

# 又现13城限购升级 广佛迎来推新高峰

大广佛周报第5期 ( 2017.3.20-2017.3.26 )

# 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

## 4. 周边楼市



# Part 1 宏观背景

# 新政后一周 北京再重拳调控楼市 成为首个商住房限购城市

北京在3月17日升级限购限贷政策后，在新政后的一周内，连续出招，进一步规范楼市——

- 3.22：《关于规范商品房经营企业价格行为的提醒书》，商品房实行一套一标；不得在标价之外加价出售商品房，不得收取任何未予标明的费用；不得相互串通，操纵市场价格等。
- 3.22：非京籍购房纳税从5年改成连续60个月。（注：过去在社保和个税缴纳方面是存在不同的政策要求：社保需要连续缴纳60个月，而个税则只需要一年一次）
- 3.23：住建委约谈十大中介机构，明确禁止中介机构参与炒房，逢“炒”必“办”。新政后一周，累计66家房地产中介门店被责令关停或停业整顿；二手房日均签单数减少六成。
- 3.23：不具备居住条件的过道、车库、廊道等异形房，将执行“三不政策”：不能单独办理过户等转移登记；不能办理落户；不能作为入学资格条件。
- 3.24：《中国央行出台关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》，对于离婚一年以内的房贷申请人，商贷和公积金贷款均按二套房信贷政策执行。
- 3.26：《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，商办类项目不得作为居住使用，新建项目不得出售给个人，二手项目出售给个人时需满足名下无房且在北京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税两个条件。同时，商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。

经纬市场研究中心综合新闻信息

**经纬点评：**北京调控政策日趋收紧，现更成为首个商住房限购城市，显示房地产市场形势严峻以及中央调控楼市的决心。首都楼市调控政策对全国各城具有风向标作用，不排除楼市过热城市有跟进的机会。但目前政策均限制需求为主，在资金没有更好去向、购房需求持续存在的情况下，楼价上涨仍有动力。

# 广州住房公积金收紧首付比例 贷款利率规定不变

购房面积		144m <sup>2</sup> 以下（含）		144m <sup>2</sup> 以上		对比旧政变化
本市住房	住房贷款记录	最低首付	贷款利率	最低首付	贷款利率	
无	无	30%	基准	70%	基准	首付比例提高：购144m <sup>2</sup> 以下（含）的，有结清记录的由三成提高至四成；购144m <sup>2</sup> 以上的，无/有结清记录由三成提高至七成。
	有结清记录	40%	基准			
	有1笔未结清记录	70%	上浮10%	70%	上浮10%	
	有2笔或以上未结清记录	不受理贷款				
1套	无/有结清记录	50%	上浮10%	70%	上浮10%	首付比例提高：无/有结清记录的，购144m <sup>2</sup> 以下（含）的由三成提高至五成；购144m <sup>2</sup> 以上的由三成提高至七成。
	本市房屋对应住房贷款未结清	70%	上浮10%			
	有非本市未结清记录	不受理贷款				

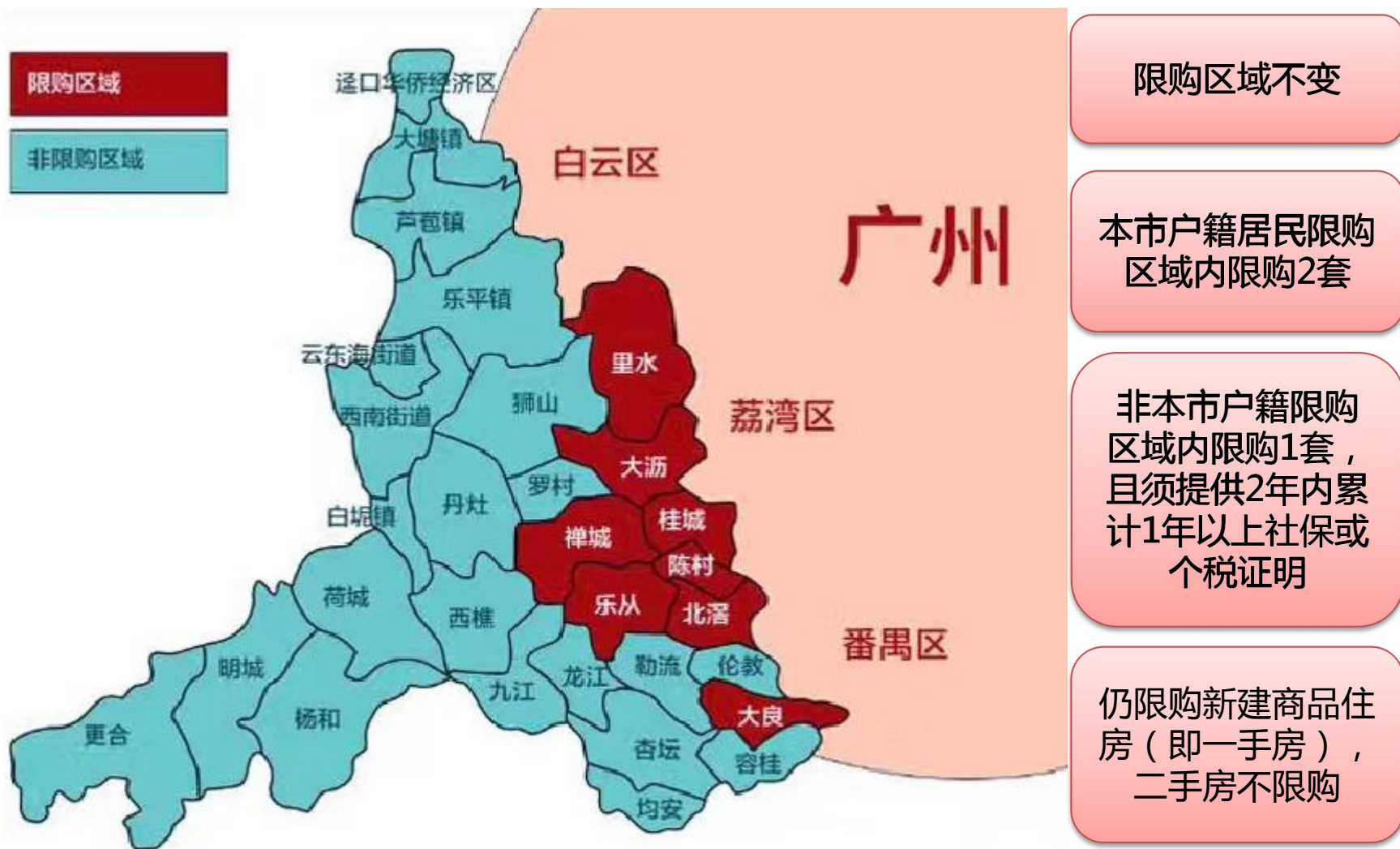
备注：1、政策执行时间点：按广州317楼市新政执行时间点。

2、政策适合范围：于公积金贷款、贴息贷款、异地贷款，不适用于广清帮扶贷款。

广州市公积金中心 2017-3-21

**经纬点评：**广州公积金政策向广州限购限贷政策看齐。相对商贷，公积金贷款条件更严格，购买非普通住宅均需首付七成，无房无贷款记录也须首付七成，且低密度商品房（别墅）不予贷款，体现出公积金只作为住房保障的基本功能。不过由于公积金可贷额度有限，政策收紧预对多次置业群体影响不大。

# 佛山楼市新政：3月24日晚出台 仍仅限一手房 外地人须一年社保



# 佛山新政：限购区域不变 限外加码 二手房仍不限购

类型		旧政	新政
限购区域		禅城全区；南海：里水/大沥/桂城；顺德：陈村/北滘/乐从/大良	不变
限购物业		新建商品住房（一手住房）	不变
本市户籍		限购区域限购2套	不变
非本市户籍		限购区域限购2套，首套不设限，第2套需提供连续1年社保/个税证明，不得补缴	限购区域限购1套，需提供连续1年社保/个税证明；不得补缴，已有1套及以上者停售
限购区域信贷政策	首套房贷	首付30%	不变
	二套房贷	已结清：普通住房首付30%；非普通住房60% 未结清：普通住房首付40%；非普通住房60%	本地已结清：普通住房30%；非普通住房60% 本地未结清：普通住房40%；非普通住房60% 外地人停贷
	三套及以上	停贷	不变
非限购区域		南海：九江/丹灶/狮山/西樵；顺德：容桂/勒流/伦教/均安/杏坛/龙江；高明和三水全区	不变

- 1、本通知自2017年3月25日零时起执行。
- 2、执行时间点之前已完成购房合同网签的，按原政策执行。
- 3、执行时间点之前未完成购房合同网签但已签订认购书且能提供交付房款的银行入账凭证的，仍按原政策执行。

来源：佛山住建局网站

**经纬点评：**佛山本轮新政仅侧重于限外加码，立足于抑制楼市投资过热的行为。二手住房不纳入限购，可将购房需求从一手引导至二手市场。在“控东部、稳中部、扶西部”的分类调控指导思想下，佛山的限购区域未变，且非限购区域各类政策不变，佛山中部西部楼市获利好，后续成交或出现如广州不限购的增城、从化的火爆情况，投资需求外溢，增加区域成交量，助推楼价上涨。

# 广佛限购限贷政策对比：佛山优势仍明显 购房外溢或加快

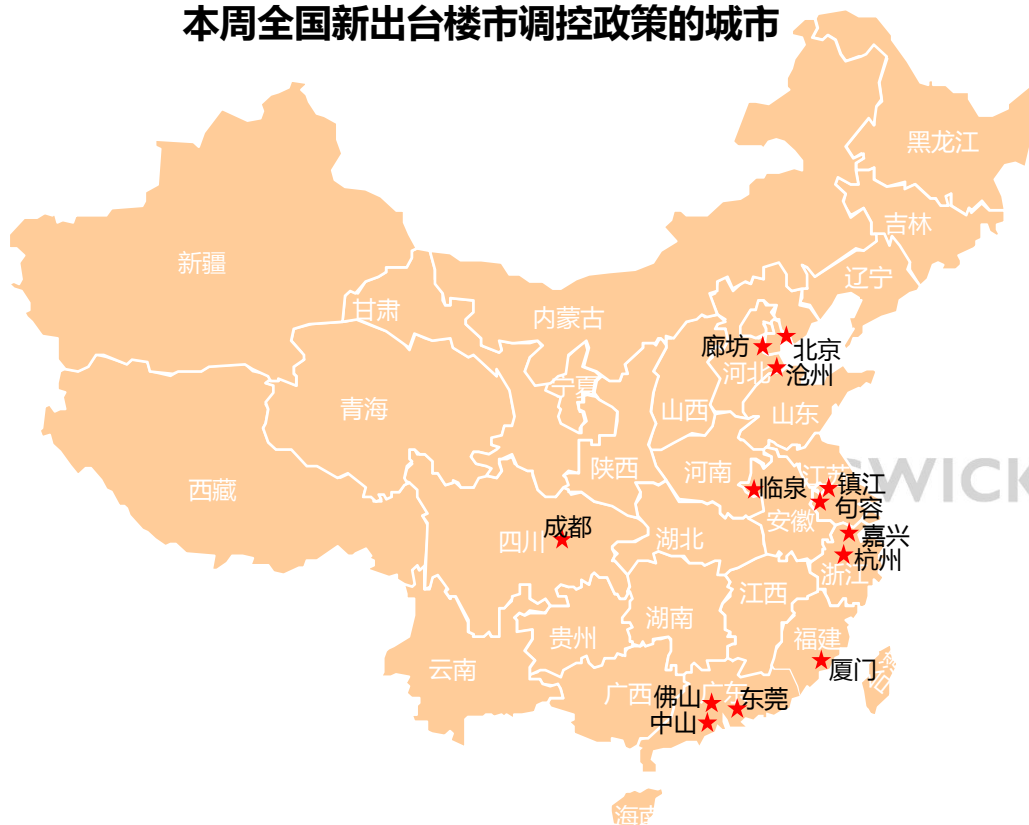
类型		广州	佛山
不限购区域		从化、增城	南海：九江/丹灶/狮山/西樵；顺德：容桂/勒流/伦教/均安/杏坛/龙江；高明和三水全区
限购区域		越秀、荔湾、天河、海珠、白云、黄埔、花都、番禺、南沙	禅城区全区，南海区桂城街道、大沥镇、里水镇，顺德区大良街道、陈村镇、北滘镇、乐从镇
限购政策	本市家庭	2套（不分一二手住房）	2套（仅限购一手住房）
	本市成年单身（含离异）	1套（不分一二手住房）	2套（仅限购一手住房）
	外地家庭	限购1套（不分一二手房），连续5年社保/个税，不得补缴	本市没住房的限购1套（仅限购一手住房），提供2年内累计1年社保/个税，不得补缴
限贷范围		全市（含非限购区域）	差异化信贷
首套认定标准		认房又认贷	认房又认贷
无房无贷款记录		首付30%	限购区域首付30%；非限购区域普通住房20%
限贷政策	无房有贷款记录/贷款还清	普通住房首付40% 非普通住房首付70%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■限购区域 贷款结清：普通住房首付30%，非普通住房60% 贷款未结清：普通住房40%，非普通住房60%</li> <li>■非限购区域 贷款结清：普通住房首付30%，非普通住房30% 贷款未结清：普通住房30%，非普通住房60%</li> </ul>
	有1房无贷款记录或贷款还清	普通住房首付50% 非普通住房首付70%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■限购区域：普通住房30%，非普通住房60%（外地人停贷）</li> <li>■非限购区域：普通住房30%，非普通住房30%</li> </ul>
	有1房且贷款未清	普通及非普通住房首付均70%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■限购区域：普通住房40%，非普通住房60%</li> <li>■非限购区域：普通住房30%，非普通住房60%</li> </ul>

**经纬点评：**对比广州，佛山仅限一手住房，不限二手；社保/个税累计1年，年限少且不需要连续性；限购区域与非限购区执行差异性信贷；非限购区域范围仍较广。外地人可选择在限购区域买二手房或非限购区域任意购买。两地政策对比，佛山楼市政策仍然宽松，利于引导广州外溢需求加快流入佛山市场。



# 限购限贷等调控政策持续蔓延 一周内再13城新政升级

## 本周全国新出台楼市调控政策的城市



- 北京：3.22，个税由5年调整为连续60个月；3.24，离婚一年内申请房贷按二套执行；3.26，商住房限购
- 句容：3.21，外地户籍限购1套，公积金首付提高
- 廊坊：3.21，外地户籍限购1套且首付最低五成
- 东莞：3.21，新房价格不得明显过高，备案价涨幅不得超5%
- 嘉兴：3.22，外地户籍限购1套（包含存量房）且首付最低五成
- 临泉：3.22，限房价，毛坯房5200元/m<sup>2</sup>内，装修房6000元/m<sup>2</sup>内。
- 沧州：3.23，本地户籍第3套不得购买普通住房，外地户籍限购1套
- 成都：3.24，二手房纳入限购
- 厦门：3.24，升级单身限购1套；赠与方式转让住房3年后才能再次购买住房；新购住房出证满2年才能交易
- 杭州：3.24，土地出让新规：溢价达到50%必须现房销售
- 佛山：3.24，外地户籍限购1套一手住房，且须提供1年社保/个税
- 镇江：3.25，取消外地人购房补贴政策，二套房公积金贷款首付增至六成
- 中山：3.26，本地户籍限购3套一手住房；外地户籍限购2套一手住房，首套提供半年社保/个税，二套提供2年社保个税

统计时段：3.20-3.26

信息来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

**经纬点评：**环北京地区的城市、长三角东部城市以及珠三角热点城市限购等政策纷纷出台，将核心一二线城市的外溢需求进一步限制，环大都市城市圈范围的购房需求受抑，将需求进一步外溢至三四线城市。未来一段时间若楼市火热状况没得到抑制，调控政策或在更多城市更密集出台。

# 广州2023年前再建成十段地铁 打造粤港澳大湾区新高地

国家发改委已正式批复广州市城市轨道交通第三期建设规划（2017-2023年），规划包括10条地铁新线路，总长度258.1公里，总投资2196亿元。

目前，广州地铁通车里程为309公里（含广佛线和APM），共11条线路。预计到2023年，广州将形成18条线路、总长800公里的轨道交通网络，通车里程约为现在的2.5倍。国家发改委的批复指出，本期建设项目要做好与铁路广州站、北站、东站、南站及南沙站等重要交通枢纽的规划无缝衔接。

 广州日报 2017-3-22

## 新增线路一览

3号线东延工程	计划 2022 年建成	番禺广场至海傍,长 9.6 公里,设站 4 座,投资 56.98 亿元。
5号线东延工程	计划 2022 年建成	文冲至黄埔客运港,长 9.7 公里,设站 6 座,投资 78.62 亿元。
7号线二期工程	计划 2022 年建成	大学城南至水西北,长 21.8 公里,设站 11 座,投资 162.35 亿元。
8号线北延工程	计划 2023 年建成	白云湖至广州北站,长 20.0 公里,设站 9 座,投资 150.83 亿元。
10号线工程	计划 2022 年建成	石牌桥至西朗,长 19.9 公里,设站 14 座,投资 210.88 亿元。
12号线工程	计划 2023 年建成	浔峰岗至大学城南,长 37.6 公里,设站 25 座,投资 351.2 亿元。
13号线二期工程	计划 2021 年建成	朝阳至鱼珠,长 33.6 公里,设站 23 座,投资 370.75 亿元。
14号线二期工程	计划 2021 年建成	广州火车站至嘉禾望岗,长 11.6 公里,设站 7 座,投资 94.94 亿元。
18号线工程	计划 2020 年建成	万顷沙至广州东站,长 62.5 公里,设站 9 座,投资 460.51 亿元。
22号线工程	计划 2020 年建成	番禺广场至白鹅潭,长 31.8 公里,设站 6 座,投资 258.65 亿元。

**经纬点评：**广州铁路交通再现新格局，成为广州加快建设枢纽型网络城市，推动国家重要中心城市建设的重大利好，更令广州在粤港澳大湾区建设处于交通新高地。新规划地铁线路将广州重大功能区互相串联，其中2条直通南沙，加快支持南沙新区的建设成为城市副中心。

广州市城市轨道交通  
第三期建设规划  
(2017-2023)



# 佛山地铁5号、6号线预明年开工 与广州多条交通线路接驳

3月21日，佛山市南海区人大会议上，代区长顾耀辉作了《政府工作报告》，《报告》提出，南海要加快制定中长期轨道交通建设实施方案。加快佛山地铁2、3、4、11号线建设，力争明年上半年开工建设5号线和6号线一期工程。

据悉，5号线呈南北走向，南起佛山顺德葛岸，北到佛山大沥滘口，另有支线到佛山里水，在石湾站与佛山地铁2号线相交，在祖庙站与广佛地铁1号线相交，并与广州5号线衔接。

6号线一期工程将连通佛山大沥组团和广州滘口、石围塘等区域，与广州5号线、11号线等多条轨道交通线路接驳。



羊城晚报 2017-3-22

**经纬点评：**佛山城市快速发展，近年楼市更是持续火爆，楼价上涨明显，但与之配套的地铁线路却未能同步跟上。佛山地铁5号、6号线路线规划早于2015年确定，但开建时间及通车日程迟迟未能确定。2010年开通广佛1号线至今，佛山仍然仅一条地铁线在运营。地铁轨道交通建设迟滞，成为制约佛山发展为二线重点城市因素之一。

## Part 2 土地市场

## 2.1

## 土地成交（广州本周无土地成交）



# 佛山：万科以14.79亿+27500m<sup>2</sup>配建夺下陈村金铝地块



地块编号：TD2017 (SD) XG0002

- ❑ 交易时间：2017-3-21
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：53795.09m<sup>2</sup>
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5
- ❑ 建筑面积：134487.7m<sup>2</sup>
- ❑ 起始总价：64178万元
- ❑ **最高限价：147937万元**
- ❑ **成交价格：147937万元（楼面价11000元/m<sup>2</sup>）**
- ❑ **配建面积：27500m<sup>2</sup>**
- ❑ **溢价率：131%**
- ❑ **竞得者：佛山市万科置业有限公司**

