

广佛调控再度升级 网签广州井喷佛山下跌

大广佛周报第6期 (2017.3.27-2017.4.2)

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

近一周各城出台楼市收紧政策一览

来源：综合资料整理 2017-4-4

2017年全国各地限购政策一览表（3月27日-4月4日）					
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
福州	3月28日	本市五城区户籍购买第二套住房，非本市五城区户籍购买第一套住房，取得不动产权证未满2年的，不得上市交易，不得办理转让公证手续；二套首付50%			
杭州	3月29日	单身（含离异）限购1套	自户籍迁入之日起满2年，方可在本市市区购买住房。	—	首付60%（认房又认贷）
厦门	3月28日	—	购买180m ² 及以下商品住房（4年内连续缴纳3年社保或个税）	—	认房又认贷
长春	3月29日	—	—	≤90m ² 首付20%；>90m ² ，≤144m ² 首付30%；大于144m ² ，首付40%	结清首次公积金个人住房贷款满2年后可申请第二次贷款；结清第二次住房公积金贷款满5年后可申请第三次贷款
贵阳	3月29日	—	—	—	公积金首付30%
天水	3月29日	夫妻缴存公积金贷款额度最高60万			
湛江	3月29日	住房公积金新规定下月起施行，每户最高贷款原则上不超过40万元（精装房45万元）			
东莞	3月30日	新建商品住房项目首次申报房价备案的，须以幢（栋）为单位申报，申报均价应不高于前三个月当地镇街（园区）同类型新建商品住房销售均价的20%（含）；高于20%的，须提交备案价格申报说明。			
南通	3月30日	—	—	—	公积金首付40%（认房又认贷）
广州	3月30日	本市户籍于从化、增城已有2套房，第3套房需全款；本市户籍于于从化、增城已有1套房（且在按揭中）于市区购买1套需首付70%购买第2套需全款；非本市户籍于从化、增城已有1套房，在广州市区购房需全款。			
承德	3月30日	—	—	公积金首付30%（普通住房）	公积金首付60%；第3套停贷
青岛	3月30日	在青岛市范围内（六区四市）购买的新建商品住房和二手住房，需取得《不动产权证书》满2年后方可上市交易；认贷又认房。			

近一周各城出台楼市收紧政策一览

来源：综合资料整理 2017-4-4

2017年全国各地限购政策一览表（3月27日-4月4日）

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
淄博	3月30日	4月1日起，购房人同一楼盘最多买两套，网签价格只能在预售价格10%范围内浮动；否则需向信息中心报备或办理预售价格变更手续之后，方可网签；			
广州	3月30日	居民家庭新购买的住房，须取得不动产证满2年后方可转让或办理析产手续； 非本市户籍居民家庭在从化、增城区内限购（含获赠）1套住房； 商服类房地产项目不得改变为居住用途，销售对象不得为个人（3月30日起）； 对离婚一年以内的住房贷款的申请人，对已成年、未就业、没有固定收入且还款资金来源于其他共同还款人的借款人，按照居民家庭在本市拥有1套住房的信贷政策执行； 广州市户籍职工连续足额缴存1年以上，非本市户籍职工连续足额缴存2年以上，方可申请住房公积金贷款。			
海南	3月31日	取消因重病、支付学费提取；提取住房公积金支付房租时，要求租赁其他住房的职工除提供无房产证明外，还需提供租房合同和租赁房屋的权属证明(购房合同或房产证)复印件			
江苏	3月31日	—	—	首付30%	首付40%
天津	3月31日	单身限购1套普通住房； 家庭限购2套普通住房（含二手房）	限购1套（3年内累计缴纳24个月社保或个税，含二手房）	经纬	
徐州	3月31日	4月1日起，购买144m ² （含）以下商品住房，申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由20%调整为30%；购买144m ² 以上商品住房，首次申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由30%调整为40%。			
闽侯	3月31日	从4月1日起，闽侯县户籍居民家庭购买的第二套及以上住房，非闽侯县户籍居民家庭购买第一套及以上住房，取得不动产权证未滿2年的，不得上市交易，不得办理转让公证手续			
太原	3月31日	提高二套房贷利率，按照同期首套住房公积金个人贷款利率的1.1倍计息，并停止向购买第三套及以上住房的借款人发放住房公积金个人贷款			
句容	4月1日	在本市市区（含开发区）、宝华镇，非本市户籍居民家庭（包括购房人、配偶以及未成年子女）购买新建商品住房，需缴纳1年社保及个税凭证			
启东	4月1日	非启东籍居民在启东购买一手房的，从网签之日起三年内不得上市交易；非启东籍居民在启东购买二手房的，从产权变更之日起三年内不得上市交易			

广州330新政再收紧，增城、从化纳入限购范围

来源：广州住建局 2017-3-30

一张图读懂广州3月30日楼市新政

广州楼市2017年3月30日新政前后变化

	新政前	新政后
限购政策	1、新买住宅不需拿到房产证即可转让 2、增城从化两区不限购	1、居民家庭新购买的住房需不动产证满2年才能转让 2、法人单位新购买的住房需不动产证满3年方可转让 3、赠与住房后满2年方可再次购买 4、非本市户籍家庭在增城、从化限购1套住房
限贷政策	1、提出贷款申请日前半年连续缴纳即可申请公积金贷款	1、离婚1年内按揭拥有一套住房信贷政策 2、本市户籍连续足额缴存1年以上，非本市户籍职工连续足额缴存2年以上，方可申请公积金贷款
商业限制	1、商业项目可出售给法人单位及个人	1、不得变更为居住用地，不能用作居住用途 2、最小分割单元不得低于300平方米 3、销售对象必须是法人单位
市场监管	1、销售现场需公示价格	1、必须按预售许可备案价明码标价 2、不得签订“阴阳合同”

• 限购：

- 1、居民家庭新购买的住房需不动产证满2年才能转让
- 2、法人单位新购买的住房需不动产证满3年方可转让
- 3、赠与住房后满2年方可再次购买
- 4、非本市户籍家庭在增城、从化限购1套住房

• 限贷：

- 1、离婚1年内按揭拥有1套住房信贷政策
- 2、本市户籍连续足额缴存1年以上，非本市户籍职工连续足额缴存2年以上，方可申请公积金贷款

• 商服类地产调控：

- 1、不得变更为居住用地，不能用作居住用途
- 2、最小分割单元不得低于300平方米
- 3、销售对象必须是法人单位

经纬点评：330新政出台，释放政府严厉抑制投资需求住房交投。此轮调整扩大限购范围，增城、从化同样加入限购阵营；同时针对商服类物业的用地性质、产品设计规划以及销售对象进行了明申，目的在于抑制住宅市场限购后，商业投资需求短期内的大幅激增，维护市场稳定。

五大银行将广州首套房贷利率调至9折

来源：广州日报 2017-4-2

3月31日，工、农、中、建、交等五大国有银行纷纷决定：4月1日起，**将广州地区的首套房贷利率从8.5折上调至9折**。随后，招商银行也决定今起上调广州地区的首套房贷利率，从8.5折上调至9折。

据了解，民生银行在3月底已悄然上调广州首套房贷利率，从8.5折上调至9.5折。不久前，浦发银行也表示因为额度紧张，广州首套房贷利率上调至9.5折。更早前，春节过后，包括邮储、广州农商行、光大银行等广州地区部分银行就陆续上调首套房贷利率至9折。

在放贷时间方面，多家银行向记者表示，目前申请贷款仍按正常流程，从申请到放款的时间为半个月至一个月不等，部分银行表示如果赶上好的放款时机，可能几天就能放款。

经纬点评：广州首套房贷利率告别8.5折时代，五大银行全面实行最低9折，楼市调控进入收紧周期，房贷利率上调实在市场意料之中，对于楼市整体影响不会太大。一方面增加了购房者的还贷负担；另一方面降低准购房者的入市预期。

广州地铁四号线南延段年底开通

来源：新快报 2017-3-31



3月30日广州地铁四号线南延段迎来了全线轨道铺设完成，作为今年要通车的4条地铁线之一，**四号线南延段预计能在7月移交运营部门进行调试，确保年底顺利建成开通**，届时将令南沙客运港直接连通广州市区。

起于既有的金洲站，沿双山大道、金隆路、环市大道、海港大道和科技大道敷设，终点为南沙客运港站。线路全长12.6公里，设飞沙角、广隆、大涌、塘坑、南横、南沙客运港等6座车站。

经纬点评：通车后南沙客运港能直接连通广州市区，缩短沿线各组团及南沙自贸区与中心城区间的时空距离。此外，还将大大缩短南沙客运港到金洲站的交通距离，为沿线居民提供快捷的轨道交通服务，对于提升南沙整体板块对于吸力有大幅提升，助力自贸区与中心区的对接。

佛山调控升级：严打双合同，违规停止网签

来源：佛山住建局 2017-4-3

为进一步加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序，3月30日，佛山政府要求各区局**全面排查新建商品房销售行为和二手房经营行为**，严厉打击房地产开发企业、房地产中介机构不正当经营行为。

①**坚决打击虚假装修、捆绑销售等行为。发现将商品房总价不合理拆分、虚假装修、虚高装修价格、捆绑销售车位（库）等行为的，立即予以制止，并暂停项目网签，责令停业整顿。**

②发现凡是存在上述违法违规行为的企业，一律暂停预售，并依法从严处罚。同时，尽快核实后向购房者退回虚高部分款项。

③部门联动，形成合力。



④对投诉、举报的案件进行重点核查。要畅通举报投诉案件线索渠道，及时发现和查处房地产开发企业和中介机构的违法违规行为。

⑤定期报送典型案例。

经纬点评：政府本次出台新政意在规范一二手房交易流程，针对市场上逐渐增加的“双合同”、捆绑销售等方式进行打压，对于现时在售房企带来了较大的影响。这已是佛山政府半个月以来第3次出台政策落实房地产调控，明确了政府对于抑制投资需求的决心。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交

广州：时代斩获海珠地块 单价破5.5万/m²刷新广州单价记录



- ❑ 地块编号：海珠区石岗路 AH051028地块
- ❑ 交易时间：2017-3-29（周三）
- ❑ 土地性质：住宅用地
- ❑ 占地面积：2.02万m²
- ❑ 容积率：FAR≤4.0（含地下）
- ❑ 建筑面积：8.08万m²
- ❑ 建筑限高：≤100米，滨江一线≤60米
- ❑ 起始价格：140482万元
- ❑ 成交价格：203699万元
- ❑ 配建面积：44100m²拆迁安置房
- ❑ 楼面地价：55437元/m²（不含建安）
- ❑ 溢价率：45%
- ❑ 竞得人：时代地产
- ❑ 备注：是不可多得的南望珠江一线江景地块，要求配建AH051029地块30班小学以及公园绿地及周边道路。地块有20家房企参与竞价，竞价10分钟剔除配建楼面价已超5万/m²，最终剔除配建楼面价刷新广州市地块单价记录。

广州：黄埔商服地块底价成交 多益网络总部入驻黄埔



- ❑ **地块编号**：广州开发区KXC-S-4地块
- ❑ **交易时间**：2017-3-29 (周三)
- ❑ **土地性质**：商服用地
- ❑ **占地面积**：2.14万m²
(净用地1.96万m²)
- ❑ **容积率**：1.0≤FAR≤3.5
- ❑ **建筑面积**：6.88万m²
- ❑ **起始价格**：44619万元
- ❑ **成交价格**：44619万元
- ❑ **楼面地价**：6490元/m²
- ❑ **溢价率**：0%
- ❑ **竞得人**：广州多益网络股份有限公司
- ❑ **备注**：该公司主要以自主研发、游戏软件开发为主的互联网企业

