

# 广州连挂10宗商住地 广佛网签量齐涨

大广佛周报第18期 ( 2017.6.26-2017.7.2 )

# 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

# 万科551亿元鲸吞广信地块 千亩花地湾蓄势待发

信息来源：广州日报 2017-6-30

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

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

1988年，广信房产以2.808亿元中标花地湾地块，楼面价218元/m<sup>2</sup>，开创了广州土地出让“招拍挂”的先河。但随着1999年广东国投进入破产程序，广信房产被迫终止了开发项目。这片约1500亩的宅地，是不折不扣的靓地，扼守地铁一号线芳村段。至今仅开发利用约607亩土地，余下近1000亩土地尚待开发。

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

**经纬点评：**据资料显示，广信土地资产开发计容积率建面达211万m<sup>2</sup>，楼面地价仅2.61万元/m<sup>2</sup>。此前万科竞得黄埔、白云两宗地须自持约50%体量，本次万科继续储备优质土地，在弱化传统拍地开发模式的同时，坚定地综合运营、城市配套服务商模式转型。

# 流花展贸中心再“变形”

信息来源：广州日报 2017-6-30

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

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

据介绍，流花展贸中心北区未来将变身文创、展贸办公、IP孵化基地；中区将是会展、演艺中心；南区变身购物、体验式消费区域。北区的文创基地将有老字号手信集市、非遗展览、老广州和进出口交易会回忆、时尚买手商城、服装原创设计师集合店。办公区域将有国家商标审查协作中心、版权交易基地、安全教育体验中心等。中区的中苏友好大厦将有广东省服装协会每年春秋两季举办的时装周、各类产品新闻发布会、明星演唱会、大型会议、大型教育与专业培训、电音表演、MAS精武会拳击比赛、法国雅高宜必思酒店等分布。南区将有中影南方国际影城、点都德、四季京味、翠华、麦当劳、非乐音乐餐厅、银缤城、迪卡侬旗舰店、西班牙魔法生活馆、明星品牌集合店、儿童乐园与餐厅、旅行社、德国啤酒节等。

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

# 白鹅潭产业金融服务创新区挂牌

信息来源：广州日报 2017-6-26

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

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

**经纬点评：**白鹅潭位于广佛几何中心、珠江新城与千灯湖中间位置，与广钢新城、广纸新城为邻，是枢纽型网络城市中的重要支撑节点。白鹅潭产业金融服务创新区挂牌，将在广州与珠江西岸先进制造业之间架起产融桥梁，对话粤港澳大湾区，令广州城市辐射力扩大，白鹅潭经济圈的发展地位亦得以拔高。

# 粤港澳大湾区研究院成立

信息来源：广州日报 2017-6-30

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

作为国内首家专注于大湾区研究的高端智库机构，粤港澳大湾区研究院将通过“政府+媒体+金融+智库”的方式深化粤港澳合作，为大湾区经济发展提供智力支持，助推广东构建开放型经济新体制。

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

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

# 河源将再添直达广州高铁 全长约190公里

信息来源：广州日报 2017-6-29

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

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

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

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



# 乐从将打造国际创新设计小镇

信息来源：广州日报 2017-6-30

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

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



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

## Part 2 土地市场

2.1

土地成交（本周佛山无成交）

# 广州：增城底价成交一完全用于建设拆迁安置房商住用地

## 增城永宁街



- ❑ 地块编号：83101234A17022号增城区永宁街塔岗村
- ❑ 交易时间：2017-6-30（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：6.19万m<sup>2</sup>
- ❑ 容积率：FAR≤3.6
- ❑ 建筑面积：19.49万m<sup>2</sup>
- ❑ 限高：100米
- ❑ 起始价格：53900万元
- ❑ 成交价格：53900万元
- ❑ 楼面地价：2766元/m<sup>2</sup>
- ❑ 溢价率：0%
- ❑ 竞得人：增城市新塘工业加工区开发总公司
- ❑ 备注：竞得人须将项目中全部住宅物业和商业物业分别以4990元/平方米和4940元/平方米的价格销售给开发区建设局指定的拆迁安置对象，并将项目中余下的所有地下车库、公建配套设施、架空层等无偿移交给政府。

2.2

土地挂牌



# 广州：增城荔城拟引进建筑规划公司及1000名设计人才



- 地块编号：83001205A17041号地块增城区荔城街五一村金星村
- 交易时间：2017-7-31（周一）
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：1.95万m<sup>2</sup>
- 容积率：FAR≤8.2
- 建筑面积：15.95万m<sup>2</sup>
- 限高：260米
- 起始价格：133000万元
- 起始楼面价：8337元/m<sup>2</sup>
- 竞得原则：最高限价192500万元+竞配建+竞自持+摇号
- 备注：
  - 1、要求竞买人注册资本不低于10亿元人民币，且具有中华人民共和国房地产开发一级资质。竞买人须承诺今年年底前至少引进一家具有建筑行业（建筑工程）甲级资质设计公司的华南区域设计总部，注册在增城区，且经营期限不少于10年。
  - 2、竞得人自持物业不得低于总建筑面积的50%（79760.5m<sup>2</sup>）。
  - 3、土地出让后5年内，竞得人需引入30或以上家各类具资质的大型建筑设计、城市规划等公司及配套，引进建筑设计人才不少于1000人。
  - 4、同时对项目投资总额、年营业收入及年缴纳税收金额有详细规定。



# 广州：增城永宁街商住地块要求引进金融产业总部经济

## 增城永宁街



- ❑ 地块编号：83101229A17048号地块增城区永宁街长岗村
- ❑ 交易时间：2017-7-31（周一）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：4.33万 $m^2$
- ❑ 容积率：FAR $\leq$ 7.0
- ❑ 建筑面积：30.29万 $m^2$
- ❑ 限高：350米
- ❑ 起始价格：252600万元
- ❑ 起始楼面价：8340元/ $m^2$
- ❑ 竞得原则：最高限价366200万元+竞配建+竞自持+摇号
- ❑ 备注：
  - ❑ 1、竞买人注册资本不低于人民币20亿元，并须承诺至今年底前至少引进一家具备独立结算功能金融产业全国总部、区域总部或功能性总部，并注册在广州市增城区，经营期限不少于20年。且项目竣工验收后5年内引进独立法人企业不少于50家。
  - ❑ 2、要求竞得人自持物业不得低于总建筑面积的50%（151441.5  $m^2$ ）。
  - ❑ 3、同时对金融产业总部经济企业的项目投资总额、年营业收入、年税收金额均有详细规定。



# 广州：增城拟引进汽车零部件制造企业总部

## 增城永宁街



- ❑ 地块编号：83101229A17083号地块增城区永宁街长岗村
- ❑ 交易时间：2017-7-31（周一）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：3.52万 $m^2$
- ❑ 容积率：FAR $\leq$ 7.1
- ❑ 建筑面积：25.00万 $m^2$
- ❑ 限 高：300米
- ❑ 起始价格：208500万元
- ❑ 起始楼面价：8340元/ $m^2$
- ❑ 竞得原则：最高限价302300万元+竞配建+竞自持+摇号
- ❑ 备注：
  - ❑ 1、竞买人或其控股企业须近三年曾获中国对外经济贸易统计学会评为“中国对外贸易500强”称号。今年年底前，至少引进一家全国性汽车零部件总部（或区域总部、功能性总部）注册在广州市增城区。
  - ❑ 2、项目建成后，竞得人自持物业不得低于总建面的50%（125000 $m^2$ ）。
  - ❑ 3、项目建成并取得不动产权证后3个月内，需引进不少于3家汽车零部件总部企业；而3年内则需引入不少于5家知名度较高的汽车零部件制造企业总部、不少于10家生态工业设计中心、不少于10家国际高端品牌策划运营机构。
  - ❑ 4、同时对投资总额、年营业收入、年增多纳税额均有详细要求。



# 广州：南沙灵山岛尖拟引进香港联交所上市金融企业总部

## 南沙灵山岛尖



- ❑ 地块编号：2017NJY-2南沙区横沥镇灵山岛尖C2-35-02地块
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：4.95万m<sup>2</sup>
- ❑ 容积率：FAR≤2.5
- ❑ 建筑面积：12.37万m<sup>2</sup>
- ❑ 起始价格：83030万元
- ❑ 起始楼面价：6710元/m<sup>2</sup>
- ❑ 备注：
  - ❑ 1、竞买人或其所属集团下属产业应包含金融业板块，同时拥有在香港联交所挂牌的上市公司，总资产规模不低于2000亿元人民币。
  - ❑ 2、竞买人须注册或迁入2家或以上（至少1家持有金融业牌照）的独立法人企业总部到南沙区，项目正式运营起5年内累计实现营业收入不少于2500亿元人民币。
  - ❑ 3、本地块要求竞得人需自持计算容积率总建筑面积50%以上的物业，自取得房地产权登记后持有年限不低于5年

# 广州：南沙灵山岛尖拟引进香港联交所上市交通建设企业

## 南沙灵山岛尖



- ❑ 地块编号：2017NJY-3南沙区横沥镇灵山岛尖C2-21-11、C2-22-01、C2-22-05地块
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：3.64万m<sup>2</sup>
- ❑ 容积率：C2-21-11地块≤4.5，C2-22-01、C2-22-05地块≤4.0
- ❑ 建筑面积：15.21万m<sup>2</sup>
- ❑ 限高：/
- ❑ 起始价格：99890万元
- ❑ 起始楼面价：6569元/m<sup>2</sup>
- ❑ 备注：
  - ❑ 1、竞买申请人或其所属集团应为从事交通建设及运营的企业，其产业应包含金融业板块，且拥有在香港联交所上市公司，总资产规模不低于3500亿元人民币。
  - ❑ 2、竞买人须注册或迁入5家或以上（其中一家须为金融服务业）独立法人企业总部到广州南沙区。
  - ❑ 3、要求竞得人需自持计算容积率总建筑面积30%以上的物业，自取得房地产权登记后持有年限不低于5年。



# 广州：南沙体育馆旁商住地块拟引进文化体育产业总部

## 南沙黄阁



- ❑ 地块编号：2017NJY-4南沙体育馆北侧地块
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：8.73万 $m^2$
- ❑ 容积率：A1-12-07 $\leq$ 2.3，A1-12-08 $\leq$ 1.2，A1-12-09 $\leq$ 2.0，A1-12-10 $\leq$ 1.2，A1-12-11 $\leq$ 4.3
- ❑ 建筑面积：19.99万 $m^2$
- ❑ 限高：40-150米
- ❑ 起始价格：168390万元
- ❑ 起始楼面价：8421元/ $m^2$
- ❑ 竞得原则：最高限价235746万元+竞配建最高15300 $m^2$ +竞自持+摇号
- ❑ 备注：
  - ❑ 1. 竞买人需将其在中国境内证券交易所上市或在全国中小企业股份转让系统挂牌的文化体育产业类独立法人企业总部（全国总部）注册地迁入广州南沙区。
  - ❑ 2. 竞得人需自持A1-12-08、A1-12-10地块全部建筑面积的物业，年限不低于8年，用于发展会展经济、文化创意等产业。
  - ❑ 3. 竞得人需配建不低于15000 $m^2$ 的地下公共空间，用于南沙体育馆交通疏散、社会停车场等用途。建成后无偿移交政府。

