


13盘加推整体去化理想 两地网签量环比各异

KINGSWICK

广佛周报第41期 (2017.12.11-2017.12.17)

 经纬市场研究中心 2017年12月18日

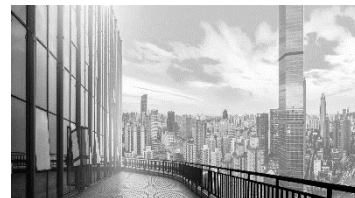
经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

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



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

广州推动教育资源均衡发展 11月各城房价呈分化态势

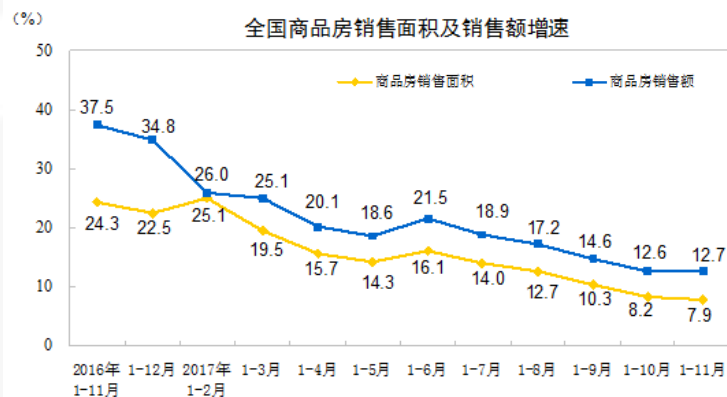
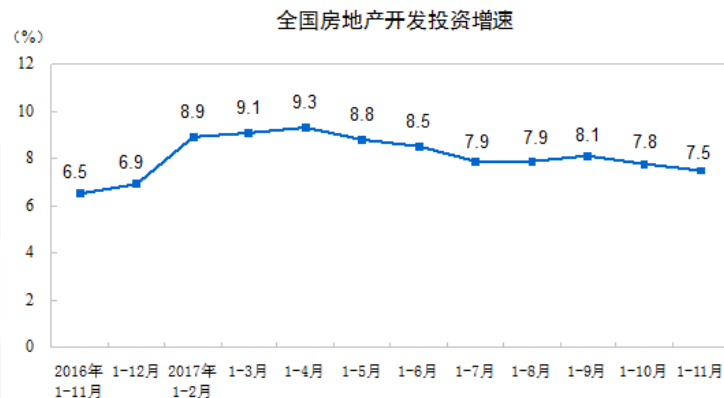
摘要：广州成立4个市属教育集团与9区合作办学；总部企业新落户广州最高可获6000万元奖励，金融机构落户顺德最高补贴3000万；佛山拟划定446个产业发展保护区。

房地产开发投资增速小幅回落 商品房待售面积持续减少

国家统计局公布2017年1-11月份全国房地产开发投资和销售情况，数据显示：

- 1-11月份，全国房地产开发投资100387亿元，同比增长7.5%，增速比1-10月份回落0.3个百分点，其中住宅投资增长9.7%。
- 房屋新开工面积161679万㎡，同比增长6.9%，其中住宅新开工面积增长10.8%。
- 全国商品房销售面积146568万㎡，同比增长7.9%，其中住宅销售面积增长5.4%。全国商品房销售额115481亿元，同比增长12.7%，其中住宅销售额增长9.9%。
- 房地产开发企业土地购置面积22158万㎡，同比增长16.3%。
- 11月末，全国商品房待售面积59606万㎡，比10月末减少653万㎡。
- 1-11月份，房地产开发企业到位资金139489亿元，同比增长7.7%。

国家统计局 2017-12-14



经纬点评：房地产开发投资增速虽然回落，但对比去年上期回升；全国商品房销售面积和金额增速尽管有所放缓，但是在去年20%以上的高增长基数基础上实现的。而施工面积、新开工面积、企业土地购置面积等的增速有所提升，商品房库存得到进一步去化，显示房地产市场当前运行总体比较平稳，楼市调控有成效，风险得到初步控制。

11月70城房价50城环升 广州同比涨幅继续回落环比下降

国家统计局发布2017年11月份70个大中城市住宅销售价格统计数据，其中各城**新建商品住宅价格**方面：

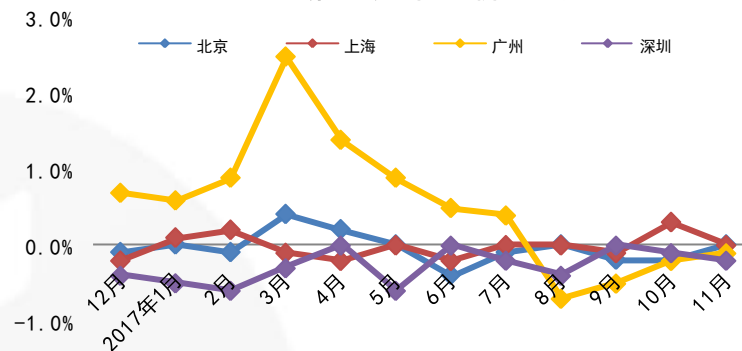
一、15个热点城市新建商品住宅价格走势总体平稳，多数城市已低于去年同期价格水平：从环比看，7个城市价格下降，降幅在0.1至0.3个百分点之间；北京、上海、郑州和武汉4个城市环比持平。从同比看，有11个城市价格下降，降幅在0.2至3.2个百分点之间，说明这些城市住宅价格已低于去年同期水平。

二、70城环比：一线城市房价下降，二三线城市房价略有上涨：11月份，一线城市新建商品住宅价格环比下降0.1%。二线城市上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。三线城市环比分别上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

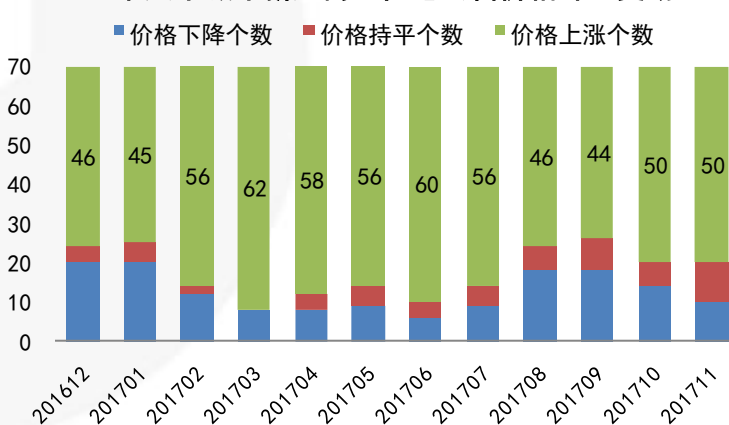
三、70城同比：一线和三线城市房价涨幅继续回落：一线城市新建商品住宅价格同比涨幅均连续14个月回落，11月份比10月份回落0.3个百分点。二线城市同比涨幅比上月略微扩大0.1个百分点。三线城市同比涨幅均连续4个月回落，11月份比10月份回落0.3个百分点。

国家统计局 2017-12-18

四大一线城市新建商品住宅价格指数环比



70个大中城市新建商品住宅销售价格环比变动



经纬点评：11月份，各城房价再呈分化态势，一线和热点城市房价环比呈下降趋势，而二三线城市小幅反弱。受楼市调控政策影响，15城房价已经低于去年同期价格水平，但二三线城市同比仍呈上升。数据显示，热点城市房价降温态势明显，其中广州同比仍上涨但今年以来涨幅持续回落，环比则四个月下降。

广东推出18项便民举措服务粤港澳大湾区建设

12月12日，省公安厅通报，推出服务粤港澳大湾区建设举措，涉及出入境签证、车辆入出境、边防通关检验、高层次人才落户、消防服务、三地警务协作等6个方面，共计18项服务举措。其中：

出入境服务管理推出3项举措。分别为：53个国家外国人144小时过境免签，广东自贸区现行6项出入境政策推广至大湾区9市以及揭阳中德金属生态城，在大湾区9市高校就读的外省市户籍大学生、就业就学人员的外省市户籍父母子女，不需提交居住证可就地办理出入境证件。

户政服务管理方面，即日起，粤港澳大湾区9市引进高层次人才落户手续，由大湾区9市县级公安机关户政办证窗口直接受理、审核，对材料齐全的，在5个工作日内完成审核手续，签发准予迁入证明。

佛山日报 2017-12-13



经纬点评：省公安厅推出18项服务粤港澳大湾区建设举措涵盖了出入境、户政、交通、边防等诸多方面，行政审批手续加快，出入境便捷性，有助促进湾区要素流动，是国家加快粤港澳大湾区建设的又一类措施落实到地。

广州4个市属教育集团与9区合作办学 推进教育均衡发展

昨日，广州首批市属教育集团正式成立，分别为**广东广雅、执信中学、广州二中、广州实验**四个教育集团。4个教育集团分别与9区签订框架协议，推进集团化办学，输出先进教育理念、管理经验和校园文化。尤其值得一提的是，由广州市教研院参与办学的“广州实验”教育集团横空出世，将在6个区办幼儿园、小学、中学，打造广州的实验教育体系。

广州实验教育集团与白云、黄埔、番禺、花都、南沙、从化区教育局和广州市启聪学校签约办学，将在南沙区、番禺区各新建一所幼儿园；在花都区设广州教研院北部分院及一所九年一贯制实验学校；在白云区设广州教研院白云分院，并新建一所艺术学校；广州教研院与广州启聪学校在白云区联合打造融合型实验学校；在黄埔区中新知识城建广州实验中学。

广雅教育集团与荔湾区教育局签约；执信中学教育集团与海珠、天河、从化区教育局签约；广州二中教育集团与黄埔、南沙区教育局签约。

广州日报 2017-12-13

经纬点评：广州城市高速发展，外围区域楼盘成交量大，带动人口流动至外围区域，随之而来是对交通生活教育等配套的高度需求，但教育资源不均衡将影响各区域的同步发展；市属教育集团的成立，在外围区域建立学校输出、教育理念，增加外围区域的教育资源，均衡区域间的教育资源，为周边居住社区提供教育配套，有助居民安居乐业。

广州：总部企业新落户或最高可获6000万元奖励

12月11日，广州市发改委发布《广州市促进总部经济发展实施办法（征求意见稿）》，公开征求社会公众意见。与现行办法相比较，征求意见稿的认定条件着眼于补齐金融、创新等产业短板，降低现代服务业、先进制造业和战略性新兴产业准入门槛，加大扶持力度。其中，新引进的总部企业，前3年最高可获6000万元奖励。

在总部企业奖励和补贴方面，征求意见稿根据产业分类、经济贡献情况、落户年限、注册资本等不同情况，对新引进的总部企业，自认定年度起，连续3年每年给予500万元、1000万元、2000万元等不同档次的奖励。

租赁办公用房的总部企业，连续3年每年给予不超过200万元的办公用房补贴；购置办公用房的总部企业，一次性给予不超过1000万元的办公用房补贴。对总部企业并购重组国内外上市公司并将其迁回广州的，一次性给予1000万元并购重组奖励。此外，总部企业高级管理人员和专业人员有现金奖励，无住房的总部企业人才给予租房补贴。

总部企业还可以享受用地支持、重点建设项目支持、人才户籍、人才绿卡和集体户支持、子女入园入学、人才公寓支持、医疗服务、汽车牌照支持、办税（地税）绿色通道服务、人才服务便利等13项政策和服务。

南方日报 2017-12-12

经纬点评：总部经济可为当地带来税收贡献、产业乘数效应，带动消费和劳动就业，树立品牌效应，是城市经济发展的重要增长极。抢夺总部经济企业、抢夺人才，已经成为城市持续发展不容忽视的环节。广州新办法在现行办法上加以完善，补齐短板，加强对需求行业的扶持力度，有助加快推进总部经济发展，培育具有核心竞争力的企业集群。

佛山拟划定446个产业发展保护区 扶持实体经济发展

为保障制造业用地供给，有效引导产业转型升级，市国土规划局公布了《佛山市产业发展保护区划定规划征求意见稿》》，公开征询公众意见，以期进一步修改完善。

《（意见稿）》显示，全市拟划定446个产业发展保护区，区内的工业用地总规模为350平方公里。其中，禅城区53个，南海区292个，顺德区60个，三水区24个，高明区17个。

此次划定的主要是制造业基础较好，集中成片，符合城乡规划、土地利用总体规划和产业规划的产业园区，包括已认定为国家、省、市、区、镇的工业园区。此外，还有符合城乡规划和产业规划，可继续用于产业发展的现状村级工业园区及产业聚集区；对佛山市国民经济和产业发展有重大保障作用的工业用地，包括政府储备用地以及其他需要划定的产业用地。

佛山日报 2017-12-13

经纬点评：在打造粤港澳大湾区的大背景下，佛山作为中国重要的制造业城市，保障制造业用地供应，支持产业有序持续发展，扶持实体经济发展，是佛山的取胜之道。产业发展保护区的划定，能有效保障工业用地和新兴产业用地，有助提供就业岗位，人才引进，经济发展，同时产业创新得到发展也是支撑城市可持续发展的重要一环。

顺德：发力招商引资 金融机构落户最高补贴3000万

近日，顺德区人民政府办公室正式印发了《顺德区金融服务业招商引资管理办法》，对金融机构总部（区域总部）、类金融机构、金融投资控股平台等金融机构给予最高3000万元落户补贴。

根据《办法》规定，在顺德区新设立或新迁入并向区金融工作部门备案的金融机构，在设立或迁入后三年内给予落户补贴。对于法人金融机构总部按实缴注册资本2%给予最高3000万元的补贴；独立法人资格的类金融机构（私募基金除外）、金融投资控股平台按实缴注册资本1%给予最高500万元的补贴；有区级财政或国资资金参与出资的金融机构，按剔除区级财政或国资资金出资比例部分计算补贴。此外，区内骨干企业在本区银行机构开户新增存、贷款也有最高300万元补贴。同时，对金融招商服务中介机构出台了相应的扶持政策。

为了鼓励引进高端金融人才，《办法》还对高端金融人才给予最高20万元收入补贴。在下列金融机构就职的高管团队成员，工资薪金所得在顺德区纳税且上年度税前工资薪金50万元以上，按上年度个人税前工资薪金10%给予最高不超过20万元的收入补贴。

广州日报 2017-11-30

经纬点评：这是顺德再度发力招商引资，剑指金融服务业，力度空前，有助加快推进“开放引领，创新驱动”的发展战略，进一步鼓励和引导金融服务业发展，能加强区域的产业转型和城市升级的支持力度。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

教育城土地性质更改即推地 北滘新城再挂牌优质商住地

摘要：广州朱村教育城片区地块新增两宗商住地块供应；顺德、高明再有商住地挂牌，其中顺德的北滘新城在广州7号线延线美的大道旁再度挂牌商住地，地块将开发6-8万㎡商场。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州、佛山均无商住、商服地块成交)





2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：教育城土地性质变更后立即推地 助力打造科技小镇



KINGSWICK 经纬

<1> 增城朱村

地块编号：增城区朱村街朱村村凤岗村 83003210A17026

交易时间：2018-1-15 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：10.79万㎡

容积率：L-01-01地块FAR≤1.5，L-01-02地块FAR≤3.2

建筑面积：25.46万㎡

起始总价：223800万元

起始楼面价：8791元/㎡

备注：

- ▲竞买人注册资金不得少于50亿元人民币，并承诺引进不少于一家从事8k影视技术运营及相关产业的企业、引进相关企业至少有1名以上中国科学院院士或中国工程院院士、长江学者、国家杰出青年科学基金获得者在本科技小镇内从事科技研究工作、引进与入园企业产业类型相匹配的博士或外籍专家50名以上在本科技小镇内从事科技研究工作；
- ▲企业总部、科研办公用地内不得建设公寓和类住宅产品。竞得人自持企业总部、科研办公物业不得低于项目企业总部、科研办公总建筑面积的50%。其中：在取得不动产权证满5年后可销售给经增城区招商部门认可对象的部分不大于自持部分的30%；在取得不动产权证满10年后可销售给经增城区招商部门认可对象的部分不大于自持部分的30%；持有年限与土地出让年限一致的部分不少于自持部分的40%。建成的所有企业总部、科研办公物业出售（出租）对象须在广州市增城区注册成立独立法人资格的公司。项目不少于居住用途物业的10%的销售对象须为在本科技小镇注册的入园企业员工。

出让地块 A17026

出让地块 A17027

恒展江山时代
2018年加推洋房

广州中航城
均价：2.1万元/㎡

西福蓝湾
均价：1.9万元/㎡

朱村 凤岭 庄水 官庄 鸡埔 朱村

恒美酒家 鸿美酒家 商店 社区卫生院 药店

广州：教育城土地性质变更后立即推地 助力打造科技小镇



KINGSWICK 经纬

<2> 增城朱村

地块编号：增城区朱村街朱村村凤岗村 83003210A17027

交易时间：2018-1-15（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：11.56万m²

容积率L-02-01、L-02-02地块FAR≤1.5；L-02-03地块FAR≤3.2

建筑面积：20.15万m²

起始总价：**167200万元**

起始楼面价：**8297元/m²**

备注：

- ▲竞买人须引进不少于2家从事面板驱动与电源管理IC研发、8k硬件系统研发及相关产业企业、引进相关产业的企业至少有1名以上中国科学院院士或中国工程院院士、长江学者、国家杰出青年科学基金获得者在本科技小镇内从事科技研究工作、引进与入园企业产业类型相匹配的博士或外籍专家50名以上在本科技小镇内从事科技研究工作、项目开发建设和建成后与增城政府合作，建成智慧产业集聚区，集“产、学、研、商、居”为一体的科技小镇；
- ▲竞得人自持企业总部、科研办公物业不得低于项目企业总部、科研办公总建筑面积的50%。其在取得不动产权证满5年后可销售给经增城区招商部门认可对象的部分不大于自持部分的30%；取得不动产权证满10年后可销售给经增城区招商部门认可对象的部分不大于自持部分的30%；持有年限与土地出让年限一致的部分不少于自持部分的40%。竞得人建成的所有企业总部、科研办公物业出售（出租）对象须在广州市增城区注册成立独立法人资格的公司。该项目不少于居住用途物业的10%的销售对象须为在本科技小镇注册的入园企业职工。

