

广州今年土地供应计划出炉 佛山二手房纳入限购

大广佛周报第14期 (2017.5.29-2017.6.4)

目录

1. 宏观背景

2. 土地市场

3. 广佛楼市

3.1 广州住宅市场

3.2 佛山房产市场



Part 1 宏观背景

多城针对项目销售过程（预售、价格）进行政策收紧

数据来源：经纬市场研究中心综合新闻信息整理

城市	日期	政策内容
西安	5月31日	5月28日，西安市出台了《西安市经济适用住房退出管理实施细则》。其中，明确规定，购买经济适用住房满5年，购房人在补交差价款后，可取得完全产权并退出经济适用住房保障，也可上市交易。
天津	5月31日	《实施意见》中“本市3年内连续缴纳2年以上个人所得税证明”是指购房人从购房月的上一个月开始，往前推算3年内任何连续24个月在本市连续缴纳“工资、薪金所得”、“劳务报酬所得”或“个体工商户的生产、经营所得”项目的个人所得税。 对因工作变动等原因造成未缴或补缴税款且24个月中未缴或补缴税款月数不超过3个月的，视为连续缴纳，可作为有效购房凭证。
佛山	5月31日	5月31日，佛山市人民政府办公室发布了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》明确，自2017年6月1日零时起，佛山把二手房纳入限购，进一步加强了住房限购政策，进一步加强了房地产市场调控。
	6月1日	6月1日佛山市住房和城乡建设管理局发出了关于加强新建商品房预售监管工作的通知。通知明确要求，各区房地产行政主管部门加强预售房款的监督管理和审核发放工作，确保商品房预售款专款专用，优先用于工程建设。
长沙	6月2日	长沙市房屋交易管理中心发布《关于执行长沙市商品住房限购政策的相关规定》，其中明确，5月20日前，已进行购房资格申请的，按318政策执行；之后申请的，按520政策执行。
徐州	6月2日	加强商品住房价格管理方面，则要求实施商品住房价格备案制度；强化商品住房价格监管；设置已购商品住房限制交易年限，商品住房自权属登记之日起未满2年的，不得上市交易；
温州	6月2日	严格执行明码标价、一房一价制度，已经开盘销售的项目未经价格主管部门批准不得随意调整价格或取消优惠幅度。

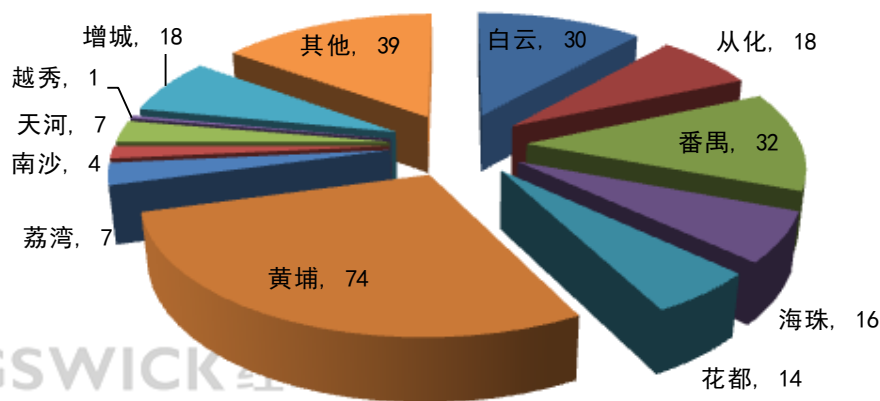
广州2017年土地供应计划出炉 黄埔总供应量高居各区之首

5月31日，广州市国规委公布广州市2017年建设用地供应计划。其中**黄埔区供应计划将提供74宗建设用地（含工业、配套等），达各区之最，其次则为番禺的32宗，白云的30宗。**此外还有39宗未公布具体区域及性质的用地，仅公布总用地面积约291.02万m²。

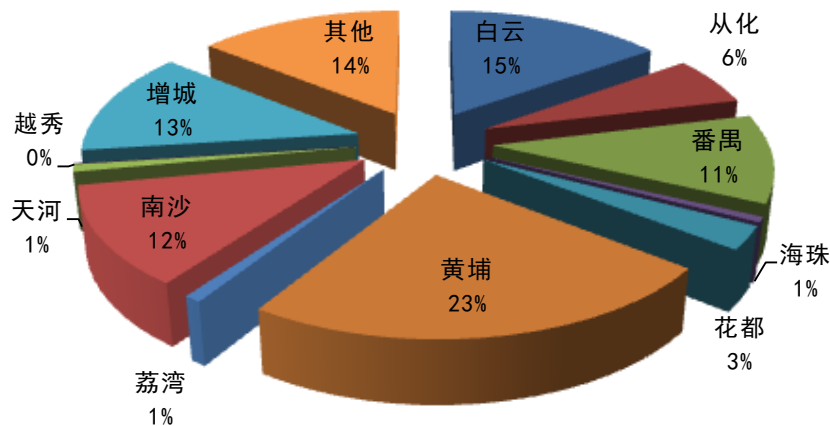
用地面积方面，黄埔将供应约484.52万m²的建设用地，占总供应的23%居各区之首，白云供应约309.52万m²，占比达15%，未公布具体区域的其他性质39宗地块占14%。

总供应可见越秀、天河、海珠、荔湾四个中心区域计划供应的土地寥寥无几，黄埔挑大梁。大热的番禺、增城、南沙仍将是外围土地供应主力。数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2017年土地供应计划各区宗数



2017年土地供应计划各区用地面积比例



广州2017年土地供应计划出炉 黄埔总供应量高居各区之首

2017年建设用地供应计划（商住、商服用地）							2017年商住商服已成交、挂牌待出让地块					
区域	商住宗数	商住占地 (万m ²)	商住总建 (万m ²)	商服宗数	商服占地 (万m ²)	商服总建 (万m ²)	商住 宗数	商住占地 (万m ²)	商住总建 (万m ²)	商服宗数	商服占地 (万m ²)	商服总建 (万m ²)
白云	8	83.83	134.62	6	38.08	81.15	2	7.75	12.56	1	1.29	6.39
海珠	2	4.69	23.67	14	8.32	72.13	1	2.02	8.08	6	3.56	29.37
黄埔	11	59.76	99.11	19	142.05	320.11	1	4.16	6.24	8	18.92	59.70
荔湾	5	11.32	50.74	1	1.40	20.95	1	3.88	18.60	1	1.40	20.95
天河	—	—	—	7	18.48	63.64	—	—	—	1	0.75	1.38
越秀	—	—	—	1	0.31	1.05	—	—	—	—	—	—
番禺	11	89.61	217.68	2	0.53	7.88	2	28.63	71.32	—	—	—
花都	1	6.90	9.34	3	38.16	59.57	—	—	—	—	—	—
南沙	1	75.00	—	2	57.00	6.00	—	—	—	1	2.04	7.54
增城	10	92.55	198.61	1	1.61	1.76	9	54.66	153.94	—	—	—
从化	2	8.10	17.02	6	80.12	—	1	0.81	2.44	—	—	—
合计	51	431.76	750.79	62	386.06	634.23	17	101.92	273.20	18	27.96	125.32

备注：部分商住、商服地块供应计划源文件未有建面，两类地各区总建面比实际多

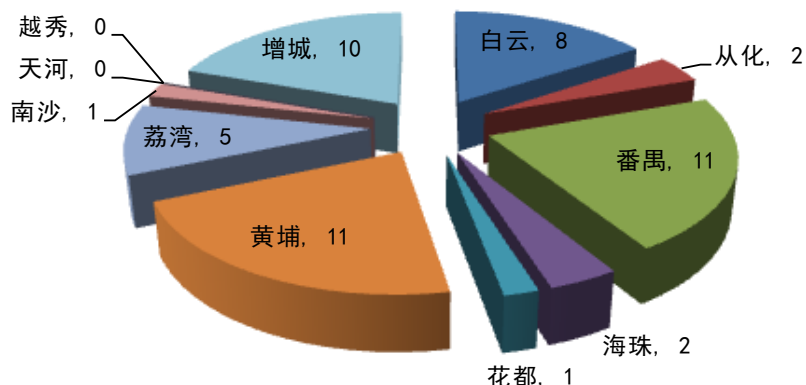
广州商住用地供应：2017年上半年商住地出让计划仅完成14.2%

商住用地供应宗数方面，2017年商住用地计划供应51宗。黄埔、番禺供应11宗地块，居各区之首；其次增城计划供应10宗，白云8宗，荔湾5宗，海珠、从化各2宗，花都、南沙各1宗。**截止上半年全市已挂牌或成交商住地块仅17宗，预计下半年还将有更多土地入市。**

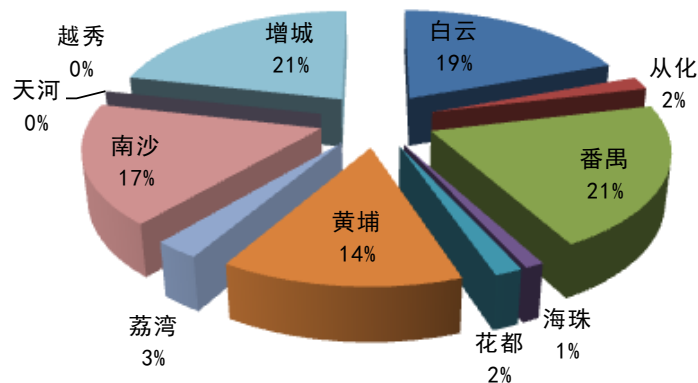
商住用地供应面积方面，全年总计划供应431.76万 m^2 。增城、番禺供应占地面积分别为92.55万 m^2 、89.61万 m^2 ，合计占全市比例约42%；白云供应占地约83.83万 m^2 ，占19%；南沙供应75万 m^2 ，占17%；黄埔虽供应宗数最多，但面积仅59.76万 m^2 ；另外四个中心区仅荔湾、海珠分别供应11.32万 m^2 、4.69万 m^2 ，天河、越秀均无商住用地供应；花都和从化为外围区域供应最少。**截止目前已挂牌或成交商住地面积101.92万 m^2 ，仅完成出让计划的23.61%。**

从商住用地供应可看出，黄埔、增城、番禺、白云、南沙仍将是商住重点出让区域，后市可期。

2017年商住用地供应宗数区域分布



2017年商住用地各区供应占地比例



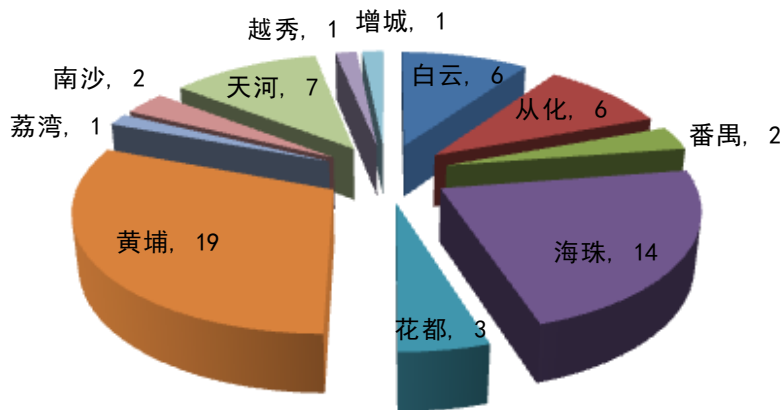
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

广州商服用地供应：出让计划仅完成6.06% 后市供应将集中黄埔

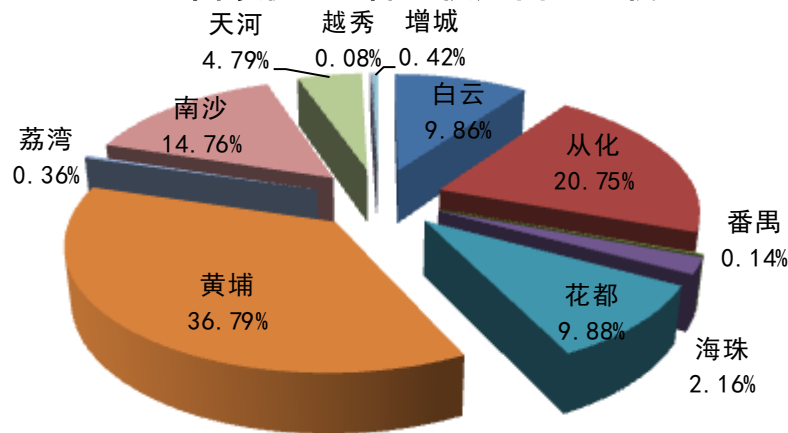
商服用地供应宗数方面，2017年商服用地计划供应62宗。黄埔供应19宗地块，高居首位；海珠计划供应14宗，天河将供应7宗，白云、从化分别有6宗地块，花都3宗，番禺、南沙2宗；其他区域各1宗。**截止上半年全市已挂牌或成交商服地块18宗，且主要集中黄埔和海珠。**