# 广州：南沙黄阁汽车城地铁站旁商住地块出让 交通优势明显

## 南沙黄阁



- ❑ 地块编号：2017NJY-5黄阁镇莲溪村
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.98万m<sup>2</sup>
- ❑ 容积率：FAR≤2.64
- ❑ 建筑面积：15.83万m<sup>2</sup>
- ❑ 限高：80米
- ❑ 起始价格：128510万元
- ❑ 起始楼面价：8120元/m<sup>2</sup>
- ❑ 竞得原则：最高限价179914万元+竞配建最高32400 m<sup>2</sup>+竞自持+摇号
- ❑ 备注：
  - ❑ 竞得人须在本次出让地块成交后30天内与黄阁镇莲溪村民委员会签订开发协议（协议内容应包括村集体拟购买物业套数、位置和面积，交付物业时间，等等）。未能在30日内签订上述协议的，出让人有权解除出让合同，并组织地块重新出让。



# 广州：南沙南涌口村商住用地打造逾23万方大型居住社区

## 南沙黄阁



- ❑ 地块编号：2017NJY-6黄阁镇南涌口村
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：9.22万m<sup>2</sup>
- ❑ 容积率：FAR≤2.5
- ❑ 建筑面积：23.05万m<sup>2</sup>
- ❑ 限高：80米
- ❑ 起始价格：184900万元
- ❑ 起始楼面价：8020元/m<sup>2</sup>
- ❑ 竞得原则：最高限价258860万元+竞配建最高48600m<sup>2</sup>+竞自持+摇号
- ❑ 备注：
  - ❑ 竞得人须在本次出让地块成交后30天内与黄阁镇南涌口村民委员会签订开发协议（协议内容应包括村集体拟购买物业套数、位置和面积，交付物业时间，村集体物业建设资金监管，土地使用权抵押，房屋初始登记，村分成物业不得转让及村其它要求等条款）。未能在30日内签订上述协议的，出让人有权解除出让合同，并组织地块重新出让。

# 广州：南沙街坦头村商住地块挂牌 与碧桂园天玺湾为邻

## 南沙南沙街



- ❑ 地块编号：2017NJY-7南沙街坦头村
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：4.67万 $m^2$
- ❑ 容积率：FAR $\leq$ 2.87
- ❑ 建筑面积：13.40万 $m^2$
- ❑ 限高：100米
- ❑ 起始价格：109540万元
- ❑ 起始楼面价：8181元/ $m^2$
- ❑ 竞得原则：最高限价153356万元+竞配建最高26550 $m^2$ +竞自持+摇号
- ❑ 备注：
- ❑ 竞得人须在本次出让地块成交后30天内与南沙街坦头村民委员会签订开发协议（协议内容应包括村集体拟购买物业套数、位置和面积，交付物业时间，村集体物业建设资金监管，土地使用权抵押，房屋初始登记，村分成物业不得转让及村其它要求等条款）。未能在30日内签订上述协议的，出让人有权解除出让合同，并组织地块重新出让。



# 广州：海珠橡胶新村东部商住地块再挂牌 历史遗留问题多



- ❑ 地块编号：海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：1.45万㎡
- ❑ 容积率：FAR≤8.38
- ❑ 建筑面积：7.97万㎡（剔除已建成回迁楼面积1.86万㎡。）
- ❑ 起始价格：127600万元
- ❑ 起始楼面价：16004元/㎡（剔除回迁楼面积）
- ❑ 竞得原则：最高限价185020万元+竞配建最高14850㎡+竞自持+摇号
- ❑ 备注：
  - ❑ 1、户型比例：居住用地中小套型比例不低于60%。
  - ❑ 2、该地块尚存债权债务纠纷，竞得人需自行与原用地单位协商解决债权债务清偿问题。
  - ❑ 3、该地块范围内1648㎡用地已建成一栋回迁楼（建面18552.34㎡），出让时扣减，余下地块内一部分已建临建。

# 佛山：时隔两年 勒流终挂牌商住地并设最高限价

## 顺德勒流



- ❑ 地块编号：  
TD2017 ( SD ) XG0012
- ❑ 交易时间：2017-7-31 ( 周一 )
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.44万 $m^2$
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.8
- ❑ 建筑面积：15.23万 $m^2$
- ❑ 起始总价：68516万元
- ❑ 起始楼面价：4500元/ $m^2$
- ❑ 最高限价：167482万元 ( 楼面价：  
11000元/ $m^2$  )
- ❑ 备注：当达到最高限价后，竞买方式转为竞配建无偿移交政府的人才住房；建筑控高100m。



# 佛山：大良再推靓地 配建住房需配套车位



- ❑ 地块编号：  
TD2017 ( SD ) XG0013
- ❑ 交易时间：2017-7-31 ( 周一 )
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.6万 $m^2$
- ❑ 容积率：1.0 < FAR  $\leq$  3.0
- ❑ 建筑面积：16.81万 $m^2$
- ❑ 起始总价：126070万元
- ❑ 起始楼面价：7500元/ $m^2$
- ❑ 最高限价：184903万元 ( 楼面价：  
11000元/ $m^2$  )
- ❑ 最高配建面积：13000  $m^2$
- ❑ 备注：配建住房建成后须连同规划  
条件要求其相对应配套的地下小汽  
车停车位和地下自行车停车位，自  
行销售住房价格不得高于11800元/  
平方米；A区控高50m，B区控高  
20m，C区控高100m。

# 佛山：均安挂牌中心区优质地块

顺德均安



- ❑ 地块编号：  
TD2017 ( SD ) WG0026
- ❑ 交易时间：2017-8-1 ( 周二 )
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：6.31万㎡ ( 其中A区5.14万㎡，B区0.31万㎡，C区0.86万㎡ )
- ❑ 容积率：A区 $1.0 < FAR \leq 3.5$
- ❑ 建筑面积：17.99万㎡
- ❑ 起始总价：53983万元
- ❑ 起始楼面价：2444元/㎡
- ❑ 备注：A区为商住用地、B区公园与绿地、C区街巷用地，建筑控高120m。

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	2017/7/28	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

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㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
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	2017/7/5	禅城	佛山市禅城区兆祥路北 侧、佛山涌西侧	商住	6.23	≤4.0	24.90	21.54	8650
	2017/7/12	禅城	佛山市禅城区朝安路西 侧、规划新风路北侧	商住	1.48	≤3.5	5.19	4.03	7775
	2017/7/12	三水	佛山市三水区西南街道 建设一路东（地块一）	商住	1.25	1.2-3.2	3.99	1.22	3047
	2017/7/13	三水	佛山市三水区乐平镇乐 平大道西侧金融新区1 号	商服	4.09	1.3-2.0	8.17	0.75	915
	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

# 广佛土地出让预告

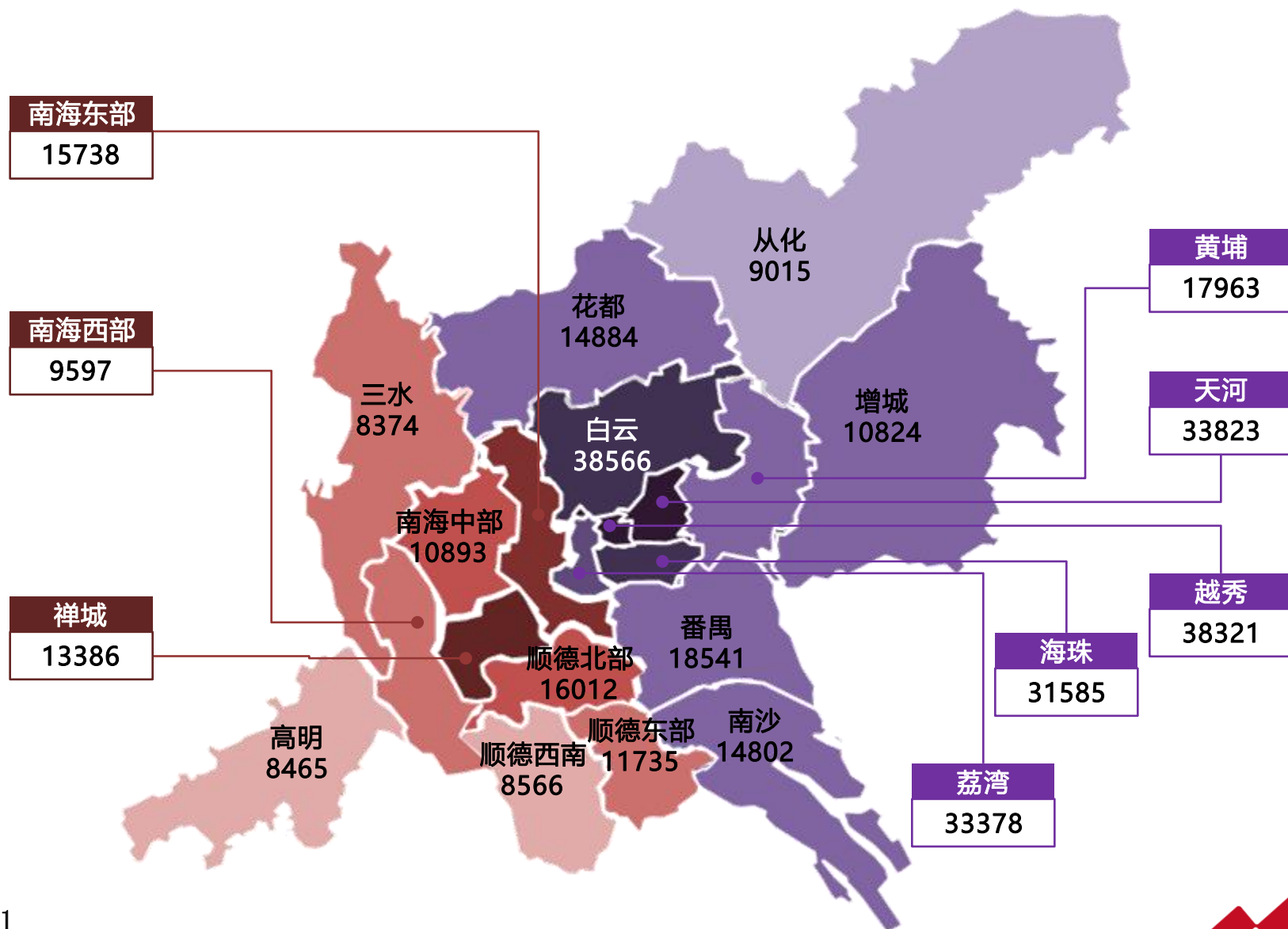
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

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	2017/7/27	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

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：六区总量仅826套 环比骤减约71%

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 (㎡)
荔湾	新世界凯粤湾	B3栋	2	50	5534
海珠	越秀星汇海珠湾	B3栋	1	50	3831
天河	招商雍华府	自编3栋	1	50	7067
	天河金茂广场	自编2、4号楼	2	100	11552
	华润天合	G9栋	1	35	4559
黄埔	佳兆业城市广场	自编12栋	1	45	4877
增城	广州中航城	自编号13	1	103	10137
	碧桂园琥珀湾	琥珀街8、12、15号	3	294	32929
南沙	星河山海湾二期	自编G11栋	1	99	11931
合计			13	826	92418

