


财富论坛广州闭幕 广佛八盘加推六盘热销

KINGSWICK

广佛周报第40期 (2017.12.4 - 12.10)

 经纬市场研究中心 2017年12月11日

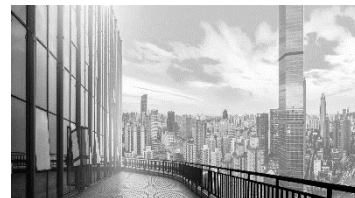
经纬（中国）

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 佛山房地产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUD 【I】

宏观背景

《财富》全球论坛广州召开 创新中国，对话世界

摘要：广州与阿里一口气签下3个大单，携手打造新型智慧城市；百度驾到！20亿AI风投基金拟落户广州。

中共中央政治局召开会议 分析研究2018年经济工作

中共中央政治局12月8日召开会议，分析研究2018年经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

会议指出，要统筹规划，有序推进，确保打赢三大攻坚战。防范化解重大风险要使宏观杠杆率得到有效控制，金融服务实体经济能力增强，防范风险工作取得积极成效；精准脱贫要瞄准特殊贫困人口精准帮扶，进一步向深度贫困地区聚焦发力，把扶贫和扶志、扶智结合起来，激发贫困人口内生脱贫动力，巩固扶贫成果，提高脱贫质量；污染防治要使主要污染物排放总量继续明显减少，生态环境质量总体改善。

其中包括一个长效机制：加快住房制度改革保障住有所居力度空前的调控之后，明年房地产市场动向如何，备受关注。此次会议将“加快住房制度改革和长效机制建设”列为2018年要着力抓好的重点工作之一，并强调要“力争取得明显成效”。这意味着明年我国在落实“住有所居”目标上将迈出实质性步伐。

广州日报 2017-12-09

经纬点评：此次召开2018年经济工作会议中，关于未来房地产市场走向给出了重要定调，“加快长效机制建设”成为2018年要着力抓好的重点工作之一，区别于限购、限贷等短期紧缩机制。未来类似于房产税等多方面的长效机制将会进一步稳定房地产市场走势。

《财富》全球论坛闭幕 创新中国，对话世界

据介绍，本届论坛参会企业388家，来自36个国家和地区的中外各界代表超过1100名，CEO级别超过300人。众多“大咖”云集广州，促进了经贸合作交流。论坛期间，举办了两场高层企业对话会，促进重点企业高层了解广州。通过组织“探索广州”商务考察活动，364位世界500强和行业领军企业高层分别参加考察，近距离地接触和了解广州。论坛举行期间，广州市政府与阿里巴巴集团、蚂蚁金融服务集团签署战略合作框架协议，合作推动互联网在广州各领域的应用发展。

全球商业领袖对广州感兴趣、有信心；广州也向全球展示了广州的城市形象和营商环境，这是论坛留给广州的一笔最大的“无形财富”。《财富》国际科技头脑风暴大会永久落户广州，为广州带来了永久性资源平台。此外，借助《财富》全球论坛，倒逼城市精细化、品质化管理，提升广州的城市形象，这也是论坛带来的“有形财富”。2017《财富》全球论坛落下帷幕，“财富效应”却正在凸显放大。《财富》全球论坛是一座桥梁，让世界进一步了解中国，让广州进一步走向世界。

广州日报 2017-12-09

经纬点评：《财富》全球论坛闭幕，今年作为代表城市向全球展示中国创新与发展，同时也是一个窗口和平台，让世界各地为优秀企业了解广州，为广州带来更多的发展机遇。在财富论坛的契机之上，产业、人才、科技、资本的流动将为广州的未来发展注入更多动力。

广州与阿里一口气签下3个大单 携手打造新型智慧城市

12月6日，在广州《财富》全球论坛召开之际，广州市政府与阿里巴巴集团、蚂蚁金服集团在穗签署战略合作框架协议，广州市交通委员会与蚂蚁金融服务集团、佳都新太科技签署战略合作框架协议，黄埔区、广州开发区与阿里云签署阿里工业云全国总部项目合作协议。三个“大单”旨在共同推动互联网在广州经济社会各领域的应用和发展，携手建设国际一流的新型智慧城市。

总部基地建设方面：阿里巴巴和蚂蚁金服在位于广州市海珠区的琶洲互联网创新集聚区投资建设阿里巴巴华南运营中心，同时建设广州总部，逐步实现广州地区及其他业务本地运营、本地结算。**工业互联网方面：**阿里巴巴将在广州建立工业互联网全国总部，推动一批工业互联网标杆示范项目和工业互联网创新应用示范区建设。**电子商务方面：**阿里巴巴将在广州建立跨境零售进口华南中心，加快建设菜鸟网络华南区域中心，搭建广州市新能源物流车智慧共配平台。**互联网医疗健康方面：**阿里健康推进自营B2C业务平台建设，参与并推进广州市网络医院落地，并与广州市公立医院合作共建广州市处方流转信息平台。**智慧公共服务方面：**阿里巴巴和蚂蚁金服参与广州互联网政务、城市服务平台和社会信用体系建设，推动支付宝“乘车码”在广州公交、地铁、共享单车等领域的应用，在交警、出入境、人力资源和社会保障、住房公积金等领域为市民提供移动办事、移动支付服务。

南方都市报 2017-12-07

经纬点评：广州财富论坛开幕，阿里作为走在互联网前端的企业将为广州的发展带来更多支持，分别针对总部基地、工业互联网、互联网医疗健康、智慧公共服务这些方面给予支持，其中总部基地的落户将进一步加快广州与互联网的进一步接轨，共同打造成为新型智慧城市。

培英中学北校区将落户白云新城

继广州市铁一中学新校区正式落户白云区后，培英中学新校区也来了！12月7日，记者从白云区教育局获悉，白云区已与广州市土地开发中心拟定在白云新城中心区域建设培英中学北校区。新建的培英中学北校区位于白云新城的云城西路西侧、齐富路北侧，用地面积约94亩，计划建成规模54个班的高级中学，预计可提供2700个以上优质学位。

白云区教育局称，学校选址靠近地铁2号线白云文化广场站、萧岗站，周边有多处公交车站，交通便利。项目正在进行立项工作，控规调整方案已在广州市国规委网站上公示，待调整完成后由广州土地开发中心负责收储工作。目前，地块25和地块27间有市政规划路，计划通过建人行天桥的方式连接两个地块一并建设成为培英中学北校区。

广州日报 2017-12-08

经纬点评：随着中心区域逐步扩容，城市基础服务设施匹配也成为了重中之重。白云新城作为广州中心北扩的重要新城板块，教育资源、轨道交通的同步建设将为该区域带来更多附加值。培英中学、广铁一中两所学校的进驻将有望吸引更多人口流入新城。

百度驾到！20亿AI风投基金拟落户广州

创新热土广州迎来全国规模最大的AI专项风投基金。12月8日，黄埔区、广州开发区与百度风投签署正式合作协议，并与广东前润并购投资基金管理有限公司(以下简称“前润母基金”)举行战略合作协议签约仪式。百度风投携手前润母基金等将在广州开发区设立规模高达20亿元的人工智能专项风投基金，共建AI创业中心区、全球技术转化区、产业智能化示范区等。

据悉，本次拟落户广州开发区的人工智能专项风投基金不仅是全国规模最大的AI专项风投基金，也是百度风投首次在北京之外落地。广州完善的产业体系也成为吸引AI风投入驻的主要原因。前润母基金董事长向阳表示，广州经济和产业规模完善，制造业正处于转型升级改造期间，内含大量AI+产业、AI+生态等的机会，同时良好的营商环境也富有吸引力。

南方都市报 2017-12-09

经纬点评：百度风投此轮针对人工智能技术的转向风投基金落户广州，对于广州的人工智能产业带来了强劲的资本支持，同时也是广州进一步产业转型的重要支柱，对于吸引人工智能方向人才、企业前来广州发展营造了良好的孕土，进一步提升广州的城市竞争力。

佛山市政府计划明年起草何审议新建城镇小区配建教育设施

日前，佛山市政府正式印发《佛山市人民政府2018年度规章制定计划》，明年的立法项目将是“3+2”，即有3个规章制定项目以及2个规章预备项目，主要聚焦民生问题。规章制定项目原则上明年内进行起草和审议，规章预备项目原则上明年内进行调研。

规章制定项目中，最引人关注的是《佛山市新建城镇住宅区配建教育设施管理办法》。其立法方向旨在不断满足人民群众对优质教育资源的需求，解决入公办园难、入民办园贵的矛盾，解决公办学校学位紧张的问题，建议对新建小区配建公办幼儿园或普惠性幼儿园甚至小学、中学进行立法，规范各方的权利和义务，促进优质教育资源的增加。市教育局建议由开发商出资完成配套建设，建成后学校无偿移交教育部门管理。

珠江时报 2017-12-06

经纬点评：佛山市政府2018年度规章制定计划公布，聚焦民生领域，将会对未来新建城镇小区审议配建教育设施，一方面是二胎政策放开后，对于教育设施需求的短期内激增；另一方面，私立学校学费高昂，对于普通家庭来说负担加重，因此建成学校无偿移交教育部门管理将会合理解决现时公办学校学位紧张问题。

中泰铁路预计本月开工

新华社12月5日通过微博发布消息称，泰国方面4日确认，已正式批准中泰铁路合作项目一期工程的环境影响评价，项目预计将于12月下旬开工。

中泰铁路合作项目是泰国第一条标准轨高速铁路，将使用中国技术建造。一期工程全长253公里，连接曼谷到泰国东北部的呵叻府，未来将与中老铁路衔接，构成昆明至曼谷的铁路大通道。

佛山日报 2017-12-06

经纬点评：未来中泰铁路将会贯穿昆明-曼谷，未来仍会与中老铁路衔接，将会进一步促进粤港澳大湾区的融合，亦是中国践行“一带一路”的重要交通枢纽，有效提供粤港澳大湾区人才和商机流动的机会，将为湾区带来更多实质性的红利。

南深高铁或将设站高明 高明到深圳将仅需半小时

继珠三角新干线机场后，又一重大基础设施或将落户高明。12月6日，“高明发布”微信公众号向社会发布，规划中的南深高铁或将经过高明。

根据广东省铁路网“十三五”规划示意图显示，南深高铁规划研究方向将从南宁起点途经横县、兴业、玉林、北流容县、岑溪、罗定、新兴、高明（珠三角干线机场）、江门、中山、东莞到终点深圳。

据了解，南深高铁全线长约632公里，速度目标值350公里/小时。该线路建成后，澳门和珠海、中山、江门三市沿深罗高速到玉林、南宁、东盟将不必绕道广州，将有效缓解广州的客运压力。而如果南深高铁在高明设站，高明今后到达深圳仅需半小时。

羊城晚报 2017-12-07

经纬点评：继珠三角干线机场落户高明之后，南深高铁设站高明将再次为高明轨道交通加持，半小时到达深圳将会大大缩短高明和深圳距离，而且站点设置在珠三角干线机场，更有利于客流分流至干线机场，大大提升高明的区域价值，进一步吸引房企进入高明布局。

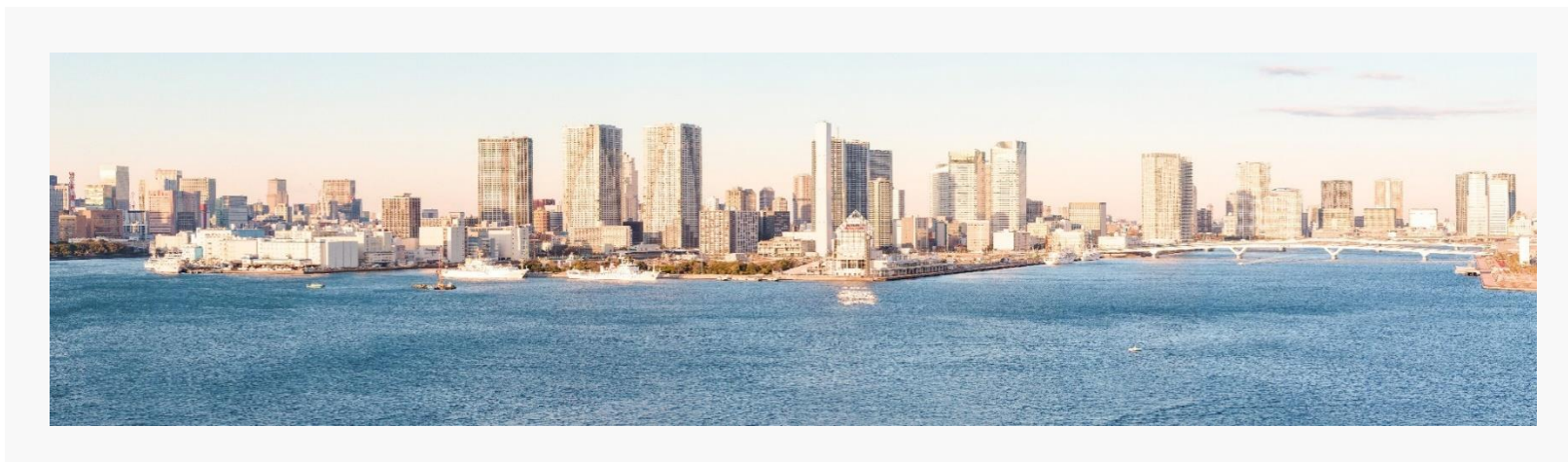


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

中铁建连夺顺德两地

摘要：广州土地市场暂歇一周。中铁建连夺顺德北滘、大良两地铁上盖商住地，成功进驻顺德。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION
(本周广州无商住/商服地成交)



佛山：一波三折 中铁建成功进驻顺德



<1> 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

成交总价：188000万元 (未达最高限价)

无偿返还商业物业：7800 m^2

起始返租租金：100元/ m^2 /月 (共返租8年)

折合楼面价：8921元/ m^2 (返还商业物业建安成本按3000元/ m^2 计算，并已计算返租成本)

竞得人：中铁房地产集团华南有限公司 (中铁建)

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。

佛山：中铁建再下一城布局顺德第二子



<2> 顺德大良

地块编号：TD2017 (SD) XG0026

交易时间：2017-12-11 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：5.33万㎡

容积率：1.0 ≤ FAR ≤ 2.8

建筑面积：14.93万㎡

起始总价：131400万元

成交总价：164184万元 (最高限价)

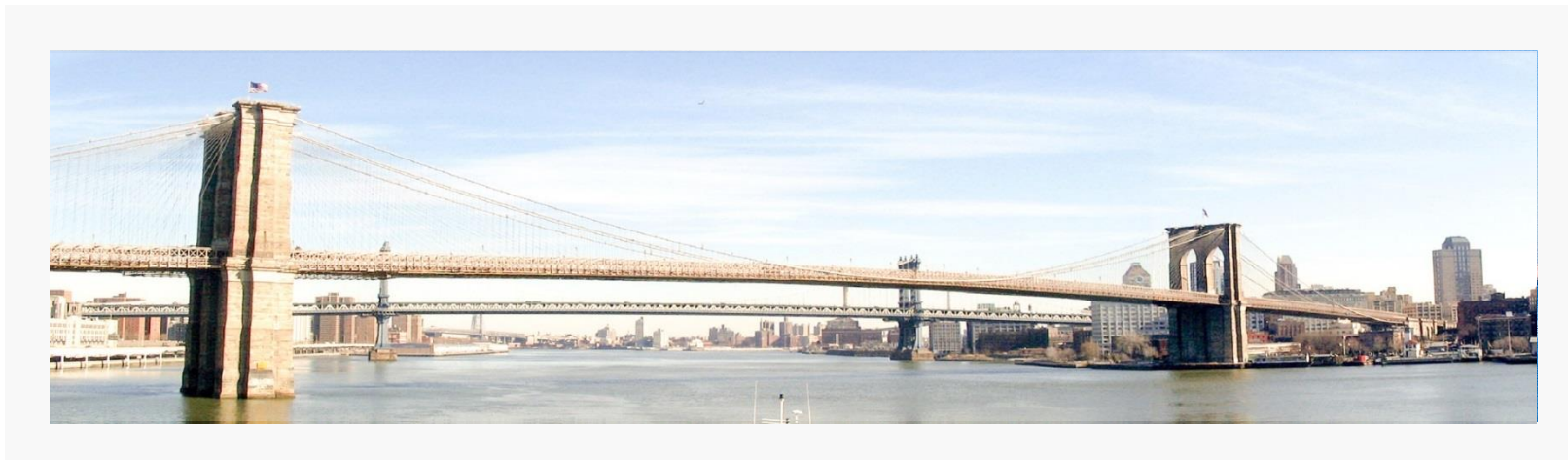
无偿返还配建面积：45000㎡ (最高配建)

自行销售面积：3000㎡

折合楼面价：17287元/㎡ (配建面积建安成本按3000元/㎡计算)

竞得人：中铁房地产集团华南有限公司 (中铁建)

备注：达到无偿返还最高面积后，竞买方式转为竞自行销售人才专卖房面积，销售价格不得高于11800元/㎡。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING
(本周广州无商住/商服地挂牌)



佛山：龙江挂牌顺德2018年首宗地 需配建中学和幼儿园



<1> 顺德龙江

地块编号：TD2017 (SD) XG0029

交易时间：2018-1-9 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：14.93万㎡ (A区7.23万㎡，B区0.19万㎡，C区6.01万㎡)

