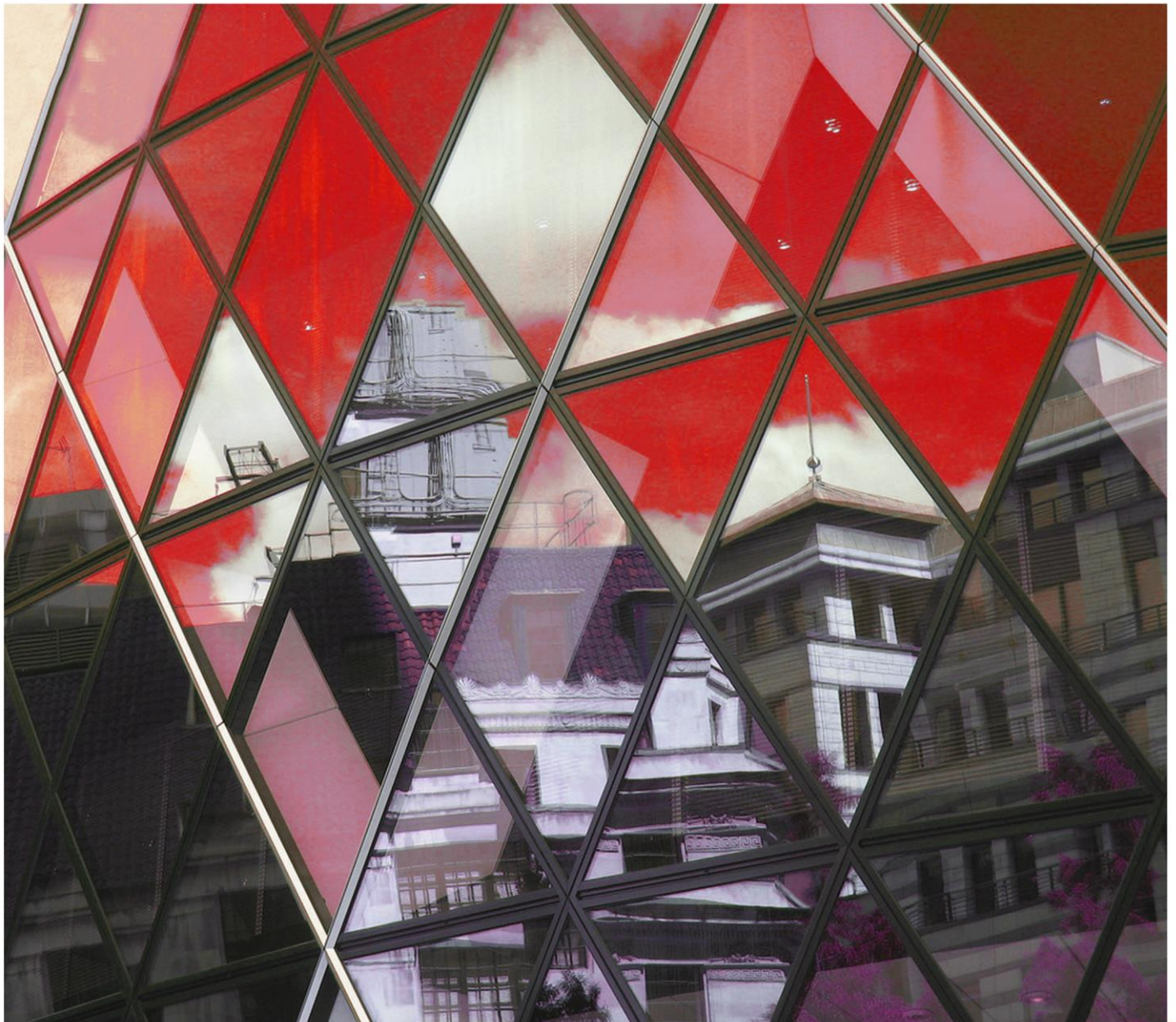


KINGSWICK

佛山房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 6 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 袁夕雅 林露芝 邹梓豪 麦少庄 罗靖

何婉仪 陈昕健 梁德权 何昕伦 郭恺明 梁敏成



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

目录

一、政策及行业资讯	4
二、经济大事记	10
三、城市规划与建设	13
四、土地交易情况	23
4.1 土地成交情况	24
4.2 土地出让预告	26
五、佛山住宅：网签量四区翘尾收官上半年 高明击穿低位	27
5.1 佛山住宅供求分析	27
5.2 禅城区：西部项目畅销支撑量价齐升	29
5.3 南海区：东部仅 4 盘开卖 中西部支撑成交	29
5.4 顺德区：多盘网签均价突破 2 万 全区成交均价上涨近 3 成	30
5.5 三水区：雅居乐、明智开卖热销九成，市场成交量回升	30
5.6 高明区：市场以清库存为主 下月或迎美的明湖新货入市	31
5.7 五区住宅开盘情况	32
5.8 五区住宅即将开盘预测	36
5.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）	39

一、政策及行业资讯

17 城继续深化调控 环雄安圈廊坊市外地人限购再收紧

来源：经纬【中国】市场研究中心综合新闻信息整理 2017-6-1——2017-6-30

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	
佛山	6月1日	6月1日佛山市住房和城乡建设管理局发出了关于加强新建商品房预售监管工作的通知。				
长沙	6月2日	长沙市房屋交易管理中心发布《关于执行长沙市商品住房限购政策的相关规定》，其中明确，5月20日前，已进行购房资格申请的，按318政策执行；之后申请的，按520政策执行。				
徐州	6月2日	加强商品住房价格管理方面，则要求实施商品住房价格备案制度；强化商品住房价格监管；设置已购商品住房限制交易年限，商品住房自权属登记之日起未满足2年的，不得上市交易；				
温州	6月2日	严格执行明码标价、一房一价制度，已经开盘销售的项目未经价格主管部门批准不得随意调整价格或取消优惠幅度。				
河北廊坊	6月2日	《关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见》要求努力把房价调控在2016年10月水平，确保环比不增长。（在今年322限购政策基础上）增加霸州市、文安县为限购区域（该两地已于4月5日起限购），增加限购区域非本地户籍人购房须提供3年个税或社保证明（322限购政策无个税社保证明），仅霸州、文安出台限购要求1年个税社保证明，本地户籍限购2套（322限购政策对本地户籍无限购，仅限贷，霸州、文安出台限购时两地户籍居民限购2套				
河北邢台	6月3日	《关于促进全市房地产市场平稳健康发展的通知》指出房价过高、上涨过快的县(市)政府，要适时进行阶段性限购工作。强化房地产市场监管，加强商品房价格监管，整顿房产开发企业与房产中介。				
北京	6月5日			部分银行（民生银行）利率上浮10%。其中补按揭和接力贷最低为基准利率的1.15倍；	利率上浮20%	
广州	6月			民生银行上浮10%，浦发银行上浮20%。	浦发银行上浮20%，其他银行保持上浮10%	
江西省	6月5日	严查房地产“捂盘惜售”等行为，共下发整改通知358份，暂停网签20个项目，资质降级18家，公告注销222家，并对部分企业进行了停业整顿、经济处罚、网上曝光。				
佛山	6月6日	限购细则：限购区域因交易、非直系亲属之间的房屋赠与、个人通过拍卖所得等原因办理的住房转移登记，按照住房限购政策执行。				
沈阳	6月7日	关于进一步促进该市房地产市场平稳健康发展的实施意见：对消化周期在36个月以上的，要停止供地；36-18个月的，要减少供地。未动工开发满2年的闲置土地无偿收回；调整公积金贷款额度、首付比例等。				
湖北省	6月8日	分类调控房地产去库存方面，坚持“一城一策”，实行差别化供地。住房库存消化周期超过24个月的县(市、区)，住房用地供应前减50%，库存消化周期超过36个月的县(市、区)，暂停住房用地供应。				
上海	6月12日	市住建委和相关部门明确，上海市将加强监督检查，对于主动整改的开发企业，将依法从轻、减轻或免于行政处罚。对拒不整改或对购房人依法维权设置障碍的，将依法严惩，情节严重的，还将采取降低资质、限制参与土地招标、拍卖等措施。				
清远	6月12日	房地产开发企业办理预售许可证（或现房备案证书）前，需先到价格主管部门（发展改革委）办理销售价格备案。备案价格允许在适当区间浮动，但增幅不得高于本项目同类型新建商品住房前1个月实际成交均价的5%；没有前期价格的，备案价增幅不得高于周边地块同类型新建商品住房近1个月实际成交均价的5%。				
张家港	6月13日	张家港房产和物价部门将按照“一房一价”，网上公示预售商品住房申报备案价格。房企需在领取预售许可10日内一次性公开全部可售房源，严格落实购房实名制，采取摇号等方式公开销售商品房。				
江西九江	6月18日	出台的《九江市中心城区商品房预售资金监管办法》，建立专门监管账户，对中心城区商品房预售资金加强管理。				
南京	6月22日			建设银行对内下发通知，将于6月21日对南京市一手房贷全面执行基准利率，对面积小、房龄老的二手房贷款利率将上浮5%-10%。目前至少4家银行已经暂停了房贷业务。		
洛阳	6月25日	各开发企业目前在售项目以今年5月9日之前签约均价为基准价，再售房源不得高于该基准价。同一楼盘、同一类型的房屋在办理预售许可时，不得超过前一时期办理商品房预售许可时申报的销售价格。同地段、同品质新建商品房办理预售许可时，不得超过相邻在建楼盘的销售价格。				

多城现首套房贷利率上浮 1.1-1.2 倍 购房者资金压力加大

来源：综合新闻信息 2017-6-1——6.11

6月4日北京出现部分银行首套房贷利率提高，民生银行北京分行文件显示：首套住房按揭贷款最低为基准利率的1.1倍，其中补按揭和接力贷最低为基准利率的1.15倍；二套住房按揭贷款最低为基准利率的1.2倍。

而广州部分银行首套房利率也上浮：民生银行上浮10%，浦发银行上浮20%。五大国有银行首套房贷利率已经回复基准，仅渤海银行、农商银行、汇丰银行、广州银行和邮储银行等银行仍保持少量的利率折扣（见右图）。此外，放款额度少，放款速度慢也成为各银行的现状。

上海也有银行将首套房贷利率按基准利率的1.1倍执行，还有银行已经停止房贷业务。不过首套房贷款利率9折优惠的情况依然存在，但银行对客户的信贷资质更为看重。

非一线的城市如杭州、郑州，从6月开始，首套房利率优惠基本取消，大多执行基准利率。个别银行首套房贷款利率上升到1.1倍，二套房利率则上浮至1.2倍。

经纬点评：

楼市调控持续收紧的趋势下，房贷首付收紧、贷款利率基准上浮、放款时间延长都将叠加调控效果。首

图片：广州房产 广州部分银行房贷利率一览表

名称	首套 (无记录)	二套	放款时间
汇丰银行	50-99万基准利率；100-149万95折；150万以上93折	7成上浮10%	1-2周（50万以上才做）
广州银行	3成 93折	7成上浮10%	3周
渤海银行	3成 95折	7成上浮10%	正常，约2-3周
农商银行	3成 95折	7成上浮10%	看额度，不定
农业银行	3成 基准	7成上浮10%	2-3周
中国银行	3成 基准	7成上浮10%	2-3周
工商银行	3成 基准	7成上浮10%	看额度，不定
建设银行	3成 基准	7成上浮10%	看额度，不定
招商银行	3成 基准	7成上浮10%	2-3周
光大银行	基准	7成上浮10%	额度较紧张
平安银行	不做	不做	额度已满首套二套均不做
民生银行	3成上浮10%	7成上浮不低于10%	额度较紧张
浦发银行	3成上浮20%	7成上浮不低于20%	额度很紧张，基本不太操作

套房贷利率上浮，除与银行额度少有关，更与楼市调控现况下防范金融风险相关。购房者压力加大，影响入市积极性，将导致成交量持续走低。

■ 广州八成银行首套房贷款执行基准利率

来源：羊城晚报 2017-6-2

广东银监局方面透露数据显示，广州地区 22 家银行中执行基准利率的银行机构约占被调查银行机构的八成，其中 5 家国有大型银行全部取消此前 9 折的利率优惠，上调至基准利率；2 家股份制银行将首套房贷的利率调整至基准利率以上，而执行基准利率以下的 5 家银行机构中，贷款利率都是从 9 折起。

有业内人士举例称，如果按照贷款 100 万元分 20 年（共 240 期）等额本息进行还款，如果按照利率打九折每月还款为 6278.02 元，利息合计 50.7 万元，但如果是现行基准利率，每月需还款 6544.44 元，利息约为 57.1 万元，相当于每月多还 266 元。

经纬点评：

今年年初起，房地产市场“去杠杆化”迹象明显，持续的贷款利率优惠收紧，购房者的购房成本持续增加，迎合今年楼市收紧的总体基调。现时广州 8 成银行执行基准利率，收起优惠，将会进一步加强市场观望情绪，放缓购房者入市速度。

