

广东将探索建立共有产权房制度 广佛两市逾三千套新货入市

大广佛周报第26期 (2017.8.21-2017.8.27)

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

广东：试水共有产权住房 按出资额定产权比例

来源：广州日报 2017-8-23

8月22日，广东省住建厅、广东省发改委联合印发了《广东省新型城镇化规划（2016-2020）》（下称《规划》），明确了珠三角城市升级行动等十一项重点行动实施指引。在完善城镇化住房制度方面，《规划》提出探索建立共有产权住房制度，“根据定价标准及个人出资额，确定个人和政府或者个人和有关单位持有住房产权的相应比例产权。”

共有产权住房，是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。《规划》明确提出，“根据定价标准及个人出资额，确定个人和政府或者个人和有关单位持有住房产权的相应比例产权。”

经纬点评：在建立购租并举的住房制度上，《规划》的提出将打通保障房和商品房的政策通道，鼓励商品住房库存较多的城市通过货币化的方式，支持中低收入家庭在市场上购买、租赁住房，促进存量商品房发挥保障性住房作用，实现存量房进入市场流通以及居者有其所。

新建小区将配套养老服务设施 培育养老服务业成新经济增长点

来源：腾讯房产 2017-8-25

《广东省促进老龄事业发展和养老体系建设实施方案》(以下简称“《方案》”)获省政府同意并公布，养老保险、高龄老人津贴、养老机构床位等备受关注的养老方面热点问题均在《方案》中明确。

要求到2020年，基本养老保险、基本医疗保险参保率达到98%以上，并提出新建的小区要求配套建设养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用等措施，促进我省养老事业发展。

“十三五”期间广东省老龄事业发展和养老体系建设主要指标

类别	指标	目标值
社会保障	基本养老保险参保率	达到98%
	基本医疗保险参保率	稳定在98%以上
养老服务	政府运营的养老床位占比	不超过50%
	护理型养老床位占比	不低于35%
健康支持	老年人健康素养	提升至10%
	二级以上综合医院设老年病科比例	35%以上
精神文化生活	65岁以上老人健康管理率	达到80%
	建有老年学校的乡镇(街道)比例	达到50%
	建有老年社区学习点的村(居)比例	达到30%以上
社会参与	经常性参加教育活动的老年人口比例	25%以上
	老年志愿者注册人数占老年人口比例	达到12%
投入保障	城乡社区基层老年协会覆盖率	90%以上
	福彩公益金用于养老服务业的比例	50%以上

经纬点评：随着中国逐步进入人口老龄化阶段，养老产业备受行业关注。针对未来新建小区要求配套设施是为适应现时社会逐步进入老龄化阶段的举措。同时，亦支持养老机构设置的医疗机构，符合条件的按规定纳入基本医疗保险定点范围，进一步保障及提升老年人生活质量。

广州地铁：13号线二期工程、14号线二期工程环评公示

来源：南方日报 2017-8-22

8月21日，广州地铁官方网站对广州市轨道交通13号线二期工程（朝阳—鱼珠）环境影响评价报告书与广州市轨道交通14号线二期工程（广州火车站—嘉禾望岗）环境影响评价报告进行公示。

公示指出，市民可在文件的公示后的10个工作日内，通过电子邮件、信件等方式向建设单位或环境影响评价机构提出意见和建议。

14号线二期工程共设置8座车站，13号线二期工程共设23座车站。



经纬点评：14号线的工程由一期、二期以及知识城支线组成，14号线打造中心区与从化中心区、中新知识城的快速联系通道，加强城市东西部区域组团与中心城区联系；而13号线是广州市轨道网络中一条极为重要的线路，其东西向横贯整个城市，与三号线形成的十字快线，与城市东进轴保持一致，支持了“两轴两带”的产业发展。

广州：空港经济区起步区要住6.1万人

来源：信息时报 2017-8-24

据悉，《广州空港经济区起步区控制性详细规划修编》（下称《规划修编》）、《广州白云国际机场控制性详细规划》等2项议题已完成规划技术审查、批前公示等程序，经广州市城市规划委员会审议通过获广州市政府批准，本月起生效。

起步区定位为“国际航空产业城的枢纽门户”。根据规划，广州临空经济示范区总面积达135.5平方公里，空港经济区是临空经济示范区北二环以北部分，总面积116平方公里，其中，起步区位于临空经济示范区最北部，位于广州临空经济示范区最北部，东起花联路，西至铁山河，南起横十六路—平石路，北至花都大道，总面积11.26平方公里。

起步区规划居住人口6.1万人，城乡建设用地总面积11.1平方公里，总建筑面积1572.3万平方米，综合绿地率大于36.7%。按之前公布的规划，未来空港经济区起步区还规划了7.2公里的绿色公园带、4条地铁线路和3条有轨电车线路，并设置了7个产业邻里中心和2个社区邻里中心，服务就近居住和就业人口。

经纬点评：起步区定位为“国际航空产业城的枢纽门户”，规划有绿色公园、4条地铁线路和3条有轨电车线路，并设置7个产业邻里中心和2个社区邻里中心，服务就近居住和就业的人口，人口的规划和完善的生活配套，起步区未来发展前景可期。

佛山：“商改租”租赁住房 10年内不得转让

来源：广州日报 2017-8-21

佛山市住建局日前发布了《佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知（征求意见稿）》（以下简称《通知》），对商业用房、办公用房改建为租赁住房提出了相关规定和工作步骤，其中明确改建后的租赁住房，**10年内不得转让**。

《通知》对各种情况作出了规定：

- 一、对于在建的商业、办公等项目改为租赁住房，不予发放商品房预售许可；
- 二、对于在售的商业、办公等项目改为租赁住房，停止销售和不予销售合同备案。
- 三、而对于法人、个人房屋改建为租赁住房的情况，《通知》要求，改建为租赁住房的建筑，应符合现行国家消防技术标准规范的要求，同时应确保其建筑消防设施完好有效；
- 四、不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构、影响房屋安全；租赁房屋人均居住面积不得低于佛山市人民政府规定的最低标准。

经纬点评：此举能较好推进商业去库存工作，加快培育和发展住房租赁市场，优化佛山商业用房、办公等用房功能结构，对于商业地产去库存、盘活空置的意义重大；同时10年不得转让，对于房企来说，自持运营能力成为未来租赁市场的核心竞争力，同样也是存量时代的必修课。

佛山：制造业大市的决心——严守工业用地保护线

来源：南方都市报 2017-8-23

8月22日，市政府召开全市土地管理工作会议，佛山市委副书记、市长朱伟出席会议并讲话，提出各区坚守耕地保护红线；开创节约集约用地新局面，以及创新“三旧”改造新举措，加快城市更新步伐等要求。

朱伟用“四全、三多、两少、一突破”概括佛山2016年度土地管理工作情况。其中，“四全”指“十二五”期间省下下达的17.57万亩高标准基本农田建设全面完工，全域永久基本农田划定任务全面完成，城市治理全面启动，五区不动产统一登记实现全面覆盖。“三多”指佛山获得新增用地指标多，共2.48万亩，为历年最高；土地出让收益多，2016年土地出让面积同比减少20%，而成交总价同比上升69.1%，收益多效益高；获得荣誉多，全市及各区获得国家和省奖励10项。

“两少”指违法用地少，2016年度违法用地面积730.4亩，仅为违法用地高发期2008年的3%；地质灾害少，连续十年地质灾害“零伤亡”。“一突破”指南海区农村土地制度改革取得实质性突破，部分成果被列入国家《土地管理法》修订案(草案)，充分肯定了全市土地管理工作取得的成绩。

经纬点评：佛山多年来以工业发展作为城市发展的支柱产业，随着城市化进程进一步加快，土地持续开发，工业用地保护线成为保护支柱产业的重要举措。尤其现时南海、顺德高新科技产业如机器人产业等逐步成熟，将会成为佛山产业发张的新增长点。

顺德：南顺大桥已达成合作建设协议

来源：南方都市报 2017-8-25

今年上半年顺德继续加大交通基础设施投资，共有48个重点路网建设项目正在推进中，总投资约300亿元，目前33项已动工。昨日，顺德区国土城建和水利局通报上半年建设情况，其中，在对外基础设施方面最受关注，南顺大桥已与南沙区达成合作建设协议，而影响海华大桥的番禺侧征拆大部分用地也已提交。

南顺大桥已开展前期工作，在对外连接通道上，备受外界关注的南顺大桥传出最新消息。据区国土城建和水利局通报，在省市上级部门的支持下，顺德区与南沙区政府已于7月初签订了南顺大桥合作建设协议，明确了项目由顺德负责推进，两区共同出资的建设模式。

该项目起于容桂外环路，与东新高速公路连接，东至南沙区大岗潭灵路，路线全长2.67公里，总投资达14亿元。建成后，将增加容桂东出口通道，并通过东新高速实现与其他高速公路的衔接，拉近顺德与南沙自贸区核心区的距离。

经纬点评：顺德区与南沙区政府已于7月初签订了南顺大桥合作建设协议，明确了项目由顺德负责推进，两区共同出资的建设模式，地铁7号线串联起了广州南站地区与顺德陈村-北滘组团，而南顺大桥的建设使得广佛同城概念更加深化，拉近顺德南部镇街与南沙自贸区核心区的距离。

国土资源部：佛山将开展集体用地改租赁住房

来源：新浪房产 2017-8-28

8月28日，国土资源部、住房城乡建设部联合发布一则公告，公告显示，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市将开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，制定了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。

利用集体建设用地建设租赁住房，可以增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，有助于构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制；有助于拓展集体土地用途，拓宽集体经济组织和农民增收渠道；有助于丰富农村土地管理实践，促进集体土地优化配置和节约集约利用，加快城镇化进程。按照中央有关精神，结合当前管理工作实际，制定本试点方案。

经纬点评：此前根据数据透露，佛山集体用地土地面积占比全市比例超过6成，提高集体用地土地使用率成为佛山未来城市化进程的重中之重。集体用地改造成为租赁住房一方面可为市场提供更多租赁房源，降低居住成本；其次，亦可以提高村委集体用地的收入。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交

广州：保利底价夺花都中轴CBD商服地块 区域发展或推速



- 地块编号：花都区中轴线融资地块一
- 交易时间：2017-8-28（周一）
- 土地性质：商服用地
- 占地面积：14.94万m²（A、C地块可用面积4.97万m²）
- 容积率：FAR≤5.5
- 建筑面积：27.34万m²
- 限高：61米
- 起始价格：133594万元
- 成交价格：133594万元
- 折合楼面地价：4886元/m²
- 竞得人：保利地产
- 备注：
 - 1. 竞买人须为入选2016年财富中国500强前200强企业。
 - 2. 本宗地分ABCDEF地块，仅出让A、C地块。A、C不得建设及销售住宅或商业公寓，自持物业不低总建面30%。用于发展符合花都区金融产业规划和政策扶持要求的金融类企业。自持物业持有年限与土地出让年限一致。
 - 3. B、D、E、F地块及范围内的城市道路、绿地用地由竞得人按照规划及花都区政府确定的建筑方案、景观设计方案和建筑室内设计方案实施建设并承担设计费用，建成后无偿移交花都区政府指定部门。

佛山：龙光12亿进军丹灶 补仓佛山

南海丹灶



- ❑ 地块编号：TD2017(NH)WG0007
- ❑ 交易时间：2017-8-22（周二）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：7.71万 m^2
- ❑ 容积率：1.0 < FAR \leq 2.3
- ❑ 建筑面积：17.73万 m^2
- ❑ 起始总价：88660万元
- ❑ 成交总价：119660万元（未达最高限价）
- ❑ 溢价率：35%
- ❑ 成交楼面价：6748元/ m^2
- ❑ 竞得人：深圳市龙光房地产有限公司
- ❑ 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1000 m^2 ；
 - 须配建幼儿园、公交站场。

2.2

土地挂牌（广州本周无挂牌）

佛山：均安出商服+仓储+工业性质地块，其中商服用地6万方

顺德均安



- 地块编号：
TD2017 (SD) WG0030
- 交易时间：2017-9-25 (周一)
- 土地性质：商务、仓储、工业用地
- 占地面积：18.75万㎡ (A区2.02万㎡，B区11.34万㎡，C区占5.4万㎡)
- 容积率：A区：FAR≤3.0，B、C区：1.0≤FAR≤3.0
- 建筑面积：56.26万㎡ (A区6.05万㎡，B区34万㎡，C区占16.2万㎡)
- 起始总价：24299万元
- 起始楼面价：432元/㎡
- 备注：A区须配套建设粮食仓储管理及生活设施，但不得建设成套住宅、公寓等住宅或类住宅设施。B区、C区范围内不得建设成套住宅、培训中心、专家楼、宾馆、酒店和招待所等非生产性配套设施。建筑控高80m。

佛山：乐从本年度首出商住地 两地块建面合计达31万方

顺德乐从



- 地块编号：
TD2017 (SD) XG0018
TD2017 (SD) XG0019
- 交易时间：2017-9-27 (周三)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：
18地块：5.07万 m^2 ；19地块：6.01万 m^2
- 容积率：1.0 < FAR \leq 2.8；
- 建筑面积：
18地块：14.19万 m^2 ；
19地块：16.84万 m^2
- 起始总价：
18地块：106453万元；
19地块：126296万元
- 起始楼面价：7500元/ m^2
- 最高限价：
18地块：156131万元；
19地块：185234万元
(楼面价：11000元/ m^2)
- 最高配建面积：40000 m^2
- 备注：当达到最高配建面积后，竞买方式转为竞自行销售人才住房面积；18地块建筑控高60m，19地块建筑控高80m。

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㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
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	2017/9/4	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	商住	3.84	1.0-2.0	7.68	3.69	4800
	2017/9/4	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	商住	5.88	1.0-2.5	14.70	7.05	4800
	2017/9/6	高明	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明国路以北	商住	2.54	1.0-2.8	7.10	3.43	4831
	2017/9/6	禅城	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	商住	2.79	≤3.8	10.61	9.94	9371
	2017/9/7	南海	南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-13、03-01-15地块	商服	1.51	4.0-5.3	8.02	1.69	2102
	2017/9/11	南海	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	5.14	3.5-5.0	25.68	3.85	1500

(下页续)