广州：刘先生击败各大房企拿下增城荔城街地块



- ❑ **地块编号**：83001005A16152号增城区荔城街中山路与西园路交汇处
- ❑ **交易时间**：2017-3-29 (周三)
- ❑ **土地性质**：住宅用地
- ❑ **占地面积**：0.34万㎡
(净用地0.31万㎡)
- ❑ **容积率**：FAR≤3.2
- ❑ **建筑面积**：1.00万㎡
- ❑ **起始价格**：11300万元
- ❑ **成交价格**：14000万元
- ❑ **楼面地价**：14000元/㎡
- ❑ **溢价率**：23.89%
- ❑ **竞得人**：刘接荣 (个人)
- ❑ **备注**：要求配建建面不小于472㎡的商业和不小于1734㎡的住宅作为回迁安置物业，届时政府以回购方式获取。住宅物业回购价款按其实际移交面积乘以14489元/㎡计算，商业物业回购价款按其实际移交面积乘以15792元/㎡计算。竞得人实为增城市富荣经济发展有限公司法人代表，代表楼盘为位于新塘镇的富雅都市华庭。

广州：招商地产入驻增城 2万/m²壕夺章陂村地块



- ❑ **地块编号**：83101220A17013号增城区永宁街章陂村
- ❑ **交易时间**：2017-3-29 (周三)
- ❑ **土地性质**：住宅用地
- ❑ **占地面积**：8.64万m²
(净用地8.32万m²)
- ❑ **容积率**：FAR≤3.61
- ❑ **建筑面积**：30.00万m²
- ❑ **起始价格**：300000万元
- ❑ **成交价格**：435000万元
- ❑ **配建面积**：84600m²拆迁安置房
- ❑ **楼面地价**：20195元/m²
(不含建安)
- ❑ **溢价率**：45%
- ❑ **竞得人**：广州招商房地产有限公司

广州：碧桂园连获增城三宅地 增城楼面价进入2.3万新纪元

永宁街岗丰村、长岗村



- ❑ 地块编号：83101230A17005号
- ❑ 成交价格：154200万元
- ❑ 配建面积：35100m²拆迁安置房
- ❑ 楼面地价：22743元/m²（不含建安）
- ❑ 溢价率：45%
- ❑ 竞得人：碧桂园
- ❑ 地块编号：83101230A17006号
- ❑ 成交价格：431200万元
- ❑ 配建面积：107550m²拆迁安置房
- ❑ 楼面地价：23963元/m²（不含建安）
- ❑ 溢价率：45%
- ❑ 竞得人：碧桂园
- ❑ 地块编号：83101230A17007号
- ❑ 成交价格：535100万元
- ❑ 配建面积：130050m²拆迁安置房
- ❑ 楼面地价：23599元/m²（不含建安）
- ❑ 溢价率：45%
- ❑ 竞得人：碧桂园

地块编号	交易时间	土地性质	占地面 (万m ²)	净用地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起始价 (万元)	起始楼面价 元/m ²	最高限制地价	备注
83101230A17005号	2017-3-29	住宅	3.75	3.43	≤3.0	10.29	106400	10340	154200万元	三宗地块将作为碧桂园凤凰城新组团开发
83101230A17006号	2017-3-29	住宅	10.95	9.58	≤3.0	28.75	297400	10344	431200万元	
83101230A17007号	2017-3-29	住宅	12.04	11.89	≤3.0	35.68	369100	10345	535100万元	

顺德：美的以19.42亿+142000m²配建夺下北滘地块

顺德北滘



地块编号：TD2017 (SD) XG0003

- ❑ 交易时间：2017-3-30
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.89万m²
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.3
- ❑ 建筑面积：19.42万m²
- ❑ 起始总价：90166万元
- ❑ **最高限价：194222万元**
- ❑ **成交价格：194222万元（楼面价10000元/m²）**
- ❑ **配建面积：142000 m²**
- ❑ **溢价率：115%**
- ❑ **竞得者：广东美的置业有限公司**

佛山：新城控股佛山再下一子

三水河口



- ❑ 地块编号：TD2017(SS)WG000
- ❑ 交易时间：2017-3-29
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：4.73万 m^2
- ❑ 容积率：1.0 < FAR \leq 3.5
- ❑ 建筑面积：16.54万 m^2
- ❑ 起始总价：38990万元
- ❑ 成交价格：103790万元
- ❑ 楼面地价：6276元/ m^2
- ❑ 溢价率：166%
- ❑ 竞得人：广州鼎佳房地产有限公司
(新城控股)
- ❑ 备注：建筑限高 \leq 100米；地下室建面不大于5.5万 m^2 ，需设置不少于600 m^2 ，不大于2500 m^2 社区服务用房。

2.2

土地挂牌

广州：增城新塘宅地要求建设留用地安置物业



- ❑ 地块编号：83001217A17033号增城区新塘镇塘美村后底山（土名）
- ❑ 交易时间：2017-5-4（周四）
- ❑ 土地性质：住宅用地
- ❑ 占地面积：4.21万 m^2
- ❑ 容积率：FAR \leq 3.0
- ❑ 建筑面积：10.28万 m^2
- ❑ 起始价格：82300万元
- ❑ 起始楼面地价：8007元/ m^2
- ❑ 备注：该地块设“最高限制地价”**119300万元（楼面价11607元/ m^2 ）**。地块要求配建建面 \geq 2524.8 m^2 商业物业和 \geq 22724 m^2 住宅物业作为留用地安置物业，住宅物业原则上以80 m^2 、100 m^2 、120 m^2 为主。留用地安置物业的商业物业回购价以建面乘11405元/ m^2 计算，住宅物业以建面乘10962元/ m^2 。同时要求配建老年人星光之家、农贸（肉菜）市场、社区卫生服务站等配套设施。

广州：荔城街再挂牌宅地 周边居住氛围浓厚 配套成熟



- ❑ 地块编号：83001220A16159号增城区荔城街庆丰村
- ❑ 交易时间：2017-5-4（周四）
- ❑ 土地性质：住宅用地
- ❑ 占地面积：3.48万m²
- ❑ 容积率：FAR≤2.8
- ❑ 建筑面积：7.84万m²
- ❑ 起始价格：81100万元
- ❑ 起始楼面地价：10344元/m²
- ❑ 备注：该地块设“最高限制地价”**117600万元（楼面价14999元/m²）。**

地块要求配建9班幼儿园、托儿所、老年人星光之家等配套设施。西面现为厂房，规划为商业用地，北面为荔城大道、雅居乐御宾府、增城方圆云山诗意，南面为政府储备规划的居住用地，西临增城实验小学、荔城街第三中学，东临嘉汇四季阳光，若嘉汇将该地块拿下还可以将其作为四季阳光新组团开发。地块处增城中心城区内，周边多个成熟小区环绕，生活氛围浓厚，地块优势十分明显。

广州：KXC-K1-5地块要求竞买人运营后营收、纳税额度



- ❑ 地块编号：科学城KXC-K1-5地块
- ❑ 交易时间：2017-4-28（周五）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：2.21万m²
- ❑ 容积率：1.0≤FAR≤3.0
- ❑ 限高：80米
- ❑ 建筑面积：6.63万m²
- ❑ 起始价格：44773万元
- ❑ 起始楼面地价：6750元/m²
- ❑ 备注：该地块要求土地交付后第三年投入运营，实现营收约631亿元，纳税约2.19亿元；交付第五年稳定运营，当年实现营收约1270亿元，纳税约5.32亿元。项目建成后10年内，受让人自持物业不得低于70%须整体确权，且经营期限须在30年以上，10年内原则上不得减资、撤资或延期入资。预计底价成交。

广州：KXC-K1-6地块要求竞买人投产、达产年限及营收额



- ❑ **地块编号**：科学城KXC-K1-6地块
- ❑ **交易时间**：2017-4-28（周五）
- ❑ **土地性质**：商服用地
- ❑ **占地面积**：0.38万㎡
- ❑ **容积率**：1.0≤FAR≤3.0
- ❑ **限高**：80米
- ❑ **建筑面积**：1.14万㎡
- ❑ **起始价格**：44773万元
- ❑ **起始楼面地价**：6750元/㎡
- ❑ **备注**：该地块要求土地交付后第三年投产，当年实现营收不低于15亿元，纳税不低于0.6亿元；竞买人须承诺投产后第三年达产，当年实现营收不低于30亿元，纳税不低于1.77亿元。项目建成后10年内，受让人自持物业不得低于70%须整体确权，且经营期限须在30年以上，10年内原则上不得减资、撤资或延期入资。预计底价成交。

广州：KXC-S1-3地块与多益网络、罗兰国际仅一路之隔



- ❑ 地块编号：科学城KXC-S1-3地块
- ❑ 交易时间：2017-4-28（周五）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：3.42万 m^2 （净用地3.25万 m^2 ）
- ❑ 容积率：1.0 \leq FAR \leq 3.5
- ❑ 建筑面积： \leq 113585 m^2 且 \geq 32453 m^2
- ❑ 起始价格：54519万元
- ❑ 起始楼面地价：4800元/ m^2
- ❑ 备注：该地块在建工程建筑面积104659.0498 m^2 ，为保利罗兰国际在售地块旁。地块要求竞得人须在黄埔区注册，在支付土地出让金的同时，须一次性另支付在建工程价款2.1245亿元。此前保利罗兰国际已将该地块纳入项目整体规划中，预计该地块会由保利拿下并进行开发建设。

广州：KXCD-D1-7地块要求竞买人运营后营收、纳税额度



- ❑ 地块编号：开发区KXCD-D1-7地块
- ❑ 交易时间：2017-4-28（周五）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：4.50万 m^2
- ❑ 容积率：1.0 \leq FAR \leq 3.0
- ❑ 建筑面积：13.49万 m^2
- ❑ 限高：100米
- ❑ 起始价格：89446万元
- ❑ 起始楼面地价：6630元/ m^2
- ❑ 备注：该地块要求竞买人在土地交付后第三个完整财务年度投产，投产后第三个完整财务年度达产，当年实现营收280亿元，纳税10亿元。项目建成后10年内，自持物业不得低于70%，且整体确权，经营期限在30年以上，10年内原则上不得减资、撤资或延期入资。预计底价成交。

广州：长岭居商服地块北临黄埔单价记录地块



- 地块编号：长岭居CPPQ-A2-3地块
- 交易时间：2017-4-28（周五）
- 土地性质：商服用地
- 占地面积：3.42万m²
- 容积率：1.0≤FAR≤3.5
- 建筑面积：11.98万m²
- 限高：100米
- 起始价格：81892万元
- 起始楼面地价：6836元/m²
- 备注：该地块要求竞买人承诺在土地交付后第3年投产，当年实现营收100亿元，纳税不低于8.1亿元。投产后第三年达产，当年营收不低于200医院，纳税不低于11.5亿元。项目建成后10年内，自持物业不得低于70%，且整体确权，经营期限在30年以上，10年内原则上不得减资、撤资或延期入资。预计底价成交。

