

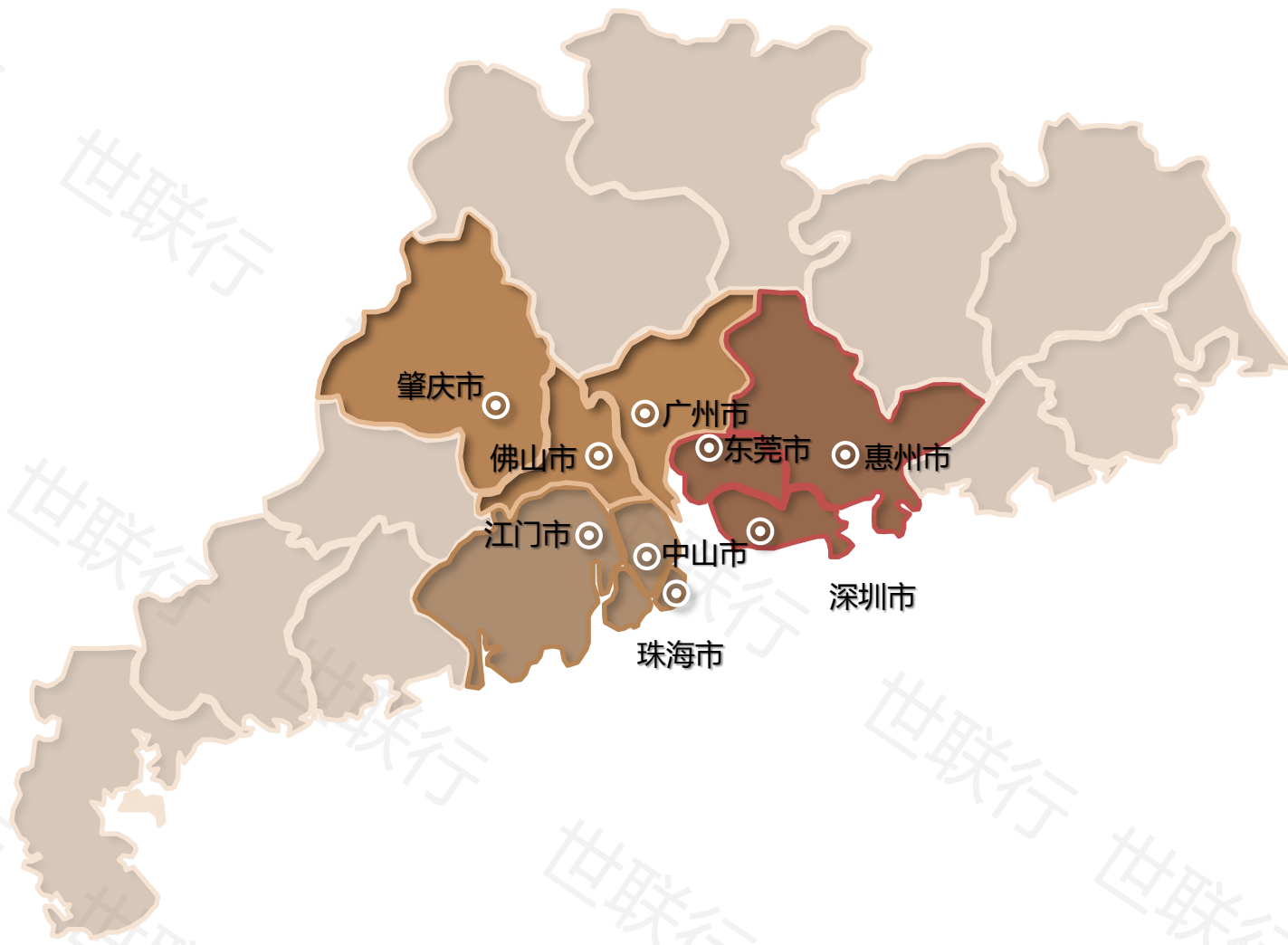
纵浪大化中，不惧亦不喜

2019粤港澳大湾区9城年报特辑

世联行



目录



广州

佛山

肇庆

深圳

东莞

惠州

珠海

中山

江门

粤港澳大湾区9城GDP广东省内排名

世联行

广东省2019年前三季度各城市GDP排名

**NO.1
深圳**

GDP总量
18689.13亿元
名义增速
6.61%

**NO.2
广州**

GDP总量
17868.99亿元
名义增速
6.95%

**NO.3
佛山**

GDP总量
7931.79亿元
名义增速
8.90%

**NO.4
东莞**

GDP总量
6592.10亿元
名义增速
8.54%

**NO.5
惠州**

GDP总量
3180.89亿元
名义增速
4.65%

**NO.6
中山**

GDP总量
2787.90亿元
名义增速
1.15%

**NO.7
茂名**

GDP总量
2450.33亿元
名义增速
4.49%

**NO.8
珠海**

GDP总量
2282.25亿元
名义增速
6.47%

**NO.9
湛江**

GDP总量
2231.78亿元
名义增速
4.15%

**NO.10
江门**

GDP总量
2224.74亿元
名义增速
4.28%

**NO.11
汕头**

GDP总量
1977.49亿元
名义增速
6.17%

**NO.12
肇庆**

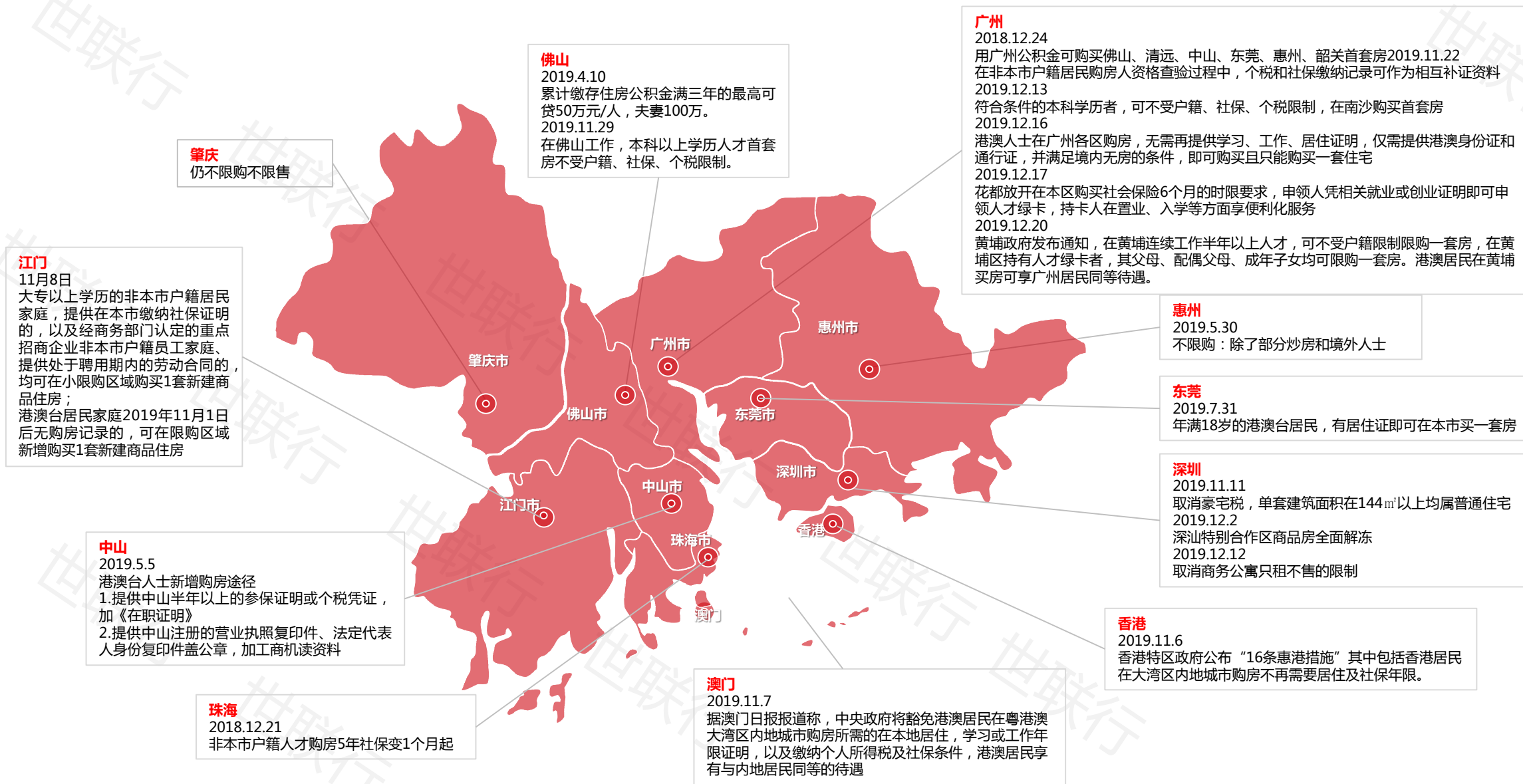
GDP总量
1736.81亿元
名义增速
4.77%

世联行

世联行

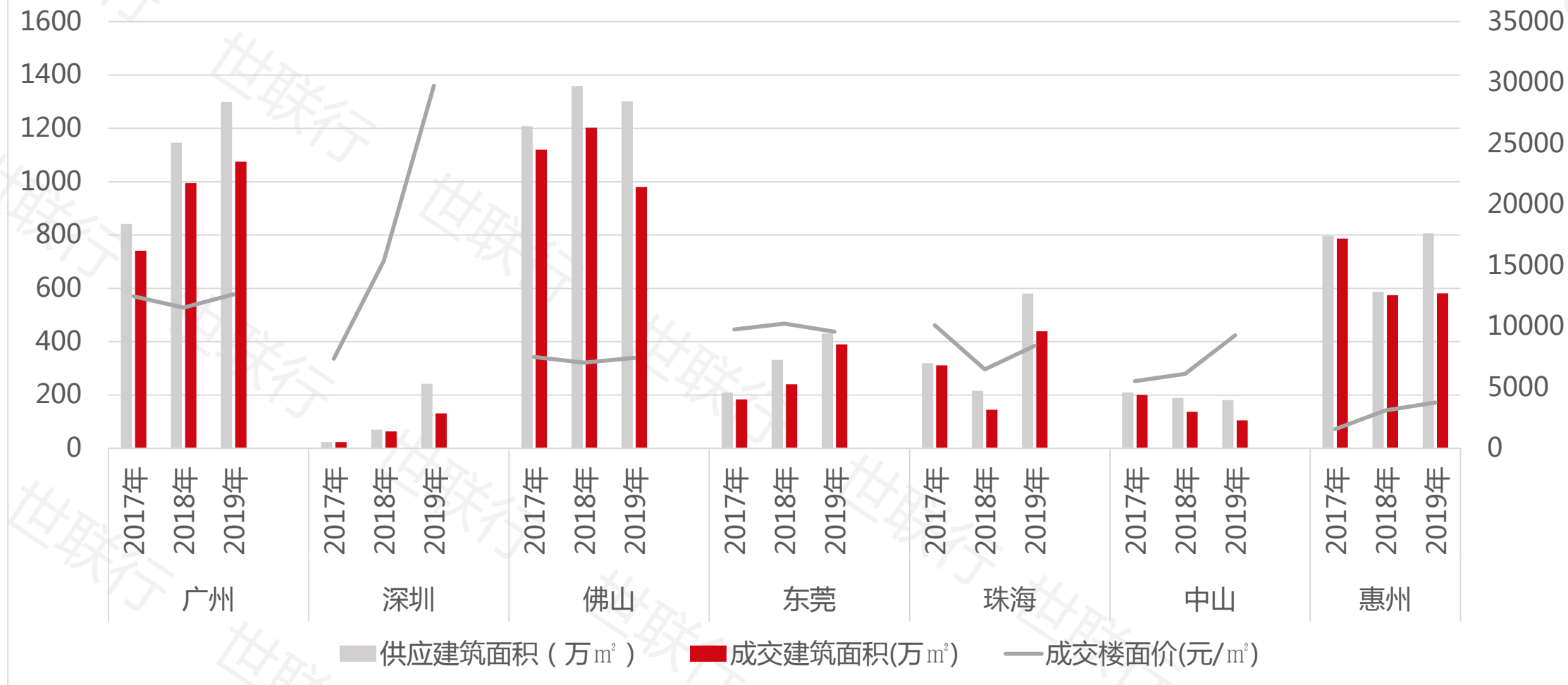
世联行

大湾区政策：接连出台多条调控松绑政策，集中于人才、税收、限购、限售、公积金异地贷款、商品房预售资金监管的六个方面内容。

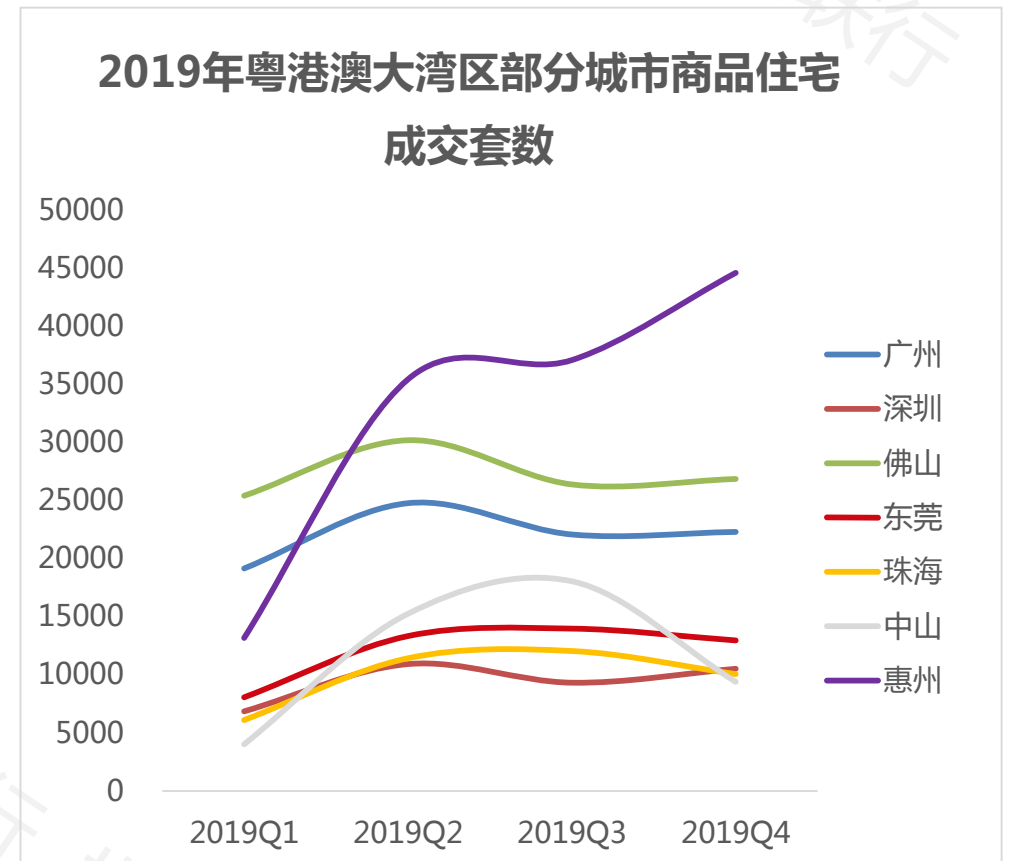
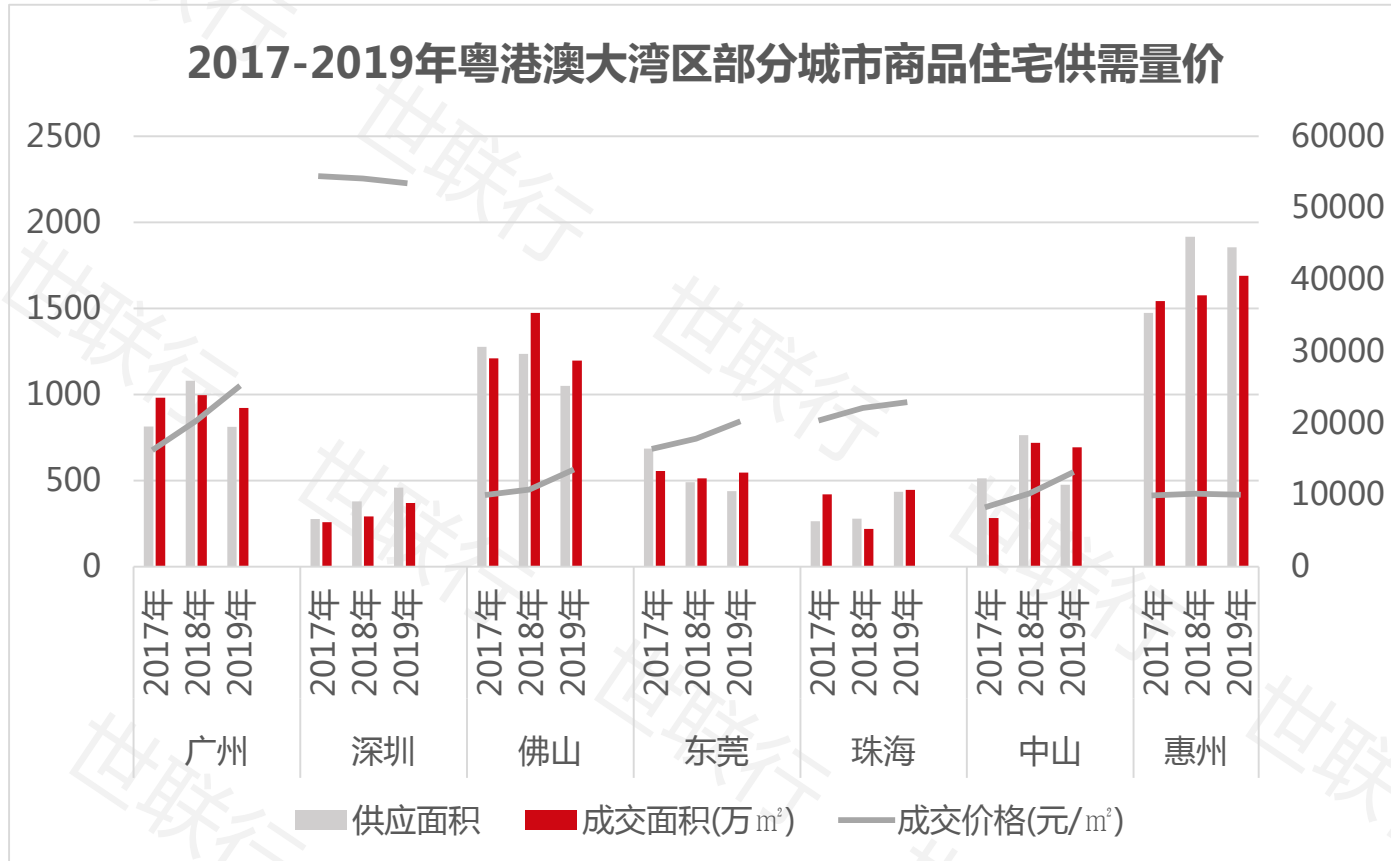


大湾区住宅用地市场：广佛宅地供需两旺，东莞宅地供应步伐与广深一致，供需量涨幅平稳；地价深圳持续领跑，广州、佛山、东莞稳定性高。

2017-2019年粤港澳大湾区部分城市住宅用地供需量价



大湾区商品住宅销售市场：七城中东莞近三年年均供需最为平衡，量价平稳齐升；惠州供应回落，成交面积持续走高。



A wide-angle photograph of the Guangzhou skyline at sunset. The Canton Tower stands prominently in the center, its lattice structure silhouetted against the bright orange and yellow sky. The water in the foreground reflects the warm colors of the sunset. Other buildings and structures are visible along the riverbank, including a large stadium-like structure on the right. The overall mood is serene and picturesque.