商服用地供应面积方面，全年总计划供应386.06万 m^2 。黄埔供应占地面积高达142.05万 m^2 ，占比36.79%；从化供应约80.12万 m^2 ，占20.75%；南沙供应57万 m^2 ，占14.76%；花都供应38.16万 m^2 ，占9.88%；天河、海珠主要供应集中金融城和琶洲，不过合计供应仅26.8万 m^2 ，合计占比仅6.95%；增城、荔湾、番禺供应则相对较少。**截止目前已挂牌或成交商服地面积27.96万 m^2 ，仅完成出让计划的7.24%。**

2017年商服用地供应宗数区域分布



2017年商服用地各区供应占地比例



数据来源：经纬【中国】市场研究中心

南沙加速打造广州城市副中心 本科生可获2万住房补贴

数据来源：南方日报 2017-6-1

5月31日，南沙发布了“1+1+10”产业政策体系，其中包括了吸引高端人才的重磅政策。根据新政，高端领军人才最高可获1000万元安家补贴或最高200平方米的人才公寓。

何谓高端领军人才？指包括诺贝尔奖获得者、国际最高科学技术奖获得者、中国两院院士及发达国家院士、国家“千人计划”专家、省（市）创新创业领军人才等在内的高端人才。

除有安家补贴或公寓，高端领军人才还享有“团队+项目”扶持。掌握世界前沿技术且符合南沙重点产业发展方向的高端领军人才“团队+项目”，可获得资金支持，贡献特别大、带动性的奖励扶持力度上不封顶。吸引企业高管人才，南沙还使出了税收差额奖励上不封顶的“撒手锏”，住房“礼包”也同步推出。

经纬点评：南沙立足于粤港澳大湾区核心区，且作定位为广州城市副中心，如何吸引高端项目落户、制造业企业整体转型升级等产业发展急需解决的问题，同样也离不开高端人才对于产业的支持和推动，因此此次南沙大手笔吸引高端人才落户也是意在实现其副中心的定位。

广州八成银行首套房贷款执行基准利率

数据来源：羊城晚报 2017-6-2

广东银监局方面透露数据显示，广州地区22家银行中执行基准利率的银行机构约占被调查银行机构的八成，**其中5家国有大型银行全部取消此前9折的利率优惠，上调至基准利率；2家股份制银行将首套房贷的利率调整至基准利率以上**，而执行基准利率以下的5家银行机构中，贷款利率都是从9折起。

有业内人士举例称，如果按照贷款100万元分20年（共240期）等额本息进行还款，如果按照利率打九折每月还款为6278.02元，利息合计50.7万元，但如果是现行基准利率，每月需还款6544.44元，利息约为57.1万元，相当于每月多还266元。



经纬点评：今年年初起，房地产市场“去杠杆化”迹象明显，持续的贷款利率优惠收紧，购房者的购房成本持续增加，迎合今年楼市收紧的总体基调。现时广州8成银行执行基准利率，收起优惠，将会进一步加强市场观望情绪，放缓购房者入市速度。

广州规范二手房交易 中介机构网签变更撤销率高或受罚

数据来源：网易房产 2017-6-1

5月31日，广州市住房和城乡建设委员会、广州市金融工作局联合下发《关于进一步规范中介机构办理存量房交易业务的通知》（以下简称《通知》）明确，**将加强对网上签约规范化行为的检查力度，大力查处违规使用网签系统、滥用系统做虚假网签。对网签变更、撤销率高的中介机构将分别给予责令整改、诚信扣分、行为公示、暂停使用网签系统等处理。**

《通知》更首次明确要严格执行面签制度：按揭及代办等机构在为二手房交易当事人提供金融、代办手续等服务时，不得为非本机构（指中介机构）促成的交易办理网上交易手续。



经纬点评：广州“3·30”楼市新政满两月，更具体细化的规定不断进行着更新。此轮针对二手房以及二手房交易中介进行书面警告，意在规范二手房交易行为，尤其是规范中介机构与金融机构合作，禁止“首付贷”等金融杠杆的使用，促进市场平稳发展。

佛山：定金、首付款、购房贷款存入监管专用账户

数据来源：佛山市住房和城乡建设管理局 2017-6-1

6月1日，佛山市住房和城乡建设管理局发出了关于加强新建商品房预售监管工作的通知。

通知明确要求，各区房地产行政主管部门加强预售房款的监督管理和审核发放工作，确保商品房预售款专款专用，优先用于工程建设。

此外，**购房人预定支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的全部购房款应当全部存入在本市设立的商品房预售款监管专用账户。**

自发文之日起，各区房地产行政主管部门对现有在售商品房项目的预售款监管专用账户进行全面排查，对商品房预售款未按照《通知》要求存入专用账户的房地产开发企业，责令进行整改。拒不整改的，按照《通知》第十六条与第十七条进行处理。

值得注意的是，通知规定，暂时放开网签认购到网签合同备案的7天时间限制，由房地产开发企业与购房者自行约定。**但是将会从严、从重、从快查处房地产开发企业未领取预售许可进行销售的违规行为。**

经纬点评：继5月31号发文将二手房纳入限购范围后，佛山再针对商品房预售款专款专用进行规范，此举将会有效减少房企预售款用于其他途径，减少工程进度缓慢，项目烂尾等情况发生，一定程度上保障购房者的利益。

雾岗路跨线桥预计11月开建

数据来源：珠江时报 2017-6-1

禅城区雾岗路（季华路）跨线桥工程昨日进行第二次环评公示，并对外发布了立项审批前公示，项目力争今年11月开建，建成后将有效缓解禅城区的道路拥堵情况。拟建的雾岗路跨线桥上跨季华四路建跨线桥，线路呈南北走向，**它有机地将张槎路、轻工路、五峰路、江湾路、绿景西路、魁奇西路有效连接起来，同时也为超负荷运转的佛山大道交通分流减压。**

根据规划，雾岗路今年还计划新建南延线，往南延伸至东平路。雾岗路向南延伸至东平路后，沙岗片区的交通布局将变得更为合理。**预计明年年底，待雾岗路跨线桥建成后，雾岗路的交通作用和地位将突显出来，有望成为中心城区重要的南北向交通大动脉。**

经纬点评：雾岗路跨线桥建成后，将会有效缓解东西主轴季华路的交通拥堵情况，同时，现今禅城南北走向主要依靠佛山大道、汾江路、岭南大道，而禅城西部则仍主力依靠佛山大道，若雾岗路未来持续南延至东平路有效提升禅城西部交通通达性。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交 (本周广州无成交)

佛山：中洲控股以16.14亿元+3.45万配建首进佛山



- ❑ **地块编号：**
TD2017 (SD) XG0005
- ❑ **交易时间：**2017-6-1 (周四)
- ❑ **土地性质：**商住用地
- ❑ **占地面积：**4.89万㎡
- ❑ **容积率：**1.0 < FAR ≤ 3.0
- ❑ **建筑面积：**14.67万㎡
- ❑ **起始总价：117346万元**
- ❑ **成交总价：161351万元 (最高限价，溢价率38%)**
- ❑ **配建面积：34500㎡**
- ❑ **剔除配建后楼面价：14383元/㎡**
- ❑ **竞得人：广州市中洲置地有限公司**
- ❑ **备注：**本宗地建设5000平方米住宅作为竞得人自行销售的人才住房；达到最高限价时，竞买方式转为竞配建无偿移交政府的人才住房；须配建的不低于2000平方米肉菜市场。

佛山：华侨城夺下大良地块 布局佛山第二子



- ❑ 地块编号：
TD2017 (SD) XG0006
- ❑ 交易时间：2017-6-1 (周四)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.78万㎡
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0
- ❑ 建筑面积：17.34万㎡
- ❑ 起始总价：138753万元
- ❑ 成交总价：190786万元 (最高限价，溢价率38%)
- ❑ 配建面积：32500㎡
- ❑ 剔除配建后楼面价：13537元/㎡
- ❑ 竞得人：深圳华侨城房地产有限公司
- ❑ 备注：本宗地建设5000平方米作为竞得人自行销售的人才住房；达到最高限价时，竞买方式转为竞配建无偿移交政府的人才住房；设置一所18个班或以上规模的幼儿园，要求独立占地。

2.2

土地挂牌（本周广州无挂牌）

佛山：继上周再出让祖庙地块 仅离地铁口200米



- ❑ 地块编号：TD2017(CC)XG0006
- ❑ 交易时间：2017-7-5（周三）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：6.23万m²
- ❑ 容积率：FAR≤4.0
- ❑ 建筑面积：24.9万m²
- ❑ 起始总价：215428万元（楼面价：8650元/m²）
- ❑ 最高限价：311310万元（楼面价12500元/m²）
- ❑ 最高配建面积：49700m²
- ❑ 最高自持面积：145600m²
- ❑ 备注：地块分四个阶段竞价，竞地价达到最高限制地价后转为竞配建人才住房，配建面积达到最高限制面积后转为竞报计容自持面积，自持面积达到最高限制面积后现场摇号方式确定竞得人。

2.3

出让预告

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万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	2017/6/26	天河	天河区天河科技园高唐 新建区高普路以东、软 件路以北AT0305197-1 地块	商服	0.75	≤2.0	1.38	1.07	7780
	2017/6/26	海珠	海珠区琶洲中二区 AH041002地块	商服	1.54	≤6.13	9.43	12.26	13000
	2017/6/26	黄埔	科学城KXC-I3-1地块	商服	0.97	1.0-2.5	2.44	1.66	6810
	2017/6/30	增城	83101234A17022号 增城区永宁街塔岗村	商住	6.19	≤3.6	19.49	5.39	2766
佛山	2017/6/6	南海	佛山市南海区桂城C22 街区地段	商住	5.51	1.2-3.0	16.54	15.69	10198
	2017/6/7	禅城	佛山市禅城区华祥路南 侧、规划十六路西侧	商住	5.50	≤3.5	19.25	15.57	8088
	2017/6/12	顺德	佛山市顺德区大良街道 云近东区37-3号地块	商住	1.72	1.0-4.0	6.87	5.42	7900
	2017/6/14	禅城	佛山市禅城区华祥路南 侧、规划十六路东侧	商住	2.29	≤3.5	8.00	6.44	8050
	2017/6/14	三水	佛山市三水区西南街道 建设一路西侧地块一	商住	7.05	1.2-3.2	22.56	8.46	3750
	2017/6/15	三水	佛山市三水区西南街道 建设一路2号	商住	1.60	1.2-3.2	5.11	1.32	2579

