

佛山平洲挂牌近50万方体量地块 九月次周广佛各一盘推新

大广佛周报第28期 (2017.9.4-2017.9.10)

目录

1. 宏观背景

2. 土地市场

3. 广佛楼市

3.1 广州住宅市场

3.2 佛山房产市场



Part 1 宏观背景

广州：连办3年居住证 可在穗申公租房

来源：广州日报 2017-9-5

近日，广州市住房保障办公室正式印发《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则》（简称《细则》），对来穗务工人员承租市本级公共租赁住房的申请、审核、配租和租后管理等工作，做了相关规定。据了解，《细则》从2017年10月1日正式实施，有效期至2022年9月30日。

- 一、《细则》放宽了来穗务工人员公共租赁住房的申请条件，**连续办理居住证5年缩至3年。**
- 二、《细则》还调整了公租房租赁期限和租金标准，**租赁期限调整为5年。**
- 三、《细则》明确了申请公租房需符合的条件：

1.来穗时间长、稳定就业的来穗务工人员

2.高技能人才或者获得荣誉称号的来穗务工人员

据了解，广州市住房保障办公室计划年内推出供应市本级公共租赁住房约1000套，面向符合申请条件的来穗务工人员供应。具体供应时间、项目信息等将通过市住房城乡建设委网站和相关媒体发布。

经纬点评：《细则》主要对2017年7月13日广州市住房保障办公室发布的《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）》作出明确规定放宽了来穗务工人员公共租赁住房的申请条件，放宽了来穗务工人员公共租赁住房的申请条件能降低来穗务工人员的住房压力，提高租赁年限则对租赁住房的发展起一定推动作用。

广州：积分入户广州 无需计生证明

来源：南方都市报 2017-9-6

日前，经市政府批准，2017年积分制入户政策继续沿用原《广州市积分制入户管理办法》及实施细则。根据有关规定，今年积分制入户不再将符合计划生育政策作为基本条件，并对选择填报公共集体户落户地址方面作出具体明确，将使合法稳定居住和就业的来穗人员申请入户广州更加便捷。

结合国家计划生育政策调整，顺应经济社会发展变化要求，广州已不再将符合计划生育政策作为入户前置条件。2017年积分制入户也作出相应调整，不再需要提交计划生育相关证明材料。积分制入户的基本条件从原来的6个减至5个：**①年龄不超过45周岁；②在本市有合法稳定住所；③持本市有效的广东省居住证；④在本市合法稳定就业或创业并缴纳社会保险满4年；⑤无违法犯罪记录。**

来穗人员在“文化程度”、“技术能力”、“急需工种或职业资格”、“社会服务”、“纳税”、“创新创业”、“职住区域”7个积分指标中累计总积分达到60分即可提出入户申请，并将继续按照在本市缴纳社会医疗保险、办理居住证时间长短来排名。

经纬点评：积分入户充分体现以人为本、规范优化户籍制度，切实发挥公共集体户对落户地址的“兜底”功能，广州对公共集体户的服务对象和管理规定进行了明确和完善，将使合法稳定居住和就业的来穗人员申请入户广州更加便捷。

广州建知识产权枢纽城市 8个重点项目落户广州

来源：广州日报 2017-9-5

习近平总书记在中央财经领导小组第十六次会议上，对完善知识产权保护相关法律法规、提高知识产权审查质量和审查效率提出了明确要求，成为新时期知识产权工作的重要指南。

广州作为首批国家知识产权强市创建市，截至目前已有**8个知识产权重点项目**，分别是国家知识产权局专利局审查协作广东中心、广州知识产权法院、中国（广东）知识产权保护中心、广东省知识产权研究与发展中心、广州知识产权交易中心、广州知识产权仲裁院、广东省知识产权服务业集聚中心、知识产权服务园，均落户广州开发区，并在中新广州知识城形成集聚效应。

广州作为改革开放前沿城市，拥有雄厚的科研实力、活跃的交易市场以及多元的知识产权保护机制，覆盖创造、运用、管理、保护、服务的完善知识产权体系成为广州营商环境的核心竞争力。



经纬点评：如今，知识产权的热度有增无减，俨然已经成为市场入门的规则。不少创新企业进军行业时，先下好知识产权“先手棋”，在全球范围跟踪对手专利情况，有侧重性做好举措。广州有如此众多的企业知识产权拥有量作为支撑，有国家专利审查协作广东中心等重点项目为企业指明方向，广州的知识产权事业加快了发展的步伐。

广船规划正式出炉 打造西部港区三大旧厂“工业文化原址公园”

来源：广州日报 2017-9-7

在9月6号召开的广州市规委会地区规划及城市设计专业委员会第二次会议上，广船地块控制性详细规划获得全票通过。规划提出最大限度珍惜与保护工业文化遗产，与广钢以及对岸的广纸一起对工业遗产进行整体活化利用，打造西部湾区“工业文化原址公园”。副市长马文田主持了规委会。

目前广船正在搬迁过程中，其地块改造是广州打造三大战略枢纽、优化“一江两岸三带”的重要内容。本次规划给予广船地块改造很高的目标定位：按照“西岸2020—新时期·新理念”的发展主题，将广船地块建设为：**荔湾科创平台——海洋船舶产业总部经济集聚区、高端研发、科技孵化等科技创新活动集聚区，以及旧厂更新示范区——广州西部城区市级公共服务中心、珠江西岸特色宜居社区。**

经纬点评：规划提出，通过三厂文化遗产整体活化，广船、广钢、广纸共同打造西部湾区“工业文化原址公园”。三大厂区连片打造工业遗址公园概念的提出非常重要，不是简单绿带的概念；更多的是考验广州水平，如何结合国际国内案例，把老工业遗产变成有品质、有内容的活力带。

深圳新规：商品房与配建保障房不得隔离 装修标准一致

来源：澎湃新闻 2017-9-8

为规范人才住房和保障性住房的配建程序，确保人才住房和保障性住房的建设质量和居住品质，9月5日，深圳市住房和建设局印发《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》。

《办法》有效期5年，要求：

(1) 配建的人才保障房在建筑材料、外形、风格、色彩方面应当与所在项目的商品住房保持一致且总体和谐，大堂、走廊、电梯、园林、地下室等公共区域应当与所在项目同期商品住房公共区域**装修标准一致**。

(2) 设计应当布局合理，功能齐全，满足住房对采光、隔声、节能、通风和公共卫生的要求，人才住房和保障性住房坐落布局应当能方便**共享小区公共配套设施及物业服务**。

(3) 人才住房和保障性住房交付使用后，日常物业管理应当纳入所在小区统一管理，并与所在小区商品住房**享受同等物业服务，承担同等义务**。开发建设单位不得在人才住房和保障性住房与商品住房之间设置围墙等物理隔离，也不得有其他类似的歧视性措施。

经纬点评：建筑、设计、装修、物业等一系列措施的统一，取消商品房与人才住房和保障性住房的分界线，消除歧视性措施，三者享受平等地位，享受同等权利并履行同等义务。对开发商而言建筑成本有所提升，对购买商品房的居民来说心里或有失衡，受益最大的则是人才住房和保障性住房的居民，《办法》的印发体现了政府对民生、人才、保障问题的关注与扶持。

佛山：邻南站禅南顺接壤区将建佛山版“松山湖”

来源：澎湃新闻 2017-9-7

佛山召开加快建设面向全球的国家制造业创新中心工作推进会，佛山五区及市相关职能部门负责人分别汇报了推进国家制造业创新中心建设的成绩和做法。同时，佛山还自爆“家短”，直面产业层次和技术水平总体偏低，欠缺在国内叫得响、具有较大影响力的创新集聚区等佛山建设国家制造业创新中心当前面临的主要问题和短板。

未来，佛山谋划在毗邻广州南站的禅、南、顺接壤区域，打造具有高端水平、体现佛山特色的创新集聚区，力争打造成为可媲美甚至超越东莞松山湖的高端平台载体。佛山市委书记鲁毅，市委副书记、市长朱伟出席会议。



今年上半年，全市实现规模以上先进制造业和高技术制造业总产值4795.2亿元，占全市工业比重44.7%，比去年同期提高2.1个百分点。此外，新一轮技术改造全面推进，今年1~7月工业技改投资362.68亿元，增长22.7%，实现了高基数上的较快增长。

经纬点评：伴随潭洲湾、香港城的规划出台，禅城、南海、顺德区协调对接的加强，有望打破行政区划的利益藩篱，将吸引更多广州的高校人才资源、深圳的高新技术企业、港澳和国外的现代服务业在此集聚发展，打造成为可媲美甚至超越东莞松山湖的高端平台载体。

南海：工业互联网开启南海转型升级新路

来源：珠江时报 2017-9-6

昨日上午，在千灯湖畔，广东省经信委、佛山市政府、**南海区政府与阿里云计算有限公司**签署战略合作协议，提出共同促进工业互联网创新应用发展，推动制造业转型升级。**四方携手探索大数据创新发展的南海路径，此举在全省属首创。**

此次四方协议是在昨日召开的南海区大数据及工业互联网创新应用工作推进会上签署的。会上，阿里巴巴、腾讯等21个大数据产业项目、新型智慧城市项目现场签约。

省经信委副主任王月琴指出，此次签署的四方协议，就是要发挥南海区制造业和信息化的优势，借助阿里云的大数据优势，促进制造业转型升级，希望南海为全省大数据和工业互联网发展树立标杆，作出示范。

阿里巴巴集团资深副总裁、阿里云计算有限公司总裁胡晓明表示，**阿里云产业互联网项目的第一**
个点选址广东南海，今后阿里云将与南海一起，推动工业制造转型升级。

经纬点评：南海传统企业基础雄厚，内源型经济特点突出，其创新发展首先要解决转型升级的问题，突破口之一就是大数据产业，大数据产业将会成为撬动经济社会发展、抢占先机的重要支点，也是优化产业结构、助推产业转型升级的新引擎，一旦与传统产业结合，将给传统企业插上一双信息技术的新翅

南海：新能源汽车产业迈向整车时代

来源：佛山日报 2017-9-8

昨日，科技部/联合国开发计划署“**促进中国燃料电池汽车商业化发展项目**”佛山项目启动仪式暨佛山市南海区新能源汽车（氢能）产业招商推介会在南海区丹灶镇举行。首期投资120亿元的长江氢动力（佛山）研发中心及整车生产项目在会上签约落户。

该项目是佛山市今年引进的，是继一汽-大众等整车生产项目落地后，南海在汽车制造领域的又一项突破。项目落点在广**首个投资额超百亿的制造业项目**东新能源汽车核心部件产业基地核心区（丹灶），南海将在成熟的整车制造产业和汽配产业的基础上，加快新能源汽车及氢能产业布局，抢占产业发展制高点。



除了这一重大项目的签约落户外，科技部/联合国开发计划署“促进中国燃料电池汽车商业化发展项目”佛山项目正式启动。此外还进行了一系列的项目签约、平台进驻等仪式。在系列重大动作的推动下，南海的新能源汽车及氢能产业将进入加速模式，并为全国氢能源汽车商业化运营做出示范。

经纬点评：在系列重大动作的推动下，南海的新能源汽车及氢能产业将进入加速模式，并为全国氢能源汽车商业化运营做出示范。高端研发平台、重大项目的集聚以及产业联盟的成立，将加快南海区新能源汽车及氢能产业的发展，并助推传统产业的转型升级。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交（广州本周无成交）

佛山：海天底价斩获千灯湖地块



- ❑ 地块编号：**TD2017(NH)WG0008**
- ❑ 交易时间：2017-9-7（周四）
- ❑ 土地性质：**商服用地**
- ❑ 占地面积：1.51万㎡
- ❑ 建筑面积：8.02万㎡
- ❑ **起始总价：16854万元**
- **成交总价：16854万元**
- **成交楼面价：2102元/㎡**
- **溢价率：0%**
- **竞得人：佛山市海业投资发展有限公司（海天集团）**
- **备注：**1、宗地开发总投资不低于20046万元（不包括土地款）；2、引入中国主板市值不低于800亿的制造业公司或其控股公司，5年内不得迁出；3、该制造业公司需在南海区连续10年每年纳税金额不低于3000万元。

