




十九大再提房住不炒 广佛两地网签量齐降

KINGSWICK

广佛周报第33期 (2017.10.16-2017.10.22)

 经纬市场研究中心 2017年10月23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

十九大显示调控不放松 广州官方住房租赁平台上线

摘要：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；全国房地产销售数据正降温；热点城市房价保持稳定；广佛地铁再现牵手线路；顺德打造千亿级新能源汽车小镇。

十九大报告重申楼市调控方向 预未来政策仍从紧

9月18日，中国共产党第十九次全国代表大会在北京人民大会堂开幕。习近平主席代表第十八届中央委员会向大会作报告。

习主席在十九大报告中提出，提高保障和改善民生水平，加强和社会治理：其中一点是加强社会保障体系建设，里面提及“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。

广州日报 2017-10-19

经纬点评：十九大报告提出，现在到2020年是全面建成小康社会决胜期，2020-2035年，基本实现社会主义现代化。意味着经济建设、城市建设等等将持续大力推进，而房地产市场健康平稳是社会稳定的一个重要影响因素。报告中提及的房地产信息则在重申此前已经出台的楼市调控政策，表明调控方向不变，仍然打击投资投机行为，增加供给避免楼价过快增长，多渠道保障不同群体需求，解决住房问题可购可租，未来住房租赁市场将是国家主力培育方向。

住建部部长：房地产市场总体平稳健康 未来调控力度不松劲

19日下午党的十九大中央国家机关代表团分组讨论答记者问时，有关**房地产长效机制**的问题，住建部部长王蒙徽回答，住建部及有关部门正在**抓紧落实这方面工作**，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，推进**房地产长效机制建设**。“下一步，我们要按照十九大报告提出的坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”王蒙徽代表说。

22日十九大新闻中心记者招待会上，对于当前的房地产市场形势，王蒙徽认为，目前商品房销售增速平稳回落，房价过快上涨的势头得到了有效抑制，全年房地产市场将保持平稳运行的态势。预计今年四季度全国房地产市场还将延续成交量增速回落、成交价格趋于稳定的走势。全年房地产市场将保持目前平稳运行的态势。下一步，**住建部门将坚持调控目标不动摇、力度不松劲，保持政策的连续性和稳定性。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。**

新华社、人民网 2017-10-19/23

经纬点评：从去年中央经济工作会议至今年十九大报告，“房子是用来住的，不是用来炒的”定位均反复强调，未来也将一路贯彻执行。住建部认可目前房地产调控效果取得的效果，房地产市场保持平稳健康，因此限购限贷限售等已经出台执行的政策有望较长时间保持稳定不变。防止住房投机炒卖、坚持分类调控、因城施策、调控不放松的政策思路，也将会长时间存在。

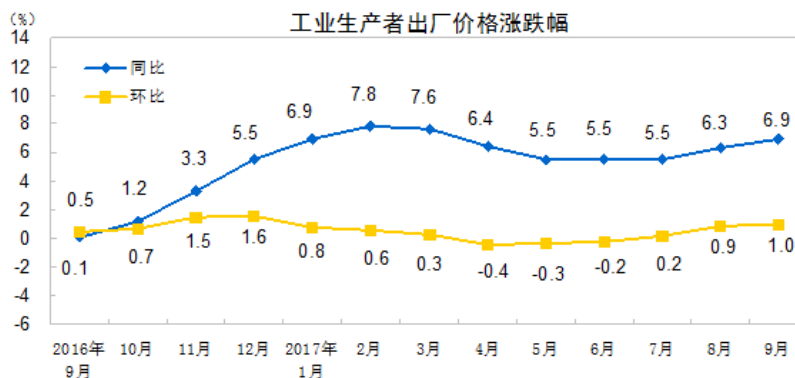
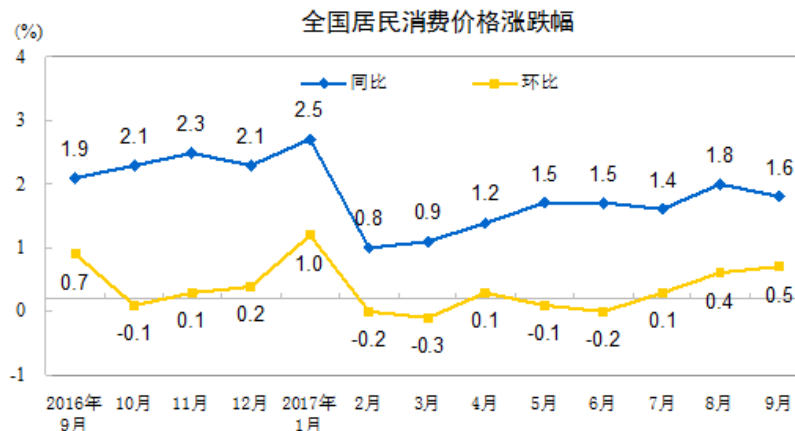
9月PPI同比涨6.9% CPI连续8个月处于“1时代”

国家统计局16日发布的2017年9月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示：

CPI同比上涨1.6%，相比上个月略微回落0.2个百分点，环比上涨0.5%；同比来看，食品价格下降1.4%，降幅比上月排在1.2个百分点，影响CPI下降约0.28个百分点。

PPI同比上涨6.9%，涨幅比上月扩大0.6个百分点，环比上涨1.0%。同比来看，生产资料价格上涨9.1%，生活资料价格上涨0.7%。

国家统计局 2017-10-16



经纬点评：自今年1月之后，CPI已经连续八个月保持在“1时代”。在PPI同比方面，数据显示当前上游采掘等行业涨势趋缓，中下游行业出厂价格涨幅有所扩大。预计全年通胀压力不大，物价将保持总体稳定，但上游PPI的上涨已经明显传递到了CPI中的非食品部分。

全国房地产销售数据正降温 但房企投资热情仍不减

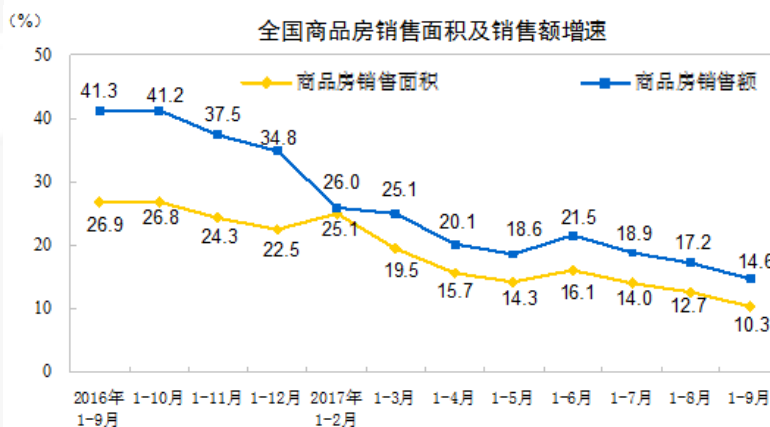
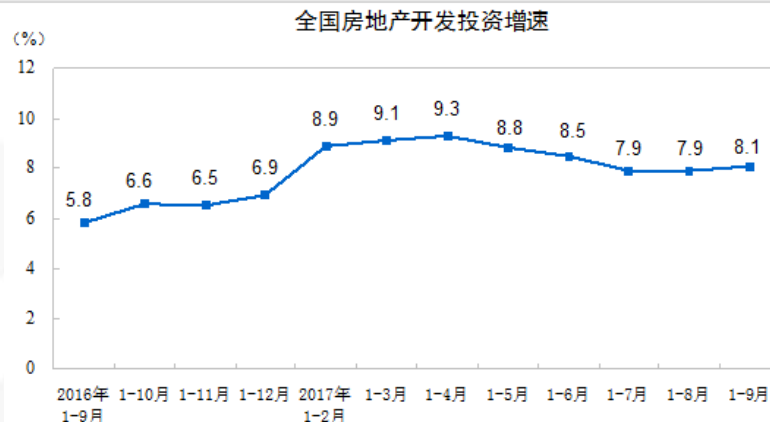
国家统计局19日发布2017年1-9月份全国房地产开发投资和销售情况。

1-9月份，商品房销售面积116006万 m^2 ，同比增长10.3%，增速比1-8月份回落2.4个百分点。商品房销售额91904亿元，增长14.6%，增速回落2.6个百分点。其中，住宅销售额增长11.4%。东部、中部、西部地区均呈现增速下滑的情况，销售降温势头明显。

不过，1-9月份全国房地产开发投资为80644亿元，同比名义增长达8.1%，增速比1-8月份提高0.2个百分点。

9月末，商品房待售面积61140万平方米，比8月末减少1212万平方米，9月末待售面积现比下降12.2%。数据显示，主要是在三四线城市去库存收到积极效果。

国家统计局 2017-10-19



经纬点评：数据显示，商品房待售面积继续减少，不过商品房销售同比增速近一年在持续回落，楼市调控效果进一步显现，房地产风险得到有效化解；由于库存得到化解，房企反而增加投资的动力，房屋建设面积和土地购置面积同比增速上升，房地产开发投资平稳增长，房企投资热情不减，长远仍然看好房地产市场。

9月一线城市房价持续环降 二三线城市环比涨幅继续回落

国家统计局23日发布2017年9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。

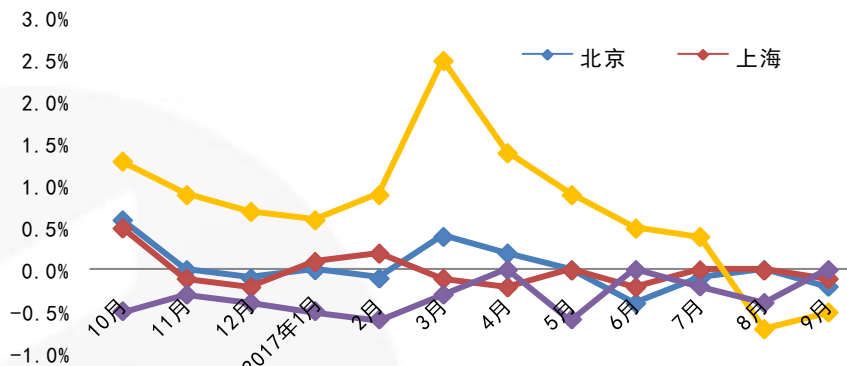
9月份，70个大中城市中15个热点城市房地产市场继续保持稳定。从环比看，新建商品住宅价格全部下降或持平；从同比看，涨幅均继续回落，回落幅度在1.8至8.8个百分点之间。

环比方面，一线城市新建商品住宅环降0.2%；二线城市则环涨0.2%，涨幅与上月相同；三线城市新建商品住宅价格环涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点。

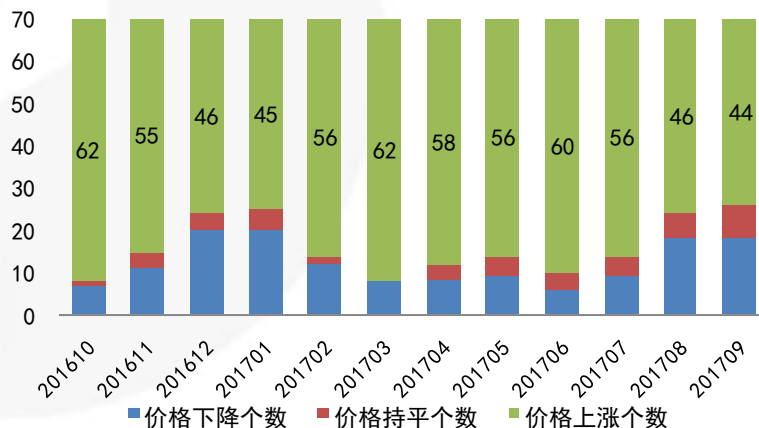
同比方面，一线城市新建商品住宅同比涨幅均连续12个月回落，9月份比8月份回落3.5个百分点；二线城市同比涨幅连续10个月回落，回落2.2个百分点；三线城市同比涨幅连续2个月回落，回落1.1个百分点。

国家统计局 2017-10-23

近一年北上广州深新建商品住宅价格指数环比



70个大中城市新建商品住宅销售价格环比变动



经纬点评：70个大中城市的新建商品住宅价格，环比上涨的城市数量持续减少，一二三线城市环比涨幅、同比涨幅，保持持平或持续回落；热点城市房价环比全部下降或持平，同比涨幅回落。调控效果持续，预计第四季房价趋于稳定。

广州官方住房租赁平台上线 长期有助推动住宅租赁市场发展

10月19日起，广州市房屋租赁信息服务平台正式上线对外服务，该网站名为“阳光租房”，该系统上发布的房源信息全部都经过核实，房屋经过备案。目前可租房源仅172套，广州长租品牌公寓率先入驻。对于租房机构，按照广州规定，都会强制入驻租赁平台，而对于中介和个人，则不强制。

通过该平台，可一站式完成放盘、交易、备案、评价、数据发布，可保证房源真实、实现价格透明。据悉，阳光租房的出租人和承租人都必须进行实名注册，租赁成交，双方进行网签，最后进行诚信互评并备案。

针对当前群众在租房中遇到的房源真假难辨等诸多问题，广东正加快推进建设政府住房租赁交易服务平台。广东省住房城乡建设厅厅长张少康表示，未来由政府主导建设的住房租赁交易平台，将与住房交易和不动产登记数据信息充分对接共享，实现放盘-交易-备案-评价-数据发布一条龙服务，严把房源真实关，并逐步将各类城中村租赁住房纳入平台统一管理。目前，广州市的政府住房租赁交易服务平台已经正式上线试运行；深圳、佛山等城市的平台也在抓紧推进。张少康表示，到时候，大家可以通过手机APP享受更为便利、安全、透明的租房服务。

阳光租房、广州日报 2017-10-18/19

经纬点评：广州、佛山均为全国首批住房租赁试点城市，政府住房租赁交易服务平台的建设和上线，能有效推动城市的住房租赁市场发展。该平台由政府主导，对接官方数据，较民间平台更具权威性和真实性，若能有效运作增加使用群体，将有助完成住房租赁市场发展总体目标。不过，除了长租公司房源外，如何吸纳众多的私人出租房源及个人租客通过该平台完成租赁交易，是该平台能否发展壮大，达到预期目标的关键。

增城收储逾668亩旧厂改造地块 未来宅地供应体量大

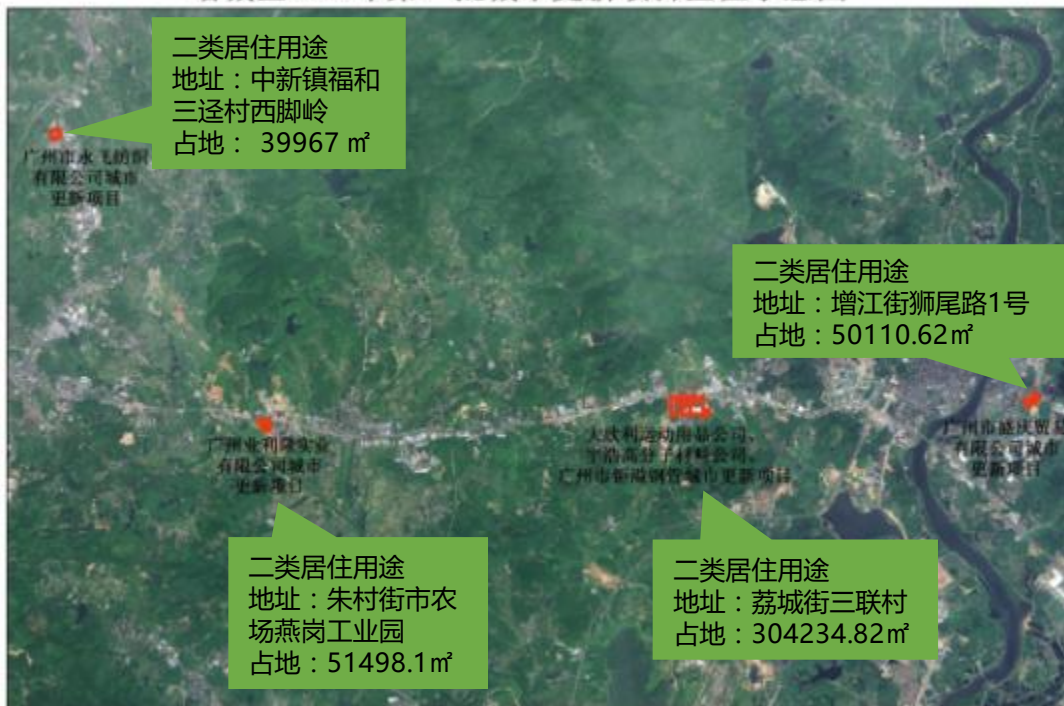
增城区现正对2017年第一批城市更新项目进行批前公示。涉及朱村街、中新镇、增江街、荔城四个旧厂改造，合计收储土地面积668.37亩，约44.58万 m^2 。未来四宗地块拟通过政府收储、公开出让方式，按二类居住用途进行改造。