广州：YH-A4-3地块再挂牌 起始楼面价上涨5700元/m²



- ❑ 地块编号：长岭居YH-A4-3地块
- ❑ 交易时间：2017-4-28（周五）
- ❑ 土地性质：住宅用地
- ❑ 占地面积：4.16万m²
- ❑ 容积率：1.0≤FAR≤1.5
- ❑ 建筑面积：6.24万m²
- ❑ 限高：60米
- ❑ 起始价格：84304万元
- ❑ 起始楼面地价：13500元/m²
- ❑ 备注：该地块设“最高限制地价”**122240.8万元（楼面价19575元/m²）**。地块要求配套建设6班幼儿园、托儿所、行政管理设施、肉菜市场等常规配套。地块去年曾挂牌后又于8月29日中止出让，是次挂牌规划指标并无太大变化，但楼面价已上涨5700元/m²，而且要求受让人须完成地块配套幼儿园建设并向区教育部门移交后方可申请房地产预售。

佛山：三水白坭连挂3地

三水白坭



- 地块编号：TD2017(SS)WG0008
TD2017(SS)WG0009
TD2017(SS)WG0010
- 交易时间：2017-5-4—2017-5-5
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：3号：3.27万㎡
4号：7.57万㎡
5号：2.34万㎡
- 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.3
- 建筑面积：3号：7.53万㎡
4号：17.40万㎡
5号：5.39万㎡
- 起始总价：3号：13750万元
4号：31780万元
5号：9840万元
- 起始楼面价：3号、5号：1827元/
㎡、4号：1826元/㎡

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	2017/4/24	番禺	番禺区广州国际科技创新城一期工程A地块	商住	26.46	≤3.0-6.2	63.00	57.52	9130
		白云	白云区黄石西路鱼苗场AB2510019地块	商住	6.39	≤3.0	8.14	17.05	20955
	2017/4/28	黄埔	科学城KXC-K1-5地块	商服	2.21	1.0-3.0	6.63	4.48	6750
			科学城KXC-K1-6地块	商服	0.38	1.0-3.0	1.14	0.76	6711
			科学城KXC-S1-3地块	商服	3.42	1.0-3.5	11.36	5.45	4800
			广州开发区KXCD-D1-7地块	商服	4.50	1.0-3.0	13.49	8.94	6630
			长岭居CPPQ-A2-3地块	商服	3.42	1.0-3.5	11.98	8.19	6836
			长岭居YH-A4-3地块	商住	4.16	1.0-1.5	6.24	8.43	13500
	2017/5/4	增城	83001217A17033号增城区新塘镇塘美村后底山（土名）	商住	4.21	≤3.0	10.28	8.23	8007
			83001220A16159号增城区荔城街庆丰村	商住	3.48	≤2.8	7.84	8.11	10344

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

广佛土地出让预告

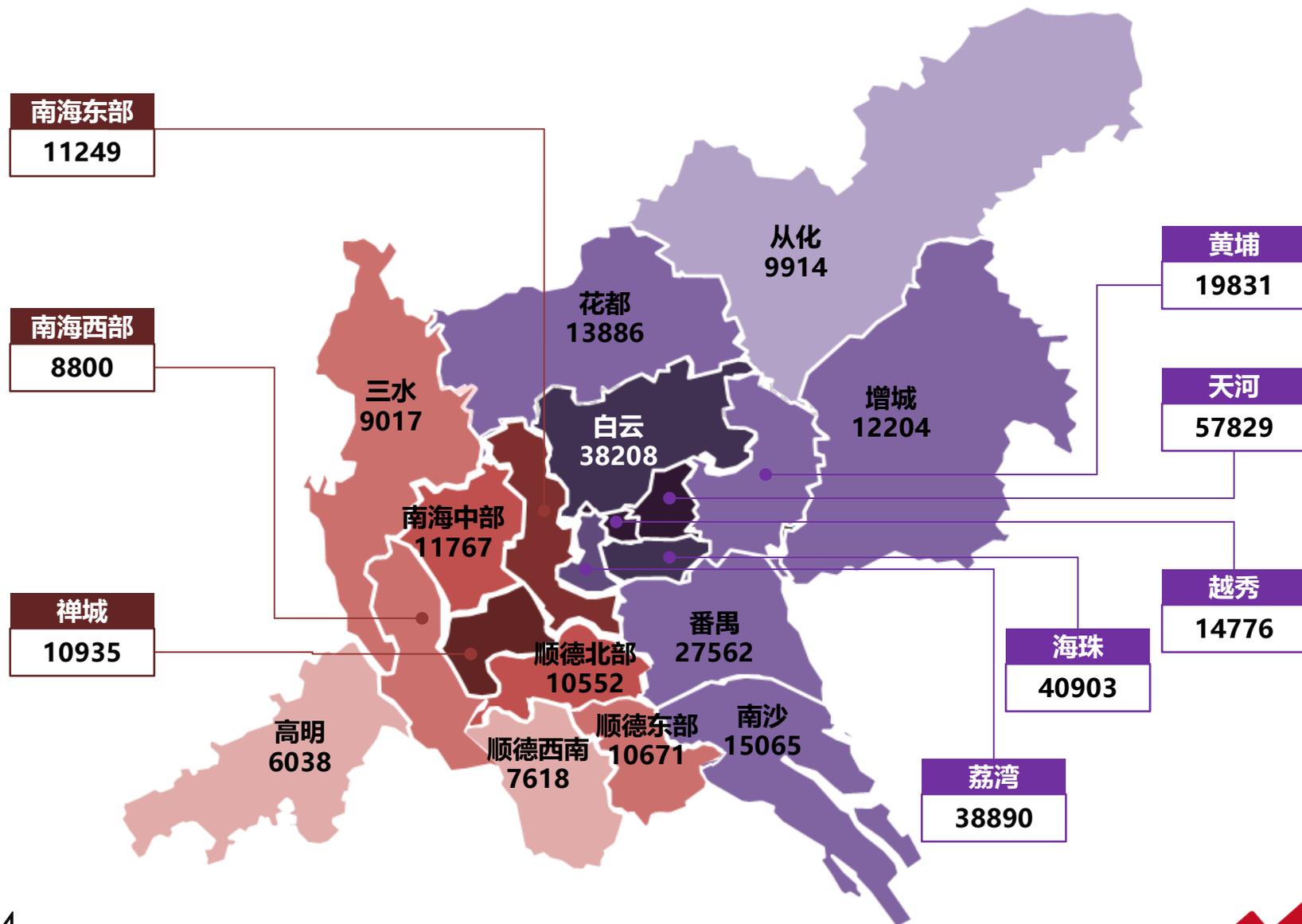
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

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	2017/4/10	南海	佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路南侧地段	商住	2.43	1.0-2.8	6.80	2.39	3509
	2017/4/17	顺德	佛山市顺德区北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧地块	商住	4.35	1.0-2.5	10.88	5.53	5080
	2017/4/19	三水	佛山市三水区芦苞镇公园南路16号	商住	2.11	1.0-2.5	5.28	0.42	797
	2017/4/20	顺德	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	商住	3.98	1.0-3.5	13.95	5.08	3643
	2017/5/4	三水	佛山市三水区白坭镇科技大道3号	商住	3.27	1.0-2.3	7.53	1.38	1827
	2017/5/4	三水	佛山市三水区白坭镇科技大道4号	商住	7.57	1.0-2.3	17.40	3.18	1826
	2017/5/5	三水	佛山市三水区白坭镇科技大道5号	商住	2.34	1.0-2.3	5.39	0.98	1827

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

新批预售：本周新增供应环升近2倍 涵盖9区域26盘

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)
荔湾	新世界凯粤湾	B3栋	1	50	5558
	保利葛洲坝海德公馆	10、11栋	2	50	4923
	文德先生	A栋	1	12	479
天河	龙湖首开·天宸原著(二期)	自编13-18号楼	6	22	4661
	天河金茂广场	自编2号楼	1	50	5593
海珠	越秀绿地海玥	Z1栋	1	50	5022
	越秀星汇海珠湾	B3栋	1	50	4341
黄埔	越秀保利爱特城	7、8栋A\B梯	3	393	43433
	万科幸福誉	自编号L3栋	1	161	17727
	保利罗兰国际	自编号14-15#、19-20#	4	754	71103
花都	班芙小镇	5栋	1	76	8320
番禺	凯德山海连城	5栋	1	126	17161
从化	保利桃花源	4-1区64#；2区83-1#；7-1区28#、34#、44#	5	60	8415

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

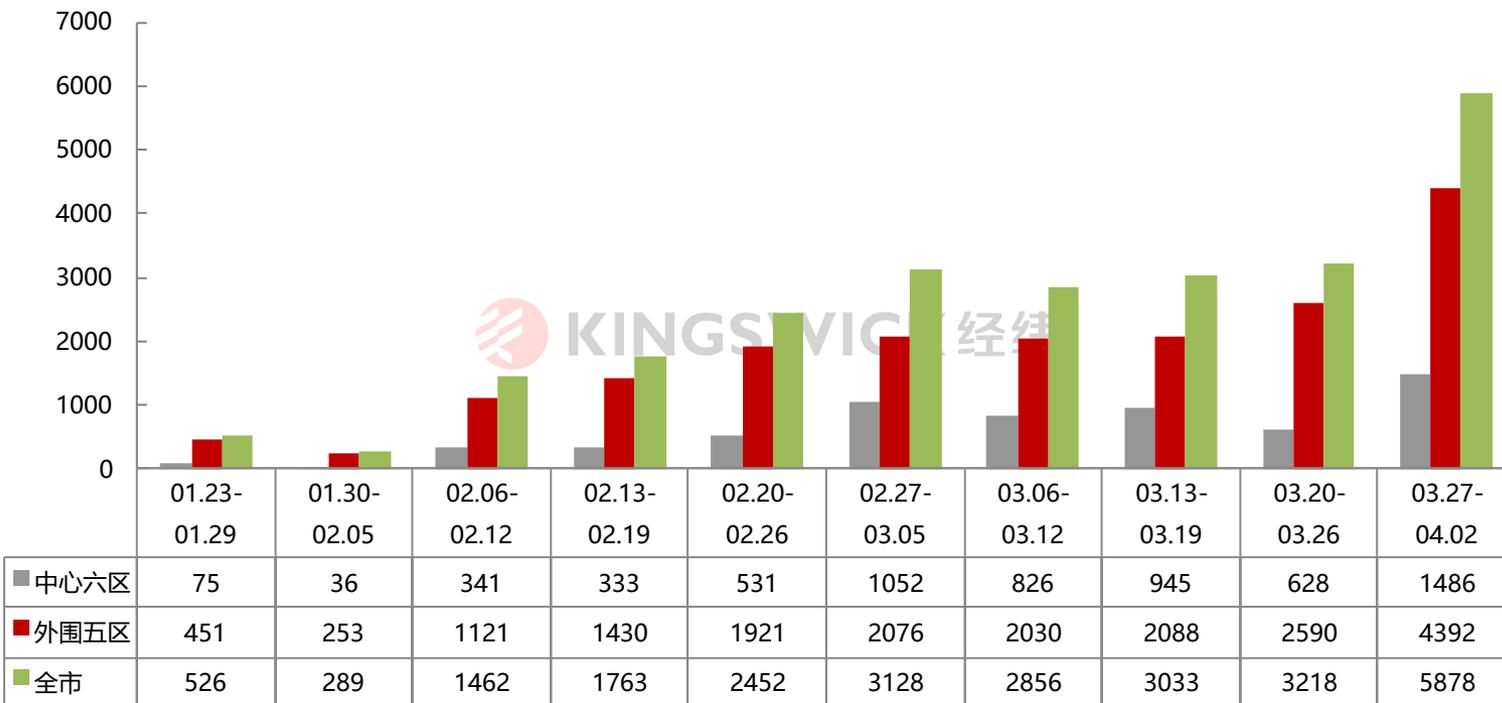
新批预售：本周新增供应环升近2倍 涵盖9区域26盘

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
南沙	时代长岛	8栋	1	96	7878
	南沙保利城	2、5、6号楼	3	538	49637
	南沙金茂湾	A3、A4、B14、B15栋	4	332	58745
增城	合汇学府名郡	自编号A-4 (学贤路1号5栋)	1	121	11723
	合景誉山国际	三区三期#37、#39	2	78	6180
	金地香山湖	自编号2组团住宅12#A、13#A 自编号2组团住宅7#、8#	4	518	55857
	山璟轩	梅乐路10号1栋、2栋、3栋 (A1-A3)	3	102	7881
	绿湖国际城	馨湖二街4号 (自编号住宅9栋)	1	150	15092
	碧桂园豪园	自编号住宅楼11、12号楼 (水新三街1-3号)	3	289	31815
	碧桂园城市花园	自编号住宅18号楼	2	200	21633
	碧桂园琥珀湾	住宅十号、十一号楼	2	308	29951
	碧桂园豪进左岸	住宅7号楼 (嘉誉街2号)	1	171	18140
	保利立方	6号楼 (趣方环街6、7号)	2	128	12113
合计			57	4885	523383