■ 广州规范二手房交易 中介机构网签变更撤销率高或受罚

来源：网易房产 2017-6-1

5 月 31 日，广州市住房和城乡建设委员会、广州市金融工作局联合下发《关于进一步规范中介机构办理存量房交易业务的通知》（以下简称《通知》）明确，将加强对网上签约规范化行为的检查力度，大力查处违规使用网签系统、滥用系统做虚假网签。对网签变更、撤销率高的中介机构将分别给予责令整改、诚信扣分、行为公示、暂停使用网签系统等处理。

《通知》更首次明确要严格执行面签制度：按揭及代办等机构在为二手房交易当事人提供金融、代办手续等服务时，不得为非本机构（指中介机构）促成的交易办理网上交易手续。

经纬点评：

广州“3·30”楼市新政满两月，更具体细化的规定不断进行着更新。此轮针对二手房以及二手房交易中介绍进行书面警告，意在规范二手房交易行为，尤其是规范中介机构与金融机构合作，禁止“首付贷”等金融杠杆的使用，促进市场平稳发展。

■ 广州旧改新规出台 降门槛简流程促城市更新加快

来源：广州人民政府网/南方都市报 2017-6-19

近日，广州印发《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》，目的是降低三旧改造的门槛、改现有的零碎改造为成片整体改造，同时缩减审批流程，加快城市更新的步伐。

A 旧厂业主自行改造门槛降低：优化旧厂房自行改造条件，明确独立分散、未纳入成片连片收储范围、

控制性详细规划为非居住用地(保障性住房除外)的国有土地旧厂房可优先申请自行改造。不同类型的改造,业主补交的土地出让金计算办法不同。

B 成立城市更新基金支持旧改:市城市更新部门组织国有全资企业具体实施成片连片项目的整備,成立城市更新基金和国企参与平台,重点支持老旧小区微改造、历史文化街区保护、土地整備等公益性项目。

C 鼓励业主自主连片改造和打包改造:对于 150 亩以上集体土地旧厂房,可由区政府统一招商、整体改造。用地面积低于 150 亩、不纳入旧村全面改造和微改造的集体旧厂房、村级工业园区可单独改造

D 旧村改造引入合作企业的时间提前:允许自然村作为改造主体申请全面改造,旧村庄全面改造基础数据经区政府审核公布后即可通过招标方式引入合作企业。改造方案的村民表决程序也有所优化。

E 政府收储提供多套奖励方案:土地增值收益分配、政府收储奖励方案。

F 审批权下放各区简化审批流程:优化控规调整流程、推进事权下放、加强监督考评。

经纬点评:

新规出台,从多个角度为城市更新困难问题解绑,有助提高企业参与更新改造的积极性,促旧城改造步伐加快。2017 年广州城市更新项目多达 111 个,面积达 14.14 平方公里,是市区土地和住宅供应的重要来源,是次新规的完善,有望加快各区域更新的步伐,优化产业功能、提升城市品质。

■ 佛山:定金、首付款、购房贷款存入监管专用账户

来源:佛山市住房和城乡建设管理局 2017-6-1

6月1日,佛山市住房和城乡建设管理局发出了关于加强新建商品房预售监管工作的通知。

通知明确要求,各区房地产行政主管部门加强预售房款的监督管理和审核发放工作,确保商品房预售款专款专用,优先用于工程建设。

此外,购房人预定支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的全部购房款应当全部存入在本市设立的商品房预售款监管专用账户。

自发文之日起,各区房地产行政主管部门对现有在售商品房项目的预售款监管专用账户进行全面排查,对商品房预售款未按照《通知》要求存入专用账户的房地产开发企业,责令进行整改。拒不整改的,按照《通知》第十六条与第十七条进行处理。

值得注意的是,通知规定,暂时放开网签认购到网签合同备案的 7 天时间限制,由房地产开发企业与购房者自行约定。但是将会从严、从重、从快查处房地产开发企业未领取预售许可进行销售的违规行为。

经纬点评:

继 5 月 31 号发文将二手房纳入限购范围后,佛山再针对商品房预售款专款专用进行规范,此举将会有效减少房企预售款用于其他途径,减少工程进度缓慢,项目烂尾等情况发生,一定程度上保障购房者的利益。

■ 佛山限购细则:非直系赠与、个人拍卖等住房按限购执行

来源:佛山市住房和城乡建设管理局 2017-6-7

6月7日晚间,佛山住建局公开发布《佛山市住房和城乡建设管理局关于执行我市住房限购政策的意见》,

对 531 限购升级新政进行解读。

《意见》对执行范围解读：限购区域因交易、非直系亲属之间的房屋赠与、个人通过拍卖所得等原因办理的住房转移登记，按照住房限购政策执行。直系亲属之间的房屋赠与、继承、遗赠、法院判决、共有人之间转移权属份额、共有人改变共有方式等情形的房屋产权转移，不纳入住房限购范围，但计入家庭拥有住房套数。

此外，对拥有住房套数确认，《意见》规定：

（一）家庭已拥有住房套数的确定，以在查询时点上“佛山市房产信息查询系统”记载的住房登记套数为准。只要购房人或其家庭成员是房屋现有权属人或权属人之一，无论其房屋产权来源方式，均计入家庭拥有住房套数。

（二）两个及以上居民家庭共同继承一套房屋的，不作一套计算。

（三）对因房屋征收补偿选择产权置换的，在办理商品房合同备案时，不受个人当前住房套数的约束，但完成合同备案后，该房产计入权属人名下拥有的住房套数。

经纬点评：

佛山限购细则的出台，显示政府加强楼市调控的决心，政策趋紧的主基调不变。限购细则既堵住限购政策的漏洞，防止投资者钻限购的空子，同时也维护了合理情况下的房屋转让。

■ 顺德确定下半年享受优惠政策普通住房标准

来源：佛山市顺德区国土城建和水利局 2017-6-5

佛山市顺德区国土城建和水利局制定和公布了顺德区2017年下半年商品住房享受房地产税收优惠政策普通住房的标准：

- 1、住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；
- 2、单套住宅套内建筑面积 120 平方米以下或单套建筑面积 144 平方米以下；
- 3、实际成交价格按建筑面积计算低于 13962 元/平方米。

类型	2017 下半年	2017 上半年	2016 下半年	2016 上半年	2015 下半年	2015 上半年
小区建筑 容积率	1.0 以上	1.0 以上	1.0 以上	1.0 以上	1.0 以上	1.0 以上
住宅套内建面 或单套建面	120 m ² 以下 144 m ² 以下	120 m ² 以下 144 m ² 以下	120 m ² 以下 144 m ² 以下	120 m ² 以下 144 m ² 以下	120 m ² 以下 144 m ² 以下	120 m ² 以下 144 m ² 以下
成交均价 (元/m ²)	低于 13962	低于 13561	低于 13476	低于 13695	低于 13142	低于 12711

经纬点评：

顺德区普通住房标准每半年调整一次，是界定普通住房和豪宅的主要依据。三项标准中，仅实际成交价格按市场走势逐年调升。经纬统计数据显示，顺德今年 5 月一手住宅单套建面均价为 10472 元/ m²，而高价盘主要集中在东部的大良，北部的陈村、北滘，价格标准提高对大部分楼盘影响不大。

■ 顺德区未来 5 年 提供不少于 3 万套人才住房

来源：羊城晚报 2017-6-6

近日，《顺德区实施高层次人才安居工程的意见》（下文简称《意见》）正式出台，明确了人才租赁房、人才团购房和人才专卖房三类人才住房的准入门槛、筹集方式及优惠比例等。未来 5 年，顺德将筹集和建设人才安居工程房源不少于 3 万套。

- 人才租赁房是由政府或社会资本筹集，用于解决人才短期租赁和过渡周转的人才专用住房，包括高端人才公寓、青年公寓和创客公寓。以政府为主导实施筹集，鼓励和支持社会资本参与人才租赁房的筹集，相关房源须经过认定后方能作为人才租赁房使用。
- 人才团购房是满足人才购房需求，由开发企业提供团购优惠，并符合政府认定标准的商品房。成熟的商品房项目经区人才安居有限公司认定后，进入人才团购房项目信息库。
- 人才专卖房是采取政策新建和市场配建等方式，土地出让时设定销售对象、销售价格、户型面积等限制条件，由开发企业通过公开竞争取得土地使用权，并严格按照限制条件进行开发建设和销售的商品房。人才专卖房的房源通过政策新建和市场配建筹集。

经纬点评：

顺德区通过实施高层次人才安居工程计划，不但为区内企业招揽人才，推动经济发展，更是配合政府加快培育和发展住房租赁市场的需求，推动租赁供需发展，同时也有效地帮助当地住宅去库存。

■ 南海出台新指引 推动“三旧”改造

来源：珠江时报 2017-6-7

记者从南海区国土部门获悉，为提高市场投资者参与土地前期整理的积极性，南海区现已实施《南海区“三旧”改造项目引入合作方开展土地前期整理的操作指引（试行）》（简称《新指引》）。

《新指引》改变了引入合作方的竞投方式及收益方式，废除“最低价”进行竞价、价高者得的方式，改为对合作方分享的增值收益（即溢价收益）比例竞价、比例低者得方式。

此外，《新指引》完善了合作方收益方式，土地前期整理合作方收益有三种方式可选择，包括垫资回报、增值奖励、垫资回报与增值奖励相结合。而旧指引中，对土地前期整理溢价分成采取阶梯式分配，双重阶梯式分配较为复杂，不利于实际操作。

此外，《原指引》中“最低价”“溢价”等措辞与土地出让联系紧密，容易让人混淆。于是《新指引》对相关的措辞进行了修改，比如将“最低价”修改为“村集体的基本收益”，将“溢价”修改为“增值收益”等。

经纬点评：

南海 2017 年三旧改造 188 项共 50284 亩，三旧改造是推动南海城市更新发展的重要环节。自 2007 年起大力推进下，三旧改造主体及政府作用因应时势有多次变化。是次新指引的出台，是切合市场的发展完善操作指引，有望进一步激发市场投资者参与热情，有助推动三旧改造持续更新发展。

■ 佛山市专业化住房租赁平台上线

来源：南方都市报 2017-6-13

6月9日，佛山的租赁市场再传新进展，“佛山市专业化住房租赁平台”首批房源发布会，在禅城区富力广场举办。首批精装公寓月租金仅为799元，房源申请条件只要同时满足三个条件即可报名申请。

据介绍，佛山市建鑫住房租赁有限公司是由广东省建筑工程集团有限公司下属的广东建鑫投融资住房租赁有限公司与佛山市建设开发投资有限公司合资成立，是佛山市国有专业化住房租赁平台企业。平台运营模式按照公益性结合市场化方式运作，独立经营。通过多渠道筹集房源，经整合优化及配套完善，向特定人群提供租赁住房及居住体验增值服务。

首批房源建鑫·乐家富力广场，共发布83套精装公寓。建筑面积45m²，包括平层和Loft两种户型。月租金799元，月物管费158元，室内配置全新家居电器，性价比实惠亲民。

房源申请条件只要同时满足大专学历或以上、本市工作、禅城区没有房产三个条件，即可报名申请入住。

经纬点评：

不论是开发商的“竞自持”、“长租公寓”在佛山多点开花，还是租赁制度的不断完善，都在指向一个“租售并举”的居住时代来临。专业化人才公寓租赁平台上线有望为需求人群提供交通便捷和租金实惠的居住选择，同时也有望为政府更好的引进人才。

■ 顺德首套人才专卖房9月底预售 售价9800元/平

来源：广州日报 2017-6-20

据悉，顺德首套人才专卖房领贤公馆预计一期预售定在9月底，而9800元每平方米的定价也受到了不少高校人才的青睐。记者了解到，部分高校获得了人才专卖房的售房指标，而根据教师们的反馈，顺德人才专卖房“供不应求”。

为实现高端人才引得进、留得住，顺德计划在未来5年内统筹不少于3万套的人才住房，为高层次人才提供政策优惠性的人才租赁房、人才团购房以及人才专卖房。位于北滘新城区的领贤公馆是人才专卖房的首个落地项目，也是广州高校高层次人才最为关注的内容，该项目售价远低于周边市场价。

经纬点评：

顺德北滘的广州大学城卫星城推动进展喜人，从早前核心区示范项目华师附属顺德北滘学校启航，广州地铁七号线西延顺德段规划，到人才专卖房即将推出，都显示顺德北部片区高端人才集聚区发展推进顺利，有利加强广佛两地密切关系，共同推进两地的“科技创新走廊”发展。

■ 粤港澳大湾区研究院成立

来源：广州日报 2017-6-30

由广东省发展改革委、省港澳办、省社科院和南方财经全媒体集团共同发起组建的粤港澳大湾区研究院在广州成立，首部大湾区研究报告同时发布。

作为国内首家专注于大湾区研究的高端智库机构，粤港澳大湾区研究院将通过“政府+媒体+金融+智库”

