

第1周：周边区域刚需放量 整体成交高位震荡

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，本周没有住宅用地和商业用地挂牌或成交；二、供应方面，本周供应面积下行，环比减少7%，供应大户主要集中在花都区；三、签约方面，本周签约面积环比上行36%，同比上升四成，市场成交较为理想；四、价格方面，本周均价环比微降2%，为1.67万/㎡，主要是因为增城签约放量拉低了整体均价水平；五、库存方面，库存面积继续小幅上升，本周环比上升0.1%；总体来说，市场仍然处于高位震荡区间，周签约超过2000套以上，超过正常年份的周成交水平（1700套）。

在各开发商销售签约方面，万科地产、祈福集团和雅居乐销售情况相对理想；万科地产一共签约419套，总销售金额为5.97亿元，对成交贡献最大的盘为黄埔万科山景城和黄埔万科幸福誉，签约金额为1.72亿元、1.33亿元，分别占总成交金额29%和22%；祈福集团一共签285套，总销售金额为5.03亿元，对成交贡献最大的盘为番禺祈福缤纷汇和番禺祈福活力花园，签约金额为4.92亿元、0.04亿元，分别占总成交金额98%和1%；雅居乐一共签约60套，总销售金额为3.43亿元，对成交贡献最大的盘为黄埔雅居乐富春山居和番禺雅居乐剑桥郡，签约金额为2.99亿元、0.37亿元，分别占总成交金额87%和11%。

在整体销售方面，第1周广州新建商品住宅网签2887套，环比**上升38%**；成交均价为16652元/㎡，环比**下降2%**，成交面积为30.9万平方米，环比**上升36%**；销售总金额51.47亿元，环比**上升33%**。

➤ 世联数字：

【供应数字】第1周全市新建商品住宅新增预售项目共15个，共计2169套，合计20.78万平方米。

【成交数字】第1周全市新建商品住宅签约2887套，均价16652元/㎡，面积30.9万平方米，金额51.47亿元。

➤ 世联观点：

【开盘情况】第1周全市跟踪7个项目开盘或加推，其中，白云区保利华润紫云情况较好。

【供应情况】第1周全市新建商品住宅项目共15个，主要集中在花都区。

【土地市场】第1周全市共3宗地块挂牌出让；全市共2宗地块挂牌成交。

【住宅市场】整体市场签约量高位震荡，超过正常年份的周成交水平（1700套），市场价格由于结构性原因出现下行震荡，库存总量稍有上升。

 市场分析

一、 市场动态

1、 开盘快讯

第1周全市跟踪7个项目开盘或加推，其中，白云区保利华润紫云情况较好。

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	销售套数/销售率	均价(元/㎡)
12/30	荔湾	珠江金茂府	住宅	4.7	34	109-142 ㎡	三至四房	100	64/64%	46000 (带装修)
12/30	天河	华润天合	住宅	10	31	90-120 ㎡	三至四房	100	85/85%	40000 (带装修)
12/31	荔湾	保利葛洲坝海德公馆	住宅	3.3	19	95-168 ㎡	三至四房	15	8/53%	48400 (带装修)
12/31	番禺	天颐华府	住宅	9	5	226-320 ㎡	联排双拼别墅	36	20/56%	38000 (带装修)
12/31	白云	保利华润紫云	住宅	6	30	89-110 ㎡	三房	50	50/100%	35000 (带装修)
12/31	南沙	碧桂园蜜柚	住宅	6.3	18	97-125 ㎡	两至四房	156	15/10%	18000 (带装修)
1/1	增城	荔城尚东	住宅	12	13	205-236 ㎡	联排别墅	16	16/100%	21000 (毛坯)

二、 土地市场

1、 土地供应

第1周全市共3宗地块挂牌出让。

2016年第1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
83101207A15016	增城	增城区石滩镇郑田村	2.33	≤4.0	15300	1645	其他	2016/12/30
83101268A16136	增城	增城区新塘镇塘边村	10.56	≤3.0	7300	230	工业	2016/12/30
83101275A16122	增城	增城区新塘镇上基村	0.23	≤3.0	120	174	工业	2016/12/30

【数据来源：世联数据平台】

2、 土地成交

第1周全市共成交2宗地块。

2016年第1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
2016/12/28	ZSCXN-C3-1	黄埔	工业	5.60	13.99	1.0-2.5	巨轮(广州)机器人与智能制造有限公司	4287	306	0%
2016/12/23	KXC-M1-4	黄埔	工业	2.43	7.28	1.0-3.0	广东珠江新润实业投资有限	2475	340	0%



