

广佛多行上调房贷利率 两市挂牌7宗商住商服地

大广佛周报第24期 (2017.8.7-2017.8.13)

目录

1. 宏观背景
2. 土地市场
3. 广佛楼市
 - 3.1 广州住宅市场
 - 3.2 佛山房产市场



Part 1 宏观背景

广州知识城新增2条高速地铁专线 到机场只需10分钟

来源：南方日报 2017-8-8

8月9日，黄埔区、广州开发区举行的九龙地区（中新广州知识城）征拆推进大会上，知识城所在地九龙镇31个村社两委现场递交征拆交地责任书。

同时，记者从会上获悉，知识城将再添两条高速地铁专线：“机场—知识城—广州东站—南沙”（18号线及延长线）和“知识城—广州第二中央商务区—南沙”。从知识城到机场只需10分钟，到广州东站、到广州第二CBD只要12分钟。

强调：一、九龙镇需引荐好项目，盘活村社留用地。

二、知识城新增两条高速地铁，连接三大国际战略枢纽。

三、知识城围绕“IAB”产业计划规划建设三大产业价值创新园。

经纬点评：国际科技创新枢纽（知识城）、国际航空枢纽（机场）、国际航运枢纽（南沙）三大国际战略枢纽亟需轨道交通串联，同时知识城南洋华中、知识城南方医院等一批高端教育、医疗资源相继落户，知识城“宜业”与“宜居”的发展双引擎将全力提速，有利于推动广州高新产业与人才聚集。

广州将建“广州花园” 欲媲美纽约中央公园

来源：网易广东 2017-8-11

8月11日，广州市政府常务会议审议通过了《广州市国家森林城市品质提升建设规划（2016-2020年）》（以下简称《规划》）。据悉，广州是全省第一个编制国家森林城市品质提升规划的城市。《规划》明确，广州要保持国家森林城市领先发展的优势，逐步增加森林、湿地、绿地生态资源的总量，实施**北部优化、中部提升、南部增量**的总体布局，打造国际先进、具有岭南特色的国家森林城市，叫响国际花城新名片。

《规划》表示，广州将规划建设类似美国纽约中央公园，生态环境优美、岭南特色突出、人与自然和谐的具有国际水准和区域知名度的城市中央公园——广州花园

同时，广州将针对珠江核心段白鹅潭至南海神庙三十公里，打造三个十公里绿化景观带，形成一条**共享性、生态性、连续性魅力景观岸线**，使珠江成为世界名河、花漾珠江。此外，《规划》提出，到2020年，广州将新建绿道800公里，重点解决好绿道与城市慢行道、登山步道、公共交通、公共自行车系统的有效对接融合，增强绿道连通性，提升出行便捷度。

经纬点评：此轮针对森林城市总体布局：**北部优化——构建森林生态屏障，打造森林康养胜地；中部提升——凸显岭南园林特色擦亮千年花城品牌；南部增量——增加森林与湿地面积突出岭南水乡特色。**进一步提升广州“宜居”理念，为市民提供优质的宜居环境。

东莞：关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知

来源：东莞市住房和城乡建设局 2017-8-11

据广州日报报道，8月10日，东莞市发展和改革局、市住房和城乡建设局、市房产管理局联合发出《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》。

- 一、要求开发企业首批首次定价更精准，楼盘首次备案价由原来的不能超过同镇街同类型楼盘前几个月均价的20%收紧为15%(含)；
- 二、要求分期分批销售的楼盘定价更合理；
- 三、已办理销售价格备案的新建商品住房项目调低备案价格的，间隔时限为20天不变；调高备案价格的，间隔时限由原规定的90天延长至180天。
- 四、本通知自2017年8月11日起实施。

经纬点评：东莞市对楼盘定价、备案价变动作出明确限制将利于打击炒房行为，限制了楼价在短时间内大幅上涨的可能性，收窄楼价上升空间，使房价更趋于合理，购房者利益得到一定保障，对预防楼市泡沫的产生有一定抑制作用。

广州房贷利率：工、农、中、交建首套上浮5%、二套上浮15%

来源：广州日报 2017-8-12

根据部分媒体采访，工农中建交，这五大银行的首套利率全面上浮5%，而二套也分别执行10%或15%的上浮。

广州的房贷政策半年内已经三度跳水，更新换代的猝不及防：2017年4月开始，主流利率变9折；2017年5月开始，主流利率变基准；2017年8月开始，主流利率上浮5%。

同时，根据融360发布最新房贷报告显示，7月全国首套房平均利率为4.99%，相当于基准利率的1.02倍，环比上涨了2.25%，同比去年7月的4.44%上升了12.38%。在监测的35个城市首套房平均利率中，最低的是上海4.80%，最高为郑州5.39%，广州为4.96%，排在第16位。

经纬点评：房贷政策频繁收紧显示政府对房地产市场的强硬监管力度，以贷款200万等额本息为例，上浮5%比起今年3月的85折，理论上每月需要多还1060元，总价需要多还25万。

名称	首套	二套	执行日期
工商银行	上浮5%	上浮 15%	0814执行
农业银行	上浮5%	上浮 15%	0812执行
中国银行	上浮5%	上浮 10%	0812执行
建设银行	上浮5%	上浮 15%	0812执行
交通银行	上浮5%	上浮 10%	0812执行

贷款金额	贷款年限	利率折扣	利率 (%)	每月还款额	还款总额
200万	20年	商贷 85折	4.165	12300元	2951882元
200万	20年	商贷 9折	4.41	12556元 1256元	3013447元 161565元
200万	20年	商贷 95折	4.655	12826元 1526元	3078329元 1126447元
200万	20年	商贷 基准	4.9	13089元 1789元	3141331元 1189449元
200万	20年	商贷 上浮5%	5.145	13360元 11060元	3206362元 1254480元
200万	20年	商贷 上浮10%	5.39	13634元 11334元	3272110元 1320228元

佛山首套房贷再收紧 停贷银行扩至三家

来源：佛山乐居网 2017-8-8

调查数据显示，除了汇丰银行首套房贷利率保有95折，中国银行、工商银行、农业银行、建设银行四大行仍保持基准外，其余银行首套房贷均出现了不同程度的上浮。

对比上个月的调查，停贷银行由此前的两家扩展招商银行、中信银行、浦发银行共三家。而在放贷的银行中除了建行有所松动外，交通银行和广州银行均有进一步收紧。其中广州银行和东亚银行上浮最多，达20%，中国邮政储蓄银行、恒生银行、永亨银行均上浮10%，而光大银行和交通银行仅上浮了5%。

值得一提的是，部分银行还针对新房和二手房的房贷利率进行了区分。根据网友提供的一份文件显示，工商银行佛山分行从8月9日起，将全面执行二手房首套按揭贷款执行基准利率上浮5%。

佛山各大银行最新住房贷款情况（制表：韦嘉莹）

银行	首套利率	放款时间
中国银行	基准（4.9%）	不确定
工商银行	基准（4.9%）	不确定
农业银行	基准（4.9%）	不确定
建设银行	基准（4.9%）	不确定
交通银行	上浮5%（5.145%）	不确定
光大银行	上浮5%（5.145%）	不确定
永亨银行	上浮10%（5.39%）	2个月
中国邮政储蓄银行	上浮10%（5.39%）	不确定
恒生银行	上浮10%（5.39%）	1-2个月
东亚银行	上浮20%（5.88%）	1个月
广州银行	上浮20%（5.88%）	不确定
汇丰银行	95折（4.655%）	5个工作日
浦发银行		停贷
招商银行		停贷
中信银行		停贷

经纬点评：目前房贷额度和资金流动紧张，利率上调逐步成为趋势，截至当前除了汇丰可以办到快速放贷外，东亚银行、永亨银行和恒生银行均表示需要1-2个月的时间，而大部分银行因房贷排队情况，放款周期均不确定。下半年资金流动性持续收紧，对于房企回款速度将会带来更大的阻力。

佛山禅城区同济路西延线未来可直达禅西片区

来源：珠江时报 2017-8-8

近日，禅城区公布了同济路西延线道路局部调整技术修正及工程选址意见书批前公示，首期同济路西延线（禅港路—季华北路）位于张槎街道与南庄镇交界处，规划为城市次干道，红线宽度70米，双向6车道，其中拟调整线路路段为西至禅港路，东至季华北路，横跨东平河，修正道路总长约1.5公里。

根据调整公示，**同济路西延线**拟调整路段跨越**张槎街道**和**南庄镇**，其中张槎街道段属市政府批准实施的《王借岗-石湾水厂片区控制性详细规划》的覆盖范围，南庄镇段属市政府批准实施的《佛山市禅城区湖涌片区控制性详细规划修编》的覆盖范围。由于拟调整道路涉及两个控规，因此该次修正在两个控规的拼合成果中进行。



据了解，同济路西延项目西起于南庄禅港东路，该道路位处绿岛湖区域，目前**禅港东路（紫洞大道—佛山一环东侧）**工程正在加快推进中，**禅港东路**将与**禅港西路**和既有的**禅港路**，组成**禅西片区**重要的**主干线**。

经纬点评：同济路西延线将与禅西片区禅港路连接成网，快速对接一环西线、广明高速等高速路网，往西也可以无缝对接龙湾大桥，快捷通往西樵和高明等方向。随着工程建设将提速，项目将会极大改善禅西片区的交通环境，改变中心与禅西片区仅依靠季华路相连的格局。

对标国际融入大湾区 南海下阶段工作要这样干

来源：南海头条 2017-8-11

在南海区工作务虚会上，包括经贸、规划、交通、住建等在内的11个部门负责人以及各镇街主要负责人敞开思路、各抒己见，摆问题、提建议，集思广益，谋划南海未来发展之路。

一、整体现状分析和未来发展方向：

土地空间成掣肘经济转型重要问题；三山新城要加强与深港产业对接；优化重点项目投资环境；以大数据应用助力智慧城市建设；

二、各镇街未来发展方向：

桂城：营造“两地一城”优质生活圈

九江：推动招商引资“增量优质”

西樵：抢抓交通机遇优化空间布局

丹灶：夯实基层党建实现和谐共享

狮山：加快融入“一环创新圈”

大沥：“企业回家”计划推动产业转型升级

里水：设3亿专项资金实现“一村一品”

经纬点评：“十三五”期间，经济发展进入新常态，面对速度变化、结构转化、动力转换的新形势，南海面临着土地开发强度过高、城市对产业支撑力不足等问题。南海需进一步加强统筹推进重点项目推进、招商引资力度和公有资产增值方面，并且加强与深港业的对接，同时利用大数据助力推进城市的建设。

三水公布2017三旧改造年度计划 9大片区合计23个项目

来源：佛山房地产网 2017-8-10

8月8日，三水区国土城建和税务局发布了《三水区2017年“三旧”改造年度实施计划的批前公示》。据文件显示，2017年三水区三旧改造项目共23个、面积2488.36亩。

其中，2017年新启动项目14个，面积为1506.28亩。往年已经启动而今年继续开展的项目9个，面积982.08亩。

西南北江新区片区：改造项目最多，多为“工改商”项目

西南中心城区片区：2个“商改商”项目

西南街道河口片区：今年启动河口中学改造

三水新城片区：横涌旧村改造计划

白坭镇：三星制锁改商服项目 仓储地块进行产业提升

乐平镇：金融服务区二期计划2023年完成

芦苞镇、大塘镇、南山镇：各1个改造项目

经纬点评：目前三水中心城区主力三旧改造项目基本集中在三水新城以及北江新区两个区域，其中北江多个三旧改造住宅项目如鸿安御花园、时代南湾相继已在建并进入销售阶段，而未来更多将会是共建配套项目；而三水新城则主要为横涌村商住项目为主。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交（本周广州无成交）

佛山：金辉1亿元竞得沥西商住地 布局年内第四盘



- ❑ 地块编号：
TD2017(NH)XG0003
- ❑ 交易时间：2017-8-10（周四）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：0.78万㎡
- ❑ 容积率：1.0≤FAR≤3.0
- ❑ 建筑面积：2.34万㎡
- ❑ 起始总价：9365万元
- ❑ 成交总价：10400万元（未达最高限价）
- ❑ 溢价率：11%
- ❑ 成交楼面价：4442元/㎡
- ❑ 竞得人：深圳市金辉投资有限公司
- ❑ 备注：采用先竞地价后竞住宅总建筑面积自持比例，再竞自持年限的方式进行。

佛山：碧桂园以3138元/m²楼面地价再度布局均安

顺德均安



- ❑ 地块编号：TD2017 (SD) XG0014
- ❑ 交易时间：2017-8-14 (周一)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：0.7万m² (其中A区0.57万m²，B区0.13万m²)
- ❑ 容积率：A区1.0 < FAR ≤ 2.8
- ❑ 建筑面积：1.59万m²
- ❑ 起始总价：4780万元
- ❑ 成交总价：5000万元 (楼面价：3138元/m²)
- ❑ 溢价率：5%
- ❑ 竞得人：碧桂园地产
- ❑ 备注：A区为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，B区为街巷用地；建筑控高100m。

