

又现15城调控收紧 广佛网签量价齐跌

大广佛周报第9期 (2017.4.17-2017.4.23)

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

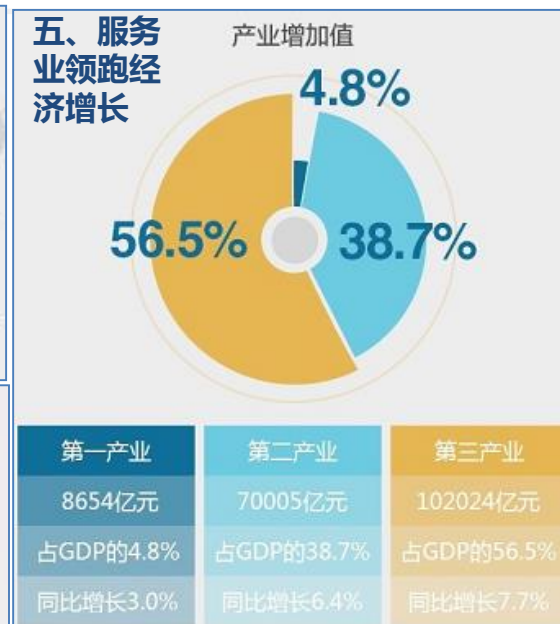
3.2 佛山房产市场

4. 周边楼市



Part 1 宏观背景

一季度国民经济运行开局良好 GDP同比增长6.9%

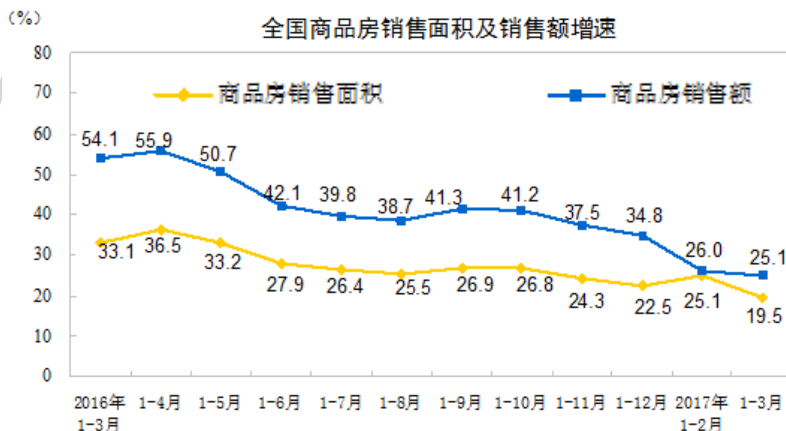
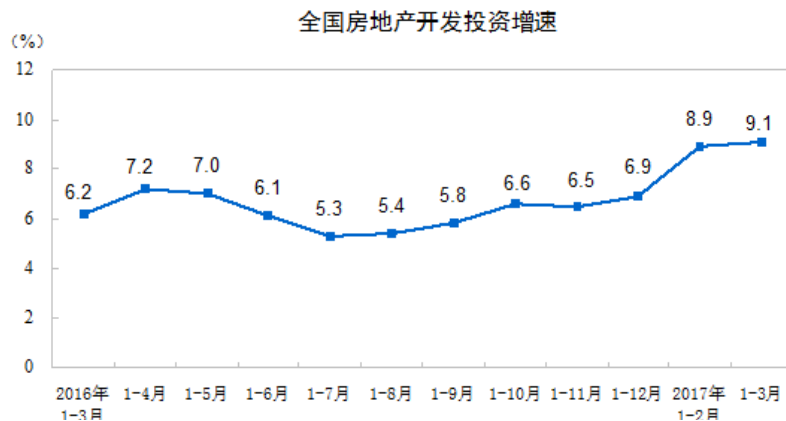


3月房地产开发投资增速加快 商品房销售面积增幅持续回落

国家统计局公布《2017年1-3月份全国房地产开发和销售情况》，数据见下表：

国家统计局网站 2017-4-17

项目	增速同比	增速对比1-2月
全国房地产开发投资	增长9.1%	提高0.2个百分点
其中：住宅	增长11.2%	提高2.2个百分点
房屋施工面积	增长3.1%	回落0.1个百分点
房屋新开工面积	增长11.6%	提高1.2个百分点
房屋竣工面积	增长15.1%	回落0.7个百分点
企业购土地面积	增长5.7%	回落0.5个百分点
土地成交价款	增长16.7%	提高4个百分点
商品房销售面积	增长19.5%	回落5.6个百分点
其中：住宅	增长16.9%	回落6.8个百分点
商品房销售额	增长25.1%	回落0.9个百分点
其中：住宅	增长20.2%	回落2.5个百分点
房企到位资金	增长11.5%	提高4.5个百分点
商品房待售面积	68810万㎡，比2月末减少1745万㎡	
其中：住宅	39082万㎡，比2月末减少1643万㎡	



经纬点评：3月份房企投资开发热情持续高涨，土地价格走高，商品房销售面积和总额同比仍然增长，但受3月份各地限购限贷等楼市调控政策升级的蔓延，两者增速有所收窄；政策影响力将在4月体现，销售增速或进一步回落。

热点城市房价同比全部涨幅回落 广州环比涨幅全国第二

国家统计局发布今年3月70个大中城市新建商品住宅价格（不含保障性住房）变动情况：

与上月相比，价格下降的城市有8个，比上月减少4个；上涨的城市有62个，较上月增城6个。最高涨幅为2.6%（海口）。

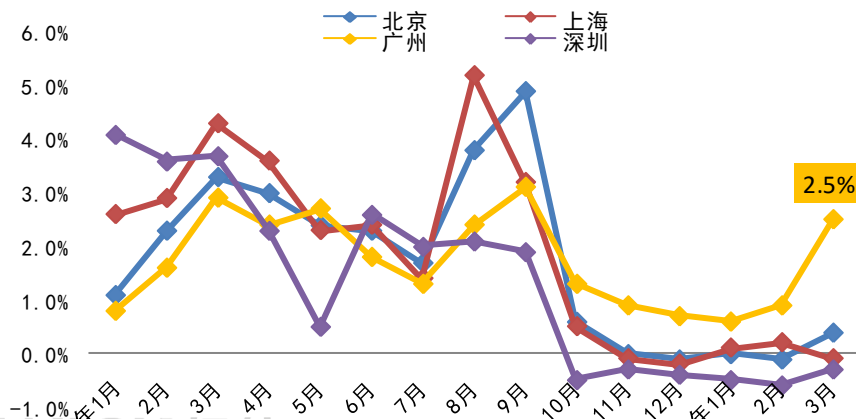
与去年同月相比，价格下降的城市有2个，较上月减少1个；上涨的城市有68个，较上月增加1个。合肥为最高涨幅34.7%，已连续7个月同涨最高，但涨幅持续收窄中。

报告再对15个热点城市2月和3月的新建商品住房价格进行了统计，同比涨幅全部回落，6个城市环比下降，其中广州环比上升2.5%涨幅最高。

国家统计局网站 2017-4-18

经纬点评：今年1-3月，70个城市中价格环比上涨的城市数量持续增加，3月15个热点城市中9城环涨。广州2016年至今每月价格均呈环涨，3月份再走高，涨幅仅次于海口，主要是受传统销售旺季影响及限购限贷导致新一轮价格涨幅。广州330新政升级后若涨势不减，或会导致调控政策一步收紧。

一线城市新建商品住宅价格环比幅度变动情况



15个热点城市新建商品住宅价格变动对比表

城市	新建商品住宅价格同比指数		新建商品住宅价格环比指数	
	3月	2月	3月	2月
北京	120.6	124.1	100.4	99.9
天津	121.5	123.9	100.2	100.4
上海	119.8	125.0	99.9	100.2
南京	128.9	133.5	99.8	99.9
无锡	131.8	134.0	100.3	99.9
杭州	123.0	125.6	100.2	99.8
合肥	134.7	140.7	100.1	99.8
福州	121.3	124.0	99.9	100.0
厦门	132.3	136.9	101.9	99.9
济南	118.1	118.3	100.6	100.0
郑州	125.4	126.9	100.3	99.7
武汉	121.2	122.8	99.9	99.8
广州	122.9	123.3	102.5	100.9
深圳	109.2	113.6	99.7	99.4
成都	104.1	105.0	99.3	99.6

再现15城调控收紧 珠三角再增江门市限购限贷

城市	限购日期	限购		限贷	
		本市户籍	非本市户籍	首套房	二套房
唐山	4月14日	外地户籍家庭在市中心区（路南区、路北区、高新技术产业开发区）限购1套（含一二手）			
保定满城区	4月14日	限购升级：本地户籍由原限购3套调整为限购2套	限购升级：非本地限购1套且增加提供1年社保/个税	公积金首套首付30%、二套首付60%；商业贷款：首套房首付本地人40%外地人50%；有1套住房有贷款记录的本地人首付50%；当地无房有房贷记录的外地人首付60%	
秦皇岛	4月15日	海港区城市建成区（不含金梦海湾商务旅游度假区）、北戴河区、秦皇岛经济技术开发区西区限购：外地人限购1套，但能提供满6个月以上个税/社保证明视为本地户籍		暂停受理限购对象申请公积金贷款	
嘉兴平湖	4月17日		全市范围（不含嘉兴港区），外地人限购1套，含一二手房		
兰州	4月17日	兰州市城关区、七里河区、安宁区划定为限购区域。外地人限购1套，本地人限购2套，含一二手房。政策期5年			
山东省	4月17日	4月15日起，山东开展为期半年打击囤房炒房专项行动：对捂盘惜售、变相囤积房源、恶意炒房等行为进行打击，对有违法违规行为的房地产开发企业和中介机构，要限制预售和网签资格，纳入行业黑名单管理。			
西安	4月18日	住房限购范围调整，包括新城区、碑林区、莲湖区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区。购房须证满2年方可转让		本地居民用商贷首套首付30%，二套房为普通住房首付40%、二套房为非普通住房首付50%，三套及以上停止贷款。	
济南	4月19日	增加长清区、章丘区纳入限购范围；购房后证满2年方可转让		本地人有1套房或有贷款记录视为二套房贷，首付60%，贷款年限25年，利率上浮10%；非本地家庭购房首付60%，年限25年	
北京	4月19日	五部门发出《关于进一步加强产业项目管理的通知》：严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用，未经批准不得转让和分割销售，打击利用产业用地炒地炒房的投机行为。产业项目涵盖科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐等六大类别。			
北京	4月20日	北京三部门发反洗钱通知，购房者的购房款需以银行转账的方式进行，且必须使用买卖双方的银行账户，5月1日起开始实施			

再现15城调控收紧 珠三角再增江门市限购限贷

城市	限购日期	限购		限贷	
		本市户籍	非本市户籍	首套房	二套房
海口	4月20日	加强申报价格备案制度：商品房实际销售价格不得高于申报价格，如需重新调高的必须重新申报价格备案。			
武汉	4月20日	4月20日起，武汉将严厉打击房地产开发企业和经纪机构的违法违规行为，包括把关商品房预售备案，新开楼盘房价一律只能降，不能涨。此外茶水费、捆绑装修等也在违规打击范围内。			
南宁	4月21日			公积金：5月1日起，二套首付50%，最高额度调整为45万，停止第三套房贷、停止异地贷款，申请房贷应缴付12个月及以上	
上海	4月21日	发布《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》的通知：出让合同中，应明确办公用地不得建设公寓式办公；商业用地未经约定，不得建设公寓式酒店；约定办公、商业可售部分以层为单元进行销售；约定社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业应整体持有；受让人在完成开发建设并领取房地产权证后，土地出让合同中约定持有的物业，在持有年限内不得转让。			
江门	4月22日	蓬江区(全区)、江海区(全区)及新会区会城街道限购。 本地户籍家庭有3套住房，停购一手住房；外地户籍家庭有2套主房的，有1套住房且未能提供1年社保/个税的，停购一手住房； 无住房且有半年社保/个税证明，限购1套		首套房首付最低三成	二套房首付最低四成
宁波	4月23日	部分区域一二手住房限购；本地户籍家庭限购2套，外地户籍家庭限购1套且须提供累计1年社保/个税证明		限购区域内，公积金及商贷的首套首付由20%调整为30%，首付由30%调整为40%，公积金最高额度调低为80万及60万	

数据来源：经纬市场研究中心综合新闻信息整理

今年一季度珠三角综合地价平均增速保持高位运行

4月17日，国土资源部中国土地勘测规划院举办“2016年暨2017年第一季度全国主要城市地价监测成果发布会”，报告显示，2017年第一季度，长三角、珠三角、环渤海地区住宅地价同比增速持续高位运行；珠江三角洲地区各用途地价同比增速均呈上升态势。

- 环比来看，珠三角综合地价增长持续较快，增速与上一季度持平，为2.67%；长三角和环渤海地区综合地价低速增长，增速分别为1.00%、1.66%，较上一季度有所下降。
- 同比来看，长、珠、环三区综合地价同比增速依次为6.32%、10.88%、7.19%。珠三角地区平均增速保持高位运行，环渤海地区平均增速持续较高位运行，长江三角洲地区仍属低速增长。
- 分用途看，珠三角无论是商服地价、住宅地价、工业地价，三项地价的环比增速和同比增速均为长、珠、环三区中最高；
- 受辐射溢出效应影响，珠三角地区部分城市住宅地价高位运行，佛山顺德区、中山住宅地价环比增速分别为4.67%、8.83%，除深圳外的其他城市住宅地价同比增速均超10%，中山市同比上涨22.15%。

观点地产网 2017-4-18

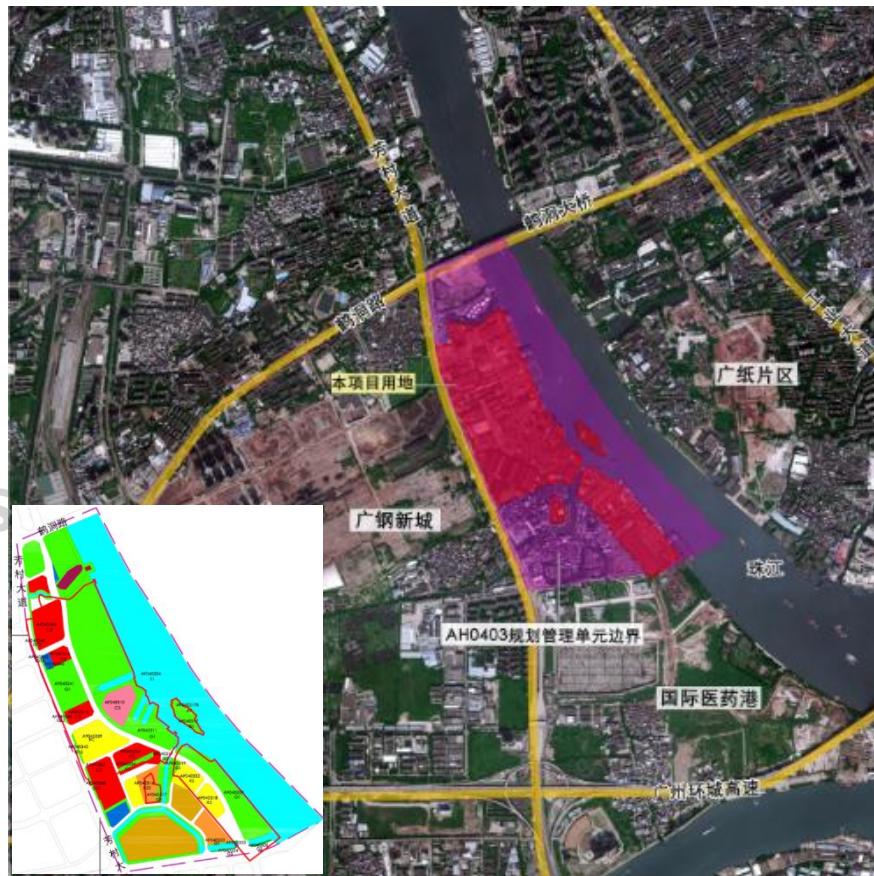
经纬点评：珠三角地区各类型地价同/环比增速均高于长、环两区，部分热点城市的住宅地价更是高位运行，是影响当地楼价持续上涨的主要因素，不利于“楼市平稳健康发展”。预计珠三角地区未来将增加土地供应，解决供需不平衡的状况；而多类型的土地竞拍模式有望叠加使用，如限地价、竞配建、竞自持、限房价、限购买群体等，以抑地价快速上涨。

广船地块现启动迹象 珠江两岸旧改地块三足鼎立

继广钢新城和广纸板块开发后，位于两者之间的广船地块也终于有启动的迹象。日前，广船地块（荔湾区AF0403规划管理单元）控制性必要性论证开始征询意见。

地块毗邻广钢新城，北至鹤洞大桥，南至医药港，西至芳村大道，东临珠江，用地面积约56.14公顷（842亩），现状为广州造船厂的生产基地。为进一步推进广船片区更新改造，优化珠江西岸城市建设与空间品质，修正地块边界线，调整用地功能与指标，拟对该片区开展控规论证。从现行控规中，**广船地块沿珠江一线全部为公园绿地；片区规划了6块商业金融业用地和4块居住用地；此外，片区的南部还有面积比较大的村生活用地。**公示显示不涉及具体规划调整内容，也就是说，是要进行规划调整的一个“预告”。

