

广东聚焦 “中国制造2025” 九月首周广佛仅五盘加推

大广佛周报第27期 (2017.8.28-2017.9.03)

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

集体建设用地建设租赁住房 以存量土地为主 集体自愿实施

来源：国土资源部网站 2017-8-29

为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，国土资源部会同住房和城乡建设部，确定第一批在北京、上海、沈阳等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。国土资源部土地利用司有关负责人日前就《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》(简称《试点方案》)进行了解读。其中：

对于地方开展利用集体建设用地建设租赁住房试点需要遵循哪些原则？负责人表示，《试点方案》明确规定了把握正确方向、保证有序可控、坚持自主运作、提高服务效能四项基本原则。其中两项内容需要着重强调：一是项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划，**以存量土地为主，不占用耕地**。二是发挥政府主导作用的同时，必须尊重农民集体意愿，统筹考虑农民集体经济实力，合理确定项目运作模式，维护权利人合法权益，**确保集体经济组织自愿实施、自主运作**。

经纬点评：13个城市成为集体建设用地建设租赁住房试点城市，进一步推动住房租赁市场发展，国土部进一步解读方案，明晰方向。集体建设用地建设租赁住房以存量土地为主，不占用耕地，确保耕地红线，不过需要集体经济组织自愿实施，自主运作。若推动方案发展，除政府给予政策的优惠，还需要政府的引导，只有村集体看到住房租赁市场的发展前景以及能为村集体带来经济收益，才有助推动发展。

广州市建设“中国制造2025”试点示范城市 用地供应先行

来源：南方都市报 2017-8-30

昨日，广州市政府常务会议原则通过了《广州市建设“中国制造2025”试点示范城市实施方案》。方案提出了广州市先进制造业的“小目标”：力争3年内引进500个高精尖技术项目，到2019年先进制造业增加值占规模以上制造业比重达69%。方案还为先进制造业制定了十条重点政策，当中包括“IAB”（新一代信息技术、人工智能、生物医药）三个“百亿元级基金”，用于支持重点产业发展。

围绕重点发展领域，广州要实施八项重点工程，其中，排首位的就是招商。方案提出，广州将加大力度引进一批优质企业（项目），瞄准全球500强、中国500强，中国制造业500强、中国民营500强和行业领军企业，目标是力争3年内引进500个高精尖技术项目。

另外，广州将制定和实施制造业重点领域招商奖励政策，如对实缴注册资本1亿元以上并符合相关条件的企业，按照实缴注册资本的一定比例给予企业一次性奖励。在用地方面，广州每年安排不少于5000亩用地指标专门支持工业项目。

经纬点评：8月2号，广州成为全国首个获批“创建‘中国制造2025’试点示范城市”的一线城市，就在本周，广州连续挂出25宗工业用地，不少用地明确规定产业定向，如花都空港经济区板块地块，以引进智能、临空科技、服装等产业为主，为顺利招商提供先决条件。引进企业，发展产业，人才进驻，势必带来居住需求，无论是提供租赁住房、人才公寓、还是商品房，都对区域楼市发展起促进作用。

部省合力共促珠江西岸先进装备制造产业带稳步发展

28日下午，珠江西岸先进装备制造产业带建设暨全省工业技术改造投资工作会议在佛山召开。

省委书记胡春华表示，把制造业作为供给侧结构性改革的主战场，聚焦制造业转型升级，加快实现从数量扩张向质量提高的战略性转变。他强调，要加快壮大珠江西岸先进装备制造产业带，努力建设“中国制造2025”国家级示范区。……发展壮大先进装备制造业是珠三角乃至全省的共同任务，全省各市都要积极作为，共同推动我省装备制造业实现新的跃升。……要坚持开放创新加大新技术引进，积极融入全球创新网络，吸引国内外知名创新企业和一流研发机构落户广东。

省长马兴瑞强调，全面落实“中国制造2025”，增强推动我省制造业转型升级的责任感和紧迫感，坚定制造业立省不动摇，切实抓紧抓好抓出成效。

经纬点评：珠江西岸经济区是我国沿海经济带的重要组成部分，是珠三角先进制造业的重要基地和广东装备制造业的高度集聚区，在全国区域经济发展布局中处于重要位置。会议的强调再一次肯定珠江西岸先进装备制造产业带的重要性，珠江西岸有望形成“世界科技+珠西制造+全球市场”发展新格局。

北京：商品房配建保障房不得隔离分割

来源：北京晨报 2017-8-28

近年来，商品房配建保障房或自住房的项目越来越多，而一些开发商为了保证所谓商品房的品质，人为将小区内的商品房和保障房、自住房隔开。针对保障房商品房被强行分割管理、总被围栏隔开的现象，北京市住建委再次明确：**开发企业违法设置隔离障碍的，住建部门将不予批准预售许可、暂停网签。**

北京市住建委表示，目前已采取严厉措施，要求开发企业在办理预售许可前，必须严格按照规划许可内容和规划总平面图确定的平面布局进行住宅项目建设，并承诺未经许可不得自行设置任何形式的区域隔离，确保同一建设项目区域内道路通畅、绿地共享、附属配套设施共用。

同时，要求开发企业在进行房屋销售时，必须在售楼处明显位置公示经规划部门批准的建设项目区域设置情况。开发企业违法设置隔离障碍的，住建部门将不予批准预售许可、暂停网签。

经纬点评：国家正在推动住房租赁市场发展，未来商品房、公租房、租赁住房混居一个项目或将成为常态，北京住建部规定的强调，为房企开发楼盘提供指引和遵循条件。不过商品房业主与公租房用户矛盾的实际存在，政府应如何引导解决，是达至和谐人居的重要关键。

深圳租赁新政：拍地需配建20%自持租赁住房

来源：广州日报 2017-8-29

深圳制定了《深圳市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见（征求意见稿）》及《深圳市住房租赁试点工作方案》，正公开征求社会公众意见。意见包括：

- 1、借助于租赁立法，各相关部门要落实租赁一定年限可享有配套公共服务的权利。
- 2、提高职工提取住房公积金支付房租的比例，缩短手续办理时间。为低收入人群发放住房租赁券。
- 3、“十三五”期间，通过收购、租赁、改建等方式收储不低于100万套“农民房”统一租赁。
- 4、允许已建成空置商业建筑按规定改建为租赁住房，允许住房按规定改造出租
- 5、年底前筹建3~5家国有住房租赁企业。
- 6、加强市场监管：租赁合同今后也需网签：建立租赁资金监管制度
- 7、自2017年8月起，以招拍挂方式出让的商品住房用地除按规定配建一定比例的保障性住房或人才住房外，还应按不低于规划建筑面积20%的比例建设自持租赁住房，自持年限为70年。

经纬点评：深圳出台推进住房租赁市场政策，至此，首批12个试点城市已共11个城市公布方案，仅肇庆未出台相关试点意见。新增供应土地建设租赁住房方面，深圳除纯租赁用地出让，其他商品房用地还须规划自持租赁住房，为房源供给再拓渠道，相对的，房企可售房源进一步减少。

广东7条高速年底将通车 省内交通线路进一步完善

来源：广州日报 2017-8-31

近日，全省高速公路建设现场会在广东清远召开。记者从现场会获悉，总计635公里的7个高速项目可望今年年底开通，包括：广中江二期、兴宁至五华、揭阳至惠来一期、宁莞潮州北段、武深一期、汕昆一期、云浮至湛江段一期。以后从广州到这些地方，时间将大大缩短。

其中，广中江高速穿越广州、佛山、中山、江门4地，由两部分组成广中江高速项目。建成后，从江门市区出发至广州环城高速将由现在的90公里缩短至75公里；至广州火车南站将由现在的85公里缩短至68公里；至佛山市区由现在的70公里缩短至60公里。也就是说，江门市民常去的广州，将由现在的江门市区到广州南部车程从1.5小时缩短至1小时。



经纬点评：近年来，广东交通基础设施建设全面提速。今年5月，广东省第十二次党代会明确今后五年的要求，要建设高速公路大通道，形成“十纵六横两环”高速公路骨干网，通车里程将超过1万公里。上述高速公路的建成开通，进一步完善省内交通线路，也增强广州与外市连接的紧密性。

黄埔化工旧厂改造项目动工 巨无霸住宅社区将成主力供应

来源：南方都市报 2017-8-30

8月29日，黄埔化工旧厂改造项目在黄埔东路2009号大院正式动工。本次首期开工的商业地块用地。据悉，该项目靠近地铁13号线和5号线延长线的庙头站，预计以后到珠江新城只需半个小时。

项目地块原为广州黄埔化工公司旧厂房，东临龙头山路，西临黄埔东路，紧靠龙头山、南海神庙、珠江岸线等生态资源，BRT线、地铁13号线等交通干道贯穿经过。项目改造范围近8公顷，规划建筑面积约23万平方米。改造范围分为两部分，其中本次动工的商业地块，后续动工的居住地块。

商业地块用地面积近2公顷，总建筑面积约10万平方米，预计总投资约10亿元，拟建成3栋商务办公类型建筑，包括商务办公区、大型购物广场、化工电子交易及信息服务区、物流服务区、金融税务及法务服务区、商务休闲及配套餐饮服务区。预计项目建成后能吸引150家企业入驻，实现有效客户数达到200家，年度营业总收入超过1.5亿元。

经纬点评：近几年，老黄埔多个旧改项目先后入市，分别有保利学府里、佳兆业城市广场、中鼎君和名城，几乎撑起老黄埔的商品房供应。现在化工旧厂改造项目动工，加上城中村的拆迁改造环境改善，以及地铁交通配套利好，将带动片区的楼市发展，项目也将成为区域住宅供应主力。

穗莞深城际琶洲支线年内开工 琶洲到深圳或可坐城轨

来源：南方都市报 2017-8-30

广东省发改委对《穗莞深城际轨道交通琶洲支线项目》进行公示指出，穗莞深城际琶洲支线在今年内动工，支线线路全长17.6公里，设大学城东站和化龙站。

穗莞深城际轨道交通琶洲支线项目是从珠三角城际轨道广佛环线琶洲站引出，经海珠区、黄埔区、番禺区，接入佛莞城际轨道莲花站，建设期限为2017年至2022年。

据了解，佛莞城际与穗莞深城际望洪站相接，琶洲支线借此可与穗莞深城际相接，以此达到琶洲能够通至佛山、东莞和深圳三地。而已经开建的穗莞深城际轨道项目，是珠三角城际轨道交通线网的主轴线之一，线路全长约87公里，与广州、深圳两大国际机场接驳。

KINGSWICK 经纬



经纬点评：规划中，琶洲支线还与地铁7号线换乘，并预留南延线通往南沙，通过各线路的换乘，可顺畅连接南北，贯通东西，不但进一步完善市区交通线网，又进一步加快促成珠三角一小时生活圈，加快广州实现枢纽型网络城市的目标，也使广州在粤港澳大湾区发展中交通更具优势。

番禺顺德政务跨城通办 广佛同城进一步加深

来源：广州日报 2017-8-30

29日，在顺德区举行的新闻发布会上宣布，政务服务跨城通办当日在番禺、顺德会同时启动，从即日起，首批涉及两区6个部门共46个事项将率先实现跨城办理。据介绍，此次顺德与番禺正式启动跨城通办也只是走完第一步，未来还将有更多的事项加入跨城办理当中。并且，除毗邻的番禺之外，顺德与南沙等区的政务服务跨城通办也列入了下一步计划当中。

跨城通办并非首例，早于2014年底，广州市荔湾区和佛山市南海区尝试了广佛通办，2016年2月，将跨城网办延伸到实体办事大厅；今年7月24日，南海区与广州白云区又实现政务服务跨城通办。



经纬点评：随着广佛加速融合、同城化程度进一步加深，顺德也加速融入广佛同城化进程，政务服务跨城通办只是其中一步，随着交通规划连接、经济合作、人才流动、置业居住等的发展，广佛融合再加深。

南海轨道交通建设全面提速 将迈进“轨道交通时代”

来源：珠江时报 2017-9-1

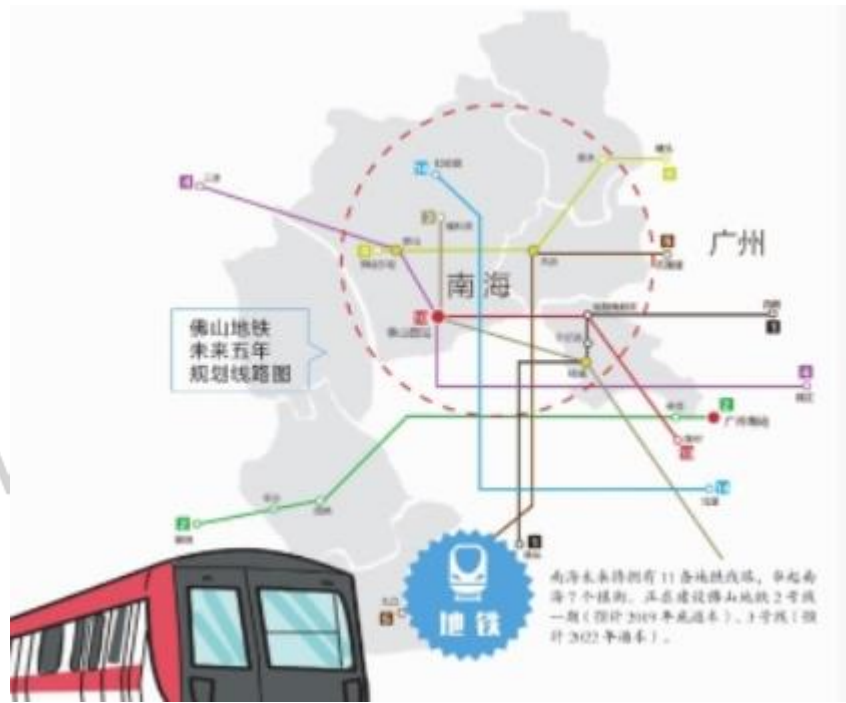
南海常住人口增加，私人汽车强势增长，交通拥堵现象突出。此外随着制造业的产业转型升级推进，分散在各镇街的工业园往来频繁，但城市的交通短板日渐凸显，对轨道交通的渴望日益迫切。