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：全市商办共供应851套 环比增加约3成

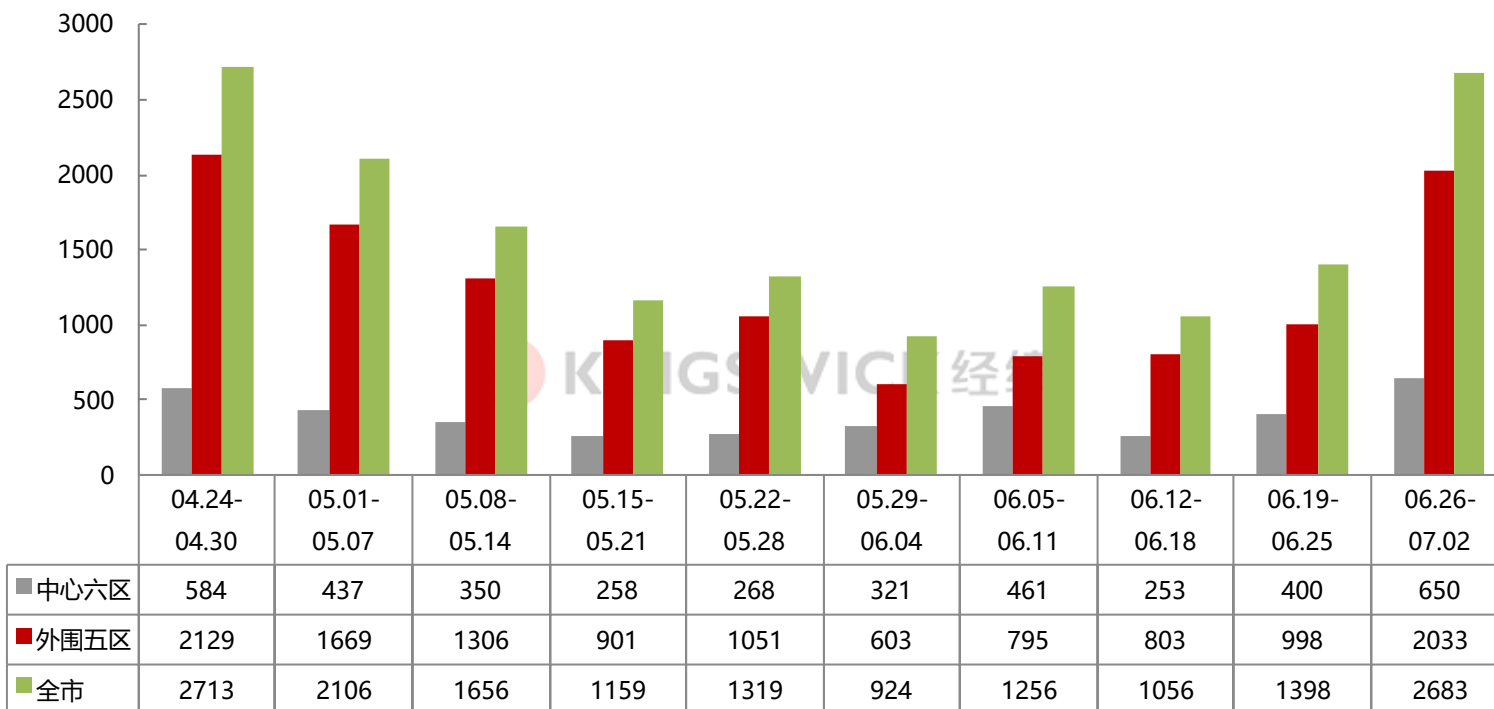
区域	项目名称	商业、办公新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
增城	碧桂园琥珀湾	商业：自编号A、D、E栋	3	36	2253
	广州中航城	商业：自编号S4栋	6	6	505
花都	广州国际空港中心	商业：1号及之一、二、三、四、五、六、七、八、九，办公：1、3、4、5号	13	235	53057
番禺	天睿	商业：2-4、8、14、17、18、20、26、27号楼	10	444	23604
	广晟万博城	商业：1-4栋	4	130	14296
合计			36	851	93715

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 带动全市网签量上涨

近十周广州市商品住宅成交套数情况

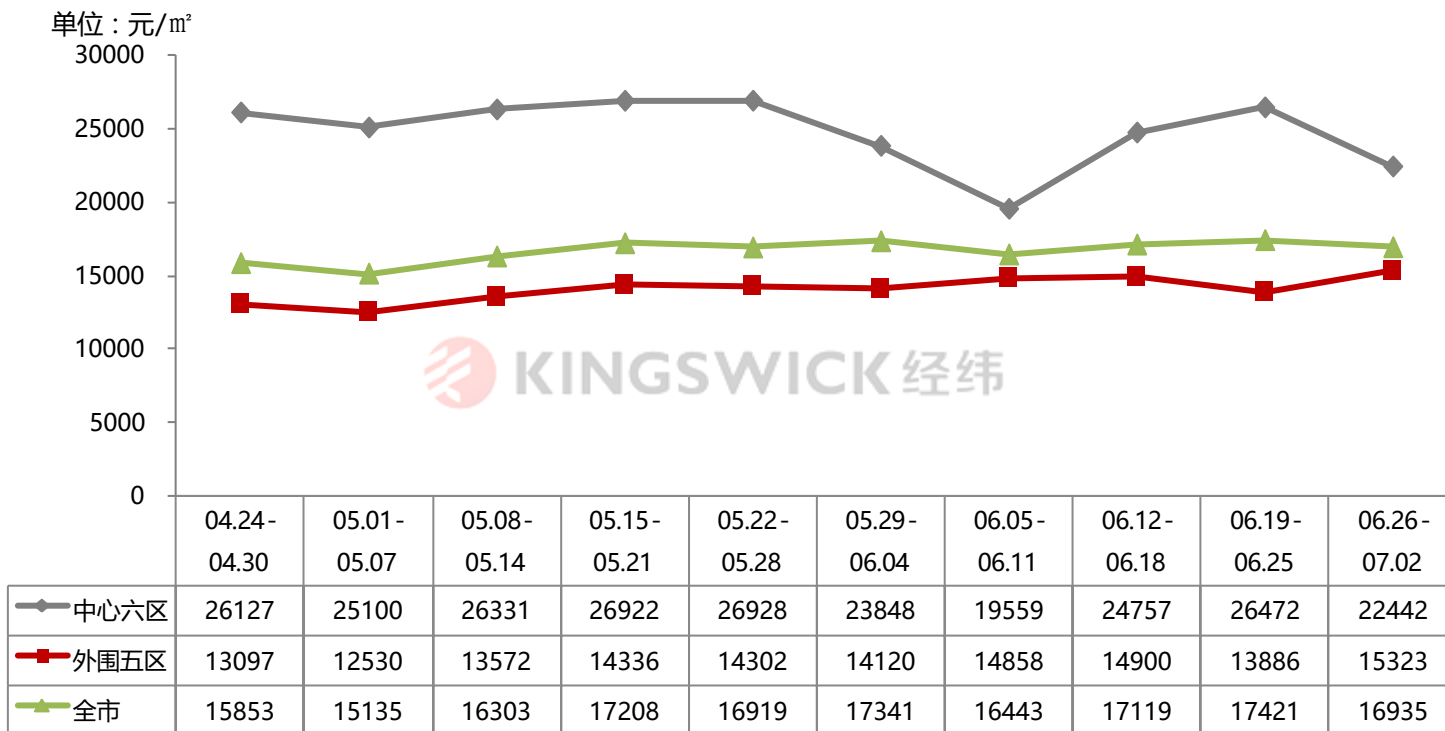
单位：套



本周全市网签2683套，环升91.92%。中心六区网签650套，环升62.5%。外围五区网签2033套，其中，番禺区网签大涨近900套，带动外围五区环升103.71%。中心外围双双环升，带动全市网签量上涨。

# 全市网签价走势：中心跌外围升 全市均价小幅环降

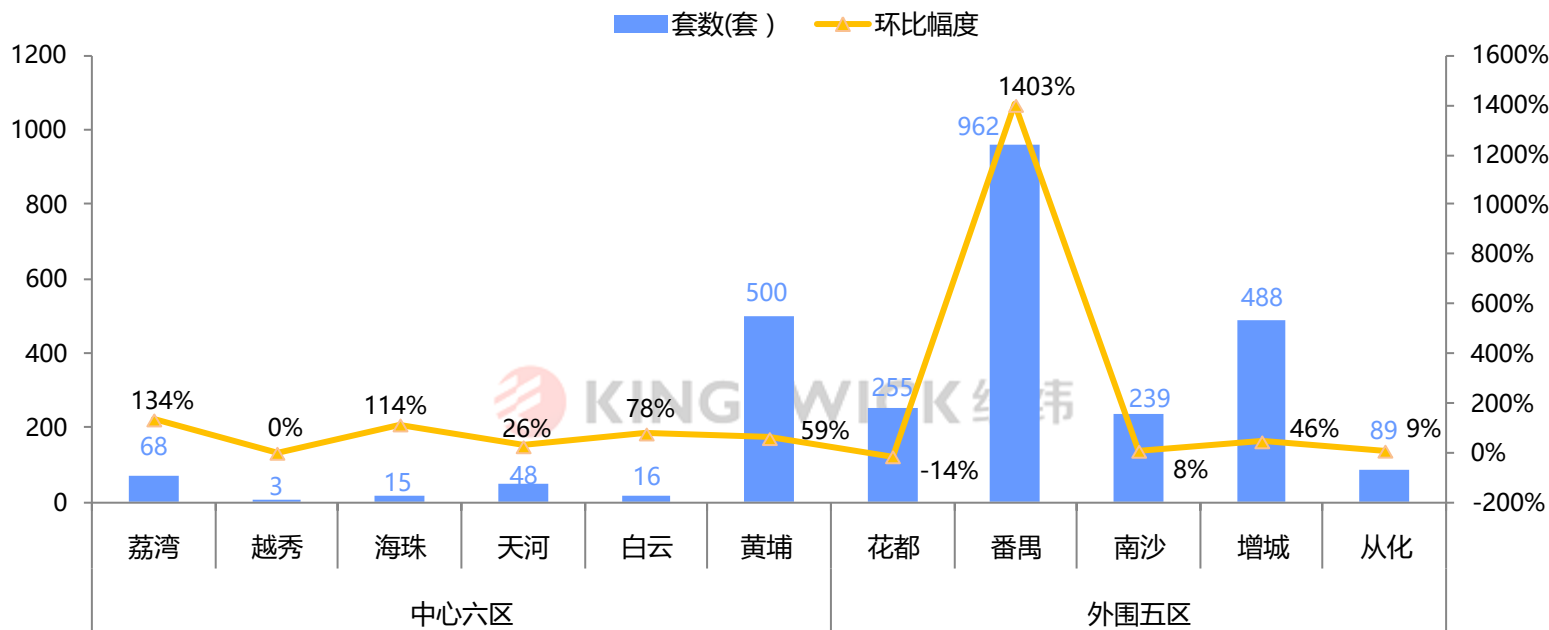
近十周广州市商品住宅价格走势



本周全市网签均价16935元/m<sup>2</sup>，环降2.79%。中心六区均价22442元/m<sup>2</sup>，环降15.22%。外围五区网签均价15323元/m<sup>2</sup>，环升10.35%。中心六区均价下降拉低全市均价。

