




广州第二机场落户增城 广佛22盘周末推新

**KINGSWICK**

广佛周报第36期 (2017.11.6 - 2017.11.12)

 经纬市场研究中心 2017年11月13日

## 经纬（中国）

---

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

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



# CONTENT 目录



## PART I

### 宏观背景

解读最新政策及行业资讯

## PART II

### 土地市场

把脉土地投资价值

## PART III

### 3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

### 3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



# MACRO BACKGROUD 【I】

## 宏观背景

---

### 广州四条地铁线计划年底开通 第二机场落户增城

摘要：四号线南延段、九号线一期、十三号线首期、知识城线全部试运营；第二机场落户增城知识城。

# 广州：公租房申请对象从低收入扩至中低收入

从今年开始，广州市保障房覆盖的人群从过去的低收入人群扩大到中低收入人群，覆盖面扩大也对公租房申请资格的审核带来了新要求。近日市住建委公布了新的公租房申请审查细则征求意见稿，用区、市两级审查加社会公示的办法，确保有限的公租房资源都分配到最需要它们的人群手里。

在申请过程中，申请家庭应当推举1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员为共同申请人。共同申请人与申请人之间应当具有法定赡养、抚养、扶养关系。同时，具有完全民事行为能力且年满30周岁的单身人士可独立申请；失去父母且年满16周岁的申请人，具有完全民事行为能力的，也可以独立申请。

具体的，收入中等偏下的要求被细化为：“申请之月前12个月家庭可支配收入、家庭资产净值符合政府公布的收入标准。”2017年这项标准的具体数据是：以典型的3口之家为例，全家年收入不超过8.8万元，人均年收入限额不超过2.9万元，家庭资产净值不超过46万元。而住房困难的要求被细化为在本市无房，或者有房但人均居住面积低于10平方米。

南方都市报 2017-11-7

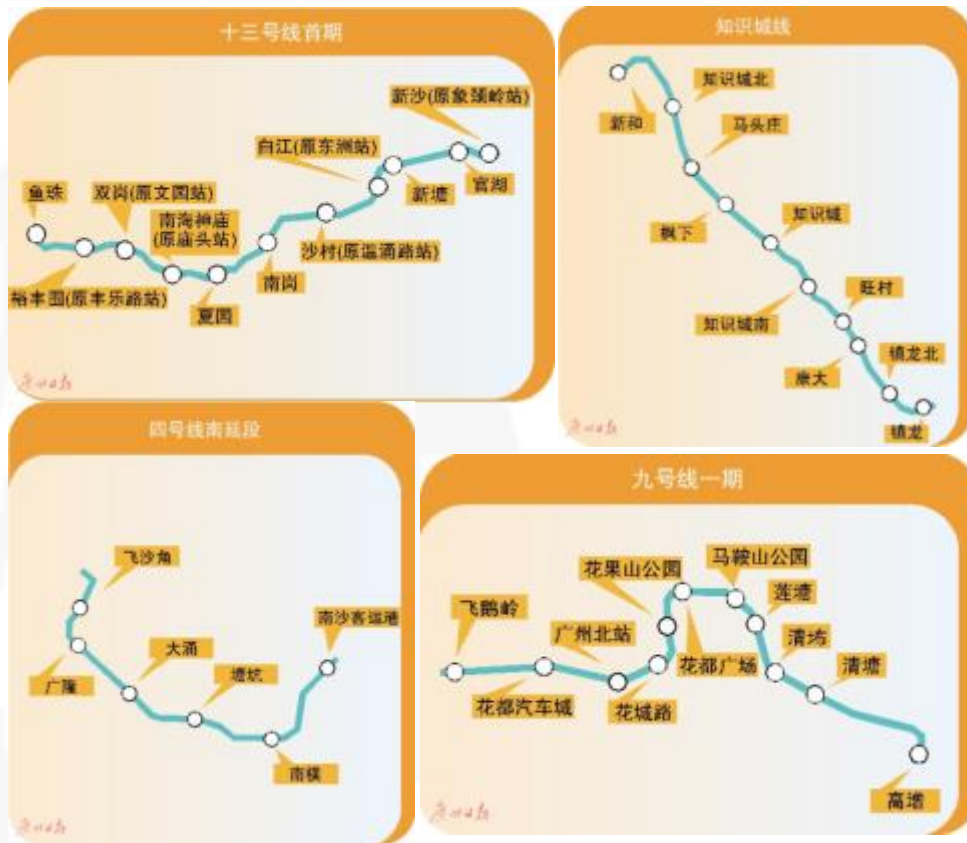
**经纬点评：**除针对本地户籍人员放宽条件之外，对外来就业人员以及今年还新增了两类保障群体：一是创业就业人员纳入保障范围；二是在广州地区缴纳广东省社保人员。进一步保障公民居住权益，以及进一步稳定外来就业人口，同时通过监督体系实现公租房的分配公平公正。

# 广州：四条地铁新线计划年底开通

记者11月7日从广州地铁获悉，地铁知识城线“新和—知识城”段已正式由建设转入运营调试阶段。至此，计划年底建成开通的四条新线——四号线南延段、九号线一期、十三号线首期、知识城线全部进入运营调试。

为了给运营调试争取时间，广州地铁决定将知识城线分段移交。9月25日，“知识城—镇龙”段（含知识城站）轨行区、车站及附属设备设施先期移交，为运营调试工作打开了局面。从10月31日压道，到11月1日热滑，再到11月2日凌晨安全大检查，近百名地铁员工超过48小时不眠不休，将时间利用到极限，全力确保质量安全。

广州日报 2017-11-8



**经纬点评：**今年年底增城（新沙）、增城（镇龙）、白云（飞鹅岭）、南沙（南沙客运港）均有地铁线路计划年底开通，其中增城可实现1小时到达中心城区；而南沙则延伸至南沙客运港，可通过客运港对接香港，未来则可对接澳门，进一步提升大湾区之间的交通接驳。

# 广州：第二机场落户增城，两条高速地铁走向明朗化



11月7日，知识城官方公众号平台推送了一篇文章，文中公布了一张知识城外联轨道交通规划示意图，图中直接点出了广州第二机场落在增城，同时还曝光了“机场—知识城—广州东站—南沙”（18号线及延长线）和“知识城—广州第二中央商务区—南沙”两条高速地铁专线的走向。

未来还将有穗莞深轻轨、地铁知识城支线、有轨电车、广河高速、花莞高速、东部快速、永九快速等规划布局在中新知识城，加上21号线和14号线，中新知识城将共有12条轨道交通快速路

新浪乐居 2017-11-9

**经纬点评：**第二机场落户增城，与新白云机场利用高速地铁接驳，用时约15分钟；同时亦通过其他轨道交通以及高速实现接驳，进一步加大广州空港经济对外的辐射能力，同时亦进一步提升知识城片区的公共配套，“高薪科技+空港”加持下带来更多动能。

## 广州：积分入户广州申请人数增85%

2017年广州市积分制入户申请受理工作于11月8日顺利结束。据统计，今年“广州市积分制入户网上申请系统”注册人数逾3万人，共有2.2万人正式提交申请。目前，共有2.06万人通过预审，申请人遍及北京、上海、江苏、西藏等31个省(自治区、直辖市)，其中增城、天河、黄埔等区通过预审人数均超过2000人，番禺区4000多人通过预审。

今年，广州积分制入户不再将符合计划生育政策作为入户的前置条件的规定，删去了“符合计划生育政策”的规定。与此同时，进一步修订《广州市积分急需工种或职业资格目录》，“急需职业工种”增加了出租车司机、工业固体废物处理处置工、机床装调维修工等工种，使积分制入户更精准地吸纳广州紧缺人才。

目前，各受理窗口已停止受理纸质申请资料，下一步将对申请人的申请资料进行初审并建立申办资料档案，会同相关职能部门对全部申请资料进行审核，最终按在我市缴纳社会医疗保险和办理居住证时间长短确定6000个入户人员名单。

新快报 2017-11-7

**经纬点评：**今年广州积分入户要求有所降低，不再将符合计划生育政策作为入户的前置条件。截止11月8日全市已有2万人通过预审，而今年最终将会按照缴纳医保社保以及居住证时间长度确定6千人入户，长期于广州稳定就业的外来人员将更大机会实现积分入户。



# 佛山：深茂铁路拟接入佛山西站，佛山至江门1小时

新建铁路广州枢纽丹灶至佛山西联络线（又称丹佛联络线）及广珠铁路客运改造工程，近日对外环评公示。该工程计划年底开工建设，工期3年半。未来广珠货运铁路将新设西樵客运站，同时在建的深茂铁路将借道广珠铁路和丹灶-佛山西联络线接入佛山西站。

其中，新建铁路丹佛联络线，左线长17.419公里，右线长18.125公里；另外，既有广珠铁路原为货运铁路，本次客运改造工程自江门南站至丹灶站，长约73.13公里，位于江门市和佛山市，包括既有鹤山站增建客运设施及增建西樵客运站等工程。

而深茂铁路将成为首条连接珠三角核心城市与粤西地区的快速铁路线，届时广州与茂名之间的铁路运行时间将由5小时以上缩短至2.5小时左右。此外，丹佛联络线及广珠铁路客运改造工程建设，将增强佛山市与广州市的联系，形成区域中心城市与重要城镇、组团之间1小时交通圈。

珠江时报 2017-11-6

**经纬点评：**深茂铁路通过串联沿海城市实现茂名至深圳迅速互通，但缺乏与广州、佛山等北部城市的连结，未来通过丹灶至佛山西联络线及广珠铁路改造工程，可以实现深茂铁路接入佛山西站及广州南站，完成与广州及周边城市的快速互通，增强佛山与江门之间轨道连接。

# 佛山：广东科荟生命科技产业中心落户乐从

生物医药是顺德重点发展的未来三大关键产业之一，今年以来，顺德在引进重点生物医药产业项目和搭建合作平台上动作频频。11月8日上午，顺德生物医药产业项目再“添新丁”，由顺德国资联合专业产业园投资与运营机构共同开发的广东科荟生命科技产业中心在乐从镇举行奠基仪式。据悉该项目将打造成为佛山乃至珠三角区域专业标准最高、综合服务功能最强的生物医药和医疗精密装备制造产业载体之一。

今年9月5日，广东科荟生物科技产业有限公司以8493万元竞得乐从镇新桂路以西、藤湖路以北地块，推进广东科荟生命科技产业中心(原顺德生命科技产业园)项目建设。预计项目建成后，将是佛山乃至珠三角区域专业标准最高、综合服务功能最强的生物医药和医疗精密装备制造产业载体之一。

南方都市报 2017-11-8

**经纬点评：**顺德北部中，乐从的产业转型升级相对北滘，陈村来说速度相对较慢，而自佛山新城回归顺德政府管辖之后，乐从产业迎来调整，生物医药方向作为顺德未来三大关键产业之一，吸引国内高精尖企业成为了重中之重。此次企业与城府联手发展，将为产业升级带来更多活力。

## 佛山：广明高速二期动工，预计明年底连通主路

从顺德区环境运输和城市管理局获悉，作为佛山一环高速化改造的重要项目之一，广明高速二期工程日前已正式开工，项目预计明年底连通主路，届时，将东西连通广明高速高明段、广州段，广大顺德市民来往乐从出行将更加方便。

据悉，广明高速二期工程全长28.6公里，主要利用部分佛山一环东线、西线及一环南线全段进行改造建设，项目起于顺德区陈村镇陈村立交，依次经过北滘镇、乐从镇，止于禅城区南庄镇罗格立交。

该项目计划2018年底拉通主路，2019年底完成改造施工。项目建成后，将和广明高速高明段、广州段东西连通，与其他高速公路一起串连珠三角及粤西片区，形成东西向交通大动脉，同时串联起广佛间众多横向联系通道，有利于强化广佛城区的交通联系。

珠江商报 2017-11-7

**经纬点评：**广明高速二期工程主要依靠佛山一环高速化改造实现，将实现东西贯通广明高速，对于陈村、北滘、乐从北部三镇带来交通利好，更高效接驳其他高速达到广州东、东莞、深圳、香港，以及往西达到高明、新兴、云浮等区域，以及未来连接珠三角新干线机场。



# LAND MARKET 【 Ⅱ 】

## 土地市场

---

### 广佛一周无商住/商服地成交 佛山分别挂出1商住1商服地

摘要：广佛本周无商住、商住地块竞拍；佛山挂牌1宗商住地、1宗商服地，其中大良商住地块位于佛山3号线逢沙站旁。



## 2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州、佛山无商住、商服地块成交)





2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING



# 佛山：听音湖片区再出商服地 拟打造为地方文旅龙头项目



## <1> 南海西樵

地块编号: TD2017 (NH) WG0011

交易时间: 2017-12-7 (周四)

土地性质: 商服用地

占地面积: 6.02万m<sup>2</sup>

容积率: FAR≤1.5

建筑面积: 9.03万m<sup>2</sup>

起始总价: 16000万元

起始楼面价: 1772元/m<sup>2</sup>

备注:

- ▲ 建筑控高≤30米;
- ▲ 加强与轨道站点的衔接;
- ▲ 临街、滨水界面要结合水域设置一定的商业。

# 佛山：佛山3号线逢沙地铁站旁商住地 起拍楼面价8字头



## <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m<sup>2</sup>

容积率：1.0 ≤ FAR ≤ 2.8

建筑面积：14.93万m<sup>2</sup>

起始总价：131400万元

起始楼面价：8803元/m<sup>2</sup>

最高限价：164184万元 ( 楼面价：11000元/m<sup>2</sup> )

最高无偿返还配建面积：45000m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>。





2.3 | 出让预告 |  
SELL ADVANCE NOTICE



# 广佛土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	2017/11/27	番禺	番禺区钟村街汉溪村BA0904007地块	商住	7.09	≤5.0	29.01	63.83	22000
	2017/12/1	增城	增城区新塘镇地铁13号线官湖车辆段及上盖地块	商住	32.33	≤2.81	82.14 (为商住面积,已扣除公建配套、地铁管理用房面积)	131.55	16015
	2017/12/4	花都	花都区凤凰路地块二期用地	商住	14.42	地块B、C ≤2.8; 地块D ≤3.5	: 23.55㎡ (已扣除地块B、C范围内配建25000㎡政府性房源)	41.67	17699
	2017/12/4	花都	花都区凤凰路地块三期用地	住宅	6.83	地块A ≤3.5; 地块B ≤2.8	13.23㎡ (已扣除地块B范围内配建5000㎡政府性房源)	21.97	16606
	2017/12/4	白云	白云区广花一路以东白云区蔬菜研究所地块	住宅	5.69	≤3.0	8.27㎡ (已扣除需配建体育健身中心3000㎡)	19.38	23430
	2017/12/4	天河	天河区广州国际金融城起步区AT090961地块	商服	0.88	≤9.1	8.31	13.46	16200
	2017/12/4	从化	从化区江埔街凤院村地段(江埔果场)地块	住宅	21.09	地块一、地块四 ≤2.8	55.99	46.47	8300

续下页



# 广佛土地出让预告

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2017/11/22	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	商住	5.30	1.0-3.0	15.89	8.76	5512
	2017/11/22	高明	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	4.00	1.0-2.5	10.00	2.28	2277
	2017/11/23	禅城	佛山市禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商服	0.36	≤4.0	1.46	0.45	3095
	2017/11/30	南海	佛山市南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-12地块	商服	1.50	4.0-5.3	7.94	1.71	2157
	2017/12/4	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业园A区中-5-1地块	商住	4.21	1.0-3.5	14.72	5.15	3500
	2017/12/5	顺德	佛山市顺德区北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块	商住	9.18	1.0-2.5	22.96	12.85	5600
	2017/12/7	南海	南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	商服	6.02	≤1.5	9.03	1.60	1772
	2017/12/11	顺德	佛山市顺德区大良新城路以东、逢沙河以南地块	商住	5.33	1.0-2.8	14.93	13.14	8804

