




广州建设活力全球城市 两地10盘加推近2900套新货

KINGSWICK

广佛周报第35期 (2017.10.30-2017.11.05)

 经纬市场研究中心 2017年11月06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

三部门规范购房融资 广州建设活力全球城市

摘要：广州一日连发三文规范房屋租赁；佛山住房租赁服务平台本月将试运行；美的碧桂园开启全面战略合作。

三部门联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作

近日，住建部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作，以促进房地产市场平稳健康发展。

一是严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

二是要求各地对房地产开发企业、房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司等违规提供购房融资的行为，加大查处力度。三是要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度等；四是要求各地房产管理部门、地方金融监管部门会同人民银行、银监会各派出机构建立联动工作机制，加强信息互通和部门间协作等。五是要求房地产开发企业、房地产中介机构依法履行反洗钱义务，开展客户身份识别，妥善保存客户身份资料和交易记录，规范购房款交付方式，报告可疑交易。

国家住建部 2017-11-6

经纬点评：在房地产调控升级的大背景下，为防范居民变相加杠杆购房带来的潜在金融风险，监管层屡次强调及严控资金违规流入楼市，而此次监管力度持续加码，意味着房地产调控继续深入，从资金源头打击投资性需求，促使房地产回归居住本性，降低泡沫风险。而各地仍陆续出台限售、限购政策，建立租购并举的长效机制，降低投资获利空间。

《广州总体城市设计》通过评审 将建设活力全球城市

近日，新一轮广州总体城市规划之《广州总体城市设计》专项终期成果通过专家评审。广州总体城市设计目标是：建设活力全球城市。文化上打造中国南方交互之港，空间上打造江海汇聚世界地标，品质上营造广州标准品味都市。同时遵循绿色发展、文化发展、湾区发展三大理念。

塑造依山沿江滨海、特色鲜明的城市风貌，将全市分为北、中、南三大风貌区，北部突出生态山林风貌特色，中部突出现代都市风貌特色，南部突出滨海新城风貌特色。整体形成“一带一轴多廊六区”的特色风貌结构，划定历史名城、沿江景观、城市中轴、岭南村镇、现代都市、现代产业六类城市重要特色风貌区（约占市域面积的12%），重点对建筑风貌、景观廊道、城市地标、眺望视廊、公共空间等进行导控。

其中设计有六大亮点：贯通珠江两岸60公里道路，塑造世界级滨水公共空间；建设三大城市客厅、多片品质街区；中部风貌区外围打造180公里长、1公里宽的景观翠环；管控7条一级景观视廊；打造10公里古城环城道；谋划从金融城到龙穴岛全程100公里的广州景观一号公路。

广州日报 2017-10-30



经纬点评：广州总体城市设计具备国际视野、国家战略高度，并紧扣广州建设枢纽型网络城市的战略目标，形成具有特色的城市风貌，建设成为活力全球城市，令城市宜居程度提升，城市地位拔高，在粤港澳大湾区建设中处于更加重要的核心位置。

广州一日连发三文规范房屋租赁 推动租赁市场发展

10月30日，广州一连出台3份有关房屋租赁的文件，从多角度规范房屋租赁市场。

《广州市房屋租赁合同网上备案规则》开启租赁合同“线上”备案模式，当事人可以通过房屋租赁信息服务平台办理业务，突破了时空上的限制；街镇、区租赁所通过平台，在规定时间内完成备案资料审核，实现了受理、核对、发证、巡查等全过程操作网络化，管理效率大大提高。

《关于广州市住房租赁标准有关问题的通知》首次明确了租赁住房的人均居住使用面积不得低于5m²，严禁群租房；明确个人改造住房租赁的标准，严禁“房中房”；以及明确了宿舍型住房租赁的标准，严禁“胶囊公寓”等。

《广州市住房租赁合同》示范文本让租房签约有范本可依。该合同由广州市住建委和市工商行政管理局还联合印发了，自2017年11月1日起，将在全市范围内推行使用。

广州住建委 2017-10-30

经纬点评：在积极支持住房租赁市场，加快构建租购并举的住房体系的指导思想下，广州陆续落实各项租房政策细则，全力培育和发展住房租赁市场。上述三文件主要是保障租赁双方权益，支持租赁居住方式措施的体现。此外，广州也已经上线官方租赁平台、推出全自持租赁用地等措施推动住房租赁市场的发展。

穗监管二手房公积金贷款购房交易资金 确保资金安全

10月30日，广州住房公积金管理中心发布《关于试行存量房住房公积金贷款购房交易资金监管的通知》。《通知》明令禁止房地产经纪机构、从业人员代收、代付、侵占、挪用交易资金。同时，2017年11月1日起新受理的存量房住房公积金贷款（以贷款案件首次录入保存的日期为准）案件，**不低于其购房交易资金首付款的90%的金额须纳入资金监管范围**。对于交易资金在监管期间产生的利息，广州住房置业担保有限公司将把利息划转至《存量房交易资金监管协议》约定的结算账户。

据了解，存量房住房公积金贷款购房交易资金监管是对存量房(即二手房)交易所涉资金进行监管，包括存量房的纯公积金贷款和组合贷款中的公积金贷款部分。不包括一手房在内。

广州市公积金管理中心 2017-10-30

经纬点评：广州推行强制性的公积金贷款首付款资金监管，虽然在一定程度上影响了希望用首付款垫资赎契的交易，但却可以确保资金安全，减少买卖双方因款项支付导致的纠纷；从另一方面来看，新政进一步打击“首付贷”违规行为，确保了首付资金的真实性和合规性，与国家目前楼市调控方向一致。

佛山打造国内首个政银合作的住房租赁监管及交易平台

11月2日，广东省住建厅、佛山市政府分别与建行广东省分行达成住房租赁战略合作，迈出了政银合作共同推进住房租赁市场建设的第一步。按照协议，建行将以为政府监管提供平台、为客户交易提供保障为目标，在未来5年从技术、资金、渠道等方面给予大力支持，加快推动广东住房租赁产业发展。

目前，建行广东省分行已与佛山建鑫公司达成协议并向该公司**发放首笔住房租赁贷款**，双方合作共同打造优质生活的租赁社区，共建“**CCB建融家园·乐家**”品牌。”

建设银行开发的佛山住房租赁服务平台由住房租赁监测分析平台、住房租赁监管服务平台、政府公共住房服务平台、住房租赁服务共享平台、企业租赁服务管理平台五大系统组成。据了解佛山市住房租赁监管及交易服务平台将于本月试运行，**届时将有3000套租赁住房房源、首批公司类和个人类创新融资租赁产品陆续上线。**

新浪乐居 2017-11-02

经纬点评：银行进军租赁市场，从技术、资金、渠道等方面给予大力支持，对住房租赁市场起积极推动作用。租赁平台通过以“数据+人工”相结合的方式，对房屋租赁关键信息进行校验，保证平台房源和图片的真实可靠，让房东租客双方利益都得到充分保障。

建设银行正式宣布：租房可贷100万

11月3日，建设银行深圳分行与招商、华润、万科、恒大、中海、碧桂园、星河等11家房地产公司签署房屋租赁战略合作协议，宣布正式开发深圳市长租房市场。根据协议内容显示，“按居贷”目前执行**4.35%的基准年利率**，低于同期购房按揭贷款，**额度最高100万，最长期限10年**。

此外，为鼓励长租，建行还推出个人住房租赁贷款“按居贷”，为租户提供纯信用贷款用于租房，贷款享基准利率，最快1个工作日放款。在租金方面，一房企负责人透露，将会参照市场价制定。

据了解，目前建行已与房企签署了5481套住房租赁权转让协议，房源均为精装修新房，未来租户可通过建行“CCB建融家园”APP上提供的房源在线租房。

商业地产V评论 2017-11-05

经纬点评：继互联网巨头相继进入租赁市场后，银行也踏进了这个行列。除建设银行外，中信银行、中国银行纷纷与地方政府或房企签署合作协议，共同发展租赁市场。此举对抑制房价，降低购房压力等具有积极作用，同时贯彻落实“让百姓住有所居”的目标，对百姓们无疑又一大利好。

美的&碧桂园开展全面战略合作 共建智能产城、智慧社区

11月2日，美的集团与碧桂园集团正式宣布双方建立全面战略优先合作伙伴关系，将在产城融合、智能家电、智慧家居、海外项目等领域进行多维度合作。

美的集团和碧桂园集团早有合作基础，此次签署合作协议意味着双方要实现全方位合作。双方合作的重点之一在于智慧家居、智能家电等领域，通过集采合作、零售家装、数据平台共享、合作技术及成果展示、产品方案联合研发优化等，巩固和建立双方的市场优势地位。另一重点则在于产城融合，将就产城融合项目开发运营、产业资源导入、推动资产优化配置等展开合作，除了为各自已有的产城融合项目提供配套资源外，双方也将联合拓展新的产城融合项目，打造宜居、宜商、宜业、宜游的产城融合示范标杆。

同时，双方还将共同探讨推进智慧社区战略加快落地，这也是未来社区的发展方向。另外，双方还将通过产品、市场、渠道方面的海外合作，优势互补，在“一带一路”背景下共同深化海外市场布局。

佛山日报 2017-11-3

经纬点评：两企业同为世界500强千亿企业，且在十九大报告提出必须把发展经济的着力点放在实体经济上的前提下开启全方位合作，备受关注。双方整合资源，强强联手，优势互补，将产生强大的产业协同效应，有助在粤港澳大湾区发展中的抢占新机会，推动顺德和佛山经济进一步发展。两企业跨界融合发展，也是企业谋求持续发展的积极表现。

襄阳成湖北限售第一城 太原出台发展住房租赁市场实施意见

全国各地限购政策一览表		
城市	发文日期	调控内容
襄阳	10月30日	10月30日，湖北襄阳市发布《关于加强市区商品住房交易管理的通知》，其中明确规定：新购买的新建商品房和二手房，两年内禁止上市交易。此外还明确规定，房地产开发企业应当按照一房一价、明码标价等要求进行商品房预售许可申报，并接受合理的价格指导。襄阳成为湖北限售第一城。
广州	10月30日	10月30日，广州一连出台3份有关房屋租赁的文件，从多角度规范房屋租赁市场。其中，《广州市房屋租赁合同网上备案规则》开启租赁合同“线上”备案模式，《关于广州市住房租赁标准有关问题的通知》首次明确了租赁住房的人均居住使用面积不得低于5平方米，《广州市住房租赁合同》示范文本让租房签约有范本可依。
北京	10月30日	北京住房租赁新政今起正式实施：提出强化住房租赁管理服务、增加租赁住房供应，建立住房租赁监管平台等具体措施。新政实施后，通过监管平台完成住房租赁登记备案，各部门根据登记备案信息依法为租赁当事人办理公租房租金补贴、户口登记和迁移、申请居住登记卡或申领居住证等公共服务事项。
太原	10月31日	太原市出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》明确，允许将商业用房等改建为租赁住房，土地用途调整为居住，未来将鼓励新建租赁住房，政府也将出台相关补贴奖励政策。
天津	10月31日	10月31日，天津市发布《关于规范限价商品住房管理有关意见》，要求严格购买条件审核，限价商品住房项目按照顺序摇号选房，且在交纳契税满5年后方可转让。同时，转让限价房应转让给符合限价商品住房购买条件的家庭，或由政府指定的公司回购。
海南	11月1日	11月1日，海南省发布《关于暂停个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款的通知》，即日起，停止受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。据悉，由于该省住房公积金个贷率超出住建部要求的警戒线，为保证尚未获得刚需住房的缴存职工可获得资金用于购房，避免轮候现象发生，故决定暂停商转公贷款政策。

经纬【中国】研究中心综合新闻报道 2017-10-30—11-5



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

增城131亿总价地王挂牌 佛山北滘商住地再现“竞返租租金”

摘要：广州挂牌6宗地，化街口宅地未拍已成区域单价地王；佛山挂牌2宗商住地、1宗商服地，其中北滘商住地再现“竞返租租金”的竞拍方式。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州、佛山无商住、商服地块成交)





2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：增城131亿总价地王挂牌 意旨加快地铁相关设施建设



广州：花都凤凰路巨无霸商住地挂牌 需100%自持五星酒店



<2> 花都凤凰大道

地块编号：花都区凤凰路地块二期用地

交易时间：2017-12-4（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：14.42万 m^2

容积率：地块B、C FAR \leq 2.8；地块D FAR \leq 3.5

建筑面积：23.55万 m^2 （已扣除地块B、C范围内配建25000 m^2 政府性房源）

起始总价：416736万元

起始楼面价：17699元/ m^2

备注：

▲ 地块用地范围内城市道路和绿地用地由受让人配建后无偿移交给花都区政府；

▲ 竞得人须在中小学用地（地块A）按照规划要求配建学校并无偿移交给花都区政府；

▲ 竞得人须自持商业商务用地（地块D）100%物业，须建设成五星级酒店，自持的物业须整体确权，不得销售（含预售和现售），持有年限与土地出让年限一致；

▲ 竞得人须在居住用地（地块B、C）范围内配建25000平方米政府性房源（居住），政府性房源（居住）需与商品房同步建设、同步验收，建成后无偿移交给花都区政府。

广州：花都凤凰路再挂商住用地 需100%自持商服部分



<3> 花都凤凰大道

地块编号：花都区凤凰路地块三期用地

交易时间：2017-12-4（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：6.83万 m^2

容积率：地块A FAR \leq 3.5；地块B FAR \leq 2.8

建筑面积：13.23万 m^2 （已扣除地块B范围内配建5000 m^2 政府性房源）

起始总价：219700万元

起始楼面价：16606元/ m^2

备注：

▲ 地块用地范围内城市道路和绿地用地由受让人配建后无偿移交给花都区人民政府；

▲ 竞得人在商业商务用地（地块A）不得建设住宅或商业公寓，且须自持商业商务用地（地块A）100%物业，自持物业必须整体确权，不得分割销售（含预售和现售），持有年限与土地出让年限一致；

▲ 竞得人须在地块居住用地（地块B）范围内配建5000平方米政府性房源（居住），政府性房源（居住）需与商品房同步建设、同步验收，建成后无偿移交给花都区人民政府。

广州：白云夏茅纯住宅用地挂牌 起拍单价破2.3万



<4> 白云夏茅

地块编号：白云区广花一路以东白云区蔬菜研究所地块

交易时间：2017-12-4 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：5.69万 m^2

容积率：FAR \leq 3.0

建筑面积：8.27 m^2 (已扣除需配建体育健身中心3000 m^2)

起始总价：193790万元

起始楼面价：23430元/ m^2

备注：

▲竞得人须在广州市白云区办理工商注册和税务登记；

▲竞得人须按规划和白云区文广新局的要求实施建设(含通水、通电及基本装修)白云区全民健身活动中心，并按照出让合同的有关规定同步完成建设，通过相关部门验收后同步无偿移交白云区相关部门使用，包括在出让地块内配建体育健身中心，建筑面积3000平方米；

▲受让人须同步建设宗地红线范围内的规划城市道路、绿地以及室外健身活动场地等，按相关规定同步无偿移交广州市白云区政府相关部门。

广州：时隔两年金融城方城内再挂商地 拟引入财经类全媒体企业



广州：从化街口挂出21万平方宅地 未拍已成区域单价地王



佛山：金融高新区海天地块旁拟引进IT企业



<1> 南海千灯湖

地块编号：TD2017(NH)WG0010

交易时间：2017-11-30（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：1.50万 m^2

容积率：4.0 \leq FAR \leq 5.3

建筑面积：7.94万 m^2

起始总价：17115万元

起始楼面价：2157元/ m^2

备注：

- ▲ 一年内引入一家从事计算机软硬件开发、互联网信息服务类企业；
- ▲ 该企业的股东须为高新技术企业并持有省级或省级以上的“高新技术企业证书”，同时为2016年或2017年国家工业和信息化部核定的智能制造试点示范项目企业；
- ▲ 该企业在南海区第一年纳税总额不少于2.5亿元，往后三年内每年税收总额以10%递增。

佛山：顺德科技工业园挂牌商住地 计容建面近15万方



<2> 顺德大良

地块编号：TD2017 (SD) XG0025

交易时间：2017-12-4 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：4.2万 m^2

容积率： $1.0 \leq FAR \leq 3.5$

建筑面积：14.72万 m^2

起始总价：51512万元

起始楼面价：3500元/ m^2

最高限价：161893万元 (楼面价：11000元/ m^2)

最高配建面积：42000 m^2

备注：竞得人所承诺的自行销售人才住房由竞得人自行销售，销售价格不得高于11800元/平方米；所承诺的配建商品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、摩托车停车位一并将产权无偿移交给顺德区国有资产监督管理办公室或其指定的单位。

