

广州经营性用地供地蓝皮书发布 广佛一周十二盘推新

大广佛周报第20期 (2017.7.10-2017.7.16)

目录

1. 宏观背景

2. 土地市场

3. 广佛楼市

3.1 广州住宅市场

3.2 佛山房产市场

4. 《2017广州经营性用地供地蓝皮书》解读



Part 1 宏观背景

广州供地：经营性用地供地蓝皮书发布 未来将继续加大土地供应

来源：南方日报 2017-7-11

7月10日，广州市国土资源和规划委员会、广州市土地开发中心发布了《2017年广州经营性用地供地蓝皮书》（以下简称“蓝皮书”）。根据该蓝皮书，2017年广州将重点推介78宗经营性建设用地，包括**商服地块38宗，住宅地块40宗**。

根据蓝皮书，

特点1：商服地块主要位于重点功能片区。推介的商服地块主要位于黄金三角、一江两岸三带、白云新城等重点功能片区。

特点2：居住用地以外围区域为主。推介的居住用地则以白云、黄埔、增城等外围区域为主。

特点3：轨道车辆段布局居住用地。值得关注的是，广州加大了轨道交通站点枢纽综合体开发力度，本次推介的地块中，包括了4宗地铁车辆段地块或者地铁交通枢纽综合体地块，而且体量都比较大。

经纬点评：《蓝皮书》体现了广州将推进土地利用规划调整完善，优先保障“十三五”期间重点项目建设用地需求；统筹全市土地储备的规模和空间，重点推进功能片区、轨道交通站点枢纽综合体和重大基础设施、重大民生工程土地收储。广州未来将继续加大土地供应，进一步提升供地服务水平，促进房地产市场健康发展。

广东基建：未来3年建高铁11项 实现市市通高铁

来源：南方都市报 2017-7-12

7月11日，广东省政府网站发布《广东省推进基础设施供给侧结构性改革实施方案的通知》，广东计划2017到2020年，投资约2860亿元，建设**广州市轨道交通十一号线、深圳市轨道交通十四号线、佛山市轨道交通三号线**等城轨项目41项，并建设**广州经汕尾至汕头、深圳至茂名**等高铁，建设广州白云机场三期扩建工程等，实现市市通高铁，与**国内、东北亚、东南亚、南亚主要城市形成“4小时航空圈”**，与全球主要城市间实现12小时通达。

其中，广东计划2017-2020年间投资高速公路项目约4580亿元、高速铁路项目约1360亿元、城际铁路项目约1300亿元、城市轨道交通项目约2860亿元。

经纬点评：对比京津冀以及长三角经济圈，珠三角区域城市之间交通联动性较弱，一定程度上阻碍了城市之间互动与融合。此轮基建增强基础设施供给能力、提升供给质量和效率，将有利于以广州、深圳为核心的珠三角城市群在未来的经济圈竞争中更具备竞争力。

绿色金融机构落户花都 最高可获奖励2000万元

来源：南方都市报 2017-7-11

6月23日，经国务院批准，中国人民银行等七部委联合发布了《**广东省广州市建设绿色金融改革创新试验区总体方案**》(以下简称《总体方案》)。这是广州市首个经国务院批准建设的金融专项试验区，也是华南地区唯一的绿色金融改革创新试验区。

7月11日，广东省人民政府在广州召开广东省广州市绿色金融改革创新试验区获批及建设情况新闻发布会。花都区将率先开展绿色金融改革创新试点。

据介绍，花都区财政计划设立不少于10亿元的绿色发展专项资金，以**落户奖励、经营贡献奖励、人才奖励及补贴等方式对绿色企业、绿色金融机构和绿色金融人才**进行扶持。同时加快推进10平方公里绿色产业园区规划建设，大力推动绿色金融主体、绿色产业主体进入。

经纬点评：绿色金融是指为支持环境改善、应对气候变化和资源节约高效利用的经济活动，即对环保、节能、清洁能源、绿色交通、绿色建筑等领域的项目投融资、项目运营、风险管理等所提供的金融服务。《总体方案》获批标志着国家级金融战略在广州市落地并率先在花都区试点，是广州首个经国家批准的金融专项试验区，将成为推动广州绿色发展的重要引擎。

来穗务工人员申请公共租赁住房实施细则征求社会公众意见

来源：广州市住房和城乡建设委员会 2017-7-12

为进一步加大对来穗务工人员群体住房保障力度，市住房保障办对2015年印发《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则(试行)》（目前试行稿有效期已届满）进行了修订，并起草了《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则(征求意见稿)》（下称“征求意见稿”）。

与试行稿相对比，征求意见稿主要在以下几个方面做出了修订：

(一)放宽来穗务工人员公共租赁住房申请条件。

(二)扩大优先配租积分范围。

(三)调整租赁期限及租金标准。（租赁合同期限3年调整为5年）

(四)完善违规申请、使用公共租赁住房行为的处理规定。

经纬点评：意见稿与原来试行办法相比，最大特点是降低申请门槛，住房条件有所放宽。去年由于门槛过高，90%的申请家庭被淘汰，因此今年降低门槛，可将更多外来工家庭纳入公租房保障范围，进一步增加广东人口流入数量。

南海三水共建万亩产业合作园

来源：佛山日报 2017-7-11

7月10日，南海区、三水区签订了《区域合作框架协议》（以下简称《协议》）。根据《协议》，两地将以佛山高新区南海园和三水园为主体，共建万亩产业合作园。

记者了解到，两区将在产业协作、规划衔接融合、基础设施直通、公共服务共建共享、生态环境共治、社会管理联动等六大方面开展33项合作，其中共建国家制造业创新中心新增长极成为区域合作重头戏。

两地计划以佛山高新区南海园和三水园为主体，在两区接壤地区规划面积为1.2万亩的产业合作区，其中乐平6200余亩、狮山5800余亩，**双方将在土地利用、产业布局、交通路网、科技融合、金融服务、人才共享等方面统一规划建设**，相互衔接融合。万亩产业合作区将以大空间承载大项目，重点推进**智能制造、装备制造和生物医药**等产业发展，实现平台共建、项目共引、收益共享，共同打造先进制造业集聚高地。

经纬点评：佛山国家高新区是佛山最重要的制造业创新发展平台，南海中部片区与三水乐平园区紧密相连，是佛山高新区核心区所在。两地合作就是要进一步强化产业协作和创新驱动，优化布局，促进产业对接，完善产业配套，促进科技、人才、金融等各领域的资源流动和资源共享，携手打造佛山制造业的新增长极，从而进一步增强佛山高新区各分园之间协调联动，加快佛山高新区进入全国20强的步伐。

顺德大学城卫星城核心区建“人才小镇”

来源：佛山日报 2017-7-4

根据《大学城卫星城核心展示区——人才小镇项目城市设计竞赛公告》显示，“人才小镇”定位为顺德人才客厅，计划设有中央公园区、创新创业空间、人才公寓、生活配套大街以及24小时书店等产业和公共服务配套。“将高标准规划‘人才小镇’，为高端人才群体提供安居乐业一站式服务。”广州大学城卫星城相关负责人表示。

按照规划，广州大学城卫星城核心区展示区“人才小镇”将以建设大学城卫星城创园区、服务区、生活区为目标，高规格发展“双创”空间、教育、研发、人才居住等功能，实现人才集聚交流、产业集群发展、城市转型升级的美好愿景。



经纬点评：作为顺德引才的新手笔，广州大学城卫星城核心区展示区“人才小镇”未来也将成为顺德抢占粤港澳大湾区高端人才的发动机。卫星城建设产业载体，高起点规划，完善公共服务及生活配套，有效抓住了顺德引才关键点，未来有望为顺德注入更好的人才资源和创新资源。

广东（佛山）软件产业园再次改造升级

来源：珠江时报 2017-7-12

作为中国陶谷八大园区之一的广东（佛山）软件产业园（下称“软件园”）计划利用三年时间进行改造升级，打造成新产业集群，建设**互联网+智慧园区**，目前第一阶段工程**陶谷广场和多功能厅已经基本完工，今年下半年将建设面积约为8200平方米的产业服务中心。**

结合石湾陶谷片区建设定位以及保障园区企业正常经营的实际，软件园提出利用三年时间、分四个阶段进行改造升级。园区改造升级的总建筑面积约52526.04平方米，其中办公场所面积52176.04平方米，物业管理用房、厕所、电房等公共配套设施建筑面积350平方米。地下室车库面积21400.00平方米（不计算容积率）。总投资约32025万元，其中建安费约26119.16万元。

按照规划，园区改造升级后将划分为**科技研发楼、创客基地、“Show+”展示区、陶谷广场、产业服务中心、品牌项目谷**等区域。

经纬点评：成立于2008年的软件园是由旧石湾政府大院升级改造而成，目前园区内的设施已经与新经济产业发展业态不太相符，为此亟需进行再改造升级。石湾镇街道于去年9月启动了中国陶谷“一谷八园”项目建设，而软件园是八大园区之一，软件园提出利用三年时间、分四个阶段进行改造升级，旨在打造世界级陶瓷创新中心和国家级文化产业示范园区。

张槎举行2017土地推介会，商业用地占比一半

来源：搜狐焦点 2017-7-15

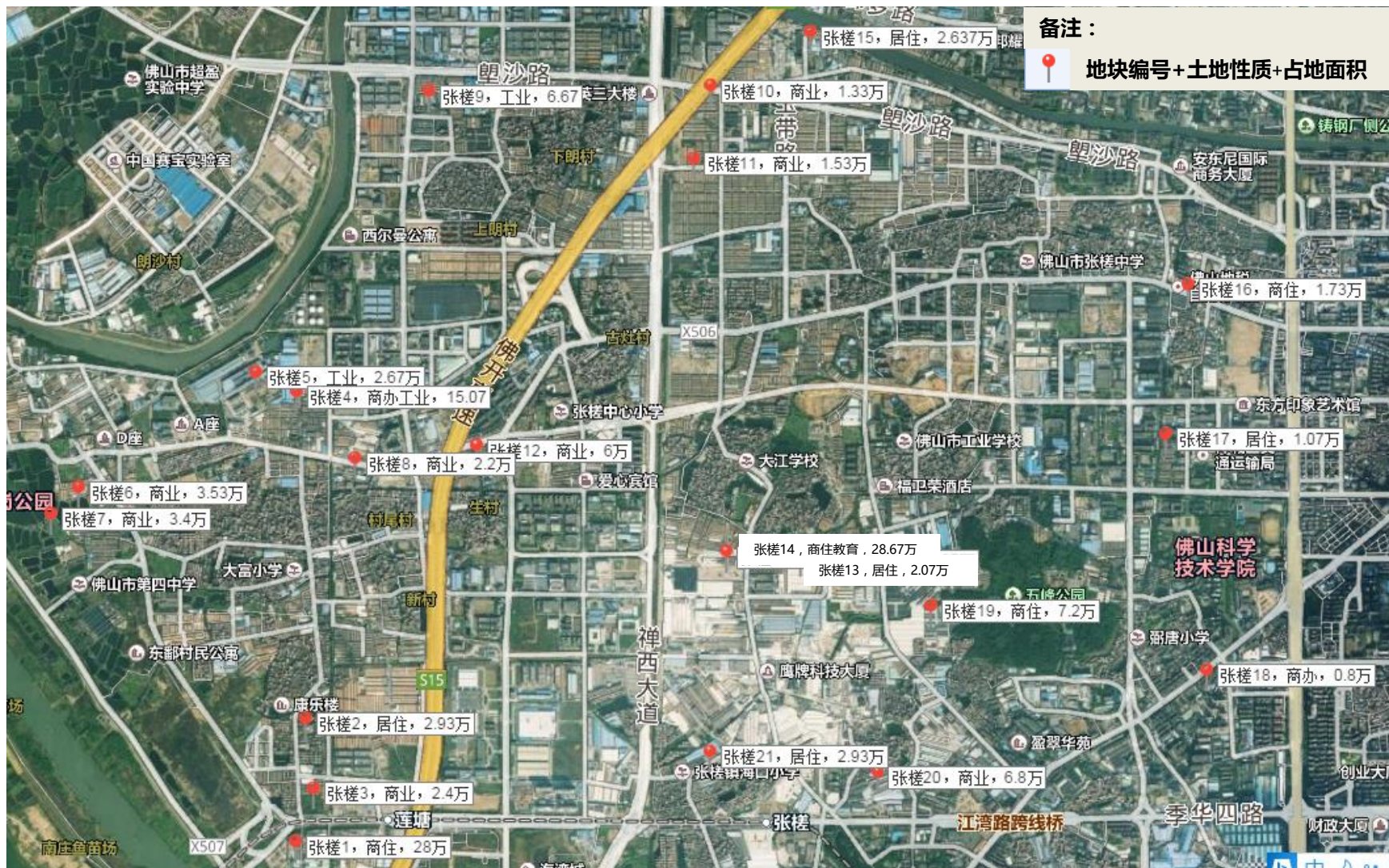
7月15日上午，由佛高区禅管委和张槎街道办事处举办的“2017佛山张槎街道村级土地推介会”，在东成立亿举行。禅城区政府领导、张槎街道领导、房地产投资商代表、产业园区投资商代表、企业代表出席推介会。

据了解，本次推介会共推出21宗地块，**本次推出商业用地面积约1149亩，占推出土地总量一半，二类居住用地面积约687亩、工业用地面积约404亩、教育用地约23亩。**包括商住地9宗、商业地9宗、工业地块2宗、工业商办地块1宗。商住地块主要分布在季华大桥、五峰公园、轻工路、莲塘、海口。其中，**最大的两宗商住地块分别是禅西大道以东、槎湾路以西地块，临近张槎轨道枢纽站，约430亩合计28.7万 m^2 ，以及季华一路南侧、东平水道北侧江景地块，约420亩合计28万 m^2 。**

经纬点评：现时张槎在禅城区四个行政区中发展进程相对落后，此次土地推介会一方面是政府以及村委希望通过村级土地盘活，吸引发展商进入张槎，合作共同开发，加速张槎城市配套建设以及城市转型。本轮推出土地中，商业用地占比近一半，而较为吸引的是靠近TOD地块，拥有江景资源的商住地块。

张槎举行2017土地推介会，商业用地占比一半

来源：搜狐焦点 2017-7-15



Part 2 土地市场

2.1

土地成交（广州本周无成交）

佛山：龙湖竞得朝安地块 仅离地铁站200米



- ❑ 地块编号：
TD2017(CC)XG0005
- ❑ 交易时间：2017-7-12（周三）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：1.48万 m^2
- ❑ 容积率：FAR \leq 3.5
- ❑ 建筑面积：5.19万 m^2
- ❑ 起始总价：40322万元
- ❑ 成交总价：64845万元
- ❑ 配建/回迁面积：0.28/1.05万 m^2
- ❑ 楼面地价：15571元/ m^2 （回迁房与人才住房建安成本按3000元/ m^2 ）
- ❑ 竞得人：广州市昊品房地产有限公司（龙湖地产）
- ❑ 备注：地块采取“竞价+竞配建+竞自持+摇号”方式竞拍，本地块未达竞自持阶段即由龙湖成功摘得。

佛山：颐盛投资以2.5亿元竞得三水新城控股北地块



- ❑ 地块编号：TD2017(SS)WG0016
- ❑ 交易时间：2017-7-12（周三）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：1.24万㎡
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.2
- ❑ 建筑面积：3.99万㎡
- ❑ 起始总价：12160万元
- ❑ 成交总价：25360万元
- ❑ 成交楼面价：6356元/㎡
- ❑ 溢价率：109%
- ❑ 竞得人：深圳市颐盛投资有限公司
- ❑ 备注：建筑限高100米；绿地率 ≥ 30%。

佛山：佳明投资溢价36%竞得乐平商服地



- ❑ 地块编号：TD2017(SS)WG0017
- ❑ 交易时间：2017-7-13（周四）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：4.09万 m^2
- ❑ 容积率：1.3 \leq FAR \leq 2.0
- ❑ 建筑面积：8.17万 m^2
- ❑ 起始总价：7480万元
- ❑ 成交总价：10180万元
- ❑ 成交楼面价：1246元/ m^2
- ❑ 溢价率：36%
- ❑ 竞得人：佛山佳明投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体

2.2

土地挂牌（广州本周无挂牌）

佛山：沥西出让2万方体量商住地 位于与松岗交界处



- **地块编号：**
TD2017(NH)XG0003
- **交易时间：**2017-8-10 (周五)
- **土地性质：**商住用地
- **占地面积：**0.78万 m^2
- **容积率：** $1.0 \leq FAR \leq 3.0$
- **建筑面积：**2.34万 m^2
- **起始总价：**9365万元
- **起始楼面价：**4000元/ m^2
- **最高限价：**35820万元 (15300元/ m^2)
- **备注：**采用先竞地价后竞住宅总建筑面积自持比例，再竞自持年限的方式进行。

佛山：继勒流后 均安再出“限地价、竞配建” 拍地模式

顺德均安



- ❑ 地块编号：
TD2017 (SD) XG0014
- ❑ 交易时间：2017-8-14 (周一)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：0.7万 m^2 (其中A区0.57万 m^2 , B区0.13万 m^2)
- ❑ 容积率：A区 $1.0 < FAR \leq 2.8$
- ❑ 建筑面积：1.59万 m^2
- ❑ 起始总价：4780万元
- ❑ 起始楼面价：3000元/ m^2
- ❑ 最高限价：17527万元 (楼面价：11000元/ m^2)
- ❑ 备注：A区为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，B区为街巷用地；建筑控高100m。

佛山：三水北站旁商住地再挂牌 设有最高限价

三水新城



- ❑ 地块编号：TD2017(SS)WG0018
- ❑ 交易时间：2017-8-16（周三）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.76万㎡
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0
- ❑ 建筑面积：17.28万㎡
- ❑ **起始总价：95000万元**
- ❑ **最高限价：117500万元（6798元/㎡）**
- ❑ **起始楼面价：5496元/㎡**
- ❑ **备注：**地块西侧和东侧预留港湾式公交停靠站用地；地块内须建设600-2500㎡的社区服务用房；地块内须配建一所15班规模幼儿园，配建教育设施必须与开发项目首期同步验收，建成后无偿将产权移交三水区人民政府。**设置最高限价，人才住房竞配，竞配梯级为300㎡/次**