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



# GUANGFO MARKET 【 III 】

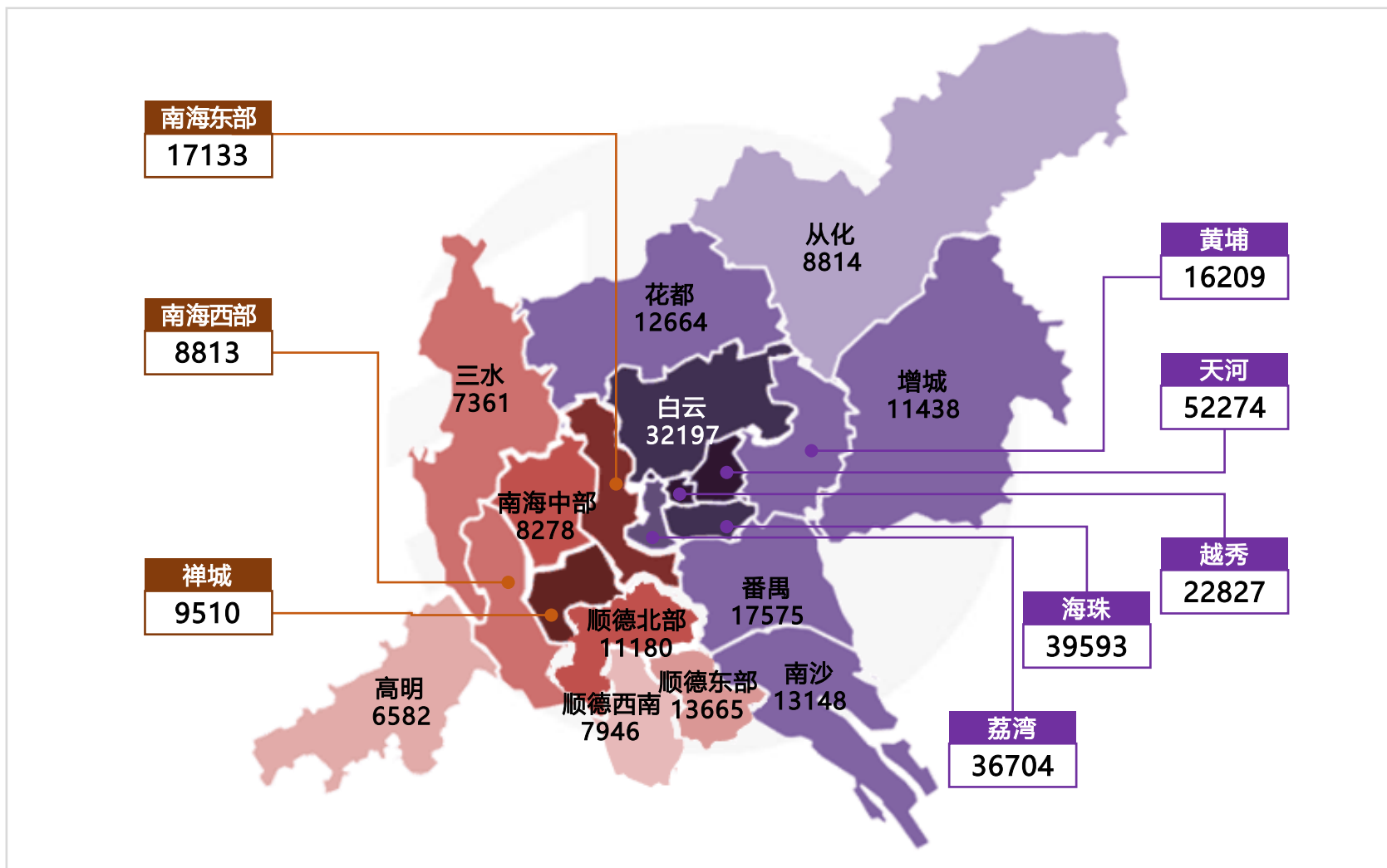
## 广佛市场

---

### 周末广佛22盘开卖 两市各1新盘入市

摘要：周末广佛两市共22盘开卖，其中广州10盘，增城占5盘，佛山11盘，限购区占7盘，多盘消化情况理想。

# 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

# 供应环减网签量小幅上升 十盘推新多盘去化理想

摘要：周末十盘推新增城占五盘；万科白鹭郡开放样板房，院墅实用率达285%-300%。



## 住宅新批预售：供应量环减约47% 增城为供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
增城	绿湖国际城	8栋	1	151	15446
	金地香山湖	自编号1、2栋	2	253	31037
	实地蔷薇国际	自编G8、G21栋	2	306	35925
白云	佳兆业天墅	19号楼	1	39	9608
黄埔	佳兆业城市广场	自编13栋	1	50	4112
天河	信达&金茂 天河金茂广场	自编1号楼	1	50	5711
从化	景业荔都	7、8号楼	2	252	28042
	珠江壹城	10#楼1、10#楼2	2	149	21652
	保利桃花源	1区89#、8-2区5栋	2	129	6456
合计			14	1379	157988

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：供应量环跌约93% 仅三盘少量供应

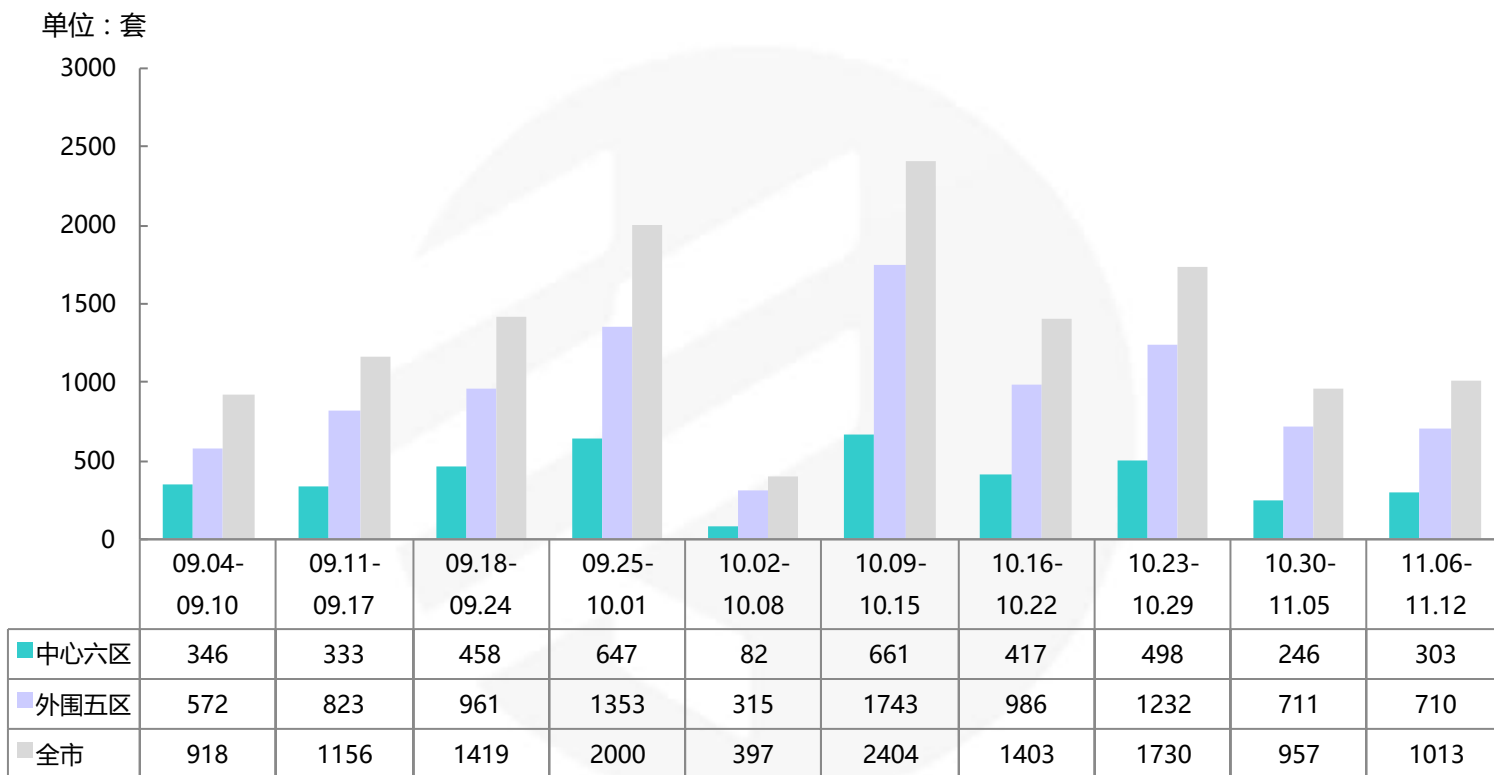
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 ( m <sup>2</sup> )
增城	绿湖国际城	绿湖中路31-51 ( 单 ) ; 馨湖四街 : 109-119 ( 单 )	30	30	2125
从化	景业荔都	7、8号楼	2	16	1494
	保利桃花源	1区89#	1	22	2314
合计			33	68	5933

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 全市网签量重上千套

## 近十周广州市商品住宅成交套数情况

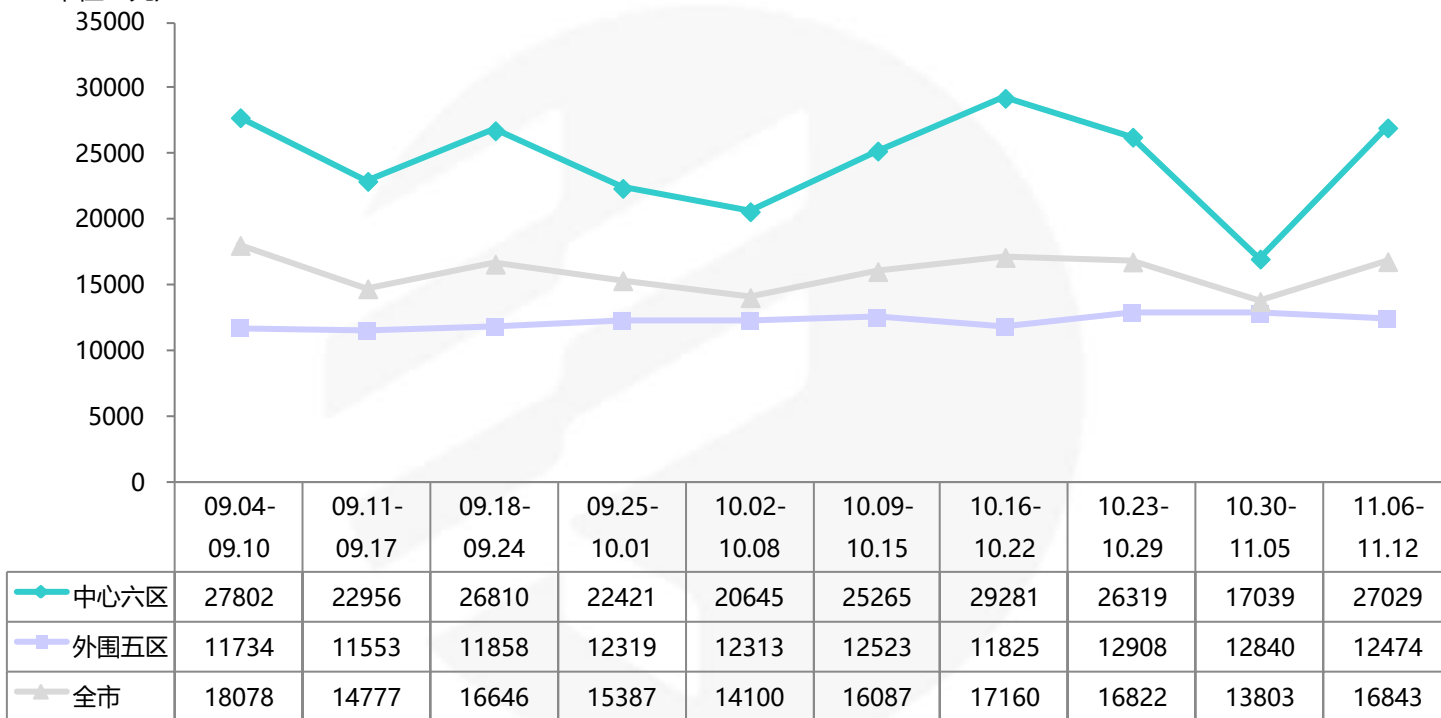


▲全市网签1013套，环升5.85%。中心六区网签303套，环升23.17%，荔湾、天河大幅环升是主因。外围五区网签710套，环降0.14%。本周中心环升，拉升全市网签量。

# 全市网签价走势：中心升外围降 全市均价上涨22%

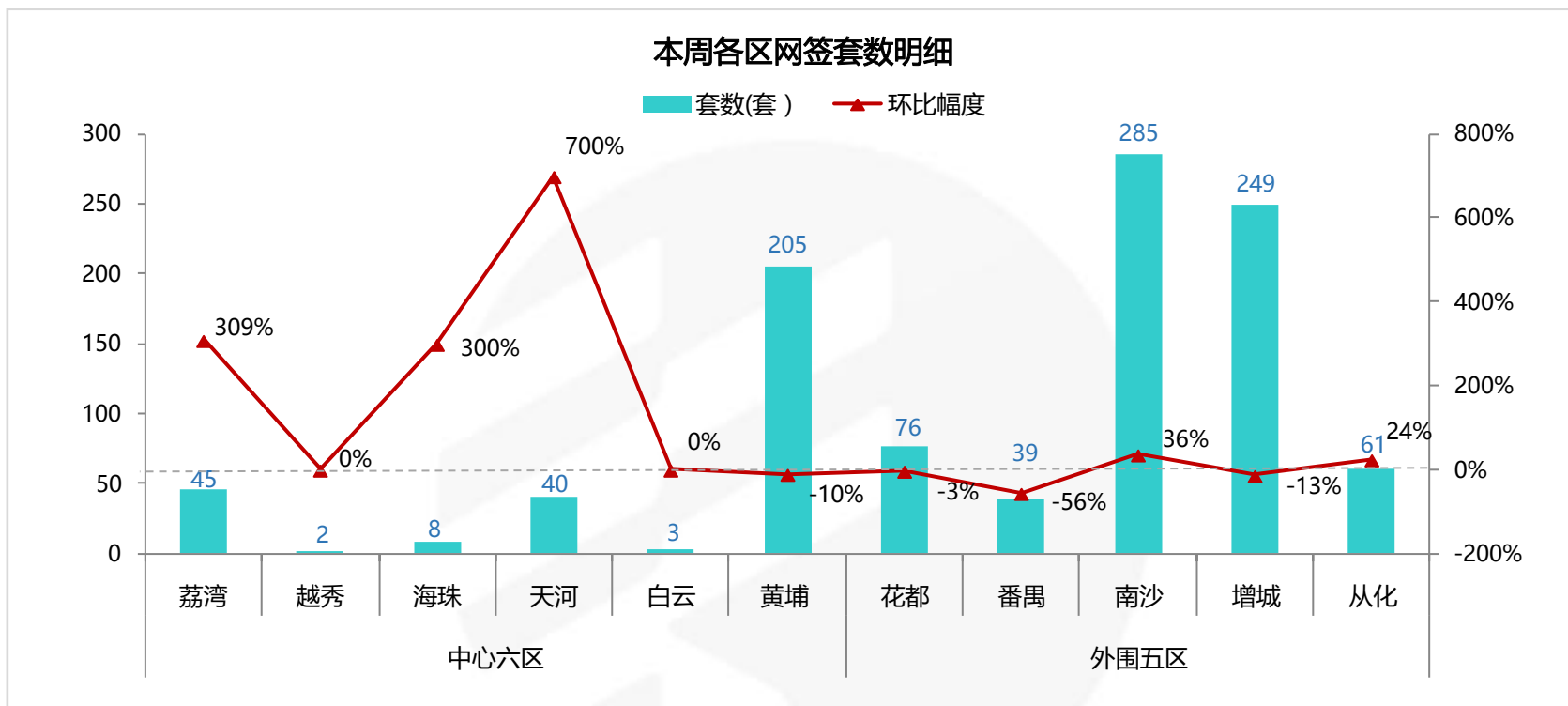
## 近十周广州市商品住宅价格走势

单位：元/m<sup>2</sup>



▲ 本周全市网签均价16843元/m<sup>2</sup>，环升22.02%。中心六区均价27029元/m<sup>2</sup>，环升58.63%，天河均价大幅环升是主因。外围五区网签均价12474元/m<sup>2</sup>，环降2.85%。从全市来看，中心区均价回升，拉升全市均价。

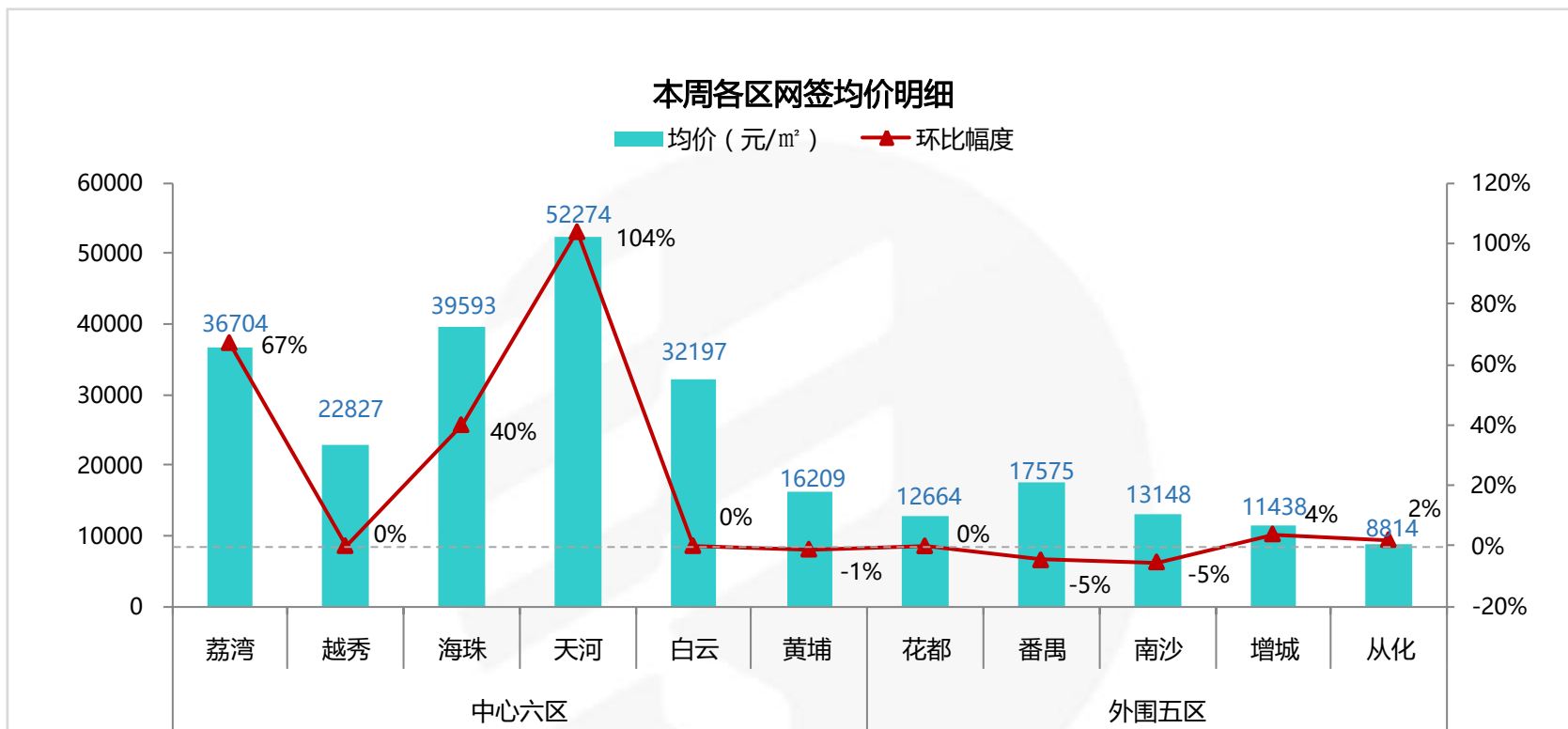
# 本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签七涨五跌。中心六区中荔湾在网签个盘增加近六成的带动下环升；越秀在东山月府、达道雅轩两套网签的带动下打破近三周无网签的局面；海珠在4盘录得网签的带动下环升；天河在网签个盘增加至16个的带动下环升；白云在华发四季、星汇金沙3套网签的带动下环升；黄埔受保利罗兰国际、实地常春藤等网签个盘网签量减少的影响环降。