广州

Guangzhou

逆水行舟

广州政策：政策转向友好；房贷利率折扣小幅下调，影响较小。

人才政策：户籍门槛放宽

广州南沙区《关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的通知》
《广州市花都区人才绿卡申领指南（修订版）》
广州黄埔区、广州开发区《关于完善人才住房政策的通知》

租赁市场：《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》征求公众意见

利用集体土地或国有建设用地建设租赁住房的，建设普通租赁住房的按建筑面积750元/平方米给予补贴，建设集体宿舍型租赁住房的按建筑面积800元/平方米给予补贴。商业、办公、工业、酒店用房等非住宅经批准改造为租赁住房的则按住房分类分别给予500元/平方米、550元/平方米补贴。



广州土地市场：刚需大区价格下行压力上升

花都（上行压力）
土地价格：13810元/平米
住宅售价：21349元/平米

从化（下行压力）
土地价格：7054元/平米
住宅售价：16601元/平米

增城（下行压力）
土地价格：10349元/平米
住宅售价：21125元/平米

白云（下行压力）
土地价格：16202元/平米
住宅售价：48308元/平米

黄埔（下行压力）
土地价格：12480元/平米
住宅售价：26278元/平米

荔湾（上行压力）
土地价格：37389元/平米
住宅售价：47742元/平米

越秀

天河（上行压力）

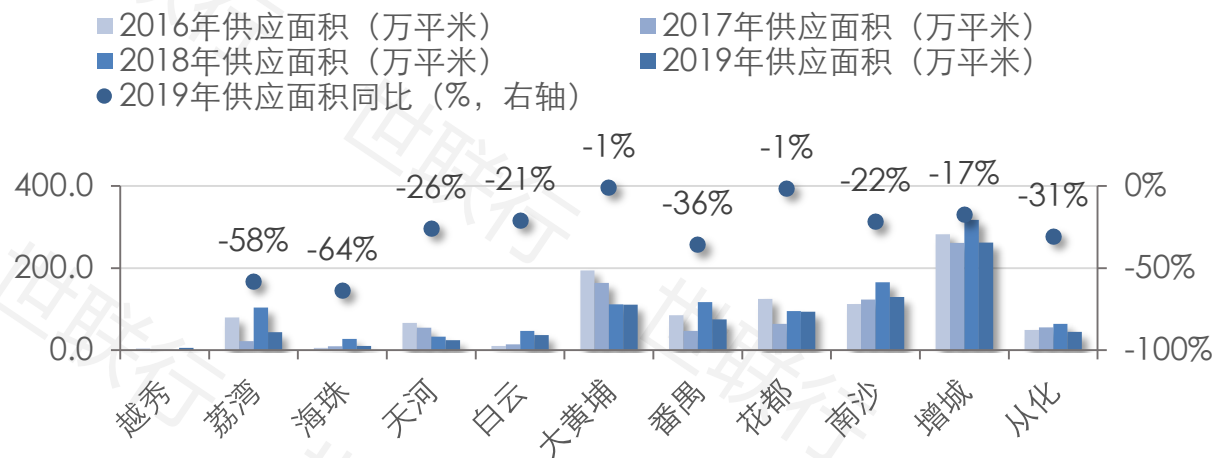
海珠（上行压力）
土地价格：34628元/平米
住宅售价：53862元/平米

番禺（上行压力）
土地价格：21146元/平米
住宅售价：31385元/平米

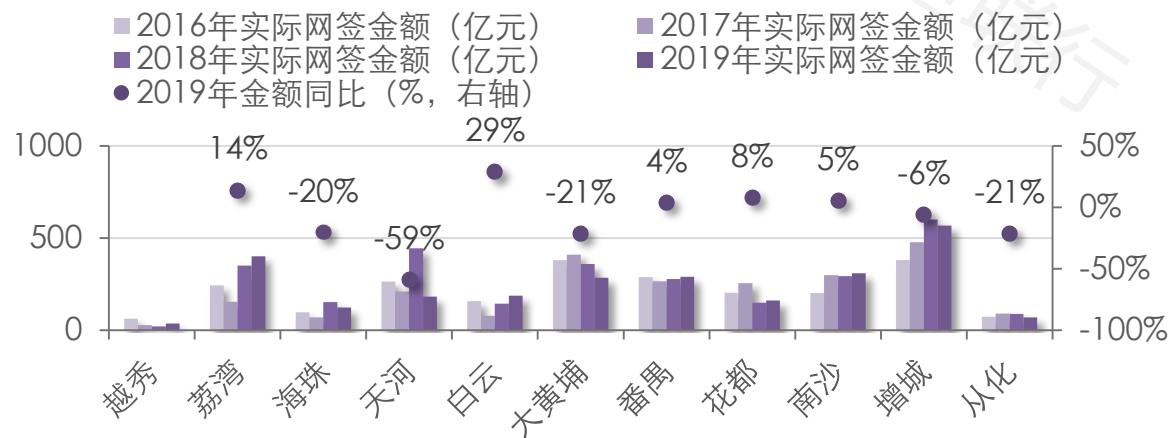
南沙（下行压力）
土地价格：9520元/平米
住宅售价：22053元/平米

广州住房市场：刚需大区网签均表现平淡；中心区以价换量、周边区域价升量跌。

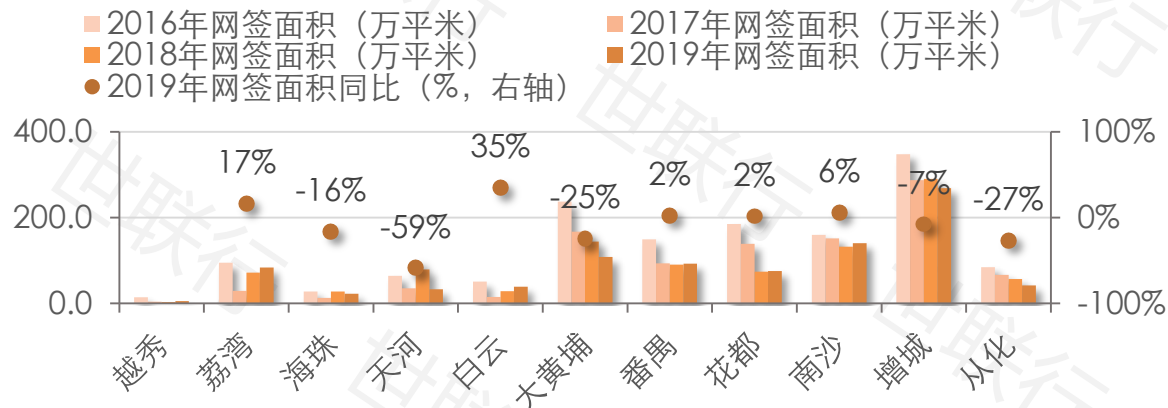
2016-2019年广州各区住房供应面积



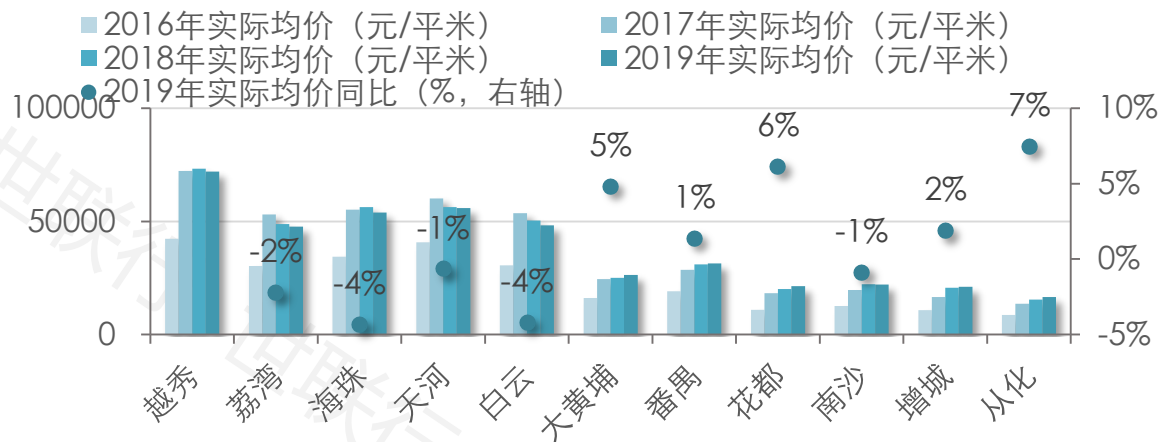
2016-2019年广州各区实际网签金额



2016-2019年广州各区实际网签面积



2016-2019年广州各区实际均价



数据来源：世联数据平台、广州阳光家缘（十一区数据）数据，2017-2019年住宅均价、金额经过调整，实际数据应以广州市房管局公布数据为准

2019年一半房企业绩负增长；项目网签2019年楼盘业绩出现较大分化

2019年房企广州商品住宅网签套数排名前20名

排名	房企名称	2019年网签套数	2018年网签套数	同比	2019年网签面积 (万平方米)	2018年网签面积 (万平方米)	同比
1	越秀	6090	5745	6%	59.4	56.7	5%
2	保利	4845	7265	-33%	52.9	74.6	-29%
3	碧桂园	4810	3502	37%	49.1	39.0	26%
4	万科	4777	5058	-6%	40.1	45.9	-13%
5	中海	2793	2917	-4%	27.0	30.1	-10%
6	合景泰富	2200	1821	21%	18.7	16.7	12%
7	融创中国	2073	2729	-24%	21.4	27.4	-22%
8	龙湖	2006	739	171%	21.7	8.1	169%
9	金地	1962	2046	-4%	22.1	26.0	-15%
10	珠江投资	1794	982	83%	19.3	11.0	76%
11	敏捷地产	1768	2888	-39%	17.9	29.0	-38%
12	招商蛇口	1695	2861	-41%	17.3	31.2	-45%
13	祈福集团	1630	1285	27%	14.7	10.7	37%
14	雅居乐	1499	1369	10%	17.0	17.0	0%
15	时代	1389	1934	-28%	15.4	22.1	-30%
16	保利置业	1224	1038	18%	11.8	10.4	14%
17	合生创展	1147	611	88%	14.0	6.8	106%
18	世茂	990	954	4%	10.8	10.0	8%
19	新世界	972	1104	-12%	12.1	13.3	-9%
20	金融街	920	969	-5%	11.0	9.7	13%

2019年广州商品住宅网签套数排名前20名楼盘

排名	楼盘名称	区域	2019年网签套数	2018年网签套数	同比	2019年网签面积 (万平方米)	2018年网签面积 (万平方米)	同比
1	亚运城	番禺	4023	3814	5%	43.8	40.0	9%
2	富士康科技小镇	增城	3848	1194	222%	34.7	12.7	173%
3	越秀·滨海新城	南沙	2904	2164	34%	28.3	21.2	33%
4	合景誉山国际	增城	1763	1637	8%	16.8	14.9	13%
5	阳光城·丽景湾	南沙	1626	3748	-57%	16.7	37.3	-55%
6	龙湖·双珑原著	黄埔	1600	589	172%	16.8	6.2	170%
7	敏捷·绿湖首府	增城	1568	2878	-46%	16.5	28.8	-43%
8	雪域澜庭	花都	1422	1175	21%	15.9	12.7	25%
9	万科海上明月	南沙	1388	483	187%	11.7	3.9	201%
10	万科幸福誉	黄埔	1273	1127	13%	11.0	10.5	5%
11	兰亭盛荟	天河	1207	905	33%	10.9	8.5	28%
12	碧桂园·云顶	增城	1113	1013	10%	11.0	11.4	-3%
13	招商雍景湾	黄埔	1073	989	8%	11.3	9.5	19%
14	品秀·星图	增城	1062	/	/	11.2	/	/
15	合生湖山国际	增城	1053	560	88%	12.2	5.8	110%
16	金地香山湖	增城	1001	1415	-29%	13.2	17.8	-26%
17	保利紫郡花园	白云	964	860	12%	9.6	8.6	11%
18	中海花湾壹号	荔湾	961	1591	-40%	9.5	16.6	-43%
19	保利·罗兰国际	黄埔	933	420	122%	8.9	4.7	88%
20	天韵湖璟花园	黄埔	921	870	6%	10.6	10.2	4%



佛山
Foshan
稳中求进

佛山政策：承接广深产业和人口转移，扩大购房规模。

11月28、29日，佛山陆续发布城市住房规划和人才限购松绑政策，以承接产业和人口转移的方式满足粤港澳大湾区发展的需要，通过放开人才购房限制，实现人才吸纳和人口转移。

除放开人才住房购买限制外，住房公积金管理中心出台公积金管理办法，强化公积金使用办法，鼓励个人使用公积金贷款，但限制多次购买者。



佛山人才住房政策

➤ 限购区域：

禅城全区；南海区的桂城、大沥、里水；顺德区的大良、陈村、北滘、乐从等11个街镇。

➤ 限购对象：

本市户籍：在佛山五区有2套或以上住房，佛山市外户籍有一套或以上住房的，不论现有住房是否在限购区域内，都无法购买限购区域内住房（含一二手。）

市外户籍：没有住房的，要购买限购区域内住房，需提供1年以上个税证明或社保证明（两年内累缴满1年即可，但补缴无效）

人才政策：达到本科学历或中级职称以上，首套房购买资格即可不受户籍和个税、社保缴存限制



住房公积金政策

规范公积金使用，限制炒房行为

- **鼓励政策：**提升公积金贷款额度，佛山公积金贷款个人最高可贷50万元，公积金存款可享补贴
- **限制政策：**违规提取将影响申请房贷，职工只能申请两次住房公积金贷款，非户籍地非缴存地购房不能提取公积金。

佛山土地市场：全新地王未诞生，南海临广价值最高。政企合作成为未来土地开发新趋势。

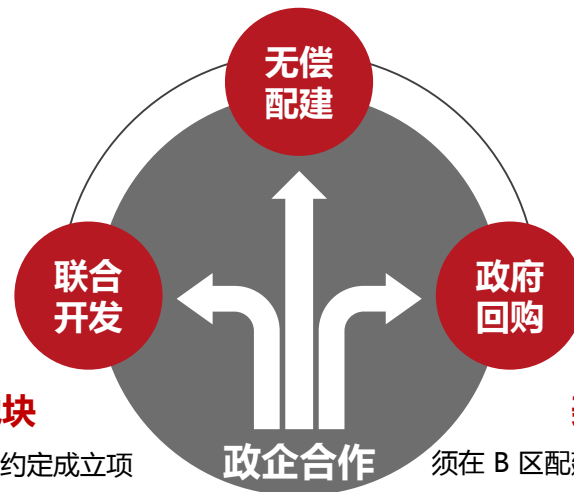
各区地王均未被刷新，相比历史最高价均有一定幅度的下滑，从今年的单价前十排行榜来看，南海临广板块备受房企追捧，占据一半数量且包揽前四名，区域价值凸显。

2019年佛山土地单价排行榜TOP10



凯蓝置业伦敦地块

须**无偿配建**返还A区范围内物业和停车位，包括区中心血站、区疾控预防控制中心实验室、120急救智慧中心、信息中心等；



绿城北滘地块

竞得人须与区国资局，约定成立项目公司**联合开发**本宗地，其中区国资局指定的区属国有企业占项目公司20%股权，竞得人占项目公司80%股权。

美的北滘地块

须在B区配建服务型公寓、商务办公等物业及其按规划条件要求设置的停车位给广东顺铁控股有限公司，接收单位将按总价3亿元**向竞得人购买**上述物业。

佛山住宅市场：各区限价放开供应积极，对成交量推动有限。项目竞争加剧，非限购区占多数席位。

在网签限价放开后，呈现出五区供应全涨的状态，同时除了库存较大的三水供应减少外，其余各区供应积极，成交差异明显，顺德、三水均有所增长，其余三区下跌，说明限价放开对成交推动有限。

2018-2019年佛山市五区供应成交变化

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万m ²)	2018年	139.07	298.70	337.23	368.89	163.09
	2019年	171.46	365.79	377.73	273.07	223.57
	同比变化	23%	22%	12%	-26%	37%
成交面积 (万m ²)	2018年	195.05	366.74	343.66	275.19	180.93
	2019年	166.34	344.24	384.06	296.61	158.76
	同比变化	-15%	-6%	12%	8%	-12%
成交均价 (元/m ²)	2018年	12465	11782	11972	8290	7599
	2019年	17722	17302	15437	10329	8946
	同比变化	42%	47%	29%	25%	18%

2019年佛山市住宅网签成交套数TOP10

排行	项目	区域	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	碧桂园凤凰湾	顺德区	5878	66.21	13028
2	时代水岸	南海区	1778	19.48	24537
3	三水时代倾城	三水区	1515	15.47	8449
4	万科魅力之城	三水区	1496	13.66	8349
5	顺德龙光玖龙府	顺德区	1465	14.70	13742
6	三水保利中央公园	三水区	1423	15.10	11801
7	旭辉江山	三水区	1346	13.42	12469
8	信业阳光城檀悦	禅城区	1338	16.21	18107
9	合景新鸿基泷景	禅城区	1320	14.63	17270
10	碧桂园翡翠湾	南海区	1301	14.39	9391

A nighttime landscape of Zhaoqing, China, featuring a large, illuminated mountain peak reflected in a calm lake. The sky is a deep blue, and the water shows the reflection of the lights and the mountain. In the foreground, there are traditional Chinese pavilions and a bridge. The overall scene is serene and picturesque.

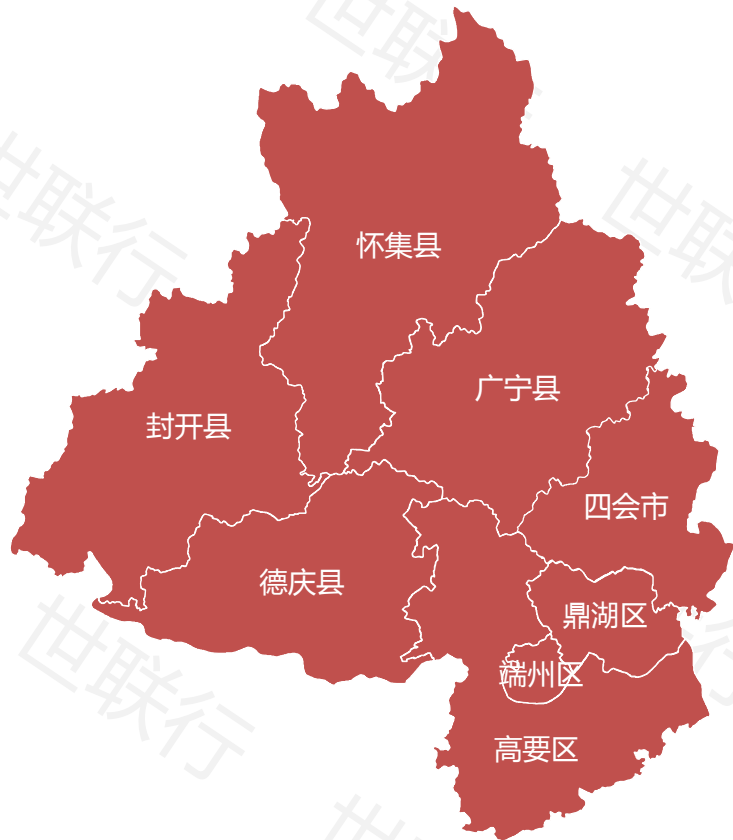
肇庆
Zhaoqing
逐鹿东南

肇庆政策：继续推动三旧改造，加快城乡一体化步伐。

截止到12月，肇庆市共有19个征地批准信息公布，涉及肇庆6个县区。征收的土地主要分布在鼎湖、四会、怀集、广宁、封开以及德庆，短期内将释放部分购房需求，加速人口城镇化步伐。