佛山：北滘商住地先竞地价 再竞返租租金



<3> 顺德北滘

地块编号：TD2017 (SD) XG0024

交易时间：2017-12-5 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：9.18万 m^2

容积率：1.0 \leq FAR \leq 2.5

建筑面积：22.96万 m^2

起始总价：128549万元

起始楼面价：5600元/ m^2

最高限价：252506万元 (楼面价：11000元/ m^2)

限定无偿返还商业物业：7800 m^2

起始返租租金：100元/ m^2 /月

备注：竞得人须在土地成交之日起42个月内将“提留物业”无偿确权给莘村股份社，且竞得人须按竞得土地所报返租标准返租“提留物业”，设定返租期为8年，252506万元为土地交易成交价。



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	2017/11/27	番禺	番禺区钟村街汉溪村BA0904007地块	商住	7.09	≤5.0	29.01	63.83	22000
	2017/12/1	增城	增城区新塘镇地铁13号线官湖车辆段及上盖地块	商住	32.33	≤2.81	82.14 (为商住面积, 已扣除公建配套、地铁管理用房面积)	131.55	16015
	2017/12/4	花都	花都区凤凰路地块二期用地	商住	14.42	地块B、C : 23.55㎡ (已扣除≤2.8; 地块D≤3.5)	地块B、C范围内配建25000㎡政府性房源)	41.67	17699
	2017/12/4	花都	花都区凤凰路地块三期用地	住宅	6.83	地块A≤3.5; 地块B≤2.8	13.23 ㎡ (已扣除地块B范围内配建5000㎡政府性房源)	21.97	16606
	2017/12/4	白云	白云区广花一路以东白云区蔬菜研究所地块	住宅	5.69	≤3.0	8.27㎡ (已扣除需配建体育健身中心3000㎡)	19.38	23430
	2017/12/4	天河	天河区广州国际金融城起步区AT090961地块	商服	0.88	≤9.1	8.31	13.46	16200
	2017/12/4	从化	从化区江埔街凤院村地段(江埔果场)地块	住宅	21.09	地块一、地块四≤2.8	55.99	46.47	8300

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	2017/11/22	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	商住	5.30	1.0-3.0	15.89	8.76	5512
	2017/11/22	高明	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	4.00	1.0-2.5	10.00	2.28	2277
	2017/11/23	禅城	佛山市禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商服	0.36	≤4.0	1.46	0.45	3095
	2017/11/30	南海	佛山市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03-01-12地块	商服	1.50	4.0-5.3	7.94	1.71	2157
	2017/12/4	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业园A区中-5-1地块	商住	4.21	1.0-3.5	14.72	5.15	3500
	2017/12/5	顺德	佛山市顺德区北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块	商住	9.18	1.0-2.5	22.96	12.85	5600

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



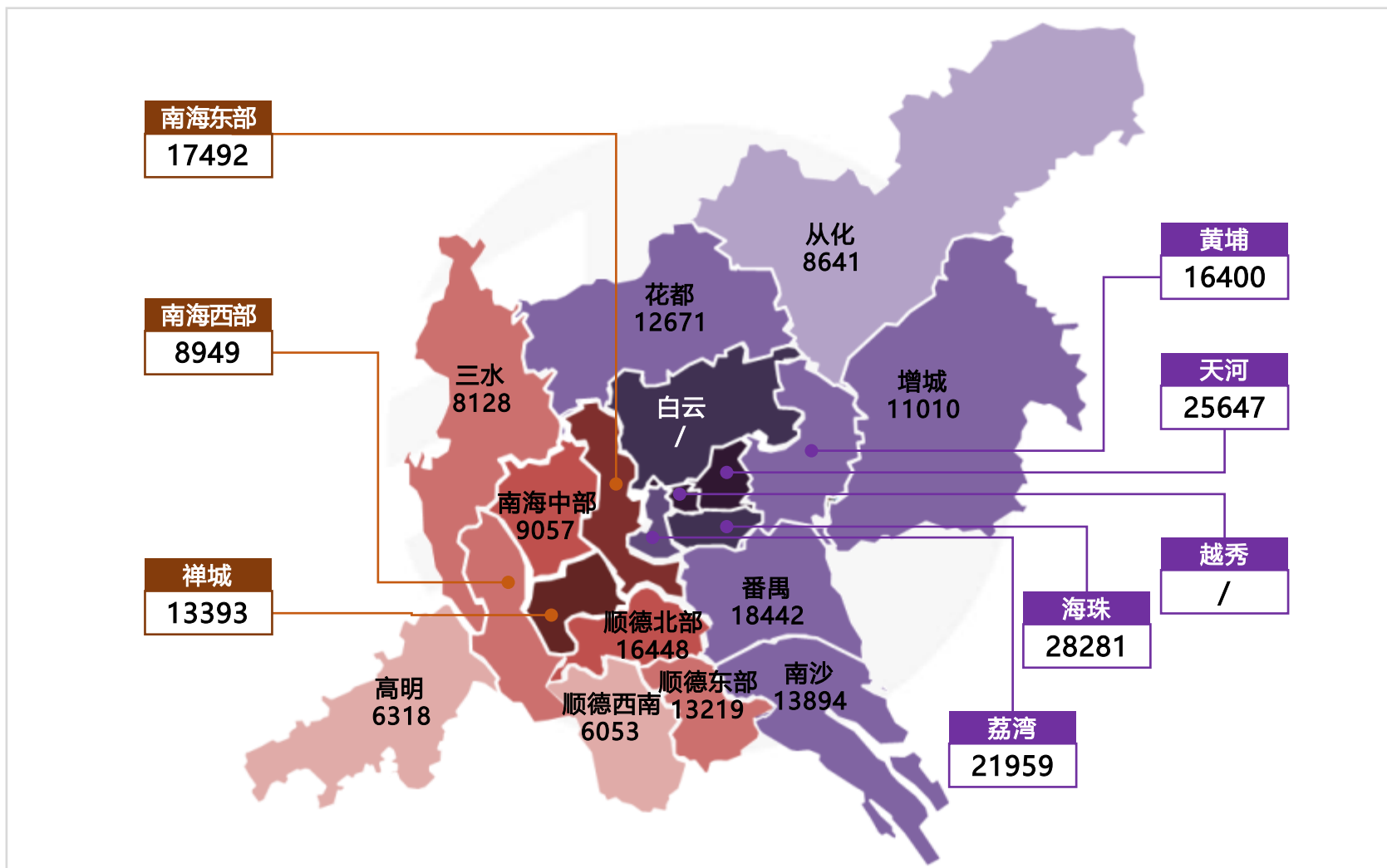
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

穗4盘逾千五套新货入市 佛山6盘开卖整体推售率逾七成

摘要：广州一手住宅网签量价齐降；佛山一手住宅环降，二手住宅成交重回10万平方米。

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

供应持续高位网签量回落 11月首周逾千五套新货入市

摘要：住宅共2584套获批预售；一周网签量价齐降；四盘推新逾千五套新货亚运城供应近千套。

住宅新批预售：供应量持续高位水平 增城为供应主力

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)
白云	保利紫云	自编C1、A5栋	2	100	10855
天河	龙湖首开·天宸原著	自编10号楼	1	4	852
南沙	星河山海湾二期	自编Y11、Y12号楼	2	34	5298
	星河山海湾三期	自编G15号楼	1	85	9395
	中交·蓝色海湾	4栋1梯、4栋2梯	2	280	30921
	通大旭日园	自编号2#栋	1	92	10838
	越秀滨海新城	7、8号楼	2	399	33666
黄埔	科城山庄	C9、C10栋	2	204	14897
花都	班芙小镇	1、4栋	2	248	26940

住宅新批预售：供应量持续高位水平 增城为供应主力

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	奥园誉峯	5#	1	186	17098
	誉山国际	7、9、10栋	3	202	17366
	广州中航城	自编号19、20、32#	3	302	29718
	融创御园	自编号住宅2栋	1	108	10638
	塞宝花园	住宅自编号4-12座	10	340	55518
合计			33	2584	274000

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：供应面积环增约24% 南沙为供应主力

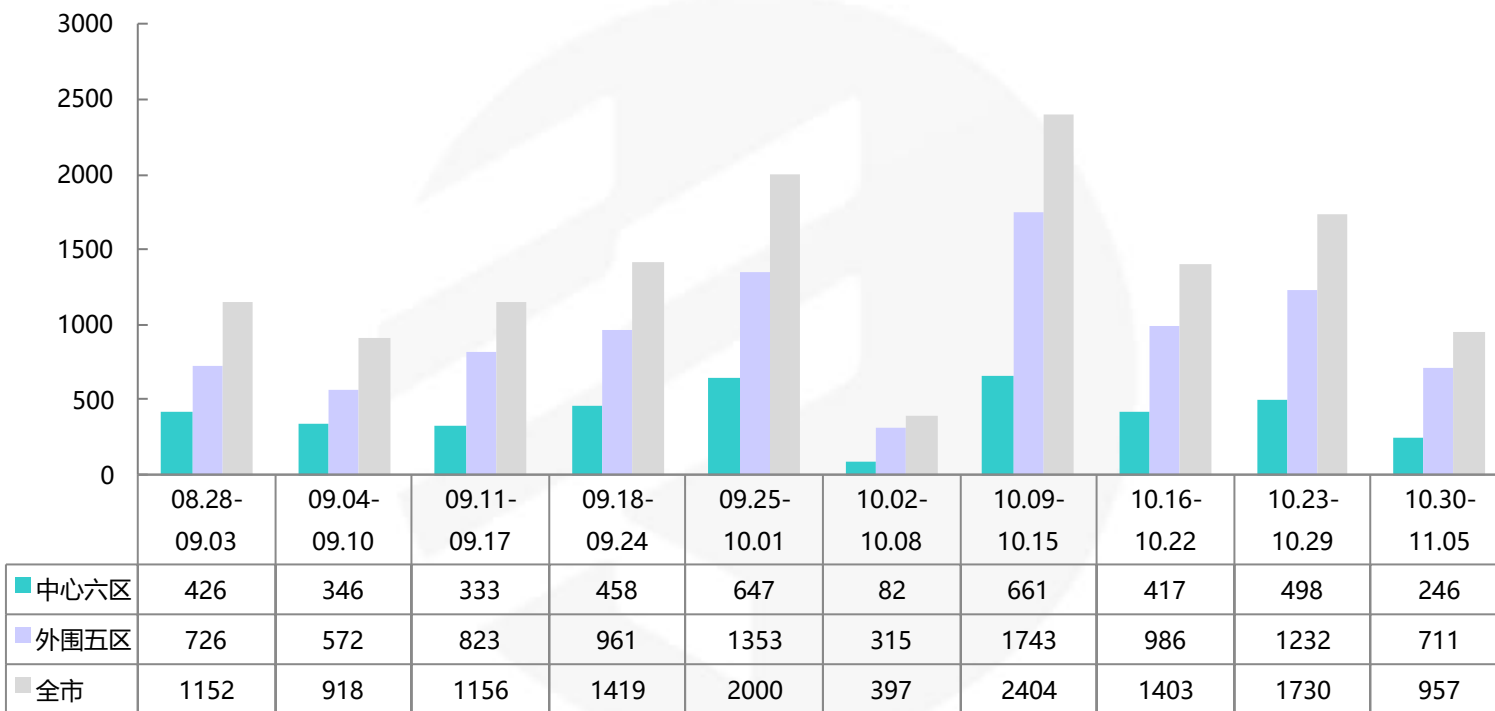
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
荔湾	岭南V谷	商业：B5、B6裙楼及B7	1	22	1767
		办公：B2、B5、B6	3	766	47104
	中海花湾壹号	商业：C6、C7栋	2	65	2822
番禺	天睿	商业：5、6、7、9、10#	5	18	2435
南沙	通大旭日园	办公：SY3-商业	1	6	669
	中交·蓝色海湾	办公：3#、4#楼	1	2	762
	越秀滨海新城	8#	1	20	1265
	中铁建环球中心	商业：1#、5#	2	11	5028
		办公：1#、5#	2	102	57241
增城	融创御园	映园街9、10号，广贤路1号	3	3	996
花都	班芙小镇	自编1-11号商铺	11	11	501
合计			32	1026	120590

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

全市网签量走势：中心外围双双环降 全市网签量跌破千套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

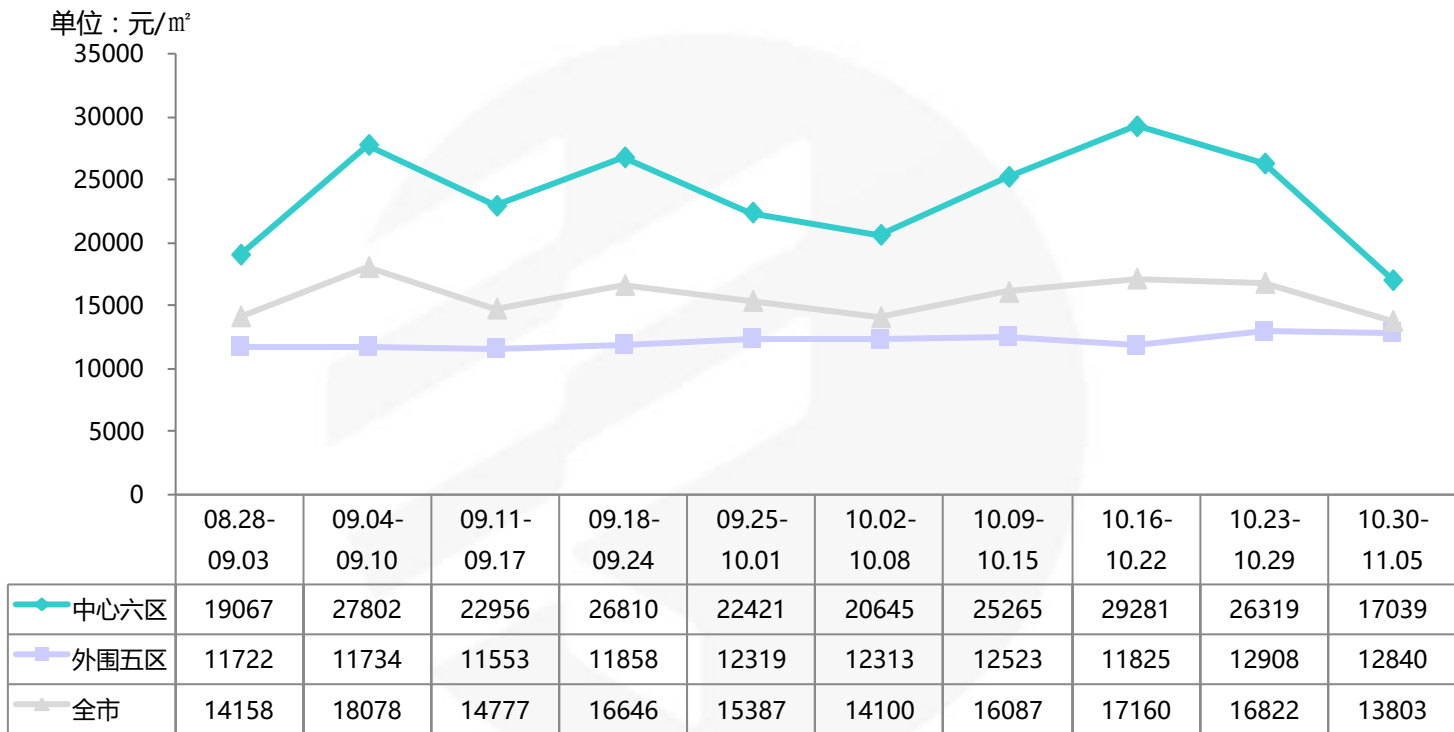
单位：套



▲ 全市网签957套，环降44.68%。中心六区网签246套，环降50.6%。外围五区网签711套，环降42.29%，五区均环降是直接原因。本周中心外围双双环降，拉低全市网签量。

