



市场热度回升 库存仍处高位

—2018年3月广州房地产市场月报

3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，制造业呈现稳中有升的发展态势，CPI同比涨幅有所回落。
- 政策情况，海南省、昆明、大连和安徽阜南县相继出台限购、限贷和限转让政策，另外，多地对公积金贷款购房贷款问题进行规范；总体来说，本月多地出台调控政策和进一步规范对市场监管。

土地市场：

- 全市3月广州共挂牌出让4宗住宅或商住用地，4宗地块都来自于增城区；3月广州共拍出0宗住宅或商住用地，土地市场冷清。

二级市场：

- 本月整体市场供求两端双双回升，签约价格稳中略降；从各区成交情况看，仍以周边区域成交为主，成交面积占比达86%，均价方面，各区均价表现不一，其中，越秀受签约结构影响最大，环比回落18%
- 从库存情况来看，本月库存面积小幅上升2%，处于近月库存高位水平，库存去化周期持续高位，库存去化周期持续高位；从各区库存去化情况来看，天河、黄埔、花都和南沙去化周期有所缩短，而其他各区域去化周期仍有所增长。
- 2月以来，广州房地产市场房贷利率持续收紧，但由于今年3月开盘加推次数增多，广州世联上门量同比上升三倍；从开盘加推情况来看，本月开盘加推去化率低于去年同期，本月开盘加推的楼盘数量有所增加。

世联观点：

- 中央和广州对房地产市场负向调控的方向不变，市场热度减退，加上2月起广州四大国有银行正式宣布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，购房者首付压力加大。本月进入开年以来销售节点，整体市场有所回升，但整体签约量仅有六千多套，勉强达到正常年份月度的保底签约水平（6000套），同比回落六成。世联研究认为，预计4月受到清明节影响，整体市场签约量有所回落。

目录
CONTENT

1

3月宏观经济及市场动态

2

3月广州土地市场分析

3

3月广州住宅市场分析

4

3月广州各区住宅市场分析



3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，制造业呈现稳中有升的发展态势，CPI同比涨幅有所回落

2018年1-2月，出口金额累计同比上升24.4%，增速较1月上升13.3%；进口金额累计同比上升21.7%，增速较1月下降15.2%

2018年1-2月，全国固定资产投资同比增长7.9%，增速与2017年相比上升0.7%（近十年均值约25%）

2018年1-2月，社会消费品零售总额同比增长9.7%，与2017年相比上升0.3%（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3月，财新（汇丰）指数为录得51.0，较2月下滑0.6个百分点，降至四个月低点，显示制造业继续小幅改善；中国制造业采购经理指数为51.5%，比上月上升1.2个百分点，制造业呈现稳中有升的发展态势

2018年3月份全国居民消费价格指数（CPI）环比下降1.1%，同比上涨2.1%，同比涨幅有所回落

全国各城市限购、贷、转让政策：

政策发布日期	城市	限购		限贷		限转让	详细政策	
		本地户籍	外地户籍	社保年限 (外地户籍)	首套房 (最低首付比例)	二套房 (最低首付比例)		满数年限 才可转让
3月1日	昆明	/	/	/	/	/	3	昆明《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》调整新建商品住宅限售政策，（一）加强昆明市五华区、官渡区、西山区、呈贡区、高新技术产业开发区、经济技术开发区和滇池旅游度假区去房地产市场的调控力度，其中，对主城区二环路以内，呈贡新区以及船房河、广福路、彩云路、鲜花大道至滇池围合区内，购买新建商品住宅需取得不动产证权属证书满三年方可上市交易。
3月21日	大连	2	1	1	30%	40%	2	3月21日，大连《关于进一步贯彻落实房地产市场平稳健康发展通知》，为防止中山区、西岗区、沙河口区及高新区防止房价过快上涨，实行住房限制性政策。 （一）实行住房限购政策本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）在中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区及高新园区拥有2套及以上住房的，暂停向其销售中山区、西岗区、沙河口区及高新园区的住房（含商品住房和二手住房，不含公寓）。非本市户籍居民家庭在本市中心城区拥有1套及以上住房的，暂停向其销售限制区域的住房。非本市户籍居民家庭在本市中心城区没有住房的，在限制区域可购买1套住房，购房时需提供购房申请之日起前2年内在本市连续缴纳12个月及以上个人所得税或社会保险证明，通过补缴的个人所得税或社会保险证明不予认定。在限制区域内，申请商业性个人住房贷款购买首套住房的居民家庭，最低首付款比例为30%；已拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买住房，最低首付款比例为40%。贷款利率按照银行相关规定执行。
3月22日	安徽阜南县	/	/	/	/	/	5/8	安徽阜南县《关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》，一、实行差别化住房信贷政策由县人民银行牵头协调各商业银行，依据有关金融信贷政策，制定相应措施，对购买第二套、第三套住房的家庭，加强购房信贷管控力度，以扶持刚性购房需求，限制投资、投机性购房。二、严格控制投机性炒房本县户籍居民在我县名下已有二套住房，购买第三套（及以上）商品住房后5年内不得上市交易，非本县户籍居民在我县名下已有一套住房，购买第二套（及以上）商品住房后8年内不得上市交易。
3月31日	海南	/	1	5	70% 非户籍	/	5	3月31日，海南《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，限制投机性购房，严格购房资格审查，非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市（县）居民家庭销售。实行差别化信贷政策，非本省户籍居民家庭在我省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。调整限制转让和限购政策。本通知印发后购买的住房，自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。非本省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房，需提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

全国各城市相关重点政策

- 3月6日，兰州《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施意见》，房企在办理预售许可证时，应提供不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承诺，并在楼盘销售现场予以公示，同时在取得预售许可证之日起30日内向公积金中心提交合作申请。不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠购房人使用住房公积金贷款，不得因项目开发办理了土地抵押等原因强迫购房人申请商业银行住房贷款。同时，也不得以“先申请商业银行住房贷款，一年后可申请商转公贷款”等虚假承诺对购房人进行诱导，也不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。
- 3月8日，石家庄《关于开展拒绝缴存职工使用住房公积金贷款购房问题专项整治行动的通知》，2018年3月10日至5月31日，将在石家庄全市范围开展拒绝缴存职工使用住房公积金贷款购房问题专项整治行动，对全市房地产开发企业和房屋销售中介机构存在限制、阻挠、拒绝住房公积金贷款行为进行重点检查，存在问题的，责令期限改正。
- 3月13日，东莞《关于落实维护住房公积金缴存职工购房贷款权益相关工作的通知》，房地产开发企业在申请办理《商品房预售许可证》时，应在《商品房预售方案》第十项《企业承诺书》中，增加承诺不限制、不阻挠、不拒绝购房人使用住房公积金贷款的内容。所有在售（含预售及现售）新建商品住房项目的开发企业应在楼盘销售现场显著位置（如商品房销售信息公示栏），公示向住房公积金缴存职工承诺不限制、不阻挠、不拒绝购房人使用住房公积金贷款的承诺书。

全国各城市相关重点政策

- 3月15日，武汉关于对《武汉市刚需人群首次购买新建商品住房优先选房操作规程（试行）》征求意见，意向购房家庭满足以下条件可优先选购1套新建商品住房：（一）在我市无自有住房；（二）符合我市住房限购政策规定；（三）自本次购房之日起前3年内无住房交易记录。
- 3月15日，武汉关于对《市房管局关于进一步加强商品房销售全过程监管的通知》征求意见的公告，销售前，销售方案要备案并公示。房企取得《商品房预售许可证》前，应向房管部门提交申报预售房源销售方案，销售方案备案后，原则上不得调整变动。房地产开发企业应在销售现场或通过网络等途径向社会公示已备案的销售方案。销售过程中，实行现场巡查，不得深夜凌晨开盘。房地产开发企业取得预售证后，须在10日内一次性公开销售全部准售房源，销售时间须在上午9时至晚上8时之间。销售后，实行售后报告与抽查制度，认购人及时与所购房屋市民绑定。商品房公开销售后三日内，房企须向房管部门报告销售情况，提交认购人名单，并通过“武汉市商品房买卖合同网上签约和备案系统”将认购人与所购房屋进行实名绑定，原则上不得调整变动；项目销售完毕前，房企应定期向房管部门报告销售进度；商品房项目销售后3日内，房管部门按照所售房屋的一定比例对购房人进行抽样调查。
- 3月23日，南京《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施意见》，房企不得阻挠符合公积金贷款条件的购房人使用公积金贷款。在取得销售许可证后，房企应及时与住房公积金管理中心签订按揭协议，以方便买房人申请公积金贷款。凡是拒绝或变相拒绝职工办理住房公积金贷款的，一经查实，将责令限期整改，拒不整改的记入企业信用档案，同时，利用南京市“七日双公开”信息采集平台导入“信用中国网”，将相关单位列入严重失信类黑名单。

全国各城市相关重点政策

- 3月27日，长沙《关于实施差别化购房措施的通知》，我市限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目（不含定向限价房）和新建商品住房项目中144m²（含）以下户型的普通商品住房，应优先满足首套刚需购房群体。项目开盘前积累的首套刚需购房群体数量少于或等于符合前款规定的可售房源数，按首套刚需购房群体登记时间先后顺序销售；开盘前积累的首套刚需购房群体数量大于符合前款规定的可售房源数，在全部登记的首套刚需购房群体中进行摇号销售。首套购房刚需群体为长沙市户籍的无房家庭和个人（文件施行后离婚且不满1年的不包括在内）、自签订征收协议之日起1年内的被征收人以及符合长沙市限购政策的本市以外户籍无房家庭。本通知中的无房，是指家庭成员及本人在本市限购区域范围内无住房信息记录或者文件施行后住房信息记录注销时间在1年以上的家庭和个人。
- 3月30日，关于印发《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》的通知，本市户籍职工申请贷款，由原来的“连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上”改为“连续足额缴存住房公积金1年以上（含）”，而非本市户籍职工则要连续足额缴存住房公积金2年以上（含）方可申请贷款；持广州市人才绿卡的非本市户籍职工申请公积金贷款，享有本市户籍职工待遇。
- 3月31日，南京《关于调整南京市住房公积金贷款有关政策的通知》，提高购买首套房住房公积金贷款最高可贷额度。将购买首套房住房公积金最高可贷额度调整为50万元/人、夫妻双方100万元/户。购买第二套住房仍按原有规定执行。

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

1-2月，全市完成进出口总值1464.62亿元，下降0.4%，增速在去年同期快速增长的基础上回落23.3个百分点。其中，出口总值929.48亿元，增长2.0%；进口总值535.14亿元，下降4.3%。

1-2月，全市完成固定资产投资同比增长14.3%，增速较去年同期提高6.8个百分点，投资有所回暖；房地产开发投资增长11.2%，增速比去年同期提高11.0个百分点。

1-2月，全市社会消费品零售总额1473.80亿元，同比增长8.2%，增速比去年同期回落1.1个百分点，限额以上网上商店零售额保持较快增长，增速达28.7%。



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%。

2018年3月，广州市制造业采购经理指数（重点企业PMI）为56.7，连续13个月位于荣枯线之上，环比上升6.0个百分点，同比上升6.9个百分点，位于高位扩张区间

1-2月，城市居民消费价格（CPI）同比上涨2.9%，涨幅比去年同期和今年1月分别提高0.6个和1.0个百分点。工业生产者购进价格（IPI）增长4.5%，出厂价格（PPI）增长0.5%，涨幅较去年1月分别回落0.5个和0.3个百分点

中央政策

●3月5日，李克强总理代表国务院第十三届全国人民代表大会第一次会议作《政府工作报告》，今年发展主要预期目标是：国内生产总值增长6.5%左右；居民消费价格涨幅3%左右；城镇新增就业1100万人以上，城镇调查失业率5.5%以内，城镇登记失业率4.5%以内；居民收入增长和经济增长基本同步；供给侧结构性改革取得实质性进展，宏观杠杆率保持基本稳定，各类风险有序有效防控。稳健的货币政策保持中性，要松紧适度。加强金融机构风险内控。更好解决群众住房问题。全面深化农村改革。

●3月6日，国务院同意12个高新技术产业园区升级为“国字头”开发区，要求开发区严格实施土地利用总体规划和城市总体规划，按规定程序履行具体用地报批手续；必须依法供地，以产业用地为主，严禁房地产开发，合理、集约、高效利用土地资源。

●3月26日，国务院办公厅印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂，是指“三区三州”及其他深度贫困县城乡建设用地增减挂钩节余指标由国家统筹跨省域调剂使用。财政部会同国土资源部等相关部门制定资金使用管理办法，统一资金收取和支出。开展节余指标跨省域调剂要落实最严格的耕地保护制度、节约用地制度和生态环境保护制度，加强土地利用总体规划和年度计划统筹管控，维护群众权益和土地市场秩序。



广州政策

●3月7日，广州关于修改《广州市城市道路临时占用管理办法》等16件政府规章的决定，居住用地内独立设置的居住区配套公共服务设施应当在规划地块建设总量（不含居住区配套公共服务设施的建设面积）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证。其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、公交首末站、老年人福利院、幼儿园、小学等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证。

●3月7日，新版《广州市公共租赁住房保障申请审查实施细则》，扩大了保障对象的范围。将户籍家庭公共租赁住房申请、审查的范围从低收入住房困难家庭扩大至中等偏下收入住房困难家庭。保障范围更大。户籍家庭申请公租房的门槛由年人均可支配收入不高于20663元，提高到不高于29434元。在轮候公租房分配期间，民政部门认定的双特困家庭将领取相应补贴。公租房资格审查期限延为5年。不再对公共租赁住房申请者5年内房产产权转移进行限制。



城市发展动态

- 3月5日，花都区政府官网公布的《花都区2018年重点建设项目投资计划》透露，广州北站将于2020年竣工，未来将建成规模为18台37线的亚太地区大型综合交通枢纽。据了解，广州北站目前已经接入京广、武广、地铁九号线，以及正在建设的广清城轨，将接入在建的广清城际、广佛环城际、穗莞深城际，以及规划建设的地铁八号线、广清城际二期（广州北站至广州站）。
- 近日，《2040广州市交通发展战略规划：全球城市定位下的广州铁路枢纽发展战略研究》开始招标，标志着广州开始谋划2040年的铁路枢纽建设。正在公示的《广州市城市总体规划(2017-2035)》草案显示，未来广州将有十大火车站，分别是：广州站、广州东站、白云站(原棠溪站)、广州南站、广州北站、白云机场站、新塘站、增城站、庆盛站、南沙站(万顷沙)。
- 3月19日，广州市增城政府网发布消息称，1978文化产业园将打造成特色电影小镇，引入阿里影业、万达影视等打造华语电影产业中心。该项目将耗资6.8亿分两期建设，通过综合运用局部新建、局部改建等多种方式，实现原有糖纸厂工业遗产建筑群特色风貌的保护与活化利用，以及园区建筑与使用功能的整治改善，基础设施完善等。
- 3月26日，广州市南沙区政府与中化集团签署种业小镇项目战略合作协议。未来，中化集团与广州南沙将以推进种业小镇建设为核心，在农业、金融、地产等多个领域展开深入合作。本次合作的重点广州种业小镇位于广州南沙东涌镇北部区域，项目总规划面积约5.5平方公里。小镇的建设目标是打造集种业总部基地的全国第一个以种业为产业特征的特色小镇。



房企动态

- 3月2日，杭钢集团与万科集团在杭州举行资产包合作签约仪式。此次双方合作的资源包含8个杭钢下属房地产项目股权，分布在杭州、嘉兴、台州、马鞍山、诸暨共5个城市，交易总价17.8亿元。万科集团高级副总裁张海表示，万科集团与杭钢集团此次合作也是万科首次参与浙江省属国企混合所有制改革工作，对万科未来的发展模式和路径探索有非常深远的示范作用和借鉴意义。
- 3月5日，碧桂园与佛山市三水区人民政府正式签订碧桂园·佛山双子星城项目投资协议，据介绍，该项目位于三水新城，计划投资40亿元，建设以总部办公为龙头、现代服务业为核心，集商务办公、人才公寓、创新创业等为一体的绿色现代核心休闲商务区。项目计划在三年内完成建设。
- 3月13日，保利集团发布消息称，“中联前海开源-保利地产租赁住房一号一期资产支持专项计划”成功发行。这也是国内首单完成发行的房企租赁住房REITs。保利租赁住房REITs由保利地产联合中联基金共同实施，储架总规模50亿元，首期发行规模17.17亿元，以保利地产自持租赁住房作为底层物业资产，产品认购倍数超过1.3倍，发行利率5.5%。去年10月23日，该产品获得上海证券交易所审议通过。
- 3月12日，珠江控股更名为京粮控股，此前该公司已陆续处理掉旗下地产业务；3月9日，中天金融（原中天城投）以246亿元出售旗下地产业务，彻底从房地产转向金融行业。业内认为，中小房企告别房地产行业是受外部环境及内在需求等因素影响，随着房地产行业集中度不断提升，房企间并购整合频频出现，未来，越来越多的中小房企将被迫面临被收购的境遇。



房企动态

- 3月21日，优客工场与万科集团北方区域达成战略合作协议，双方将共同打造创造力阶层的共享办公及服务生态圈。据了解，在达成战略合作后，万科集团北方区域将在其管理或持有的物业中，展开与优客工场品牌的深度合作。此次双方的合作方式包括：双方共同招商、投资及运营，优客工场直接租赁，或万科委托优客工场运营管理合作物业项目的部分场地，将其改造为共享办公场所。
- 3月23日，龙湖地产公告称，建议更改该公司名称“龙湖地产有限公司”为“龙湖集团控股有限公司”。对于更名，龙湖地产表示，该集团现已涵盖地产开发、商业运营、长租公寓和物业管理四大主航道业务，新公司名称更加符合该集团的长期业务策略。
- 3月26日，在2017年业绩会上，合景泰富地产业务首席执行官蔡风佳表示，2018年拿地政策发生了调整，将由原来的“招拍挂为主”转变为“以收并购为主、招拍挂为辅”，收并购方式获取的土地对“维持高毛利率有好处”。合景泰富地产主席及执行董事孔健透露，公司已在广州签下8个城中村，未来可提供700-800万平方米的土地储备。
- 泰禾集团拟申请100亿元长租公寓资产证券化专项计划。3月30日晚间，泰禾集团股份有限公司发布公告称，为盘活存量资产，优化资产结构，泰禾集团股份有限公司拟开展长租公寓资产证券化业务，即通过公司聘请的中信证券股份有限公司设立泰禾集团长租公寓专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券。



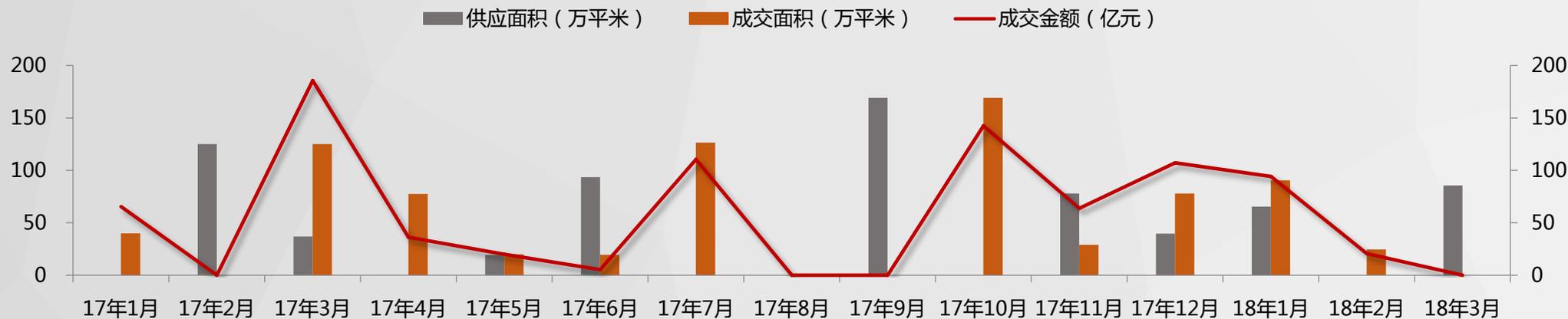


3月广州土地市场分析

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：3月广州共挂牌出让4宗住宅或商住用地，4宗地块都来自于增城区；3月广州共拍出0宗住宅或商住用地

