




佛山首套房贷利率再上浮 广佛周度住宅网签向好

KINGSWICK

广佛周报第39期 (2017.11.27-2017.12.03)

 经纬市场研究中心 2017年12月04日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

经纬以稳健的经营作风及创新的服务意识，创造了卓越的市场业绩，秉持“突破空间、创意无限、以人为本、团队效能”的发展理念，驰骋房地产行业28载，始终致力于为全国房地产开发企业提供全方位系统化的专业服务。



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUD 【I】

宏观背景

广州住宅基准地价增长33.86% 佛山首房贷利率最高上浮20%

摘要：广东2020年将建60个海洋特色小镇；广州地铁8号线北延段拆解为两条线；黄埔港将崛起超600米双子塔。

广东海岸带发展规划出炉 2020年将建60个海洋特色小镇

《广东省海岸带综合保护与利用总体规划》已于近日正式实施。规划显示，至2020年，广东将建设60个海洋特色小镇和150个特色渔村。

规划显示，广东将打造广州番禺沙湾镇、珠海香洲万山镇、江门新会崖门镇等一批以沙滩、滨海湿地、海岛等为特色的海洋小镇，到2020年广东省海岸带地区共建成60个海洋特色小镇。

同时，广东还将打造渔业开发型、渔业文化型、休闲渔业型等多种模式的特色渔村，到2020年广东省海岸带地区共建成广州南沙横沥镇冯马三村、江门台山斗山镇浮石村等150个美丽渔村。至2025年，广东沿海将建设70个海洋特色小镇和160个特色渔村。

此外，广东还将加强海上丝绸之路文化遗址调查与保护，结合南粤古驿道保护与利用工作，将黄埔古港、樟林古港、台山海口埠和徐闻古港打造成为“海上丝绸之路”重要出海口纪念地，带动区域经济发展。

珠江时报 2017-11-30

经纬点评：《规划》是全国首个省级海岸带综合保护与利用总体规划，将基于广东省海岸带自然资源禀赋和承载能力、产业基础和发展潜力，以海岸线为轴，构建“一线管控、两域对接，三生协调、生态优先，多规融合、湾区发展”的海岸带保护与利用总体格局。其中粤港澳大湾区规划建设国际航运中心、全球重要的海洋产业聚集区等，协同广东沿海的其他七个湾区，共同构建海岸带湾区发展新格局。

广州调整各类土地基准地价 住宅基准地价增长33.86%

11月27日，广州市国土规划委召开听证会，对广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果进行听证，并对广州11个区的基准地价进行了调整：商服(首层楼面地价)、办公、住宅、工业基准地价水平分别调至10602元/平方米、4356元/平方米、7938元/平方米、988元/平方米，比现行基准地价(价格基准日2015年1月1日)分别增长27.38%、16.97%、33.86%、16.24%。

此次基准地价成果新增加了公共服务用地基准地价。具体而言分成两类，第一类包括机关团体用地、新闻出版用地、科教用地、医卫慈善用地、文体娱乐用地等项目用地，这类用地和办公用地的利用特点更相似，基准地价定为3052元/平方米；第二类是用于城乡基础设施的用地，包括公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等项目用地，这类用地和工业用地的利用特点更相似，基准地价定为1047元/平方米。

南方都市报 2017-11-28

经纬点评：基准地价反映了土地市场中地价总体水平和变化趋势，并为各级政府在土地使用权有偿出让时提供依据，也为土地使用者之间转让时提供参考依据。广州基准地价有较高增幅，其中宅地增幅最大，体现了随着广州的城市建设发展、经济社会快速发展，土地价值越来越高。而基准地价提高，会在一定程度上影响到地价，但不会是直接的影响，土地最终的成交价，还与市场需求、地块区位、区域规划定位及周边配套密切相关。

地铁8号线北延段拆解 均禾片区将结束没地铁的历史

今年3月获得国家批复的地铁8号线北延段（白云湖-广州北站）有了新调整，线路预留拆解条件，未来分成两条线：江府站以南属于8号线，广州北站至江府站单独成为另一条新线，两条线在江府换乘。新线的完整走向暂未公布，已明确的一端是广州北站，往市区方向如何延长尚未明确。

广州地铁总规划师欧阳长城明确：8号线北延线拆解段要经过均禾，明年将申报建设规划，马上进入建设程序，将彻底解决均禾片区没有地铁的历史。

拆解后，8号线由万胜围至江府，江府至广州北站将成为另一条新线的一部分，彼此在江府换乘。从江府站往市区方向，有规划中的普铁棠溪站、广州火车站两大对外交通枢纽，目前暂无地铁线路直接连起这两个火车站。

广州日报 2017-11-14



经纬点评：地铁8号线拆解优化了地铁线路的运行。新线路要经过均禾片区，结束区域无地铁的历史，有助提升区位价值，加速片区发展；而新线路往市区方向若能串联起棠溪火车站与广州火车站两大对外交通枢纽，加上广州北站，三大铁路交通枢纽连成一线，对广州北部区域将产生巨大的聚集效应。

广州再添一家国有租房平台 承担政策性租房保障功能

继珠江实业和越秀城建之后，11月30日，广州市城投集团也宣布成立专门的租房公司，未来将通过多种手段新建和筹集10万套房源用于政策性租房保障。

城投集团本次新成立的租房公司为广州城投住房租赁发展投资有限公司，该公司将作为城投集团专门开展住房租赁业务的平台。该平台将主要承担政策性的租房保障建设管理功能。房源筹措的来源，城投集团相关负责人表示，目前会立足于先盘活市层面的公房，下一步会通过诸如三旧改造和新建等多种方式增加房源，初步计划会筹集和建设10万套左右，这些房源将和市场上各种开发商现有的房源功能错开，以政策性的保障房为主，不会一味追求盈利。

南方都市报 2017-12-1

经纬点评：《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》中，要求扶持住房租赁企业，成立广州住房租赁发展投资有限公司。目前加上城投在内，广州已经先后成立了3家国有住房平台，该平台未来会承担一些保障房项目，通过提供房源起到稳定租金、稳定市场的作用。

穗修订房屋征收补偿办法 将探索“安置房银行”

广州市府常务会议审议通过了新修订的《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》，与原《实施办法》相比，主要进行了四个方面的修改：

- ◆ **对社会稳定风险评估工作进行了细化**：规定了社会风险稳定评估的评估原则和评估内容，设置了风险等级及其运用，同时明确该项工作可委托第三方机构开展。
- ◆ **实行统一的搬迁时限奖励标准**：奖励标准设置为“被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅市场价格的15%以内”，给予同一时段内签约的被征收人每平方米同等价格的奖励。
- ◆ **新增了有关政府征收安置房制度的相关规定**：设置了征收安置房建设条款，规定市、区政府应多渠道建设、筹措征收安置房，并探索建立“安置房银行”用于各征收项目的补偿安置。
- ◆ **进一步明确了征收补偿的内容**：明确“征收非住宅房屋的，房屋征收部门应当支付搬迁费、临时安置费。其中，搬迁费包括机器设备的拆卸费、搬运费、安装费、调试费和搬迁后无法恢复使用的生产设备重置费等费用”。

广州日报 2017-11-30

经纬点评：广州的城市建设发展的推进，旧城区拆迁安置不可避免，完善的征收与补偿办法，合理的补偿奖励标准，都有助推动征收工作的进度，有助加快城市建设发展。

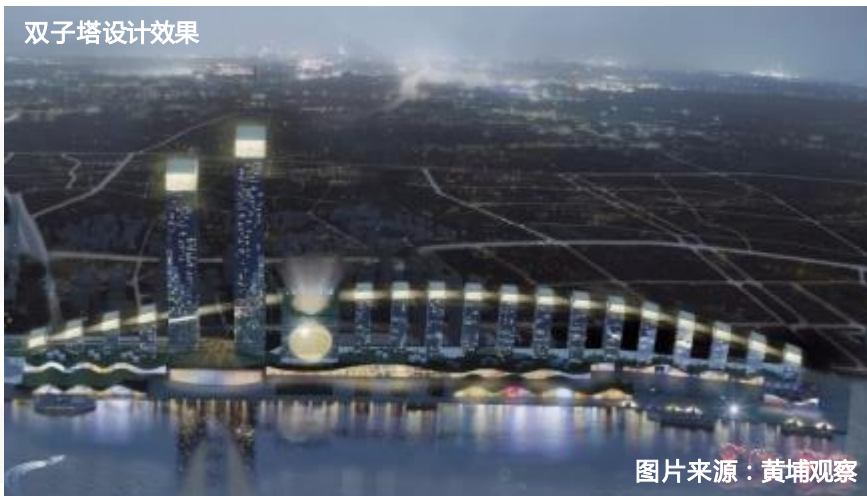
黄埔港发展邮轮经济建超600米双子塔 打造广州又一城市客厅

对标世界一流、超600米的双子塔或将崛起在广州东部的黄埔港，打造广州又一个“城市客厅”！

日前黄埔区、广州开发区举办黄埔港码头转型改造项目、黄埔港国际邮轮项目签约活动。广州开发区黄埔临港经济区管委会、广州港集团客运服务有限公司、太湖国际邮轮有限公司就黄埔港国际邮轮项目签署开展黄埔港国际邮轮航线合作意向书。据透露，投放2.5万吨级“辉煌号”邮轮、开设多条国际邮轮旅游线路是其中部分款项，打造国际航运中心。

此外，国瑞置业有限公司与广州港集团签订合作协议，拟投资500亿，利用广州港集团黄埔老港的1000米岸线及土地资源，参与黄埔港码头转型改造，将该地块打造成集总部经济、现代金融、科技创新、人力资源、港航服务、高端商贸等于一体的现代城市综合体。

广州日报 2017-11-29



经纬点评：邮轮经济是港口转型的重要一极，未来，南沙港与黄埔港邮轮码头协同发展，将形成双邮轮母港的驱动效应，进一步巩固广州作为国际航运中心的竞争力。黄埔港现正致力转型升级，打造广州第二中央商务区，建设世界级滨水区，双子塔的规划建设，将成为区域标志建筑，为区域经济带来“头羊效应”，成为吸引企业总部进驻的新焦点。

佛山首套房贷利率最高上浮20% 放款时间再延长

融360金融平台最新统计的佛山房贷政策显示，统计中的9家银行中，除了仅有一家执行上浮5%标准外，已经有5家对首套房贷执行上浮10%标准，有3家执行上浮15%-20%不等。

南都记者昨日走访各大银行发现，目前佛山首套房贷利率执行10%-15%上浮区间已趋于常态，有银行首套房利率上调至20%。而此前相对稳定在上浮10%标准的二套房贷款政策，也在四季度以来继续收紧，不少银行的利率上浮至15%-30%不等。

同时收紧的还有放款时间，南都记者从走访的各大银行工作人员的回答得知，大部分银行的房贷业务还在正常运行和接受办理，但放款时间不一，或需要3个月甚至更长。有银行回应，由于额度等原因，“现在办理的话，有可能要明年上半年才可以放款，甚至更久。”

南方都市报 2017-11-29

佛山部分银行一二套房贷利率上浮情况

银行	首套房利率	二套房利率
邮储银行	上浮5%	上浮15%
汇丰银行	上浮10%	上浮15%
建设银行	上浮10%	上浮10%
工商银行	上浮10%	上浮20%
南海银行	上浮10%	上浮30%
交通银行	上浮10%	上浮15%
广发银行	上浮10%	上浮15-20%
农业银行	上浮10%	上浮15%
中国银行	上浮15%	上浮20%
兴业银行	上浮15%	上浮20%
浦发银行	上浮20%	上浮20%

数据综合融360和南都走访
统计日期截止11月28日

经纬点评：佛山自5月份以来，房贷利率出现多次上浮，放款时间也渐拉长。11月下旬住建部表示“楼市调控不喘气不歇脚”，其中防范金融风险是一重要环节。政策不放松，加上年末银行普遍贷款额度不足，因而房贷利率上浮及放款时间再延长成为常态。不过年后银行将有新一批额度的供应，房贷压力有望得到缓解。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

保利连夺广州两地块 三水新城挂牌巨无霸将建地标

摘要：广州地铁官湖车辆段地块成交刷新增城总价纪录，白云石井羽绒厂“旧改”地块挂牌；尚品宅配底价拿下千灯湖商服地块，距宜家约1公里；顺德、三水、高明三区共挂牌5宗商住地。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：广州地铁底价夺增城最高价地块 地铁相关设施建设或提速



<1> 增城新塘

地块编号：增城区新塘镇地铁13号线官湖车辆段及上盖地块

交易时间：2017-12-1（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：32.33万m²

容积率：FAR≤2.8

建筑面积：82.14万m²（为商住面积，已扣除公建配套、地铁管理用房面积）

起始总价：1315517万元

起始楼面价：16015元/m²

成交总价：1315517万元

楼面地价：16015元/m²

竞得人：广州地铁

备注：

▲ 竞买人须具有10年以上地铁线网(地铁线网是指3条或以上地铁线路)建设、运营、管理经验，且该竞买人（或其全资子公司）须具有地铁上盖物业（指位于地铁站点主体结构正上方，且结构相连的物业）开发经验；

▲ 竞买人3年内作为建设单位所负责的地铁建设项目没有发生过《生产安全事故报告和调查处理条例》较大或以上安全事故，且没有因较大或以上安全事故被省级或以上政府安全生产委员会按照《国务院办公厅关于加强安全生产监管执法的通知》及各省相关规定实行挂牌督办；

▲ 竞得人在签署土地成交确认书之日起30日内与广州地铁集团有限公司就盖下站场的保护及上盖工程的设计与建设、安全保障、交通疏导、施工组织、物业管理等签订建设管理合作协议。

广州：时隔两年金融城方城内再挂商地被保利地产底价夺得



广州：保利地产低溢价夺街口宅地 刷新从化最高单价纪录



广州：中国平安低溢价夺夏茅宅地 利好板块“旧改”地块出让



富力城 (二手)
售价：2.4-2.8万元/m²

广东外语外贸大学

东江小学

夏茅汽车站

夏茅小学

农商行

白云湖

平沙立交

夏茅十一社新工业区

出让地块

<4> 白云夏茅

地块编号：白云区广花一路以东白云区蔬菜研究所地块

交易时间：2017-12-4 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：5.69万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：8.27m² (已扣除需配建体育健身中心3000m²)

起始总价：193790万元

起始楼面价：23430元/m²

成交总价：194790万元

楼面地价：23551元/m²

竞得人：中国平安

备注：

- ▲ 竞得人须在广州市白云区办理工商注册和税务登记；
- ▲ 竞得人须按规划和白云区文广新局的要求实施建设 (含通水、通电及基本装修) 白云区全民健身活动中心，并按照出让合同的有关规定同步完成建设，通过相关部门验收后同步无偿移交白云区相关部门使用，包括在出让地块内配建体育健身中心，建筑面积3000平方米；
- ▲ 受让人须同步建设宗地红线范围内的规划城市道路、绿地以及室外健身活动场地等，按相关规定同步无偿移交广州市白云区政府相关部门。

佛山：尚品宅配底价拿下干灯湖定向产业商服地



<1> 南海干灯湖

地块编号：TD2017(NH)WG0010

交易时间：2017-11-30（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：1.50万㎡

建筑面积：7.94万㎡

起始总价：17115万元

成交总价：17115万元

成交楼面价：2157元/㎡

溢价率：0%

竞得人：佛山维尚家具制造有限公司（尚品宅配）

备注：

- ▲ 一年内引入一家从事计算机软硬件开发、互联网信息服务类企业；
- ▲ 该企业的股东须为高新技术企业并持有省级或省级以上的“高新技术企业证书”，同时为2016年或2017年国家工业和信息化部核定的智能制造试点示范项目企业；
- ▲ 该企业在南海区第一年纳税总额不少于2.5亿元，往后三年内每年以10%递增。

佛山：深圳尚模&顺德凯利联合体竞得大良商住地



<2> 顺德大良

地块编号：TD2017 (SD) XG0025

交易时间：2017-12-4 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：4.2万 m^2

容积率： $1.0 \leq FAR \leq 3.5$

建筑面积：14.72万 m^2

起始总价：51512万元

成交总价：60500万元 (未达最高限价)

成交楼面价：4111元/ m^2

竞得人：深圳市尚模投资集团有限公司联合佛山市顺德区凯利华良建设发展有限公司

备注：竞得人所承诺的自行销售人才住房由竞得人自行销售，销售价格不得高于11800元/平方米；所承诺的配建商品住房建成后须连同规划条件要求其相对应配套的地下小汽车停车位和地下自行车、摩托车停车位一并将产权无偿移交给顺德区国有资产监督管理办公室或其指定的单位。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：白云石井羽绒厂“旧改”地块挂牌 出让条件宽松



<1> 白云石井

地块编号：白云区石井镇石潭路444号
地块

交易时间：2017-12-28（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：4.56万 m^2

容积率：FAR \leq 3.66

建筑面积：13.43万 m^2

起始总价：292872万元

起始楼面价：21810元/ m^2

备注：

▲竞买人可以单独申请，也可以联合申请；

▲竞买人在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金。

佛山：容桂两公园旁出商住地 设最高限价及最高无偿配建面积



<1> 顺德容桂

地块编号：TD2017 (SD) XG0027

交易时间：2017-12-29 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：2.2万m²

容积率：1.0 ≤ FAR ≤ 3.0

建筑面积：6.59万m²

起始总价：40840万元

起始楼面价：6200元/m²

最高限价：72458万元 (楼面价：11000元/m²)

