

南粤评估参考资讯

广东南粤房地产与土地评估有限公司是由原广东省南粤房地产评估事务所（成立于 1994 年 5 月）脱钩改制后成立，是国家首批房地产一级评估机构，现具有房地产评估资格（国家一级）、土地评估资格；是广东省房地产估价师学会常务理事单位、中国房地产估价师学会的理事单位、全国百家放心中介、履行承诺的中介机构之一、广东省房地产业协会监事单位、广州市房地产评估专业人员协会副会长单位、广州市第一批城市房屋拆迁评估机构。

广东南粤房地产与土地评估有限公司

二 0 一 四 年 七 月

目 录

概 述.....	3
上半年广州楼市“降价走量”蔓延 下半年降价潮或持续.....	4
广州新房成交降三成土地市场转冷	9
广州：下半年楼价下降范围将扩大	11
南沙一夜跌回 2012—买房为什么要远离郊区.....	14
典型物业估价案例.....	25

概 述

“楼市降价潮”、“土地市场遇冷”、“房企出海”、“限购放松”……各种关键词组成了上半年的广州楼市。对于很多购房者而言，降价无疑是上半年最喜欢的话题。有数据显示，市区楼盘也加入到了降价的行列。上半年这样，下半年也会如此吗？业界为此争论不休，有说降价潮持续的，有说年底回暖的。实际上，买房的事儿，有时候任大炮说的很有道理，“有需要就买房”。

资料整理：南粤评估

上半年广州楼市“降价走量”蔓延 下半年降价潮或持续

2014-7-1

上半年：楼市成交降 27.5% 房价涨 17.7%

外围区域为成交主力 增城居首成交 7622 套

据房王网数据中心监控阳光家缘数据显示：2014 年上半年（1.1-6.28）广州网签一手住宅 32551 套，环比 2013 年下半年 44952 套降幅 27.5%，同比去年同期 47469 套下跌 31.4%；成交面积 3772761 平方米，环比下跌 24.5%，同比下跌 31.1%；一手住宅网签均价为 14932 元/平方米，环比涨 17.7%，同比涨 9.3%。

从区域网签数据分析，中心六区网签套数为 10188 套。外围五区依旧是成交主力，共网签 22363 套，其中，增城 7622 套、番禺 5280 套、花都 4206 套、萝岗 3267 套、从化 2982 套排行前五。增城依旧是成交大户，相比于第二名番禺多 2342 套，但相比于去年同期成绩（11118 套），成交却锐减三千多套。

2014年1-6月广州各区销售排行				
		套数	面积	均价
合计		32551	3772761	14932
1	增城	7622	852543	8366
2	番禺	5280	666897	16081
3	花都	4206	490449	10077
4	萝岗	3267	331935	16087
5	从化	2982	365293	7830
6	白云	2407	247790	21223
7	南沙	2273	260306	11450
8	荔湾	1511	154384	22298
9	天河	1350	198974	37667
10	海珠	1043	137444	29427
11	越秀	417	49350	37513
12	黄埔	193	17396	15028

数据截止至 6 月 28 日

高价盘放松限价 房价一路领涨

近半年来，广州楼市成交可谓是在坐过山车，起起伏伏。从价格方面分析，今年前六月楼价（14932 元/平）相比于去年（13655 元/平）上涨迅猛，根据房王网统计数据显示，今年 6 月全市房价已达到 16822 元/平，同比于去年 6 月 12828 元/平上涨近三成之多。

细分到每个月，2 月份相比于 1 月份上涨了 4.2%，3 月份相比 2 月份猛然上涨了 19%，4 月份则微跌 5.7%，但很快 5 月份又继续领涨，相比上月涨了 11.5%，6 月份的环比涨幅为 3.04%。

而据了解，广州楼市今年以来频现高价盘放松限价。尤以三月为例，高价盘网签数量更是激增。在市场持续走低的大背景下，豪宅盘也开始进入网签，在一定程度上拉高了广州全市的均价。另外，增城从 5 月份开始松绑限价，开发商取消两套合同的形式卖楼，更是对网签价的走高起重大作用。

1-6 月市场分析

1 月：成交量同比锐减 5 成

从 2014 年 1 月份开始，全国楼市开始降温，广州成交量环比 12 月份出现超过一成的跌幅，同比更是锐减了近五成。

2 月：开发商开始降价促销

受春节假期的影响，进入 2 月份，成交量继续向下，包括广州在内的不少城市开始出现降价促销的现象。

3、4 月：降价潮蔓延

三月份虽然成交量有所回升，但是和传统“阳春三月”仍有不小差距。随着降价的浪潮扩大，番禺一些豪宅楼盘也加入了降价的行列，4 月份成交均价有所回落，成交套数上升。

5、6 月：降价走量见成效

随后，在“五一”假期的带动下，加上一些开发商为了快速回笼资金，加大了促销的力度，这也在一定程度上促进了 5-6 月广州楼市的成交。但是和去年同期相比，仍然呈现一个萎缩的态势。

降价潮在广州：101 盘价格跳水 市区盘也降价

根据大粤房产在 6 月的一份调查显示，与年初对比。广州楼市有 101 个楼盘价

格出现不同程度的下降，其中，新世界凯粤湾降价幅度最大，相比年初降价 15500 元/平。下面，大粤房产选出了几个典型性的降价案例，讲解广州楼市上半年的概况。

亚运城楼盘突然大幅降价 部分房源单价低于一万

日前，售价 16000 元至 21000 元的亚运城山海湾项目突然降价销售，只售 9800 元至 12500 元。导致老业主强烈反弹，封闭小区禁止销售员和看房客进入。但这些措施却难以阻挡看房者的热情，降价后房屋销售明显反弹，短短 3 天 70 多套房源就销售了四分之三。

6 月 1 日中午，记者来到了位于番禺亚运大道原亚运村技术官员村小区门口，小区名已变更为山海湾。在售楼书上，楼盘介绍说，山海湾容积率约 0.7，东向可望莲花山景观，山水景观资源得天独厚。户型为 130~180 平方米大三房及四房。

老业主吴女士 1 日向记者反映，该楼盘从 5 月 30 日开始突然降价，一部分房子降价到 9800 元出售，而一些朝向、位置更好的房子降价到 12500 元销售。

