




多地严查消费贷违规入楼市 广佛首迎金九推货高峰

KINGSWICK

广佛周报第29期 (2017.9.11-2017.9.17)

 经纬市场研究中心 2017年9月18日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

经纬以稳健的经营作风及创新的服务意识，创造了卓越的市场业绩，秉持“突破空间、创意无限、以人为本、团队效能”的发展理念，驰骋房地产行业28载，始终致力于为全国房地产开发企业提供全方位系统化的专业服务。



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUD 【I】

宏观背景

各地严查消费贷违规入楼市 广州超3000亿打造国际航空枢纽

摘要：70城房价持续回落；住宅销售面积库存下降；广州多片区规划出炉；南海横穿东西向的交通大动脉全线贯通。

“首付贷”卷土重来 多地要求严查个人消费贷违规入楼市

去年下半年，央行等七部门出台新规，禁止房产中介提供“首付贷”。本轮房产调控，禁止“首付贷”的监管态度也被重申。但据调查发现，在北京、上海地区，仍有房产中介违规协助提供首付贷，为了掩人耳目，还引入了合作的担保公司，并假借“信用贷”“消费贷”之名继续活跃在二手房交易市场。

消费贷暗中流向房地产，贷款数据已有答案。今年1-7月，居民新增消费性短期贷款达1.06万亿，累计同比多增7137亿。而去年全年新增消费性短期贷款总额仅8305亿，今年前7个月新增贷款已超过了去年全年。

9月5日，北京银监局、人行营业管理部联合发出文件通知，要求辖内银行业金融机构针对个人经营性贷款和个人消费贷款开展自查工作，重点检查“房抵贷”等资金违规流入房地产市场的情况。9月8日，北京市住房和城乡建设委员会下发通知，要求中介机构对近三个月本机构及从业人员经营活动开展自查。

与此同时，中国人民银行深圳支行也下发了一则风险提示的通知，称“近期辖内银行个人其他消费贷款大幅增长，存在部分资金违规流入房地产市场的风险，可能对房地产金融调控造成负面影响”，并要求加强个人消费贷款管理。而早在8月中旬，中国人民银行南京分行和中国银监会江苏监管局联合发文，要求加强个人消费贷款管理，防范信贷资金违规流入房地产市场。

综合证券日报等 2017-9-11

经纬点评：银行房贷规模收紧，首付比例加大，而购房需求不减，是导致各类“首付贷”产品死灰复燃的因素，“首付贷”一方面为居民非理性加杠杆提供了机会，增加买家还款压力，也加大了银行信贷风险，另一方面更影响了国家的楼市调控政策，失去调控的意义，预料各地银行将加强监管贷款资金流向。

西安：骗取购房资格者及其家庭成员五年内不得购房

西安市9月11日发布的《关于进一步做好购房资格审核工作的通告》中规定，对通过提供虚假资料骗取购房资格的个人，一经查实，将注销当事人网签合同，并取消购房家庭成员在西安市的购房资格，且5年内不得在西安市购房。还将处罚教唆、诱导或协助购房人提供虚假证明材料，规避住房限购政策的代理销售公司、经纪机构或经纪人。

紧接着9月13日下午，西安市房管局发布楼市新政，西安限购再升级：暂停向有二套及以上住房的本市户籍售房，暂停向拥有一套住房的非本市户籍售房。“西安市户籍居民家庭有两套房”、“非西安市户籍的家庭有一套及以上的”，将不允许再购买商品住房和二手房。公积金贷款最高额度由75万元调整为65万元，这是继去年12月、今年4月、6月之后，西安市9个月内的第四次限购。

综合凤凰房产网新闻 2017-9-14

经纬点评：2017年西安楼市迎来翻身仗，房价上涨幅度上涨速度令人咋舌，同时，西安房管局的限购政策也不断加码，限购政策递进式出台。其中骗取购房资格者一经查处，其和其家庭成员5年均不能在西安再购房的“连坐”式处罚为国内首个城市发布，对拟违规购房的投资投机行为有较大的阻吓作用。

全国商品房待售面积继续减少 去库存进度加快

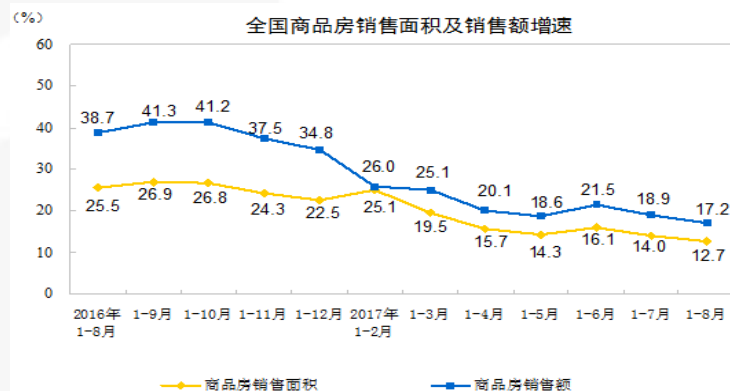
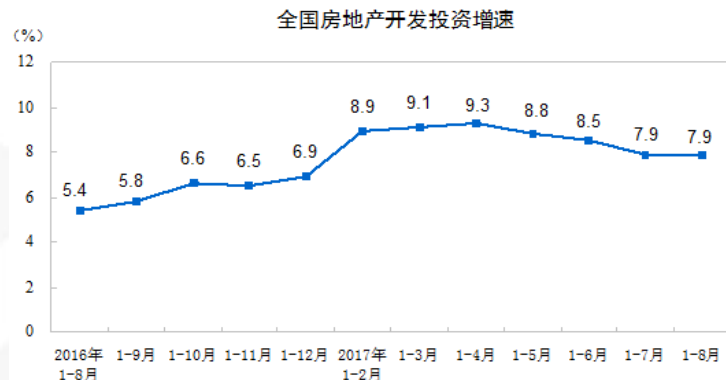
国家统计局数据显示，1-8月份，全国房地产开发投资69494亿元，同比增长7.9%，增速与1-7月份持平；其中，住宅投资增长10.1%，增速提高0.1个百分点。1-8月份，重点城市房地产开发投资增长7.7%，增速比1-7月份提高0.2个百分点；其中，住宅投资增长9.7%，增速提高0.4个百分点。

与此同时，受益于土地供应力度加大，1-8月份，重点城市房地产开发企业土地购置面积增长10.2%，增速继续保持在10%以上。重点城市加大土地供应、加快商品住宅建设将有助于增加住房供给，缓解供需矛盾，有效促进房地产市场健康发展。

另外，全国商品房销售面积98539万 m^2 ，同比增长12.7%，其中住宅销售面积增长10.3%。全国商品房销售额78096亿元，同比增长17.2%，其中住宅销售额增长14.2%。

8月末，全国商品房待售面积62352万 m^2 ，同比下降12%，降幅比上月末扩大1个百分点，比7月末减少1144万 m^2 。其中住宅面积减少987万 m^2 。

国家统计局 2017-9-15



经纬点评：数据显示房地产市场自去年楼市调控以来，效果不断显现。本月房地产销售保持较快的增长，商品房待售面积同比下降，去库存进度加快，而近期全国各地加快推进住房租赁，未来有望分流一部分住房需求，有助促进房地产市场健康发展。

8月一线和热点二线城市房价环比下降或持平

国家统计局发布2017年8月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。数据显示，8月份，15个一线和热点二线城市房地产市场延续稳定态势。从环比看，新建商品住宅价格下降或持平；从同比看，新建商品住宅价格涨幅均继续比上月回落，回落幅度在1.3至6.6个百分点之间。

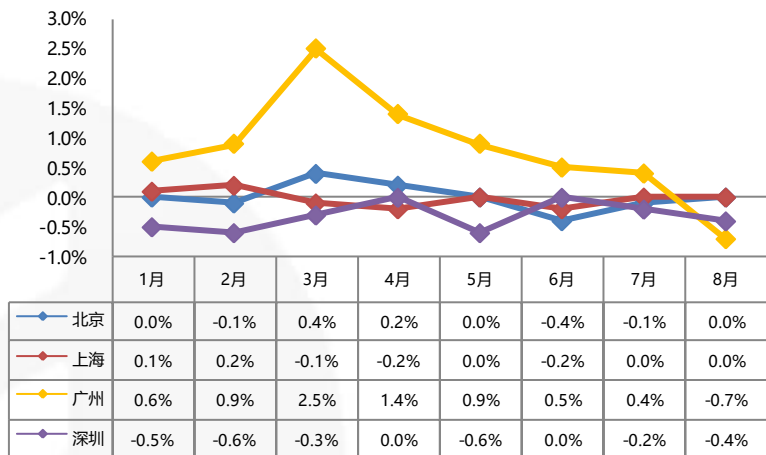
70个大中城市中，一线城市房价环比继续下降，二三线城市涨幅有所回落。8月份，一线城市新建商品住宅环比下降0.3%。二线城市则环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点。三线城市环比上涨0.4%，涨幅回落0.2个百分点。

70个大中城市中，一二线城市房价同比涨幅继续回落，三线城市涨幅出现回落。一线城市新建商品住宅同比涨幅均连续11个月回落，8月份比7月份回落3.8个百分点。二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续9个月回落，8月份比7月份回落1.6个百分点；三线城市新建商品住宅同比涨幅比上月回落0.3个百分点。

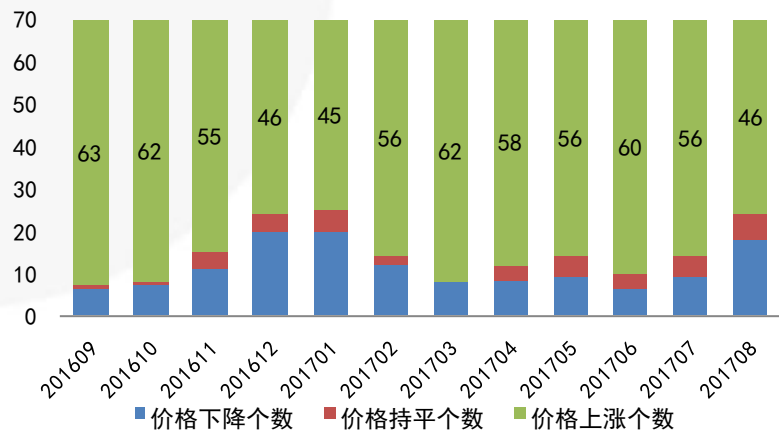
国家统计局 2017-9-18

经纬点评：数据显示，各城市住房价格无论是同比还是环比，上涨的势头持续得到抑制。新建商品住宅价格环涨和同涨的城市个数持续下降中。一线城市房价环比持平或下降，同比涨幅继续回落。不过受备案价网签影响（如广州），价格数据或与实际情况存在差距。

2017年北上广深新建商品住宅价格环比幅度变动情况



70个大中城市新建商品住宅销售价格环比变动



名校加盟南沙 教育资源为区域楼市增加含金量

南沙区拟新建5所学校：广州市二中附属南沙学校、广大附中（南沙）实验学校、进港大道中学校（九年一贯制）、南沙区蕉门九年一贯制学校以及蝴蝶洲小学，上述项目正进行招标中。就在9月11日，南沙区举行“2017年重大民生项目（教育）签约仪式”，广州市第二中学（南沙）实验学校和广州大学附属中学（南沙）实验学校正式签约落户南沙区，两所学校争取于2019年9月1日开学。

目前，加盟南沙的名校已接近10所，其中包括华南师范大学附属南沙学校（中学、小学、幼儿园）、广州外国语学校、广东优联教育集团总部、达尔文母校修仕倍励国际实验学校、广东外语外贸大学附设南沙外国语学校、广州二中（南沙）实验学校、广州大学附属中学（南沙）实验学校等国内国际名校，形成了以国际化为特色的现代教育体系。

据悉，南沙区拟在广州率先实行公办学校12年免费教育，“十三五”将投入63亿元发展教育，规划新建学校23所，改、扩建学校18所，新增学位52240个，总学位数达130600个，满足“十三五”期间南沙区110万常住人口居民子女入读需求。

南方日报 2017-9-12

学校	选址	教育规模
广州大学附属中学（南沙）实验学校	灵山岛亭角大桥东侧	高中36班 初中24班 小学36班 4620名学生
广州市第二中学附属南沙学校	新港大道与蒲州大道交界处北侧	高中36班 初中24班 3300名学生
进港大道中学校（九年一贯制）	进港大道中北侧、碧桂园天玺湾东侧	小学36班 初中18班 2520名学生
南沙区蕉门九年一贯制学校	黄阁镇蕉门村内	小学36班，初中18班 2520名学生
蝴蝶洲小学	南沙街道办事处东北侧	小学24班，1080名学生

经纬点评：受自贸区、粤港澳大湾区等机遇的利好，人才、技术、资本及企业等资源聚集南沙，名校资源也汇聚南沙，使南沙加速形成“结构合理、特色鲜明、多元发展、优质均衡”的现代教育体系。名校效应同时有助带动区域楼市的成交。

广州第6座万达广场在建 新塘万达广场2018年12月开业

继白云、番禺、增城、萝岗、南沙的5座万达广场之后，广州第6座万达广场落子增城新塘，据悉，地块由政府持有，万达以轻资产方式参与项目。

新塘万达广场位于新塘镇章陂工业大道西侧，占地面积约4.25万 m^2 (用地约3.84万 m^2)，总建筑面积约15.71万 m^2 ，规划购物中心、步行街、写字楼及住宅，建成后总体量。其中，购物中心可租赁面积约10.13万 m^2 。预计于2018年12月开业。

新塘万达广场所处的新塘商圈，商业繁荣，目前商圈内已有奥园康威广场、金海岸城市广场、新塘广场、汇创城市广场、国贸会、凯琳购物中心、誉景嘉骏商业广场等商业项目。

去年3月，增城区政府就在2016中国广州国际投资年会上透露“万达新塘综合体已经正式签约”。去年底“章陂村地块”在遭遇中止出让后，最终被划分为东、西两部分。西侧承担住宅功能，于今年3月被招商地产以43.5亿元拿下，未来招商地产与保利、上海冠懿合作开发。而东侧承担商业功能，直接划拨予新塘镇政府，用于新塘万达广场项目建设。

大粤房产网2017-9-11



经纬点评：在广州，这是万达首次在一个城区布局2座万达广场，显示增城作为广州东拓区域，区域地位受到重视，而万达广场的进驻，新塘板块的再添大型商业配套，结合引进的富士康科技城，阿里巴巴物流园，区位的价值再提升。

棠溪火车站改造在即 周边区域更新改造提升区位价值

《棠溪站综合交通枢纽一体化建设项目前期研究》已开始招标，预计改造时间为2017年至2020年期间。位于白云区的棠溪火车站未来将改造成为广州市区内一个重要的火车站，其周边区域也将随之进行连片更新改造。

近日，广百集团商业储运公司及周边区域控详规在市规委会上获得通过，该地块位于三元里大道1375号。根据规划，该地块解决棠溪村集体物业和村住宅的拆迁安置问题之外，还将承接白云新城建设量的转移，以保障白云新城视廊不被遮挡。

该地块南临三元里大道，东临白云新城，西临棠溪村，面积10.47万平方米，目前土地已平整。目前周边大部分为棠溪村集体土地，有棠溪工业区和一些村民住宅。根据规划，地块内仓储用地调整为二类居住用地、商住综合用地、中小学用地。总建筑面积30.46万 m^2 ，毛容积率2.9。该地块主要有两大功能：承接白云新城转移的建设量，以及对棠溪村部分住宅和集体物业的拆迁安置。

值得注意的是，该地块西侧相距仅400米就是棠溪火车站，它被规划为未来“广州第二火车站”，将在广州火车站改造期间，承担起普铁运输的任务，届时，广州火车站的普速车将整体外迁至棠溪站。

南方网 2017-9-14

经纬点评：新建棠溪站定位为广州铁路枢纽主要客运站，是广州十三五规划重点建设项目，配合火车站改造，周边区域规划同步获批，承接棠溪村拆迁安置功能，打造“外联内畅”的道路交通体系，增加片区商业和教育生活配套资源，优化了片区生活环境和交通网络，有助提升区位价值，借助与铁路枢纽的衔接，未来将形成规模效应。

棠溪火车站改造在即 周边区域更新改造提升区位价值（附图）



三年投资超3000亿 广州大手笔打造国际航空枢纽

为推进广州国际航空枢纽和临空经济示范区建设，打造枢纽型网络城市，强化广州国家重要的中心城市功能，广州从2017年到2019年的三年行动计划新鲜出炉！据悉，从2017年至2019年，广州国际航空枢纽和临空经济示范区在基础设施、航空维修、航空物流等领域计划推动重点项目80个，项目总投资3145.15亿元。

包括基础设施方面将重点实施广州白云国际机场扩建工程、穗莞深城轨新白广段、广佛环线广州南站至白云机场段、白云国际机场第二高速公路等54个项目。产业项目方面重点实施广州临空经济示范区总部经济园、广州新科宇航飞机维修基地G3飞机维修库、中澳新自贸产业园等20个航空产业项目。

到2019年，白云国际机场旅客吞吐量达7200万人次，货邮吞吐量达230万吨，国际旅客比例和中转旅客比例分别达到24%和18%，广州国际航空枢纽综合交通体系基本形成，枢纽功能较为完善，临空高端产业加快发展，国际航空枢纽对广州乃至粤港澳大湾区产业升级的带动作用显著增强，广州临空经济示范区起步区内城市公共服务功能、生态环境和生活服务体系初步形成。

此外，新修订的《广州空港经济区管理试行办法》11月1日实施，广州空港经济区增加了多项空港经济区重点开发区域内开发建设所急需的权限，包括原属市政府负责的控制性详细规划审批权、土地使用权划拨审批权。

广州日报 2017-9-15

经纬点评：计划和措施的出炉，显示广州大手笔建设临空经济示范区，高水平打造国际航空枢纽的决心。建设国家航空经济示范区，与世界主要城市建立“12小时航空交通圈”，发展航空高端产业，带动经济腾飞，都为广州建设成为“一带一路”的战略枢纽、国家重要的中心城市和枢纽型网络城市奠定坚实基础。

广州北站将建容纳28万人新城 安置区建设工作推进中

近日举行的市规委会上，广州北站地区安置区组团控制性详细规划获得通过，为启动北站新城的建设，花都区近期重点推进安置区建设工作。

未来位于花都的广州北站周边将建成一个面积10平方公里、相当于琶洲岛大小的北站新城，通过轨道交通引领产业集聚，以城际、快速路、地下APM线多种方式连接白云机场，实现空铁联运。连接广州北站和白云机场的轨道交通分别有：广佛环线、穗莞深城际、广清城际，以及地铁9号线和白云机场至广州北站专用轻轨，远期还将引入多条高铁线，与白云国际机场共同打造大型空铁联运交通枢纽。

据悉，北站新城东起建设路、西至天马河、北起迎宾大道、南至沿江路。将采用TOD理念，形成圈层式布局，启动区以产业为主，安置区位于外围地区。北站新城总建筑面积1387.53万平方米，其中商业、商务建筑面积471.28万平方米，居住建筑面积887.93万平方米，居住人口28.41万人，毛容积率1.37。东西广场以交通、商务、商业用地为主，按“零换乘、一体化”设计，是北站新城的启动区。新增居住、安置用地位于新街河、天马河沿线，景观环境较优，便于配套大型的学校等公共设施。安置区外移也避免枢纽周边开发强度高，减少交通吸引、出行量。