2.2

土地挂牌

广州：中新知识城巨无霸商服地 受让方须经营30年以上

黄埔知识城



- 地块编号：知识城ZSCN-D3-2
- 交易时间：2017-9-12（周二）
- 土地性质：商服用地
- 占地面积：19.71万㎡（可用面积15.68万㎡）
- 容积率：FAR≤3.3
- 建筑面积：51.73万㎡
- 限高：/
- 起始价格：191039万元
- 起始楼面价：3693元/㎡
- 备注：
 - 1.竞买申请人须为从事投资管理服务、市政设施管理和房地产开发经营的企业；
 - 2.竞得人须在中新广州知识城办理工商注册登记，注册资本（实缴）不低于人民币20亿元，注册资本（实缴）须提供验资报告；
 - 3.项目建成后，在中新广州知识城实际经营办公，经营期限须在30年以上，原则上在项目注册后的10年内不得提出减资、撤资；
 - 4.项目建成后，租售对象主要为知识产权保护、交易、服务和研发设计、技术服务等综合性的总部企业，租售对象及价格须报广州开发区管委会批准。

佛山：佛大同济校区地块挂牌 逾九千元/方起拍



- 地块编号：TD2017(SZ)XG0001
- 交易时间：2017-9-6 (周三)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：2.79万 m^2
- 容积率：FAR \leq 3.8
- 建筑面积：10.61万 m^2
- 起始总价：99400万元
- 起始楼面价：9371元/ m^2
- 最高限价：129100万元 (楼面价：12168元/ m^2)
- 备注：采用先竞地价，当达到最高限价后，竞配建人才住房面积，当达到最高配建面积1万 m^2 后转为竞自持面积占比，当自持面积达100%后转为竞自持年限。

佛山：金融高新区商服地挂牌 招商引资意向明显



- 地块编号：TD2017(NH)WG0008
- 交易时间：2017-9-7（周四）
- 土地性质：商服用地
- 占地面积：1.51万㎡
- 容积率：4.0 < FAR ≤ 5.3
- 建筑面积：8.02万㎡
- 起始总价：16854万元
- 起始楼面价：2102元/㎡
- 备注：1、宗地开发总投资不低于20046万元（不包括土地款）；2、引入中国主板市值不低于800亿的制造业公司或其控股公司，5年内不得迁出；3、该制造业公司需在南海区连续10年每年纳税金额不低于3000万元。

佛山：盐步中大皮革城地块出让 须回购办公用房至少1.2万方



- ❑ 地块编号：TD2017(NH)XG0004
- ❑ 交易时间：2017-9-11 (周一)
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：5.14万㎡
- ❑ 容积率：3.5≤FAR≤5.0
- ❑ 建筑面积：25.68万㎡
- ❑ 起始总格：38528万元
- ❑ 起始楼面价：1500元/㎡
- 备注：
- ❑ 占地面积：A区：16682.6㎡，B区：16898.5㎡，C区：17788.3㎡；
- ❑ 公寓式办公用房容积率面积≤51370㎡，商业用房容积率面积≤51370㎡，其余一般为办公及相关配套设施面积；
- ❑ 中大皮革城回购C区东南角位置物业，计容物业为办公用房，建筑面积≥1.2万㎡。

佛山：乐平中心挂牌商住地 采用限价、竞配建模式

三水乐平



- 地块编号：TD2017 (SS) WG0025
- 交易时间：2017-9-13 (周三)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：6.58万㎡
- 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.7
- 建筑面积：17.77万㎡
- 起始总格：57300万元
- 起始楼面价：3224元/㎡
- 最高限价：85800万元 (楼面价：4827元/㎡)
- 备注：采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，配建竞价增幅为300㎡。

佛山：南山镇中心挂牌商住地 设最高限价

三水南山



- 地块编号：
TD2017(SS)WG0026
- 交易时间：2017-9-14（周四）
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：4.54万 m^2
- 容积率： $1.0 < FAR \leq 2.5$
- 建筑面积：11.35万 m^2
- 起始总格：13620万元
- 起始楼面价：1200元/ m^2
- 最高限价：20430万元（楼面价：1800元/ m^2 ）
- 备注：采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，配建竞价增幅为300 m^2 ；建筑控高100m。

佛山：富湾镇挂牌小型商住地 采用限价、竞配建模式

高明荷城



- 地块编号：TD2017(GM)WG0029
- 交易时间：2017-9-13 (周三)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：2.33万 m^2
- 容积率： $1.0 < FAR \leq 2.5$
- 建筑面积：5.82万 m^2
- 起始总格：9950万元
- 起始楼面价：1710元/ m^2
- 最高限价：36659万元 (楼面价：6300元/ m^2)
- 备注：采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，配建竞价增幅为200 m^2 ；建筑控高60m。

2.3

出让预告

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡) 可用面积	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	2017/8/28	花都	花都区中轴线融资地块一	商服	14.94 可用面积 4.97	≤5.5	27.34	13.36	4886
	2017/9/12	黄埔	知识城ZSCN-D3-2 中新广州知识城永九快速路以东、KS1号路以西，KS4-2号路以南	商服	19.71 可用面积 15.68	≤3.3	51.73	19.1	3693
佛山	2017/8/16	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七	商住	5.76	1.0-3.0	17.28	9.50	5496
	2017/8/21	顺德	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	商住	1.85	1.0-3.0	5.56	3.89	7000
	2017/8/22	南海	佛山市南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段	商住	7.71	1.0-2.3	17.77	8.87	5000
	2017/9/4	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	商住	3.84	1.0-2.0	7.68	3.69	4800
	2017/9/4	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	商住	5.88	1.0-2.5	14.70	7.05	4800

(下页续)

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

广佛土地出让预告

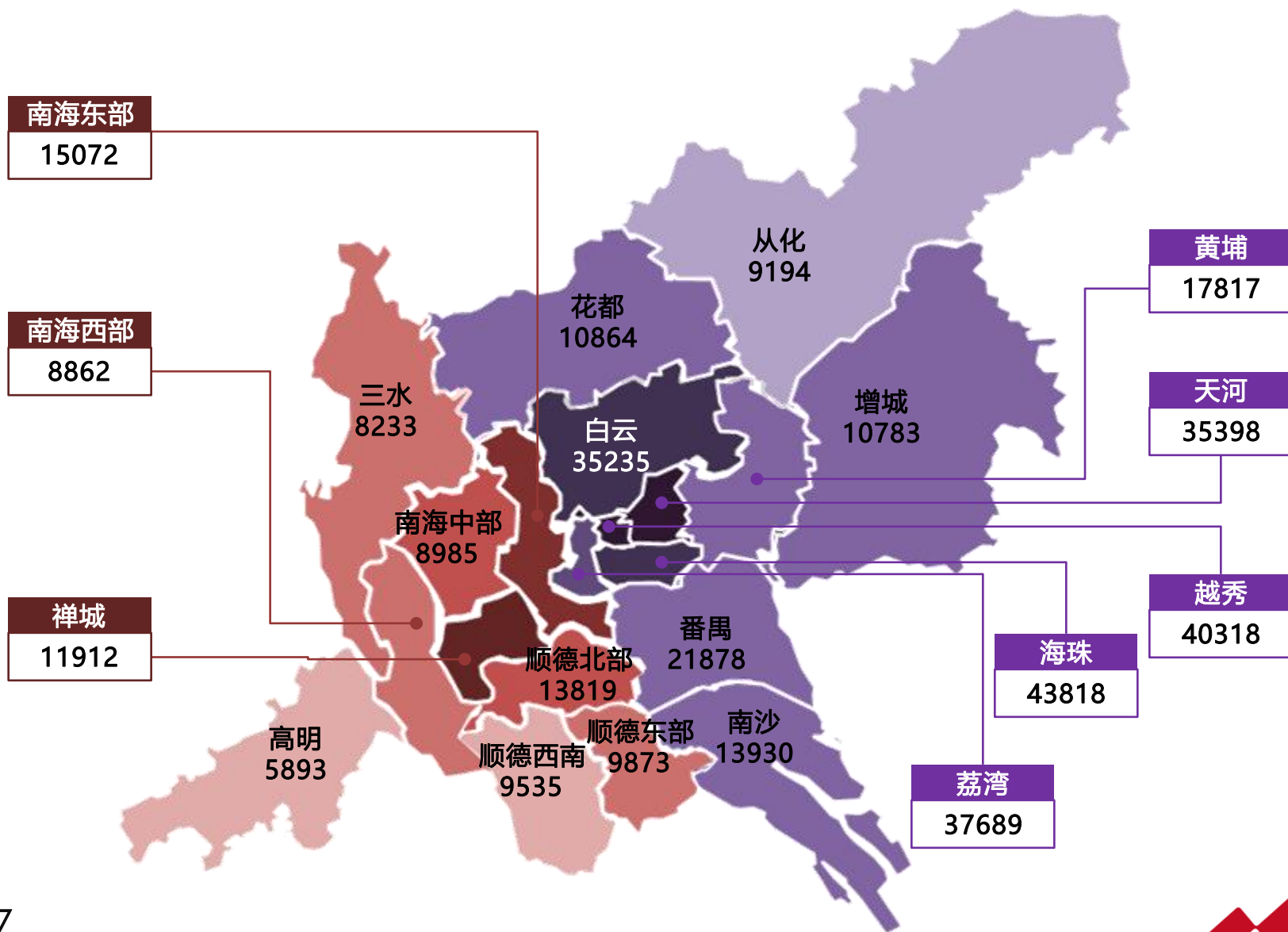
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2017/9/6	高明	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明国路以北	商住	2.54	1.0-2.8	7.10	3.43	4831
	2017/9/6	禅城	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	商住	2.79	≤3.8	10.61	9.94	9371
	2017/9/7	南海	南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-13、03-01-15地块	商服	1.51	4.0-5.3	8.02	1.69	2102
	2017/9/11	南海	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	5.14	3.5-5.0	25.68	3.85	1500
	2017/9/13	三水	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住	6.58	1.0-2.7	17.77	5.73	3224
	2017/9/13	高明	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	2.33	1.0-2.5	5.82	1.00	1710
	2017/9/14	三水	佛山市三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	4.54	1.0-2.5	11.35	1.36	1200

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

Part 3 广佛楼市

本周广佛两地各区网签均价对比



3.1

广州住宅市场

住宅新批预售：中心外围供应俱增 花都一盘供应占八成

区域	项目名称	住宅新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
天河	信达&金茂 天河金茂广场	自编1号楼	1	50	5084
海珠	金融街融御	自编2号楼	1	50	6585
白云	越秀星汇云城	自编12栋	1	12	1175
黄埔	佳兆业城市广场	自编10栋	1	14	1768
增城	实地蔷薇国际	自编G3号	1	144	14817
	合景誉山国际	山语七街1号、2号	2	79	6206
花都	雅居乐万科热橙	自编29-40、44-48、50-59栋	29	1494	136445
合计			36	1843	172080

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

商办新批预售：供应套数环增108% 海珠为供应主力

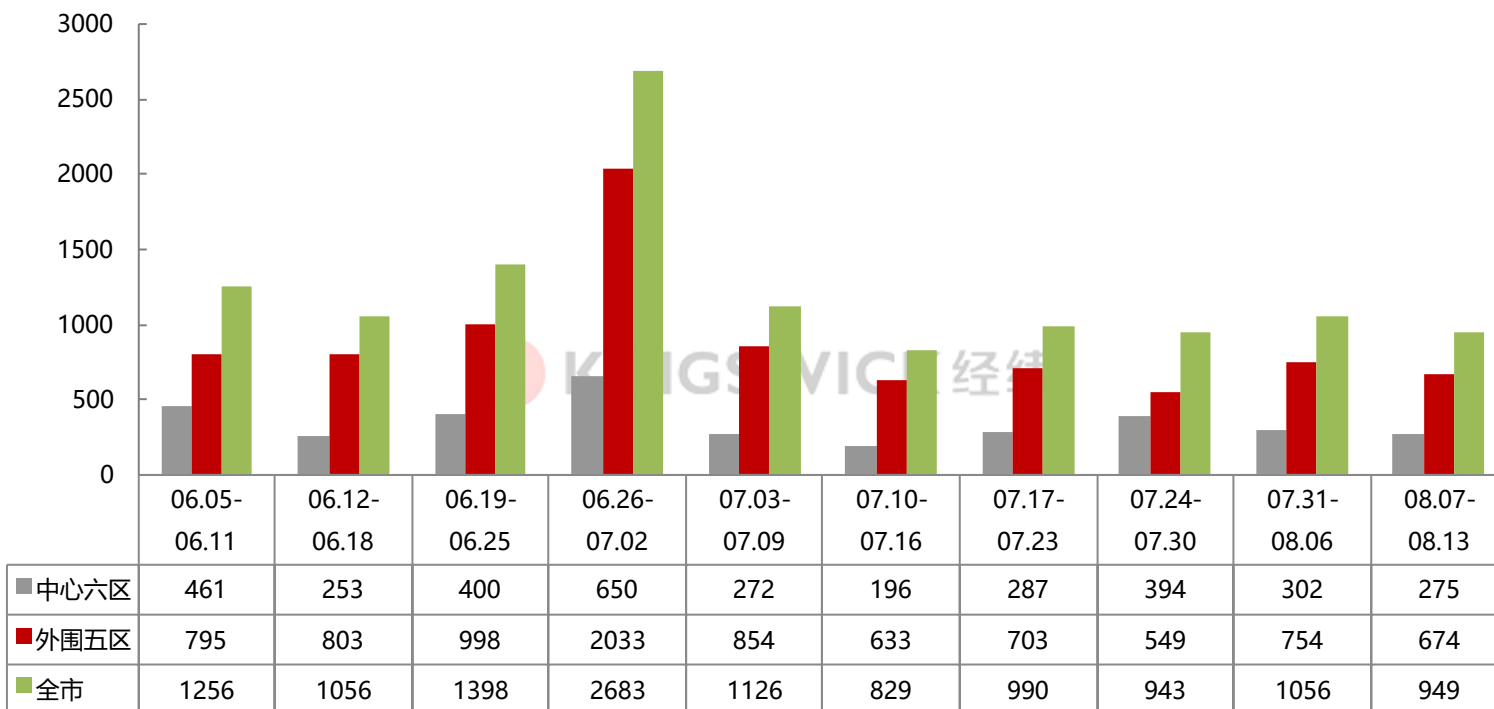
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
海珠	保利天悦	商办：自编4、5号楼	2	322	22249
增城	恒大山水郡	商业：36号之1-11、13-29、福中路36号	28	28	3634
	合景誉山国际	商业：山语七街3号	1	1	19
合计			31	351	25902

