

穗发文重申严格调控楼市 广佛一周住宅网签量齐升

大广佛周报第23期 (2017.7.31-2017.8.6)

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

4. 周边楼市



Part 1 宏观背景

广州住建部等十部门联合发文重申从严调控楼市

来源：广州市政府网 2017-8-2

为推动调控政策取得更大成效，8月2日，由广州市住建委、市国规委、市发改委等十部门联合发出《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》。主要有六方面要求：

1. **严格落实房地产调控政策，加强调控工作协同联动**：要求调控力度不放松，及时分析研判调控效果。
2. **严格落实商品房销售管理措施，进一步强化商品房价格**：对不接受政府价格指导的项目，一律不发预售证或不予办理网签备案；加大对房企执行明码标价、一房一价规定的检查指导力度。
3. **严格落实土地供应计划，多措并举加大商品住房供应**：增加住宅用地供应规划，合理安排普通商品住宅和租赁住房供应结构；严防高地价扰乱市场预期；加快住宅项目建设和上市节奏形成有效供应。
4. **严格发展住房租赁市场部署，积极构建租购并举的租赁制度**：加快制定实施细则，确保措施落地。
5. **严格落实房地产调控信贷措施，加强住房信贷业务风险管理**：防范信贷风险，严格执行借款人月收入比不超过50%的政策要求；严审首付款资金来源，严禁消费贷违规进入楼市。
6. **严格落实市场监管各项要求，加大市场秩序整治严厉打击违规销售行为**：持续开展专项整治工作，要加大整治力度；一旦存在违规销售行为责令停业整改并暂停项目网签资格等。

经纬点评：通知内提及的措施此前已经在执行中，十部门联合发文，更多的是强调未来继续严格执行各项调控措施，向市场传递政府调控楼市的决心。限价、限供应、限签、限购、限贷等不放松，下半年楼市成交量将进一步受到影响。同时不排除若调控没有达到“严防高地价扰乱市场预期”、“防范金融风险”、“打击违规销售”等效果时，或有更严厉的措施出台。

8月房贷形势严峻 月初额度已不足 利率上浮可加快放款

来源：广州楼市发布 2017-8-4

近日有地产中介称收到通知，从8月3日起，建设银行首套房利率上浮10%，二套房上浮15%。建行工作人员表示未收到利率调整的通知，但不排除未来会调整。

据悉，广州各大银行利率有上浮的迹象：平安、中信、恒生、民生这四家继续停贷中，光大、招商、渤海、华夏、浦发首套房利率分别上浮5%-20%。利率优惠的银行只剩下两家：汇丰93折，农商行95折。

8月才刚开始，四大银行中已有银行表示“没有额度”了，因此放款时间普遍在三至四个月。

部分银行首套房有基准利率，但放款时间长，若上浮利率则可加快放款时间，如华夏银行首套房贷利率上浮30%，一个月可放款；广州银行利率上浮10%则可更快放款。据了解，现在房贷放款的规则是：同时出押的申请，利率高的先放、按揭费高的优先。有些新政前申请到85折利率优惠的客户，至今都没有放款。

经纬点评：广州十部门发文中提及“严格落实房地产调控信贷措施，加强住房信贷业务风险管理”，目前信贷额度不足、利率高企，可预期下半年信贷将持续收紧，购房成本加大影响买家入市，放款时间延长加重楼盘挑客的问题，都会进一步影响到后市交易。

广州各大银行8月最新房贷利率情况
(制表：广州楼市发布，统计时间：2017.8.2)

银行	首套利率	二套利率	放款时间
平安银行	停贷	停贷	——
中信银行	停贷	停贷	——
恒生银行	停贷	停贷	——
民生银行	停贷	停贷	——
华夏银行	基准	上浮10%	上浮30%，一个月基准，两至三个月
浦发银行	上浮20%	上浮20%	月初额度多
渤海银行	上浮10%	上浮20%	放款较快
招商银行	上浮5%	上浮10%	两周—一个月
光大银行	上浮5%	上浮5%	1—3个月
广发银行	基准	上浮10%	一个月，免评估费
工商银行	基准	上浮10%	三至四个月
农业银行	基准	上浮10%	月初有额度
建设银行	基准	上浮10%	三至四个月
中国银行	基准	上浮10%	三至四个月
兴业银行	基准	上浮10%—30%	一个月内
广州银行	基准	贷五成上浮5%， 贷三成上浮10%	上浮10%可加快
交通银行	基准	上浮10%	月初、月中有额度
邮储银行	基准	上浮10%	一个月左右
农商行	95折	上浮10%	一个月
汇丰银行	93折	上浮10%	一个半月

北京拟推“共有产权住房” 解决夹心层首次购房需求

来源：北京市住建委网站 2017-8-3

近日，北京市发布《北京市共有产权住房管理暂行办法》向社会公开征求意见。

所谓“共有产权住房”，简单讲就是政府和购房人各持一定比例的产权，政府再将自己持有产权部分的使用权暂时让渡给自住的购房人。这样对于中低收入家庭来说，能以低于市价的便宜价格买到属于自己的住房。

共有产权住房的申请条件有着相当严格的规定，同时也规定了4种情形不得申请。（规定见右图）

政府和购房家庭分别占有多少比例的产权？首先，项目的销售均价，应低于同地段、同品质普通商品住房的价格。购房人产权份额，参照项目销售均价占同地段、同品质普通商品住房价格的比例确定。

共有产权住房可以出租和出售。出租的，租金收入按购房人和政府所占份额比例分配。购房人取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额，同等价格条件下，政府可优先购买；政府放弃购买的，购房人可转让给符合条件的家庭或，转让后产权性质仍为“共有产权住房”；购房人和政府协商一致，出售全部份额的，两者按比例分配总价款，新购房人取得商品住房产权。

另外，购房人取得不动产权证满5年，也可按市场价格购买政府份额后获得商品住房产权。



图片来源：京房字

经纬点评：北京共有产权住房，与广州早期的限价房有异曲同工之效，同样是解决夹心层置业需求。其对于完善住房保障体系，支持中端购房，抑制投机，建立房地产长效机制有重要意义。

南大干线未来或延伸至南海 形成佛山-番禺-南沙快速通道

来源：广州日报 2017-7-31

近日，番禺区南大干线(东新高速-莲花大道)工程再次环评，公示显示，南大干线未来西延跨过顺德陈村水道后可与佛山市南海区的高等级路网形成对接，往南接通过广州新城组团后接南沙区，将形成佛山-番禺-南沙的快速通道。

环评公示显示，番禺区南大干线（东新高速-莲花大道）全长约27公里，此次评价路段全长21.64公里，拟建项目起点位于广州市番禺区大石街，终点位于广州市番禺区石楼镇，路线西起番禺东新高速，路线自西向东经大石街、南村镇、新造镇和化龙镇，终点位于石楼镇莲花大道，是联系广州南站 - 番禺新城组团及大学城组团的交通干线。

南大干线是广州市重点工程、是番禺区“六纵六横”路网主干线之一，全长30.3公里，分为钟三路至东新高速路段和东新高速至莲花大道路段两部分。预计2021年建成通车。



经纬点评：目前番禺与佛山之间缺乏直通通道，来往不便，随着广佛经济融合性的不断增强，对番禺与佛山间的交通运输提出新的要求，南大干线不但成为广州南部与佛山城区的快速通道，也是贯通广州南站、番禺新城、广州国际创新城、广州国际展贸城等未来的重要发展区域，对激活周边商务潜能及楼市发展均起重大促进作用。

人口发展引发教育需求 佛山至2020年新增学位18万个

来源：广州日报 2017-8-1

《佛山市全面提升教育现代化发展水平实施方案（2017~2020年）》近日正式公布实施，提出到2020年，佛山将新建、改建、扩建各类义务教育阶段学校176所，新增学位约18万个。记者从佛山市教育局了解到，今年年内佛山要完成新、改、扩建学校33所，增加3.3万个学位，目前总体完成率已超过50%。今年9月，佛山将新增加一批高规格的学校投入使用。目前佛山五区均已公布详细的学校建设计划和进展。

据悉，今年小学适龄户籍生人数增长较快，更多户籍生选择就读公办学校，公办小学招生压力主要集中在中心城区。相比小学而言，公办初中学位供给矛盾相对较小。为应对今年的新形势，佛山实行扩班招生，但毕竟只是“权宜之计”。新生入学形势严峻，成为政策提出的大背景。

经纬点评：近年来，佛山经济得到重大发展，带动常住人口增长，适龄儿童的增加伴随而来是对教育资源极大需求。佛山适时规划和增加教育资源供给，为当地就业、居住人群提供充足的教育配套，解决人口发展引发的教育需求，而教育资源的有效配置，则更好地促进佛山的人口与社会的协调发展。

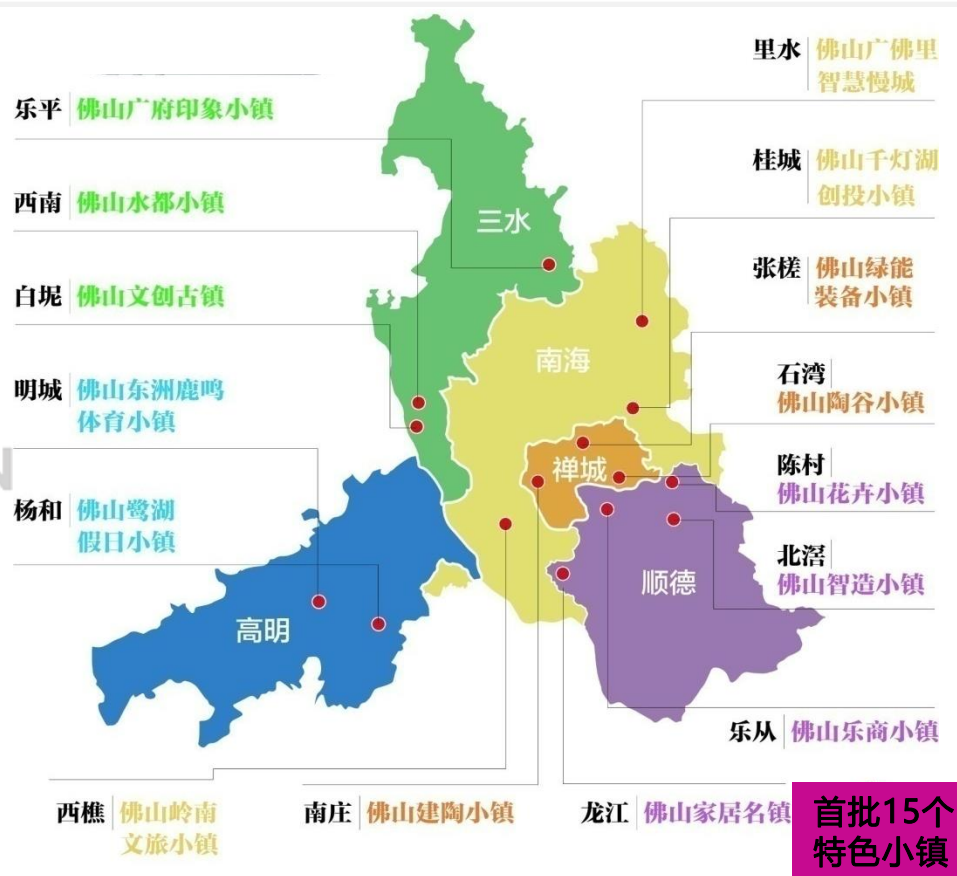
佛山特色小镇建设方案出台 首批15个名单出炉

来源：佛山日报 2017-8-3

8月2日下午，佛山市特色小镇建设工作会议召开。据悉，佛山将打造首批15个市级特色小镇，3年总投资将达1000亿元，2017年15亿元资金用于扶持首批特色小镇建设。

佛山要高起点、高标准、高质量编制特色小镇发展建设规划，原则上特色小镇总体规划范围不超过10平方公里，核心区不超过3平方公里。在产业上，要根据每个特色小镇的功能定位实施分类指导，重点培育智能制造、新能源新材料、信息经济、生物医药等高新技术产业，着力推动纺织、陶瓷、家具、食品饮料、花卉等传统产业优势升级。

据悉，佛山争取到2020年建成30个以上市级特色小镇，8个以上省级特色小镇和5个以上国家级特色小镇。



经纬点评：特色小镇是佛山打造国家制造业创新中心的重要平台，也是打造宜居宜业的国际化大城市的重要载体，凭借粤港澳大湾区建设机遇，佛山特色小镇加快建设步伐，对经济发展有重要促进作用。