最高无偿返还配建面积：15000m²

备注：

- ▲ 达到无偿返还最高面积后，竞买方式转为竞自行销售人才专卖房面积，销售价格不得高于11800元/m²。
- ▲ 所承诺的配建无偿返还政府商品住房及其按规划条件要求相对应配套地下小汽车、自行车、摩托车停车位建成后，须无偿将产权移交指定单位。

佛山：勒流挂牌年度第二块商住地 计容建面超18万方



<2> 顺德勒流

地块编号：TD2017 (SD) XG0028

交易时间：2017-12-29 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：5.87万㎡ (A区5.24万㎡，B区0.63万㎡)

容积率：A区：1.0 ≤ FAR ≤ 3.0

建筑面积：18.32万㎡

起始总价：93448万元

起始楼面价：5100元/㎡

最高限价：201554万元 (楼面价：11000元/㎡)

备注：

- ▲ A区为商住用地，B区为公园与绿地用地；
- ▲ 当达到最高限价后，竞买方式转为竞配建无偿移交政府的人才住房；
- ▲ 竞得人承诺配建的无偿返还政府人才住房及其按规划条件相对应配套的地下小汽车、自行车和摩托车停车位建成后产权须无偿移交指定单位。

佛山：三水北站正北地块挂牌 定位发展为三水城市新地标



<3> 三水新城

地块编号：TD2017 (SS) WG0054

交易时间：2017-12-28 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：14.33万m² (A区：7.87万m², B区：5.15万m², C区：1.31万m²)

容积率：A区：FAR≤3.2

B区：1.0 < FAR≤2.9

建筑面积：40.11万m²

起始总价：61500万元

起始楼面价：1533元/m²

备注：

- ▲ A区为办公及商业配套，B区为住宅及商业配套，C区为城市道路；
- ▲ 拿地后6个月内，需引进6家总部经济企业，2家上市企业总部，1家博士后工作站；拿地5年内需引进50家独立核算法人企业，至少5家外资企业；
- ▲ 需配建城市道路、公交首末站、公园绿地和架空城市公共景观广场等公共设施；
- ▲ 须以高层写字楼6480元/m²、超高层写字楼7280元/m²的价格出售建筑面积不少于3万m² (超高层2万m², 高层1万m²)；
- ▲ 须自持建筑面积不少于2万m²超高层办公物业，自持年限不少于10年；
- ▲ 须建设人才住房建筑面积不少于6万平方米，建成后承诺人才住房按照 8800 元/m²销售。

佛山：更合靠山低容积率商住地挂牌



<4> 高明更合

地块编号：TD2017(GM)WG0053

交易时间：2017-12-29 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：7.31万㎡

容积率：1.0≤FAR≤2.13

建筑面积：15.57万㎡

起始总价：27410万元

起始楼面价：1761元/㎡

最高限价：41115万元 (楼面价2641元/㎡)

备注：

- ▲ 地块价格设置最高上限，当达到最高限价后转为竞配建人才住房建筑面积。
- ▲ 建筑控高：≤48米。

佛山：荷城三洲挂牌明年首宗地 地块连接两期高明碧桂园



<5> 高明荷城

地块编号：TD2017(GM)WG0054

交易时间：2018-1-10（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：3.37万㎡

容积率：1.0≤FAR≤2.2

建筑面积：7.41万㎡

起始总价：25265万元

起始楼面价：3409元/㎡

最高限价：40761万元（楼面价：5500元/㎡）

备注：

▲ 地块价格设置最高上限，当达到最高限价后转为竞配建人才住房建筑面积。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



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/㎡)
广州	2017/12/28	白云	白云区石井镇石潭路444号地块	住宅	4.56	≤3.66	13.43	29.29	21810
佛山	2017/12/5	顺德	佛山市顺德区北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块	商住	9.18	1.0-2.5	22.96	12.85	5600
	2017/12/11	顺德	佛山市顺德区大良新城路以东、逢沙河以南地块	商住	5.33	1.0-2.8	14.93	13.14	8804
	2017/12/21	顺德	佛山市顺德区陈村镇新城南区南片区06-C-25地块	商服	0.99	1.0-3.8	3.76	0.98	2601
	2017/12/21	高明	佛山市高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	商住	2.99	1.0-3.0	8.98	1.71	1900
	2017/12/26	南海	南海区里水镇里水大道南东侧地段	商住	1.99	1.0-3.0	5.96	5.77	9681
	2017/12/28	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块五	商住	14.33	≤2.8	40.11	6.15	1533
	2017/12/29	顺德	佛山市顺德区容桂容里居委会容奇大道东27号地块	商住	2.20	1.0-3.0	6.59	4.08	6200

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	2017/12/29	顺德	佛山市顺德区勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一地块	商住	5.87	1.0-3.5	18.32	9.34	5100
	2017/12/29	高明	佛山市高明区更合镇（合水）陀塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	1.0-2.13	15.57	2.74	1761
	2018/1/10	高明	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	3.37	1.0-2.2	7.41	2.53	3409

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



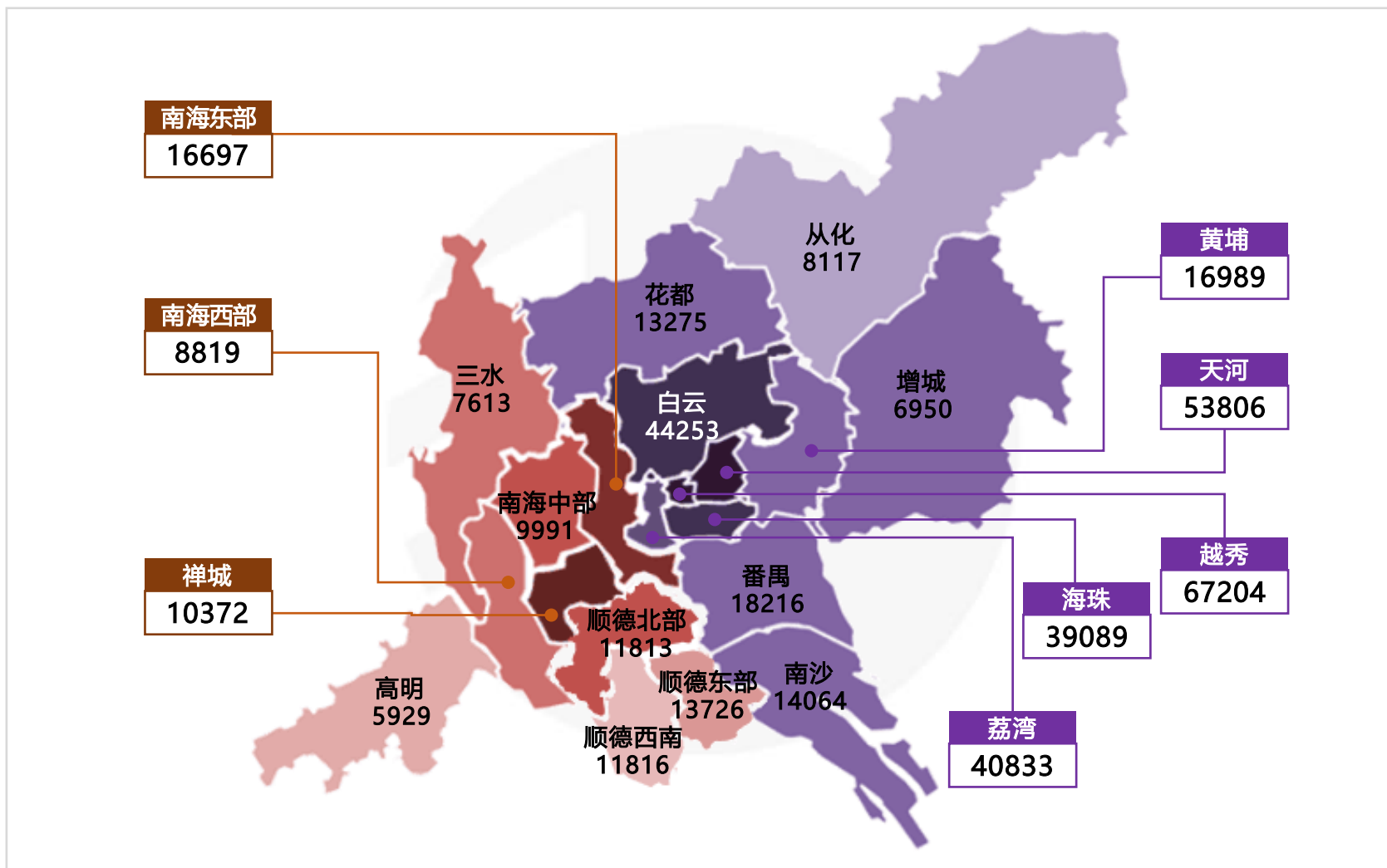
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州网签居高位佛山环涨 十一盘推新整体去化一般

摘要：本周广州一手住宅网签逾三千套，佛山一、二手网签量同步上行；广州仅两盘推新市场冷清；佛山9盘推新逾1500套货，多盘开放营销中心。

本周广佛两地各区网签均价对比





3.1 | 广州住宅市场 |

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

连续两周高位网签 两盘推新去化一般

摘要：住宅供应量回落，连续两周网签三千套以上，均价重上1.8万关口；华发荔湾荟、绿湖国际城加推226套新货

住宅新批预售：供应面积环减约73% 四区供应不足千套

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	龙湖首开·天宸原著	自编栋3、4号楼	2	50	6673
	新世界东逸花园	天府路31、33号	2	20	3356
	天河金茂广场	自编7号楼	1	50	6196
增城	保利合锦领秀山	合苑五街1-7号(单), 合苑六街9-29(单)	16	16	2573
	保利小楼大院	望水街1-12号、26-36号(双号)	18	33	5034
	保利立方	自编号住宅6#	1	120	12519
黄埔	万科幸福誉	L14、L15栋	2	385	33101
	万科尚城	自编A1栋	1	50	4103
南沙	越秀滨海御城	12#、14#楼	2	180	21851
合计			45	904	95406

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：商业供应继续回升 办公持续零供应

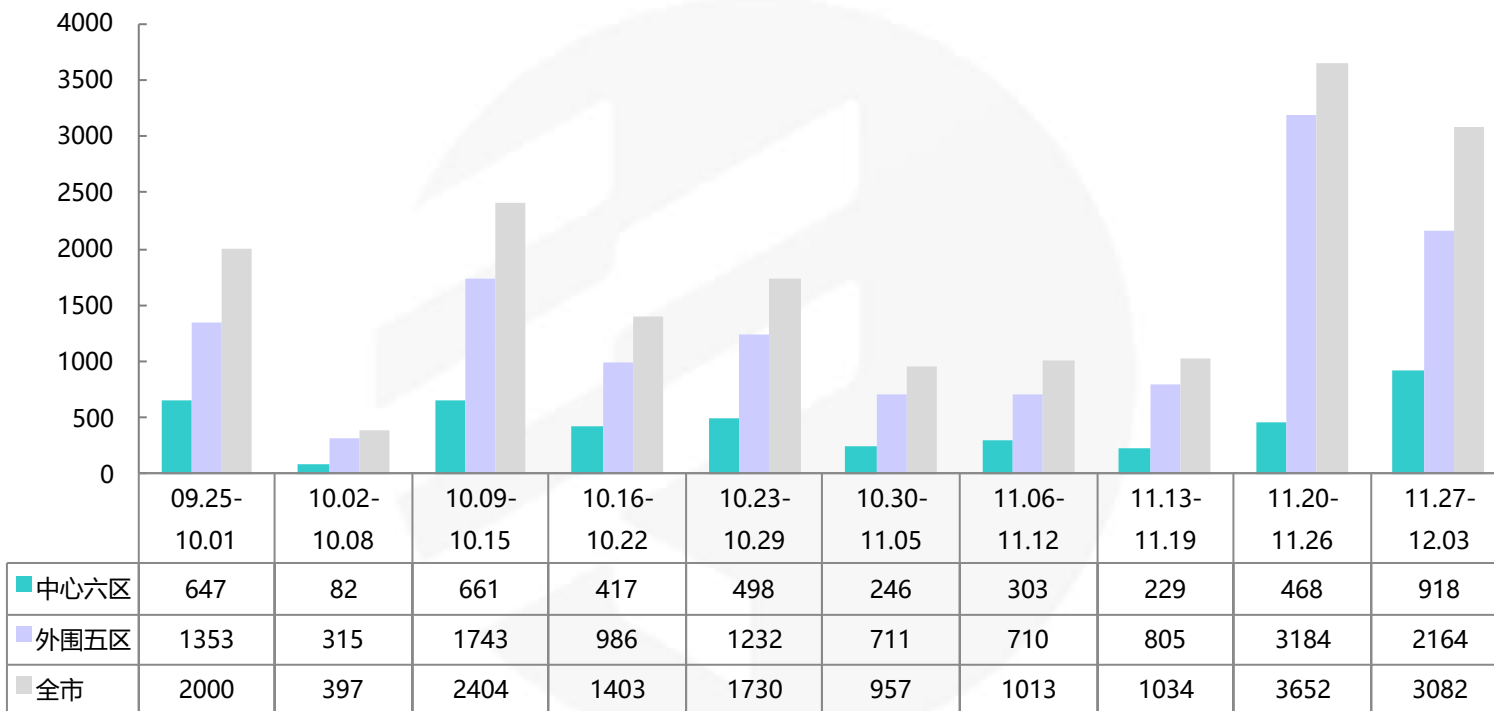
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
番禺	金龙财富广场	2-26, 52-80号商铺(双)、23, 24,26栋	31	1099	70828
黄埔	万科里享家	S8、S9	2	37	1454
南沙	越秀滨海御城	G5#楼	1	1	300
黄埔	万科尚城	自编A1栋	1	19	963
合计			35	1156	73545

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：中心区网签直逼千套 全市网签维持3000套水平

近十周广州市商品住宅成交套数情况

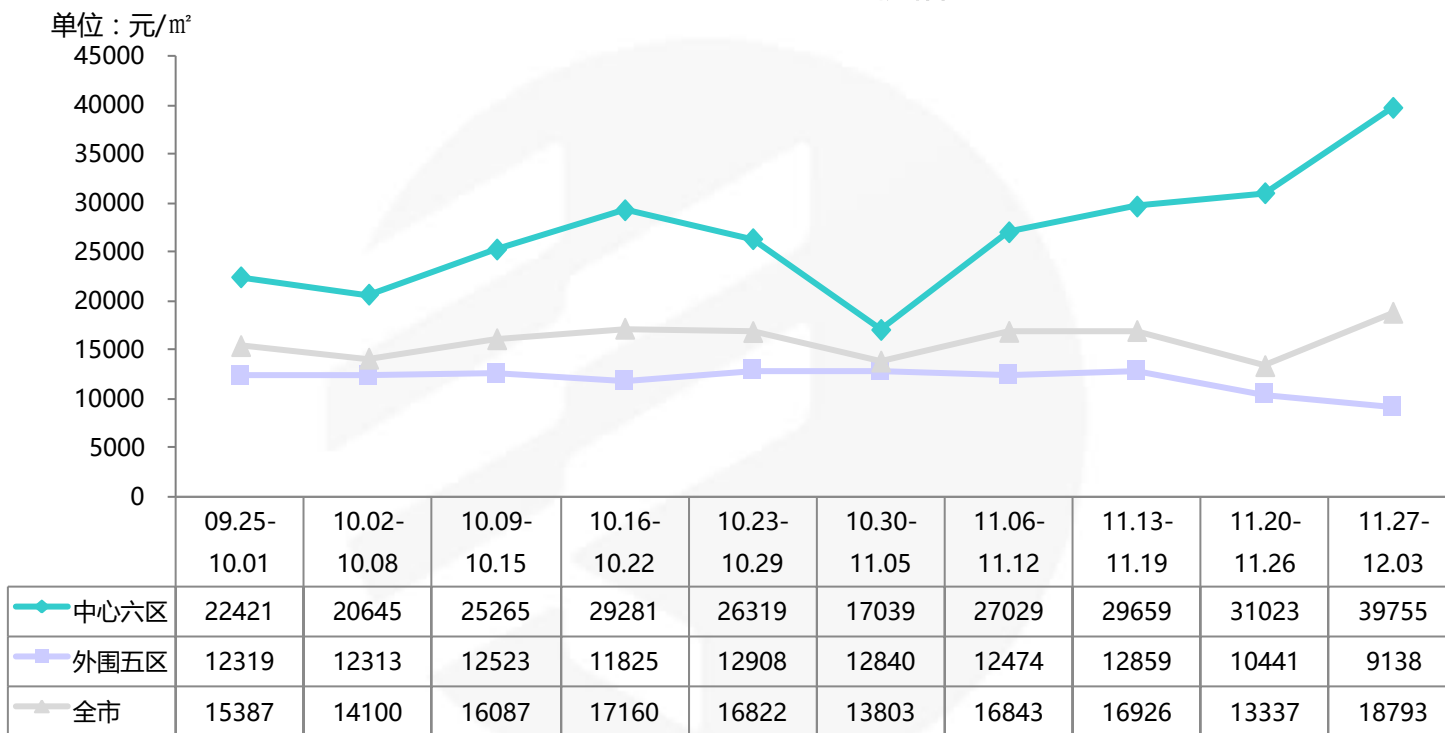
单位：套



▲ 全市网签3082套，环降15.61%。中心六区网签918套，环升96.15%，六区齐涨是主因。外围五区网签2164套，环降32.04%。本周外围环降，全市网签量回落。