四宗地块分别为中新镇广州市永飞纺织有限公司城市更新项目、朱村街广州业利隆实业有限公司城市更新项目、荔城街大欣利运动用品公司-宇浩高分子材料公司-广州市钜溢钢管城市更新项目、增城街广州市盛庆贸易有限公司城市更新项目。

其中荔城街旧厂项目占地面积最大超30万平方米。

增城区政府网 2017-9-26

增城区2017年第一批城市更新项目区位示意图



经纬点评：四宗旧厂改造项目均位于增城区楼市热点成交板块，若按2.5的容积率，未来将为片区供应约111.5万 m^2 的住宅量，而地块位置与地铁21号线走向分布一致，拥有地铁优势。随着广州东拓和置业群体东移的趋势，增城交通路网的规划和建设不断推进，其在粤港澳大港区的发展中越来越处于重要战略位置，增城的宅地出让也愈受房企关注。

广佛地铁再增一条牵手线 荔湾南海顺德将地铁直通

近日，佛山市发布了佛山市城市轨道交通四号线一期、十一号线工程防洪评价专题项目（第二次招标）。公告首次披露了佛山地铁四号线一期以及十一号线的线路、走向和初步的站点设置。

其中，十一号线也是一条广佛地铁牵手线，在广州境内有两个站，分别为广钢新城站和鹤洞东站。这意味着，未来通车后，佛山市顺德区、南海区将可一线直通广州荔湾区。而佛山地铁四号线一期计划起于佛山市三水区工业大道站，止于佛山南海区港口路站，线路长约56公里，还不能直通广州。

广州日报 2017-10-19

经纬点评：佛山4号线破解三水区没有地铁覆盖的空白，11号线再牵手广州。广佛同城化“十三五”发展规划中，要求强化跨区域交通网络建设，推动城市轨道、城际轨道交通网的全面衔接。广佛地铁再增一条牵手线路就是两地交通路网对接的体现，预计未来两地还将有更多轨道交通紧密衔接。



顺德打造千亿级新能源汽车小镇

近日，碧桂园拿下顺德南方智谷一期片区内两宗商务地块，将牵手中国沃特玛新能源产业汽车联盟打造新能源汽车小镇。项目计划于年底动工，投产后五年产值可达到千亿级。

据顺德区东部片区发展建设管理委员会介绍，项目重点发展新能源汽车高端研发、创新运营、前沿示范、创新创业等业态。预计项目建筑面积约40万平方米，固定资产投资总额预计约25亿元。

在产业导入方面，项目将打造动力电池、新材料、整车、电机控制器、动力总成等五大研究院，入驻不少于500人的研发团队；引入沃特玛联盟华南大数据运营中心、5家区域运营公司、沃特玛联盟国际业务总部、轻卡及无人驾驶研发总部、至少15家大型企业建立区域总部；打造2个新能源汽车院士工作站，并配套碧桂园博士科研工作站、科技交流中心等产业服务内容。待全部产业入驻后，预计将实现年纳税总额超过2亿元，直接和间接带动就业人数超过2万人。



南方都市报 2017-10-18

经纬点评：南方智谷旨在打造成珠三角智造中心和城市科技综合体，最终建成全球新一代科技创新中心。顺德户籍此实现“制造”到“智造”的跃进，抢占粤港澳大湾区的智慧核心地位。新能源汽车小镇项目的引进，使南方智谷得到进一步发展，也为顺德带来产业新名片。

2017中国体验式商业地产发展论坛在深圳举行

2017年10月20日，由赢商网主办的2017中国体验式商业地产发展论坛在深圳·福田香格里拉大酒店举行。本届论坛主题为“以变应变，趣创商业新主场”，吸引了上千位商业、零售行业高管、第三方机构等企业精英齐聚一堂。论坛可概括为六部分组成：

一、赢商董事长致辞：赢商（集团）控股有限公司董事长吴传鲲提出，体验变革就是消费的场景革命。“体验最终的目的是创造一个新的消费场景，促进购物中心的销售。”第一，利用优质体验业态自身带来的人流，帮助购物中心转化销售，再从中提成等新模式；第二，最重要是场景延伸；第三，打造爆款，周边盈利。

二、大咖说：提出体验升级靠文化、靠天时、地利、人和、靠主题体验+跨界融合、靠IP内容和线下空间的真正融合四个观点。

三、观点秀：4大微论坛，31位行业大佬，探讨如何做才商业更有趣。

四、栏目启动：赢商网&今日头条《商业·遇见》栏目启动仪式。

五、体验展：商业地产“博览会”。

六、2017领航奖：体验式商业的荣耀王者。

赢商网 2017-10-19

经纬点评：好看的项目和有名的品牌很多，但有趣的体验很少。在商业地产过剩的时代，业态如何突破成为关键。体验式商业逐渐成为热点，而本次论坛更多谈及体验式商业的升级，同行之间思路的碰撞和经验的分享对体验商业的变革会起到极大推动作用。

深圳商业用房改租房可调整土地性质

据深圳市人民政府办公厅消息，17日深圳出台了《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》。《意见》明确了增加租赁用地的供应，鼓励各方搞租赁，商业用房可按规定改建为租赁住房，规范现有住房按规定改造后出租等多项内容。

1.鼓励各方发展租赁：鼓励企业筹集房源，开展规模化租赁业务，鼓励房企拓展住房租赁业务，并引导各国有企事业单位开展规模化租赁，鼓励原农村集体经济组织及继受单位开展规模化住房租赁业务。

2.增加租赁用地的供应：新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的，将明确规定持有出租的年限。

3.创新货币补贴形式：全面构建实物保障和货币补贴相结合的公共租赁住房供应体系，并逐步提高货币补贴的比例，探索发行住房租赁券，创新货币补贴形式。完善租赁补贴制度，按照我市住房保障有关规定，结合市场租金水平和保障对象实际情况，合理确定租赁补贴标准。

4.个人租房能享受的权利更多：加大对个人租赁住房的支持力度，提高住房公积金用于支付房租的比例，鼓励住房租赁企业优先为取得保障性住房轮候资格的家庭提供租赁服务。非深圳户籍承租人可按照《深圳经济特区居住证条例》等有关规定申领居住证，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

5.允许商业用房按规定改建为租赁住房：允许已建成并空置的商业建筑以宗地为单位按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变并按规定调整土地用途，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。但改建后的住房仅限租赁或整体转让。

6.规范现有住房按规定改造后出租：但人均租住建筑面积不得低于6平方米，厨房、卫生间、阳台和地下室不得出租供人员居住，禁止“房中房”对外出租。

7.引导“城中村”开展规模化租赁：将符合安全、质量、消防、卫生等条件和违法建筑查处相关规定的“城中村”改造成租赁住房并对外长期租赁经营。

8.加强住房租赁价格指导：搭建全市统一的住房租赁交易服务平台，提供便捷的租赁信息发布服务，及时披露租赁住房供应总量、租赁人口、租金等信息，要加强住房租赁价格指导，完善现有住房租赁指导价格制度，引导市场合理定价。

全国再添两城限售 成都2022年只卖成品房

全国各地限购政策一览表

城市	发文日期	调控内容
石家庄	10月16日	对开发企业建设经济适用住房、单位自建经济适用住房（集资建房）做出限售规定，2007年5月1日后开发企业取得销（预）售许可证或单位自建项目取得建设计划批文的，购房人取得房产证5年内禁售，而此日期前的，拿到房产证2年内禁售。该规定有效期自2017年5月20日起至2022年5月20日止
成都	10月17日	《进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见》，总体发展目标是，到2020年底，新开工商品住宅（三层及以下低层住宅除外）以及保障性住房中，中心城区成品住宅面积比例达到100%，郊区市、县成品住宅面积比例达到80%。到2022年底，全市新开工商品住宅和保障性住房成品住宅面积比例达到100%。
珠海	10月19日	发布《珠海市配建保障性住房和人才住房实施办法（试行）》征求意见稿，其中规定，今后新出让土地商品住房开发项目或城市更新项目，均需配建保障性住房和人才住房，配建建筑面积不得低于住宅建筑面积的10%。项目分期建设的，配建住房原则上应该安排在首期。
山东德州	10月20日	政府发布《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，要求“近期要把控制商品住房价格作为首要任务”，2017年10月至12月，各月新建商品住房均价不得超过2017年7月份商品住房均价。新购住宅（含二手）出证至少满2年才可出售，非本地人即至少证满3年；提高公积金比例至30%-40%等。
东莞	10月20日	《关于加强商业办公类建筑项目的通知（试行）》：商业、办公类建筑项目不得改变为居住用途；商业、办公类建筑（不包括酒店）平面布局不得采用住宅套型式设计；商业、办公类建筑如因功能需要，确需设置套内带独立卫生间的商业、办公单元，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于250平方米（首层商铺除外）；

经纬【中国】研究中心综合新闻报道 2017-10-16—10-22



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

新世界底价获新塘商住地 龙光夺下佛山年内第五地

摘要：龙光夺三水乐平近18万方体量商住地；三水、高明本周各挂牌1宗商住地；本周广佛两地5宗地将出让。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：新世界底价夺得永宁街商住地 引进1总部及30家企业



KINGSWICK 经纬

永宁街第二小学

加蒙特幼儿园

南大医院

保利
2017/7/31成交
楼面价8340元/m²

凤凰城中英文学校

碧桂园凤凰城别墅
别墅售价：2.8-4万元/m²

汇东国际花园
售价：23000元/m²

出让地块

<1> 增城永宁街

地块编号：增城区永宁街长岗村
83101229A17083

交易时间：2017-10-19（周四）

土地性质：商住

占地面积：3.52万m²

容积率：FAR ≤ 7.1

建筑面积：25万m²

起始总价：208500万元

起始楼面价：8340元/m²

成交价格：208500万元

折合楼面地价：8340元/m²

竞得人：百宝投资有限公司（新世界中国地产）

备注：

- ▲ 竞买人需出具符合地块产业类型为总部经济的证明；
- ▲ 在2018年6月30日前，至少引进1家具备独立结算功能的内地投资公司华南区域总部；
- ▲ 投资总额不低于46亿元人民币；竣工验收后五年内，投资方需引进独立法人企业不少于30家，其中外资企业不少于5家；
- ▲ 项目建成后，竞得人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的50%（125000平方米），其中持有年限与土地出让年限一致的物业不小于计算容积率总建筑面积的30%（75000平方米）；另不大于计算容积率总建筑面积的20%（50000平方米）的自持物业可在取得不动产权证满10年后销售给符合增城区产业发展方向的对象。

佛山：龙光以8.58亿元+900m²配建夺下三水乐平地块



<1> 三水乐平

地块编号：TD2017 (SS) WG0049

交易时间：2017-10-19 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：6.58万m²

容积率：1.0≤FAR≤2.7

建筑面积：17.77万m²

起始总价：57300万元

成交总价：85800万元 (最高限价)

配建面积：900m²

成交楼面价：5596元/m² (含配建建安成本，按3000元/m²计算)

竞得人：深圳市龙光房地产有限公司

备注：竞得人需在地块西南角无偿配建一栋建面不少于1.5万m²的建筑物并移交三水政府。



2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(本周广州无商住、商服地块挂牌)



佛山：三水北站旁再出商住地 计容建面近16万方



<1> 三水新城

地块编号：TD2017 (SS) WG0050

交易时间：2017-11-22 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：5.3万m²

容积率：1.0≤FAR≤3.0

建筑面积：15.89万m²

起始总价：87600万元

起始楼面价：5512元/m²

最高限价：108000万元 (楼面价6796元/m²)

备注：当土地竞买价格达到最高限制地价后，竞地价阶段转为竞配建人才住房；配建人才住房必须安排在首期现(预)售的商品住房中。

佛山：明城沧江东岸出让体量10万方商住地



<2> 高明明城

地块编号：TD2017(GM)WG0042

交易时间：2017-11-22（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：4.00万 m^2

容积率：1.0 \leq FAR \leq 2.5

建筑面积：10.00万 m^2

起始总价：22762万元

起始楼面价：2277元/ m^2

最高限价：62974.34万元（楼面价：6300元/ m^2 ）

备注：地块设置最高限价62974.34万元，当达到最高限价转为竞配建人才住房面积；地块需配建12班幼儿园一所用地面积 \geq 5040 m^2 ，建筑面积 \geq 3240 m^2 。



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	2017/10/24	增城	增城区新塘镇塘美村 83101217A17099	商住	2.46	≤ 6.8	10.54	6.21	5890
	2017/10/30	黄埔	黄埔区、广州开发区长岭 路以南YH-A3-2	住宅	8.82	1.0-2.0	10.1	9.32	9235
	2017/10/30	番禺	番禺区大石街兴南大道南 侧DSJ15-01地块	商住	8.72	地块一 ≤3.2；地 块二≤5.0	20.25	32.58	16090
	2017/10/30	南沙	2017NJY-9 东涌镇东深 村	住宅	4.49	≤2.2	9.88	7.92	8021
	2017/10/30	南沙	2017NJY-10 南沙街海景 路南侧、漾滨路西侧	住宅	8.78	≤2.5-2.8	14.4	15.78	10957
	2017/10/30	花都	花都区凤凰路地块一期用 地	商住	6.95	地块 A≤2.8； 地块 B≤3.5	14.22	23.1	16248
	2017/11/10	番禺	番禺区钟村街汉溪村 BA0904007地块	商住	7.09	≤5.0	29.01	63.83	22000

续下页

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	2017/10/24	顺德	佛山市顺德区北滘镇新城区04-B-06地块	商住	0.54	1.0-1.2	0.65	0.49	7500
	2017/10/26	顺德	佛山市顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块	商住	6.49	1.0-2.5	14.45	12.14	8406
	2017/10/27	顺德	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	商住	4.54	1.0-2.8	12.72	7.63	6000
	2017/10/27	顺德	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	商住	2.04	1.0-2.5	5.09	3.06	6000
	2017/11/22	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	商住	5.30	1.0-3.0	15.89	8.76	5512
	2017/11/22	高明	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	4.00	1.0-2.5	10.00	2.28	2277

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



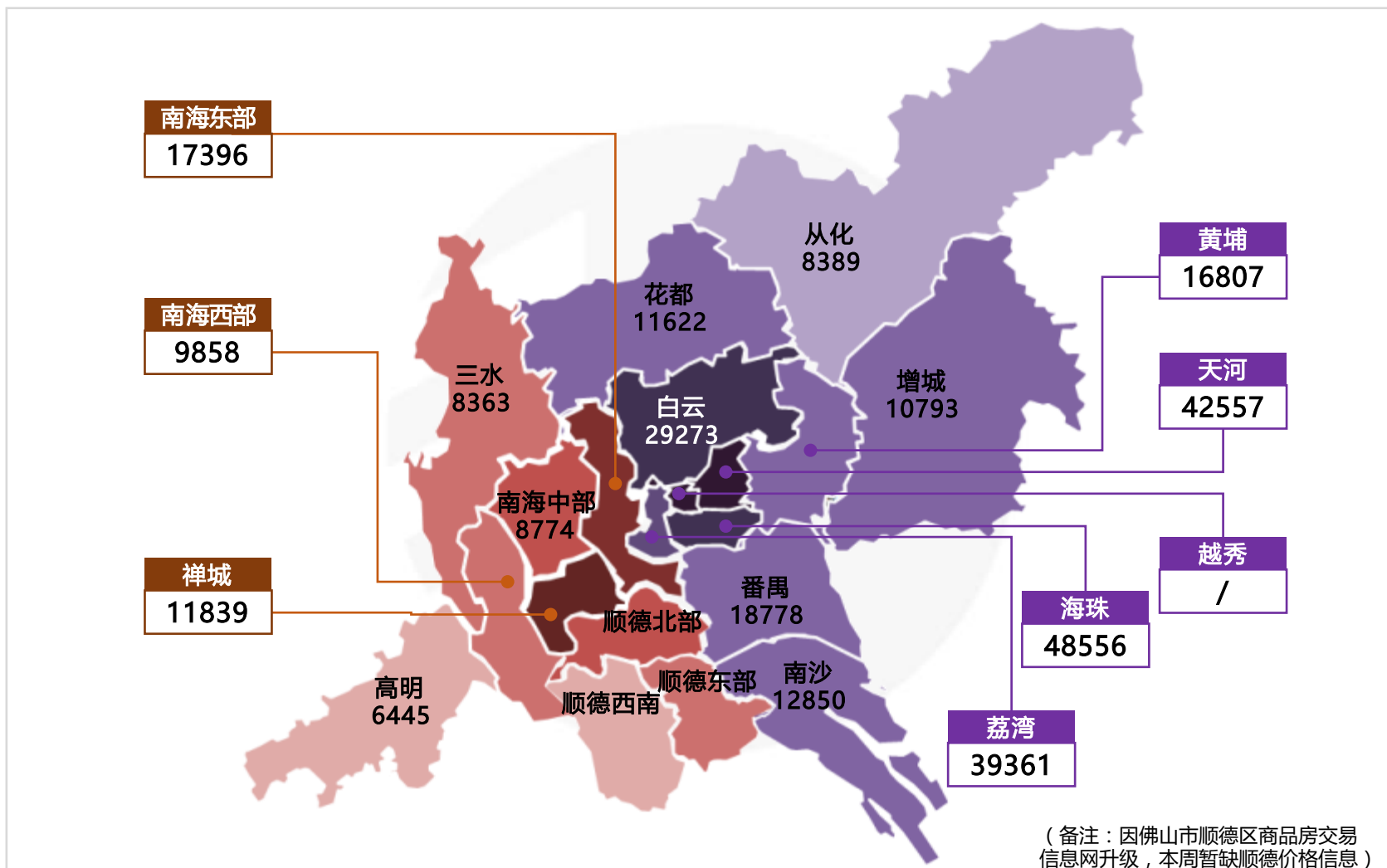
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛网签量均环降 八盘推货新盘占半

