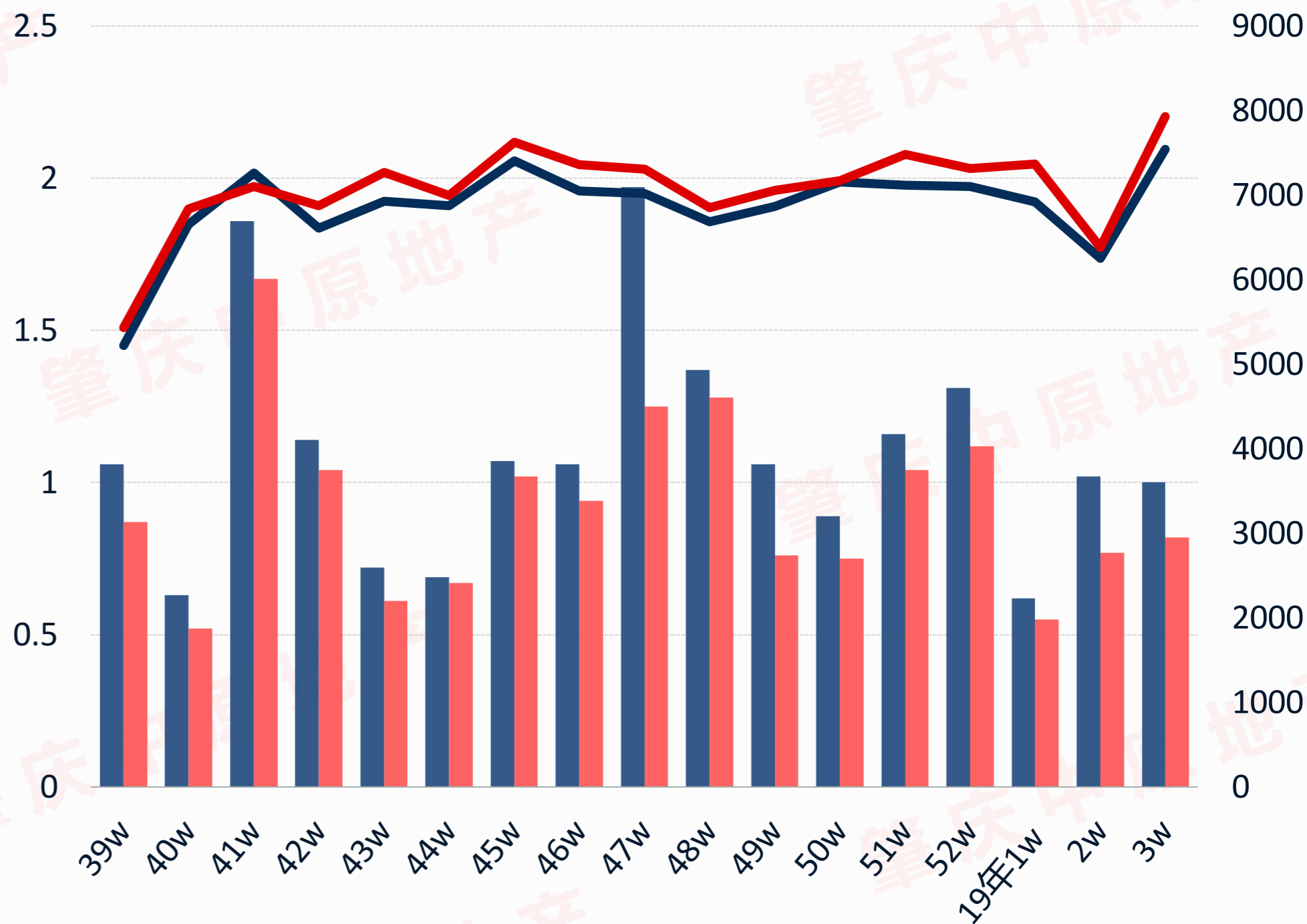
成交面积：**0.82**万m<sup>2</sup> 环比+7.09%

成交均价：**7929**元/m<sup>2</sup> 环比+24.30%

成交金额：**0.65**亿元 环比+33.12%