2.3

出让预告

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2017/7/28	海珠	海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块	商住	1.45	≤8.38	7.97	12.76	16004
	2017/7/28	南沙	2017NJY-2南沙区横沥镇灵山岛尖C2-35-02地块	商服	4.95	≤2.5	12.37	8.3	6710
	2017/7/28	南沙	2017NJY-3南沙区横沥镇灵山岛尖C2-21-11、C2-22-01、C2-22-05地块	商服	3.64	C2-21-11地块≤4.5， C2-22-01、C2-22-05地块≤4.0	15.21	9.98	6569
	2017/7/28	南沙	2017NJY-4南沙体育馆北侧地块	商住	8.73	A1-12-07≤2.3， A1-12-08≤1.2， A1-12-09≤2.0， A1-12-10≤1.2， A1-12-11≤4.3	19.99	16.84	8421
	2017/7/28	南沙	2017NJY-5黄阁镇莲溪村	商住	5.98	≤2.64	15.83	12.85	8120
	2017/7/28	南沙	2017NJY-6黄阁镇南涌口村	商住	9.22	≤2.5	23.05	18.49	8020
	2017/7/28	南沙	2017NJY-7南沙街坦头村	商住	4.67	≤2.87	13.40	10.95	8181
	2017/7/31	增城	83001205A17041号地块增城区荔城街五一村金星村	商住	1.95	≤8.2	15.95	13.3	8337

(下页续)

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2017/7/31	增城	83101229A17048号地块增城区永宁街长岗村	商住	4.33	≤7.0	30.29	25.26	8340
	2017/7/31	增城	83101229A17083号地块增城区永宁街长岗村	商住	3.52	≤7.1	25.00	20.85	8340
佛山	2017/7/20	三水	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
	2017/7/21	高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	商住	5.90	1.0-2.8	16.52	6.82	4125
	2017/7/26	顺德	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
	2017/7/27	高明	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	4178
	2017/7/31	顺德	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
	2017/7/31	顺德	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
	2017/8/1	顺德	佛山市顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	商住	6.31	1.0-3.5	17.99	5.40	3000

广佛土地出让预告

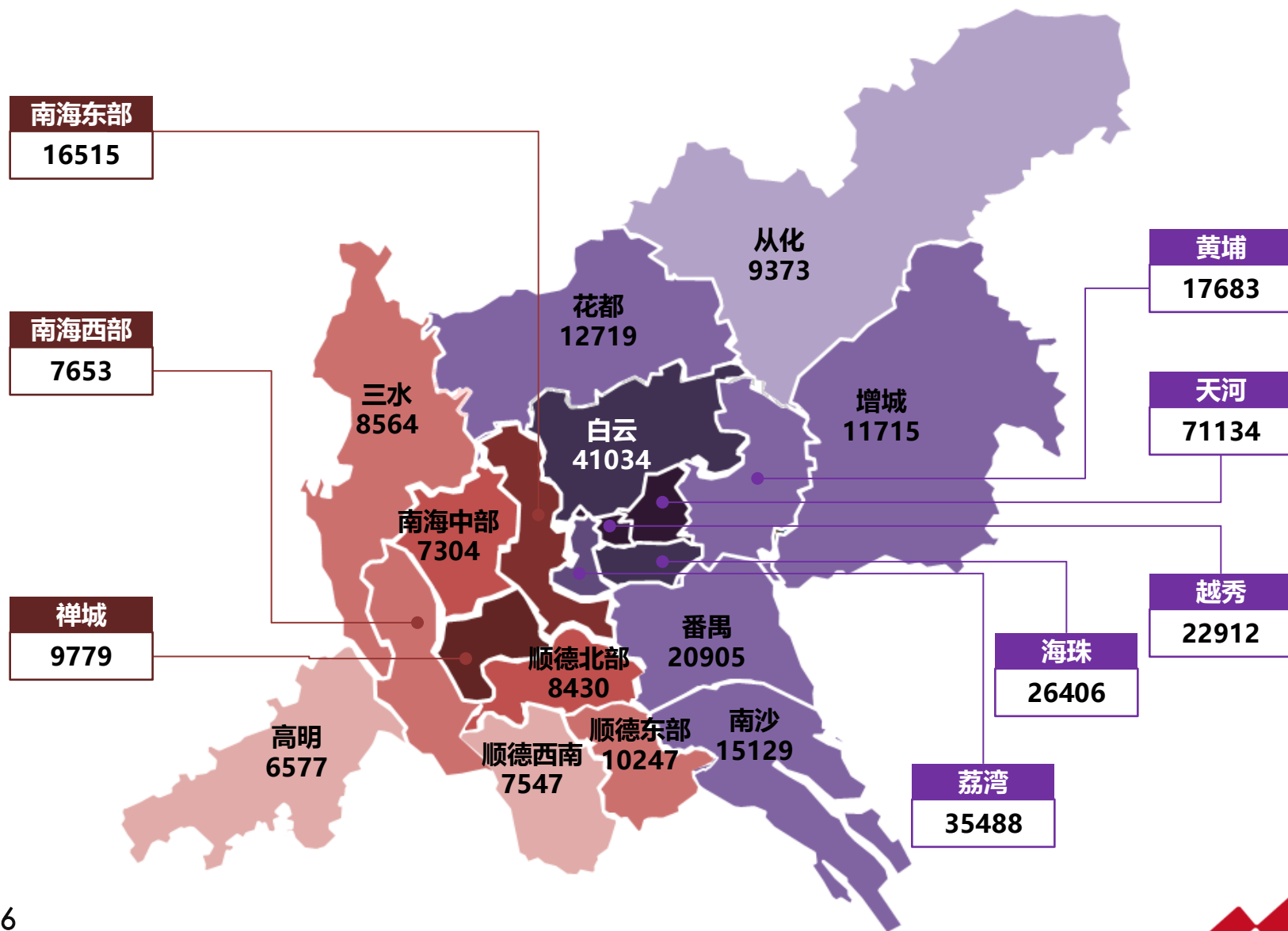
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万 m^2)	容积率	建筑面积 (万 m^2)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/ m^2)
佛山	2017/8/7	高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	商住	5.90	1.0-2.8	16.52	6.82	4125
	2017/8/10	南海	大沥镇沥西夏巷村地段	商住	0.78	1.0-3.0	2.34	0.94	4000
	2017/8/14	顺德	佛山市顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块	商住	0.70	1.0-2.8	1.96	0.48	3000
	2017/8/16	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七	商住	5.76	1.0-3.0	17.28	9.50	5496

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

Part 3 广佛楼市

本周广佛两地各区网签均价对比



3.1

广州住宅市场

住宅新批预售：本周仅新批450套 环比减少约25%

区域	项目名称	住宅新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
荔湾	珠江金茂府	自编3栋	1	50	8498
天河	兰亭盛荟	11栋	1	50	4851
黄埔	万科尚城	自编A4、8、9栋	3	150	12147
	万科幸福誉	自编号L11栋	1	188	16480
从化	保利桃花源	4-1区70栋	1	12	1998
合计			7	450	43974

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：仅保利i立方供应17套 供应量环比大幅减少

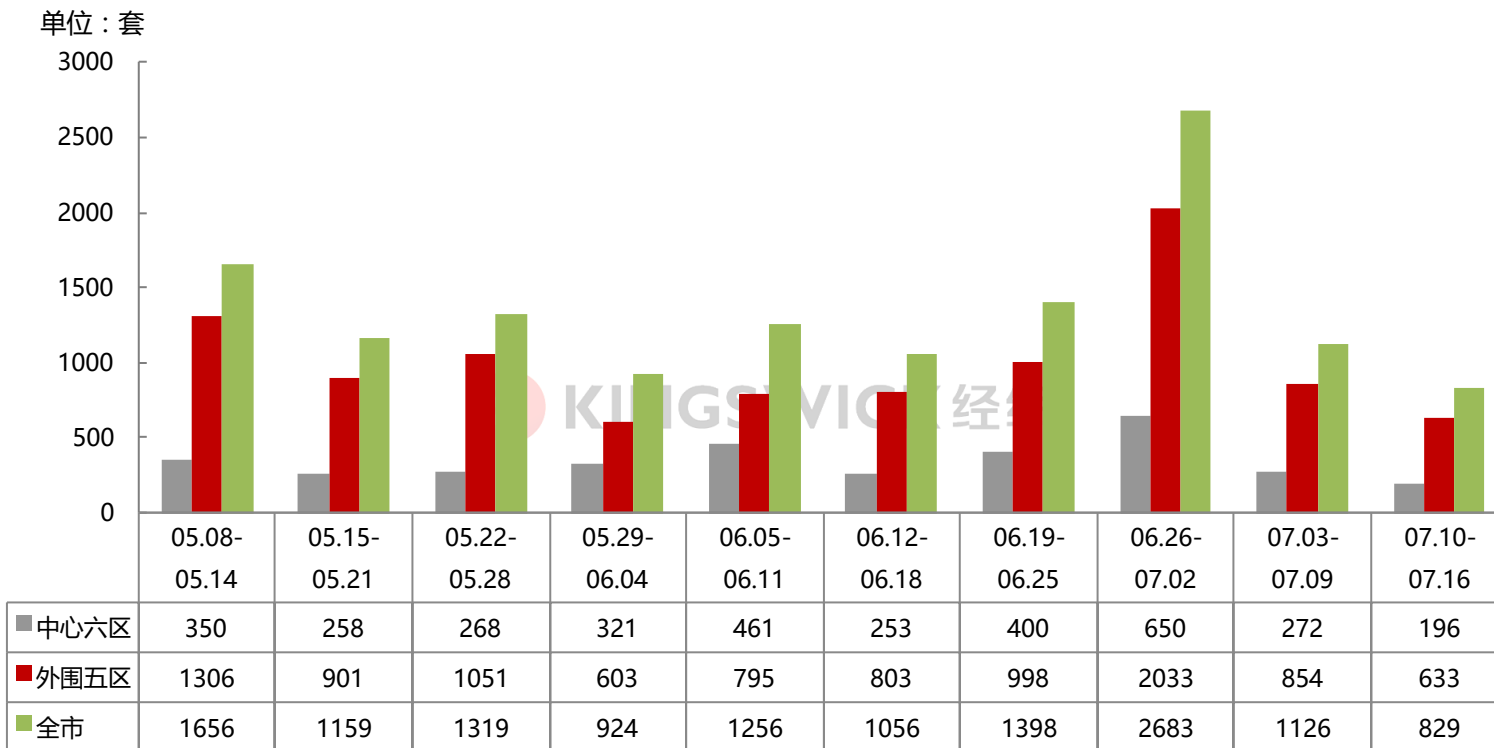
区域	项目名称	商业、办公新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
增城	保利i立方	自编号商业17	17	17	692
合计			17	17	692

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



全市网签量走势：中心外围均环降 全市网签持续下跌

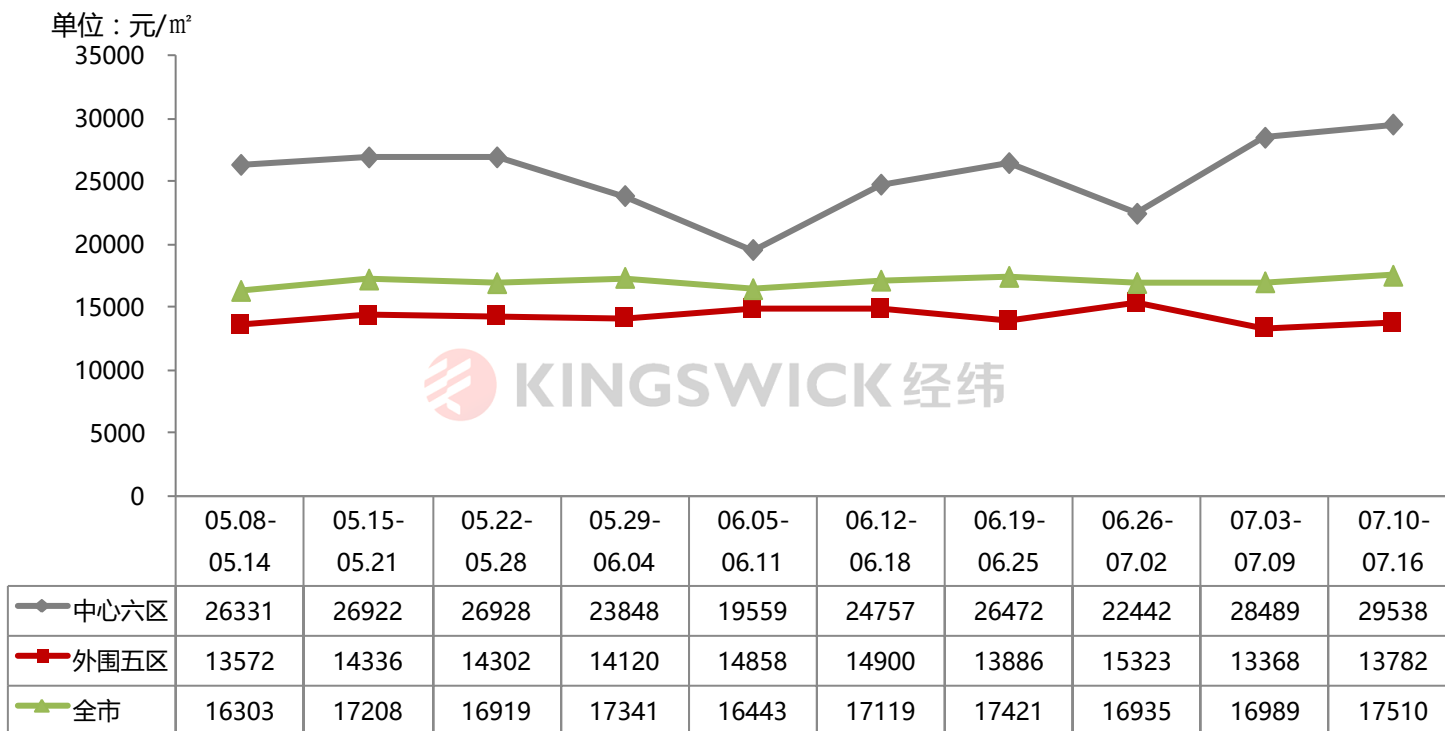
近十周广州市商品住宅成交套数情况



本周全市网签829套，环降26.38%。中心六区网签196套，环降27.94%，六区网签量齐降是主因。外围五区网签633套，环降25.88%，五区网签量持续下降是外围五区环降的直接原因。中心外围均环降，拉低全市网签量。

全市网签价走势：中心外围双双环升 全市均价持续上涨

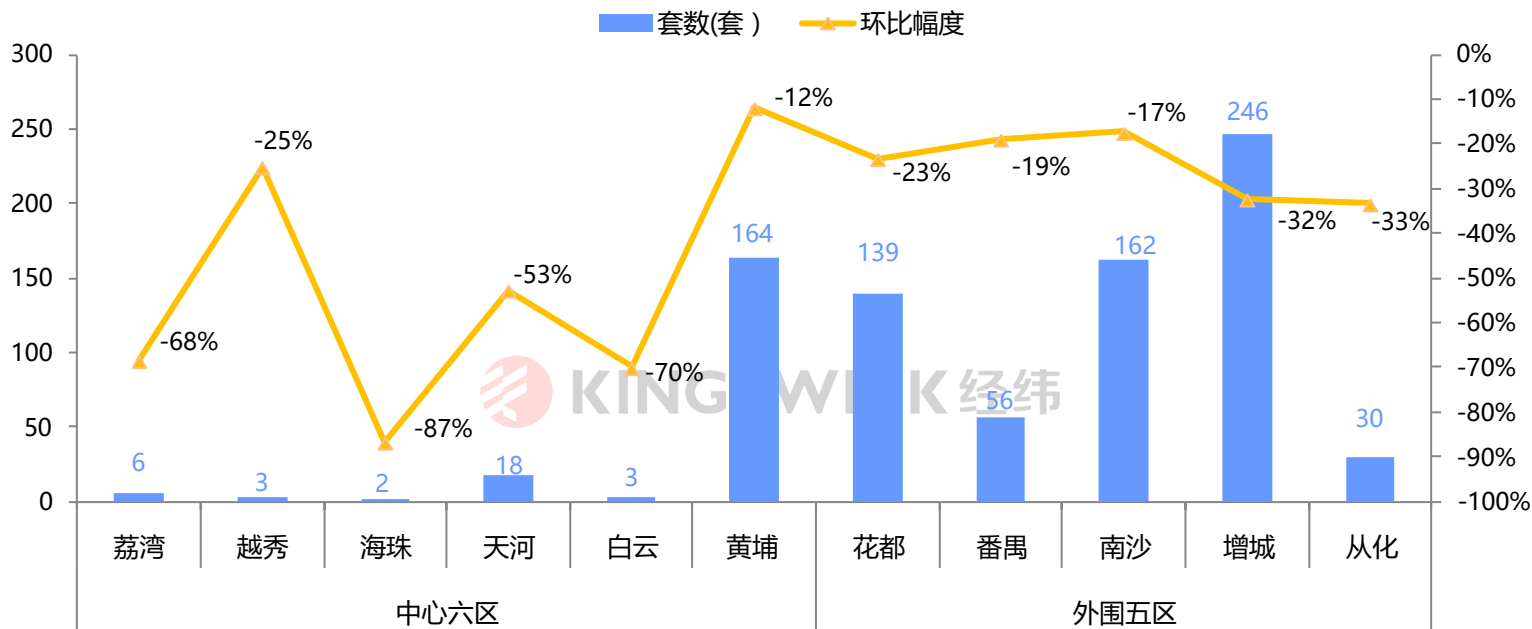
近十周广州市商品住宅价格走势



本周全市网签均价17510元/m²，环升3.07%。中心六区均价29538元/m²，环升3.68%。外围五区网签均价13782元/m²，环升3.09%。中心外围双双环升带动全市均价上涨。