容积率：A、B区：1.0 ≤ FAR ≤ 3.0

C区：FAR ≤ 1.5

建筑面积：22.27万㎡

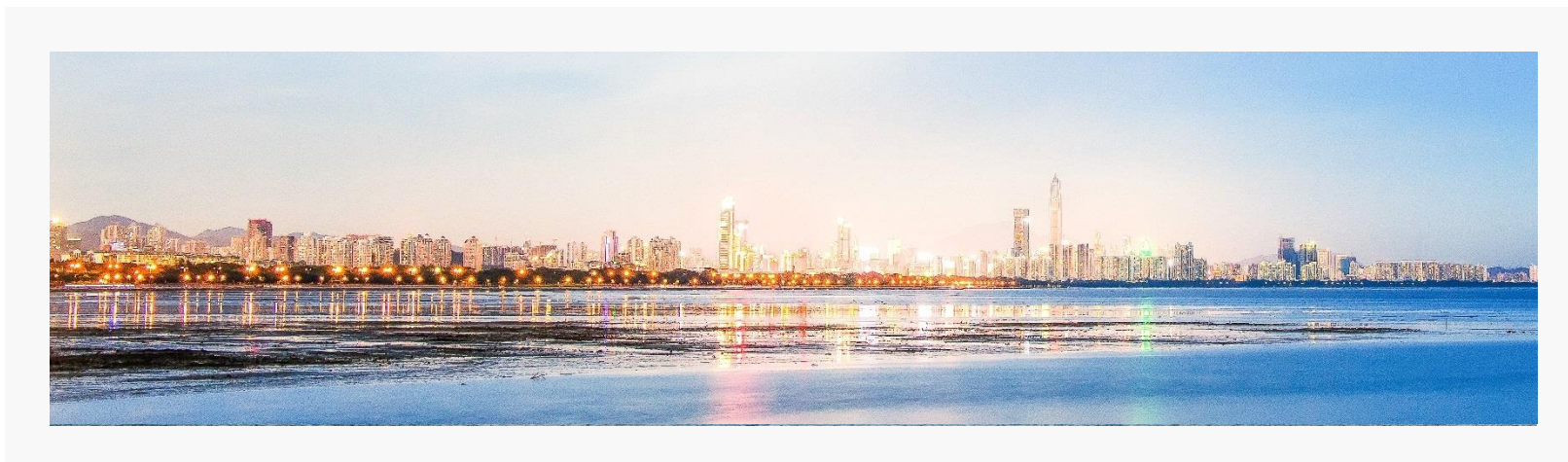
起始总价：125130万元

起始楼面价：5620元/㎡

最高限价：344107万元 (楼面价：15454元/㎡)

备注：

- ▲ A、B区：商住用地；C区：科教用地；D、F、G、H区：公园与绿地；E区：街巷用地；
- ▲ 须在本宗地 C 区独立建设一所60个班3000人规模且建设投资额不低于人民币4亿元的龙江初级中学；须在本宗地A区内建设一间不少于9个班规模的幼儿园，须独立占地。



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	2017/12/28	白云	白云区石井镇石潭路444号地块	住宅	4.56	≤3.66	13.43	29.29	21810
佛山	2017/12/21	顺德	佛山市顺德区陈村镇新城南区南片区06-C-25地块	商服	0.99	1.0-3.8	3.76	0.98	2601
	2017/12/21	高明	佛山市高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	商住	2.99	1.0-3.0	8.98	1.71	1900
	2017/12/26	南海	南海区里水镇里水大道南东侧地段	商住	1.99	1.0-3.0	5.96	5.77	9681
	2017/12/28	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块五	商住	14.33	≤2.8	40.11	6.15	1533
	2017/12/29	顺德	佛山市顺德区容桂容里居委会容奇大道东27号地块	商住	2.20	1.0-3.0	6.59	4.08	6200
	2017/12/29	顺德	佛山市顺德区勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一地块	商住	5.87	1.0-3.5	18.32	9.34	5100
	2017/12/29	高明	佛山市高明区更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	1.0-2.13	15.57	2.74	1761

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	2018/1/9	顺德	佛山市顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块	商住	14.93	1.0-3.0	22.27	12.51	5620
	2018/1/10	高明	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	3.37	1.0-2.2	7.41	2.53	3409

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



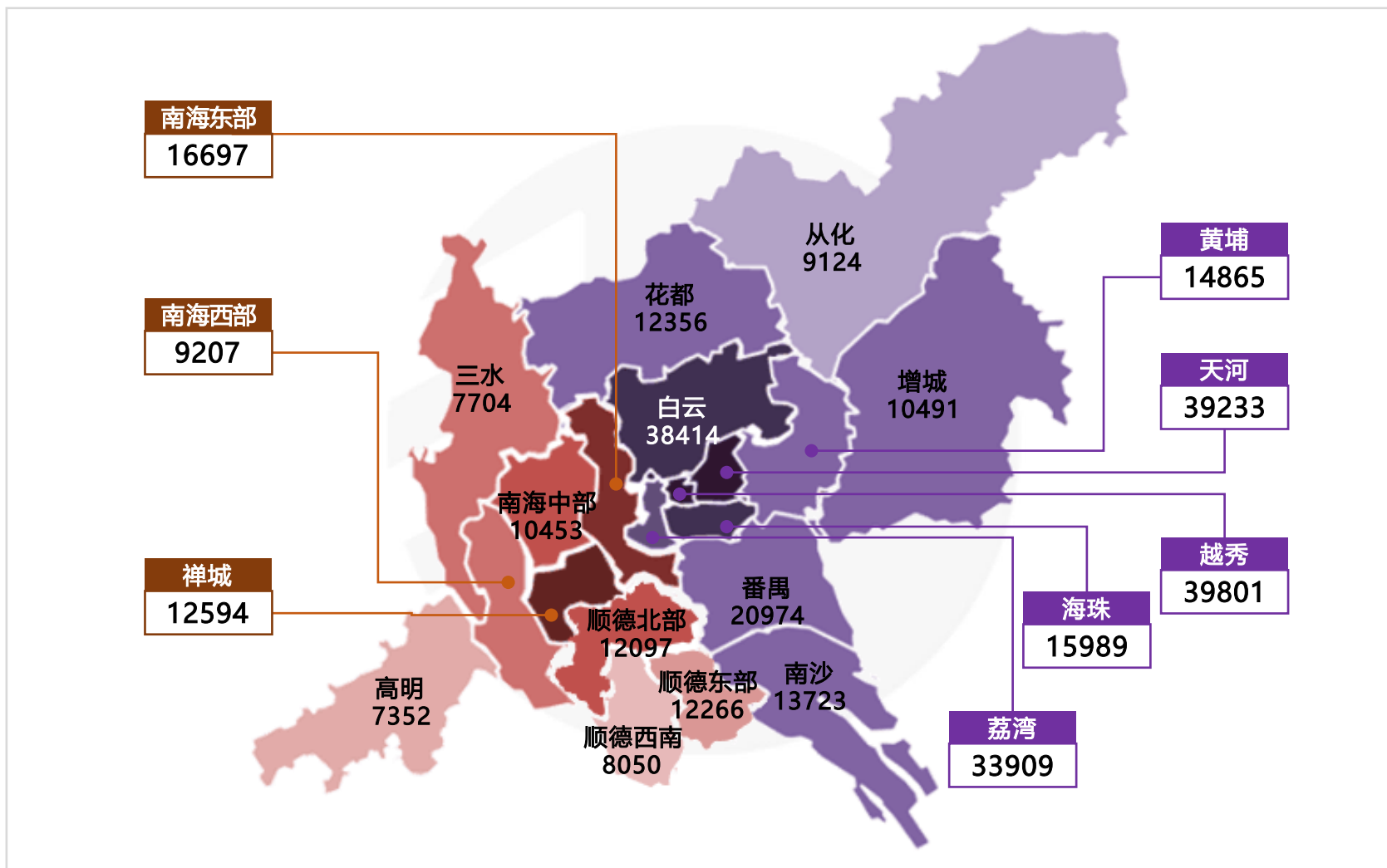
GUANGFO MARKET 【 III 】

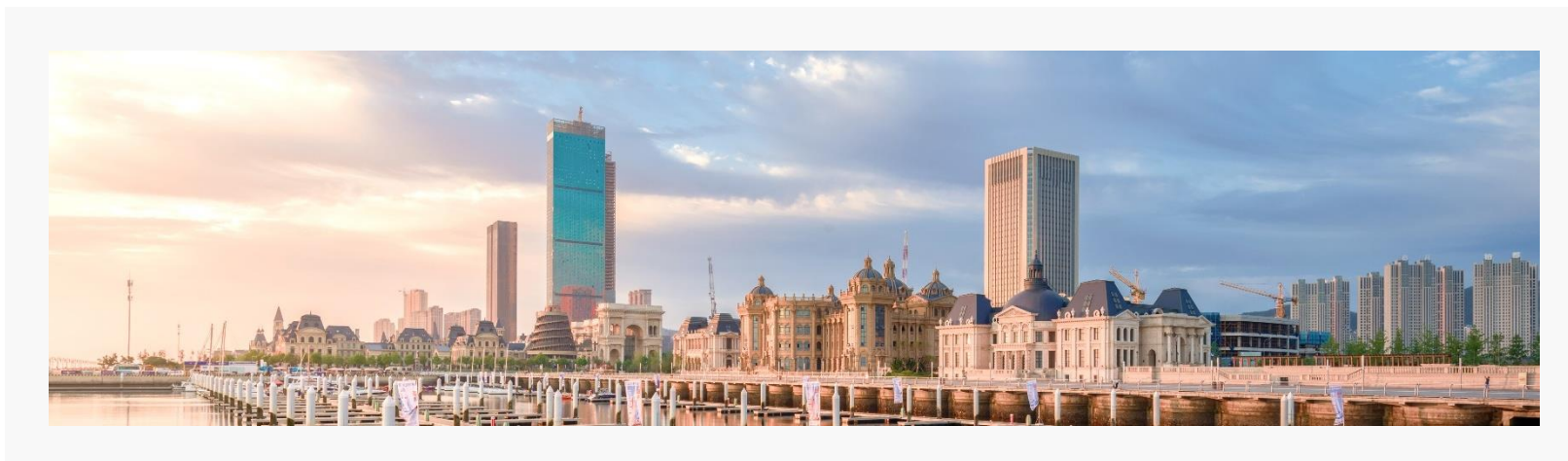
广佛市场

佛山网签量反超广州 两市八盘加推六盘热销

摘要：本周广州一手住宅网签腰斩至1522套，佛山环升至2088套，反超广州。两市共8盘加推逾千套新货，其中广州万科2盘、佛山碧桂园3盘、金茂绿岛湖消化均在七成以上。

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

一周网签量价齐降 三盘加推平均去化七成九

摘要：本周供应下滑，网签量腰斩均价受挫。三盘加推万科两盘去化超九成。



住宅新批预售：五区供应381套 供应面积环减约52%

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)
南沙	越秀滨海新城	自编9#楼	1	193	20264
黄埔	万科尚城	自编A5栋	1	12	1165
花都	路劲天隽峰	自编A6栋	1	122	13806
白云	观麓公馆	自编1-4栋	4	37	6651
天河	珠江东境花园	B8-B10	3	17	3855
合计			10	381	45740

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：商业环比大跌83% 办公打破零供应

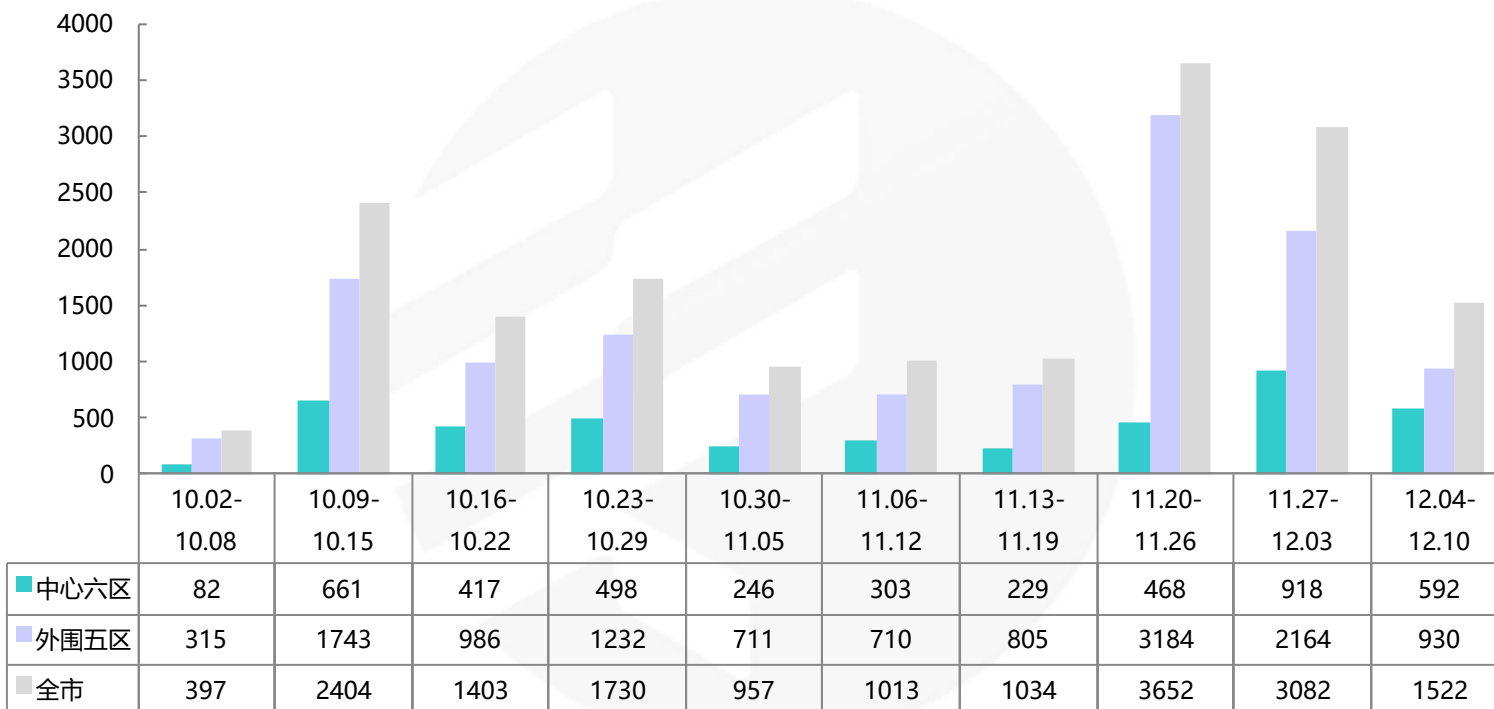
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
南沙	越秀滨海新城	商业：自编9#楼	1	15	733
黄埔	万科尚城	商业：S4栋	1	11	617
番禺	四海城商业广场	商业：5栋	1	40	9858
		办公：5栋	1	199	50513
花都	路劲天隽峰	商业：自编A6栋	1	20	1078
合计			5	285	62800

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 全市网签量腰斩

近十周广州市商品住宅成交套数情况

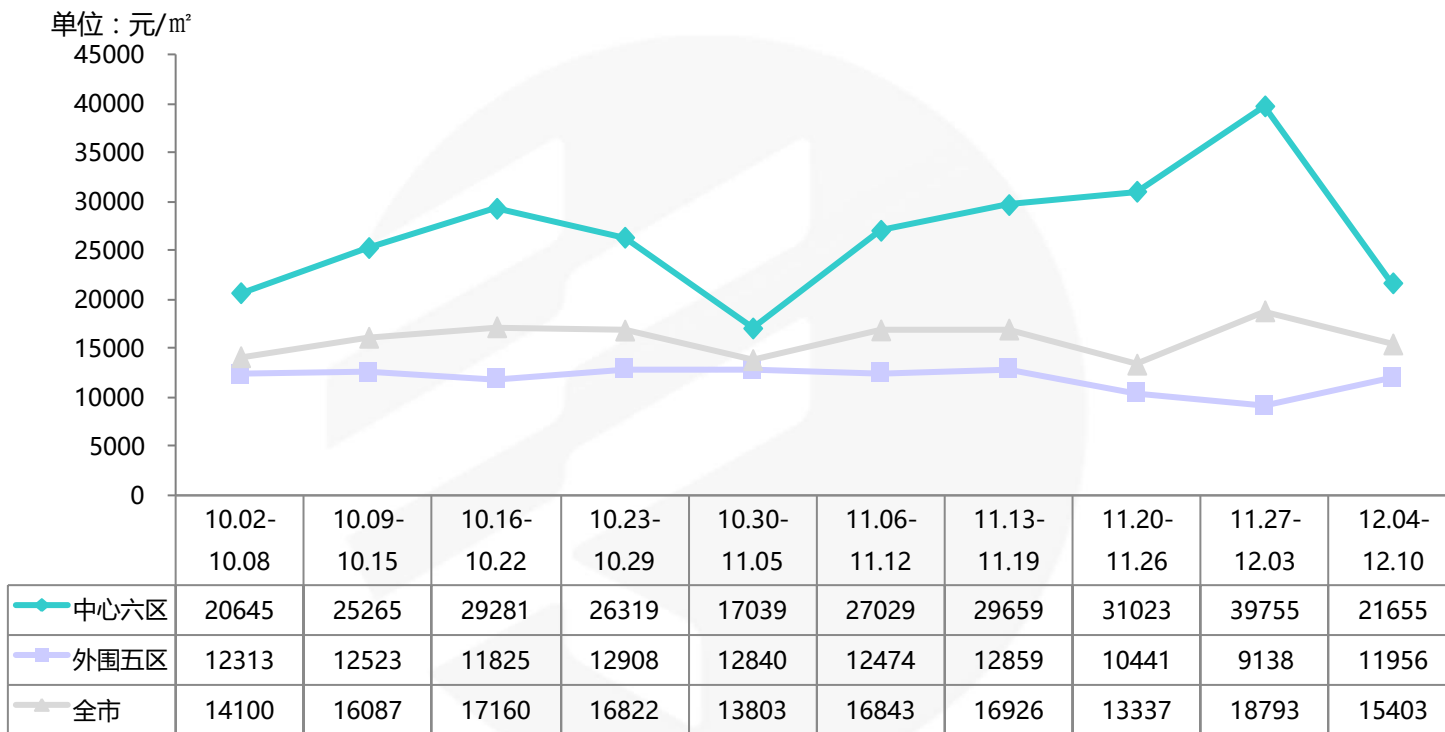
单位：套



▲全市网签1522套，环降50.62%。中心六区网签592套，环降35.51%，天河大幅下降是主因。外围五区网签930套，环降57.02%。本周外中心外围双双环降，全市网签量回落。