2016年底《广佛两市轨道交通衔接规划》首次对外公布，未来佛山将有共计10条地铁线与广州地铁线网中的13条地铁线实现无缝对接，广佛交织的轨道交通网总里程预计达到1200公里。

其中，南海将有6条地铁线直接进入广州，分别为广佛地铁、佛山2号线（桂城-广州）、佛山4号线、佛山6号线（大沥-广州）、佛山8号线（对接里水-广州）和佛山11号线。届时，南海也将成为佛山区域内轨道交通资源最为丰富的区域。

目前，佛山地铁一号线、广佛肇城际线已经建成通车，广佛环线、南海新交通也在全力推进中，佛山地铁2、3号线已全面启动，预计2019年和2021年投入使用。

而在佛山城市轨道交通远景规划的14条线路中，途经南海区的城市轨道线路将达到11条，总里程211.2公里。一张连通镇街与广佛中心城区的轨道交通网将在南海铺开。



经纬点评：南海的产业基本以镇为特色分布，相对较分散，现时仅依靠公路运输已成为制约区域产业抱团发展的障碍，轨道交通建设的全面提速，未来5年是南海轨道交通建设的高度密集期，交通的完善，将对区域产业抱团发展的有巨大助力。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交（广州本周无成交）

佛山：恒大、美的齐进驻杏坛

顺德杏坛



- 地块编号：
TD2017 (SD) XG0015
TD2017 (SD) XG0016
- 交易时间：2017-9-4 (周一)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：
15地块：5.88万㎡；16地块：3.84万㎡
- 容积率：
15地块：1.0 < FAR ≤ 2.5；
16地块：1.0 < FAR ≤ 2.0
- 建筑面积：
15地块：14.7万㎡；16地块：7.68万㎡
- 起始总价：
15地块：70543万元；16地块：36885万元
- 成交总价：15地块：14.3亿元；
16地块：7.7亿元
- 楼面价：15地块：9730元/㎡；
16地块：10021元/㎡
- 竞得人：15地块：中国恒大
16地块：美的地产
- 备注：,当达到最高限价后，竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积；建筑控高100m。

2.2

土地挂牌（广州本周无挂牌）

佛山：大塘恒大地块北侧挂牌商住地 设最高限价



- 地块编号：TD2017 (SS) WG0037
- 交易时间：2017-9-29 (周五)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：5.09万m²
- 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5
- 建筑面积：12.72万m²
- 起始总格：31820万元
- 起始楼面价：2500元/m²
- 最高限价：45822万元 (楼面价：3600元/m²)
- 备注：按规定设有保密底价，另设有最高限制地价和配建人才住房面积。

佛山：更合挂牌商服地 体量约5万方

高明更合



- ❑ 地块编号：
TD2017(GM)WG0032
- ❑ 交易时间：2017-10-11（周三）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：1.97万 m^2
- ❑ 容积率：FAR \leq 2.5
- ❑ 建筑面积：4.93万 m^2
- ❑ 起始总格：4635万元
- ❑ 起始楼面价：940元/ m^2
- 备注：建筑密度不高于40%、绿地率大于等于35%，建筑控高不高于50米。

数据 | 隐私政策 | 地图开放平台 | 添加免费标注 | 意见反馈 | 下载地图客户端 | 返回旧版

2.3

出让预告

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	2017/9/12	黄埔	知识城ZSCN-D3-2 中新广州知识城永九快速路以东、KS1号路以西，KS4-2号路以南	商服	19.71 可用面积 15.68	≤3.3	51.73	19.1	3693
佛山	2017/9/6	高明	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明国路以北	商住	2.54	1.0-2.8	7.10	3.43	4831
	2017/9/6	禅城	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	商住	2.79	≤3.8	10.61	9.94	9371
	2017/9/7	南海	南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-13、03-01-15地块	商服	1.51	4.0-5.3	8.02	1.69	2102
	2017/9/11	南海	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	5.14	3.5-5.0	25.68	3.85	1500
	2017/9/13	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
	2017/9/13	高明	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	2.33	1.0-2.5	5.82	1.00	1710

(下页续)

广佛土地出让预告

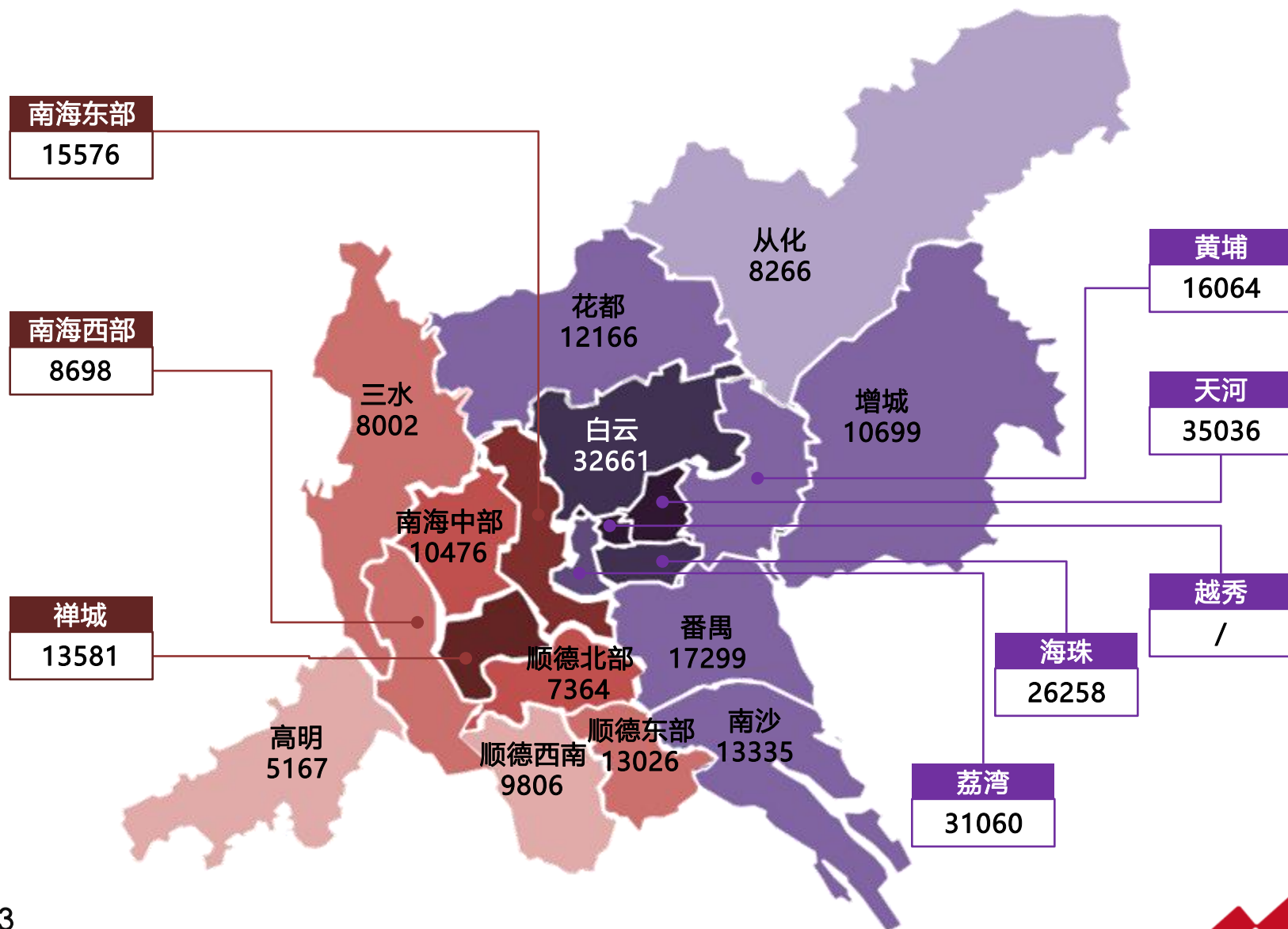
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2017/9/14	三水	佛山市三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	4.54	1.0-2.5	11.35	1.36	1200
	2017/9/18	顺德	佛山市顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	商服	9.47	≤4.5	42.60	5.78	1357
	2017/9/25	顺德	佛山市顺德区均安镇均荷路以西、西江以东地块	商务 工业 仓储	18.75	A区≤3.0, B、C区 1.0-3.0	56.26	2.43	432
	2017/9/27	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	商住	5.07	1.0-2.8	14.19	10.65	7500
	2017/9/27	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	商住	6.01	1.0-2.8	16.84	12.63	7500
	2017/9/28	三水	佛山市三水区西南街道贤兴路5号之二	科教	0.60	≤2.5	1.50	0.09	627
	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
	2017/10/11	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

Part 3 广佛楼市

本周广佛两地各区网签均价对比



3.1

广州住宅市场

住宅新批预售：全市套数环降约33% 中心增外围减

区域	项目名称	住宅新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	万科幸福誉	自编号A4、C3栋	1	286	24354
	越秀保利爱特城	自编号22#、23#	2	226	22218
	万科尚城	自编A2栋	1	12	920
从化	广物荔山雅筑	自编36#	1	150	16079
南沙	叠翠峰	13、14号楼	2	130	13034
	南沙星河山海湾二期	G12	1	99	11929
天河	新世界东逸花园	天府路31、33号	2	20	3261
	珠江东境花园	B11、B12	2	12	2709
	佳兆业壹号	自编号T1栋、T2栋	2	50	5991
增城	誉山国际	赏柏街1号、4号	2	408	37436
	敏捷·绿湖国际	1栋	1	155	16340
荔湾	中海花湾壹号	A3栋	1	50	5317
合计			18	1598	159587

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

商办新批预售：供应套数环降约67% 越秀星汇海珠湾占比过半

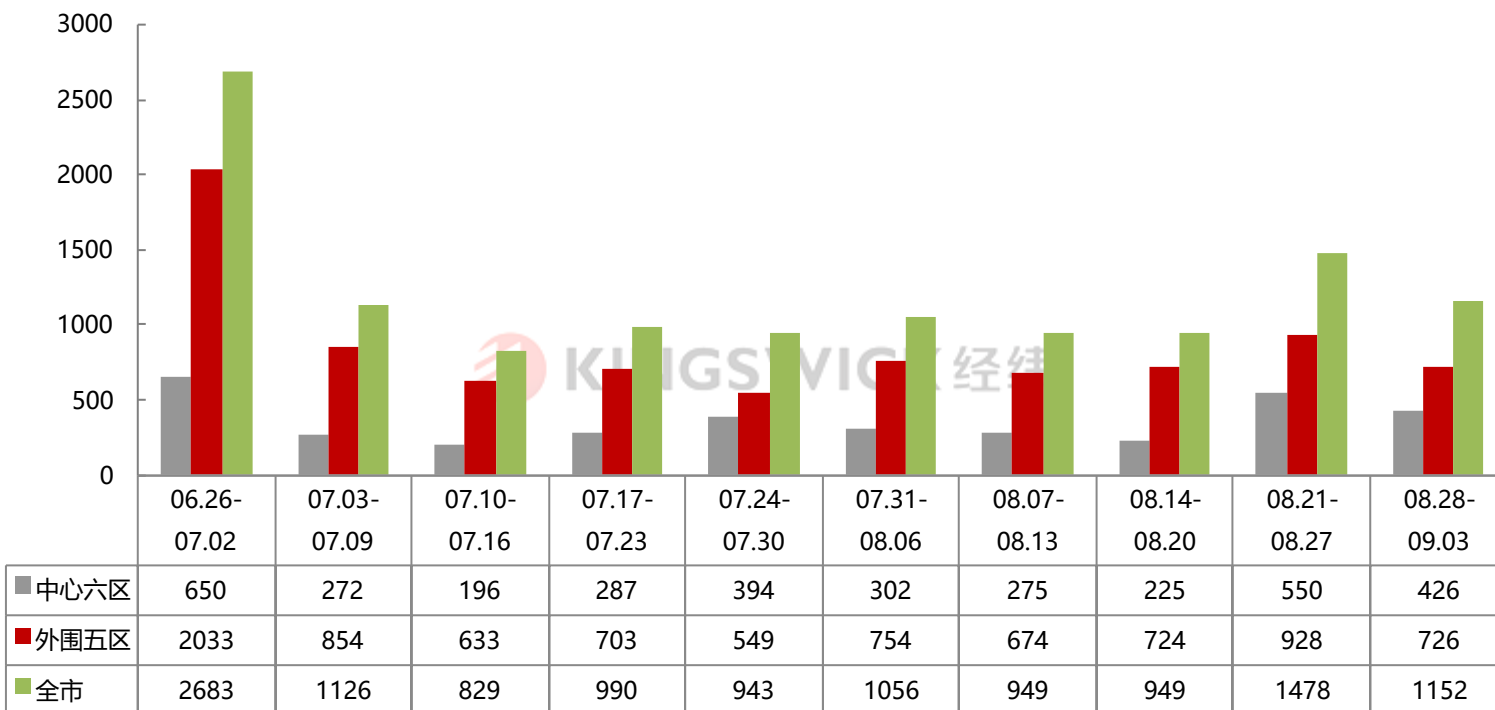
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
海珠	越秀星汇海珠湾	商业：B1、B3栋、B4栋、A1-A5栋	8	122	6185
白云	碧云立方大厦	商业：南一、南二塔楼	2	38	4803
黄埔	越秀保利爱特城	商业：自编号6#、自编号7#	2	31	1172
增城	誉山国际	商业：雍苑路82-118（双数）	18	18	902
	敏捷·绿湖国际	商业：石滩镇御湖路86-104（双号）、翠湖路126号之一至十四	24	33	2173
合计			54	242	15234