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

广佛土地出让预告

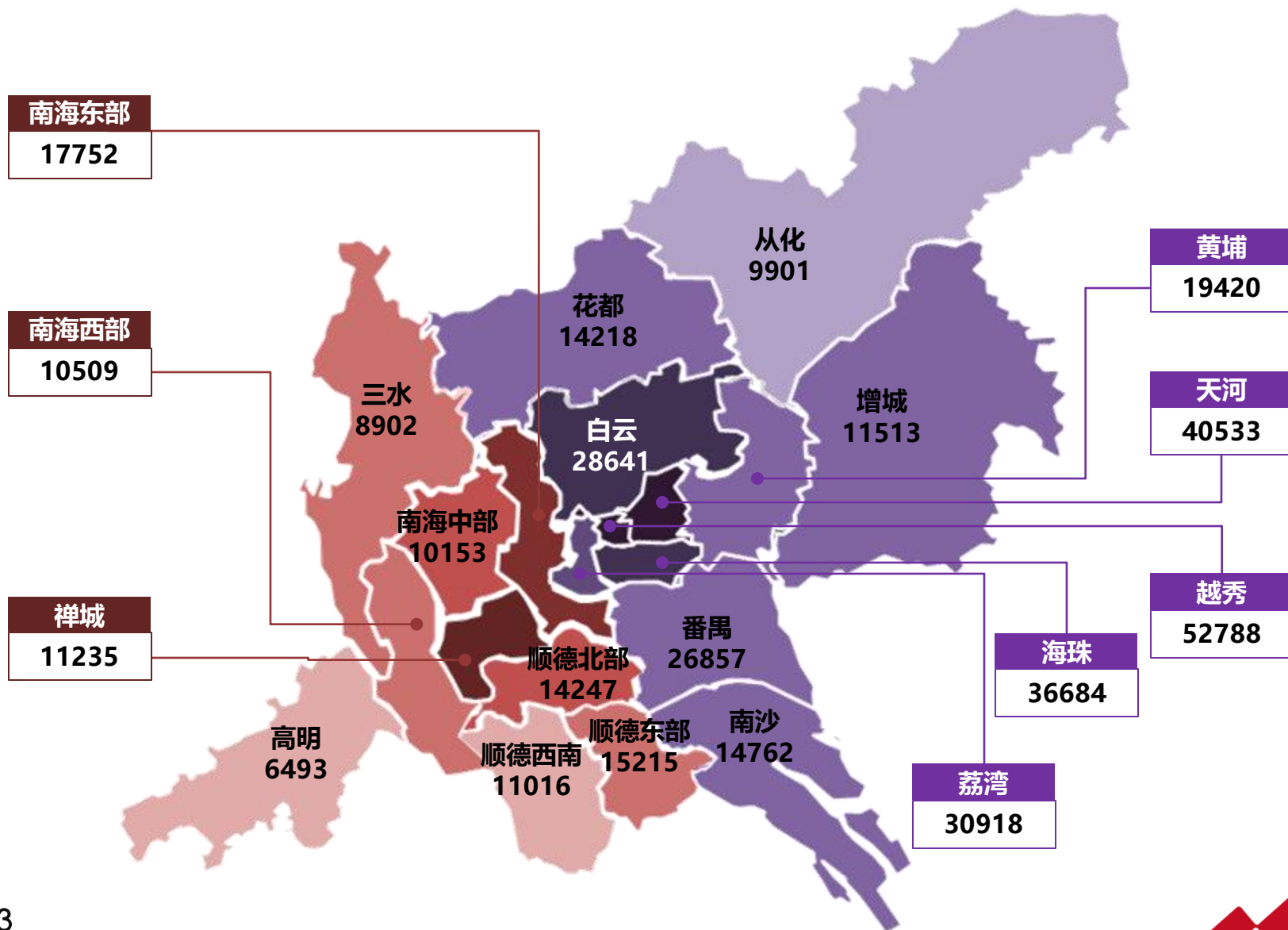
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

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	2017/6/19	顺德	佛山市顺德区伦教街道新基北路以西、规划横八路以南地块	商住	3.07	1.0-3.5	10.75	8.82	8200
	2017/6/19	顺德	佛山市顺德区伦教街道新基北路以东、规划横八路以南地块	商住	1.64	1.0-3.0	4.91	4.03	8200
	2017/6/21	三水	佛山市三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”3号	商住	13.30	1.0-2.5	33.24	4.96	1492
	2017/6/28	禅城	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	商住	1.48	≤ 3.5	5.19	4.03	7775
	2017/7/5	禅城	佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	商住	6.23	≤ 4.0	24.90	21.54	8650

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

Part 3 广佛楼市

本周广佛两地各区网签均价对比



3.1

广州住宅市场

住宅新批预售：本周无新批

区域	项目名称	住宅新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
	住宅本周无新批				

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：仅御金沙商业中心新增供应

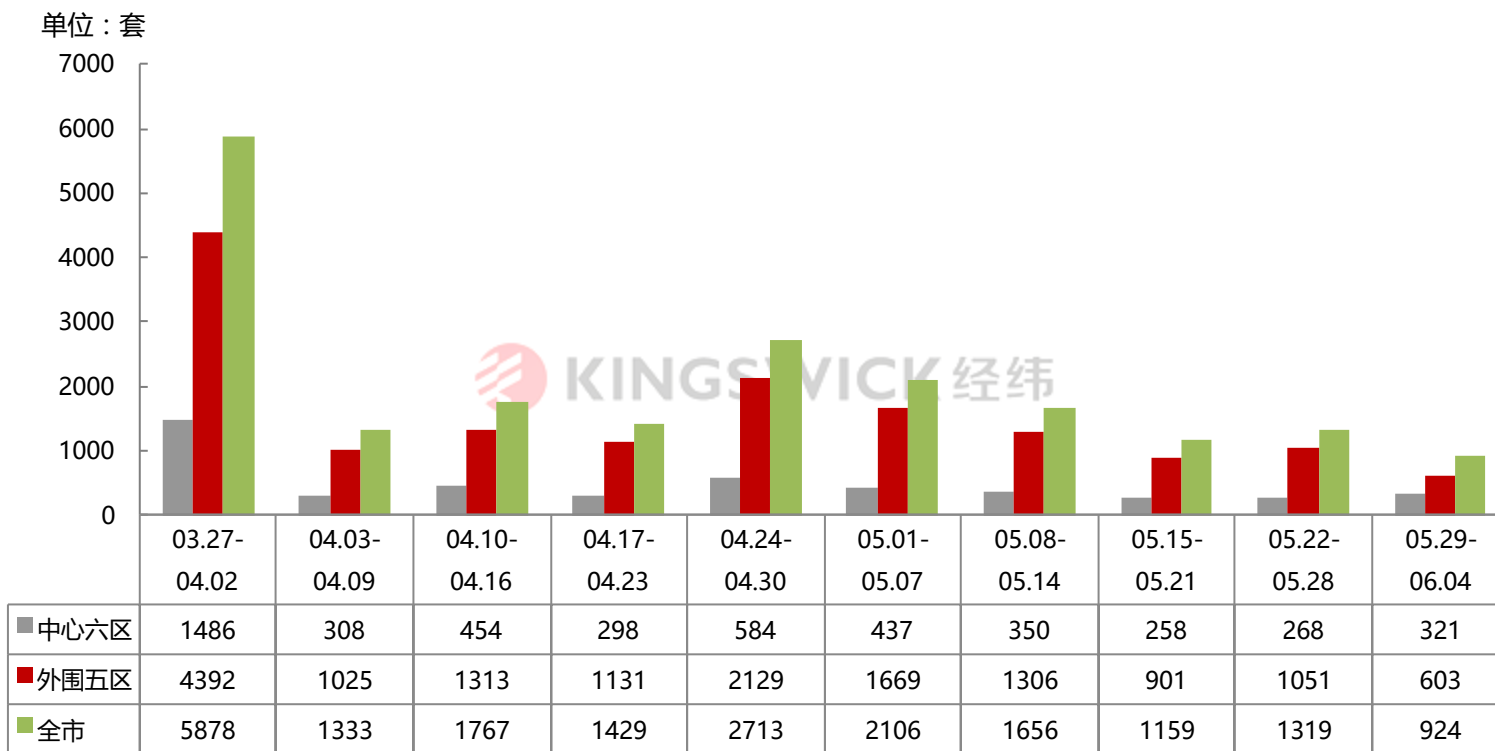
区域	项目名称	商业、办公新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
白云	御金沙	商业中心G - 1栋	1	2	1758
合计			1	2	1758

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：中心外围均环升 拉高全市网签上升

近十周广州市商品住宅成交套数情况

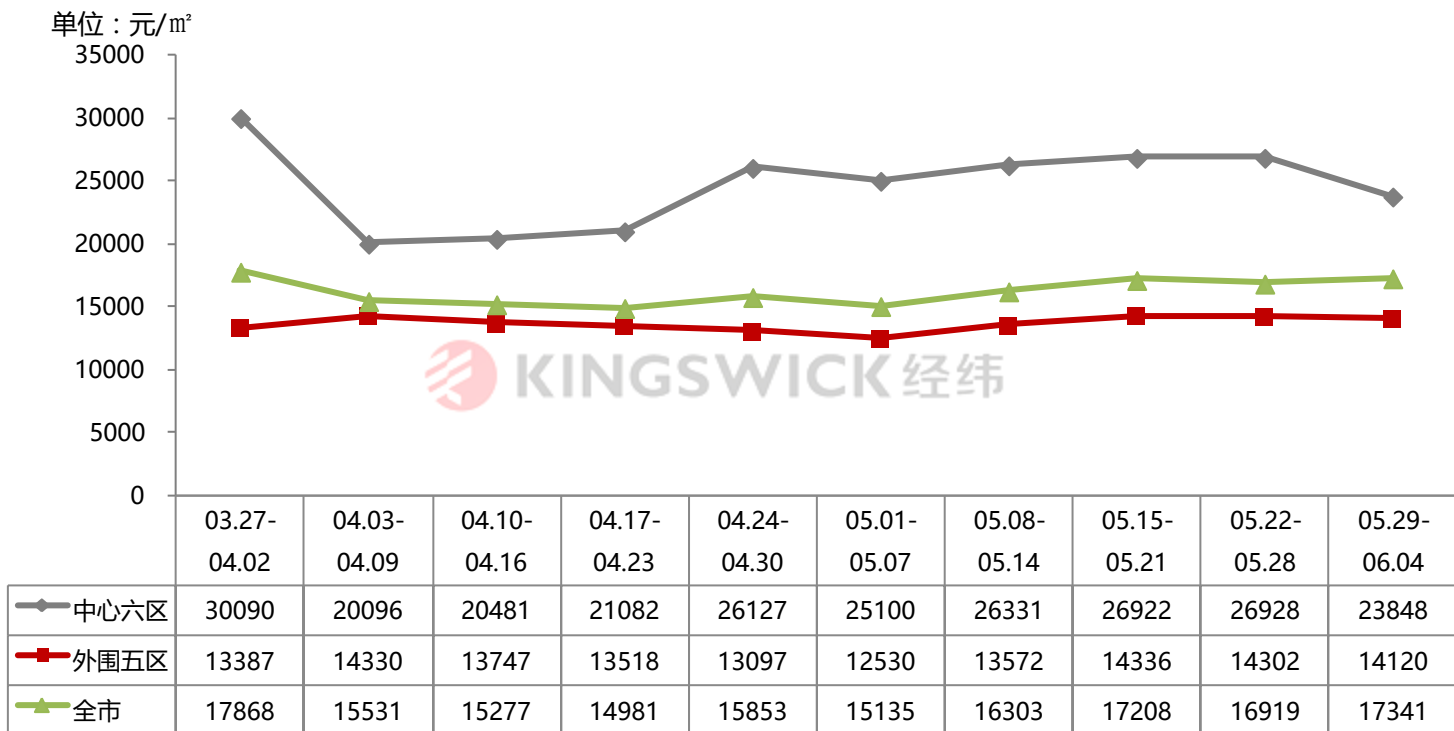


全市网签924套，环降29.95%。中心六区网签321套，环升19.78%，六区中黄埔升幅大。外围五区网签603套，环降42.63%。本周外围网签均环降大，带动全市网签量下降。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