广州市国土资源及房屋管理局 2017-4-15



经纬点评：广船地块、广钢新城、广纸地块是中心城区旧厂改造三大重点项目。目前广钢和广纸的一手住宅售价已经超5万/m²。广船地块与广钢新城相比，具一线临江优势，根据《白鹅潭地区控制性详细规划》，广船地块目前所在位置及周边地区被规划为商务区及居住区，其开发有助提升区域环境和提供商业配套，其开发进程更受关注。

广钢新城配套建设将加快 拟新建32所学校

由于广钢新城大量居民入住在即，20日荔湾区召开会议要求全面加快广钢新城各项建设工作，荔湾区各职能部门与各开发企业签署了教育、文化、市政、交通等9大方面共33个战略合作协议，明确落实了各设施负责单位和任务要求。

- **交通**：3个地铁站（广钢新城站、开拓路站、鹤洞东路站）及4条社区巴士。有轨电车5个站点（鹤洞东、开拓路、银沙路、广钢公园、西塍）。沿珠江和中央公园将设置4条公交主廊道、沿规划区外围设置5条机动车联系通道；另规划16个公共停车场、公交首末站9处。
- **路网**：拟新建市政道路59条，一期道路建设包含两条快速路、一条主干道、四条次干道及八条支路。
- **市政**：设置1200张床位的三甲综合医院、1000张床位的大型养老院、28个社区居委会，及众多文化体育、商业服务设施。另27处市政公用设施。
- **教育**：规划建3所高中、5所初中、9所小学、15所幼儿园。初步概算学位规模为：高中5100个，初中7500个，小学13000个，幼儿园3500个。



南方都市报 2017-4-21

经纬点评：广钢新城作为旧城区三旧改造重点项目之一，其规划面积之大、居住人口之密集，使板块开发建设的成效对市内其他大型改造项目的指导性意义。广钢新城市政教育医院交通等配套的规划及建设加快，无论对在售楼盘的销售以及未来地块的出让，都具有利好作用。

珠三角新干线机场确定落户高明 有望带动区域价值提升

20日，2017中国（广东）——美国投资合作交流会在广州举行。省机场集团透露，珠三角新干线机场将落户佛山高明，分担一部分白云机场的非枢纽功能。目前正在这一带进行选址，机场预计将设三条跑道，设计吞吐能力为3000万人次/年，估算投资约为350亿元，计划到2022年建成投产。

广东省委、省政府明确提出要加快推进全省机场建设，着力打造“5+4”机场格局，即珠三角地区要立足建设世界级城市群的目标，加快建设世界级机场群作为支撑，重点打造**广州白云、深圳宝安、珠海金湾、惠州、珠三角新干线机场5大机场**；粤东西北地区要重点建设**揭阳潮汕、湛江、韶关、梅县4个机场**。



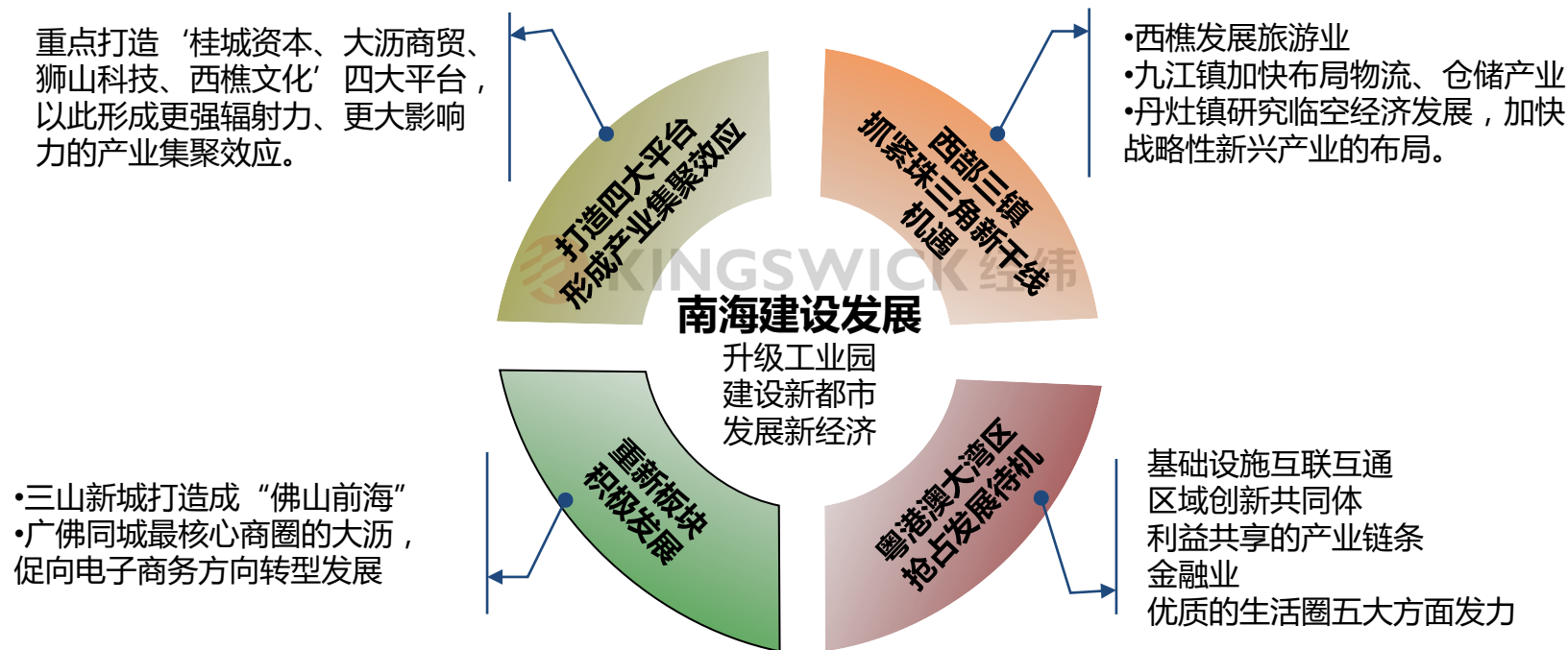
新浪广东新闻 2017-4-21

经纬点评：珠三角新干线机场的落户，将直接提升高明以及周边区域的投资价值。空港经济催生的各行业蓬勃发展，带动就业和经济的发展，势必吸引更多人口流入，导致居住需求的产生，从而带动房地产业的发展。

南海提出打造四大平台 形成更强辐射力和更大影响力

今年第一季度，南海区引进投资超千万元项目121个，七镇街立下“军令状”，提出全力打造“大招商、招大商”格局；重点打造“桂城资本、大沥商贸、狮山科技、西樵文化”四个重大产业平台，形成更强辐射力、更大影响力的产业集聚效应；西部三镇要抢抓珠三角新干线机场机遇，提前谋篇布局。

珠江时报 2017-4-17



经纬点评：南海抓紧粤港澳大湾区、广佛同城及珠三角新干线等新时代新机遇，规划全新的发展方向，为地区发展带来新格局。区域的经济腾飞、交通完善、商业繁荣、居民安居乐业，也令当地房地产市场发展更具潜力，获更多房企青睐，楼市持续平稳发展有动力。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交（广州本周无成交）

佛山：继北滘水口村地块后 金辉地产再夺下容桂地块

顺德容桂



- ❑ 地块编号：TD2017(SD)WG0005
- ❑ 交易时间：2017-4-20
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：3.98万 m²
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.5
- ❑ 建筑面积：13.95万 m²
- ❑ 起始总价：50798万元
- ❑ 成交总价：188500万元（溢价率：271%）
- ❑ 成交楼面价：13517元/m²
- ❑ 竞得人：北京融辉茗业投资有限公司（金辉地产）
- ❑ 备注：
 - 建筑控高 ≤ 150米
 - 建筑密度首、二层 ≤ 37%，三层及以上 ≤ 23%

佛山：恒福兴达芦苞再下一子



- ❑ 地块编号：TD2017(SS)WG0007
- ❑ 交易时间：2017-4-19
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：2.11万㎡
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5
- ❑ 建筑面积：5.28万㎡
- ❑ 起始总价：4210万元
- ❑ **成交价格：12410万元**
- ❑ **成交楼面地价：2348元/㎡**
- ❑ **溢价率：195%**
- ❑ **竞得者：佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司**

2.2

土地挂牌（广州本周无挂牌）

佛山：龙江挂牌2017年首宗商住地



- ❑ 地块编号：
TD2016(SD)WG0009
- ❑ 交易时间：2017-5-31
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：9.78万 m^2
- ❑ 容积率：1.0 < FAR \leq 2.5
- ❑ 建筑面积：24.45万 m^2
- ❑ **起始总价：41373万元**
- ❑ **起始楼面价：1692元/ m^2**
- ❑ **备注：**
- ❑ 建筑控高 \leq 80米；
- ❑ 设置一所不小于9个班规模的幼儿园，要求独立占地，用地面积 \geq 4500 m^2 ，建筑面积 \geq 2400 m^2 。

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m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2017/4/25	番禺	番禺区广州国际科技创新城一期工程A地块	商住	26.46	≤3.0-6.2	63.00	57.52	9130
	2017/4/28	白云	白云区黄石西路鱼苗场AB2510019地块	商住	6.39	≤3.0	8.14	17.05	20955
	2017/4/28	黄埔	科学城KXC-K1-5地块	商服	2.21	1.0-3.0	6.63	4.48	6750
			科学城KXC-K1-6地块	商服	0.38	1.0-3.0	1.14	0.76	6711
			科学城KXC-S1-3地块	商服	3.42	1.0-3.5	11.36	5.45	4800
			广州开发区KXCD-D1-7地块	商服	4.50	1.0-3.0	13.49	8.94	6630
			长岭居YH-A4-3地块	商住	4.16	1.0-1.5	6.24	8.43	13500
	2017/5/4	增城	83001220A16159号增城区荔城街庆丰村	商住	3.48	≤2.8	7.84	8.11	10344
2017/5/22	83001217A17033号增城区新塘镇塘美村后底山（土名）		商住	4.21	≤3.0	10.28	8.23	8007	

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

广佛土地出让预告

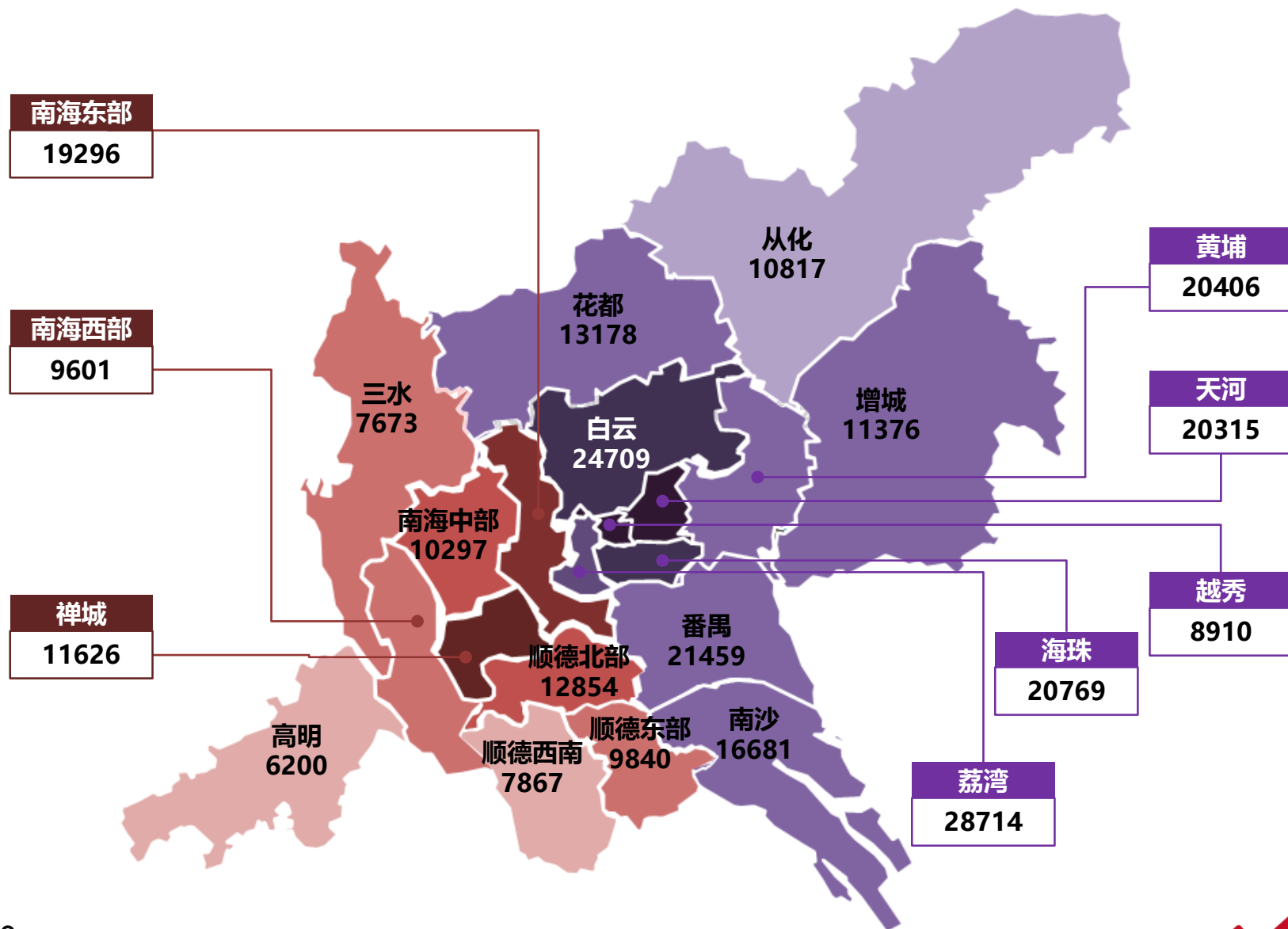
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2017/5/4	三水	佛山市三水区白坭镇科技大道3号	商住	3.27	1.0-2.3	7.53	1.38	1827
	2017/5/4	三水	佛山市三水区白坭镇科技大道4号	商住	7.57	1.0-2.3	17.40	3.18	1826
	2017/5/5	三水	佛山市三水区白坭镇科技大道5号	商住	2.34	1.0-2.3	5.39	0.98	1827
	2017/5/11	禅城	佛山市禅城区禅港路东侧、横三路北侧	商住	3.36	≤2.5	8.39	5.87	7000
	2017/5/17	禅城	佛山市禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	商住	2.69	≤4.0	10.76	7.53	7000
	2017/5/18	禅城	佛山市禅城区华富南路东侧、季华路北侧	商服	5.01	≤4.12	21.03	3.59	—
	2017/5/31	顺德	佛山市顺德区龙江镇左滩村田心地段地块	商住	9.78	1.0-2.5	24.45	4.14	1692

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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

新批预售：供应面积大增五倍 其中外围占九成

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)
天河	华润天合	G9栋	1	50	6525
	龙湖首开·天宸原著	自编11、12、19-22、23-25号楼	9	39	7064
黄埔	佳兆业城市广场	自编10、12栋	2	100	10199
从化	雅居乐小院流溪	L119栋、L125栋、L131栋、L137栋 L138栋、L142-143栋、L151-152栋	14	243	31229
	紫泉流溪湾	自编F幢	1	192	18424
	珠光山水御苑	2栋 (1、2单元)	1	248	33595
南沙	时代长岛	12栋	1	138	13194
	润生花园	3号、4号住宅	2	268	27908
	逸涛万国园	P1-4栋、N1-4栋	8	234	23936
	保利星海小镇	4栋 (1梯、2梯)	1	256	28883