# 本周各区网签量对比

## 本周各区网签套数明细

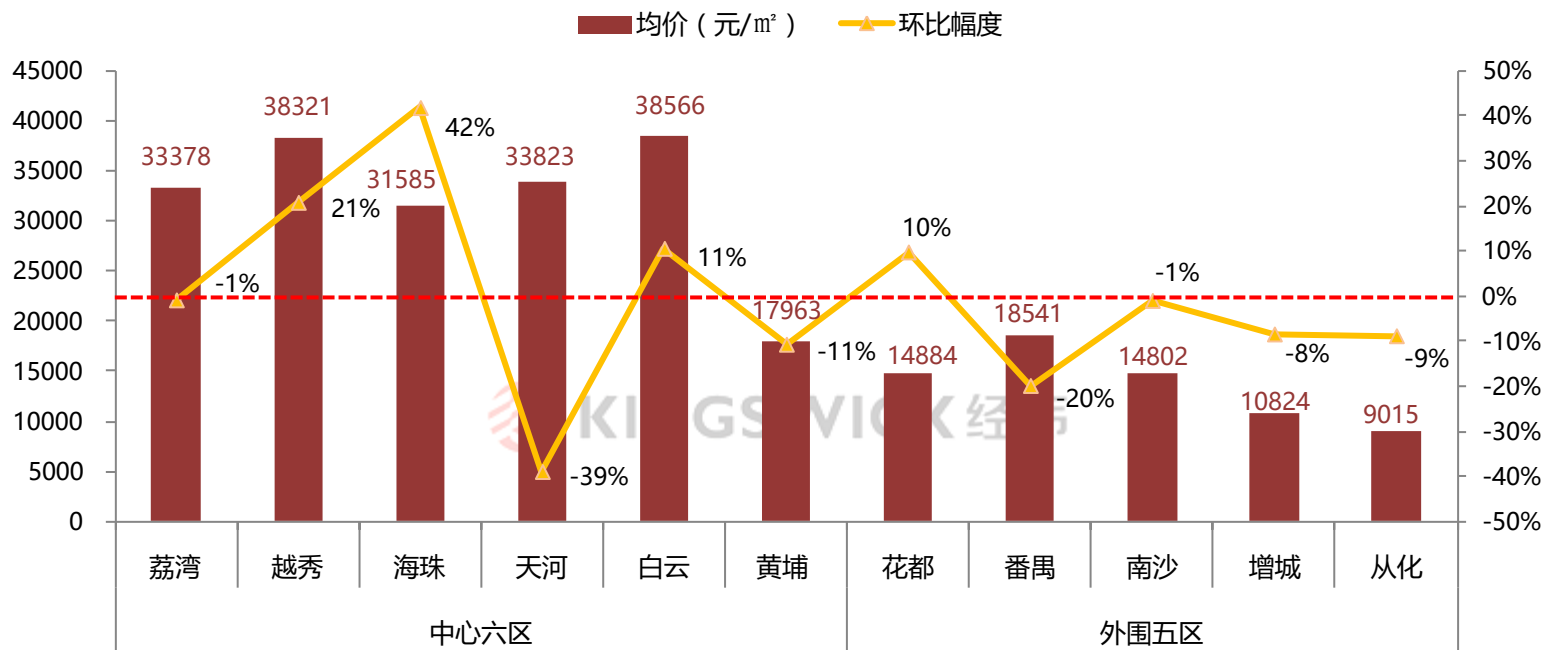


全市区域网签九涨一跌，越秀以3套持平。中心六区方面，荔湾在网签个盘和个盘成交量双双上升的带动下，网签量大幅环升134.48%；海珠区在网签个盘增加的情况下，环升114%；天河、白云在华润天合、越秀星汇云城良好业绩带动下，分别环升26.23%和77.78%；黄埔在实地常春藤集中网签的带动下，环升59.24%。

外围五区方面，花都受网签个盘减少的影响，环跌14.14%；上周六开售的亚运城·天成本周集中网签885套，带动番禺大幅环升1403%；南沙、增城、从化在南沙富力唐宁、绿湖国际城、景业荔都等个盘网签量增加的情况下，分别环升8.14%、46.11%和8.54%。

# 本周各区网签价对比

## 本周各区网签均价明细



全市区域均价四涨七跌。中心六区方面，荔湾本周成交15盘中6盘齐跌，导致均价小幅环降0.84%；越秀在网签个盘价位高的带动下拉升均价，环升20.81%；海珠、白云在高价盘占比加大的情况下，分别环升41.84%和10.6%；天河则受低价盘占比加大的影响，环降38.92%；黄埔在均价1.5万左右的实地常春藤占主导的情况下，均价环降10.68%。

外围五区方面，南沙、增城、从化受低价盘占比加大的影响，分别环降0.96%、8.4%、8.8%；花都则在高价盘占比加大的带动下，环升9.8%；番禺区受均价仅1.7万左右的亚运城·天成集中网签的影响，环降19.84%。

# 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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	上周签约套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	亚运城·天成	番禺	885	86454	150024	17353	0	/
2	实地常春藤	黄埔	103	10351	15796	15260	4	14729
3	绿湖国际城	增城	84	8007	8366	10448	39	10328
4	万科山景城	黄埔	82	6073	12640	20813	12	25208
5	敏捷锦绣星辰	增城	60	6105	1954	3200	0	/
6	万科幸福誉	黄埔	54	5255	6531	12429	8	12495
7	保利立方	增城	53	4542	4482	9868	52	9622
8	自由人花园	花都	51	5397	9198	17043	36	16796
9	富力悦禧花园	黄埔	49	4127	6821	16528	79	17487
10	万科尚城	黄埔	48	3707	8204	22132	38	22174



# 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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	上周签约套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南沙富力唐宁	南沙	46	5008	6905	13789	19	13339
12	广州时代天启	增城	45	4486	5355	11938	35	11928
13	广州万达文化旅游城	花都	43	4679	7276	15551	55	15538
14	碧桂园琥珀湾	增城	42	4264	4444	10423	3	10470
15	金地香山湖	增城	34	3707	4127	11133	31	10915
16	广州中航城	增城	34	3625	4626	12762	60	12965
17	保利星海小镇	南沙	30	3297	3265	9902	28	9959
18	保利罗兰国际	黄埔	29	2952	5144	17425	34	18471
19	奥园香雪华府	黄埔	28	2970	4998	16827	0	/
20	珠江源昌花园	南沙	28	2913	4446	15264	4	12506

## 新推动态：7月首个周末推新降温 仅增城一盘加推

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
绿湖国际城	增城区挂绿新城石滩广场西北向	占地：71.3万㎡ 总建：330万㎡	7月1日 (加推)	82-121㎡三房	三期8栋，176套	/	带装修14300	/

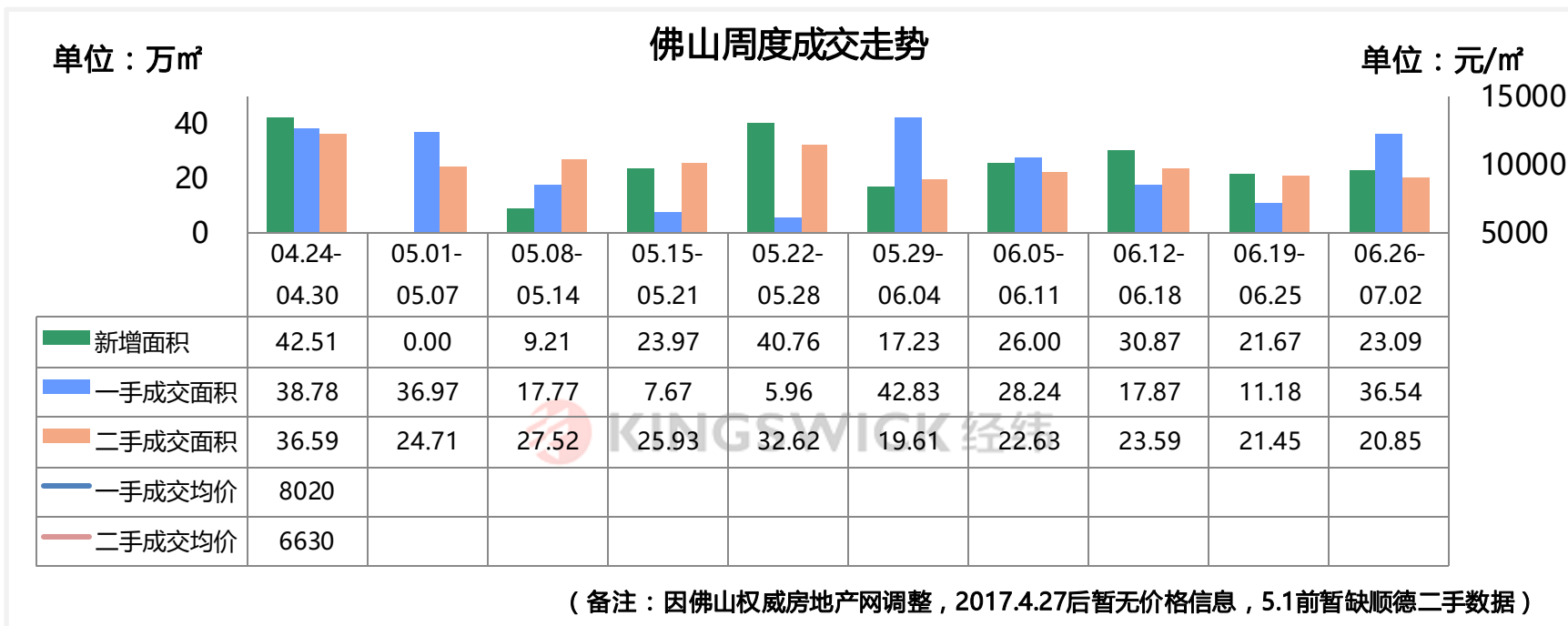
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



3.2

佛山房地产市场

# 一手网签量环涨两倍 京企中昂亮相佛山



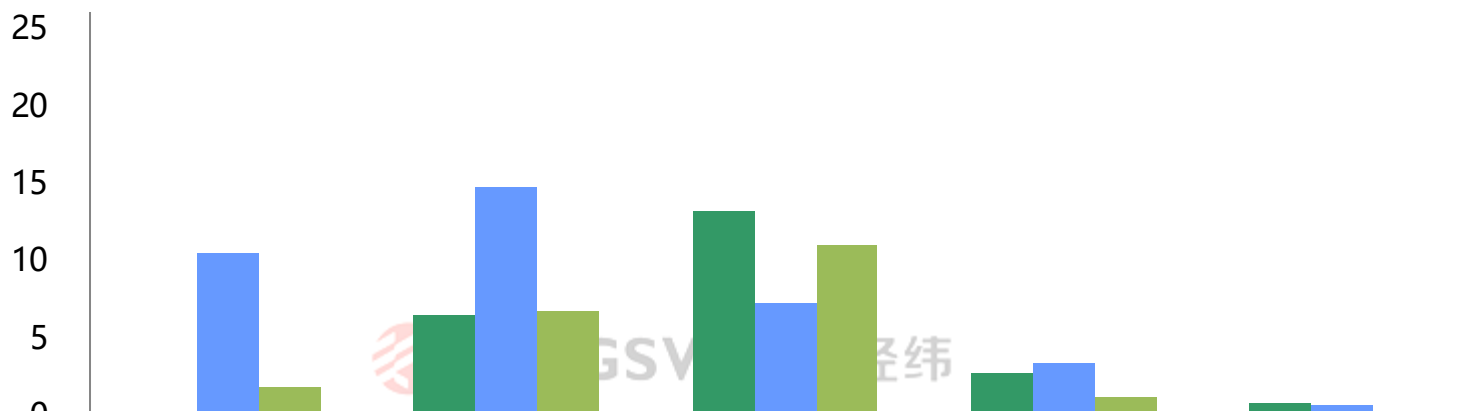
- 本周一手成交面积环比**增加227%**，二手成交面积环比**减少3%**。
- 除高明外，四区一手网签量环比均现大幅增长，其中禅城从连续2周的两位数网签套数暴涨到本周的848套。二手网签量则连续2周呈现降幅。
- 本周全市共4盘开卖，其中顺德保利公园里及三水雅居乐雅湖半岛在六月底开卖，南海的雅丽豪庭及三水的恒大御湖郡则在周末两天开卖，四盘推售率均达到70%以上，恒大御湖郡当日售罄。