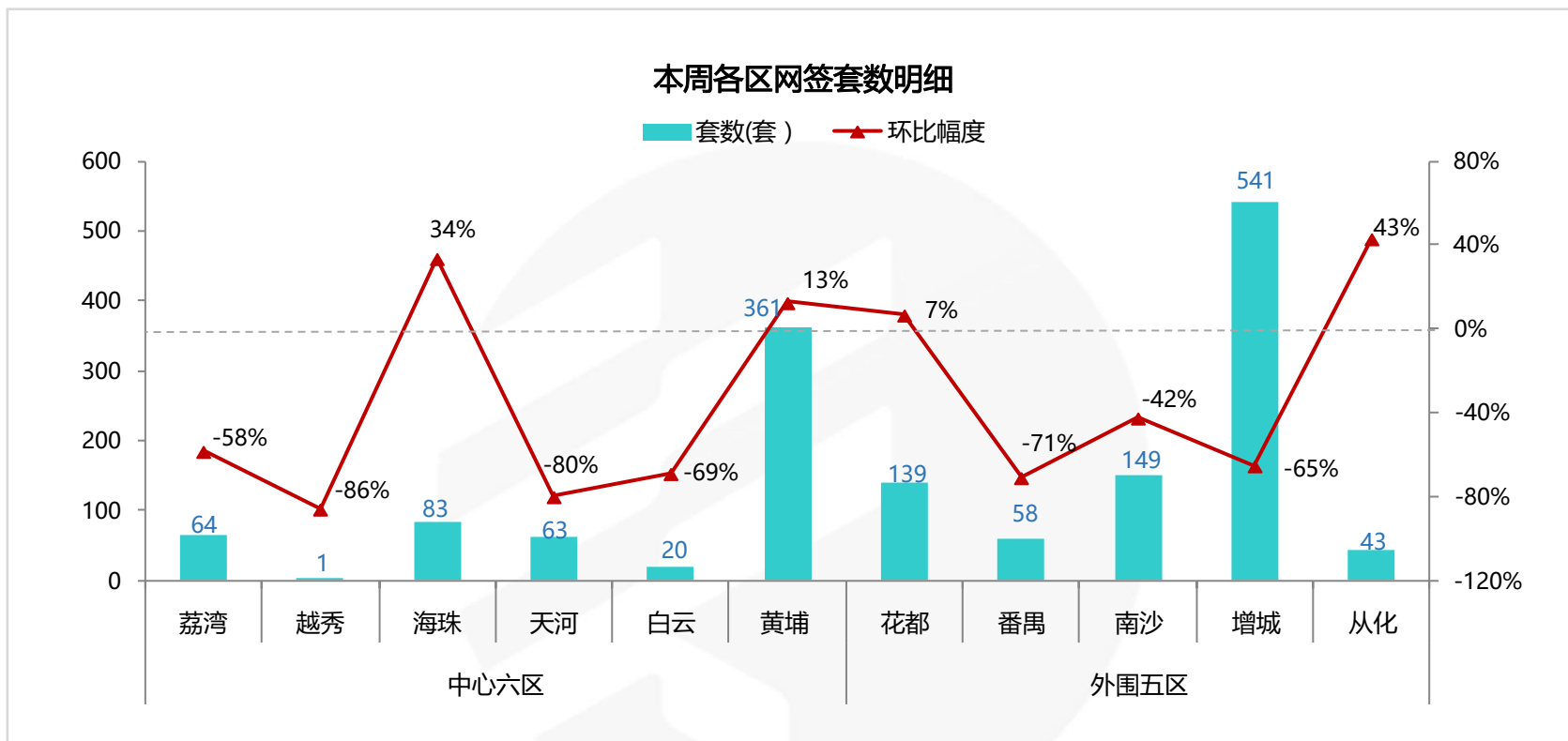
全市网签价走势：中心跌外围升 全市均价回落

近十周广州市商品住宅价格走势



▲ 本周全市网签均价15403元/m²，环降18.04%。中心六区均价21655元/m²，环降45.53%，六区齐降是直接原因。外围五区网签均价11956元/m²，环升30.84%。从全市来看，中心区环降拉低全市均价。

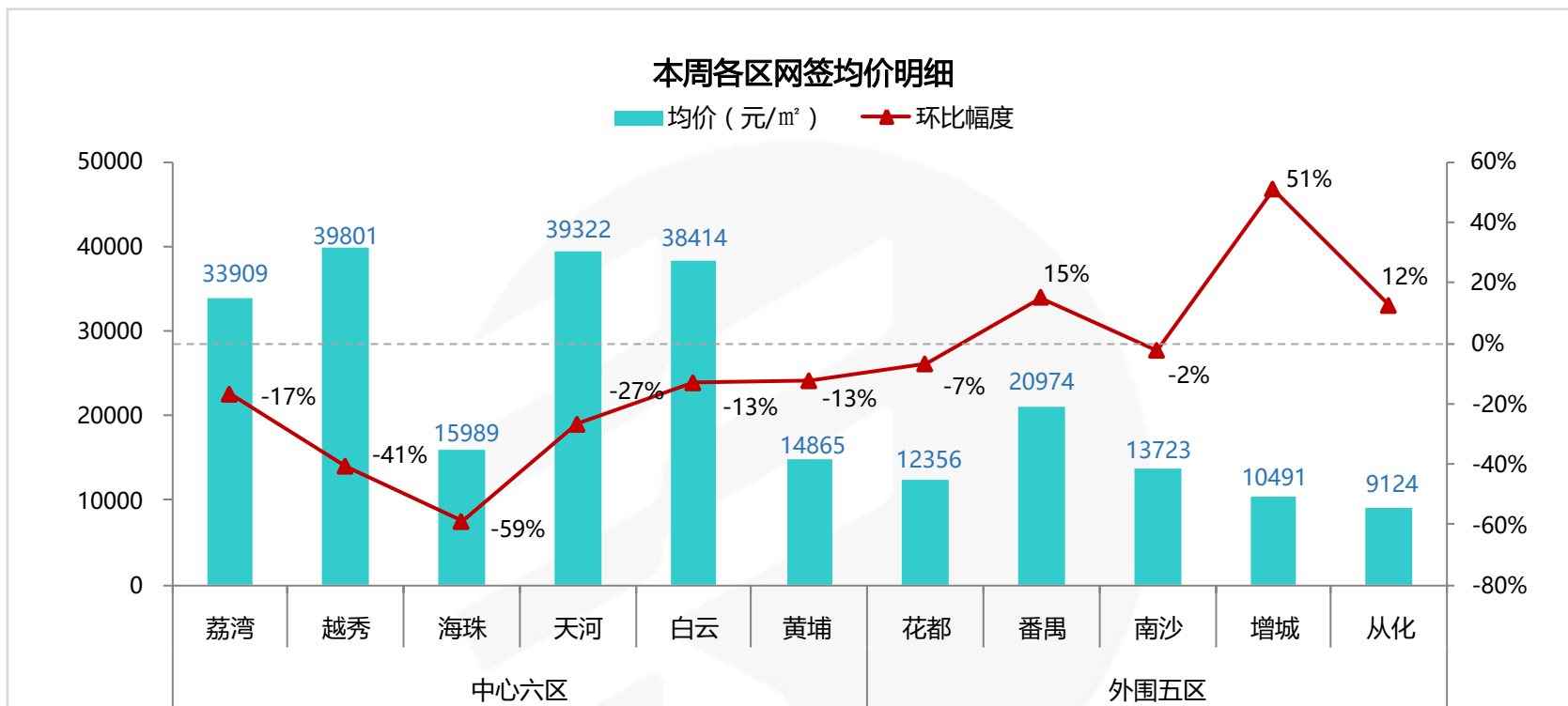
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签七跌四涨。中心六区中荔湾受珠江金茂府网签量下降的影响环降；越秀仅有海景农林华庭1盘网签1套，故网签量下降；海珠在纵横国际公寓集中网签73套的带动下环升；天河在无一个盘网签破10套的情况下环降；白云受越秀星汇云城、岭南新世界等个盘网签放缓的影响环降；黄埔在万科幸福誉集中网签211套的带动下环升。

▲ 外围五区中花都在路劲天隼峰集中网签57套的带动下环升；番禺受祈福新邨网签放缓的影响环降；南沙受上月开盘的中交蓝色海湾网签放缓的影响环降；增城在保障性住房赛宝花园网签放缓的情况下，网签回落；从化在珠光御景山水城网签量增加的带动下环升。

本周各区网签价对比



▲ 本周区域均价八跌三涨。中心六区中荔湾受八成网签个盘网签均价下降的影响环降；越秀本周仅有海景农林华庭1套不足4万/m²的网签，拉低区域均价；海珠受均价仅1万/m²的纵横国际公寓网签占主导的影响环降；天河本周无别墅网签，故均价回落；白云受均价约4.5万/m²的越秀星汇云城面积占比减少的影响环降；黄埔受均价约1.2万/m²的万科幸福誉面积占比加大的影响环降。

▲ 外围五区中花都受均价约1.1万/m²的路劲天隽峰面积占比加大的影响环降；番禺在均价1.9万/m²的大夫山·尚东面积占比加大的带动下环升；南沙在均价不足1.35万/m²的个盘面积占比加大的情况下环降；增城在保障性住房面积占比减少的带动下，均价回升；从化在珠光御景山水城网签占主导且均价上涨的带动下环升。

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	211	18019	21325	11835	85	11883
2	纵横国际公寓	海珠	73	4929	4933	10008	9	10005
3	奥园誉峯	增城	63	5752	5591	9721	60	9724
4	金地香山湖	增城	61	6348	6585	10374	66	9784
5	路劲天隽峰	花都	57	6046	6869	11362	3	11201
6	广州中航城	增城	56	5638	7136	12656	66	12606
7	融创御园	增城	47	4574	5298	11583	57	11573
8	赛宝花园	增城	44	5979	2152	3600	572	3600
9	誉山国际	增城	44	3680	3727	10126	30	9656
10	实地蔷薇国际	增城	43	4807	5818	12103	85	12028

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	绿湖国际城	黄埔	43	4514	4537	10052	126	10045
12	云溪四季	增城	38	3329	3628	10897	56	10980
13	万科尚城	黄埔	35	2859	5452	19070	42	19194
14	广州万达文化旅游城	花都	33	3100	4243	13686	49	14132
15	越秀滨海新城	南沙	33	3077	4197	13639	27	13627
16	中交蓝色海湾	南沙	19	2142	2961	13825	125	13832
17	广州时代天启	增城	18	1996	2378	11913	14	11900
18	实地常春藤	黄埔	18	1787	2717	15205	17	15285
19	珠光御景山水城	从化	17	2100	1999	9520	2	8900
20	绿地新时缙香公馆	花都	17	1034	1367	13221	5	14775



新推动态：周末三盘加推 万科两盘去化超九成

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
越秀滨海御城·四合院	双山大道与祈丰路交汇处	占地：7.7万㎡ 总建：9.8万㎡	12月9日 (加推)	105-142㎡复式四至六房	14#，90套	开盘5万97折，一次性91折，按揭95折，准签99折	430-500万/套	成交约41%
万科白鹭郡	黄阁大道南大山岬公园旁	占地：5.8万㎡ 总建：10.5万㎡	12月10日 (加推)	80-85㎡唯墅	2、7组团，70套	/	带装修28000-30000	成交约91%
万科桃源里	增城区白水寨风景名胜区	占地：2.1万㎡ 总建：3.63万㎡	12月9-10日 (开盘)	唯墅98㎡四房 洋房100-114㎡三房	洋房1-2栋、126套；唯墅5-6栋、51套。共177套	万客会998折、开盘97折、认筹98折等	全部带装修洋房10000-11000 唯墅250-400万/套	成交约93%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

南沙：重点个盘开卖

【越秀滨海御城·四合院2017-12-9加推情况】



推售货量：14#，两梯六户，复式90套

户型配比：

户型	四房	五层	合计
面积 (m ²)	105-118m ²	142m ²	/
套数 (套)	60	30	90

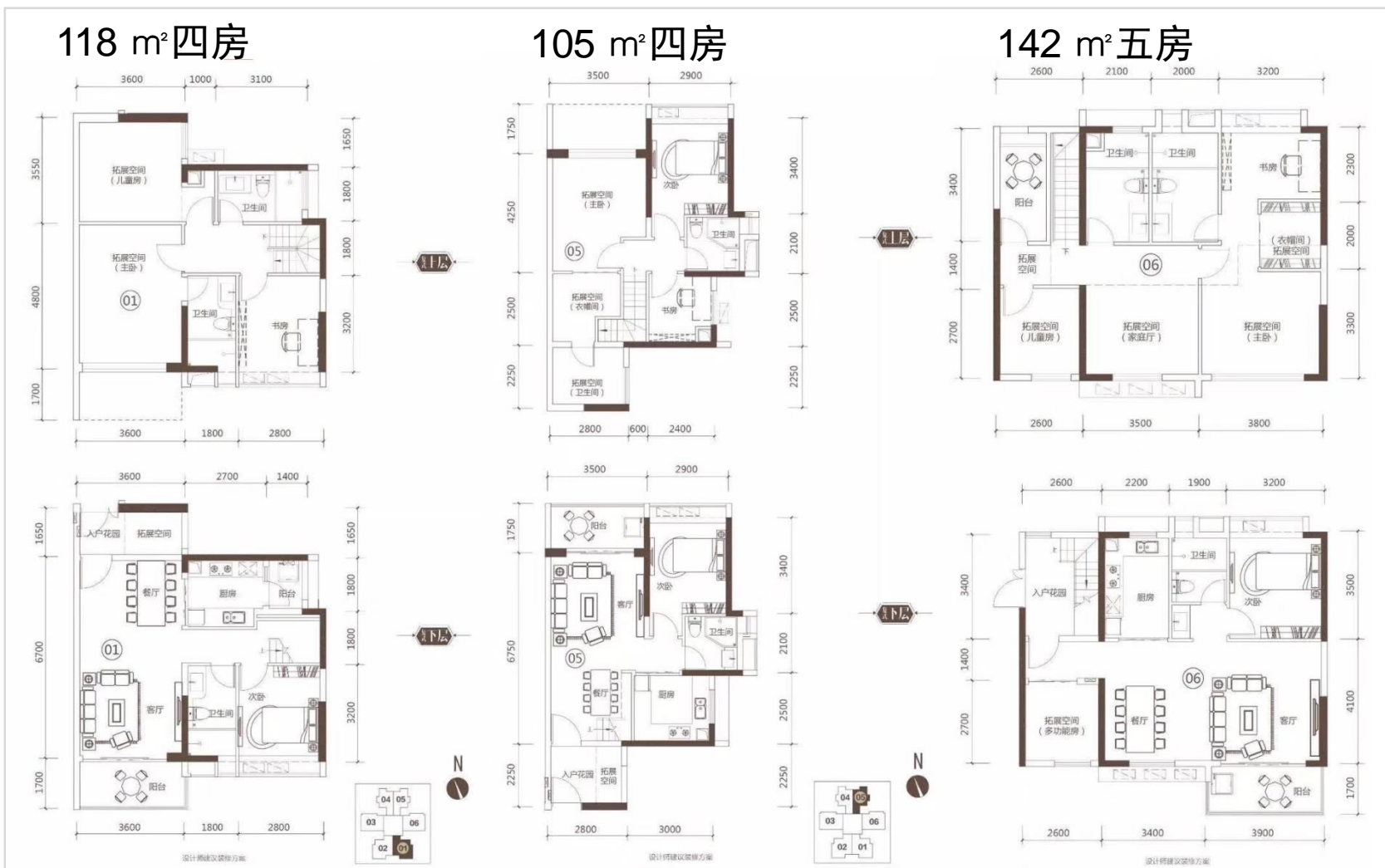
推售价格：带装修28000-32000元/m²

备注：

▲当日成交约37套。

▲优惠：开盘5万97折，一次性91折，按揭95折，准签99折

南沙：越秀滨海御城·四合院户型



南沙：重点个盘开卖

【万科白鹭郡2017-12-10加推情况】



推售货量：2#、7#，70套

户型配比：

户型	五层四房	合计
面积 (m ²)	80-85m ²	/
套数 (套)	70	70

推售价格：吹风价为500-600万一套，实际成交价一次性付款为：南入户80 m²均价430万/套，单价5.2万元/ m²；北入户85 m² 均价500万/套，单价5.9万元/ m²

备注：

▲户型为5层4房别墅，地下2层，地上3层，带装修出售，分为2种户型，南入户为80m²建面，使用面积230m²；北入户为85m²建面，使用面积260m²；

▲当日成交约64套。

南沙：万科白鹭郡户型

北入户户型



北入户N户型负二层平面图



北入户N户型负一层平面图



北入户N户型一层平面图



北入户N户型二层平面图



北入户N户型三层平面图

南入户户型



南入户S户型负二层平面图



南入户S户型负一层平面图



南入户S户型一层平面图



南入户S户型二层平面图



南入户S户型三层平面图

增城：重点个盘开卖

【万科桃源里2017-12-9/10推新情况】



推售货量：洋房1-2栋，两梯四户，18层，共126套。唯墅5-6#，为4层4房唯墅（地下1层，地上3层），共51套，合计177套。

户型配比：

户型	洋房大三房	洋房大三房	唯墅四房	合计
面积 (m ²)	100m ²	114m ²	98m ²	/
套数 (套)	64	62	51	177

推售价格：洋房带装修价10000-11000元/m²
 唯墅带装修带车位出售，成交价250-400万/套
优惠折扣：万客会998折，开盘97折；洋房认筹2万抵98折、电商4万抵10万；别墅：认筹3万抵98折、当天减20万。