佛山：宝力集团夺得中大皮革城地块



- ❑ 地块编号：TD2017(NH)XG0004
- ❑ 交易时间：2017-9-11（周一）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：5.14万㎡
- ❑ 容积率：3.5≤FAR≤5.0
- ❑ 建筑面积：25.68万㎡
- ❑ 起始总价：38528万元
- ❑ 成交总价：38567万元
- ❑ 溢价率：0.10%
- ❑ 成交楼面价：1502元/㎡
- ❑ 竞得人：广东广佛慧谷产业园发展有限公司（宝力集团）

■ 备注：

- ❑ 占地面积：A区：16682.6㎡，B区：16898.5㎡，C区：17788.3㎡；
- ❑ 公寓式办公用房容积率面积≤51370㎡，商业用房容积率面积≤51370㎡，其余一般为办公及相关配套设施面积；
- ❑ 中大皮革城回购房业C区东南角位置物业，计容物业为办公用房，建筑面积≥1.2万㎡。

佛山：深圳钜创进驻高明西江新城



- 地块编号：
TD2017(GM)WG0028
- 交易时间：2017-9-6（周三）
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：2.54 ㎡
- 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.8；
- 建筑面积：7.10 ㎡
- 起始总价：34300万元
- 成交总价：44750.3万元（最高限价）
- 配建面积：3000 ㎡
- 折合成交楼面价：6710元/㎡（配建面积计算3000元/㎡建安成本）
- 竞得人：深圳市颐盛投资有限公司（深圳钜创）
- 备注：当达到最高限价后，竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积，人才住房建筑面积3000平方米，建筑控高100m。

2.2

土地挂牌（广州本周无挂牌）

佛山：平洲挂牌商住地 起拍价格50亿元



- ❑ 地块编号：TD2017(NH)XG0006
- ❑ 交易时间：2017-10-10（周二）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：11.71万㎡
- ❑ 容积率：1.5≤FAR≤3.5
- ❑ 建筑面积：40.97万㎡
- ❑ 起始总价：500000万元
- ❑ 起始楼面价：12205元/㎡
- ❑ 最高限价：626811万元（楼面价：15300元/㎡）
- 备注：
 - ❑ 竞得人须承担约5808万元高压线迁改费
 - ❑ C区须配建15000㎡小学；须配建一所3200㎡幼儿园，和50840㎡人才住房
 - ❑ 竞得人须在指定位置建设12000㎡回购商铺，且竞得人须提供5年返租合同给回购方，每年返租租金为1000万元

佛山：乐平中心挂牌商住地 采用限价、竞配建模式



- 地块编号：
TD2017 (SS) WG0040
- 交易时间：2017-10-11 (周三)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：5.64万㎡
- 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5
- 建筑面积：14.11万㎡
- 起始总价：51000万元
- 起始楼面价：3615元/㎡
- 最高限价：76400万元 (楼面价：
5416元/㎡)
- 备注：采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，配建竞价增幅为300㎡。

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	2017/9/12	黄埔	知识城ZSCN-D3-2 中新广州知识城永九快速路以东、KS1号路以西，KS4-2号路以南	商服	19.71 可用面积 15.68	≤3.3	51.73	19.1	3693
佛山	2017/9/13	三水	佛山市三水区乐平镇新城C区14号	商住	6.58	1.0-2.7	17.77	5.73	3224
	2017/9/13	高明	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	2.33	1.0-2.5	5.82	1.00	1710
	2017/9/14	三水	佛山市三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	4.54	1.0-2.5	11.35	1.36	1200
	2017/9/18	顺德	佛山市顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	商服	9.47	≤4.5	42.60	5.78	1357
	2017/9/25	顺德	佛山市顺德区均安镇均荷路以西、西江以东地块	商务 工业 仓储	18.75	A区≤3.0, B、C区 1.0-3.0	56.26	2.43	432
	2017/9/27	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	商住	5.07	1.0-2.8	14.19	10.65	7500

(下页续)

广佛土地出让预告

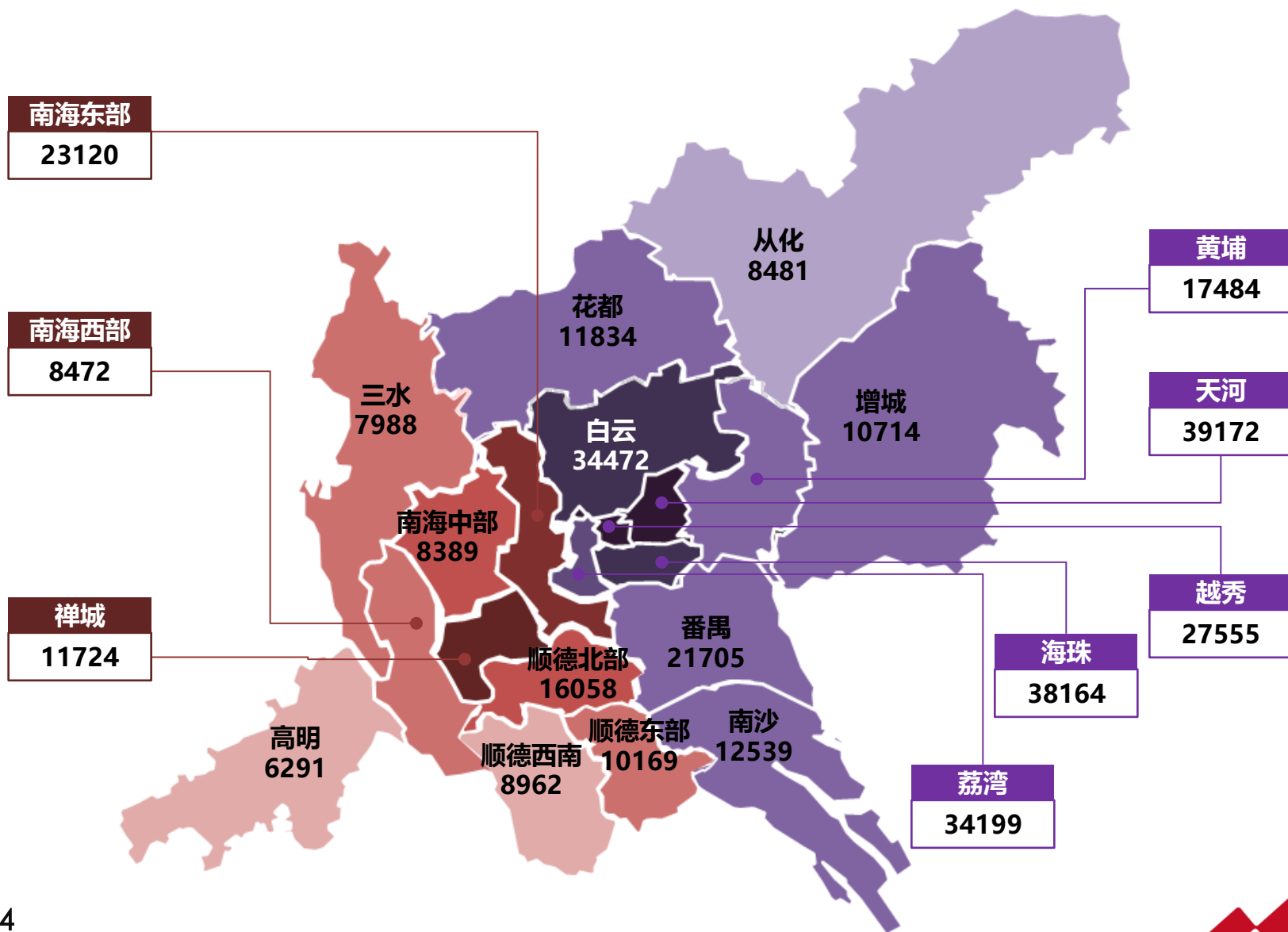
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

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)
佛山	2017/9/27	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	商住	6.01	1.0-2.8	16.84	12.63	7500
	2017/9/28	三水	佛山市三水区西南街道贤兴路5号之二	科教	0.60	≤2.5	1.50	0.09	627
	2017/9/29	三水	佛山市三水区大塘镇中心城区“大岗”（土名）	商住	5.09	1.0-2.5	12.73	3.18	2500
	2017/10/10	南海	南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段	商住	11.71	1.5-3.5	40.97	50.00	12205
	2017/10/11	高明	佛山市高明区更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	1.97	≤2.5	4.93	0.46	940
	2017/10/11	三水	佛山市三水区乐平镇中心城区9号	商住	5.64	1.0-2.5	14.11	5.10	3615

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

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：全市套数环降约68% 中心区占比约6成

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)
南沙	南沙保利城	自编1-1号楼	1	170	14628
黄埔	万科尚城	自编A7、A10、B3栋	3	64	4905
天河	龙湖首开天宸原著	自编栋4号楼	1	50	6673
	招商雍华府	自编7、8、9、11栋	4	150	18016
增城	保利小楼大院	览山街1-43号(单号)、2-24号(双号)	34	34	5611
荔湾	金融街融穗华府	自编4-2号楼	1	50	4255
合计			44	518	54088

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：供应套数环增45% 仅黄埔一盘出新证

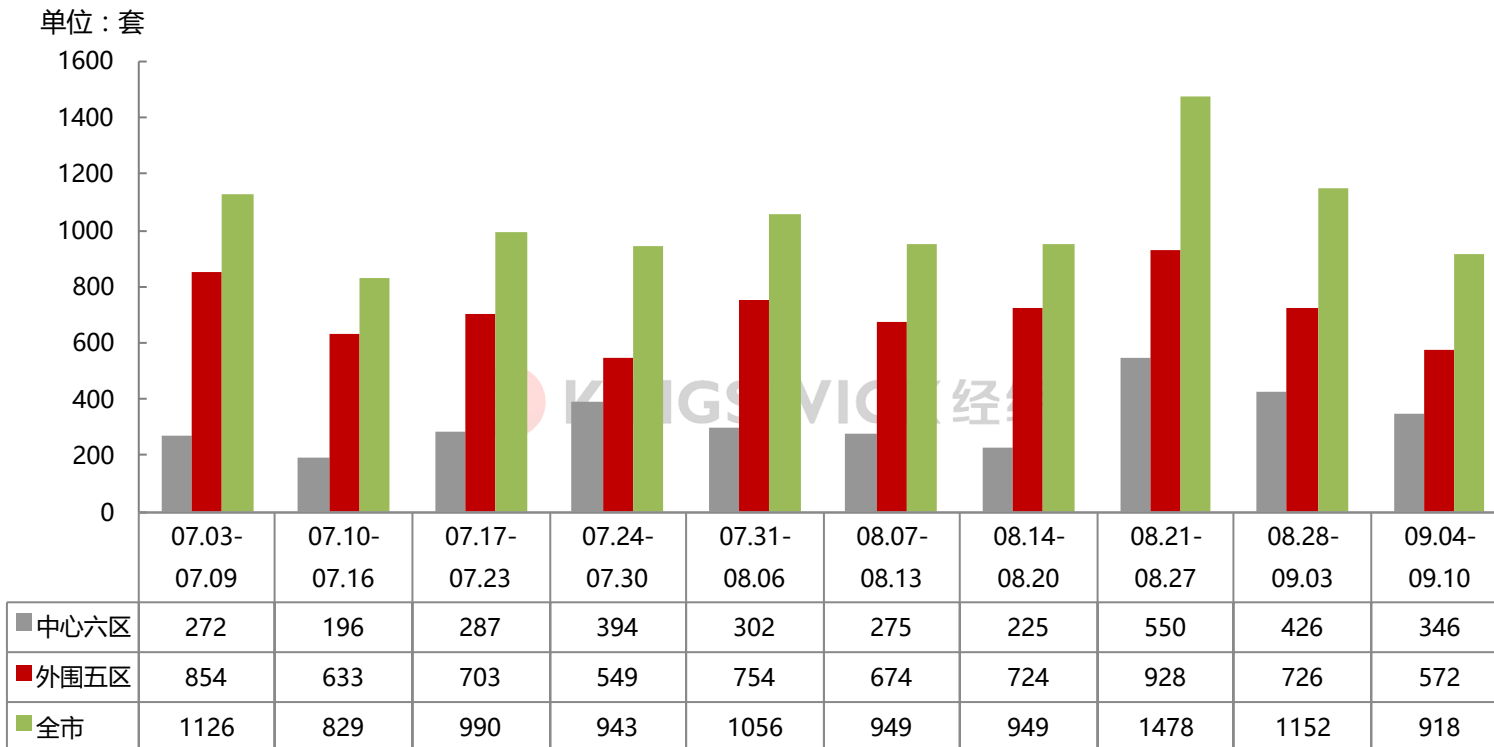
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	合景天峻广场	商业：A10	1	19	1149
		办公：A10	1	332	14846
合计			2	351	15995