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 全市网签量回落

近十周广州市商品住宅成交套数情况

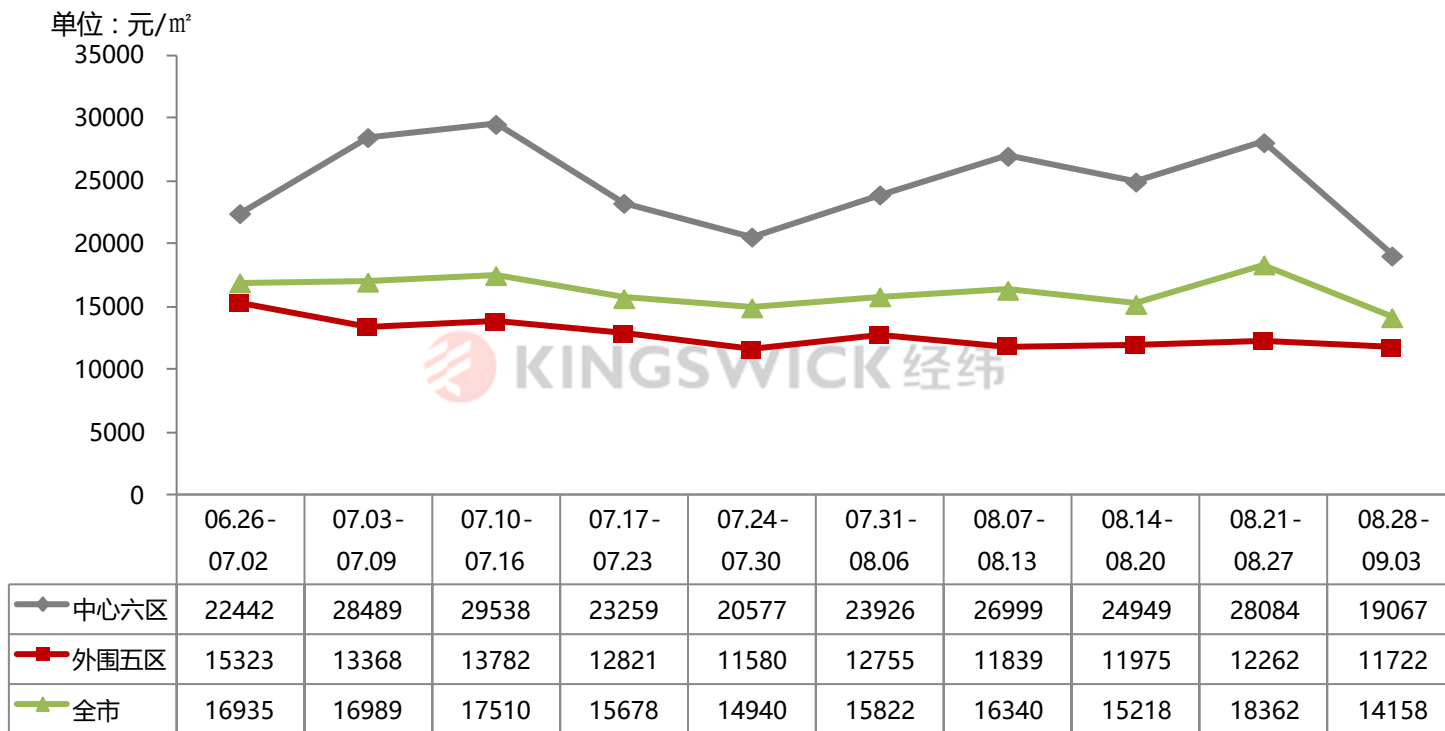
单位：套



本周全市网签1152套，环降22.06%。中心六区网签426套，环降22.55%，六区齐降是直接原因。外围五区网签726套，环降21.77%，从化、花都大幅环升是主因。中心外围双双环降，全市网签量回落。

全市网签价走势：中心外围双双环降 全市均价受挫

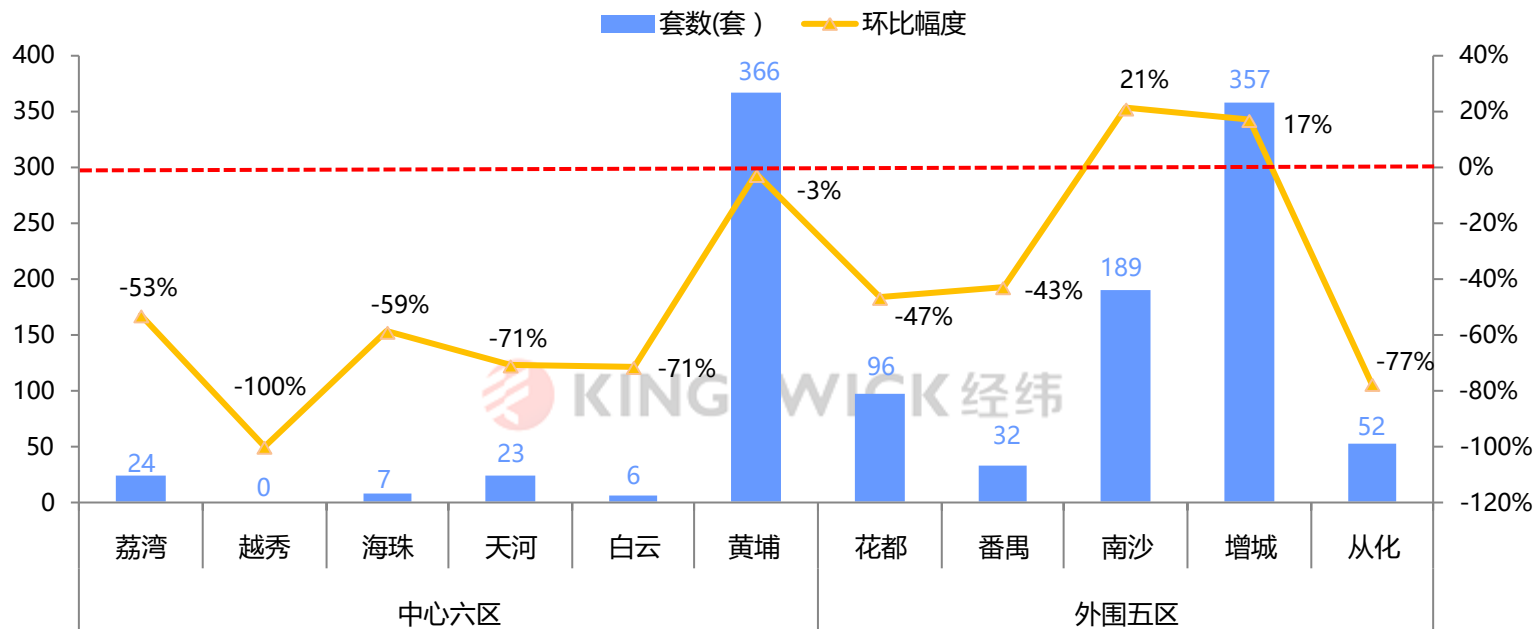
近十周广州市商品住宅价格走势



本周全市网签均价14158元/m²，环降22.90%。中心六区均价19067元/m²，环降32.11%。外围五区网签均价11722元/m²，环降4.4%。中心外围双双环降拉低全市均价。

本周各区网签量对比

本周各区网签套数明细

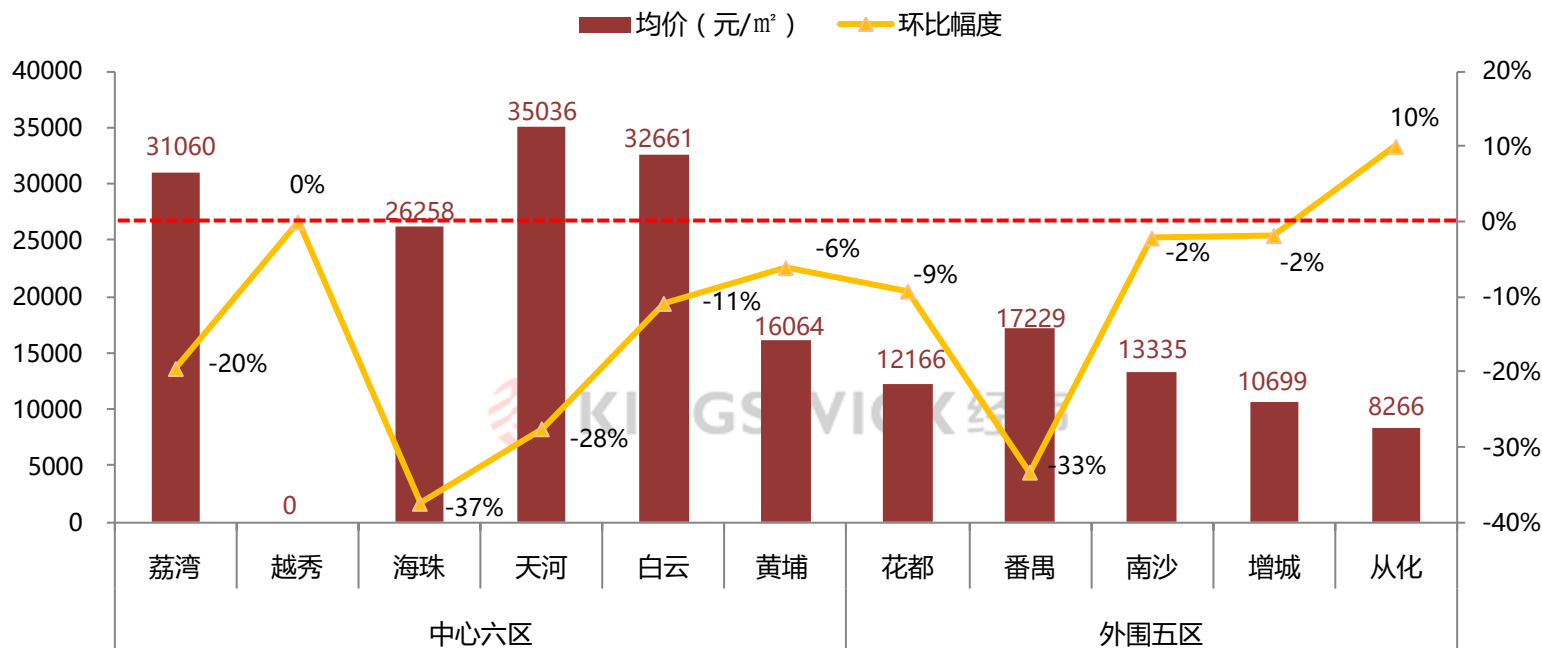


全市各区域网签量九跌两涨。中心六区中越秀本周无网签；荔湾、海珠、天河、白云均受网签个盘减少的影响环降，其中海珠除了罗马家园外，其余个盘仅有一套成交；黄埔虽然有万科幸福誉、万科山景城两盘网签量破百，但仍受保利罗兰国际、峰湖御景等多个个盘网签量大幅下降的影响环降。

外围五区中花都受万达文化旅游城等多个个盘网签下降的影响环降；番禺受网签个盘减少且网签个盘网签量下降的影响环降；南沙、增城分别在叠翠峰、金地香山湖上周加推，本周集中网签的带动下拉升网签量；从化受碧桂园御湖城网签放缓的影响环降。

本周各区网签价对比

本周各区网签均价明细



全市区域均价九跌一涨，越秀本周无网签，未能反映区域均价。中心六区中荔湾受八成网签个盘均价环降的影响，拉低区域均价；海珠在仅有珠江佳滨苑一套网签超4万/㎡的情况下，高价盘面积占比减少，拉低均价；天河本周受无别墅网签且低价盘阳华过花苑面积占比加大的影响环降；白云受均价超3.5万/㎡的个盘面积减少的影响环降；黄埔在均价1.2万左右/㎡的万科幸福誉面积占比加大的情况下，拉低均价。

外围五区中花都受均价1万以下/㎡的个盘面积占比加大的影响环降；番禺受均价超5万/㎡的海怡半岛本周无网签的影响，均价回落；南沙受超1.4万/㎡的个盘面积占比减少的影响环降；增城受均价不足1万/㎡的金地香山湖本周集中网签的影响，区域均价结构性下降；从化在低价盘碧桂园御湖城网签放缓的情况下，均价回升。

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价 (元/m ²)
1	万科幸福誉	黄埔	127	10887	13319	12234	97	12317
2	金地香山湖	增城	105	11743	11658	9927	32	9882
3	万科山景城	黄埔	105	9332	15906	17045	93	16304
4	实地蔷薇国际	增城	44	4567	5496	12034	32	11830
5	叠翠峰	南沙	44	3939	5555	14103	20	14123
6	万科尚城	黄埔	36	2863	5689	19870	11	19782
7	保利立方	增城	34	2918	2828	9690	20	9956
8	绿湖国际城	增城	32	2708	2688	9925	61	9997
9	汇港威华国际	增城	23	2229	1873	8401	1	11669
10	南沙湾御园	南沙	21	2491	3480	13972	17	13972