成交情况：洋房售罄，唯墅成交约39套。整体去化93%。

▲备注：1、项目12月9号在三英温泉酒店摇号开盘，筹客413个，筹客到访约300台，开盘首推洋房，全部售罄，吹风价1.1-1.2万/m²，实际成交1-1.1万/m²。成交客户多为投资客，天河6成，派潭及荔城2成、新塘1成，东莞及广州其他区域1成。
 2、12月10日于项目营销中心加推唯墅，筹客102个，当天筹客到访约60台，去化39套。投资自住各半，天河6成，荔城2成、新塘1成，东莞及广州其他区域1成。

增城：万科桃源里1-2#洋房户型图



增城：万科桃源里唯墅户型图

唯墅01户型

唯墅：98㎡（实用面积220㎡）



负一层



首层



二层



三层

唯墅02户型

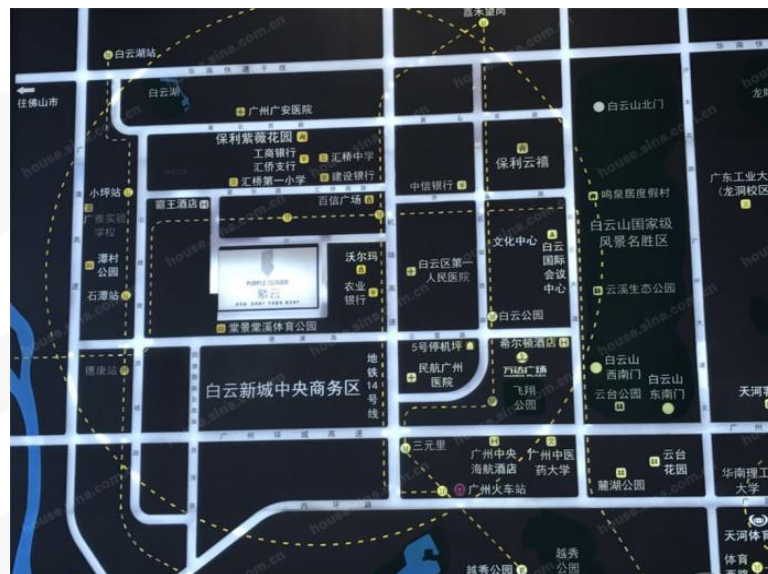


本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
白云	保利紫云	诚意登记	A2栋复式开始VIP诚意登记啦，5万抵98折

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

白云：保利紫云全新样板房开放



项目位置：机场路西侧进棠乐路段

占地面积：62834m²

建筑面积：298400m²

项目基础信息：项目总共分三期开发，规划13栋高层，总套数1974套

项目动态：

▲继12月02日开放126m²全新样板房，本周末A2栋复式开始VIP诚意登记，5万抵98折。



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

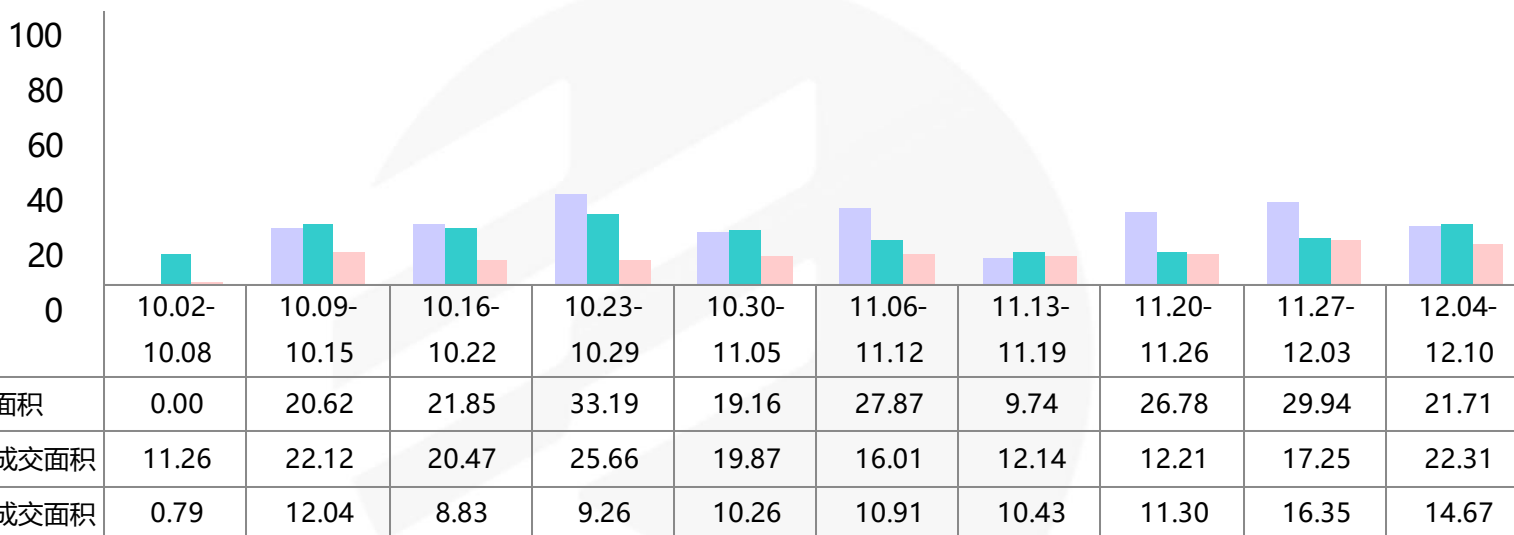
碧桂园三盘加推住宅 占大市近半推货量 两盘领跑公寓销榜

摘要：本周大市共5盘加推逾600套新货，其中碧桂园占3盘，其推货量占47%，三盘推售率均在七成以上，两个公寓项目曼哈顿、总部新翼广场成交量领跑大市。

住宅：碧桂园三盘加推近三百套新货 占全市推新量近半

单位：万㎡

佛山住宅周度供求走势

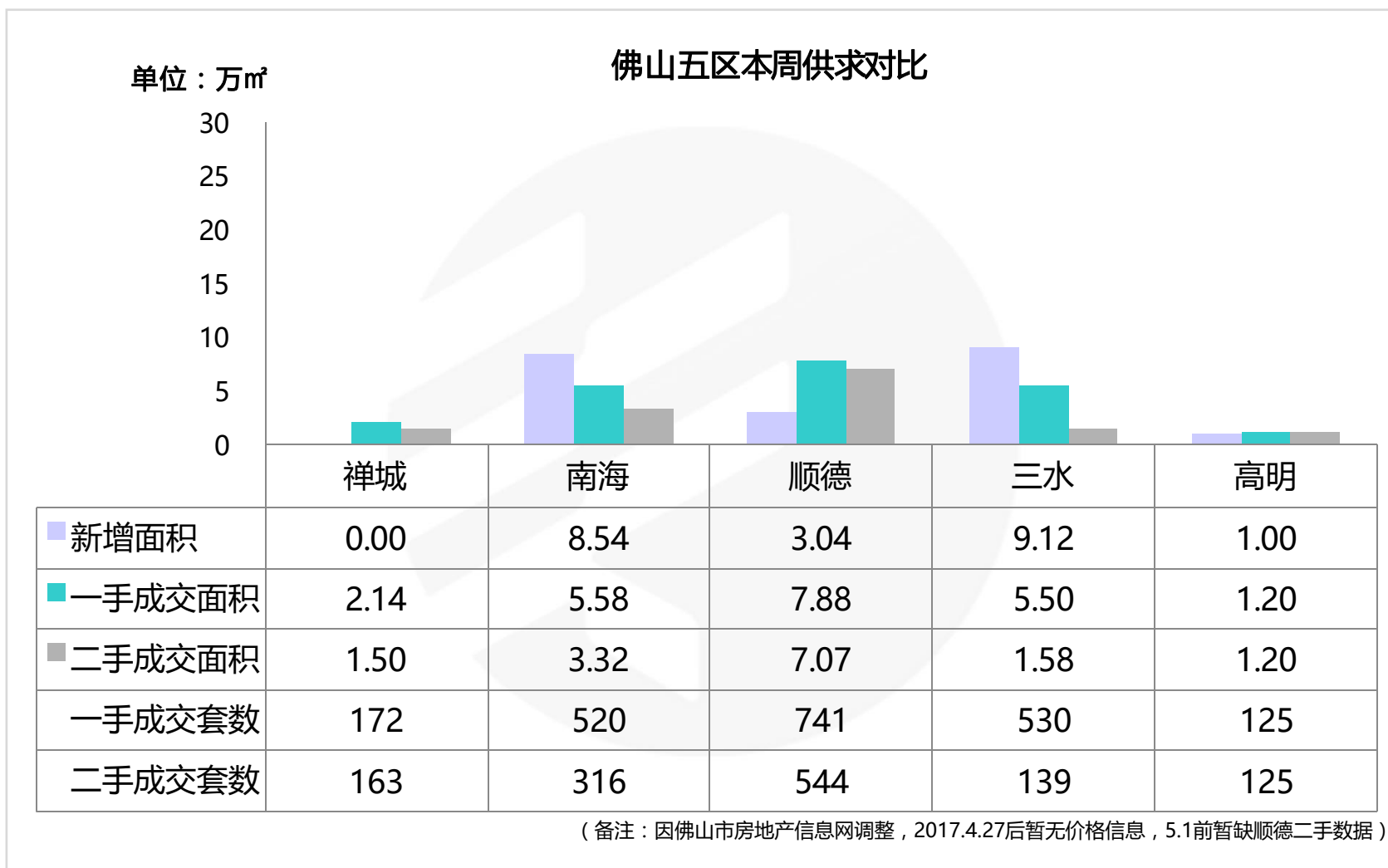


(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- ▲ 本周一手成交面积环比**增加29%**，二手成交面积环比**减少10%**。
- ▲ 本周禅城、顺德、三水、高明四区一手网签量环比呈不同幅度增长，合力支撑大市继续保持上升态势，其中顺德多盘网签放量，碧桂园凤凰湾、力合阳光城云谷、藏珑华府3盘高居大市销量前三位。
- ▲ 本周禅南顺三区共5盘加推新货，其中碧桂园三盘共推293套新货，占全市推货量47%，且三盘开卖当天均热销，凤凰湾更是再次“日光”。



住宅：禅城连续2周无新增 一手网签量南顺三三区鼎立



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㎡)
南海	合生君景湾	2017/12/6	锦泓轩1栋、2栋、3栋, 32层/2梯3户	三房/112-114 四房/123	279	3.26
南海	尚观嘉园	2017/12/7	23座、24座, 17层/2梯6户	两房/78 三房/87-91	184	1.65
顺德	伦教碧桂园	2017/12/7	珑湾7、8座, 30层/2梯4户	三房 /98 四房 /122-124	232	2.57
顺德	嘉信绿景花园	2017/12/7	嘉信绿景公馆1号楼, 6层/2梯3户; 2号楼, 6层/2梯6户	两房/75-78 三房 /92-111 四房 /128-139	46	0.47
三水	乐平碧桂园	2017/12/7	2座, 25层/2梯4户, 10座, 27层/2梯5户	三房/89-100 四房/105-123	226	2.32
三水	乐平碧桂园	2017/12/7	3座, 25层/2梯4户, 4座, 26层/2梯4户	三房/100 四房/123	196	2.20
三水	三水冠军城	2017/12/8	10座, 33层/2梯4户、2梯5户	三房/86-107 四房/137-139	282	2.97
三水	三水冠军城	2017/12/8	11座, 32层/2梯6户	三房/84-106	174	1.63
高明	恒大山湖郡	2017/12/8	19座, 28层/2梯3户	三房/100 四房/120-140	84	1.00
合计					1703	18.08

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	金茂绿岛湖	2017/12/9	地块3——2座(奇数楼层)	56	三房/94 四房/131	15500-16500/ 带装修	93折	82%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2017/12/7	33座01/03梯腿	44	四房/125-147	8000-9000/ 带装修	——	84%
南海	里水	合生君景湾	2017/12/10	锦泓轩1栋、2栋、3栋	279	三房/112-123	18000-21000/ 带装修	冻结2万优先选房	58%
顺德	伦教	伦教碧桂园珑湾	2017/12/9	7座01/02单元单数层、03/04单元	86	三房/98 四房/122-124	14000-16000/ 建面带装修	登记99折, 开盘97/98折	72%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2017/12/10	听涛苑11座	163	三房/92-94 四房/108	13000-15500/ 建面带装修	按揭优惠: 总价*99折(诚意登记)*99折(冻结一万元)*99折(认购)*96折(付款方式)*98折(准时签约) 一次性付款: 总价*99折(诚意登记)*99折(冻结一万元)*99折(认购)*96折(付款方式)*98折(准时签约)*97折(一次性付款)	100%
合计					628	——	——	——	75%

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	顺德	碧桂园凤凰湾	36002	330	36714	9806
2	禅城	融创望江府	11415	72	8956	12746
3	顺德	保利中央公园	10051	65	6518	15421
4	顺德	藏珑华府	9928	125	10312	9628
5	南海	绿地丽雅香榭花城	9709	107	10221	9499
6	三水	观景豪园	7513	81	8982	8364
7	三水	旭辉城	6674	77	7815	8539
8	禅城	融创湖滨世家	6577	28	4742	13870
9	三水	时代南湾	6280	81	8042	7809
10	高明	君御海城	5656	66	6742	8389

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含保障房，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	绿地璀璨天城	5355	30	3780	14167
12	三水	盛凯尚城	4915	63	6545	7510
13	禅城	绿岛湖壹号	4896	14	3795	12901
14	南海	海逸桃花源记	4537	40	4005	11327
15	禅城	星星凯旋国际	4502	25	3368	13367
16	三水	三水冠军城	4031	46	4604	8757
17	禅城	汇银W新港湾	3636	46	4675	7778
18	南海	碧桂园翡翠湾	3569	30	4095	8715
19	南海	当代万国府	3523	16	1829	19266
20	禅城	金茂绿岛湖	2987	16	2386	12519
合计			151757	1358	148126	10245

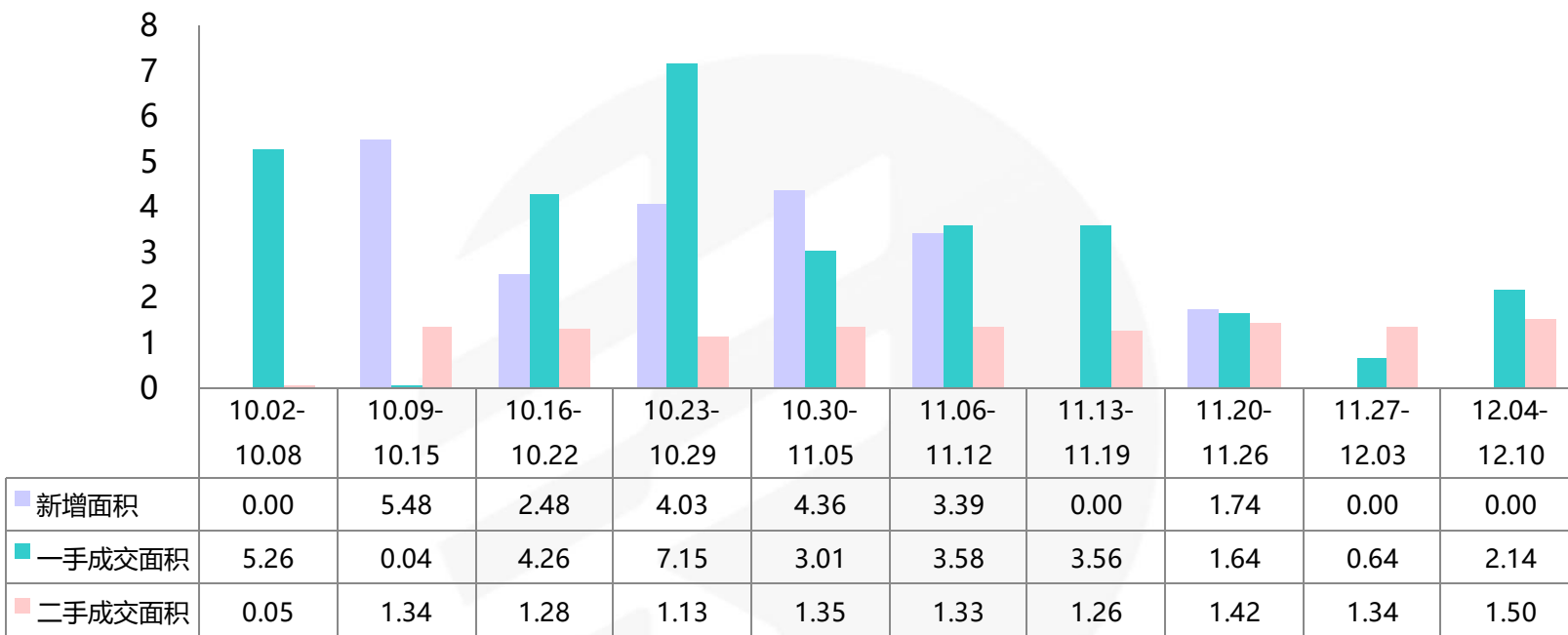
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，汇银W新港湾为回迁房，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**69%**，成交面积环比**增加25%**，成交均价**下跌2%**。