## 高要商品房/住宅周度成交走势

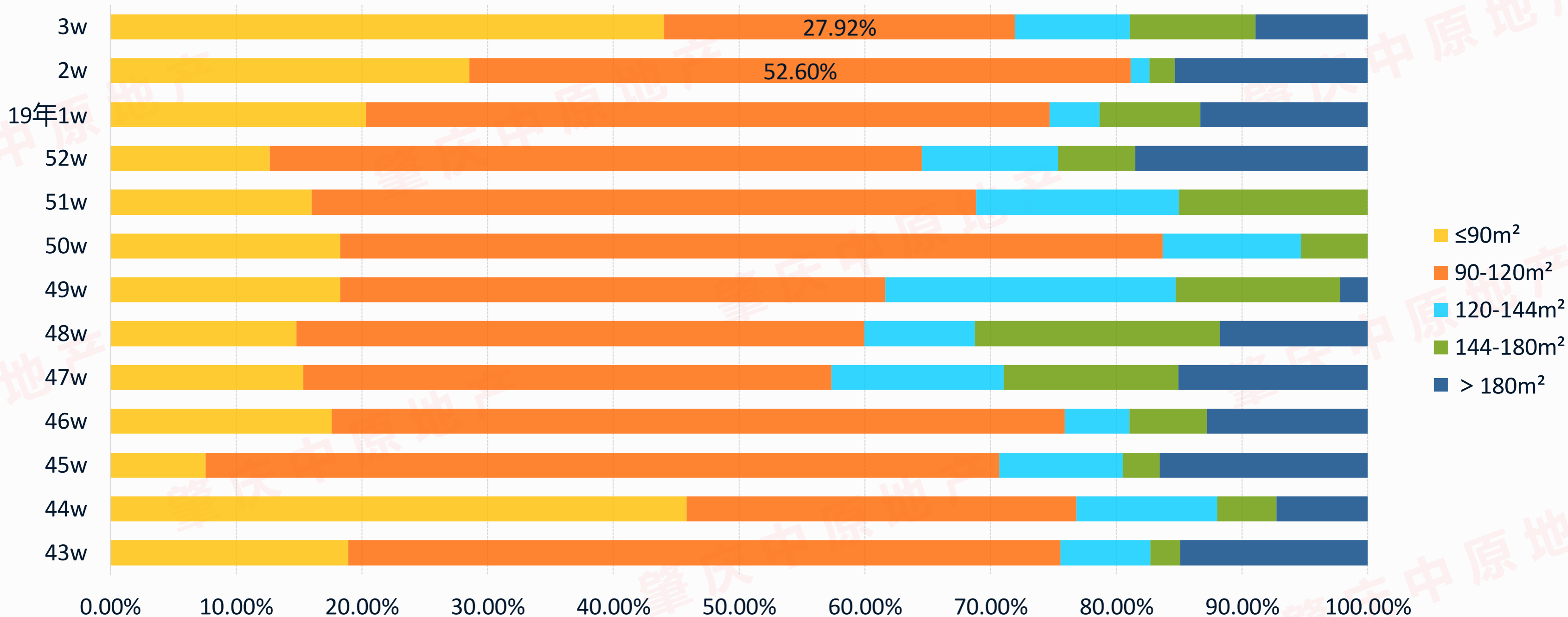
■ 商品房面积 (万m<sup>2</sup>) ■ 住宅面积 (万m<sup>2</sup>)  
— 商品房均价 (元/m<sup>2</sup>) — 住宅均价 (元/m<sup>2</sup>)



