

十城再收紧 广佛仅五盘取得新增预售

大广佛周报第8期 (2017.4.10-2017.4.16)

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

本周十城再收紧，珠三角城市东莞、佛山再加码

来源：综合资料整理 2017-4-15

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	
泉州	4月10日	公积金二套首付提至4成 双职工贷款额降至60万				
东莞	4月10日	非本市户籍逐月连续缴纳1年以上个税或社保，限购1套；已有一套住房，连续缴纳2年以上个税或社保，限购2套；				
扬州	4月11日	本市户籍居民家庭拥有2套房及以上、非本市籍居民家庭拥有1套房及以上的，自取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》未 满2年的，不得上市交易				
南宁	4月11日	未获预售许可而售房的2年内禁入当地开发				
承德	4月11日	非承德市本市户籍居民家庭在中心城区(双桥区、双滦区、高新区)限购1套新建商品住房，首付50%；本市户籍首套首付30%				
成都	4月12日	新购房取证后三年转让 落实月供收入比不超50%				
佛山	4月13日	佛山提高二套房公积金贷款利率 为同期首套房利率1.1倍				
海南	4月14日	——	限购1套	——	于三亚购房，商贷首付50%； 于其他区域（包括海口）购买， 贷款已结清商贷首付40%； 贷款未结清，商贷首付50%；	
		居民家庭新购买的第2套及以上新建商品住宅，须取得不动产权证满2年后方可转让；企事业单位、社会组织等法人单位新购买 的新建商品住宅，须取得不动产权证满3年后方可转让				
青岛	4月14日	购买新建住房（含经济适用房），首次和二次申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由20%上调为30%。 购买二手住房，首次和二次申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由30%上调为40%。				
北京	4月14日	企业自持商品住房应全部用于对外租赁，不得销售；企业持有年限与土地出让年限一致，对外出租单次租期不得超过10年。				

广州开发区拟建13公里有轨电车 换乘地铁6、7、21号线

来源：广州日报 2017-4-11

广州开发区拟在萝岗兴建有轨电车试验段，线路长13公里设19座车站，串联行政服务中心、长岭居、永和。记者昨天获悉，开发区有轨电车试验段及周边综合开发PPP项目，已启动可行性研究报告及基础资料调查的招标。试验段的建设将结合周边综合开发，总投资约50亿元。

根据广州开发区发展改革和金融工作局《关于印发广州开发区2016年PPP储备项目库（第一批）的通知》，萝岗拟建第一条有轨电车，串联**开发区行政服务中心、长岭居、永和区域**。招标文件指出，开发区有轨电车定位为长岭居片区东西向的骨干公共交通系统，**与地铁六号线、七号线、二十一条线换乘衔接，是开发区城市轨道交通系统的补充和加密**，将成为开发区内部串联长岭居片区和中心行政服务区的重要交通出行方式，重点解决长岭居片区通勤并与行政中心区联系的交通系统。

经纬点评：现时长岭居以及永和区域处于萝岗东部区域，6号线已到达香雪站，与长岭居居住板块直线距离约5公里，而在建的7号线、21号线站点亦与两个板块有一定距离。本次通过有轨电车与三条地铁线进行接驳，将会大大提升两个板块居住价值以及对外交通通达性。

花都打造综合交通枢纽 普铁高铁城轨地铁汇集广州北

来源：广州日报 2017-4-12

4月11日，记者从广州市花都区有关部门获悉，总投资275亿元，花都区将争取**建成集普铁、高铁、城轨、地铁于一体的大型综合交通枢纽**；**打造广州北站与白云机场空铁联运枢纽，使花都成为广州建设国际航空枢纽的核心区。**

据介绍，广州北站综合交通枢纽项目是省、市、区重点在建项目，主要建设综合站房（广清城际站房、地铁站房、国铁站房）、配套基础设施（北站空铁联运枢纽暨T4航站楼、云山大桥东侧高架桥工程、农新路高架桥工程等）及周边地区开发（10平方公里），项目总投资275亿元（不包括二期、三期的征拆成本）。



经纬点评：广州北站与花都白云国际机场直线距离约10公里，空港与轨道交通枢纽强强联合将会为广州北以及北延城市带来重大利好，如清远、三水乐平以及肇庆四会。一方面，加大空港及轨道引擎对于花都本身对外吸力，同时通过广清城轨与广州对接的清远价值将会进一步凸显。

广州市住建委：楼市新政后买的二手公寓和商铺仍可卖给个人

来源：人民日报 2017-4-13

据悉3月30日广州出台《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（下称“330新政”）楼市限购限售新政。根据广州市住建委的解读，对“**新政之后个人购买的二手公寓和商铺是否能再次转让给个人**”这个问题，没有明确的说明。

广州市住建委相关负责人回应，在“330新政”之前拿到房产证的商服类物业，依然可以卖给个人，当然也可以卖给法人单位。但是，“330新政”之后的商服类物业交易就被分成两个市场。一个是法人单位市场，无论一手二手物业，都只能在法人单位之间流动；另一个是个人市场，不可以购买一手物业，只可以购买二手物业。但只能在个人之间流通，而且必须取得不动产证满两年后才允许流通交易。

经纬点评：针对此前针对商业出台收紧政策，330新政之前拿到房产证的商服类物业转手依旧可以转让给个人或法人单位，不受330新政限制，但仍需要证满2年后方可转手。政策解读有利于在新政影响下的商服类市场可平稳过渡，但是对于新政以后的商服类物业的流动性造成较大影响。

招行暂停广州商住公寓抵押贷款

来源：南方都市报 2017-4-13

据南都记者获悉，招商银行近日已暂停商住房的抵押贷款业务。昨晚，广州某按揭中介人士向南都记者表示：“有客户向我们反映，招行暂停受理商用类物业的抵押贷款申请”。

对此，招行天河某支行客户经理证实，**在3月底就已暂停了商用类物业的抵押贷款，“因公寓、商铺、写字楼等成交比较清淡、流通性较差，所以一般只能抵押市价的五成、净值的六成，利率上浮20%左右，现在暂停商用公寓抵押贷款后，难言恢复时间。”**

暂停商用类物业抵押贷款的不止招行一家，广州另一家中介人士向南都记者表示，确实有部分银行已不接受商用类物业抵押贷款的申请了。

某股份制银行广州个贷部负责人向南都记者表示，由于后续变现难度较大，可能接下来还会有更多的银行跟进。

经纬点评：受到此前针对商服类产品限购政策影响，招行以暂停广州商住公寓抵押贷款，同时亦有更多银行表示会跟进暂停此类业务。受到收紧影响，此类产品流动性大幅降低使得银行对其抵押价值评估大大降低，暂停此类业务也是预料之中，同时亦进一步降低此类产品的投资价值。

广州：宅地进入“限地价、竞配建、竞自持、摇珠”模式

来源：广州国土资源和规划委员会 2017-4-14

4月12、13日广州市国土资源和规划局相继发布番禺区广州国际科技创新城一期工程A地块、白云区黄石西路鱼苗场AB2510019地块、广州开发区长岭居YH-A4-3地块、增城区新塘镇塘美村后底山（土名）地块、增城区荔城街庆丰村地块的出让补充公告，增加出让条件后，部分地块出让时间有调整。

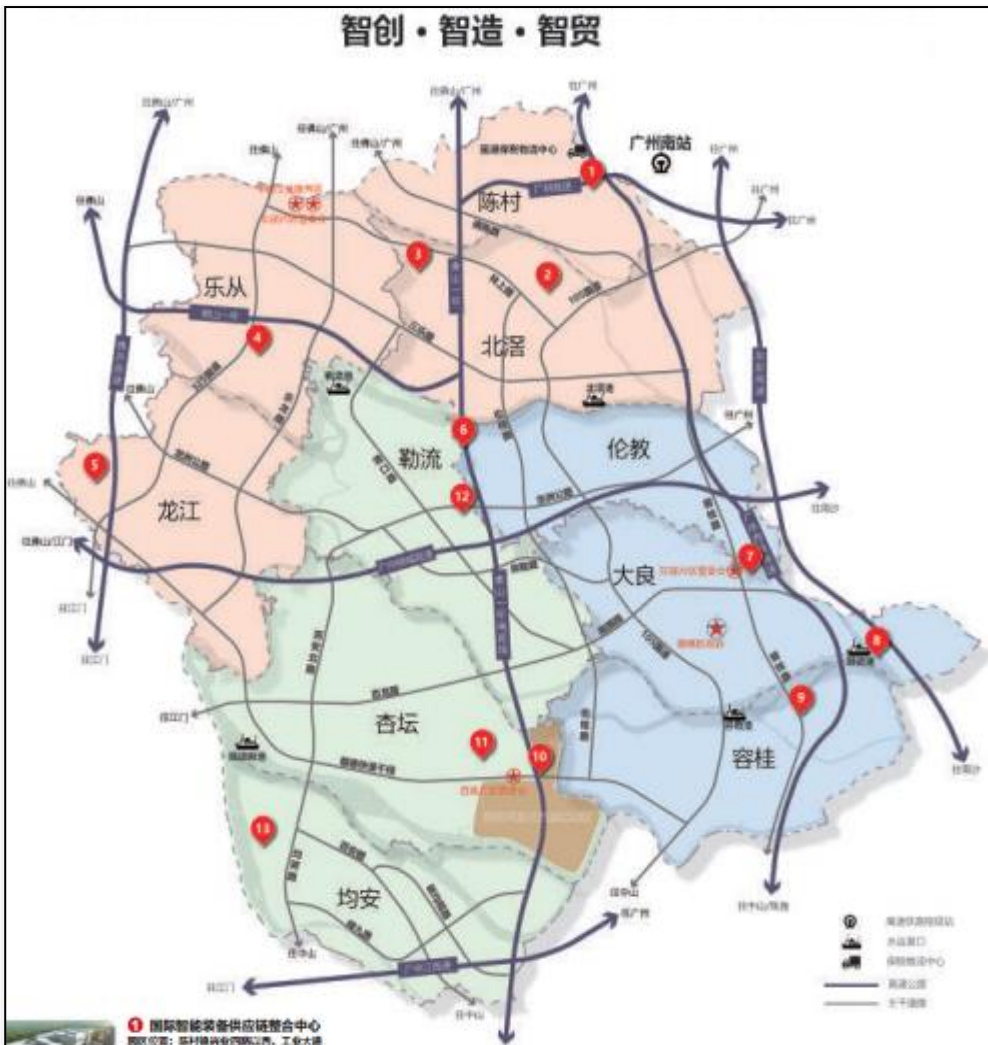
番禺地块细化竞买人条件，其中明确竞买的500强企业行业和主营业务为网络、通讯设备，且引进的该企业的中国创新业务总部主营业务是万物互联、物联网、云计算、网络安全领域。细化条件后定向出让意味更明确。

另外4宗宅地升级出让方式，统一由“限地价、竞配建”升级为“限地价、竞配建、竞自持、摇珠”模式。当竞配建面积达各地块最高限制后，转为竞企业自持商品住房面积。当有两个或两个以上竞买人报出企业自持商品住房面积为100%后，停止网上竞价，改为摇号确定竞得人。增城地块由于为现场竞价，将直接进行现场摇号，网上竞价的则在3日后进行摇号。自持部分作为租赁住房，不得销售。

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)	最高限价 (万元)	最高配建 (m ²)
4/28	白云	白云区黄石西路鱼苗场AB2510019地块	住宅	6.39	≤3.0	8.14	17.05	20955	238765	1350
4/28	黄埔	长岭居YH-A4-3地块	住宅	4.16	1.0-1.5	6.24	8.43	13500	122240.8	900
5/4	增城	83001220A16159号增城区荔城街庆丰村	住宅	3.48	≤2.8	7.84	8.11	10344	117600	3600
5/22		83001217A17033号增城区新塘镇塘美村后底山（土名）	住宅	4.21	≤3.0	10.28	8.23	8007	119300	450

顺德首张产业招商地图发布 以规划引领 破解难题

来源：珠江商报 2017-4-14



4月14日，顺德首张**产业招商地图“新鲜出炉”**，以规划引领，破解难题。顺德近年实施“开放引领、创新驱动”战略以来，初步构建起了开放型城市格局，区域价值和城市价值大幅提升，但也面临着挑战，在“短平快”利益驱动下，土地供给利用不平衡、不合理，产业发展空间受到挤压，甚至动摇顺德产业根基。