广佛土地出让预告

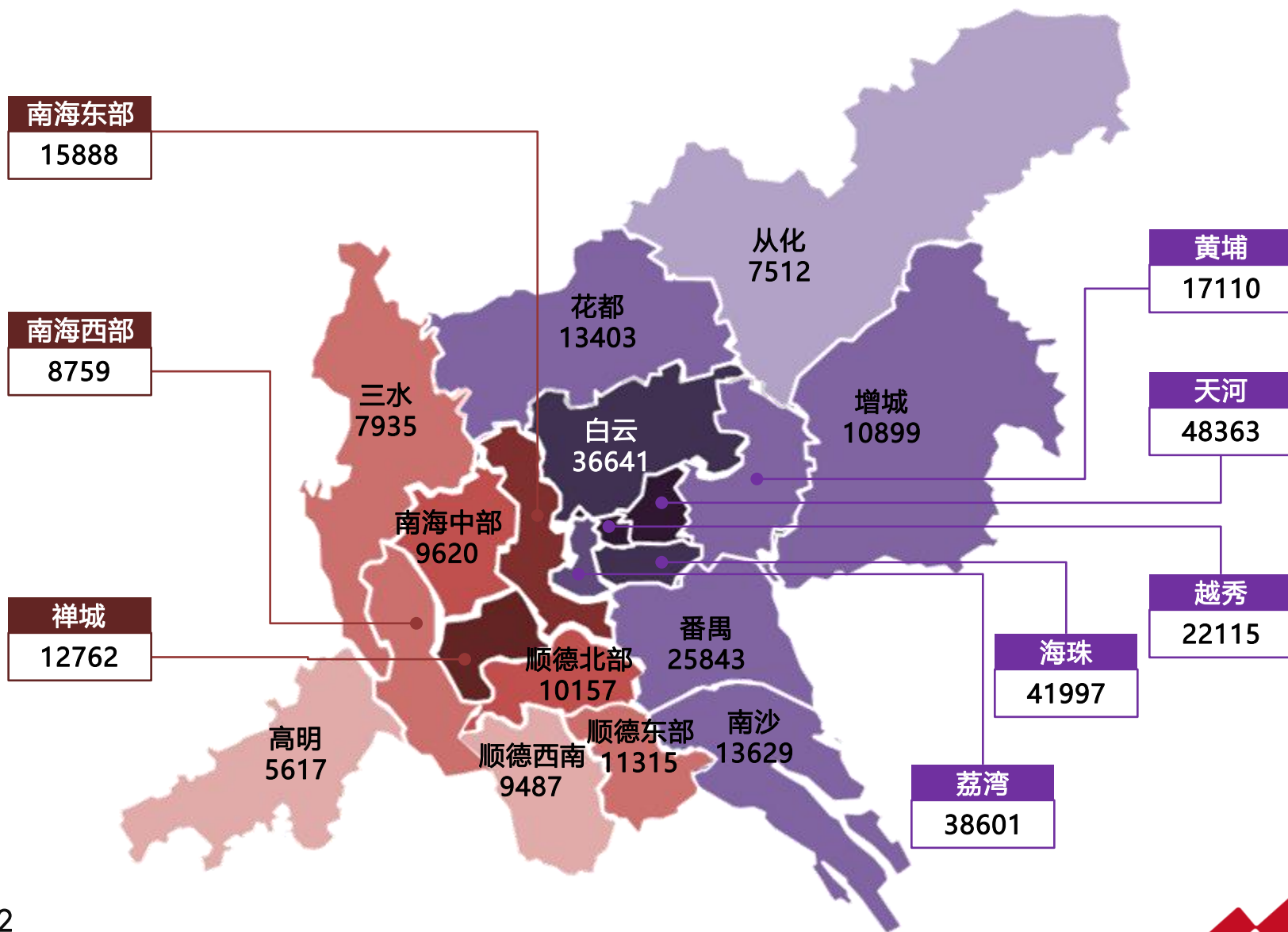
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
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
	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

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：全市套数环增36% 中心外围俱增

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)
黄埔	雅居乐富春山居	自编号M-01、M-02、L-01	3	136	39775
	万科尚城	自编B1、B2、A1、A5栋	4	200	16493
	佳兆业城市广场	自编11、13栋	2	100	9426
增城	恒大山水郡	自编号13栋	1	101	8926
	惠百氏广场	住宅6号1-10幢	10	1616	161135
从化	保利桃花源	4-2区19、21、23、25、27、59栋	6	78	10782
天河	天河金茂广场	3号楼	1	48	5496
	龙湖首开·天宸原著	自编1号楼	1	50	4962
海珠	雅居乐海珠小雅	自编号1#	1	50	4560
合计			29	2379	261556

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18倍 南沙一盘占比超七成

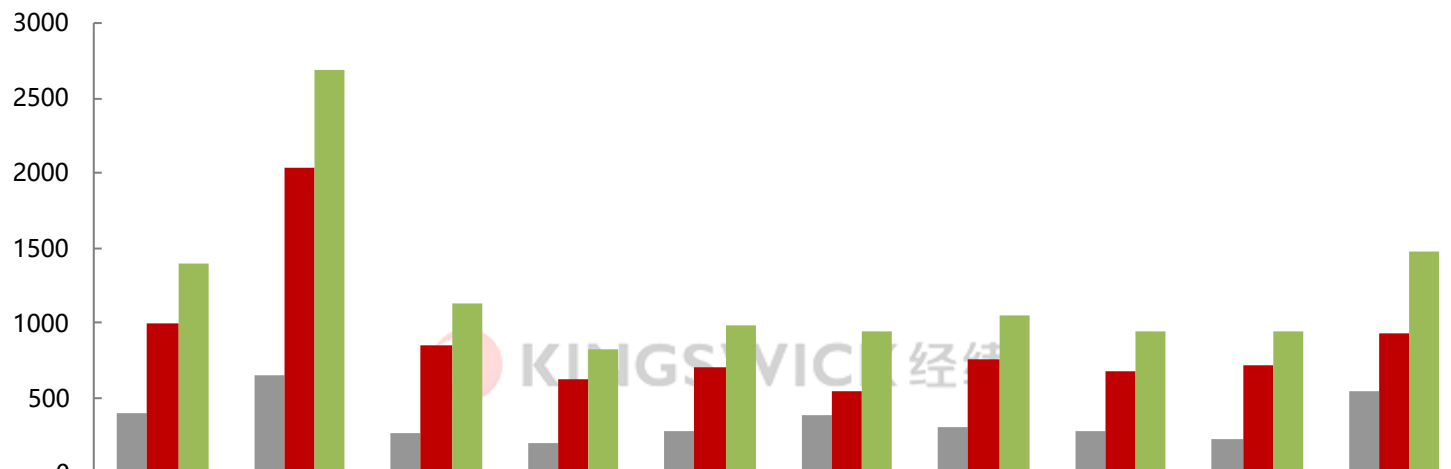
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
海珠	保利天悦	商业：自编号6号楼	1	20	2816
		办公：自编号6号楼	1	29	9453
白云	碧云立方大厦	首层商铺、南三塔楼	1	50	3956
南沙	敏捷尚品国际	商业：2#、4#1层	2	34	4322
		办公：2#2-20层、4#2-20层	2	554	37294
增城	惠百氏广场	商业：大林边路一路6-20号（双号）环城路741-783（单号）金穗街2-48号（双号）	47	47	13996
合计			54	734	71837

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：中心外围双双环升 整体增加五百余套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

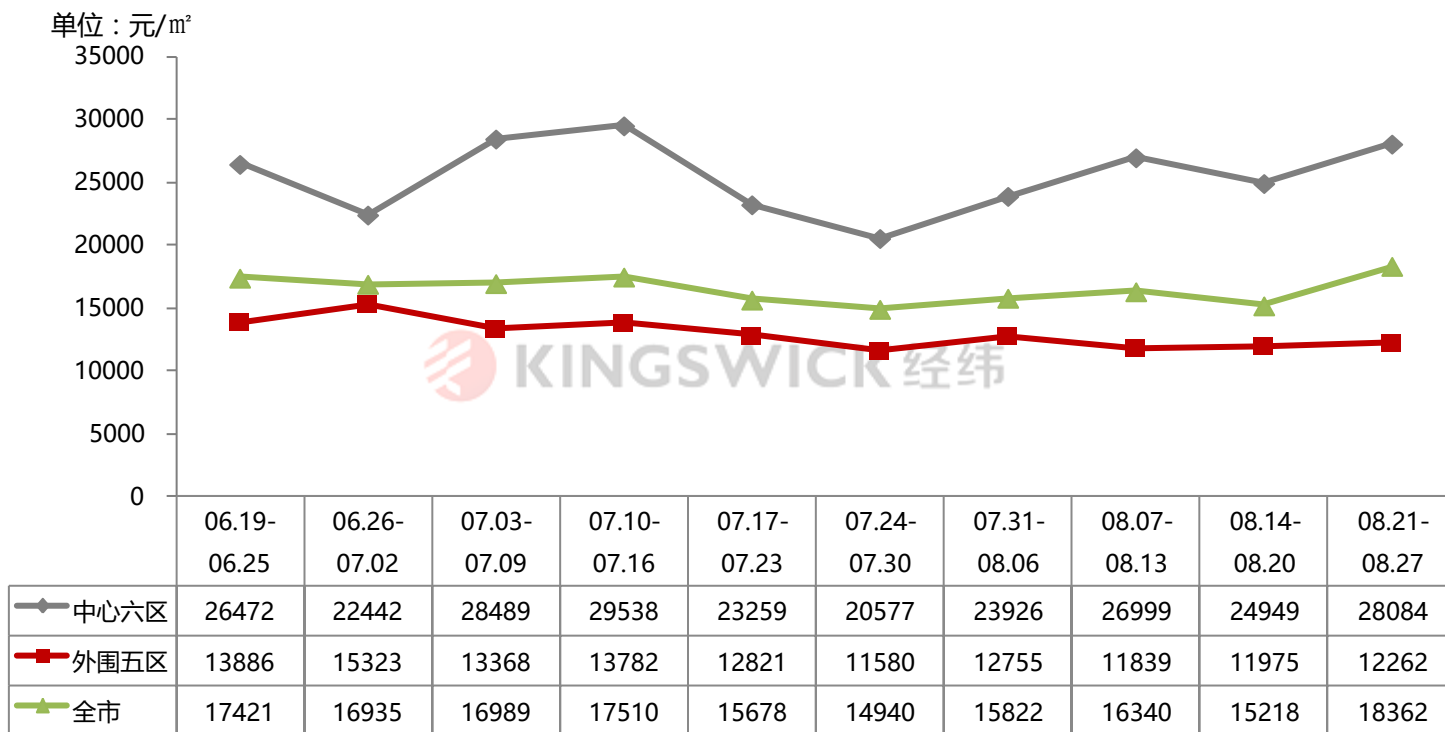


	06.19-06.25	06.26-07.02	07.03-07.09	07.10-07.16	07.17-07.23	07.24-07.30	07.31-08.06	08.07-08.13	08.14-08.20	08.21-08.27
■ 中心六区	400	650	272	196	287	394	302	275	225	550
■ 外围五区	998	2033	854	633	703	549	754	674	724	928
■ 全市	1398	2683	1126	829	990	943	1056	949	949	1478

本周全市网签1478套，环升55.74%。中心六区网签550套，环升144.44%，六区齐升是直接原因。外围五区网签928套，环升28.18%，从化大幅环升是主因。中心外围齐升，全市网签量突破千套关口。

全市网签价走势：中心外围齐环升 全市均价年内首破1.8万

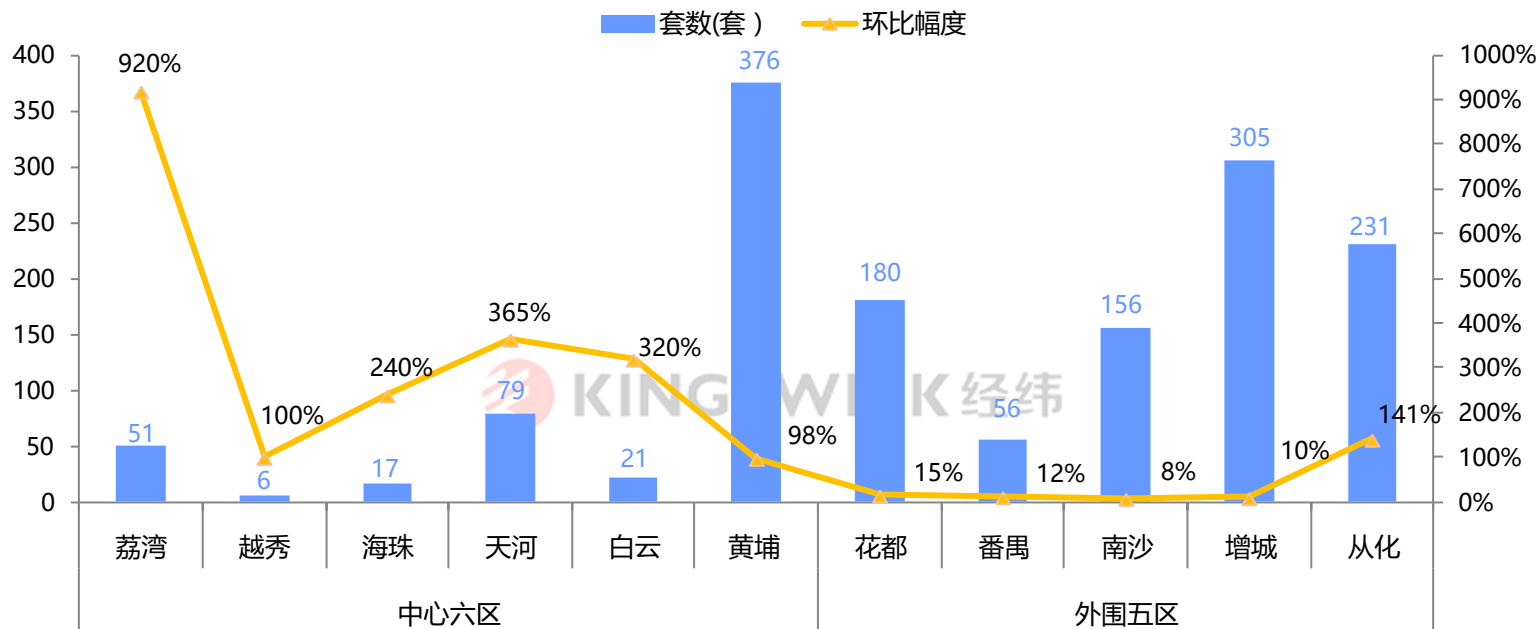
近十周广州市商品住宅价格走势图



本周全市网签均价18362元/m²，环升20.66%。中心六区均价28084元/m²，环升12.56%。外围五区网签均价12262元/m²，环升2.39%。中心外围双双环升带动全市网签上涨。