保护“产业发展保区” 顺德调整卖地新政

来源：南方都市报 2017-8-2

为配合产保区建设，保障产业用地，顺德下调了“工改商”项目补偿标准。

昨日，顺德区国土城建和水利局发布文件，调整以挂账收储方式实施改造的城市更新项目土地出让收入分配原则。针对“工改商”项目，对原土地权属人的补偿标准，拟调整根据成交楼面地价划分三级补偿标准，最高补偿不超过土地出让成交价50%，同时，出让收益需拿出50%用于村级工业园改造。此外，原土地权属人需要提供不少于项目用地15%土地做公益性用地，该部分土地由政府按原工业用地市场价补偿原土地权属人。

除了对工业用地使用进行说明，顺德区还将完善相应的土地政策。村（居）、集体经济组织名下的土地通过城市更新改造用于商品住宅开发的，必须由政府收储后公开出让；而对无合法用地手续的用地，通过城市更新完善建设用地手续后，规划为工业用地的，原则上采取弹性出让或租赁方式供地，出让或租赁期限不得超过20年。

经纬点评：土地出让新政在确保原土地权属人的权益前提下，兼顾了产保区的发展，并为土地上市理顺了相关操作流程。保障了18万亩“产保区”产业用地，有效促进产品区的建设发展。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交

广州：琶洲PPP项目整体中标价14亿元 其中土地出让金12亿

海珠琶洲



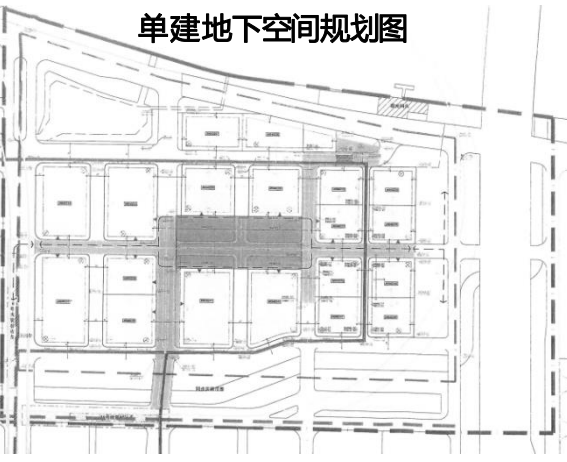
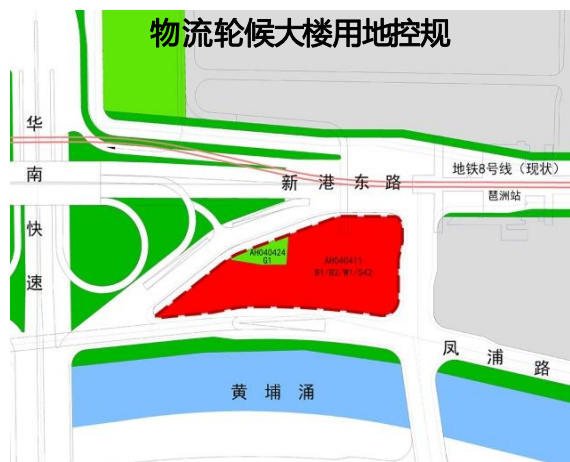
- ❑ 地块编号：AH040411地块会展大厦用地
- ❑ 开标时间：2017-8-1（周二）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：2.29万 m^2
- ❑ 容积率：FAR \leq 7.85
- ❑ 建筑面积：9.00万 m^2 （仅会展大厦）
- ❑ 限高：250米
- ❑ 起始价格：121851万元
- ❑ 中标人：广州市城市建设投资集团有限公司和广州建筑股份有限公司联合体
- ❑ 中标价格：120000万元
- ❑ 楼面地价：13333元/ m^2

备注：

中标人须自持会展大厦用地70%总建面，并需代为建设AH040411地块的物流轮候大楼，琶洲互联网创新集聚区地下空间、市政道路、水景及绿化项目，并按琶洲PPP项目合同的规定负责项目的投资建设运营管理（建设期3年，运营期27年）。

广州：琶洲PPP项目20年土地租金2亿 须运营管理27年

编号号	租赁招标宗地坐落	土地用途	宗地面积 (m ²)	计算容积率建筑面积(m ²)	年租金起始价(万元)	土地租金 (万元)
1	AH040411地块琶洲物流轮候大楼用地	一类物流仓储用地 社会停车场用地	22938 (规划建设会展大厦和琶洲物流轮候大楼,各自占地面积以经批准的项目修建性详细规划为准)	≤90000	612	20000 (为20年租赁期总价,前3年建设期不需要支付租金。20年期满后可按合同约定的每年租金金额续期10年)
2	琶洲互联网创新集聚区公共地下空间经营性用地	综合管廊、 配套商业、停车	280653	≤8000		
3	琶洲互联网创新集聚区公共地块经营性用地	广场用地,兼容交通设施用地,地下社会停车场	9932	地下车位400泊		



佛山：中海首进均安 建面近18万m²

顺德均安



- ❑ 地块编号：
TD2017 (SD) WG0026
- ❑ 交易时间：2017-8-1 (周二)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：6.31万m² (其中A区5.14万m²，B区0.31万m²，C区0.86万m²)
- ❑ 容积率：A区1.0 < FAR ≤ 3.5
- ❑ 建筑面积：17.99万m²
- ❑ 起始总价：53983万元
- ❑ 成交总价：139983万元
- ❑ 成交楼面价：7779元/m²
- ❑ 溢价率：159%
- ❑ 竞得人：中海地产集团有限公司
- ❑ 备注：A区为商住用地、B区公园与绿地、C区街巷用地，建筑控高120m。

佛山：美的超10亿竞得西江新城16万m²商住地

高明西江新城



- ❑ 地块编号：
TD2017(GM)WG0018
- ❑ 交易时间：2017-8-7（周一）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.90万m²
- ❑ 容积率：1.0≤FAR≤2.8
- ❑ 建筑面积：16.52万m²
- ❑ 起始总价：68153万元
- ❑ 成交总价：100403万元
- ❑ 溢价率：47%
- ❑ 成交楼面价：6077元/m²
- ❑ 竞得人：佛山市高明区美的房地产发展有限公司

2.2

土地挂牌（本周广州无挂牌）

佛山：杏坛挂牌两宗商住地 均采用限价、竞配建模式

顺德杏坛



- 地块编号：
TD2017 (SD) XG0015
TD2017 (SD) XG0016
- 交易时间：2017-9-4 (周一)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：
15地块：5.88万㎡；16地块：3.84万㎡
- 容积率：
15地块：1.0 < FAR ≤ 2.5；
16地块：1.0 < FAR ≤ 2.0
- 建筑面积：
15地块：14.7万㎡；16地块：7.68万㎡
- 起始总价：
15地块：51438万元；16地块：26895万元
- 起始楼面价：3500元/㎡
- 最高限价：
15地块：161661万元；16地块：84526万元 (楼面价：11000元/㎡)
- 备注：,当达到最高限价后，竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积；建筑控高100m。

佛山：高明西江新城再次挂牌商住地 设最高限价

高明西江新城



- 地块编号：TD2017(GM)WG0028
- 交易时间：2017-9-6 (周三)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：2.54万㎡
- 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.8
- 建筑面积：7.10万㎡
- 起始总格：34300万元
- 最高限价：44750.3万元 (6302元/㎡)
- 起始楼面价：4831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500㎡；

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
佛山	2017/8/7	高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	商住	5.90	1.0-2.8	16.52	6.82	4125
	2017/8/10	南海	大沥镇沥西夏巷村地段	商住	0.78	1.0-3.0	2.34	0.94	4000
	2017/8/14	顺德	佛山市顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块	商住	0.70	1.0-2.8	1.96	0.48	3000
	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	2.69	3500

(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

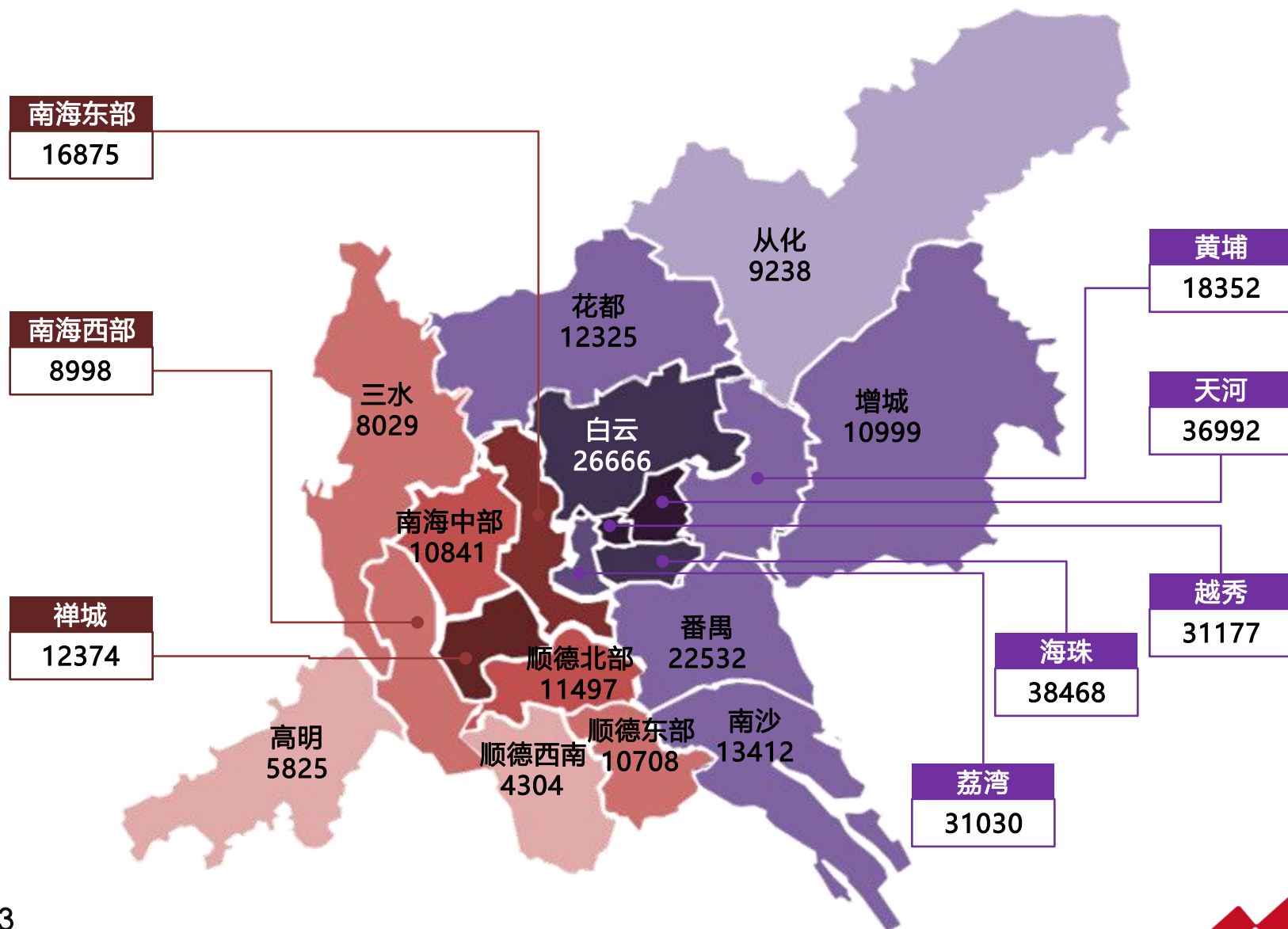
城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2017/9/4	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	商住	5.88	1.0-2.5	14.70	5.14	3500
	2017/9/6	高明	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明国路以北	商住	2.54	1.0-2.8	7.10	3.43	4831

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：供应套数环降38.36% 外围区为供应主力

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)
黄埔	奥园香雪华府	自编住宅1#	1	123	16114
增城	汇港威华国际	自编6#	1	179	16767
	合景誉山国际	山语七街4号	1	40	3150
	金时花园	森林北一街12和14号	2	136	13073
从化	保利桃花源	8-2区9、11、13栋	3	12	2362
合计			8	490	51466