经纬

<p>1 国际智能装备供应链整合中心</p> <p>区位优势：陈村镇从德山西侧，工业大道以北。</p> <p>招商面积：约3万㎡厂房；5万㎡办公研发</p> <p>主题产业：智能装备供应链</p> <p>招商方向：国内外智能装备制造领域企业及其核心零部件研发、展览、检测维修、检测、金融、融资租赁等新业态及代理商</p>	<p>2 顺德生产性服务业集聚区</p> <p>区位优势：北涌南105国道以西，美村大道以东</p> <p>招商面积：约22万㎡写字楼</p> <p>主题产业：生产性服务业</p> <p>招商方向：工业设计中心、金融服务、创新创业服务、电子商务、服务外包、互联网金融</p>	<p>3 珠宝首饰产业基地</p> <p>区位优势：均安镇均安镇内均安村</p> <p>主题产业：珠宝首饰生产全产业链</p> <p>招商方向：珠宝首饰生产、研发、设计、销售流通、机械维修、医疗器械、服装辅料、电子元器件、金属材料</p>	<p>4 顺德智能制造产业基地</p> <p>区位优势：顺德陈村镇陈村中心区</p> <p>招商面积：约500亩工业用地；约11万㎡厂房；约3万㎡写字楼</p> <p>主题产业：智能制造、智能装备制造</p> <p>招商方向：智能装备、机械装备、医疗器械、服装辅料、电子元器件、金属材料</p>
<p>5 顺德生产性服务业集聚区</p> <p>区位优势：北涌南105国道以西，美村大道以东</p> <p>招商面积：约22万㎡写字楼</p> <p>主题产业：生产性服务业</p> <p>招商方向：工业设计中心、金融服务、创新创业服务、电子商务、服务外包、互联网金融</p>	<p>6 中国南方首谷</p> <p>区位优势：容桂中心镇位于陈村镇陈村中心区</p> <p>招商面积：约1000亩工业用地；约3万㎡写字楼</p> <p>主题产业：以战略性新兴产业研发及产业化为核心的产业集群</p> <p>招商方向：高新技术产业、企业孵化器、众创空间、众创空间、众创空间、众创空间</p>	<p>7 顺德智能制造产业基地</p> <p>区位优势：顺德陈村镇陈村中心区</p> <p>招商面积：约500亩工业用地；约11万㎡厂房；约3万㎡写字楼</p> <p>主题产业：智能制造、智能装备制造</p> <p>招商方向：智能装备、机械装备、医疗器械、服装辅料、电子元器件、金属材料</p>	<p>8 顺德智能制造产业基地</p> <p>区位优势：顺德陈村镇陈村中心区</p> <p>招商面积：约500亩工业用地；约11万㎡厂房；约3万㎡写字楼</p> <p>主题产业：智能制造、智能装备制造</p> <p>招商方向：智能装备、机械装备、医疗器械、服装辅料、电子元器件、金属材料</p>
<p>9 顺德智能制造产业基地</p> <p>区位优势：顺德陈村镇陈村中心区</p> <p>招商面积：约500亩工业用地；约11万㎡厂房；约3万㎡写字楼</p> <p>主题产业：智能制造、智能装备制造</p> <p>招商方向：智能装备、机械装备、医疗器械、服装辅料、电子元器件、金属材料</p>	<p>10 全球大健康产业生态区</p> <p>区位优势：龙江镇龙江镇五沙工业园内</p> <p>招商面积：200亩工业用地及500亩其他用地；15万㎡厂房；约34万㎡写字楼</p> <p>主题产业：生物医药、医疗器械研发设计、科技孵化、生产制造、物流配送、金融保险、专业服务</p> <p>招商方向：生物医药、医疗器械研发设计、科技孵化、生产制造、物流配送、金融保险、专业服务</p>	<p>11 机器人科技智造园</p> <p>区位优势：大良街道五沙工业园内</p> <p>招商面积：500亩工业用地</p> <p>主题产业：机器人产业、特种机器人、工业机器人、特种机器人</p> <p>招商方向：工业机器人、特种机器人、工业机器人、特种机器人</p>	<p>12 华南高端科技产业园</p> <p>区位优势：均安镇均安镇均安村</p> <p>招商面积：约1000亩工业用地；约17万㎡厂房；约3万㎡写字楼</p> <p>主题产业：环保装备制造、智能制造、智能制造</p> <p>招商方向：环保装备制造、智能制造、智能制造</p>
<p>13 全球大健康产业生态区</p> <p>区位优势：龙江镇龙江镇五沙工业园内</p> <p>招商面积：200亩工业用地及500亩其他用地；15万㎡厂房；约34万㎡写字楼</p> <p>主题产业：生物医药、医疗器械研发设计、科技孵化、生产制造、物流配送、金融保险、专业服务</p> <p>招商方向：生物医药、医疗器械研发设计、科技孵化、生产制造、物流配送、金融保险、专业服务</p>	<p>14 顺德智能制造产业基地</p> <p>区位优势：顺德陈村镇陈村中心区</p> <p>招商面积：约500亩工业用地；约11万㎡厂房；约3万㎡写字楼</p> <p>主题产业：智能制造、智能装备制造</p> <p>招商方向：智能装备、机械装备、医疗器械、服装辅料、电子元器件、金属材料</p>	<p>15 顺德智能制造产业基地</p> <p>区位优势：顺德陈村镇陈村中心区</p> <p>招商面积：约500亩工业用地；约11万㎡厂房；约3万㎡写字楼</p> <p>主题产业：智能制造、智能装备制造</p> <p>招商方向：智能装备、机械装备、医疗器械、服装辅料、电子元器件、金属材料</p>	<p>16 顺德智能制造产业基地</p> <p>区位优势：顺德陈村镇陈村中心区</p> <p>招商面积：约500亩工业用地；约11万㎡厂房；约3万㎡写字楼</p> <p>主题产业：智能制造、智能装备制造</p> <p>招商方向：智能装备、机械装备、医疗器械、服装辅料、电子元器件、金属材料</p>

佛山首套房利率优惠首现9.5折 二套房公积金利率1.1倍

来源：佛山日报 2017-4-14

佛山房贷政策再现收紧迹象。4月13日，记者走访了解到，四大国有银行对首套房的利率已经普遍上浮至9折。而个别商业银行，仅保存首套房贷9.5折的利率优惠。

同时，佛山市住房公积金管理中心发布《佛山市住房公积金管理中心关于提高购买第二套住房公积金贷款利率的通知》(下称《通知》)。通知指出，**将提高佛山购买第二套住房公积金贷款利率，为同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍，并于4月17日开始执行。**南都记者走访发现，目前已有部分银行二套住房公积金贷款利率上浮10%。

佛山首套房和二套房公积金贷款利率测算表

贷款年份	贷款月数	首套房贷款(借款80万元)			二套房贷款(借款80万元)			每月还款差额
		基准年利率(%)	全部本息(元)	月均还款额(元)	基准年利率(%)	全部本息(元)	月均还款额(元)	
5	60	2.75	857174.9	14286.25	3.03	863030.5	14383.84	97.59
10	120	3.25	938102.7	7817.52	3.58	952680.8	7939.01	121.49
20	240	3.25	1089016	4537.57	3.58	1120936	4670.57	133
30	360	3.25	1253394	3481.65	3.58	1305336	3625.98	138

佛山日报全媒体
整理：佛山日报记者王春艳

经纬点评：银行收紧房贷利率，既是响应楼市调控的需求，也是对局部楼市过热的情况下防范自身风险的需求。从短期来看，利率上调会增加购房者的购房成本，购房考虑周期也会有所延长；但从长期来看，决定市场走向的还是楼市的供求关系，对于目前楼市整体影响不大。

顺德：集体资产不上平台交易属违规

来源：佛山日报 2017-4-13

4月12日，记者从顺德区农业局获悉，《**顺德区违反农村集体资产公开交易规定行为责任追究办法（征求意见稿）**》（下称办法）已进入公示阶段，征询公众意见。

办法针对**顺德全区范围内的村（社区）农村集体资产公开交易管理人员、监督人员、承办人员划定了一系列的农村集体资产公开交易的行为禁区。**

办法按照管理人员、监督人员、承办人员明确列出了三大类违规行为。针对管理人员的有14条，包括不按要求建立村级交易站、没按要求组织清产核资、瞒报或谎报集体资产、集体资产不上平台交易等。针对监督人员的有5条，包括与监督对象串通、不履职、发现违法舞弊行为不及时向上级行政管理部门报告等。针对承办人的有4条，包括档案资料保管不完整规范、农村集体资源公开交易平台数据更新不及时等。

经纬点评：顺德政府针对农村集体资产公开交易进行问责，其中包括集体土地为农村重点资产。一方面是为了集体资产交易公开、公平、公正；另一方面，亦是政府通过公开平台交易，有效把控集体土地供给端。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交（广州本周无成交）

佛山：金辉地产首进珠三角 夺下北滘水口村地块



- ❑ 地块编号：TD2017(SD)XG0004
- ❑ 交易时间：2017-4-17
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：4.35万 m^2
- ❑ 容积率：1.0 < FAR \leq 2.5
- ❑ 建筑面积：10.88万 m^2
- ❑ 起始总价：55275万元
- ❑ 最高限价：119689万元
- ❑ **成交价格：119689（楼面地价11000元/ m^2 ）**
- ❑ **提留物业返租价：500元/ m^2 /月**
- ❑ **溢价率：137%**
- ❑ **剔除提留物业后楼面价：13546元/ m^2**
- ❑ **竞得者：北京融辉茗业投资有限公司（金辉地产）**

2.2

土地挂牌（广州本周无挂牌）

佛山：禅城今年首块出让土地落户绿岛湖

禅城绿岛湖



- ❑ 地块编号：TD2017(CC)XG0001
- ❑ 交易时间：2017-5-11
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：3.36万 m^2
- ❑ 容积率： ≤ 2.5
- ❑ 建筑面积：8.39万 m^2
- ❑ 起始总价：58724万元
- ❑ 起始楼面价：7000元/ m^2
- ❑ 备注：地块分四个阶段竞价，竞地价达到最高限制地价104863万元转为竞配建人才住房，竞配建人才住房面积达到最高限制面积16800 m^2 转为竞报计容自持面积，竞报计容自持面积达到计容自持最高限制面积66000 m^2 转为现场摇号方式确定竞得人。

佛山：旧城区挂牌商住地 周边居住氛围浓厚 配套成熟

禅城旧城区



- ❑ 地块编号：TD2017(CC)XG0002
- ❑ 交易时间：2017-5-17
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：2.69万m²
- ❑ 容积率：≤4.0
- ❑ 建筑面积：10.76万m²
- ❑ 起始总价：75344万元
- ❑ 起始楼面价：7000元/m²
- ❑ 备注：地块分四个阶段竞价，竞地价达到最高限制地价134542万元转为竞配建人才住房，竞配建人才住房面积达到最高限制面积21750m²转为竞报计容自持面积，竞报计容自持面积达到计容自持最高限制面积85000m²转为现场摇号方式确定竞得人。

佛山：季华西土地附带建筑物 部分建筑面积不可拆除

禅城季华西



- ❑ 地块编号：TD2017(CC)WG0001
- ❑ 交易时间：2017-5-18
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.01万㎡
- ❑ 容积率：≤4.12
- ❑ 建筑面积：20.63万㎡
- ❑ **起始总价：35852万元**
- ❑ **备注：**本次转让为部分转让，即按规划用途转让规划净用地范围内136162平方米的地上建筑面积（即可建计容总建筑面积的66%）和46671平方米建筑面积的地下车库对应分摊的土地使用权面积。甲方保留规划净用地范围内70144平方米地上建筑面积及24042平方米建筑面积的地下车库对应分摊的土地使用权面积。

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	2017/4/24	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
		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CPPQ-A2-3地块	商服	3.42	1.0-3.5	11.98	8.19	6836
			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	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
			83001220A16159号增城区荔城街庆丰村	商住	3.48	≤2.8	7.84	8.11	10344

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

广佛土地出让预告

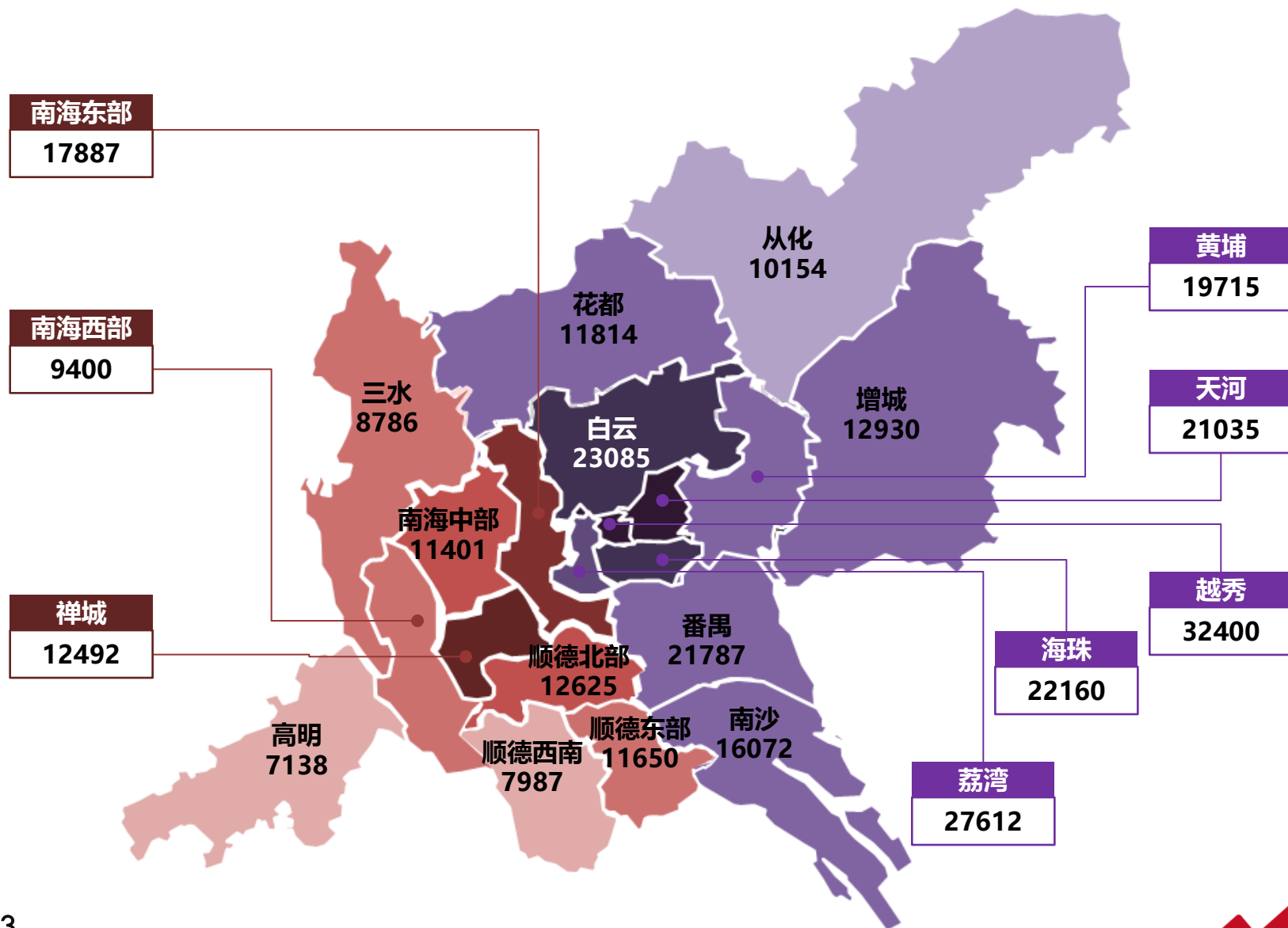
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

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	2017/4/19	三水	佛山市三水区芦苞镇公园南路16号	商住	2.11	1.0-2.5	5.28	0.42	797
	2017/4/20	顺德	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	商住	3.98	1.0-3.5	13.95	5.08	3643
	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	—

