保利投顾研究院
POLY INVESTMENT CONSULTANCY RESEARCH INSTITUTE

PIC_RESEARCH

# 大湾区房地产行业月报

## 5月刊



2020年6月

保利投顾研究院

# 目录

5月看点 ..... 2
1、楼市动态 ..... 2
1.1 全国视角 ..... 2
1.2 大湾区楼市 ..... 3
2、土地动态 ..... 7
2.1 大湾区成交 ..... 7
2.2 城市表现 ..... 8
2.3 土拍排行 ..... 10
3、后市研判 ..... 11
区域动态附录 ..... 12

## 5 月看点

- **广佛肇：**成交环比上升 14%，同比降幅持续收窄。**广州**“土拍潮”叠加黄埔人才政策，配合多项目加推，月底整体市场热度上升，但增城部分区域受黄埔人才政策影响进一步走冷；**佛山**楼市表现平稳，房企拿地意愿较强烈；**肇庆**成交环比回暖，价格战与渠道战持续。
- **深莞惠：**整体供应同比下降 40%，成交受限。**深圳**维持政策高敏感度，近期楼市较淡静；**东莞**土拍、市场热度均较高；**惠州**表现分化。
- **珠中江：**成交环比表现好，增幅为 22%，但恢复程度不及环广环深片区。**珠海**仍在修复通道中，热度环比回升；**中山**市场平稳；**江门**市场热度环比提升。

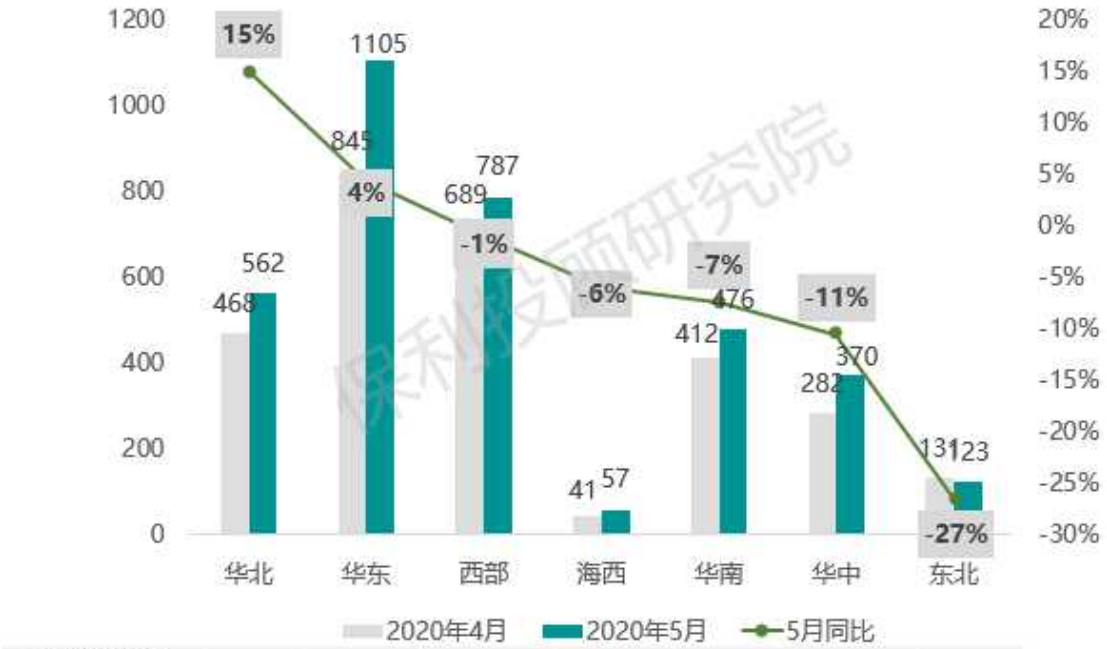
## 1、楼市动态

### 1.1 全国视角

5 月全国监测重点 40 城成交 3481 万㎡，环比回升 21%，同比下降 1%，节日氛围带动走量，已基本恢复去年同期水平。

分区来看，华东区域引领全国回温，华南大湾区环深、环广城市成交向好，但部分三四线城市仍在恢复中，热度整体不及华东。

图：全国监测 40 城商品房分区成交情况（万㎡）




| 5月恢复程度(较2019年月均) | 119% | 117% | 107% | 87% | 98% | 86% | 76% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