全市网签价走势：中心继续环升势头 外围拉低全市均价下降

近十周广州市商品住宅价格走势

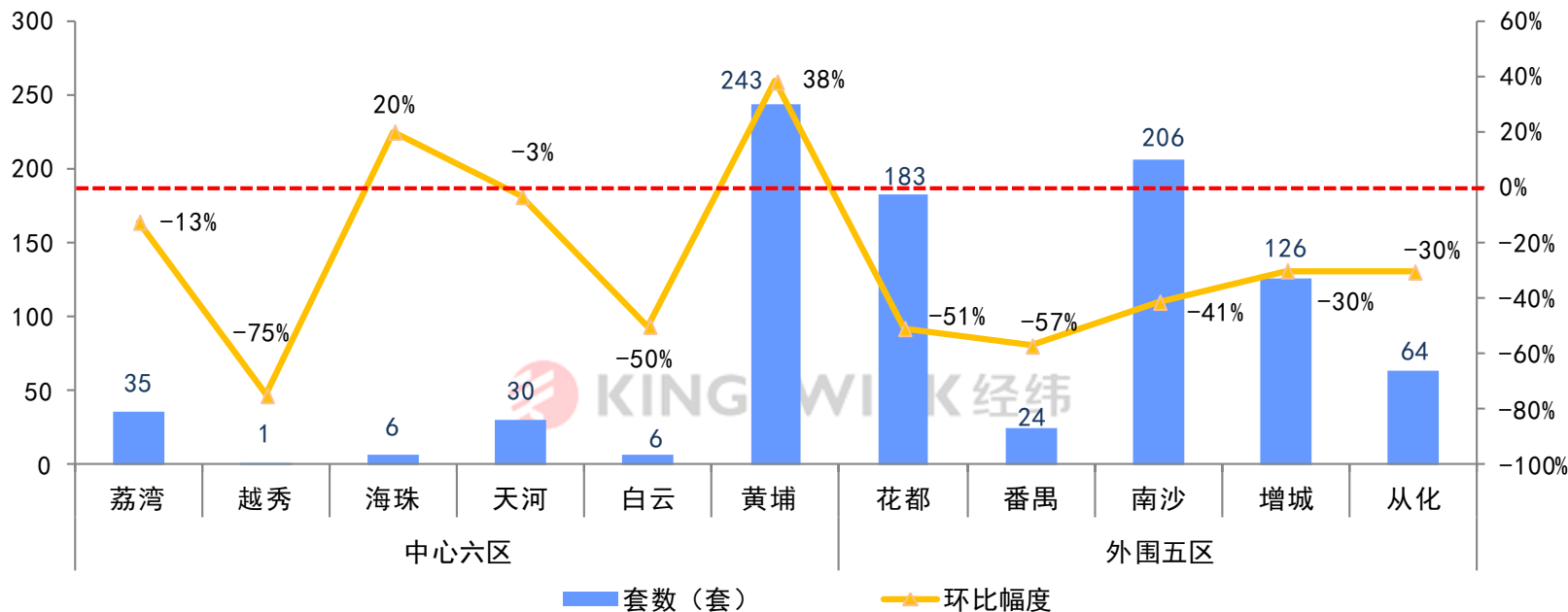


本周全市网签均价17341元/m²，环降2.49%。中心六区均价23848元/m²，环降11.44%。外围五区网签均价14120元/m²，环降1.27%。从全市来看，中心、外围均下降，但由于成交均价较高的中心六区本周成交面积占比较上周升12.38个百分点，因此带动全市均价环比小幅上涨。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周各区网签量对比

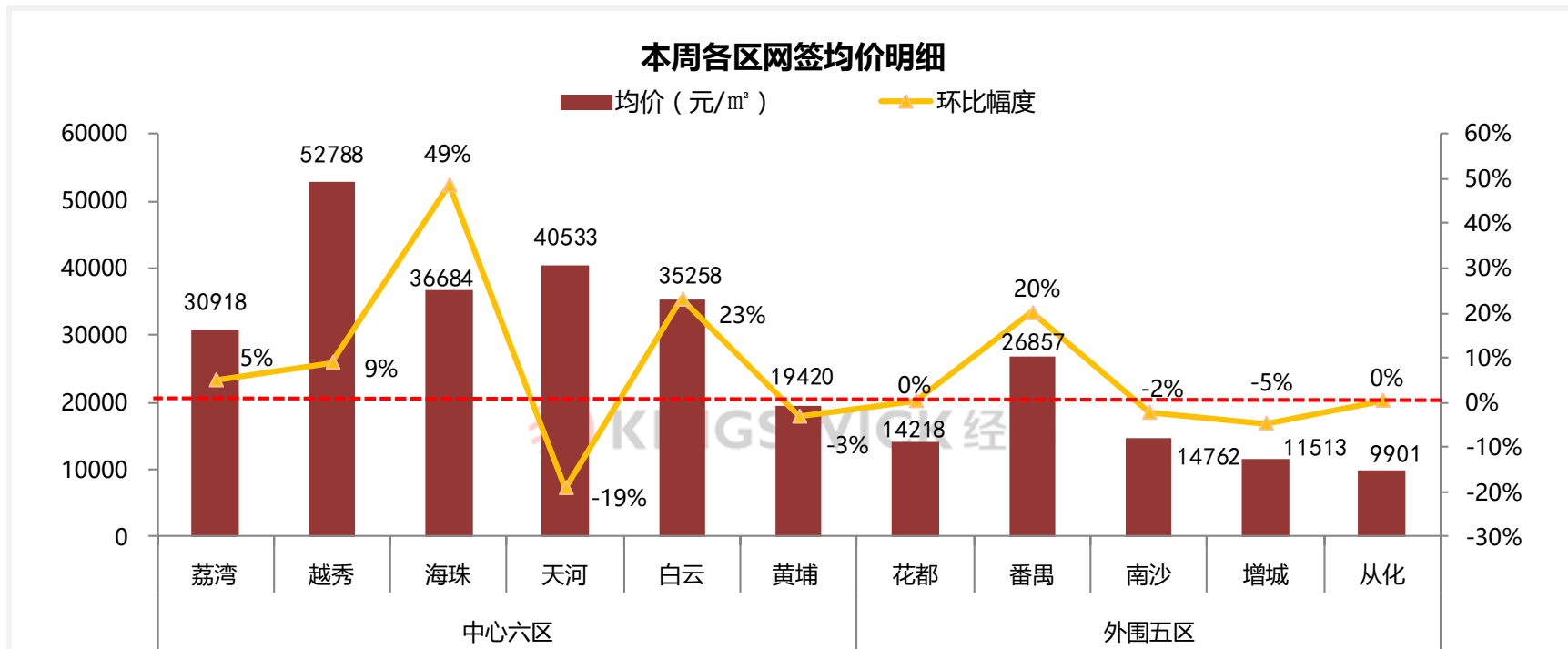
本周各区网签套数明细



本周黄埔在富力悦禧集中网签的带动下环升38%，网签量居全市之首；外围五区中南沙和花都因时代长岛、金茂湾和自由人花园等热盘网签量有所回落，分别环跌41%和51%，网签居二、三位；增城网签前十楼盘中八盘均为个位数，与上周前十盘中七盘上双的局面相差甚远，以致降幅达30%；上周从化网签前三的盘本周网签数均下降，拉低区域环降三成；中心六区中，越秀和白云网签量分别环降75%和50%、海珠网签数环升20%，主要是区域网签基数低，少量变动即引致环比变化幅度大；荔湾上周网签首位珠光御景壹号本周仅有两套网签，带动该区网签下跌13%；天河区刚基本与上周持平。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周各区网签价对比



老城区越秀、荔湾、海珠、白云、天河网签均价仍高位，前四区因网签量变动，高价盘网签占比加大而环涨，天河则相反；黄埔受均价仅1.7万左右的富力悦禧花园集中网签而拉低本周均价；外围五区中，花都区与从化区价格均与上周持平；南沙和增城分别在星海小镇和金地香山湖集中网签带动下，低价盘占比加大，导致区域分别环降2%和5%；而番禺刚受高价盘成交占比大的影响，网签均价环升20%。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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	富力悦禧花园	黄埔	57	5117	8765	17130	0	/
2	万科尚城	黄埔	56	4546	9944	21874	20	20658
3	自由人花园	花都	40	4067	6771	16648	78	16756
4	金地香山湖	增城	38	4217	4203	9968	28	9991
5	保利罗兰国际	黄埔	30	2972	5464	18386	32	18518
6	保利星海小镇	南沙	29	3304	3261	9870	40	10493
7	佳兆业城市广场	黄埔	28	2395	5154	21518	17	21155
8	广州万达文化旅游城	花都	25	1924	2640	13719	62	14252
9	南沙金茂湾	南沙	21	2965	4805	16206	49	17255
10	南沙富力唐宁	南沙	21	2009	2703	13456	12	13981

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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	景业荔都	从化	19	2077	20206999	9729	23	10030
12	碧桂园蜜柚	南沙	19	1821	33860735	18595	14	19326
13	合生湖山国际	增城	18	1634	21332847	13056	1	10143
14	路劲天隼峰	花都	17	1804	20590856	11414	27	11414
15	时代长岛	南沙	17	1430	19937346	13942	77	13649
16	阳光城丽景湾	南沙	15	1717	23602729	13746	28	13673
17	豪利花园	花都	15	1422	29617056	20828	64	18477
18	大岗翡翠	南沙	14	1321	14291172	10818	28	10845
19	珠江壹城	从化	13	1385	12478410	9010	21	9014
20	南沙保利城	南沙	13	1282	20538891	16021	10	16533

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

新推动态：本周新货鲜少 两盘推新货量不足百套

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/m ²)	开盘当天销售情况
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m ² 总建：68万m ²	6月3日 (加推)	84m ² 三房	10栋 30套	/	带装修22500	超50%
阳光城丽景湾	南沙区 环市大道中(儿童公园旁)	占地：10.38万m ² 总建：31.6万m ²	6月3日 (加推)	174-197m ² 四至五房	4栋 50套	/	毛坯19000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



3.2

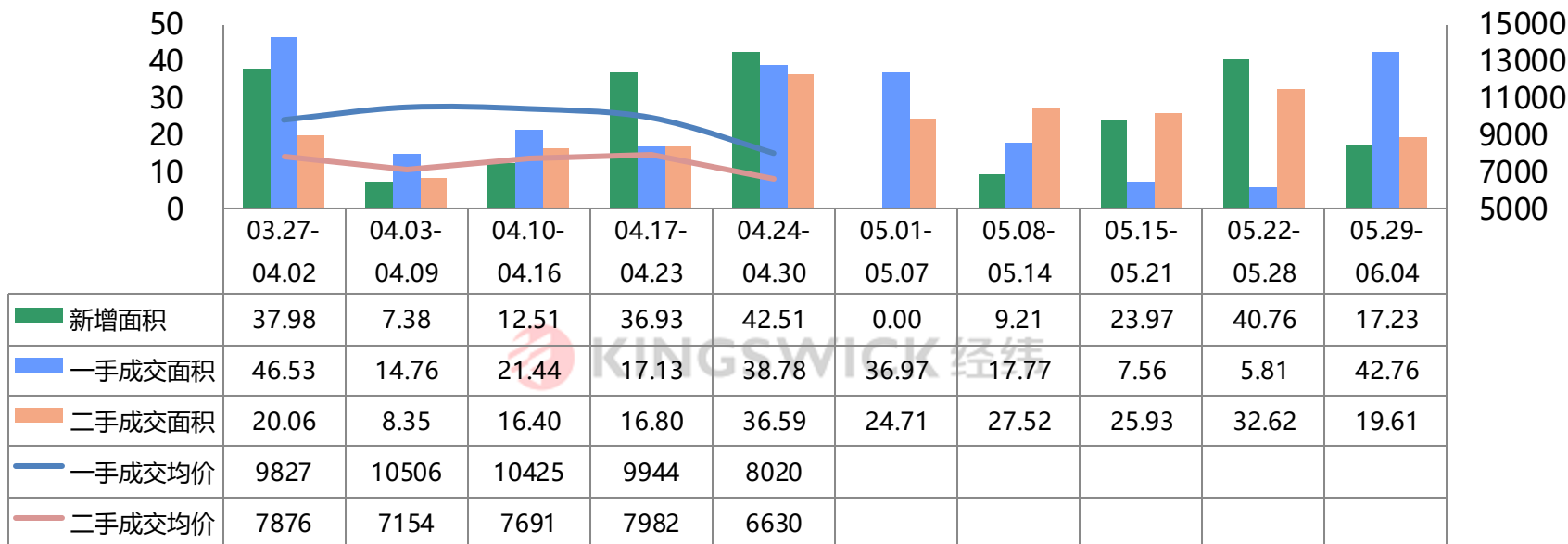
佛山房地产市场

时隔9周一手网签量回升至40万m² 6月首周仅2盘开卖

佛山周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



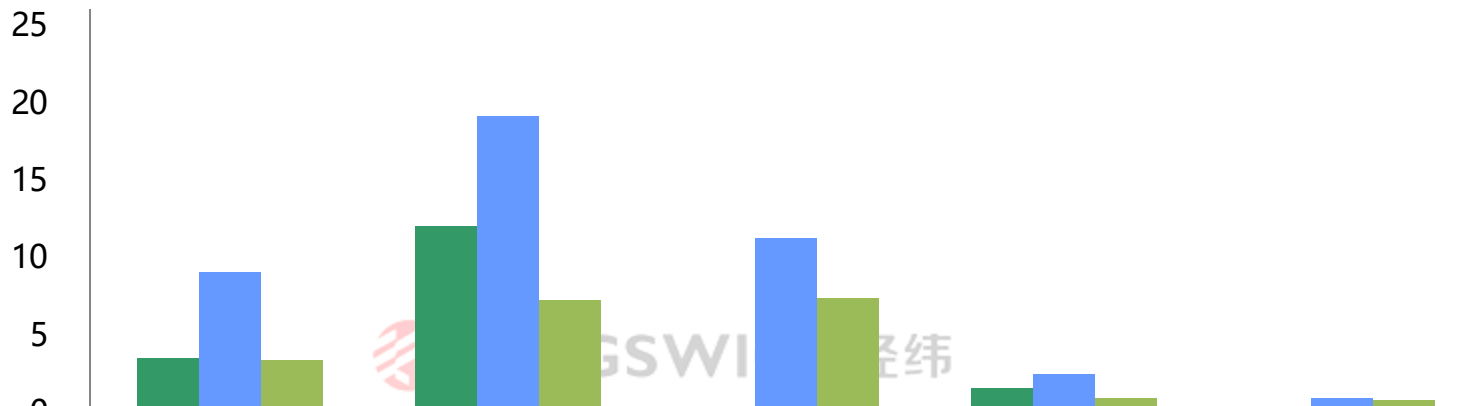
(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- 本周一手成交面积环比**增加636%**，二手成交面积环比**减少40%**。
- 经历过三周低走后，一手网签量反超二手，且回升至40万m²。
- 六月首周仅禅城龙光玖龙湾、南海中旅银湾2盘开卖，其中龙光玖龙湾再度售罄，中旅银湾开卖别墅推售率近六成。