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：供应量略增三成 中心区新批持续限量

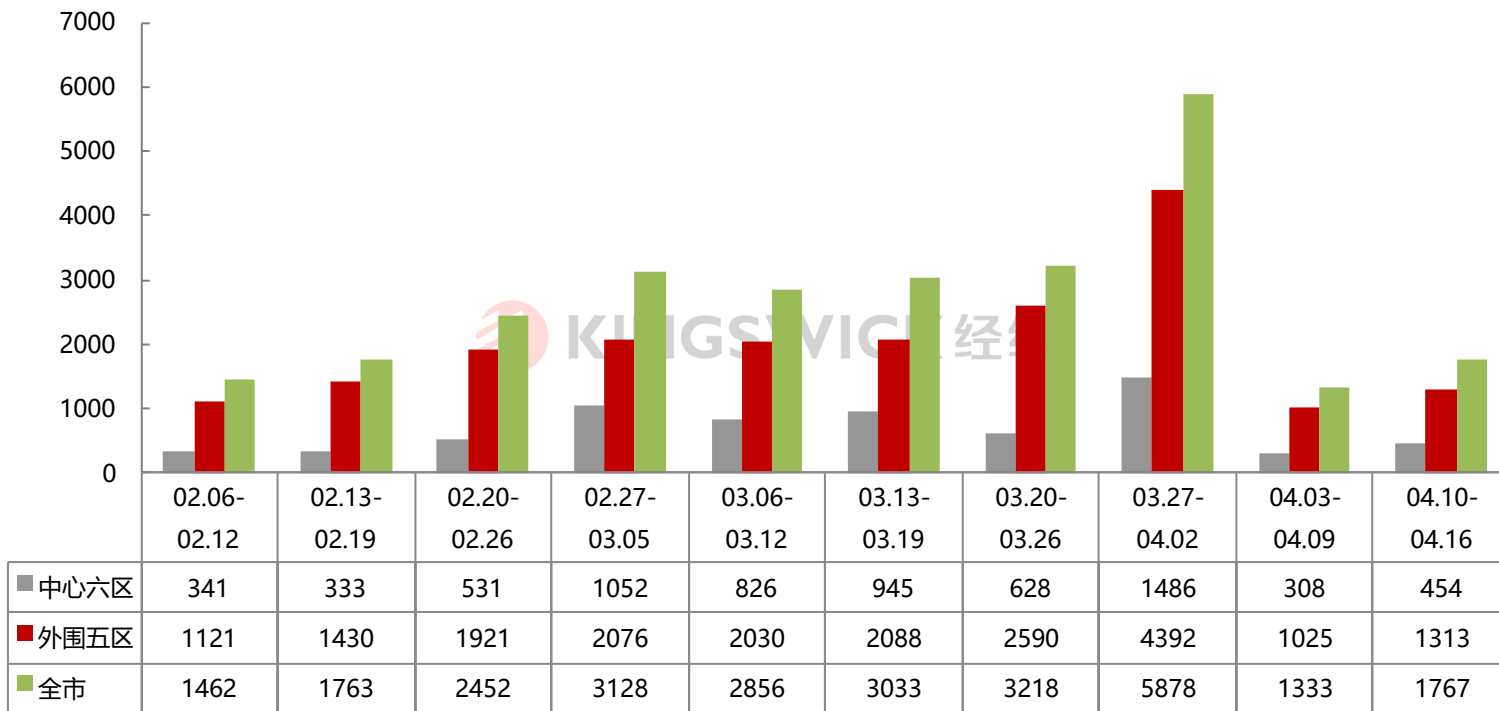
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
天河	兰亭盛荟	11栋	1	50	4571
黄埔	万科尚城	A8、A9栋	2	100	8015
荔湾	中信西关海	14栋	1	50	6683
增城	恒大山水郡	13、15、16、18幢	4	411	37057
合计			8	611	56326

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：中心外围有所上升 带动全市网签环升三成

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

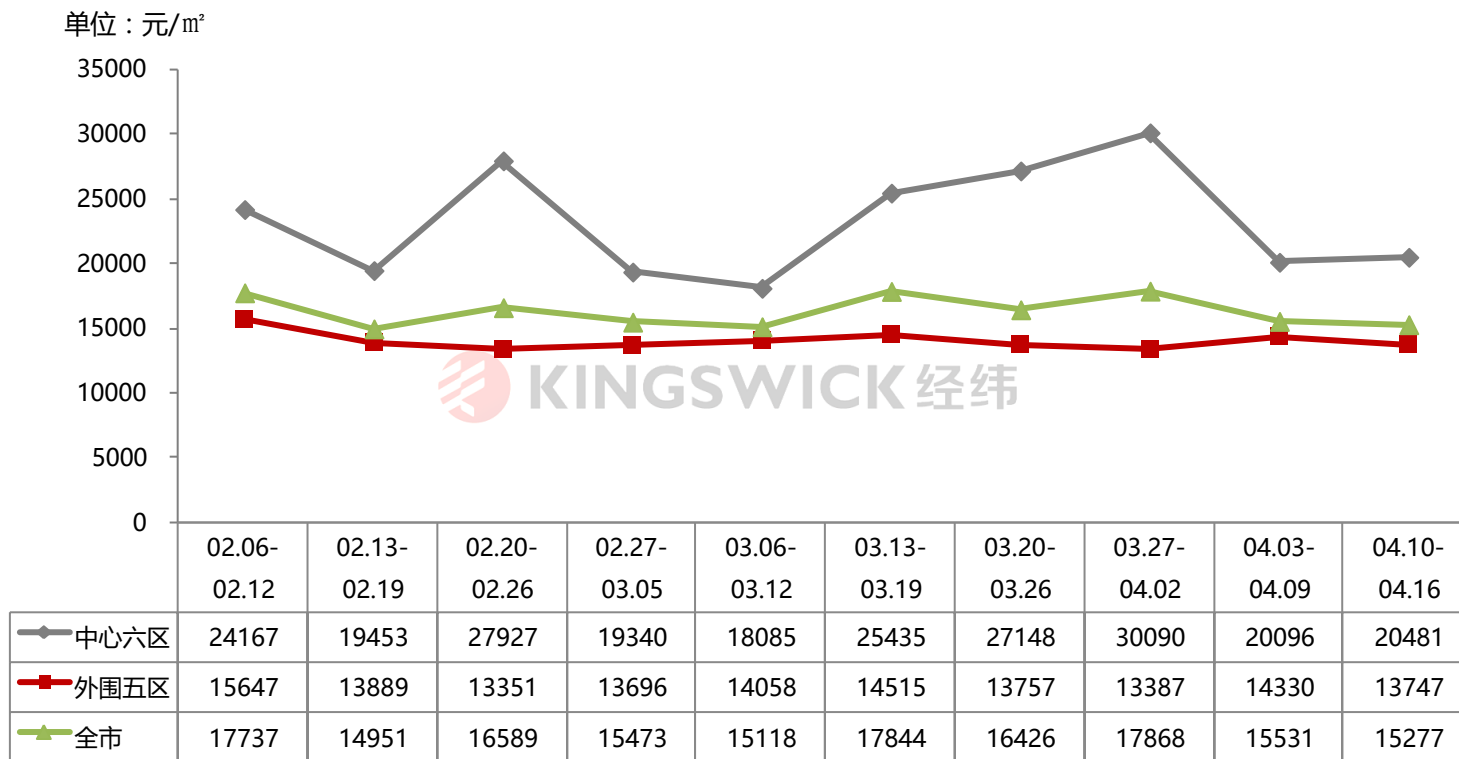


全市网签1767套，环升32.56%。中心六区网签454套，环升47.4%，六区仅越秀、白云环降。外围五区网签1313套，环升28.1%。本周中心、外围网签均环升，带动全市网签量上升，但并没有突破1800套水平，仍处低位。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

全市网签价走势：中心略升外围环降 全市均价基本持平

近十周广州市商品住宅价格走势

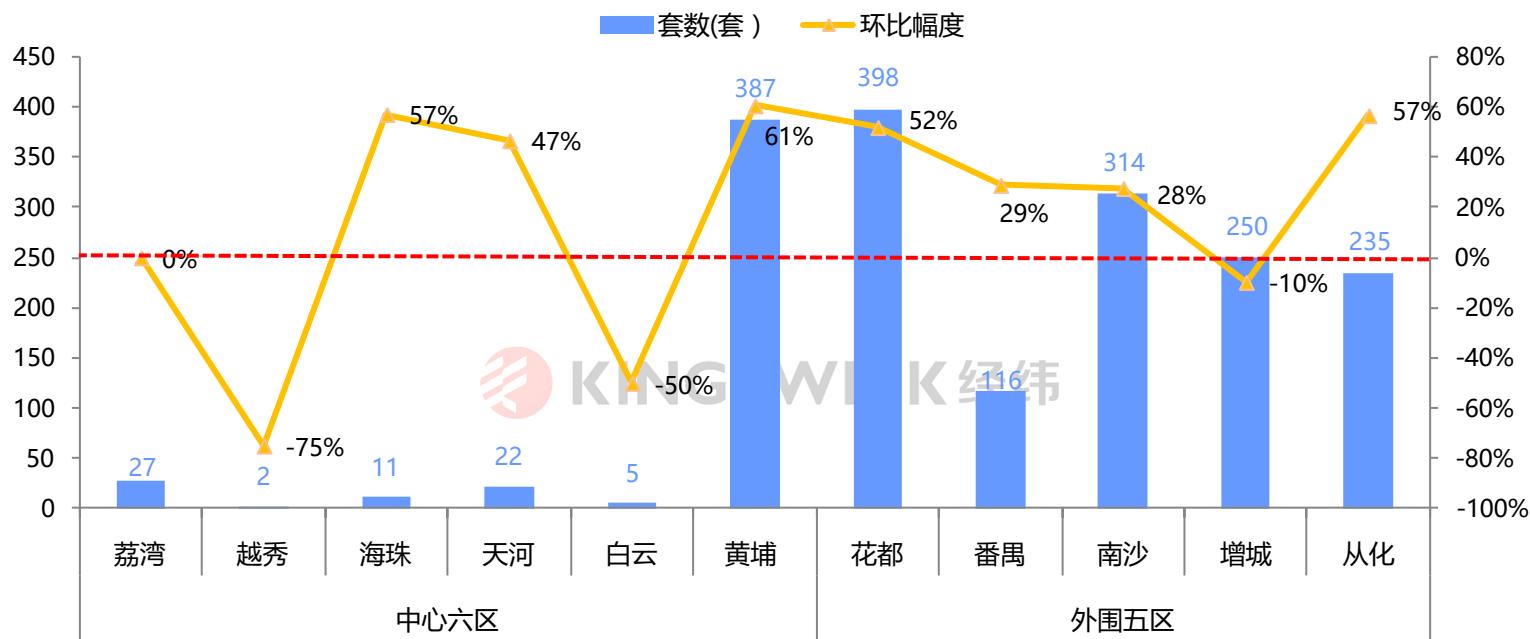


本周全市网签均价15277元/m²，环降1.64%。中心六区均价20481元/m²，环升1.92%。外围五区网签均价13747元/m²，环降4.07%。从全市来看，中心略微环升，外围环降，拉低全市均价略微下降。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周各区网签量对比

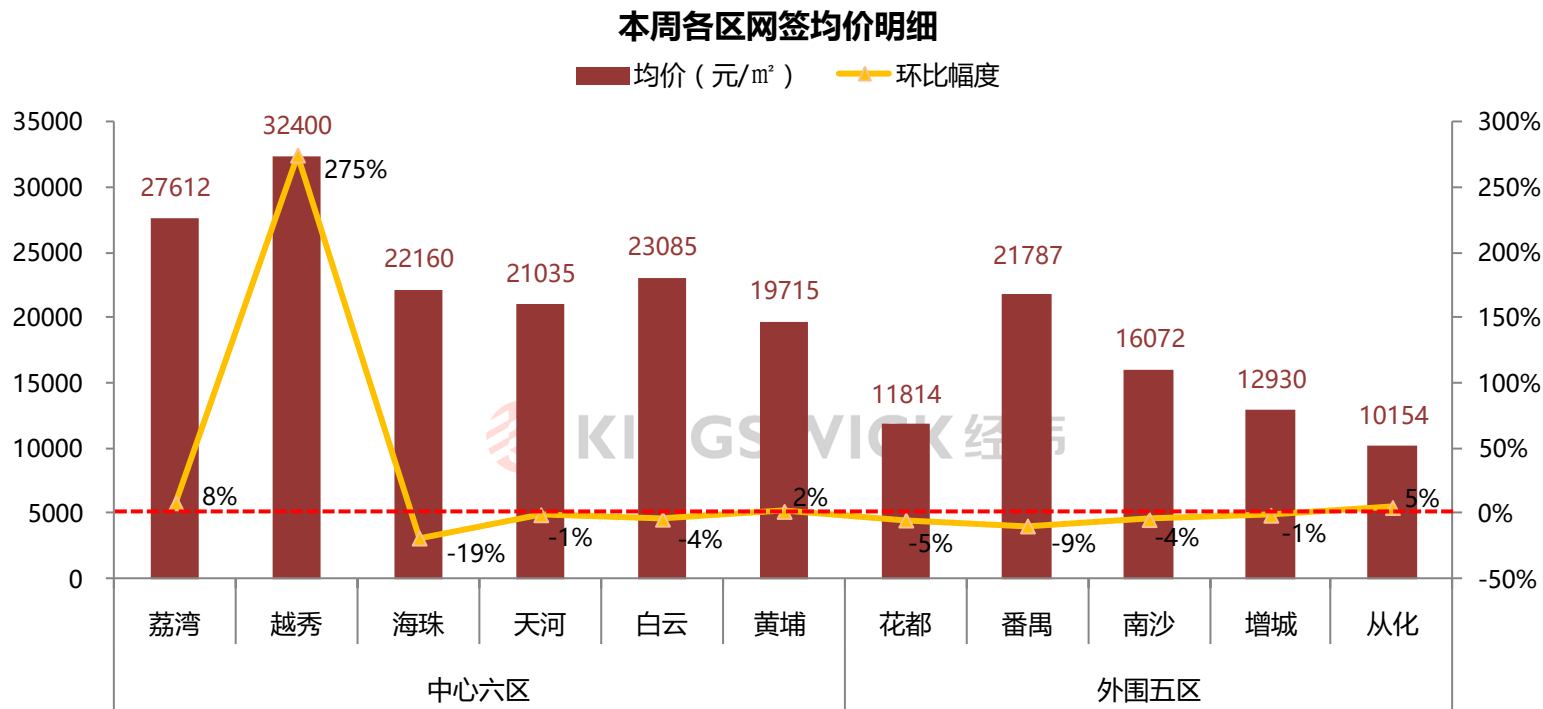
本周各区网签套数明细



本周网签套数最多的区域是花都的398套，最少的区域是越秀的2套；涨幅最大是黄埔的61%；降幅最大是越秀的75%。中心六区中，老城区五区网签仍在30套以下水平，越秀和白云环降至个位数的网签量；荔湾持平；海珠和天河也只有个位数的增量；黄埔受峰湖御境和各盘网签有所上升的影响下环升超六成，成全市涨幅最大的区域。外围五区中，仅增城环降近一成，主要受广州新政升级的持续影响，仅有两盘网签20套以上；番禺和南沙环升近三成；花都和从化环升超半，其中花都在自由人花园、万达文化旅游城和好美嘉园的带动下有136套的增量；从化在景业荔都集中网签和各盘网签有所上涨的情况下带动区域环升57%为五区涨幅最高。