出让地块 A17026

出让地块 A17027

恒展江山时代 2018年加推洋房

广州中航城 均价：2.1万元/m²

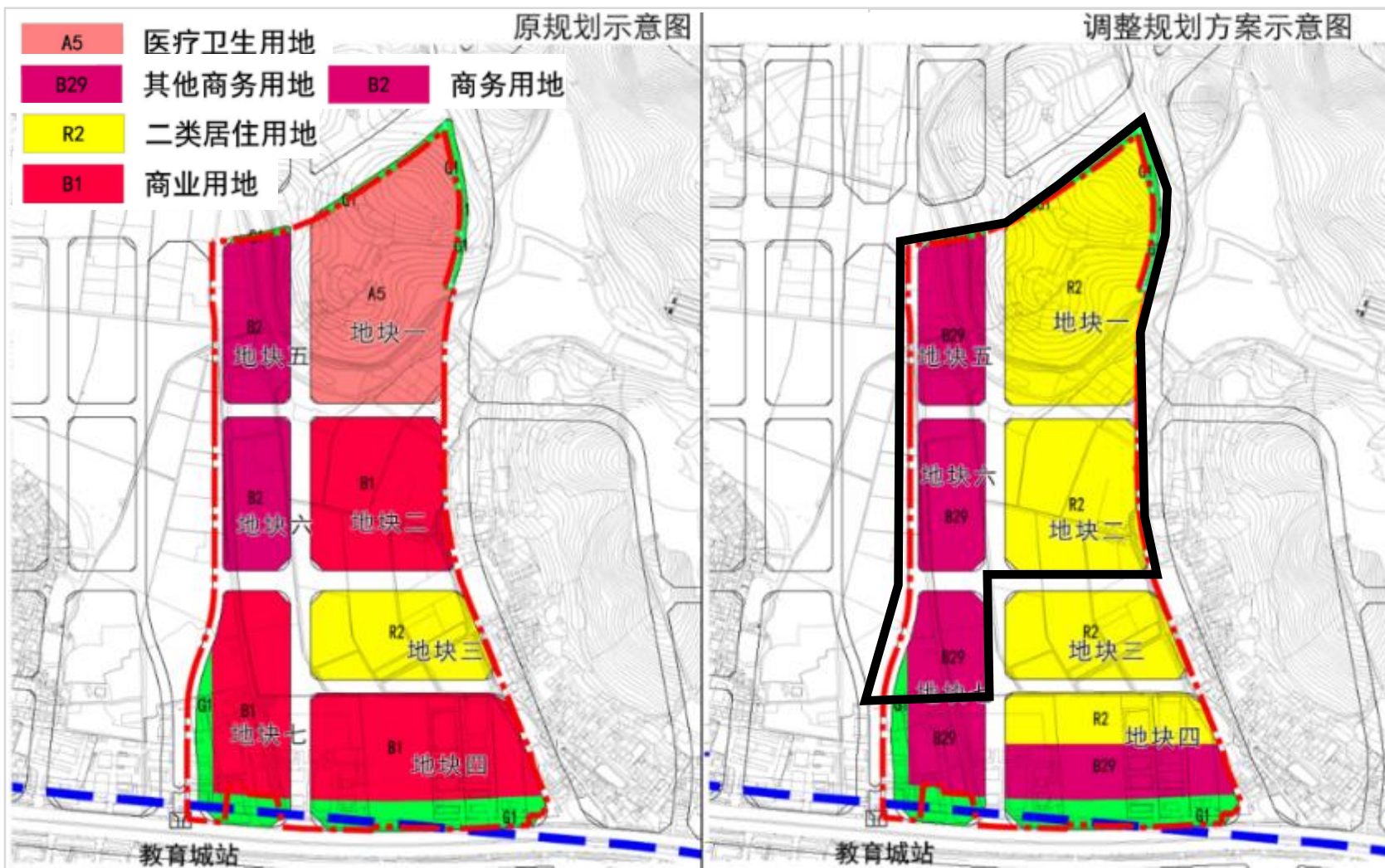
西福蓝湾 均价：1.9万元/m²

药店

社区卫生站

商店

广州教育城片区(C1064-C1077地块)控制性详细规划修改征询意见公示



佛山：北滘新城挂牌地铁上盖地块 需配建一定比例商业面积



<1> 顺德北滘

地块编号：TD2017 (SD) XG0030

交易时间：2018-1-12 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：6.74万 m^2 (A区5.9万 m^2 , B区0.84万 m^2)

容积率：A区：1.0 \leq FAR \leq 5.0

建筑面积：29.48万 m^2

起始总价：197454万元

起始楼面价：6697元/ m^2

最高限价：324328万元

备注：

- ▲ A区：商住用地；B区：公园与绿地；
- ▲ 需无偿配建返还政府3万 m^2 的公寓式酒店及其按规划条件要求相对应配套车位等配套设施；
- ▲ 地下层须设置大于0.5万 m^2 且不高1万 m^2 的商业建筑，且该地下空间商业物业必须与广州地铁7号线美的大道站站厅层对接；
- ▲ 须开发不少于6万 m^2 且不多于8万 m^2 用作商场及餐饮设施，且竞得人须自持该商场不少于80%计容建筑面积的物业，自持年限与土地使用权出让年限一致。

佛山：高明碧桂园周边再挂商住地块



<2> 高明荷城

地块编号：TD2017(GM)WG0055

交易时间：2018-1-17 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：4.22万m²

容积率：1.0≤FAR≤2.2

建筑面积：9.28万m²

起始总价：31620万元

起始楼面价：3409元/m²

最高限价：51014万元 (楼面价：5500元/m²)

备注：

- ▲ 设置最高限价，当达到最高限价后转为竞配建人才住房面积，竞配建梯级为200m²/次。



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m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
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
	2018/1/15	增城	增城区朱村街朱村村凤岗村83003210A17026	商住	10.79	L-01-01地块≤1.5, L-01-02地块≤3.2	25.46	22.38	8791
	2018/1/15	增城	增城区朱村街朱村村凤岗村83003210A17027	商住	11.56	L-02-01、L-02-02地块≤1.5; L-02-03地块≤3.2	20.15	16.72	8297
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

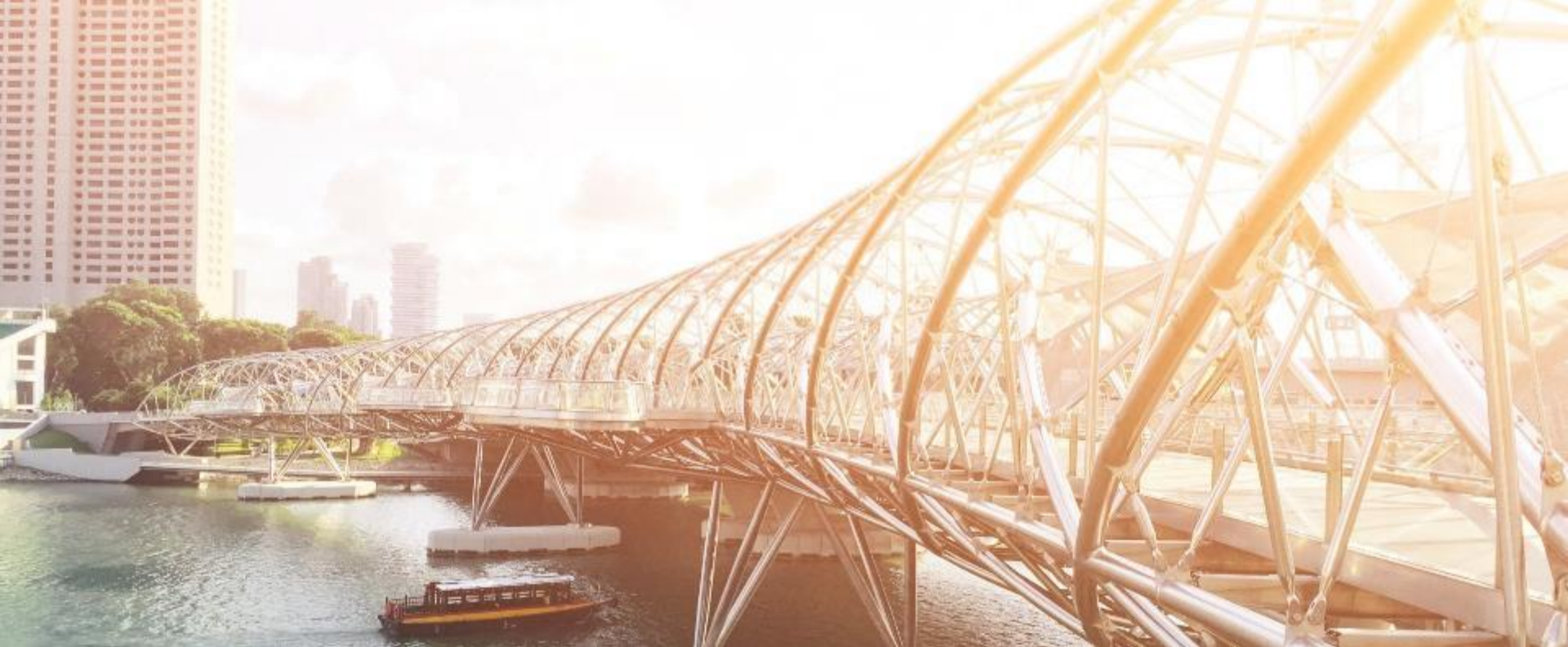
(续下页)

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m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	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
	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
	2018/1/12	顺德	佛山市顺德区北滘新城美的大道南侧、益丰路西侧地块	商住	6.74	1.0-5.0	29.48	19.75	6697
	2018/1/17	高明	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西地块二	商住	4.22	1.0-2.2	9.28	3.16	3409

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



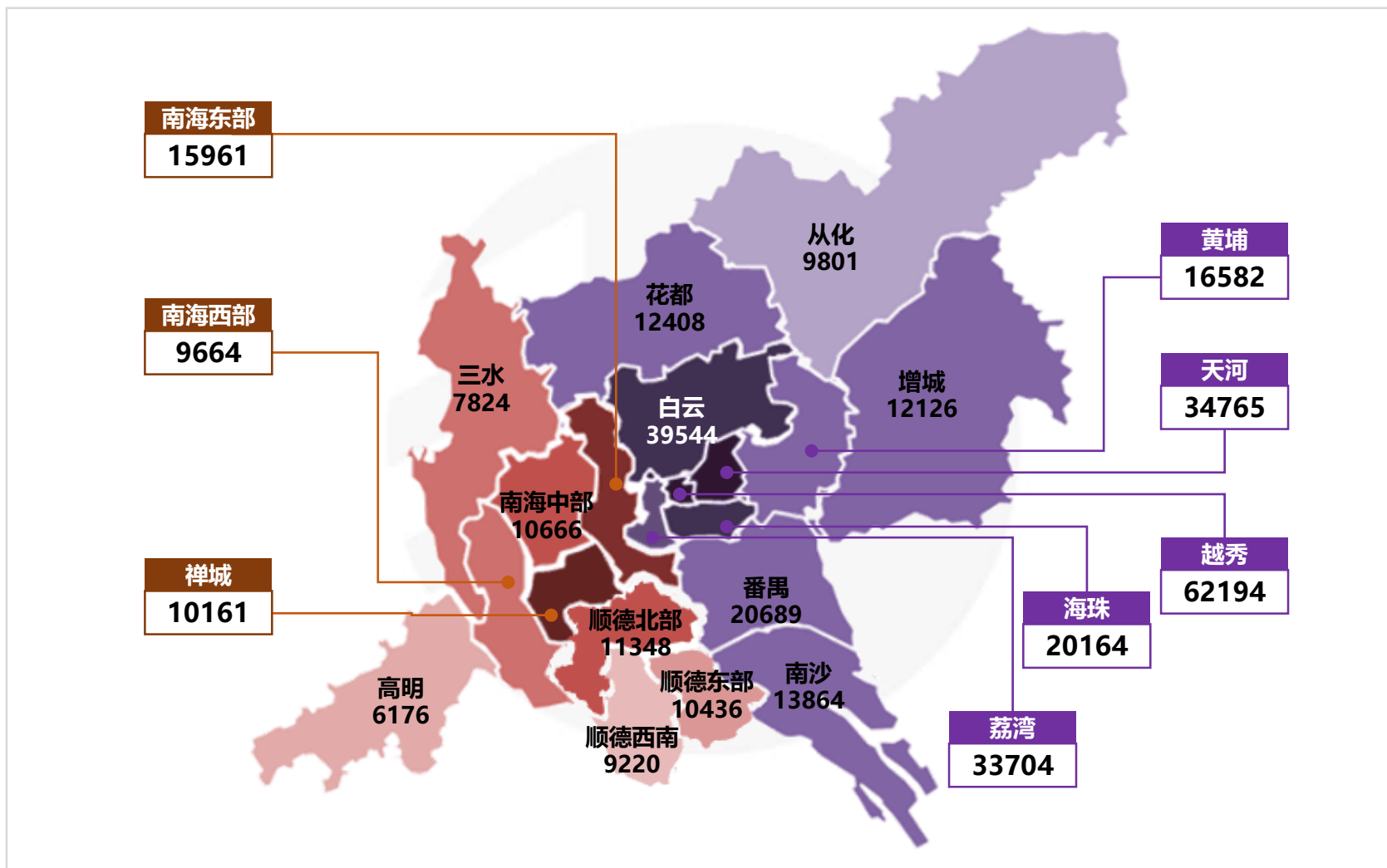
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广钢新城两盘新上市售价4字头 佛山六盘逾千五套货消化九成

摘要：广州一周供应环增、网签量跌价升，七盘推新多盘去化理想。佛山新增供应量及成交均环增，6盘推新，逾1500套新货消化逾九成。

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

供应环增网签量三连跌 七盘加推逾千套新货

摘要：本周住宅及商办供应均大幅环增，一周网签量跌价微升，七盘加推逾1100套新货，其中广钢两盘新入市，
售价4+

住宅新批预售：供应环增约2.8倍 天河领跑全市

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	金融街融御	编3号楼	1	50	6665
天河	远洋天骄	自编A-6栋	1	50	2996
	兰亭盛荟	自编5、9、10号楼	3	100	10097
	金地天河公馆	自编3、4、5号楼	3	68	7865
	招商雍华府	自编6-11、A1、A4号楼	8	152	19224
	华润天合	自编2、4、G1、G4栋	4	94	11745
荔湾	保利和光晨樾	自编1号楼	1	50	6669
南沙	阳光城丽景湾	自编1#栋B座、5#、6#	3	384	39740

住宅新批预售：供应环增约2.8倍 天河领跑全市

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	4#	1	185	16270
	融创御园	自编3栋、4栋	2	224	23320
黄埔	万科尚城	自编B3、B4栋	2	100	7416
从化	珠江壹城	C2区三期12#1、12#2	2	199	22123
合计			31	1656	174131

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：商办大幅环升 多盘获批供应

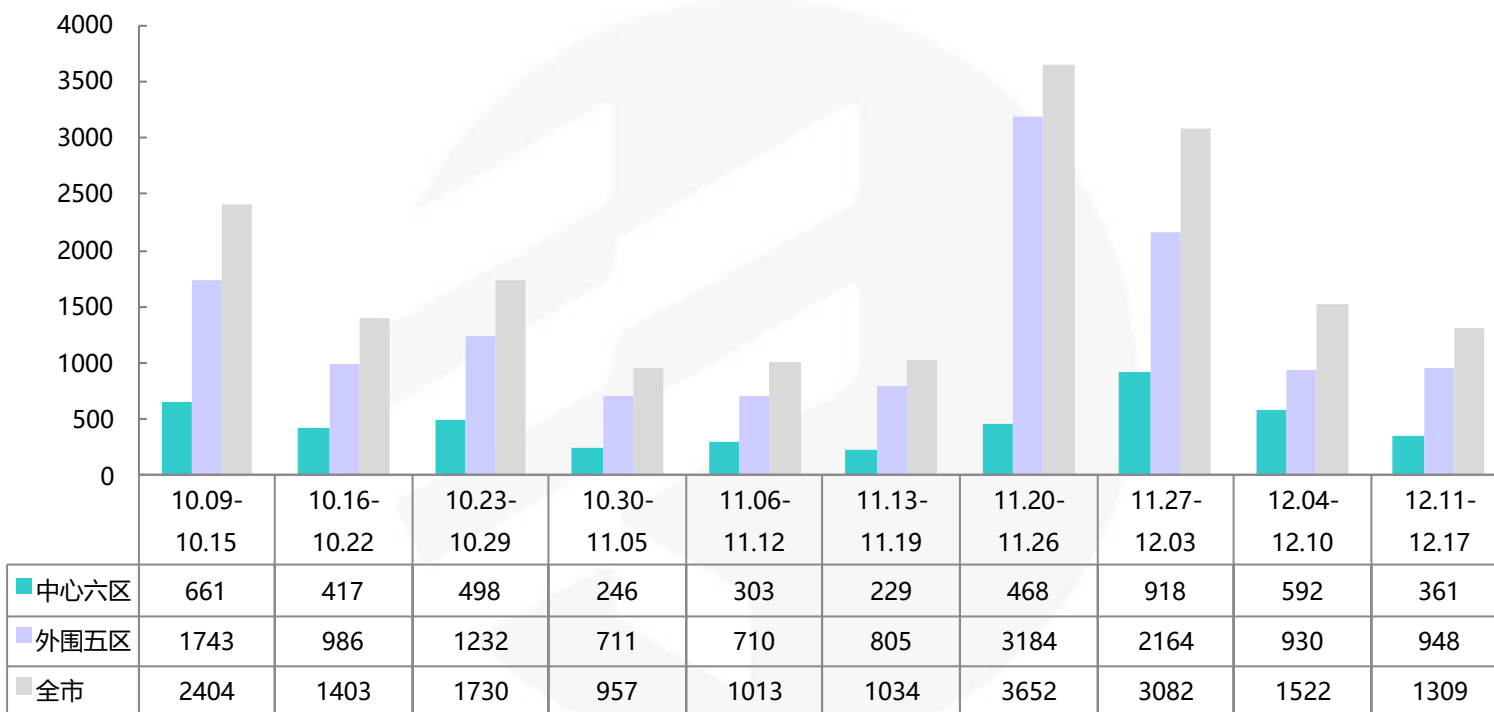
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	万科尚城	自编A6、S7b、S8a、S3栋	4	53	3235
	凯得文化广场	荔翠街61-79(单)、香雪大道西282-304(双)、310号	23	23	1039
天河	万科云城米酷	自编A3-A5、B3、B5	5	113	12118
	天健上城	自编号A、B栋	2	634	27523
南沙	星河名豪商务中心	1#、2#楼	2	729	38611
增城	奥园誉峯	永平路113、115、117、119、123	5	5	406
	融创御园	广贤路9号	1	1	131
番禺	万科世博汇	1、2、3栋	3	16	6756
		1、2、3栋	3	53	44905
合计			48	1627	134723