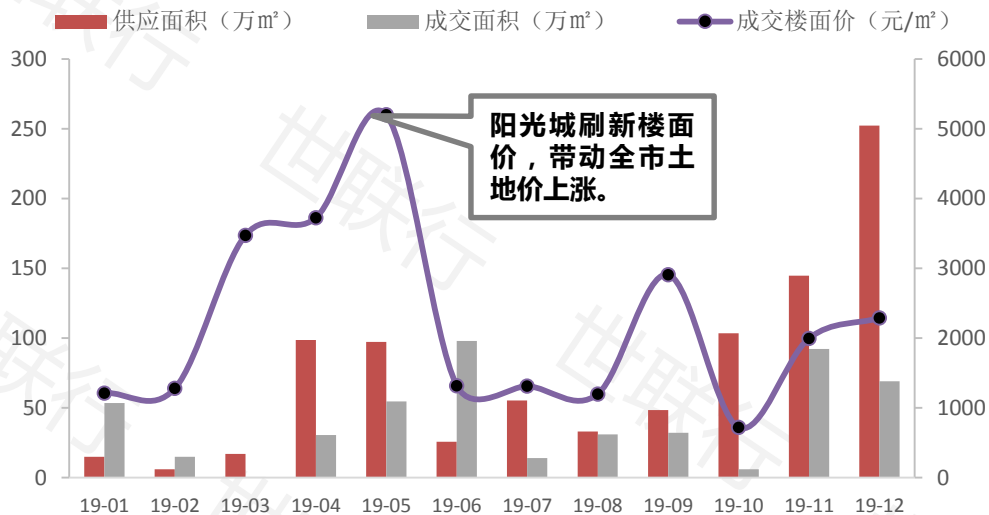
2019年肇庆市各区县征地批准信息

区域	征地项目	征地面积（公顷）	土地用途
鼎湖区	6个	18.18	城镇建设用地、沙洲岛大桥建设项目用地
四会市	4个	54.35	城镇建设用地
怀集县	3个	50.61	城镇建设用地
广宁县	2个	18.33	城镇建设用地
德庆县	3个	7.95	城镇建设用地
封开县	1个	0.85	城镇建设用地

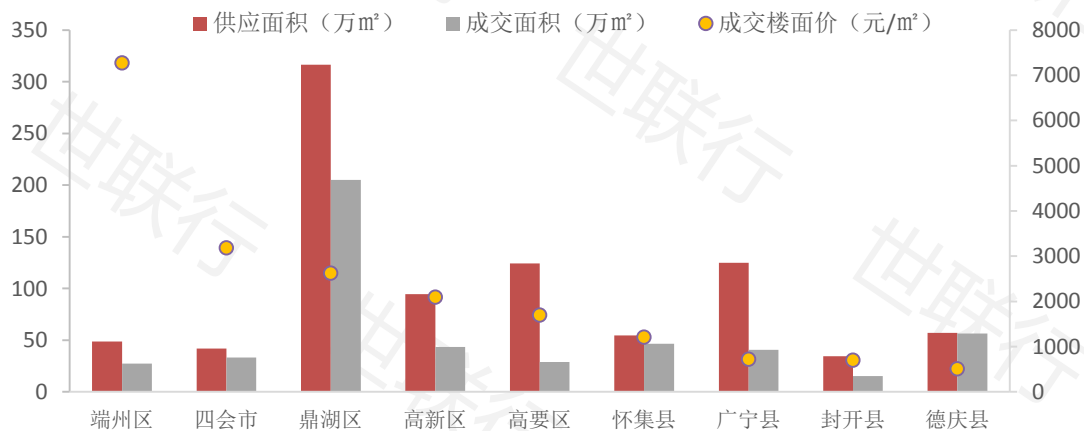


肇庆土地市场：上半年市场火热，地王带动，价格有所反弹；进入下半年后市场再度回落，地价回归均值。楼面价东南片区涨声一片，西北片区普遍下滑。

2019年肇庆市商住土地供求走势



2019年肇庆市各区市商住土地供求状况



怀集县

楼面价：1209元/m²
同比变化：-15%

广宁县

楼面价：725元/m²
同比变化：-1%

四会市

楼面价：3186元/m²
同比变化：+72%

封开县

楼面价：704元/m²
同比变化：+18%

高新区

楼面价：2097元/m²
同比变化：+53%

德庆县

楼面价：513元/m²
同比变化：-22%

端州区

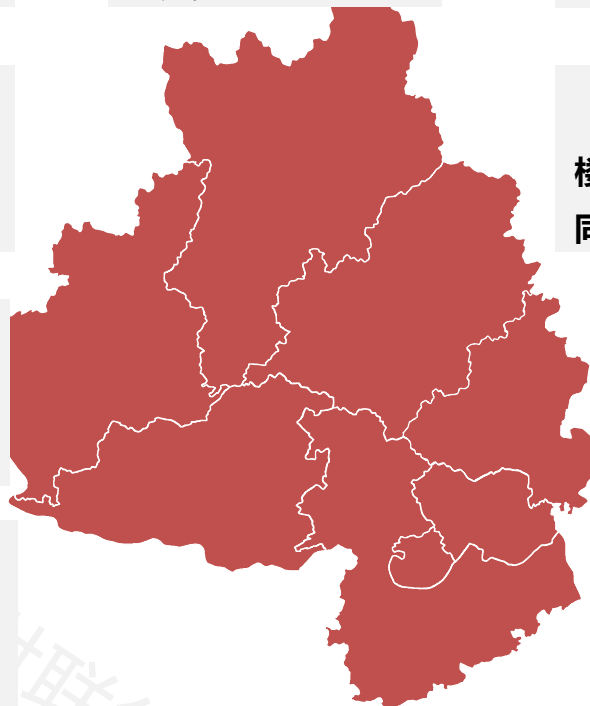
楼面价：7278元/m²
同比变化：+105%

高要区

楼面价：1699元/m²
同比变化：-18%

鼎湖区

楼面价：2626元/m²
同比变化：+44%

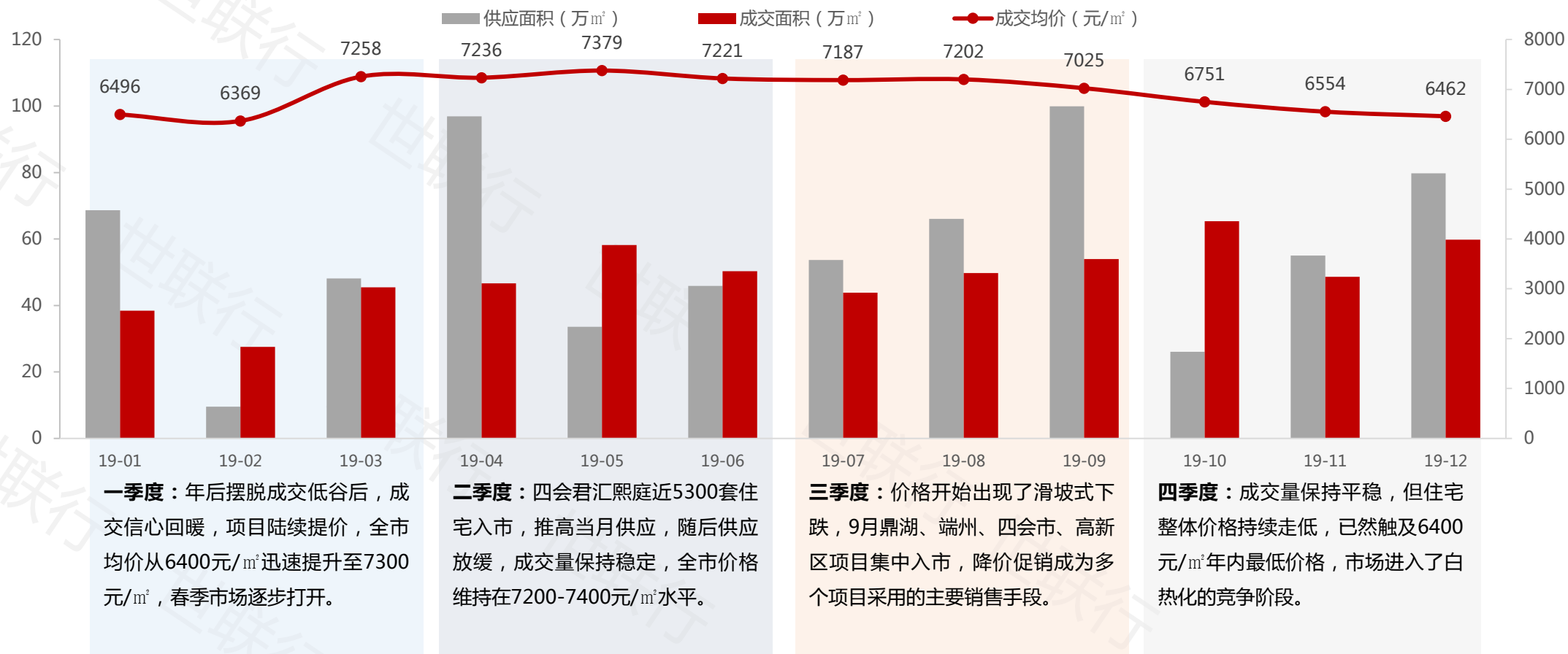


资料来源：肇庆市公共资源交易中心、佛山世联研究

肇庆住宅市场：低开高走又回落，价格敏感特征明显。

经过春节的市场低谷后逐渐回暖，成交量价持续走高，进入下半年供应快速增多，各项目提前启动促销优惠，以价换量推动成交微量上升；均价冲高至7400元/m²持续下跌，反映市场对价格敏感度较高。

2019年肇庆市一手住宅月度供求情况



肇庆房企资讯：品牌房企持续布局，多以战略进驻为主。

肇庆楼面价排名前十的地块多集中在端州、肇庆新区等规划及配套良好的稳定性市场，且多集中在今年二季度融资收紧前出让，进入下半年后高价地出让数量减少，且主要由国企取得。房企取地排名来看，阳光城、世茂等作为后来者占据榜首。

2019年肇庆商住用地楼面价排名前十明细表

序号	行政区	地块编号	占地面积 (万m ²)	成交金额 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	竞得人
1	端州	DZ2019-04	8.63	19800	7363	阳光城
2	肇庆新区	XQ2019-03	5.66	61200	4322	招商蛇口
3	肇庆新区	XQ2019-04	5.14	71950	4001	时代中国
4	肇庆新区	XQ2019-13	4.03	56381	4000	肇庆新区资产运营管理有限公司
5	端州	DZ2019-03	0.22	2100	3472	肇庆市君汇置业有限公司
6	四会	SJ-2019-019	5.88	52809	3209	世茂集团
7	四会	SJ-2019-024	5.94	52619	3164	世茂集团
8	鼎湖	DH2019-01	4.65	33700	3018	海南天睿
9	鼎湖	DH2019-04	7.30	52590	3000	肇庆市联城建设开发有限公司
10	鼎湖	DH2019-03	5.23	41041	2800	肇庆市和城建设开发有限公司

2019年房企取地金额排名

排名	房企	拿地金额 (亿元)	宗数	出让面积	建筑面积	取地县区
1	阳光城	19.80	1	8.6	26.9	端州区
2	世茂	10.54	2	11.8	33.1	四会市
3	万达	10.33	3	19.5	54.6	鼎湖区
4	华侨城	8.07	2	16.5	42.9	肇庆新区
5	中交	7.22	1	8.7	30.6	大旺高新区
6	时代	7.20	1	5.1	18.0	肇庆新区
7	招商	6.12	1	5.7	14.2	肇庆新区
8	高要建设	4.11	2	7.6	22.8	高要区
9	海南天睿	3.37	1	4.7	11.2	鼎湖区
10	碧桂园	2.90	3	14.8	56.4	德庆县



深圳
Shenzhen
春江水暖

深圳政策：2019年深圳建设中国特色社会主义先行示范区，不断优化调控政策，满足合理住房需求

2月2日，深圳市规划和自然资源局起草了《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》（征求意见稿），要求在土地出让合同明确约定产权限制条件、受让人资格条件等内容，并应严格按照出让合同的约定进行转让，不得改变转让约定，严控产业地产化。

深圳拟出台关于“工改”新政，严控产业地产化

10月21日，深圳市政府印发《深圳市地价测算规则》，深圳成为全国率先全面应用标定地价的城市。

地价测算新规发布，深圳率先全面应用标定地价

- 8月18日，《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》发布，对于深圳中心定位更加细化，明确了深圳在粤港澳大湾区建设中的核心引擎功能，将成为粤港澳大湾区中所有城市里面能级最高的“桥头堡”
- 12月11日，《深圳市建设中国特色社会主义先行示范区的行动方案（2019-2025年）》已于12月初正式印发，并向深圳市有关部门下发。

《深圳建设先行示范区行动方案（2019-2025年）》正式印发

深圳出台产业新政打压“二房东”，限价115%，严禁以租代售

5月27日，深圳市住建局发布了《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（征求意见稿），针对产业用房“二房东”虚报面积、垄断房源的收费乱象，政策从增加有效供给、规范租赁行为、强化产业监管、编制租金指导价格、建立信息平台、加强市场整顿、健全保障机制等七个方面共23条措施来标本兼治，稳定产业用房租赁市场。

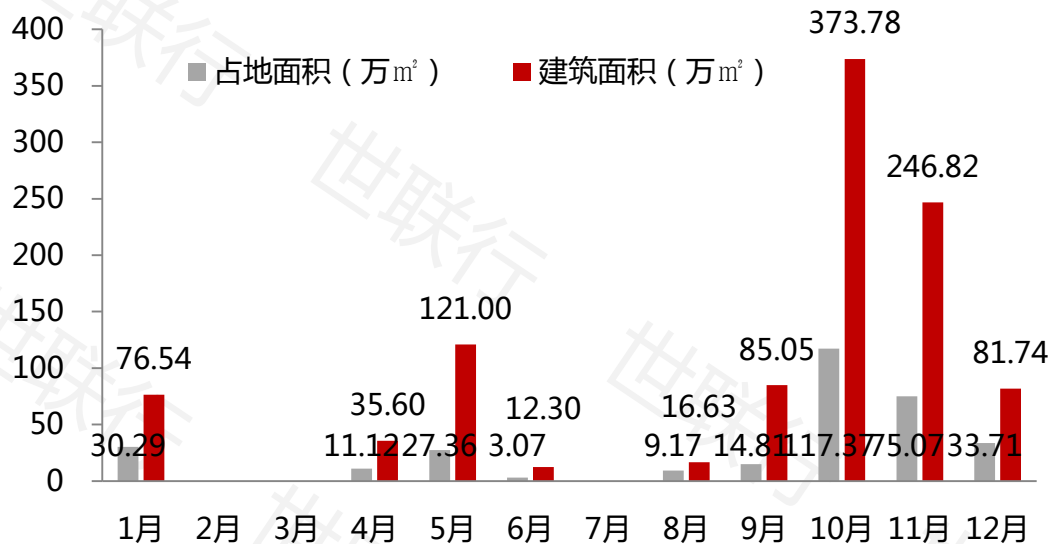
深圳豪宅线标准大调，商务公寓取消“只租不售”

- 11月11日，深圳市住房和建设局发文对普通住房标准进行了调整，本次调整主要是取消了2015年9月起实施的普通住房价格标准。2019年11月11日开始实施新标准，豪宅界定不再与总价挂钩。
- 12月12日上午，深圳市住房和建设局向媒体披露，深圳已取消去年出台的商务公寓“只租不售”限制。针对深圳市取消商务公寓“只租不售”政策，深圳市住建局回应称，深圳仍然坚定不移地坚持房地产调控政策不放松

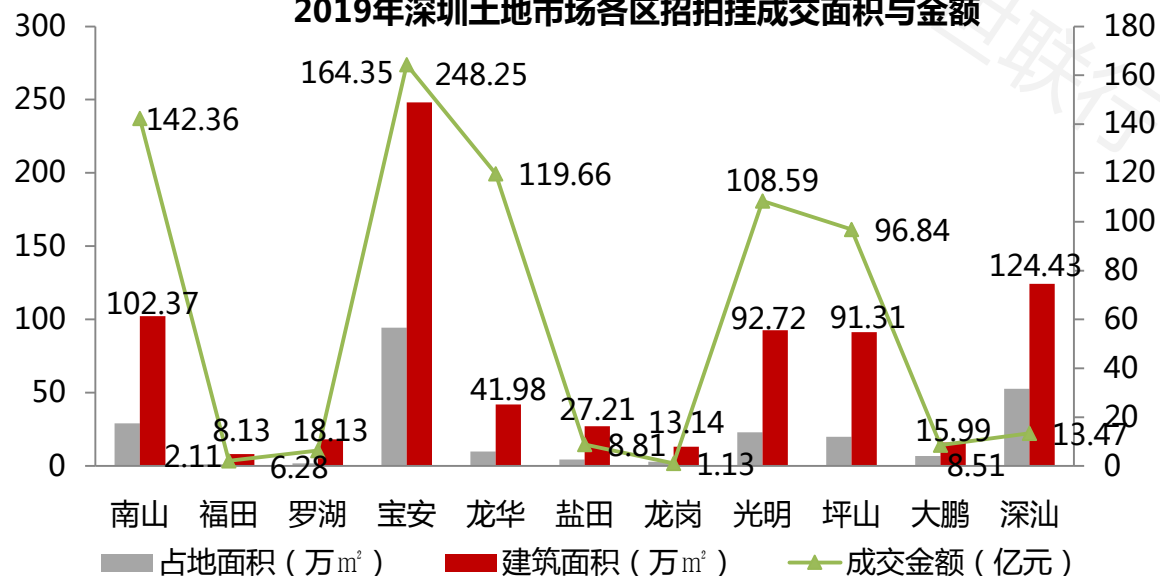


深圳土地市场：2019年深圳土地招拍挂供应321.97万m²，成交面积共246.20万m²，成交金额为672.11亿元。公示99宗城市更新地块，拟拆除重建面积798.40万m²。