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价 (元/m ²)
11	碧桂园豪园	增城	20	2676	2603	9727	30	9833
12	保利星海小镇	南沙	20	2203	2146	9742	27	9818
13	保利罗兰国际	黄埔	20	1872	3182	16999	49	18310
14	南沙富力唐宁	南沙	17	2012	2459	12222	17	12302
15	广州万达文化旅游城	花都	16	1586	2212	13948	39	14502
16	越秀保利爱特城	黄埔	16	1564	2824	18054	18	18245
17	碧桂园豪进左岸	增城	15	1803	1799	9979	26	10037
18	珠江嘉园	黄埔	15	1545	2756	17840	18	17824
19	时代长岛	南沙	14	1239	1680	13557	5	13942
20	碧桂园琥珀湾	增城	13	1748	1777	10166	12	10122

新推动态：9月冷清开局 仅增城两盘加推

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
誉山国际	增城区广园东新新公路中段	占地：197万㎡ 总建：254万㎡	9月1-3日 (加推)	72-88㎡二至三房	花漫里6栋、7栋，约236套	/	带装修16000起， 均价17000	成交约34%
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2日 (加推)	91-119㎡三房	四期1栋，约153套	/	带装修均价14300	/



数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

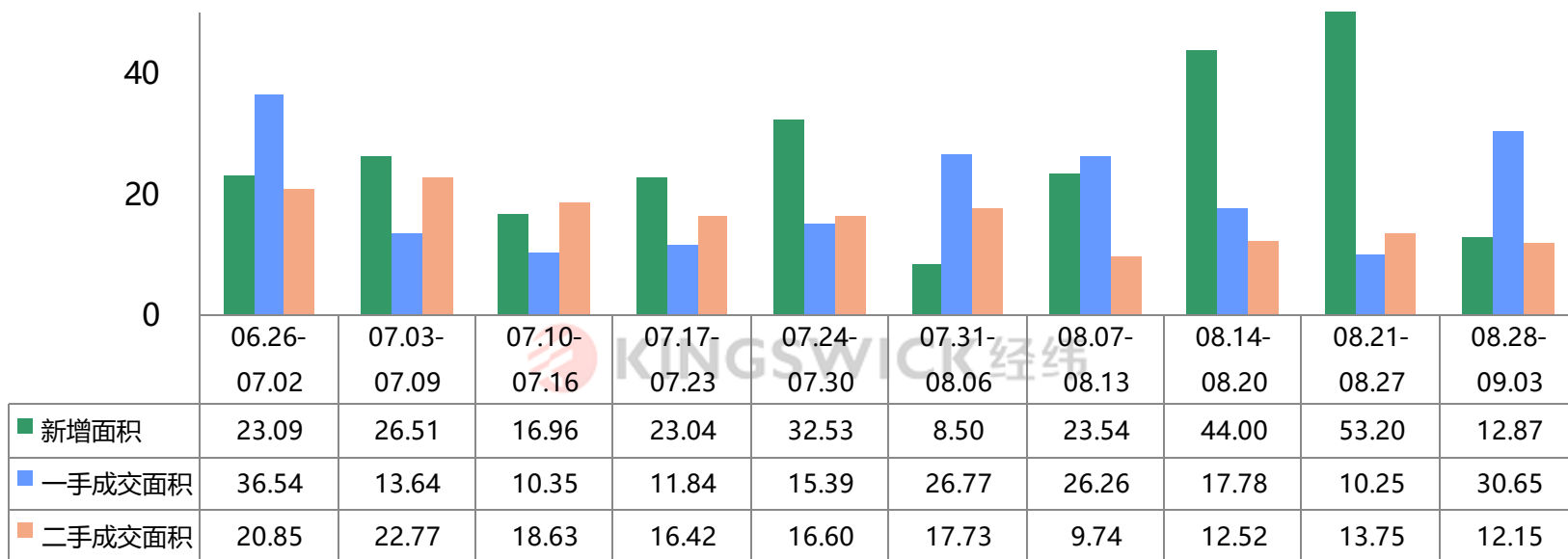
3.2

佛山房地产市场

住宅：“金九”首周 恒大郦湖城售罄

单位：万㎡

佛山周度成交走势



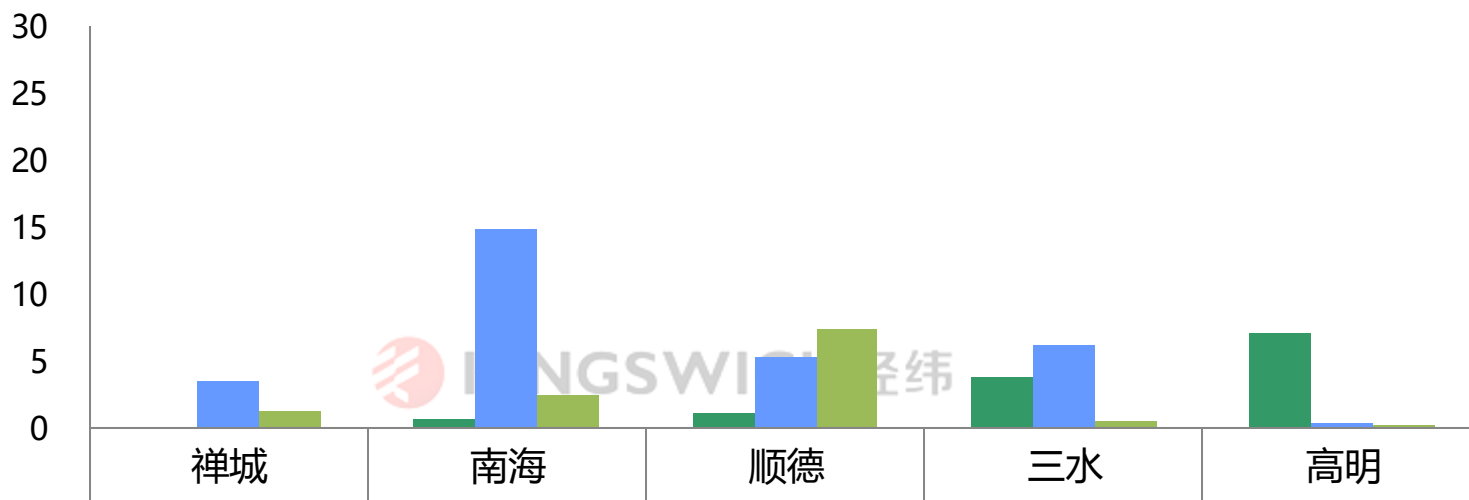
(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- 本周一手成交面积环比**增加199%**，二手成交面积环比**减少12%**。
- 本周正式拉开“金九”帷幕，美的翰湖苑、时代南湾、恒大悦府等项目纷纷集中网签，助推全市网签量环比增长近2倍。
- 南海时代水岸、恒大悦府及三水恒大郦湖城三盘本周开盘，其中恒大郦湖城二度开卖当日即告售罄。

住宅：禅南顺三区新增回落 五区一手网签量均呈涨幅

佛山五区本周供求对比

单位：万㎡



■ 新增面积	0.00	0.76	1.12	3.87	7.12
■ 一手成交面积	3.64	14.88	5.41	6.32	0.40
■ 二手成交面积	1.31	2.55	7.45	0.58	0.26
一手成交套数	326	1426	481	592	46
二手成交套数	131	238	600	58	24

(备注：因佛山权威房产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

本周住宅新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万 m ²)
南海	康怡名居	2017/8/29	康怡名居, 20层/2梯3户	三房/125 四房/124-150	57	0.76
顺德	凯蓝滨江时光	2017/8/30	3座, 33层/2梯4户	四房/81-91	128	1.12
三水	时代南湾	2017/8/31	16座, 32层/2梯6户 18座, 32层/2梯6户	三房/95 四房/114	372	3.87
高明	勤天汇广场	2017/8/31	23座, 32层/2梯6户	三房/86-117	186	1.89
高明	美的明湖	2017/8/31	3、4座, 32层/2梯4户	四房/126-142	248	3.34
高明	勤天汇广场	2017/8/31	22座, 32层/2梯6户	三房/86-117	186	1.89
合计					1177	12.87

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 (㎡)	折后单价 (元/㎡)	开盘当天 成交折扣	推售率
南海	大沥	恒大悦府	2017/8/29	14、15座	189	三房/107-126 四房/132-141	19500-20500/带 装修	——	63%
南海	黄岐	时代水岸	2017/9/2	二期1、2 座	384	三房/94 四房/116-117	22000-24000/带 装修	——	42%
三水	河口 片区	恒大郦湖城	2017/9/2	32、34座	332	三房/96-104 四房/123	7900-9700/带装 修	恒房通98折	100%
合计					905	——	——	——	68%

佛山住宅周度网签金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
1	南海	美的翰湖苑	58133	686	68208	8522
2	三水	时代南湾	20044	232	24915	8045
3	南海	恒大悦府	19359	121	13055	14828
4	顺德	都市经典广场	18550	173	19249	9636
5	三水	恒大丽湖城	12577	169	17128	7343
6	顺德	碧桂园印象花城	12303	217	20143	6107
7	南海	保利诺丁山	12038	78	6956	17305
8	南海	保利珑门	11382	76	7712	14759
9	南海	绿地香颂公馆	9387	50	6225	15079
10	禅城	保利翡翠公馆	7882	58	6081	12962

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，碧桂园印象花城部分单位由政府以3000元/㎡回购，具体售价按楼盘现场公布为准)

佛山住宅周度网签金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
11	南海	时代名著	7775	38	4609	16870
12	禅城	龙光玖龙湾	5763	37	4331	13306
13	禅城	融创望江府	5109	30	3670	13921
14	三水	恒大御湖郡	5037	45	4918	10240
15	禅城	旭辉公元	4884	33	3663	13333
16	南海	融创御府	3050	18	2018	15118
17	禅城	融创湖滨世家	2887	14	2136	13516
18	南海	丹灶碧桂园	2558	28	3126	8183
19	禅城	保利碧桂园天汇	2527	10	1463	17273
20	南海	广佛新世界	2474	25	2589	9555
合计			223719	2138	222195	10069

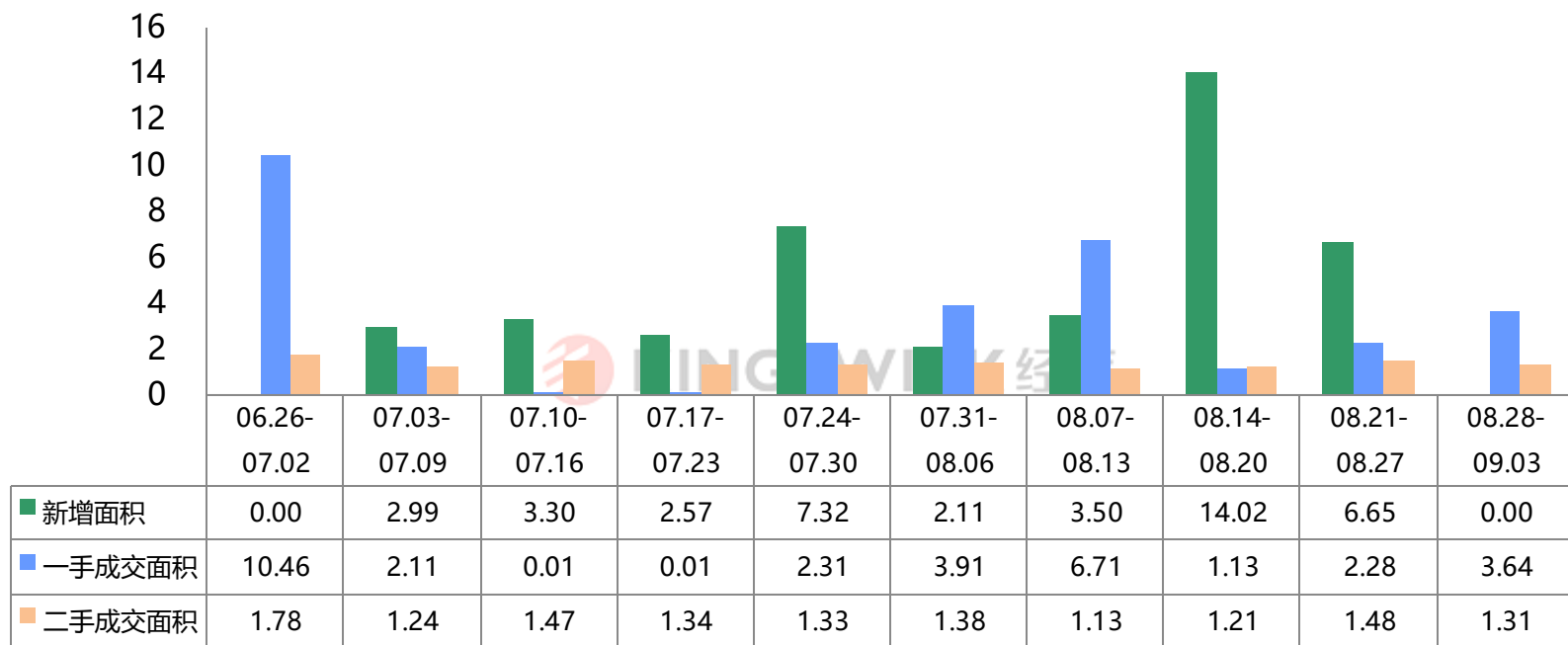
(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**75%**，成交面积环比**增加231%**，成交均价**上涨7%**。