五区一手网签量反超二手

佛山五区本周供求对比

单位：万m²



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 新增面积	3.46	12.08	0.17	1.52	0.00
■ 一手成交面积	9.10	19.16	11.18	2.48	0.84
■ 二手成交面积	3.37	7.25	7.36	0.88	0.76
一手成交套数	704	1765	845	214	82
二手成交套数	357	682	540	81	73

(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	金茂绿岛湖	2017/6/2	6座, 29层/2梯4户 7座, 29层/2梯5户 2区20-24座; 68-72座	三房/95-124 四房/146-173 别墅/236-247	255	3.46
南海	怡翠尊堤	2017/6/2	嘉园1座、2座, 32层/2梯2户	三房/110-111 五房/216-288	120	1.39
南海	怡翠尊堤	2017/6/2	嘉园3、4座, 31层/2梯2户	四房/135-136 五房/250-256	118	1.68
南海	怡翠尊堤	2017/6/2	嘉园5座、6座, 31层/2梯2户	四房/136-138 五房/252-259	118	1.69
南海	怡翠尊堤	2017/6/2	嘉园11座, 26层/2梯2户	四房/138-149 五房/252-279	49	0.74
南海	怡翠尊堤	2017/6/2	嘉园12座, 16层/1梯2户	四房/144-146	30	0.41
南海	碧桂园翡翠湾	2017/5/31	翡翠湾11座、12座、13座、14座, 26层/2梯2户	四房/144-170	208	3.51
南海	中旅银湾	2017/5/31	25-28座, 3层/别墅	别墅/300-485	16	0.60
南海	中旅银湾	2017/5/31	37-42座, 3层/别墅	别墅/308-586	22	0.88
南海	中旅银湾	2017/5/31	29-36座, 3层/别墅	别墅/301-416	32	1.14
顺德	伦教碧桂园珑湾	2017/6/2	12、14座	别墅/432-437	4	0.17
三水	融创南景湾	2017/5/28	19-21座, 17层/2梯3户	三房/100-109	144	1.52

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
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/6/4	7座	124	四房/116-130 五房/160	14000-16000/带装修	开盘99*99*97折
南海	西岸	中旅银湾	2017/6/3	29-42座	70	联排别墅/300-485 双拼别墅/579-586	7500-9000/毛坯	——

 KINGSWICK 经纬

佛山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)	备注
1	顺德	敏捷畔海御峰	39219	166	22135	17718	带装修
2	禅城	龙光玖龙湾	36228	228	27411	13217	部分带装修
3	南海	恒大御湖湾	17642	178	14902	11838	含住宅公寓, 带装修
4	顺德	伦敦碧桂园御府	17631	108	13748	12824	带装修
5	禅城	融创湖滨世家	15485	53	10718	14447	——
6	顺德	藏珑华府	15185	98	10240	14829	带装修
7	南海	恒大城	13689	125	11585	11816	带装修
8	顺德	碧桂园华府	13132	76	10673	12303	带装修
9	南海	云山峰境	12315	110	12218	10078	——
10	南海	中海山语湖	11904	23	7720	15419	含别墅, 洋房带装修

佛山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)	备注
11	南海	碧桂园悦府	11617	87	10047	11562	带装修
12	禅城	融创望江府	11599	70	8384	13835	——
13	顺德	碧桂园桂澜山	11213	67	7228	15514	带装修
14	南海	松晖名苑	11172	92	9386	11903	带装修
15	南海	禾粤尚德居	11117	301	25241	4404	——
16	南海	聚豪雅居	10928	105	9945	10988	——
17	南海	鸿业畔湖居	10274	86	9363	10972	——
18	南海	碧桂园翡翠湾	10112	82	13841	7305	带装修
19	顺德	风度花园	9605	70	7318	13125	——
20	三水	雅居乐雅湖半岛	9374	74	10079	9300	部分带装修
合计			299441	2199	252183	11874	——

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额**58%**，成交面积环比**增加504%**，成交均价**上涨39%**。

禅城：龙光玖龙湾再开盘发力 金茂绿岛湖洋房取得预售



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周禅城一手成交面积环比**增加9950%**，二手成交面积环比**减少9%**。
- 本周龙光玖龙湾于6月4日开卖7座124套再度售罄；金茂绿岛湖取得6、7座洋房以及部分别墅预售证，部分户型可望湖，预计近期将会开卖；另本周数据涉及越秀岭南隽庭回迁房共141套。
- 今年祖庙计划供应7块土地共40.3万m²，目前已挂牌三块土地共10.4万m²。

禅城：重点个盘开卖

【龙光玖龙湾2017-6-4开盘情况】



■推售货量：7座，32层/2梯4户，共124套

■户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m ²)	116-130	160	16167
套数 (套)	93	31	124

■推售价格：14000-16000元/m² (装修标准：2000元/m²)

■优惠折扣：开盘99*99*97折

■开卖情况：当日成交100% (124套)

■客户构成：张槎、南庄客占比约70%

■备注：7座为园林中轴楼座，远离周边道路，环境相对宁静舒适，160m²户型可望江景。

禅城：龙光玖龙湾户型图

(图片来源：龙光玖龙湾楼书)



116m²



133m²

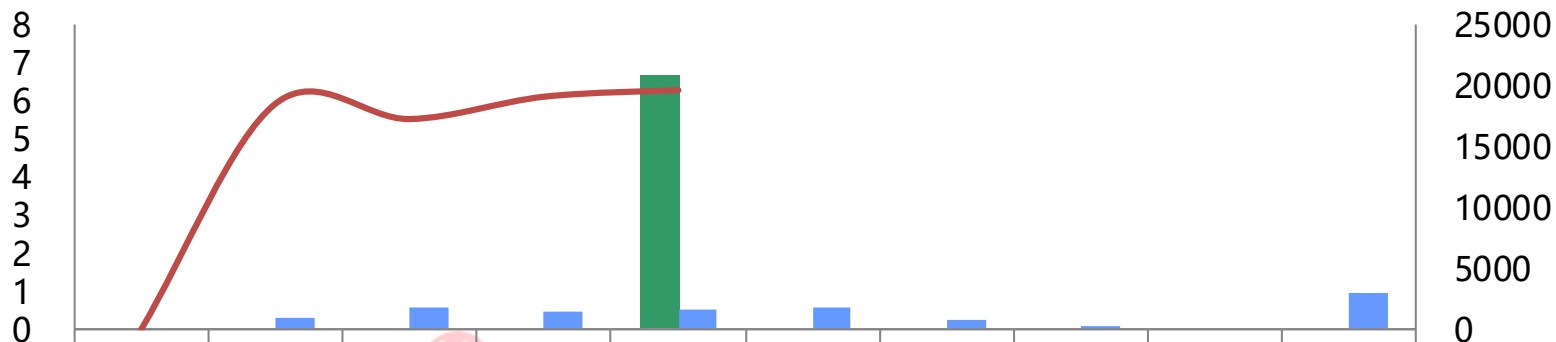
7座

桂城：网签套数有所回暖 市场缺货依旧严峻

单位：万m²

桂城周度成交走势

单位：元/m²



	03.27-04.02	04.03-04.09	04.10-04.16	04.17-04.23	04.24-04.30	05.01-05.07	05.08-05.14	05.15-05.21	05.22-05.28	05.29-06.04
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	6.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.00	0.32	0.57	0.45	0.53	0.59	0.21	0.01	0.00	0.93
成交套数	0	31	51	38	41	48	22	1	0	75
成交均价	0	18539	17267	19106	19643					

(备注：因佛山权威房产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周以金地珑悦网签34套，成交面积0.37万m²，成为本周网签排名第一位。
- 南海万科广场、保利诺丁山、万科金色城市等多盘蓄力待售。

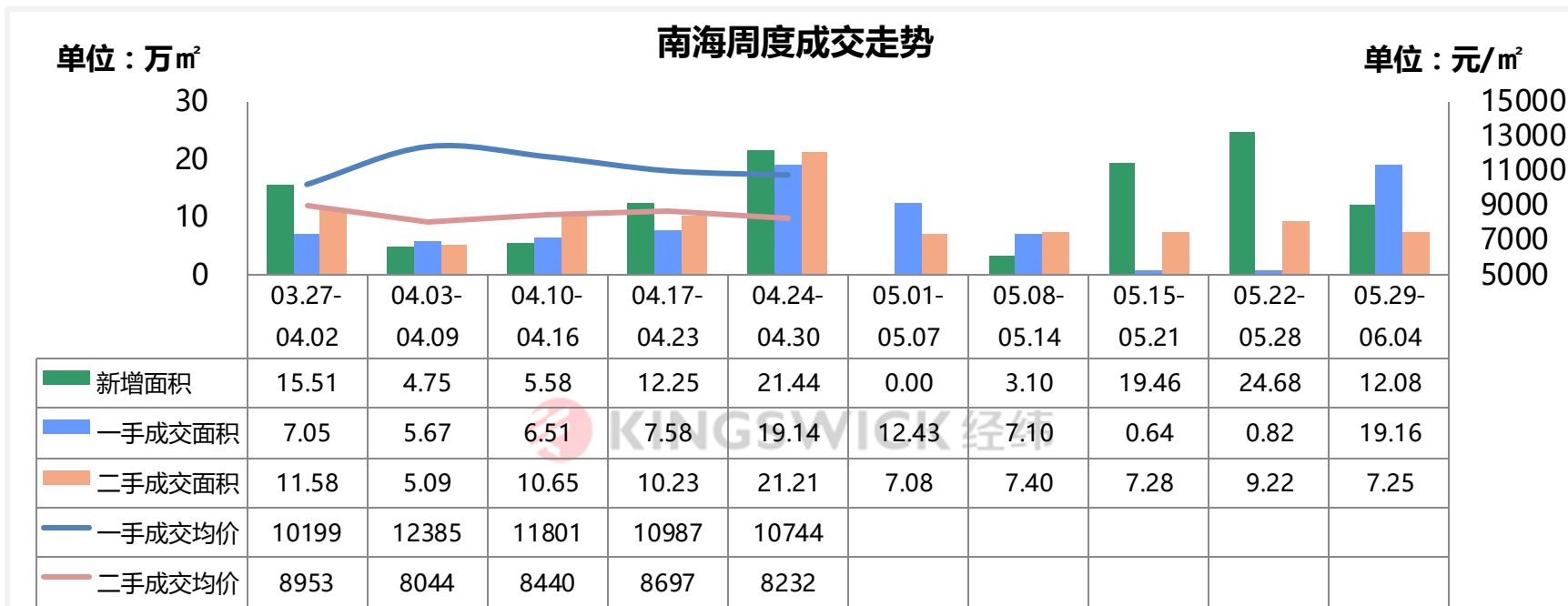
禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	绿地璀璨天城	活动信息	6.3滴滴车站在项目落地
	中海凤凰熙岸	活动信息	6.2业主烧烤美食节
	碧桂园岭南盛世	活动信息	5.30少儿模特大赛；现场登记送福粽礼盒 6.1举办第二届佛山小当家
	金茂绿岛湖	活动信息	6.3-6.4日式美食之旅；晴天娃娃、油伞DIY；日式茶道文化体验
桂城	鸿晖依岸康提	开放样板房	5.30开放滨水墅样板房
	中国铁建国际公馆	活动信息	5.29业主送粽子礼盒；形象小天使比赛；家具多重优惠；香囊DIY