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

全市网签量走势：中心及外围均环跌 全市再回落千套以下

近十周广州市商品住宅成交套数情况

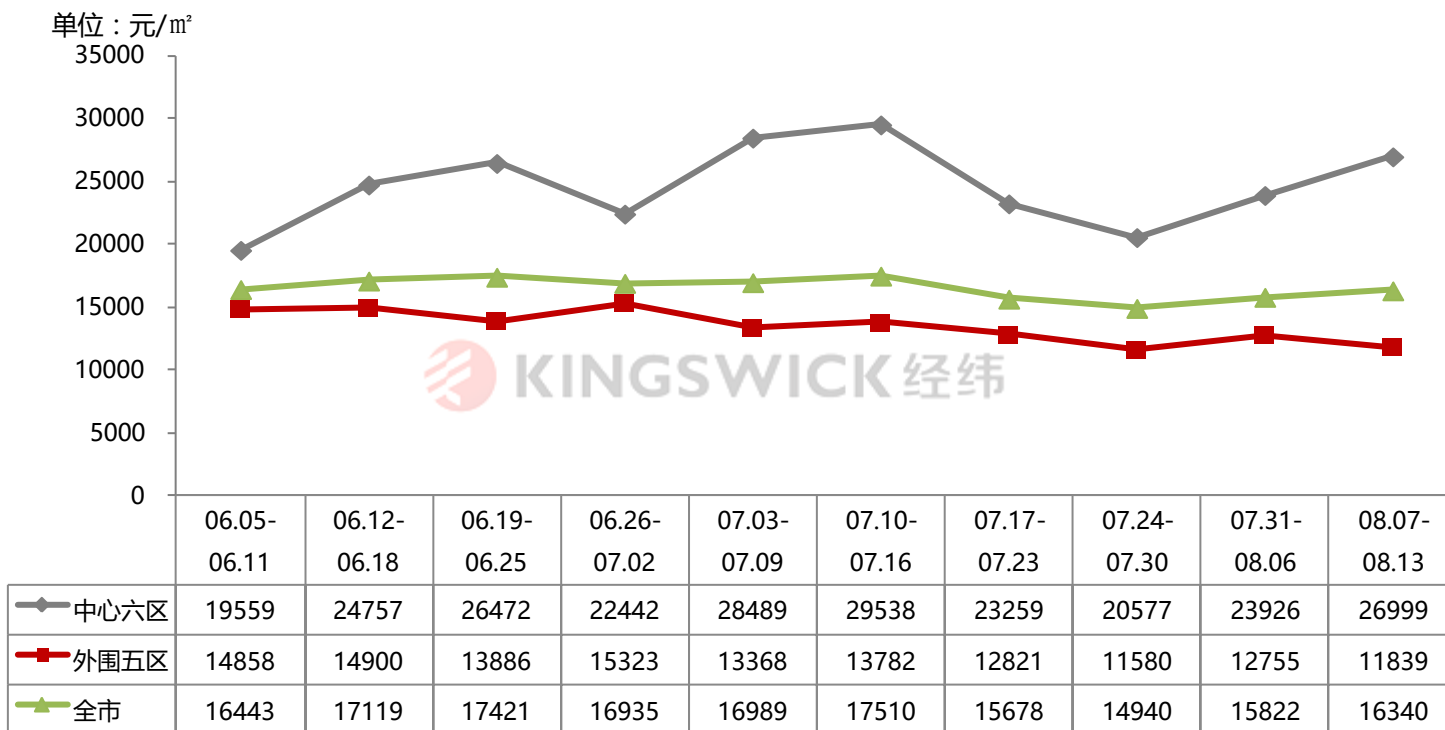
单位：套



本周全市网签949套，环跌10.13%。中心六区网签275套，环降8.94%，黄埔网签持续放缓导致中心区网签量回落。外围五区网签674套，环降10.61%，五区中四区环降是主因。中心外围齐降导致全市网签量下降。

全市网签价走势：中心升外围跌 全市均价持续上涨

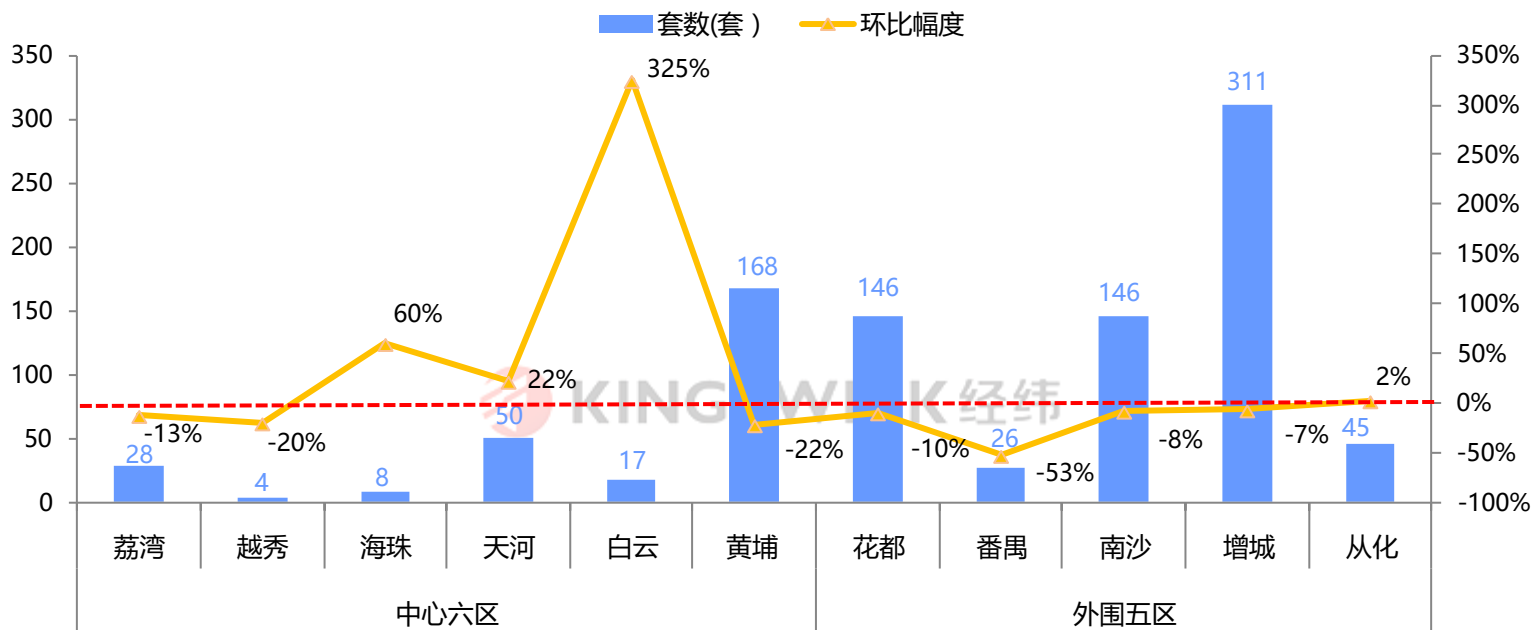
近十周广州市商品住宅价格走势



本周全市网签均价16340元/m²，环升3.27%。中心六区均价26999元/m²，环升12.84%。外围五区网签均价11839元/m²，环降7.18%。中心环升带动全市均价上涨。

本周各区网签量对比

本周各区网签套数明细

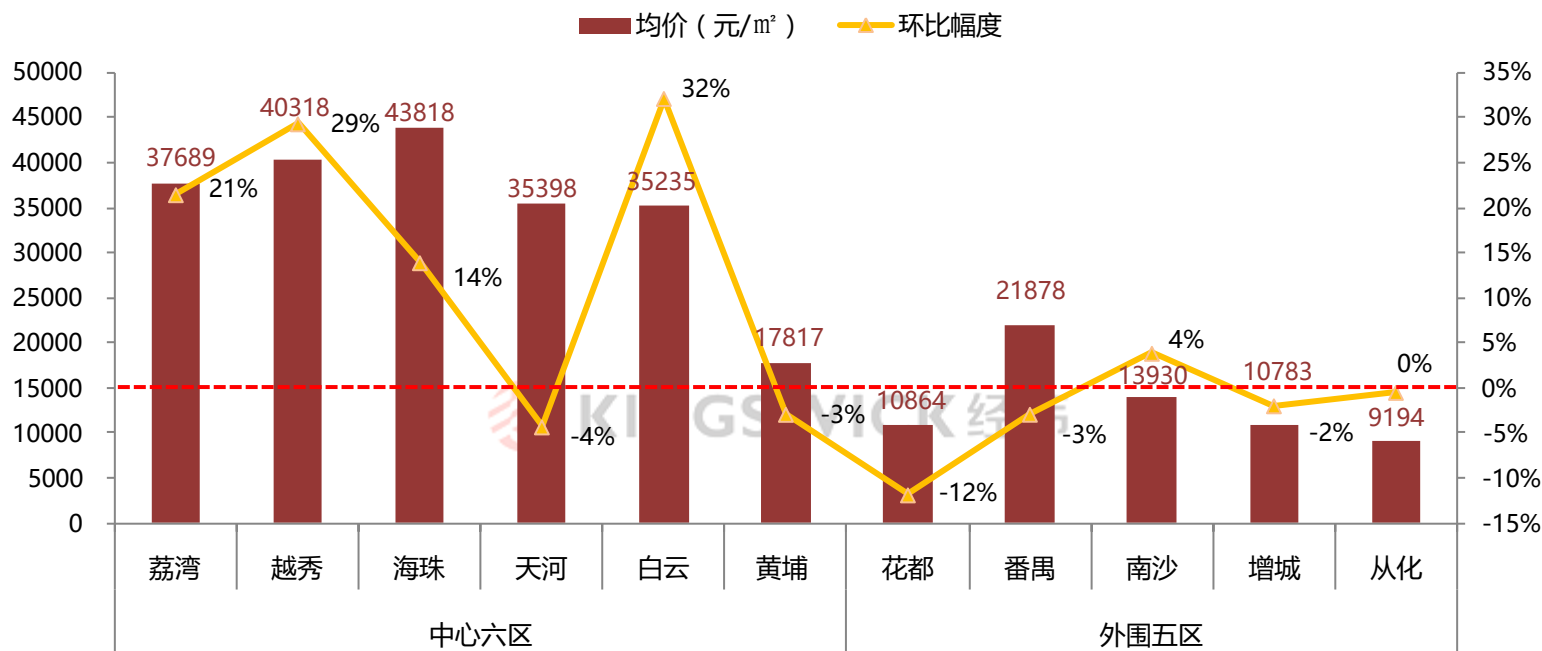


全市网签七跌四涨。中心六区中荔湾受网签个盘减少且远东·御江豪庭网签减少的影响，网签套数环降近三成；越秀受本周仅四盘网签且各盘仅有一套网签的影响，环降两成；海珠、白云在网签个盘增加的带动下环升；天河在天健上城、招商雍华府网签量小量提升的带动下环升22%；黄埔受万科尚城、万科山景城等网签热盘减少的影响环降。

外围五区中，花都虽然有雅居乐万科热橙、元邦山清水秀网签大增，但仍受其余个盘普遍网签量减小的影响环降；番禺、南沙、增城分别受凯德山海连城、叠翠峰、碧桂园豪进左岸等网签热盘网签量减少的影响环降；从化在雅居乐小院流溪网签量增加的带动下，小幅环升2%。

本周各区网签价对比

本周各区网签均价明细



全市区域均价五涨五跌，从化基本持平。中心六区中，荔湾在网签前十盘均价均上3万/㎡的带动下，均价环升21%；越秀在回迁房面积占比减少的带动下，均价回升；海珠在七成网签个盘均价上4万/㎡的带动下，环升14%；天河、黄埔受低价盘面积占比加大的影响，分别环降4%和3%；白云在保利云禧、御金沙高价盘占比加大的带动下，环升32%，为全市升幅最大的区域。

外围五区中，花都受均价1万左右/㎡的雅居乐万科热橙占主导的影响，环降12%；番禺、增城受低价盘面积占比加大的影响，分别环降12%和2%；南沙则在高价盘面积占比加大的带动下，环升4%；从化则以9千/㎡左右的水平与上周基本持平。