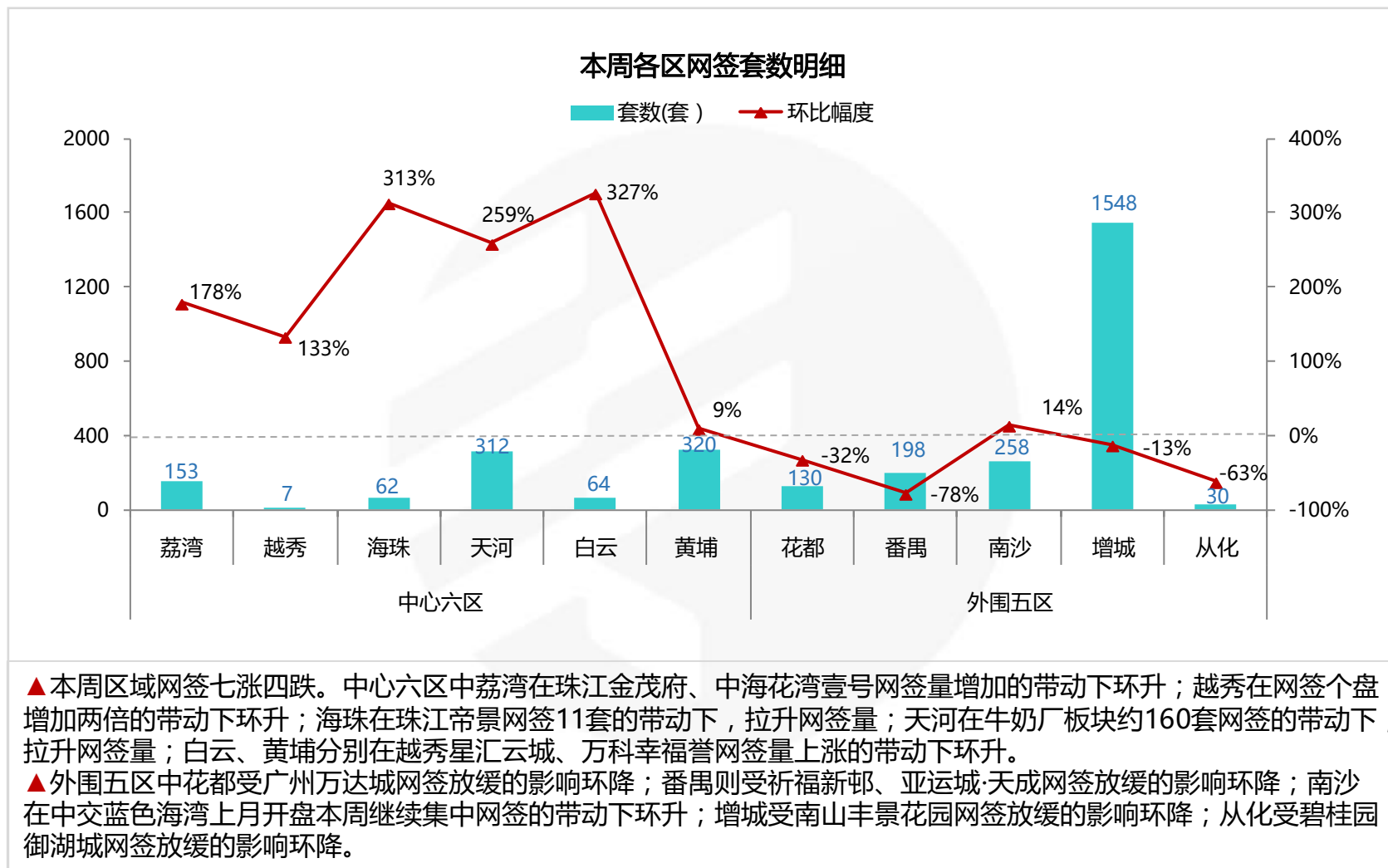
全市网签价走势：中心区网签价直逼4万/m² 全市均价创新高

近十周广州市商品住宅价格走势

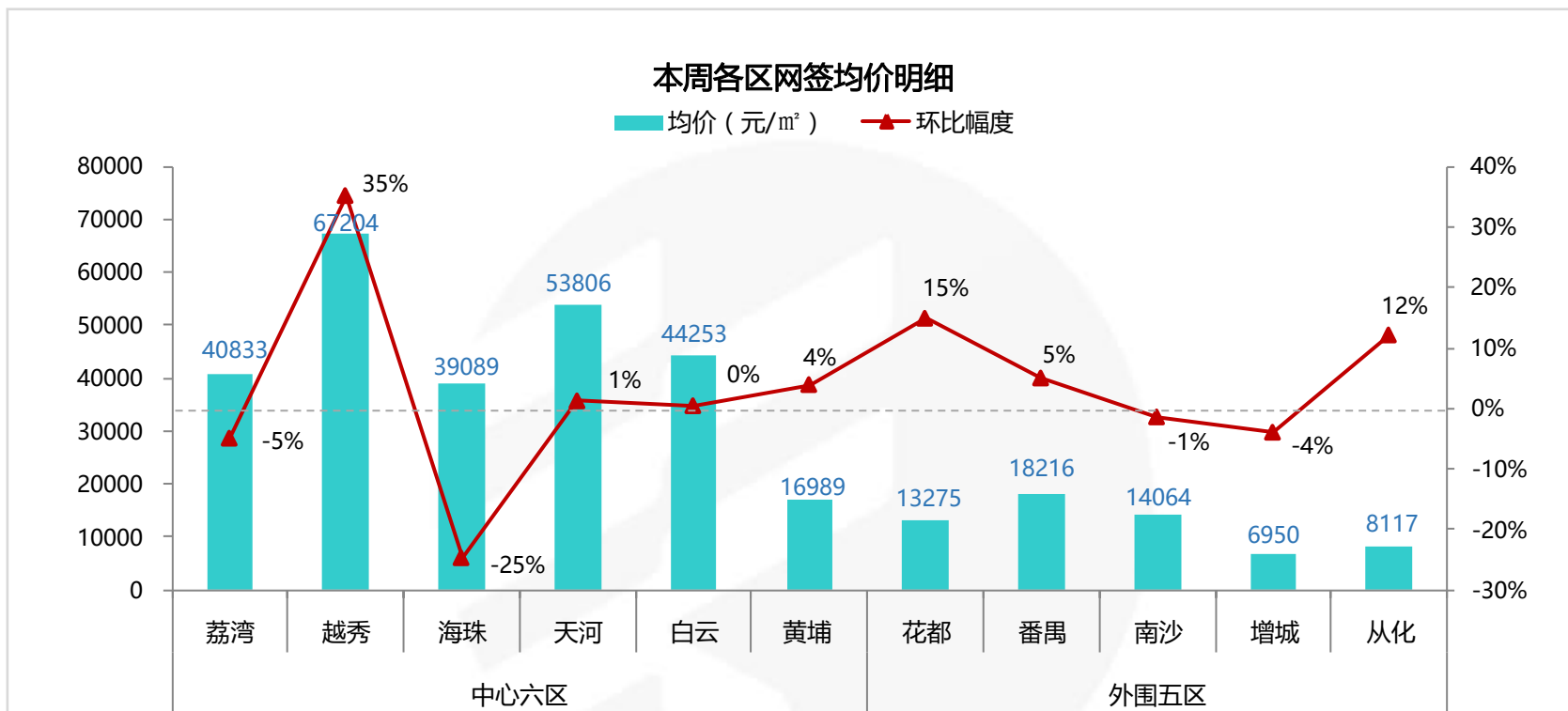


▲ 本周全市网签均价18793元/m²，环升40.91%。中心六区均价39755元/m²，环升28.15%，越秀大幅环升是主因。外围五区网签均价9138元/m²，环降12.49%。从全市来看，中心区均价环升带动全市均价上涨。

本周各区网签量对比



本周各区网签价对比



▲ 本周区域均价七涨四跌。中心六区中荔湾受网签均价不足4万/m²的个盘面积占比加大的影响环降；越秀在网签均价接近10万/m²的富力东山新天地录得网签的带动下环升；海珠在天誉半岛本周无网签的情况下，均价回落；天河在别墅网签面积占比加大的带动下环升；白云在网签均价约4.5万/m²的越秀星汇云城面积占比加大的带动下环升；黄埔在网签均价超1.7万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升。

▲ 花都在网签占主导的广州万达城网签均价环升的带动下环升；番禺在网签均价约1.7万/m²的祈福新邨面积占比减少的带动下，均价回升；南沙在网签均价不足1.4万/m²的中交蓝色海湾面积占比加大的情况下，拉低均价；增城受网签均价仅3600元/m²的赛宝花园占主导的影响环降；从化在因网签均价不足7000元/m²的碧桂园御湖城面积占比减少致区域均价回升。

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	赛宝花园	增城	572	73914	26609	3600	92	3600
2	江山时代	增城	162	13466	4842	3596	0	/
3	绿湖国际城	增城	126	12723	12780	10045	46	10014
4	中交蓝色海湾	南沙	125	13810	19102	13832	88	13844
5	祈福新邨	番禺	86	6743	11742	17413	614	17286
6	实地蔷薇国际	增城	85	9536	11470	12028	92	12006
7	万科幸福誉	黄埔	85	7233	8595	11883	57	12132
8	南山丰景花园	增城	81	9062	5437	6000	1168	5999
9	金地香山湖	增城	66	6903	6754	9784	41	9746
10	广州中航城	增城	66	6753	8513	12606	21	12694



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 (㎡)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/㎡)	上周签约套数	上周成交均价 (元/㎡)
11	龙湖首开·天宸原著	天河	60	8410	49717	59117	2	47267
12	奥园誉峯	增城	60	5431	5281	9724	44	9720
13	融创御园	增城	57	5454	6312	11573	40	11376
14	云溪四季	增城	56	4923	5405	10980	53	11285
15	广州万达文化旅游城	花都	49	5042	7125	14132	155	11539
16	招商雍华府	天河	47	5937	26164	44070	14	43404
17	万科里享家	黄埔	43	3423	5219	15247	75	15257
18	万科尚城	黄埔	42	3342	6414	19194	15	19325
19	天河金茂广场	天河	41	4979	24894	49999	15	49299
20	亚运城·天成	番禺	40	3943	6710	17018	247	16841

新推动态：12月首周楼市冷清 仅两盘加推且去化一般

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
华发荔湾荟	芳信路以西 (秀水涌以北、郭村路以南)	占地：4.2万㎡ 总建：8.6万㎡	12月2日 (加推)	95-137㎡三至四房	6栋，约40套	/	毛坯均价45000	/
绿湖国际城	增城区挂绿新城石滩广场西北向	占地：71.3万㎡ 总建：330万㎡	12月2日 (加推)	84-119㎡三房	四期4栋，186套	/	带装修14100	成交约40%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

增城：重点个盘开卖

【绿湖国际城2017-12-2推新情况】



推售货量：四期4栋，2-32层两梯六户，共186套
户型配比：

户型	小三房	大三房	合计
面积 (m ²)	84-93m ²	103-119m ²	/
套数 (套)	93	93	186

推售价格：带装修均价14100元/m²

优惠折扣：/

成交情况：成交约40%

增城：绿湖国际城四期4座户型图

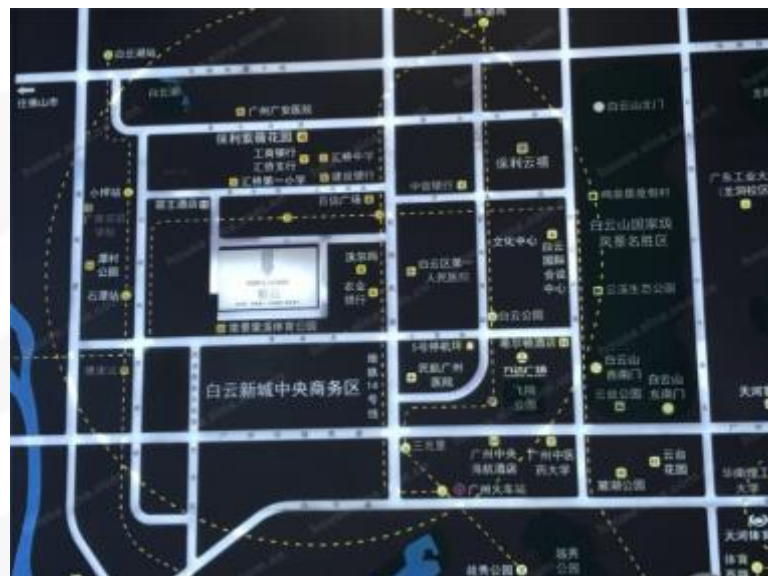


本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
白云	保利紫云	开放新样板房	项目于12月02日开放A5栋126㎡全新样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