广州日报 2017-9-12



图片来源：新快报

经纬点评：根据广东省的最新规划，广州北站要打造成为超大型的综合枢纽站，成为亚太地区大型综合交通枢纽之一，进一步强化广州北部地区空铁联运大型综合交通枢纽。安置区建设工作的推进，有助加快实施北站新城建设目标。北站新城、花都湖、花都CBD、临空经济示范区等的规划推进，均为花都的发展带来大机遇。

大沥广佛慧谷挂牌打造百亿产业项目

作为全球创客小镇的一个重点项目用地，盐步广佛新干线与联河路交汇地段9月11日挂牌出让，最终以38567万元的竞拍价花落中国宝力控股集团广东广佛慧谷产业园发展有限公司，正式挂牌“广佛慧谷”，将于3年内建成广佛慧谷企业总部基地并投入运行，建设总投资约35亿元。

广佛慧谷3年内预计形成200家企业总部的规模；6年内计划引入利税5000万元的小巨人企业30家，引入产值1亿元的小巨人企业50-80家，园区产业总投资约50亿元，致力于打造百亿产业项目。

宝力控股集团计划逐步建设全球装配式建筑集中采购平台、海外归国人员创业园基地、著名高校科技成果转化中心、国家级双创基地等平台。届时，广佛慧谷将打造成为集总部基地、金融平台、营销平台和科研平台四大特色平台于一体的加速器，成为宝力配套产业园优质企业的培育基地。

珠江时报 2017-9-12

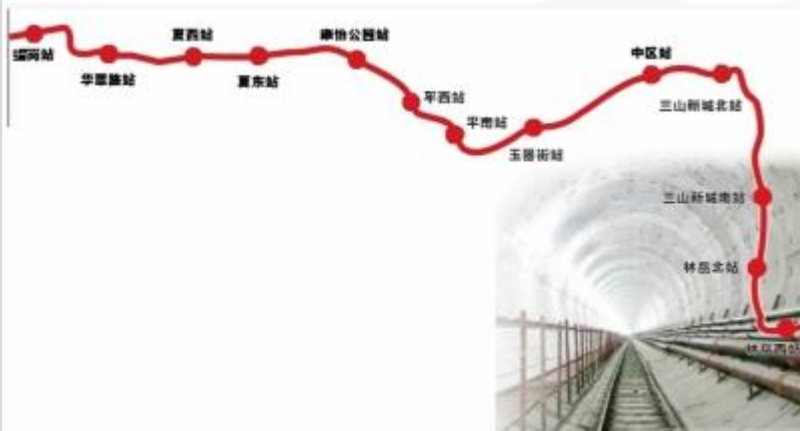
经纬点评：粤港澳大湾区建设机遇下，南海正打造全球创客新都市，大沥年初启动全球创客小镇建设。宝力广佛慧谷项目作为大沥镇产业战略重点项目，年初已经有消息透露。未来该项目将成为大沥产业升级和新兴城镇化改造的示范区，而大沥凭借推动多个创客小镇项目，城市的经济、产业、布局将有质的提升。

南海东西向的交通大动脉全线贯通

佛山市南海区新型公共交通系统试验段地下盾构隧道工程已全部完成。接下来将进入站台施工、车站内部装修、机电安装、铺轨等地下车站二次结构施工阶段。上述施工完成，该工程将接受试运行前的竣工验收。

南海新交通工程线路起于岗公园站，止于林岳西站，线路全长13.108公里，其中地下线3.681公里。项目建成后，市民可在岗公园站与广佛线换乘、在佛山一环站与广佛江珠城际换乘、在康怡公园站与佛山6号线换乘、在三山新城南站与佛山4号线换乘、在林岳西站与佛山2号线换乘，最终通过地铁与广州南站对接。

珠江时报 2017-9-13



经纬点评：佛山市南海新交通试验系统是佛山首条有轨电车线路，是横穿南海东西向的交通大动脉，串联多条轨道交通，是佛山轨道交通的补充和延伸，有助佛山公交系统线网进一步完善和优化，亦促进佛山各区域加快融入广佛同城。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

恒大再布局三水龙光首进高明 广佛本周挂牌十一宗地块

摘要：广州知识城商服地底价成交，全市再挂7宗地；三大房企分食佛山三地块，乐平系统出错地块重新挂牌。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：知识城巨无霸商服地底价成交 利好周边在售项目



<1> 黄埔知识城

地块编号：知识城ZSCN-D3-2
交易时间：2017-9-12（周二）
土地性质：商服用地
占地面积：19.71万m²（可用面积15.68万m²）
容积率：FAR≤3.3
建筑面积：51.73万m²
限高：—
起始价格：191039万元
起始楼面价：3693元/m²
成交价格：191039万元
折合楼面地价：3693元/m²
竞得人：广州知识城投资开发有限公司

□ 备注：

- ▲ 竞买申请人须为从事投资管理服务、市政设施管理和房地产开发经营的企业；
- ▲ 竞得人须在中新广州知识城办理工商注册登记，注册资本（实缴）不低于人民币20亿元，注册资本（实缴）须提供验资报告；
- ▲ 项目建成后，在中新广州知识城实际经营办公，经营期限须在30年以上，原则上在项目注册后的10年内不得提出减资、撤资；
- ▲ 项目建成后，租售对象主要为知识产权保护、交易、服务和研发设计、技术服务等综合性的总部企业，租售对象及价格须报广州开发区管委会批准。

佛山：历经近4小时 万科终夺下潭洲会展中心旁商服地



<1> 顺德北滘

地块编号：

TD2017 (SD) WG0028

交易时间：2017-9-18 (周一)

土地性质：商服用地

占地面积：9.47万㎡

容积率：FAR≤4.5

建筑面积：42.6万㎡

起始总价：57810万元

成交价格：135810万元

溢价率：135%

成交楼面价：3477元/㎡

竞得者：佛山市万科置业有限公司

备注：须建设一间五星级酒店和一间三星级及以上的商务酒店；须开发建筑面积不小于 6万㎡的地上商业物业，10年内允许转让的建筑面积不得超过其总建筑面积的 20%且允许转让的建筑面积须为街铺；须建设无偿移交给政府3.5万㎡ 建筑面积的公寓式酒店；本宗地内开发建设的全部公寓式酒店按要求销售给佛山市顺德区轨道交通投资有限公司。

佛山：恒大布局三水第六盘 逾2亿竞得南山地块



<2> 三水南山

地块编号：TD2017(SS)WG0026

交易时间：2017-9-13（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：4.54万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：11.35万m²

起始总价：13620万元

成交总价：20430万元

配建面积：3900m²

成交楼面价：1971元/m²（配建按3000元/m²建安）

竞得人：佛山市南海南力房地产开发有限公司（中国恒大）

备注：

▲竞得方须于地块内建设城乡社区配套公共服务用房，建筑面积原则上不低于住宅总建筑面积的1%，不小于600平且不大于2500平。此外，场地内靠西面南山大道一侧预留港湾式公交停靠站用地。

佛山：龙光首进高明 1.88亿斩获荷城2.3万㎡地



<3> 高明荷城

地块编号：TD2017(GM)WG0029

交易时间：2017-9-13（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：2.32万㎡

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：5.82万㎡

成交总价：18800万元（未达最高限价）

溢价率：89%

成交楼面价：3231元/㎡

竞得人：深圳市龙光房地产有限公司

备注：本项目建设须符合建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑控高≤60米，东侧自22米道路红线退让不少于4米，南侧退让河堤背水坡堤脚不少于20米。竞得人须配建一所9班幼儿园，用地面积不少于4500㎡，建筑面积2400-3000㎡。此外，还需按要求建设物业用房、社区服务用房、社区警务室、配电房等设施。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：琶洲西区北部挂商服地引入国际水上运输全球化企业



<1> 海珠琶洲

地块编号：海珠区琶洲西区AH040112

交易时间：2017-10-11（周三）

土地性质：商服用地

占地面积：5055m²

容积率：FAR ≤ 14.1

建筑面积：7.13万m²

起始总价：106914万元

起始楼面价：15000元/m²

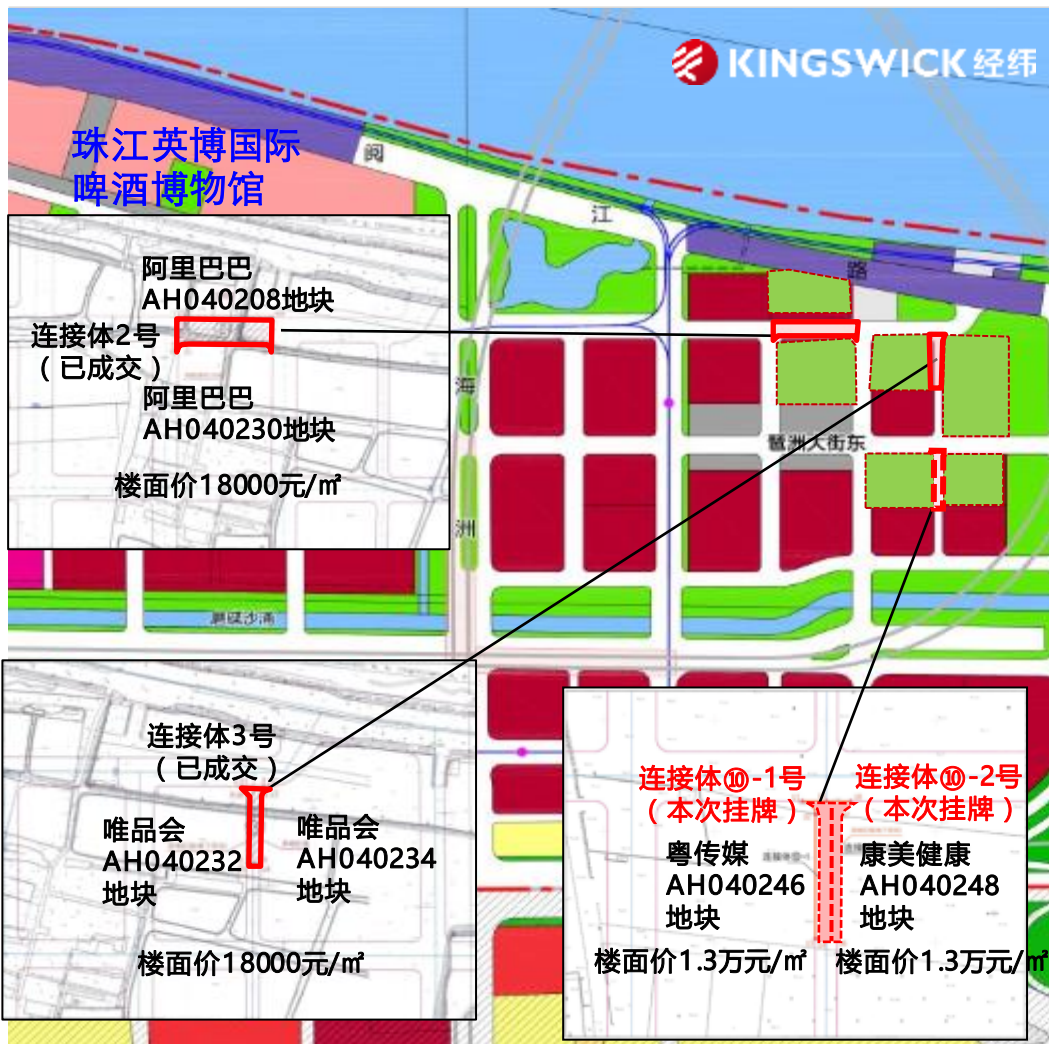
备注：

▲ 竞买人须为从事国内、国际水上运输业务的全球化企业，并具备国内水路运输经营许可证和国际船舶运输经营许可证；

▲ 联合竞买的，竞买人的控股集团均需为从事船舶运输业的企业；

▲ 竞得人须在广州注册成立，并办理工商注册及税务登记。土地项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积70%，自持物业必须整体确权，不得分割销售（含预售和现售）。

广州：琶洲西区再挂两宗道路连接体 进一步完善地下商圈



<2> 海珠琶洲

地块编号：海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体⑩-1号地块\海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体⑩-2号地块

易时间：2017-10-11（周三）

土地性质：两地块均为商服用地

占地面积：两地块均为318m²

建筑面积：1号地953m²；2号地1271m²

起始价格：1号地615万元\2号地820万元

起始楼面价：两地块均为6453元/m²

备注：

▲ 地下连接体方案须征求市政综合管廊和公共地块单建地下空间建设方意见，同时须满足管廊特殊节点的竖向要求；

▲ 地下连接体与相连地块地下空间可一体化统筹编制，地下连接体应单独计算建筑面积。

广州：明珠湾起步区引入有色金属上市公司需自持30%物业



<3> 南沙灵山岛尖

地块编号：2017NJY-8 南沙区横沥镇灵山岛尖C2-21-02

交易时间：2017-10-11（周三）

土地性质：商服用地

占地面积：1.49万 m^2

容积率：FAR \leq 4.0

建筑面积：5.98万 m^2

起始总价：38940万元

起始楼面价：6516元/ m^2

备注：

▲ 竞买申请人须在广州市南沙区注册成立独立法人公司，竞买申请人或其所属集团须是有色金属行业的上市公司；

▲ 竞买申请人或其所属集团控股子公司须在竞得土地后180天内注册或迁入2家或以上独立法人企业总部到广州南沙区，5年内引入不少于40家相关企业到广州南沙区；

▲ 竞得人需自持计算容积率总建筑面积30%以上的物业，自持部分物业自取得房地产权登记后持有年限不低于5年，期间不得销售和转让。

广州：禾丰村旧改地块再释放 实际起拍单价破1.2万元



<4> 黄埔长岭居

地块编号：黄埔区禾丰路以北、新丰路以西
YH-K2-4

交易时间：2017-10-11（周三）

土地性质：住宅

占地面积：16.96万m²（可用面积8.2万m²）

容积率：FAR≤2.8

建筑面积：14.02万m²（已扣除8.94万m²村集体物业面积）

起始总价：176748万元

起始楼面价：12604元/m²

备注：

- ▲ 竞得人注册地址须在广州开发区、黄埔区；
- ▲ 地块内配建的中小学用地建设完成后须无偿移交区教育部门；
- ▲ 地块内须配建89350平方米村集体物业，配建的村集体物业建设完成后须无偿移交给广州市黄埔区永和街禾丰社区经济联合社；
- ▲ 企业自持部分作为租赁住房，须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，持有年限与土地出让年限一致。

广州：定向开发区租赁宅地 自持年限与土地出让年限一致



<5> 黄埔科学城

地块编号：开泰大道以北、开达路以西
KXC-K1-9

交易时间：2017-10-11（周三）

土地性质：住宅

占地面积：7030m²

容积率：FAR ≤ 3.0

建筑面积：21090m²

□起始总价：15150万元

□起始楼面价：7183元/m²

备注：

▲ 竞得人注册地址须在广州开发区、黄埔区，竞买申请人注册地址不在广州开发区、黄埔区的，受让地块后须在广州开发区、黄埔区成立新公司开发建设该地块；

▲ 该地块用于建设工业企业员工租赁用房，租赁对象须经黄埔区人民政府审核同意；

▲ 项目建成后必须整体确权并自持，不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致。

广州：永宁街商住地再次挂牌 引进1总部及30家企业



<6> 增城永宁街

地块编号：增城区永宁街长岗村
83101229A17083

交易时间：2017-10-19 (周四)

土地性质：商住

占地面积：3.52万m²

容积率：FAR≤ 7.1

建筑面积：25万m²

起始总价：208500万元

起始楼面价：8340元/m²

备注：

▲ 竞买人需出具符合地块产业类型为总部经济的证明；

▲ 在2018年6月30日前，至少引进1家具备独立结算功能的内地投资公司华南区域总部；

▲ 投资总额不低于46亿元人民币；竣工验收后五年内，投资方需引进独立法人企业不少于30家，其中外资企业不少于5家；

▲ 项目建成后，竞得人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的50% (125000平方米)，其中持有年限与土地出让年限一致的物业不小于计算容积率总建筑面积的30% (75000平方米)；另不大于计算容积率总建筑面积的20% (50000平方米)的自持物业可在取得不动产权证满10年后销售给符合增城区产业发展方向的对象。

佛山：顺德新城连出两块商服地均定向发展新能源汽车产业



<1> 顺德大良

- ❑ 地块编号：
TD2017 (SD) WG0038
TD2017 (SD) WG0039
- ❑ 交易时间：2017-10-16 (周一)
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：
38地块：6.26万㎡；39地块：5.55万㎡
- ❑ 容积率：
38地块：A区≤4.5，B区≤5.5
39地块：A区、B区≤3
- ❑ 建筑面积：
38地块：24.23万㎡；
39地块：14.95万㎡
- ❑ 起始总价：
38地块：38434万元；39地块：25595万元
- ❑ 起始楼面价：
38地块：1586元/㎡，39地块：1712元/㎡
- ❑ 备注：两地块均定向发展新能源汽车产业，分别须引进不少于16家新能源汽车产业、至少1家动力锂离子电池企业销量前三强企业子公司、1个院士工作站和1个世界500强企业科技交流中心，且有一定的税额限制。

佛山：乐平中心地块系统出错后再次挂牌一个月后竞拍



<2> 三水乐平

- ❑ 地块编号：
TD2017 (SS) WG0049
- ❑ 交易时间：2017-10-19 (周四)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：6.58万m²
- ❑ 容积率：1.0≤FAR≤2.7
- ❑ 建筑面积：17.77万m²
- ❑ 起始总价：57300万元
- ❑ 起始楼面价：3224元/m²
- ❑ 最高限价：85800万元 (楼面价：
4827元/m²)
- 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300m²。

佛山：杨和中心挂牌年度第二宗商住地 设最高限价



<3> 高明杨和

地块编号：TD2017(SS)WG0033

交易时间：2017-10-13（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：4.33万㎡

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：12.99万㎡

起始总价：24712万元

起始楼面价：1902元/㎡

最高限价：81938万元（楼面价：6307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200㎡。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



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	2017/10/11	海珠	海珠区琶洲西区AH040112地块	商服	0.51	≤14.1	7.13	10.69	15000
	2017/10/11	海珠	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体⑩-1号地块	商服	0.031	--	0.095	0.062	6453
	2017/10/11	海珠	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体⑩-2号地块	商服	0.031	--	0.13	0.082	6453
	2017/10/11	南沙	2017NJY-8 南沙区横沥镇灵山岛尖C2-21-02地块	商服	1.49	≤4.0	5.98	3.89	6516
	2017/10/11	黄埔	黄埔区禾丰路以北、新丰路以西YH-K2-4	住宅	16.96	≤2.8	14.02	17.67	12604
	2017/10/11	黄埔	开泰大道以北、开达路以西KXC-K1-9	住宅	0.70	≤3.0	2.11	1.515	7183
	2017/10/19	增城	增城区永宁街长岗村83101229A17083	商住	3.52	≤7.10	25	20.85	8340

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

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	2017/9/25	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
	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

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

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	2017/10/11	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
	2017/10/13	高明	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	4.34	1.0-3.0	13.01	2.47	1900
	2017/10/16	顺德	佛山市顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块	商服	6.26	≤4.5	24.23	3.84	1586
	2017/10/16	顺德	佛山市顺德区顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地块	商服	5.55	≤3.0	14.95	2.56	1712
	2017/10/19	三水	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住	6.58	1.0-2.7	17.77	5.73	3224