本周各区网签量对比

本周各区网签套数明细

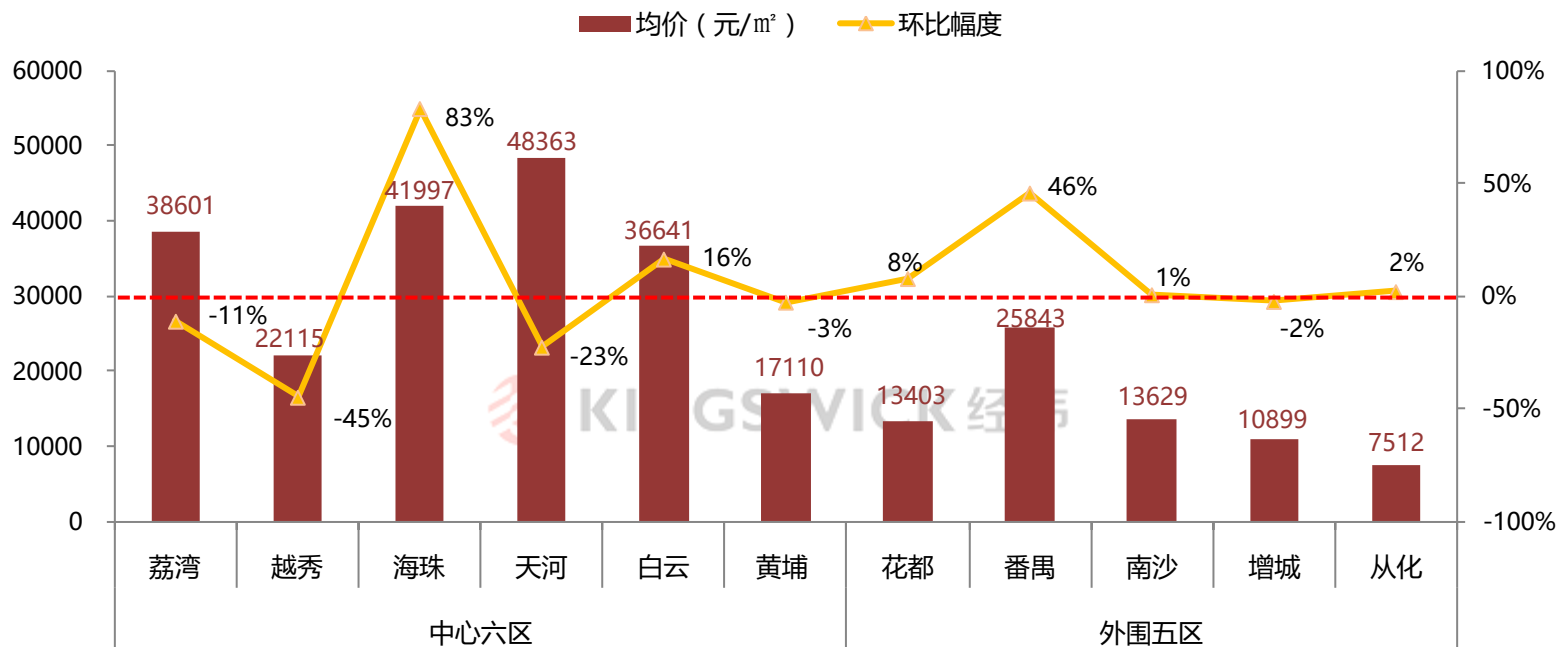


全市各区域网签量均上涨。中心六区中，荔湾、海珠在网签个盘增加的带动下网签套数环升，荔湾更是环升9倍有多；越秀在达道雅轩3套网签的情况下拉升网签量；天河在网签个盘增加且牛奶厂板块活跃的带动下环升；白云在越秀星汇云城网签量增加6倍的带动下环升；黄埔在万科山景城、万科幸福誉两盘网签接近百套的带动下环升。

外围五区中，花都在万达文化旅游城持续领涨的带动下环升；番禺在网签个盘增加的带动下环升；南沙在叠翠峰、南沙湾御园等个盘网签量增加的带动下环升；增城在金地香山湖连续两周均有推新的情况下，网签热度不减带动区域带动网签环升；从化碧桂园御湖城上周推新，本周集中网签拉升区域网签量。

本周各区网签价对比

本周各区网签均价明细



全市区域均价五涨六跌。中心六区中荔湾受均价超4万/m²的个盘面积占比减少的影响，均价环降；越秀受回迁房达道雅轩3套网签的影响环降；海珠则在高价盘天誉半岛两套网签的带动下拉升均价；天河在别墅网签占比减少的影响环降；白云在御金沙两套别墅网签的带动下环升；黄埔受均价1.2万左右/m²的万科幸福誉集中网签的影响环降。

外围五区中，花都在持续领涨区域网签的万达文化旅游城网签均价上涨的带动下环升；番禺在均价超5万/m²的海怡半岛占比加大的带动下环升；南沙在均价超1.3万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；增城受均价低于1万/m²的绿湖国际城、金地香山湖、碧桂园豪园占比加大的影响环降；从化在网签主力碧桂园御湖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	碧桂园御湖城	从化	144	15772	10736	6807	54	6628
2	万科幸福誉	黄埔	97	9693	11938	12317	45	12271
3	万科山景城	黄埔	93	7975	13003	16304	23	15184
4	绿湖国际城	增城	61	5021	5019	9997	77	10158
5	保利罗兰国际	黄埔	49	4761	8717	18310	23	18690
6	广州万达文化旅游城	花都	39	3519	5103	14502	37	12398
7	金地香山湖	增城	32	3431	3390	9882	16	9730
8	实地蔷薇国际	增城	32	3133	3706	11830	48	12131
9	自由人花园	花都	31	3205	5538	17278	8	14732
10	碧桂园豪园	增城	30	3955	3889	9833	18	9709

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	27	2897	2844	9818	23	11908
12	碧桂园豪进左岸	增城	26	2903	2914	10037	22	10005
13	雅居乐万科热橙	花都	22	1975	1955	9898	30	9890
14	峰湖御境	黄埔	21	2098	4809	22923	6	21694
15	佳兆业城市广场	黄埔	21	1976	4727	23920	7	23712
16	保利立方	增城	20	1749	1741	9956	11	10613
17	叠翠峰	南沙	20	1660	2344	14123	8	14044
18	珠江嘉园	黄埔	18	1874	3340	17824	21	17965
19	珠光御景山水城	从化	18	1751	1164	6645	15	6355
20	越秀保利爱特城	黄埔	18	1717	3133	18245	14	18450

新推动态：月末推新放缓仅三盘入市 老城区项目去化一般

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
雅居乐海珠小雅	海珠广纸新城石岗路18号	占地：1.4万㎡ 总建：7.5万㎡	8月25日 (加推)	74-118㎡二至四房	1栋13-19层，50套	诚意金10万	带装修49000-52000 北向4.9-5南向5-5.2	成交约30%
金地香山湖	广园东中新出口新新大道北行	占地：160万㎡ 总建：130万㎡	8月26日 (加推)	100-124㎡三房	C11、C12栋，252套	/	带装修14000-16000	成交约50%
叠翠峰	南沙区凤凰大道与丰泽西路交汇处	占地：13.2万㎡ 总建：45.2万㎡	8月26日 (加推)	83-103㎡三房	15栋单数层，共77套	/	带装修18000起	/

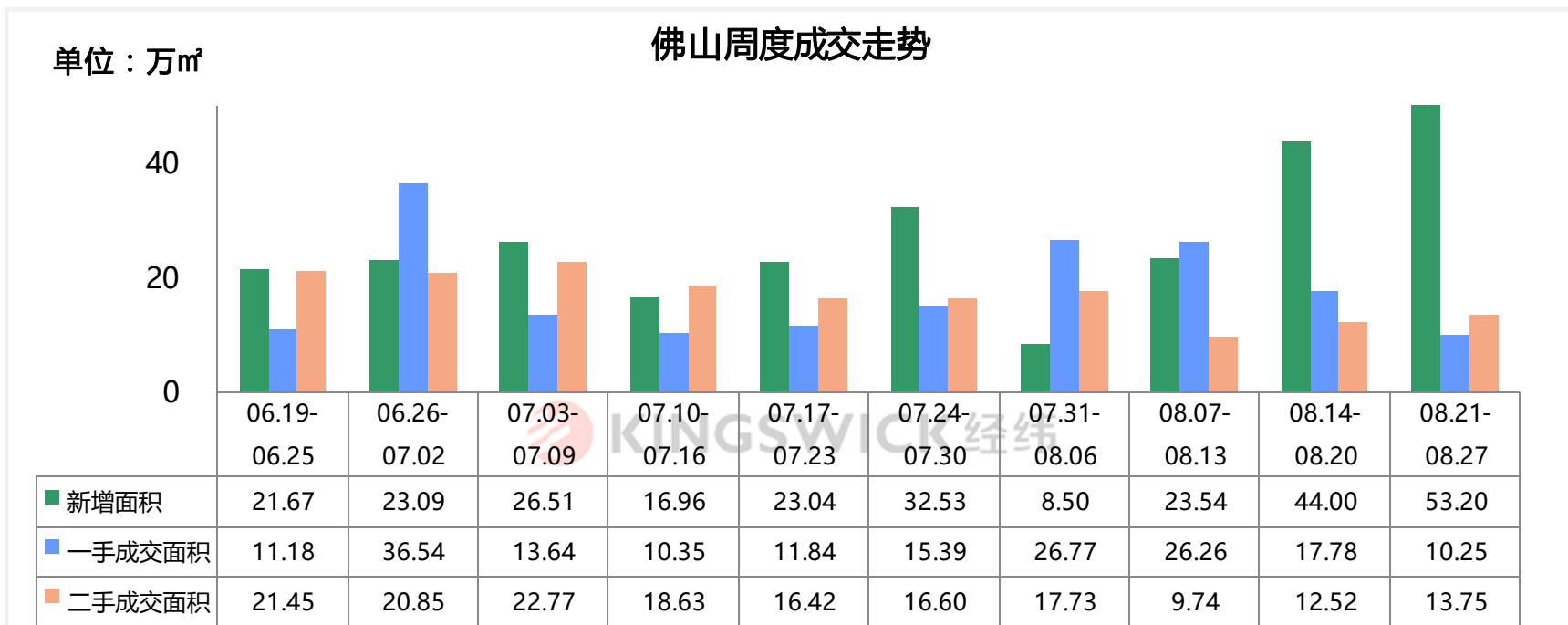
KINGSWICK 经纬

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：15盘获批预售 新增井喷 三盘开卖售罄



(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42%**，二手成交面积环比**增加10%**。
- 本周多达15盘获批预售证，为“金九”蓄势。
- 来到8月最后一个周末，本周多达11盘开卖，分别来自禅南顺三区，其中禅城季华东的绿地璀璨天城、南海广佛商贸区的保利珑门以及丹灶新城的美的翰湖苑全部推售货源均在当日出清。

住宅：南海顺德新增井喷 高明二手成交套数回升至两位数

佛山五区本周供求对比

单位：万㎡



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 新增面积	6.65	25.31	13.38	5.87	1.99
■ 一手成交面积	2.28	4.44	0.87	2.24	0.42
■ 二手成交面积	1.48	3.08	8.20	0.69	0.31
一手成交套数	199	411	65	210	41
二手成交套数	163	270	652	64	29

(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)
禅城	合景新鸿基泮景	2017/8/22	1座 (自编5期12座), 32层/2梯5户	三房/90-109 四房/132	155	1.62
禅城	中海凤凰熙岸	2017/8/25	2区二座, 30层/2梯4户	三房/107 四房/132-144	117	1.40
禅城	中海凤凰熙岸	2017/8/25	2区五座, 30层/2梯4户	三房/107 四房/132-144	117	1.40
南海	依云华府	2017/8/22	7座, 16层/2梯4户	三房/90 四房/132	60	0.67
南海	依云华府	2017/8/22	4座、5座、6座, 16层/2梯4户	三房/90 搜房/132-133	180	2.01
南海	丹灶碧桂园	2017/8/23	4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	2017/8/23	3号楼, 33层/2梯5户	三房/88 四房/120-125	160	1.74
南海	时代水岸	2017/8/23	尚苑1座, 33层/2梯6户, 16座, 1层/商铺	三房/94 四房/117	192	1.96
南海	保利珑门	2017/8/24	7座, 45层/2梯3户	三房/90 四房/118-127	132	1.48
南海	时代水岸	2017/8/25	尚苑2座, 33层/2梯6户, 17座, 1层/商铺	三房/94 四房/116	192	1.96
南海	时代水岸	2017/8/25	尚苑5座, 33层/2梯6户	三房/94 四房/127	192	2.03

(下页续)

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	恒大御湖湾	2017/8/25	41座、42座，22层/2梯4户	一房/57 三房/92-93	172	1.59
南海	时代水岸	2017/8/25	花园5座、6座，34层/2梯6户	三房/81-92 四房/113	404	3.87
南海	时代水岸	2017/8/25	花园1座、2座，34层/2梯6户	三房/82-93 四房/113	404	3.88
顺德	康格斯花园	2017/8/23	12、13座，18层/2梯6户	三房 /101- 126 四房 /151	213	2.49
顺德	龙湖春江名城	2017/8/23	15、16座，39层/2梯4户	三房 / 98 四房 /115-120	304	3.32
顺德	碧桂园华润新城之光	2017/8/23	14、15座，30层/2梯4户	三房 / 96 四房 /119-126	232	2.74
顺德	碧桂园凤凰湾	2017/8/25	3、4座，30层/2梯4户；5、6座，30层/2梯3户	三房 / 99 四房 /122-136	406	4.85
三水	恒大郦湖城	2017/8/24	32座，26层/2梯4户 34座，30层/2梯8户	三房/94-104 四房/112	332	3.40
三水	欧雅右岸春天	2017/8/25	13座，32层/2梯4户 14座，32层/2梯3户	三房/88-108 四房/128 五房/170	219	2.47
高明	沧江水岸花园	2017/8/25	4座，10层/2梯8户	三房/87-92	72	0.64
高明	美的鹭湖森林度假区	2017/8/25	3座，26层/2梯6户	两房/71 三房/86-112	154	1.34
合计					4569	48.59

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
禅城	季华西	中海凤凰熙岸	2017/8/25	2区2、5座 01/03/04单位	174	三房/107 四房/132	17500-19000/带装修	99折	26%
禅城	新城	合景新鸿基泷景	2017/8/26	5期12座	155	三房/90-109 四房/132	17500-18500/带装修	无	70%
禅城	季华东	绿地璀璨天城	2017/8/27	二期3-5座	536	三房/111 四房/130-174	18000-19500/带装修	98折	100%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/8/25	3号楼双数层	80	三房/88 四房/119-124	9440-11700/毛坯	前期认筹(1万诚意金) VIP团购	28%
南海	大沥	保利珑门	2017/8/26	7座	132	三房/90 四房/118-127	19400-20600/带装修	—	100%
南海	丹灶	美的翰湖苑	2017/8/26	1-6栋	908	三房/88-89 四房/111-128	9800-13200/带装修	—	100%
南海	松岗	海逸桃花源记	2017/8/26	24栋	124	三房/101-110 四房/132-140	11500-13000/带装修	准签98折	32%
顺德	大良	康格斯花园	2017/8/25	13座	106	三房/建面101-113	13000-14000/建面毛坯	认筹的客户享受总价减3万后98×99×99折	71%
顺德	北滘	雅居乐英伦首府	2017/8/26	13座	188	三房/建面98-115 四房/建面133	19500/建面毛坯	不分楼层 19500元/m ² 一口价	32%

(下页续)

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
顺德	大良	龙湖春江名城	2017/8/26	15座02-04单位	113	三房/建面97 四房/建面115-120	12000-14000/建面毛坯	总价-2万(认筹团购7千元抵2万元优惠)*98折(诚意登记)*98折(8月30日前签约)*99折(开盘优惠)*99折(商业贷款)	92%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2017/8/27	1-6座	638	三房/建面99 四房/建面122-136	11000-14000/建面带装修	认筹一万享99*99*96*98、3天内签约*98折	80%
合计					3154	—	—	—	81%