▲ 外围五区中花都受网签个盘减少的影响环降；番禺受亚运城·天成网签量下降的影响，拉低区域网签；南沙在越秀滨海御城·四合院上周开盘本周集中网签的带动下环升；增城受誉山国际、奥园誉峰等网签热盘网签量下降的影响环降；从化在珠光御景山水城网签量上涨的带动下环升。

# 本周各区网签价对比



▲ 本周区域均价五涨四跌，越秀、白云上周无网签未能反映均价环比变化。中心六区中荔湾在均价超5万/m<sup>2</sup>的珠光御景壹号网签面积占比加大的带动下环升；海珠在网签个盘均价均超3万/m<sup>2</sup>的带动下环升；天河在汇悦台、尚东柏悦府等高价盘均录得网签的带动下环升；黄埔受均价超1.8万/m<sup>2</sup>的保利罗兰国际面积占比减少的影响环降。

▲ 外围五区中花都在4成网签个盘网签均价下降的影响小幅环降；番禺受亚运城·天成网签面积占比减小的影响环降；南沙受网签均价约1万/m<sup>2</sup>的保利星海小镇网签面积占比加大的影响环降；增城在均价接近1.2万/m<sup>2</sup>的实地蔷薇国际面积占比加大的带动下环升；从化在网签均价接近9千/m<sup>2</sup>的珠光御景山水城面积占比加大的带动下环升。

# 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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	上周签约套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	越秀滨海御城·四合院	南沙	93	9697	13340	13757	55	13607
2	实地蔷薇国际	增城	66	6906	8224	11908	54	12083
3	越秀滨海新城	南沙	61	5033	6861	13632	4	13621
4	万科幸福誉	黄埔	44	3917	4739	12098	28	12091
5	保利星海小镇	南沙	34	3847	3962	10299	9	9632
6	奥园誉峯	增城	29	2487	2414	9705	43	9747
7	保利罗兰国际	黄埔	27	2838	5199	18320	36	18167
8	誉山国际	增城	26	2316	2303	9944	67	10101
9	广州万达文化旅游城	花都	25	2773	4100	14784	28	14976
10	保利i立方	增城	22	2082	2147	10314	25	10154

# 本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积 (㎡)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/㎡)	上周签约套数	上周成交均价 (元/㎡)
11	实地常春藤	黄埔	21	2191	3324	15169	25	15158
12	珠江嘉园	黄埔	21	2014	3571	17730	19	17666
13	珠光御景山水城	从化	20	1997	1772	8873	2	8916
14	万科尚城	黄埔	19	1493	2880	19287	24	19319
15	广州中航城	增城	18	1741	2210	12696	6	12703
16	越秀保利爱特城	黄埔	16	1662	2860	17206	12	17012
17	广州时代天启	增城	15	1494	1780	11916	19	11910
18	南沙金茂湾	南沙	13	2708	4003	14783	1	14885
19	万科山景城	黄埔	13	1249	1897	15187	12	15191
20	富力悦禧花园	黄埔	13	1177	1886	16028	22	16094

# 新推动态：十盘推新增城占半 多盘首日去化理想

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
万科幸福誉	广州市黄埔区中新知识城九龙大道	占地：26万㎡ 建面：78万㎡	11月10日 (加推)	88㎡小三房、98㎡大三房	A5栋, 约108套	/	带装修16600-18500	/
越秀保利爱特城	黄埔区萝岗科学城开创大道以东	占地：18.95万㎡ 建面：68.02万㎡	11月11日 (加推)	82㎡N+1小三房	23栋B梯04, 17套	减11万	带装修20000-23000	成交约53%
星河山海湾	南沙自贸区南沙湾港前大道华师附小旁	占地：36.4万㎡ 总建：73.6万㎡	11月10日 (加推)	143-176㎡四至五房	Y11、Y12 34套	筹金2万抵10万	带装修均价30000	成交约29%
越秀滨海新城	南沙区金沙路与环市大道北交汇处	占地：34.0万㎡ 总建：100.0万㎡	11月11日 (加推)	63-139㎡二至五房 111㎡复式	7#、8#、12# 556套	/	带装修17000-23000	/
中交蓝色海湾	港前大道南沙客运港对面	占地：13.8万㎡ 总建：50.7万㎡	11月11日 (开盘)	92-141㎡二至三房	3#、4#1单元 388套	筹金5万享98折/一次性96折/准签98折	带装修20000-25000	成交约90%

续下页

# 新推动态：十盘推新增城占半 多盘首日去化理想

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
实地蔷薇国际	增城区三联村蕉田地段	占地：15.9万㎡ 总建：61.7万㎡	11月10日 (加推)	N+1：96㎡三房、114㎡四房	G8栋，188套	4万抵12万、 开盘98折	带装修价 19500-21700	成交约 40%
绿湖国际城	增城区挂绿新城石滩广场西北向	占地：71.3万㎡ 总建：330万㎡	11月10日 (加推)	78㎡两房、 107-123㎡三房	四期8栋， 152套	/	带装修均价 14500	成交约 33%
奥园誉峯	增城区新塘镇永和路永平路29号	占地：5.5万㎡ 总建：20.3万㎡	11月11日 (加推)	70㎡两房、84- 96㎡三房、109 ㎡四房	5栋，186套	双十一购房 98折	带装修均价 17500	成交约 54%
合景誉山国际	广园东新新公路中段	占地：197万㎡ 总建：254万㎡	11月11日 (加推)	76/84/87㎡小 三房，90㎡大三 房	五区7/10栋， 120套	4万抵6万， 开盘98折	带装修13500- 15000，均价 14500	成交约 92%
金地香山湖	增城广园东中新出口新大道北行	占地：160万㎡ 总建：130万㎡	11月11日 (加推)	101-143㎡三至 四房	学府组团1 栋，126套	/	带装修均价 16000	成交约 71%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



# 黄埔：重点个盘开卖

## 【万科幸福誉2017-11-10加推情况】



推售货量：A5栋，约108套

户型配比：

户型	小三房	大三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	88	98	29322
套数 (套)	54	54	108

推售价格：16600-18500元/m<sup>2</sup> (带装修)

优惠折扣：一次性98折、按揭99折、万科会99.8折

备注：

▲一二手联动，有多家二手中介带客。

# 黄埔：万科幸福誉户型图



# 南沙：重点个盘开卖

## 【星河山海湾2017-11-10加推情况】



推售货量：Y11#、Y12#，34套

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	143-167 m <sup>2</sup>	176m <sup>2</sup>	/
套数 (套)	18	16	34

推售价格：带装修30000元/m<sup>2</sup>

优惠：筹金2万抵10万

# 南沙：星河山海湾户型

143m<sup>2</sup>四房户型



167m<sup>2</sup>四房户型



176m<sup>2</sup>五房户型



# 南沙：重点个盘开卖

## 【越秀滨海新城2017-11-11加推情况】



推售货量：7#、8#、12#，556套

户型配比：

户型	二房	大三房	四房(复式)	五房	合计
面积(m <sup>2</sup> )	63	94-96	111	139	/
套数(套)	132	328	32	64	556

推售价格：平层17000-19000元/m<sup>2</sup>，复式17000-23000元/m<sup>2</sup>（带装修）

客户构成：广州刚需客居多

# 南沙：越秀滨海新城现场



# 南沙：越秀滨海新城户型

7#、8#标准层平面



12#标准层平面



# 南沙：重点个盘开卖

## 【中交蓝色海湾2017-11-5开盘情况】



推售货量：3#、4#1单元，388套

户型配比：

户型	二房	大三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	92	120-141	/
套数 (套)	194	194	388

推售价格：均价20000-25000元/m<sup>2</sup> (带装修)

优惠：5万筹金享98折/一次性96折/准签98折

备注：成交价格约2~2.5万元/m<sup>2</sup> (海景最高层最贵层价格2.5万元/m<sup>2</sup>出头，不到2.6万元/m<sup>2</sup>)



# 南沙：中交蓝色海湾户型

92㎡二房户型



120㎡大三房户型



125㎡大三房户型



141㎡大三房户型



# 增城：重点个盘开卖

## 【实地蔷薇国际2017-11-10推新情况】



推售货量：G8栋，两梯六户，1-32层，共188套  
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	96	114	/
套数 (套)	124	64	188

推售价格：带装修价19500-21700元/m<sup>2</sup>

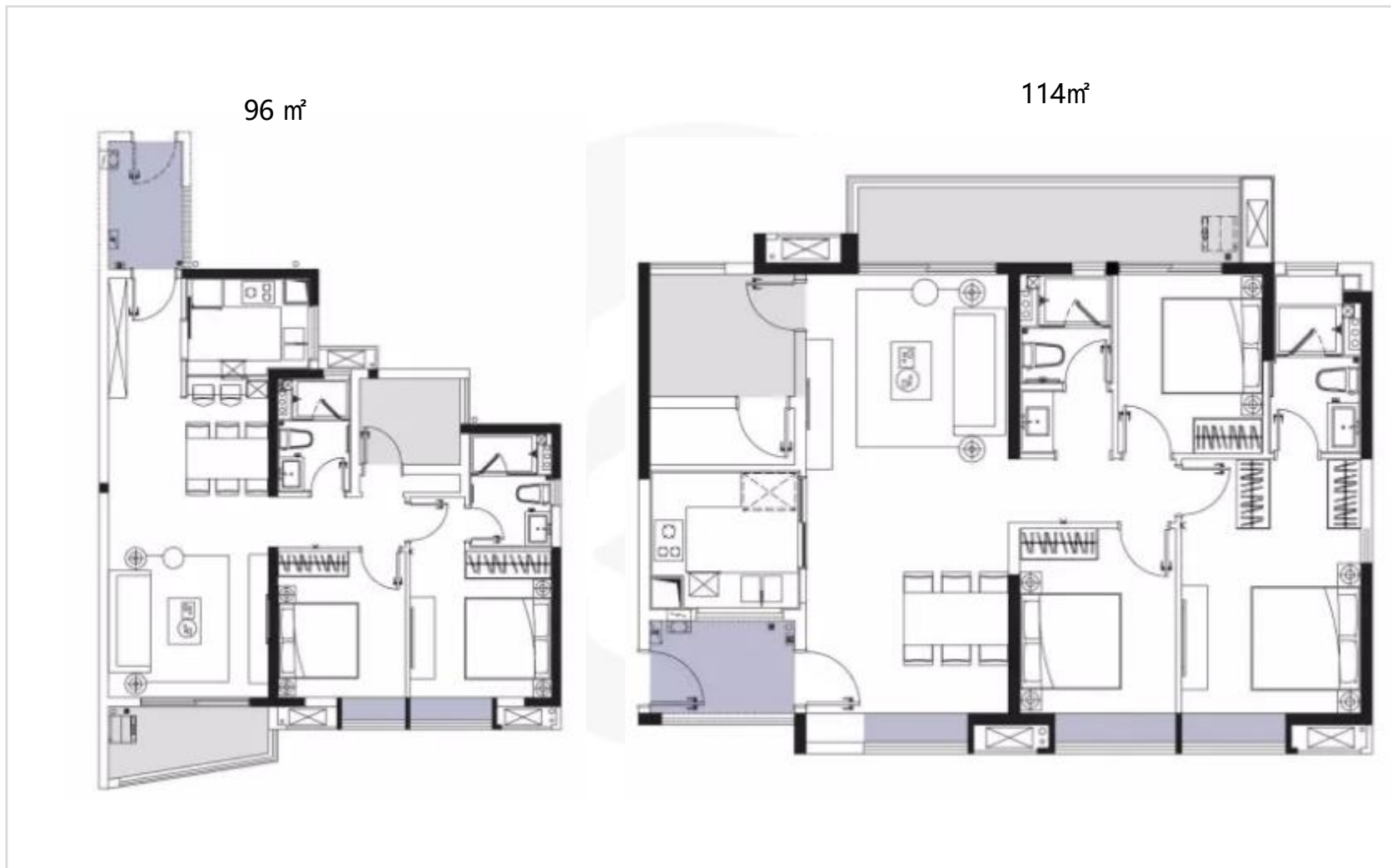
优惠折扣：4万抵12万、开盘98折

成交情况：去化约40%

**备注：**

▲项目本期继续加推余货，全周成交约90余套，总金额逾2亿元。

# 增城：实地蔷薇国际户型图



# 增城：重点个盘开卖

【绿湖国际城2017-11-10推新情况】



推售货量：四期8栋，1-32层两梯五户，共152套  
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	78	107-123	
套数 (套)	58	94	152

推售价格：带装修均价14500元/m<sup>2</sup>

优惠折扣：/

成交情况：成交约50套，去化33%

# 增城：绿湖国际城四期8栋户型图



# 增城：重点个盘开卖

【奥园誉峯2017-11-11推新情况】



推售货量：5栋，2-32层，两梯六户，共186套  
户型配比：

户型	两房	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	70	84-96	109	/
套数 (套)	31	124	31	186

推售价格：带装修17000-18000元/m<sup>2</sup>，均价17500元/m<sup>2</sup>

优惠折扣：3万抵8万、开盘98折

成交情况：成交约100套，去化约54%

备注：

▲ 项目于11月8日先内部推介5栋，内部员工价12000-15000元/m<sup>2</sup>。

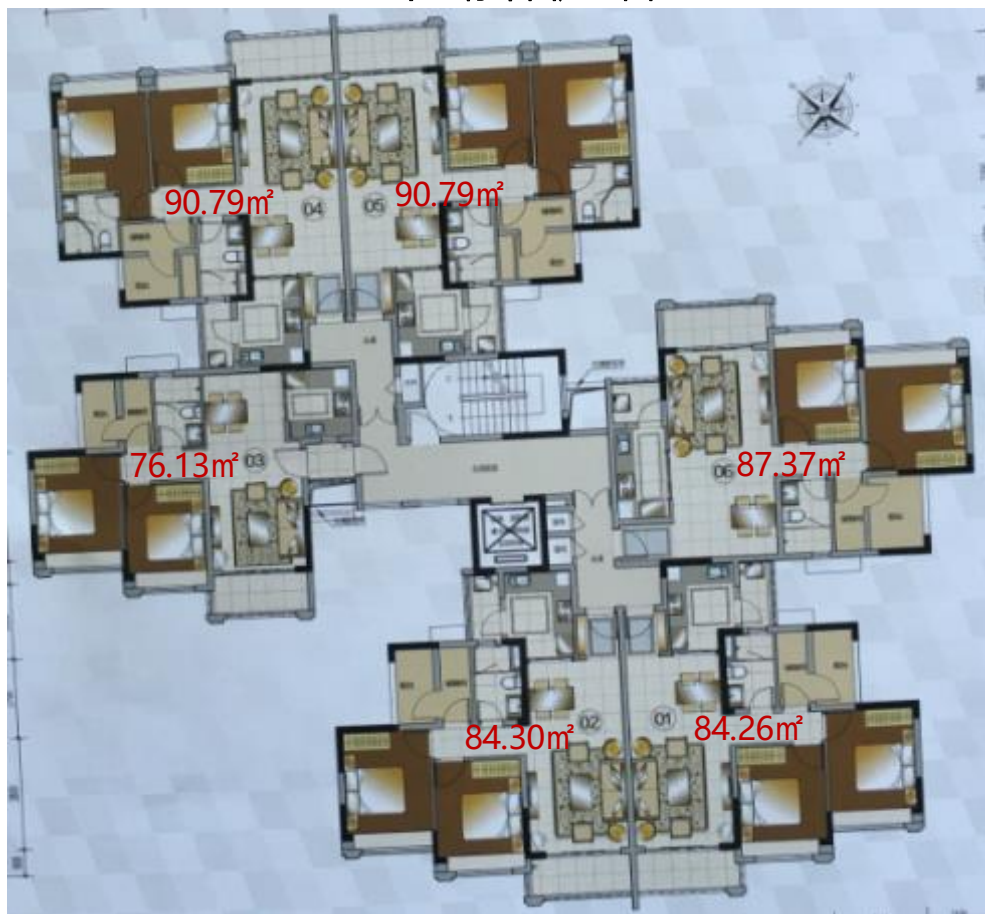
# 增城：奥园誉峯户型图



# 增城：重点个盘开卖

## 【誉山国际2017-11-11推新情况】

### 五区7/10栋平面户型图



**推售货量：**五区7栋、10栋，均为一梯六户，11层小高层，每栋各60套，共120套。

**户型配比：**

户型	小三房	大三房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	76/84/87	90	/
套数 ( 套 )	80	40	120