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 全市网签量跌破千套

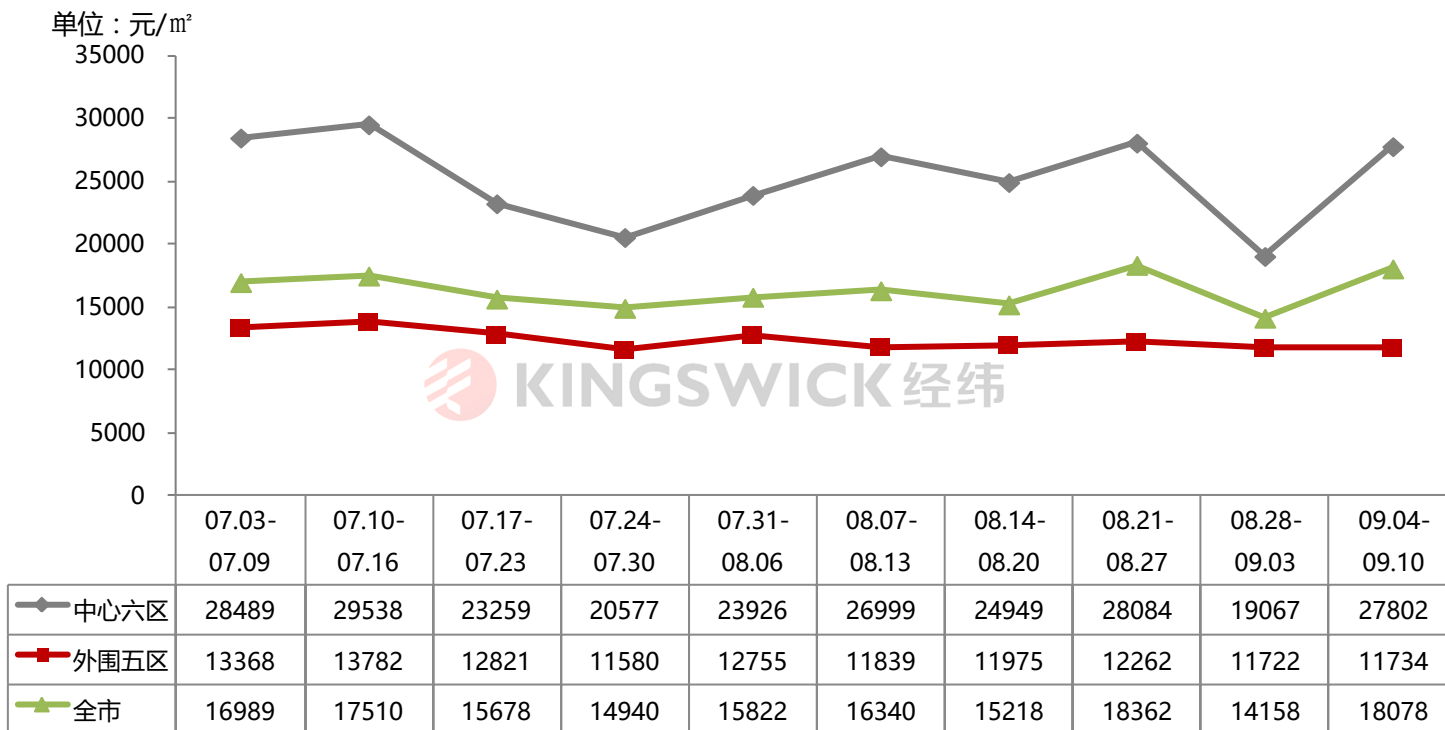
近十周广州市商品住宅成交套数情况



本周全市网签918套，环降20.31%。中心六区网签346套，环降18.78%，黄埔大幅环降是主因。外围五区网签572套，环降21.21%，五区中四区环降是直接原因。中心外围双双环降，全市网签量跌破千套。

全市网签价走势：中心外围双双环升 全市均价逆市上涨

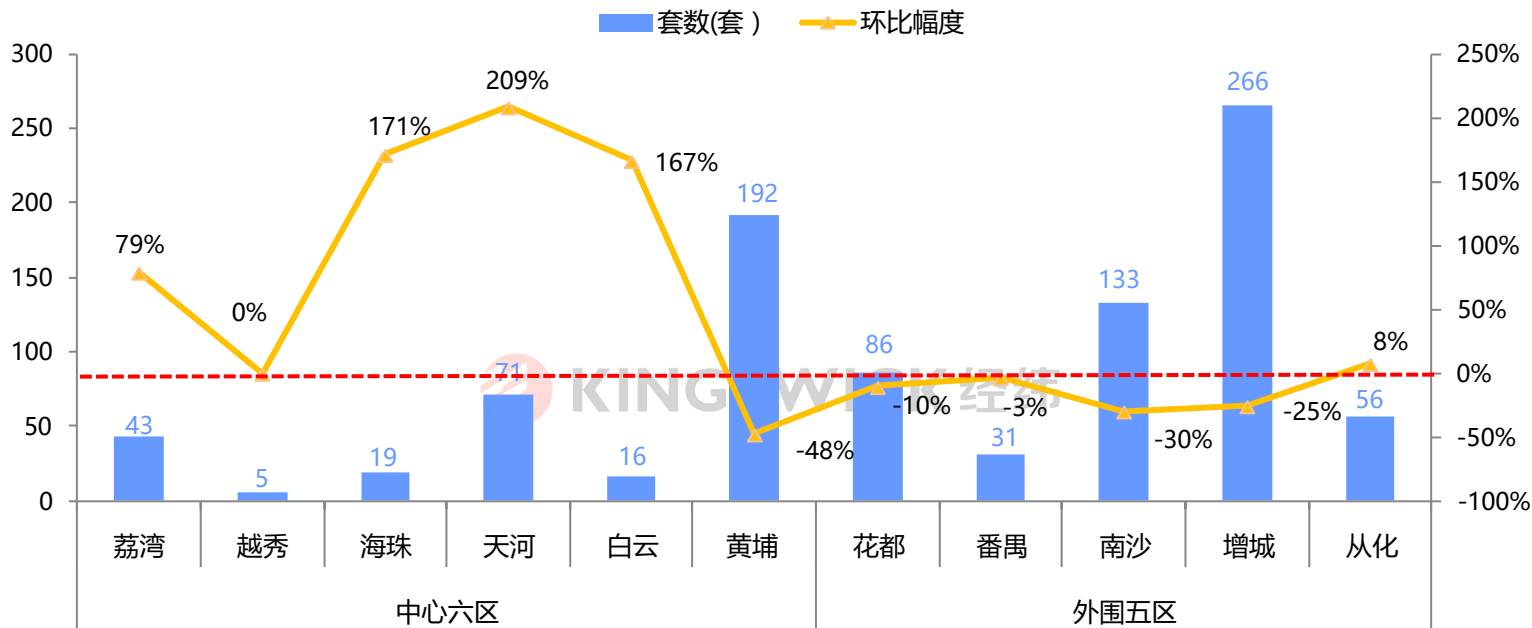
近十周广州市商品住宅价格走势



本周全市网签均价18078元/m²，环升27.69%。中心六区均价27802元/m²，环升45.81%。外围五区网签均价11734元/m²，环升0.1%。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

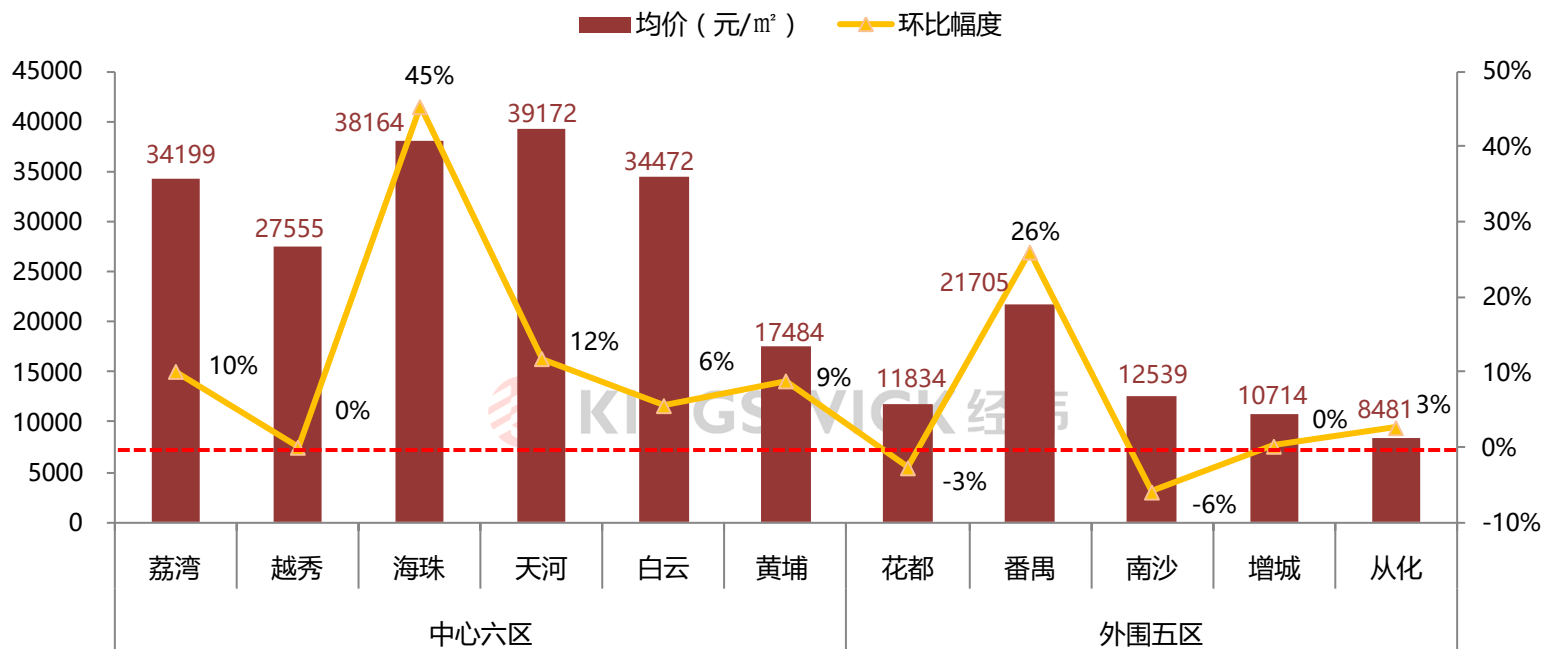


全市各区域网签量五涨六跌。中心六区中荔湾、海珠在网签个盘增加的带动下，网签量环升；越秀本周6套网签，打破上周零网签的局面；天河在网签个盘增加且阳华国花苑集中网签的带动下环升；白云在华发四季、保利华润紫云各4套网签的带动下环升；黄埔受万科幸福誉、万科山景城网签放缓的影响环降。

外围五区中花都、南沙分别受雅居乐万科热橙、叠翠峰网签放缓的影响环降；番禺在亚运城天成、奥园莲峰圣境网签量下降的情况下拉低网签量；增城上周誉山国际加推本周集中网签，但区域网签量仍受金地香山湖网签放缓而环降；从化在珠光御景山水城20套网签的带动下，拉升网签量。

本周各区网签价对比

本周各区网签均价明细



全市区域均价八涨两跌，越秀上周无网签，因此均价无环比变化。中心六区中荔湾在珠光御景壹号6套网签中5套为非回迁房网签，致该盘均价回升带动区域均价上涨；越秀在回迁房达道雅轩网签面积占区域近五成的情况下，均价处于2.7万/m²的低位；海珠在保利天悦、越秀星汇海珠湾等均价超4万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；天河在龙湖首开·天宸原著3套别墅网签的带动下环升；白云在网签均价4万/m²以上的个盘面积占比加大的带动下环升；黄埔在均价1.2万左右/m²的网签主力万科幸福誉本周网签放缓的情况下，均价回升。

外围五区中花都受网签主力万达文化旅游城网签均价下降的影响环降；番禺在均价近3.5万/m²的珑·翠面积占比加大的带动下环升；南沙受均价不到1万/m²的保利星海小镇网签量占主导的影响，拉低均价；增城在均价1.2万/m²左右的誉山国际占主导的带动下环升；从化在网签主力珠光御景山水城均价上涨的带动下环升。