本周各区网签量对比

本周各区网签套数明细

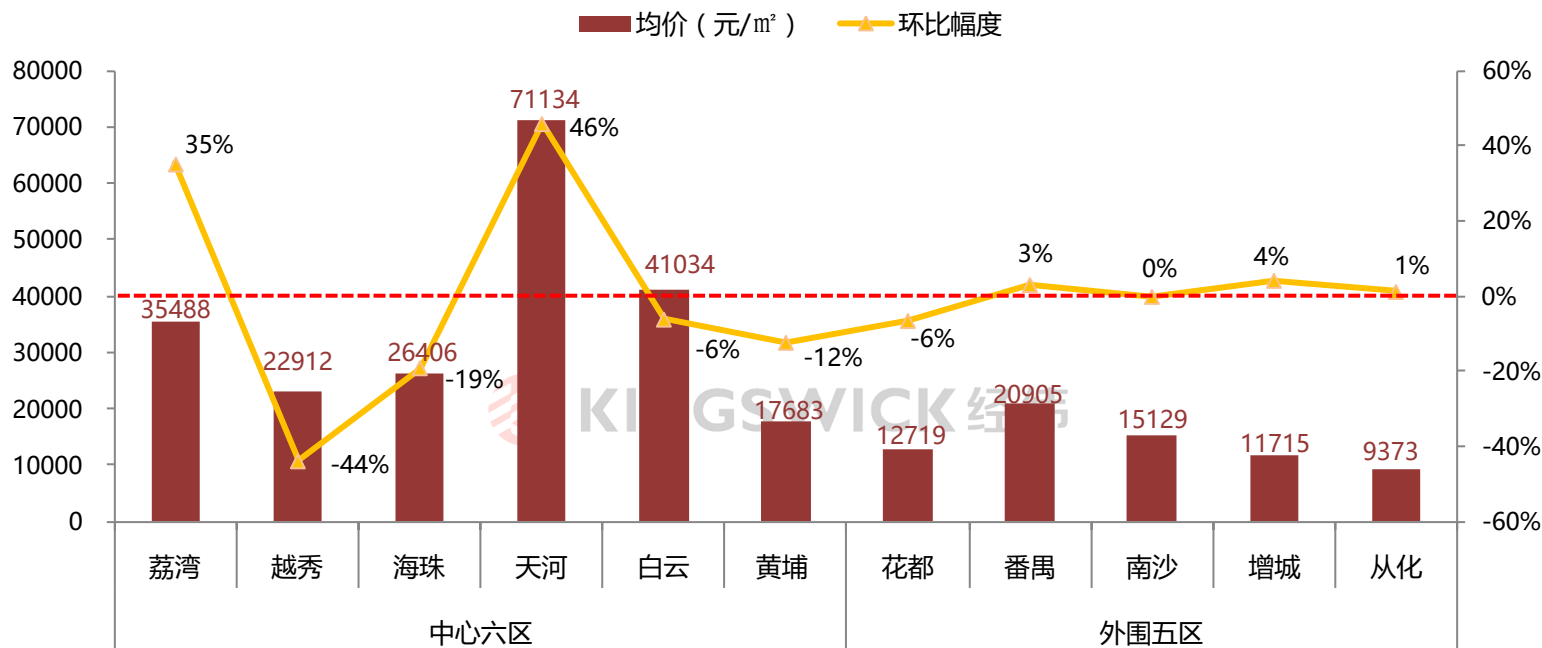


全市区域网签量均下降，中心六区中荔湾、越秀、海珠、天河和白云均受网签个盘减少的影响，网签量分别环降68%、25%、87%、53%和70%；而黄埔则受万科尚城、佳兆业城市广场等个盘网签量减少的影响，环降12%。

外围五区中花都、番禺和增城分别受自由人花园、亚运城·天成和碧桂园豪园等个盘网签量减少的影响，分别环降23%、19%和32%；南沙和从化则受网签个盘的减少的影响，分别环降17%和33%。

本周各区网签价对比

本周各区网签均价明细



全市区域均价五涨五跌，南沙持平。中心六区方面，荔湾本周回迁房网签量减少，因此网签均价回升，环升35%；越秀、海珠和白云受低价盘面积占比加大的影响，分别环降44%、19%和6%；天河在汇悦台、尚东柏悦府等高价盘有成交的带动下，环升46%；黄埔受均价1.2万左右/㎡的万科幸福誉占主导的影响，环降12%。

外围五区方面，花都受均价8千左右/㎡的元邦山清水秀占主导的影响，环降6%；番禺、增城和从化在高价盘面积占比加大的带动下，分别环升3%、4%和1%。

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	绿湖国际城	增城	67	6264	6391	10202	73	10469
2	万科幸福誉	黄埔	35	3666	4551	12414	13	12439
3	万科山景城	黄埔	31	2424	3687	15209	13	15167
4	金实森林中央	增城	27	2719	3825	14069	10	14357
5	南沙富力唐宁	南沙	26	2938	3947	13433	19	13440
6	元邦山清水秀	花都	25	2296	1917	8349	15	8470
7	碧桂园豪园	增城	24	2864	2890	10092	98	10364
8	广州万达文化旅游城	花都	22	2252	3221	14302	22	15154
9	广州中航城	增城	18	1791	2296	12818	22	12898
10	恒大山水郡	增城	18	1674	1714	10238	11	10654

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价 (元/m ²)
11	保利星海小镇	南沙	17	1986	2234	11250	16	12845
12	万科尚城	黄埔	17	1345	2876	21383	43	20777
13	南沙金茂湾	南沙	16	3137	4840	15429	29	15810
14	星河山海湾	南沙	16	2010	2996	14907	4	15893
15	自由人花园	花都	14	1452	2476	17055	26	16954
16	保利罗兰国际	黄埔	14	1445	2907	20115	13	18969
17	阳光城丽景湾	南沙	13	1931	2616	13546	7	13246
18	凯德山海连城	番禺	13	1477	2173	14712	10	14648
19	珠光山水御苑	从化	13	1358	1140	8391	17	8396
20	南沙保利城	南沙	13	1351	2243	16602	13	15667

新推动态：荔湾两盘推新 单价超5万

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/m ²)	开盘当天销售情况
西关海	荔湾区南岸路23号	占地：11万m ² 总建：50万m ²	7月15日 (加推)	114m ² /138m ² 三房	三期15栋及17栋，20套	/	带装修价 55000-60000	/
中海花湾壹号	荔湾地铁鹤洞站C出口/西朗站A出口	占地：18万m ² 总建：130万m ²	7月15日 (加推)	94m ² 三房、113m ² 三房、127m ² 四房	D3栋，148套	/	带装修46000-53000，均价49000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

 KINGSWICK 经纬

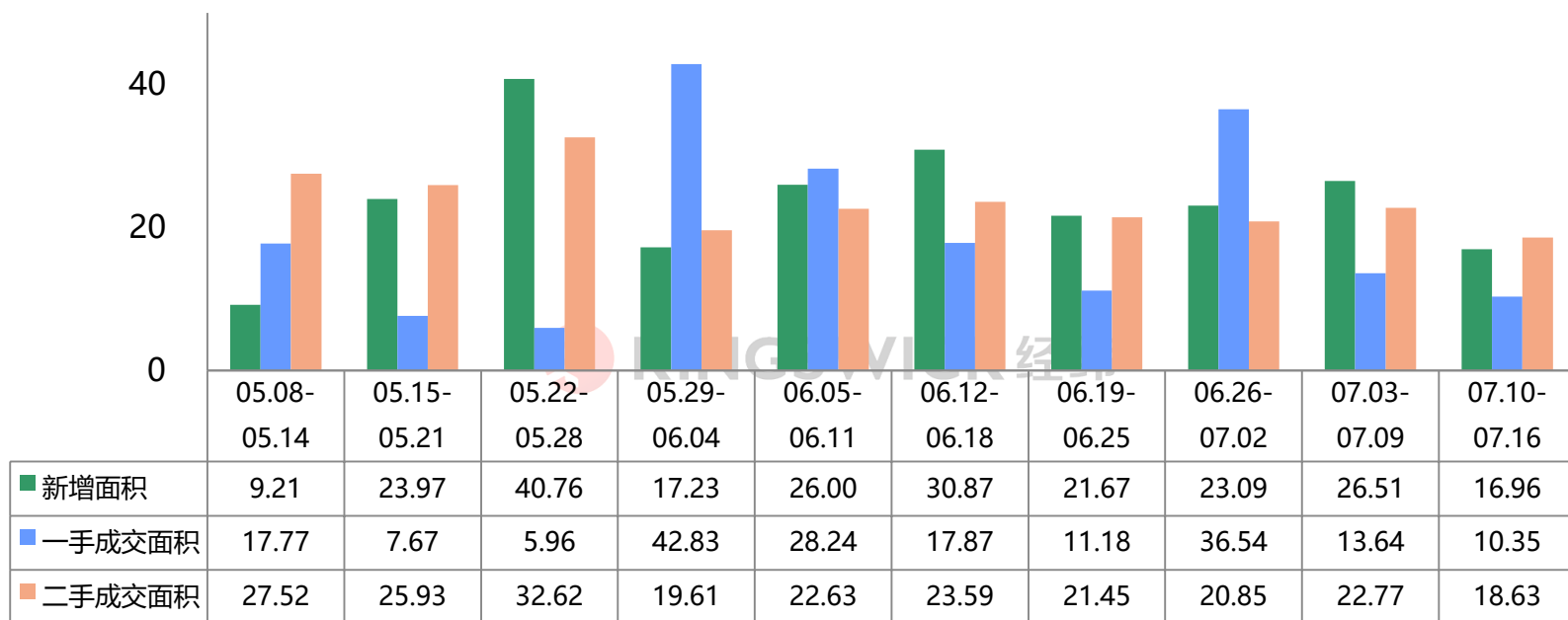
3.2

佛山房地产市场

五区十盘开卖 非限购区六盘推售率均逾九成

单位：万m²

佛山周度成交走势



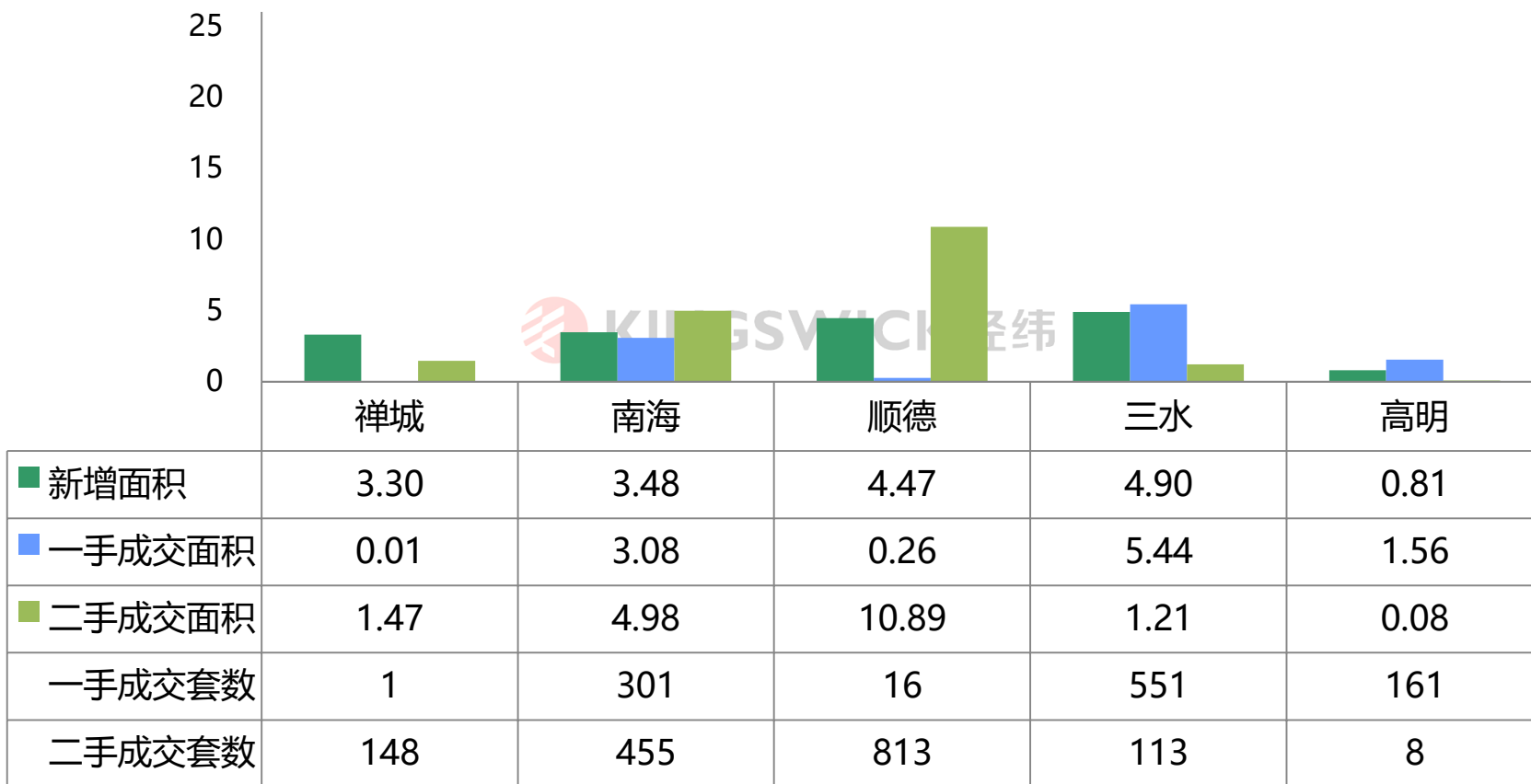
(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- 本周一手成交面积环比减少**24%**，二手成交面积环比减少**18%**。
- 本周五区10盘集结，合计推出1648套新货，其中限购区占3盘387套，非限购区占7盘1261套，限购区3盘推售率均不足8成，而非限购区其中6盘推售率均达九成以上，非限购区优势显现。

禅城顺德一手网签量跌至低谷 三水一手网签量位居首位

佛山五区本周供求对比

单位：万m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	合景新鸿基泷景	2017/7/11	2座, 32层, 2梯5户	三房/92-108	142	1.42
禅城	中海凤凰熙岸	2017/7/14	1区6座, 18层, 1梯2户 2区6座, 30层, 2梯4户	三房/107 四房/132-144	150	1.88
南海	丹灶碧桂园	2017/7/11	2号楼, 33层/2梯5户	三房/88 四房/120-125	160	1.74
南海	丹灶碧桂园	2017/7/11	1号楼, 33层/2梯5户	三房/88 四房/120-125	160	1.74
南海	桂丹颐景园	2017/7/14	枕潮1座、2座, 33层/2梯4户	三房/89-93	262	2.36
顺德	美的壹号公馆	2017/7/12	1、2座, 23层/2梯4户	三房 / 92 四房 /115-118	176	1.84
顺德	佳兆业金域天下	2017/7/12	32座, 25层/2梯4户	三房 / 99-106	94	0.98
顺德	佳兆业金域天下	2017/7/12	23座, 18层/2梯4户	三房 / 108-115	70	0.82
顺德	佳兆业金域天下	2017/7/12	24座, 18层/2梯4户	三房 / 108-115	70	0.82
三水	恒大郦湖城	2017/7/14	28座, 30层/2梯4户 29座, 30层/2梯3户	三房/90-110 四房120-130	319	3.55
三水	博雅滨江	2017/7/13	49座, 31层/2梯4户	四房/98-121	123	1.35
高明	雅域·瑞日天下	2017/7/12	2座, 20层/2梯4户	三房/90-128	76	0.81
合计					1802	19.31

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	季华西	融创望江府	2017/7/15	9座	128	三房/103 四房/155-188	13000-15000/毛坯	无	77%
南海	大沥	保利珑门	2017/7/14	4座	158	三房/89-90 四房/145	19400-20600/带装修	—	70%
南海	丹灶	云山峰境	2017/7/15	套景峰1、4座	165	三房/90-102 四房/128-145 五房/172	11500-12920/毛坯	2万诚意金享99折优惠	92%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/7/15	1、2号楼单数层及1号楼16层以下双数层	200	三房/88 四房/120-125	11200-11800/带装修	无	96%
南海	大沥	绿地香颂公馆	2017/7/16	5、6座	101	三房/92 四房/126-149	14800-15200/毛坯	(诚意金) 98* (开盘) 98* (团购) 98* (准签) 99折	71%
顺德	容桂	佳兆业金域天下	2017/7/16	23座	164	三房/建面99-115	10000-12000/建面毛坯	1万抵98折	93%
三水	西南	博雅滨江	2017/7/14	三期49座	123	四房/98-120	7900-8650/毛坯	一口价	98%
三水	西南	明智大厦	2017/7/15	3座 01/03/04	105	三房/108-139	7900-8300/毛坯	一口价	43%
三水	三水新城	雅居乐雅湖半岛	2017/7/15	20、21座	256	三房/94-115 四房/128-138	10460-11400/带装修	一口价	91%
高明	西江新城	美的明湖	2017/7/15	5、6座	248	三房/112 四房/126-141	7000-9000/毛坯	一口价	95%
合计					1648	—	—	—	86%

佛山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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	三水	保利中央公园	10843	142	12319	8801	部分带装修
2	南海	绿地丽雅香榭花城	8901	95	9367	9502	带装修
3	三水	恒大御湖郡	8702	108	10487	8298	带装修
4	三水	谊泰雅苑	8005	87	9077	8818	部分带装修
5	三水	博雅滨江	5520	66	6621	8337	——
6	高明	雅域·瑞日天下	4752	77	8185	5805	——
7	三水	汇信华府	4055	40	4497	9017	——
8	南海	禾粤尚德居	3455	99	8293	4165	员工房
9	三水	雅居乐雅湖半岛	3376	34	3876	8709	——
10	高明	绿色世嘉	3304	42	4109	8041	——