全市网签量走势：中心外围齐剧增 带动全市网签井喷式上升

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

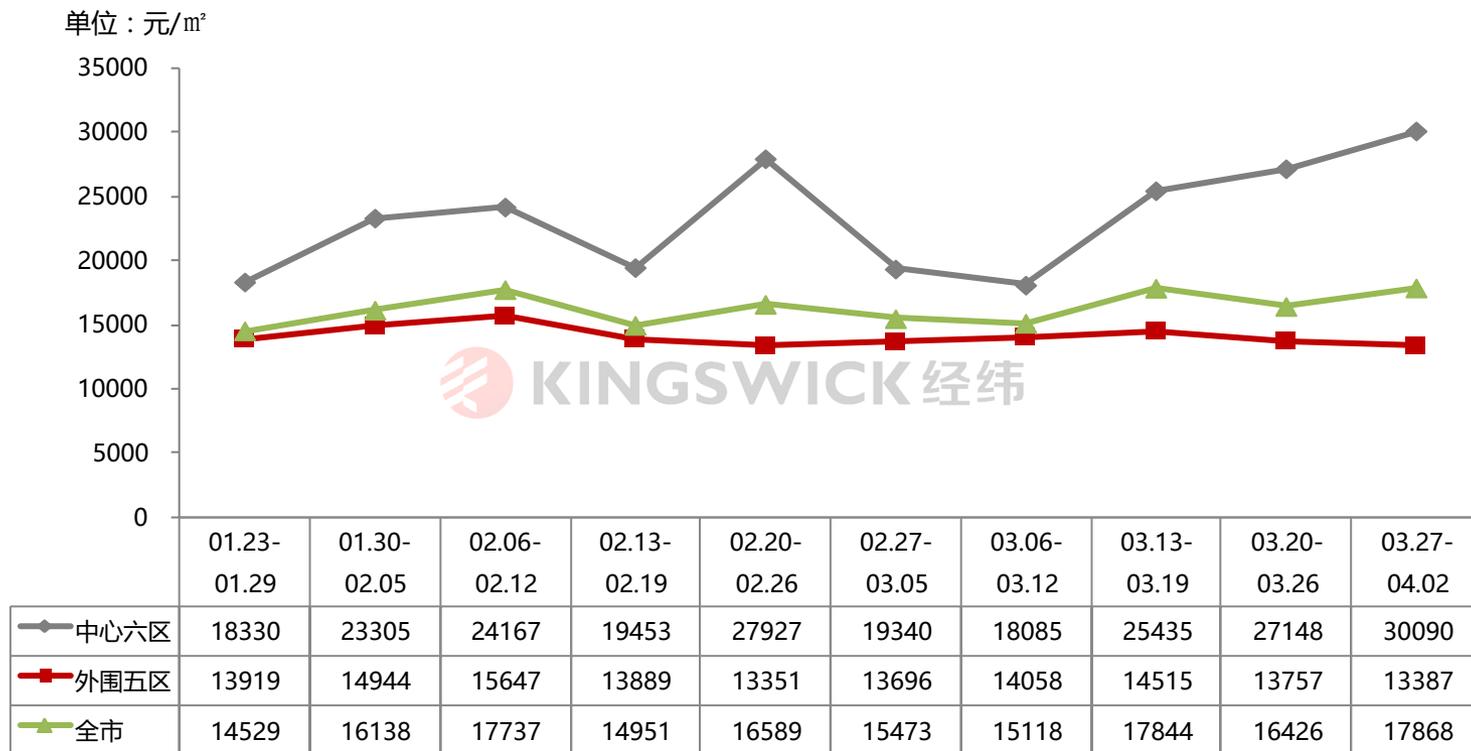


全市网签5878套，环升82.66%。中心六区网签1486套，环升136.62%，六区均大幅环升。外围五区网签4392套，环升69.58%。本周中心、外围网签剧增，带动全市网签量井喷式上升。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

全市网签价走势：外围持续下降 中心破“3”带动全市上扬

近十周广州市商品住宅价格走势图

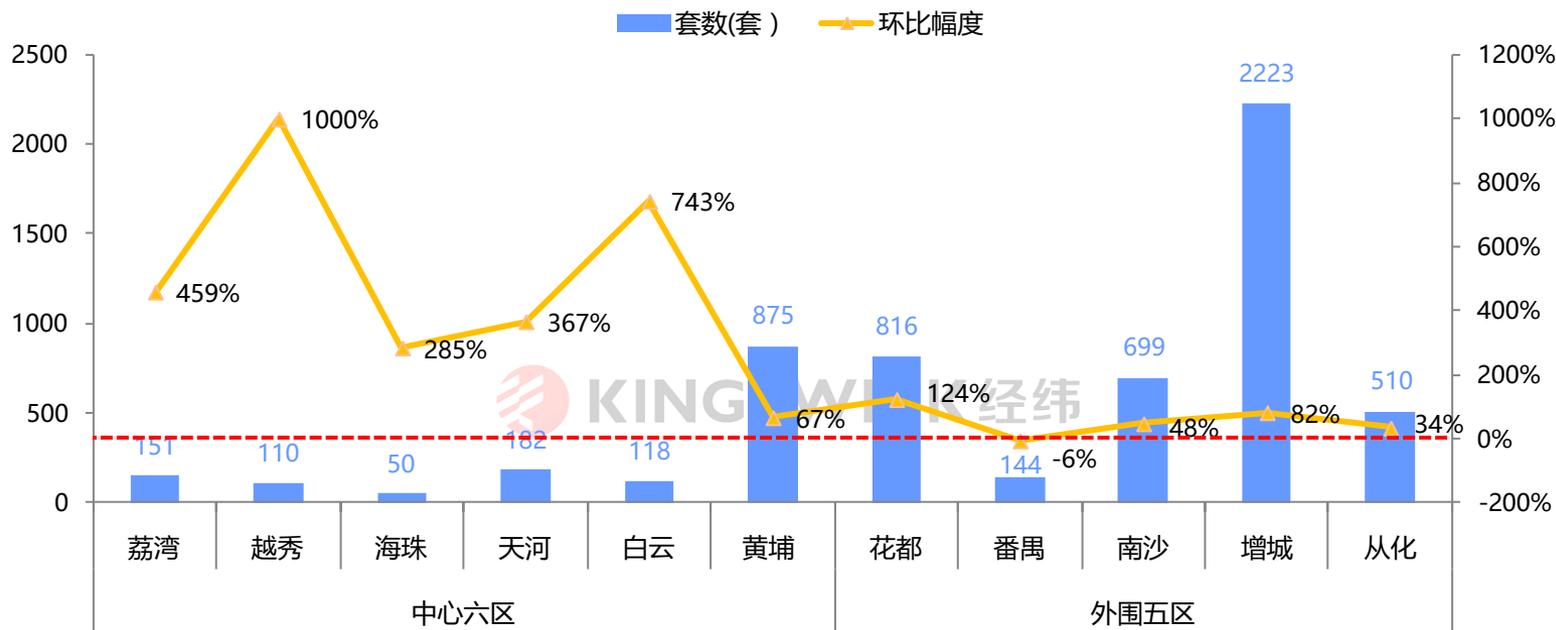


本周全市网签均价17868元/m²，环升8.78%。中心六区均价30090元/m²，环升10.84%，六区仅海珠、白云环升。外围五区网签均价13387元/m²，环降2.69%。从全市来看，外围小幅下降，中心带动全市均价上扬。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周各区网签量对比