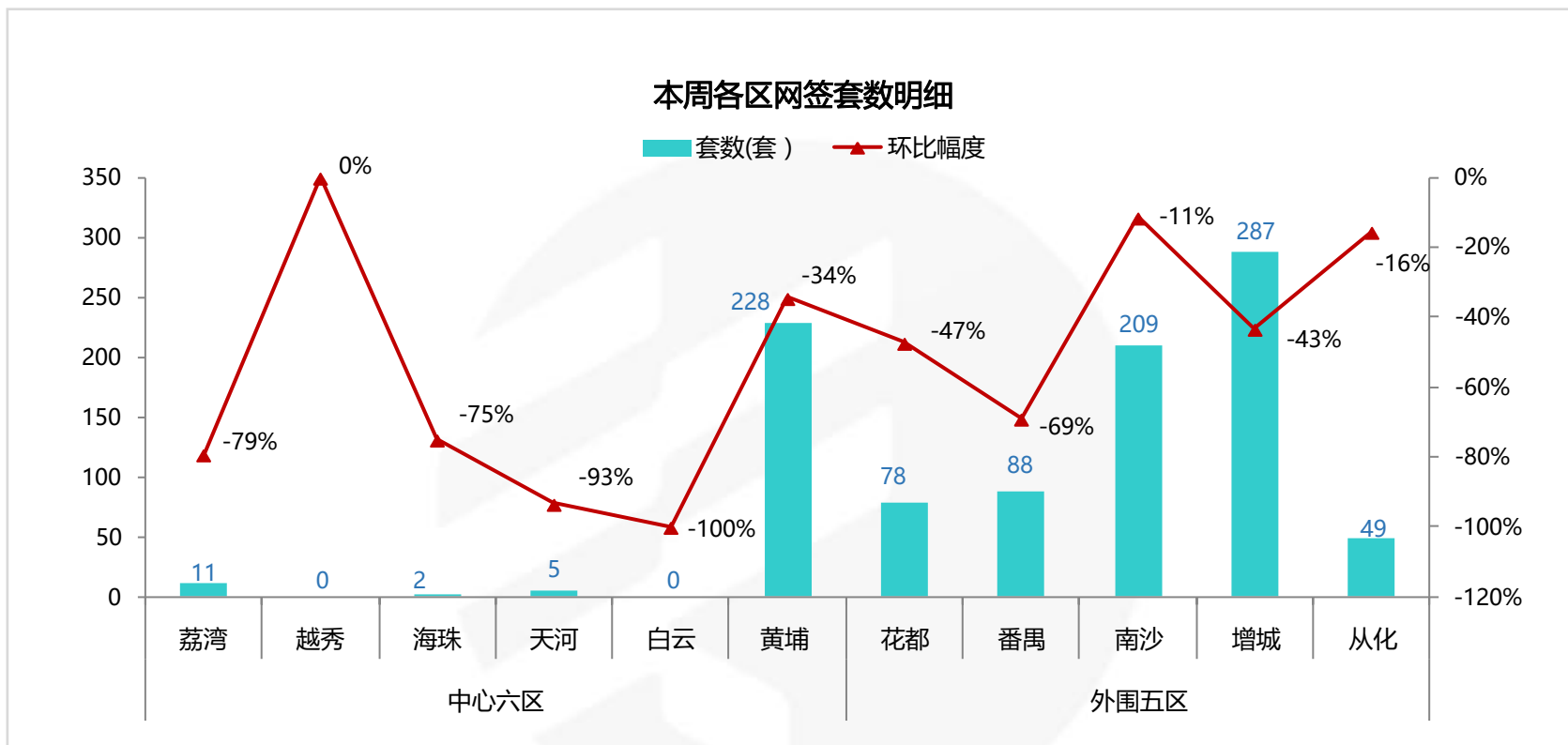
全市网签价走势：中心外围双双环降 全市均价大跌18%

近十周广州市商品住宅价格走势



▲ 本周全市网签均价13803元/m²，环降17.95%。中心六区均价17039元/m²，环降35.26%，天河均价大幅下降是主因。外围五区网签均价12840元/m²，环降0.53%。从全市来看，中心外围双双环降，拉低全市均价。

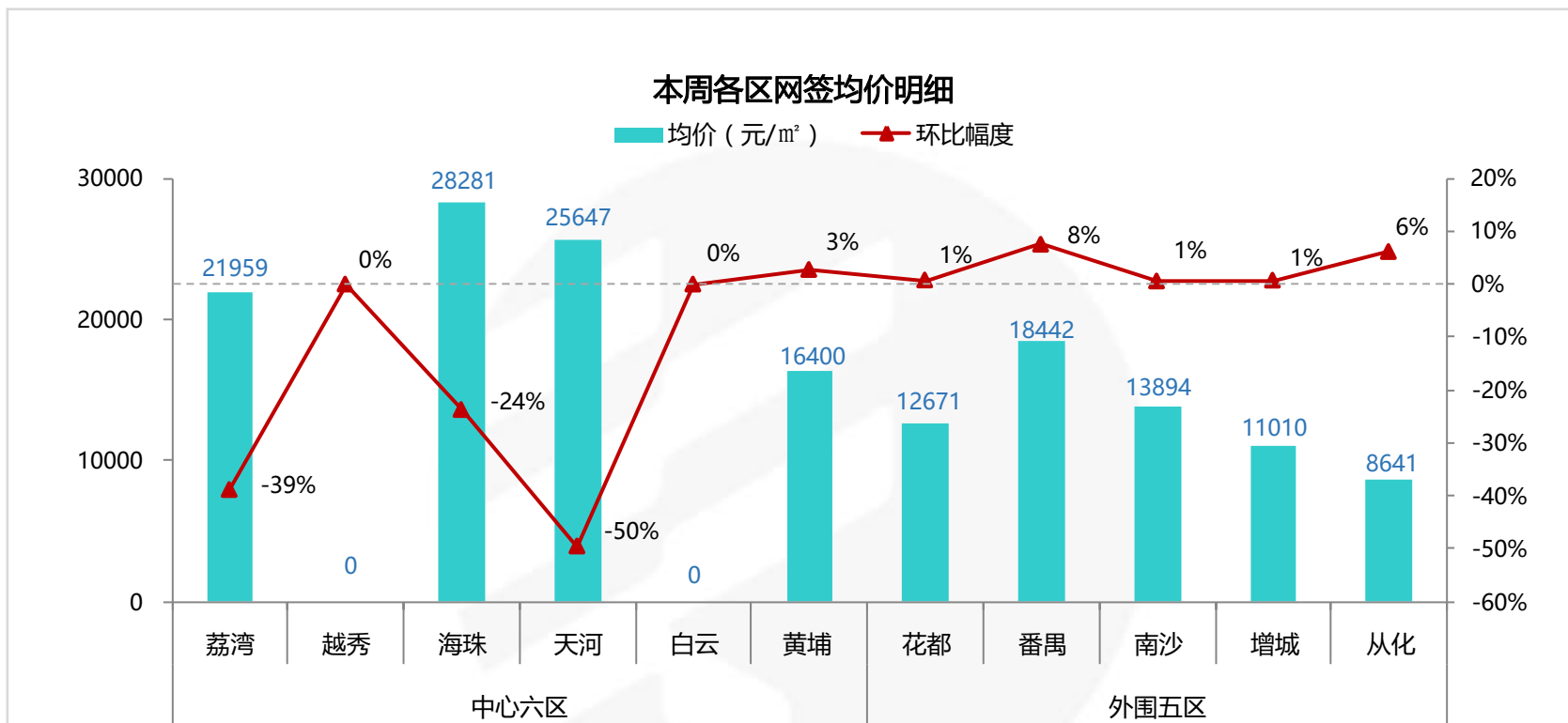
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签九跌一持平，越秀连续三周无网签，白云本周无网签。中心六区中荔湾受网签个盘下降七成的影响环降；海珠受仅有万科峯汇、合生帝景国际两盘网签各一套的影响环降；天河在仅有天健上城一盘有网签的情况下环降；黄埔在招商雍景湾网签放缓的影响环降。

▲ 外围五区中花都、番禺分别受万达文化旅游城、亚运城·天成网签放缓的影响环降；南沙虽有新盘越秀滨海御城·四合院集中网签55套，但仍受越秀滨海新城、保利星海小镇网签量下降的影响环降；增城受实地蔷薇国际网签放缓的影响环降；从化受珠光御景山水城网签量减少的影响环降。

本周各区网签价对比



▲ 本周区域均价六涨三跌，越秀、白云无网签未能反映均价。中心六区中荔湾受网签个盘均价不足3万元/m²的影响，拉低均价；海珠受仅有两盘网签且均价均低于3.1万元/m²的影响环降；天河受仅有网签均价约2.5万元/m²的天健上城一盘录得网签的影响环降；黄埔在网签均价约1.8万元/m²的保利罗兰国际占主导的带动下，拉升均价。

▲ 外围五区中花都、增城均在网签均价超1万元/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；番禺在网签占主导的亚运城天成网签均价上涨的带动下环升；南沙在网签均价低于1万元/m²的保利星海小镇面积占比减少的情况下，均价回升；从化在均价约1.5万元/m²的汉紫薇苑有网签的带动下，拉升均价。

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	誉山国际	增城	67	6135	6197	10101	53	11101
2	越秀滨海御城·四合院	南沙	55	6324	8605	13607	0	/
3	实地蔷薇国际	增城	54	5943	7181	12083	96	12071
4	亚运城·天成	番禺	51	5112	8675	16969	244	16878
5	奥园誉峯	增城	43	3967	3867	9747	90	9757
6	保利罗兰国际	黄埔	36	3525	6404	18167	43	17884
7	南沙湾御苑	南沙	33	3218	4490	13952	10	13943
8	叠翠峰	南沙	29	2896	4011	13850	26	13825
9	广州万达文化旅游城	花都	28	3169	4746	14976	66	15033
10	万科幸福誉	黄埔	28	2466	2982	12091	32	12091

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	实地常春藤	黄埔	25	2335	3539	15158	11	15247
12	保利立方	增城	25	2334	2370	10154	89	10123
13	万科尚城	黄埔	24	1879	3630	19319	28	19837
14	富力悦禧花园	黄埔	22	2001	3220	16094	17	15683
15	珠江嘉园	黄埔	19	1948	3441	17666	30	17754
16	广州时代天启	增城	19	1876	2234	11910	36	11928
17	雍晟苑	从化	18	2000	1608	8040	0	#DIV/0!
18	绿湖国际城	增城	15	1561	1567	10039	37	10041
19	奥园春晓	黄埔	14	1315	1965	14944	4	14154
20	凯德山海连城	番禺	13	1423	2067	14523	9	14510

新推动态：十一月首周四盘推新 亚运城近千套新货上市

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
招商雍华府	天河区悦景路与珠吉路交汇处	占地：5.62万㎡ 建面：16.87万㎡	11月3日 (加推)	111㎡大三房、 126㎡四房、 139㎡五房	2-5栋，约 97套	加推前10万预选房	带装修 44000- 46000	/
亚运城·天成	番禺区亚运城康体路(4号线地铁海傍站旁)	占地：273万㎡ 总建：500万㎡	11月5日 (加推)	90-116㎡三房	A2-A4栋 约972套	认筹2万抵8万，另重点单位与客户再享99*95折	带装修 24000元/㎡	/
保利星海小镇	南沙区榄核镇镇南路	占地：30.1万㎡ 总建：12.0万㎡	11月4日 (加推)	106-134㎡三至四房	8# 248套	诚意登记2万享95折	带装修 18000	/
越秀滨海御城·四合院	南沙区双山大道	占地：7.7万㎡ 总建：9.8万㎡	11月5日 (开盘)	91-103㎡大三房、144㎡四房	13#、15# 240套	诚意登记5万享97折	带装修 25000- 29000	成交约 83%

