

## 第3周：热门宅地受追捧 市场成交高位运行

### 世联点评

从近15周整体市场状况来看，表现为五方面：一、土地方面，本周共成交4宗住宅或商住用地，分别遍布在荔湾、番禺、增城和从化，其中，增城地块被保利以底价成交、荔湾广钢地块被绿城仅以溢价率8%斩获，而番禺和从化地块最终分别被金地和嘉骏均拍到最高限价加配建面积拿下，另外成交3宗是商业用地，除了荔湾地块被广物地产以2%溢价率拿下以外，另外两宗位于白云和黄埔均以底价成交；二、供应方面，本周供应面积有所上升，环比涨幅两成，供应大户主要集中在黄埔区；三、签约方面，本周签约面积环比回升近六成，同比上升近五成，市场成交表现理想；四、价格方面，本周均价环比上行3%，贴近1.7万/㎡，高于去年平均水平，主要是因为番禺签约放量拉高了整体均价水平；五、库存方面，本周库存面积有所下降，环比降幅1%；总体来说，本周成交量再突破2500套的成交水平，市场呈现高位运行，本周开发商的拿地热情相比去年有所下降，但热门宅地依旧呈现高溢价成交，市场价格上行预期放大。

在各开发商销售签约方面，碧桂园、保利地产和万科地产销售情况相对理想；碧桂园一共签约457套，总销售金额为5.76亿元，对成交贡献最大的盘为增城碧桂园琥珀湾和增城挂绿碧桂园，签约金额为3.03亿元、1.15亿元，分别占总成交金额53%和20%；保利地产一共签约108套，总销售金额为2.17亿元，对成交贡献最大的盘为增城保利1立方和白云保利云禧，签约金额为0.85亿元、0.33亿元，分别占总成交金额39%和15%；万科地产一共签122套，总销售金额为1.74亿元，对成交贡献最大的盘为黄埔万科里享家和黄埔万科尚城，签约金额为0.42亿元、0.37亿元，分别占总成交金额24%和21%。

在整体销售方面，第3周广州新建商品住宅网签2560套，环比上升57%；成交均价为16959元/㎡，环比上升3%，成交面积为27.50万平米，环比上升57%；销售总金额46.63亿元，环比上升62%。

#### ➤ 世联数字：

**【供应数字】**第3周全市新建商品住宅新增预售项目共5个，共计1216套，合计11.56万平米。

**【成交数字】**第3周全市新建商品住宅签约2560套，均价16959元/㎡，面积27.50万平米，金额46.63亿元。

#### ➤ 世联观点：

**【开盘情况】**第3周全市跟踪2个项目开盘或加推，其中，从化区叠翠轩情况较好。

**【供应情况】**第3周全市新建商品住宅项目共5个，主要集中在黄埔区。

**【土地市场】**第3周全市共1宗地块挂牌出让；全市共7宗地块挂牌成交。

**【住宅市场】**本周成交量再突破2500套的成交水平，市场呈现高位运行，本周开发商的拿地热情相比去年有所下降，但热门宅地依旧呈现高溢价成交，市场价格上行预期放大。

 市场分析

## 一、 市场动态

### 1、 开盘快讯

第3周全市跟踪2个项目开盘或加推，其中，从化区叠翠轩情况较好。

月/日	区域	楼盘	物业类型	占地面积(万㎡)	建筑面积(万㎡)	户型面积	户型	推出套数	销售套数/销售率	均价(元/㎡)
1/15	番禺	招商金山谷	公寓	83	95	29-58 ㎡	平层公寓	120	60/50%	21000 (带装修)
1/15	从化	叠翠轩	住宅	0.3	2	73-131 ㎡	两至四房	30	18/60%	8800 (毛坯)

【数据来源：世联数据平台】

## 二、 土地市场

### 1、 土地供应

第3周全市共1宗地块挂牌出让。

2016年第3周广州房地产市场土地供应一览表

宗地号/名称	区域	地址	地块面积(万平)	容积率	起拍总价(万元)	起拍楼面地价(元)	地块用途	公告日期
83101227A16097	增城	增城区永宁街九如村、白水村、湖中村、新塘镇巷口村、上岭村、长巷村	126.39	≤3.0	98900	261	工业	2017/1/10

