

中央政治局会议释放经济七大信号 广佛成交13宗逾220万方体量商住地

大广佛周报第22期 (2017.7.24-2017.7.30)

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

全国经济：中央政治局会议传递出中国经济七大信号

来源：佛山日报 2017-7-25

上半年中国经济交出GDP增长6.9%的亮丽成绩单，下半年如何延续稳中向好态势？房地产市场走向如何？如何防范财政金融风险？中共中央政治局7月24日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。字里行间，传递出中国经济七大信号。

- 1、更好把握稳和进的关系
- 2、更多运用市场机制处置“僵尸企业”
- 3、积极稳妥化解地方政府债务风险
- 4、深入扎实整治金融乱象
- 5、**加快建立稳定房地产市场的长效机制**
- 6、稳定外资和民间投资
- 7、高度重视民生工作积极促进就业

经纬点评：中央政治局会议总结了上半年全国经济局势并对下半年经济工作作出了部署，其中提及“加快建立稳定房地产市场的长效机制”，透露出下半年继续落实房地产调控政策信号，将在需求侧继续遏制投机性需求，坚持房地产领域“去杠杆”，消除金融风险隐患，坚持“脱虚向实”，防止泡沫积累。

住建部称将立法明确“租售同权”：租房与买房居民享同等待遇

来源：澎湃新闻 2017-7-26

刚刚召开的中共中央政治局会议强调，要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。为了实现百姓安居梦，我国着力构建“购租并举”房地产市场供应体系，打造多层次住房结构，多角度保障不同群体的住房需求。

日前我国首部住房租售条例公开征求意见，住房租赁和销售市场立法加快步伐，有望通过法治手段遏制各种租房乱象，对住房租赁市场加以规范。此外，广州市近日率先提出“租购同权”，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，成为扶持住房租赁市场发展、促进市民待遇均等化的一重要举措。



经纬点评：在供给侧结构性改革背景下，为实现“住有所居”必须建立以市场为主满足多层次需求和以政府为主提供基本保障两个体系，构建乐居、康居、安居、廉居的住房制度体系。“租购同权”使得房东和租客享有同样的权利，但由于城市资源高度集中，“同权”在实践中仍会面临很多问题。

广东：未来出让宅地不得超20公顷 开发周期不超3年

来源：观点地产网 2017-7-26

7月25日，广东省国土资源厅出台关于进一步规范土地出让管理工作的通知，有效期五年。通知共有6项重点，包括住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。

同时，住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇7公顷，中等城市14公顷，大城市及大城市以上20公顷；住宅用地容积率必须大于1.0，规划条件其他内容应当符合控制性详细规划，并明确不得建设封闭小区。

通知还规定，企业参与竞买保证金不得低于出让最低价20%，不超过出让最低价的50%。竞买保证金应当明确缴交至指定账户，不得以项目投资额等形式代替。

企业在土地出让中的违法违规行为情况纳入企业信用记录并向社会公布，并通过信息化平台推送到省公共资源交易公共服务平台上公开发布，依法限制严重失信企业参与土地市场交易有关活动。

通知还表示，每年3月31日前年度国有建设用地供应计划，将在国土资源部门户网站（中国土地市场网）和省、市国土资源管理部门门户网站、公共资源交易公共服务平台等相关媒体上公开。

经纬点评：《关于进一步规范土地出让管理工作的通知》明确了住宅用地宗地出让标准，规范了企业参与保证金额度以及缴交方式，对违规行为作出一定限制、处罚力度加大，目标在于深入推进节约集约用地示范省建设，维护公平公正的土地市场秩序，这同样对于中小型房企未来拿地带来一定的挑战。

佛山市长部署下半年经济工作：经济稳增长是第一要务

来源：珠江时报 2017-7-28

上半年佛山经济运行高开稳走,地区生产总值增长8.5%。昨日,在市委十二届四次全会上,市委副书记、市长朱伟对下半年经济工作进行全面部署。

与此同时,我市创新驱动“八大抓手”全面展开。支持了1202家企业申报了国家高新技术企业,新增孵化器3家、众创空间4家。产业转型升级也实现“存量优化、增量优质”。出台了智能制造发展行动计划,深入实施“百企智能制造提升工程”。

朱伟表示,围绕全年经济增长目标,尽心竭力做好七个方面工作,包括巩固扩大稳中向好态势,坚定不移深化供给侧结构性改革,深入实施创新驱动发展战略,扎实推进基础性关键性领域改革,全面提升城市功能品质,加快构建开放型经济新体制及加快发展社会民生事业。

“风正潮平好扬帆,任重道远须奋蹄。”朱伟强调,在狠抓全面工作的同时,突出重点、把握关键、攻坚克难,有序、按时、保质完成各项目标任务,真正做到心无旁骛干工作、集中精力抓落实、齐心协力促发展。

经纬点评：伴随佛山传统产业逐步转型阶段，新兴高新科技行业以及第三产业成为未来佛山发展的重中之重，例如今年南海区提出的全球创客都市、金融高新区创投小镇、顺德潭洲湾规划等亦是针对佛山未来产业发展方向所提出的规划建议，合力提升佛山城市综合竞争力。

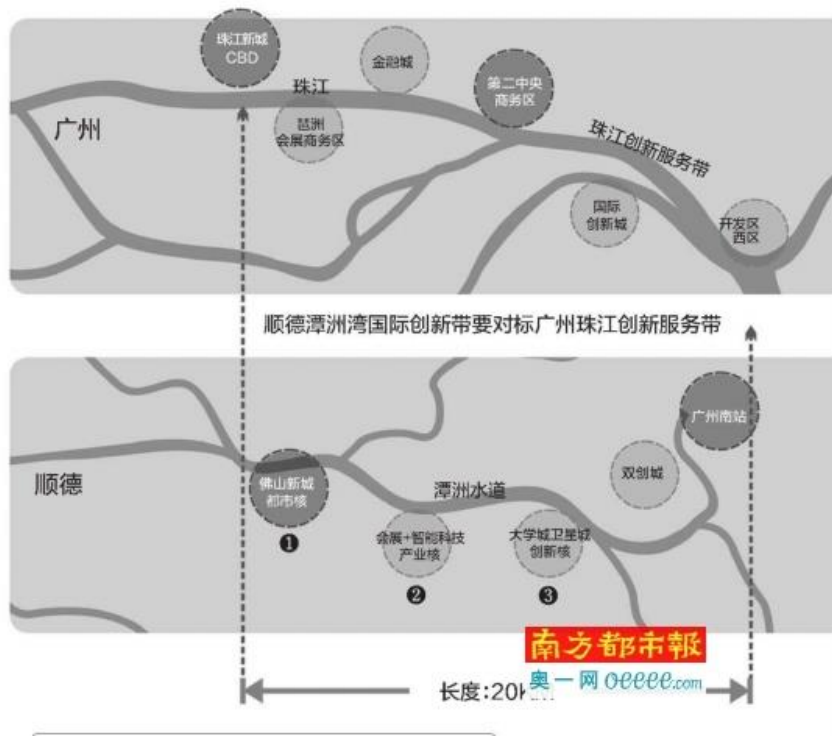
顺德规划：顺德北部放大招 “潭洲湾规划” 横空出世

来源：南方都市报 2017-7-26

在顺德北部片区一体化战略两周年之际，顺德在北部片区再出“大招”。

昨日上午，顺德区发布打造“潭洲湾国际创新带”的战略规划，将佛山新城、会展城及智能园区、大学城卫星城三大核心区串联成带。

在打造潭洲湾国际创新带的过程中，顺德将对标先进，以“产业顺德+人才广州+创新深圳”对接模式，实现顺德、广州、深圳的三城联动和产业、人才、创新的三链融合，打造区域协同发展的样本，提升顺德在粤港澳大湾区发展中的竞争优势。



经纬点评：潭洲湾国际创新带所在的顺德北部片区具有卓越的区位优势，是珠三角轨道网的重要节点。该区域可以依托轨道交通，对接广深，承接港澳，融入湾区参与竞争。潭洲湾国际创新带将结合区位、交通、人才、产业以及资源等优势，成为顺德北部区域发展的又一个“大马力”的引擎。

广州地铁今年计划2条新线开工 4条新线开通

来源：南方都市报 2017-7-26

7月25日，全省国有企业党的建设工作会议在广州召开。会上，广州地铁集团党委书记、董事长丁建隆作了题为《加强企业党的建设，打造人民满意地铁》的交流发言。南都记者获悉，十一号线、十八号线将在今年开工。到2023年，广州地铁将建成18条共800公里线网。

据悉，目前广州地铁已建成开通10条共309公里线路，线网规模全国第三、世界第七。今年将再建成开通四号线南延段、九号线、十三号线首期、知识城线等四条新线，使线网里程迈向400公里。“十三五”规划线路特别是十一号线、十八号线等也将在今年下半年陆续开工。

到2023年，广州地铁将建成18条共800公里线网。



经纬点评：即将开通的四号线南延段通往南沙、九号线贯穿花都、十三号线通往增城-新塘、知识城线通往黄埔；即将开工的十八号线被定位为南沙快线；而作为广州首条大环线的十一号线经过天河区、白云区、越秀区、荔湾区和海珠区，沿途贯穿了大半个广州，进一步加快中心城区扩容。

泰禾集团出手42.52亿正式进军广州市场 落位院子系列

来源：南方都市报 2017-7-28

曾经打造亚洲十大豪宅，最贵一套别墅叫价5亿元的“闽系房企”泰禾集团，正式进军广州市场了。7月25日，泰禾集团股份有限公司发布公告称，以42.52亿元的总价受让增城四宗地块。泰禾集团相关负责人向记者透露，四宗地块的综合容积率约为1.5左右，将打造泰禾的高端产品线“院子系”，未来会有院子、高层、洋房等产品推出。

据了解，四宗地块占地面积共计70.72万平方米(其中，A地块为13.48万平方米、B地块为17.88万平方米，C地块为20.64万平方米、D地块为18.71万平方米)，规划用途为城镇住宅用地，出让年限为70年。值得注意的是，四幅地块连成一片，四面无遮挡，三面环山，居住环境优美。

经纬点评：增城作为广州市副中心之一，地处连接香港、深圳、广州三大城市的中部，处于珠三角一小时优质生态生活圈内，承接周边主要城市的外溢需求明显。此次收购符合泰禾集团聚焦京津冀、长三角、珠三角等强势区域，深耕一线城市的发展战略，此次将会落位高端精品院子系列，打造豪宅类产品。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交

广州：珠江实业底价拿下海珠橡胶新村地块



- ❑ 地块编号：海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：1.45万m²
- ❑ 容积率：FAR≤8.38
- ❑ 建筑面积：7.97万m²（剔除已建成回迁楼面积1.86万m²。）
- ❑ 起始价格：127600万元
- ❑ 成交价格：127600万元
- ❑ 楼面地价：16004元/m²
- ❑ 溢价率：0%
- ❑ 竞得人：广州天晨房地产开发有限公司（珠江实业）

广州：越秀地产底价拿南沙灵山岛尖商服地块迁入金融产业

南沙灵山岛尖



- ❑ 地块编号：2017NJY-2南沙区横沥镇灵山岛尖C2-35-02地块
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：4.95万m²
- ❑ 容积率：FAR≤2.5
- ❑ 建筑面积：12.37万m²
- ❑ 起始价格：83030万元
- ❑ 成交价格：83030万元
- ❑ 楼面地价：6710元/m²
- ❑ 溢价率：0%
- ❑ 竞得人：广州隽景经济信息咨询有限公司（越秀地产）

广州：省交通集团底价成交明珠湾起步区商服地块

南沙灵山岛尖



- ❑ 地块编号：2017NJY-3南沙区横沥镇灵山岛尖C2-21-11、C2-22-01、C2-22-05地块
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：3.64万m²
- ❑ 容积率：C2-21-11地块≤4.5，C2-22-01、C2-22-05地块≤4.0
- ❑ 建筑面积：15.21万m²
- ❑ 起始价格：99890万元
- ❑ 成交价格：99890万元
- ❑ 楼面地价：6569元/m²
- ❑ 溢价率：0%
- ❑ 竞得人：广东利通置业投资有限公司（广东省交通集团有限公司）

广州：珠江实业底价拍得南沙体育馆旁商住用地

南沙黄阁



- ❑ 地块编号：2017NJY-4南沙体育馆北侧地块
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：8.73万m²
- ❑ 容积率：A1-12-07≤2.3，A1-12-08≤1.2，A1-12-09≤2.0，A1-12-10≤1.2，A1-12-11≤4.3
- ❑ 建筑面积：19.99万m²
- ❑ 限高：40-150米
- ❑ 起始价格：168390万元
- ❑ 成交价格：168390万元
- ❑ 楼面地价：8421元/m²
- ❑ 溢价率：0%
- ❑ 竞得人：广州南实投资有限公司（珠江实业）

广州：方圆底价成交黄阁汽车城地铁站旁商住用地

南沙黄阁



- ❑ 地块编号：2017NJY-5黄阁镇莲溪村
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.98万m²
- ❑ 容积率：FAR≤2.64
- ❑ 建筑面积：15.83万m²
- ❑ 限高：80米
- ❑ 起始价格：128510万元
- ❑ 成交价格：128510万元
- ❑ 楼面地价：8120元/m²
- ❑ 溢价率：0%
- ❑ 竞得人：广州市辉瑾房地产发展有限公司（方圆地产）

广州：南沙万骏贸易底价拿下黄阁南涌口村商住用地

南沙黄阁



- ❑ 地块编号：2017NJY-6黄阁镇南涌口村
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：9.22万m²
- ❑ 容积率：FAR≤2.5
- ❑ 建筑面积：23.05万m²
- ❑ 限高：80米
- ❑ 起始价格：184900万元
- ❑ 成交价格：184900万元
- ❑ 楼面地价：8020元/m²
- ❑ 溢价率：0%
- ❑ 竞得人：广州市万祥房地产开发有限公司（南沙万骏贸易）

广州：碧桂园底价成交南沙街碧桂园天玺湾旁商住用地

南沙南沙街



- ❑ 地块编号：2017NJY-7南沙街坦头村
- ❑ 交易时间：2017-7-28（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：4.67万㎡
- ❑ 容积率：FAR≤2.87
- ❑ 建筑面积：13.40万㎡
- ❑ 限高：100米
- ❑ 起始价格：109540万元
- ❑ 成交价格：109540万元
- ❑ 楼面地价：8181元/㎡
- ❑ 溢价率：0%
- ❑ 竞得人：广州融创实业投资有限公司（碧桂园）

广州：荔城地块底价成交 碧桂园华南设计总部将落户



- 地块编号：83001205A17041号地块增城区荔城街五一村金星村
- 交易时间：2017-7-31 (周一)
- 土地性质：商住用地
- 占地面积：1.95万 m^2
- 容积率： $\text{FAR} \leq 8.2$
- 建筑面积：15.95万 m^2
- 限高：260米
- 起始价格：133000万元
- 成交价格：133000万元
- 楼面地价：8337元/ m^2
- 溢价率：0%
- 竞得人：碧桂园

广州：保利底价拿下永宁街地块 将引入金融产业总部

增城永宁街



- ❑ 地块编号：83101229A17048
号地块增城区永宁街长岗村
- ❑ 交易时间：2017-7-31（周一）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：4.33万m²
- ❑ 容积率：FAR≤7.0
- ❑ 建筑面积：30.29万m²
- ❑ 限 高：350米
- ❑ 起始价格：252600万元
- ❑ 成交价格：252600万元
- ❑ 楼面地价：8340元/m²
- ❑ 溢价率：0%
- ❑ 竞 得 人：保鑫房地产公司
（保利）

佛山：雅居乐以总价171656万元+900m²商业配建竞得容桂地块

顺德容桂



- ❑ 地块编号：TD2017 (SD) XG0010
- ❑ 交易时间：2017-7-26 (周三)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：6.25万m²
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5
- ❑ 建筑面积：15.63万m²
- ❑ 起始总价：56264万元
- ❑ 成交总价：171656万元 (楼面价：11000元/m²)
- ❑ 商业配建面积：900m²
- ❑ 折合楼面地价：11064元/m² (配建部分建安成本按3000元/m²计算，并已剔除配建面积)
- ❑ 竞得人：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
- ❑ 备注：当所竞商业用途物业面积达到62420平方米时，再竞住宅用途的物业，直至产生竞得人。