2017年1月-2018年3月广州住宅用地供应成交情况



2017年1月-2018年3月广州住宅用地楼面地价走势

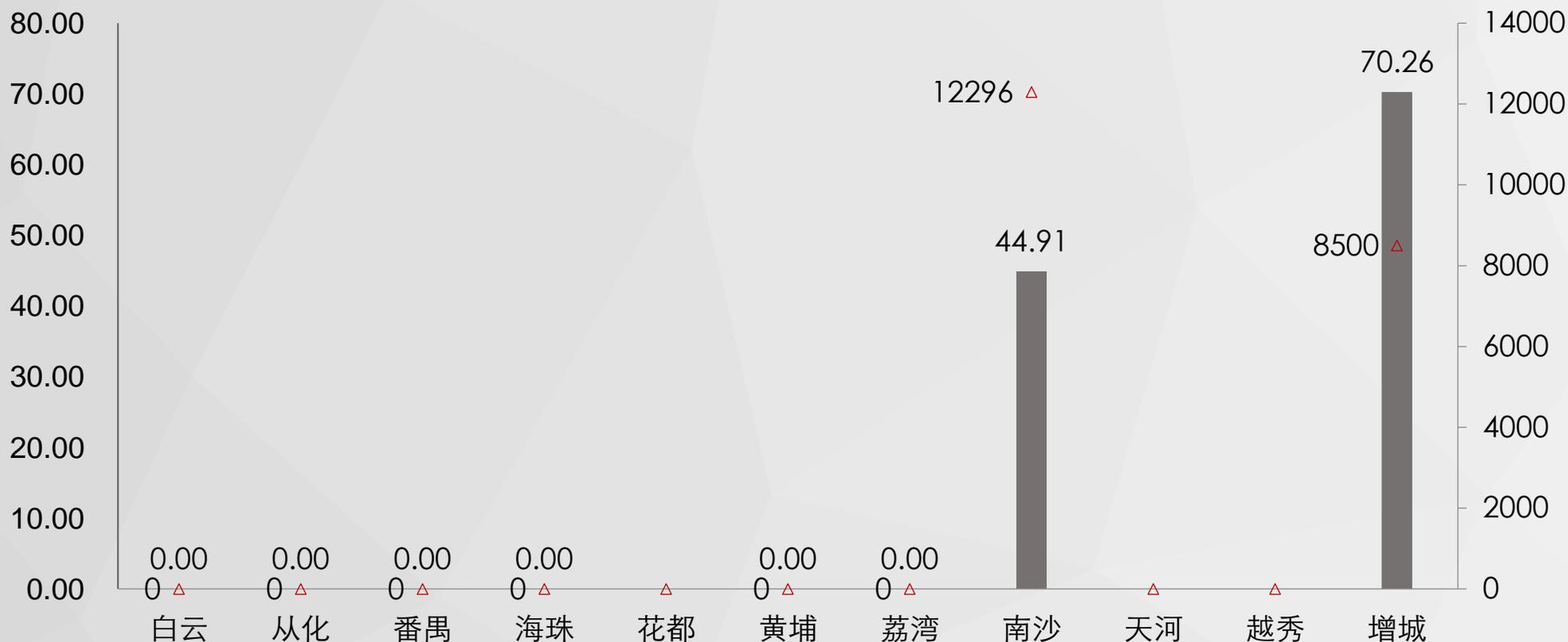


数据来源：世联数据平台；住宅用地楼面地价 = 土地成交总价 / 土地建筑面积

2018年3月各区域宅地成交情况：广州3月住宅用地累计出让5宗，建筑面积共24.65万平方米，其中增城区住宅用地仍是未来住宅供应大区

2018年3月广州各区住宅用地成交情况

■ 建筑面积（万平方米） △ 楼面地价（元/平米）

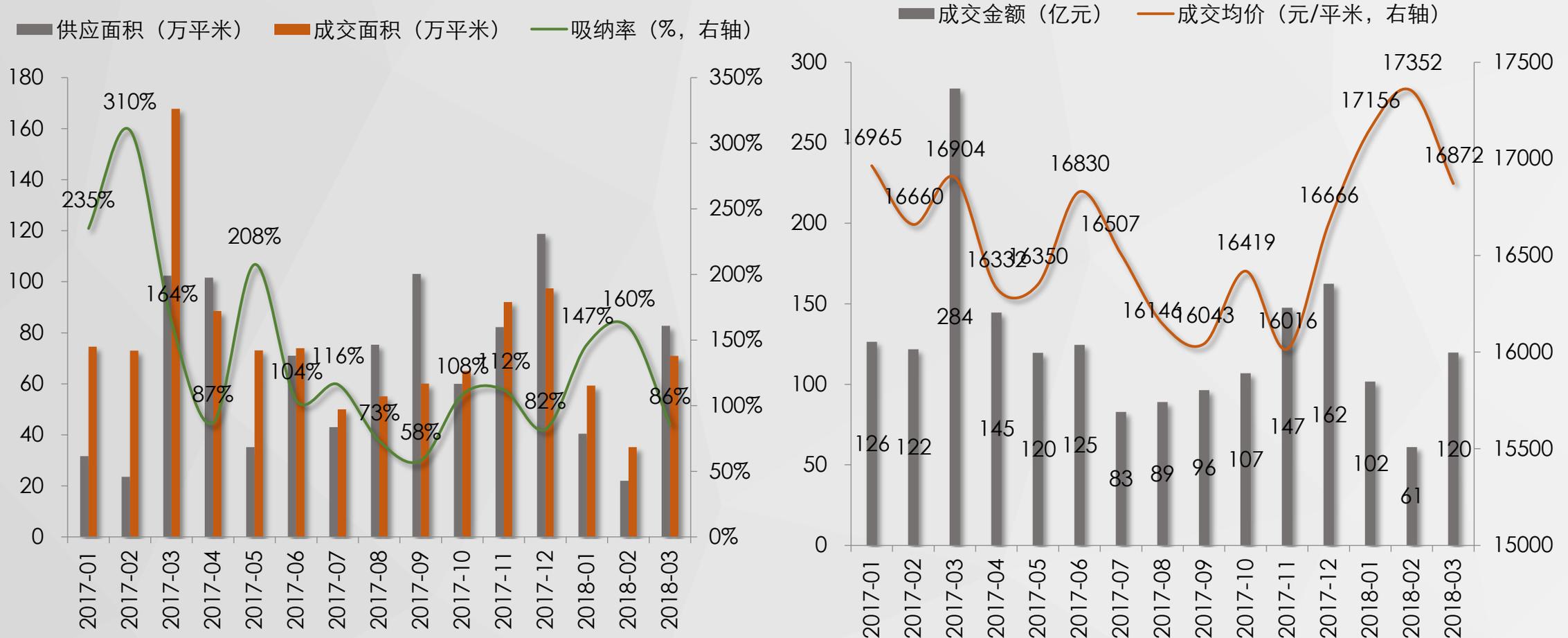




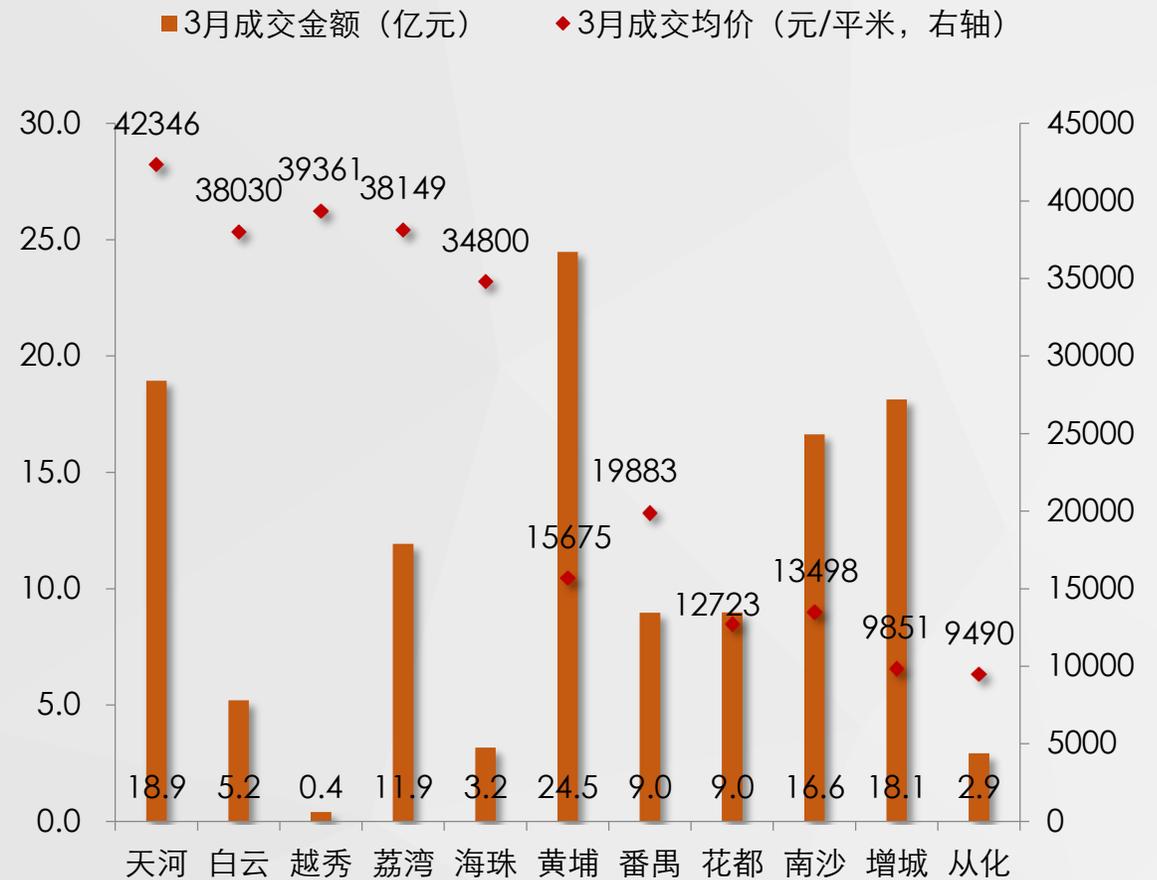
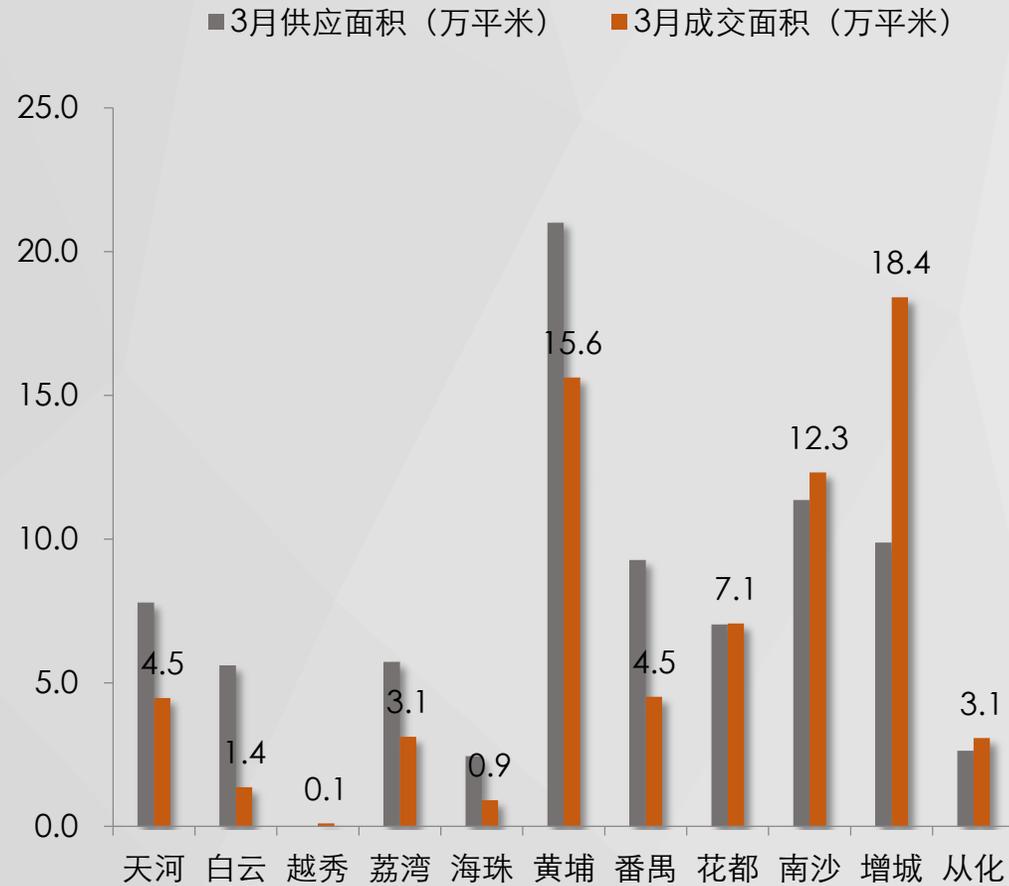
3月广州住宅市场分析

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

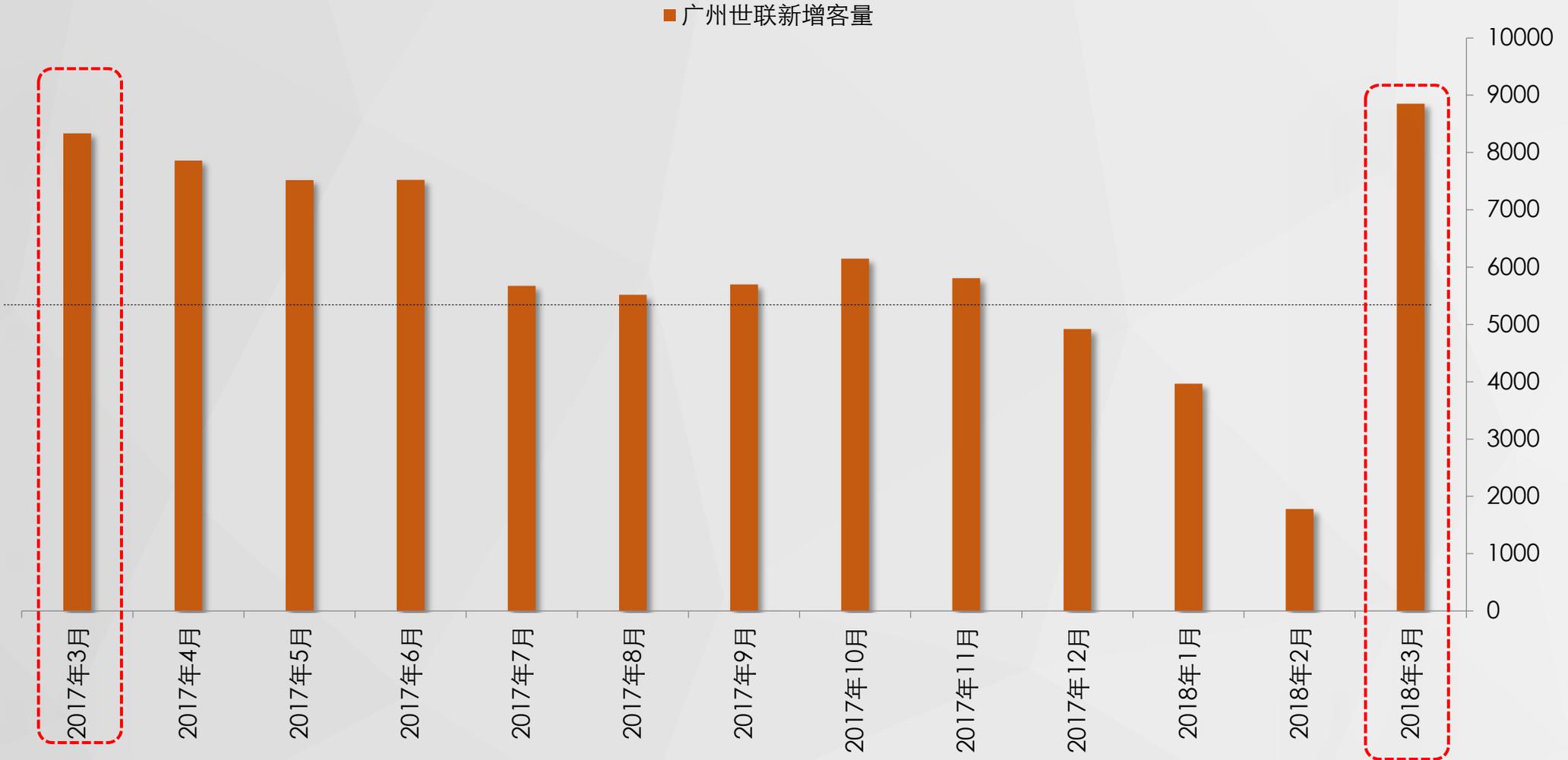
从月度数据看：供应、成交面积分别为83、71平米，环比上升276%、102%，同比下降19%、58%，整体呈现供大于求，吸纳率降至86%；成交金额为120亿元，环比上升96%，同比下降58%，签约均价为16872元/平米，环比下降3%，同比下降0.2%；本月供求两端大幅放量，而签约均价则有所回落，降至1.7万/平



从各区数据看：3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18.4、15.6、12.3万平方米，周边区域成交面积占比86%；3月广州各区成交金额主要集中在黄埔、天河、增城，分别为24.5、18.9、18.1亿元



从广州世联上门量数据看：3月上门量环比上升395%，同比上升6%；3月市场各大项目扎堆推新，市场热度回升

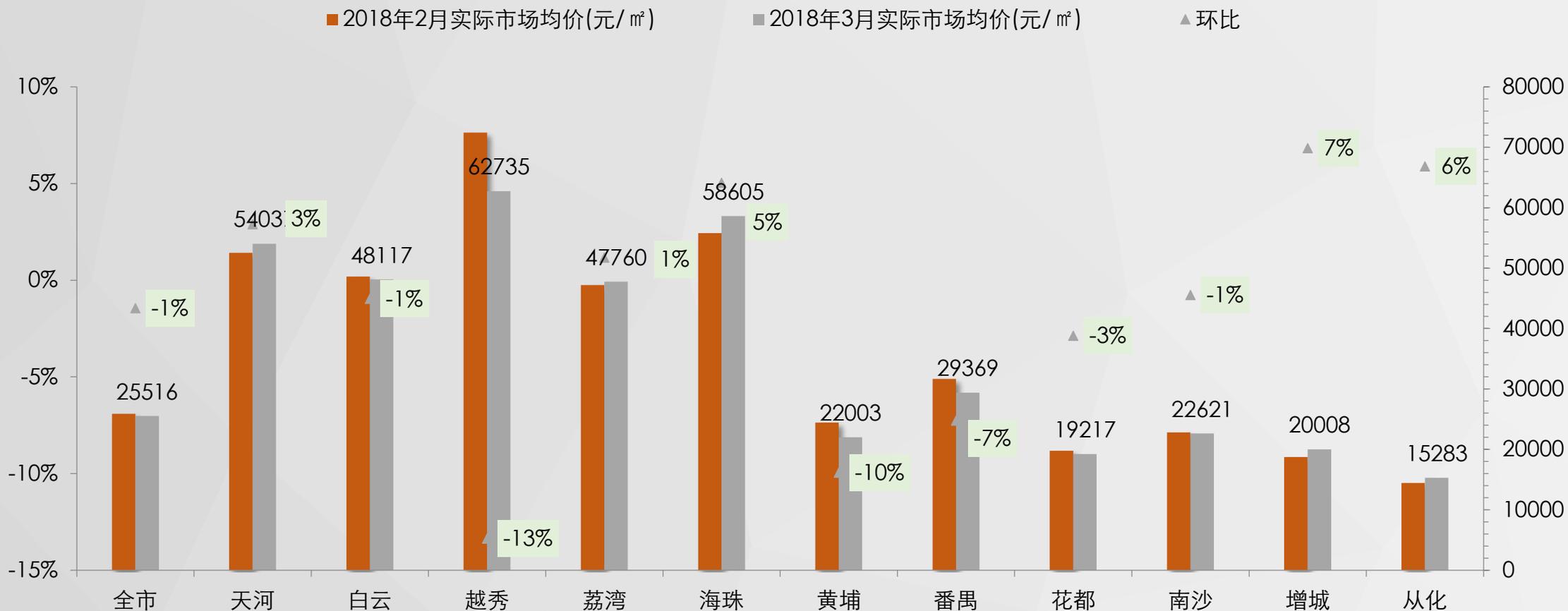


3月广州重点项目上门量成交监控

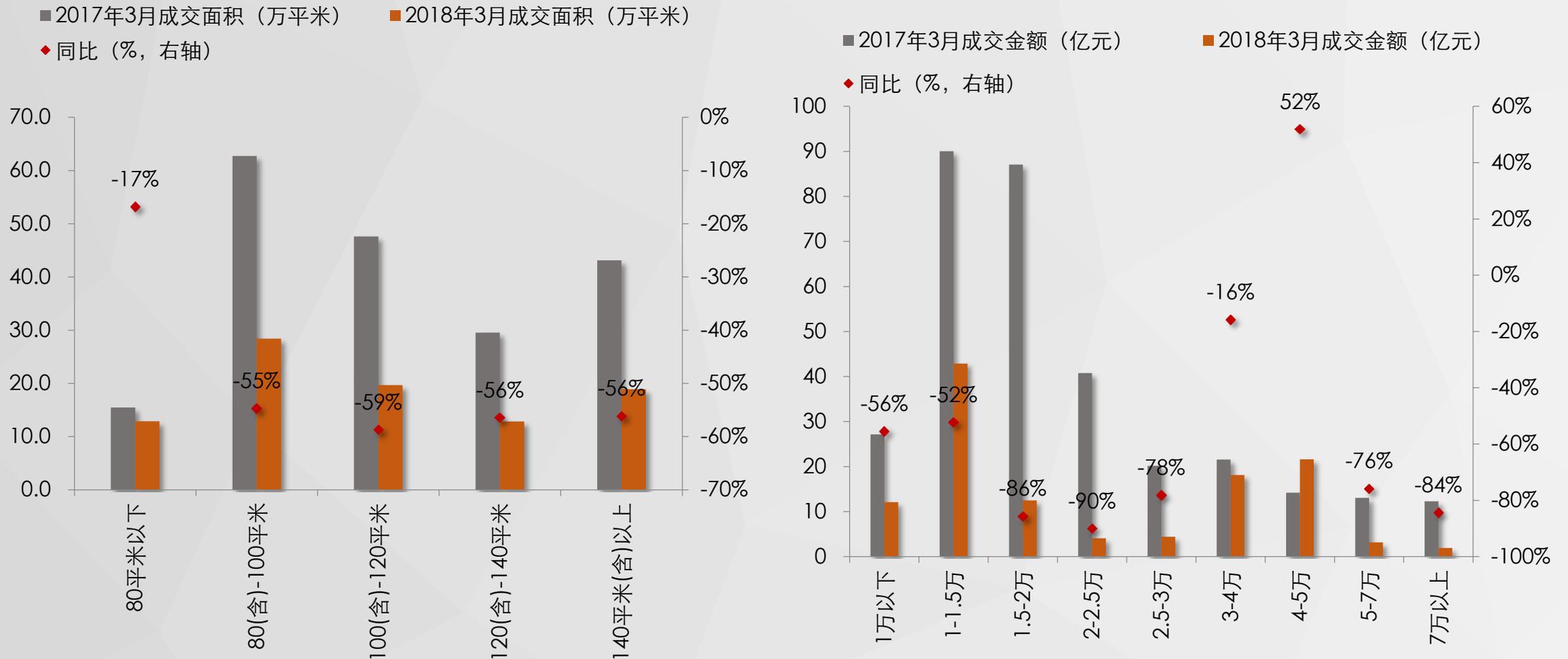


区域	跟踪项目	2月销售情况		2月销售金额 (亿元)	3月销售情况		3月销售金额 (亿元)	主力面积 (平米)	销售均价 (万/平米)
天河	金地天河公馆	684	10	0.05	332	2	0.01	86-167	4.4-4.9
	华润天合	668	9	0.04	1006	80	6.1	120-160	4.5-4.8
	龙湖天宸原著	695	13	0.06	682	91	6.7	97-140	4.5-4.8
	招商雍华府	650	13	0.7	725	130	8	111-165	4.5-4.7
	远洋天骄	300	15	0.07	1129	64	2.5	洋房71-124 公寓55-105	洋房4.5-5 公寓2.6
	兰亭盛荟	360	37	0.19	669	26	1.3	68-124	5.0
荔湾	保利和光晨樾	478	1	0.07	1612	80	6.3	103平层、130、140复式	4.8-5.8
	保利海德公馆		2	0.17		50	3.1		
	中海花湾壹号	461	50	2.5	744	36	1.76	94-127	5
	北大资源博雅1898	73	5	0.3	303	8	0.43	116、128、139	4.5
	珠江金茂府	348	5	0.34	981	51	3.11	109-168	5-5.2
	金融街融穗华府	464	10	0.4	1086	36	1.55	72、83、91	5-5.1
	葛洲坝紫郡府	181	收筹20	0	658	90	4.86	104、126、143	4.8
	华发中央公园	1024	验资253	0	2166	172	9.46	95-168	5-5.5
番禺	亚运城	600	258	5.9	1300	270	7.02	75-130m ²	2.2-3
	凯德山海连城	152	11	0.28	242	16	0.54	98-138/180-480	1.9-2.2/2.4-3
南沙	阳光城丽景湾	150	9	0.23	1226	160	3	86/106三房	2.3-2.3
	保利星海小镇	300	17	0.35	1377	219	4.5	87-134	1.8
	南沙金茂湾	215	2	0.024	345	16	0.2	122-170/83、88、114m ² 公寓	公寓1.7万
白云	越秀星汇云城	290	23	0.98	1021	111	4.3	85-120m ² 平层复式三到四房	4.3
	保利紫云	350	8	0.36	1226	132	5.9	89-126	4.4
	首开龙湖天奕	-	-	-	327	35	7	182-242三到四房大平层	11
从化	珠光御景山水城	144	33	0.63	450	28	0.43	86-142	1.55
	景业荔都	240	16	0.22	206	28	0.38	87-139	1.3
增城	金时花园	116	10	0.18	512	56	1.00	84-119	1.8
	广州中航城	361	14(47个筹)	0.34	538	210	5.51	79-92-104/94-110	2.3-2.6
	实地蔷薇国际	452	60	1.3	1068	154	3.54	85-117	2-2.3
	时代天启	262	20	0.4	679	120	2.44	97-130	1.9
黄埔	佳兆业城市广场	232	50	1.5	628	89	2.67	91-125	复式3.1, 平层2.5
	万科山景城	160	4	0.09	160	9	0.26	65-112	高层2.5, 叠墅4.5
	珠江嘉园	380	26	0.61	624	53	1.1	83-130	1.9