佛山周度成交金额前二十名楼盘

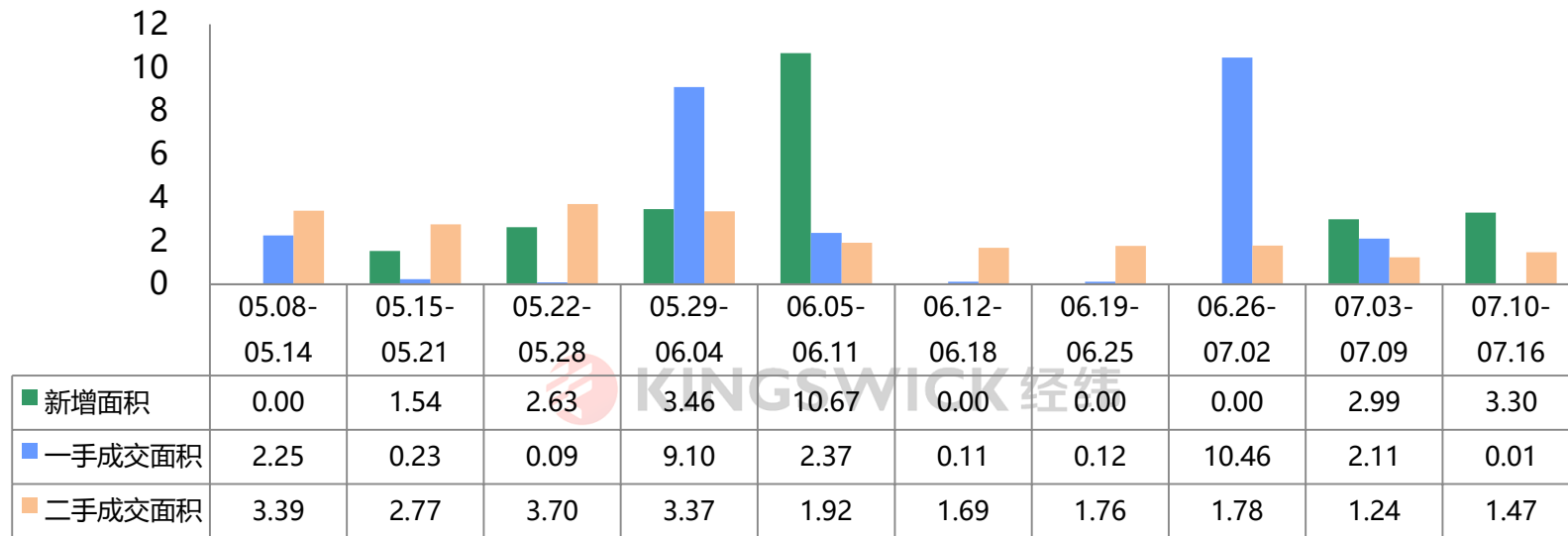
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
11	三水	恒福新里程	1764	20	1822	9682	——
12	南海	融创御府	1754	10	1079	16255	带装修
13	南海	雅丽豪庭	1733	20	1933	8964	——
14	三水	钜隆君玺花园	1655	25	2243	7376	——
15	三水	明智大厦	1488	16	1816	8193	——
16	南海	恒大御湖湾	1371	11	1806	7589	含住宅公寓，带装修
17	南海	碧桂园悦府	1287	11	1500	8583	带装修
18	南海	越秀星汇云锦	1034	4	572	18056	部分带装修
19	南海	中海山语湖	963	1	561	17144	别墅
20	顺德	南湖花园	781	7	932	8380	——
合计			74742	915	91096	8205	——

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额87%，成交面积环比减少3%，成交均价下跌4%。

禅城：张槎街道举办土地推介会 融创望江府开卖热销七成

禅城周度成交走势

单位：万m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周禅城一手成交面积环比减少**100%**，二手成交面积环比增加**18%**。
- 本周张槎街道举办村级土地物业推介会，13条村共24宗地“待嫁”。
- 本周融创望江府开卖9座，面积段涵盖107-188m²三四房，均价13000-15000元/m²。
- 本周合景新鸿基泷景取得2座预售证，面积段涵盖92-109m²；中海凤凰熙岸取得1区6座、2区6座预售证，面积段涵盖107-143m²。

禅城：重点个盘开卖

【融创望江府2017-7-15开盘情况】



■推售货量：9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)	103	155-188	17599
套数 (套)	64	64	128

■推售价格：13000-15000元/m² (毛坯)

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：无

■开卖情况：当日成交77% (98套)

■客户构成：张槎、南庄客占比约80%

■备注：本次推售的9座靠近园林，6层以上可望江。本次开售采用按首付比例决定选房次序，103m²需要验资6成首付才能进入选房。本次未卖出的户型为155m²居多。

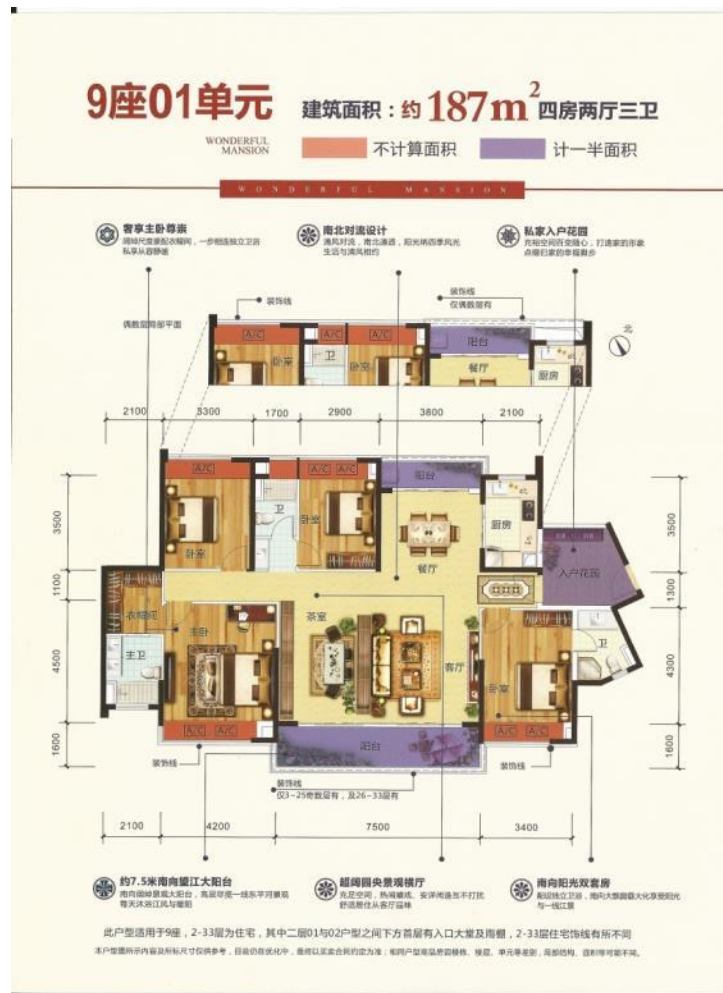
禅城：融创望江府户型图

(图片来源：融创望江府楼书)



禅城：融创望江府户型图

(图片来源：融创望江府楼书)

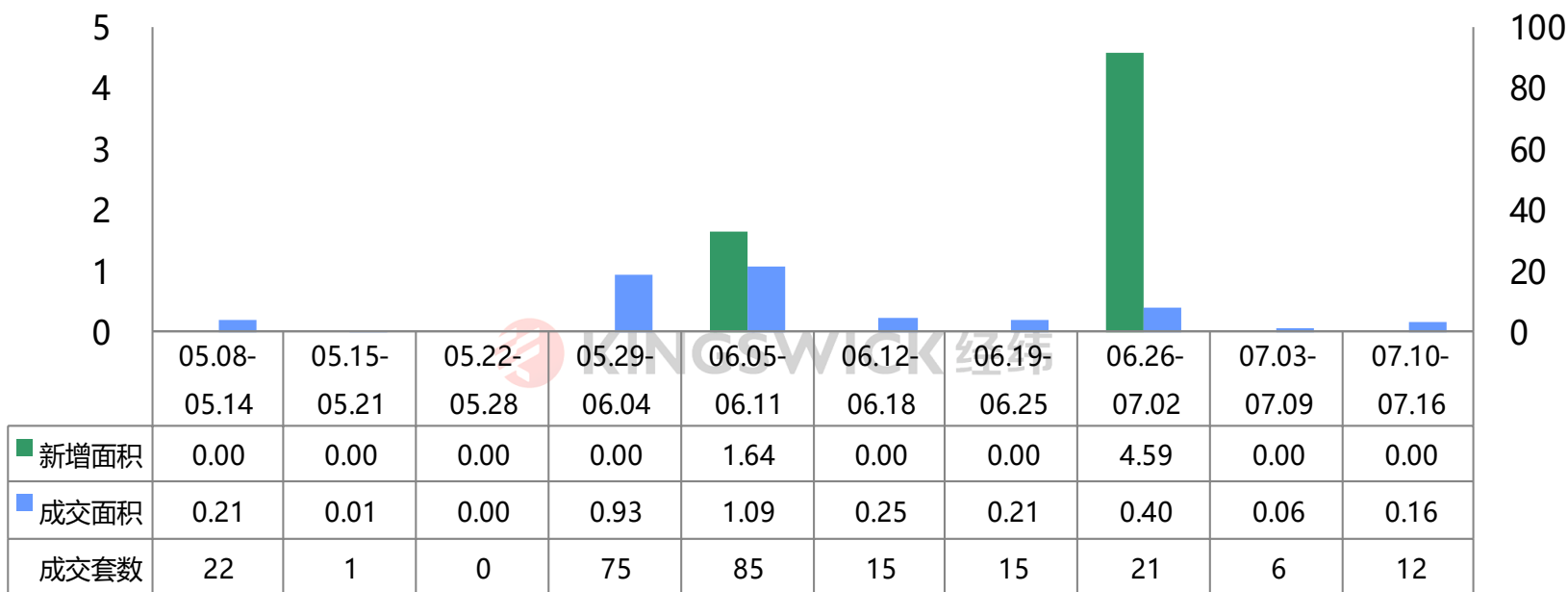


桂城：多盘蓄力备货 两盘即将开卖

单位：万m²

桂城周度成交走势

单位：元/m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周桂城成交面积环比增加**161%**，签约套数环比增加**100%**。
- 时代名著将会以集中开卖形式开卖1、2座，销售口径约21000元/m²，与之前吹风价相比降低了约7000元/m²，大约需4成首付。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	中海凤凰熙岸	活动信息	7.15送电影票、哈根达斯与超大泡泡秀
	国瑞升平	活动信息	7.15奥迪、奔驰、宝马、雷克萨斯车主到营销中心可领取100元油卡
	金茂绿岛湖	活动信息	7.4起关注公众号参加积分活动赢法国双人游
桂城	时代名著	活动信息	7.15小黄人活动

 KINGSWICK 经纬

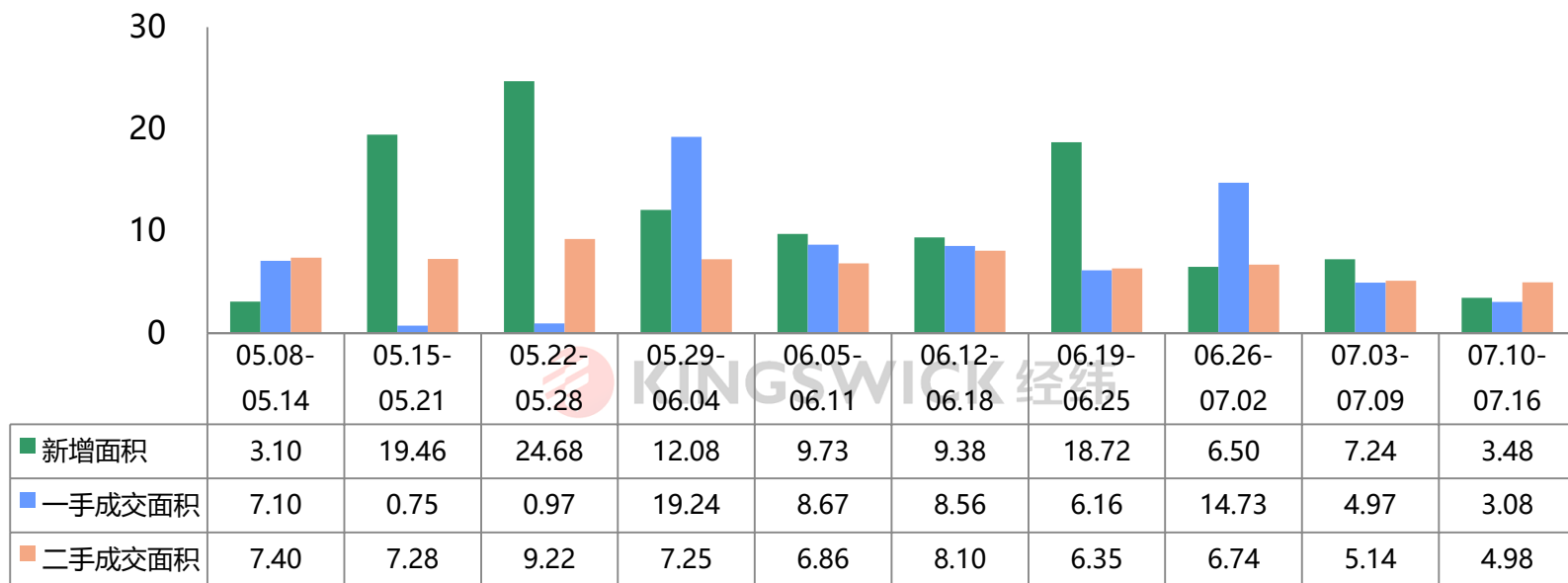
禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2017-7月	合景新鸿基泷景	2座	142	92-108	18000-20000/毛坯	——
2017-7月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、140、170	19000-21000/毛坯	——
2017-7月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-7月	保利翡翠公馆	1、10、12座	348	95-125	15000-16000/带装修	——
2017-7月	中海凤凰熙岸	1区6座 2区6座	150	108-143	17000-18500/带装修	——
2017-7月	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7、8座	407	109-169	20000-22000/带装修	——
2017-7月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
2017-7月	宇佳·滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
2017-7月	金地珑悦	7座	118	88-143	22000-24000/带装修	权证登记97折
合计			2197套			

南海：大沥、丹灶各两盘开卖 丹灶两盘推售率均逾九成

南海周度成交走势

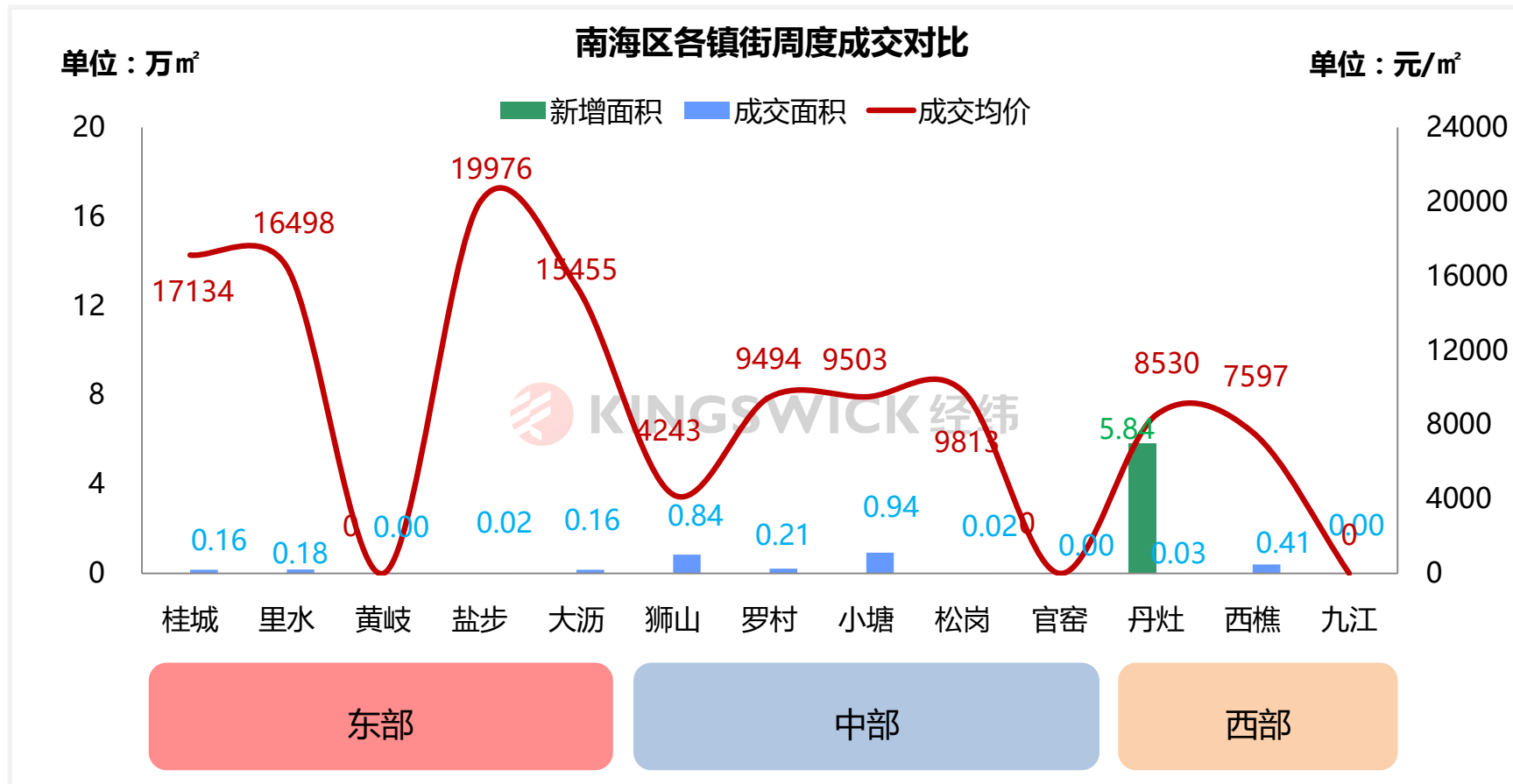
单位：万m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周南海一手成交面积环比减少38%，二手成交面积环比减少3%。
- 本周，新增、新建商品住宅、存量商品住宅网签量均下行至5万m²以下水平。
- 大沥、丹灶各两盘开卖，其中大沥的保利珑门及绿地香颂公馆推售率均为七成，丹灶的云山峰境及丹灶碧桂园推售率均在九成以上。