摘要：一手住宅网签量广州环跌41%佛山仅降7%。广州五盘推usr 四个为全新盘；佛山3盘开卖，整体消化仅6成，多盘开始亮相。

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

供应倍增推新加快 一周网签量跌价升

摘要：住宅新增供应集中于外围；本周网签量高位回落，均价两周环升；周末五盘推新，其中四个全新盘。

住宅新批预售：供应量环增约4.3倍 花都为供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
花都	颐和山庄	颐林九街1号 (K1K2型)	1	213	28600
花都	广州万达文化旅游城	3区2栋1、2梯、3栋	3	390	48038
天河	招商雍华府	自编2栋、3栋、4栋	3	100	13976
天河	广电兰亭盛荟	8栋、11栋、12栋	3	100	9832
天河	龙湖首开天宸原著	自编5、6号楼号楼	2	50	6563
增城	绿湖国际城	馨湖五街8号	1	148	16003
增城	绿地·珑玥府	10#	1	89	11300
增城	奥园誉峯	3#	1	185	16976
增城	保利合锦领秀山	合苑三街2-48号 (双), 62-72 (双), 73-92号, 合苑四街1-80号 合苑五街2-8号 (双), 21-31 (单) 合苑六街1-7 (单)	144	144	22484

下页续



住宅新批预售：供应量环增约4.3倍 花都为供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
南沙	南沙湾御苑	17#、23#	2	176	20028
南沙	星河丹堤	自编G5栋	1	28	5879
南沙	碧桂园云麓半山	11-13号楼	3	36	5176
荔湾	珠江金茂府	自编2、3栋	2	50	7808
黄埔	万科尚城	自编A4、A8、A9、B5栋	4	104	8157
总计			171	1813	220821

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

商办新批预售：供应量环降约93% 番禺为供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
花都	颐和山庄	颐林九街1号 (K1K2型)	1	12	352
番禺	番发东泓商务大厦	1栋 (清河东路266号)	1	22	36467
增城	绿湖国际城	馨湖四街51~107号 (单号)	29	51	3486
合计			31	85	40305

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：中心外围双双环降 全市网签量降至1403套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

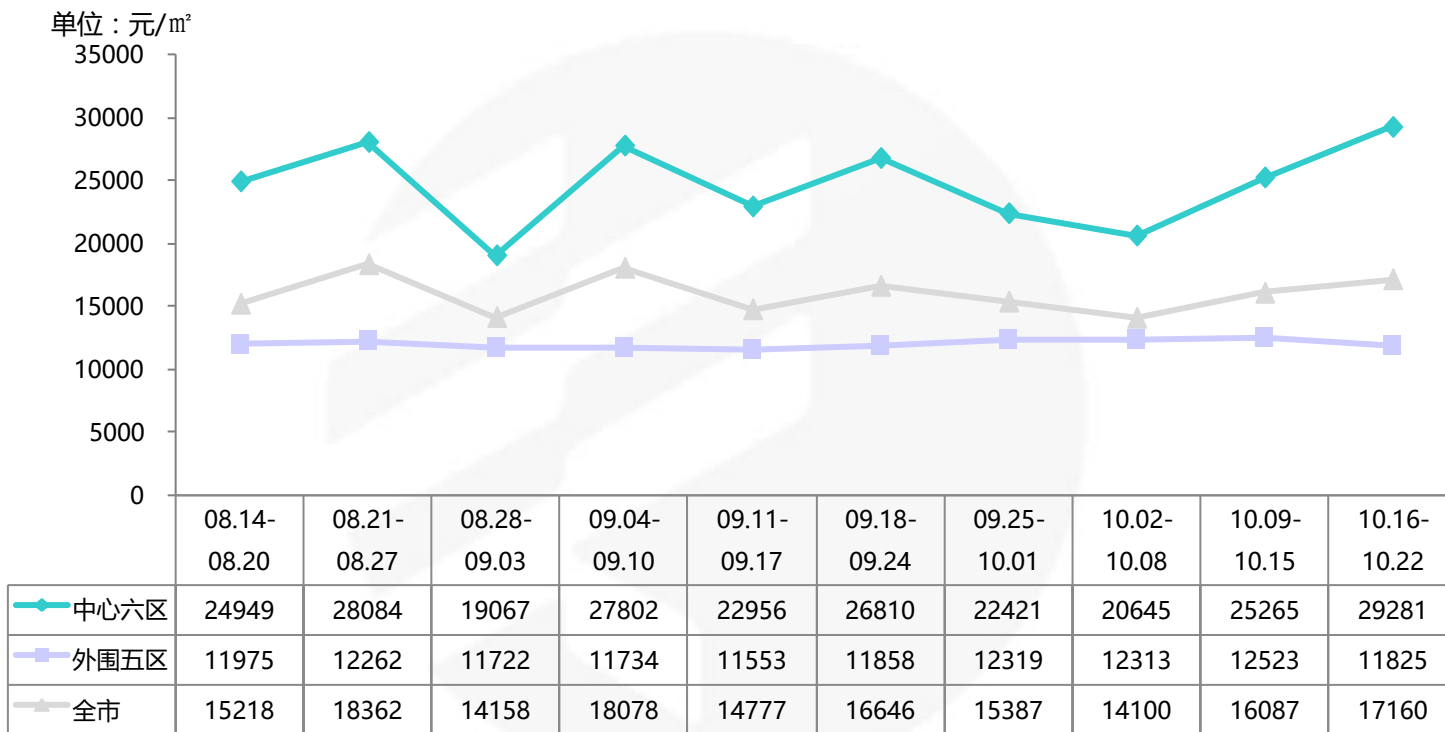


数据来源：经纬市场研究中心监测阳光家缘数据

▲ 全市网签1403套，环降41.64%。中心六区网签471套，环降36.91%，黄埔网签量大幅下降是主因。外围五区网签986套，环降43.43%。本周中心外围双双环降，全市网签量回落。

全市网签价走势：中心区均价直逼3万关口 全市均价上涨15%

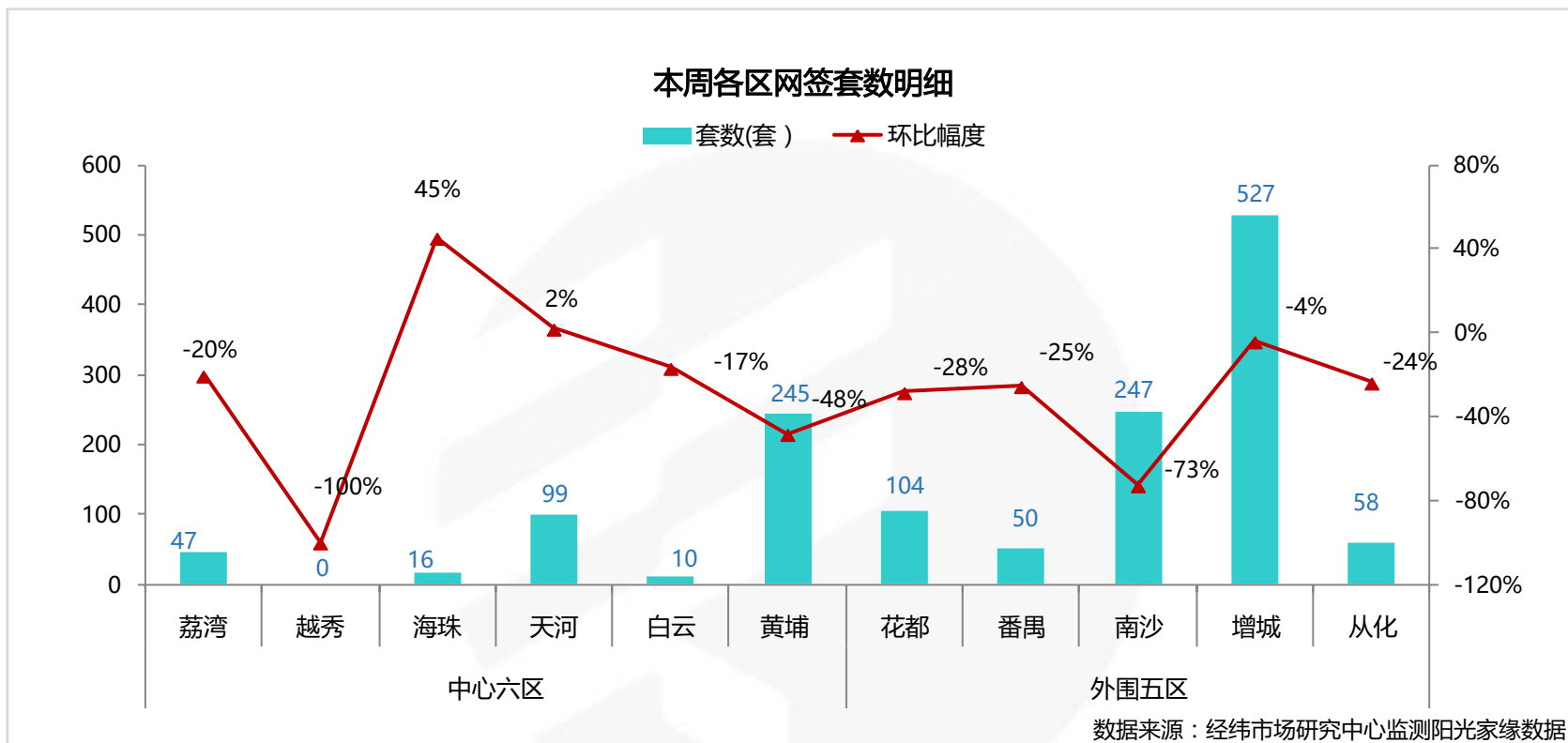
近十周广州市商品住宅价格走势



数据来源：经纬市场研究中心监测阳光家缘数据

▲ 本周全市网签均价17160元/m²，环升6.67%。中心六区均价29281元/m²，环升15.89%，海珠环升拉升六区均价。外围五区网签均价11825元/m²，环降5.57%。从全市来看，中心环升，拉升全市均价。

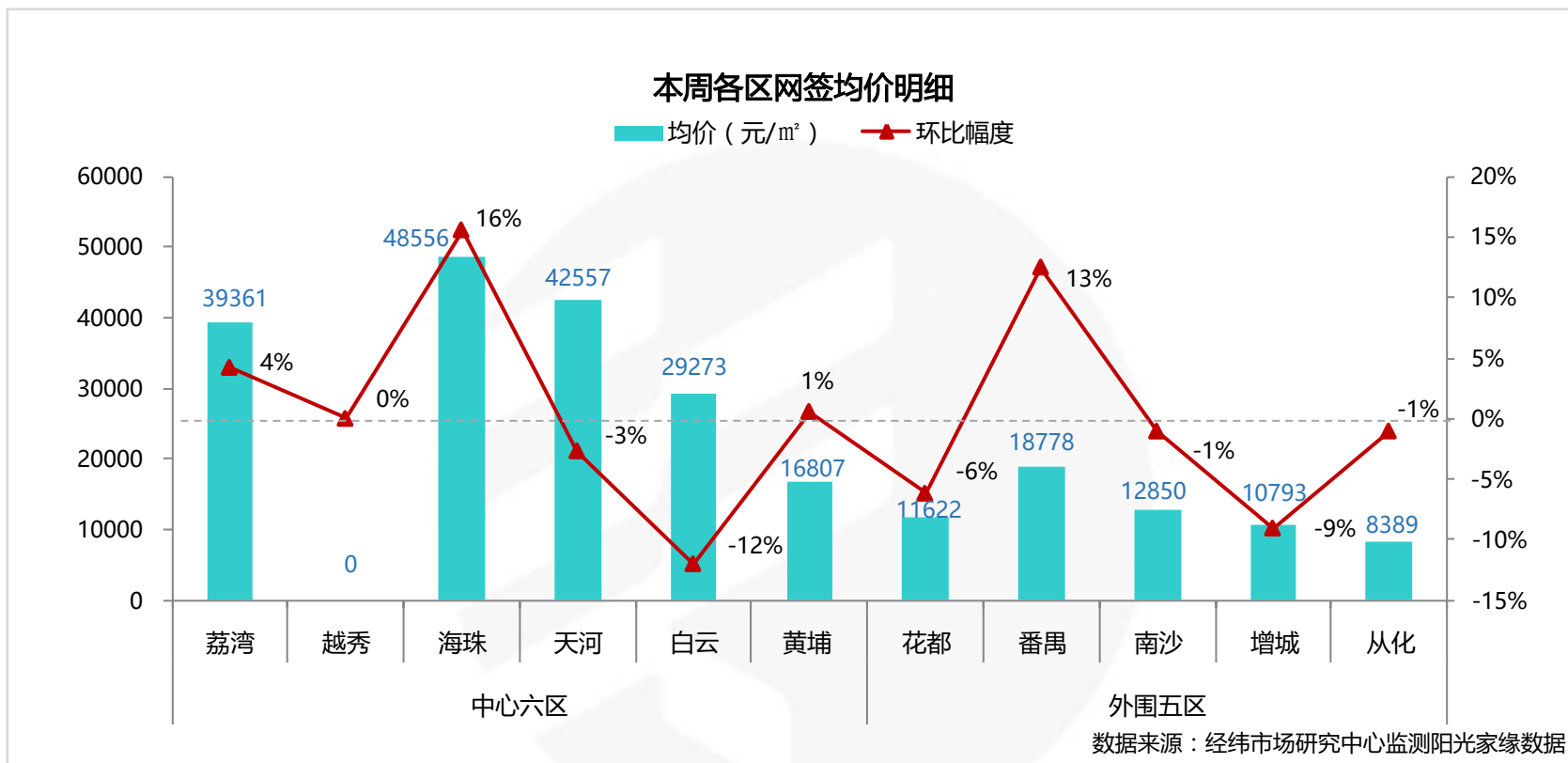
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签八跌二涨，越秀本周无网签。中心六区中荔湾受珠光御景壹号、新世界凯粤湾等个盘网签量下降的影响环降；海珠在天誉半岛、越秀星汇海珠湾网签量小量增加的带动下环升；天河在天河金茂广场网签量增加的带动下环升；白云虽然网签个盘增加，但仍受网签个盘仅有一至两套网签的影响环降；黄埔受保利罗兰国际、越秀保利爱特城网签放缓的影响环降。

▲ 外围五区中花都、番禺分别受雅居乐万科热橙、奥园·莲峰圣境网签量下降的影响环降；南沙受越秀滨海新城网签量锐减的影响环降；增城、从化分别受实地蔷薇国际、保利桃花源网签量下降的影响环降。

本周各区网签价对比



▲ 本周区域均价六跌四涨，越秀无网签未能反映均价。中心六区中荔湾在珠光御景壹号网签均价破5万/m²的带动下环升；海珠在天誉半岛网签面积占比加大的带动下环升；天河受近四成个盘网签均价下降的影响环降；白云受均价仅2.5万左右/m²的佳兆业天御面积占比增加的影响环降；黄埔在保利罗兰国际、越秀保利爱特城网签均价上涨的带动下环升。

▲ 外围五区中花都在均价超1.2万/m²的个盘面积占比减少的影响环降；番禺在均价超2万/m²的个盘网签面积占比加大的带动下环升；南沙受网签均价不足1万/m²的保利星海小镇网签占主导的影响，拉低均价；增城在均价不足1万/m²的保利立方面积占比加大的影响环降；从化受均价仅8000元左右/m²的珠光御景山水城占主导的影响环降。

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	保利立方	增城	157	13712	13596	9915	72	10309
2	绿湖国际城	增城	98	9229	9202	9970	97	9961
3	保利罗兰国际	黄埔	65	6170	10944	17737	188	17505
4	保利星海小镇	南沙	59	6491	6558	10103	167	10213
5	实地蔷薇国际	增城	58	5926	7036	11873	73	12075
6	越秀保利爱特城	黄埔	38	3815	6631	17382	79	17312
7	广州时代天启	增城	38	3523	4199	11918	63	11918
8	越秀滨海新城	南沙	38	3305	4475	13539	529	13622
9	广晟圣淘沙	南沙	32	2272	3091	13604	40	13602
10	广州中航城	增城	28	2874	3713	12918	50	12971