备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位

# 面积段成交：高要商品房90-120m<sup>2</sup>面积段成交减少约25%

## 高要商品房各面积段成交比例



备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位

# 商品房/住宅成交：上周四会住宅成交量大幅上涨160.64%

## 上周，四会成交商品房

成交面积：**2.63**万m<sup>2</sup> 环比+201.51%

成交均价：**8013**元/m<sup>2</sup> 环比+6.21%

成交金额：**2.10**亿元 环比+220.24%

## 上周，四会成交商品住宅

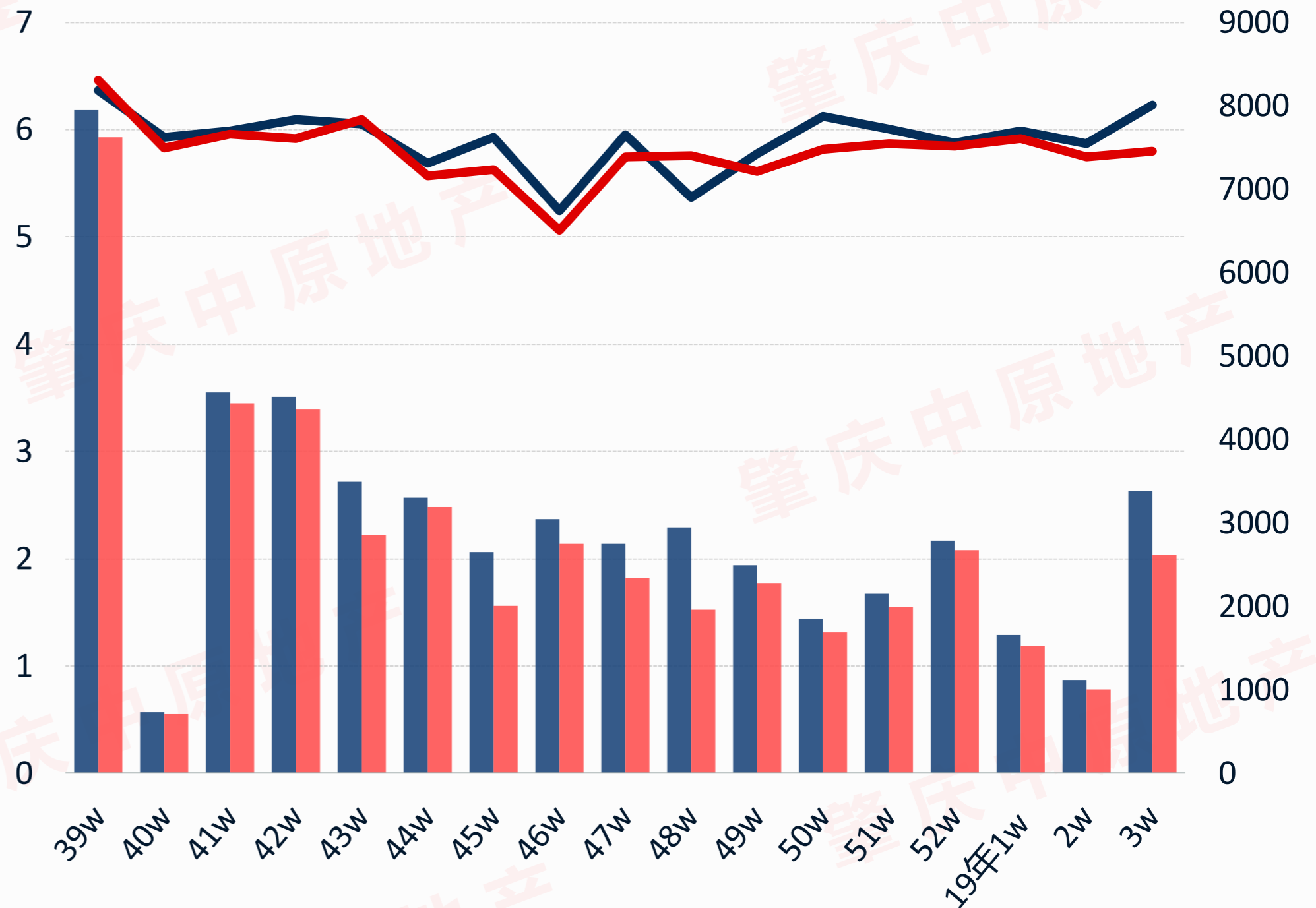
成交面积：**2.04**万m<sup>2</sup> 环比+160.64%

成交均价：**7454**元/m<sup>2</sup> 环比+0.87%

成交金额：**1.52**亿元 环比+162.90%

## 四会商品房/住宅周度成交走势

■ 商品房面积 (万m<sup>2</sup>) ■ 住宅面积 (万m<sup>2</sup>)  
— 商品房均价 (元/m<sup>2</sup>) — 住宅均价 (元/m<sup>2</sup>)