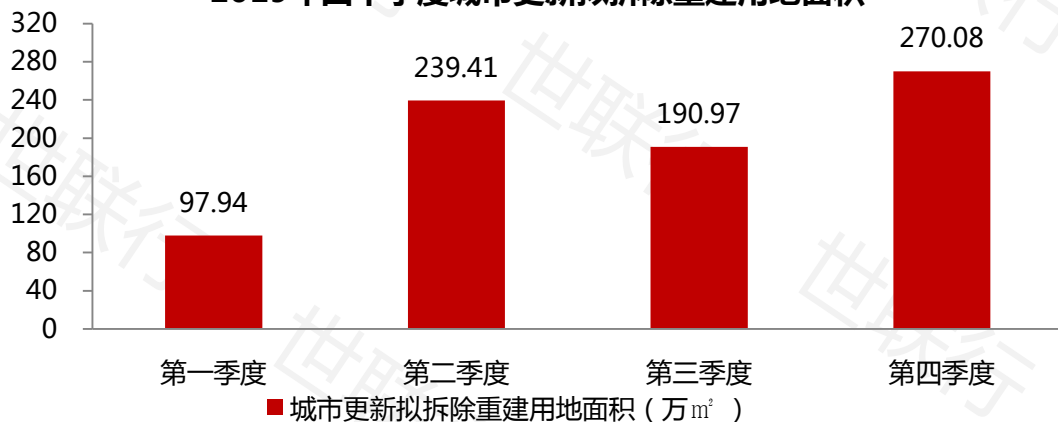
2019年各月土地招拍挂供应情况



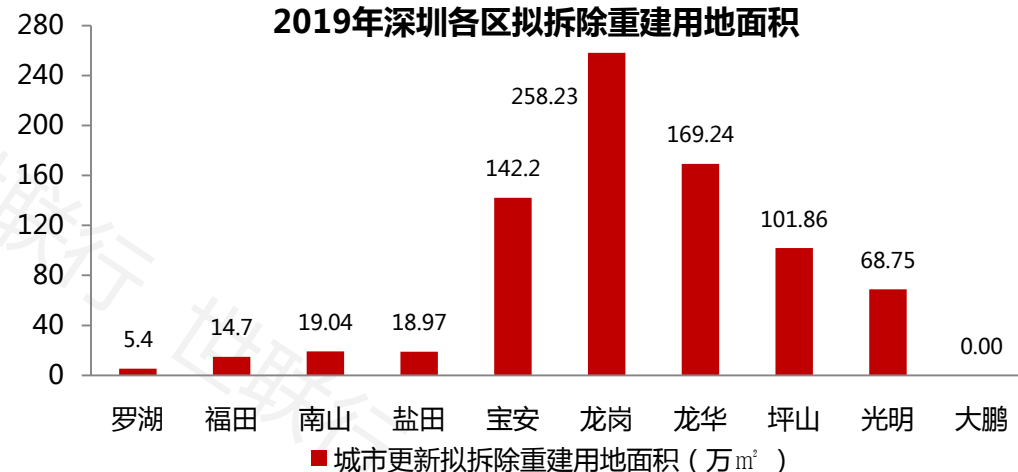
2019年深圳土地市场各区招拍挂成交面积与金额



2019年四个季度城市更新拟拆除重建用地面积



2019年深圳各区拟拆除重建用地面积



深圳土地市场：2019年招拍挂成交地块集中在深汕合作区，城市更新地块集中在龙岗区。

光明区

招拍挂9宗，土地面积22.99万m²，建筑面积92.72万m²，工业用地为主。
城市更新5宗，占地68.75万m²，工业、居住、商业用地为主。

龙华区

招拍挂4宗，土地面积9.96万m²，建筑面积41.98万m²，居住、工业用地为主。
城市更新19宗，占地16.92万m²，居住、工业用地为主。

龙岗区

招拍挂4宗，土地面积2.86万m²，建筑面积13.14万m²，工业用地为主。
城市更新28宗，占地258.23万m²，商业、居住、新型产业用地为主。

坪山区

招拍挂10宗，土地面积19.93万m²，建筑面积91.31万m²，工业、居住、商业用地为主。
城市更新10宗，占地101.86万m²，为商业、工业、居住用地。

宝安区

招拍挂6宗，土地面积94.30万m²，建筑面积248.25万m²，商业用地为主。
城市更新19宗，占地142.20万m²，工业、居住、商业用地为主。

罗湖区

招拍挂3宗，土地面积1.77万m²，建筑面积18.13万m²，为商业用地。
城市更新4宗，占地5.40万m²，以商业、居住用地为主。

大鹏新区

招拍挂2宗，土地面积6.92万m²，建筑面积15.99万m²，以居住、商业用地为主。
城市更新0宗。

南山区

招拍挂8宗，土地面积29.10万m²，建筑面积102.37万m²，以商业、产业、公共设施用地为主。
城市更新7宗，占地19.04万m²，多为新型产业、商业用地。

福田区

招拍挂1宗，土地面积1.15万m²，建筑面积8.13万m²，工业用地为主。
城市更新3宗，占地14.70万m²，商业、新型产业用地为主。

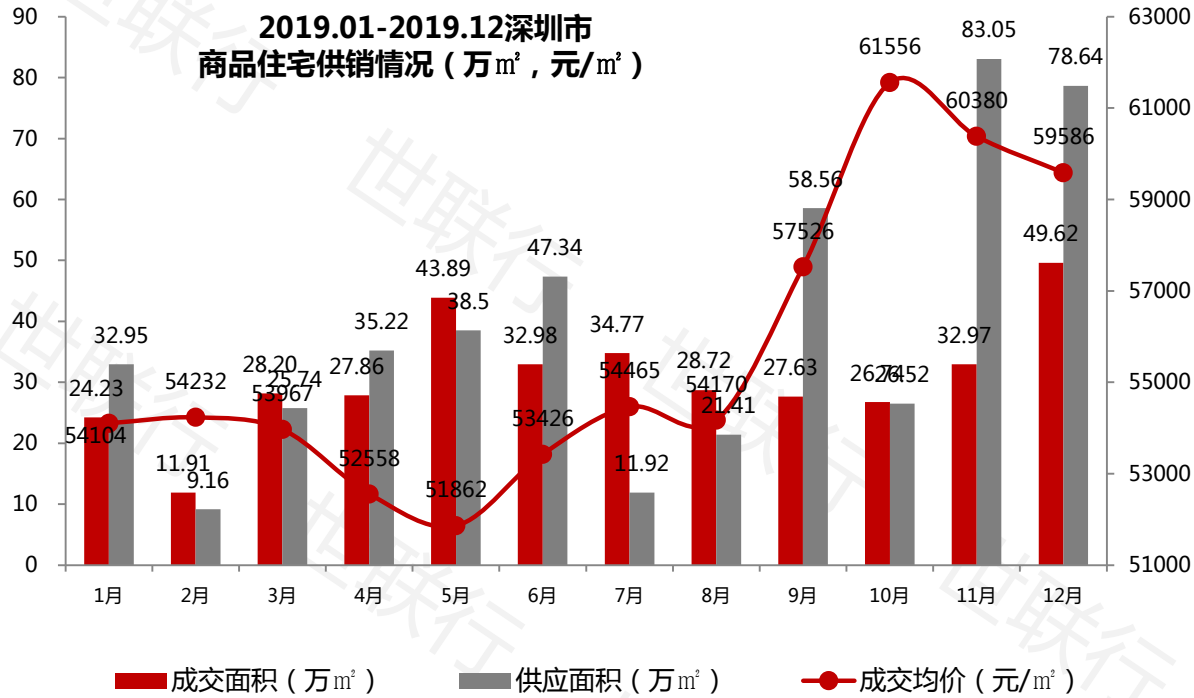
盐田区

招拍挂1宗，土地面积4.53万m²，建筑面积27.21万m²，工业用地为主。
城市更新1宗，占地18.97万m²，以居住、商业、旅游用地为主。

深汕合作区

招拍挂18宗，土地面积52.68万m²，建筑面积124.43万m²，工业用地为主。
城市更新0宗。

深圳住房市场：2019年新房供求增加，价格稳步小幅上涨；大部分区域成交量和成交价格增长明显，全市呈量增价稳趋势。



2019年深圳市商品住宅供应销售情况对比图

时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年	469.01	369.52	55784
2018年	395.92	292.42	54112
同比变化 (%)	↑18.46%	↑26.37%	↑3.09%

2019年各区商品住宅变化对比 (万m², %, 元/m²)

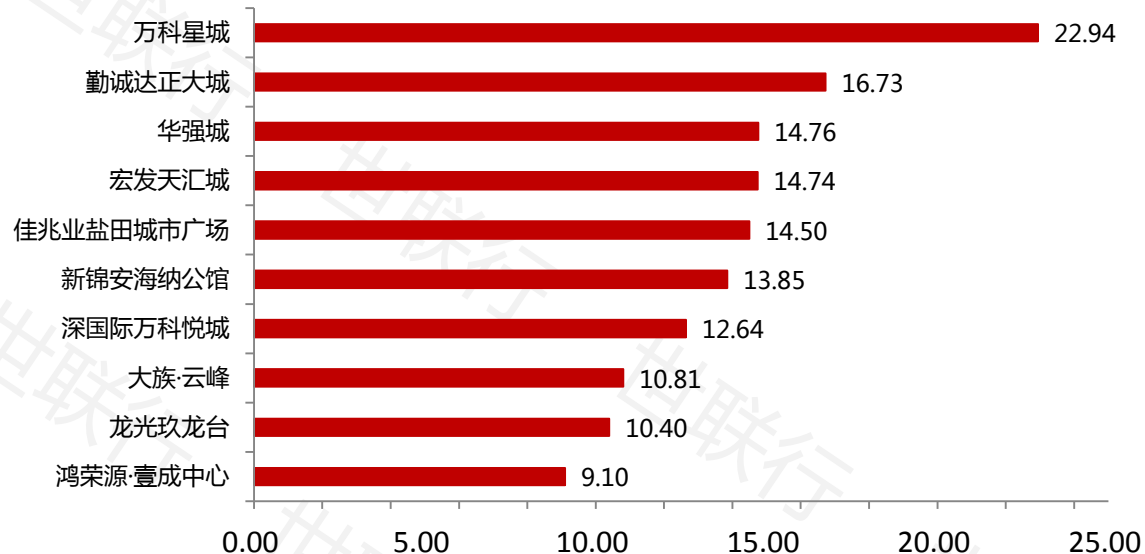
区域	供应量 (万m ²)	同比变化 (%)	成交量 (万m ²)	同比变化 (%)	成交均价 (元/m ²)	同比变化 (%)
罗湖	15.76	↑139.15%	2.65	↓-43.01%	71947	↓-1.07%
福田	12.38	↓-31.83%	17.28	↑64.1%	101355	↑7.97%
南山	60.24	↑34.25%	31.45	↓-20.26%	95937	↑4.09%
盐田	21.61	↑12.14%	17.77	↑775.37%	50262	↑5.61%
宝安	60.49	↓-47.47%	85.76	↑45.11%	55572	↑2.79%
龙岗	154.25	↑90.74%	86.11	↑1.57%	46022	↑5.13%
龙华	66.22	↑175.00%	33.69	↓-2.06%	62222	↑7.8%
坪山	27.64	↓-10.67%	37.1	↓-3.18%	35878	↑35.98%
光明	29.66	↓-42.35%	52.96	↑194.88%	46022	↑1.38%
大鹏	6.05	↑44.39%	4.46	↑284.48%	32037	↓-13.72%
深汕合作区	14.69	-	0.31	-	10789	-
全市	469.03	↑18.46%	369.54	↑26.37%	55784	↑3.09%

时间	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)
2019年下半年	280.10	200.45	58058
2019年上半年	188.91	169.07	53130
环比变化 (%)	↑48.27%	↑18.56%	↑9.28%

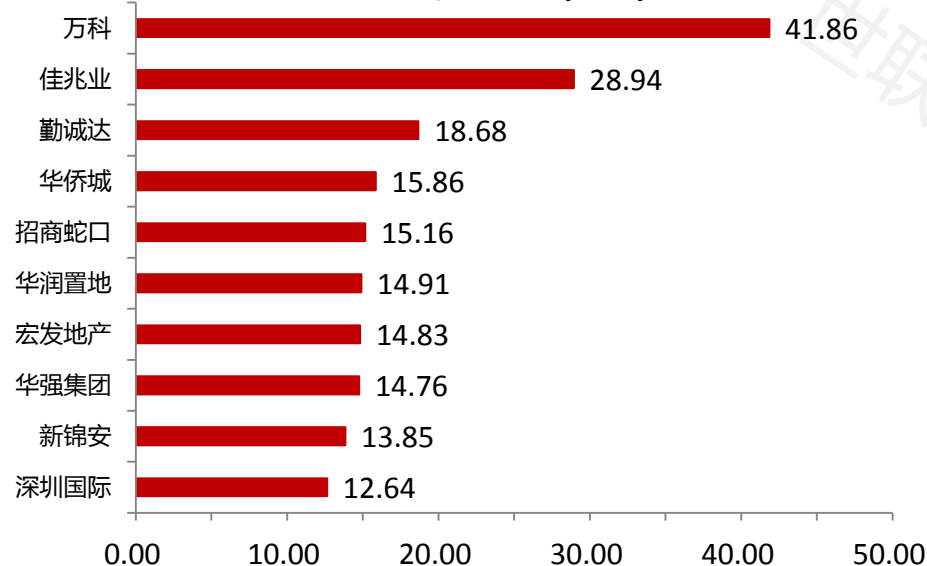
注：供应数据和成交数据均包括深汕合作区，下同

深圳房企资讯：万科星城、新锦安海纳公馆分别获成交面积、成交金额冠军；万科获成交面积、成交金额双冠军

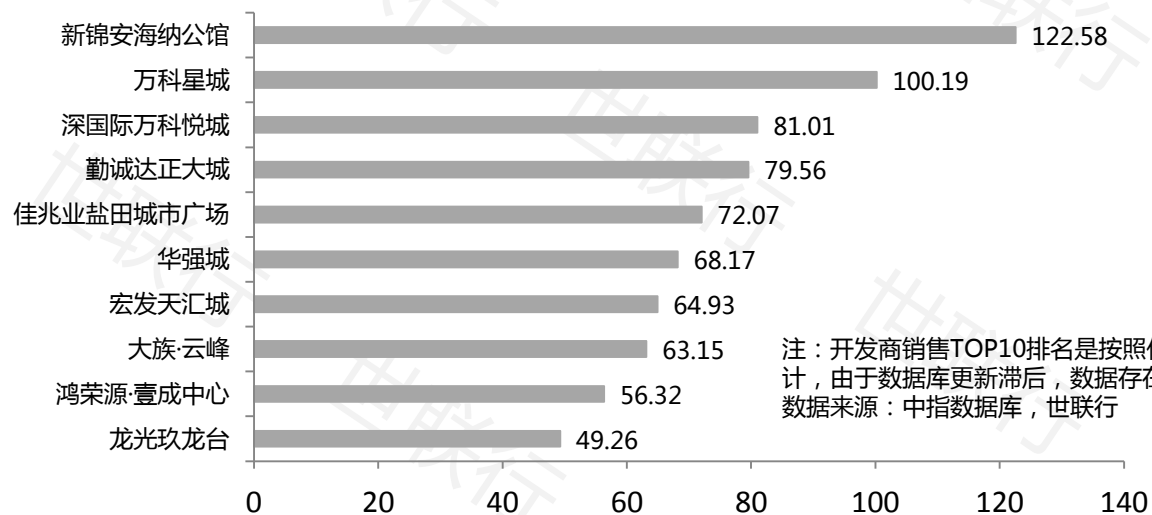
2019年商品住宅市场成交面积TOP10 (万m²)



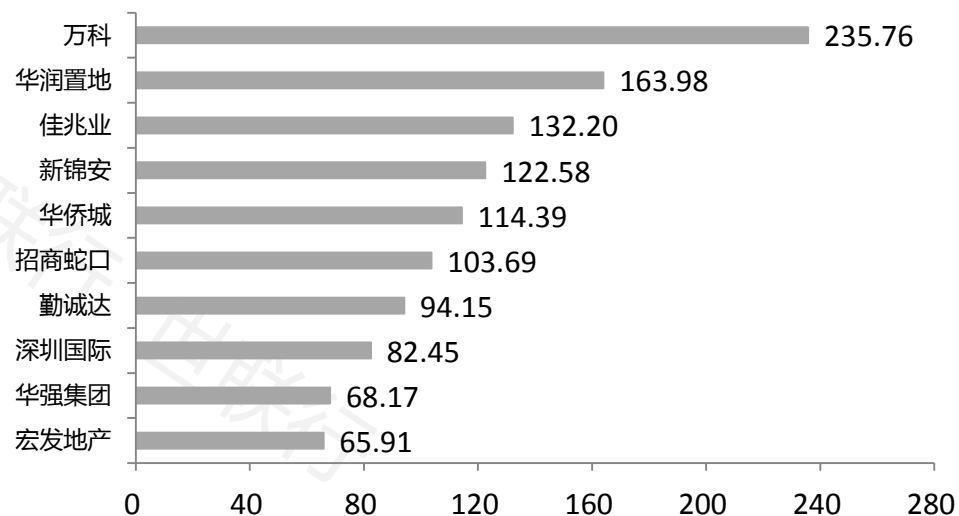
2019年企业销售面积TOP10(万m²)



2019年商品住宅市场成交金额TOP10 (亿元)



2019年企业销售金额TOP10(亿元)



注：开发商销售TOP10排名是按照住宅物业类型统计，由于数据库更新滞后，数据存在一定误差。
数据来源：中指数据库，世联行

An aerial photograph of Dongguan, China, featuring a prominent pagoda on a riverbank. The city's skyline is visible in the background under a cloudy sky. The pagoda is a multi-tiered structure with a dark roof and white walls, situated on a small island or peninsula. The river flows through the city, and the surrounding area is densely populated with buildings and greenery.

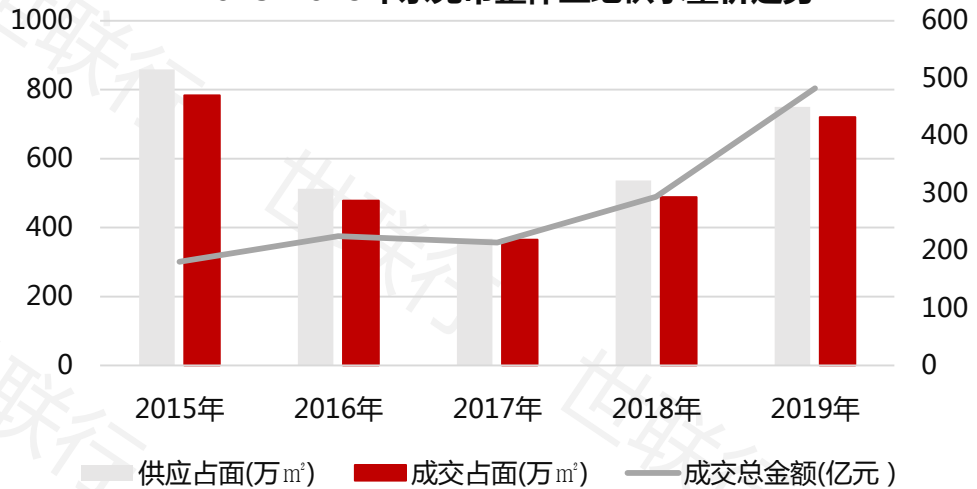
东莞
Dongguan
纵浪大化
不喜不惧

东莞政策：政府调控有序进行，松弛有度。

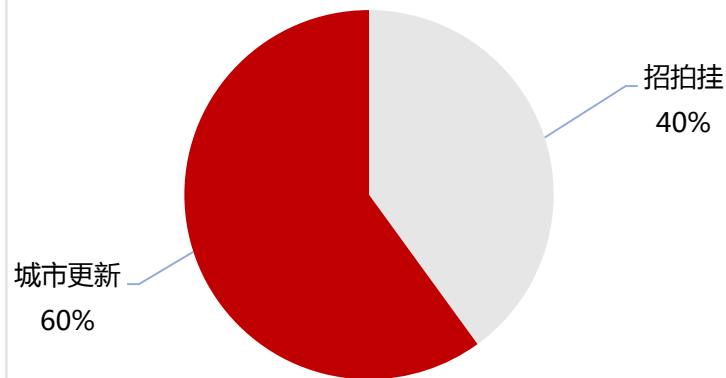
土地1.5级开发	3月13日，东实集团下属企业以底价取得鳧鱼洲地块租赁权，此为东莞市首例实施1.5级开发的项目落地。9月2日《关于发布东莞滨海湾·湾区1号项目1.5级开发控制图则的批后公告》出炉。
土拍新政	6月6日，东莞市公共资源交易网发布《东莞市国土资源网上交易达到上限后的终次报价规则。规则指出，东莞土拍不再“价高者得”，最接近平均价才能拿地。
拓空间	2019年5月5日，东莞正式发布2019年市政府一号文——《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》。 7月25日，市“拓空间”总指挥部第一次工作会议研究审议《东莞市拓展优化城市发展空间试点工作方案》。根据该方案，东莞拟选取27个“拓空间”试点，主要分为试点片区、试点镇、试点项目三种类型。
禁墅令	8月13日，东莞市自然资源局发布《东莞市加强居住项目规划管理指导意见》。要求居住项目内严禁建设别墅，低层及多层住宅严禁变相建设为别墅。同时重点管控中心城区和轨道站点TOD地区，禁止规划布局层数低住宅。
城市密度分区管理	12月24日，东莞市自然资源局正式印发《东莞市密度分区技术标准（试行）》，首次建立差异化的密度分区管理机制。
二手房个税	3月11日起，东莞二手房交易个税可按照两种方式征收，即全额2%或差额20%，具体采取哪种征收方式，由税务机关根据纳税人提供的资料来确认。
港澳台居民购房	7月31日，东莞市住建局、市不动产登记中心联合印发了《关于简化港澳台居民在我市购房相关资料要求的通知》。该通知自2019年8月1日起施行。通知规定，年满18岁的港澳台居民，有居住证即可在本市买一套房
普通住房价格调整	8月31日，东莞住建局出台《关于调整我市普通住房价格标准的通知》，这是今年东莞第二次对普通住宅价格标准进行调整。