# 佛山：勤天汇高价夺得西江新城商住地



- ❑ 地块编号：  
TD2017(GM)WG0007
- ❑ 交易时间：2017-3-22
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：2.31万m<sup>2</sup>
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5
- ❑ 建筑面积：5.78万m<sup>2</sup>
- ❑ 起始总价：13870万元
- ❑ 起始楼面价：2400元/m<sup>2</sup>
- ❑ 备注：建筑限高 ≤ 60米
- ❑ 成交价格：34195万元
- ❑ 楼面地价：5917元/m<sup>2</sup>
- ❑ 溢价率：147%
- ❑ 竞得人：佛山勤天汇房地产开发有限公司



# 佛山：美的高明再下一子



- ❑ 地块编号：  
TD2017(GM)WG0008
- ❑ 交易时间：2017-3-24
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：4.52万㎡
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.5
- ❑ 建筑面积：15.83万㎡
- ❑ 起始总价：6935万元
- ❑ 起始楼面价：438元/㎡
- ❑ 成交总价：47025万元
- ❑ 楼面地价：2971元/㎡
- ❑ 溢价率：578%
- ❑ 竞得人：佛山市高明区美的房地产发展有限公司
- ❑ 备注：建筑限高 ≤ 100米

2.2

土地挂牌

# 广州：广州国际创新城首批土地正式挂牌



- ❑ **地块编号：**番禺区广州国际科技创新城一期工程A地块
- ❑ **交易时间：**2017-4-24（周一）
- ❑ **土地性质：**商住用地
- ❑ **占地面积：**26.46万m<sup>2</sup>
- ❑ **容积率：**FAR≤3.0-6.2
- ❑ **建筑面积：**63万m<sup>2</sup>
- ❑ **起始价格：**575181万元
- ❑ **起始楼面地价：**9130元/m<sup>2</sup>
- ❑ **备注：**该地块设“最高限制地价”**805254万元（楼面价12782元/m<sup>2</sup>）**。地块对竞买人有详细要求，其中部分条件如：竞买人须为《财富》杂志2016年公布的世界500强企业授权承担**科技创新项目规划、建设、开发及运营的合作企业**，须在竞得后1个月引进该企业注册中国创新业务总部；10个月内成立资产总规模不少于30亿的科技孵化基金；与番禺区政府携手落户企业以“万物互联云体系”为智慧城市的产业核心、建成智慧产业集聚区、并建设集“产、学、研、商、居”为一体的智慧生态城市；同时对于建成的研发物业出售也做要求，居住物业50%的销售对象还须为科技创新城内本科以上或高层次人才员工。地块也同时规定了相应的开发时序且要在5年内完成建设。这也是广州国际科技创新城规划以来首次出让地块。地块定向出让意味明显，思科（中国）或将其拿下。

# 广州：白云区黄石路鱼苗场地块须配建白云区国家档案馆



- ❑ 地块编号：白云区黄石西路鱼苗场 AB2510019地块
- ❑ 交易时间：2017-4-24（周一）
- ❑ 土地性质：住宅用地
- ❑ 占地面积：6.39万 $m^2$
- ❑ 容积率：FAR $\leq$ 3.0
- ❑ 建筑面积：8.14万 $m^2$
- ❑ 起始价格：170546万元
- ❑ 起始楼面地价：20955元/ $m^2$
- ❑ 备注：该地块设“最高限制地价”

**238765万元（楼面价29337元/ $m^2$ ）。**地块要求受让人在开工之日起24个月内，在AB2510018地块建设完成白云区国家档案馆，并无偿移交政府。宗地范围内的道路和绿地同样是开工之日起24个月内建成。除常规配套外其他方面并无过多要求。该地块距离3月29日出让的华盛地块直线距离约2.2公里，或将会受到华盛地块最终出让结果的影响。

# 顺德：德胜河南岸旧改地块再度挂牌

## 顺德容桂



地块编号：TD2017(SD)WG0005

- ❑ 交易时间：2017-4-20
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：39844.46 m<sup>2</sup>
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.5
- ❑ 建筑面积：139455.61 m<sup>2</sup>
- ❑ **起始总价：50798万元**
- ❑ **起始楼面地价：3643元/m<sup>2</sup>**
- ❑ **备注：**
  - 建筑控高 ≤ 150米
  - 建筑密度首、二层 ≤ 37%，三层及以上 ≤ 23%

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2017/3/29	海珠	海珠区石岗路AH051028地块	商住	2.02	≤4.0	8.08	14.05	17377
		白云	白云区新市街棠涌南路AB2805038地块	商住	1.36	≤3.5	4.43	57.54	13001
		黄埔	广州开发区KXC-S-4地块	商服	2.14	1.0-3.5	6.88	44.61	6490
		增城	83001005A16152增城区荔城街中山路与西园路交汇处	商住	0.34	≤3.2	1.00	1.13	14498
			83101220A17013号增城区永宁街章陂村	商住	8.64	≤3.61	30.00	30.00	10000
			83101230A17005号增城区永宁街岗丰村、长岗村	商住	3.75	≤3.0	10.29	10.64	10340
			83101230A17006号增城区永宁街岗丰村、长岗村	商住	10.95	≤3.0	28.75	29.74	10344
			83101230A17007号增城区永宁街岗丰村、长岗村	商住	12.04	≤3.0	35.68	36.91	10345

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2017/4/24	番禺	番禺区广州国际科技创新城一期工程A地块	商住	26.46	≤3.0-6.2	63	57.52	9130
		白云	白云区黄石西路鱼苗场AB2510019地块	商住	6.39	≤3.0	8.14	17.05	20955
佛山	2017/3/29	三水	佛山市三水区西南街道建设一路东侧	商住	4.73	1.0-3.5	16.54	3.90	2358
	2017/3/30	顺德	佛山市顺德区北滘镇新城05-A-04地块	商住	5.89	1.0-3.3	19.42	9.02	4642
	2017/4/10	南海	佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路南侧地段	商住	2.43	1.0-2.8	6.80	2.39	3509
	2017/4/17	顺德	佛山市顺德区北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧地块	商住	4.35	1.0-2.5	10.88	5.53	5080
	2017/4/19	三水	佛山市三水区芦苞镇公园南路16号	商住	2.11	1.0-2.5	5.28	0.42	797
	2017/4/20	顺德	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	商住	3.98	1.0-3.5	13.95	5.08	3643

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

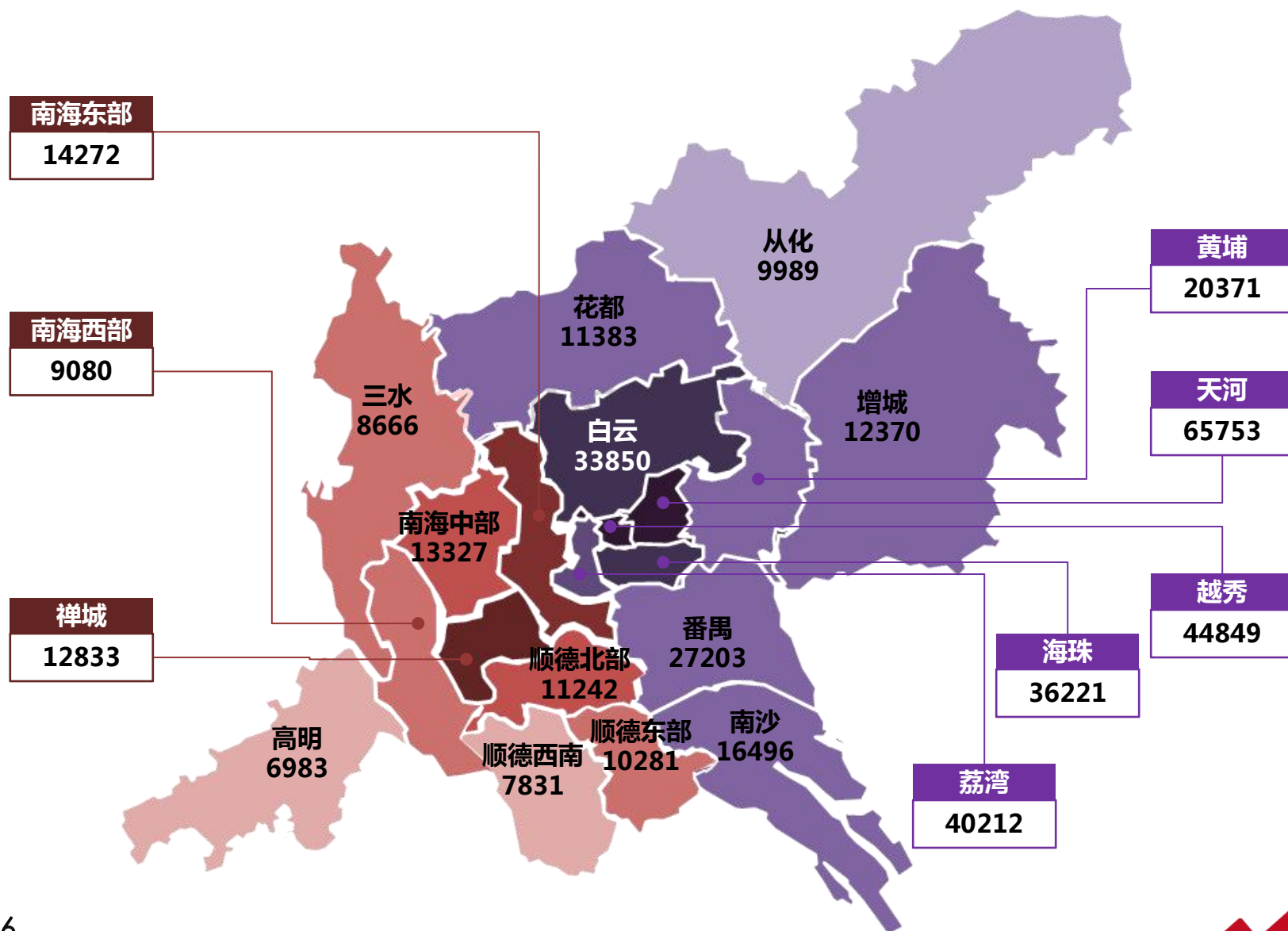


# Part 3 广佛楼市

**3.1**

**广州住宅市场**

# 本周广佛两地各区网签均价对比



## 新批预售：全市八区新增住宅供应 但供应套数略减两成

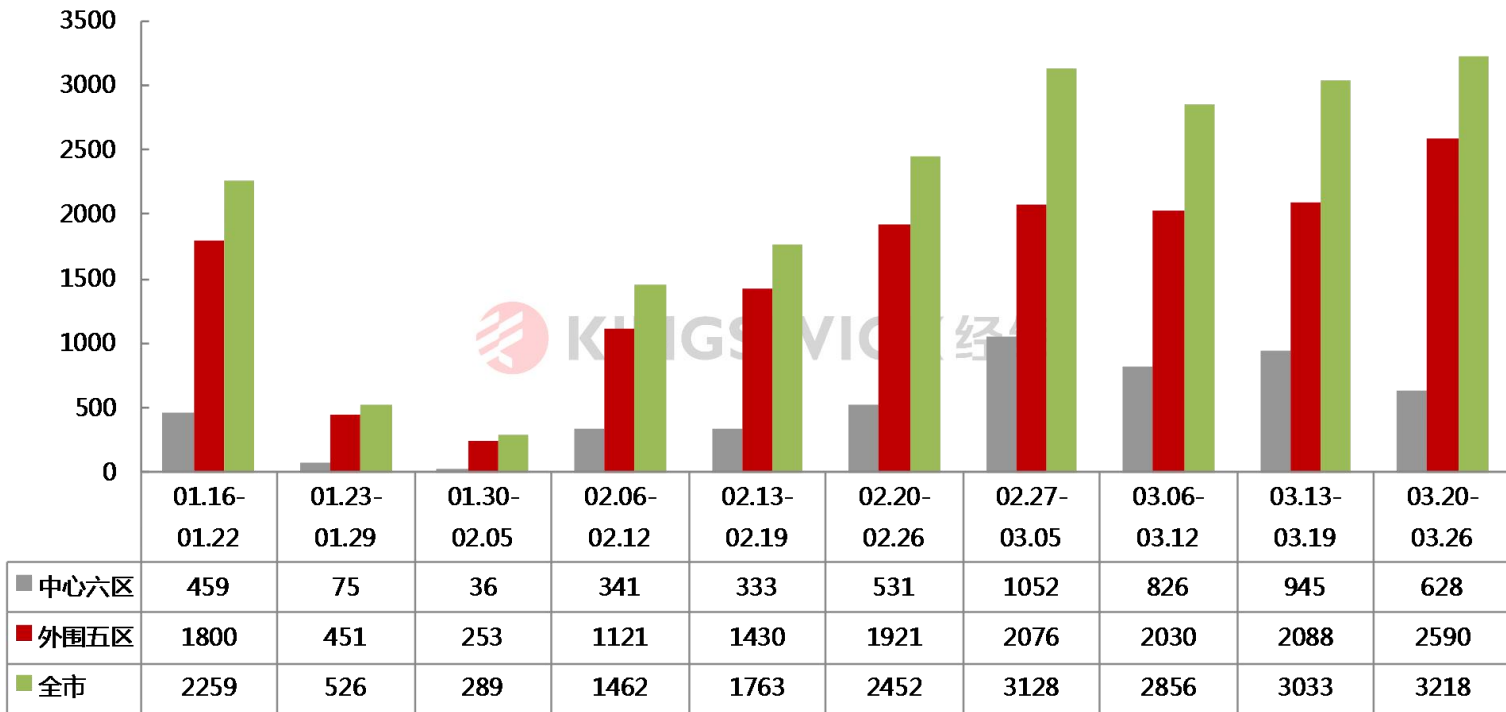
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
荔湾	珠江金茂府	自编7号楼	1	50	6424
	保利海德公馆	自编3、4号楼	1	50	5602
天河	华润天合	自编L10栋、L14栋、L17栋、L20栋	20	20	4327
	金地天河公馆	自编1#	1	50	6985
海珠	越秀星汇海珠湾	自编A2栋	1	100	8486
白云	越秀星汇云城	自编29栋	1	50	4806
	保利华润紫云	B1、B2栋	2	50	4922
黄埔	万科尚城	自编A3栋	1	50	3597
	雅居乐富春山居	悦然四街15、17号 ( P-03、P-04 )	2	97	19247
从化	雅居乐小院流溪	自编L-110栋1、2梯；L-117栋1、2梯 L-124栋1、2梯、L-130栋1、2梯 L-150栋1、2梯；L-149栋1、2梯	12	153	19801
南沙	阳光城丽景湾	自编13、14、15栋	3	249	29653
	保利星海小镇	6栋	1	192	18584
增城	保利立方	趣方环街8号	1	64	6084
	碧桂园豪进左岸	嘉誉街1、11、14、18号楼	4	455	51418
合计			<b>51</b>	<b>1630</b>	<b>189937</b>

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：限购区域齐跳水 增城从化带动全市网签上升

## 近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

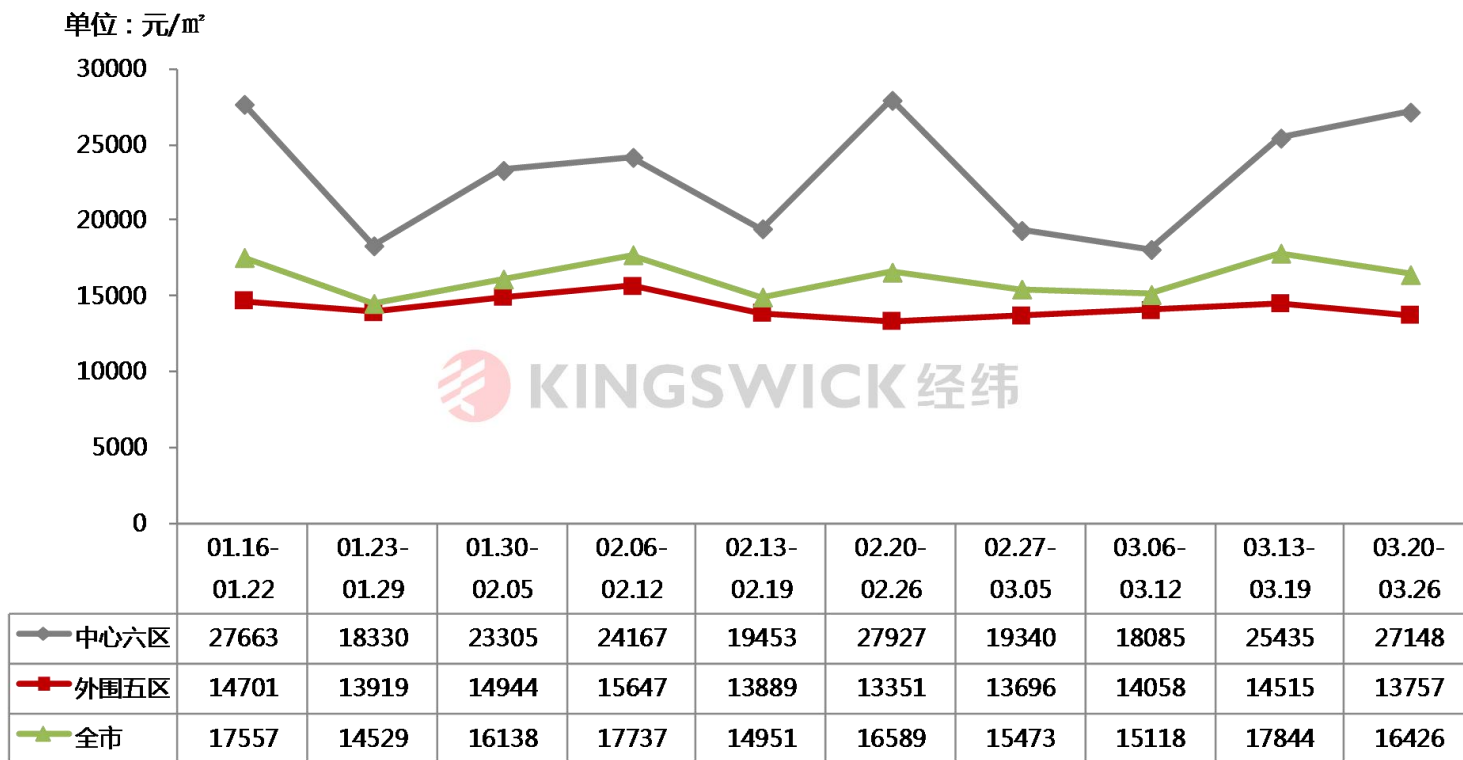


全市网签3218套，环升6.1%。中心六区网签628套，环降33.54%，六区均环降。外围五区网签2590套，环升24.04%。本周中心降幅较大，外围仅增城、从化网签上涨，带动全市网签量持续上升。