南海：各镇街周度成交对比



- 黄岐供货停滞，连续三周零网签；官窑唯一在售项目奥园观湖尚居同样由于新货迟未供应，网签连续两周为零；九江由于新货未能到位，出现6个月以来首次零网签。

南海：重点个盘开卖

【保利珑门2017-7-14开盘情况】

推售
在售
售罄



■推售货量：4座，41层/2梯4户，共158套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89-90	145	16411
套数 (套)	119	39	158

■推售价格：19400-20600元/m²（带装修）

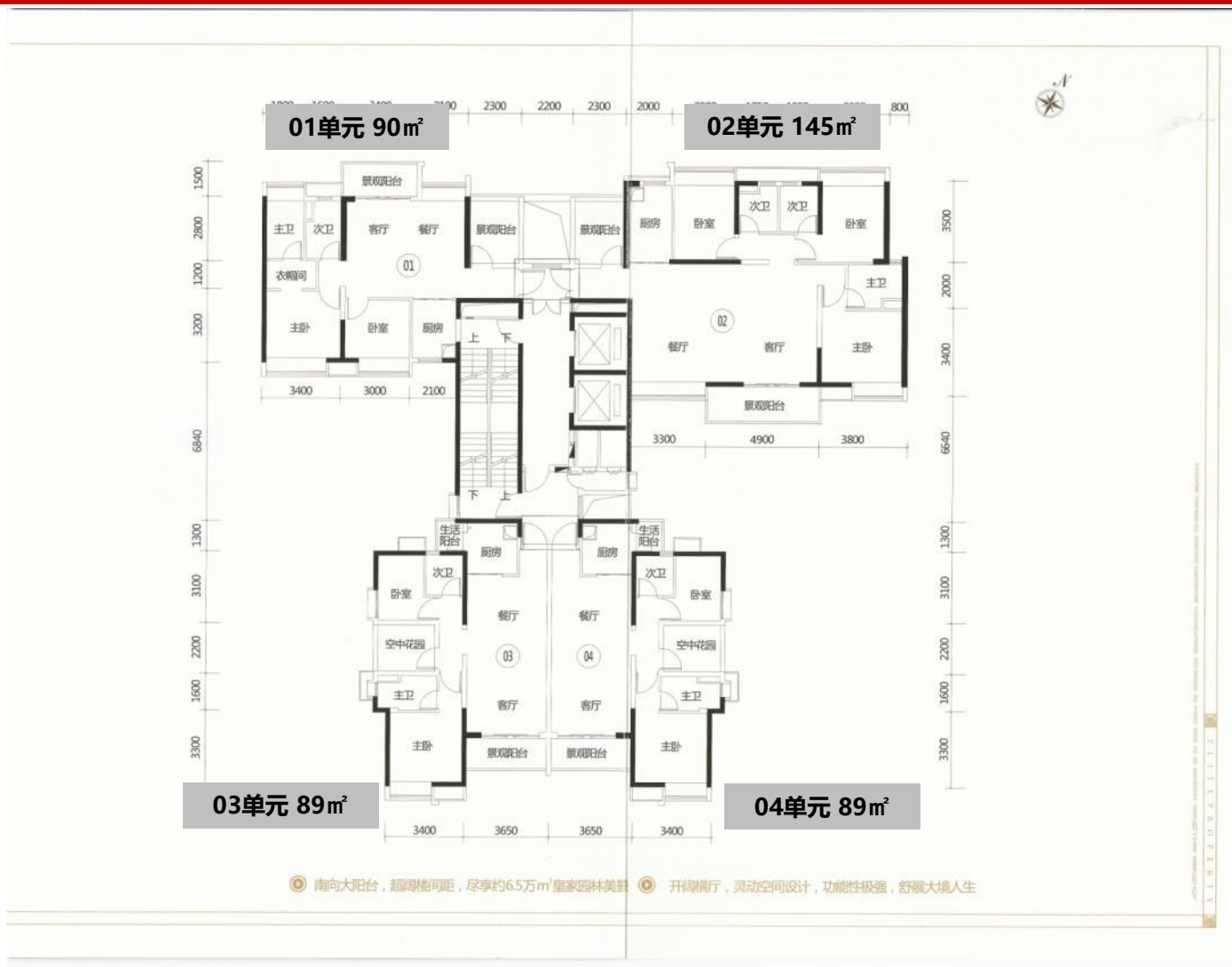
■开卖方式：集中开卖

■开卖情况：当日成交70%（约110套）

■客户构成：70%大沥本地客户，30%其他地区客户

■备注：时隔将近1年后，项目再次推出新货，本次推售4座41层高产品，其中3条梯腿均为90方左右的刚需三房。本次开卖选择在新世纪大酒店，到场客户约150批，其售价水平与1个月前开盘的恒大悦府相仿，且均以本地客户为主。

南海：保利珑户型图



4号楼

南海：重点个盘开卖

【云峰境2017-7-15开盘情况】



■推售货量：荟景峰1座，29层/2梯4户，4座，29层/2梯2户，共165套

■户型配比：

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	89-102	128-144	172	21414
套数 (套)	54	83	28	165

■推售价格：11500-12920元/m² (毛坯)

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：2万诚意金享99折优惠

■开卖情况：当日成交92% (约152套)

■客户构成：丹灶40%，广州和禅桂30%，罗村和狮山20%，周边其他街镇10%

■备注：项目的最后一批住宅产品终面世，1座与2个月前推售的【荟景峰】2、3座产品类似，涵盖90-130m²三四房刚需及首改产品，在当日即售罄；4座则属楼王产品，独梯独户，同享项目环绕的白云山及小区园林双重景观，也在开卖当天消化75%。

南海：云山峰境户型图

(图片来源：云山峰境微信公众号)

云山峰境 | 荟景峰

建面：约89.81m²
户型：3房2卫



- 方正户型，尊享典雅人生
- 独卫卧房，保护私人空间
- 景观餐厅，格局全新体验
- 开阔全景阳台，独享阳光

红湖西·7.5万㎡精英商住综合体
CENTER CITY CENTER LIFE

云山峰境 | 荟景峰

建面：约102.45m²
户型：3房2卫



- 阔景阳台，独揽清风阳光
- 方正户型，乐享灵动空间
- 阔绰客厅，尊享品味格局
- 景观厨房，烹饪美好生活

红湖西·7.5万㎡精英商住综合体
CENTER CITY CENTER LIFE

云山峰境 | 荟景峰

建面：约128.13m²
户型：4房2卫



- 园林风光，湖光山色，一览美景无限
- 功能分区合理，宽敞客厅，餐厅
- 主卧套房，分隔合理，温馨舒适
- 空间设计灵动，舒适生活

红湖西·7.5万㎡精英商住综合体
CENTER CITY CENTER LIFE

云山峰境 | 荟景峰

建面：约138.87 m²
户型：4房3卫



- 阔绰客厅，接驳阳台，视野决定高度
- 景观厨房，超大空间，品味生活乐趣
- 户型方正，动静分离，乐享灵动空间
- 套房设计，独享私密，生活随心所欲

红湖西·7.5万㎡精英商住综合体
CENTER CITY CENTER LIFE

荟景峰

南海：云山峰境户型图

(图片来源：云山峰境微信公众号)

云山峰境~荟景峰

建面：约144.68m²
户型：4房2卫



- 南北通透，优雅享受自然馈赠
- 空间灵动多变，生活随心享
- 超宽阳台，尽揽242亩湖光山色
- 私密主卧大套房，凸显主人尊贵

灯耀西·7.5万㎡城央居住综合体
CENTER CITY CENTER LIFE

云山峰境~荟景峰

建面：约172.20m²
户型：5房3卫



- 央景楼王，唯我独尊得意人生
- 山体公园，湖光山色绝无仅有
- 景观阳台，视野与气度同宽广
- 两梯两户，私密尊贵如影随形
- 多功能房，惬意生活随心所欲

灯耀西·7.5万㎡城央居住综合体
CENTER CITY CENTER LIFE

荟景峰

南海：云山峰境现场图

(图片来源：云山峰境微信公众号)



南海：重点个盘开卖

【丹灶碧桂园2017-7-15开盘情况】

推售
在售
售罄



■推售货量：1号楼单数层及16层以下双数层，2号楼单数层，33层/2梯5户，共200套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88	120-125	21738
套数 (套)	80	120	200

■推售价格：11200-11800元/m²（带装修）

■开卖方式：集中开卖

■优惠折扣：无

■开卖情况：当日推售率96%（约191套）

■客户构成：丹灶60%，狮山10%，罗村10%，禅桂10%，广州5%，其他5%

■备注：本次开卖仅挑选了部分楼层，而非整栋推出，产品以120-125m²的四房为主，占3条梯腿，88m²的三房产品则2条梯腿，两幢楼消化情况类似，均达到了95%以上的消化率。

南海：丹灶碧桂园户型图

02 Y189-7 户型

建筑面积：约125m²
准4房2厅2卫
景观实用四房



03 Y189-7a 户型

建筑面积：约119m²
N+1户型（四房两厅两卫）
园景舒适四房



04 Y189-7 户型

建筑面积：约88m²
3房2厅2卫
浪漫别致三房



(图片来源：丹灶碧桂园微信公众号)

1/2号楼

南海：重点个盘开卖

【绿地香颂公馆2017-7-16开盘情况】



■推售货量：5座，17层/2梯4户，6座，17层/2梯2户，共101套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	92	126-149	12369
套数 (套)	34	67	101

■推售价格：14800-15200元/m² (毛坯)

■开卖方式：集中开卖

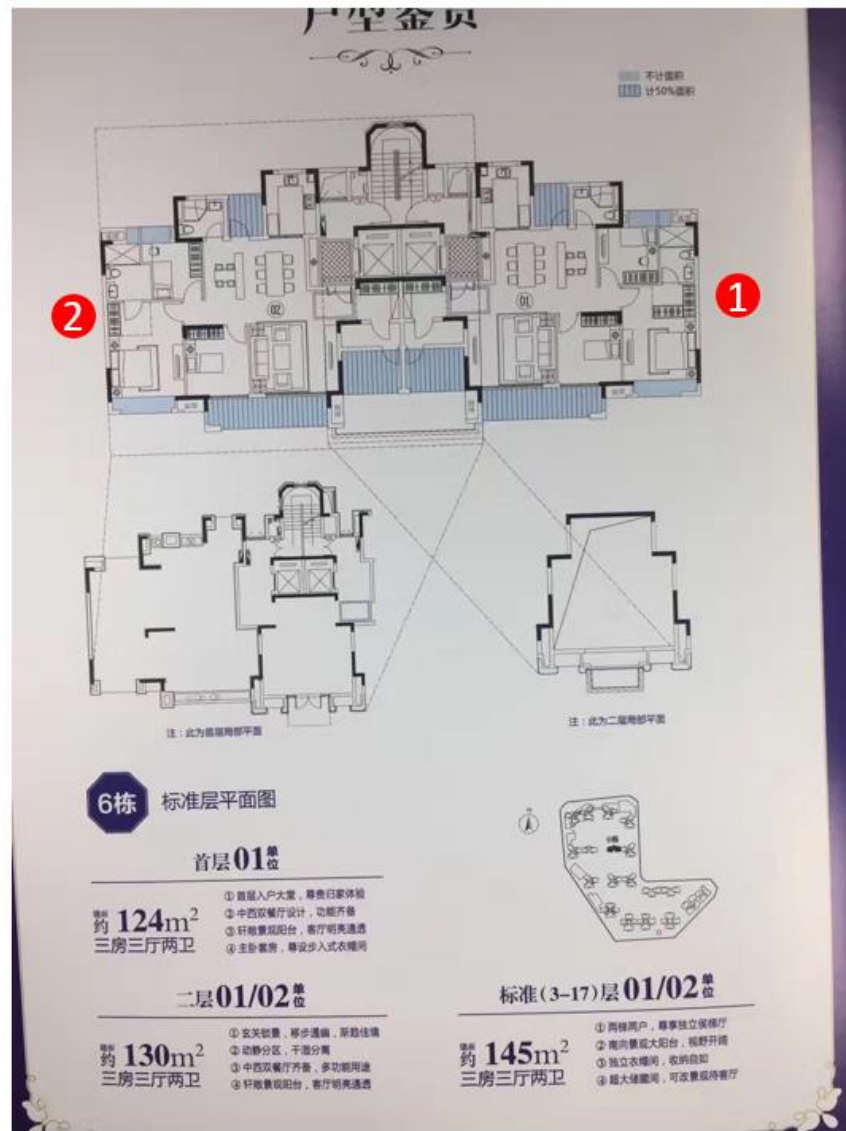
■折扣优惠：(诚意金) 98* (开盘) 98* (团购) 98* (准签) 99折

■开卖情况：当日成交71% (约72套)

■客户构成：大沥客为主

■备注：相比此前两轮开卖，推售率均达到9成以上，本次开卖仅达7成。

南海：绿地香颂公馆户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	中海山语湖	活动信息	7.13-17 “小业主成长体验营” 报名
	保利紫山	活动信息	7.15-16真人CS战神团体争霸赛
大沥	大沥碧桂园华府	活动信息	7.15-16 “冰凉一夏”
	华福熹云水岸	活动信息	7.15-8.31冰爽一夏，熹乐翻天
狮山	恒大城	活动信息	7.15-16樱花主题活动
小塘	中恒海晖城	活动信息	7.15-8.25暑期培训班
丹灶	祈福南湾半岛	活动信息	7.15皇家国际大马戏
	桂丹颐景园	活动信息	7.15-16西部牛仔夏日风情美食节
西樵	碧桂园悦府	活动信息	7.15-16冰爽一夏，吃货降临
	碧桂园翡翠湾	活动信息	7.16 “荔嗨向前冲” 水上撕名牌&水上拔河
九江	依云公馆	活动信息	7.15木板小屋DIY&七彩棉花糖DIY

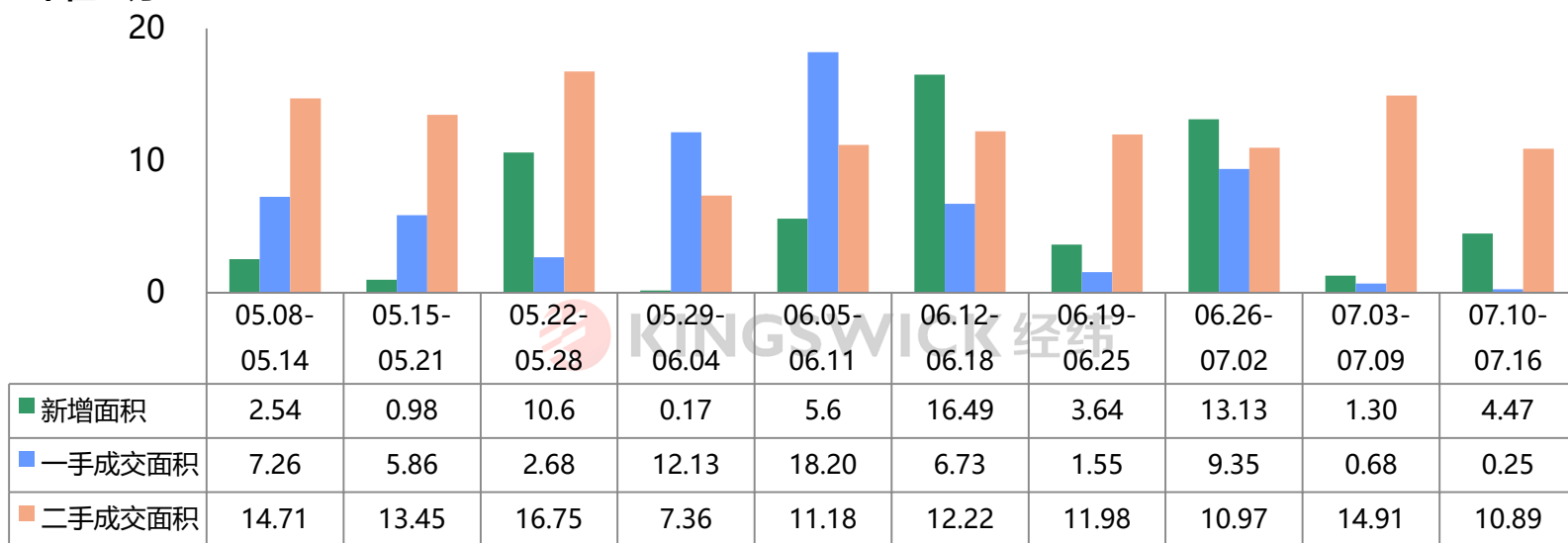
南海：即将开卖项目

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
2017-7月	翠林豪庭	保留单位	20	72	18000-19000/带装修	——
2017-7月	金棕榈园	1、2座	40	250-400	6000-7000/毛坯	——
2017-7月	美立方花园	洋房新品	80	90	13000-14000/毛坯	——
2017-7月	锦绣北苑	洋房新品	24	106-136	14000-15000/带装修	——
2017-7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	——
2017-7月	名澳汇锦桃园	洋房新品	153	95-122	13000-14000/毛坯	——
2017-7月	海逸桃花源记	19座	93	91-118	12000-13000/毛坯	——
2017-7月	美的翰湖苑	1-6座	908	88-127	12000-14000/带装修	已启动登记
2017-7月	桂丹颐景园	洋房新品	128	90	11000-12000/毛坯	已启动身份证登记
2017-7月	悦珑湖	25座	124	85-130	10000-11000/毛坯	——
2017-7月	碧桂园悦府	5座	92	126-148	11000-13000/带装修	——
合计			1762套			