佛山：电建首入珠三角 以167482万+1500m²配建夺得勒流地块

顺德勒流



- ❑ 地块编号：
TD2017 (SD) XG0012
- ❑ 交易时间：2017-7-31 (周一)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.44万m²
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.8
- ❑ 建筑面积：15.23万m²
- ❑ 起始总价：68516万元
- ❑ 成交总价：167482万元 (楼面价：
11000元/m²)
- ❑ 配建面积：1500m²
- ❑ 折合楼面地价：11139元/m² (配建
部分建安成本按3000元/m²计算，并
已剔除配建面积)
- ❑ 竞得人：电建地产
- ❑ 备注：当达到最高限价后，竞买方
式转为竞配建无偿移交政府的人才
住房；建筑控高100m。

佛山：继金辉后又一猛虎 电建一天连夺顺德两地块

顺德大良



- ❑ 地块编号：
TD2017 (SD) XG0013
- ❑ 交易时间：2017-7-31 (周一)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.6万㎡
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0
- ❑ 建筑面积：16.81万㎡
- ❑ 起始总价：126070万元
- ❑ 成交总价：184903万元 (楼面价：
11000元/㎡)
- ❑ 配建面积：13000㎡
- ❑ 自行销售面积：13500㎡
- ❑ 折合楼面地价：15893元/㎡ (配建部分
和自行销售部分建安成本按3000元/㎡计
算，并已剔除配建面积和自行销售面积)
- ❑ 竞得人：电建地产
- ❑ 备注：配建住房建成后须连同规划条件要
求其相对应配套的地下小汽车停车位和地
下自行车停车位，自行销售住房价格不得
高于11800元/平方米；A区控高50m，B
区控高20m，C区控高100m。

佛山：拉锯近7小时 保利首进高明



- ❑ 地块编号：TD2017(GM)WG0016
- ❑ 交易时间：2017-7-27（周四）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：6.91万㎡
- ❑ 容积率：1.0≤FAR≤2.8
- ❑ 建筑面积：19.36万㎡
- ❑ 起始总价：80886万元
- ❑ 成交总价：107886万元（未达最高限价）
- ❑ 成交楼面价：5573元/㎡
- ❑ 溢价率：33%
- ❑ 竞得人：保利华南实业有限公司（保利华南）
- ❑ 备注：设置最高限价人才住房竞配，竞配梯级500㎡/次。

2.2

土地挂牌

广州：花都中轴线CBD推商服地块 起始楼面价不足五千



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

佛山：杏坛挂牌两宗商住地 均采用限价、竞配建模式

顺德杏坛



- 地块编号：
TD2017 (SD) XG0015
TD2017 (SD) XG0016
- 交易时间：2017-8-25 (周五)
- 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：51438万元；16地块：26895万元
- 起始楼面价：3500元/㎡
- 最高限价：
15地块：161661万元；16地块：84526万元 (楼面价：11000元/㎡)
- 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。

2.3

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	2017/8/28	花都	花都区中轴线融资地块一	商服	14.94 可用面积 4.97	≤5.5	27.34	13.36	4886
佛山	2017/8/1	顺德	佛山市顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	商住	6.31	1.0-3.5	17.99	5.40	3000
	2017/8/7	高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	商住	5.90	1.0-2.8	16.52	6.82	4125
	2017/8/10	南海	大沥镇沥西夏巷村地段	商住	0.78	1.0-3.0	2.34	0.94	4000
	2017/8/14	顺德	佛山市顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块	商住	0.70	1.0-2.8	1.96	0.48	3000
	2017/8/16	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七	商住	5.76	1.0-3.0	17.28	9.50	5496
	2017/8/21	顺德	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	商住	1.85	1.0-3.0	5.56	3.89	7000
	2017/8/22	南海	佛山市南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段	商住	7.71	1.0-2.3	17.77	8.87	5000

(下页续)

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

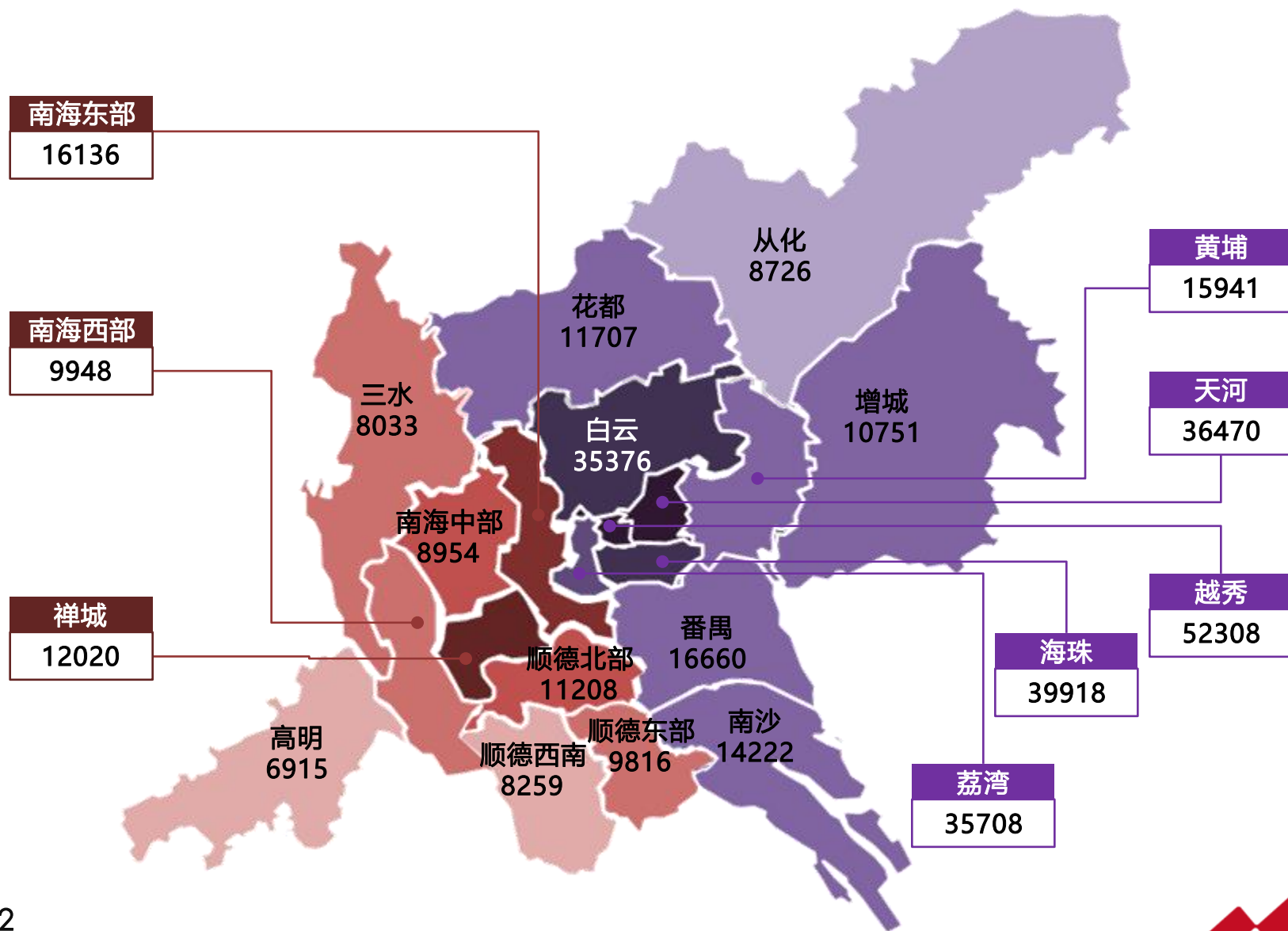
城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2017/8/25	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	商住	3.84	1.0-2.0	7.68	2.69	3500
	2017/8/25	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	商住	5.88	1.0-2.5	14.70	5.14	3500



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：供应套数环降53.18% 外围区为供应主力

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)
天河	招商雍华府	自编5栋	1	50	5967
	龙湖首开天宸原著	自编5、6号楼号楼	2	50	6099
白云	保利华润紫云	C1栋	1	50	5062
南沙	星河丹堤	自编G3-1, G3-2栋	2	170	18044
	叠翠峰	15、19号楼	2	297	26865
从化	碧御花园	自编3号楼	1	58	5776
花都	路劲天隼峰	自编A1、A2栋	2	120	19729
合计			11	795	87542

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93.1% 仅从化花都少量供应

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)
从化	荔品汇	办公：荔品汇办公楼工程58幢	56	56	29168
花都	路劲天隼峰	商业：茶园路11号之9—29	21	21	1207
合计			77	77	30375

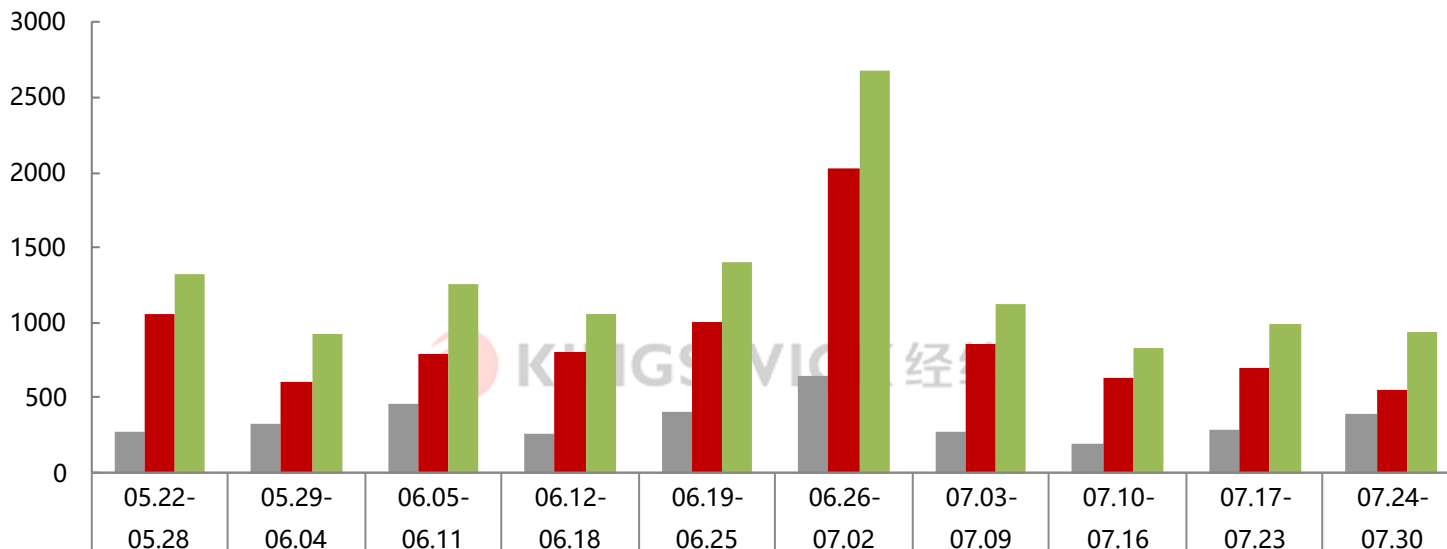
KINGSWICK 经纬

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：中心升外围跌 全市网签小幅环降

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

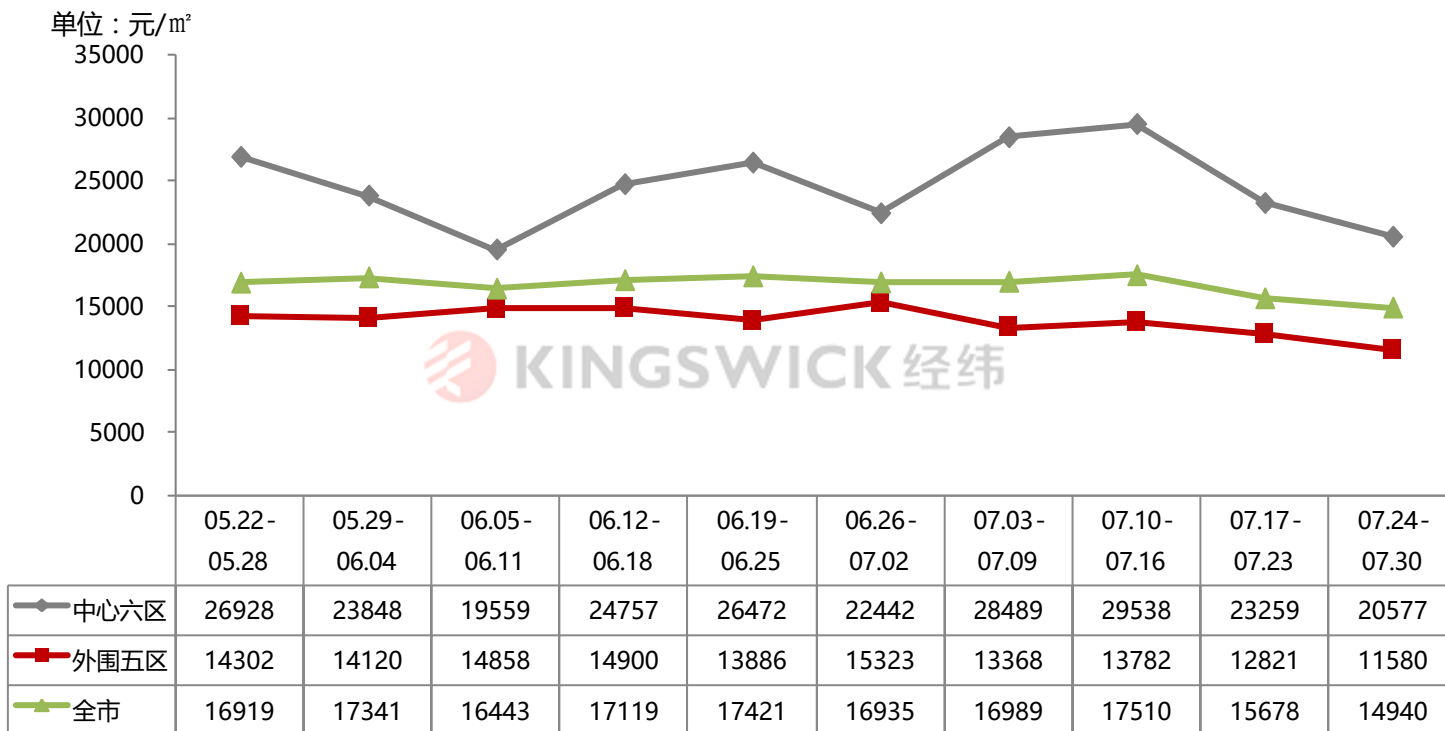


■中心六区	268	321	461	253	400	650	272	196	287	394
■外围五区	1051	603	795	803	998	2033	854	633	703	549
■全市	1319	924	1256	1056	1398	2683	1126	829	990	943

本周全市网签943套，环降0.95%。中心六区网签394套，环升58.23%，黄埔网签套数翻倍带动中心区网签上涨。外围五区网签549套，环降21.91%，除从化外其余四区均下降拉低外围区网签。外围五区环降，拉低全市网签量。