# 禅南顺一手网签量环比激增 二手网签套数均呈降幅

## 佛山五区本周供求对比

单位：万m<sup>2</sup>



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 新增面积	0.00	6.50	13.13	2.65	0.81
■ 一手成交面积	10.46	14.73	7.27	3.40	0.67
■ 二手成交面积	1.78	6.74	10.97	1.21	0.14
一手成交套数	848	1421	659	322	57
二手成交套数	170	624	832	118	14

(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 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
南海	天晟·海琴湾	2017/6/26	尚晟路56-63号/别墅	别墅/260	8	0.21
南海	时代名著	2017/6/28	2座, 33层/2梯4户	三房/112 四房/143	128	1.64
南海	时代名著	2017/6/28	1座, 31层/2梯6户	三房/95-96	180	1.73
南海	雅丽豪庭	2017/6/28	46座, 14层/2梯4户	三房/90-100	156	1.46
南海	雅丽豪庭	2017/6/28	45座, 14层/2梯4户	三房/90-100	156	1.46
顺德	合景天銮	2017/6/27	5、6座, 31层/2梯4户	三房/94 四房/115-141	240	2.83
顺德	保利中央公园	2017/6/30	15座, 31层/2梯5户	三房/82-118 四房/130-141	150	1.75
顺德	敏捷畔海御峰	2017/6/30	11幢, 26层/2梯3户	三房/120-127 四房/148	74	0.98
顺德	顺德华侨城	2017/6/30	22座, 26层2梯3户	三房/114-120 四房/147	75	0.95
顺德	招商公园1872	2017/6/30	11座, 2梯3户; 12座, 2梯2户	四房/137-174 五房/202-274	175	3.2
顺德	招商公园1872	2017/6/30	19、20座, 36层2梯3户	四房/138-192	210	3.43

(下页续)

# 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 <sup>2</sup> )	套数 ( 套 )	新增面积 ( 万 m <sup>2</sup> )
三水	保利中央公园	2017/6/29	36-37座, 16层/2梯5户	两房/70 三房/90	150	1.30
三水	雅居乐雅湖半岛	2017/6/28	22座, 33层/2梯4户	三房/94-115	128	1.34
高明	雅域·瑞日天下	2017/6/2	4座, 20层/2梯5户	三房/90-127	76	0.81
合计					1906	23.09

 KINGSWICK 经纬

# 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 <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
南海	罗村	雅丽豪庭	2017/7/1-2	45、46座	312	三房/90-100	10000-11000/毛坯	——	97%
顺德	乐从	保利公园里	2017/6/28	花湾组团5座	116	三房/97 四房/121-127	13000-15000/建面毛坯	98*98*98*99*99折	70%
三水	三水新城	雅居乐雅湖半岛	2017/6/30	22座	128	三房/95-115	10000-110000/带装修	——	97%
三水	河口片区	恒大御湖郡	2017/7/1	5/8座	464	三房/96-106	9500-12000/带装修	——	100%
合计					1020	——	——	——	95%



# 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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	顺德	碧桂园凤凰湾	53035	491	46078	11509	带装修
2	禅城	金茂绿岛湖	37402	224	29057	12872	——
3	禅城	龙光玖龙湾	33076	184	25588	12926	部分带装修
4	禅城	融创望江府	32979	240	25632	12867	——
5	南海	绿地丽雅香榭花城	29658	325	31244	9492	——
6	南海	依云华府	23818	159	16135	14761	——
7	南海	光明花半里	13445	86	9376	14339	——
8	南海	聚豪雅居	11648	107	10441	11156	——
9	三水	恒大御湖郡	10340	127	12528	8254	带装修
10	禅城	时代香海彼岸	10029	66	6609	15175	带装修

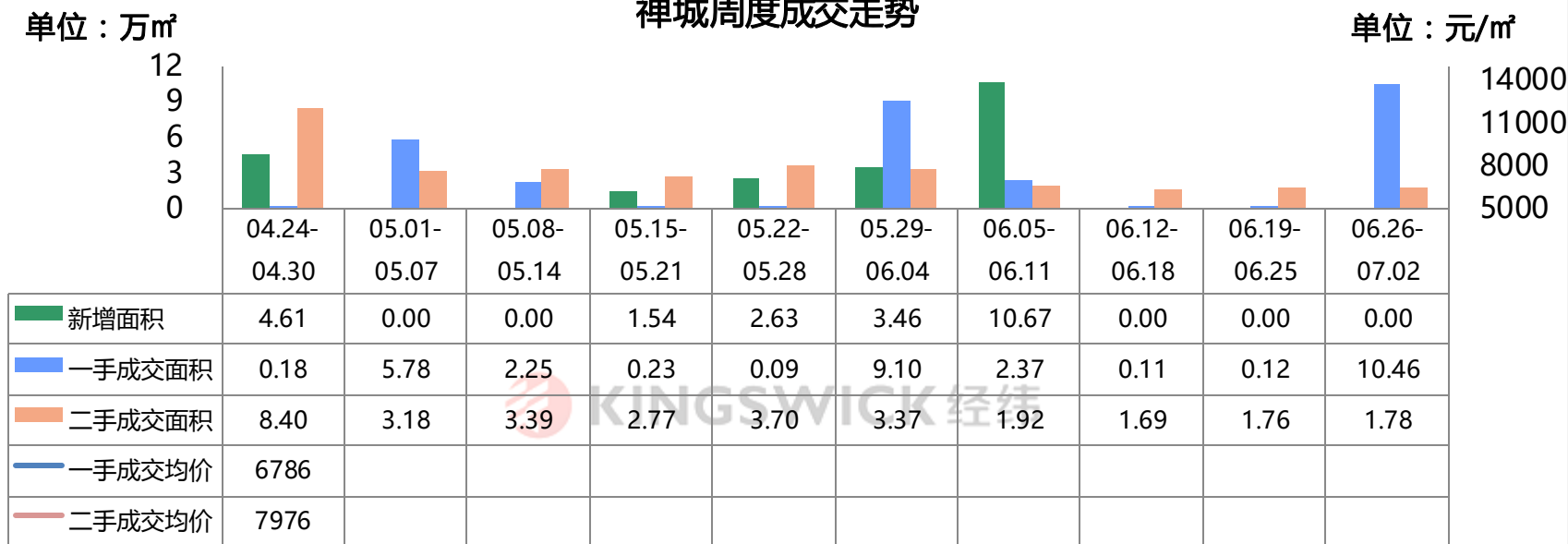
# 佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
11	南海	奥园观湖尚居	9781	75	7547	12960	——
12	禅城	招商依云雍景湾	9319	22	5682	16401	含别墅
13	南海	恒大城	8651	81	7341	11785	带装修
14	三水	雅居乐雅湖半岛	7320	72	8064	9077	带装修
15	南海	丹灶碧桂园	7244	83	8711	8315	带装修
16	三水	明智大厦	6946	73	8678	8003	——
17	三水	博雅滨江	6193	78	7373	8400	——
18	禅城	普君新城	5994	28	3314	18087	可选带装修
19	南海	禾粤尚德居	5822	149	12093	4814	——
20	南海	恒大御湖湾	4870	65	5155	9446	含住宅公寓，带装修
合计			327568	2735	286644	11428	——

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额**76%**，成交面积环比**增加263%**，成交均价**上涨36%**。

# 禅城：多盘集中网签 下半年迎来开门红

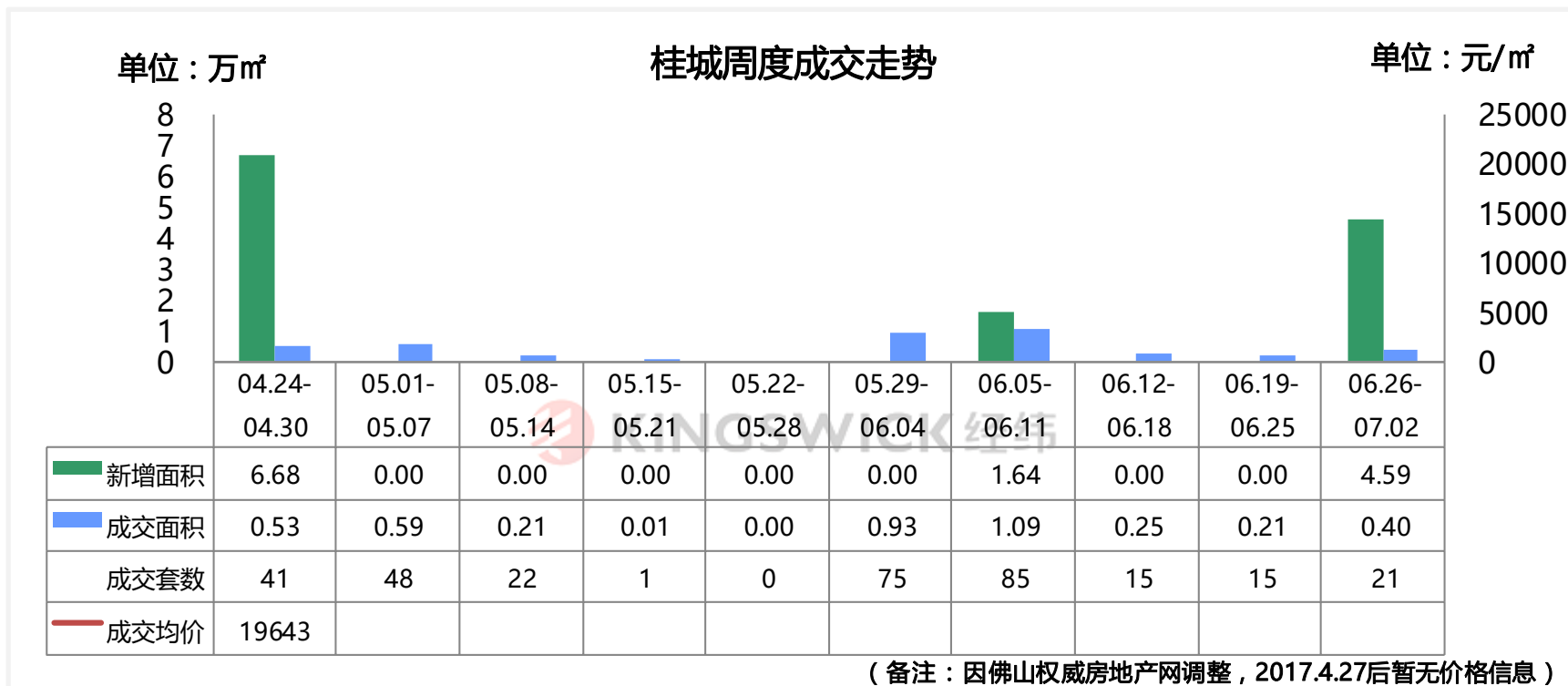
禅城周度成交走势



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周禅城一手成交面积环比**增加8679%**，二手成交面积环比**增加1%**。
- 本周又一挂牌地块增加拍地条件，均为禁止实为同一控制主体的多名竞拍人进行竞拍。以防止当地块竞拍达到最高限制自持面积，进入摇号环节时房企有多个报名身份从而增加拿地机会。
- 本周龙光玖龙湾、金茂绿岛湖、融创望江府集中网签，三盘总网签套数超600套；另外有约89套龙光水悦龙湾保障房进行网签。