的方式深化粤港澳合作，为大湾区经济发展提供智力支持，助推广东构建开放型经济新体制。

据大湾区研究报告指出，“一国两制”是粤港澳大湾区发展的最大制度优势，“一国两制”和三个独立关税区为对接国际、推动“一带一路”建设提供了更加灵活的制度安排。自由港、特别行政区、经济特区、自由贸易试验区等在大湾区的制度叠加效益扩大了贸易和产业合作的选择面。

经纬点评：

粤港澳大湾区研究院将凭借“政府+媒体+金融+智库”资源和优势，为粤港澳大湾区的科学决策及建设提供前瞻性的智力支撑，形成湾区发展战略快速反应机制，促进粤港澳深度融合发展。

二、经济大事记

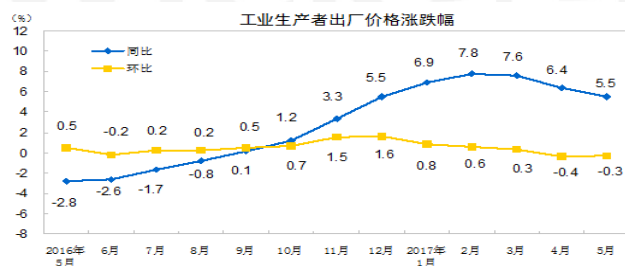
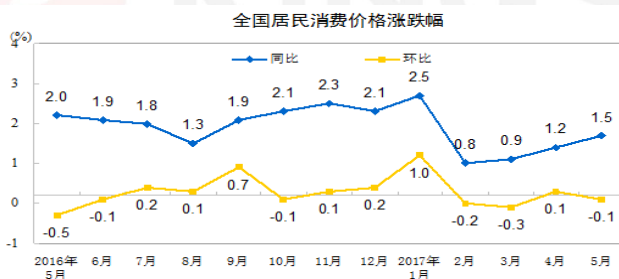
■ 5月CPI同比涨幅扩大 PPI同比涨幅连续三个月回落

来源：国家统计局 2017-6-9

国家统计局公布2017年5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环比下降0.1%；同比上涨1.5%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。主要受医疗保健、教育服务、居住旅游、交通的非食品价格同比上涨所影响，拉动CPI上涨约1.9个百分点。而食品价格则持续走低。

PPI环比下降0.3%；同比上涨5.5%，涨幅比上月回落0.9个百分点，已经是连续三个月同比涨幅回落。



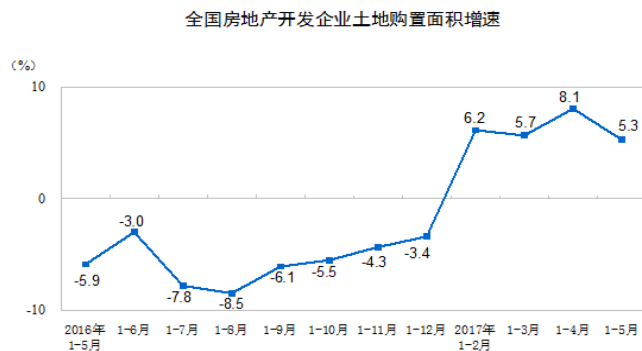
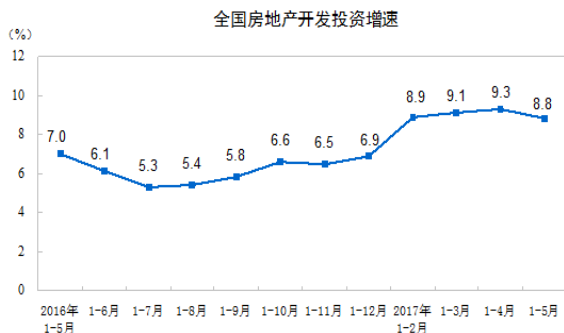
经纬点评：

尽管CPI同比涨幅略有扩大，但食品价格持续下跌，CPI维持在2水平以下，年内通胀压力小。而工业价格回落，CPI与PPI的同比涨幅“剪刀差”持续缩小，上游原材料价格涨幅对CPI传导的压力减少，货币政策将继续保持稳健中性的基调不变。

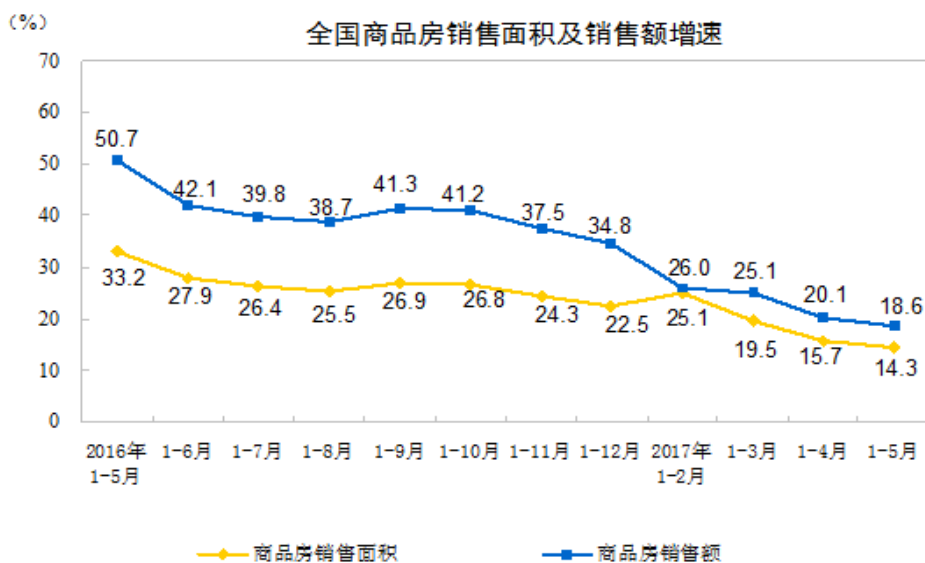
■ 2017年1-5月份全国房地产开发投资情况

来源：国家统计局 2017-6-14

- 2017年1-5月份，全国房地产开发投资37595亿元，同比名义增长8.8%，增速比1-4月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资25423亿元，增长10.0%，增速回落0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.6%。



- 1-5 月份，东部地区房地产开发投资 20659 亿元，同比增长 8.4%，增速比 1-4 月份回落 0.3 个百分点；中部地区投资 7853 亿元，增长 16.9%，增速提高 0.1 个百分点；西部地区投资 7918 亿元，增长 7.0%，增速回落 0.7 个百分点；东北地区投资 1166 亿元，下降 16.1%，降幅扩大 2.4 个百分点。
- 1-5 月份，房地产开发企业房屋施工面积 671438 万平方米，同比增长 3.1%，增速与 1-4 月份持平。其中，住宅施工面积 458116 万平方米，增长 2.6%。房屋新开工面积 65179 万平方米，增长 9.5%，增速回落 1.6 个百分点。其中，住宅新开工面积 46903 万平方米，增长 15.1%。房屋竣工面积 33911 万平方米，增长 5.9%，增速回落 4.7 个百分点。其中，住宅竣工面积 24232 万平方米，增长 3.4%。
- 1-5 月份，房地产开发企业土地购置面积 7580 万平方米，同比增长 5.3%，增速比 1-4 月份回落 2.8 个百分点；土地成交价款 3036 亿元，增长 32.3%，增速回落 1.9 个百分点。
- 1-5 月份，商品房销售面积 54820 万平方米，同比增长 14.3%，增速比 1-4 月份回落 1.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 11.9%，办公楼销售面积增长 38.3%，商业营业用房销售面积增长 29.6%。
- 商品房销售额 43632 亿元，增长 18.6%，增速回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 15.3%，办公楼销售额增长 37.4%，商业营业用房销售额增长 39.0%。
- 5 月末，商品房待售面积 66018 万平方米，比 4 月末减少 1452 万平方米。其中，住宅待售面积减少 1307 万平方米，办公楼待售面积减少 51 万平方米，商业营业用房待售面积减少 88 万平方米。



地区	销售面积	同比	增速	销售额	同比	增速
东部地区	25046	+8.9%	-0.4%	26033	11.5%	-1.2%
中部地区	13590	+17.7%	-1.2%	8065	26.9%	-1.6%
西部地区	13845	+21.0%	-4.1%	8057	36.7%	-4.1%
东北地区	2340	+18.8%	-0.8%	1476	25.5%	+1.4%
全国	54820	+14.3%	-1.4%	43632	18.6%	-1.5%

■ 5月70个大中城市中一二线城市房价同比涨幅持续回落

来源：国家统计局网站 2017-6-19

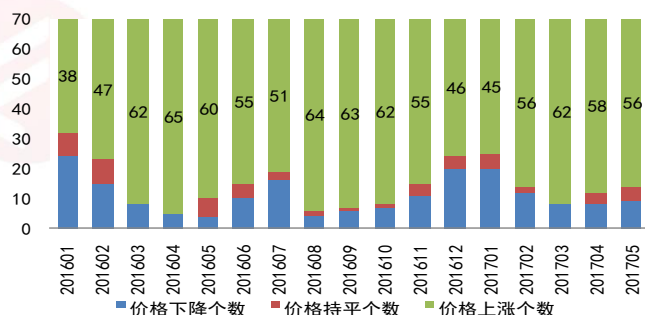
国家统计局发布今年5月70个大中城市新建商品住宅价格（不含保障性住房）变动情况：

5月，价格环降的城市有9个，比上月增加1个；环涨的城市有56个，较上月减少2个，其中涨幅回落的城市有26个，比上月增加3个。价格同降的城市有1个，同涨的城市有69个，数量与上月持平。

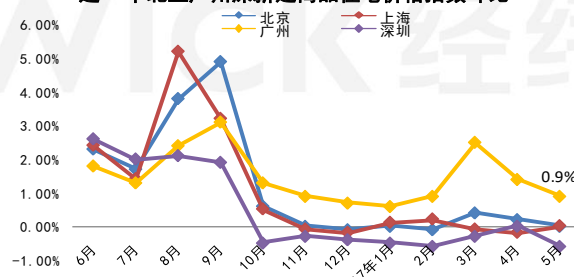
报告表示，15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅全部回落、9个城市环比下降或持平。此外，5月新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅比上月回落的城市分别有29和18个，其中一二线城市同比涨幅回落尤其明显。

北上广深，5月同比涨幅全部再回落；环比方面，北京、上海持平，深圳环降，广州为唯一环涨，但涨幅连续两个月回落。

70个大中城市新建商品住宅销售价格环比变动



近一年北上广州深新建商品住宅价格指数环比



经纬点评：

5月数据显示各地房价涨势明显放缓，一二线城市的涨幅小于三线城市，同比幅度回落明显，而环涨前十城市几被三线城市包揽，四大一线城市仅广州环涨，且涨幅持续回落。加上上周公布的1-5月全国商品房销售面积和金额涨幅也持续回落，量价齐降，显示房地产调控政策效果继续显现。

■ 央行：23.1%居民准备未来3个月买房 比例创新高

来源：中国人民银行 2017-6-20

楼市调控政策的出台和房贷利率的走高，似乎并没有影响居民高涨的购房热情。

中国人民银行6月20日发布的今年二季度城镇储户问卷调查报告显示：未来3个月内准备出手购买住房的居民占比为23.1%，较上一季度提高了0.2个百分点，这个比例创下2003年有统计数据公布以来的最高值（个别季度未公布）。

这是居民购房意愿连续五个季度出现提升（去年二季度、三季度、四季度和今年一季度，居民购房意愿

分别为 15.1%、16.3%、20.1%和 22.9%)。

居民购房意愿连续提升的背后，则是更多的人认为房价将继续上涨。对下季房价，31.2%的居民预期“上涨”（今年一季度为 27.2%），46.1%的居民预期“基本不变”，9.6%的居民预期“下降”，13.1%的居民“看不准”。

经纬点评：

去年国庆后的楼市调控不断加码，但与之对应的购房意愿和房价预期却稳步上升，主要是楼市调控不是要降房价，而是打击住房投机炒作，令住房回归居住属性，金融领域则去杠杆防范风险，促房地产市场平稳健康发展。目前我国各地城市建设还在持续发展、城镇化进程不断加快，住房的需求仍然有巨大的空间，是导致需求不减的主要因素。

三、城市规划与建设

■ 南沙加速打造广州城市副中心 本科生可获 2 万住房补贴

来源：南方日报 2017-6-1

5 月 31 日，南沙发布了“1+1+10”产业政策体系，其中包括了吸引高端人才的重磅政策。根据新政，高端领军人才最高可获 1000 万元安家补贴或最高 200 平方米的人才公寓。

何谓高端领军人才？指包括诺贝尔奖获得者、国际最高科学技术奖获得者、中国两院院士及发达国家院士、国家“千人计划”专家、省（市）创新创业领军人才等在内的高端人才。

除有安家补贴或公寓，高端领军人才还享有“团队+项目”扶持。掌握世界前沿技术且符合南沙重点产业发展方向的高端领军人才“团队+项目”，可获得资金支持，贡献特别大、带动性的奖励扶持力度上不封顶。吸引企业高管人才，南沙还使出了税收差额奖励上不封顶的“撒手锏”，住房“礼包”也同步推出。