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

新批预售：供应面积大增五倍 其中外围占九成

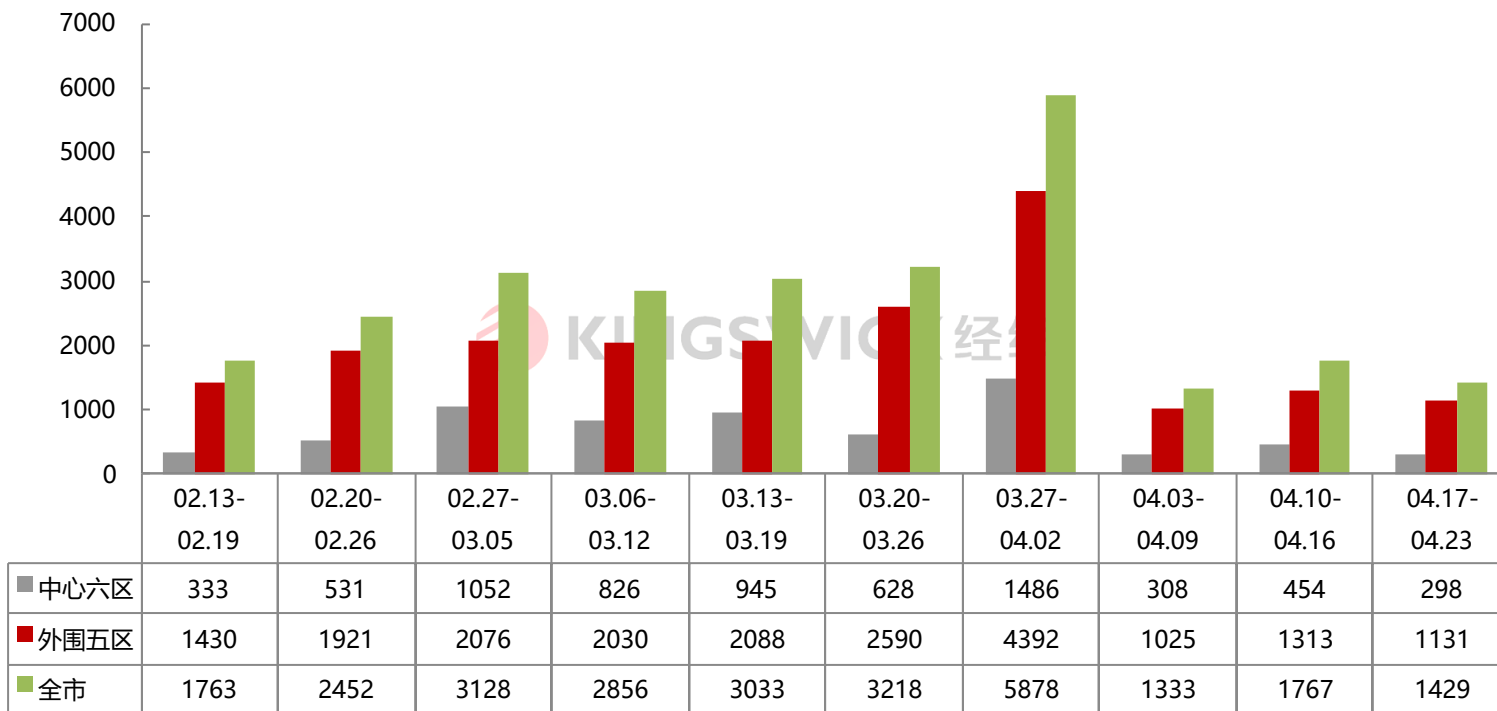
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
番禺	奥园莲峰圣境	倚莲半岛花园二期1、11栋	2	112	28184
	锦绣一方	1座、2座；3座	3	241	21811
花都	路劲天隽峰	3、4栋	2	244	27402
增城	碧桂园琥珀湾	住宅五号楼（琥珀街20号）	1	96	11244
	保利i立方	趣方环街4号，趣方横街3、4号	3	274	24684
	实地蔷薇国际	自编号商业S3~S4、S6~S7，住宅G4~G6	3	515	51211
合计			54	3250	365491

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：中心外围均环降 拉低全市网签居低位

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

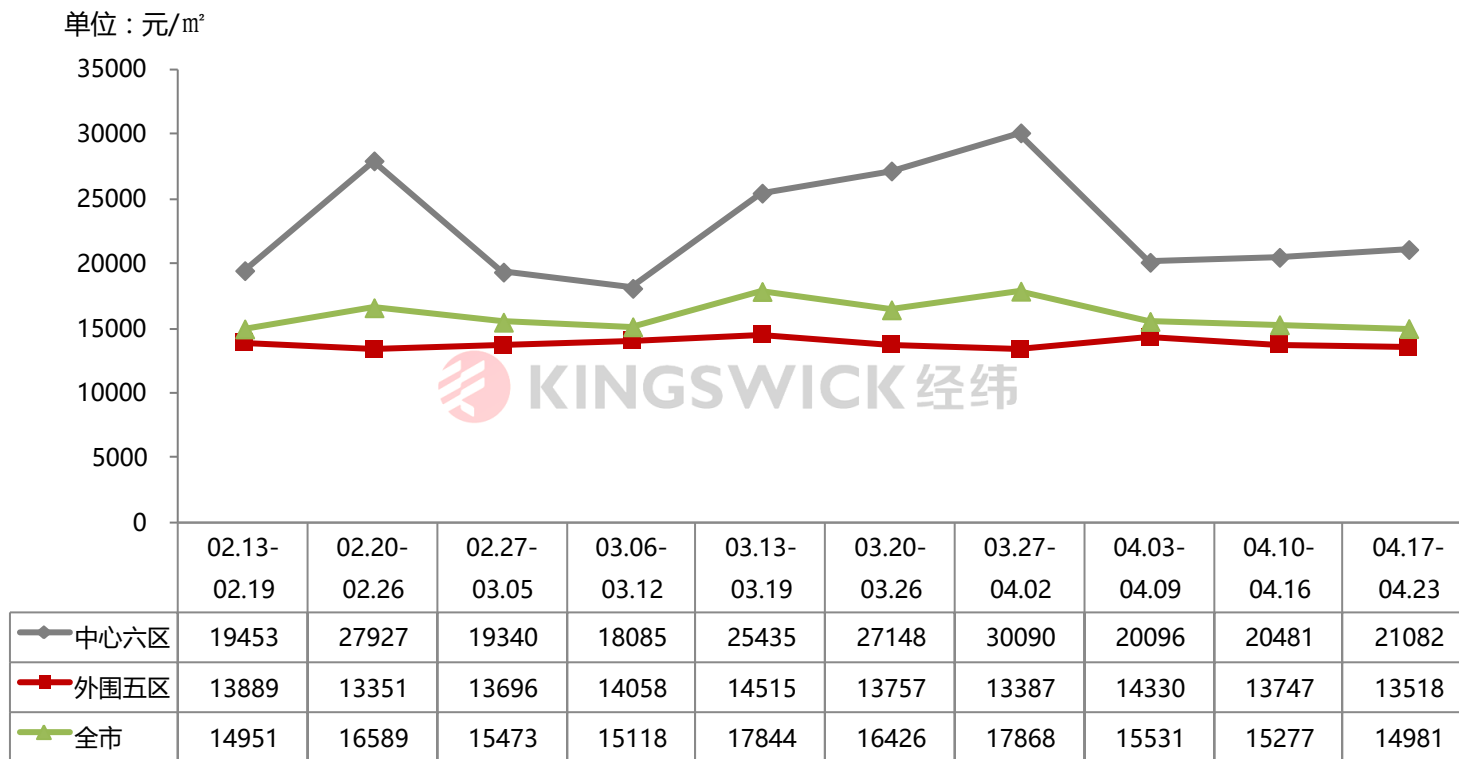


全市网签1429套，环降19.13%。中心六区网签298套，环降34.36%，六区仅白云环升。外围五区网签1131套，环降13.86%。本周中心、外围网签均环降，拉低全市网签量下降，3.30新政后连续三周处于低位。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

全市网签价走势：中心略升外围微降 全市均价持续走低

近十周广州市商品住宅价格走势图

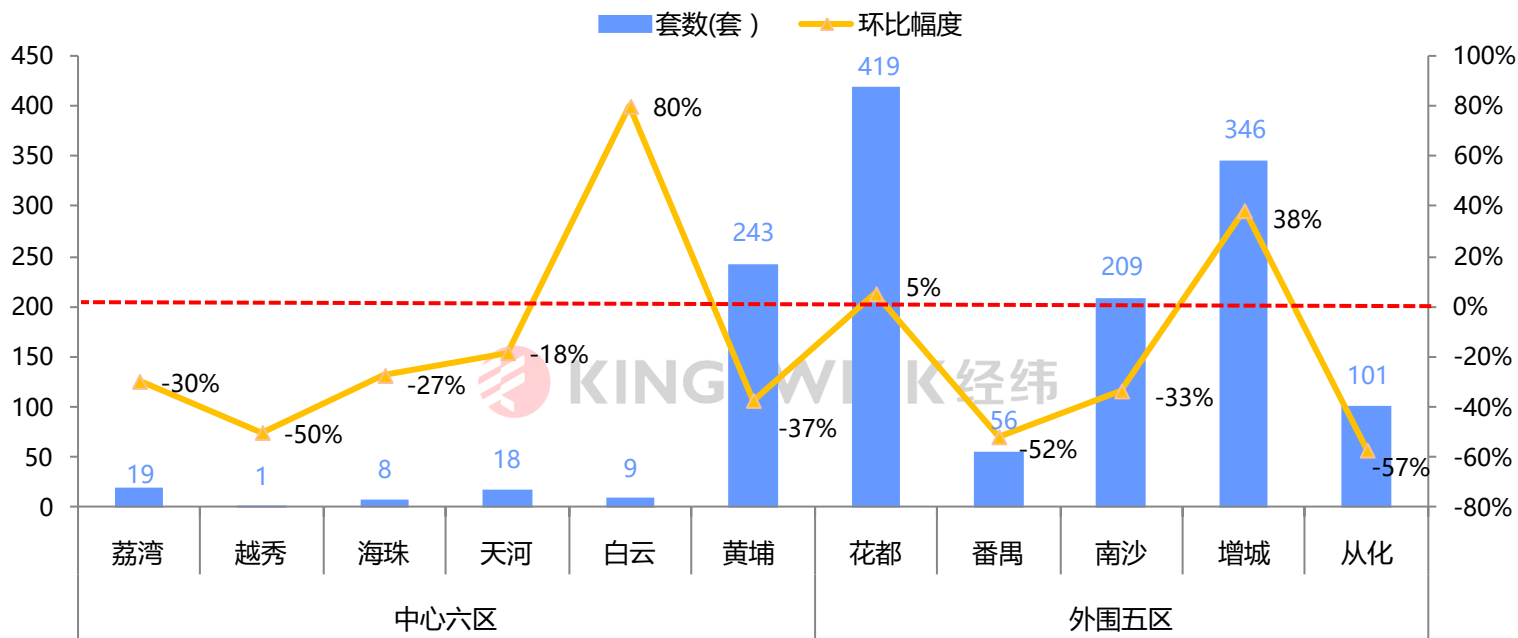


本周全市网签均价14981元/m²，环降1.94%。中心六区均价21082元/m²，环升2.94%。外围五区网签均价13518元/m²，环降1.67%。从全市来看，中心略升，外围微降，全市均价持续走低。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周各区网签量对比

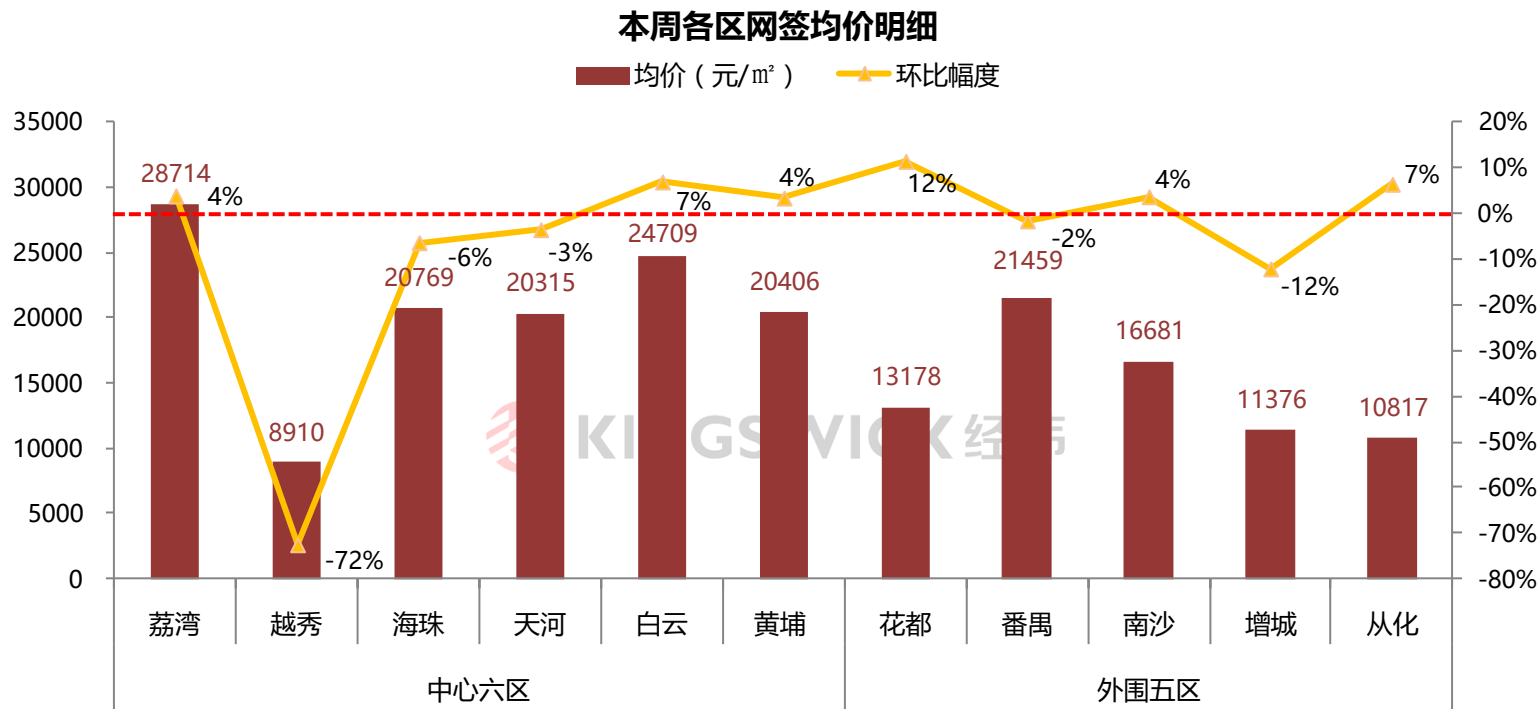
本周各区网签套数明细



本周网签套数最多的区域是花都的419套，最少的区域是越秀的1套；涨幅最大是白云的80%；降幅最大是从化的57%。中心六区中，老城区五区网签均在20套以下，越秀、海珠、白云仅有个位数的网签量；黄埔各盘网签均在50套以下，较上周有144套减量。外围五区中，仅花都和增城环升，分别在自由人花园和金地香山湖网签过百的带动下致区域环升5%和38%；南沙各盘网签均在30套以下，较上周有105的减量，故区域环降三成多；番禺网签跌破百位下降至56套，除祈福新邨外其余各盘均在10套以下，区域环降过半；从化各盘网签均有下降致区域环降57%。广州新政升级后推新放缓，各区网签处于低位，若五一假期现集中加推将有助拉升网签。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周各区网签价对比



本周网签均价最高的区域是荔湾的28714元/m²，最低的区域是越秀的8910元/m²；涨幅最大的是花都的12%，降幅最大的是越秀的72%。从全市来看，除越秀外大多区域均价小幅波动，环比幅度都在12%以内。中心六区中，越秀本周网签1套为达道雅轩的回迁房，故不能反映区域均价；海珠和天河分别环降6个点和3个点；荔湾和白云小幅环升；黄埔在2万/m²以上个盘占比超六成的带动下致区域略升4个点。外围五区中，番禺和增城因网签量降致均价结构性下降；南沙和从化因网签下降影响均价结构性上涨；花都因高价盘占比增加，拉升均价环升一成多。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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	金地香山湖	增城	139	14642	14759	10080	4	9896
2	自由人花园	花都	137	14231	22129	15550	78	13621
3	碧桂园琥珀湾	增城	54	5876	6194	10541	0	/
4	万科尚城	黄埔	48	3658	8023	21934	54	21616
5	元邦山清水秀	花都	37	3814	3010	7891	11	8760
6	佳兆业城市广场	黄埔	32	3245	7050	21727	34	21512
7	广州万达文化旅游城	花都	32	3103	4880	15728	66	15658
8	峰湖御境	黄埔	30	3062	7126	23271	83	23576
9	珠江嘉园	黄埔	30	2715	4568	16827	42	16047
10	碧桂园蜜柚	南沙	27	2490	4514	18129	35	18286

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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	中泰天境	黄埔	25	2119	3362	15866	46	14744
12	南沙保利城	南沙	24	2495	4284	17171	52	17164
13	景业荔都	从化	21	2302	2182	9479	33	9969
14	时代长岛	南沙	21	1723	2385	13841	27	14693
15	瑞豪轩	南沙	21	1397	1919	13736	3	12585
16	天马河国际公馆	花都	21	1181	1394	11805	26	11730
17	紫薇豪苑	花都	20	4474	4692	10488	1	10857
18	好美嘉园	花都	19	1897	1359	7166	50	6712
19	上苑	从化	19	1633	1545	9461	26	9421
20	万科山景城	黄埔	17	1533	3366	21956	23	17623