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119% 番禺为供应主力

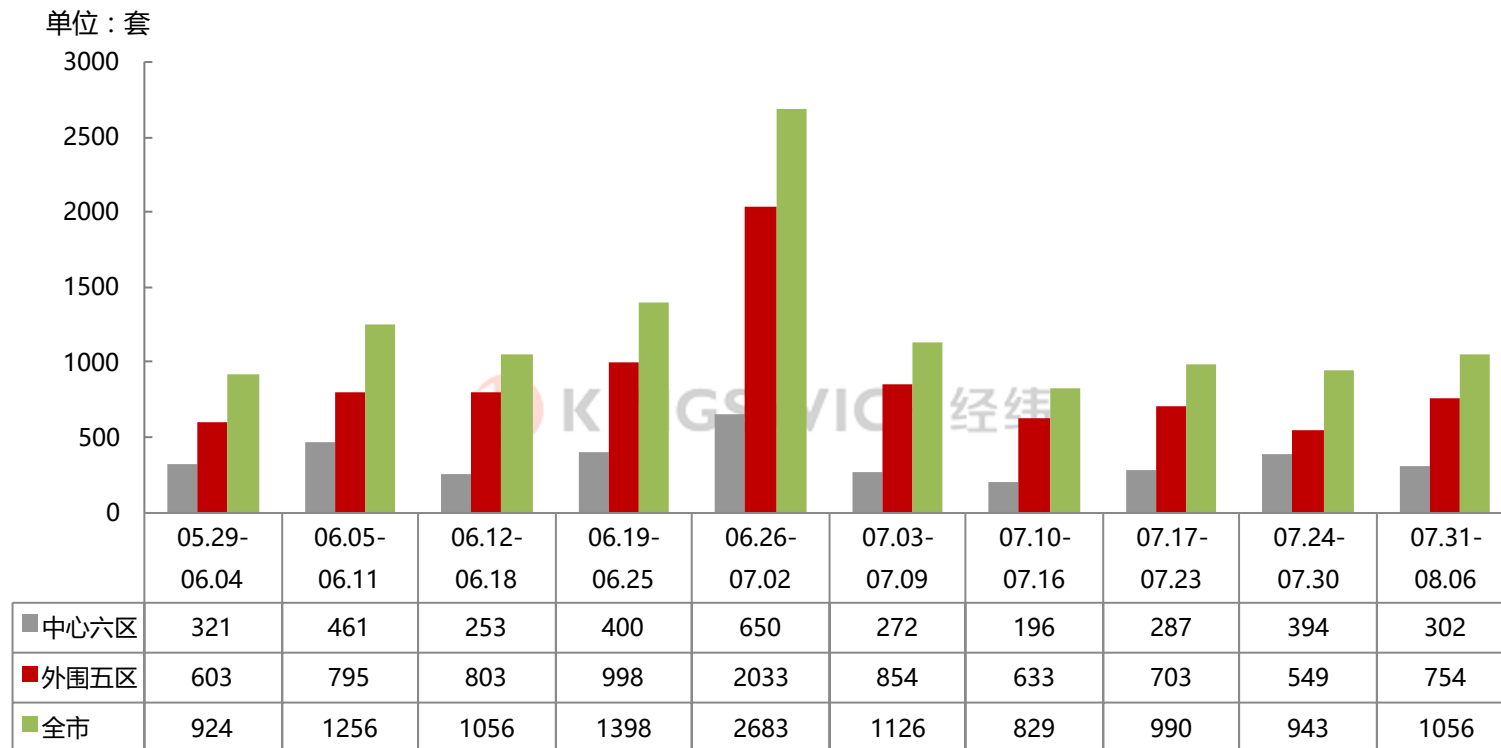
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
番禺	粤海广场	办公：362号办公楼	1	159	63782
增城	金时花园	商业：纬六路17、19、21、23、25、27、29、31、33、35号	10	10	904
合计			11	169	64686

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：中心跌外围升 全市网签环升

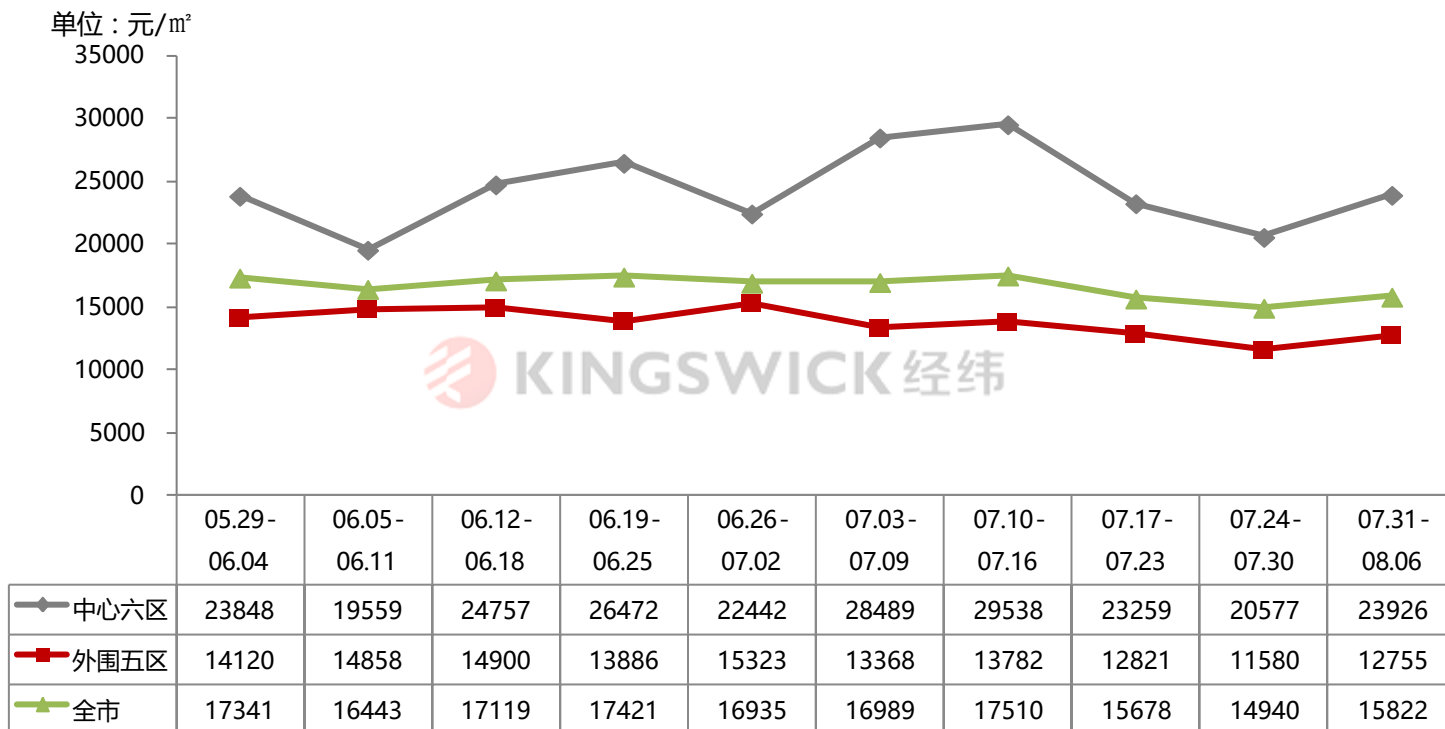
近十周广州市商品住宅成交套数情况



本周全市网签1056套，环升11.98%。中心六区网签302套，环降23.35%，黄埔网签放缓导致中心区网签量回落。外围五区网签754套，环升37.34%，南沙网签大幅上涨是主因。外围五区环升带动全市网签量上涨。

全市网签价走势：中心外围双双环升 全市均价上涨

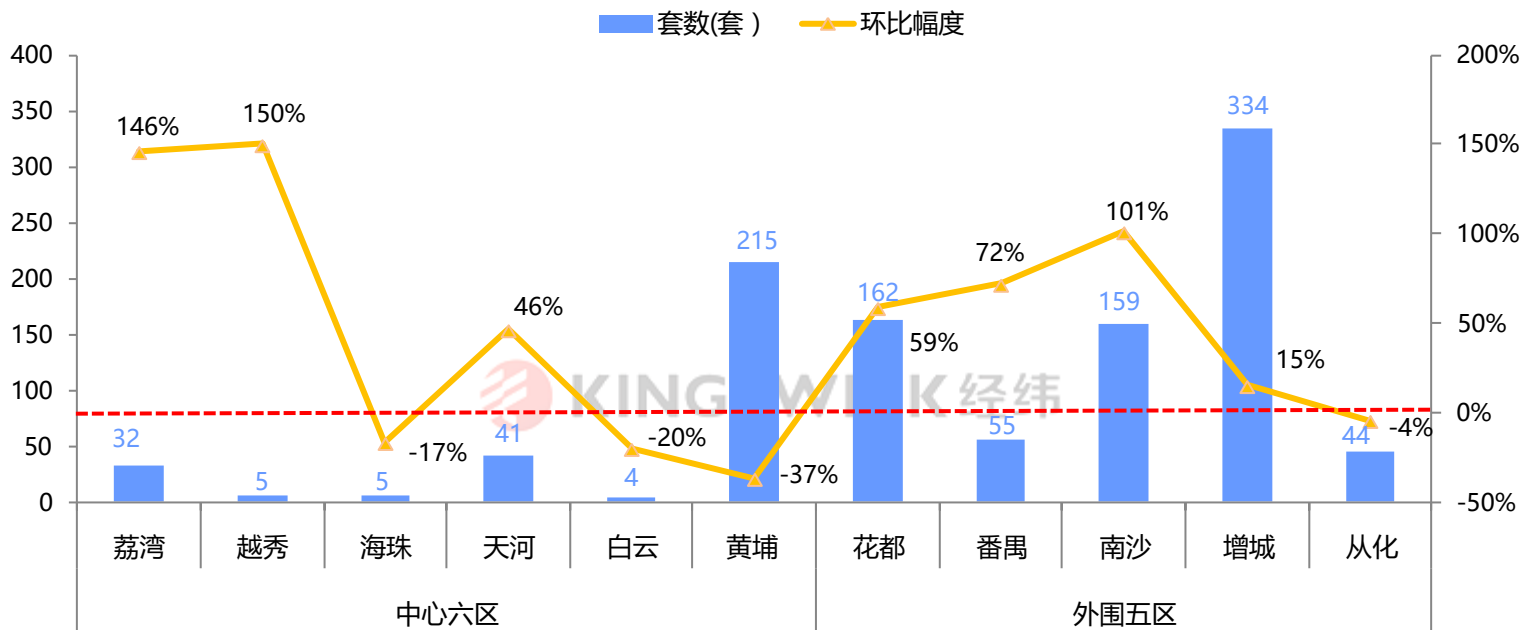
近十周广州市商品住宅价格走势



本周全市网签均价15822元/m²，环升5.9%。中心六区均价23926元/m²，环升16.28%。外围五区网签均价12755元/m²，环升10.15%。中心外围齐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

