



房贷利率继续上调 市场签约低位运行

—2018年1月广州房地产市场月报

1月房地产市场小结

宏观经济及政策：

- 经济方面，进出口持续保持正增长，投资增速保持稳定，制造业继续保持稳步扩张走势，CPI指数连续13个月处于通缩区间。
- 政策情况，本月湖北鄂州市和吉林长春市出台限购、限贷和限转让政策，而兰州实施部分区域的限售，取消部分区域的限购政策，落实楼市分类调控政策；在2018年全国国土资源工作会议国土资源部部长姜大明提出，改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

土地市场：

- 全市共供应3宗住宅或商住用地，花都区、增城区和从化区各1宗；全市共成交4宗住宅或商住用地，分别2宗位于南沙区、2宗位于增城区，其中，2宗定向的增城朱村商住地被碧桂园+富士康联合体底价斩获，另外，2宗南沙宅地分别中海和越秀以最高限价竞得，土地市场热度持续上升。

二级市场：

- 本月整体市场进入传统销售淡季，供求两端双双回落，签约价格稳中略升；从各区成交情况看，仍以周边区域成交为主，成交面积占比接近九成，均价方面，各区均价呈现不同程度波动，其中，海珠受签约结构影响最大，环比涨幅45%
- 从库存情况来看，受到传统销售淡季的影响，本月库存面积上升2%，整体库存创近月新高，库存去化周期持续高位；从各区库存去化情况来看，越秀、番禺和花都去化周期有所缩短，而其他各区域去化周期仍有所增长。
- 今年1月，广州房地产市场房贷利率持续收紧，1月广州世联上门量同比下降超两成，市场热度不足；从开盘加推情况看，本月开盘加推去化率低于去年同期29个百分点，主要是由于今年1月部分开盘或加推的楼盘优惠力度减少。

世联观点：

- 中央和地方对房地产市场负向调控的方向不变，市场热度减退，购房者信心下降，加上本月底广州四大银行再次上调首套房和二套房的房贷利率，使购房成本再次上升，另外，受到“限价”的影响，购房者首付门槛也普遍提高，加上1月进入传统的销售淡季，使1月整体市场降至五千多套的签约水平，同比降幅超两成，低于正常年份月度的保底签约水平（6500套）。世联研究认为，受到传统的春节假期影响，预计2月整体市场签约量仍会继续回落。

目录
CONTENT

1

1月宏观经济及市场动态

2

1月广州土地市场分析

3

1月广州住宅市场分析

4

1月广州各区住宅市场分析



1月宏观经济及市场动态

国家经济、城市政策、广州经济、广州政策、城市动态、
企业动态

宏观经济：进出口持续保持正增长，投资增速保持稳定，制造业继续保持稳步扩张走势，CPI指数连续13个月处于通缩区间

2017年出口金额累计同比上升10.8%，增速较去年上升12.8%；进口金额累计同比上升18.7%，增速较去年上升18.1%

1-12月，全国固定资产投资同比增长7.2%，增速与1-11月份持平（近十年均值约25%）

1-12月，社会消费品零售总额同比增长10.2%，与1-11月份下降0.1%（近十年均值约17%）



2017年GDP累计同比6.9%，增速与上半年持平

2018年1月，财新（汇丰）指数降至51.5%，与去年12月持平，显示制造业保持活跃；中国制造业采购经理指数为51.3%，虽比上月回落0.3个百分点，仍与去年同期持平，连续16个月位于51.0%以上的景气区间，制造业继续保持稳步扩张走势。

1月份全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨1.5%，涨幅比上月下降0.3%，已经连续13个月同比上涨低于2%

全国各城市相关重点政策

- 1月2日，限购政策到期后，全国范围内首个对居民购房“限售”的城市厦门2018年延用原有政策。1月2日，厦门不动产登记中心热线人员表示，厦门目前还在延用此前的限购政策，即拥有2套及以上住房的户籍居民家庭，拥有1套及以上住房的非户籍居民家庭；无法提供购房之日前4年内在厦门逐月连续缴纳3年以上个人所得税或社会保险证明的非户籍居民家庭，暂停向其销售180平方米及以下商品住房。
- 1月2日，从湖北鄂州市房产管理局获悉，从去年12月27日起，鄂州葛店开发区、花湖开发区开始实行限购限售政策。这是湖北继襄阳之后第二个实行限售的地市。在限购区内暂停向已拥有2套及以上住房的鄂州市户籍家庭出售商品房，暂停向非鄂州市户籍的家庭出售第2套商品房。并且，在限购限售购买的商品房，必须自取得《不动产权证》满3年才可上市交易。
- 1月4日召开的六届省政府第98次常务会议通过了《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》。《意见》涵盖八个方面的内容，堪称海南历史上最严苛的土地管理措施。实行建设用地总量和强度双控制度；禁止对产能过剩、高耗能、高污染项目供地；禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应；将土地投资强度、产值、税收等相关指标作为建设用地供应准入标准；实行“弹性年期”+“对赌协议”供应方式，首次供应年限到期后，对不符合相关协议约定的，按协议约定收回土地使用权。

全国各城市相关重点政策

- 1月3日，成都市政府发布《成都市人民政府办公厅关于加快发展和规范管理我市住房租赁市场的意见》，明确住房租赁租住标准，加强住房租赁违规行为监管，提出逐步扩大承租人享受基本公共服务的权利、鼓励村镇集体经济组织开展规模化住房租赁业务。
- 1月4日，海南省政府通过《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》，实行建设用地总量和强度双控制度，禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应。
- 1月5日，兰州市住房保障和房产管理局发布关于加强房地产市场调控强化房地产市场监管有关工作的通知的公告，针对兰州市房地产市场发展的实际情况，对兰州房地产市场区域性限购政策进行调整，取消西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策。
- 厦门市十五届人大二次会议日前开幕，厦门市市长庄稼汉代表市人民政府作《政府工作报告》。报告提出，今年，厦门将健全完善房地产市场调控长效机制，推进租购并举住房制度建设，实行差别化的调控政策，满足首套刚需，支持改善需求，有效引导市场预期，加强商品住宅土地供应，加快商业地产去库存，确保去化周期和房价控制在合理区间，全面加快地铁社区等保障性住房建设，促进房地产市场平稳健康发展。
- 1月9日消息，青岛将全面放开城镇落户限制，加快取消购房面积、就业年限、投资纳税、积分制等落户条件，优先解决农村学生升学和参军进入城镇人口、在城镇就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工等重点群体落户问题。

全国各城市相关重点政策

- 1月17日，《长春市人民政府办公厅关于保持房地产市场平稳健康发展的通知》政策解读，规定三环内新购非家庭唯一住房（含新建商品住房和二手住房）2年内不得上市交易，同时强化价格监管。
- 近日，浙江省发布了《特色小镇评定规范》，这是全国首个“特色小镇”评定地方标准。该标准由浙江省发展和改革委员会、浙江省标准化研究院共同起草，于2018年1月29日正式实施。《规范》提出了特色小镇“1+X”的评定指标体系。其中“1”指的是共性指标，由功能“聚而合”、形态“小而美”、体制“新而活”等三大指标构成；“X”则为特色指标，由产业“特而强”和开放性创新特色工作指标构成。
- 近日，《东莞松山湖产业用地管理暂行办法》（以下简称“办法”）正式出台。办法明确，松山湖工业用地项目、科研用地项目土地出让地价分别要不低于1000元/平方米和1500元/平方米，并严格限制了配套设施用房占项目总建筑面积比例，科研用地进行产权分割对外销售也须满足多项约束条款。可对外销售的产业用房销售后，自完成转移登记之日起5年内不得二次转让。
- 1月26日，长沙市住房公积金中心发布《长沙住房公积金缴存管理办法》的通知，明确在长沙就业的港澳台同胞可以个人缴存公积金。对灵活就业人员缴存公积金问题，《办法》规定，缴存基数在5000元以上（含）的需提供近3个月个人所得税纳税证明。若灵活就业人员连续6个月以上（含）欠缴，管理中心有权对其账户进行封存。

广州经济表现：消费市场增长放缓，外贸出口较快增长，投资增速继续上升，房地产开发投资增速有所回落，制造业指数处于荣枯线之上，CPI消费价格涨幅稳定

2017年，全市商品进出口总值9714.4亿元，同比增长13.7%，增速同比提升10.6个百分点。其中出口5792.2亿元，增长12.3%；进口3922.2亿元，增长16.0%，增速同比分别提升9.3个和12.7个百分点。

2017年，全市完成固定资产投资6000亿元，同比增长8.0%；房地产开发投资增长6.4%，增速较1-11月回落0.4个百分点

2017年，全市实现社会消费品零售总额9402.59亿元，同比增长8.0%，增速较1-11月下降0.2%；限额以上网上商店零售额增长19.3%



2017年，广州市实现地区生产总值（GDP）达21503.15亿元；同比增长7.0%，经济保持中高速增长。其中，第一产业增加值下降1.0%，第二产业和第三产业增加值分别增长4.7%和8.2%。

2017年12月，广州市制造业采购经理指数（重点企业PMI）为53.2，环比回落2%，已连续10个月站在50.0的荣枯线之上

2017年，我市城市居民消费价格（CPI）同比上涨2.3%，涨幅低于上年同期0.4个百分点。工业生产者购进价格（IPI）同比上涨8.8%，出厂价格（PPI）同比上涨2.3%，结束了连续5年工业品价格下降的态势。

中央政策

- 1月9日，国务院发布关于在自由贸易试验区暂时调整有关行政法规、国务院文件和经国务院批准的部门规章规定的决定，取消外商投资城市轨道交通项目设备国产化比例须达到70%以上的限制。取消对外资银行营业性机构经营人民币业务的开业年限限制。
- 1月15日，中国国土资源部部长姜大明在2018年全国国土资源工作会议上表示，改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定在权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地用作住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
- 1月16日，国土资源部办公厅、住房城乡建设部办公厅发布《关于沈阳等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。
- 1月25日至26日，中国银监会召开2018年全国银行业监督管理工作会议。会议强调，要按照党的十九大和中央经济工作会议部署，打好防范化解金融风险攻坚战，使宏观杠杆率得到有效控制。努力抑制居民杠杆率，重点是控制居民杠杆率的过快增长，打击挪用消费贷款、违规透支信用卡等行为，严控个人贷款违规流入股市和房市。



广州政策

- 广州市城市更新局发布《市城市更新局关于实施城市更新商服类房地产项目管理新政执行问题的通知》，属于旧改商服类项目，可以不执行“3·30”新政中商服类最小分割单元不低于300平方米的规定。这也就意味着旧改商服项目又将可以开发小户型公寓，但是销售对象依然不能是“个人”。
- 1月10日，广州市住建委主任王宏伟在市十五届人大三次会议首场新闻媒体座谈会上透露，今年要扩大可以用来租的房源，增加全自持、以租为主的住房供应，包括以租赁为主的土地供应。王宏伟透露，2018年围绕租这篇文章，广州将按照多主体供应多渠道保障租购并举的思路，在合理控制地价的同时，加大住宅用地储备和出让力度，完成1.6万套保障房建设任务，提高土地出让中公租房配建比例，大力发展住房租赁市场，加大只租不售全自持商品房和轨道交通沿线租赁房用房用地供应，鼓励国有企业利用自有存量土地建设租赁住房，推行集体建设用地建设租赁住房，商改租和产业园区配建员工宿舍等试点。
- 1月31日，广州市内四家国有银行（工农中建）同时发声称2月1日起首套房贷利率将上浮10%起，二套房贷利率则执行最低较基准利率上浮15%。业内人士指出，短期内还将有更多银行跟进。



城市动态

- 1月1日，广州市城市更新局党组书记、局长杨承志透露，广州的废弃铁路改造将于2018年启动，打造“城市慢行系统”，拟先将位于荔湾区省冷冻厂周边的废弃铁路打造成示范段。老旧小区微改造正在分步骤分年度进行，到2020年，广州将重点推进全市779个功能配套不全、建设标准不高、设施设备陈旧、基础设施老化、环境较差的老旧小区微改造。
- 广船地块控制性详细规划正式通过市政府审批，近日在市国土规划委网站上公布。根据规划，将在珠江南岸的广船地块求实一横路预留过江隧道接口并争取与广州地铁十一号线同步实施。同时，广船地块沿江景观受到控制，临江第一线可建设地块建筑限高60米，经营性建筑退珠江岸线100米以上。
- 作为广州北站建设首先启动的东广场安置区项目，广州北站综合交通枢纽开发建设项目（天贵路万达城西侧）近日开始环评公示。这一安置区选址花都CBD，将建设26栋高层住宅，居住人口约15748人，预计于2020年12月建成并投入使用。据悉，为了配合广州北站综合交通枢纽开发建设，需对广州北站综合交通枢纽4.6平方公里范围内京广铁路以东国有土地进行拆迁，并对征收房屋的居民进行安置，同时对拆迁的商业建筑进行复建置换。
- 1月10日、11日，黄埔区政府组织大沙街姬堂社区新围、旧围、合庆围三条自然村举行了搬迁安置房摇珠分房活动，现场分配1000多套瑞东花园及新溪二期安置房。



城市动态

- 今年广州计划对200个老旧小区进行微改造，3月还将出台一份改造779个老旧小区的3年工作计划方案”，广州两会期间，广州市城市更新局局长杨承志受访时透露，广州将继续花大力气做老旧小区改造，今年投入的资金有望比去年的两个多亿翻倍。广州将继续推进13条城中村全面改造，天河的车陂村、小新塘村都纳入改造范围，这些村庄的全面改造有望为广州释放丰富的土地供应量，发挥调控房地产市场的相关作用。
- 1月16日,广州地铁透露,七号线二期工可报告已在近日获市发改委批复,可以开工建设。七号线二期工程将从现有一期的大学城南站,向北延伸约22公里至黄埔区,从而使番禺区和黄埔区连接起来,增强城市南部与东部组团之间的联系,进一步支撑城市的“南拓”和“东进”战略。
- 在今年的教育工作计划上，广州教育会更加注重改革创新，全面实施学前教育三期行动计划，提高幼儿园学位供给，积极应对“全面二孩”政策带来的入园高峰。率先推进“租购同权、学位到房”，加强拔尖创新人才培养。推行集团化、学区化办学，推动中心城区优质教育资源向外围城区和农村地区覆盖，再建一批教育集团和广州市示范性普通高中。
- 1月22日，广州万科旗下的广州白云区田心村旧改项目在历经5年筹备后，正式宣布拆迁动工，进入首期拆迁复建阶段。资料显示，田心村旧改项目位于广州白云区的南面，是白云区首个整村改造项目，用地面积15.84公顷，计容总建筑面积38.99万平方米，开工后将首先复建安置区，计划3年后可回迁安置。



房企动态

- 1月3日，万科周刊公布了郁亮在万科集团2018年目标与行动沟通会上的讲话。郁亮表示，“房地产要回归居住属性，我们的工作就要认真按照要求去落实，找到我们的对策，在别人抱怨的时候，我们开始行动，这样才能占据未来的先机。我们将大力发展租赁住宅业务，这是时代给予的窗口和机会。”
- 近日，越秀旗下养老产业投资公司与广州友谊集团、广州越秀产业投资基金签署意向合作，三方将在养老产业领域携手合作，共同打造城市养老综合体项目。据悉，本次合作首个项目为广州针纺大厦，项目将由传统的写字楼出租服务转变为社区医养结合综合体项目。广州针纺大厦位于越秀区大德路，为16层的写字楼项目，已开业运营多年。改造后，项目将变身为城市养老综合体项目，定位为中高端精品城市养老综合体。项目以越秀养老作为运营主体，以越秀产业基金作为资本主体。
- 1月10日，深圳坪山新区G11336-0068号地块今日成功出让，由深圳市坪山区城投宏源投资有限公司以底价18.73亿元竞得。公开资料显示，G11336-0068号地块位于深圳坪山新区中山大道与振环路交汇处东北侧，土地面积3.07万平米，建筑面积为18.2万平方米，规划为商业用地，深圳市坪山区城投宏源投资有限公司由深圳市坪山城投置业有限公司与南昌悦盈企业管理有限公司共同出资成立，认缴出资比例分别为40%与60%。其中，南昌悦盈为世茂集团控股有限公司旗下子公司。



房企动态

- 在由深圳罗湖区政府主办的活动上，新世界中国地产董事兼副行政总裁黄少媚代表公司与罗湖区政府签署了《文锦渡口岸经济带战略合作协议》，与罗湖区政府在城市更新改造领域及招商引资方面开展深度合作，建立长期稳定的战略合作关系。