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	珠光御景山水城	从化	27	2944	2371	8054	12	7856
12	金地香山湖	增城	25	2410	2326	9651	24	9737
13	广州万达文化旅游城	花都	24	2717	4027	14823	25	14610
14	万科幸福誉	黄埔	24	2145	2599	12117	78	12111
15	富力悦禧花园	黄埔	23	2021	3246	16060	13	16134
16	天河金茂广场	天河	20	2131	10588	49685	15	49998
17	珠江嘉园	黄埔	20	1972	3494	17719	16	17725
18	云溪四季	增城	20	1746	1970	11281	0	/
19	阳华国花苑	天河	19	1707	1367	8005	20	8010
20	阳光城丽景湾	南沙	17	1848	2492	13483	30	13533

数据来源：经纬市场研究中心监测阳光家缘数据

新推动态：四盘新开一盘加推 招商雍景湾去化理想

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
招商雍景湾	黄埔区中新知识城腾龙大道旁	占地：17.9万㎡ 建面：38.94万㎡	10月20日 (开盘)	90㎡小三房、92㎡大三房、101㎡四房(N+1)	3号楼，137套	全为一口价、一次性可打9折	带装修16800-20100	成交约83%
翰林尚品	越秀区东风东路737号之二	占地：0.3万㎡ 总建：2.9万㎡	10月21日 (开盘)	42-60㎡一至二房	1栋4、12层，48套	2万抵5万/98*98	带装修80000-90000	/
万达文化旅游城	花都区平步大道与曙光路交界	占地：34.3万㎡ 总建：32.0万㎡	10月21日 (加推)	100-162㎡三至五房	B3区2、3栋，390套	/	带装修23000-27000	成交约50%
时代柏林	番禺区福贤路(南区公园南侧)	占地：6.4万㎡ 总建：21万㎡	10月21日 (开盘)	113㎡大三房、143㎡四房	4栋约124套	认筹2万享98折	带装修35000-36000元/㎡	/
奥园誉峰	增城区新塘镇永和路永平路29号	占地：5.5万㎡ 总建：20.3万㎡	10月21日 (开盘)	83-94㎡三房、109㎡四房	3栋，185套	认筹享优惠8万	带装修17800	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

黄埔：重点个盘开卖

【招商雍景湾2017-10-20开盘情况】



推售货量：3号楼，合计137套

户型配比：

户型	二房	小三房	大三房	合计
面积 (m ²)	90m ²	92m ²	101m ²	12923m ²
套数 (套)	46	45	46	137

推售价格：16800-20100元/m²（带装修）

开卖情况：总体去化约83%

客户构成：主要客户为黄埔、天河，其中天河占比较大，用于自住。

备注：

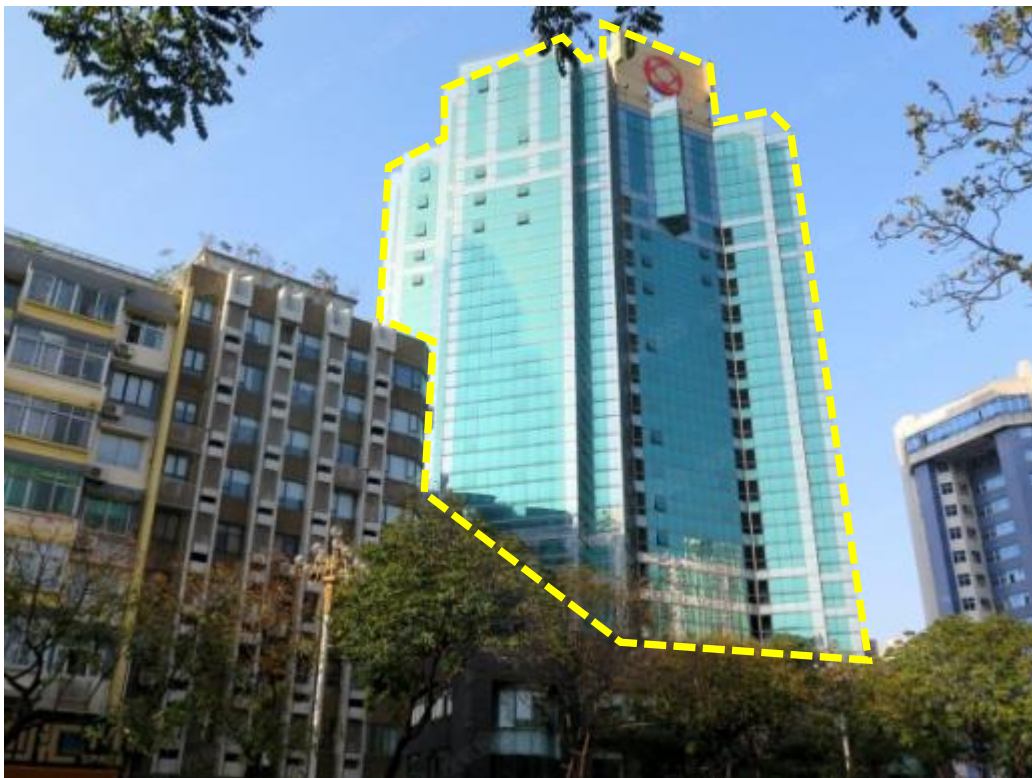
- ▲ 储客近半年，于10月20日低调开盘，开盘前共收560个筹，筹形式为不收钱只交按揭资料；
- ▲ 其中05单元90 m²小三房（东北向望花园）全部售罄；
- ▲ 与周边竞品相比，价格有一定优势；
- ▲ 备案价约12300元 /m²，可于世联金融做5年装修贷，手续费为装修贷款额 3.5%；
- ▲ 叠墅产品预计今年年底或明年年初推出，价格待定。

黄埔：招商雍景湾户型图



越秀：重点个盘开卖

【翰林尚品2017-10-21开盘情况】



推售货量：1栋4、12层，共48套

户型配比：

户型	一房	二房	合计
面积 (m ²)	42-54m ²	50-60m ²	/
套数 (套)	40	8	48

推售价格：均价80000-90000元/m² (带装修)

客户构成：广州客户多，看好学区资源

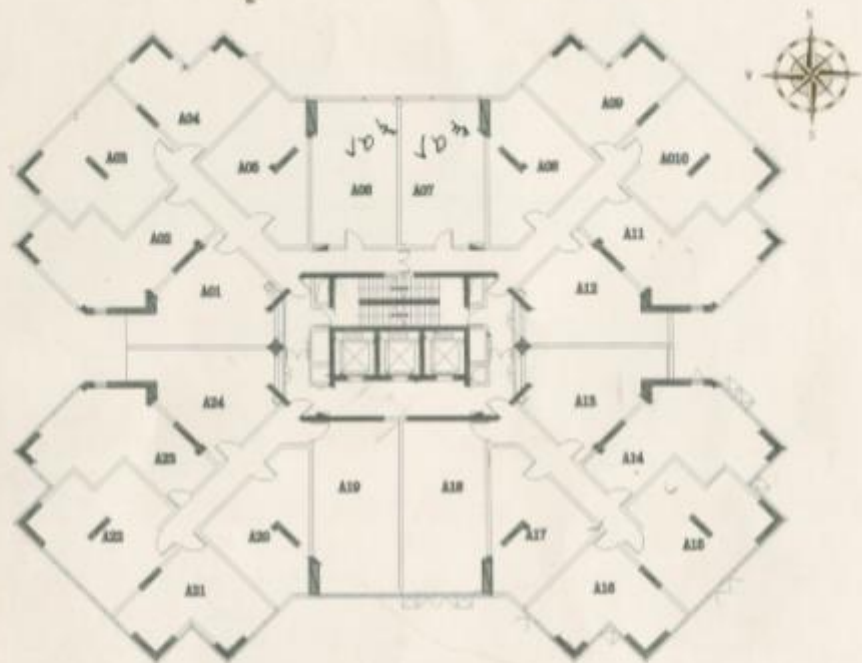
备注：

- ▲现场没有展示销控表，据销售称去化情况尚可；
- ▲楼盘与广东广播电视台、房产频道联合举办少儿模特大赛助庆，聚集大批家长和小童；
- ▲该盘为单合同操作，12层比4层单价多6500元左右/ m²。

越秀：翰林尚品现场情况



越秀：翰林尚品户型



A01-A24户型建筑面积

房号	A1	A2	A3	A4	A5	A6
面积	44.23m ²	51.96m ²	51.70m ²	40.35m ²	42.93m ²	48.38m ²
房号	A7	A8	A9	A10	A11	A12
面积	48.38m ²	42.93m ²	40.35m ²	51.70m ²	51.96m ²	44.23m ²
房号	A13	A14	A15	A16	A17	A18
面积	44.23m ²	51.96m ²	51.70m ²	40.35m ²	42.39m ²	57.71m ²
房号	A19	A20	A21	A22	A23	A24
面积	57.71m ²	42.39m ²	40.35m ²	51.70m ²	51.96m ²	44.23m ²

花都：重点个盘开卖

【万达文化旅游城2017-10-21加推情况】



推售货量：B3区2、3号楼，390套

户型配比：

户型	大三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	100-116m ²	115-145m ²	162m ²	/
套数 (套)	99	227	64	390

推售价格：均价23000-27000元/m²（带装修）

客户构成：投资客较多

备注：

- ▲现场没有展示销控表，据销售称去化近五成；
- ▲该盘销售团队为自销团队，另有看房团助长人气；
- ▲该盘为双合同操作，政府指导价约15000元/ m²。

花都：万达文化旅游城现场情况



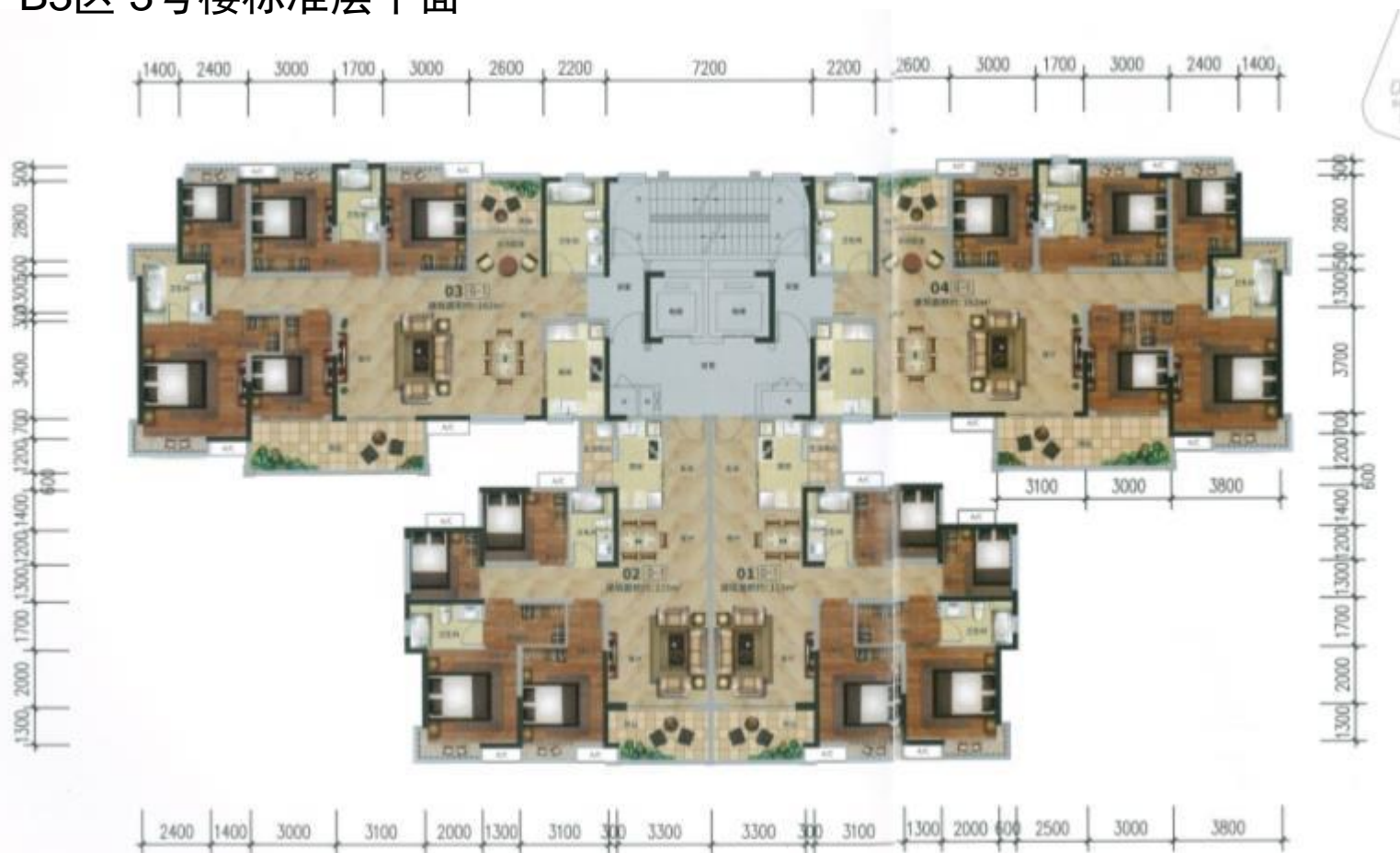
花都：万达文化旅游城户型

B3区2号楼标准层平面



花都：万达文化旅游城户型

B3区 3号楼标准层平面



番禺：重点个盘开卖

【时代柏林2017-10-21开盘情况】



推售货量：4栋，两梯四户，2-31层，共124套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	113	143	/
套数 (套)	62	62	124

推售价格：35000-36000元/m² (带装修)

优惠折扣：2万享98折

备注：

- ▲项目暂未拿到住宅预售
- ▲ 113m²大三房户较受客户青睐

番禺：时代柏林户型图



增城：重点个盘开卖

【奥园誉峰2017-10-21开盘情况】



推售货量：3栋，两梯6户，2-32层，共185套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	83-94	109	/
套数 (套)	154	31	185