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价 (元/m ²)
1	碧桂园琥珀湾	增城	80	8222	8298	10093	69	10169
2	绿湖国际城	增城	50	4433	4468	10079	32	10195
3	碧桂园豪进左岸	增城	41	4831	4833	10005	51	10023
4	雅居乐万科热橙	花都	36	3245	3277	10100	1	14870
5	万科幸福誉	黄埔	35	3529	4338	12292	37	12264
6	广州中航城	增城	29	2964	3737	12607	20	12537
7	元邦山清水秀	花都	26	3281	2548	7765	18	8714
8	南沙富力唐宁	南沙	26	2841	3451	12147	13	12663
9	珠江嘉园	黄埔	24	2313	4148	17933	8	17883
10	保利罗兰国际	黄埔	20	1995	3791	19001	15	17471

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价 (元/m ²)
11	实地蔷薇国际	增城	19	1894	2236	11807	27	11943
12	万科尚城	黄埔	19	1414	2855	20190	37	20719
13	保利星海小镇	南沙	18	1952	1916	9817	20	10942
14	时代长岛	南沙	18	1551	2079	13404	15	12610
15	珠江源昌花园	南沙	17	1131	1599	14139	6	14307
16	广州万达文化旅游城	花都	16	1416	1773	12520	22	12488
17	保利立方	增城	16	1402	1361	9709	13	9459
18	富力悦禧花园	黄埔	15	1339	2214	16532	21	16814
19	叠翠峰	南沙	13	1105	1551	14035	26	14061
20	峰湖御境	黄埔	12	1136	2323	20449	8	27829

新推动态：市场推新持续放缓 周末仅外围两盘加推

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
实地蔷薇国际	广州市增城区朱村大道东	占地：15.9万㎡ 总建：61.7万㎡	8月11日 (加推)	96㎡大三房、114㎡四房	G3栋，共144套	3万抵10万	带装修均价19000	成交约17%
富力伯爵山	南沙英东大道中段(金业小学旁)	占地：10.0万㎡ 建面：19.9万㎡	8月12日 (加推)	82-131㎡两至三房	B25栋，30套	认筹3万抵10万	带装修17000-18000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



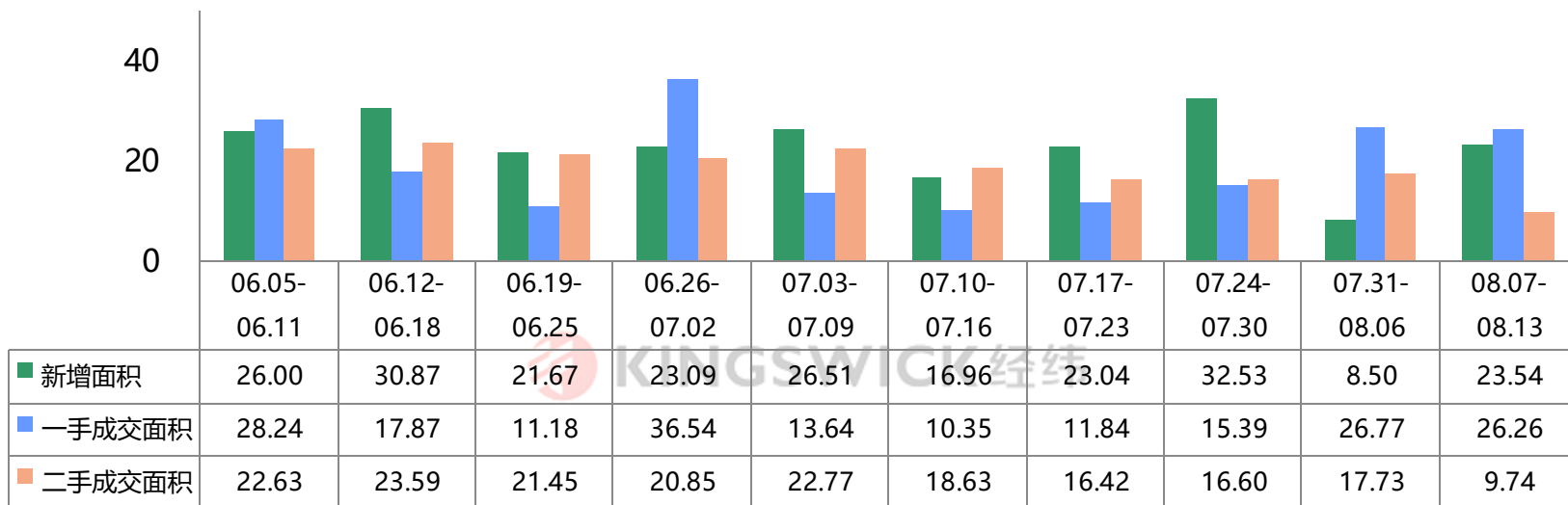
3.2

佛山房地产市场

住宅：二手成交腰斩 南海顺德三水三大纯新盘亮相

佛山周度成交走势

单位：万㎡



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- 本周一手成交面积环比减少2%，二手成交面积环比减少45%。
- 五区二手成交量均现大幅下滑，其中，成交大户顺德本周成交量仅不足500套，环比减少47%。
- 本周网签金额首位为合景新鸿基泷景，为禅城在今年首次夺得的首个周冠。
- 南海、顺德、三水均有项目在本周亮相，其中，南海富力西江十号本周首度开放外展点，顺德招商曦岸周末开放品牌馆，三水冠军城为原健力宝地块，从地块奠基开始一直备受三水市民关注。

住宅：顺德三水一手网签量环降逾五成 高明二手零成交

佛山五区本周供求对比

单位：万㎡



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 新增面积	3.50	16.11	2.75	1.18	0.00
■ 一手成交面积	6.71	9.06	2.59	4.58	3.33
■ 二手成交面积	1.13	1.99	6.23	0.40	0.00
一手成交套数	556	880	251	436	348
二手成交套数	111	186	484	40	0

(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

本周住宅新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	富力广场	2017/8/7	5座, 31层/3梯6-8户 6座, 31层/3梯6-7户	单间/37-42 一房/49-61 两房/66-80 三房/91-114 四房/134-160 五房/170-219	437	3.50
南海	雅丽豪庭	2017/8/8	39座, 14层/2梯4户	三房/100-104	160	1.65
南海	美的翰湖苑	2017/8/10	5座, 33层/2梯4户, 6座, 33层/2梯6户	三房/88-89 四房/111-127	324	3.16
南海	美的翰湖苑	2017/8/10	3座, 33层/2梯6户, 4座, 33层/2梯4户	三房/88-89 四房/111-128	320	3.12
南海	美的翰湖苑	2017/8/10	1座、2座, 33层/2梯4户	三房/88-89 四房/111-127	264	2.76
南海	恒大悦府	2017/8/11	14座、15座, 33层/2梯3户	三房/107-126 四房/131-140	192	2.43
南海	誉江华府	2017/8/11	誉尚轩, 6层/1梯2户	三房/108-115	20	0.22
南海	国华新都	2017/8/11	51座, 17层/2梯4户	三房/89 四房/127	62	0.68
南海	国华新都	2017/8/11	45座, 16层/2梯3户	四房/130-142 复式五房/253-268	48	0.70
顺德	都市经典广场	2017/8/8	15座, 32层/2梯4户	三房/96-114 四房/124	124	1.43
顺德	都市经典广场	2017/8/8	17座, 32层/2梯4户	三房/96-114 四房/124	124	1.43
三水	博雅滨江	2017/8/8	51座/2梯4户	四房/98-121	107	1.18
合计					2182	22.26

本周住宅重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量 (套)	户型/面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	推售率
南海	三山新城	保利诺丁山	2017/8/10	10座	135	三房/72-100	20000-23000/带装修	无	60%
南海	罗村	雅丽豪庭	2017/8/12	39座	160	三房/101-104	13600-14400/带装修	——	63%
南海	西岸	中旅银湾	2017/8/12	15、16座	192	三房/115-129 四房/140-171	8000-9000/毛坯	——	78%
顺德	佛山新城	保利海德公园	2017/8/12	12、13座 部分单位	57	三房/建面97 四房/建面125	17000-19000/建面毛坯	一次性付款或商业按揭98折， 准签99折	100%
三水	西南中心	博雅滨江	2017/8/9	三期51座	107	四房/98-120	8300/带装修	一口价	65%
合计					651	——	——	——	70%

佛山住宅周度网签金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/m ²)
1	禅城	合景新鸿基泷景	17344	106	11479	15109
2	顺德	凯蓝滨江名门	16613	181	16955	9798
3	禅城	越秀可逸新势力	15758	259	22447	7020
4	南海	绿地香颂公馆	14052	86	9387	14969
5	南海	雅丽豪庭	11697	121	12440	9402
6	高明	美的鹭湖森林度假区	10661	214	19094	5583
7	三水	时代南湾	8520	107	10854	7849
8	禅城	融创望江府	8277	43	5948	13916
9	南海	保利珑门	8045	48	5343	15058
10	禅城	龙光玖龙湾	6553	36	5009	13082

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

佛山住宅周度网签金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
11	南海	中旅银湾	6395	66	7522	8502
12	禅城	涟岸花园	5724	11	4252	13462
13	三水	博雅滨江	5128	53	6121	8377
14	南海	碧桂园悦府	4801	40	5680	8452
15	三水	保利中央公园	4737	62	5430	8724
16	禅城	中海凤凰熙岸	4483	28	3489	12849
17	高明	雅域·瑞日天下	4253	68	7341	5793
18	禅城	保利碧桂园天汇	4116	17	2345	17552
19	禅城	普君新城	3774	18	2059	18329
20	南海	时代水岸	3269	23	2215	14755
合计			164202	1587	165410	9927

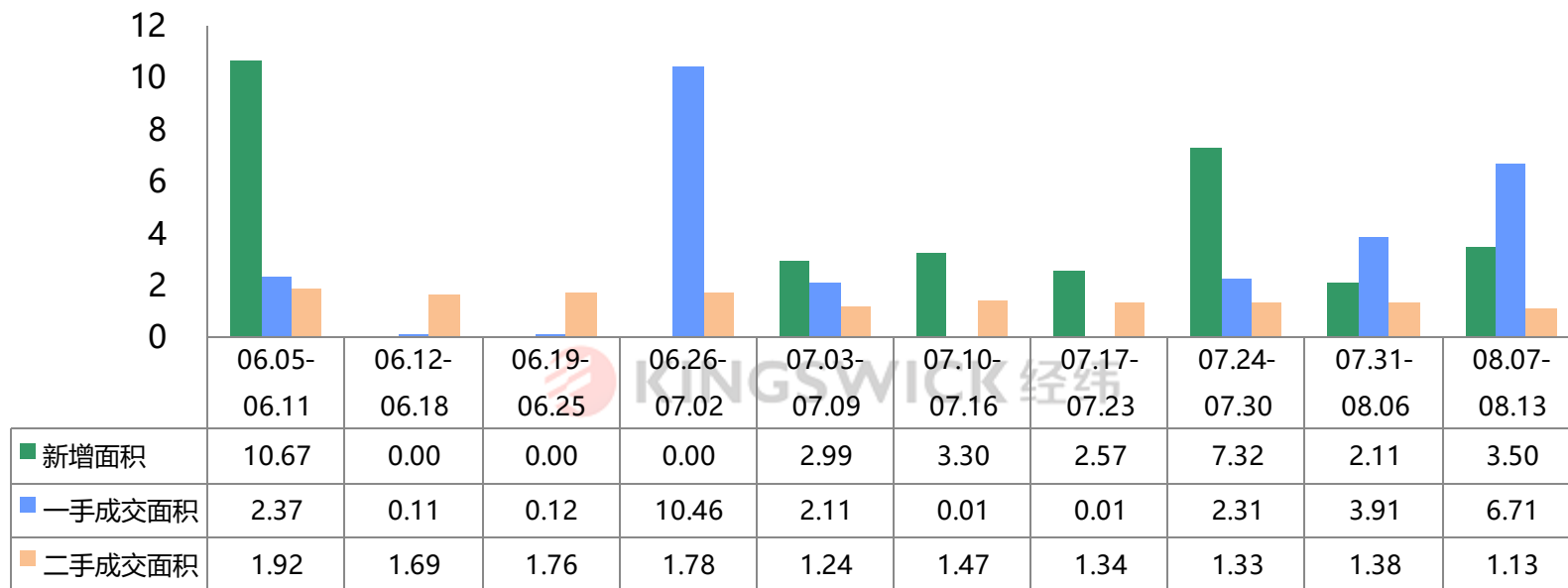
(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**60%**，成交面积环比**减少36%**，成交均价**上涨6%**。