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



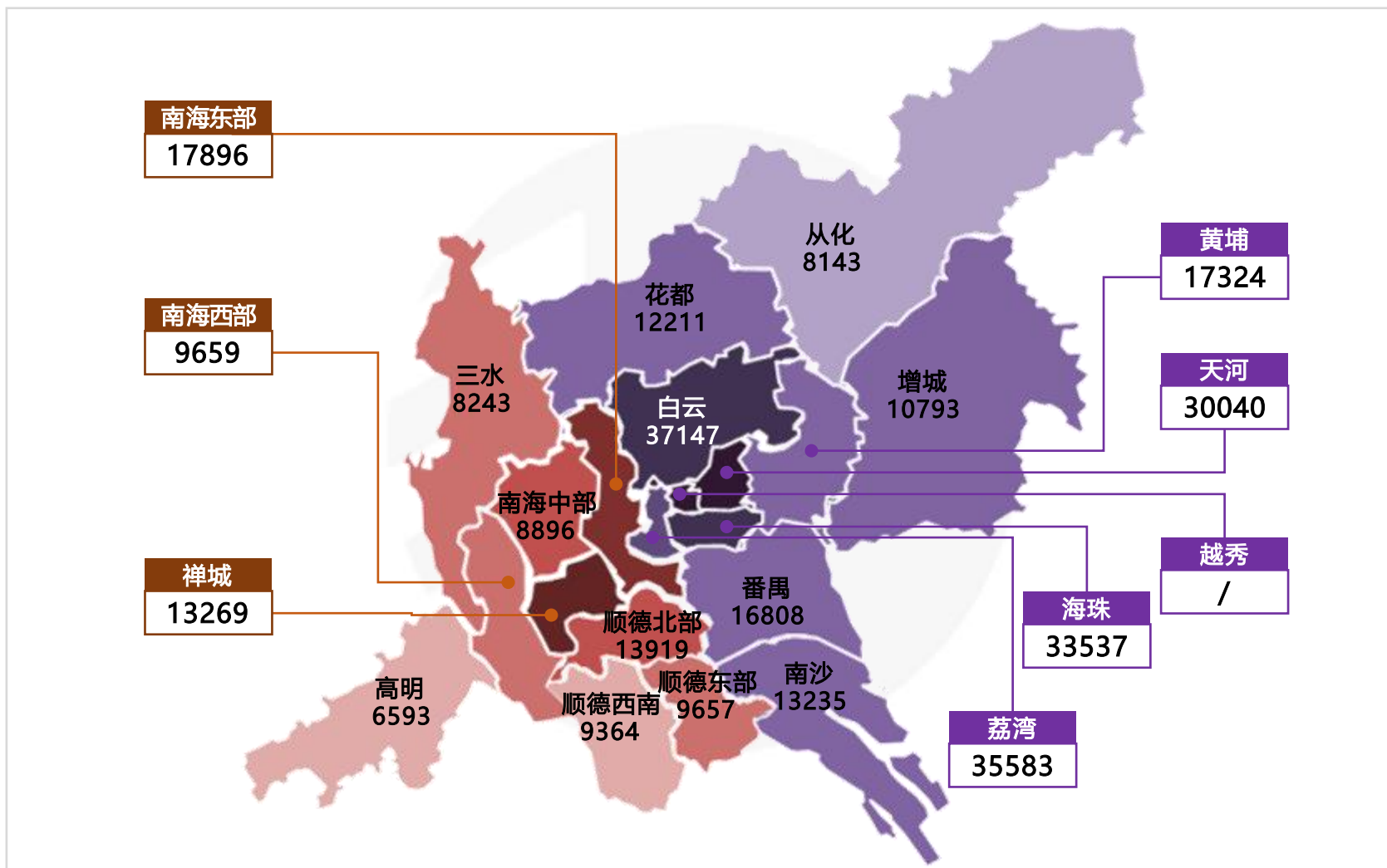
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛九月首迎推货高峰 多盘营销积极抢市场

摘要：广佛两地13盘推新，多盘有营销新动作；广州供应环增网签量升价跌；佛山一二手住宅成交量均环降。

本周广佛两地各区网签均价对比





3.1 | 广州住宅市场 |
GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET



住宅新批预售：供应量环增约2.8倍 中心外围俱增

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)
天河	天河金茂广场	自编7号楼	1	50	6195
	广电兰亭盛荟	自编7、9、10号楼	3	100	8797
	远洋天骄	自编A-1、A-6栋	2	86	6709
	华润天合	自编1-4# G2-G3栋	6	150	17061
	天河星作	自编5-8栋	4	50	4394
	金地天河公馆	自编3-5号楼	3	100	11940
荔湾	珠江金茂府	自编4栋	1	45	5729
黄埔	万科尚城	自编A6栋	1	12	899
南沙	南沙滨海花园	3#、4#住宅	2	398	34668

住宅新批预售：供应量环增约2.8倍 中心外围俱增

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)
增城	保利立方	自编4栋	1	185	15893
	绿湖国际城	罄湖五街2号	1	180	16710
	实地蔷薇国际	G20栋	1	119	15903
	绿地珑玥府	住宅自编号11#	1	50	6241
	广州中航城	17#、22#	2	208	21940
	金地香山湖	香景二街9、10号(9#A、9#B)	2	260	25238
总计			31	1993	198318

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：供应量环减约57% 外围为主力

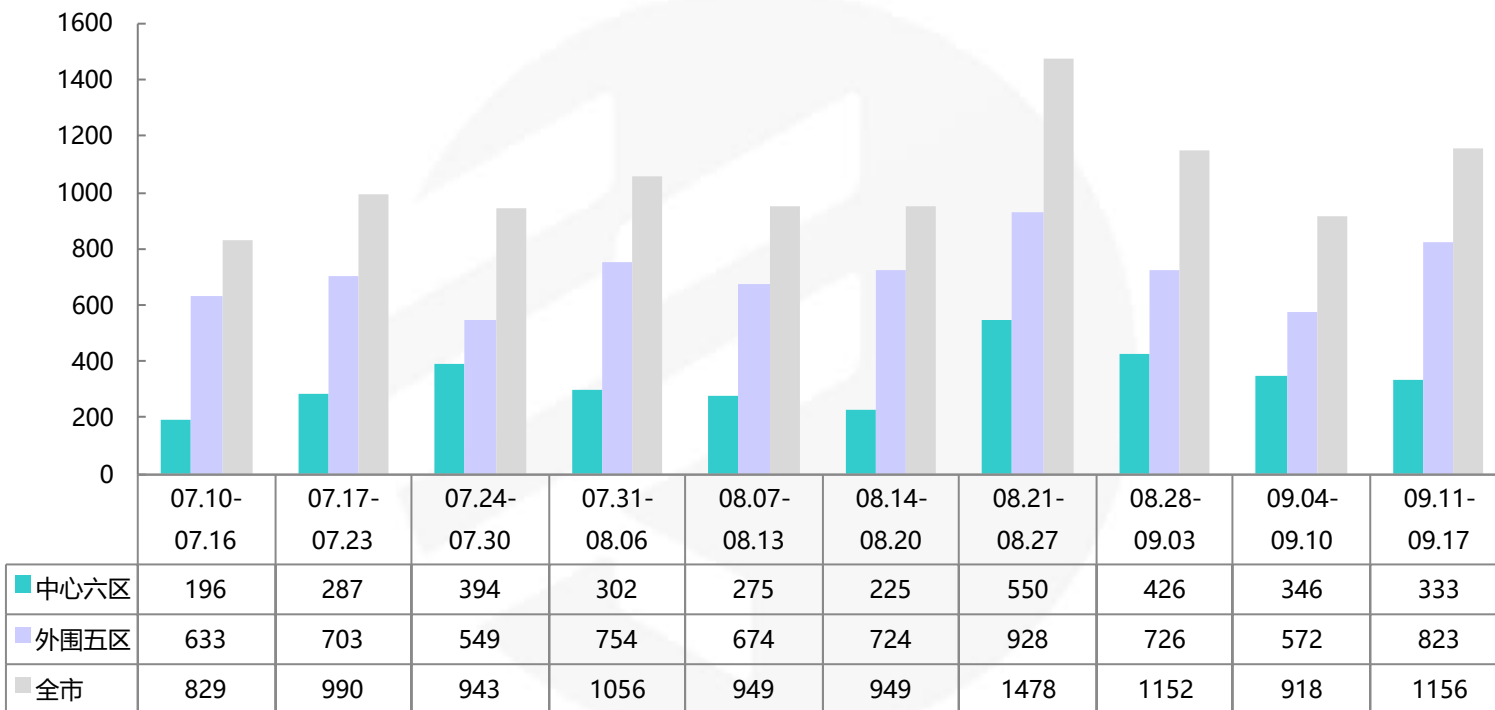
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
增城	绿湖国际城	御湖路：60-82 (双数)、罄湖四街：1-47 (单数)	37	70	5234
南沙	南沙滨海花园	商业：1-2栋	1	12	5783
		办公：1-2栋	1	52	31627
天河	金地天河公馆	自编3、4、5号楼	3	16	675
合计			42	150	43319

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：中心跌外围升 全市网签量回升

近十周广州市商品住宅成交套数情况

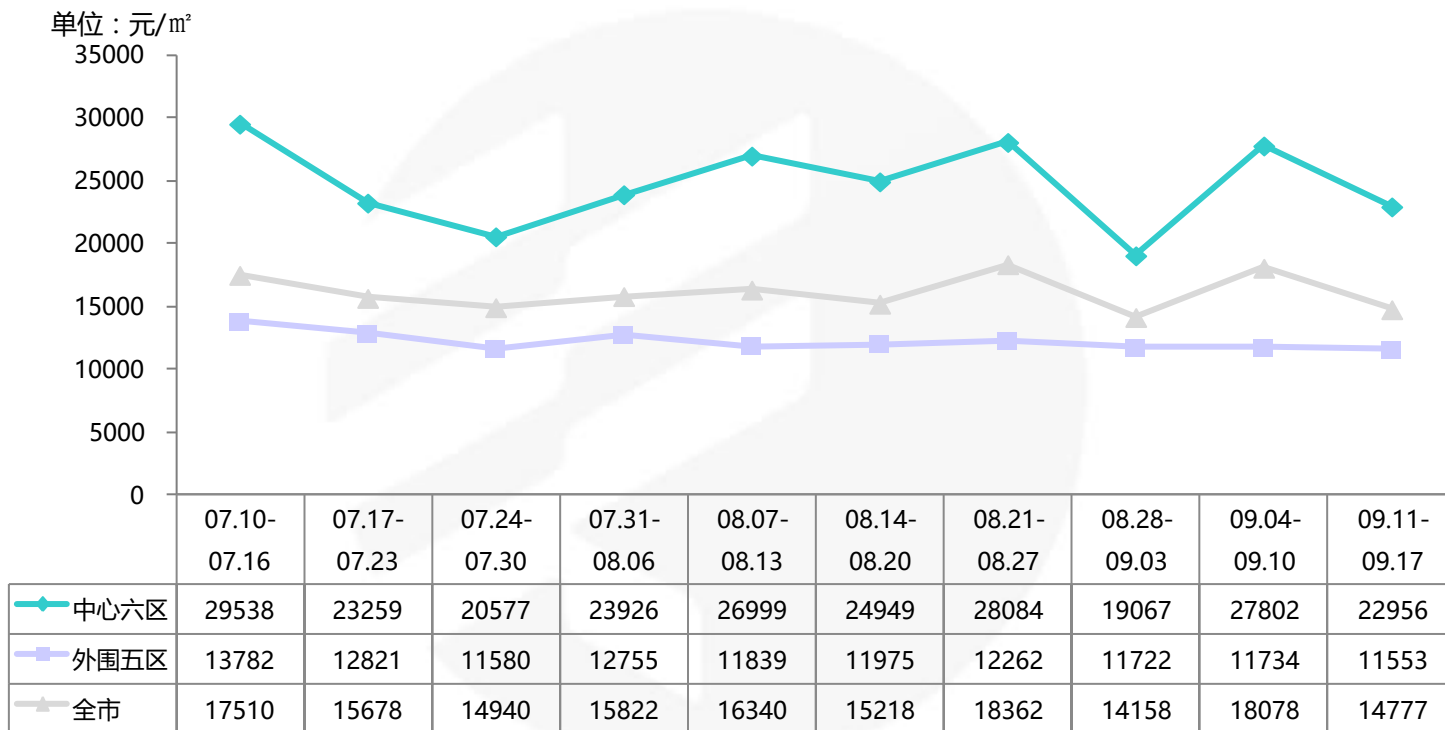
单位：套



▲ 全市成交量回升，共网签1156套，环升25.93%。中心六区网签333套，环降3.76%，除黄埔外其余五区均环降。外围五区网签823套，环升43.88%。本周外围网签量环涨是拉升全市网签量的主因。

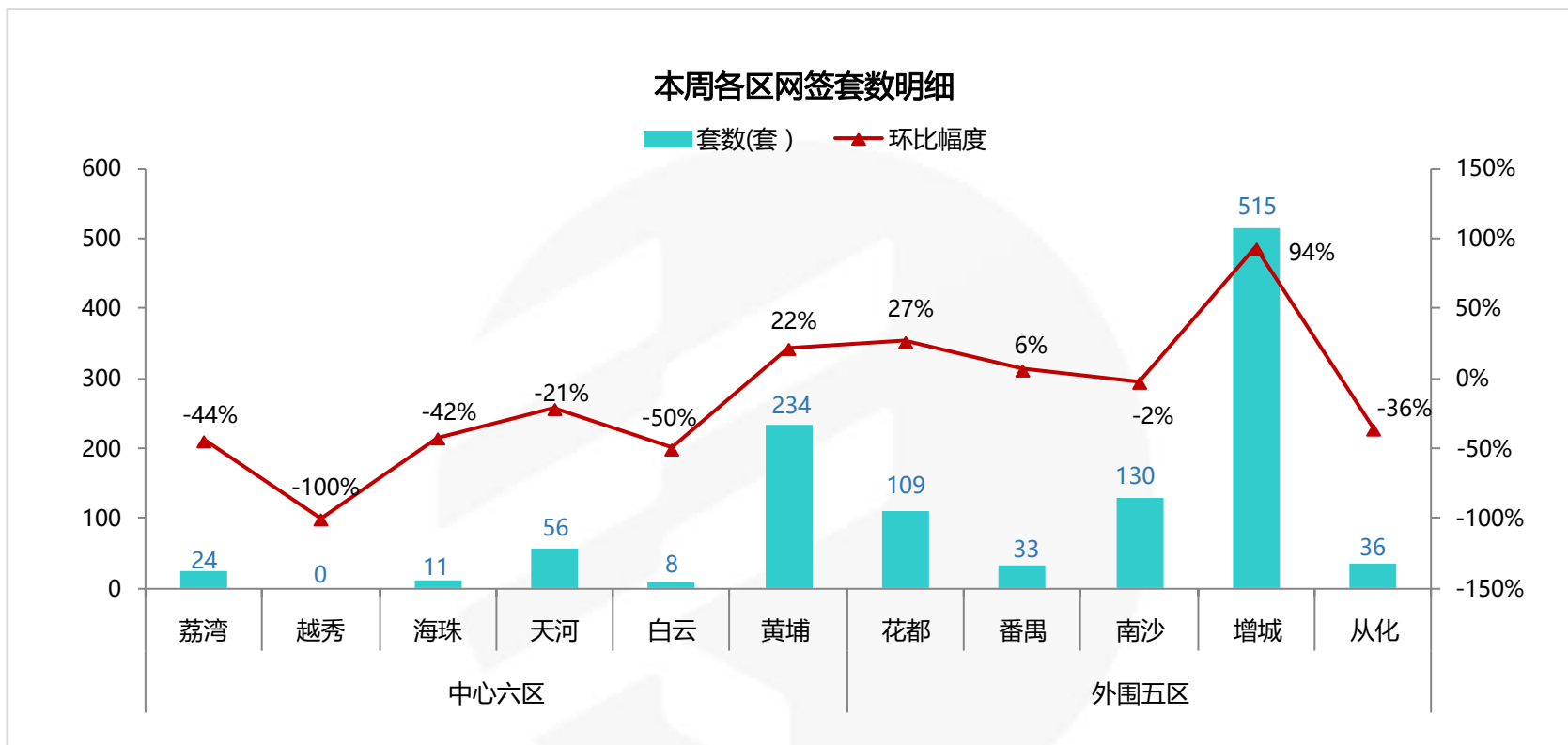
全市网签价走势：外围环升中心降至2万/m² 致全市均价走低

近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价14777元/m²，环降18.26%。中心六区均价22956元/m²，环降17.43%，天河大幅环降是主因。外围五区网签均价11553元/m²，环降1.54%。从全市来看，中心外围双双环降，拉低全市均价。

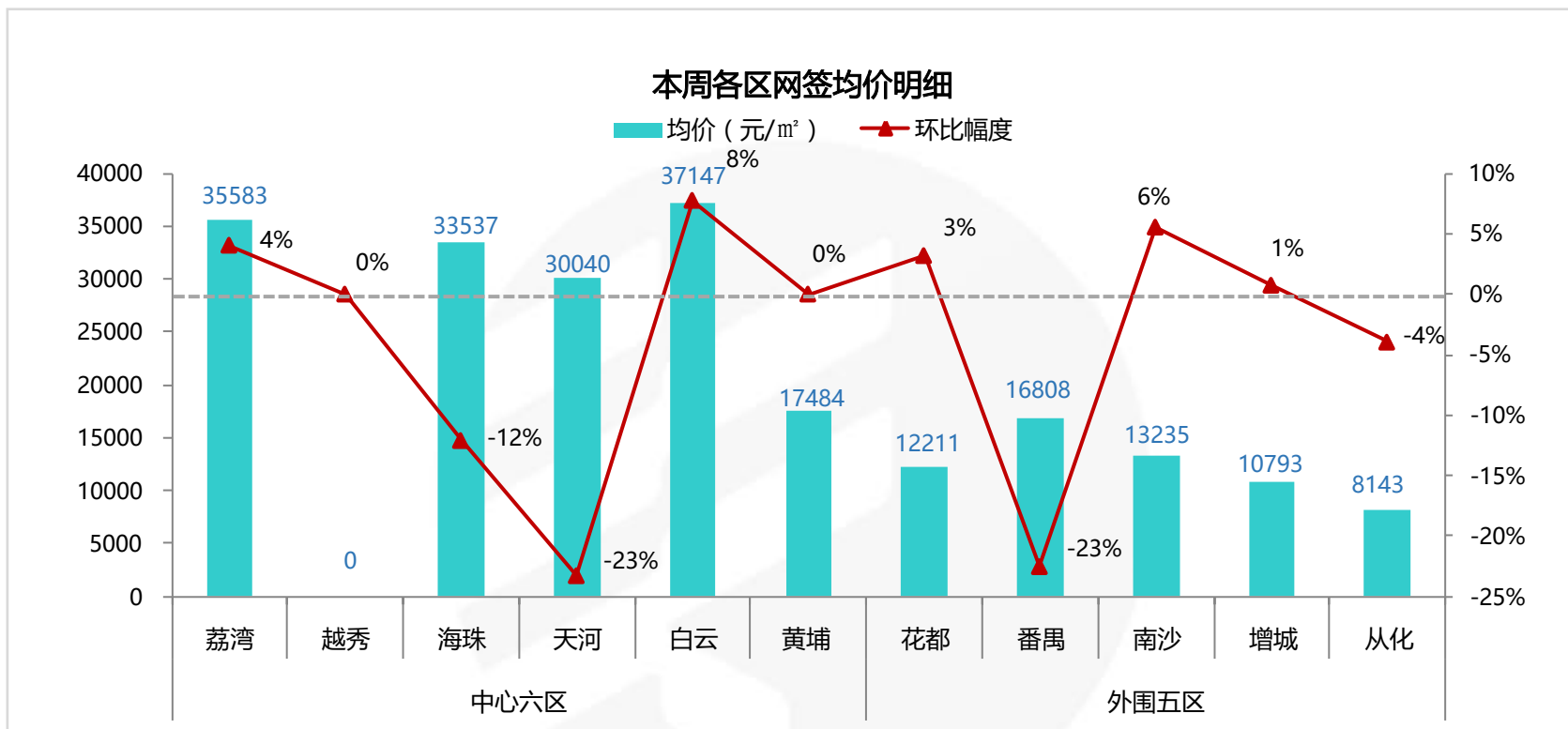
本周各区网签量对比



▲ 本周全市网签七跌五涨，越秀继9月首周无网签后再次出现一周无网签局面。中心六区中荔湾、天河、白云均受网签个盘减少的影响，网签量环降，其中，天河网签个盘更是减少约三成；海珠网签主力保利天悦、越秀星汇海珠湾本周仅两套网签导致区域环降；黄埔在万科幸福誉网签量上涨的带动下环升。