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
2017-6月	合景新鸿基泷景	13座	155	92-108	18000-20000/毛坯	——
2017-6月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、140、170	19000-21000/带装修	——
2017-6月	融创望江府	2、3座	256	95-158	14000-16000/带装修	按首付比例优先选房
2017-6月	龙光玖龙湾	10、11座	186	118-190	14000-16000/带装修	99折(权证)*99折(冻结)*97折
2017-6月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-6月	保利翡翠公馆	10座	116	95-125	15000-16000/带装修	——
2017-6月	融创湖滨世家	5、6座	36	143	13000-14500/毛坯	——
2017-6月	金茂绿岛湖	6、7座	243	97-172	13500-15000/毛坯	诚意登记99折
2017-6月	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7座	323	109-169	18000-20000/带装修	——
2017-6月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
2017-6月	滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
2017-6月	当代万国府MOMA	叠墅	30	196-317	30000-35000/毛坯	——
2017-6月	南海万科广场	6座	234	87-136	29000-31000/带装修	诚意登记99折;验资5万99折
2017-6月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	24000-26000/带装修	——
合计			2803套			

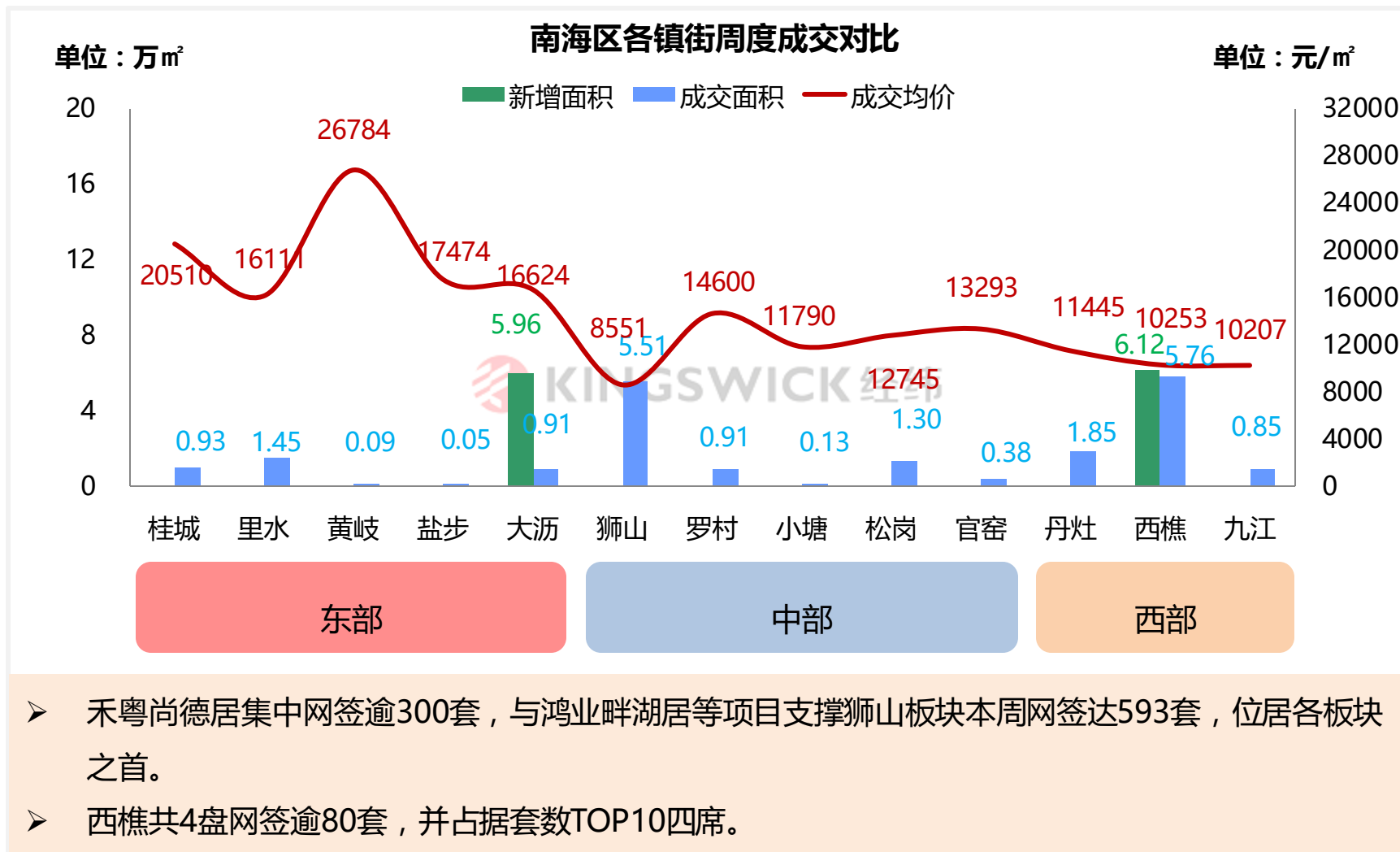
南海：五盘网签破百套 一手网签量重回高位



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周南海一手成交面积环比**增加2240%**，二手成交面积环比**减少21%**。
- 本周全区一手网签量重回高位，仅20万m²，共5盘网签量逾百套，上榜套数TOP10项目中全部来自中西部，但东部项目网签量亦于本周回升，达246套，占全区总网签套数13%，环比回升10个百分点。

南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

【中旅银湾2017-6-4开盘情况】



(图片来源：房天下)

■推售货量：25-38座，联排别墅，39-42座，双拼别墅，共70套

■户型配比：

户型	联排别墅	双拼别墅	合计
面积 (m ²)	300-485	579-586	26170
套数 (套)	64	6	70

■推售价格：7500-9000元/m² (毛坯)

■开卖情况：当日成交57% (约40套)

■客户构成：本地客户为主

■备注：西岸目前在售项目基本以碧桂园翡翠湾和中旅几大项目为主，且均有别墅产品，其总价均较低。本次开卖同样以其低总价及临水的环境优势吸引大批客户。

南海：中旅银湾户型图

(图片来源：中旅银湾公众号)

28栋02户型
第一层平面装修示意图



28座02 300m²

28栋02户型
第二层平面装修示意图



29座01 371m²

39栋01户型
第一层平面装修示意图



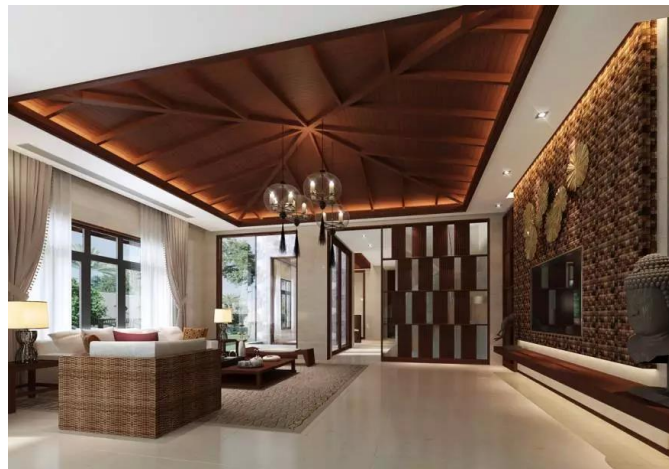
39座01 370m²

39栋01户型
第二层平面装修示意图



南海：中旅银湾样板间

(图片来源：中旅银湾微信公众号)



南海：中旅银湾现场图

(图片来源：中旅银湾微信公众号)



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	当代上品湾	活动信息	5.29-6.30外展点关注公众号免费领取冰淇淋
盐步	金地悦荔	活动信息	6.3-4金地悦荔儿童周·极具趣味的软陶DIY
大沥	大沥碧桂园华府	活动信息	6.3第十一届中国优秀艺术特长生晋级典礼
	绿地香颂公馆	活动信息	6.2“世界绿地，香颂献礼”业主答谢晚宴；6.3-4香颂嘉年华，马戏狂欢节
小塘	绿地丽雅香榭花城	开启登记	6.3启动9-11座新品VIP登记，最快6月底发售，目前凭身份证登记可享额外99折
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	6.3“艺宝童星”决赛
西樵	碧桂园悦府	活动信息	6.3-4以爱之名，花young人生
	恒大御湖湾	活动信息	6.3-4手机壳DIY
	中旅银湾	开放板房	6.3开放二期奢华山湖墅板房，同期8字头开盘
九江	依云公馆	活动信息	6.3儿童节活动：T恤DIY，小丑送礼物，专属礼品来访即送

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
2017-6月	翠林豪庭	保留单位	48	72	18000-20000/带简装	——
2017-6月	万科金域缙香	6座	246	88-117	20000-23000/带装修	身份证登记可享开盘98折
2017-6月	保利紫山	两栋洋房新品	192	70-170	19000-21000/带装修	——
2017-6月	中海山语湖	【果岭】别墅新品	44	365-561	11000-12000/毛坯	已启动登记，冻结5万享98折
2017-6月	时代水岸	2期	584	95-140	23000-29000/带装修	——
2017-6月	珠水豪庭	洋房新品	255	85-126	25000-28000/部分带装修	——
2017-6月	连城湾	1座	84	88-126	17000-19000/带装修	——
2017-6月	怡翠尊堤	【嘉园】1-4、14-17座	104	127-411	26000-29000/带装修	已启动登记
2017-6月	美的联诚智汇家	洋房新品	160	64-93	16000-18000/毛坯	——
2017-6月	美立方花园	三房新品	80	90	14000-15000/毛坯	——
2017-6月	广佛新世界	23、24座	80	75-95	16000-17000/带装修	已启动登记，预存2万可优先选房
2017-6月	锦绣北苑	【锦绣半岛】组团	54	106-136	14500-15500/带装修	——
2017-6月	雅丽豪庭	46座	52	90-101	12000-13000/毛坯	目前已开放板房，正接受登记中
2017-6月	光明花半里	25座	80	101-120	14000-15000/毛坯	已启动登记
2017-6月	绿地丽雅香榭花城	9、10、11座	540	82-98	12000-13000/毛坯	——
2017-6月	中恒海晖城	55座	87	108-140	11000-12000/毛坯	——
2017-6月	海逸桃花源记	19座	93	91-118	12000-13000/毛坯	——
2017-6月	奥园观湖尚居	2期	155	90-125	13500-14500/毛坯	——

南海：即将开卖项目

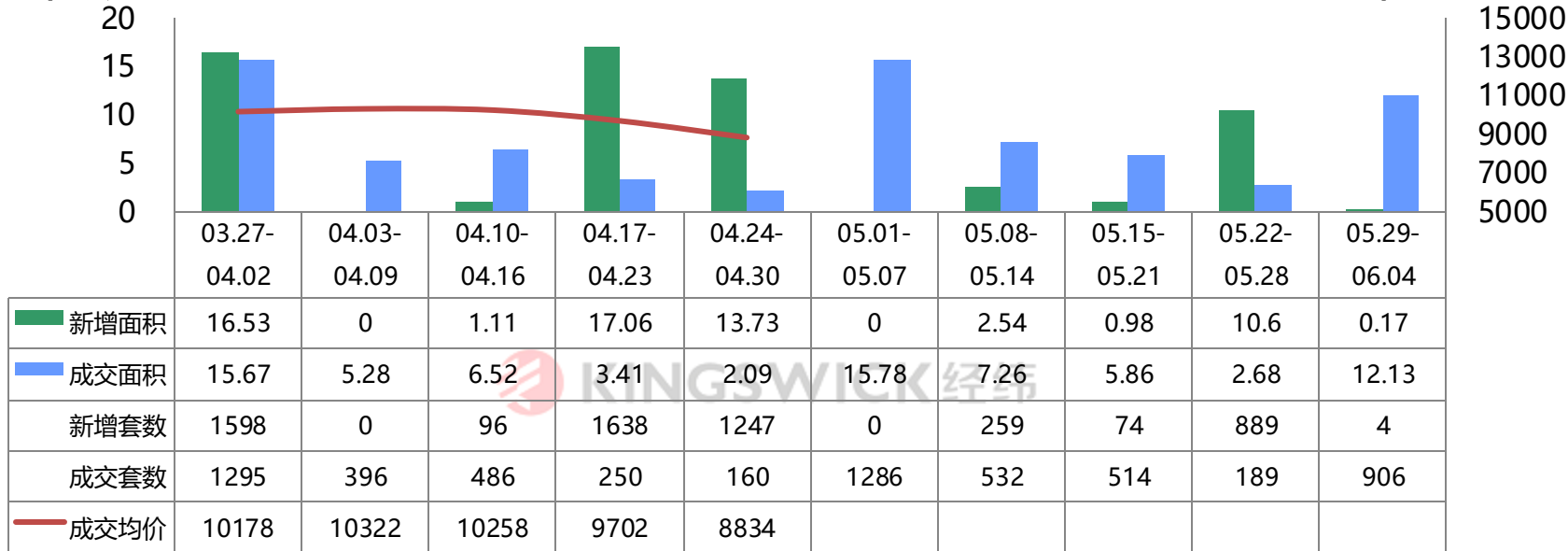
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-6月	丹灶碧桂园	13座	160	88-125	11000-12000/带装修	——
2017-6月	恒大御湖湾	9-12座	56	110-129	13500-14500/带装修	已启动登记
2017-6月	世爵府邸	三房新品	80	90-114	9000-10000/毛坯	——
2017-6月	悦珑湖	25座	71	85-130	12000-13000/毛坯	——
2017-6月	碧桂园悦府	4座	72	126-148	12000-13000/带装修	——
2017-6月	碧桂园翡翠湾	13、14座	208	144-170	8000-8500/带装修	已启动登记
合计			3585套			