备注：华南区域包括广州、深圳、东莞、佛山、惠州、珠海、中山

数据来源：保利投顾研究院监测整理

## 1.2 大湾区楼市

### 1.2.1. 大湾区成交

**成交持续回升，走势与全国市场一致，同比降幅收窄至 6%，珠中江修复加快。**

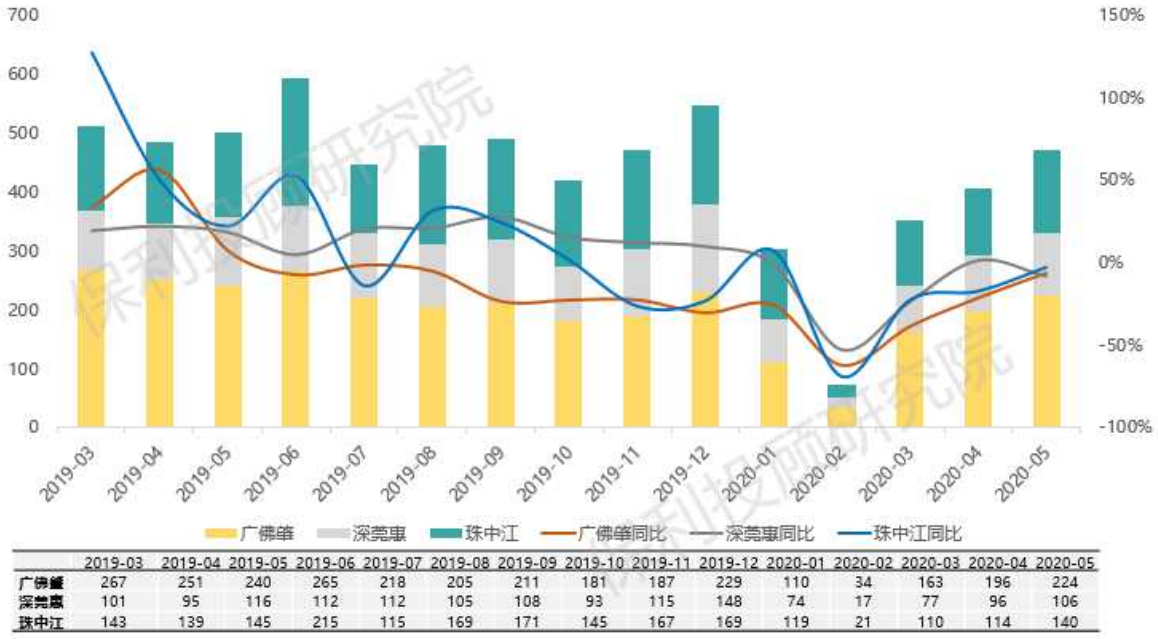
5 月大湾区 9 城商品住宅成交面积 470 万㎡，环比上涨 16%，同比回落 6%,降幅较上月缩小 10 个百分点,成交逐渐恢复至正常水平。

**成交环比**方面，珠中江成交增幅最大，为 22%，前期被挤压的需求释放，成交恢复速度较慢于环广环深片区；广佛肇环比上升 14%，

深莞惠环比涨幅为 11%。

**成交同比**方面，珠中江基本与去年持平，广佛肇同比下降 7%，降幅持续收窄，较上月缩小 15 个百分点，深莞惠 5 月成交主要受制于供应，整体供应同比下降 40%，成交同比由正转负。

**图： 9 城月度商品住宅成交情况（万㎡，%）**




| | 2019-03 | 2019-04 | 2019-05 | 2019-06 | 2019-07 | 2019-08 | 2019-09 | 2019-10 | 2019-11 | 2019-12 | 2020-01 | 2020-02 | 2020-03 | 2020-04 | 2020-05 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 广佛肇 | 267 | 251 | 240 | 265 | 218 | 205 | 211 | 181 | 187 | 229 | 110 | 34 | 163 | 196 | 224 |
| 深莞惠 | 101 | 95 | 116 | 112 | 112 | 105 | 108 | 93 | 115 | 148 | 74 | 17 | 77 | 96 | 106 |
| 珠中江 | 143 | 139 | 145 | 215 | 115 | 169 | 171 | 145 | 167 | 169 | 119 | 21 | 110 | 114 | 140 |