禅城：“金九”首周无项目新增预售 多盘积极备货

禅城周度成交走势

单位：万㎡



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

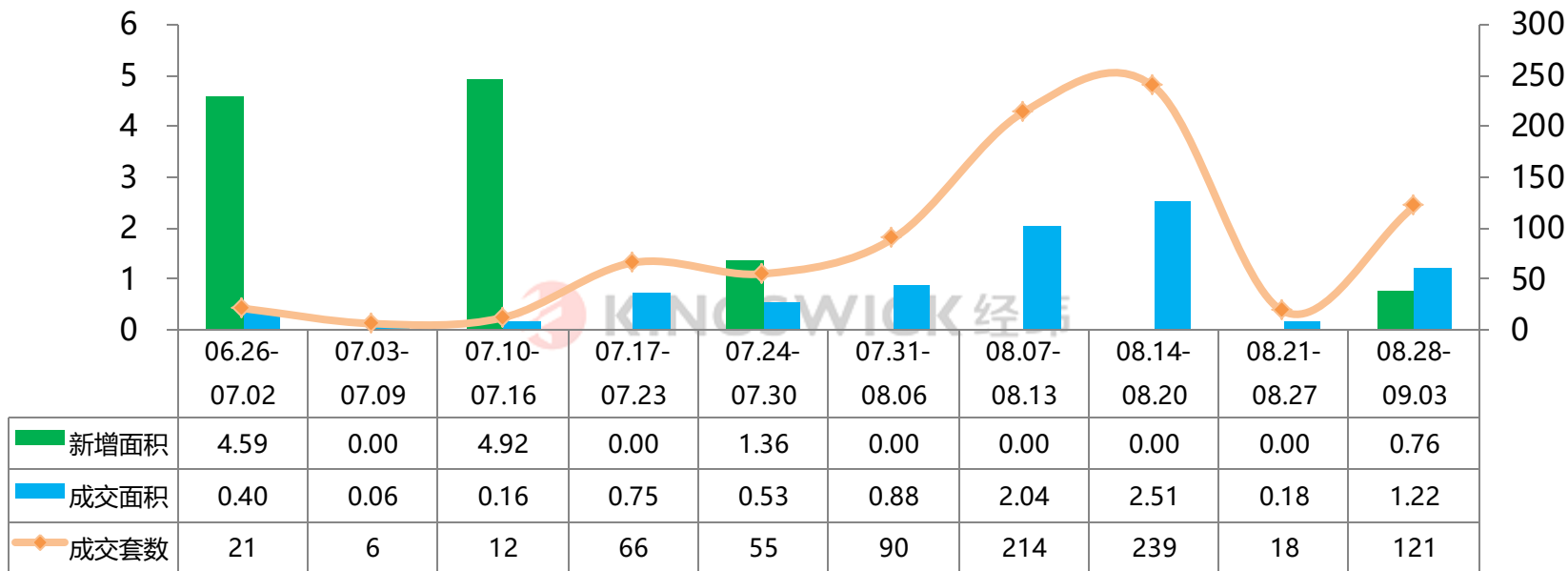
- 本周禅城一手成交面积环比**增加60%**，二手成交面积环比**减少11%**。
- 目前多个楼盘积极蓄力应战“金九”，如东部的绿地璀璨天城、时代香海彼岸、敏捷华南金谷等；西部则有融创望江府、金茂绿岛湖、绿岛湖壹号等项目。

桂城：“金九”首周 鸿晖康怡名居取得新增预售

桂城周度成交走势

单位：万㎡

单位：套



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周桂城成交面积环比**增加590%**，签约套数环比**增加572%**。
- 鸿晖康怡名居取得新增预售，2梯3户设计，户型面积为125、150㎡三四房，吹风价约17000-17500元/㎡毛坯发售。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	富力广场	活动信息	9.2亲子电影节
	龙光玖龙湾	活动信息	9.3少儿才艺大赛报名
	融创望江府	活动信息	9.2-9.3业主抽奖送手表、手链、皮夹
	金茂绿岛湖	活动信息	9.2-9.3舞台剧欣赏；三文鱼品尝；儿童乐园
	招商依云雍景湾	活动信息	9.2-9.3业主积分兑换蜘蛛侠电影票

 KINGSWICK 经纬

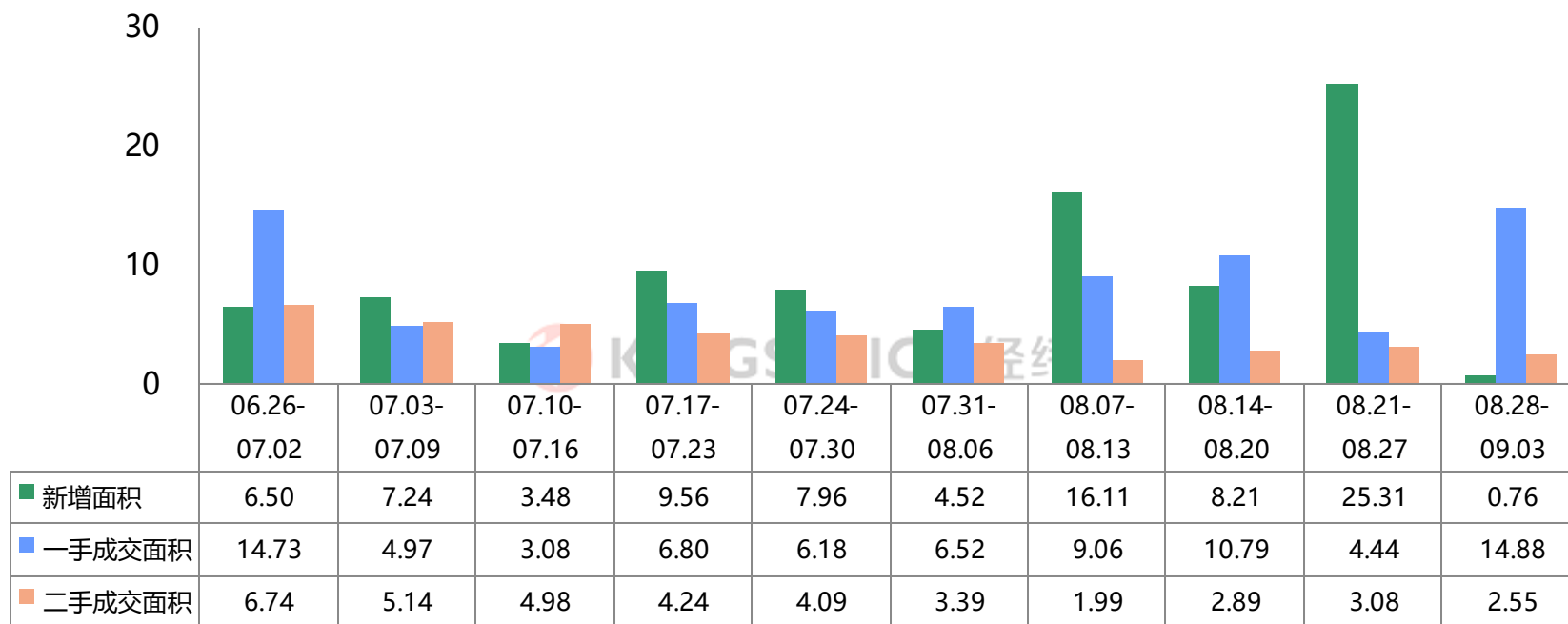
禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2017-9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	5、7、12座	384	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	鸿辉康怡名居	洋房	57	125、151	17000-17500/毛坯	——
合计			2038套			

南海：美的翰湖苑网签686套豪夺周冠

南海周度成交走势

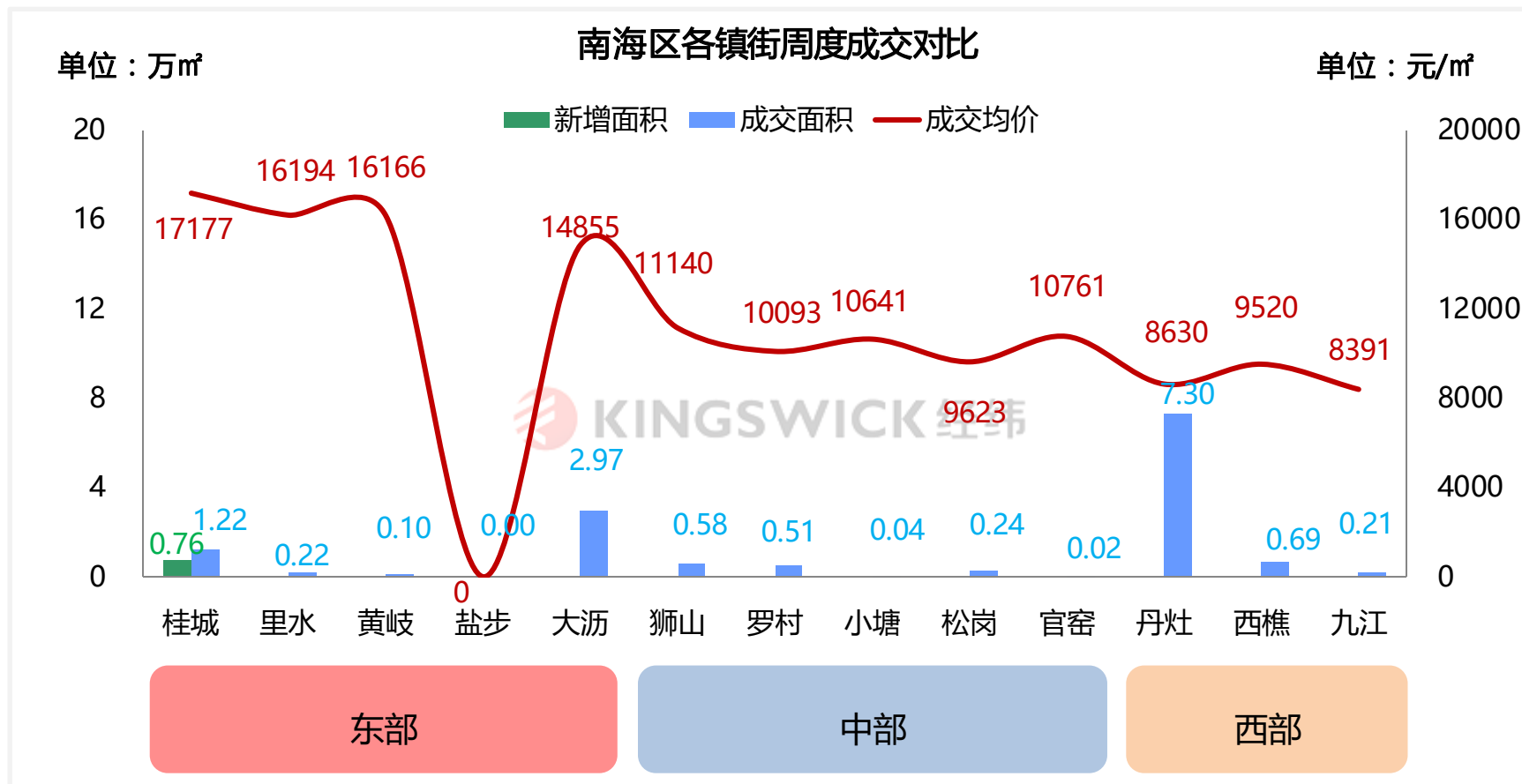
单位：万㎡



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周南海一手成交面积环比**增加235%**，二手成交面积环比**减少17%**。
- 上周推出逾九百套新货的美的翰湖苑及本周开卖的恒大悦府双双集中网签，网签套数分别为686套、121套，豪夺南海周度销售冠军、亚军。

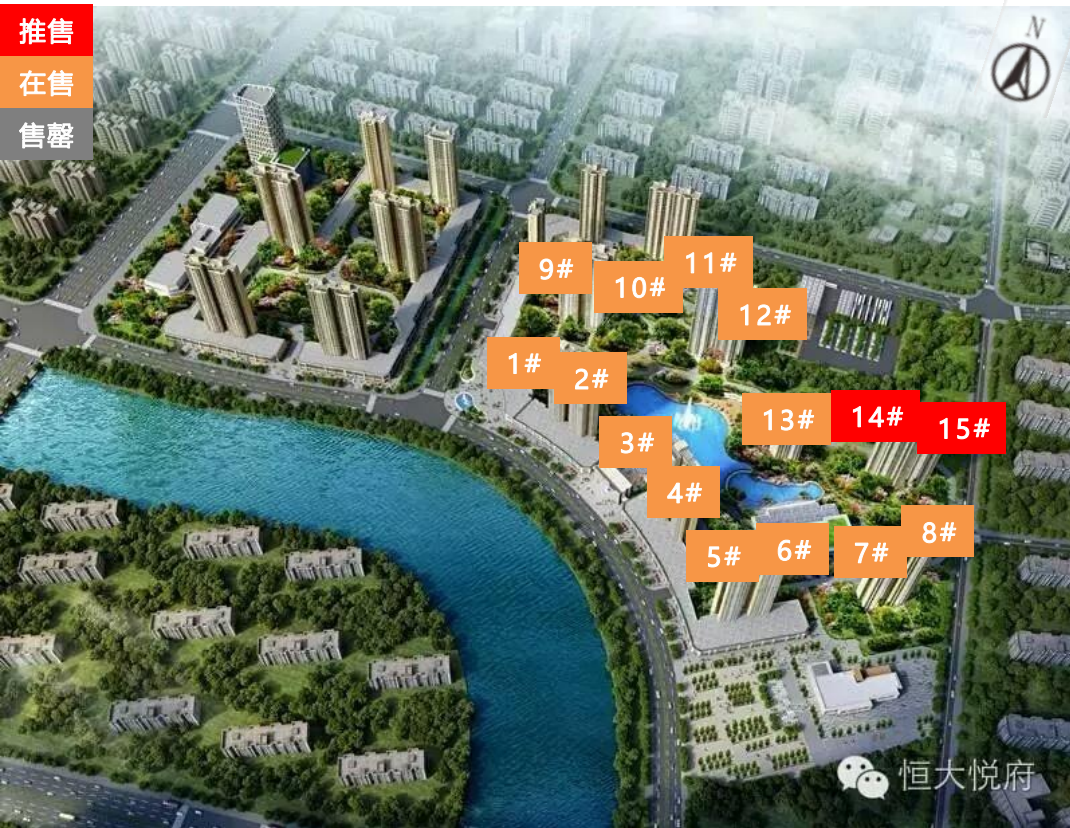
南海：各镇街周度成交对比



➤ 本周销售冠、亚军的美的翰湖苑、恒大悦府分别助力其所在板块丹灶、大沥夺得板块销售的首位及次席。

南海：重点个盘开卖

【恒大悦府2017-8-29开盘情况】



■推售货量：14座、15座，33层/2梯3户，共189套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	107-126	132-141	23908
套数 (套)	126	63	189