“听销售员说，他们得到的指令是尽快出货，三天之内必须销售完 70 多套房源，如果销售情况不理想，有可能将户型良好的房子降价到 9800 元出售。”吴女士说。

万科欧泊降价 6000 甩卖 广州楼市价格战已掀起

6 月 13 日，广州市番禺华南板块传出爆炸性新闻：一楼盘 247 平方米户型的江景豪宅项目清货，毛坯折后价 1.2 万元/平方米起步，高层靓景单位在 1.5 万元/平方米左右。对比 3 月份，该楼盘在售组团毛坯报价 1.8 万元/平方米，而据房管局网签数据，该盘最近一月成交 56 套，网签均价 18955 元/平方米。

早在前两天，不少市民已收到由中介发出的该楼盘的促销短信，称该楼盘 100 套 247 平方米的江景空中别墅抄底开售，原价 1.9 万元—2 万元/平方米，现卖 1.2 万元—1.3 万元/平方米。

据了解，近一周，该项目产品毛坯报价为 1.5 万元—1.8 万元/平方米。

记者经过电话咨询，销售人员称具体折扣与售价仅对现场购房者公布，且购房者需要 7 天内完成签约，付款方式仅限一次性付清房款或者首付三成起，不能“分期首付”。

13 日傍晚，记者前往销售中心，里面人声鼎沸、水泄不通。销控表上，楼房编

号被密密麻麻的贴上“已售”字样的贴纸。

市区盘降 2000 多元/平方米揽客

6 月中旬，广州番禺、荔湾、白云、萝岗、花都等区域都有楼盘推新，为了走量，多个楼盘不惜降价揽客，其中降价幅度最为明显的就是番禺某江景大盘和位于荔湾龙溪板块的路劲隽珑湾，楼市降价潮从郊区开始向市中心蔓延。

路劲隽珑湾位于荔湾龙溪路，该盘于上周末推出 30 多套一口价四房单位，毛坯售价最低 1.27 万元/平方米，均价为 1.5 万元/平方米。记者在阳光家缘网站查询发现，该盘近一个月的网签均价超 17000 元/平方米，相比之下，该楼盘有 2000 元/平方米以上的跌幅。

另外，白云区的时代花生 II 也于上周末推出一批收官单位，记者了解到，户型包括 85 平方米三房和 97 平方米五房，均价为 2.4 万-2.5 万元/平方米。从报价上看，该楼盘此前对外的报价为 2.6 万-2.8 万元/平方米，少量特价单位售价为 2.1 万-2.2 万元/平方米，楼盘实际销售价比吹风价低两三千元/平方米。

下半年：降价潮持续 PK 四季度楼市回暖

邹琴：下半年降价热潮将延续

对于开发商下半年动向，中地行销售部总监邹琴强调：“由于上半年住宅项目成交量下降，部分开发商降价促销对周边区域板块的负面影响增大，加快了大家跟风降价的举措。下半年开发商不可避免打起价格战，部分开发商资金链出现问题，更不排除割肉走量的可能性。”

吴荣超：金九银十为出货契机 房价略低于上半年

中地行市场部总监吴荣超认为，广州楼市 2014 年上半年成交量萎缩，价格基本稳定，部分楼盘降价走量取得成效，但目前看尚未形成降价潮。预计下半年政策环境不会出现过多变化，货币政策预期较紧，由于上半年楼市相对淡静，开发商下半年出库存的冲动强烈，预计会抓住金九银十契机促销，届时市场会相对热烈，但成交量很难大幅度冲高。

在此背景下，开发商会推出一些措施刺激成交，各种营销活动会更多地出现，成交将更多集中在大发展商旗下楼盘，他们实力雄厚，促销的形式更为灵活，小发展商多数选择持盘慢慢销售，中型企业的战略变数最大。因此，总体房价增长放缓，价格水平略低于上半年总体水平。

吴荣超：金九银十为出货契机 房价略低于上半年

中原地产项目经理黄韬在接受记者采访时总结上半年楼市时表示“整体来说是正常的”。“楼市虽不如去年火爆，但上半年楼市应该说是去年量价齐升之后市场自然调节的作用所体现出来的表现。”其认为，1到6月总体是一个相对平稳的趋势，没有大幅反弹。

而预计第三季度时，黄韬指出市场或会量升价跌，同时会有更多的开发商加入到降价行列当中。“价格将会在第三季度调整完毕，乐观点的话在九月份楼价开始稳定，不会深探底。开发商会推更多的刚需产品迎合市场，成交量也会在第四季度上升，买家则将继续出手。”黄韬说道。

资料来源：搜狐焦点

资料整理：南粤评估

广州新房成交降三成土地市场转冷

2014-7-3

2014年上半年，广州楼市的成绩单不禁让人打了个寒战。数据显示，前6月一手住宅网签量无论环比还是同比都出现大幅下滑，同期的土地市场也呈现“先热后冷”走势，更为严峻的是，一切仿佛才刚刚开始。

卖房压力增大

阳光家缘数据显示：2014年上半年（1月1日~6月28日）广州网签一手住宅32551套，环比2013年下半年44952套降幅27.5%，同比去年47469套下跌31.4%；成交面积3772761平方米，环比下跌24.5%，同比下跌31.1%。与成交量下跌相反的是，签约价格依然走高，一手住宅网签均价为14932元/平方米，环比涨17.7%，同比涨9.3%。不过，随着降价促销成为常态，高售价是否能够持续，成为考验开发商的一个头等问题。

有机构统计的数据显示，截至6月底，广州各楼盘中，有降价行为的已达78个，占在售楼盘总数的25.5%。

在6月中旬，万科、雅居乐等大开发商旗下知名楼盘的跳水促销曾掀起市场巨浪。万科欧泊让价幅度达30%。雅居乐剑桥郡5月推200多套毛坯单位，1.2万/平方米起步，较之3月份售价降近6000元/平方米。更早之前，曾经轰动全国的超级大项目亚运城的大幅度降价促销也曾引起不小风波。据悉，亚运城山海湾组团推出一口价单位，东面望江单位一口价12500元/平方米，比2010年开卖时的1.8万~2万元/平方米的价格低了5500~7500元/平方米，最低跌破万元。

虽然降价能够刺激销售，并且越来越多的楼盘选择降价促销，但很多开发商不敢轻易走出这一步。有业内人士透露，上半年大多数显著降价的楼盘虽然实现了短暂的快速回款，但无法回避对老业主的补偿问题，例如某个楼盘在降价后，同时确定了给今年以来所有购房老业主免费送装修的补偿性策略，以此抚平老业主情绪。