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价 (元/m ²)
1	誉山国际	增城	80	7074	8658	12240	12	12346
2	金地香山湖	增城	68	7514	7325	9749	105	9927
3	万科幸福誉	黄埔	47	4487	5489	12232	127	12234
4	保利星海小镇	南沙	35	3908	3817	9767	20	9742
5	保利立方	增城	34	2925	2834	9690	34	9690
6	万科尚城	黄埔	31	2556	5236	20486	36	19870
7	阳华国花苑	天河	21	2050	1658	8090	5	7915
8	保利罗兰国际	黄埔	20	2087	4091	19602	20	16999
9	珠光御景山水城	从化	20	1949	1721	8831	12	7239
10	叠翠峰	南沙	19	1707	2366	13861	44	14103

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	万科山景城	黄埔	19	1655	2945	17796	105	17045
12	广州万达文化旅游城	花都	19	1329	1638	12327	16	13948
13	珠江嘉园	黄埔	18	1832	3260	17797	15	17840
14	绿湖国际城	增城	18	1726	1729	10015	32	9925
15	汇港威华国际	增城	17	1788	1853	10363	23	8401
16	富力悦禧花园	黄埔	14	1250	2026	16207	3	16390
17	路劲天隼峰	花都	13	1728	1957	11326	4	11271
18	南沙富力唐宁	南沙	13	1493	1864	12484	17	12222
19	凯德山海连城	番禺	13	1454	2113	14534	11	14392
20	荔山雅筑	从化	13	1445	1239	8577	7	8557

新推动态：仅一盘工作日推新 楼市延续淡静之势

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
南沙保利城	南沙区市南大道与鸡谷山路交汇处	占地：20万㎡ 建面：100万㎡	9月5日 (推新)	66㎡二房；86-88小三房；98-115㎡大三房	三期1-1栋双数层，83套	团购2.5万抵7.8万	带装修19000-20000	2%

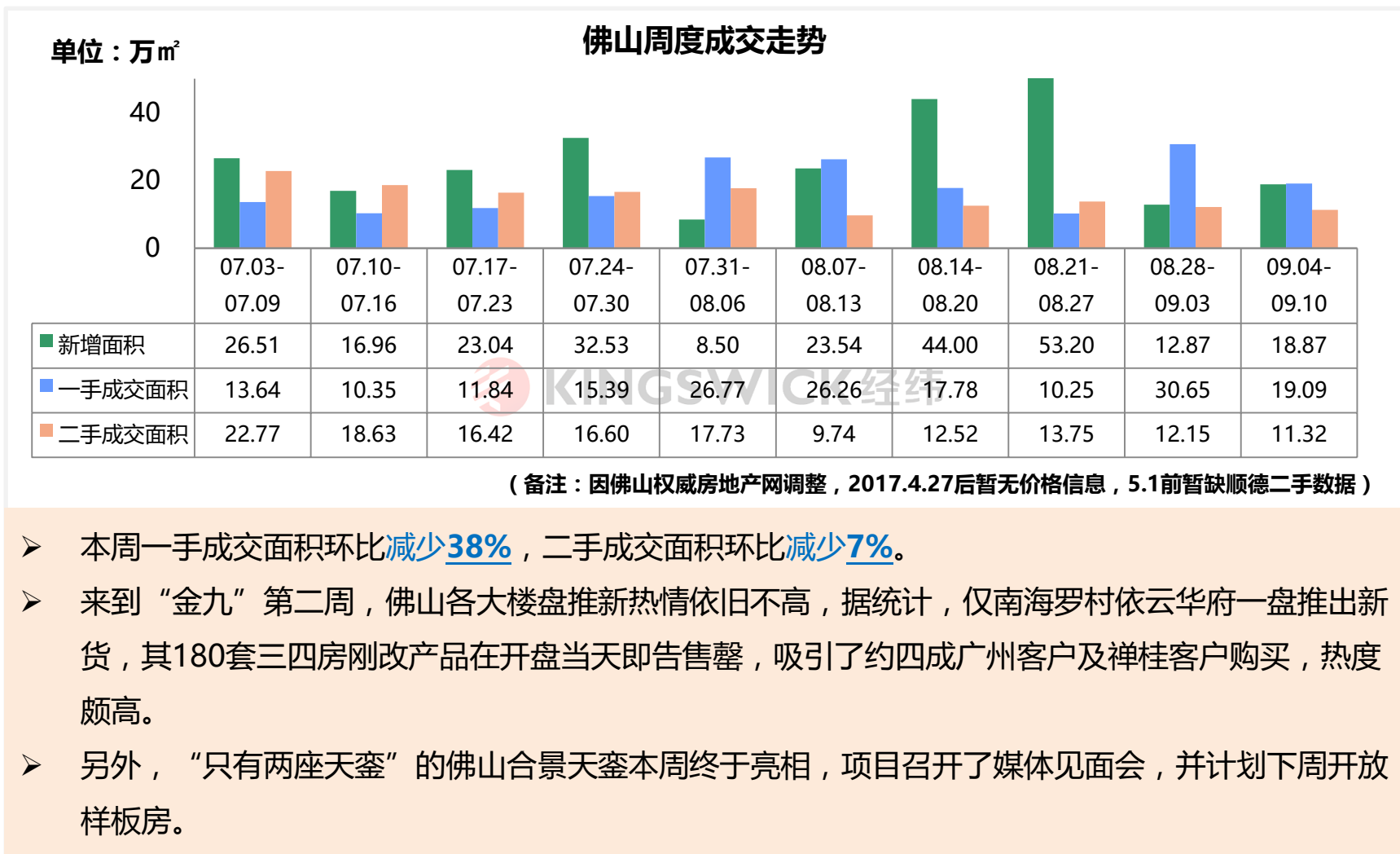
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



3.2

佛山房地产市场

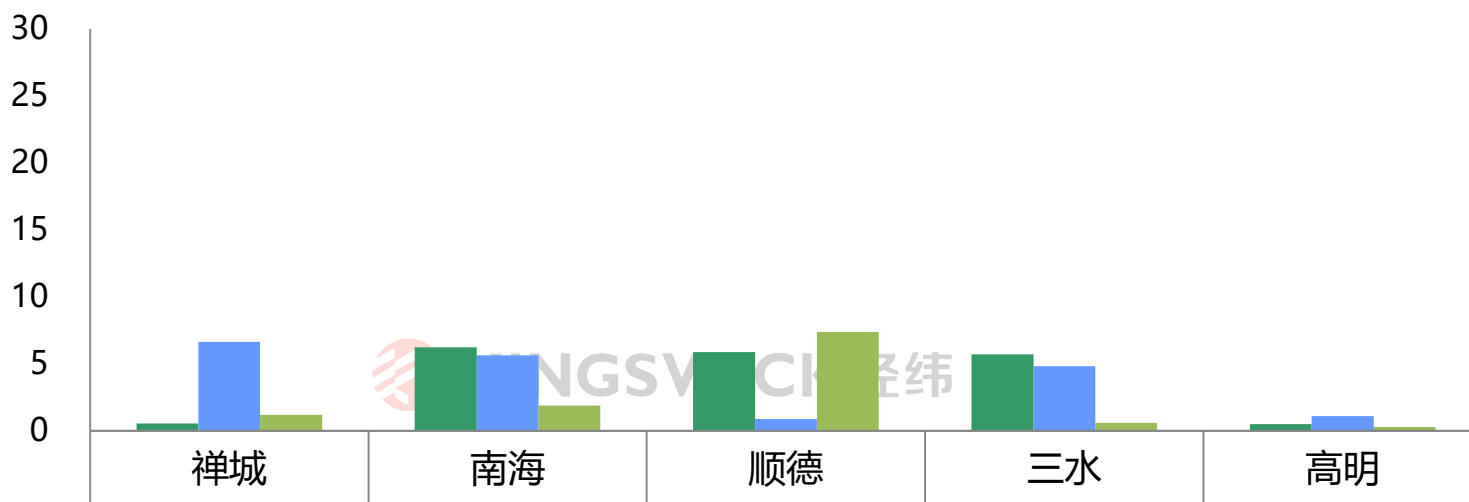
住宅：合景天銮周末亮相 全市仅1盘推新



住宅：顺德一手成交回落低位 禅城二手成交紧追南海

佛山五区本周供求对比

单位：万m²



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 新增面积	0.54	6.23	5.89	5.71	0.50
■ 一手成交面积	6.65	5.64	0.89	4.82	1.09
■ 二手成交面积	1.19	1.89	7.38	0.59	0.28
一手成交套数	557	559	66	456	116
二手成交套数	125	190	590	51	27

(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

本周住宅新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	香格里拉花园	2017/9/4	碧居小公寓1-4号楼/别墅	别墅/1670-1989	4	0.74
南海	海逸桃花源记	2017/9/6	26栋, 32层/2梯4户	三房/88-110 四房/119	124	1.30
南海	奥园观湖尚居	2017/9/8	4栋, 34层/2梯5户	三房/97-105 四房/108-129	168	1.88
顺德	合景天銮	2017/9/8	1/3/4座, 32层/2梯4户; 2座, 32层/2梯2户	四房 / 114-139 五房 /189	432	5.89
三水	奥利花园	2017/9/6	20栋, 17层/2梯8户	二房/73-87 三房/92	150	1.29
三水	钜隆君玺花园	2017/9/6	20,21座, 16层/2梯4户 17,18,19座, 16层/2梯4户	两房/75 三房/109	300	2.97
三水	融创南景湾	2017/9/6	18座, 32层/2梯4户	三房/100-109 四房/125	124	1.46
合计					1302	15.53

本周住宅重点开卖

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
南海	罗村	依云华府	2017/9/8	4-6座	180	三房/90 四房/132-133	13000-14000/带 装修	——	100%
合计					180	——	——	——	100%

 KINGSWICK 经纬

佛山住宅周度网签金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/m ²)
1	禅城	龙光玖龙湾	21332	138	16389	13016
2	三水	恒大丽湖城	12706	166	17290	7348
3	南海	宏宇景裕豪园	10911	33	4695	23238
4	南海	依云华府	10831	104	11445	9463
5	禅城	保利翡翠公馆	10188	75	7872	12942
6	三水	时代南湾	10121	121	12688	7976
7	禅城	绿岛湖壹号	9936	50	7534	13188
8	禅城	中海凤凰熙岸	7918	49	6062	13062
9	南海	中铁建国际公馆	7007	18	2981	23509
10	南海	珠水豪庭	7005	36	3129	22382

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

佛山住宅周度网签金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/m ²)
11	禅城	融创湖滨世家	5514	26	4112	13410
12	禅城	旭辉公元	5392	39	4089	13187
13	南海	美的翰湖苑	5342	67	6512	8204
14	南海	丹灶碧桂园	5088	53	5869	8669
15	禅城	绿地璀璨天城	4754	27	3449	13784
16	南海	禾粤尚德居	3818	144	8103	4712
17	高明	美的鹭湖森林度假区	3679	74	6510.06	5651
18	禅城	融创望江府	3446	19	2482	13884
19	南海	宇佳·滨江一号	3361	7	1608	20899
20	南海	海逸桃花源记	3293	34	3587	9181
合计			151643	1280	136407	11117