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

全市网签量走势：中心跌外围升 全市持续下行

近十周广州市商品住宅成交套数情况

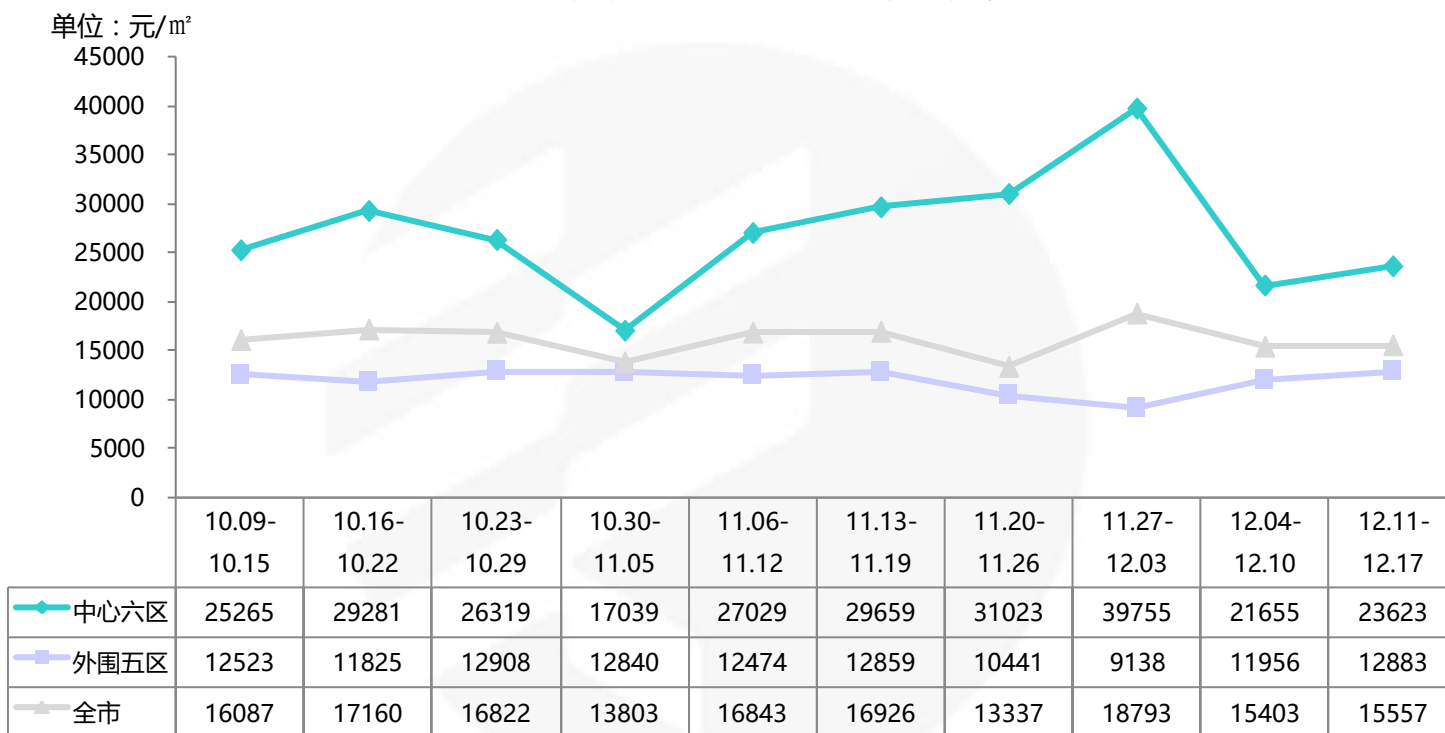
单位：套



▲ 全市网签1309套，环降13.99%。中心六区网签361套，环降39.02%，天黄埔大幅下降是主因。外围五区网签948套，环升1.94%。本周中心环跌，拉低全市网签量。

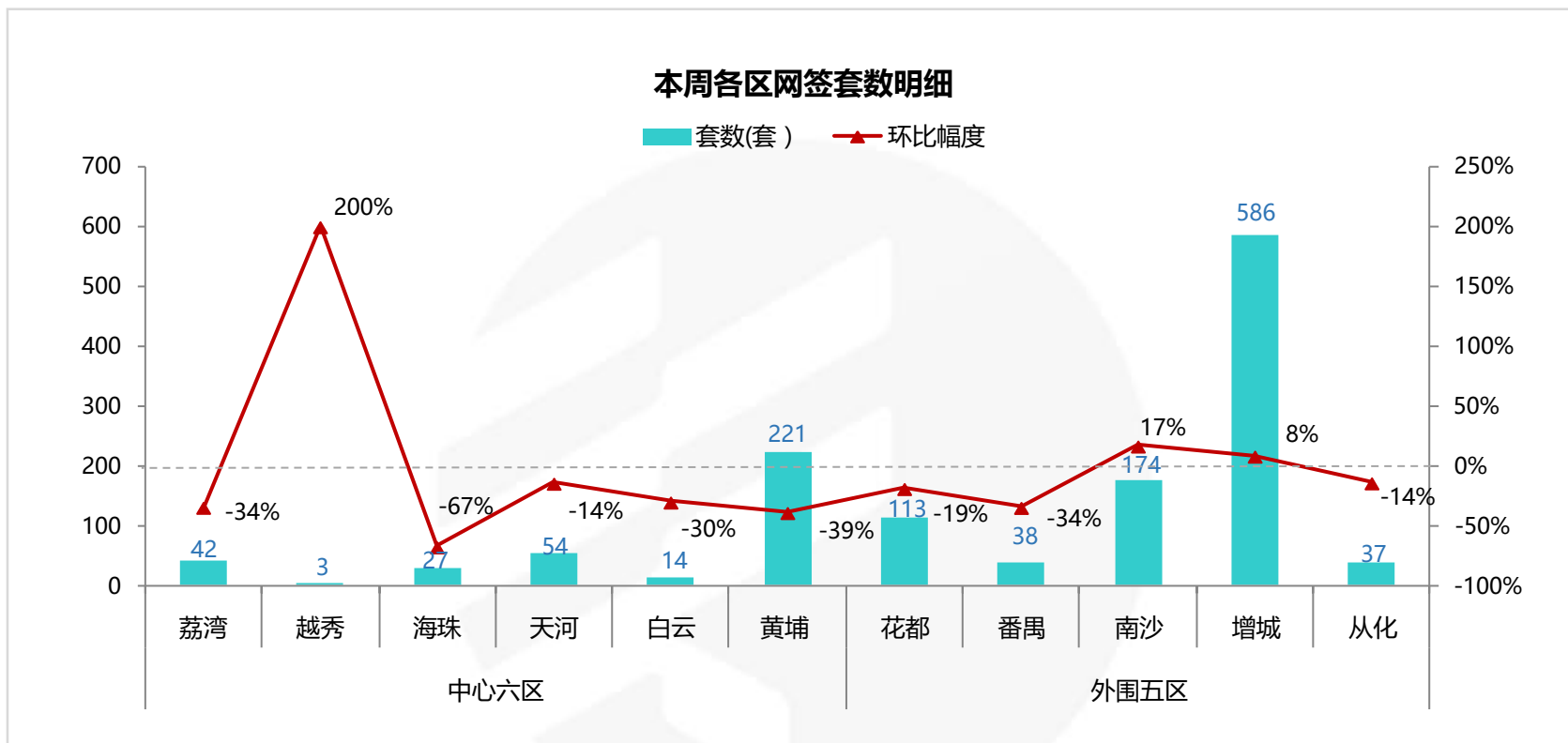
全市网签价走势：中心外围双双环升 全市均价小幅回升

近十周广州市商品住宅价格走势



▲ 本周全市网签均价15557元/m²，环升1.00%。中心六区均价23623元/m²，环升9.09%，面积占比最大的黄埔环升是主因。外围五区网签均价12883元/m²，环升7.76%。从全市来看，中心外围双双环升，全市均价上涨。

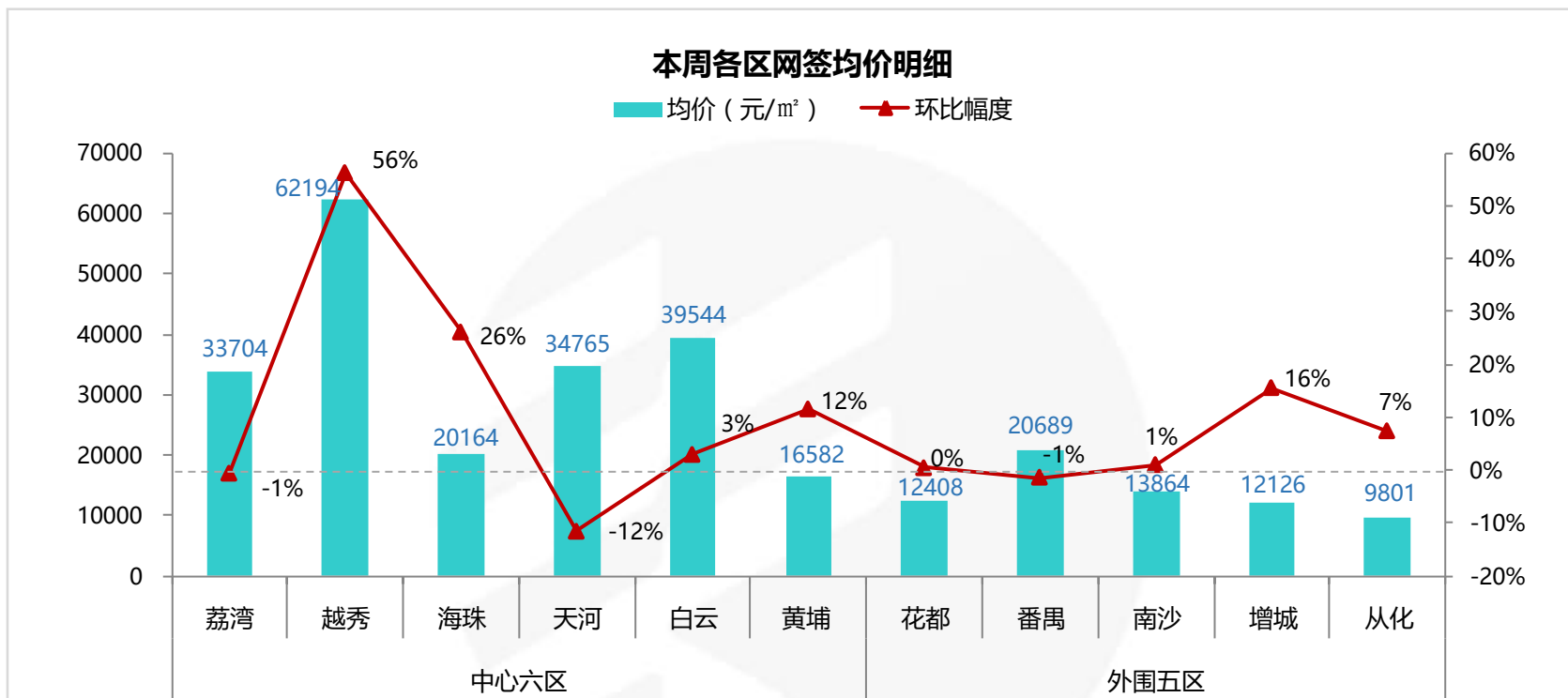
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签八跌三涨。中心六区中荔湾受珠江金茂府网签量下降的影响环降；越秀在网签个盘增加的带动下环升；海珠受纵横国际公馆网签量下降的影响环降；天河受龙湖首开·天宸原著、天河金茂广场等个盘网签量下降的影响环降；白云受保利华润紫云网签量下降的影响环降；黄埔受万科幸福誉网签量下降的影响环降；

▲ 外围五区中花都受路劲天隽峰网签量下降的影响环降；番禺受大夫山尚东、亚运城天成网签量下降的影响环降；南沙在越秀滨海新城上月加推本周继续集中网签的带动下环升；增城在奥园誉峰、实地蔷薇国际网签量上涨的带动下环升；从化受网签个盘下降近三成的影响环降。

本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签价八涨三跌。中心六区中荔湾受网签占主导的珠江金茂府网签均价下降的影响环降；越秀在网签两盘网签均价上6万/m²的带动下环升；海珠在均价不足1万/m²的纵横国际公馆面积占比减少的带动下环升；天河受均价不足1万/m²的阳华国花苑面积占比加大的影响环降；白云在网签均价超3.9万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；黄埔在网签占主导的万科幸福誉网签均价上涨的带动下环升；

▲ 外围五区中花都在均价超3万/m²的锦东花园面积占比加大的带动下环升；番禺受均价约1.2万/m²的奥园·莲峰圣境占主导的影响环降；南沙在网签占主导的越秀滨海新城网签均价上涨的带动下环升；增城在均价约1.2万/m²的实地蔷薇国际面积占比加大的带动下环升；从化在均价约1.7万/m²的亿城泉说两套别墅网签的带动下环升。

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	奥园誉峯	增城	71	6600	6418	9725	63	9721
2	实地蔷薇国际	增城	66	7252	8725	12031	43	12103
3	绿湖国际城	增城	59	5979	5962	9971	43	10052
4	广州中航城	增城	55	5533	6960	12580	56	12656
5	金地香山湖	增城	45	5171	5253	10158	61	10374
6	万科幸福誉	黄埔	44	3810	4528	11886	211	11835
7	越秀滨海新城	南沙	42	3950	5390	13645	33	13639
8	誉山国际	增城	42	3527	3575	10137	44	10126
9	云溪四季	增城	36	3089	3318	10742	38	10897
10	万科尚城	黄埔	34	2723	5201	19099	35	19070

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	保利立方iplus	增城	31	3216	3189	9916	1	9779
12	融创御园	增城	29	2865	3328	11617	47	11583
13	赛宝花园	增城	28	3879	1396	3600	44	3600
14	路劲天隼峰	花都	27	2997	3401	11346	57	11362
15	实地常春藤	黄埔	27	2582	3919	15178	18	15205
16	越秀保利爱特城	黄埔	26	2585	4539	17560	15	17098
17	中铁建国际花园	增城	24	2056	2503	12175	1	11965
18	保利罗兰国际	黄埔	23	2295	4319	18817	16	18128
19	广州万达文化旅游城	花都	22	2611	3624	13881	33	13686
20	越秀滨海御城·四合院	南沙	22	2520	3499	13887	11	13850

新推动态：周末七盘加推逾千套新货 多盘去化理想

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
招商雍华府	天河悦景路与珠吉路交汇处	占地:5.6万㎡ 建面:16.8万㎡	12月14日 (加推)	88㎡小三房、 103㎡大三房、 111㎡N+1四房、 129㎡四房	6、9、10、 11#，100 套	按揭98折	带装修42000- 45000	成交约 79%
泊雅湾	海珠区广州塔地铁B出口	占地:1.4万㎡ 总建:5.1万㎡	12月16日 (加推)	84㎡-121㎡二 至三房	A6栋，88 套	/	带装修78000- 80000	成交约 70%
保利和光晨樾	广钢新城开拓路求实一横路交界处	占地:3.9万㎡ 总建:17.9万㎡	12月16日 (开盘)	102-106㎡大三 房、127-139㎡ 四房	1、6、7栋 100套	诚意登记5万 抵96折	平层：带装修 45000-50000 复式：带装修 52000-55000	/
葛洲坝广州紫郡府	广钢新城芳村大道南以西，鹤洞路以南	占地:3.5万㎡ 总建:13.3万㎡	12月17日 (开盘)	103-108㎡大三 房、126-143㎡ 四房	5、7-1、8、 9栋，200 套	收筹5万抵 98*开盘99* 准签99	带装修41000- 46000	成交约 95%
万科白鹭郡	南沙黄阁大道南大山岬公园旁	占地:5.8万㎡ 总建:10.5万㎡	12月14日 (加推)	80-85㎡唯墅	9#组团 18套	/	带装修500万/ 套	成交约 77%
阳光城·丽景湾	南沙海滨路南沙儿童公园对面	占地:10.4万㎡ 总建:38.2万㎡	12月17日 (加推)	96-124㎡ 2+1/3+1房	熙悦组团： 5#、6#、 东1B# 384套	1万抵5万/签 约99折/购房 优惠 98折	带装修18000- 19200元/㎡	成交约 58%
广州万达城	花都平步大道与曙光路交汇处	占地:34.4万㎡ 总建:32.0万㎡	12月17日 (加推)	92-147㎡二至 四房	C区1#、 5# 212套	/	带装修均价 23000/㎡	成交约 29%

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2017-12-14开盘情况】



推售货量：6、9、10、11#，合计100套

户型配比：

户型	小三房	大三房	N+1四房	四房	合计
面积 (m ²)	88	103	111	129	11139
套数 (套)	7	17	50	26	100

推售价格：42000-45000元/m²（带装修）

开卖情况：当天成交79套，去化79%

客户构成：天河、黄埔改善型客户居多，用于自住。

备注：

▲ 12月14日晚20:00加推；

▲ 首付可先付1-3成，可申请延期签约，最长可延期3个月。

天河：招商雍华府户型图



103m²大三房



111m²N+1四房



129m²四房



海珠：重点个盘开卖

【泊雅湾N°6 2017-12-16推新情况】



推售货量：A6栋，3-18层，84-121 m²二至三房共88套，另有157-222m²复式单位共4套。

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	84-99	98-121	/
套数 (套)	42	46	88