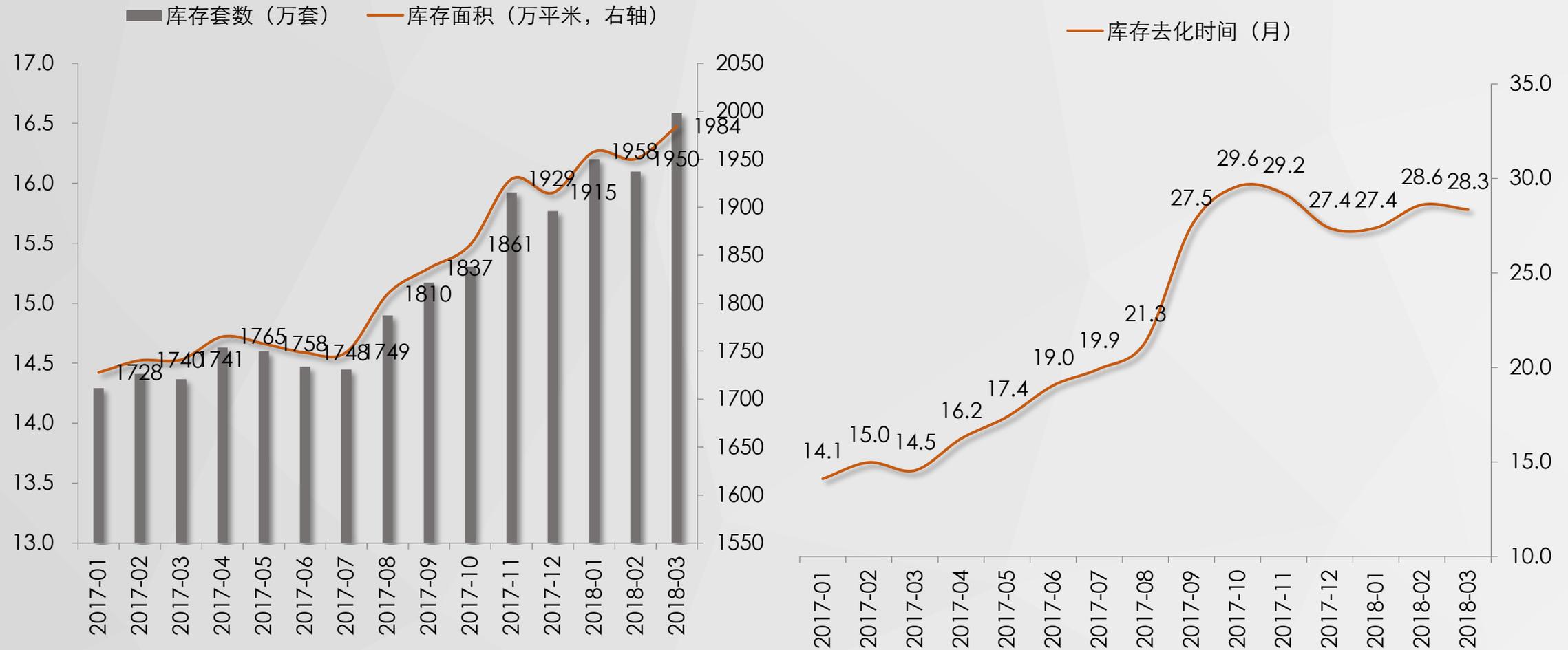
从广州各区实际市场均价看：全市实际均价环比上月小幅回落



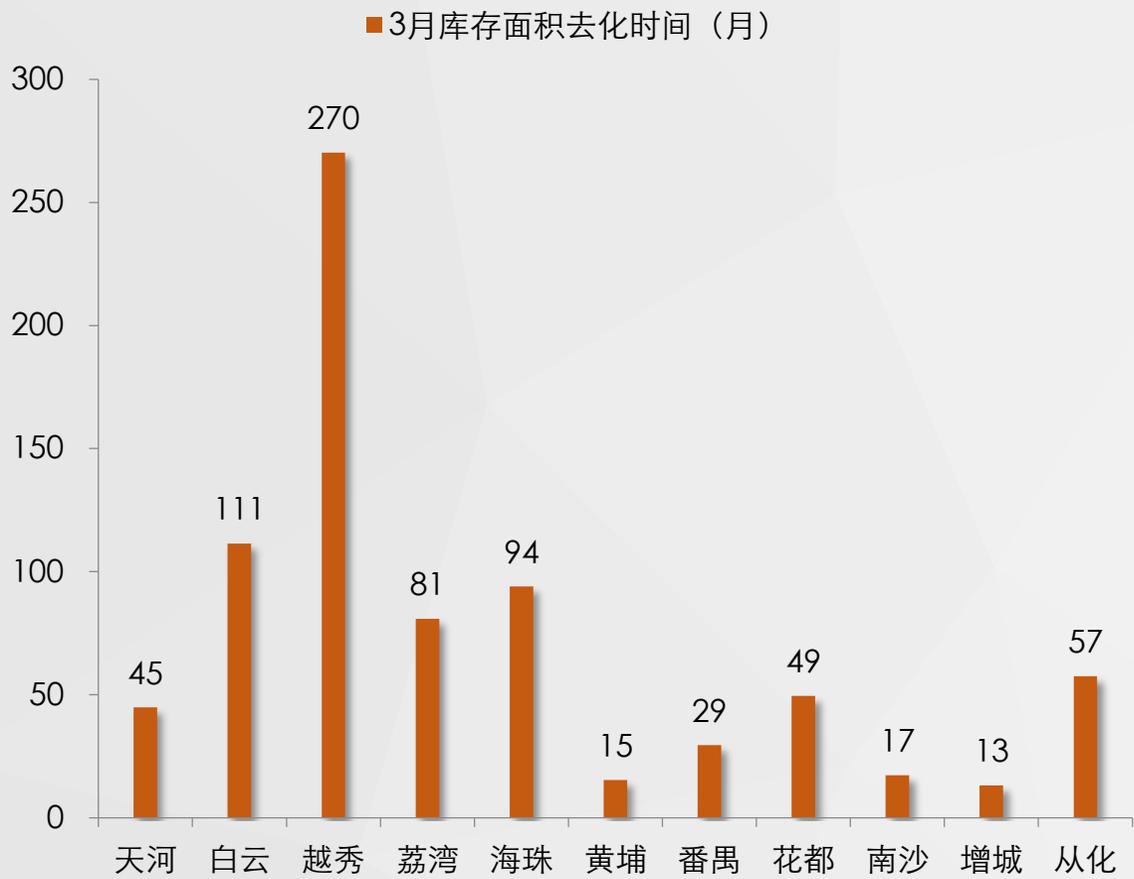
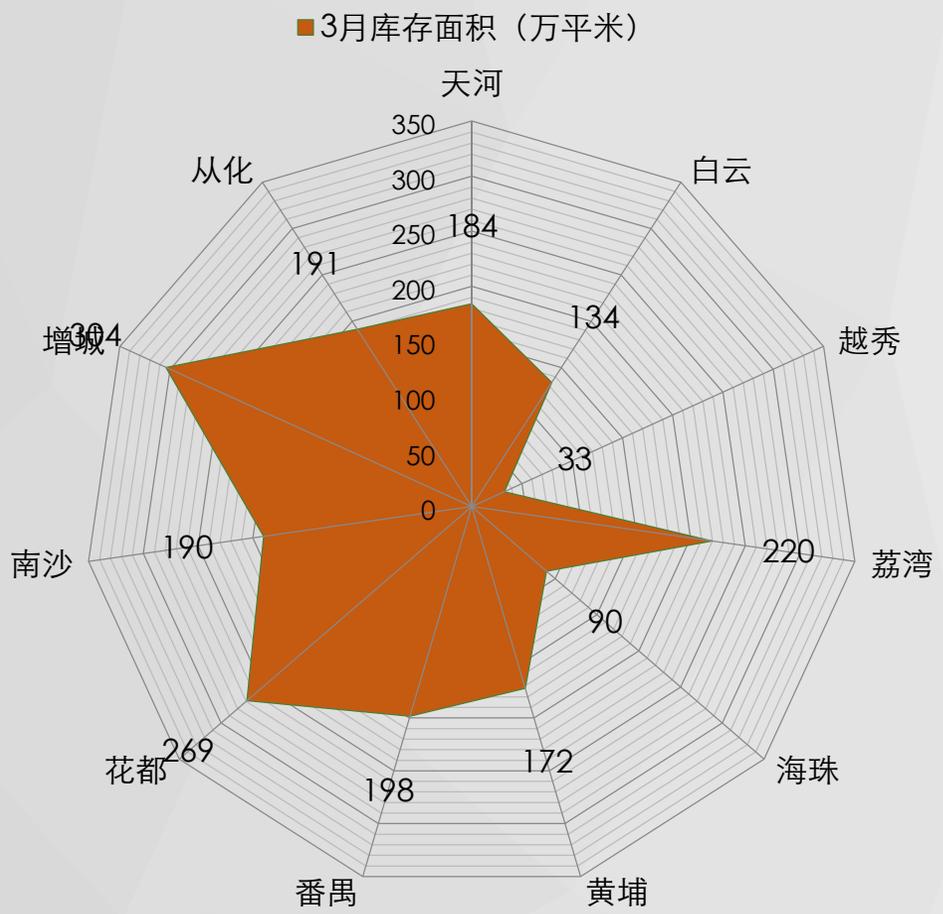
从成交结构性看：3月各成交面积段产品，全部区域同比呈现17%-59%之间降幅，其中，100-120平产品回落幅度最大，近六成；3月各成交价格段产品，除了4-5万以外，其他区域成交价格段呈现不同程度回落，其中，2-2.5万产品回落幅度最大，达九成



从未售面积的存量看：库存套数、面积分别为16.6万套、1984万平方米，分别环比上升3%、2%，库存去化时间为28.3个月，库存持续处于高位水平



从各区未售面积的存量看：3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

从住宅签约排行数据看：签约套数、签约面积和签约金额排在前列的楼盘分别有增城区合景誉山国际、增城区实地蔷薇国际和白云区保利华润紫云

2018年3月广州商品住宅市场 签约套数TOP10楼盘

2018年3月广州商品住宅市场 签约金额TOP10楼盘

2018年3月广州商品住宅市场 签约面积TOP10楼盘

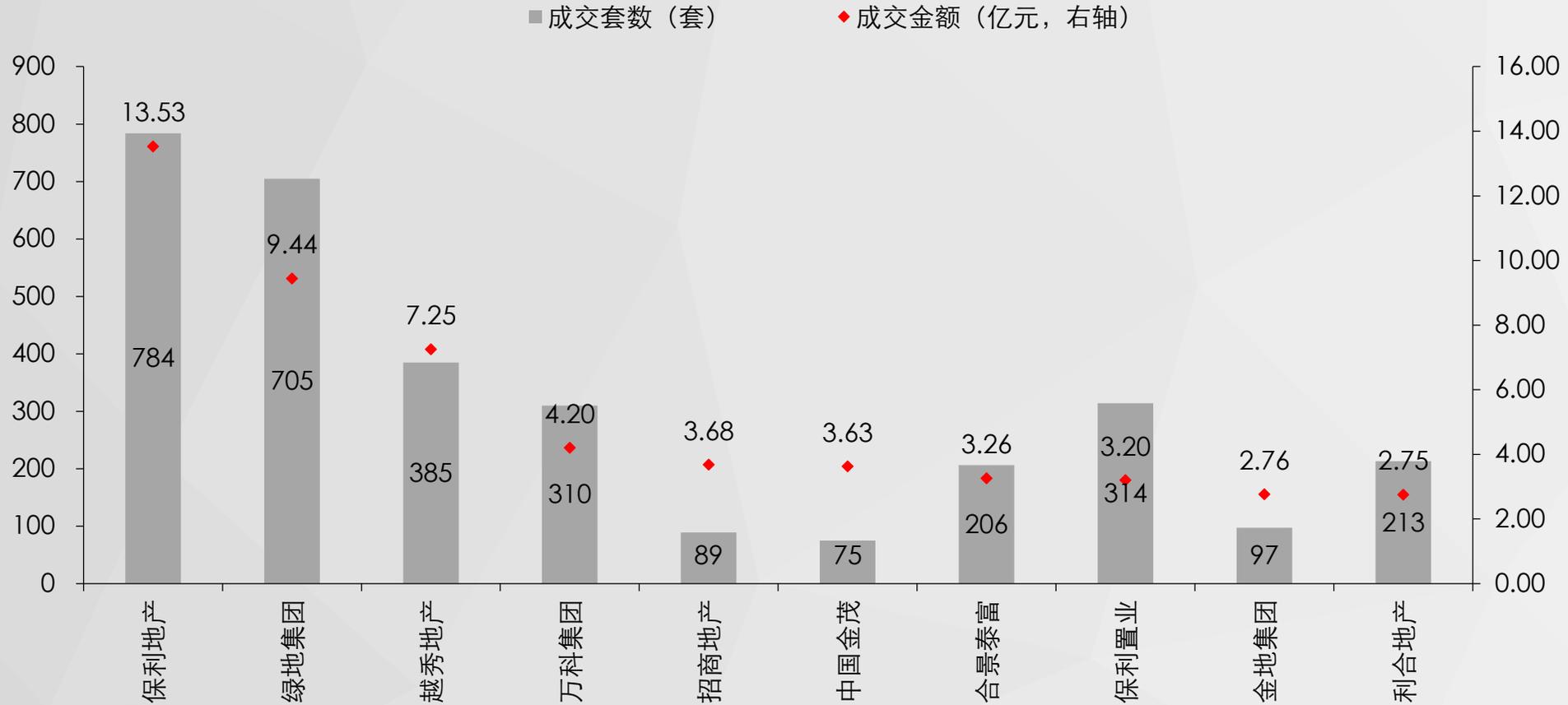
排名	楼盘名称	区域	成交套数	环比	成交面积 (万平米)	签约均价 (元/平米)	成交金额 (亿元)
1	广州绿地城	黄埔	673	1332%	7.07	12165	8.60
2	越秀滨海新城	南沙	253	141%	2.46	13807	3.40
3	广州亚运城	番禺	213	1421%	2.13	12944	2.75
4	绿湖国际城	增城	197	54%	2.11	10044	2.12
5	云溪四季	增城	175	14%	1.57	11151	1.75
6	赛宝花园	增城	172	2357%	1.73	3603	0.62
7	越秀保利爱特城	黄埔	169	238%	1.70	16632	2.82
8	南沙保利城	南沙	168	331%	1.50	14369	2.15
9	保利星海小镇	南沙	162	305%	1.68	9900	1.66
10	广州万达城	花都	160	76%	1.68	14330	2.41

排名	楼盘名称	区域	成交金额 (亿元)	环比	成交套数	成交面积 (万平米)	签约均价 (元/平米)
1	广州绿地城	黄埔	8.60	1252%	673	7.07	12165
2	越秀滨海新城	南沙	3.40	142%	253	2.46	13807
3	招商雍华府	天河	3.25	132%	54	0.73	44671
4	越秀保利爱特城	黄埔	2.82	253%	169	1.70	16632
5	广州亚运城	番禺	2.75	1024%	213	2.13	12944
6	华润天合	天河	2.49	93%	43	0.54	46037
7	广州万达城	花都	2.41	79%	160	1.68	14330
8	南沙保利城	南沙	2.15	322%	168	1.50	14369
9	绿湖国际城	增城	2.12	50%	197	2.11	10044
10	星河湾半岛	番禺	2.11	148%	12	0.35	60983

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	广州绿地城	黄埔	7.07	1274%	673	12165	8.60
2	越秀滨海新城	南沙	2.46	141%	253	13807	3.40
3	广州亚运城	番禺	2.13	1194%	213	12944	2.75
4	绿湖国际城	增城	2.11	54%	197	10044	2.12
5	赛宝花园	增城	1.73	1533%	172	3603	0.62
6	越秀保利爱特城	黄埔	1.70	257%	169	16632	2.82
7	保利星海小镇	南沙	1.68	275%	162	9900	1.66
8	广州万达城	花都	1.68	79%	160	14330	2.41
9	云溪四季	增城	1.57	12%	175	11151	1.75
10	南沙保利城	南沙	1.50	327%	168	14369	2.15

从住宅成交开发商排行数据看：3月成交金额前三名是保利地产、绿地集团和越秀地产，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南沙区保利星海小镇

广州2018年3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：3月开盘加推36次，推货3658套，去化率68%，低于去年3月去化率

2018年3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3月	2018年2月	2017年3月									
天河	2	-	2	90	-	161	85	-	156	94%	-	97%
白云	2	-	2	108	-	100	77	-	100	71%	-	100%
越秀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
荔湾	5	1	4	487	50	169	397	23	111	82%	46%	66%
海珠	1	-	-	50	-	-	3	-	-	6%	-	-
黄埔	7	-	6	772	-	875	465	-	682	60%	-	78%
番禺	1	1	1	300	258	350	270	253	350	90%	98%	100%
花都	-	-	1	-	-	100	-	-	90	-	-	90%
南沙	8	1	5	1023	36	1086	632	24	964	62%	67%	89%
增城	8	2	6	798	786	1427	560	415	1295	70%	53%	91%
从化	2	-	-	30	-	-	7	-	-	23%	-	-
合计	36	5	27	3658	1130	4268	2496	715	3748	68%	63%	88%

3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)
3月3日	南沙	越秀滨海御城	住宅	16.9	60	105-142m ²	复式四至五房	36	12/33%	400万/套(带装修)
3月3日	黄埔	保利越秀爱特城	住宅	19	68	82-107m ²	二至三房	93	35/37%	23000(带装修)
3月9日	天河	龙湖天宸原著	住宅	6.3	19.5	97m ²	三房	40	35/88%	44500(带装修)
3月10日	荔湾	华发中央公园	住宅	7.9	31.4	95-168m ²	三到四房	180	166/92%	53000(带装修)
3月10日	荔湾	珠江金茂府	住宅	4.7	34	109-142m ²	三至四房	50	25/50%	49500(带装修)
3月10日	南沙	保利星海小镇	住宅	12	30	87-104m ²	三房	186	157/84%	19000(带装修)
3月10日	南沙	南沙保利城	住宅	20	100	74-125m ²	两至四房	225	60/27%	19600(带装修)
3月10日	增城	实地蔷薇国际	住宅	15.9	61.7	138-140m ²	三房	119	50/42%	22500(带装修)
3月10日	增城	云溪四季	住宅	27.6	78.9	75-104m ²	三房	96	74/77%	18500(带装修)
3月11日	增城	保利中航城	住宅	18	40.4	94-110m ²	复式三至四房	208	166/80%	24000(带装修)
3月11日	南沙	南沙湾御苑	住宅	33	61	96-141m ²	三到四房	130	20/15%	28000(带装修)
3月11日	黄埔	保利越秀爱特城	住宅	19	68	82-107m ²	二至三房	47	6/13%	23000(带装修)
3月10日	从化	保利桃花源	住宅	25.7	34	90-120m ²	叠墅	18	0/0%	15000(带装修)
3月10日	海珠	雅居乐海珠小雅	住宅	1.4	10.9	73-96m ²	二至三房	50	3/6%	50000(带装修)
3月16日	南沙	越秀滨海新城	住宅	34	95	86-139m ²	三至五房	200	160/80%	18500(带装修)
3月16日	白云	首开龙湖天奕	住宅	3.5	15.1	185-245m ²	三至四房	48	40/83%	90000-130000(带装修)
3月17日	南沙	碧桂园玺悦	住宅	6.6955	18.3525	82-99m ²	三房	56	45/80%	22000-25000(带装修)
3月17日	从化	保利桃花源	住宅	25.7	34	156-186m ²	别墅	12	7/58%	13500(带装修)
3月17日	荔湾	保利和光晨樾	住宅	3.8778	17.925	126-151m ²	复式三至四房	100	70/70%	51000-58000(带装修)
3月17日	黄埔	越秀保利爱特城	住宅	19	68	115m ²	四房	32	28/87%	23000(带装修)
3月17日	天河	远洋天骄	住宅	9.4	22	35-75m ²	一至两房	50	50/100%	48000(带装修)
3月17日	南沙	星河山海湾	住宅	36	50	143-176m ²	四至五房	30	18/60%	32000(带装修)
3月17日	增城	合景云溪四季	住宅	28	79	75-104m ²	三房	96	50/52%	18500(带装修)
3月17日	增城	实地蔷薇国际	住宅	16	62	140m ²	四房	59	35/59%	22500(带装修)
3月18日	增城	保利立方	住宅	7	16	104-106m ²	复式2+1房	120	120/100%	21000(带装修)
3月18日	增城	金时花园	住宅	13	28	160m ²	别墅	20	0/0%	总价500万
3月24日	增城	金地香山湖	住宅	160	130	128-170m ²	四至五房	80	65/81%	24000(带装修)
3月24日	白云	保利华润紫云	住宅	6.2834	29.84	89-113m ²	平层 复式	60	37/62%	平层42000(带装修) 复式51000(带装修)
3月24日	南沙	阳光城·丽景湾熙悦	住宅	10	38	86-123m ²	三至四房	160	160/100%	19000(带装修)
3月24日	荔湾	保利海德公馆	住宅	3.3	18.7	97-129m ²	三至四房	40	39/98%	50500(带装修)
3月24日	黄埔	越秀保利爱特城	住宅	19	68	82-115m ²	二至四房	80	34/43%	23500(带装修)
3月24-25日	黄埔	实地常春藤	住宅	52	52		二至四房	340	270/79%	24800(带装修)
3月30日	荔湾	葛洲坝广州紫郡府	住宅	3.5	13.3	103-143m ²	三至四房	117	97/83%	48000(带装修)
3月30日	黄埔	龙湖云峰原著	住宅	10	32	135m ² 195m ²	叠墅 联排	80	47/59%	700万/套(带装修) 1150万/套(带装修)
3月30日	番禺	广州亚运城	住宅	273	500	90-130m ²	三房	300	270/90%	25000(带装修)
3月30日	黄埔	万科幸福誉	住宅	26	80	87-95m ²	三房	100	45/45%	22500(带装修)