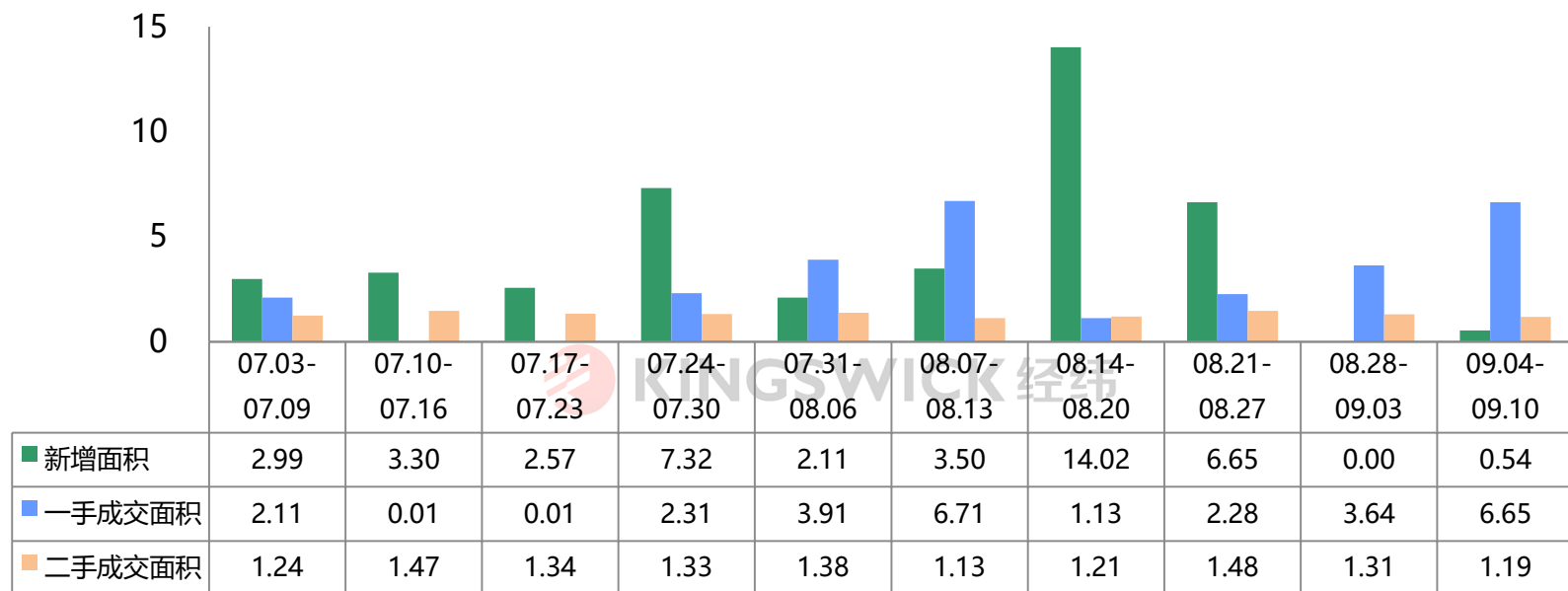
(备注：部分楼盘带装修发售，禾粤尚德居为一汽大众员工房，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**74%**，成交面积环比**减少39%**，成交均价**上涨10%**。

禅城：金茂绿岛湖开放252m²全新样板房

禅城周度成交走势

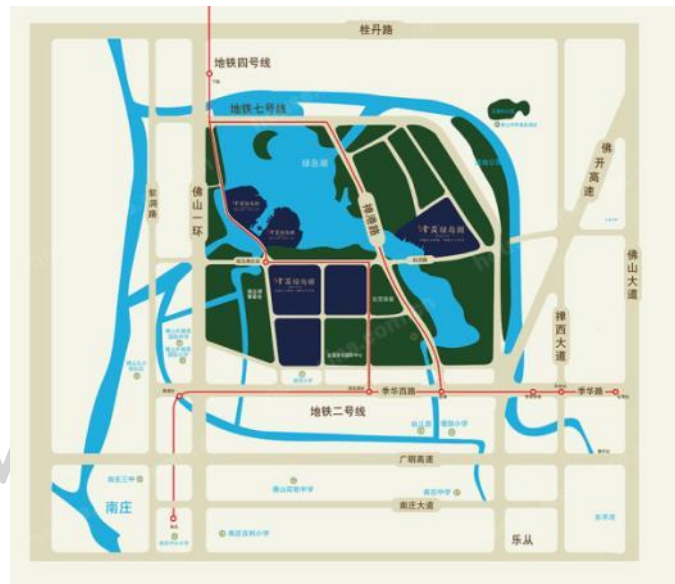
单位：万m²



(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**增加82%**，二手成交面积环比**减少9%**。
- 保利置业以12.9亿元，外加配建1万m²人才住房以及自持2.82万m²物业竞得同济路地块，折合楼面价16259元/m²（未考虑自持部分）。
- 金茂绿岛湖开放252m²全新样板房，该户型为1-4座户型，北向望绿岛湖，三梯两户设计。

禅城：9.9金茂绿岛湖开放临湖252m²样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：禅城区科润路26号

占地面积：20.57万m²

建筑面积：48.99万m²

项目基础信息：北面共设置7座洋房，南面为别墅区。

项目动态：

■ **9月9日开放1-4座临湖252m²全新样板房。**

禅城：金茂绿岛湖252m²户型图

(图片来源：金茂绿岛湖楼书)

约252m²
御湖天墅

五房两厅三卫

- 一线双景，揽湖观园；
- 超宽楼距，无边视野；
- 约19米面宽，超薄板式设计；
- 8.4米阔景阳台，尊享千亩湖景；
- 三梯两户，主佣分离；
- 3.15米层高，坐拥生活新高度；
- 约50平米主卧，奢适空间礼遇；
- 观景4阳台，创意中西厨；
- 独立家政，尽享尊贵；
- 墅级生活，传世大宅。

★ 项目推广名为“金茂绿岛湖”，地名办核准名为“绿岛湖金茂花园”

约252m²标准层平面图

Standard Floor

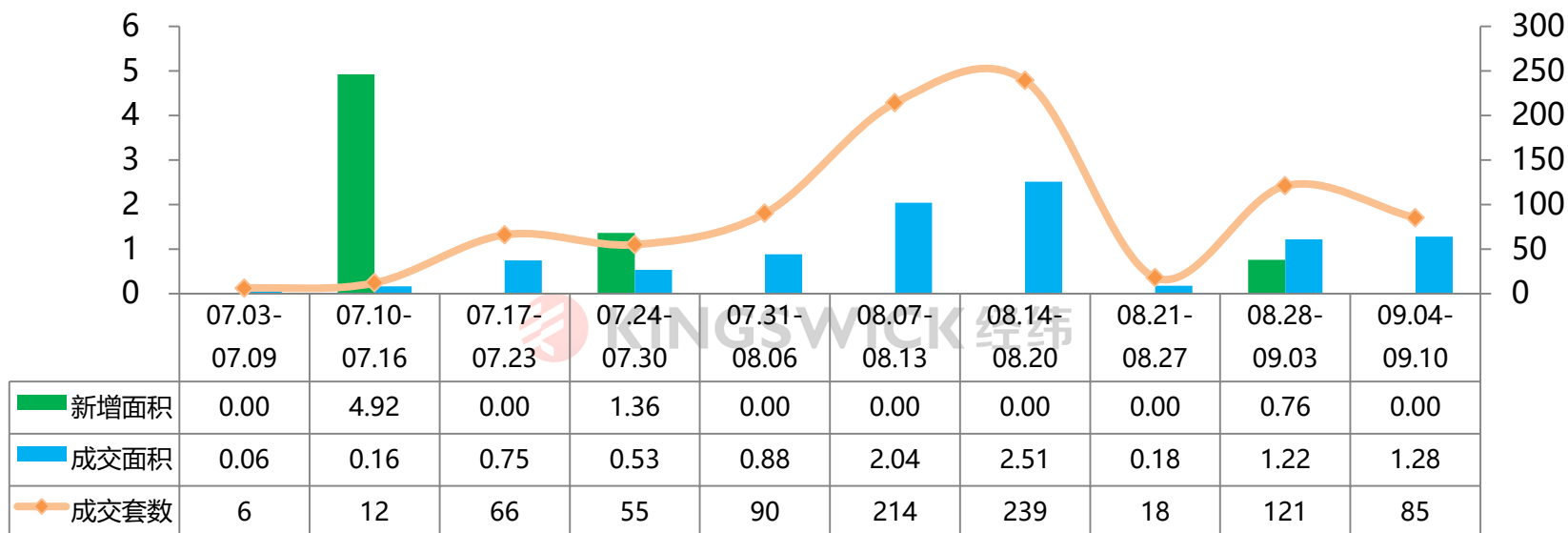
★ 户型示意仅供参考，最终以政府文件或买卖双方签署的相关文件为准

桂城：海天底价竞得千灯湖地块 平洲地块50亿起拍

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



(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5%**，签约套数环比**减少30%**。
- 海天以楼面价2102元/m²竞得千灯湖商服地块，承诺连续10年每年纳税金额不少于3000万元。
- 平洲平西社区挂拍一宗占地11.7万m²商住地，起拍总价达50亿元，地块涉及高压线迁改，幼儿园、小学、人才住房配建以及回扣商铺返租等要求。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	绿地璀璨天城	活动信息	9.10联合英国宾利、中国玄憬龙举办6-7座235m ² 洋房发布会
	世博广场	——	9.9正式开始营业
	龙光玖龙湾	活动信息	9.9起招募儿童才艺大赛评委

 KINGSWICK 经纬

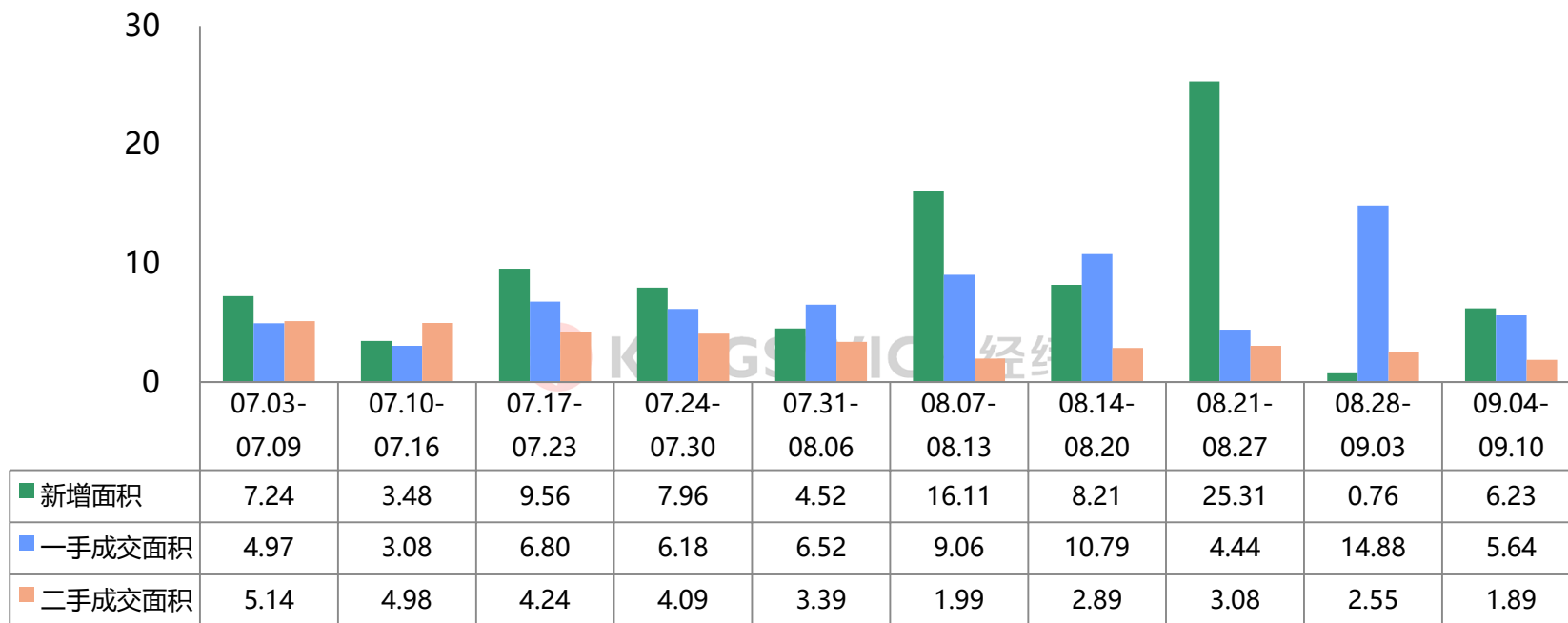
禅桂：即将开卖项目

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
2017-9月	敏捷金谷国际	9-10座	174	88-96	15000-17000/带装修	——
2017-9月	绿地璀璨天城	6-7座	180	234	18000-20000/带装修	——
2017-9月	招商臻园	6座	180	113-143	20000-21000/带装修	——
2017-9月	时代香海彼岸	3、4座	270	97-126	20000-22000/带装修	——
2017-9月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-9月	融创望江府	5、7、12座	384	107-160	13500-15000/毛坯	——
2017-9月	保利翡翠公馆	4、12座	203	95-170	15500-16500/带装修	——
2017-9月	融创湖滨世家	6、7座	176	110-180	14000-15500/带装修	——
2017-9月	金茂绿岛湖	1-4座	216	252	16000-18000/带装修	——
2017-9月	绿岛湖壹号	1-3座	90	160	16000-18000/带装修	98折
2017-9月	鸿辉康怡名居	洋房	57	125、151	17000-17500/毛坯	——
合计			2038套			