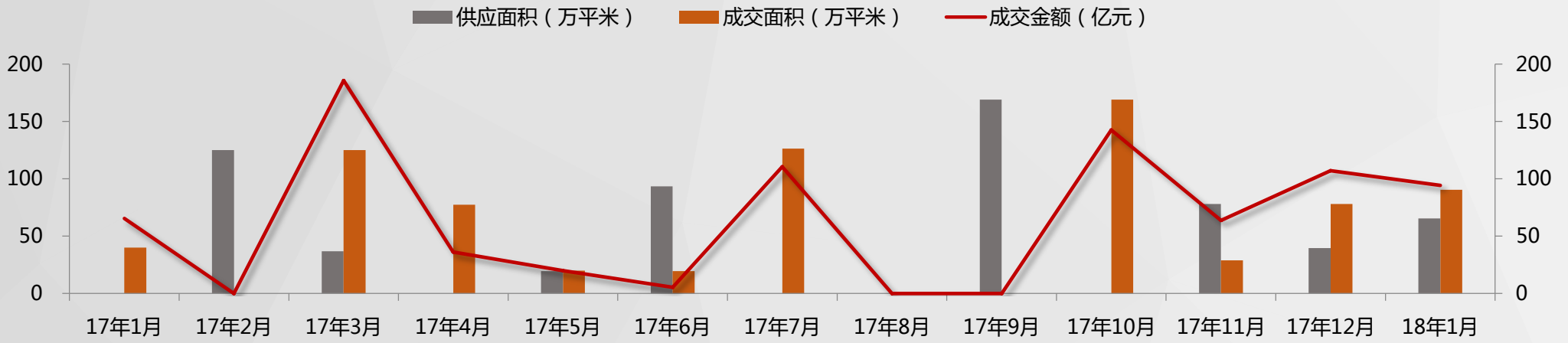


1月广州土地市场分析

宅地供求情况、成交宅地分析、各区域宅地累计成交、
宅地拍卖预告

月度住宅用地市场情况：1月广州共挂牌出让3宗住宅或商住用地，花都区、增城区和从化区各1宗；1月广州共拍出4宗住宅或商住用地，分别2宗位于南沙区、2宗位于增城区

2017年1月-2018年1月广州住宅用地供应成交情况



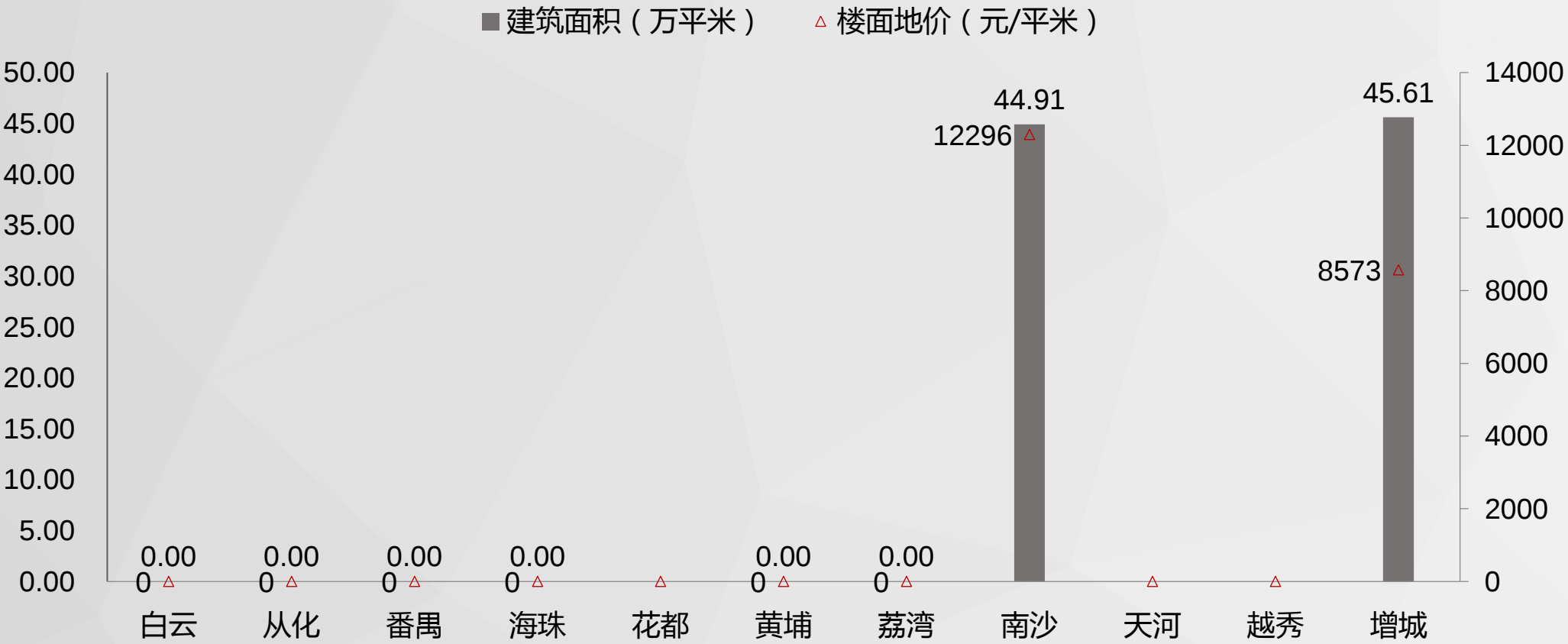
2017年1月-2018年1月广州住宅用地楼面地价走势



数据来源：世联数据平台；住宅用地楼面地价 = 土地成交总价 / 土地建筑面积

2018年1月各区域宅地成交情况：广州1月住宅用地累计出让4宗，建筑面积共90.52万平方米，其中增城区住宅用地仍是未来住宅供应大区

2018年1月广州各区住宅用地成交情况



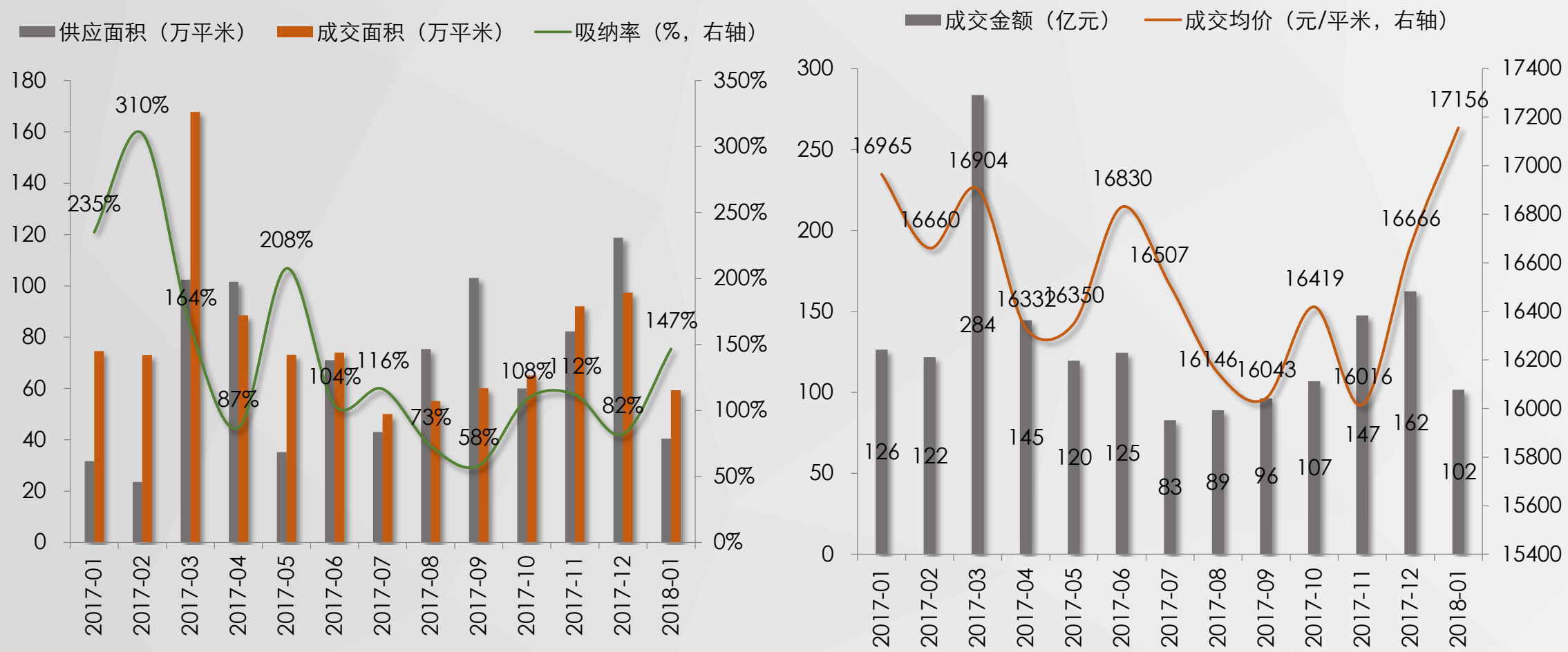
数据来源：世联数据平台；住宅用地楼面地价= 土地成交总价/土地建筑面积



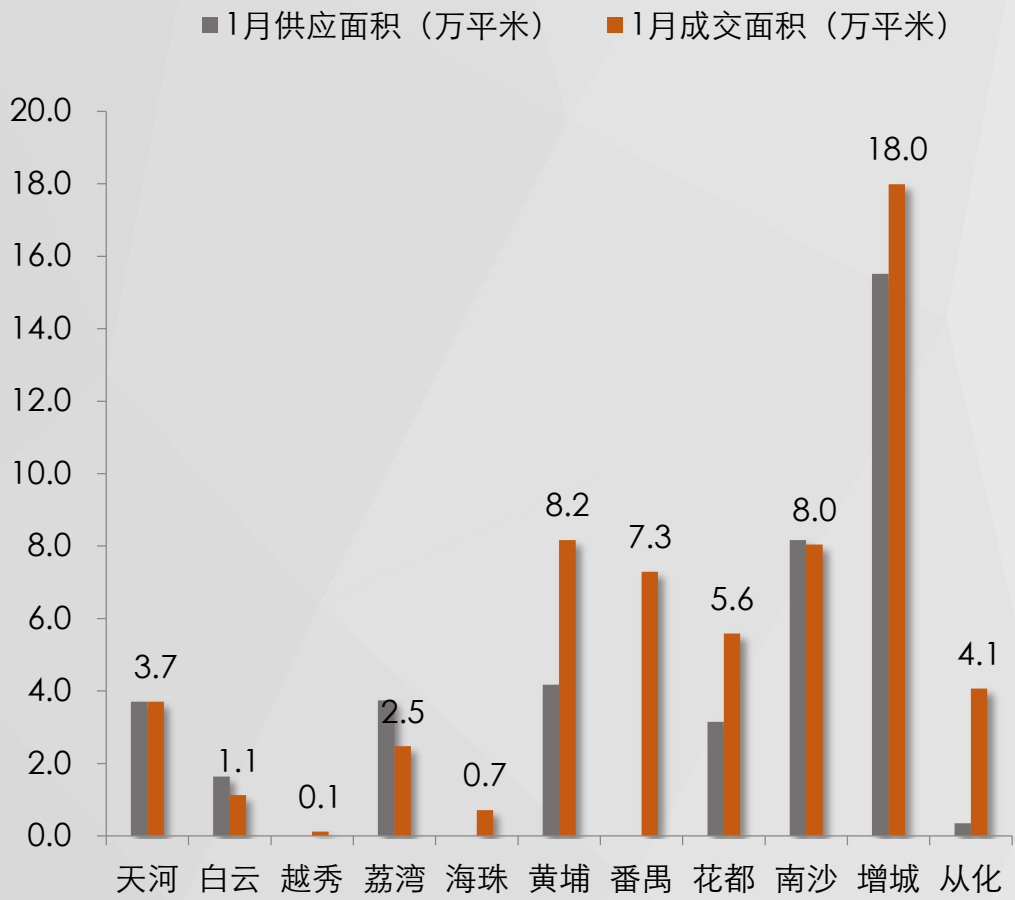
1月广州住宅市场分析

月度成交情况、各区成交情况、上门量情况、结构性成交情况、可售面积存量、楼盘TOP10排行、房企TOP10排行、开盘加推情况

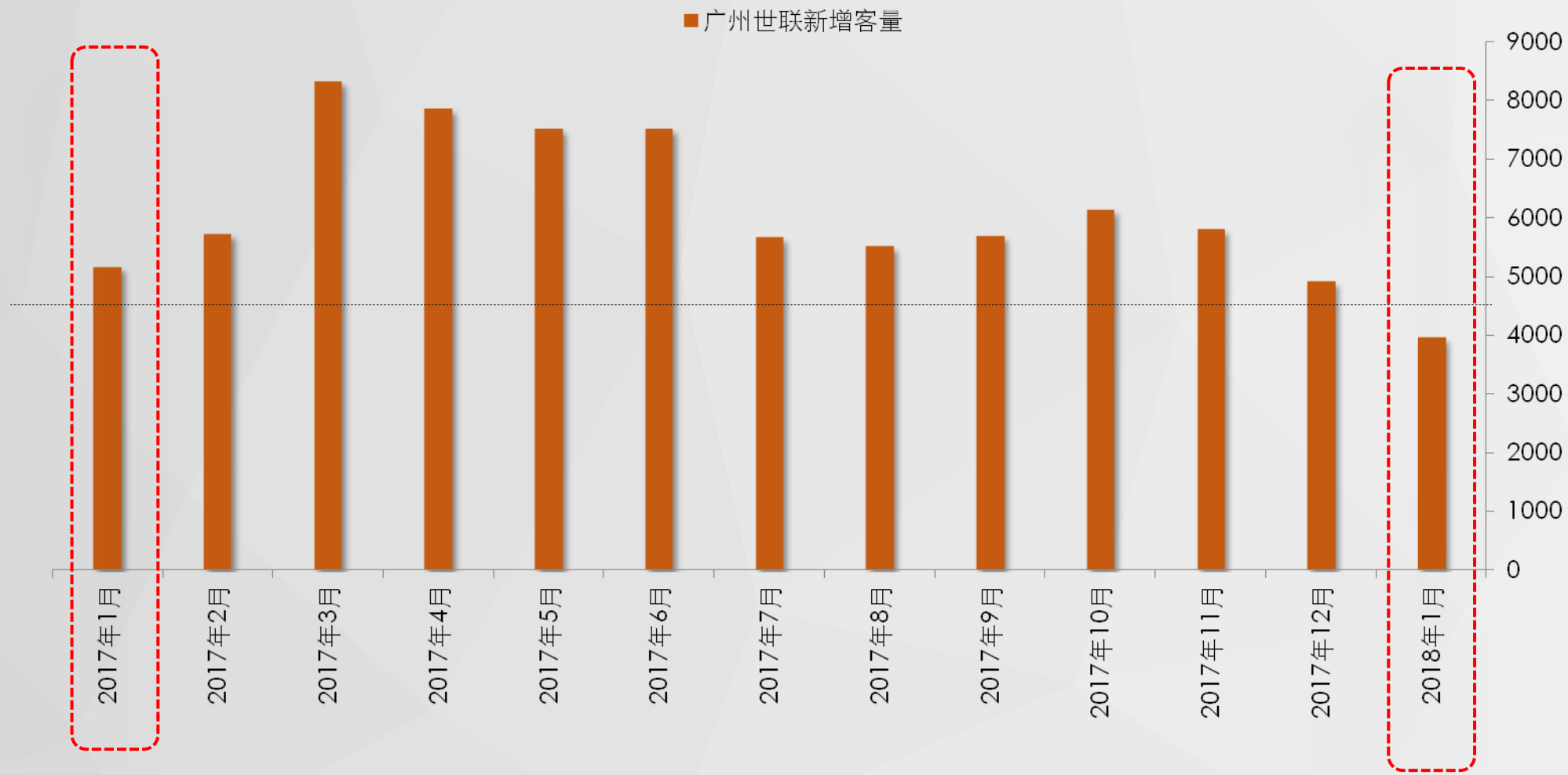
从月度数据看：供应、成交面积分别为40、59平米，环比下降66%、39%，同比上升28%、下降20%，整体呈现供小于求，吸纳率升至147%；成交金额为102亿元，环比下降37%，同比下降20%，签约均价为17156元/平米，环比上升3%，同比上升1%；本月供求两端均有所回落，而签约均价继续上行，上升至1.7万/平



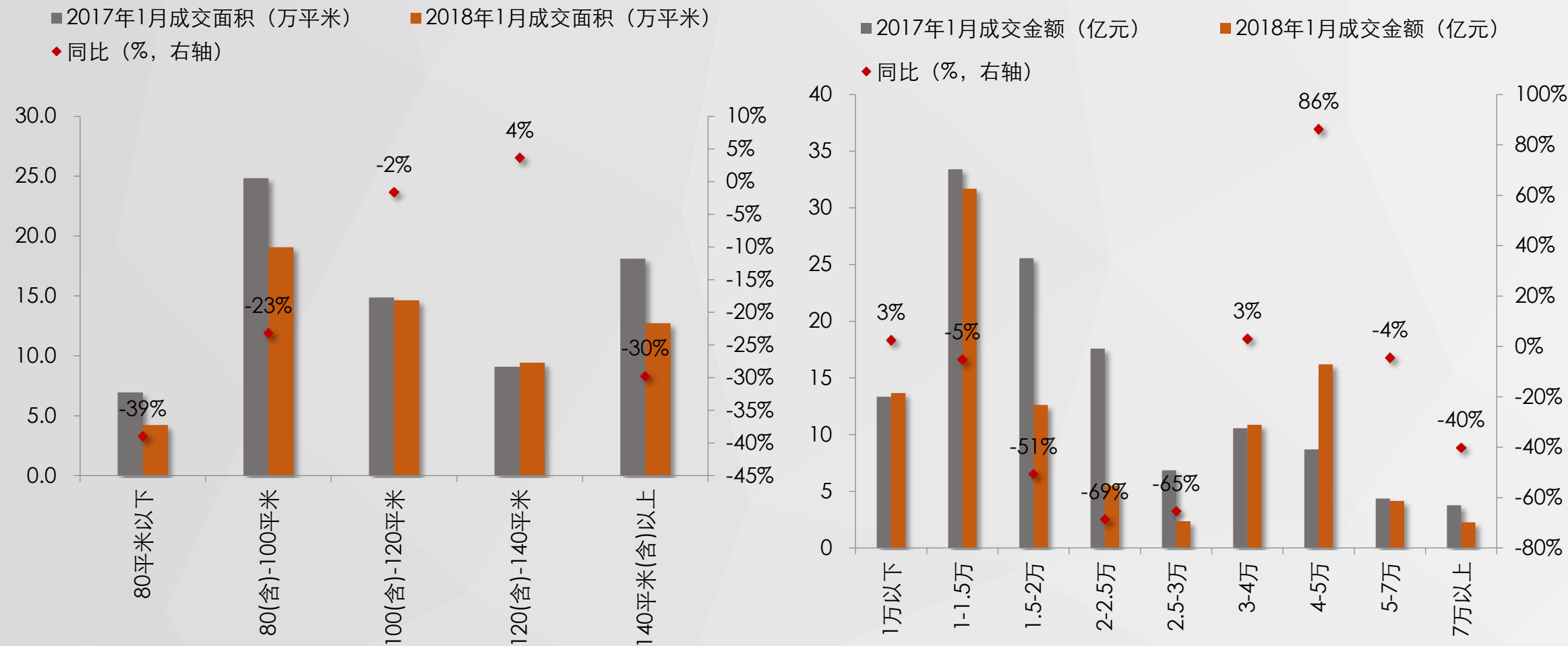
从各区数据看：1月广州各区成交面积仍以周边区域为主，其中增城、黄埔、南沙成交面积分别为18、8.2、8万平米，周边区域成交面积占比86%；1月广州各区成交金额主要集中在增城、天河、黄埔，分别为19.8、16.2、14.9亿元



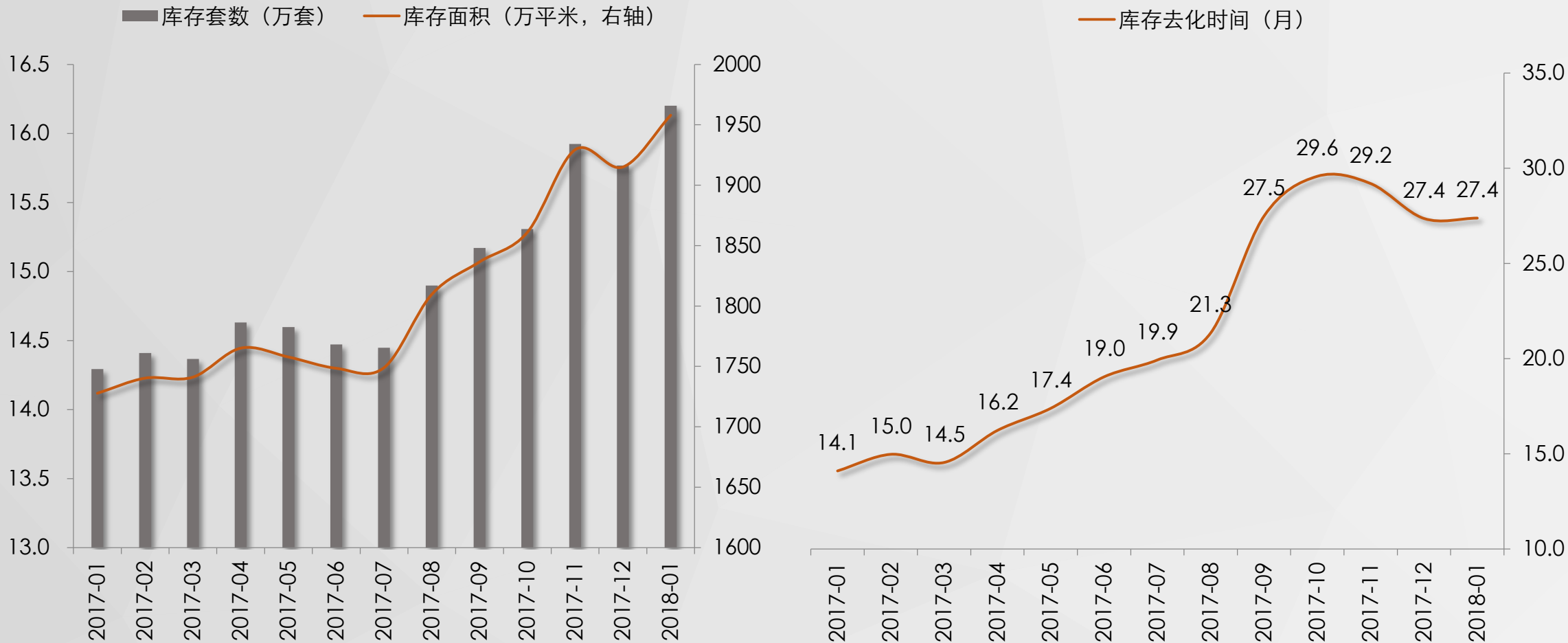
从广州世联上门量数据看：1月上门量环比下降19%，同比下降23%；整体楼市限售限签政策仍在收紧，市场热度不足



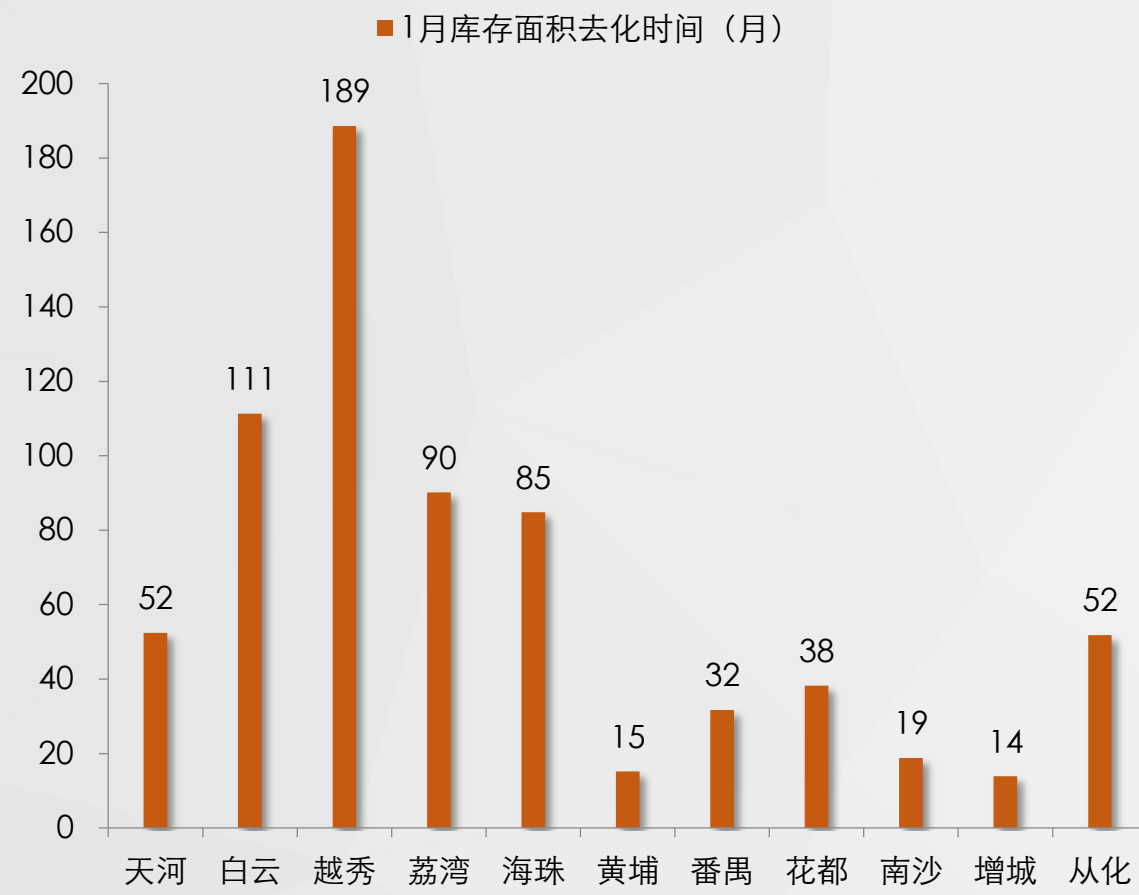
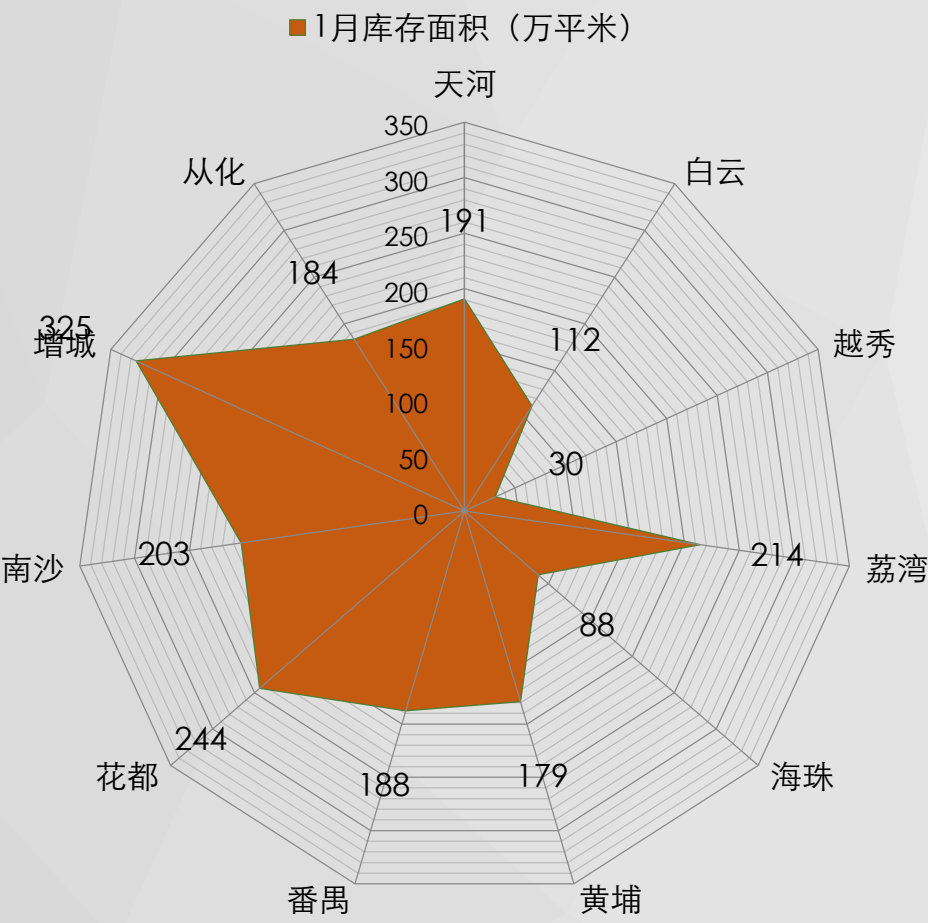
从成交结构性看：1月各成交面积产品，除120-140平米产品以外，其他同比降幅在2%-39%之间，其中，80平以下产品回落幅度最大，近四成；1月各签约均价产品，1-4万、和5万以上均价段产品的成交金额呈现不同程度回落，而1万以下、3-4万、4-5万价格段产品同比升幅3%-86%之间



从未售面积的存量看：库存套数、面积分别为16.2万套、1958万平米，库存环比增加3%、2%，库存去化时间为27.4个月，库存持续处于高位水平



从各区未售面积的存量看：1月增城、花都、荔湾库存面积较高；从各区可售去化时间看，中心区持续受限签、限售政策影响库存去化时间仍然偏高，周边区域刚需持续入市库存去化时间较短，其中，位于广州东部的增城库存去化时间最短



数据来源：世联数据平台
未售面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
可售面积：指取得预售证可上市销售

从住宅成交排行数据看：成交套数、成交面积和成交金额排在前列的楼盘分别有番禺区亚运城、增城区绿湖国际城和增城区合景誉山国际

2018年1月广州商品住宅市场
成交套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	区域	成交套数	环比	成交面积 (万平方米)	签约均价 (元/平米)	成交金额 (亿元)
1	广州亚运城	番禺	475	-34%	4.86	13070	6.36
2	绿湖国际城	增城	279	-16%	3.04	9987	3.04
3	合景誉山国际	增城	198	25%	1.72	10061	1.73
4	广州万达城	花都	154	-24%	1.55	14183	2.20
5	实地·蔷薇国际	增城	144	-61%	1.67	12102	2.02
6	融创御园	增城	138	-17%	1.47	11750	1.72
7	阳光城丽景湾	南沙	134	-54%	1.50	13648	2.04
8	万科尚城	黄埔	128	-35%	0.98	19039	1.87
9	云溪四季	增城	117	-19%	1.05	11026	1.16
10	金地香山湖	增城	111	-64%	1.38	9779	1.35