推售价格：17800（带装修）

优惠折扣：1万认筹享8万优惠

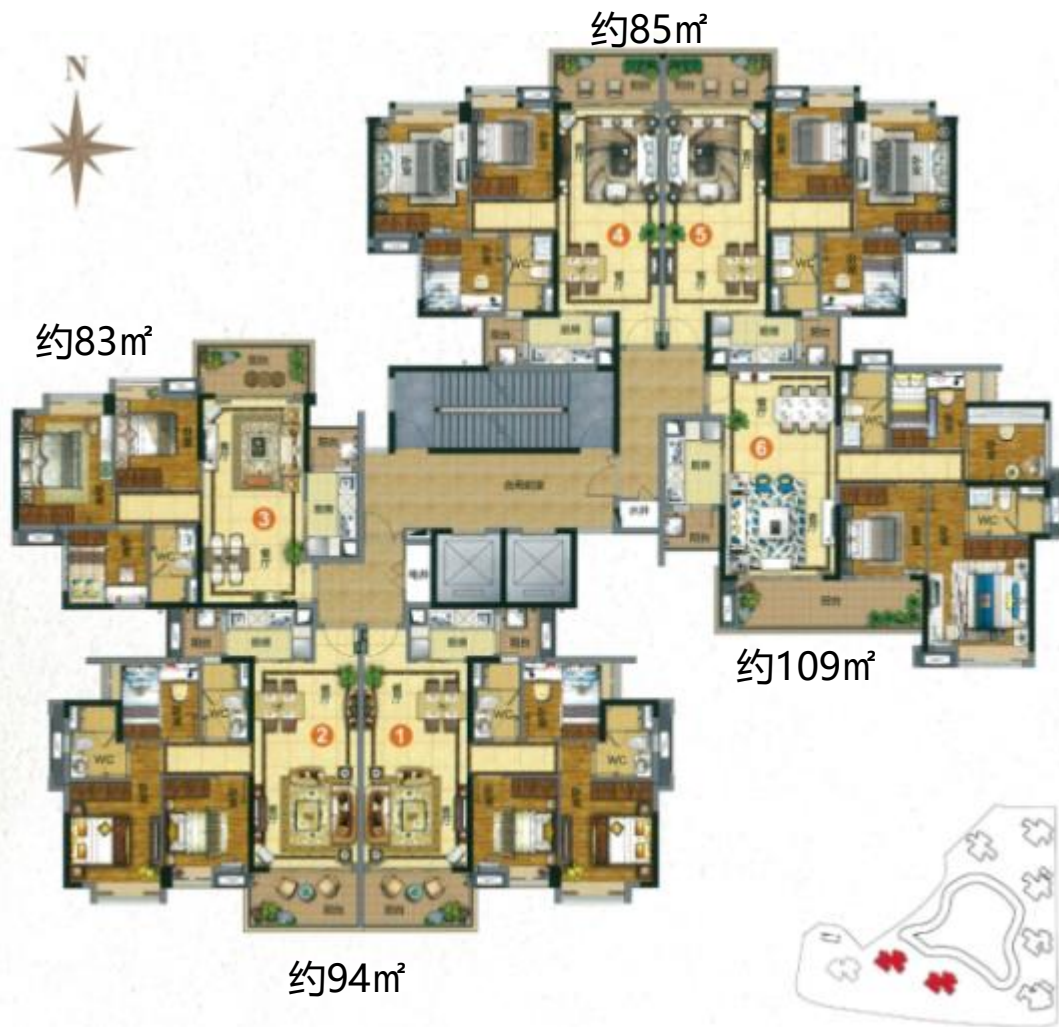
备注：

▲项目为首次开盘。

▲ 10月20日3栋拿预售证即开卖，目前网签2套，均价9765元/m²。

增城：奥园誉峰户型图

3栋平面图





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

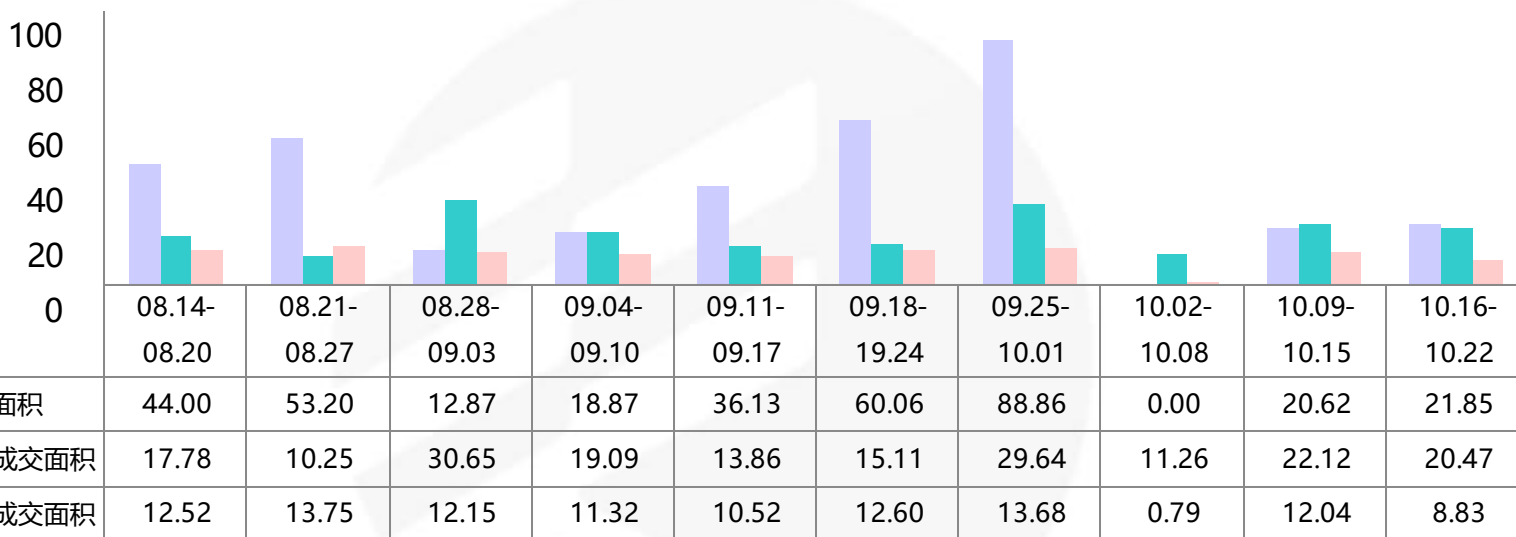
三盘开卖消化6成 顺德两新盘亮相

摘要：禅南顺各1盘开卖，整体消化仅6成，南海新城璟城开放营销中心，顺德招商陈村、恒大龙江2新盘亮相。

住宅：三盘开卖整体消化仅六成

单位：万㎡

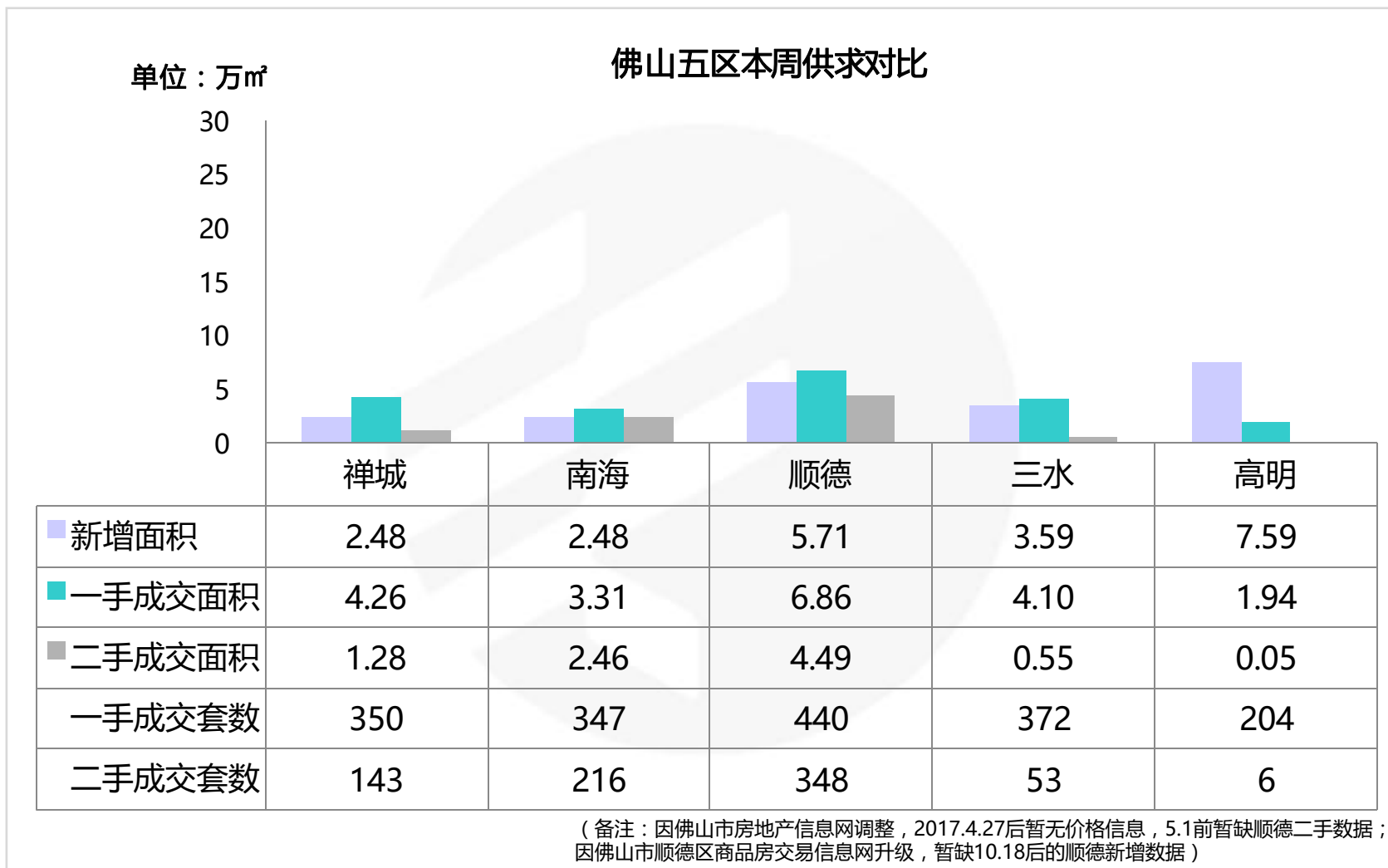
佛山住宅周度供求走势



(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；因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，暂缺10.18后的顺德新增数据)

- ▲ 本周一手成交面积环比减少7%，二手成交面积环比减少27%。
- ▲ 本周网签及开卖情况均放缓，网签金额TOP20份额占四区（顺德因网站升级暂缺个盘数据）逾七成，仅3盘网签量跨过100套的水平线，另外，入市货量环比同样放缓，禅城、南海、顺德各1盘开卖，3盘中仅禅城城北的敏捷金谷国际消化率达7成，南海的丹灶碧桂园及顺德的保利公园里消化率均不足五成。

住宅：高明新增量跃居榜首 禅城顺德一二手网签环降



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 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
禅城	敏捷金谷国际	2017/10/17	3座, 16层/2梯6户	三房/88-96	90	0.84
南海	松晖名苑	2017/10/18	12栋, 21层/2梯4户	三房/96-105 四房/129	80	0.86
南海	广佛新世界	2017/10/20	19、20栋, 9层/2梯4户	两房/77 三房/86-93	68	0.60
顺德	恒大龙江翡翠	2017/10/17	1、2栋	三房/96-107 四房/118-122	184	2.06
顺德	君怡金湾	2017/10/18	5栋	三房/109 四房/124-136	158	1.91
顺德	康格斯花园	2017/10/18	三期5、6座	三房/117-126 四房/153	140	1.75
三水	保利雲上	2017/10/20	云东海高尔夫花园天墅16号101-102,17号101-102,23号101-102,24号101-102,25号101-102,26号101-102,27号101-102,28号101-102,29号101-102号	别墅/338-504	18	0.68
三水	雅居乐融创三江府	2017/10/20	6座, 33层/1梯2户	复式四房/117-125	136	1.63
三水	雅居乐融创三江府	2017/10/20	5座, 32层/2梯4户	三房/95 四房/111	124	1.28
高明	君御海城	2017/10/19	21、22座, 31层/2梯5户	三房/88-118 四房/124-140	300	3.64
合计					1298	15.24

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	城北	敏捷金谷国际	2017/10/22	1/2座	174	三房/88-96	13500-15000/带装修	预存1万享开盘98折	75%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/10/21	4号楼双数层	80	三房/88 四房/120-125	11000-12000/带装修	一口价	44%
顺德	乐从	保利公园里	2017/10/21	6座04梯腿	31	三房/97	13500-14500/建面毛坯	98*98*98*99*99折	26%
合计					285	——	——	——	61%

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	禅城	绿地璀璨天城	18477	100	13246	13949
2	禅城	中海凤凰熙岸	11363	77	9117	12464
3	禅城	融创望江府	8826	52	6719	13136
4	三水	时代南湾	8634	106	10930	7899
5	禅城	龙光玖龙湾	7944	56	6169	12877
6	三水	保利中央公园	7938	84	9025	8794
7	三水	旭辉城	7205	64	8237	8746
8	禅城	富力广场	6885	110	9149	7525
9	禅城	绿岛湖壹号	4554	24	3501	13008
10	禅城	保利碧桂园天汇	3539	26	2744	12897

(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，本周暂缺顺德个盘数据；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)

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	南海	奥园观湖尚居	2830	24	2758	10261
12	禅城	合景新鸿基珑景	2489	18	1881	13232
13	南海	桂丹颐景园	2329	56	2246	10368
14	高明	雅域·瑞日天下	2245	40	3969	5655
15	三水	恒大山水龙盘	2231	26	2969	7514
16	高明	优悦城	2077	40	3567	5824
17	南海	观山上岛	1755	5	1391	12618
18	南海	绿地丽雅香榭花城	1647	17	1726	9542
19	南海	丹灶碧桂园	1642	18	1928	8516
20	南海	恒大城	1510	17	1513	9981
合计			106120	960	102786	10324

(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，本周暂缺顺德个盘数据；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**73%**，成交面积环比**减少35%**，成交均价**上涨8%**。

禅城：敏捷金谷国际首推洋房消化75%

禅城周度成交走势

单位：万㎡

20

15

10

5

0

	08.14-08.20	08.21-08.27	08.28-09.03	09.04-09.10	09.11-09.17	09.18-09.24	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22
■ 新增面积	14.02	6.65	0.00	3.76	1.19	16.87	14.63	0.00	5.48	2.48
■ 一手成交面积	1.13	2.28	3.64	6.65	0.84	1.06	3.27	5.26	0.04	4.26
■ 二手成交面积	1.21	1.48	1.31	1.19	1.28	1.33	1.70	0.05	1.34	1.28

(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**增加9571%**，二手成交面积环比**减少5%**。
- ▲ 本周敏捷金谷国际首推洋房产品，面积段涵盖88-96㎡三房设计，均价13500-15000元/㎡带装修发售，当日消化达3/4。
- ▲ 本周网签量包含富力广场回迁房，共110套，总面积为9149㎡。

禅城：重点个盘开卖

【敏捷金谷国际2017-10-21开盘情况】

推荐

在售

售罄



推售货量：1座，15层/2梯6户，2座，16层/2梯6户，共174套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	88-96	16307
套数 (套)	174	174

推售价格：13500-15000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交约75% (约131套)

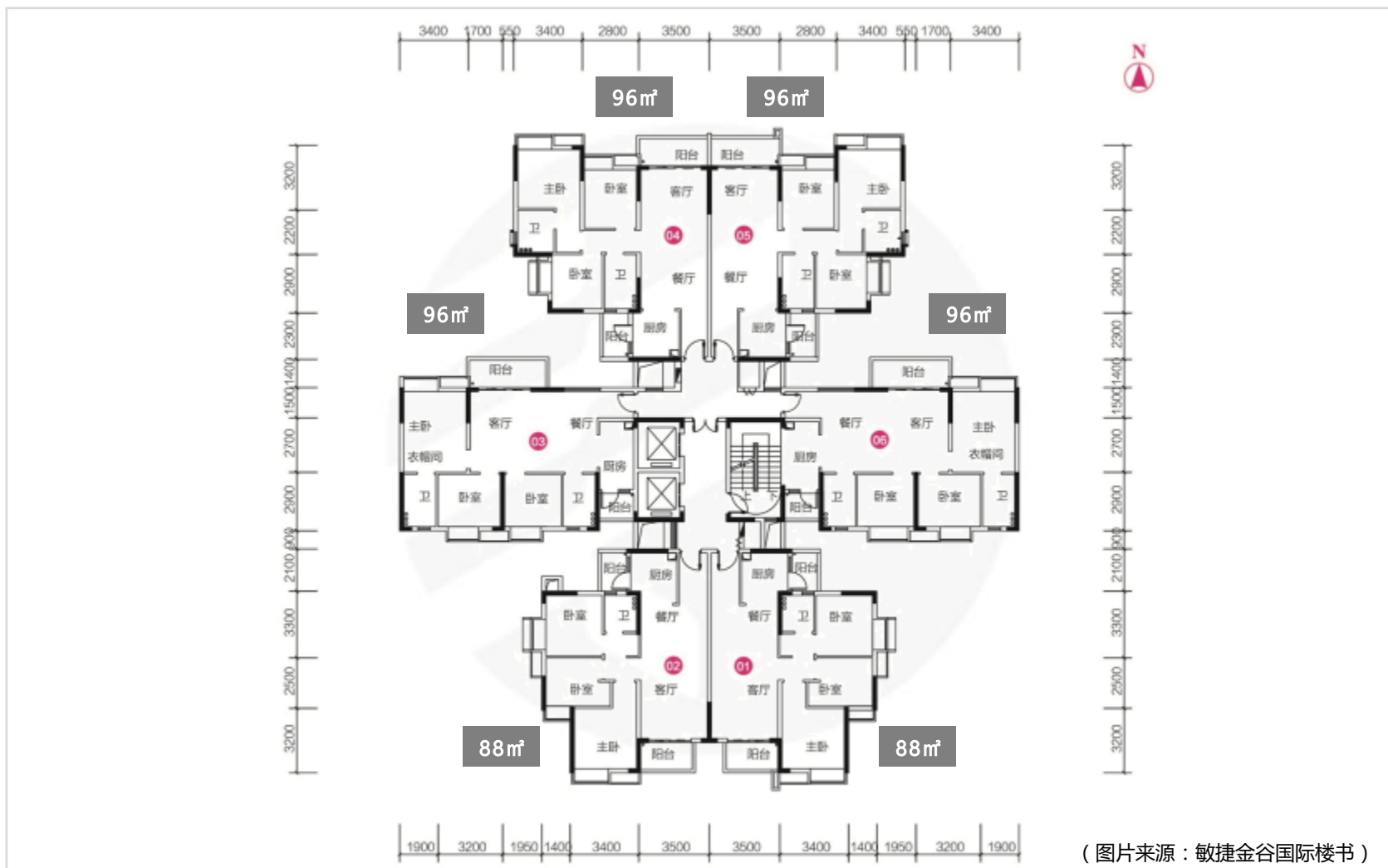
折扣优惠：预存1万享开盘98折

客户构成：禅城客户为主

备注：

▲本次是敏捷金谷国际首次推售洋房产品，本次开卖的1/2座位于整个项目的正中心位置，远离路边，路噪较低。而推售价格对比同区域内在售的项目，低约2500元/m²。

禅城：敏捷金谷国际户型图



禅城：敏捷金谷国际开盘现场



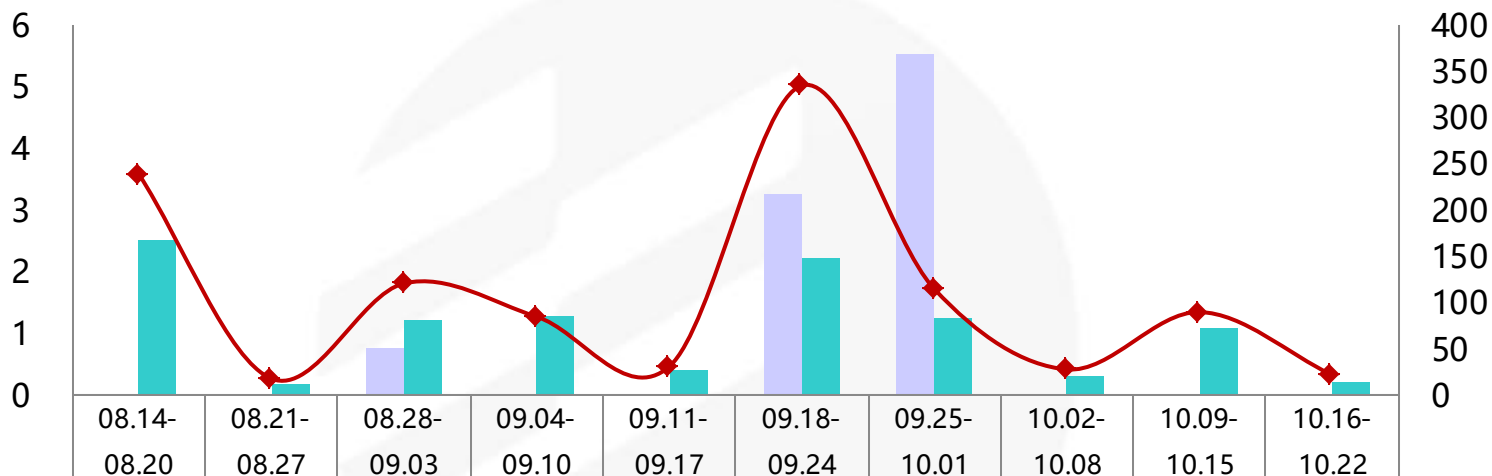
(图片来源：佛山房产网公众号)