经纬点评：

南沙立足于粤港澳大湾区核心区，且作定位为广州城市副中心，如何吸引高端项目落户、制造业企业整体转型升级等产业发展急需解决的问题，同样也离不开高端人才对于产业的支持和推动，因此此次南沙大手笔吸引高端人才落户也是意在实现其副中心的定位。

■ 广州白鹤沙地块、龙溪大道地块拟建 2.5 产业园

来源：南方日报 2017-6-15

以历史文化资源和住宅功能为主的荔湾区将新增国际科技创新产业区，白鹤沙地块、龙溪大道地块将从目前的住宅等功能统一改成工业园区功能，未来将引进工业设计、研发等产业。近日广州市规委会已经通过了上述规划内容。

规划部门表示，该项目虽然是工业用地，但跟建工厂没什么关系，用途都是发展 2.5 产业（既有服务、贸易、结算第三产业管理中心的职能，又兼备独特的研发中心、核心技术产品的生产中心等第二产业职能），不会产生工业污染。

地区	地块信息	规划	调整后
白鹤沙地块	地块面积 466 亩，位于荔湾区南部，北临龙溪大道，南临广钢新城，西临花地河。	规划功能为居住区，地块所属的规划管理单元位于有轨电车的首通段范围内，规划暂定在东侧设置站点两处——实验中学站和南围村站	<ol style="list-style-type: none"> 1. 保留村经济发展留用地与北部市政交通设施用地 2. 增加中部滨水沿线的绿地广场布局 3. 优化道路 4 条、增加道路 2 条。 4. 另落实有轨电车车站 2 座 5. 一类工业用地容积率 4.0，建筑面积 61.93 万m^2
龙溪大道地块	1 位于增滘立交西侧，南临龙溪大道，距离广佛线龙溪地铁站约 1km，交通区位优势，用地面积 318 亩。3590	该地块现状控规为综合发展区，以商业用地、村建设用地、交通设施用地为主，龙溪大道地块内建设总量为 30.11 万 m^2 。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可加密支路网，单元路网密度达到 14.0km/km^2 2. 地块一类工业用地容积率调为 4.0，地块内的总建筑面积为 39.62 万m^2

■ 海珠区旧改发力 4 村批复留用地 海珠湾规划拟调整

来源：南方都市报 2017-6-16

6 月以来，广州市三旧改造工作相继发力。先是于 6 月 5 日印发《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》，针对旧厂、旧村的改造提出 40 条意见，强调城市更新应综合运用“三旧”改造、规划管理、产业扶持等政策，着力推进老旧小区改造，历史文化街区的活化利用。旋即，在 6 月 8 日开始对外征询海珠湾（沥滘片区）城市设计及控制性详细规划修改意见。与此同时，广州市国规委一气批复海珠区三滘村、龙潭村、凤和村、北山村四个村的留用地建设项目。

6 月 14 日，广州市国规委公开发布《海珠湾（沥滘片区控）规修改必要性论证的征询公示》公示文件显示，本次计划修改的范围北至海珠湿地，西至大干围，东至华南快速路，南面以珠江后航道中线为界。总面积约 8.9 平方公里，扣除水域后总面积达 7.3 平方公里，河涌岸线长约 5.1 公里。

经纬点评：

海珠湾沥滘片区规划有住宅、商业金融、文化设施、中小学、医疗卫生、科研、行政办公、村集体发展等用地计划，海珠区三旧改造面积达 26.85 平方公里，超过整个海珠区面积的四分之一。海珠区此番动作频频，或也意味着继琶洲村之后，海珠区城中村改造又再发力。

■ 白鹅潭产业金融服务创新区诞生 成功引入数百亿产业金融

来源：金羊网 2017-6-23

广州市人民政府正式授予荔湾区“白鹅潭产业金融服务创新区”（以下简称创新区）牌匾。该创新区将以白鹅潭中心商务区新隆沙地块作为起步区，沿线荔湾区范围内的珠江后航道向东南延伸至广船地块，西至花地大道中、浣花路、芳村大道中、东沙大道为界，面积约 4.8 平方公里。

按照规划，该创新区将通过 5 年的时间，重点打造新产业与新金融融合发展的产业金融服务创新区，与广州国际金融城形成错位发展，逐步建设成为资产规模超万亿元的珠江西岸先进装备制造产业带的重要支撑区和服务区。

目前荔湾区与安信信托股份有限公司签约共建目标规模为 100 亿元的创投基金，而中民投旗下一支产业基金和广州国发旗下国文基金等类金融企业已经落户该区域，产业金融规模已达数百亿元。另据悉荔湾区目前正在与广船、中信泰富进行协商，并于近期签订合作开发广船板块的框架合作协议，重点打造产业金融。此外，该创新区未来还将打造华南新三板大厦暨风投创投中心；而创新区内的“三旧”地块也纷纷被盘活，其中，新隆沙地块被广物地产竞拍成功，即将动工。恒基地块近期已被碧桂园集团整体收购，未来有望大力发展金融产业。



经纬点评：

白鹅潭产业金融服务创新区未来将为珠江西岸制造业发展提供金融支持，填补了广州与珠江西岸对接的空白点，能吸引各类金融产业企业争相进驻，加快旧芳村三旧改造进程，提升片区的经济和环境发展。高新企业和金融人才的进驻，也为片区的楼市带来更大需求。

■ 白鹅潭产业金融服务创新区挂牌

来源：广州日报 2017-6-26

“引水”白鹅潭，解珠西产业之“渴”。23日，华南地区首个对接先进制造业等产业的金融服务创新区在广州市荔湾区白鹅潭挂牌；昨日，华南新三板大厦暨风投创投中心战略合作协议正式签订。这些举措宣告作为 2025 中国制造重要组成部分的广东珠江西岸先进制造业有了融资的新去处，企业融资难等问题有望得到缓解。

结合国家对于金融业的发展要脱虚向实、服务实体经济的要求和荔湾区“一个目标、两个融合、三大平台、四大抓手”的战略，荔湾区积极对接珠江西岸，拥抱粤港澳大湾区，在白鹅潭中心商务区内，规划通过 5 年的时间，立足广州，服务珠西，重点打造新产业与新金融融合发展的产业金融服务创新区，搭建实体经济与金融业间联通的桥梁。

经纬点评：

白鹅潭位于广佛几何中心、珠江新城与千灯湖中间位置，与广钢新城、广纸新城为邻，是枢纽型网络城市中的重要支撑节点。白鹅潭产业金融服务创新区挂牌，将在广州与珠江西岸先进制造业之间架起产融桥梁，

对话粤港澳大湾区，令广州城市辐射力扩大，白鹅潭经济圈的发展地位亦得以拔高。

■ 万科 551 亿元鲸吞广信地块 千亩花地湾蓄势待发

来源：广州日报 2017-6-30

6月29日上午，受广东国际信托投资公司（简称“广东国投”）破产清算组委托，广东国投破产财产整体处置项目在广东省产权交易集团（简称“广东产权集团”）旗下的南方联合产权交易中心正式拍卖。该标的整体起拍价高达446.772亿元，主要资产包括广信房产花地湾片区地块等。经过现场21轮竞价，最终万科以551亿元拍得该项目。这也标志历时近20年的我国首宗非银行金融机构破产案进入圆满收官阶段。

这些资产主要为房地产权益，分布在广州市内核心地段，最主要的资产为荔湾花地湾片区地块的上千亩未开发土地（位于地铁一号线花地湾站和坑口站区域范围）。此外，还有东山百货大楼一带、文德路项目等未开发地块。

1988年，广信房产以2.808亿元中标花地湾地块，楼面价218元/㎡，开创了广州土地出让“招拍挂”的先河。但随着1999年广东国投进入破产程序，广信房产被迫终止了开发项目。这片约1500亩的宅地，是不折不扣的靓地，扼守地铁一号线芳村段。至今仅开发利用约607亩土地，余下近1000亩土地尚待开发。

虽然拥有市区核心地块，但资产包中还包含债务。广州万科房地产公司新闻发言人杨大正对记者说，广信资产包的后续问题还有很多，位于花地湾的地块年代也比较久远，公司将在省市政府的指导下，依托自身专业能力，依法依规解决资产包中的历史遗留难题。

经纬点评：

据资料显示，广信土地资产开发计容积率建面达211万㎡，楼面地价仅2.61万元/㎡。此前万科竞得黄埔、白云两宗地须自持约50%体量，本次万科继续储备优质土地，在弱化传统拍地开发模式的同时，坚定地走向综合运营、城市配套服务商模式转型。

■ 流花展贸中心再“变形”

来源：广州日报 2017-6-30

沉寂多年的广州流花展贸中心有了新动向，这次不再玩专业市场了，转而变身集商业、旅游、文化于一体的现代城市综合体。这是业主方广州市城市建设投资集团28日下午公布的最新消息。有12个品种已进驻并进行产品展示，整个场地预计将于年底开业。

广州流花展贸中心拥有20万平方米的体积，是流花商圈的巨无霸，业主方广州市城市建设投资集团28日下午宣布，未来，流花中心将以商业与文创双轮驱动，线上线下互动，集中小型专业展会、时尚生活、文化休闲、餐饮娱乐、品牌孵化、创意办公等功能于一体的多业态、综合性、一站式的城市综合体。

据介绍，流花展贸中心北区未来将变身文创、展贸办公、IP孵化基地；中区将是会展、演艺中心；南区变身购物、体验式消费区域。北区的文创基地将有老字号手信集市、非遗展览、老广州和进出口交易会回忆、时尚买手商城、服装原创设计师集合店。办公区域将有国家商标审查协作中心、版权交易基地、安全教育体

验中心等。中区的中苏友好大厦将有广东省服装协会每年春秋两季举办的时装周、各类产品新闻发布会、明星演唱会、大型会议、大型教育与专业培训、电音表演、MAS 精武会拳击比赛、法国雅高宜必思酒店等分布。南区将有中影南方国际影城、点都德、四季京味、翠华、麦当劳、非乐音乐餐厅、银缤城、迪卡侬旗舰店、西班牙魔法生活馆、明星品牌集合店、儿童乐园与餐厅、旅行社、德国啤酒节等。

经纬点评：

广州流花展贸中心位于流花湖公园与越秀公园之间，临近 2 号线越秀公园站。目前流花展贸中心现场较为冷清，经改造后的流花展贸中心，有望凭借其 20 万平米的商业规模，起到商业引擎及承担区域城市服务作用，多元化商业形态亦将令周边单一的服饰批发市场面貌得到蜕变。

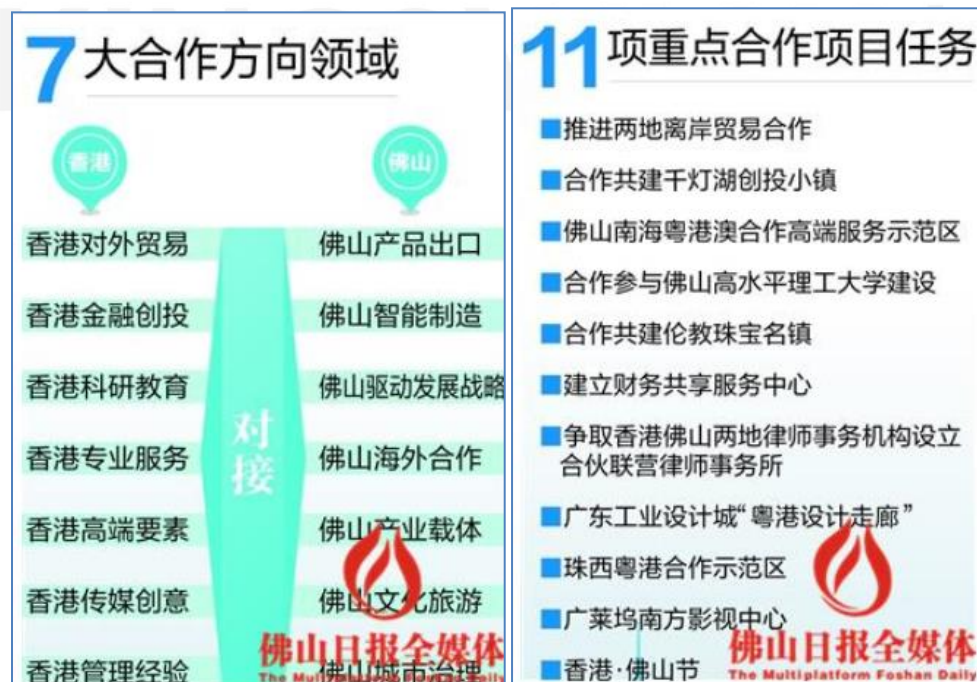
■ 香港与佛山携手打造粤港澳大湾区 实现两地共赢发展

来源：珠江时报 2017-6-6

广州市城市轨道交通第三期建设规划(2017-2023年)线路设计前期研究 18 号线、22 号线、13 号线二期、10 号线、7 号线二期、5 号线东延段发布正式招标公告，针对工程保险经纪项目开始招标。据悉这 6 条新线计划总投资达 1543.09 亿元，6 条新线计划今年开工建设。