禅城：金茂绿岛湖加推冲刺年末 阳光城举办品牌发布会

单位：万㎡

禅城周度成交走势



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加233%**，二手成交面积环比**增加12%**。
- ▲ 本周金茂绿岛湖加推三号地块2座洋房，面积段涵盖94/131㎡三四房设计，均价15500-16500元/㎡；阳光城于本周举办品牌发布会。

禅城：重点个盘开卖

【金茂绿岛湖2017-12-9开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：地块3——2座，30层/2梯4户（奇数层单位），共56套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	94	131	6300
套数（套）	28	28	56

推售价格：15500-16500元/㎡（带装修）

开卖情况：当日成交82%（约46套）

折扣优惠：93折

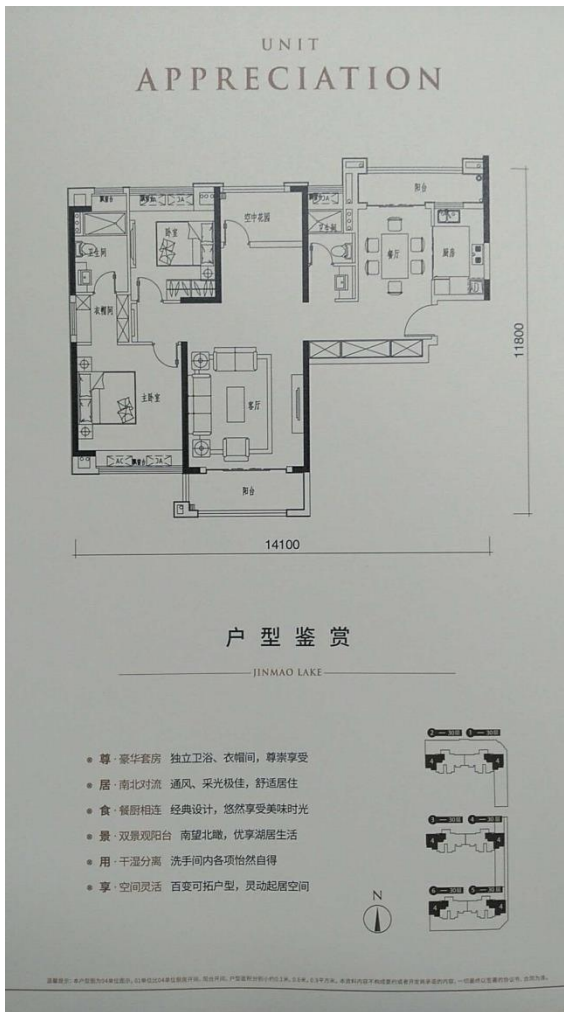
客户构成：禅桂客户为主

备注：

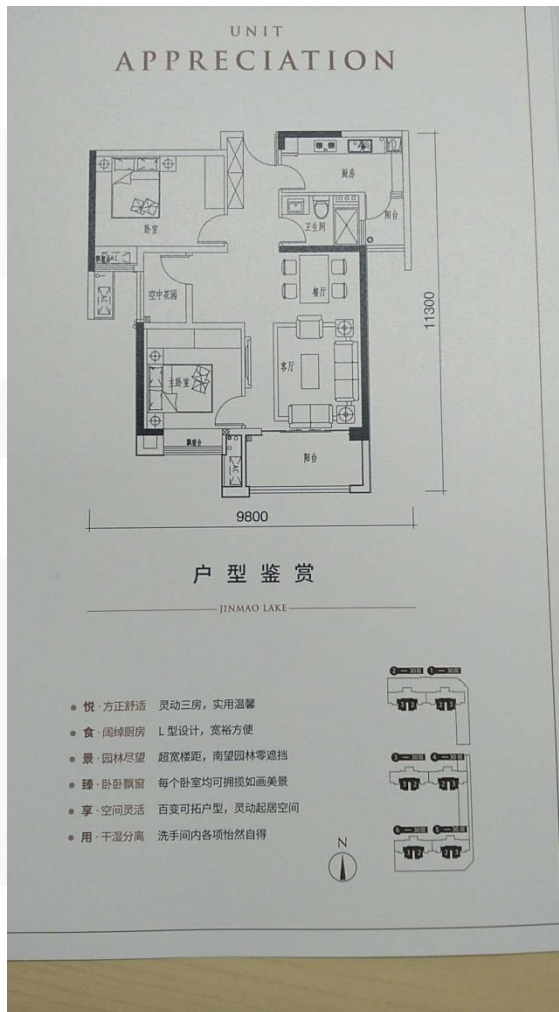
▲本次仅推售的为靠近园内的高层洋房，纯南向，距离绿岛湖有一定距离，受前面楼宇的遮挡，湖景资源较少。

禅城：金茂绿岛湖户型图

131m²



94m²

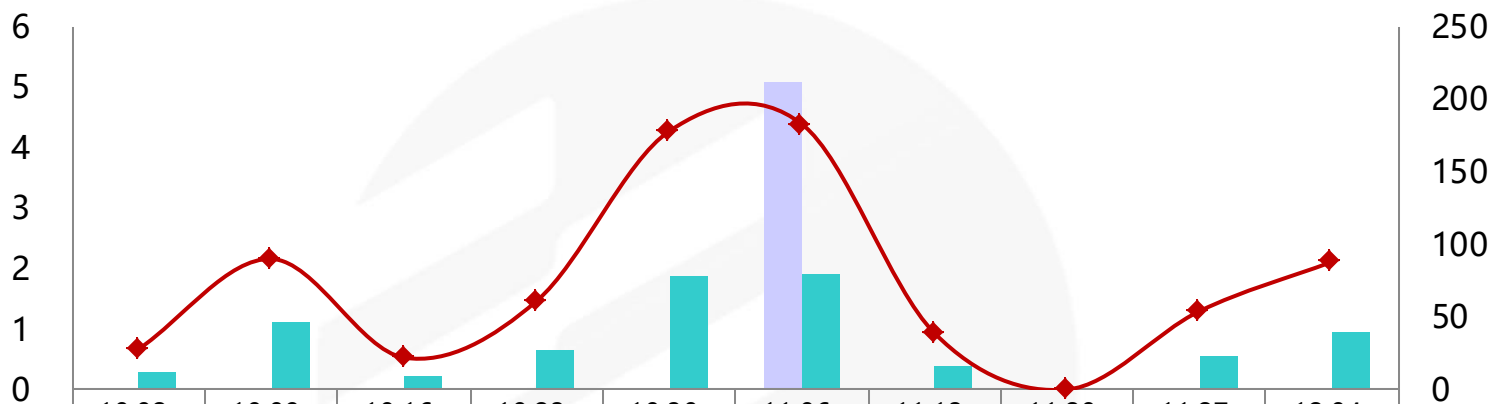


桂城：当代万国府MOMA二期楼王加推在即

桂城周度成交走势

单位：万㎡

单位：套



	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22	10.23-10.29	10.30-11.05	11.06-11.12	11.13-11.19	11.20-11.26	11.27-12.03	12.04-12.10
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.10	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.31	1.10	0.23	0.64	1.87	1.91	0.39	0.00	0.56	0.94
成交套数	28	90	22	61	178	183	39	0	54	88

(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

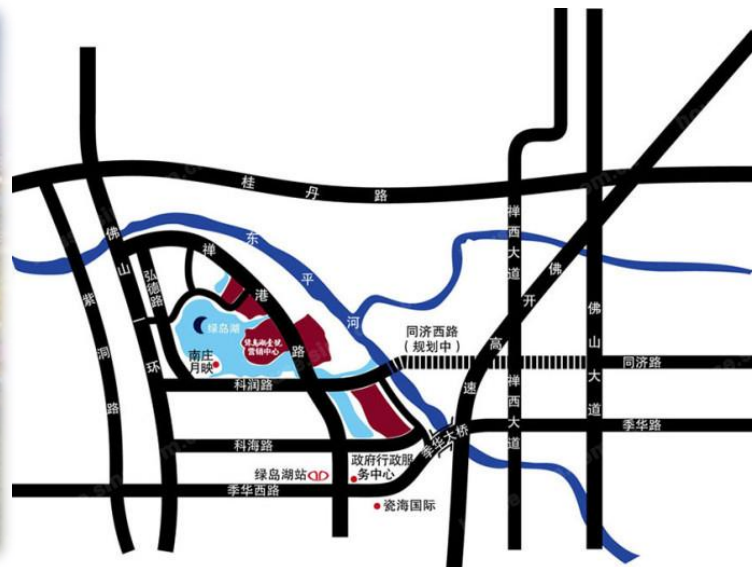
- ▲ 本周桂城一手成交面积环比**增加69%**，成交套数环比**增加63%**。
- ▲ 当代万国府MOMA即将加推二期5/6座楼王，面积段涵盖133-150㎡三四房设计，吹风价25000-26000元/㎡带装修发售。



禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	中海凤凰熙岸	活动信息	砸金蛋
	龙光玖龙湾	活动信息	童梦王国
	绿岛湖壹号	活动信息	举办阳光城佛山区域“城市·荣光”壹号盛典&琴童选拔赛
	金茂绿岛湖	活动信息	0元竞拍活动
桂城	保利诺丁山	活动信息	乐高欢乐行

禅城：12.9信业阳光城·绿岛湖壹号举办阳光城佛山区域“城市·荣光”壹号盛典



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：禅城区禅港东路62号（绿岛湖旁）

占地面积：35万m²

建筑面积：120万m²

项目基础信息：项目共分为5个地块、包含多栋洋房、别墅、商业、购物中心等，现在售4号地块建筑面积约160方大面积洋房以及少量合院别墅；即将推出建筑面积约115/140m²洋房产品以及50-80m²灵动小户型，现正诚意登记中。

项目动态：

▲ 12月9日举办品牌发布会、信业&阳光城交接仪式、Gucci佛山时装首秀。

禅城：“城市·荣光” 壹号盛典现场图片



禅城：绿岛湖壹号住宅户型图




信業 阳光城 | 绿岛湖壹號



三房二厅二卫 建筑面积：约115m²

- 纯南向户型，三卧朝南，亲近阳光静享湖光
- 大气玄关设计，尊崇入户，让回家充满仪式感
- 阔绰客厅，悠然起居怡然自得
- L型阳光厨房，人体工学设计，烹饪美食更从容
- 约3.8米宽南向阳台，绿岛湖风景尽收眼底




VIP LINE
186-6662-2683 佛山市禅城区禅港东路62号

本资料仅为意向图，不作为合同附件，最终以《商品房买卖合同》及政府相关部门公示为准。《商品房买卖合同》为合同附件，以实际交付为准。
 预售证号：佛佛预售字第2017011311号 制作日期：2017年11月15日




信業 阳光城 | 绿岛湖壹號



四房二厅二卫 建筑面积：约140m²

- 南北通透对流，生活空间宽敞自在
- 客房远离主人生活区，保障隐私
- 餐厅与生活阳台相连，阳光为幸福佐餐
- 约4.7米开间客厅带观景阳台，南向直面绿岛湖
- 套房式主卧，尊享卫浴和衣帽间，尽显尊崇




VIP LINE
186-6662-2683 佛山市禅城区禅港东路62号

本资料仅为意向图，不作为合同附件，最终以《商品房买卖合同》及政府相关部门公示为准。《商品房买卖合同》为合同附件，以实际交付为准。
 预售证号：佛佛预售字第2017011311号 制作日期：2017年11月15日

禅城：绿岛湖壹号灵动小户型



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
2017-12月	星星凯旋国际	2座	100	89-118	20000-22000/带装修	——
2017-12月	瑞安岭南天地	璟廷1-3座	180	99-178	20000-22000/带装修	——
2017-12月	碧桂园岭南盛世	一期洋房	150	90-105	20000-22000/带装修	买基金享98折
2017-12月	敏捷金谷国际	3-5座	240	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2017-12月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	——
2017-12月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-12月	保利翡翠公馆	4座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
2017-12月	绿岛湖壹号	3座	50	160	15500-16500/带装修	98折
2017-12月	融创望江府	11座	124	107-160	13000-14000/毛坯	——
2017-12月	中铁建国际公馆	2座	120	90-125	22000-25000/带装修	——
2017-12月	当代万国府MOMA	二期5/6座	360	131-150	25000-26000/带装修	——
合计			1668套			

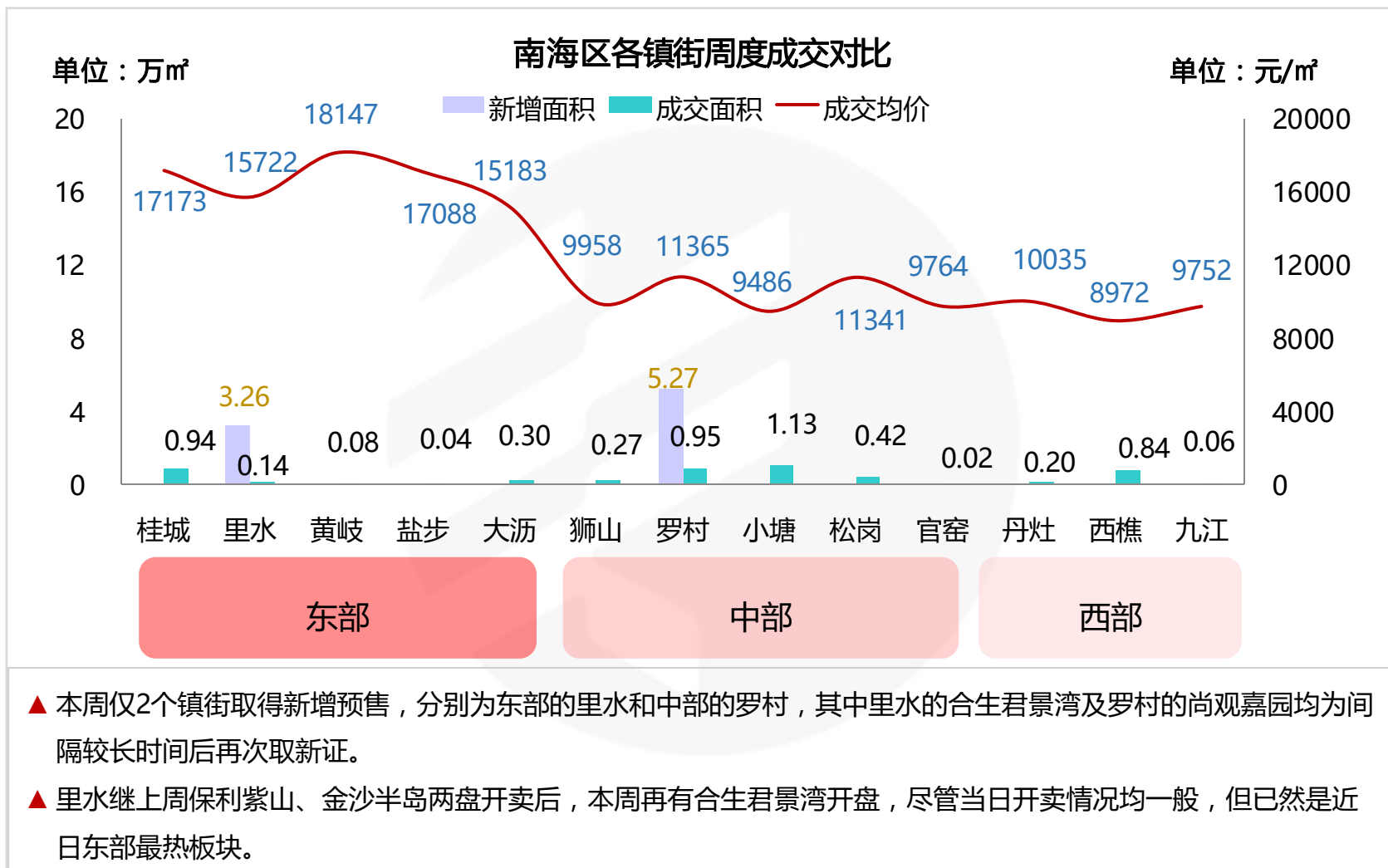
南海：合生君景湾四期首开 绿地丽雅香榭花城蝉联销冠



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

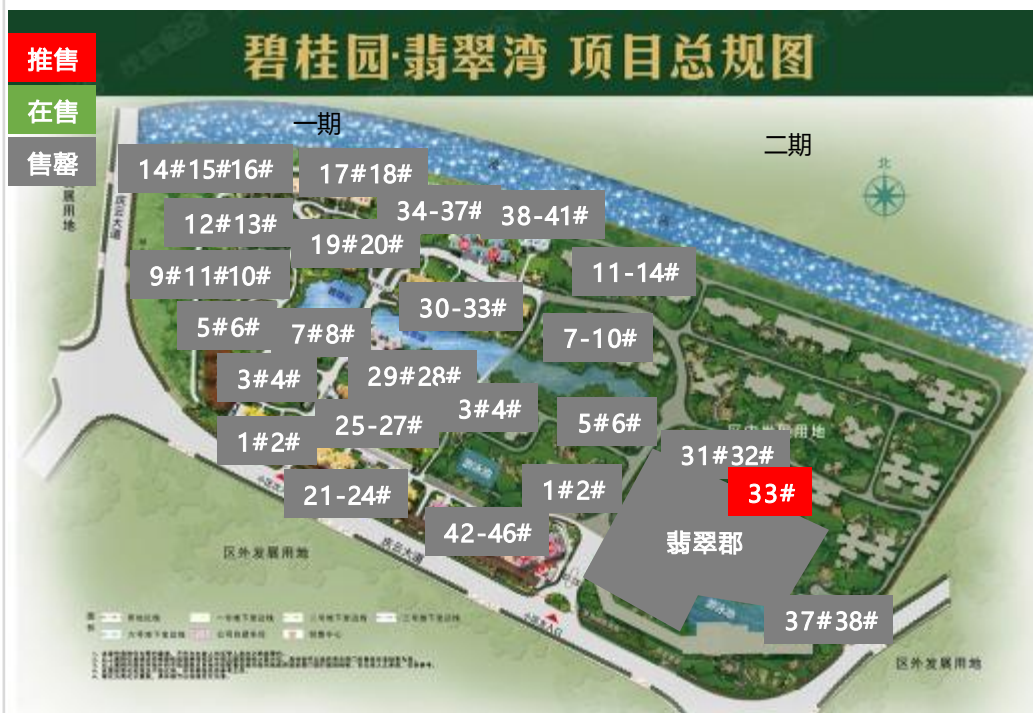
- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少13%，二手成交面积环比减少16%。
- ▲ 周中、周末各1盘推新，分别来自西岸的碧桂园翡翠湾及里水的合生君景湾，两盘推新效果各异，碧桂园翡翠湾推售率达八成，而合生君景湾当日则消化不足六成。
- ▲ 绿地丽雅香榭花城上月底开卖售罄，其网签量已连续占据上周及本周的区首位，据悉，项目下周五将再度加推，推出4-6座完成收官。