2018年1月广州商品住宅市场
成交金额TOP10楼盘

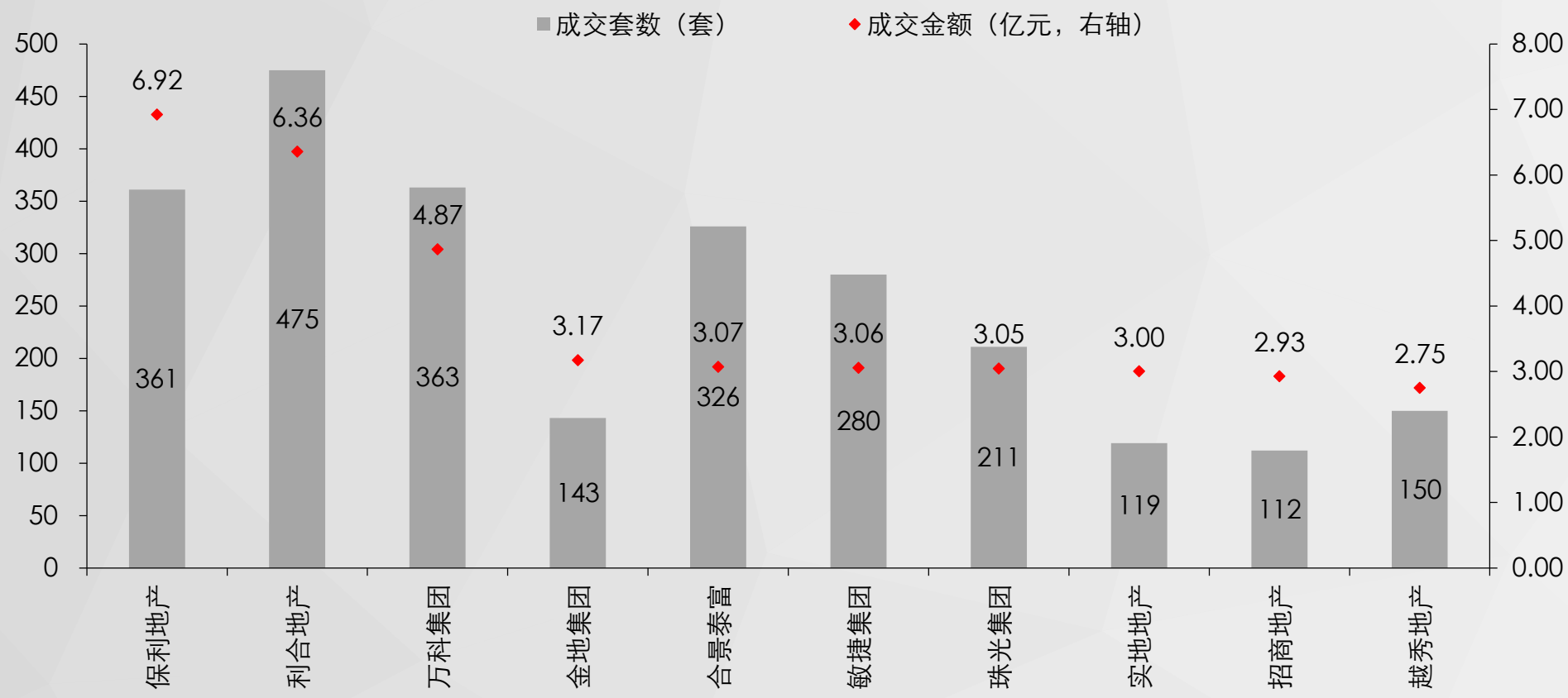
排名	楼盘名称	区域	成交金额 (亿元)	环比	成交套数	成交面积 (万平方米)	签约均价 (元/平米)
1	广州亚运城	番禺	6.36	-45%	475	4.86	13070
2	绿湖国际城	增城	3.04	-14%	279	3.04	9987
3	龙湖首开天宸原著	天河	2.47	-29%	36	0.49	50791
4	广州万达城	花都	2.20	-30%	154	1.55	14183
5	华润天合	天河	2.18	22%	32	0.43	51074
6	阳光城丽景湾	南沙	2.04	-47%	134	1.50	13648
7	招商雍华府	天河	2.04	-33%	36	0.45	44759
8	实地·蔷薇国际	增城	2.02	-60%	144	1.67	12102
9	万科尚城	黄埔	1.87	-38%	128	0.98	19039
10	华标峰湖御境	黄埔	1.82	6%	79	0.74	24574

2018年1月广州商品住宅市场
成交面积TOP10楼盘

排名	楼盘名称	区域	成交面积 (万平)	环比	成交套数	签约均价 (元/平米)	成交金额 (亿元)
1	广州亚运城	番禺	4.86	-31%	475	13070	6.36
2	绿湖国际城	增城	3.04	-13%	279	9987	3.04
3	合景誉山国际	增城	1.72	27%	198	10061	1.73
4	实地·蔷薇国际	增城	1.67	-60%	144	12102	2.02
5	广州万达城	花都	1.55	-30%	154	14183	2.20
6	阳光城丽景湾	南沙	1.50	-48%	134	13648	2.04
7	融创御园	增城	1.47	-11%	138	11750	1.72
8	金地香山湖	增城	1.38	-63%	111	9779	1.35
9	云溪四季	增城	1.05	-18%	117	11026	1.16
10	珠光御景山水城	从化	1.05	3%	101	8826	0.93

从住宅成交开发商排行数据看：1月成交金额前三名是保利地产、万科集团和利合地产，其中对保利地产成交贡献较大的盘分别是位黄埔区越秀保利爱特城和荔湾区保利葛洲坝海德公馆

广州2018年1月商品住宅成交金额前十名开发商销售情况



从全市各区开盘加推情况看：1开盘加推12次，推货1275套，去化率50%， 低于去年1月去化率29个百分点，市场热度减弱

2018年1月全市各区开盘加推去化情况

区域	开盘/加推次数			推货套数			销售去化套数			销售去化率		
	2018年1月	2017年12月	2017年1月	2018年1月	2017年12月	2017年1月	2018年1月	2017年12月	2017年1月	2018年1月	2017年12月	2017年1月
天河	-	4	-	-	260	-	-	188	-	-	72%	-
白云	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
越秀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
荔湾	-	4	-	-	375	-	-	319	-	-	85%	-
海珠	-	2	-	-	110	-	-	98	-	-	89%	-
黄埔	1	2	1	50	490	120	27	399	92	54%	81%	77%
番禺	1	1	2	65	48	312	35	29	163	54%	60%	52%
花都	-	-	1	-	-	96	-	-	77	-	-	80%
南沙	5	6	2	431	754	432	286	455	432	66%	60%	100%
增城	5	4	1	729	382	16	294	242	16	40%	63%	100%
从化	-	-	1	-	-	30	-	-	18	-	-	60%
合计	12	23	8	1275	2419	1006	642	1730	798	50%	72%	79%

1月开盘加推楼盘具体情况



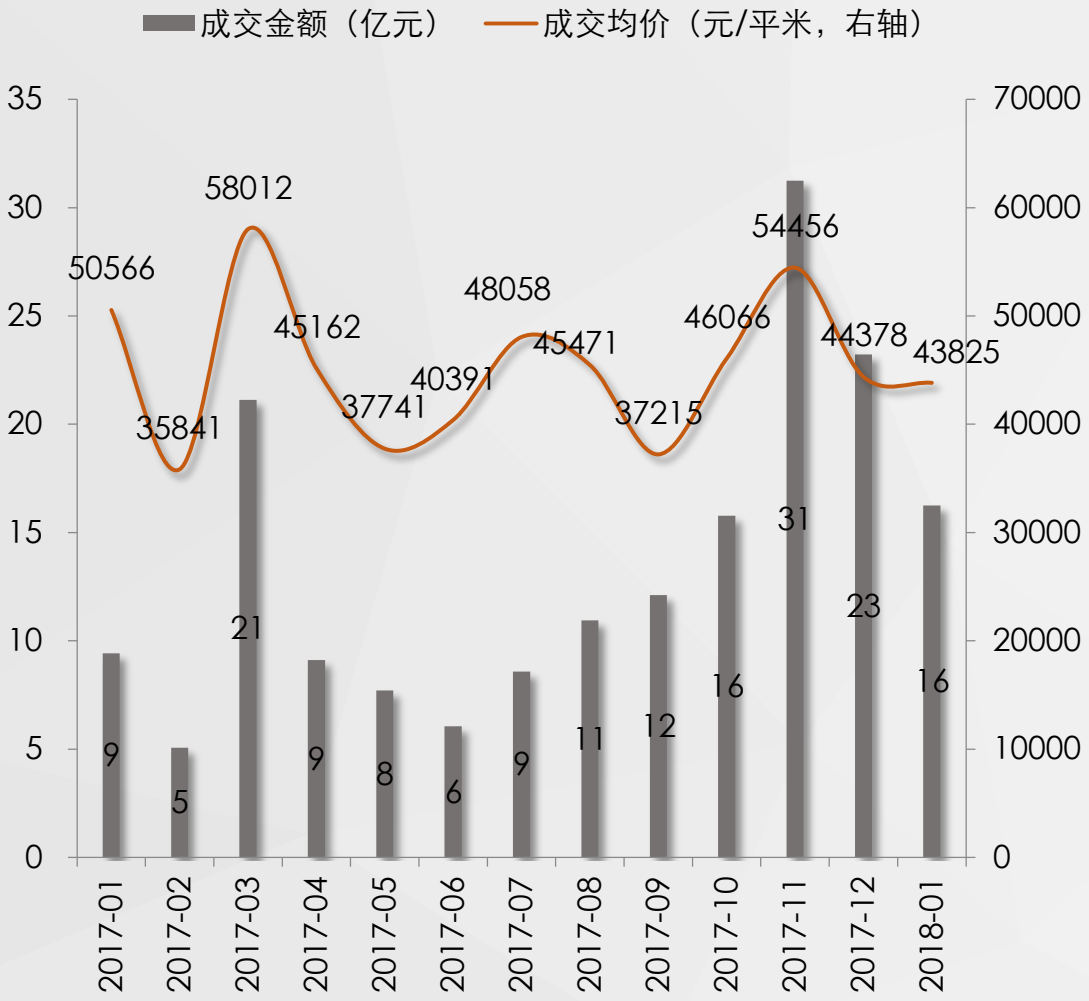
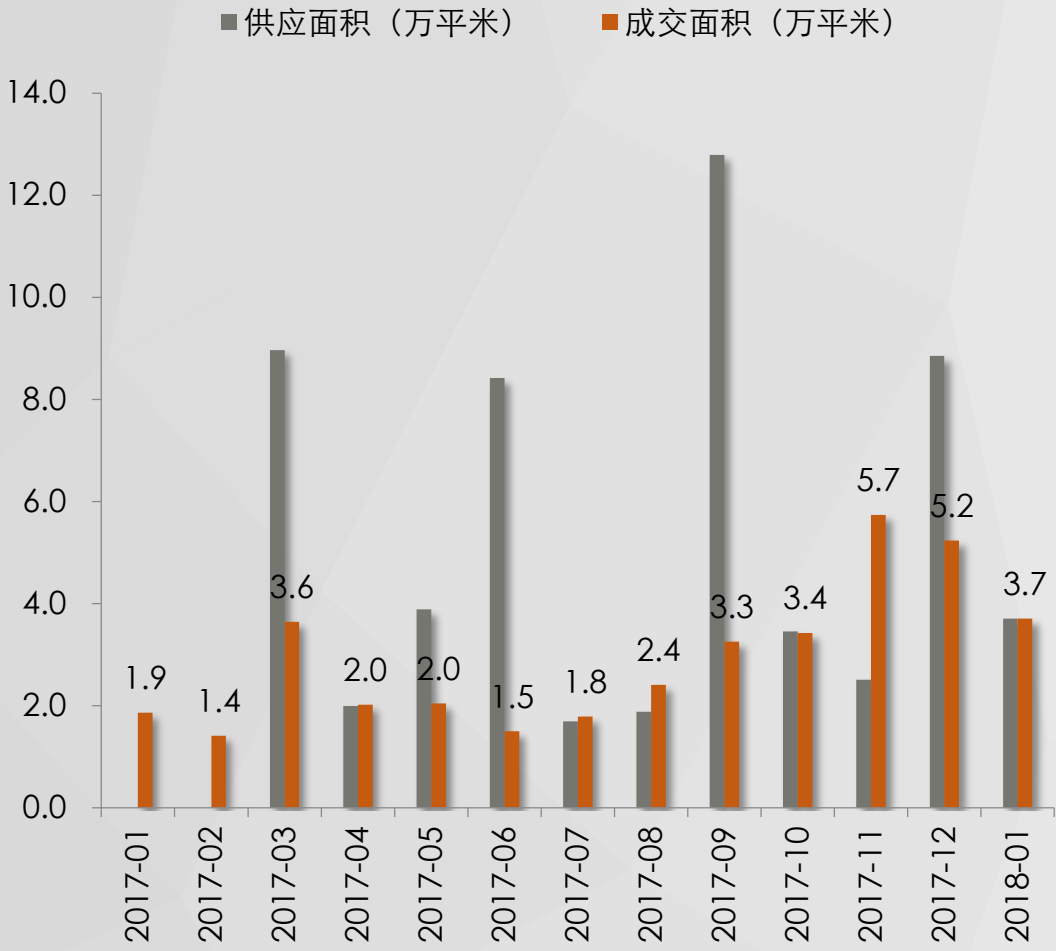
月/日	区域	楼盘	物业类型	占地面积(万平米)	建筑面积(万平米)	户型面积	户型	推出套数	销售套数/销售率	均价(元/平米)
1月1日	增城	嘉御豪庭	住宅	6.8	24.0	83-105m²	三房	150	45/30%	16000（带装修）
1月6日	番禺	金海岸花园	住宅	5	16.0	105-139m²	三房	65	35/54%	31500（带装修）
1月13日	黄埔	佳兆业城市广场	住宅	20	80	83m²	三房	50	27/54%	25000（带装修）
1月13日	南沙	碧桂园玺悦	住宅	6.7	18.4	82-113m²	三至四房	156	100/64%	23500（带装修）
1月13日	增城	江隆花园	住宅	6.1	13.6	113-120m²	三房	64	19/30%	12000（毛坯）
1月13日	增城	合生湖山国际	住宅	44.4	177.4	82-135m²	两至四房	210	122/29%	20000（带装修）
1月20日	增城	一品山湖	住宅	8	23	92-104m²	三房	120	28/23%	15500（带装修）
1月20日	增城	合景誉山国际	住宅	200	254	78-125m²	三至四房	185	80/43%	16000（带装修）
1月20日	南沙	星河山海湾	住宅	36	50	86-176m²	三到五房	98	53/54%	33000（带装修）
1月27日	南沙	越秀滨海新城	住宅	34	95	111m²	复式四房	30	15/50%	23000（带装修）
1月27日	南沙	阳光城·丽景湾熙悦	住宅	10.0	38.0	86-106m²	三房	128	110/86%	19000（带装修）
1月27日	南沙	富力伯爵山	住宅	10	20	78-131m² 218-248m²	二至三房 复式	19	8/42%	17500（带装修）



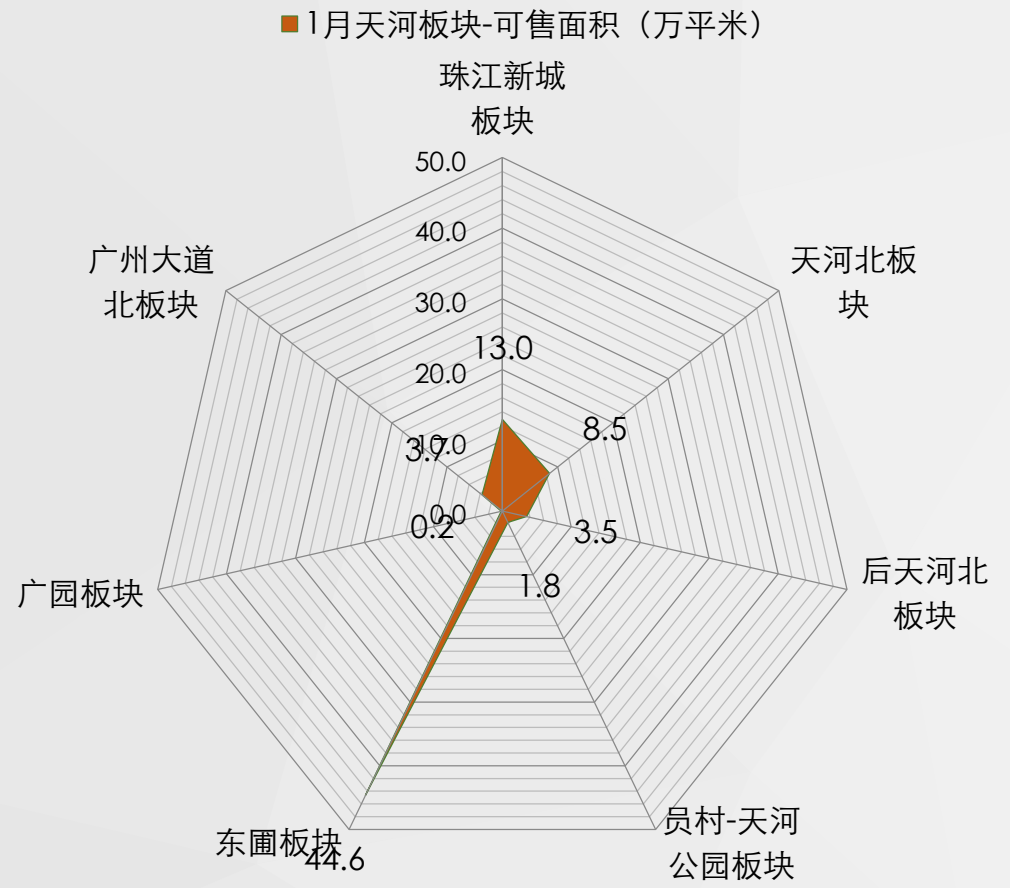
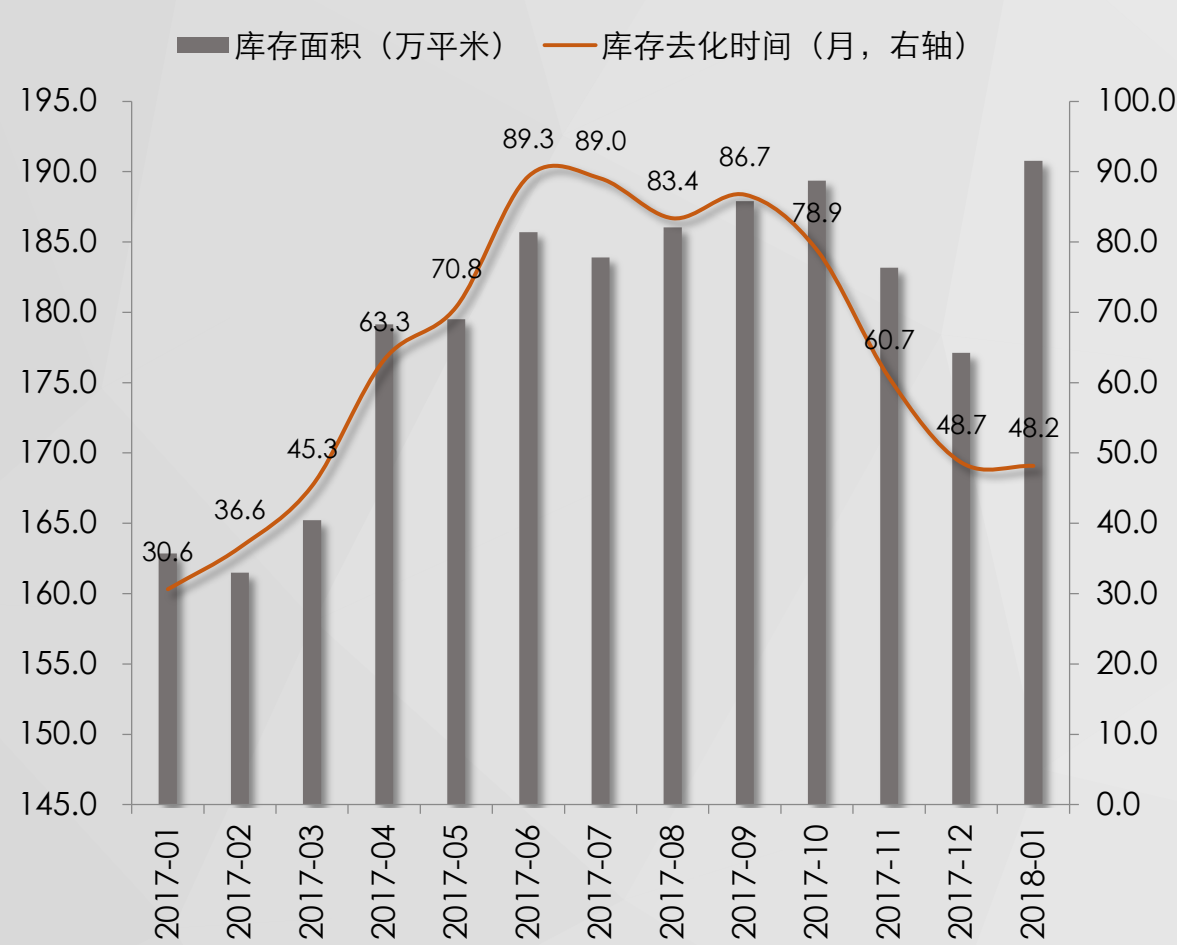
1月广州各区住宅市场分析

各区月度成交情况、各区库存及可售情况、区域楼盘TOP10排行

天河房地产市场量价分析：供应、成交面积为3.7、3.7万平米，分别环比下降58%、29%，同比零供应、上升9%，呈现供求平衡；成交金额为16亿元，环比下降30%，同比上升73%；签约均价为43825元/平米，环比下降1%，同比下降13%；受到年头开发商推货速度放缓，成交有所回落；签约均价基本与上月保持平稳

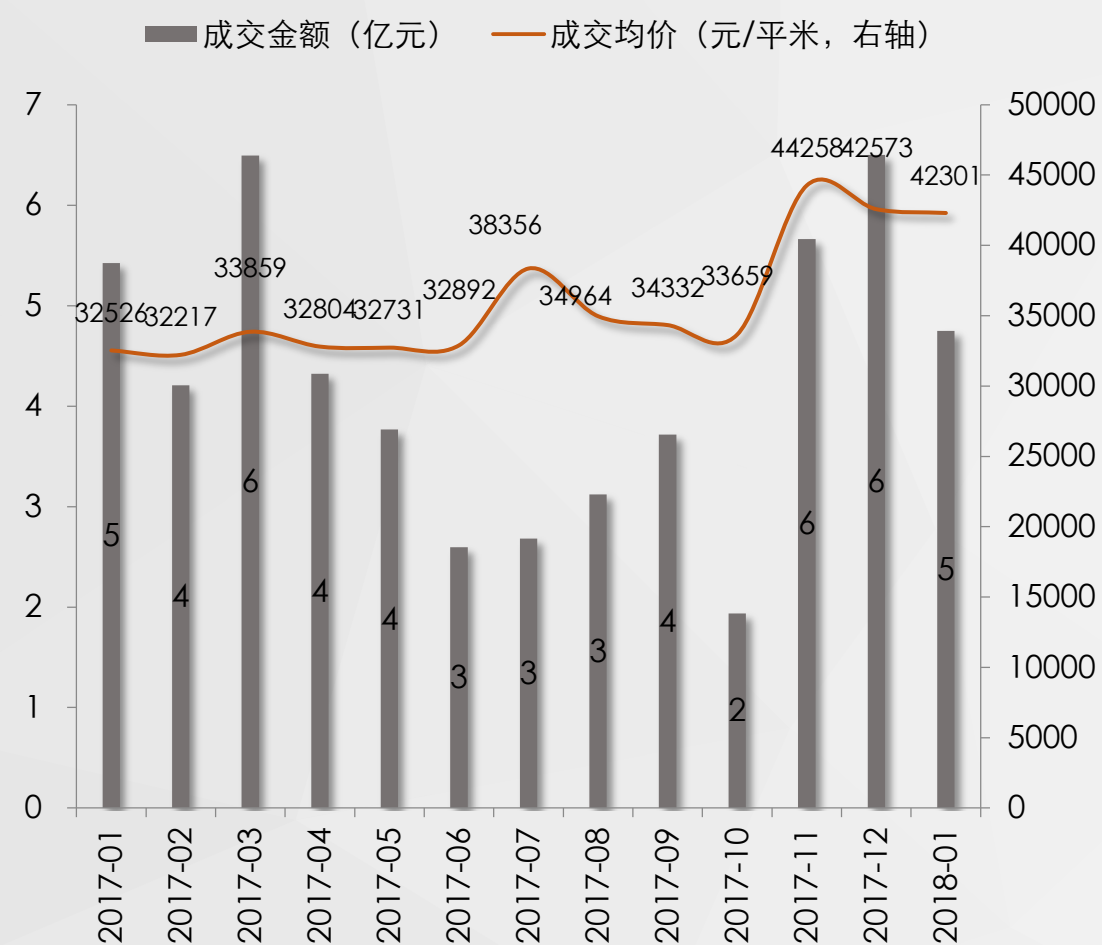
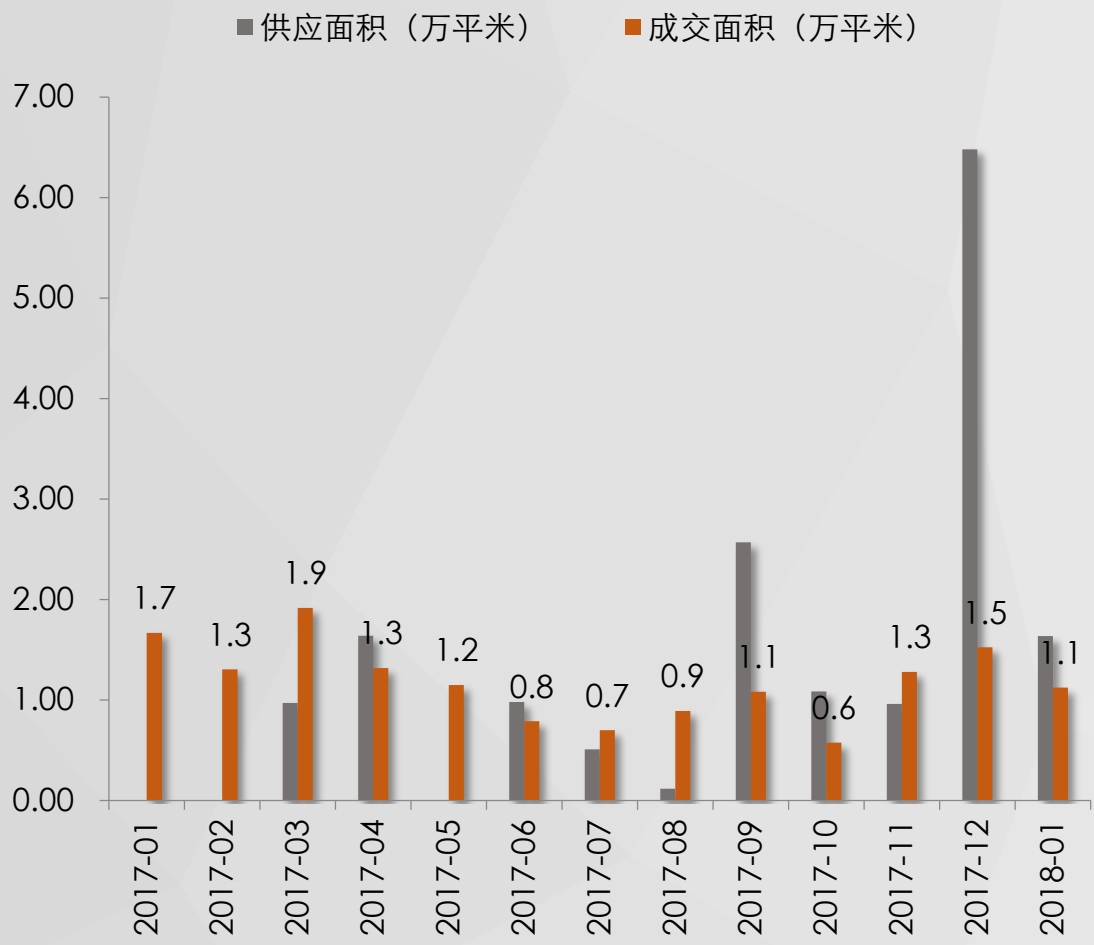