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	三水	时代南湾	13535	162	17148	7893
2	南海	美的翰湖苑	5284	63	6230	8480
3	南海	中旅银湾	5983	56	6925	8640
4	顺德	风度花园	6076	46	6416	9469
5	南海	奥园公园一号	5846	46	6154	9499
6	禅城	保利翡翠公馆	3527	26	2718	12976
7	禅城	合景新鸿基泮景	3083	22	2128	14488
8	三水	博雅滨江	1856	20	2250	8251
9	南海	桂丹颐景园	1381	19	1605	8604
10	禅城	融创望江府	2778	18	2020	13752

(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 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
11	高明	美的鹭湖森林度假区	1178	18	1845	6386
12	禅城	中海凤凰熙岸	2313	15	1882	12290
13	南海	广佛新世界	1526	15	1605	9504
14	南海	丹灶碧桂园	1159	14	1436	8070
15	禅城	龙光玖龙湾	2041	13	1524	13392
16	禅城	越秀可逸新势力	997	13	1430	6972
17	禅城	旭辉公元	1380	9	993	13897
18	南海	阳光城·文澜阁	1135	9	893	12707
19	南海	依云公馆	1049	9	1103	9510
20	南海	恒大城	963	9	815	11812
合计			63090	602	67121	9399

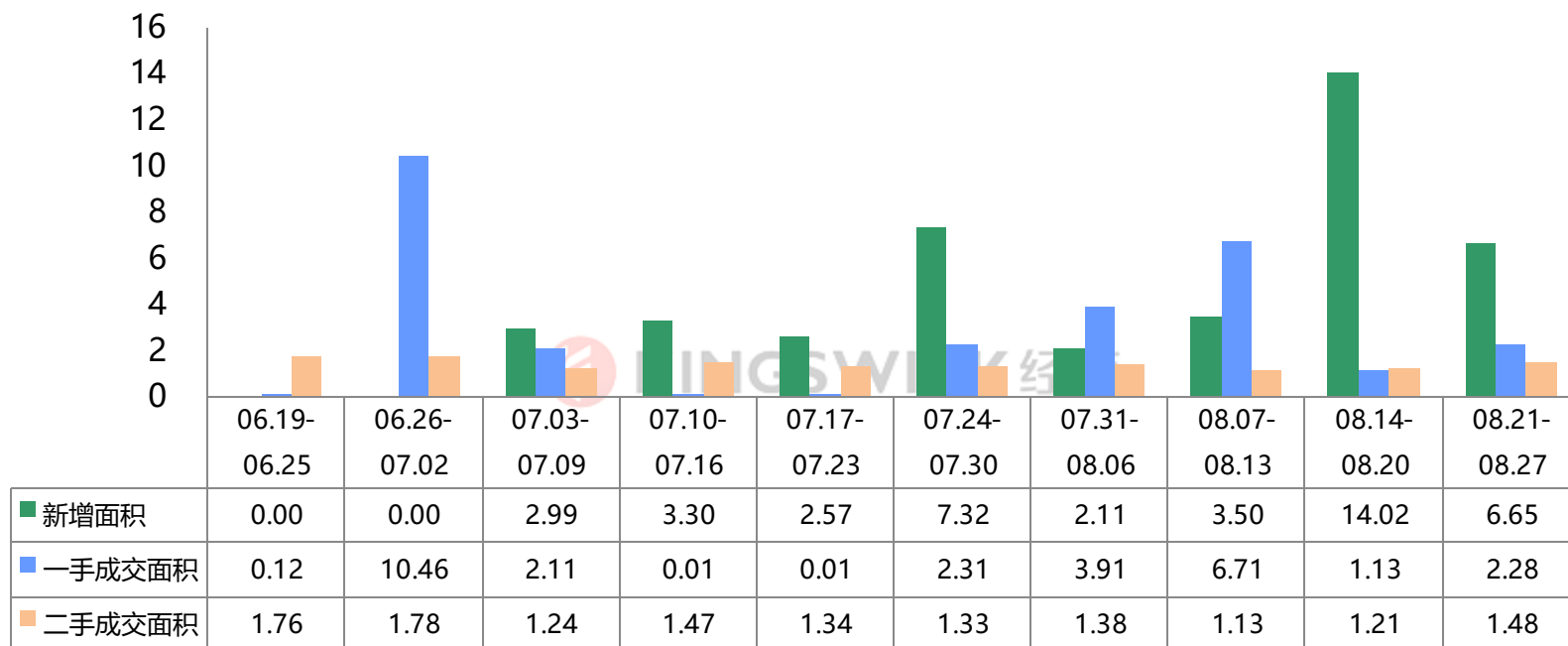
(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**60%**，成交面积环比**减少2%**，成交均价**下跌12%**。

禅城：绿地璀璨天城536套新货入市当日即售罄

禅城周度成交走势

单位：万㎡



(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101%**，二手成交面积环比**增加22%**。
- 本周绿地璀璨天城加推3-5座，当日推售率达100%；合景新鸿基加推5期12座，当日消化70%；中海凤凰熙岸加推二期2/5座的01、03、04梯腿，当日消化不足三成。

禅城：重点个盘开卖

【中海凤凰熙岸2017-8-25开盘情况】



■推售货量：2区2、5座，30层/2梯4户（1、3、4号房梯腿），共174套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	107	132	20386
套数（套）	116	58	174

■推售价格：17500-19000元/㎡（带装修）

■优惠折扣：99折

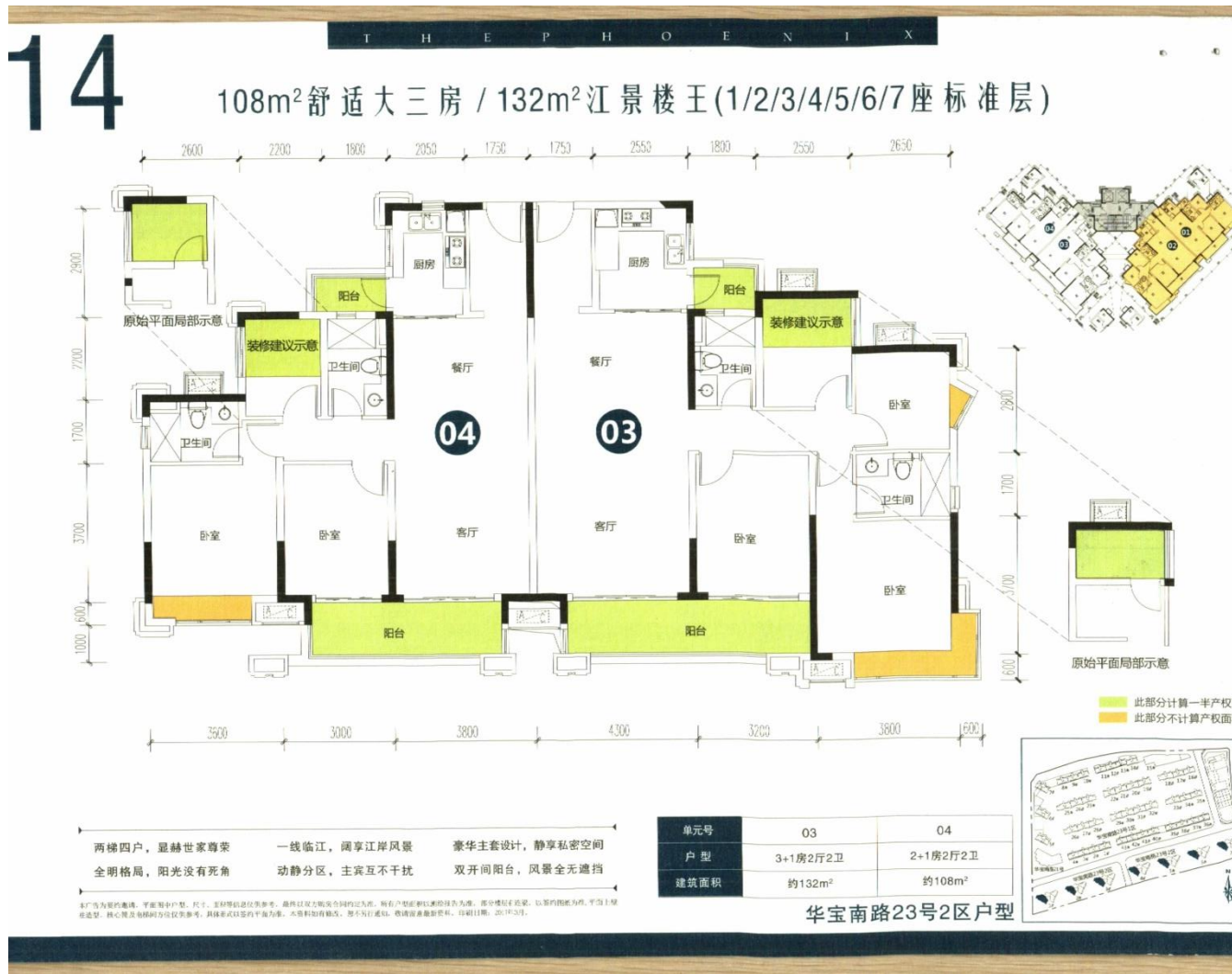
■开卖情况：当日成交约26%（45套）

■客户构成：大部分佛山本地客

■备注：本次推售产品为2区望江户型，南向望东平河，但由于近期禅城东部多个项目加推，推售价格与该项目价格接近，相比之下客户更喜欢配套成熟的地段，故导致本次开盘成交率下降。

禅城：中海凤凰熙岸户型图

(图片来源：中海凤凰熙岸楼书)



禅城：重点个盘开卖

【合景新鸿基泮景2017-8-26开盘情况】



■推售货量：5期12座，32层/2梯5户，共155套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	90-109	132	16225
套数 (套)	124	31	155

■推售价格：17500-18500元/㎡（带装修）

■优惠折扣：无

■开卖情况：当日成交70%（109套）

■客户构成：大部分佛山本地客

■备注：继上次试水开售5期13座部分毛坯房源后，本次加推的12座与13座相邻，且更靠近项目园林。

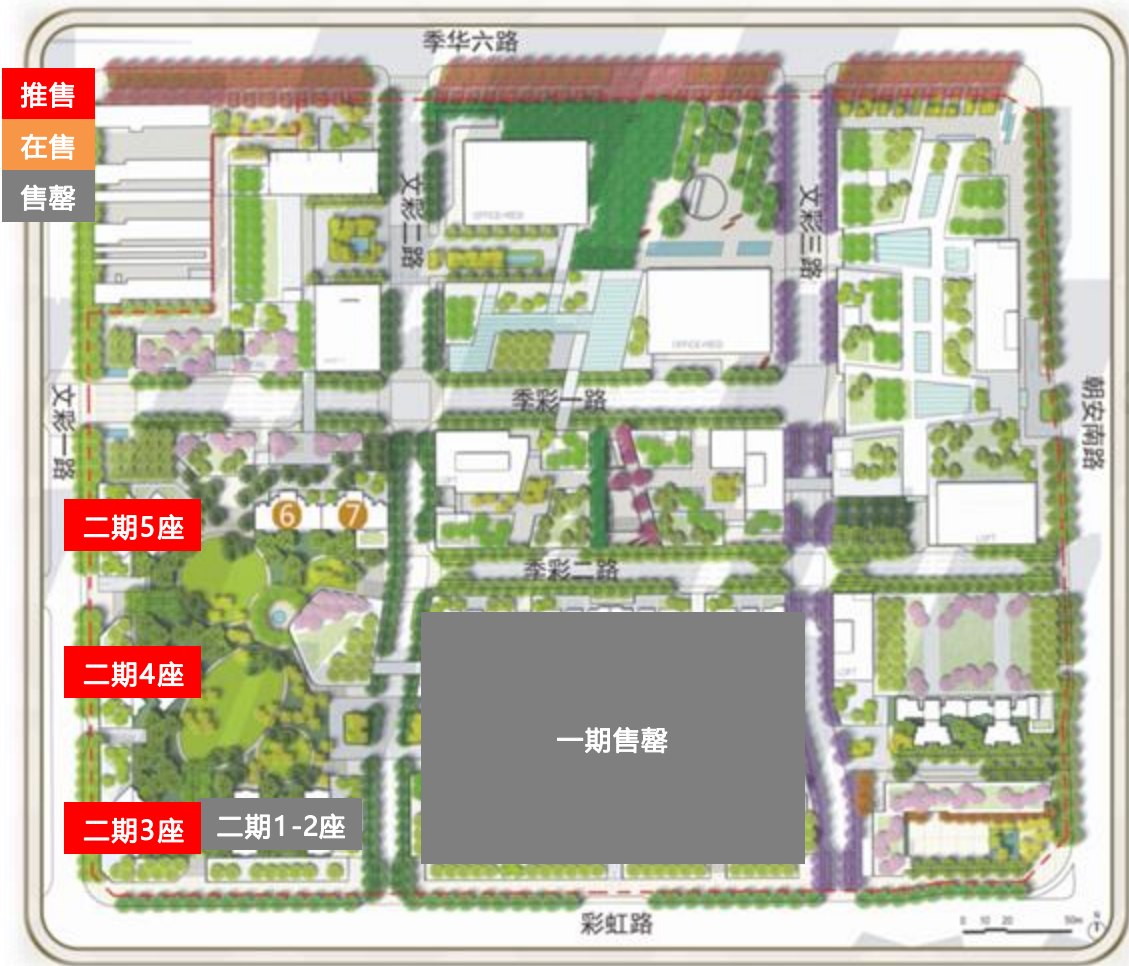
禅城：合景新鸿基泷景户型图

(图片来源：合景新鸿基泷景楼书)



禅城：重点个盘开卖

【绿地璀璨天城2017-8-27开盘情况】



■推售货量：二期3-5座，48层/3梯4户，共536套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	111	130-174	74223
套数 (套)	140	396	536

■推售价格：18000-19500元/m²（带装修）

■优惠折扣：98折

■开卖情况：当日成交100%（536套）

■客户构成：禅桂客户约占70%

■备注：与7月份推售的1、2座3梯6户相比，本次加推的3-5座均为3梯4户设计，居住舒适度更高。

禅城：绿地璀璨天城户型图

(图片来源：绿地璀璨天城楼书)

绿地·璀璨天城
SHINING CITY

3座户型鉴赏

DOOR MODEL REVIEW

<p>01户型 / 四房两厅两卫 建筑面积：约129m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • 奢雅四房设计，布局合理，超高实用率 • 超大观景阳台，尽揽如画风光 • 主卧套房设计，带独立大飘窗，尽享私密空间 • 干湿分离，清新雅洁，舒适生活 	<p>02户型 / 三房两厅两卫 建筑面积：约111m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • 阔绰三房设计，方正实用 • 奢华大阳台，亚艺湖美景尽收于怀 • 主卧套间设计，带独立大飘窗，尊享私密生活 • 动静干湿分离，生活悠闲互不干扰
<p>03户型 / 四房两厅三卫 建筑面积：约170m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • 独立玄关设计，配置入户花园，入门即闻清香 • 双向超大阳台，南北通透独揽亚艺湖美景 • 约32m²阔绰主人房，带独立衣帽间 • 动静干湿分离，生活休闲互不干扰 	<p>04户型 / 四房两厅两卫 建筑面积：约144m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • 豪华四房，户型方正，满足家族四代同堂 • 尊贵大主卧，奢配步入式衣帽间 • 百变生活空间，可设置独立书房，朗朗书香代代相传 • 南向景观大阳台，尽享广阔视野，光线充足