南海：罗村依云华府180套新货当日售罄

南海周度成交走势

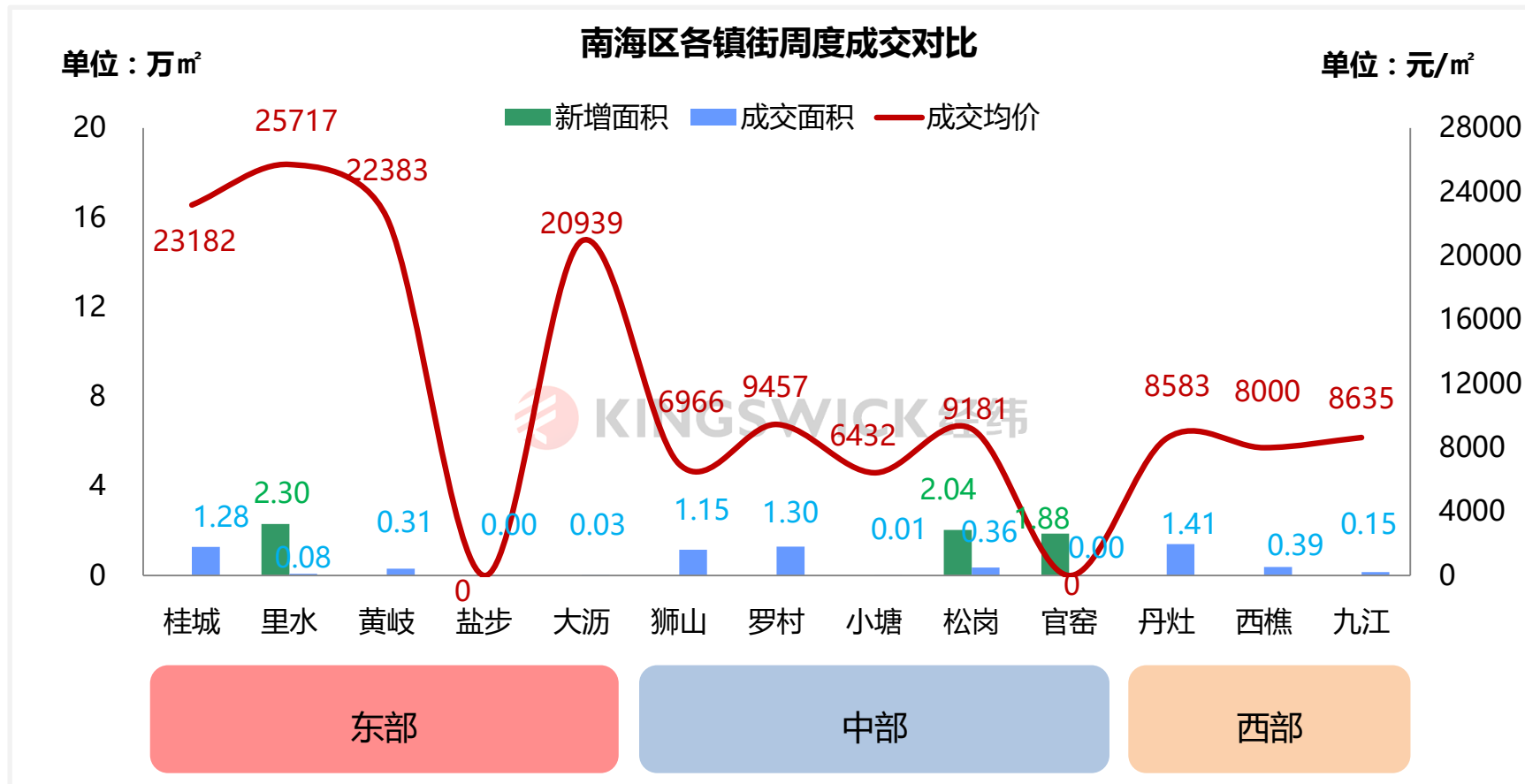
单位：万m²



(备注：因佛山权威房产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周南海一手成交面积环比减少**62%**，二手成交面积环比减少**26%**。
- “金九”次周，多盘仍然按兵不动，仅罗村的依云华府周五连推4-6座三栋产品共180套货源，缘于项目的品牌、区位等多方面综合优势，全部新货即在当天售罄。

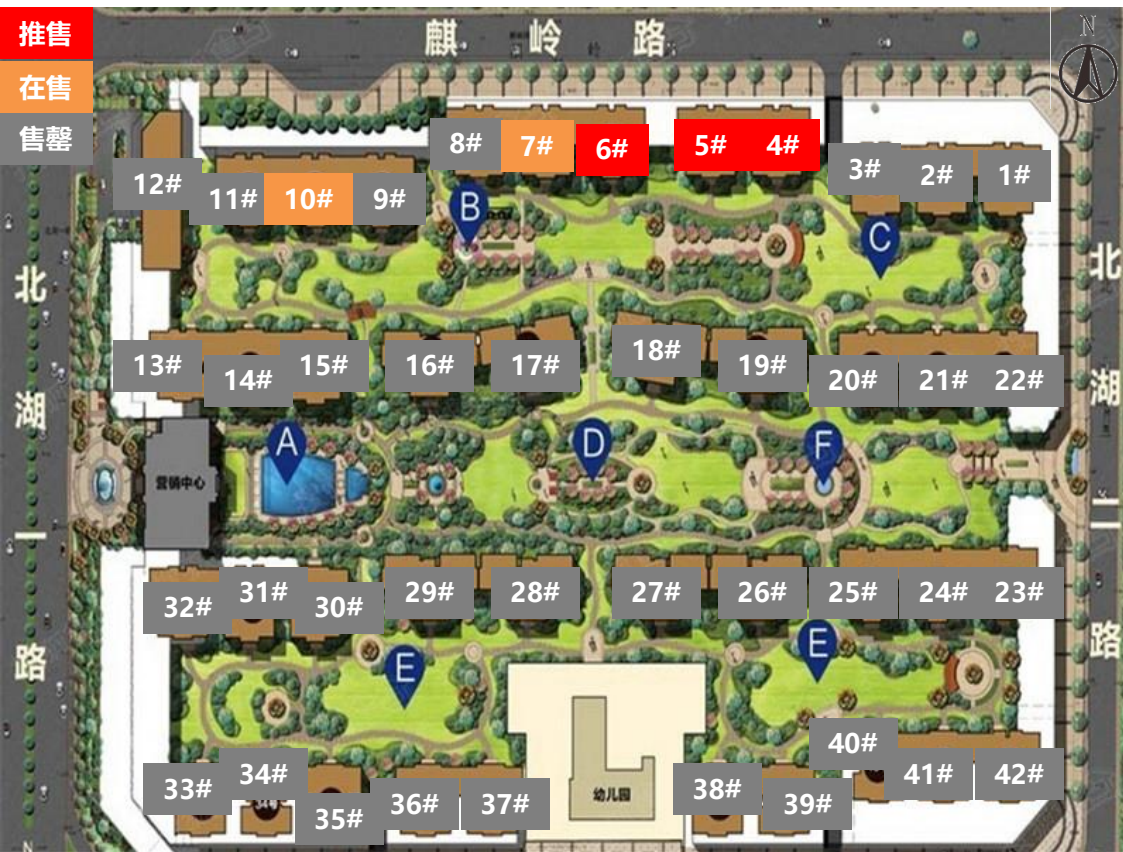
南海：各镇街周度成交对比



- 东部三镇街多个高价项目均有网签，包括宏宇景裕豪园、中铁建国际公馆、珠水豪庭等，四板块均价都达到了2万元/m²以上。

南海：重点个盘开卖

【依云华府2017-9-8开盘情况】



■推售货量：4-6座，16层/2梯4户，共180套

■户型配比：

	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90	132-133	20111
套数 (套)	90	90	180

■推售价格：13000-14000元/m²（带装修）

■开卖方式：集中开卖

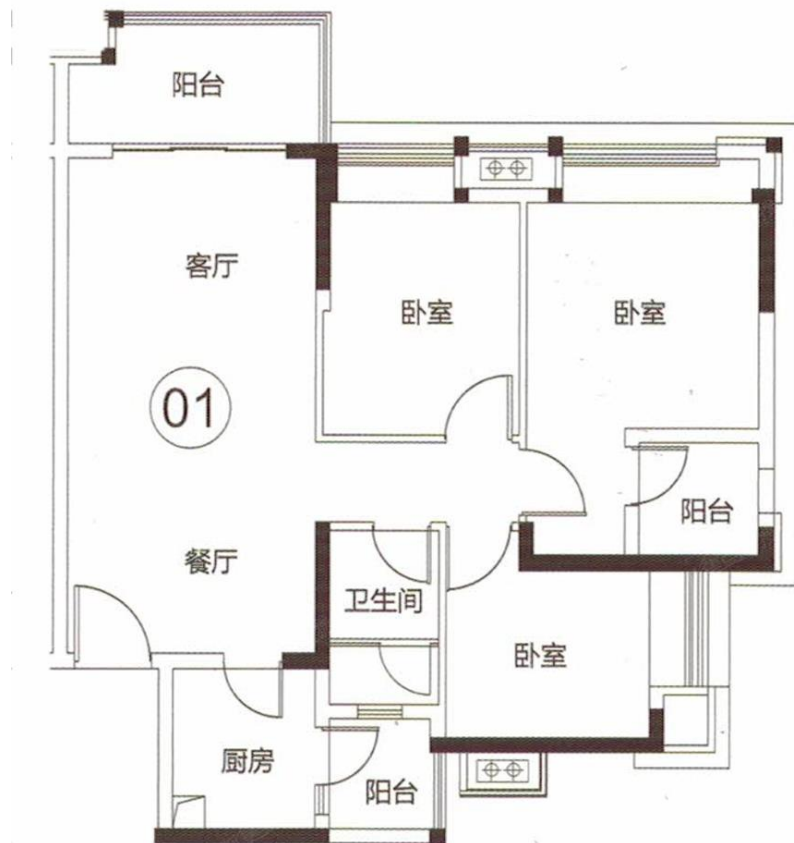
■开卖情况：当日成交100%（约180套）

■客户构成：广州40%、禅桂35%、罗村13%、其他12%

■备注：前期权证客户约300批（按揭客户验资50万，一次性付款客户验资130万），当天到访约250组客户。尽管本次推售单价较之前下降，但对客户首付要求提升了，但项目位于目前热门的拥有佛山西站的罗村，且南近孝德湖，还有招商品牌加持，更属非限购区域，自然吸引更多高支付能力人群，如广州客户购买。

南海：依云华府户型图

90m²



133m²



4/5/6座

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
大沥	恒大悦府	活动信息	9.9-10非凡英雄归来
	保利珑门	活动信息	9.9-10开学季之插花艺术
罗村	万科城市之光	活动信息	9.4-30感恩万科业主大回馈
	奥园公园一号	活动信息	9.9-10感谢恩师，情系奥园
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	9.9广发银行VIP客户星巴克咖啡沙龙
丹灶	丹灶碧桂园	活动信息	9.10桃李如玥，礼谢师恩
	桂丹颐景园	活动信息	9.9-10沙拉贺卡DIY 暖心十足献老师
西樵	碧桂园翡翠湾	活动信息	9.9-10博士留学沙龙，企业员工交友派对，亲子活动幸福瞬间，金秋幸福计划
九江	依云公馆	活动信息	9.10盆栽冰淇淋DIY&爆米花品鉴