备注：珠海为商品房数据

数据来源：保利投顾研究院监测整理

### 1.2.2. 大湾区 9 城表现

**除深圳外 8 城供应环比下降，莞江中成交同环比增长。**

**供应端：**同比除广州增加外，多城 5 月供应仍处于偏低水平，同比为负，深圳、珠海供应同比下降 59%和 72%；环比表现分化，深圳 4 月为供应低位，5 月环比大增；江门供应同环比下降 60%-70%。

**成交端：**同比东莞表现亮眼，增长 18%，深圳、珠海受供应制约，成交同比降幅约 30%；环比方面，除深圳外，8 城成交环比均有放量。

**图：大湾区 9 城 5 月商品住宅供求情况**

| 城市 | 供应 | | 成交 | |
|---|---|---|---|---|
| | 同比 | 环比 | 同比 | 环比 |
| 广州 | 15% | -25% | 0% | 18% |
| 佛山 | -14% | -13% | -8% | 9% |
| 肇庆 | / | / | -17% | 32% |
| 深圳 | -59% | 346% | -32% | -8% |
| 东莞 | -22% | -16% | 18% | 24% |
| 惠州 | -36% | -61% | -17% | 12% |
| 珠海 | -72% | 3% | -28% | 44% |
| 江门 | -62% | -72% | 8% | 14% |
| 中山 | / | / | 7% | 20% |




备注：深圳 4 月供应基数小，导致 5 月环比增幅偏大。

数据来源：保利投顾研究院监测整理

**表：大湾区 9 城 5 月市场表现特征**

| | |
|---|---|
| 广州 | ● 5 月整体成交基本恢复至去年同期水平，市场热度环比有所回升，价格无明显变化。剔除五一假期影响后，**监测重点项目总来访周均环涨 16%。**<br>● 黄埔人才政策细则出台后，黄埔典型项目有涨价预期，**增城部分区域出现利空。**<br>● 区域分化明显，中心区持续走强；近郊番禺多项目加推，黄埔价升量跌；**外围从化市场回温**，5 月周均来访、成交环比上涨 60%、40%，增城持续走冷。 |
| 佛山 | ● 5 月供应同环比下降约 13%。成交仍在恢复中，环比上升 9%，同比下降 8%，降幅收窄 15 个百分点；价格平稳。<br>● 5 月末，**禅南顺核心区开盘加推节奏加快**，主要为开发商提前冲年中业绩，部分项目吹风涨价；外围三水、高明仍以续销为主。 |

| | |
|---|---|
| **肇庆** | ● 5 月整体市场环比量升价稳，成交环比上升 32%，同比下降 17%，降幅收窄 4 个百分点，**价格战与渠道战持续。**<br>● 鼎湖多盘月底提前促销抢跑；四会部分项目调价 5%左右促销，以价换量有效果；大旺维持低价，4 月优惠政策出尽 5 月趋于温和。 |
| **深圳** | ● 5 月供应环比虽有所增长，但仍处于去年较低水平，**持续低供应**；成交同环比分别下降 32%和 8%。<br>● 深圳维持高政策敏感，近期楼市较淡静。二手市场整治执法力度加强，市场趋于理性。 |
| **东莞** | ● 5 月供应仍受限，同环比下降约 20%，项目以顺销为主。成交同环比上涨 18%和 24%，整体市场热度高。4 月以来**有个盘结构性单价突破价格天花板**，定价超 4 万元/㎡。<br>● 城区、临深交投热烈，城区主要是供应不足，临深区域受深圳市场带动影响持续火热。 |
| **惠州** | ● 4 月底供应高峰褪去，5 月供应同环比下降 36%和 61%。成交同比下降 17%，但环比回升 12%。价格受限价影响，整体持稳。<br>● 五一期间受供应限制，成交一般，楼盘现场冷热不均，客户趋向理性谨慎；五一节后，供应从中旬开始回升，各片区网签随之回暖，其中**小金口、马安板块较热。** |
| **珠海** | ● **5 月**供应持平上月，但同比下降 72%，仍在**供应低位。成交仍在修复通道中，**同比下降 28%，降幅收窄 12 个百分点；但**环比热度有所回升，增幅为 44%**。<br>● 斗门、金湾片区推货频繁，**典型项目去化率超 75%，**部分项目外地客户有回流的情况。 |
| **中山** | ● 5 月成交有所恢复，同环比上升 7%和 20%。<br>● 整体续销为主，**常规折扣优惠包装，**价格平稳。 |
| **江门** | ● 5 月供应不足，同环比降幅为 60%-70%。成交同环比上升 8%和 14%，**前期积压需求释放，**市场热度较高。 |