桂城：保利诺丁山即将加推4座洋房

桂城周度成交走势

单位：万㎡

单位：套



	08.14-08.20	08.21-08.27	08.28-09.03	09.04-09.10	09.11-09.17	09.18-09.24	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22
新增面积	0.00	0.00	0.76	0.00	0.00	3.26	5.55	0.00	0.00	0.00
成交面积	2.51	0.18	1.22	1.28	0.40	2.22	1.25	0.31	1.10	0.23
成交套数	239	18	121	85	31	335	115	28	90	22

(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

▲ 本周桂城成交面积环比**减少80%**，签约套数环比**减少76%**。

▲ 预计下周保利诺丁山将加推4座洋房，面积涵盖75-100㎡三房设计，吹风价20000-21000元/㎡带装修发售。

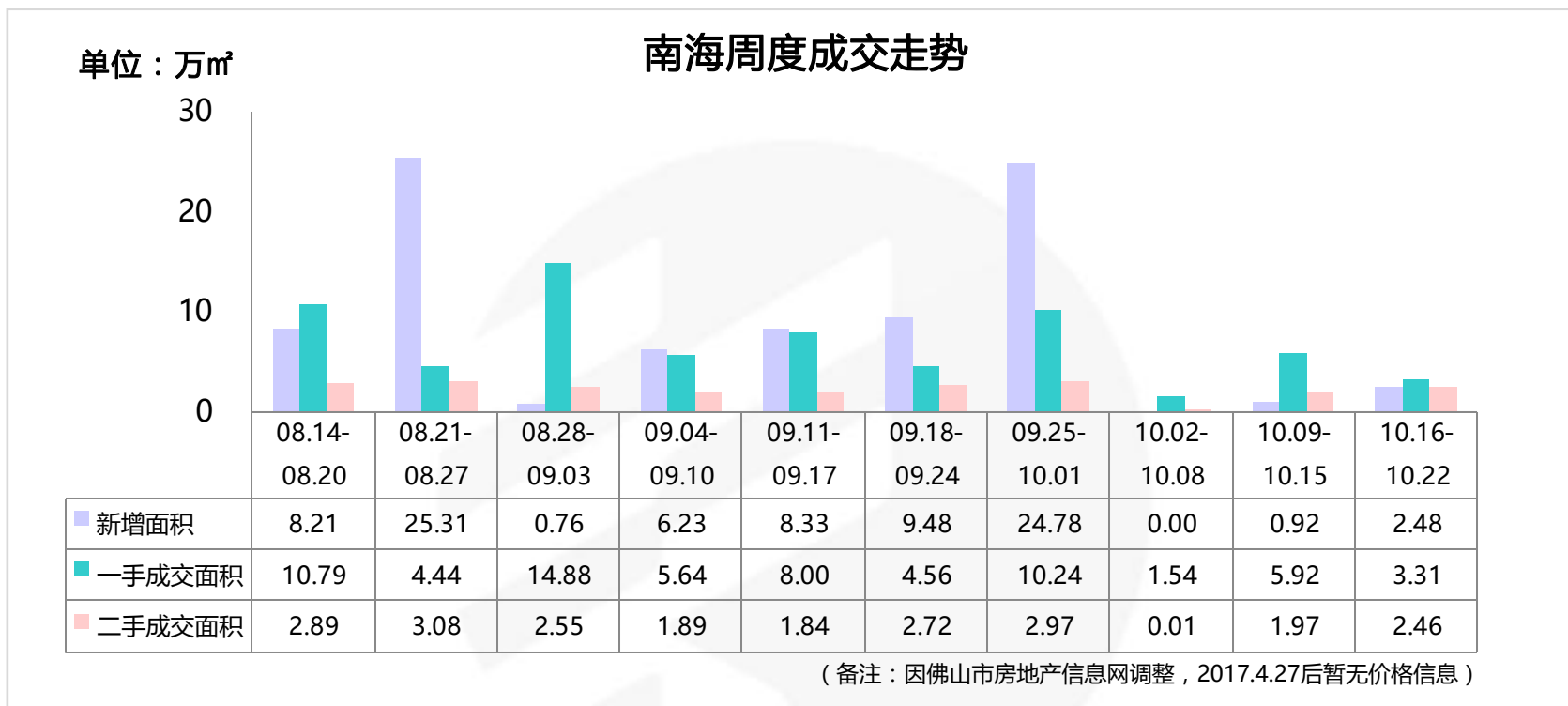
禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	保利翡翠公馆	活动信息	10.21-22梦想艺术课堂活动
	招商依云雍景湾	活动信息	10.21-22烘焙活动
	金茂绿岛湖	活动信息	10.21-10.22纸艺DIY
	龙光玖龙湾	活动信息	20.21-22书法大赛
	岭南天地	活动信息	10.18-31万圣节乐园
	碧桂园岭南盛世	活动信息	10.20-29蟹礼价到主题活动
桂城	宏宇·景裕豪园	销售信息	10.22车位登记

禅桂：即将开卖项目

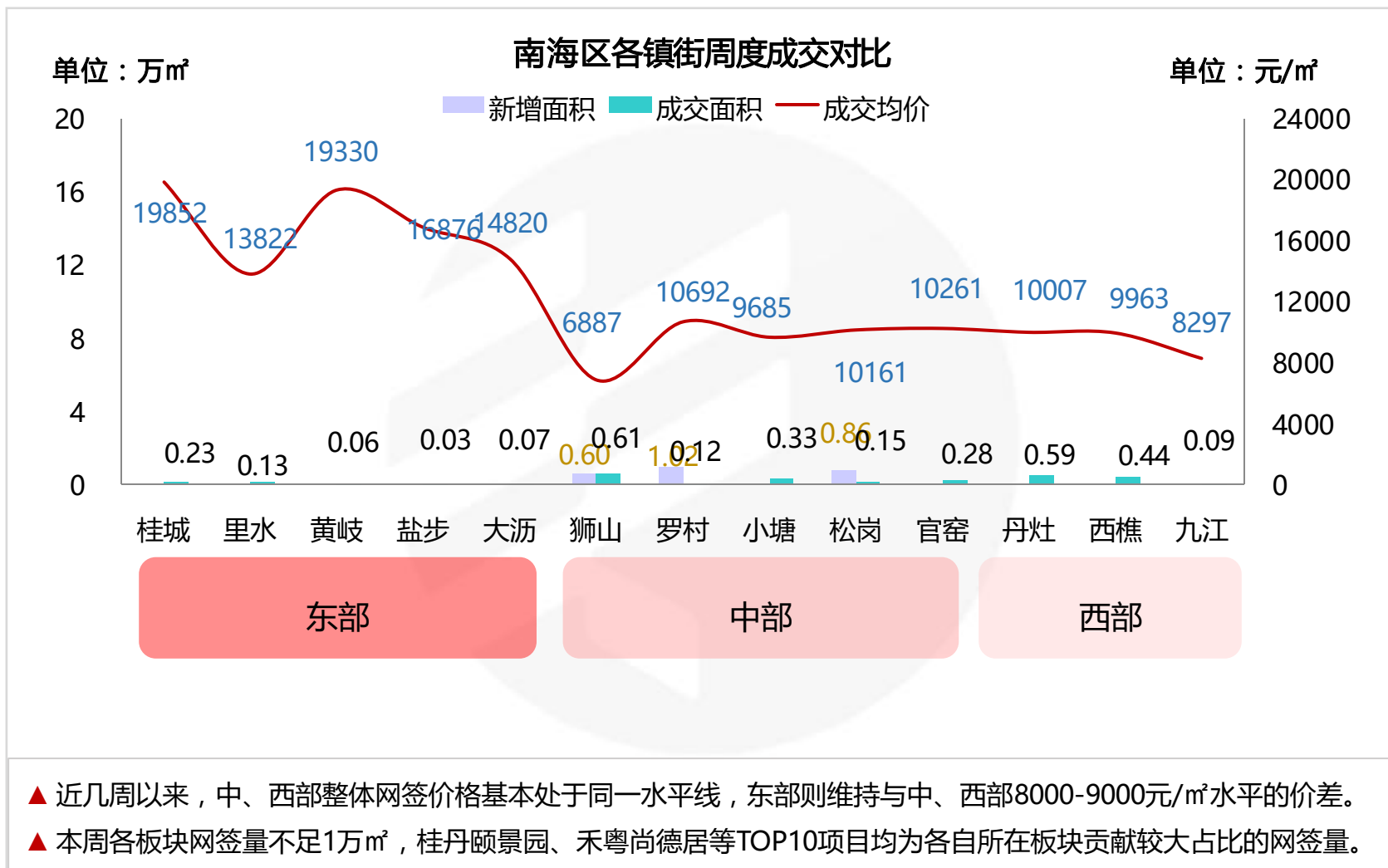
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2017-11月	星星凯旋国际	2座	100	89-118	20000-22000/带装修	——
2017-11月	敏捷金谷国际	3座	90	89-96	12500-13500/带装修	——
2017-11月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-11月	保利翡翠公馆	4座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
2017-11月	绿岛湖壹号	1-3座	90	160	16000-18000/带装修	98折
2017-11月	融创湖滨世家	二期7座	167	105/122	13000-14000/毛坯	——
2017-11月	当代万国府MOMA	7、8座	352	97-135	22000-24000/带装修	6万抵10万
2017-10月	保利诺丁山	4座	155	75-100	19500-20500/带装修	——
合计			1178套			

南海：新城璟城开放营销中心 富力西江十号办项目发布会



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**减少44%**，二手成交面积环比**增加25%**。
- ▲ 进入“银十”第三周，网签量保持低走态势，环比节后首周更减少四成，全部项目网签量不足60套。但不少项目周末均有重大营销动作，如狮山新城璟城正式开放营销中心，九江富力西江十号在雍憬明珠召开项目发布会，大沥的保利珑门开放6栋样板房并开启认筹。

南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

【丹灶碧桂园2017-10-21开盘情况】



推售货量：4号楼双数层，33层/2梯5户，共80套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88	120-125	8695
套数 (套)	32	48	80

推售价格：11000-12000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

优惠折扣：一口价

开卖情况：当日成交44% (约35套)

客户构成：丹灶3成，金沙3成，禅桂2成，广州1成，其他1成

备注：继上周推出4号楼单数层后，本周推出剩余单位，成交情况较上周稍逊，仅四成多，其中前期筹客来了约30批，约成交25套，其余成交客户则是非筹客 (约成交10套)。

南海：丹灶碧桂园户型图

02 户型

Y189-7A 建筑面积: 约125m²
四房两厅两卫
景观实用四房

02单元 125m²

03 户型

Y189-7A 建筑面积: 约119m²
四房两厅两卫
四房舒适四房

01/03单元 120m²

04 户型

Y189-7A 建筑面积: 约88m²
三房两厅两卫
浪漫别致三房

04/05单元 88m²

4号楼

(图片来源：丹灶碧桂园微信公众号)

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
佛山	招商会	活动信息	10.21烘焙活动
里水	保利紫山	活动信息	10.21-22小小咖啡师速成班培训
	万科金域缙香	活动信息	10.21-22每天10套限量特价喜房，成交赢豪礼，团购钜惠专场，广式点心美食嘉年华，来访抽红包
大沥	保利珑门	开放板房	10.20开放6栋楼王样板房，2梯3户123-168m ² ，同时启动认筹
狮山	新城璟城	开放销售中心	10.21开放销售中心及样板房，首推1-4座洋房产品，楼高33层，面积为90-140平米，三四房设计，2梯2户或2梯4户可选，带装修发售
	恒大城	活动信息	10.21-22糖果节；家电整点抽奖
官窑	奥园观湖尚居	优惠信息	10.21-22推出10套限量优惠单位
西樵	碧桂园悦府	活动信息	10.20-29“蟹礼价到”主题活动
	恒大御湖湾	活动信息	10.21-22冬虫夏草/燕窝养生讲座·冬季养生茶歇，自助美食·大提琴演奏
	碧桂园翡翠湾	活动信息	10.21-22花样年华定制派对
九江	富力西江十号	发布会	10.19项目发布会

南海：10.19富力西江十号举行项目发布会



项目位置：广东南海九江江滨路镇政府旁（儒林广场东侧）

占地面积：2.1万 m^2

建筑面积：8.8万 m^2

项目基础信息：富力地产“十号”系列顶尖著作；小区规划5栋31层高的住宅约458户，2梯3户。

项目动态：

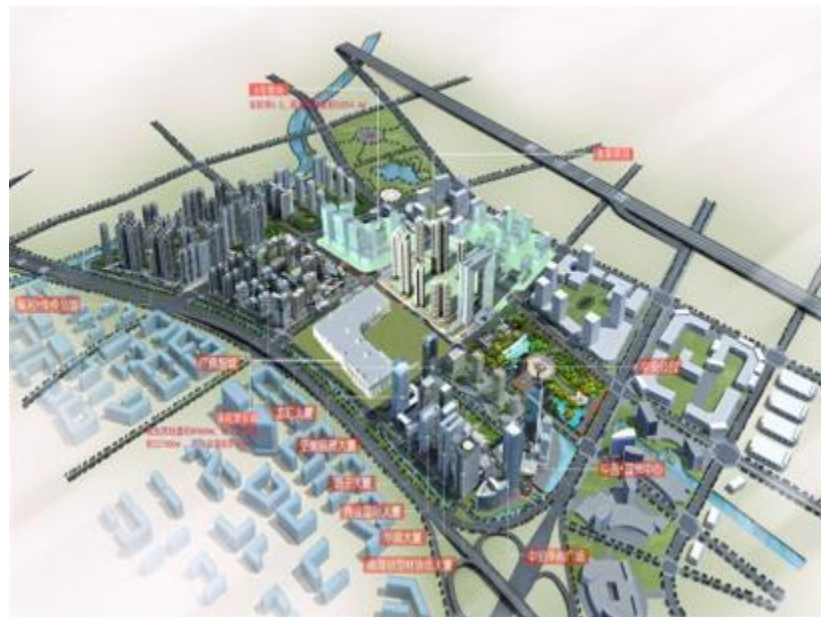
▲ 10月19日举行“荣耀之上，誉满西江”——私家江岸臻品发布会。

南海：富力西江十号现场图



(图片来源：富力西江十号微信公众号)

