



佛山房地产市场周报



佛山经纬市场研究中心

2016.10.24-10.30



Part 1 宏观背景

来源：广州日报 2016-10-25

10月25日，珠海市出台执行房地产市场调节政策操作细则，进一步明确房地产“限价”政策：新建商品房实行价格备案制，价格增幅不得高于参考基准价格的3%。需要调整价格的，重新备案的间隔期应在6个月以上。

而就市国土资源局方面，要求经营性用地竞买保证金将由原来的30%调整为50%。住宅用地竞买价格达到设定的最高限价时，转为竞保障性住房面积。竞保障性住房面积原则按照住宅功能总建筑面积的0.1%位增长幅度进行竞买（具体操作时，将按该比例对竞配面积进行取整），配建保障性住房建筑面积最多者为竞得人。



经纬点评：前三季度珠海楼市量价增幅明显，尤其受港珠澳大桥等交通利好刺激，限购政策亦相应出炉，此次限购细则主要针对土地拍卖以及一手房屋售价两方面进行收紧，而针对一手房的“限价”政策亦值得其他城市借鉴，有效引导房价回归合理增幅。

魁奇路下穿岭南大道隧道年底开建

来源：信息时报 2016-10-26

魁奇路下穿岭南大道隧道进入筹建实施阶段。昨日，记者从禅城区交通运输局获悉，该局与中交路桥建设有限公司、中交第二公路勘察设计研究院有限公司，签署了魁奇路快速化岭南大道节点工程PPP项目合同，项目总投资约5.197亿元，年底开建，预计施工工期为两年。



经纬点评：随着禅西的不断开发发展，区域交通量将不断增加，因此很有必要对魁奇路-岭南大道节点进行升级改造。该项目的改造对于改善中心城区的交通环境，提高城市形象起着一定的作用。

Part 2 土地市场



- $10000\text{m}^2 \leq$ 商业用房计容建筑面积 $\leq 30000\text{m}^2$;
- 住宅层数 ≥ 4 层 ;
- 配建幼儿园。

- ❑ 地块编号：TD2016 (NH)
WG0018
- ❑ 交易时间：2016-10-28
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：11.98万 m^2
- ❑ 容积率：1 < FAR \leq 2.8
- ❑ 建筑面积：33.54万 m^2
- ❑ 起始价格：71500万元
- ❑ 成交总价：124700万元 (溢价率 74%)
- ❑ 楼面地价：3718元/ m^2
- ❑ 竞得人：宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司 (美的地产)

顺德大良



- ❑ **地块编号**：TD2016 (SD) WG0024
- ❑ **交易时间**：2016-10-31
- ❑ **土地性质**：商住用地
- ❑ **占地面积**：4.02万m²
- ❑ **容积率**：FAR≤2.65
- ❑ **建筑面积**：10.65万m²
- ❑ **起始价格**：36450万元
- ❑ **成交价格**：85290万元（溢价134%）
- ❑ **楼面地价**：7998元/m²
- ❑ **竞得人**：广州市达晖君晨房地产投资有限公司（中惠熙元）

本周重点商住用地成交信息



- **地块编号**：TD2016(GM)WG0030
- **交易时间**：2016-10-31
- **土地性质**：住宅用地
- **占地面积**：2.26万m²
- **容积率**：1.0 ≤ FAR ≤ 3.0
- **建筑面积**：6.78万m²
- **起始价格**：4820万元
- **成交价格**：4820万元
- **楼面地价**：711元/m² (溢价率0%)
- **竞得人**：佛山市高明区和辉置业投资服务有限公司