全市网签价走势：中心外围齐降 全市持续低走

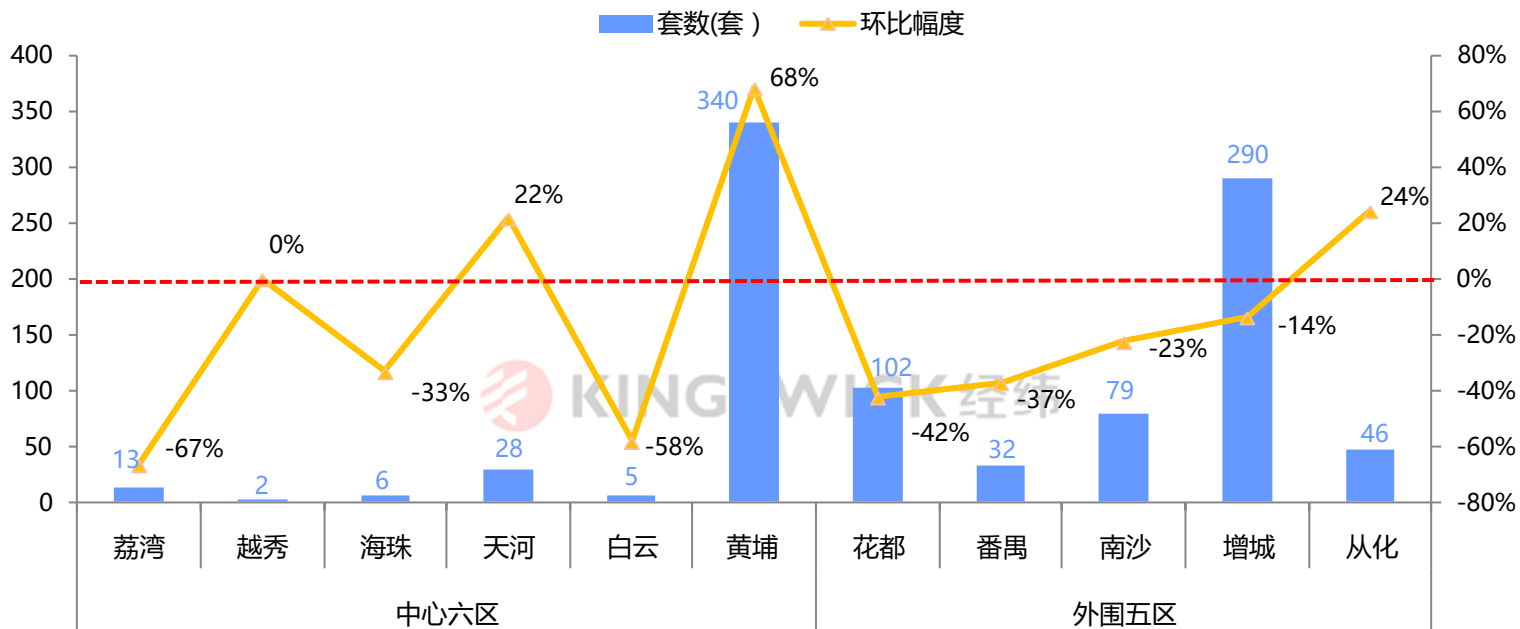
近十周广州市商品住宅价格走势图



本周全市网签均价14910元/m²，环降2.8%。中心六区均价20577元/m²，环降9.97%。外围五区网签均价11580元/m²，环降9.68%。中心外围齐降带动全市均价下降。

本周各区网签量对比

本周各区网签套数明细

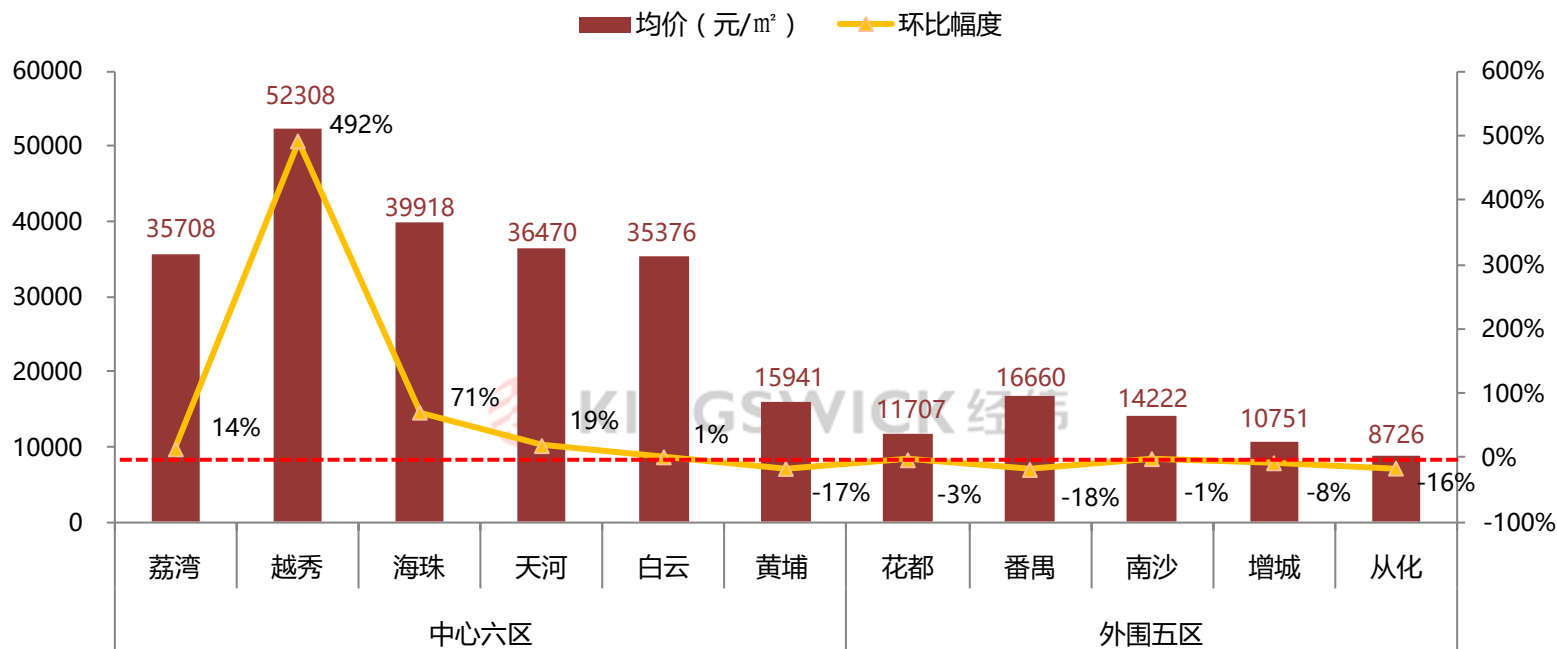


全市网签七跌三涨，越秀以两套网签持平。中心六区中荔湾、海珠、白云受网签个盘减少的影响，网签套数分别环降67%、33%和58%；天河在金地天河公馆、天河金茂广场少量网签的带动下环升22%；黄埔在万科幸福誉集中网签的带动物网签量，环升68%。

外围五区中仅从化环升。花都受元邦山清水秀等网签热盘成交减少的影响，环降42%；番禺和南沙受网签个盘减少的影响，分别环降37%和23%；增城虽然碧桂园4盘表现活跃，但仍受学府名郡花园网签量锐减的影响，环降14%；从化在网签个盘成交量上涨的带动下环升24%。

本周各区网签价对比

本周各区网签均价明细



全市区域均价六跌五跌。中心六区中，荔湾、天河、白云在高价盘面积占比加大的带动下，网签均价分别环升14%、19%和1%；越秀本周无回迁房网签，故均价回升；海珠在75%的网签个盘均价超4万/m²的带动下，环升71%；黄埔受均价1.2万左右/m²的万科幸福誉占主导的影响，环降17%。

外围五区中花都受网签前十中九成均价下降的影响，环降3%；番禺受七成网签个盘降价且高价盘网签面积占比减少的影响，环降18%；南沙、从化受低价盘面积占比加大的影响，分别环降1%和16%。增城受均价低于1万/m²的个盘网签面积占比加大的影响，环降8%。

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	130	11448	14001	12230	30	12291
2	碧桂园豪进左岸	增城	70	8262	8263	10001	40	10331
3	万科山景城	黄埔	66	5640	10171	18033	36	18453
4	绿湖国际城	增城	56	5784	5762	9963	55	10230
5	碧桂园琥珀湾	增城	39	4145	4203	10141	13	10561
6	万科尚城	黄埔	37	2862	5771	20166	49	21025
7	实地常春藤	黄埔	28	2898	4559	15730	10	15128
8	碧桂园豪园	增城	25	3051	3032	9938	18	10127
9	广州时代天启	增城	19	2010	2359	11735	18	11816
10	广州万达文化旅游城	花都	17	1218	1484	12181	23	14178

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	路劲天隼峰	花都	16	1983	2230	11247	10	11389
12	元邦山清水秀	花都	16	1672	1338	8004	27	7879
13	珠江壹城	从化	14	1643	1431	8712	3	8926
14	富力悦禧花园	黄埔	14	1253	2090	16680	4	16837
15	峰湖御境	黄埔	13	1303	2863	21974	9	30526
16	万科里享家	黄埔	13	1267	1858	14663	11	15147
17	实地蔷薇国际	增城	13	1238	1468	11856	5	11907
18	阳光城丽景湾	南沙	12	1666	2050	12304	7	10620
19	广州中航城	增城	12	1173	1471	12543	11	12862
20	源海仙村一号	增城	11	1276	1157	9067	5	8732

新推动态：推新仍缓慢 一周四盘加推少量新货

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
龙湖首开天宸原著	天河区奥体路转悦景路600米	占地：6.2万㎡ 总建：19.4万㎡	7月26日 (加推)	105㎡三房、 130/140㎡四房	5栋、6栋， 50套	/	带装修46000- 48000	/
保利华润紫云	白云区机场路西侧进棠乐路段（靠近霸王大酒店）	占地：6.2万㎡ 总建：29.8万㎡	7月28日 (加推)	99-103㎡平层 三房、98-102㎡ 复式四房	C1栋，50套	5万享总价 98折	带装修平层约 43000，复式约 48000-49000	/
路劲天隼峰	花都区茶园路与宝华路交汇处	占地：9.8万㎡ 总建：37.5万㎡	7月28日 (加推)	146-177㎡四房	1、2栋，120套	/	带装修24000- 25000	/
招商雍华府	天河区悦景路与珠吉路交汇处	占地：5.6万㎡ 总建：16.8万㎡	7月30日 (加推)	111/126㎡四房	5栋，50套	/	带装修约45000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

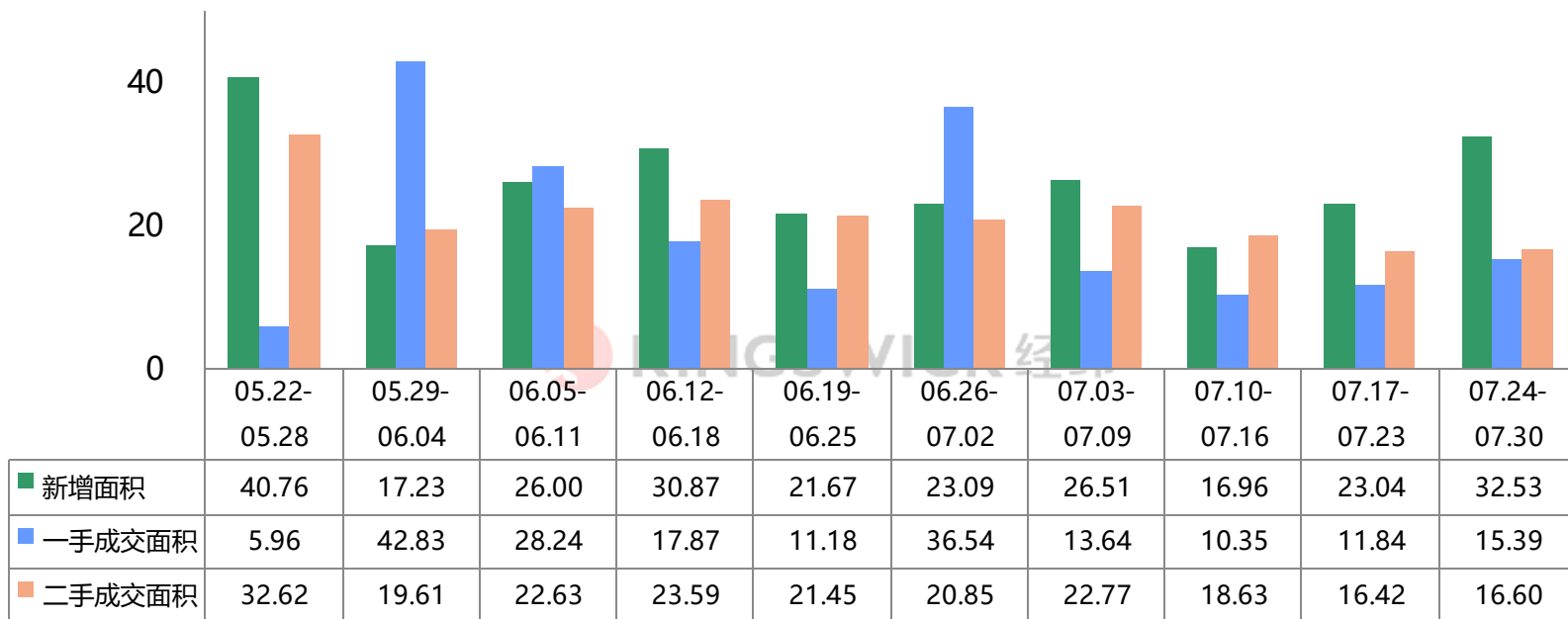
3.2

佛山房地产市场

住宅：逾3千套新货入市消化率达9成 一手网签量环涨3成逼近二手

单位：万㎡

佛山周度成交走势



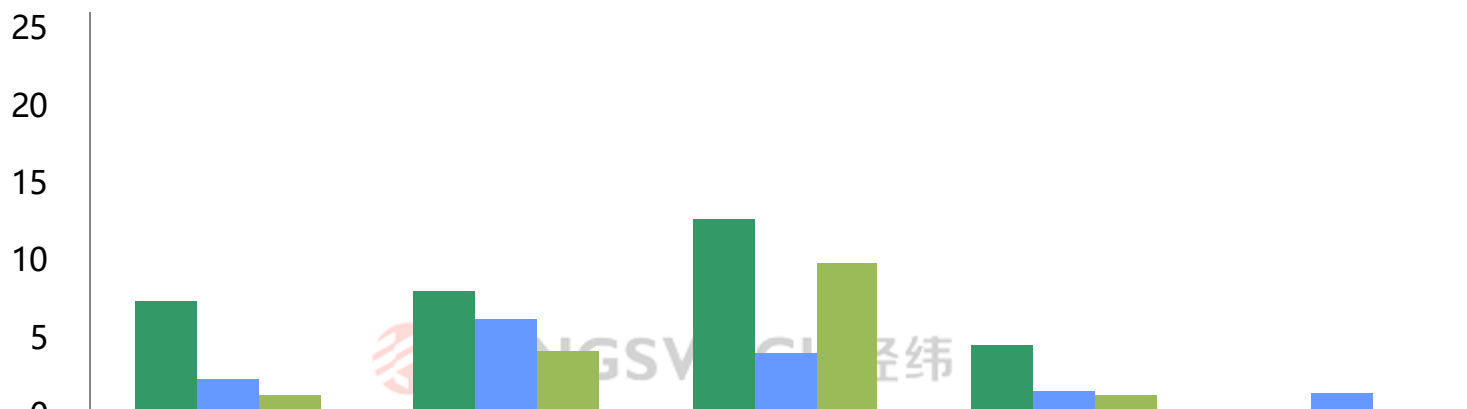
(备注：因佛山权威房产网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- 本周一手成交面积环比**增加30%**，二手成交面积环比**增加1%**。
- 连续两周表现低迷的禅城、顺德网签量环比涨幅分别达28547%、362%，支撑全市网签量继续上行。

住宅：三水二手网签量紧追禅城

佛山五区本周供求对比

单位：万㎡



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 新增面积	7.32	7.96	12.70	4.54	0.00
■ 一手成交面积	2.31	6.18	3.94	1.58	1.38
■ 二手成交面积	1.33	4.09	9.78	1.25	0.15
一手成交套数	237	562	322	144	129
二手成交套数	136	393	781	127	16