**推售价格：**带装修13500-15000元/m<sup>2</sup>，均价14500元/m<sup>2</sup>

**优惠折扣：**4万抵6万，开盘98折

**成交情况：**成交110套，去化92%

**备注：**

▲项目此前报价在1.8-1.9万元/m<sup>2</sup>，而本次加推的洋房在变电站旁边，距离在50米左右，因此售价有较大降幅。



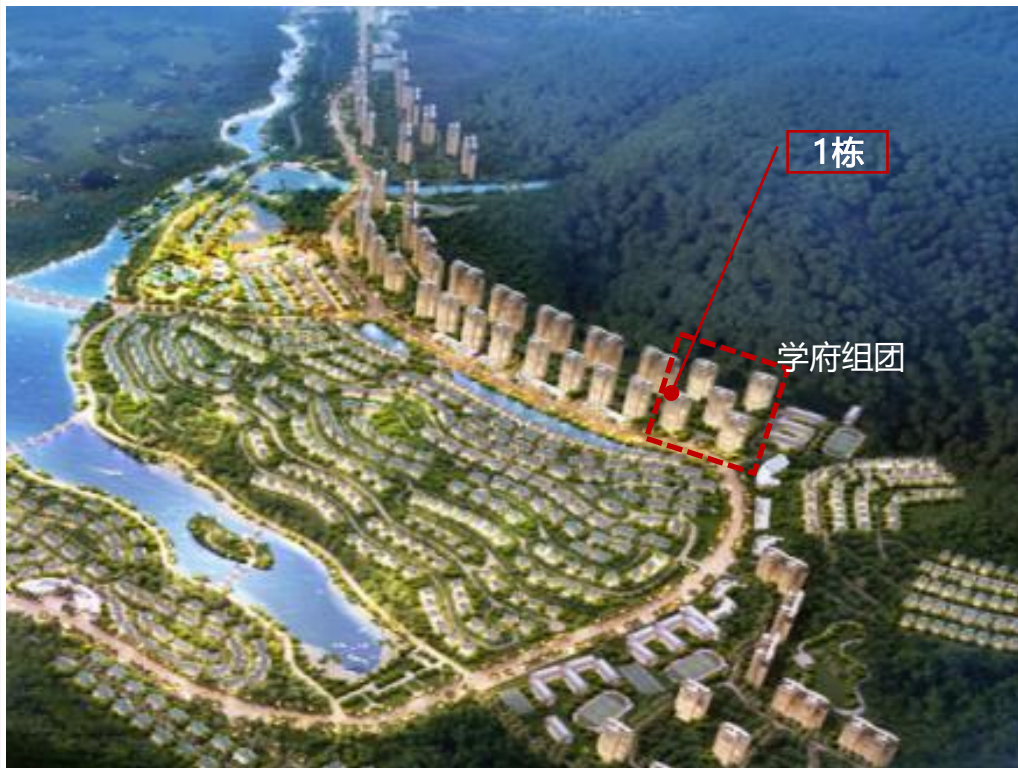
# 增城：誉山国际五区10栋价目表

广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）

序号	房间	建筑面积m <sup>2</sup>	套内面积m <sup>2</sup>	面价	单价（98折）	总价（98折）	备案
1	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-201	84.25	70.15	1,262,164	13,984	1,178,121	874,178
2	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-301	84.25	70.15	1,265,871	14,027	1,181,754	875,863
3	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-401	84.25	70.15	1,269,578	14,070	1,185,386	877,548
4	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-501	84.25	70.15	1,273,200	14,112	1,188,936	879,233
5	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-601	84.25	70.15	1,276,907	14,155	1,192,569	880,918
6	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-701	84.25	70.15	1,280,614	14,198	1,196,202	882,603
7	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-801	84.25	70.15	1,284,321	14,241	1,199,835	884,288
8	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-901	84.25	70.15	1,288,028	14,284	1,203,467	885,973
9	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-1001	84.25	70.15	1,291,735	14,328	1,207,100	887,658
10	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-1101	84.25	70.15	1,262,164	13,984	1,178,121	874,178
11	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-202	84.29	70.18	1,244,191	13,768	1,160,507	774,709
12	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-302	84.29	70.18	1,247,899	13,811	1,164,141	776,395
13	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-402	84.29	70.18	1,251,608	13,854	1,167,776	778,080
14	广州誉山国际五区—高层住宅-永宁街学优大街6号（自编号10#）-502	84.29	70.18	1,255,317	13,897	1,171,411	779,766

# 增城：重点个盘开卖

## 【金地香山湖2017-11-11推新情况】



推售货量：学府组团1栋，两梯四户，1-32层，合共126套。

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	101	143	/
套数 (套)	64	64	126

推售价格：带装修均价16000元/m<sup>2</sup>

优惠折扣：/

成交情况：成交约90套，去化71%

# 增城：金地香山湖学府组团1栋户型图



# 本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
天河	佳兆业壹号	开放样板房	项目于11月11日开放全新高层160㎡复式样板房
番禺	亚运城·天成	三期全新样板间 开放	三期将推全新75-130㎡二至四房产品，11日开放97㎡和130㎡样板房
南沙	万科白鹭郡	开放销售中心、 样板房	预计月底开盘，首推1、3、5、8栋别墅，建面80-85㎡，约132套，总价约400-500万。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 番禺：亚运城·天成三期全新样板房开放



项目位置：4号线地铁海傍站旁

占地面积：273万㎡

建筑面积：500万㎡

项目基础信息：亚运城天成A1地块1-4栋为55层，5-8栋为44层；A2地块1栋为50层，2-3栋为46层。

项目动态：

▲11日开放97㎡和130㎡样板房，售价和开盘时间待定。

# 番禺：亚运城·天成三期全新样板房开放



97m<sup>2</sup> 2+1房两厅两卫样板间



130m<sup>2</sup> 四房两厅样板间

图片来源：亚运城官微

# 南沙：万科白鹭郡开放销售中心、样板房



项目位置：南沙区黄阁大道南大山姆公园旁

占地面积：5.8万m<sup>2</sup>

建筑面积：10.5万m<sup>2</sup>

项目基础信息：项目分10栋院墅，6栋洋房。

项目动态：

▲预计月底开盘，首推1、3、5、8栋别墅，建面80-85m<sup>2</sup>（实用面积230-260m<sup>2</sup>），约132套，总价约400-500万；  
现诚意登记5万享97折，验资30万减5万。

# 南沙：万科白鹭郡现场







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

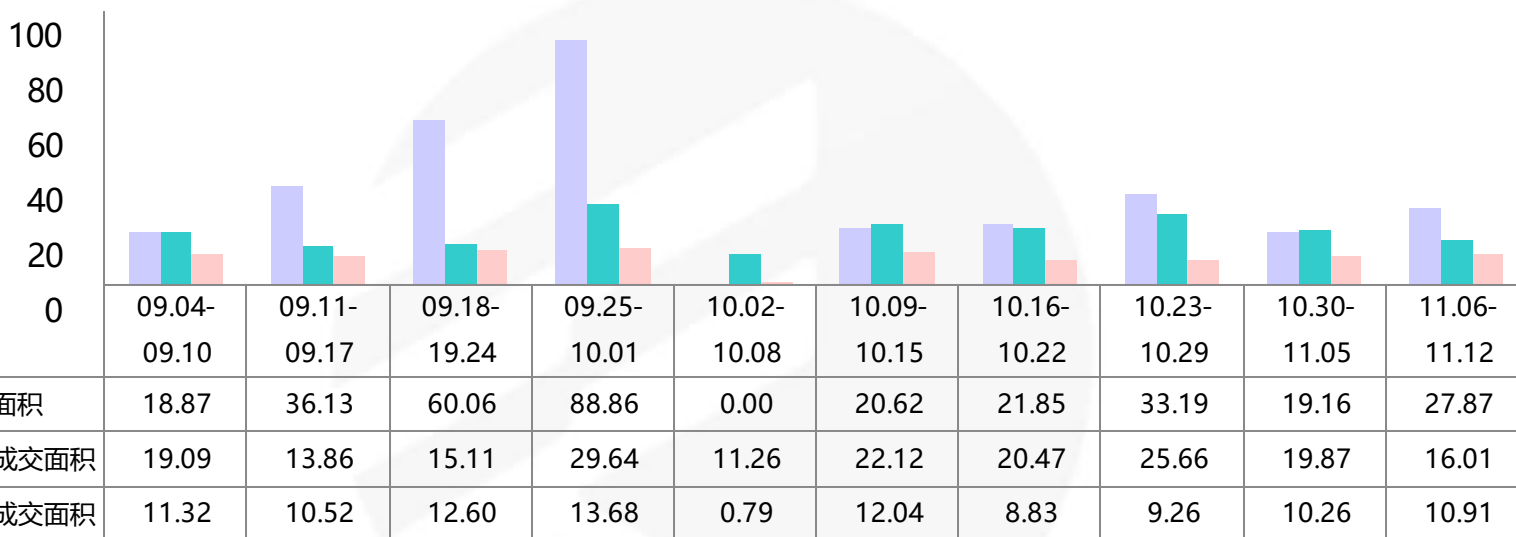
### 11盘推新逾千七套 限购区占7盘

摘要：周五六两天全市共11个项目推新逾1700套，其中限购区占7盘，且整体推售率达八成，禅城顺德各1公寓项目开放样板间。

# 住宅：11盘“双11”前后开卖 三盛三水首子入市

单位：万㎡

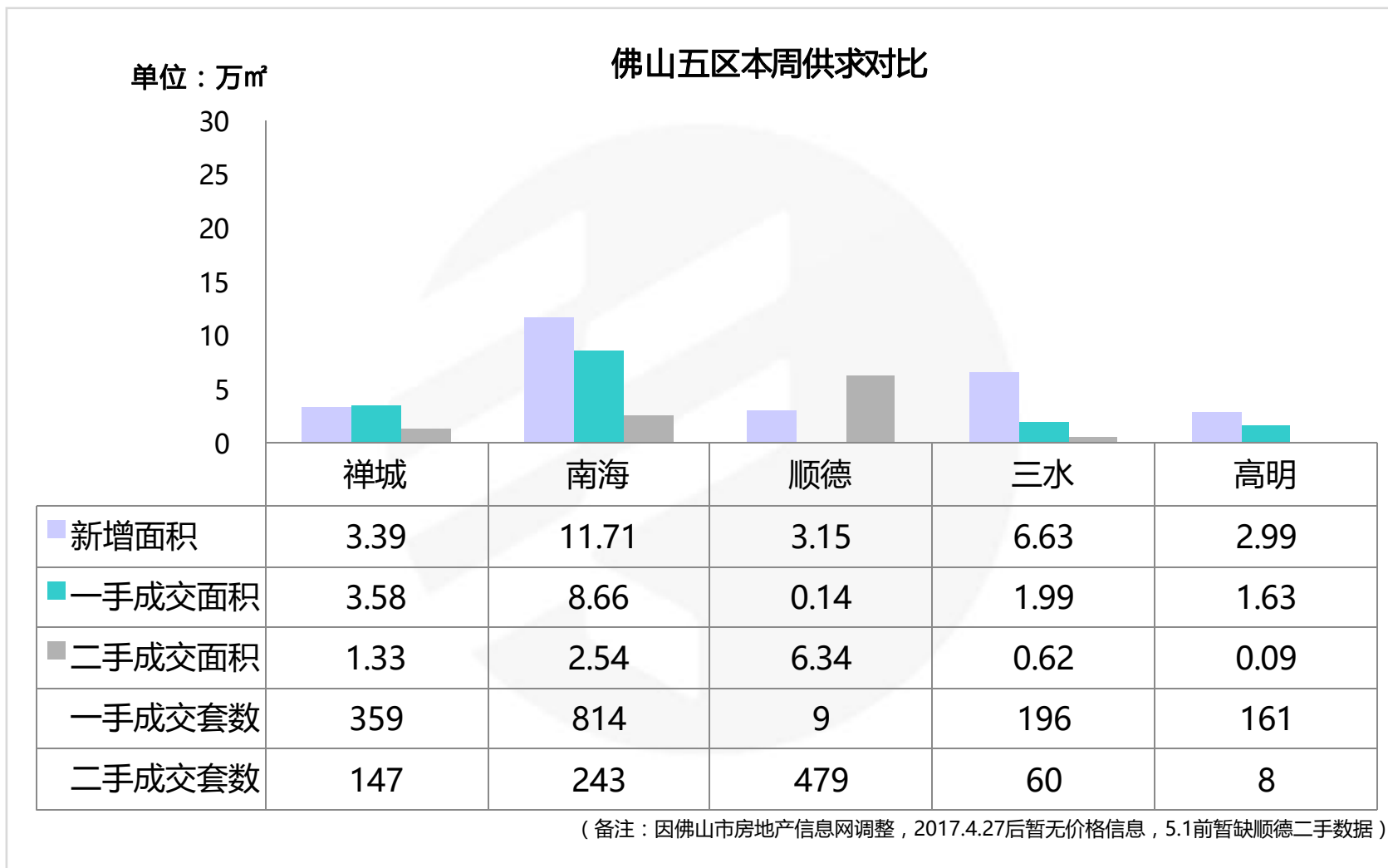
佛山住宅周度供求走势



(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**减少19%**，二手成交面积环比**增加6%**。
- ▲ 本周末恰逢“双11”，万科、碧桂园等房企纷纷推出特惠房源应节，更有11盘于10日、11日两天开卖，合计推出新货1743套。其中，三盛三水首个项目广乐颐景园的首批产品，但当日消化不足4成，久缺新货的金融高新区也迎来当代万国府第二批新货入市，当日即消化94%。

# 住宅：一手网签套数顺德再跌至个位数 南海一枝独秀



# 住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
禅城	融创望江府	2017/11/9	10/11座, 33层/2梯4户	三房/105-107 四房/126-189	256	3.39
南海	中国铁建国际公馆	2017/11/6	水岸花园2座, 32层/2梯4户	三房/90 四房/125	120	1.30
南海	当代万国府	2017/11/8	7座, 44层/3梯4户	三房/97 四房/135-136 五房/239-261	159	1.89
南海	当代万国府	2017/11/8	8座, 44层/3梯4户	三房/97 四房/135-136 五房/239-261	160	1.91
南海	海逸桃花源记	2017/11/10	20栋, 32层/2梯4户	两房/60-63 三房/91-105	155	1.28
南海	金沙半岛	2017/11/10	8栋, 39层/2梯4户	三房/88-89 四房/117-144	300	3.55
南海	时代水岸	2017/11/10	尚苑7座, 29层/2梯6户	三房/94 四房/127	168	1.78
顺德	佳兆业金域天下	2017/11/6	千水岸一、二街20户	别墅/262-425	20	0.60
顺德	碧桂园珑悦	2017/11/9	4、5座, 30层/2梯4户	三房 /96 四房 /117-128	232	2.54

续下页

# 住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (㎡)	套数 (套)	新增面积 (万㎡)
三水	保利中央公园	2017/11/7	中韵花园41座, 33层/2梯4户	三房/87 四房/141-142	128	1.47
三水	广乐颐景园	2017/11/7	7栋, 28层/2梯4户	三房/95 四房/115	108	1.09
三水	广乐颐景园	2017/11/7	1栋, 28层/2梯4户	三房/95 四房/115	108	1.09
三水	三水冠军城	2017/11/10	7座, 34层/2梯5户	三房/85-107 四房/123-138	289	2.99
高明	喜溢华府	2017/11/7	3座, 11层/2梯5户	三房/85-106	47	0.46
高明	美的鹭湖森林度假区	2017/11/7	湖山揽墅一街15-23/25-27/32-33/35-36/63/65-66/68/70-73/75-80号 湖山揽墅二街3/5-13/15-16/26-33号 湖山揽墅三街6-13/15-23/25号 湖山揽墅五街21-23/25号	别墅/132-265	72	1.22
高明	金骏广场	2017/11/6	8-9座, 17层/2梯8户	三房/98-98 四房/121-123	128	1.31
合计					2450	27.87

# 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 <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	季华西	融创望江府	2017/11/10	10座	128	三房/105 四房/157-189	13500-14500/毛坯	——	85%
禅城	季华西	中海凤凰熙岸	2017/11/10	1座(部分)	40	三房/108 四房/132	17000-18000/带装修	——	38%
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2017/11/11	1/8座(天滨)	161	四房/130-170	18000-19000/带装修	——	92%
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/11/11	4座	93	四房/130-133	15000-16000/带装修	99*99*97折	45%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2017/11/11	1座、3座(部分)	77	四房/158	16000-17000/带装修	98折	83%
南海	千灯湖	当代万国府MOMA	2017/11/11	7/8座	318	三房/97 四房/135	23500-24500/带装修	预存6万抵10万	94%
南海	松岗	海逸桃花源记	2017/11/10	19栋	124	三房/91-110	11799/毛坯	一口价	53%
顺德	大良	顺德华侨城	2017/11/11	25、29座	169	三房/119 四房/137-170 五房/202-244	19000-24000/毛坯	99*99折	70%
三水	三水新城	保利中央公园	2017/11/10	41座	128	三房/87 四房/141-142	11500-12500/带装修	——	23%
三水	西南中心区	三水冠军城	2017/11/11	10座	289	三房/83-107 四房/123-138	12000-13000/带装修	——	12%
三水	乐平镇	广乐颐景园	2017/11/11	1、7座	216	三房/95 四房/115	8000-8500/带装修	——	36%
合计					1650	——	——	——	58%

# 住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)
1	禅城	富力广场	13395	223	17801	7525
2	南海	碧桂园翡翠湾	12038	120	14335	8397
3	南海	时代名著	9503	47	5493	17302
4	南海	保利珑门	7894	40	5126	15398
5	南海	保利诺丁山	7161	43	4007	17869
6	南海	恒大悦府	6254	40	4120	15177
7	禅城	融创湖滨世家	5604	25	4221	13276
8	南海	绿地香颂公馆	5218	31	3443	15154
9	南海	融创御府	4786	29	3193	14987
10	三水	雅居乐融创三江府	4615	54	5646	8174

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，富力广场为回迁房，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	南海	丹灶碧桂园	4489	50	5307	8459
12	禅城	旭辉公元	4324	34	3256	13280
13	南海	广佛新世界	3963	17	2572	15409
14	南海	奥园1号	3647	13	1428	25535
15	三水	时代南湾	3476	44	4415	7874
16	南海	奥园观湖尚居	3381	25	2935	11522
17	南海	当代万国府	3217	11	1380	23307
18	南海	禾粤尚德居	3183	103	8784	3624
19	南海	保利紫山	2750	20	1878	14645
20	南海	宏宇景裕豪园	2697	10	1107	24369
合计			111596	979	100447	11110