绿地·璀璨天城
SHINING CITY

4座户型鉴赏

DOOR MODEL REVIEW

<p>01户型 / 四房两厅两卫 建筑面积：约129m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • 布局方正合理，超高实用率，奢享四房设计 • 阔景大阳台，与文华公园亲密接触 • 气派主卧套房，独立飘窗，私密生活怡然自得 • 动静分区，欢乐与宁静随心切换 	<p>02户型 / 三房两厅两卫 建筑面积：约111m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • 户型方正，舒适品质三房，彰显尊贵 • 大景观阳台，阳光倾洒每个角落 • 主卧套房设计，私密空间外延观景飘窗 • 动静格局分明，惬意生活互不干扰
<p>03户型 / 四房两厅两卫 建筑面积：约141m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • 豪华四房设计，户型方正实用 • 尊贵大气主卧，特设步入式衣帽间 • 百变生活空间，可设置独立书房，传承书香世家 • 南向景观大阳台，揽尽公园景观 	<p>04户型 / 四房两厅三卫 建筑面积：约174m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • 独立玄关，配置入户花园，让景观无限延伸 • 阔景大阳台，亲近园林，感受自然 • 奢华主人房，独立衣帽间品味非凡生活 • 动静干湿分离，舒适生活尽在此

禅城：绿地璀璨天城户型图

(图片来源：绿地璀璨天城楼书)

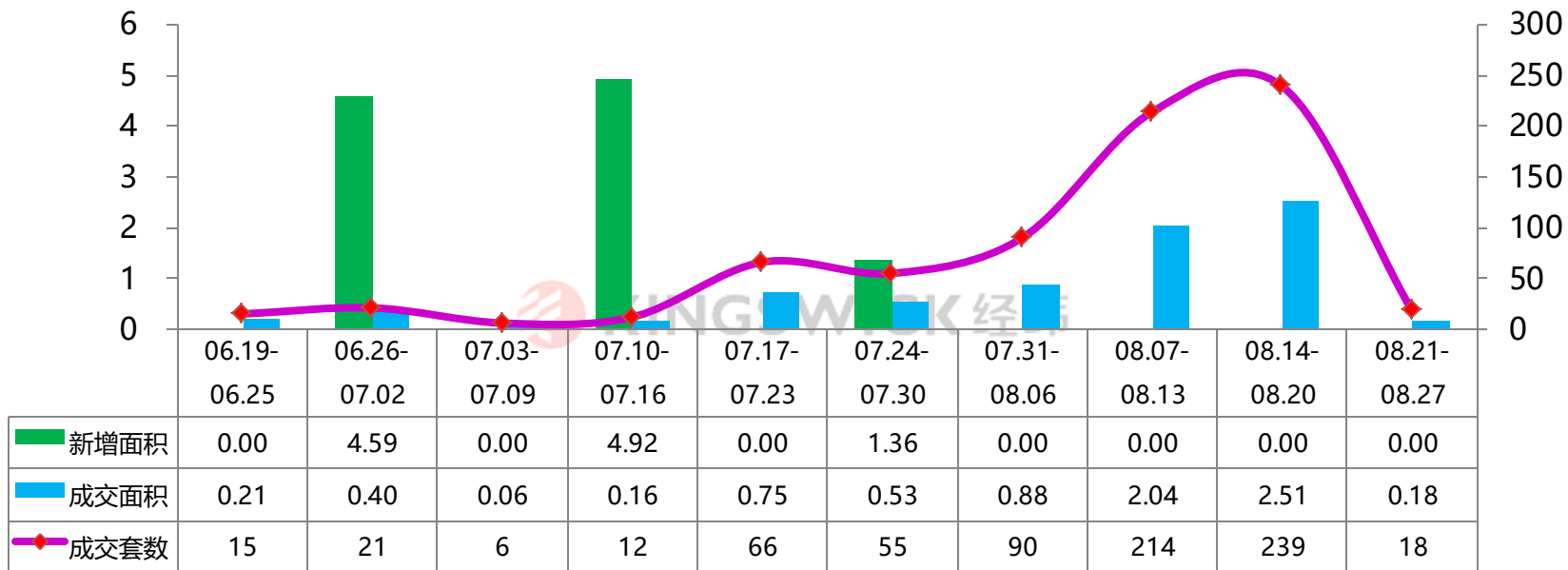


桂城：网签量回落 新增预售停滞近一个月

桂城周度成交走势

单位：万㎡

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减少93%，签约套数环比减少92%。
- 目前仅有金地珑悦、时代名著以及保利诺丁山等少量项目有房源可售，其余大部分项目因长时间未取得新增预售，仍处于“半冬眠”状态。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	富力广场	活动信息	8.26业主亲子电影节
	招商臻园	活动信息	8.26业主DIY芋圆
	保利碧桂园天汇	活动信息	8.26-8.27七夕情人节DIY蛋糕
	融创望江府	活动信息	8.26-8.27在营销中心举办寻宝游戏；业主抽奖游戏
	龙光玖龙湾	活动信息	8.25起扫码枪美食
	中海凤凰熙岸	活动信息	8.26-8.27到样板房拍照兑换免费电影券2张
桂城	金地珑悦	活动信息	8.26-8.27部分业主厨卫水龙头免费保养； 业主可乘坐免费直通车，香港自由行

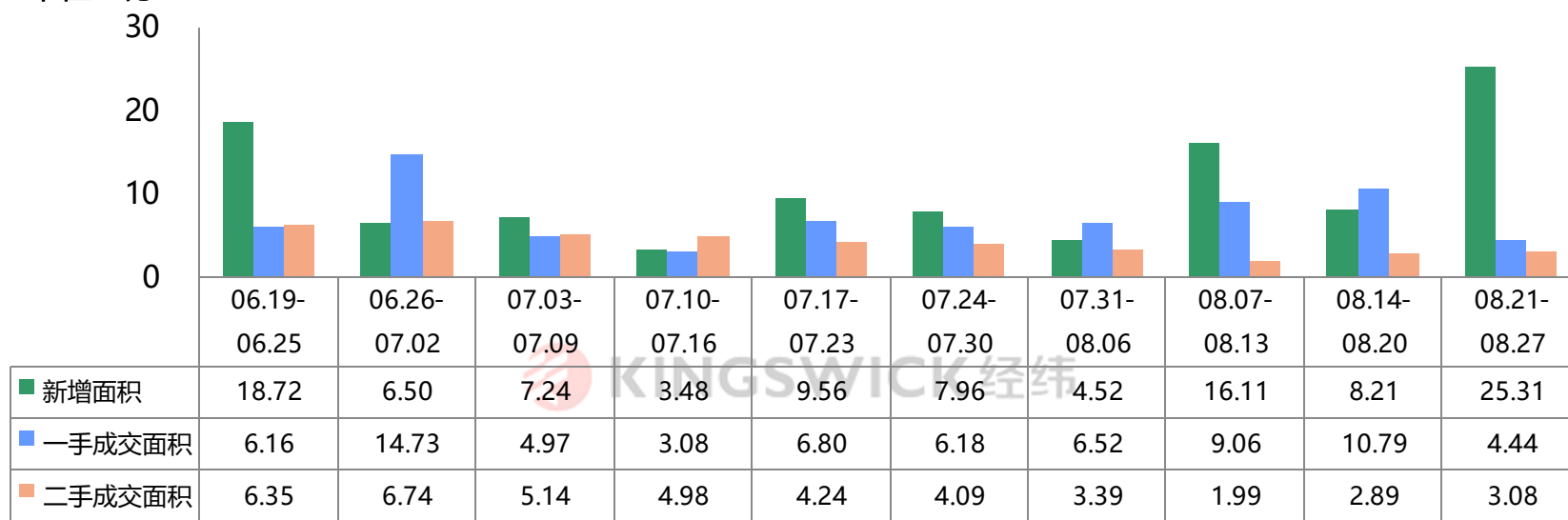
禅桂：即将开卖项目

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	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7、8座	407	109-169	20000-22000/带装修	——
2017-9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	12座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
合计			1819套			

南海：多盘取预售共25万m² 美的保利两盘均当日售罄

南海周度成交走势

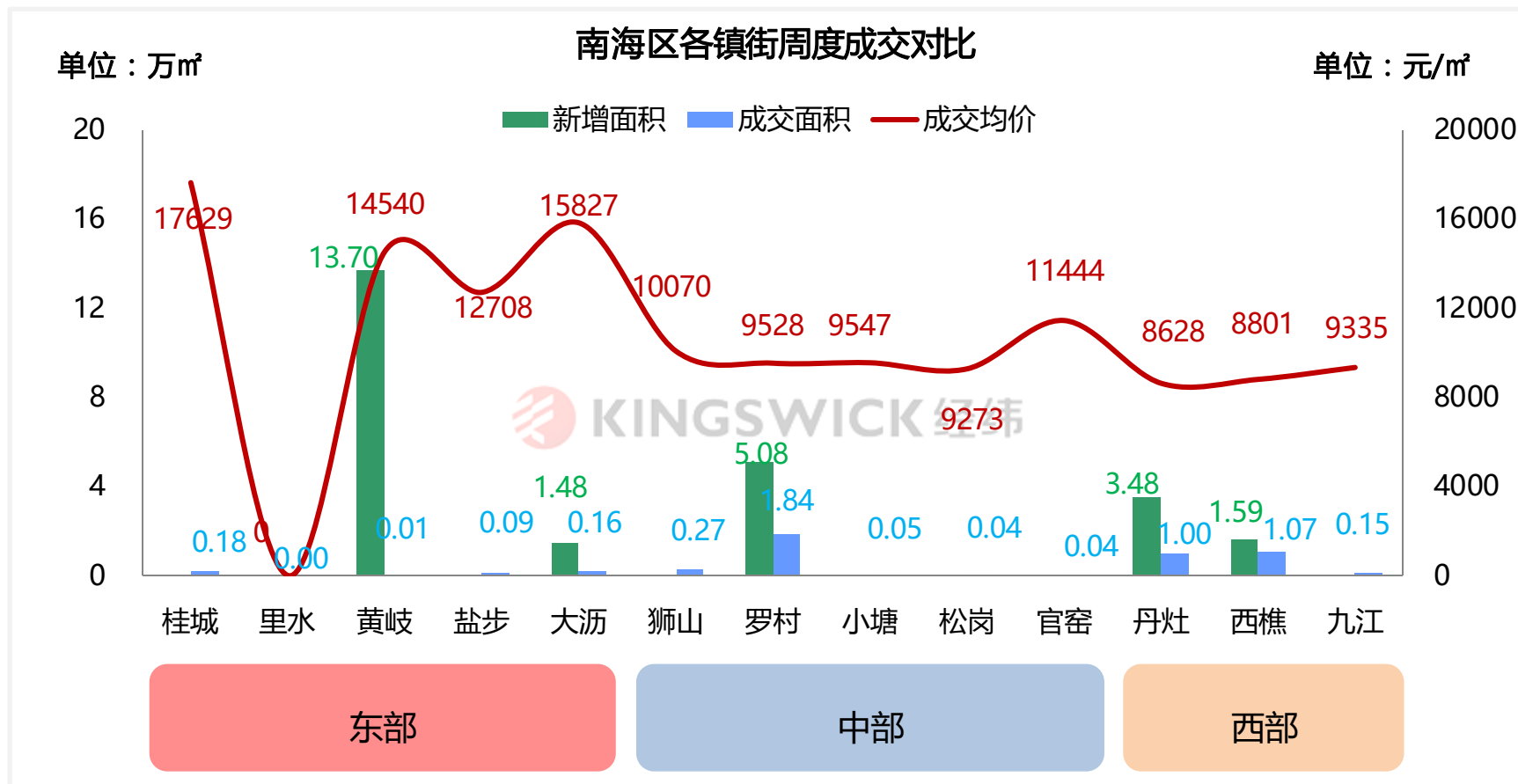
单位：万m²



(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59%**，二手成交面积环比**增加7%**。
- 时代水岸7幢住宅楼齐取预售证，合共新增面积高达13.70万m²，加上依云华府、丹灶碧桂园各2幢楼获批预售证，本周新增面积高达25万m²。
- 美的在南海的首个项目周末开盘，908套货源当天即售罄，保利珑门周末进行了下半年的第二次开盘，同样当天售罄。

南海：各镇街周度成交对比



- 里水在连续5周无新增预售，2个月无新货入市后，本周再度出现零网签。
- 黄岐凭借时代水岸单盘新增近14万㎡，成为本周最高新增量的板块。

南海：重点个盘开卖

【丹灶碧桂园2017-8-25开盘情况】

推售
在售
售罄



■推售货量：3号楼双数层，33层/2梯5户，共80套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	88	119-124	8697
套数（套）	32	48	80

■推售价格：9440-11700元/㎡（毛坯）

■开卖方式：自然加推

■优惠折扣：前期认筹（1万诚意金）VIP团购

■开卖情况：当日成交28%（约22套）

■客户构成：丹灶60%，狮山20%，禅桂10%，广州5%，其他10%

■备注：本次开卖为自然加推，仅针对部分前期认筹客户开售，当天来访41批。

南海：丹灶碧桂园户型图

(图片来源：丹灶碧桂园微信公众号)

02 Y189-7A 户型

建筑面积：约126m²
四房两厅两卫
景观实用四房



1、2、3、4号楼

■ 阳台、空中花园计算一半面积；
■ 飘窗阳台不计面积；

03 Y189-7A 户型

建筑面积：约119m²
四房两厅两卫
园景舒适四房



1、2、3、4号楼

■ 阳台、空中花园计算一半面积；
■ 飘窗阳台不计面积；

04 Y189-7A 户型

建筑面积：约89m²
三房两厅两卫
浪漫别致三房



1、2、3、4号楼

■ 阳台、空中花园计算一半面积；
■ 飘窗阳台不计面积；

丹灶碧桂园 0757-8541 1666

丹灶碧桂园 0757-8541 1666

丹灶碧桂园 0757-8541 1666

3号楼

南海：重点个盘开卖

【保利珑门2017-8-26开盘情况】



■推售货量：7座，45层/2梯3户，共132套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	90	118-127	14774
套数（套）	44	88	132

■推售价格：19400-20600元/㎡（带装修）

■开卖方式：集中开卖

■开卖情况：当日成交100%（约132套）

■客户构成：大沥约占6成，桂城约占2成，外地有资格客户、罗村、狮山、禅城等占2成

■备注：一个月后，项目再度开卖，推售价格与上轮持平，本次的户型均为刚需及首改产品，其总价对于客户可接受水平整体比上轮高。

南海：保利珑门现场图



KINGSWICK 经纬 版权所有

南海：重点个盘开卖

【美的翰湖苑2017-8-26开盘情况】



推售
在售
售罄

■推售货量：1、2、4、5栋，33层/2梯4户，3、6栋，33层/2梯6户，共908套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	88-89	111-128	90399
套数（套）	582	326	908