定位为南沙快线的广州市轨道交通十八号线建设用地通过预审，建设进行加快。

已开通两段线路的广佛地铁计划“燕岗-沥滘段”明年底开通，即广佛地铁明年底将全线通车。



经纬点评：

粤港澳大湾区是国家级发展规划，香港与佛山在一带一路和粤港澳大湾区城市群建设等机遇下，先行一步，结合两地各自优势产业，在领先领域共同合作发展，不但为香港现代服务业的繁荣特别是保持国际金融贸易中心地位提供支撑，也为佛山制造业转型升级提供新的动力，实现两地共赢发展。

■ 湾区内寻“强伙伴” 佛山现代服务业加速“超车”

来源：南方都市报 2017-6-16

6月初，在香港特首梁振英率团考察佛山一个半月后，佛山市委书记鲁毅、市长朱伟再率党政代表团到香港，并提出“香港+佛山”七大领域 11 个重点项目。从领域列表可看到，金融创投、科研教育、专业服务等均在其列，这些现代服务业的要素，正是当下佛山最缺乏和需要的。

这次佛山率团到香港，是带着合作需求的，佛山希望充分发挥香港“超级联系人”作用，以及各自优势产业和要素禀赋，互为补充。佛山希望通过粤港澳合作高端服务示范区等重点合作平台，深化在金融、贸易、专业服务、产业载体等各领域和合作。

佛山所提出的七大合作领域，包括香港对外贸易对接佛山产品出口、香港金融创投对接佛山智能制造、香港科研教育对接佛山驱动发展战略、香港专业服务对接佛山海外合作、香港高端要素对接佛山产业载体、香港传媒创意对接佛山文化旅游、香港管理经验对接佛山城市治理。

经纬点评：

积极对接广深港资源，促进粤港澳大湾区的合作，实现优势产业、第三产业同发展互促进，该举动有望促进佛山经济发展，带动产业升级，优化产业结构。

■ 西樵投资 150 亿 启动岭南文旅小镇创建

来源：综合珠江时报及佛山日报新闻 2017-6-16

6月13日“凝聚新动能布局新经济”南海区招商引资推介系列活动之西樵创建岭南文旅小镇启动，首期启动 36 个项目建设。西樵将用 3-5 年的时间，打造“产、城、人、文”相融合的岭南文旅小镇，总投资额将超 150 亿元。启动仪式上，以宋城·西樵山岭南千古情景区为代表的一批文旅产业项目亮相。

按照规划，岭南文旅小镇项目位于西樵山西北山麓，以听音湖片区为核心，北至白云路，南至官太路岭西段，东至西樵山白云洞景区，西至樵高路，核心区面积 3.7 平方公里，将打造成为集旅游度假、生态休闲、禅意养生、学术交流、影视动漫、文化创意等于一体的岭南文化旅游小镇。

岭南文旅小镇的建设，各级政府投入资金将达 50 亿元，加上撬动的社会投资，总共超 150 亿元，涉及项目 90 多个，项目涵盖景区建设、交通路网、城市建设、生态环境、民俗节庆等五大方面。当天，首期 36 个项目率先启动建设。

近年来，西樵以“文旅融合城市，产城共融提质”为发展路径，凝聚新动能，布局新经济，全面推进文旅产业的发展。西樵镇镇长关海权表示，接下来，西樵将力争用 3 到 5 年的时间，努力打造岭南文化旅游特色小镇，实现西樵文旅事业跨越式、集聚化、品牌化发展，为西樵经济持续健康发展提供新动力。

经纬点评：

南海正在抢抓粤港澳大湾区、广佛超级城市的重大历史机遇，宋城等巨头落户南海，有望为南海的文化事业发展带来巨大的发展机遇。建设岭南文旅小镇，可以推动西樵转变传统旅游模式、创新经济发展模式、传承独特地域文化，同时也加快佛山的文旅产业发展、带动佛山城市升值和消费升级。

■ 禅城区历史文化街区保护规划公示

来源：佛山日报 2017-6-22

《佛山市禅城区历史文化街区保护规划》(下称《规划》)正在公示,八大历史文化街区涉及120条传统街巷,63处文保单位和不可移动文物被纳入保护范围。《规划》预计明年出台。

禅城拥有8处历史文化街区,分别为品字街、东华里、梁园、莲花南、任围、新安街、南风古灶和霍氏古祠历史文化街区。《规划》提出,对历史街区的风貌完整性、街区肌理、传统街巷,以及院落古井、古树名木等历史环境要素进行保护。八处历史文化街区中,共有120条传统街巷被纳入保护范围,位于岭南天地的祖庙大街等均在其列。

根据保护要求,不得破坏传统街巷,应保持传统街巷的道路宽度和线型、原有格局和景观特征以及高宽比。传统街巷两侧的建筑也有要求,建筑高度一般不宜超过临街建筑平均高度,建筑的体量、建筑形式、风格、色彩等也应与历史风貌相协调。

禅城区规划部门相关负责人表示,《规划》获批和实施后,规划部门将依法保护八处历史文化街区,做好修缮工作,并改善交通状况,提升历史文化街区的配套设施,合理利用并活化好街区。

经纬点评:

历史底蕴是城市发展的根基,禅城通过对历史文化街区的保育,改善交通,提升配套设施,加上现代化概念的活化利用,能创造出具有佛山特色的城区发展道路。

■ 乐从将打造国际创新设计小镇

来源：广州日报 2017-6-30

6月29日,乐从镇召开发布会,未来乐从将打造国际创新设计小镇,将中央美术学院等创新设计资源“引入”乐从。乐从镇携手中央美术学院主办的“国际创新设计小镇”2017乐从文化艺术季活动也将与7月正式开始。根据乐从镇计划,未来将与中央美术学院合作,撬动广东罗浮宫国际家居集团和金海·美思学谷等社会资源,打造民间公益艺术载体。

另外,未来乐从将打造全国艺术高校创新孵化中心,中央美术学院城市设计学院顺德校区也有计划在顺德“落地”。

经纬点评:

乐从立足于原有家具、钢铁、生物医药、佛山新城、中欧城镇化试点、中德工业服务区等多个特色名片,国际化发展定位再升级,差异化引入创新艺术、文旅、教育等项目落户,有望重塑城市影响力,促进片区城镇化及特色化建设提速。

■ 广州地铁建设新进程 轨道交通网络带动外围区域发展

来源：综合广州日报新闻 2017-6-1——6.11

广州市城市轨道交通第三期建设规划(2017-2023年)线路设计前期研究18号线、22号线、13号线二期、10号线、7号线二期、5号线东延段发布正式招标公告,针对工程保险经纪项目开始招标。据悉这6条新线计

划总投资达 1543.09 亿元，6 条新线计划今年开工建设。

定位为南沙快线的广州市轨道交通十八号线建设用地通过预审，建设进行加快。

已开通两段线路的广佛地铁计划“燕岗-沥滘段”明年底开通，即广佛地铁明年底将全线通车。

经纬点评：

广州地铁及广佛地铁进程加快，完善区内轨道交通网路，加强广佛同城融合。外围交通的进一步完善，分流中心城区居住群体，购房需求进一步外溢，有助外围区域楼市发展。

■ 新塘开始拆迁 广州东部交通枢纽中心项目启动

来源：增城日报 2017-6-14

2017 年 6 月 14 日，新塘镇召开征地拆迁专项工作动员会，启动广州东部交通枢纽中心项目（新塘镇）征地拆迁工作。根据《广州东部交通枢纽中心项目（新塘镇）征地拆迁专项工作方案》，新塘镇将对群星村（牛牯桥）、瑶田村、新何村等地的 763 亩土地进行征收，征收对象为征收范围内涉及的所有集体用地、个人和企业单位的房屋及其附着物。

新塘镇要求，要根据相关村社的实际情况，采取一村一策、一社一策的方式推进征地拆迁工作；要进村入户到企，有序开展培训宣传、土地测量、落户签名、签订协议、拆迁安置等工作。广大干部群众要统一思想，树立大局意识，服从社会公共利益需要，严禁抢建、抢种行为，积极配合征地拆迁工作，确保按照时间节点推进，并在今年 12 月底前完成征拆任务。

经纬点评：

广州东部交通枢纽中心项目集穗莞深城际铁路、地铁 13 号线、地铁 16 号线、广深铁路（和谐号）和广汕客专等轨道交通为一体，既是广州东部地区重要客运交通枢纽中心，还是增城南部一体化综合服务中心，项目建成后对新塘的城市更新、产业转型升级，加快新塘发展具有十分重要的意义。

■ 广州地铁 19 号线将直通佛山西站

来源：广佛头条 2017-6-16

6 月 13 日，广东省发展改革委正式印发了关于《粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）发展总体规划（2015-2030 年）实施方案》（以下简称：实施方案）的通知。

根据实施方案，即将于 6 月 30 日正式启用的佛山西站，未来将预留广州 19 号线贯通运营至佛山西站的条件，并开展广佛地铁延伸至肇庆新区可行性研究。同时，佛山西站还将开通香港到佛山西站的城际列车，实现公路、铁路、航空联运，推动工业商贸旅游集散中心的建设。

根据实施方案，至 2030 年，广东省将围绕“一个平台、两个空间”的战略定位，充分发挥珠三角地区核心带动作用，深化与贵广、南广高铁沿线地区合作，着力推动跨区域产业合作共赢，着力加强粤桂黔创新创业交流，着力构建双向开放合作格局，着力统筹重大基础设施建设，着力营造绿色低碳宜居宜业环境，着力深化体制机制改革创新，将试验区打造成我国高铁经济带发展先行区、粤桂黔创新创业合作聚集区、促进区域协调发展引领区、珠三角西部综合交通物流枢纽区和新型城镇化创新建设示范区。

西站使命：

1. 构建联通西南、对接港澳的物流网络；
2. 西站枢纽新城规划建设广东会展中心；
3. 将佛山西站打造成为高铁门户枢纽；
4. 与广州南站分工协作辐射大西南。

■ 佛山雾岗路跨线桥预计 11 月开建

来源：珠江时报 2017-6-1

禅城区雾岗路（季华路）跨线桥工程昨日进行第二次环评公示，并对外发布了立项审批前公示，项目力争今年 11 月开建，建成后将有效缓解禅城区的道路拥堵情况。拟建的雾岗路跨线桥上跨季华四路建跨线桥，线路呈南北走向，它有机地将张槎路、轻工路、五峰路、江湾路、绿景西路、魁奇西路有效连接起来，同时也为超负荷运转的佛山大道交通分流减压。

根据规划，雾岗路今年还计划新建南延线，往南延伸至东平路。雾岗路向南延伸至东平路后，沙岗片区的交通布局将变得更为合理。预计明年年底，待雾岗路跨线桥建成后，雾岗路的交通作用和地位将突显出来，有望成为中心城区重要的南北向交通大动脉。

经纬点评：

雾岗路跨线桥建成后，将会有效缓解东西主轴季华路的交通拥堵情况，同时，现今禅城南北走向主要依靠佛山大道、汾江路、岭南大道，而禅城西部则仍主力依靠佛山大道，若雾岗路未来持续南延至东平路有效提升禅城西部交通通达性。

■ 广东将建首条磁悬浮轨道 推动清远市旅游经济发展

来源：清远市发展和改革委员会 2017-6-21

广东今年拟开建省内首条、中国第三条中低速磁悬浮轨道。6 月 20 日，《清远市磁浮旅游专线工程社会稳定风险分析——公众参与公告》结束公示，公示显示，项目初期工程建设工期为 2 年，从 2017 年 10 月到 2019 年 9 月。

清远市磁浮旅游专线工程起于广清合作园东北部新基，依次经美林湖特色小镇、银盏镇、长隆森林度假区主题公园，至上冠带，线路全长 29.2km，设 9 站，设计行车速度为 100 公里/小时。项目初期主要解决银盏站至长隆主题公园间的交通出行，仅实施银盏至上冠带段线路，初期工程线路长 9.4km，设 4 站（高架站），分别为：银盏站、长隆大道站、长隆主题公园站和上冠带站，以及 1 个停车场（具备初期运营线路运营、维修功能）。

公告表示，清远市磁浮旅游专线工程是发展清远市全域旅游的重要交通基础设施，将进一步推动清远市旅游经济、带动城市其他产业发展；同时，也是提高长隆旅游区游客集疏运能力，推动长隆旅游区进一步快速发展，加强广清城际旅客集散能力，服务广清一体化的需要。

经纬点评：

清远是广东省旅游资源大市，本项目作为交通基建项目，有利于清远打造国际化旅游城市形象，也有利于推动“广清一体化”进程，更有利于探索广东在原生态旅游地区发展磁浮列车的“清远样本”，为自然旅游资源丰富但交通薄弱的粤东西北地区带来示范效应。