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

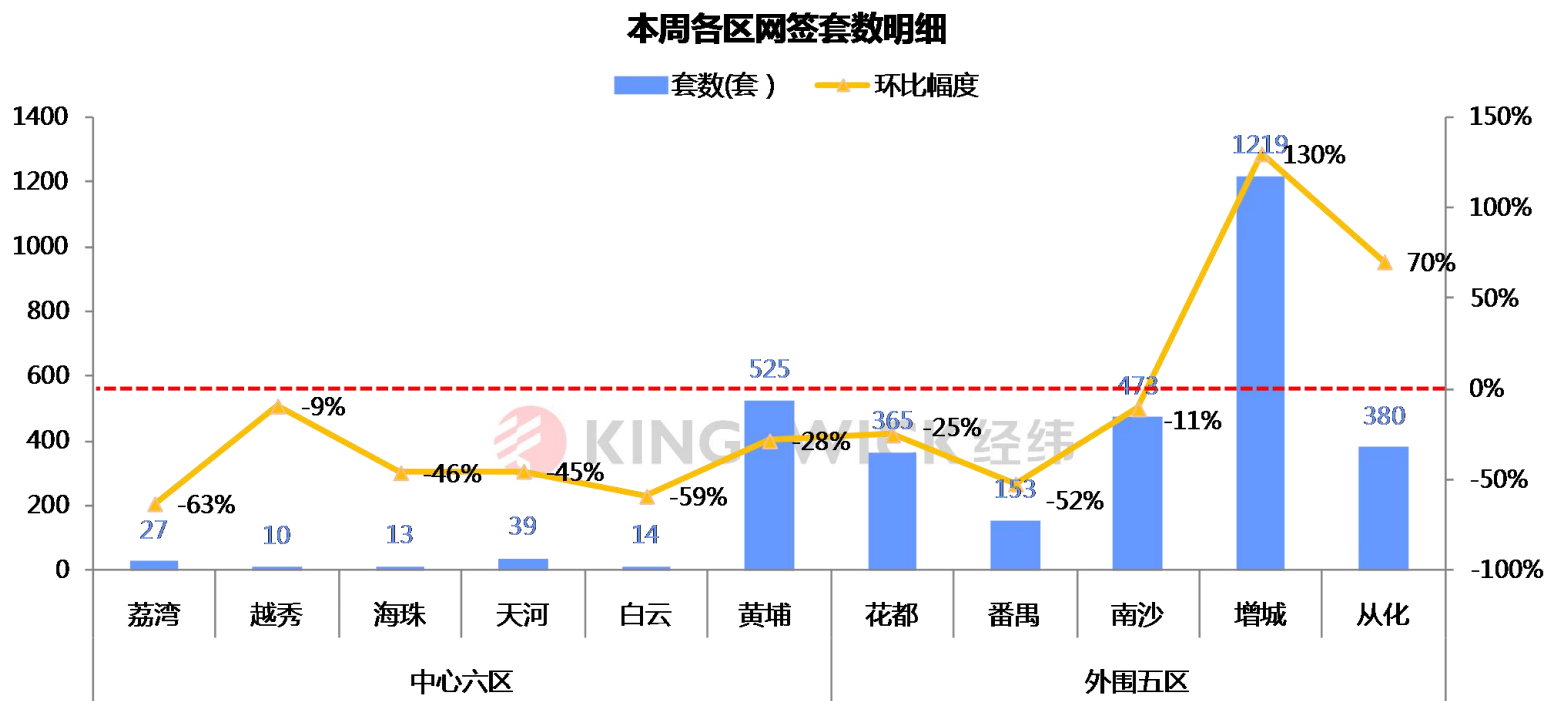
近十周广州市商品住宅价格走势



本周全市网签均价16426元/m<sup>2</sup>，环降7.95%。中心六区均价27148元/m<sup>2</sup>，环升6.74%，六区除越秀外均环升。外围五区网签均价13757元/m<sup>2</sup>，环降5.22%。从全市来看，中心上升，外围拉低全市均价下降。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

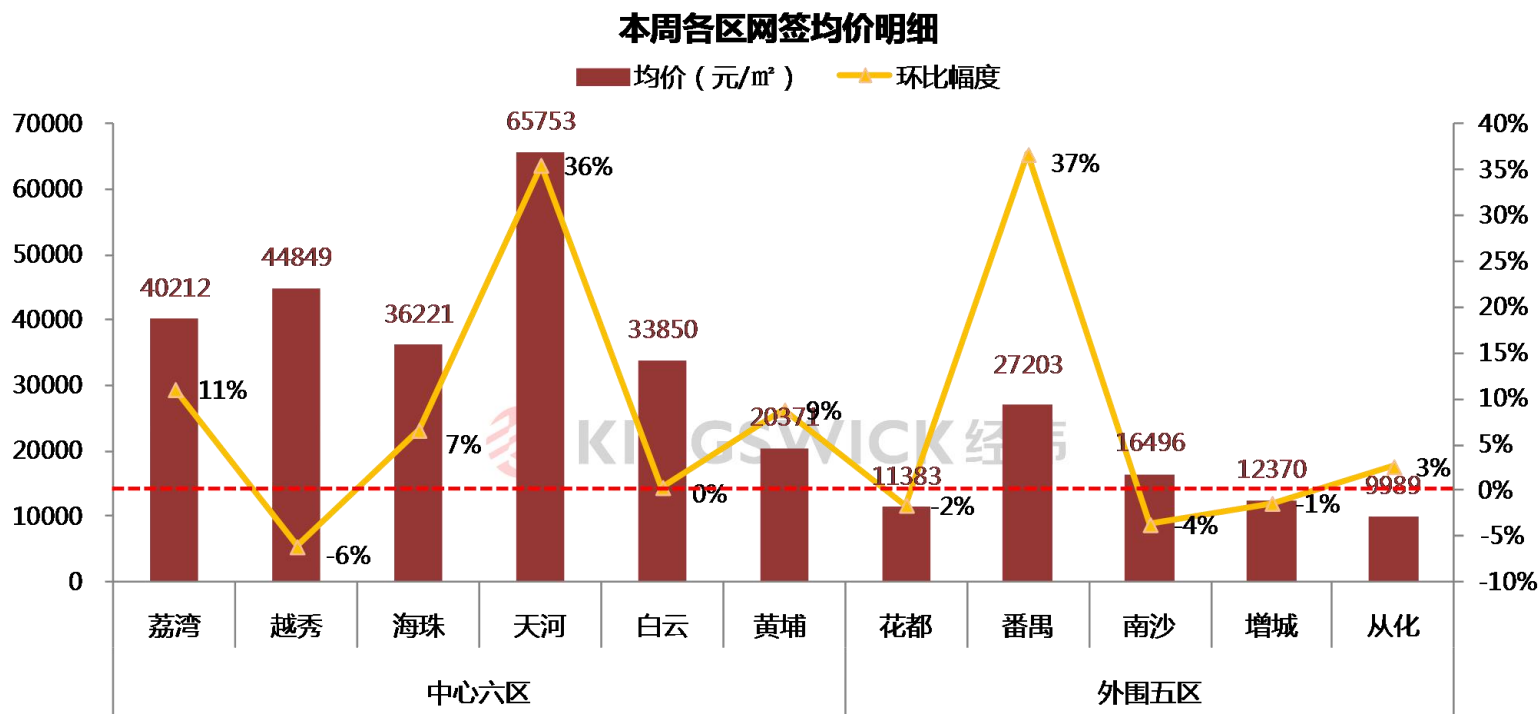
# 本周各区网签量对比



本周网签套数最多的区域是增城的1219套，最少的区域是越秀的10套；涨幅最大是增城的130%，降幅最大是荔湾的63%。全市除增城和从化大幅环升外，其余区域环降较大主要受广州限购政策升级影响，而增城从化不在限购区域。中心六区均环降且大多区域环降幅度大，主要是老城区五区网签因推新缓慢及限签影响恢复到低水平；黄埔受保利罗兰国际网签下降200多套的影响，环降28%。外围五区中，花都、番禺、南沙都受网签大户网签下降的影响，套数均环降。增城在网签前三时代廊桥、碧桂园豪进左岸和广州中航城集中网签带动环升一倍多，从化也在珠光御景山水城网签142套带动下环升近7成。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 本周各区网签价对比



本周网签均价最高的区域是天河的65753元/m<sup>2</sup>，最低的区域是从化的9989元/m<sup>2</sup>；涨幅最大的是番禺的37%，降幅最大的是越秀的6%。中心六区的老城区中，除越秀一套回迁房影响区域环降外，其余区域均环升，主要是受量少致均价结构性上升；黄埔受高价盘占比增加致均价上涨9%。外围五区中，花都、南沙、增城环降1-4个百分点；番禺因网签下降近一半影响均价结构性上涨至约2.7万/m<sup>2</sup>水平，是外围唯一突破2万/m<sup>2</sup>的区域。从化因珠光御景山水城网签量大幅增加且均价同步上涨，致区域均价小幅上升，快接近1万/m<sup>2</sup>水平。

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 <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	时代廊桥	增城	226	20400	24437	11979	33	11653
2	碧桂园豪进左岸	增城	182	20318	21167	10418	--	--
3	广州中航城	增城	170	16531	23665	14316	41	13254
4	珠光御景山水城	从化	142	15484	14157	9143	47	8845
5	峰湖御境	黄埔	125	11676	27104	23214	53	23763
6	源海仙村一号	增城	74	8763	8860	10111	5	9610
7	万科山景城	黄埔	68	5848	10695	18289	73	19388
8	恒大山水郡	增城	63	7644	10801	14130	42	13265
9	实地常春藤	黄埔	63	6975	11527	16527	79	15646
10	星河山海湾	南沙	60	6245	12544	20087	47	19681

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 <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> )
11	绿湖国际城	增城	60	6182	6528	10559	50	10497
12	敏捷锦绣星辰	增城	60	6105	1954	3200	0	/
13	上苑	从化	56	5056	5335	10551	24	10683
14	碧桂园蜜柚	南沙	55	5580	9683	17354	69	17356
15	石滩第一城	增城	53	6272	6188	9866	33	9890
16	珠江壹城	从化	48	5360	4966	9264	42	9268
17	珠江源昌花园	南沙	46	3692	3996	10824	44	10475
18	保利罗兰国际	黄埔	41	4014	7474	18619	253	19003
19	东方文德森岛湖	花都	40	4055	4114	10146	0	/
20	越秀保利爱特城	黄埔	35	3983	7519	18877	24	18085

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 新推动态：一周20盘推新去化亮眼 新政后市场火爆非同一般

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 <sup>2</sup> )	开盘当天 销售情况
星河山海湾	南沙区 港前大道与商贸南二路交汇处	占地：36万m <sup>2</sup> 总建：50万m <sup>2</sup>	3月22日 (加推)	87/89/106/109/ 133m <sup>2</sup> 三至四房	G7栋，139套	/	毛坯24000	售罄
招商雍华府	天河区 悦景路与珠吉路交汇处	占地：5.6万m <sup>2</sup> 总建：16.9万m <sup>2</sup>	3月23日 (开盘)	88/103/111m <sup>2</sup> 三房、 125m <sup>2</sup> 四房 131-145m <sup>2</sup> mini墅	洋房6、11栋100套 别墅A1-A6栋20套	洋房：1万抵10万 别墅：10万抵30万	带装修42000 别墅78000-90000	洋房售罄
保利海德公馆	荔湾区 芳村大道南以西，鹤洞路以南	占地：3.27万m <sup>2</sup> 总建：18.69万m <sup>2</sup>	3月24日 (加推)	90 - 136m <sup>2</sup> 三房至四房	3号2-14层，10套	3万抵20万	带装修48000	售罄
珠江金茂府	荔湾区 鹤洞路157附近	占地：4.7万m <sup>2</sup> 总建：34.4万m <sup>2</sup>	3月24日 (加推)	109、122、142m <sup>2</sup> 三至四房	7号楼，约50套	/	带装修北向43600，南向约50000	/
保利星海小镇	南沙区 榄核镇镇南路南侧	占地：12万m <sup>2</sup> 总建：30万m <sup>2</sup>	3月25日 (加推)	87/99/102/104m <sup>2</sup> 三房	6栋，192套	登记优惠4万	带装修14500-15000	售罄
星河壹号公馆	南沙区 上隆岭路北侧，金洲涌以南	占地：1.5万m <sup>2</sup> 总建：6.2万m <sup>2</sup>	3月25日 (开盘)	35-37m <sup>2</sup> 2房2厅 55-58m <sup>2</sup> 4房2厅 60-65m <sup>2</sup> 5房2厅	2栋LOFT 408套 4梯24户	登记优惠4万	毛坯19000-23000	91%
保利华润紫云	白云区 机场路西侧进棠乐路段	占地：6.28万m <sup>2</sup> 总建：29.84万m <sup>2</sup>	3月25日 (加推)	89-110m <sup>2</sup> 三房	B1的4、15、17、29层和 B2的4、15、17、29层，48套		带装修40000	售罄

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 新推动态：一周20盘推新去化亮眼 新政后市场火爆非同一般

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 <sup>2</sup> )	开盘当天销售情况
越秀星汇云城	白云区 广州大道北同宝路(华快三期沙太出口)	占地:14.77万m <sup>2</sup> 总建:66.71万m <sup>2</sup>	3月25日(加推)	85-105m <sup>2</sup> 平层/复式三四房	29栋,50套	认筹可享开盘99折优惠	带装修平层40000-43000, 复式48000	售罄
保利学府里	黄埔区 中山大道与黄埔大道交汇处(蟹山路48号)	占地:3.26万m <sup>2</sup> 总建:14.72万m <sup>2</sup>	3月25日(加推)	77m <sup>2</sup> 三房	2栋,76套		带装修43000-45000	/
万科城市之光	黄埔区 文冲地铁站A出口旁	占地:50万m <sup>2</sup> 总建:200万m <sup>2</sup>	3月25日(开盘)	27m <sup>2</sup> 两房	L4栋公寓,约300套	诚意登记减3万	带装修27000	已售罄
雅居乐富春山居	黄埔区 大观北路(与广汕路交界处)	占地:30.68万m <sup>2</sup> 总建:74.47万m <sup>2</sup>	3月25日(加推)	198m <sup>2</sup> 四房	P4栋,51套		带装修35000	/
港航中心	黄埔区 黄埔大道东983号	占地:1.51万m <sup>2</sup> 总建:14.04万m <sup>2</sup>	3月25日(加推)	50-140m <sup>2</sup>	33、34两层LOFT公寓,64套		带装修32000	18.8%
自由人花园	花都区 新广花路与东镜路交界处	占地:60万m <sup>2</sup> 总建:130万m <sup>2</sup>	3月25日(加推)	92-110m <sup>2</sup> 三房	七期3、5、6、8、9号楼,540套	认筹2万抵4个99折	带装修16500	92.6%
广州万达文化旅游城	花都区 平步大道与曙光路交汇处	占地:34.33万m <sup>2</sup> 总建:42.23万m <sup>2</sup>	3月25日(加推)	90-136m <sup>2</sup> 三至五房	B3区1、2、3栋,556套		带装修20000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 新推动态：一周20盘推新去化亮眼 新政后市场火爆非同一般

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
广州国际空港中心	花都区 迎宾大道与清塘路交界	占地：30.04万㎡ 总建：130万㎡	3月25日 (加推)	36-46㎡平层公寓	6地块1栋，约500套	诚意登记可享开盘额外99折优惠	毛坯15000-16000	/
珠光御景山水城	从化区 江浦镇105国道九里步果场段	占地：30.88万㎡ 总建：86.76万㎡	3月25日 (加推)	90-142㎡三四房	14、17栋，约250套		带装修13500	售罄
雅居乐小院流溪	从化区 街口街沙贝村地段广从北路旁，105国道旁	占地：44.29万㎡ 总建：17.7万㎡	3月26日 (加推)	108-150㎡三四房	110栋、117栋、124栋、130栋、149栋、150栋，153套		带装修15000	售罄
碧桂园豪进左岸	石滩体育馆东行约400米处	占地：7万㎡ 总建：24万㎡	3月25日 (开盘)	93 - 123㎡三房、141㎡四房	1、2、11、14、18号楼，626套	VIP卡99折、准签99折、验资登记99折、开盘礼包98折、参团98折	带装修8800 - 11000，加车位则单价13000	售罄
顺欣花园	增城区新塘镇广园东荔新站出口北行	占地：16.9万㎡ 总建：47.7万㎡	3月25日 (加推)	89 - 118㎡三房、135㎡四房	三期[御庭]35栋，约136套	一口价	带装修22000	/
星河丹堤	南沙区 黄山鲁森林公园内	占地：40万㎡ 总建：32万㎡	3月26日 (加推)	120-144㎡三房	【上苑】组团F1\F3部分单元，42套	登记享97折、一次性付款98折	带装修21000-22000	80%

# 天河：牛奶厂再添新盘入市——招商雍华府

## 【招商雍华府2017-3-23开盘情况】



■推售货量：洋房：6栋，2-26层01、04单元，2梯4户，共50套；11栋，01单元2-30层、02单元5-14层、04单元5-15层，共50套。

别墅：A1-A6栋，5层，20套

### ■户型配比：

洋房户型	三房	三房	四房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	88	103	111	126	/
套数	39	11	25	25	100

别墅户型	下层	上叠	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	131	145	/
套数	11	9	20

■推售价格：洋房带装修42000元/m<sup>2</sup> 别墅78000-90000元/m<sup>2</sup>

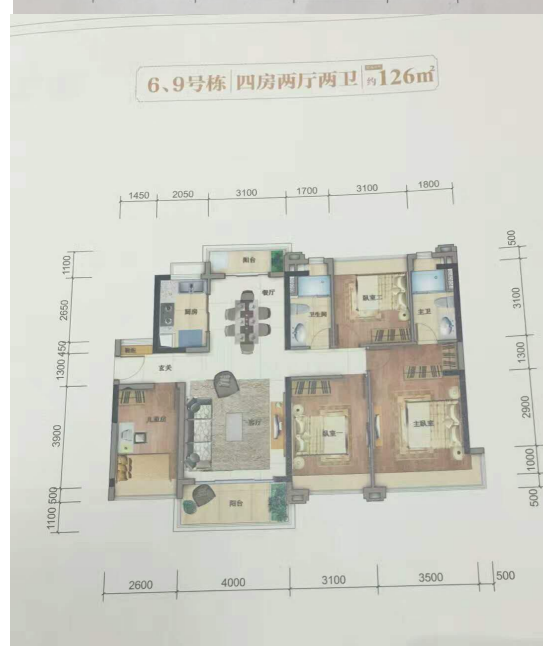
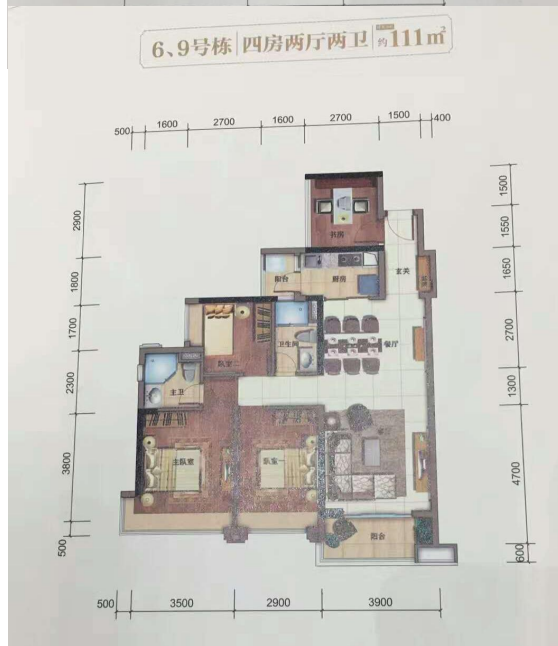
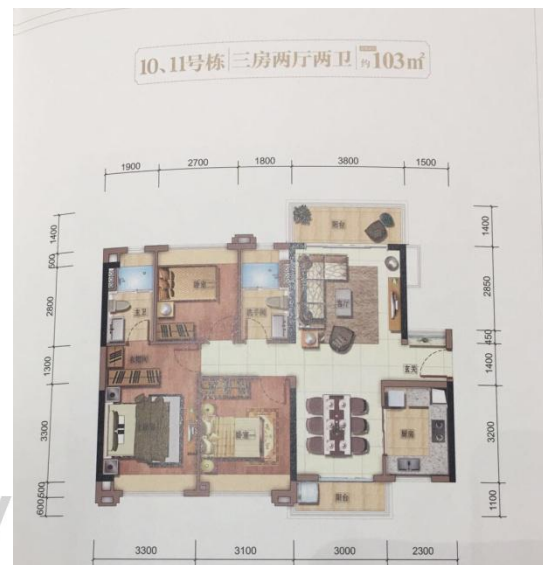
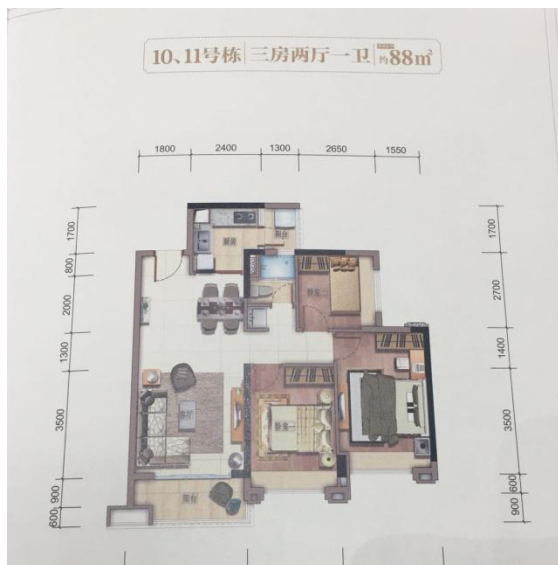
■开卖形式：洋房、别墅（5.8米客厅挑高）首次开盘