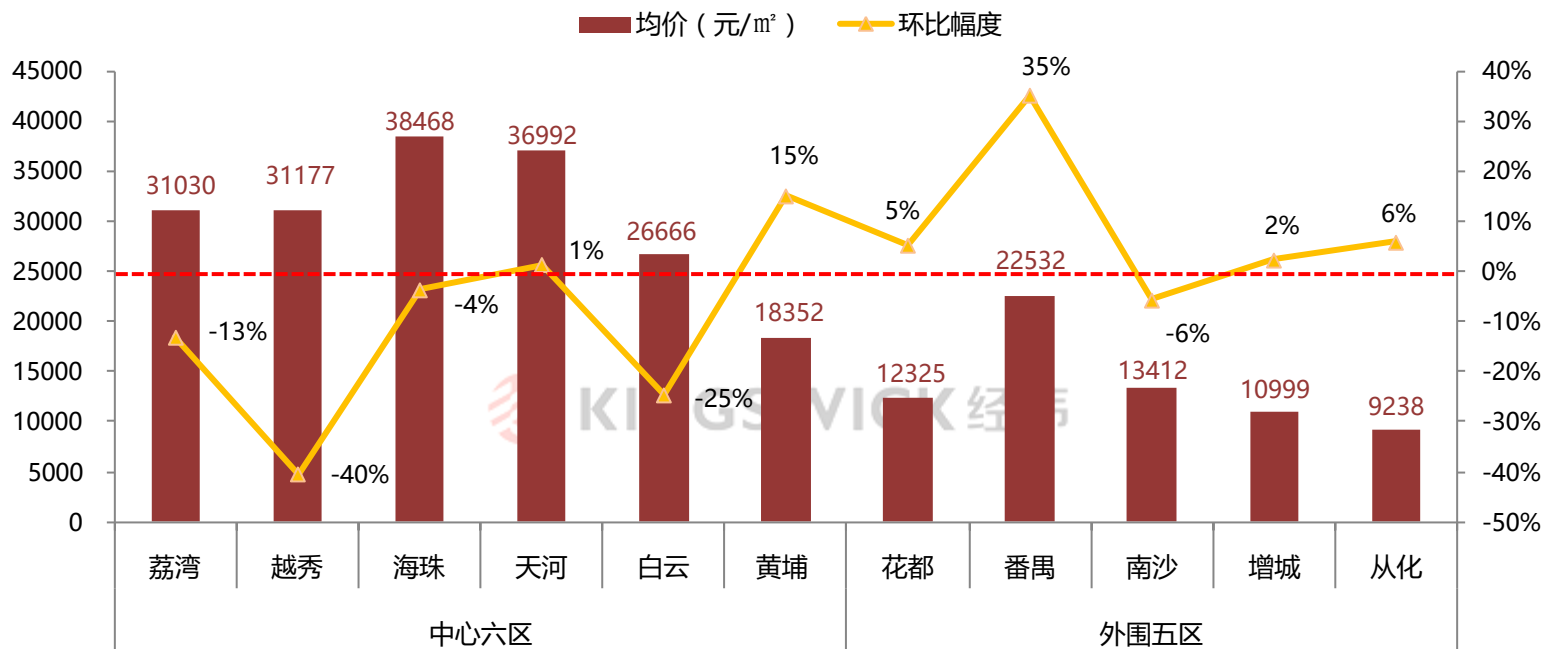


全市网签环比为七涨四跌。中心六区中，荔湾、越秀、天河均受网签个盘增加的带动下环升46%-150%；海珠虽然网签个盘增加，但网签量仍受网签个盘均仅有一套网签的影响而下降；白云受网签个盘减少环降20%；黄埔受网签个盘成交减少的影响下降，其中万科五盘网签量下降较为明显。

外围五区中，花都、番禺、增城分别在荔园悦享花醍、凯德山海连城、碧桂园琥珀湾网签量增加的带动下环升；南沙在叠翠峰、时代长岛、星海小镇等个盘增加的带动下，环升约1倍；从化受珠江壹城、雅居乐小院流溪等网签热盘网签减少的影响环降4%。

本周各区网签价对比

本周各区网签均价明细



全市区域均价环比六涨五跌。中心六区中，荔湾、海珠、白云受高价盘面积占比减少的影响，分别环降13%、4%和25%；越秀受均价9千左右/m²的达道雅轩网签面积占区域一半的影响，环降40%；天河受均价5万左右/m²的个盘面积占比加大的带动下环升1%；黄埔在高价盘网签面积占比加大的带动下环升15%。

外围五区中，花都在网签前十盘有七成涨价的带动下环升5%；番禺、从化在高价盘面积占比加大的带动下，分别环升35%、6%；南沙受高价盘网签面积占比减少的影响，环降6%；增城在均价1万以上/m²的个盘面积占比加大的带动下环升2%。

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	69	6967	7085	10169	39	10141
2	碧桂园豪进左岸	增城	51	5839	5852	10023	70	10001
3	学府名郡花园	增城	37	3705	4343	11723	2	11444
4	万科幸福誉	黄埔	37	3491	4281	12264	130	12230
5	万科尚城	黄埔	37	3030	6278	20719	37	20166
6	万科山景城	黄埔	34	3082	5390	17489	66	18033
7	绿湖国际城	增城	32	3535	3604	10195	56	9963
8	实地蔷薇国际	增城	27	2738	3270	11943	13	11856
9	荔园悦享花醍	花都	27	2352	2946	12526	0	/
10	叠翠峰	南沙	26	1992	2801	14061	9	13914

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	广州万达文化旅游城	花都	22	1645	2054	12488	17	12181
12	富力悦禧花园	黄埔	21	1913	3217	16814	14	16680
13	保利星海小镇	南沙	20	2218	2427	10942	0	/
14	广州中航城	增城	20	1971	2471	12537	12	12543
15	元邦山清水秀	花都	18	2329	2029	8714	16	8004
16	碧桂园城市花园	增城	18	1911	2507	13121	7	13972
17	凯德山海连城	番禺	17	2037	2914	14308	4	14584
18	时代长岛	南沙	15	1440	1816	12610	0	/
19	保利罗兰国际	黄埔	15	1398	2442	17471	5	19147
20	南沙富力唐宁	南沙	13	1392	1763	12663	8	12915

新推动态：黄埔两盘周五抢闸推新 周末市场冷清

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
万科山景城	黄埔长岭路南侧	占地：20万㎡ 建面：50万㎡	8月4日 (加推)	82-112㎡三房至四房	M12栋	/	带装修约22000-24000	/
万科幸福誉	黄埔九龙镇九龙大道	占地：26万㎡ 建面：80万㎡	8月4日 (加推)	78/93/101㎡复式 86/96/115/144㎡平层	4#、5#、B11	/	复式：带装修约22000 平层：带装修约21000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



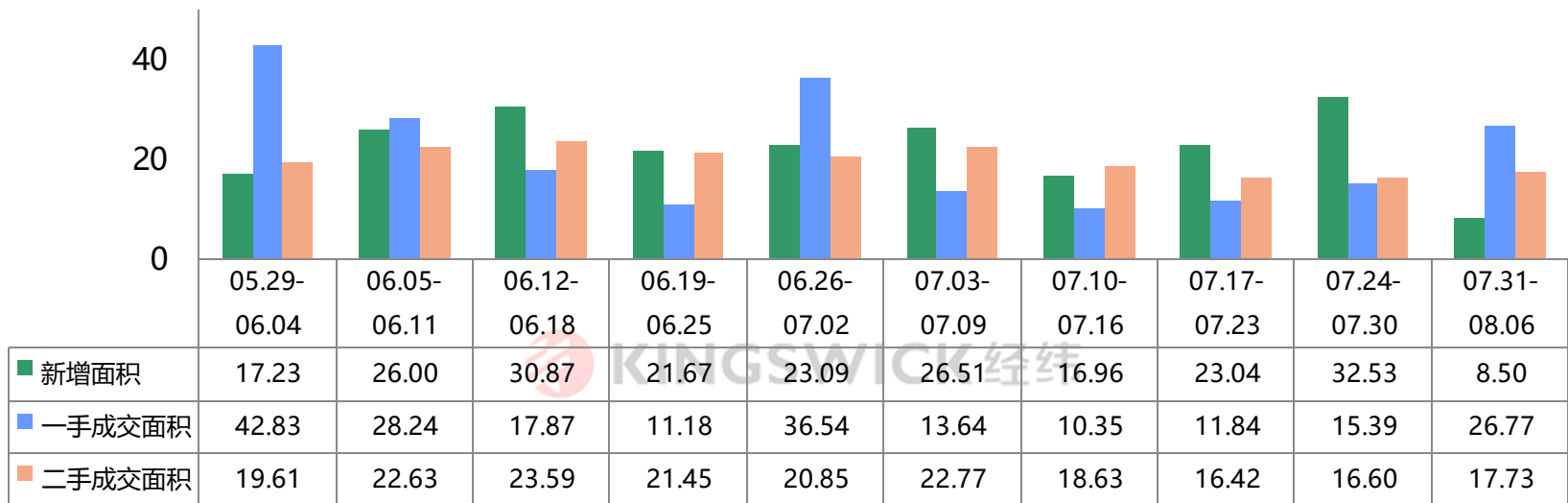
3.2

佛山房地产市场

住宅：旭辉首入市 三水项目占销榜TOP10五席

佛山周度成交走势

单位：万㎡



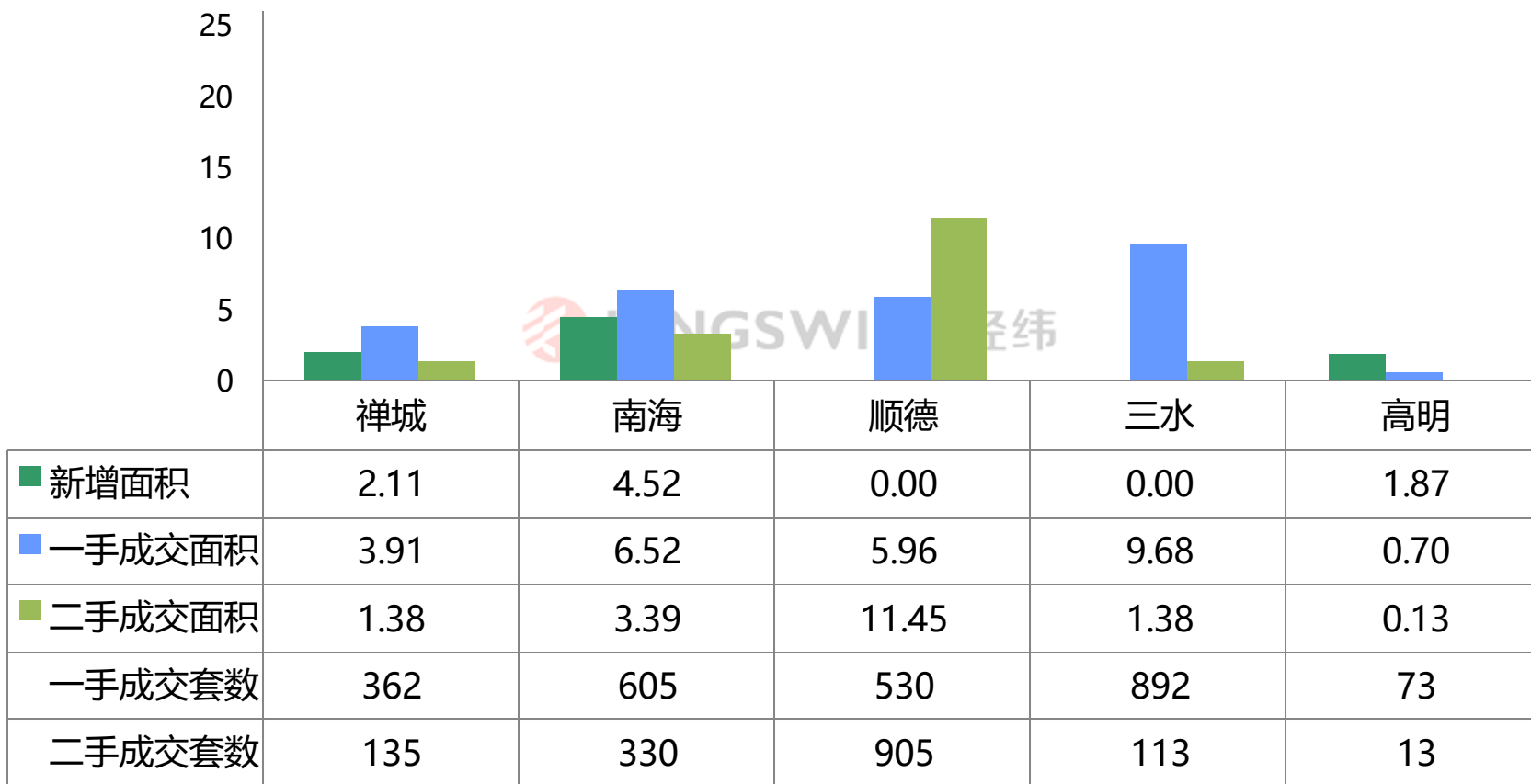
(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- 本周一手成交面积环比**增加74%**，二手成交面积环比**增加7%**。
- 禅城、南海、顺德、三水四区网签量环比均呈升幅，其中，三水多盘爆发，其中恒大丽湖城、雅居乐雅湖半岛、保利中央公园、汇信华府、博雅滨江5盘齐上销售榜TOP10。
- 去年入驻佛山并布局多盘的旭辉本周终推出首个项目，禅城的旭辉公元，但由于其周边环境仍未十分宜居，当日消化率仅五成。

住宅：三水爆发 跃居五区网签量首位

佛山五区本周供求对比

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 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
南海	融创御府	2017/8/3	11座, 47层/3梯4户	三房/88 四房/132-146	176	2.00
南海	中旅银湾	2017/8/3	15座, 25层/2梯4户	三房/115-128 四房/171	96	1.29
南海	中旅银湾	2017/8/3	16座, 25层/2梯4户	三房/117-129 四房/140	96	1.23
高明	富隆湾家园	2017/8/1	1座, 31层/2梯4户	三房/85-110	116	1.06
高明	雅域·瑞日天下	2017/8/3	3座, 20层/2梯4户	三房/90-128	76	0.81
合计					560	6.39