推售价格：带装修78000-80000元/m²，其中望园景单园价格稍低，望广州塔单元价高。

优惠折扣：/

成交情况：成交约70%，金额达6亿

海珠：泊雅湾A6栋13层各单元户型图

01单元 84.1 m²两房两厅



02单元 99.4 m²三房两厅



03单元 98.4 m²三房两厅



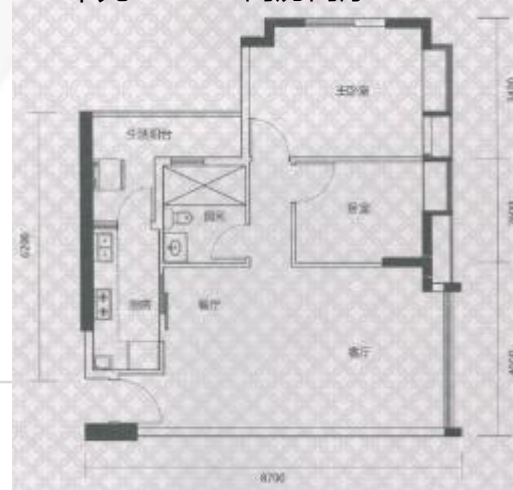
04单元 96.2 m²两房两厅



05单元 114.9 m²三房两厅



06单元 86.7 m²两房两厅



荔湾：重点个盘开卖

【保利和光晨樾2017-12-16开盘情况】



推售货量：1、6、7栋，合计100套

户型配比：

户型	大三房	四房	四房	合计
面积 (m^2)	102- 106	127	129- 139	12525
套数 (套)	25	25	50	100

推售价格：平层45000-50000元/ m^2 （带装修）；复式52000-55000元/ m^2 （带装修）

开卖情况：\

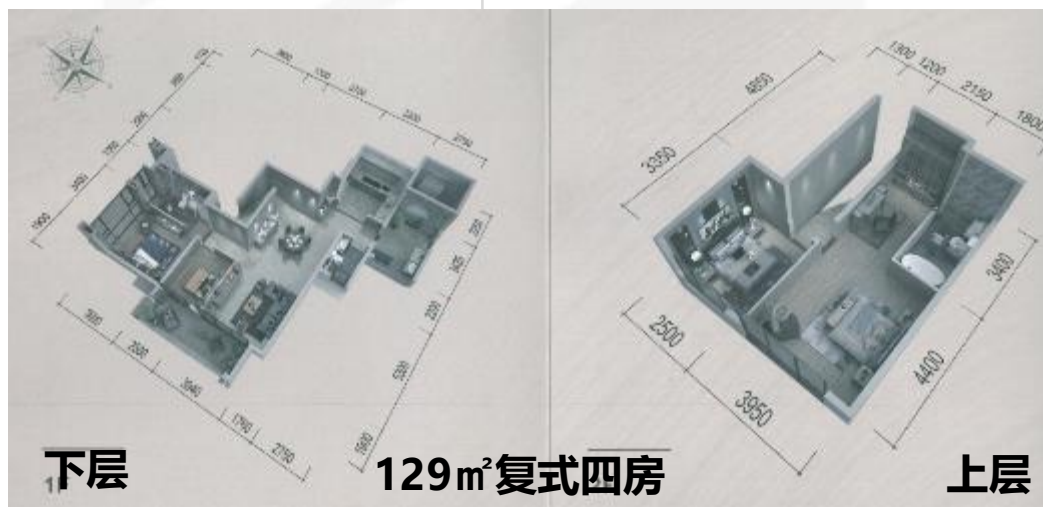
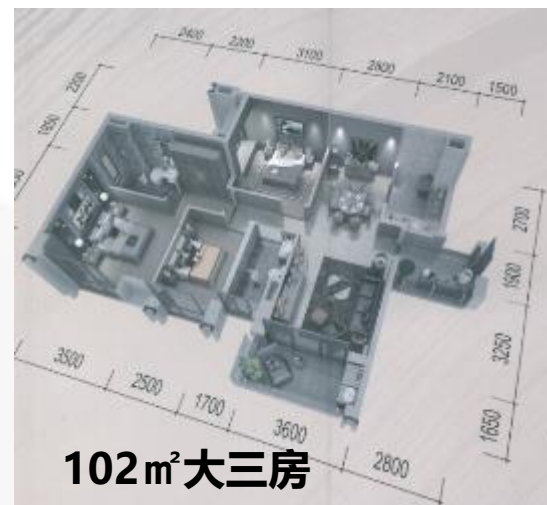
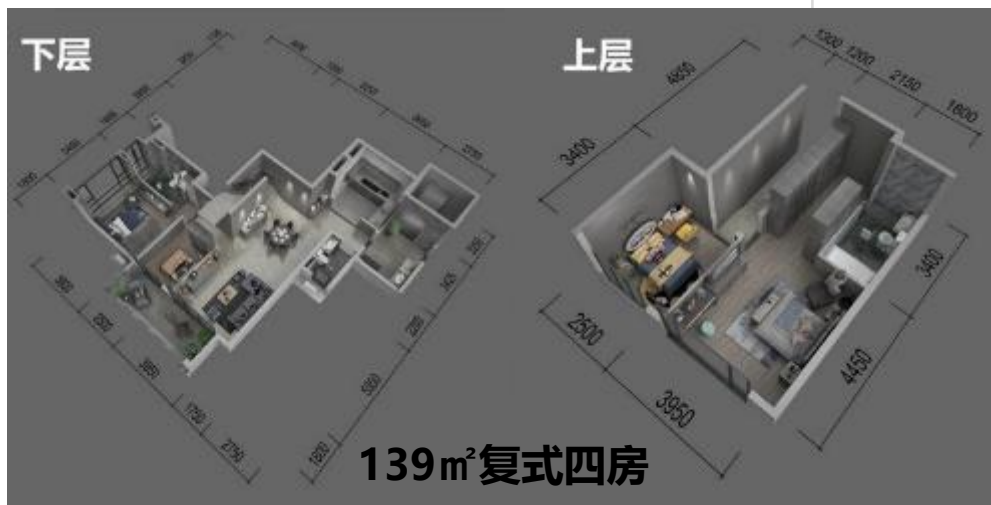
客户构成：老荔湾、海珠区客户占比较大，少部分来自越秀与天河，其中以自住的改善型客户为主力。

备注：

▲诚意登记5万抵96折；

▲首付约50%。

荔湾：保利和光晨樾户型图



荔湾：重点个盘开卖

【葛洲坝广州紫郡府2017-12-17开盘情况】



推售货量：6、7-1、8、9栋，合计200套

户型配比：

户型	大三房	四房	四房	合计
面积 (m ²)	104-108	127	143	25231
套数 (套)	67	50	83	200

推售价格：40500-50000元/m²（带装修）

开卖情况：整体认购190套，去化95%

客户构成：老荔湾、海珠区客户占比较大，其中以自住的改善型客户为主力。

备注：

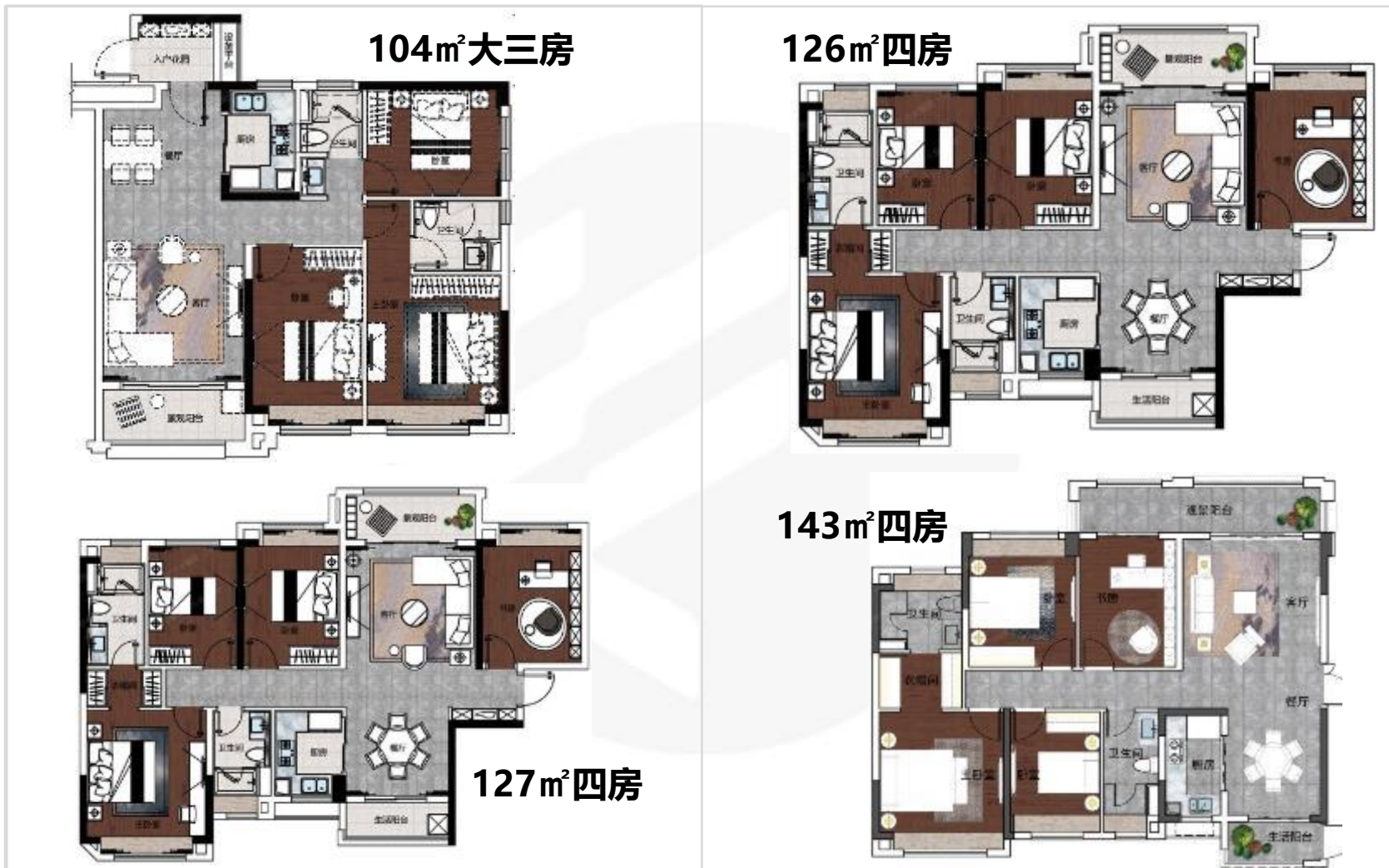
- ▲ 10.1开始收筹，累计约551个；
- ▲ 收筹5万抵98*开盘99*准签99；
- ▲ 备案价32000-36000元/m²，超出备案价部分签订5G科技服务合同，半年分期，装修款区间90-200万；
- ▲ 当日到场约300批，到访率约54%；
- ▲ 实际销售价格比吹风价低2000元/m²。

荔湾：葛洲坝广州紫郡府



图片来源：媒体

荔湾：葛洲坝广州紫郡府户型图



南沙：重点个盘开卖

【万科白鹭郡2017-12-14加推情况】



推售货量：9#，18套

户型配比：

户型	五层四房	合计
面积 (m ²)	80-85m ²	/
套数 (套)	18	18

推售价格：带装修均价约500万/套

南沙：万科白鹭郡户型

北入户户型



北入户户型负二层平面图



北入户户型负一层平面图



北入户户型一层平面图



北入户户型二层平面图



北入户户型三层平面图

南入户户型



南入户户型负二层平面图



南入户户型负一层平面图



南入户户型一层平面图



南入户户型二层平面图



南入户户型三层平面图

南沙：重点个盘开卖

【阳光城·丽景湾2017-12-17加推情况】



推售货量：5#、6#、东1B#，384套

户型配比：

户型	2+1房	3+1房	合计
面积 (m ²)	85-89m ²	105-124m ²	/
套数 (套)	192	192	384

推售价格：带装修18000-19200元/m²

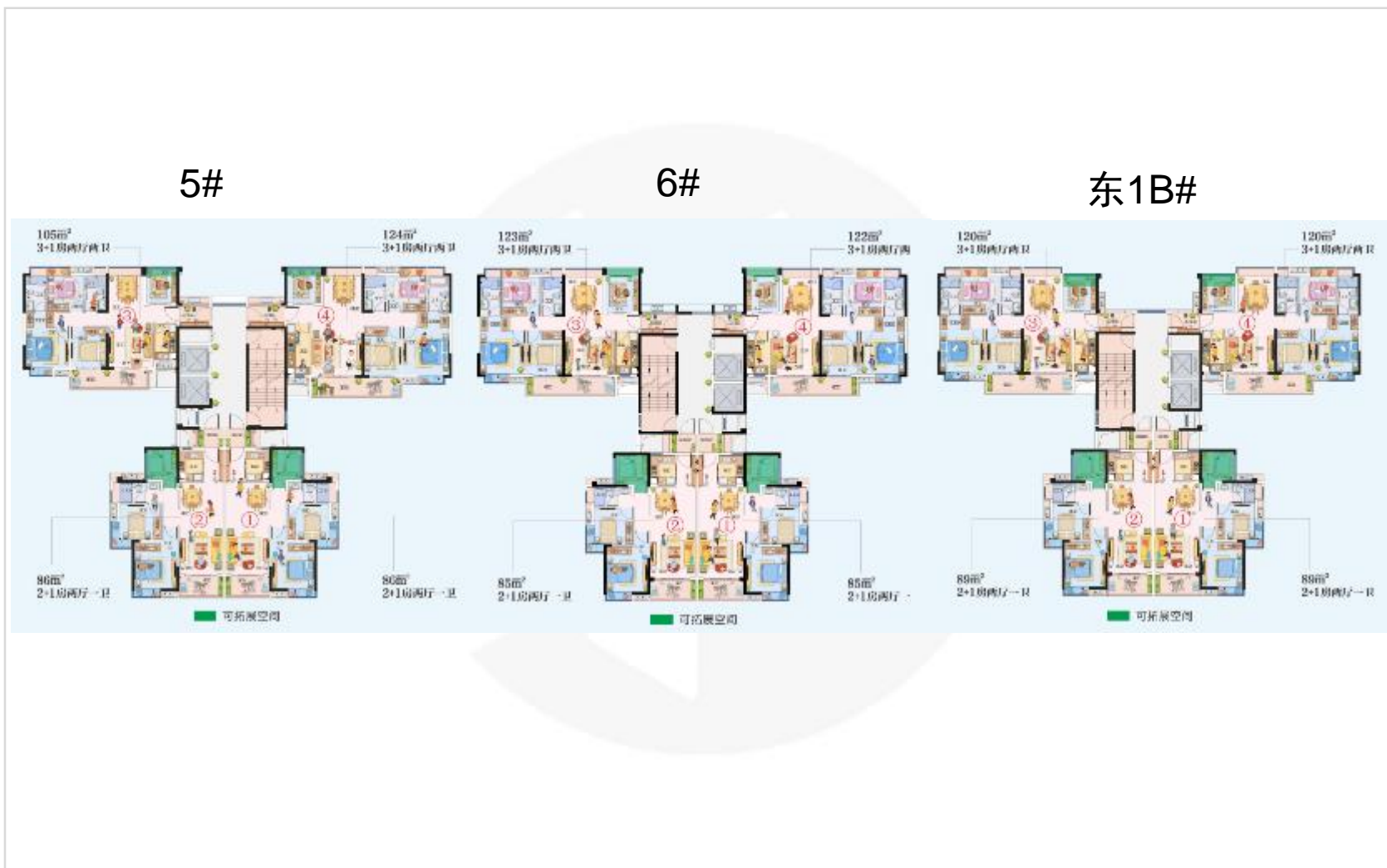
备注：

▲5#带装修18300-19000元/m²；6#带装修18300-19200元/m²；东1B#带装修18000-19000元/m²。

▲优惠：1万抵5万/签约99折/购房优惠98折

▲去化约223套

南沙：阳光城·丽景湾户型



花都：重点个盘开卖

【广州万达城2017-12-17加推情况】



推售货量：C区1#、5#，212套

户型配比：

户型	二房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	92m ²	117m ²	146-147m ²	/
套数 (套)	58	58	96	212

推售价格：带装修均价23000元/m²，最低19000元/m²起

备注：

- ▲ 收筹100个，成交约60套；
- ▲ 1#2梯3户，33层高；5#2梯4户，30层高

花都：广州万达城户型

A2户型92 m² 二房



D1户型146 m² 四房



D2户型147 m² 四房



本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
白云	龙湖首开天奕	开放营销中心	体验区“生命之弧”艺术馆即营销中心17日正式开放
番禺	凯德山海连城	样板房开放	项目开放全新“星曜”样板房，面积181-428㎡四至八房
	大城小筑	样板房开放	项目418㎡全新别墅样板间开放
增城	实地蔷薇国际	开放园林体验区	12月16日流动式园林体验区全新开放

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 | FOSHAN REAL ESTATE MARKET