经纬地产的数据显示，截至6月末，广州有未售新房约5.4万套，相当于10个月的消化量；但下半年预计新推货量高达5.5万套，使得库存高达10万套之多，从而对市场的承接能力构成直接挑战。“在现有消化力不足的情况下，去货压力明显增加。”经纬地产如此评价。

广州有业内人士预计，楼市可能在年底转暖。不过更多的观点则认为，在政府不出手放松限购等情况下，市场调整的周期可能会更长。

土地市场日渐不济

土地市场的调整明显比房地产市场更为缓慢，今年广州土地成交经历了“先热后冷”的局面，前三月连续诞生了番禺、黄埔、荔湾与增城地王，然而第二季度土地成交却急转直下，多宗“靚”地流拍，大多数以底价成交。

据监控广州国土资源和房屋管理局网站的数据，2014年上半年广州通过招拍挂方式出让的地块一共77宗，其中有10宗地流拍，7宗地中止出让。在成交的60宗地中，共计有住宅用地24宗，商住用地15宗，工业用地18宗，其他用地3宗。成功成交的60宗地，总占地面积339万平方米，成交金额412亿元。

资料显示，广州2014年对土地出让金收入预计是800亿，而今年上半年广州的土地出让金收入达412亿，已完成51.5%。相比去年上半年完成69%的成绩，今年的成绩并不算特别理想。

尤其值得关注的是，土地市场在第一季度开局大热之后第二季度开始降温。

今年1月28日的第一轮土地出让高潮中共有7宗地出让，现场竞争十分激烈，三度刷新地王纪录，最终保利以24.7亿连夺番禺汉溪地块和黄埔阀门厂地块，创造番禺和黄埔的新地王，楼面价分别为18695元/平方米和17868元/平方米。此后的2月、3月均有卖地高潮，其中2月21日广钢新城连推五地，引发15家企业争夺，以及3月26日增城连拍5宗地块并拍出新地王。

但局势在第二季度快速逆转，原以为会掀起一场龙争虎斗的油制气厂地块，仅3轮举牌便宣告结束，被珠实和广州城投联合体以61.5亿元夺得，楼面价10506元/平方米，仅溢价1.4%。

5、6月份，多宗本被市场看好的地块都只是底价或者低价成交，寒意逐步凝聚。这也导致第二季度的土地出让金明显低于第一季度。数据显示，广州一季度土地出让收入266亿元，二季度土地出让收入146亿元，二季度成交金额缩水达45.14%。

资料来源：第一财经日报

资料整理：南粤评估

广州：下半年楼价下降范围将扩大

2014-7-16

经历了上半年降价促销的房地产（论坛）市场，下半年将会有怎样的表现？不少机构近期发布上半年房地产市场总结和下半年预测报告。

“近期彻底放开限购政策的可能性较小，预计未来广州（论坛）高档住宅销售市场将持续放缓，价格下调压力加大。”商业地产服务公司世邦魏理仕（CBRE）15日发布的2014年第二季度广州房地产市场回顾分析称，限购政策的持续、住房信贷偏紧以及买家浓厚的观望情绪，仍抑制整体需求。

焦点一：限价限签松动 豪宅（论坛）成交增加

2014年上半年已经结束，广州楼市接下来走势如何，广大置业者热切关注是否会有更多楼盘降价。据经纬行研究中心监测，6月末广州新建住宅的库存为5.4万套，接近2010年以来最高水平。经纬地产认为，下半年广州房市的以价换量的、降价范围与力度将会加大，将会有更多的楼盘加入降价阵营。开发商将促销力度加大，一来为了完成全年的目标业绩，二是为了去除库存，加速资金回笼。

合富辉煌首席市场分析师黎文江撰写的下半年楼市报告则指出，中心六区新增供应量逐年递减，由2007年占全市超过一半，大幅下降至当前仅1/4，中心六区商品住宅供不应求已是市场共识。“从拿地成本及未来竞争两方面考虑，可以判定中心六区楼价难有松动。不过，也不排除个别开发商资金紧而让利发售，即使这样，降价幅度也仅在10%左右。”

住宅市场成交持续下滑，价格高企的豪宅面临着巨大的销售压力。世邦魏理仕昨日发布的报告分析，此前为抑制房价上涨，广州市一直实行限价限签政策，该政策执行自本年初起有所放松，这一政策转变令此前积压的高档住宅交易顺利通过网签，导致广州近两个季度有记录的高档住宅成交量较上年末明显增加。“尽管如此，广州住宅限购政策并未松动，银行住房信贷亦持续偏紧，买家观望情绪浓厚，仍抑制整体需求。”

报告指出，二季度大部分高档住宅项目价格水平仍保持稳定，甚至有个别项目因为成交盘源较为优质，价格有所上涨。受此带动下，广州全市高档住宅价格环比微涨0.6%至季末的每平方米41167元。“尽管住宅政策有所放松，但鉴于国家鼓励

自住需求、抑制投资（论坛）及投机需求的基本方向并未发生改变，估计近期彻底放开限购政策的可能性较小。受此影响，预计未来广州高档住宅销售市场将持续放缓，价格下调压力加大。”

“2014 年房地产市场已进入不是房价单边上涨的下半场，未来充满不确定性，需要强强联合。”世联行董事长陈劲松表示，目前购房客户中 85 后占了六成，今后卖房模式也将产生剧变，需要网上线下合作。

“房地产行业不会就此萎靡，因为房地产的产业链延伸市场很大。线下一手房滞销，我们需要转战阵地，关注线上的购房群体。”陈劲松说。

焦点二：优质写字楼（论坛）空置率降至 12%

在住宅市场成交乏力的情况下，广州的优质写字楼状况如何？世邦魏理仕的最新报告指出，广州自 2010 年第二季度以来首个季度未录得新增写字楼市场项目入市。优质写字楼整体需求保持稳定，小面积的扩张及升级需求带动现有空置面积逐步去化，广州全市平均空置率环比下降 1 个百分点至 12%。

据分析，二季度内较大面积的租赁成交仍以搬迁为主。租户继续青睐新兴商务区日益成熟的商务氛围及合理的租金报价，继今年一季度之后，数个知名租户扩张并迁入珠江新城（论坛）。例如英国领事馆由越秀（论坛）区迁出，在广州国际金融中心扩租，而花旗银行则进入珠江新城扩张业务，入驻建滔广场。此外，行业的快速发展令科技企业对优质写字楼需求及承租能力均有所提升。如本季度即有位于天河区乙级写字楼的某网络游戏公司正积极寻求同区甲级写字楼可租面积，且面积需求有明显的增加。