禅城：绿地璀璨天城开启新品登记 预计下周开卖

禅城周度成交走势

单位：万m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

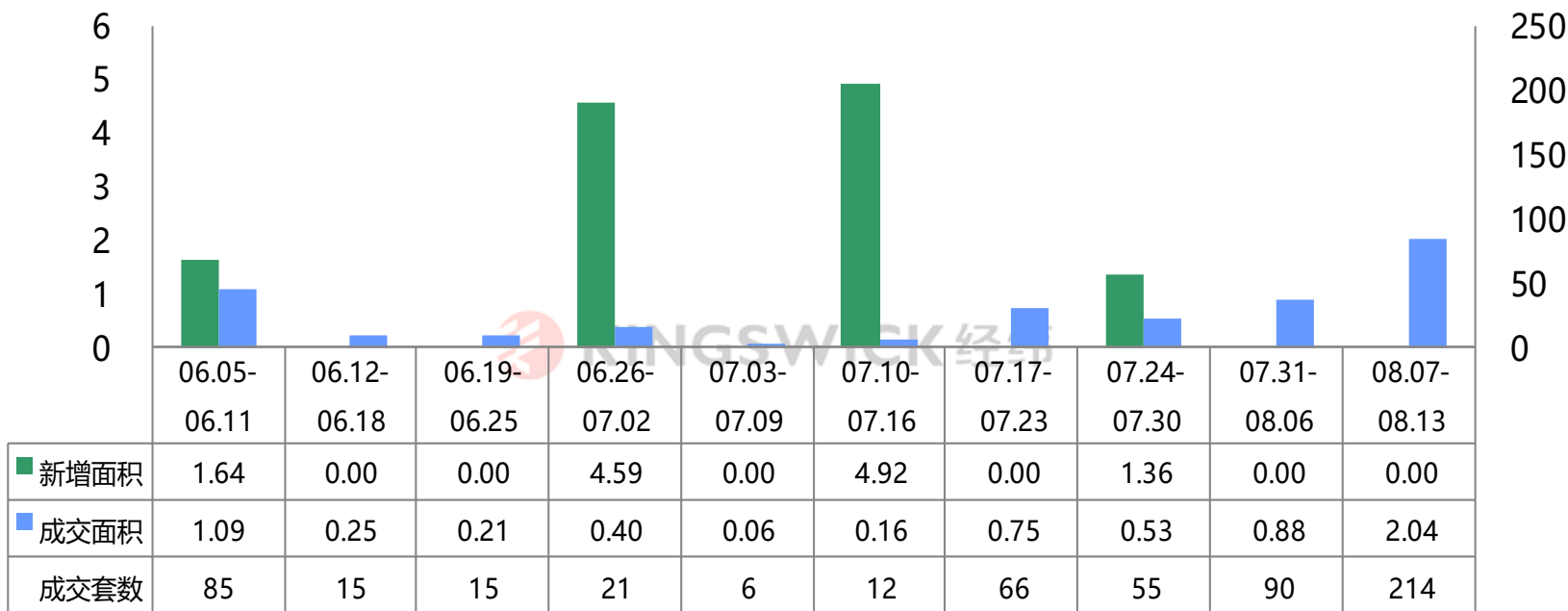
- 本周禅城一手成交面积环比**增加71%**，二手成交面积环比**减少19%**。
- 本周新增的预售单位均为富力广场的回迁房，该项目目前洋房已售罄，在售复式公寓产品。
- 绿地璀璨天城开启新一轮新品登记，预计19日加推3座楼宇，面积段涵盖111-170m²三四房户型，吹风价18500-19500元/m²；绿岛湖壹号预计下周末加推4号地块4-9栋洋房，面积包括140/190 m²。

桂城：保利诺丁山加推10号楼 成交6成

单位：万㎡

桂城周度成交走势

单位：元/㎡



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周桂城成交面积环比**增加131%**，签约套数环比**增加138%**。
- 本周保利诺丁山开卖，面积段涵盖72-100㎡，三房设计户型，推售价格为20000-23000元/㎡带装修发售，当日成交率仅约6成。

桂城：重点个盘开卖

【保利诺丁山2017-8-10开盘情况】



■推售货量：10座，31层/2梯5户，共135套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	72-100	12523
套数 (套)	135	135

■推售价格：20000-23000元/m² (带装修)

■开卖情况：当日成交约60% (约81套)

■折扣优惠：无

■客户构成：佛山客户占比达9成

■备注：本次推售的10座靠近主干道，噪音较大；另外整栋楼宇共150套单位，本次开卖仅135套，其余15套均为72m²户型产品。

桂城：保利诺丁山户型图

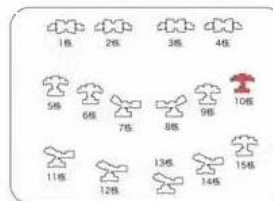
(图片来源：保利诺丁山楼书)



单位	户型	建筑面积(m ²)
01	3房2厅2卫	100m ²
02	2+1房2厅1卫	72m ²
03	3房2厅2卫	100m ²
04	3房2厅2卫	90m ²
05	3房2厅2卫	90m ²

- 朝南两房均带飘窗设计，视野无遮挡，尽享窗外美景。
- 户型格越动静分离，让生活不显干扰，独享居家的安静空间。
- 合理布局，联动餐厨双厅打造宽敞会客厅，满足主人的荣誉感。
- 多样经典户型设计，专属国际湖居布局。
- 超宽楼距，享受足够的阳光，尽显居家品味。
- 全城稀缺72㎡（建筑面积）精装三房，投资自住皆相宜。

本户型图仅为要约邀请，所示户型图为标准户型图，所标尺寸、面积仅供参考，不作为合同内容，相同的户型单位因楼栋、楼层、单元等不同，局部结构、面积、形式、装修部分等可能有所不同，非标准户型与本户型图所示单位的局部结构、面积、形式、装修等可能不同，买卖双方权利义务具体以《商品房买卖合同》及补充协议的约定为准；本资料于2017年7月17日印刷，有效期至2017年12月31日。



禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	绿地璀璨天城	优惠信息	8.7起接受二期三座诚意登记，冻结5万享98折
	融创望江府	活动信息	8.12-8.13举办王者荣耀“望江府杯”
	龙光玖龙湾	活动信息	8.12水墨国画教育暨学堂毕业礼
	中海凤凰熙岸	活动信息	8.12-8.13免费DIY雪糕杯
	金茂绿岛湖	活动信息	8.12-8.13老爷车车站

 KINGSWICK 经纬

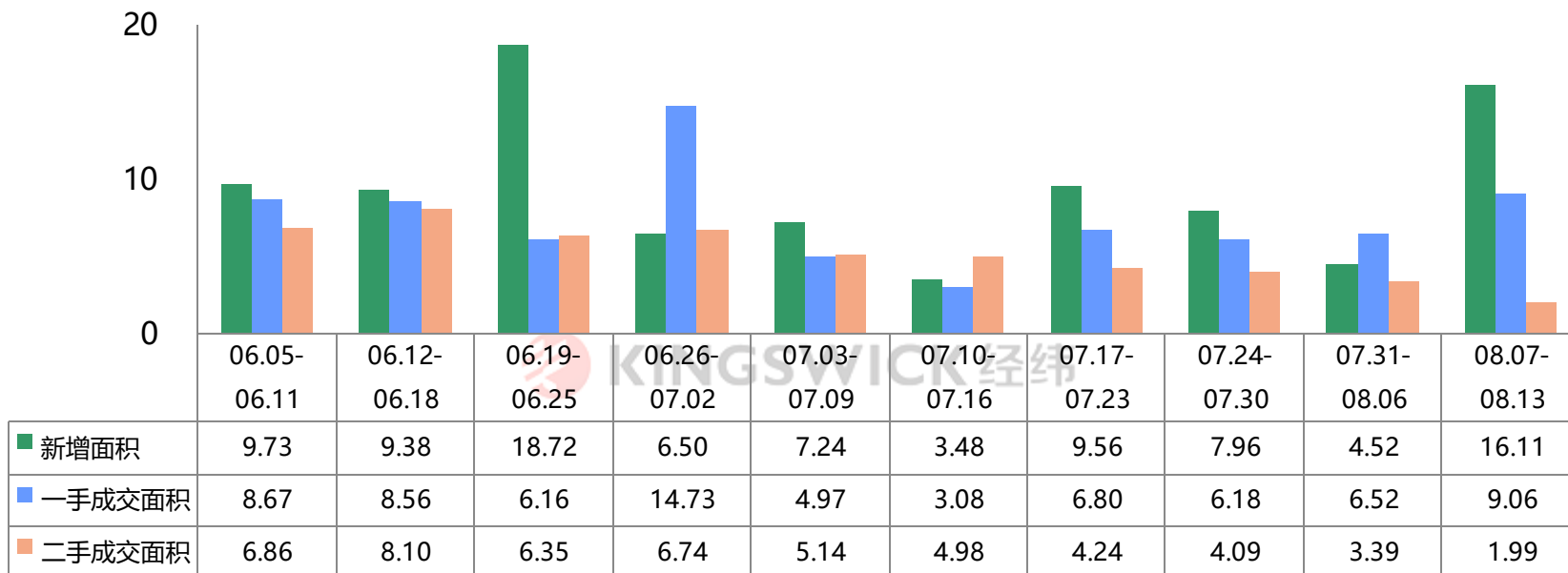
禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2017-8月	绿地璀璨天城	3座	184	111-170	18000-20000/带装修	——
2017-8月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
2017-8月	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7、8座	407	109-169	20000-22000/带装修	——
2017-8月	时代香海彼岸	3、4座	270	97-126	20000-22000/带装修	——
2017-8月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-8月	融创望江府	5、7、12座	384	107-160	13500-15000/毛坯	——
2017-8月	龙光玖龙湾	1、19座	248	97-138	15000-16000/带装修	99*99*97折
2017-8月	绿岛湖壹号	4-9座	181	140/190	15500-19000/带装修	——
2017-8月	保利翡翠公馆	12座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
合计			2078套			

南海：存量房成交不足200套 富力南海首个住宅项目亮相

南海周度成交走势

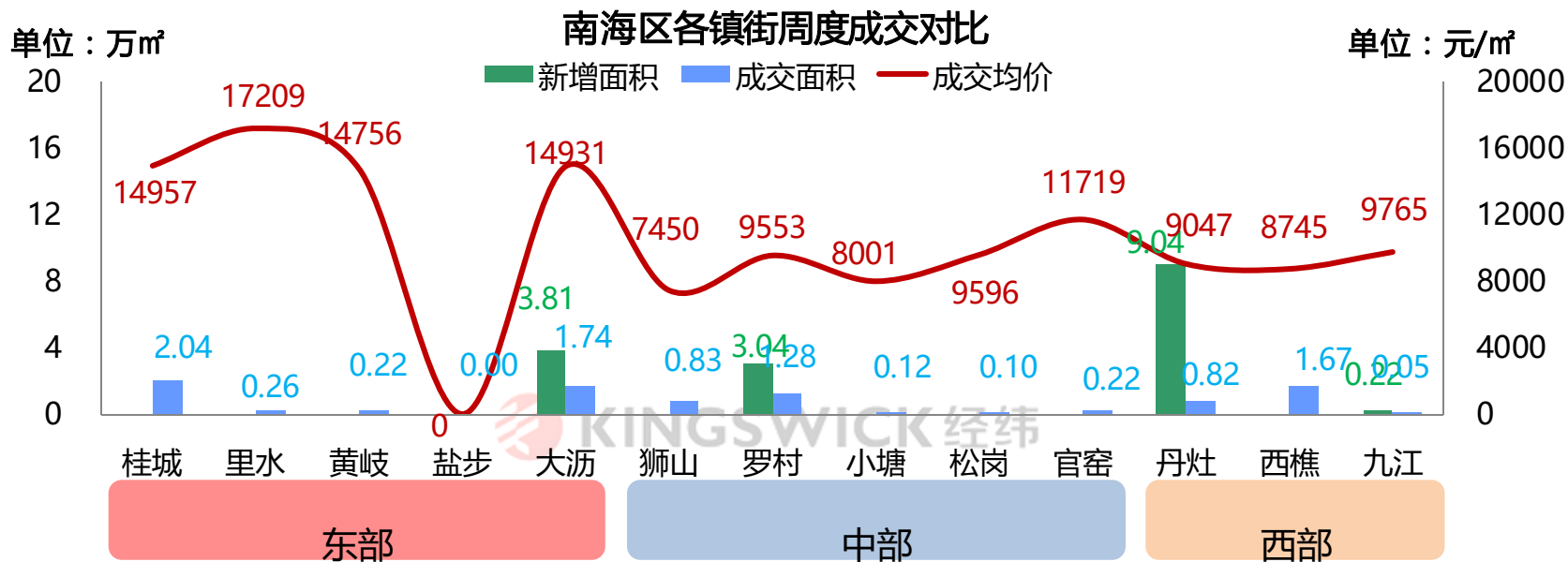
单位：万m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周南海一手成交面积环比**增加39%**，二手成交面积环比**减少41%**。
- 新房网签量连续两周飘红，本周更悄然回到9万m²水平；存量房成交则连续第六周减少，交投遇冷。
- 两大近日热门项目雅丽豪庭、中旅银湾本周双双加推，其中前者成绩稍逊，推售率不足七成，后者则达八成。

南海：各镇街周度成交对比



- 绿地香颂公馆、保利珑门齐发力，大沥本周网签量1.74万m²，环比大增132%，并与桂城一道力推东部成交占比上升至46%，环比增加15个百分点。
- 本周销冠雅丽华庭再度强势支撑罗村网签环比增加511%。
- 西部三镇各有代表项目吸引眼球，丹灶美的翰湖苑本周启动登记，场面火爆，预计月内将首次推售，西樵西岸的中旅银湾两周后再度开盘推售率亦达八成，九江富力西江十号首度开放展点，为富力在南海的首个住宅项目，受关注度大。