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

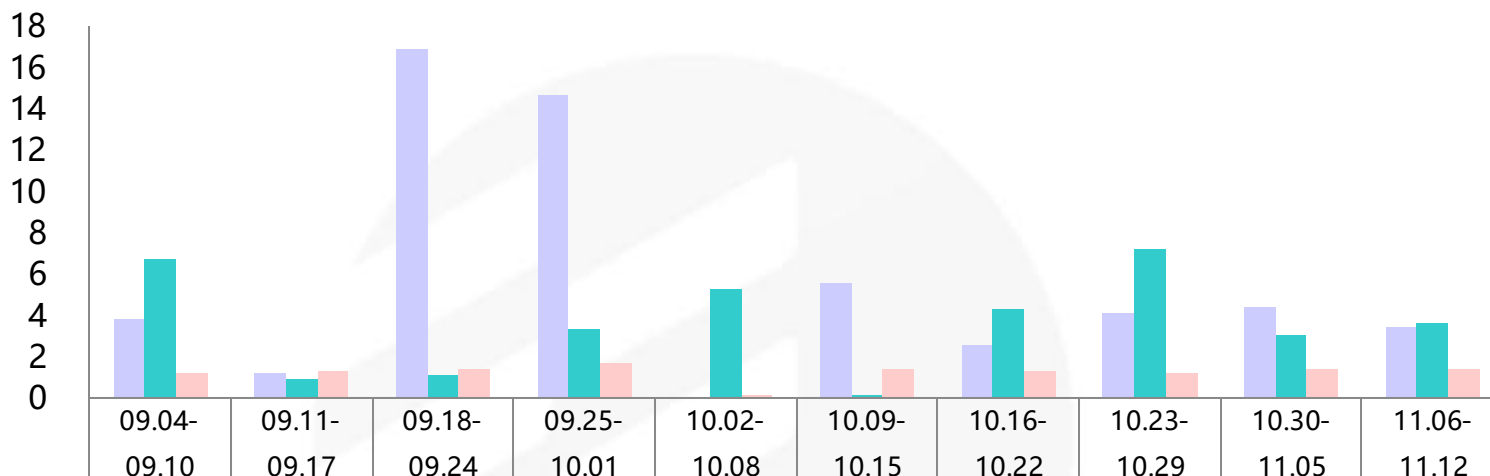
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**68%**，成交面积环比**减少46%**，成交均价**下跌5%**。



# 禅城：周末五盘加推 龙光玖龙湾推出最后一栋洋房

单位：万㎡

禅城周度成交走势



■ 新增面积	3.76	1.19	16.87	14.63	0.00	5.48	2.48	4.03	4.36	3.39
■ 一手成交面积	6.65	0.84	1.06	3.27	5.26	0.04	4.26	7.15	3.01	3.58
■ 二手成交面积	1.19	1.28	1.33	1.70	0.05	1.34	1.28	1.13	1.35	1.33

(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19%**，二手成交面积环比**减少1%**。

▲ 本周保利碧桂园天汇加推1/8座，当日消化约92%；融创望江府加推10座，当日消化约85%；中海凤凰熙岸加推2区3座部分单位，当日消化约38%；绿岛湖壹号加推1座与3座部分单位，当日消化约83%；龙光玖龙湾加推最后4座洋房，当日消化约45%。

# 禅城：重点个盘开卖

【融创望江府2017-11-10开盘情况】



推售货量：10座，33层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	105	157-189	17815
套数 ( 套 )	64	64	128

推售价格：13500-14500元/m<sup>2</sup> ( 毛坯 )

开卖情况：当日成交85% ( 109套 )

折扣优惠：无

客户构成：禅城客户为主

备注：

▲本次推售的10座拥有一线江景资源，故该楼座均价较之前产品的价格有所上升，由于涉及部分大面积产品，故本次加推未能当日售罄。

# 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



(图片来源：融创望江府楼书)

# 禅城：重点个盘开卖

【中海凤凰熙岸2017-11-10开盘情况】



推售货量：2区3座，30层/2梯4户（部分单位），共45套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	109	133	——
套数（套）	40		40

推售价格：17000-18000元/㎡（带装修）

开卖情况：当日成交约38%（约15套）

折扣优惠：无

客户构成：祖庙、石湾客户为主

备注：

▲本次推售的2区3座拥有南向一线江景，但由于项目与同区位在售其他项目相比，价格偏高，故推货与成交并不理想。

# 禅城：中海凤凰熙岸户型图



# 禅城：重点个盘开卖

【保利碧桂园天汇2017-11-11开盘情况】



**推售货量：**天滨组团1座，32层/2梯2户；8座，30层/2梯3户，共161套

**户型配比：**

户型	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	130-169	23593
套数 ( 套 )	161	161

**推售价格：**18000-19000元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖情况：**当日成交约92% (约148套)

**折扣优惠：**无

**客户构成：**祖庙、桂城客户为主

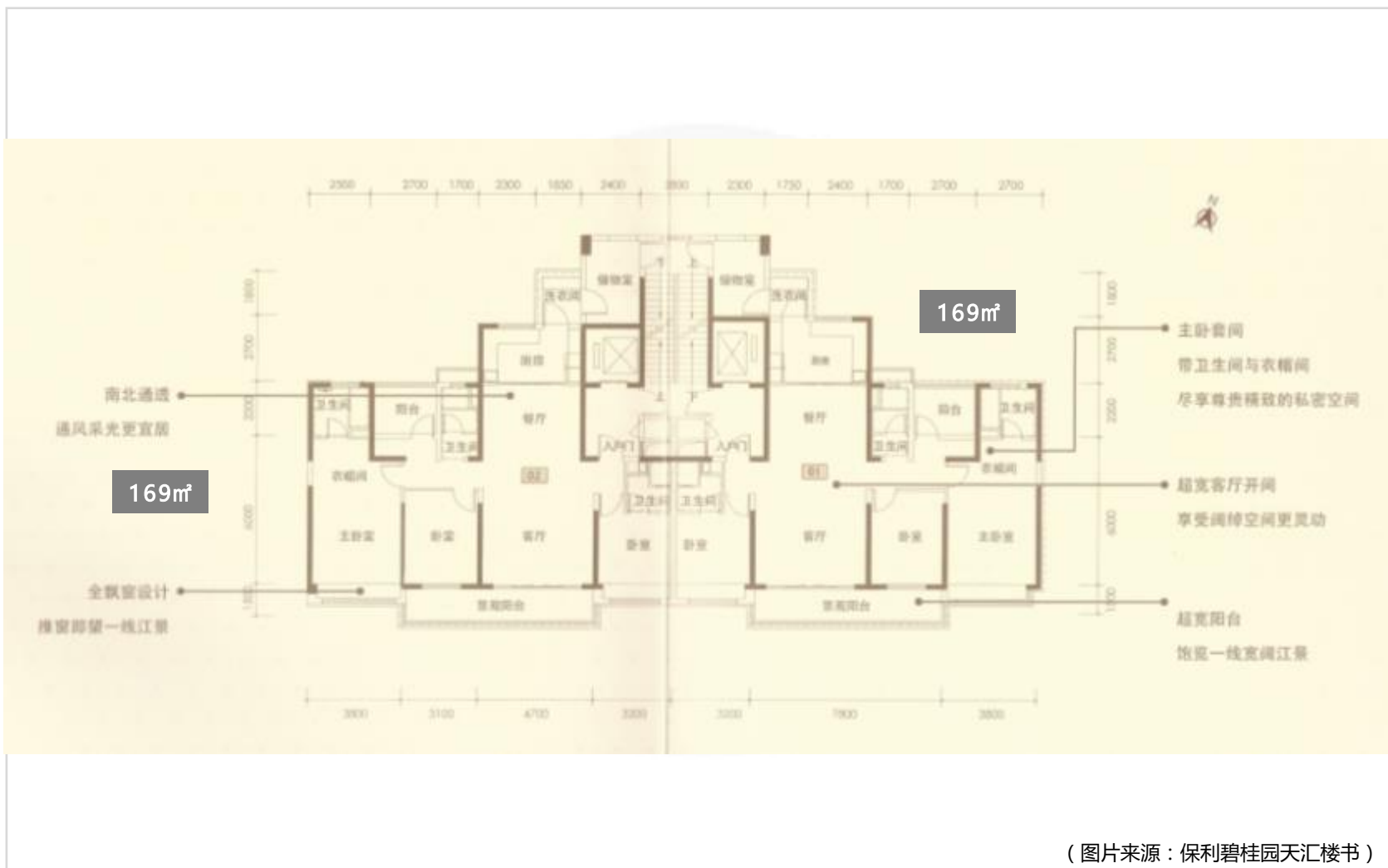
**备注：**本次推售产品的价格相比之前的价格有所下降，并且仅接受有名额的客户购买。

# 禅城：保利碧桂园天汇户型图





# 禅城：保利碧桂园天汇户型图



# 禅城：重点个盘开卖

【龙光玖龙湾2017-11-11开盘情况】



推售货量：4座，32层/2梯3户，共93套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	130-133	12213
套数 ( 套 )	93	93

推售价格：15000-16000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖情况：当日成交约45% (约42套)

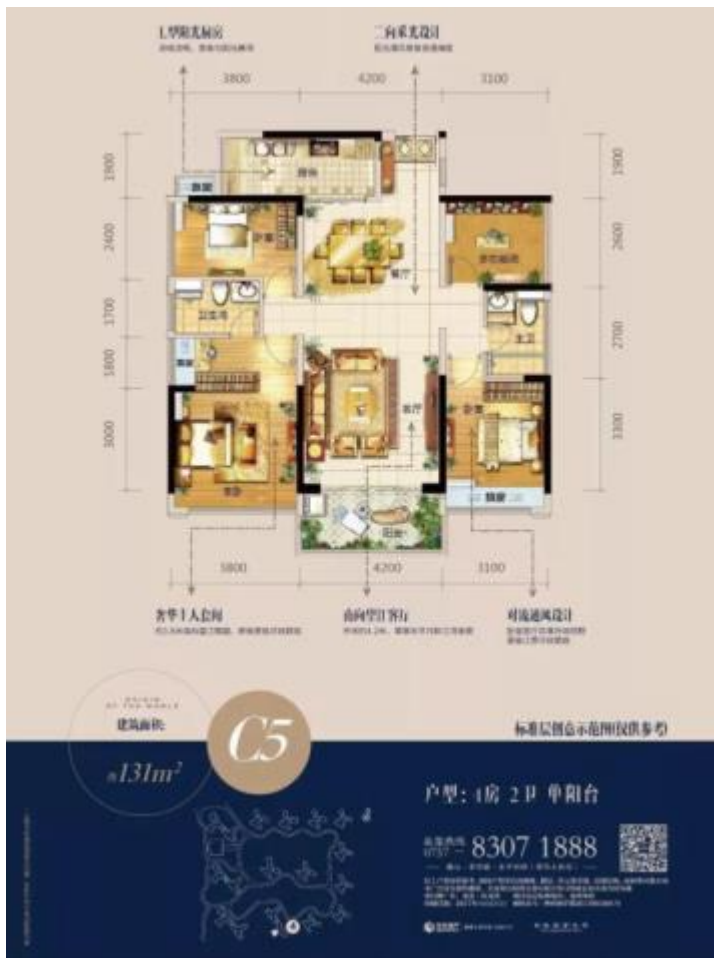
折扣优惠：99\*99\*97折

客户构成：张槎、南庄客户为主

备注：

▲本次推售的楼座是龙光玖龙湾整个项目推售的最后一座产品。

# 禅城：龙光玖龙湾户型图



(图片来源：龙光玖龙湾公众号)

# 禅城：重点个盘开卖

## 【绿岛湖壹号2017-11-11开盘情况】



推售货量：1/3座，31层/2梯2户（3座部分单位），共77套

户型配比：

户型	四房	合计
面积（m <sup>2</sup> ）	158	12166
套数（套）	77	77

推售价格：16000-17000元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖情况：当日成交83%（约64套）

折扣优惠：98折

客户构成：禅城客户为主

备注：

▲本次推售的是项目4号地块组团，户型西向可无遮挡眺望整个绿岛湖。

# 禅城：绿岛湖壹号户型图

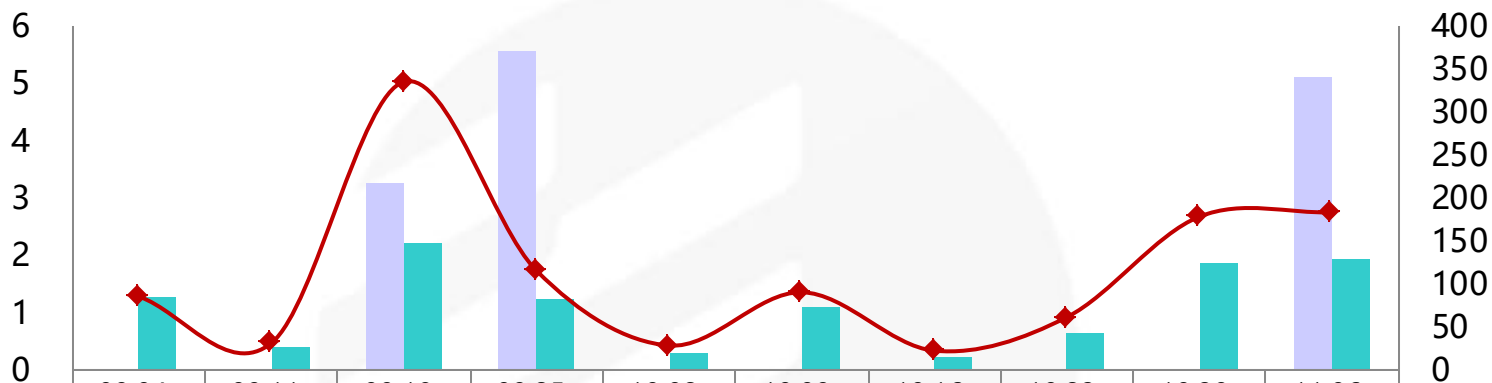


# 桂城：当代万国府MOMA加推7/8座 当日消化逾9成

## 桂城周度成交走势

单位：万㎡

单位：套



	09.04-09.10	09.11-09.17	09.18-09.24	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22	10.23-10.29	10.30-11.05	11.06-11.12
新增面积	0.00	0.00	3.26	5.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.10
成交面积	1.28	0.40	2.22	1.25	0.31	1.10	0.23	0.64	1.87	1.91
成交套数	85	31	335	115	28	90	22	61	178	183

(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周桂城成交面积环比**增加3%**，签约套数环比**增加3%**。
- ▲ 本周当代万国府MOMA取得7/8座预售证，并于周末加推，当日消化约94%；中国铁建国际公馆取得2座洋房预售证，面积段涵盖90-125㎡三四房设计，预计将于月底加推。

# 桂城：重点个盘开卖

## 【当代万国府MOMA2017-11-11开盘情况】



推售货量：7/8座，44层/3梯4户，共318套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	97	135	37973
套数 (套)	159	159	318

推售价格：23500-24500元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖情况：当日成交94% (约298套)

折扣优惠：预存6万抵10万

客户构成：桂城、广州客户为主

备注：

▲本次推售的7/8座属于超高层洋房，项目离地铁站出口约10分钟步行路程。

# 桂城：当代万国府MOMA户型图





# 桂城：当代万国府MOMA户型图



## 禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	富力广场	活动信息	美食节活动
	保利翡翠公馆	活动信息	海淘购
	绿岛湖壹号	活动信息	糖果DIY、精美花艺DIY
桂城	金地珑悦	销售活动	特价单位开抢

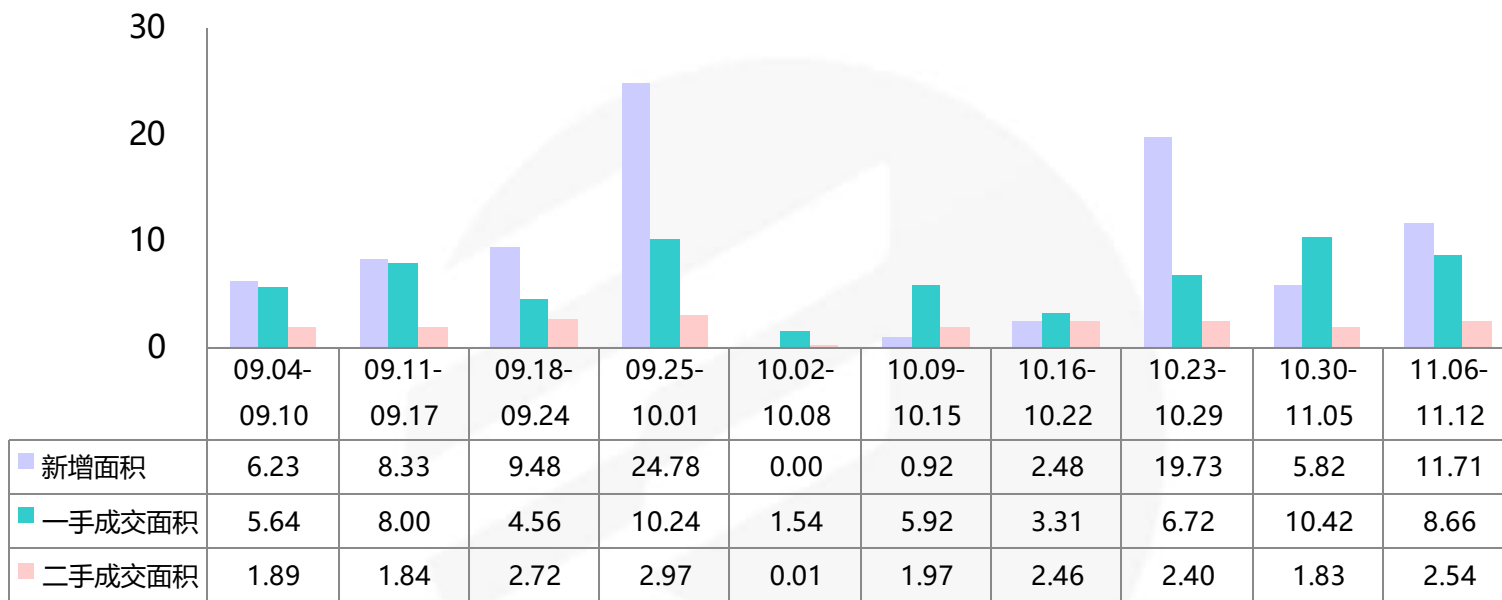
## 禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2017-11月	星星凯旋国际	2座	100	89-118	20000-22000/带装修	——
2017-11月	敏捷金谷国际	3-5座	240	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2017-11月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-11月	保利翡翠公馆	4座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
2017-11月	绿岛湖壹号	3座	50	160	15500-16500/带装修	98折
2017-11月	融创望江府	11座	124	107-160	13000-14000/毛坯	——
2017-11月	中铁建国际公馆	2座	120	90-125	22000-25000/带装修	——
合计			858套			