■推售价格：9800-13200元/㎡（带装修）

■开卖方式：集中开卖，微信开盘

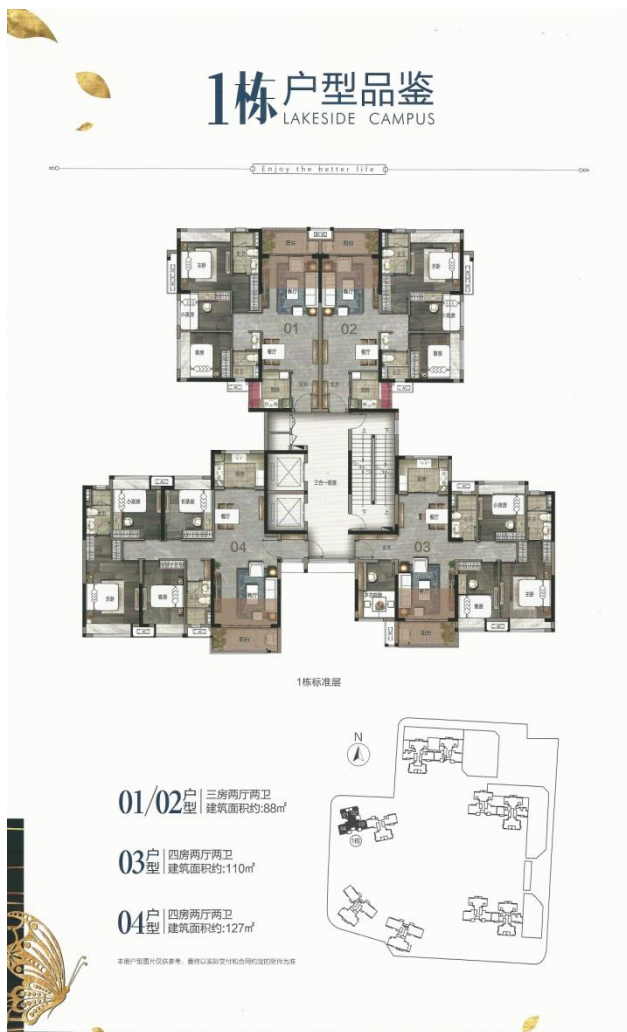
■开卖情况：当日成交100%（约908套）

■客户构成：丹灶本地客户占比60%、狮山罗村占20%、禅桂占19%、广州占1%

■备注：从6月底开放销售中心至今，项目蓄筹将近2个月，前期认筹已超1500个，首轮即一次性推出6栋近千套新货，户型分89/113/127方三种，为刚需、首改产品，6栋楼分布于项目北端，其中，2、3、4、5栋南向户型均望游泳池。

（图片来源：腾讯房产）

南海：美的翰湖苑户型图



1栋



2栋

南海：美的翰湖苑户型图



3/6/8栋



4/5/7栋

南海：美的翰湖苑现场图

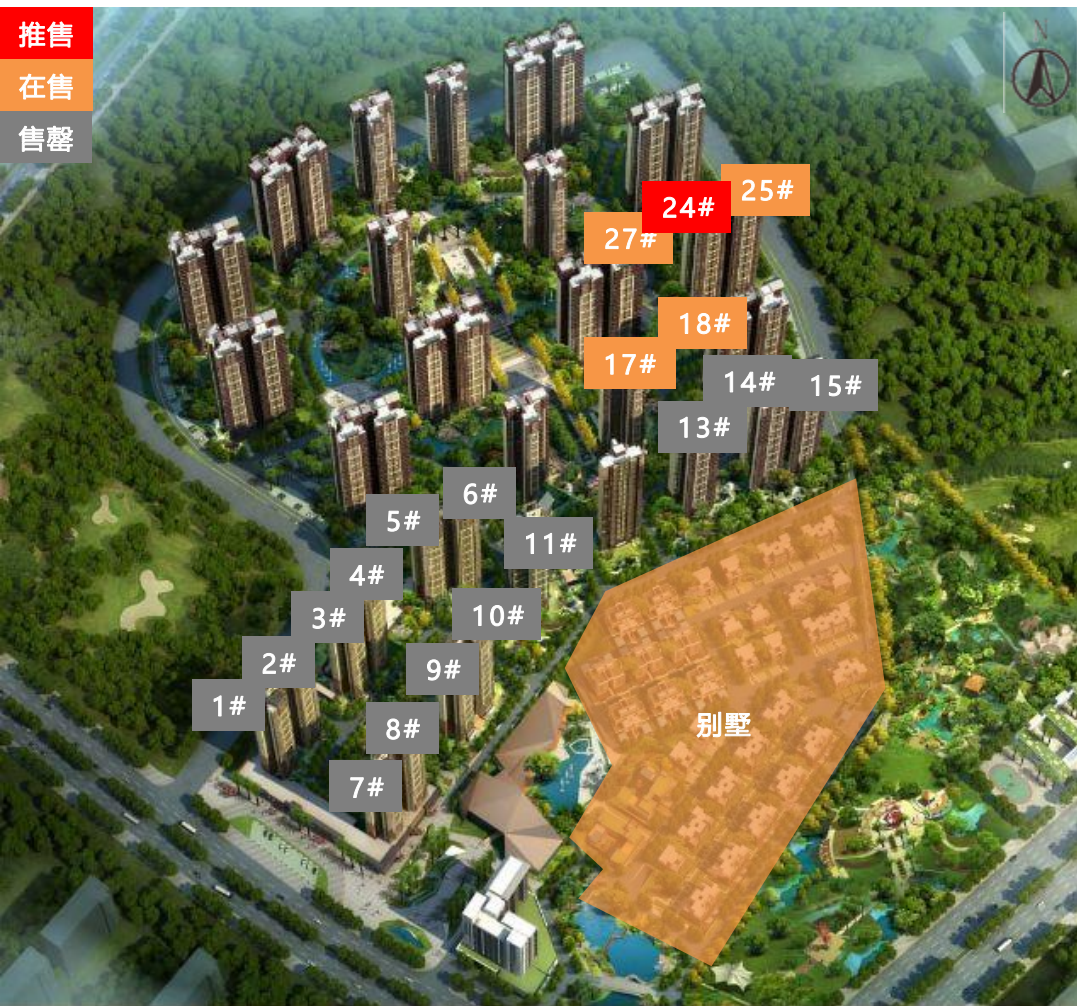
(图片来源：美的翰湖苑公众号)



南海：重点个盘开卖

【海逸桃花源记2017-8-26开盘情况】

推售
在售
售罄



■推售货量：24栋，32层/2梯4户，共124套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	101-110	132-140	15047
套数 (套)	62	62	124

■推售价格：11500-13000元/m²（带装修）

■开卖方式：自然加推

■折扣优惠：准签98折

■开卖情况：当日成交32%（约40套）

■客户构成：广州6.5成，本地2成，广佛交界、禅桂1成，其它0.5成

■备注：24栋产品涵盖舒适型三房、舒适型四房，共四种面积段，比前两次推售的25栋、27栋的面积段多，客户可选择面变广。

南海：海逸桃花源记户型图

01单位 132m²



02单位 102m²



03单位 111m²



04单位 140m²



24栋

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	保利紫山	活动信息	8.26-27 “彩绘未来油画课堂”
狮山	恒大城	活动信息	8.26-27 “冰雪奇缘”
松岗	海逸桃花源记	活动信息	8.26-27哈根达斯冰雪嘉年华
丹灶	丹灶碧桂园	活动信息	8.26社团活动启动仪式暨“扶苗儿童乐器大赛”
西樵	恒大御湖湾	活动信息	8.26-27甜蜜时光 纵情分享
	碧桂园翡翠湾	活动信息	8.27设计师见面会
九江	骊骏华轩	活动信息	8.27 “相约壹哥·情牵七夕”
	依云公馆	活动信息	8.27哈根达斯品尝&趣味积木DIY

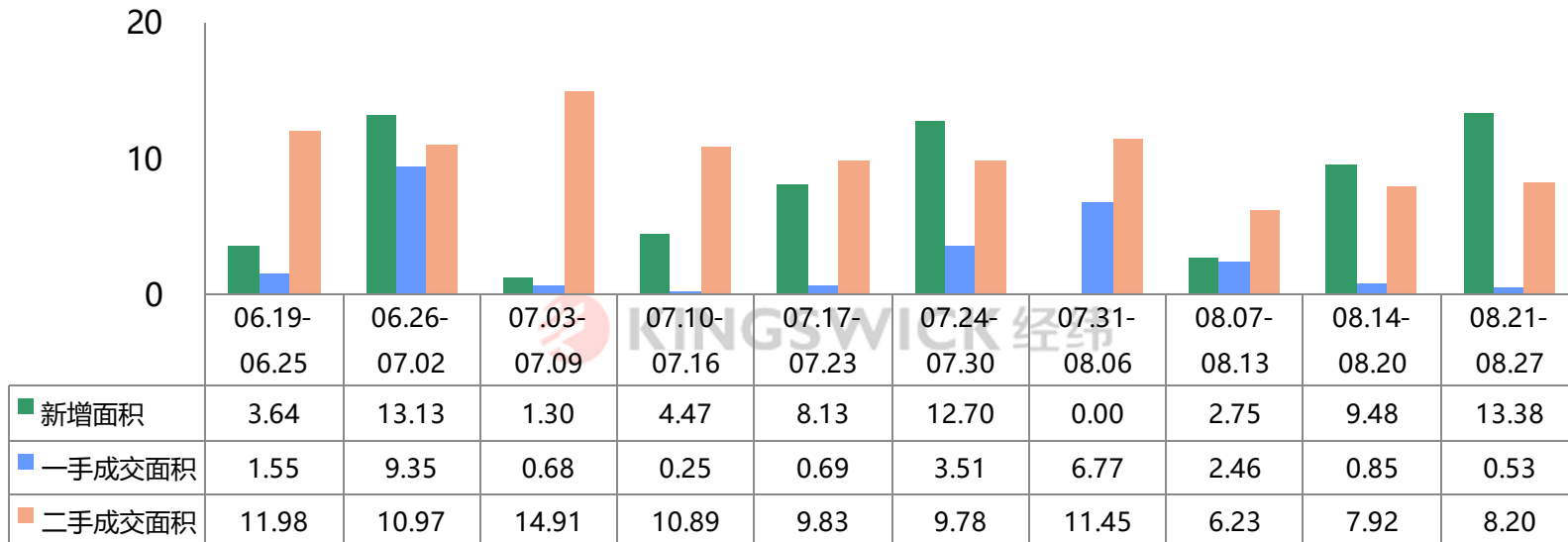
南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-9月	珠水豪庭	二期	136	88-126	25000-28000/部分带装修	已启动登记，需验资20万
2017-9月	连城湾	1、2号楼	168	89-129	18000-20000/带装修	——
2017-9月	融创御府	11座	128	88-146	20000-21000/带装修	——
2017-9月	华福熹云水岸	首期	124	91-96	16000-18000/带装修	——
2017-9月	恒福天悦	新品	116	126-134	14000-15000/毛坯	——
2017-9月	中恒海晖城	53栋	60	68-88	14000-15000/带装修	已接受登记
2017-9月	名澳汇锦桃园	新品	68	95-122	14000-15000/毛坯	——
2017-9月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
合计			1200套			

顺德：新房网签量再度走低 但市场推货活跃

顺德周度成交走势

单位：万㎡



(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38%**，二手成交面积**增加4%**。
- 上周开卖项目并没有集中网签，新房网签量连续三周下跌。
- 本周持续有新货推出，康格斯花园、雅居乐英伦首府、龙湖春江名城和碧桂园凤凰湾四盘齐开卖，市场表现相当活跃，四盘推售率分别为75%、32%、92%和80%。

顺德：各镇街周度成交对比



- 本周新增项目继续表现积极，新增项目5个，新增面积高达13.4万方，其中四盘在当周开卖。
- 凭借钜隆风度广场集中网签48套，勉强支撑乐从本周网签量维持在一定水平。

顺德：重点个盘开卖

【康格斯花园2017-8-25开盘情况】



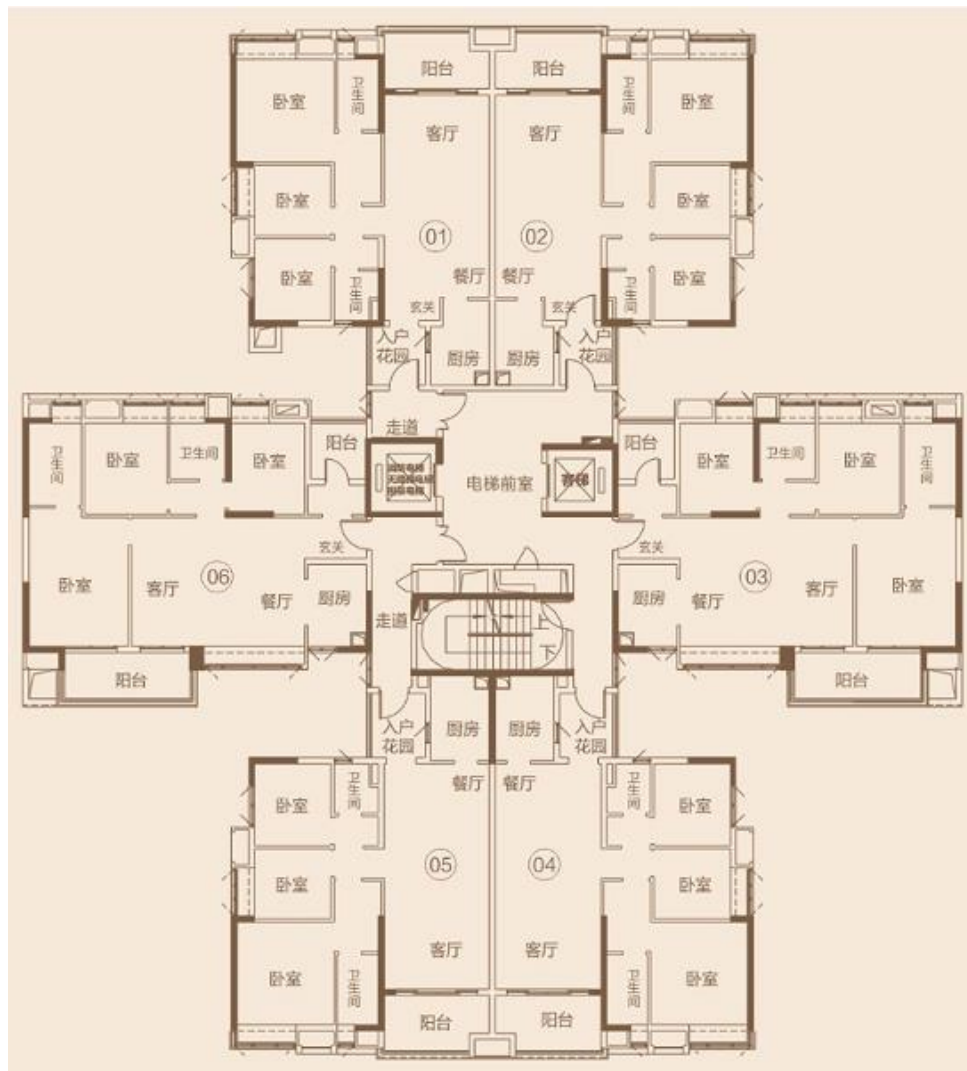
- 推售货量：13座，18层/2梯6户，共106套
- 户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	101-113	11207
套数 (套)	106	106