外围五区中花都在万达文化旅游城网签量上涨的情况下拉升区域均价；番禺在网签个盘增加的带动下环升；南沙受保利星海小镇网签放缓的影响环降；增城在金地香山湖8月末加推，本周继续集中网签的拉升区域成交量；从化虽然网签个盘增加，但仍受主力盘珠光御景山水城网签量下降的影响，拉低区域网签量。

本周各区网签价对比



▲ 本周区域均价五涨四跌，黄埔基本持平，越秀无网签未能反映均价。中心六区中荔湾受珠江金茂府、海德公馆等高价盘网签占比加大而环升；海珠受均价超4万/m²的个盘网签面积占比减少的影响环降；天河本周无别墅网签，故均价回落；白云在超4万/m²的个盘网签面积占比加大的带动下环升；黄埔在万科幸福誉网签量持续领跑的影响下，区域均价与上周持平。

外围五区中花都在均价超1.5万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；番禺受均价3.5万左右/m²的珑·翠网签面积占比减少的影响环降；南沙在均价不足1万/m²的保利星海小镇网签放缓的情况下，区域均价回升；增城在均价1.2万左右/m²的绿湖国际城面积占比加大的带动下环升；从化在均价不足1万/m²的碧桂园御湖城网签占主导的情况下环降。

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(㎡)	签约金额(万元)	签约均价(元/㎡)	上周签约套数	上周成交均价(元/㎡)
1	金地香山湖	增城	151	16745	16375	9779	68	9749
2	誉山国际	增城	124	10982	13418	12218	80	12240
3	绿湖国际城	增城	59	5773	5816	10074	18	10015
4	实地蔷薇国际	增城	56	5765	6946	12048	7	12147
5	万科幸福誉	黄埔	50	4423	5410	12231	47	12232
6	广州万达文化旅游城	花都	32	2054	2330	11343	19	12327
7	保利罗兰国际	黄埔	31	3048	5574	18288	20	19602
8	叠翠峰	南沙	31	2789	3873	13888	19	13861
9	万科山景城	黄埔	27	2385	3850	16141	19	17796
10	万科尚城	黄埔	24	1897	3744	19736	31	20486

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 (㎡)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/㎡)	上周签约套数	上周成交均价 (元/㎡)
11	碧桂园豪进左岸	增城	22	2524	2525	10003	2	10010
12	珠江嘉园	黄埔	21	1907	3362	17629	18	17797
13	佳兆业城市广场	黄埔	21	1856	4302	23177	3	20199
14	阳华国花苑	天河	18	1656	1328	8017	21	8090
15	越秀保利爱特城	黄埔	17	1677	2973	17730	11	17630
16	雅居乐万科热橙	花都	17	1521	1509	9924	5	9779
17	保利立方	增城	17	1479	1446	9778	34	9690
18	广州时代天启	增城	16	1647	1957	11879	9	11866
19	时代长岛	南沙	15	1305	1796	13766	9	13088
20	南沙富力唐宁	南沙	14	1572	1920	12217	13	12484

新推动态：金九开始发力 周末七盘推新 多盘去化理想

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
远洋天骄	天河区元岗路68号	占地：9.4万㎡ 建面：22.3万㎡	9月15日 (加推)	48㎡单间、71-75㎡二房	A6栋3-5层，50套	\	带装修 42000-50000	80%
兰亭盛荟	天河区东圃黄埔大道桃园西路明镜路1号	占地：9.13万㎡ 建面：53.2万㎡	9月16日 (加推)	70-125㎡二至四房	7、9、10栋部分楼层，100套	20万验资减3万	带装修均价48000	\
珠江嘉园	黄埔永和大道和永顺大道交汇处	占地：9.88万㎡ 建面：32.5万㎡	9月15日 (加推)	78-100㎡二至三房	二栋二梯，50套	\	带装修均价19000	大于30%
万科里享家	黄埔长岭居新业路与布岭路交汇处	占地：10.3万㎡ 建面：41.8万㎡	9月16日 (加推)	85㎡小三房、95㎡大三房、115㎡四房	T12栋	2万抵98折	带装修 21000-22000	\
广州中航城	增城区广汕公路燕岗桥东	占地：18万㎡ 总建：40.4万㎡	9月15日 (加推)	94㎡三房、108/110/126㎡四房	西区17、22栋，约156套	总价减10万*按揭97折*贴息97折*特惠97折*开盘99折	带装修 19000-23000	成交约93%
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㎡	9月15日 (加推)	69/72㎡二房、85-120㎡三房	四期14栋，约180套	98*98折	带装修均价14500	成交约68%
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㎡	9月16日 (加推)	86-108㎡二至三房	C9、C10栋，约262套	\	带装修 15000	成交约79%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



天河：重点个盘开卖

【远洋天骄2017-9-15开盘情况】



推售货量：A6座，3-5层，共50套

户型配比：

户型	单间	二房	合计
面积 (m ²)	48	71-74	3050
套数 (套)	24	26	50

推售价格：42000-50000元/m²（带装修）

开卖情况：据销售称约8成（约40套）

客户构成：天河北年青白领（自住）、周边区域投资客

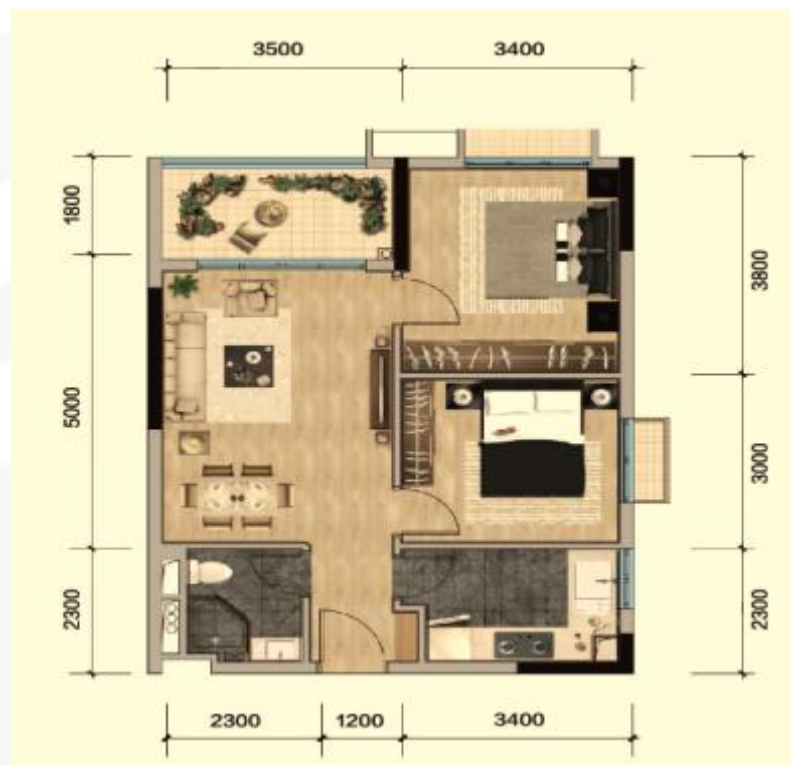
备注：

- ▲ 本次推售的A6座为住宅性质小面积洋房；
- ▲ A6座共443套，本次首推当中50套，其中面积最小的35m²单间暂未推出；
- ▲ 区域内鲜有小面积洋房供应，故项目惜售。

天河：远洋天骄户型图



48m²单间



75m²二房

增城：广州中航城户型图



增城：重点个盘开卖

【绿湖国际城2017-9-15加推情况】



推售货量：四期14栋，2梯6户，共180套

户型配比：

户型	两房	四房	合计
面积 (m ²)	69/72	85-120	/
套数 (套)	64	116	180

推售价格：带装修均价14500元/m²

开卖情况：首推约成交123套（68%）

折扣优惠：98*98折

备注：

- ▲项目体量大，加推速度快，7月20日首推四期2、3栋，9月1日加推1栋，15日再加推14栋。
- ▲由于项目价低，近挂绿湖规划利好，以及增城东部火车站规划利好，销情较理想，网签量亦处于区域高位，6-8月均为区域销量冠军。

增城：绿湖国际城四期14栋户型图



绿湖国际城 公园阳光



四期14座

洋房户型鉴赏

- ▣ 户型方正实用性强，满足不同生活
- ▣ 南向阳光充沛，视野好心情
- ▣ 精工建造，智行，品质看得见

单位	户型类别	建筑面积
01	2房2厅1卫2厨	约69㎡
02	2房2厅1卫2厨	约72㎡
03	3房2厅2卫3厨1书房	约120㎡
04	3房2厅2卫2厨	约104㎡
05	3房2厅2卫2厨	约113㎡
06	3房2厅1卫2厨	约85㎡





(户型图片来源：绿湖国际城微信公众号)

本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
天河	珠江东境	开放样板房	9.16开放叠墅产品样板房，面积为209-235㎡叠墅
黄埔	实地常春藤	开放样板房	9.16开放四期【塞纳】组团D3栋样板房，产品为86㎡小三房、97㎡大三房、123㎡四房，现3万享95折。预计9月底开盘，预计带装修约20000-22000元/㎡
	广州绿地城	诚意登记	9.16开放全新二期住宅“臻玥”样板房，产品包括85-140㎡三至四房，预计10月入市，具体价格、推售楼栋、加推时间待定
花都	金融街花溪小镇	开放销售中心	9.16首次开放售楼部了，将推89-130㎡三至五房。现正进行免费诚意登记，登记后可享受总价减一万元的优惠。预9月底开盘
增城	绿地珑玥府	开放销售中心	9月15日正式对外开放销售中心，预计9月23日开放样板房。
	融创御园	开放销售中心及样板房	9月16日开放销售中心和样板房，预计9月底开盘,带装修发售。
南沙	碧桂园云麓半山	诚意登记	9月16日对vip客户开放参观示范区，主推140-200㎡四至六房
	阳光城丽景湾	开放样板房	9月16日领悦组团示范区升级开放，83-135㎡平墅
	越秀滨海新城	启动收筹	9月16日收筹，2万抵97折，即将加推3、4、5、6栋，共800套，主推63-105㎡二至四房预计带装修均价15000-18000元/㎡

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



天河：珠江东境9.16开放叠墅样板房



项目位置：天河区科韵路渔民新村旁（汇景新城东侧）

占地面积：7.36万 m^2

建筑面积：6.91万 m^2

项目基础信息：7栋7层洋房共88套；28套四联排别墅，绿化率达40%。

项目动态：▲ 9月16日开放全新叠墅样板房，计划9月底加推B11、B12栋，涵盖建209-235 m^2 ，具体售价待定。

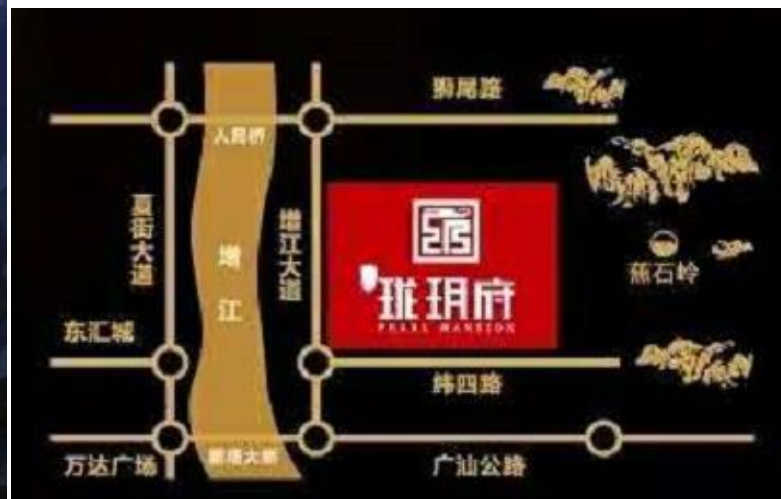
现场活动：9月16日，半山叠院样板房唯美绽放·乐嘉本色。

天河：珠江东境现场图



图片来源：珠江东境微信公众号

增城：9.15晚绿地珑玥府正式对外开放营销中心



项目位置：广州市增城区增江大道南（纬四路口）

占地面积：5.6万㎡

建筑面积：21.1万㎡

项目基础信息：11栋30-32层住宅1039户住宅，2层地下车库。

项目动态：

▲ 9月15日晚正式对外开放营销中心，预计下周末（9.23）开放样板房，项目首批产品将推98-165平方米四至五房单位，带装修，售价待定。

增城：绿地珑玥府现场图

(图片来源：绿地珑玥府微信公众号)



增城：9.16融创御园开放销售中心及样板房



项目位置：增城区朱村镇朱村大道中57号

占地面积：2.7万 m^2

建筑面积：7.4万 m^2

项目基础信息：由4栋29层高的地铁上盖洋房组成，产品涵盖建筑面积约89~121 m^2 三、四房，均为2梯4户设计。

项目动态：

▲项目位于朱村板块，9.16首开售楼部和样板房，首期将推89/98/121 m^2 三四房，两梯四户，暂未取得预售证，吹风价对标周边楼盘，预估带装修2.1-2.4万/ m^2 。其为融创进入广州首个项目，位于21号线地铁朱村站附近。

增城：融创御园现场图

(图片来源：微信直播群)



南沙：9.16越秀滨海新城收取诚意金



项目位置：南沙区环市大道北

占地面积：33.0万 m^2

建筑面积：62.3万 m^2

项目基础信息：项目共11栋高住宅。

项目动态：

▲ 9月16日收取两万诚意金，计划9月底推售3~6栋，89-130 m^2 二至四房，共800套，带装修15000-18000万/ m^2

南海：越秀滨海新城现场



(图片来源：微信直播群)



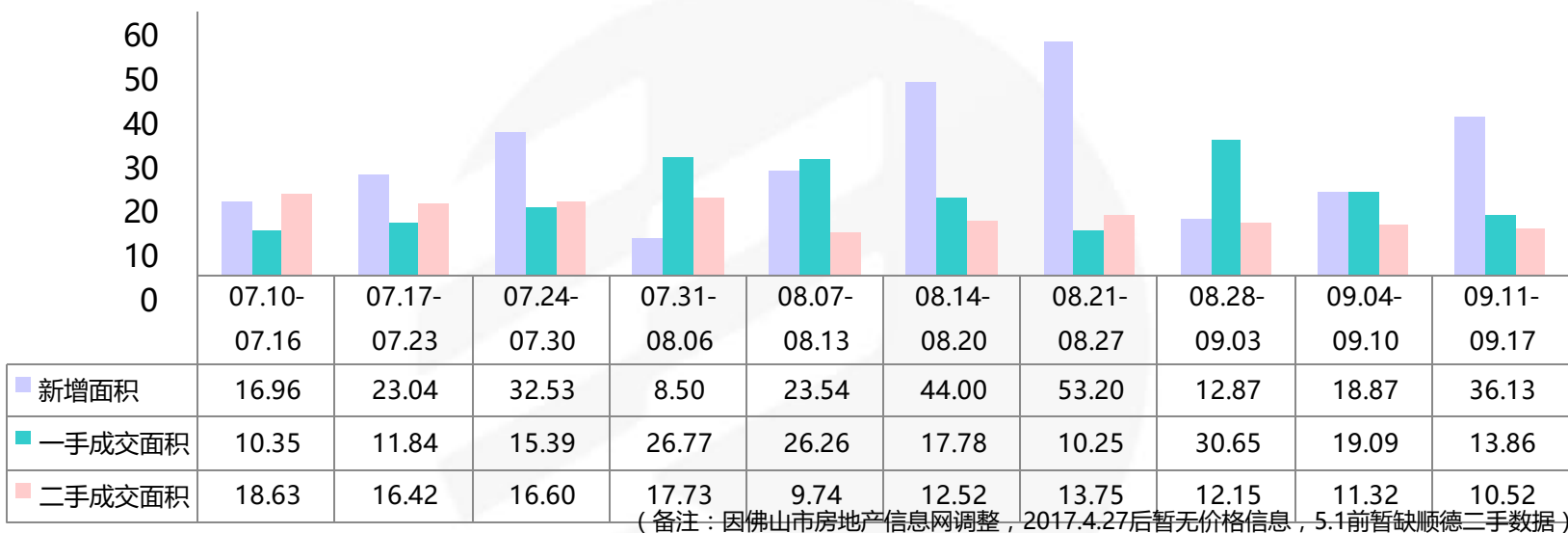
3.2 | 佛山房地产市场 |
FOSHAN REAL ESTATE MARKET



住宅：六盘开卖迎九月首个推货高峰

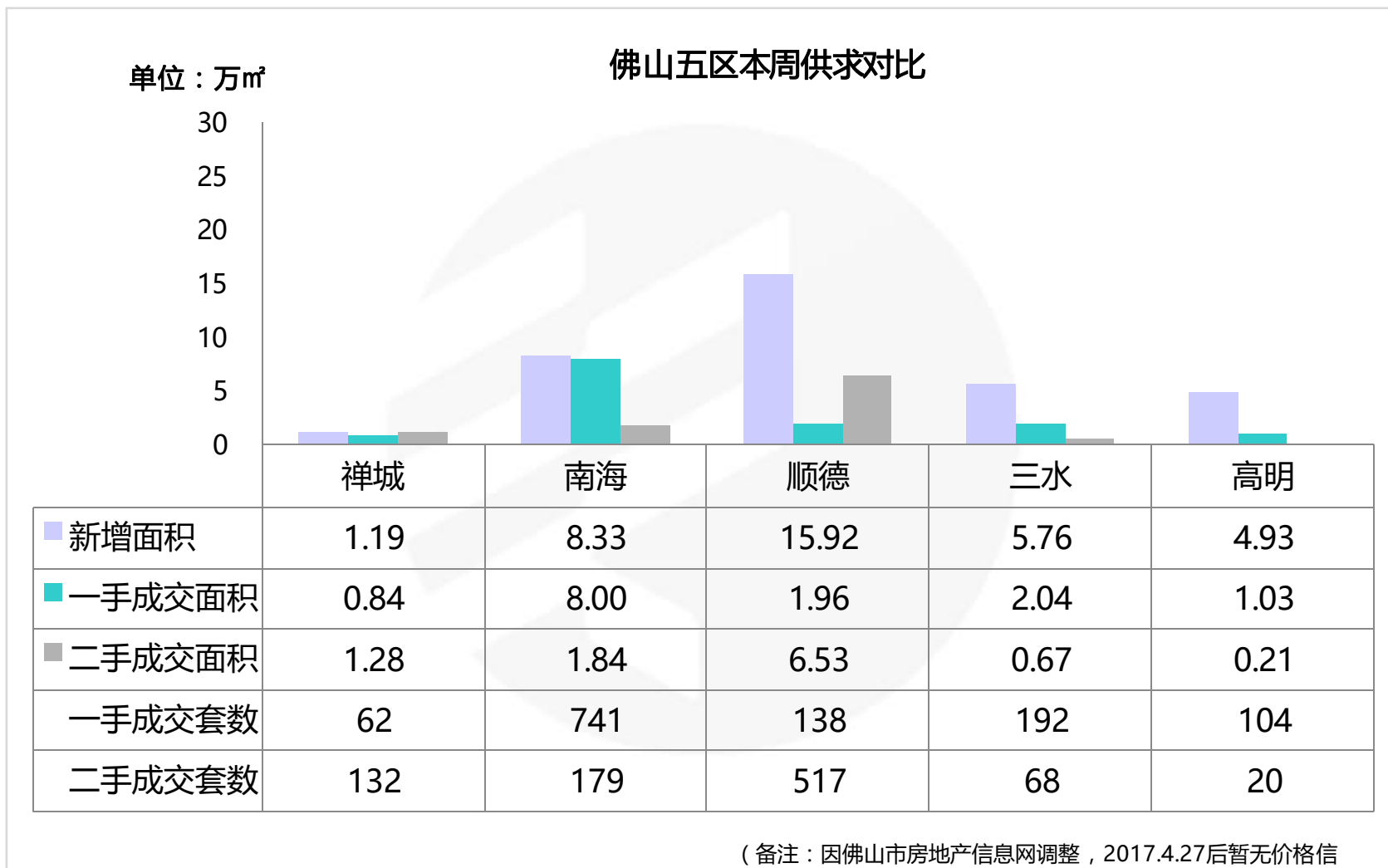
单位：万㎡

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**减少27%**，二手成交面积环比**减少7%**。
- ▲ 本周迎本年“金九”季节首个推货高峰，禅城、南海共6盘开卖，合计推出863套新货，其中包括南海的纯新盘连城湾。
- ▲ 除了推货量迎月度首波高潮外，项目营销节点纷纷启动，本周多达8盘开放样板房或举行产品发布会，三水旭辉城则首次开放营销中心。