珠江新城在持续需求的支撑下，租金保持平稳。而越秀区个别楼宇在租户迁出后空置去化趋缓，租金出现松动。广州全市整体租金水平与上季度持平，达到每月每平方米 133.8 元。

世邦魏理仕环球研究部高级经理杨丰宁介绍，2014 年下半年广州将有约 30 万平方米写字楼交付使用，其中约 22 万平方米位于珠江新城。“鉴于珠江新城四个项目有相当一部分将为业主自用或已成功预租，预计短期内对市场租金的压力有限。尽管未来两年市场将面临供应高峰，但在当期稳定需求的支撑下，预计全市租金水平在年内仍将保持大体平稳。”

焦点三：下半年将新增四大购物中心

杨丰宁还介绍，在优质零售物业方面，服饰零售商对在广州扩张持谨慎态度，在物业选择上则更偏向成熟购物中心。鉴于目前成熟购物中心可租赁面积有限成交较少，广州全市零售物业整体空置率较上季环比微降 0.5 个百分点至 8.9%。

二季度广州的成熟购物中心继续调整定位及租户组合，新兴购物中心主要对知名品牌提供租金优惠以迅速改善人流，但也有个别业主全面下调租金，以加速面积去化。受此带动，全市租金环比小幅下降 0.4%，报每日每平方米 44 元。

报告称，未来六个月广州将新增四个购物中心，总建筑面积约为 37 万平方米。新项目均位于新兴商圈，分布在番禺（论坛）、白云（论坛）和珠江新城。“由于当前实体零售环境未有明显改善，新兴购物中心的租金将持续承压。而另一方面运营较好的成熟购物中心继续提升物业整体盈利水平，仍有调升租金意愿。两相作用下，预计未来全市整体零售租金大体仍将趋稳。”

在物流设施方面，广州东部物流仓由于受租户青睐，且空置率较低，因此部分项目在二季度租金上调，推动广州全市物流设施平均租金环比小幅上涨 0.6%，至季末的每月每平方米 30.6 元。

资料来源：南方日报

资料整理：南粤评估

南沙一夜跌回 2012—买房为什么要远离郊区

2014-7-17

今年以来，伴随着房地产进入调整期，房价陡降成为最明显的表现特点。其中，又以郊区大规模跳水最为突出。郊区，作为城市化过程中外扩的重要部分，承担的是对更多人口的消化以及对城市发展的支撑，但是，为什么每次调整期，最先受伤的也是郊区？

郊区：房地产调整期房价高台跳水

南沙：房价一夜回到 2012

持续上涨了近 3 年的南沙楼市终于在今年 7 月出现“跳水”逆转。

日前，越秀地产位于南沙的一个著名楼盘新一期产品推售，毛坯最低售价为 7500 元/平方米，均价 8000 多元/平方米。而根据历史交易记录，近一年来的该盘网签均价为 1.1 万多元/平方米，现行售价大约有 3000~3500 元/平方米的跌幅。

番禺：跟风降价

6 月，广州南部板块的楼价呈现出“多米诺骨牌”效应。

继万科欧泊推出 1.2 万元/m²、亚运城推出 9800 元/m² 的跳水价后，亚运板块的另一个大盘尚上名筑，也推出了 9800 元/m² 的特价单位，同时整体均价也只在 1.1 万元/m² 以内，这较该盘过去一个月 1.26 万元/m² 的均价大跌 1600 元/m² 以上。

萝岗：掀起价格战

中海誉城在萝岗率先掀起价格战，随后万科金色梦想、岭南雅筑等项目跟进，而日前刚推出的珠江嘉园，虽然说“9 字头”开盘只是揽客的噱头，但其 1.1 万~1.2 万元/m² 的均价确实属于区域内的低价开盘。

原因：利好失约库存压顶

南沙：政策利好推动的楼市上涨因为利好失约而回归

自 2012 年 8 月南沙晋升为国家级新区后，南沙区域的房地产市场就风生水起领涨广州。合富辉煌统计数据显示，南沙均价由 2011 年上半年每平方米 7500 元左右一路上涨到 2013 年的每平方米 11000 元左右，涨幅约 50%，其间录得最高的单月成交均价一度高于 12000 元/平方米。

今年 6 月初，原本似乎已铁板钉钉的南沙自贸区申报遭遇中央紧急叫停，支撑

房价继续上涨的主要因素瞬间消失。此外，南沙区域的大环境已经不容乐观。据合富辉煌数据显示，南沙区域库存远高于广州其他区域，6月初区域存量面积已达118万平方米，若按照今年前五月月均消化5万平方米的水平，预计需要2年时间才能消化完毕。

番禺：库存达25625套 居各区之首

根据相关网站的统计数据显示，截至7月17日，番禺区累计未售的洋房多达25,625套，此数量排在全市11区之首，较排名第二的花都区21,102套存货量多4523套。其中存货超过700套的楼盘分别有亚运城、雅居乐锦官城、万科欧泊、时代倾城、东湖洲花园、可逸江畔、祈福名都、尚上名筑、金山谷、星河湾海怡半岛等多个大盘。因此，无论是万科欧泊低价还是亚运城山海湾的跳水价，降价的原因只有一个，为的就是快速销售。

业内：城市超过一定规模后投资效益递减

国务院发展研究中心宏观经济研究部副部长魏加宁：城市规模不是越大越好，也不是越小越好，当超过一定规模，边际效益、投资效益是递减的。城市化合理的发展，首先应是各种资源在不同城市中相对统筹均衡，这样人们才会就近安居。

开发商的嬗变轨迹，不仅仅局限于房地产这个行业。因为在某种程度上，房地产是城市的骨骼，房地产商经营思路的变化，改变的是城市化的逻辑，从土地的城市化，转变为人的城市化。