南海：重点个盘开卖

【雅丽豪庭2017-8-12开盘情况】



■推售货量：39座，14层/2梯4户，共160套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	101-104	16467
套数 (套)	160	160

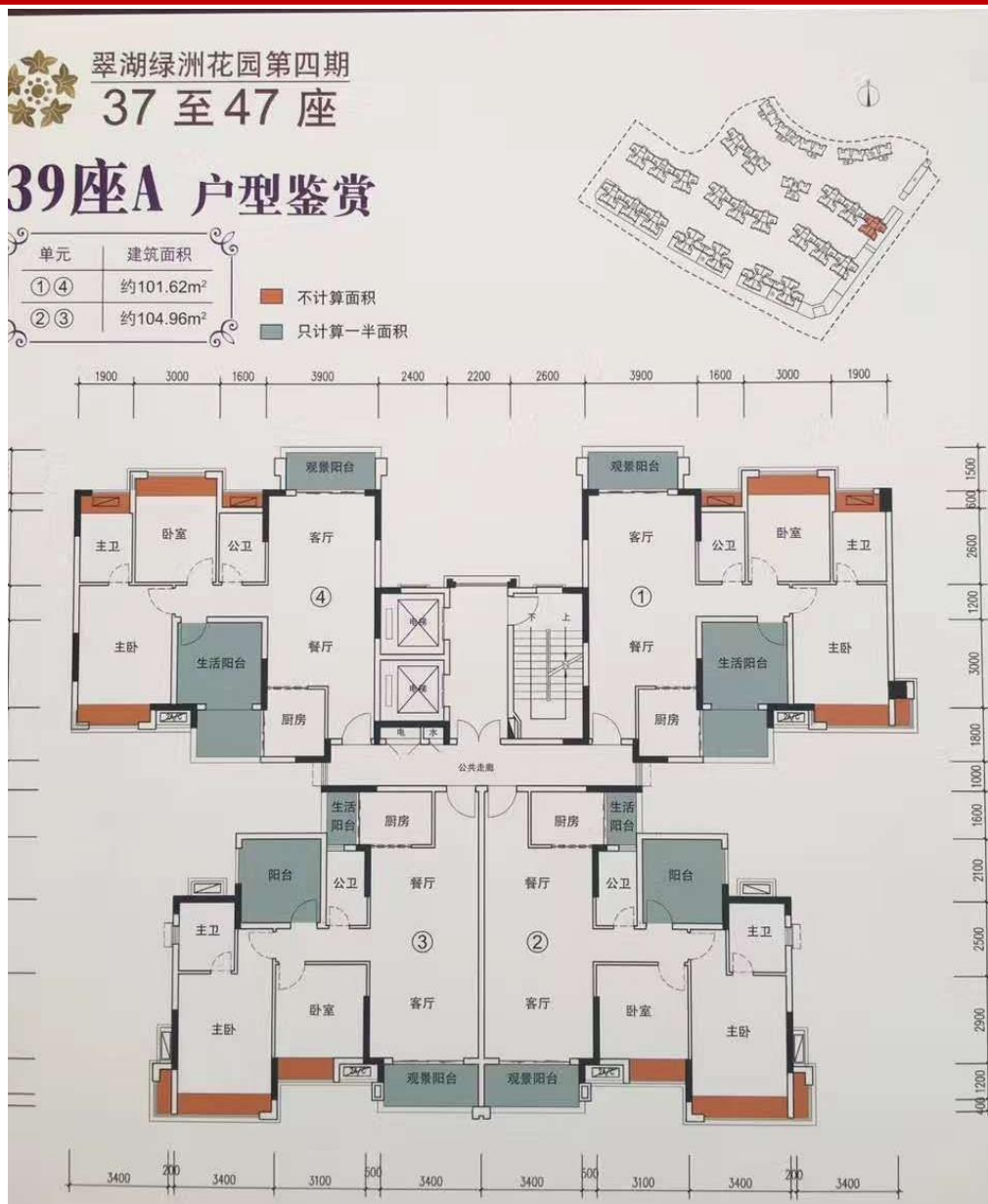
■推售价格：13600-14400元/m²（带装修）

■开卖情况：当日成交63%（约100套）

■客户构成：罗村本地客户四成，禅桂客户三成，广州客户三成

■备注：作为去年的年度套数销售冠军，项目在4月、7月的三次开卖中均取得理想的成绩，推售率均达八成以上甚至当日售罄，但本次推售价格较一个月前开卖时溢价约1000元/m²，推售率降至七成以下。

南海：雅丽豪庭户型图



南海：重点个盘开卖

【中旅银湾2017-8-12开盘情况】



(图片来源：房天下)

- 推售货量：15座、16座，25层/2梯4户，共192套
- 户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	115-129	140-171	25192
套数 (套)	144	48	192

- 推售价格：8000-9000元/m² (毛坯)
- 开卖方式：集中开卖
- 开卖情况：当日成交78% (约150套)
- 客户构成：本地客户为主
- 备注：时隔两周后，项目再度开卖，随推售情况不如上轮，但亦达到接近八成的推售率，成交情况依然理想。本次推售产品包括140、171方的改善及舒适型四房，这是上轮推售的4、5座没有的，均价则与上轮一直，大面积产品总价水平随之提高，可支付人群同时减少。

南海：中旅银湾现场图

(图片来源：中旅银湾微信公众号)



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
佛山	新城控股	活动信息	8.12 “新城控股·与你幸福同行” 2017（第三届）环佛山绿色骑行活动
里水	万科金域缙香	活动信息	8.12滨江风情音乐节
	金沙半岛	活动信息	8.12-13首个水上狂欢夏令营
	合生君景湾	活动信息	8.12-13暑假闯关2疯狂抢钱
大沥	恒大悦府	活动信息	8.12-13疯狂海洋总动员
丹灶	美的翰湖苑	启动登记	8.12启动新品登记；8.12-13海狮大剧场，萌动夏日
	丹灶碧桂园	活动信息	8.12泳池大战
	桂丹颐景园	活动信息	8.12-13海购零食嘉年华
	云山峰境	活动信息	8.12夏日嘉年华
西樵	恒大御湖湾	活动信息	8.11-12烧烤啤酒节听音湖之夜
九江	骊骏华轩	活动信息	8.12-13 “七彩盛夏，缤纷暑乐” 夏令营汇报晚会
	依云公馆	活动信息	8.12水果捞DIY&风筝DIY
	富力西江十号	开放展点	8.12开放盈信广场外展点

南海：8.12富力西江十号开放盈信广场展点



项目位置：佛山南海九江江滨路九江镇政府旁（儒林广场东侧）

占地面积：2.1万m²

建筑面积：8.8万m²

项目基础信息：项目共5栋31层高住宅。

项目动态：

■ 8月12日开放盈信广场展点，并启动诚意登记，项目主打125-178m²的纯南向一线江景大宅。

南海：富力西江十号现场图

(图片来源：富力西江十号微信公众号)



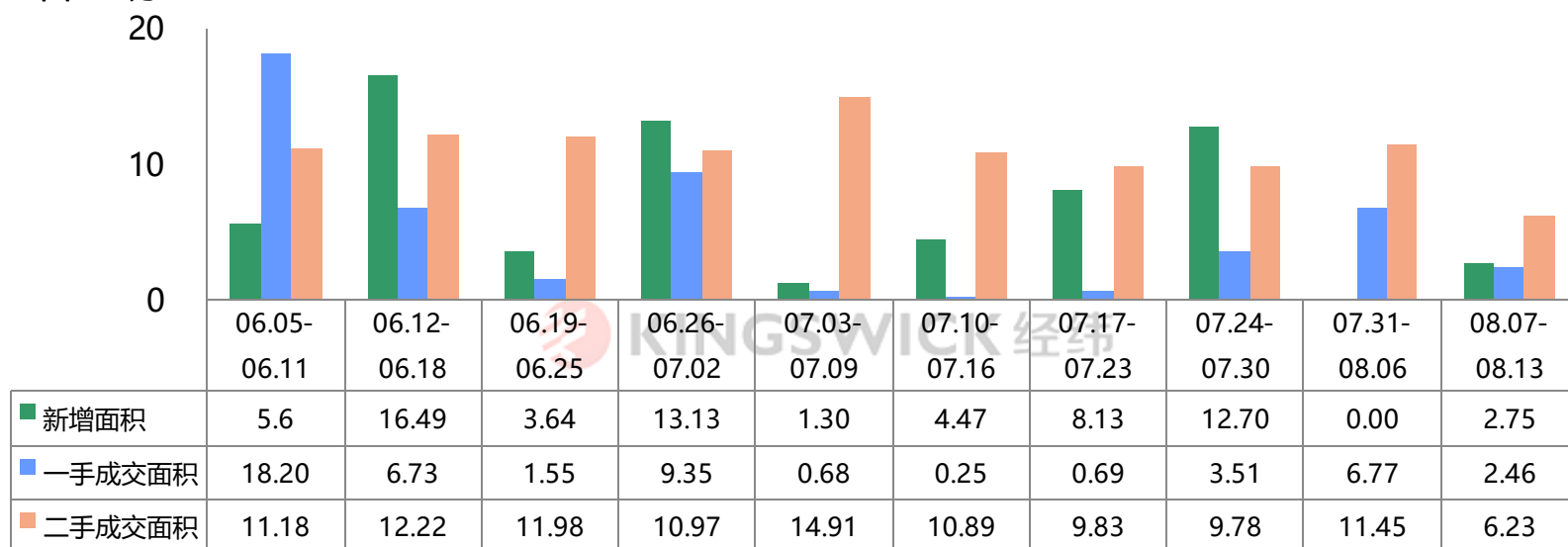
南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-8月	珠水豪庭	二期	136	88-126	25000-28000/部分带装修	已启动登记，需验资20万
2017-8月	连城湾	1、2号楼	168	89-129	18000-20000/带装修	——
2017-8月	融创御府	11座	128	88-146	20000-21000/带装修	——
2017-8月	华福熹云水岸	首期	124	91-96	16000-18000/带装修	——
2017-8月	恒福天悦	新品	116	126-134	14000-15000/毛坯	——
2017-8月	中恒海晖城	54、55座	168	65-145	14000-15000/带装修	已接受登记
2017-8月	名澳汇锦桃园	新品	68	95-122	14000-15000/毛坯	——
2017-8月	美的翰湖苑	1-6座	908	88-127	12000-13000/带装修	已启动登记
2017-8月	丹灶碧桂园	三期	160	88-147	12000-13000/带装修	——
2017-8月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
合计			2376套			

顺德：一手市场表现低迷 半数镇街零网签

顺德周度成交走势

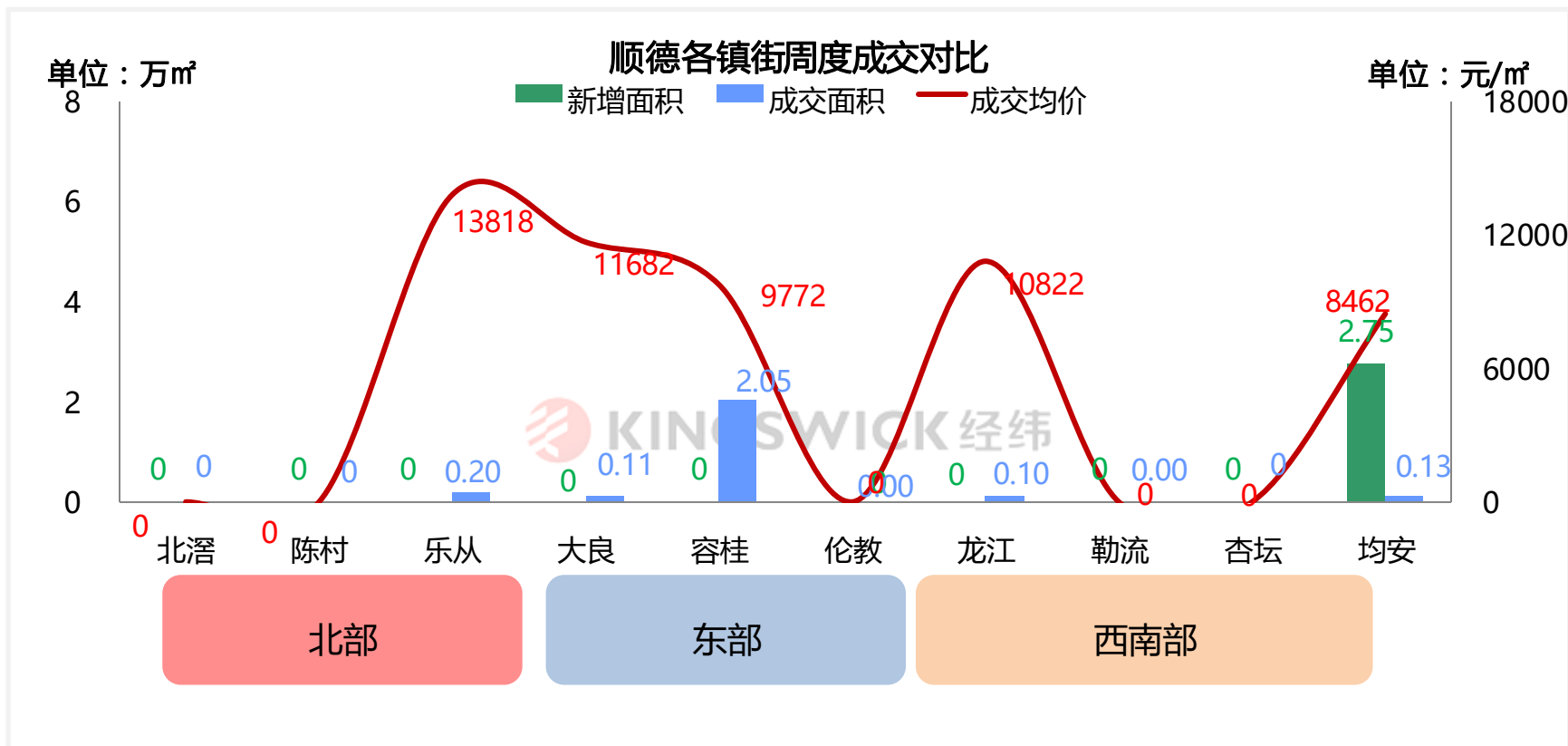
单位：万㎡



(备注：因佛山权威房产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周顺德一手成交面积环比**减少63%**，二手成交面积**减少45%**。
- 一、二手网签量齐跌，二手成交下跌至近十周最低值。
- 保利海德公园集中推售12/13座少量单位，面积为97/125㎡，售价17000-19000元/㎡，较上次集中推售价格上升约1000元/㎡，本次推售率达100%。