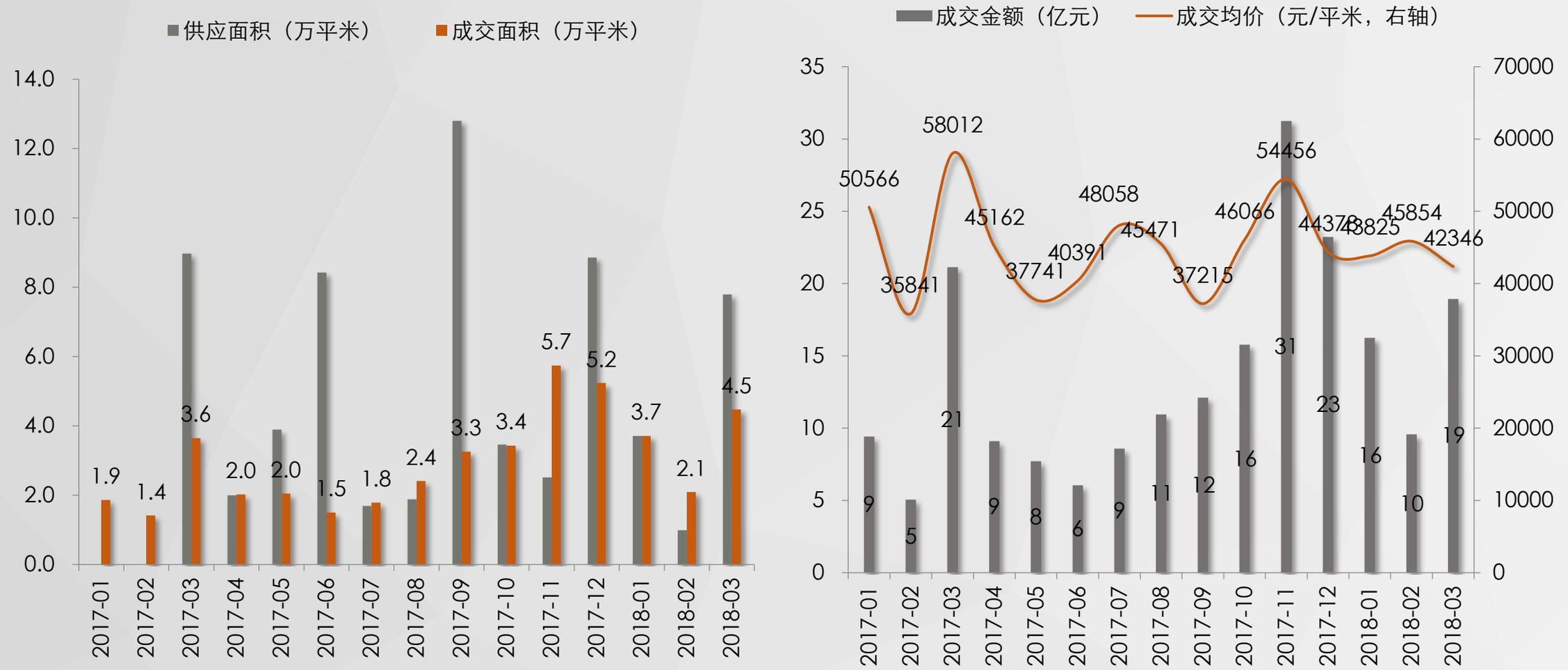


3月广州各区住宅市场分析

各区月度成交情况、各区库存及可售情况、区域楼盘TOP10排行

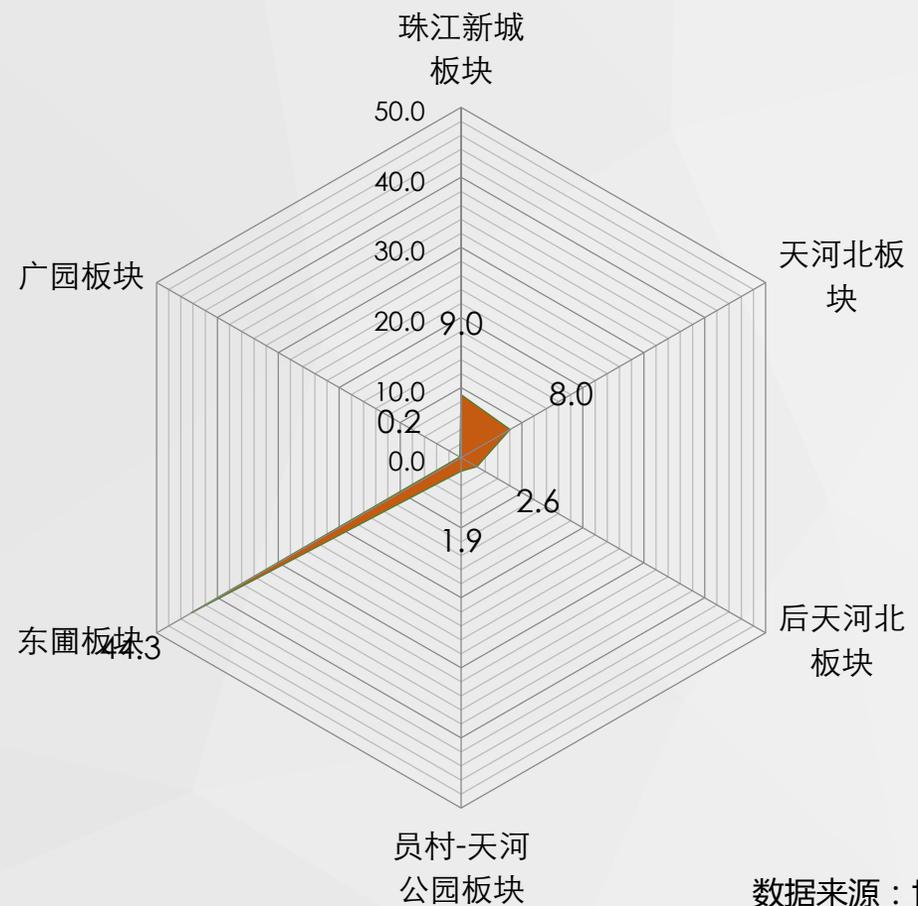
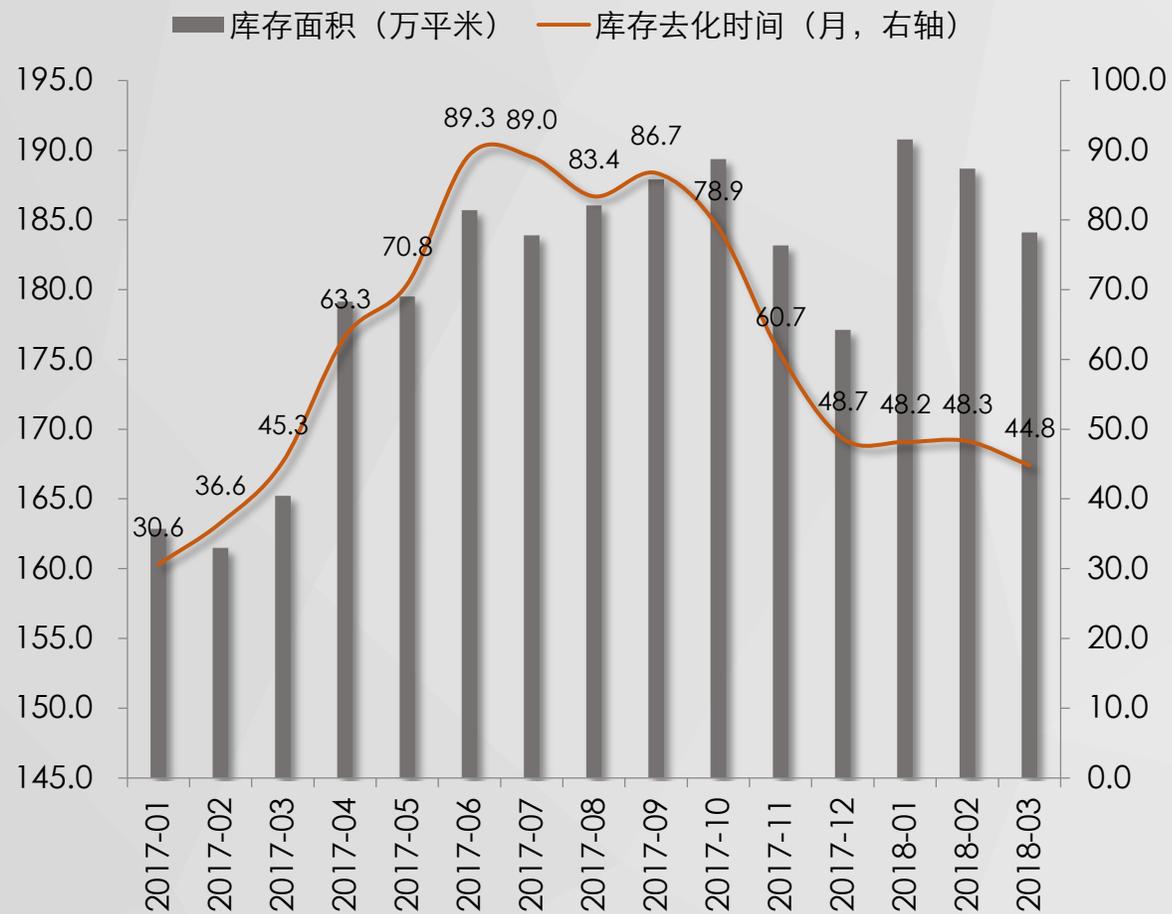
天河房地产市场量价分析

供应、成交面积为7.8、4.5万平方米，分别环比上升689%、114%，同比下降13%，上升23%，呈现供不应求；成交金额为19亿元，环比上升98%，同比下降10%；签约均价为42346元/平方米，环比下降8%，同比下降27%；成交有所回升，签约均价小幅上升



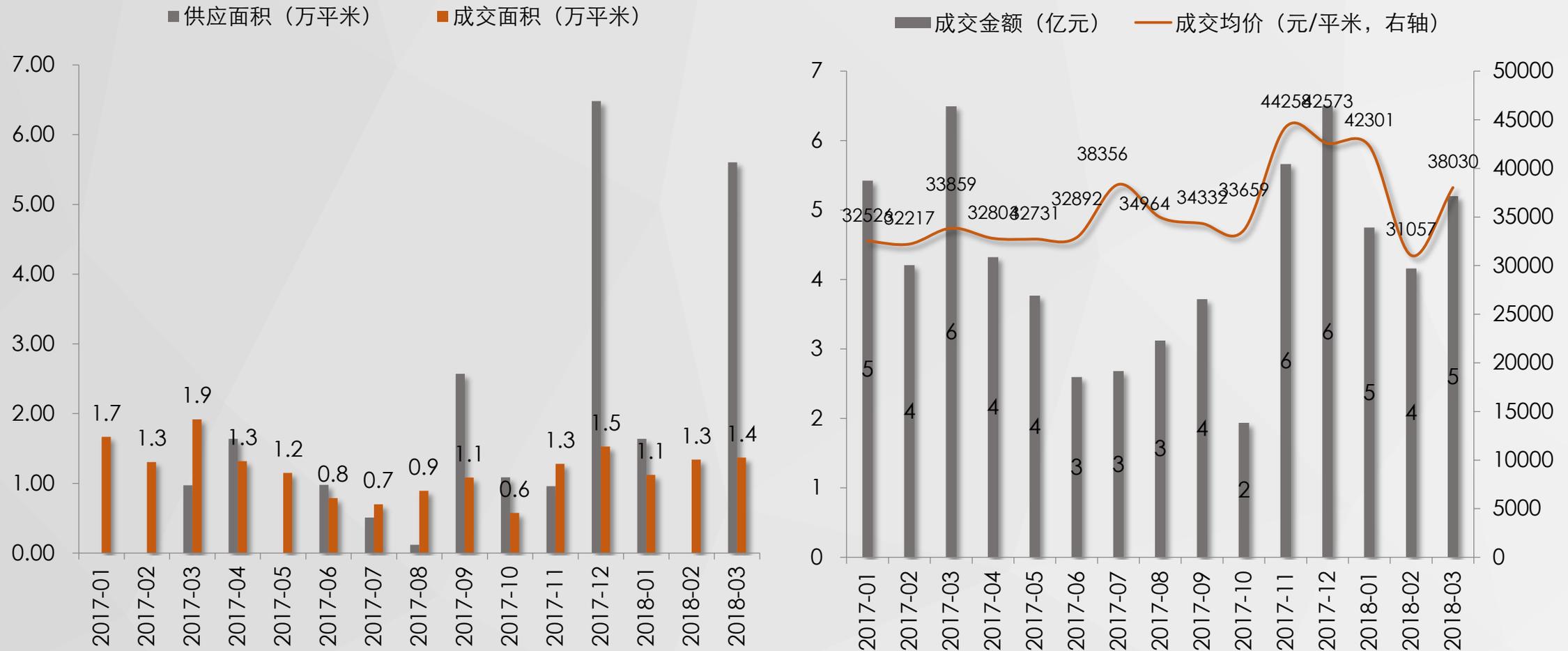
天河房地产市场存量分析：截至3月底，天河商品住宅库存面积约184万平米，其中包含阳国华花苑单位职工安置房，使得天河区库存量较大，天河库存去化时间约为45个月；可售货量方面，大部分集中在东圃板块

■ 3月天河板块-可售面积（万平米）

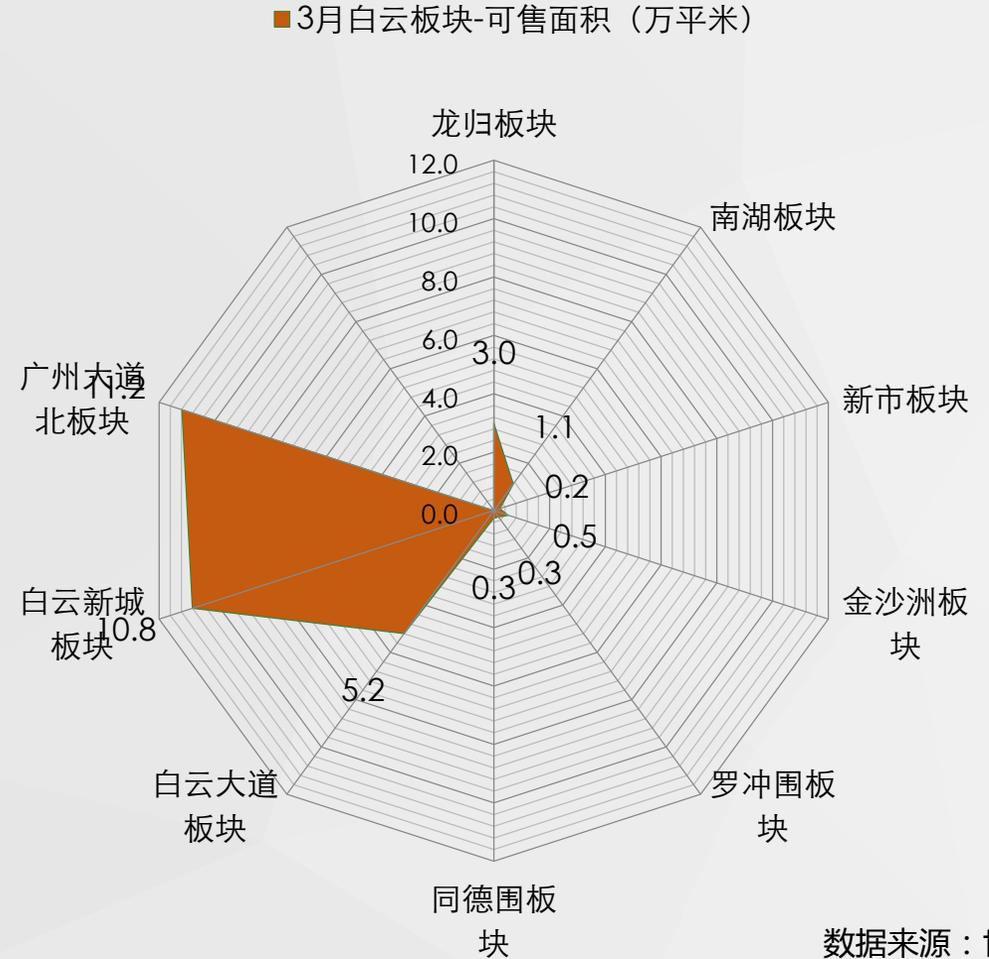


数据来源：世联数据平台
 库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
 可售面积：指取得预售证可上市销售

白云房地产市场量价分析：供应、成交面积为5.6、1.4万平米，分别环比上月0供应、上升2%，同比上升476%，下降29%；成交金额为5亿元，环比上升25%，同比下降20%，签约均价为38030元/平米，环比上升22%，同比上升12%；受到签约结构的影响，签约均价上升至3.8万元/平米

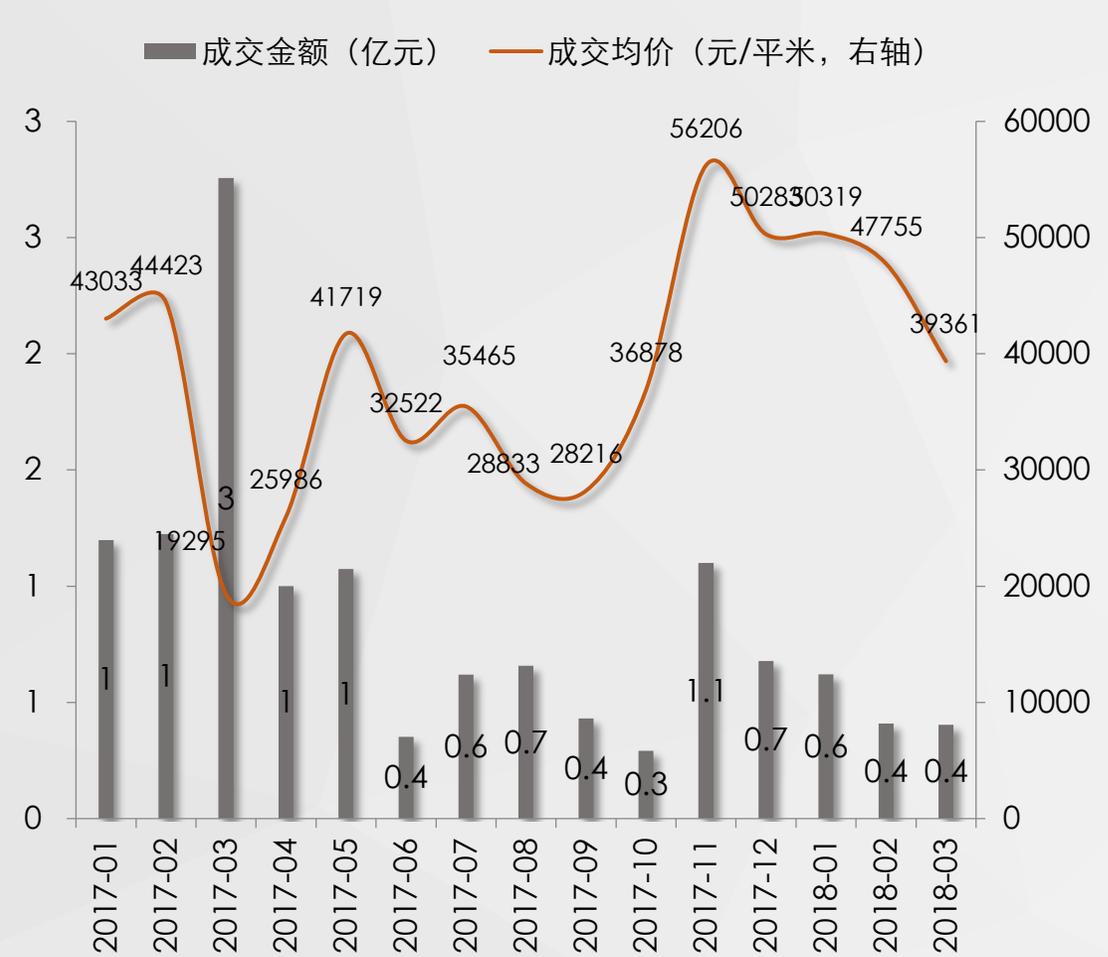
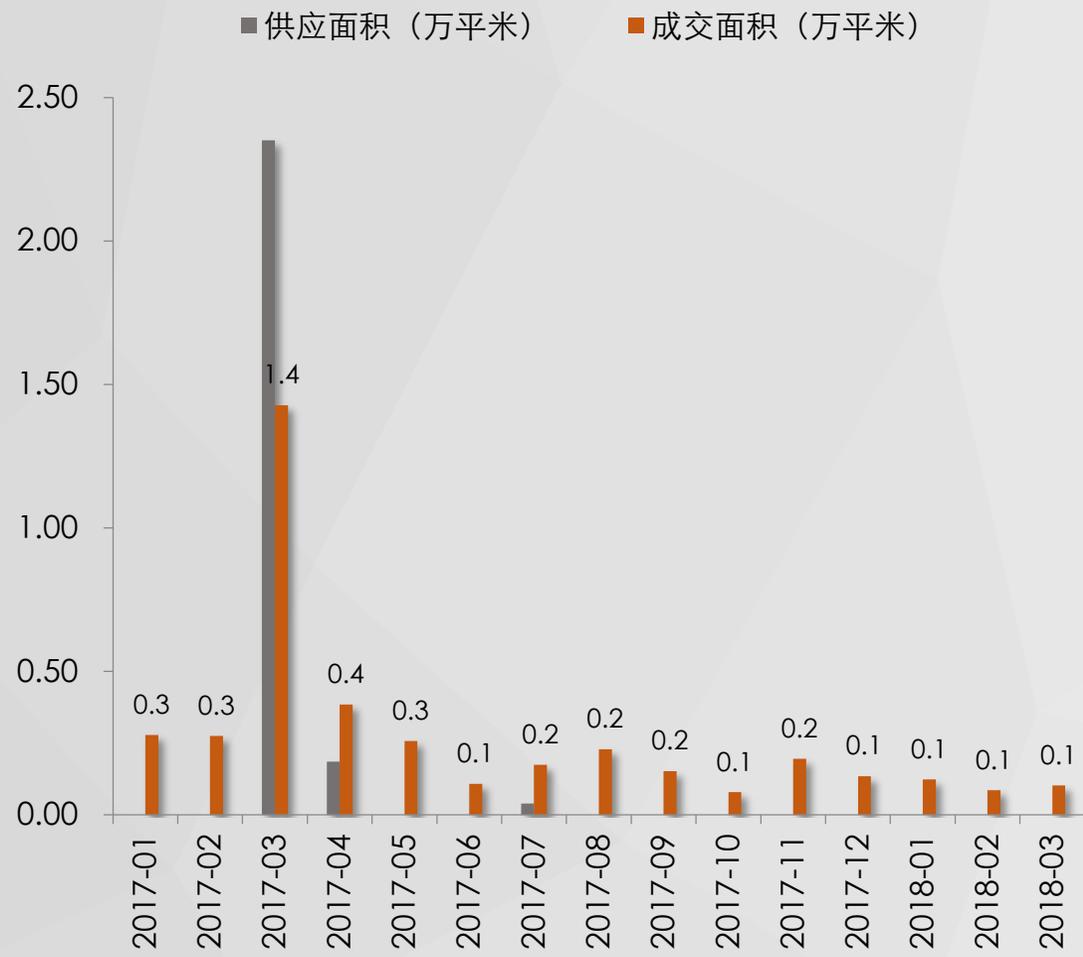