顺德：多盘集中网签 成交面积暴涨353%

顺德周度成交走势

单位：万m²

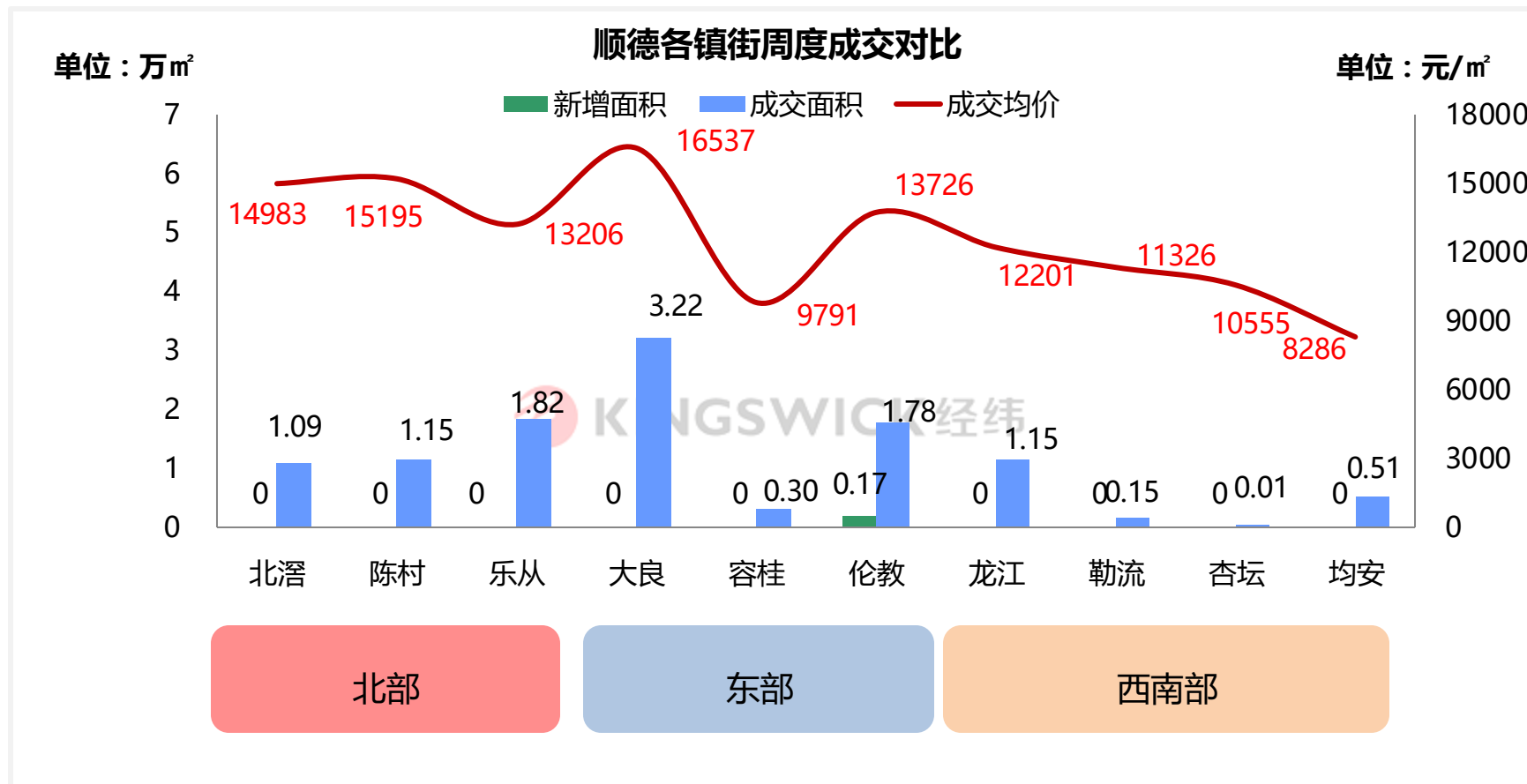
单位：元/m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周顺德成交面积环比增加**353%**，成交套数环比增加**379%**。
- 端午假期后，多盘集中网签，成交面积暴涨超3倍；其中敏捷畔海御峰和伦敦碧桂园御府网签套数均破百套。
- 本周网签套数前十名中，碧桂园项目占四个，四盘网签套数占全区的3成以上。

顺德：各镇街周度成交对比



- 沉寂数周的北滘和陈村，本周网签量升幅明显，成交面积均突破1万m²。
- 本周顺德迎来2017年首个别墅新增项目，伦教碧桂园珑湾新增别墅4套，面积为432-437m²。

顺德：本周动态

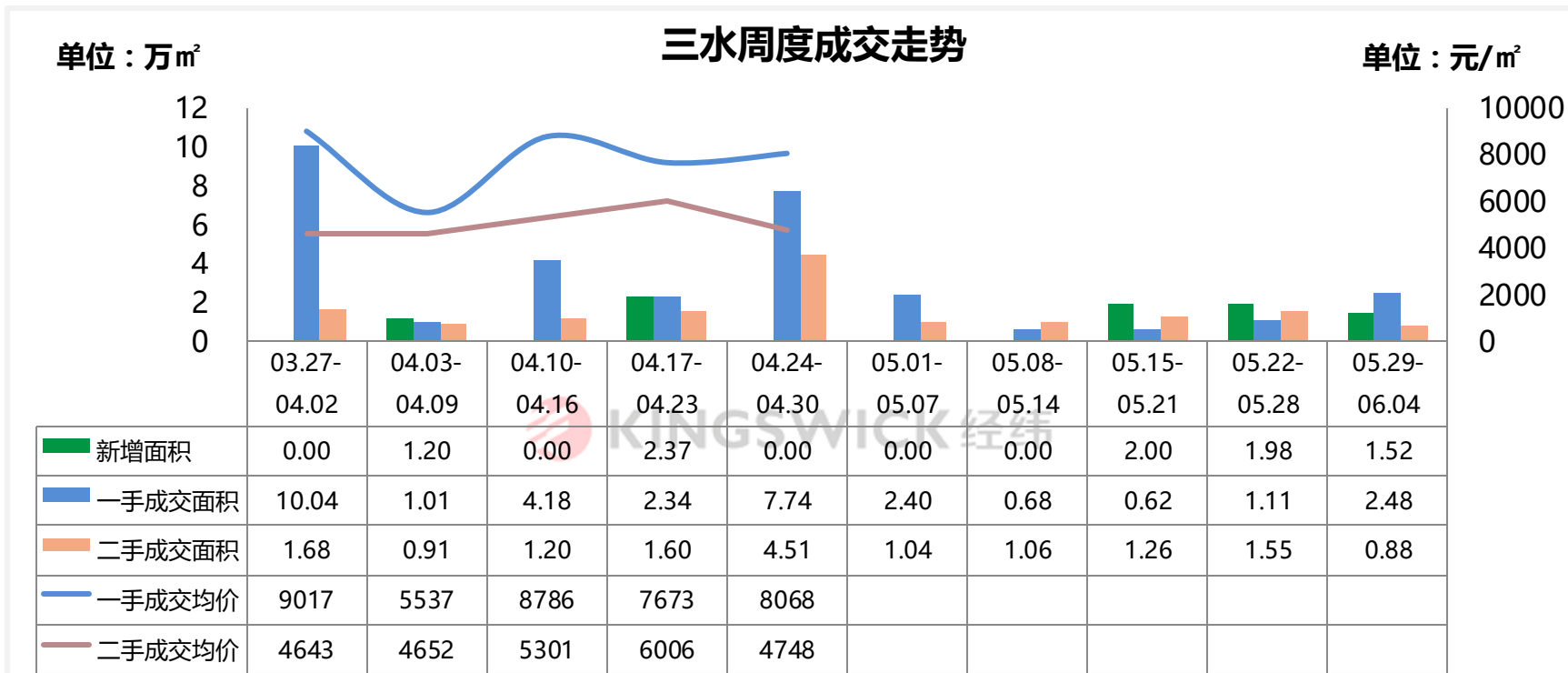
镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
陈村	太平洋国际花园	优惠信息	太平洋国际花园全新三期【熙璟】组团，一口价单位抢购中
乐从	碧桂园新城之光	活动信息	6.3-6.4 举办“童趣烘焙，童心糖画”儿童节主题活动
大良	海俊达康格斯	登记信息	套内约83~130m ² 三房四房临湖美宅登记中
	顺德华侨城	车位开卖	6.4天鹅湖二期洋房车位发售
	招商公园1872	活动信息	5.29-5.30 景峰粽子DIY、亲子T恤DIY，精彩相约
容桂	佳兆业金域天下	登记信息	全新温莎堡组团91-115方新品三房，登记即享99折优惠
	碧桂园凤凰湾	活动信息	5.30-6.18 碧桂园·凤凰湾玫瑰花海灯光节
伦教	保利中央公园	活动信息	6.3-6.4 保利童世界，业主生日会幸福相伴

顺德：即将开卖项目

推售时间	镇街	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-6月	乐从	碧桂园华润新城之光	12、13座	232	建面96-125	16000-19000/建面带装修	预存3万可享5万
2017-6月	乐从	保利公园里	3期洋房	300	建面67-127	15000-17000/建面毛坯	预存5万可享两个98折
2017-6月	大良	康格斯花园	7、8座	160	套内83-129	13000-16000/套内毛坯	冻结1万可享99折及优先选房
2017-6月	容桂	碧桂园凤凰湾	洋房新品	324	建面90-142	11000-13000/建面带装修	预存1万可享开盘额外折扣
合计				1016套			

KINGSWICK 经纬

三水：三水新城、西南中心拉动成交 网签量环涨123%



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周三水一手成交面积环比**增加123%**，二手成交面积环比**减少43%**。
- 三水新城得到保利中央公园及雅居乐雅湖半岛网签支撑，本周成交量环比增加136%；博雅滨江网签31套，支撑网签量环比增加708%，两大片区成交量大涨，对三水成交有明显的支撑作用。