■ 河源将再添直达广州高铁 全长约 190 公里

来源：广州日报 2017-6-29

6月28日，从河源市政府获悉，除了目前规划或在建的赣深高铁、双龙高铁外，河源直达广州的广河客专高铁项目现已提上议事日程，时速初定350公里，设6座停靠车站，可直达广州白云机场。据悉，广河高铁还可以与河源的其他两条高铁（赣深高铁、双龙高铁）连接形成“龙岩—梅州—河源—惠州—广州”枢纽的快捷通道。

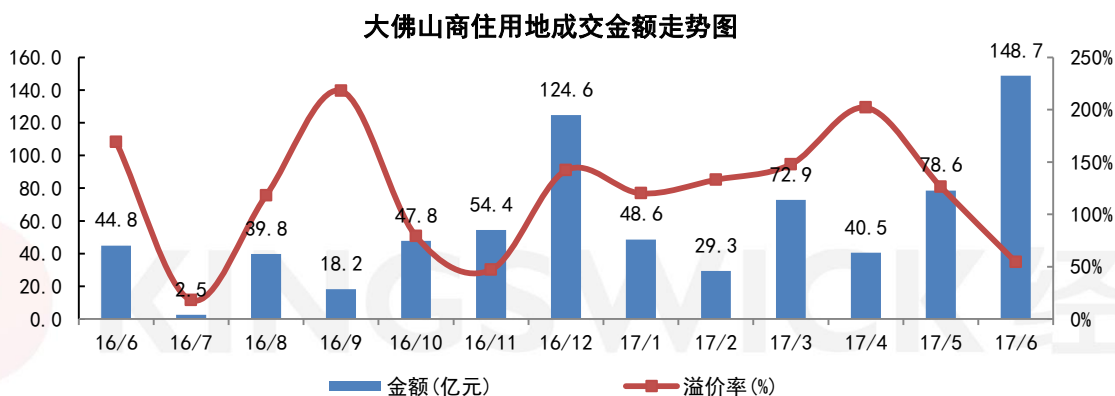
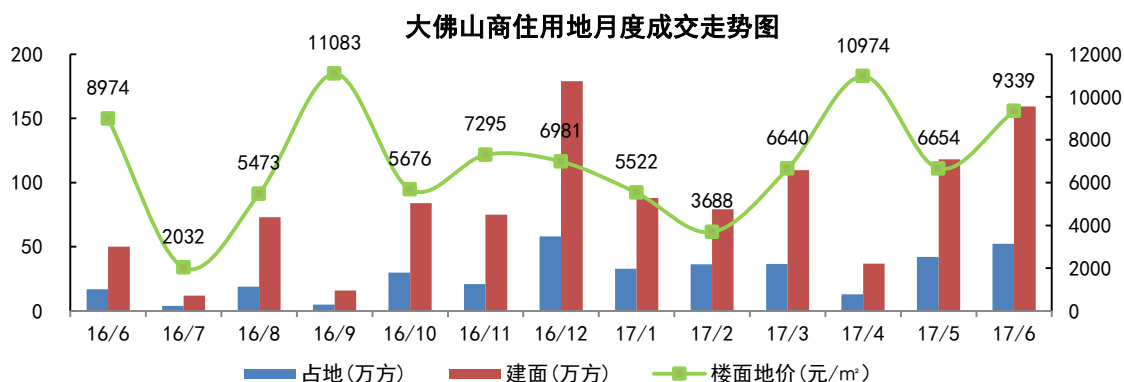
据河源市政府有关负责人介绍，前天召开的广河客专前期研究成果评审会上确认，广河客专全长约190公里，该线路起点自广州北站（花都）南端引出，向东经白云机场设机场T3站，出机场后沿京港澳高速东侧至从化城区北侧，并行迎宾路跨流溪河，经高滩至永汉，跨龙白河至龙门县规划工业园，跨S244自水东陂水库北侧绕行，下穿桂山至东江，跨东江后引入赣深客专河源站，到达本线终点。

项目设广州北、白云机场T3航站、从化、永汉、龙门、河源东共6座停靠车站，初定速度目标值为350公里每小时，预估算投资总额332.5亿元。

经纬点评：

广河客未来将与双龙高铁（已列入国家高速铁路网）、赣深客专（龙川至河源段）共线，形成“龙岩—梅州—河源—惠州—广州”枢纽的快捷通道，利于增强广州及珠三角地区对于粤东、闽赣地区的辐射力和带动力。

四、土地交易情况



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2017年佛山五区累计成交47宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积约213.98万㎡，合计建筑面积约591.42万㎡，总成交金额约418.58亿元。其中6月份成交11宗，总占地面积约52.34万㎡，合计建筑面积约159.25万㎡，成交金额148.73亿元。

6月份，禅城、南海、顺德、三水四区均有商住地块出让并全部成交。禅城2宗位于奇槎的相邻地块均由世茂摘得，两宗地合计配建面积及自持面积占计容建面20%、42%，其中自持部分在10年后可以自行销售。南海则仅1宗地块成交，即为万科竞得的佛山首宗全自持70年地块，这也是万科继北京、广州后再度摘下须全部或部分自持70年地块。顺德为6月供地大户，大良、伦教共挂牌6宗地，分别由华侨城、中洲控股、金辉及美的竞得，其中中洲控股为首次进驻佛山，华侨城则为二度落子。三水6月的土地市场同样精彩，招商、碧桂园、万科分得西南及芦苞3宗地，其中万科更首次挺进三水并完成佛山五区布局。

7月份的佛山将有8宗商住地、1宗商服地竞拍，其中商服地来自三水乐平，8宗商住地分别来自禅城、顺德、三水、高明4区，其中禅城2宗地均位于广佛线朝安地铁站附近200米，关注度高。

4.1 土地成交情况

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	自持面积 (万㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后 楼面地价 (元/㎡)	竞得者
佛山	顺德	2017/6/1	佛山市顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之二	商住	4.89	1.0-3.0	14.67	3.45	—	16.14	38%	11000	14400	深圳市中洲投资控股股份有限公司
	顺德	2017/6/1	佛山市顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之一	商住	5.78	1.0-3.0	17.34	3.25	—	19.08	38%	11000	13537	深圳华侨城房地产有限公司
	南海	2017/6/6	佛山市南海区桂城 C22 街区地段	商住	5.51	1.2-3.0	16.54	—	16.54	25.31	61%	15300	—	万科地产
	禅城	2017/6/7	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧	商住	5.50	≤3.5	19.25	3.90	8.28	24.07	55%	12500	15675	上海皇达企业管理有限公司(世茂)
	顺德	2017/6/12	佛山市顺德区大良街道云近东区 37-3 号地块	商住	1.72	1.0-4.0	6.87	0.95	—	7.55	39%	11000	16031	北京融辉茗业投资有限公司(金辉)
	三水	2017/6/14	佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	商住	7.05	1.2-3.2	22.56	—	—	16.14	91%	7154	—	佛山招商房地产有限公司
	禅城	2017/6/14	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	商住	2.29	≤3.5	8.00	1.60	3.20	10.00	55%	12500	15625	上海皇达企业管理有限公司(世茂)
	三水	2017/6/15	佛山市三水区西南街道建设一路 2 号	商住	1.60	1.2-3.2	5.11	—	—	3.03	130%	5925	—	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司
	顺德	2017/6/19	佛山市顺德区伦教街道新基北路以东、规划横八路以南地块	商住	1.64	1.0-3.0	4.91	0.90	—	5.41	34%	11000	13466	广东美的置业有限公司
顺德	2017/6/19	佛山市顺德区伦教街道新基北路以西、规划横八路以南地块	商住	3.07	1.0-3.5	10.75	2.05	—	11.83	34%	11000	13591	广东美的置业有限公司	

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	自持面积 (万㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后 楼面地价 (元/㎡)	竞得者
	三水	2017/6/21	佛山市三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”3号	商住	13.30	1.0-2.5	33.24	—	—	10.18	105%	3063	—	佛山市万科置业有限公司

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



4.2 土地出让预告

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	禅城	2017/7/5	佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	商住	6.23	≤4.0	24.90	21.54	12500
	三水	2017/7/12	佛山市三水区西南街道建设一路东（地块一）	商住	1.25	1.2-3.2	3.99	1.22	5829
	禅城	2017/7/12	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	商住	1.48	≤3.5	5.19	4.03	12500
	三水	2017/7/13	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号	商服	4.09	1.3-2.0	8.17	0.75	915
	三水	2017/7/20	佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）	商住	9.54	1.0-2.5	23.84	3.58	1500
	顺德	2017/7/26	佛山市顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	商住	6.25	1.0-2.5	15.63	5.63	3600
	高明	2017/7/27	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	商住	6.91	1.0-2.8	19.36	8.09	6300
	顺德	2017/7/31	佛山市顺德区大良街道近良居委会振东围地块	商住	5.60	1.0-3.0	16.81	12.61	7500
	顺德	2017/7/31	佛山市顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块	商住	5.44	1.0-2.8	15.23	6.58	4323

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

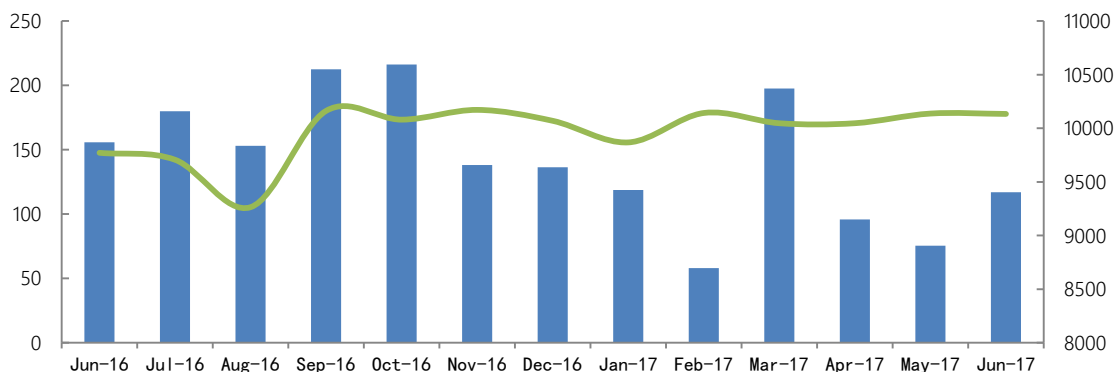
五、佛山住宅：网签量四区翘尾收官上半年 高明击穿低位

5.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

单位：万㎡

单位：元/㎡



	Jun-16	Jul-16	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17
佛山成交面积	155.67	179.87	153.09	212.34	216.08	138.05	136.23	118.67	58.11	197.61	95.83	75.37	116.95
佛山成交套数	14354	15757	14051	18591	19868	12554	12358	10364	4936	17317	8276	6512	9776
佛山成交均价	9771	9706	9264	10162	10080	10171	10069	9868	10142	10046	10047	10137	10133

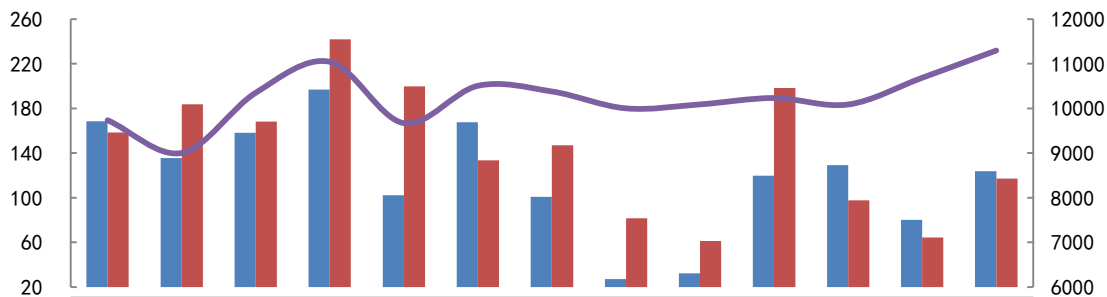
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