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越秀的32400元/m²，最低的区域是从化的10154元/m²；涨幅最大的是越秀的275%，降幅最大的是海珠的19%。从全市来看，大多区域均价较为平稳，环比幅度都在10%以内。中心六区中，天河基本持平；白云略降4个点；海珠本周11套网签均为不足3万/m²的低价盘，影响区域环降近两成；荔湾环升2个点；越秀上周受达道雅轩的回迁房拉低均价跌破1万/m²以下水平，本周均价恢复至正常水平；黄埔略升2个点。外围五区中，增城基本持平，花都和南沙环降4-5个点；番禺在高价盘占比减少的情况下致区域均价环降近一成；从化高价盘占比增多，环升5个点成外围中唯一环升的区域，均价突破“万元”大关。

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	峰湖御境	黄埔	83	8868	20908	23576	11	26348
2	自由人花园	花都	78	9493	12930	13621	29	14368
3	广州万达文化旅游城	花都	66	6354	9949	15658	71	15505
4	珠光山水御苑	从化	58	5957	4606	7732	34	7761
5	万科尚城	黄埔	54	3853	8329	21616	36	22136
6	南沙保利城	南沙	52	4731	8120	17164	41	17108
7	好美嘉园	花都	50	5620	3772	6712	10	6746
8	中泰天境	黄埔	46	3800	5603	14744	21	13687
9	凯德山海连城	番禺	45	6111	9050	14809	36	14743
10	珠江嘉园	黄埔	42	4022	6454	16047	17	15642

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	珠江源昌花园	南沙	37	2960	3474	11737	31	11233
12	碧桂园蜜柚	南沙	35	3095	5660	18286	33	18316
13	佳兆业城市广场	黄埔	34	3225	6938	21512	21	20217
14	景业荔都	从化	33	3811	3799	9969	1	8342
15	南沙金茂湾	南沙	29	3910	6220	15909	11	16251
16	碧桂园海湾1号	南沙	29	2803	6002	21411	28	21601
17	保利罗兰国际	黄埔	29	2743	5631	20530	63	20120
18	时代长岛	南沙	27	2322	3412	14693	26	14304
19	碧桂园城市花园	增城	26	2535	3957	15608	99	15683
20	保利i立方	增城	26	2477	2460	9930	42	10040

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

新推动态：本周五盘推新 去化表现较落差较大

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
海川山璟轩	增城区新塘镇广深大道东107号	占地：0.44万㎡ 总建：1.47万㎡	4月14日 (开盘)	64㎡两房、 75/88㎡三房， N+1户型	2栋，34套	5万抵12万	带装修23000-27000 (含车位价16万/个)	成交约71%
金地香山湖	增城永和新城大道15号	占地：160万㎡ 总建：130万㎡	4月15日 (加推)	82㎡两房 99-108㎡三房 123-124㎡四房	C组团 7/8/16/18栋， 518套	开盘98折	带装修15000-16000	/
富力天海湾	南沙区环市大道西工业一路明珠湾区	占地：8.3万㎡ 总建：32万㎡	4月15日 (加推)	50、70、90㎡ LOFT公寓	B1栋7、8、12、 18层，144套	开盘98折	带装修20000	14%
自由人花园	花都区新广花路与东镜路交界处	占地：60万㎡ 总建：130万㎡	4月15日 (加推)	87-134㎡二至 四房	七期2号楼02 03单位，3号楼 02、03单位，7 号楼01-04单位， 240套	/	带装修17500	/
保利翡翠山	花都区建设北路192号 (花都公安办证大厅对面)	占地：2.33万㎡ 总建：9.40万㎡	4月15日 (加推)	89-109㎡三房	2栋，125套	现场认购享95折	带装修20000-22000	20.0%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

3.2

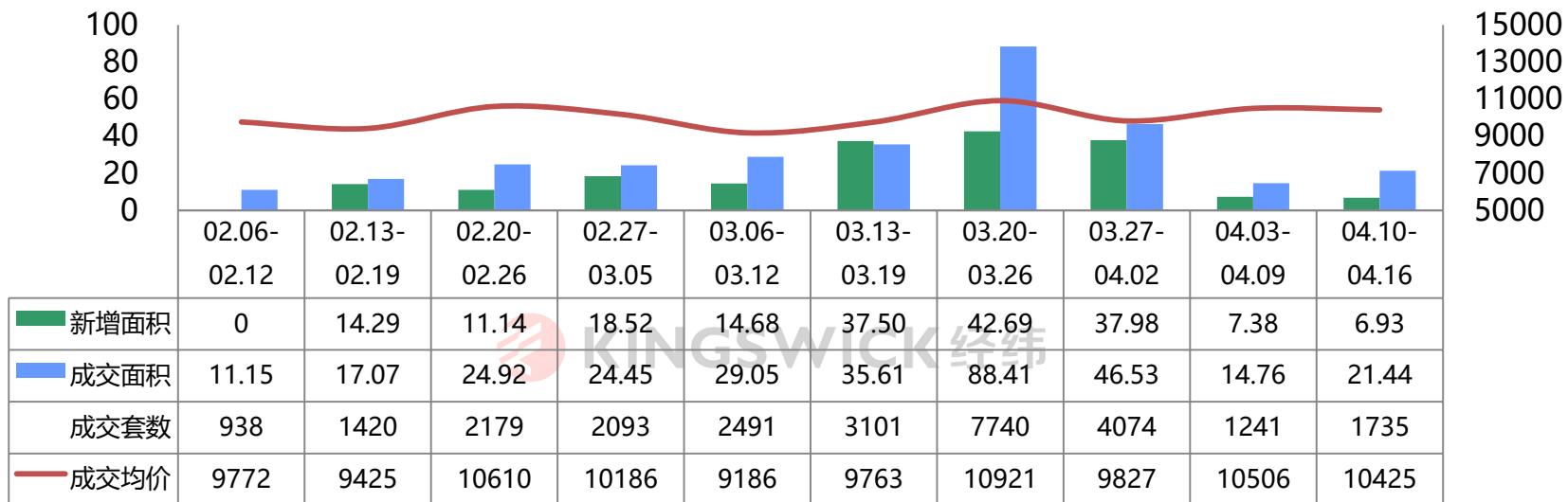
佛山房地产市场

仅2盘取得新预售证 五盘开卖整体推售率59%

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



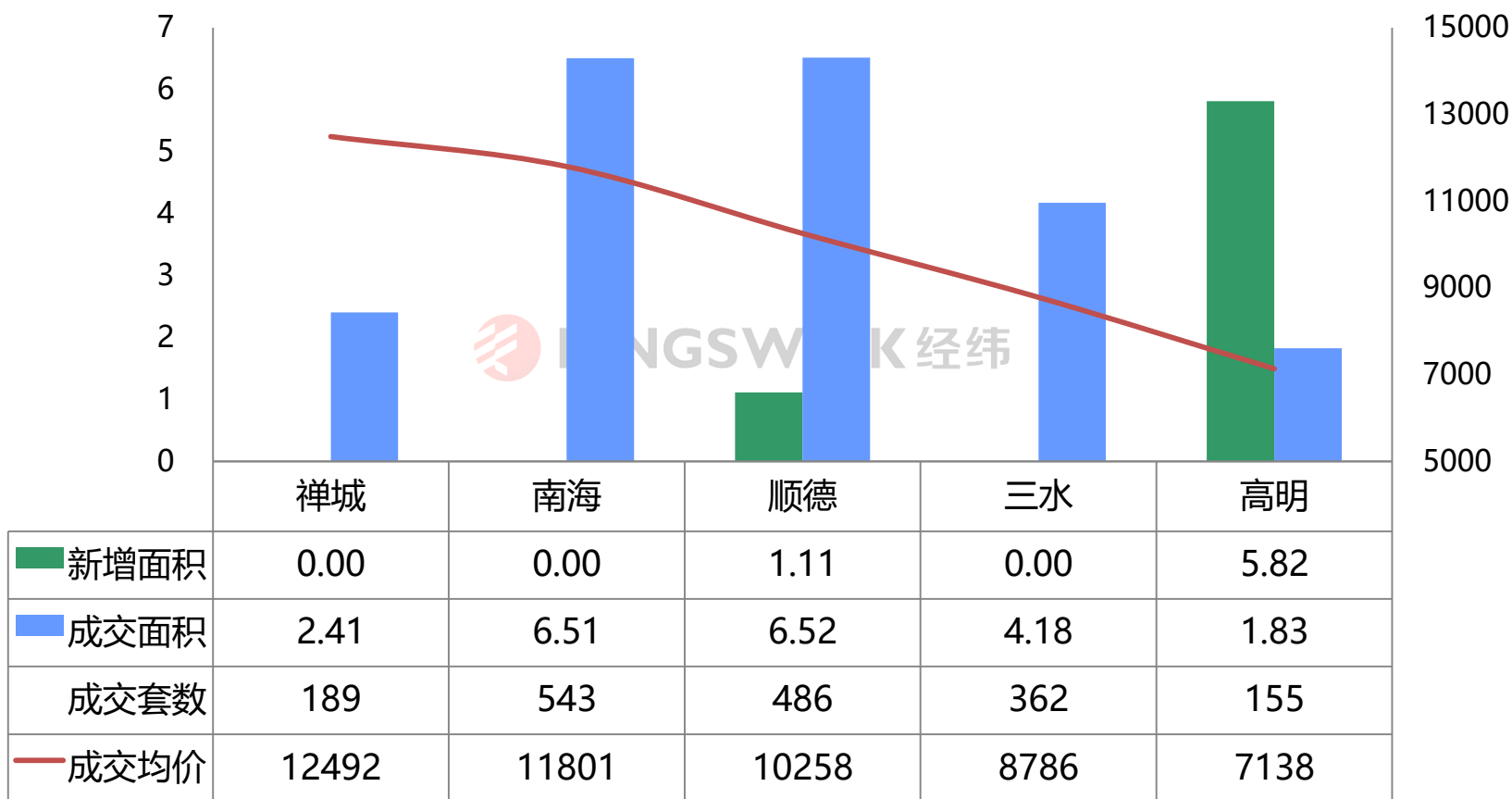
- 本周成交面积环比**增加45%**，成交套数环比**增加40%**，成交均价环比**下跌0.8%**。
- 本周仅顺德中怡新天地、高明美的明湖2盘取得新预售证，供应持续不足。
- 仅南海、顺德、三水共5盘开卖，整体推货545套，去化率59%，其中顺德碧桂园桂澜山推售率达九成、桂丹颐景园推售率达八成。

禅城南海三水均无新增 三水高明网签量价环比大幅增长

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)
顺德	中怡新天地	2017/4/12	2座, 27层/2梯4户	三房 / 98-126 四房 / 129	96	1.18
高明	美的明湖	2017/4/14	10-13座/2梯4户/2梯3户	三房/108-118 四房/133-140	440	5.82
合计					536	7.00

 KINGSWICK 经纬

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
南海	丹灶	桂丹颐景园	2017/4/15	冠云28-33F	132	单间/34-56	8700-9200/毛坯	98折
顺德	北滘	碧桂园桂澜山	2017/4/12	4座	153	三房/94-108 四房/120-231	20000-22000/建面带装修	(准签) 98* (春雷行动) 98折*旧业主推介3年管理费(不冲减楼价)
顺德	北滘	美的君兰江山	2017/4/15	22座	92	四房/140-192	21000-24000/建面毛坯	96*99*99折
顺德	大良	敏捷畔海御峰	2017/4/15	B区10座8层	30	三房/82-88	19500-23000/建面带装修	现场折扣(98折)*准签(99折)
三水	西南	瀚洋居	2017/4/15	6座	138	三房/79-108	6000-7000/毛坯	登记享98折

佛山周度成交套前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备注
1	南海	奥园观湖尚居	113	10797	——
2	顺德	都市经典广场	101	11485	——
3	三水	万景豪园	71	8671	——
4	禅城	龙光玖龙湾	69	8468	部分带装修
5	三水	恒大御湖郡	66	7118	带装修
6	三水	御江南	62	7080	含别墅，住宅公寓，洋房，部分带装修
7	三水	博雅滨江	56	7707	——
8	顺德	金海岸	42	4662	——
9	南海	禾粤尚德居	41	3415	——
10	南海	悦珑湖	31	5883	——

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房产网4.0，个盘住宅累计销售)

(备注：由于网站调整，本周全市暂无交易金额数据)

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备注
11	三水	奥利花园	27	2482	——
12	顺德	康格斯花园	24	2618	——
13	南海	东建锦绣龙湾	23	4662	——
14	南海	桂丹颐景园	23	1006	住宅公寓
15	南海	金地珑悦	21	2106	部分带装修
16	南海	融创御府	20	1990	——
17	禅城	越秀岭南隽庭	20	1696	回迁房
18	高明	互恒尚苑	20	2048	——
19	南海	祈福南湾半岛	19	2442	——
20	顺德	保利海德公园	19	2157	——
合计			868	98494	——