(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)
禅城	涟岸花园	2017/7/24	21-26、40-45、75-79、119-122、125-126、130-134、137-140、206-223座	别墅/335-395	50	1.92
禅城	旭辉公元	2017/7/26	1-8座, 17层/2梯4户	三房88-106 四房/115	531	5.40
南海	中旅银湾	2017/7/25	4座, 28层/2梯4户	三房/105-125	106	1.21
南海	中旅银湾	2017/7/25	5座, 28层/2梯4户	三房/105-125	106	1.21
南海	恒大御湖湾	2017/7/26	43座、44座, 22层/2梯4户	单间/56 两房/82 三房/91-124	172	1.85
南海	保利诺丁山	2017/7/27	10座, 31层/2梯5户	三房/72-100	150	1.36
南海	名汇浩湖湾	2017/7/28	13座楼, 12层/2梯4户	三房/96-98 四房/130-136	43	0.46
南海	广佛新世界	2017/7/28	21栋、22栋, 9层/2梯5户	两房/73-74 三房/87-92	78	0.68
南海	广佛新世界	2017/7/28	23栋、24栋, 9层/2梯5户	两房/73-74 三房/87-92	78	0.68
南海	广佛新世界	2017/7/28	25栋、26栋, 9层/1梯2户	四房/161	32	0.52
顺德	碧桂园凤凰湾	2017/7/25	容桂碧桂园右里苑7-8座, 30层/2梯3户; 9-11座, 30层/2梯4户	三房/99 四房/122-136	522	6.14
顺德	龙湖春江名城	2017/7/25	13、14座, 39层/2梯3户	四房/135-141	226	3.17
顺德	碧桂园华府	2017/7/25	20、21座, 29层/2梯3户	四房/127-140 五房/221-262	164	2.24
顺德	凯蓝滨江时光园	2017/7/28	4座, 34层/2梯4户	四房/81-87	136	1.16
三水	恒大丽湖城	2017/7/27	21座, 30层/2梯5户 30座, 30层/2梯3户 31座, 26层/2梯4户	三房/90-110 四房120-130	417	4.54
合计					1561	16.13

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	季华东	绿地璀璨天城	2017/7/28	1、2座	358	三房/115 四房/128-144	18500-19500/带装修	冻结5万元, 99折	100%
禅城	绿岛湖	和黄涟岸	2017/7/30	21-26、 40-45、 75-79、 119-122、 125-126、 130-134、 137-140、 206-223 座	50	联排别墅/335- 395	13500/毛坯	—	72%
南海	桂城	时代名著	2017/7/30	1、2、3、 5座(部分)	398	三房/96-113 四房/143	20000-240000/带装修	98折(订金) *98折(7天首付) *99折(开盘)	59%
南海	西岸	中旅银湾	2017/7/29	4、5座	212	三房/105-125	8300-8600/带装修	—	100%
南海	狮山	美立方花园	2017/7/30	12号楼2座	81	三房/90 四房/128-146	17760/带装修	无折扣	41%
南海	丹灶	桂丹颐景园	2017/7/30	枕潮1、2 座(部分)	194	三房/89-93	11200-11700/带装修	2万诚意金登记 享选房名额, 无折扣	78%

(下页续)

本周住宅重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(㎡)	折后单价(元/㎡)	开盘当天成交折扣	推售率
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2017/7/27	左邻苑2、3座, 里苑7、8座, 听涛苑1座	1037	三房/91-99 四房/140	11000-16000/建面带装修	诚意登记99折*开盘99折*付款99折; 认筹1万抵3万; 老带新, 日业主送1年管理费(不抵房款)	100%
顺德	乐从	保利海德公园	2017/7/28	1、2、14、15座	30	三房/95 四房/125	16000-18000/建面毛坯	一次性付款或商业按揭98折, 准签99折	100%
顺德	乐从	碧桂园华润新城之光	2017/7/29	13座01-03单元双数层	45	四房/119-126	17000-19000/建面带装修	冻结3万抵5万, 开盘99折, 7月31号前签约98折, 一次性付款额外96折	69%
三水	河口	恒大郦湖城	2017/7/29	21、28-31座	736	三房/90-111 四房/122-128	8008-9957/带装修	开盘折扣98折(认筹客户)送3年物管费(前期VIP登记客户)	95%
合计					3141	——	——	——	90%

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/㎡)	备注
1	顺德	碧桂园凤凰湾	20780	217	21836	9516	带装修
2	南海	丹灶碧桂园	6649	75	7983	8329	带装修
3	三水	雅居乐雅湖半岛	4834	50	5842	8274	带装修
4	南海	禾粤尚德居	1415	41	3284	4309	员工房
5	南海	保利珑门	5994	37	3987	15033	带装修
6	南海	保利诺丁山	5093	35	2977	17107	带装修
7	禅城	普君新城	7821	34	4177	18722	可选带装修
8	三水	明智大厦	3011	31	3651	8246	——
9	高明	雅域·瑞日天下	1980	31	3395	5833	——
10	南海	融创御府	4940	30	3267	15119	带装修

佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

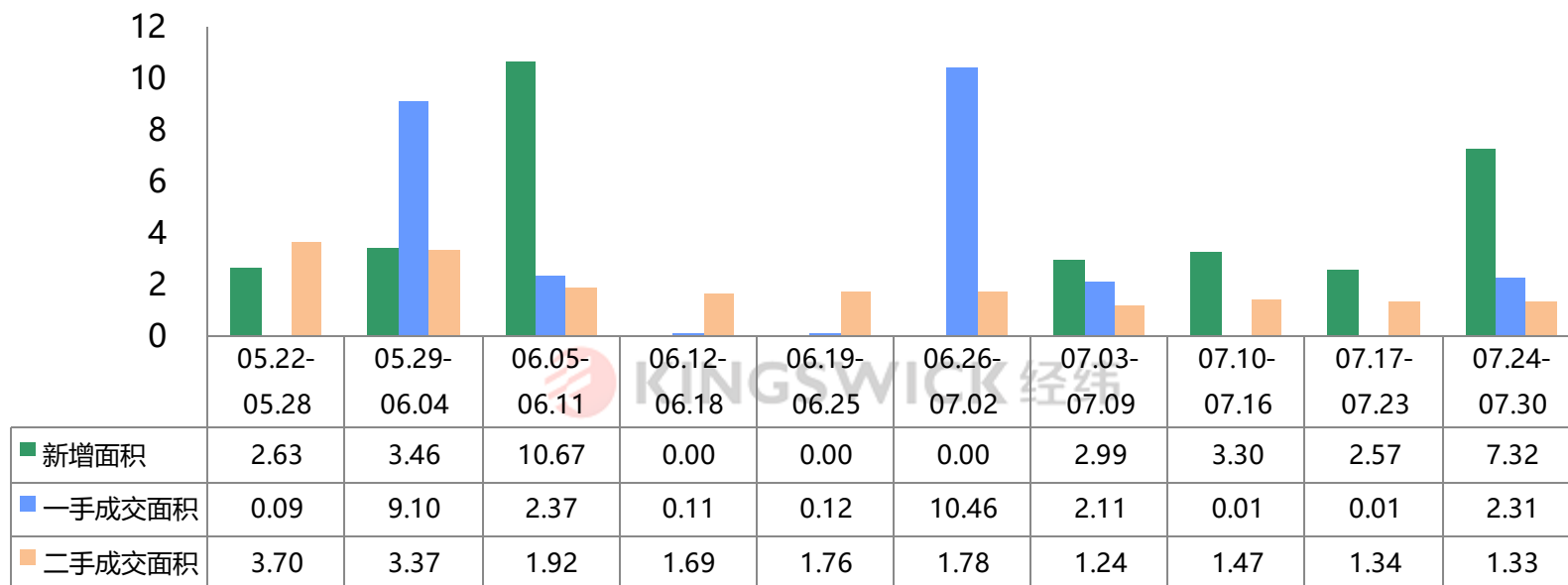
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
11	南海	绿地香颂公馆	3960	24	2602	15218	——
12	南海	雅丽豪庭	2380	23	2464	9656	装修另付
13	三水	融创南景湾	1497	20	2095	7149	——
14	三水	博雅滨江	1506	19	1826	8250	——
15	南海	云山峰境	2581	18	2109	12240	——
16	南海	绿地丽雅香榭花城	1533	16	1599	9590	带装修
17	高明	美的明湖	1605	14	1736	9245	——
18	顺德	佛山奥园佛奥湾	2596	13	2860	9075	部分带装修
19	南海	中恒海晖城	1082	13	1759	6151	——
20	高明	优悦城	822	13	1268	6482	——
合计			82079	754	80715	10169	——

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额**55%**，成交面积环比**减少4%**，成交均价**上涨3%**。

禅城：两盘开卖整体成交率超9成

禅城周度成交走势

单位：万m²

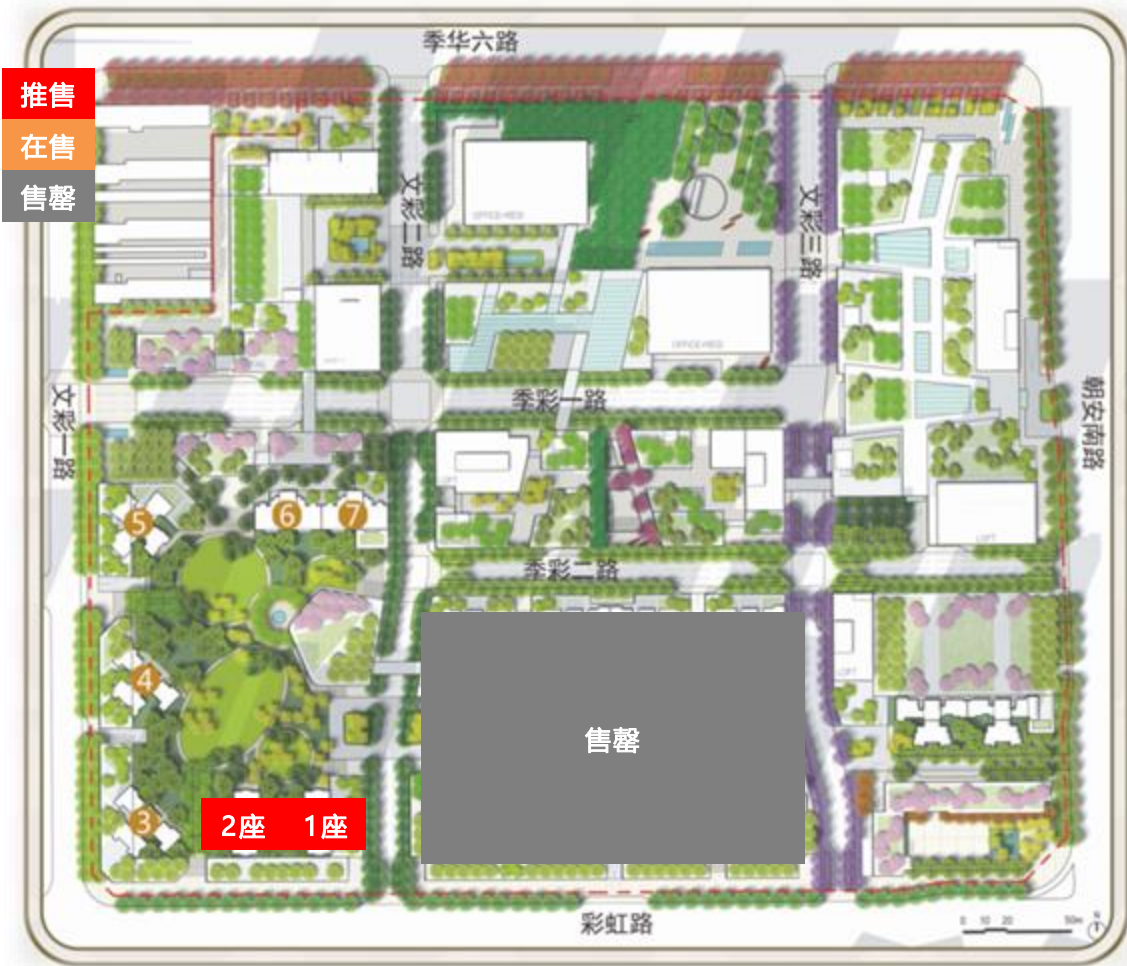


(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周禅城一手成交面积环比**增加25847%**，二手成交面积环比**减少1%**。
- 全新项目旭辉公元取得新增预售共531套洋房，预计8月开卖。
- 绿地璀璨天城开卖1、2座洋房共358套，全部售罄；和黄涟岸开卖别墅50套，当日成交约36套。
- 保利翡翠公馆预计将于下周一开卖1座、10座洋房，吹风价16000元/m²带装修。

禅城：重点个盘开卖

【绿地璀璨天城2017-7-28开盘情况】



■推售货量：二期1、2座，48层/3梯4户，共358套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	115	128-144	46568
套数 (套)	90	268	358

■推售价格：18500-19500元/m²（带装修）

■优惠折扣：冻结5万元享99折

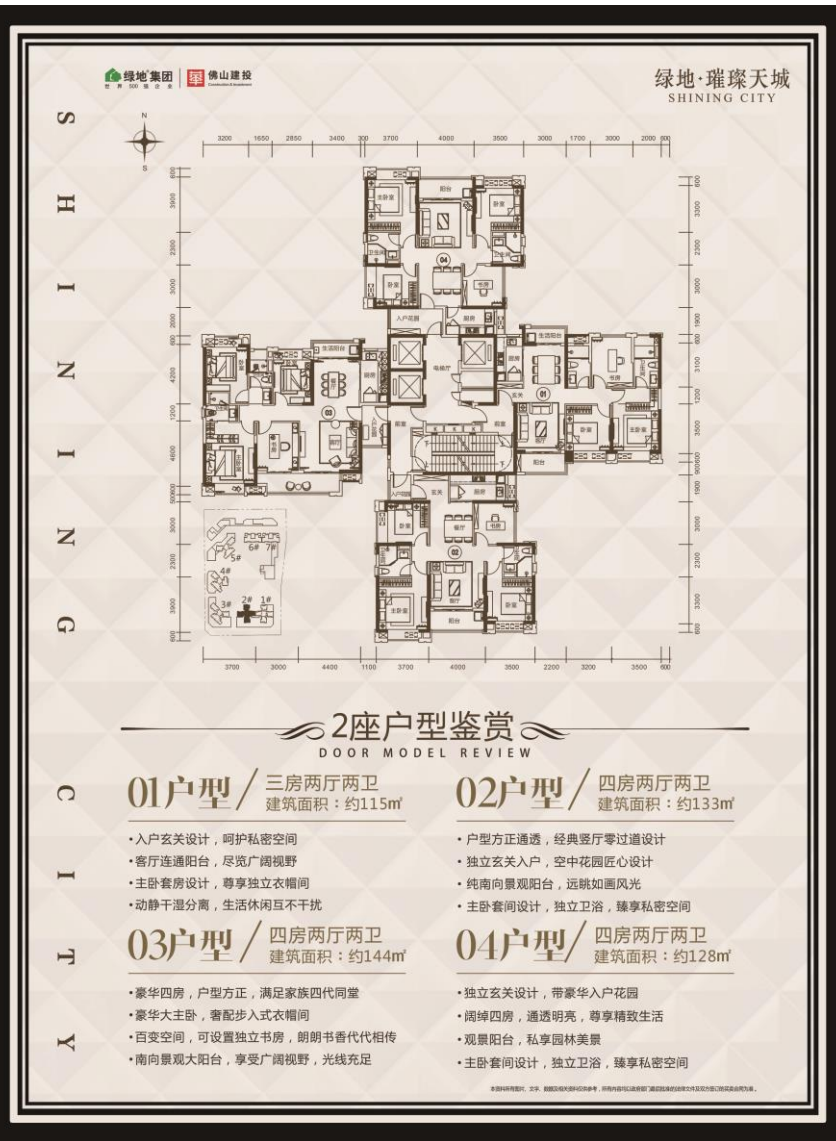
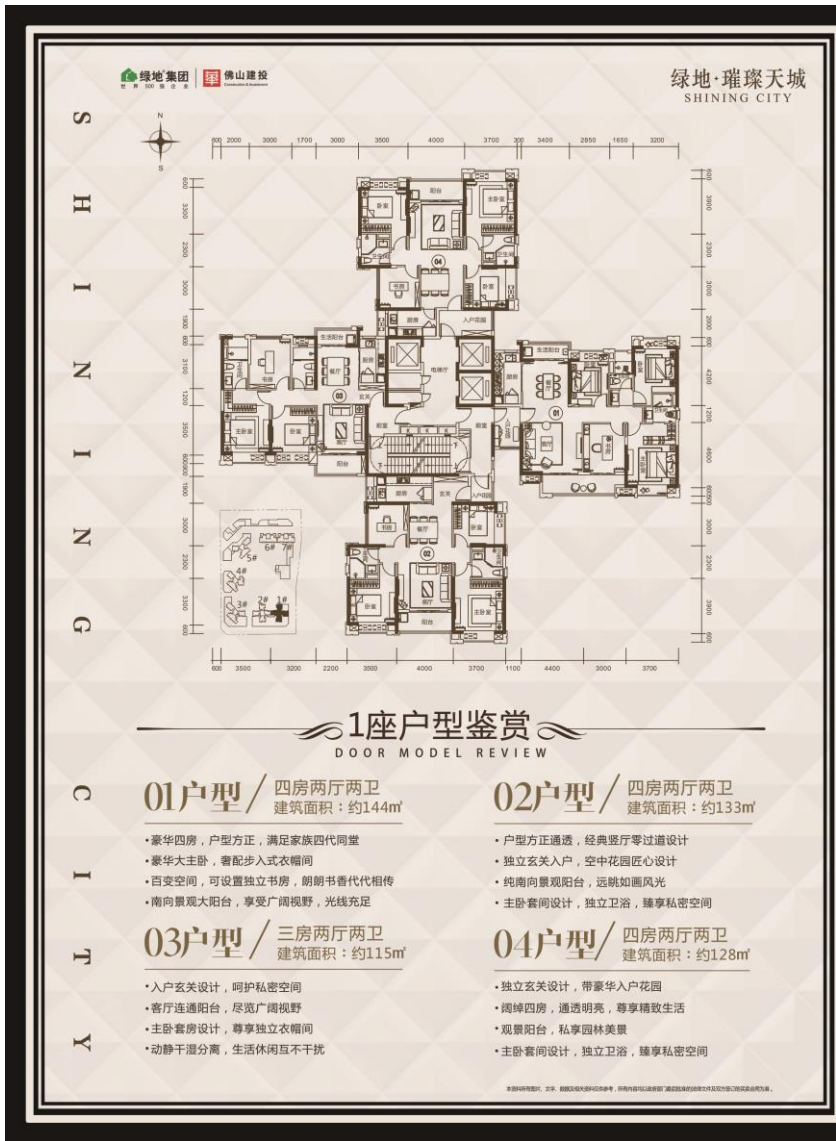
■开卖情况：当日成交100%（358套）