公司

【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1周全市商品住宅新增预售项目共15个，共计1886套，合计19.17万平米，环比下降9%，主要集中在花都区。

2016年第1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(平方米)	发证日期
花都	20161016	自由人花园七期	广州东镜新城房地产有限公司	1	600	60136.80	2016/12/26
荔湾	20161012	逸彩庭园第一小区1C组团B1-B4栋住宅楼	广州芳村-新世界房地产发展有限公司	1	50	4677.17	2016/12/26
花都	20160402	热橙花园自编29-42栋、44-59栋	广州花都雅展房地产开发有限公司	20	166	14332.98	2016/12/26
从化	20161024	珠光御景山水花园工程2幢(自编三期二区17栋,连体)	广州御盈房地产有限公司	1	123	15478.44	2016/12/28
黄埔	20161023	富力悦禧花园住宅(自编A3-A8栋);商业(自编S3-S4)栋	广州耀盈房地产开发有限公司	1	187	16774.19	2016/12/28
南沙	20150855	叠翠轩	广州荣标房地产开发有限公司	1	145	15059.63	2016/12/28
天河	20161036	天合尚居自编3#4#	广州朋识房地产开发有限公司	1	50	5271.64	2016/12/29
天河	20161035	天合尚居自编1-2号楼	广州朋识房地产开发有限公司	1	50	5024.06	2016/12/29
天河	20161033	天宸原著花园(扩展)自编7号、8号、9号楼	广州市君梁房地产有限公司	1	11	2312.37	2016/12/29
荔湾	20161032	珠江金茂府自编4#	广州融方置业有限公司	1	50	6192.50	2016/12/29
黄埔	20161029	万科尚城御府自编A8、S8a栋	广州市万卓置业有限公司	1	50	4001.31	2016/12/29
黄埔	20161028	万科尚城御府自编A9、S7a、S8b栋	广州市万卓置业有限公司	1	50	4037.68	2016/12/29
越秀	20140009	越秀尚御大厦自编A、B栋	广州市建城房地产开发有限公司	1	10	1452.05	2016/12/29
从化	20161042	珠江国际城C2区一期5#楼	广州市从化珠江房地产开发有限公司	1	312	33867.60	2016/12/30
从化	20160703	方圆泉溪月岛花园	广州从化方圆房地产发展有限公司	1	32	3109.36	2016/12/30