■推售价格：19500-20500元/m² (带装修)

■开卖方式：集中开卖

■开卖情况：当日成交63% (约119套)

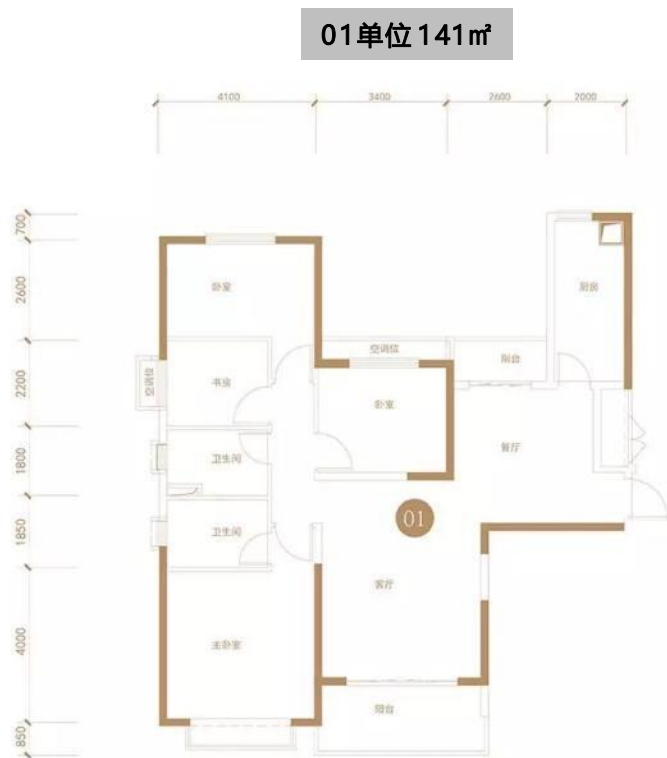
■客户构成：佛山本地客户7成，广州2成，其他1成

■备注：项目下半年首次开盘，价格依然与上轮推售持平，而本轮推售产品更偏向改善型，开卖当天，到场客户 153 批，整体推售情况较上轮好，超六成。

(图片来源：恒大悦府微信公众号)

南海：恒大悦府户型图

(图片来源：恒大悦府微信公众号)



14座标准层01户型

南海：重点个盘开卖

【时代水岸2017-9-2开盘情况】



(图片来源：房天下)

■推售货量：二期1座、2座，33层/2梯6户，共384套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	94	116-117	39161
套数 (套)	256	128	384

■推售价格：22000-24000元/m² (带装修)

■开卖方式：集中开卖

■开卖情况：当日成交42% (约163套)

■客户构成：广州客户为主

■备注：项目二期首度开盘，户型属实用性三四房，层高33层，比江边几幢50层高楼宇矮，但部分单元仍可望江；另外，由于项目的位于广佛交界位置，广州客户仍为其主打客户。

南海：时代水岸户型图

(图片来源：房天下)

A户型 95㎡



房天下
Fang.com

B户型 115㎡



房天下
Fang.com

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
大沥	恒大悦府	活动信息	9.2-3马里奥方块王国
小塘	中恒海晖城	开放板房	9.2开放53栋样板房；9.2-3业主体验日——欢乐DIY艺术节
官窑	奥园观湖尚居	开放板房	9.2公寓创意样板间、住宅情景样板间开放；9.2-3缤纷夏令营狂欢两日
丹灶	桂丹颐景园	活动信息	9.2-3亲子趣味嘉年华
西樵	恒大御湖湾	活动信息	9.2-3冰雪奇缘
	碧桂园翡翠湾	活动信息	9.2设计师见面会
九江	依云公馆	活动信息	9.2-3手绘T恤DIY&冰糖葫芦品鉴

南海：9.2中恒海晖城开放53栋样板房



(图片来源：房天下)

项目位置：南海桂丹路99号(中恒酒店附近)

占地面积：35万 m^2

建筑面积：100万 m^2

项目基础信息：规划52栋楼约6201户，一期21栋和二期20栋已售完，在售三期伯爵湾，三期共18栋。

项目动态：

■9月2日开放53栋样板房。

■现场活动：9月2日-3日，业主体验日——欢乐DIY艺术节。

南海：中恒海晖城样板房图

(图片来源：中恒海晖城微信公众号)



南海：中恒海晖城现场图



(图片来源：中恒海晖城
微信公众号)

南海：9.2奥园观湖尚居开放住宅情景样板间



(图片来源：奥园观湖尚居微信公众号)

项目位置：南海东风水库旁

占地面积：5.26万 m^2

建筑面积：21万 m^2

项目基础信息：规划8栋住宅和2栋商业，约1435套住宅(一期共有540套住宅，二期规划有895套住宅)。首期住宅分为10和32层的小高层和高层为主，其中1栋共三座10层高住宅，2栋1座32层高住宅，3栋为2座32层高住宅。

项目动态：

■9月2日开放新品情景样板间及公寓创意样板间。

■现场活动：9月2日-3日，缤纷夏令营狂欢两日。

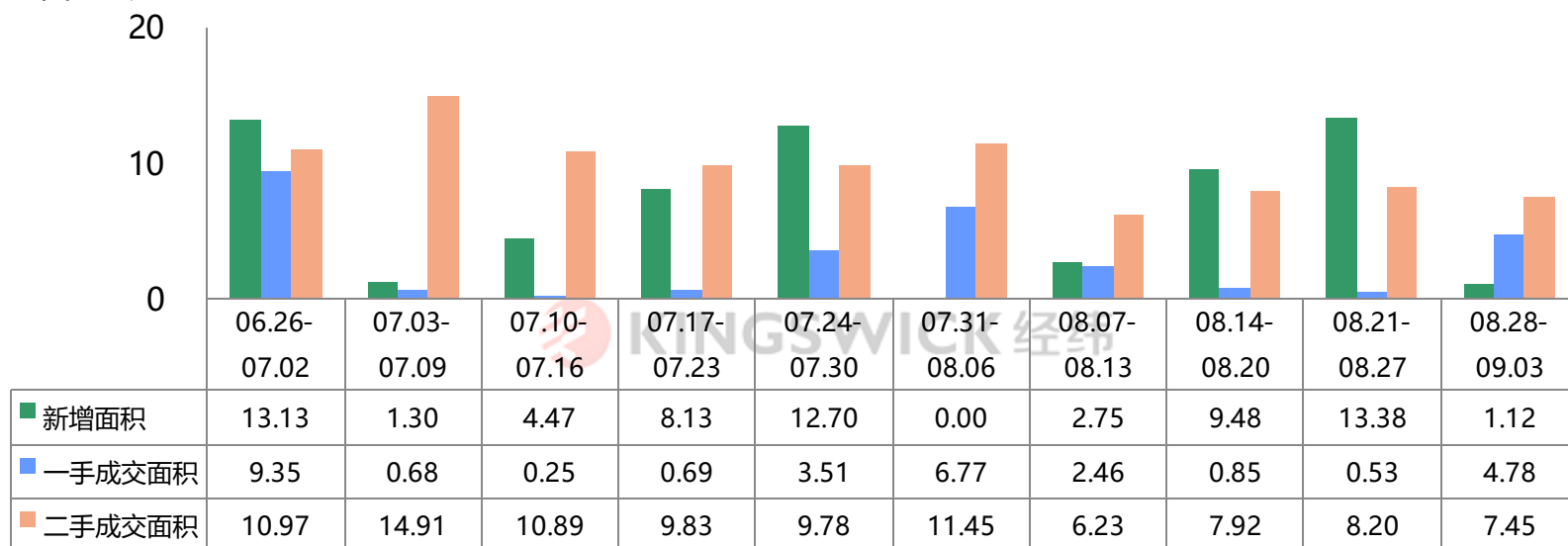
南海：即将开卖项目

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	连城湾	1座	160	89-129	19000-21000/带装修	——
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	依云华府	4-7座	240	90-133	15000-17000/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	二期新品	155	98-129	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			3685套			

顺德：两盘集中网签 助推网签量暴涨801%

顺德周度成交走势

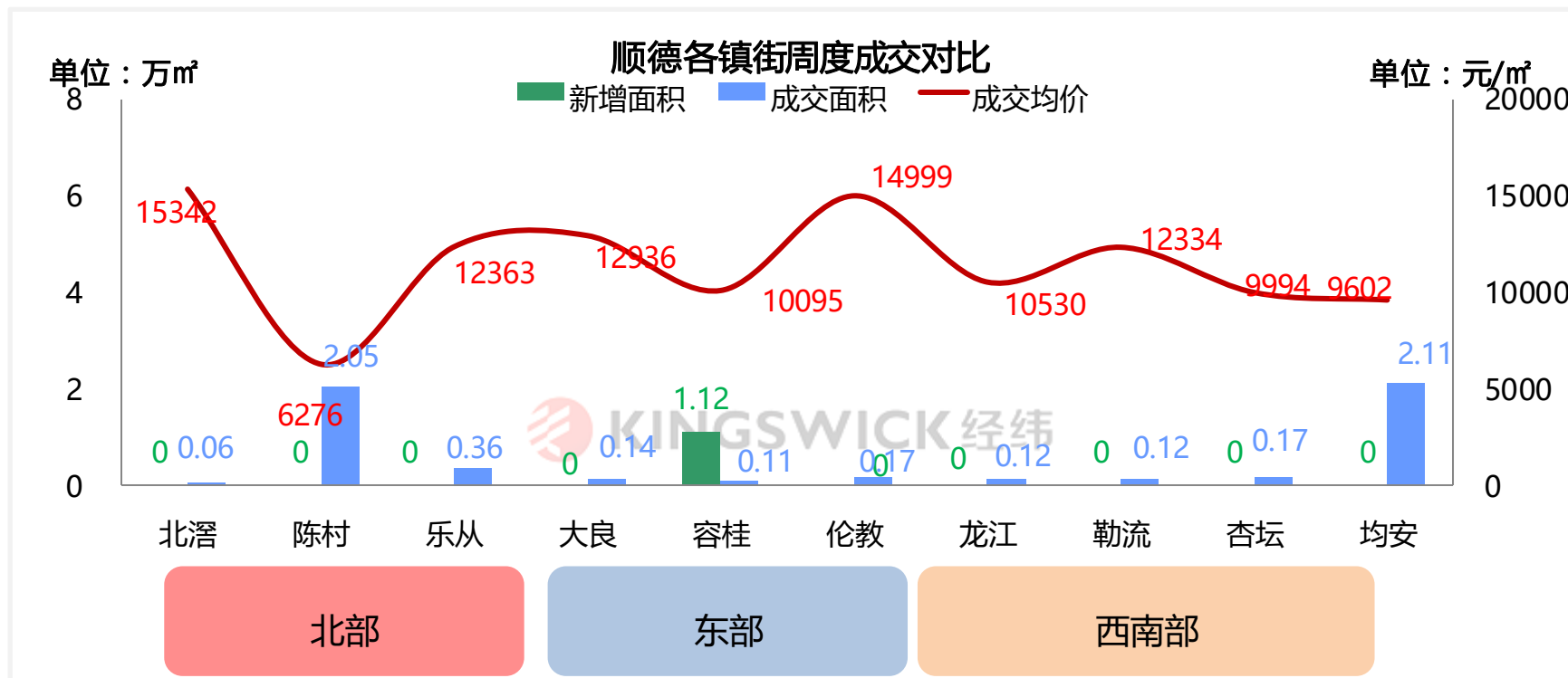
单位：万㎡



(备注：因佛山权威房产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周顺德一手成交面积环比**增加801%**，二手成交面积**减少9%**。
- 凭借碧桂园印象花城和都市经典广场两盘集中网签390套，助推本周新房网签量暴涨801%。
- 龙江纯新盘碧桂园珑悦本周末开放智慧生活4.0示范区，预计9月上旬首推2/3/8座产品，建筑面积涵盖88-128㎡三四房，带装修发售。

顺德：各镇街周度成交对比



- ▶ 时隔近四个月，陈村依靠碧桂园印象花城本周集中网签217套，网签量再度回到2万m²以上。由于该项目部分单位是政府以3000元/m²回购，导致陈村本周网签价明显低于市场平均水平。据悉，碧桂园印象花城洋房产品已全部售罄。
- ▶ 受当前市场限价、限签的影响，多个已开卖项目暂无网签，致使东部片区连续两周表现低迷。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	敏捷畔海御峰	活动信息	9.2-9.3 举行泡泡泳池派对
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	9.2-9.3 手工DIY课堂开课
伦教	保利中央公园	活动信息	9.2-9.3 业主生日会+亲子DIY活动
	伦教碧桂园	活动信息	9.3 举行第十二届私房菜伦教分区大赛
龙江	碧桂园珑悦	活动信息	9.2 开放全新智慧4.0示范区

