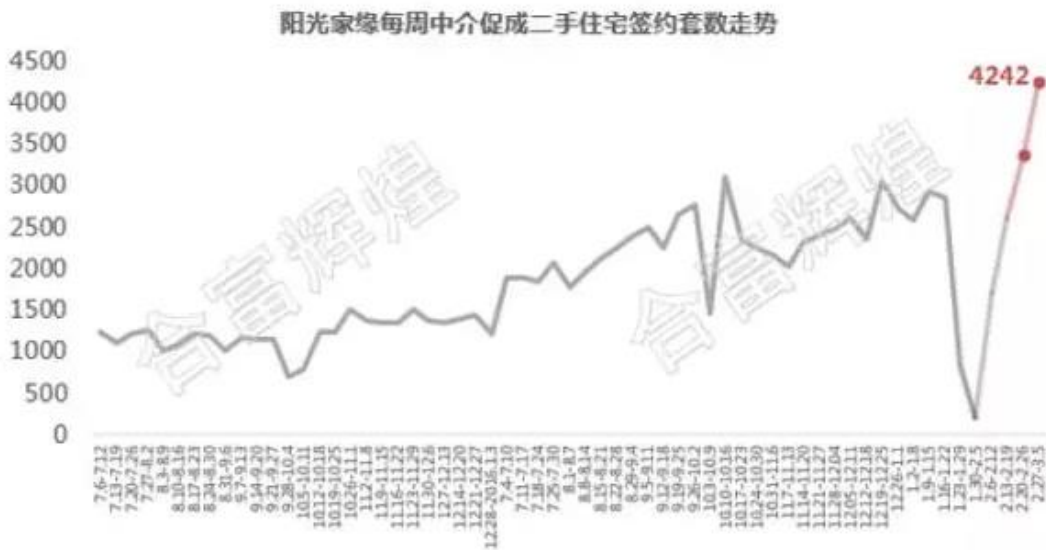


## 2017 年开局：广州二手楼市高位再创新高

广州一手新增供应持续缺货下，近期不少客户跑步涌入二手楼市，二手交投不断升温，上周网签高达 **4242 套**，创历史巅峰。事实上，核心地段的价格同比已经大幅上涨六成以上，部分占据优质资源的大盘，价格甚至翻倍。从目前市场情况看，买家入市热情持续高涨。

**【爆】** 春节刚结束，不少客户抢步“上车”，二手交投持续升温；上周二手网签高达 **4242 套**，创历史新高峰。

春节假期后，经过短暂休整，二手楼市即刻快速复苏，网签 2607 套，接近春节前的高位。此后，二手交投量不断突破向上，屡创新高：第三周网签 3382 套，成功突破 3000 套；第四周（即 2017.2.27—2017.3.5）交投迅速飙升，网签高达 4242 套，创历史新高峰。

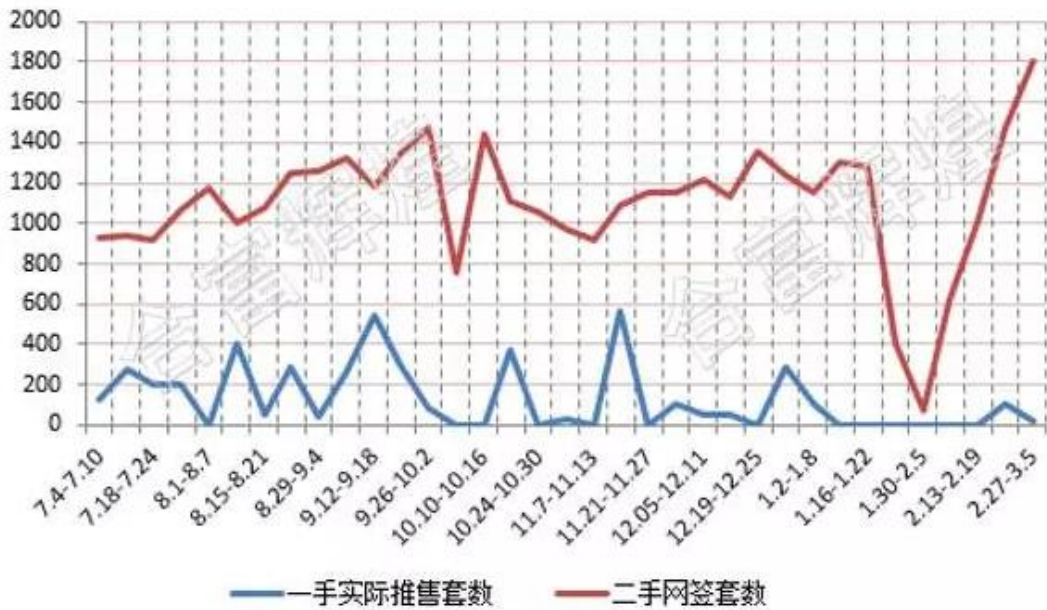


调查显示，不少客户担心后市价格持续走高，春节假期刚结束，已经快速跑步入市，“相中即入”的交投个案较春节前有增无减。

**【升】** 中心区二手套均总价高达 **400 万**，一年升 **100 万**。  
中心区新货供应持续缺货。

2016 年以来，中心区一手住宅的供应量持续萎缩；进入 1 月份，受限签、限预售的影响，中心区的实际新推售量几乎为冰点。一手新增供应持续缺货，不少刚需转投二级市场，令中心区二手价格急速飙升。

中心五区一手实际推售货量与二手住宅网签量对比



### 二手价格驶入快车道，业主高位出货意愿强

据合富指数监测，2016 年至今广州二手价格总体呈稳步向上突破的态势；而中心五区二手价格却在 2016 年 9 月份明显加快，及至 2017 年 1-2 月份，广州二手价格已经大幅跃升一个台阶。