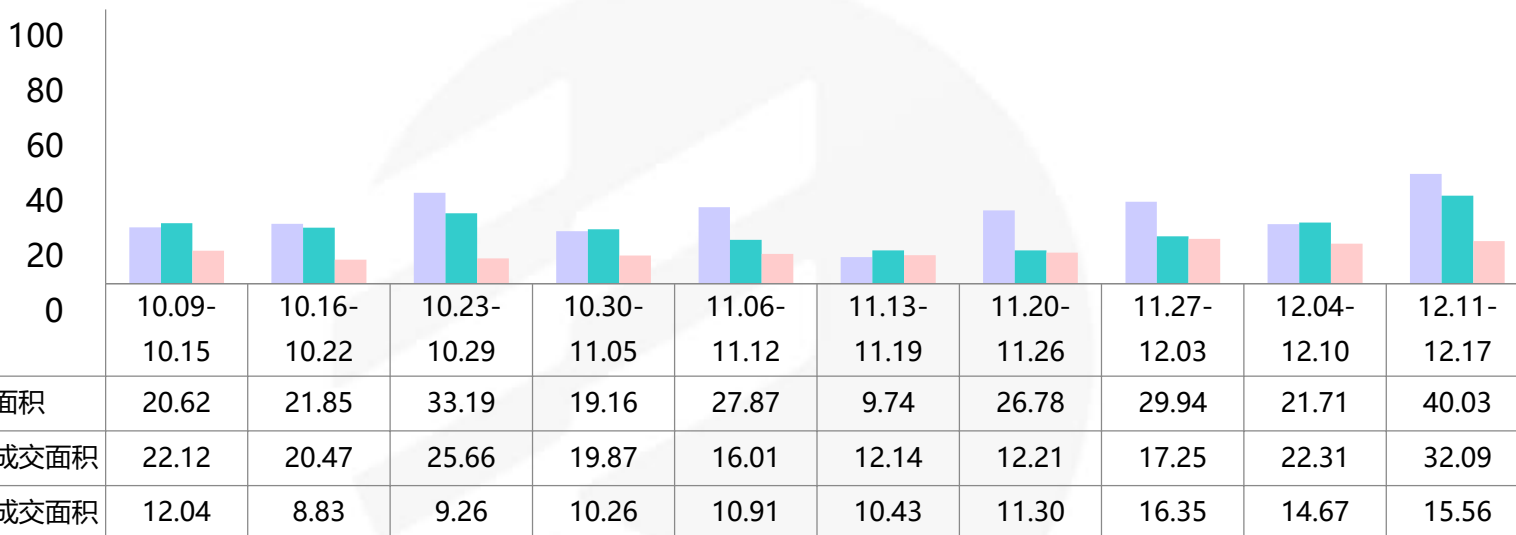
金辉佛山首盘开放营销中心 全市六盘推新消化九成

摘要：本周新增供应量、一手网签量、二手成交量三线环增，前两者均现多月来的高位；全市四区共6盘推新，其中三水乐平碧桂园为纯新盘首开，其余5盘均为旧盘加推，6盘逾1500套新货消化逾九成。

住宅：金辉佛山首盘揭开面纱 六盘推新整体消化92%

单位：万m²

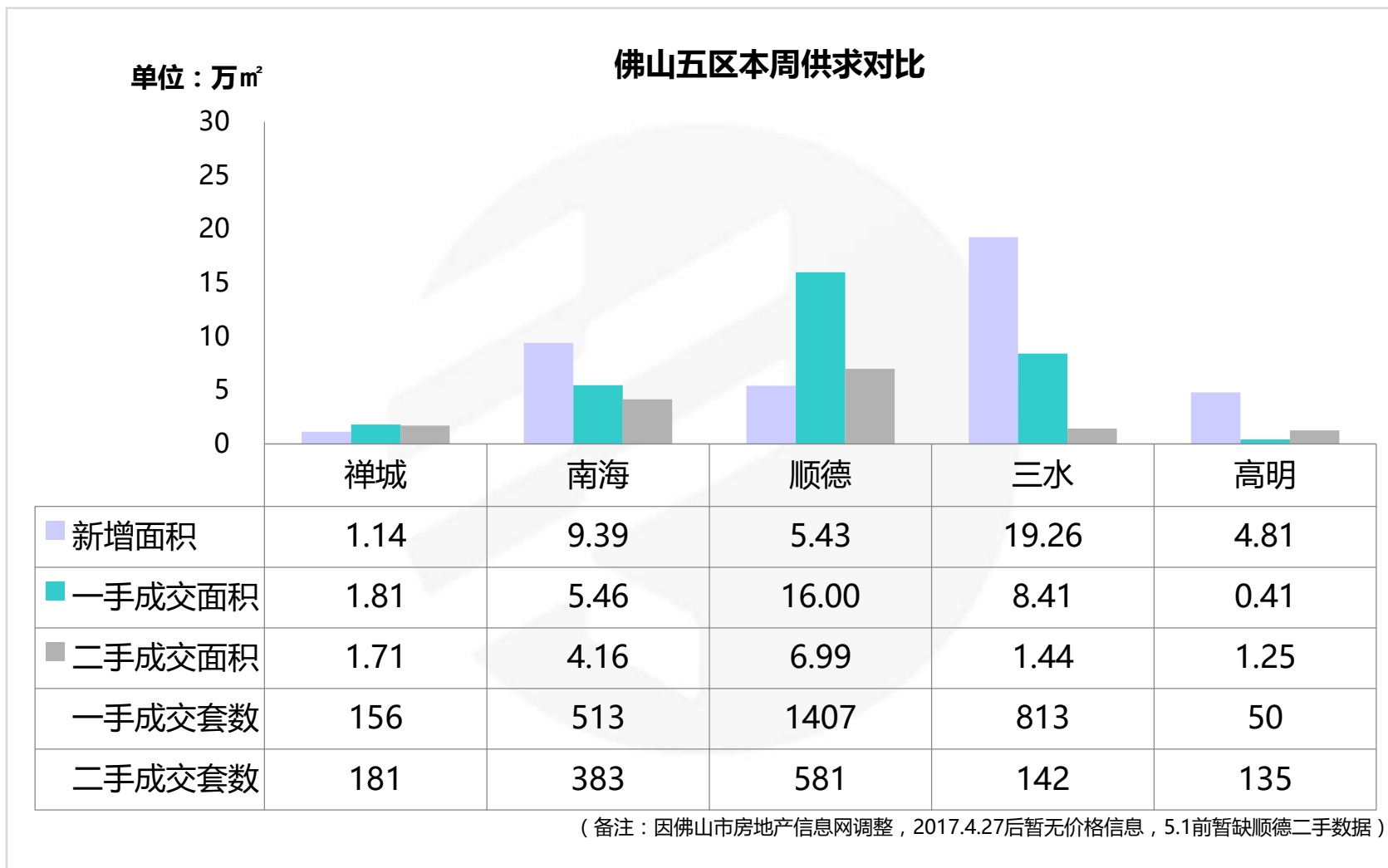
佛山住宅周度供求走势



(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增加**44%**，二手成交面积环比增加**6%**。
- ▲ 本周一手供求量、二手成交量三线飘红，其中，一手供求量分别出现了多月以来的高位水平——新增量在2个月后再回到40万m²的高位，网签量在3个月后重回30万m²以上水平。
- ▲ 近2年多家进驻佛山的全国品牌房企在本周多有动作，苏企金辉佛山首子优步大道正式开放营销中心，穗企方圆佛山首盘周五举行了广佛媒体品鉴会，京企中昂仙湖项目首批产品取得预售证，预计下周将会首开。

住宅：三水新增量连续三周高企 顺德一手网签量占半壁江山



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)
南海	时代水岸	2017/12/12	尚苑10座, 33层/2梯6户	三房/94 四房/127	192	2.03
南海	松晖名苑	2017/12/12	8栋, 26层/2梯4户	三房/96-104 四房/138	100	1.09
南海	光明花半里	2017/12/14	11座, 21层/2梯4户	三房/85-99 四房/118	80	0.78
南海	聚兴花园	2017/12/14	65座, 25层/2梯4户	三房/94-105	96	0.96
南海	奥园观湖尚居	2017/12/14	5栋1座, 34层/2梯5户	三房/89 四房/96-118	168	1.77
顺德	博澳城	2017/12/14	熙和湾1、2座, 联排别墅	别墅/284-321	14	0.42
顺德	碧桂园凤凰湾	2017/12/14	晴澜苑21、22座, 32层/2梯4户	三房 /94 四房 /109-118	250	2.65
顺德	顺德华侨城	2017/12/14	23座, 26层/2梯3户; 28座, 24层/2梯3户	三房 /114-120 四房 /147-244	144	2.37
三水	月亮湖颐景园	2017/12/12	5座, 25层/2梯4户	三房/95-98 四房/117	95	0.98
三水	月亮湖颐景园	2017/12/12	6座, 25层/2梯4户	三房/95-98 四房/117	95	0.98
三水	御江南	2017/12/12	十六区43座、45座, 32层/2梯4户	三房/95-96 四房/122-130	248	2.77
三水	御江南	2017/12/12	十六区46座, 32层/2梯4户	三房/96 四房/122-124	124	1.36
三水	御江南	2017/12/12	十六区47座、48座, 32层/2梯4户	三房/95-96 四房/122-130	248	2.77

下页续

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	博雅滨江	2017/12/13	38座, 33层/2梯4户	三房/96-106 四房/112-136	130	1.44
三水	旭辉江山	2017/12/14	1座, 6层/2梯6户, 2座, 5层/2梯6户, 3座, 5层/2梯4户, 14座, 27层/2梯4户, 15座, 8层/2梯6户	三房/87-105 四房/119-131	342	3.79
三水	三水冠军城	2017/12/15	4座, 34层/2梯4户、2梯5户	三房/86-106 四房/115-135	290	3.14
三水	中昂翠屿湖	2017/12/15	10座, 17层/2梯4户	两房/74 三房/90 四房/107	64	0.63
三水	新城招商·誉府	2017/12/15	7座, 33层/2梯4户	三房/94 四房/127	128	1.42
高明	美的鹭湖森林度假区	2017/12/12	湖山揽墅九街26-33、35-37、39、61-63、65-66、68、70-71座, 十街26-31、35-37、39、50-51、70-73、75-78座, 十二街110-113座	别墅/131-200	44	0.84
高明	美的鹭湖森林度假区	2017/12/12	湖山揽墅一街1-3、5-13、28-31、81-83、85-91座 湖山揽墅二街17-23、25座 湖山揽墅三街1-3、5座	别墅/139-194	38	0.62
高明	江滨·香格里拉	2017/12/13	9座2梯, 31层/2梯3户	三房/116-117 四房/186	90	1.26
高明	绿色世嘉	2017/12/14	二期14座, 25层/2梯4户	三房/92-93 四房/116	96	0.94
合计					3076	34.98

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	季华西	融创望江府	2017/12/15	13/14座	256	三房/107-109 四房/126-160	11500-12500/ 毛坯	——	78%
禅城	季华东	星星凯旋国际	2017/12/16	北区2座 (两条梯腿)	56	四房/160-167	18000-22000/ 毛坯	——	89%
南海	小塘	绿地丽雅香榭花城	2017/12/15	4-6座	552	三房/86-89 四房/109-116	13000-14000/ 带装修	冻结2万可享开盘98折	100%
顺德	大良	顺德华侨城	2017/12/16	28座	69	四房/170 五房/202-244	20000-22000/ 建面带装修	99*99折	43%
三水	乐平	乐平碧桂园	2017/12/16	2/3/4/10座	422	三房/89-100 四房/105-123	8300-10800/ 带装修	96(开盘)*98(认筹)*99(装修签约) *99(毛坯签约)	95%
三水	大塘	月亮湖颐景园	2017/12/16	5、6座	190	三房/95-98 四房/117	6500-7500/ 毛坯	——	100%
合计					1545	——	——	——	92%

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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	123579	1077	117818	10488
2	南海	恒大悦府	78493	468	51915	15119
3	南海	时代名著	26133	126	15148	17253
4	三水	乐平碧桂园	20110	250	26877	7482
5	三水	三水冠军城	14187	161	16299	8704
6	南海	保利珑门	11307	65	7430	15218
7	顺德	伦敦碧桂园珑湾	9982	88	11621	8589
8	顺德	佳兆业金域天下	9451	74	9865	9580
9	顺德	碧桂园珑悦	8855	73	7973	11106
10	南海	金地珑悦	8076	44	4667	17304

(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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	南海	融创御府	7930	50	5106	15531
12	南海	海逸桃花源记	7459	64	6507	11463
13	三水	时代南湾	6144	77	7764	7913
14	南海	当代万国府	6101	28	3189	19131
15	南海	中海山语湖	6079	11	3810	15957
16	三水	旭辉城	5826	62	6622	8798
17	南海	恒大御湖湾	4415	36	4989	8849
18	顺德	伦敦碧桂园御府	3907	14	2643	14781
19	南海	绿地丽雅香榭花城	3700	42	3919	9440
20	南海	保利诺丁山	3686	24	2132	17290
合计			365422	2834	316296	11553

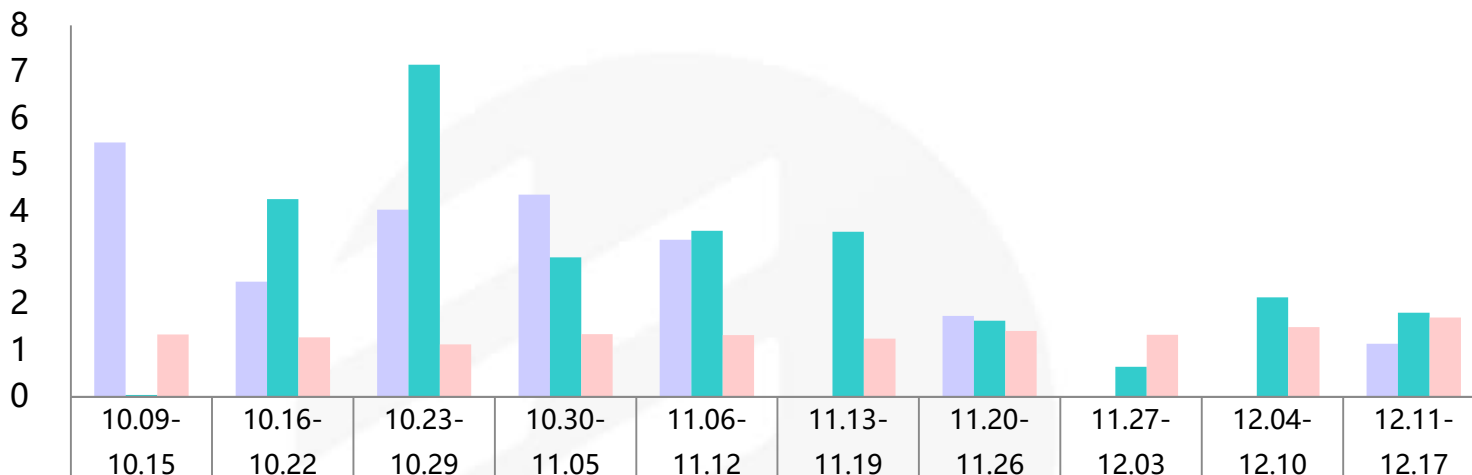
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，汇银W新港湾为回迁房，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**76%**，成交面积环比**增加92%**，成交均价**上涨6%**。

禅城：季华东西两地各有项目加推 成交火热

单位：万m²

禅城周度成交走势



周期	新增面积	一手成交面积	二手成交面积
10.09-10.15	5.48	0.04	1.34
10.16-10.22	2.48	4.26	1.28
10.23-10.29	4.03	7.15	1.13
10.30-11.05	4.36	3.01	1.35
11.06-11.12	3.39	3.58	1.33
11.13-11.19	0.00	3.56	1.26
11.20-11.26	1.74	1.64	1.42
11.27-12.03	0.00	0.64	1.34
12.04-12.10	0.00	2.14	1.50
12.11-12.17	1.14	1.81	1.71

(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16%**，二手成交面积环比**增加14%**。

▲ 融创望江府加推13/14座，面积段涵盖107-160m²三四房设计，均价11500-12500元/m²毛坯发售；星星凯旋国际加推北区2座其中两条梯腿，面积段涵盖160/167m²四房设计，均价18000-22000元/m²毛坯发售。

禅城：重点个盘开卖

【融创望江府2017-12-15开盘情况】



推售货量：13、14座，33层/2梯4户，共256套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	107-109	126-160	31168
套数 (套)	128	128	256

推售价格：11500-12500元/m² (毛坯)

开卖情况：当日成交78% (约200套)

折扣优惠：无

客户构成：南庄客户为主

备注：

▲本次推售的13/14座产品户型面积较之前推售的产品相比面积较大，但由于单价有所下降，成交仍旧火爆。

禅城：融创望江府户型图



(图片来源：融创望江府楼书)

禅城：融创望江府户型图

13座02单元 建筑面积：约126m² 三房两厅两卫

WONDERFUL MUSEUM 不计建筑面积 计一半建筑面积



此为标准户型图，适用楼层为2-11层
二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一层

14座04单元 建筑面积：约109m² 三房两厅两卫

WONDERFUL MUSEUM 不计建筑面积 计一半建筑面积



此为标准户型图，适用楼层为2-11层
二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一层

(图片来源：融创望江府楼书)

禅城：融创望江府户型图



(图片来源：融创望江府楼书)