■优惠折扣：洋房1万抵10万，别墅10万抵30万

■开卖情况：洋房当日售罄

■备注：下阶段预计5月推出111-153m<sup>2</sup>四房、五房单位

# 天河：招商雍华府户型图



# 南沙：自贸区内公寓项目再添新品——星河壹号公馆

## 【星河壹号公馆2017-3-26开盘情况】



■推售货量：2栋，4梯24户，2-18层，408套

■户型配比：

洋房户型	两房	四房	五房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	35-37	55-58	60-65	/
套数	136	238	34	408

■推售价格：毛坯19000-23000元/m<sup>2</sup>

■开卖形式：首次开盘

■优惠折扣：电商登记优惠4万

■开卖情况：去化91%

■备注：下阶段预计将会推出1栋



# 南沙：星河壹号公馆户型图

## 星河·壹号公馆 GALAXY NO.1 MANSION

建筑面积：约37m<sup>2</sup>

精致生活，品质享受  
户型方正，动静分离  
观景阳台，观赏园河美景  
5米层高，享受多元化空间



## 星河·壹号公馆 GALAXY NO.1 MANSION

建筑面积：约58m<sup>2</sup>

5米层高，创想人生高度  
书房带窗，舒适生活享受  
独特书房设计，办公居住皆宜  
灵动空间布局，创造更阔空间



星河地产 广州  
GALAXY REAL ESTATE GUANGZHOU

◎本资料仅为要约邀请，其上展示的户型布示示意图，仅供参观核实时参考，相似户型因楼层、外立面、位置、朝向等差别，局部结构、尺寸及面积计算会存在一定差别，本公司保留对本户型图修改和解释权；本文除标准样板间内的装修展示等不为交付标准，具体交付标准以及双方签订的买卖合同为准；实际销售面积以政府部门测量的预售面积为准；室内楼梯非交付标准，仅供参考，以实际交付为准；实际交付及确权面积按政府部门最终批准的文件及双方签订的买卖合同的约定执行。

星河地产 广州  
GALAXY REAL ESTATE GUANGZHOU

◎本资料仅为要约邀请，其上展示的户型布示示意图，仅供参观核实时参考，相似户型因楼层、外立面、位置、朝向等差别，局部结构、尺寸及面积计算会存在一定差别，本公司保留对本户型图修改和解释权；实际销售面积以政府部门测量的预售面积为准；室内楼梯非交付标准，仅供参考，以实际交付为准；实际交付及确权面积按政府部门最终批准的文件及双方签订的买卖合同的约定执行。

## 星河·壹号公馆 GALAXY NO.1 MANSION

建筑面积：约65m<sup>2</sup>

事业起点，创想高度  
独立经理室，开放式茶水间  
立体办公环境，空间无缝衔接  
自贸区内企业小总部



星河地产 广州  
GALAXY REAL ESTATE GUANGZHOU

◎本资料仅为要约邀请，其上展示的户型布示示意图，仅供参观核实时参考，相似户型因楼层、外立面、位置、朝向等差别，局部结构、尺寸及面积计算会存在一定差别，本公司保留对本户型图修改和解释权；实际销售面积以政府部门测量的预售面积为准；室内楼梯非交付标准，仅供参考，以实际交付为准；实际交付及确权面积按政府部门最终批准的文件及双方签订的买卖合同的约定执行。



# 碧桂园豪进左岸：3月25日开盘，推5栋洋房，新货全售罄



- **推货量**：1号楼、2号楼（两梯六户）、11号楼、14号楼、18号楼（两梯四户），共626套货

## ■ 户型配比：

户型	小三房	大三房	四房	合计
面积(m <sup>2</sup> )	93	102/111/ 117/123	141	/
套数(套)	118	441	67	626

- **推售价格**：带装修8800 - 11000元/m<sup>2</sup>，加车位则均价约13000元/m<sup>2</sup>（小户型须购1个车位，大户型须购2个车位，车位21万/个）

- **化情况**：成交100%

- **优惠折扣**：VIP卡99折、准签99折、验资登记99折、开盘礼包98折、参团98折



# 碧桂园豪进左岸户型图



93 m<sup>2</sup>小三房



117 m<sup>2</sup>大三房

经纬



102 m<sup>2</sup>大三房



141 m<sup>2</sup>四房



123 m<sup>2</sup>大三房

# 碧桂园豪进左岸开盘现场人气图



**3.2**

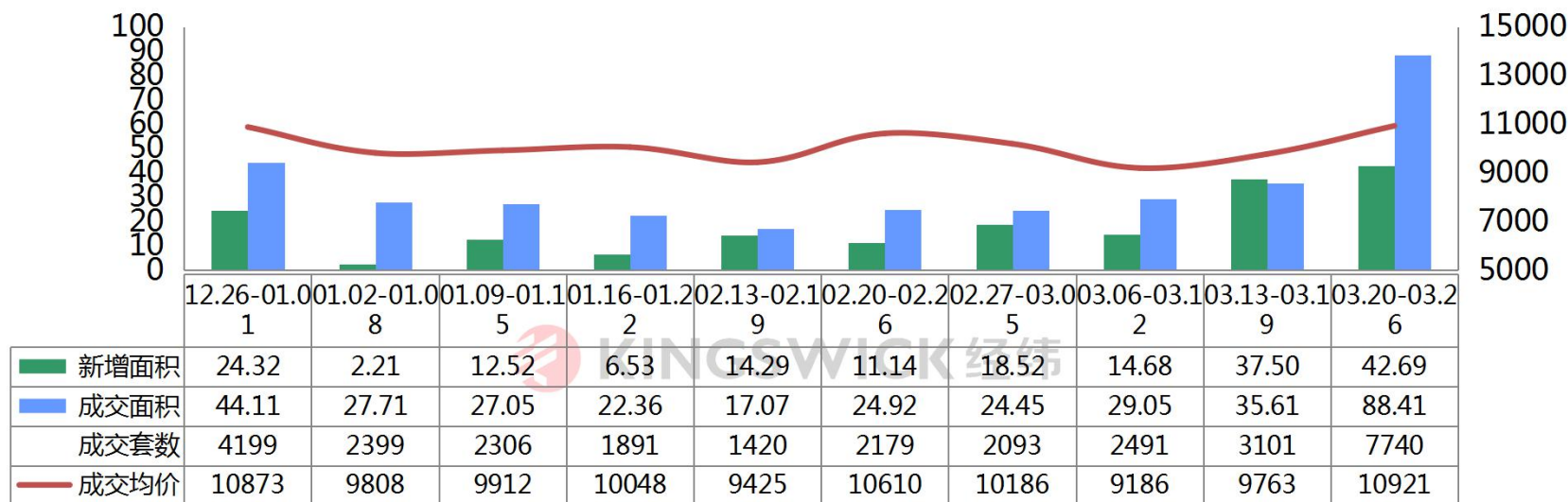
**佛山房地产市场**

# 佛山：9盘抢闸新政前开卖，大市网签量突破80万m<sup>2</sup>

## 佛山住宅周度供求走势

单位：万m<sup>2</sup>

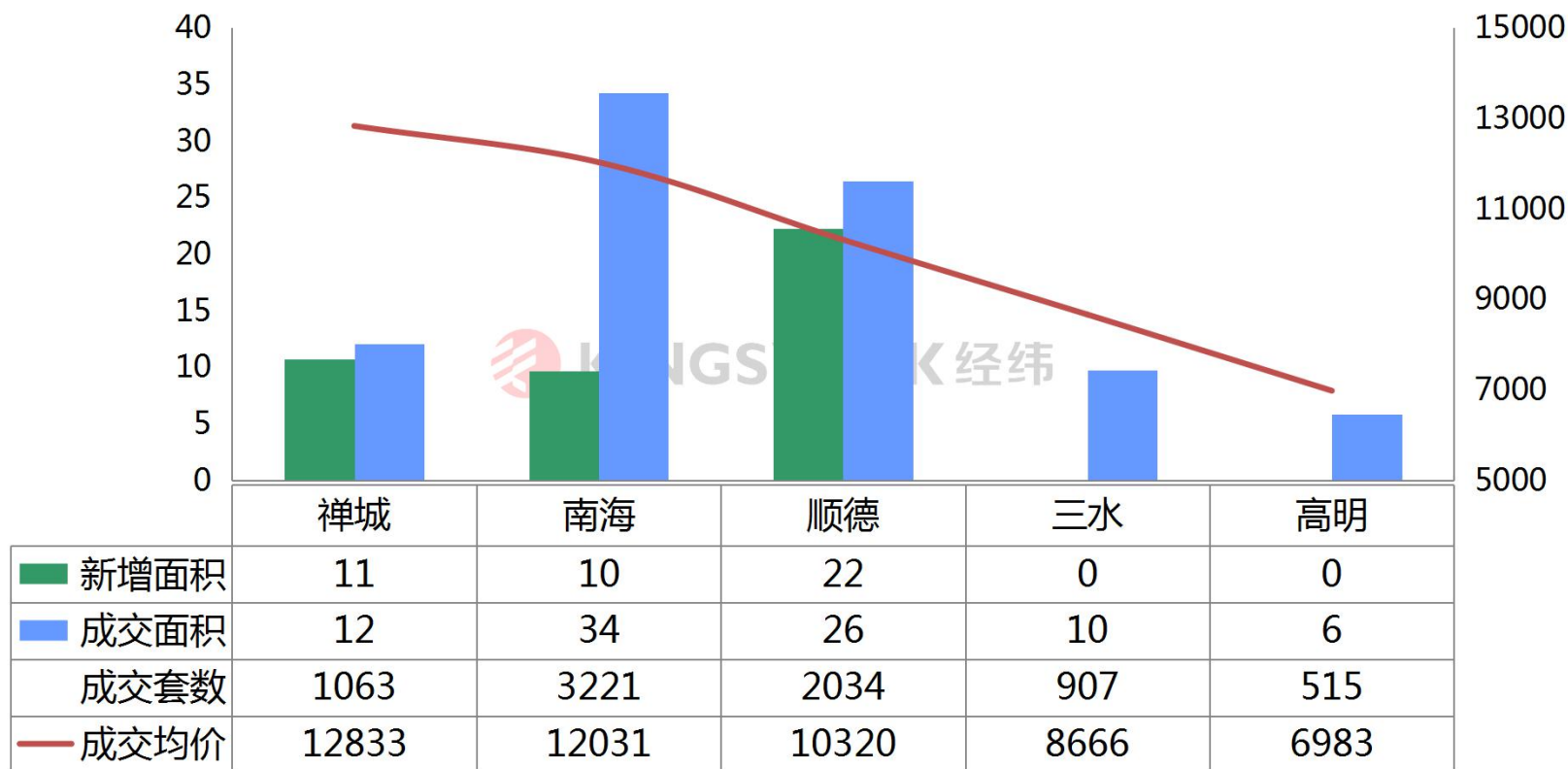
单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周成交面积环比**增加148%**，成交套数环比**增加150%**，成交均价环比**上涨12%**。
- 本周五晚限购区调控加码，但在周三至周五全市多达9盘开卖，禅桂占了5盘，其开卖地点大多选在空间较大的酒店，其中保利翡翠公馆、中海凤凰熙岸推售率高达九成以上，新政出台后首日开卖的绿岛湖融创湖滨世家、三水恒大御湖郡均当天售罄。
- 同时，广佛板块多个项目集中网签，大幅推高全市网签量价，网签量突破80万m<sup>2</sup>，达到历史峰值。

# 禅南顺网签量环比涨幅均超100%，三水高明零新增

## 佛山五区本周供求对比



# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	保利碧桂园天汇	2017/3/21	1座, 32层/2梯4户	三房/97 四房/126	124	1.39
禅城	保利碧桂园天汇	2017/3/21	2座, 32层/2梯4户	三房/97 四房/126	124	1.39
禅城	融创湖滨世家	2017/3/22	2座, 45层/2梯2户 3座, 45层/2梯2户	三房/115 四房/135	168	2.83
禅城	中海凤凰熙岸	2017/3/22	3座, 12层/1梯2户 4座, 12层/1梯2户 36座, 12层/1梯2户 37座, 12层/1梯2户 二区1座, 30层/2梯4户	三房/102-107 四房/131	223	2.32
禅城	龙光玖龙湾	2017/3/25	13座, 32层/2梯3户 14座, 32层/2梯3户	三房/117 四房/135-190	186	2.78
南海	桂丹颐景园	2017/3/20	冠云, 33层/3梯22户/住宅公寓	单间/34-56	682	2.70
南海	尚观嘉园	2017/3/21	27座、28座, 17层/2梯4户	三房/113-114 四房/133-140	132	1.65
南海	鸿业畔湖居	2017/3/21	3座1梯、2梯, 12层/2梯5户	两房/76-86 三房/88-93 四房/131-135	110	1.05
南海	光明花半里	2017/3/23	2区24座, 21层/2梯4户	三房/106 四房/117-119	78	0.88
南海	海逸桃花源记	2017/3/23	17栋, 32层/2梯3户	四房/132-162	93	1.36
南海	广佛新世界	2017/3/24	上城31栋、32栋、33栋, 9层/1梯2户	三房/132	54	0.72
南海	阳光城·文澜阁	2017/3/24	文澜府, 18层/2梯3户	三房/92-112	130	1.33



# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
伦敦	保利中央公园	2017/3/20	22、23座, 13层/2梯5户	三房 / 85-96	120	1.13
杏坛	嘉信绿景花园	2017/3/20	1号楼, 20层/2梯4户	三房 / 97-114	75	0.79
大良	康格斯花园	2017/3/21	三期9-11座, 18层/2梯6户	三房/101-113	313	3.32
陈村	藏珑华府	2017/3/21	16座, 32层/2梯4户	三房 / 95 四房 / 105-118	122	1.28
陈村	藏珑华府	2017/3/21	15座, 33层/2梯4户	三房 / 88 四房 / 105-119	123	1.25
乐从	保利海德公园	2017/3/22	1、2座, 33层/2梯4户	三房 / 96 四房 / 125-140	256	2.9
乐从	保利海德公园	2017/3/22	14、15座, 33层/2梯4户	三房 / 96 四房 / 125-140	256	2.9
北滘	雅居乐英伦首府	2017/3/23	11座, 33层/2梯6户	三房 / 96-115 四房 / 134	188	2.16
陈村	美的花湾城	2017/3/24	7、8座, 33层/2梯4户	三房 / 89 四房 / 110-132	261	2.75
陈村	美的花湾城	2017/3/24	9、10座, 33层/2梯4户	三房 / 94 四房 / 121-139	262	2.94
容桂	凯蓝滨江名门	2017/3/24	7座, 25层/2梯4户	三房 / 73-82 四房 / 91-105	92	0.87
<b>合计</b>					<b>4172</b>	<b>42.69</b>

# 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
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2017/3/22	9、11座	232	三房/95-126 四房/140	15500-16500/带装修	95折
禅城	季华西	中海凤凰熙岸	2017/3/22	1区3-5座、2区1座	196	三房/101-113 四房/132-143	16000-22000/带装修	7天准时签约减1万
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2017/3/23	天旭1、2座	248	三房/97 四房/126	18000-20000/带装修	99折(开盘)*98折(现场) *98折(认筹)*98折(签约) *98折(额外)
禅城	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/3/25	2、3座	168	四房/155-181	13000-14000/毛坯	—
南海	桂城	保利葉公馆	2017/3/24	1座、4座	200	三房/93-98 四房/113-141	26500-30000/带装修	3000元/m <sup>2</sup> 的装修优惠款
南海	桂城	时代名著	2017/3/24	1座、2座	308	三房/96-113 四房/143	28500-29500/带装修,含车位	98折(订金)*98折(7天首付)*99折(开盘)
南海	罗村	依云华府	2017/3/21	10座	75	两房/68 三房/87-97	14700-15100/毛坯	99*99折
南海	丹灶	上林一品	2017/3/24	13栋1座02单元2-8F/29-32F、03单元2-8F/26-32F	25	四房/125-143	9200-9900/毛坯	权证优惠5000*认筹优惠20000*开盘折扣97折*准时签约98折
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2017/3/25	14、15座	620	三房/87-104 四房/123-127	8800-11600/带装修	认筹99折,刷卡7000元享98折,当天签约99折,按揭/一次性享98折;(额外折扣)平安保险员工额外享98折;购买3个月以上平安保险享1年物业管理费
南海	丹灶	桂丹颐景园	2017/3/25	冠云3-11F	198	单间/34-56	7500-8300/毛坯	开盘95折

# 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
顺德	陈村	藏珑华府	2017/3/22	15座	123	三房/89 四房/109-119	17000-19000/建面带装修	认筹1万抵3万, 开盘两个99折, 准签优惠99折
顺德	大良	康格斯花园	2017/3/22	10、11座	208	三房/101-113	11000-12000/套内毛坯	开盘98折-10000
三水	河口片区	恒大御湖郡	2017/3/26	2-4、10-11座	732	三房/96-106 四房/125-129	8888-12000/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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德	美的君兰江山	47703	376	52893	9018	——
2	南海	丹灶碧桂园	47236	457	47633	9916	带装修
3	南海	时代水岸	40871	291	28118	14535	带装修
4	南海	绿地香树花园	23776	174	17139	13872	带装修
5	顺德	藏珑华府	23702	136	14445	16407	带装修
6	顺德	美的御海东郡	21761	210	24896	8740	——
7	三水	雅居乐雅湖半岛	21346	187	21360	9993	——
8	顺德	美的花湾城	16999	99	10297	16508	部分带装修
9	南海	依云华府	16074	125	10935	14699	——
10	南海	尚观嘉园	14386	101	10514	13683	——

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房产网4.0，个盘住宅累计销售)

(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易金额明细数据)

# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
11	三水	博雅滨江	11780	108	13736	8576	——
12	顺德	广佛颐景园	11171	94	10959	10193	——
13	三水	保利中央公园	10315	81	9251	11150	——
14	顺德	星际半岛	9417	70	10019	9399	——
15	顺德	荔园新天地	9147	50	5057	18089	——
16	顺德	美的翰城	8980	49	6024	14908	——
17	顺德	保利海德公园	8608	75	8818	9761	——
18	南海	祈福南湾半岛	8226	60	7729	10643	——
19	三水	圆坊名荟	8220	114	10631	7731	——
20	顺德	博澳城	8152	82	8176	9970	——
合计			<b>367869</b>	<b>2939</b>	<b>328629</b>	<b>11194</b>	——

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易明细数据)

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额38%，成交面积环比增加**122%**，成交均价**上涨22%**。

# 禅城：四盘限购加码前抢先开卖，去化约8成



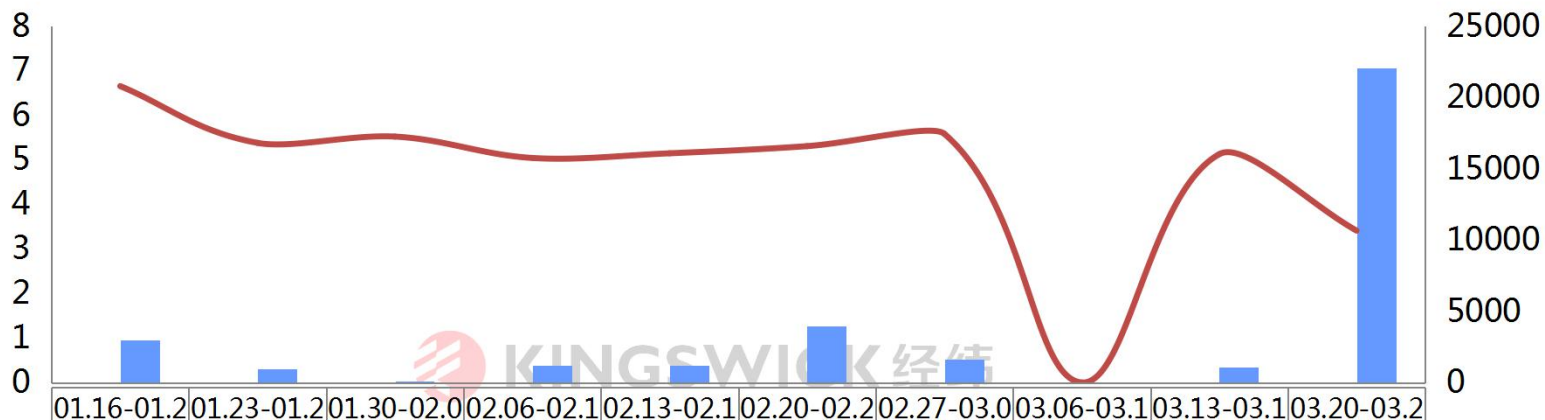
- 本周成交面积环比增加**108%**，成交套数环比增加**101%**，成交均价环比**上涨3%**。
- 本周禅城网签数据涉及利豪花园补网签60套，均价在6000-6500元/m<sup>2</sup>之间。剔除该数据后成交均价为13139元/m<sup>2</sup>。
- 受佛山新政策影响，多个楼盘在新政策实施前进行开盘售卖，其中包括保利翡翠公馆、中海凤凰熙岸、保利碧桂园天汇等，前两项楼盘当日成交逾9成。新政策实施后首日融创湖滨世家推168套大面积新货，当日售罄。