东莞土地市场：整体土地供需量价齐升。宅地供应有序增加，上半年成交空前火热，新规出台后，下半年价格有效控制。15家房企入东莞，城市更新拿地占6成。

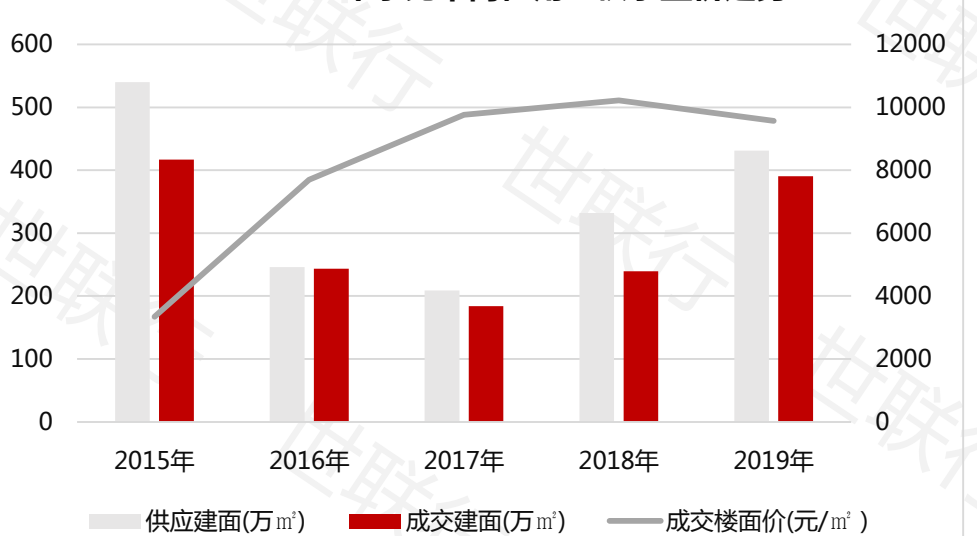
2015-2019年东莞市整体土地供需量价走势



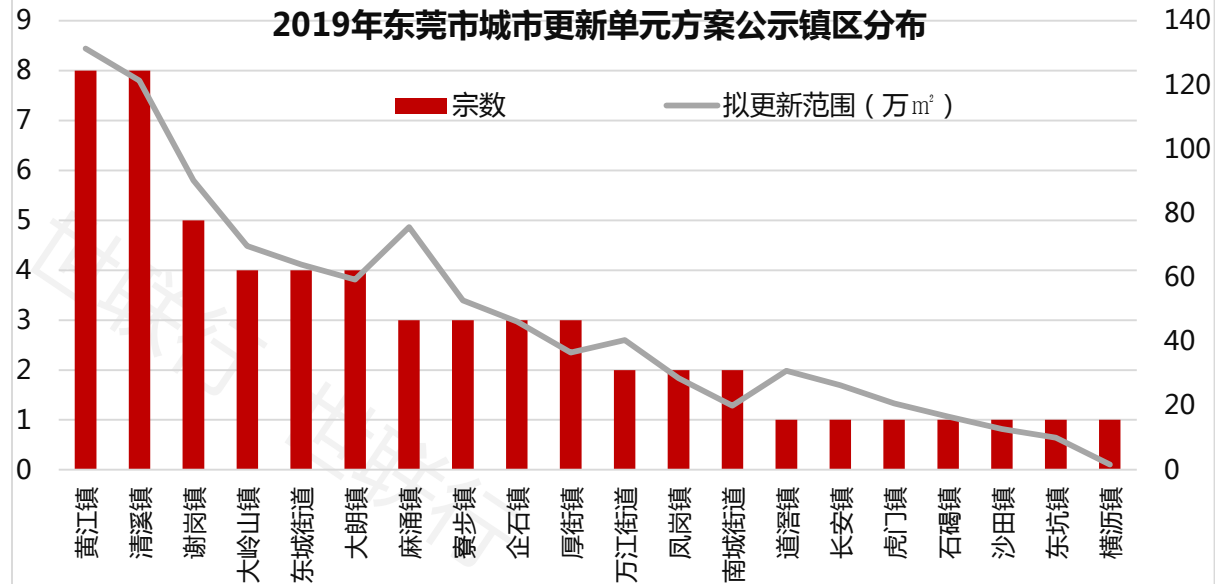
2019年新入莞房企拿地方式



2015-2019年东莞市商住用地供需量价走势

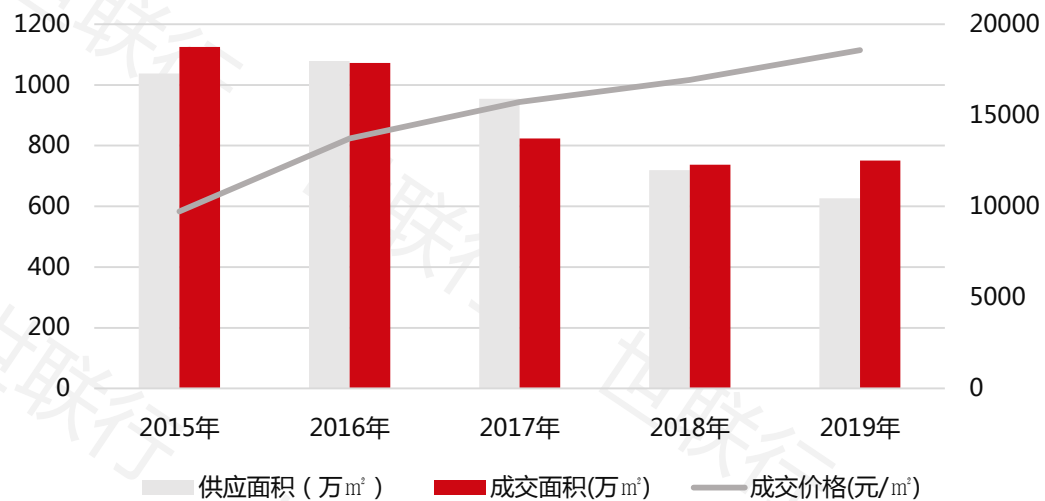


2019年东莞市城市更新单元方案公示镇区分布

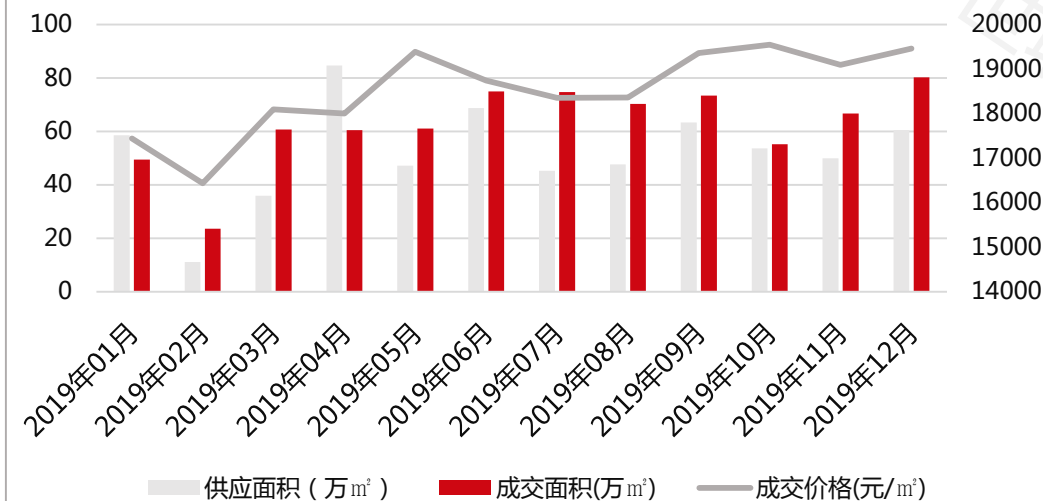


东莞住宅市场：商品房供需双向回落，价格稳中向上，多项调控政策助力市场平稳运行。商品住宅年内供需量淡旺季区分不明显，全年平稳运行。

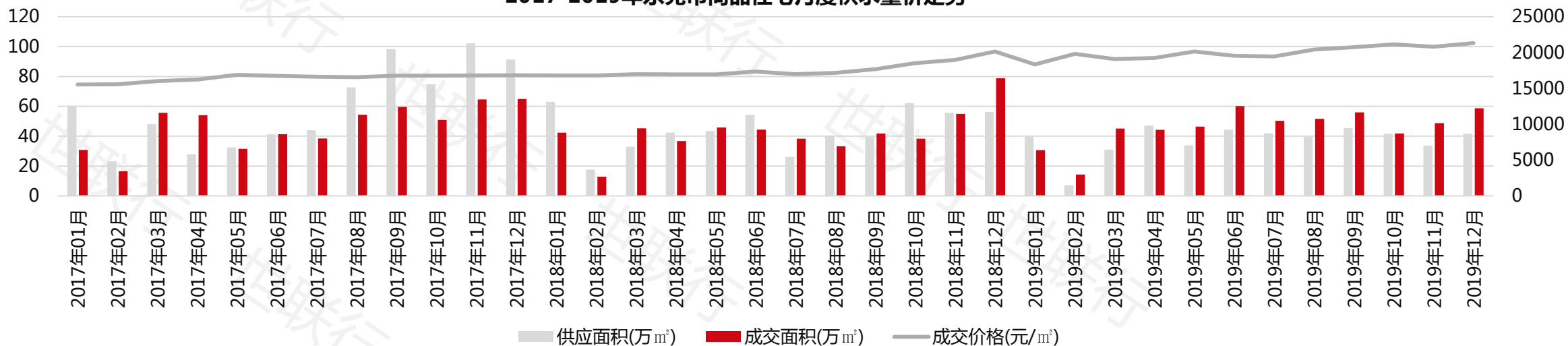
2015-2019年东莞市商品房年度供需量价走势



2019年东莞市商品房月度供求量价走势



2017-2019年东莞市商品住宅月度供求量价走势



东莞房企资讯：2019年新进驻房企15家。房企成交前两名市场占有率（金额）超29%，头部效应明显。

2019年东莞市新晋房企分布

新进房企	镇区
华侨城	寮步
鹏瑞	南城
美的置业	石碣
天健	万江
首创	望牛墩
唐商	谢岗
德思勤	滨海湾新区
宏发	麻涌
衡泰地产	南城
保利达	桥头
美佳华	沙田
仁恒置地	沙田
福晟	石排
恒荣实业	万江
华夏幸福	中堂

2019年开发商销售排行榜（金额）

开发商	面积（万m ² ）	金额（亿元）	成交套数（套）	市场占有率（面积）	市场占有率（金额）
万科地产	116.19	251	16113	15.50%	18.02%
碧桂园	89.88	154	11822	11.99%	11.06%
卓越地产	31.81	58	4552	4.24%	4.16%
金地地产	26.3	50	2984	3.51%	3.59%
恒大地产	25.9	45	3500	3.45%	3.23%
保利地产	21.1	34	2187	2.81%	2.44%
时代中国	17.8	32	2401	2.37%	2.30%
华润置业	16.2	35	1376	2.16%	2.51%
邦联实业	15.3	33	1077	2.04%	2.37%
珑远集团	13.8	37	1430	1.84%	2.66%

A nighttime photograph of a city skyline reflected in a body of water. The buildings are illuminated with various colors, including warm yellow and cool blue. The water in the foreground is dark, with the lights from the buildings creating a shimmering reflection. The sky is dark, and a few stars or distant lights are visible.

惠州
Huizhou
江静潮落
当春花开

惠州政策

惠阳区房产
管理局

《惠州市惠阳区加强房地产经纪机构信用管理办法》

2019.3.6

*企业只有完成信用档案才能在该局正常开展二手房网签业务。

惠州市人
民政府

《惠州市惠城区房地产开发项目停车位租售管理办法》

3.23

*小区未售车位不得只售不租

惠州市住房和
城乡建设局

《惠州市房地产开发企业信用管理办法（征求意见稿）》

5.31

从事房地产活动的房地产开发企业及其从业人员都将纳入信用体系，建立信用档案对公众公开；房企将根据评价结果分为A-E五个等级实行差异化管理

惠州自然资
源局

《惠州市住宅项目配套教育设施建设管理试行办法（草案）》

6.18

*惠州新建住宅小区必须配建学校与首期同步交付使用

惠州市住房和城
乡建设局 惠州市住房
公积金管理中心

《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施细则》

7.2

开发商拒绝公积金贷款将“锁盘”

惠州市人民政
府

《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》

11.8

市民购买装配式建筑可优先放贷

惠州自然资
源局

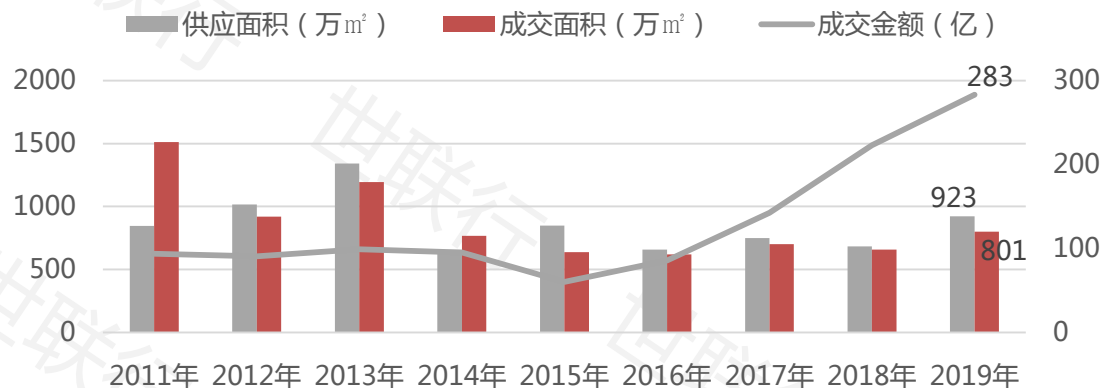
《惠州市惠城区马安南产业园控制性详细规划》（草案）

12.19

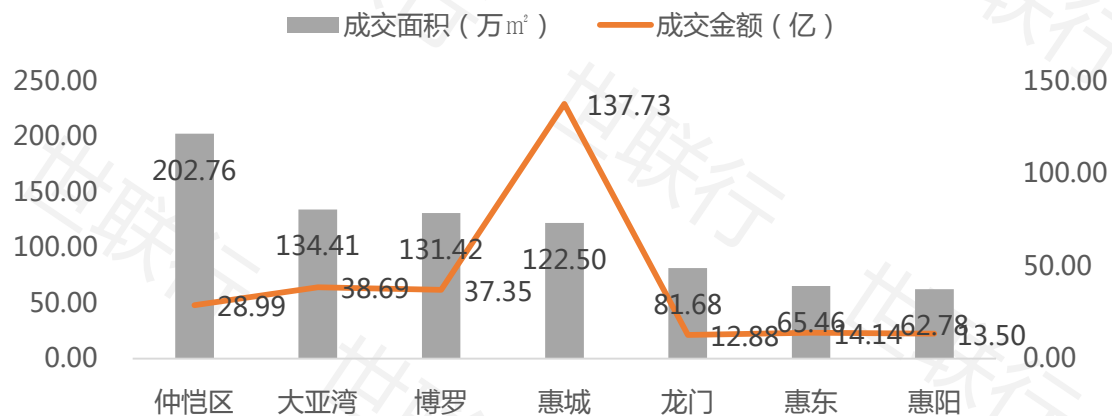
拟规划深惠城轨站点和地铁站

惠州土地市场：土地成交总量同比上升，品牌房企加速布局。

惠州市近年土地供求及成交金额情况



2019年各县区土地挂牌成交量价情况

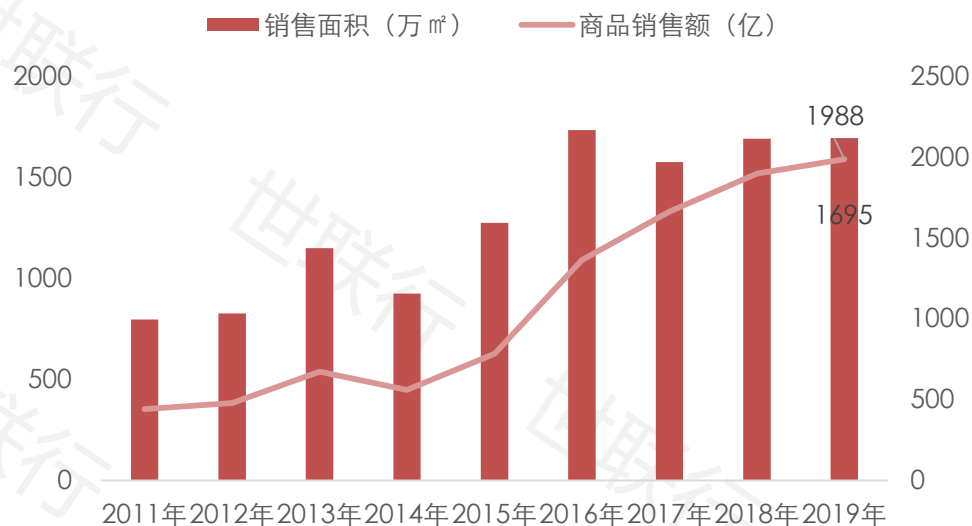


2019年部分品牌房企-惠州市拿地情况

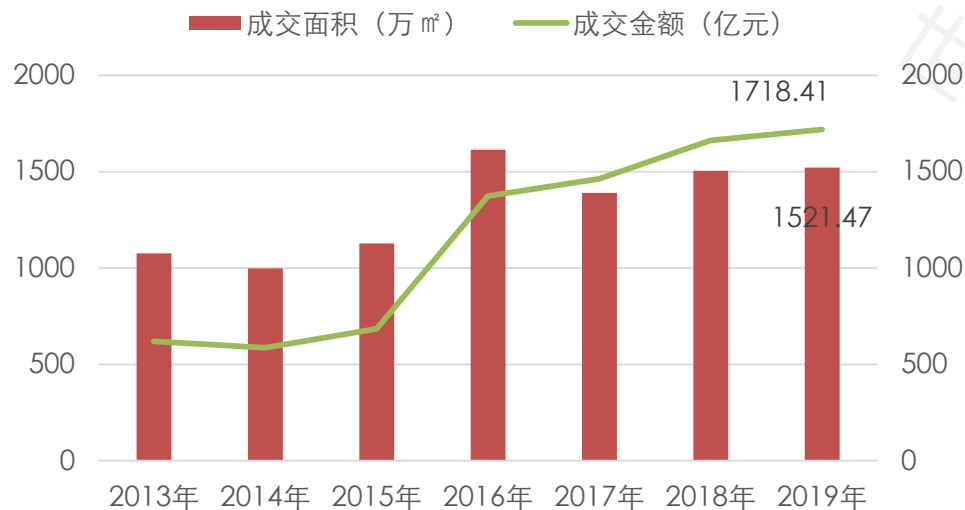
房企	成交宗数	总成交金额 (亿元)	总成交面积 (万㎡)	总成交建面 (万㎡)
市城投	2	37.97	22.25	68.99
平安	3	22.56	19.43	50.08
碧桂园	7	10.24	17.86	24.60
旭辉	1	20.32	11.92	36.94
雅居乐	2	17.43	11.36	29.90
星河地产	2	3.92	8.23	13.64
佳兆业集团、力高集团	2	6.87	7.60	23.54
保利	1	11.53	6.00	16.81
中粮地产	1	4.78	5.59	19.58
万科、中天	1	6.45	4.19	11.73
中交地产	1	7.95	4.12	12.36
隆生集团 (村企合作)	1	2.95	2.82	10.72
卓洲投资 (村企合作)	1	2.46	2.74	9.59
泰丰	1	0.88	1.69	5.41
融创集团	2	1.54	1.61	3.92