资料来源：搜狐焦点

资料整理：南粤评估

2014年6月广州市房地产市场运行情况的通报

2014-7-18

一、市场运行情况概述

2014年6月，广州市新建商品住宅网上签约面积74.38万平方米，网上签约均价17047元/平方米；广州市存量住宅交易登记面积49.32万平方米。

二、商品房批准预售情况

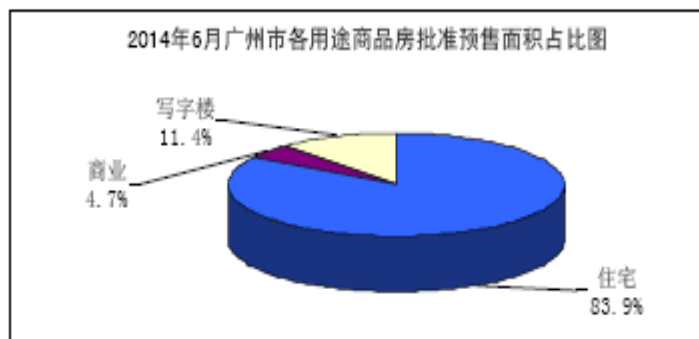
2014年6月，广州市批准预售商品房14616套，批准预售面积145.20万平方米；其中，批准预售商品住宅11091套，批准预售面积121.84万平方米。

1. 各用途商品房批准预售情况

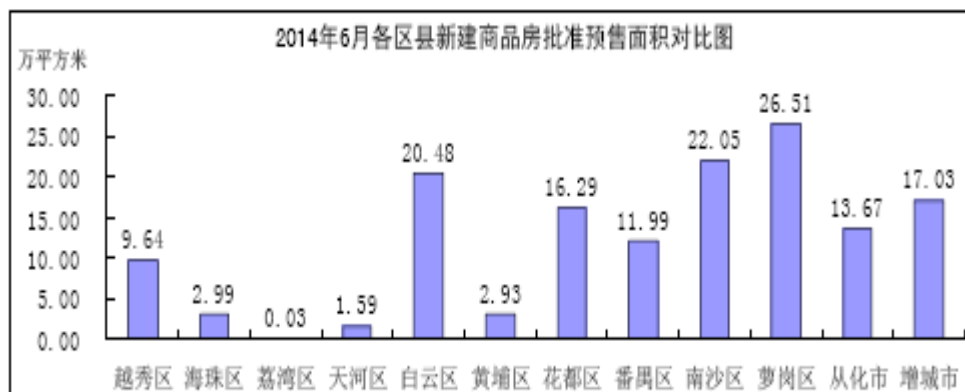
2014年6月广州市各用途商品房批准预售情况

面积单位：万平方米

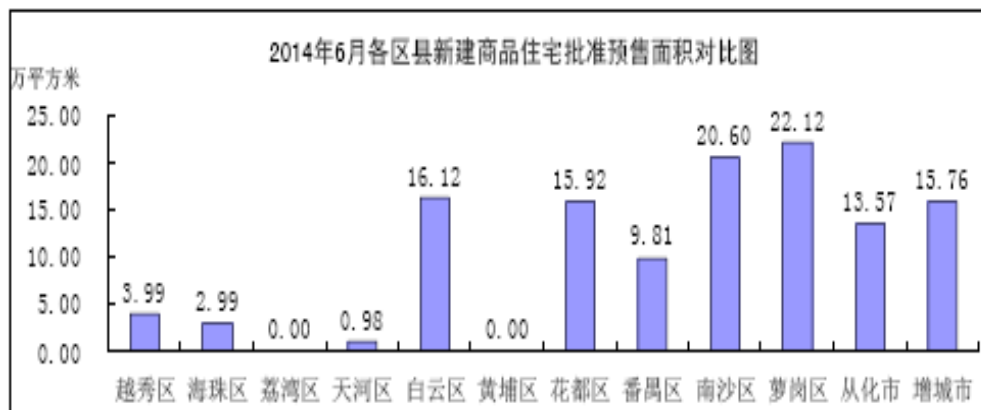
用途	住宅	商业	写字楼
面积	121.84	6.86	16.50
宗数	11091	697	2828



2. 各区县商品房批准预售情况



3. 各区县商品住宅批准预售情况



三、新建商品房网上签约情况

2014年6月，广州市新建商品房网上签约10018宗，网上签约面积94.35万平方米，网上签约金额170.17亿元，网上签约均价18037元/平方米。其中，新建商品住宅网上签约5977宗，网上签约面积74.38万平方米，网上签约金额126.79亿元，网上签约均价17047元/平方米。