【数据来源：世联数据平台】

### 2、 土地成交

第3周全市共7宗地块成交，本周共成交4宗住宅或商住用地，分别遍布在荔湾、番禺、增城和从化，其中，增城地块被保利以底价成交、荔湾广钢地块被绿城仅以溢价率8%斩获，而番禺和从化地块最终分别被金地 and 嘉骏均拍到最高限价加配建面积拿下，另外成交3宗是商业用地，除了荔湾地块被广物地产以2%溢价率拿下以外，另外两宗位于白云和黄埔均以底价成交。

2016年第3周广州房地产市场土地成交一览表

交易时间	地块编号/地址	区域	土地用途	土地面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	容积率	竞得人	竞得金额(万元)	楼面地价(元/平米)	楼面地价溢价率
2017/1/13	芳村大道南以西，鹤洞路以南 AF040218 地块	荔湾	住宅	3.88	18.60	≤4.8	绿城置业	400067	21505	8%
2017/1/13	官堂村地块一、地块二	番禺	住宅	2.17	8.32	一≤5.3 二≤3.4	金地	187013 (配建2.205)	35153	109%
2017/1/13	83101234A15030 永宁街塔岗村	增城	住宅	4.25	10.62	≤2.5	保利地产	49400	4654	0%
2017/1/13	街口街旺城地段地块	从化	住宅	0.81	2.44	≤3.0	广州嘉骏实业有限公司	17688 (配建0.225)	8292	66%
2017/1/13	珠江隧道口以西 AF020106 地块	荔湾	商业	1.40	20.95	≤15.0	广物地产	251888	12022	2%



2017/1/13	白云新城 AB2910006-B 地块	白云	商业	1.29	6.39	≤4.95	广州景泽置业有限公司	80532	12600	0%
2017/1/13	KXC-M3-5	黄埔	商业	0.50	1.50	1.0-3.0	广东唯康股份有限公司	7785	5190	0%

【数据来源：世联数据平台】

### 三、 新建商品住宅市场

#### 1、 新增商品住宅市场供应状况

第3周全市商品住宅新增预售项目共5个，共计1216套，合计11.56万平米，环比上升23%，主要集中在黄埔区。

2016年第3周广州房地产市场商品住宅新增一览表

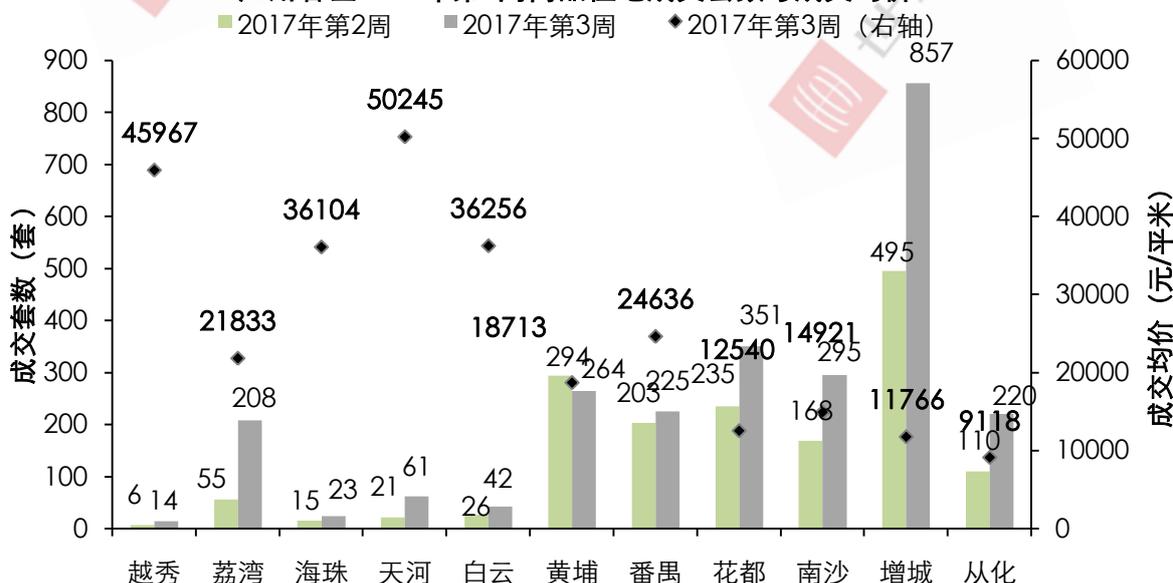
区域	预售许可证号	所属项目名称	开发商	新增栋数	预售套数	预售面积(平米)	发证日期
增城	20170019	汇商新城商业,住宅,公建,地下室(自编号4栋、5栋,P)	广州汇商房地产有限公司	1	108	12041.4	2017/1/12
增城	20170018	汇商新城住宅、公建(自编号2栋)	广州汇商房地产有限公司	1	90	9662.85	2017/1/12
黄埔 萝岗	20170021	保利罗兰花园住宅、商业(自编号16#、自编号S5#)	广州萝城房地产开发有限公司	1	189	19038.51	2017/1/13
黄埔 萝岗	20170020	保利罗兰花园住宅、商业自编号(17#、18#、S3#、S4#)	广州萝城房地产开发有限公司	1	367	32318.39	2017/1/13
从化	20170010	上苑(自编1、2、3、4、5、6、7号楼及地下室)	广州市海杰房地产开发有限公司	1	462	42539.94	2017/1/9