| | |
|---|---|
| | ● 五一带动成交“小阳春”，推货以小步快跑为主，**成交集中在中心两区及台山片区。** |

## 2、土地动态

**全国**土地市场热度持续上升，监测的 55 城中 5 月供求同环比下降 2%-12%，但楼面价持续走高至近年新高。**大湾区** 5 月土地成交环比回落，但同比增长明显，整体“集中出靓地”的特征较明显。

### 2.1 大湾区成交

**大湾区 9 城 5 月共成交 43 宗土地，规划建面达 566 万㎡，同比增长 65%，环比回落 24%。**其中：

**广佛肇：**成交 374 万㎡，同比增幅 119%，处于较高位水平；环比下滑 30%，因 4 月成交 531 万㎡，已接近 2019 年月度成交峰值 552 万㎡。

**深莞惠：**成交 140 万㎡，同比微降 6%，维持较高水平；环比下滑 22%，因 4 月成交 180 万㎡，超过 2019 年成交次峰值水平。

**珠中江：**供应小幅放量，成交 52 万㎡，同比上涨 122%，环比亦增长 40%。

图：大湾区 9 城月度宅地成交建面（万㎡）




| | 2019-01 | 2019-02 | 2019-03 | 2019-04 | 2019-05 | 2019-06 | 2019-07 | 2019-08 | 2019-09 | 2019-10 | 2019-11 | 2019-12 | 2019年月均 | 2020-01 | 2020-02 | 2020-03 | 2020-04 | 2020-05 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 珠中江 | 27 | 58 | 55 | 49 | 23 | 110 | 173 | 88 | 111 | 33 | 29 | 268 | 85 | 41 | 23 | 10 | 37 | 52 |
| 深莞惠 | 44 | 29 | 31 | 48 | 149 | 130 | 71 | 81 | 58 | 37 | 321 | 104 | 92 | 55 | 66 | 75 | 180 | 140 |
| 广佛肇 | 115 | 184 | 171 | 139 | 171 | 264 | 189 | 199 | 247 | 72 | 177 | 552 | 207 | 170 | 31 | 112 | **531** | 374 |

备注：标黄为年度峰值

数据来源：保利投顾研究院监测整理

## 2.2 城市表现

5 月**广州**以成交宅地 12 宗、规划建面 215.1 万㎡，位列 9 城土拍总量之首。其中，番禺、南沙各 1 宗，白云、黄埔、从化各 2 宗，增城 4 宗，恒大、融创、越秀、奥园、佳兆业等房企均有斩获。越秀以 74.92 亿元总价拿下了番禺汉溪大道地块，加之 3 月获取的汉溪大道北侧地块与去年获取的里仁洞旧改项目，越秀在广州南部区域新增不少土储。