白云：保利紫云全新样板房开放



项目位置：机场路西侧进棠乐路段

占地面积：62834m²

建筑面积：298400m²

项目基础信息：项目总共分三期开发，规划13栋高层，总套数1974套

项目动态：

▲12月02日开放A5栋126m²全新样板房

白云：保利紫云全新样板房开放



126㎡样板间

图片来源：保利紫云官微



3.2 | 佛山房地产市场 | FOSHAN REAL ESTATE MARKET

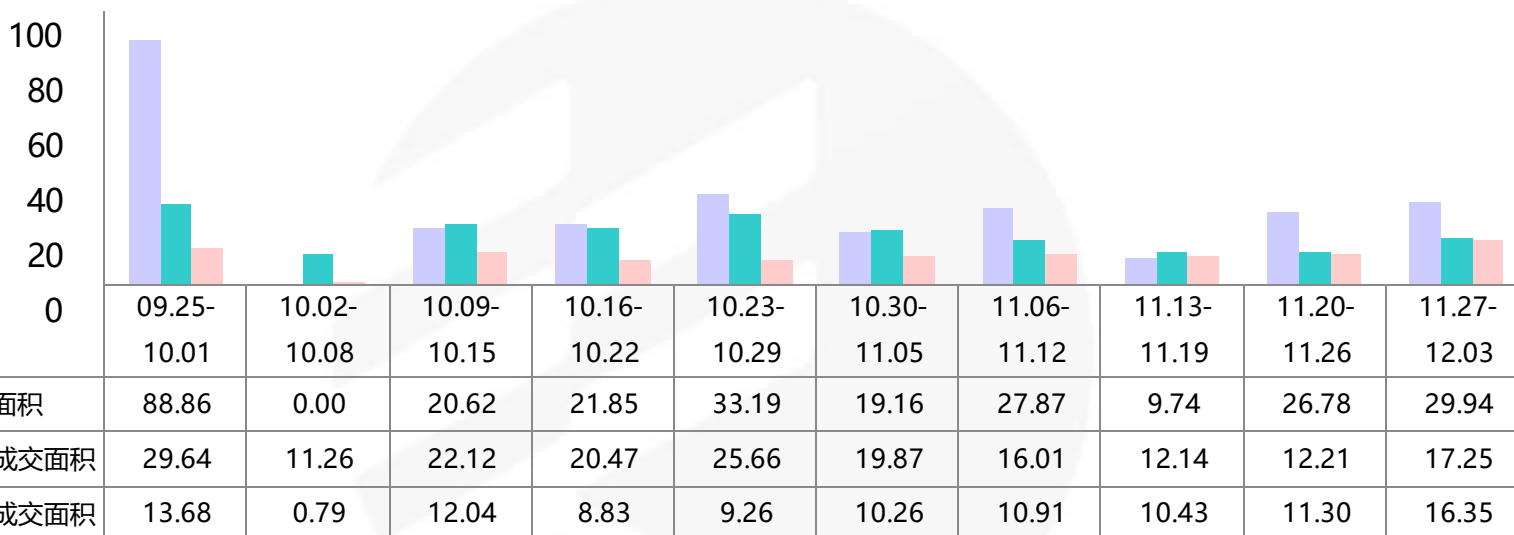
九盘推新逾1500套 绿城、恒大新项目亮相

摘要：一、二手网签量保持同步增速，均回到15万方水平。四区共9个项目加推逾1500套新货，绿城、恒大在禅城、三水的新项目均于周末开放营销中心。

住宅：一二手网签量同步上行 四区九盘推新拉开12月帷幕

单位：万㎡

佛山住宅周度供求走势

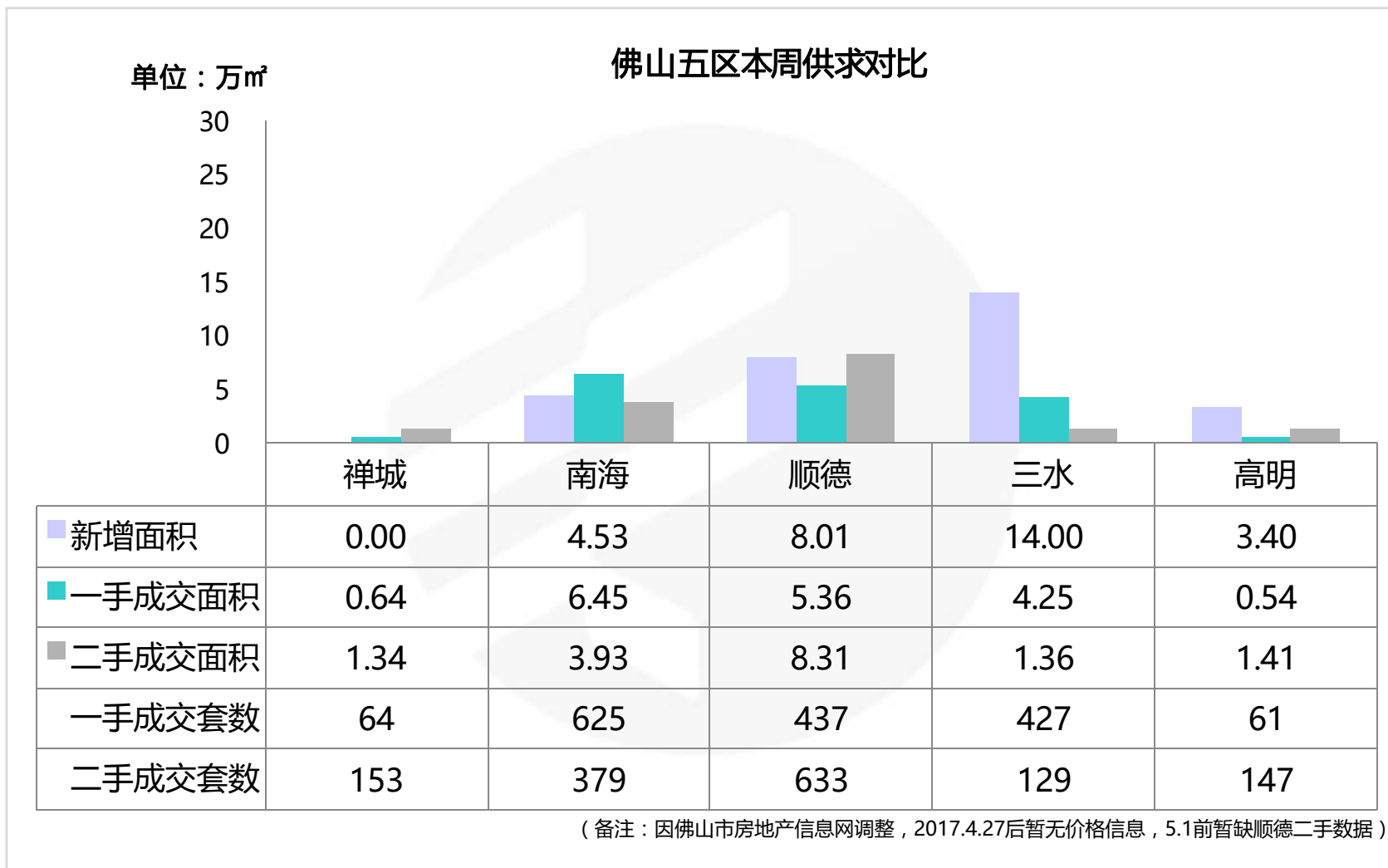


(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- ▲ 本周一手成交面积环比**增加41%**，二手成交面积环比**增加45%**。
- ▲ 经过两周低走之后，本周一、二手网签量同步上行，二手继续紧追一手，其中二手成交量时隔7周重回1000套。
- ▲ 新货市场热度持续，本周继续有多盘出击，禅城、南海、三水、高明共9个项目均有推新，但普遍推售率一般，整体仅消化不足4成。



住宅：禅城零新增 禅顺高三区一二手网签量倒挂



住宅：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)
南海	中恒海晖城	2017/11/28	54栋, 29层/2梯4户	四房/110-139	112	1.37
南海	碧桂园翡翠湾	2017/11/30	33座、34座, 22层/2梯3户	四房/125-147	132	1.85
顺德	顺德华侨城	2017/11/30	24座, 26层/2梯4户	三房 /119 四房 /137-148	100	1.31
顺德	碧桂园凤凰湾	2017/12/1	右里苑12、13座, 30层/2梯6户	三房 /91-99 四房 /107	350	3.46
顺德	碧桂园凤凰湾	2017/12/1	听涛苑6座, 30层/2梯5户; 9座, 28层/2梯6户	三房 /92-94 四房 /108-125	311	3.25
三水	鸿安御花园	2017/11/27	9座, 33层/2梯4户	三房/101-106 四房/118-140	256	2.91
三水	保利中央公园	2017/11/27	中韵花园31座, 33层/2梯4户	三房/89 四房/116-127	128	1.35
三水	盛凯尚城	2017/11/27	3座, 17层/2梯4户	三房/92-94 四房/121	64	0.69
三水	保利雲上	2017/11/27	天墅74号101-102,75号101-102,76号101-102,77号101-102,78号101-102,79号101-102,80号101-102,81号101-102,109号101-102,110号101-102,111号101-102,112号101-102,113号101-104	别墅/123-183	28	0.50

续下页



住宅：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)
三水	旭辉城	2017/11/29	7座, 32层/2梯4户, 13座, 5层/2梯6户, 21座, 5层/2梯6户	三房/86 四房/113-134	184	2.01
三水	旭辉城	2017/11/30	14座, 32层/2梯6户, 14座、15座、16座、17座, 5层/2梯6户	三房/87-103 四房/114-134	368	3.98
三水	雅居乐融创三江府	2017/12/1	3座, 32层/2梯4户	三房/96 四房/108	250	2.56
高明	恒大山湖郡	2017/11/30	4/5座, 31层/2梯2户	四房/143-144	116	1.67
高明	江滨·香格里	2017/12/1	9座1梯, 31层/2梯4户	四房/132-155	122	1.74
合计					2521	28.63

住宅：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	推售率
禅城	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/11/29	二期1座	132	四房/126-140	13000-14000/毛坯	——	68%
禅城	城北	旭辉公元	2017/12/1	9/10座(部分)	88	三房/88-106 四房/115	16000-17000/带装修	——	57%
南海	里水	保利紫山	2017/12/1	31栋	124	三房/89 四房/125-126	19000-21000/带装修	——	31%
南海	罗村	光明花半里	2017/12/1	12座	100	三房/84-90 四房/109	13000-14000/带装修	——	70%
南海	里水	金沙半岛	2017/12/2	8座	300	三房/88-89 四房/117-144	20000-22000/带装修	——	8%
三水	三水新城	保利中央公园	2017/12/2	31座	128	三房/89 四房/116-127	11000-12500/带装修	一口价	20%
三水	西南中心	观景豪园	2017/12/3	15、16座	244	三房/96-103 四房/114-127	10500-11500/带装修	一口价	49%
高明	西江新城	江滨·香格里拉	2017/12/2	9座1-3梯	330	三房/113-117 四房/127-186	9500-11000/可选带装修	99折	35%
高明	西江新城	东湖洲花园	2017/12/2	9座	101	三房/91 四房/118	9500-10500/毛坯	——	49%
合计					1547	——	——	——	37%

住宅：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	南海	绿地丽雅香榭花城	26789	303	28145	9518
2	顺德	碧桂园凤凰湾	18870	123	14177	13310
3	顺德	美的领贤公馆	9324	111	9546	9767
4	三水	盛凯尚城	7602	101	10149	7491
5	顺德	碧桂园珑悦	7496	66	7007	10697
6	顺德	伦教碧桂园珑湾	6653	34	4285	15525
7	三水	雍翠新城	5145	82	6882	7476
8	顺德	碧桂园华府	5051	20	4096	12332
9	南海	奥园观湖尚居	5049	37	4323	11681
10	南海	丹灶碧桂园	4867	51	5733	8489

(备注：部分楼盘带装修发售，美的领贤公馆为人才住房，具体售价按楼盘现场公布为准)

住宅：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	顺德	泰禾佛山院子	4066	4	2520	16136
12	三水	保利中央公园	3259	39	3800	8576
13	顺德	伦教碧桂园御府	3096	23	2741	11294
14	三水	时代南湾	2977	38	3838	7756
15	三水	雅居乐融创三江府	2914	35	3664	7953
16	南海	当代万国府	2704	12	1338	20213
17	南海	保利珑门	2417	12	1573	15364
18	三水	保利雲上	2163	7	1317	16423
19	三水	旭辉城	2093	20	2364	8856
20	南海	恒大悦府	1900	11	1263	15050
合计			124433	1129	118758	10478

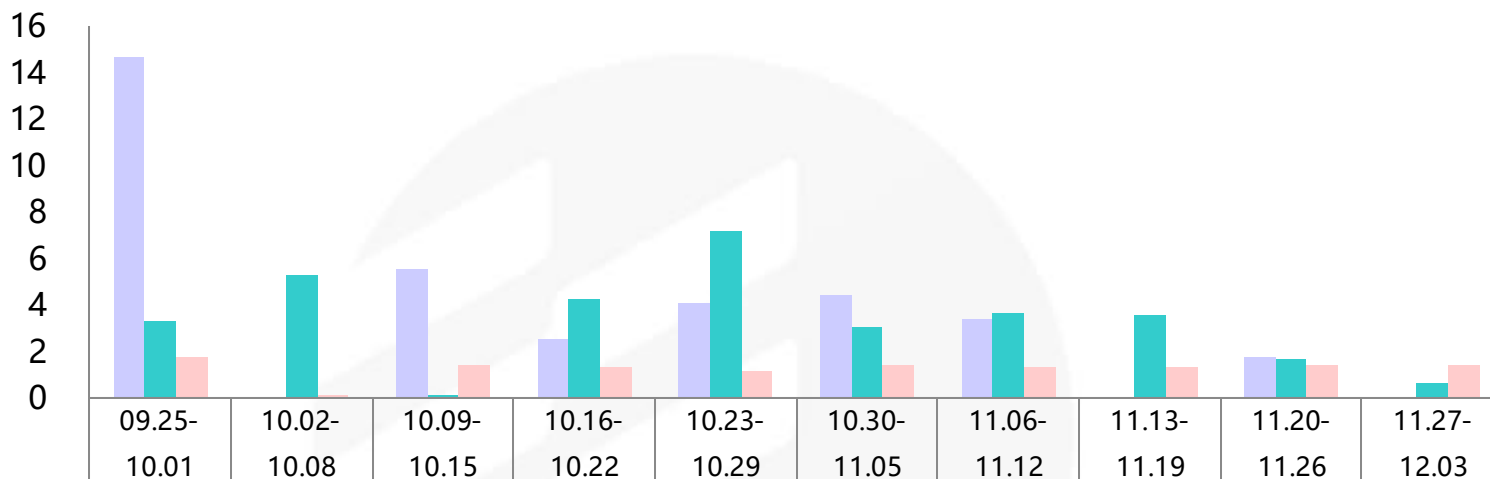
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**66%**，成交面积环比增加**67%**，成交均价**上涨28%**。

禅城：绿城桂语兰庭开放营销中心 两盘加推洋房

禅城周度成交走势

单位：万㎡



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

▲ 本周禅城一手成交面积环比**减少61%**，二手成交面积环比**减少6%**。

▲ 本周绿城桂语兰庭开放营销中心以及样板房，首批洋房产品预计12月底开售，面积段涵盖100-145㎡三四房设计，吹风价25000元/㎡毛坯发售。

禅城：重点个盘开卖

【融创湖滨世家2017-11-29开盘情况】



推售货量：二期1座，47层/2梯3户，共132套
户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	126-140	17247
套数 (套)	132	132

推售价格：13000-14000元/m² (毛坯)

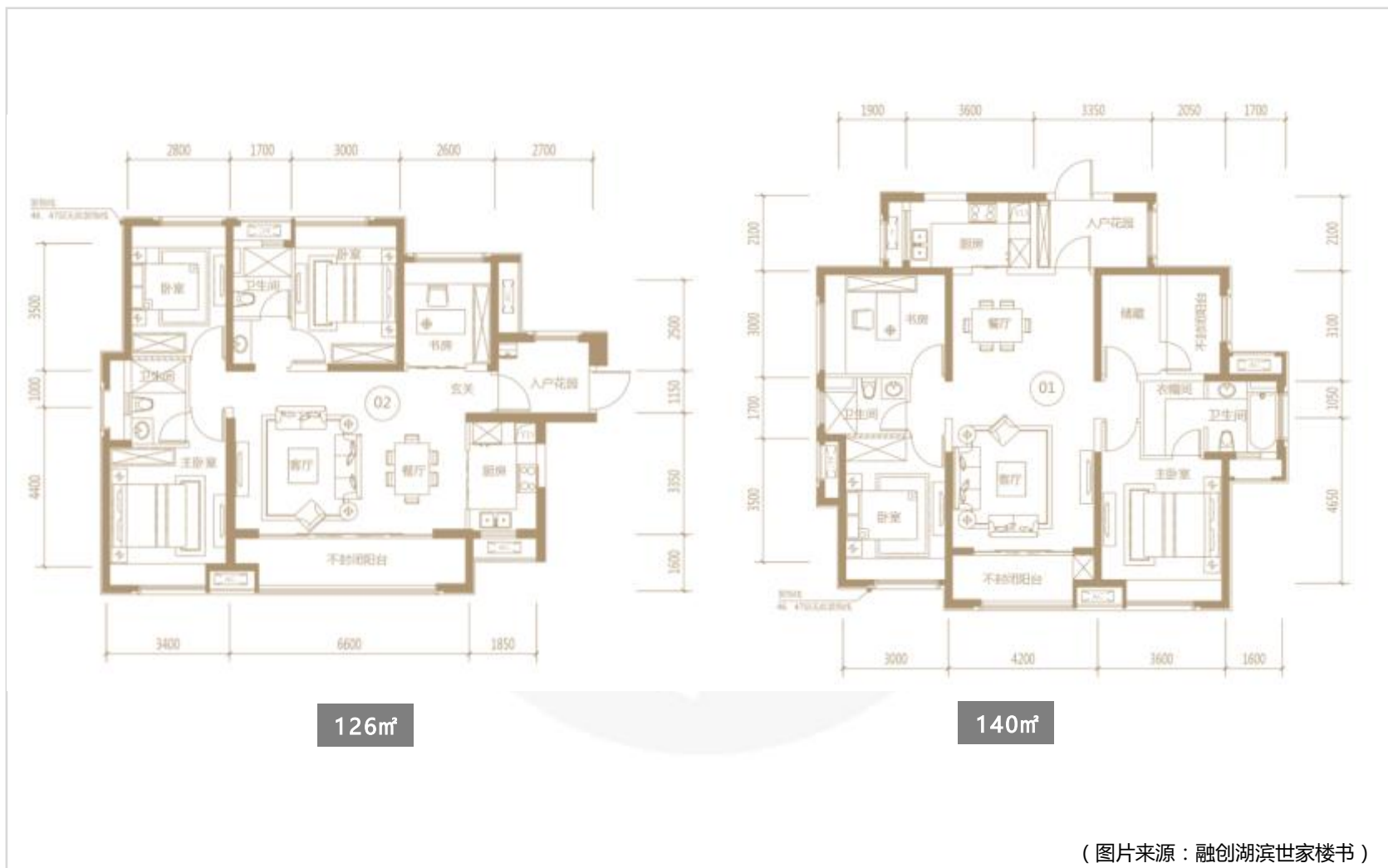
开卖情况：当日成交约80% (约106套)

折扣优惠：无

客户构成：禅城本地客户为主

备注：本次推售的二期1座为超高层楼座，由于二期楼座相较于一期，更远离绿岛湖，湖景资源有限。

禅城：融创湖滨世家属户型图



(图片来源：融创湖滨世家楼书)

禅城：重点个盘开卖

【旭辉公元2017-12-1开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：9、10座，17层/2梯4户，共88套（仅推部分单位）