白云房地产市场存量分析：截至3月底，白云商品住宅库存面积约135万平方米，白云库存去化时间持续高位运行，目前约为111个月；可售货量方面，基本集中在广州大道北、白云新城以及白云大道板块

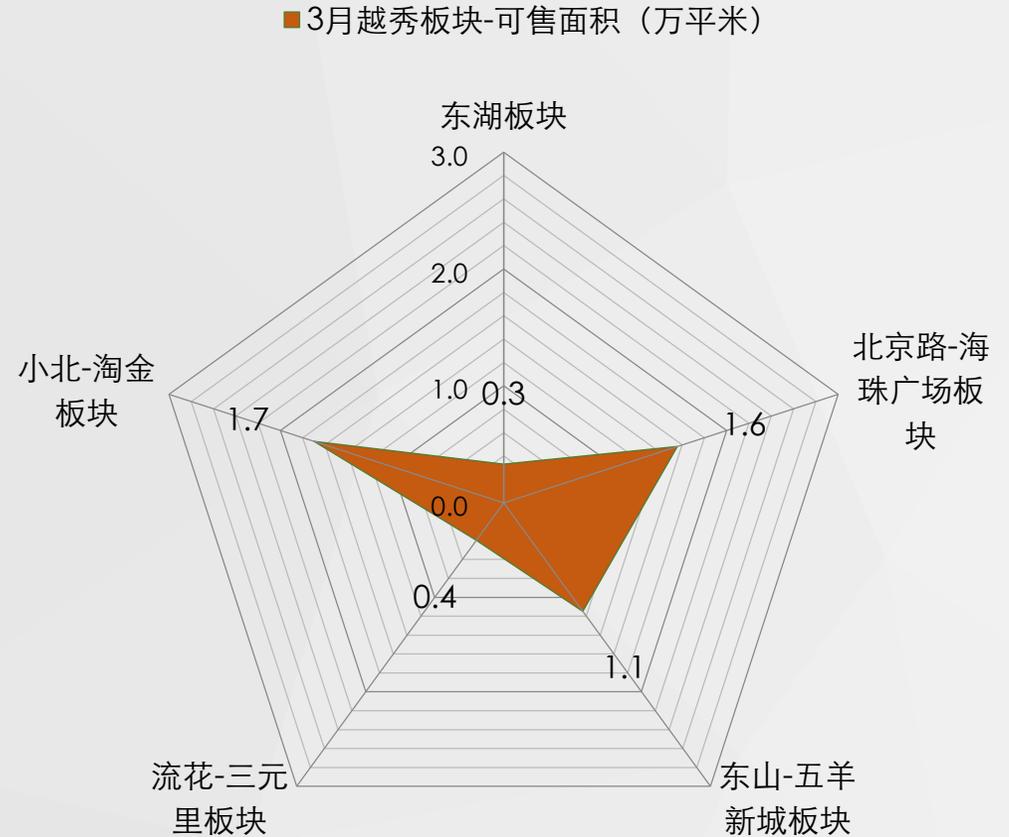


数据来源：世联数据平台
 库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
 可售面积：指取得预售证可上市销售

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，分别环比没有供应、上升20%，同比分别下降100%、93%；成交金额为0.4亿元，环比下降1%，同比下降82%，签约均价为39361元/平米，环比下降18%，同比上升104%；由于区域供应稀缺，越秀供求持续低位运行，受到签约结构影响，签约均价下行至3.9万元/平米



越秀房地产市场存量分析：截至3月底，越秀商品住宅库存面积约32.5万平方米，越秀库存去化时间有所上升，目前约为270个月；目前越秀可售货量集中在小北淘金板块和北京路-海珠广场板块

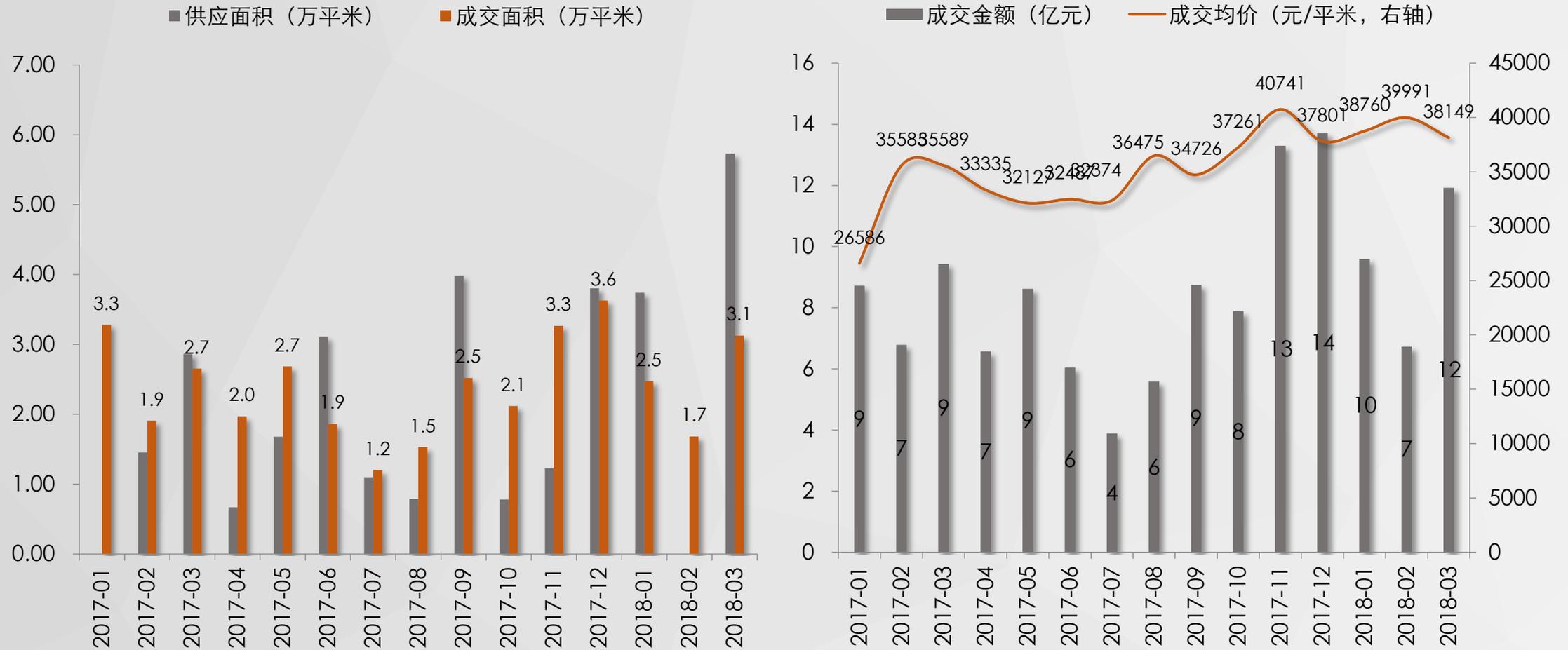


数据来源：世联数据平台

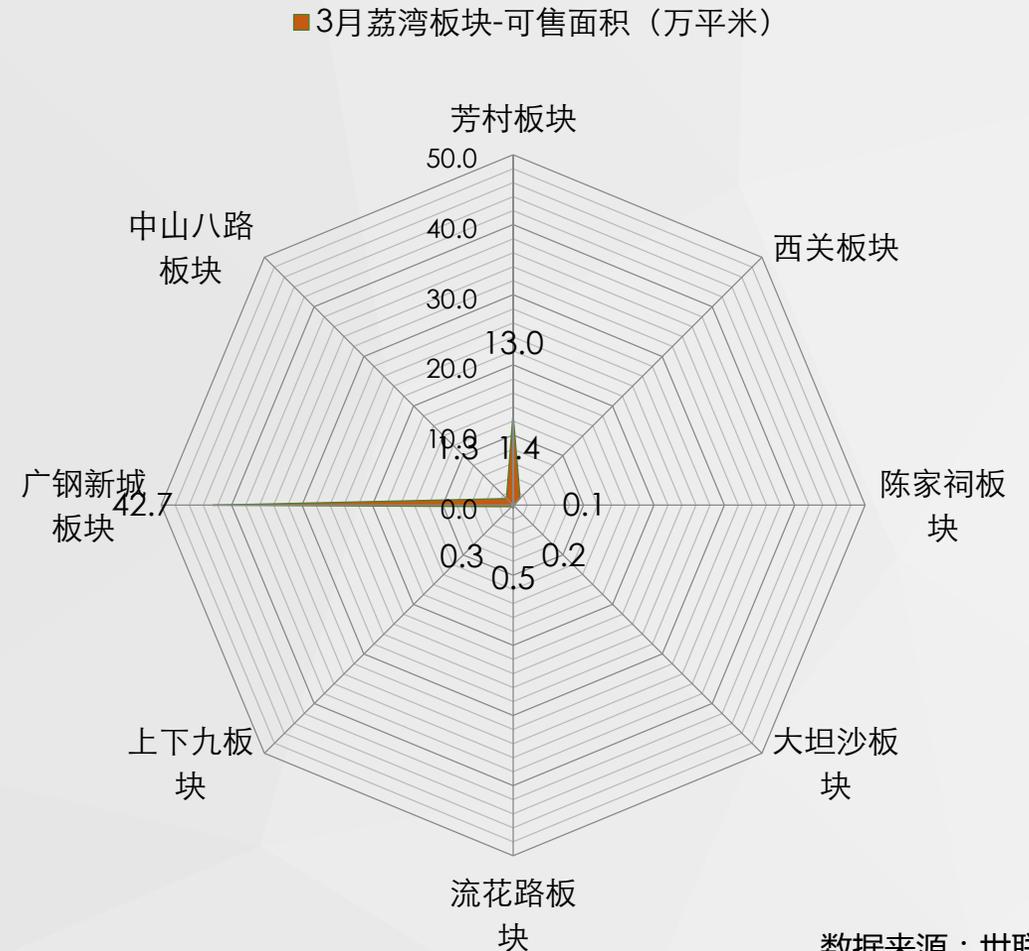
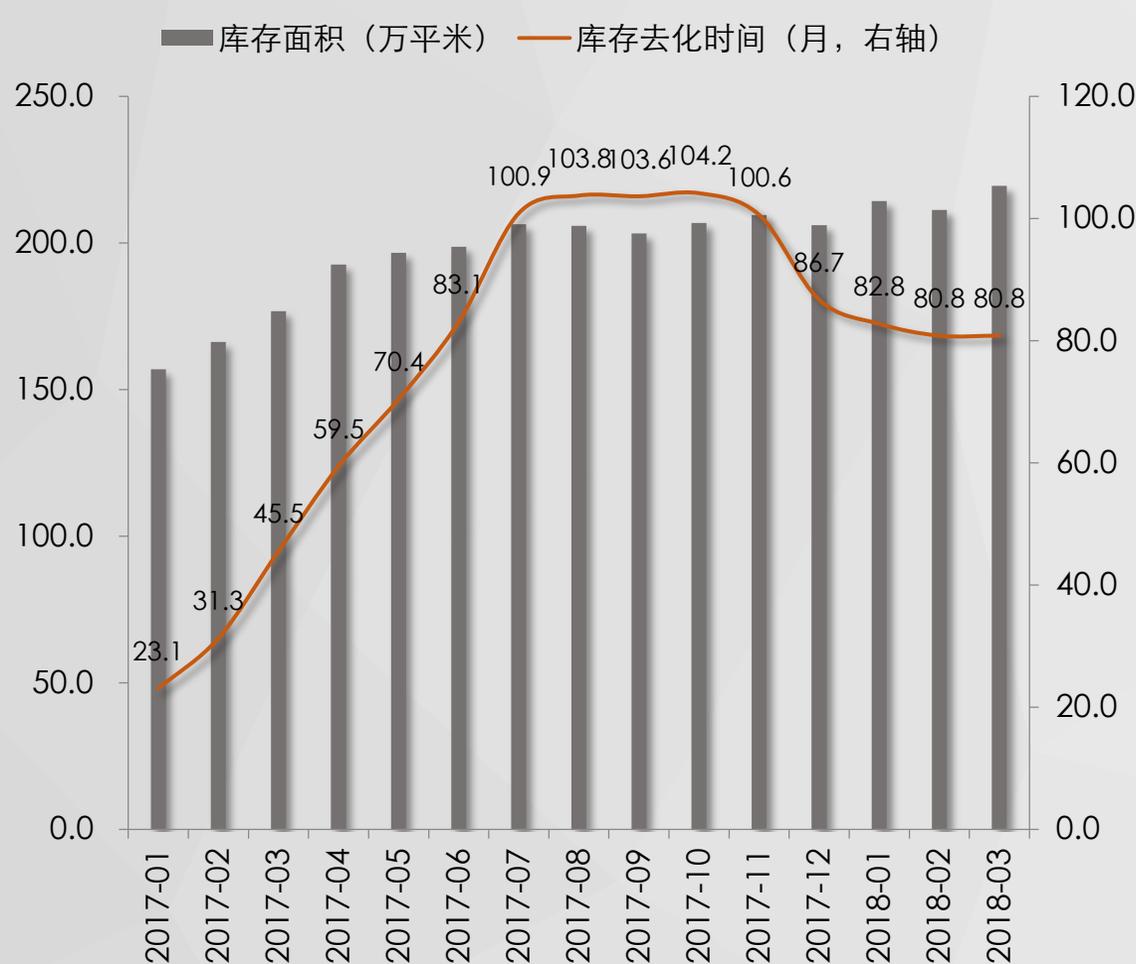
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房

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5.7、3.1万平米，分别环比上升100%、86%，同比上升100%、上升18%；成交金额为12亿元，环比上升70%，同比上升26%，签约均价为38149元/平米，环比下降5%，同比上升7%；成交大幅回升，价格小幅回落

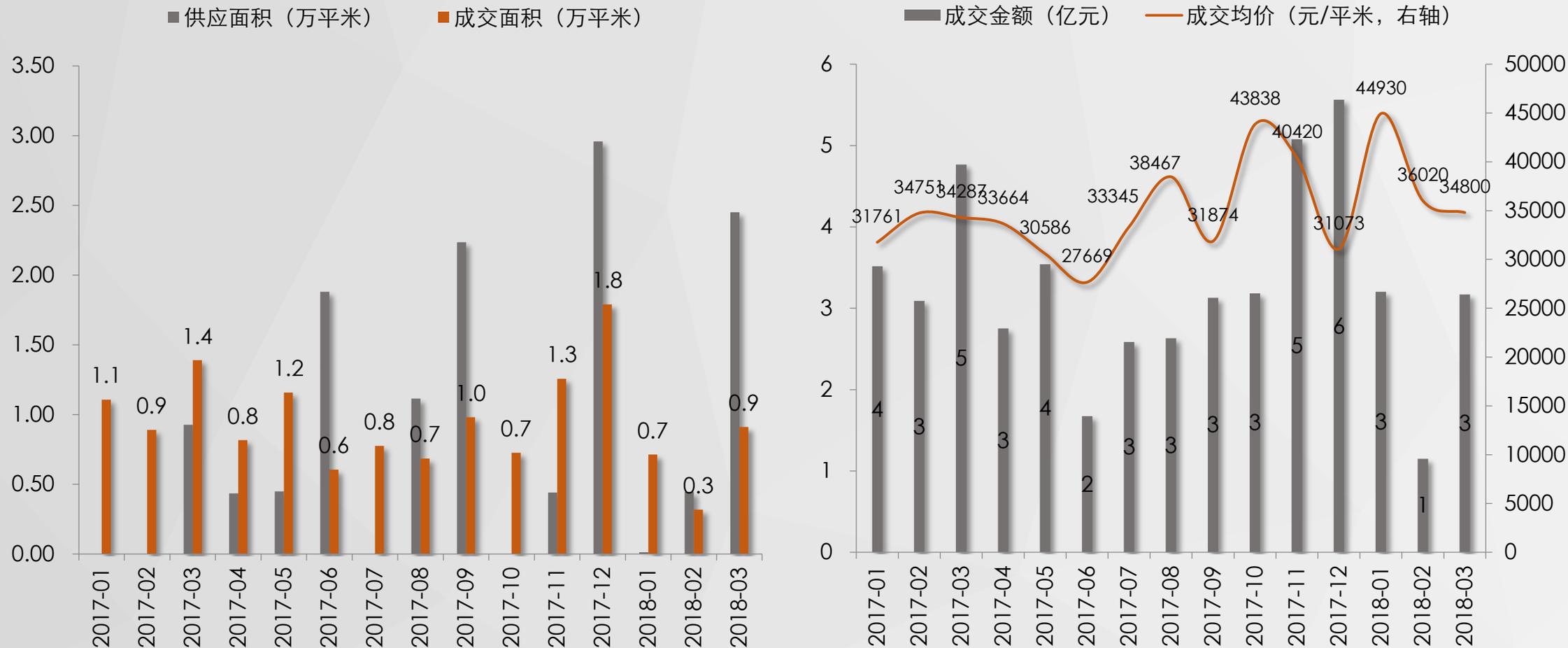


荔湾房地产市场存量分析：截至3月底，荔湾商品住宅库存面积约220万平米，其中包含金融街·融穗华府和中海花湾壹号回迁房，使得该区域库存面积较高，目前整体库存去化时间维持在81个月；目前荔湾可售货量集中在广钢新城以及芳村板块