【数据来源：世联数据平台】

#### 2、 新建商品住宅市场网签状况

第3周各区网签情况，从各区网签量方面来看，中心六区除黄埔以外，其他区域均呈现不同程度的回升，而周边区域呈现11至100%的涨幅；各区成交金额方面来看，中心六区的签约金额占比为38%，环比上周有所上升；从各区签约均价方面来看，上行最大的区域为越秀，环比上升52%，下行最大的区域为荔湾，环比下行32%，两个区域均价波动均为签约结构性原因。

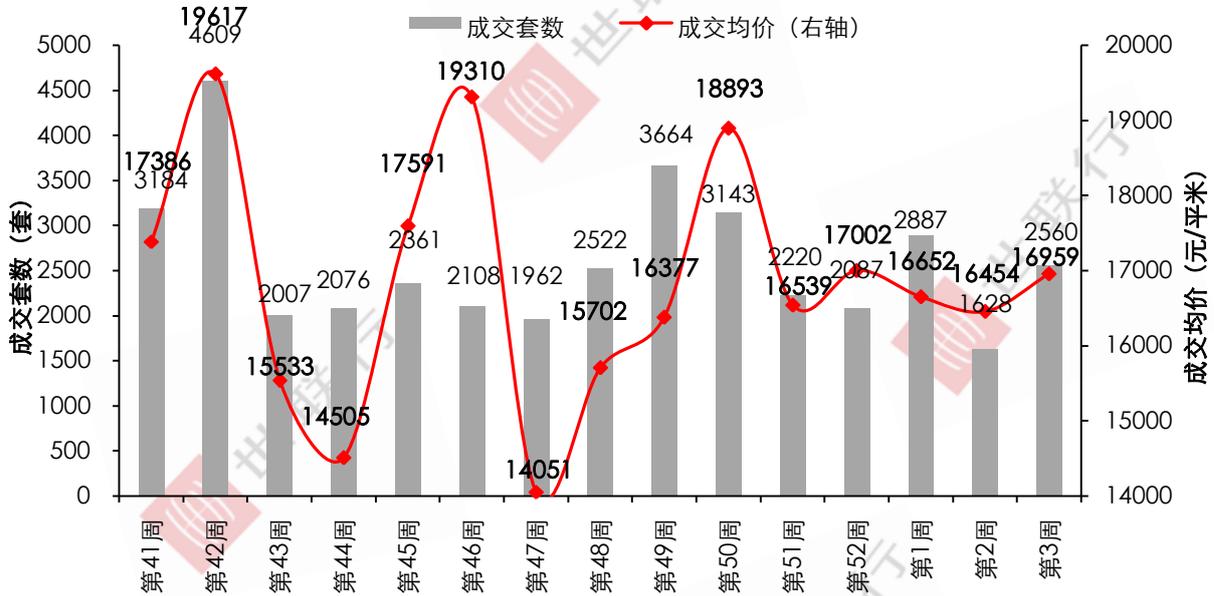
广州各区2017年第3周商品住宅成交套数与成交均价



【数据来源：世联数据平台】

签约方面，本周签约面积环比回升近六成，同比上升近五成，市场成交表现理想；价格方面，本周均价环比上行 3%，贴近 1.7 万/㎡，高于去年平均水平，主要是因为番禺签约放量拉高了整体均价水平；库存方面，本周库存面积有所下降，环比降幅 1%；总体来说，本周成交量再突破 2500 套的成交水平，市场呈现高位运行，本周开发商的拿地热情相比去年有所下降，但热门宅地依旧呈现高溢价成交，市场价格上行预期放大。