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

【招商雍华府2017-11-3开盘情况】



推售货量：2-5栋，约97套

户型配比：

户型	大三房	四房	五房	合计
面积 (m^2)	111	126	139	10772
套数 (套)	30	37	20	97

推售价格：44000-46000元/ m^2 （带装修）

优惠折扣：一次性、按揭均为99折

备注：

▲于11月3日晚上选房；

▲一直持续收筹（10万诚意金可预选单位），加推前已收筹约30套。

天河：招商雍华府场图



天河：招商雍华府户型图

111㎡大三房



126㎡四房



139㎡五房

番禺：重点个盘开卖

【亚运城·天城2017-11-05开盘情况】



推售货量：A2、A3、A4栋，三梯六户，2-55层，共972套

户型配比：

户型	小三房		大三房		合计
面积 (m ²)	90	99	102	116	/
套数 (套)	324	324	162	162	972

推售价格：带装修价格范围：19400-28000元/m²，均价约24000元/m²

优惠折扣：

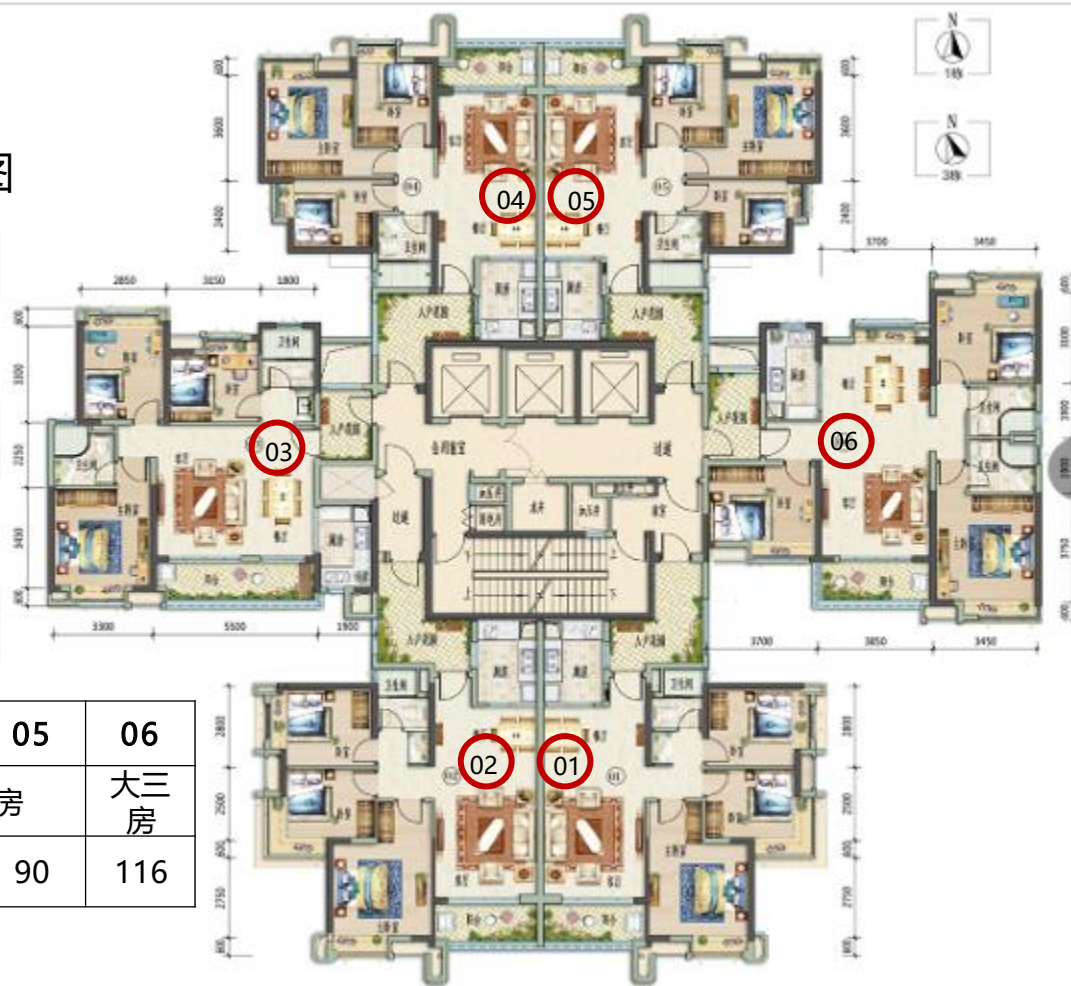
认筹2万抵8万，另重点单位与客户再享99*95折

备注：

▲微信选房，选定房源后，需两月内交齐首付款

番禺：亚运城·天成户型图

A2-A4栋标准层平面示意图



单元	01	02	03	04	05	06
户型	小三房		大三房	小三房		大三房
面积 (m ²)	99	99	102	90	90	116

南沙：重点个盘开卖

【保利星海小镇2017-11-4加推情况】



推售货量：8#，248套

户型配比：

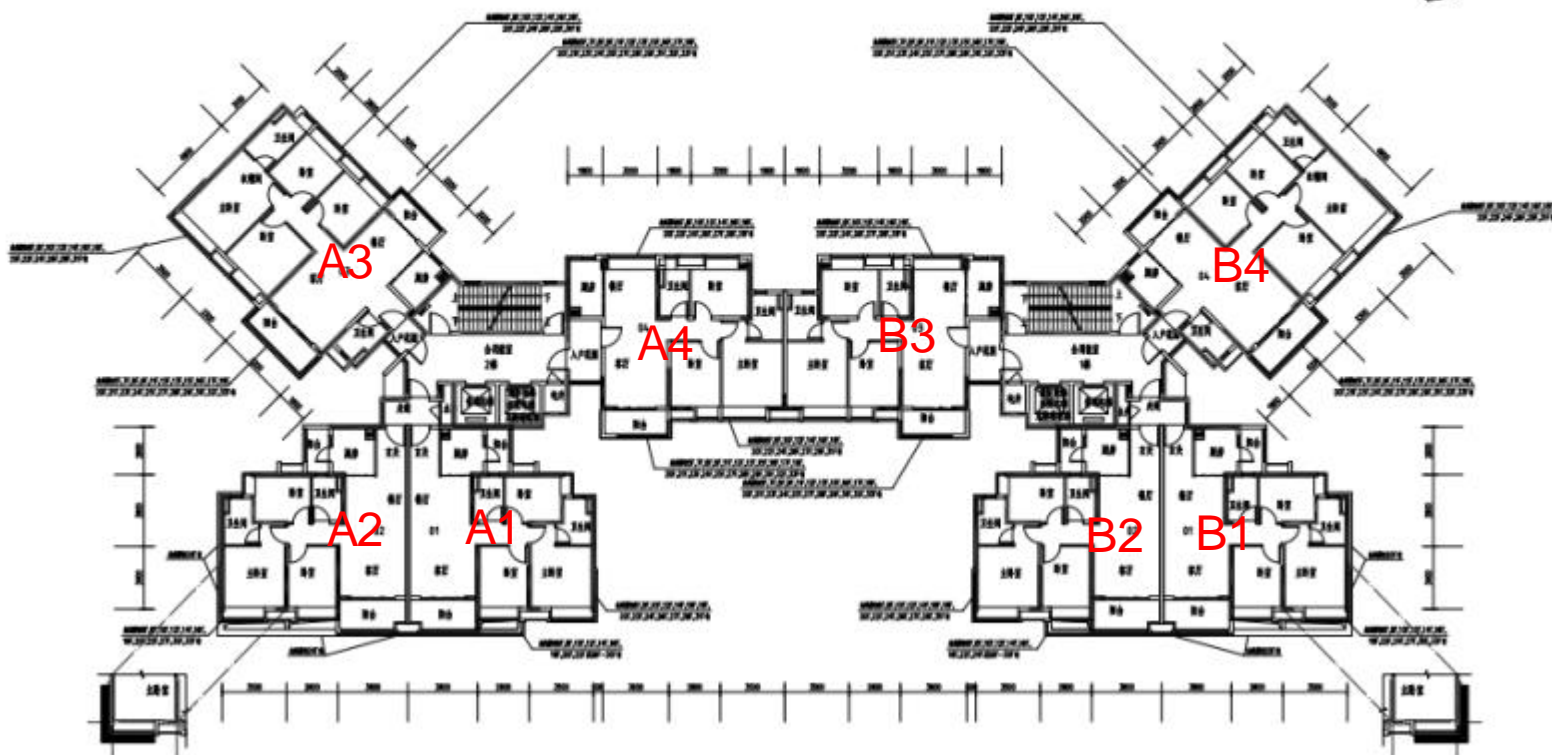
户型	大三房	四房	合计
面积 (m ²)	105m ²	134m ²	/
套数 (套)	93	31	124

推售价格：均价18000元/m² (带装修)

客户构成：榄核镇居民、投资客较多

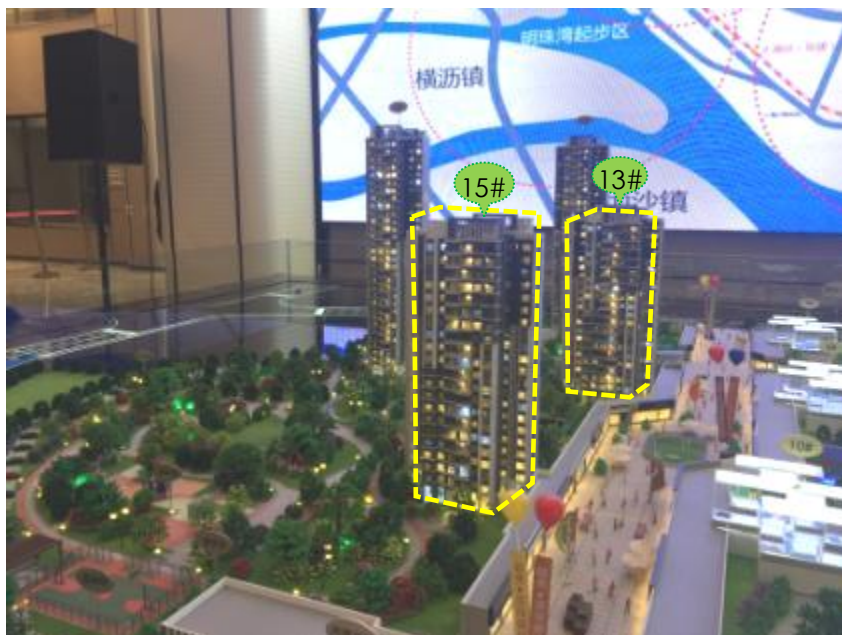
南沙：保利星海小镇户型

8号楼标准层平面



南沙：重点个盘开卖

【越秀滨海御城·四合院2017-11-5开盘情况】



推售货量：13#、15#，240套

户型配比：

户型	大三房	四房	合计
面积 (m ²)	91-103 m ²	144m ²	/
套数 (套)	200	40	240

推售价格：均价25000-29000元/m²（带装修）

备注：

- ▲ 开盘当日去化200套，去化率约83%；
- ▲ 全款购房分两次付房款，并在12月底前付清，总价可以减10-15万。

南沙：越秀滨海御城·四合院户型

13#、15#标准层平面





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

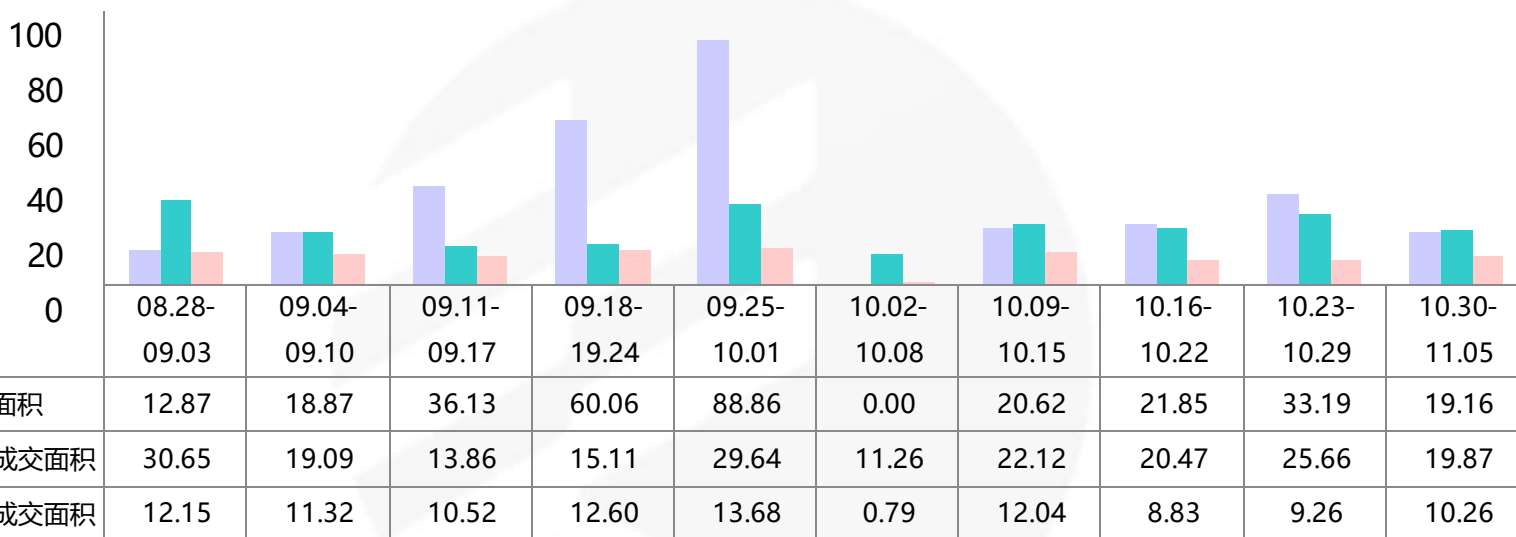
6盘开卖整体推售率逾七成 二手住宅成交量重回10万m²

摘要：全市共6个住宅项目开卖，其中南海碧桂园翡翠湾逾400套新货售罄；公寓市场热度稍降，碧桂园三盘占销榜三席。

住宅：供求回归平衡 二手成交量重回10万m²

单位：万m²

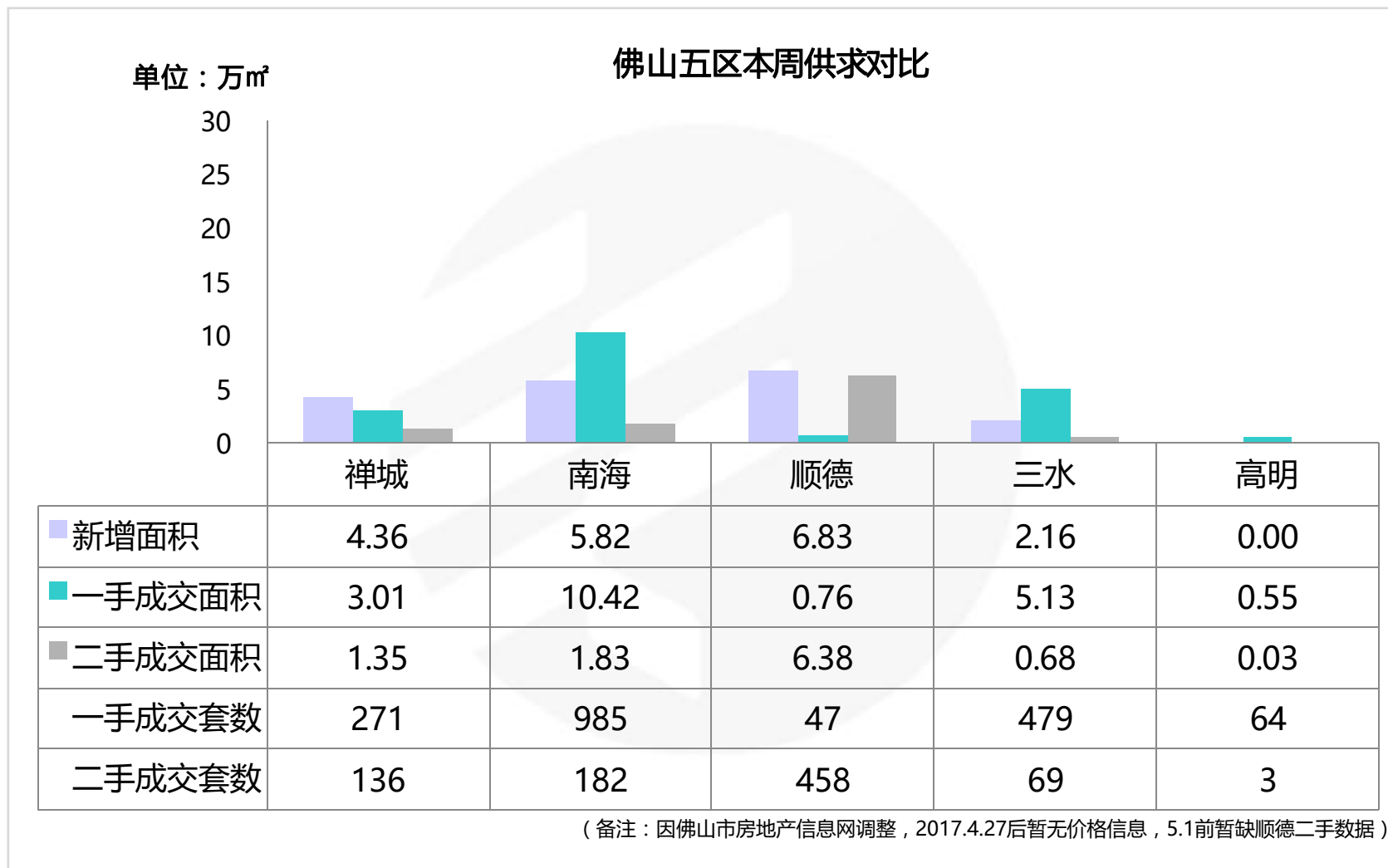
佛山住宅周度供求走势



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- ▲ 本周一手成交面积环比**减少23%**，二手成交面积环比**增加11%**。
- ▲ 本周禅南三高4区新增预售节奏减缓，网签量禅顺高3区环降3成以上，供求双方回到平衡状态。
- ▲ 推新节奏同样放缓，相比上周逾10盘开卖的火热，本周6盘开卖，但推新货量亦达千套以上，整体推售率达76%。
- ▲ 二手成交量本周攀升回10万m²以上，禅顺三高4区环比均呈涨幅。

住宅：顺德一手网签量跌至百套以下 高明无新增



住宅：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㎡)
禅城	敏捷金谷国际	2017/11/3	5座, 16层/2梯6户	三房/89-96	60	0.58
禅城	绿岛湖壹号	2017/11/2	31-44,57-58,71-72座/别墅	别墅/377-707	18	0.99
禅城	龙光玖龙湾	2017/10/30	8/9座, 32层/2梯3户	三房/117 四房/129-191	186	2.79
南海	碧桂园翡翠湾	2017/10/30	翡翠湾31座、32座, 22层/2梯3户	四房/125-147	132	1.85
南海	碧桂园翡翠湾	2017/10/30	翡翠湾37座、38座, 30层/2梯5户	三房/91 四房/102-126	296	3.07
南海	和丰颖苑	2017/11/3	10栋, 10层/2梯3户	三房/88-91	29	0.27
南海	和丰颖苑	2017/11/3	9栋, 10层/2梯3户	三房/87-127	29	0.30
南海	和丰颖苑	2017/11/3	8栋, 11层/2梯3户	三房/87-127	32	0.33
顺德	顺德华侨城	2017/10/30	25座, 26层/2梯4户; 29座, 24层/2梯3户	三房/119 四房/137-170 五房/202-244	169	2.72
顺德	藏珑华府	2017/11/1	17栋, 32层/2梯4户	三房/106 四房/126	124	1.44
顺德	星英半岛	2017/11/1	御岛1栋, 31层/2梯4户; 御岛5栋, 31层/2梯3户	三房/111-125 四房/133-145	210	2.66

续下页

住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水	雍翠新城	2017/10/31	8座, 16层/2梯3户, 16座, 16层/2梯5户	单房/48 两房/60-68 三房/83-89 四房/142	195	1.63
三水	保利雲上	2017/11/1	云东海高尔夫花园天墅96号101-104,97号101-102,98号101-102,99号101-104,100号101104,101号101-102,103-104,102号101-102,103号101-102,104号101-104,105号101-102,106号101-102/别墅	别墅	32	0.53
合计					1512	19.16

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	绿岛湖	龙光玖龙湾	2017/10/30	8/9座	186	三房/117 四房/128-191	16000-17000/带装修	99*99*97折	48%
禅城	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/10/31	二期7座	156	三房/105 四房/122	13000-14000/毛坯	——	74%
南海	里水	保利紫山	2017/10/30	27、32栋	253	两房/70 三房/91-96 四房/139-169	19000-22000/带装修	——	62%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2017/11/4	31、32、37、38座	428	三房/91 四房/102-147	8500-9500/带装修	预存1万享开盘95折	100%
顺德	乐从	保利海德公园	2017/11/2	4座、6座	257	三房/98-128 四房/143 五房/172	17000-19500/建面毛坯	认筹98折*按揭99折*准签99折	72%
三水	乐平镇	雍翠新城	2017/11/3	8座	45	三房/89 四房/142	8000-9000/毛坯	——	84%
合计					1325	——	——	——	76%

住宅：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	禅城	绿地璀璨天城	30244	159	22001	13747
2	南海	碧桂园翡翠湾	27279	286	31896	8552
3	三水	雅居乐融创三江府	25823	287	30902	8356
4	禅城	融创湖滨世家	17816	77	13053	13649
5	禅城	融创望江府	15120	90	11441	13216
6	南海	绿地丽雅香榭花城	9520	106	10152	9377
7	禅城	旭辉公元	8921	72	6720	13275
8	南海	时代水岸	8899	45	4802	18531
9	南海	保利珑门	8880	47	6106	14543
10	南海	绿地香颂公馆	7280	41	4813	15123

(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)

住宅：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	禅城	龙光玖龙湾	6997	52	5371	13027
12	南海	保利诺丁山	6822	47	4076	16736
13	南海	时代名著	6414	31	3810	16833
14	禅城	合景新鸿基泷景	6280	44	4681	13416
15	南海	松晖名苑	6065	60	6386	9497
16	南海	奥园观湖尚居	5868	47	5106	11491
17	南海	融创御府	5064	31	3277	15454
18	南海	恒大悦府	4992	33	3347	14916
19	三水	时代南湾	4745	58	5890	8056
20	南海	保利紫山	4391	22	2491	17623
合计			217420	1635	186322	11669

(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)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**68%**，成交面积环比增加**40%**，成交均价**上涨9%**。