# 南海：碧桂园翡翠湾蝉联销售榜首 东部4盘取新预售证

单位：万㎡

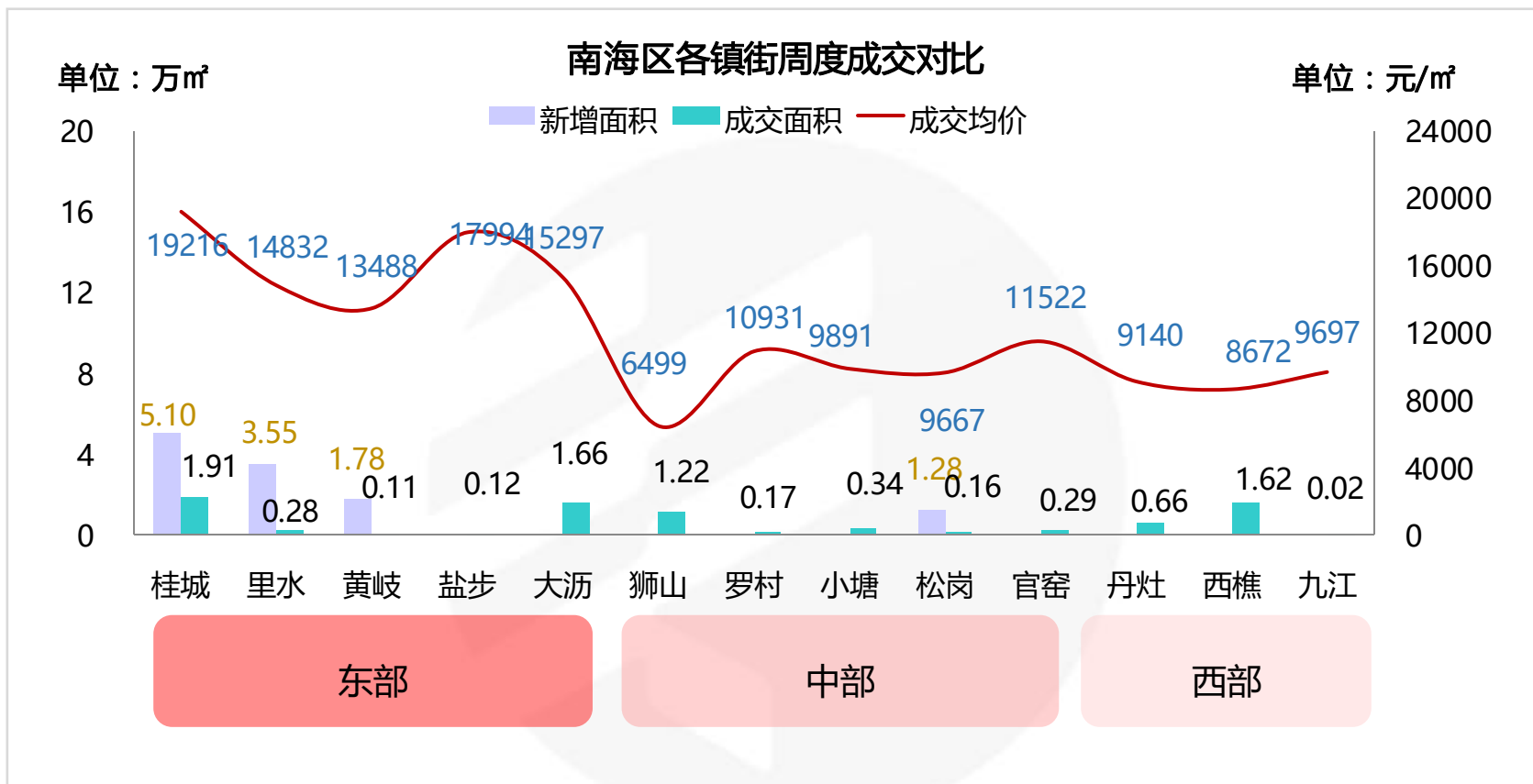
## 南海周度成交走势



(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17%**，二手成交面积环比**增加39%**。
- ▲ 本周推货节奏继续减缓，仅松岗海逸桃花源记1盘自然加推124套毛坯三房产品，推售率五成。另一方面，本周继续有新样板房开放，罗村光明花半里在周末开放了新品的样板房，预计该批新货将在年底前入市。

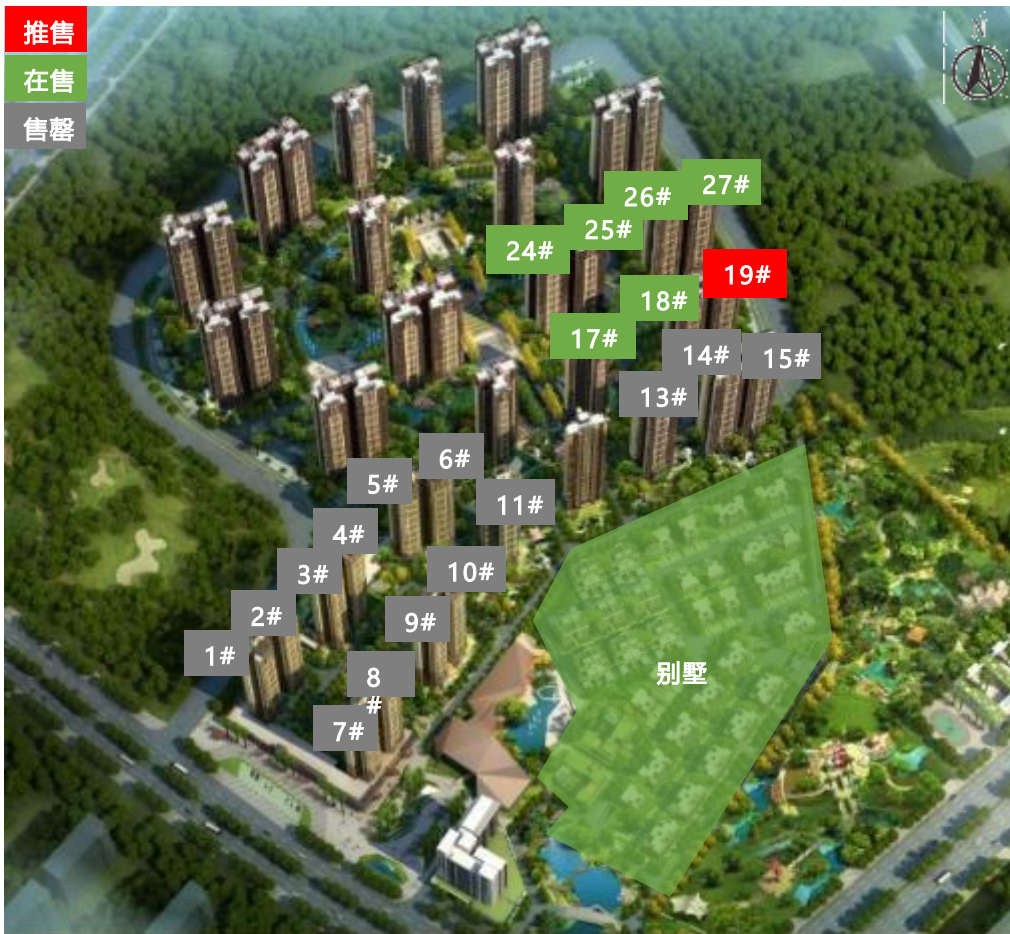
# 南海：各镇街周度成交对比



▲ 5盘取新增预售证，其中4盘来自东部桂城、里水、黄岐三大热门板块，其中桂城的中国铁建国际公馆及当代万国府共新增逾5万㎡，及时补给板块新货。

▲ 禾粤尚德居再度支撑新货稀缺的狮山中心板块成交，但因其产品特殊性，价格较低，让板块价格在8000元/㎡以下。

# 南海：重点个盘开卖



## 【海逸桃花源记2017-11-10开盘情况】

推售货量：19栋，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90-110	12425
套数 (套)	124	124

推售价格：11799元/m<sup>2</sup> (毛坯)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交53% (约66套)

客户构成：广州5.6成，本地1.7成，广佛1.2成，其它0.5成

备注：项目继4月底推出的17、18栋后再度推出毛坯产品，总价普遍比前几批带装修产品低，客户接受程度高，消化情况理想。

# 南海：海逸桃花源记户型图



# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
佛肇云	碧桂园	活动信息	11.11第二届碧桂园佛肇云BUY+淘房节重磅环节【特价好房秒杀】
里水	保利紫山	活动信息	11.6“名门家风，宴聚紫山”业主宴；11.9-12.31老带新享四重福利
	合生君景湾	活动信息	11.11-12缤纷糖果节
	万科金域缙香	活动信息	11.11-12家电0元起拍，成交赢购物基金，数字大转盘，日式料理
大沥	怡翠尊堤	活动信息	11.11-12快乐由你造——积木DIY
	保利珑门	活动信息	11.12宝宝爬行大赛初赛
狮山	新城璟城	活动信息	11.11岁末狂欢节
	恒大城	活动信息	11.11-12燕窝品鉴，大提琴演奏，暖情美食阁
罗村	万科城市之光	活动信息	11.11-12家电大奖整点抢，亲子泥陶DIY手作
	光明花半里	开放板房	11.11新品样板房开放，产品涵盖85-110m <sup>2</sup>
	长信银湾	优惠信息	11.11秒杀车位8折名额
小塘	中恒海晖城	优惠信息	11.11惊喜特价66-88m <sup>2</sup> 公园洋房
西樵	恒大御湖湾	活动信息	11.11-12欢乐家庭日
九江	富力西江十号	活动信息	11.9-17智勇大闯关；11.12《迷情N小时》明星见面会



# 南海：11.11光明花半里开放新品样板房



(图片来源：光明花半里微信公众号)



项目位置：南海狮山镇罗村大道南1号

占地面积：7.56万 $m^2$

建筑面积：31.39万 $m^2$

项目基础信息：小区共14栋高层洋房约2100户。

项目动态：

▲ 11月11日开放新品样板房，产品涵盖85-110 $m^2$ 。

▲ 现场活动：11月11-12日，玩转迪士尼，业主回馈抽奖，新客户认筹奖励。

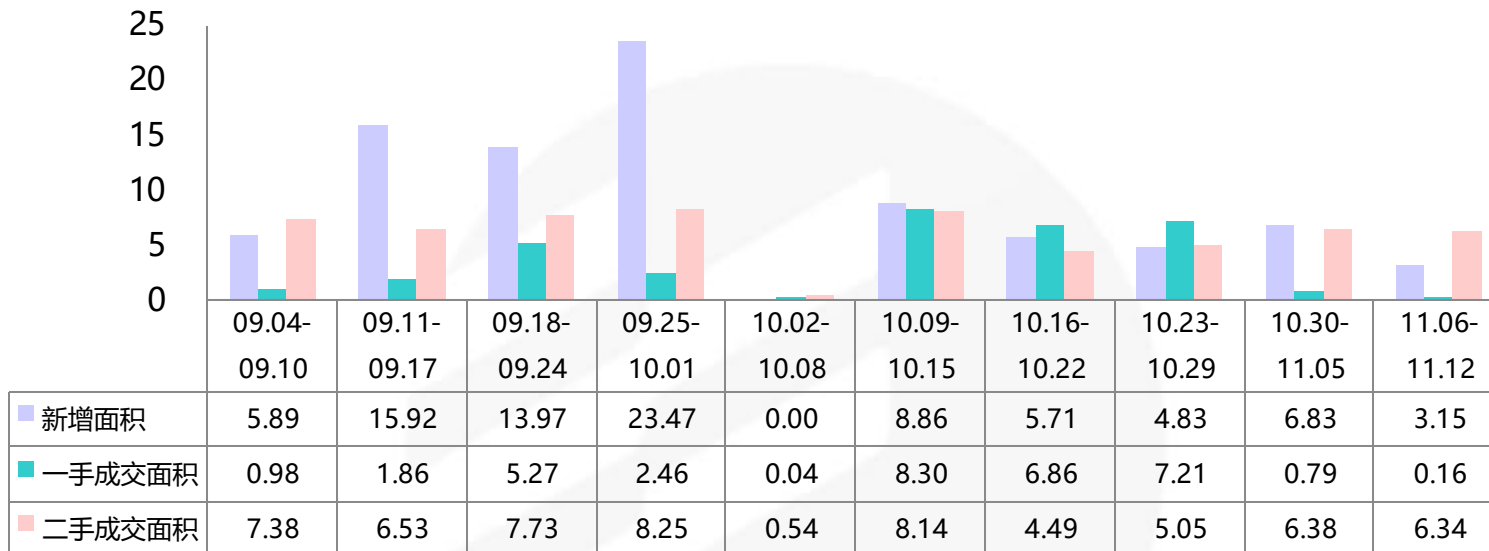
# 南海：即将开卖项目

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

# 顺德：双十一楼盘表现活跃 多盘推出特价单位

单位：万m<sup>2</sup>

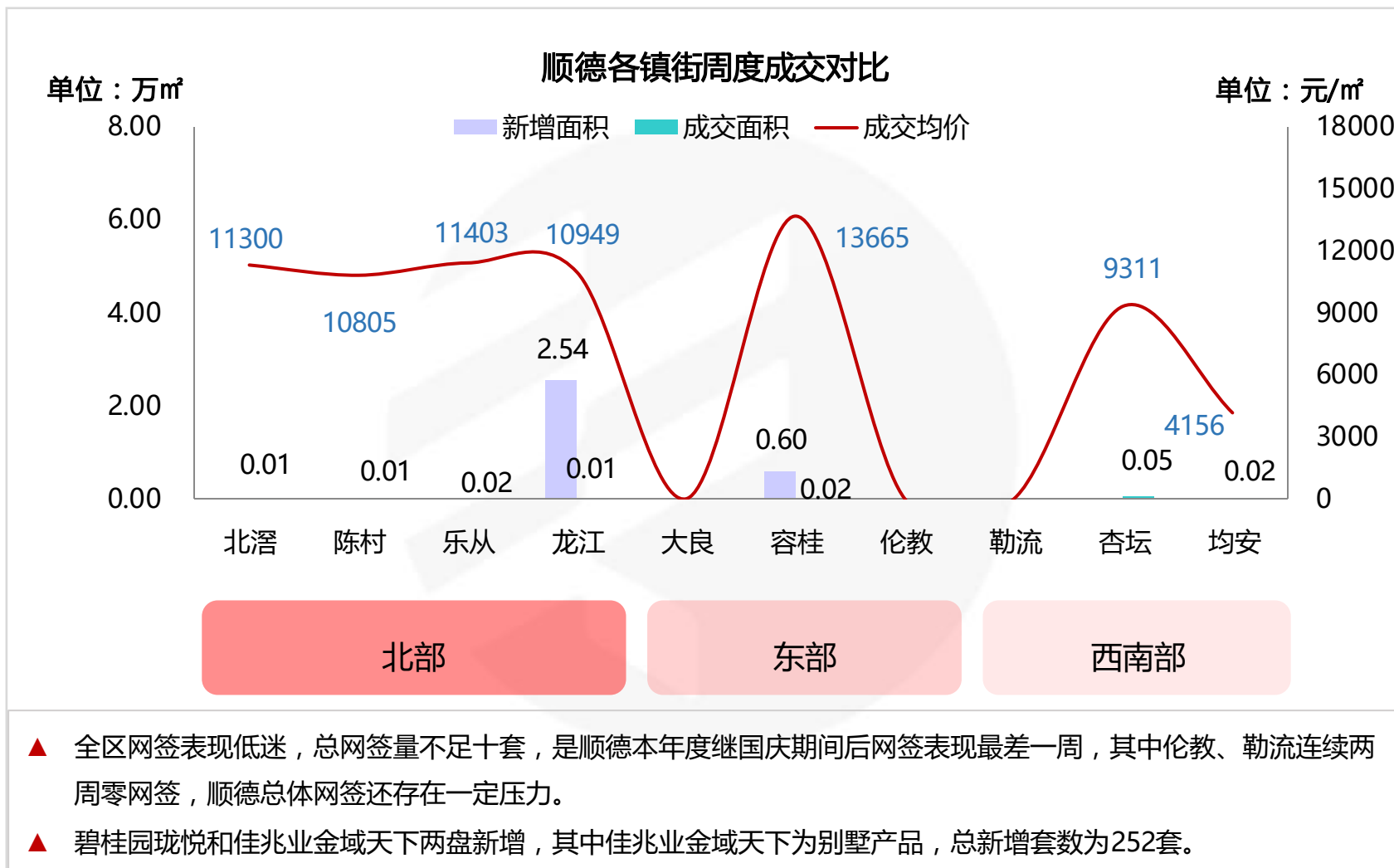
顺德周度成交走势



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

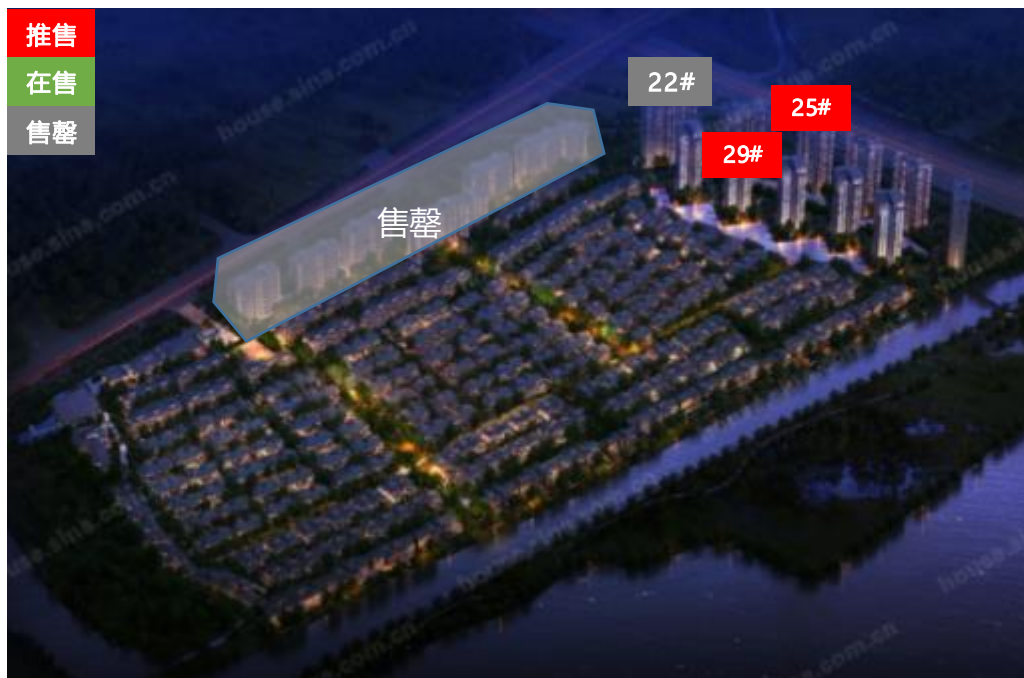
- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**减少80%**，二手成交面积**减少1%**。
- ▲ 双十一期间，都市经典广场、藏珑华府、康格斯花园和佛奥湾等多个项目推出特价单位，优惠力度为总价7-10万不等，但货量不多。
- ▲ 顺德华侨城推售四期25、29座，总货量169套，户型涵盖119-244m<sup>2</sup>三至五房，其中25座售价19000-20000元/m<sup>2</sup>，29座售价20000-24000元/m<sup>2</sup>，推售率达7成。