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	89	115	——
套数（套）	——		88

推售价格：16000-17000元/㎡（带装修）

开卖情况：当日成交57%（约50套）

折扣优惠：无

客户构成：禅桂客户为主

备注：

▲本次仅推售9、10座部分单位，单位南向均可望园林，与1-4座相比远离主干道，路噪较小。

禅城：旭辉公元户型图

NEW CENTURY

旭辉·公元
CIFI GROUP

标准层2-18层平面图



A2'户型 / (建筑面积) 约115m² 三房两卫两厅

【户型鉴赏】

- 户户飘窗设计, 享悠闲阳光
- 双阳台设计, 南北通透, 清风常在
- 百变空间, 生活随心所欲

VIPRES
Tel/0757-8206 8888

项目地址: 禅城区汾江路·中山公园旁 / 旭辉·公元

NEW CENTURY

旭辉·公元
CIFI GROUP

标准层2-18层平面图



B'户型 / (建筑面积) 约87m² 两房两厅两卫

【户型鉴赏】

- 户户南向, 明亮敞阔
- L型厨房, 烹饪分区, 让空间更实用
- 主卧带衣柜, 超大空间, 收藏完美

VIPRES
Tel/0757-8206 8888

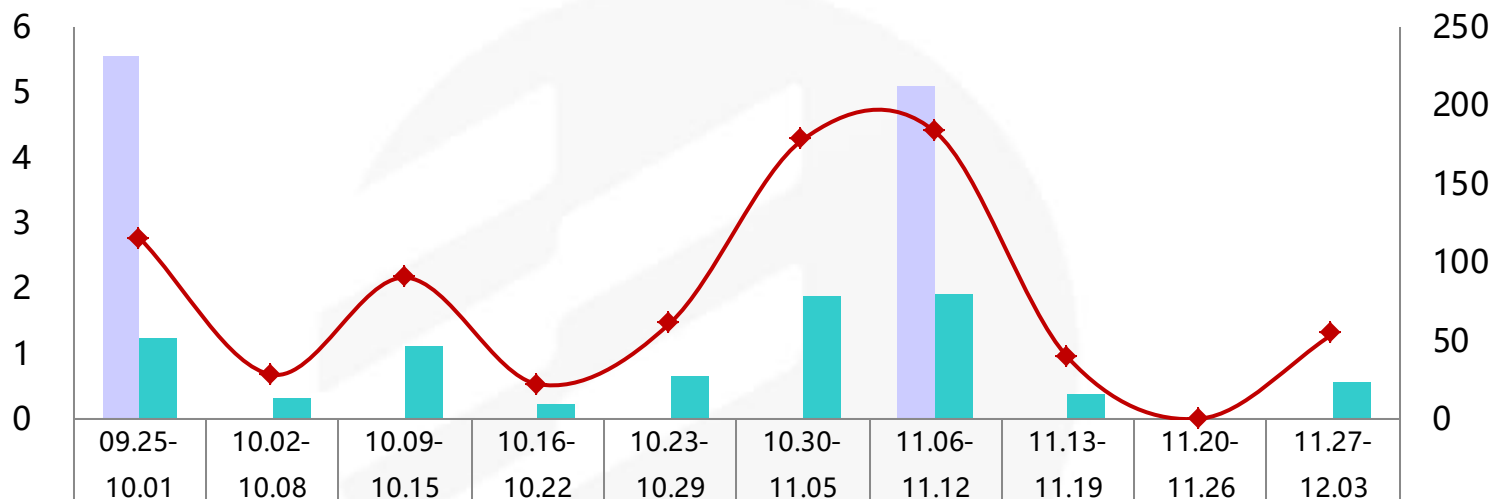
项目地址: 禅城区汾江路·中山公园旁 / 旭辉·公元

桂城：干灯湖再成交定向产业商服地

桂城周度成交走势

单位：万㎡

单位：套



	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22	10.23-10.29	10.30-11.05	11.06-11.12	11.13-11.19	11.20-11.26	11.27-12.03
新增面积	5.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.10	0.00	0.00	0.00
成交面积	1.25	0.31	1.10	0.23	0.64	1.87	1.91	0.39	0.00	0.56
成交套数	115	28	90	22	61	178	183	39	0	54

(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

▲ 本周干灯湖商服地块以底价成交，该地块属于定向产业地，需引进高端计算机企业，且有纳税要求，招商引资意图明显。此前地块东面的定向产业商服地同样以底价成交。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	国瑞升平	活动信息	举办招商发布会
	绿城桂语兰庭	开放销售中心	开放营销中心&样板房
	中海凤凰熙岸	销售活动	新业主成交砸金蛋
	龙光玖龙湾	销售活动	商铺诚意登记
	绿岛湖壹号	活动信息	多肉DIY，茶道品鉴
桂城	保利诺丁山	活动信息	香港美食节

禅城：12.3绿城桂语兰庭开放营销中心与样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：佛山市禅城区桂澜路与绿景东路交汇处

占地面积：4.96万㎡

建筑面积：17.37万㎡

项目基础信息：小区由7栋高层洋房以及少量叠墅组成。

项目动态：

▲ 12月3日开放营销中心与样板房。

禅城：绿城桂语兰庭户型图

绿城·桂语兰庭

20楼01单元 | 21楼02单元
建筑面积约145m²



户型示意图




- ◆ 全明户型，南向采光，尽享阳光生活体验
- ◆ 景观视野开阔，尽享自然生态景观
- ◆ 双卧朝南，主卧套房，自成多功能休闲区
- ◆ 两室主卧，独立衣帽间，生活自在享从容

*0757-8839 9988 | 地址：佛山·禅城·半月岛湿地公园旁

售楼中心地址：佛山市南海区桂城街道 | 中国房地产企业综合实力TOP10

绿城·桂语兰庭

20楼02单元 | 21楼01单元
建筑面积约100m²



户型示意图




- ◆ 管家入户社区，尊享24小时贴心管家服务
- ◆ 全明户型设计，室内采光充足不浪费
- ◆ 双卧朝南设计，尽享阳光生活体验
- ◆ 双卧朝南设计，尽享阳光生活体验

*0757-8839 9988 | 地址：佛山·禅城·半月岛湿地公园旁

售楼中心地址：佛山市南海区桂城街道 | 中国房地产企业综合实力TOP10

禅城：绿城桂语兰庭户型图

绿城·桂语兰庭

20座 | 21座03单元

建筑面积约128m²



户型示意图



- ◆ 精巧入户花园，已建位式铺在业主选择
- ◆ 全明户型设计，精自然光欣赏明月清风
- ◆ 阔绰南向阳台，观园林风光享四季绿意
- ◆ 双厨双卫配置，高质素提升华人生活

*0757-8839 9988 | 地址：佛山·禅城·丹凤岛湿地公园旁

发展商：绿城集团 | 代理：佛山绿城房产 | 中国房地产企业综合实力TOP10



禅城：绿城桂语兰庭现场图片

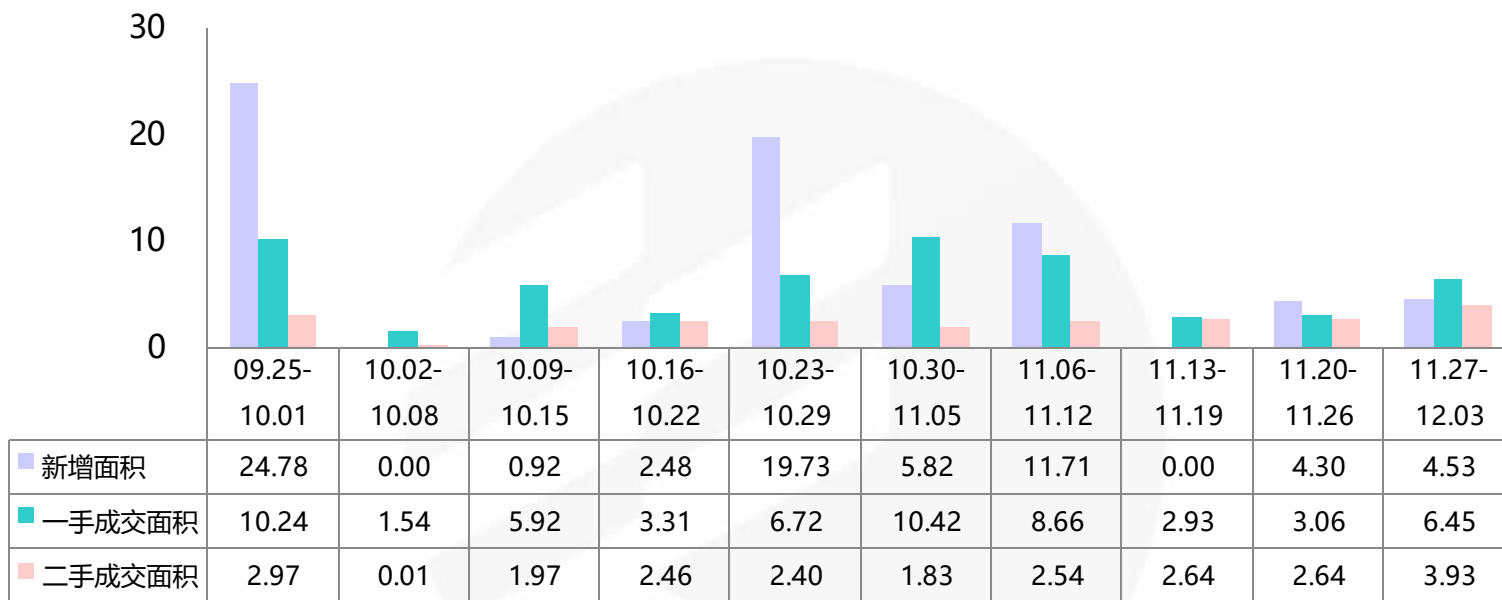


禅桂：即将开卖项目

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
2017-12月	星星凯旋国际	2座	100	89-118	20000-22000/带装修	——
2017-12月	瑞安岭南天地	璟廷1-3座	180	99-178	20000-22000/带装修	——
2017-12月	碧桂园岭南盛世	一期洋房	150	90-105	20000-22000/带装修	买基金享98折
2017-12月	敏捷金谷国际	3-5座	240	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2017-12月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	——
2017-12月	新福港鼎峰	洋房	468	83-171	20000-22000/带装修	——
2017-12月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-12月	保利翡翠公馆	4座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
2017-12月	绿岛湖壹号	3座	50	160	15500-16500/带装修	98折
2017-12月	融创望江府	11座	124	107-160	13000-14000/毛坯	——
2017-12月	中国铁建国际公馆	2座	120	90-125	22000-25000/带装修	——
合计			1776套			

南海：绿地丽雅香榭花城网签逾三百套夺冠

单位：万㎡ **南海周度成交走势**



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加110%**，二手成交面积环比**增加49%**。
- ▲ 连续两周“国检”之后，本周一、二手网签量均大幅回升，新房市场中，绿地丽雅香榭花城网签303套豪夺销冠，占本周全区近半网签量。
- ▲ 经过两周较为平淡的市场后，本周迎来3盘加推，但推售效果一般，整体推售率约1/4。

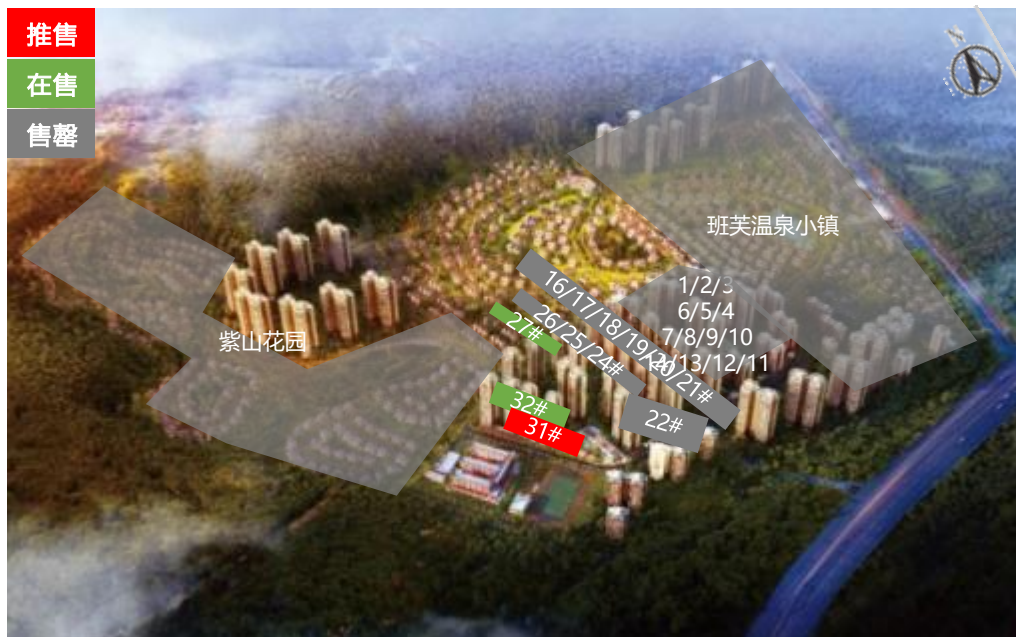
南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 各板块网签量价均回升，其中东部项目陆续零星网签，当代万国府、保利珑门、恒大悦府均有10套以上的网签并上榜区套数销榜。
- ▲ 网签303套的绿地丽雅香榭花城助推小塘网签量大涨至320套，成为本周最高销量板块。

南海：重点个盘开卖

【保利紫山国际2017-12-1开盘情况】



推售货量：31栋，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)	89	125-126	13388
套数 (套)	62	62	124

推售价格：19000-21000元/m² (带装修)

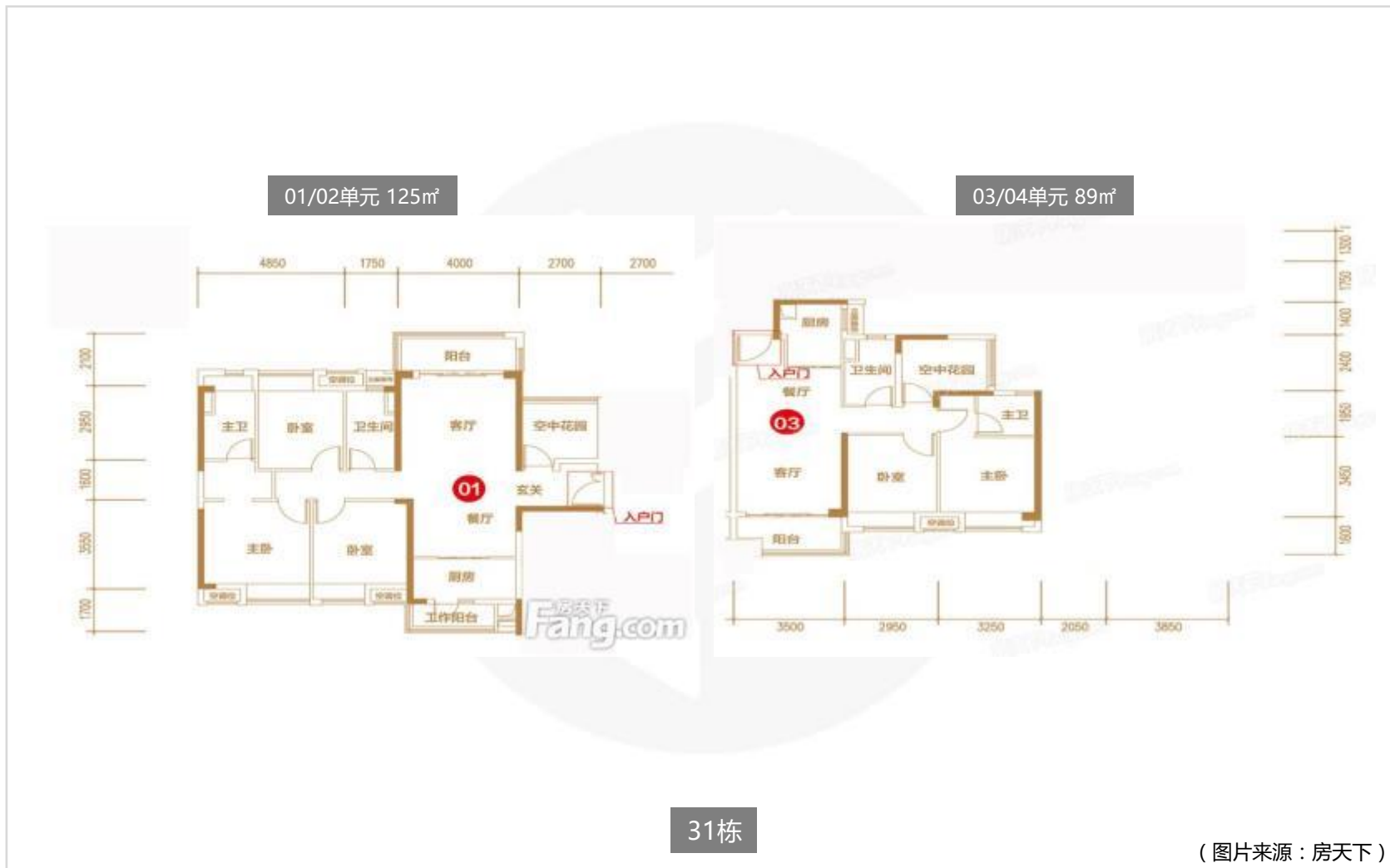
开卖方式：自然加推

开卖情况：当日成交31% (约38套)

客户构成：广州约占5成，里水大沥约占4成，以及禅桂城等客户约占1成

备注：31栋东临幼儿园，北向园林，南靠小区主干道，面向小学，居住环境较舒适，人文氛围可谓浓厚，本轮为自然加推，筹款情况一般，但解筹情况良好，解筹率达80%。

南海：保利紫山户型图



南海：重点个盘开卖

【光明花半里2017-12-1开盘情况】



推售货量：2区12座，21层/2梯5户，共100套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	84-90	109	9187
套数 (套)	80	20	100

推售价格：13000-14000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交70% (约70套)