天河房地产市场存量分析：截至1月底，天河商品住宅库存面积约191万平米，其中包含阳国华花苑单位职工安置房，使得天河区库存量较大，天河库存去化时间约为48个月；可售货量方面，大部分集中在东圃板块

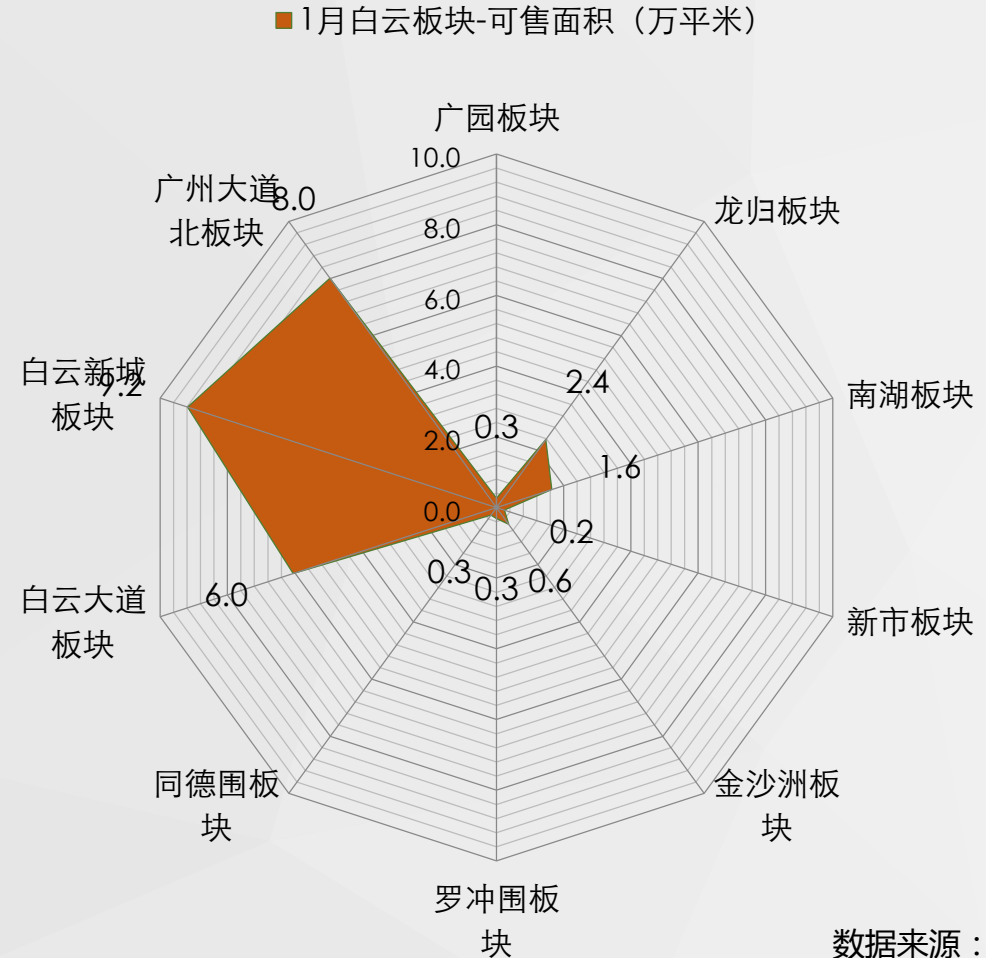
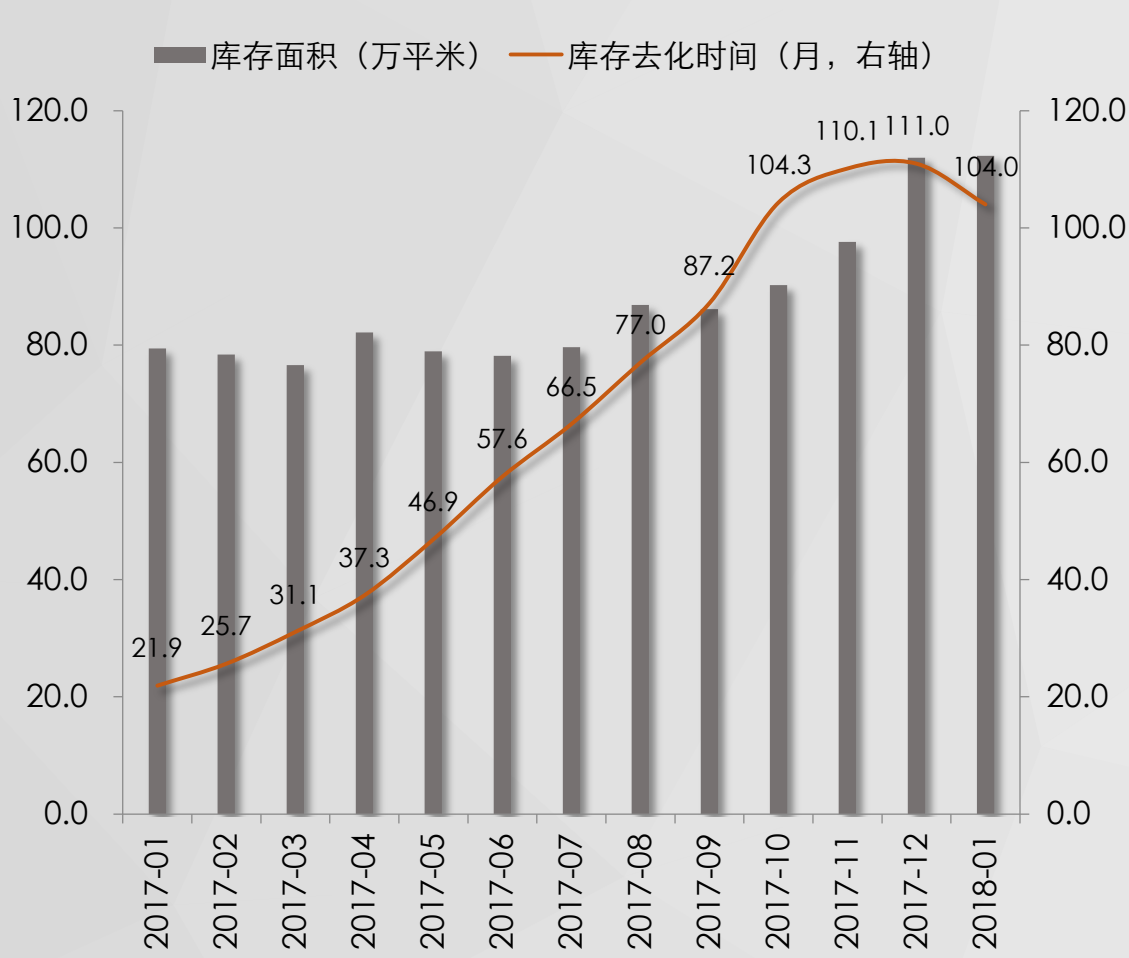


数据来源：世联数据平台
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
可售面积：指取得预售证可上市销售

白云房地产市场量价分析： 供应、成交面积为1.6、1.1万平米，分别环比下降75%、26%，同比零供应、下降33%；成交金额为5亿元，环比下降27%，同比下降12%，签约均价为42301元/平米，环比下降1%，同比上升30%；受到区域高端楼盘集中签约影响，签约均价维持在4.3万元/平米左右水平

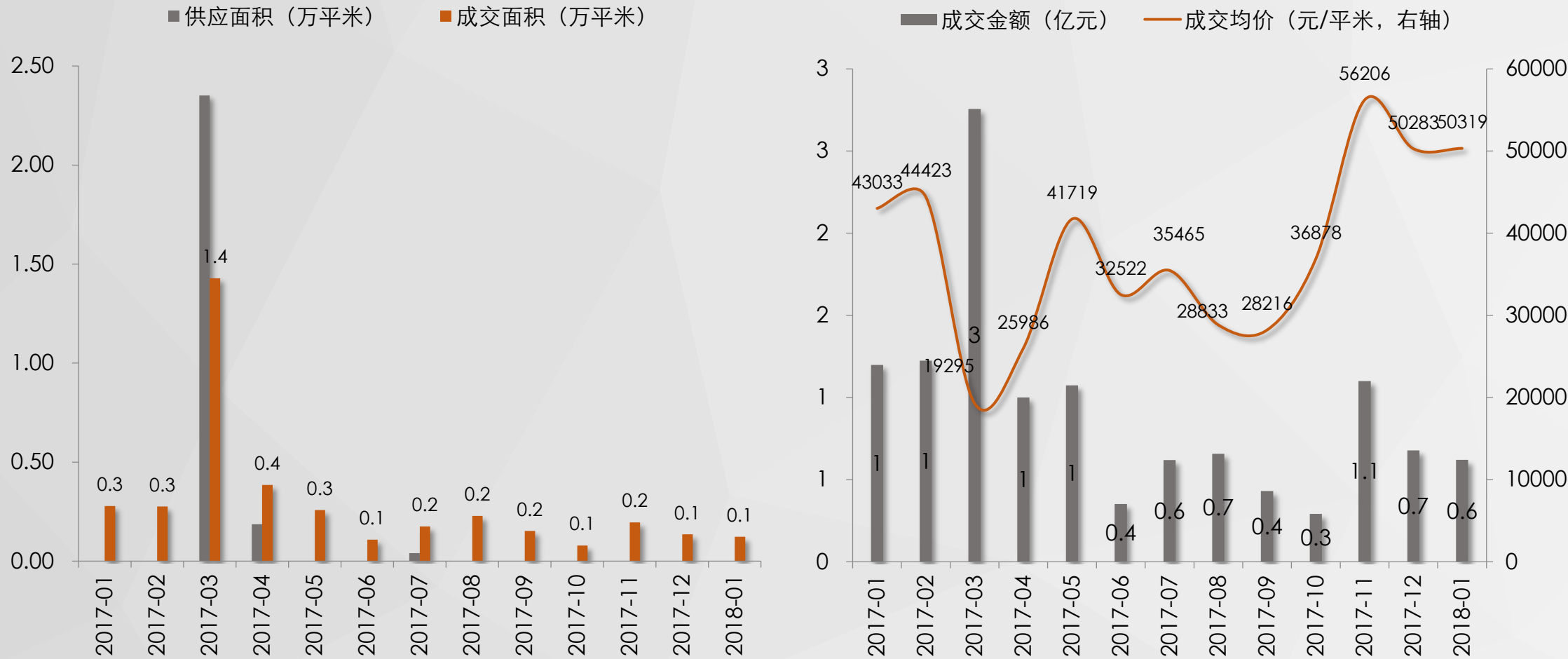


白云房地产市场存量分析：截至1月底，白云商品住宅库存面积约112万平米，成交持续低位徘徊，白云库存去化时间持续高位运行，目前约为104个月；可售货量方面，基本集中在广州大道北、白云新城以及白云大道板块

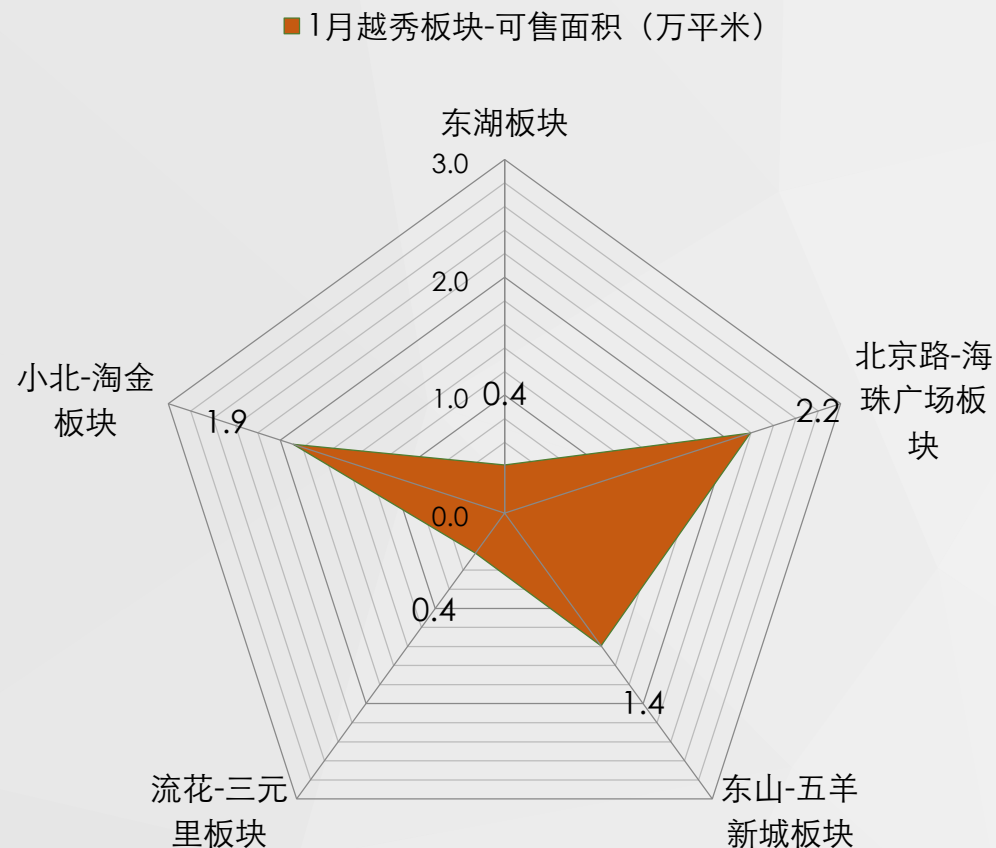
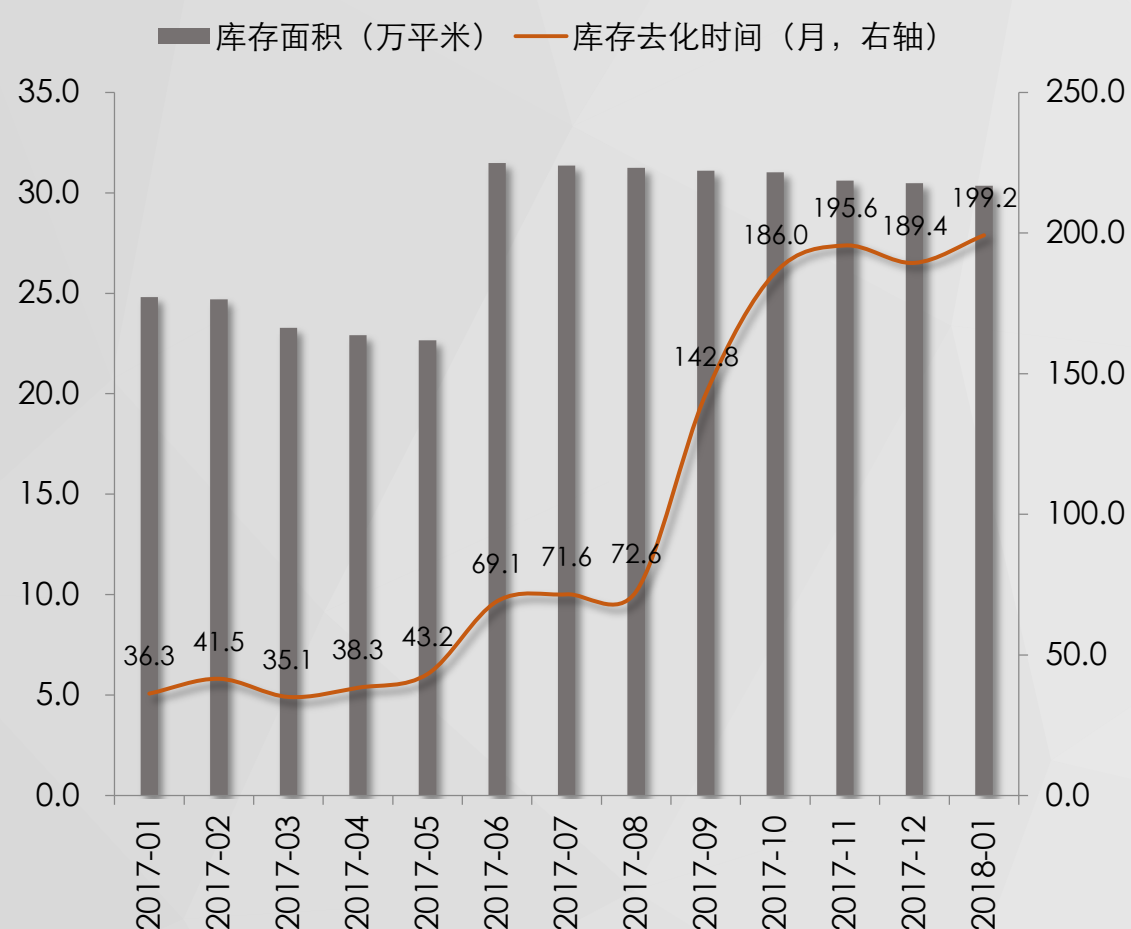


数据来源：世联数据平台
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
可售面积：指取得预售证可上市销售

越秀房地产市场量价分析：供应、成交面积为0、0.1万平方米，分别环比0供应、下降9%，同比0供应、下降56%；成交金额为0.6亿元，环比下降9%，同比下降48%，签约均价为50319元/平米，环比上升0.1%，同比上升17%；由于区域供应稀缺，越秀供求持续低位运行，签约均价维持在5万以上



越秀房地产市场存量分析：截至1月底，越秀商品住宅库存面积约30.4万平方米，越秀库存去化时间有所下降，目前约为199个月；目前越秀可售货量集中在北京路-海珠广场板块

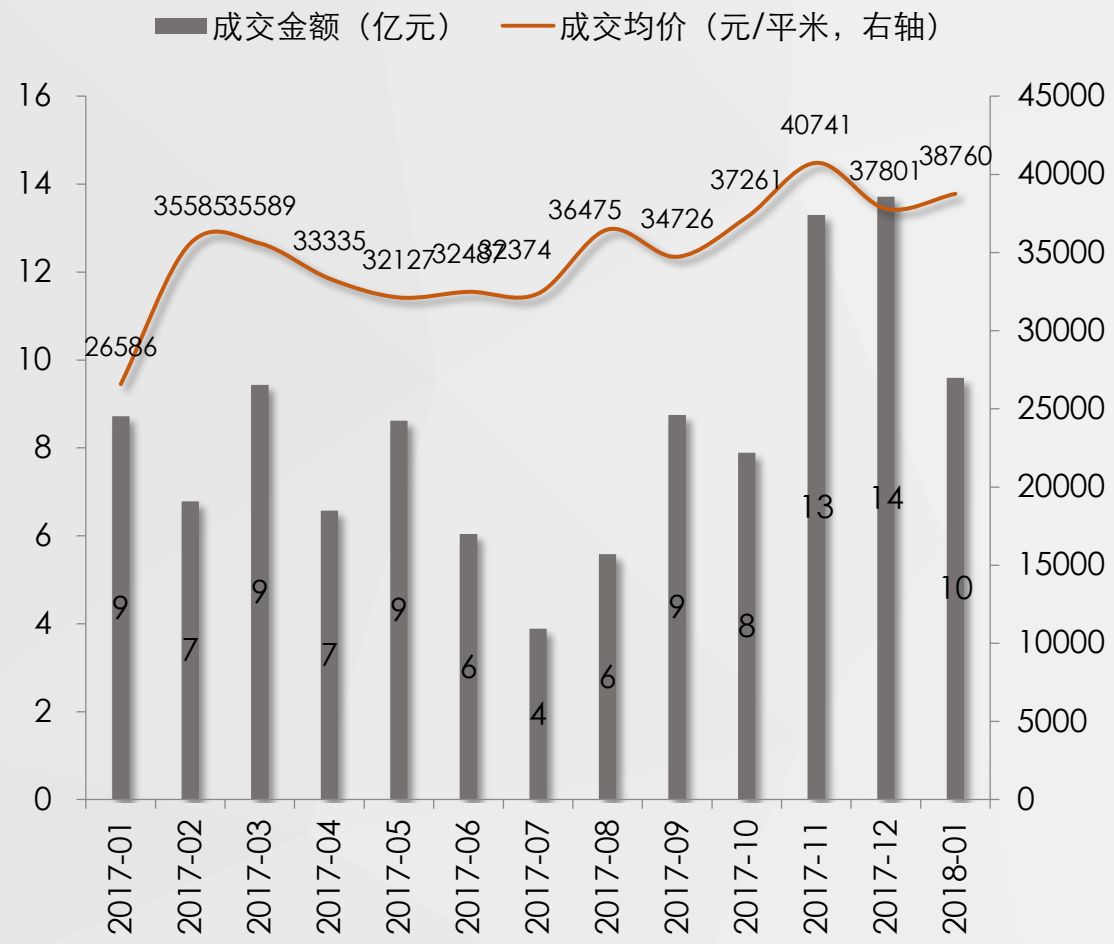
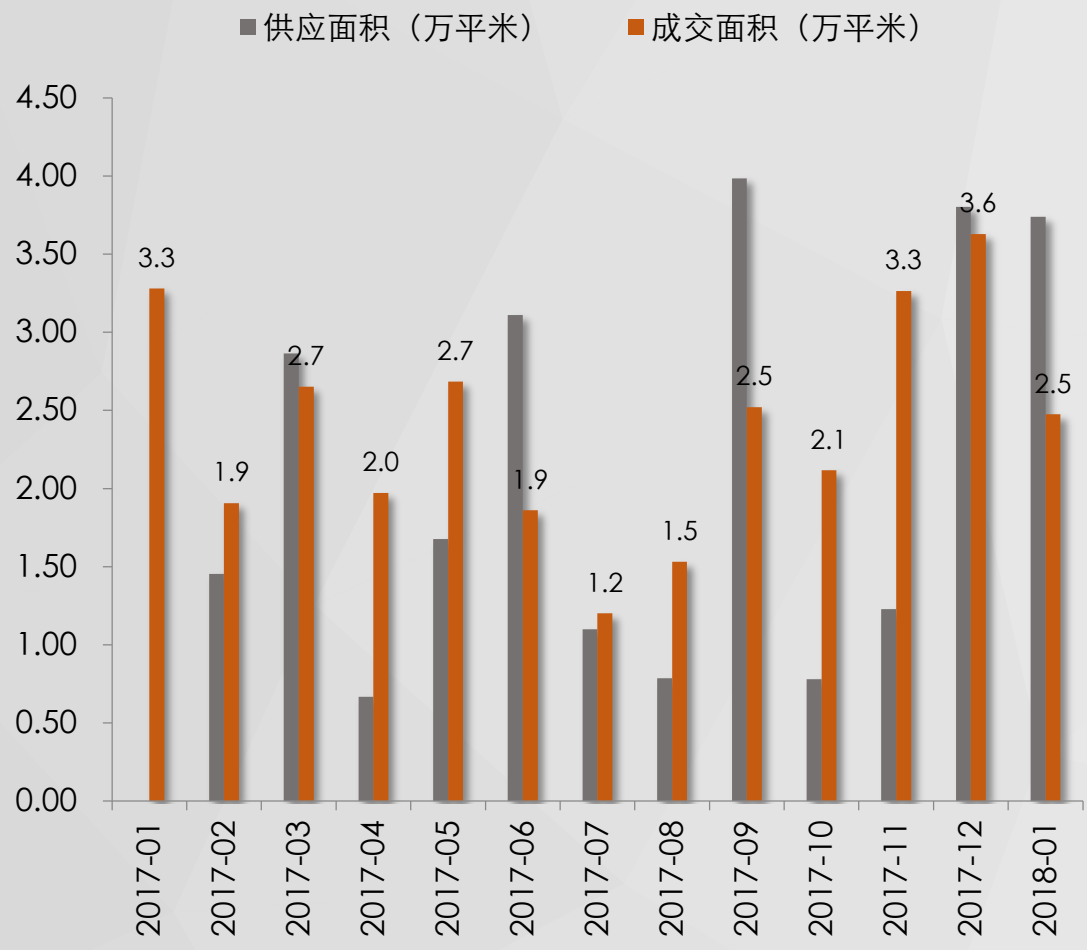