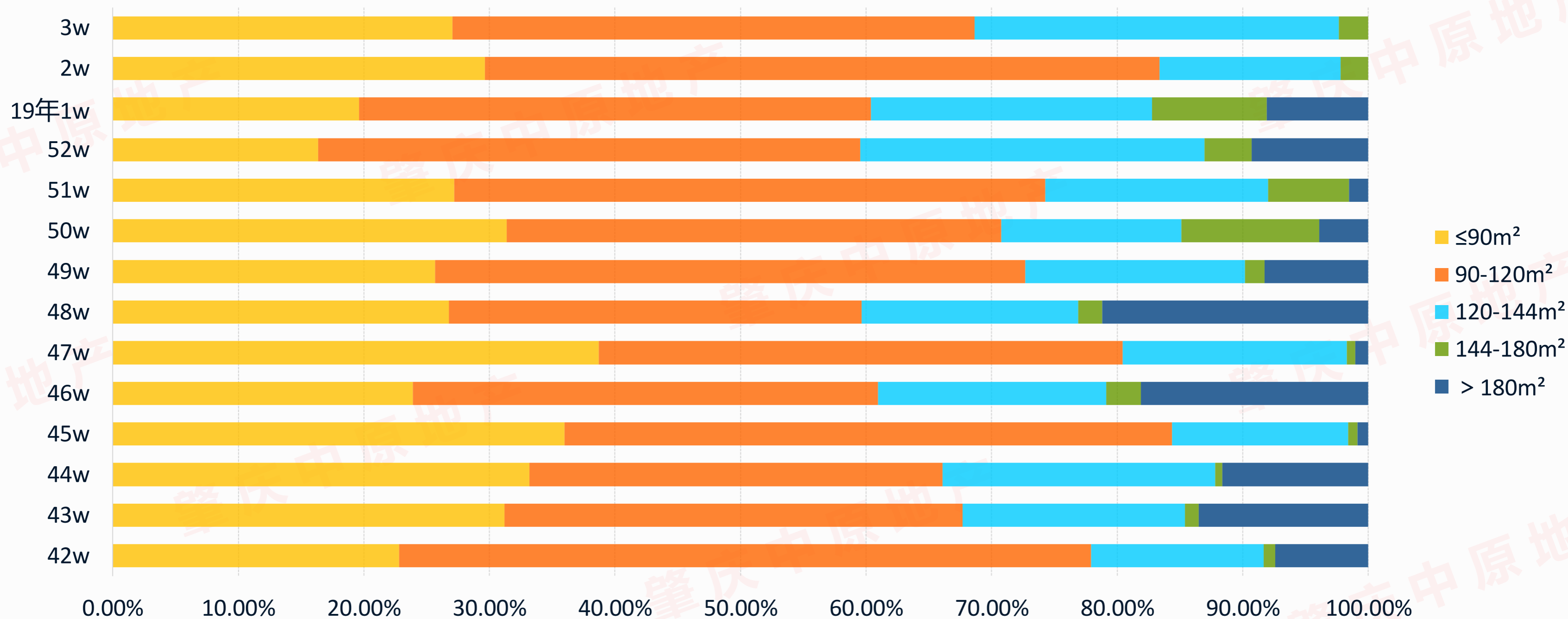


备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位



# 面积段成交：四会商品房超180m<sup>2</sup>面积段连续两周无成交

## 四会商品房各面积段成交比例