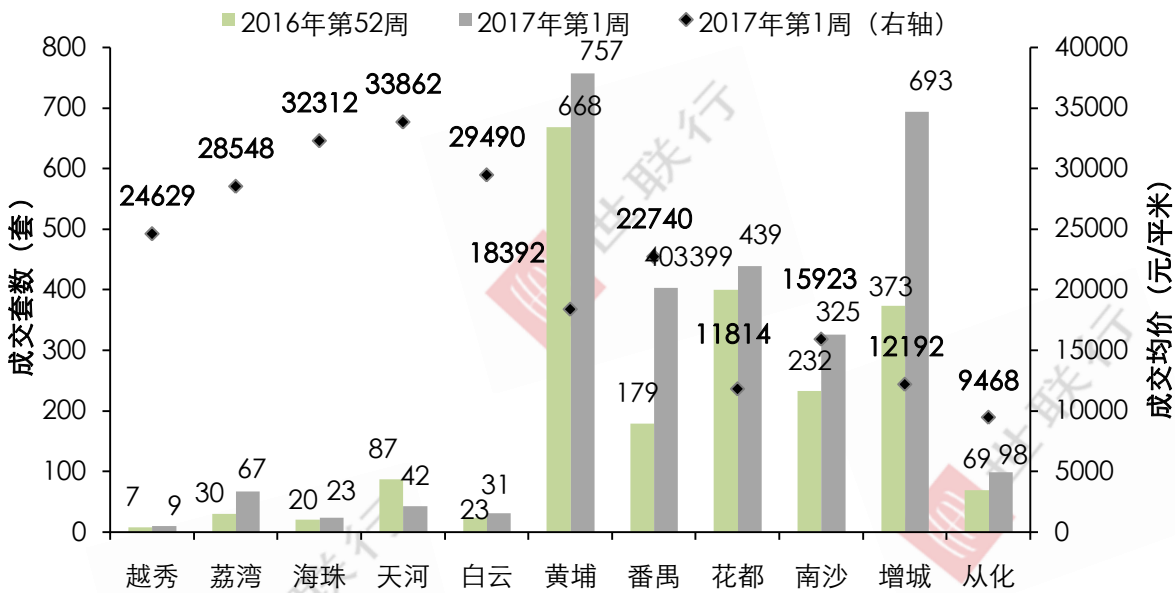
【数据来源：世联数据平台】

2、新建商品住宅市场网签状况

第1周各区网签情况，从各区网签量方面来看，中心六区除天河以外，其他呈现不同程度的上升，而周边区域番禺和增城，签约出现较大幅度上行，分别为125%、86%；各区成交金额方面来看，中心六区的签约金额占比为41%，环比上周有所下降；从各区签约均价方面来看，上行最大的区域为海珠，环比上升38%，下行最大的区域为天河，环比下行17%，两个区域均价波动均为签约结构性原因。



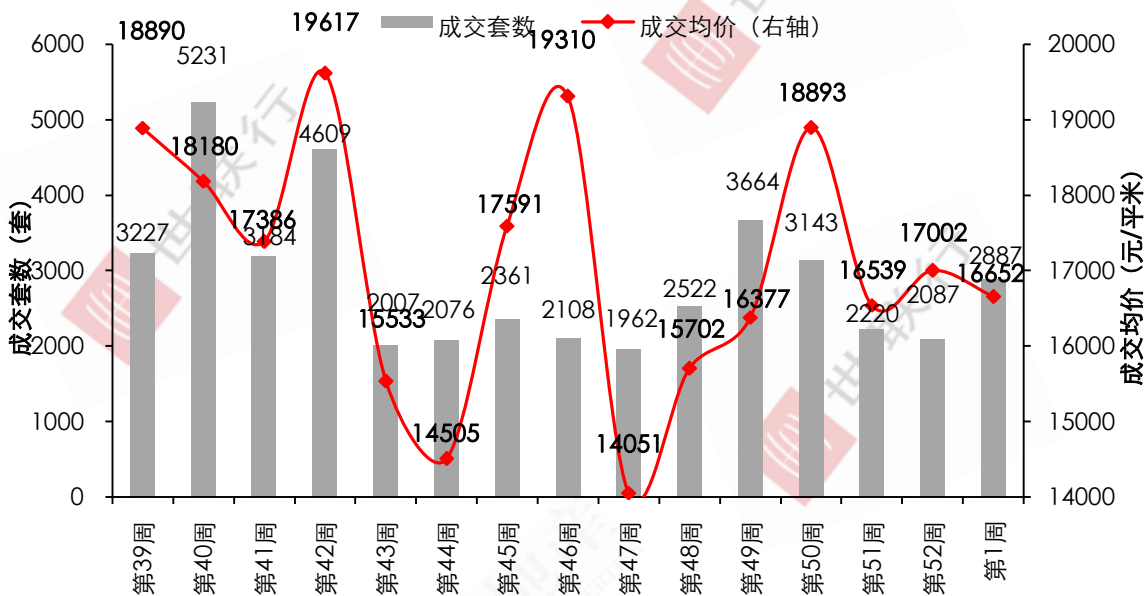
广州各区2017年第1周商品住宅成交套数与成交均价



【数据来源：世联数据平台】

签约方面，本周签约面积环比上行 36%，同比上升四成，市场成交较为理想；价格方面，本周均价环比微降 2%，为 1.67 万/㎡，主要是因为增城签约放量拉低了整体均价水平；库存方面，库存面积继续小幅上升，本周环比上升 0.1%；总体来说，市场仍然处于高位震荡区间，周签约超过 2000 套以上，超过正常年份的周成交水平（1700 套）。