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
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2017/7/31	1、10座	232	三房/95 四房/125-128	15500-16500/带装修	无	79%
禅城	城北	旭辉公元	2017/8/5	2-8座	448	三房/87-106 四房/115	16000-18000/带装修	开盘优惠5万元	56%
合计					680	—	—	—	64%

佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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/㎡)
1	三水	恒大丽湖城	54039	672	73647	7337
2	顺德	碧桂园凤凰湾	44592	373	41404	10770
3	三水	雅居乐雅湖半岛	31521	320	35389	8907
4	顺德	佳兆业金域天下	13909	122	13015	10686
5	南海	中旅银湾	11129	112	13042	8533
6	禅城	融创望江府	7985	41	5776	13824
7	三水	汇信华府	7151	70	7934	9013
8	三水	博雅滨江	6998	64	8110	8629
9	三水	保利中央公园	6919	91	7812	8856
10	禅城	越秀可逸新势力	6903	138	9906	6969

(备注：部分楼盘为回迁房，部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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/㎡)
11	南海	桂丹颐景园	6771	88	7816	8663
12	南海	海逸桃花源记	6313	51	6006	10510
13	禅城	涟岸花园	5145	10	3738	13764
14	禅城	龙光玖龙湾	5120	30	3957	12941
15	南海	保利诺丁山	4869	31	2749	17711
16	南海	保利紫山	4823	32	2720	17731
17	南海	融创御府	4580	28	2936	15602
18	南海	恒大御湖湾	4178	47	4863	8591
19	禅城	中海凤凰熙岸	3953	25	3055	12938
20	南海	丹灶碧桂园	3723	38	4228	8806
合计			240625	2383	258102	9323

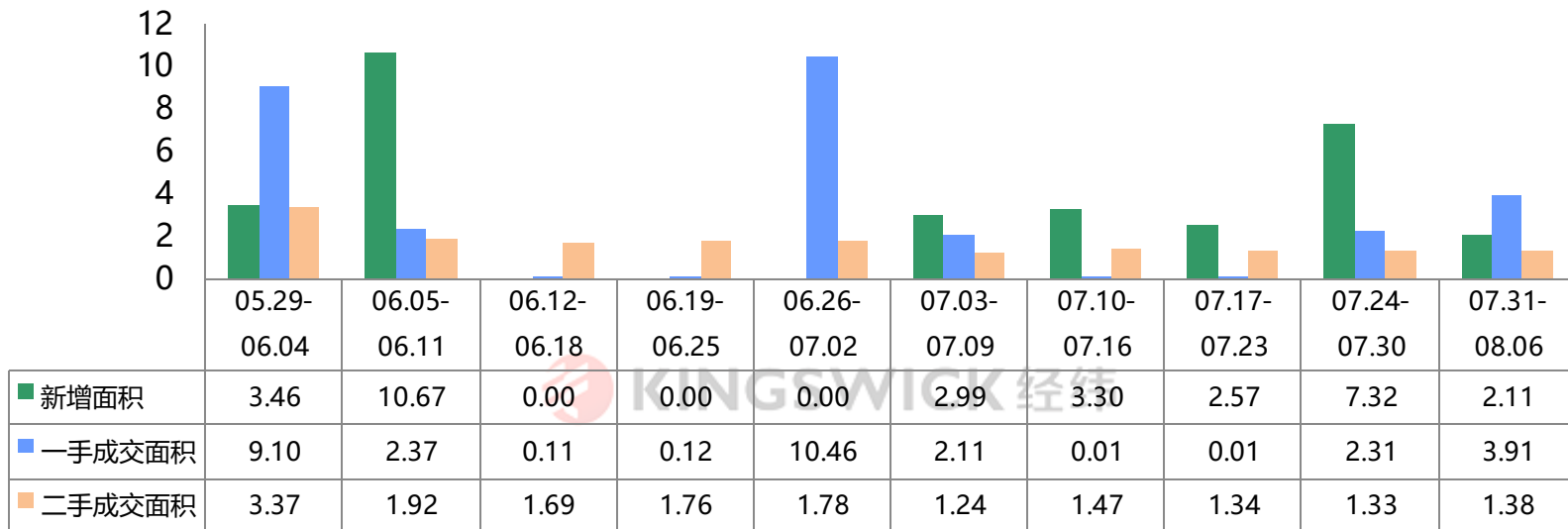
(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额**84%**，成交面积环比**增加220%**，成交均价**下跌8%**。

禅城：保利翡翠公馆、旭辉公元开卖整体消化约6成

禅城周度成交走势

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)

- 本周禅城一手成交面积环比**增加69%**，二手成交面积环比**增加4%**。
- 本周保利翡翠公馆加推1座、10座，均价15500-16500元/㎡带装修发售，当日成交率约8成；旭辉公元纯新盘开卖2-8座，均价16000-18000元/㎡带装修发售，当日成交率不足6成。
- 本周网签数据包含越秀可逸新势力约1万㎡回迁房，均价约7000元/㎡。
- 本周禅城区政府公布下半年普通住房标准为售价17234元/㎡以下的房源。

禅城：重点个盘开卖

【保利翡翠公馆2017-7-31开盘情况】



■推售货量：1、10座，30层/2梯4户，共232套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95	125-128	25704
套数 (套)	116	116	232

■推售价格：15500-16500元/m²（带装修）

■优惠折扣：无

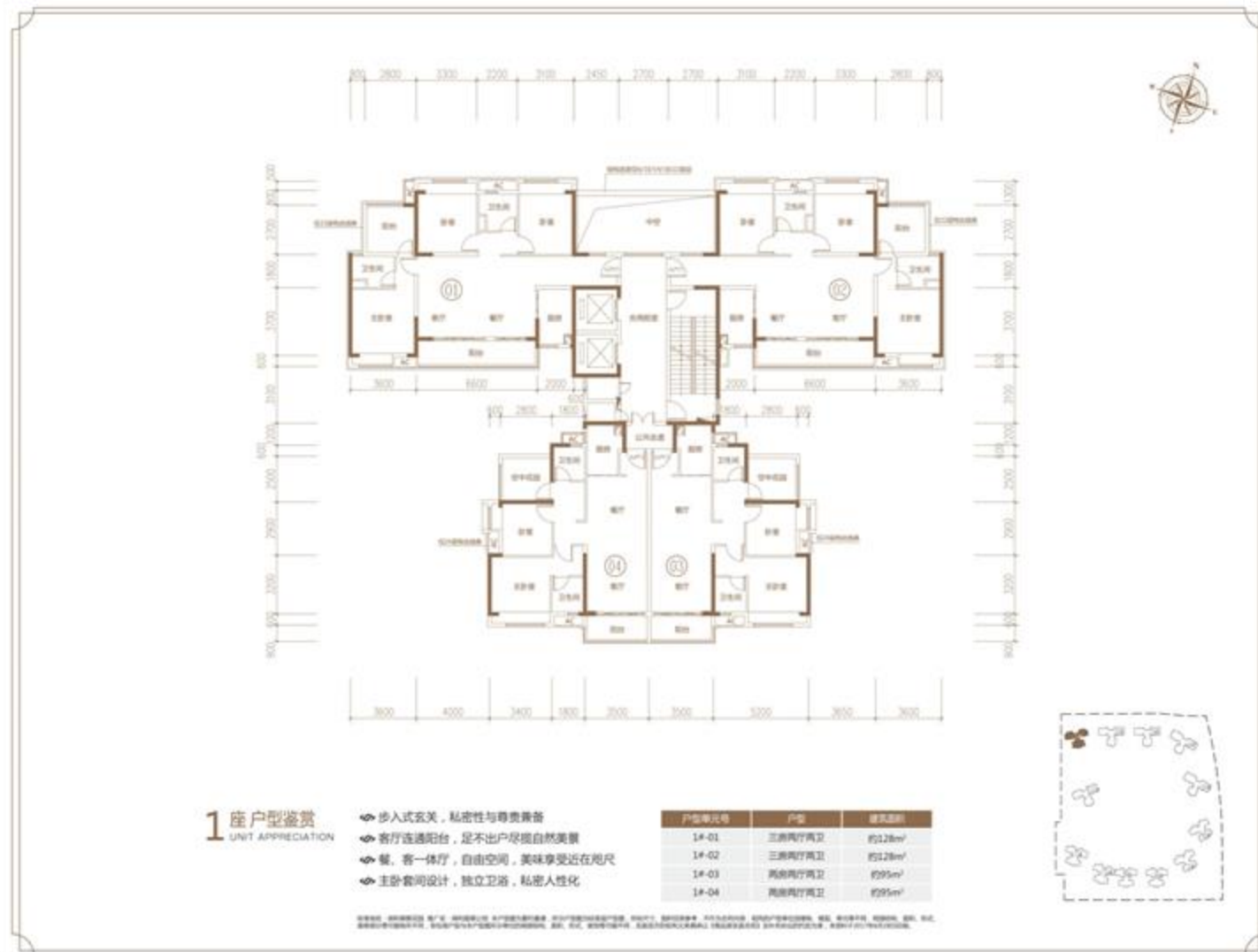
■开卖情况：当日成交约79%（约184套）

■客户构成：禅城客户为主

■备注：项目位于绿岛湖板块，靠近地铁2号线绿岛湖出口，项目自身配套幼儿园。10座楼下为商业街，相对于1座环境，会偏吵杂。

禅城：保利翡翠公馆户型图

(图片来源：保利翡翠公馆楼书)



禅城：重点个盘开卖

【旭辉公元2017-8-5开盘情况】



推售
在售
售罄

■推售货量：2、4座，17层/2梯4户；3、5-8座，18层/2梯4户，共448套（部分户型）。

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	87-106	115	43559
套数（套）	297	151	448

■推售价格：16000-18000元/㎡（带装修）

■优惠折扣：开盘优惠5万元

■开卖情况：当日成交约56%（约250套）

■客户构成：佛山客户为主

■备注：项目位于城北板块，周边有多个批发市场，1-4座靠近道路的户型相对吵杂。另外6、7座靠近花园中轴的115㎡户型为内部团购消化，不对外销售。

禅城：旭辉公元户型图

(图片来源：旭辉公元楼书)

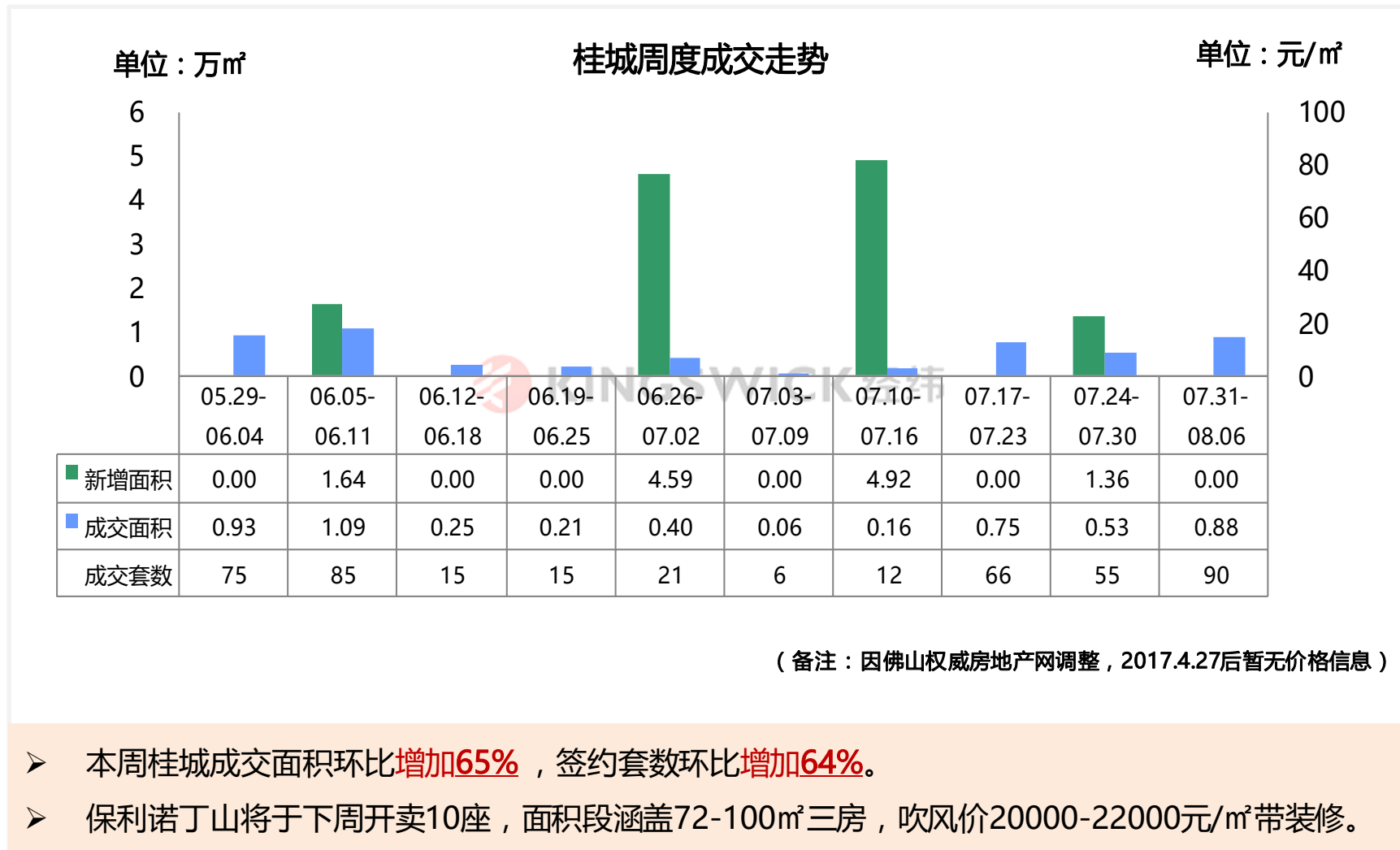


禅城：旭辉公元户型图

(图片来源：旭辉公元楼书)