**佛山**以成交宅地 9 宗、规划建面 150.1 万㎡紧随其后。其中，高明、南海各三宗，顺德 2 宗，禅城 1 宗，中海、世茂、金科、佳兆业

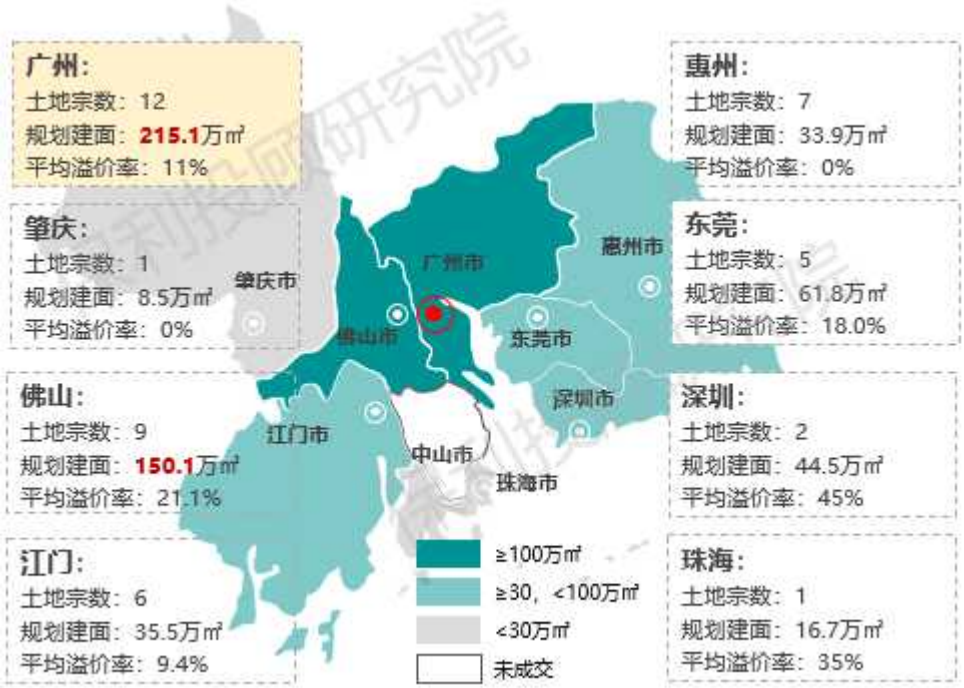
等房企落子。5 月成交地块平均溢价率达 21%，敏捷所获禅城地块、世茂所获顺德陈村地块平均溢价率均超 40%，房企拿地意愿较为强烈。

**东莞、深圳、江门、惠州** 5 月成交处 30-100 万㎡区间。其中：深圳一地难求。经过百轮竞价，龙光以最高限价 115.97 亿元竞得前海第二宗限价地，规划建面 18.36 万㎡，配建人才房 4.1 万㎡，成交楼面价 63165 元/㎡。