# 桂城：保利葉公馆限购加码前夕开卖去化九成 网签量大增

## 桂城周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



周期	01.16-01.22	01.23-01.29	01.30-02.05	02.06-02.12	02.13-02.19	02.20-02.26	02.27-03.05	03.06-03.12	03.13-03.19	03.20-03.26
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.95	0.30	0.04	0.38	0.38	1.26	0.52	0.00	0.35	7.05
成交套数	79	20	3	28	28	99	45	0	20	713
成交均价	20780	16799	17242	15743	16071	16572	17429	0	16007	10648

- 本周成交面积环比**增加1944%**，成交套数环比**增加3465%**，成交均价环比**下跌33%**。
- 保利葉公馆、时代名著在限购加码前夕开卖，去化率分别为九成和四成。
- 本周均价大幅下跌，主要是由于南海万科广场回迁房集中网签所致。

# 禅城：重点个盘开卖

## 【保利翡翠公馆2017-3-22开盘情况】



■推售货量：9、11座，33层/2梯4户，共232套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	95-126	140	26353
套数 (套)	203	29	232

■推售价格：15500-16500元/m<sup>2</sup> (带装修)

■优惠折扣：95折

■开卖情况：当日成交约93% (约217套)

■客户构成：本地客户为主

■备注：项目位于绿岛湖板块，靠近地铁2号线绿岛湖出口，项目自身配套幼儿园。9座楼下为商业街，相对于11座环境，会偏吵杂。







# 禅城：保利翡翠公馆开盘现场

（图片来源：保利翡翠公馆开盘现场）



# 禅城：重点个盘开卖

## 【中海凤凰熙岸2017-3-22开盘情况】



■推售货量：1区3、4座，12层/1梯2户；5座，18层/2梯2户；2区1座，30层/2梯4户，共196套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	101-113	132-143	23509
套数 (套)	103	93	196

■推售价格：16000-22000元/m<sup>2</sup>（带装修）

■优惠折扣：7天准时签约减1万

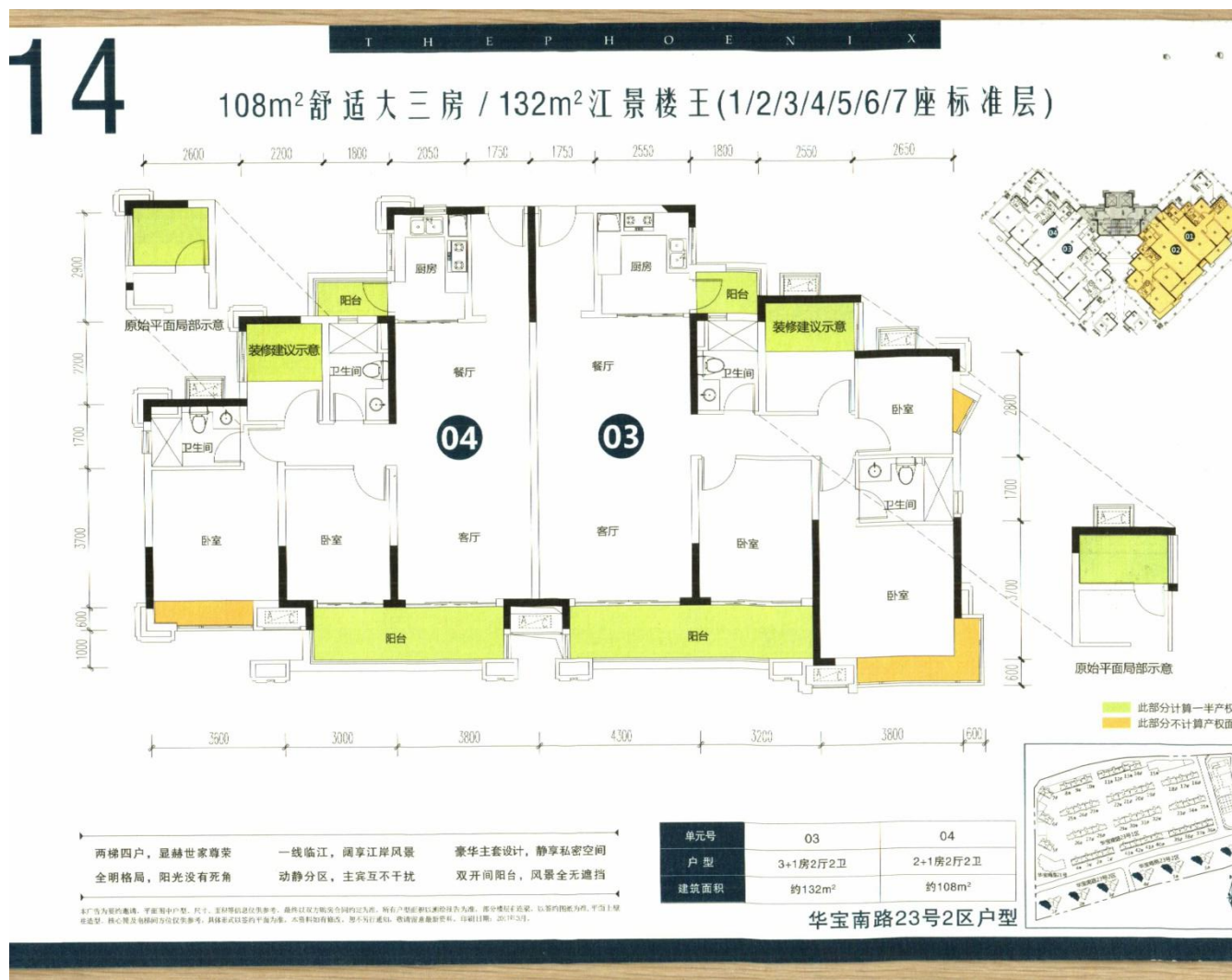
■开卖情况：当日成交约91%（180套）

■客户构成：约7成本地客，3成广州客

■备注：项目位于季华西板块，季华二路南面。项目南望东平河，西看智慧公园，周边均为住宅。其中2区1座为江景楼王，

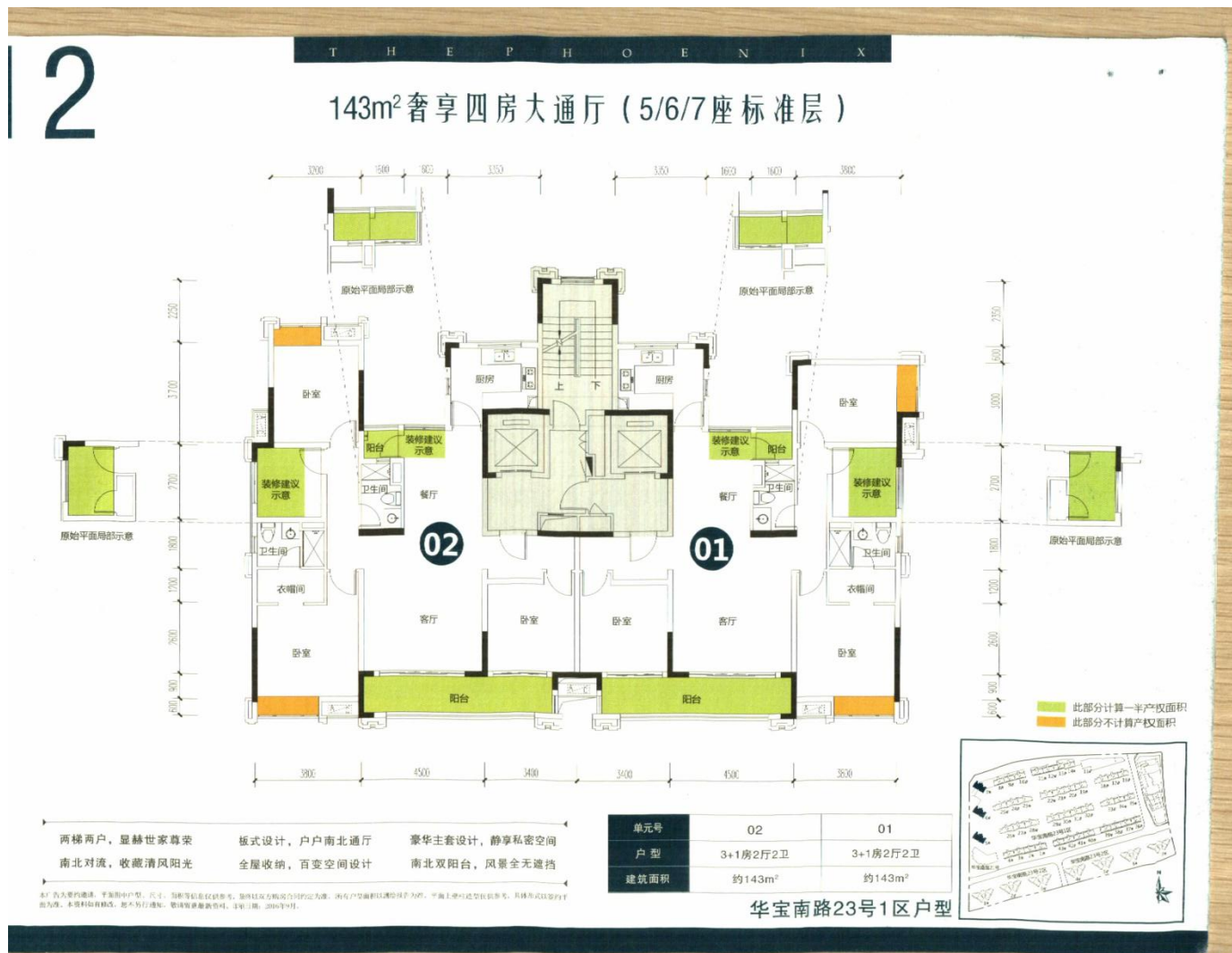
# 禅城：中海凤凰熙岸户型图

(图片来源：中海凤凰熙岸楼书)



# 禅城：中海凤凰熙岸户型图

(图片来源：中海凤凰熙岸楼书)



# 禅城：中海凤凰熙岸开盘现场

（图片来源：中海凤凰熙岸开盘现场）



# 禅城：重点个盘开卖

## 【保利碧桂园天汇2017-3-23开盘情况】



■推售货量：天旭1、2座，32层/2梯4户，共248套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	97	126	27750
套数 (套)	124	124	248

■推售价格：18000-20000元/m<sup>2</sup>（带装修）

■优惠折扣：99折（开盘）\*98折（现场）\*98折（认筹）\*98折（签约）\*98折（额外）

■开卖情况：当日成交约70%（约173套）

■客户构成：桂城约占50%，禅城约占30%，广州约占15%，其他5%

■备注：1、2座靠近马路边，南向户型相对吵杂。开卖当天未售出的户型多数为126m<sup>2</sup>的户型。



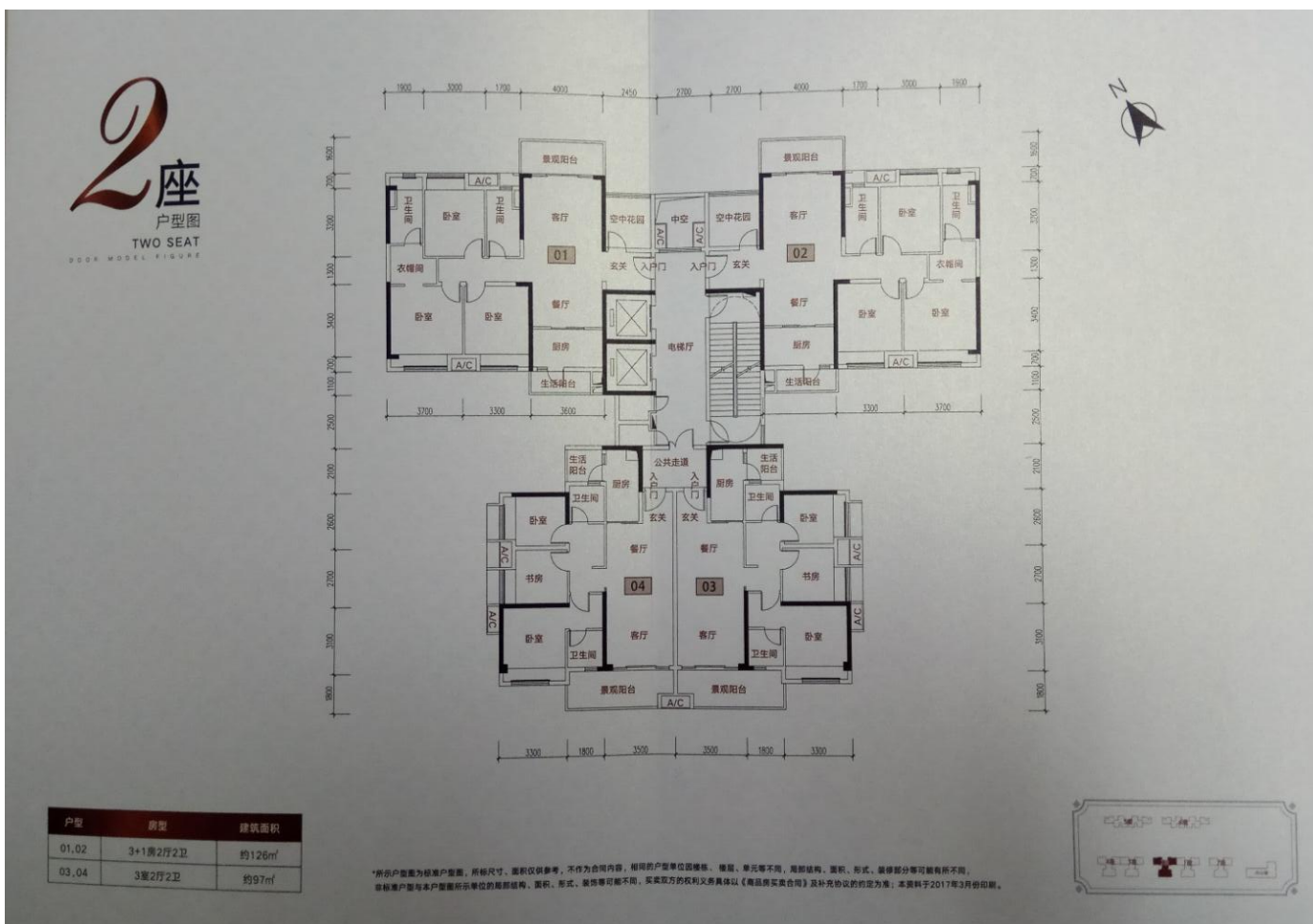
# 禅城：保利碧桂园天汇户型图

(图片来源：保利碧桂园天汇楼书)



# 禅城：保利碧桂园天汇户型图

(图片来源：保利碧桂园天汇楼书)



# 禅城：重点个盘开卖

## 【融创湖滨世家2017-3-25开盘情况】



■推售货量：2、3座，45层/2梯2户，共168套

■户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	155-181	28294
套数 (套)	168	168

■推售价格：13000-14000元/m<sup>2</sup>（毛坯）

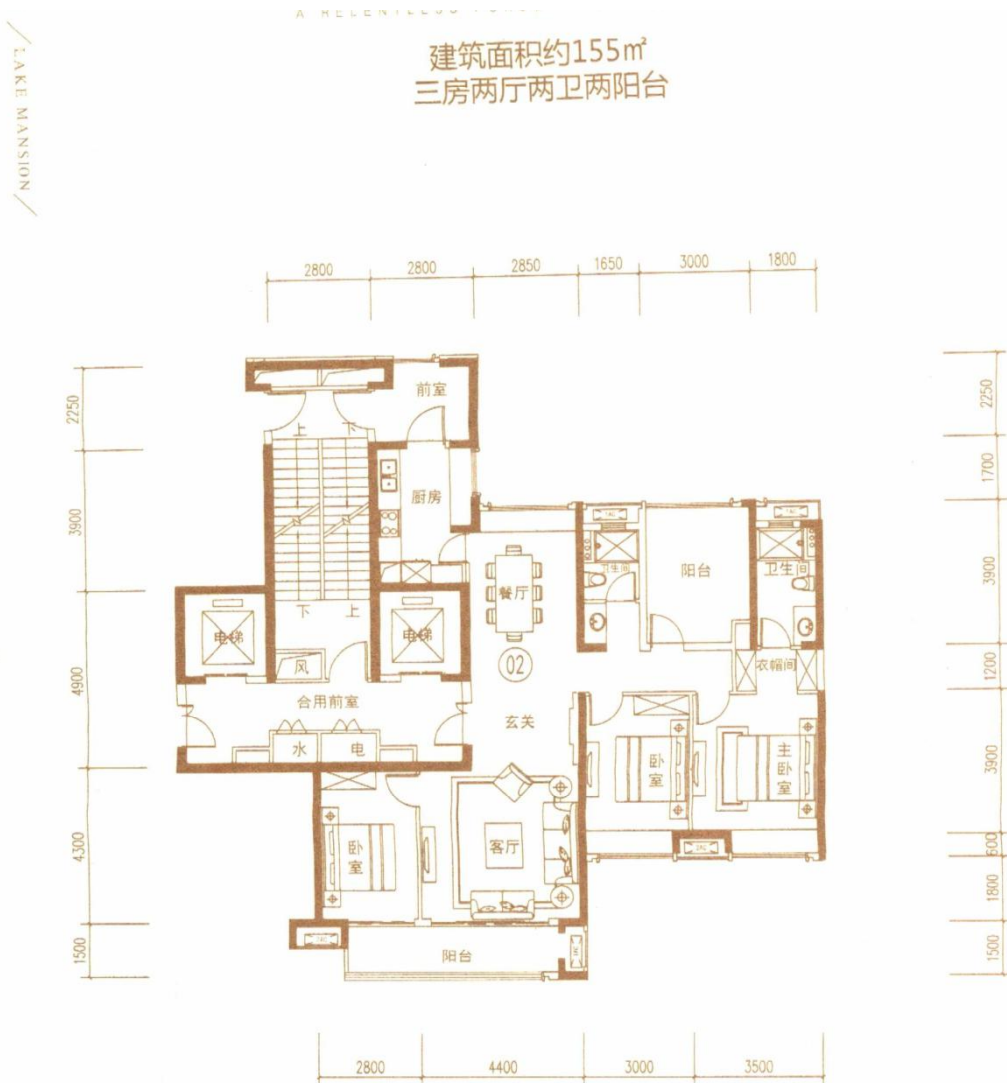
■开卖情况：当日成交100%（168套）

■客户构成：主要以禅城客户为主，集中于南庄张槎等地

■备注：与前期推售产品相比，2、3座为超高层，高层可以眺望绿岛湖中心

# 禅城：融创湖滨世家户型图

(图片来源：融创湖滨世家楼书)