桂城：保利诺丁山将于下周加推10座



禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	富力广场	活动信息	8.5共享汽车主题直播
	碧桂园岭南盛世	活动信息	8.5碧桂园凤凰通抽奖
	龙光玖龙湾	活动信息	8.5国学书法教堂
	绿岛湖壹号	活动信息	8.5环绿岛湖夜跑活动
	金茂绿岛湖	活动信息	8.5-8.6龙袍、旗袍展
南海	金地珑悦	活动信息	8.5-8.6万抱西瓜游戏送西瓜

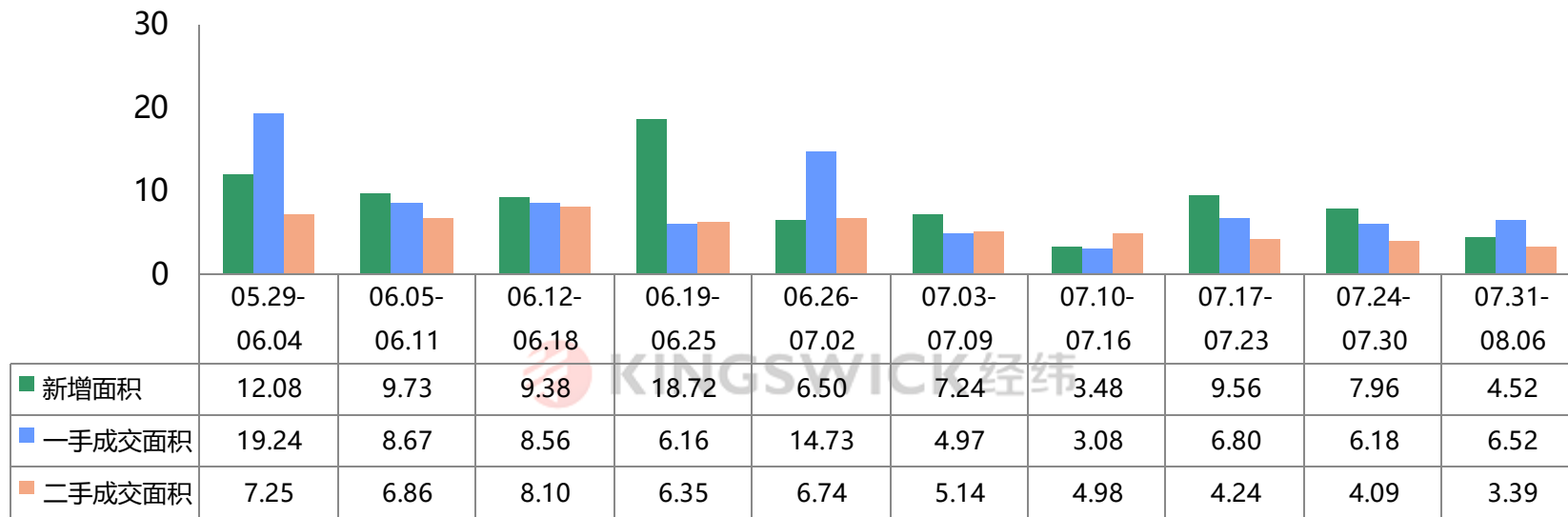
禅桂：即将开卖项目

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	保利翡翠公馆	12座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
2017-8月	宇佳·滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
2017-8月	保利诺丁山	10座	150	72-100	20000-24000/带装修	——
合计			1979套			

南海：8月首周新货市场休整 中旅银湾夺销冠

南海周度成交走势

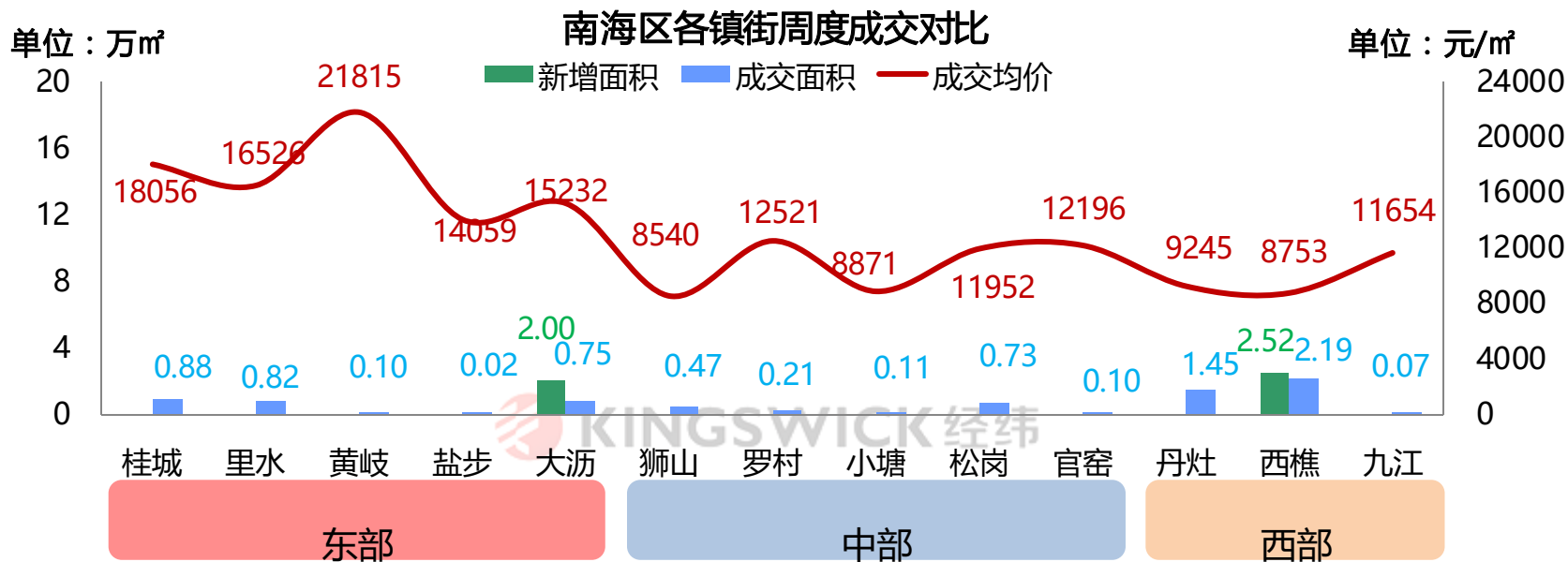
单位：万m²



(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6%**，二手成交面积环比**减少17%**。
- 二手成交面积五连降，本周已降至3万m²。
- 本周无新货入市，大沥广佛商贸区的保利珑门及融创御府则开启新一轮新品营销节点，分别启动登记及开放新样板房，据悉，两盘将在本月陆续开卖。
- 上周推售率达到100%的中旅银湾本周顺势夺下网签套数及金额销榜冠军。

南海：各镇街周度成交对比



- 东部桂城、里水、大沥三镇街在保利诺丁山、保利紫山、融创御府等项目的支撑下，网签量环比回升37%。
- 西部的西樵及丹灶两镇街则成为本周区成交支撑，其中，西樵西岸的中旅银湾网签112套，总额1.11亿元豪夺双榜销冠，上周开卖推售八成的桂丹颐景园及继续集中网签的丹灶碧桂园本周延续丹灶网签量达1万㎡以上的良好态势，本周网签量达1.45万㎡。
- 中部的大狮山则欠缺刺激点，本周网签量1.61万㎡，仅占全区的20%。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
佛肇云	碧桂园	优惠信息	8.1-31住宅产品享【欢乐金宵99折】优惠及礼品、活动券
里水	金沙半岛	活动信息	8.5-6首个水上狂欢夏令营
	合生君景湾	活动信息	8.5-6暑假大闯关，赢开学礼
大沥	怡翠尊堤	活动信息	8.5-6数字油画DIY
	恒大悦府	活动信息	8.5-6动感夏日，宝贝加“游”
	保利珑门	启动登记	8.5启动7座诚意登记
	融创御府	开放样板房	8.5开放全新样板房
	大沥碧桂园华府	活动信息	8.5 “情系南碧·荧光徒步”
	国华新都	活动信息	8.5-6捕梦网DIY，塔罗牌占卜，魔术气球DIY
丹灶	丹灶碧桂园	活动信息	8.5-6【五星课堂】拼拼乐
西樵	恒大御湖湾	活动信息	8.5-6缤纷水果，冰爽一夏
	碧桂园翡翠湾	活动信息	8.5-6乐高积木体验活动
	中旅银湾	活动信息	8.5 “中旅银湾杯” 樵山歌王大赛第一场海选
九江	依云公馆	活动信息	8.5-6花草纸亲子DIY

南海：8.5融创御府开放新样板房



项目位置：南海南海区大沥镇岭南路88号（广佛智城附近）

占地面积：6.21万㎡

建筑面积：28.7万㎡

项目基础信息：项目共13栋洋房约2000户，其中7栋为33层高层洋房，6栋为48层超高层洋房。

项目动态：

- 8月5日开放新样板房，8月中旬推出11座洋房新品，楼高47层，3梯4户，面积涵盖88/130/132/146平米，三四房设计，具体售价待定，目前正接受登记中。

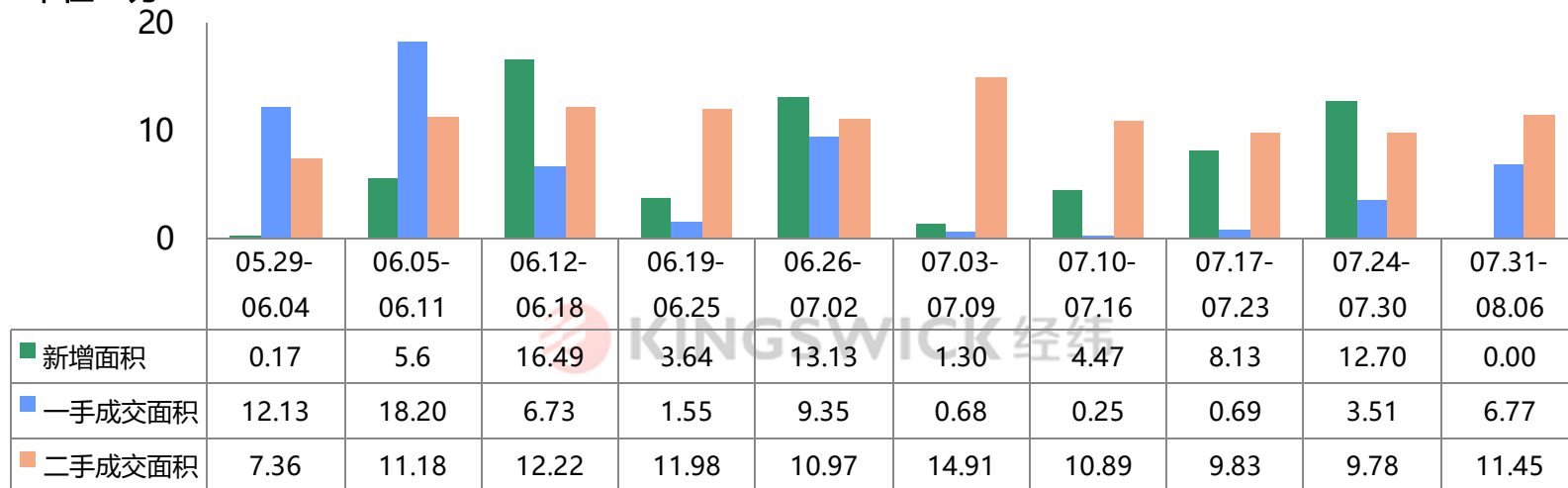
南海：即将开卖项目

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	万科城市之光	首期	190	89-115	18000-20000/带装修	已启动登记，预存1万可享 开盘99折
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			2566套			