# 顺德：各镇街周度成交对比



# 顺德：重点个盘开卖

## 【顺德华侨城2017-11-11开盘情况】



图片来源：新浪乐居

推售货量：25座，26层/2梯4户；29座，24层/2梯3户，共169套

户型配比：

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	119	137-170	202-244	27246
套数 (套)	50	73	46	169

推售价格：19000-24000元/m<sup>2</sup>（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70%（约118套）

客户构成：以大良本地客户为主

备注：此前该项目在售别墅产品为主，上次高层洋房开卖已是7月初，蓄客时间较长，本次开卖去化7成也在合理之中，其中25座售价为19000-20000元/m<sup>2</sup>，29座价格相对较高，为20000-24000元/m<sup>2</sup>。

# 顺德：顺德华侨城户型图

25座01单元  
118㎡



25座03单元  
119㎡



25座02单元  
147㎡



25座04单元  
137㎡



# 顺德：顺德华侨城户型图



29座02单元  
170m<sup>2</sup>



29座01单元  
243m<sup>2</sup>



29座03单元  
202m<sup>2</sup>

# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	合景天銮	优惠、活动信息	11.11 双十一购房三重礼、《天銮高端生活季》开幕式
陈村	招商曦岸	活动信息	11.11 到访招商曦岸销售中心即可获得免费电影票、免费抽奖活动
	藏珑华府	优惠活动	11.11 举行双十一四重礼优惠活动
龙江	碧桂园珑悦	活动信息	11.11 举行家电拍卖会
	碧桂园华府	开卖车位	11.12 开卖车位
	恒大龙江翡翠	活动信息	11.11 举办摇滚音乐节
大良	招商公园1872	开放样板房	11.11 开放166㎡精装样板房
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	11.11-11.12 举行DIY稻草人活动

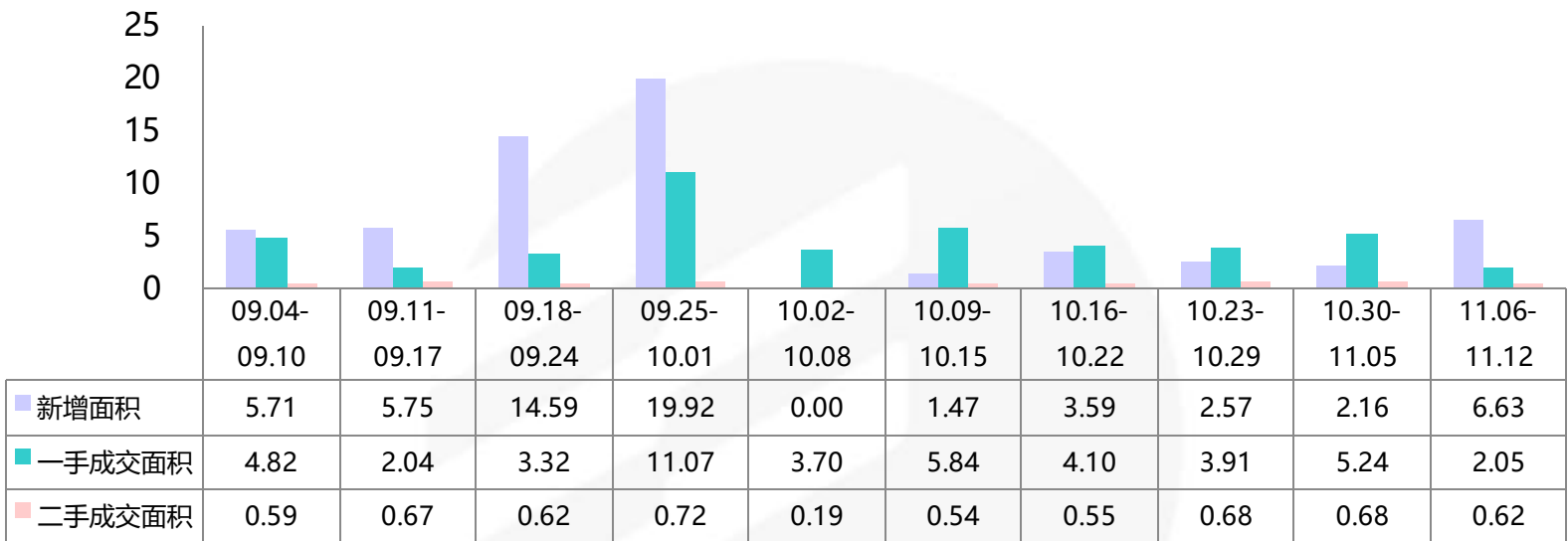


# 顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2017-11月	美的壹号公馆	3、4座	240	建面92-115	23000-25000/建面带装修	预存5万可优先选房
2017-11月	合景天銮	5座	120	建面94-128	24000-26000/建面带装修	认筹5万可享受开盘98折
2017-11月	招商曦岸	17、18座	324	建面83-110	18000-21000/建面毛坯	登记可享开盘98折
2017-11月	嘉濠雅苑	3座	100	建面73-90	16000-18000/建面毛坯	--
2017-11月	泰禾佛山院子	2、5、6座	450	建面131-183	23000-25000/建面带装修	--
2017-11月	佛奥湾	9座	153	建面121-192	14000-16000/建面带装修	认筹1万可享开盘99折
2017-11月	中海新城公馆	洋房新品	220	建面99-143	17000-19000/建面带装修	--
2017-11月	乐从钜隆风度广场	9座	92	建面110-128	14000-16000/建面毛坯	认筹2万可享开盘98折
2017-11月	碧桂园珑悦	4、5座	240	建面96-128	14000-16000/建面带装修	--
2017-11月	融创臻园	洋房新品	200	建面100-140	16000-19000/建面毛坯	--
2017-11月	东圣维拉	洋房新品	36	建面107	13000-15000/建面带装修	--
2017-11月	中海万锦公馆	洋房新品	200	建面99-143	18000-22000/建面带装修	--
合计			2375套			

# 三水：三盘加推 总推售率仅23%

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**减少61%**，二手成交面积环比**减少9%**。
- ▲ 由于前段时间缺少新货冲击，以当前市场二手拓客力度不足，本周新房网签是以旧盘网签为主，网签量明显下降。
- ▲ 保利中央公园、三水冠军城和广乐颐景园三盘开卖，其中广乐颐景园首度入市，总体表现不佳，三盘推售率分别为23%、12%和36%。

# 三水：重点个盘开卖

【保利中央公园2017-11-10开盘情况】



推售货量：41座，33层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	87	141-142	14692
套数 ( 套 )	64	64	128

推售价格：11500-12500元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交23% (约30套)

客户构成：三水本地客户占6成，广州客户占3成，其他占1成。

备注：本次推售中心园林楼王单位，拥有一定的优势，但因小面积单位装修款需一次性付清，大面积单位总价偏高等因素，本次加推表现不佳，去化不足3成。

# 三水：保利中央公园户型图

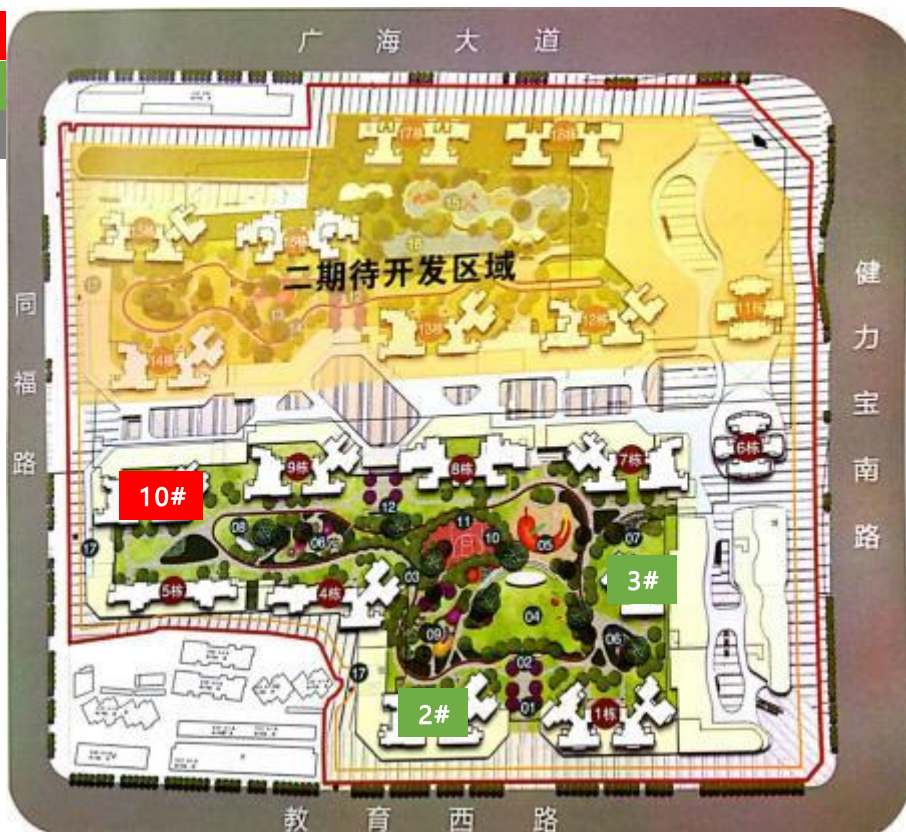


41座

# 三水：重点个盘开卖

【三水冠军城2017-11-11开盘情况】

推售  
在售  
售罄



推售货量：10座，34层/4梯9户，共289套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	83-107	123-138	29882
套数 ( 套 )	226	63	289

推售价格：12000-13000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交12% (约36套)

客户构成：以三水本地客为主

备注：本次推售10座为二手专场，但由于当前周边区域多个在售楼盘，竞争较大，且目前二手拓客数量不足，总体成交表现不佳。

# 三水：三水冠军城户型图



10座

## 三水：重点个盘开卖

### 【广乐颐景园2017-11-11开盘情况】



图片来源：广乐颐景园微信公众号

推售货量：1、7栋，28层/2梯4户，共216套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	95	115	21712
套数 (套)	162	54	216

推售价格：8000-8500元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：集中加推

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交36% (约78套)

客户构成：以广州客为主

备注：项目首推1、7座，本次开卖为提前解筹开卖，或因配合二手带客而提前，但明显二手蓄客力度不足，首推成交不足4成。

# 三水：广乐颐景园户型图



图片来源：广乐颐景园微信公众号



## 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	11.11 举行超长筷棍夹夹乐、情境大富翁等游戏活动
	新城招商誉府	开放销售中心	11.11 开放营销中心
西南中心区	博雅滨江	开卖车位	11.11-11.12 开卖车位
	三水冠军城	活动信息	11.11 举行苏宁家电拍卖会
河口片区	恒大丽湖城	活动信息	11.11-11.17 皇家国际大马戏表演活动
乐平镇	广乐颐景园	活动信息	11.11 举行双球大战活动
白坭镇	恒大山水龙盘	活动信息	11.11 举行1.1元起竞拍周活动

# 三水：11.11新城招商誉府开放营销中心



**项目位置：**三水区北江新城建设一路与建设大道交界

**占地面积：**4.7万㎡

**建筑面积：**22万㎡

**项目基础信息：**项目总体分两期开发，总规划12栋高层洋房。

**项目动态：**

▲ 11月11日开放销售中心，预计最快11月底或12月初开放样板房，元旦前首度开盘发售，首推5、6、7栋。

# 三水：新城招商誉府活动图



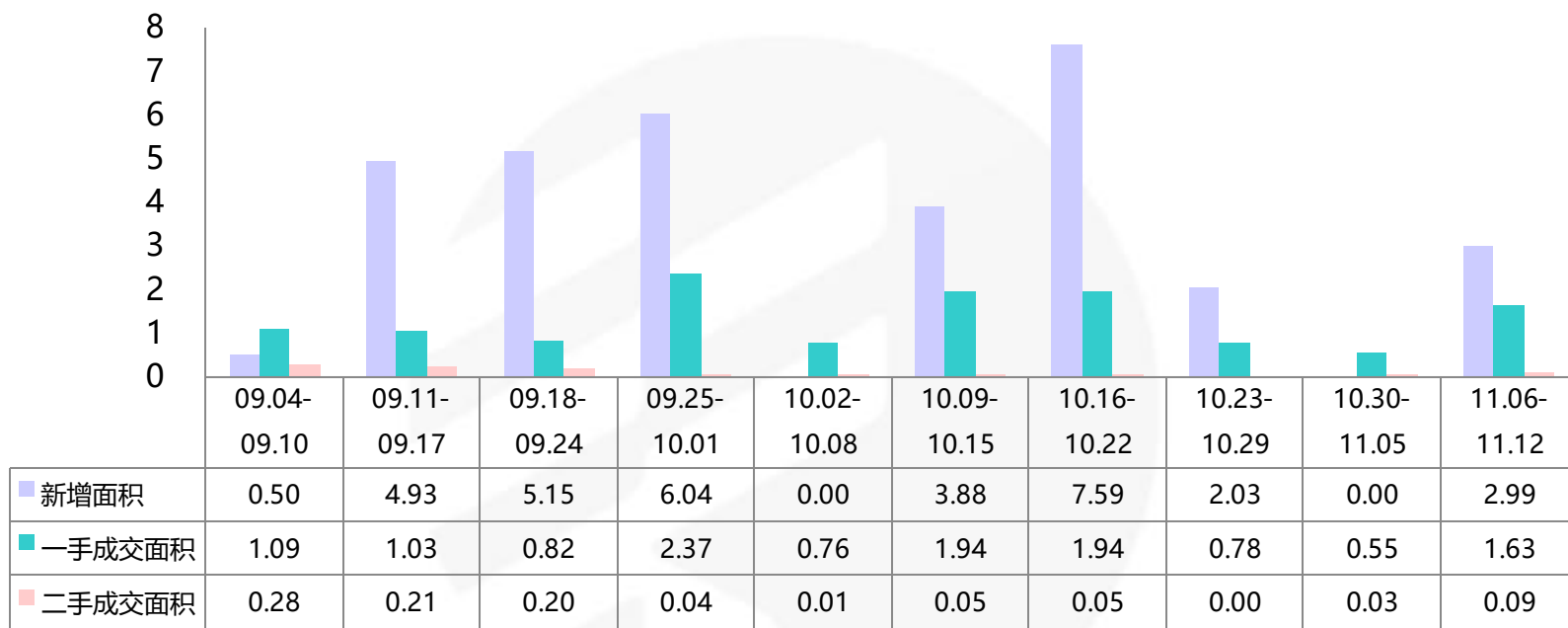
## 三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2017-11月	博雅滨江	洋房新品	124	96-139	9000-9500/毛坯	——
2017-11月	观景豪园	15座	128	96-127	9000-9500/毛坯	——
2017-11月	旭辉城	洋房新品	148	88-133	9000-14000/带装修	登记可享额外折扣
2017-11月	乐平碧桂园	2、10座	248	89-124	9000-10000/带装修	预存1万可享99折
2017-11月	中昂翠屿湖	洋房新品	196	92-106	9000-10000/带装修	——
合计			844套			

# 高明：网签量回升 三盘取得新增预售

单位：万㎡

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**增加194%**，二手成交面积环比**增加181%**。
- ▲ 本周美的鹭湖森林度假区、喜溢华府、金骏广场分别取得新增预售。
- ▲ 本周江滨香格里拉开放洋房样板房，面积段涵盖113-130㎡三四房设计，预计将毛坯发售。