# 桂城：两盘取得预售 新增面积超4万平方米



- 本周桂城成交面积环比**增加89%**，签约套数环比**增加40%**。
- 本周金地珑悦已取得项目最后一座洋房预售，面积段涵盖88-143㎡，含复式户型，带装修发售，目前已开始进行诚意登记；本周时代名著取得项目首批洋房预售，面积段涵盖96-143㎡，带装修发售。



## 禅桂：本周动态

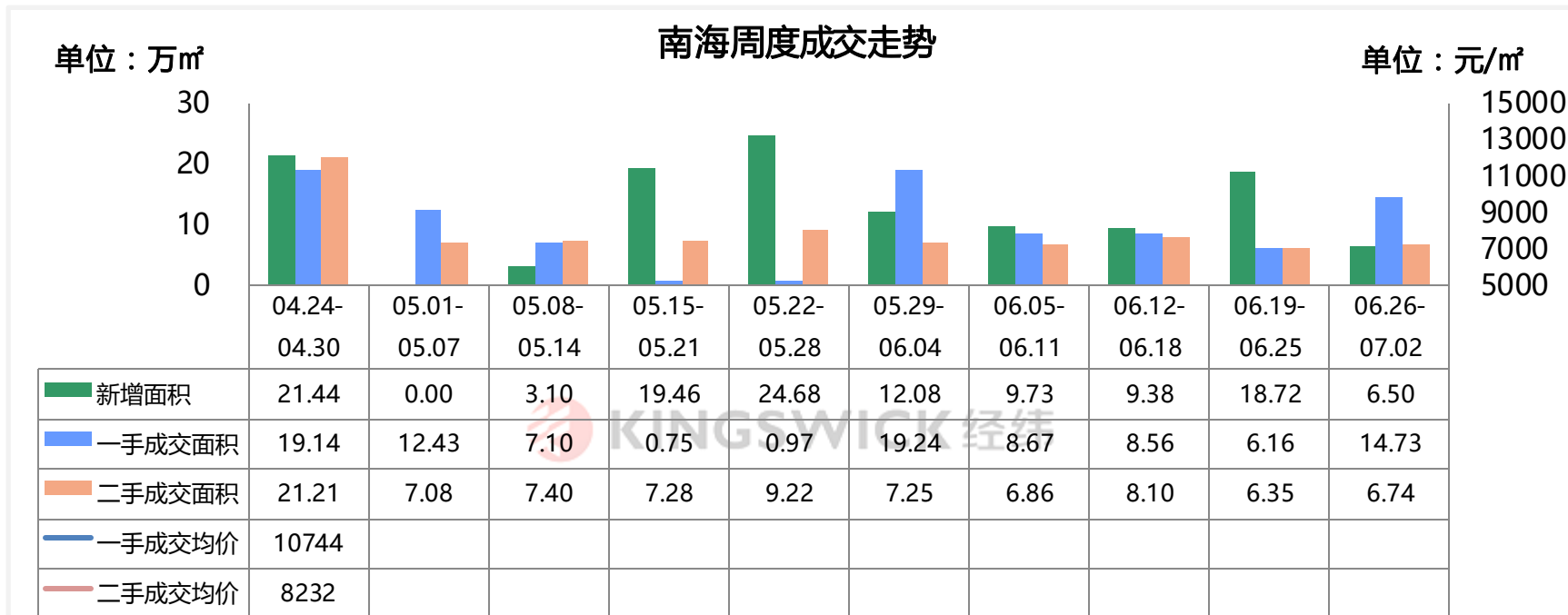
区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	龙光玖龙湾	活动信息	7.1咏春武术汇演；狮头DIY活动
	中海凤凰熙岸	活动信息	7.1哈根达斯雪糕杯免费吃；传统吹糖表演
桂城	金地珑悦	活动信息	6.20-6.28贴车贴满一个月兑换100元购物卡
		优惠信息	7座洋房权证登记97折

 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 <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2017-7月	合景新鸿基泷景	13座	155	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	融创望江府	9座	128	103-187	12500-14000/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			2338套			

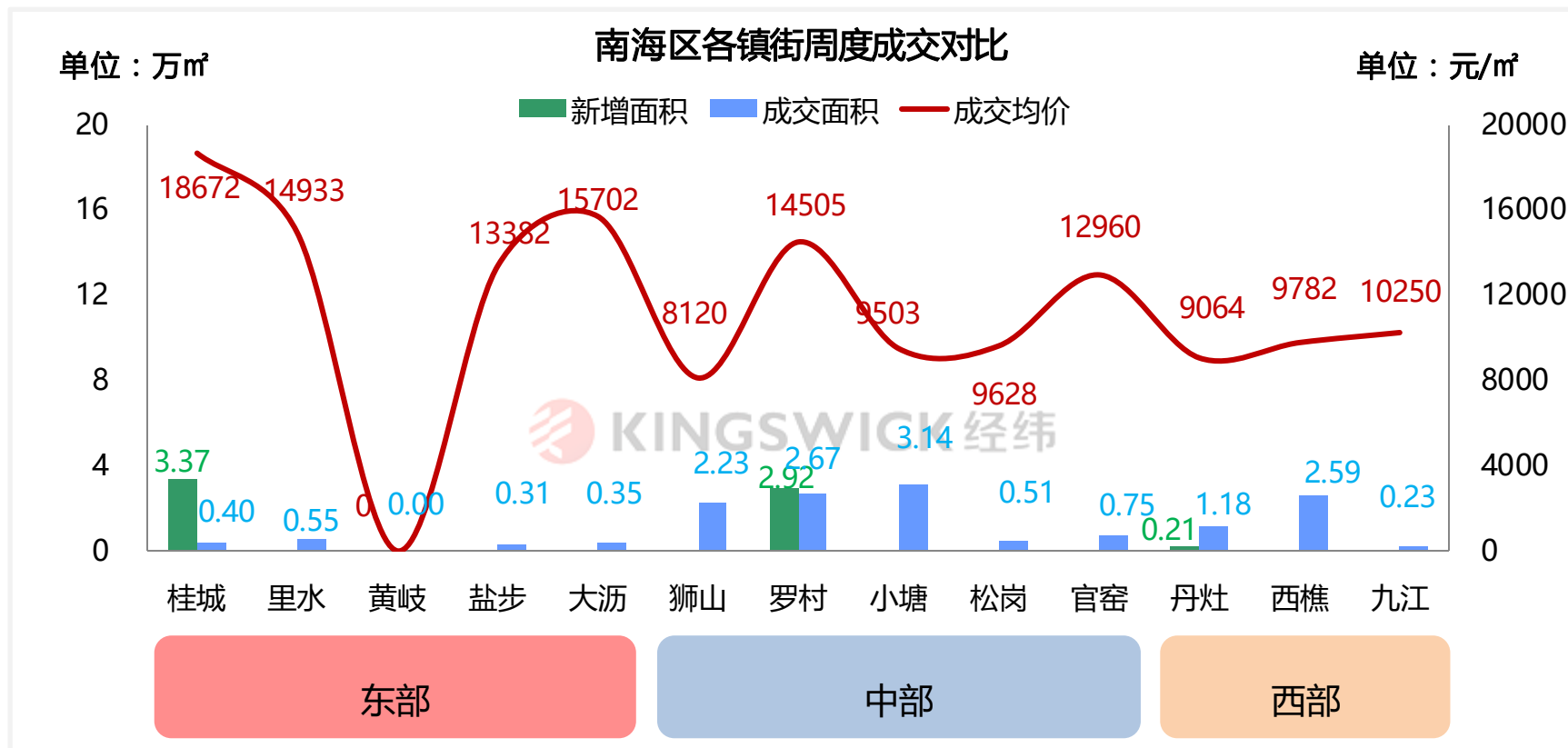
# 南海：四盘网签破百套 雅丽豪庭开卖消化逾九成



(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**增加139%**，二手成交面积环比**增加6%**。
- 本周为跨月周，与4月底、5月底的跨月周一样，网签量环比涨幅逾1倍，本周有4盘网签量达百套以上，其中绿地丽雅香榭花城集中网签325套夺销冠。
- 本周佛山西站开通正式运营，罗村的雅丽豪庭周末开卖，推出312套三房产品，当日消化逾九成。

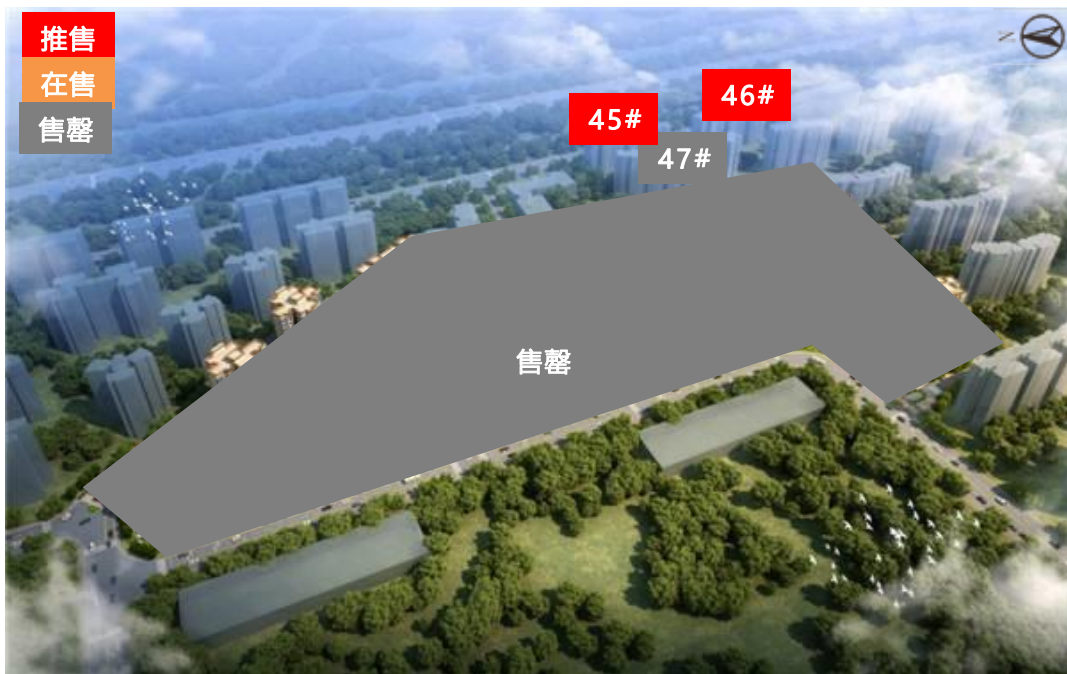
# 南海：各镇街周度成交对比



- 本周中部强势，狮山、罗村、小塘三板块网签量均达2万㎡以上，其中小塘凭借绿地丽雅香榭花城集中网签一举夺得板块销售面积冠军。
- 西樵网签量持续高企，本周由破百套的聚豪雅居支撑成交。