广州2016年第41周到2017年第3周商品住宅成交套数和成交均价走势

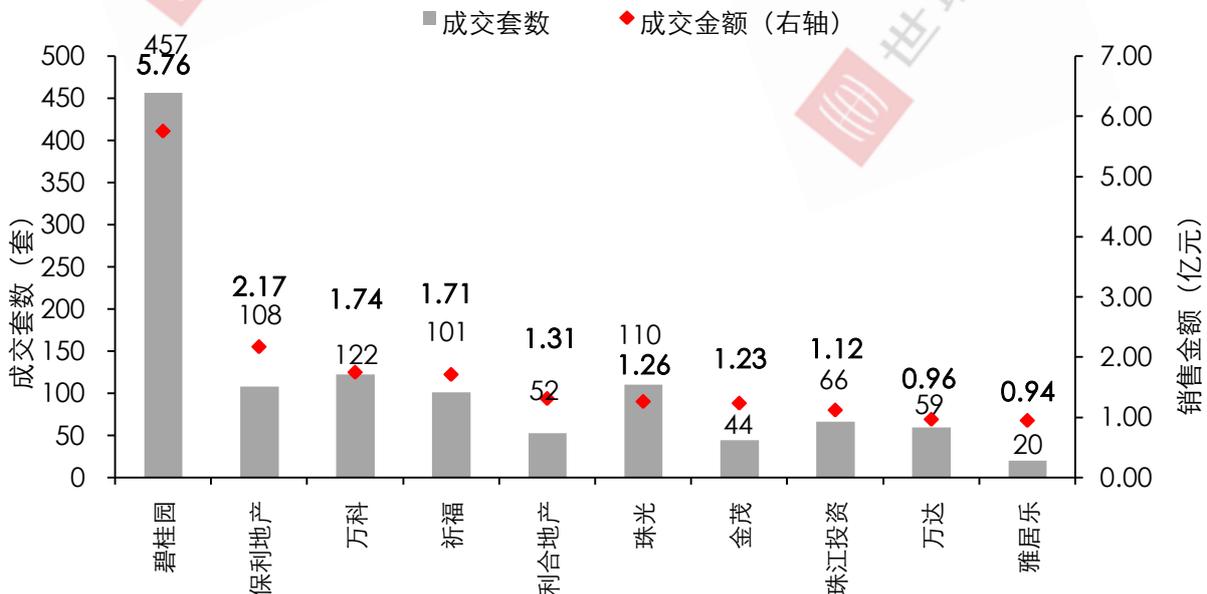


【数据来源：世联数据平台】

### 3、第3周各开发商新建商品住宅市场销售情况

在各开发商销售签约方面，碧桂园、保利地产和万科地产销售情况相对理想；碧桂园一共签约 457 套，总销售金额为 5.76 亿元，对成交贡献最大的盘为增城碧桂园琥珀湾和增城挂绿碧桂园，签约金额为 3.03 亿元、1.15 亿元，分别占总成交金额 53%和 20%；保利地产一共签约 108 套，总销售金额为 2.17 亿元，对成交贡献最大的盘为增城保利 I 立方和白云保利云禧，签约金额为 0.85 亿元、0.33 亿元，分别占总成交金额 39%和 15%；万科地产一共签 122 套，总销售金额为 1.74 亿元，对成交贡献最大的盘为黄埔万科里享家和黄埔万科尚城，签约金额为 0.42 亿元、0.37 亿元，分别占总成交金额 24%和 21%。