住宅：顺德7盘取新预售证 禅城一手网签回落至100套以下



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 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
禅城	龙光玖龙湾	2017/9/15	2座, 31层/2梯4户	三房/99-101	119	1.19
南海	融创御府	2017/9/12	6座, 33层/2梯4户	三房/89 四房/113	124	1.26
南海	悦珑湖	2017/9/15	17座, 32层/2梯4户	三房/108 四房/124-131 五房/240	123	1.53
南海	悦珑湖	2017/9/15	25座, 17层/2梯4户	三房/87-96 四房/139 五房/250	63	0.74
南海	悦珑湖	2017/9/15	24座, 17层/2梯4户	三房/96-113 四房/139 五房/249	63	0.78
顺德	泰禾佛山院子	2017/9/12	7-10座联排别墅	别墅/634-726	35	2.28
顺德	佛奥凯茵苑	2017/9/12	1号楼, 25层/2梯4户	三房 /107 四房 /127	97	1.14
顺德	康格斯花园	2017/9/14	三期13座, 18层/2梯6户	三房/101-113	107	1.13
顺德	佳兆业金域天下	2017/9/14	28、29座, 25层2梯4户	三房/91-108	186	1.90
顺德	伦敦碧桂园御府	2017/9/15	1、2座, 32层/2梯5户; 6、7、10、11座, 18层/2梯两户	三房 /89-103 四房 /120-143	447	5.12
顺德	顺德华侨城	2017/9/15	J119-J130、J319-J330、J131-J134、J331-J334、21座	别墅/186-286	40	0.92
顺德	碧桂园凤凰湾	2017/9/15	右里苑14、15座, 30层/2梯6户	三房 /91-99 四房 /107	346	3.43

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)
三水	时代南湾	2017/9/12	13座, 15座, 32层/2梯4户	三房/112 四房/138	248	3.10
三水	恒大山水龙盘	2017/9/11	20座, 21座, 32层/2梯8户	三房/95-113 四房/124	248	2.65
高明	欧浦花城	2017/9/12	9座, 18层/2梯4户	两房/82 三房/111 四房/135	72	0.80
高明	欧浦花城	2017/9/12	10座, 18层/2梯4户	两房/82 三房/111 四房/135	72	0.76
高明	雅居蓝湾	2017/9/12	13.15座/2梯4户	三房/90 四房/140	122	1.27
高明	美的鹭湖森林度假区	2017/9/15	二街五街八街	别墅/185	72	1.23
高明	美的鹭湖森林度假区	2017/9/15	十街十一街十二街	别墅/185	50	0.92
合计					2634	32.16

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	融创望江府	2017/9/15	5、7座	256	三房/107 四房/127-160	12500-13500/毛坯	无	92%
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/9/15	2座	119	三房/99-101	14500-15500/带装修	99*99*97折	69%
南海	松岗	海逸桃花源记	2017/9/15	26栋	124	三房/88-110 四房/119	12000-13000/带装修	准签98折	26%
南海	盐步	连城湾	2017/9/16	1座	160	三房/89-91 四房/129	16000-18500/带装修	——	88%
南海	大沥	融创御府	2017/9/16	6座	124	三房/89 四房/113	17000-19000/带装修	——	88%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/9/17	3号楼单数层	80	三房/88 四房/120-125	11000-12000/带装修	——	56%
合计					863	——	——	——	75%



佛山住宅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/㎡)
1	南海	依云华府	12925	120	13494	9578
2	三水	时代南湾	9371	114	11847	7910
3	顺德	碧桂园华府	7730	50	8084	9561
4	顺德	佳兆业金城天下	6997	60	7269	9624
5	南海	中海山语湖	6747	10	4177	16154
6	南海	广佛新世界	6140	18	3539	17349
7	南海	禾粤尚德居	5852	210	13110	4463
8	南海	珠水豪庭	5810	28	2490	23334
9	禅城	绿岛湖壹号	4365	21	3187	13696
10	南海	香格里拉花园	3262	2	3434	9500

(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)

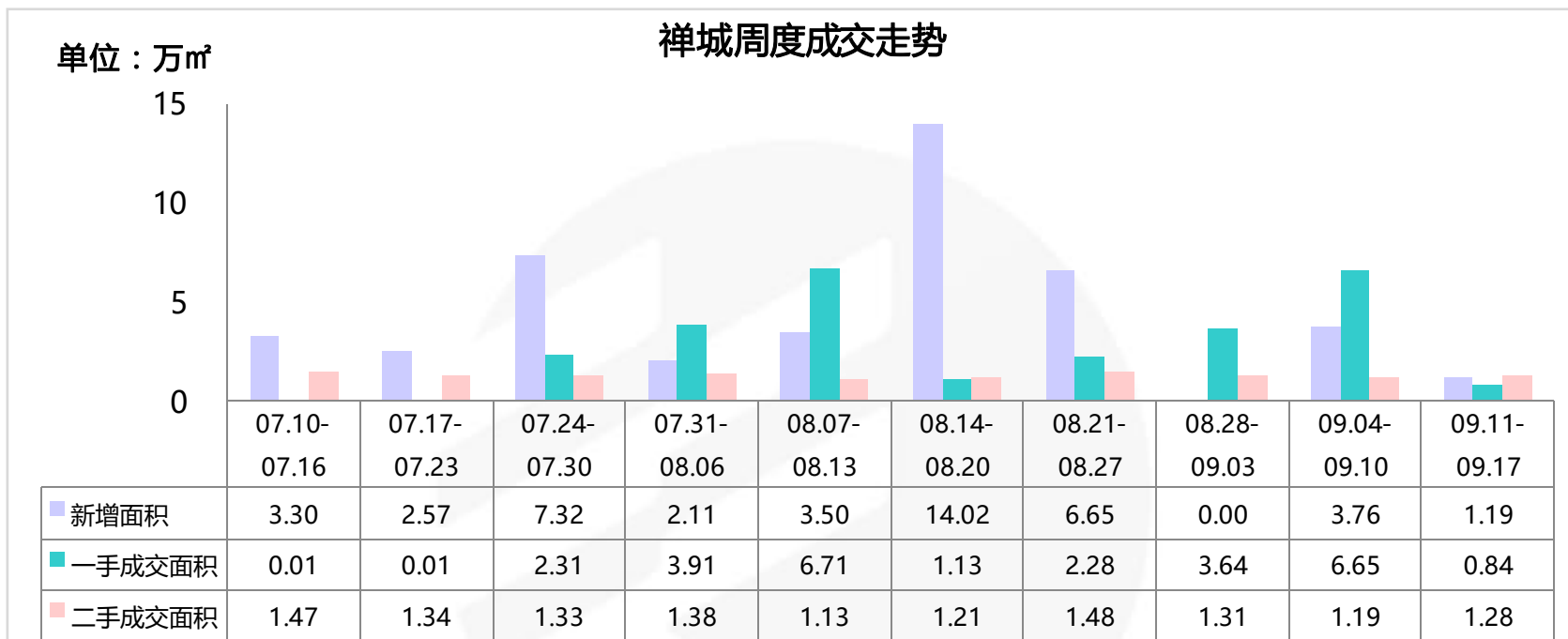
佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

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/㎡)
11	南海	宏宇景裕豪园	2911	8	1252	23249
12	高明	美的鹭湖森林度假区	2693	57	4892	5506
13	禅城	绿地璀璨天城	2589	15	1865	13882
14	南海	丹灶碧桂园	2028	21	2337	8677
15	三水	雅居乐雅湖半岛	2003	18	1958	10227
16	南海	美的翰湖苑	2000	22	2313	8647
17	南海	黄岐沙面新城	1975	4	730	27036
18	南海	绿地香颂公馆	1862	10	1239	15027
19	南海	海逸桃花源记	1859	16	1900	9782
20	南海	金地珑悦	1522	10	887	17165
合计			90641	814	90004	10071

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含住宅公寓、含别墅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**68%**，成交面积环比**减少34%**，成交均价**下跌9%**。

禅城：“金九”首度开盘 多个楼盘有“大动作”



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

▲ 本周禅城一手成交面积环比**减少87%**，二手成交面积环比**增加8%**。

▲ 本周融创望江府加推5、7座洋房，均价12500-13500元/㎡毛坯发售，当日去化率约92%；龙光玖龙湾加推2座洋房，均价14500-15500元/㎡带装修发售，当日去化率约69%

▲ 本周金茂绿岛湖举办252㎡洋房发布会；敏捷金谷国际开放样板房；保利翡翠公馆开启12座洋房验资。

禅城：重点个盘开卖

【融创望江府2017-9-15开盘情况】



推荐

在售

售罄

7座

5座

3座

1座

9座

8座

6座

4座

2座

推售货量：5、7座，33层/2梯4户，共256套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	107	127-160	32174
套数 (套)	128	128	256

推售价格：12500-13500元/m² (毛坯)

开卖情况：当日成交约92% (约235套)

折扣优惠：无

客户构成：张槎、南庄客户为主

备注：

▲本次推售的5、7座为园林中轴楼王，开卖方式以首付比例决定选房次序。本次开盘时间长达4小时，剩余未成交户型多为160m²大面积户型。

禅城：重点个盘开卖

【龙光玖龙湾2017-9-15开盘情况】



推售货量：2座，31层/2梯4户，共119套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	99-101	11919
套数 (套)	119	119

推售价格：14500-15500元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交约69% (约82套)

折扣优惠：99*99*97折

客户构成：张槎、南庄客户为主

备注：

▲本次推售的2座属于路边单位，虽然其售价在禅城算是价格洼地，但由于相邻的融创望江府于同一日早其4小时开盘，单价也有一定优势，导致一定的客源流失，故本次开盘成绩并不太理想。

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：9.16敏捷金谷国际开放样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：佛山市禅城区汾江北路32号（城北中学对面）

占地面积：9.7万 m^2

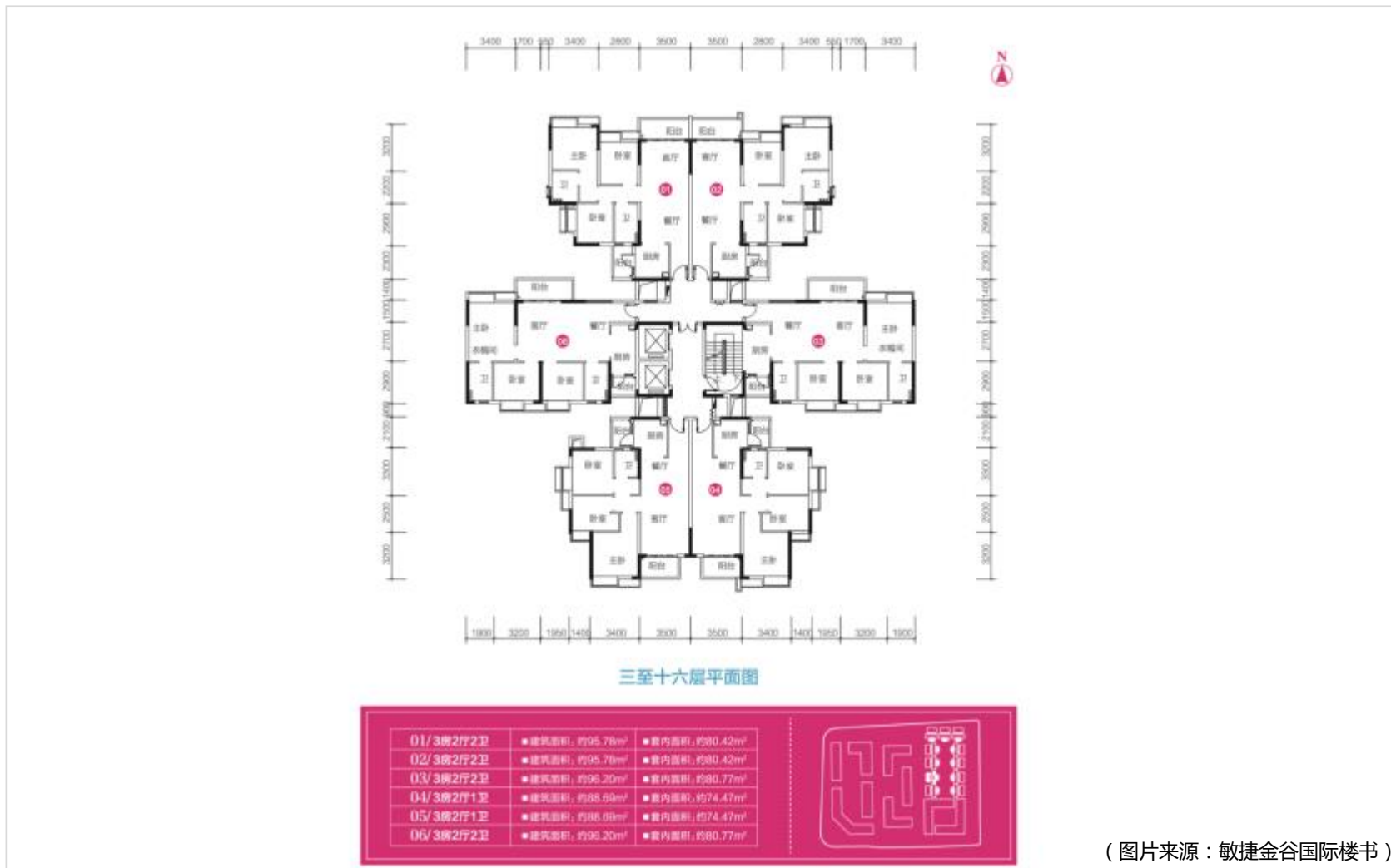
建筑面积：43.8万 m^2

项目基础信息：项目包括公寓、洋房以及多维度功能于一体的创新型“商贸核”国际级五金交易平台。

项目动态：

▲ 9月16日开放89-96 m^2 全新样板房。

禅城：敏捷金谷国际户型图



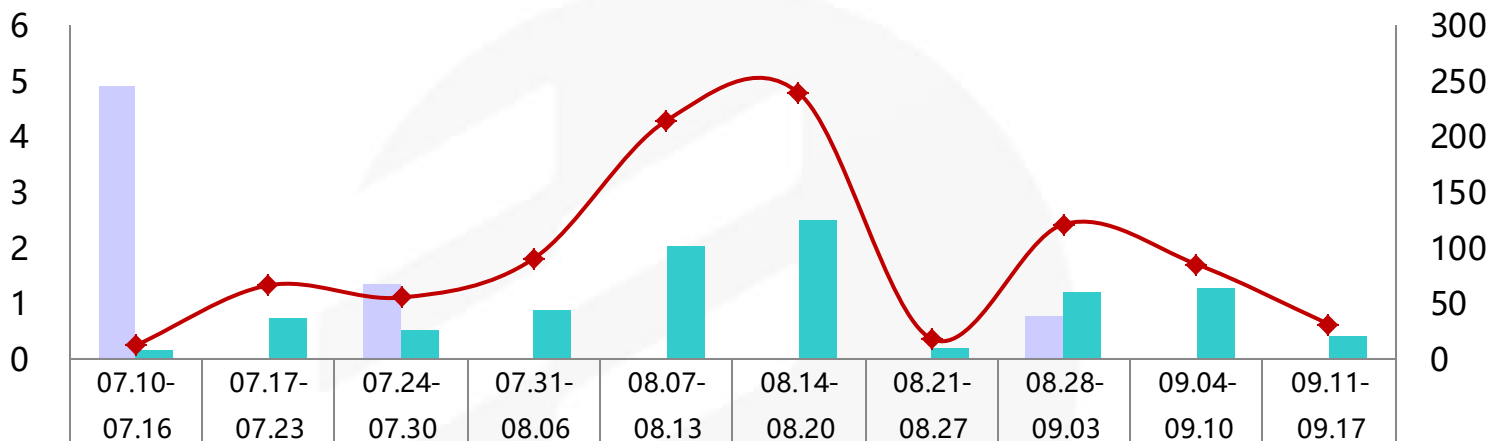
(图片来源：敏捷金谷国际楼宇)

桂城：当代万国府MOMA打破“金九”沉寂 预计月底加推

桂城周度成交走势

单位：万㎡

单位：套



新增面积	4.92	0.00	1.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.76	0.00	0.00
成交面积	0.16	0.75	0.53	0.88	2.04	2.51	0.18	1.22	1.28	0.40
成交套数	12	66	55	90	214	239	18	121	85	31

(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69%**，签约套数环比**减少64%**。

▲ 本周当代万国府开放97/135㎡全新样板房，预计月底加推二期7、8座洋房，面积段涵盖97-135㎡三四房设计，带装修发售。

桂城：9.16当代万国府MOMA开放样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：南海金融高新区海八路与一环交汇处(中控大厦旁)