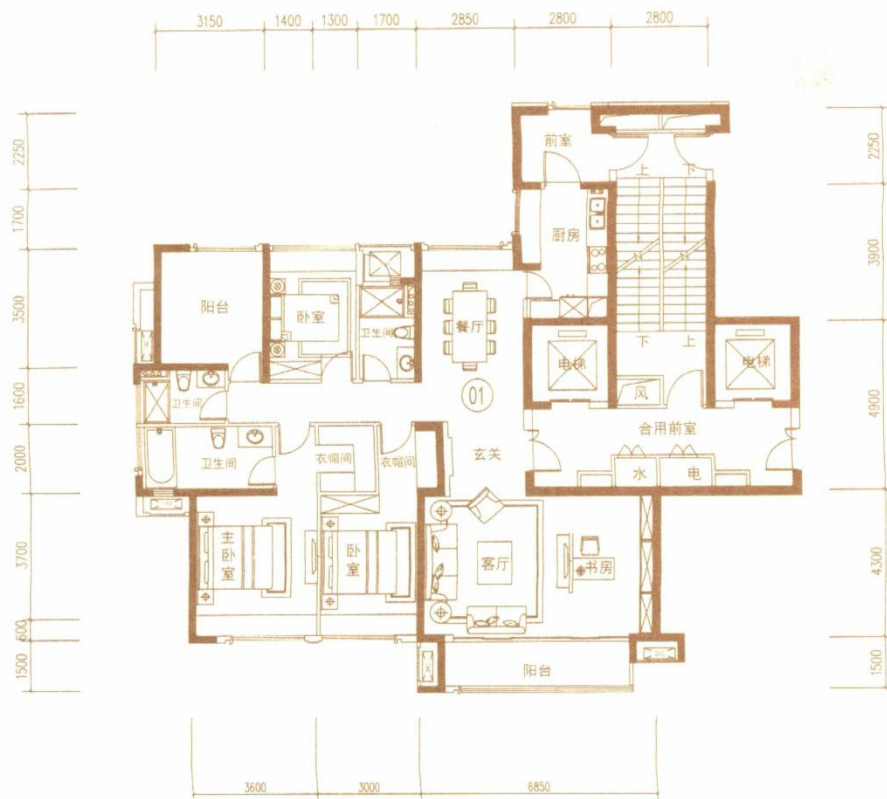


# 禅城：融创湖滨世家户型图

(图片来源：融创湖滨世家楼书)

LAKE MANSION

建筑面积约181m<sup>2</sup>  
四房两厅三卫两阳台



# 桂城：重点个盘开卖

## 【保利葉公馆2017-3-24开盘情况】



■推售货量：1座，39层/2梯4户，4座，16层/2梯4户，共200套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	93-98	113-141	22831
套数 (套)	100	100	200

■推售价格：1座29500-31000元/m<sup>2</sup>（带装修）

4座26000-27000元/m<sup>2</sup>（带装修）

■优惠折扣：3000元/m<sup>2</sup>的装修优惠款

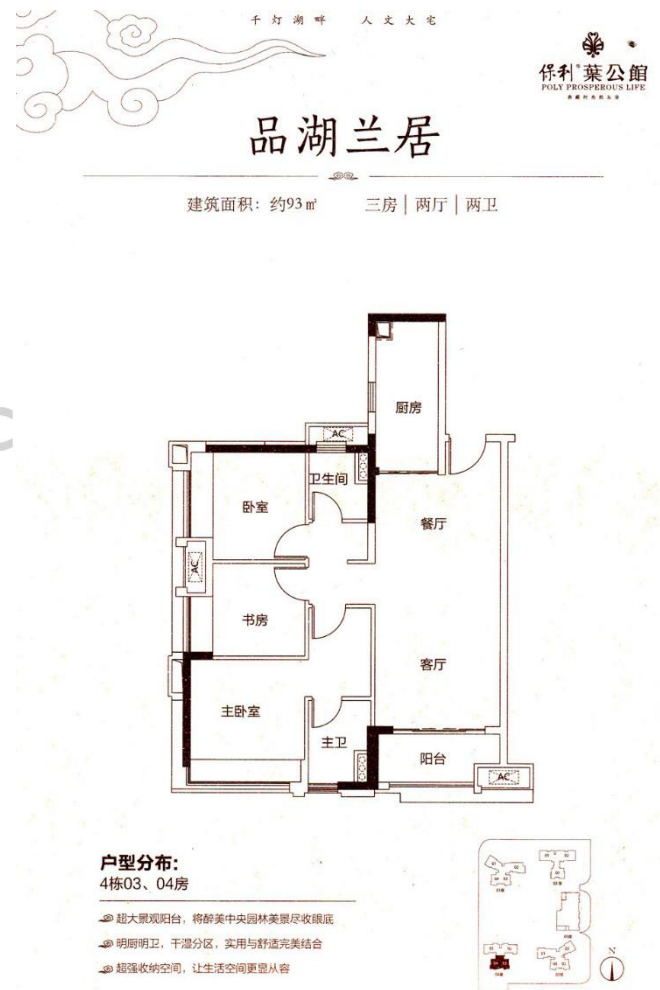
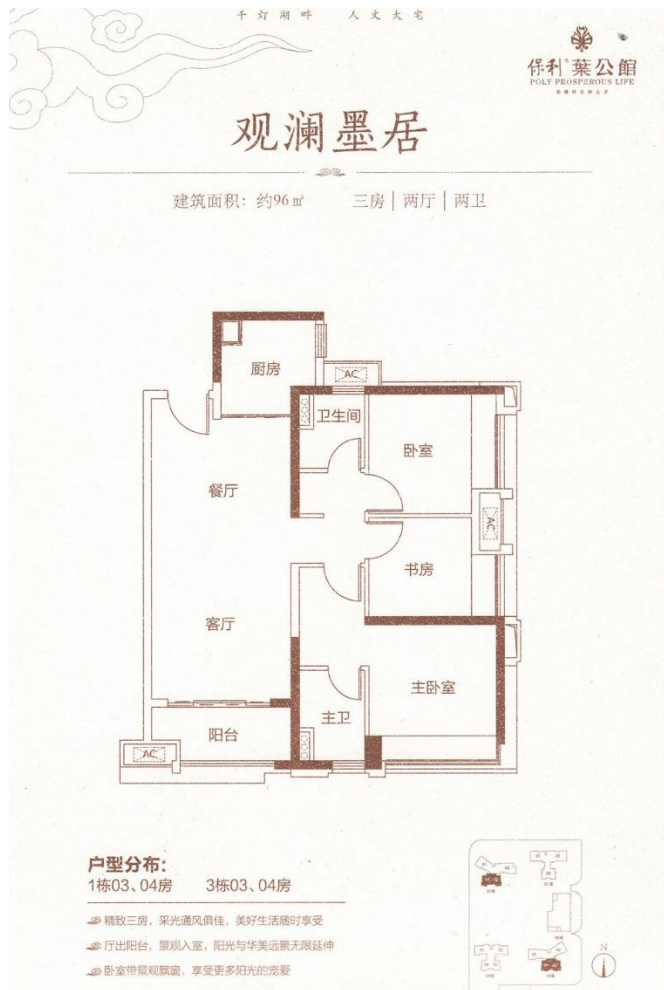
■开卖情况：当日成交约86%（172套）

■客户构成：桂城、广州客约各占50%

■备注：小区占地面积较小，小区内配有羽毛球场和儿童活动区。4座靠近马路相对吵杂，5座屋顶配套屋顶泳池

# 桂城：保利葉公馆户型图

(图片来源：保利葉公馆楼书)



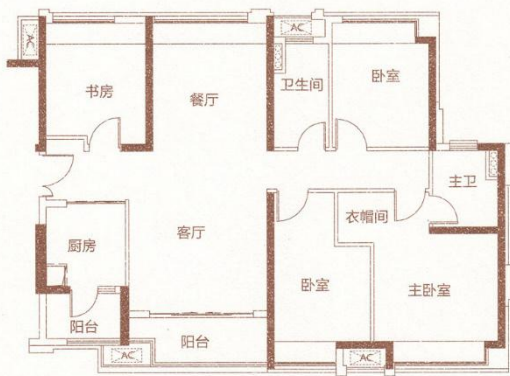
GSWIC

# 桂城：保利葉公馆户型图

(图片来源：保利葉公馆楼书)

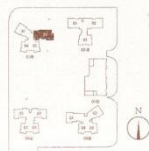
## 阑珊别馆

建筑面积：约139㎡ 四房 | 两厅 | 两卫



户型分布：  
1栋02房

- 阔绰尺度，极致布局，满足全家奢适生活
- 正南向大阳台设计，清风与暖阳扑面，亲近自然
- 明厨明卫，干湿分区，实用与舒适完美结合



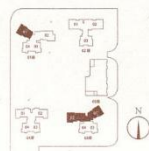
## 梦泽雅筑

建筑面积：约124㎡ 四房 | 两厅 | 两卫



户型分布：  
1栋01房 3栋01、02房

- 奢华四房，厅房动静分区，品茶会友皆有滋味
- 定制级主卧带宽敞衣帽间，私享尊贵
- 超强收纳空间，让生活变得更加宽敞



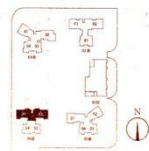
## 灯湖名筑

建筑面积：约123㎡ 四房 | 两厅 | 两卫



户型分布：  
4栋01、02房

- 舒适四房，厅房动静分区，生活休闲两不误
- 卧室空间灵活多变，定制级的享受尽显名门风范
- 超强收纳空间，让生活变得更加宽敞





## 桂城：保利葉公馆开盘现场

（图片来源：保利葉公馆开盘现场）



# 桂城：重点个盘开卖

## 【时代名著2017-3-24开盘情况】



■推售货量：1座，31层/2梯6户，2座，33层/2梯4户，共308套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	96-113	143	33664
套数 (套)	244	64	308

■推售价格：28500-29500元/m<sup>2</sup>（带装修，含车位）

■优惠折扣：98折（订金）\*98折（7天首付）\*99折（开盘）

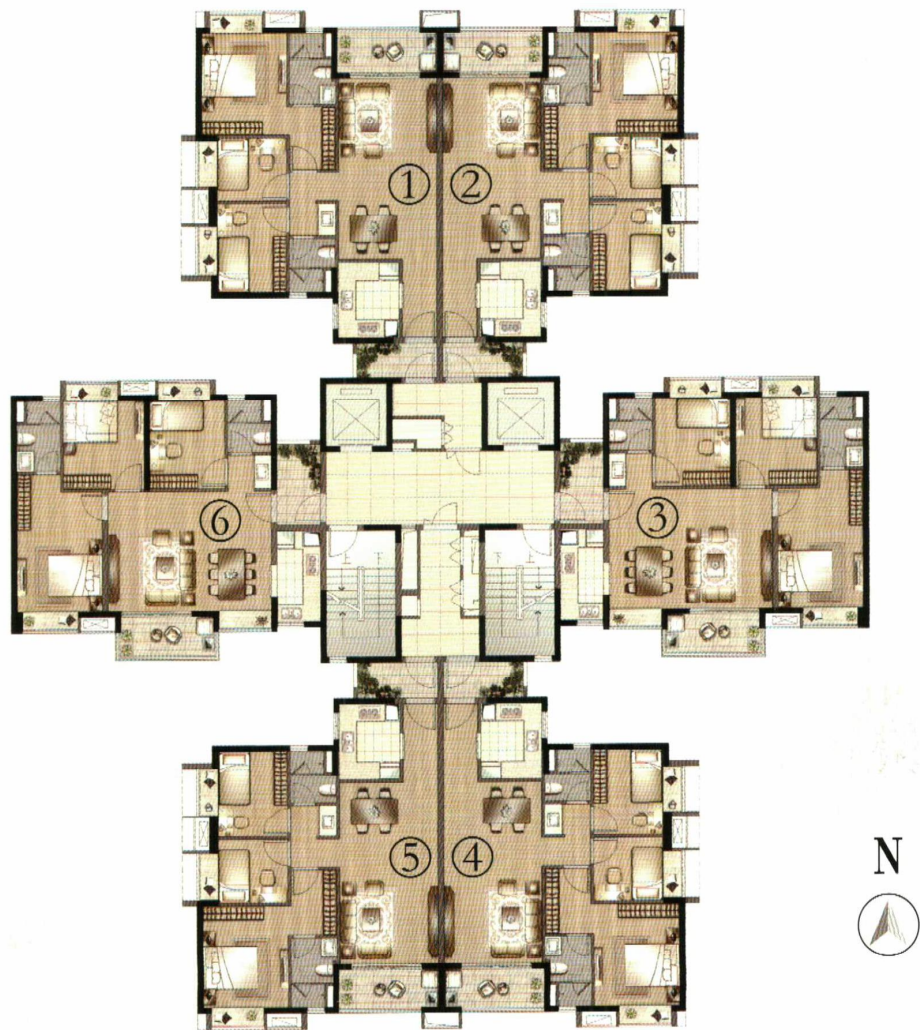
■开卖情况：当日成交约40%（约123套）

■客户构成：桂城、广州客约各占50%

■备注：本次开盘为内部发售，无集中开卖。2栋03户型为东南向，高层可望公园

# 桂城：时代名著户型图

(图片来源：时代名著楼书)



# 桂城：时代名著户型图

(图片来源：时代名著楼书)



## 禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	佛山富力广场	活动信息	3.10、3.17、3.24、3.31用1元抽邓紫棋演唱会门票
	龙光水悦龙湾	活动信息	3.25VIP圈层生日会；现场抽奖
桂城	万科金色城市	活动信息	3.25限量3D手工画DIY；免费下午茶；成交砸金蛋；旧带新到访送礼品
	当代万国府 MOMA	活动信息	3.25业主徒步50km活动
	保利诺丁山	活动信息	3.25-3.26一元捞球抽奖 3.04起征文活动关于诺丁山的故事，采纳有800元奖金

## 禅桂：即将开卖项目

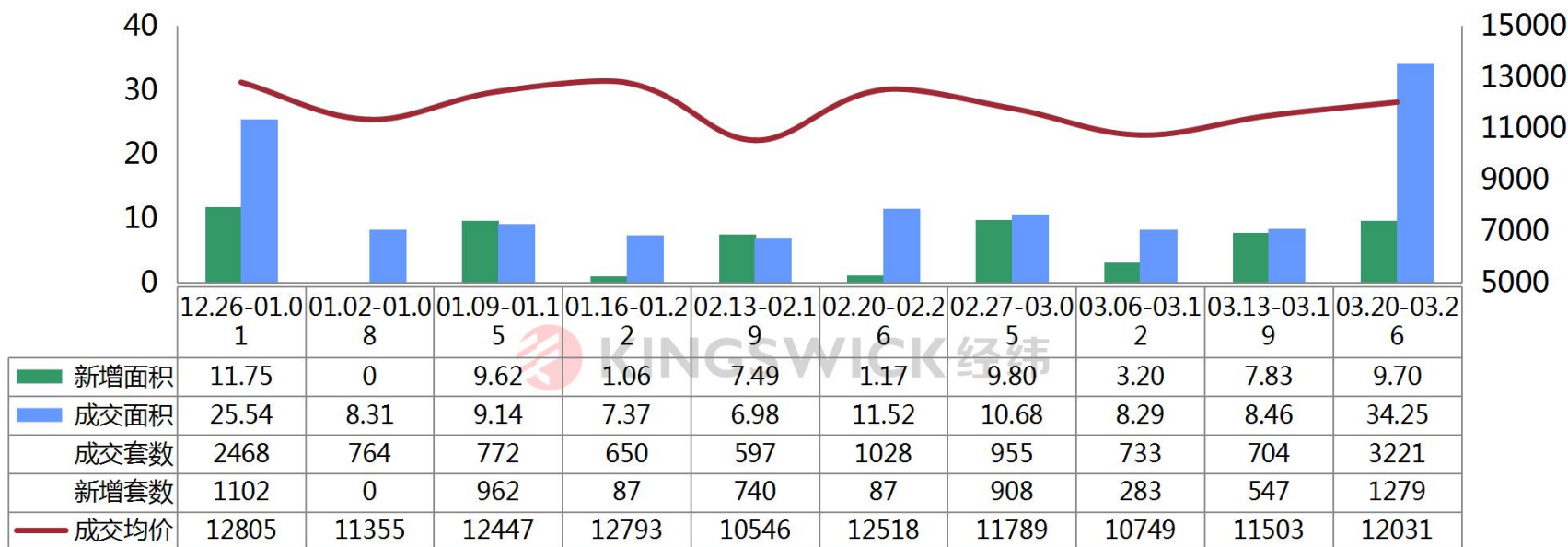
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2017-3月	龙光玖龙湾	13、14座	186	117-190	15000-16000/带装修	——
2017-4月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	16500-17500/毛坯	——
2017-4月	金茂绿岛湖	联排别墅 双拼别墅	30	244/255 348	20000-30000/毛坯	——
2017-4月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
2017-4月	滨江一号	5期21座	184	98/127/143	27000-28000/带装修	——
2017-4月	保利诺丁山	2座	192	75/83/95/100	22000-24000/带装修	——
2017-4月	当代万国府 MOMA	叠墅	30	196-317	25000-30000/毛坯	——
合计			850套			

# 南海：多盘集中网签，全区成交量首次突破3千套

## 南海周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周南海成交面积环比**增加305%**，成交套数环比**增加358%**，成交均价环比**上涨4.6%**；
- 本周共5盘网签量突破一百套，其中本周开卖即售罄的丹灶碧桂园网签量高达457套，力压同样集中网签的时代水岸、绿地香树花园两大广佛板块项目。
- 丹灶碧桂园、桂丹颐景园在新政出台后开卖获捷报，推售率分别达100%、72%。

# 南海：各镇街周度成交对比





# 南海：重点个盘开卖

【依云华府2017-3-21开盘情况】



■推售货量：10座，16层/2梯4户，共75套

■户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	68	87-97	6578
套数 (套)	15	60	75

■推售价格：14700-15100元/m<sup>2</sup> (毛坯)

■开卖方式：集中开卖

■优惠折扣：99\*99折

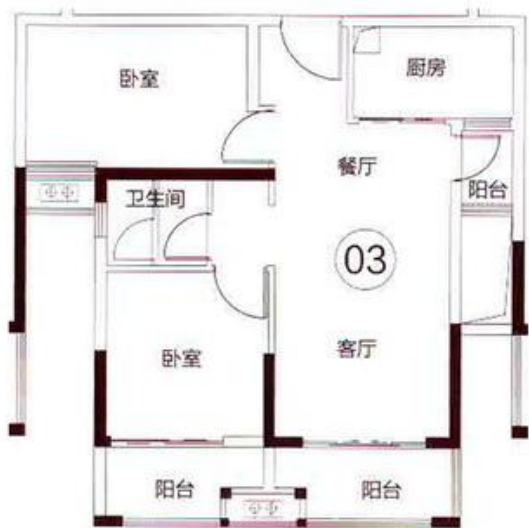
■开卖情况：当日成交87% (约65套)

■客户构成：罗村本地客户为主

■备注：时隔2周，项目再次加推，加推楼栋与上次推售的11栋座向类似，价格也相当，开卖当天约90批，现场依然火爆，实际推售率仍高达8成以上。

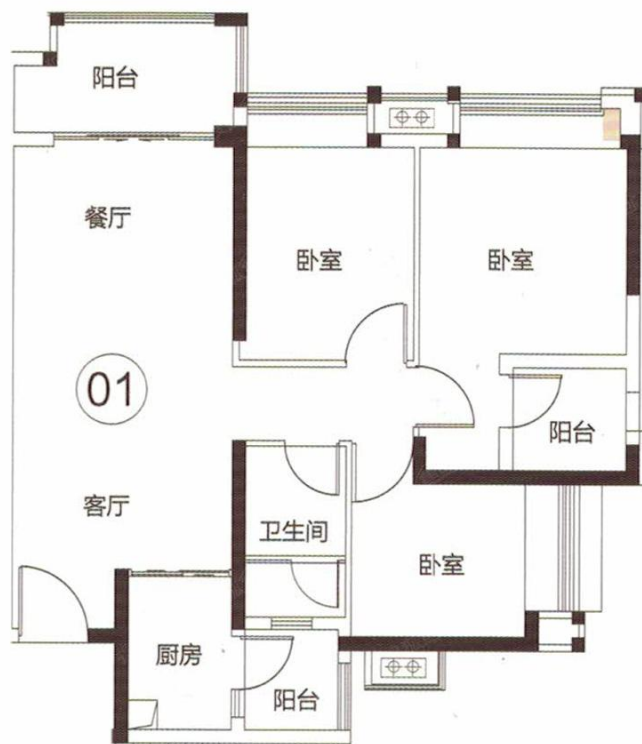
# 南海：依云华府户型图

70m<sup>2</sup>



1400 2950 3250 1100

88m<sup>2</sup>



100m<sup>2</sup>



10座

# 南海：重点个盘开卖

## 【上林一品2017-3-24开盘情况】



(图片来源：房天下)