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

新推动态：本周推新大增 全市11盘纷至沓来

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
远洋天骄广场	天河区 元岗路68号	占地：9.4万㎡ 总建：23万㎡	4月21日 (加推)	88/98/109/116/137㎡三至五房	A8, 112套	登记享98折优惠	带装修55000-60000	22%
佳兆业城市广场	黄埔区 盛凯大街6号(开创大道与黄埔东路交汇处)	占地：20万㎡ 总建：80万㎡	4月21日 (加推)	91-125㎡复式洋房	三期,50套	/	带装修32000	86%
西关海	荔湾区南岸路23号(青年公园旁)	占地：11万㎡ 总建：50万㎡	4月22日 (加推)	87㎡两房 127/154㎡三房 221㎡四房	14栋部分单位,50套	/	带装修折后57000-60000	/
万科山景城	黄埔区 永顺大道以南,老干部疗养院东南侧	占地：19.98万㎡ 总建：50.18万㎡	4月22日 (加推)	65-112㎡二至四房	M15, 190套	3万抵15万商贷96折 准签98折 开盘99折	带装修24000-25000	/
万科幸福誉	黄埔区 九龙大道	占地：26万㎡ 总建：78万㎡	4月22日 (加推)	88-144㎡三四房	L5栋平层、B8栋复式,214套	/	带装修21000	/
富力伯爵山	南沙区 英东大道,金业小学西侧	占地：9.96万㎡ 总建：19.93万㎡	4月22日 (加推)	82-132㎡二至三房	B14栋, 37套	/	带装修17000-18000	86%
奥园莲峰圣境	番禺区 石楼镇莲江路	占地：9.4万㎡ 总建：23万㎡	4月22日 (开盘)	170/220/270/320㎡四至五房	A1、A11栋 112套	/	带装修15000-19000	27%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

新推动态：本周推新大增 全市11盘纷至沓来

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
碧桂园琥珀湾	增城区石滩镇江龙大道北沙庄商贸城东	占地：8.7万㎡ 总建：17.4万㎡	4月22日 (加推)	88/97/108㎡三房，129/142㎡四房	5栋、10栋共250套	开盘99折 准签99折 额外优惠1万 另捆绑车位 13万/个一次 性付款	折后装修 9500-11000 (未含车位价)	约90%
雅居乐小院流溪	从化区街口街沙贝村地段广从北路旁，105国道旁	占地：44.29万㎡ 总建：17.7万㎡	4月23日 (加推)	108-148㎡三四房	L137栋 L138栋 L142栋 L143栋 L152栋 128套	2万诚意金可 惠减300元/ ㎡的装修款	带装修15000- 16000	68%
保利星海小镇	南沙区榄核镇镇南路南侧	占地：9.4万㎡ 总建：23万㎡	4月23日 (加推)	105-134㎡三房到四房	4栋，256套	2万减5万*天 籁新品面市折 扣99折*贴息 优惠99折*付 款方式98折	带装修15000- 16000	23%
保利罗兰国际	黄埔区国际演艺中心东南向(开创大道与开达路交界处)	占地：17.09万㎡ 总建：47.8万㎡	4月23日 (加推)	85-129㎡三四房	15栋，190套	付款方式98折	带装修32000- 35000	55%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

奥园·莲峰圣境：新盘首开非集中式推售

■推售货量：A1栋，11层，3梯3户，2个单元，55套；A11栋，19层，3梯3户，57套

■户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m ²)	170/183/220	254/257/270 /305	
套数	37	75	112

■推售价格：带装修15000-19000元/m²

■开卖形式：首次推售，非集中式开卖

■物业费：2元/m²·月

■备注：洋房，由14栋住宅组成。靠近外侧为11层的小高层，其余为19层高层住宅。



270m²客厅



170m²客厅



270m²书房

奥园·莲峰圣境：约9.5米宽景阳台 私家电梯直接入户



KINGSWICK 经纬

270㎡创新户型



Y2户型
Lianfeng state

320㎡创新户型



Y1户型
标准层

3.2

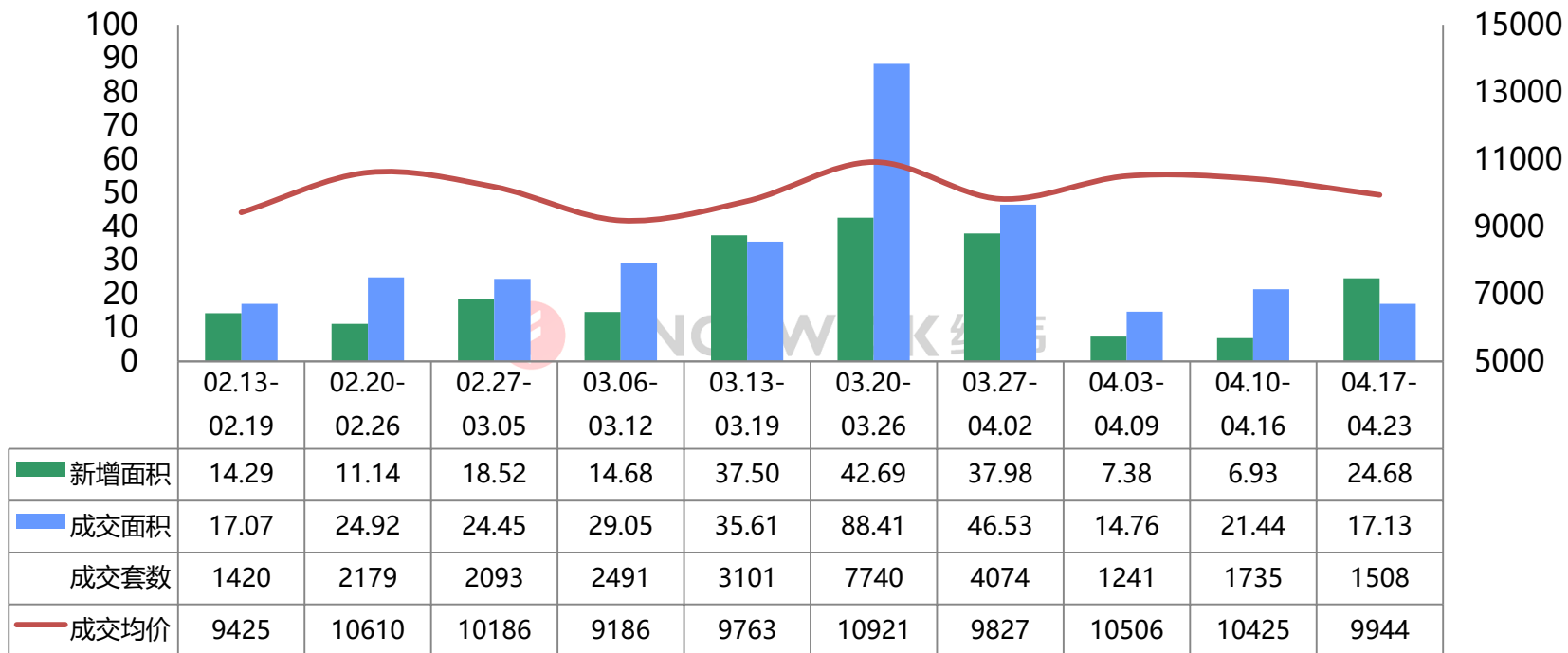
佛山房地产市场

全市15盘开卖 整体推售率93%

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



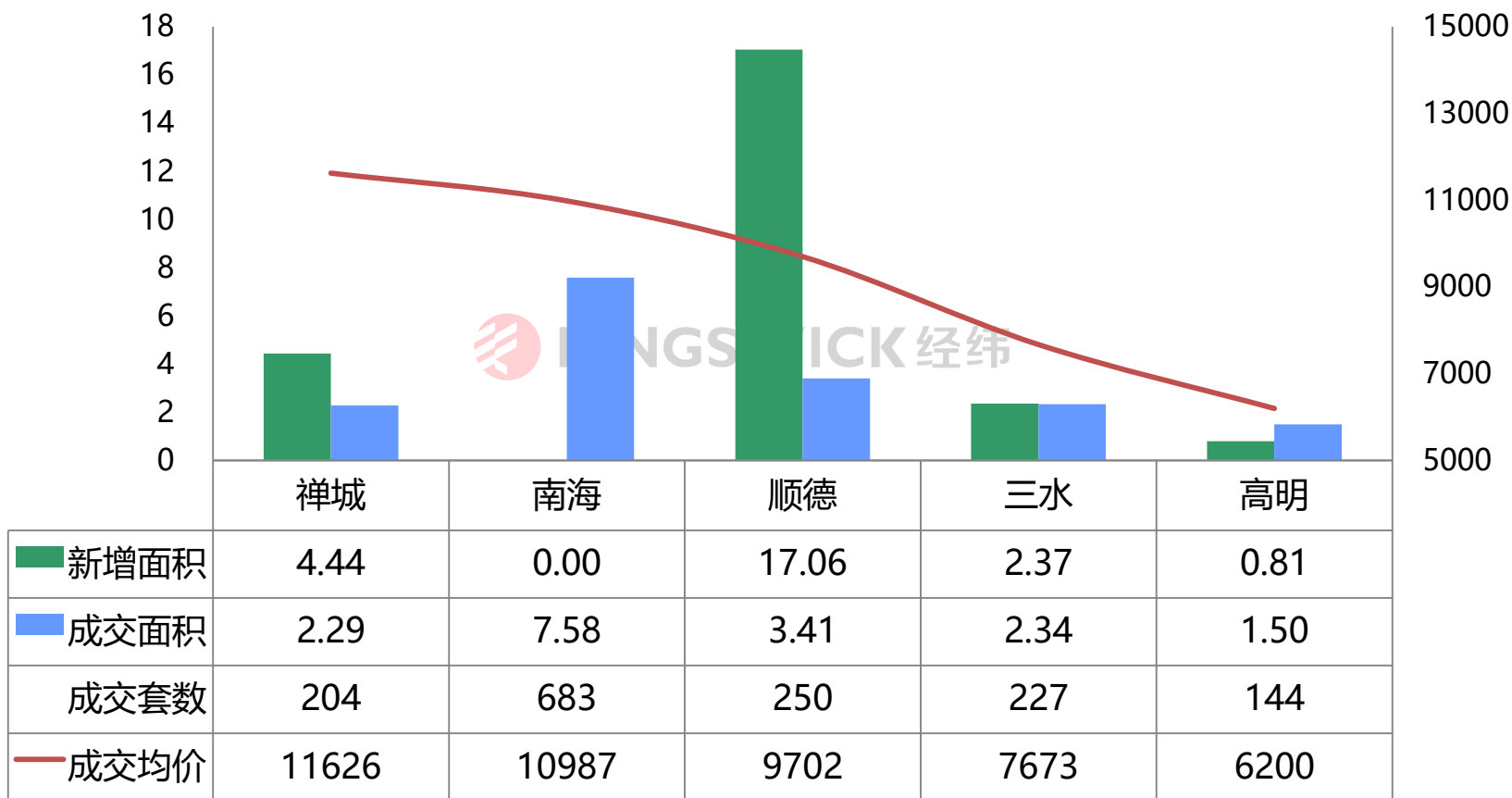
- 本周成交面积环比**减少20%**，成交套数环比**减少13%**，成交均价环比**下跌5%**。
- 本周个盘成交环比有所减少，全市仅南海九江誉江华府1盘周销百套以上。
- 全市合共15盘开卖，其中南海占9席，当日售罄达7个，推售率逾九成的共9个。

顺德新增井喷 南海网签量占全市44%

佛山五区本周供求对比

单位：万m²

单位：元/m²



本周新批预售

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	龙光玖龙湾	2017/4/18	16座, 32层/2梯4户	三房/98 四房/113-133	124	1.44
禅城	时代香海彼岸	2017/4/23	3座, 35层/2梯4户 4座, 35层/2梯4户	三房/97 四房/126	270	3.01
顺德	金钻商贸公寓	2017/4/17	20层/1梯9户	两房 / 44-70 三房 /76-85	324	2.12
顺德	美的花湾城	2017/4/19	15、16座, 30层/2梯4户	三房 / 102-119 四房 /137-142	240	2.77
顺德	凯茵花园	2017/4/21	13座, 26层/2梯5户	三房 / 103-111 四房 /130	125	1.39
顺德	嘉信绿景花园	2017/4/21	2号楼, 20层/2梯4户	三房/97-114	75	0.79
顺德	太平洋国际	2017/4/21	11栋, 29层 / 4梯8户	两房 / 42-66 三房 /86-91	224	1.94
顺德	南湖花园	2017/4/21	10、11栋, 21层/2梯4户	三房 / 98-110 四房 /198	246	2.58
顺德	碧桂园华府	2017/4/21	18、19座, 29/2梯3户	四房127-263	164	2.24
顺德	碧桂园华府	2017/4/21	26、27座, 18层/2梯2户; 32、33座, 29层, 2梯3户	四房119-262	240	3.24
三水	恒大御湖郡	2017/4/21	9座, 31层/2梯4户	三房/96-105	240	2.37
高明	银豪富隆湾	2017/4/19	3座, 23层/2梯4户	三房/89-95	88	0.81
合计					2360	24.69

本周重点开卖

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
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/4/20	16座	124	三房/98 四房/113-133	12500-13500/毛坯	99折(权证)*99折(冻结)*97折(团购)
南海	罗村	雅丽豪庭	2017/4/18	47座1-3栋	156	三房/101-104	11300-13400/毛坯	一口价
南海	狮山	鸿业畔湖居	2017/4/20	4座	110	两房/76-85 三房/88-135	10000-10500/毛坯	——
南海	丹灶	和丰颖苑	2017/4/21	18栋	27	三房/88-152 复式五房/261-294	8800-9100/毛坯	——
南海	狮山	长华国际中心	2017/4/22	11幢	112	三房/105-106 四房/139	15000-16000/带装修	99*99
南海	西樵	碧桂园悦府	2017/4/22	1、2号楼	216	三房/98 四房/122-126	11300-13200/带装修	认筹97折
南海	西樵	悦珑湖	2017/4/22	16栋	71	三房/84-97 四房/134	10100-13000/毛坯	——
南海	小塘	绿地丽雅香榭花城	2017/4/23	12、13座	356	三房/82-98	11000-12500/毛坯	(登记)99*(冻结2万)99*(开盘)99折
南海	官窑	奥园观湖尚居	2017/4/23	3座	310	三房/87-124	13000-14000/毛坯	(开盘)99*(认筹)99*(准签)99折
南海	九江	桂南尚都	2017/4/23	1座	108	三房/97-115 四房/126	8000-9000/毛坯	身份证登记开盘99折
顺德	乐从	钜隆风度广场	2017/4/22	10座	92	三房/97-113	12000-14000/建面带装修	开盘98折优惠
三水	河口	时代南湾	2017/4/22	1-2座	372	三房/92-110 四房/118-121	9600-11000元/精装修	99*99折
三水	河口	恒大御湖郡	2017/4/23	9座	240	三房/95-105	8800-11000/毛坯	98*99折
高明	西江新城	美的明湖	2017/4/22	10-13座	440	三房/108-118 四房/133-142	7600-9500元/毛坯	1万抵3万

佛山周度成交套数前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备注
1	南海	誉江华府	111	14771	——
2	南海	禾粤尚德居	88	7332	——
3	禅城	越秀岭南隽庭	86	6752	回迁房
4	顺德	保利中央公园	75	9068	——
5	三水	瀚洋居	69	5918	——
6	南海	聚豪雅居	63	5551	——
7	南海	桂丹颐景园	60	2631	住宅公寓
8	南海	依云公馆	36	4692	带装修
9	顺德	都市经典广场	32	3790	——
10	高明	景泰蓝湾	31	2968	——

(备注：由于网站调整，本周全市暂无个盘交易金额数据)

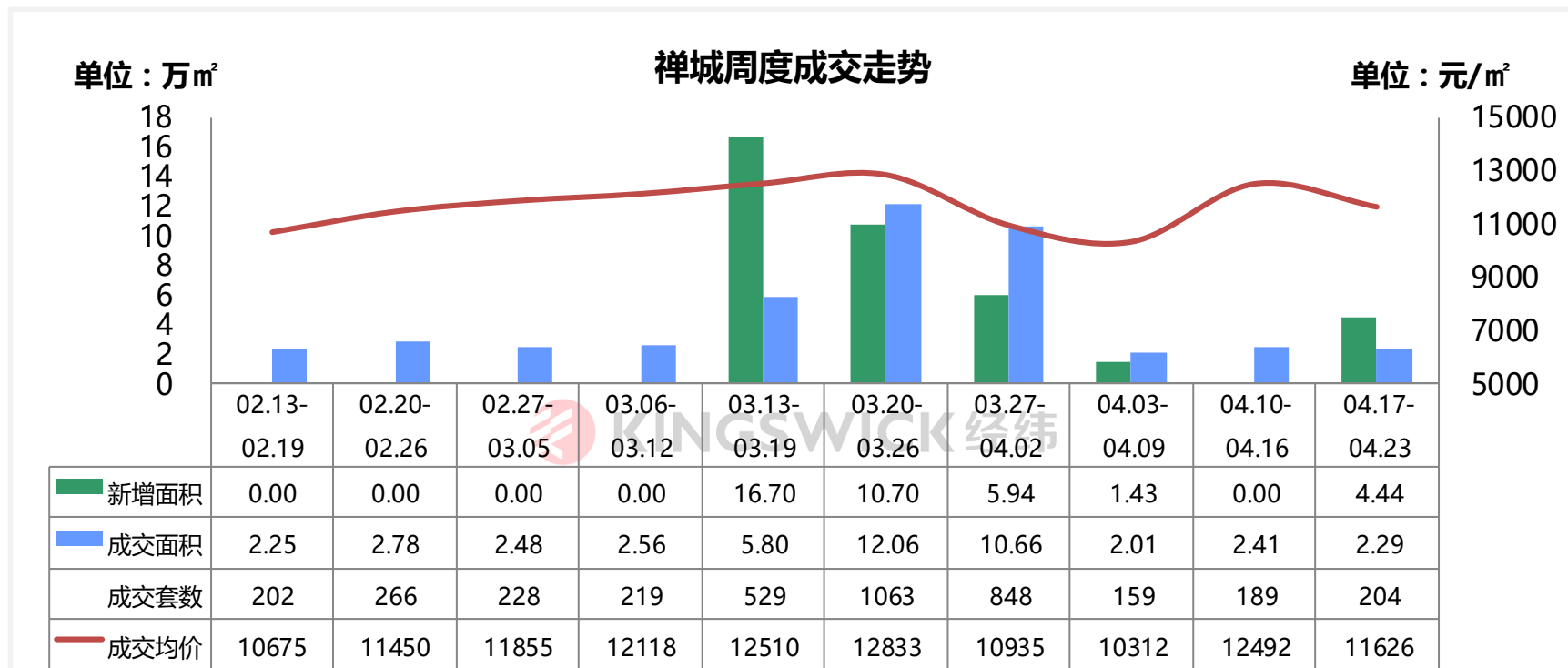
佛山周度成交套数前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备注
11	三水	御江南	30	3451	含别墅、洋房、住宅公寓，部分带装修
12	三水	恒大御湖郡	30	3131	带装修
13	顺德	康格斯花园	28	2966	——
14	禅城	保利碧桂园天汇	27	3020	带装修
15	顺德	保利海德公园	19	1994	——
16	三水	奥利花园	19	1841	——
17	南海	祈福南湾半岛	17	1847	——
18	高明	盈富馨园	17	1400	——
19	南海	广佛新世界	16	2443	含别墅，洋房带装修
20	禅城	龙光玖龙湾	16	1903	部分带装修
合计			870	87470	——