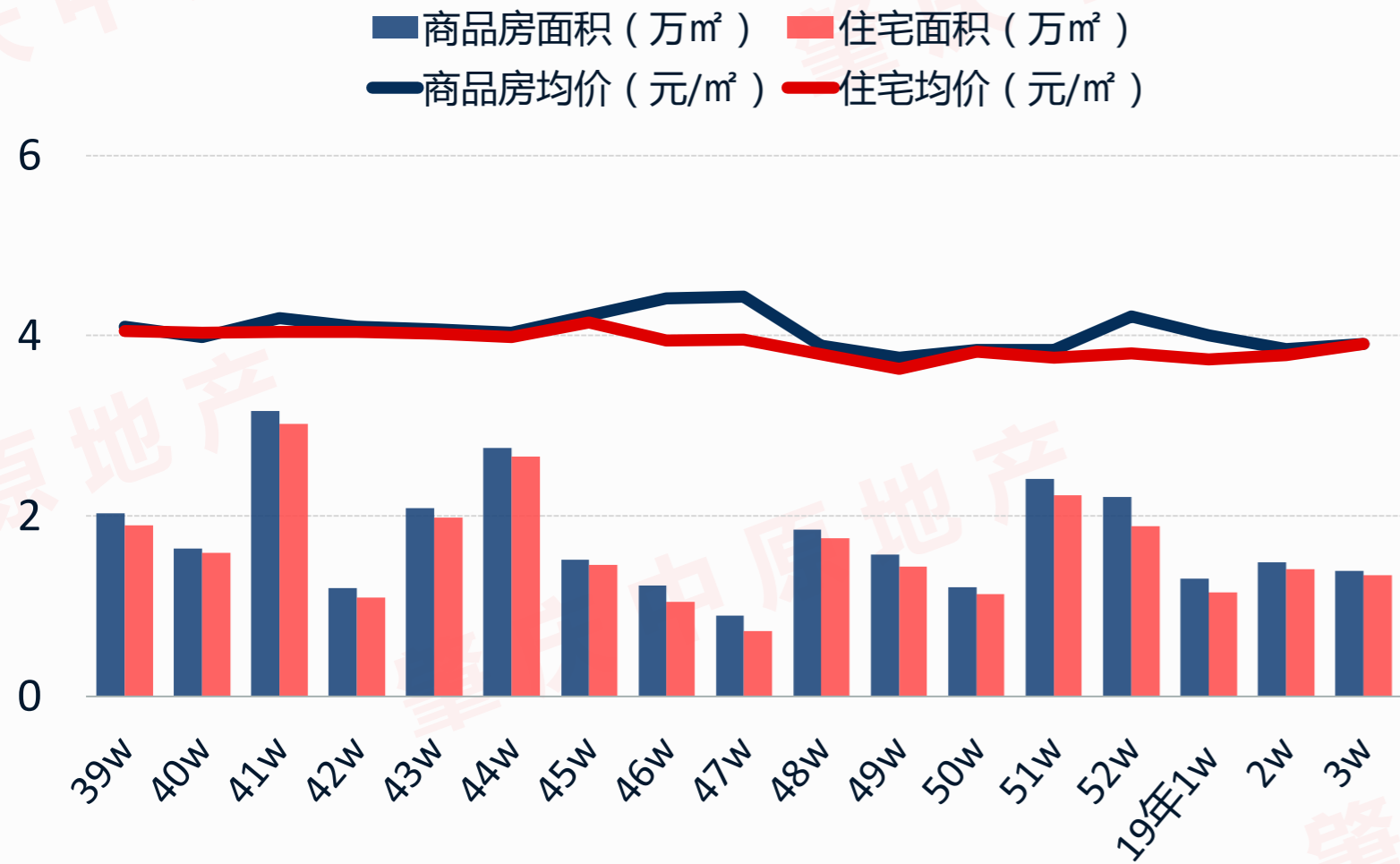


备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位

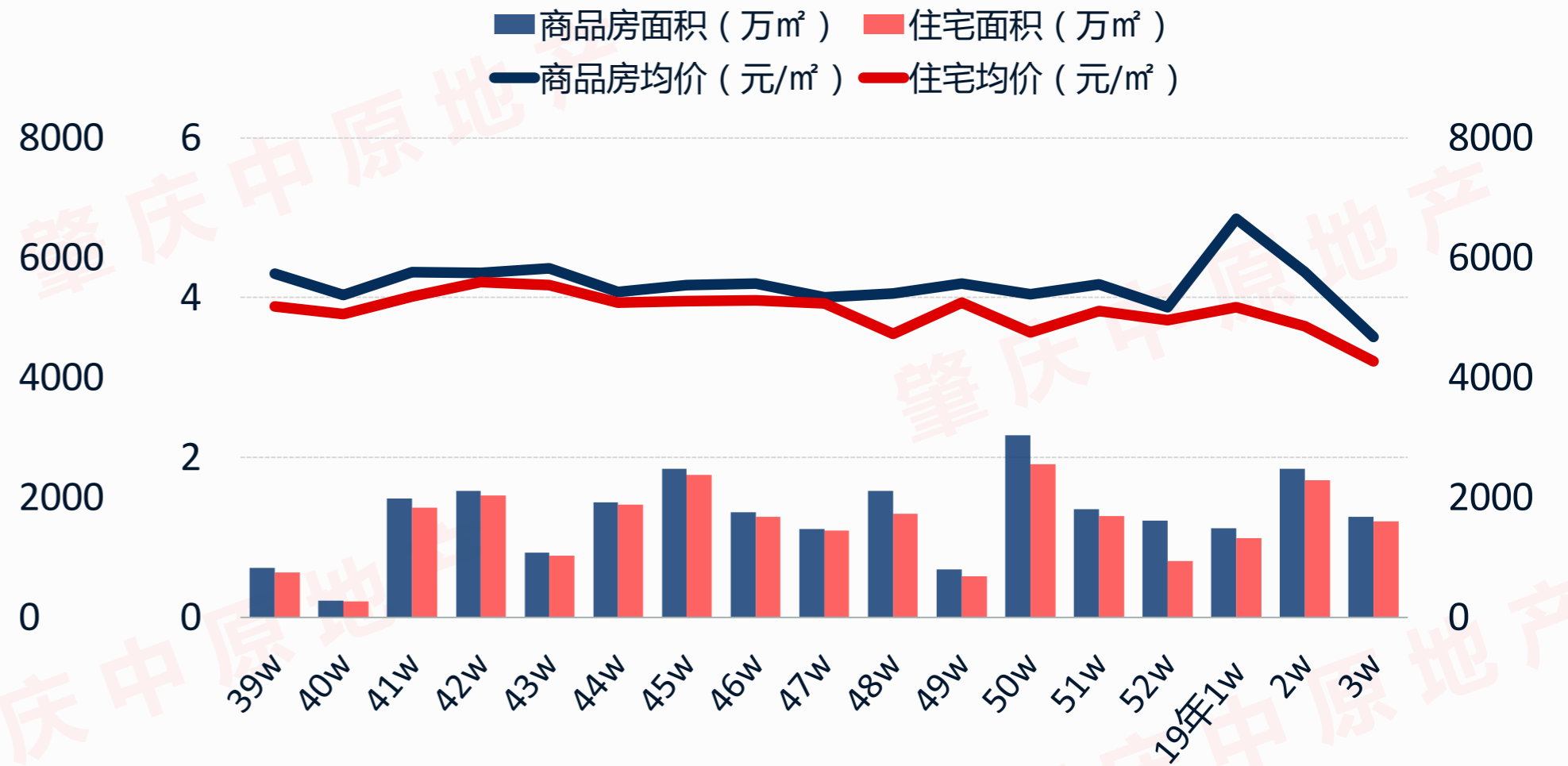
# 怀集、广宁县商品房/住宅成交情况

- 怀集县上周住宅成交120套，合计面积1.34万m<sup>2</sup>，环比减少5.07%，成交均价为5216元/m<sup>2</sup>，环比上升3.39%；
- 广宁县上周住宅成交100套，合计面积1.20万m<sup>2</sup>，环比减少29.99%，成交均价为4267元/m<sup>2</sup>，环比下滑12.17%。