**江门**成交 35.5 万㎡，同比增长 232%，环比增长 460%，蓬江 3 宗、新会、鹤山、恩平各 1 宗，骏景湾拿下其中蓬江 2 幅地块。

**珠海与肇庆**仅成交 1 宗宅地。其中珠海地块位于金大湾区航空新城，粤海以溢价率 35%、总价 22.95 亿元斩获。

**图：大湾区 9 城月度宅地成交建面（万㎡）**




数据来源：保利投顾研究院监测整理

## 2.3 土拍排行

Top10 总价排行榜中，广州上榜 7 宗，深圳、佛山、东莞各一宗。

从地块总价门槛看，榜单仅 2 地块总价超 50 亿元，分别为深圳前海地块 116 亿元、广州番禺汉溪大道北地块总价 75 亿元。

从拿地企业看，恒大拿下 3 宗，总价 76.9 亿元；龙光斩获 2 宗，总价 145.8 亿元。

**表：5 月大湾区 9 城总价 TOP10 地块排名**

| 排名 | 城市 | 宗地名称 | 成交总价(亿元) | 规划建筑面积(万㎡) | 楼面价(元/㎡) | 溢价率(%) | 竞得方 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **深圳** | **前湾片区十开发单元03街坊** | **116.0** | **18.4** | **63165** | **45.0** | **龙光** |
| 2 | 广州 | 番禺区汉溪大道北侧 | 74.9 | 25.7 | 29164 | 16.5 | 越秀 |
| 3 | 佛山 | 南海区桂城街道港口路西侧、林荫大道南侧、黄狮涌以北地段 | 46.3 | 29.8 | 15527 | 25.0 | 中海 |
| 4 | 广州 | 黄埔区广汕公路以北、惠联路以东HBPQ-D1-1地块 | 34.5 | 20.7 | 16688 | 0.0 | 融创 |
| 5 | 东莞 | 企石镇江边村 | 29.9 | 34.8 | 8594 | 17.7 | 恒大 |
| 6 | 广州 | 白云区黄石街江夏村AB2906037地块 | 29.8 | 6.9 | 43144 | 31.9 | 龙光 |
| 7 | 广州 | 增城区宁西街九如村、永宁街塔岗村83101227A19105号地块 | 29.2 | 34.0 | 8592 | 11.9 | 佳兆业 |
| 8 | 广州 | 增城区中新镇坑贝村83103212A20017号地块 | 23.5 | 23.9 | 9827 | 0.0 | 恒大 |
| 9 | 广州 | 增城区中新镇坑贝村83103212A20019号地块 | 23.5 | 22.9 | 10254 | 0.0 | 恒大 |
| 10 | 广州 | 增城区石滩镇麻车村83102213A19099号地块 | 23.3 | 32.4 | 7185 | 14.2 | 敏捷 |

数据来源：保利投顾研究院监测整理

企业竞价热情高涨，Top10 门槛溢价率为 25%。中型房企如龙光、敏捷、粤海、花样年等竞价积极。

表：5 月大湾区 9 城溢价 TOP10 地块排名

| 排名 | 城市 | 宗地名称 | 成交总价(亿元) | 楼面价(元/㎡) | 规划建筑面积(万㎡) | 溢价率(%) | 竞得方 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 佛山 | 高明区荷城街道文汇路以南、沿江路以西 | 2.2 | 4264 | 5.2 | 85 | 香缤集团 |
| 2 | 深圳 | 前湾片区十开发单元03街坊 | 116.0 | 63165 | 18.4 | 45 | 龙光 |
| 3 | 东莞 | 石龙镇王屋洲村 | 3.9 | 9391 | 4.2 | 43.6 | 中国中信 |
| 4 | 佛山 | 禅城区文沙路西侧、田园大街南侧 | 5.4 | 14211 | 3.8 | 42.1 | 敏捷 |
| 5 | 佛山 | 顺德区陈村镇潭洲村委会星英半岛南侧地块 | 13.8 | 11000 | 12.5 | 41.0 | 世茂 |
| 6 | 珠海 | 金湾区金辉路西侧、金河东路北侧 | 23.0 | 13780 | 16.7 | 35.0 | 粤海控股 |
| 7 | 广州 | 白云区黄石街江夏村AB2906037地块 | 29.8 | 43144 | 6.9 | 31.9 | 龙光 |
| 8 | 佛山 | 南海区桂城街道佛山一环东侧、夏平路北侧 | 20.2 | 11294 | 17.8 | 30.0 | 花样年 |
| 9 | 佛山 | 南海区桂城街道港口路西侧、林荫大道南侧、黄狸涌以北地段 | 46.3 | 15527 | 29.8 | 25.0 | 中海 |
| 10 | 东莞 | 东坑镇新门楼村 | 3.4 | 10387 | 3.2 | 23.5 | 深圳宏发 |

备注：已剔除个人购置小体量高溢价地块

数据来源：保利投顾研究院监测整理

## 3、后市研判

**（1）供求端：**630 半年重要冲刺节点在即，房企推货意愿明显增强，5 月底广佛肇已见抢先加推，深圳 6 月计划入市项目亦有增加，湾区城市大概率迎年内供求高峰。

**（2）价格端：**预计大湾区整体价格稳定，节点营销活动将增多。环深市场预期平稳，广州黄埔、佛山禅桂核心板块个别项目有涨价预期，外围市场较冷的板块或加大渠道动作和调价力度。

**（3）土地端：**大湾区 6 月多城均挂牌多幅优质宅地，其中莞惠出让密集，广佛土拍将延续。

## 区域动态附录

央行出台金融政策支持大湾区发展，研究设立广州期货交易所；广州黄埔区人才购房政策落地，花都区限购放松政策收回；深圳严厉查处二手房挂牌价虚高行为，坚决打击“喝茶费”、“捂盘惜售”、“恶意加价”等行为；东莞重申 2 年限售政策。