(备注：由于网站调整，本周全市暂无个盘交易金额数据)

- 前20项目的签约套数占总体市场份额**58%**，成交面积环比**减少11%**。

禅城：龙光玖龙湾再加推16座洋房 当日售罄



- 本周成交面积环比**减少5%**，成交套数环比**增加8%**，成交均价环比**下跌7%**。
- 本周禅城成交数据涉及越秀岭南隽庭回迁房共86套，剔除该数据后成交均价为14103元/m²。
- 4月20日龙光玖龙湾加推16座洋房，当日售罄。下周融创望江府将加推1、8座；月底龙光玖龙湾有望再加推10、11座。

禅城：重点个盘开卖

【龙光玖龙湾2017-4-20开盘情况】



■推售货量：16座，32层/2梯4户，共124套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	113-133	14353
套数 (套)	31	93	124

■推售价格：12500-13500元/m²（毛坯）

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：99折（权证）*99折（冻结）*97折（团购）

■开卖情况：当日成交100%（124套）

■客户构成：以南庄、张槎等地客户为主

■备注：继4月8日龙光玖龙湾加推17座后，本周再次加推。自3月15日开盘以来，4次开盘，3次当日成交达100%。本次加推的16座仅01户型可望江，其他户型望花园。

禅城：龙光玖龙湾户型图

(图片来源：龙光玖龙湾楼书)



KINGSWICK 经纬 版权所有

禅城：龙光玖龙湾户型图

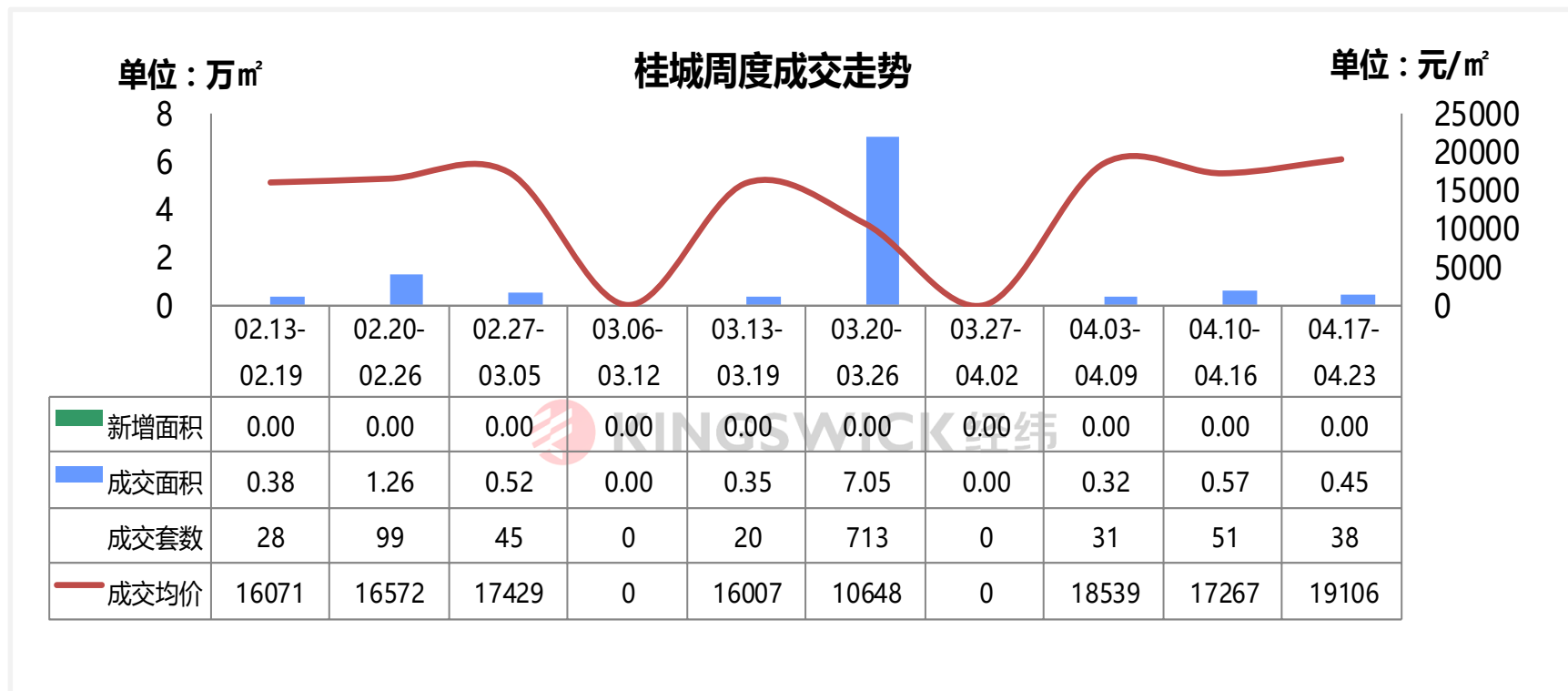
(图片来源：龙光玖龙湾楼书)



禅城：龙光玖龙湾开盘现场



桂城：连续20周无新增 仅有时代名著等少量楼盘在售



- 本周成交面积环比减少**21%**，成交套数环比减少**25%**，成交均价环比**上涨11%**。
- 保利葉公馆、保利诺丁山、滨江一号、南海万科广场等多个项目本月暂无入市计划，桂城目前在售货量正持续减少。
- 目前仅有时代名著等少量楼盘在售。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	金茂绿岛湖	开放样板房	4.23开放95-173洋房样板房
		活动信息	4.22绿跑第四季，环绕绿岛湖跑步一圈
桂城	中国铁建国际公馆	活动信息	4.23举办第一届中国小金钟主持人选拔大赛



禅桂：即将开卖项目

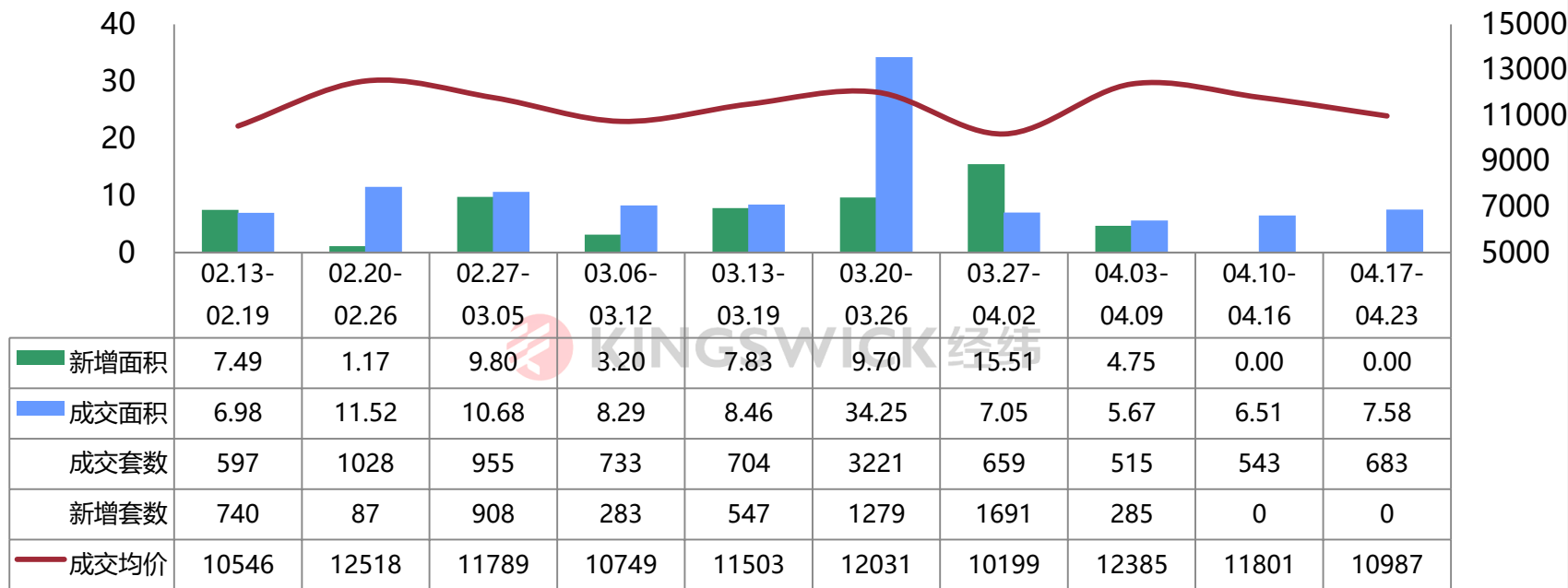
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-4月	融创望江府	1、8座	256	95-158	13000-14000/毛坯	——
2017-4月	龙光玖龙湾	10、11座	186	118-190	13000-14000/毛坯	——
2017-4月	保利碧桂园天汇	天滨组团 1、2、7座	323	109-169	18000-20000/带装修	——
2017-4月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
2017-4月	金茂绿岛湖	联排别墅 双拼别墅	30	244、255、348	20000-30000/毛坯	——
2017-4月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、 140、170	19000-21000/带装修	——
2017-4月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
2017-4月	滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
2017-4月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	24000-26000/带装修	——
2017-4月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	30000-35000/毛坯	——
合计			1989套			

南海：9盘抢闸五一前夕开卖 九江誉江华府首夺销冠

南海周度成交走势

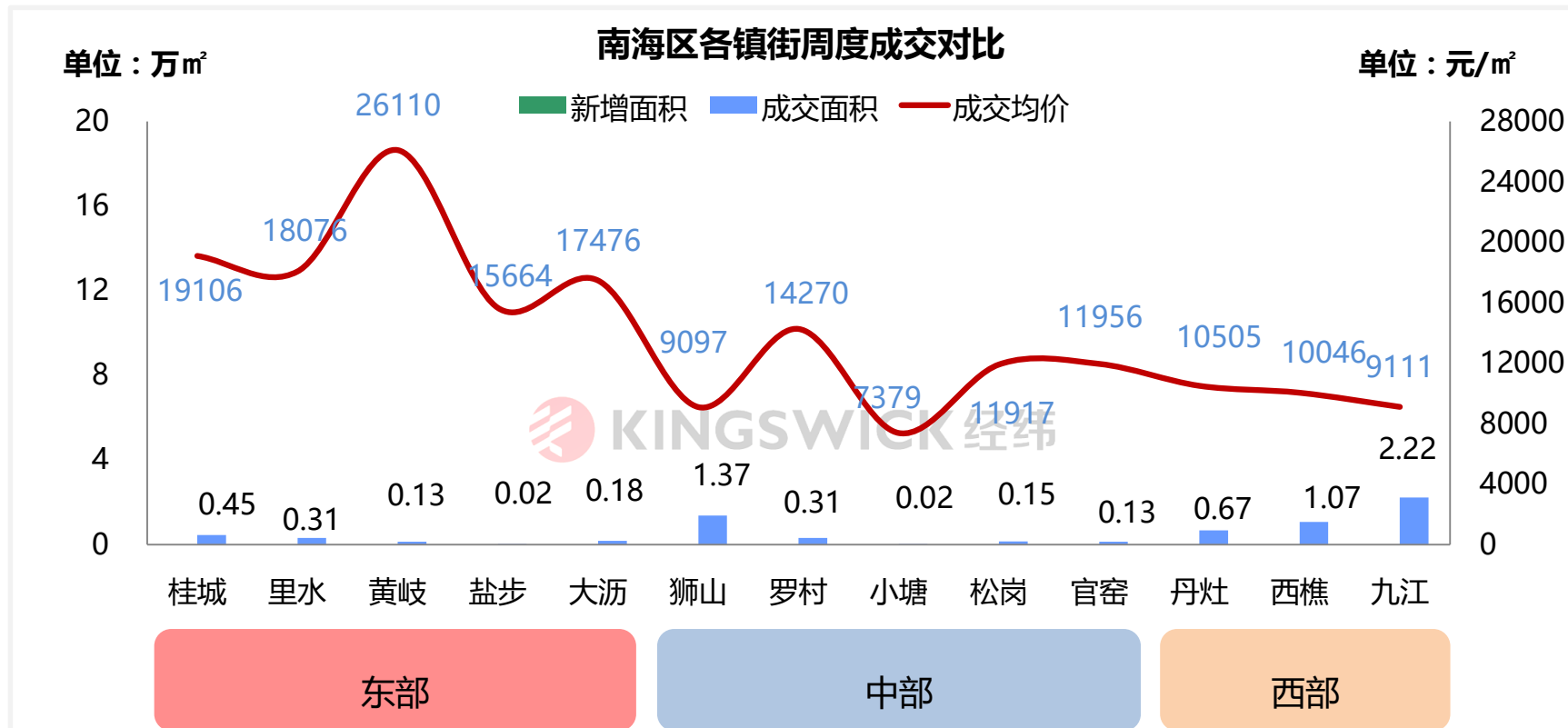
单位：万m²

单位：元/m²



- 本周南海成交面积环比增加**17%**，成交套数环比增加**26%**，成交均价环比下跌**7%**；
- 九江项目再次成为本周最大的黑马，周销111套，成为全区唯一一个周销逾百套的项目，并首次登顶周销榜。
- 本周多达8盘在五一前夕抢闸开卖，全部集中在中西部，整体推货量1466套，推售率高达90%。

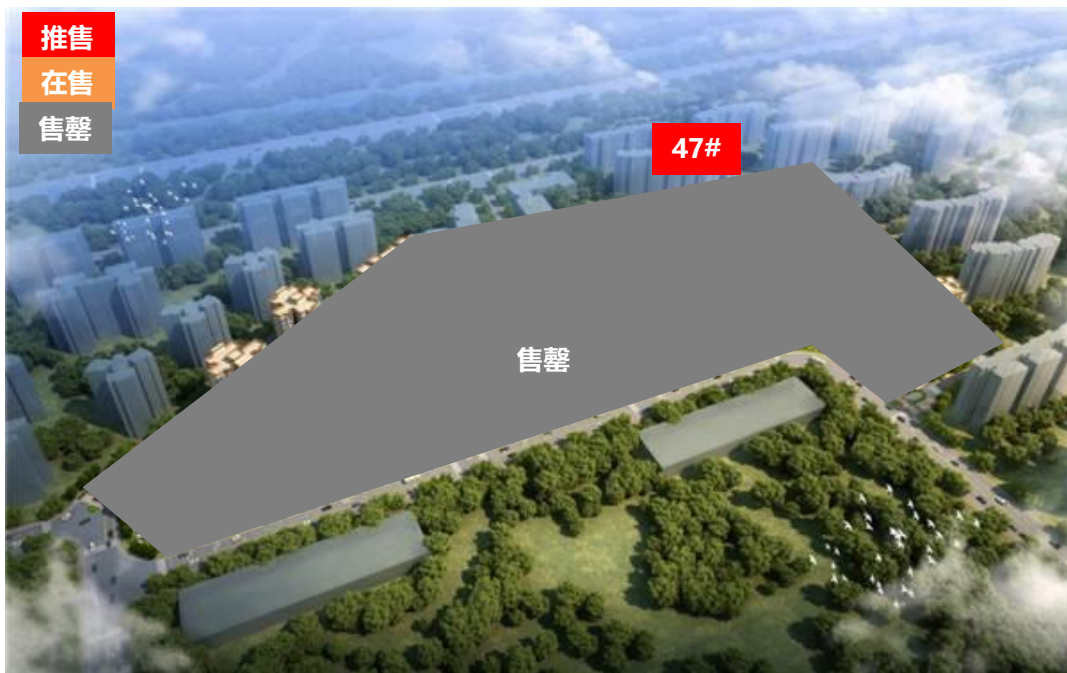
南海：各镇街周度成交对比



- 凭借誉江华府与依云公馆双盘强势支撑，九江本周以2万余方的总网签面积、逾2亿的总网签金额傲视全区。
- 禾粤尚德居持续集中网签，支撑狮山板块网签量继续稳定于100套以上。