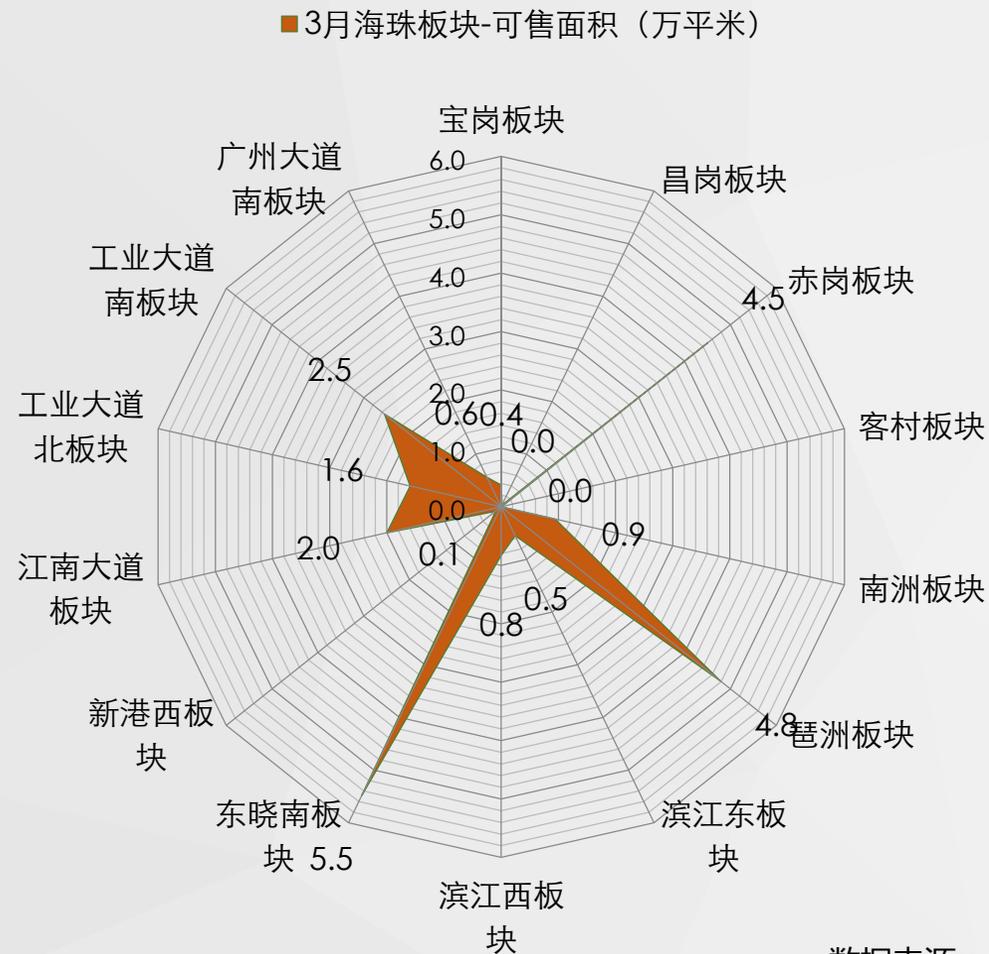
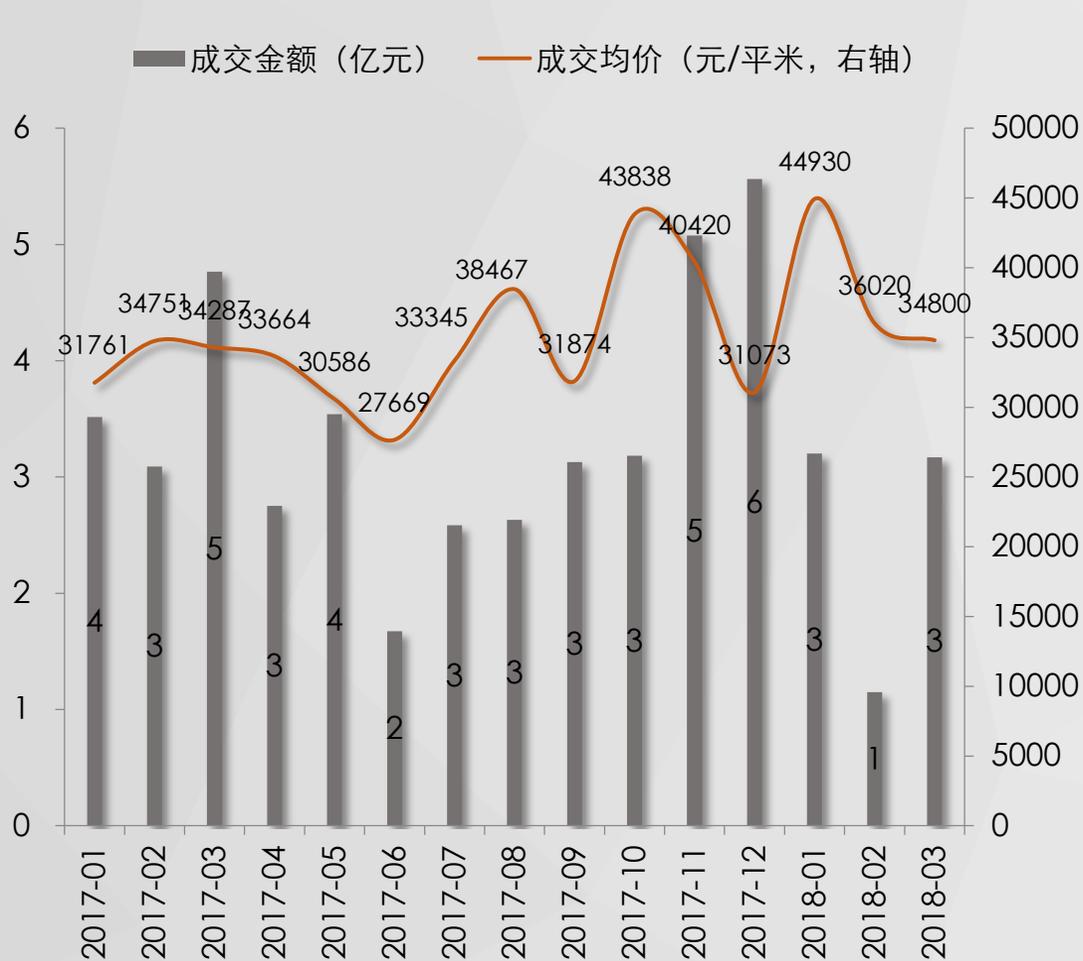


数据来源：世联数据平台
 库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
 可售面积：指取得预售证可上市销售

海珠房地产市场量价分析：供应、成交面积为2.5、0.9万平方米，分别环比上升451%、185%，同比上升164%、下降34%；成交金额为3亿元，环比上升176%，同比下降33%，签约均价为34800元/平米，环比下降3%，同比上升1%；海珠区供需两端有所上升，受到签约结构的影响，签约均价下行至3.5万

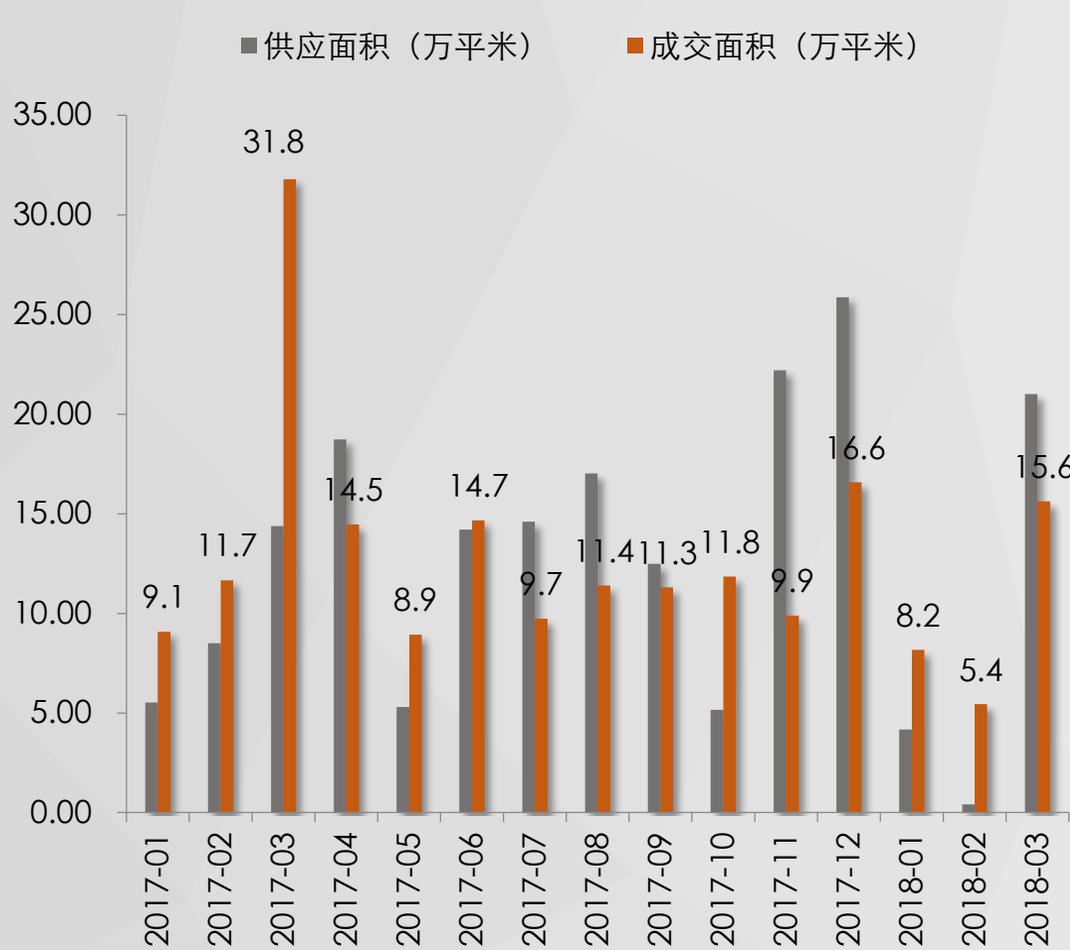


海珠房地产市场存量分析：截至3月底，海珠商品住宅库存面积约90万平米，受年底集中签约的推动下，海珠整体库存去化时间降至94个月；目前东晓南板块、赤岗板块、琶洲板块可售货量较多

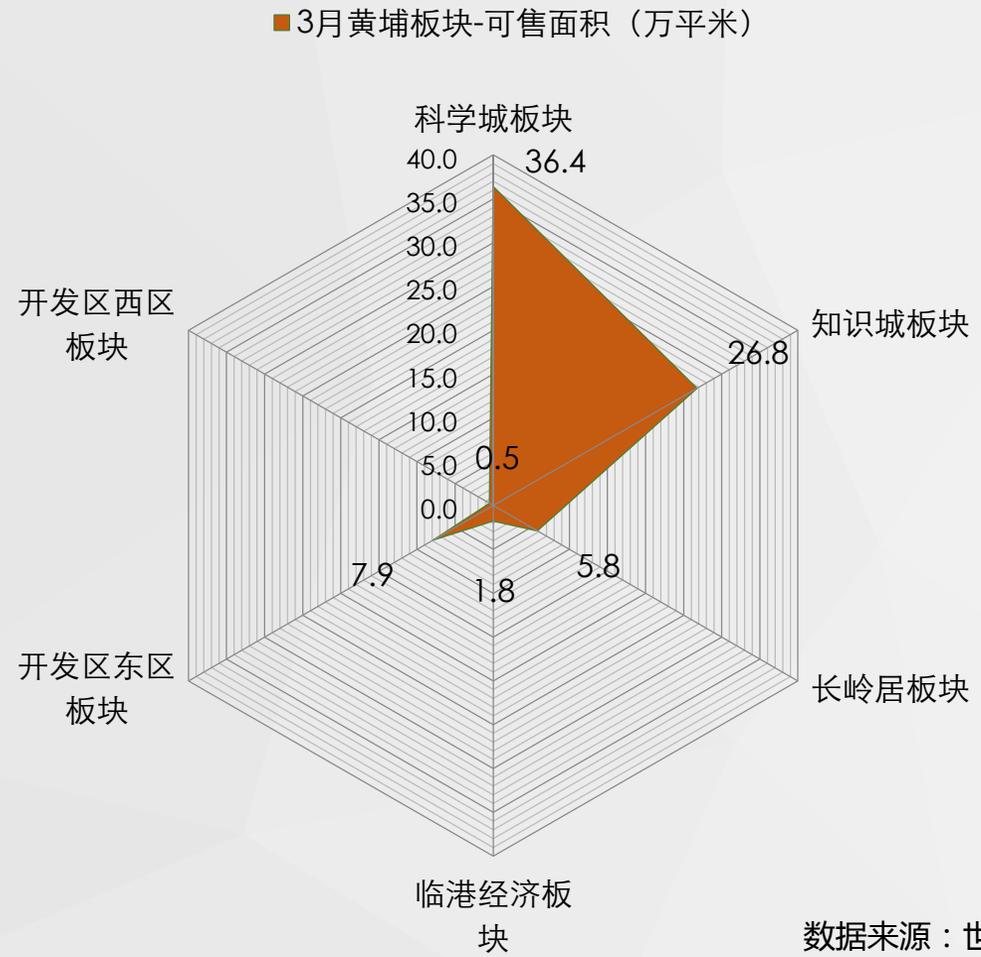
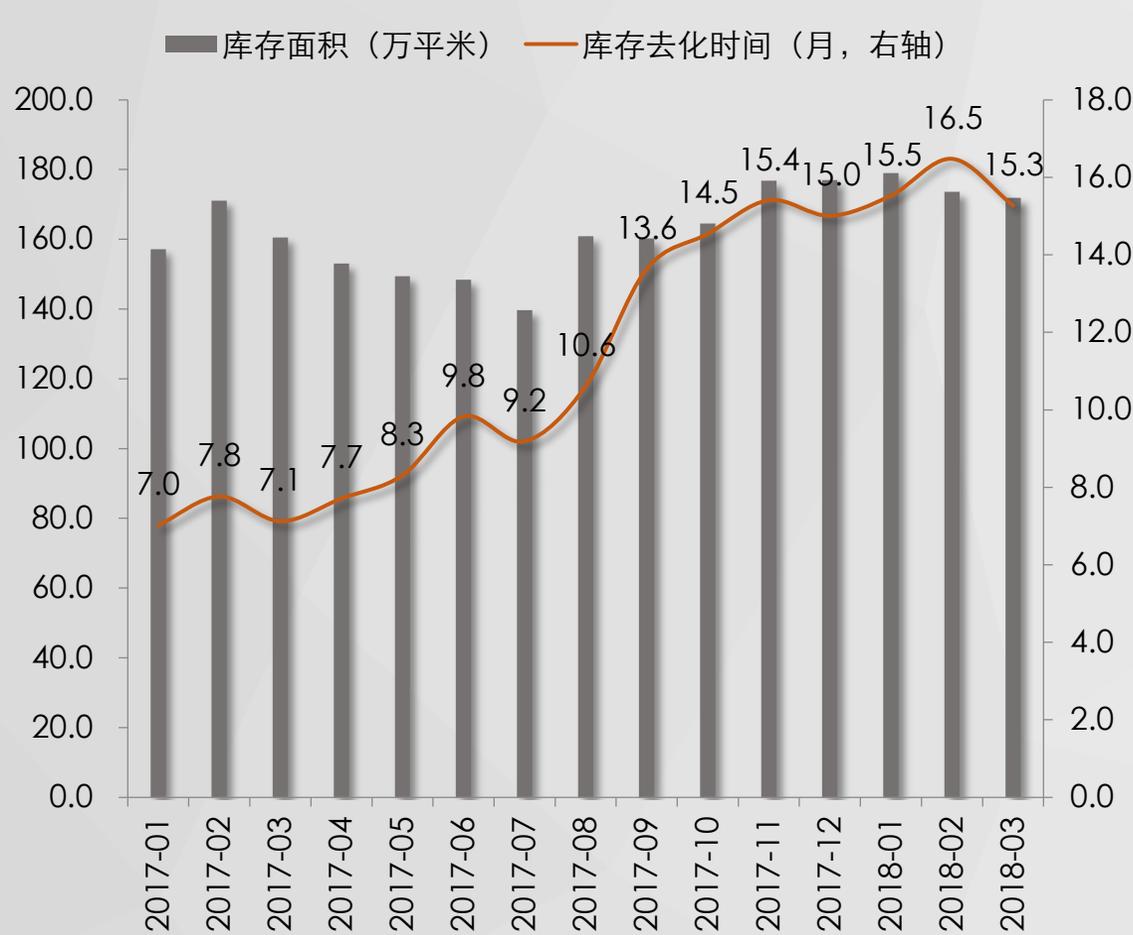


数据来源：世联数据平台
 库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
 可售面积：指取得预售证可上市销售

黄埔房地产市场量价分析：供应、成交面积为21.0、15.6万平米，分别环比上升5010%、187%，同比上升46%，下降51%，新增供应均来自于原萝岗；成交金额为24亿元，环比上升173%，同比下降60%，签约均价为15675元/平米，环比下降5%，同比下降19%；黄埔区受到成交结构影响，均价下行至1.57万/平

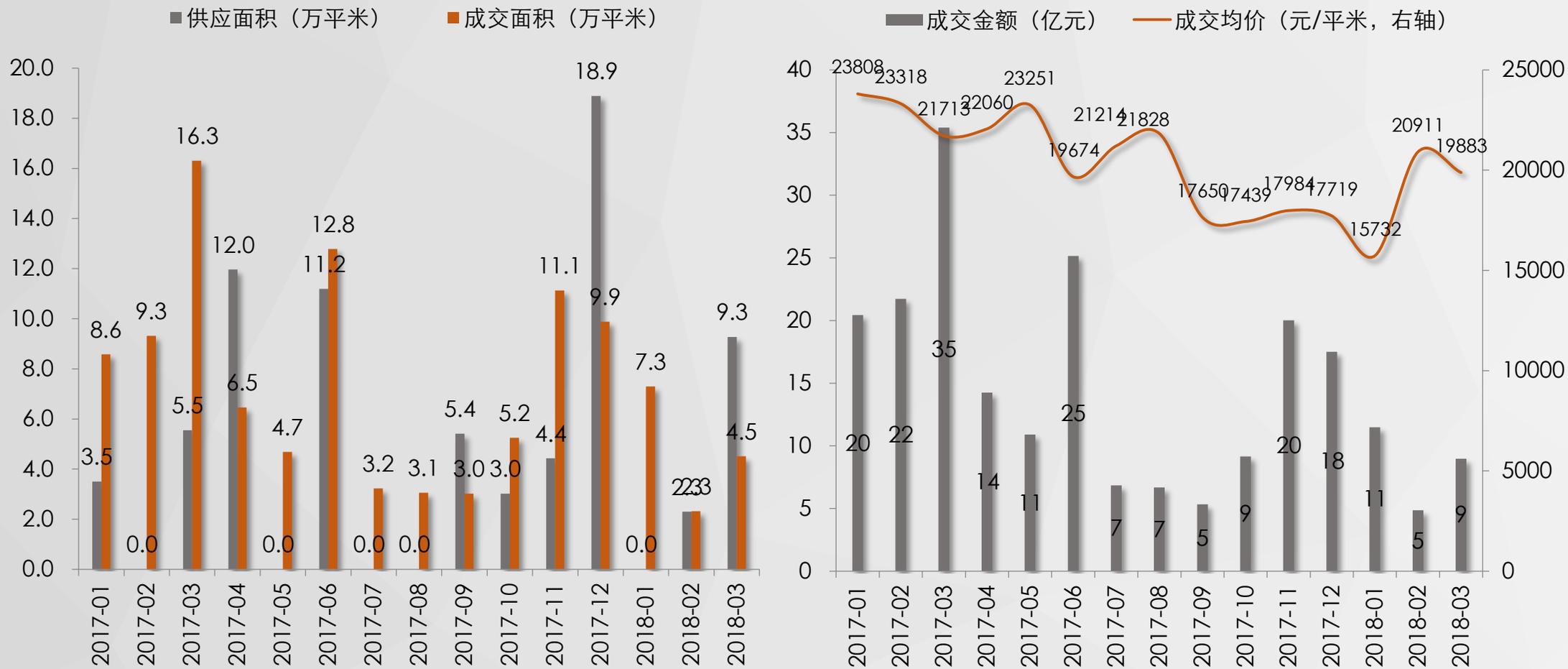


黄埔房地产市场存量分析：截至3月底，黄埔商品住宅库存面积约172万平方米，库存去化时间为15个月，市场供求相对健康，目前黄埔区商品住宅可售货量多集中在知识城板块和科学城板块

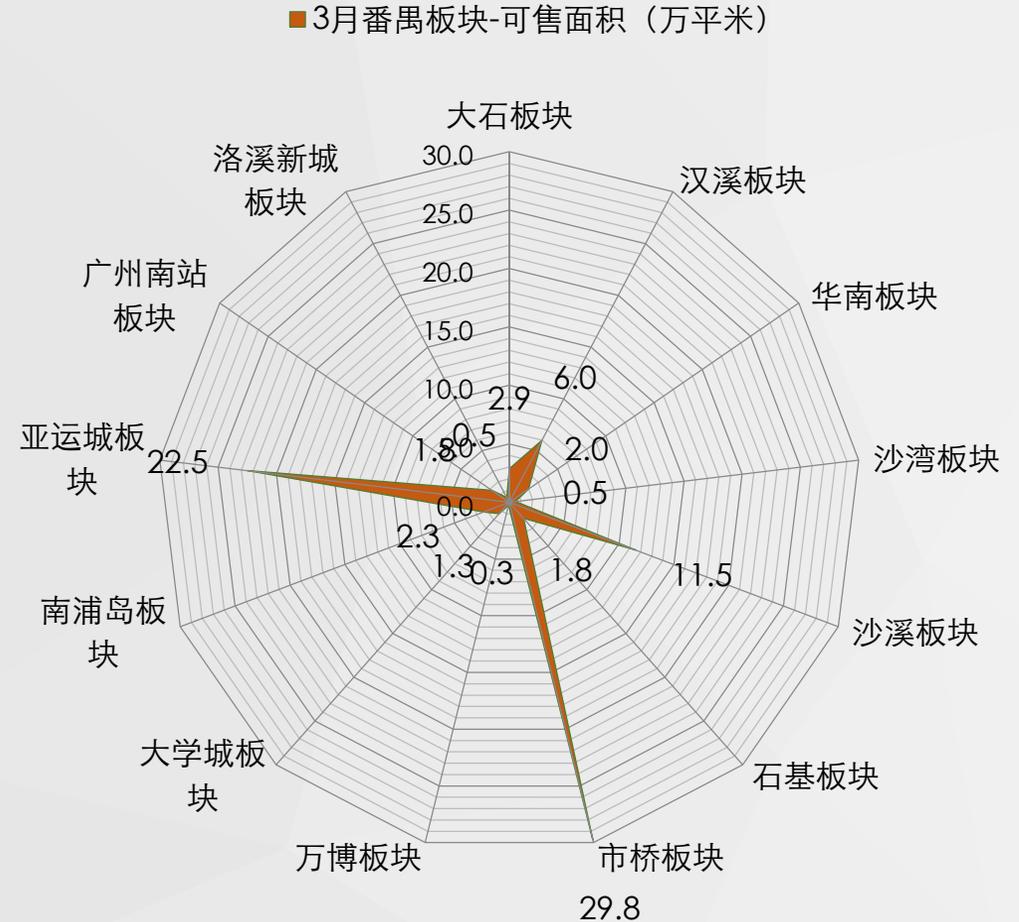


数据来源：世联数据平台
 库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房
 可售面积：指取得预售证可上市销售

番禺房地产市场量价分析：供应、成交面积为9.3、4.5万平米，分别环比上月上升304%、95%，同比上升67%、下降72%；成交金额为9亿元，环比上升85%，同比下降75%，签约均价为19883元/平米，环比下降5%，同比下降8%；供应与成交均有所放量，签约均价降至2万/平