- 推售价格：13000-14000元/m²（建面毛坯）
- 开盘折扣：认筹的客户享受总价减3万后98×99×99折
- 开卖情况：当日成交71%（约75套）
- 客户构成：大良客户占42%，顺德其他镇街占45%，其他区域客户占13%
- 备注：时隔2个月，该项目再度集中推货，本次开卖推售率与上一次开卖基本持平，去化相对平稳。

（图片来源：房天下）

顺德：康格斯花园户型图



13座

顺德：重点个盘开卖

【雅居乐英伦首府2017-8-26开盘情况】

推售
在售
售罄



一期1-9栋产品

- 推售货量：13座，33层/2梯6户，共188套
- 户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98-115	133	21731
套数 (套)	126	62	188

- 推售价格：19500元/m²（建面毛坯）
- 开盘折扣：不分楼层19500元/m²一口价
- 开卖情况：当日成交32%（约60套）
- 客户构成：广州客户占45%，佛山本地客户45%，珠三角其他区域10%。
- 备注：本次开卖的13座为该项目最后一栋新品，于8月5日启动认筹，但前期筹量不多，开盘当天到场约100批客户，市场表现一般。

顺德：雅居乐英伦首府户型图



115m²

134m²

99m²

顺德：重点个盘开卖

【龙湖春江名城2017-8-26开盘情况】



推荐
在售
售罄

■推售货量：15座02-04单位，39层/2梯4户，共113套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97	115-120	11902
套数 (套)	74	39	113

■推售价格：12000-14000元/m²（建面毛坯）

■开盘折扣：总价-2万（认筹团购7千元抵2万元优惠）* 98折（诚意登记）* 98折（8月30日前签约）* 99折（开盘优惠）* 99折（商业贷款）

■开卖情况：当日成交92%（约104套）

■客户构成：大良客户约占80%，顺德其他镇街客户约占15%，佛山和其他区域客户约占5%

■备注：03、04单元西北向，非望江，非望园林，靠马路，望村居，靠社区垃圾房，价格相对偏低；02单元，西南向望园林，价格较其他单位高。

顺德：重点个盘开卖

【碧桂园凤凰湾2017-8-27开盘情况】



■推售货量：1-4座，30层/2梯4户；5-6座，30层/2梯3户，共638套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	99	122-136	74258
套数 (套)	232	406	638

■推售价格：11000-14000元/m² (建面带装修)

■开盘折扣：认筹一万享99*99*96*98、3天内签约*98

■开卖情况：当日成交80% (约513套)

■客户构成：广州客户50%，佛山客户50%

■备注：相比前两次开盘，本次推售率有所回落，但仍高达80%。

顺德：碧桂园凤凰湾户型图



127m²



136m²



124m²

顺德：本周动态

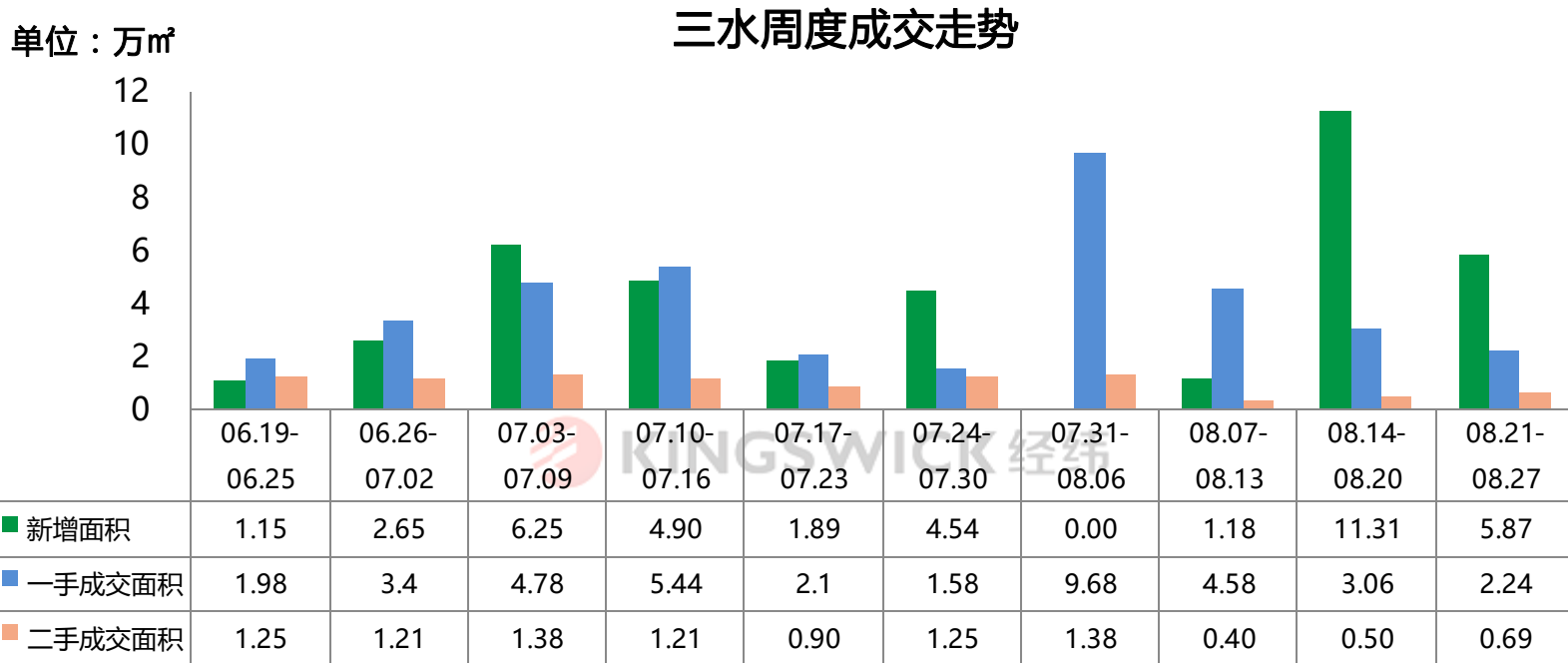
镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	慧聪家电城	活动信息	8.26起 举行砍价游戏活动
大良	招商公园1872	活动信息	8.26-8.27 举行哈根达斯亲子欢享汇
	敏捷畔海御峰	活动信息	8.26 举行假面狂欢湿身泳池派对
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	8.26-8.27 举行卡雷拉轨道赛车活动
伦教	伦教碧桂园	活动信息	8.26-8.27 举行七夕主题活动

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 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-9月	大良	力合阳光城云谷	洋房新品	104	建面90-124	17000-19000/建面带装修	登记享99折
2017-9月	勒流	博澳城	花畔4座	150	建面95	14000-15000/建面毛坯	存1万可享5万
合计				254套			

 KINGSWICK 经纬

三水：新房网签量三连跌 后市供应货量仍充足



(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27%**，二手成交面积环比**增加37%**。
- 三水新房销售录得三连跌，展望后市，新批货量持续供应，市场后劲足。
- 本周时代南湾以162套网签稳坐冠军宝座，恒大丽湖城和欧雅右岸春天分别取得332套和219套新批预售。

三水：本周动态

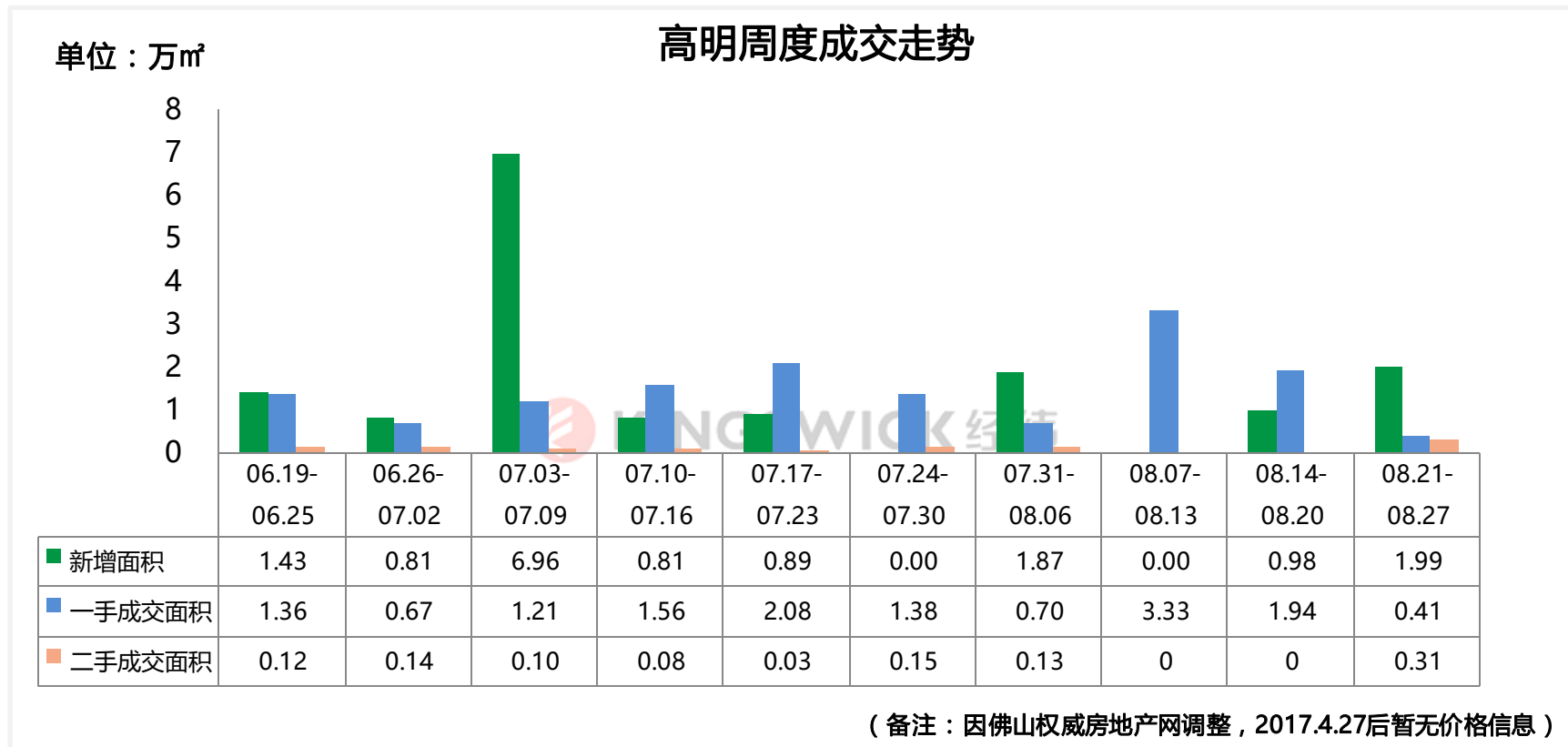
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	三水冠军城	活动消息	样板房即将盛大开放
三水新城	三水万达广场	现场活动	Kiss Box•爱的剪影
白坭镇	恒大山水龙盘	现场活动	8月26日认筹盛启

 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
2017-9月	保利雲上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
2017-9月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
2017-9月	恒大丽湖城	32、34座	332	94-112	9000-10000/带装修	——
2017-9月	恒大山水龙盘	16-21座	408	95-121	9000-10000/带装修	已开启认筹
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			1000套			

高明：一手成交量锐减 二手成交破冰



- 本周高明一手成交面积环比减少79%。
- 本周高明一手成交量环降近8成，与二手成交几乎持平。
- 美的鹭湖本周集中网签18套，支撑市场整体成交总量。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	万科美的西江悦	活动消息	营销中心即将盛大开放
荷城	名悦居、成丰楼、耀星苑、恒业楼	现场活动	联合高明房产网团购活动
荷城	高明碧桂园峰会	现场活动	沃尔玛展厅、高明碧桂园凤凰酒店展厅、西樵碧桂园翡翠湾展厅已开放

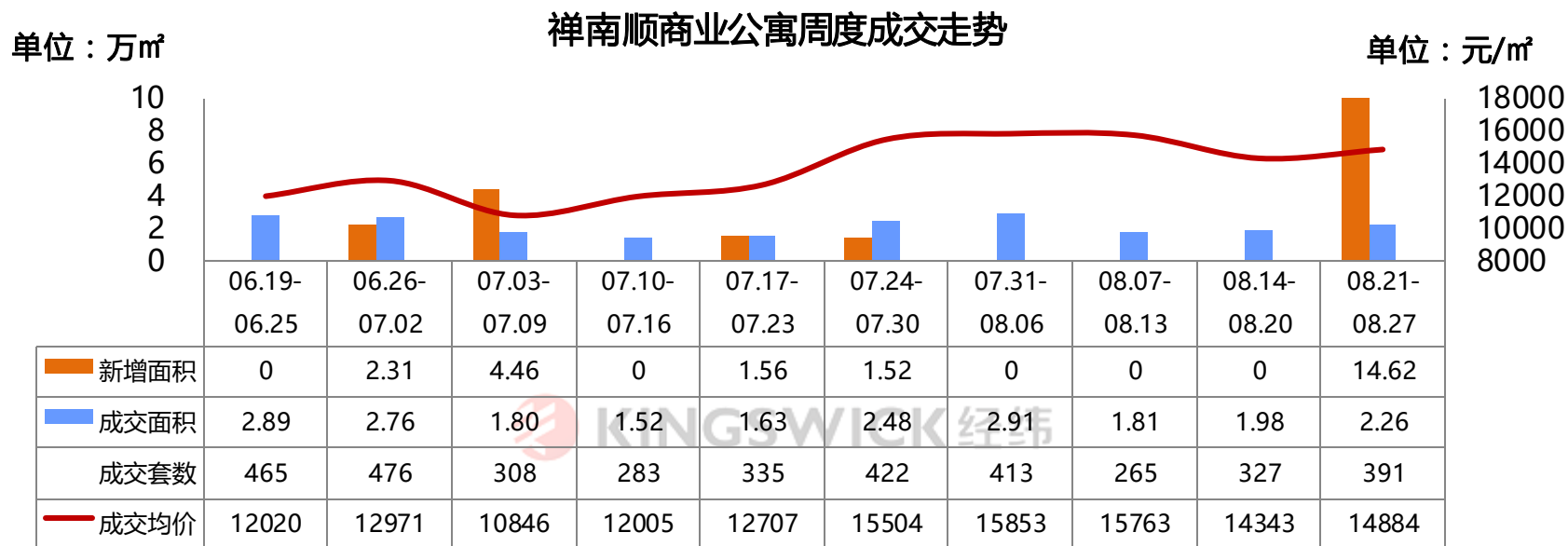


高明：即将开卖项目

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	新品洋房	250	112-142	8000-10000/毛坯	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	——
2017-9月	美的鹭湖森林度假区	新品别墅	60	138-165	19000/毛坯	——
合计			382套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：新增供应井喷 网签量稳步上升