(备注：由于网站调整，本周暂无全市交易金额数据)

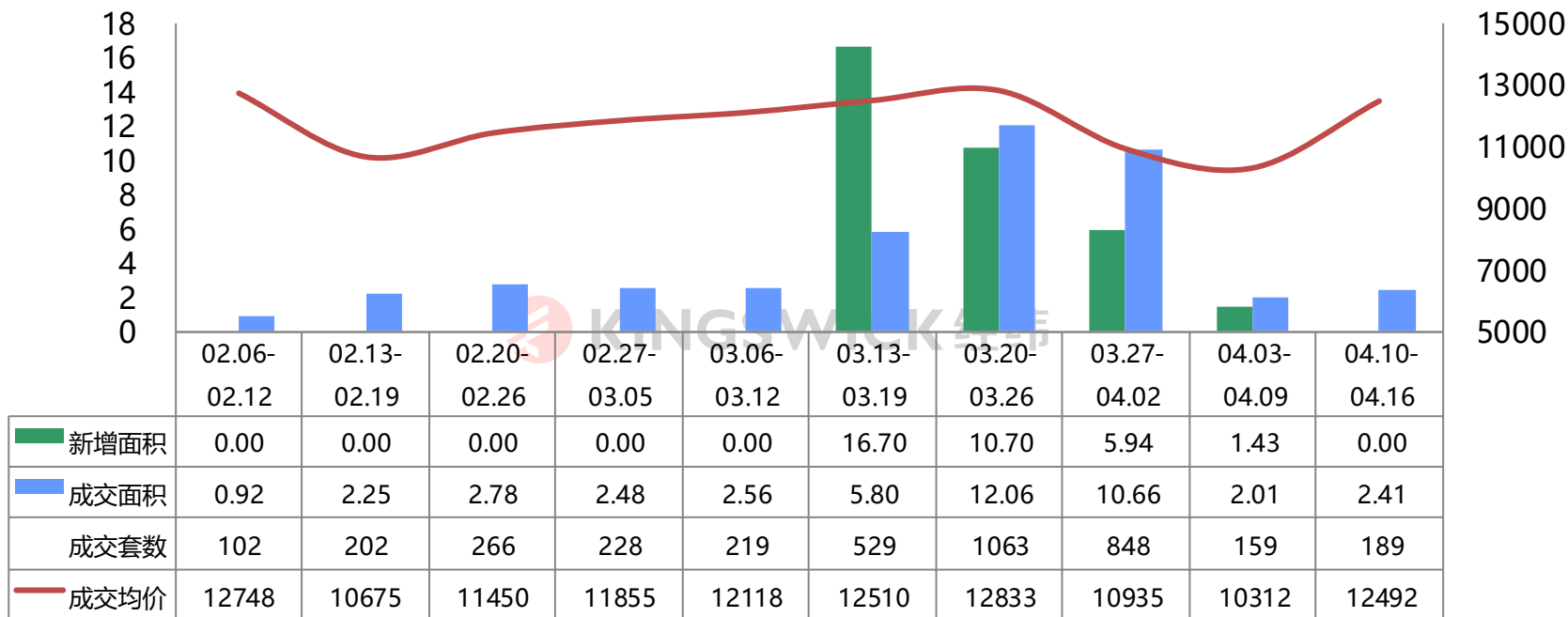
- 前20项目的签约套数占总体市场份额**50%**，成交面积环比**增加24%**。

禅城：本年首次土地出让挂牌 三宗地块五月竞拍

单位：万m²

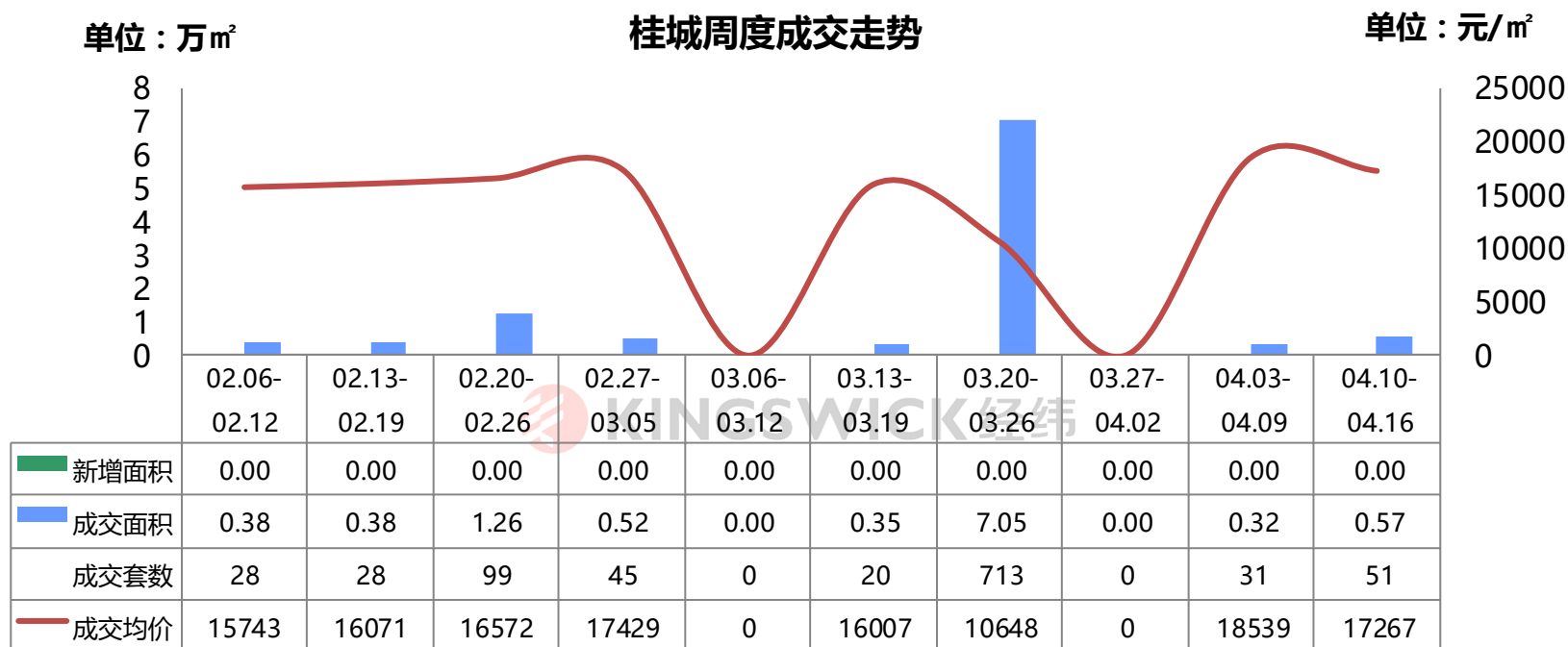
禅城周度成交走势

单位：元/m²



- 本周成交面积环比增加20%，成交套数环比增加19%，成交均价环比上涨21%。
- 本周禅城挂牌出让三宗商住用地，地块分别处于绿岛湖、季华西以及旧城区板块，其中季华西土地上附带部分建筑物需保留，不得拆除。三块土地面积分别为：3.36万m²、5.01万m²和 2.69万m²

桂城：连续19周无新增 在售货量不足



- 本周成交面积环比增加80%，成交套数环比增加65%，成交均价环比下跌7%。
- 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。

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	活动信息	4.14举办广佛城市发展论坛
	保利翡翠公馆	活动信息	4.16小孩在百米画卷上作画的《小鹿之家》创想设计大赛
桂城	南海万科广场	活动信息	4.14-4.15佛山地铁沿线免费派送早餐
	万科金色城市	开放样板房	4.15开放样板房；举办中国新歌声试音赛初选

 KINGSWICK 经纬

禅桂：即将开卖项目

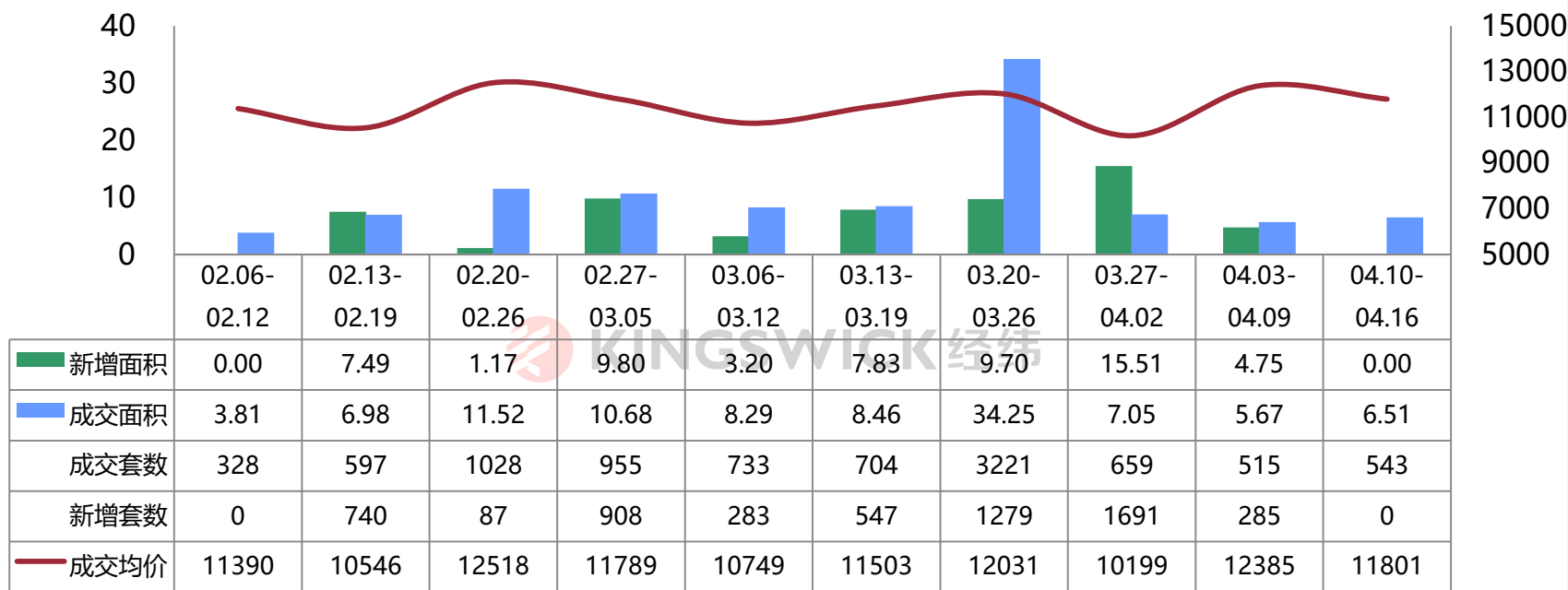
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-4月	融创望江府	1座	128	95-130	13000-14000/毛坯	——
2017-4月	龙光玖龙湾	16座	124	98-133	13000-14000/毛坯	——
2017-4月	保利碧桂园天汇	天滨组团 1、2、7座	323	109-169	18000-20000/带装修	——
2017-4月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
2017-4月	金茂绿岛湖	联排别墅 双拼别墅	30	244、255、348	20000-30000/毛坯	——
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			1799套			

南海：小塘绿地项目首亮相 十二镇街无一网签过百套

南海周度成交走势

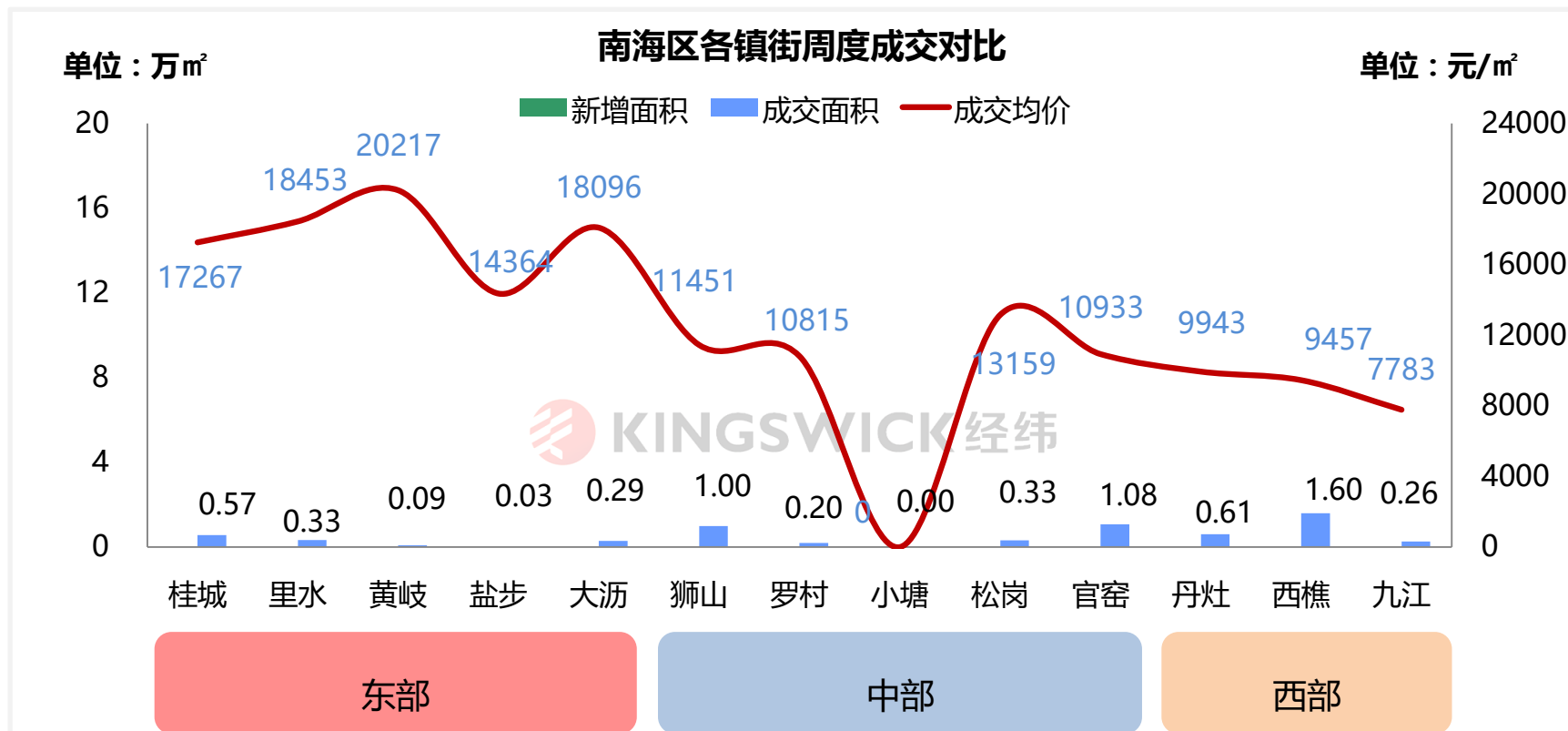
单位：万m²

单位：元/m²



- 本周南海成交面积环比**增加15%**，成交套数环比**增加5%**，成交均价环比**下跌5%**；
- 本周网签量小幅回升，其中包含多套别墅产品，从而拉升成交面积环比增幅。狮山佛高区90/90项目禾粤尚德居集中网签41套，一定程度下拉全区成交均价。
- 包括纯新项目小塘绿地丽雅香榭花城在内的五盘本周均开放新板房，为五一或五月推新蓄势。