数据来源：世联数据平台

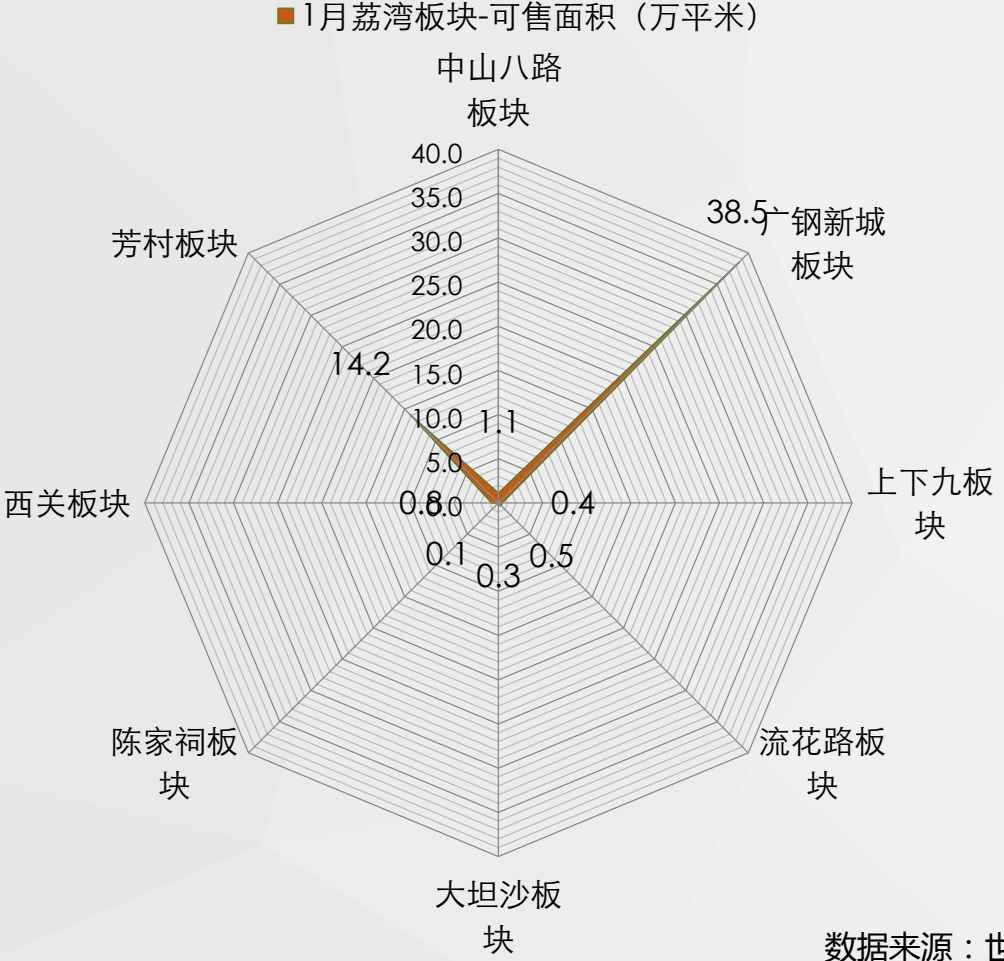
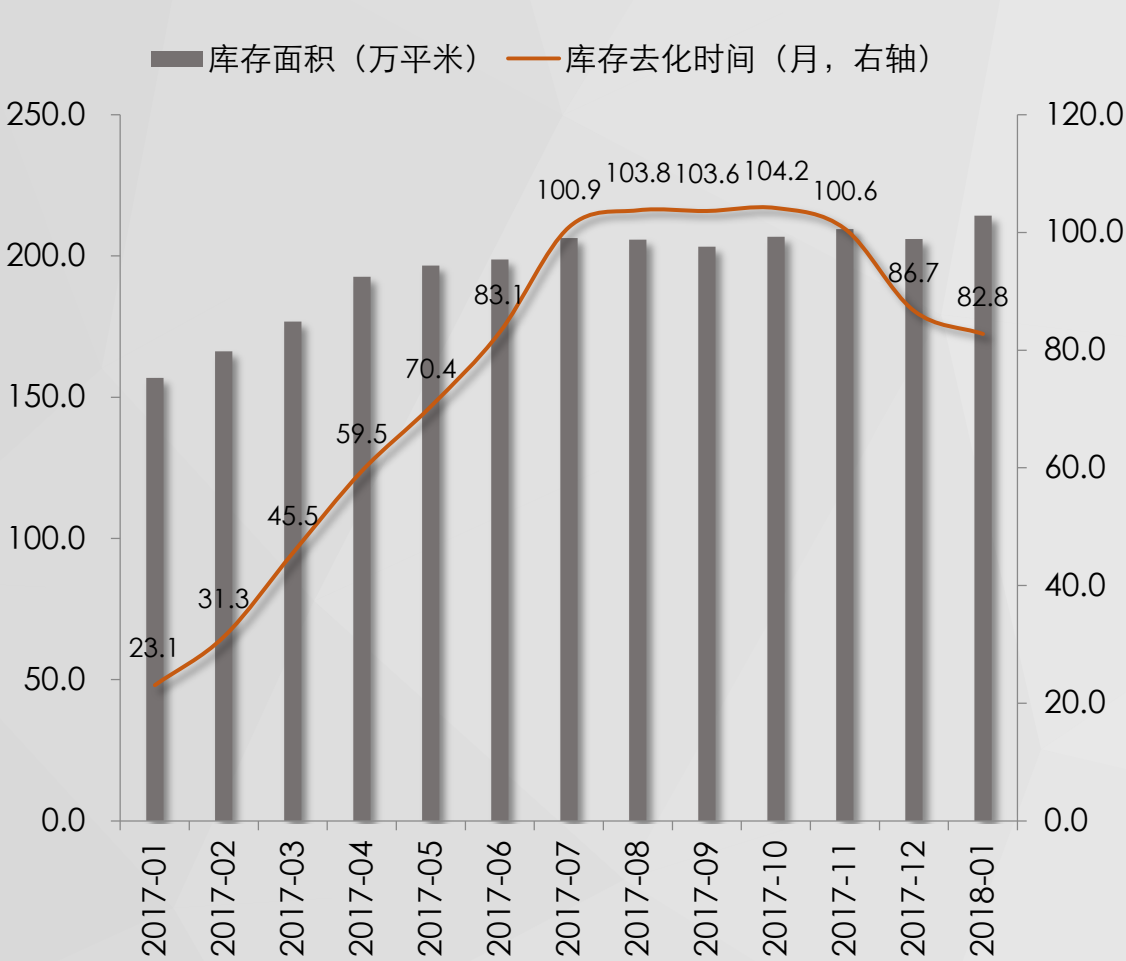
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房

可售面积：指取得预售证可上市销售

荔湾房地产市场量价分析：供应、成交面积为3.7、2.5万平米，分别环比下降2%、32%，同比去年同期零供应、下降25%；成交金额为10亿元，环比下降30%，同比上升10%，签约均价为38760元/平米，环比上升3%，同比上升46%；受到年底集中签约的推动下，成交升至年内高位

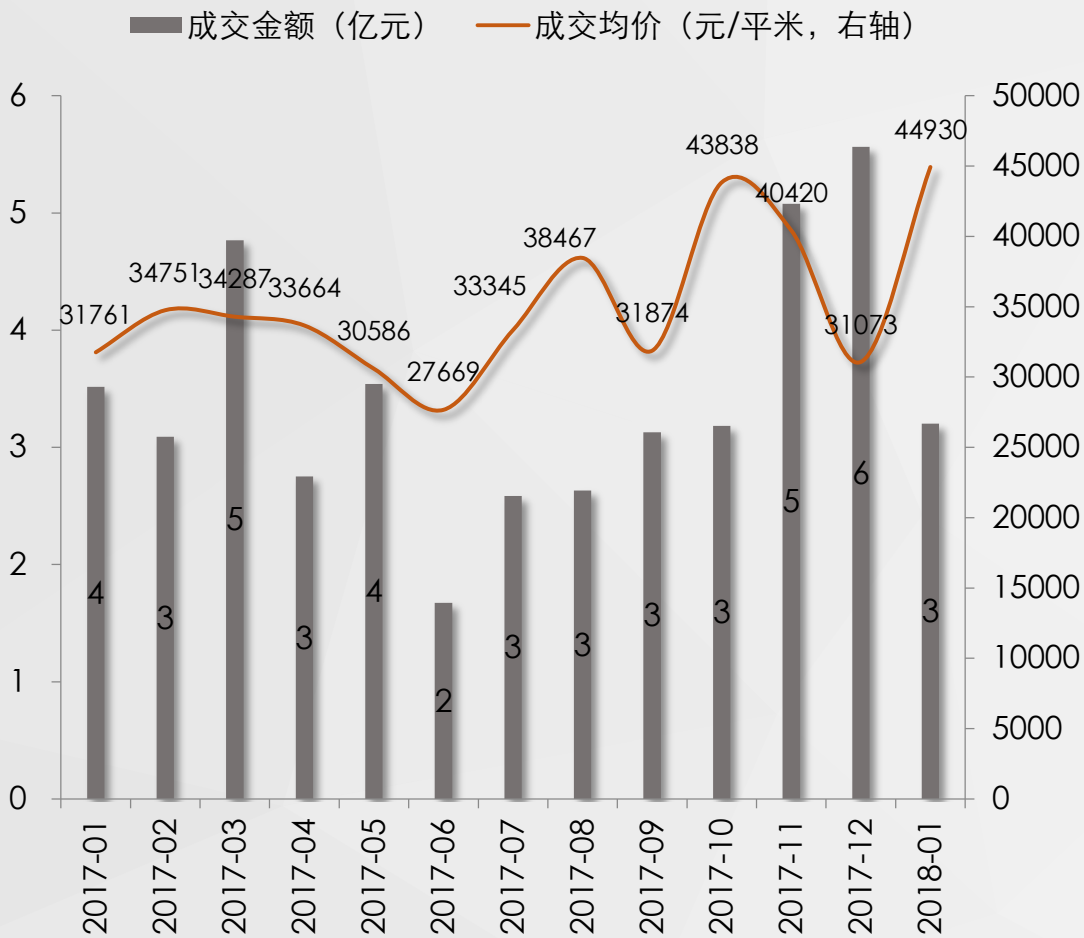
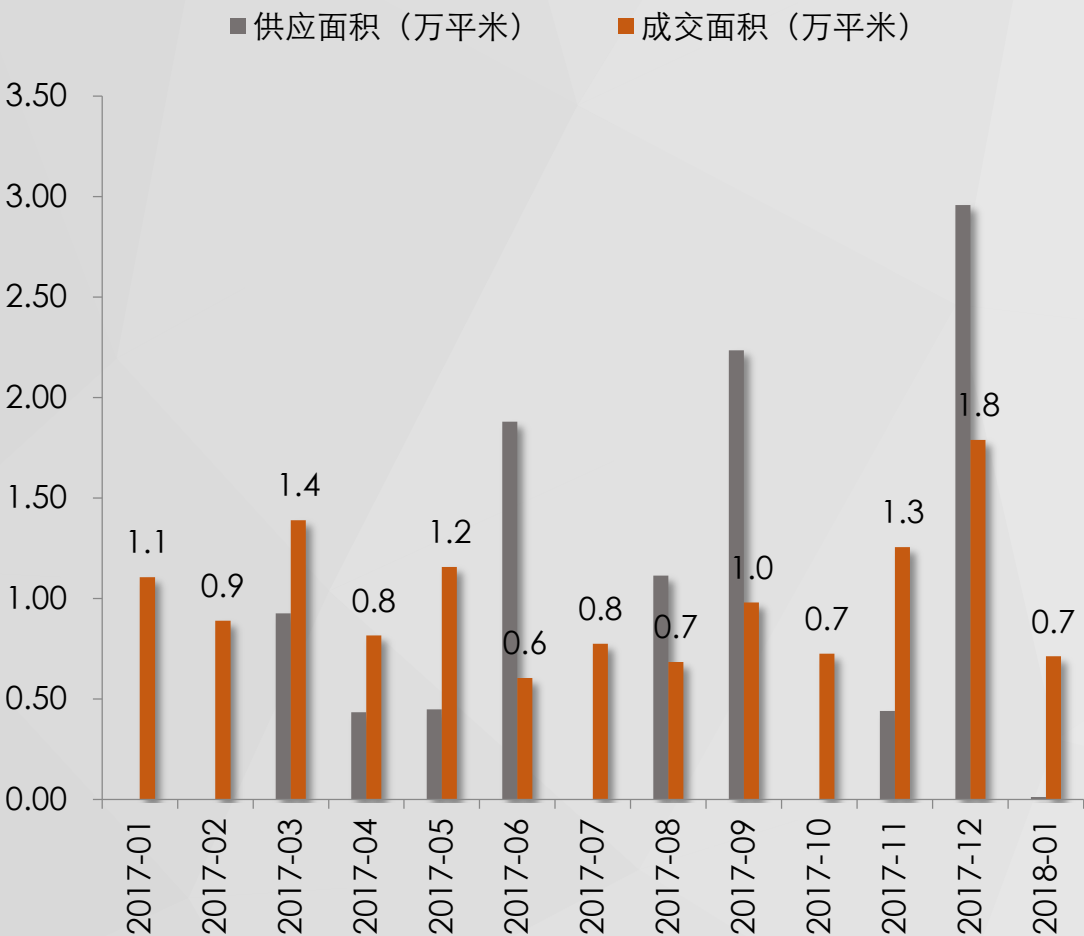


荔湾房地产市场存量分析：截至1月底，荔湾商品住宅库存面积约214万平米，其中包含金融街·融穗华府和中海花湾壹号回迁房，使得该区域库存面积较高，目前整体库存去化时间降至83个月；目前荔湾可售货量集中在广钢新城以及芳村板块

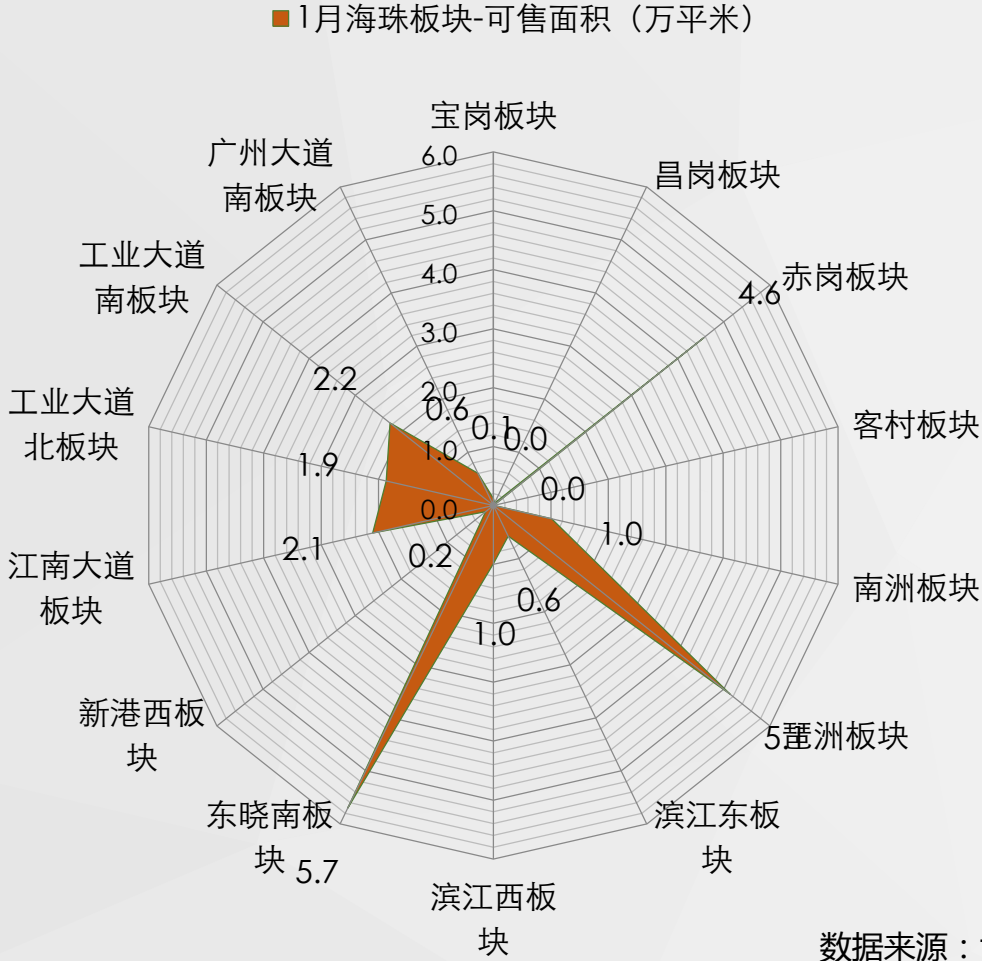
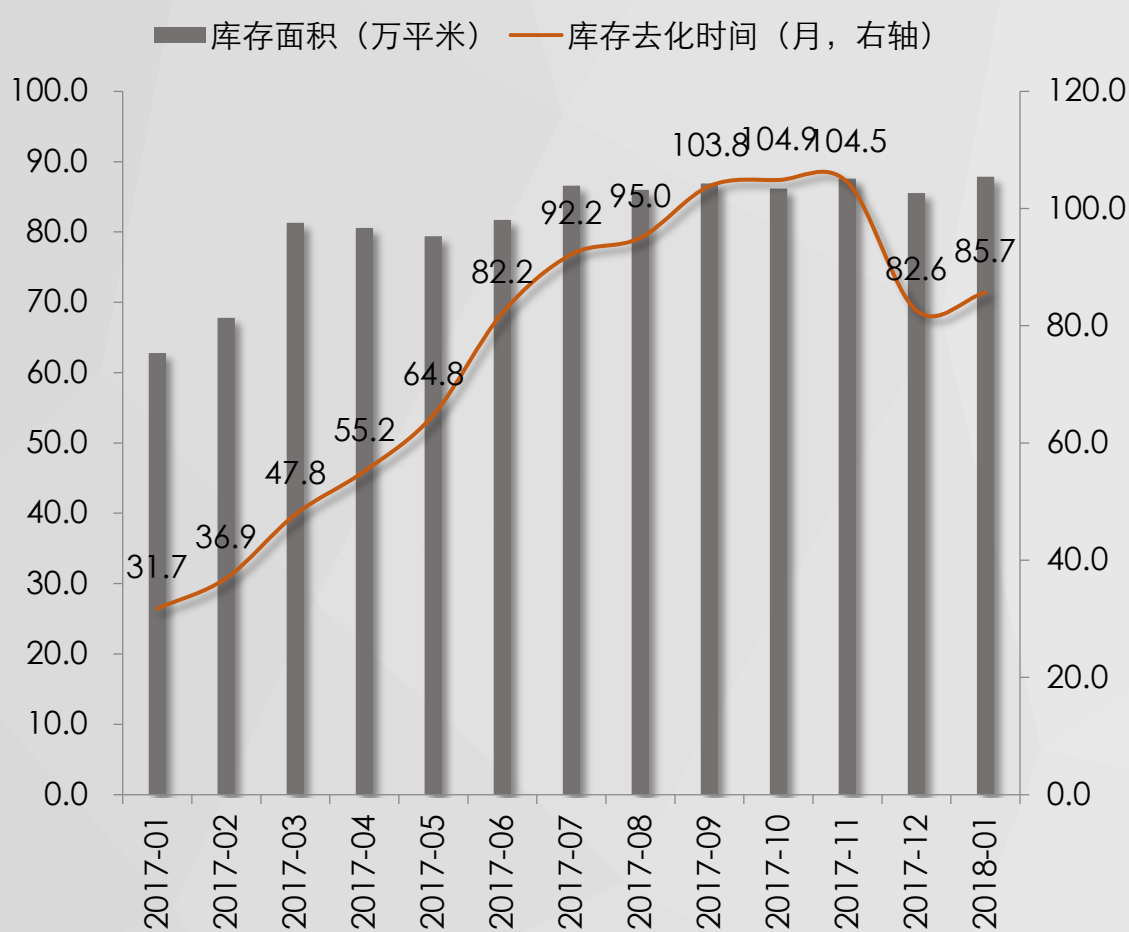


数据来源：世联数据平台
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
可售面积：指取得预售证可上市销售

海珠房地产市场量价分析：供应、成交面积为0.01、0.7万平方米，分别环比下降100%、60%，同比去年同期零供应、下降36%；成交金额为3亿元，环比下降42%，同比下降9%，签约均价为44930元/平米，环比上升45%，同比上升41%；海珠区供需两端双双回落，签约均价上升至4.5万