■推售货量：13栋1座02单元2-8F/29-32F、03单元2-8F/26-32F，32层/2梯3户，共25套；

■户型配比：

户型	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	125-143	3336
套数 ( 套 )	25	25

■推售价格：9250-9900元/m<sup>2</sup> ( 毛坯 )

■开卖方式：按认筹先后顺序选房

■折扣优惠：权证优惠5000\*认筹优惠20000\*开盘折扣97折\*准时签约98折

■开卖情况：当日成交64% ( 约16套 )

■客户构成：金沙本地客户占5成，罗村及狮山客户占2成，禅桂客户占2，广州客户占1成

■备注：与以往开卖方式类似，本次仅推出项目少量单位，仅25套，均为舒适型四房产品，开卖当天到场约21批客户，较少。

# 南海：上林一品户型图



13栋

# 南海：重点个盘开卖

## 【丹灶碧桂园2017-3-25开盘情况】

推售  
在售  
售罄



■推售货量：14、15号楼，32层/2梯5户，共620套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	87-104	123-127	64492
套数 (套)	434	186	620

■推售价格：8800-11600元/m<sup>2</sup>（带装修）

■优惠折扣：认筹99折，刷卡7000元享98折，当天签约99折，按揭/一次性享98折；（额外折扣）平安保险员工额外享98折；购买3个月以上平安保险享1年物业管理费

■开卖情况：当日推售率100%（约620套）

■客户构成：本地客户（丹灶、金沙）占比约50%；广州13%、罗村12%、桂城10%、狮山禅城各5%、其余少部分来自小塘、三水、西樵、顺德等占5%

■备注：时隔4个月，项目第二次开盘，均价与丹灶市场价格相当，收筹共约2000个，现场火爆。

# 南海：丹灶碧桂园户型图

(图片来源：房天下)



123m²



103m²



125m²



88m²

14、15号楼

# 南海：丹灶碧桂园现场图



 KINGSWICK 经纬

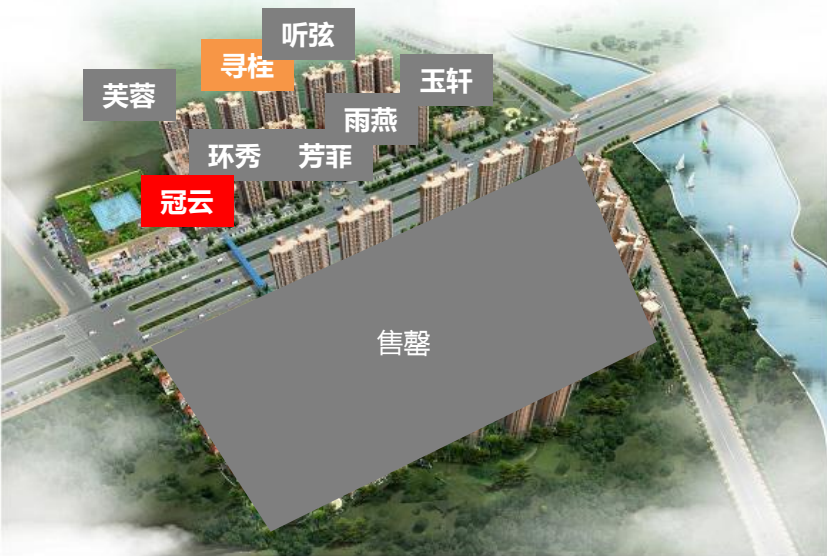


# 南海：重点个盘开卖

## 【桂丹颐景园2017-3-25开盘情况】

推售  
在售  
售罄

planning Design



鸟瞰图

- 推售货量：冠云3-11F，33层/3梯22户，共198套；
- 户型配比：

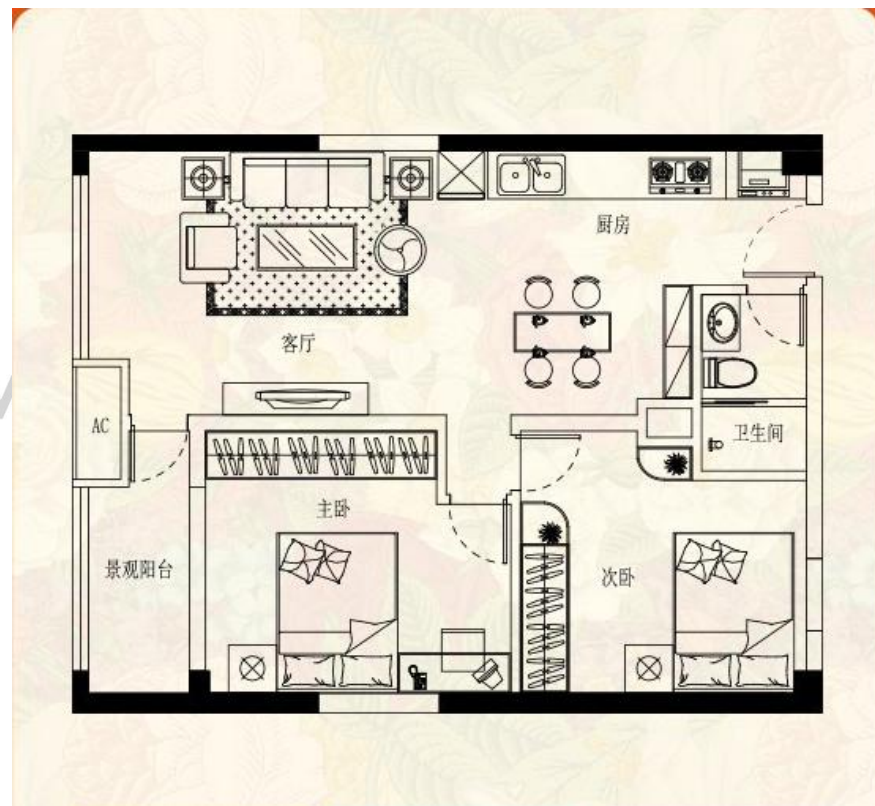
户型	单间	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	34-56	7851
套数 (套)	198	198

- 推售价格：7500-8300元/m<sup>2</sup>（毛坯）
- 开卖方式：集中开卖
- 折扣优惠：95折
- 开卖情况：当日成交76%（约150套）
- 客户构成：以丹灶、禅桂广州客户为主
- 备注：本次推售楼栋为项目唯一一幢公寓产品，而且为片区目前稀缺产品，全栋共682套货量，本次仅推出198套，开卖颇受欢迎，销售情况理想。



# 南海：桂丹颐景园户型图

(图片来源：桂丹颐景园微信公众号)



# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
盐步	金地悦荔	活动信息	3.25-26免费果汁盛宴
大沥	恒大悦府	活动信息	3.25-26七彩风车节
	国华新都	活动信息	3.25-26马克杯DIY、抱枕DIY、近景魔术、精致茶点
黄岐	珠水豪庭	开放板房	3.25开放一线望江板房&园林揭秘
狮山	恒大城	活动信息	3.25-26馨香乐享会
松岗	松晖名苑	活动信息	3.25-26春天游乐运动会
官窑	奥园观湖尚居	开放板房	3.25开放湖景精装样板房；法国康康舞、创意杜嘉班纳大秀、乐高手工游乐区、自助糕点，到访转发抽奖
丹灶	祈福南湾半岛	活动信息	3.26大型魔术·劲爆热舞，法国红磨坊热辣表演
小塘	上林苑	开启认筹	3.25启动8栋2座新品登记，登记享98折，户型涵盖90-118m <sup>2</sup> 三房，2梯4户，吹风价约13000-14000元/平米
西樵	恒大御湖湾	活动信息	3.25-26艺术插花
九江	依云公馆	活动信息	3.17-3.31老带新可获家电大礼包，新业主享置业额外99折；3.26蛋糕DIY+小丑表演
	誉江华府	活动信息	3.25“健康从此开始”讲座

# 南海：3.25珠水豪庭开放样板房&园林

(图片来源：腾讯房产)



**项目位置：**佛山市南海区大沥镇黄岐北环路138号

**占地面积：**6.4万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**25万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**规划建设共20栋1597户，33层-37层。

**项目动态：**

- **3月25开放一线江景样板房&园林揭秘；**
- 3月25-26日现场活动：“遇见法兰西”、“遇见美味”、“遇见幸运”。

# 南海：珠水豪庭现场图

(图片来源：珠水豪庭微信公众号)



KINGSWICK 经纬

珠水豪庭  
— GOLD —  
RIVERSIDE & MANSION

春江宴遇  
MEET THE RIVER

约86-142m<sup>2</sup>学府准现楼 一线望江板房  
3月25日盛大开放

广佛 专线 8937 3888 荔湾西·滘口地铁站·黄岐公园旁

# 南海：3.25奥园观湖尚居开放精装样板房



**项目位置：**南海 狮山镇马鞍工业区地段

**占地面积：**5.26万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**21万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**规划有8栋住宅和2栋商业，共1435套住宅（一期540套，二期895套）。

**项目动态：**

- **3月25日开放湖景精装样板房，是一期一栋3座01、03户型，均为90平米的三房单位；**
- **3月25-26日现场活动：法国康康舞、创意杜嘉班纳大秀、乐高手工游乐区、自助糕点，到访转发抽奖。**

# 南海：奥园观湖尚居样板房

(图片来源：奥园观湖尚居微信公众号)



# 南海：奥园观湖尚居现场图

(图片来源：奥园观湖尚居微信公众号)



## 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
2017-4月	时代水岸	二期洋房	384	95-135	24000-28000/带装修	——
2017-4月	珠水豪庭	13/14座	248	88-89	24000-25000/带装修	——
2017-4月	阳光城·文澜阁	整体楼宇	130	90-108	18000-20000/带装修	权证登记，冻结1万开盘优先选房
2017-4月	恒大悦府	1-4座、9-13座	1024	110-135	22000-23000/带装修	——
2017-4月	怡翠尊堤	三期新品	128	110-135	22000-23000/带装修	享18800元优惠
2017-4月	美的联诚智汇家	洋房新品	155	64-93	15000-17000/毛坯	——
2017-4月	保利珑门	二期新品	192	89-205	18000-20000/部分带装修	小户型带装修，大户型毛坯
2017-4月	绿地香颂公馆	二期7-9栋	192	90-160	15000-16000/带装修	装修标准约2500元/平米
2017-4月	和丰颖苑	洋房新品	90	90-149	7000-8000/毛坯	——
2017-4月	碧桂园翡翠湾	【御江】公馆、 【花园里】洋房	270	92-160	6000-7000/带装修	——
合计			2813套			

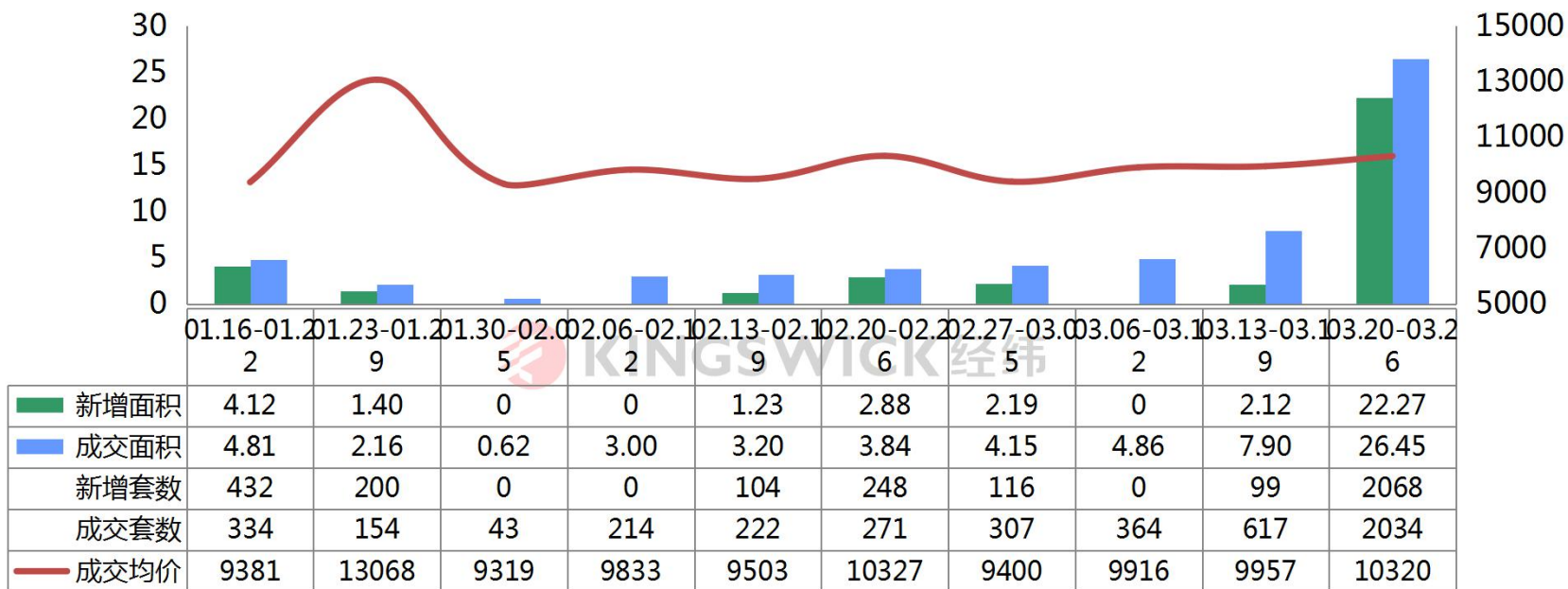


# 顺德：多盘集中网签，成交量暴涨2倍

## 顺德周度成交走势

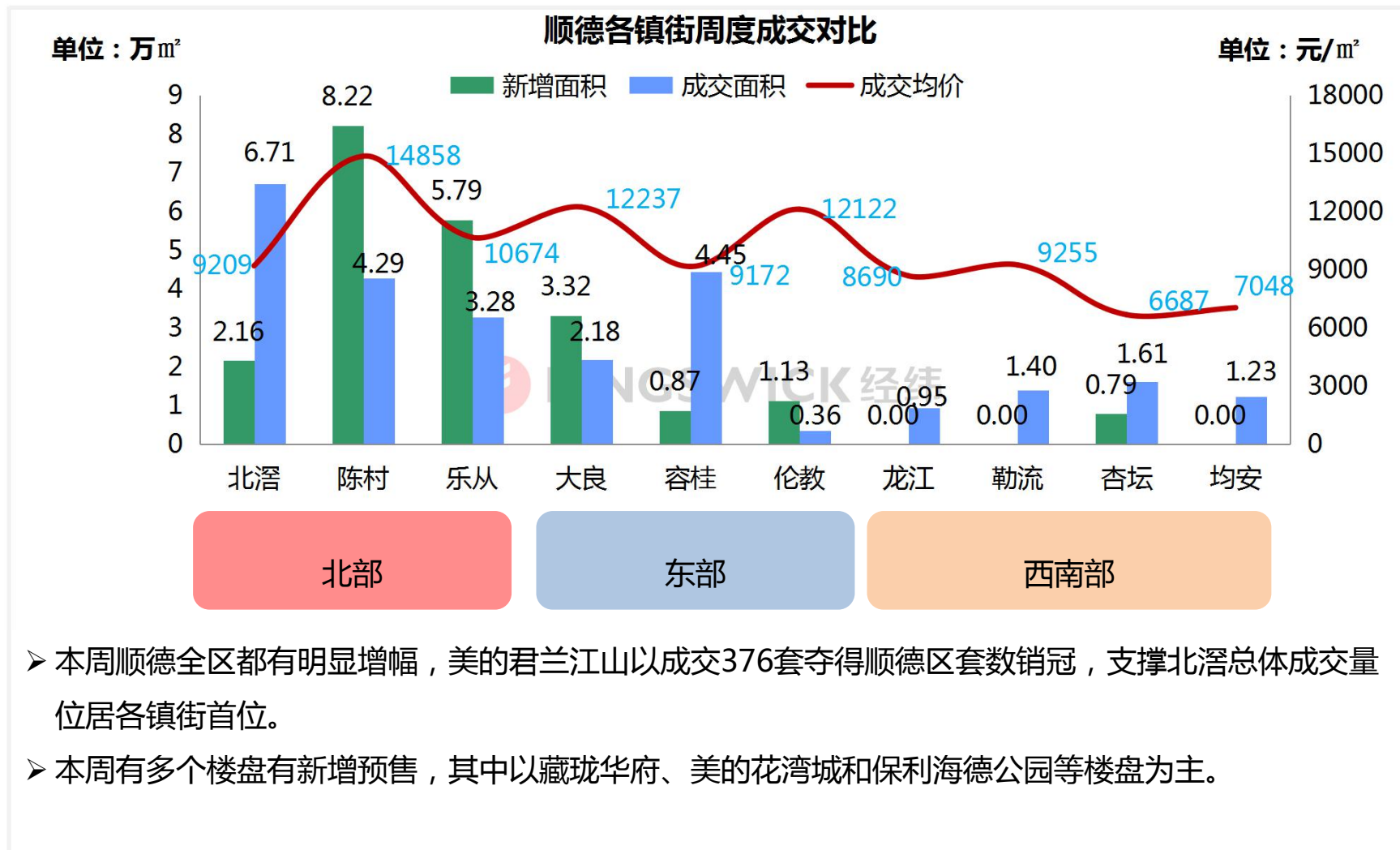
单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周顺德成交面积环比增加**235%**，成交套数环比增加**230%**，成交均价环比**上涨4%**。
- 广州限购政策加码，预视着佛山也将加强调控，在这样大环境下，开发商加紧入市，大量广州外区客户也加快入手，使得顺德区成交量大幅度增加。
- 在成交量激增的情况下，顺德区的成交价格依然表现稳定。

# 顺德：各镇街周度成交对比



# 顺德：重点个盘开卖

## 【藏珑华府2017-3-22开盘情况】



■推售货量：15座，32层/2梯4户，共123套。

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	89	109-119	12482
套数 (套)	61	62	123

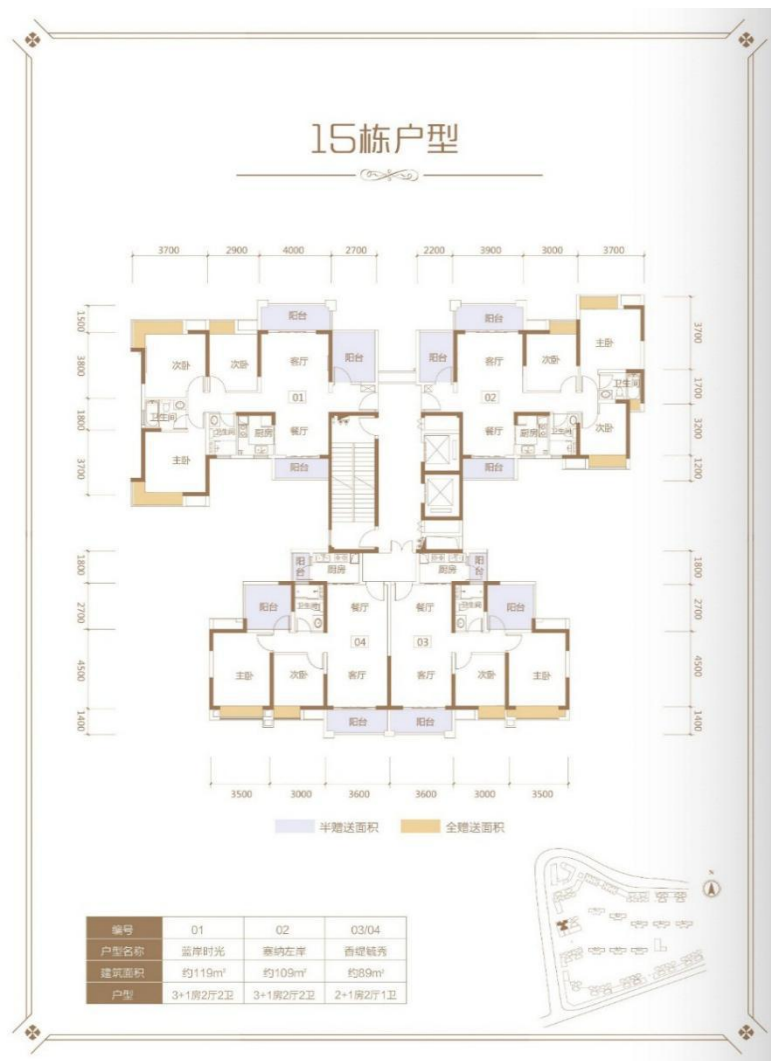
■推售价格：17000-19000元/m<sup>2</sup>（建面带装修）

■开盘折扣：认筹1万抵3万，开盘两个99折，准签优惠99折

■开卖情况：当日成交87%（约107套）

■客户构成：约8-9成客户为广州客，以海珠、番禺客户为主，约1成客户为佛山顺德本地客户

# 顺德：藏珑华府户型图



# 顺德：重点个盘开卖

## 【康格斯花园2017-3-25开盘情况】



■推售货量：10、11座，18层/2梯6户，共208套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	101-113	22058
套数 (套)	208	208