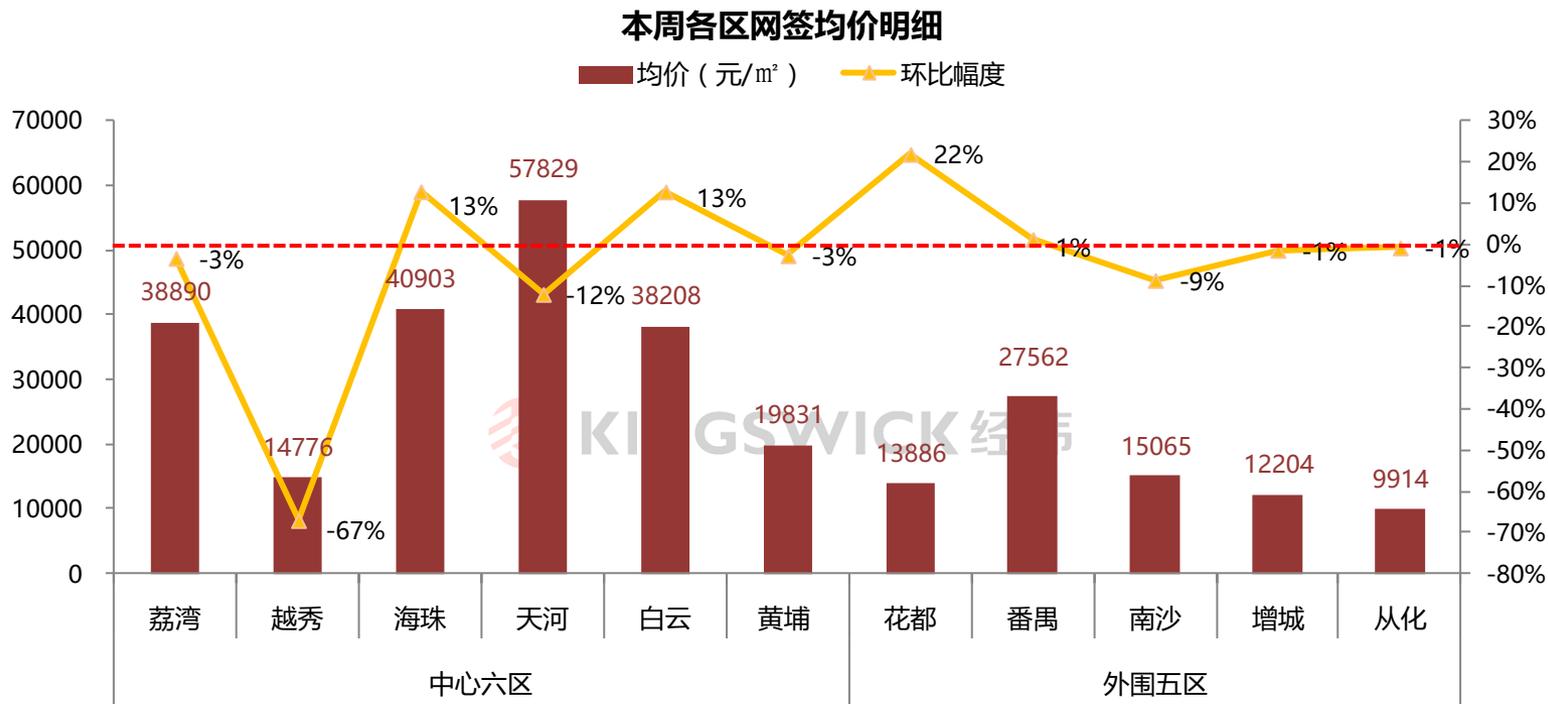
本周各区网签套数明细



本周网签套数最多的区域是增城的2223套，最少的区域是海珠的50套；涨幅最大是越秀的1000%，降幅最大是番禺的6%。中心六区大幅环升，主要受各盘网签上涨的影响，除海珠外其余老城区四区均网签过百；荔湾在广钢新城板块网签增加的情况下总网签超150套；达道雅轩集中网签带动越秀环升10倍；黄埔在保利罗兰国际、峰湖御境、万科幸福誉网签均过百的影响下，区域环升67%。外围五区中，除了番禺有9套减量外，其余区域均环升。花都在万达文化旅游城网签366套的带动下环升一倍多；南沙在阳光城丽景湾和保利星海小镇网签都过百的情况下带动区域环升近五成；碧桂园竞得增城长岗村三个地块后，带动增城碧桂园四盘网签增量超800套，区域网签破2000套；从化也有130套的增量。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周各区网签价对比



本周网签均价最高的区域是天河的57829元/m²，最低的区域是从化的9914元/m²；涨幅最大的是花都的22%，降幅最大的是越秀的67%。中心六区中，海珠和白云均环升13%；荔湾环降3个点；天河高价盘占比减少环降超一成；越秀主要受达道雅轩回迁房集中网签，拉低区域均价跌破1.5万/m²水平。外围五区中，番禺、增城、从化均价基本维持不变；花都在均价1.5万/m²以上高价盘占比过半的情况下带动区域环升22%；南沙在保利星海小镇不足1万/m²的网签价和低价盘阳光城丽景湾的影响下，拉低区域环降9个点，是外围降幅最大的区域。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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	碧桂园豪进左岸	增城	417	46278	46857	10125	182	10418
2	广州万达文化旅游城	花都	366	38701	63381	16377	20	15028
3	挂绿湖碧桂园豪园	增城	288	31807	33285	10465	13	14042
4	时代廊桥	增城	215	19622	23097	11771	226	11979
5	碧桂园城市花园	增城	207	22291	33724	15129	13	14655
6	保利罗兰国际	黄埔	176	18500	42117	22766	41	18619
7	广州中航城	增城	167	17293	24460	14144	170	14316
8	阳光城丽景湾	南沙	156	16644	22943	13785	12	13617
9	保利星海小镇	南沙	151	14717	15176	10312	31	19517
10	碧桂园琥珀湾	增城	149	14511	15234	10498	5	10361

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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	峰湖御境	黄埔	148	15808	37756	23884	125	23214
12	雅居乐小院流溪	从化	143	18667	17318	9277	0	/
13	万科幸福誉	黄埔	124	13343	16544	12399	16	11216
14	达道雅轩	越秀	88	10966	9891	9020	1	9166
15	翡翠绿洲	增城	82	7499	12638	16854	2	12938
16	珠江嘉园	黄埔	74	6323	10195	16124	21	15825
17	源海仙村一号	增城	71	7954	7789	9793	74	10111
18	保利i立方	增城	69	6442	6263	9723	2	9620
19	祈福聚龙堡	花都	65	5618	6286	11190	35	10641
20	上苑	从化	64	5742	5841	10172	56	10551

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

新推动态：月末6盘加推 其中5盘新政前抢闸

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
合汇学府名郡	增城区 新塘镇新塘大道西新塘三中旁	占地：5.2万㎡ 总建：13万㎡	3月27日 (加推)	77-115㎡二至三房	5栋，116套	/	带装修26000	/
挂绿湖碧桂园豪园	增城区 政府旁	占地：92.8万㎡ 总建：110万㎡	3月28日 (加推)	88/98/124㎡三房	11、12号楼 290套	送车位使用权	带装修16500	91%
保利罗兰国际	黄埔区 国际演艺中心东南向	占地：17.09万㎡ 总建：47.8万㎡	3月29日 (加推)	78-97㎡二三房	18栋，185套	/	带装修31000	/
HICITY	海珠区地铁2号线南洲站	占地：1.65万㎡ 总建：5.31万㎡	3月30日 (开盘)	55-99㎡二至四房 4.5米LOFT公寓	(8-12层、15层) 4梯20户/层，120套	/	带装修42000	70%
中海香樟墅	增城区 广汕公路与新新大道交汇处	占地：13万㎡ 总建：22万㎡	3月30日 (加推)	320-380㎡联排别墅	别墅现房 40套	诚意登记 优惠15万	毛坯15000-18000	95%
凯德山海连城	番禺区 金山大道东龙丰路段	占地：53万㎡ 总建：110万㎡	3月31日 (加推)	134/136㎡3+1房 138㎡四房	5栋，2梯4户 126套	开盘96折	带装修16000-18000	售罄

3.2

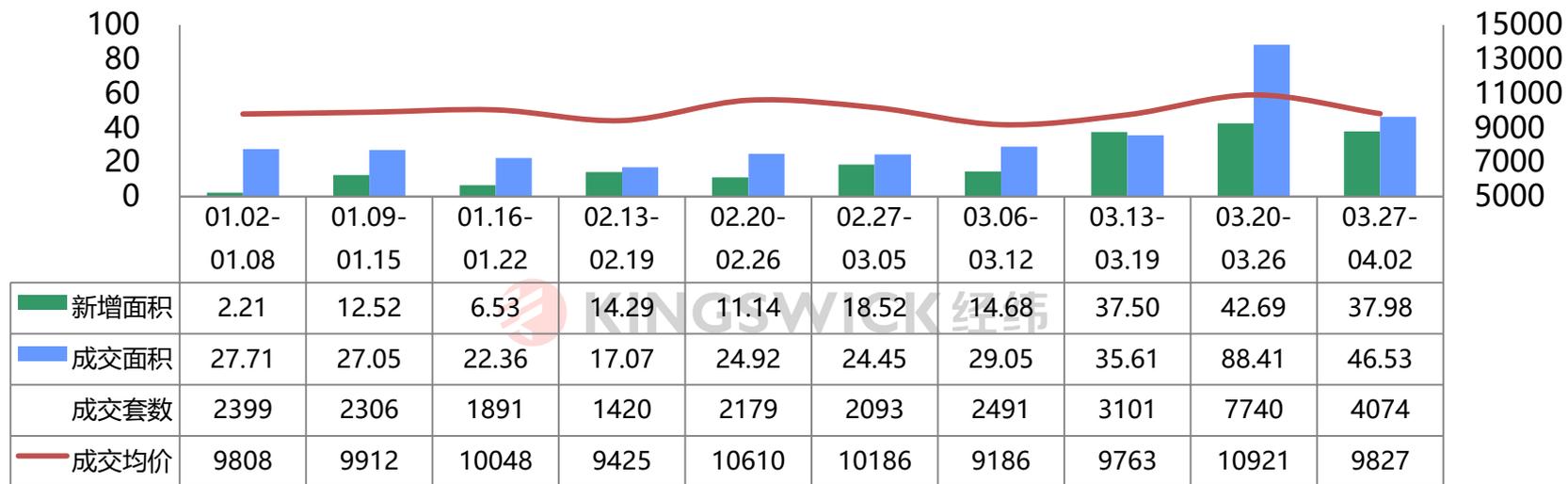
佛山房地产市场

限购区网签量环比回落五成，三盘于清明假期前开卖

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



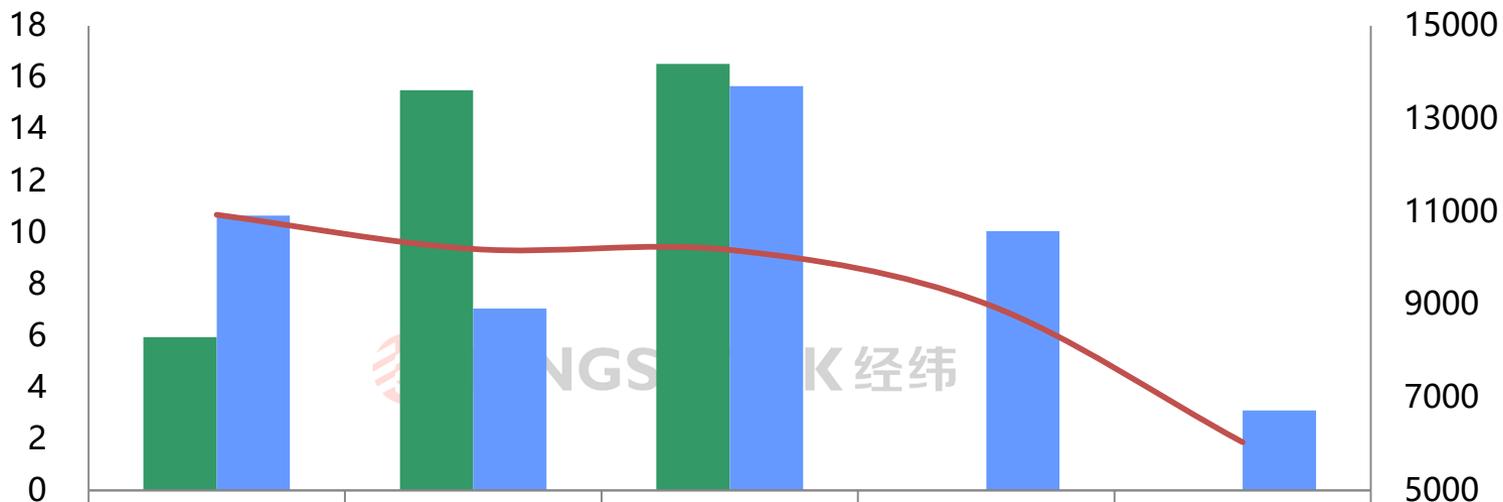
- 本周成交面积环比**减少47%**，成交套数环比**减少47%**，成交均价环比**下跌10%**。
- 上周五晚限购区调控加码，本周限购区网签量环比回落五成，其中南海东部锐减99%，本周网签量不足1万m²。
- 本周季华西的龙光玖龙湾、狮山的恒福天悦、勒流的东菱帝苑3盘均抢先于清明假期前开卖，推售率分别为八成、五成、八成。

南海网签量环比锐减八成，三水均价首破9千

佛山五区本周供求对比

单位：万m²

单位：元/m²



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 新增面积	6	16	17	0	0
■ 成交面积	11	7	16	10	3
成交套数	848	659	1295	976	296
— 成交均价	10935	10199	10178	9017	6038