顺德：美的壹号公馆、力合阳光城云谷齐开销售中心

顺德周度成交走势

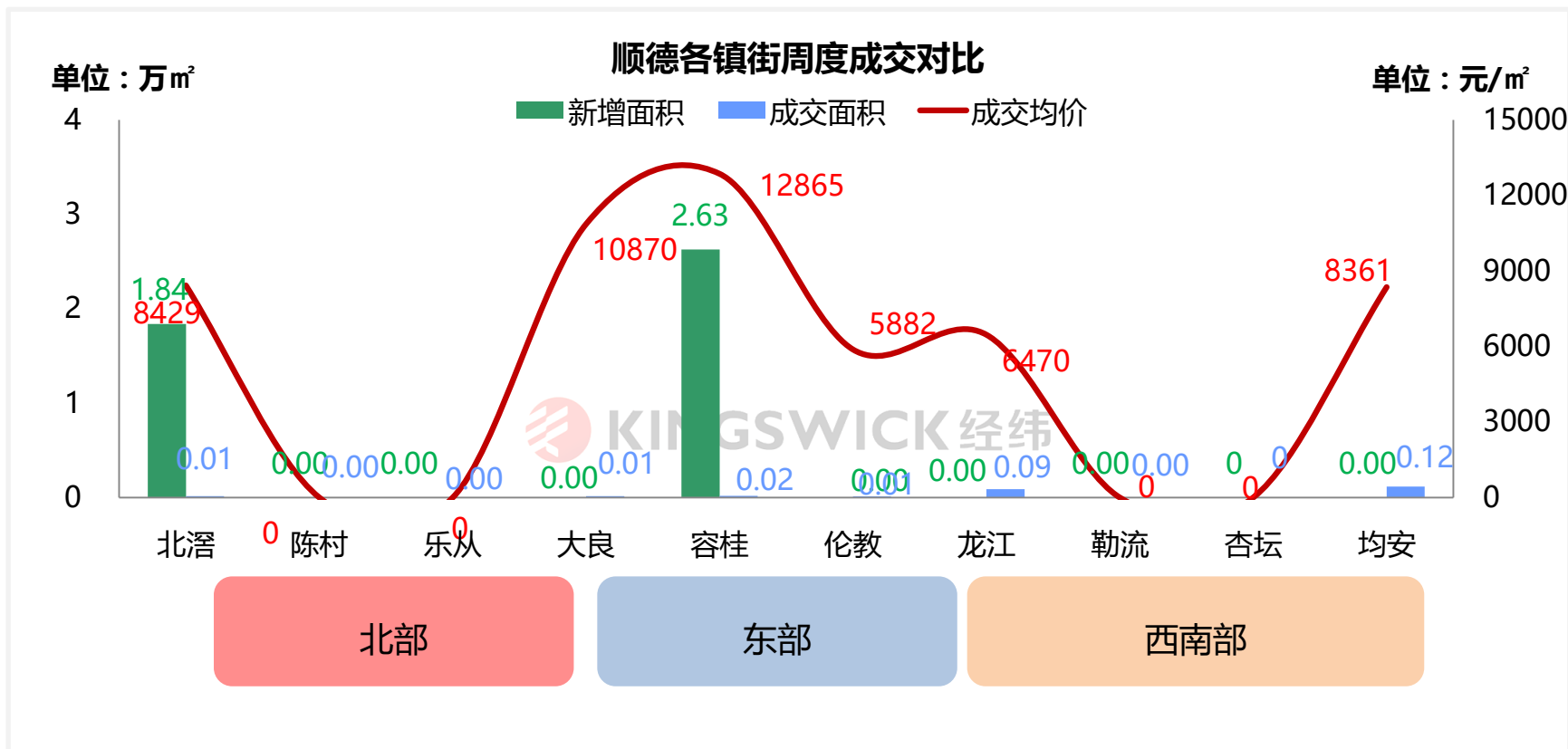
单位：万m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周顺德一手成交面积环比**减少63%**，二手成交面积环比**减少27%**。
- 本周一二手房网签量均下跌，二手房连续6周保持网签面积在10万m²以上；一手房再创新低。
- 时隔近一年，容桂佳兆业金域天下再推新货，新一期产品为该项目8期23、32座产品，成交价格为10000-12000元/m²（毛坯），推售率达93%。

顺德：各镇街周度成交对比



- 全区9镇街网签量不超过2套，其中4镇街零网签，网签量表现惨淡。
- 北滘纯新盘美的壹号公馆取得预售证，同时该项目于7.15号开放销售中心和示范区；时隔近一年，佳兆业金域天下再度取得预售证，同时于7.16号推新。

顺德：重点个盘开卖

【佳兆业金域天下2017-7-16开盘情况】

推售
在售
售罄



■推售货量：23座，18层/2梯4户；32座，25层2梯4户，共164套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	99-115	18062
套数 (套)	164	164

■推售价格：10000-12000元/m² (建面毛坯)

■开卖方式：集中开卖

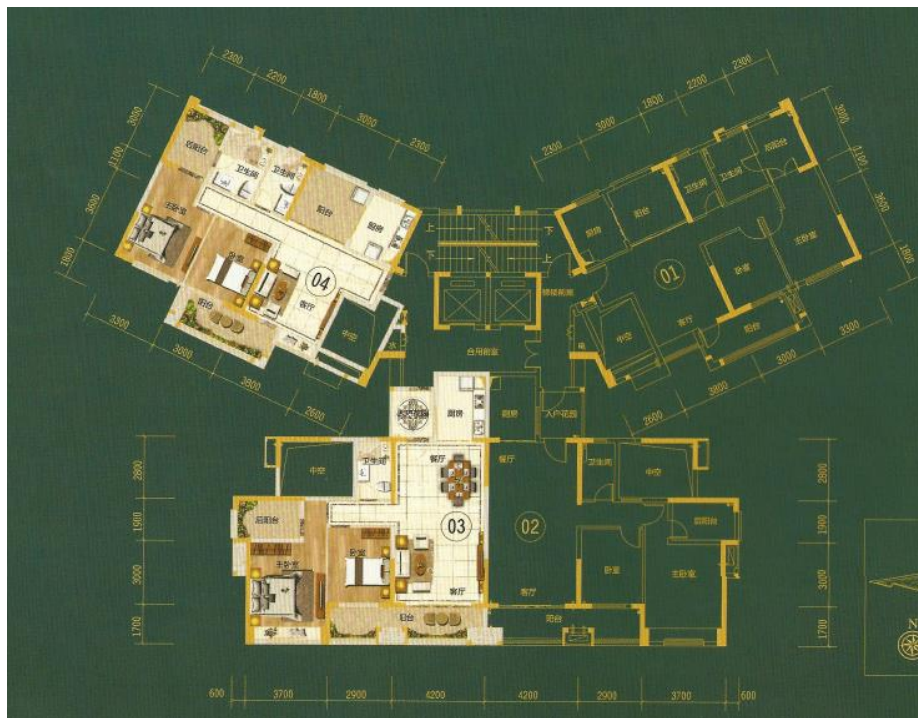
■优惠折扣：1万抵98折

■开卖情况：当日推售率93% (约152套)

■客户构成：顺德本地客户约占60%，广州客户约占20%，其他约占20%

■备注：本次开卖是该项目自去年9月前期洋房产品售罄后首次推货，新一期洋房产品为8期新品。

顺德：佳兆业金域天下户型图



32座



23座

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	美的壹号公馆	开放销售中心	7.15 开放销售中心和示范区，当天认筹同步启幕
	深业城	活动信息	7.15-7.16 举办雪糕节活动
	美的君兰江山	活动信息	7.15 暑假才艺夏令营正式开营
大良	力合阳光城云谷	开放销售中心	7.15 开放销售中心和样板房
	敏捷畔海御峰	活动信息	7.15-7.31 举办泡泡节
	碧桂园钻石湾	活动信息	7.14-7.16 举行业主生日宴
伦教	伦教碧桂园	活动信息	7.15-7.16 举行雪糕主题活动

顺德：7.15美的壹号公馆开放销售中心和示范区



项目位置：佛山市顺德区北滘镇仁昌路和木华路交界处

占地面积：2.7万m²

建筑面积：6.8万m²

项目基础信息：项目共规划6栋高层洋房，户型主打91-140m²的三四房。

项目动态：

■ **7月15日正式开放销售中心和示范区。**

顺德：美的壹号公馆现场图



顺德：7.15力合阳光城·云谷开放销售中心和样板房



项目位置：佛山市顺德区南方智谷新城路与致慧路交界（大自然总部旁）

占地面积：12万 m^2

建筑面积：40万 m^2

项目基础信息：云谷项目总建筑面积约40.7万 m^2 ，由住宅、商业街区、创新企业孵化器、Mini办公等多种业态构成，未来将打造成集人居、商业、科研于一体的新一代“产城融合”高科技产业园区。

项目动态：

- **7月15日开放体验中心，同步开放样板房。**
- **现场活动：**国防级高科技无人机、VR对战等展览。

顺德：力合阳光城·云谷现场图



顺德：即将开卖项目

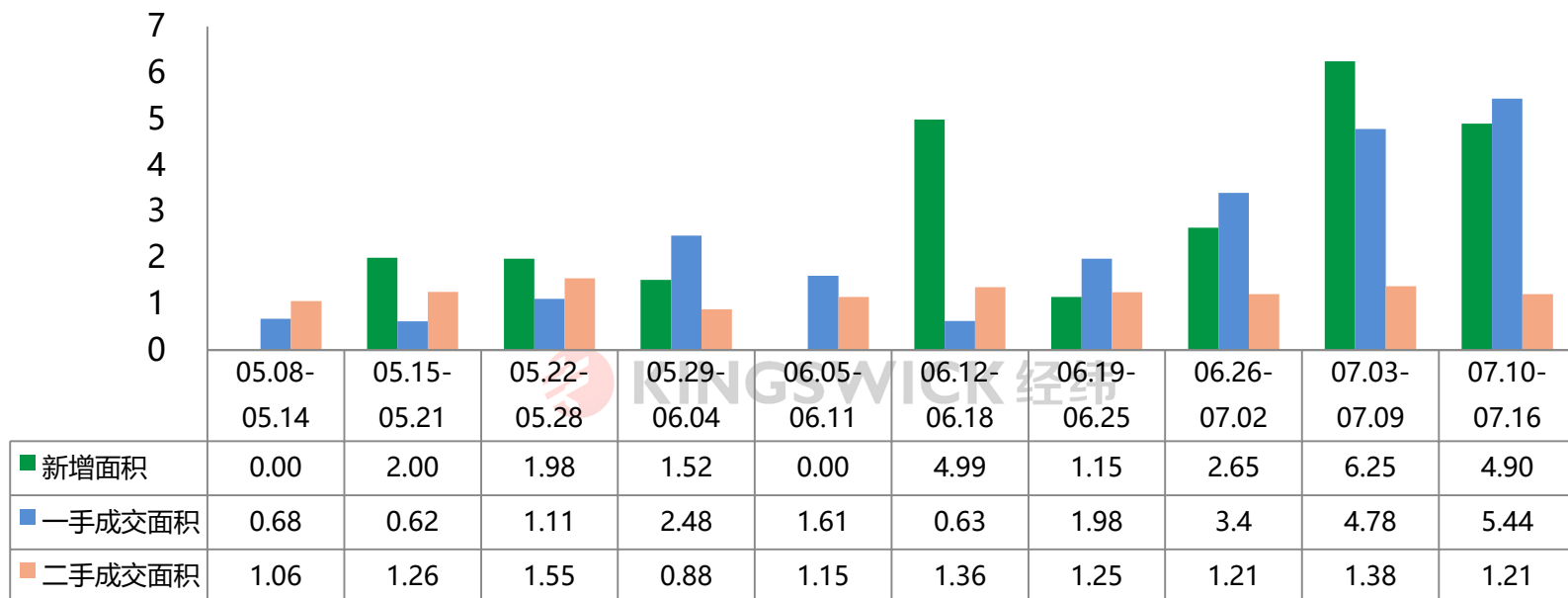
推售时间	镇街	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-7月	大良	招商公园1872	二期洋房新品	403	建面137-275	16000-19000/建面毛坯	——
2017-7月	容桂	凯蓝滨江时光园	洋房新品	130	建面80-110	16000-19000/建面毛坯	——
2017-7月	容桂	碧桂园凤凰湾	【左邻右里】 组团	450	建面90-136	13000-15000/建面带装修	——
合计				约983套			

 KINGSWICK 经纬

三水：一手成交量回升 两盘推新消化率超九成

单位：万m²

三水周度成交走势



(备注：因佛山权威房产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周三水一手成交面积环比**增加14%**，二手成交面积环比**减少12%**。
- 本周保利中央公园、恒大御湖郡和谊泰雅苑集中网签分别成交142套、108套及72套，带动三水片区成交量大涨。本周雅居乐雅湖半岛、博雅滨江开卖，推售率均破9成，明智大厦本周也有开卖，但成交量稍显差，仅消化四成。

三水：重点个盘开卖

【博雅滨江2017-7-14开盘情况】

推售
在售
售罄



- 推售货量：三期49座，两梯四户，31层，共123套
- 户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	98-120	13539
套数 (套)	123	123

- 推售价格：7900-8650元/m² (毛坯)
- 开卖方式：集中开卖
- 优惠折扣：一口价
- 开卖情况：当日成交约98% (约121套)
- 客户构成：广州客户4成，三水客户占4成，佛山南海占2成

三水：重点个盘开卖

【明智大厦2017-7-15开盘情况】



■推售货量：3座 01、03、04单位，2梯4户，38层，共105套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	108-139	12845
套数 (套)	105	105

■推售价格：7900-8300元/m² (毛坯)

■开卖方式：集中开卖

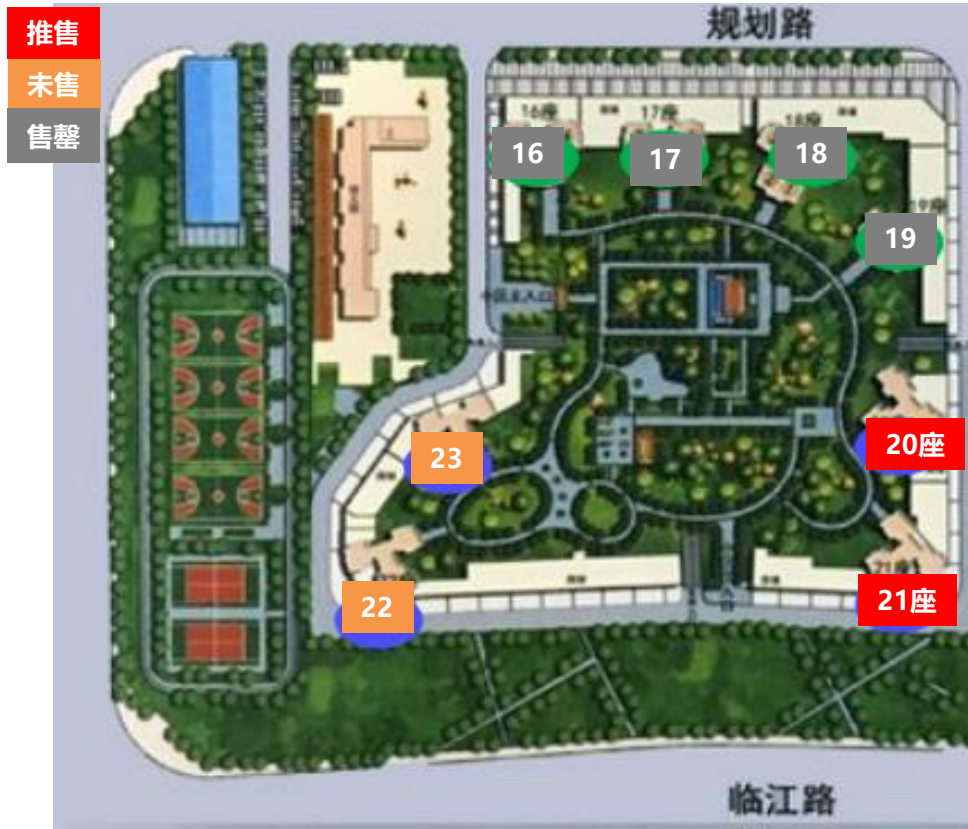
■优惠折扣：一口价

■开卖情况：当日成交约43% (约45套)

■客户构成：三水本地客户90%，其他占10%

三水：重点个盘开卖

【雅居乐雅湖半岛2017-7-15开盘情况】



- 推售货量：20-21座，33层/2梯4户，共256套
- 户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	94-115	128-138	29344
套数 (套)	160	96	256

- 推售价格：10460-11400元/m² (带装修)
- 开卖方式：自然开卖
- 优惠折扣：一口价
- 开卖情况：当日成交约91% (约233套)
- 客户构成：广州客户60%，三水客户占30%，其他占10%

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大御湖郡	活动消息	旺铺热销中
	恒大郦湖城	现场活动	海洋生物展&开放销售中心及示范区
	时代南湾	现场活动	开放销售中心
三水新城	三水万达广场	活动消息	开放新营销中心
白坭镇	恒大山水龙盘	活动消息	艺墅园林即将开放

三水：7.15恒大郦湖城开放销售中心



(图片来源：房天下)



(图片来源：恒大郦湖城微信公众号)

项目位置：佛山三水西南街道碧云路与锦河三路交汇处西侧

占地面积：35万 m^2

建筑面积：72万 m^2

项目基础信息：恒大·郦湖城傲立于广佛肇经济圈板块，地处佛山市三水北江新区西侧，坐享政府百亿配套。距广佛肇轻轨云东海站和佛山地铁4号线（规划中）终点站约2.5公里、离广三高速唐家收费站约2公里，贵广、南广高铁等多轨道交融。

项目动态：

■ **7月15日开放销售中心及示范区。**

三水：恒大麗湖城现场图



三水：7.15时代南湾开放销售中心



(图片来源：房天下)