禅城：龙光玖龙湾、融创湖滨世家再加推 当日消化六成

单位：万㎡

禅城周度成交走势

18
16
14
12
10
8
6
4
2
0



	08.28-09.03	09.04-09.10	09.11-09.17	09.18-09.24	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22	10.23-10.29	10.30-10.05
新增面积	0.00	3.76	1.19	16.87	14.63	0.00	5.48	2.48	4.03	4.36
一手成交面积	3.64	6.65	0.84	1.06	3.27	5.26	0.04	4.26	7.15	3.01
二手成交面积	1.31	1.19	1.28	1.33	1.70	0.05	1.34	1.28	1.13	1.35

(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58%**，二手成交面积环比**增加19%**。

▲融创湖滨世家加推二期七座，面积涵盖105/122㎡三四房设计，均价13000-14000元/㎡毛坯发售；龙光玖龙湾加推临江8/9座，面积涵盖117-191㎡三四房设计，均价16000-17000元/㎡带装修发售。

禅城：重点个盘开卖

【龙光玖龙湾2017-10-30开盘情况】



推售货量：8/9座，32层/2梯3户，共186套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	117	135-191	27925
套数 (套)	31	155	186

推售价格：16000-17000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交约48% (约90套)

折扣优惠：99*99*97折

客户构成：张槎、南庄客户为主

备注：本次推售的楼座属于临江楼座，户户望江，相较价格也比望园林的楼座高上约1000元/m²。由于本次推售的户型面积较大，故消化率有所下降。

禅城：龙光玖龙湾户型图



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



171m²



191m²

(图片来源：龙光玖龙湾楼书)

禅城：重点个盘开卖

【融创湖滨世家2017-10-31开盘情况】



推售货量：二期7座，42层/3梯4户，共156套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	105	122	17694
套数 (套)	78	78	156

推售价格：13000-14000元/m² (毛坯)

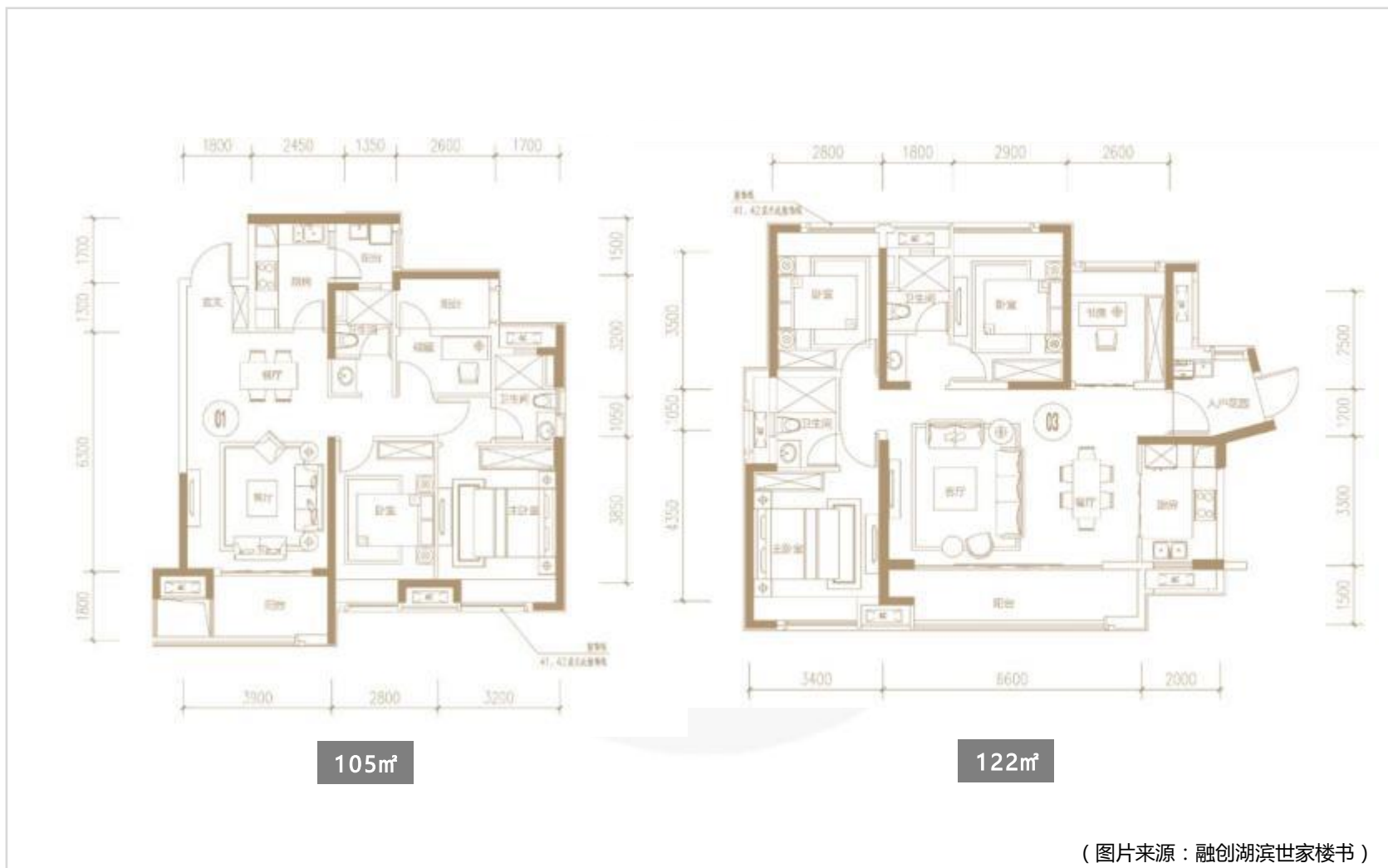
开卖情况：当日成交约74% (约115套)

折扣优惠：无

客户构成：禅城本地客户为主

备注：本次推售的二期7座为超高层楼座，相较于以往的大面积产品，本次推售产品的面积段更适合刚改客户需求。

禅城：融创湖滨世家户型图

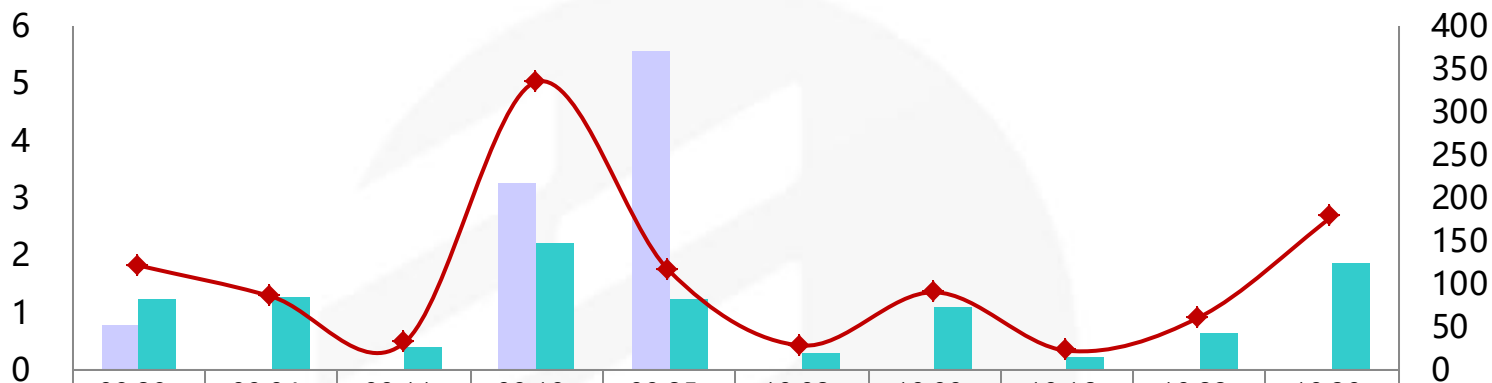


桂城：网签量三连涨 金融高新区再挂招商引资商服地

桂城周度成交走势

单位：万㎡

单位：套



	08.28-09.03	09.04-09.10	09.11-09.17	09.18-09.24	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22	10.23-10.29	10.30-11.05
新增面积	0.76	0.00	0.00	3.26	5.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	1.22	1.28	0.40	2.22	1.25	0.31	1.10	0.23	0.64	1.87
成交套数	121	85	31	335	115	28	90	22	61	178

(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周桂城成交面积环比**增加185%**，签约套数环比**增加177%**。
- ▲ 金融高新区再度挂出一块商服地，该地块要求竞得人引入IT企业，且该企业第一年纳税总额不少于2.5亿元，往后三年内每年税收总额以10%递增。

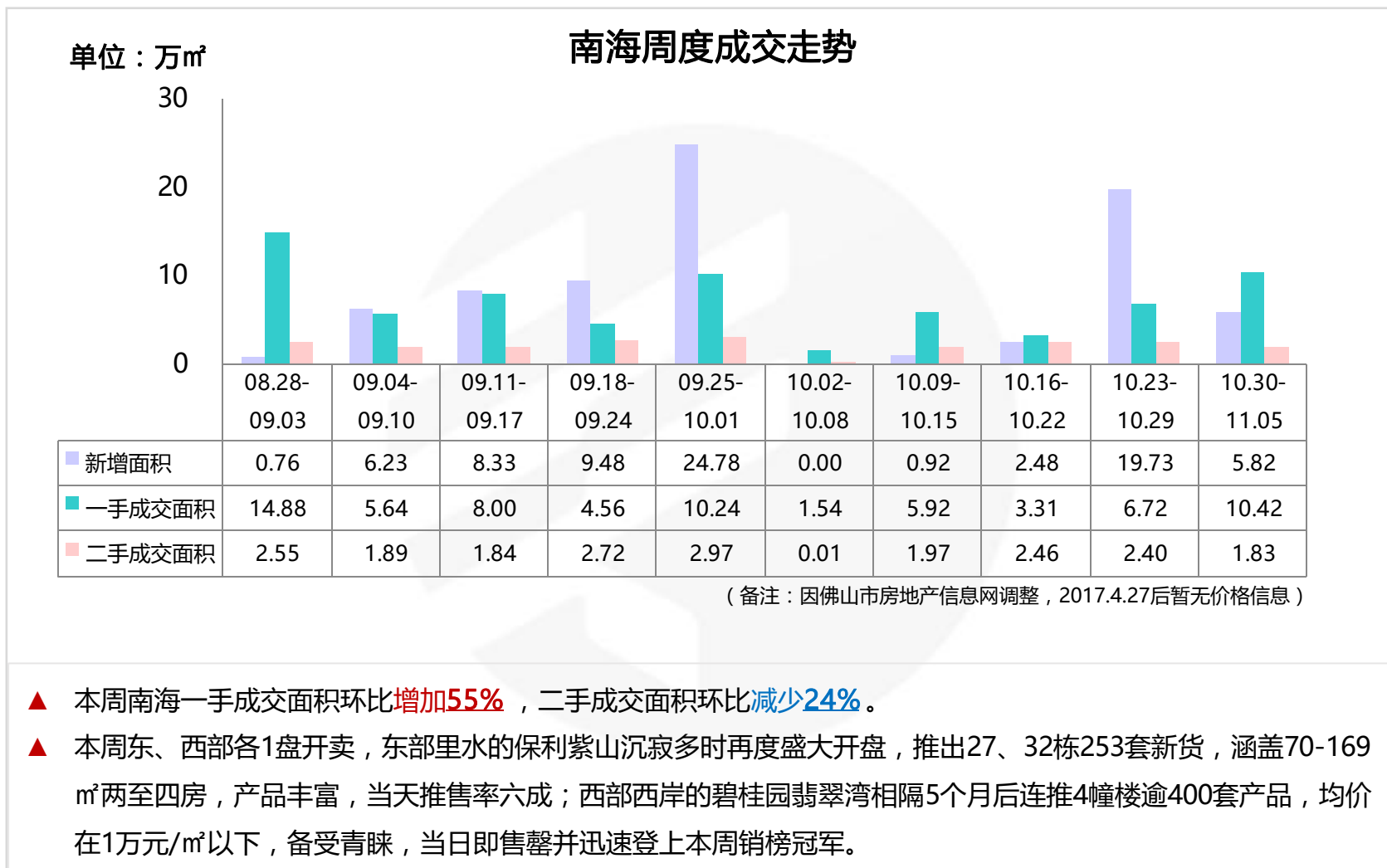
禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	招商	活动信息	“爱行走” 工艺活动报名
	碧桂园岭南盛世	活动信息	双11商品促销活动
	保利碧桂园天汇	活动信息	宝宝小金主主题活动
	绿岛湖壹号	活动信息	亲子嘉年华
	金茂绿岛湖	活动信息	来访抽奖活动
桂城	保利诺丁山	销售活动	商铺限时一口价活动

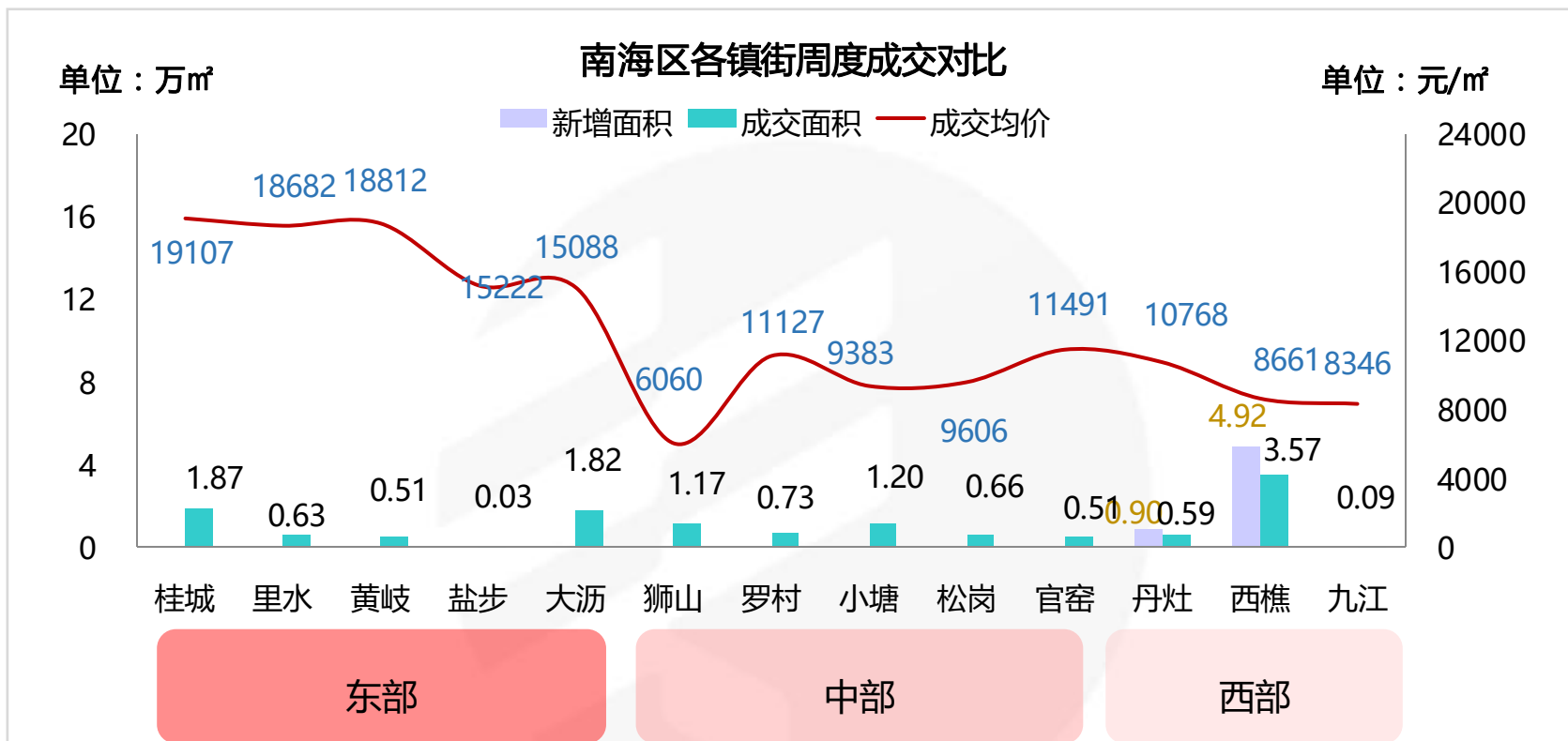
禅桂：即将开卖项目

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
2017-11月	星星凯旋国际	2座	100	89-118	20000-22000/带装修	——
2017-11月	敏捷金谷国际	3-5座	240	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2017-11月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-11月	保利翡翠公馆	4座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
2017-11月	绿岛湖壹号	1/3座	120	160	15500-16500/带装修	98折
2017-11月	融创望江府	10/11座	248	105-189	13000-14000/毛坯	——
2017-11月	当代万国府MOMA	7、8座	352	97-135	22000-24000/带装修	6万抵10万
合计			1284套			