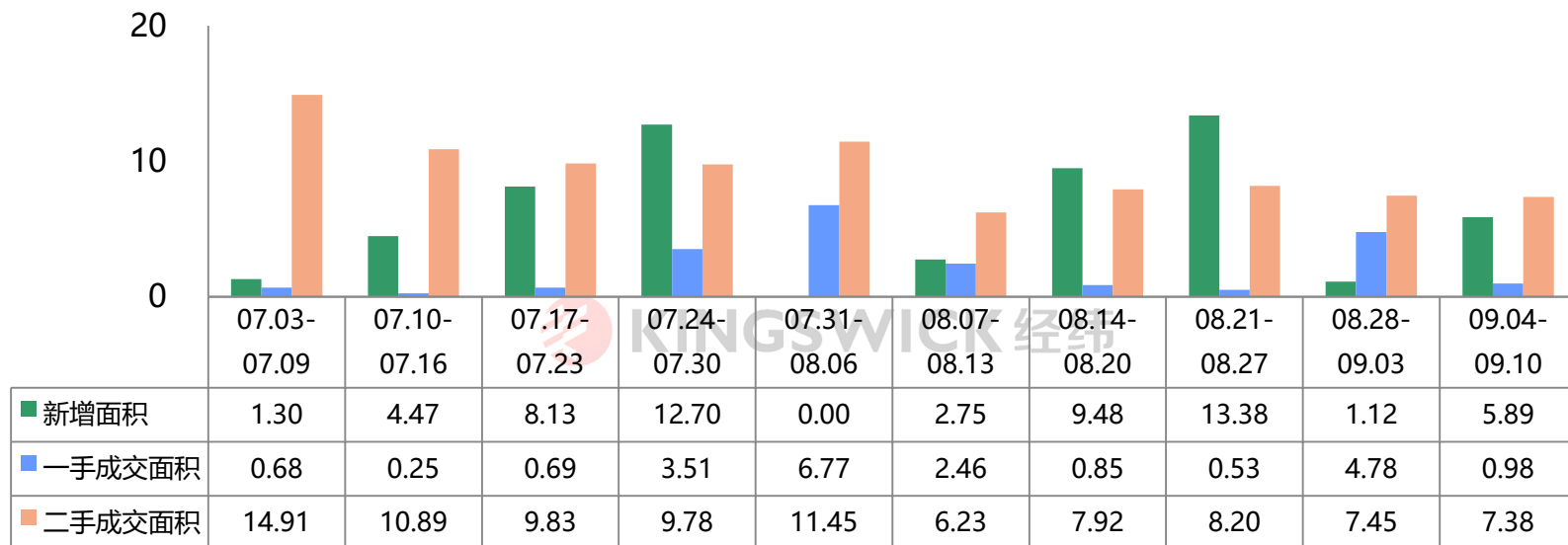
南海：即将开卖项目

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
2017-9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
2017-9月	连城湾	1座	160	89-129	19000-21000/带装修	——
2017-9月	华福熹云水岸	1、2栋	256	91-96	17000-19000/带装修	——
2017-9月	广佛新世界	【上城】新品	110	73-161	14000-15000/带装修	——
2017-9月	鸿业畔湖居	7座	100	85-131	7000-8000/毛坯	——
2017-9月	恒福天悦	新品	116	87-143	14000-15000/毛坯	——
2017-9月	奥园公园一号	14、15座	88	123-142	16000-17000/毛坯	——
2017-9月	万科城市之光	16、17座	266	87-110	14000-16000/带装修	——
2017-9月	雅丽豪庭	四期新品	120	140-170	12500-13500/带装修	——
2017-9月	光明花半里	11-13座	250	130-159	13000-15000/毛坯	——
2017-9月	中恒海晖城	53栋	182	68-88	14000-15000/带装修	——
2017-9月	绿地丽雅香榭花城	7、8座	360	90-110	13000-14000/带装修	——
2017-9月	奥园观湖尚居	4栋	168	97-129	14000-15000/带装修	现正登记中
2017-9月	丹灶碧桂园	4号楼	160	88-125	12000-13000/带装修	——
2017-9月	和丰颖苑	洋房新品	31	90-150	8000-10000/毛坯	——
2017-9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
2017-9月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
2017-9月	富力西江十号	首批洋房	120	125-175	9000-12000/带装修	——
合计			3458套			

顺德：新房网签再度跳水 合景天銮新增洋房432套

顺德周度成交走势

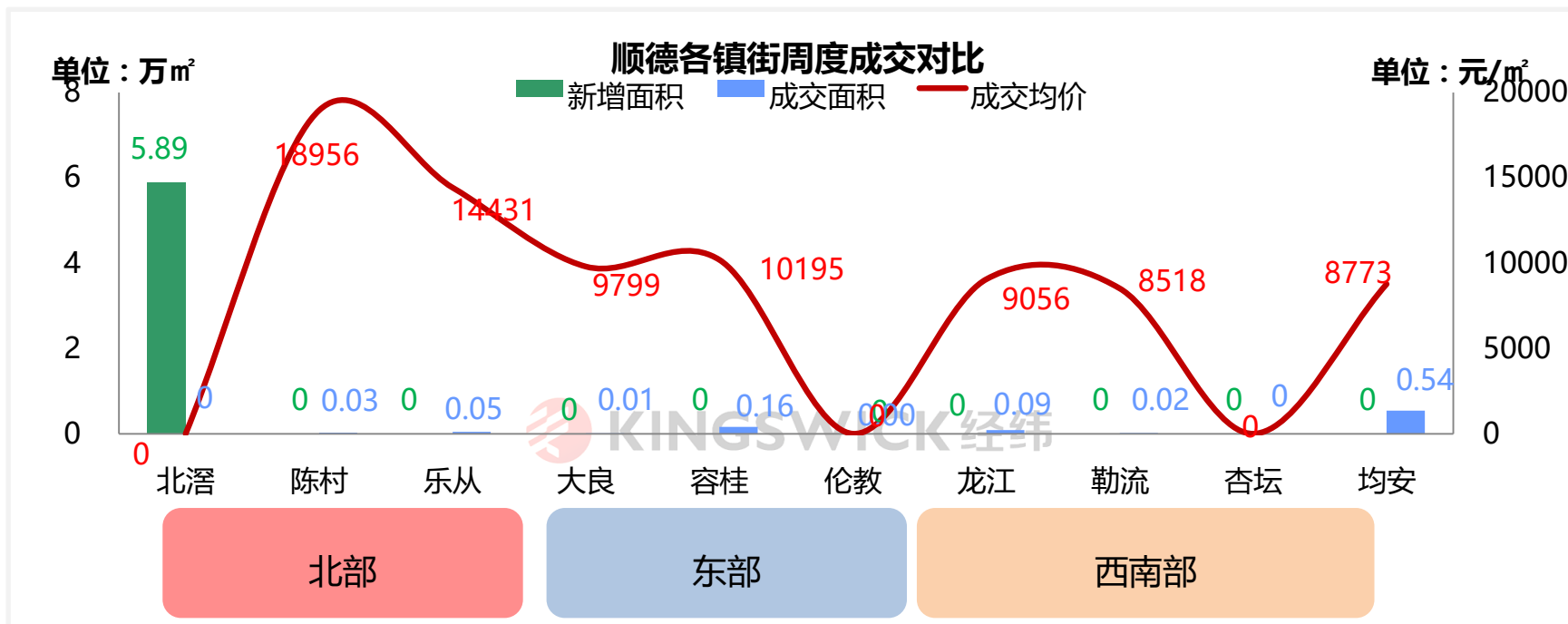
单位：万m²



(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**79%**，二手成交面积减少**1%**。
- 多个开卖项目暂缓网签，新房网签再度跳水；时隔三周，存量房网签量再度降至600套以下。
- 北滘纯新盘合景天銮9月9日举行媒体见面会，当天也是“名师亲子大课堂”的启动仪式；预计9月16日正式开放样板房，当晚盛邀美国百老汇演出团队在品牌体验馆举行表演。

顺德：各镇街周度成交对比



- ▶ 时隔仅一周，北滘、伦教和杏坛再现零网签。北滘受限于当前市场限价、限签，多个项目暂缓网签；伦教和杏坛则是缺乏新货量的补充，市场交投平淡，其中伦教碧桂园三期预计10月入市，有望缓解伦教市场货源紧缺的情况。
- ▶ 本周北滘纯新盘合景天銮取得1-4栋预售证，总套数432套，总建筑面积高达5.89万m²，其中2座为2梯2户，其他均为2梯4户，户型建筑面积涵盖114-189m²。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	慧聪家电城	活动信息	9.9 教师节亲子活动
	合景天銮	媒体见面会	9.9 举行媒体见面会
乐从	星际半岛	优惠信息	9.10 教师节乐从星际半岛购房大优惠
大良	敏捷畔海御峰	活动信息	9.9-9.10 所有人来访即送爱心礼品一份，恒温泳池限时免费开放体验
	海俊达康格斯	活动信息	9.10 多重趣味活动
	保利碧桂园悦公馆	活动信息	9.9-9.10 植物DIY活动
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	千斤油米全城免费派
	佳兆业金域天下	活动信息	9.9-9.10 凭教师证或工作证到访免费领教师大礼包
伦教	伦教碧桂园	活动预告	9.16 伦教碧桂园第二届“舞动全城”大赛
	保利中央公园	活动信息	9.9 举行汇报演出活动

顺德：9.9合景天銮举行媒体见面会



图片来源：合景天銮微信公众号

项目位置：顺德区北滘镇新城区天宁路

占地面积：9.23万 m^2

建筑面积：43.54万 m^2

项目基础信息：项目分四期规划，总栋数18栋，高层31~32层（包括首层架空层），超高层46~47层（包括首层架空层及两层避难层）。

项目动态：

- 预计9月16日正式开放样板房，当晚盛邀美国百老汇演出团队在品牌体验馆举行表演。
- **现场活动：名师亲子课堂。**

顺德：合景天銮现场图



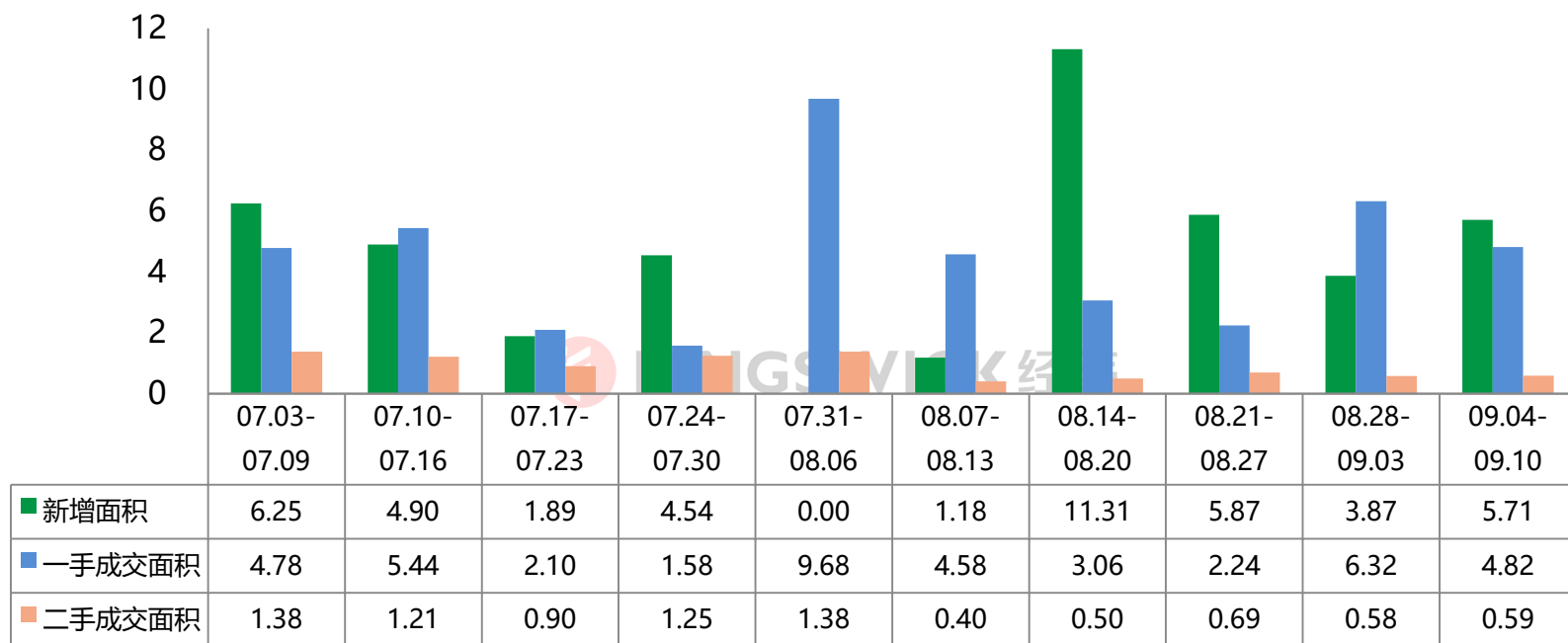
图片来源：合景天銮微信公众号

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
2017-9月	北滘	合景天銮	5、6座	186	建面115-141	23000-25000/建面带装修	--
2017-9月	陈村	招商曦岸	洋房新品	120	建面80-110	22000-24000/建面带装修	--
2017-9月	乐从	碧桂园华润新城之光	14、15座	232	建面96-126	16000-19000/建面带装修	--
2017-9月	乐从	泰禾佛山院子	联排别墅	10	建面500-600	毛坯	--
2017-9月	乐从	保利公园里	6座	120	建面98-127	14000-15000/建面毛坯	--
2017-9月	乐从	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
2017-9月	大良	力合阳光城云谷	洋房和叠墅产品	118	洋房：建面90-125 叠墅：100-160	洋房：17000-19000/建面带装修 叠墅：19000-22000/建面毛坯	洋房：预存5万可享开盘99折 叠墅：预存20万可享开盘99折
2017-9月	龙江	佛奥凯茵苑	1座	130	建面98-128	11000-13000/建面带装修	--
2017-9月	龙江	碧桂园珑悦	2、3、8座	386	建面85-129	14000-16000/建面带装修	--
合计				1752套			