顺德：9.2碧桂园·珑悦开放智慧生活4.0示范区



项目位置：佛山市顺德区龙江镇隔海路

占地面积：3.52万㎡

建筑面积：13.55万㎡

项目基础信息：碧桂园珑悦总建筑面积约13.5万㎡，整体规划7栋住宅楼，采用了围合式设计。

项目动态：

- **9月2日碧桂园·珑悦全新智慧4.0示范区正式亮相。**
- **现场活动：**龙江首届海洋王国冰爽节、吉祥物小萌珑登场。

顺德：碧桂园珑悦现场图



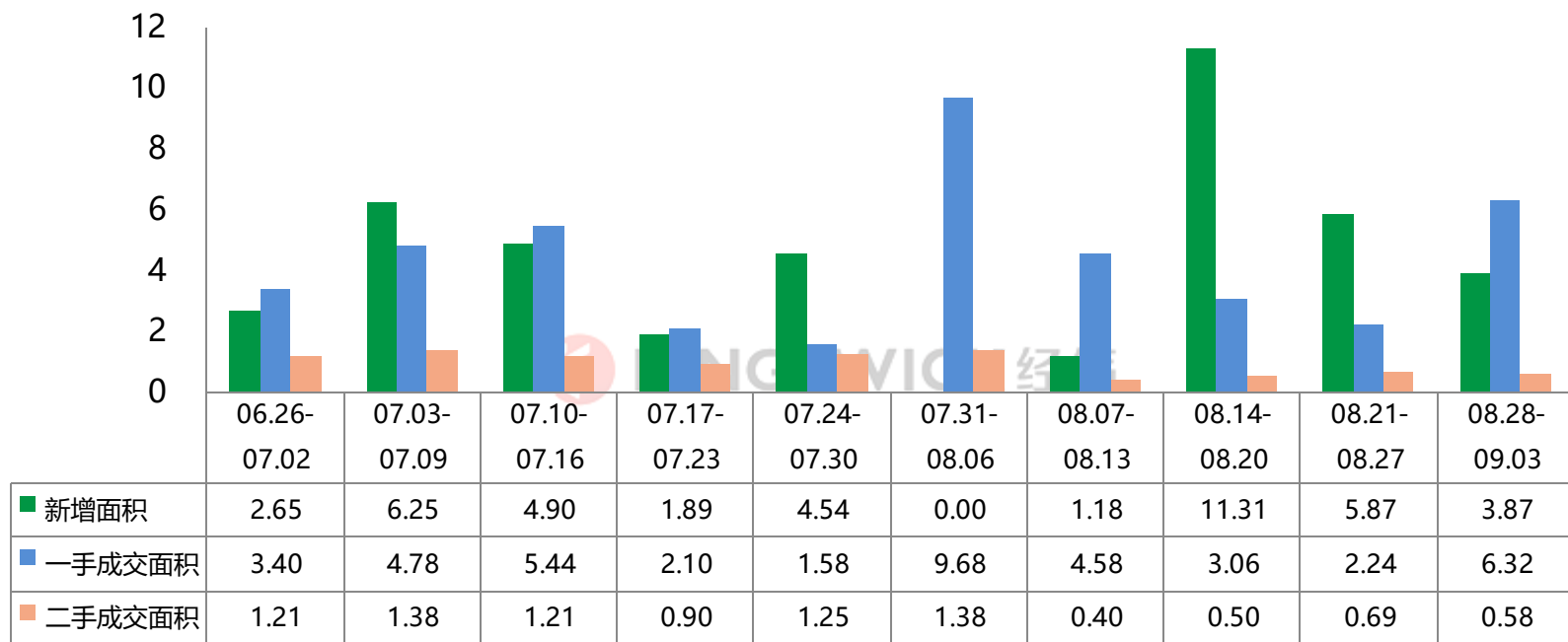
顺德：即将开卖项目

推售时间	镇街	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-9月	北滘	合景天銮	5、6座	186	建面115-141	23000-25000/建面带装修	--
2017-9月	陈村	招商曦岸	洋房新品	120	建面80-110	22000-24000/建面带装修	--
2017-9月	乐从	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	乐从	泰禾佛山院子	联排别墅	10	建面500-600	毛坯	--
2017-9月	乐从	保利公园里	6座	120	建面98-127	14000-15000/建面毛坯	--
2017-9月	乐从	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	大良	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	龙江	佛奥凯茵苑	1座	130	建面98-128	11000-13000/建面带装修	--
2017-9月	龙江	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：时代南湾夺本周销冠 恒大郦湖城逾三百套新货售罄

三水周度成交走势

单位：万㎡



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周三水一手成交面积环比**增加182%**，二手成交面积环比**减少15%**。
- 时代南湾网签以232套，面积2.49万㎡，8045元/㎡均价取得本周销售头名。
- 恒大郦湖城周末逾三百套新货入市，当日即售罄。

三水：重点个盘开卖

【恒大丽湖城2017-9-2开盘情况】



■推售货量：32座，26层/2梯4户，34座，30层/2梯4户，共332套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	96-104	123	33998
套数（套）	276	56	332

■推售价格：7900-9700元/㎡（带装修）

■开卖方式：集中开卖

■优惠折扣：恒房通98折

■开卖情况：当日成交约100%（约332套）

■客户构成：主要以广州客户为主，大约占比6成，佛山3成，其他1成

■备注：到场客户约381批，共约750人。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	保利中央公园	现场活动	开启“保利带你游世界”活动
西南中心区	三水冠军城	现场活动	样板房暨缤纷儿童王国盛大开幕
白坭镇	恒大山水龙盘	现场活动	大型机器人嘉年华



三水：9.2三水冠军城开放样板房



(图片来源：安居客)

项目位置：佛山市三水区健力宝南路与广海大道交汇处

占地面积：12万 m^2

建筑面积：70万 m^2

项目基础信息：分两期开发，共有18栋楼，每期9栋，共有4000多户，绿化率达30%。

项目动态：

- 9月2日开放样板房，计划最快10月开盘，首推1座、3座，均为楼高17层，2梯5户设计，涵盖建面83-120 m^2 三四房，其中1座162套，3座82套，具体售价待定。
- 现场活动：样板房暨缤纷儿童王国盛大开幕。

三水：三水冠军城现场图



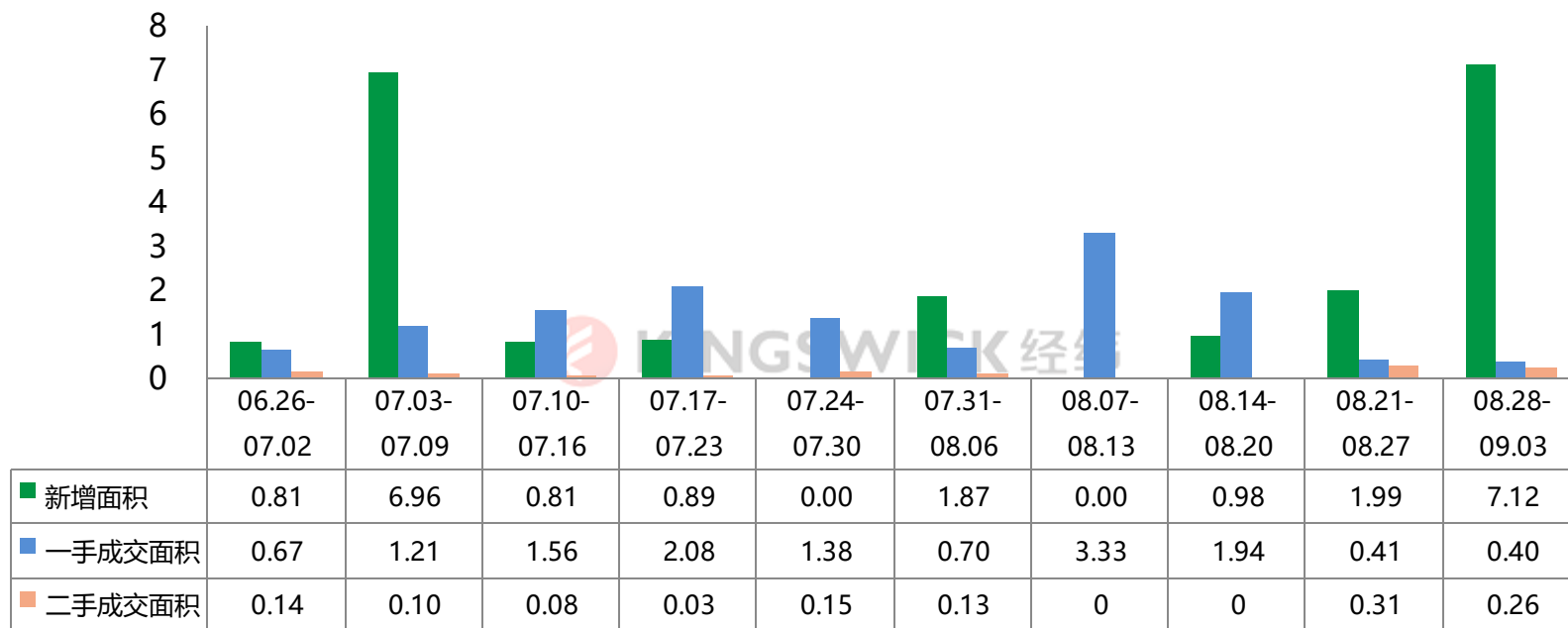
三水：即将开卖项目

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
2017-9月	博雅滨江	29座	58	206	9000-10000/毛坯	——
2017-9月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	9000-10000/毛坯	——
2017-9月	三水冠军城	1座、3座	279	83-119	9000-10000/带装修	——
2017-9月	保利中央公园	39座	128	89-125	11000-12000/带装修	——
2017-9月	恒大山水龙盘	16-21座	408	95-121	9000-10000/带装修	已开启认筹
合计			997套			

高明：美的明湖开放样板房 预计月内开售

高明周度成交走势

单位：万㎡



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周高明一手成交面积环比**减少4%**，二手成交面积环比**减少18%**。
- 西江新城美的明湖、勤天汇广场齐拿新预售证，其中美的明湖本周开放新样板房，预计月内将开售新一批产品。

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	国际卡丁车狂欢嘉年华启动
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	现场活动	情人节活动

 KINGSWICK 经纬

高明：9.2万科美的西江悦开放销售中心与新品样板间



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：高明西江新城明国路北

占地面积：10万m²

建筑面积：39万m²

项目基础信息：项目自身配有中央园景泳池、商业街，以及规划面积约5416平米、建筑面积约4992平米的幼儿园。

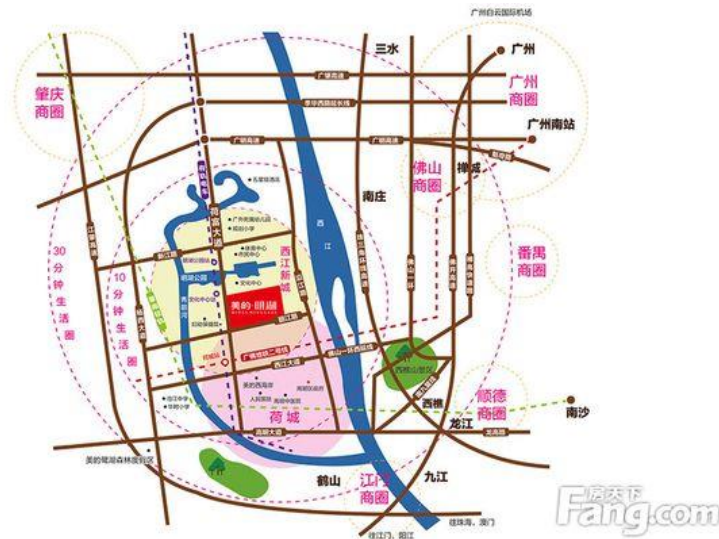
项目动态：

- 9月2日开放销售中心与新品样板间，将首推90-120平米三四房，楼高11层，2梯4户设计，计划10月份开盘。
- 现场活动：积木王国主题活动。

高明：9.2美的明湖开放新品样板房



(图片来源：新浪乐居)



(图片来源：房天下)

项目位置：佛山市高明区西江新城明湖公园旁

占地面积：8.07万m²

建筑面积：33万m²

项目基础信息：洋房楼高32层，2梯3户或2梯4户设计。

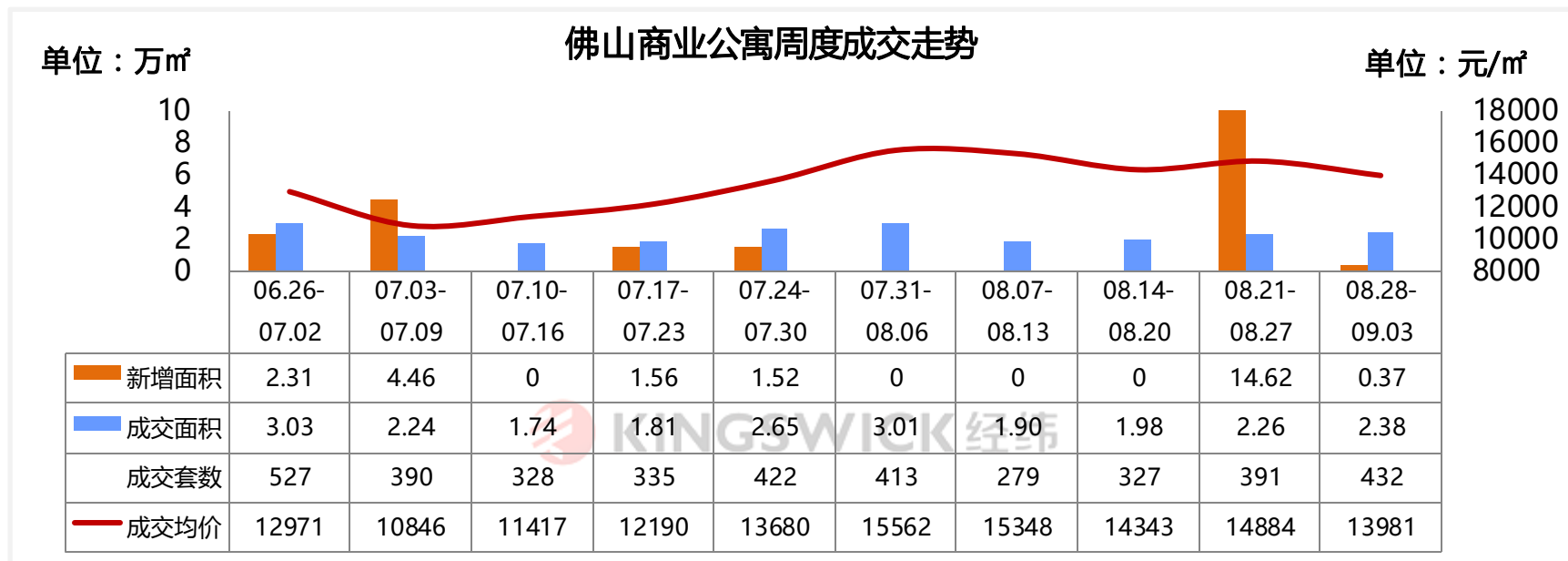
项目动态：

■ 9月2日开放新品样板房。

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	已开始诚意登记
2017-9月	沧江水岸花园	4座	72	87-92	5000-6000/毛坯	——
2017-9月	美的鹭湖 森林度假区	新品别墅	60	138-165	17000-19000/毛坯	——
2017-9月	高明碧桂园峰会	首批洋房	220	102-230	9000/带装修	——
2017-9月	万科美的西江悦	首批洋房	128	90-120	9000-10000/带装修	——
合计			976套			