番禺房地产市场存量分析：截至3月底，番禺商品住宅库存面积约198万平方米，整体库存去化时间上升至30个月；目前市桥板块可售货量最多，其次是亚运城板块

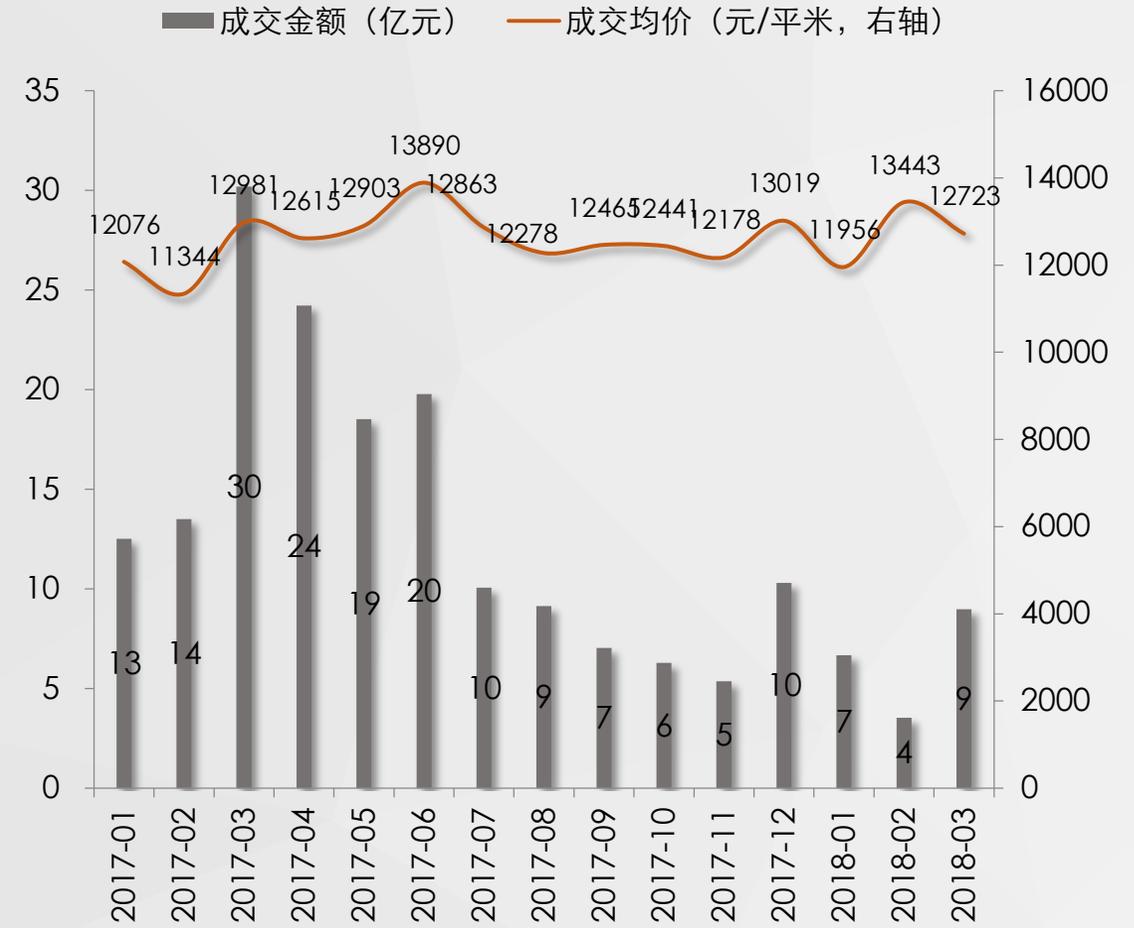
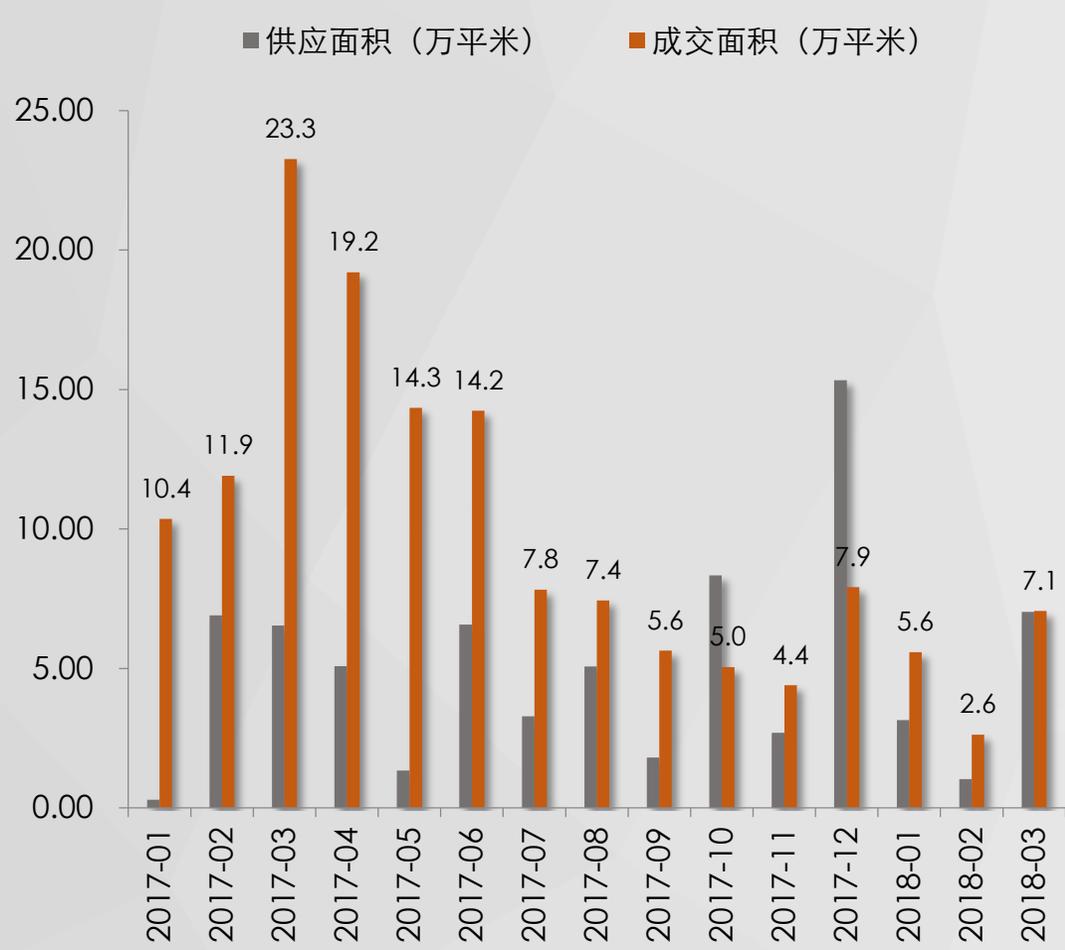


数据来源：世联数据平台

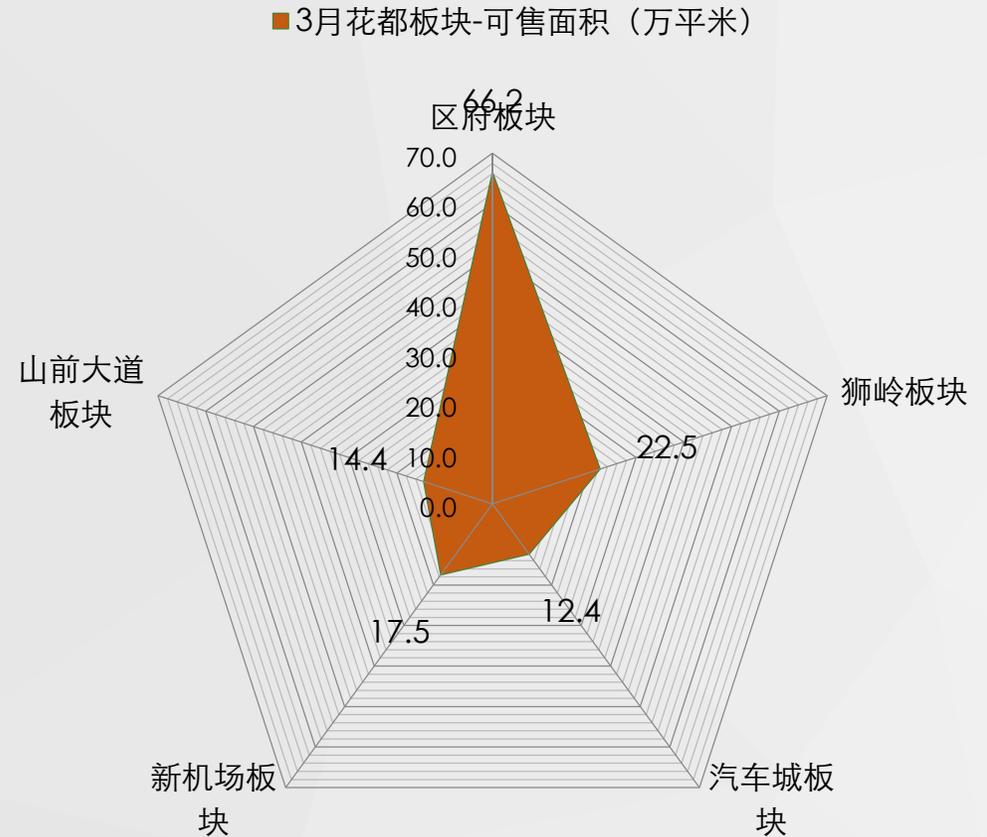
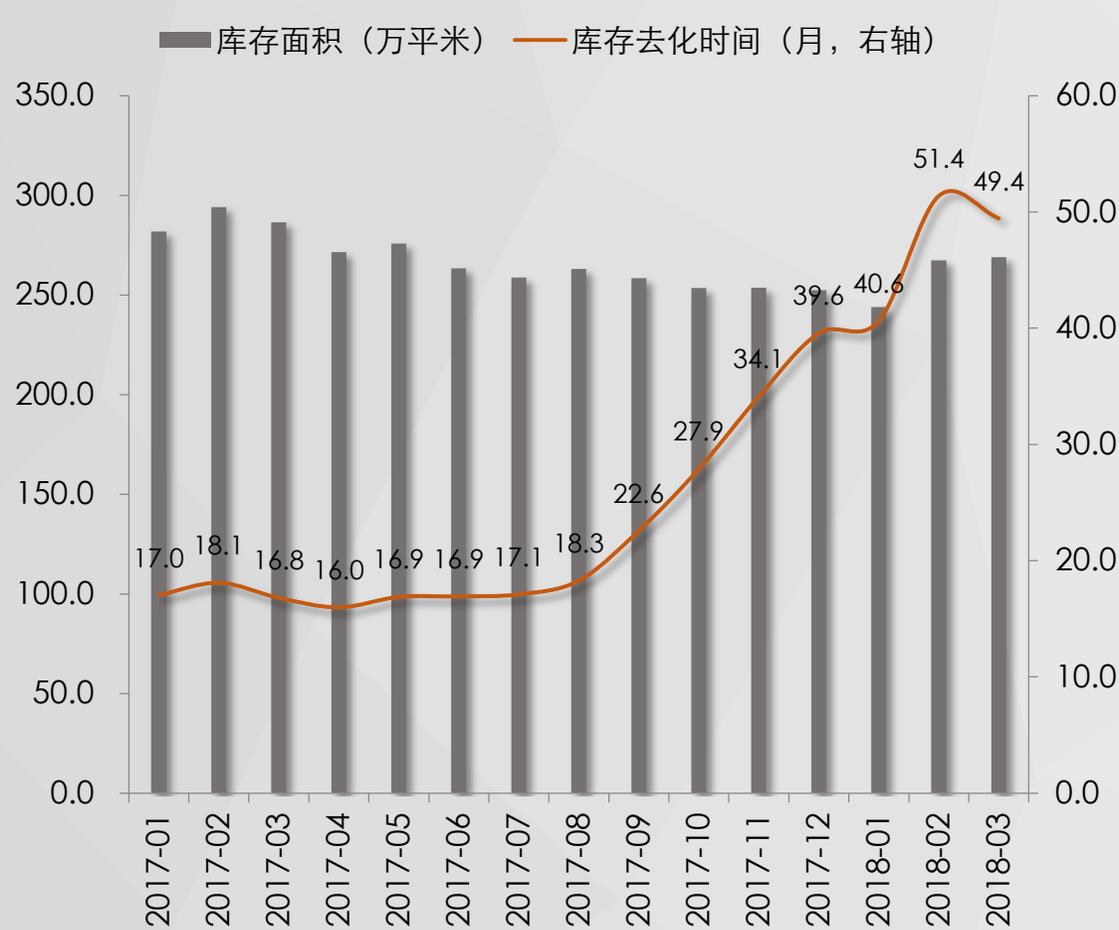
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房

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7.0、7.1万平方米，分别环比上升578%、168%，同比上升8%，下降70%；成交金额为9亿元，环比上升154%，同比下降70%，签约均价为12723元/平米，环比下降5%，同比下降2%；花都供求两端均有所放量，受到签约结构影响，成交价格降至近1.27万/平水平



花都房地产市场存量分析：截至3月底，花都商品住宅库存面积约269万平方米，由于成交量持续回落，去化时间降至49个月；可售货量方面，主要集中在区府板块

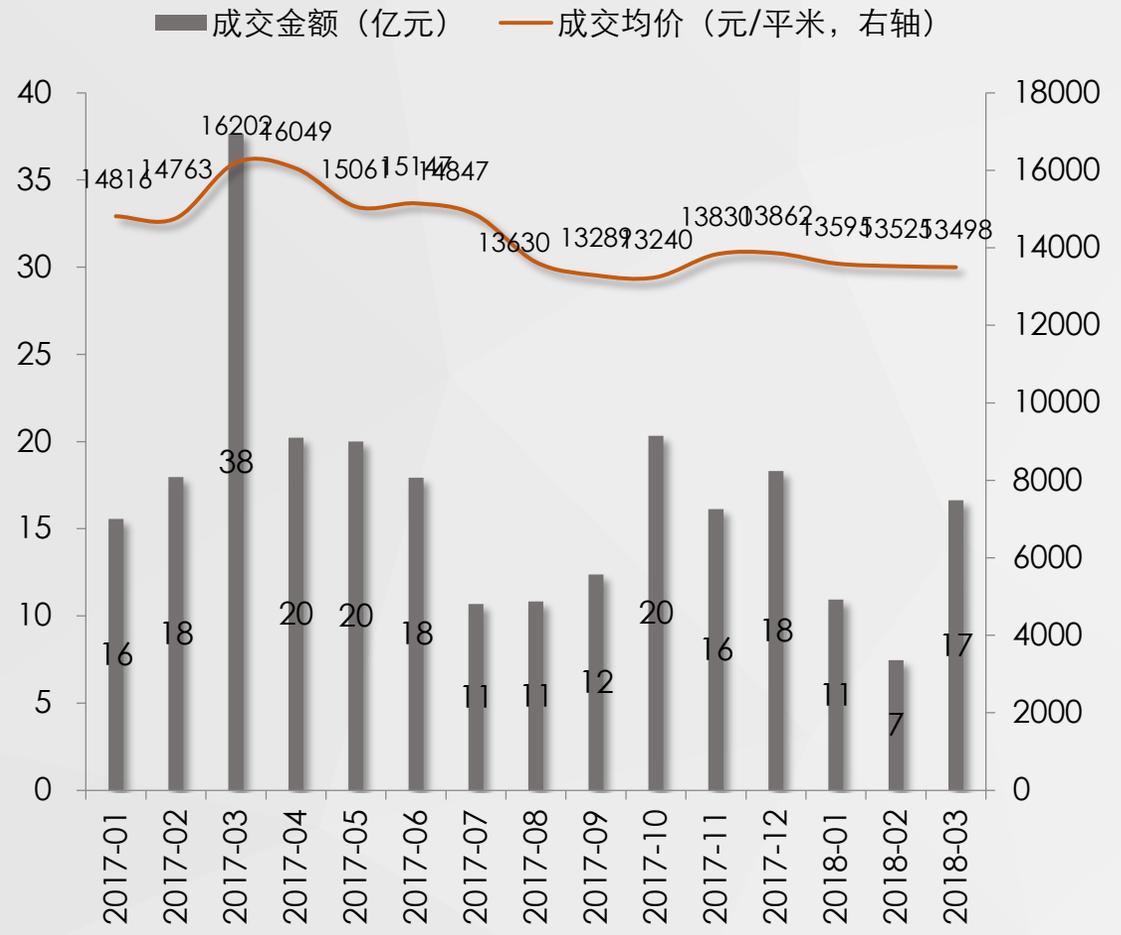
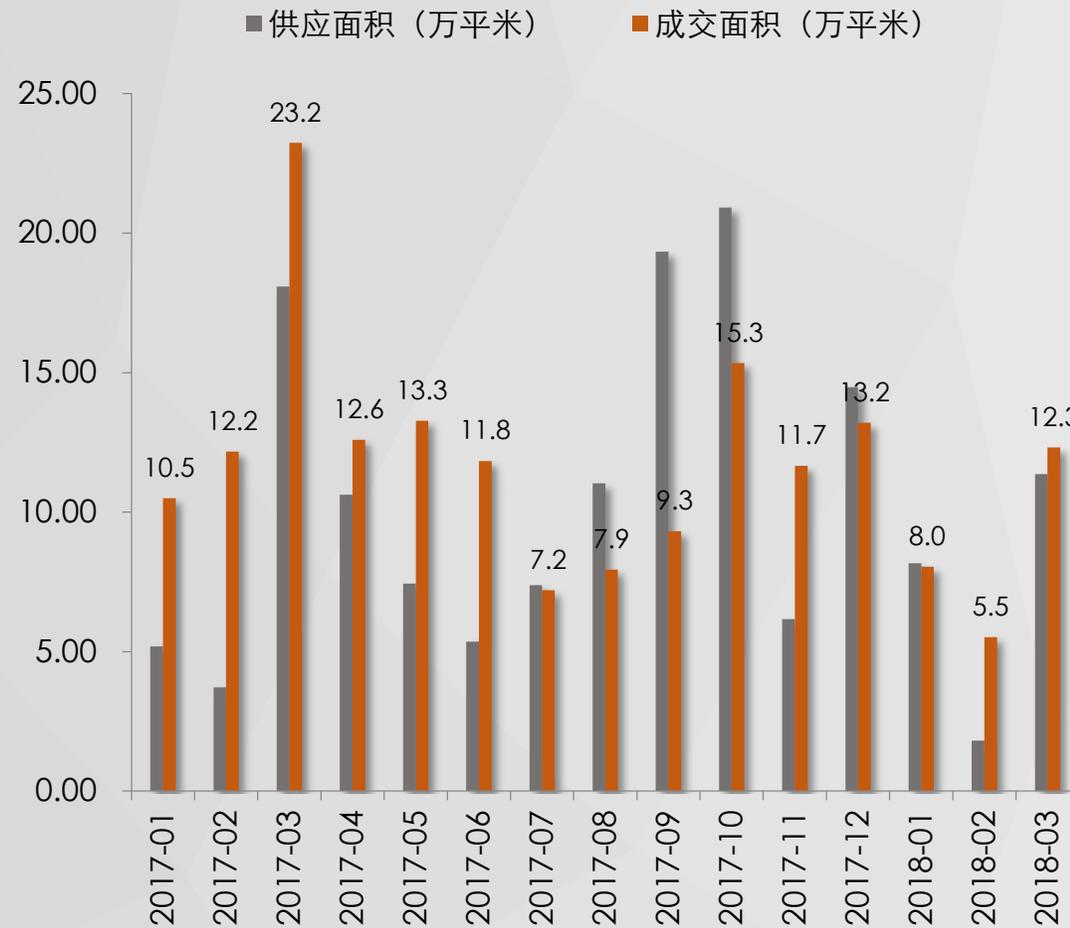


数据来源：世联数据平台

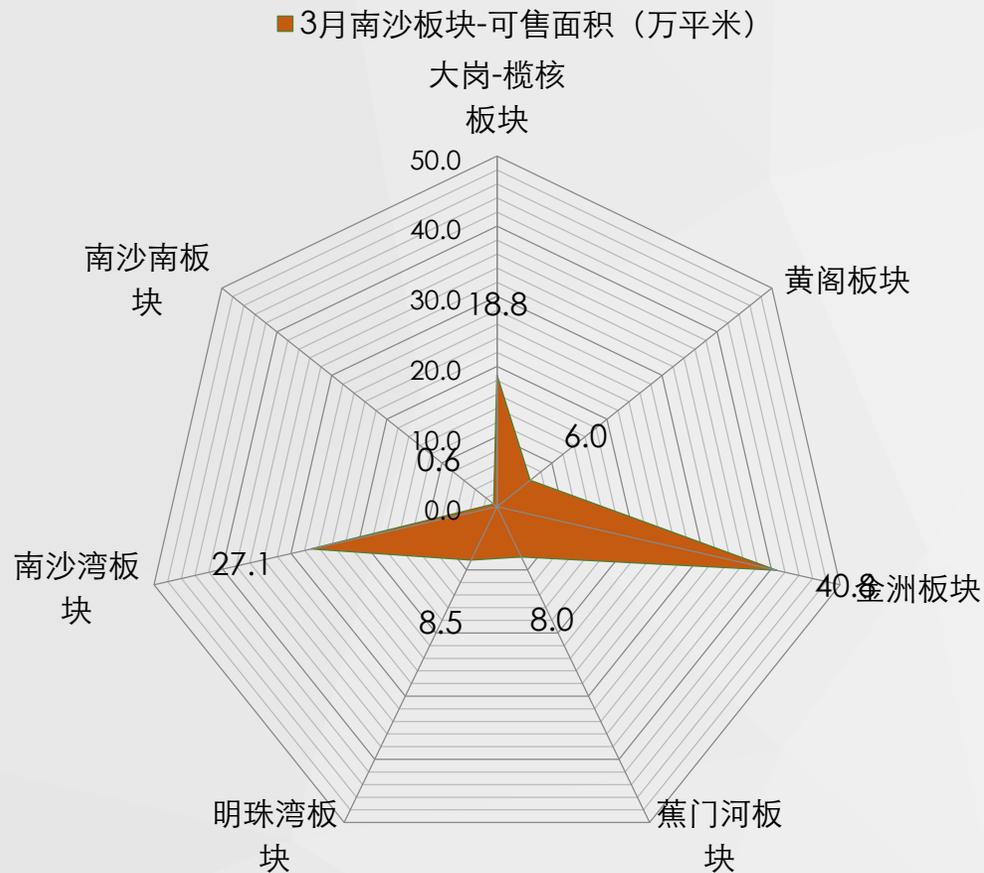
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房

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11.4、12.3万平米，分别环比上升530%、123%，同比下降37%，47%；成交金额为17亿元，环比上升123%，同比下降56%，签约均价为13498元/平米，环比下降0.2%，同比下降17%；南沙区供求两端双双回升，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3月底，南沙商品住宅库存面积约190万平方米，库存去化时间约17个月；可售货量方面，金洲板块及南沙湾板块可售货量较多