监测数据显示，2017 年 1-2 月，中心五区二手住宅成交均价接近 4 万元/m<sup>2</sup>，同比 2016 年上涨了近 1 万元/m<sup>2</sup>，涨幅高达 30.5%。2017 年 1-2 月中心五区二手住宅套均总价为 390 万/套（套均约 100 m<sup>2</sup>）；这意味着，在中心区购买一套素质较好的 100 m<sup>2</sup>左右 3 房，价格基本在 400 万左右，而 2016 年同期仅需 300 万上下。

2016年1月—2017年2月广州二手住宅成交均价（元/㎡）



调查显示，由于价格高位，达到甚至超过业主当初的价格预期，不少业主高位出货的意愿明显增强。另一方面，部分业主计划“卖一买一”、“以小换大”，资金回笼需求加大。

买卖双方的价格分歧有所缩短，交易意愿增强，成交速度加快，这也是市场供求两旺的重要原因。

### 核心板块价格领涨大市，部分资源大盘价格甚至翻倍

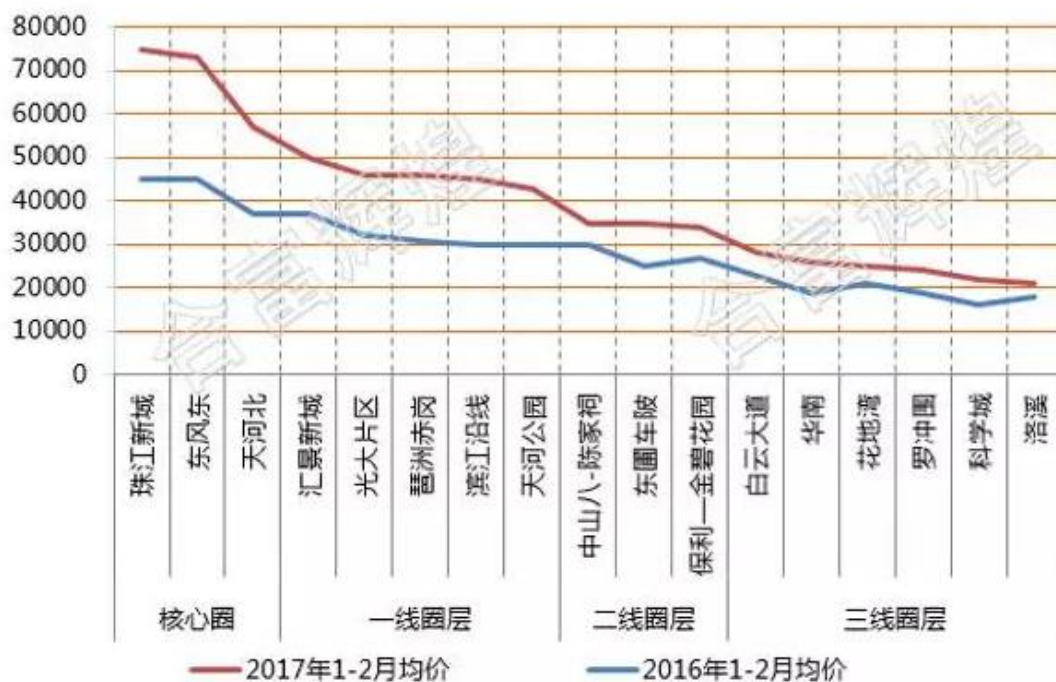
与2016年同期比较，珠江新城、天河北、东风东等核心圈板块的价格升幅最大，同比大多上涨了六成以上，珠江新城部分楼盘的价格甚至翻倍。

一线圈层各板块的价格升幅基本在四到五成之间，其中部分拥有公园或江景的资源盘，价格升幅更大，如天河公园的东方新世界、一线临江的珠江帝景等，二手价格同比涨幅超过六成。

二线圈层各板块的价格升幅基本在两到四成之间，其中海珠区的保利花园受广纸新城、广钢新城以及万宝地王等诸多利好带动，价格上涨较快，同比上涨了约五成。

三线圈层各板块的价格升幅集中两到三成，其中华南板块受7号线开通影响，价格较快上涨，如广州雅居乐的同比升幅高达四成以上。

2016年1-2月、2017年1-2月各板块二手成交均价对比（单位：元/m<sup>2</sup>）



2017年1-2月广州部分重点二手盘成交价格及升幅

板块	楼盘	成交均价 (万元/m <sup>2</sup> )	同比升幅 (%)	资源/备注
珠江新城	中海观园国际	8.6	91%	核心+公园景
	中海花城湾	8.8	83%	核心+公园景
	保利心语花园	7.2	80%	核心+舒适大盘
天河北	中怡城市花园	6	90%	核心+划归华阳小学
	鸿翔大厦	5.2	73%	核心+小户型+龙口西学位
天河公园	东方新世界花园	5.6	70%	公园景+优质大盘
东圃	中海康城	3.5	65%	萝岗地王刺激
东山	锦城花园	7.6	78%	核心+东风东小学+楼盘素质高
	东风广场	7	63%	核心+东风东小学
赤岗-琶洲	泓景花园	5.1	65%	近琶洲+二线江景

**版权声明：**

本报告仅提供资料之用，并不构成任何合富辉煌集团及成员或相关机构提供任何专业建议或服务。合富辉煌不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富辉煌所有，如需引用或转载，需征得合富辉煌的书面同意。如需引用报告中的信息，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。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

**信息 互动 分享**

打造房地产服务、交易与投资生态圈

THANKS FOR YOUR TIME

完整报告详询：合富房地产研究院

业务联系：冯佩云

020-83161136

windy.feng@hope733.com