南海：西岸碧桂园开卖售罄 抢占销榜首席



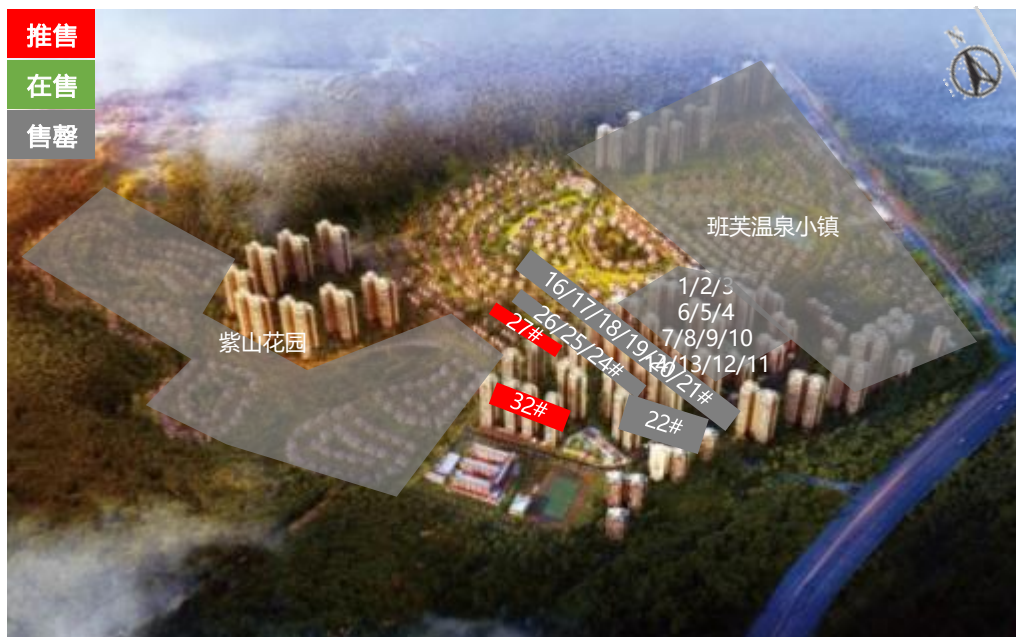
南海：各镇街周度成交对比



▲ 本周新增节奏放缓，集中在西部，丹灶的和丰颖苑及西岸的碧桂园翡翠湾，其中碧桂园翡翠湾周末开卖该批新增产品并全部售罄，周末集中网签286套高居本周全区销售套数TOP10首位，助推西樵重回板块销量首位。

南海：重点个盘开卖

【保利紫山国际2017-10-31开盘情况】



推售货量：27栋，32层/2梯3户，32栋，33层/2梯5户，共253套

户型配比：

户型	两房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	70	91-96	139-169	28295
套数 (套)	32	128	93	253

推售价格：19000-22000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开盘，电子抽签

开卖情况：当日成交62% (约157套)

客户构成：广州约占5成，里水大沥约占4成，以及禅桂城等客户约占1成

备注：27栋四面可观园林，其中北向的单位望紫山花园别墅群，南向单位则望组团内部园林，其户型均为舒适型四房，总价相对更高，32栋南向望学校，北望小区内部设施配套，产品更偏刚需，包括70m²两房及91/96m²的三房。开盘当天收筹670批，其中有资格约140批，解筹157批。

南海：保利紫山户型图



南海：保利紫山现场图



(图片来源：保利紫山国际微信公众号)

南海：碧桂园翡翠湾户型图



南海：碧桂园翡翠湾户型图



南海：碧桂园翡翠湾现场图



(图片来源：碧桂园翡翠湾微信公众号)

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	时代家	开放板房	11.4开放样板房，12月底首推1/2座洋房，楼高31层，2梯6户设计，户型涵盖82/95平米三房、115/128平米四房，带装修发售
罗村	奥园公园一号	活动信息	11.4-5家电1元起拍，双11提前过
	尚观嘉园	开放板房	11.4开放全新90方精装样板房
丹灶	祈福南湾半岛	活动信息	11.3万圣节亲子狂欢及游园游戏活动
	美的翰湖苑	活动信息	11.4-5花艺DIY，棒棒糖DIY
	桂丹颐景园	活动信息	11.4-5秋日缤纷FUN世界糖果节
西樵	恒大御湖湾	活动信息	11.4-5油雨伞DIY·日式美食
九江	依云公馆	活动信息	11.4-5集赞赢家电

南海：11.4时代家开放样板房



(图片来源：腾讯房产)

项目位置：里水大道中56号（万利广场旁）

占地面积：4.08万m²

建筑面积：18.17万m²

项目基础信息：小区共6栋31-32层高层洋房、1栋商业楼组成，31-32层，约1086户。

项目动态：

▲ 11月4日开放样板房，12月底首推1/2座洋房，楼高31层，2梯6户设计，户型涵盖82/95平米三房、115/128平米四房，带装修发售。

南海：时代家样板房图

82m²



95m²



118m²



128m²



128m²



(图片来源：腾讯房产)

南海：11.4尚观嘉园开放90m²样板房



(图片来源：房天下)



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：罗村大道南3号（光明小学旁）

占地面积：9.80万m²

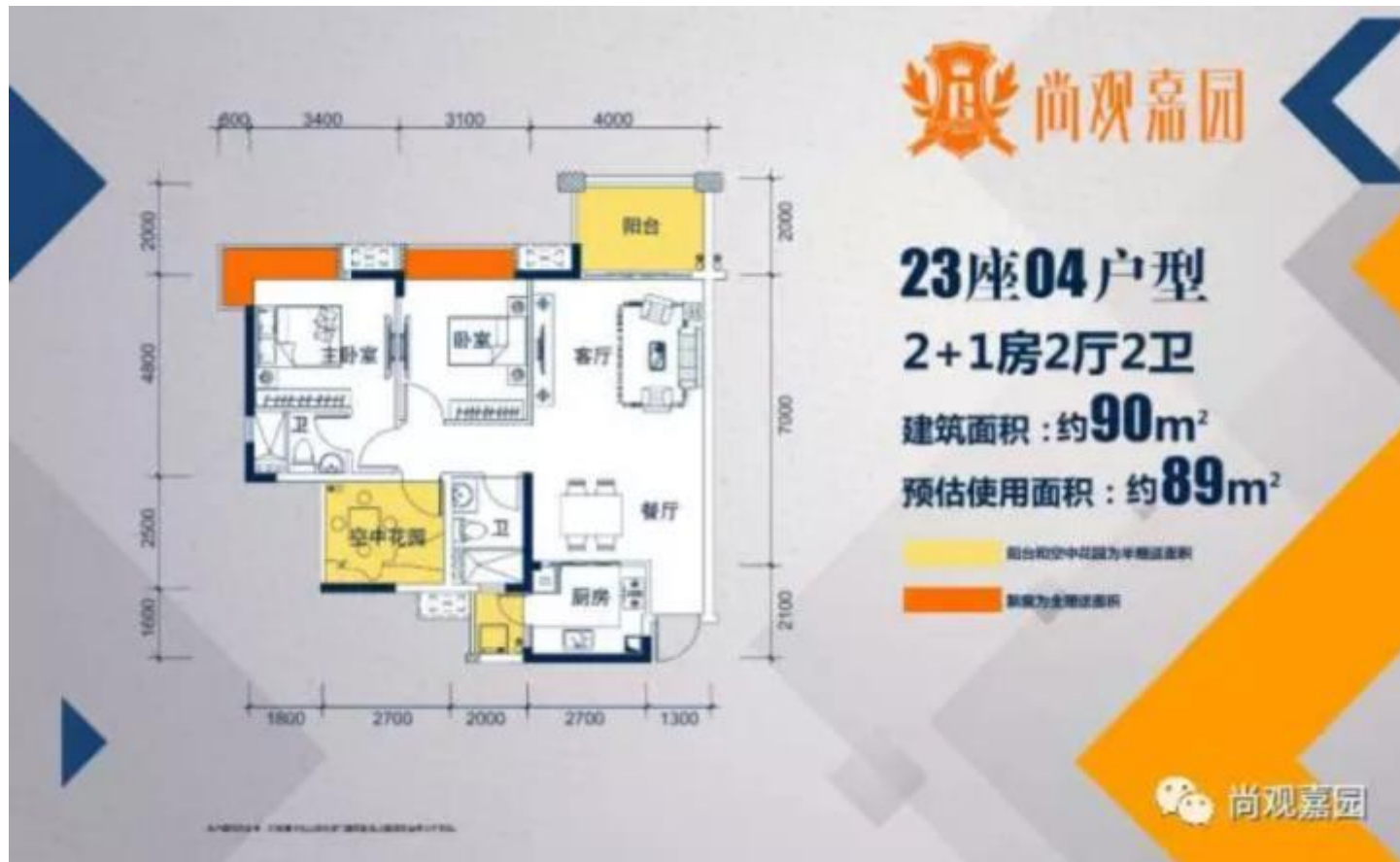
建筑面积：38.77万m²

项目基础信息：小区共38栋约2750户，均为17层。

项目动态：

▲ 11月4日开放90m²精装样板房。

南海：尚观嘉园户型图



(图片来源：尚观嘉园微信公众号)

南海：尚观嘉园样板房图



(图片来源：尚观嘉园微信公众号)

南海：尚观嘉园现场图



(图片来源：尚观嘉园微信公众号)

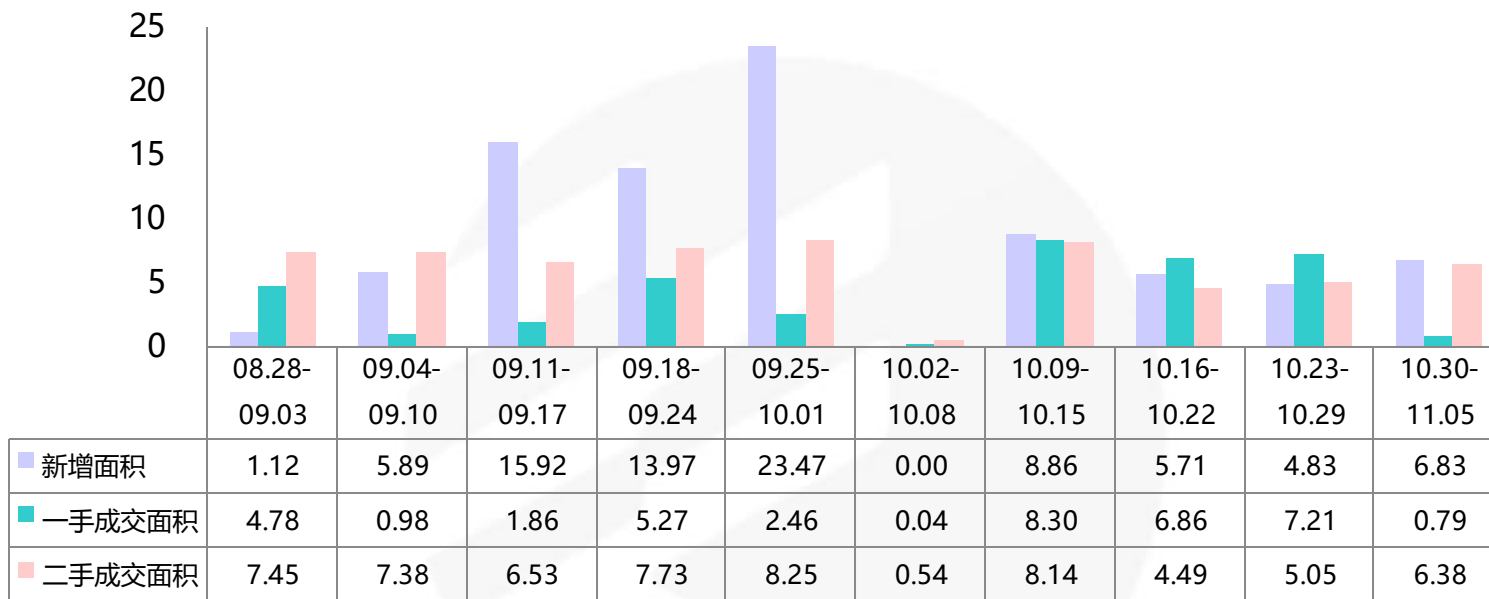
南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-11月	新城璟城	1-4座	592	95-110	14000-16000/带装修	——
2017-11月	鸿业畔湖居	7座	96	107-120	12000-13000/带装修	——
2017-11月	光明花半里	12座	100	86-120	14500-15500/带装修	——
2017-11月	万科城市之光	新品	456	89-115	15000-16000/带装修	正接受验资登记
2017-11月	尚观嘉园	23、24座	132	90	14000-15000/带装修	权证登记99折
2017-11月	和丰颖苑	8、9、10栋	90	88-127	10000-11500/带装修	——
2017-11月	恒大御湖湾	33座	88	90-142	12000-13000/带装修	——
2017-11月	万冠广场	1座	124	87-120	17000-19000/带装修	——
2017-11月	合生君景湾	四期新品	96	112-173	17000-19000/带装修	接受登记中，冻结2万享 优先选房
2017-11月	万科金域缙香	6座	246	88-118	18000-22000/带装修	——
合计			2020套			

顺德：保利海德公园再度加推 推售率超7成

单位：万m²

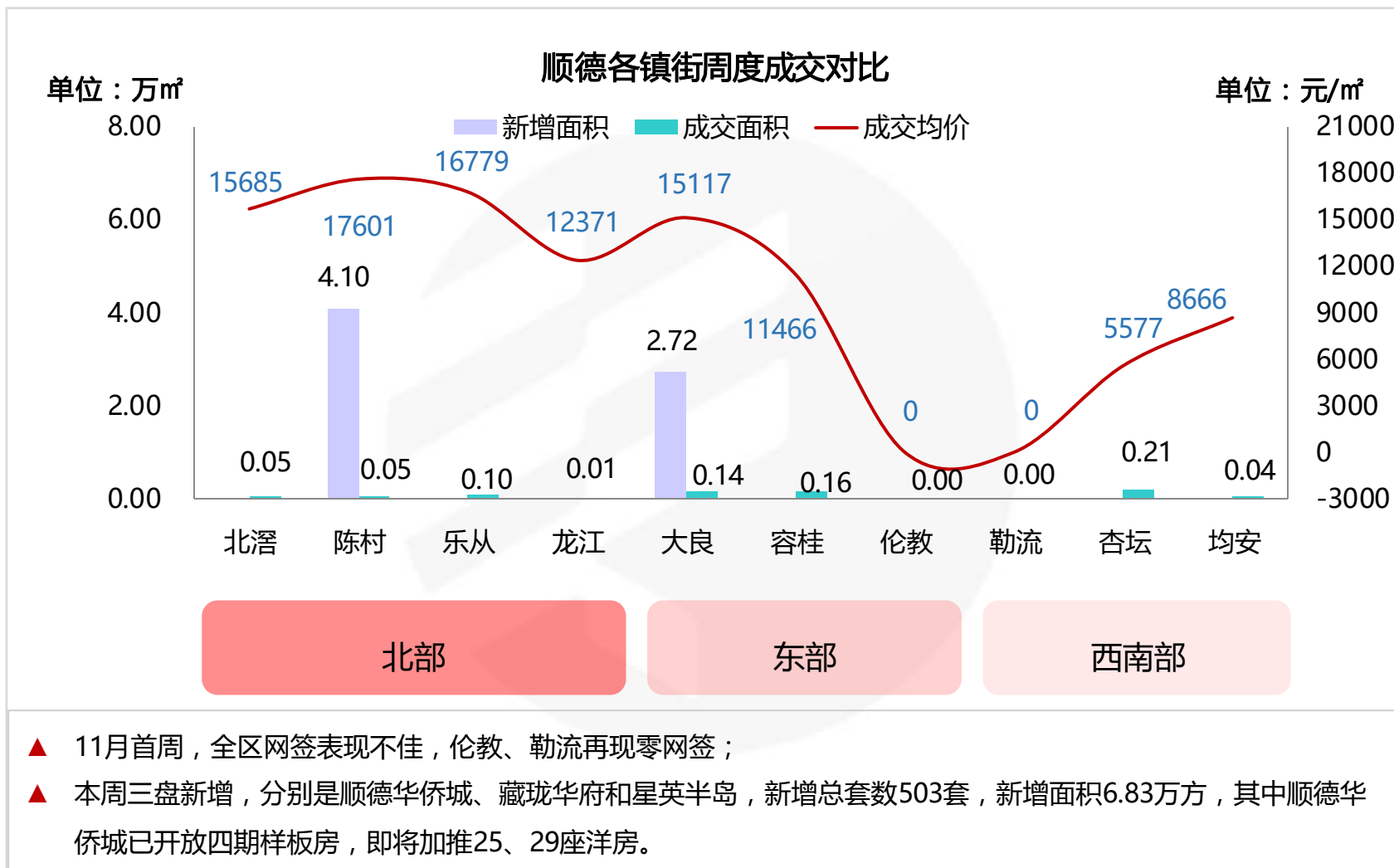
顺德周度成交走势



(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**减少89%**，二手成交面积**增加26%**。
- ▲ 一手网签跳水，总面积不足一万方，无一楼盘网签套数过10套。
- ▲ 保利海德公园集中加推4、6座，总货量257套，户型涵盖98-172m²三至五房，售价毛坯17000-19500元/m²，推售率超7成。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