占地面积：4.8万㎡

建筑面积：14.5万㎡

项目基础信息：项目以超高层住宅以及少量叠墅产品为主。

项目动态：

▲ 9月16日开放97㎡与135㎡全新样板房。

桂城：当代万国府MOMA户型图



禅桂：本周动态

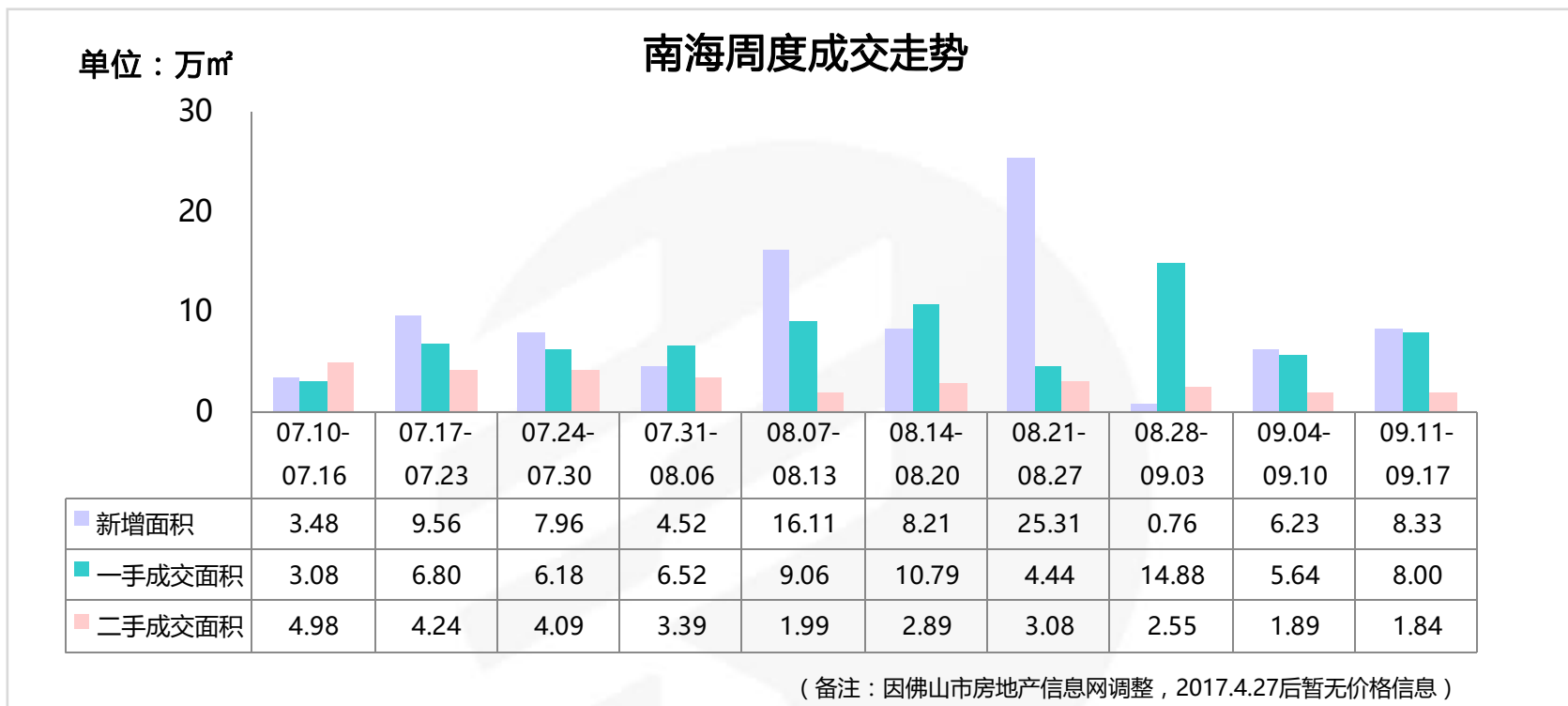
区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	敏捷金谷国际	开放样板房	9.16开放9-10座样板房
	佛山富力广场	活动信息	9.16业主电影节
	绿地璀璨天城	活动信息	9.15-9.17西式私享盛宴&LIVE电音节
	龙光玖龙湾	活动信息	9.16商铺诚意登记
	金茂绿岛湖	活动信息	9.16举办252㎡一线望湖洋房发布会
	保利翡翠公馆	活动信息	9.16起开启12座洋房登记
桂城	当代万国府 MOMA	开放样板房	9.16开放97&135㎡样板房
	保利诺丁山	活动信息	9.16-9.17乐高教学课堂

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	12座	128	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	当代万国府 MOMA	二期7、8座	352	97-135	22000-24000/带装修	——
合计			2077套			



南海：盐步新盘连城湾首推消化九成 二手成交持续低走

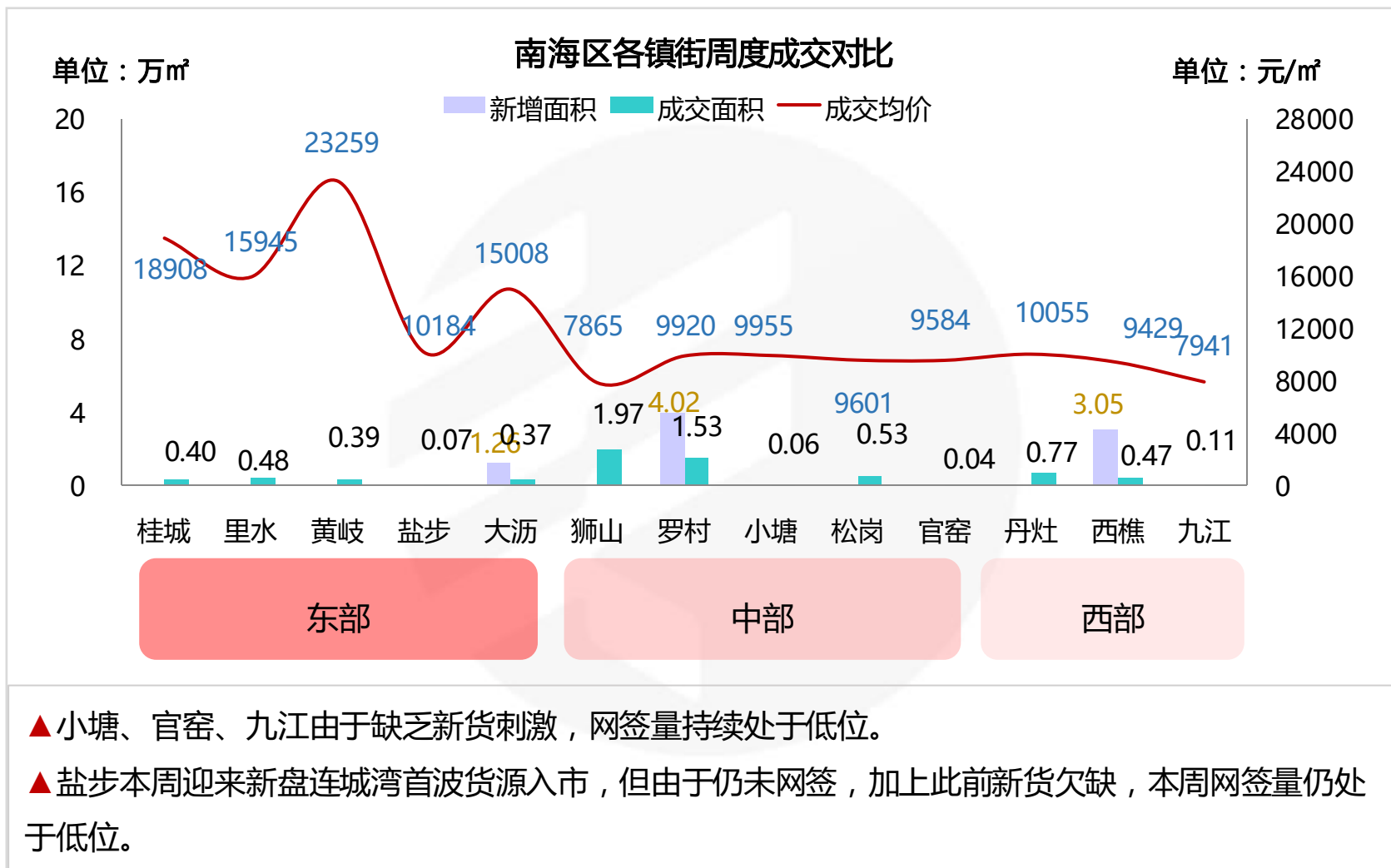


▲ 本周南海一手成交面积环比**增加42%**，二手成交面积环比**减少2%**。

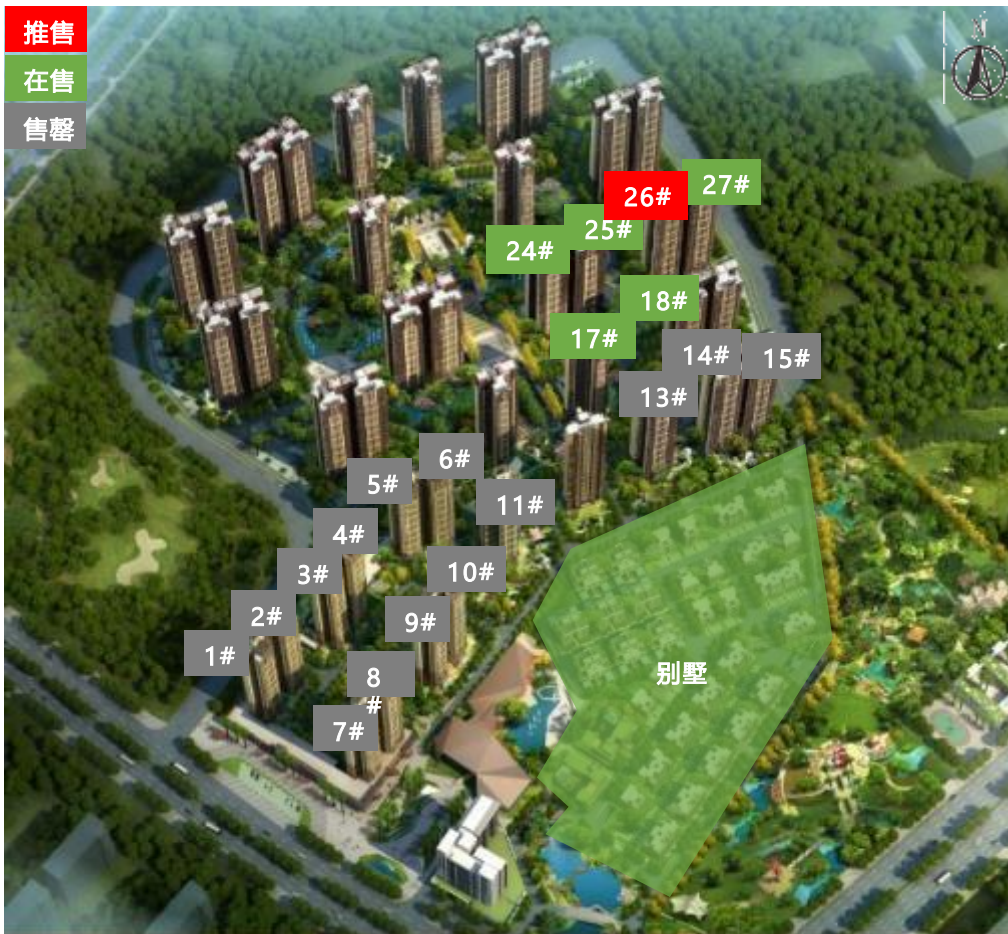
▲ 进入“金九”第三周，推新小高潮终来临，东、中、西部纷纷出击，共4盘有新货入市，合计推出488套新货，整体推售率67%，其中东部两盘连城湾、融创御府推售率均达88%。

▲ 与一手成交高低起伏不同的是，近2个月，二手成交持续低走，本周更跌至179套。

南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖



【海逸桃花源记2017-9-15开盘情况】

推售货量：26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)	88-110	119	13044
套数 (套)	93	31	124

推售价格：12000-13000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26% (约32套)

客户构成：广州6成，本地2成，广佛1成，其它1成

备注：项目保持一月加推一次的推货节奏，每次都采取自然加推的方式，尽管当日消化情况一般，但小户型去化情况一直保持理想状态。

南海：海逸桃花源记户型图



01单元 119m²

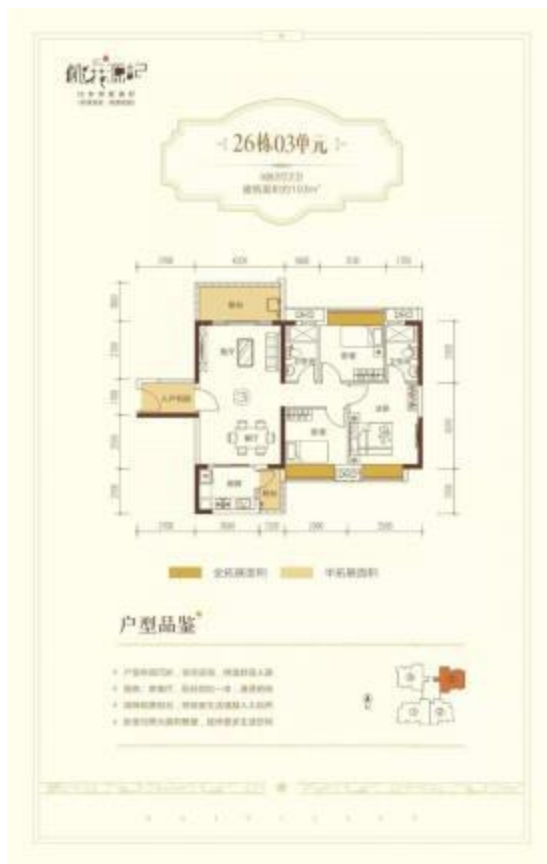


02单元 89m²

26栋

(图片来源：海逸桃花源记微信公众号)

南海：海逸桃花源记户型图



03单元 103m²



04单元 110m²

24栋

(图片来源：海逸桃花源记微信公众号)

南海：重点个盘开卖

【连城湾2017-9-16开盘情况】



(图片来源：新浪乐居)

推售货量：1座1栋、2栋，22层/2梯4户，共160套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89-91	129	16011
套数 (套)	120	40	160

推售价格：16000-18500元/m²（带装修）

开卖方式：集中开卖

开卖情况：当日成交88%（约140套）

客户构成：本地客户为主，广州客户为辅

备注：本项目为继年中阳光城·文澜阁压轴推新后，盐步另一个的纯新盘。项目首先推出1座1、2栋的中高楼层共120套，上午即售罄，下午加推低楼层单位，去化速度减慢，成交约20套单位。

南海：连城湾户型图



建筑面积 89.72㎡ 舒适2+1房

- 1. 客厅设计：L型沙发背景墙，简约现代“L”型电视墙
- 2. 主卧设计：飘窗设计增加空间层次感
- 3. 厨房设计：L型橱柜设计，充分合理利用空间
- 4. 卫生间设计：干湿分离设计，提升生活品质

建筑面积 91.54㎡ 舒适2+1房

- 1. 客厅设计：L型沙发背景墙，简约现代“L”型电视墙
- 2. 主卧设计：飘窗设计增加空间层次感
- 3. 厨房设计：L型橱柜设计，充分合理利用空间
- 4. 卫生间设计：干湿分离设计，提升生活品质

建筑面积 129.27㎡ 享3+1房

- 1. 客厅设计：L型沙发背景墙，简约现代“L”型电视墙
- 2. 主卧设计：飘窗设计增加空间层次感
- 3. 厨房设计：L型橱柜设计，充分合理利用空间
- 4. 卫生间设计：干湿分离设计，提升生活品质

02/03单元 89㎡

1栋04/2栋01单元 91㎡

1栋01/2栋04单元 129㎡

1座

(图片来源：连城湾楼书)

南海：重点个盘开盘

【融创御府2017-9-16开盘情况】



推售货量：6座，33层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89	113	12572
套数 (套)	62	62	124

推售价格：18000-20000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

开卖情况：当日成交88% (约109套)

客户构成：本地客户为主

备注：项目采用按首付比例选房，其中外地客户须一次性付款。本次推售6座比13座单价低约1000元/m²，主要由于13座属于项目的楼王产品，优势充足，6座则临主路，底下骑着商铺，西面单位缺乏景观资源。但在融创品牌及高质加持下，本次开卖销售情况理想，接近九成。

南海：融创御府户型图



03/04单元 89m²



01/02单元 113m²

6座

(图片来源：房天下)

南海：重点个盘开卖

【丹灶碧桂园2017-9-17开盘情况】



推售货量：3号楼单数层，33层/2梯5户，共80套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88	120-125	8697
套数 (套)	32	48	80

推售价格：11000-12000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

优惠折扣：一口价

开卖情况：当日成交56% (约45套)

客户构成：丹灶19%，狮山罗村33%，禅桂11%，广州27%，其他10%

备注：上月下旬，3号楼推出双数层单位，属VIP团购，均为毛坯产品，本次即推出3号楼余下单位，采取的是自然加推的方式，仍有逾五成的消化率。

南海：丹灶碧桂园户型图

02 户型

Y189-7A 建筑面积：约125m²
四房两厅两卫
景观实用四房

02单元 125m²

03 户型

Y189-7A 建筑面积：约120m²
四房两厅两卫
四房舒适四房

01/03单元 120m²

04 户型

Y189-7A 建筑面积：约88m²
三房两厅两卫
浪漫别致三房

04/05单元 88m²

3号楼

(图片来源：丹灶碧桂园微信公众号)

南海：本周动态

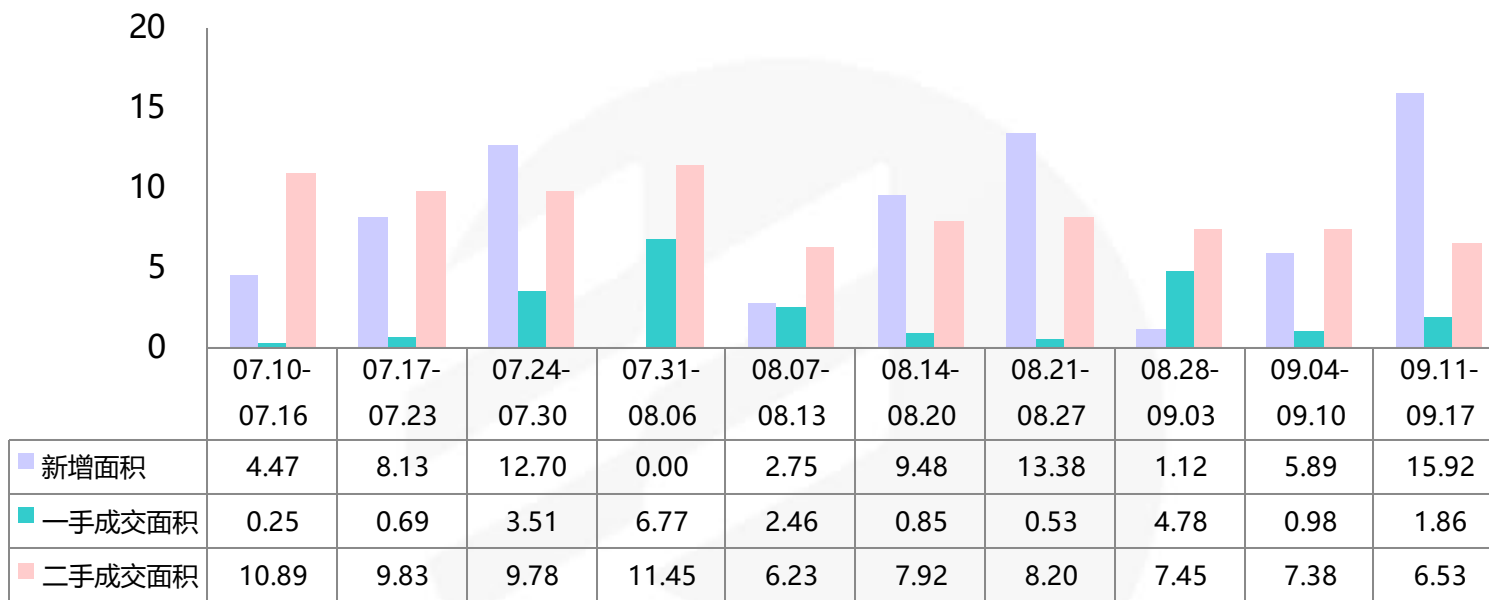
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	合生君景湾	活动信息	9.16-17极速赛车挑战赛
	保利紫山	活动信息	9.16-17植物瓶换新趣味DIY
大沥	保利珑门	活动信息	9.16-17开学季之珑门里的小画家
	恒大悦府	活动信息	9.16-17魂斗罗活动
	国华新都	活动信息	9.16-17“鲨鱼乐园”夏日轰趴节
狮山	恒大城	活动信息	9.16-17美甲首饰DIY
松岗	海逸桃花源记	活动信息	9.16-17桃源音乐嘉年华
	松晖名苑	活动信息	9.16-17夏日甜蜜点心节
丹灶	云山峰境	活动信息	9.16“瀚蓝环境杯”南海故事会复赛
西樵	恒大御湖湾	活动信息	9.16岭南演艺文化节
九江	依云公馆	活动信息	9.16音乐盒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	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	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			3298套			