南海：10.20保利珑门开放6栋样板房



项目位置：大沥镇广佛商贸城核心区（九龙公园北侧）

占地面积：8.64万m²

建筑面积：40.07万m²

项目基础信息：小区规划共13栋40层住宅，1栋143米高的商业建筑，拟分三期建设。项目以2梯4户、2梯3户低梯户比为主，13栋住宅，层高40层，户型大部分南北对流，户型规划90m²-190m²三至五房。

项目动态：

▲ 10月20日开放6栋样板房，同时启动认筹，10月22日下午6点截筹。

南海：10.21新城璟城开放营销中心



(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：小区规划由28栋高层平层及高层复式构成，约3552户。项目分三期开发，一期产品以90-140㎡精装高层洋房为主，少量稀缺高拓展复式产品。

项目动态：

- ▲ 10月21日开放营销中心，首推3、4座约250套洋房，2梯4户，面积为90/110㎡，带装修发售，吹风价15000-16000元/㎡。现场启动验资5万，享99折。
- ▲ 现场活动：DIY+家电抽奖。

南海：新城璟城现场图



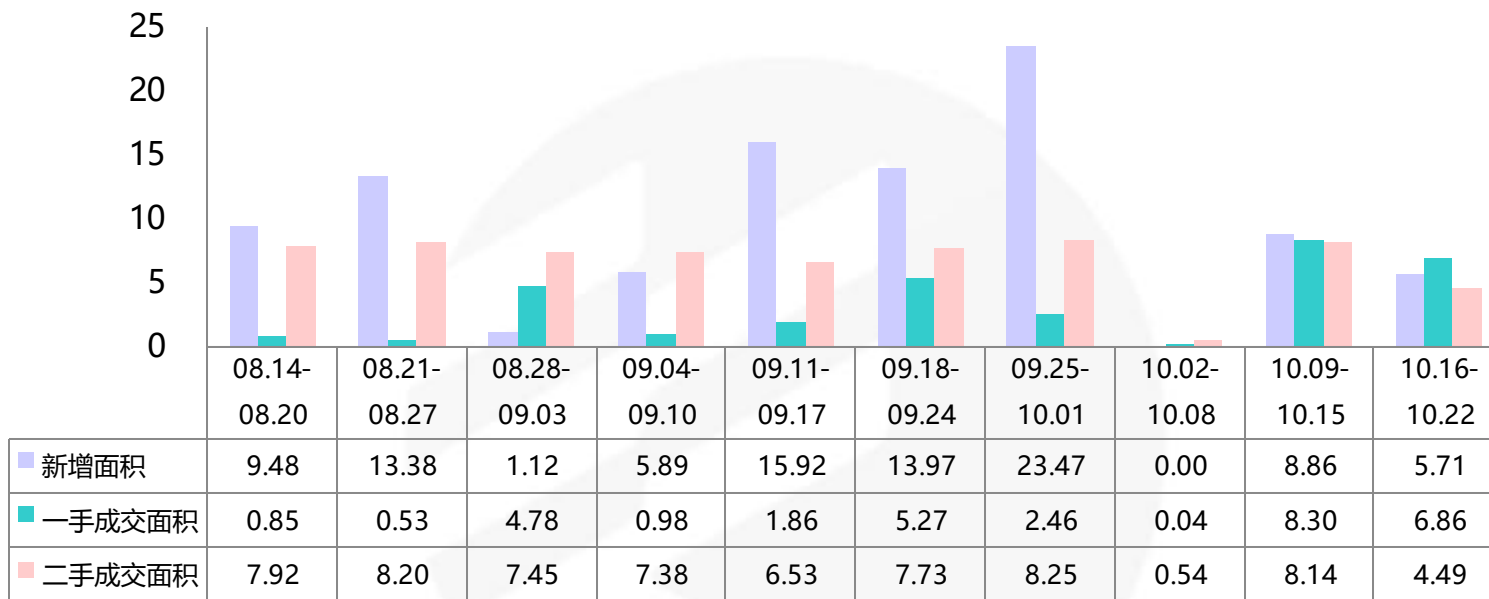
南海：即将开卖项目

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
2017-10月	珠水豪庭	8、13、14座	385	80-126	25000-28000/部分带装修	已启动登记，需验资20万
2017-10月	保利珑门	6栋	120	123-168	18000-20000/带装修	已截止认筹
2017-10月	广佛新世界	上城19、20栋	68	77-93	14000-15000/带装修	——
2017-10月	鸿业畔湖居	7座	100	85-131	7000-8000/毛坯	——
2017-10月	恒福天悦	新品	116	87-143	14000-15000/毛坯	——
2017-10月	奥园公园一号	14、15座	88	123-142	16000-17000/毛坯	——
2017-10月	万科城市之光	16、17座	266	87-110	14000-16000/带装修	——
2017-10月	松晖名苑	12栋	116	81-126	13000-14000/带装修	——
2017-10月	上林一品	三期新品	186	95-110	11000-12000/毛坯	身份证登记可享开盘98折
2017-10月	和丰颖苑	洋房新品	31	90-140	9000-11000/带装修	——
2017-10月	悦珑湖	25座	63	87-250	13000-14000/毛坯	——
2017-10月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
合计			1939套			

顺德：招商陈村、恒大龙江两新盘正式亮相

单位：万m²

顺德周度成交走势



(备注：因佛山市顺德区商品房信息交易网升级，暂缺10.18后新增数据)

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少17%，二手成交面积减少45%。
- ▲ 一手网签量再度超越二手，二手网签量跌至5万方以下。
- ▲ 保利公园里加推三期6座04梯腿，面积为97m²三房，售价为13500-14500元/m²，推售率仅26%，市场反应平淡。

顺德：重点个盘开卖



(图片来源：房天下)

【保利公园里2017-10-21开盘情况】

推售货量：6座04梯腿，31层/2梯4户，共31套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	97	3026
套数 (套)	31	31

推售价格：13500-14500元/m² (建面毛坯)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：98*98*98*99*99折

开卖情况：当日成交26% (约8套)

客户构成：以顺德乐从本地客为主。

备注：6座南北向均望花园，仅一侧临路，位置相对较好，而本次仅加推04梯腿刚需户型，货量较少，市场反应平淡。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	美的君兰江山	活动信息	10.25-10.26 美的地产将举行“美的地产杯”顺德女子高尔夫球锦标赛
陈村	招商曦岸	开放艺术馆	10.21 开放生活艺术馆
伦教	中海万锦公馆	活动信息	10.21-11.5 到访即可免费领取柚子
龙江	恒大龙江翡翠	开放销售中心	10.21 开放示范区和销售中心

顺德：10.21招商曦岸开放生活艺术馆



项目位置：佛山市顺德区陈村镇金谿南路南侧

占地面积：6.87万 m^2

建筑面积：27万 m^2

项目基础信息：首批产品主打80-110 m^2 三四房精致洋房以及120-140 m^2 “叠墅”产品。

项目动态：

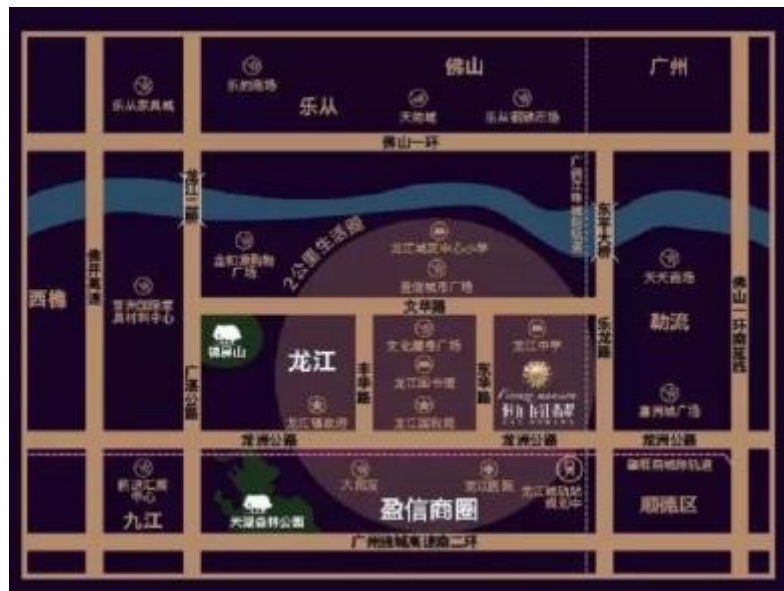
▲ 10月21晚，招商曦岸开放生活艺术馆。

顺德：招商曦岸现场图



(图片来源：招商曦岸微信公众号)

顺德：10.21恒大龙江翡翠开放示范区和销售中心



项目位置：顺德区龙江镇文华路4号

占地面积：3.52万㎡

建筑面积：15.27万㎡

项目基础信息：由9栋花园洋房组成，其中1栋24层，2/4/6/7栋是25层，8-1栋和8-2栋是23层，3/5栋是18层。

项目动态：

▲ 10月21日，开放示范区和销售中心。

顺德：恒大龙江翡翠现场图



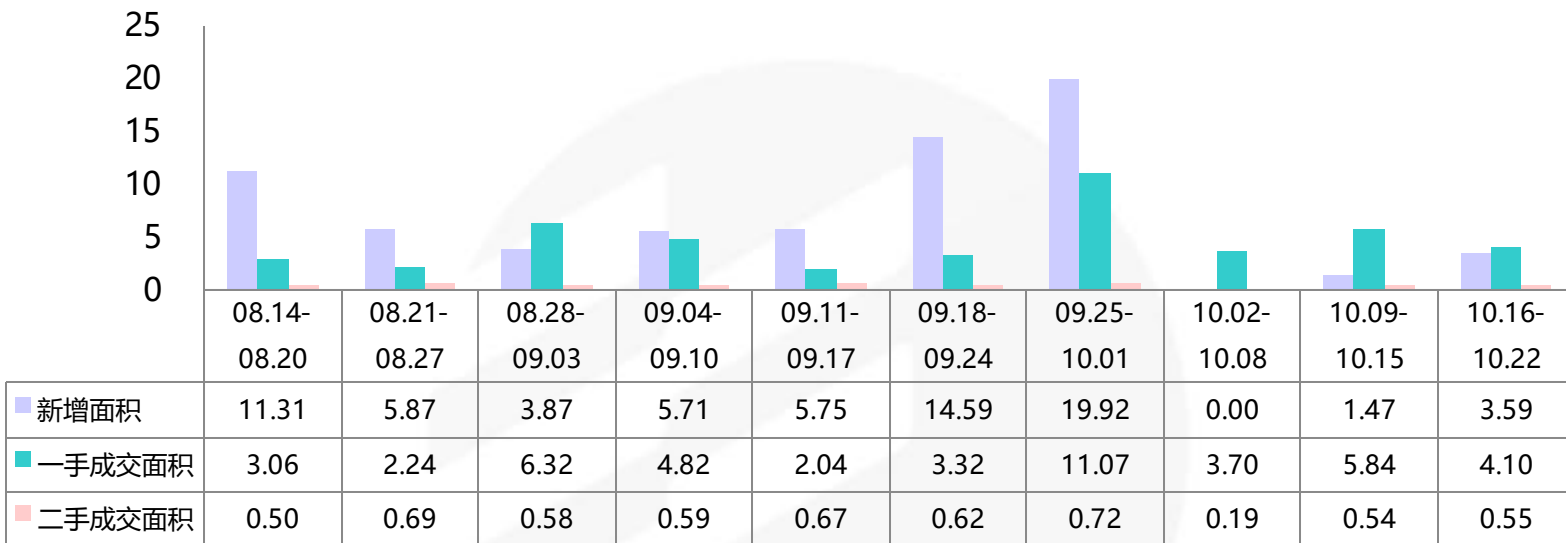
(图片来源：顺德楼市网)

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
2017-10月	美的壹号公馆	3座	92	建面91-115	22000-25000/建面带装修	预存5万可享开盘折扣
2017-10月	美的花湾城	三期洋房	132	建面100-140	22000-24000/建面带装修	--
2017-10月	保利海德公园	3-6座	450	建面98-173	17000-19000/建面毛坯	登记享99折
2017-10月	星英半岛	洋房新品	93	建面110-133	16000-18000/建面毛坯	--
2017-10月	钜隆风度广场	9座	92	建面100-128	13000-15000/建面毛坯	--
2017-10月	融创臻园	洋房新品	192	建面100-125	17000-19000/建面毛坯	--
2017-10月	保利碧桂园悦公馆	二期洋房	120	建面96-166	17000-19000/建面毛坯	--
2017-10月	凯蓝滨江时光	5座	136	建面76-91	17000-19000/建面毛坯	--
合计			1307套			

三水：时代南湾豪取三连冠 雅居乐融创三江府首取预售

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**减少30%**，二手成交面积环比**增加2%**。
- ▲ 本周两盘新增，其中保利云上新增18套别墅；西南纯新盘雅居乐融创三江府首度取得预售，新增260套洋房，新增面积2.91万方，预计月底正式入市。
- ▲ 时代南湾再度蝉联周度套数销冠，豪取三连冠，连续三周销售套数超百套。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	三水万达广场	现场活动	10.21-10.22 举行杂技表演、乐队演唱活动
白坭镇	恒大山水龙盘	现场活动	10.21-10.22 举办樱花节活动

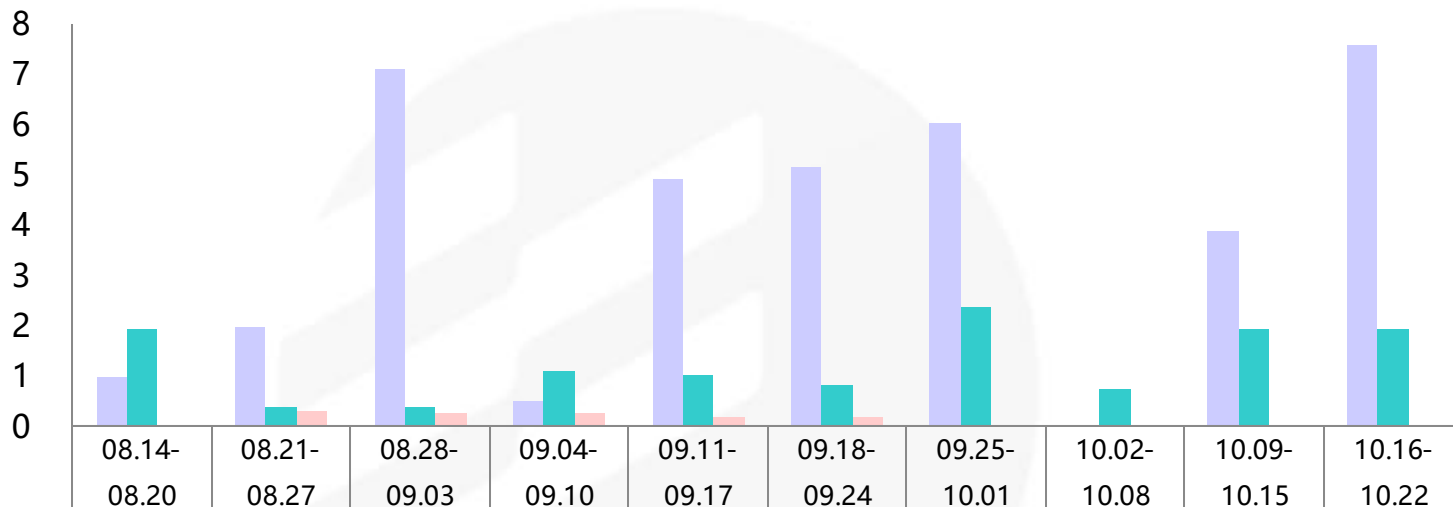
三水：即将开卖项目

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
2017-10月	三水冠军城	新品洋房	248	83-136	11000-13000/带装修	
2017-10月	观景豪园	15、16座	208	96-127	8000-9000/带装修	——
2017-10月	保利中央公园	40座	128	89-140	11000-12000/带装修	——
2017-10月	保利雲上	二期别墅	30	120-500	150000/带装修	——
2017-10月	盛凯尚城	新品洋房	68	94-120	9200/毛坯	——
2017-10月	乐平碧桂园	2、10座	248	89-124	9000-10000/带装修	——
合计			930套			

高明：君御海城预计下周加推21、22座

单位：万㎡

高明周度成交走势



周期	08.14-08.20	08.21-08.27	08.28-09.03	09.04-09.10	09.11-09.17	09.18-09.24	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22
新增面积	0.98	1.99	7.12	0.50	4.93	5.15	6.04	0.00	3.88	7.59
一手成交面积	1.94	0.41	0.40	1.09	1.03	0.82	2.37	0.76	1.94	1.94
二手成交面积	0	0.31	0.26	0.28	0.21	0.20	0.04	0.01	0.05	0.05

(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增加0.4%，二手成交面积环比增加8%。
- ▲ 君御海城预计10月28日加推21/22座，面积段涵盖88-140㎡三四房设计。