禅城：重点个盘开卖

【星星凯旋国际2017-12-16开盘情况】



推售
在售
售罄

推售 推售销量：北区2座（其中两条梯腿），29层/2梯3户，共56套

户型配比：

户型	四房	合计
面积（㎡）	160-167	9156
套数（套）	56	56

推售价格：18000-22000元/㎡（毛坯）

开卖情况：当日成交89%（约50套）

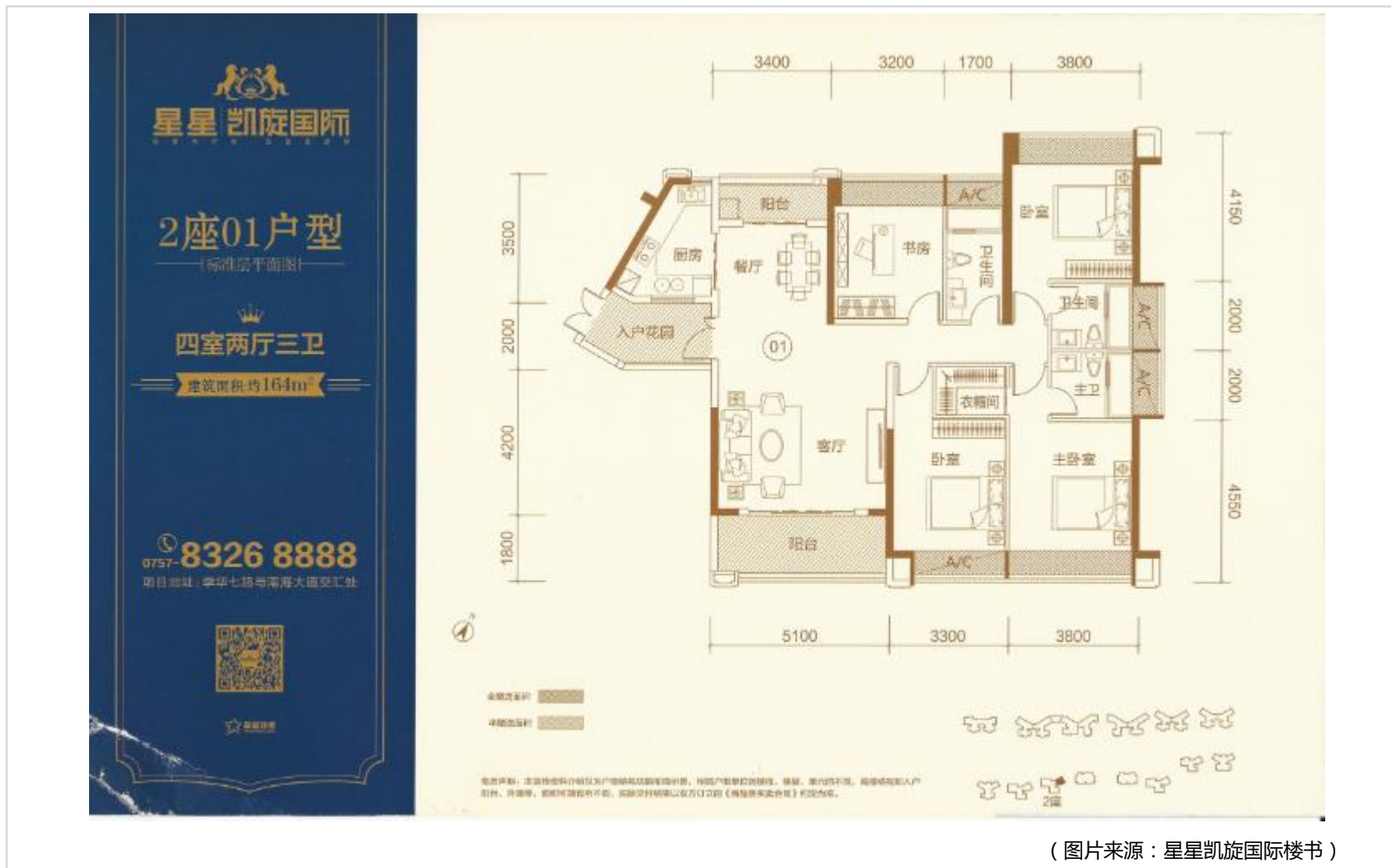
折扣优惠：无

客户构成：禅桂客户为主

备注：

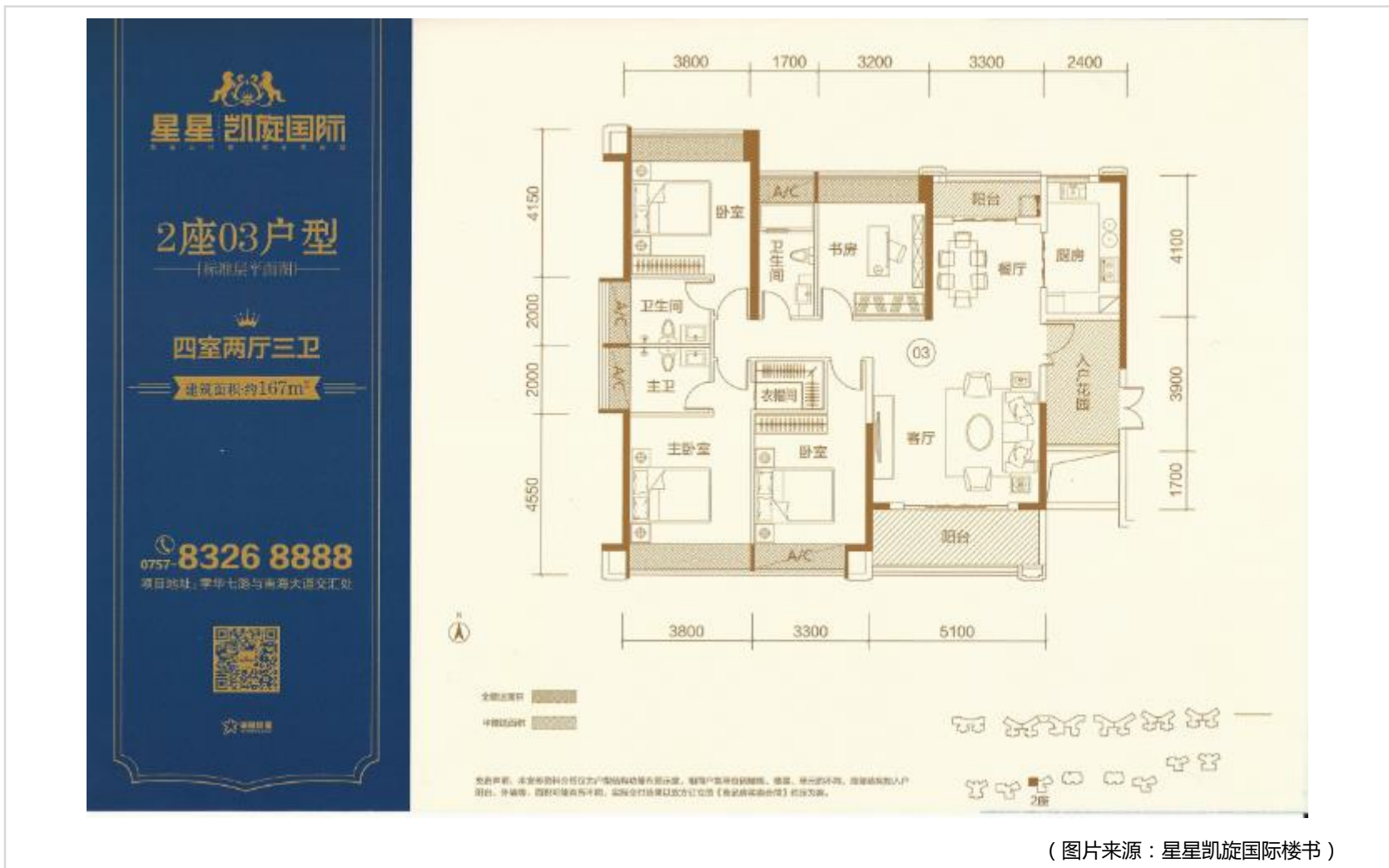
▲本次推售产品为中心园林楼王，约一半开户为一次性付款。

禅城：星星凯旋国际户型图



(图片来源：星星凯旋国际楼宇)

禅城：星星凯旋国际户型图

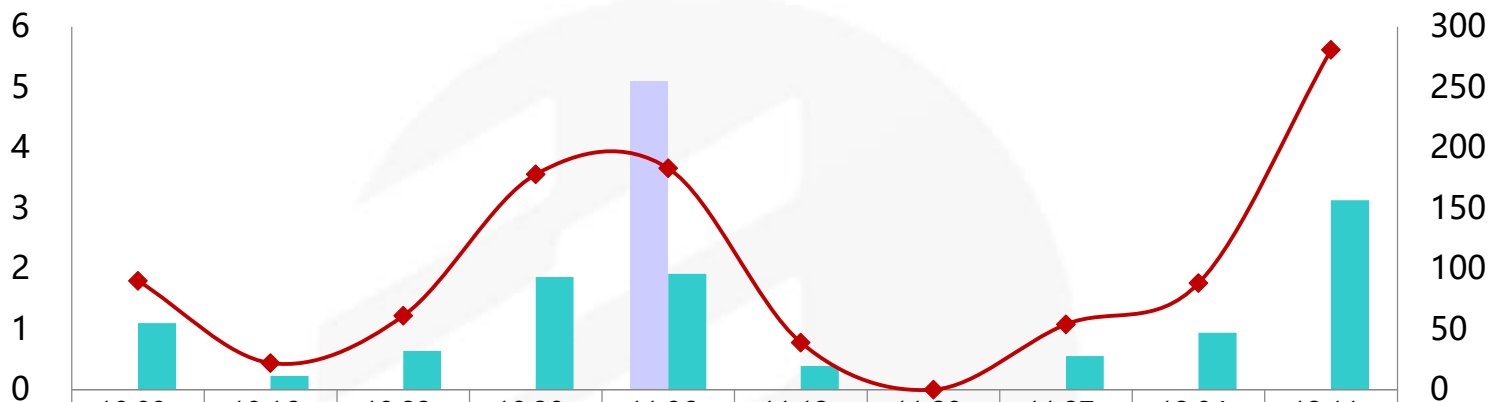


桂城：时代名著集中网签拉升桂城成交

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



	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	12.11-12.17
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	5.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	1.10	0.23	0.64	1.87	1.91	0.39	0.00	0.56	0.94	3.13
成交套数	90	22	61	178	183	39	0	54	88	281

(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233%**，成交套数环比**增加219%**。
- ▲ 多盘如保利诺丁山、中铁建国际公馆、当代万国府MOMAI以及富丰君御等项目年内并无加推计划，预计年内桂城不会再有项目加推。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	龙光玖龙湾	活动信息	冰雕王国活动
	中海凤凰熙岸	销售信息	特价房源减管理费活动
	金茂绿岛湖	活动信息	魔术揭秘
	招商依云雍景湾	销售信息	车位开售
桂城	保利诺丁山	活动信息	圣诞音乐会活动

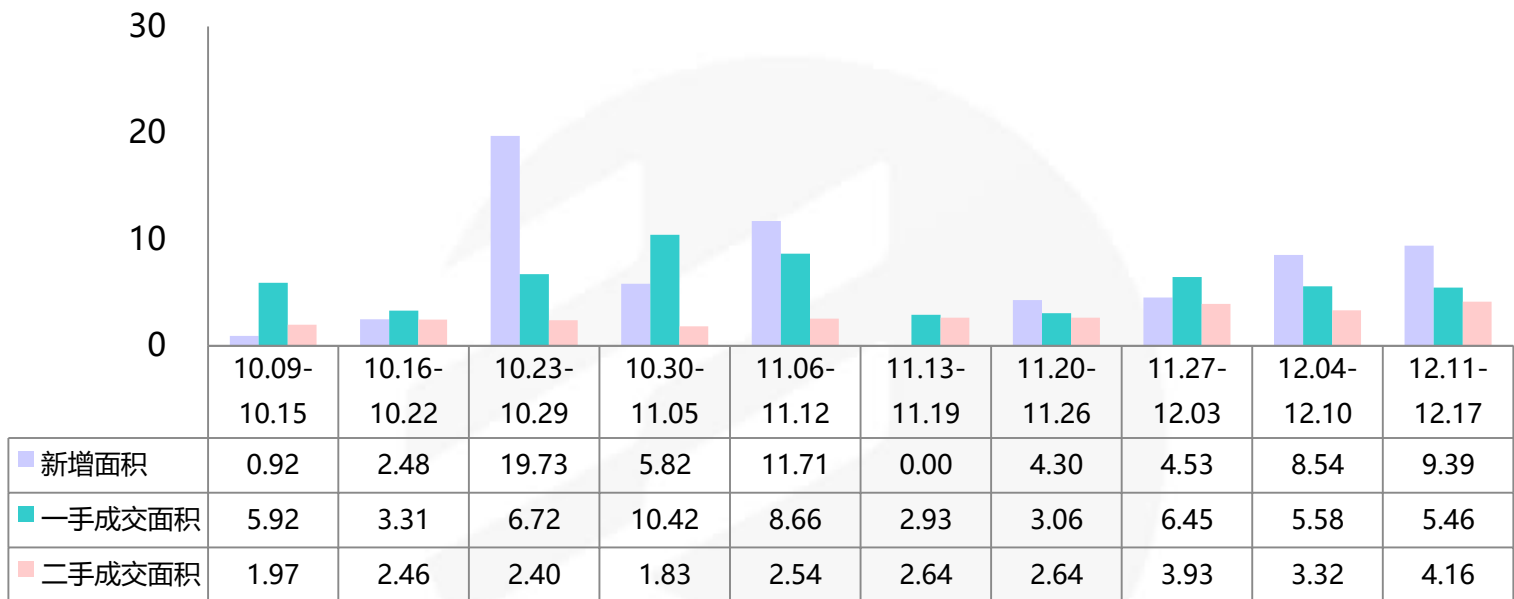
禅桂：即将开卖项目

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
2017-12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	4-5座	160	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
合计			884套			

南海：绿地丽雅香榭花城加推最后3座售罄收官

单位：万m²

南海周度成交走势

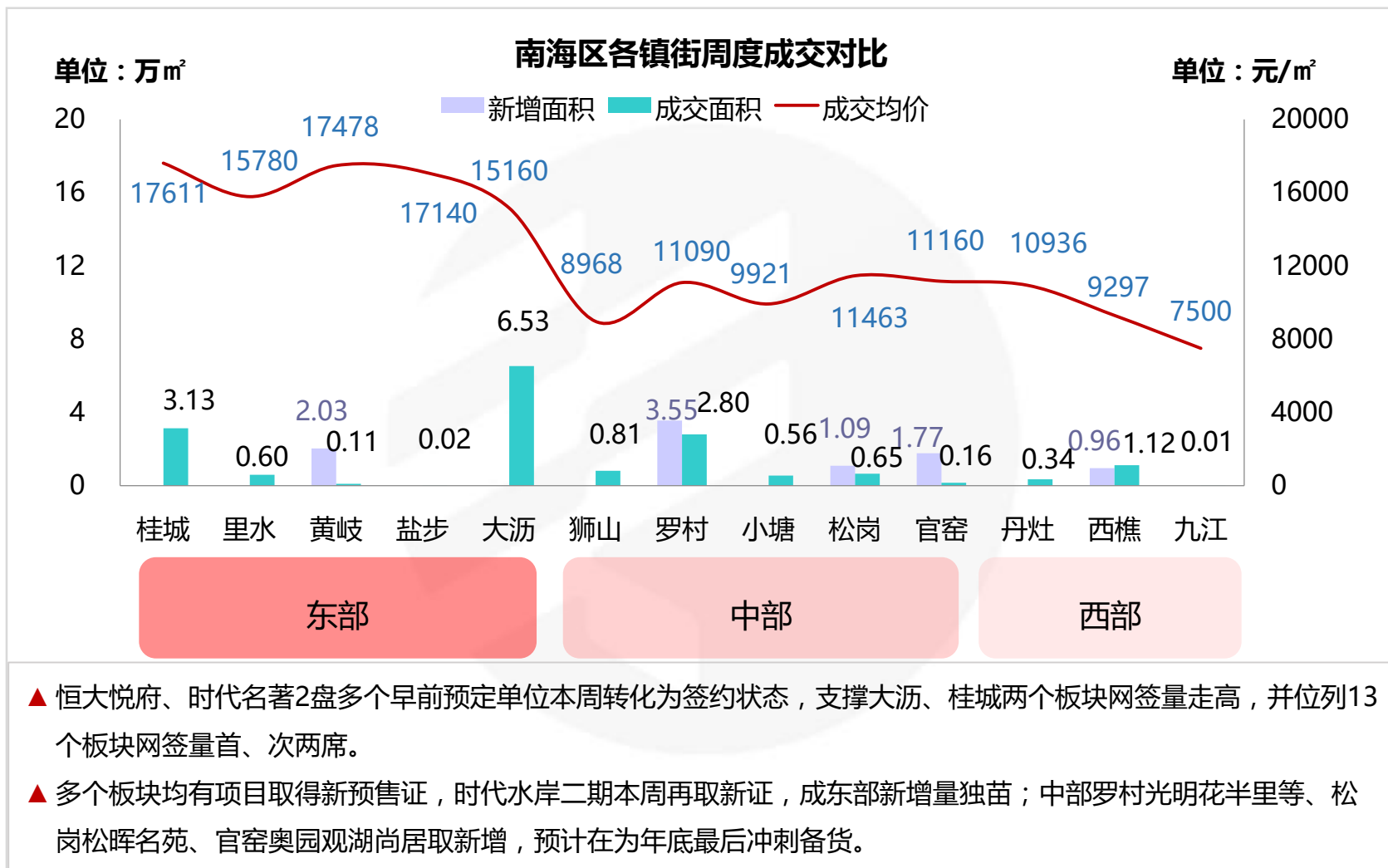


(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少2%，二手成交面积环比增加25%。
- ▲ 二手成交量近3周均维持在300套以上，本周成交面积更重回4万m²以上，为近5个月后的首次，二手市场显回暖迹象。
- ▲ 今年4月首度开盘的绿地丽雅香榭花城在本周五推出最后3栋住宅产品，再度告捷，以“售罄”完美收官。



南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

【绿地丽雅香榭花城2017-12-15开盘情况】



推售货量：4-6座，32层/2梯6户，共552套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	86-89	109-116	55362
套数 (套)	279	273	552

推售价格：13000-14000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖，微信选房

折扣优惠：冻结2万开盘98折

开卖情况：当日成交100% (约552套)

客户构成：广州40%，狮山罗村30%，禅桂20%，其他地区10%

备注：项目推出最后3幢住宅产品，户型与此前一直，86-89m²小三房及109-116m²小四房，实用性强，总价可接受程度高，加上渠道联动效果好，开盘日再度告捷。

南海：绿地丽雅香榭花城户型图

4-6座

(图片来源：房天下)



南海：绿地丽雅香榭花城现场图



(图片来源：绿地丽雅香榭花城微信公众号)

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
南方	万科	活动信息	12月“万科有爱节”
佛肇	碧桂园	优惠信息	12.12【1元引力】钜惠活动，双12特惠单位
里水	万科金域缙香	活动信息	12.16-17圣诞欢乐party
大沥	怡翠尊堤	活动信息	12.16-17欢乐怡翠游戏小沙龙，妙手装扮圣诞树
	方圆·南海小城之春	品鉴会	12.15广佛媒体品鉴会
狮山	新城璟城	活动信息	12.16【圣诞欢乐季，缤纷暖冬礼】感恩主题活动
罗村	奥园公园一号	活动信息	12.12业主推荐商铺奖税前（2万现金+1万物管费/套）
	长信银湾	优惠信息	12.12抱团成交钜惠
松岗	松晖名苑	活动信息	12.15“寻梦环游记”游园会，12.16-17棉花糖DIY、浪漫香薰蜡烛DIY
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	12.16-17积木拼接-免费手机壳DIY，精彩芭比-美甲沙龙，欢乐秀场-小丑扭气球，精美茶歇-冷餐区提供
西樵	恒大御湖湾	开放板房	12.16开放全新情景示范区，产品面积涵盖122-142㎡
	碧桂园翡翠湾	活动信息	12.16-17西班牙油画课堂
九江	依云公馆	活动信息	12.16-17参观样板房，影券免费拿
九江	誉江华府	开放板房	12.16开放六期升级样板房，新品涵盖112-169㎡，诚意登记中；12.16-17滨江音乐美食节