顺德：一手房全区仅15盘网签 其中四镇街零网签

顺德周度成交走势

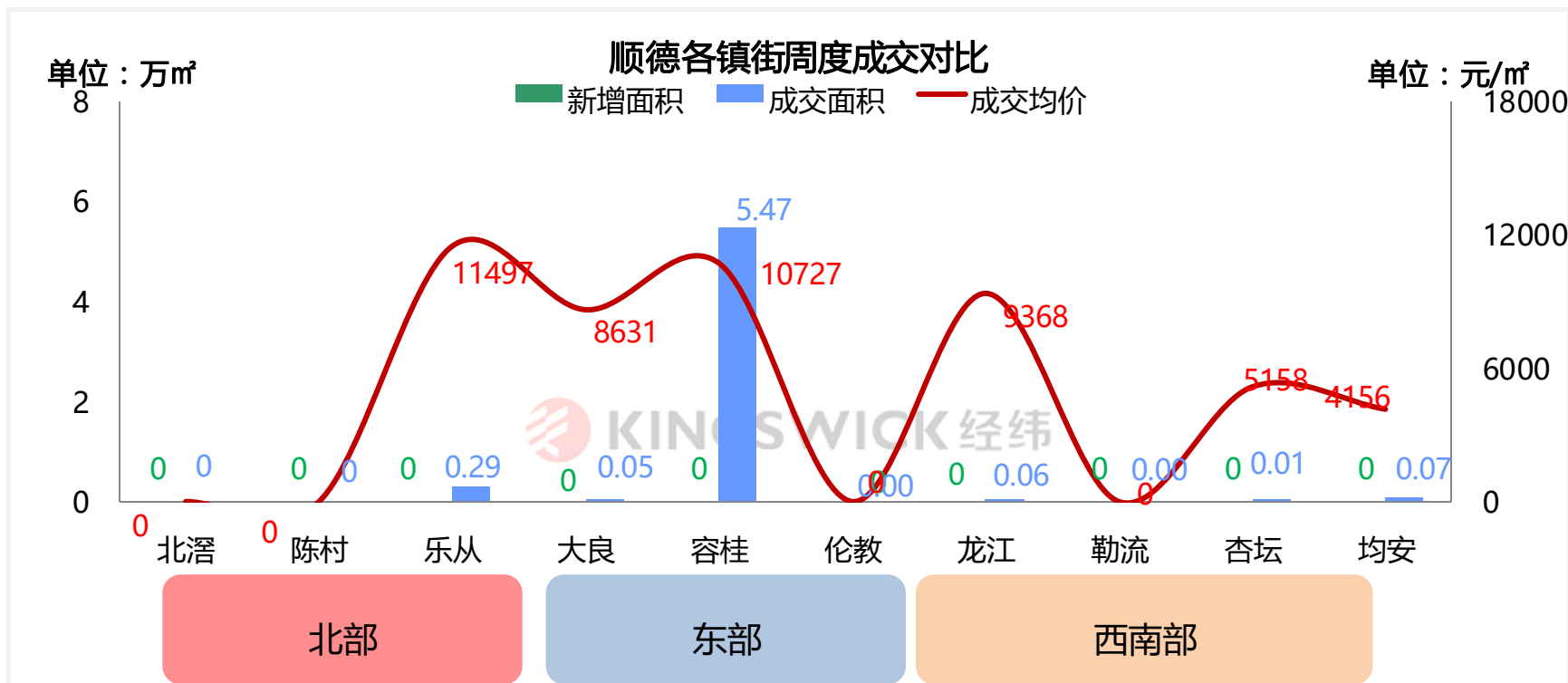
单位：万m²
20



(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**增加93%**，二手成交面积环比**增加17%**。
- 碧桂园凤凰湾和佳兆业金域天下以总成交495套，强势支撑一手成交环比增加超9成；二手成交摆脱三连跌，本周成交重回10万m²以上。
- 龙江纯新盘碧桂园珑悦举行智慧生活4.0产品发布会，预计该项目8月中旬开放样板间，9月正式开卖洋房，目前已启动登记，冻结1万可享开盘折扣。

顺德：各镇街周度成交对比



- 本周无一新增楼盘。
- 时隔仅两周，再现四镇街零网签，本周零网签镇街分别为北滘、陈村、伦教和勒流。
- 容桂继续表现强势，碧桂园凤凰湾和佳兆业金域天下两盘网签套数占全区高达93%，两盘集中网签是本周成交的重要支撑。

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	活动信息	8.5-8.6 多肉植物DIY活动
	美的君兰江山	活动信息	8.5-8.6【3D立体涂鸦课程】开课
乐从	碧桂园华润新城之光	活动信息	8.5 举行“爱满新城 浪漫相约”主题活动
大良	海俊达康格斯	活动信息	8.5-8.6 举行缤纷暑假亲子日
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	8.5 碧桂园2017新丝路中国国际少儿模特大赛决赛
	凯蓝滨江时光	活动信息	8.4-8.5晚 红包雨降临
龙江	碧桂园珑悦	产品发布会	8.5 碧桂园·珑悦(龙江)智慧生活4.0产品发布会
勒流	博澳城	活动信息	8.6 乒王争霸赛个人赛正式开打

顺德：8.5碧桂园珑悦举行智慧生活4.0产品发布会



项目位置：佛山市顺德区龙江镇隔海路

占地面积：3.52万㎡

建筑面积：13.55万㎡

项目基础信息：碧桂园珑悦总建筑面积约13.5万㎡，整体规划7栋住宅楼，采用了围合式设计。

项目动态：

- **8月5日举行智慧生活4.0产品发布会。**
- **现场活动：**舞蹈LED视频表演、沙画表演、小萌娃讲述“孟母三迁”故事等活动。

顺德：碧桂园珑悦现场图



顺德：即将开卖项目

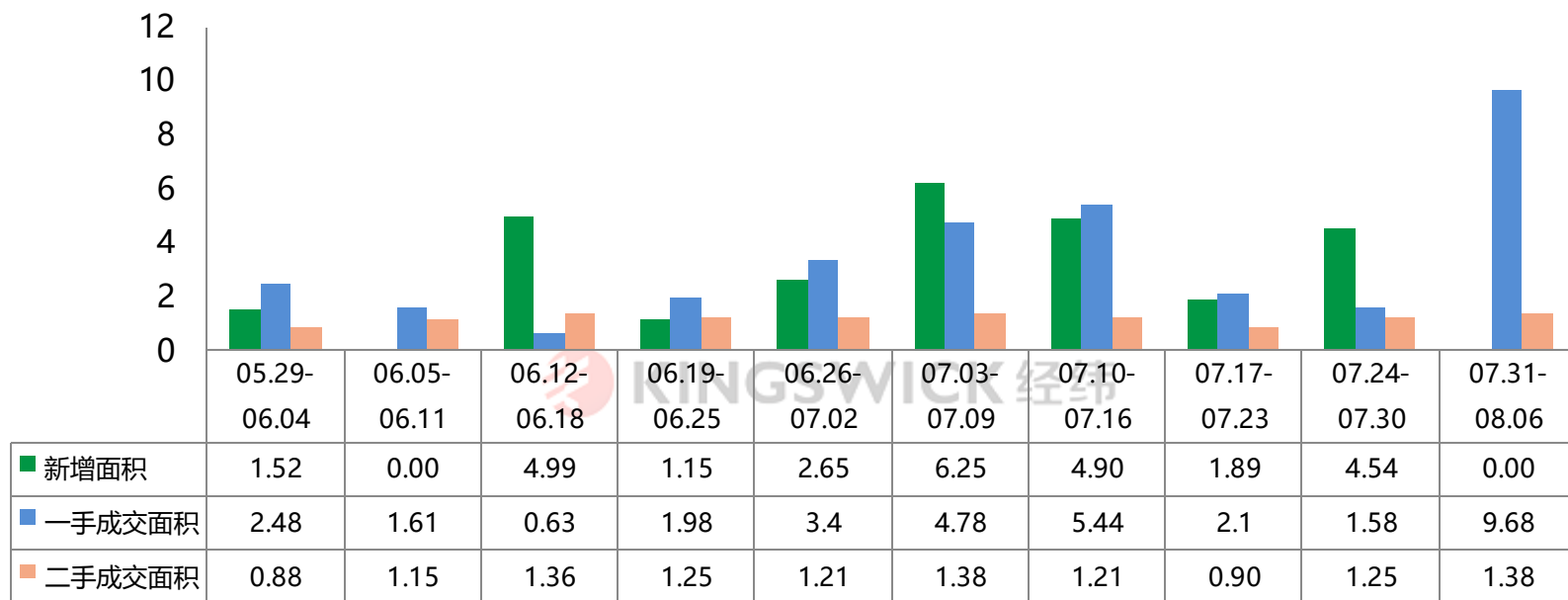
推售时间	镇街	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-8月	北滘	美的壹号公馆	1、2座	176	建面92-118	23000-25000/建面带装修	——
2017-8月	大良	力合阳光城云谷	洋房新品	104	建面90-124	17000-19000/建面带装修	登记享99折
2017-8月	勒流	博澳城	花畔4座	150	建面95	14000-15000/建面毛坯	存1万可享5万
合计				430套			

 KINGSWICK 经纬

三水：恒大郦湖城集中网签 带动大区成交量大幅上涨

三水周度成交走势

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)

- 本周三水一手成交面积环比**增加519%**，二手成交面积环比**增加10%**。
- 本周三水市场表现亮眼，其主要原因为雅居乐雅湖半岛和恒大郦湖城集中网签，支撑三水住宅成交量大幅上涨。其中，恒大郦湖城上周首度开盘，并在本周集中网签，网签672套，夺下三水网签头名。

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	乐队表演、“肉肉”DIY等
三水新城	三水万达广场	活动消息	3V3夜光篮球挑战赛
	保利中央公园	现场活动	8月6日中国舞、拉丁舞授课
白坭镇	恒大山水龙盘	现场活动	萌宠乐园，喵星人总动员周末欢乐上演