| 城市动态 | | |
|---|---|---|
| 类别 | 城市 | 具体动态 |
| 城乡融合 | 广东 | 发布城乡融合发展措施：①推动形成落实“一核一代一区“区域发展新格局、健全都市圈率先发展，科学制定广州、深圳、珠江口西岸等发展规划，推进”人地钱技“等生产要素城乡双向自由流动。②全面取消城区常住人口 300 万以下城市落户限制（包括珠三角城市中的中山、肇庆、珠海）；③推动农村承包土地经营权流转，按照国土空间规划确定的经营性用途入市。 |
| 金融支持 | 大湾区 | 央行发布金融政策支持粤港澳大湾区建设，促跨境贸易和投融资便利化，提升大湾区的支持引领作用，扩大银行业、证券业、保险业等开放，研究探索在广东自贸试验区内设立粤港澳大湾区国际商业银行，研究设立广州期货交易所，充分发挥广州碳排放交易所的平台功能。 |
| 产业发展 | 深圳 | 前海蛇口自贸试验片区条例草案提请审议，在外商投资准入管理模式上，创新提出“非违规不干扰”的管理模式，探索实施国际投资自由。并提出，将逐步取消或放宽境外投资者在金融、医疗卫生等领域的资质要求、股权比例、经营范围等准入限制措施。 |
| | 东莞 | 与阿里巴巴、拼多多、京东、苏宁、盟大、字节跳动、天音互动等七大电商平台签约，打造东莞优品专区、线上展会平台、直播电商平台，支持东莞企业开拓国内市场，帮助东莞企业保订单、稳市场。 |
| 城市规划 | 佛山 | 发布里水镇里湖新城规划，规划面积约 560 万㎡，人口 12 万，将打造为广佛都市圈 RBD（休闲商务区）核心区、粤港澳绿色健康产业示范区及岭南文化产业集聚区，目前片区内总投资额近 100 亿元的十大基建项目已启动。 |
| 重大项目签约 | 广州清远 | 广清经济特别合作区重大项目集中签约 35 个，计划投资 189 亿元，包括广东省公共卫生应急物资产业园、华南理工大学聚合物新型成型装备国家工程研究中心等。 |
| | 珠海 | 全市 32 个重点产业项目集中签约，总投资额 567 亿元。其中投资额超 10 亿元项目共有 17 个，投资额超 50 亿元项目有 3 个，涉及领域包括装备制造、电子信息、生物医药、新材料、文化旅游等。华侨城凤凰谷生态旅游项目为投资额最大的项目，达 150 亿元。 |
| 城市建设 | 广州 | 琶洲港澳客运码头项目动工，将建设集跨境、城际、海岛的水上交通旅游综合体。项目位于琶洲阅江中路北侧，毗邻琶洲大桥，一期 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 计划投资 3.58 亿元，建设主体包括码头泊位及临时联检楼。该项目由省航运及越秀旗下企业进行投资建设和运营管理。 |
| 行业动态 | | |
| 行业调控 | 广州<br>黄埔区 | 黄埔区明确人才购房政策的主体认定，包括①本科及以上；②中级及以上专业技术资格；③中级及以上技能类国家职业资格；并即日起实行去年 12 月发布的人才购房政策，即区内连续工作半年以上的人才，在区内限购 1 套；持广州人才绿卡或经区认定的杰出人才，其父母、配偶父母或成年子女均在区内限购 1 套。 |
| | 广州<br>花都区 | 花都区收回限购放松政策，此前曾公布针对花都工作的企业（含注册 6 个月以上个体工商户）员工，在花都区内无房的可在区内购买一套商品住房，所购商品住房取得不动产权证满 3 年方可转让。 |
| | 广州 | 广州发文规定城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋、小产权房一律不予确权登记，严禁通过不动产登记将违法用地合法化。 |
| | 东莞 | 发文明确 2017 年 4 月 11 日前已完成网签的新建商品住房和二手住房，无论是在上述时间点之前或之后办出《不动产权证》，均不受“须取得不动产权证满 2 年后方可上市交易”条款的限制。本次为此前 2017 年已发布实施的限售政策的重申。 |
| | 深圳 | 深圳住建局：①严厉查处二手房挂牌价虚高行为，但挂牌价不等于成交价，网上有关二手房价大幅上涨传言与事实严重不符，要求中介机构下架高价房源（如宝安区部分二手房挂牌价格虚高房源）；<br>②坚决打击“喝茶费”“捂盘惜售”“恶意加价”等行为；<br>③或通过政策补丁管理新落户群体的炒房行为，如要求一年社保；<br>④对房价上涨准备了很多手段，如对高价房采取少杠杆、高利率、高税收，在持有环节考虑征收房地产税。 |
| 建筑规范 | 珠海 | 商业和办公类项目不得采用类似普通住宅、别墅等居住建筑平面形式；商业用途土地建设项目，分割单元建面≤150 ㎡的，建筑层高需≤4.5 米；办公用途土地建设项目，普通办公分割单元建面需≥150 ㎡/间，且不得设置居住空间及居住配套设施，层高为 3.6-4.5 米，酒店式办公分割单元建面需≤75 ㎡/间，层高为 3.3-3.9 米。 |
| 土地规划 | 深圳 | 2020 年供地计划：全年计划供地 1200 万㎡（含深汕特别合作区 182 万㎡），分为居住用地 293 万㎡、产业用地 198 万㎡、民生设施用地 602 万㎡、商服用地 107 万㎡。其中宅地占比近 25%，较去年增加近一倍，同时产业用地计划供应量仅为下限、不设上限。 |
| | 深圳 | 对土地供应再“强区放权”，除 7 种情形外均由区政府审批，将利于简化审批流程，提高区一级的积极性。7 种情形包括居住用地（不含通过城市更新、棚户区改造方式出让的居住用地）、市投市建项目用地、置换用地等。 |
| 旧改 | 广州<br>越秀区 | 越秀区发布旧改工作指引，主体内容与 2020 年 2 月市级新规一致，表明目前广州旧改推进持续加速。目前越秀区仅有寺右村和金贵村两个旧村改造项目。 |