南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

【碧桂园翡翠湾2017-12-7开盘情况】



(图片来源：搜狐焦点)

推售货量：翡翠湾33座01/03梯腿，22层/2梯3户，共44套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	125-147	6007
套数 (套)	44	44

推售价格：8000-9000元/m² (装修标准：1500元/m²)

开卖情况：当日成交84% (约37套)

客户构成：本地和广州客户各占5成左右

备注：33座户型与1个月前开卖并售罄的31/32座一样，均为“两翼”147m²舒适四房，“一头”125m²实用四房的户型配比，全部单元南向望别墅群，居住舒适度均高。

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：重点个盘开卖

【合生君景湾2017-12-10开盘情况】



推售货量：锦泓轩1-3栋，32层/2梯3户，共279套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	112-123	32640
套数 (套)	279	279

推售价格：18000-21000元/m² (带装修)

折扣优惠：冻结2万优先选房

开卖情况：当日成交约58% (约161套)

客户构成：里水本地客为主

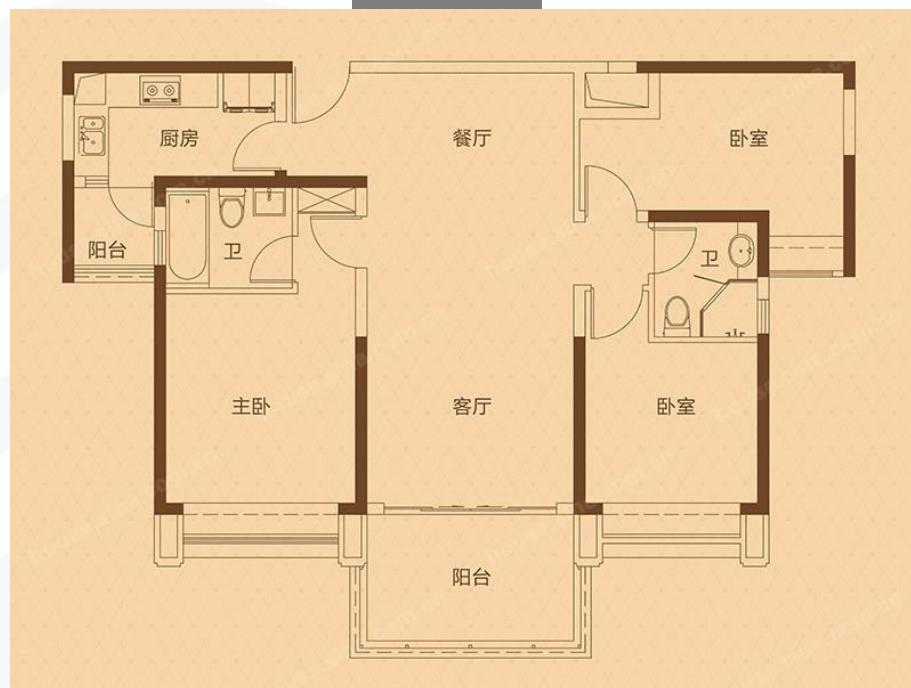
备注：此次时隔2年，项目再次推新，四期产品首度面世。本次推出锦泓轩1-3栋，东北-西南朝向，四面望小区园林，均为宽松型三房户型。

南海：合生君景湾户型图

01/02单元 112㎡



03单元 123㎡



锦泓轩1-3栋

南海：合生君景湾现场图



(图片来源：合生君景湾微信公众号)

南海：本周动态

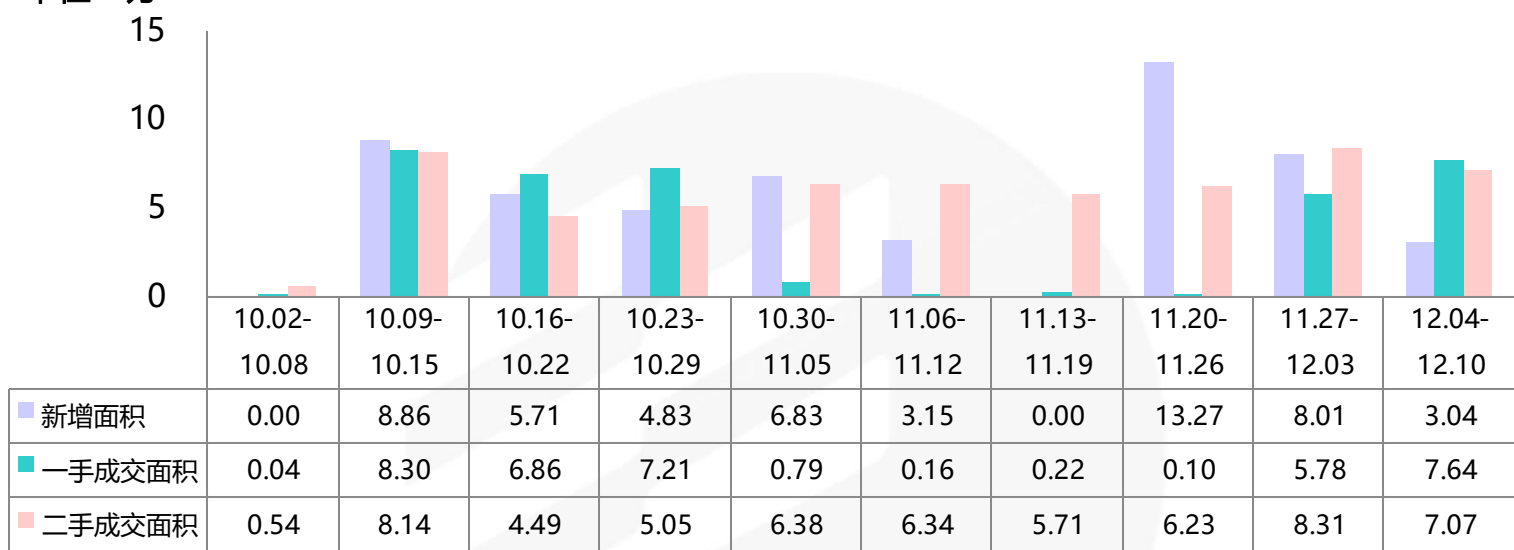
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	保利紫山	活动信息	12.9-31美食嘉年华
	金沙半岛	活动信息	12.9-10北欧欢乐颂，缤纷圣诞季
	万科金域缙香	优惠信息	12.9-10业主感恩回馈专场
大沥	怡翠尊堤	活动信息	12.9-10欢乐怡翠游戏小沙龙，缤纷圣诞彩画DIY
罗村	奥园公园一号	活动信息	12.9-10创想萌娃，乐高之星
	光明花半里	活动信息	12.9-10指尖创皂，乐趣天禧
松岗	松晖名苑	活动信息	12.9-10塑型太空沙、3D拼图大作战
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	12.9-10积木DIY，纯精油润唇膏DIY，演艺小丑扭气球，茶歇
丹灶	云山峰境	活动信息	12.10汉兰达客户品鉴会
	丹灶碧桂园	活动信息	12.9管弦乐音乐会
	美的翰湖苑	活动信息	12月年终4重礼
西樵	恒大御湖湾	活动信息	12.9-10LIFE PARTY音乐节
	碧桂园翡翠湾	活动信息	12.9-10油纸伞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
2017-12月	保利珑门	10、11座	204	90-140	18000-22000/带装修	——
2017-12月	尚观嘉园	23座	92	88-91	13000-14000/带装修	正接受登记
2017-12月	新城璟城	1-4座	592	95-110	14500-16000/带装修	——
2017-12月	松晖名苑	8座	80	95-136	13000-14000/带装修	——
2017-12月	奥园观湖尚居	5栋	168	98-140	12000-13000/毛坯	——
2017-12月	中恒海晖城	54、55座	256	110-139	13500-14000/带装修	——
2017-12月	美的翰湖苑	7、8、9座	620	89-128	11000-12000/带装修	正接受诚意登记
2017-12月	丹灶碧桂园	10、11栋	192	126-147	11000-12000/带装修	——
2017-12月	江山一品	二期	90	108-170	8000-9000/毛坯	——
2017-12月	富力西江十号	2、3座	186	125-178	12000-14000/带装修	——
2017-12月	誉江华府	六期新品	93	112-169	10000-11000/毛坯	——
合计			2573套			

顺德：碧桂园凤凰湾开卖再度售罄

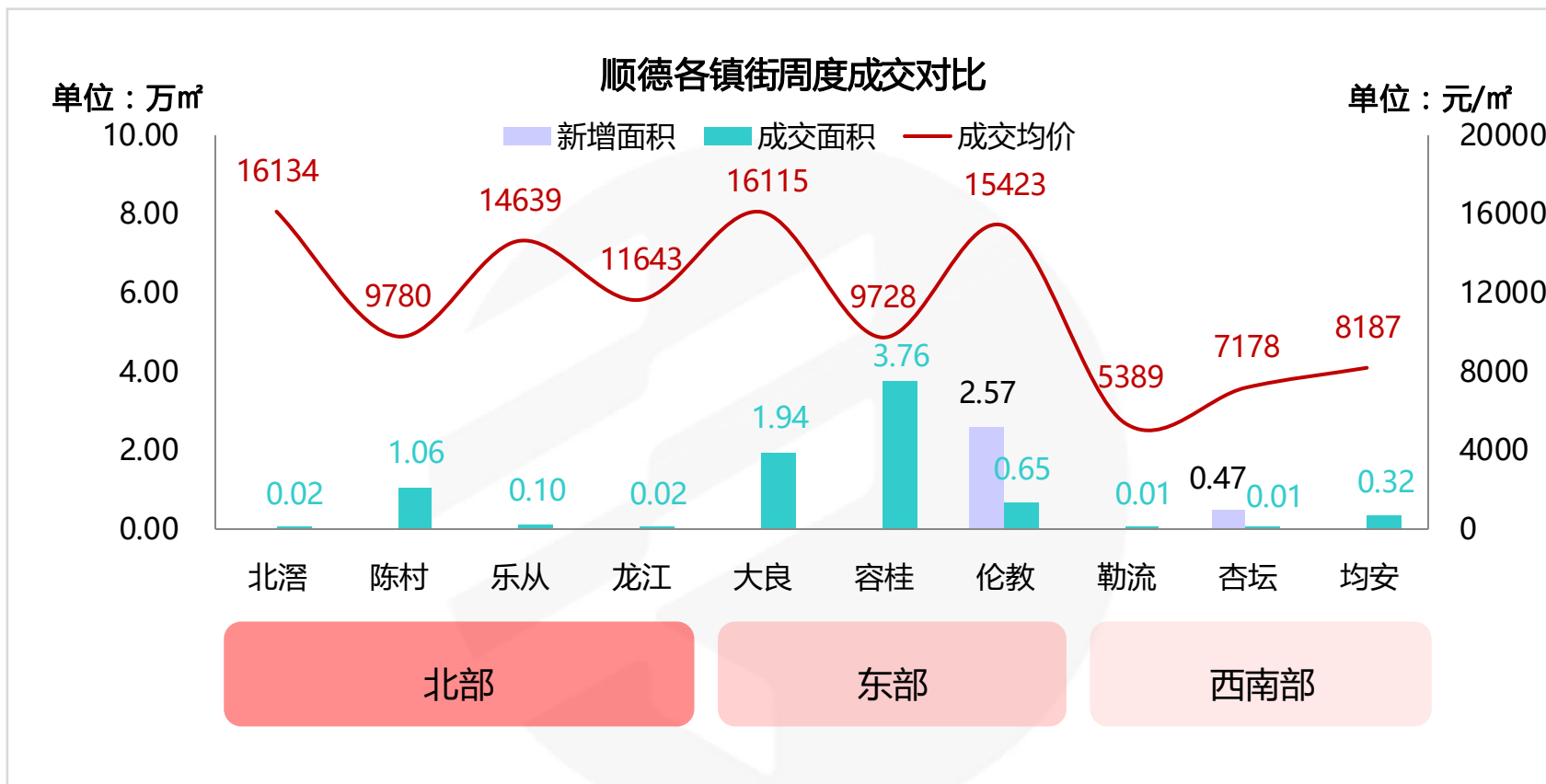
单位：万m² 顺德周度成交走势



(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**增加32%**，二手成交面积**减少15%**。
- ▲ 碧桂园凤凰湾集中网签330套，成功夺下本周成交套数榜首，助力一手成交跑赢二手。
- ▲ 伦敦碧桂园和碧桂园凤凰湾两盘开卖，其中伦敦碧桂园开卖珑湾7座，面积涵盖98-124m²三四房，售价1.4-1.6万元/m²（带装修），总货量86套，当天推售率为72%；碧桂园凤凰湾开卖听涛苑11座，面积涵盖92-108m²三四房，售价1.3-1.55万元/m²（带装修），总货量163套，开卖当天即售罄。

顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 由于藏珑华府网签78套保障房单位，总成交金额为零，拉低了陈村总体成交均价。
- ▲ 伦教碧桂园和嘉信绿景花园两盘取得预售，其中伦教碧桂园新增洋房232套，新增面积2.57万方；嘉信绿景花园新增洋房46套，新增面积0.47万方。

顺德：重点个盘开卖

【伦敦碧桂园珑湾2017-12-9开盘情况】



推售货量：7座01/02单元单数层、03/04单元，30层/2梯4户，共86套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	122-124	9161
套数 (套)	58	28	86

推售价格：14000-16000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中加推

折扣优惠：登记99折，开盘97/98折

开卖情况：当日成交72% (约62套)

客户构成：以广州客户为主，约占50%，顺德本地客占40%，其他占10%

备注：7座处于道路交汇处，有一定路噪影响，且缺乏景观资源，是本次开卖价格下降的重要因素。

顺德：伦敦碧桂园珑湾户型图



顺德：重点个盘开卖

【碧桂园凤凰湾2017-12-10开盘情况】



图片来源：顺德楼市网

推售货量：听涛苑11座，28层/2梯6户，共163套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	92-94	108	15977
套数 (套)	108	55	163

推售价格：13000-15500元/㎡ (建面带装修)

开卖方式：集中加推

折扣优惠：按揭优惠：99*99*99*96*98折；一次性付款：99*99*99*96*98*97折

开卖情况：当日成交100% (163套)

客户构成：以容桂为主约33%，广州番禺28%，广州海珠约15%，大良约13%，其它地区约11%

备注：11座是2梯6户设计，舒适度不高，但处于一线江景位置，且容桂不限购，吸引超4成广州客进入，开卖当天即售罄。

顺德：碧桂园凤凰湾户型图



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	活动信息	12.10 举办亲子趣味运动会
	美的花湾城	开卖车位	12.9 开卖首期产权车位
龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	12.9 举行笑星大咖秀活动
大良	招商公园1872	开放样板房	12.10 开放12座建面214m ² 样板房
	万科金域滨江	开发布会	12.10 翡翠湾隆重登场暨发布晚宴回顾
	顺德华侨城	活动信息	12.10 举行探险之旅活动
容桂	海骏达官馆	开放销售中心	12.10 开放销售中心&名门盛宴活动