客户构成：广州40%，禅桂30%，罗村11%，其他19%

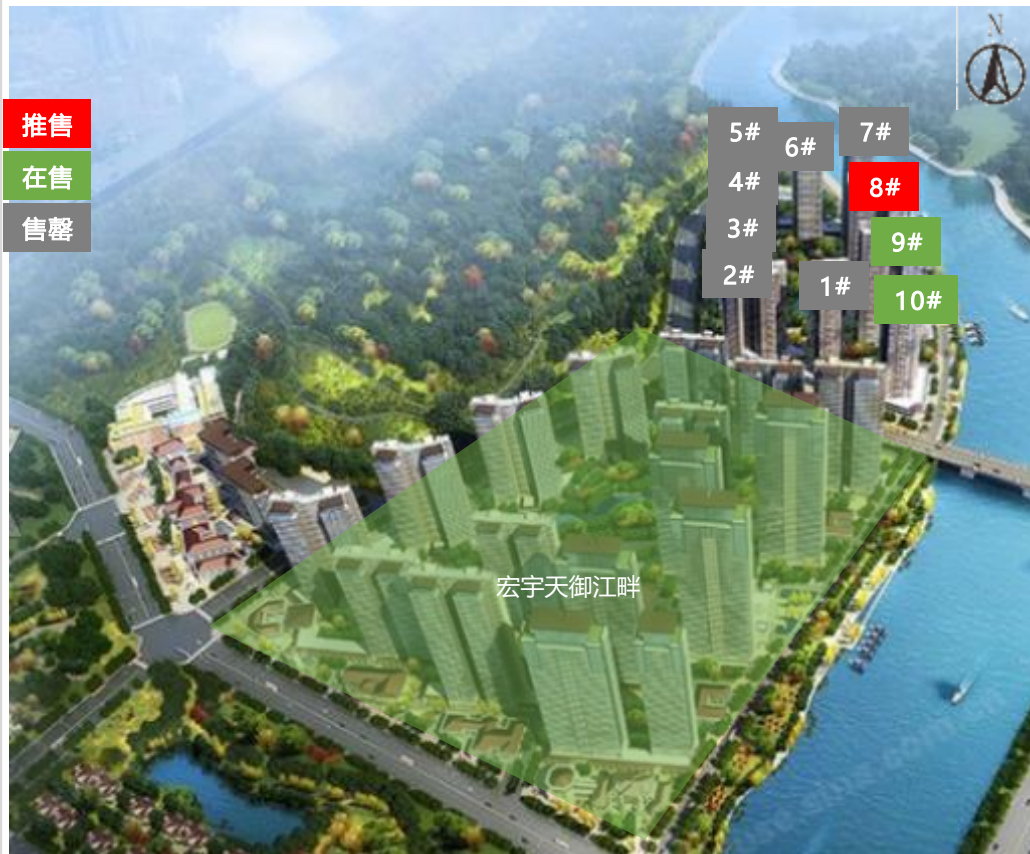
备注：本次推售产品为项目首批带装修产品，户型产品更加精致实用。

南海：光明花半里户型图



南海：重点个盘开卖

【金沙半岛2017-12-2开盘情况】



图片来源：新浪乐居

推售货量：8座，39层/2梯4户，共300套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88-89	117-144	35548
套数 (套)	76	224	300

推售价格：20000-22000元/m² (带装修)

开卖方式：自然开卖

开卖情况：当日成交8% (约23套)

客户构成：里水客户为主，部分广州客户

备注：项目推出最后1栋洋房产品，可东面望江，其他三面则望园林，产品景观资源充足，另外，产品户型为刚需刚改型，客户接受程度高；但项目蓄客不多，本次为自然开卖，认购情况不算理想。

南海：金沙半岛户型图



8座

南海：金沙半岛现场图



图片来源：金沙半岛微信公众号

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
狮山	新城璟城	开放板房	12.2开放样板房，12月内开盘首推1-4座洋房，楼高33层，2梯4户设计，户型为95平米三房、110平米四房，带装修发售，吹风价约14500-16000元/m ² ；新城璟城狮山青少年文艺汇演
罗村	依云华府	活动信息	12.2-3业主答谢宴
小塘	中恒海晖城	启动登记	12.3启动新品登记，12月内加推54/55座洋房，2梯4户，面积涵盖110-139平米，均为四房，带装修发售，吹风价约12600元/m ² 起
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	12.2-3十万风车海
西樵	碧桂园翡翠湾	活动信息	12.3麻辣小龙虾盛宴
九江	依云公馆	活动信息	12.2彩色亲子节，蛋糕大作战
	富力西江十号	活动信息	12.2-3把环保“袋”带回家

南海：12.2新城璟城开放样板房



图片来源：凤凰房产



项目位置：佛山市南海区狮山镇广云路和兴业路交界

占地面积：14.46万㎡

建筑面积：60.74万㎡

项目基础信息：项目共28栋3552户，分3期开发。

项目动态：

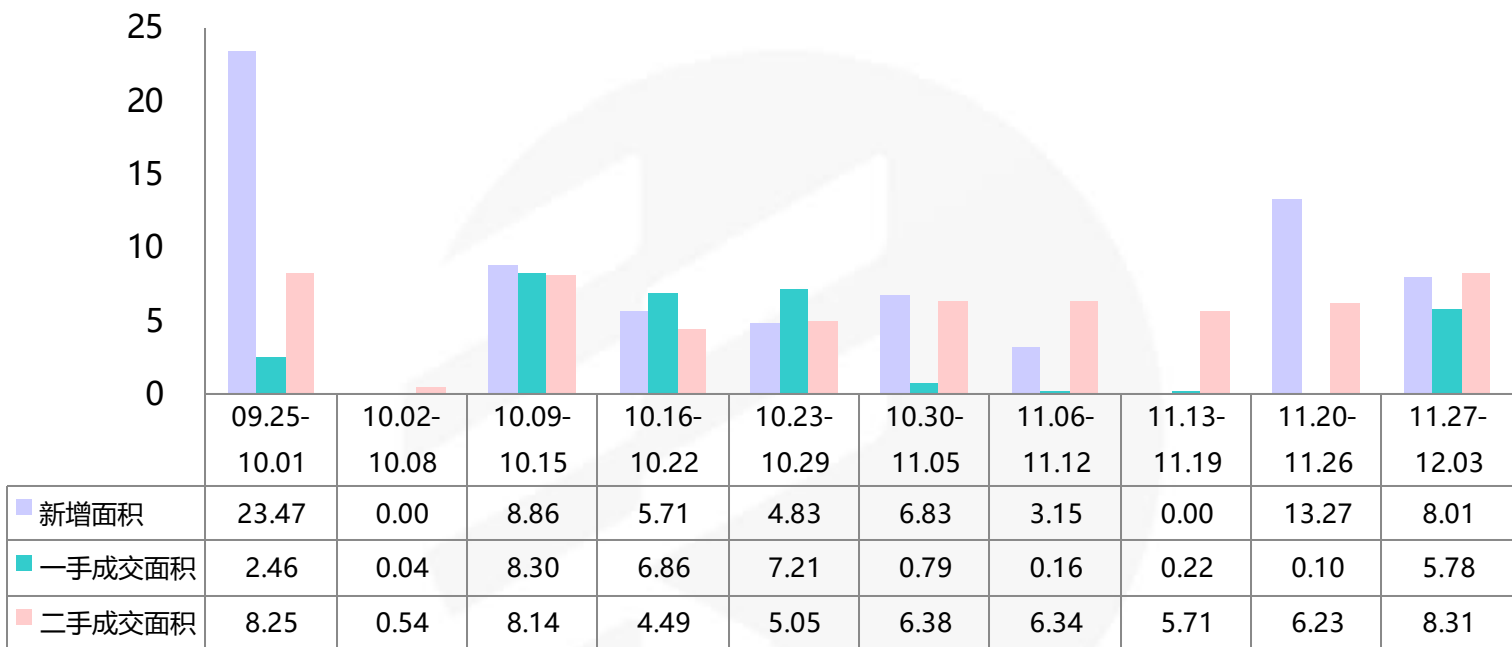
- ▲ 12月2日开放样板房，12月内开盘首推1-4座洋房，楼高33层，2梯4户设计，户型为95平米三房、110平米四房，部分105㎡为复式，带装修发售，吹风价约14500-16000元/㎡。
- ▲ 现场活动：新城璟城狮山青少年文艺汇演。

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
2017-12月	合生君景湾	四期新品	96	112-173	18000-22000/带装修	接受登记中, 冻结2万享 优先选房
2017-12月	保利珑门	10、11座	204	90-140	18000-22000/带装修	——
2017-12月	尚观嘉园	23座	96	90-140	13000-14000/带装修	正接受登记
2017-12月	新城璟城	1-4座	592	95-110	14500-16000/带装修	——
2017-12月	松晖名苑	8座	80	95-136	13000-14000/带装修	——
2017-12月	奥园观湖尚居	5栋	168	98-140	12000-13000/毛坯	——
2017-12月	中恒海晖城	54、55座	256	110-139	13500-14000/带装修	——
2017-12月	美的翰湖苑	7、8、9座	620	89-128	11000-12000/带装修	正接受诚意登记
2017-12月	丹灶碧桂园	10、11栋	192	126-147	11000-12000/带装修	——
2017-12月	碧桂园翡翠湾	34、35座	168	125-146	8500-9000/带装修	——
2017-12月	江山一品	二期	90	108-170	8000-9000/毛坯	——
2017-12月	富力西江十号	2、3座	186	125-178	12000-14000/带装修	——
2017-12月	誉江华府	六期	93	112-169	10000-11000/毛坯	——
合计			2841套			

顺德：两盘集中网签超百套 支撑成交回暖

单位：万㎡ **顺德周度成交走势**



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加5680%**，二手成交面积**增加33%**。
- ▲ 北滘人才住房楼盘美的领贤公馆和容桂碧桂园凤凰湾集中网签逾百套，支撑一手网签暴涨；时隔6周，二手网签面积重回8万方水平。

顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周网签依然集中在北部和东部片区，其中以北滘、龙江和容桂三镇街网签表现最为出色；西南部因缺乏新货量冲击，网签持续表现低迷。
- ▲ 顺德华侨城和碧桂园凤凰湾两盘取得预售，其中顺德华侨城新增洋房100套，新增面积1.31万方；碧桂园凤凰湾新增洋房661套，新增面积达6.71万方。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
陈村	招商曦岸	活动信息	12.3 举行记忆&亲子盛会
乐从	泰禾佛山院子	开放样板房	12.2 开放样板房
龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	12.1 举行海底捞业主答谢宴
大良	敏捷畔海御峰	活动信息	11.30-12.12 举行线上有奖活动
	顺德华侨城	开放样板房	12.2 开放全新联排清水样板别墅
伦教	保利中央公园	活动信息	12.2 举行未来之星少儿才艺大赛

顺德：12.2泰禾佛山院子开放样板房



项目位置：佛山市佛山新城天虹路与华阳南路交汇处

占地面积：12万m²

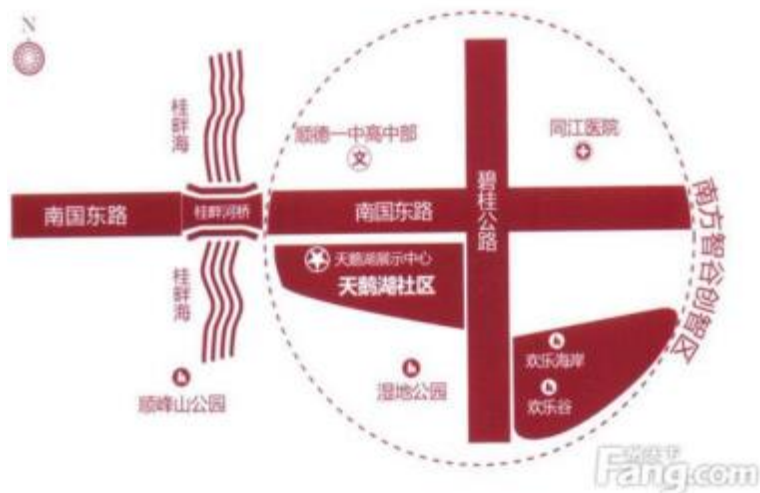
建筑面积：48万m²

项目基础信息：主打98-300m²江景超高层洋房，220-260m²新中式院落别墅及LOFT公寓，内揽秀美胜景于私家园林

项目动态：

▲ 12月2日开放样板房。

顺德：12.2顺德华侨城开放全新联排清水样板别墅



(图片来源：房天下)

项目位置：南国东路与碧桂路交汇处（顺德一中对面）

占地面积：41万 m^2

建筑面积：71万 m^2

项目基础信息：整个项目占地约41万 m^2 ，规划建成总建筑面积约71万 m^2 的低密度、智能化的高档小区，共分四期开发。

项目动态：

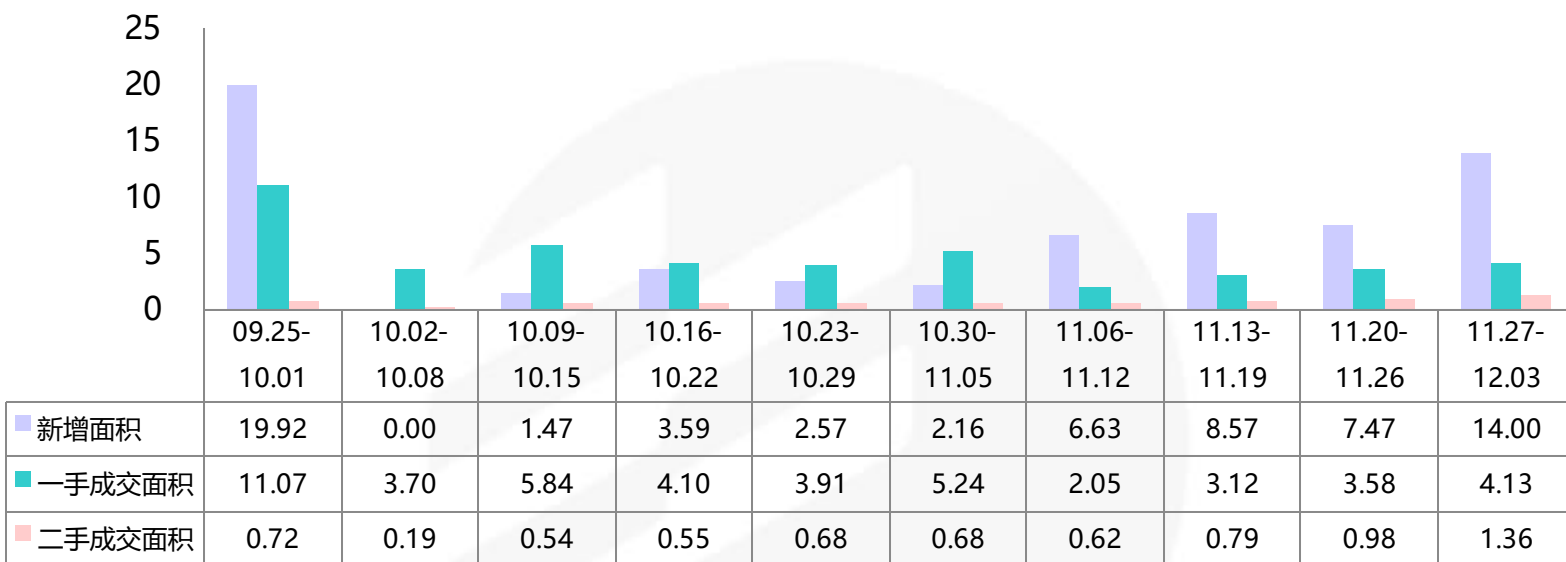
▲ 12月2日开放天鹅湖联排别墅清水板房。

顺德：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
2017-12月	美的领贤公馆	4-7座	978	建面81-105	9800/建面毛坯	人才住房
2017-12月	招商曦岸	17、18座	324	建面83-110	18000-21000/建面毛坯	登记可享开盘98折
2017-12月	星英半岛	御岛1、5栋	210	建面111-145	18000-19000/建面毛坯	--
2017-12月	嘉濠雅苑	3座	100	建面73-90	16000-18000/建面毛坯	--
2017-12月	碧桂园华润 新城之光	18座	89	建面135-138	17000-19000/建面带装修	预存3万享98折
2017-12月	佛奥湾	9座	153	建面121-192	14000-16000/建面带装修	认筹1万可享开盘99折
2017-12月	碧桂园珑悦	4、5座	240	建面96-128	14000-16000/建面带装修	--
2017-12月	万科金域滨江	三期翡翠湾1座	90	建面144	18000-22000/建面带装修	登记可享额外99折
2017-12月	顺德华侨城	四期洋房新品	120	建面119-244	19000-23000/建面带装修	--
2017-12月	博澳城	双拼别墅	48	建面284-321	16000-18000/建面毛坯	--
合计			2352套			

三水：一手网签三连升 二手网签面积重返万方级

单位：万㎡ 三水周度成交走势



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加15%**，二手成交面积环比**增加39%**。
- ▲ 盛凯尚城集中网签超百套，支撑一手网签持续上升；时隔4个月，二手网签面积重返万方级。
- ▲ 保利中央公园加推31座，面积为89-127 m²三四房，售价11000-12500元/m²（带装修），推售率仅为20%；观景豪园加推15、16座，面积为96-127 m²三四房，售价为10500-11500元/m²（带装修），推售率为49%。

三水：重点个盘开卖

【保利中央公园2017-12-2开盘情况】



推售货量：31座，33层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89	116-127	13532
套数 (套)	64	64	128

推售价格：11000-12500元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交20% (约25套)