(图片来源：搜狐焦点)

项目位置：佛山市三水区北江新区西河路北侧

占地面积：10.56万㎡

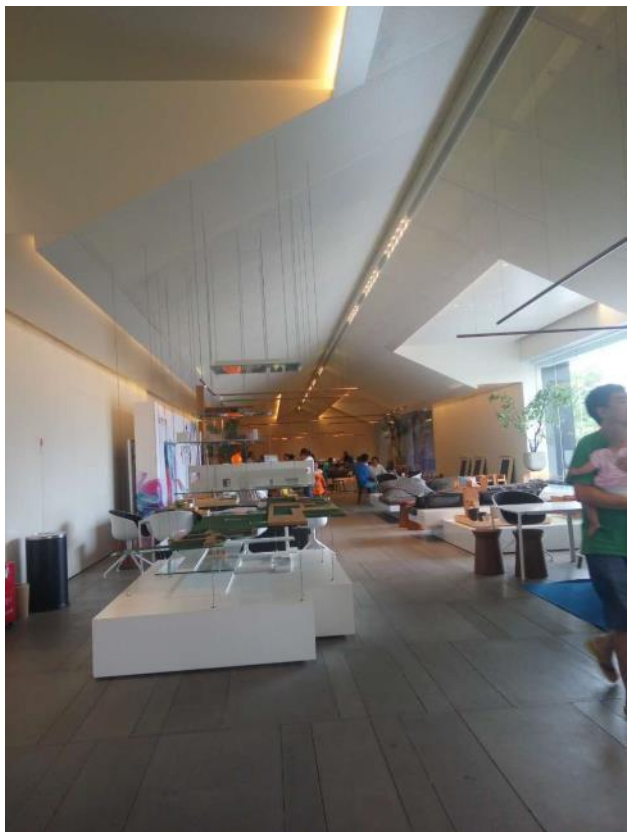
建筑面积：41.31万㎡

项目基础信息：时代南湾(佛山)位于佛山市三水北江新区南部，东至G324国道，西延269省道与佛山一环西拓路段，北邻西南大道，南向一线望江，独享北江宽广江岸线！目前项目占地约10.5万平方米，建筑面积约41万平方米，预计住户人数达9000人！

项目动态：

■ **7月15日开放销售中心。**

三水：时代南湾现场图



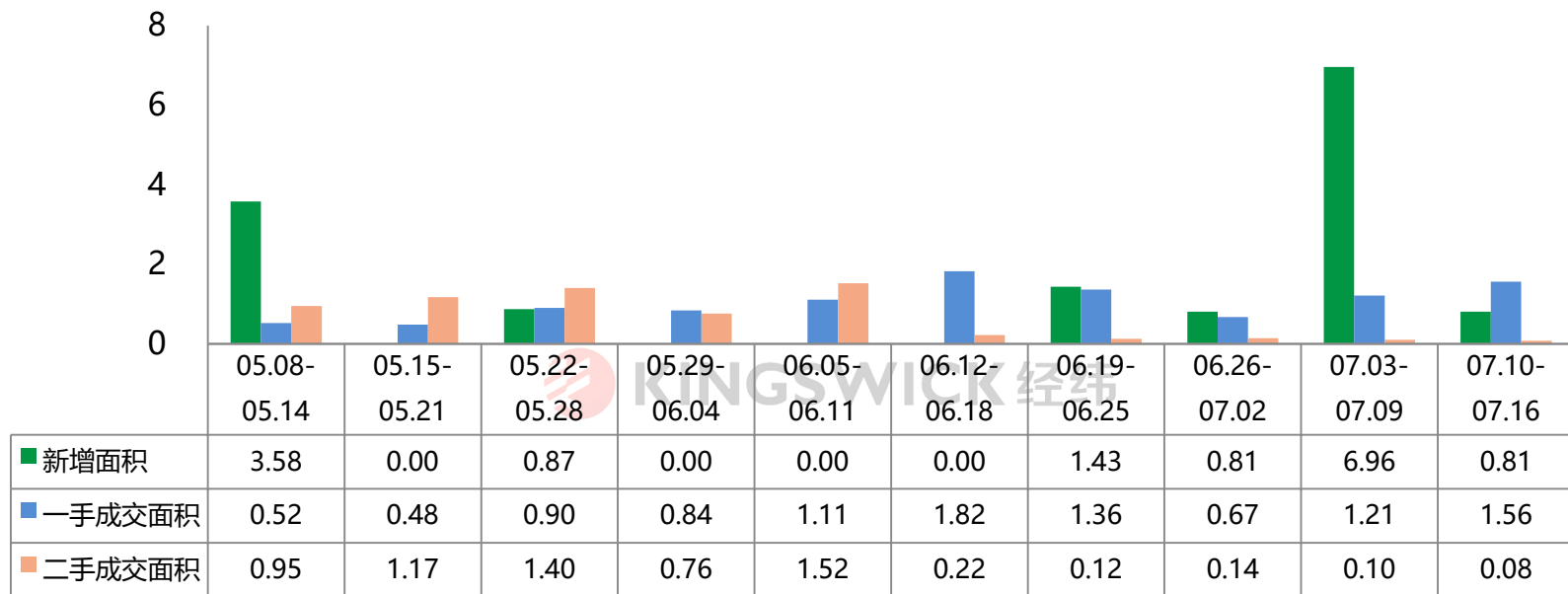
三水：即将开卖项目

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
2017-7月	保利雲上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
2017-7月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
2017-7月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
2017-7月	博雅滨江	49座	124	90-140	9000-10000/毛坯	——
2017-7月	恒大丽湖城	28-29座	319	90-130	10000-11000/带装修	——
合计			645套			

高明：荷城三洲盘稳坐成交头名 美的明湖开卖消化九成

高明周度成交走势

单位：万m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周高明一手成交面积环比**增加29%**，二手成交面积环比**减少20%**。
- 本周高明市场成交量继续回暖，荷城项目雅域·瑞日天下本周集中网签，网签77套，继续坐稳高明成交头名，带动大区成交量上涨。
- 美的明湖二期开卖，推售率破95%。

高明：重点个盘开卖

【美的明湖2017-7-15开盘情况】

推售

在售

售罄



■推售货量：5-6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)	112	126-141	32300
套数 (套)	62	186	248

■推售价格：7000-9000元/m² (毛坯)

■开卖方式：集中开卖

■优惠折扣：一口价

■开卖情况：当日成交约95% (约238套)

■客户构成：高明本地客为主

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	现场活动	四期开卖
荷城	名悦居、成丰楼、耀星苑	现场活动	联合高明房产网团购活动

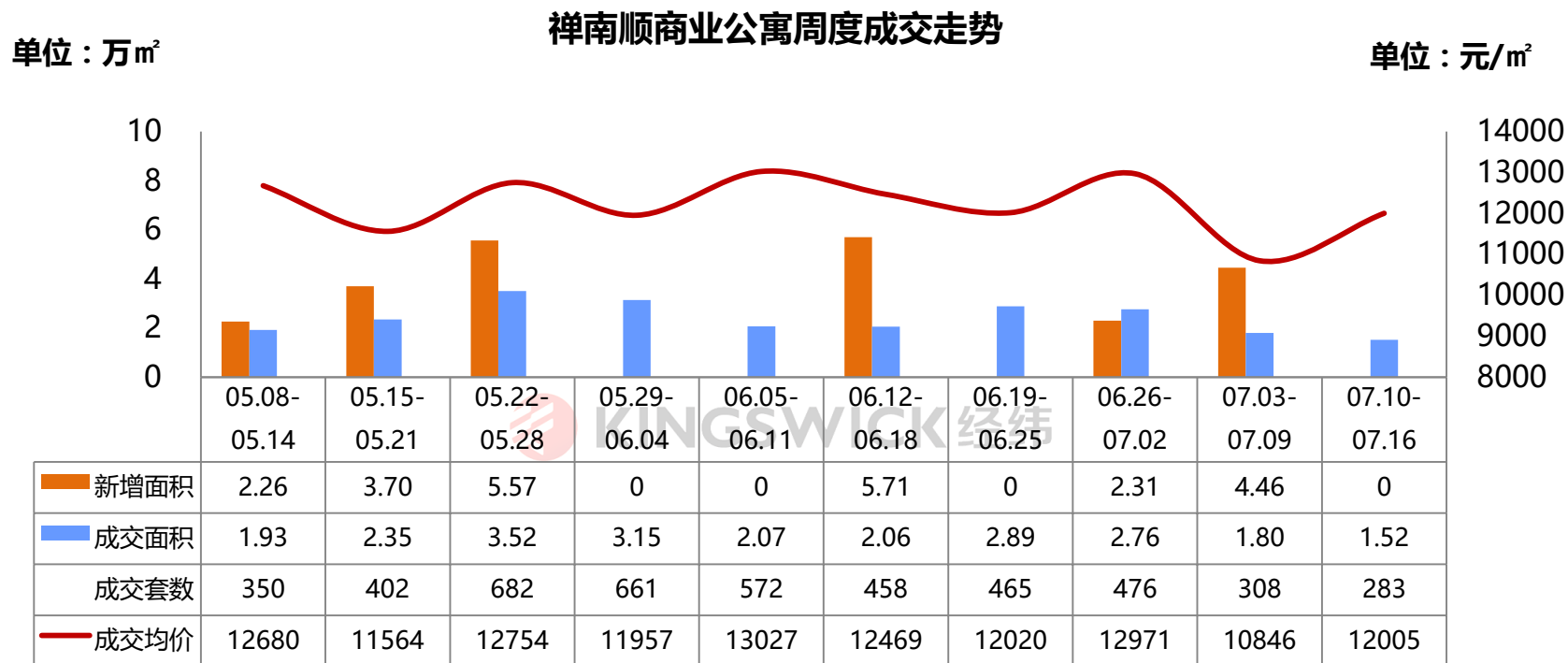
 KINGSWICK 经纬

高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-7月	优悦城	7座	79	82-91	7000-8000毛坯	—
合计			79套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：成交量微跌 市场均价回升



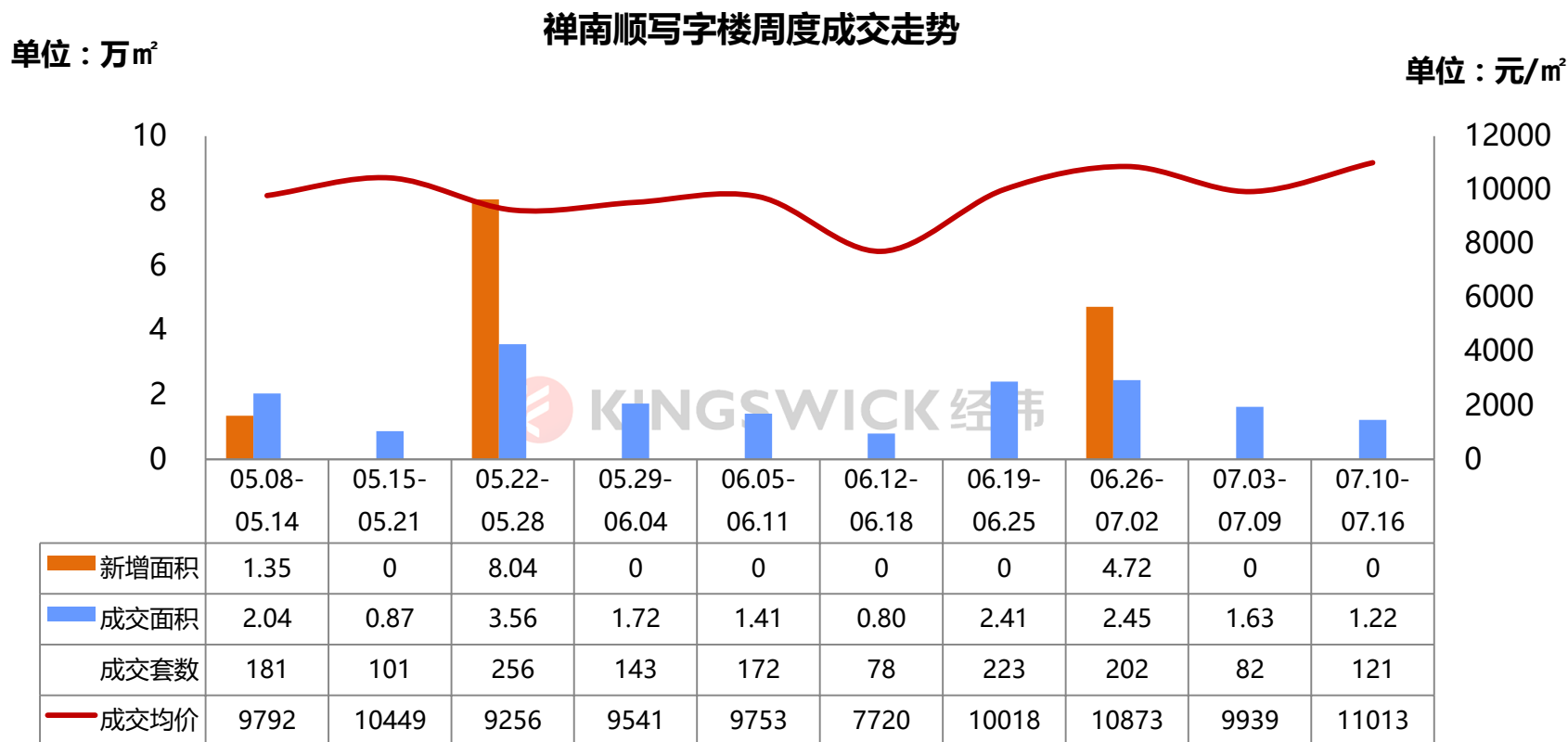
（备注：由于网站调整，4.3到5.22时间段内成交均价不包含禅城区域，5.22开始恢复为禅南顺均价）

- 本周成交面积环比减少16%，成交套数环比减少8%，成交均价环比上升11%。
- 本周商业公寓无新增，网签量连续三周下跌。
- 本周位于顺德乐从的中国德国港网签15000~16000元/m²带装修平层单位助力市场均价回升。

商业公寓：禅南顺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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	佛山新城	中国德国港	1994	21	1275	15646	带装修
2	南海平洲	康怡名都	1708	26	1328	12855	带装修
3	南海平洲	南舜怡海港	1228	26	1199	10247	含LOFT，带装修；带返租；集体土地
4	南海桂城	瑞季精品酒店	978	15	715	13666	带装修
5	佛山新城	保利东湾	976	18	1143	8536	含LOFT
6	南海里水	珠江科技数码城	932	15	1265	7364	LOFT
7	禅城南庄	圣德嘉园	693	7	707	9815	——
8	顺德陈村	太平洋国际	647	8	465	13898	——
9	禅城旧城区	越秀岭南隼庭	638	9	483	13210	——
10	顺德北滘	盈生林上湾广场	624	9	404	15427	——
合计			10417	154	8985	11593	——

写字楼：一二手联动促成交 网签集中小面积单位



- 本周成交面积环比减少**25%**，成交套数环比增加**46%**，成交均价环比上涨**11%**。
- 南海万达广场和嘉邦国金中心一二手联动网签11000-12000元/m²单位支撑市场成交。

写字楼：禅南顺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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	南海万达广场	3346	31	3019	11083	——
2	南海平洲	嘉邦国金中心	2746	18	2446	11225	——
3	南海黄岐	星港城万达广场	1405	15	1038	13541	集体土地
4	南海平洲	天安中心	1050	6	1034	10163	——
5	南海里水	珠江科技数码城	929	20	1180	7875	——
6	南海平洲	御堡国际	907	6	612	14806	部分带装修；集体土地
7	南海千灯湖	招商置地中心	576	5	388	14854	——
8	顺德乐从	信保广场	507	3	480	10549	——
9	南海三山新城	国际创智园	497	3	629	7894	——
10	禅城新城	磐石大厦	308	1	307	10027	——
合计			12271	108	11133	11022	——

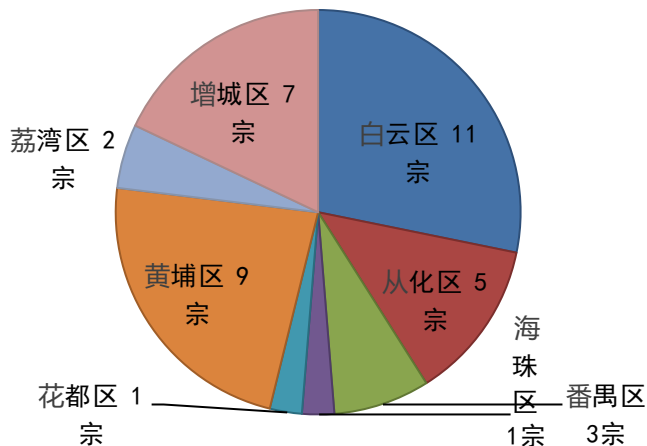
Part 4 《2017广州经营性用地供地蓝皮书》解 读

蓝皮书：强化枢纽型网络城市功能 推动建设中心城市水平

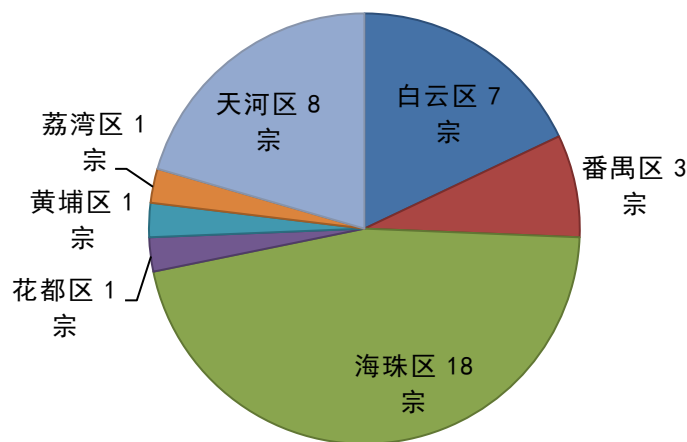
2017年7月10日，广州国规委公布《2017年广州经营性用地供地蓝皮书》（以下简称《蓝皮书》），根据《蓝皮书》公告显示，2017年预计推出商住用地39宗共263.04万 m^2 ，商服用地39宗共117.13万 m^2 ，剔除已经交易的地块，预计下半年推出商住用地32宗共229.97万 m^2 ，商服用地35宗共113.81万 m^2 。从《蓝皮书》供应计划来看，白云区以11宗、黄埔区以9宗成为商住用地供应大区，其中白云区于上半年已成交2宗用地，海珠区以18成为商服用地供应大区，其中有4宗用地于上半年成交。注意到于6月挂牌的10宗地块无一列入蓝皮书内，若计划出让用地均可顺利挂牌，将缓解广州市土地市场供不应求的现状。值得关注的一点是，《蓝皮书》中有4宗地块是交通枢纽综合体地块，有理由认为打造枢纽型网络城市是广州市未来规划的重点。