南海：重点个盘开卖

【雅丽豪庭2017-4-18开盘情况】



■推售货量：47座1-3栋，14层/2梯4户，共156套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	101-104	15990
套数 (套)	156	156

■推售价格：11300-13400元/m²（毛坯）

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：一口价

■开卖情况：当日成交100%（约156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：项目的三期基本售罄，作为去年的热销项目，此次四期首次开卖即吸引了大量关注；开盘当天，到场约223批，约473人，开盘按认筹顺序选购，场面火爆，4小时即告售罄。

南海：雅丽豪庭现场图



南海：重点个盘开卖

【鸿业畔湖居2017-4-20开盘情况】



- 推售货量：4座1梯2梯，12层/2梯5户，共110套；
- 户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	76-85	88-93	130-135
套数 (套)	31	57	22
			110

- 推售价格：10000-10500元/m²（毛坯）
- 开卖方式：自然加推
- 开卖情况：当日成交82%（约90套）
- 客户构成：狮山、大沥本地客为主
- 备注：1-3座所余货量已不多，本次自然加推填补了项目货量空缺，产品则与3座类似，目前4座所余产品基本为两房产品。

南海：重点个盘开卖

【和丰颖苑2017-4-21开盘情况】



(图片来源：房天下)

■推售货量：18栋，11层/1梯3户，共27套；

■户型配比：

户型	三房	复式五房	合计
面积 (m ²)	88-152	261-294	4117
套数 (套)	22	5	27

■推售价格：8800-9100元/m²（毛坯）

■开卖情况：当日成交81%（约22套）

■客户构成：丹灶本地客户为主

■备注：本次为二期最后一幢新货，推售价格比半年前推售的13-15栋溢价约3000元/m²，但在片区仍属“价格洼地”，加上其生态环境，三房产品于开盘当天即告售罄。

南海：和丰颖苑现场图



南海：重点个盘开卖

【长华国际中心2017-4-22开盘情况】



■推售货量：11幢，35层/2梯4户，共112套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	105-106	139	13752
套数 (套)	56	56	112

■推售价格：15000-16000元/m²（装修标准：1800元/m²）

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：99*99折

■开卖情况：当日成交61%（约68套）

■客户构成：狮山本地客户五成，广州客户四成，禅桂客户一成

■备注：本次为项目住宅产品最后一批新货，较上次推售住宅产品溢价约2000元/m²，但上次销售率为100%，这次到场约73批客户，约231人，推售率仅6成。

南海：重点个盘开卖

【碧桂园悦府2017-4-22开盘情况】



■推售货量：1号楼，14层/2梯4户，2号楼，15层/2梯4户，共216套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	122-126	24075
套数 (套)	108	108	216

■推售价格：11300-13200元/m²（带装修）

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：认筹97折

■开卖情况：当日成交100%（约216套）

■客户构成：西樵本地、广州、禅桂客户为主

■备注：碧桂园在西樵中心区的首个项目，前期收筹约3个月，本次推售与商铺一起推出，筹客到访约400组，与碧桂园其他项目一样，本项目开盘首批住宅产品同样全部售罄。

南海：碧桂园悦府户型图

碧桂園·悦府

【南海·西樵】

至强二胎房

建筑面积: 127m² | 套内面积: 105m²

4房2厅2卫 (111+10+1)

碧桂園·悦府

【南海·西樵】

至强二胎房

建筑面积: 122m² | 套内面积: 101m²

4房2厅2卫 (111+10+1)

碧桂園·悦府

【南海·西樵】

温馨大三房

建筑面积: 98m² | 套内面积: 81m²

3房2厅2卫 (111+10+1)

精美飘窗附赠

卧室附赠大飘窗, 采光充足, 享受清晨暖阳沐浴的幸福。

尊贵主卧

多功能性设计, 私密独立卫浴, 衣帽间, 打造品质生活。

豪华双阳台

南北通透双阳台, 晾晒阳台宽敞明亮, 生活阳台晾晒方便, 美观实用两不误。

N+1的百变空间

超大主卧套房, 儿童房、健身房, 定制你的专属空间, 为生活增添更多花样。

N+1的百变空间

超大主卧套房, 儿童房、健身房, 定制你的专属空间, 为生活增添更多花样。

开阔有景

4.4米大开间客厅, 阔绰阳光, 超大景观阳台, 采光通透, 美景尽收眼底。

豪华双阳台

南北通透, 采光通透; 4.2米景观阳台, 阔绰气派, 生活阳台操作便捷, 晾晒方便。

N+1的百变空间

轻松改造书房, 儿童房、健身房, 定制你的专属空间, 为生活增添更多花样。

动静分区, 布局合理

餐厅、客厅与卧室分区, 互不干扰, 起居生活舒适多样。

人性化设计

大飘窗设计, 功能分区动静分明, 生活休息互不干扰, 生活品质逐级提升。

L型厨房设计

参照西方人操作习惯, 科学规划, 供应充足, 方便烹饪, 提升厨房效率。

朗阔客厅

3.8米大开间, 餐厅、客厅与景观阳台连通一体, 南北通透, 采光一流。

浪漫双阳台

一个看书饮茶, 一个收纳洗衣; 方便、快捷、健康, 减少晾晒衣物对室内空气污染。

N+1的百变空间

书房、休闲室、儿童房、健身房, 为生活增添无限可能。

三开间朝南 舒适主卧

阳光户型, 客厅、卧室、书房三开间朝南, 采光通透, 主卧配备独立衣帽间, 特色飘窗书桌, 浪漫浪漫, 优化品质生活。

1 2 5 6

43 87

搜狐 S·H·U.com

WWW.FOCUS.CN

● 阳台、空中花园赠送50%面积 ● 飘窗台赠送100%面积

1 2 5 6

43 87

搜狐 S·H·U.com

WWW.FOCUS.CN

● 阳台、空中花园赠送50%面积 ● 飘窗台赠送100%面积

1 2 5 6

43 87

搜狐 S·H·U.com

WWW.FOCUS.CN

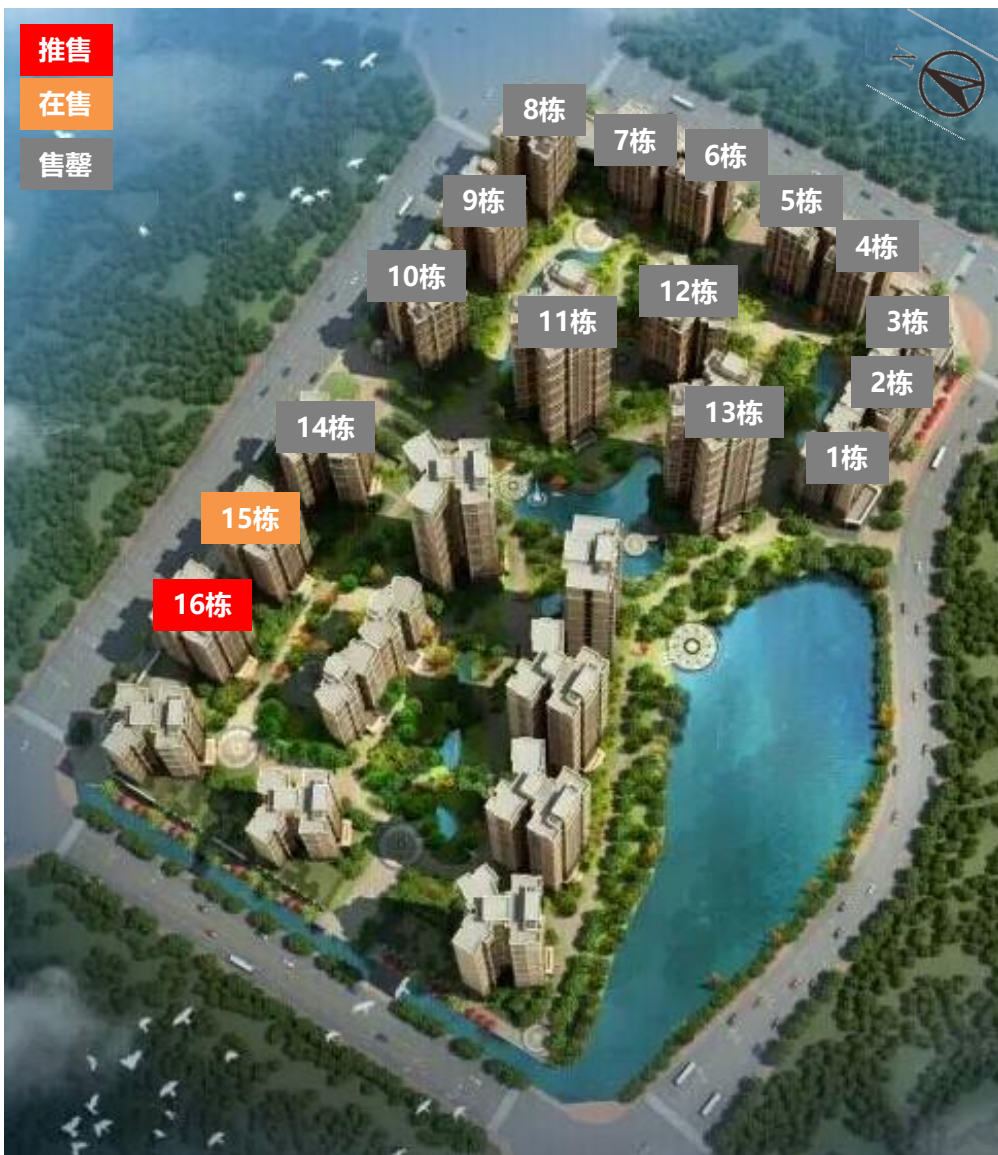
● 阳台、空中花园赠送50%面积 ● 飘窗台赠送100%面积

(图片来源：搜狐焦点)

1、2号楼

南海：重点个盘开卖

【悦珑湖2017-4-22开盘情况】



■推售货量：16座，19层/2梯4户，共70套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	84-97	134	7842
套数	36	34	70

■推售价格：10100-13000元/m²（毛坯）

■开卖情况：当日成交79%（约56套）

■客户构成：西樵本地客及广州客户为主

■备注：本次项目推售价格再跨一步，均价逾万元。与15栋产品不一样的是，本次推售的16栋还涵盖了84m²的N+1房，实用性更强，性价比更高，推售率自然得到了提升。

南海：悦珑湖现场图

(图片来源：悦珑湖微信公众号)



南海：重点个盘开卖

【绿地丽雅香榭花城2017-4-23开盘情况】

推售

在售

售罄



■推售货量：12座、13座，31层/2梯6户，共356套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	82-98	31412
套数	356	356

■推售价格：11000-12500元/m² (毛坯)

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：(登记) 99* (冻结2万) 99* (开盘)
99折

■开卖情况：当日成交100% (约356套)

■客户构成：狮山罗村3成，禅桂3成，广州4成

■备注：绿地首进狮山项目，首次推售靠近桃园立交楼栋，品牌发展商+产品优势+市场货量稀缺让本次推售售罄。

南海：绿地丽雅香榭花城户型图

(图片来源：房天下)



南海：重点个盘开卖

【奥园观湖尚居2017-4-23开盘情况】



推售

在售

售罄

■推售货量：3栋1座、2座，32层/2梯5户，共310套；

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	87-124	30591
套数 (套)	310	310

■推售价格：13000-14000元/m²（毛坯）

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：（开盘）99*（认筹）99*（准签）99折

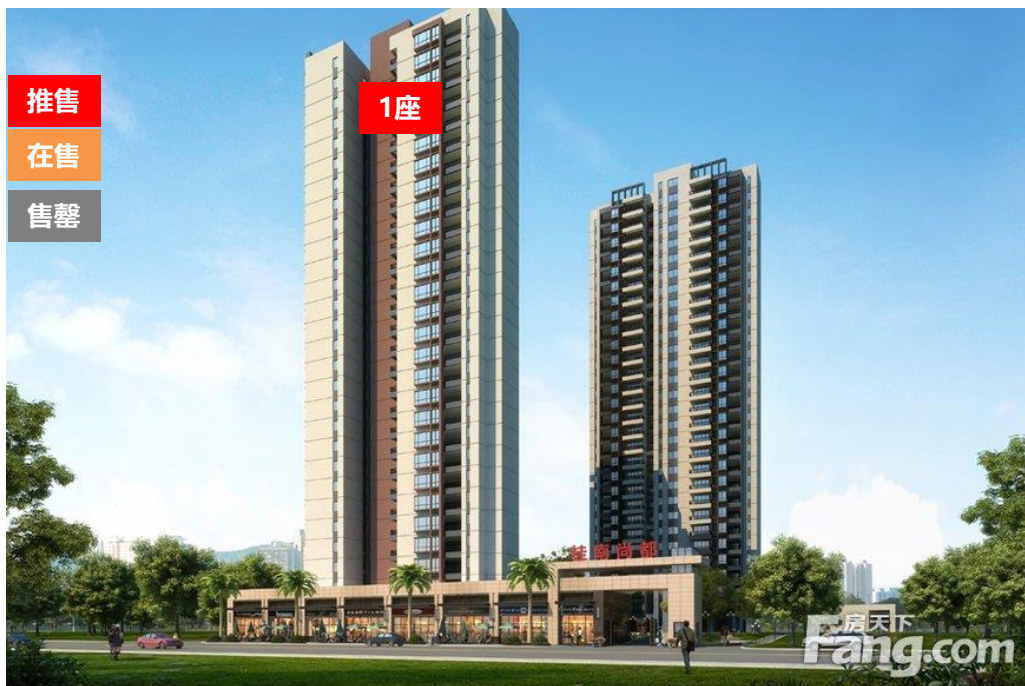
■开卖情况：当日成交100%（约310套）

■客户构成：60%广州客

■备注：本次推售首期产品最后一批，较首次推售溢价约2500元/m²，但仍然受到广州客户追捧，再次售罄。

南海：重点个盘开卖

【桂南尚都2017-4-23开盘情况】



(图片来源：房天下)

■推售货量：1座，28层/2梯4户，共108套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97-115	126	11475
套数 (套)	81	27	108

■推售价格：8000-9000元/m²（毛坯）

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：身份证登记开盘99折

■开卖情况：当日成交40%（约43套）

■客户构成：九江本地及广州客为主

■备注：九江新项目，项目整体规模较小，但是产品设置较为舒适。

南海：桂南尚都户型图

(图片来源：房天下)



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
大沥	恒大悦府	活动信息	4.22-23圆梦油画家，赏艳丽舞蹈
狮山	恒大城	开放板房	4.22开放15座样板房，预计5月1日开卖，主打面积为88-95平米，2梯5户，楼高24层，吹风价约15000-16000元/平米
丹灶	美的翰湖苑	产品发布会	4.18开放丹灶新城外展点；4.22举行产品发布会
西樵	碧桂园翡翠湾	活动信息	4.22-23春天嘉年华
九江	依云公馆	活动信息	4.22烘焙学堂

KINGSWICK 经纬

南海：4.22恒大城开放15座样板房



(图片来源：腾讯房产)

项目位置：南海狮山镇321国道广云路段（狮城中学旁）

占地面积：7.43万㎡

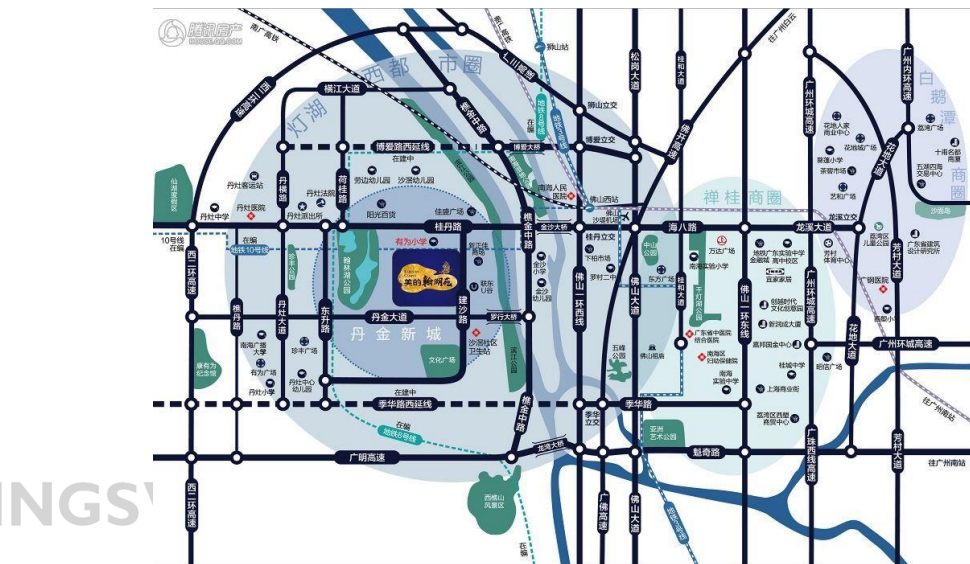
建筑面积：27.06万㎡

项目基础信息：总楼栋18栋约2158户，5/6座22层，2/4/7座26层，1/3/8/9/10/11/12/13座30层。

项目动态：

- 4月22日开放15座样板房，预计5月1日开卖，主打面积为88-95平米，2梯5户，楼高24层，吹风价约15000-16000元/平米。

南海：4.22美的翰湖苑举行产品发布会



(图片来源：腾讯房产)