客户构成：广州客户占45%，三水客户占30%，南海15%，其他占10%

备注：31座位于项目西北角，两面临路，缺乏景观优势；本次开卖表现一般，总体去化不足20%，高首付依然是影响项目去化的重要因素。

三水：重点个盘开卖



【观景豪园2017-12-3开盘情况】

推售货量：15、16座，32层/2梯4户，共248套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96-103	114-127	27343
套数 (套)	124	124	248

推售价格：10500-11500元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

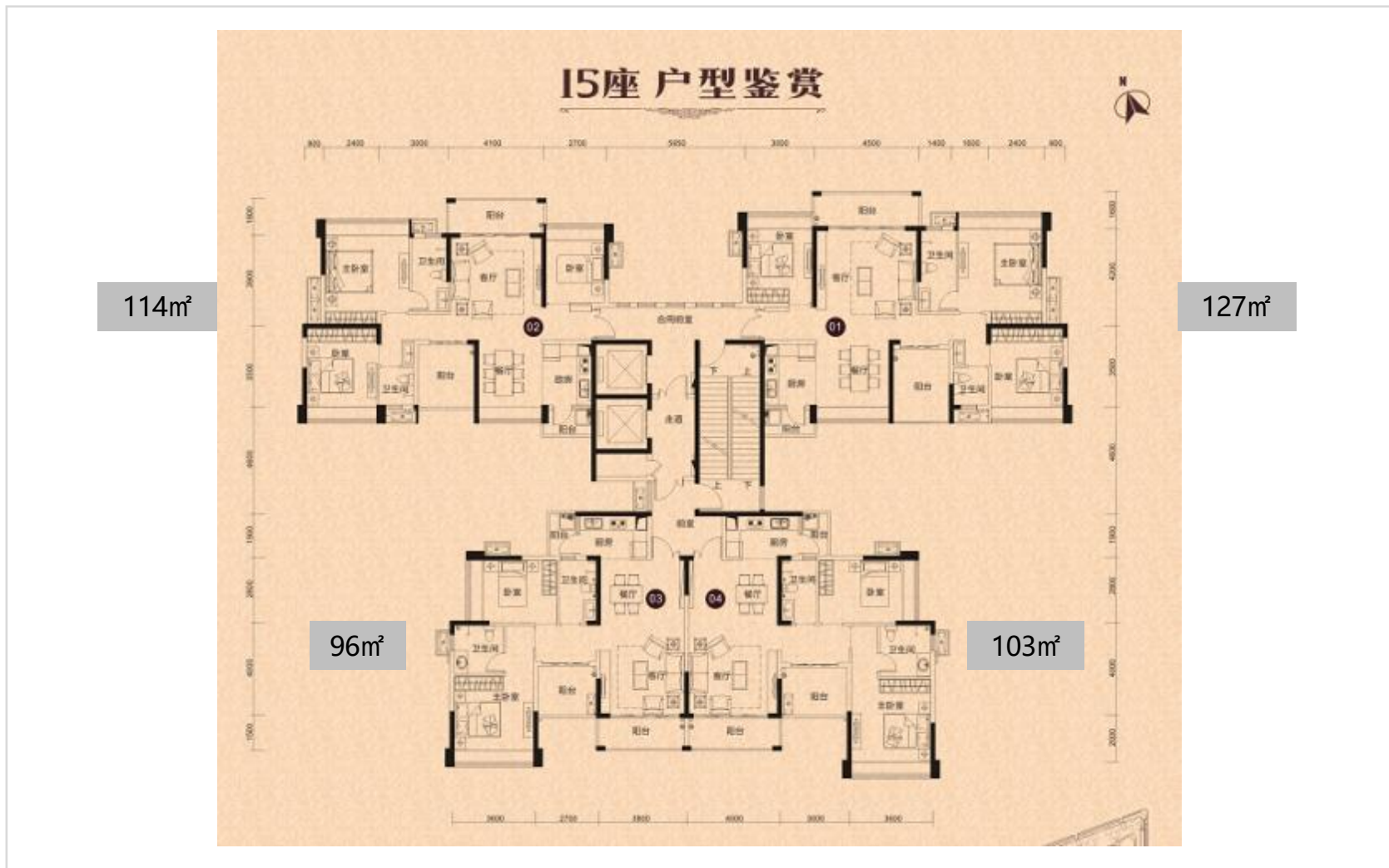
优惠折扣：一口价

开卖情况：当日成交49% (约120套)

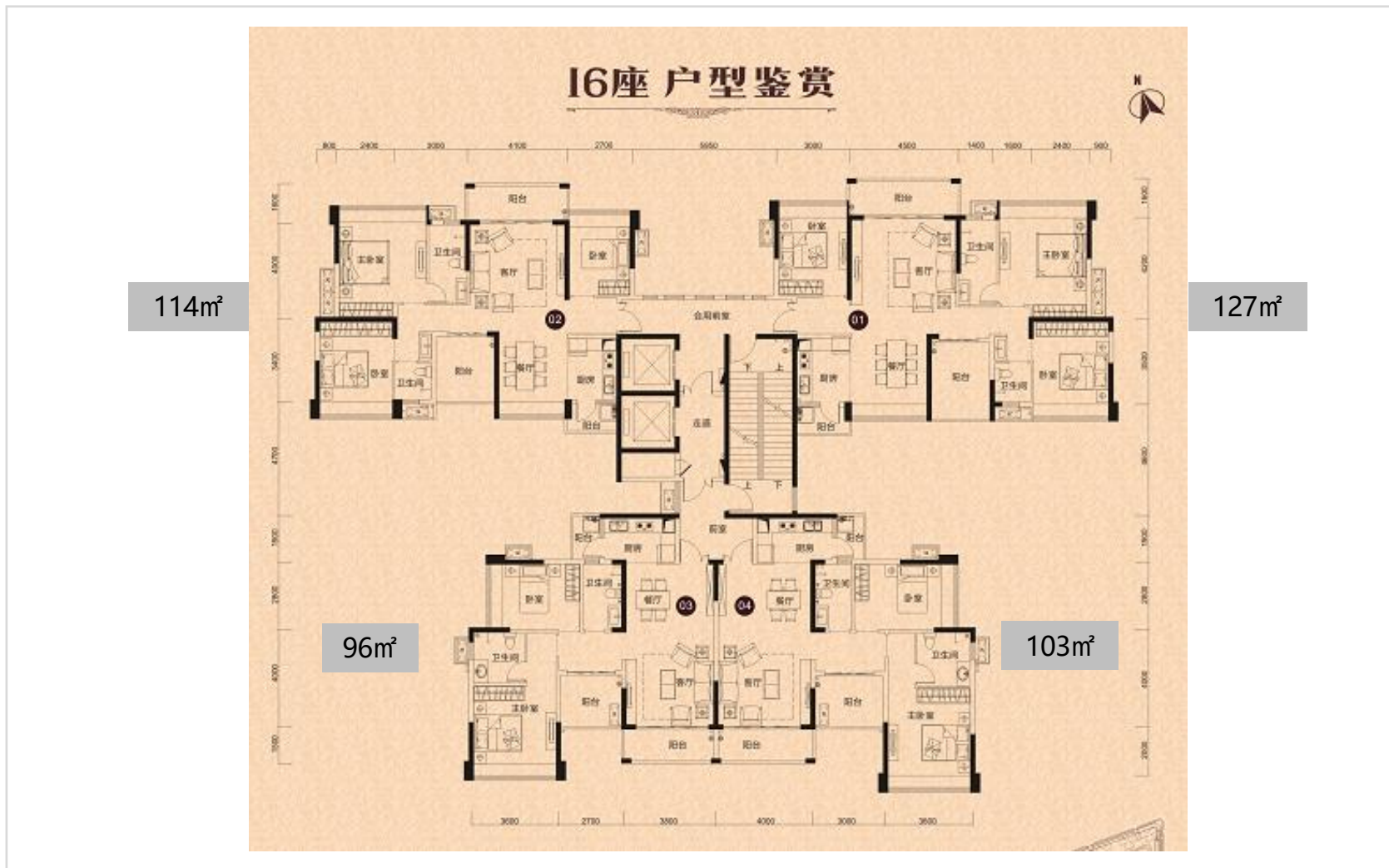
客户构成：三水客户占50%，广州客户占25%，其他占25%

备注：本项目第二次开卖，本次以带装修发售，去化明显逊色于第一次以毛坯开卖，仅为第一次开卖的一半。

三水：观景豪园户型图



三水：观景豪园户型图



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
云东海	恒大云东海	开放营销中心	12.2 开放销售中心和板房
乐平镇	广乐颐景园	活动信息	12.2-12.3 来访四重礼相赠
大塘	月亮湖颐景园	开放样板房	12.2 开放一期园林及样板房
白坭镇	恒大山水龙盘	活动信息	12.2-12.3 举行感恩暖冬主题活动

三水：12.2恒大云东海开放营销中心及示范区



项目位置：佛山三水新城云东海大道

占地面积：39.56万 m^2

建筑面积：15.99万 m^2

项目基础信息：项目用地分为1-5五个地块，其中地块1-4为一类居住用地，地块5为商业用地。在地块1、2、4中主要布置低层独栋住宅、低层联排住宅等低密度社区，地块5则以酒店、商业步行街和公寓为主。

项目动态：

▲ 12月2日开放营销中心及示范区。

三水：恒大云东海现场图



三水：12.2月亮湖颐景园开放一期园林及样板房



项目位置：三水区大塘镇锦塘路（镇政府东侧）

占地面积：8.96万㎡

建筑面积：30万㎡

项目基础信息：项目规划由24座15-22层的高层电梯洋房和联排别墅、双拼别墅组成；首期建筑面积约32000㎡，其中住宅建筑面积约25500平方米，商业建筑面积约1850平方米，由两座15层和2座22层高层住宅组成。

项目动态：

▲ 12月2日开放一期园林及样板房。

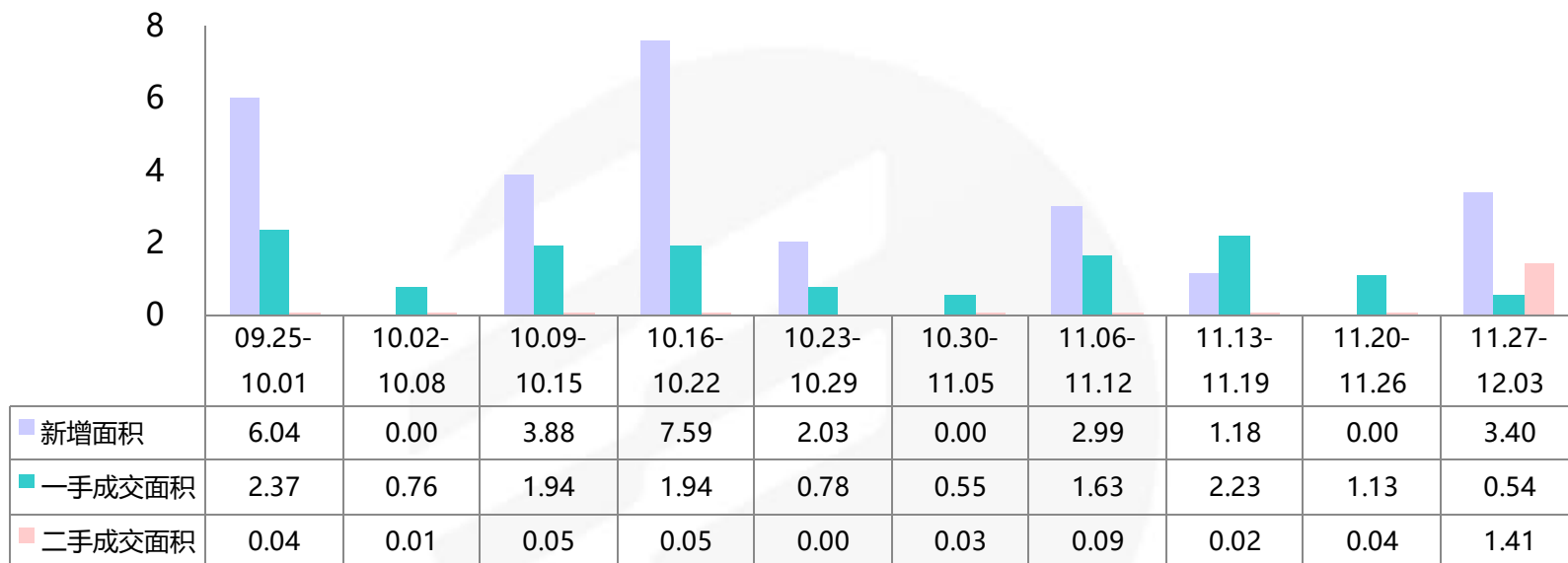
三水：即将开卖项目

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
2017-12月	博雅滨江	三期38、39座	230	96-136	10000-11000/带装修	——
2017-12月	保利雲上	【香缇】组团别墅	18	338-504	14000-16000/毛坯	——
2017-12月	旭辉城	洋房新品	148	86-134	9000-14000/带装修	登记可享额外折扣
2017-12月	中昂翠屿湖	洋房新品	196	92-106	9000-10000/带装修	——
2017-12月	月亮湖颐景园	5、6座	192	95-116	6500-7000/毛坯	预存2万可享开盘价
合计			约784套			

高明：二手房成交激增 江滨香格里拉、东湖洲花园加推

高明周度成交走势

单位：万㎡



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少52%，二手成交面积环比增加3570%。
- ▲ 本周更合镇与荷城镇分别挂牌一块商住属性地块，总计容建面分别为15.6万㎡和7.4万㎡。
- ▲ 本周江滨香格里拉加推9座1-3梯，均价95000-11000元/㎡可选带装修；东湖洲花园加推9座，均价9500-10500元/㎡毛坯发售。

高明：重点个盘开卖

【江滨·香格里拉2017-12-2开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：9座1、3梯，31层/2梯4户；9座2梯，31层/2梯3户，共330套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	113-117	127-186	44959
套数 (套)	120	210	330

推售价格：9500-11000元/m² (可选带装修)

开卖情况：当日成交35% (约115套)

折扣优惠：开盘99折

客户构成：荷城、广州客户为主

备注：

▲本次推售9座共分为3条梯，其中3号梯去化约8成，1、2号梯腿由于户型面积较大，仅有少量成交。

高明：重点个盘开卖

【东湖洲花园2017-12-2开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：9座，26层/2梯4户，共120套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	118	10561
套数 (套)	51	50	101

推售价格：9500-10500元/m² (毛坯)

开卖情况：当日成交50% (约49套)

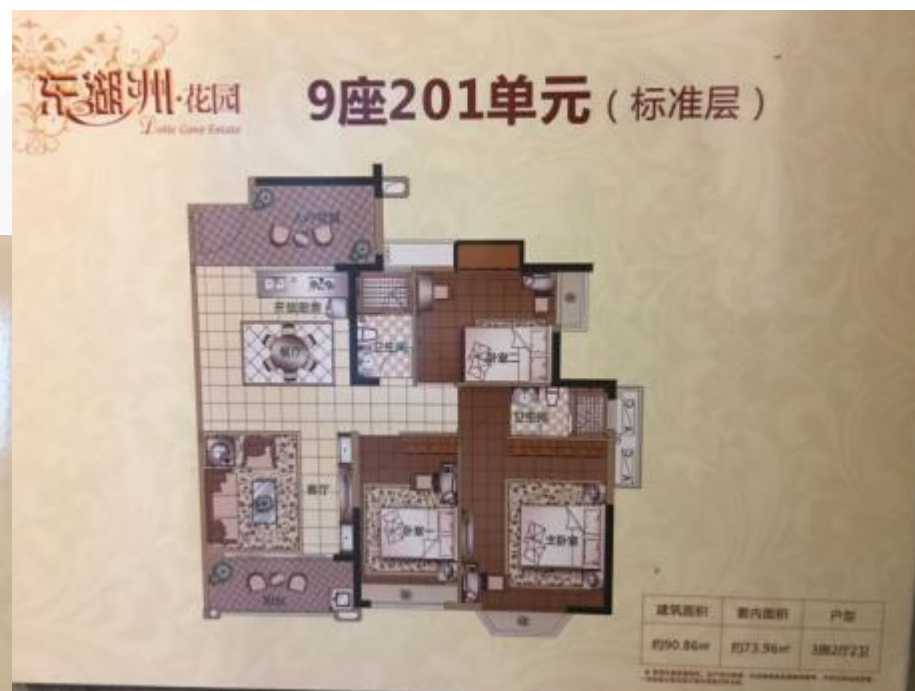
折扣优惠：无

客户构成：荷城、广州客户为主

备注：

▲本次推售的9座虽与江滨香格里的加推“撞期”，但凭借自身加推楼座的户型面积偏小，户型设计合理，更适合刚需以及刚改客户，当日成交客观。

高明：东湖洲花园户型图



高明：东湖洲花园户型图



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
明城	恒大山湖郡	活动消息	大型魔术秀
西江新城	美的明湖	活动消息	通过智美家平台购房额外享98折