■客户构成：大部分佛山本地客

■备注：本次推售产品为项目二期产品，一期均已售罄。推售的两座楼宇为“十”字型设计，除了128m²户型为北向户型外，其余全部南向或南北对流户型。

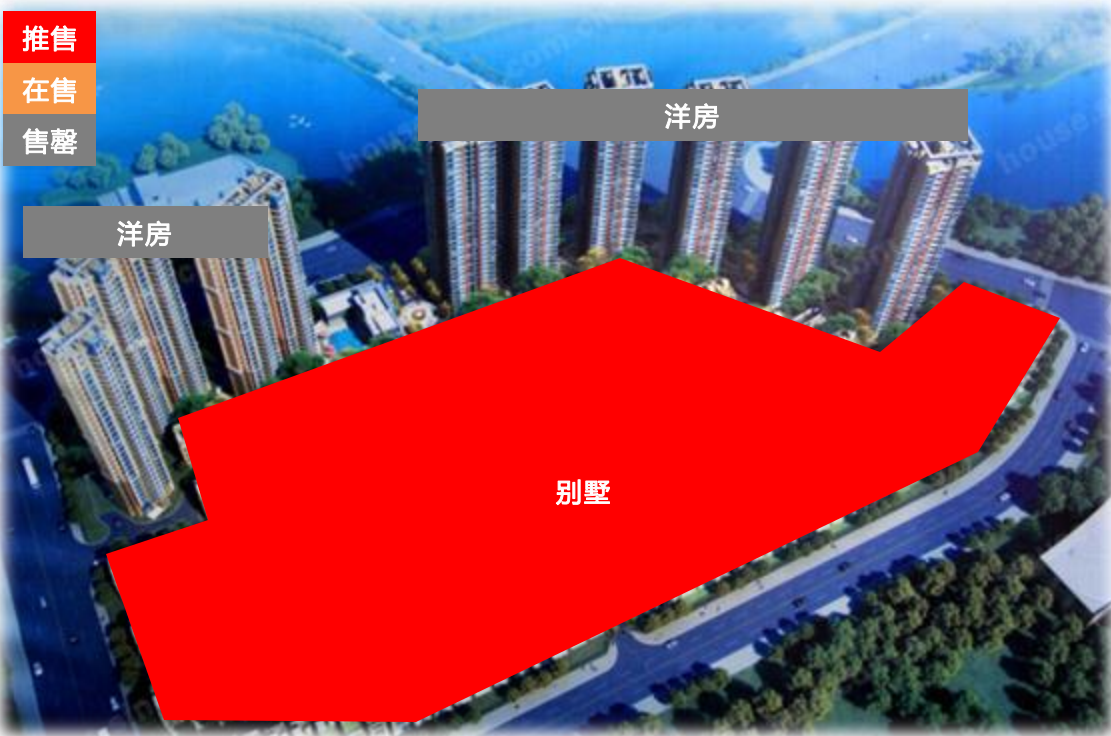
禅城：绿地璀璨天城户型图

(图片来源：绿地璀璨天城楼书)



禅城：重点个盘开卖

【和黄涟岸2017-7-30开盘情况】



■推售货量：21-26、40-45、75-79、119-122、125-126、130-134、137-140、206-223座，共50套

■户型配比：

户型	联排别墅	合计
面积 (m ²)	335-395	19245
套数 (套)	50	50

■推售价格：13500元/m² (毛坯)

■优惠折扣：无

■开卖情况：当日成交72% (36套)

■客户构成：佛山客户居多

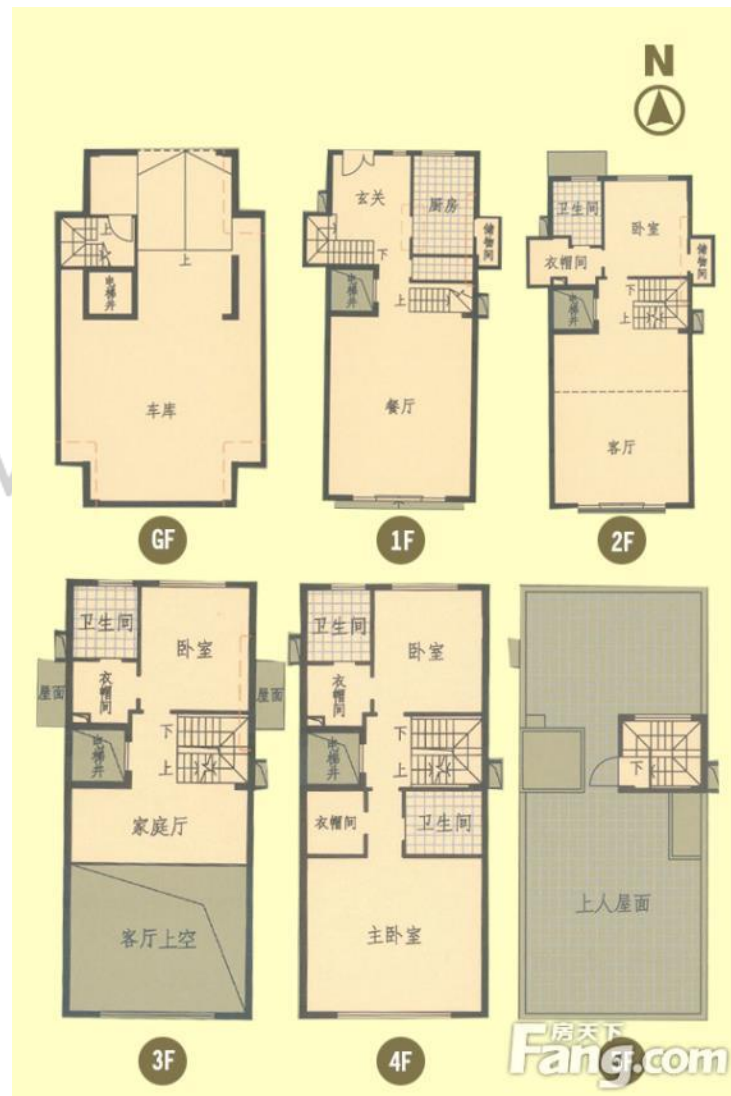
■备注：项目的洋房产品已全部售罄，仅余少量别墅在售。

禅城：和黄涟岸户型图

(图片来源：房天下)

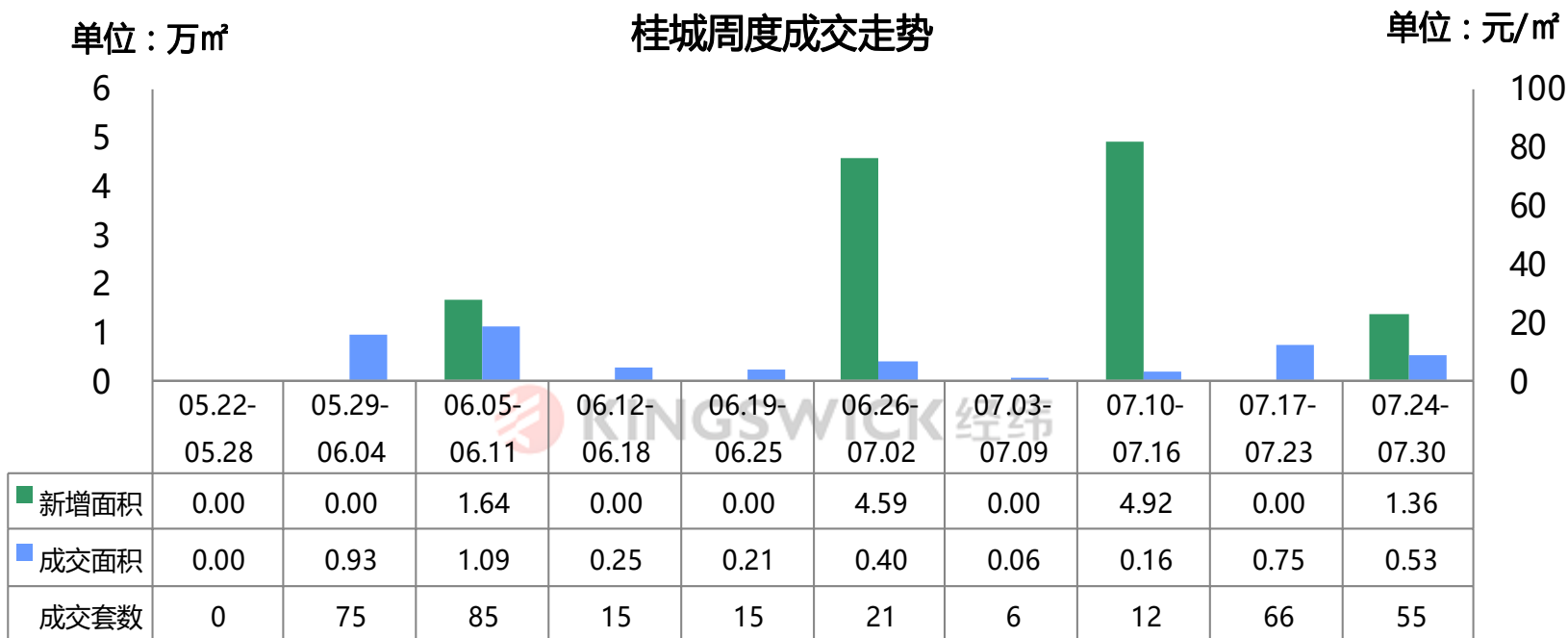


335m² 户型



395m² 户型

桂城：时代名著开盘成交不足6成



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周桂城成交面积环比减少29%，签约套数环比减少17%。
- 本周时代名著开卖1、2、3、5座部分梯腿，共398套，当日去化率仅约59%。
- 保利诺丁山10座取得预售证，面积段涵盖72-100m²，三房户型，预计8月开售。

桂城：重点个盘开卖

【时代名著2017-7-30开盘情况】



■推售货量：1座，31层/2梯6户（部分）；2、3、5座，33层/2梯4户（部分），共398套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	96-113	143	48128
套数（套）	243	155	398