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	圣德嘉园	2017/3/29	5座, 18层/2梯4户	两房/91 三房/107-116	68	0.69
禅城	圣德嘉园	2017/3/30	4座, 18层/2梯4户	两房/91 三房/107-116	68	0.69
禅城	保利碧桂园天汇	2017/4/1	天滨7座, 30层/2梯3户	四房/129-141	168	2.24
禅城	保利碧桂园天汇	2017/4/1	天滨1座, 32层/2梯2户 天滨2座, 32层/2梯3户	三房/109 四房/126-169	155	2.32
南海	光明花半里	2017/4/1	2区26座, 21层/2梯4户	两房/84-85 三房/101-122	78	0.80
南海	奥园公园一号	2017/4/1	湖岸豪庭12座、13座, 16层/2梯3户	三房/123-124 四房/137-142	87	1.17
南海	奥园观湖尚居	2017/4/1	1栋1座、2座、3座, 10层/1梯3户	三房/90-118	75	0.71
南海	奥园观湖尚居	2017/4/1	2栋, 32层/2梯5户	三房/88-119	155	1.54
南海	奥园观湖尚居	2017/4/1	3栋1座、2座, 32层/2梯5户	三房/87-124	310	3.06
南海	禾粤尚德居	2017/4/1	1栋、2栋、3栋, 27层/2梯6户, 5栋, 18层/2梯6户, 11栋1座、2座、12栋1座、2座, 27层/2梯4户	两房/75-83 三房/88-93	986	8.23

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)
顺德	星英半岛	2017/3/28	7栋, 31层/2梯3户	三房 / 130 四房 / 145-250	87	1.25
顺德	碧桂园印象花城	2017/3/30	5、7号楼, 30、32层/2梯6户	三房 / 81-95 四房 / 101-193	359	3.35
顺德	都市经典广场	2017/3/31	9、10座, 30层/2梯4户	三房 / 93-113 四房 / 120-133	232	2.6
顺德	博澳城	2017/3/31	墅璟湾4、5座, 26层/2梯4户	三房/93-96	296	2.8
顺德	风度花园	2017/4/1	11座, 25层/2梯4户	三房/97-113	92	0.93
顺德	风度花园	2017/4/1	10座, 25层/2梯4户	三房/97-113	92	0.93
顺德	风度花园	2017/4/1	9座, 25层/2梯4户	三房 / 100-114 四房 / 128	92	1.08
顺德	广域双子星	2017/4/1	1、3座, 9层/2梯5、4户	三房 / 84-97 四房 / 111-117	70	0.7
顺德	广域双子星	2017/4/1	4座, 9层/2梯4户	三房 / 88-96 四房 / 117	30	0.3
顺德	藏珑华府	2017/4/1	4栋, 32层/2梯4户	三房 / 95 四房 / 105-118	124	1.29
顺德	藏珑华府	2017/4/1	5栋, 32层/2梯4户	三房 / 95 四房 / 105-118	124	1.29
合计					3748	37.98

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
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/3/27	13、14座	186	三房/117 四房/134-190	15500-16500/带装修	99折(权证)*99折(冻结) *97折(团购)
南海	狮山	恒福天悦	2017/3/31	8座	116	三房/87 四房/126-134	14088/毛坯	一口价
顺德	勒流	东菱帝苑	2017/3/28	1、2座	99	三房/100-142 四房/187-238	11000-14000/套内毛坯	2万享98折

 KINGSWICK 经纬

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	恒大御湖郡	50627	517	52510	9641	带装修
2	顺德	美的花湾城	50249	497	52233	9620	部分带装修
3	顺德	保利海德公园	20152	219	24245	8311	——
4	顺德	星英半岛	19236	97	12914	14895	——
5	南海	丹灶碧桂园	12846	121	12783	10049	带装修
6	三水	御江南	10562	149	11552	9142	含别墅、住宅公寓、洋房， 部分带装修
7	三水	博雅滨江	9515	80	10952	8687	——
8	南海	鸿业畔湖居	8697	98	9425	9228	——
9	顺德	怡翠晋盛	7658	33	4419	17331	——
10	南海	名汇浩湖湾	6397	47	4874	13123	部分带装修

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房产网4.0，个盘住宅累计销售)

(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易排名数据)

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	顺德	康格斯花园	6077	62	6793	8946	——
12	顺德	都市经典广场	5508	47	6300	8741	——
13	南海	尚观嘉园	4546	32	3388	13420	——
14	顺德	招商公园1872	4140	20	3673	11272	——
15	顺德	广域双子星	3811	31	2924	13034	——
16	顺德	星际半岛	3615	24	3527	10251	——
17	南海	东建锦绣龙湾	3391	19	3677	9223	——
18	南海	依云公馆	3325	33	4040	8231	带装修
19	南海	恒大城	3296	27	2498	13197	带装修
20	南海	上林一品	3040	27	3254	9343	——
合计			236687	2180	235979	10030	——

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易排名数据)

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额**52%**，成交面积环比**减少28%**，成交均价**下跌10%**。

禅城：网签量环比回落12%，西部多盘即将推新

禅城周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



- 本周成交面积环比减少**12%**，成交套数环比减少**20%**，成交均价环比下跌**15%**。
- 本周禅城网签数据涉及利豪花园补网签218套，均价在6000-6500元/m²之间；以及越秀岭南隼庭回迁房20套，均价在5500-6000元/m²之间。剔除该数据后成交均价为12425元/m²。
- 龙光玖龙湾本周加推13、14座大面积户型，当日成交约8成。未来一周龙光玖龙湾有望加推17座中轴园景楼王；融创望江府近期将加推1座产品；金茂绿岛湖洋房样板房即将开放。

桂城：多盘在售货量持续减少，本周再现零网签

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



- 本周桂城无网签，为进入2017年以来第二次无网签记录。
- 由于连续三个月无新增预售，多盘在售货量持续减少。
- 滨江一号、保利诺丁山、当代万国府等盘预计于本月推新，将为市场解渴。

禅城：重点个盘开卖

【龙光玖龙湾2017-3-27开盘情况】



■推售货量：13、14座，32层/2梯3户，共186套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	117	134-190	27784
套数 (套)	31	155	186

■推售价格：15500-16500元/m²（带装修）

■开卖方式：集中开卖

■优惠折扣：99折（权证）*99折（冻结）*97折（团购）

■开卖情况：当日成交约83%（约154套）

■客户构成：广州客户与本地客户约各占5成

■备注：项目位于季华西板块，西临东平河。推售的13、14座当中除了14座的03房（117m²户型）望花园外，其余户型均可望江。

禅城：龙光玖龙湾户型图

(图片来源：龙光玖龙湾楼书)



禅城：龙光玖龙湾户型图

(图片来源：龙光玖龙湾楼书)



禅城：龙光玖龙湾户型图

(图片来源：龙光玖龙湾楼书)



禅城：龙光玖龙湾开盘现场

（图片来源：龙光玖龙湾开盘现场）



禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	佛山富力广场	活动信息	3.10、3.17、3.24、3.31用1元抽邓紫棋演唱会门票
	龙光玖龙湾	活动信息	4.2举办花海灯光节
	碧桂园岭南盛世	活动信息	4.1组织义工前往罗村社区老人中心照顾老人
	龙光水悦龙湾	活动信息	4.2-4.3插花、曲奇烘焙DIY活动
桂城	保利诺丁山	活动信息	3.04起征文活动关于诺丁山的故事，采纳有800元奖金 4.2-4.4玩“跳房子”送礼品；泡芙DIY制作

KINGSWICK 经纬

禅桂：即将开卖项目

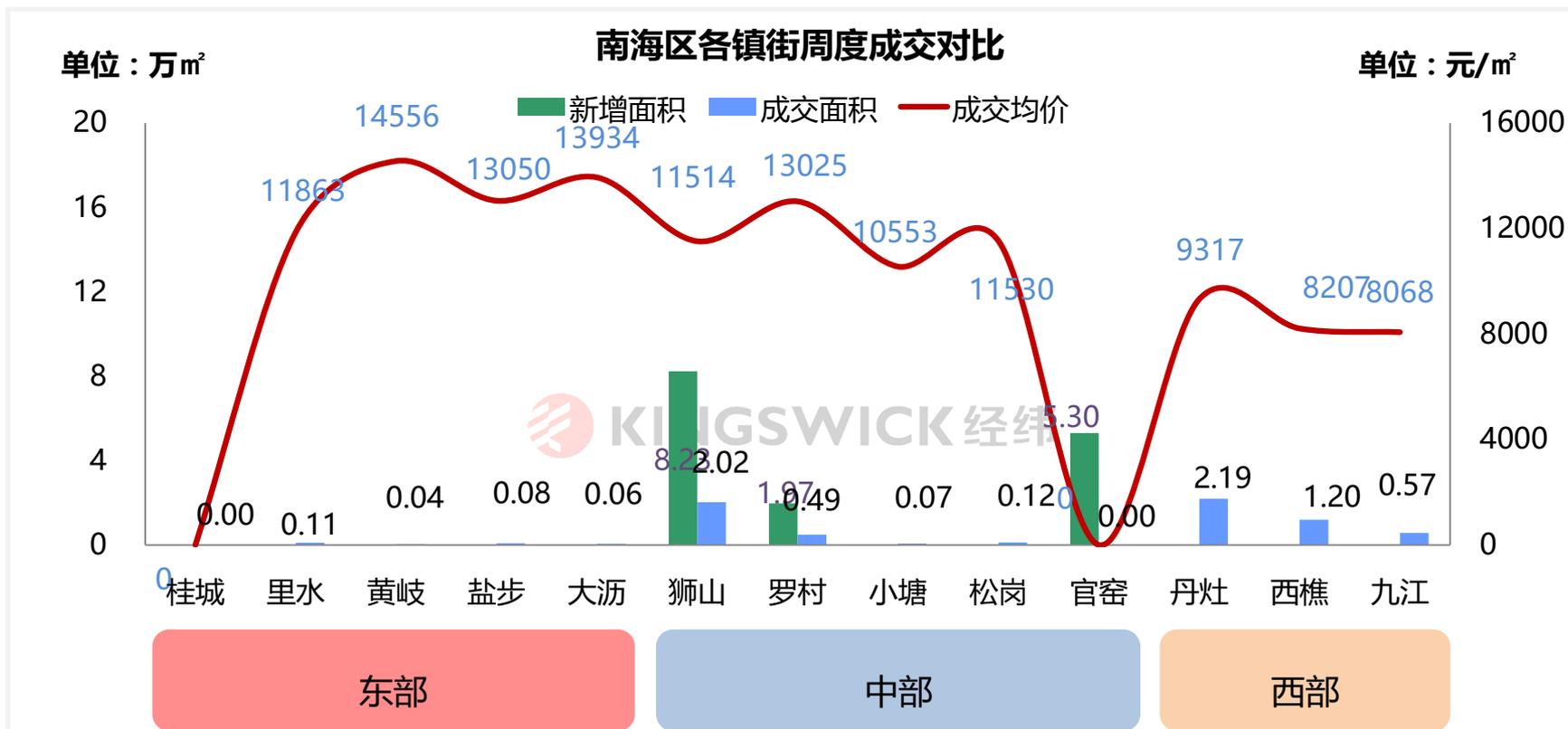
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-4月	龙光玖龙湾	17座	124	98-133	15000-16000/带装修	99折(冻结)
2017-4月	融创望江府	1座	128	95-130	15000-16000/带装修	——
2017-4月	保利碧桂园天汇	天滨组团 1、2、7座	323	109-169	18000-20000/带装修	——
2017-4月	圣德嘉园	4、5座	136	91、106、116	8000-10000/毛坯	——
2017-4月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
2017-4月	金茂绿岛湖	联排别墅 双拼别墅	30	244、255、348	20000-30000/毛坯	——
2017-4月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、 140、170	19000-21000/带装修	——
2017-4月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
2017-4月	滨江一号	5期21座	184	98/127/143	27000-28000/带装修	——
2017-4月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	22000-24000/带装修	——
2017-4月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	25000-30000/毛坯	——
合计			1939套			