项目位置：南海 丹灶镇大金智地高端产业服务区建沙路西侧

占地面积：11.98万m²

建筑面积：33万m²

项目基础信息：总楼栋13栋。

项目动态：

- 4月18日开放丹灶新城外展点。
- 4月22日举行产品发布会。

南海：即将开卖项目

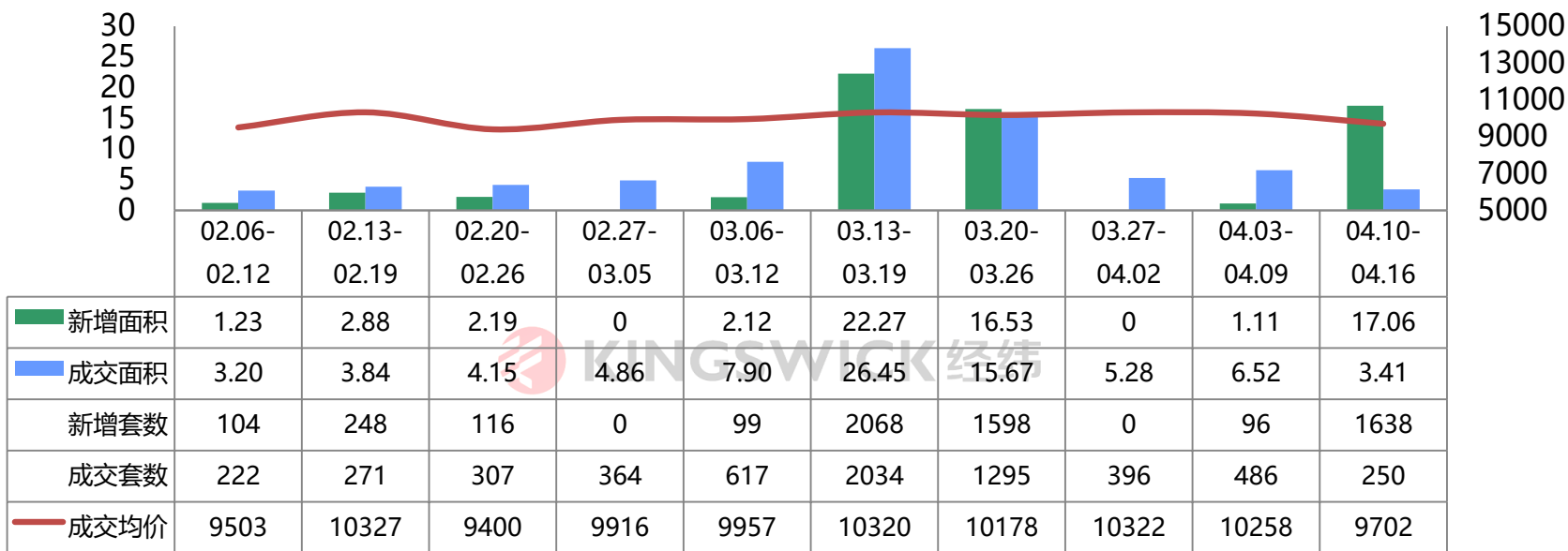
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-4月	恒大悦府	1-4座、9-13座	566	90-144	20000-23000/带装修	开盘98折
2017-4月	雅丽豪庭	4期	69	90-130	9500-10500/毛坯	可做登记
2017-4月	上林苑	8栋2座	122	90-144	13000-14000/毛坯	登记98折
2017-4月	松晖名苑	二期10栋	116	81-126	9500-10500/毛坯	VIP登记99折
2017-4月	世爵府邸	新品	56	90-110	11000-13000/毛坯	——
2017-4月	恒大御湖湾	45、46座	172	90-120	12000-13000/带装修	已开始登记
合计			1101套			

顺德：半数镇街网签套数不足10套 陈村再现零网签

顺德周度成交走势

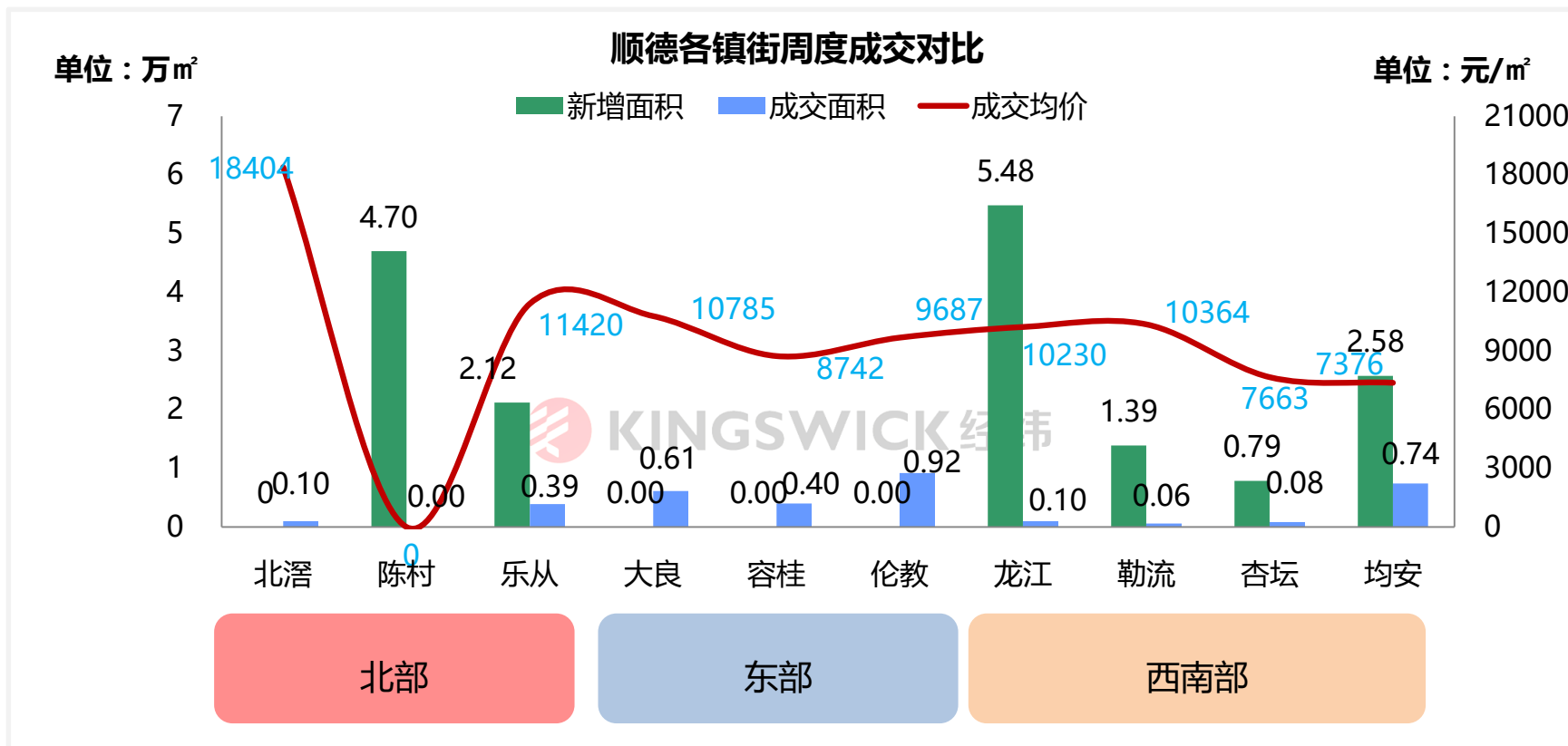
单位：万m²

单位：元/m²



- 本周顺德成交面积环比**减少48%**，成交套数环比**减少49%**，成交均价环比**下跌5%**。
- 受当前大环境影响，本周顺德市场量价齐跌；作为顺德相对高价区的北滘、陈村，网签量总数仅5套，无法拉升成交均价走高，使成交价格略有下降。
- 推新方面，乐从钜隆风度广场加推10座洋房，共92套，当天成交约68套，推售率达74%，推售价格约12000-14000元/m²（建面带装修）。

顺德：各镇街周度成交对比



- 本周顺德市场多盘取得预售证，其中以碧桂园华府、美的花湾城、太平洋国际等楼盘为主；
- 多镇街网签量惨淡，其中陈村时隔半年后再现零网签，而北滘、龙江、勒流、杏坛网签量均在10套以下。

顺德：重点个盘开卖

【乐从钜隆风度广场2017-4-22开盘情况】



(图片来源：房天下)

■推售货量：10座，25层/2梯4户，共92套。

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	97-113	9348
套数 (套)	92	92

■推售价格：12000-14000元/m² (建面带装修)

■开盘折扣：开盘98折优惠

■开卖情况：当日成交74% (约68套)

■客户构成：禅城客户占38%，乐从客户占24%，南海客户占19%，其他客户占19%

顺德：乐从钜隆风度广场户型图

10座

02 (2+1室2厅2卫)

建筑面积：约112.83m²

套内面积：约89.32m²



10座

03 (2+1室2厅2卫)

建筑面积：约98.3m²

套内面积：约77.82m²



(图片来源：乐从钜隆风度广场微信公众号)

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	招商公园1872	活动信息	4.23 蛋糕DIY,体感电玩，玩美巅峰。
	中怡新天地	开售预告	中怡·新天地2座河畔洋房 循众加推，建面98-129m ² 成熟三-四房。
容桂	龙光水悦熙园	活动信息	4.22-4.23 龙光·尚街农家趣味嘉年华约定你！
	碧桂园凤凰湾	新品发布	4.22 新品发布暨城市发展论坛峰会与您相约！
伦教	保利中央公园	活动信息	4.22-4.23 保哥有约 我想与你来一场说走就走的约会
勒流	涛汇御河湾	车位开售	4.23 车位全线公开发售！当日可享开盘大优惠！
乐从	风度花园	开售信息	全新10座97-112m ² 新品美宅，4月22日盛大上映！
	佛奥湾	开放样板房预告	【铂悦峰】80-115m ² 带装2-3房样板间即将盛启（附送电影票福利）！

顺德：4.15碧桂园·华府开放示范区及二期洋房板房



项目位置：顺德区龙江镇龙洲路南侧（碧桂园凤凰酒店旁）

占地面积：9.08万m²

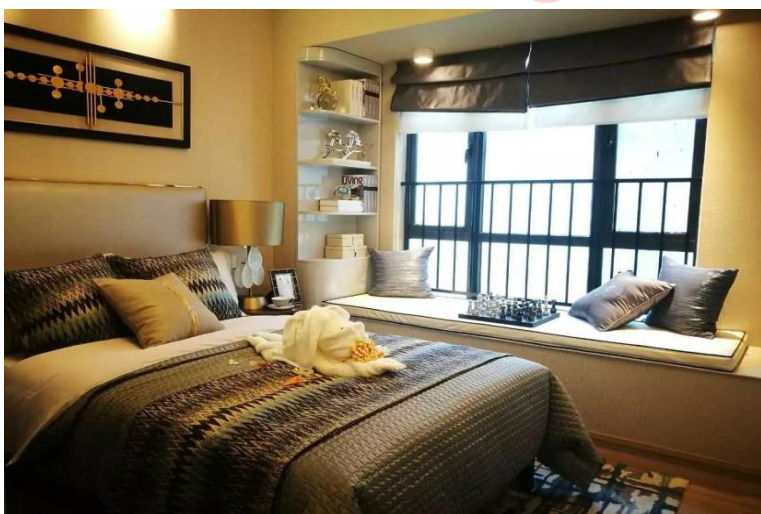
建筑面积：35万m²

项目基础信息：碧桂园·华府西靠碧桂园·豪庭，附近整个商圈包含接近10万m²的商业配套——五星级酒店、大型超市、国际电影院、风情商业街等。

项目动态：

- **4月22日开放星座示范区及二期洋房板房**，近期将发售二期18/19/26/27/32/33座洋房产品，其中26/27座楼高18层，2梯2户设计，户型涵盖141平米四房；18/19/32/33座楼高30层，2梯3户设计，户型涵盖122-139平米的3+1房。

顺德：碧桂园·华府二期样板房



(图片来源：碧桂园华府微信公众号)

顺德：即将开卖项目

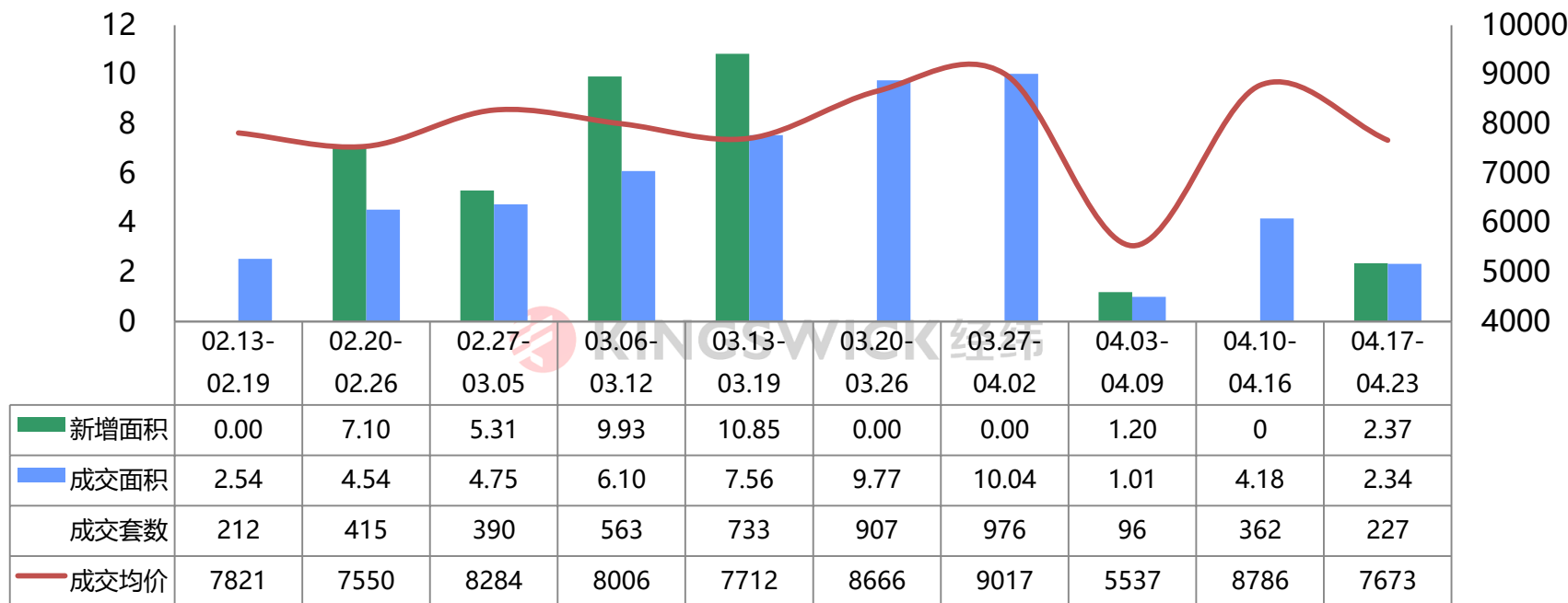
推售时间	镇街	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-4月	北滘	深业城	62栋	96	建面90-113	16000-18000/毛坯	预存2万享97折
2017-4月	北滘	雅居乐英伦首府	11座	188	建面97-134	17000-19000/带装修	——
2017-4月	陈村	美的花湾城	7、8座	261	建面90-140	22000-23000/部分带装修	登记97折
2017-4月	陈村	碧桂园印象花城	三期5/7座	359	建面81-101	16000-18000/带装修	老带新转介成交 双方各送5年物 业管理费
2017-4月	陈村	藏珑华府	三期4、5座	494	建面83-119	16000-18000/带装修	——
2017-4月	乐从	保利公园里	三期洋房	300	建面67-127	12000-13000/毛坯	诚意登记99折 优惠
2017-4月	大良	顺德华侨城	三期22座	75	建面116-141	16000-18000/毛坯	——
2017-4月	大良	保利碧桂园悦公馆	6-8座	360	建面93-145	17000-18000/毛坯	——
2017-4月	龙江	碧桂园龙江华府	26/27/32/33	236	建面122-141	10000-12000/带装修	已开始登记
合计				约2317套			