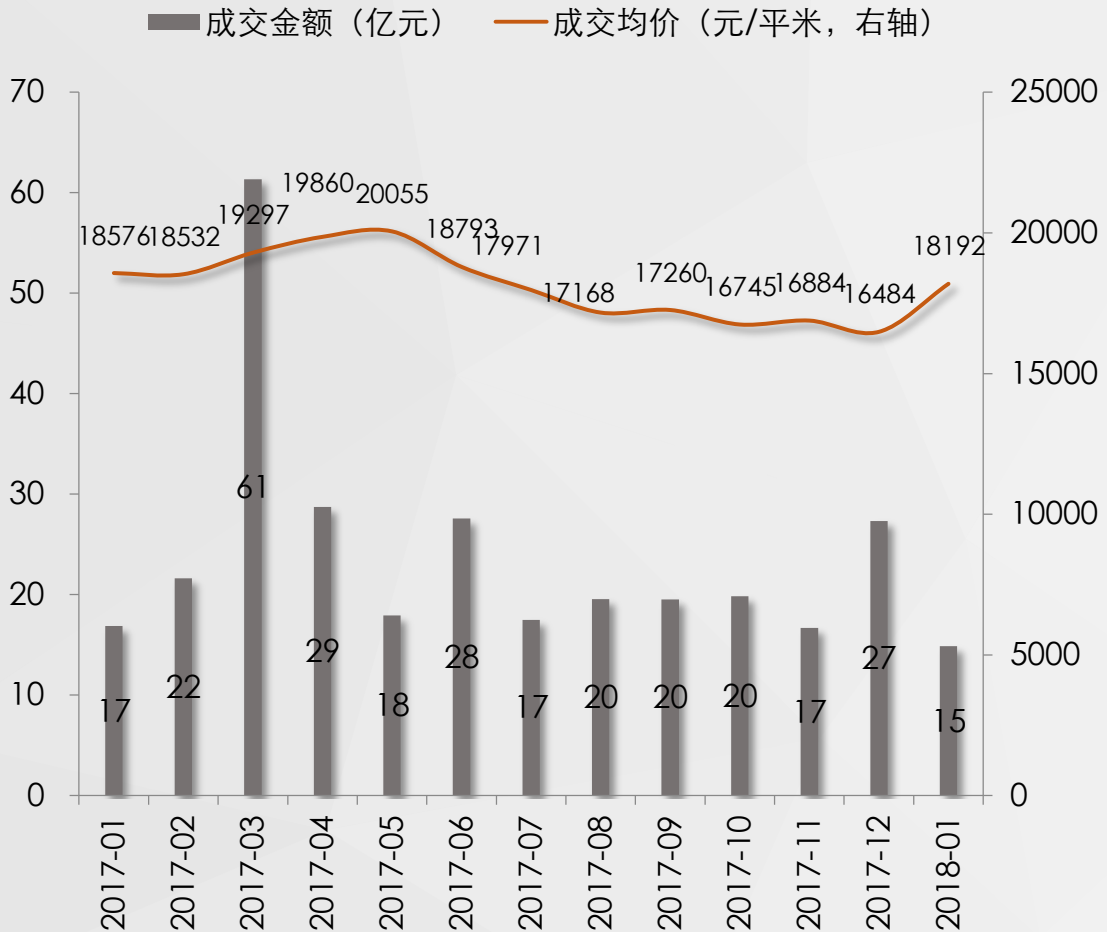
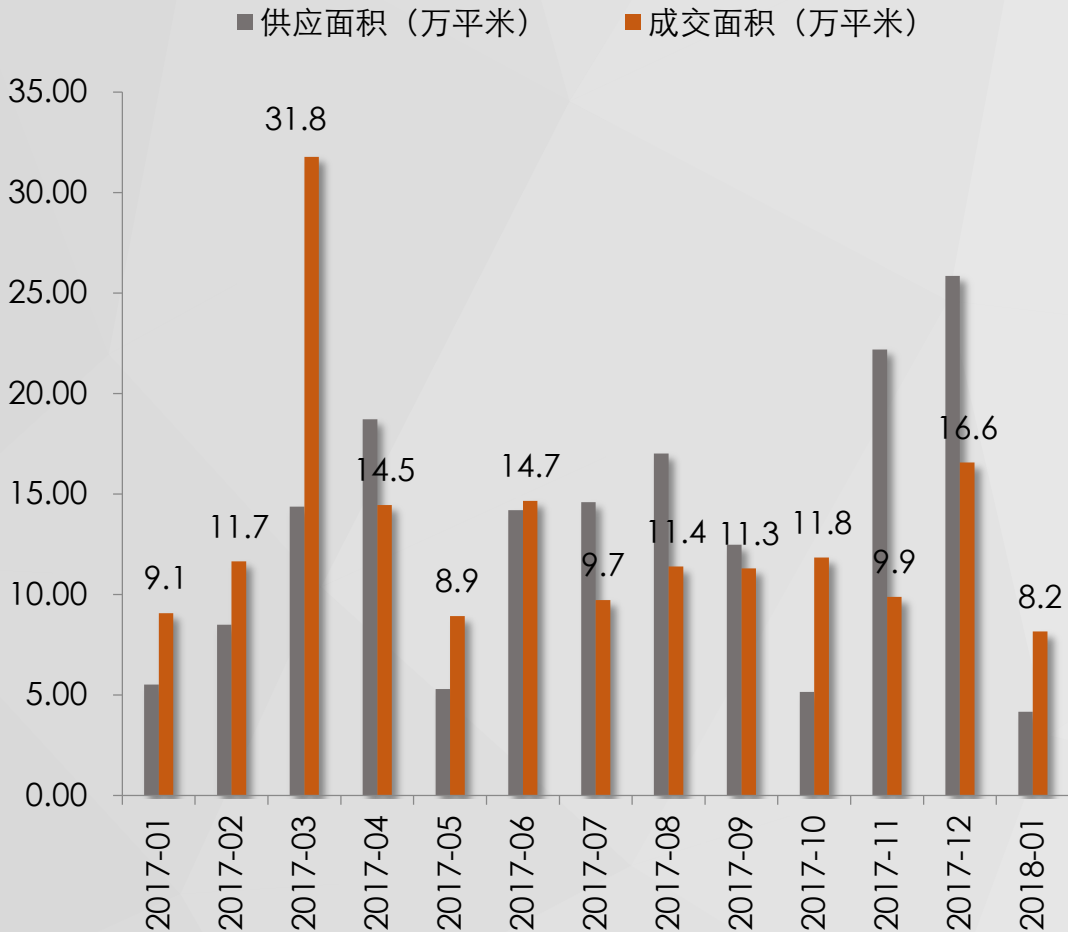


海珠房地产市场存量分析：截至1月底，海珠商品住宅库存面积约88万平米，受年底集中签约的推动下，海珠整体库存去化时间降至86个月；目前赤岗板块、琶洲板块、东晓南板块可售货量较多



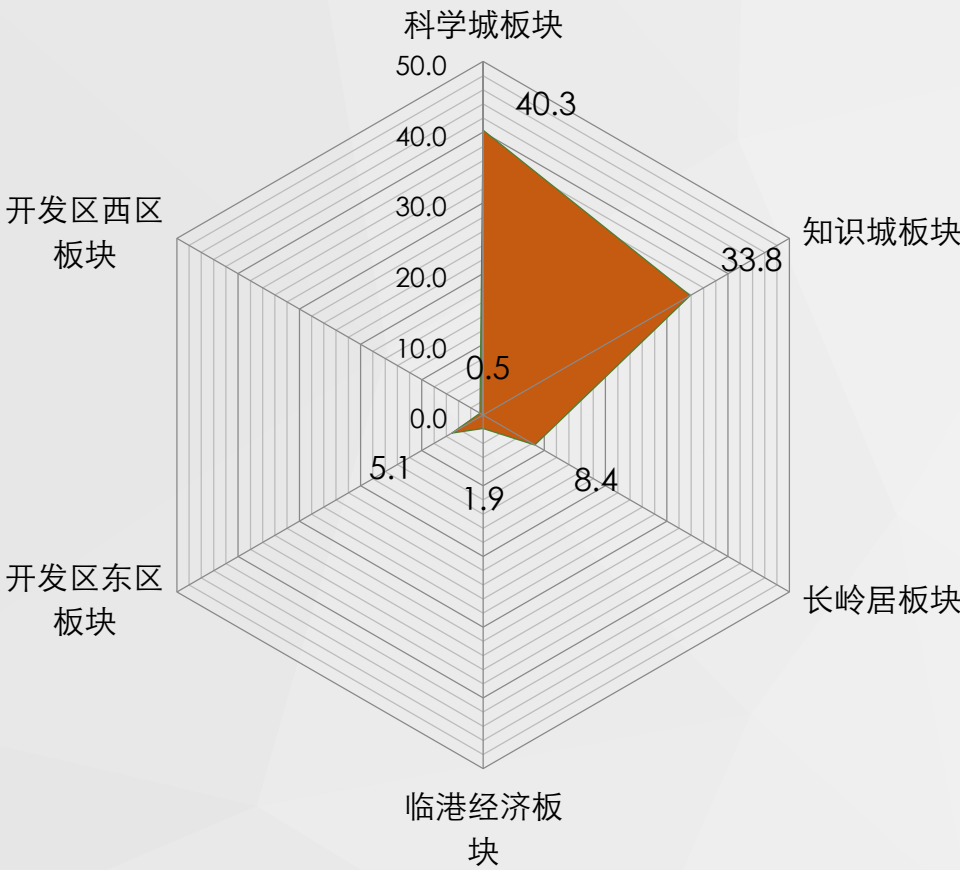
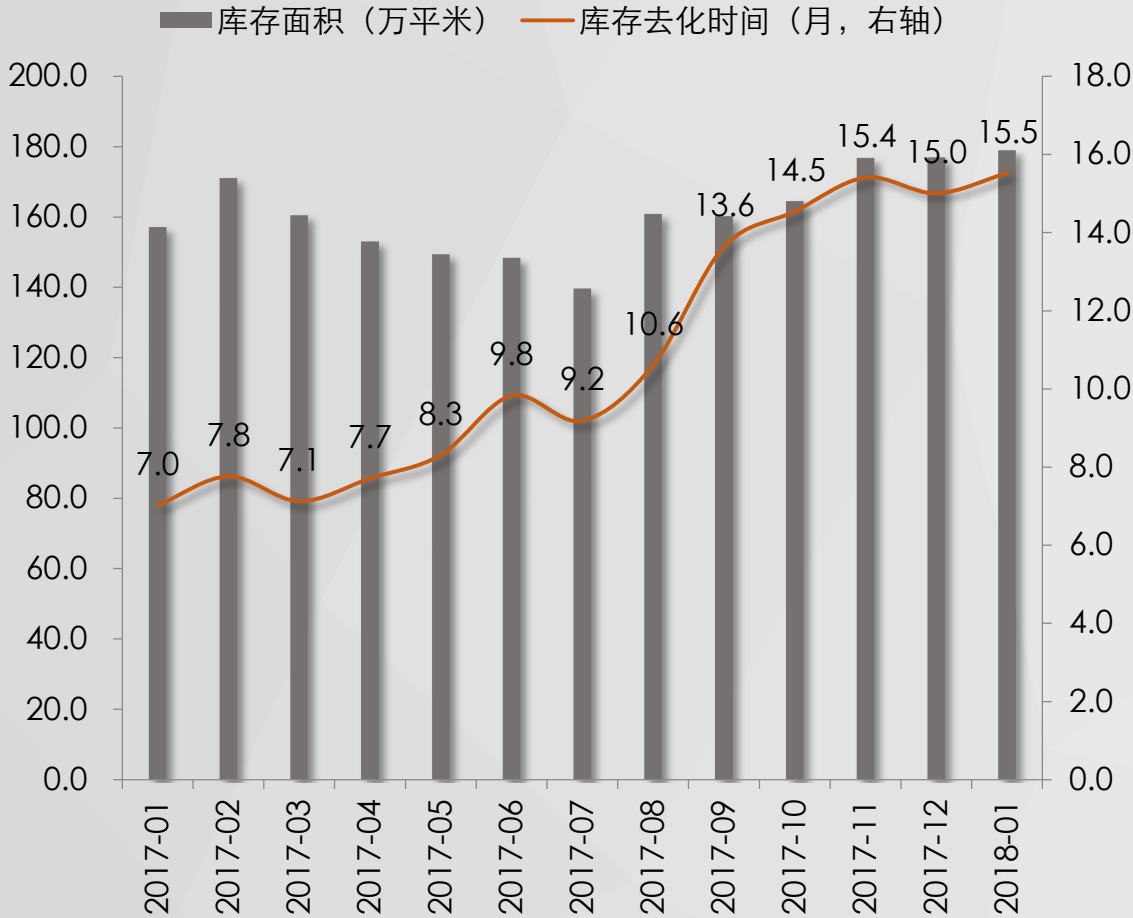
数据来源：世联数据平台
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
可售面积：指取得预售证可上市销售

黄埔房地产市场量价分析：供应、成交面积为4.2、8.2万平米，分别环比下降84%、51%，同比下降24%，10%，新增供应均来自于原萝岗；成交金额为15亿元，环比下降46%，同比下降12%，签约均价为18192元/平米，环比上升10%，同比下降2%；黄埔区受到成交结构影响，均价上升至1.8万/平



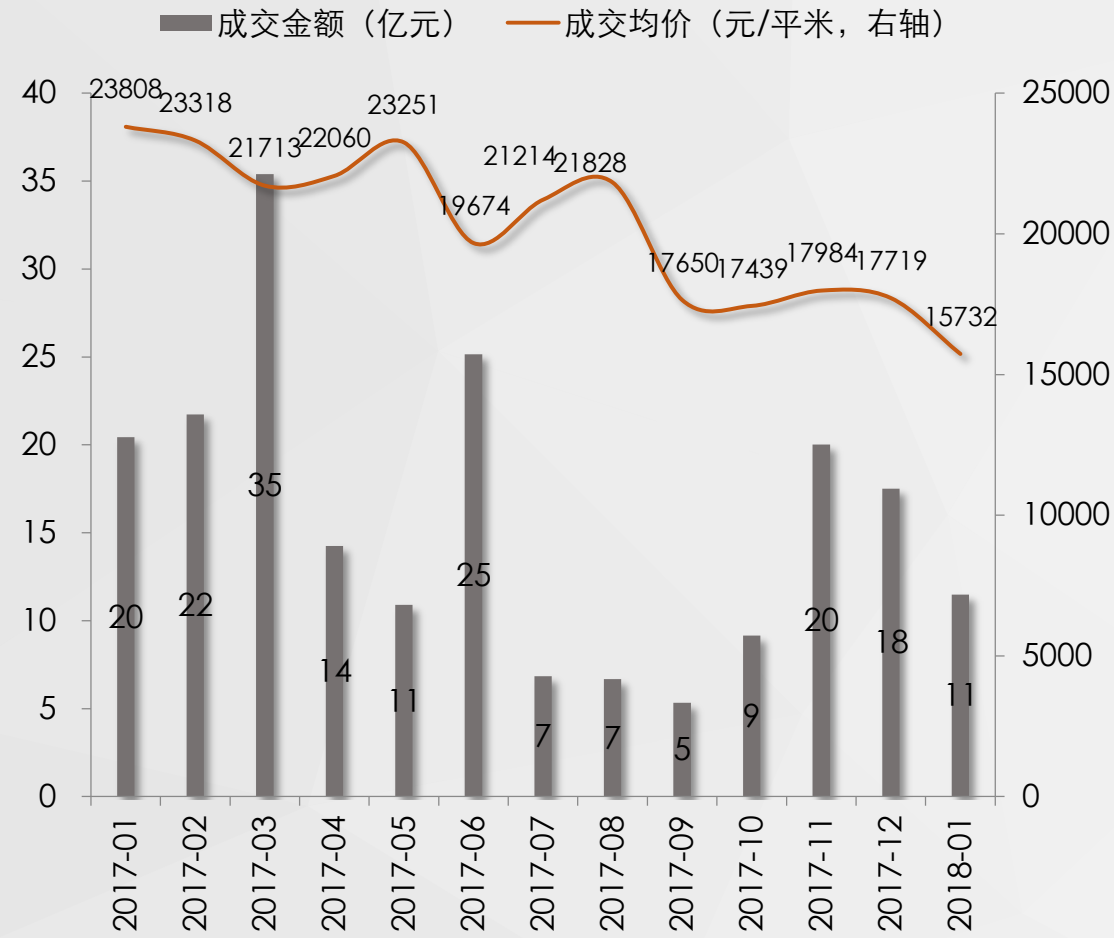
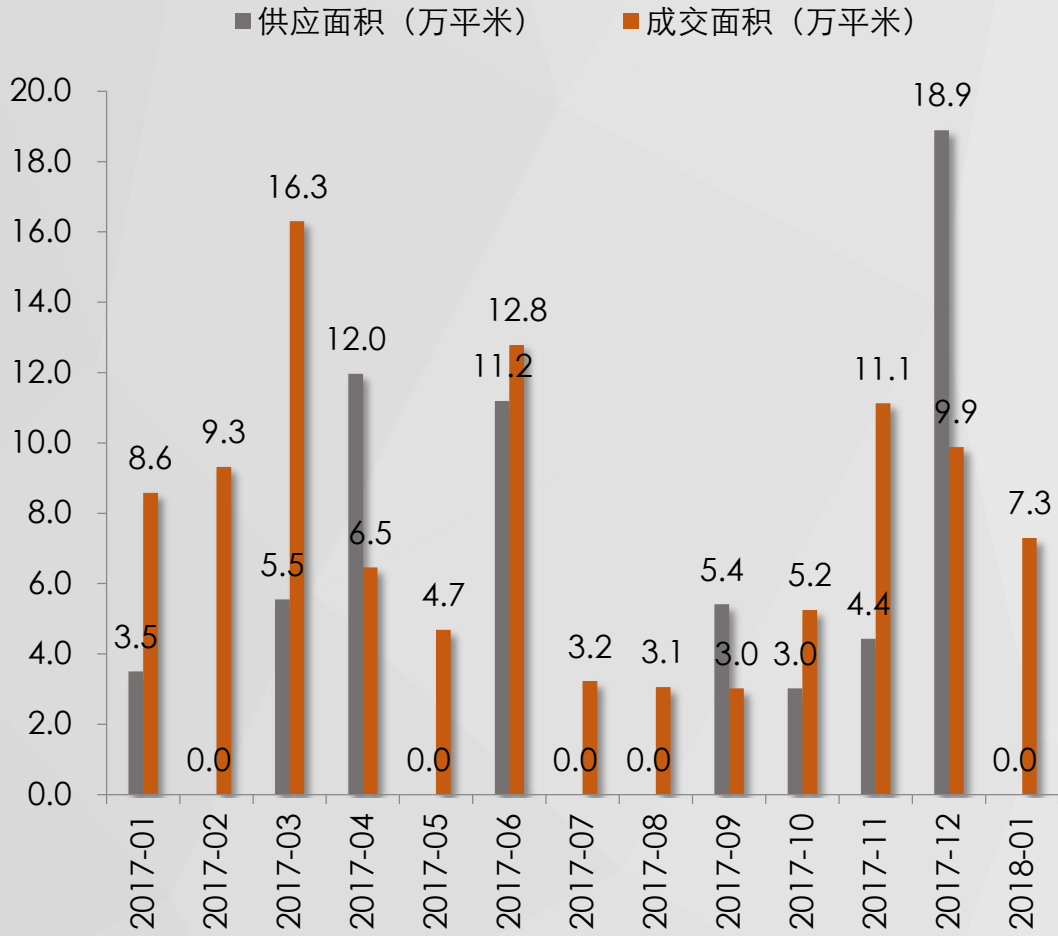
黄埔房地产市场存量分析：截至1月底，黄埔商品住宅库存面积约179万平米，库存去化时间仅为16个月，市场供求相对健康，目前黄埔区商品住宅可售货量多集中在科学城板块和知识城板块

■ 12月黄埔板块-可售面积（万平米）

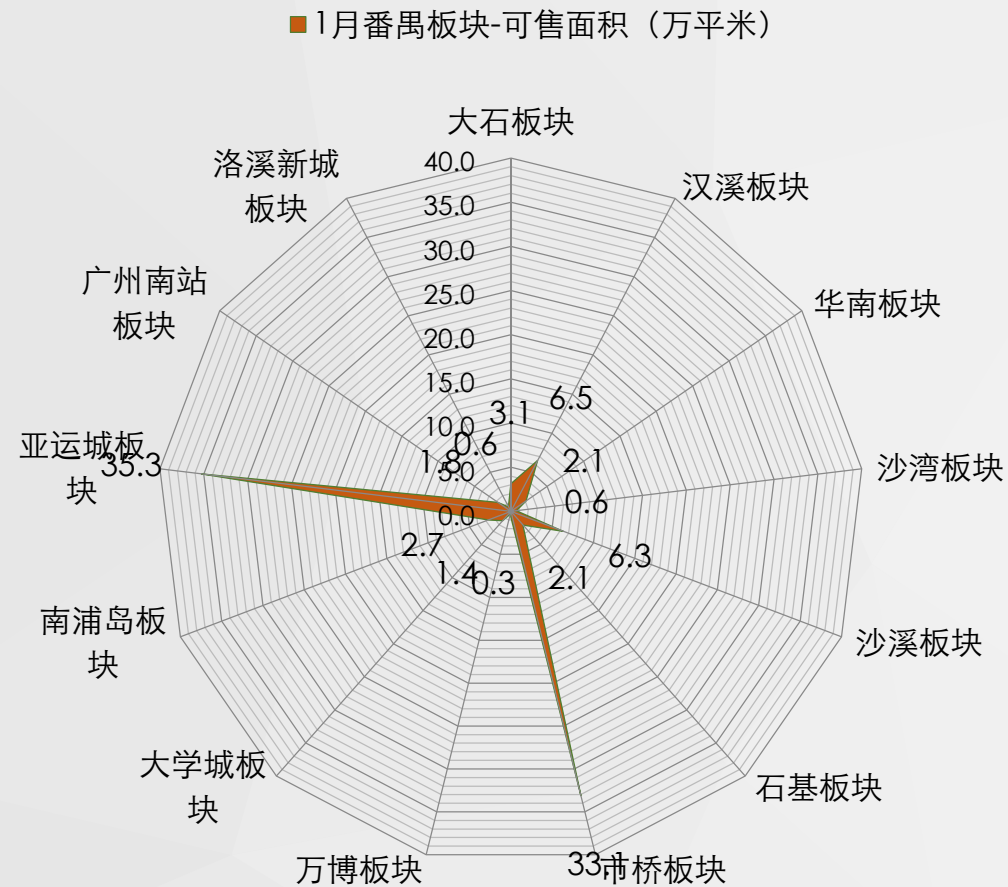
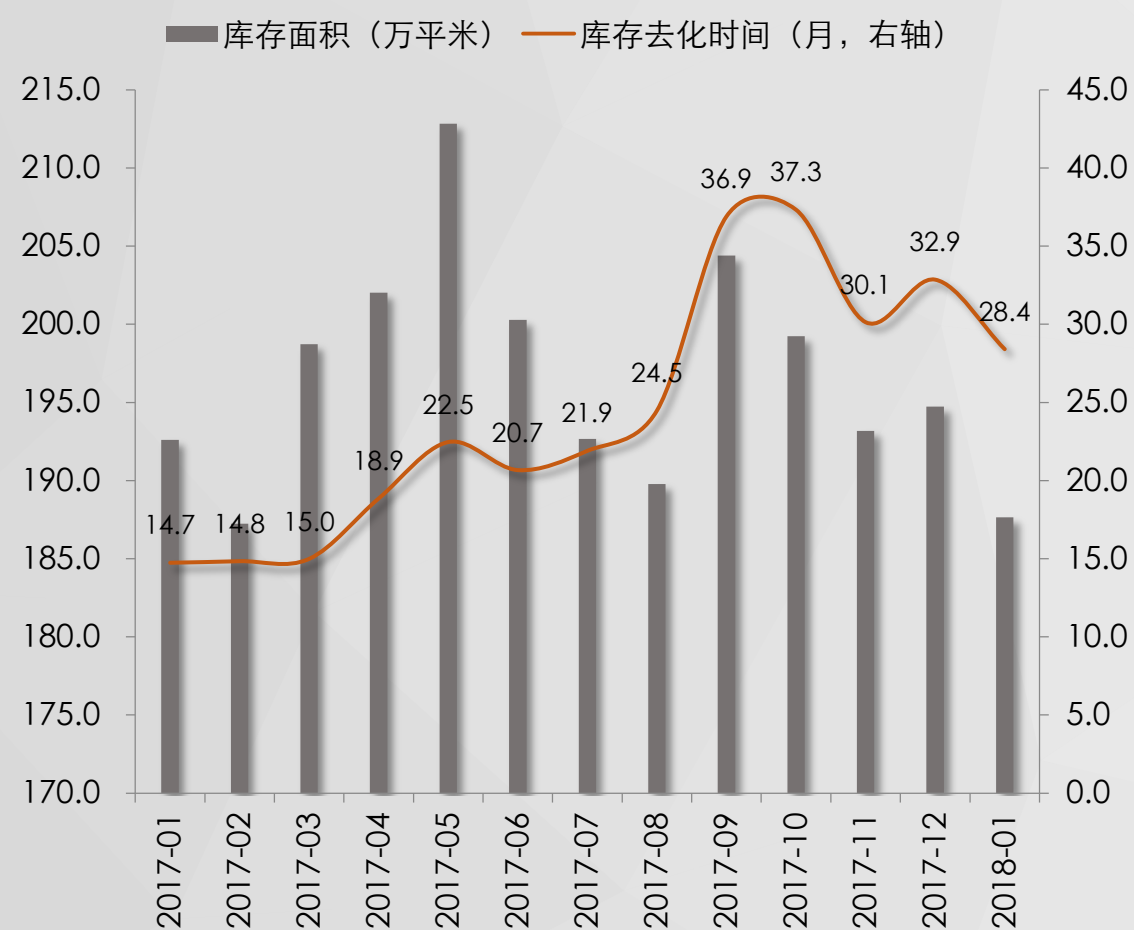


数据来源：世联数据平台
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
可售面积：指取得预售证可上市销售

番禺房地产市场量价分析：供应、成交面积为0、7.3万平方米，分别环比下降100%、26%，同比下降100%，下降15%；成交金额为11亿元，环比下降34%，同比下降44%，签约均价为15732元/平米，环比下降11%，同比下降34%；受到限价和成交结构影响，签约均价下降至1.57万/平