广州2017年第3周商品住宅销售金额前十名开发商销售情况



【数据来源：世联数据平台】

#### 4、新建商品住宅市场成交排名 TOP10 楼盘分析

2017年第3周广州新建商品住宅销售套数TOP10楼盘一览表

排名	名称	区域	本周销售套数	环比	本周销售均价 (元/平米)	本周销售金额(亿元)
1	碧桂园琥珀湾	增城	296	/	9795	3.03
2	丽和华庭	荔湾	139	13800%	9298	0.81
3	水岸峯景	花都	102	219%	12121	1.10
4	阳光城丽景湾	南沙	100	/	12156	1.04
5	祈福缤纷汇	番禺	98	-65%	22296	1.67
6	珠光御景山水城	从化	91	658%	8310	0.79
7	保利i立方	增城	78	-37%	12356	0.85
8	广州挂绿湖碧桂园	增城	73	78%	14021	1.15
9	广州万达文化旅游城	花都	59	-5%	16874	0.96
10	珠江壹城	从化	58	480%	9320	0.60

【数据来源：世联数据平台】

2017年第3周广州新建商品住宅销售金额TOP10楼盘一览表

排名	名称	区域	总套数	本周销售套数	本周销售金额 (亿元)	环比
1	碧桂园琥珀湾	增城	350	296	3.03	/
2	祈福缤纷汇	番禺	7354	98	1.67	-66%
3	广州亚运城	番禺	12910	52	1.31	337%
4	广州挂绿湖碧桂园	增城	1039	73	1.15	90%
5	水岸峯景	花都	5695	102	1.10	374%
6	阳光城丽景湾	南沙	1387	100	1.04	/
7	广州万达文化旅游城	花都	7875	59	0.96	-6%
8	星河湾半岛	番禺	1855	7	0.87	58%
9	保利i立方	增城	730	78	0.85	-20%
10	丽和华庭	荔湾	396	139	0.81	2673%

【数据来源：世联数据平台】

2017年第3周广州新建商品住宅销售面积TOP10楼盘一览表

排名	名称	区域	总面积 (平米)	本周销售面积 (平米)	环比	累计已售面积 (平米)
1	碧桂园琥珀湾	增城	36528	30909	/	32371
2	珠光御景山水城	从化	629165	9518	736%	433093
3	水岸峯景	花都	520565	9091	297%	390791
4	丽和华庭	荔湾	33103	8727	7834%	21898
5	阳光城丽景湾	南沙	140581	8552	/	29926
6	广州挂绿湖碧桂园	增城	125154	8227	88%	78298
7	祈福缤纷汇	番禺	555184	7476	-67%	241275
8	保利i立方	增城	63493	6913	-33%	34755
9	珠江壹城	从化	639825	6473	494%	343265
10	广州亚运城	番禺	1456897	6463	259%	1361768

【数据来源：世联数据平台】

备注：本周荔湾区丽和华庭属于回迁房集中网签。



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

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

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

深圳世联行地产顾问股份有限公司  
深圳市罗湖区深南东路 2028 号  
罗湖商务中心 12 楼  
电话：0755-22162800  
传真：0755-22162900  
邮编：518001

深圳市世联行房地产经纪有限公司  
深圳市罗湖区深南东路 5047 号  
深圳发展银行大厦 10 楼  
电话：0755-22162666  
传真：0755-22162902  
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司  
广州市天河区珠江新城平云路  
广电平云广场 B 塔 11 楼  
电话：020-38972777  
传真：020-38799392  
邮编：510620

佛山世联房地产顾问有限公司  
佛山市禅城区季华四路  
创意产业园 7 号楼 301  
电话：0757-83121993  
传真：0757-83121980  
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司  
惠州市惠城区江北沿江二路  
富力国际中心 21 楼 11 室  
电话：0752-2817800  
传真：0752-2780566  
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司  
珠海市吉大海滨南路 47 号  
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室  
电话：0756-3320500  
传真：0756-3320700  
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司  
长沙芙蓉中路二段 80 号  
顺天国际财富大厦 3605 号  
电话：0731-88232555  
传真：0731-88230909  
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司  
云南省昆明市五华区三市街  
柏联广场 A 栋 13 层  
电话：0871-3626539  
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司  
郑州市金水区金水路 226 号  
楷林国际 19 楼 1910 室  
电话：0371-86133608  
传真：0371-86133609  
邮编：450002

东莞世联地产顾问有限公司  
东莞市南城元美路  
华凯广场 A 座 908-916 单元  
电话：0769-23125188  
传真：0769-22806611  
邮编：523071