南海：各镇街周度成交对比



- 无一项目取得新预售证。
- 小塘在售货量缺乏，时隔一年，本周再现零网签。
- 全区仅奥园观湖尚居一盘网签逾百套，其他十二镇街无一网签量逾百套。

南海：重点个盘开卖

【桂丹颐景园2017-4-15开盘情况】



■推售货量：冠云28-33F，33层/3梯22户，共132套；

■户型配比：

户型	单间	合计
面积 (m ²)	34-56	5234
套数 (套)	132	132

■推售价格：8700-9200元/m²（毛坯）

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：开盘98折

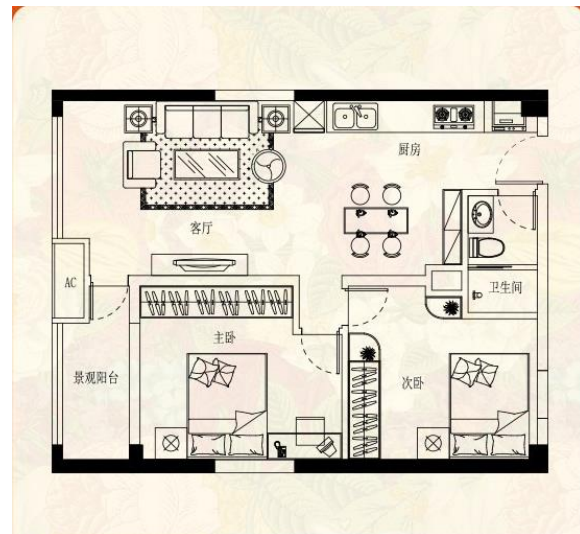
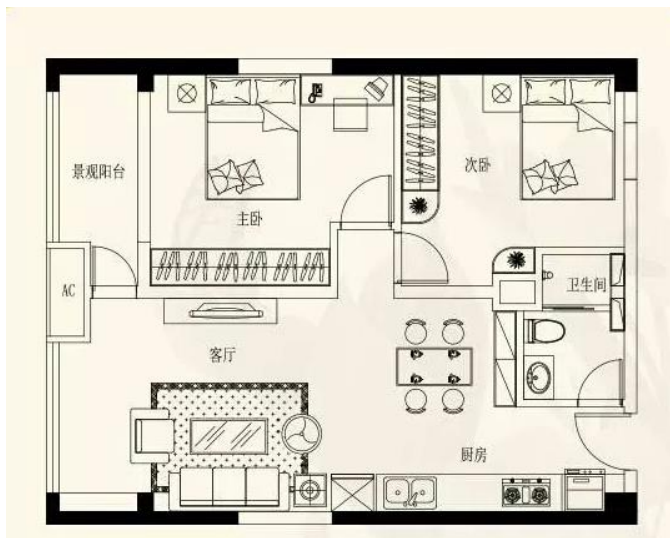
■开卖情况：当日成交80%（约105套）

■客户构成：禅桂、广州客为主，还有部分旧业主

■备注：继两周前冠云首推3-11层低层产品后，本次加推28-33层高层产品，推售价格溢价约1000元/m²，推售率仍达八成。

南海：桂丹颐景园户型图

(图片来源：桂丹颐景园微信公众号)



冠云

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	万科金域缙香	活动信息	4.15-16 “浪漫缙香&唯美花海”
大沥	恒大悦府	活动信息	4.15-16许愿漂流瓶
罗村	雅丽豪庭	开放样板房	4.14开放4期样板房
小塘	绿地丽雅香榭花城	开放售楼部&样板房	4.15开放售楼处&样板房，同时启动登记，首推12、13栋
官窑	奥园观湖尚居	开放样板房	4.15开放全新高层湖景样板房，4月底加推3栋洋房新品，楼高32层，2梯5户，涵盖90-120平米，三四房户型设计，毛坯发售；梦幻美人鱼，维密泳池show，美食派对
丹灶	丹灶碧桂园	活动信息	4.15-16 “快乐小麻豆 缤纷复活show” 复活节活动
西樵	碧桂园悦府	开放示范区	4.15开放智美示范区，最快4月底正式开盘推售洋房及商铺，其中洋房面积主打98-148平米，三四房户型，共计472套，1栋14层高、2-3栋15层高；DIY南狮扎作
	碧桂园翡翠湾	开放样板房	4.15【御江】170㎡南向江景样板房开放，最快4月底开卖2期新品；热气球江景体验之旅
	恒大御湖湾	活动信息	4.15-16 “妙木连珠”
九江	依云公馆	活动信息	4.15业主生日会，4.16西米露DIY

南海：4.14雅丽豪庭开放四期样板房



(图片来源：房天下)

项目位置：南海罗村贵隆路1号（罗村小学附近）

占地面积：26万㎡

建筑面积：80万㎡

项目基础信息：总楼栋63栋约3800户，以小高层住宅为主，以及平层豪宅、多层创意洋房、多层紧凑型住宅等多种产品类型组成。

项目动态：

■ **4月14日开放二期四期样板房。**

南海：4.15绿地丽雅香榭花城开放营销中心&样板房



项目位置：南海佛山市南海区狮山镇小塘三环东路

占地面积：7.28万 m^2

建筑面积：31.49万 m^2

项目基础信息：总楼栋13栋约2302户，1-13栋均为高层，1—2栋33层；3—6栋32层；7—13栋31层。

项目动态：

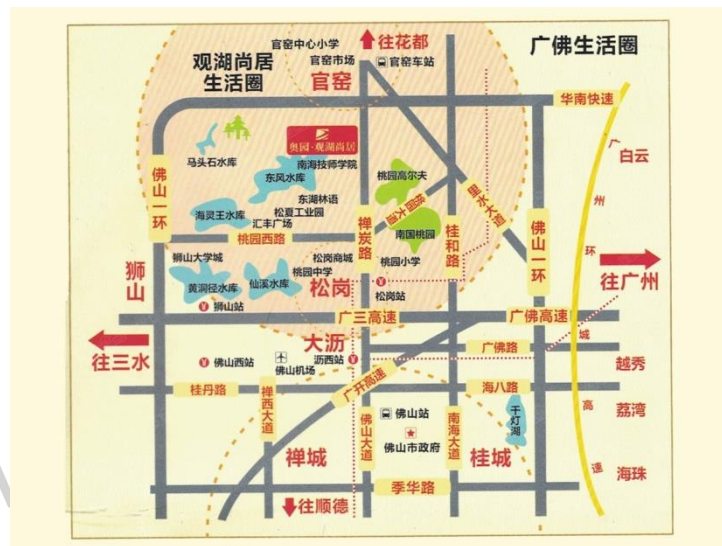
- 4月15日开放营销中心及样板房，同时启动登记，首批推售12、13栋，2梯6户，涵盖82-98 m^2 ，毛坯，吹风价约12000元/平米，最快4月底推售。

南海：绿地丽雅香榭花城现场图



(图片来源：绿地丽雅香榭花城微信公众号)

南海：4.15奥园观湖尚居开放3栋样板房



项目位置：南海 狮山镇马鞍工业区地段

占地面积：5.26万 m^2

建筑面积：15.79万 m^2

项目基础信息：首期住宅分为11和32层的低层和高层为主，其中1栋共三座11层高住宅，2栋1座32层高住宅，3栋为2座32层高住宅。

项目动态：

- 4月15日开放3栋湖景样板房，4月底加推，楼高32层，2梯5户，涵盖90-120平米，三四房户型设计，毛坯发售；
- 现场活动：梦幻美人鱼，维密泳池show，美食派对。

南海：奥园观湖尚居样板房



(图片来源：奥园观湖尚居微信公众号)

南海：奥园观湖尚居现场图



(图片来源：奥园观湖尚居微信公众号)

南海：4.15碧桂园悦府开放智美示范区



(图片来源：网易房产)

项目位置：南海西樵村华南师大附属西樵新城英才幼儿园旁

占地面积：2.19万 m^2

建筑面积：5.92万 m^2

项目基础信息：总楼栋8栋约501户。

项目动态：

- 4月15日开放智美示范区，最快4月底正式开盘推售洋房及商铺，其中洋房面积主打98-148平米，三四房户型，共计472套，1栋14层高、2-3栋15层高；

- 现场活动：DIY南狮扎作。

南海：碧桂园悦府现场图



(图片来源：碧桂园悦府微信公众号)

南海：4.15碧桂园翡翠湾开放【御江】170m²样板房



(图片来源：房天下)