顺德：12.9招商公园1872开放12座建面214m²样板房



项目位置：顺德新城德胜商务区兴顺路和龙盘西路交汇处

占地面积：7万m²

建筑面积：30万m²

项目基础信息：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。

项目动态：

▲ 12月9日开放12座建面214m²样板房。

顺德：12.10万科金域滨江翡翠湾隆重登场暨发布晚宴



图片来源：新浪乐居

项目位置：顺德区大良新城德胜中路（喜来登酒店旁边）

占地面积：6.3万㎡

建筑面积：44万㎡

项目基础信息：项目主要由全南向江景甲级写字楼、住宅、商铺、公寓等几个不同区域组成。

项目动态：

▲ 12月10日翡翠湾隆重登场暨发布晚宴。

顺德：12.10海骏达宫馆开放销售中心



图片来源：海骏达官馆微信公众号、顺德楼市网

项目位置：顺德容桂桂洲大道中13号之二（文塔公园旁）

占地面积：6.53万㎡

建筑面积：34万㎡

项目基础信息：规划有一个大型购物商场，两栋高100m的甲级写字楼，一栋五星级大酒店和6栋超高层住宅。

项目动态：

▲ 12月10日开放销售中心&名门盛宴活动。

顺德：即将开卖项目

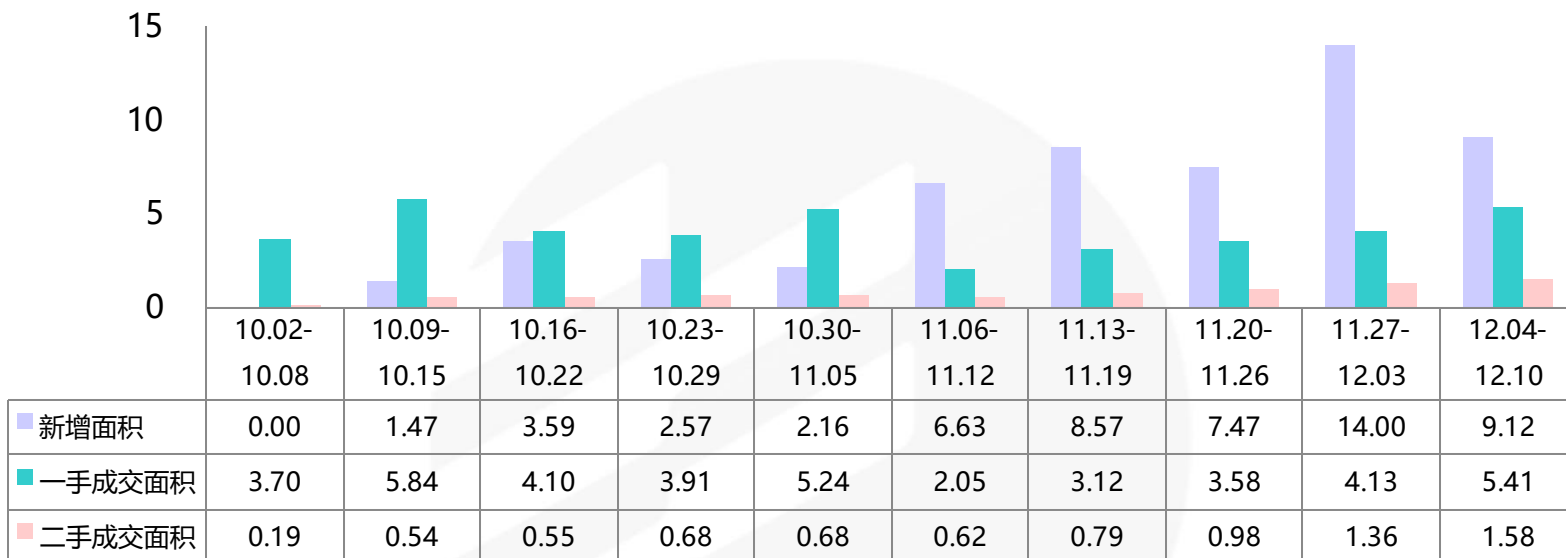
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-12月	美的领贤公馆	4-7座	978	建面81-105	9800/建面毛坯	人才住房
2017-12月	招商曦岸	17、18座	324	建面83-110	18000-21000/建面毛坯	登记可享开盘98折
2017-12月	星英半岛	御岛1、5栋	210	建面111-145	18000-19000/建面毛坯	--
2017-12月	嘉濠雅苑	3座	100	建面73-90	16000-18000/建面毛坯	--
2017-12月	碧桂园华润 新城之光	18座	89	建面135-138	17000-19000/建面带装修	预存3万享98折
2017-12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
2017-12月	万科金域滨江	三期翡翠湾1座	90	建面144	18000-22000/建面带装修	登记可享额外99折
2017-12月	顺德华侨城	四期洋房新品	120	建面119-244	19000-23000/建面带装修	--
2017-12月	博澳城	双拼别墅	48	建面284-321	16000-18000/建面毛坯	--
合计			2112套			



三水：乐平碧桂园开放销售中心及示范区

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31%**，二手成交面积环比**增加16%**。
- ▲ 三水冠军城和乐平碧桂园两盘取得预售证，其中乐平碧桂园为首拿预售，两盘新增套数878套，新增面积9.12万方。
- ▲ 乐平碧桂园本周末开放销售中心及示范区，预计12月中下旬开盘，首推2/3/4/10座，吹风价9500-10500元/㎡（带装修）。

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	活动信息	12.9-12.10 举行翻糖蛋糕DIY、圣诞微景观DIY活动
北江新区	鸿安御花园	活动信息	12.9-12.10 举行马克杯专属定制活动
河口片区	恒大丽湖城	活动信息	12.9-12.10 举行趣味运动会
云东海片区	恒大云东海	活动信息	12.9-12.10 举办了科幻科技展活动
乐平镇	乐平碧桂园	开放营销中心	12.9 开放销售中心及示范区
白坭镇	恒大山水龙盘	活动信息	12.9 举办“环球风味美食节”

三水：12.9乐平碧桂园开放营销中心及示范区



图片来源：新浪乐居

项目位置：佛山乐平新城大道北2号

占地面积：4.7万 m^2

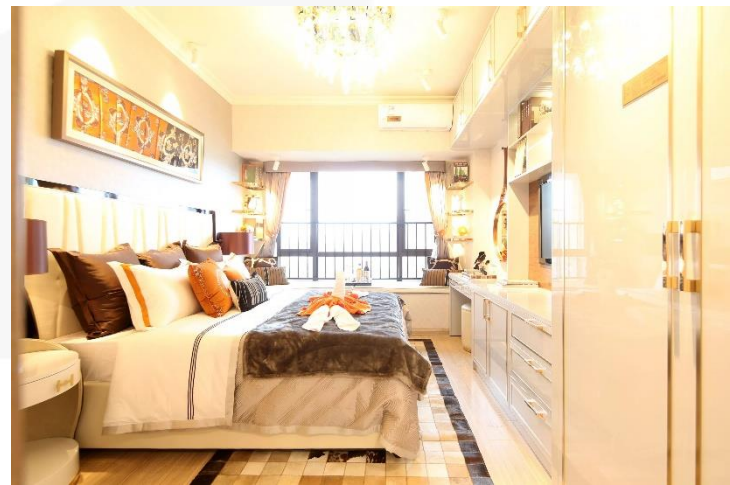
建筑面积：14万 m^2

项目基础信息：项目总规划9栋住宅，精心打造六重立体园林。

项目动态：

▲ 12月9日开放营销中心及示范区%乐平首届糖果积木嘉年华。

三水：乐平碧桂园现场图



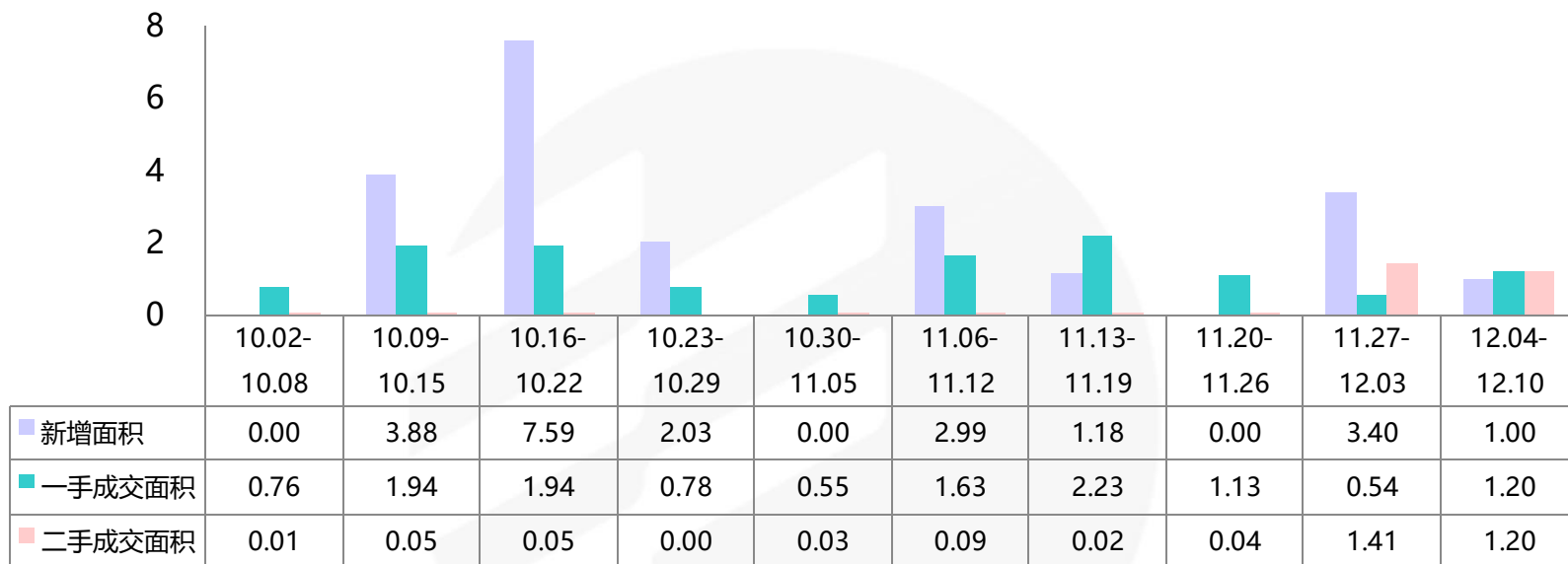
三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-12月	博雅滨江	三期38、39座	230	96-136	10000-11000/带装修	——
2017-12月	保利雲上	【香缇】组团别墅	18	338-504	14000-16000/毛坯	——
2017-12月	旭辉城	洋房新品	148	86-134	9000-14000/带装修	登记可享额外折扣
2017-12月	中昂翠屿湖	洋房新品	196	92-106	9000-10000/带装修	——
2017-12月	月亮湖颐景园	5、6座	192	95-116	6500-7000/毛坯	预存2万可享开盘价
合计			约784套			

高明：恒大山湖郡再取预售 即将开卖

高明周度成交走势

单位：万㎡



(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**增加121%**，二手成交面积环比**减少15%**。
- ▲ 恒大山湖郡取得19座高层洋房预售，面积段涵盖100-140㎡三四房设计，吹风价7000-7500元/㎡起，目前洋房认筹1万可享开盘92折，预计将于本月中下旬开售。

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	双层敞篷观光巴士花车活动
西江新城	江滨·香格里拉	销售信息	车位诚意登记开启
明城	恒大山湖郡	活动消息	环球美食节

高明：即将开卖项目

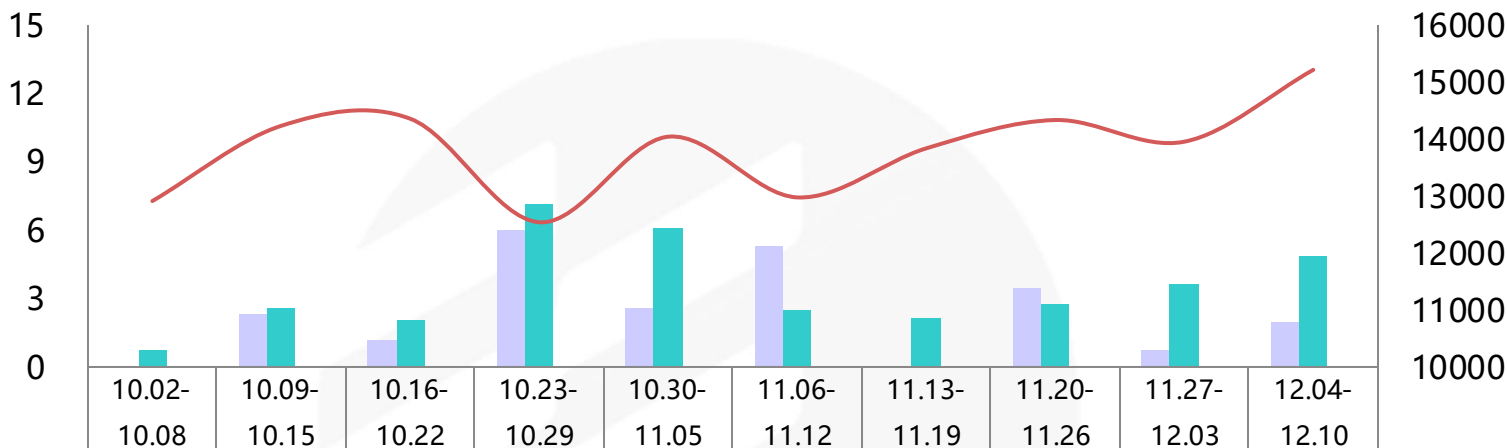
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-12月	东湖洲花园	9座	80	100-121	12000-13000/带装修	——
2017-12月	江滨香格里	联排别墅 独栋别墅	62	211-440	220-400万/套/毛坯	——
2017-12月	恒大山湖郡	4/5/19座	200	100-144	7000-7500/带装修	认筹1万享开盘92折
合计			342套			

商业公寓：碧桂园两盘成交亮眼带动市场成交持续上行

单位：万㎡

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/㎡



新增面积	0.00	2.28	1.18	6.03	2.54	5.34	0.00	3.49	0.72	1.96
成交面积	0.75	2.61	2.01	7.12	6.12	2.46	2.15	2.77	3.63	4.84
成交套数	145	492	381	1484	889	438	356	483	712	896
成交均价	12909	14231	14355	12537	14040	12973	13835	14333	13952	15214

(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套数环比**增加26%**，成交面积环比**增加33%**，成交均价环比**上涨9%**。
- ▲ 本周公寓市场德高信中央大道开放销售中心及样板房，同时取得271套新增预售；成交方面碧桂园新翼广场和碧桂园曼哈度分别集中网签249套和171套单位占成交榜前三甲两席，带动市场成交持续上扬。

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	禅城 旧城区	碧桂园曼哈顿	16470	171	8408	19588	含LOFT，带装修，带返租，部分带家电
2	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	14944	249	11622	12858	带装修
3	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	6140	16	3006	20428	带装修
4	南海平洲	海伦堡海汇广场	2413	24	1911	12626	带装修
5	佛山新城	物联创智谷	1720	31	1354	12703	带装修，带返租
6	顺德伦教	银钻广场	1715	29	954	17963	LOFT，带装修
7	三水 河口片区	广佛新动力广场	1502	28	1271	11813	LOFT
8	南海狮山	长华国际中心	1414	14	952	14864	含LOFT，带装修
9	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	1241	17	738	16804	可选带返租（带装修）
10	佛山新城	保利东湾	1233	27	1424	8655	含LOFT
合计			48791	606	31641	15420	——

商业公寓：12.9德高信中央大道开放销售中心及样板房



(图片来源：德高信中央大道)

项目位置：佛山市南海区桂城街道融和路15号

占地面积：1.9万 m^2

建筑面积：11.6万 m^2

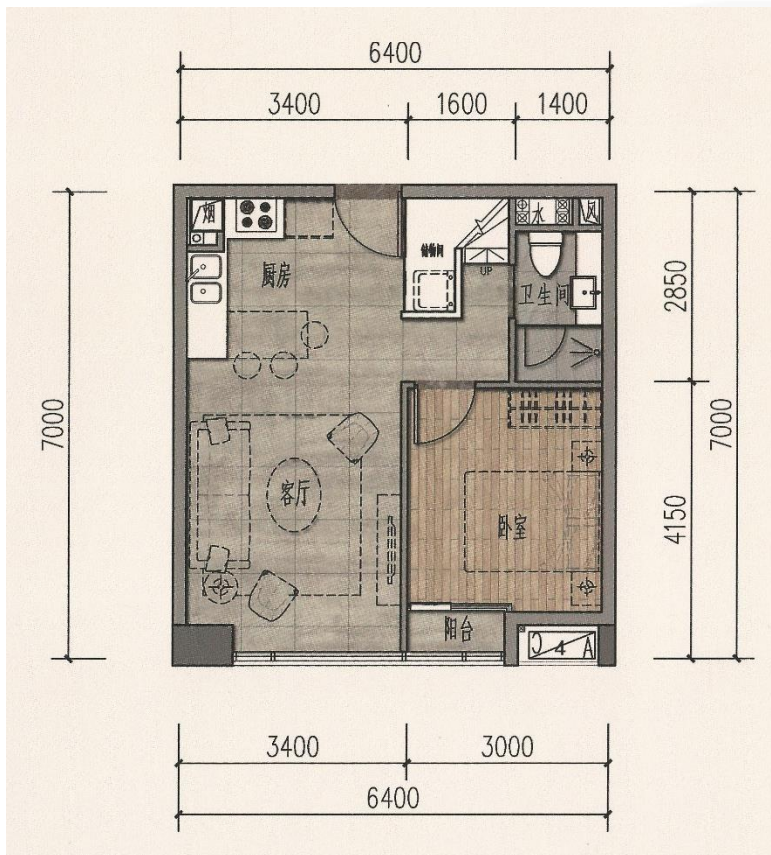
项目基础信息：

▲项目共两座公寓，一座写字楼及底商组成。1座层高33层，4梯16户，共405套；2座层高22层，6梯15户，共272套，产品面积涵盖63-93 m^2 。其中项目写字楼自持。