南海：广佛板块网签仅21套，中西部全额占领销榜TOP10



- 本周南海成交面积环比**减少79%**，成交套数环比**减少80%**，成交均价环比**下跌15%**；
- 上周末限购区调控加码，本周位属限购区的广佛板块网签量全面下滑，仅供网签21套，且均价不足15000元/m²。全区成交基本由狮山及丹灶支撑，其中上周末开卖的丹灶碧桂园继续集中网签，并以121套的成绩蝉联区套数销榜冠军。

南海：各镇街周度成交对比



- 桂城再次出现零网签；东部镇街网签量均不足10套。
- 丹灶凭借上周开卖的丹灶碧桂园、桂丹颐景园、上林一品在本周集中网签夺得镇街销量冠军。
- 西部三镇供货相对稳定，网签量同样维持相对稳定，本周更以369套网签量力压东、中部。

南海：重点个盘开卖

【恒福天悦2017.3.31开盘情况】



■推售货量：8座，30层/2梯4户，共116套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	87	126-134	12658
套数 (套)	58	58	116

■推售价格：14088元/m²（毛坯）

■开卖方式：集中开卖

■折扣优惠：一口价

■开卖情况：当日成交53%（约62套）

■客户构成：广州客占50%，佛山客户占40%，其他占10%

■备注：项目之前推出的1-7座、13、14座已基本售罄，此次加推8座填补了项目货量的空白。

南海：恒福天悦户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
佛山	万科	活动信息	3.31三好发布会
里水	万科金域缙香	活动信息	4.2-4国际美食节之香港站
	恒大金名都	活动信息	4.2-4春季绿色家装环保讲座
盐步	金地悦荔	活动信息	4.2-4清明彩蛋DIY
大沥	恒大悦府	活动信息	4.2-4足尖精灵舞动悦府魅力
狮山	恒大城	活动信息	4.2-4水果DIY，水晶香皂DIY
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	4.2-4风筝DIY，花艺DIY，微景观DIY
西樵	恒大御湖湾	活动信息	4.1-2勾勒油纸伞的唯美

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
2017-4月	恒大悦府	1-4座、9-13座	566	90-144	20000-23000/带装修	开盘98折
2017-4月	鸿业畔湖居	3座	110	76-132	8000-9000/毛坯	——
2017-4月	雅丽豪庭	4期	69	90-130	9500-10500/毛坯	可做登记
2017-4月	上林苑	8栋2座	122	90-144	13000-14000/毛坯	登记98折
2017-4月	松晖名苑	二期10栋	116	81-126	9500-10500/毛坯	VIP登记99折
2017-4月	奥园观湖尚居	1、2座	236	90-120	10000-11000/毛坯	VIP登记中
2017-4月	和丰颖苑	16、18座	66	91-151	8000-9000/毛坯	——
2017-4月	桂丹颐景园	冠云加推	198	30-56	7500-8500/毛坯	——
2017-4月	碧桂园悦府	首批洋房	276	98-148	9500-10500/带装修	诚意登记97折
2017-4月	世爵府邸	新品	56	90-110	11000-13000/毛坯	——
2017-4月	悦珑湖	16座	72	96-133	12000-14000/毛坯	——
2017-4月	恒大御湖湾	45、46座	172	90-120	12000-13000/带装修	已开始登记
2017-4月	誉江华府	11座	90	126-143	8500-9500/毛坯	认筹享优惠
合计			2293套			

顺德：受限购加码影响，网签量明显回落

顺德周度成交走势

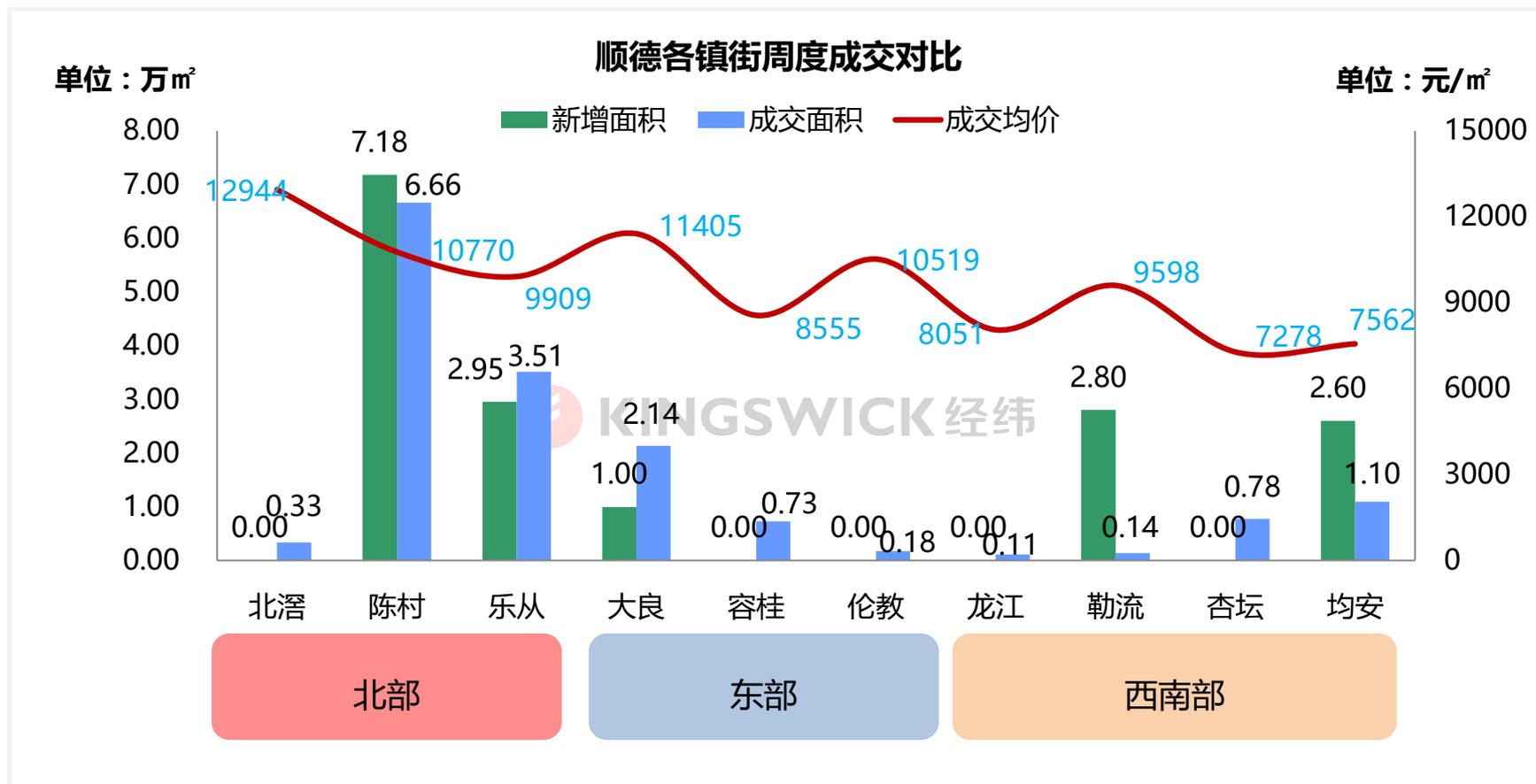
单位：万m²

单位：元/m²



- 本周顺德成交面积环比减少**41%**，成交套数环比减少**36%**，成交均价环比下跌**1%**。
- 佛山限购政策的加码，限制了部分外市投资客购房资格，网签量较上一周明显回落；但由于美的花湾城、保利海德公园等新货的集中网签，支撑全区网签量还处于高位水平。
- 在网签量回落的情况下，顺德区的成交价格依然表现稳定。

顺德：各镇街周度成交对比



- 本周美的花湾城以成交497套夺得顺德区套数销冠，支撑陈村总体成交量位居各镇街首位。
- 本周新增预售楼盘7个，其中以藏珑华府、碧桂园印象花城和风度花园等楼盘为主。

顺德：重点个盘开卖

【东菱帝苑2017-3-28开盘情况】



■推售货量：1、2座，23层、24/2梯2、3户，共99套。

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	100-142	187-238	21218
套数 (套)	18	81	99

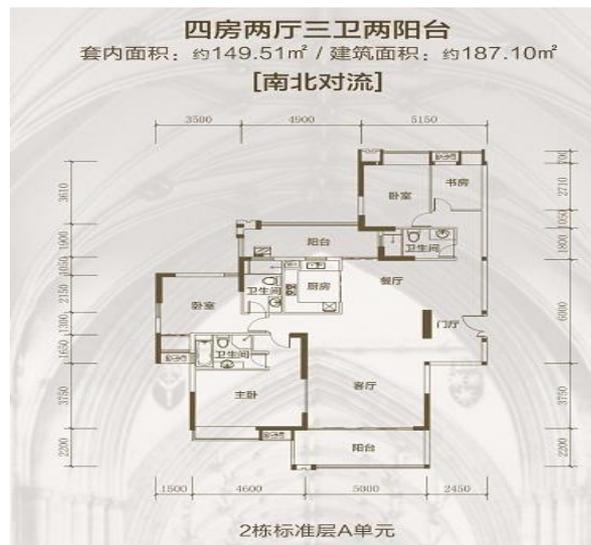
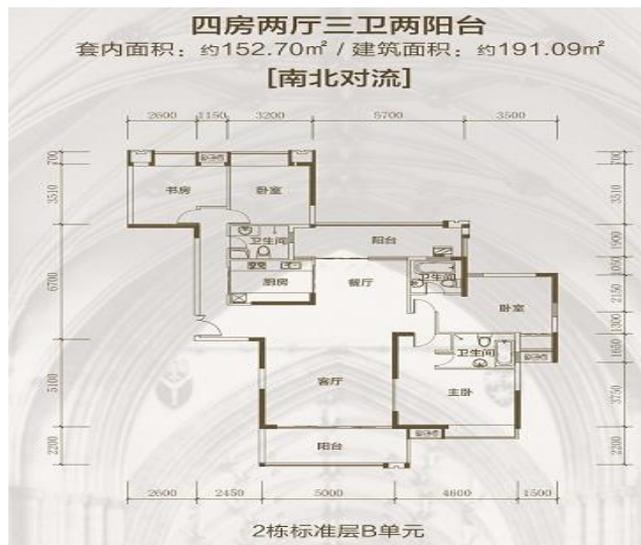
■推售价格：11000-14000元/m²（套内毛坯）

■开盘折扣：2万享98折

■开卖情况：当日成交86%（约85套）

■客户构成：约7成客户为勒流本地客，3成为大良伦敦教客户。

顺德：东菱帝苑户型图



(图片来源：东菱帝苑微信公众号)