高明：即将开卖项目

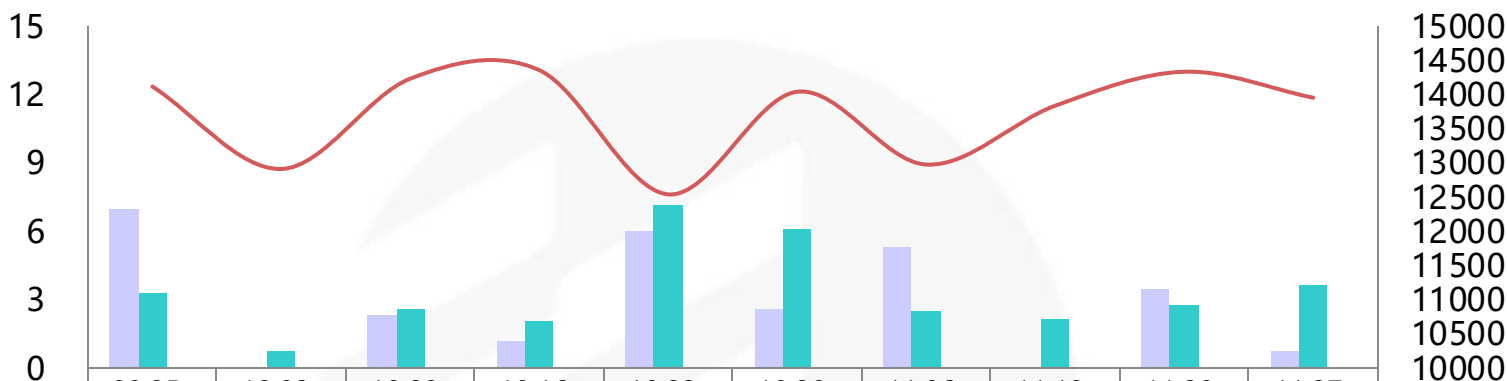
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-12月	东湖洲花园	9座	80	100-121	12000-13000/带装修	——
2017-12月	江滨香格里	联排别墅 独栋别墅	62	211-440	220-400万/套/毛坯	——
合计			142套			

商业公寓：顺德区项目表现亮眼 市场成交量稳中略升

单位：万㎡

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/㎡



	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22	10.23-10.29	10.30-11.05	11.06-11.12	11.13-11.19	11.20-11.26	11.27-12.03
新增面积	6.97	0.00	2.28	1.18	6.03	2.54	5.34	0.00	3.49	0.72
成交面积	3.25	0.75	2.61	2.01	7.12	6.12	2.46	2.15	2.77	3.63
成交套数	624	145	492	381	1484	889	438	356	483	712
成交均价	14116	12909	14231	14355	12537	14040	12973	13835	14333	13952

(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，缺顺德10.16-10.22的数据)

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加47%**，成交面积环比**增加31%**，成交均价环比**下跌3%**。
- ▲ 本周公寓市场顺德龙江的金紫广场取得162套预售；近三周成交量稳中略升，本周顺德区表现亮眼，成交榜占据七席，其中银钻广场和碧桂园总部新翼广场成交套数均突破三位数，支撑市场成交量上行。

商业公寓：佛山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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	顺德伦教	银钻广场	7397	123	4090	18084	LOFT, 带装修
2	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	5610	108	4941	11355	带装修
3	南海平洲	海伦堡海汇广场	3096	32	2400	12901	带装修
4	南海狮山	长华国际中心	2722	28	1833	14845	含LOFT, 带装修
5	南海千灯湖	联海国际	2186	21	1181	18508	含LOFT
6	佛山新城	物联创智谷	1538	25	1261	12199	带装修, 带返租
7	佛山新城	保利东湾	1365	30	1595	8560	含LOFT
8	顺德杏坛	宏汇广场	1302	19	896	14532	带装修, 带返租
9	佛山新城	中国德国港	1218	10	858	14201	带装修
10	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	978	13	767	12746	——
合计			27412	409	19822	13829	——

商业公寓：12.3 金紫广场开放营销中心及样板房



(图片来源：金紫广场)

项目位置：顺德龙江龙峰北路6号

占地面积：1.4万㎡

建筑面积：5万㎡

项目基础信息：

▲项目共3座公寓，及底商（临街商铺）组成，共684套公寓，81套商铺。预计年底推售1栋3-10层平层公寓（共11层3-10为平层公寓，11为复式公寓），2梯18户共144套，预计售价12000元/㎡。

现场情况：开启诚意登记，下筹2万开盘享99折。

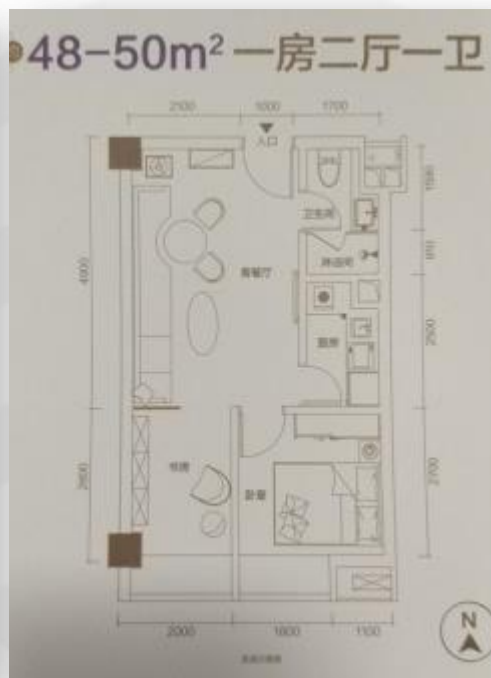
客户情况：到场客户多为龙江本地。

商业公寓：金紫广场户型图

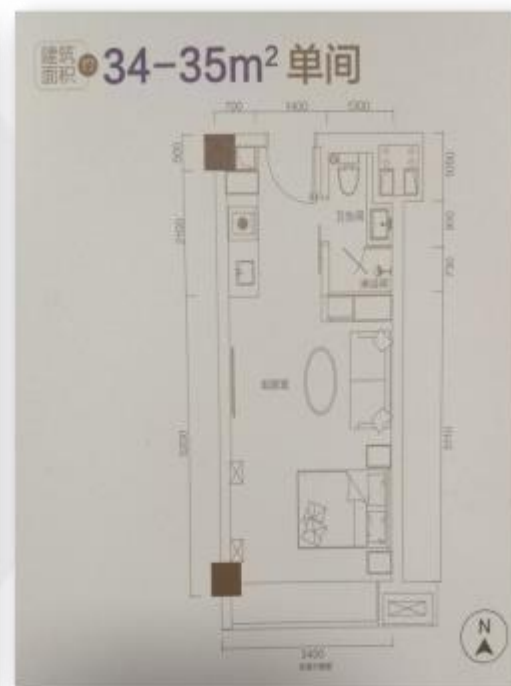
【A户型】



【B户型】



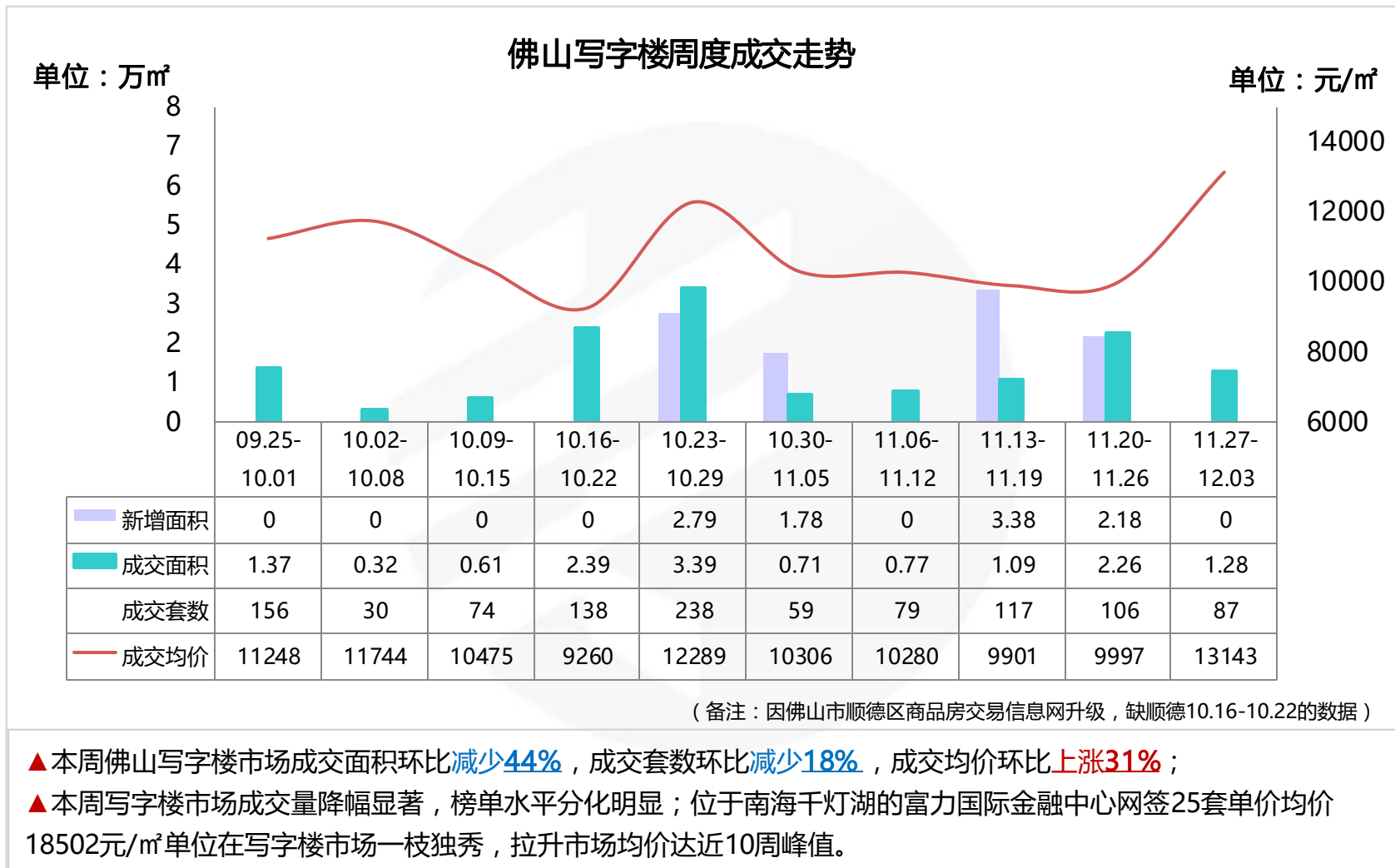
【C户型】



商业公寓：金紫广场现场图



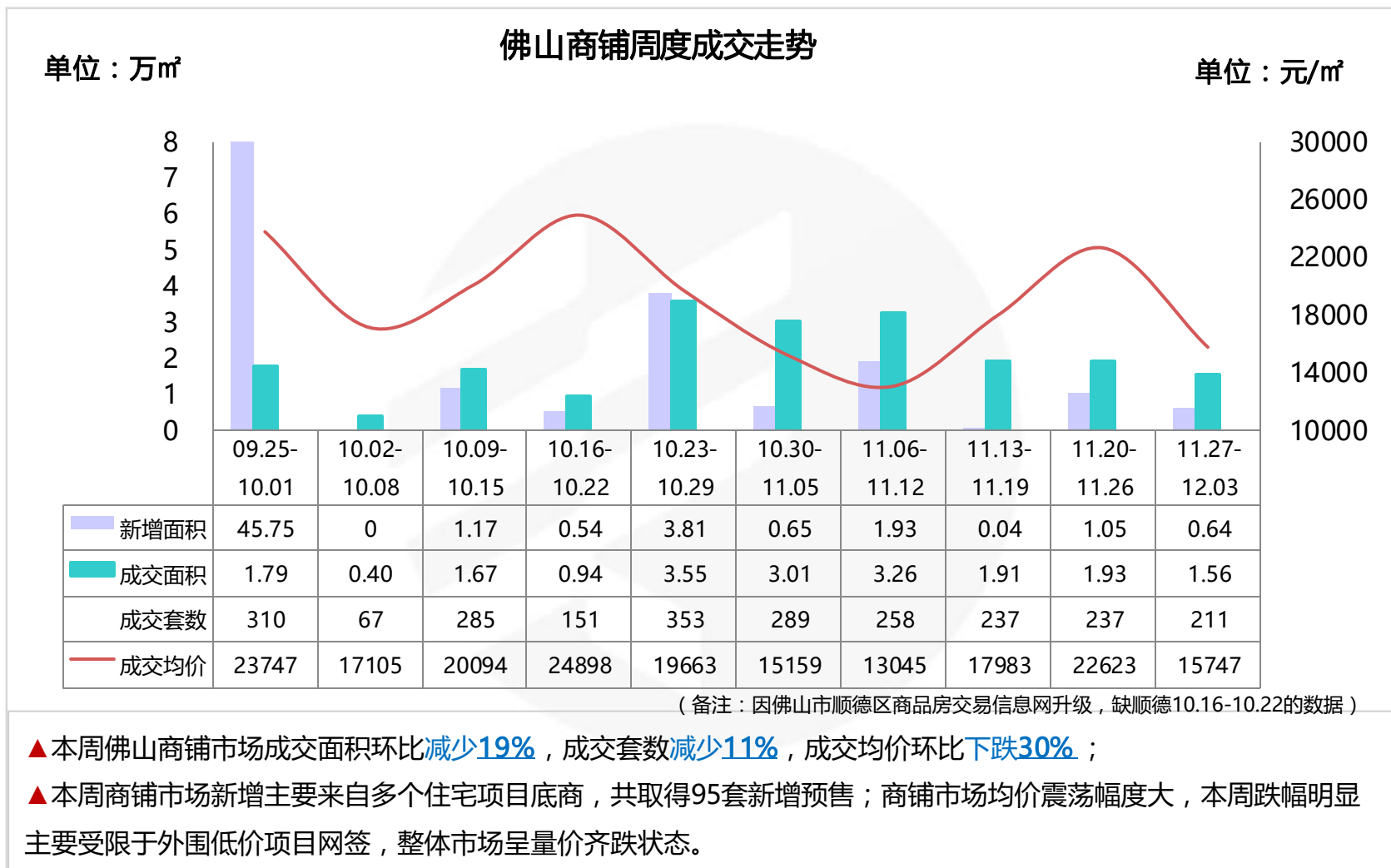
写字楼：富力国金一枝独秀 市场均价升幅明显



写字楼：佛山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	7469	25	4037	18502	——
2	南海千灯湖	智富大厦	2005	6	2116	9477	——
3	南海平洲	天安中心	866	5	734	11808	——
4	南海平洲	嘉邦国金中心	650	4	492	13202	——
5	南海平洲	创越时代·文化创意园	577	6	410	14074	——
6	佛山新城	信保广场	360	2	327	11000	——
7	南海罗村	华南医博城	327	4	563	5812	——
8	佛山新城	金海文化创意中心	320	1	242	13235	——
9	南海三山新城	广佛·卫星城	263	2	173	15228	——
10	南海大沥	龙汇大厦	261	3	252	10353	——
合计			13098	58	9345	14016	——

商铺：外围区域低价项目网签 市场量价齐跌



商铺：佛山商铺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	南海西樵	听音湖一号公馆	2234	12	957	23337	——
2	禅城 季华东	绿地璀璨天城	2168	9	484	44793	——
3	高明荷城	水岸华庭	2081	28	2024	10282	——
4	佛山新城	保利东湾	1782	5	2478	7191	——
5	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	1655	2	925	17900	——
6	禅城 季华东	非凡领域	1653	14	506	32668	——
7	南海里水	长信公馆	1454	31	1687	8619	——
8	顺德龙江	龙江中心	1390	20	485	28660	——
9	顺德大良	保利碧桂园悦公馆	973	11	386	25228	——
10	三水新城	三水万达广场	744	4	495	15012	——
合计			16134	136	10426	15474	——

商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
顺德	龙江	金紫广场	2017/12/1	1栋	商业公寓	162	36-55	7201
顺德	龙江	金紫广场	2017/12/1	1栋	首层商铺	14	52-161	1129
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2017/12/1	9座	首层商铺	6	44-85	382
三水	三水新城	旭辉城	2017/11/29	7座, 13座, 21座	首层商铺	10	45-99	568
三水	三水新城	旭辉城	2017/11/30	15座、16座、17座	首层商铺	13	27-84	671
三水	西南中心区	雅居乐融创三江府	2017/12/1	3座	首层商铺	9	52-130	656

商业：本周楼盘动态

区	镇街/板块	楼盘名称	活动内容
禅城	禅城祖庙	万科金色里程	12.2 全羊宴
南海	桂城平洲	万科壹都荟	12.2-12.3刮刮乐拼手气
	桂城千灯湖	富力国际金融中心	12.2-12.3 财富高峰论坛
		万科金域中央	12.2-12.3 集赞印花兑换进口零食
顺德	佛山新城	怡翠晋盛	11.27-12.3 砌积木活动



THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、Kevin、Sing

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 惠州 · 珠海 · 江门 · 清远 · 韶关 · 广西 · 湖南 · 山西 · 上海 · 澳大利亚 · 马来西亚



广州地址：广州市越秀区东风东路761号
丽丰中心23楼04-07室
电话：(020) 83560280
传真：(020) 83561860
邮箱：gd@kingswick.cn



佛山地址：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) 83218338
传真：(0757) 83218138
邮箱：fs@kingswick.cn