■推售价格：20000-24000元/㎡（带装修，车位另付：27-30万/个）

■优惠折扣：98折（订金）*98折（7天首付）*99折（开盘）

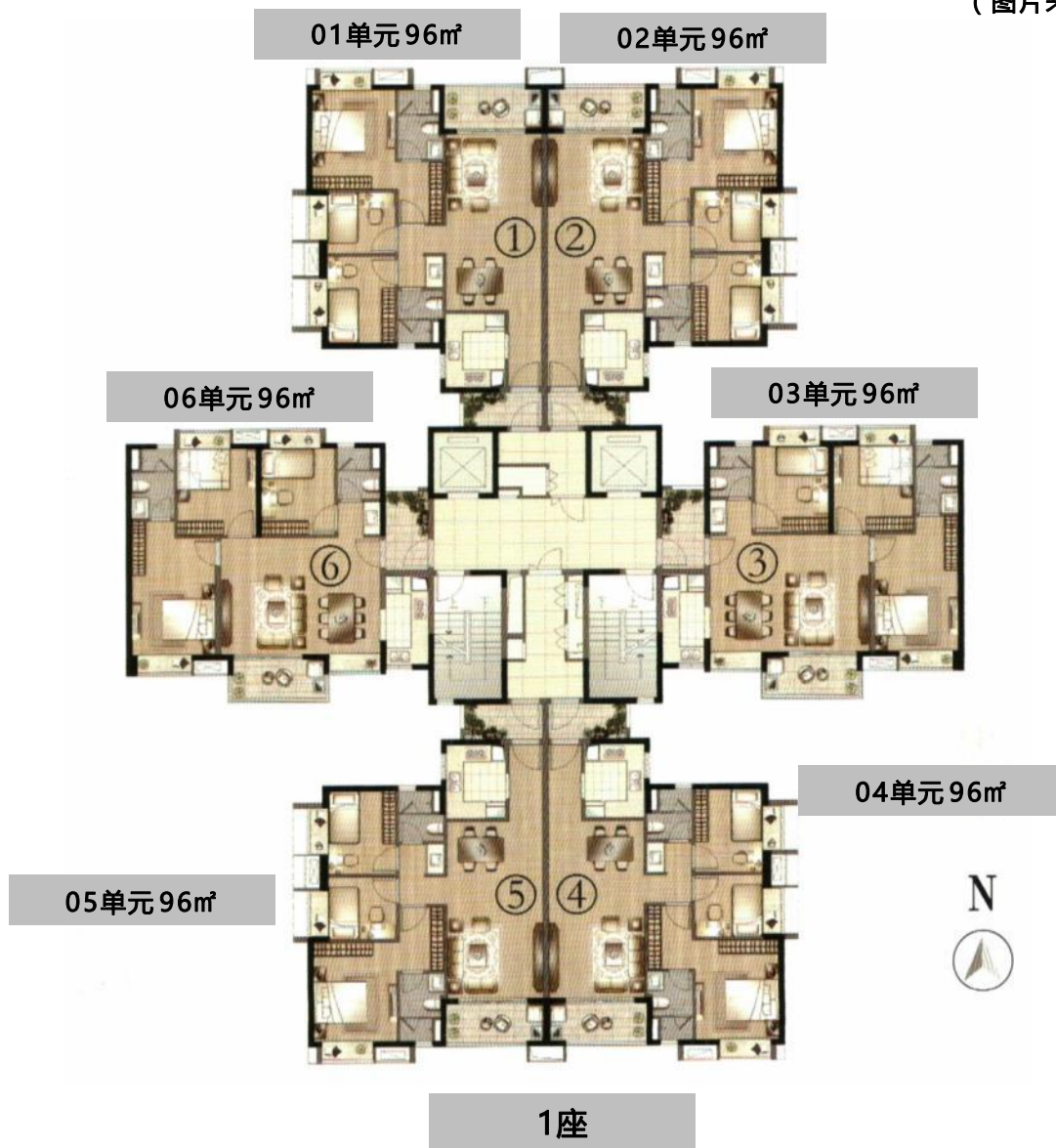
■开卖情况：当日成交约59%（约233套）

■客户构成：桂城客约占80%

■备注：本次开盘推售单价对比起3月份内部开卖的单价降低了5000-7000元/㎡，但本次的开卖成交率仍不理想，主要原因为月供压力过大，高达1.5-1.8万/月。

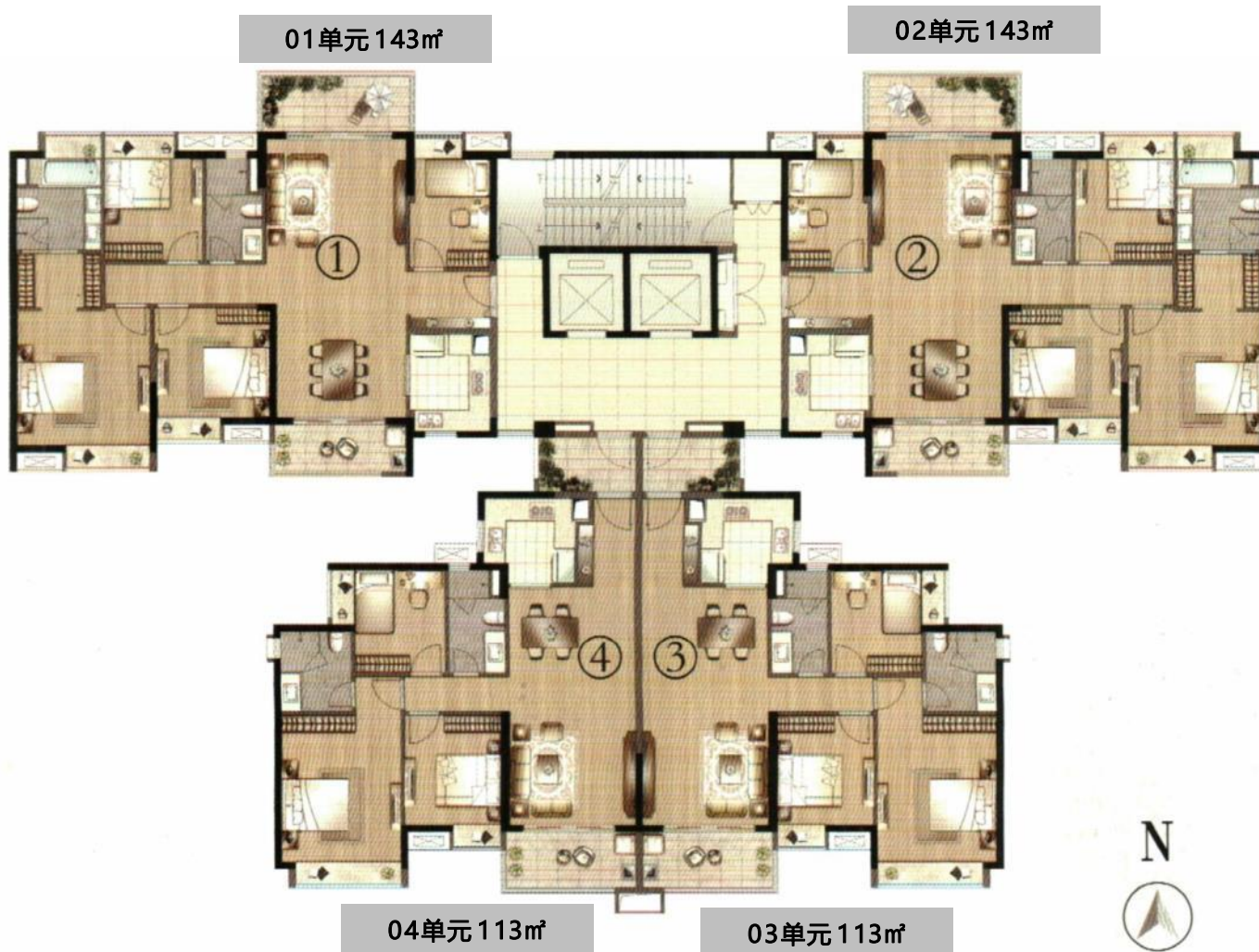
桂城：时代名著户型图

(图片来源：时代名著楼书)



桂城：时代名著户型图

(图片来源：时代名著楼书)



2/3/5座

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	碧桂园岭南盛世	活动信息	7.29-7.31公众号留言送旅游门票
	招商臻园	活动信息	7.29业主储积分换《神偷奶爸3》电影票
	中海凤凰熙岸	活动信息	7.29-7.30魔术教学、表演、游戏、抽奖
	龙光玖龙湾	活动信息	7.29儿童礼仪课堂
	金茂绿岛湖	活动信息	7.29-7.30绿岛湖寻宝之旅
	保利翡翠公馆	活动信息	7.29-7.30小黄人表演
南海	时代名著	活动信息	7.29-7.31关注公众号送手机流量

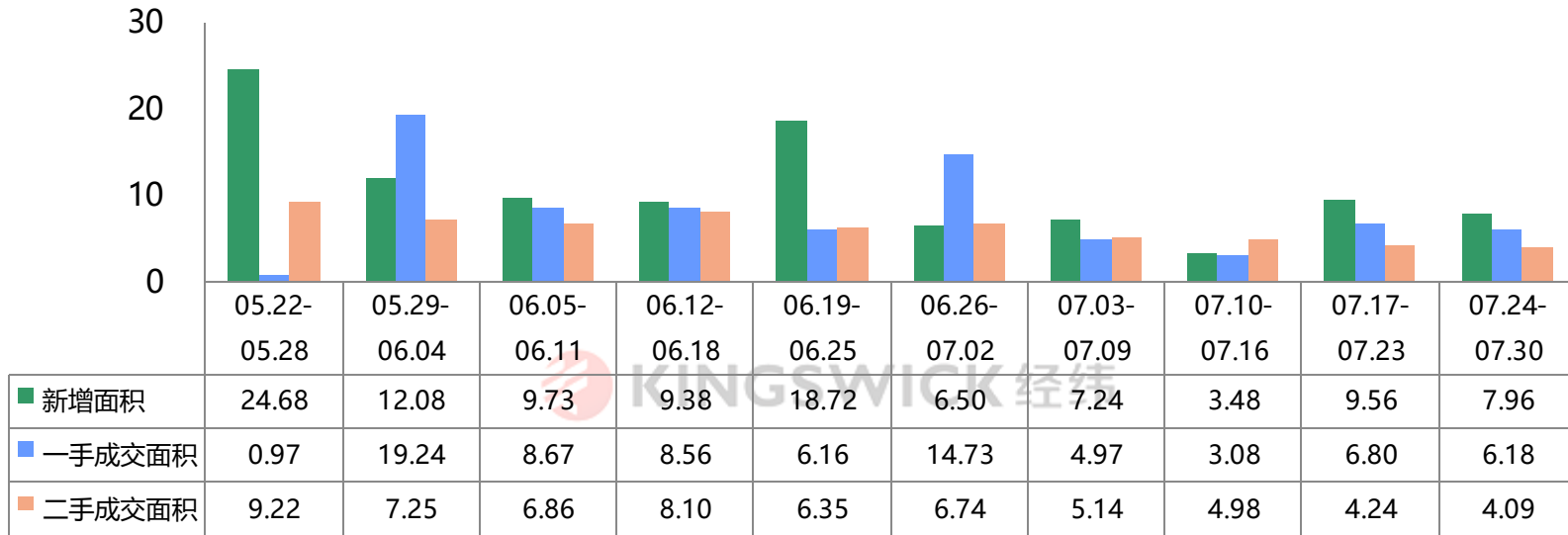
禅桂：即将开卖项目

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
2017-8月	旭辉公元	1-4座	256	90-117	15000-17000/带装修	——
2017-8月	绿地璀璨天城	3座	184	111-170	18000-20000/带装修	——
2017-8月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
2017-8月	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7、8座	407	109-169	20000-22000/带装修	——
2017-8月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-8月	融创望江府	5、7、12座	384	107-160	13500-15000/毛坯	——
2017-8月	保利翡翠公馆	1、10、12座	348	95-125	15000-16000/带装修	——
2017-8月	宇佳·滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
2017-8月	保利诺丁山	10座	150	72-100	20000-24000/带装修	——
合计			2197套			

南海：二手成交面积四连降 西岸中旅银湾开盘售罄

南海周度成交走势

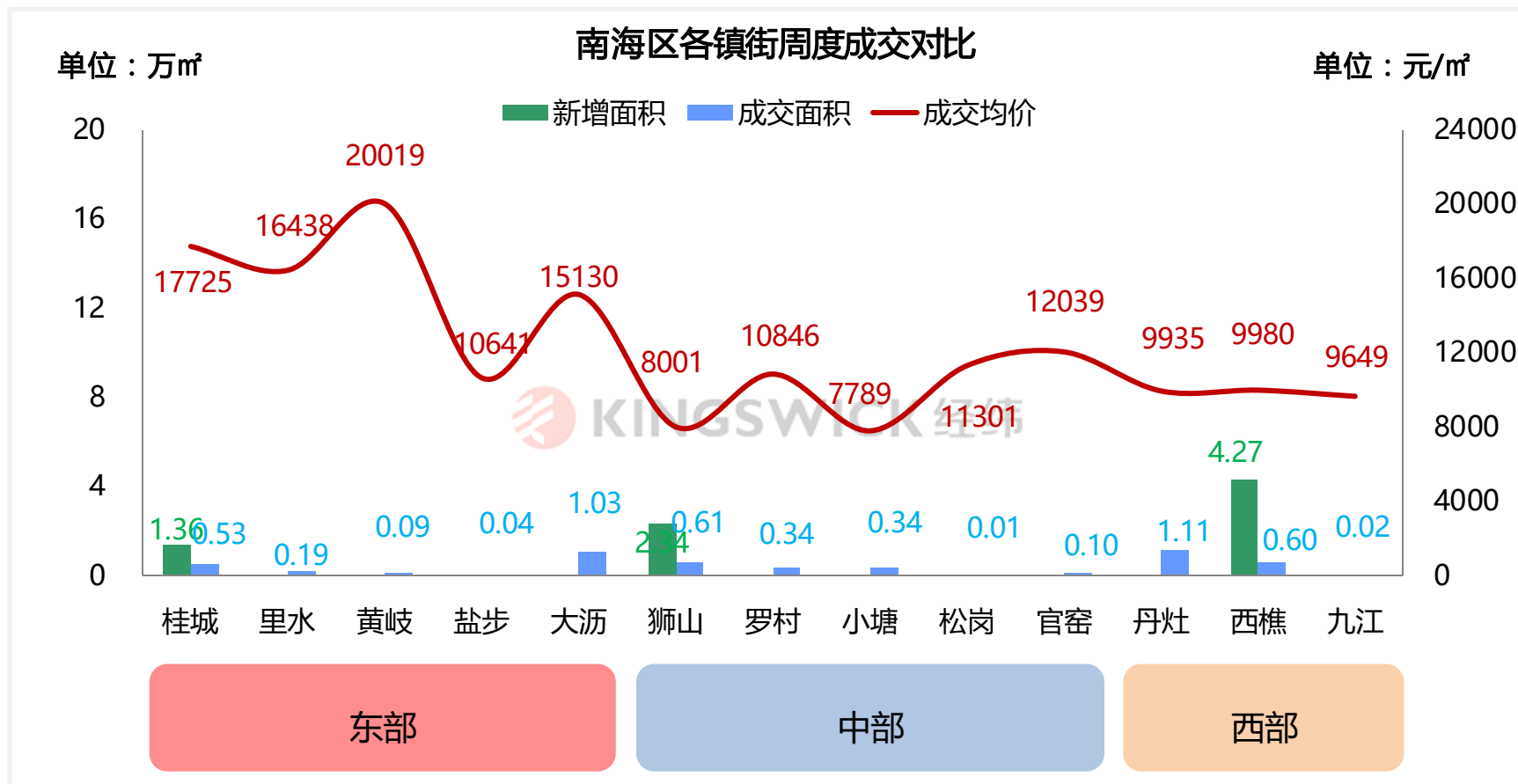
单位：万㎡



(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**减少9%**，二手成交面积环比**减少4%**。
- 6月二手房纳入限购范围以来，二手交投热度逐渐下降，全区二手成交面积整体呈下降趋势，7月周度成交面积更连续四周环降，本周更降至4万㎡。
- 本周狮山中心美立方花园、西部桂丹颐景园及中旅银湾开卖，其中美立方花园为自然加推，推售率仅四成，桂丹颐景园推出194套住宅产品，当日消化近八成，位于西岸的中旅银湾更3小时售罄。

南海：各镇街周度成交对比



➤ 大沥本周凭借广佛商贸区的保利珑门、融创御府及中心城区的绿地香颂公馆三大项目支撑，网签面积达1万㎡，仅次于拥有周度销冠丹灶碧桂园的丹灶。

南海：重点个盘开卖

【中旅银湾2017-7-29开盘情况】



(图片来源：房天下)

- 推售货量：4座、5座，28层/2梯4户，共212套
- 户型配比：

户型	三房	合计
面积 (㎡)	105-125	24184
套数 (套)	212	212

- 推售价格：8300-8600元/㎡ (毛坯)
- 开卖方式：集中开卖
- 开卖情况：当日成交100% (约212套)
- 客户构成：本地客户为主
- 备注：本次推售产品尽管相比上轮推售的洋房溢价超1000元/㎡，但相比靠近高明市区的碧桂园翡翠湾在售洋房仍较低。价格优势成为项目吸引客户的一大要素。

南海：中旅银湾现场图

(图片来源：中旅银湾微信公众号)



南海：重点个盘开卖

【美立方花园2017-7-30开盘情况】



■推售货量：12号楼2座，21层/2梯4户，共81套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90	128-146	7503
套数 (套)	77	4	81

■推售价格：全部17760元/m²（带装修）

■推售方式：自然加推

■折扣优惠：无

■开卖情况：当日成交41%（约33套）

■客户构成：本地客居多，少量禅桂客

■备注：本次加推的12号楼2座与4个月前推售的12号楼1座产品一致，同样是一口价的做法。本次前期登记约200个，但售价溢价4000元/m²，客户接受水平有限，推售情况自然不如上轮理想。

南海：重点个盘开卖

【桂丹颐景园2017-7-30开盘情况】

推售
在售
售罄



■推售货量：枕潮1座、2座（部分），33层/2梯4户，共194套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	89-93	17496
套数 (套)	194	194

- 推售价格：11200-11700元/m²（带装修）
- 开卖方式：集中开卖
- 折扣优惠：2万诚意金登记享选房名额，无折扣
- 开卖情况：当日成交78%（约152套）
- 客户构成：禅桂、广州客为主，还有部分旧业主
- 备注：枕潮2座可望江，但北面为一大片厂区，大大降低了居住的舒适度。

KINGSWICK 经纬 版权所有

南海：桂丹颐景园户型图

(图片来源：桂丹颐景园微信公众号)



02/03 90m²



01/04 90m²

枕潮

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	万科金域缙香	活动信息	7.29-30夏日美食嘉年华
大沥	保利珑门	活动信息	7.29-30魔法教室——魔法师炼成记
	国华新都	活动信息	7.29-30美食大作战
	大沥碧桂园华府	活动信息	7.29-30携手四大知名汽车品牌“大沥碧桂园·华府”联合车展
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	7.28-30狂欢一夏购房节
西樵	恒大御湖湾	活动信息	7.29-30西樵奇遇，奇幻艺术乐园
	碧桂园悦府	活动信息	7.29“奔跑吧，五星少年”！首届碧桂园悦府五星夏令营开营
	碧桂园翡翠湾	活动信息	7.30“五星课堂——熊孩子，真快乐”涂鸦活动
九江	依云公馆	活动信息	7.30小黄人手工体验&冰淇淋DIY