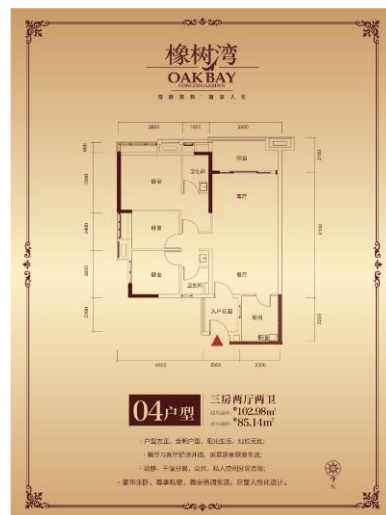
■推售价格：11000-12000元/m<sup>2</sup> (套内毛坯)

■开盘折扣：开盘98折-10000

■开卖情况：当日成交78% (约162套)

■客户构成：大良客户占7成，广州客户占2成，其他1成

# 顺德：康格斯花园户型图



## 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
伦教	保利中央公园	活动信息	3.25-3.26 项目熊猫主题活动最后一周与您见面
容桂	龙光水悦熙园	活动信息	本周末，厨王争霸最终决战即将来临！
杏坛	嘉信绿景花园	活动信息	3.25 3D气球海洋嘉年华将启动！



## 顺德：即将开卖项目

推售时间	镇街名	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
2017-4月	北滘	深业城	67栋	44	建面190-250	10000-12000/毛坯	——
2017-4月	大良	顺德华侨城	洋房新品	75	建面116-141	16000-18000/毛坯	——
2017-4月	乐从	保利公园里	三期花湾组团	300	建面67-127	12000-13000/毛坯	诚意登记99折优惠
2017-4月	陈村	碧桂园印象花城	三期5/7座	200	建面81-101	16000-18000/带装修	——
2017-4月	龙江	碧桂园龙江华府	26/27/32/33	236	建面122-141	10000-12000/带装修	——
2017-4月	勒流	东菱帝苑	1、2、3座	99	建面142-191	9000-12000/毛坯	98折诚意登记
合计				约954套			

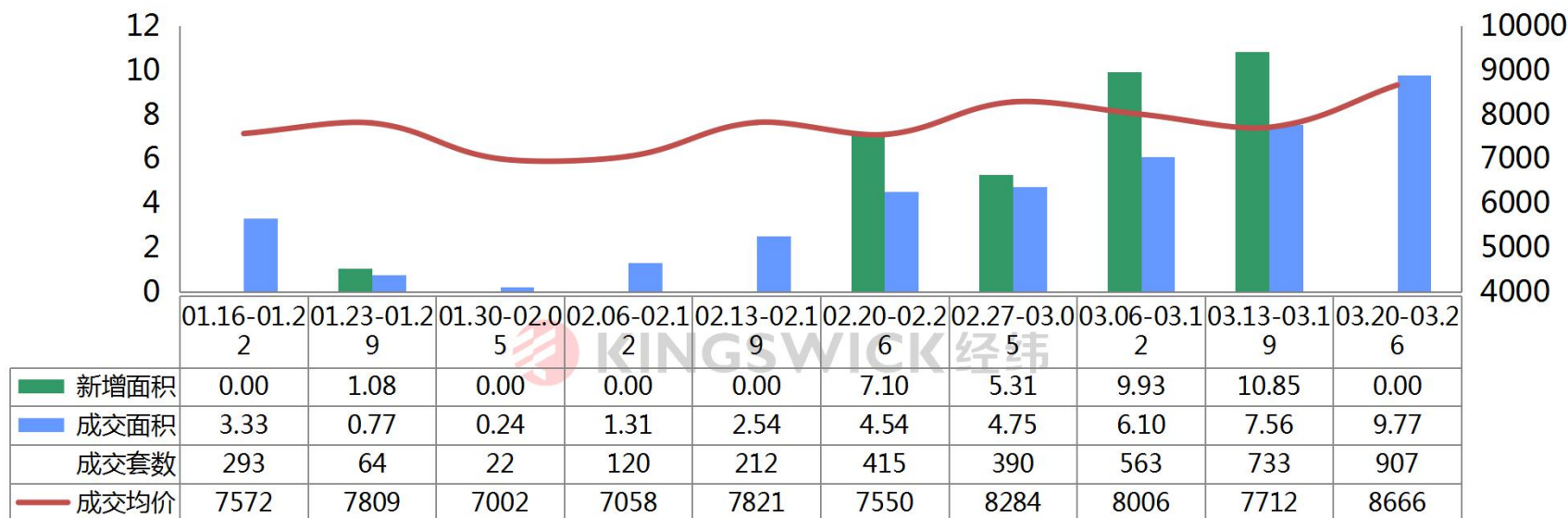


# 三水：恒大来袭，首开售罄

## 三水周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周三水成交面积环比增加29%，成交套数环比增加24%，成交均价环比上涨12%。
- 本周三水网签量连续第四周走高，雅居乐雅湖半岛、圆坊名荟、博雅滨江等盘集中网签，拉动市场成交量上升，另外由于整体市场处于供不应求的状态，三水均价本周再创新高。
- 本周三水恒大御湖郡首次开卖，3小时内售罄，整体均价达10500元/m<sup>2</sup>。

# 三水：重点个盘开卖

## 【恒大御湖郡2017-3-26开盘情况】

■推售货量：2-4、10-11座，19-31层高，2梯3-4户，共732套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	96-106	125-129	7.61万m <sup>2</sup>
套数 ( 套 )	612	120	732

■推售价格：8800-12000元/m<sup>2</sup> (带装修)

■开卖情况：当日成交100% (约732套)

■客户构成：西南客户40%，广州客户30%，南海狮山客户20%，禅城10%

■备注：本次推售2-4座、10-11座产品，带装修发售，整体户型方正，但实用度较差。客户三水本地客及广州客居多。



## 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	现场活动	2、3、4、10、11座盛大开盘
	北江明珠	活动消息	商铺带租约发售
西南中心区	博雅滨江	现场活动	3月25日全民徒步
三水新城	三水万达广场	现场活动	三水万达潮文化动漫展



## 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
2017-4月	博雅滨江	52座	85	92-117	8000-9000/毛坯	——
2017-4月	汇信华府	16座	72	106-117	8500-9500/毛坯	——
2017-4月	保利雲上	新别墅	24	123-188	12000-14000/带装修	——
合计			181套			

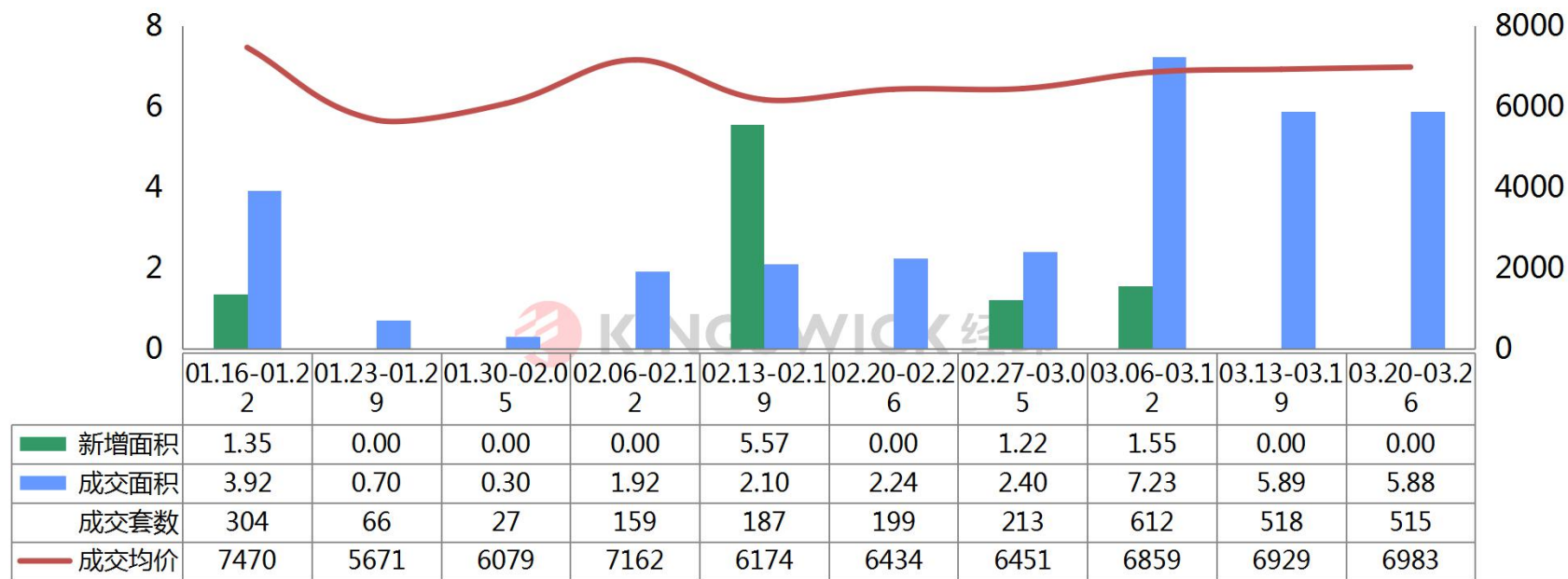
 KINGSWICK 经纬

# 高明：荷城盘夺榜首，大区市场均价持续逼近7000大关

## 高明周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周高明成交面积环比**减少0.1%**，成交套数环比**减少0.6%**，成交均价环比**上涨1%**。
- 本周高明总成交量与上周基本持平，金田豪庭网签78套，成为大区销冠。高明未来仍然是非限购区域，有望支撑大区市场向好预期。

## 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	明湖2期洋房即将开盘
	美的西海岸	现场活动	2017年第一季度业主生日会
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	活动消息	周末仅57套138-162m <sup>2</sup> 湖山美墅载誉加推

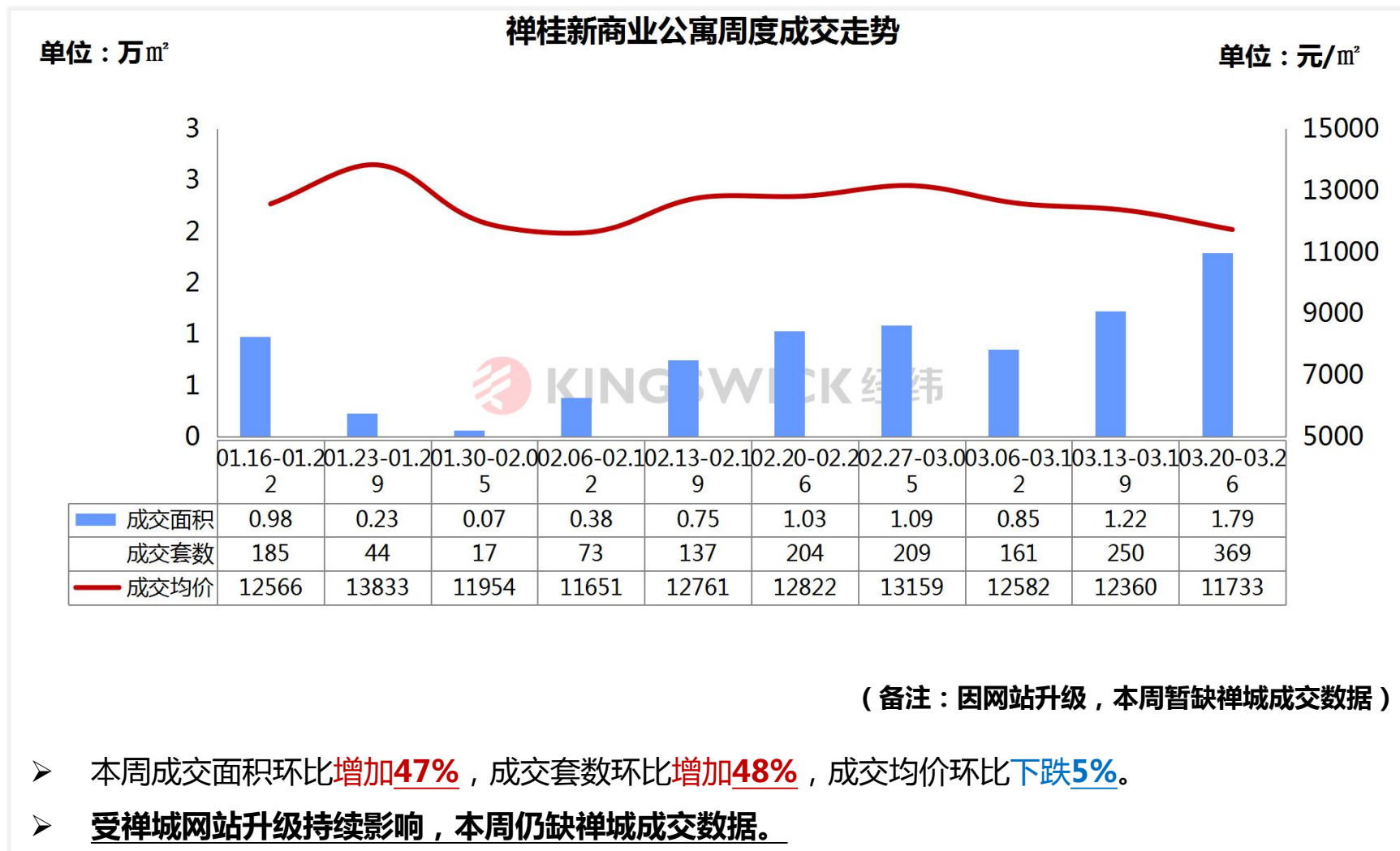


## 高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2017-4月	美的明湖	观澜别墅 10-14座	28 512	200-500 108-143	10000-12000/毛坯 7800-9000/毛坯	——
2017-4月	银豪富隆湾	1-3座	372	90-120	6000-7000/毛坯	——
合计			912套			

 KINGSWICK 经纬

# 商业公寓：智汇广场二手联动销量领涨





# 佛山商业公寓：禅桂新商业公寓周度成交套数前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	备注
1	新城	智汇广场	162	7058	9188	6485	带装修
2	千灯湖	万科金色领域	57	2423	15181	3678	平层，带装修
3	千灯湖	万科金域中央	31	2056	14923	3068	LOFT，带装修
4	千灯湖	联海国际	30	1880	13610	2559	含LOFT
5	新城	保利东湾	20	1232	9000	1109	含LOFT，带装修
6	新城	宗德服务中心	19	986	14138	1394	带装修
7	新城	依云国际	14	492	10198	502	带装修
8	三山新城	第壹时区	9	448	15308	686	LOFT，带装修
9	平洲	康怡名都	7	443	12093	536	平层，带装修
10	桂城	星星·e客	6	367	12264	450	LOFT，带装修
10	新城	风度花园	6	221	11343	251	带装修
10	平洲	南舜怡海港	6	238	7979	190	含LOFT，带装修；带返租；集体土地
合计			367	17845	11717	20909	—

# 写字楼：南海万达广场交投增加，提振量价上行



(备注：因网站升级，本周暂缺禅城成交数据)

- 本周成交面积环比**增加54%**，成交套数环比**增加124%**，成交均价环比**上涨11%**。
- **受禅城网站升级持续影响，本周仍缺禅城成交数据。**

## 写字楼：禅桂新写字楼周度成交套数前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	备注
1	千灯湖	南海万达广场	51	6740	10925	7364	——
2	桂城	中汇大厦	15	761	12114	922	——
3	平洲	御堡国际	7	859	13741	1181	集体土地
4	三山新城	国际创智园	6	1093	6600	721	——
5	平洲	嘉邦国金中心	5	970	9808	951	——
6	平洲	南舜怡海港	4	1538	7910	1217	集体土地
6	新城	信保广场	4	601	12152	731	——
8	平洲	方舟一号	2	365	7554	276	——
合计			94	12928	10336	13362	——

## Part 4 周边楼市

# 广州限购新政暂未影响广清互贷 清远楼市供不应求

广州317升级限购后，广州市公积金中心也发文跟进升级限贷。不过由于广清公积金互贷项目暂时按照原来的政策执行，未影响两地互相购房政策。

受广清城轨预计今年底全线通车、未来广清城轨二期将通至广州火车站以及广州限购升级的影响，清远楼市已出现“供不应求”的状况。上周末（指3.18-3.19），东城某楼盘开盘起价即达7300元/平方米，短短一小时被抢购一空。面对当下市场需求，很多楼盘表示货源不足。对于广州限购新政，清远业内人士普遍认为“相当于给当前清远火热的楼市再添一把干柴”。

据清远市市长郭锋提及，2015年、2016年，清远分别销售商品房600多万平方米和800多万平方米，其中1/3的购房者来自于广州等珠三角城市。其中，购买广清交界万科城、美林湖的九成为广州客；市区懿峰雅居、碧桂园、翔隆七色城邦等也有不少外地人的身影，懿峰雅居超过五成为广州客。

南方日报 2017-3-21

# 为规避备案低价 开发商股东疑似低价购房高价卖

近日,《钱江晚报》发表报道称,“浙江杭州楼市2月份的销售冠军绿都御景蓝湾,均价9338元/平方米,比周边楼盘低5000/平方米。记者从置业顾问处了解到,这批房源被绿都集团的股东方以备案价吃下,将来可能会以二手房的形式在案场再次进行售卖,届时售价会比一手签约价高得多。”文章提到,该楼盘置业顾问表示,因为想涨价涨不了,所以股东干脆按备案价吃进,进入二手房市场,这样即使涨价卖也没人能管。

虽然记者再查证“股东备案价吃进大量楼盘再高价出售”的情况被楼盘销售人员否认,不过公开资料显示,该楼盘的确是在2月份成交了498套,为杭州市当月的销冠,成交均价的确不到一万元/平方米。而该楼盘刚开盘的第三期售价在16000元/平方米。

法治周末 2017-3-22

# 万科年报：对楼市调控感到欣慰 计提13.8亿元跌价准备

周日26日晚间，万科A发布2016年年报。年报显示，2016年万科销售金额3647.7亿元，同比增长39.5%，实现营业收入同比增长23.0%。

而年报中附上一封“致股东信”。万科在信中表示，对于中国房地产企业而言，如何面对2016年的市场繁荣，并非一个轻松的话题。必须看到，在主要城市房屋市场再度升温的同时，土地市场的表现更为激进，面粉贵过面包不再是个案，而已经成了普遍现象。这足以令开发企业进退维谷，陷入焦虑之中。买高价地，意味着承担未来的经营风险；不买，则可能现在就被挤出市场。

所以，当2016年10月，国家对部分热点城市出台针对性的调控政策时，我们有充分的理由感到欣慰，这一次调控是及时的，也是完全必要的。让过热的市场适度降温，对稳健经营、有志于长期发展的企业来说，无疑是一个利好。

年报还显示，报告期内，万科对12城13个楼盘计提了跌价损失准备为13.8亿元，较2015年底增长82.3%，原因在于部分城市房价、地价持续调整，公司基于审慎的财务策略，对仍存在风险的项目计提存货跌价准备。而今年计提的新增是8.4亿元，这些项目多集中在三线城市，南充，湛江等。

新浪财经网 2017-3-26

## 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