三水：恒大郦湖城夺本周销冠 钜隆君玺花园三百套新增

单位：万 m² **三水周度成交走势**



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周三水一手成交面积环比**减少24%**，二手成交面积环比**增加2%**。
- 恒大郦湖城网签以166套，面积1.72万m²，7348元/m²均价取得本周销售头名。
- 钜隆君玺花园三百套新增，产品涵盖75/109m²两三房。

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	“倾教师看电影”活动
西南中心区	三水冠军城	现场活动	开启“捕鱼达人”活动
白坭镇	恒大山水龙盘	现场活动	“恒大奇幻音乐”活动



三水：即将开卖项目

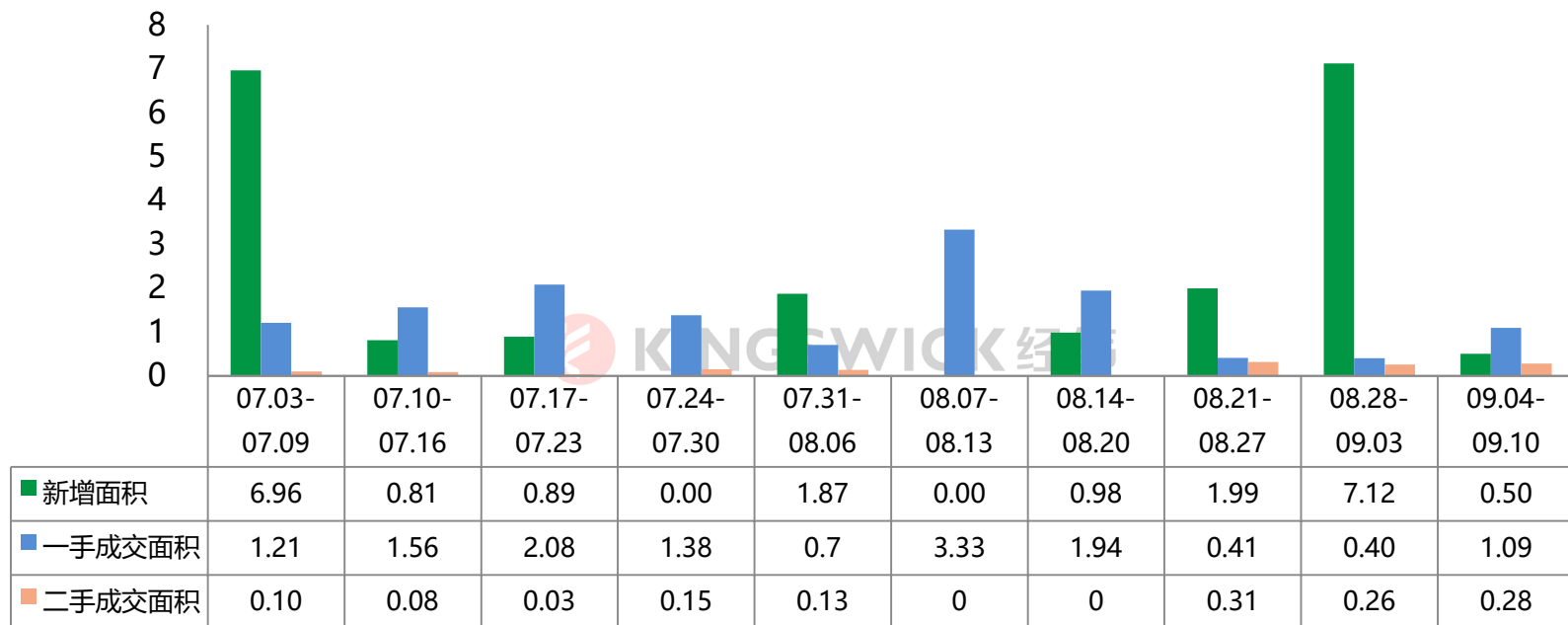
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-9月	恒大山水龙盘	新品洋房	288	95-160	9000/带装修	——
2017-9月	博雅滨江	29座	58	206	9000-10000/毛坯	——
2017-9月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	9000-10000/毛坯	——
合计			470套			

 KINGSWICK 经纬

高明：美的鹭湖继续蝉联销售周冠 本区成交有所回暖

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**173%**，二手成交面积环比增加**8%**。
- 美的鹭湖森林度假区以网签 74套，签约面积 6510m²，5651元/m²再度摘得本周周冠军。
- 二手网签连续三周稳定在20套以上的成交，为近三个月以来最好的表现。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的西海岸	现场活动	开启集中交付活动
	美的明湖	现场活动	超级卡丁车嘉年华
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	现场活动	岭南花园酒店首次亮相大型国际展会

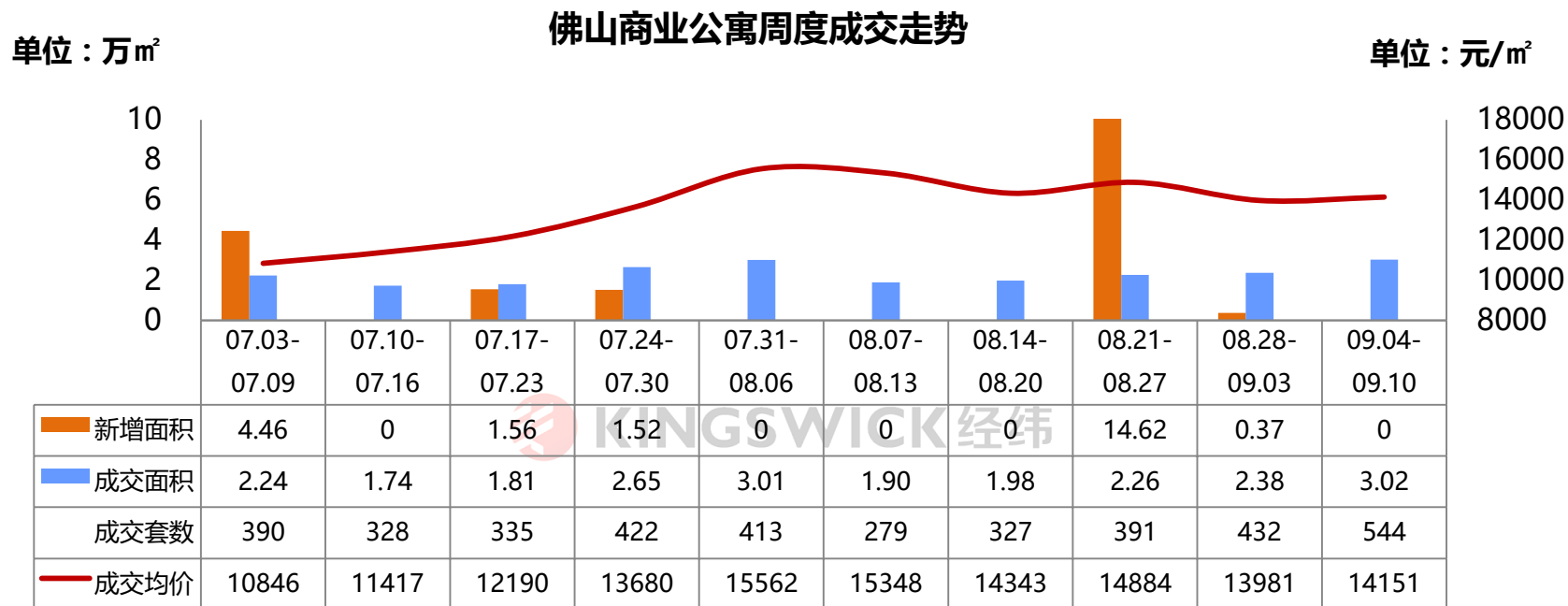


高明：即将开卖项目

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
2017-9月	美的明湖	1-4座	496	112-142	8000-10000	已开始诚意登记
2017-9月	沧江水岸花园	4座	72	87-92	5000-6000/毛坯	——
合计			568套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：网签环比增幅显著 千灯湖板块优质项目领跑



- 本周成交面积环比增加27%，成交套数环比增加26%，成交均价环比上涨1.2%。
- 整体市场近五周以来成交量稳步上升，本周公寓市场千灯湖板块优质项目依然为市场成交主力军，佛山新城板块中国德国港和保利东湾两盘网签也有不俗表现，而位于南海狮山的长华国际中心网签活跃，对整体市场成交起一定拉动作用。

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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	5244	11	2474	21199	带装修
2	南海狮山	长华国际中心	4189	41	2855	14673	含LOFT，带装修
3	佛山新城	中国德国港	2229	20	1548	14397	带装修
4	佛山新城	保利东湾	1995	44	2344	8511	含LOFT
5	三水新城	三水万达广场	1270	28	1502	8456	带装修
6	南海平洲	南舜怡海港	661	13	560	11802	含LOFT，带装修，带返租；集体土地
7	三水西南中心	恒福丽铂公馆	569	24	920	6180	——
8	佛山新城	怡翠晋盛	563	7	334	16862	带装修
9	禅城旧城区	富力广场	501	4	300	16700	带装修，含LOFT
10	南海三山新城	第壹时区	495	5	306	16193	LOFT，带装修
合计			17715	197	13142	13479	——

商业公寓：碧桂园曼哈顿举办High+全能公寓全球发布会



(图片来源：佛山碧桂园曼哈顿)

项目位置：佛山兆祥东路广佛地铁朝安站A出口

占地面积：13693m²

建筑面积：9.3万m²

项目基础信息：项目共3座公寓，1/3座为复式公寓，18层高，3梯26户设计，户型为44/63平米的二三房，吹风价约20000元/m²带装修。平层公寓位于2座，面积涵盖38平米，单间设计，吹风价约17000-18000元/m²带装修。

项目动态：项目定位“万佛朝中”，强调曼哈顿-佛山中心-朝安地铁-两大核心商圈中间的一个high+公寓概念，其户型是碧桂园多年来别墅设计之精华汇聚浓缩而成，公寓产品现已启动5万验资登记。

商业公寓：本周楼盘动态

区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
南海区	桂城千灯湖	万科金色领域	楼盘活动	9.10美食节
顺德区	佛山新城	怡翠晋盛	楼盘活动	9.4至今来访送儿童文具套装
南海区	桂城千灯湖	万科金域中央	楼盘活动	9.9-9.10意大利烤肉活动
南海区	桂城三山新城	第壹时区	楼盘活动	9.10摄影沙龙



写字楼：市场成交下行 环比降幅明显



- 本周成交面积环比减少**41%**，成交套数环比减少**44%**，成交均价环比**上涨4.5%**。
- 位于顺德大良的置业广场本周网签活跃居首，位于南海平洲的嘉邦国金中心一二手联动保持每周去货10-20套，总体市场成交平淡。

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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	顺德大良	置业广场	2497	16	2117	11795	——
2	南海平洲	嘉邦国金中心	1466	11	1299	11281	——
3	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	827	2	487	16962	——
4	南海平洲	天安中心	502	3	458	10962	——
5	南海千灯湖	新凯广场	328	4	220	14903	——
6	顺德容桂	时代倾城	246	9	341	7216	——
7	南海千灯湖	南海万达广场	214	1	189	11328	——
8	南海三山新城	国际创智园	155	1	212	7345	——
9	南海大沥	智联电商采购中心	141	2	112	12596	——
10	南海黄岐	海浩商务大厦	130	2	86	15147	——
合计			6505	51	5520	11784	——

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