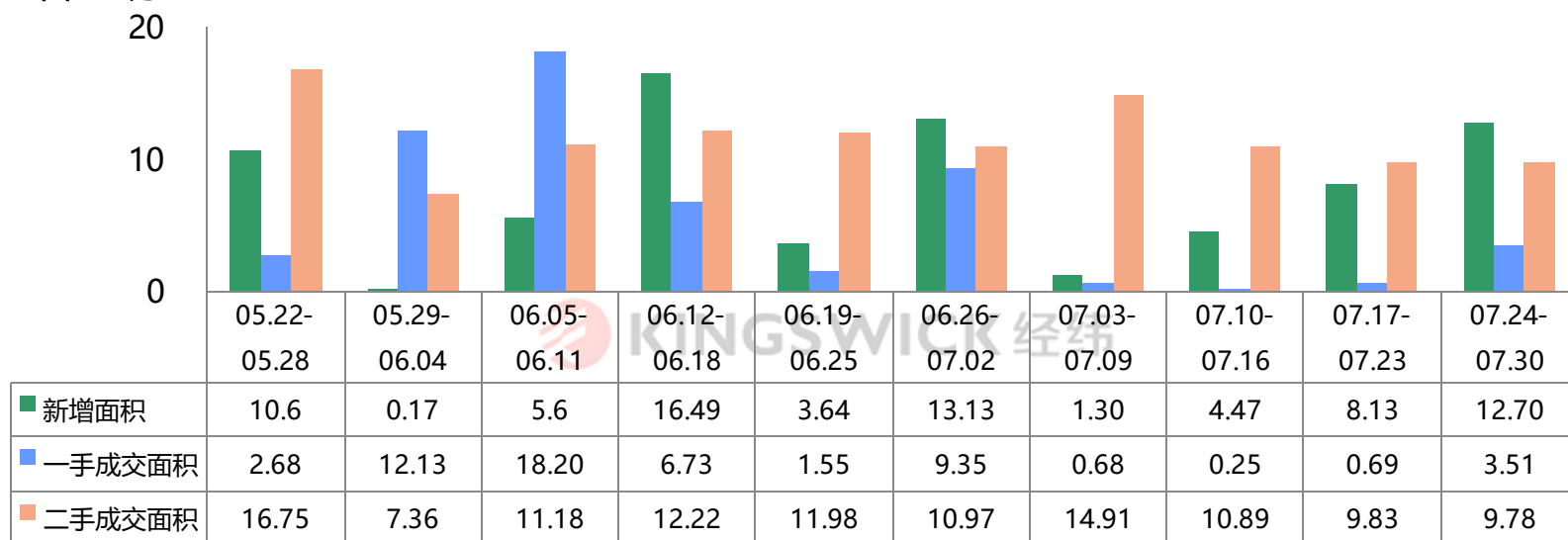
南海：即将开卖项目

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
2017-8月	珠水豪庭	二期	136	88-126	25000-28000/部分带装修	已启动登记，需验资20万
2017-8月	连城湾	1、2号楼	168	89-129	18000-20000/带装修	——
2017-8月	融创御府	11座	128	88-146	20000-21000/带装修	——
2017-8月	华福熹云水岸	首期	124	91-96	16000-18000/带装修	——
2017-8月	恒福天悦	新品	116	126-134	14000-15000/毛坯	——
2017-8月	万科城市之光	首期	190	89-115	18000-20000/带装修	已启动登记，预存1万可享 开盘99折
2017-8月	中恒海晖城	54、55座	168	65-145	14000-15000/带装修	已接受登记
2017-8月	名澳汇锦桃园	新品	68	95-122	14000-15000/毛坯	——
2017-8月	美的翰湖苑	1-6座	908	88-127	12000-13000/带装修	已启动登记
2017-8月	丹灶碧桂园	三期	160	88-147	12000-13000/带装修	——
2017-8月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
合计			2566套			

顺德：碧桂园凤凰湾集中网签 一手网签量暴涨409%

顺德周度成交走势

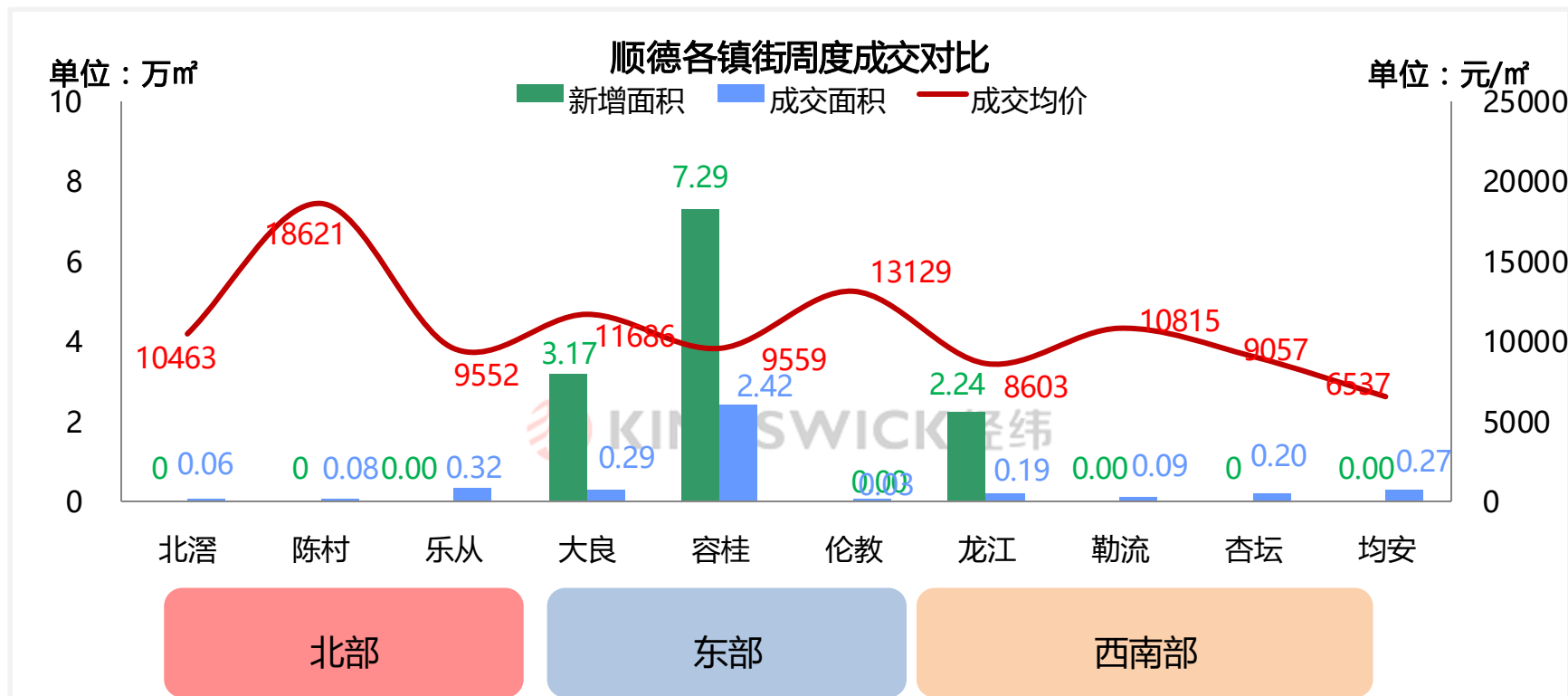
单位：万㎡



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周顺德一手成交面积环比**增加409%**，二手成交面积环比**减少1%**。
- 碧桂园凤凰湾集中网签217套，助推顺德一手房网签量环涨4倍。
- 容桂碧桂园凤凰湾、乐从保利海德公园和碧桂园华润新城之光分别推出新货，其中碧桂园凤凰湾和保利海德公园开售当天即售罄，碧桂园新城之光推售率则为69%。

顺德：各镇街周度成交对比



- 本周容桂凭借碧桂园凤凰湾的强势表现，网签量位居各镇街之首，而其他镇街继续表现低迷。
- 新增方面，本周新增洋房超一千套，分别碧桂园凤凰湾、龙湖春江名城、碧桂园华府和凯蓝滨江时光园，其中凯蓝滨江时光园为容桂纯新盘项目。

顺德：重点个盘开卖

【碧桂园凤凰湾2017-7-27开盘情况】



听涛苑

推售

在售

售罄



右里苑



左邻苑

(图片来源：顺德楼市网)

■推售货量：左邻苑2、3座，30层/2梯6户；右里苑7、8座，30层/2梯3户，9-11座，30层/2梯4户；听涛苑1座，30层/2梯5户，12座，28层/2梯6户，共1037套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91-99	140	111995
套数 (套)	517	520	1037

■推售价格：11000-16000元/m² (建面带装修)

■开盘折扣：诚意登记99折*开盘99折*付款99折；认筹1万抵3万；老带新，旧业主送1年管理费 (不抵房款)

■开卖情况：当日成交100% (1037套)

■客户构成：良桂客户占50%，广州番禺客户占40%，珠三角客户占10%

■备注：项目前期已有筹2500个，本次开卖再度火爆已是意料之中。

顺德：碧桂园凤凰湾户型图



右里苑7、8座

顺德：重点个盘开卖

【保利海德公园2017-7-28开盘情况】



推售
在售
售罄

■推售货量：1/2座，14/15座部分单位，共30套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95	125	3600
套数 (套)	6	24	30

■推售价格：16000-18000元/m² (建面毛坯)

■开盘折扣：一次性付款或商业按揭98折，准签99折

■开卖情况：当日成交100% (约30套)

■客户构成：顺德客占50%，禅桂客户45%，其他地区5%

■备注：据悉，本次集中开卖的单位均为客户退了的单位，但这些产品再度推出，还是能受到市场热捧。

顺德：保利海德公园户型图

建筑面积:约95m²

3房2厅2卫



建筑面积:约125m²

3+1房2厅2卫



顺德：重点个盘开卖

【碧桂园华润新城之光2017-7-29开盘情况】



推售
在售
售罄

■推售货量：13座01-03单元双数层，30层/2梯4户，共45套

■户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	119-126	5602
套数 (套)	45	45

■推售价格：17000-19000元/m²（建面带装修）

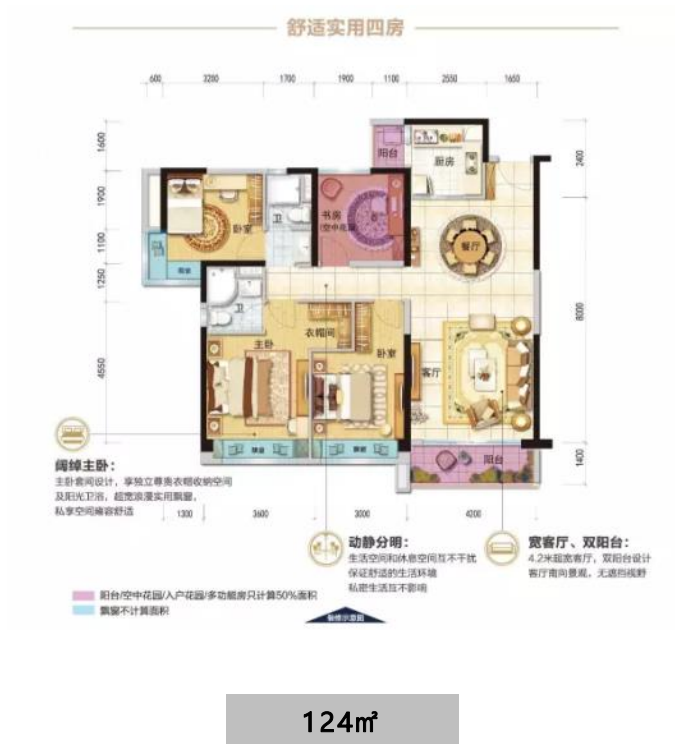
■开盘折扣：冻结3万抵5万，开盘99折，7月31号前签约98折，一次性付款额外96折

■开卖情况：当日成交69%（约31套）

■客户构成：顺德客占50%，禅桂客户40%，广州地区占5%，其他地区5%

■备注：在连续两次大规模推货后，本次推货相当谨慎，只是推出部分单位，总推货仅45套。

顺德：碧桂园华润新城之光户型图



图片来源：碧桂园华润新城之光微信公众号

顺德：本周动态

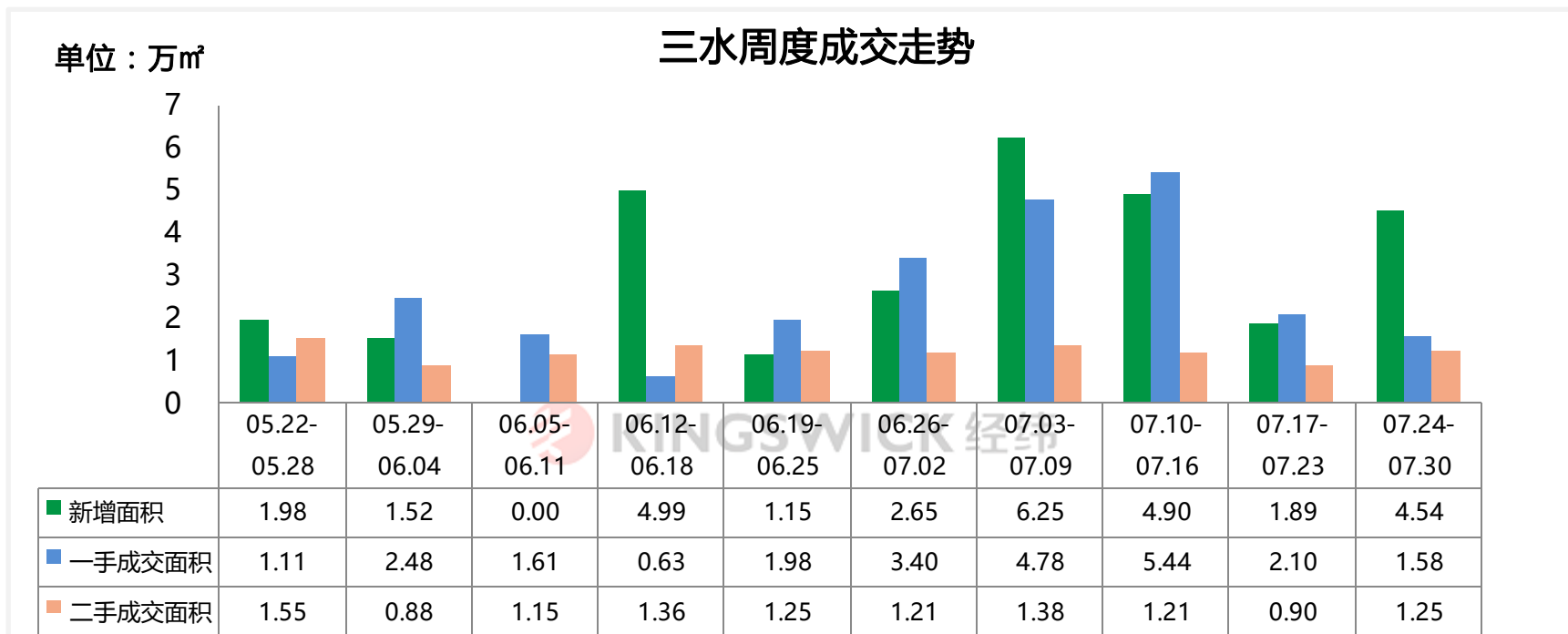
镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	美的君兰江山	活动信息	7.29-7.30 椰奶冻烘焙课程开课
大良	招商公园1872	活动信息	7.29-7.30 西瓜大放送；必胜客披萨DIY，创意大迸发等活动
伦教	伦教碧桂园	活动信息	7.29 举行音乐会活动
龙江	碧桂园·珑悦	活动信息	吉祥物“小萌珑”开启网络票选
勒流	博澳城	活动信息	7.29-7.30 举办水果节活动

顺德：即将开卖项目

推售时间	镇街	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-8月	北滘	美的壹号公馆	1、2座	176	建面92-118	23000-25000/建面带装修	——
2017-8月	大良	力合阳光城云谷	洋房新品	104	建面90-124	17000-19000/建面带装修	登记享99折
2017-8月	勒流	博澳城	花畔4座	150	建面95	14000-15000/建面毛坯	存1万可享5万
合计				430套			