（备注：2017 年累计政府数据：成交 662.54 万㎡，均价 10048 元/㎡）

佛山一手住宅市场月度供求走势

单位：万㎡

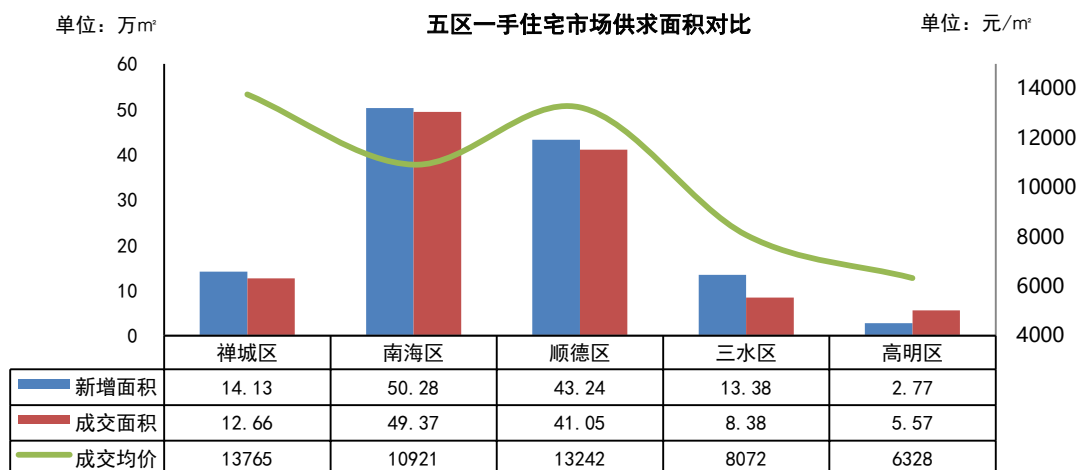
单位：元/㎡



	Jun-16	Jul-16	Aug-16	Sep-16	Oct-16	Nov-16	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17
佛山新增面积	168.4	135.4	158.2	196.8	102.3	167.7	100.9	27.2	32.3	119.8	129.1	80.1	123.8
佛山成交面积	158.5	183.8	168.3	242.0	199.7	133.4	147.0	81.6	61.2	198.2	97.6	64.5	117.0
佛山成交套数	14347	16859	16581	22105	18318	11994	13744	6943	5243	17264	8302	5460	9838
佛山成交均价	9735	9002	10350	11044	9669	10506	10378	10001	10090	10232	10087	10686	11295
价格涨跌幅	2.2%	-7.5%	15.0%	6.7%	-12.4%	8.7%	-1.2%	-3.6%	0.9%	1.4%	-1.4%	5.9%	5.7%

数据来源：以上原始数据均摘自官方交易网，由经纬数据中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

（备注：2017 年累计经纬数据：新增 512.33 万㎡，成 620.11 万㎡，均价 10413 元/㎡）



(数据来源：经纬数据中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)

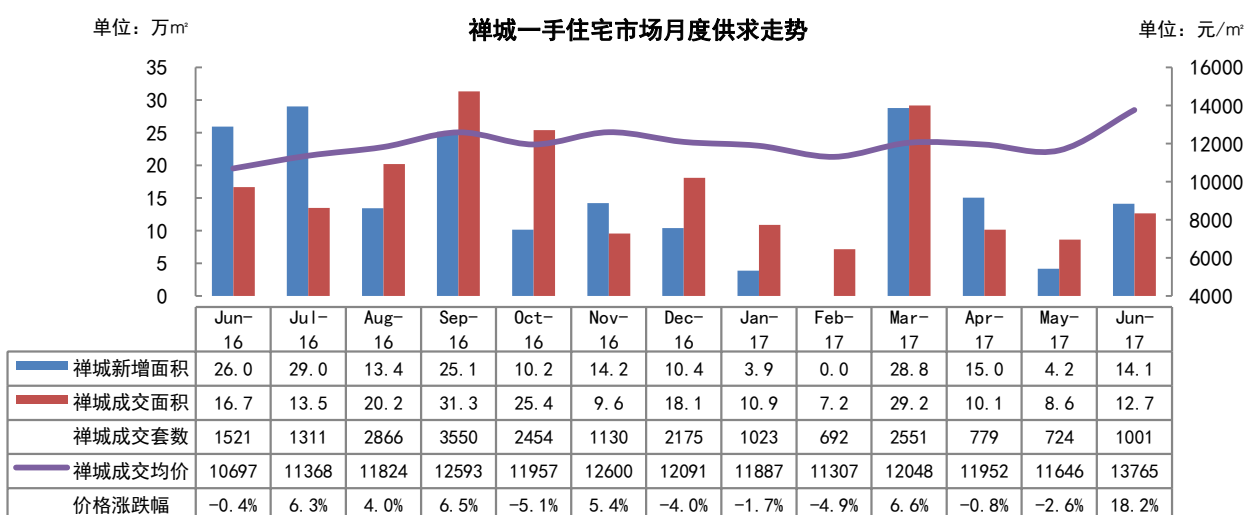
2017年6月佛山市新增预售套数10719套，环比增加42%，同比减少27%；新增预售面积123.81万m²，环比增加55%，同比减少27%；网签成交套数9838套，环比增加80%，同比减少31%；成交面积117.02万m²，环比增加82%，同比减少26%；成交均价11295元/m²，环比上涨6%，同比上涨16%。

禅城顺德均价突破“万三”。6月年中收官，禅城、南海、顺德、三水四区网签量均回升，其中，禅城、顺德均价达到“万三”水平。顺德容桂的碧桂园凤凰湾一次性推出千套新货全部售罄成为本月最亮眼的其中一个项目，另外禅城的龙光玖龙湾开盘两次均获热销。广佛交界的当代上品湾及阳光城·文澜阁两大纯新盘于月底压轴入市，但推售率均不足六成，其客户均以本地客为住。高明则出现“零开卖”，其网签量仅以“旧货”支撑。

7月预计38盘推新启动下半年。下月，旭辉、新城控股、泰禾等佛山“新面孔”将亮相，“品牌时代”下，各大品牌房企或将自身品牌的优势落地以取胜。

5.2 禅城区：西部项目畅销支撑量价齐升

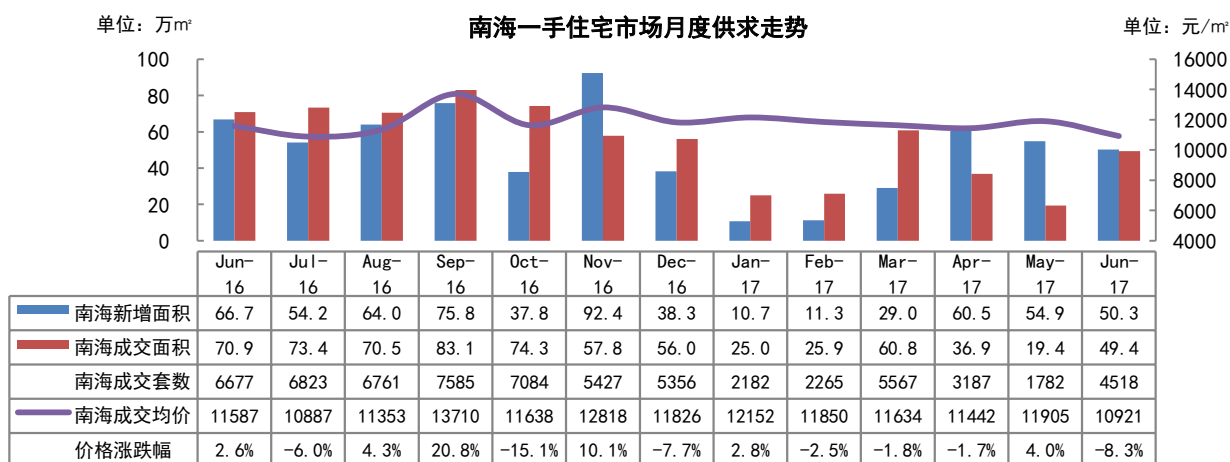
禅城6月仅5次开盘，全部来自西部项目，整体推售率高达94%，其中龙光玖龙湾连续2周开盘，均为带装修出售，首次开盘全部售罄，第二次开盘则热销八成，东平河畔的融创望江府及绿岛湖旁的融创湖滨世家同一周开盘，同样当日售罄。西部项目的畅销支撑本月禅城量价齐升。



(数据来源：经纬【中国】研究中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)

5.3 南海区：东部仅4盘开卖 中西部支撑成交

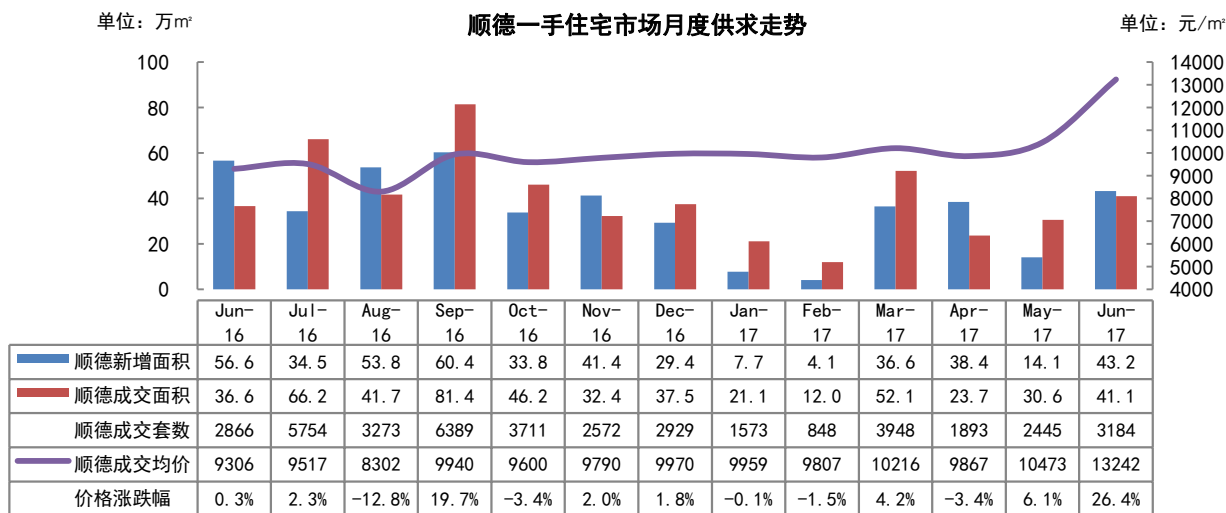
蓄势多时，阳光城·文澜阁、当代上品湾两大纯新盘终于月底入市，但推售效果均一般，分别为五成、四成，6月东部还有2盘开卖，分别为半个月后二度开盘的恒大悦府及4个月后再次开卖的融创御府，两盘的推售率分别为五成及七成，东部项目开盘效果普遍不及中部及西部。



(数据来源：经纬【中国】研究中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)

5.4 顺德区：多盘网签均价突破2万 全区成交均价上涨近3成

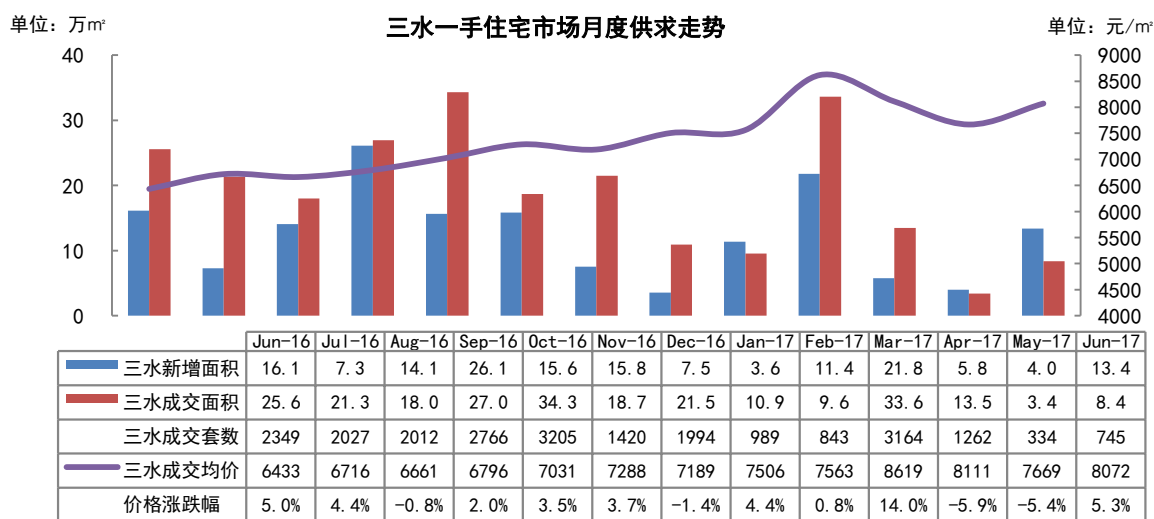
6月网签量继续走高，主要得利于本月下旬多盘推出新货，其中碧桂园凤凰湾推出近千套洋房，推售率达100%。本月个盘成交均价在万元以下的套数仅占全区8%，成交以高价盘为主，促使成交均价创历史新高，其中M-city、美的君兰江山和美的花湾城等楼盘网签均价更是突破两万。



(数据来源：经纬【中国】研究中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)