【保利海德公园2017-11-2开盘情况】



推售货量：4座，40层/2梯4户；6座，40层/2梯3户，共257套

户型配比：

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	98-128	143	172	32493
套数 (套)	74	110	73	257

推售价格：17000-19500元/m²（建面毛坯）

开卖方式：集中加推

折扣优惠：98*99*99折

开卖情况：当日成交72%（约185套）

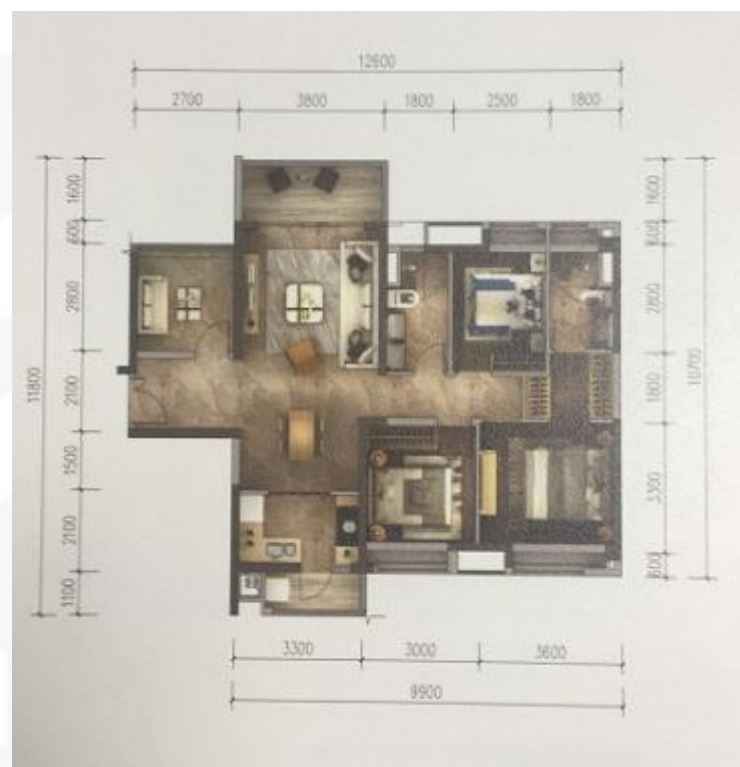
客户构成：禅城客户占50%，乐从客户占40%，桂城客户10%

备注：该项目在上一年未限购时已入市，当时销售情况较好，吸引了大量广州客户进入，但在限购后，大量客户因没有购房资格而陆续退房，前段时间一直以清退房单位为主，本次加推也是以有购房资格的佛山本地客户为主，推售率超7成，成交表现良好。

顺德：保利海德公园户型图

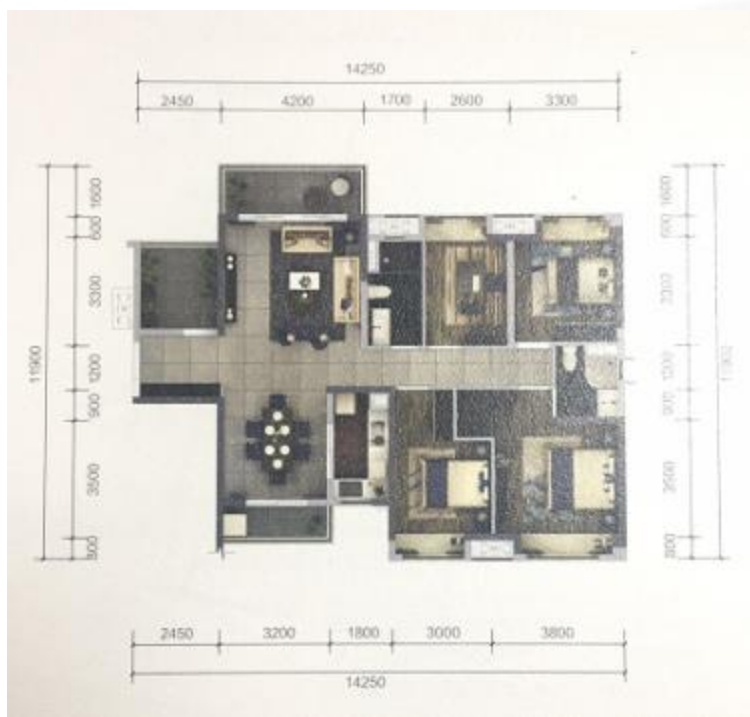


98m²



118m²

顺德：保利海德公园户型图



143m²



172m²

顺德：保利海德公园现场图



(图片来源：功夫房产微信公众号)

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
陈村	招商曦岸	开放样板房	11.5 开放样板房
龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	11.4-11.5 举行音乐美食节&万花筒世界活动
大良	招商公园1872	活动信息	11.4 举办亲子披萨DIY活动
大良	保利碧桂园悦公馆	开放样板房	11.4 开放全新二期【朗悦】样板房
大良	敏捷畔海御峰	活动信息	11.4-11.5 举行【罗“掘”一空吃“土”行动】游戏活动
容桂	凯蓝滨江名门	优惠活动	11月起 成功购房送礼品
伦教	保利中央公园	活动信息	11.4 观看孩子们的夏令营成果
伦教	伦教碧桂园	活动信息	11.5 举行“星光璀璨 小明星歌舞才艺展”表演活动

顺德：11.5招商曦岸开放样板房



项目位置：佛山市顺德区陈村镇金钿南路南侧

占地面积：6.87万m²

建筑面积：27万m²

项目基础信息：首批产品主打80-110m²三四房精致洋房以及120-140m²“叠墅”产品。

项目动态：

▲ 11月5日开板房，最快11月开卖17/18座。

顺德：招商曦岸现场图



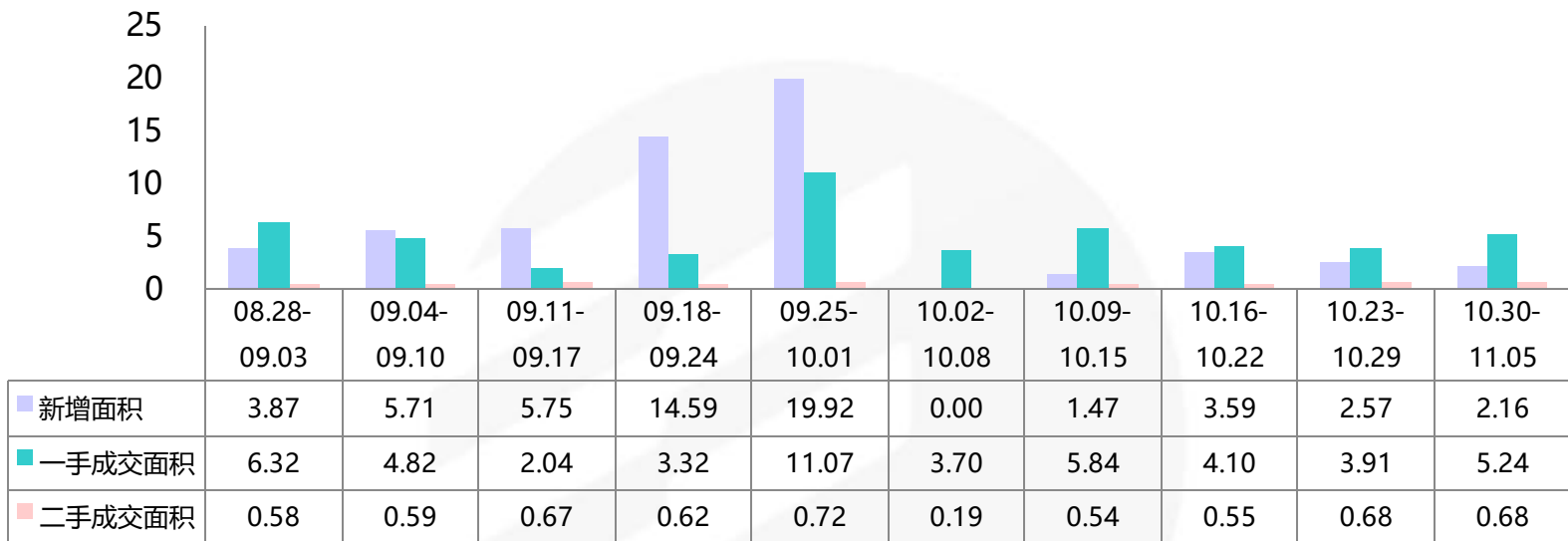
(图片来源：招商曦岸微信公众号)

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 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-11月	美的壹号公馆	3、4座	240	建面92-115	23000-25000/建面带装修	预存5万可优先选房
2017-11月	合景天銮	5座	120	建面94-128	24000-26000/建面带装修	认筹5万可享受开盘98折
2017-11月	招商曦岸	17、18座	324	建面83-110	18000-21000/建面毛坯	登记可享开盘98折
2017-11月	嘉濠雅苑	3座	100	建面73-90	16000-18000/建面毛坯	--
2017-11月	泰禾佛山院子	2、5、6座	450	建面131-183	23000-25000/建面带装修	--
2017-11月	佛奥湾	9座	153	建面121-192	14000-16000/建面带装修	认筹1万可享开盘99折
2017-11月	中海新城公馆	洋房新品	220	建面99-143	17000-19000/建面带装修	--
2017-11月	乐从钜隆风度广场	9座	92	建面110-128	14000-16000/建面毛坯	认筹2万可享开盘98折
2017-11月	碧桂园珑悦	4、5座	240	建面96-128	14000-16000/建面带装修	--
2017-11月	融创臻园	洋房新品	200	建面100-140	16000-19000/建面毛坯	--
2017-11月	顺德华侨城	洋房新品	120	建面119-244	16000-19000/建面毛坯	--
2017-11月	东圣维拉	洋房新品	36	建面107	13000-15000/建面带装修	--
2017-11月	中海万锦公馆	洋房新品	200	建面99-143	18000-22000/建面带装修	--
合计			2495套			

三水：雅居乐融创三江府集中网签287套洋房

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**增加34%**，二手成交面积环比持平。
- ▲ 上周正式开卖的雅居乐融创三江府集中网签287套单位，超越连夺四周网签套数销冠的时代南湾，夺下本周网签套数销冠。
- ▲ 乐平雍翠新城自然加推8座，总套数45套，户型为89㎡三房、142㎡四房，售价毛坯8000-9000元/㎡，推售率超8成。

三水：重点个盘开卖

【雍翠新城2017-11-3开盘情况】



推售货量：8座，16层/2梯3户，共45套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89	142	4834
套数 (套)	30	15	45

推售价格：8000-9000元/m² (毛坯)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交84% (约38套)

客户构成：南海客户45%，乐平占30%，广州15%，禅城10%

备注：本次推售8座，总套数仅45套，推售货量不多，推售率超8成，成交表现出色。

三水：雍翠新城户型图



8座

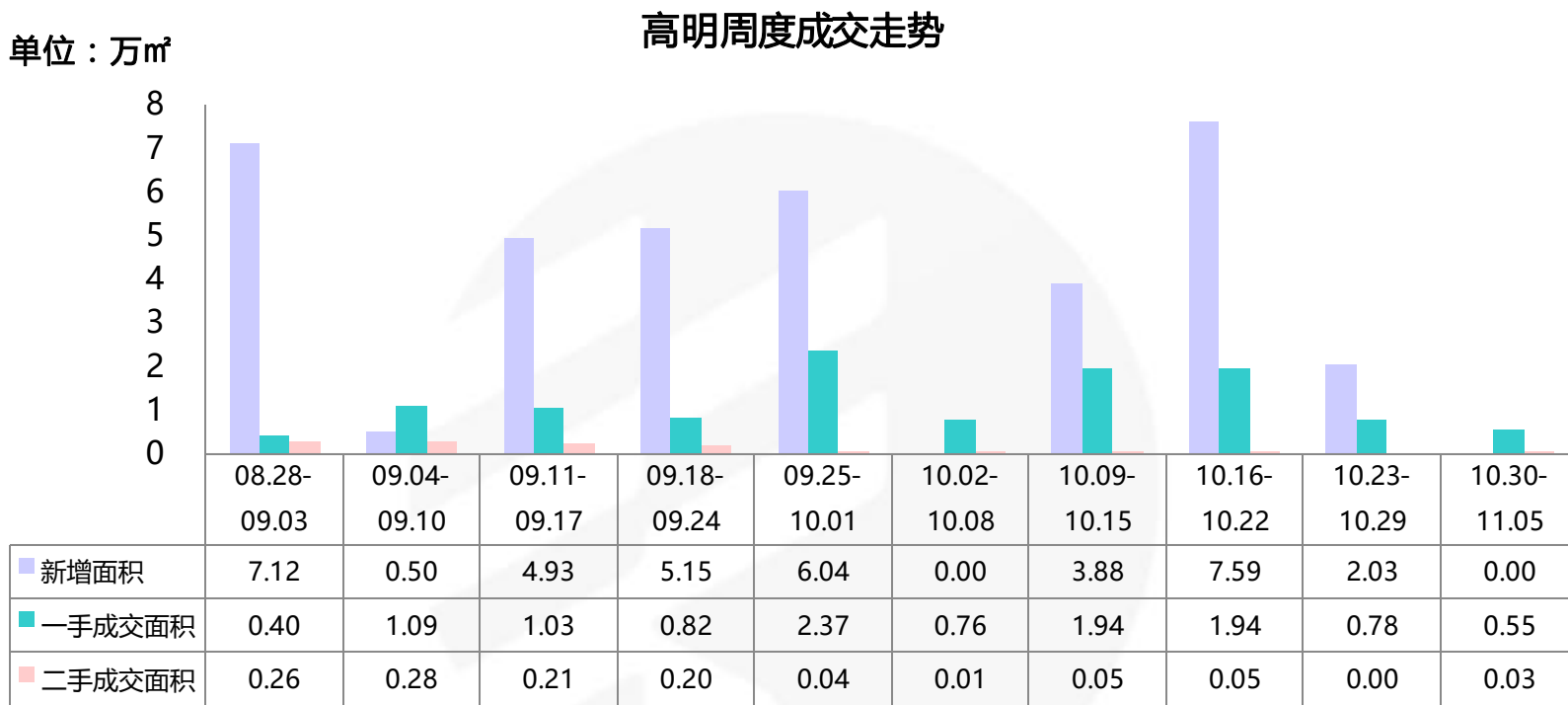
三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	三水万达广场	活动信息	11.5 举行秋色大舞台活动
白坭镇	恒大山水龙盘	活动信息	11.4-11.5 举行9DVR主题乐园活动

三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-11月	博雅滨江	洋房新品	124	96-139	9000-9500/毛坯	——
2017-11月	观景豪园	15座	128	96-127	9000-9500/毛坯	——
2017-11月	旭辉城	洋房新品	148	88-133	9000-14000/带装修	登记可享额外折扣
2017-11月	三水冠军城	洋房新品	248	83-136	13000-14000/带装修	——
2017-11月	乐平碧桂园	2、10座	248	89-124	9000-10000/带装修	预存1万可享99折
2017-11月	中昂翠屿湖	洋房新品	196	92-106	9000-10000/带装修	——
合计			1092套			