 KINGSWICK 经纬

三水：恒大郦湖城首开成交超9成 一手成交量持续下行



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周三水一手成交面积环比**减少25%**，二手成交面积环比**增加38%**。
- 本周三水市场成交首位由雅居乐雅湖半岛以51套的成交量夺得。
- 恒大郦湖城本周首开，首波推售5栋产品，均价9500-11500元/㎡（带装修），全部售罄，成交客户以广州客户为主。

三水：重点个盘开卖

【恒大丽湖城2017-7-29开盘情况】

推售

在售

售罄



■推售货量：21、28座，30层/4梯8户，29、30座，30层/2梯3户，31座，26层/2梯4户，共736套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90-111	122-128	80591
套数 (套)	504	232	736

■推售价格：8008-9957元/m² (装修标准：1500元/m²)

■开卖方式：集中开卖

■优惠折扣：开盘折扣 98 折 (认筹客户) 送 3 年物管费 (前期 VIP 登记客户)

■开卖情况：当日成交约95% (约702套)

■客户构成：广州客户60%，三水客户占30%，其他占10%

三水：本周动态

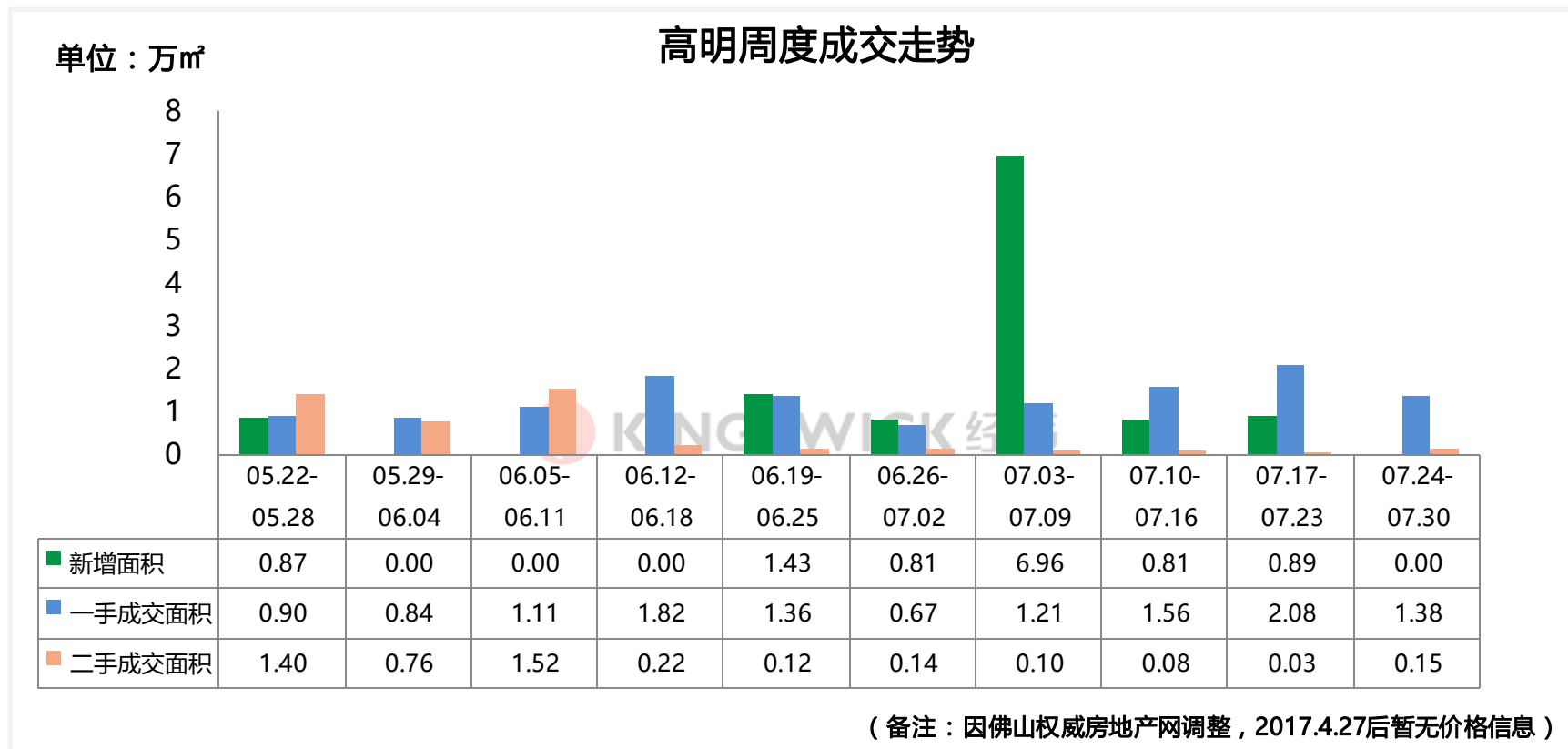
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大郦湖城	活动消息	首波开卖
三水新城	三水万达广场	现场活动	大咖驾到三水万达
	保利中央公园	活动消息	8月6日青少年舞蹈艺术节
白坭镇	恒大山水龙盘	现场活动	相约萌宠季 乐在恒大山水龙盘

 KINGSWICK 经纬

三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-8月	保利雲上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
2017-8月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
2017-8月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
2017-8月	时代南湾	1座	186	95-115	10000-11000/带装修	——
合计			388套			

高明：一手成交量环降三成 大区二手成交量回升



- 本周高明一手成交面积环比**减少33%**，二手成交面积环比**增加400%**。
- 本周荷城成交量环比上周下跌59%，是高明区一手住宅成交量下跌的主要因素。
- 西江新城商住地上周拍卖，经过7小时的拉锯战，保利华南以楼面地价5573元/㎡竞得。

高明：本周动态

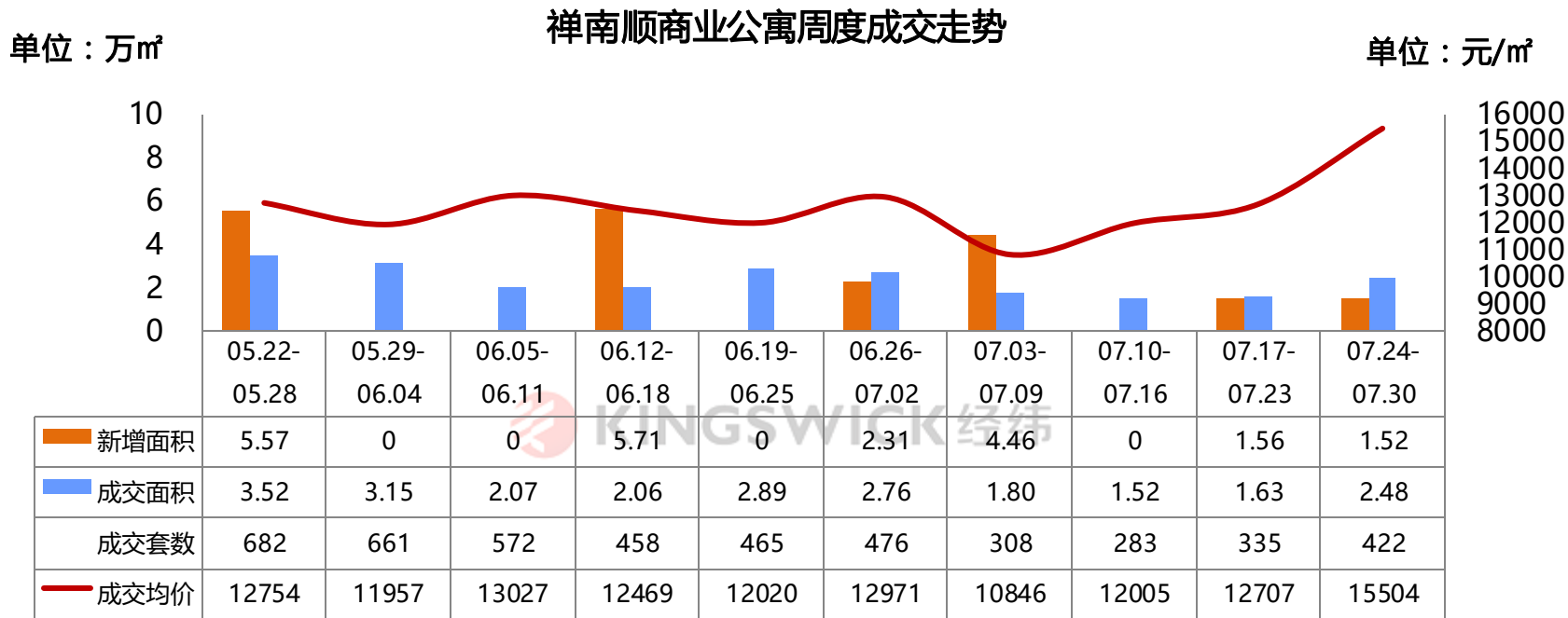
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	启动登记	全新四期建面112-142㎡精装智慧洋房现正权证登记
	君御海城	活动消息	全新一期即将加推
荷城	名悦居、成丰楼、耀星苑	现场活动	联合高明房产网团购活动
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	现场活动	洋房即将加推

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
2017-8月	优悦城	7座	79	82-91	7000-8000毛坯	——
2017-8月	美的明湖	新品洋房	250	112-142	8000-10000	已开始诚意登记
2017-8月	君御海城	新品洋房	125	90-155	10000-11000	——
合计			454套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：富力华南国际金融中心集中网签 市场量价齐升



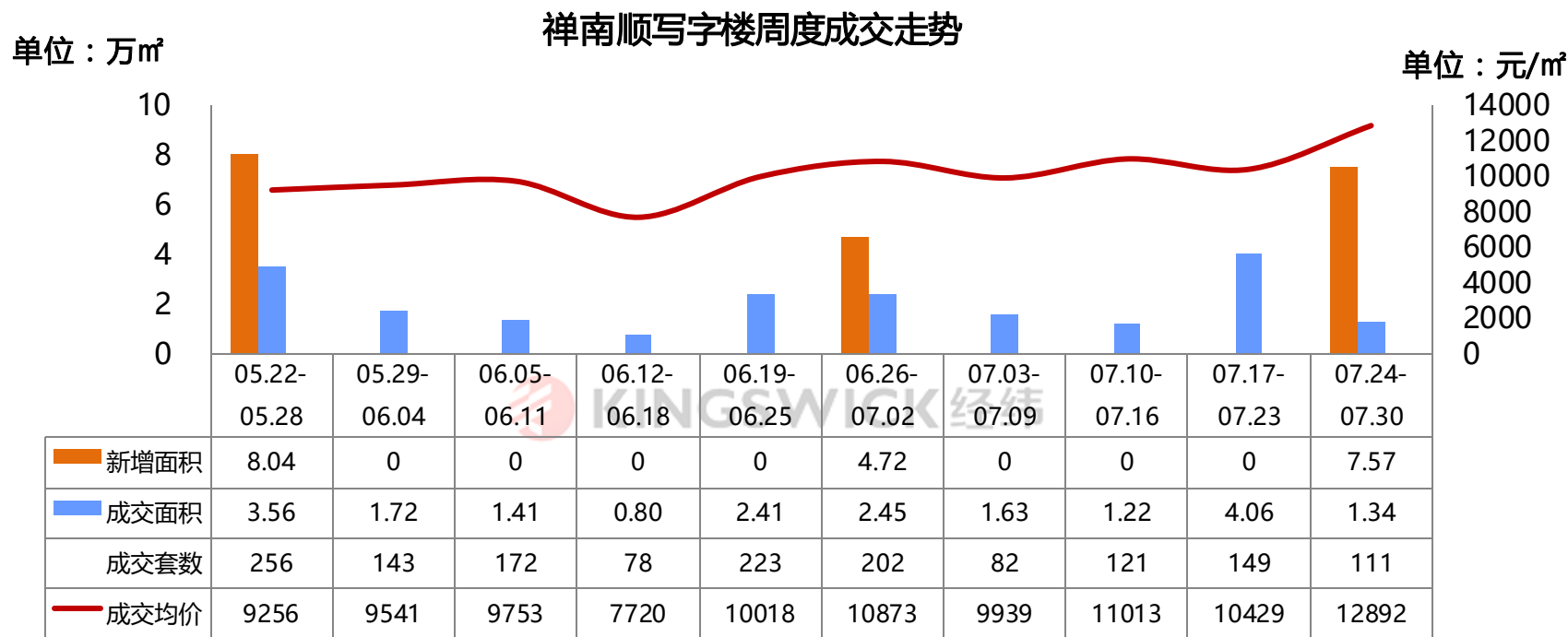
(备注：由于网站调整，4.3到5.22时间段内成交均价不包含禅城区域，5.22开始恢复为禅南顺均价)

- 本周成交面积环比**增加52%**，成交套数环比**增加26%**，成交均价环比**上涨22%**。
- 上周六加推4座公寓的富力国际金融中心本周成交可观，网签接近20000元/㎡大面积平层单位，成交量、价均位于本周公寓市场成交榜第一，对整体市场起一定拉动作用。
- 位于城北板块的敏捷华南金谷新批预售232套公寓，新增面积1.52万㎡。

商业公寓：禅南顺商业公寓周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	14819	83	7531	19677	带装修
2	佛山新城	中国德国港	3179	29	2068	15373	带装修
3	南海平洲	南舜怡海港	1482	34	1481	10004	含LOFT, 带装修; 带返租; 集体土地
4	禅城城南	万通国际大厦	637	19	670	9500	带装修
5	南海平洲	康怡名都	743	13	583	12750	带装修
6	禅城旧城区	兆阳O立方	986	10	502	19636	带装修, LOFT, 带返租
7	禅城 新城	滨海御庭	431	5	446	9657	带装修
8	顺德北滘	华美达广场	400	3	355	11285	——
9	佛山新城	保利东湾	259	5	309	8400	含LOFT
10	南海九江	保捷广场	194	9	306	6323	LOFT
合计			23128	210	14251	16229	——

写字楼：高价项目网签助力市场均价创新高



- 本周成交面积环比**减少67%**，成交套数环比**减少25%**，成交均价环比**上升24%**。
- 本周位于南海千灯湖板块的富力国际金融中心集中网签18500元/㎡单位，写字楼市场均价创十周以来新高。
- 本周位于南海千灯湖板块的招商置地中心新批预售879套写字楼单位，新增面积7.57万㎡。

写字楼：禅南顺写字楼周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	7682	30	4184	18359	——
2	南海三山新城	国际创智园	1386	5	2094	6617	——
3	南海平洲	嘉邦国金中心	1118	8	959	11650	——
4	南海黄岐	星港城万达广场	1048	10	639	16394	集体土地
5	南海千灯湖	南海万达广场	951	7	867	10974	——
6	南海三山新城	三山科创中心	665	3	816	8145	——
7	南海平洲	创越时代· 文化创意园	544	5	428	12700	——
8	南海黄岐	海浩商务大厦	401	6	265	15140	——
9	南海桂城	中汇大厦	344	5	280	12285	——
10	南海狮山	奥园冠军城	343	5	296	11579	——
合计			14481	84	10829	13372	——

商业公寓：7.29敏捷华南金谷开卖4座LOFT公寓



项目位置：佛山市禅城区汾江北路与海五西路交汇处

占地面积：9.7万 m^2

建筑面积：43.8万 m^2

项目基础信息：1/2座为平层，3/4座是LOFT，楼高14层，5-14层为公寓，1-4层为五金交易中心，物业费3元/月/平米。

开盘情况：7.29加推4座LOFT公寓，现场98折，开盘至今仅成交约3套。

客户情况：本地客

商业：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	产品类型	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	招商置地中心	2017/7/25	写字楼	1座, 42层/一层2000m ² , 共16梯, 分高中低区, 低区4梯, 中、高区5梯, 2个消防梯/写字楼	22-250m ²	879	7.57
禅城	敏捷华南金谷	2017/7/27	公寓	4座, 10层/7梯57户	LOFT/45-168m ²	232	1.52
合计						1111	9.09

 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