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	荷兰风车节

高明：即将开卖项目

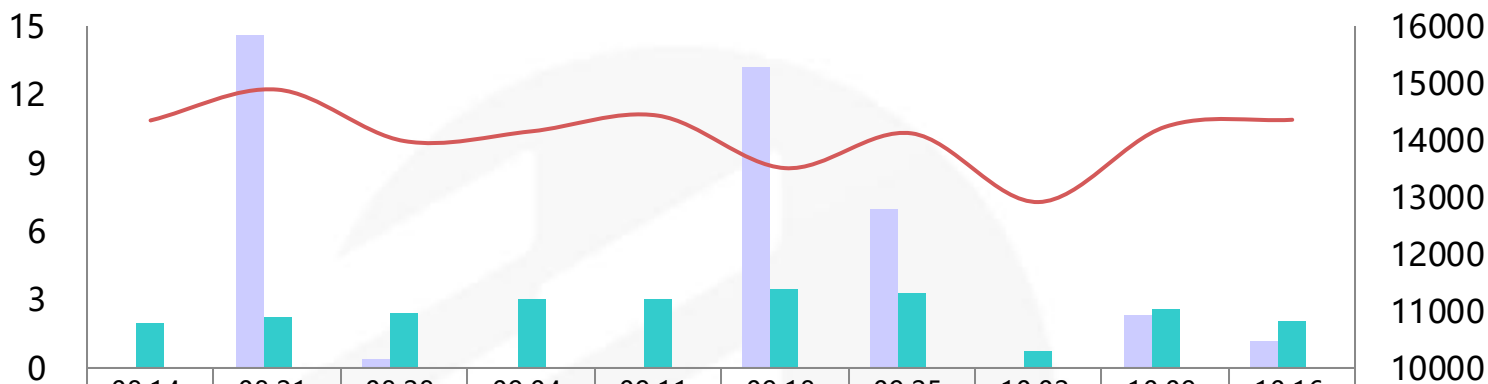
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-10月	君御海城	21、22座	300	88-140	9000-9500/带装修	——
2017-11月	美的明湖	1,2座	248	126-141	11000-13000/带装修	——
2017-11月	东湖洲花园	9座	80	100-121	12000-13000/带装修	——
2017-11月	江滨香格里	联排别墅/ 独栋别墅	62	211-440	220-400万/套/毛坯	——
合计			690套			

商业公寓：禅城南海两区成交占比逾九成

单位：万㎡

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/㎡



	08.14-08.20	08.21-08.27	08.28-09.03	09.04-09.10	09.11-09.17	09.18-09.24	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22
新增面积	0.00	14.62	0.37	0.00	0.00	13.19	6.97	0.00	2.28	1.18
成交面积	1.98	2.26	2.38	3.02	3.02	3.44	3.25	0.75	2.61	2.01
成交套数	327	391	432	544	569	691	624	145	492	381
成交均价	14343	14884	13981	14151	14427	13505	14116	12909	14231	14355

(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，本周暂缺顺德数据)

▲ 本周佛山公寓市场成交面积环比**减少23%**，成交套数环比**减少23%**，成交均价环比**上涨0.8%**。

▲ 新增方面位于南海桂城的城智大厦取得95套新增预售，成交方面由于网站升级，缺乏顺德区数据原因，本周网签有所回落，千灯湖板块优质项目收官在即，网签有所放缓，而位于大沥、狮山和祖庙的公寓项目轻微发力接棒市场成交。

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	南海平洲	海伦堡海汇广场	2553	27	2006	12722	带装修
2	南海千灯湖	联海国际	1576	15	900	17520	——
3	南海狮山	长华国际中心	1516	16	1070	14161	含LOFT，带装修
4	南海大沥	广佛智城 国际电商采购中心	1068	24	1009	10583	可选带返租（带装修）
5	禅城旧城区	兆阳O立方	1038	10	535	19402	LOFT，带装修，带返租
6	禅城旧城区	越秀可逸新势力	686	11	543	12634	带装修，带返租
7	禅城旧城区	越秀岭南隽庭	662	8	540	12259	——
8	三水新城	三水万达广场	617	13	721	8556	带装修
9	南海西樵	听音湖一号公馆	435	8	317	13730	部分带装修
10	南海和顺	林和商业中心	432	7	312	13838	LOFT
合计			10583	139	7954	13305	——

（备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，本周暂缺顺德数据）

商业公寓：10.21 旭辉公元开放样板间



(图片来源：旭辉公元)

项目位置：佛山市禅城区汾江路82号

占地面积：4.6万 m^2

建筑面积：20.8万 m^2

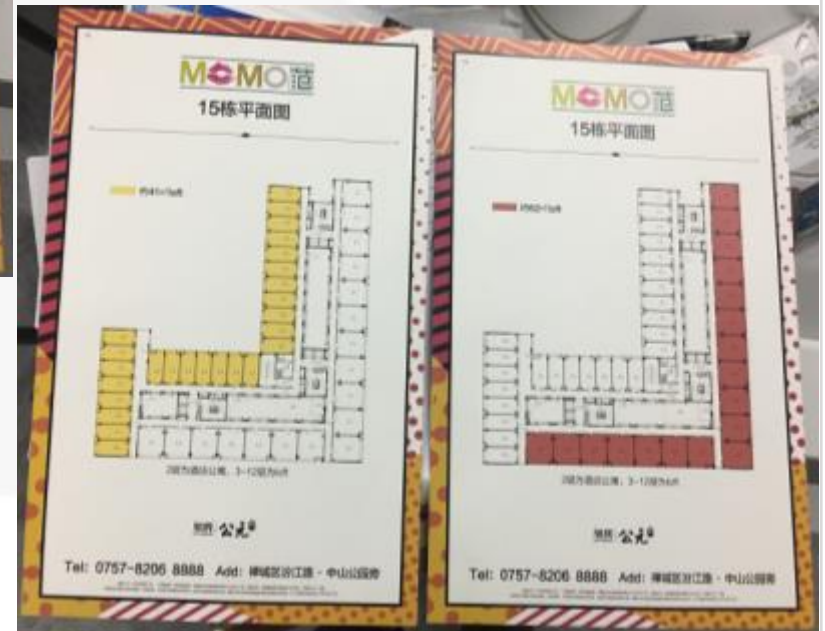
项目基础信息：

▲ 项目共3座公寓，2层为酒店公寓，3-12层为LOFT公寓，6梯43户设计，面积涵盖41/63 m^2 ，吹风价15000元/ m^2 。

项目动态：

▲ 10.21开放公寓样板房。

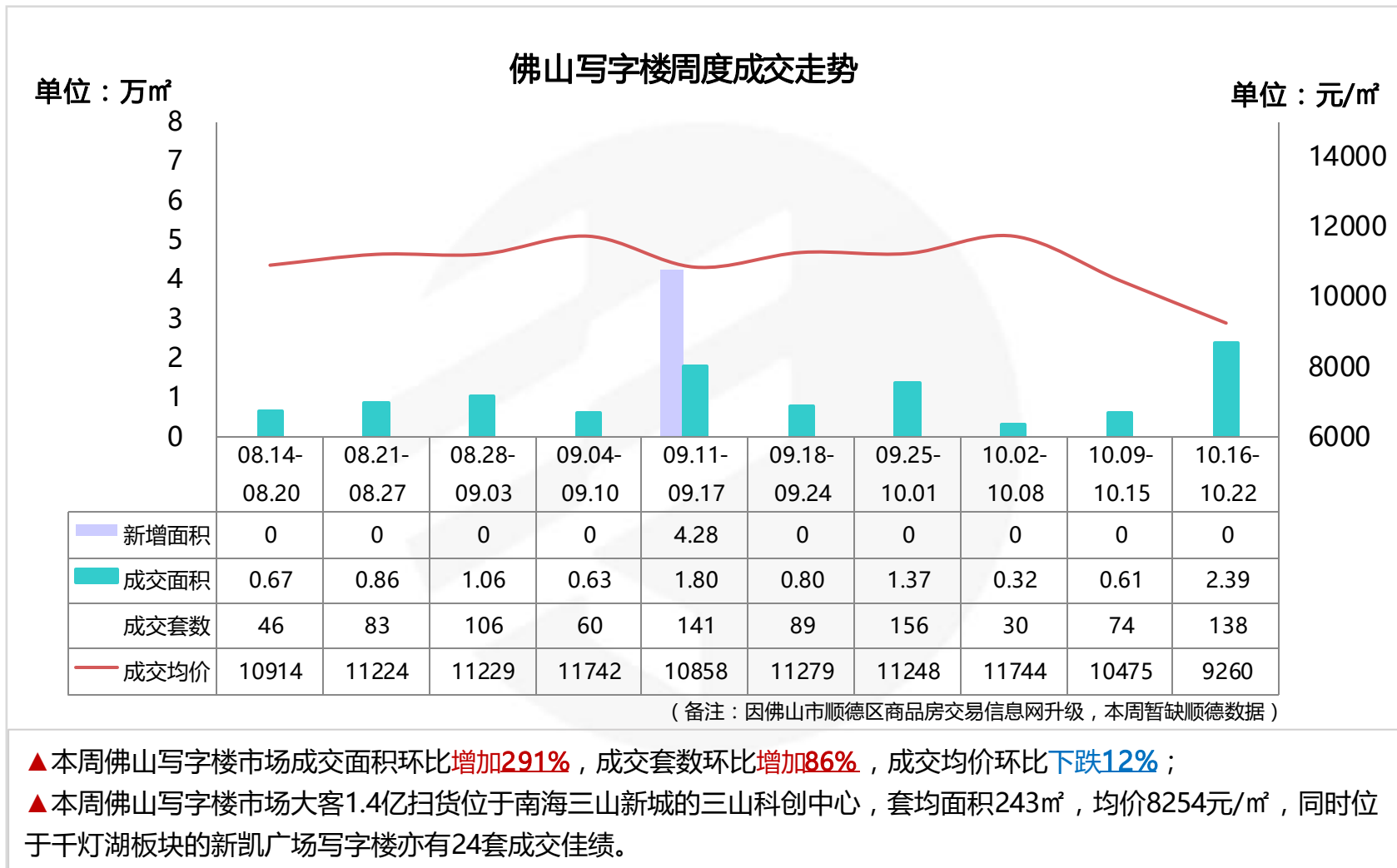
商业公寓：旭辉公元户型图



商业公寓：旭辉公元现场图



写字楼：三山科创中心现1.4亿大手网签

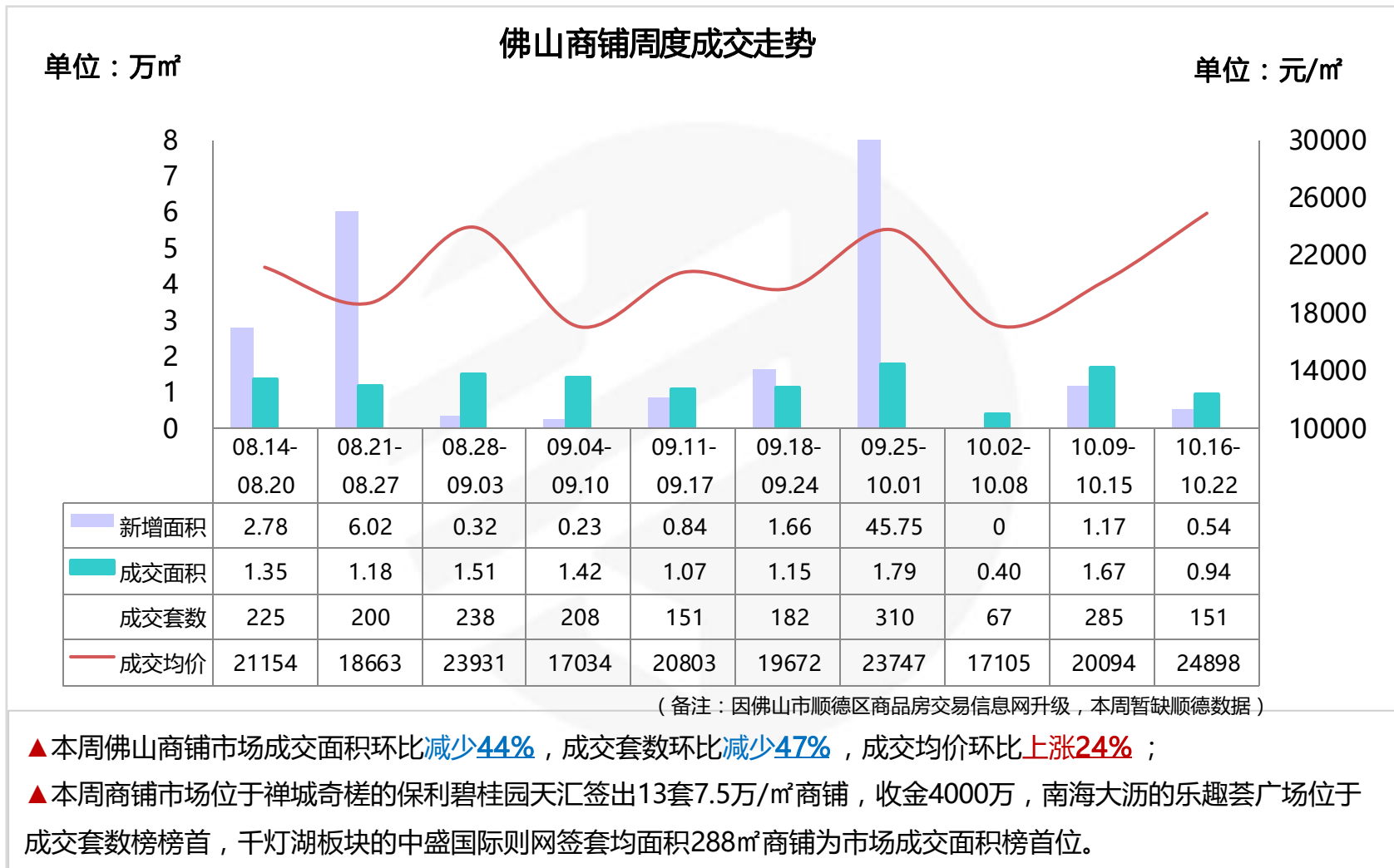


写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

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	南海三山新城	三山科创中心	14698	73	17806	8254	——
2	南海千灯湖	新凯广场	2910	24	2050	14194	——
3	南海平洲	嘉邦国金中心	1147	8	948	12098	——
4	南海平洲	天安中心	1115	6	869	12829	——
5	南海平洲	御堡国际	405	5	335	12094	部分带装修；集体土地
6	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	401	6	491	8150	——
7	南海平洲	创越时代·文化创意园	383	4	275	13940	——
8	南海平洲	方舟一号	240	2	302	7946	——
9	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	219	1	121	18170	——
10	南海丹灶	广顺新能源科技大厦	159	3	370	4300	——
合计			21676	132	23567	9197	——

(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，本周暂缺顺德数据)

商铺：保利碧桂园天汇网签7.5万/m²单位收金四千万



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	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	4015	13	530	75755	——
2	南海千灯湖	奥园1号	2372	4	599	39584	——
3	三水新城	三水万达广场	2075	5	734	28272	——
4	三水新城	百利达广场	2030	10	729	27852	——
5	南海千灯湖	中铁建国际公馆	1576	5	284	55468	——
6	禅城旧城区	越秀可逸新势力	1210	8	584	20719	——
7	南海千灯湖	中盛国际	1170	6	1729	6766	——
8	禅城季华东	非凡领域	1124	9	428	26262	——
9	三水河口片区	广佛新动力广场	833	4	236	35292	——
10	南海西樵	碧桂园悦府	757	3	223	33919	——
合计			17162	67	6077	28240	——

(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，本周暂缺顺德数据)

商业：本周新增预售

楼盘名称	镇街/板块	预售时间	预售证	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
敏捷金谷国际	祖庙	2017/10/17	禅房预字第 2017010201 号	3座	首层商铺	7	46-95	424
万科又一城	南庄	2017/10/18	禅房预字第 2017010301 号	1座	1-2层商铺	7	35-496	810
松晖名苑	松岗	2017/10/18	2017054902	12栋	首层商铺	17	30-107	941
城智大厦	桂城	2017/10/19	2017055002	城智大厦1幢, 14层/2梯10 户/商业公寓, 2幢, 16层/酒 店	LOFT	95	106-183	11777
					酒店	13	1053- 1741	14533
					商铺	25	70-5751	10565
万科城市之光	罗村	2017/10/20	2017056302	1栋	首层商铺	10	31-70	477
雅居乐融创 三江府	西南	2017/10/20	2017022505	5座	首层商铺	10	36-53	440

商业：本周楼盘动态

区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
南海	桂城千灯湖	万科金色领域	楼盘活动	收官倒计时
顺德	乐从	怡翠晋盛	楼盘活动	10.16-10.22来访抽奖
南海	桂城千灯湖	万科金域中央	楼盘活动	10.21夜光行动
禅城	祖庙城北	旭辉公元	楼盘活动	10.21开放公寓样板房



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、Gavin、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