**备注：**

**1、市场重点监测 40 城：**华北：北京、青岛、济南、烟台、太原、石家庄；华东：上海、南京、杭州、苏州、无锡、嘉兴、温州、常州、绍兴、台州、宁波、合肥、湖州；华南：广州、深圳、东莞、佛山、惠州、珠海、中山；海西：福州、泉州、漳州；华中：武汉、岳阳、赣州、长沙；西部：成都、南宁、昆明、兰州、重庆；东北：长春、大连。

**2、土地重点监测 55 城：**华东：上海、杭州、宁波、苏州、南京、合肥、嘉兴、绍兴、台州、温州、无锡、常州、南通、湖州、徐州，海西：福州、厦门、泉州、漳州，华北：北京、天津、石家庄、青岛、济南、太原、潍坊、烟台、廊坊，华中：郑州、武汉、长沙、南昌、洛阳、襄阳、赣州，东北：沈阳、大连、长春、哈尔滨，西部：重庆、成都、西安、兰州、昆明、贵阳、南宁，华南：广州、深圳、海口、佛山、东莞、惠州、中山、珠海、三亚。

**免责声明：**

本报告使用的一切资料及数据基于保利投顾研究院的监测以及来源于对公开数据信息整理，如上述资料及数据侵犯相关权益，请权益人积极与我们联系处理。本报告仅作参考之用，不构成市场交易和投资建议，不构成保利投顾研究院对发布内容担保。保利投顾研究院对本报告保留一切版权，未经许可擅自转载及将本报告容用于商业或者非法用途须承担相应法律后果。

——·报告完毕·——

# 保利投顾研究院

电话：020-89899709
邮箱：research@polyic.cn

# 咨询服务领域

致力于房地产研究，
系统性剖析市场走势及前沿热点，
前瞻性研判行业发展及企业战略。