番禺房地产市场存量分析：截至1月底，番禺商品住宅库存面积约188万平米，整体库存去化时间下降28个月；目前市桥板块可售货量最多，其次是亚运城板块

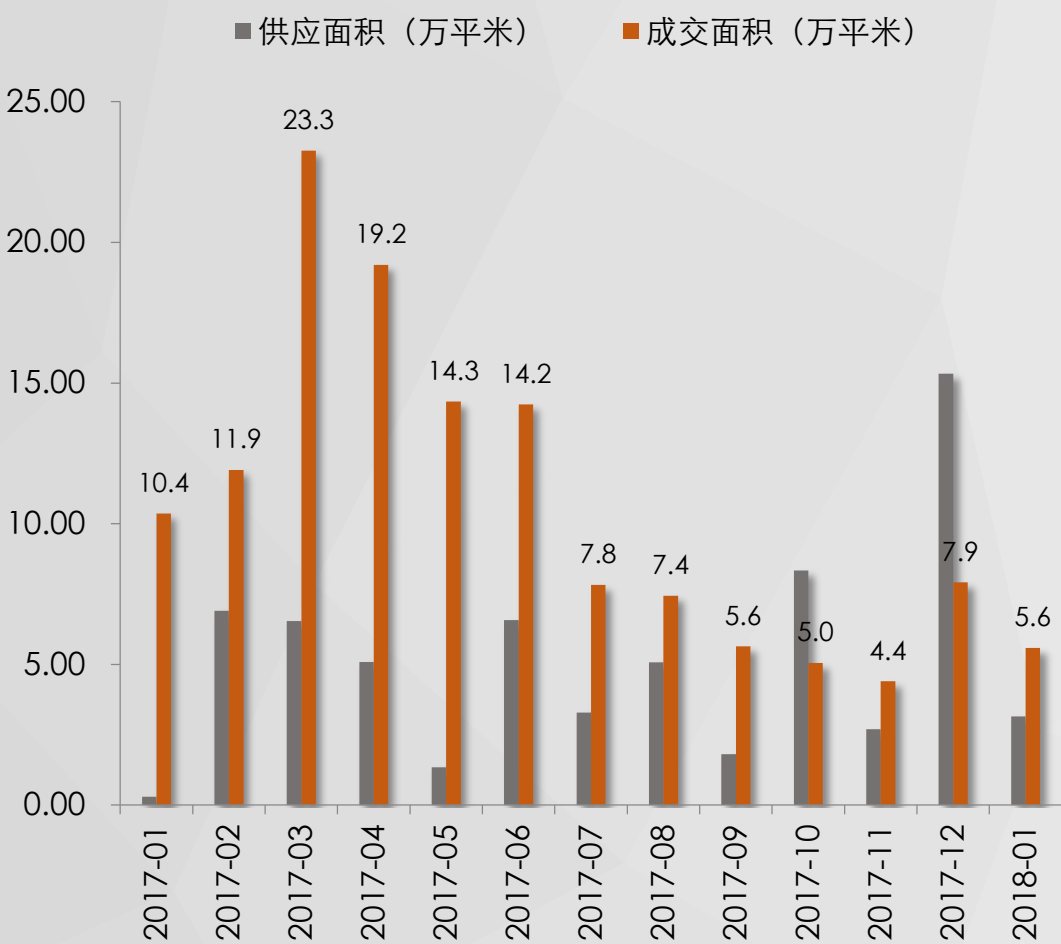


数据来源：世联数据平台

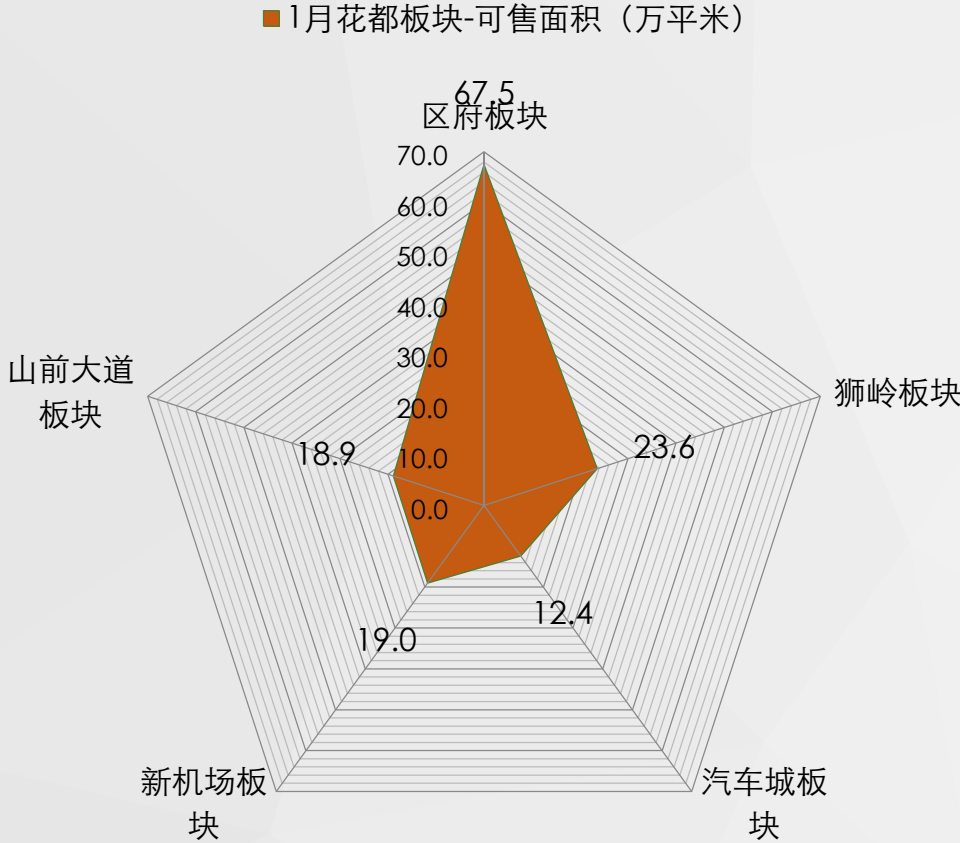
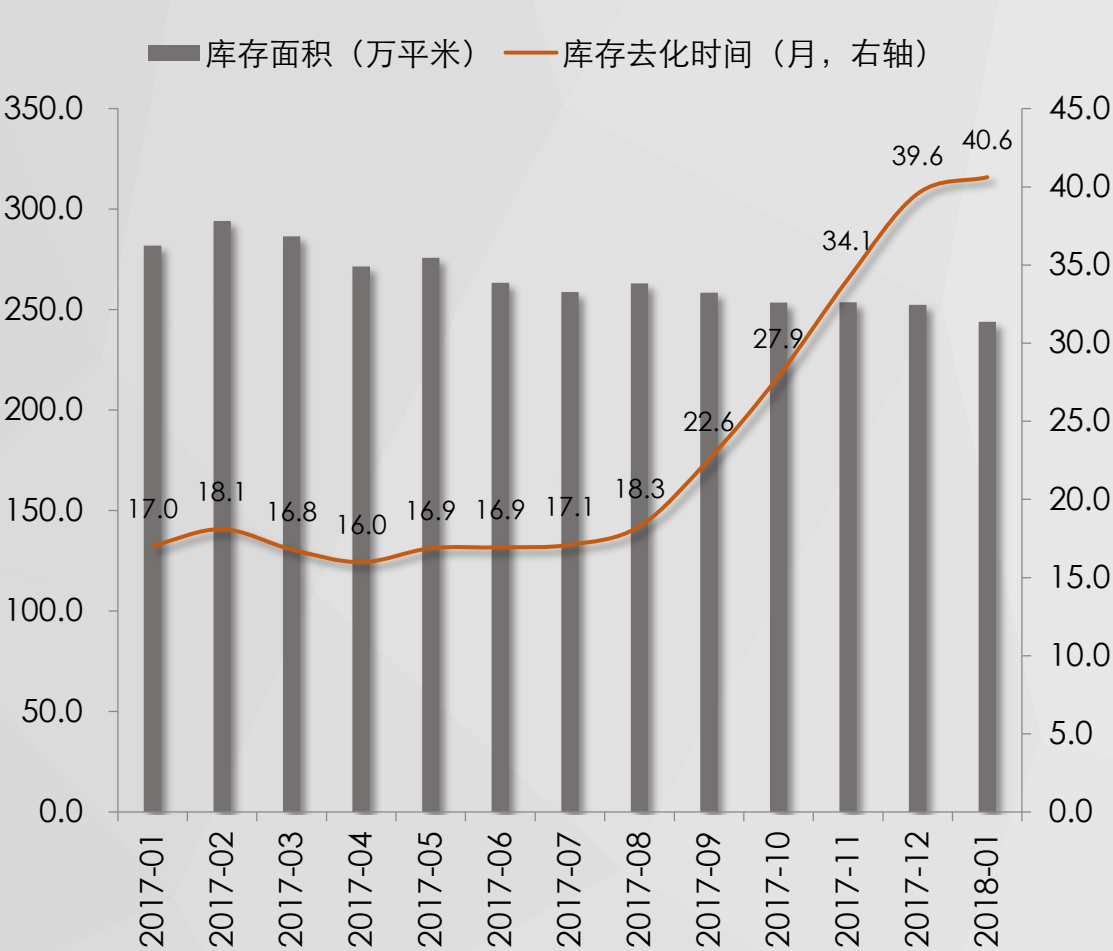
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房

可售面积：指取得预售证可上市销售

花都房地产市场量价分析：供应、成交面积为3.2、5.6万平米，分别环比下降79%、29%，同比上升968%，下降46%；成交金额为7亿元，环比下降35%，同比下降47%，签约均价为11956元/平米，环比下降8%，同比下降1%；花都供求两端均有所回落，受到签约结构影响，成交价格下行至近1.2万/平水平

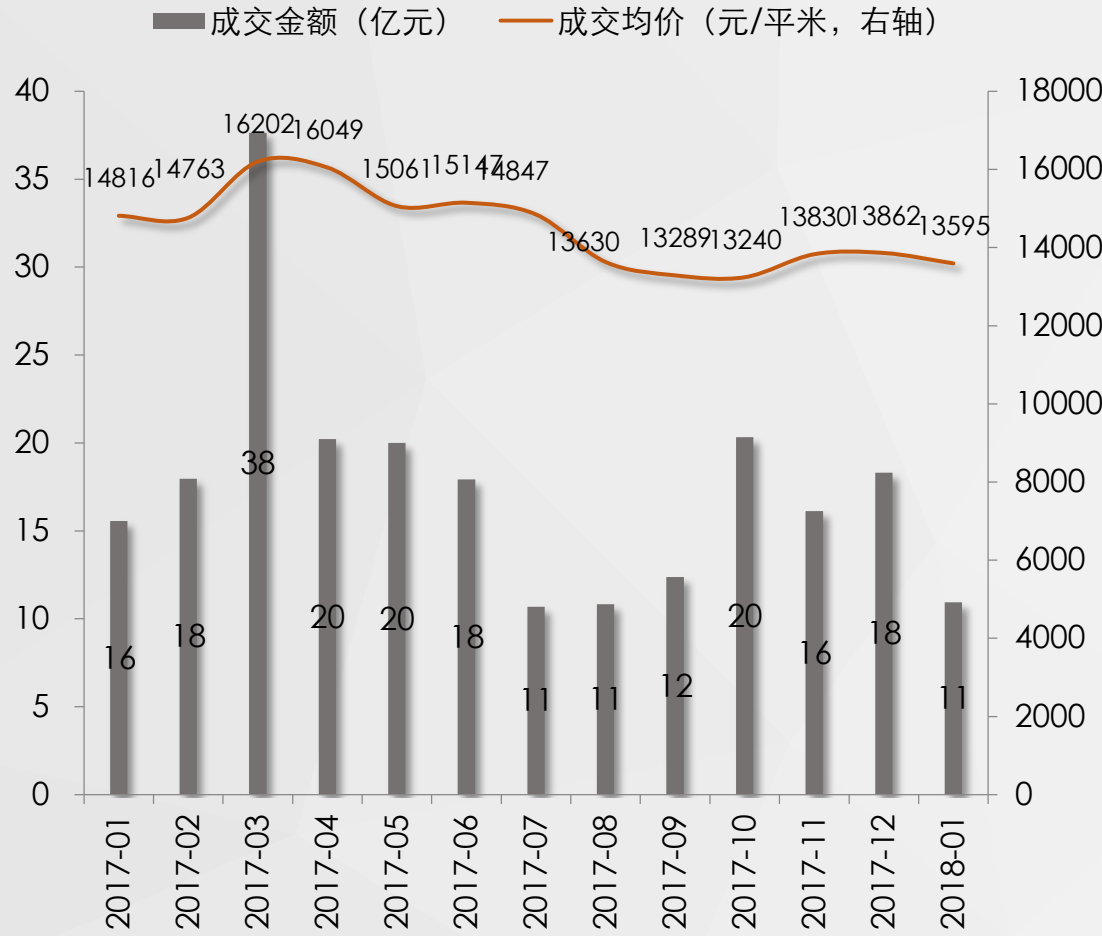
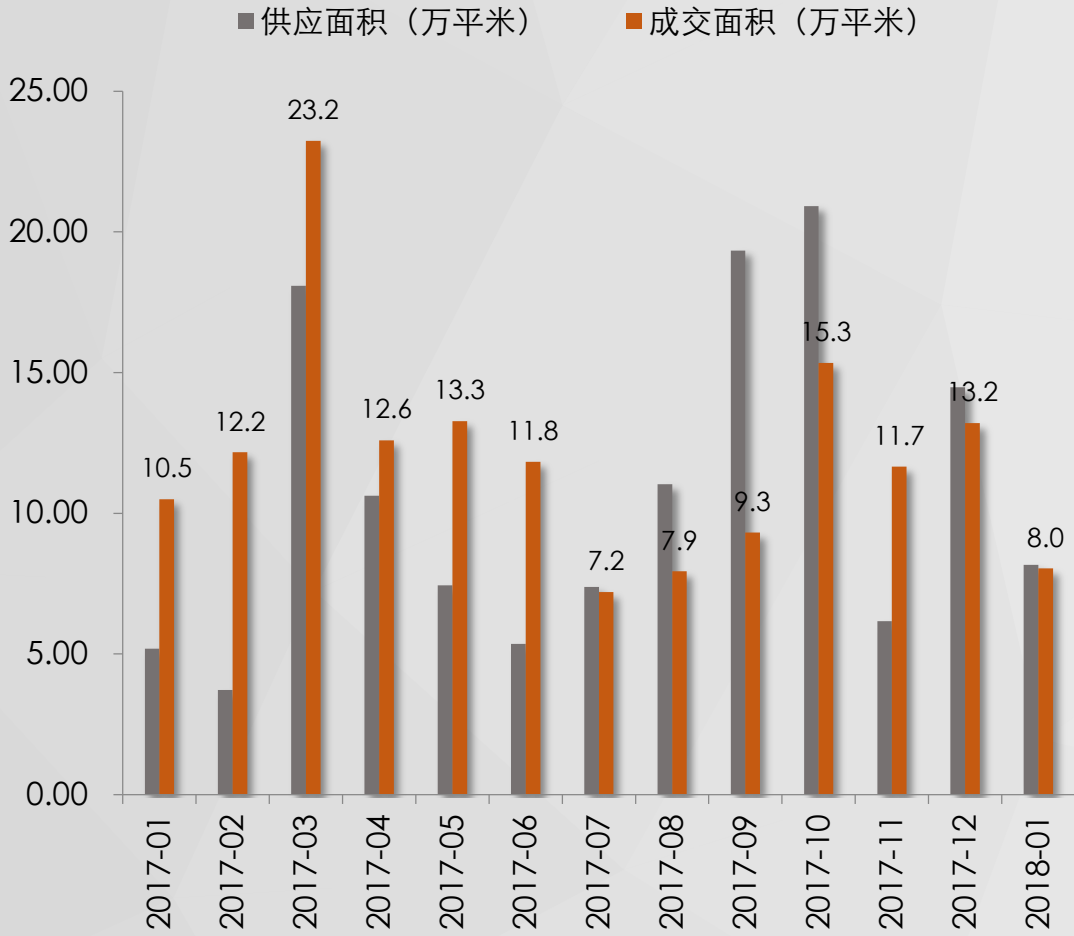


花都房地产市场存量分析：截至1月底，花都商品住宅库存面积约244万平米，由于成交量持续回落，去化时间上升至41个月；可售货量方面，主要集中在区府板块

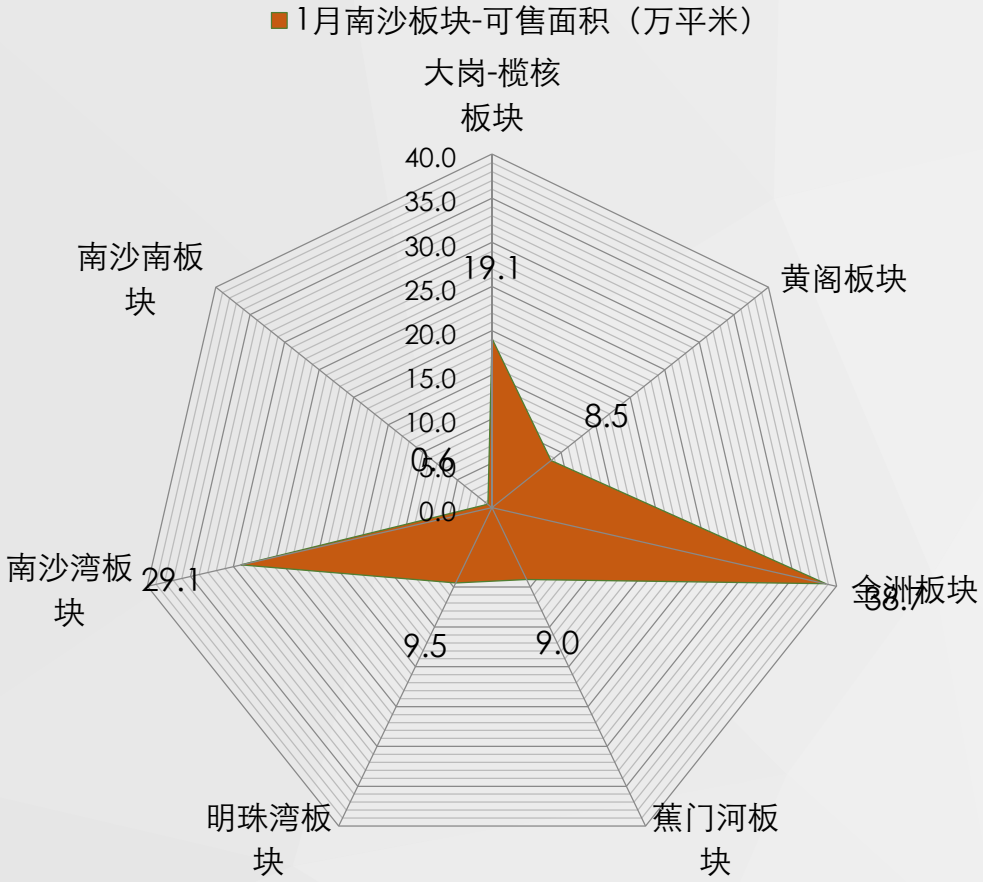
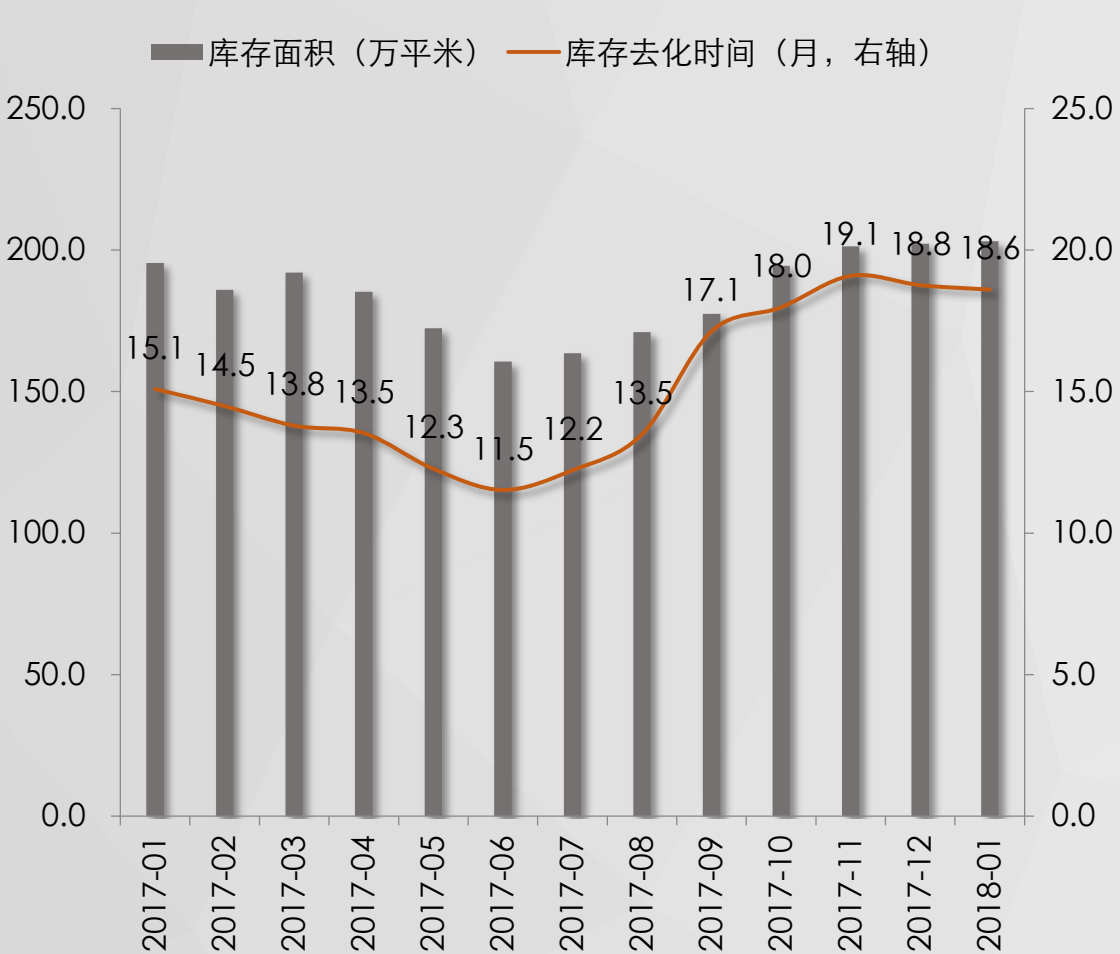


数据来源：世联数据平台
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
可售面积：指取得预售证可上市销售

南沙房地产市场量价分析：供应、成交面积为8.2、8.0万平米，分别环比下降44%、39%，同比上升57%，下降23%；成交金额为11亿元，环比下降40%，同比下降30%，签约均价为13595元/平米，环比下降2%，同比下降8%；南沙区供求两端双双回落，签约均价徘徊在1.35万/平左右水平