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	海俊达康格斯	抢购信息	82-93㎡醇阔三房火热抢购中！
	招商公园1872	车位开售	招商景峰一期车位抢疯啦！！！！车位即将盛大发售！敬请期待！
容桂	龙光水悦熙园	活动信息	让我们一起目睹你的停车帅姿！！4月2~3日明星金鸡再次重出！江！湖！
	凯蓝滨江	登记信息	81-161m2南向江园双景大宅 震撼加推，容桂CBD 45-67㎡江景临街现铺 诚意登记中！
陈村	美的花湾城	登记、活动信息	广佛首届花湾美食节即将来袭！90-140㎡装修洋房 4月2日诚意登记！

顺德：即将开卖项目

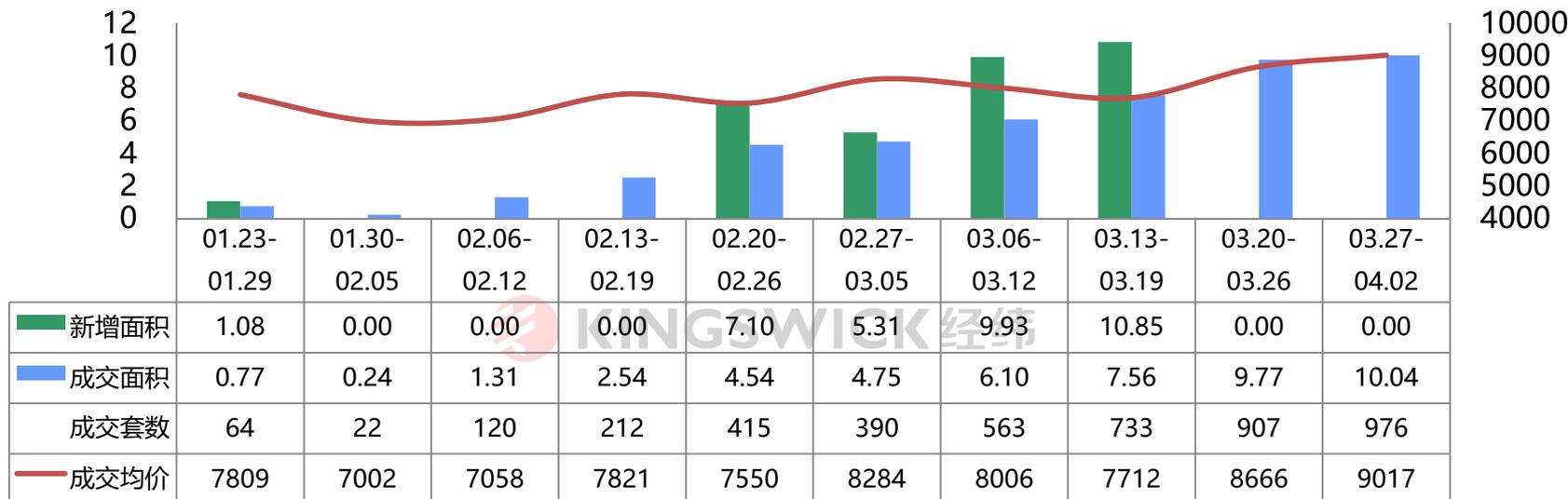
推售时间	镇街名	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-4月	北滘	深业城	67栋	44	建面190-250	10000-12000/毛坯	——
2017-4月	北滘	雅居乐英伦首府	11座	188	建面97-134	17000-19000/带装修	——
2017-4月	龙江	碧桂园龙江华府	26/27/32/33	236	建面122-141	10000-12000/带装修	——
2017-4月	陈村	美的花湾城	7、8座	261	建面90-140	22000-23000/部分带装修	诚意登记97折
2017-4月	陈村	碧桂园印象花城	三期5/7座	359	建面81-101	16000-18000/带装修	——
2017-4月	陈村	藏珑华府	三期4、5座	494	建面83-119	16000-18000/带装修	——
2017-4月	乐从	星英半岛	御岛7栋	87	建面95	15000-16000/毛坯	——
合计				约1669套			

三水：恒大集中网签，新城控股首进三水

三水周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



- 本周三水成交面积环比**增加3%**，成交套数环比**增加8%**，成交均价环比**上涨4%**。
- 本周三水网签量继续保持上升趋势，恒大御湖郡本周集中网签，网签量逾500套，另外本周三水整体均价继续保持上涨趋势，均价首破9000元/m²。
- 上周，三水土地市场拍地大战再度展开，新城控股以6276元/m²楼面地价夺得河口商住地，高地价有望支撑二级市场均价上涨预期。

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	二期即将加推
西南中心区	博雅滨江	活动消息	100m ² 四房单位即将面世
三水新城	三水万达广场	活动消息	万达壹+SOHO VIP火热登记中

 KINGSWICK 经纬

三水：即将开卖项目

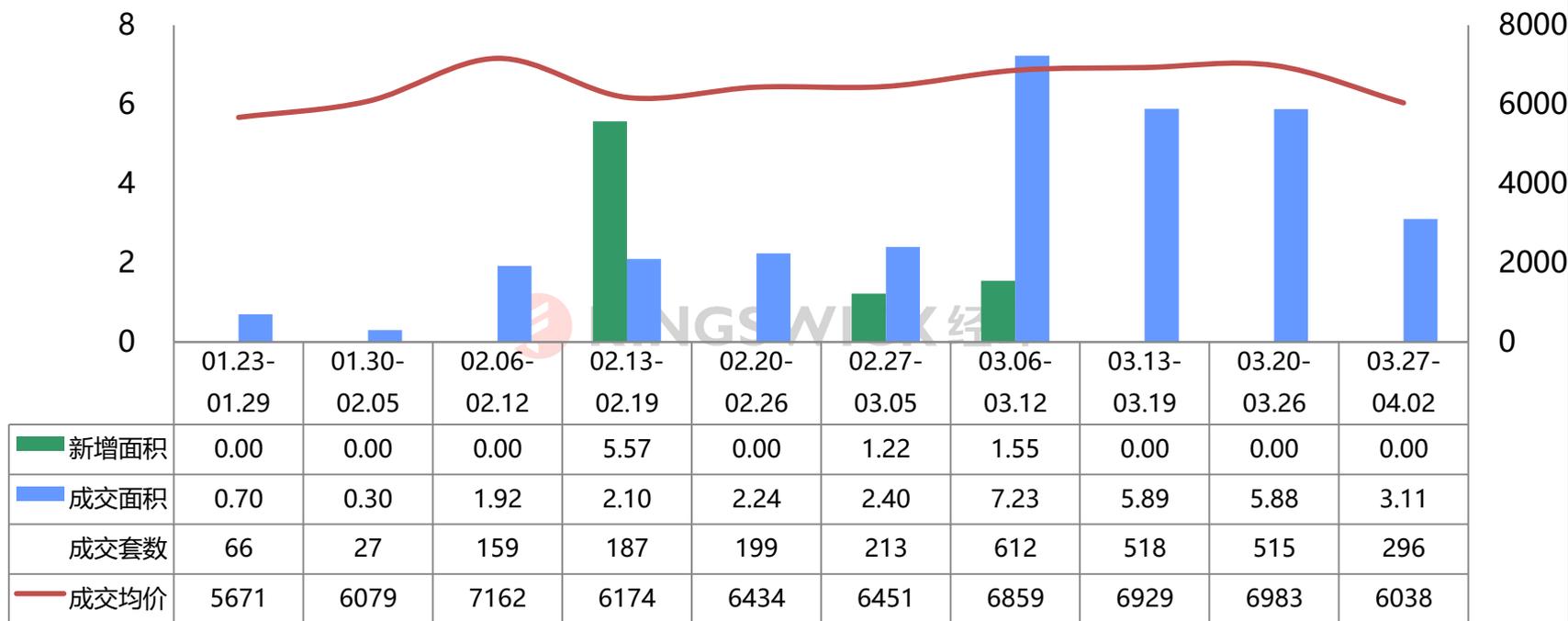
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-4月	博雅滨江	52座	85	92-117	8000-9000/毛坯	——
2017-4月	汇信华府	16座	72	106-117	8500-9500/毛坯	——
2017-4月	保利雲上	新别墅	24	123-188	12000-14000/带装修	——
2017-4月	瀚洋居	6座	138	79-108	7000-8000/毛坯	——
合计			319套			

高明：新货供应短缺，成交量价走低

高明周度成交走势

单位：万 m^2

单位：元/ m^2



- 本周高明成交面积环比**减少47%**，成交套数环比**减少43%**，成交均价环比**下跌14%**。
- 本周高明总成交量对比上周有明显的下降，市场新货较少，难以刺激成交量及均价上行，但是预计西江新城美的明湖、银豪富隆湾于本月入市，市场整体成交量或会止跌回升。

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	活动消息	明湖2期洋房登记中，1万抵3万
	美的西海岸	现场活动	客户满意度调查
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	活动消息	138-162㎡湖山美墅热售中

 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
2017-4月	美的明湖	观澜别墅 10-14座	28 512	200-500 108-143	10000-12000/毛坯 7800-9000/毛坯	——
2017-4月	银豪富隆湾	1-3座	372	90-120	6000-7000/毛坯	——
合计			912套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：万科金域中央新推6座公寓



- 本周起恢复禅城网签监控，成交面积环比增加213%，成交套数环比增加188%，成交均价环比上涨4%；而剔除禅城后，成交面积环比增加103%，成交套数环比增加69%，成交均价环比上涨19%。
- 万科金域中央新推6座公寓集中网签，拉升整体市场量价。

佛山商业公寓：禅桂新商业公寓周度成交套数前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	签约金额 (万元)	备注
1	千灯湖	万科金域中央	272	17896	15304	27388	LOFT, 带装修
2	千灯湖	联海国际	131	7808	13598	10618	含LOFT
3	南庄	绿岛明珠	96	3716	—	—	—
4	绿岛湖	兴发盛世	80	3871	—	—	平层, 带装修
5	新城	智汇广场	62	2683	9809	2632	平层, 带装修, 带返租
6	千灯湖	万科金色领域	56	2556	14890	3806	平层, 带装修
7	旧城区	越秀可逸新势力	56	2617	—	—	平层, 带装修; 带返租
8	旧城区	佛山华强广场	52	2544	—	—	平层, 带装修; 带返租
9	城南	苹果公馆	43	1614	—	—	LOFT
10	旧城区	兆阳O立方	36	1813	—	—	平层, 部分带装修
合计			884	47117	13400	44443	—

(备注：因网站升级，本周暂缺禅城成交金额数据)

写字楼：市场平走，量价集中禅桂中心



- 本周起恢复禅城网签监控，成交面积环比增加18%，成交套数环比增加57%，成交均价环比上涨2%；而剔除禅城后，成交面积环比减少35%，成交套数环比减少11%，成交均价环比上涨6%。

写字楼：禅桂新写字楼周度成交套数前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	签约金额 (万元)	备注
1	桂城	中汇大厦	36	1745	12183	2126	—
2	季华西	卓远广场	28	826	—	—	—
3	季华西	智慧新城	21	3287	—	—	—
4	平洲	御堡国际	16	1857	13050	2423	集体用地
5	平洲	嘉邦国金中心	11	1810	9731	1761	—
6	季华东	佛山绿地中心	8	1045	—	—	—
6	千灯湖	南海万达广场	5	590	11379	672	—
8	平洲	创越时代·文化创意园	5	500	9865	494	—
9	季华中	佛山雄盛王府广场	4	300	—	—	—
10	平洲	方舟一号	3	550	7552	415	—
合计			137	12509	10626	7891	—

(备注：因网站升级，本周暂缺禅城成交金额数据)

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