项目动态：12.9开放销售中心及公寓样板间。

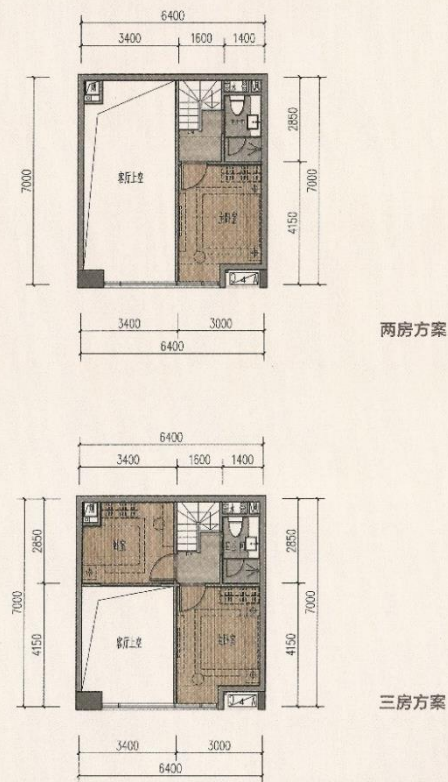
商业公寓：德高信中央大道户型图

【建筑面积66㎡首层】



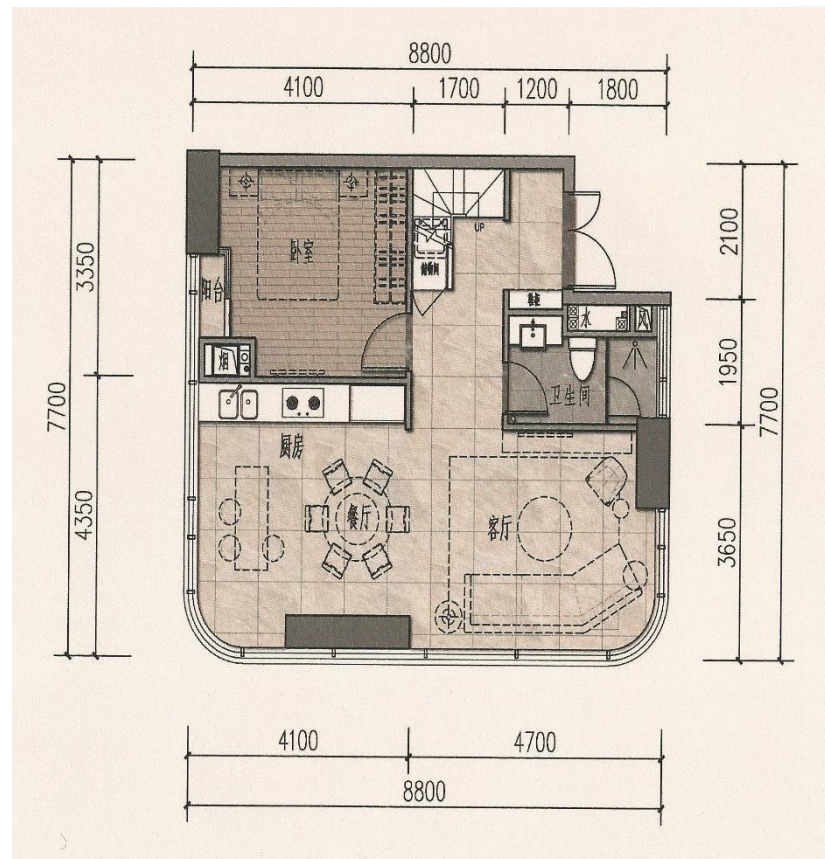
【建筑面积66㎡二层】

间隔示意图 (上层)

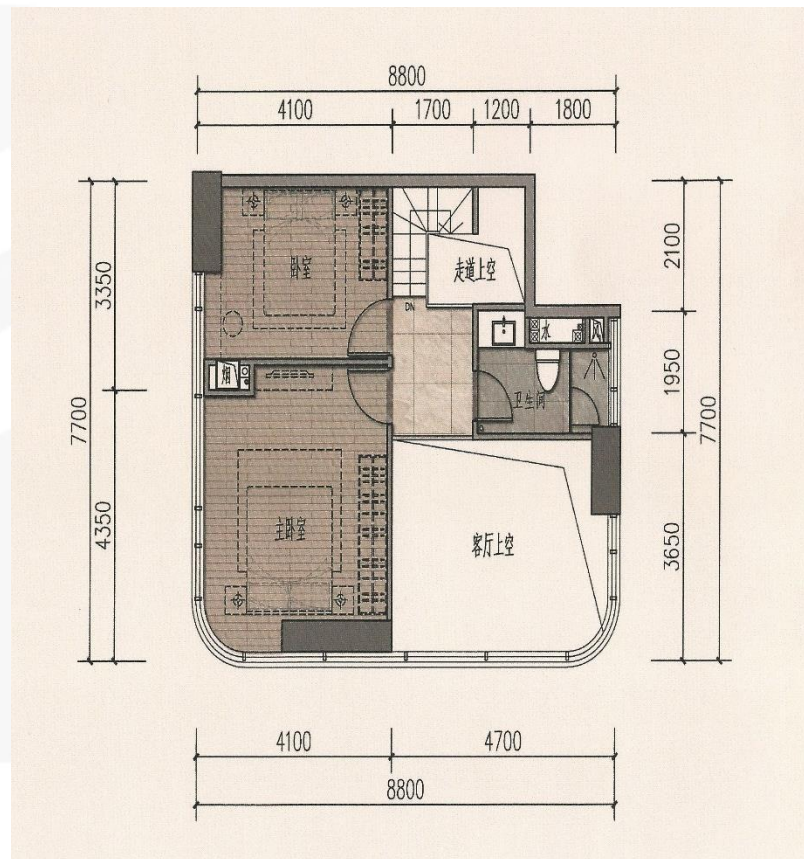


商业公寓：德高信中央大道户型图

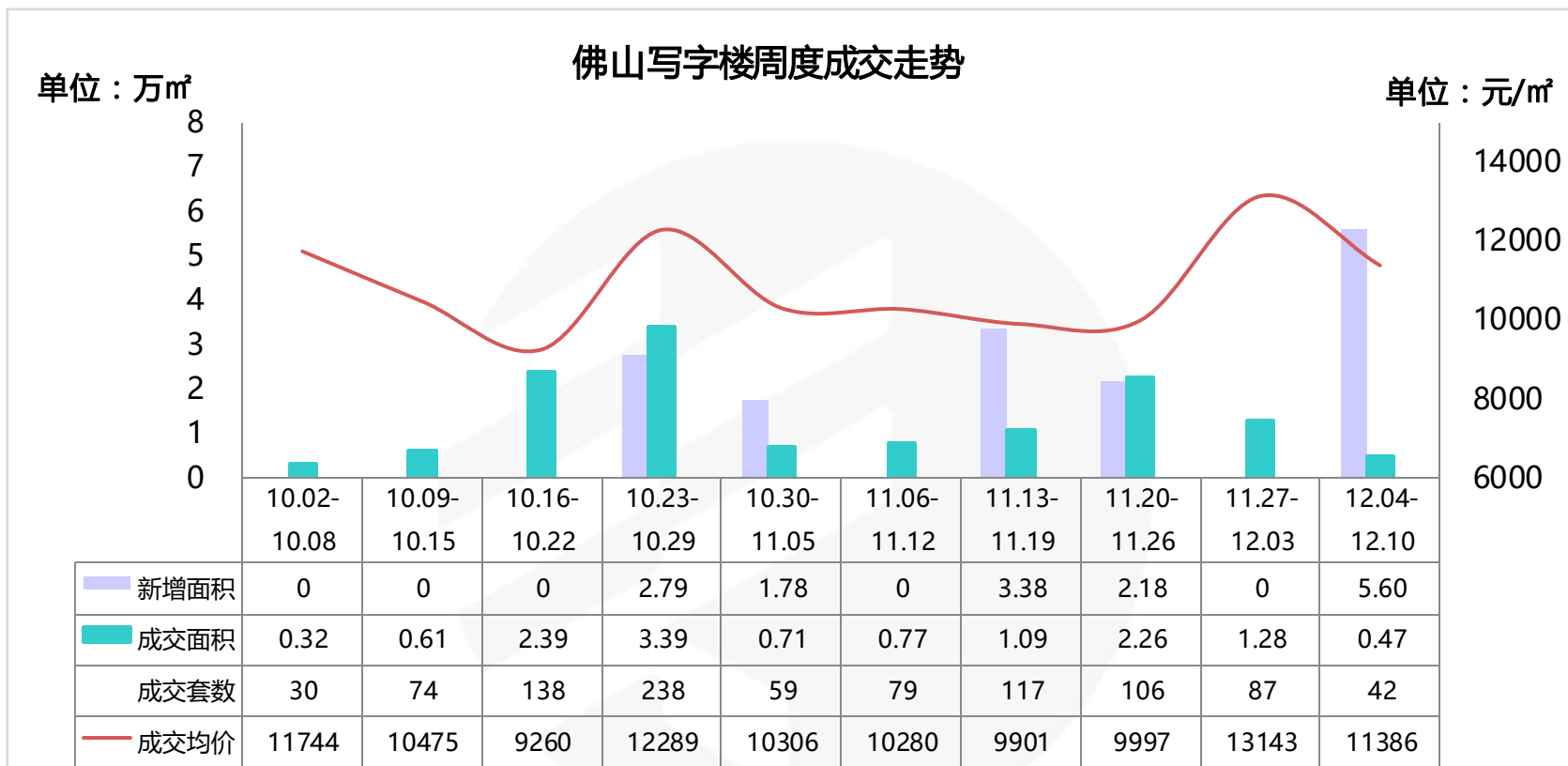
【建筑面积93㎡首层】



【建筑面积93㎡二层】



写字楼：市场成交持续走低 仅中企时尚商都网签过两位数



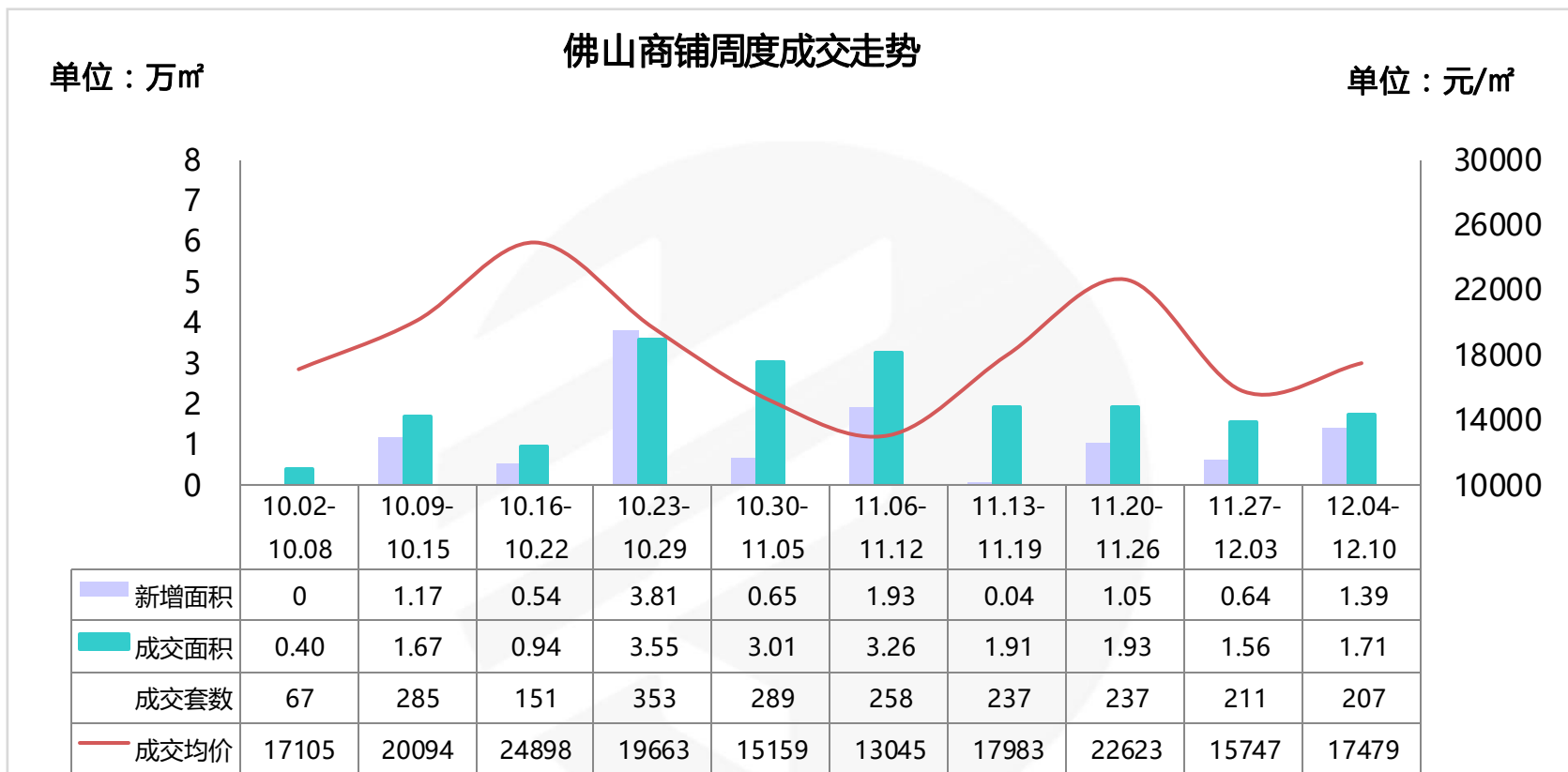
(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，缺顺德10.16-10.22的数据)

- ▲ 本周佛山写字楼市场成交面积环比**减少64%**，成交套数环比**减少52%**，成交均价环比**下跌14%**；
- ▲ 本周位于三水大塘镇的华南纺织科技创新园取得38套新增预售；南海里水的中企时尚商都网签12套写字楼单位夺榜首，其余项目仅取得个位数成交，市场成交量持续走低。

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	南海里水	中企时尚商都	1821	12	1500	12136	——
2	南海平洲	嘉邦国金中心	1134	7	844	13436	——
3	顺德大良	置业广场	296	2	368	8038	——
4	南海大沥	龙汇大厦	296	4	293	10119	——
5	佛山新城	招商依云国际	273	2	326	8376	——
6	南海 千灯湖	南海万达广场	251	1	223	11250	——
7	南海 三山新城	三山科创中心	228	1	265	8580	——
8	佛山新城	信保广场	191	1	153	12520	——
9	佛山新城	磐石大厦	182	1	149	12215	——
10	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	170	1	109	15572	——
合计			4842	32	4231	11444	——

商铺：成交量基本持平 榜单均价水平分化明显



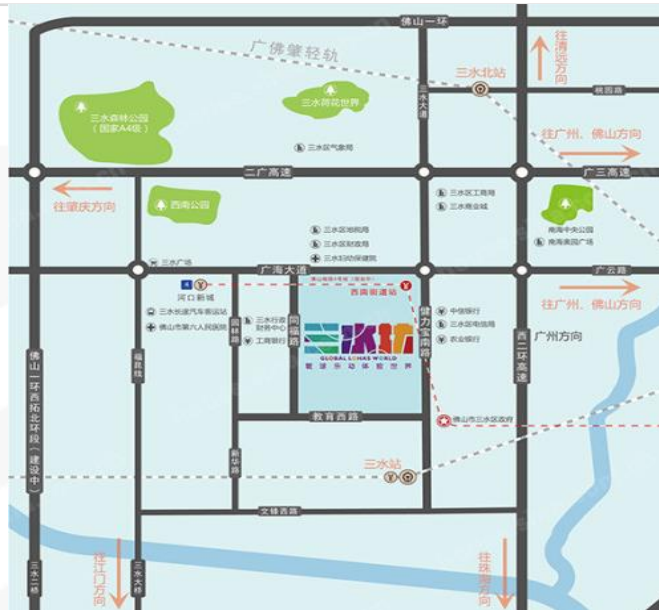
(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，缺顺德10.16-10.22的数据)

- ▲ 本周佛山商铺市场成交面积环比**增加9%**，成交套数**减少2%**，成交均价环比**上涨11%**；
- ▲ 本周位于三水西南的三水冠军城（即三水坊）取得82套商铺新增；成交方面外围区域项目如水岸华庭、合峰东岸名苑和龙江中心成交过两位数，其余个盘仅取得零星成交。

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	禅城 季华西	雄盛王府广场	2311	1	608	38010	——
2	高明荷城	水岸华庭	2081	28	2024	10282	——
3	顺德容桂	合峰东岸名苑	2008	20	1388	14465	——
4	禅城 旧城区	碧桂园曼哈顿	1641	7	423	38794	——
5	三水新城	恒福新里程	1449	8	963	15054	——
6	三水新城	百利达广场	1302	4	1613	8076	——
7	顺德大良	保利中环广场	1165	3	506	23000	——
8	南海 千灯湖	中国铁建国际公馆	1128	4	255	44298	——
9	禅城 季华东	星星凯旋国际	1085	7	360	30139	——
10	顺德龙江	龙江中心	990	16	323	30599	——
合计			15160	98	8463	17913	——

商铺：12.10三水坊开卖商铺产品



(图片来源：三水坊)

项目位置：佛山市三水区健力宝南路与广海大道交汇处（三水花园酒店对面）

占地面积：12万㎡

建筑面积：10万㎡

项目基础信息：

▲项目由富港集团、奥园集团和新年集团三大品牌开发商携手打造，主推商铺产品，楼高2-3层，面积涵盖30-200平米，毛坯发售。

客户情况：广佛投资客。

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 (㎡)	总面积 (㎡)
南海	罗村	尚观嘉园	2017/12/7	23座	首层商铺	12	81-164	1128
南海	千灯湖	德高信·中央大道	2017/12/8	2座, 22层/3梯15户	LOFT	303	58-272	22658
顺德	伦教	伦教碧桂园	2017/12/7	7、8座	商铺	10	26-80	532
三水	乐平	乐平碧桂园	2017/12/7	1座	首层商铺	25	26-183	1663
三水	西南中心区	三水冠军城	2017/12/8	10座	一二楼商铺	41	27-132	2845
三水	西南中心区	三水冠军城	2017/12/8	11座	一二楼商铺	41	8-170	2509
三水	大塘	华南纺织创新科技园	2017/12/8	1座, 7层/2梯4户/写字楼	写字楼	38	83-1383	35416

商业：本周楼盘动态

区	镇街/板块	楼盘名称	活动内容
禅城区	禅城祖庙	万科金色里程	12.9 台湾美食节
禅城区	禅城祖庙	兆阳O立方	12.4-12.10 一口价特价单位
南海区	桂城千灯湖	德高信中央大道	12.9 开放销售中心
三水区	河口片区	碧桂园奥斯丁	12.9 智慧新品发布会



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、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