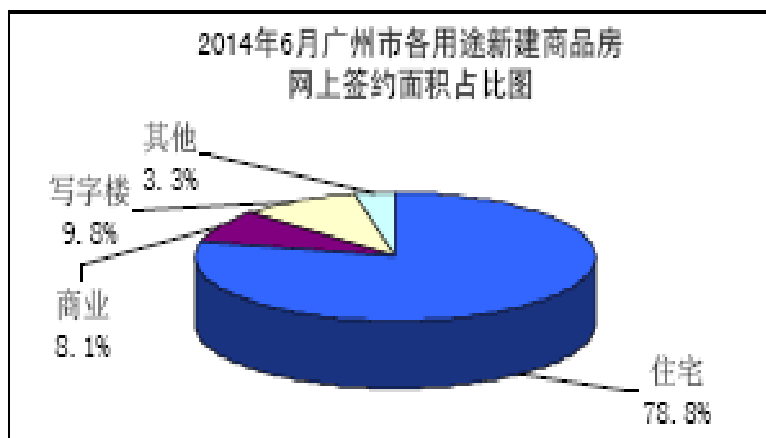
(一) 新建商品房网上签约面积情况

1. 各用途新建商品房网上签约面积情况

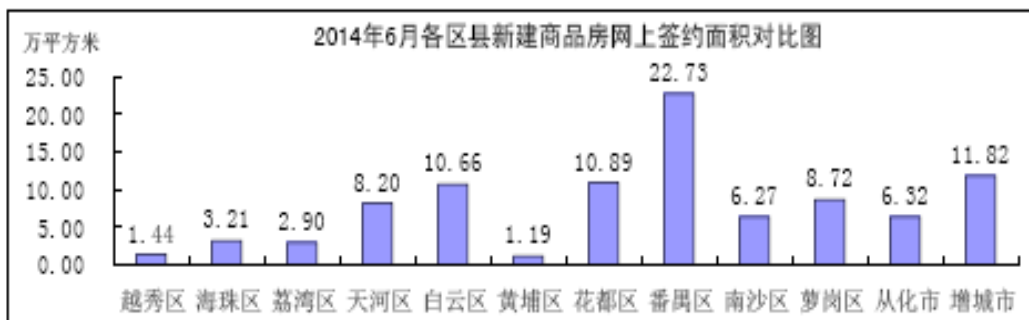
2014年6月广州市各用途新建商品房网上签约面积情况

面积单位：万平方米

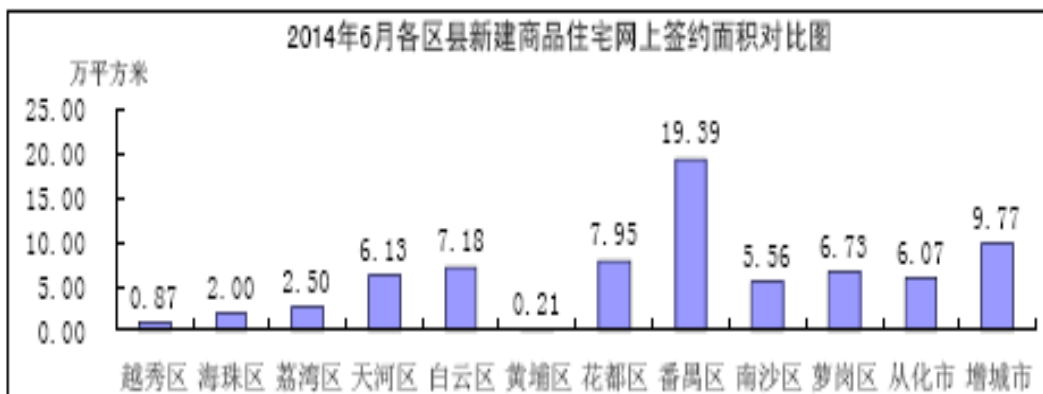
用途	住宅	商业	写字楼	其他
面积	74.38	7.60	9.22	3.15



2. 各区县新建商品房网上签约面积情况



3. 各区县新建商品住宅网上签约面积情况



4. 市辖 10 区新建商品住宅网上签约面积情况

2014 年 6 月，市辖 10 区新建商品住宅网上签约面积 58.54 万平方米；越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔区（以下简称中心 6 区）新建商品住宅网上签约面积 18.90 万平方米；花都、番禺、南沙、萝岗区（以下简称外围 4 区）新建商品住宅网上签约面积 39.64 万平方米；增城市新建商品住宅网上签约面积 9.77 万平方米；从化市新建商品住宅网上签约面积 6.07 万平方米。

（二）新建商品房网上签约均价情况

1. 各用途新建商品房网上签约均价情况

2014 年 6 月广州市各用途新建商品房网上签约均价情况

均价单位：元/平方米

用途	住宅	商业	写字楼	其他
均价	17047	24500	21924	14466

2. 各区县新建商品房网上签约均价情况



3. 各区县新建商品住宅网上签约均价情况



4. 市辖 10 区新建商品住宅网上签约均价情况

2014 年 5 月，市辖 10 区新建商品住宅网上签约均价 17712 元/平方米；中心 6 区新建商品住宅网上签约均价 26229 元/平方米；外围 4 区新建商品住宅网上签约均价 14048 元/平方米；增城市新建商品住宅网上签约均价 8536 元/平方米；从化市新建商品住宅网上签约均价 7795 元/平方米。

(三) 各街道新建商品住宅网上签约均价情况

2014 年 6 月广州市各街道新建商品住宅网上签约均价情况表

单位：元/平方米

行政区域	街道	均价	行政区域	街道	均价	行政区域	街道	均价	行政区域	街道	均价
越秀区	大塘街	33133	天河区	猎德街	47712	花都区	花山镇	6838	萝岗区	夏港街	16748
越秀区	黄花岗街	41209	天河区	林和街	37198	花都区	狮岭镇	8099	从化市	鳌头镇	5200
越秀区	矿泉街	21494	天河区	龙洞街	22001	花都区	炭步镇	6735	从化市	城郊街	4172
越秀区	六榕街	44384	天河区	前进街	21536	花都区	梯面镇	9449	从化市	江埔街	7000
越秀区	梅花村街	39987	天河区	棠下街	30705	花都区	新华街	10378	从化市	街口街	9821
海珠区	滨江街	21774	天河区	天园街	35202	番禺区	大龙街	13870	从化市	太平镇	7534
海珠区	赤岗街	33627	天河区	五山街	24487	番禺区	大石街	19068	从化市	温泉镇	7396
海珠区	凤阳街	24840	天河区	洗村街	51845	番禺区	东环街	36528	增城市	荔城街	12764
海珠区	江南中街	29102	天河区	员村街	23252	番禺区	洛浦街	21935	增城市	石滩镇	7940
海珠区	龙凤街	23394	天河区	长兴街	15265	番禺区	南村镇	16882	增城市	新塘镇	10022
海珠区	南华西街	45255	白云区	金沙街	16703	番禺区	桥南街	13752	增城市	永和镇	10474
海珠区	琶洲街	36636	白云区	京溪街	26851	番禺区	沙湾镇	14900	增城市	增江街	5959
海珠区	瑞宝街	23673	白云区	三元里街	38934	番禺区	石楼镇	11178	增城市	正果镇	4500
海珠区	新港街	22524	白云区	石井街	13500	番禺区	石碁镇	12549	增城市	中新镇	10969
荔湾区	彩虹街	31320	白云区	棠景街	23216	番禺区	市桥街	12351			
荔湾区	东漱街	14423	白云区	同德街	20146	番禺区	小谷围街	26178			
荔湾区	多宝街	47167	白云区	同和街	23053	番禺区	钟村镇	18622			
荔湾区	海龙街	16172	白云区	永平街	23124	南沙区	大岗镇	8440			
荔湾区	华林街	25997	黄埔区	大沙街	15782	南沙区	黄阁镇	11981			
荔湾区	金花街	36018	黄埔区	黄埔街	16660	南沙区	榄核镇	8119			
荔湾区	龙津街	31266	黄埔区	鱼珠街	13979	南沙区	南沙街	11548			
荔湾区	桥中街	25260	花都区	北兴镇	12719	萝岗区	东区街	13982			
荔湾区	石围塘街	22646	花都区	赤坭镇	13639	萝岗区	联和街	18524			

四、存量房交易登记情况

2014 年 6 月，广州市存量房交易登记 7017 宗，交易登记面积 67.09 万平方米，交易登记均价 10227 元/平方米；其中，存量住宅交易登记 5678 宗，交易登记面积 49.32 万平方米，交易登记均价 10972 元/平方米。