# 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	活动消息	业主宴
西江新城	江滨香格里拉	开放样板房	开放洋房样板房
明城	恒大山湖郡	活动消息	迪士尼缤纷周

# 高明：11.11江滨香格里拉开放新品样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：高明西江新城秀丽河与丽江水廊交汇处（新沧江中学侧）

占地面积：18.5万m<sup>2</sup>

建筑面积：73.5万m<sup>2</sup>

项目基础信息：项目由36栋25-32层洋房和近250户美墅等组成。

项目动态：

▲ 11.11开放新品样板房。

# 高明：即将开卖项目

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

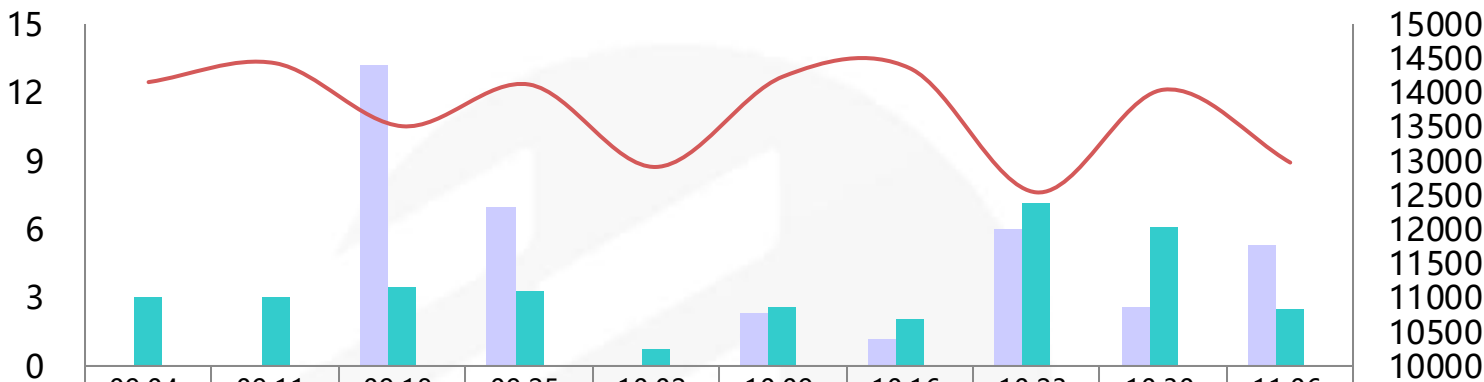


# 商业公寓：镇街盘占成交榜五席 市场均价浮动明显

单位：万㎡

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/㎡



	09.04-09.10	09.11-09.17	09.18-09.24	09.25-10.01	10.02-10.08	10.09-10.15	10.16-10.22	10.23-10.29	10.30-11.05	11.06-11.12
新增面积	0.00	0.00	13.19	6.97	0.00	2.28	1.18	6.03	2.54	5.34
成交面积	3.02	3.02	3.44	3.25	0.75	2.61	2.01	7.12	6.12	2.46
成交套数	544	569	691	624	145	492	381	1484	889	438
成交均价	14151	14427	13505	14116	12909	14231	14355	12537	14040	12973

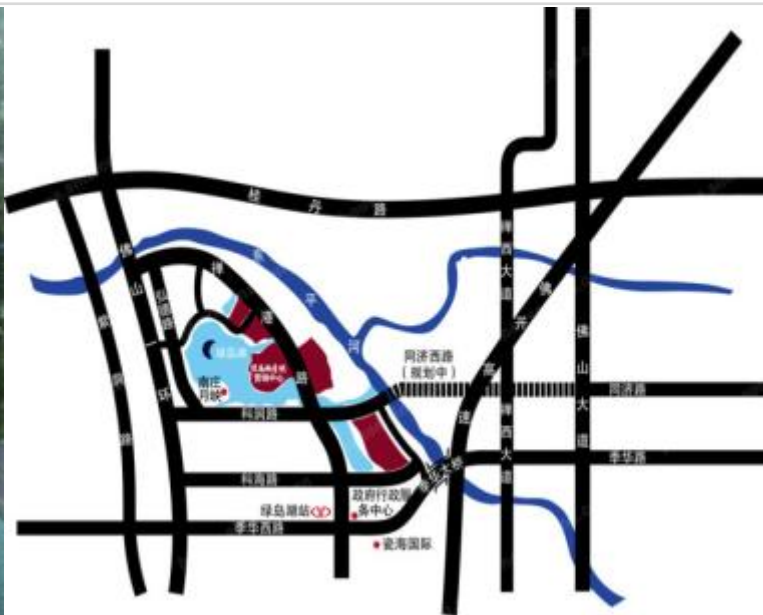
(备注：因佛山市顺德区商品房交易信息网升级，缺顺德10.16-10.22的数据)

- ▲ 本周佛山公寓市场成交面积环比**减少60%**，成交套数环比**减少51%**，成交均价环比**下跌8%**。
- ▲ 上两周受碧桂园新翼广场集中网签影响，公寓市场放量明显；目前中心城区供应存缺口，市场呈“各区域成交分布平均”状态，均价下行明显；成交榜前十非禅桂新中心区域的镇街楼盘占有五席；公寓市场预测年底供应充足，市场交投活跃有望持续。

# 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	南海平洲	海伦堡海汇广场	2532	27	1960	12917	带装修
2	南海千灯湖	联海国际	1829	17	1051	17395	——
3	南海大沥	广佛智城国际电商 采购中心	1698	25	1012	16779	可选带返租(带装修)
4	顺德陈村	绿地国际花都	1536	28	1211	12685	带装修
5	南海和顺	林和商业中心	1503	22	1097	13695	LOFT
6	佛山新城	物联创智谷	1106	21	887	12465	带装修,带返租
7	三水新城	三水万达广场	1010	24	1198	8436	带装修
8	佛山新城	中国德国港	918	8	640	14338	带装修
9	佛山新城	保利东湾	909	19	1045	8698	含LOFT
10	南海狮山	长华国际中心	739	7	496	14909	含LOFT,带装修
合计			13780	198	10597	13003	——

# 商业公寓：11.11绿岛湖壹号开放公寓样板间



(图片来源·绿岛湖壹号)

**项目位置：**禅城绿岛湖·禅港路68号

**占地面积：**35万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**120万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**项目共两座公寓，共20层高，其中3层底商，公寓4梯24户，面积段涵盖50-70m<sup>2</sup>，层高4.5米，复式设计。

**项目动态：**

▲ 11.11开放公寓样板间。

# 商业公寓：绿岛湖壹号户型图



二房两厅二卫50.84㎡

三房两厅二卫50.84㎡



# 商业公寓：绿岛湖壹号样板房图



# 商业公寓：11.11银钻广场开放公寓样板间



图片来源：银钻广场

**项目位置：**顺德伦教·羊大路以南新基北路以东地块（羊大路与新基北路交汇处）

**占地面积：**3.5万 $m^2$

**建筑面积：**10万 $m^2$

**项目基础信息：**项目已取得两座公寓预售，1座基本售罄，YOHO LOFT位于银钻广场8座，共13层高，每层36户，面积涵盖32-53 $m^2$ ，复式设计，目前引入碧桂园物业。

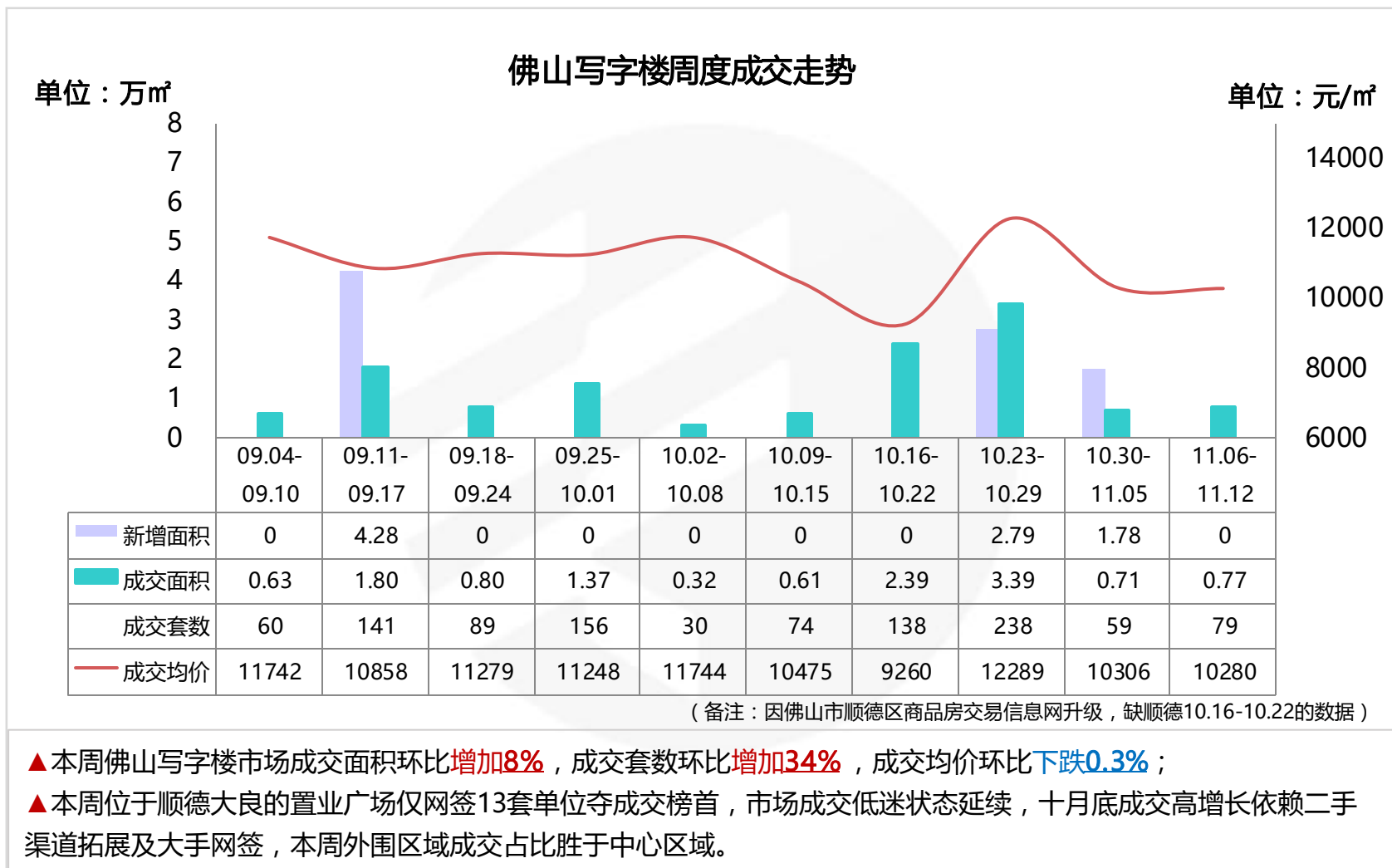
**项目动态：**

▲ 11.11开放公寓样板间，开启诚意登记。

# 商业公寓：银钻广场户型图&样板房图



# 写字楼：市场成交持续低迷 外围区域占比更高

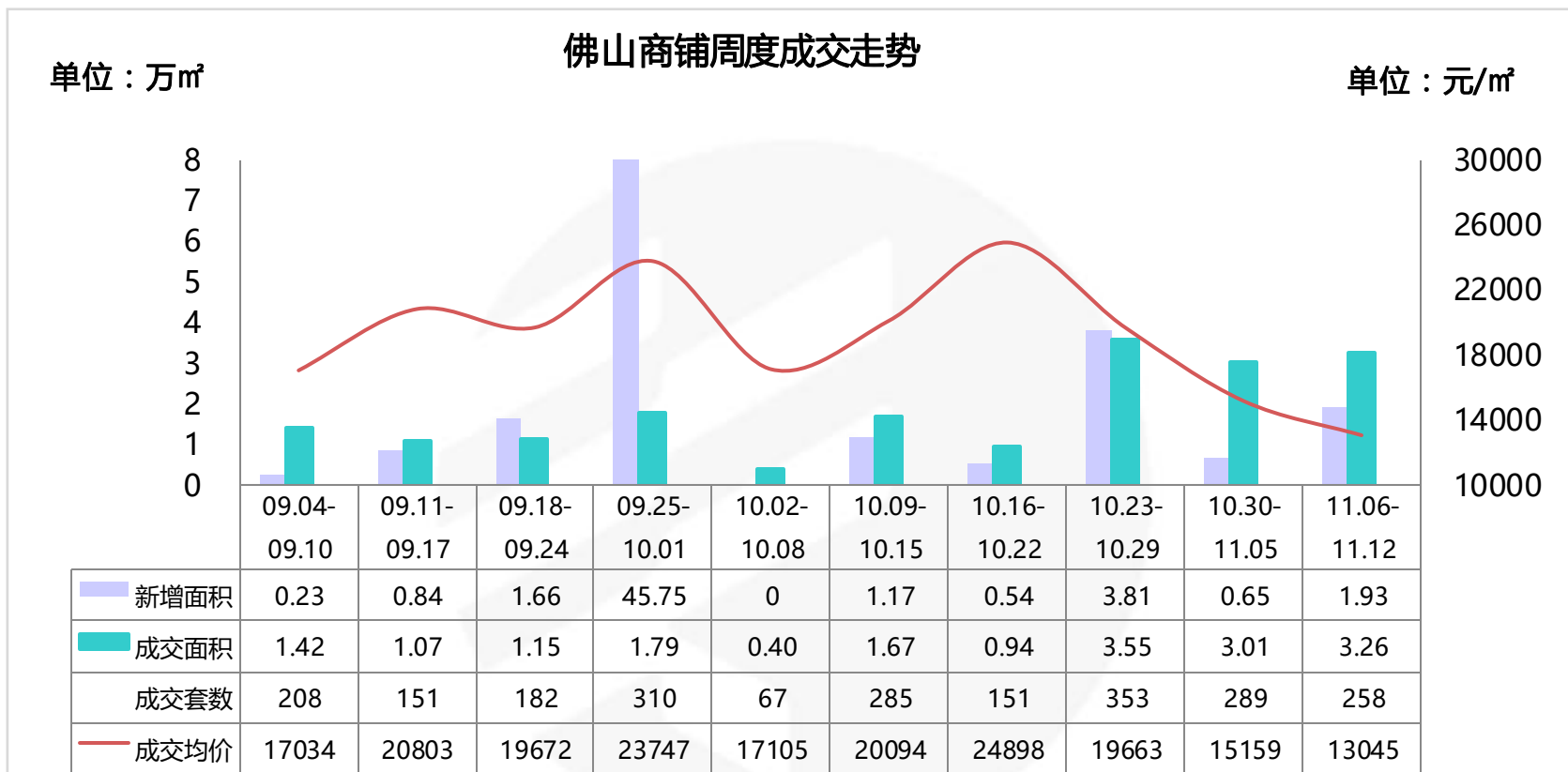




# 写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

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	顺德大良	置业广场	1759	13	1516	11600	——
2	南海大沥	龙汇大厦	1189	15	1189	9996	——
3	南海千灯湖	富力华南国际 金融中心	935	3	462	20242	——
4	南海平洲	嘉邦国金中心	752	4	678	11096	——
5	顺德龙江	王鼎商务大厦	506	7	843	6000	——
6	南海罗村	华南医博城	393	4	481	8181	——
7	南海里水	珠江科技数码城	360	6	370	9735	——
8	南海大沥	乐趣荟广场	352	6	632	5563	——
9	南海平洲	御堡国际	318	7	319	9979	带装修；集体土地
10	南海平洲	创越时代· 文化创意园	267	3	201	13265	——
合计			6830	68	6690	10209	——

# 商铺：大面积低价项目网签 市场均价跌幅显著



(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8%**，成交套数环比**减少11%**，成交均价环比**下跌14%**；
- ▲ 近三周商铺市场成交有所放量，同时均价跌幅显著，主要原因为外围区域交投活跃和以价换量现象；本周商铺市场均价环比减少14%，主要受限于雄盛王府广场和美的时代城网签均价8000-9000元/㎡大面积单位，整体市场呈量增价跌状态。

## 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	6386	17	7770	8219	——
2	顺德杏坛	美的时代城	4666	7	5138	9081	——
3	顺德陈村	荔园悦享星醍	4243	27	2902	14620	——
4	三水新城	三水万达广场	2945	10	718	41030	——
5	顺德龙江	龙江中心	2686	40	921	29152	——
6	顺德龙江	世博汇	2118	29	1356	15621	——
7	禅城张槎	零壹科技园	1886	14	4481	4209	——
8	三水西南中心	三水雅居乐花园	1343	4	1020	13165	——
9	顺德杏坛	金海岸	1097	17	1119	9806	——
10	禅城季华东	星星凯旋国际	1096	7	314	34904	——
合计			28466	172	25740	11059	——

# 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 <sup>2</sup> )	总面积 ( m <sup>2</sup> )
南海	千灯湖	中国铁建国际公馆	2017/11/6	水岸花园2座	首层商铺	12	39-207	1157
南海	西樵	聚豪雅居	2017/11/6	商铺一、二, 1层	商铺	2	97	194
南海	千灯湖	当代万国府	2017/11/8	7座	首层商铺	5	23-63	219
南海	千灯湖	当代万国府	2017/11/8	8座	首层商铺	8	23-88	456
南海	里水	金沙半岛	2017/11/10	8栋	一、二层商铺	10	45-144	706
顺德	大良	保利中环广场	2017/11/9	A区6座	商铺	17	70-1254	3200
顺德	伦教	银钻广场	2017/11/9	8座	商铺	170	13-125	6961
顺德	伦教	银钻广场	2017/11/9	8座	商业公寓	359	28-58	12038
三水	西南中心区	三水冠军城	2017/11/10	7座	一、三层商铺	50	21-108	2896
高明	荷城	喜溢华府	2017/11/7	3座	首层商铺	8	26-51	306
高明	荷城	金骏广场	2017/11/6	8、9座	首层商铺	2	48-52	101

# THANKS

---

---

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、Gavin、Kevin、Sing

# KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 惠州 · 珠海 · 江门 · 清远 · 韶关 · 广西 · 湖南 · 山西 · 上海 · 澳大利亚 · 马来西亚



广州地址：广州市越秀区东风东路761号  
丽丰中心23楼04-07室  
电话：(020) 83560280  
传真：(020) 83561860  
邮箱：gd@kingswick.cn



佛山地址：佛山市南海区桂澜中路23号  
南海万科广场写字楼10楼04-06室  
电话：(0757) 83218338  
传真：(0757) 83218138  
邮箱：fs@kingswick.cn