惠州商品房市场：商品房成交量价俱升 住宅均价持续稳步走高。

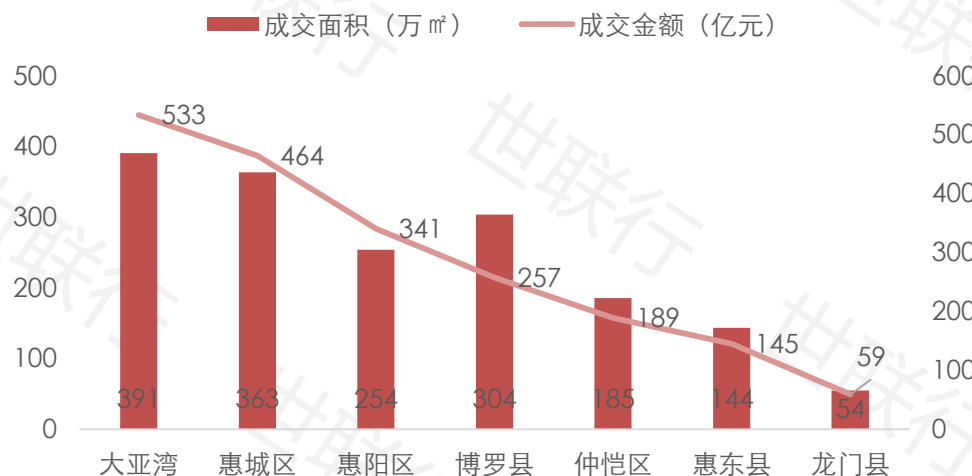
惠州市近年商品房销售情况



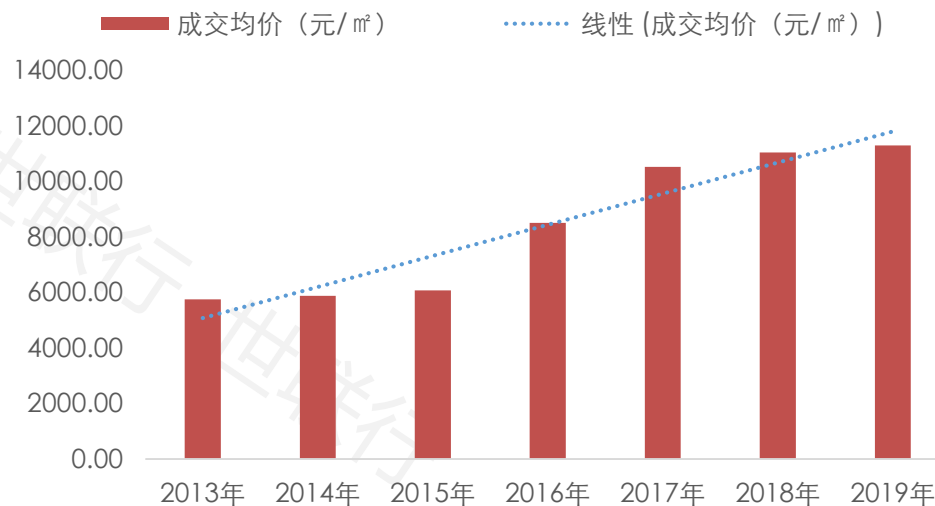
惠州市近年住宅成交情况



2019年各区县商品房成交情况



惠州市近年住宅成交均价走势



惠州房企资讯：碧桂园、龙光、星河地产表现突出，TOP20房企市占超50%。

2019年惠州市房企销售金额TOP10

按金额排名	项目名称	销售额 (亿元)	市场份额	按金额排名	项目名称	销售额 (亿元)	市场份额
1	碧桂园集团	249.87	12.57%	11	奥园集团	31.12	1.57%
2	龙光地产	104.28	5.25%	12	雅居乐集团	29.03	1.46%
3	星河控股集团	82.94	4.17%	13	合生创展	27.64	1.39%
4	恒大集团	62.10	3.12%	14	卓越集团	26.56	1.34%
5	海伦堡地产	57.77	2.91%	15	汇景丰地产	25.80	1.30%
6	中洲控股	50.18	2.52%	16	泰丰集团	23.23	1.17%
7	中海地产	47.08	2.37%	17	华润	21.40	1.08%
8	富力地产	44.45	2.24%	18	蓝光集团	20.83	1.05%
9	新力控股	41.02	2.06%	19	德威集团	20.55	1.03%
10	佳兆业集团	40.79	2.05%	20	金地集团	17.79	0.89%

统计规则：2019年惠州市房企销售金额（所有物业）

2019年惠州市单盘销售金额排行榜TOP10

按金额排名	项目名称	成交金额 (亿元)
1	龙光城	49.34
2	碧桂园太东公园上城	38.67
3	雅居乐花园	28.52
4	牧云溪谷花园	25.80
5	卓越东部蔚蓝海岸花园	24.44
6	棕榈岛度假村	24.40
7	新力花园	23.61
8	碧桂园十里银滩	23.20
9	星河丹堤花园	22.66
10	碧桂园·太东天樾湾	22.59

数据来源：世联数据平台、惠州世联研究

珠海

Zhuhai

供需旺盛

房价走稳



珠海政策：建立租购并举住房制度，明确未来新增各类住房数量，协调商品房和保障房供应比例

2019.4 珠海市人民政府正式印发《关于加快建立多主体供给多渠道保障租购并举住房制度实施意见》

2020

2018-2020年全市新增供应各类住房不少于4.8万套，其中新增供应商品住房（不含租赁住房）占新增供应住房的比例为75%左右，其他新增供应各类保障性住房和租赁住房比例为25%左右。

2025

2021-2025年全市新增供应各类住房不少于14.3万套，其中新增供应商品住房（不含租赁住房）占新增供应住房的比例为70%左右，其他新增供应各类保障性住房和租赁住房比例为30%左右。

2030

到2030年，全市住房品质持续提升，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加成熟，住房绿色化、智能化水平显著提高，广大人民群众居住质量达到全省前列水平。

2019.7 《珠海市房地产市场监督管理办法》正式实施

珠海市人民政府印发了《珠海市房地产市场监督管理办法》。新建立的珠海市房地产交易监管平台，作为房地产交易、管理的操作平台和有关房地产交易、管理信息的发布平台，将实现对房地产市场的动态监控。



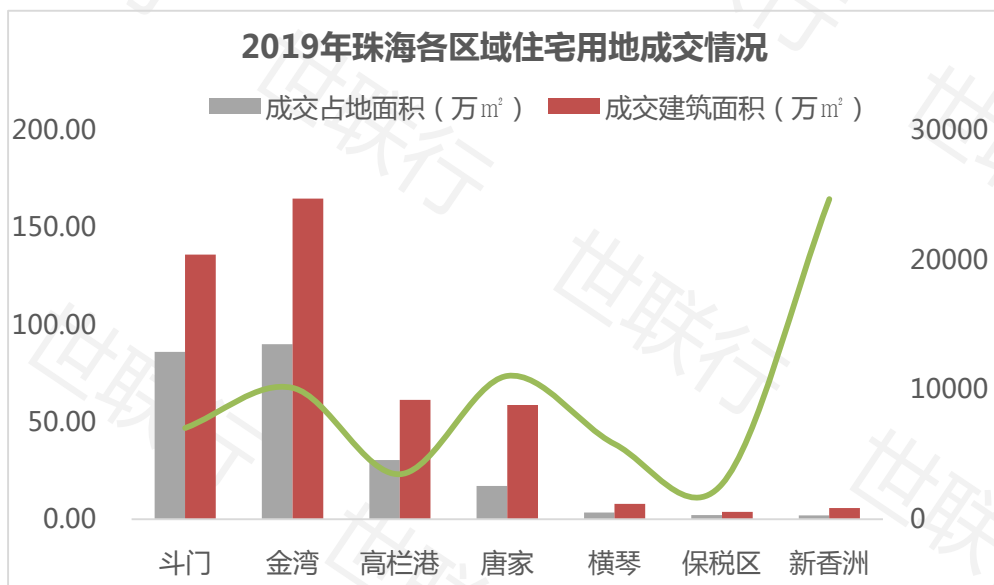
珠海土地市场：住宅用地成交活跃，溢价平稳。外来品牌房企进入性强，本地龙头华发土地储备最高。

土地量价

2019年住宅土地成交活跃，为历年最高值，但整体溢价率不高，维持平稳。整体住宅土地楼面价约8500元/平米，在逐步回升中；商办土地成交3宗，成交面积依旧维持低位，且均为底价成交。

成交区域与房企

2019年住宅土地成交较集中在斗门与金湾，且两个区域成交量价同比上一年涨幅较高。新香洲六年来首次推住宅用地，成交楼面价居全市之首，横琴与南湾保税区为保障房用地成交，成交楼面价相比往年要低。外来品牌房企进入性较强，鹏瑞、宝龙、天茂首次进入珠海连拿两块地，建发扩充在珠海的经营范围。本地龙头华发储备最高，品牌房企地块集中在斗门、金湾、唐家。



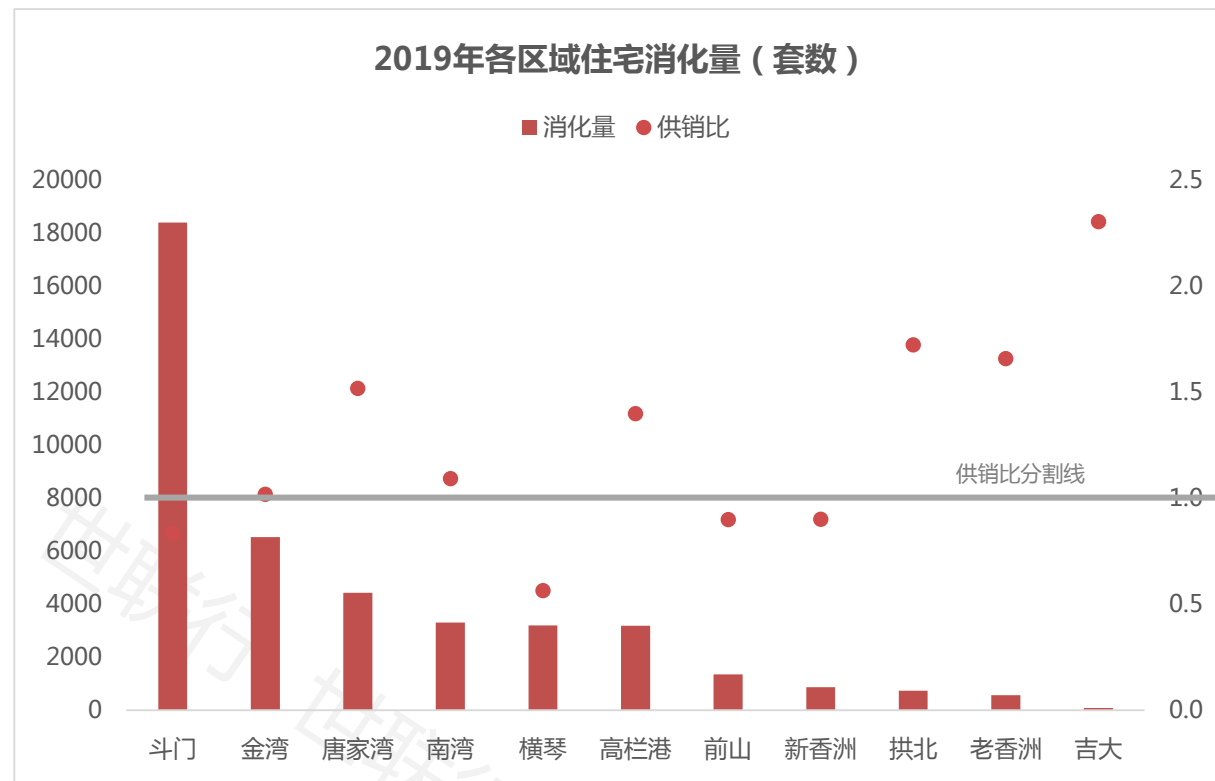
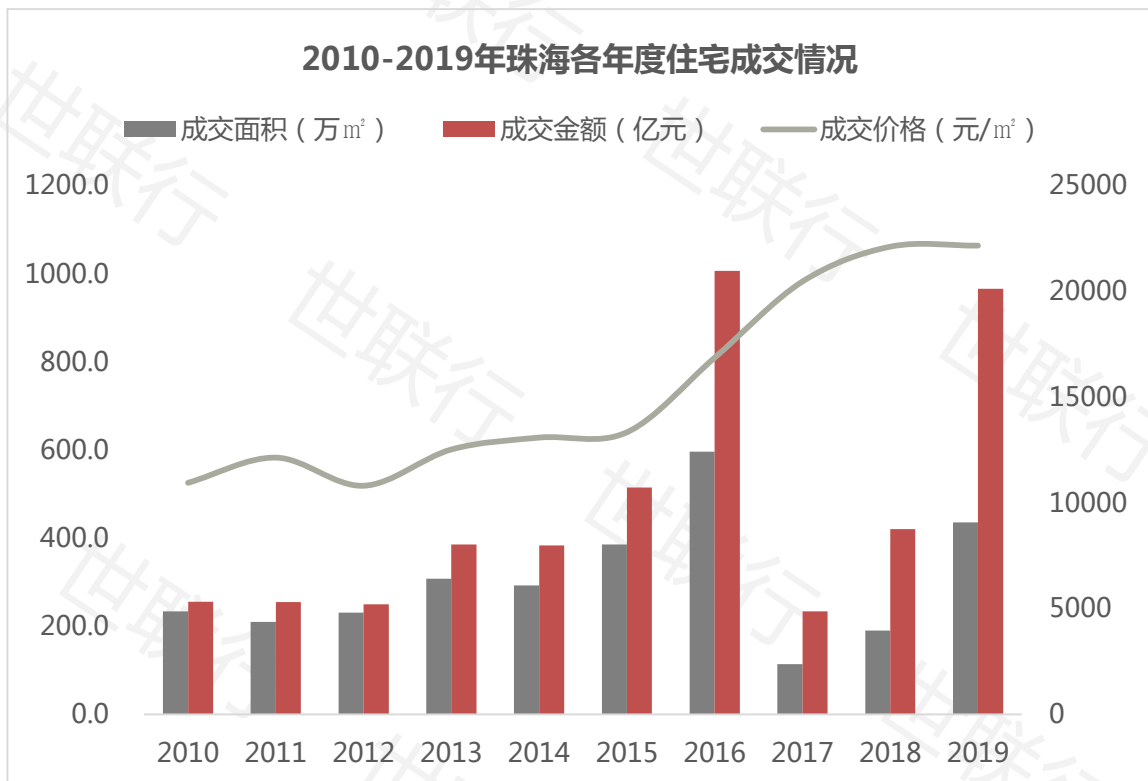
2019年珠海开发商储备用地情况

开发商	宗数	总规模 (万m²)
华发	9	107.42
世茂	1	96.77
宝龙	2	72.48
中铁建	4	47.74
金茂	1	44.64
奥园	2	35.11
龙光	1	26.51
万科	2	21.99
富力	1	21.00
三一集团	2	19.12

开发商	宗数	总规模 (万m²)
恒大	1	18.07
华润	2	17.43
方圆	1	13.54
佳兆业	1	12.93
中海	1	9.07
格力	2	7.63
建发	1	5.91
仁恒	1	4.18
保利	1	2.38
碧桂园	1	—

珠海住宅市场：全市量升价稳。斗门、金湾成交套数最高，供销平衡。

- ◆ 2019年累计珠海市商品住宅销售面积约为435万 m^2 ，同比上升129%，销售金额约为966.3亿元，同比上升130%，成交均价为22173元/ m^2 ，同比上升0.23%。2019年珠海整体呈现量升价稳态势。
- ◆ 斗门、金湾成交套数最高，但供销比较为平衡，100-120 m^2 产品成交最高，供销比较低



珠海房企资讯：品牌房企项目销售业绩领先。

2019年累计珠海住宅项目排名

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交金额 (亿元)
1	南湾	华发四季半岛	1271	11.72	40.22
2	金湾	九洲保利天和	1303	16.72	39.95
3	横琴	华发广场	810	8.42	39.60
4	斗门	华发又一城	1809	21.46	29.48
5	斗门	翠湖苑	1793	20.15	28.88
6	前山	环宇城	850	7.90	27.89
7	斗门	海伦堡湖心里	1627	17.23	26.35
8	新香洲	五洲花城二期西区	486	6.51	25.84
9	南湾	保利时代中环	708	7.33	24.74
10	唐家	仁恒滨海半岛	611	7.28	23.10

2019年累计珠海房企销售金额排名

排名	开发商	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交金额 (亿元)	份额
1	华发	8502	87.72	210.34	25.02%
2	时代	2924	29.83	52.19	6.21%
3	世荣	2629	29.20	43.40	5.16%
4	保利	1383	15.87	38.24	4.55%
5	海伦堡	2131	22.28	33.41	3.97%
6	五洲	883	10.26	33.22	3.95%
7	仁恒	673	8.59	32.09	3.82%
8	九洲控股	985	12.06	30.40	3.62%
9	中海	954	8.84	30.30	3.60%
10	格力	1413	13.93	29.57	3.52%

注明：两家房企合作项目销售业绩对半分。

A nighttime photograph of a cityscape in Zhongshan, China. The scene is dominated by a wide river in the foreground, which reflects the vibrant lights of the city. On the right bank, there are several large, modern buildings with distinctive architectural features, including a prominent structure with a large, illuminated, flame-like or flower-like facade. The buildings are lit up with warm yellow and orange lights, and some have blue neon accents. In the background, more city buildings are visible, some with blue and white lights. The sky is dark, and the overall atmosphere is one of a bustling, modern city at night.

中山
Zhongshan
蓄势待发

中山政策：限购政策放宽，吸引部分港澳台人士置业

◆中山放宽限购，港澳台客户首套房全放开，外地客户只要一个月就能购房！

- ◆ 港澳客户办理申报购房网签无需提供社保、完税证明和劳动合同了，中山首套房只需要港澳身份证和回乡证、中山住房证明、婚姻证明、家庭成员表。
- ◆ 中山市住建局相关科室工作人员表示：为了保障中山市本地居民和在中山市工作的人员的自住住房需求，非中山户籍人员，购买首套房仅需提供在中山工作的工作证明和有效的参保（社保）证明，即可买房，社保无时限要求。约等于，最低只需要缴纳1个月社保，就可以在中山买房啦！

2019
年1月

《中山市个人自愿缴存使用住房公积金办法》

在中山就业的港澳台人员、外国人等三类人可在中山自愿缴存公积金。

2019
年4月

“欢迎就读，一视同仁，就近入学”政策

持有港澳居民居住证的港澳居民子女，可按规定在粤享受学前教育、入读义务教育学校、在居住地接受高中教育。

2019
年5月

港澳客户购房新增两个购房通道

一是提供半年社保或个税凭证加在职证明;二是在中山注册公司，其他人员购房限购政策不变。

2019
年10月

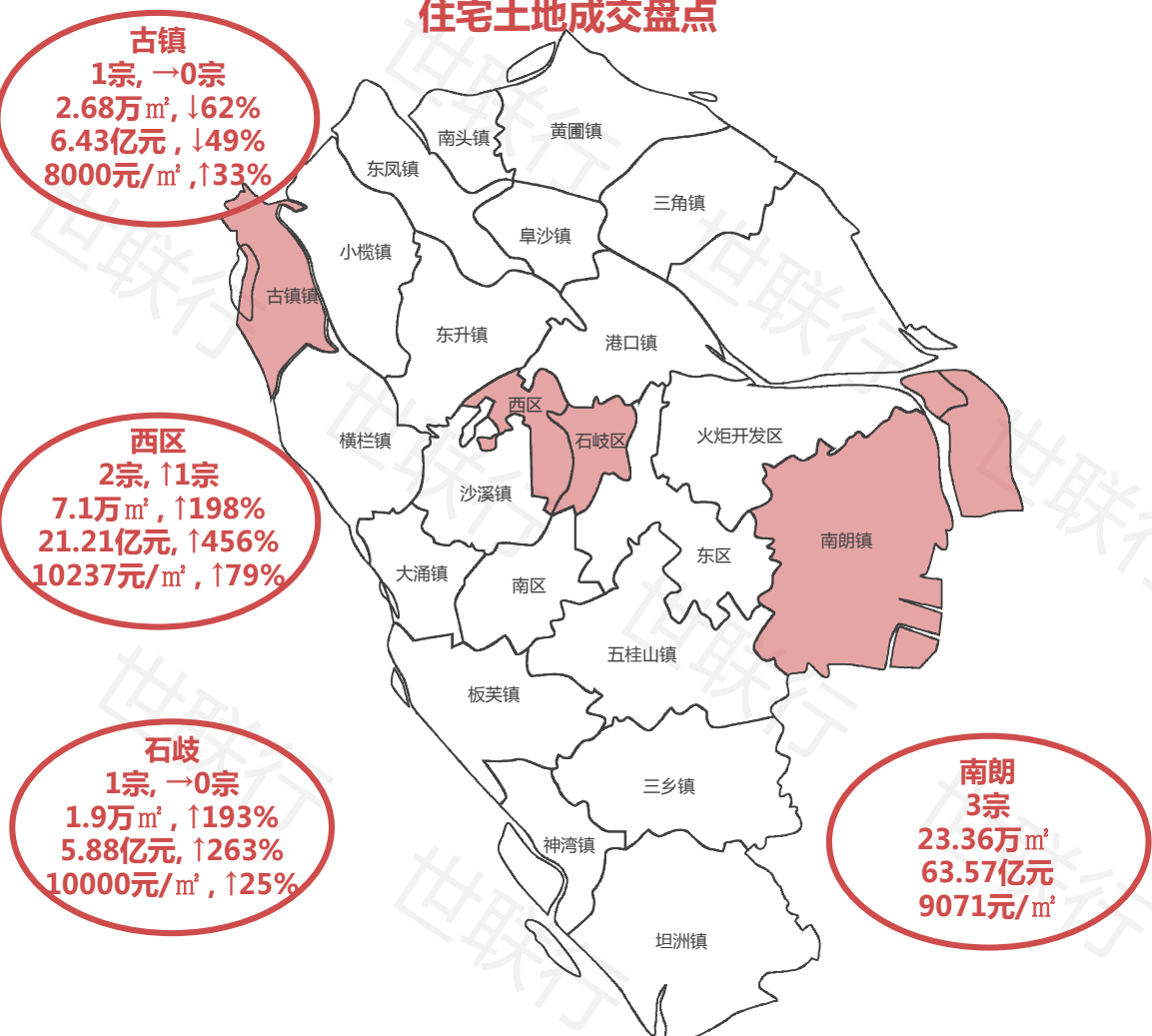
中山首套房对港澳客户完全放开

港澳客户办理申报购房网签无需提供社保。非中山户籍人员，购买首套房仅需提供在中山工作的工作证明和有效的参保（社保）证明。

中山房地产市场：年度招拍挂住宅推地12宗，成交7宗，土地成交量维持低位；取地开发商仍以品牌为主。

◆ 住宅地块成交楼面价达到8000-10000的水平，占当前相应区域销售价格约65%，后续将势必推高住宅销售价格；取地开发商仍以品牌为主，19年出现部分新进入品牌，或为中山地产市场带来新气象；