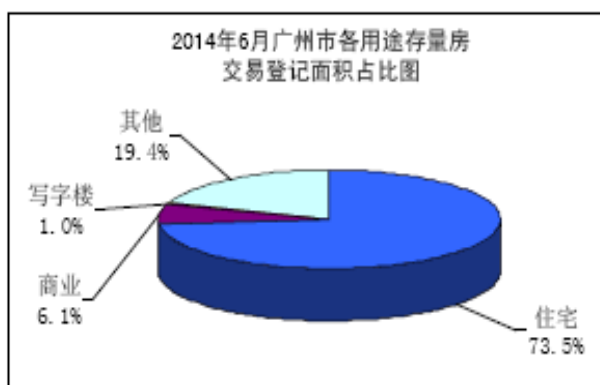
（一）存量房交易登记面积情况

1. 各用途存量房交易登记面积情况

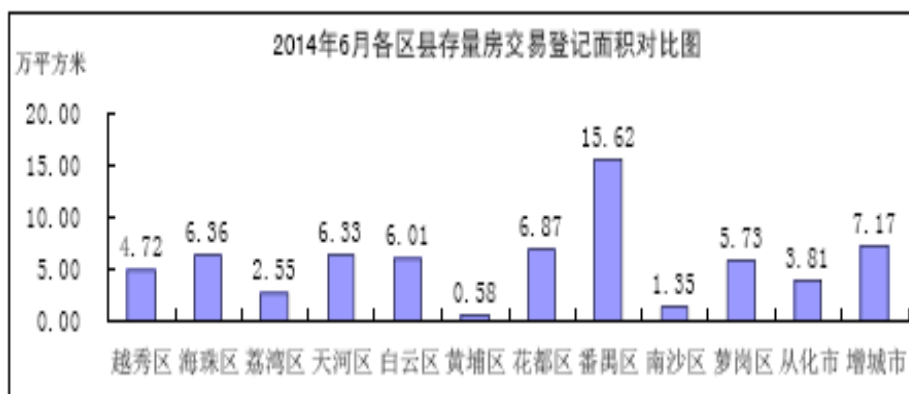
2014 年 6 月广州市各用途存量房交易登记面积情况

面积单位:万平方米

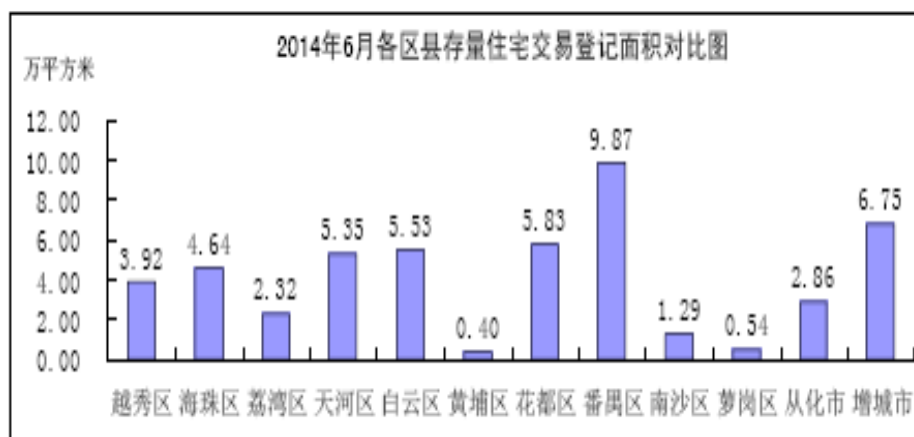
用途	住宅	商业	写字楼	其他
面积	49.32	4.10	0.70	12.97