(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**增加14%**，成交套数环比**增加19%**，成交均价环比**上涨4%**。
- 本周公寓市场干灯湖、乐从板块同时发力，整体市场量价齐升，干灯湖板块高价项目领跑公寓市场。
- 本周公寓市场新增供应发力，位于新城的怡翠晋盛及盈天广场两盘各自新增逾1000套公寓为连续三周零新增的公寓市场带来充足供应。

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	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	6014	22	2968	20261	带装修
2	佛山新城	中国德国港	2282	21	1550	14723	带装修
3	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	1251	15	867	14429	——
4	禅城旧城区	兆阳O立方	1241	13	620	20016	LOFT, 带装修, 带返租
5	佛山新城	保利东湾	811	16	929	8730	含LOFT
6	南海平洲	南舜怡海港	758	17	723	10471	含LOFT, 带装修, 带返租; 集体土地
7	顺德北滘	盈生林上湾广场	755	11	489	15432	——
8	顺德陈村	绿地国际花都	548	10	446	12303	带装修
9	南海松岗	桃源新天地	536	11	502	10686	LOFT
10	南海西樵	听音湖一号公馆	496	9	354	13996	部分带装修
合计			14686	145	9607	15286	——

商业公寓：8.26长华国际中心开卖3座公寓产品



(图片来源：佛山长华国际中心)

项目位置：佛山市南海狮山镇博爱中与科技北路交界处

占地面积：9.3万m²

建筑面积：78万m²

项目基础信息：1座、2座均为商业公寓，3座为地标楼王，共39层高，8梯27户设计，本周自然加推商业3座9-18层，层高4.2米，面积涵盖64/71/126m²，户型含有平层和LOFT，带装均价15000元/m²。

开盘情况：自然加推，共推270套，当天去化248套，销售率约92%。

客户情况：广州客户占60%（二手带客），禅桂占20%，狮山罗村占10%，其他占10%。

商业公寓：长华国际中心户型图

3座平层户型

A 3 SEAT FLAT

建筑面积
约64m²

长华国际中心

领譽

总平面图

佛山市南海区狮山博爱中路68号

开发商：佛山市粤海通房地产有限公司

全案策划代理： 宏裕商业

※ 本图仅供参考不作为要约，最终以政府公示为准。如有变更恕不另行通知，恕不另行通知，恕不另行通知。

3座复式户型

A 3 SEAT DUPLEX

建筑面积
约71m²

长华国际中心

领譽

首层
FIRST FLOOR

二层
SECOND FLOOR

总平面图

佛山市南海区狮山博爱中路68号

开发商：佛山市粤海通房地产有限公司

全案策划代理： 宏裕商业

※ 本图仅供参考不作为要约，最终以政府公示为准。如有变更恕不另行通知，恕不另行通知，恕不另行通知。

商业公寓：长华国际中心户型图

3座两房户型 | 建筑面积约126m²

CHIC 长华国际中心 | 领御 CHANGHUA INTERNATIONAL CENTER



总平面图

佛山市南海区狮山博爱中路68号

开发商：佛山市粤海通房地产有限公司

全案策划代理：宏相商业

4.2米平层两房

商业公寓：8.26 怡翠晋盛怡龙湾开放样板房



(图片来源：佛山怡翠晋盛)

项目位置：佛山新城百顺路与富华路交界处

占地面积：43.2万 m^2

建筑面积：114.53万 m^2

项目基础信息：开放样板房，公寓8梯31-39户设计，整盘35层，32层以上为4.5米LOFT设计，其余为3米平层设计，共1124套（平层1019套/复式105套），吹风价17000~18000元/ m^2 ，物业管理费5.5元/ m^2 。

开盘情况：验资2万98折。

商业公寓：怡翠晋盛怡龙湾户型图


怡龙湾 C2户型
 建筑面积 约75m²




- 跨界设计，尊享奢阔舒适
- 动静分区，商务居家双结合
- 开放式餐厅，生活随心所欲
- 多维采光观景，阅城市繁华

0757-2833 0898
 广东·佛山新城·广佛地铁新城东A3出口




怡龙湾 A1户型
 建筑面积 约42-44m²




- 摩登小户，低总价高回报
- 舒适化布局，动静分区
- 无隔断灵动空间，方正实用
- 人性化设计，超强收纳空间

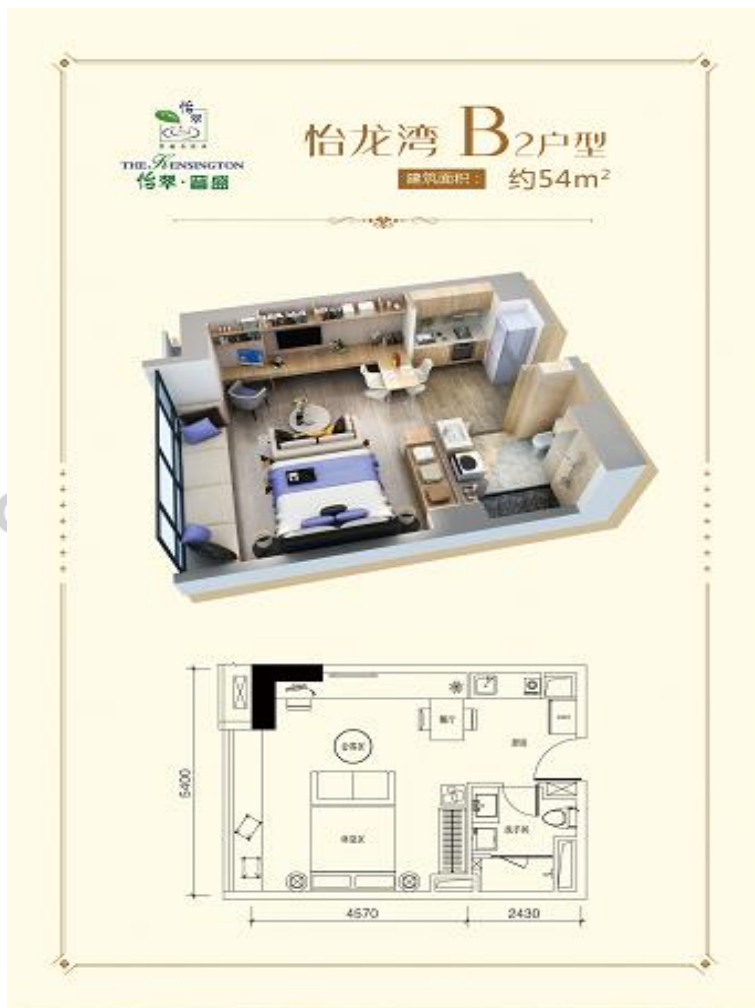
0757-2833 0898
 广东·佛山新城·广佛地铁新城东A3出口



商业公寓：怡翠晋盛怡龙湾户型图



GSWICK



- 置职适中，投资居住两相宜
- 舒适化布局，动静分区
- 灵动空间，高质商家双结合
- 人性化设计，超强收纳空间

0757-2833 0898

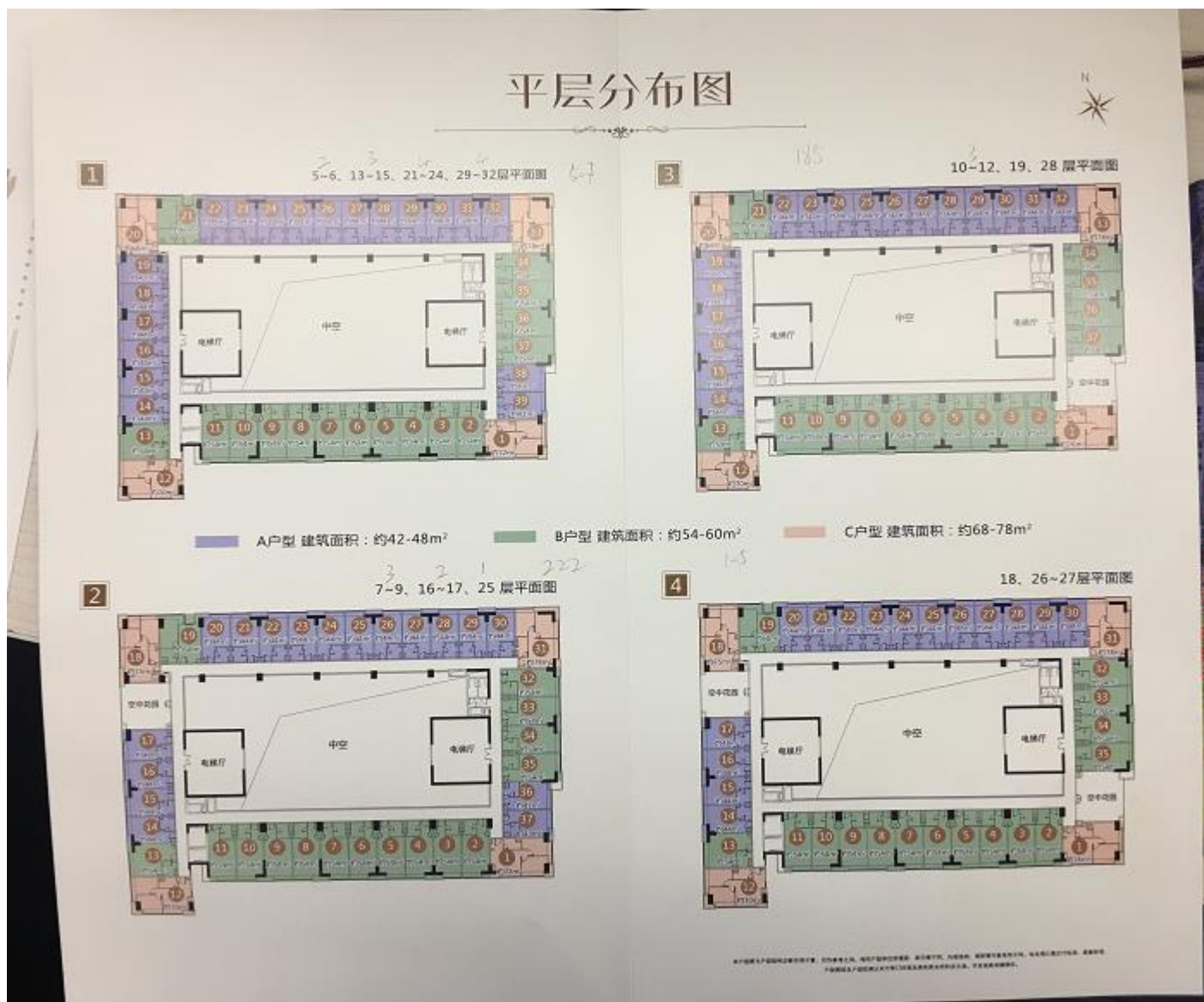
广东·佛山新城·广佛地铁新城东站C出口

- 置职适中，投资居住两相宜
- 舒适化布局，动静分区
- 灵动空间，高质商家双结合
- 人性化设计，超强收纳空间

0757-2833 0898

广东·佛山新城·广佛地铁新城东站C出口

商业公寓：怡翠晋盛怡龙湾平层分布图

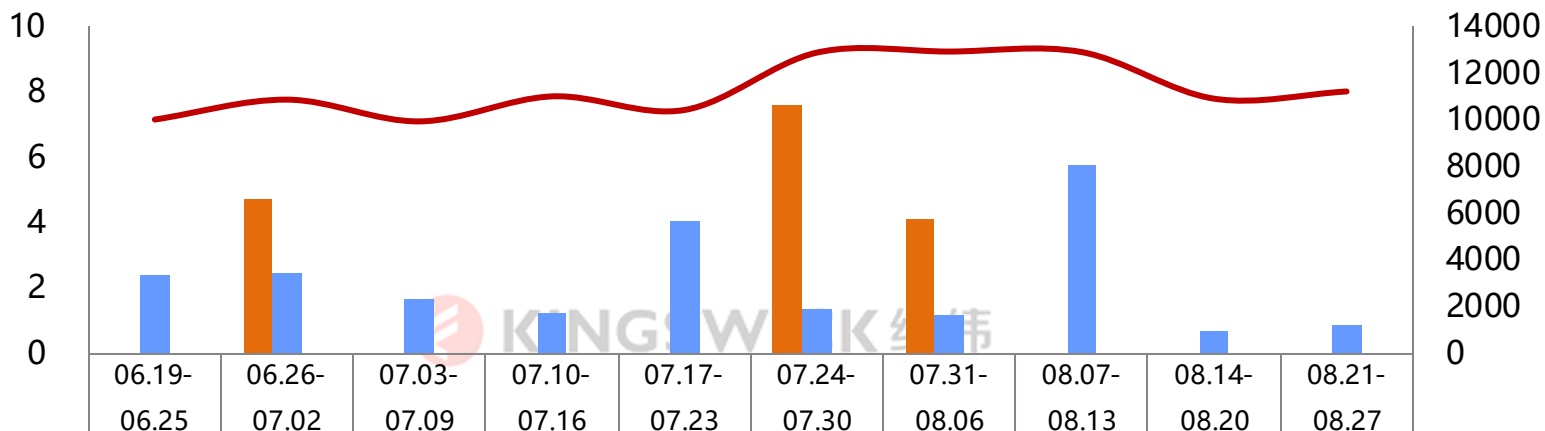


写字楼：网签量低位徘徊 市场均价微涨

单位：万㎡

禅南顺写字楼周度成交走势

单位：元/㎡



新增面积	0	4.72	0	0	0	7.57	4.13	0	0	0
成交面积	2.41	2.45	1.63	1.22	4.06	1.34	1.14	5.76	0.67	0.86
成交套数	223	202	82	121	149	111	114	228	46	83
成交均价	10018	10873	9939	11013	10429	12892	12937	12914	10914	11224

- 本周成交面积环比增加**28%**，成交套数环比增加**80%**，成交均价环比**上涨3%**。
- 本周写字楼市场延续上周低迷状况，网签量低位徘徊，成交均价小幅上涨。

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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	南海平洲	天安中心	2199	13	1763	12472	——
2	南海平洲	嘉邦国金中心	1462	9	1309	11165	——
3	南海千灯湖	招商置地中心	1271	12	911	13954	——
4	顺德容桂	天晋商业大厦	1001	9	1251	8000	——
5	南海大沥	智联电商采购中心	930	10	650	14297	——
6	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	779	2	487	15990	——
7	南海狮山	奥园冠军城	597	10	578	10336	——
8	南海千灯湖	新凯广场	313	4	221	14153	——
9	南海千灯湖	南海万达广场	286	3	279	10241	——
10	南海平洲	南舜怡海港	277	1	462	6000	集体土地
合计			9116	73	7913	11520	——

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
禅城区	祖庙旧城区	富力广场	楼盘活动	8.26业主电影节
南海区	桂城千灯湖	金色领域	楼盘活动	8.26美食自助餐
南海区	桂城千灯湖	金城中央	楼盘活动	8.27欧式风情商业街活动
南海区	桂城平洲	南舜怡海港	楼盘活动	8.26送油米活动

 KINGSWICK 经纬

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