三水：本周动态

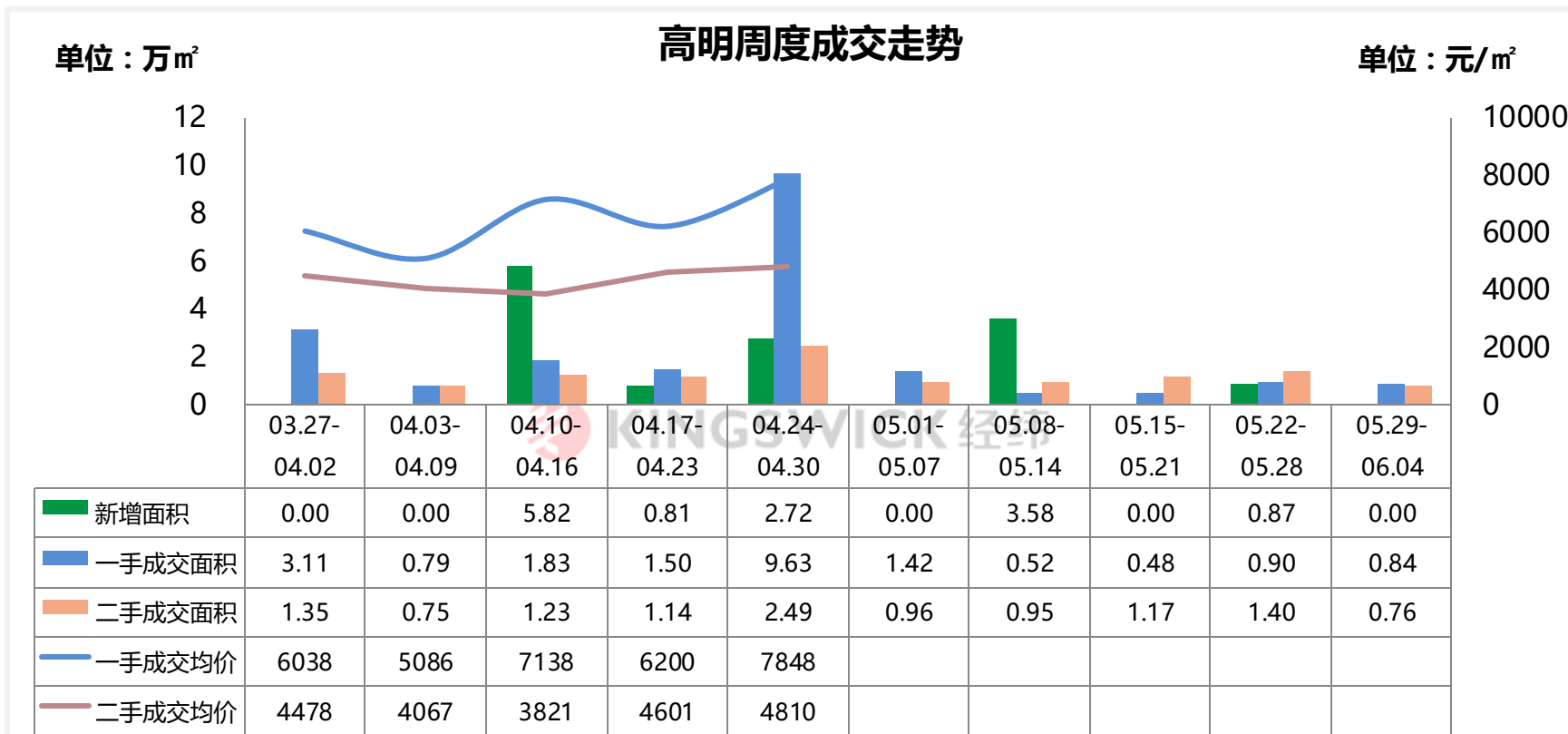
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大御湖郡	活动消息	御湖金街 限量发售
三水新城	三水万达广场	活动消息	海底小纵队主题跑，跟着巴克队长化身Running baby！
	保利中央公园	现场活动	临街笋铺开卖
西南中心区	博雅滨江	现场活动	博雅滨江亲子文化季

 KINGSWICK 经纬

三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-6月	恒大御湖郡	三期洋房	240	96-106	9000-10000/毛坯	——
2017-6月	保利雲上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
2017-6月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
2017-6月	保利中央公园	新品洋房	93	70-120	9000-10000/毛坯	——
2017-6月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
2017-6月	谊泰雅苑	6座	96	86-122	10000-11000/毛坯	——
合计			631套			

高明：金骏广场夺高明销冠



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周高明一手成交面积环比**减少7%**，二手成交面积环比**减少46%**。
- 本周高明网签套数有所回升，荷城金骏广场本周网签67套，成为本周高明销冠。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的西海岸	现场活动	63m ² 旺铺火爆加推
荷城	名悦居、成丰楼、耀星苑	现场活动	联合高明房产网团购活动

 KINGSWICK 经纬

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
2017-6月	银豪富隆湾	1-3座	372	90-120	6000-7000/毛坯	—
合计			372套			

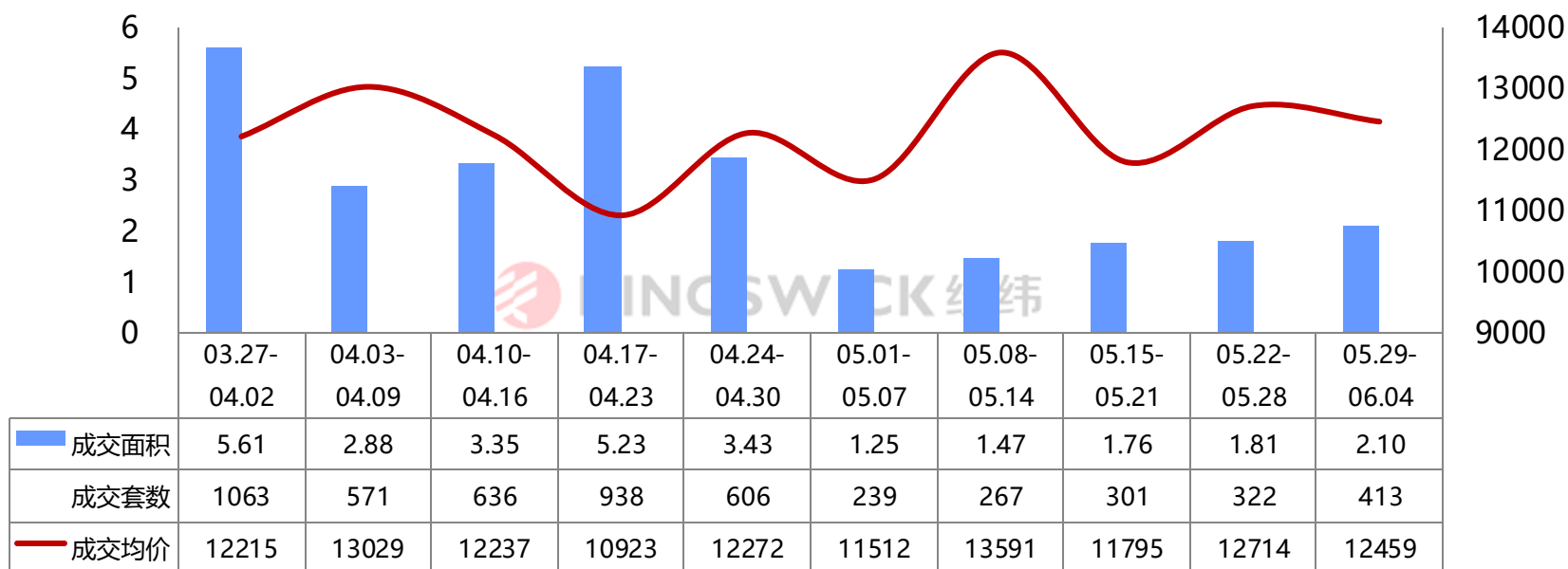


商业公寓：金色领域网签放量

禅桂新商业公寓周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



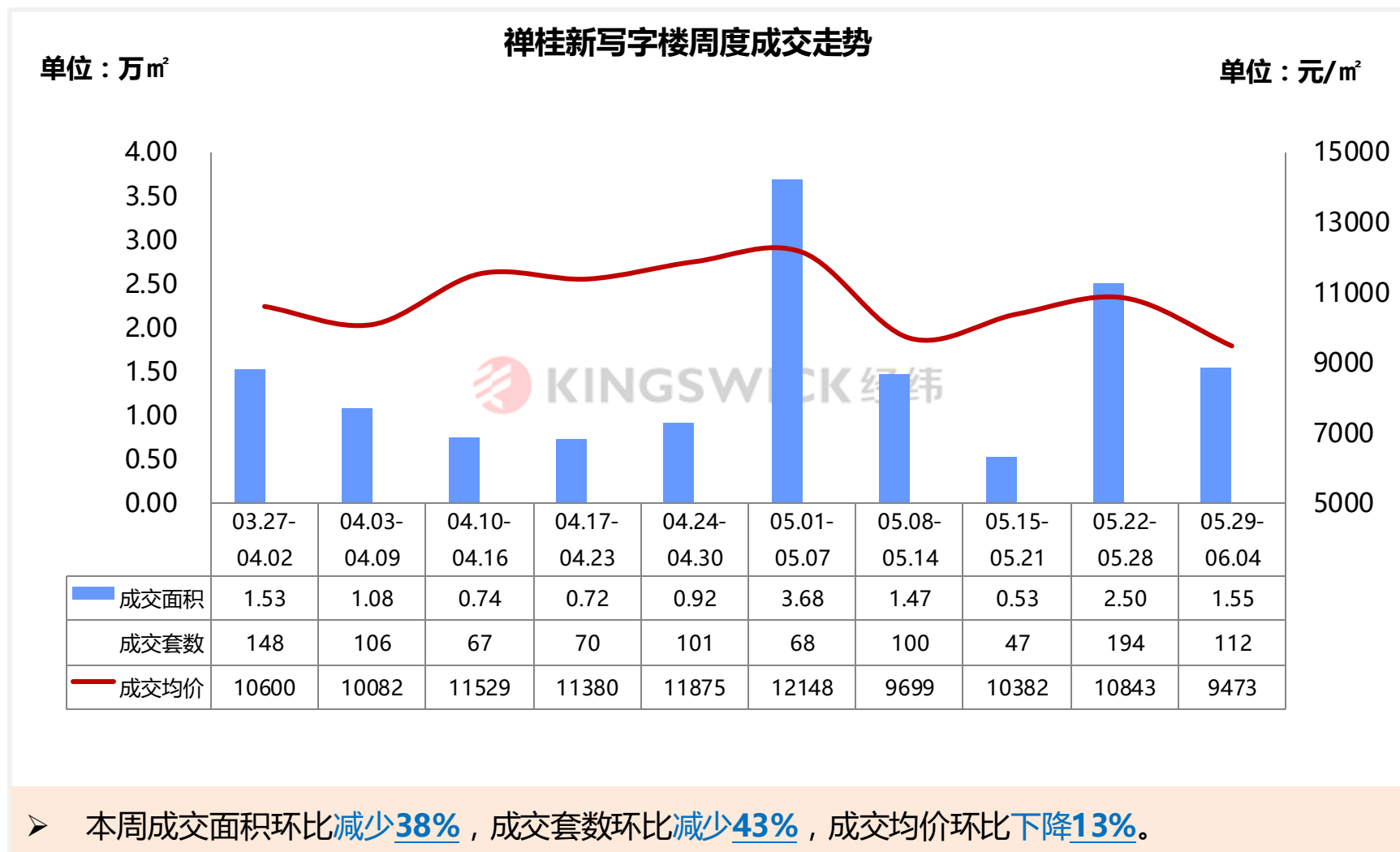
➤ 本周成交面积环比增加**16%**，成交套数环比增加**28%**，成交均价环比下降**2%**。

商业公寓：禅桂新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	干灯湖	万科金色领域	7864	163	4923	15973	带装修
2	干灯湖	万科金域中央	4782	45	2966	16119	LOFT, 带装修
2	新城	滨海御庭	4636	59	5695	8140	带装修
4	干灯湖	联海国际	1228	17	1017	12074	含LOFT
5	旧城区	兆阳O立方	965	11	551	17534	部分带装修, LOFT, 带返租
6	新城	宗德服务中心	806	8	504	15978	带装修
7	旧城区	富力广场	698	6	425	16433	带装修, 含LOFT
8	季华路	卓远广场	630	15	449	14034	带装修
9	旧城区	越秀可逸新势力	585	11	535	10944	带装修, 带返租
10	绿岛湖	绿岛明珠	568	14	540	10535	——
合计			22762	349	17604	12930	——

(备注：由于网站原因，本周暂无越秀岭南隽庭、汇博国际广场交易金额数据)

写字楼：南海万达集中网签 市场仅两盘成交过10套



写字楼：禅桂新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	千灯湖	南海万达广场	7954	68	8723	9119	——
2	季华路	佛山万科广场	1705	8	1445	11800	——
3	平洲	御堡国际	1701	15	1346	12644	部分带装修；集体土地
4	三山	国际创智园	1609	7	2476	6500	——
4	平洲	嘉邦国金中心	429	3	385	11128	——
4	桂城	中汇大厦	335	4	202	16618	——
7	新城	金海文化创意中心	292	1	242	12092	——
8	千灯湖	智富大厦	258	1	289	8923	——
9	桂城	越隆轩	232	4	163	14200	——
10	平洲	南舜怡海港	183	1	305	6000	集体土地
合计			14699	112	15575	9437	——

总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

电话：（020）8356 0280 传真：（020）8356 1860



佛山分公司

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科广场写字楼10楼04-06室

电话：（0757）8321 8338 传真：（0757）8321 8138



突破空间 创意无限 以人为本 团队效能

<http://www.kingswick.com>



T H A N K S