项目位置：南海西樵镇西岸新城区新城中路北101号（西岸大桥侧）

占地面积：29.33万m²

建筑面积：70.30万m²

项目基础信息：总楼栋34栋约6613户，其中双拼别墅56套、联体别墅4套、洋房共6013套、商铺143套。

项目动态：

■ 4月15日开放【御江】170m²江景样板房，最快4月底开卖2期新品；

■ 现场活动：热气球江景体验之旅。

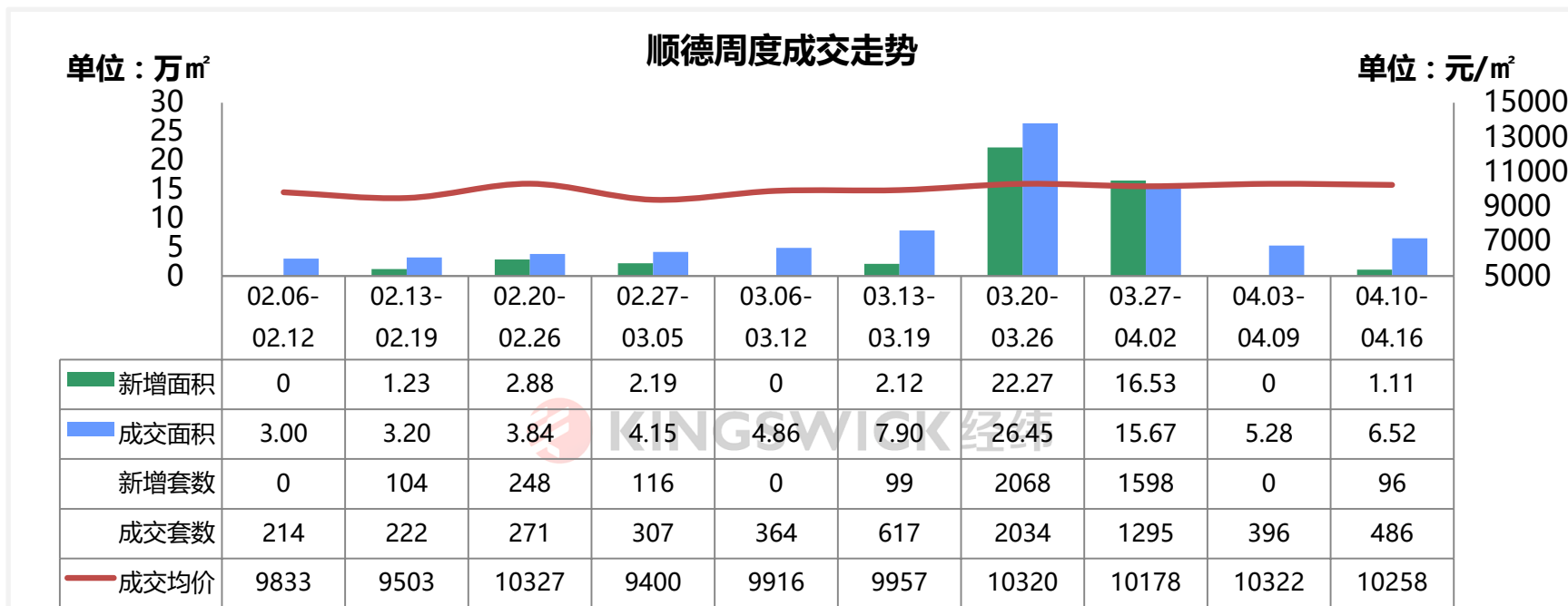
南海：碧桂园翡翠湾现场图



南海：即将开卖项目

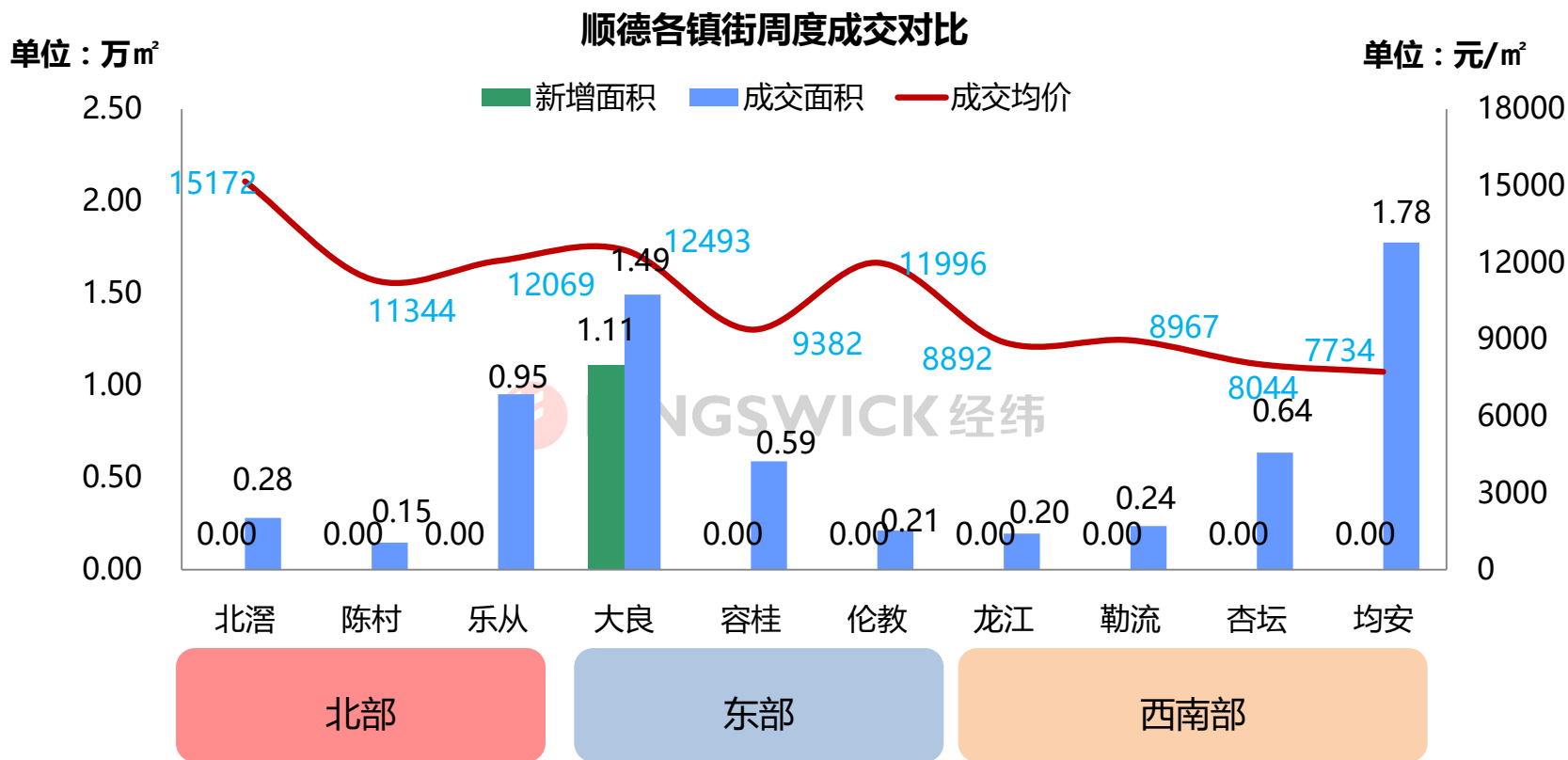
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-4月	恒大悦府	1-4座、9-13座	566	90-144	20000-23000/带装修	开盘98折
2017-4月	鸿业畔湖居	3座	110	76-132	8000-9000/毛坯	——
2017-4月	雅丽豪庭	4期	69	90-130	9500-10500/毛坯	可做登记
2017-4月	上林苑	8栋2座	122	90-144	13000-14000/毛坯	登记98折
2017-4月	松晖名苑	二期10栋	116	81-126	9500-10500/毛坯	VIP登记99折
2017-4月	和丰颖苑	16、18座	66	91-151	8000-9000/毛坯	——
2017-4月	碧桂园悦府	首批洋房	276	98-148	9500-10500/带装修	诚意登记97折
2017-4月	世爵府邸	新品	56	90-110	11000-13000/毛坯	——
2017-4月	悦珑湖	16座	72	96-133	12000-14000/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			1625套			

顺德：网签均价连续4周保持万元以上



- 本周顺德成交面积环比**上涨23%**，成交套数环比**上涨23%**，成交均价环比**下跌1%**。
- 顺德市场经历了上周网签量暴跌情况下，本周凭借都市经典广场和金海岸的支撑，成交量有所回暖；价格方面，成交均价连续4周保持万元以上，表现相当稳定。
- 推新方面，本周顺德市场有碧桂园桂澜山、美的君兰江山和敏捷畔海御峰推出新货，推售率分别为七成、三成、九成。

顺德：各镇街周度成交对比



- 本周都市经典广场以成交101套夺得顺德区套数销冠，支撑均安网签量位居各镇街首位。
- 新增预售方面，本周顺德市场只有大良中怡新天地新增96套，新增建筑面积1.18万m²。

顺德：重点个盘开卖

【碧桂园桂澜山2017-4-12开盘情况】



■推售货量：4座，32层/2梯5户，共153套。

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	94-108	120-231	16836
套数 (套)	91	62	153

■推售价格：20000-22000元/m²（建面带装修）

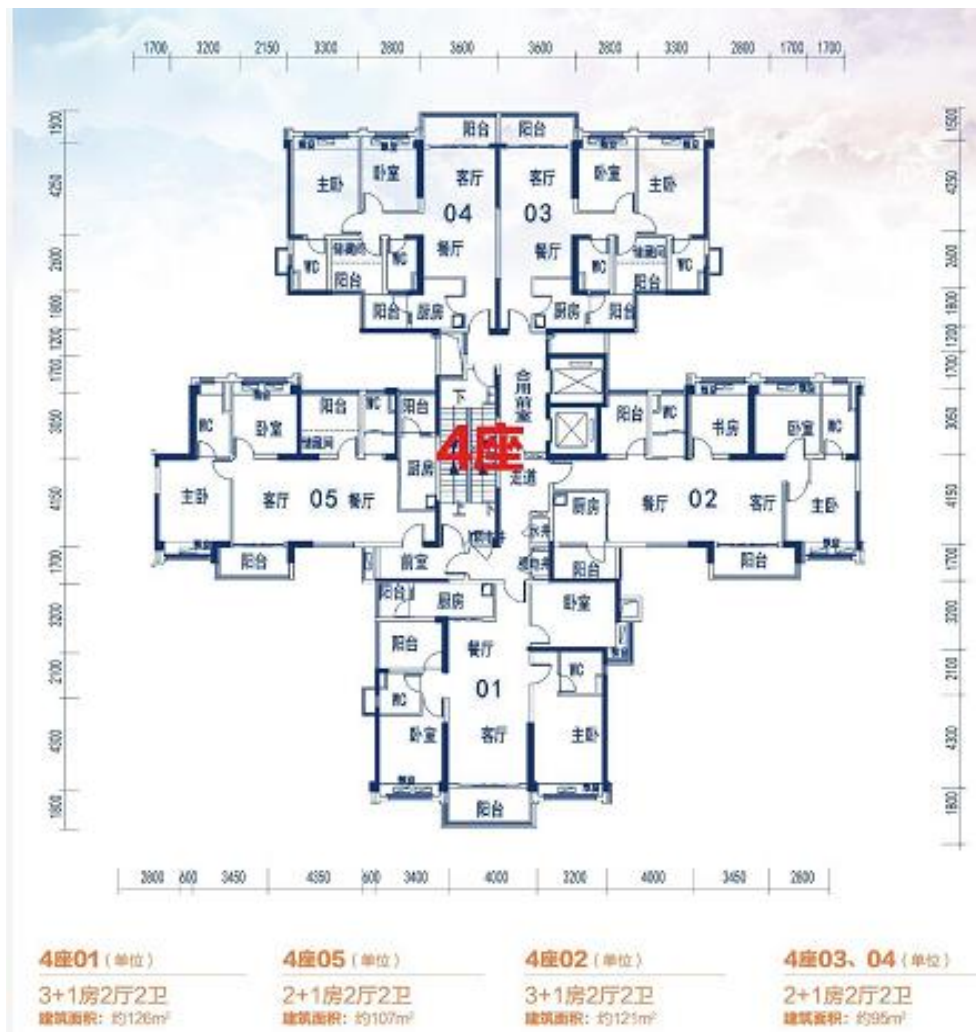
■开盘折扣：①、准时签约98折；②2017春雷行动98折；③旧业主推介3年管理费(不冲减楼价)。

■开卖情况：当日成交70%（约107套）

■客户构成：6成广州客户，3成顺德本地客户，1成其他区域客户。

顺德：碧桂园桂澜山户型图

(图片来源：顺德碧桂园微信公众号)



4座

顺德：重点个盘开卖

【美的君兰江山2017-4-15开盘情况】



(图片来源：房天下)

■推售货量：22座，32层/2梯3户，共92套。

■户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	140-192	15831
套数 (套)	92	92

■推售价格：21000-24000元/m² (建面毛坯)

■开盘折扣：96*99*99折

■开卖情况：当日成交33% (约30套)

■客户构成：6成广州番禺、海珠、越秀客户 (其中番禺客户居多)，4成顺德本地客户。

顺德：美的君兰江山户型图



192m²



181m²



140m²

顺德：重点个盘开卖

【敏捷畔海御峰2017-4-15开盘情况】



(图片来源：房天下)

■推售货量：B区10座，30层/2梯4户，共120套。

本次推售共8层30套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	82-88	2576
套数 (套)	30	30

■推售价格：19500-23000元/m² (建面带装修)

■开盘折扣：现场折扣 (98折) * 准签 (99折)

■开卖情况：当日成交90% (约27套)

■客户构成：以大良客户为主，占8成，顺德周边镇街客户占2成

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	海俊达康格斯	活动信息	4.15-4.16 康格斯营销中心开启“一起来捣蛋”亲子画彩蛋活动
	招商公园1872	活动信息	4.16 来景峰，参与亲子闯关定向挑战赛吧！
	恒大帝景	活动信息	4.15-4.16 恒大帝景“轻氧周末”为你规划了健康周末新方式
	嘉德尚层	活动信息	4.15 绿意萌动，呆萌多肉植物亲子DIY“萌”情来袭！
容桂	龙光水悦熙园	活动、开放样板商铺	4.15 容桂龙光尚街销售中心举办【尚街美食汇】杯王者争霸赛暨花园天街样板铺开放
	碧桂园凤凰湾	开放公寓样板房	4.15 【柠檬组团】1座、2座升级新品大城增值酒店式公寓样板房鲜活开放！
伦教	保利中央公园	活动信息	4.15-4.16 保哥与大家的“业主生日会”如约而至！
	伦教碧桂园	活动信息	伦教碧桂园4月15日-4月30日将举行为期两周的顺德稀世藏品巡展活动

顺德：4.15乐从钜隆风度广场开启10座样板房



项目位置：佛山市顺德区乐从镇南区乐从大道钜隆商业城南侧直入200米

占地面积：7.42万m²

建筑面积：32.22万m²

项目基础信息：项目主体工程为4栋19层、5栋18层的高层住宅和2栋2层的低层住宅组成。项目为属纯住宅，不设商铺。

项目动态：

■**4月15日（周六）开放全新10座样板间**，户型涵盖97-112平米三四房，毛坯发售，吹风价约14000元/平方米，现已接受登记，**预存2万可享优先选房，并享98折**，交楼时间在2018年9月，物业费2.39元/月/平米。

顺德：乐从钜隆风度广场样板房



CK 经纬



顺德：4.15龙湖春江名城开启二期样板房



项目位置：顺德大良德胜西路与南霞新路交界

占地面积：7.13万 m^2

建筑面积：29.6万 m^2

项目基础信息：整个项目占地约7万 m^2 ，建筑规模约30万 m^2 ，由18栋高层住宅组成，内部配套幼儿园、风情商业步行街，生活配套一应俱全；龙湖地产亲自打造约5万 m^2 的大园林。

项目动态：

■**4月15日开放二期新品板房**，户型主打建筑面积80-98 m^2 三房，毛坯发售，套内吹风均价约16000元/ m^2 ，折合建筑面积均价约13000元/ m^2 ，楼高39层，2梯4户设计，该批单位预计2018年年底交楼。

顺德：龙湖春江名城样板房



顺德：即将开卖项目

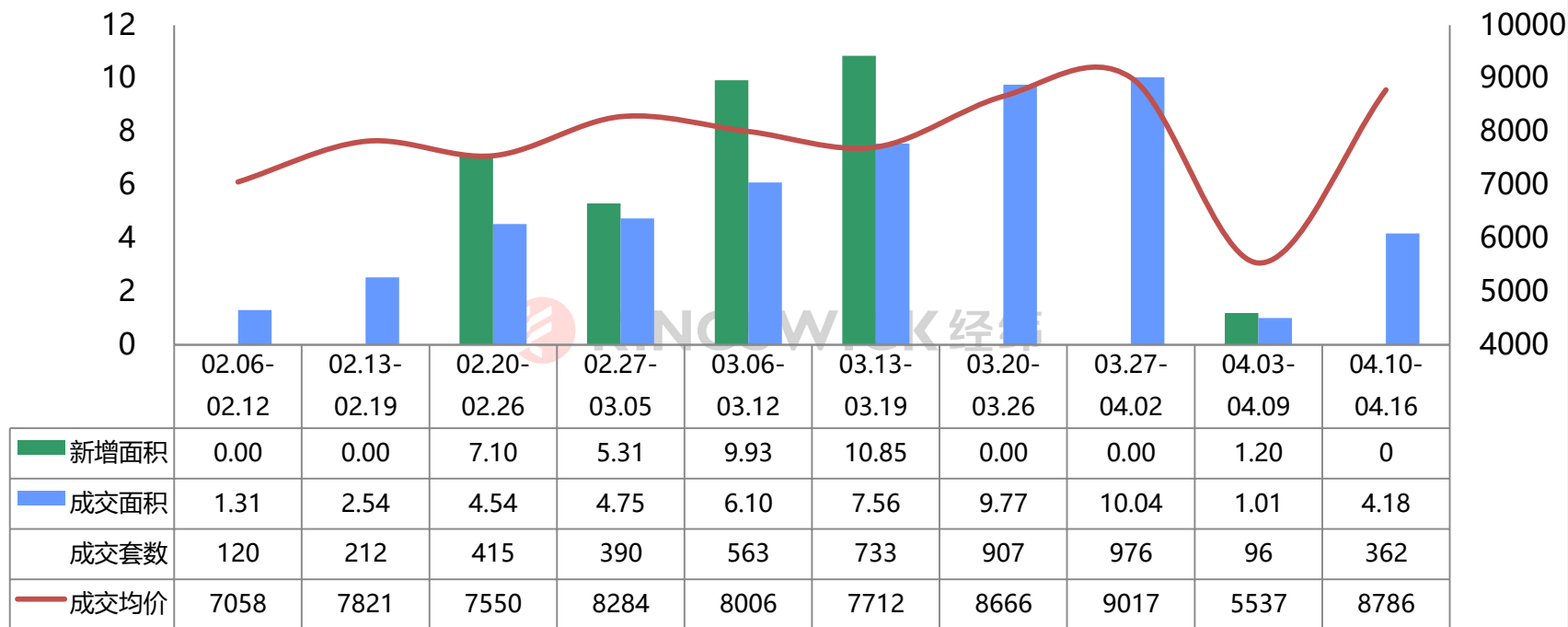
推售时间	镇街	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-4月	北滘	深业城	62栋	96	建面90-113	16000-18000/毛坯	预存2万享97折
2017-4月	北滘	雅居乐英伦首府	11座	188	建面97-134	17000-19000/带装修	——
2017-4月	陈村	美的花湾城	7、8座	261	建面90-140	22000-23000/部分带装修	登记97折
2017-4月	陈村	碧桂园印象花城	三期5/7座	359	建面81-101	16000-18000/带装修	老带新转介成交 双方各送5年物 业管理费
2017-4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	星英半岛	御岛7栋	87	建面95	15000-16000/毛坯	——
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2404套			