南昌世联置业有限公司  
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号  
江报传媒大厦五层西南单元  
电话：0791-8530818  
传真：0791-8530808  
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司  
南宁市青秀区金湖路 59 号  
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座  
电话：0771-8011619  
传真：0771-8011629  
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司  
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号  
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元  
电话：0592-8125288  
传真：0592-8125280  
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司  
福州市五四路 158 号  
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元  
电话：0591-88505533  
传真：0591-88505511  
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司  
贵阳市南明区新华路  
富中国际广场 16E  
电话：0851-5587338  
传真：0851-5587339  
邮编：550000

上海世联房地产顾问有限公司  
上海市闸北区天目西路 218 号  
嘉里不夜城第一座 38F  
电话：021-51080200  
传真：021-51080222  
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司  
杭州市天目山路 294 号  
杭钢冶金科技大厦 10 楼  
电话：0571-28882029  
传真：0571-28883990  
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司  
武汉市江汉区建设大道 847 号  
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层  
电话：027-68838880  
传真：027-68838830  
邮编：430032

---

宁波世联房地产咨询有限公司  
宁波市海曙区和义路  
万豪中心 1202 室  
电话：0574-83899053  
传真：0574-83899066  
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司  
合肥市政务区东流路 999 号  
新城国际 B 座 10 楼  
电话：0551-65633800  
传真：0551-65633806  
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司  
南京市白下区汉中路 1 号  
国际金融中心 16 楼 A 座  
电话：025-86998600  
传真：025-86998642  
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司  
无锡市中山路 359 号  
东方广场 B 座 10 楼 B  
电话：0510-81189266  
传真：0510-81189260  
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司  
常州市天宁区关河东路 66 号  
九州环宇大厦 1515 室  
电话：0519-81683622  
传真：0519-81683623  
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司  
江苏省南通市崇川区工农路 111 号  
华辰大厦 A 座 901 室  
电话：0513-83572168  
传真：0513-83572160  
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司  
徐州市鼓楼区民主北路 68 号  
创意 68 园 V8 号楼 3 层  
电话：0516-66696667  
传真：0516-66691805  
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司  
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号  
中环世贸 C 座 6-7 层  
电话：010-85678000  
传真：010-85678002  
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司  
天津市和平区解放北路 188 号  
信达广场 10 层  
电话：022-58190801  
传真：022-58190900  
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司  
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806  
电话：0351-7527555  
传真：0351-7527525  
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司  
石家庄市裕华区槐安东路  
万达广场 5A 写字楼 7 层  
电话：0311-67796050  
传真：0311-67796957  
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司  
西安市科技路 33 号  
高新国际商务中心 32 层  
电话：029-68587777  
传真：029-88348834  
邮编：710075

大连世联兴业房地产顾问有限公司  
大连市中山区中山路 136 号  
希望大厦 1202 室  
电话：0411-88008080  
传真：0411-88008081  
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司  
沈阳市和平区和平北大街 69 号  
总统大厦 C 座 16 层 1608 室  
电话：024-22817733  
传真：024-22817722  
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司  
长春市南关区人民大街 7088 号  
伟峰国际 1603-1604 室  
电话：0431-87068629  
传真：0431-87068601  
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司  
哈尔滨市南岗区长江路 157 号  
盟科汇 A 区 506 室  
电话：0451-87008901  
传真：0451-85996031  
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司  
成都武侯区人民南路三段 2 号  
汇日央扩国际广场 18 楼  
电话：028-85558655  
传真：028-85265721  
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司  
重庆市渝中区中山三路 131 号  
希尔顿商厦 31 楼  
电话：023-89038576  
传真：023-89038576-8118  
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司  
成都市人民南路四段 27 号  
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼  
电话：028-86026666  
传真：028-86026666-616  
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司  
济南市历下区经十路 9777 号  
国奥城 2 号写字楼 17 层  
电话：0531-66576018  
传真：0531-66576018  
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司  
青岛市市南区南京路 8 号  
府都大厦 10 楼  
电话：0532-85767693  
传真：0532-85766751  
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-82763688  
传真：0755-82763412  
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-82763688  
传真：0755-82763412  
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-82763688  
传真：0755-82763412  
邮编：518048

---

---

**免责声明**

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。

---