高明：恒大山湖郡开放营销中心及样板房



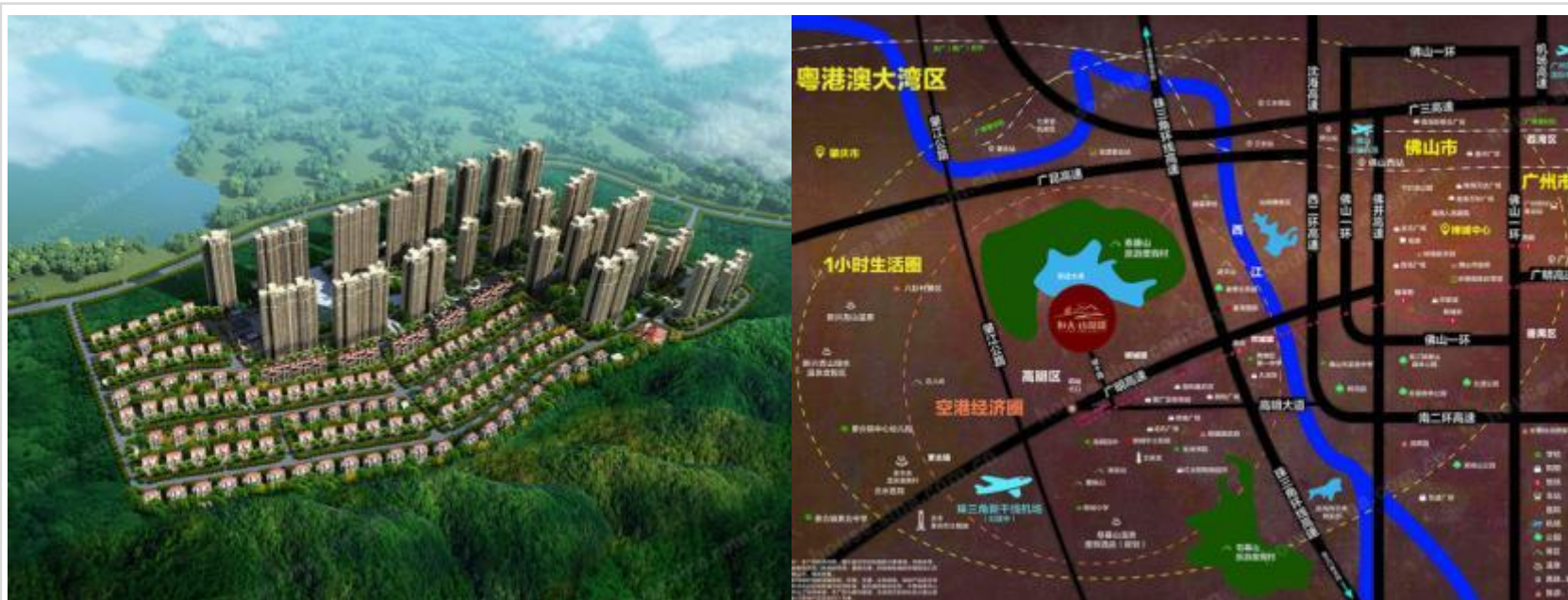
(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周高明一手成交面积环比**减少29%**。
- ▲ 中国恒大成功收购明城花谷水岸项目，并更名为恒大山湖郡，于本周六开放营销中心以及样板房，预计首推4-6座、19-22座洋房，户型涵盖101-144㎡三四房设计，登记可享9折优惠。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	高明碧桂园峰会	活动消息	双11凤凰优选商品促销活动
明城	恒大山湖郡	开放营销中心	开放营销中心以及样板房，认筹9折优惠、冰雕活动

高明：11.4恒大山湖郡开放营销中心与样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：佛山市高明区泰康山风景区旁

占地面积：19.90万 m^2

建筑面积：39.79万 m^2

项目基础信息：小区配套商业街、2500 m^2 综合楼及幼儿园；产品由高层洋房、情景洋房及双拼别墅组成。

项目动态：

▲ 11.4开放营销中心以及样板房。

高明：恒大山湖郡开放营销中心



(图片来源：搜狐焦点)

高明：即将开卖项目

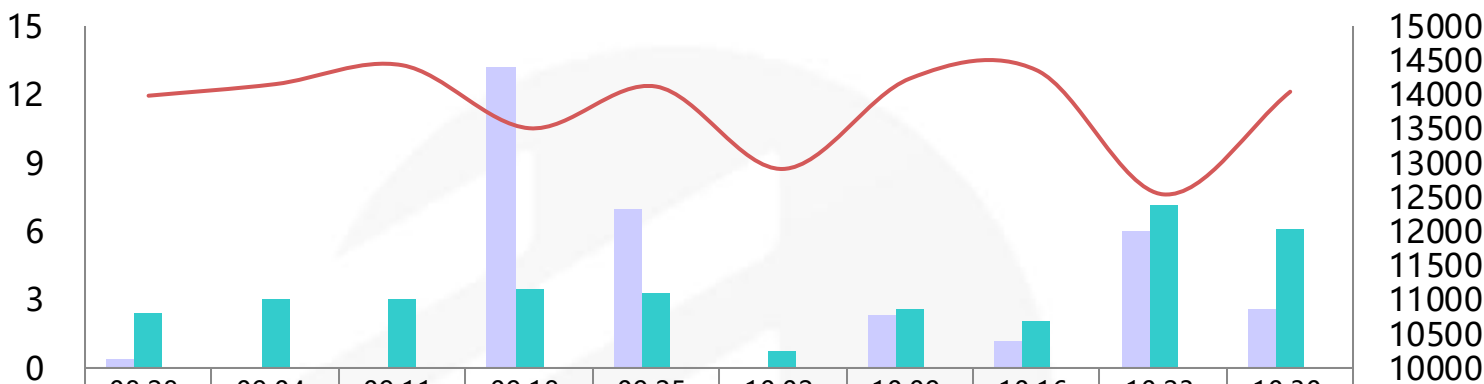
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-11月	东湖洲花园	9座	80	100-121	12000-13000/带装修	——
2017-11月	江滨香格里	联排别墅 独栋别墅	62	211-440	220-400万/套/毛坯	——
合计			142套			

商业公寓：整体热度缩减 碧桂园三盘占成交榜三席

单位：万㎡

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/㎡



	08.28-09.03	09.04-09.10	09.11-09.17	09.18-09.24	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22	10.23-10.29	10.30-11.05
新增面积	0.37	0.00	0.00	13.19	6.97	0.00	2.28	1.18	6.03	2.54
成交面积	2.38	3.02	3.02	3.44	3.25	0.75	2.61	2.01	7.12	6.12
成交套数	432	544	569	691	624	145	492	381	1484	889
成交均价	13981	14151	14427	13505	14116	12909	14231	14355	12537	14040

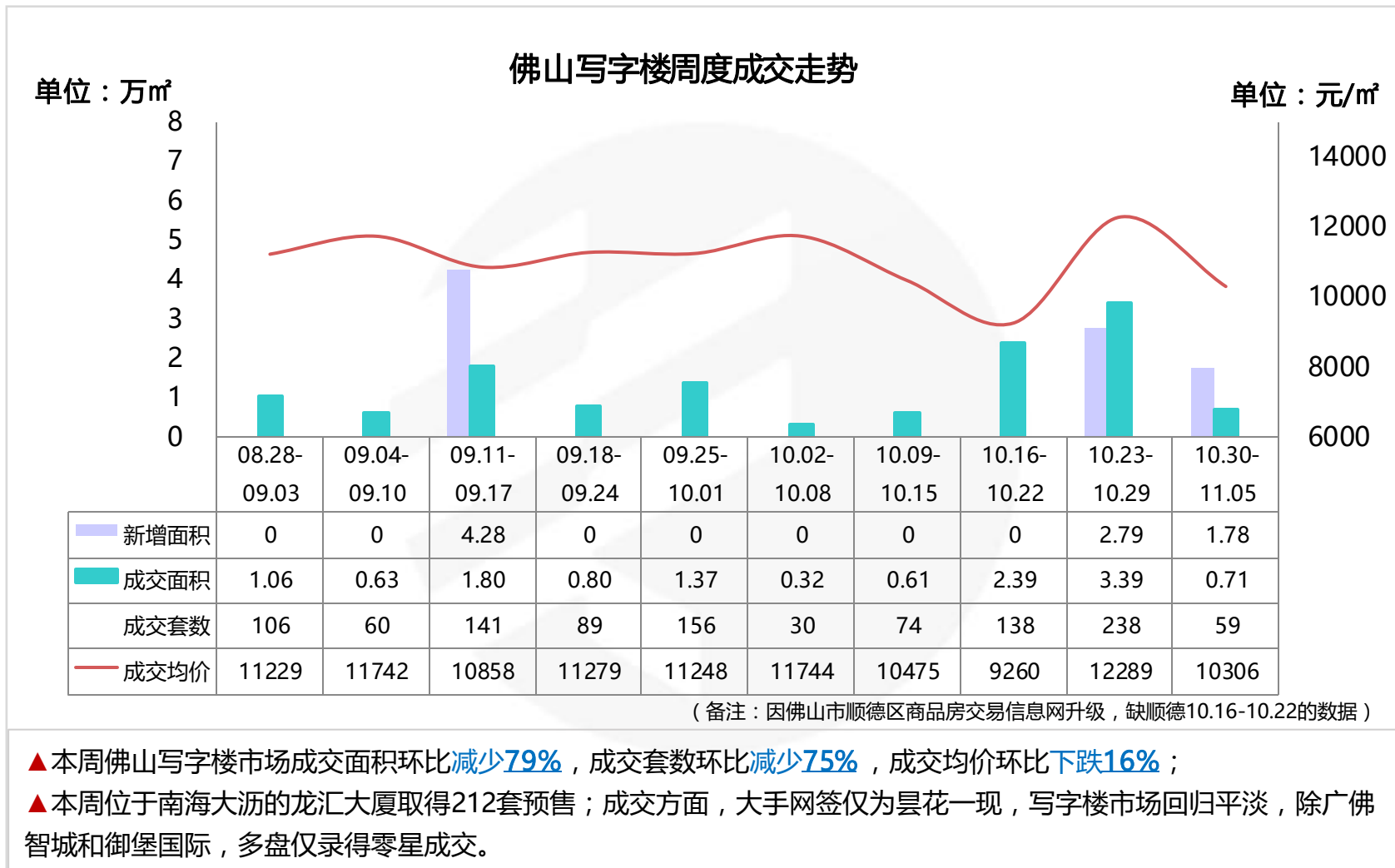
(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，缺顺德10.16-10.22的数据)

- ▲ 本周佛山公寓市场成交面积环比**减少14%**，成交套数环比**减少40%**，成交均价环比**上升20%**。
- ▲ 本周公寓新增预售均来自旭辉公元。
- ▲ 碧桂园曼哈顿、新翼广场和凤凰湾占成交榜三席；顺德大良大面积写字楼改造项目集中网签，量价两端均领跑市场；千灯湖板块随着供应承托不足，同时部分个盘处于清盘期间，热度有所缩减；公寓整体市场呈量跌价升状态。

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	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	6804	135	5965	11407	带装修
2	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	2168	62	2306	9400	带装修
3	禅城旧城区	碧桂园曼哈顿	5854	58	2941	19905	含LOFT，带装修，带返租， 部分带家电
4	南海大沥	广佛智城国际电商采 购中心	2969	47	1872	15859	可选带返租（带装修）
5	南海和顺	林和商业中心	3071	42	2276	13493	LOFT
6	顺德陈村	绿地国际花都	1771	32	1399	12661	带装修
7	禅城旧城区	越秀可逸新势力	1756	30	1335	13154	带装修，带返租
8	佛山新城	保利东湾	905	20	1016	8906	含LOFT
9	顺德伦教	乐汇公馆	1051	19	648	16226	LOFT，带装修
10	南海平洲	海伦堡海汇广场	1575	16	1257	12529	带装修
合计			27924	461	21016	13287	——

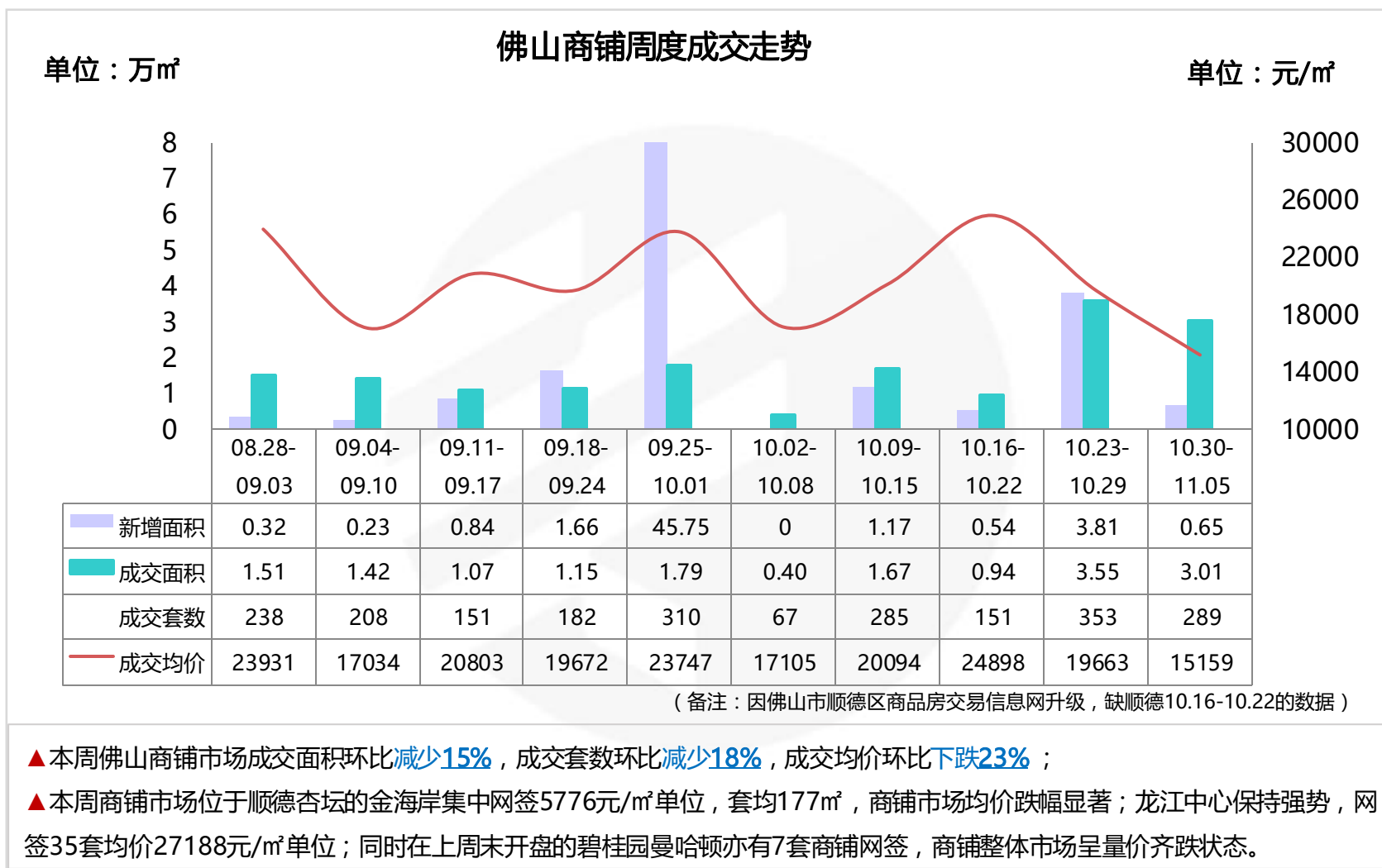
写字楼：市场量价齐跌 仅广佛智城御堡国际成交量上双



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	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	1005	15	1073	9373	——
2	南海平洲	御堡国际	867	11	694	12490	部分带装修；集体土地
3	南海罗村	华南医博城	615	6	1089	5652	——
4	禅城季华西	佛山雄盛王府广场	1264	4	1017	12429	——
5	南海平洲	天安中心	729	4	656	11107	——
6	南海平洲	创越时代·文化创意园	404	4	293	13786	——
7	南海平洲	嘉邦国金中心	422	3	351	12020	——
8	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	606	2	364	16628	——
9	南海狮山	奥园冠军城	113	2	112	10059	——
10	南海三山新城	三山科创中心	486	1	616	7884	——
合计			6511	52	6265	10392	——

商铺：杏坛低价项目集中网签 市场均价跌幅显著



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	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	5420	7	3738	14500	——
2	顺德杏坛	金海岸	4408	43	7631	5776	——
3	顺德北滘	雅居乐英伦首府	3389	11	2718	12466	——
4	南海西樵	观心小镇	2326	21	1151	20217	——
5	南海大沥	国华新都	2317	13	1830	12664	——
6	三水新城	三水万达广场	1914	6	682	28069	——
7	顺德龙江	龙江中心	1862	35	685	27188	——
8	南海千灯湖	中铁建国际公馆	1707	5	447	38225	——
9	顺德杏坛	宏汇广场	1691	12	685	24691	——
10	禅城旧城区	碧桂园曼哈顿	1653	7	412	40121	——
合计			26688	160	19978	13358	——

商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
顺德	大良	保利中环广场	2017/10/30	A区5座、7座	商铺	18	64-929	3275
南海	大沥	龙汇大厦	2017/11/1	龙汇大厦, 28层/4梯23户/写字楼	写字楼	370	59-2164	38682
					负一至六层 商场商铺	7	2209-7922	27056
禅城	祖庙	旭辉公元	2017/11/2	78号&82号	首层商铺、 公寓	535	20-181	27635
禅城	祖庙	敏捷金谷国际	2017/11/3	五座	首层商铺	7	37-79	355
三水	乐平	雍翠新城	2017/10/31	8座	商铺	11	30-71	583

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