顺德：各镇街周度成交对比



- 市场持续表现低迷，本周半数镇街零网签，分别是北滘、陈村、伦教、勒流和杏坛。
- 凭借凯蓝滨江名门集中网签181套，占全区网签量72%，容桂连续3周夺下全区网签量套数销冠。
- 时隔四个多月，本周都市场经典广场新增两个预售证，新增套数248套，户型涵盖96-124三四房。

顺德：重点个盘开卖

【保利海德公园2017-8-12开盘情况】



推售
在售
售罄

■推售货量：12/13座部分单位，共57套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97	125	6285
套数 (套)	30	27	57

■推售价格：17000-19000元/m² (建面毛坯)

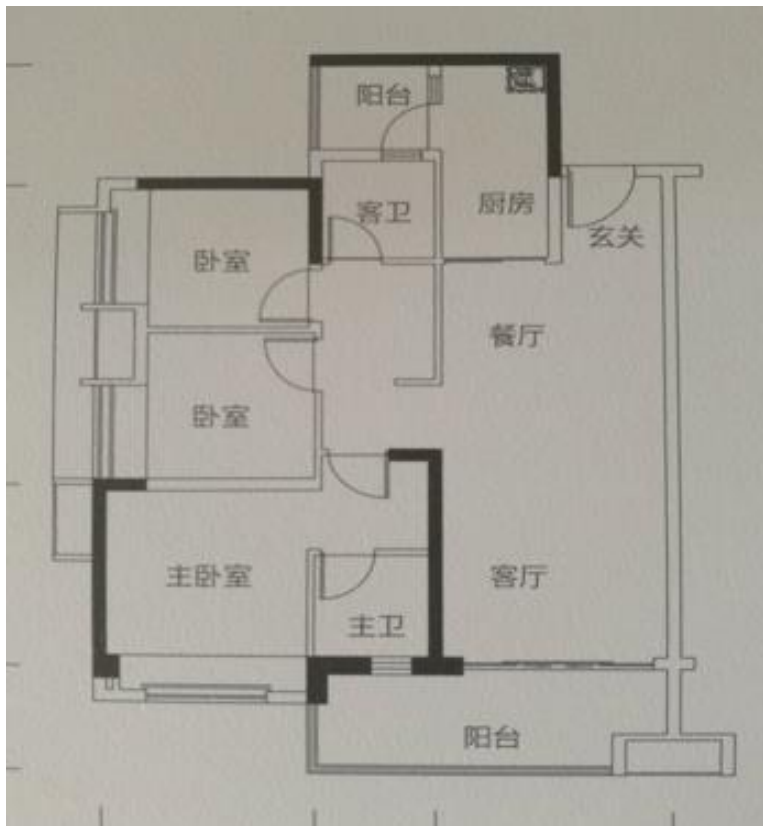
■开盘折扣：一次性付款或商业按揭98折，准签99折

■开卖情况：当日成交100% (约57套)

■客户构成：禅桂客占50%，顺德客户40%，其他地区10%

■备注：时隔仅半个月，保利海德公园再度推货，推出少量单位，售价较上一次推货上升约1000元/m²。

顺德：保利海德公园户型图



97m²



125m²

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	美的壹号公馆	开盘预告	8.19 开卖1/2栋洋房，户型涵盖91-115㎡四房，吹风价约25000元/㎡（带装修），预存5万可享开盘97折。
	美的君兰江山	活动预告	8.19-8.20 清华北大学霸分享会
陈村	招商曦岸	开放品牌馆	8.14 招商曦岸品牌馆正式开放
大良	敏捷畔海御峰	活动信息	8.20 举行的“书香敏捷-家长和学生分享会”
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	8.12-8.13 分享朋友圈集赞送书包活动
伦教	保利中央公园	活动信息	8.12-8.13 举行名师讲坛·写作论坛会和保利艺术家·海选舞蹈专场活动
	伦教碧桂园	启动登记	8.12 全新3期【御府】1/2、6/7、10/11座洋房正式接受诚意登记
杏坛	宏汇城	活动信息	8.13 举办“纬度启航·影魅杏坛”开业盛典

顺德：8.12招商曦岸开放品牌馆



(图片来源：腾讯房产)

项目位置：佛山市顺德区陈村镇金钨南路南侧

占地面积：6.87万㎡

建筑面积：27万㎡

项目基础信息：项目采用现代风格立面，创新组团式布局，高层洋房、与精致“叠墅”高低搭配；楼距约60米，营造出阔绰视野；园林实现景观最大化，项目打造出极具特色的凤凰主题园林，步步皆景。

项目动态：

■ 预计9月份开放销售中心，面积主打80-110平米，三四房设计，具体售价及开卖时间待定。

顺德：即将开卖项目

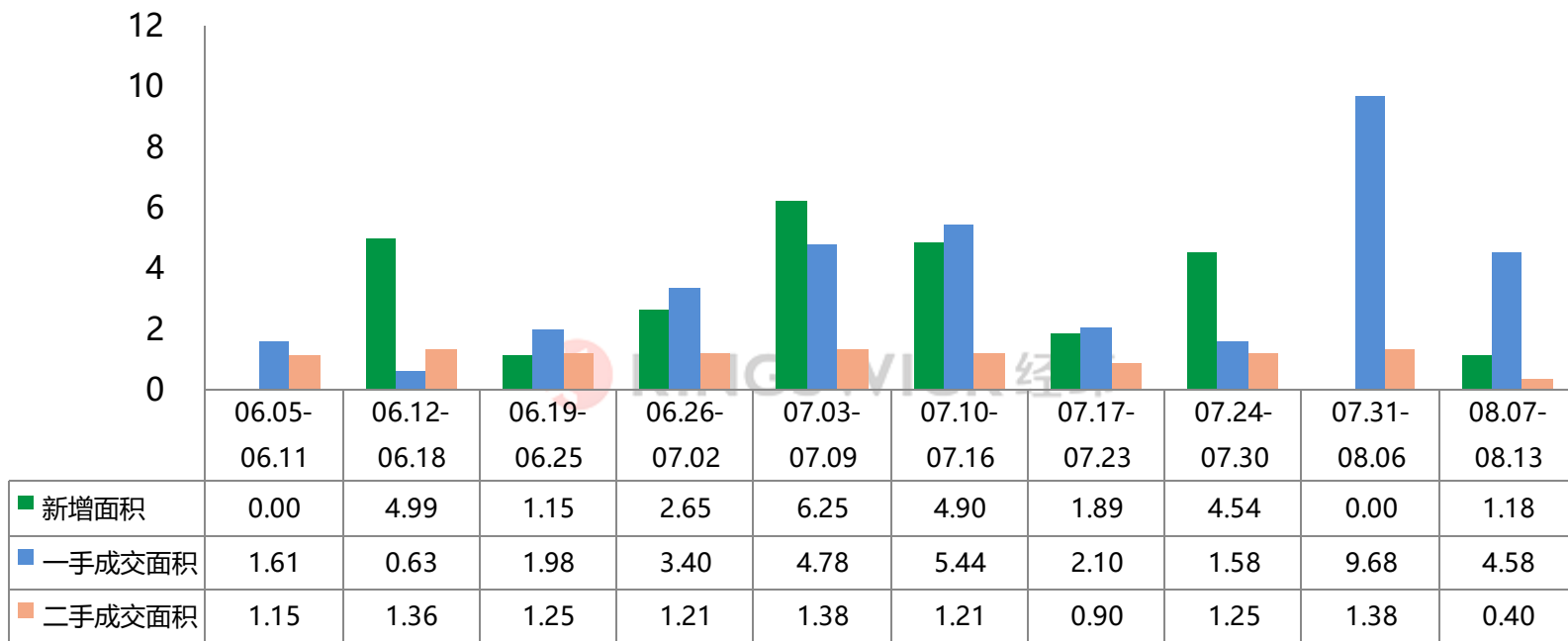
推售时间	镇街	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-8月	北滘	美的壹号公馆	1、2座	176	建面92-118	23000-25000/建面带装修	——
2017-8月	大良	力合阳光城云谷	洋房新品	104	建面90-124	17000-19000/建面带装修	登记享99折
2017-8月	勒流	博澳城	花畔4座	150	建面95	14000-15000/建面毛坯	存1万可享5万
合计				430套			

 KINGSWICK 经纬

三水：成交量回落 时代南湾集中网签夺销冠

单位：万㎡

三水周度成交走势



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周三水一手成交面积环比**减少51%**，二手成交面积环比**减少71%**。
- 本周三水住宅市场成交量普降超5成，时代南湾集中网签，并以107套，面积1.1万㎡，7849元/㎡均价取得本周销售头名。

三水：重点个盘开卖

【博雅滨江2017-8-9开盘情况】



- 推售货量：三期51座，27层/2梯4户，共107套
- 户型配比：

户型	四房	合计
面积（㎡）	98-120	11615
套数（套）	107	107

- 推售价格：8300元/㎡（带装修）
- 优惠折扣：一口价
- 开卖情况：当日成交65%（约70套）
- 客户构成：广州客户6成，三水客户占3成，其他占1成

备注：本次博雅滨江推售全部为四房户型（收筹131个，解筹70个，解筹率53%）。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大郦湖城	现场活动	海洋许愿瓶DIY，美食专区，亲自互动投篮区，外籍乐队表演等
三水新城	三水万达广场	现场活动	玩游戏，赢品牌家电
西南中心区	三水冠军城	现场活动	田亮现身三水冠军城-天汇广场
白坭镇	恒大山水龙盘	现场活动	“恒大嗨翻天，畅驾夏令营”活动

 KINGSWICK 经纬

三水：8.13三水冠军城开放营销中心



(图片来源：安居客)

项目位置：健力宝南路与广海大道交汇处（原健力宝厂址）

占地面积：12万 m^2

建筑面积：70万 m^2

项目基础信息：分两期开发，共有18栋楼，每期9栋，共有4000多户，绿化率达30%。

项目动态：

- 8月13日开放营销中心，计划最快10月开盘，首推1座、3座，均为楼高17层，2梯5户设计，涵盖建面83-120 m^2 三四房，其中1座162套，3座82套，具体售价待定。
- 现场活动：8月13日，田亮现身三水冠军城-天汇广场。