2. 各区县存量房交易登记面积情况



3. 各区县存量住宅交易登记面积情况



(二) 存量房交易登记均价情况

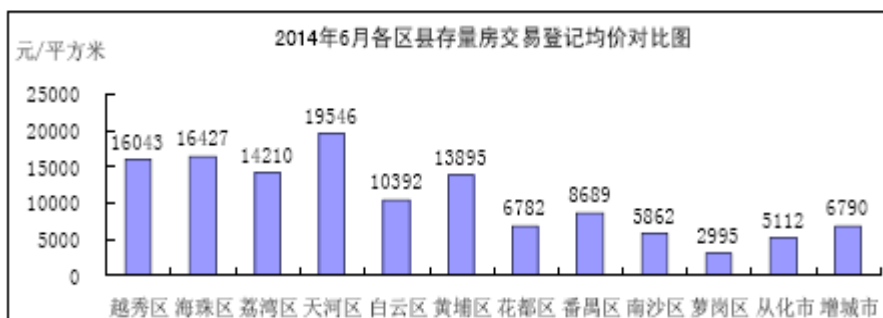
1. 各用途存量房交易登记均价情况

2014 年 6 月广州市各用途存量房交易登记均价情况

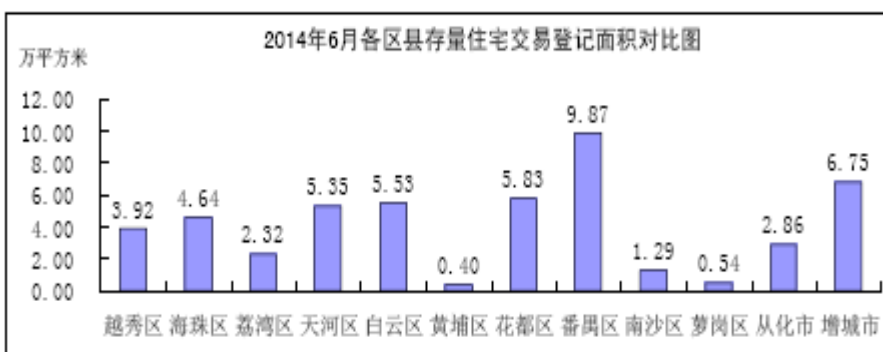
均价单位：元/平方米

用途	住宅	商业	写字楼	其他
均价	10972	12842	11613	6490

2. 各区县存量房交易登记均价对比情况



3. 各区县存量住宅交易登记均价对比情况



五、房屋租赁登记备案情况

2014 年 6 月，广州市房屋租赁登记备案面积为 451.63 万平方米；其中，住宅租赁登记备案面积为 100.82 万平方米。

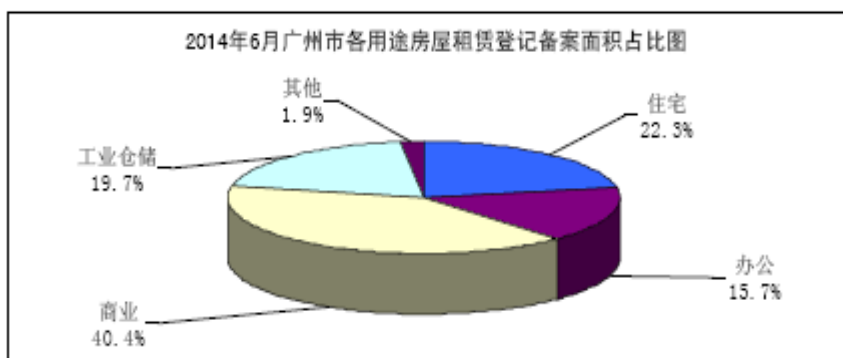
(一) 房屋租赁登记备案面积情况

1. 各用途房屋租赁登记备案面积情况

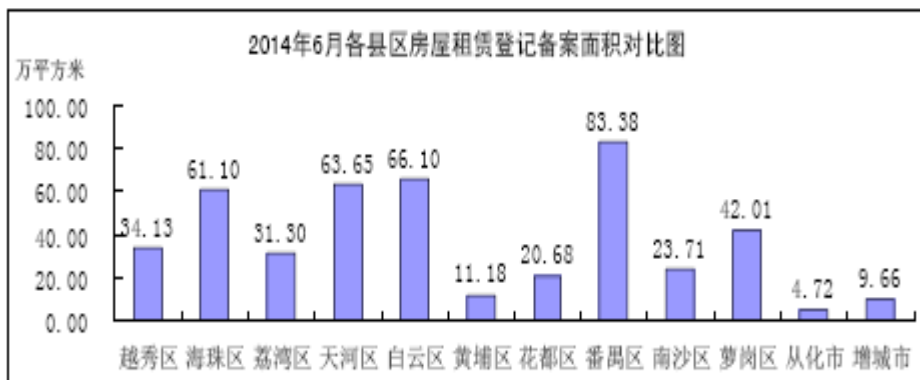
2014 年 6 月广州市各用途房屋租赁登记备案面积情况

面积单位：万平方米

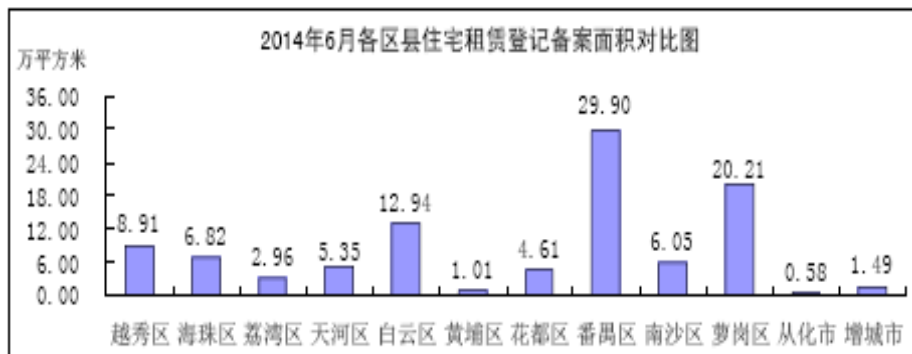
用途	住宅	办公	商业	工业仓储	其他
面积	100.82	71.06	182.00	89.03	8.72



2. 各区县房屋租赁登记备案面积情况



3. 各区县住宅租赁登记备案面积情况



(二) 国有土地房屋租赁登记备案月租金均价情况

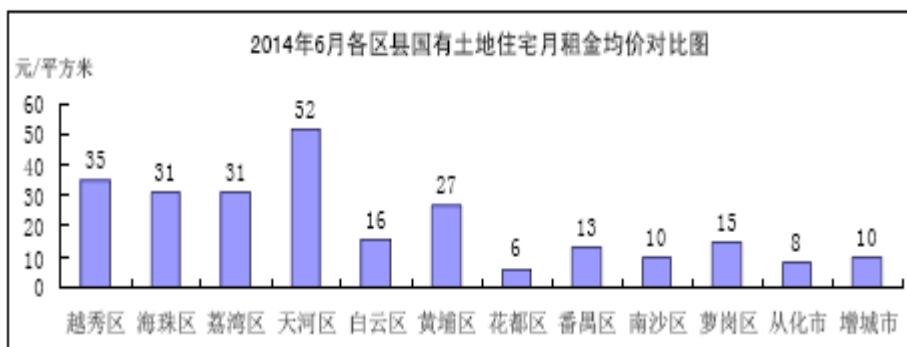
1. 国有土地各用途房屋月租金均价情况

2014 年 5 月广州市国有土地各用途房屋月租金均价情况

均价单位：元/平方米

用途	住宅	办公	商业	工业仓储	其他
均价	23	55	57	12	40

2. 各区县国有土地住宅月租金均价对比情况



[1] 统计月：上月 26 日至本月 25 日。

典型物业估价案例

项目	一	二	三	四	五	六	七	八	九
所在区域	番禺	越秀	天河	白云	荔湾	海珠	增城	花都	南沙
估价目的	抵押	抵押	抵押	抵押	抵押	抵押	抵押	抵押	抵押
所在楼盘名称	花样年华	艺轩小区	东圃广场	富力城	鸿图苑	聚德花苑	荔湖城(1栋)	永大新城	珠光南沙御景花园
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
总层数	18	9	19	17	9	29	25	8	18
所处楼层	6	2	16	12	4	23	23	6	16
上落设施	电梯二台	楼梯	电梯一台	电梯二台	楼梯	电梯二台	电梯二台	楼梯	电梯二台
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
楼龄	6	17	13	9	15	14	6	14	2
建筑面积(/m2)	72.32	175.82	104.44	88.69	51.74	77.77	103.08	86.64	110.14
朝向	西	西南	东北	南	西北	东	南	西北	北
户型	二房二厅	四房一厅	三房二厅	三房一厅	二房二厅	二房一厅	三房二厅	二房二厅	三房二厅
通风、采光状况	良好	良好	良好	良好	一般	良好	良好	良好	良好
物业管理状况	小区式管理	大院式管理	封闭式管理	封闭式管理	开放式管理	开放式管理	封闭式管理	小区式管理	封闭式管理
评估单价(元/m2)	14050	23600	21890	16350	15850	20120	8350	6820	8520
评估价值(万元)	1016096	4149352	2286192	1450082	820079	1564732	860718	590885	93.84