南海：12.16恒大御湖湾开放全新情景示范区



(图片来源：房天下)



项目位置：西樵山景区听音湖广场对面

占地面积：13.58万 m^2

建筑面积：49.28万 m^2

项目基础信息：小区共28栋2921户，楼高7-22层。

项目动态：

▲ 12月16日开放全新情景示范区，新品面积涵盖122-142 m^2 。

南海：12.16誉江华府开放六期升级样板房



项目位置：九江镇江滨路（镇政府西行约500米）

占地面积：11.85万㎡

建筑面积：38万㎡

项目基础信息：小区共90栋2913户，含别墅产品，洋房29-33层。

项目动态：

▲ 12月16日开放六期升级样板房，新品面积涵盖112-169㎡，诚意登记中。

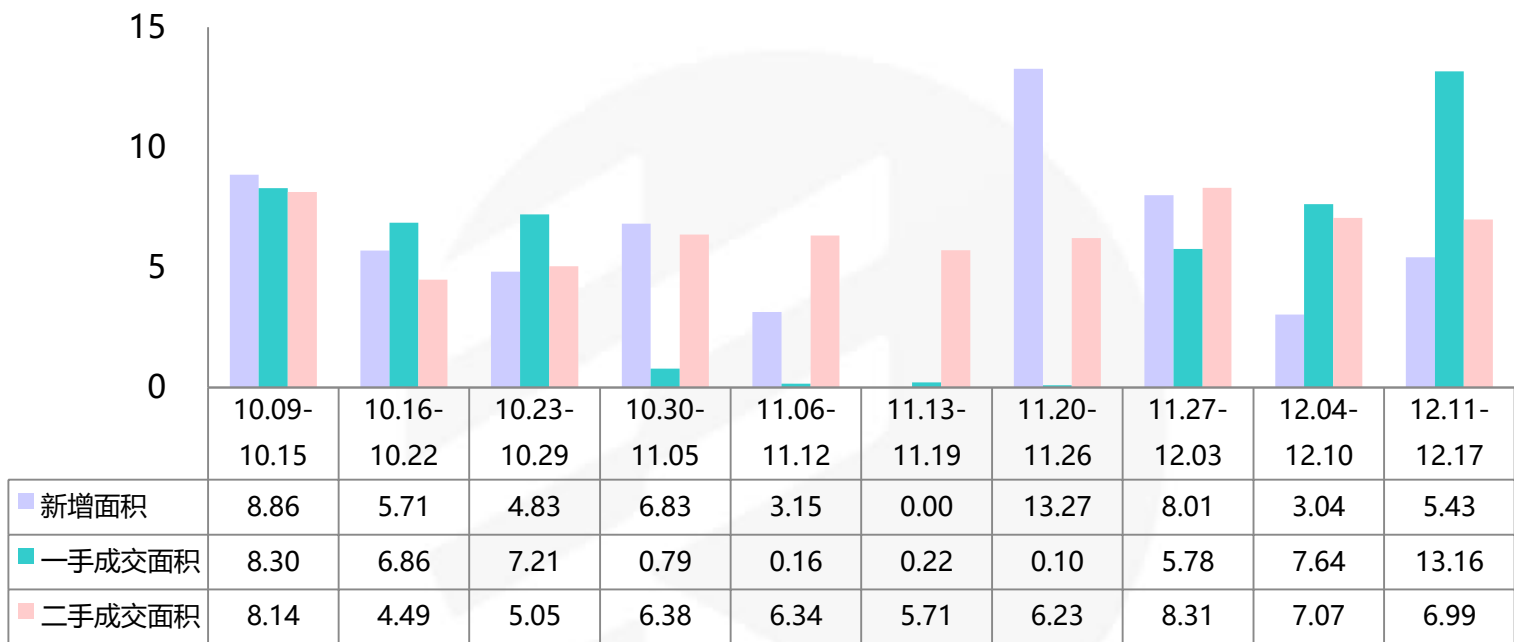
▲ 现场活动：12月16-17日滨江音乐美食节。

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
2017-12月	保利珑门	10、11座	204	94-126	18800-22000/带装修	——
2017-12月	方圆·南海小城之春	1、4栋	112	90-140	18000-23000/带装修	冻结5万98折
2017-12月	新城璟城	1-4座	592	95-110	14000-16000/带装修	——
2017-12月	光明花半里	11座	80	85-118	13000-14000/带装修	——
2017-12月	松晖名苑	8栋	100	96-138	13000-14000/带装修	——
2017-12月	奥园观湖尚居	5栋1座	168	89-118	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	誉江华府	六期新品	93	112-169	10000-11000/毛坯	——
合计			2395套			

顺德：碧桂园凤凰湾领跑成交 三镇街再现零网签

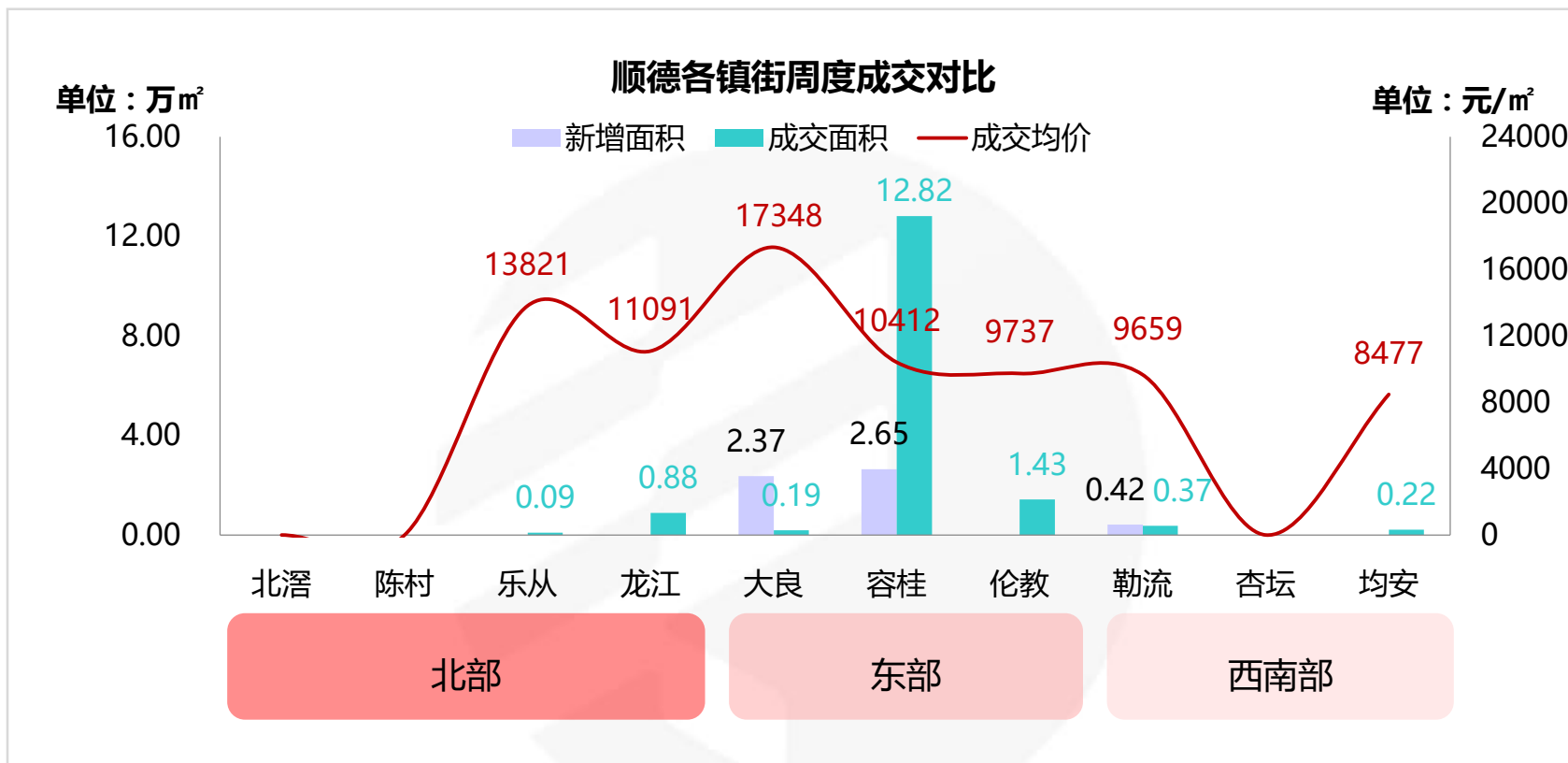
单位：万m² **顺德周度成交走势**



(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72%**，二手成交面积**减少1%**。
- ▲ 碧桂园凤凰湾暴签1077套洋房，当之无愧夺下网签套数榜首，助力本周网签套数升至顺德年度第二高。
- ▲ 顺德华侨城加推28座，面积涵盖170-244m²四五房，总货量69套，售价20000-22000元/m²（建面带装修），当天去化率为43%。

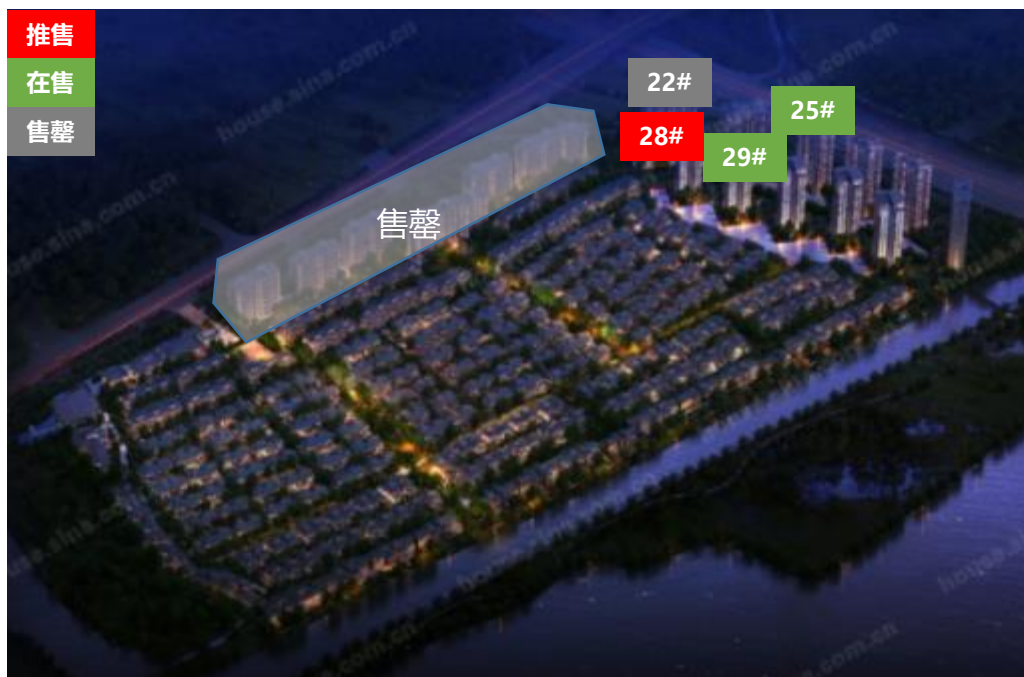
顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 限价、限签持续高压下，北滘、陈村两高价镇街再现零网签；在持续缺乏新货量补充的杏坛，本周网签再度归零，本年度杏坛已有恒大、美的、万科三大品牌发展商进驻，预计明年杏坛缺货情况将得到缓解，市场热度有望提升。
- ▲ 顺德华侨城、碧桂园凤凰湾和博澳城三盘取得预售，其中博澳城为新增14套联排别墅，三盘总新增套数为408套，总新增面积5.43万方。

顺德：重点个盘开卖

【顺德华侨城2017-12-16开盘情况】



图片来源：新浪乐居

推售货量：28座，24层/2梯3户，共69套

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m ²)	170	202-244	14165
套数 (套)	23	46	69

推售价格：20000-22000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中加推

折扣优惠：99*99折

开卖情况：当日成交43% (约30套)

客户构成：以大良本地客户为主

备注：28座为2梯3户设计，以四五为主的大平层，面积大，总价高，本次开卖当天不足五成也在常理之中。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	金辉优步大道	开放销售中心	12.16 开放营销中心&样板房
陈村	招商曦岸	活动信息	12.17 举行圣诞北欧美食之旅
龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	12.14-12.17 举行魔幻大马戏表演活动
大良	招商公园1872	活动信息	12.16-12.17 品味精致下午茶
	敏捷畔海御峰	活动信息	12.16-12.17 举行“冰雪奇缘”活动
容桂	佳兆业·金域天下	活动信息	12.17 举行狂玩狂拿的游戏嘉年华活动
勒流	博澳城	别墅发布会	12.16 举行珑墅发布会

顺德：12.16金辉优步大道开放营销中心&样板房



项目位置：广东佛山潭洲国际会展中心旁

占地面积：4.35万㎡

建筑面积：14.24万㎡

项目基础信息：由9栋高层住宅组成，产品面积涵盖建面约95㎡三房、111㎡四房、120㎡四房，以及106㎡复式四房户型。

项目动态：

▲ 12月16日开放营销中心&样板房。

顺德：金辉优步大道现场图



顺德：12.16博澳城举行玖珑墅新品发布会



图片来源：腾讯房产

项目位置：顺德区大良伦桂路与凤翔路交汇处北侧

占地面积：30.3万 m^2

建筑面积：80万 m^2

项目基础信息：项目由别墅和洋房分组团组成的80万方大盘。

项目动态：

▲ 12月16日举行玖珑墅新品发布会。

顺德：博澳城现场图



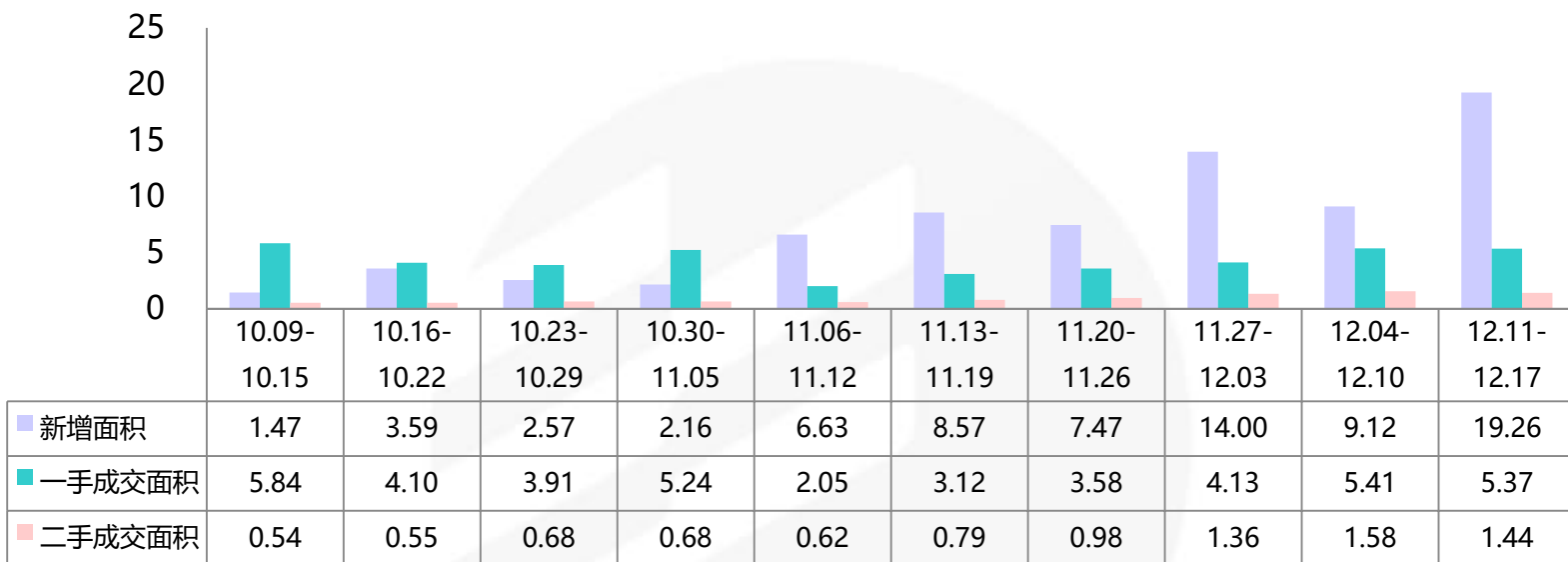
图片来源：博澳城微信公众号

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
2017-12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	博澳城	双拼别墅	48	建面284-321	16000-18000/建面毛坯	--
合计			1992套			

三水：两纯新盘正式开卖 总推售率达97%

单位：万m² **三水周度成交走势**



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少1%，二手成交面积环比减少9%。
- ▲ 本周7盘取得预售，其中包括月亮湖颐景园、旭辉江山、中昂翠屿湖和新城招商誉府四个纯新项目，总新增套数1764套，总新增面积达19.26万方。
- ▲ 乐平碧桂园和月亮颐景园两纯新盘正式入市，其中乐平碧桂园刚开卖即占领本周网签套数榜首，两盘推售率分别为95%、100%，总体去化表现亮眼。

三水：重点个盘开卖

【乐平碧桂园2017-12-16开盘情况】



推售货量：2-3座，25层/2梯4户；4座，26层/2梯4户；10座，27层/2梯5户，共422套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89-100	105-123	45213
套数 (套)	250	172	422

推售价格：8300-10800元/m² (带装修)

开卖方式：集中加推

折扣优惠：96*98*99*99折

开卖情况：当日成交95% (约401套)