三水：三水冠军城现场图

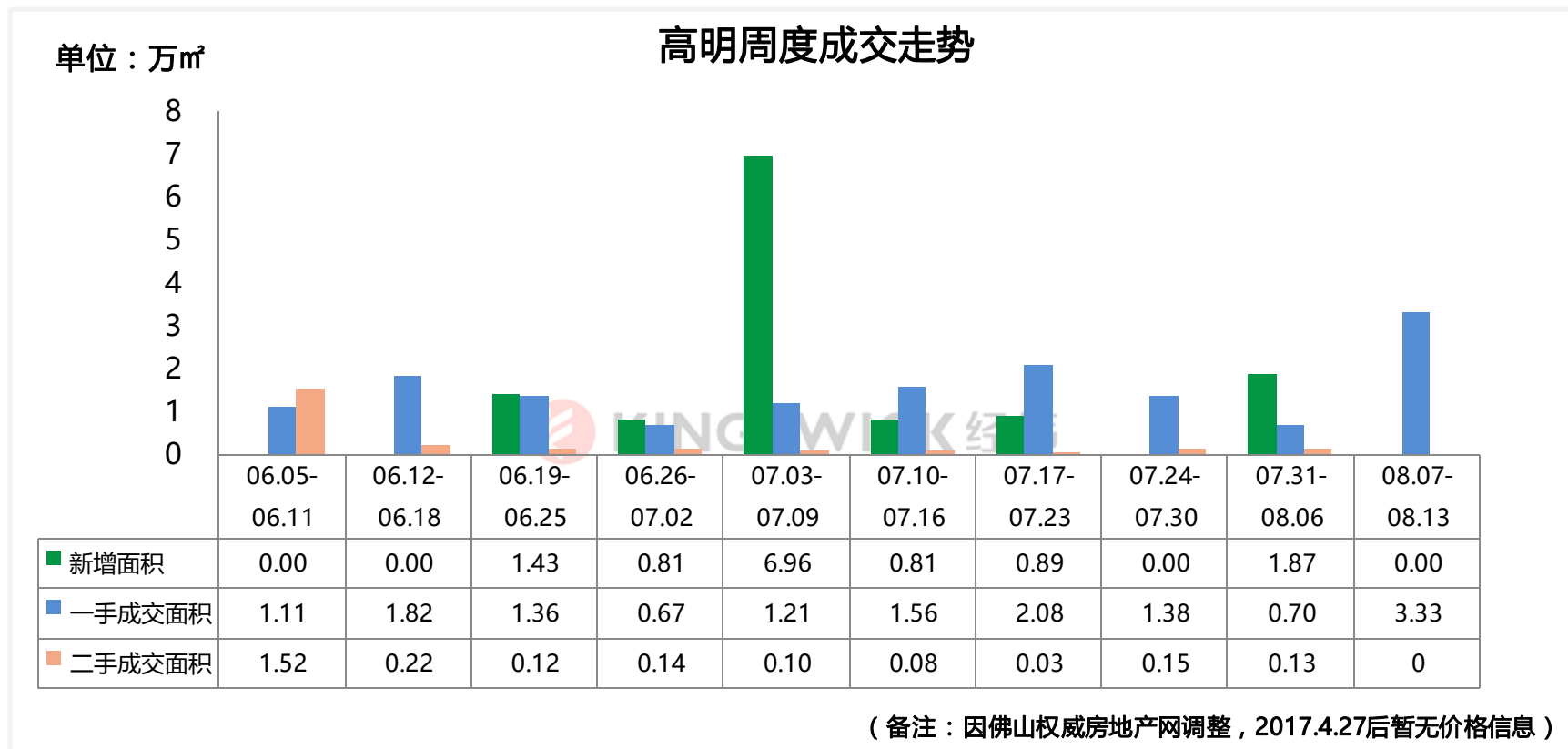


三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-8月	保利雲上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
2017-8月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
2017-8月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
合计			202套			

 KINGSWICK 经纬

高明：美的鹭湖集中网签 一手成交量环比激增



- 本周高明一手成交面积环比**增加378%**，二手本周暂无成交。
- 二手市场清冷，本周出现零成交。
- 美的鹭湖本周集中网签214套，大力支撑一手成交面积止跌回升。

高明：本周动态

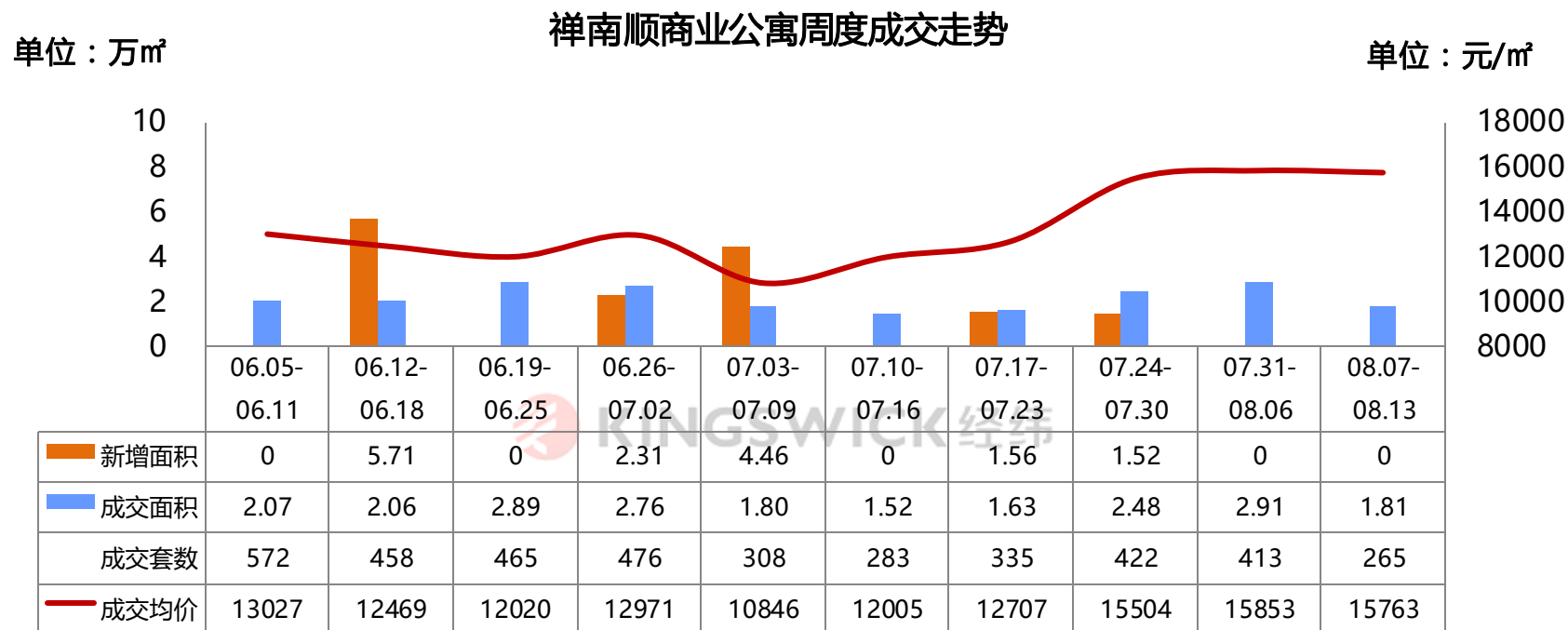
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	启动登记	9月加推1-4座洋房新品，建面110-141m ² ，带装修发售，目前已启动登记。
	君御海城	活动消息	全新一期即将加推
荷城	名悦居、成丰楼、耀星苑、恒业楼	现场活动	联合高明房产网团购活动
荷城	高明碧桂园峰会	现场活动	高明碧桂园凤凰酒店展厅已开放

高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-8月	美的明湖	新品洋房	250	112-142	8000-10000/毛坯	已开始诚意登记
2017-8月	君御海城	新品洋房	125	90-155	10000-11000/毛坯	——
合计			375套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：网签量下滑明显 富力国金持续领跑



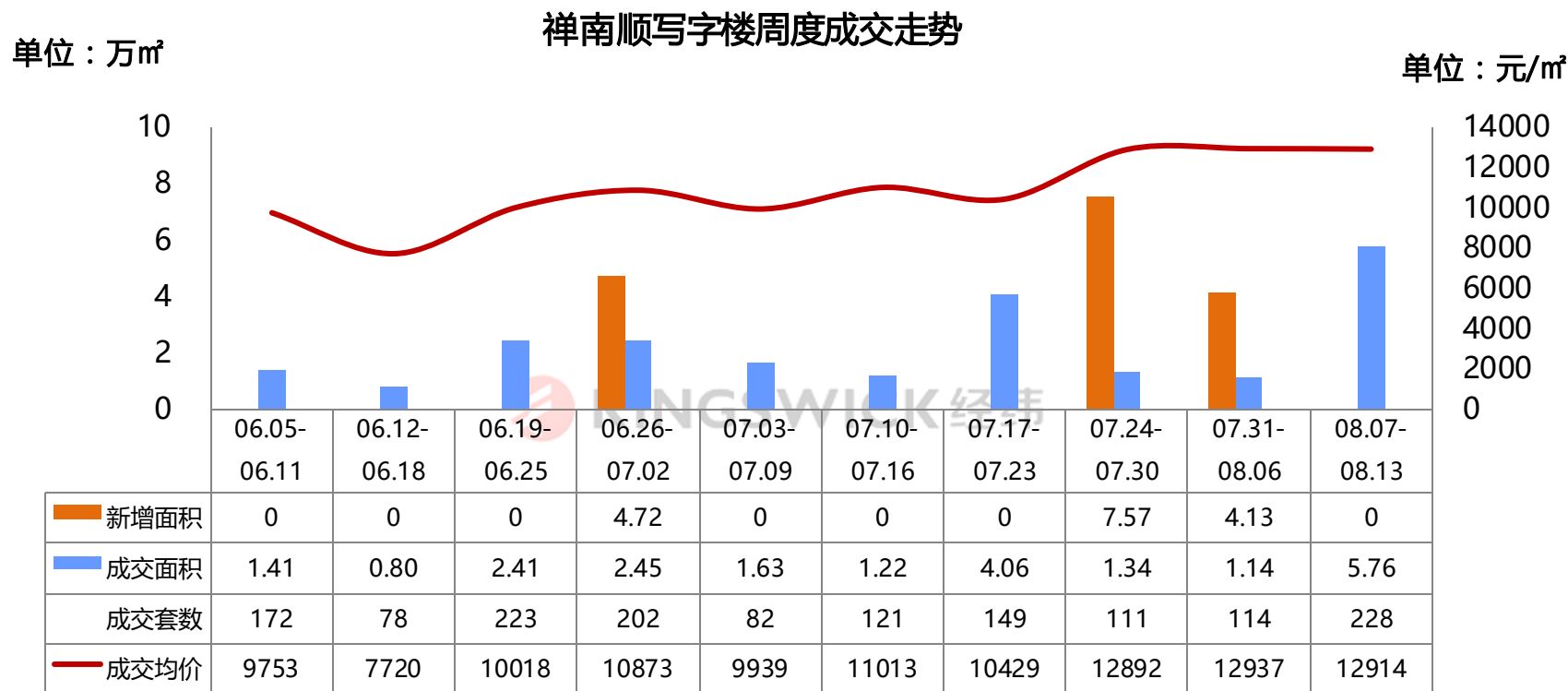
(备注：由于网站调整，4.3到5.22时间段内成交均价不包含禅城区域，5.22开始恢复为禅南顺均价)

- 本周新增面积0㎡，成交面积环比减少37%，成交套数环比减少36%，成交均价环比下跌0.6%。
- 本周公寓市场成交量回落，而富力国际金融中心集中网签接近20000元/㎡大面积单位，量价持续领跑市场，但整体市场仅7盘网签过两位数。

商业公寓：禅南顺商业公寓周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	12835	47	6571	19532	带装修
2	南海平洲	南舜怡海港	1527	36	1480	10317	含LOFT，带装修，带返租；集体土地
3	佛山新城	中国德国港	1445	13	975	14821	带装修
4	南海三山新城	第壹时区	985	11	635	15508	LOFT，带装修
5	南海平洲	康怡名都	874	14	686	12733	带装修
6	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	646	8	437	14782	——
7	南海西樵	听音湖一号公馆	644	12	467	13785	部分带装修
8	顺德北滘	盈生林上湾广场	629	9	404	15555	——
9	禅城季华西	佛山雄盛 王府广场	609	6	443	13747	——
10	南海盐步	新澳ITI国际	361	3	248	14600	LOFT，带装修
合计			20556	159	12348	16647	——

写字楼：地铁金融城大手网签 市场成交井喷



- 本周成交面积环比**增加405%**，成交套数环比**增加100%**，成交均价环比**下跌0.2%**。
- 本周写字楼市场网签量分化明显，地铁金融城大手网签逾150套单位，套均面积313㎡，均价12777元/㎡，均为广州银行包揽；而大部分项目网签量不足5套，库存持续积压，成交并不理想。

写字楼：禅南顺写字楼周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	南海千灯湖	地铁金融城	60410	151	47280	12777	——
2	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	6476	26	3748	17280	——
3	南海平洲	嘉邦国金中心	2974	19	2653	11210	——
4	南海平洲	天安中心	1100	6	869	12656	——
5	南海千灯湖	南海万达广场	423	3	353	11995	——
6	南海三山新城	国际创智园	386	3	502	7677	——
7	顺德容桂	天晋商业大厦	311	2	268	11623	——
8	南海平洲	海伦堡海汇广场	262	3	193	13583	——
9	佛山新城	磐石大厦	247	1	229	10786	——
10	南海大沥	智联电商 采购中心	197	2	181	10902	——
合计			72786	216	56276	12933	——

商业：本周楼盘动态

区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城区	祖庙城北	敏捷金谷国际	楼盘活动	8.12金谷国际营销中心冰淇淋DIY、水果布丁DIY活动
南海区	桂城千灯湖	富力国际金融中心	楼盘活动	8.12业主答谢宴
南海区	桂城千灯湖	万科金域中央	楼盘活动	8.12烘焙DIY
南海区	桂城千灯湖	万科金色领域	楼盘活动	8.12拉斯维加斯嘉年华
南海区	桂城平洲	南舜怡海港	楼盘活动	8.7-8.13来访送油米
南海区	桂城三山新城	第壹时区	楼盘活动	8.10新媒体百神齐聚美第奇小镇——聊聊内容创业的变现之道

总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

电话：（020）8356 0280 传真：（020）8356 1860



佛山分公司

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科广场写字楼10楼04-06室

电话：（0757）8321 8338 传真：（0757）8321 8138



突破空间 创意无限 以人为本 团队效能

<http://www.kingswick.com>



T H A N K S