广州2016年第39周到2017年第1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】

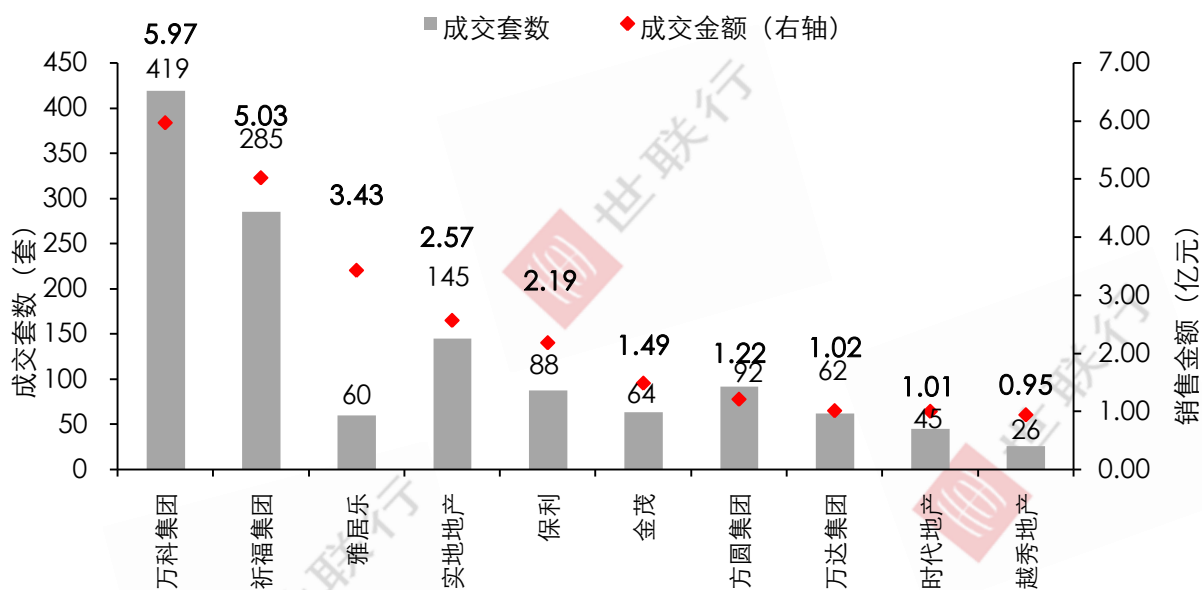
3、第1周各发展商新建商品住宅市场销售情况

在各开发商销售签约方面，万科地产、祈福集团和雅居乐销售情况相对理想；万科地产一共签约 419 套，总销售金额为 5.97 亿元，对成交贡献最大的盘为黄埔万科山景城和黄埔万科幸福誉，签约金额为 1.72 亿元、1.33 亿元，分别占总成交金额 29%和 22%；祈福集团一共签 285 套，总销售金额为 5.03 亿元，对成交贡献最大的盘为番禺祈福缤纷汇和番禺祈福活力花园，签约金额为 4.92 亿元、0.04 亿元，分别占总成交金额 98%和 1%；雅居乐一共签约 60 套，总销售金额为 3.43 亿元，对成交贡献最大的盘为黄埔雅居乐富春山居和番禺雅居



乐剑桥郡，签约金额为 2.99 亿元、0.37 亿元，分别占总成交金额 87%和 11%。

广州2017年第1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1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	祈福缤纷汇	番禺	278	334%	21873	4.92
2	实地常春藤	黄埔	145	9%	16511	2.57
3	保利i立方	增城	123	297%	10250	1.06
4	万科幸福誉	黄埔	118	4%	13008	1.33
5	万科里享家	黄埔	94	96%	15521	1.24
6	万科山景城	黄埔	93	0%	23087	1.72
7	广州中航城	增城	91	4450%	14843	1.30
8	增城方圆云山诗意	增城	88	780%	14234	1.16
9	雅居乐万科热橙	花都	65	-16%	10314	0.61
10	南沙金茂湾	南沙	64	237%	18326	1.49

【数据来源：世联数据平台】

2017年第1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	祈福缤纷汇	番禺	7354	278	4.92	312%
2	雅居乐富春山居	黄埔	2421	51	2.99	87%
3	实地常春藤	黄埔	3219	145	2.57	5%
4	万科山景城	黄埔	3060	93	1.72	12%
5	南沙金茂湾	南沙	1844	64	1.49	189%
6	万科幸福誉	黄埔	3899	118	1.33	-1%
7	广州中航城	增城	1263	91	1.30	4093%



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
8	万科里享家	黄埔	1803	94	1.24	106%
9	增城方圆云山诗意	增城	2242	88	1.16	939%
10	保利i立方	增城	730	123	1.06	287%

【数据来源：世联数据平台】

2017年第1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	祈福缤纷汇	番禺	555183	22475	309%	227661
2	实地常春藤	黄埔	303801	15577	9%	278237
3	雅居乐富春山居	黄埔	488698	11760	82%	423362
4	保利i立方	增城	63492	10376	294%	22259
5	万科幸福誉	黄埔	346226	10230	1%	327412
6	广州中航城	增城	124684	8768	4016%	87194
7	增城方圆云山诗意	增城	229628	8171	855%	191847
8	南沙金茂湾	南沙	239678	8144	200%	153237
9	万科里享家	黄埔	150248	7992	107%	103990
10	万科山景城	黄埔	246281	7432	2%	209716

【数据来源：世联数据平台】



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
东莞市南城区元美路
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。