客户构成：广州客户占4成，乐平本地客占3成，南海禅城客占2成，其他占1成。

备注：项目首度开卖，依靠自身品牌效应以及价格低洼地带，吸收大量广州和佛山中心客户的进入，当天去化近100%。

三水：乐平碧桂园户型图

10座



01、02单元
89m²



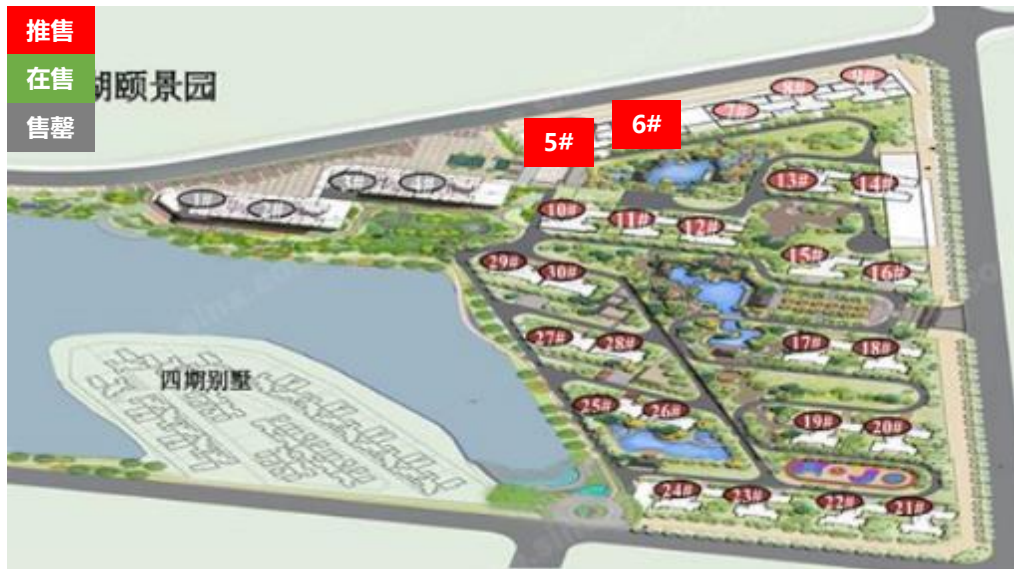
03、04单元
98m²



05单元
106m²

三水：重点个盘开卖

【月亮湖颐景园2017-12-16开盘情况】



推售货量：5-6座，25层/2梯4户，共190套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95-98	117	19558
套数 (套)	142	48	190

推售价格：6500-7500元/m² (毛坯)

开卖方式：集中加推

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交100% (190套)

客户构成：以大塘本地客为主

备注：月亮湖颐景园 (原莱福水岸城邦) 被三盛宏业收购后首次开卖，以毛坯发售，最低单价6字头，低首付，开售当天即售罄。

三水：月亮湖颐景园户型图



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	12.16 举行卡萨帝高端用户品鉴活动
	保利中央公园	活动信息	12.16-12.17 3D贺卡DIY/圣诞树DIY活动
西南中心区	雅居乐融创三江府	活动信息	12.16-12.31逢周六日，年末6重豪礼活动
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	12.15 开放铂金湖畔会所；12.17 举行古巨基群星演唱会
	新城招商誉府	活动信息	12.16-12.17 举行多肉植物DIY活动
云东海	恒大云东海	活动信息	12.16-12.17 三水冰雪极地主题乐园活动

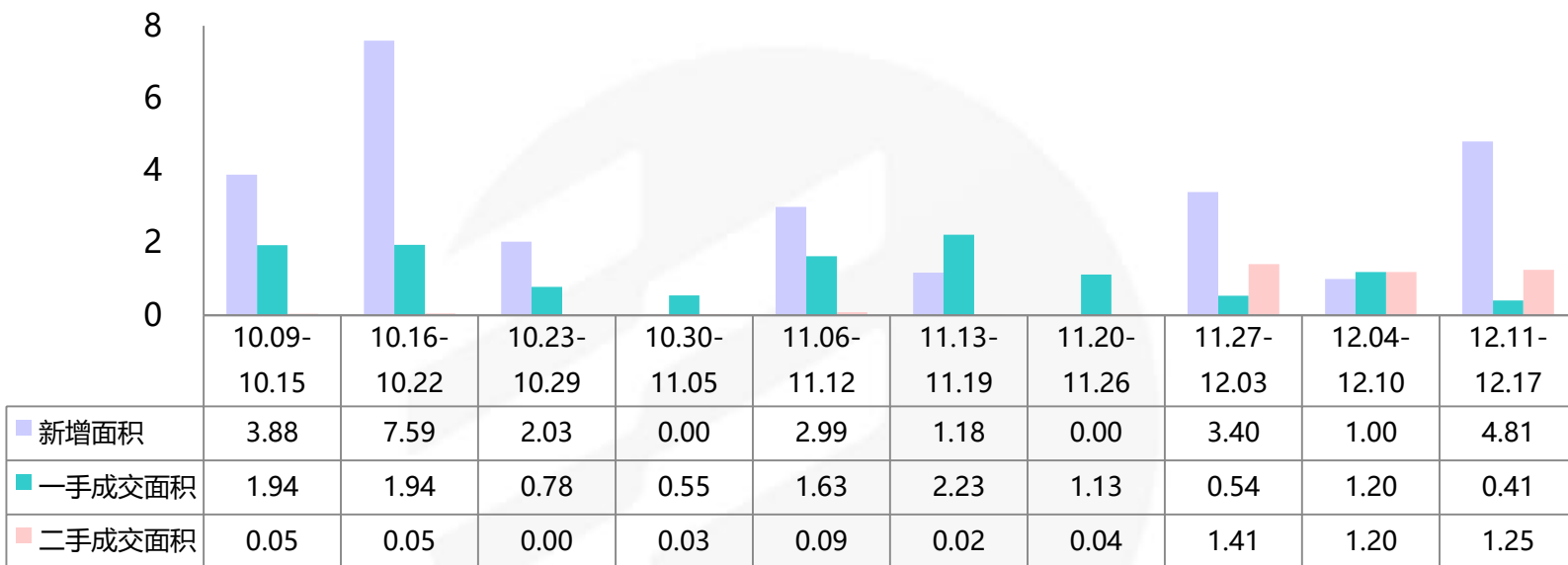
三水：即将开卖项目

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
2017-12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
合计			约396套			

高明：四盘取得新增预售 高明碧桂园周边再挂商住地

单位：万m²

高明周度成交走势



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周高明一手成交面积环比**减少60%**，二手成交面积环比**增加5%**。
- ▲ 本周美的鹭湖森林度假区、江滨·香格里拉、绿色世嘉等共四个项目取得预售，预计将为荷城、杨和提供充足货源。
- ▲ 本周高明碧桂园附近再挂一幅商住地，为2.2的低容积率。

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	业主盘菜宴&开放示范区
西江新城	美的明湖	活动消息	巧克力甜品DIY

高明：12.16高明碧桂园峰会开放港式半山示范区



(图片来源：高明碧桂园峰会公众号)

项目位置：佛山市高明区三洲碧桂路

占地面积：4.911万㎡

建筑面积：11.02万㎡

项目基础信息：小区由12栋高层洋房组成。

项目动态：

▲ 12月16日开放港式半山示范区。

高明：高明碧桂园峰会现场图片



图片来源：高明碧桂园峰会公众号

高明：即将开卖项目

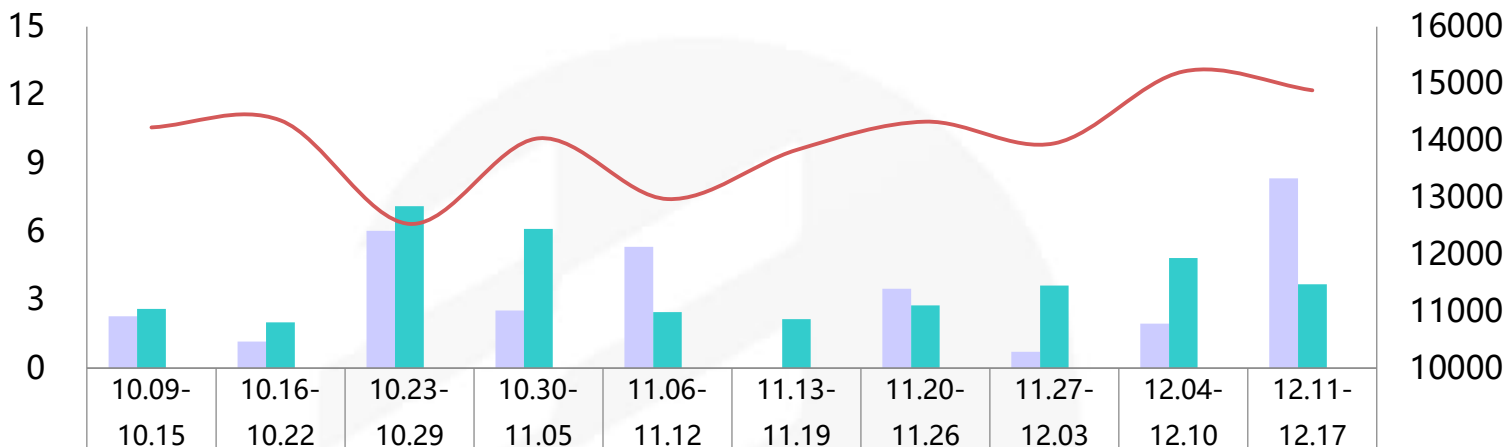
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-12月	东湖洲花园	9座	80	100-121	12000-13000/带装修	——
2017-12月	江滨香格里	联排别墅 独栋别墅	62	211-440	220-400万/套/毛坯	——
2017-12月	恒大山湖郡	4/5/19座	200	100-144	7000-7500/带装修	认筹1万享开盘92折
合计			342套			

商业公寓：朝安碧桂园成交榜领跑 新睿广场取得预售

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



新增面积	2.28	1.18	6.03	2.54	5.34	0.00	3.49	0.72	1.96	8.34
成交面积	2.61	2.01	7.12	6.12	2.46	2.15	2.77	3.63	4.84	3.69
成交套数	492	381	1484	889	438	356	483	712	896	651
成交均价	14231	14355	12537	14040	12973	13835	14333	13952	15214	14883

(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)

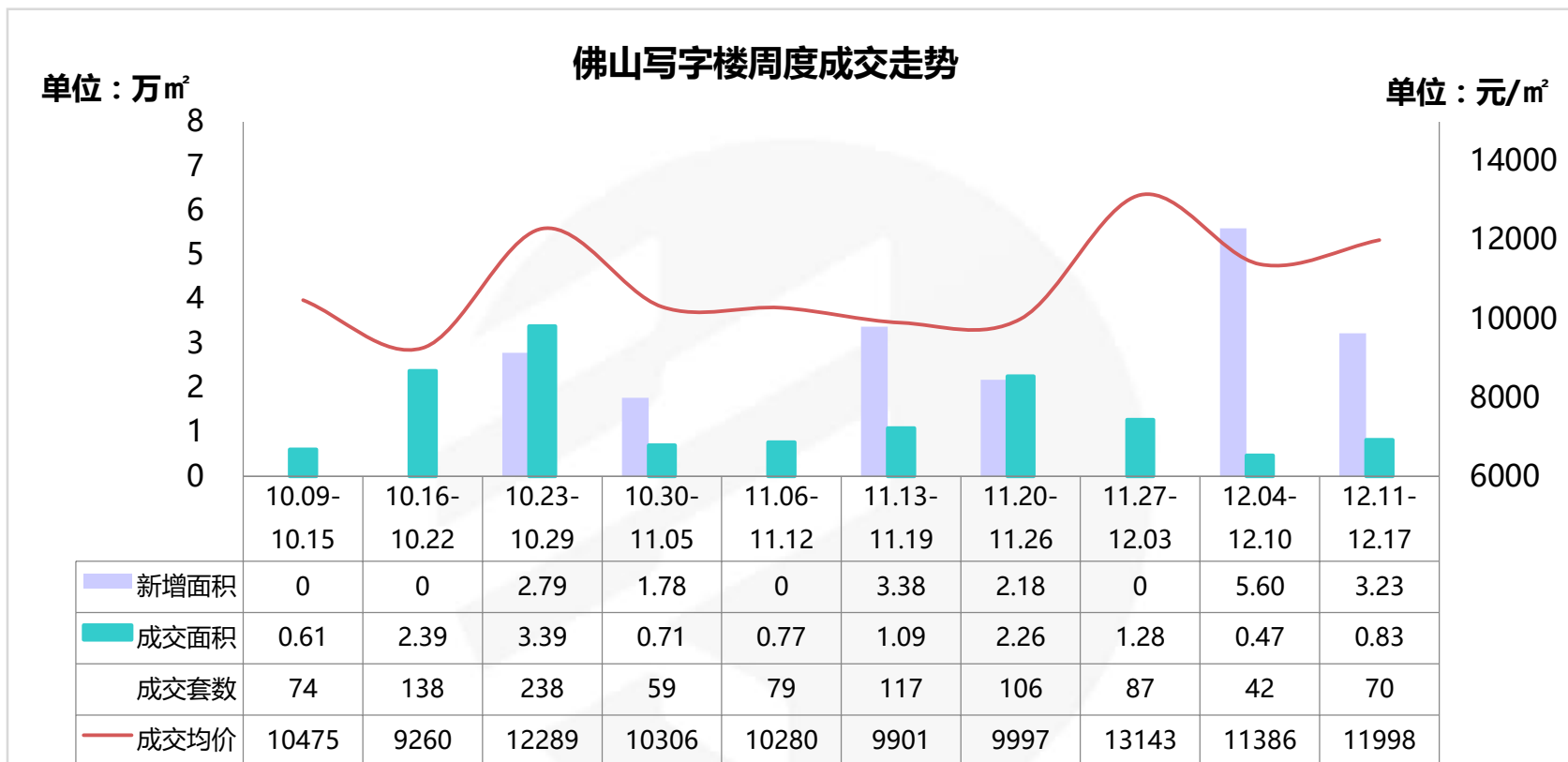
- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**减少28%**，成交面积环比**减少24%**，成交均价环比**下跌2%**。
- ▲ 本周位于佛山新城的新睿广场取得1090套公寓预售；成交方面榜单水平分化明显，朝安碧桂园网签106套单位领跑市场，三水区广佛新动力项目首度进入周度成交榜前三甲，整体市场呈量价齐跌状态。



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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 旧城区	朝安碧桂园	9719	106	5022	19353	含LOFT，带装修，带返租，部分带家电
2	三水 河口片区	广佛新动力广场	2376	49	1985	11966	含LOFT，带装修
3	南海狮山	长华国际中心	2126	29	1527	13925	——
4	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1997	11	863	23136	LOFT，带装修
5	南海平洲	海伦堡海汇广场	1611	17	1226	13138	带装修，带返租
6	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	1606	28	1672	9604	带装修，带返租
7	禅城城北	旭辉公元	1527	25	1039	14697	带装修
8	顺德杏坛	宏汇广场	1430	24	1089	13134	LOFT，带装修
9	南海 千灯湖	联海国际	1300	12	708	18366	LOFT
10	佛山新城	物联创智谷	1190	22	936	12713	带装修，带返租
合计			26925	313	17664	15242	——

写字楼：三盘取得过两位数成交量 新睿广场取得预售



(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**增加76%**，成交套数环比**增加66%**，成交均价环比**上涨5%**；
- ▲ 本周位于南海平洲的御堡国际取得242套预售，佛山新城的新睿广场取得69套预售；成交方面，雄盛王府广场、嘉邦国金中心和奥园冠军城均成交过两位数，带动市场成交量上升。

写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 季华西	佛山雄盛王府广场	2768	10	2163	12797	——
2	南海平洲	嘉邦国金中心	2550	16	1935	13179	——
3	南海平洲	御堡国际	1049	6	864	12143	部分带装修；集体土地
4	南海狮山	奥园冠军城	713	12	682	10447	——
5	禅城 季华东	佛山绿地中心	626	3	453	13819	——
6	南海里水	中企时尚商都	436	2	404	10792	——
7	顺德容桂	天晋商业大厦	324	2	278	11643	——
8	南海平洲	创越时代·文化创意园	283	3	210	13504	——
9	南海大沥	龙汇大厦	239	3	220	10827	——
10	佛山新城	信保广场	187	1	153	12250	——
合计			9174	58	7162	12809	——

商铺：中心区域高价项目网签 市场均价升幅显著



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 (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	8640	30	2629	32865	——
2	禅城 旧城区	朝安碧桂园	3423	15	895	38246	——
3	南海丹灶	丹灶碧桂园	3091	25	1599	19329	——
4	南海里水	保利紫山	2738	13	684	40000	——
5	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	2358	27	1375	17142	——
6	顺德杏坛	嘉信绿景花园	2158	12	1588	13592	——
7	顺德龙江	龙江中心	2133	28	739	28851	——
8	高明荷城	水岸华庭	2081	28	2024	10282	——
9	禅城 季华西	佛山雄盛王府广场	1447	4	415	34867	——
10	顺德大良	蓝色海岸花园	1289	6	774	16666	——
合计			29358	188	12723	23074	——

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)
南海	松岗	松晖名苑	2017/12/12	8栋	首层商铺	10	23-118	666
	平洲	御堡国际	2017/12/12	3座, 12层/2梯22户/商业公寓	平层	242	43-88	11798
					首层商铺	24	36-57	1091
	罗村	光明花半里	2017/12/14	11座, 21层/2梯4户	首层商铺	12	44-122	804
	盐步	润丰花园	2017/12/15	地下室车位及人防车位及负一层商铺, 2层/商铺	负一层商铺	131	21-181	10805
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2017/12/14	晴澜苑21、22座	商铺	13	42-90	774
	乐从	新睿广场	2017/12/14	1、2座	商铺	100	33-1314	11943
	乐从	新睿广场	2017/12/14	1、2座	写字楼	69	32-871	20428
	乐从	新睿广场	2017/12/14	1、2座	商业公寓	1090	53-162	83380
三水	三水新城	旭辉江山	2017/12/14	1座	首层商铺	20	25-63	736
	西南中心区	三水冠军城	2017/12/15	4座	首层商铺	22	27-103	1544
高明	西江新城	江滨·香格里拉	2017/12/13	9座2梯	首层商铺	6	26-74	290



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