## 怀集县商品房/住宅周度成交走势



## 广宁县商品房/住宅周度成交走势

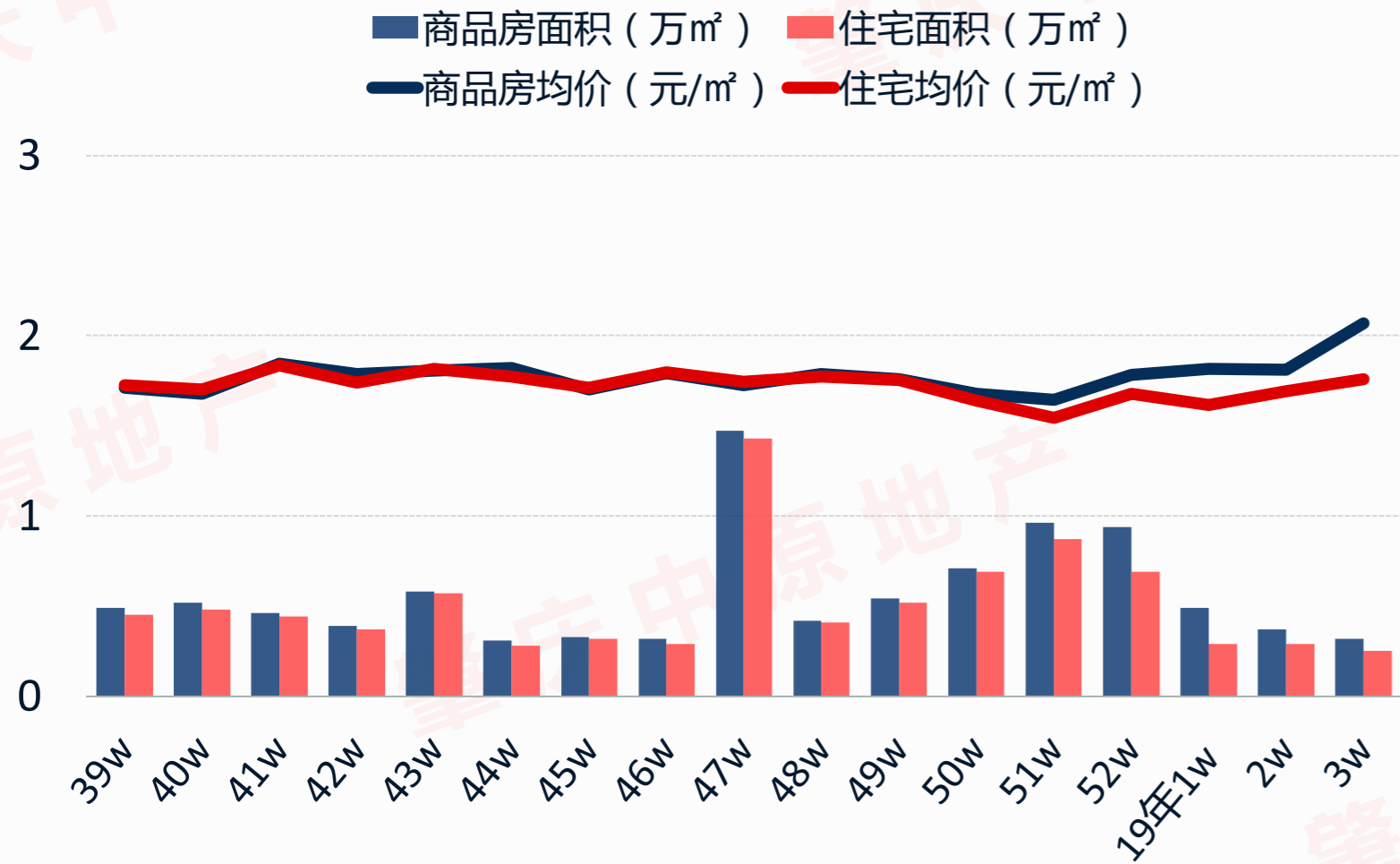


备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位

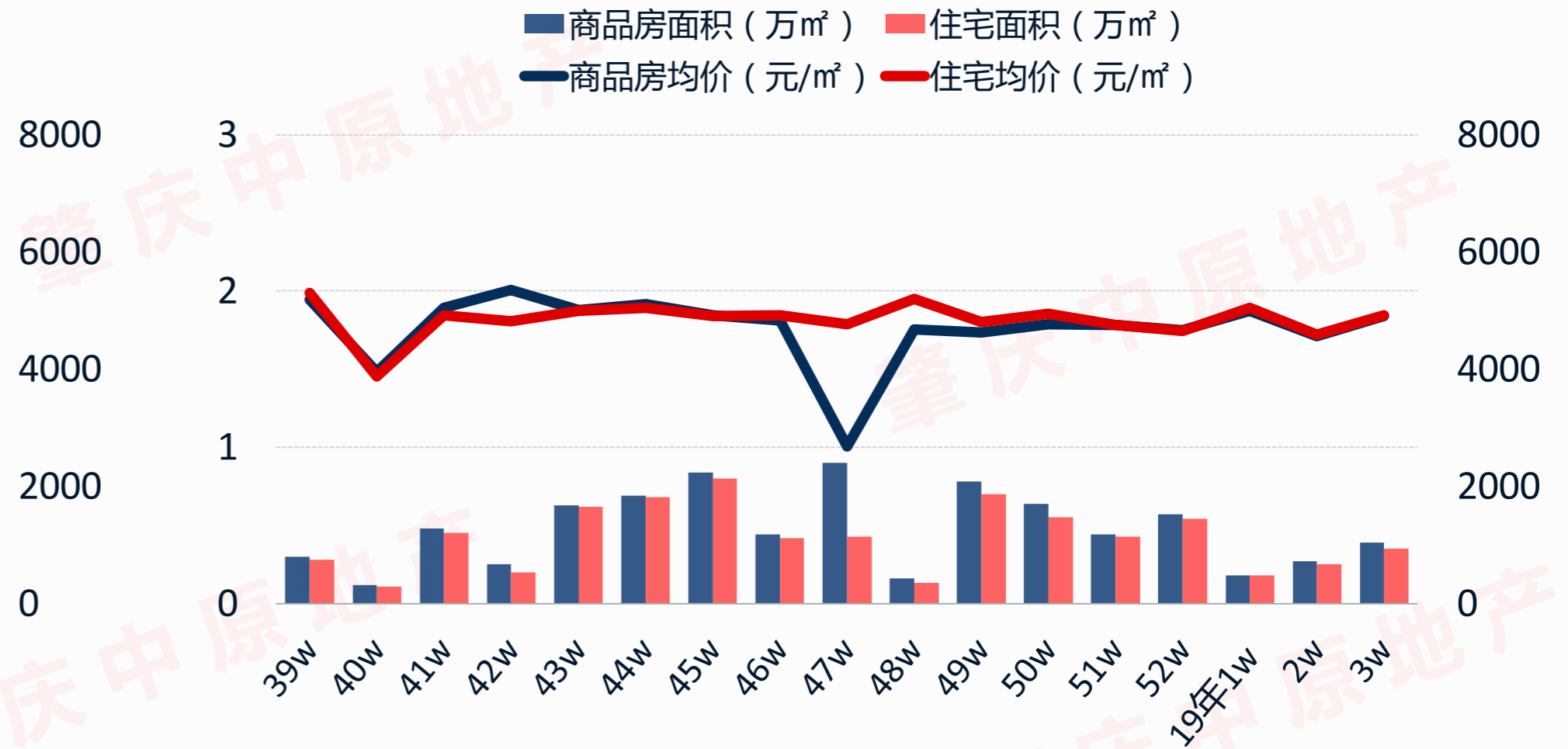
# 封开、德庆县商品房/住宅成交情况

- 封开县上周住宅成交20套，合计面积0.25万m<sup>2</sup>，环比减少15.19%，成交均价为4693元/m<sup>2</sup>，环比上升3.92%；
- 德庆县上周住宅成交31套，合计面积0.35万m<sup>2</sup>，环比上升39.54%，成交均价为4916元/m<sup>2</sup>，环比上升7.11%。

## 封开县商品房/住宅周度成交走势



## 德庆县商品房/住宅周度成交走势



备注：商品房包括住宅、公寓、写字楼、商铺和车位



# 本周市场营销动态

区域	时间	楼盘名称	营销动态
端州	1月19日	碧桂园豪布斯卡	开放样板房；将推建面约108-122m <sup>2</sup> 带装住宅单位
怀集	1月18日	方圆·滨江一号	加推全新5栋，推建面105-139m <sup>2</sup> 三至四房单位，售价待定
	1月19日	茂锦·锦秀华庭	开盘；推83-106m <sup>2</sup> 三至四房住宅单位，售价待定
	1月20日	方凯天悦城	开放营销中心；将售套内面积96-108m <sup>2</sup> 三至四房住宅

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。



广佛肇专家 | 综合体专家  
资源整合专家 | 豪宅专家