商业公寓：成交持续上扬 迎“金九”开门红



- 本周成交面积环比**增加5%**，成交套数环比**增加10%**，成交均价环比**下跌6%**。
- 本周公寓市场前十南海区占一半以上席位，位于干灯湖板块优质项目持续领跑，而位于南海狮山的长华国际中心公寓产品集中网签表现亮眼，中国德国港和保利东湾两个项目网签活跃助力佛山新城板块占有成交榜两席。
- 整体市场近四周以来成交量稳步上升，受“金九银十”影响，多盘有新推、加推动向，未来两个月陆续有新货入市，市场供给充足。

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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海狮山	长华国际中心	4478	48	3184	14064	含LOFT，带装修，部分带返租
2	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	3100	9	1482	20926	带装修，含大平层
3	佛山新城	保利东湾	2454	52	2829	8674	含LOFT
4	佛山新城	中国德国港	2221	21	1572	14128	带装修
5	禅城旧城区	兆阳O立方	1414	14	712	19860	LOFT，带装修，带返租
6	南海西樵	听音湖一号公馆	660	12	476	13883	部分带装修
7	南海三山新城	第壹时区	620	7	366	16938	LOFT，带装修
8	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	509	7	387	13152	——
9	南海松岗	桃源新天地	493	11	467	10546	LOFT
10	南海平洲	南舜怡海港	474	12	486	9764	LOFT，带装修，带返租； 集体土地
合计			16424	193	11960	13732	——

商业公寓：9.1怡翠晋盛怡龙湾开卖公寓产品



(图片来源：佛山怡翠晋盛)

项目位置：佛山新城百顺路与富华路交界处

占地面积：43.2万 m^2

建筑面积：114.53万 m^2

项目基础信息：首推6、10、11、13、17层，8梯31-39户设计，整盘35层，32层以上为4.5米LOFT设计，其余为3米平层设计，共1124套（平层1019套/复式105套），售价16800~18000元/ m^2 带装修，物业管理费5.5元/ m^2 。

开盘情况：开盘当天98折，首推约155套，开盘当天成交110套，消化率约71%。

客户情况：一半二手客，一半关系客。

商业公寓：怡翠晋盛怡龙湾户型图



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

0757-2833 0898

广东·佛山新城·广佛地铁新城东A/C出口



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

0757-2833 0898

广东·佛山新城·广佛地铁新城东A/C出口

商业公寓：怡翠晋盛怡龙湾户型图



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

0757-2833 0898

广东·佛山新城·广佛地铁新城东站C出口

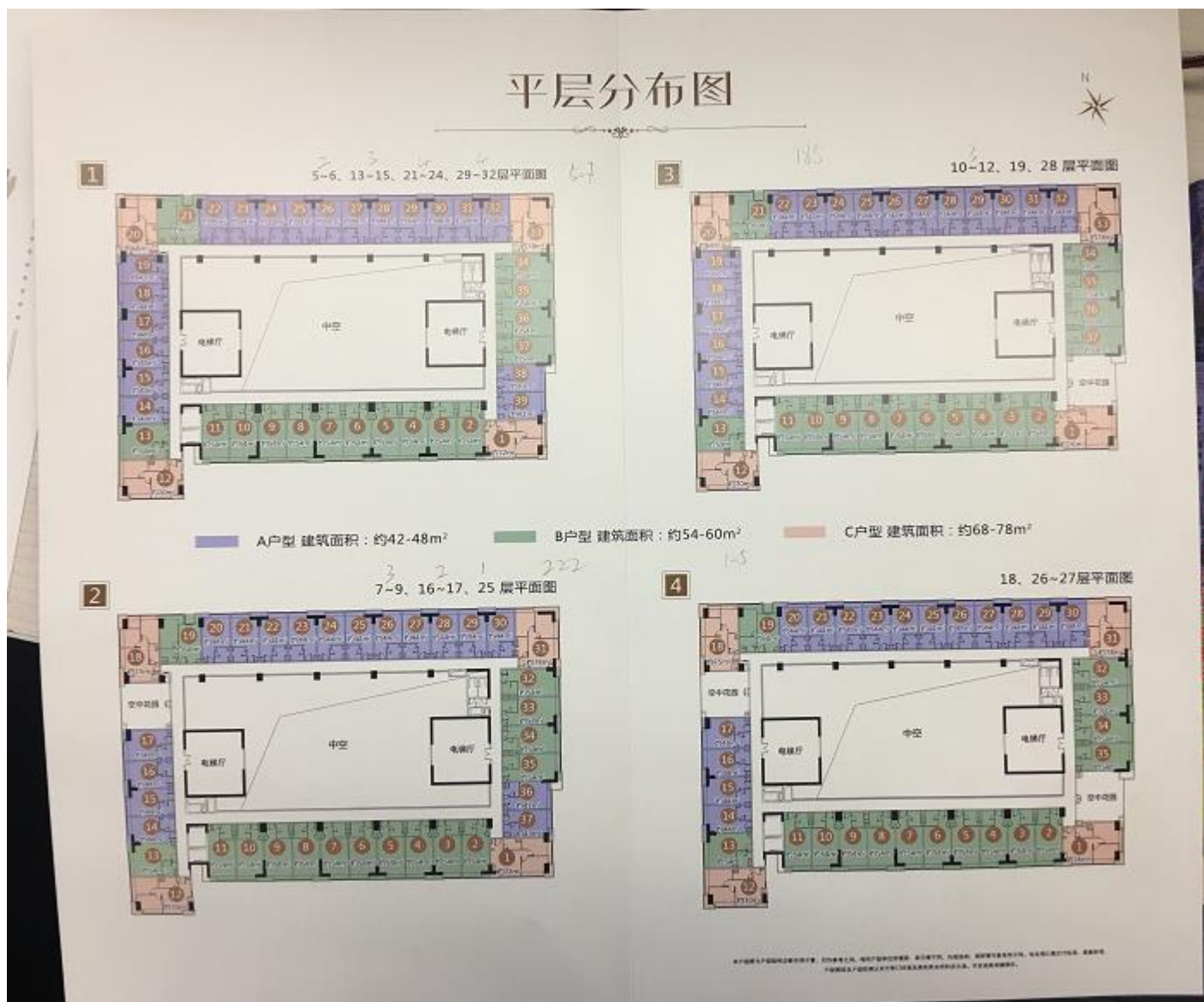


- 置职适中，投资居住两相宜
- 舒适化布局，动静分区
- 灵动空间，高质商家双结合
- 人性化设计，超强收纳空间

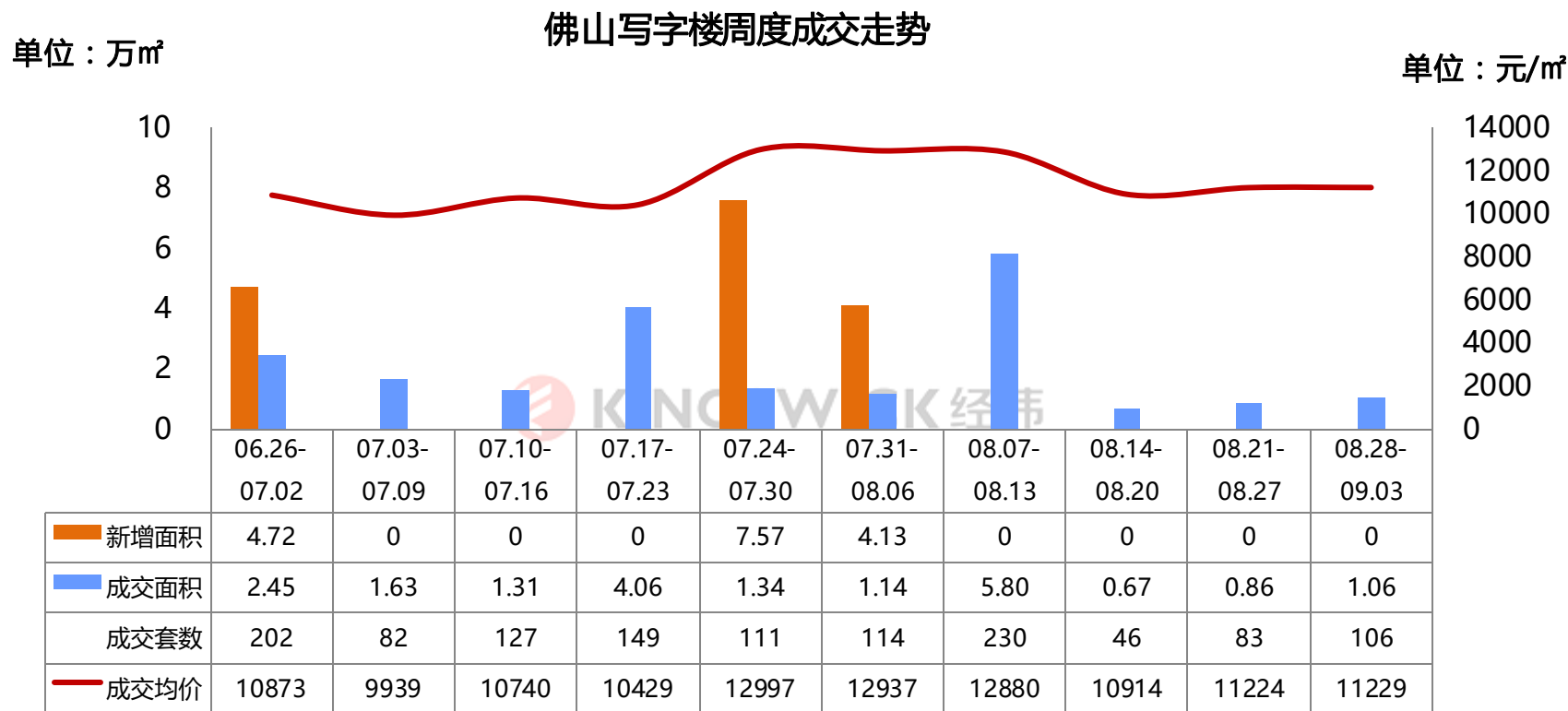
0757-2833 0898

广东·佛山新城·广佛地铁新城东站C出口

商业公寓：怡翠晋盛怡龙湾平层分布图



写字楼：成交平淡 价格平走



➤ 本周成交面积环比增加**23%**，成交套数环比增加**27%**，成交均价环比趋同。

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	南海平洲	嘉邦国金中心	1838	12	1636	11236	——
2	顺德大良	置业广场	1194	8	1050	11373	——
3	南海平洲	御堡国际	1028	17	832	12350	集体土地
4	顺德容桂	天晋商业大厦	1001	9	1251	8000	——
5	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	1000	3	608	16453	——
6	南海千灯湖	新凯广场	830	9	597	13903	——
7	南海狮山	奥园冠军城	605	10	572	10589	——
8	南海平洲	天安中心	520	3	416	12500	——
9	南海大沥	智联电商采购中心	420	5	294	14285	——
10	禅城季华中	佛山雄盛王府广场	347	1	286	12133	——
合计			8784	77	7543	11645	——

商业公寓：本周楼盘动态

区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
南海区	桂城三山新城	第壹时区	楼盘活动	9.1开学季 来美第奇学习正确的读书姿势
南海区	桂城千灯湖	万科金色领域	楼盘活动	9.2业主自助餐提供
南海区	桂城千灯湖	万科金域中央	楼盘活动	9.2风情商业街开放
禅城区	祖庙旧城区	富力广场	楼盘活动	9.2业主电影节

 KINGSWICK 经纬

本周新增预售

区	板块	楼盘名称	批准时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
南海	官窑	奥园观湖尚居	2017/8/28	商业1号楼, 3层/1梯35 户/商业公寓	LOFT	70	28-93	3745

 KINGSWICK 经纬

总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

电话：（020）8356 0280 传真：（020）8356 1860



佛山分公司

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科广场写字楼10楼04-06室

电话：（0757）8321 8338 传真：（0757）8321 8138



突破空间 创意无限 以人为本 团队效能

<http://www.kingswick.com>



T H A N K S