顺德：市场表现活跃 多盘蓄货待推

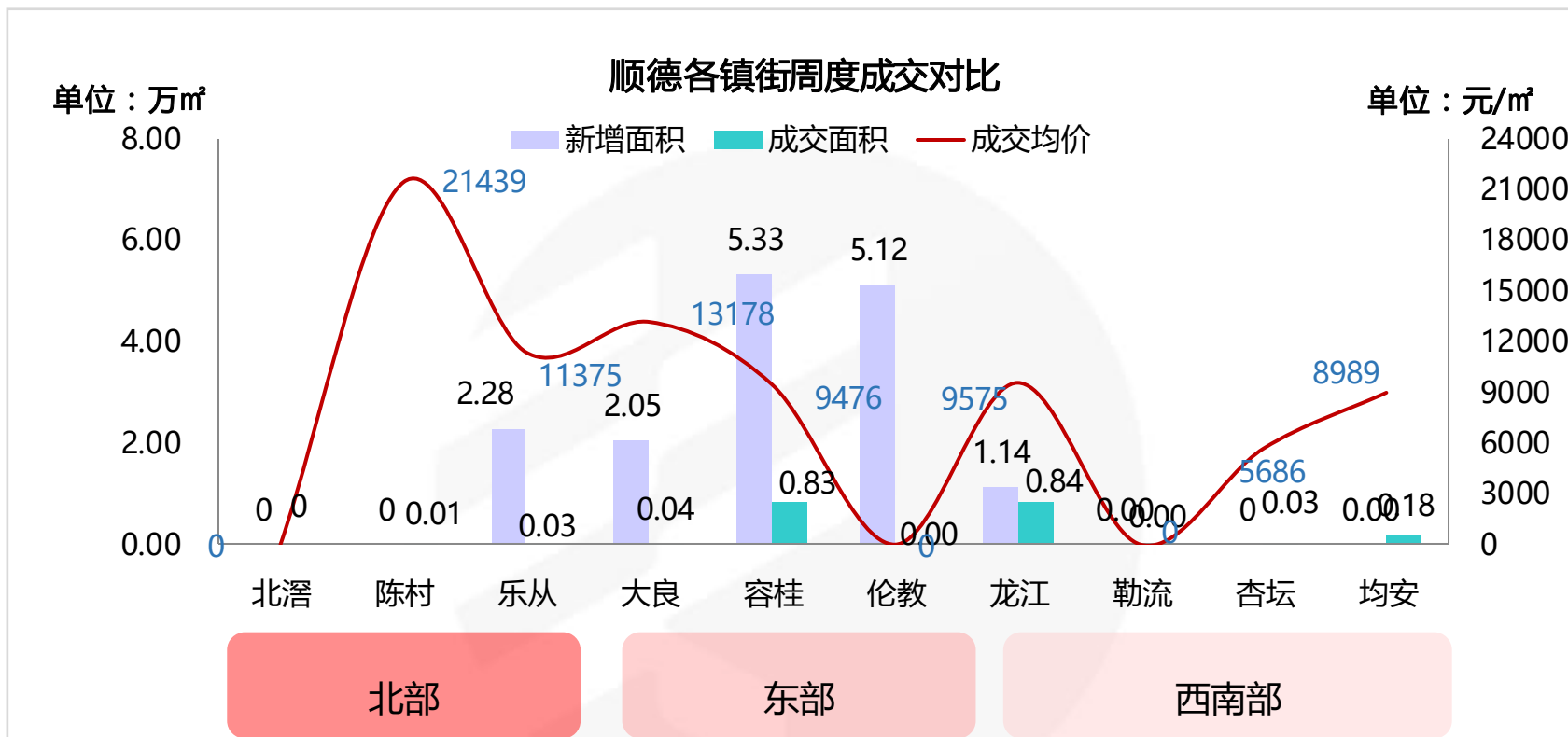
单位：万㎡ **顺德周度成交走势**



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加89%**，二手成交面积**减少11%**。
- ▲ 佳兆业金域天下和碧桂园华府的集中网签，使新房网签量略有回升，但仍处于低位水平。
- ▲ 本周多盘表现活跃，其中合景天銮、星英半岛、招商曦岸、招商公园1872、泰禾佛山院子和伦敦碧桂园分别开放样板房、新品发布会等活动。

顺德：各镇街周度成交对比



▲ 容桂和龙江网签量领跑全区，两镇街网签量占全区达85%。

▲ 本周新增楼盘7个，新增套数高达1258套，其中以伦教碧桂园御府、碧桂园凤凰湾和佳兆业金域天下等楼盘为主，多盘备货待推。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	合景天銮	开放板房	9.16 开放板房&美国百老汇演出团队在品牌体验馆举行表演活动
陈村	星英半岛	开放板房	9.16 开放全新板房
陈村&大良	招商曦岸&招商公园1872	发布会	9.17 召开招商公园1872新品发布会暨招商曦岸项目发布会
乐从	泰禾佛山院子	产品发布会	9.15 开产品发布会
大良	保利碧桂园悦公馆	开放展点	9.16 在大良吉之岛开放外展点
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	9.16-9.17 举行中法艺术婚庆展
	佳兆业金域天下	活动信息	9.16-9.17 举行书包DIY活动
伦教	伦教碧桂园	开放板房	9.16 开放三期新板房

顺德：9.16合景天銮开放样板房



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：小区规划共18栋住宅；其中高层31~32层（包括首层架空层）

项目动态：

▲ 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：合景天銮现场图



(图片来源：合景天銮微信公众号)

顺德：9.16招商公园1872新品发布会暨招商曦岸项目发布会



招商公园1872



招商曦岸



项目位置：【招商公园1872】顺德新城德胜商务区兴顺路和龙盘西路交汇处

【招商曦岸】佛山市顺德区陈村镇金铝南路南侧

占地面积：【招商公园1872】7万㎡，【招商曦岸】6.87万㎡ **建筑面积：**【招商公园1872】30万㎡，【招商曦岸】27万㎡

项目基础信息：【招商公园1872】由12栋高层住宅组成，并配套顺德首个高品质英伦风情商业街、CBD唯一绿色生活超市、顺德首个皇家下沉式会所以及拥有18个班的标准幼儿园。【招商曦岸】采用现代风格立面，创新组团式布局，高层洋房、与精致“叠墅”高低搭配。

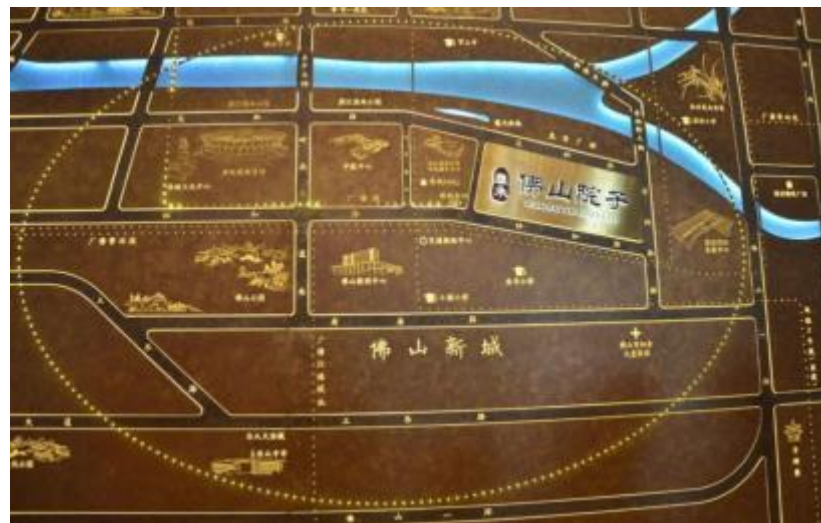
项目动态：▲ 9月16日举行招商公园1872新品发布会暨招商曦岸项目发布会。

顺德：招商公园1872&招商曦岸现场图



(图片来源：招商曦岸微信公众号)

顺德：9.15泰禾佛山院子开产品发布会



项目位置：佛山市佛山新城天虹路与华阳南路交汇处

占地面积：12万m²

建筑面积：48万m²

项目基础信息：主打98-300m²江景超高层洋房，220-260m²新中式院落别墅及LOFT公寓，内揽秀美胜景于私家园林

项目动态：

▲ 9月15日晚，召开泰禾集团广深区域品牌发布会暨佛山院子产品发布会。

顺德：泰禾佛山院子现场图



顺德：9.16伦教碧桂园开放三期样板房



项目位置：顺德区伦教新城南苑西路（郑敬诒职校旁）

占地面积：14.2万 m^2

建筑面积：40.3万 m^2

项目基础信息：伦教碧桂园由御府和珑湾组成，其中御府为高层洋房，珑湾则由别墅和高层洋房组合而成

项目动态：

▲ 9月16日，伦教碧桂园3期全新样板房倾城绽放&第二届“舞动全城”大赛同步盛大启动。

顺德：伦敦碧桂园现场图



(图片来源：伦敦碧桂园微信公众号)

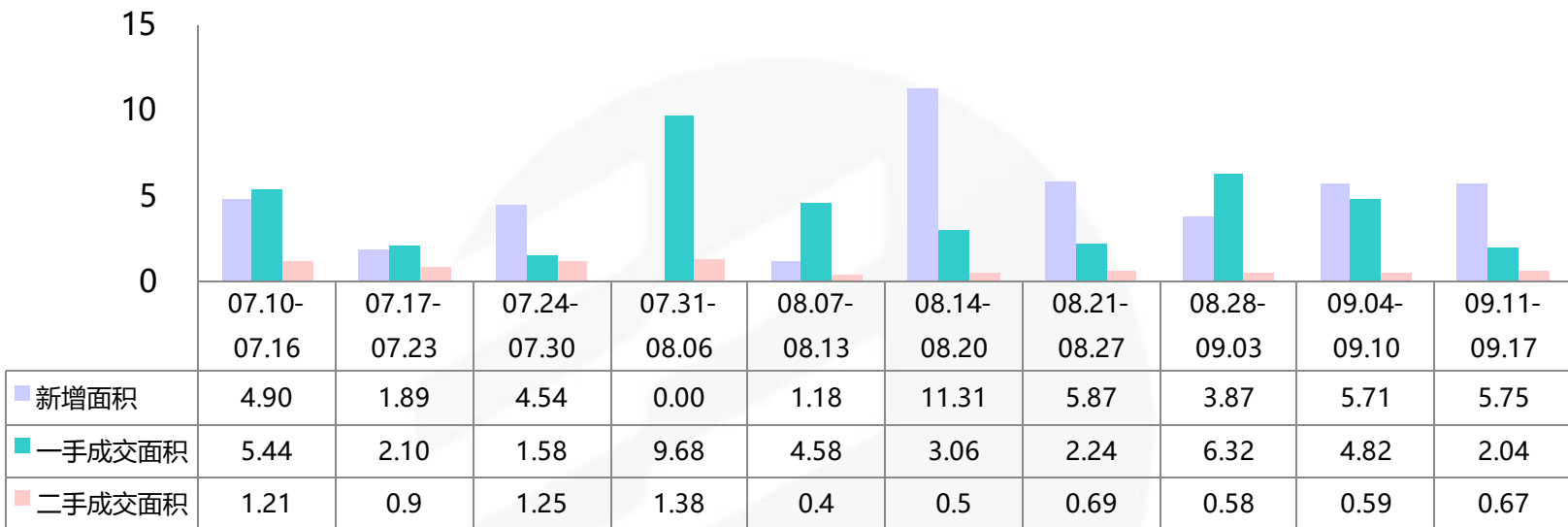
顺德：即将开卖项目

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	合景天銮	5、6座	186	建面115-141	23000-25000/建面带装修	--
2017-9月	招商曦岸	洋房新品	120	建面80-110	22000-24000/建面带装修	--
2017-9月	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	泰禾佛山院子	联排别墅	10	建面500-600	毛坯	--
2017-9月	保利公园里	6座	120	建面98-127	14000-15000/建面毛坯	--
2017-9月	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	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	佛奥凯茵苑	1座	130	建面98-128	11000-13000/建面带装修	--
2017-9月	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：成交有所收窄 时代南湾摘得本周销售冠军

单位：万㎡

三水周度成交走势



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

▲ 本周三水一手成交面积环比减少**58%**，二手成交面积环比增加**13%**。

▲ 本周一手成交连续两周下跌，市场成交欲望有所减弱，时代南湾以成交116套，面积9371㎡，均价7910元/㎡摘得本周销售冠军。

▲ 而新增面积方面依然走势稳健，市场供给加大。

三水：9.16旭辉城开放营销中心及样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：三水西南街道科技产业园南丰大道

占地面积：20万㎡

建筑面积：30万㎡

项目基础信息：暂无

项目动态：

▲ 9月16日开放营销中心，计划9月底入市，新品涵盖87-130㎡三四房，毛坯或带装修可选，售价待定，交楼时间预计2019年年底。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大丽湖城	现场活动	梦幻童趣世界主题乐园缤纷绽放
三水新城	三水万达广场	现场活动	海鲜美食节
白坭镇	恒大山水龙盘	现场活动	恒大狂欢汇

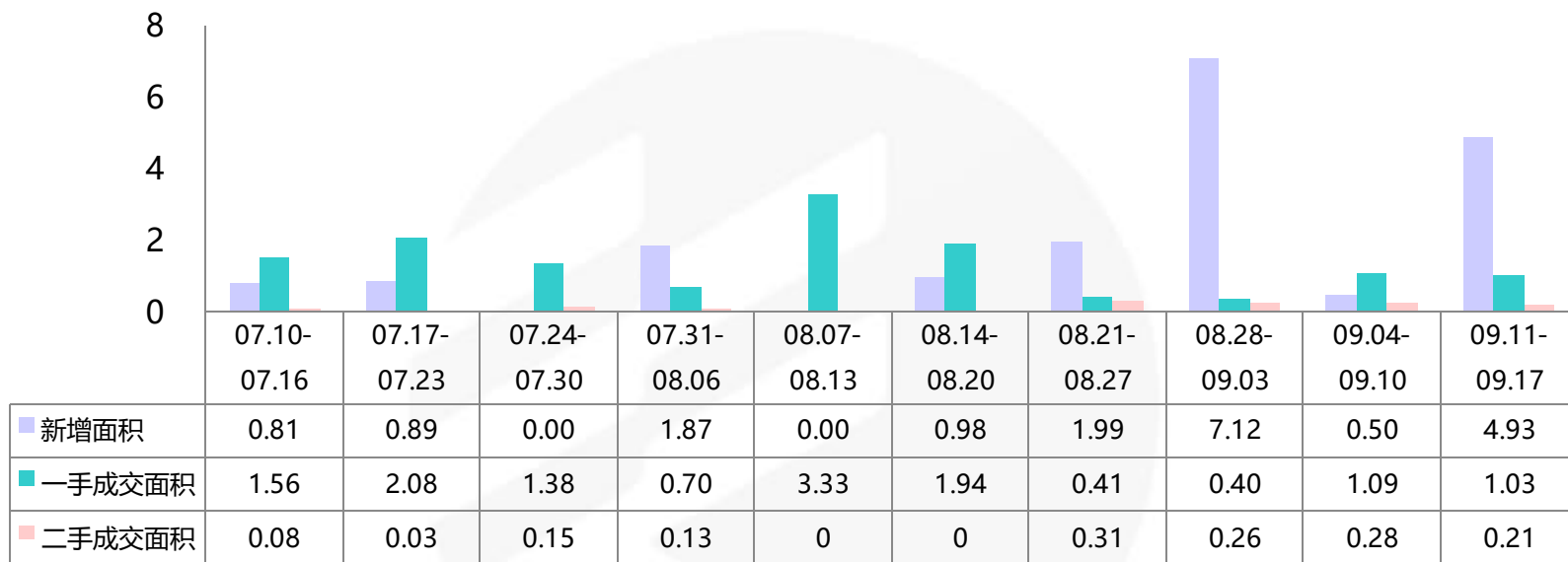
三水：即将开卖项目

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	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
2017-9月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
合计			202套			

高明：成交走势平稳 美的鹭湖新增供应逾百套别墅

单位：万㎡

三水周度成交走势



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少6%，二手成交面积环比减少25%。
- ▲ 本周高明市场新增货量由美的·鹭湖支撑，共新增122套别墅。
- ▲ 市场成交走势趋于平稳，但仍有较大潜增长空间，未来有望打破僵局。
- ▲ 美的鹭湖森林度假区以成交57套，签约面积4892㎡，均价5506元/㎡摘得本周销售冠军。

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	美食派对开启

高明：即将开卖项目

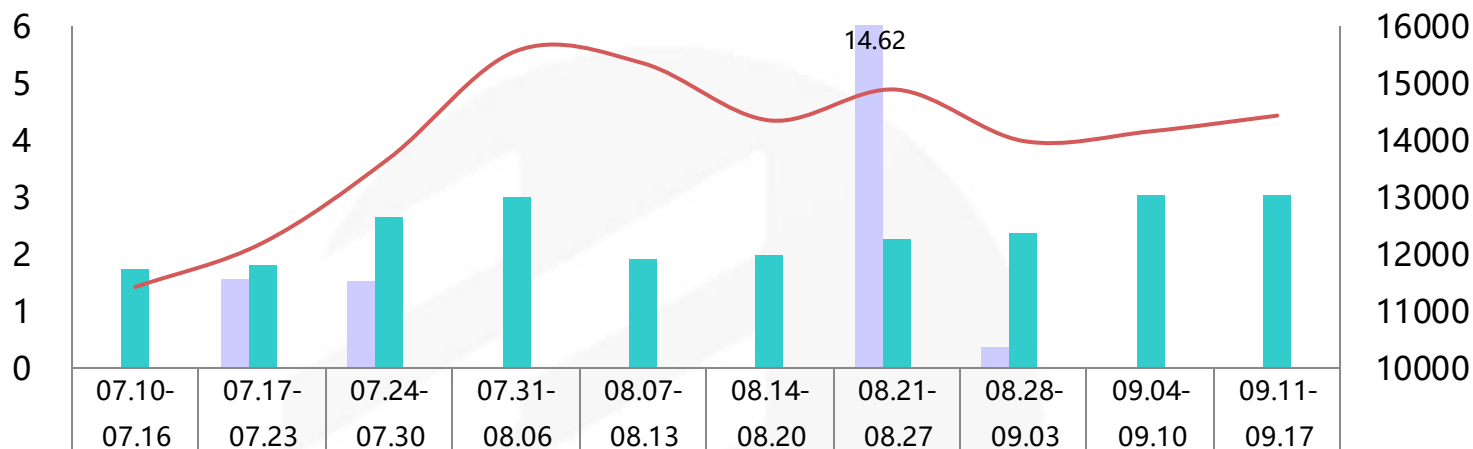
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-9月	美的明湖	1-4座	496	112-142	8000-10000	——
2017-9月	沧江水岸花园	4座	72	87-92	5000-6000/毛坯	——
2017-9月	高明碧桂园峰会	首批洋房	220	102-230	9000/带装修	——
合计			788套			