住宅土地成交盘点

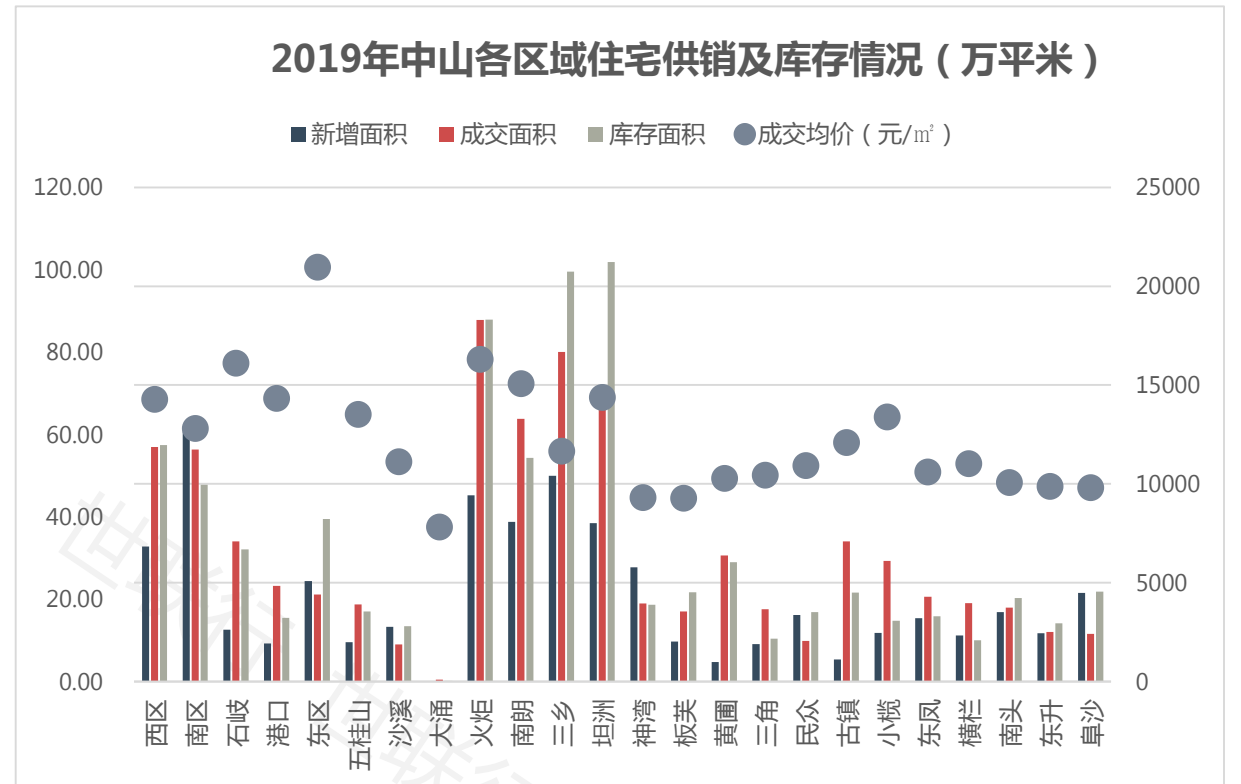
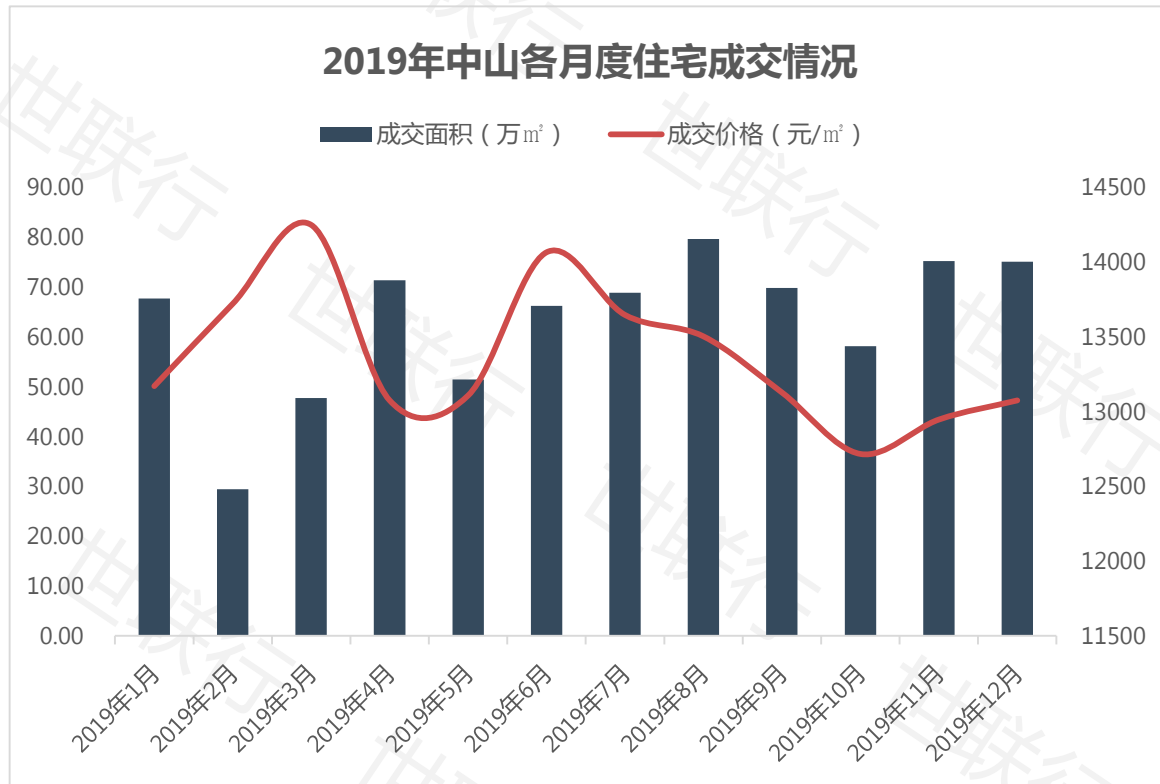


- ① 位置：西区彩虹片区
成交面积：5.94万 m²
楼面价：10600元/m²
溢价率：1.0%
竞得者：越秀
- ② 位置：西区狮滘口
成交面积：1.16万 m²
楼面价：8000元/m²
溢价率：0.0%
竞得者：宝嘉地产
- ③ 位置：古镇
成交面积：2.68万 m²
楼面价：8000元/m²
溢价率：0.0%
竞得者：雅居乐
- ④ 位置：南朗翠亨新区
成交面积：8.36万平米
楼面价：9100元/平米
溢价率：0.0%
竞得者：保利
- ⑤ 位置：南朗翠亨新区
成交面积：5.77万平米
楼面价：9000元/平米
溢价率：0.0%
竞得者：常元
- ⑥ 位置：南朗翠亨新区
成交面积：9.23万平米
楼面价：9090元/平米
溢价率：1.0%
竞得者：常元
- ⑦ 位置：石岐
成交面积：1.90万平米
楼面价：10000元/平米
溢价率：0.0%
竞得者：华发
- ⑧ 位置：石岐
成交面积：0.91万平米
楼面价：3100元/平米
溢价率：0.0%
竞得者：富力
- ⑨ 位置：石岐
成交面积：1.07万平米
楼面价：3000元/平米
溢价率：0.0%
竞得者：富力

中山住房市场：5月限购放松，开发商以价换量，全年量价齐稳

◆ 2019年下半年，随着购房资格放宽，各大开发商开始以价换量；一直延续到年底价格才开始回升；2019年全年成交496.9万平米，同比上升7.99%；平均成交价格为13332元/平米，同比上升9.82%，全年呈现量价齐稳的态势。

◆ 各区市场中，临深临珠区域（火炬、南朗、三乡、坦洲）呈三高趋势（新增、消化、库存），三乡、坦洲库存量较高，去化压力大。



中山房产资讯：2019年一手住宅市场销售排名

◆ 2019年前3名项目成交金额均超过30亿元，远超2018年第一名（29亿元），项目差距逐步拉开。

◆ 品牌房企项目销售业绩最高，排名前5的房企销售业绩均超过50亿元，相对2018年增加2个。

2019年中山住宅项目销售金额排名

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (万平方米)	成交金额 (亿元)
1	南朗	锦绣海湾城	2588	28.94	40.43
2	南区	碧桂园凤凰城	2282	28.64	34.07
3	三乡	雅居乐新城	2574	28.35	33.22
4	西区	雅居乐剑桥郡	1589	18.22	26.85
5	坦洲	逸骏星园	1699	17.72	25.74
6	火炬	金色年华	1122	12.22	23.97
7	火炬	保利林语	1484	14.92	20.43
8	南朗	保利碧桂园领秀海	1226	12.37	20.16
9	南朗	碧桂园保利天启	955	10.65	19.00
10	古镇	万科城	1209	13.81	17.77

2019年中山房企销售金额排名

排名	开发商	成交套数	成交面积 (万平方米)	成交金额 (亿元)	份额
1	雅居乐	7024	77.91	100.44	9.91%
2	碧桂园	5730	66.61	88.98	8.78%
3	敏捷	4475	49.89	71.37	7.04%
4	保利	4051	43.60	61.36	6.05%
5	万科	3020	34.69	56.61	5.58%
6	龙光	2450	26.92	34.28	3.38%
7	逸骏置业	1699	17.72	25.74	2.54%
8	融创	2517	25.02	25.65	2.53%
9	深中房地产	1148	12.48	24.39	2.41%
10	时代	1196	13.09	20.23	2.00%

A nighttime aerial photograph of Jiangmen, China. The image shows a cityscape with numerous lit-up buildings and a prominent bridge with a colorful, arched structure spanning a river. A large highway interchange with multiple lanes is visible in the foreground, illuminated by streetlights. The sky is dark, and the overall scene is vibrant with city lights.

江門

Jiangmen

静待破晓

江门政策：上半年人才建设加强、豪宅线下调、落户限制取消、商转公贷便捷化；下半年政策积极，刺激首次置业需求。

2019年上半年，江门的房地产政策重点在于维持整体楼市的稳定，主要围绕着地产相关联的方面进行调整，如：人才引进建设、豪宅线调整、落户限制、住房贷款等；进入下半年，调控范围明显加大，从全国市场到大湾区领导小组再到江门本市，均发布了相应政策，整体的政策环境更加积极，刺激首次置业的需求。

2019年1月18日，《关于进一步集聚新时代人才建设人才强市的意见》正式发布，是江门市历年来含金量最高、惠及面最广、支持力度最大、针对性最强的人才政策。意见自2019年2月28日执行，有效期5年。

2019年1月31日，江门住建局公示《2019年上半年普通住房享受优惠政策》公告。2019年上半年“豪宅线”为12531元/m²，相比2018下半年，下降89元/m²，该豪宅线会直接影响到购房者的商业贷款。

2019年4月8日，国家发展改革委在官网发布《2019年新型城镇化建设重点任务》(简称《任务》)，根据《任务》和我国目前的城市规模划分标准，珠海、惠州、江门、肇庆等4个城市，将全面取消落户限制。

2019年4月29日，江门市住房公积金管理委员会发布《关于江门市住房公积金个人住房贷款置换暂行办法》，现《办法》指出公积金管理机构住房公积金个人住房贷款率低于85%的，可启动商转公贷款。

2019年8月，江门的“豪宅线”上调至为14465元/m²，创下历史新高，促进市区处于12531-14465元/m²价格区间的房源去化，尤其是滨江新区、新会枢纽新城等房价较高的区域，促进市场健康稳定发展。

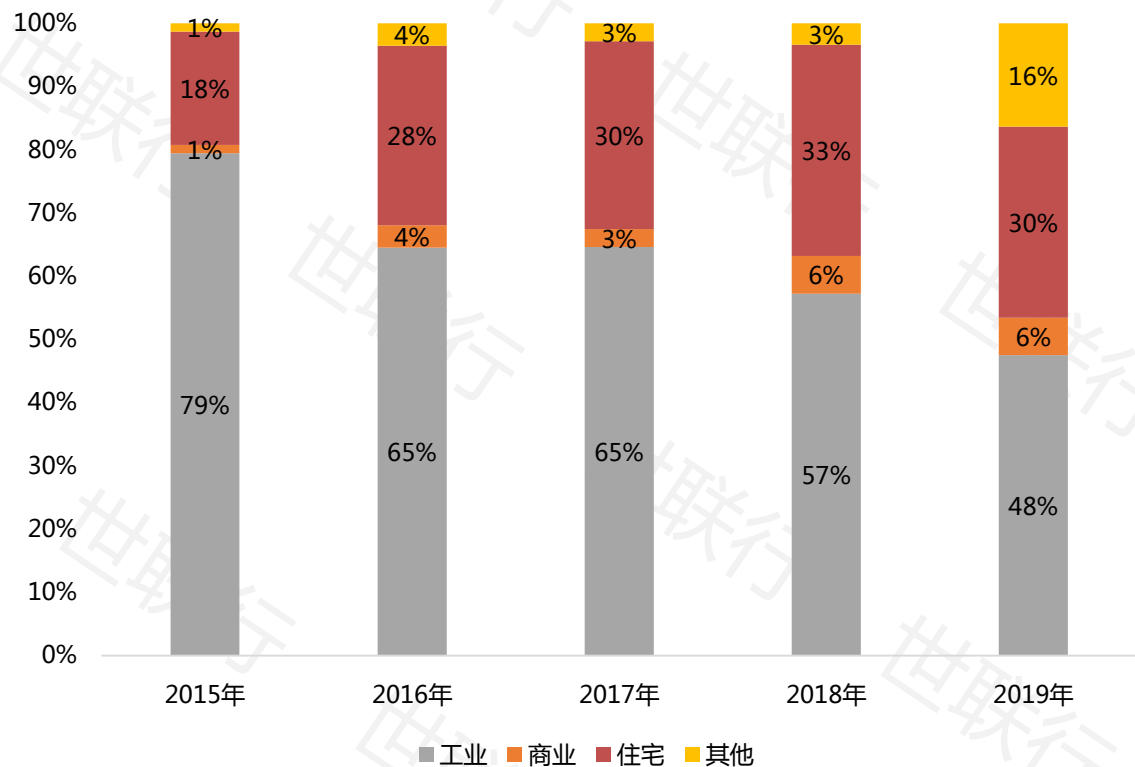
2019年11月1日江门市住建局发布通知

为坚持“房住不炒”的定位，落实“一城一策”城市主体责任，支持各类外来创新创业人员在我市安居乐业，加大招商引资的成效，加快融入粤港澳大湾区，我局对限购区域内新建商品住房的购房资格作出了部分优化，现行购房资格政策如下：

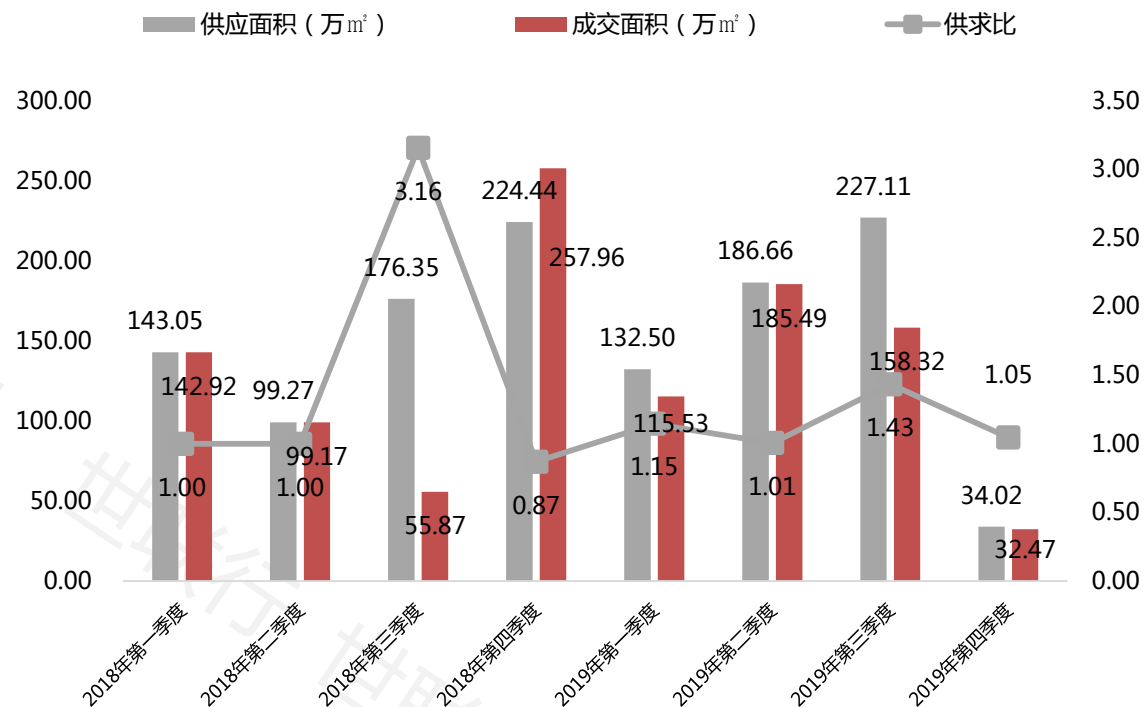
江门土地市场：2019土地成交面积631万m²。城市加快民生工程建设的，住宅用地价格弹性明显。

近五年来工业用地供求占比下滑明显，已跌破50%，住宅用地、其他用地（教育、科研、仓储用地等民用地）占比不断增大，城市正加快各项民生工程的建设。住宅用地2019年从第二季度开始发力，到第四季度土地供应急剧收缩至34.02万m²，价格在第二季度达到峰值后，第四季度再次冲高，弹性更明显。