三水：恒大开卖 再度售罄

三水周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



- 本周三水成交面积环比**减少44%**，成交套数环比**减少37%**，成交均价环比**下跌13%**。
- 本周，三水市场成交量有一定的下跌，整体市场新货较少，缺货仍在继续，本周无别墅成交，是三水市场均价下跌的重要因素。
- 本周，恒大御湖郡再度开卖，再一次售罄，消化速度惊人。

三水：重点个盘开卖

【恒大御湖郡2017-4-23开盘情况】

推荐

售罄



(图片来源：房天下)

■推售货量：9座，31层/2梯4户，共240套；

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	95-105	23679
套数 (套)	240	240

■推售价格：8800-11000元/m² (毛坯)

■折扣优惠：99*99折

■开卖情况：当日成交100% (约240套)

■客户构成：西南客户40%，广州客户30%，南海狮山客户10%，肇庆10%，其他10%

■备注：本次推售的9座与10座户型相似，客户仍以广州客为主

现场图



三水：重点个盘开卖

【时代南湾2017-4-22开盘情况】



(图片来源：房天下)

- 推售货量：1-2座，32层/2梯6户，共372套；
- 户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	92-110	118-121	39122
套数 (套)	248	124	372

- 推售价格：9600-11000元/m²（精装修）
- 折扣优惠：98*99折
- 开卖情况：当日成交100%（约372套）
- 客户构成：西南客户45%，广州客户25%，南海狮山客户15%，肇庆5%，其他10%
- 备注：本次为开盘首次推货，1-2座靠近南港码头，会偏吵。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大御湖郡	活动消息	二期9座开卖
	鸿安御花园	活动消息	商铺热卖中
三水新城	三水万达广场	活动消息	万达雀神公开赛
	保利中央公园	现场活动	来保利中央公园玩转poly plus

 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
2017-4月	博雅滨江	52座	85	92-117	8000-9000/毛坯	——
2017-4月	汇信华府	16座	72	106-117	8500-9500/毛坯	——
2017-4月	保利雲上	新别墅	24	123-188	12000-14000/带装修	——
合计			181套			

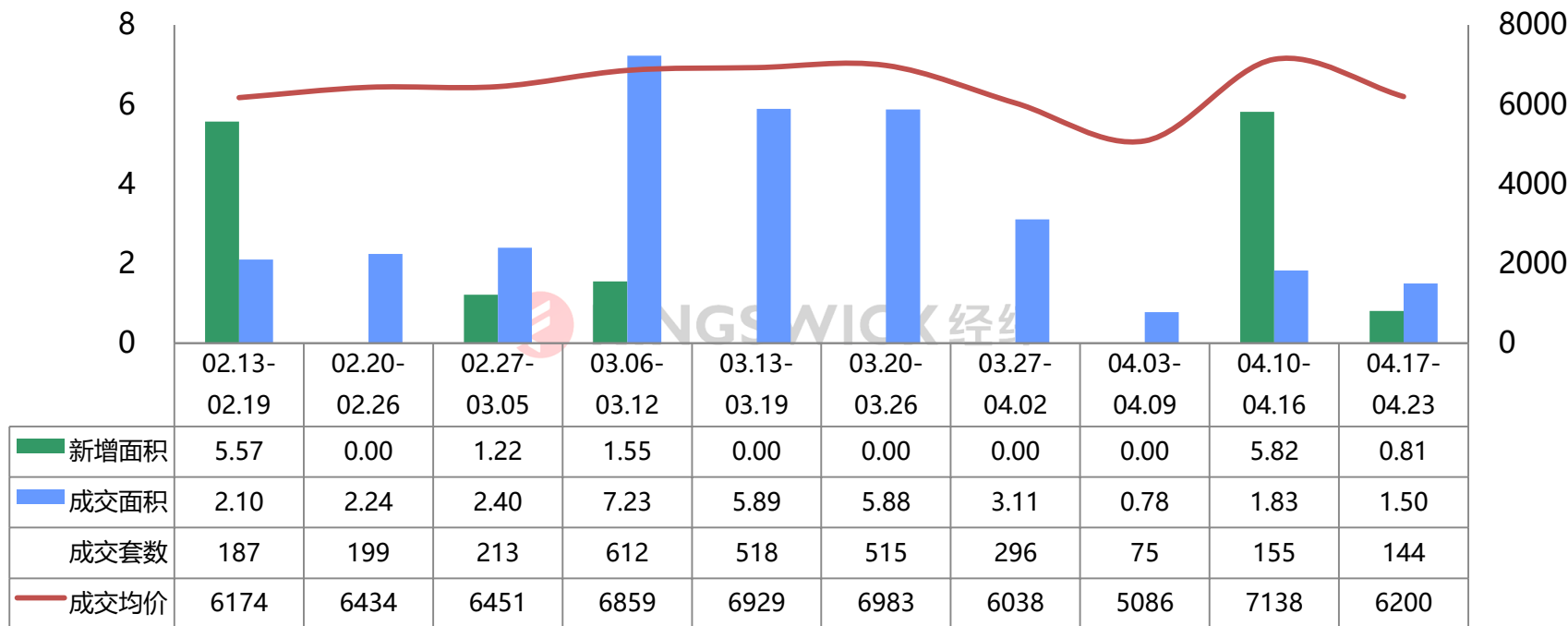
 KINGSWICK 经纬

高明：美的明湖二期入市 销量超九成

高明周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



- 本周高明成交面积环比**减少18%**，成交套数环比**减少7%**，成交均价环比**下跌13%**。
- 本周高明整体成交量价均有明显下跌，市场货量不足，是成交量价下跌的重要因素。
- 美的明湖本周开卖，均价直逼1万/m²，整体成交量达97%，成交依旧相当火爆。

高明：重点个盘开卖

【美的明湖2017-4-22开盘情况】



■推售货量：10-13座，其中10座、14座为32层/2梯4户，11-12座为32层/2梯3户，共440套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	108-118	133-142	58153
套数 (套)	128	312	440

■推售价格：7600-9500元/m²（毛坯）

■折扣优惠：1万抵3万

■开卖情况：当日成交97%（约430套）

■客户构成：大部分为广州地区客户

■备注：本次开盘以大面积产品为主，开盘成绩依旧亮眼，客户以广州客户为主。

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	现场活动	二期开卖
	碧桂园联丰天汇湾	现场活动	建面约108-122㎡御江揽园美宅，带全屋品牌装修，醉美样板房即将开放

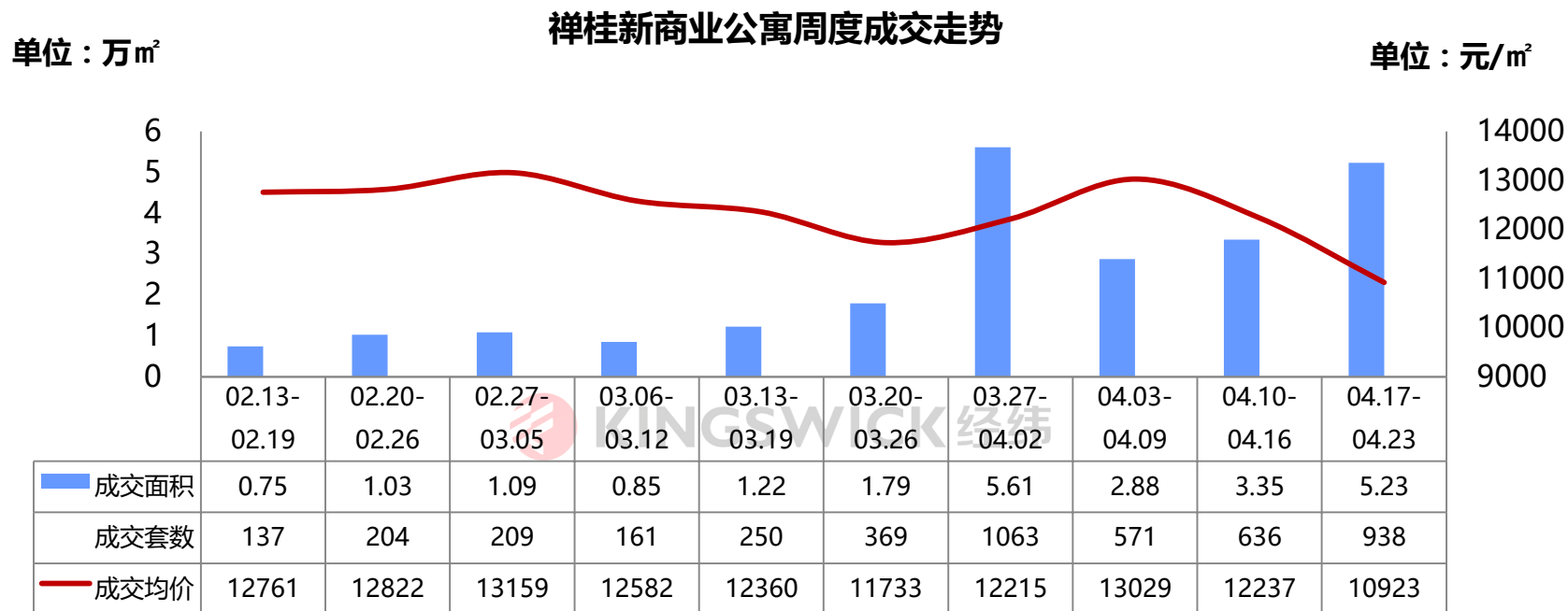


高明：即将开卖项目

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
2017-4月	银豪富隆湾	1-3座	372	90-120	6000-7000/毛坯	—
合计			372套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：越秀岭南隽庭大客网签放量 总体签约量激增



- 本周成交面积环比**增加56%**，成交套数环比**增加47%**，成交均价环比**下跌10%**。
- 前两周大客批量扫货的越秀岭南隽庭于本周陆续网签，使得越秀岭南隽庭以签约292套位列本周禅桂新公寓之首；而智汇广场一二手联动网签96套9字头单位，保利东湾大批量签约9字头公寓同时也拉低了本周整体市场网签价。

商业公寓：禅桂新商业公寓周度成交套数前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备注
1	旧城区	越秀岭南隽庭	292	15420	——
2	新城	保利东湾	195	11065	含LOFT
3	新城	智汇广场	96	5595	带装修，带返租
4	千灯湖	万科金域中央	41	2756	LOFT，带装修
5	旧城区	越秀可逸新势力	39	1802	带装修；带返租
6	季华西	卓远广场	33	970	——
7	城南	美誉紫薇花园	25	1296	LOFT
8	南庄	绿岛明珠	21	798	——
9	南庄	汇博国际广场	19	1136	含LOFT
10	城南	苹果公馆	19	702	LOFT
合计			780	41541	——

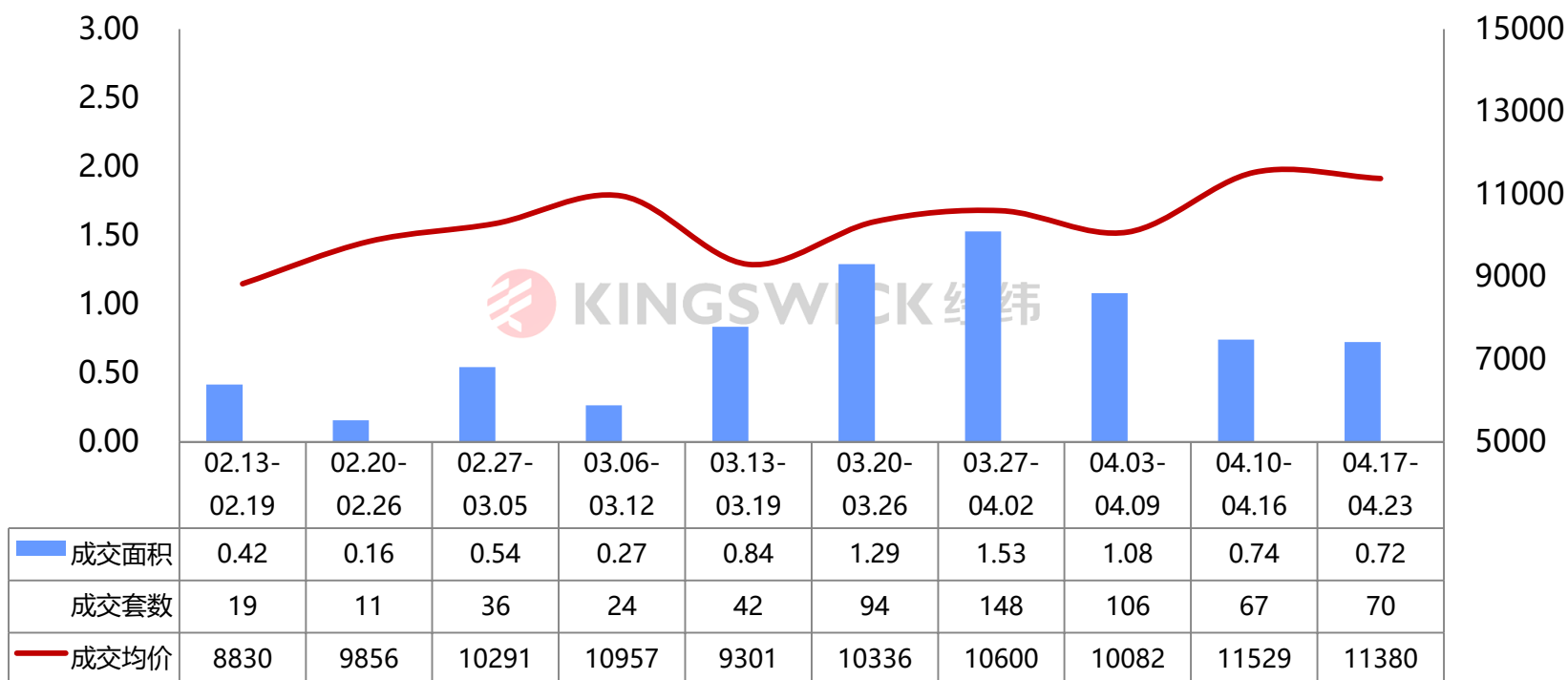
(备注：由于网站调整，本周暂无个盘交易金额数据)

写字楼：市场平走 成交平淡

禅桂新写字楼周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



➤ 本周成交面积环比减少3%，成交套数环比增加4%，成交均价环比下跌1%。

写字楼：禅桂新写字楼周度成交套数前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备注
1	平洲	御堡国际	29	2104	带装修；集体土地
2	桂城	中汇大厦	13	655	——
3	千灯湖	南海万达广场	9	1302	——
4	平洲	嘉邦国金中心	7	1230	——
5	新城	佛山绿地中心	3	436	——
6	季华东	磐石大厦	2	505	——
6	平洲	天安中心	2	353	——
6	平洲	方舟一号	2	368	——
6	平洲	创越时代·文化创意园	2	125	——
10	新城	信保广场	1	172	——
合计			70	7250	——

(备注：由于网站调整，本周暂无个盘交易金额数据)

Part 4 周边楼市

五城市大学生可缴纳公积金 提前介入购房者行列

据新华社报道，武汉、成都、长沙、合肥、南昌等5省会城市住房公积金管理中心近日在武汉召开联席会，就自由职业者和在校大学生自愿缴存使用公积金等议题达成合作行动计划。这意味着不久的将来，农民工、在校大学生等群体在这5座城市可自愿缴纳住房公积金。

武汉公积金中心相关负责人表示，今后，大学生在读期间就可以个人缴存住房公积金。毕业后如果在武汉就业，自愿缴存的住房公积金可以接续，缴存的金额和时间也可以连续计算，武汉将增加公积金可贷额度，让广大留汉大学生尽早通过公积金贷款解决基本住房问题。与此同时，对于新就业且暂时没有购房能力的大学生，他们在租住基本住房时，可以提取公积金支付房租。等到他们后期购房时，前期所提取的公积金将不会影响可贷额度。

微信公众号人民网 2017-4-16

浙江房产新规将彻底改变库存统计 5月1日起施行

浙江省近日发布《关于进一步优化行业管理服务促进房地产市场平稳健康发展的通知》，其中第三点，立全省房地产开发项目库。这个“项目库”将彻底改变“库存量”的统计方式。

《通知》要求，从2017年5月1日起房地产开发企业在浙江新签订建设用地使用权出让合同、取得建设工程规划许可、建筑工程施工许可、商品房预售许可、完成竣工验收备案的，应当在领取有关文件(证书、合同等)之日起20日内，通过浙江省住房信息网的“全省房地产开发经营管理系统”填报基本信息，并上传证书文本。

也就是说，从土地出让环节开始，项目信息就会被录入到“全省房地产开发项目库”中。过往“库存”，一般都指显性库存，也就是已经取得预售证的库存。而建立项目库后，能掌握像在签订建设用地使用权出让合同、取得建设工程规划许可、建筑工程施工许可这些环节的“隐性库存”。“隐性库存”一目了然，能让房地产调控更精准。

《通知》要求各级房地产开发主管部门及时汇总、统计当地开发用地、开工在建、预售上市、成交、竣工交付等信息。房地产开发企业可以按规定共享开发项目库有关信息。各级房地产开发主管部门要定期发布已出让待建、在建待售、在售等全过程商品房库存情况公告，按照规定发布各地区销售业绩、开发业绩排行榜。

浙江在线 2017-4-17

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