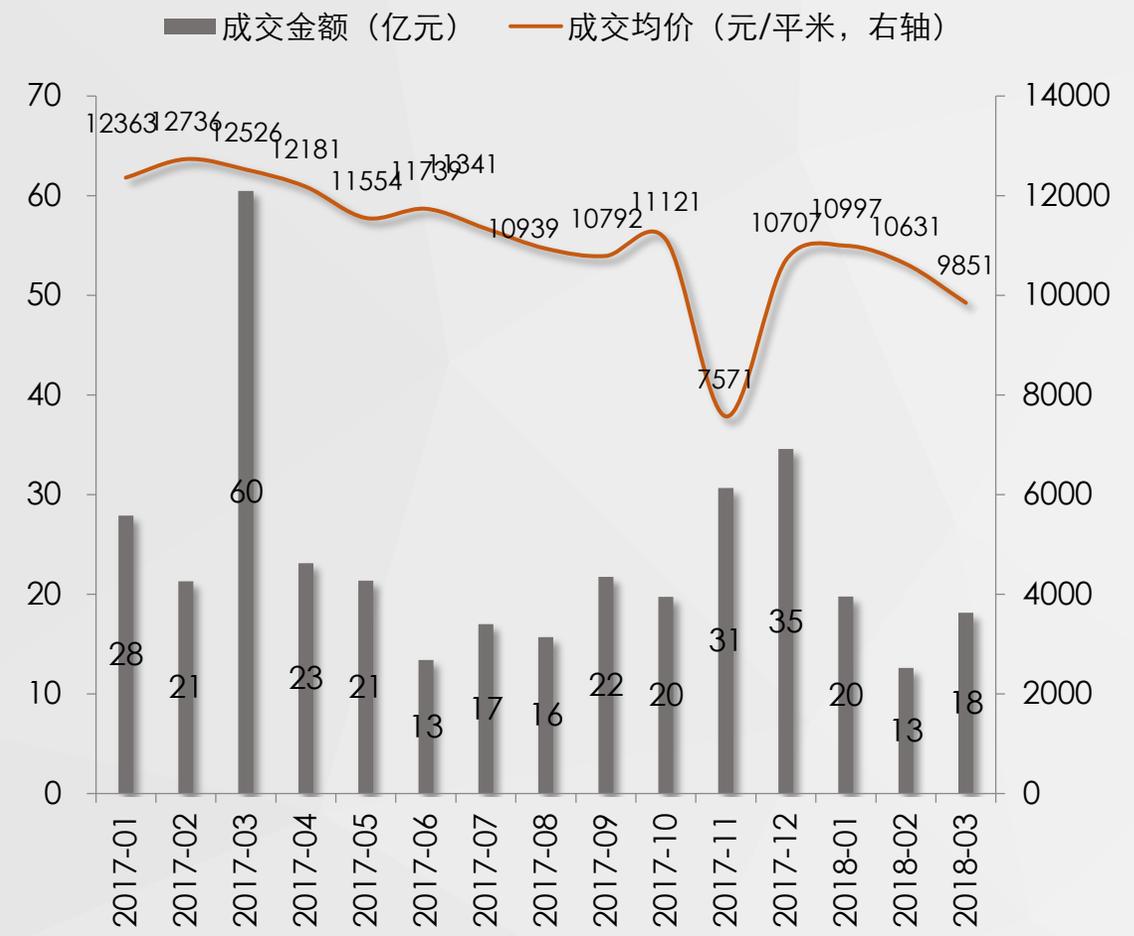
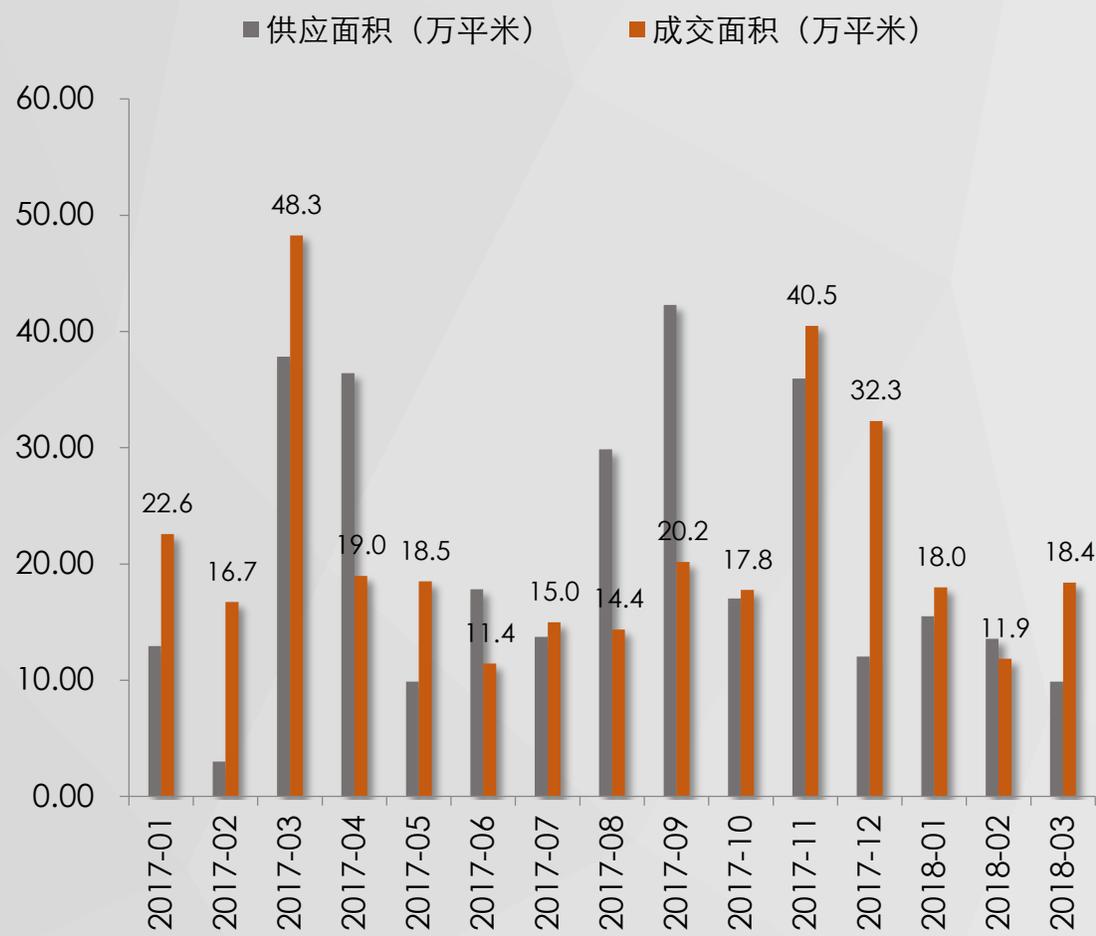


数据来源：世联数据平台

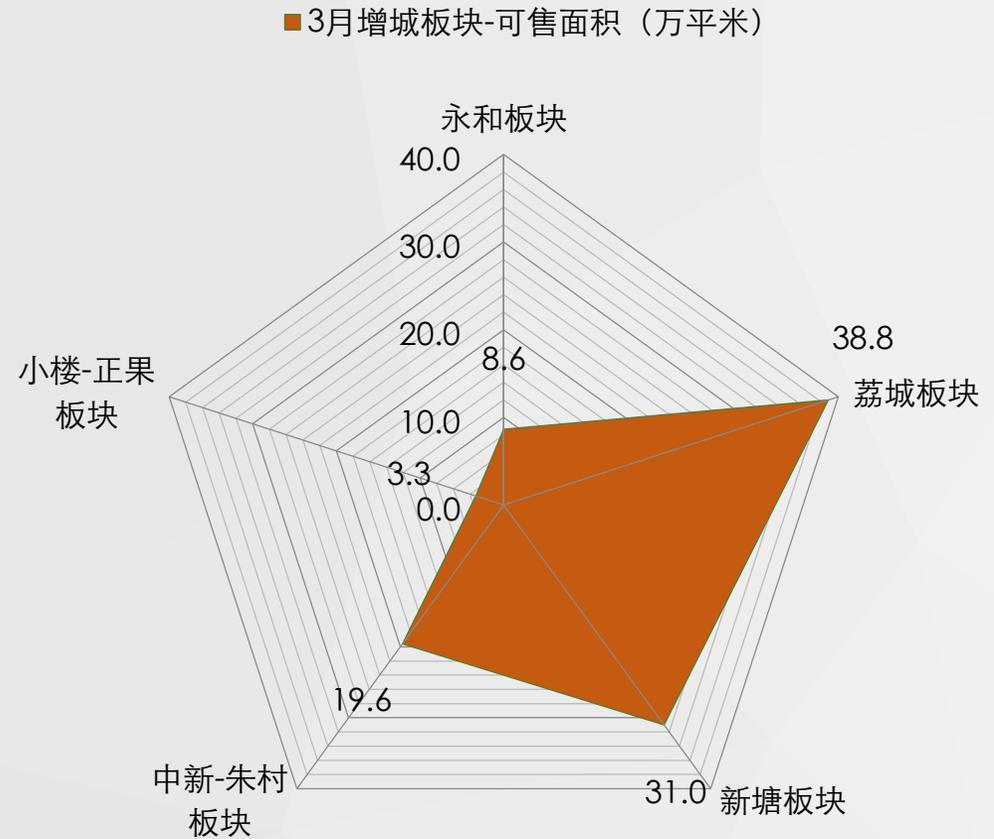
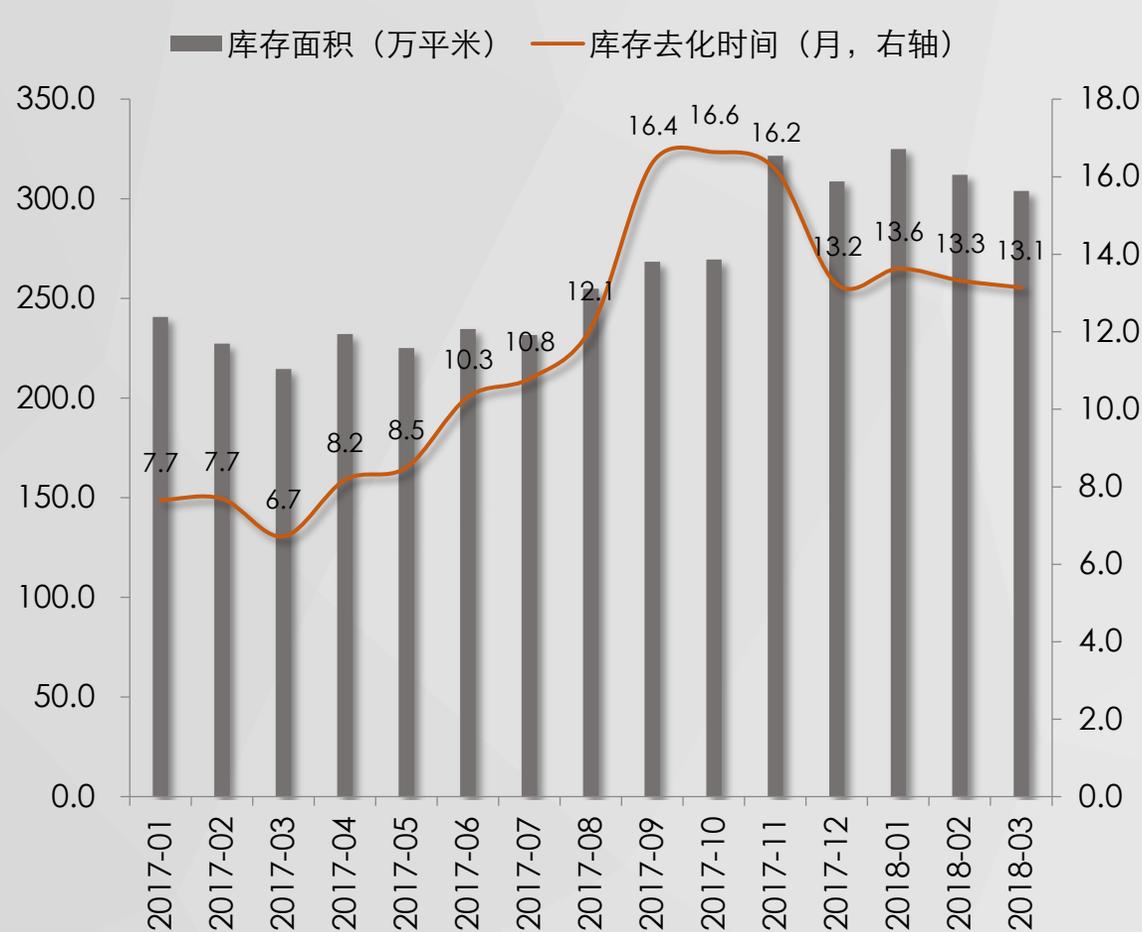
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房

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9.9、18.4万平米，分别环比下降27%、上升55%，同比下降74%，下降62%；成交金额为18亿元，环比上升44%，同比下降70%，签约均价为9851元/平米，环比下降7%，同比下降21%；增城区成交有所回升，均价保持在1万/平左右水平



增城房地产市场存量分析：截至3月底，增城商品住宅库存面积约304万平米，库存去化时间13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

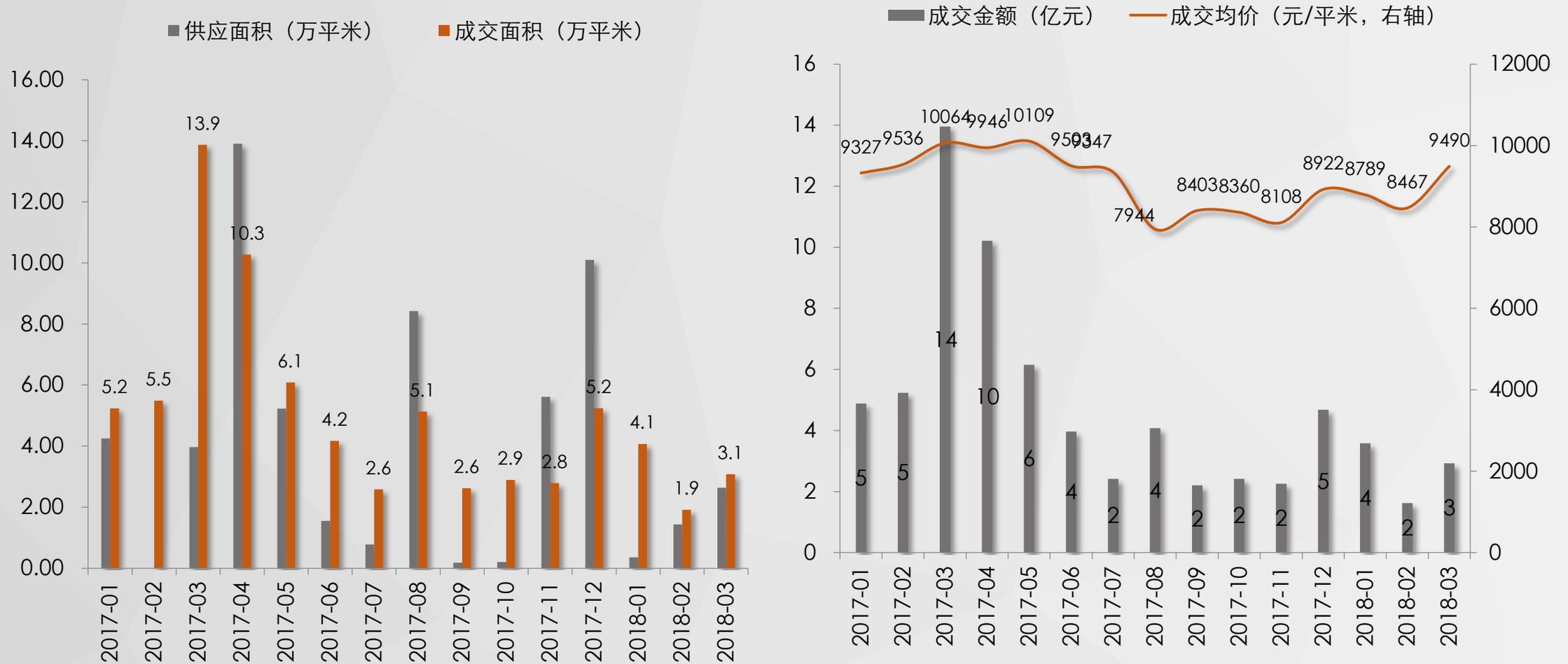


数据来源：世联数据平台

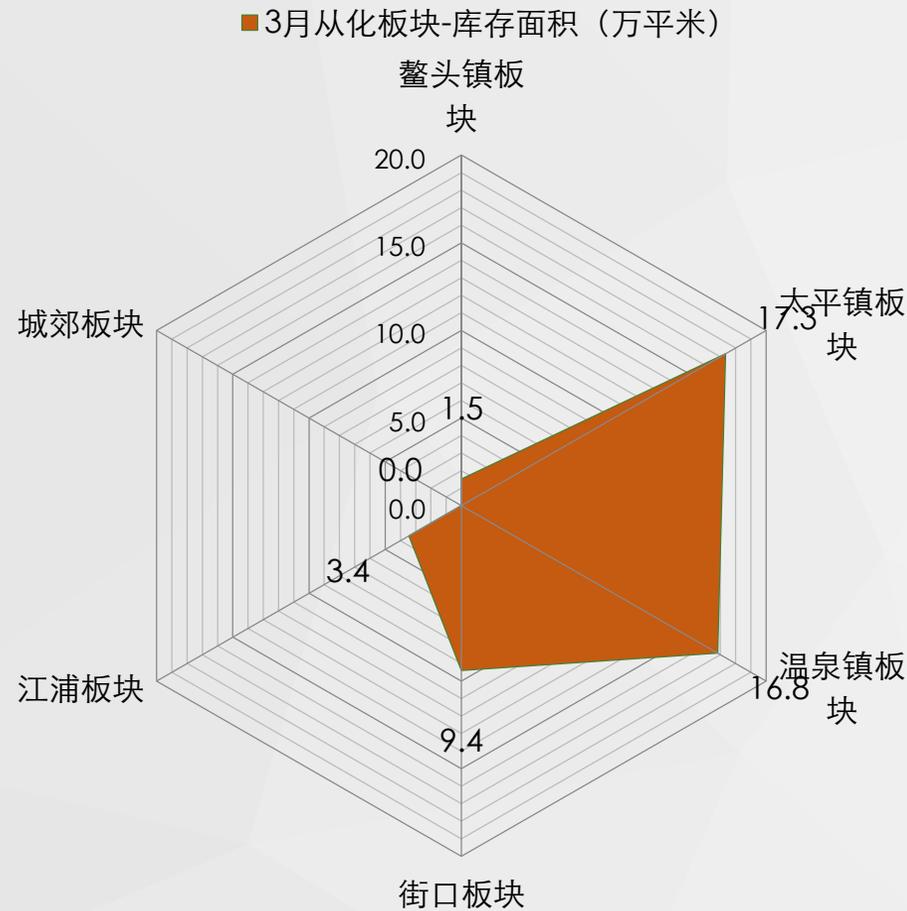
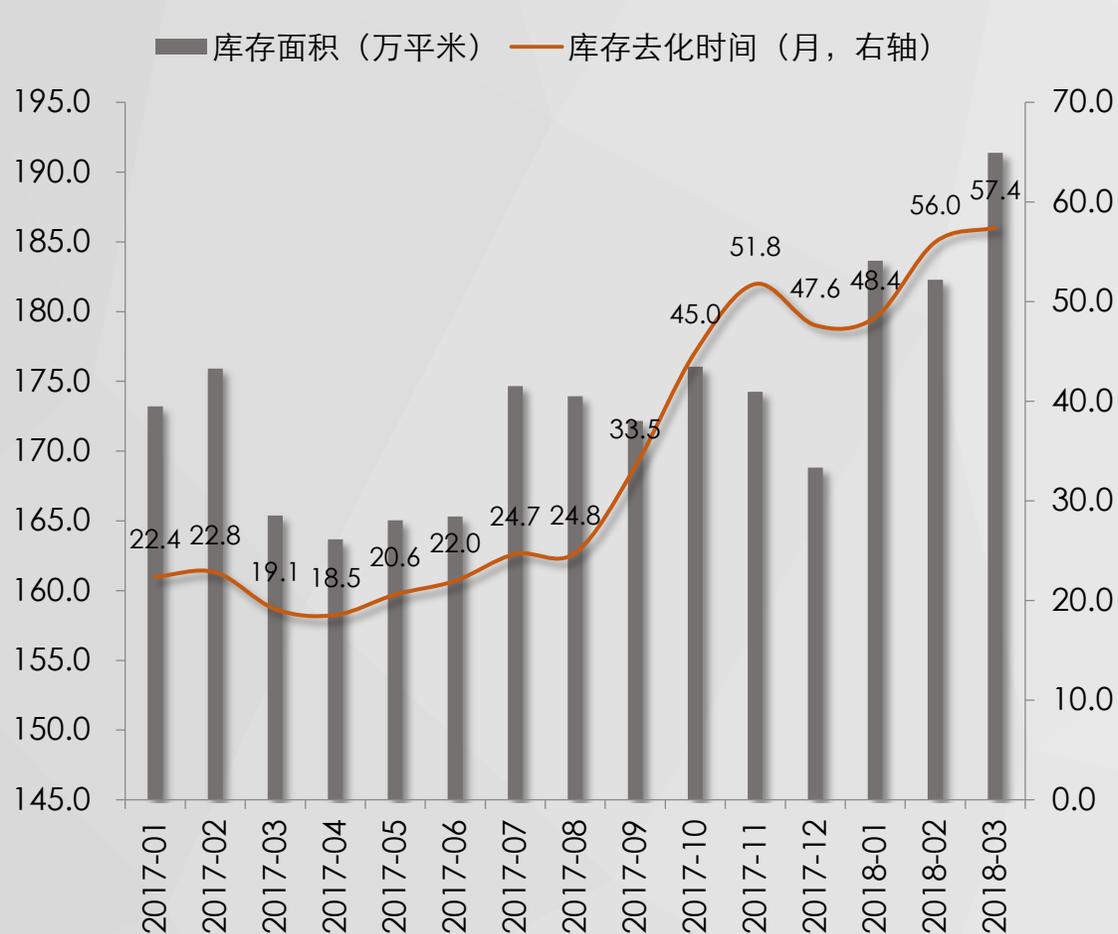
库存面积：指包含可售、未纳入预售、抵押、查封、回迁房、安置房

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2.6、3.1万平米，分别环比上升84%、61%，同比下降34%、78%；成交金额为3亿元，环比上升80%，同比下降79%，签约均价为9490元/平米，环比上升12%，同比下降6%；供应与成交有所上升，均价升至9490元/平的水平



从化房地产市场存量分析：截至3月底，增城商品住宅库存面积约191万平米，库存去化时间在57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