2015-2019年江门土地成交结构

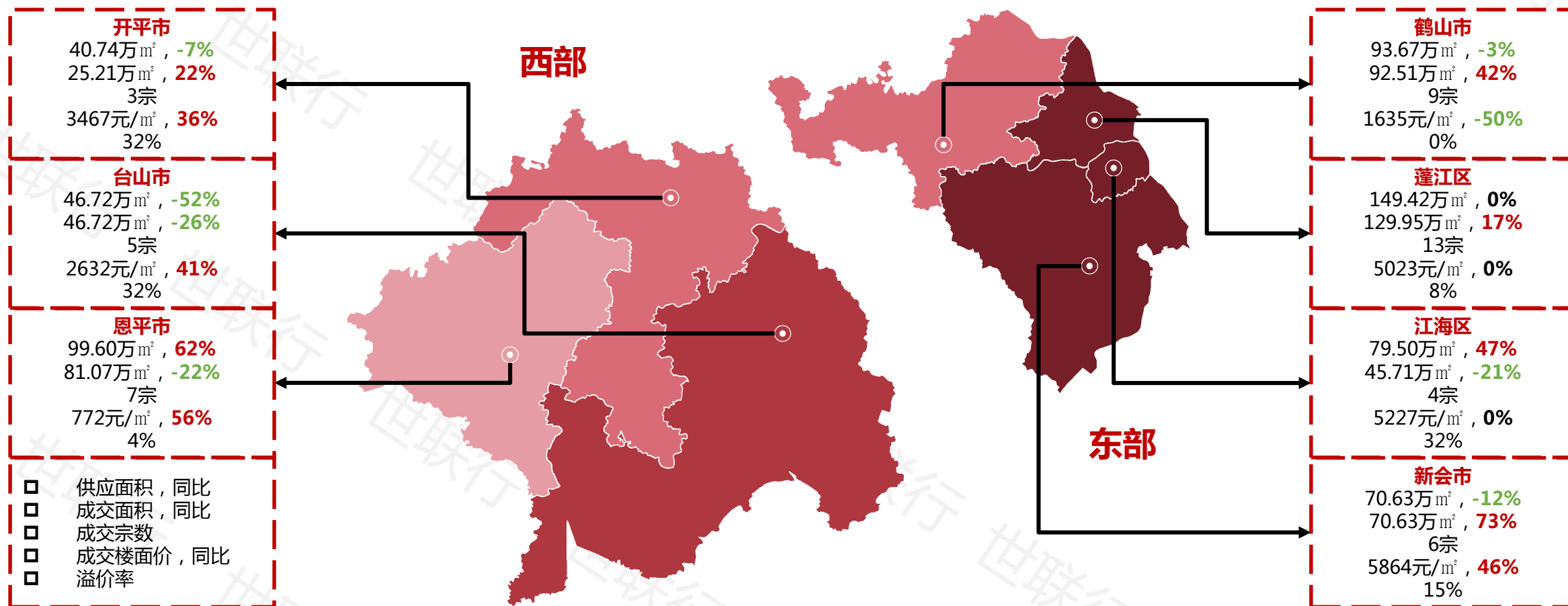


2018-2019年江门季度住宅用地供求情况



江门土地市场：全市成交47宗住宅用地，蓬江供求量最高。

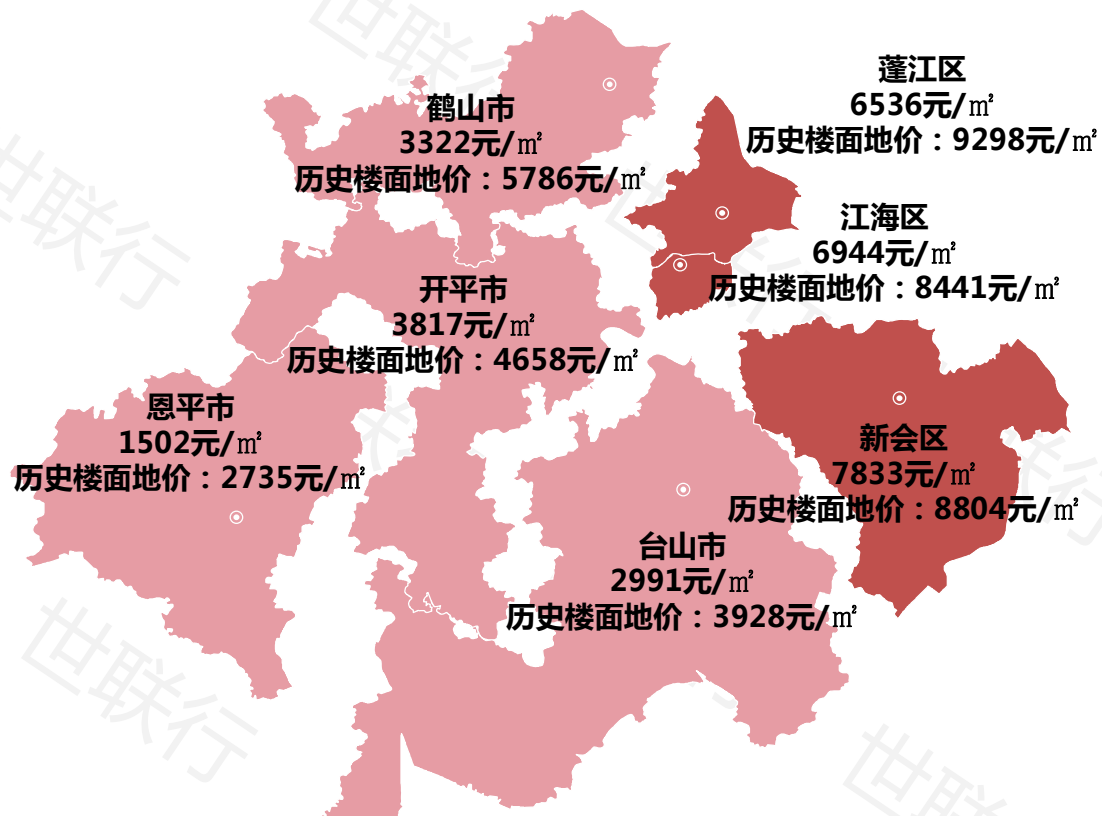
2019年全市共成交47宗住宅用地，其中蓬江是供求量最高的区域，新会和鹤山的关注度明显提升，成交量同比大幅上涨，且新会的地价上涨46%，已经成为全市地价最高区域。



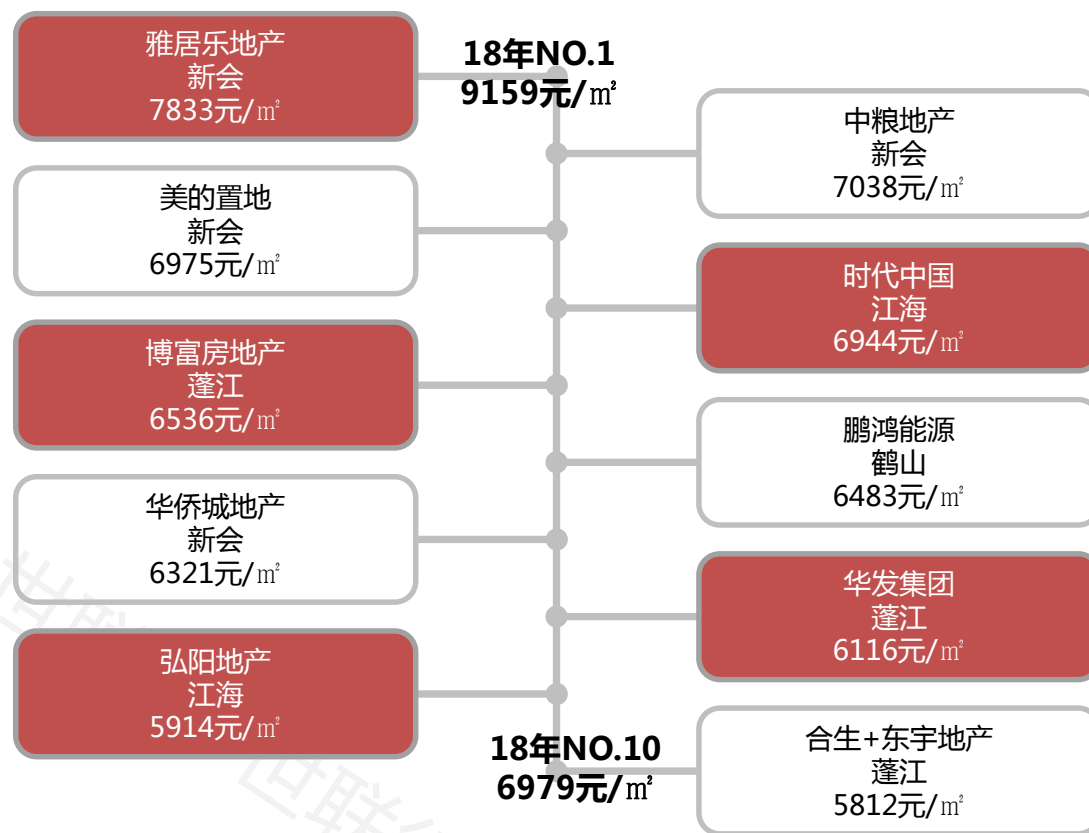
江门土地市场：各区住宅用地价格趋于理性，均衡发展。

2019年江门各区均无新晋地王出现，楼面地价TOP10由新会的雅居乐地块以7833元/m²登顶，排名在第十位的地块价格为5812元/m²，前十门槛降低、高价地块减少，价格趋向理性、均衡发展。

2019年江门各区住宅用地最高楼面地价



2019年江门住宅用地楼面地价TOP10



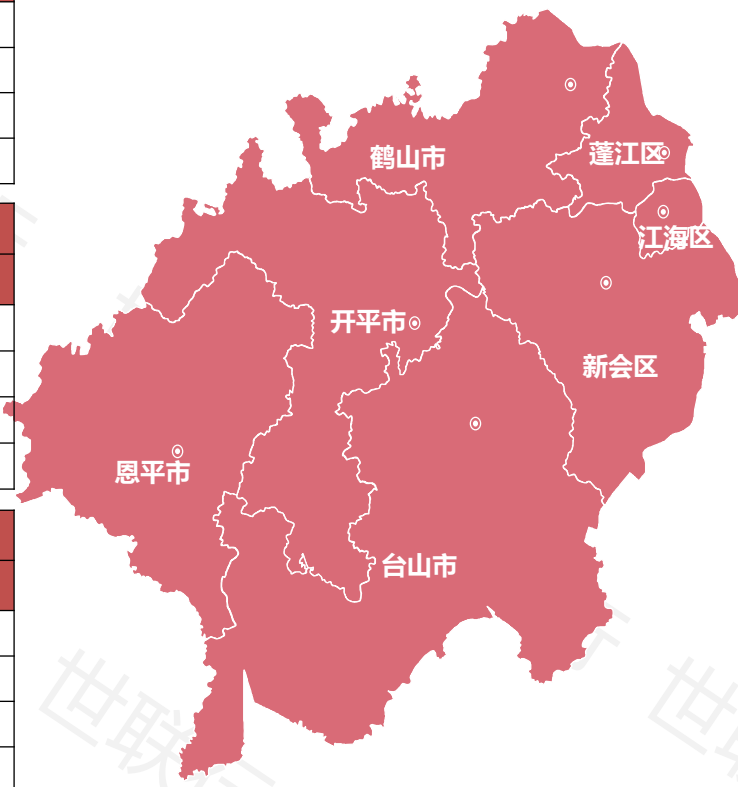
江门住宅市场：年尾仍持续冲量，多数区域价格先升后降。

与往年集中在第二、三季度供求销售的特征不同，今年进入第四季度各区仍然保持着不错的销售后劲，供求面积同比上涨，成交均价除了鹤山和开平实现持续上升以外，其他区域的价格先升后降。

开平	供应面积		成交面积		价格情况	
	供应量	同比	成交量	同比	成交均价	同比
2019年一季度	32.40	353%	18.34	42%	7349	7%
2019年二季度	19.81	28%	22.05	17%	7385	6%
2019年三季度	27.68	69%	21.61	67%	7392	5%
2019年四季度	27.98	103%	18.81	143%	7475	1%

台山	供应面积		成交面积		价格情况	
	供应量	同比	成交量	同比	成交均价	同比
2019年一季度	37.18	54%	19.25	18%	7020	7%
2019年二季度	47.72	-6%	26.13	-52%	7242	3%
2019年三季度	43.38	30%	29.94	-10%	6905	-5%
2019年四季度	33.02	68%	25.37	66%	6895	-2%

恩平	供应面积		成交面积		价格情况	
	供应量	同比	成交量	同比	成交均价	同比
2019年一季度	26.51	432%	14.76	84%	5837	19%
2019年二季度	27.35	-37%	20.88	36%	5842	10%
2019年三季度	28.51	-7%	23.86	6%	5785	1%
2019年四季度	28.47	117%	20.40	96%	5620	-1%



蓬江/江海	供应面积		成交面积		价格情况	
	供应量	同比	成交量	同比	成交均价	同比
2019年一季度	23.77	-34%	19.65	-41%	10654	4%
2019年二季度	31.39	-31%	26.44	-49%	10899	-2%
2019年三季度	54.20	61%	29.55	-6%	11320	3%
2019年四季度	45.98	118%	32.26	84%	10676	-4%

鹤山	供应面积		成交面积		价格情况	
	供应量	同比	成交量	同比	成交均价	同比
2019年一季度	33.88	34%	30.70	56%	7544	-7%
2019年二季度	56.88	15%	44.20	13%	7607	-6%
2019年三季度	40.92	-29%	33.75	57%	7707	-7%
2019年四季度	36.06	7%	31.77	71%	7717	-7%

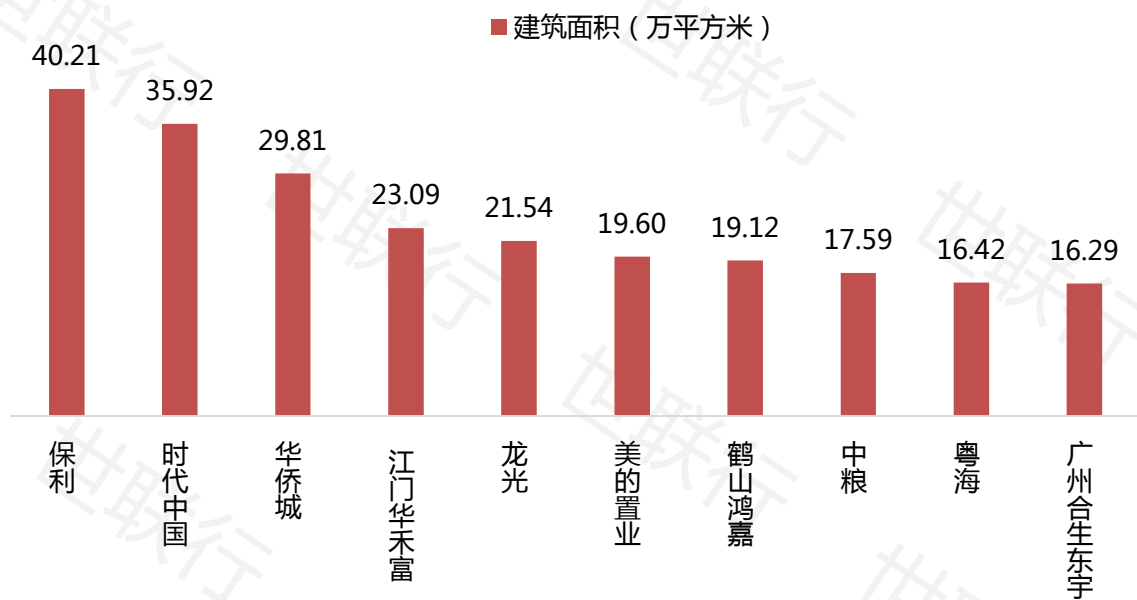
新会	供应面积		成交面积		价格情况	
	供应量	同比	成交量	同比	成交均价	同比
2019年一季度	13.34	0%	17.77	17%	8789	3%
2019年二季度	27.6	13%	29.75	26%	9639	11%
2019年三季度	25.9	-7%	19.53	-31%	9295	2%
2019年四季度	29.68	35%	18.07	7%	9039	-7%

江门房企资讯：规模房企布局回归东部，新晋房企保守入场。

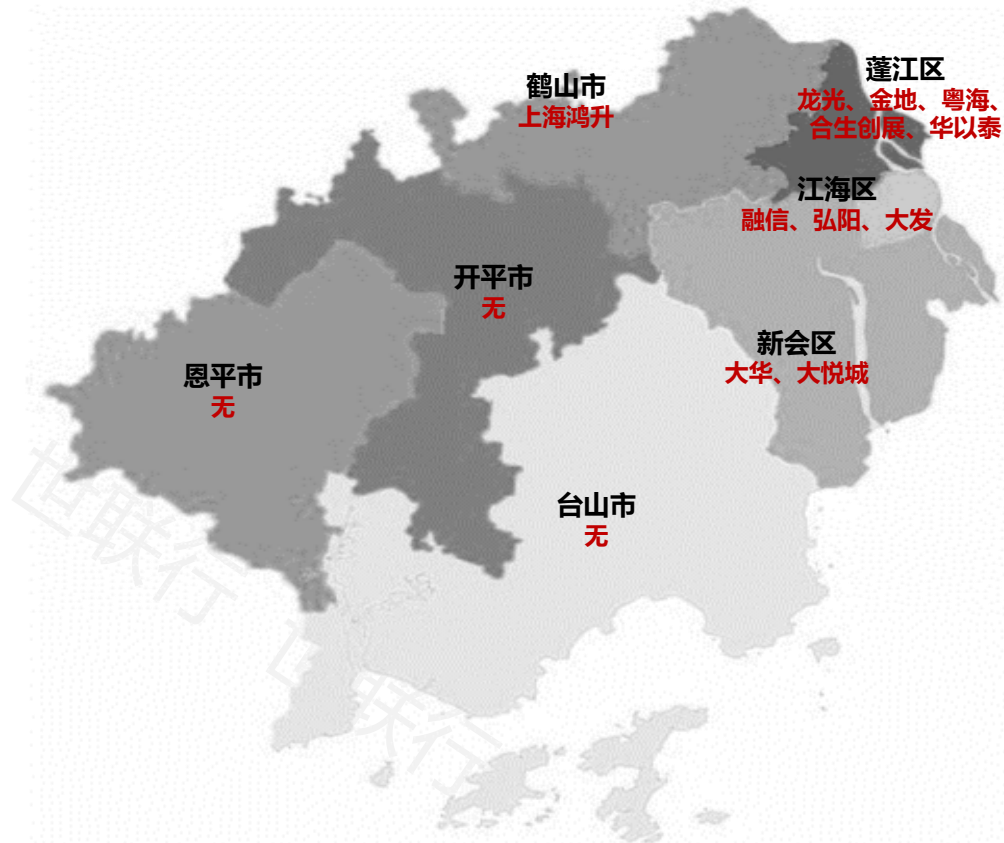
规模房企的布局重新回归东部，平均分布在三区一市内，与往年集中在蓬江、江海两区的特征有所不同。

2019新晋品牌房企共有11家，多为二、三线开发商，以较为保守的策略进入市场，大多数采用招拍挂+开发合作的方式分摊项目的整体风险。

2019年江门拿地规模TOP10房企



2019年江门新晋房企分布图



【世联观点】未来十年新生活方式将主导产品方向，存量发展带来新机遇

世联行董事长陈劲松在2020年初对未来十年中国的房地产市场作出了以下几点判断：

1. 新生活方式将改变房地产行业

- **旅居**已成为一种生活方式，适用于这个规模庞大的活跃长者的“文旅地产”，主要内容当然是服务，通过服务带来溢价
- 人对设计、内容、品味的追求，将带来**小品牌地产时代**
- **5G时代**将给房子带来巨大的变化，技术突破加上“移动”，将有望颠覆房地产现有体系和配套，管理和价值

2. 租购同权才能真正贯彻“房住不炒”的长期定位

- 目前受公共服务限制，真正的同权还有难度。但是随着大量公租房推出和开发商自持物业的入伙，**租购同权**必将随之而至
- 同时**长期公寓**未来也将**校园化**，既有规范也有自由，既有集体也有个体，重新构建新的生活空间需求

3. REITs未来前景辉煌

- 发行随着房地产进入存量时代，政府资源到位，REITs继续发展，使得办公和商业不动产才真正进入证券化时代，同时也使证券市场有了基于不动产收益的超大规模和超级稳定的品种



特别鸣谢

报告的撰写并非短期的总结任务，贯穿全年的是持续的观察和于各地区同事不间断的交流讨论，在此过程中离不开世联行各城市公司同事的数据资料支持，正是他们对于一线市场的持续观察和监测，才能使得我们的报告更贴近实际，更准确洞悉市场脉搏。

在此，由衷地对各城市分公司同事表示感谢！



关注世联行



欢迎交流合作

特别声明

本报告仅作提供资料之用，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，但不对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集团股份有限公司所有，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。