 KINGSWICK 经纬

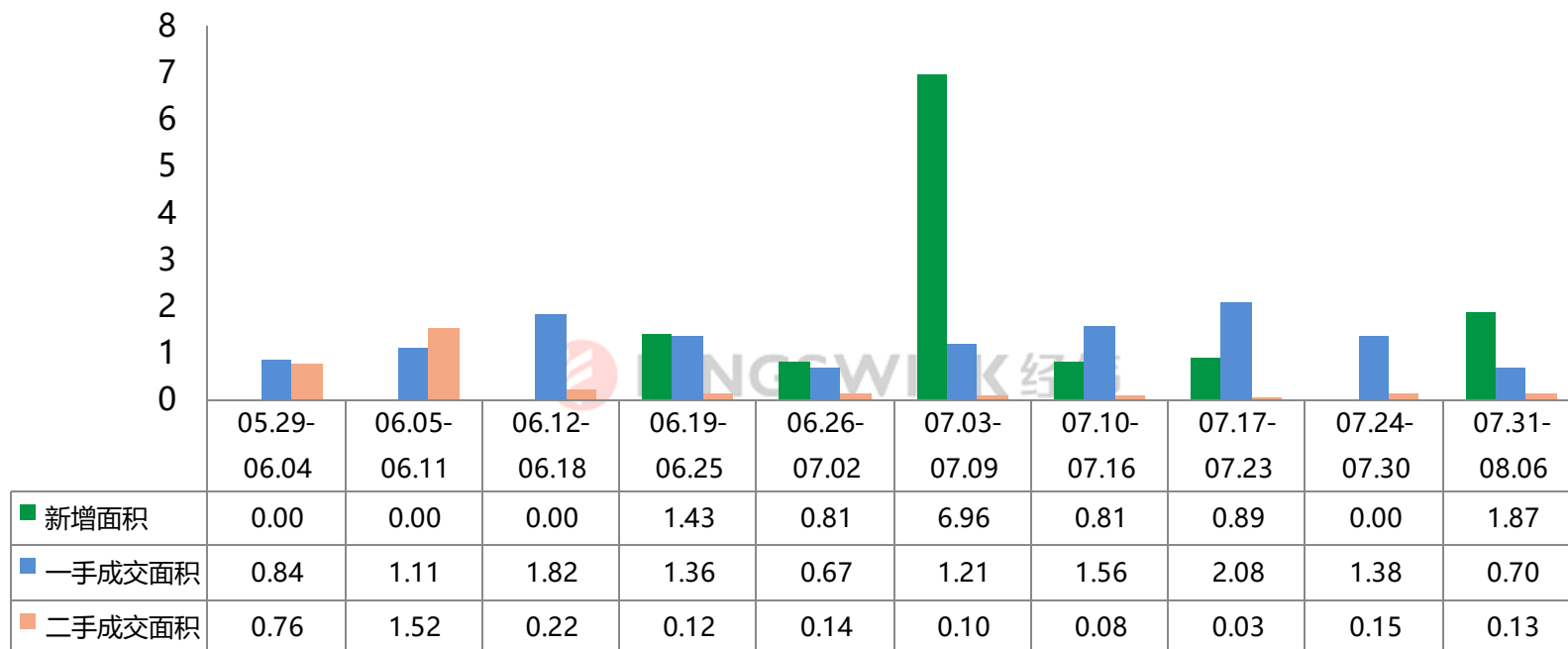
三水：即将开卖项目

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	——
2017-8月	时代南湾	1座	186	95-115	10000-11000/带装修	——
合计			388套			

高明：西江新城7.1万m²商住地挂出 新货未能入市支撑成交

高明周度成交走势

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)

- 本周高明一手成交面积环比**减少49%**，二手成交面积环比**减少13%**。
- 高明一手成交面积已连续两周大跌。新货未能及时入市支撑成交是主要原因。
- 西江新城商住地持续供应，再现7.1万余平米地块挂牌，市场有望再获新品牌发展商进驻。

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	全新四期建面112-142㎡精装智慧洋房现正权证登记
	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	现场活动	联合高明房产网团购活动

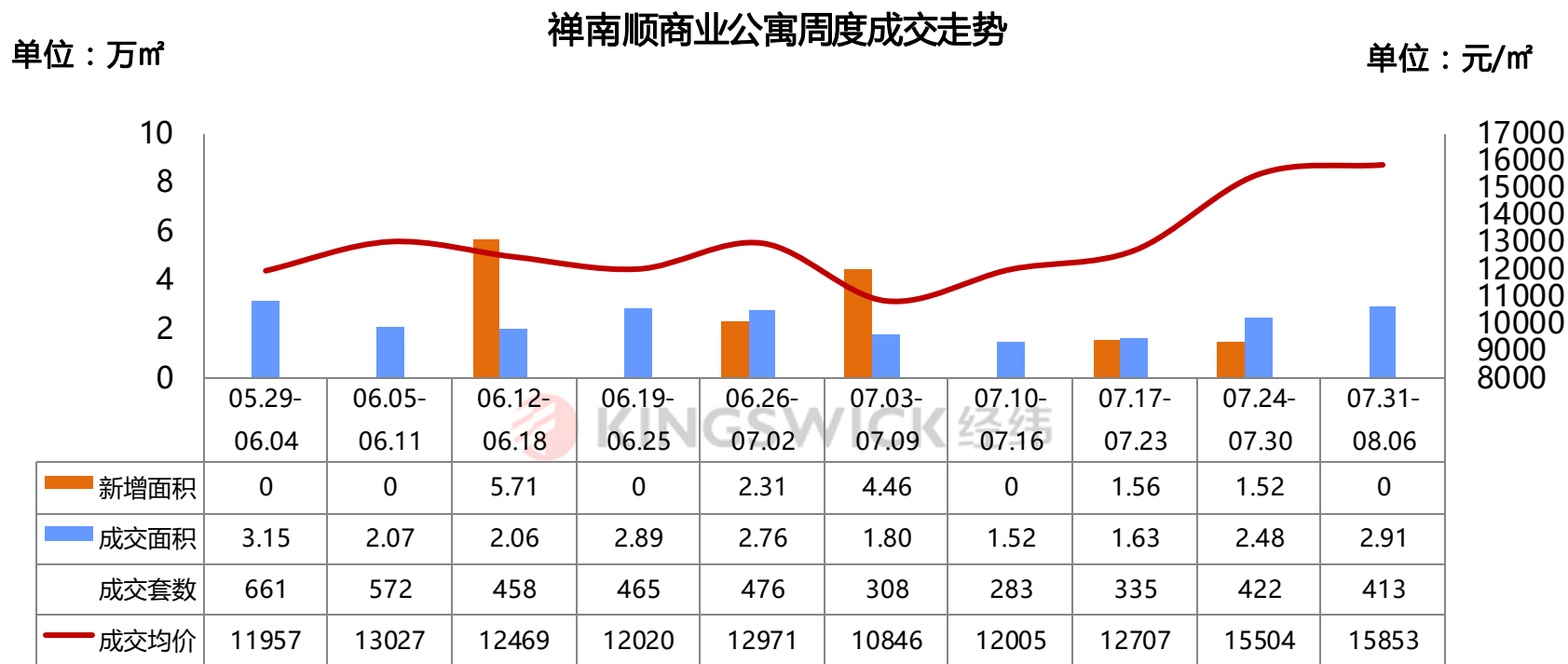


高明：即将开卖项目

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	已开始诚意登记
2017-8月	君御海城	新品洋房	125	90-155	10000-11000	——
合计			375套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：千灯湖板块高价项目网签领衔市场成交



(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㎡，成交面积环比增加17%，成交套数环比减少2%，成交均价环比上涨2%。
- 近四周以来公寓市场成交量稳步上升，在近两周富力国际金融中心大手网签带动下，整体市场均价高走，呈量价齐升局面。

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	23613	97	11857	19915	带装修
2	佛山新城	中国德国港	3978	37	2609	15245	带装修
3	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	3335	39	2347	14212	——
4	南海平洲	南舜怡海港	1432	32	1409	10167	LOFT, 带装修, 带返租; 集体土地
5	佛山新城	保利东湾	972	20	1127	8622	含LOFT
6	顺德陈村	绿地国际花都	857	16	694	12362	带装修
7	顺德北滘	盈生林上湾广场	754	11	489	15418	——
8	南海平洲	康怡名都	688	10	531	12946	带装修
9	南海三山新城	广佛·卫星城	662	11	786	8428	含LOFT
10	禅城旧城区	兆阳O立方	592	6	300	19778	带装修, LOFT, 带返租
合计			36884	279	22148	16653	——

商业公寓：8.5 西站天玺假日公寓开卖1/5座酒店式公寓



项目位置：佛山市南海区孝贤路与罗村大道北交汇处

占地面积：5万 m^2

建筑面积：17万 m^2

项目基础信息：开卖1/5座酒店式公寓，楼高9层，面积段28.6-34.3 m^2 ，4.2m层高复式设计，6000-7000元/ m^2 带装修，带返租出售。

开盘情况：1栋售罄，5栋余货约100套

客户情况：广州、南海本地客

商业公寓：西站天玺假日公寓户型图

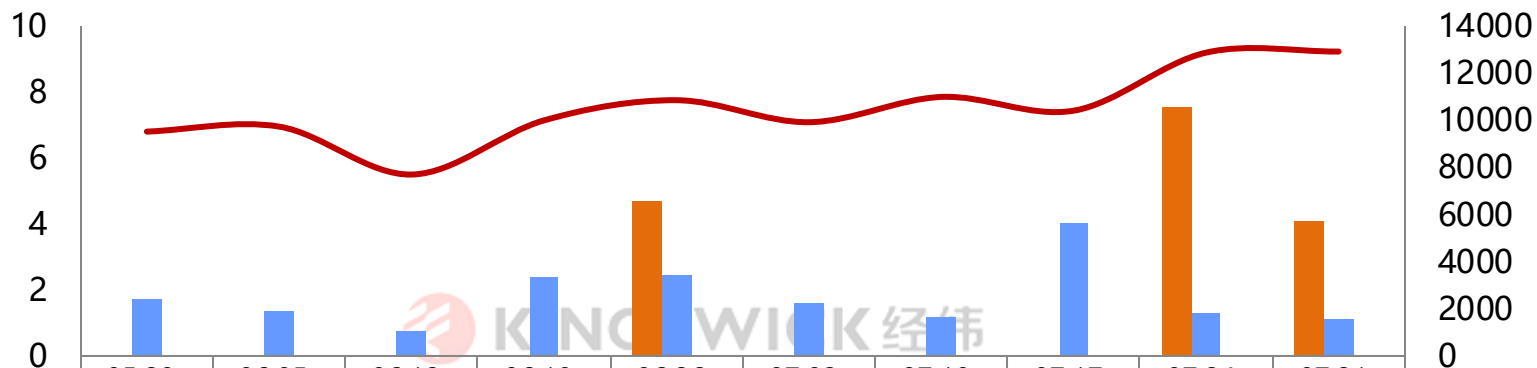


写字楼：市场平走 富力国际金融中心网签量价居首

单位：万㎡

禅南顺写字楼周度成交走势

单位：元/㎡



	05.29-06.04	06.05-06.11	06.12-06.18	06.19-06.25	06.26-07.02	07.03-07.09	07.10-07.16	07.17-07.23	07.24-07.30	07.31-08.06
新增面积	0	0	0	0	4.72	0	0	0	7.57	4.13
成交面积	1.72	1.41	0.80	2.41	2.45	1.63	1.22	4.06	1.34	1.14
成交套数	143	172	78	223	202	82	121	149	111	114
成交均价	9541	9753	7720	10018	10873	9939	11013	10429	12892	12937

- 本周成交面积环比**减少15%**，成交套数环比**增加3%**，成交均价环比**上升0.3%**。
- 本周写字楼市场成交套数、均价均呈平走局势，成交榜前十南海区占九席。
- 写字楼市场连续两周有新增供应，但处于价格高企，成交平淡的状态。

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	富力华南 国际金融中心	5726	24	3541	16173	——
2	南海千灯湖	新凯广场	2234	24	2128	10497	——
3	南海平洲	天安中心	1674	9	1308	12801	——
4	南海平洲	嘉邦国金中心	1208	9	1065	11340	——
5	南海千灯湖	南海万达广场	755	5	668	11306	——
6	南海黄岐	星港城万达广场	615	5	341	18070	集体土地
7	南海狮山	奥园冠军城	539	9	534	10096	——
8	顺德龙江	假日美域花园	336	10	428	7860	——
9	南海里水	珠江科技数码城	201	4	231	8700	——
10	顺德乐从	信保广场	173	1	150	11538	——
合计			13462	100	10392	12954	——

Part 4 周边楼市

各地响应国家“租售并举”的房地产市场供应体系

从广州提出“租购同权”——符合条件的承租人子女可就近读书，各地也纷纷出台推动住房租赁市场发展的措施。

7.30武汉发出征询意义稿，明确承租人享受义务教育等公共服务；

7.30起以无锡为代表的多个二线城市提出外地居民只需要满足一定条件，可“租房落户”；

8.01杭州表示在今年年底前要建成住房租赁平台，纳入全部出租房源信息共享；

8.02成都年内将建3至4家国有住房租赁公司，国有租赁住房成主导

此外，上海，首批公开出让的两幅租赁住房用地成交，采取只租不售模式；北京、广州、佛山、天津等地要求拿地企业的自持租赁住房，只租不售。

不仅首批开展住房租赁试点的12个城市，各地都在响应国家着力构建“购租并举”房地产市场供应体系。与此相呼应的是，住建部还配套推出保护承租人权利的法规，以多角度保障不同群体的住房需求。

高房价时代，政府致力推动和发展住房租赁市场，未来租房将成为夹心层解决而居住问题的首选；租房时代到来，也吸引了越来越多的开发商布局住房租赁市场。

整理自澎湃新闻网资讯

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