三水：网签量环比涨幅超300% 均价回升至8000元/m²

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**增加312%**，成交套数环比**增加277%**，成交均价环比**上涨59%**。
- 本周，万景豪园、恒大等盘签约量均超60套以上，是市场成交量上行的重要支撑。河口片区瀚洋居再度开卖，去化率仅4成。

三水：重点个盘开卖

【瀚洋居2017-4-15开盘情况】

推售

售罄



■推售货量：6座，24层/2梯6户，共138套；

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	79-108	11997
套数 (套)	138	138

■推售价格：6000-7000元/m²（毛坯）

■折扣优惠：登记享98折

■开卖情况：当日成交40%（约55套）

■客户构成：广州客4成，三水3成，其他3成

■备注：本次推售的6座与5座户型相似，客户以广州客为主。

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	参观样板房转发项目信息至朋友圈集印花，可获哈根达斯雪糕一杯
	瀚洋居	现场活动	6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	中国新歌声试音赛
	保利中央公园	现场活动	8座商铺开卖

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：市场依旧低迷 美的明湖即将入市

高明周度成交走势



- 本周高明成交面积环比**增加107%**，成交套数环比**增加132%**，成交均价环比**上涨40%**。
- 本周高明整体成交量上涨，但市场依旧处于低迷状态，另外本周美的鹭湖别墅网签价近两万，对高明市场均价有明显的拉动。美的明湖10-13栋已领预售证，预计将会在近期开卖，相信会对未来高明市场有一定的拉动。

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	美的明湖VR科幻体验展
	碧桂园联丰天汇湾	现场活动	缤纷复活节派对
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	活动消息	鹭湖半山温泉、川茶场、探索王国即将开放

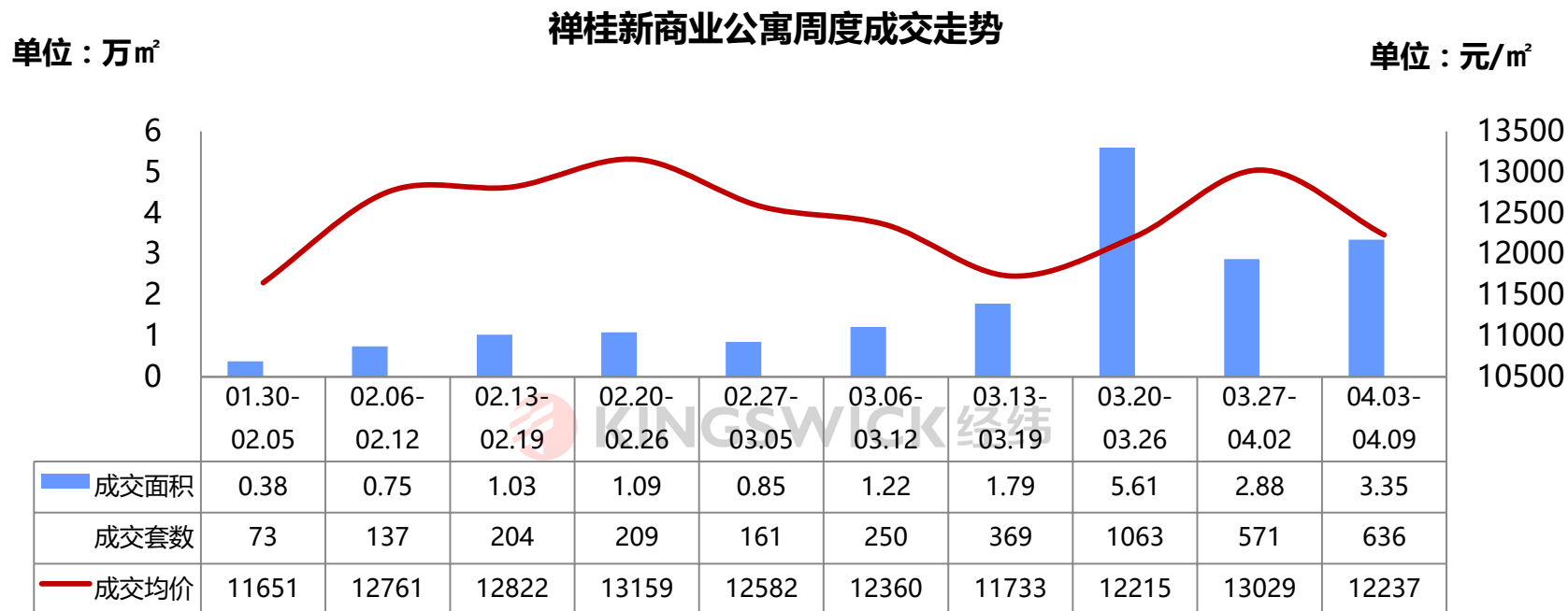
 KINGSWICK 经纬

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	美的明湖	10-13座	440	108-143	7800-9000/毛坯	1万抵3万
2017-4月	银豪富隆湾	1-3座	372	90-120	6000-7000/毛坯	——
合计			812套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：智汇广场二手联动拉动成交



- 本周成交面积环比**增加16%**，成交套数环比**增加11%**，成交均价环比**下跌6%**。
- 新城的智汇广场在一二手联动的带动下，本周网签超120套房，提振了新城的成交；另本周六御堡国际新开2座公寓，预计下周将迎来大量网签。

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	新城	智汇广场	123	6300	带装修, 带返租
2	千灯湖	联海国际	90	5440	含LFOT
3	千灯湖	万科金域中央	61	4099	LOFT, 带装修
4	季华西	卓远广场	42	1270	——
5	旧城区	越秀可逸新势力	40	1906	带装修; 带返租
6	城南	苹果公馆	37	1404	LOFT
7	南庄	汇博国际广场	36	2445	含LOFT
8	南庄	绿岛明珠	30	1162	——
9	旧城区	兆阳O立方	22	1087	LOFT, 部分带装修
10	城南	美誉紫薇花园	21	856	LOFT
合计			502	25967	——

(备注：由于网站调整，本周暂无交易金额数据)

4月15日御堡国际开卖2座公寓



- 地址：佛山市南海桂城石龙北路15号
- 占地面积：7万m² 建筑面积：24万m²
- 推售情况：本次新推2座哈佛公社，2梯22户，产品涵括43-88m²，共242套。
- 开卖情况：均价12000-12500元/m²（带装修）
- 开盘折扣：98*99*99折
- 成交及客户情况：当天成交173套，占推售量的71%；客户约90%来自广州
- 营销动作：一二手联动

御堡国际户型图

2座
17单元

创意空间 鉴赏

建筑面积: 43.20m²
套内面积: 31.52m²



HAVARD 哈佛公社

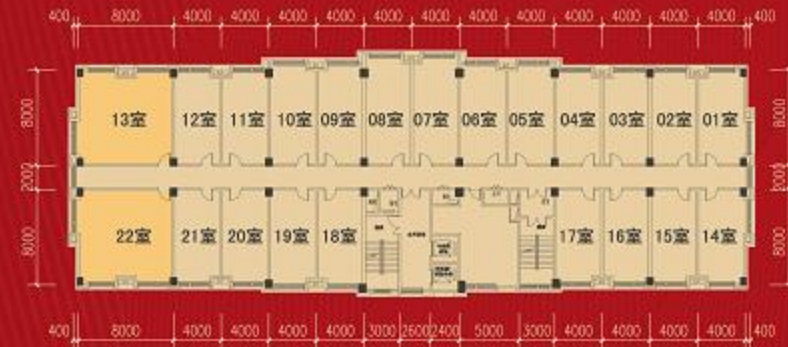
[灵活实用]
罕见3.6米层高，4米大开间，开间格局随心布置。

[开阔视野]
自然通风，一流采光，南观生态园区美景，四季宜人。

[高素质社区]
中山大学、哈佛医学院等团队进驻在旁，精英圈层汇聚。




43m²户型



演绎
方案一

[创变工作室]


3.6米层高，享受阔绰空间
灵活创变商务。



演绎
方案二

[快租双钥匙]

高效利用，买一得二
精打细算投资秘诀。



88m²户型

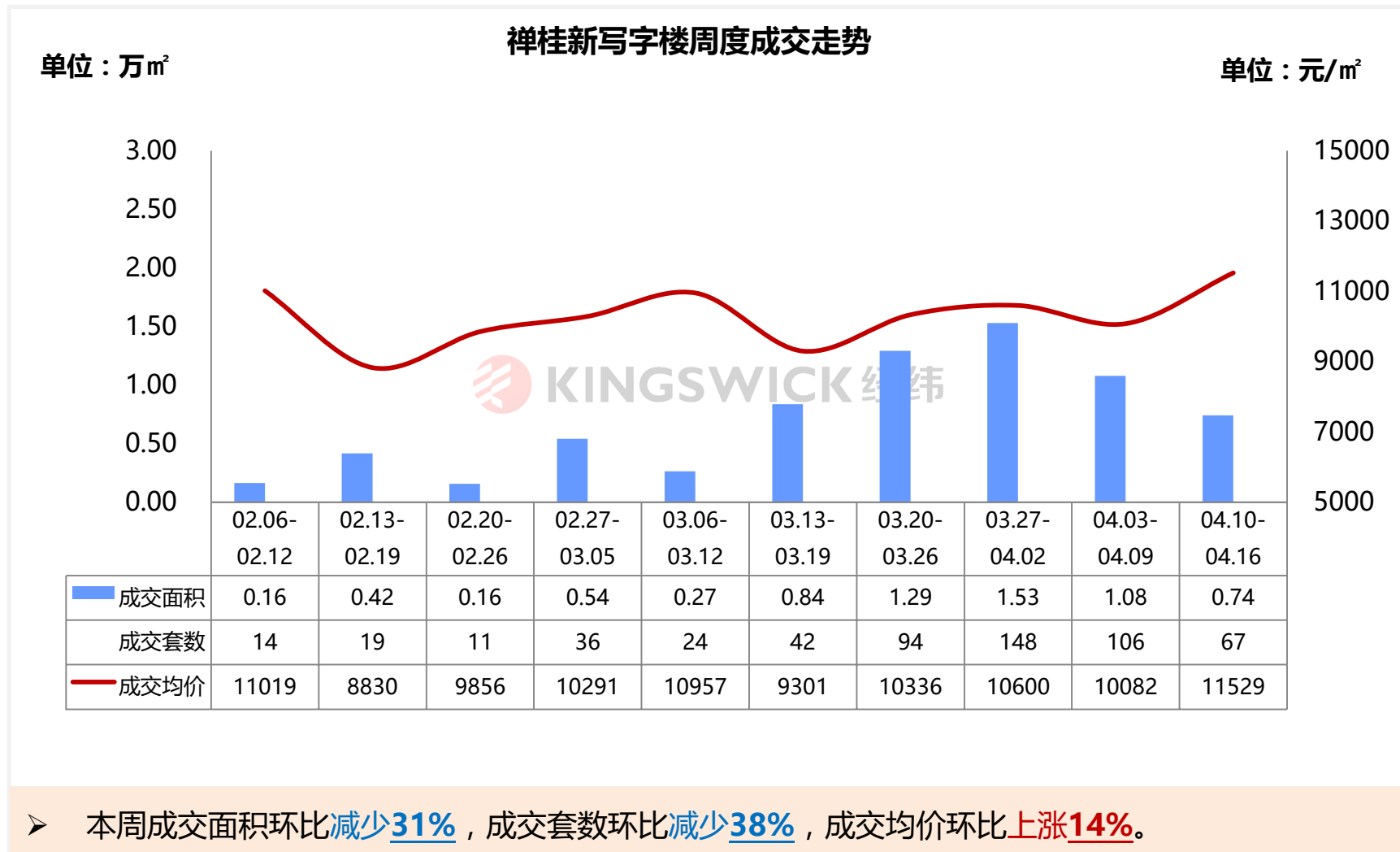
御堡国际样板房



御堡国际现场图



写字楼：市场平走 成交平淡



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	桂城	中汇大厦	21	1033	——
2	千灯湖	南海万达广场	19	2038	——
3	平洲	嘉邦国金中心	8	1777	——
3	平洲	御堡国际	8	967	集体土地
5	平洲	创越时代· 文化创意园	5	544	——
6	季华东	佛山万科广场	2	434	——
6	平洲	天安中心	2	306	——
8	季华东	佛山绿地中心	1	102	——
8	平洲	方舟一号	1	223	——
合计			67	7422	——

(备注：由于网站调整，本周暂无交易金额数据)

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