商业公寓：成交水平分化明显 干灯湖板块供应缺乏

单位：万㎡

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/㎡



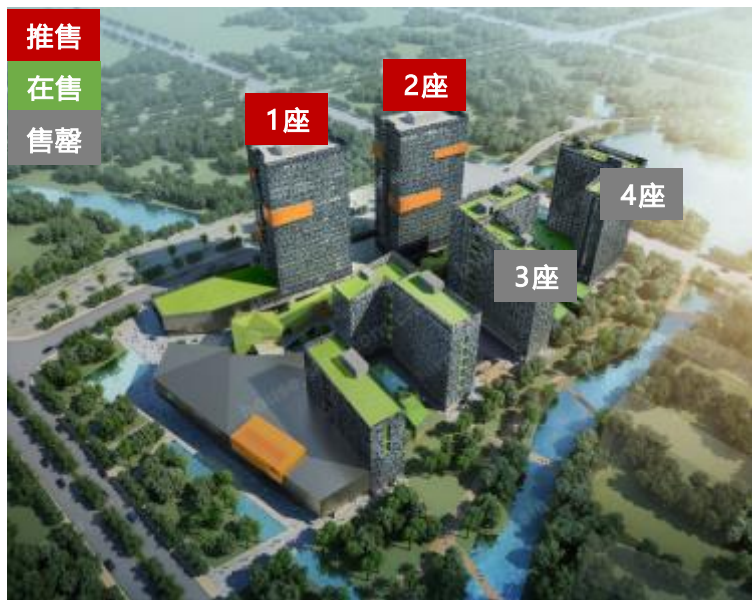
	07.10-07.16	07.17-07.23	07.24-07.30	07.31-08.06	08.07-08.13	08.14-08.20	08.21-08.27	08.28-09.03	09.04-09.10	09.11-09.17
新增面积	0.00	1.56	1.52	0.00	0.00	0.00	14.62	0.37	0.00	0.00
成交面积	1.74	1.81	2.65	3.01	1.9	1.98	2.26	2.38	3.02	3.02
成交套数	328	335	422	413	279	327	391	432	544	569
成交均价	11417	12190	13680	15562	15348	14343	14884	13981	14151	14427

- ▲ 本周佛山公寓市场成交面积环比趋同，成交套数环比增加5%，成交均价环比上涨2%；
- ▲ 本周公寓市场成交结构与上两周基本一致，总体市场成交呈量价小幅上升状态；干灯湖板块项目集中网签领跑，佛山新城板块次之，个别项目如位于狮山的长华国际中心和顺德陈村的太平洋鼎旺中心网签活跃占成交榜两席，随着干灯湖板块连续网签放量，干灯湖板块缺货现象严重。

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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	4564	10	2231	20459	带装修
2	南海狮山	长华国际中心	2670	29	1833	14563	含LOFT, 带装修
3	佛山新城	中国德国港	1864	17	1280	14563	带装修
4	佛山新城	保利东湾	1306	27	1530	8536	含LOFT
5	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	990	16	912	10855	——
6	三水大塘	万豪大厦	889	15	1334	6663	带装修
7	南海平洲	南舜怡海港	771	16	671	11488	含LOFT, 带装修, 带返租; 集体土地
8	佛山新城	怡翠晋盛	740	10	440	16819	带装修
9	三水新城	三水万达广场	549	12	656	8378	LOFT
10	南海松岗	桃源新天地	514	10	462	11121	LOFT
合计			14857	162	11349	13091	——

商业公寓：9.16物联创智谷开放二期公寓样板间



(图片来源：佛山物联创智谷)

项目位置：佛山市顺德区乐从镇乐中路139号

占地面积：8.3万 m^2

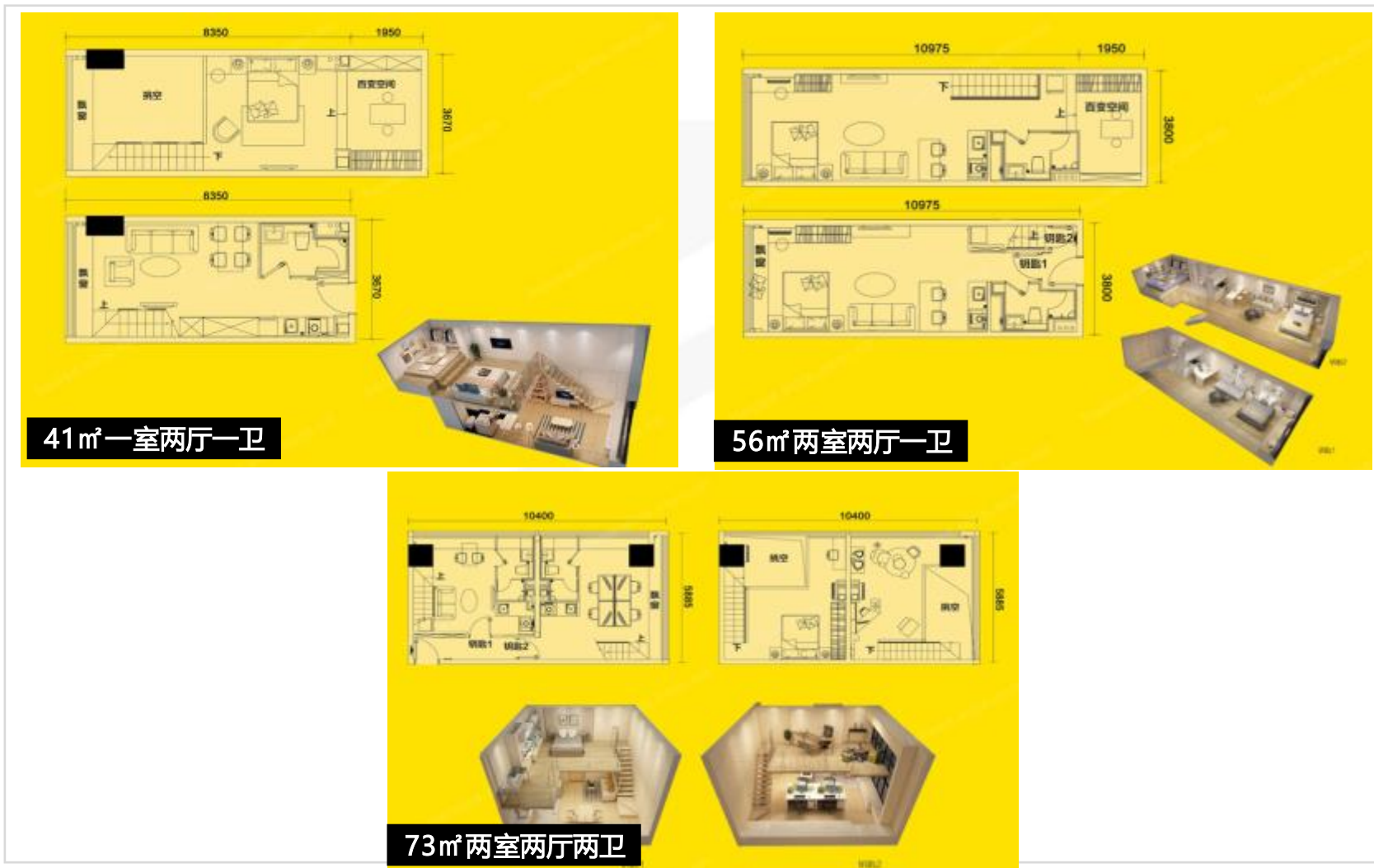
建筑面积：35万 m^2

项目基础信息：

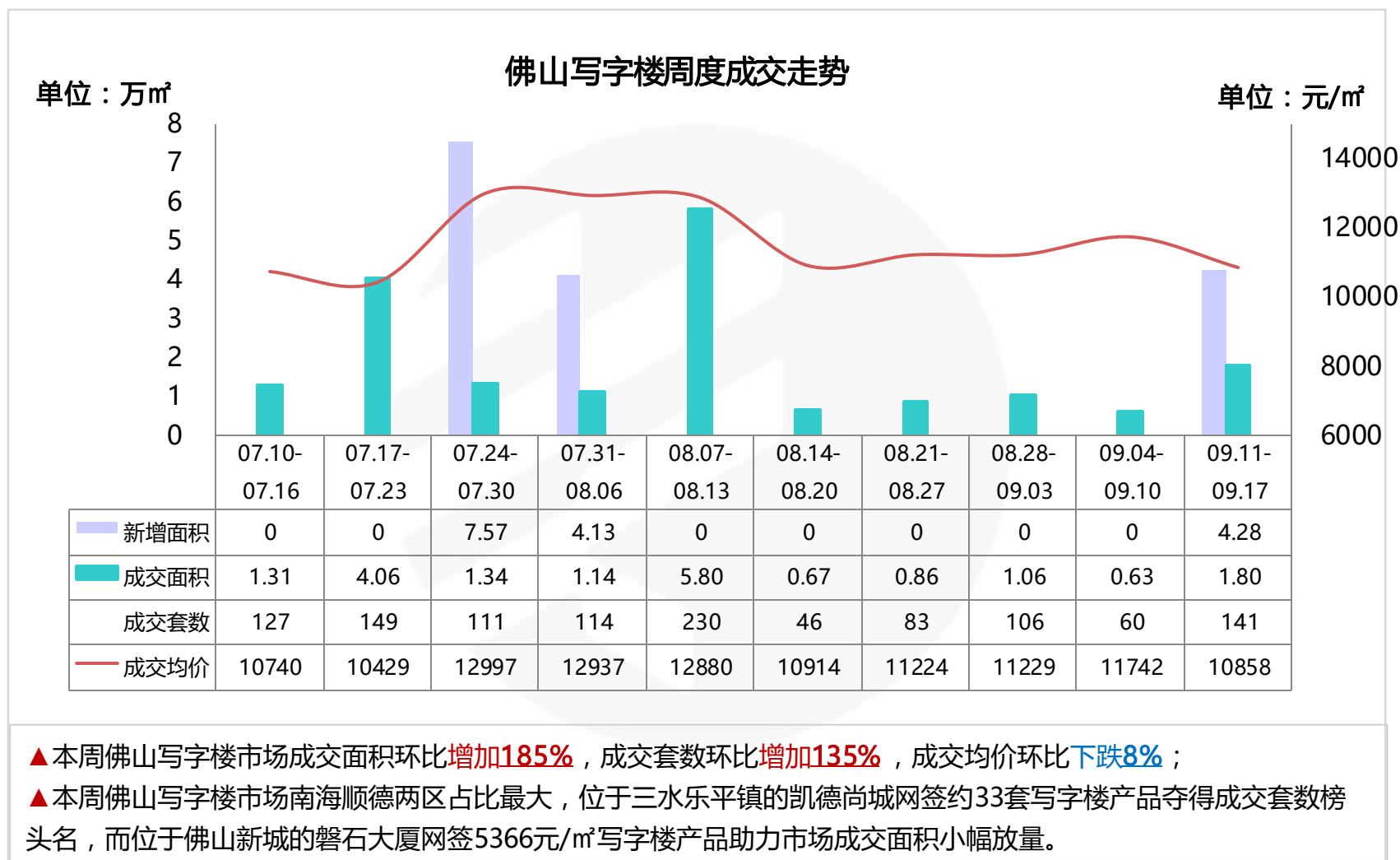
▲项目共4座公寓，3/4座已经售罄，即将推售1座公寓11-22层单位，2座全自持，5梯30户，面积涵盖41/56/73 m^2 ，单间至两房设计，带装修发售，吹风价约13000元/ m^2 。

项目动态：9.16开放二期公寓样板房，正在认筹中。

商业公寓：物联创智谷户型图



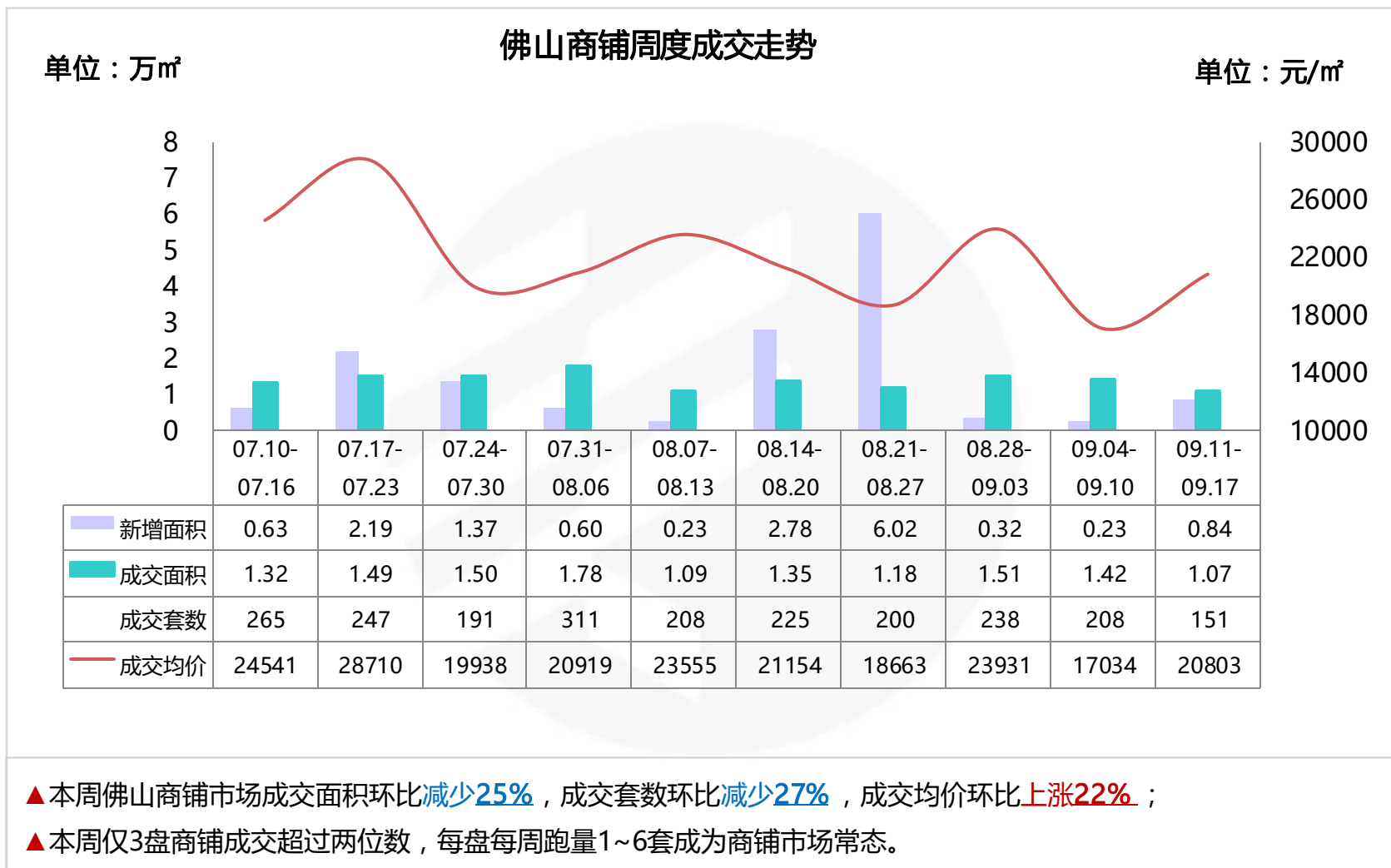
写字楼：外围区域发力 供求两端环比齐升



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 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	佛山新城	磐石大厦	7361	18	5366	13718	——
2	南海平洲	御堡国际	4062	21	3369	12059	部分带装修；集体土地
3	顺德大良	置业广场	1904	13	1614	11800	——
4	南海平洲	嘉邦国金中心	953	7	831	11471	——
5	南海三山新城	国际创智园	822	3	1243	6616	——
6	三水乐平	盛凯尚城	749	33	1727	4333	——
7	南海大沥	智联电商采购中心	693	12	773	8954	——
8	南海黄岐	星港城万达广场	427	5	290	14754	集体土地
9	南海平洲	海伦堡海汇广场	400	4	325	12326	——
10	南海里水	中企绿色总部	319	1	354	9000	——
合计			17690	117	15891	11132	——

商铺：成交量低位运行均价区间震荡



商铺：佛山商铺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	南海千灯湖	中盛国际	2318	12	2359	9827	四层商铺
2	南海平洲	御堡国际	2280	8	841	27109	——
3	顺德龙江	龙江中心	1972	25	751	26240	——
4	高明西江新城	美的明湖	1825	16	957	19077	——
5	顺德大良	置业广场	1400	1	326	42931	——
6	顺德容桂	朗宁郡	1074	5	387	27752	——
7	顺德伦教	银钻广场	850	9	367	23178	——
8	佛山新城	磐石大厦	810	2	208	38942	——
9	三水新城	谊泰雅苑	697	3	272	25615	——
10	南海三山新城	第壹时区	685	2	250	27367	——
合计			13911	83	6718	20707	——

商业：本周新增预售

楼盘名称	所在镇街	预售批准时间	预售证号	座数	户型	套数	单位面积	总面积 m ²
雅居蓝湾	杨和镇	2017/9/12	2017005304	雅居蓝湾13座,雅居蓝湾15座	商铺	5	65-105	412
融创御府	大沥	2017/9/12	2017049402	6座,底商	商铺	25	8-129	1646
观心小镇	西樵	2017/9/12	2017049502	1-3号楼,3层/商铺	商铺	84	12-325	5137
南海发展大厦	千灯湖	2017/9/12	2017049602	瀚蓝广场办公楼,39层/写字楼,商业楼,4层/商铺	写字楼	10	2169-2401	23271
					商铺	58	37-410	9584
万科城市之光	罗村	2017/9/14	2017049902	11栋,底商	商铺	7	31-75	390
大正小成	桂城	2017/9/15	2017050002	4座,13层/3梯10户/写字楼	写字楼	66	70-201	7782
					商铺	50	27-4154	15543
悦珑湖	西樵	2017/9/15	2017050602	25座,17层/2梯4户	商铺	13	37-142	927
悦珑湖	西樵	2017/9/15	2017050702	24座,17层/2梯4户	商铺	13	49-99	806

商业：本周楼盘动态

区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
顺德区	佛山新城	怡翠晋盛	楼盘活动	9.16欢乐图书节
顺德区	佛山新城	信保广场	楼盘活动	购房优惠季
南海区	桂城千灯湖	万科金色领域	楼盘活动	9.16-9.17美食任吃
南海区	桂城千灯湖	万科金域中央	楼盘活动	9.16-9.17业主家电抽奖活动
禅城区	祖庙城北	富力广场	楼盘活动	业主电影节
顺德区	佛山新城	物联创智谷	加推	9.16开放二期公寓样板房

THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、Gavin、Kevin、Sing

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 惠州 · 珠海 · 江门 · 清远 · 韶关 · 广西 · 湖南 · 山西 · 上海 · 澳大利亚 · 马来西亚



广州地址：广州市越秀区东风东路761号
丽丰中心23楼04-07室
电话：(020) 83560280
传真：(020) 83561860
邮箱：gd@kingswick.cn



佛山地址：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) 83218338
传真：(0757) 83218138
邮箱：fs@kingswick.cn