5.5 三水区：雅居乐、明智开卖热销九成 市场成交量回升

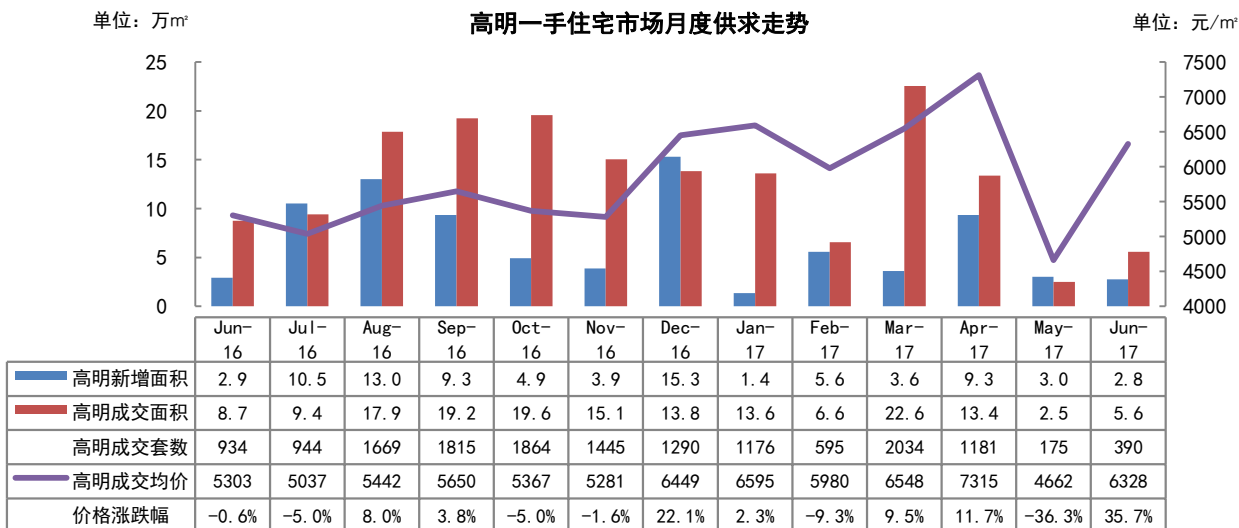
进入半年考冲刺阶段，雅居乐雅湖半岛、明智大厦、博雅滨江等盘相继开卖，其中雅居乐雅湖半岛及明智大厦推售率在九成左右，带动大区成交量价回暖。



(数据来源：经纬【中国】研究中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)

5.6 高明区：市场以清库存为主 下月或迎美的明湖新货入市

高明全月无开盘，主要以清在售项目库存为主，欧浦花城低价出售别墅余货，成为金额销冠。下月，美的明湖等一系列项目即将入市，有望让高明市场回暖。



(数据来源：经纬【中国】研究中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)

5.7 五区住宅开盘情况

5.7.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量 (套)	新货推售率
禅城区	5	845	94%
南海区	13	2476	72%
顺德区	6	1987	90%
三水区	3	480	80%
高明区	0	0	—
合计	27	5788	82%

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/6/4	7座	124	四房 五房	116-130 160	14000-16000	1500	2000	99*99*97	124	100%
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2017/6/7	6/7座	243	三房 四房	95-124 146-173	13000-14000	—	毛坯	99*99*98*97	228	94%
禅城	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/6/8	二期 5/6座	36	四房	143	12500-13500	-500	毛坯	99	36	100%
禅城	季华西	融创望江府	2017/6/9	2、3座	256	三房	95-107	12000-13500	—	毛坯	—	256	100%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
						四房	127						
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/6/9	10、11 座	186	三房 四房	118 134-190	16000-17500	1000	3600	99*99*97	149	80%
南海	三山新城	保利诺丁山	2017/6/14	2 座	192	三房	75-100	20000-23600	2000	5000	—	144	75%
南海	西樵	中旅银湾	2017/6/3	25-42 座 别墅	70	联排别墅 双拼别墅	300-586	7500-9000	—	毛坯	—	40	57%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2017/6/10	【御江】 13、14 座	104	四房	144-170	8000-8500	持平	带装修	95 折	80	77%
南海	大沥	恒大悦府	2017/6/17	5-8 座	496	三房	90-128	19500-20500	持平	5000	无	251	51%
南海	罗村	光明花半里	2017/6/17	25 座	78	三房 四房	101 120	14000-14800	持平	毛坯	无	72	92%
南海	松岗	海逸桃花源记	2017/6/17	25 栋	124	三房 四房	102-110 124	13000-14000	1000	带装修	毛坯部分准签 98 折	54	44%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/6/17	13 号楼	320	三房 四房	89-104 127	10500-13500	2000	带装修	权证 99 折*诚意金 99 没有准签折扣	320	100%
南海	西樵	碧桂园悦府	2017/6/17	4 号楼	72	四房	126-148	11000-12000	持平	带装修	—	72	100%
南海	小塘	绿地丽雅香榭 花城	2017/6/22	9-11 座	474	三房 四房	82-89 109-121	13200-13700	持平	带装修	诚意登记 99 折, 认筹 98 折, 开盘当天 99 折, 三天内交首付 98 折	460	97%
南海	里水	当代上品湾	2017/6/24	1-2 栋	248	三房 四房	94-111 119	17000-18000	—	带装修	(诚意登记 3 万) 99 折	105	42%
南海	盐步	阳光城·文澜阁	2017/6/24	1 栋	130	三房	90-108	17000-18000	—	带装修	冻结 1 万 99 折	70	54%
南海	大沥	融创御府	2017/6/24	13 座	128	三房 四房	87 113-139	19000-21000	持平	带装修	—	98	77%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
南海	西樵	恒大御湖湾	2017/6/24	37 座	40	三房	123-148	11000-12000	持平	带装修	登记 98 折	24	60%
顺德	乐从	碧桂园新城之光	2017/6/10	12、13 座	232	三房 四房	96 124-126	16000-19000	持平	带装修	开盘 99*准签 98 折	162	70%
顺德	大良	康格斯花园	2017/6/23	橡树湾 7、 8 座	175	三房 四房	84-105 130	套内 14000-16000	2000	毛坯	诚意登记 99 折, 准签 99 折	125	71%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2017/6/24	听涛苑 2-4 座、 13-15 座; 右里苑 16 座	963	两房 三房 四房	92-94 108-125 142	13000-15000	5000	带装修	诚意登记 99 折, 开盘 当天 VIP 认购享 99 折, 1 万抵 3 万优惠	963	100%
顺德	伦教	伦敦碧桂园珑湾	2017/6/25	4 座	77	三房 四房	97 124-158	17000-19000	持平	带装修	诚意登记 99*96 折, 开 盘 98 折, 认购 97 折, 洋房特惠 3 万, 当天签 约 99 折。	70	91%
顺德	龙江	龙江碧桂园华府	2017/6/25	20、21、 28、29 座, 22、23 座	424	四房 五房	123-140 194-261	13500-15000	5000	带装修	老带新送物管费	394	93%
顺德	乐从	保利公园里	2017/6/28	5 座	116	三房 四房	97 121-127	13000-15000	5000	毛坯	98*98*98*99*99	82	70%
三水	西南中心 区	博雅滨江	2017/6/24	53 座	142	一房 两房 三房	58 77 97-101	7800-8600	-300	毛坯	一口价	89	63%
三水	西南中心 区	明智大厦	2017/6/22	1 座&2 座 部分单位	210	三房	108-139	7850-8350	——	——	开盘享 99 折	180	86%
三水	三水新城	雅居乐雅湖半	2017/6/30	22 座	128	三房	94-115	10000-11000	持平	带装修	——	115	90%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
		岛											
住宅合计推货量：5788 套								合计成交量（开卖当日）：4763 套				推售率：82%	



5.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	9	2382
南海区	17	2753
顺德区	5	1298
三水区	5	419
高明区	2	329
合计	38	7181

即将开卖项目

区域	板块	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
禅城	城北	2017年7月	万科金色里程	4、7座	342	79-89	16500-18000/带装修	诚意登记 99 折
禅城	城南	2017年7月	合景新鸿基珑景	13座	155	92-108	18000-20000/毛坯	——
禅城	季华东	2017年7月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、140、170	19000-21000/毛坯	——
禅城	季华中	2017年7月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记 99 折
禅城	绿岛湖	2017年7月	保利翡翠公馆	1、10、12座	348	95-125	15000-16000/带装修	——
禅城	季华西	2017年7月	融创望江府	9座	128	103-187	12500-14000/带装修	——
禅城	季华西	2017年7月	中海凤凰熙岸	1区6座 2区6座	150	108-143	17000-18500/带装修	——
禅城	奇槎	2017年7月	保利碧桂园天汇	天滨组团 1、2、7、	407	109-169	20000-22000/带装修	——

区域	板块	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
				8 座				
禅城	亚艺	2017 年 7 月	招商臻园	6 座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
南海	千灯湖	2017 年 7 月	宇佳·滨江一号	5 期 21 座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
南海	桂城	2017 年 7 月	金地珑悦	7 座	118	88-143	22000-24000/带装修	权证登记 97 折
南海	里水	2017 年 7 月	翠林豪庭	保留单位	20	72	18000-19000/带装修	——
南海	大沥	2017 年 7 月	绿地香颂公馆	四期	96	94-145	15000-16000/毛坯	目前已启动登记, 预存 2 万可享开盘 98 折
南海	狮山	2017 年 7 月	金棕榈园	1、2 座	40	250-400	6000-7000/毛坯	——
南海	狮山	2017 年 7 月	美立方花园	洋房新品	80	90	13000-14000/毛坯	——
南海	狮山	2017 年 7 月	锦绣北苑	洋房新品	24	106-136	14000-15000/带装修	——
南海	狮山	2017 年 7 月	广佛新世界	23、24 座 联排别墅	80 20	75-95 270	16000-17000/带装修 600-700 万/套	——
南海	罗村	2017 年 7 月	雅丽豪庭	45、46 座	212	90-100	12000-13000/毛坯	——
南海	松岗	2017 年 7 月	名澳汇锦桃园	洋房新品	153	95-122	13000-14000/毛坯	——
南海	松岗	2017 年 7 月	海逸桃花源记	19 座	93	91-118	12000-13000/毛坯	——
南海	丹灶	2017 年 7 月	云山峰境	【荟景峰】1、4 座	165	89-172	13000-15000/毛坯	预存 2 万开盘享额外折扣
南海	丹灶	2017 年 7 月	美的翰湖苑	1-6 座	908	88-127	12000-14000/带装修	已启动登记
南海	丹灶	2017 年 7 月	丹灶碧桂园	1、2 座	320	88-125	12000-13000/带装修	——
南海	丹灶	2017 年 7 月	桂丹颐景园	洋房新品	128	90	11000-12000/毛坯	已启动身份证登记
南海	西樵	2017 年 7 月	悦珑湖	25 座	124	85-130	10000-11000/毛坯	——
南海	西樵	2017 年 7 月	碧桂园悦府	5 座	92	126-148	11000-13000/带装修	——
顺德	大良	2017 年 7 月	顺德华侨城	22 座	75	建面 114-147	20000-22000/建面毛坯	——
顺德	大良	2017 年 7 月	招商公园 1872	二期洋房新品	403	建面 137-275	16000-19000/建面毛坯	——
顺德	容桂	2017 年 7 月	佳兆业金域天下	洋房新品	240	建面 100-115	11000-13000/建面毛坯	登记享 99 折

区域	板块	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
顺德	容桂	2017年7月	凯蓝滨江时光园	洋房新品	130	建面 80-110	16000-19000/建面毛坯	——
顺德	容桂	2017年7月	碧桂园凤凰湾	【左邻右里】组团	450	建面 90-136	13000-15000/建面带装修	——
三水	云东海片区	2017年7月	保利雲上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
三水	西南中心区	2017年7月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
三水	三水新城	2017年7月	保利中央公园	新品洋房	93	70-120	9000-10000/毛坯	——
三水	乐平镇	2017年7月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
三水	西南中心区	2017年7月	博雅滨江	49座	124	90-140	9000-10000/毛坯	——
高明	西江新城	2017年7月	美的明湖	洋房新品	250	108-143	9000-10000/毛坯	已开启诚意登记
高明	荷城	2017年7月	优悦城	7座	79	82-91	7000-8000 毛坯	——



5.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	备注
1	顺德	碧桂园华府	58440	361	48486	12052	带装修
2	顺德	碧桂园凤凰湾	52897	489	46016	11495	带装修
3	禅城	龙光玖龙湾	43775	273	33126	13214	部分带装修
4	顺德	碧桂园华润新城之光	43374	210	25901	16746	带装修
5	顺德	敏捷畔海御峰	39219	166	22135	17718	带装修
6	顺德	碧桂园桂澜山	37257	196	22120	16842	带装修
7	南海	恒大御湖湾	35003	361	31168	11230	含住宅公寓，带装修
8	南海	禾粤尚德居	33669	904	75329	4469	—
9	南海	绿地丽雅香榭花城	32334	349	33369	9689	部分带装修
10	顺德	伦敦碧桂园御府	27485	160	21291	12909	带装修
11	南海	碧桂园翡翠湾	26034	202	34195	7613	带装修
12	顺德	凯蓝滨江名门	24610	163	14933	16480	—
13	南海	恒大城	21734	201	18437	11788	带装修
14	南海	丹灶碧桂园	20312	234	24271	8369	带装修
15	三水	明智大厦	20203	209	25196	8018	—
16	南海	碧桂园悦府	18269	140	16558	11033	带装修
17	南海	中海山语湖	16695	32	10843	15397	含别墅，洋房带装修
18	顺德	风度花园	16376	111	12765	12828	—
19	禅城	融创湖滨世家	16321	56	11279	14470	—
20	顺德	藏珑华府	16300	103	10781	15119	带装修
合计			600307	4920	538198	11154	—

(完)

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

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室