各区商住用地宗数



各区商服用地宗数



蓝皮书：强化枢纽型网络城市功能 推动建设中心城市水平

《2017年广州经营性用地供地蓝皮书》各区用地供应数据

区域	商住用地				商服用地				总供量宗数	总用地面积 (万m ²)
	供应宗数	供应用地面积 (万m ²)	已出让宗数	已出让用地面积 (万m ²)	供应宗数	供应用地面积 (万m ²)	已出让宗数	已出让用地面积 (万m ²)		
天河	0	0	0	0	8	8.83	0	0	8	8.83
海珠	1	2.02	1	2.02	18	11.13	4	29.17	19	13.15
荔湾	2	2.12	0	0	1	2.32	0	0	3	4.44
白云	11	57.50	2	3.98	7	48.23	0	0	18	105.72
番禺	3	14.79	0	0	3	11.86	0	0	6	26.65
黄埔	9	79.37	0	0	1	29.78	0	0	10	109.15
花都	1	6.90	0	0	1	4.97	0	0	2	11.87
增城	7	70.33	4	27.08	0	0	0	0	7	70.33
从化	5	30.02	0	0	0	0	0	0	5	30.02
汇总	39	263.05	7	33.08	39	117.12	4	29.17	78	380.17

天河：着力建设金融城CBD 珠江新城—商服用地供应

天河计划8宗地块出让，都是商服用地。

01-07号共7宗地块位于国际金融城规划区内，共81740.46 m²，地处地铁4、5号线沿线，国际金融城在2013-2015年共出让10宗地块，分别由开发商、金融企业拍得，现正起建金融城绿地中心、保利金融大都汇等项目。

珠江新城A4-3地块曾经于上年度被隆重推荐，临近地铁3号线，占地6580m²，隔江向往海珠互联网创新集聚区。



海珠：琶洲西区仍是供地主力 未来以商服地块供给为主

《蓝皮书》共介绍海珠区19宗地块，其中18宗是商服用地，1宗是商住用地。

海珠区18宗商服用地里总共有17宗位于琶洲西区规划带内，编号是09-25，其中3宗已成交（编号9、10、12），琶洲西区规划建设互联网创新集聚区，打造总部商贸区以及紧凑型CBD。

编号26商服地块位于琶洲中二区，西侧是琶洲国际会展中心、互联网创新集聚区，地铁8号线沿线，周围有保利天悦住宅区，由广州交通投资集团拍得。

编号27商住地块位于广纸板块，望江对面即广钢新城，周围楼盘有越秀星汇海珠湾、绿地越秀海玥、雅居乐海珠小雅、金融街融御，今年3月底由时代地产以剔除配建楼面价55437元/m²打破广州市单价纪录夺得。



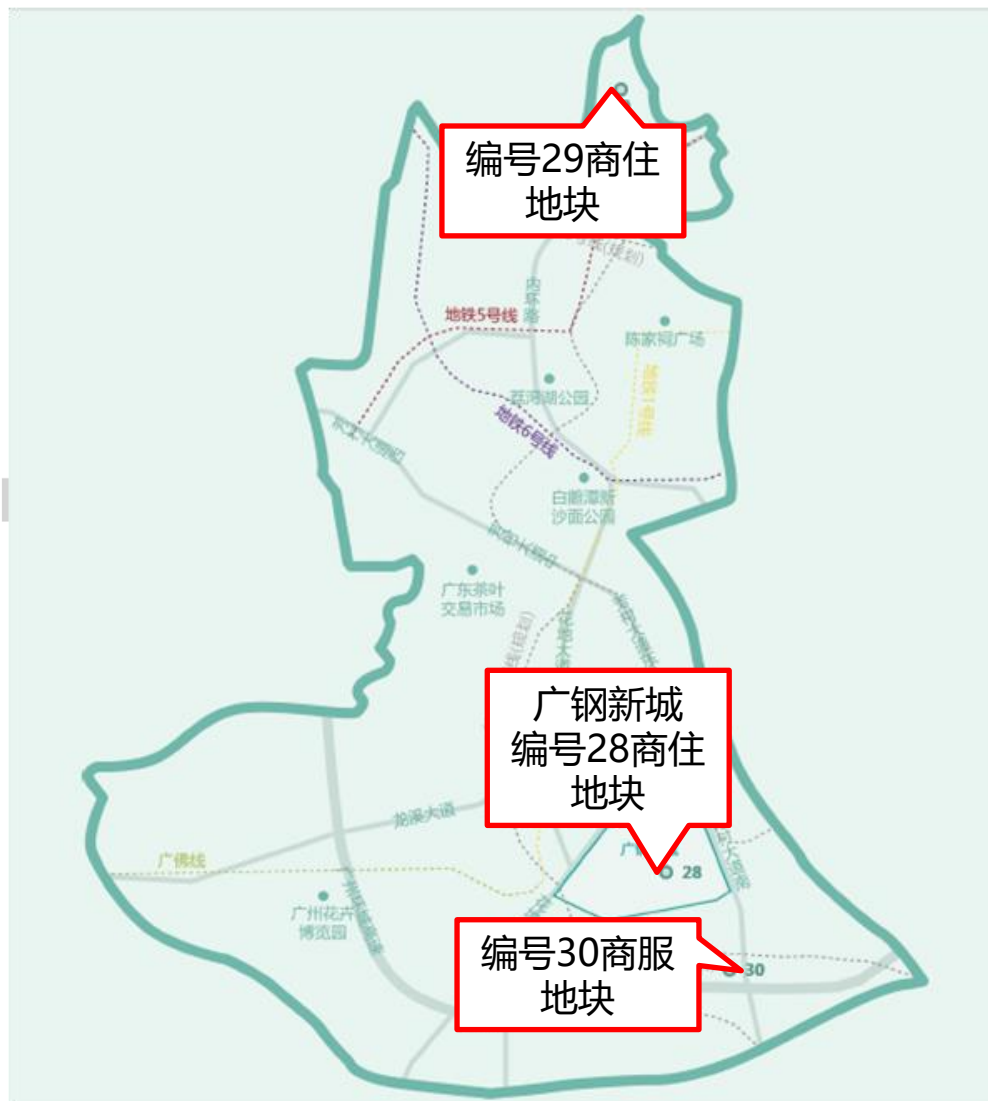
荔湾：广钢新城拟供应一宗宅地 市中心计划出让一宗宅地

荔湾计划出让3宗地块，其中2宗商住用地。

最受瞩目的是编号28占地17584.78㎡广钢新城商住地块，若该地块顺利挂牌，必然会使各大名企激烈竞争。

编号29号商住地块位于西湾路北面，面临珠江，居住配套成熟，周边有多个居住小区。

编号30商服地块位于荷景路环城高速和东新高速立交桥旁，附近工业园有广州工业设计科技园、东朗工业园。



白云：新规划带成为供地主力 未来或有11宗宅地出让

可出让地块18宗，其中商住地块11宗，已成交2宗，商服地块7宗。

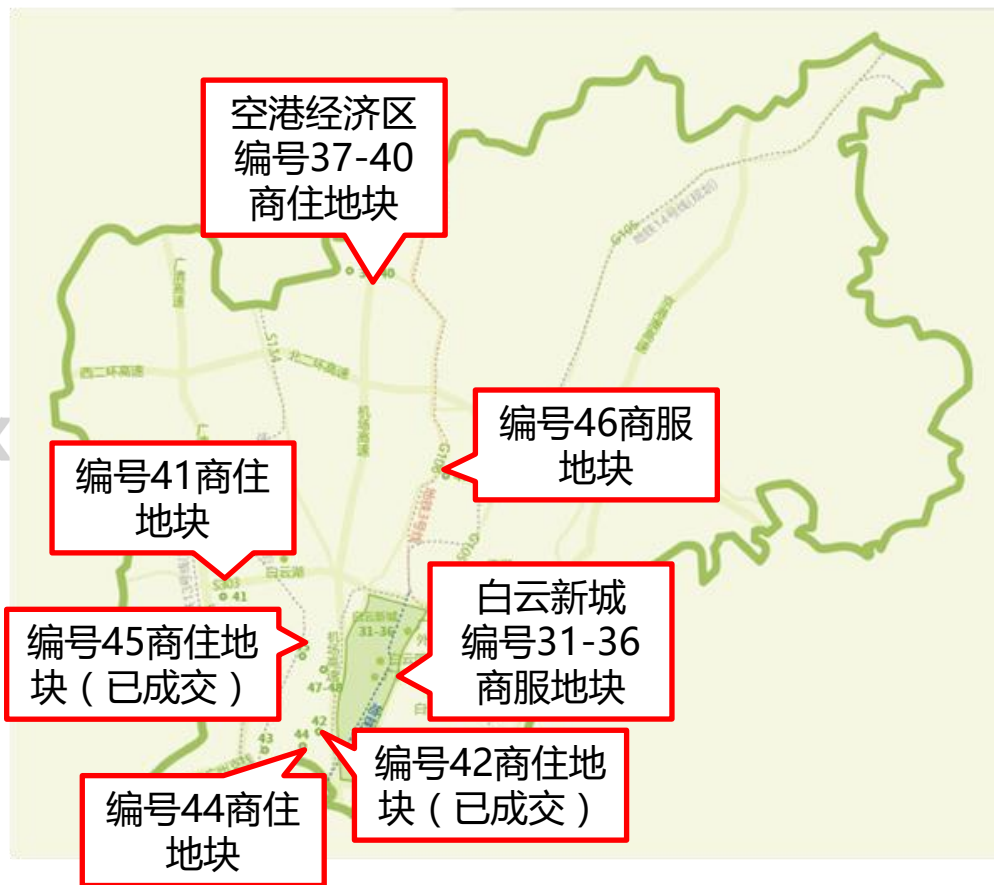
编号37-40总共4宗商住用地位于空港经济区，总占地面积139261m²，交通便利程度高，在未来较大可能成为广州市住宅供应主力。

编号41商住地块位于雅岗大道以南许广高速以东，与地铁8号线北延线的亭岗站相距500米，是联合交通枢纽开发地块。

编号42商住新市街棠涌南路地块已由金地拍得，编号45鱼苗场地块已由万科拍得。其他在《蓝皮书》提及但未出让的商住地块分别有编号43羽绒厂地块、编号44广百三元里地块、编号47、48白云第三煤矿地块。

编号31-36总共6宗商服地块位于白云新城，白云新城是白云区城市次级中心，具有完善配套设施，规划建设现代商贸文化集聚区及其延伸区，以总部经济和税源经济为主。

编号46石湖商服地块位于广从一路以东，环城高速以南，交通便捷。



番禺：计划出让6宗用地 华南板块拟出让2宗宅地

番禺可出让地块共有6宗，商住、商服各占3宗。

商住地块有编号50汉溪长隆交通枢纽综合体地块、编号52石楼镇新城地块、编号53兴南大道侧地块，其中编号50地块是联合交通枢纽开发地块，北望华南碧桂园住宅区。

商服用地有编号49邻近大学城商业综合南区、广东工业大学地块、编号51邻近祈福新村住宅区旁地块、编号54兴南大道侧地块。



黄埔：计划出让9宗商住用地 三旧改造用地成供地主力

黄埔区计划出让10宗地块，包含9宗商住用地，1宗商服用地。

编号55萝岗车辆段综合开发商住地块位于黄埔开创大道、开泰大道交通枢纽区，是联合交通枢纽开发地块。

编号57商住地块位于长岭居板块，处于黄埔新型规划区内。

编号58-61是黄埔涉及旧城改造商住地块，总面积共26.17万 m^2 。

编号62-64是黄埔旧厂改造商住地块，均在久未有新地块成交的老黄埔板块。

编号56挹洲围商服地块位于长洲岛中部，南隔一座桥即广州大学城，北望黄埔军校、辛亥革命纪念馆，人文气息浓厚，地铁七号线二期将在长洲岛设站，在建新化快速通车后，离琶洲国际会展中心仅约8分钟路程。



花都：仅计划出让2宗土地 商服地块邻近在建万达旅游城

《蓝皮书》提及花都区2宗地块，其中商住、商服地块各一宗。

编号65商住地块位于新雅街，隔江即是花都区中心区域。

编号66商服地块位于天贯北路西，地块右侧正在建设广州万达文化旅游城。



增城：下半年拟出让3宗宅地 交通枢纽地块面积占比最多

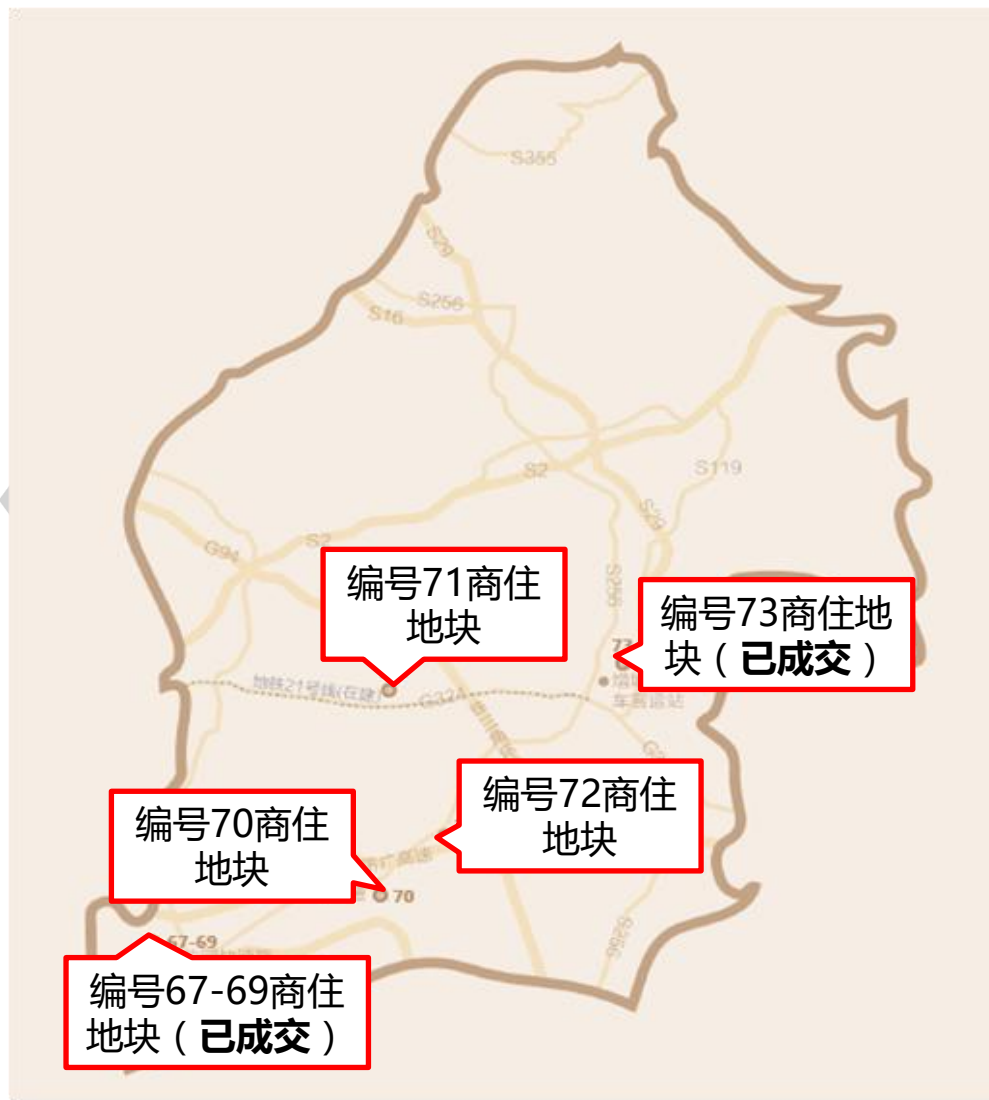
增城区计划出让7宗土地，都是商住用地。

编号67-69永宁街岗丰村、长岗村总共3宗商住地块于上半年由碧桂园拍得，其中一地块（编号68）刷新区域单价纪录。

编号70商住地块位于广园快速路以南，与地铁13号线一期官湖站相距大约500米，是联合交通枢纽开发地块。

编号71、72商住地块地处高速公路旁，周边开发程度比较低，绿化资源比较多，其中编号71地块邻近在建地铁21号线。

编号73商住地块处于增城区市中心，于上半年已由刘先生以个人名义拍得。



从化：大力建设四季花城住宅区 温泉镇拟出让一宅地

从化计划出让5宗地块，其中3宗商住地块，2宗其他用途地块（中小学用地、社会停车场用地）。

编号74-77地块规划作四季花城，编号74、75是商住用地，编号76是中小学用地，编号77是社会停车场用地，组团临近从化区府，配套充足。该地块去年底曾挂牌后中止出让。

编号78商住地块于温泉镇以南，灌村镇以西，交通路网环绕，东临碧桂园御湖城天鉴，西靠珠光·御景山水城。



总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

电话：（020）8356 0280 传真：（020）8356 1860



佛山分公司

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科广场写字楼10楼04-06室

电话：（0757）8321 8338 传真：（0757）8321 8138



突破空间 创意无限 以人为本 团队效能

<http://www.kingswick.com>



T H A N K S