南沙房地产市场存量分析：截至1月底，南沙商品住宅库存面积约203万平米，库存去化时间约19个月；可售货量方面，金洲板块及南沙湾板块可售货量较多

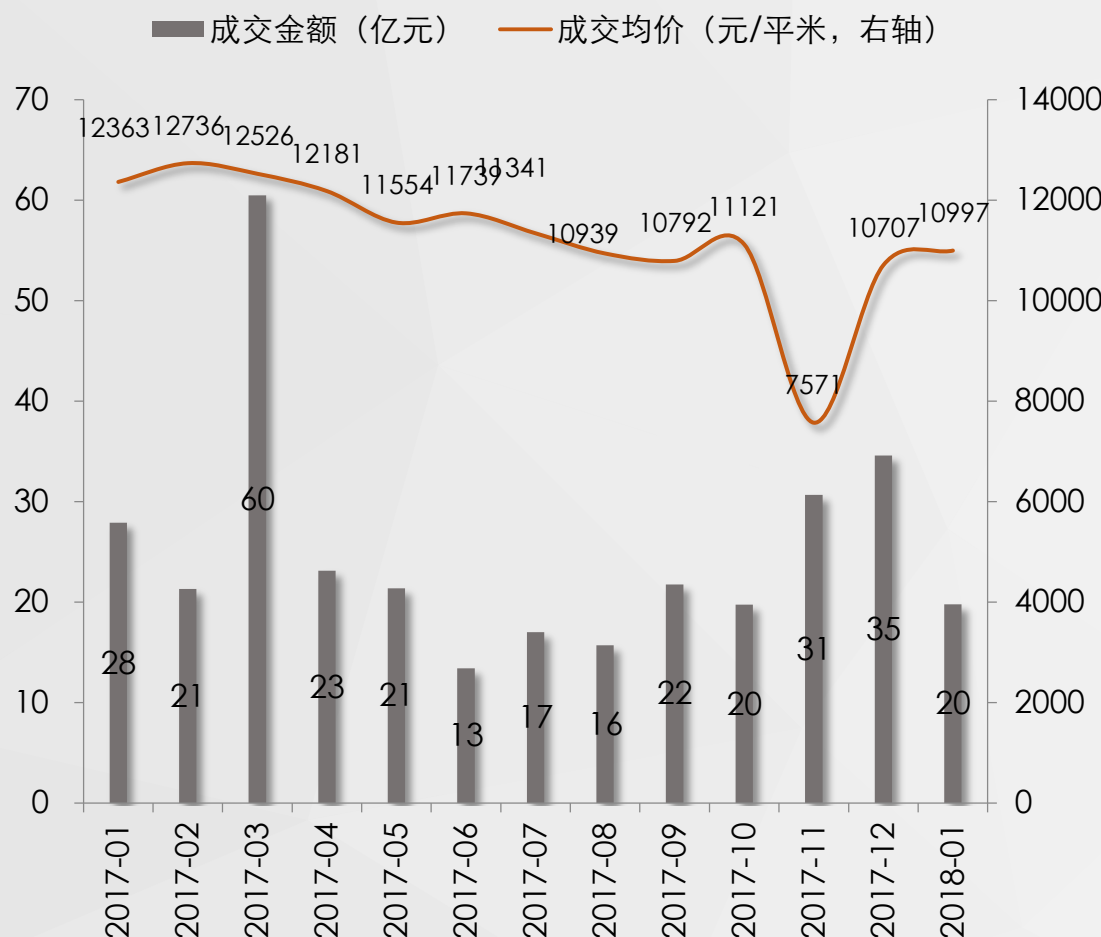
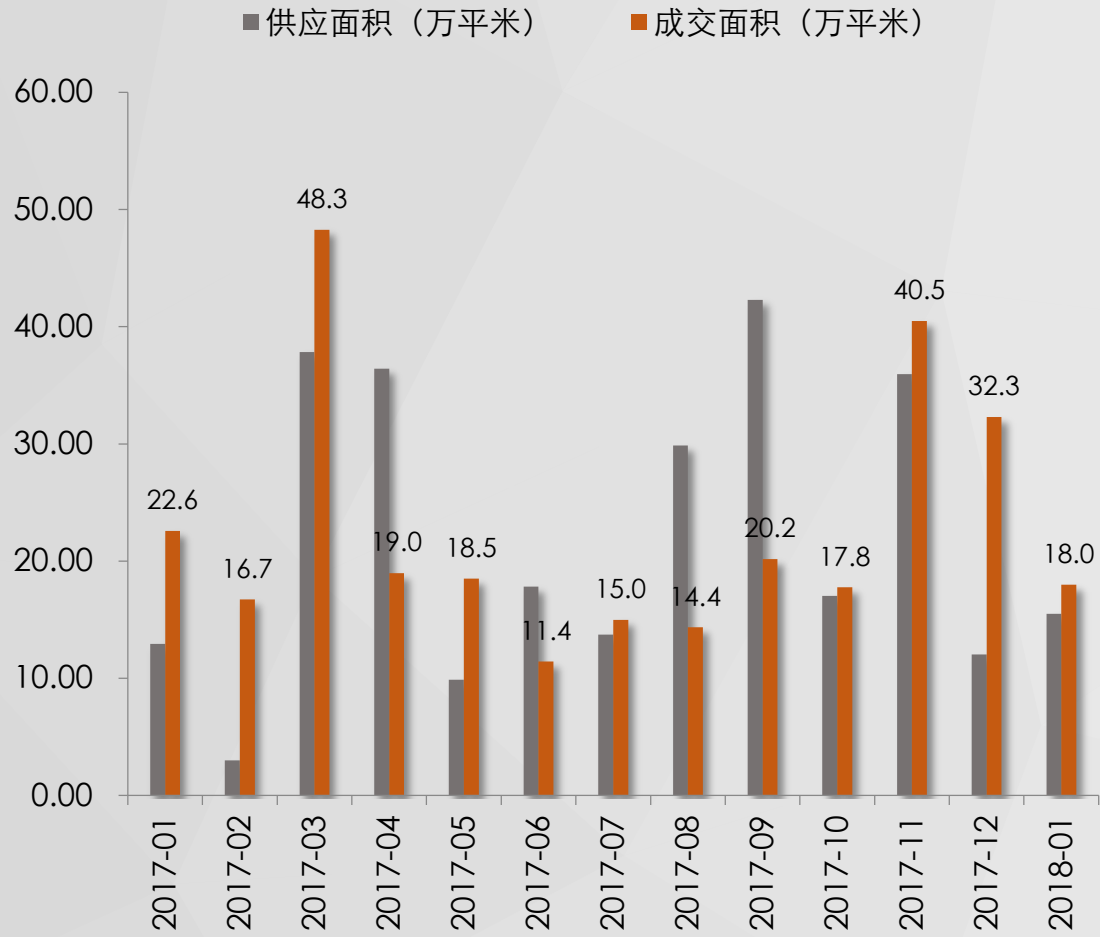


数据来源：世联数据平台

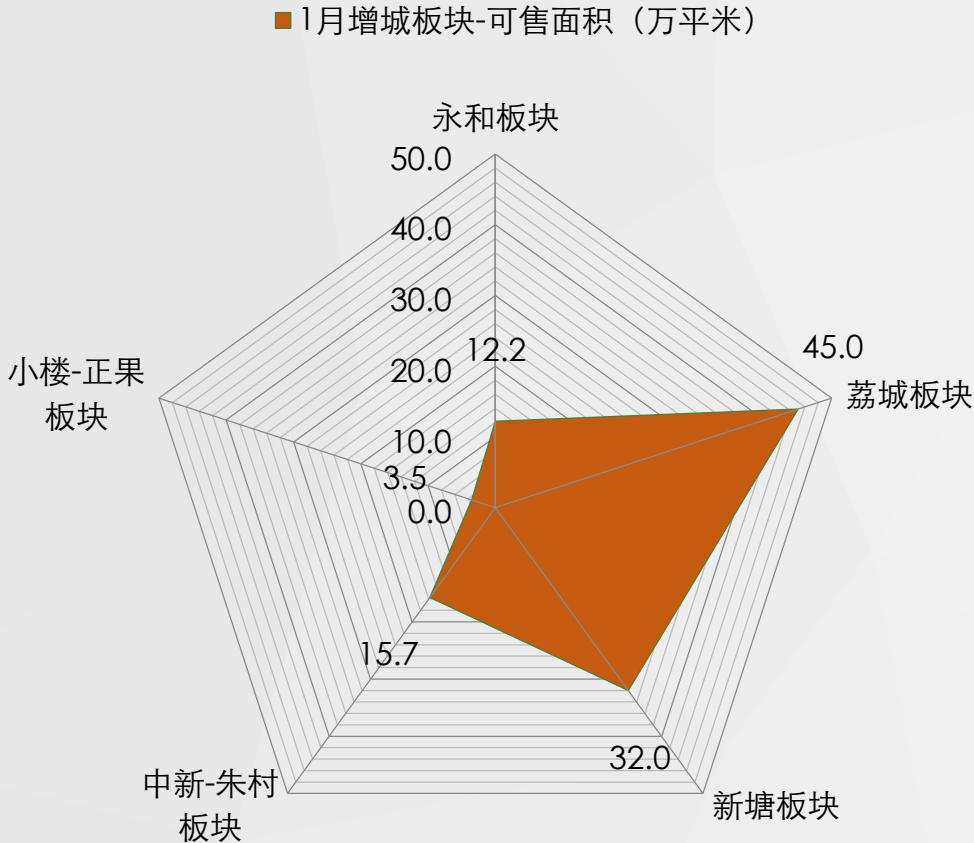
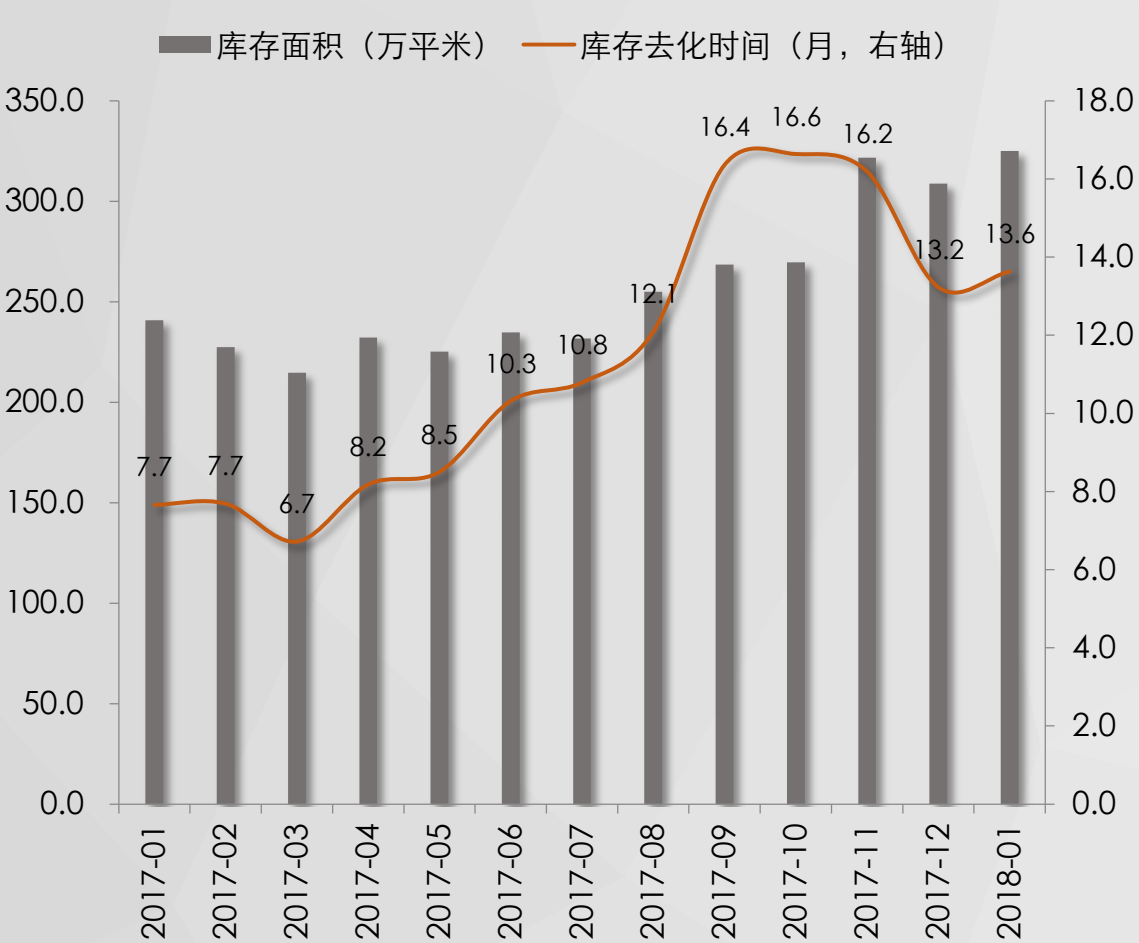
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房

可售面积：指取得预售证可上市销售

增城房地产市场量价分析：供应、成交面积为15.5、18万平米，分别环比上升29%、下降44%，同比上升20%，下降20%；成交金额为20亿元，环比下降43%，同比下降29%，签约均价为10997元/平米，环比上升3%，同比下降11%；增城区供求双双回落近一半，均价保持在1.1万/平左右水平

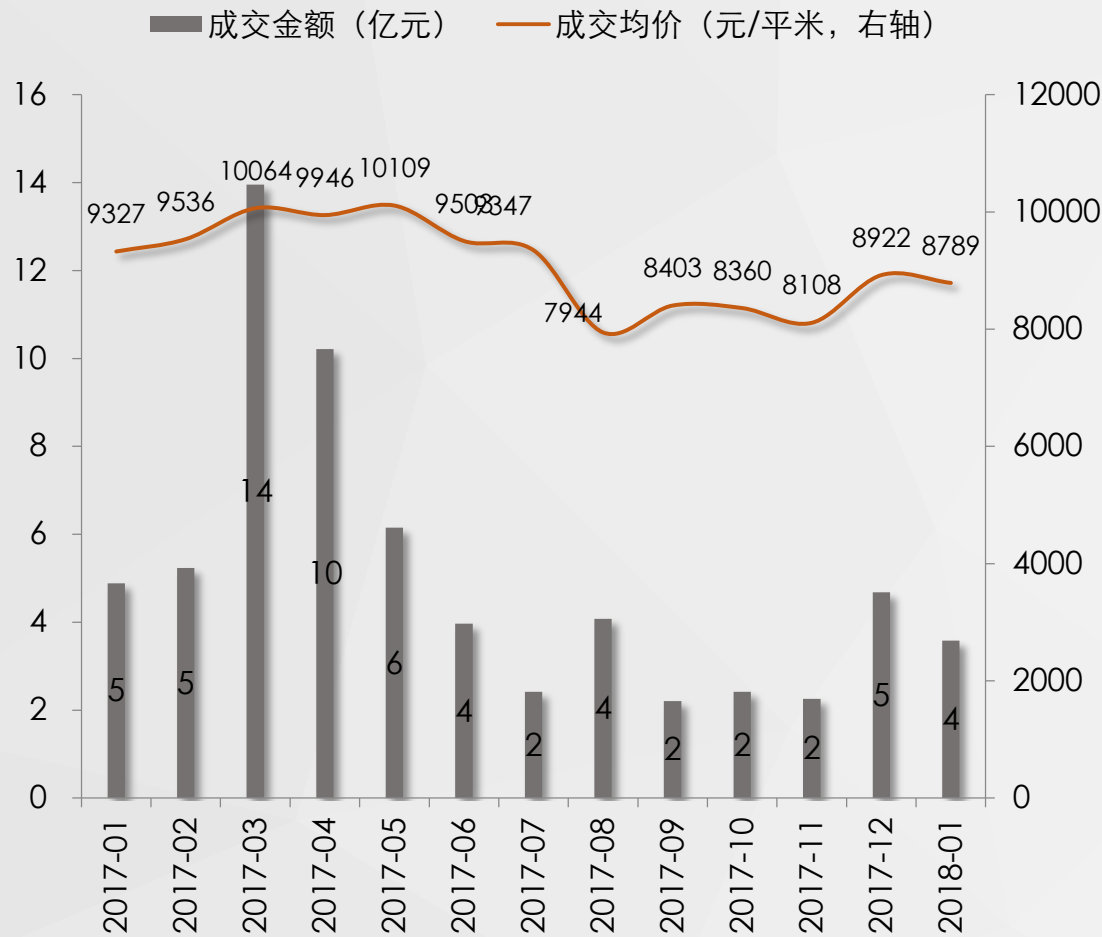
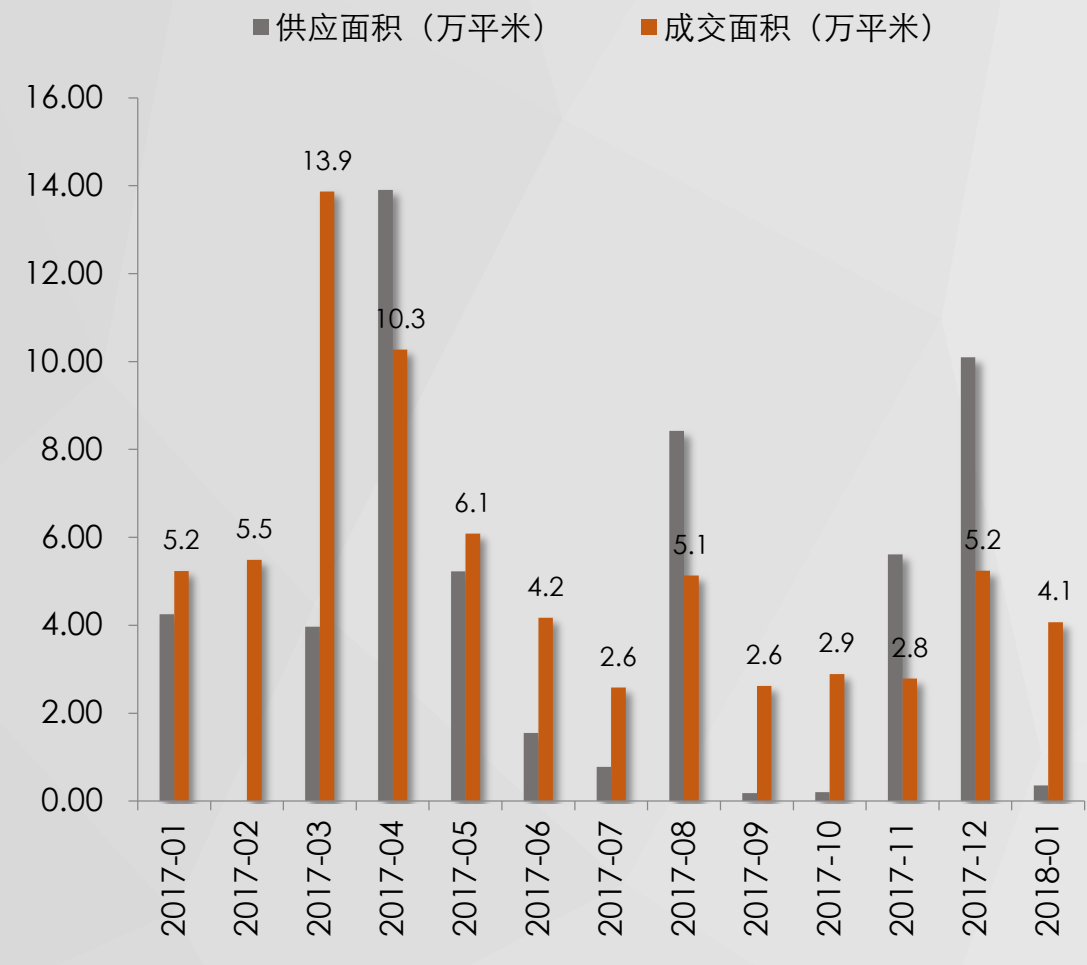


增城房地产市场存量分析：截至1月底，增城商品住宅库存面积约325万平米，库存去化时间14个月，是全市十一区中最短的，整体区域市场供求相对理想；可售货量方面，其中荔城板块及新塘板块可售货量较多

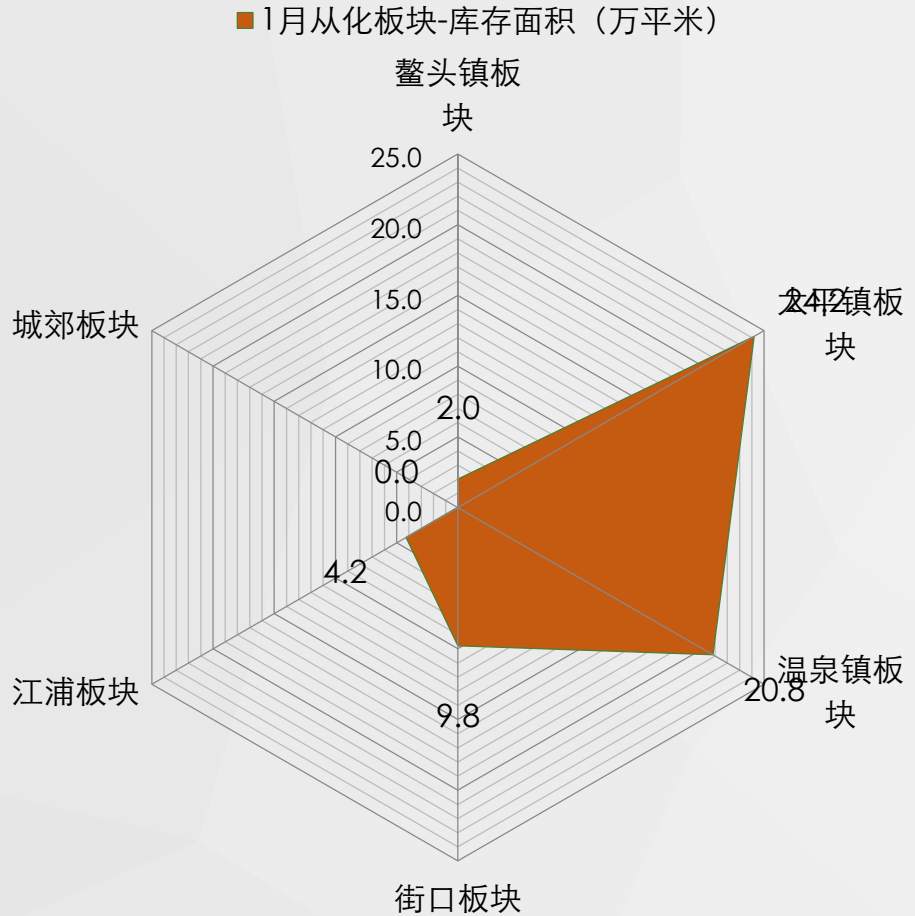
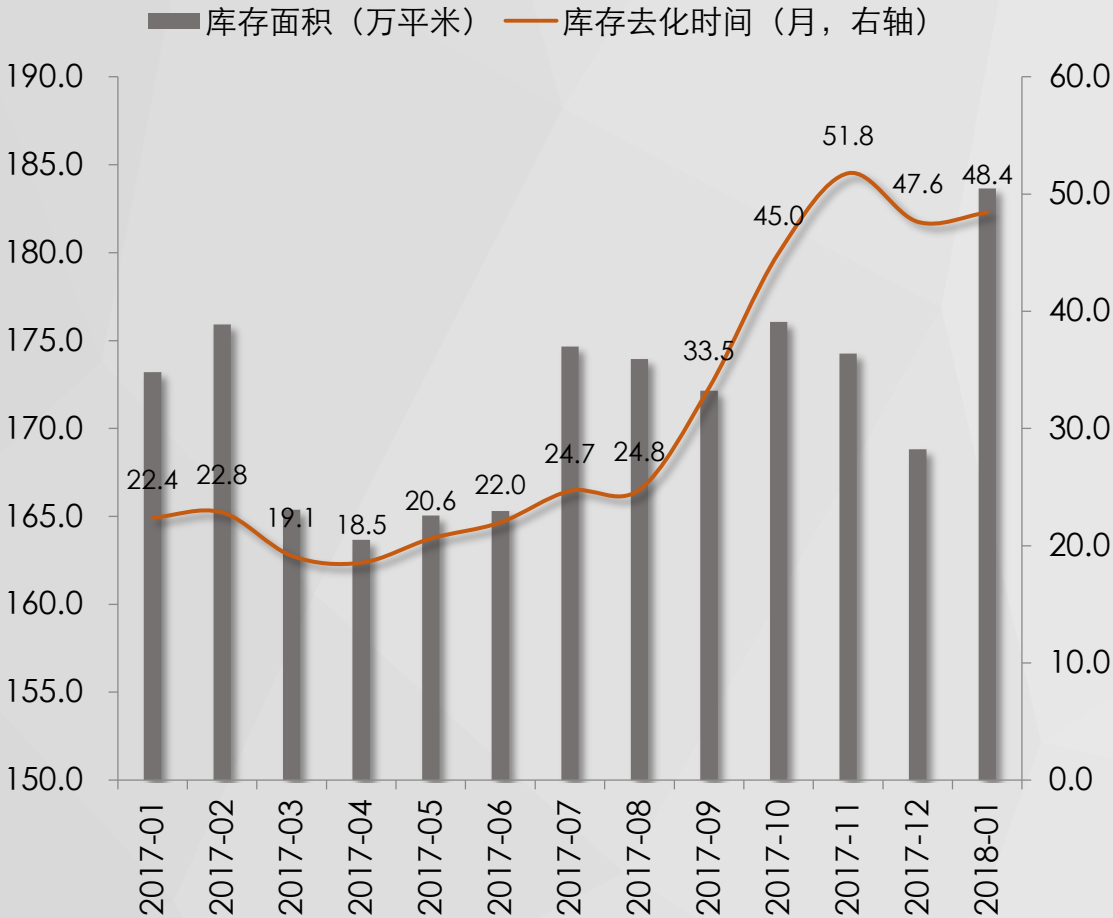


数据来源：世联数据平台
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
可售面积：指取得预售证可上市销售

从化房地产市场量价分析：供应、成交面积为0.4、4.1万平米，分别环比下降97%、22%，同比下降92%，22%；成交金额为4亿元，环比下降24%，同比下降27%，签约均价为8789元/平米，环比下降1%，同比下降6%；供应成交均有所回落，均价降至8800元/平的水平



从化房地产市场存量分析：截至1月底，增城商品住宅库存面积约184万平米，库存去化时间在48个月，库存去化速度有所加快；可售货量方面，其中温泉镇板块以及太平镇板块可售货量较多



数据来源：世联数据平台

库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房

可售面积：指取得预售证可上市销售

特别声明

本报告仅作参考提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不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行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，视为同意以上声明。



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国