# 南海：重点个盘开卖

## 【雅丽豪庭2017-7-1/7-2开盘情况】



■推售货量：45座、46座，14层/2梯4户，共312套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	90-100	29229
套数 ( 套 )	312	312

■推售价格：10000-11000元/m<sup>2</sup>（毛坯）

■开卖方式：集中开卖

■开卖情况：当日成交97%（约302套）

■客户构成：罗村本地客户四成，禅桂客户三成，广州客户三成

■备注：两月前开卖的四期首批产品47座目已基本售罄，本次周末加推的45、46座2+1三房产品同样迎来热销，且此次推售价格下调约1000元/m<sup>2</sup>，推售率高达九成以上。



# 南海：雅丽豪庭现场图



## 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
大沥	怡翠尊堤	活动信息	7.1-2到访合照变形金刚集赞兑电影票2张
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	7.1-2缤纷水果节
丹灶	云山峰境	活动信息	7.1-2首届“热带水果节”
西樵	碧桂园悦府	活动信息	7.1-2“岭南水果嘉年华”
九江	依云公馆	活动信息	7.1全城洗车日，来访送洗车

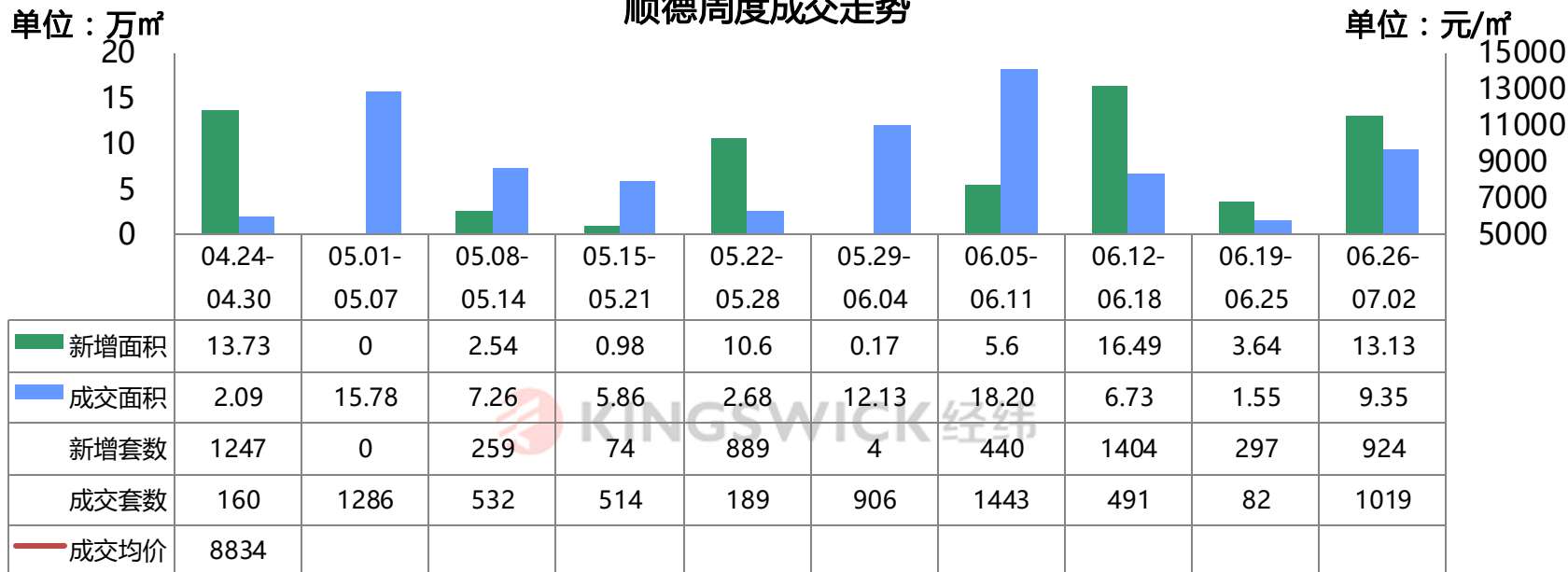


# 南海：即将开卖项目

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
2017-7月	翠林豪庭	保留单位	20	72	18000-19000/带装修	——
2017-7月	绿地香颂公馆	四期	96	94-145	15000-16000/毛坯	目前已启动登记，预存2万 可享开盘98折
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	雅丽豪庭	45、46座	212	90-100	12000-13000/毛坯	——
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	云山峰境	【荟景峰】1、4 座	165	89-172	13000-15000/毛坯	预存2万开盘享额外折扣
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	丹灶碧桂园	1、2座	320	88-125	12000-13000/带装修	——
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			2555套			

# 顺德：五盘新增近千套 挂牌三块商住地

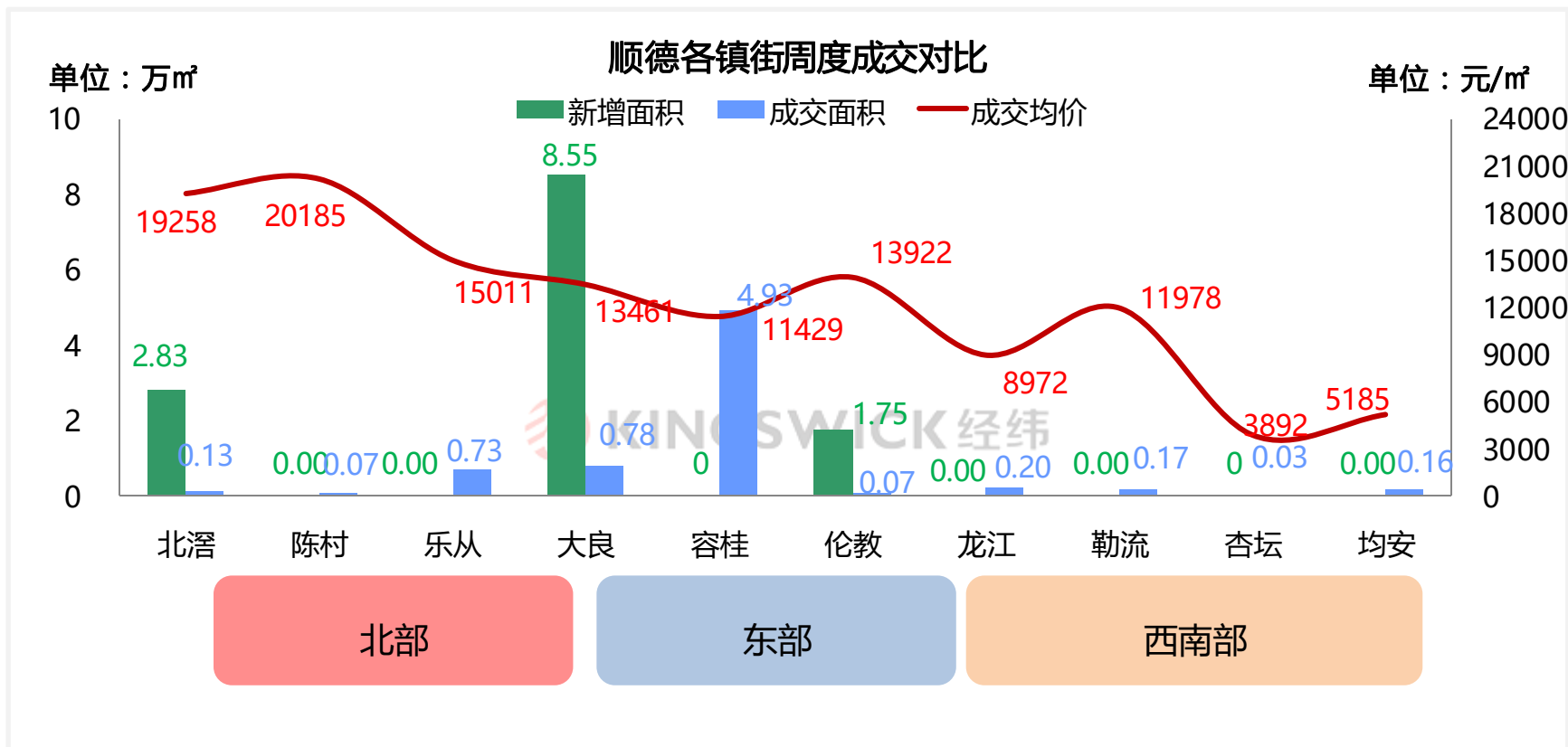
顺德周度成交走势



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周顺德成交面积环比**增加503%**，成交套数环比**增加1143%**。
- 在上周全区网签不足100套的情况下，本周凭借容桂碧桂园凤凰湾集中网签491套，支撑全区网签量大幅度回升。
- 年中最后一周，仅一盘集中开卖，乐从保利公园里开卖三期花湾组团首座洋房，总货量116套，推售率达7成。

# 顺德：各镇街周度成交对比



- ▶ 凭借容桂碧桂园凤凰湾的集中网签，容桂一枝独秀，成交面积占全区68%。
- ▶ 本周新增项目5个，新增面积达13.14万㎡；其中北滘纯新盘项目合景天銮取得预售证，新增240套，建筑面积2.83万方，该项目的入市有望解渴北滘市场。



# 顺德：重点个盘开卖

## 【保利公园里2017-6-28开盘情况】



推售  
在售  
售罄

■推售货量：三期花湾组团5座，31层/2梯4户；共116套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	97	121-127	12818
套数 (套)	58	58	116

■推售价格：13000-15000元/㎡（建面毛坯）

■优惠折扣：98\*98\*98\*99\*99折

■开卖情况：当日推售率70%（约82套）

■客户构成：以顺德客为主占比60%，禅桂客户占30%，其他区域占10%。

■备注：半年度抢闸开卖，拉升半年度交易额，开卖5座是保利公园里三期花湾组团第一栋产品，也是项目本年度首次集中开卖，开卖前还剩少量二期洋房。

# 顺德：保利公园里户型图



5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	活动信息	7.2 举行新品发布会暨顺德杰出人物风云颁奖典礼活动
乐从	碧桂园华润新城之光	活动预告	7.15 举办“爱心书屋，为孩子圆读书梦”主题活动
大良	招商公园1872	活动信息	7.1-7.2 举行水果刨冰和魔术表演活动
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	7.1-7.7 举行动物表演派对
伦教	保利中央公园	活动信息	7.1-7.2 小鬼当家·儿童职业体验营正式开营
勒流	博澳城	活动信息	7.1 举办厨神争霸赛总决赛

## 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
2017-7月	大良	顺德华侨城	22座	75	建面114-147	20000-22000/建面毛坯	——
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	佳兆业金域天下	洋房新品	240	建面100-115	11000-13000/建面毛坯	登记享99折
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1298套			

# 三水：两盘集中开卖 去化逾9成

## 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**增加72%**，二手成交面积环比**减少3%**。
- 本周三水一手住宅量对比上周继续有大幅的上升，恒大御湖郡、雅居乐雅湖半岛和博雅滨江3大盘本周集中网签，分别网签127套、72套和78套，对三水成交有较明显的拉动。本周，恒大御湖郡和雅居乐雅湖半岛开卖，推售率均超9成。



# 三水：重点个盘开卖

## 【雅居乐雅湖半岛2017-6-30开盘情况】



- 推售货量：22座，33层/2梯4户，共128套
- 户型配比：

户型	三房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	95-115	13437
套数 ( 套 )	128	128

- 推售价格：10000-11000元/m<sup>2</sup> (带装修)
- 开卖方式：集中开卖
- 开卖情况：当日成交约97% (约125套)
- 客户构成：三水西南30%、南海狮山10%、广州50%
- 备注：雅居乐年中压轴开卖，本次推出22栋，为广佛交界价格低洼地，且项目交通通达四方，深受广州客户欢迎。

# 三水：重点个盘开卖

## 【恒大御湖郡2017-7-1开盘情况】



- 推售货量：5/8座，29层/2梯4户，共464套
- 户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	96-106	45876
套数 (套)	464	464

- 推售价格：9500-12000元/m<sup>2</sup> (带装修)
- 开卖方式：集中开卖
- 开卖情况：当日成交约100% (约464套)
- 客户构成：广州50% 三水30% 南海10% 肇庆及其他10%
- 备注：本次推售的5-8座以96m<sup>2</sup>三房户型为主，推售率达100%，成绩亮眼。

## 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	推售5/8座洋房
三水新城	三水万达广场	活动消息	万达业主入货
西南中心区	博雅滨江	现场活动	100m <sup>2</sup> 即将加推

 KINGSWICK 经纬

# 三水：7.1中昂翠屿湖开放普君新城城市展厅



(图片来源：中昂翠屿湖微信公众号)



(图片来源：中昂翠屿湖微信公众号)

**项目位置：**佛山市三水区白坭镇科技大道

**占地面积：**11万㎡

**建筑面积：**25万㎡

**项目基础信息：**总建面约25万平米，由32栋小高层、高层、别墅产品组成。项目首期推售产品为92-106㎡三四房经典实用户型，带装修发售，预计将于10月推出市场。

**项目动态：**

■ 7月1日开放普君新城展厅。



# 三水：中昂翠屿湖现场图





## 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 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	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	保利中央公园	新品洋房	93	70-120	9000-10000/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	——
合计			419套			

# 高明：市场表现依旧冷淡 缺乏优质货源是重要因素



(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**减少50%**，二手成交面积环比**增加16%**。
- 本周高明市场一二手成交量继续有明显的下跌，市场表现较为冷淡，成交头名由银豪富隆湾以网签48套夺得。
- 美的明湖二期即将发售，产品涵盖108-143㎡三四房。

## 高明：本周动态

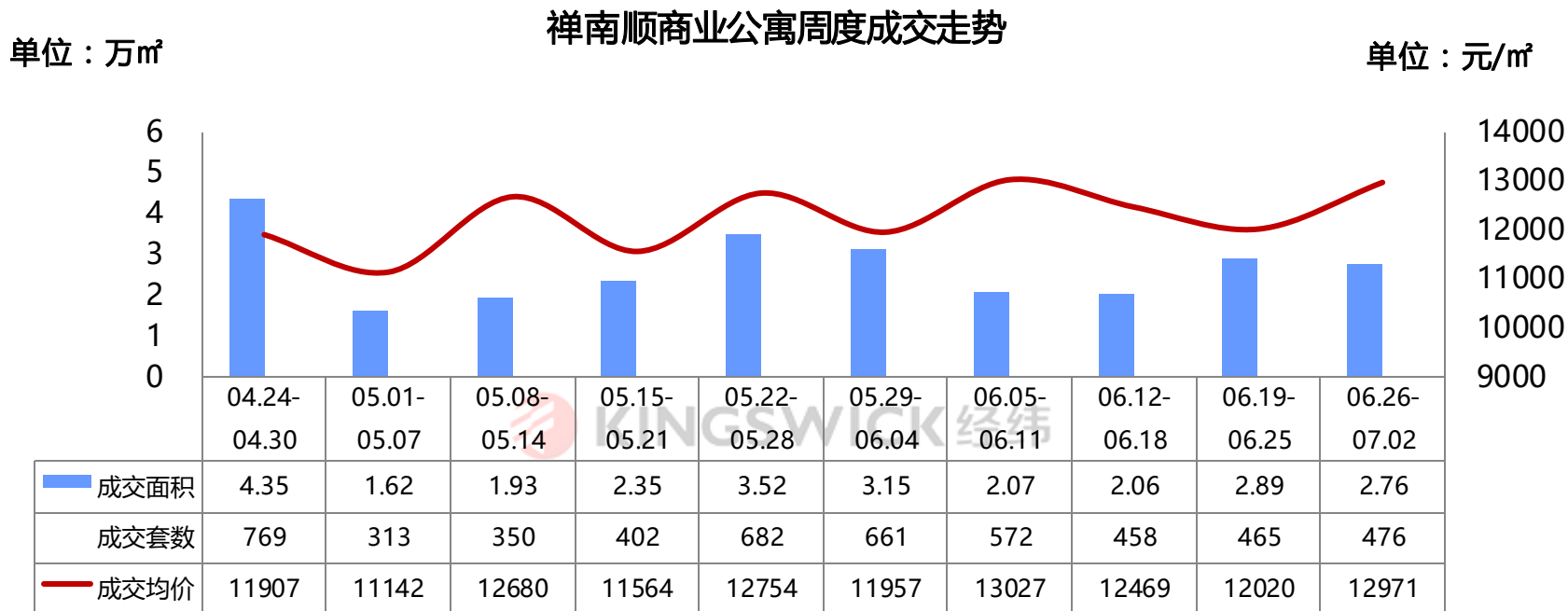
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	现场活动	激情盛夏，疯狂大虾7月1日约定你
	美的西海岸	现场活动	2017年第二季度业主生日会圆满结束
荷城	名悦居、成丰楼、耀星苑	现场活动	联合高明房产网团购活动
	雅域·瑞日天下	活动消息	项目即将开卖，联合高明房产网优惠活动

## 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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2017-7月	美的明湖	洋房新品	250	108-143	9000-10000/毛坯	已开启诚意登记
2017-7月	优悦城	7座	79	82-91	7000-8000毛坯	——
合计			329套			

 KINGSWICK 经纬

# 商业公寓：高价项目网签提振市场均价



(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5%，成交套数环比增加2%，成交均价环比上涨8%。
- 位于南海区千灯湖板块的富力华南国际金融中心1、2座为写字楼，3、4、5座为商业公寓，目前主推3座1梯、5座商业公寓，项目继今年5月28号开盘以来迎来首批公寓产品网签，带装修均价接近19000元/㎡。



## 商业公寓：禅南顺商业公寓周度成交金额前十名楼盘

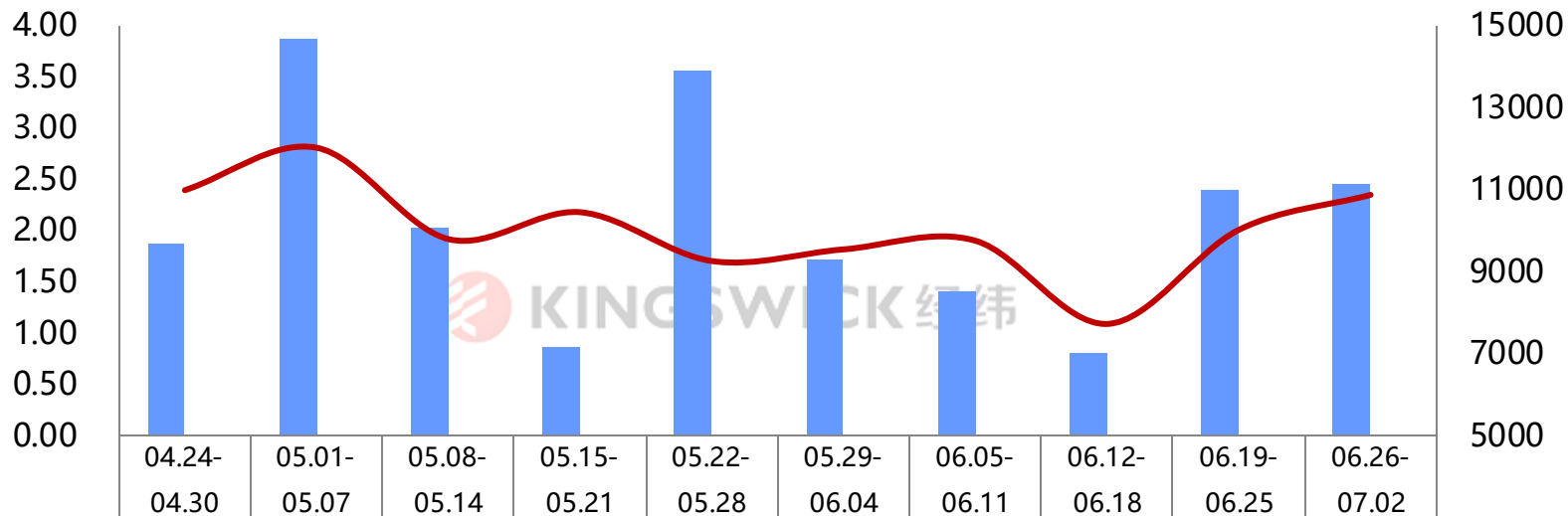
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	7164	35	3825	18729	带装修
2	南海平洲	康怡名都	2213	34	1715	12902	带装修
3	顺德新城	宗德服务中心	1194	12	759	15739	带装修
4	顺德新城	滨海御庭	1008	4	1015	9924	带装修
5	禅城旧城区	兆阳O立方	966	11	542	17807	部分带装修, LOFT, 带 返租
6	顺德新城	保利东湾	916	18	1092	8382	含LOFT
7	顺德陈村	太平洋国际	895	10	664	13488	——
8	顺德陈村	绿地国际花都	840	16	691	12155	带装修
9	顺德北滘	盈生林上湾广场	826	11	537	15371	——
10	南海平洲	南舜怡海港	564	12	554	10178	含LOFT, 带装修; 带返 租; 集体土地
合计			16586	163	11396	14554	——

# 写字楼：南海万达网签占全市份额五成以上

单位：万㎡

禅南顺写字楼周度成交走势

单位：元/㎡



成交面积	04.24-04.30	05.01-05.07	05.08-05.14	05.15-05.21	05.22-05.28	05.29-06.04	06.05-06.11	06.12-06.18	06.19-06.25	06.26-07.02
成交套数	253	107	181	101	256	143	172	78	223	202
成交均价	10988	12024	9792	10449	9256	9541	9753	7720	10018	10873

- 本周成交面积环比**增加2%**，成交套数环比**减少9%**，成交均价环比**上升9%**。
- 南海万达广场写字楼集中网签，市场签约持续放量。

## 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海千灯湖	南海万达广场	13533	112	12499	10827	——
2	顺德大良	保利中环顺德广场	2545	8	2314	11000	——
3	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	2379	10	1429	16647	——
4	南海三山新城	国际创智园	1358	6	2021	6719	——
5	南海平洲	嘉邦国金中心	1086	5	1111	9776	——
6	南海黄岐	星港城万达广场	823	9	583	14106	——
7	南海平洲	海伦堡海汇广场	694	6	538	12903	——
8	南海里水	珠江科技数码城	580	11	680	8526	——
9	南海桂城	中汇大厦	576	10	388	14840	——
10	南海狮山	奥园冠军城	534	8	476	11220	——
合计			24108	185	22040	10938	——

## 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