Part 3 市场分析

3.1

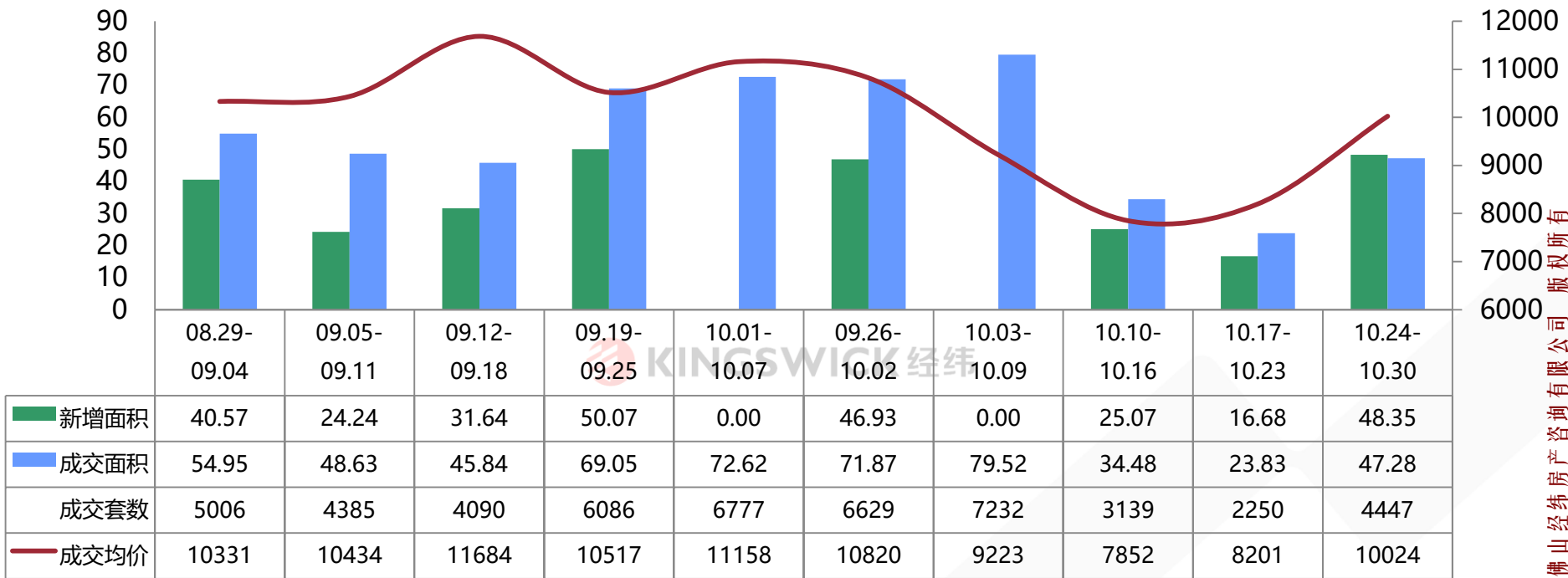
大佛山市场

量价回升，南海成交占比近五成

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



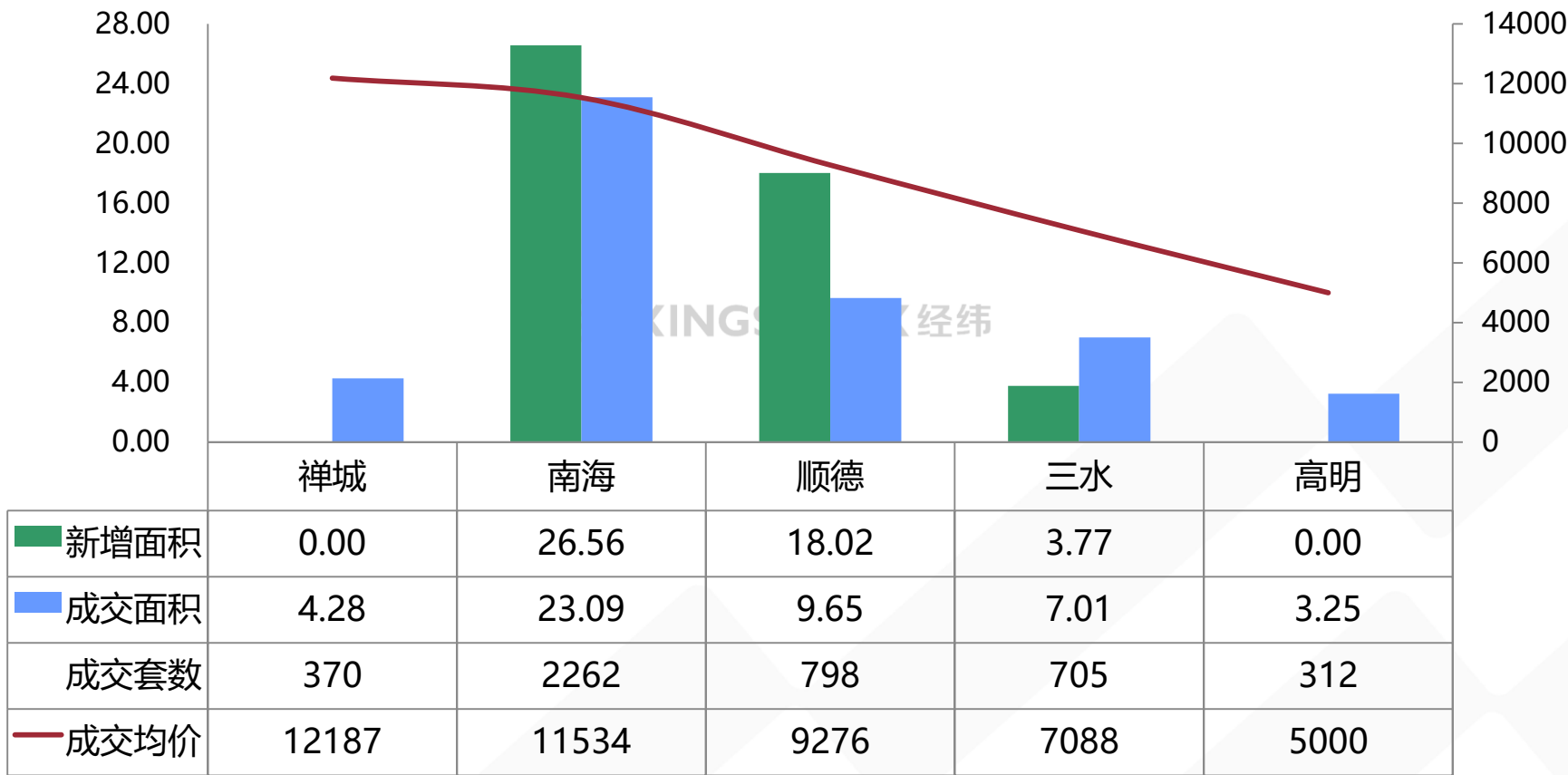
- 本周成交面积环比**增加98%**，成交套数环比**增加98%**，成交均价环比**上涨22%**。
- 量价回升，南海成交占比近五成。本周南海中西部镇街成交持续旺盛，狮山长华国际中心签约149套，精装修均价10417元/平方米占据成交金额榜首位置；本周新增量接近50万m²，“银十”结束，根据不完全统计佛山11月将有24项目推新，将会为成交带来新一轮刺激。

禅南顺量价回升 三水持续高位徘徊

佛山五区本周供求对比

单位：万m²

单位：元/m²



本周新增预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	尚观嘉园	2016/10/24	25座、26座, 17层/2梯4户	三房/114 四房/133-137	68 64	1.64
南海	桂丹颐景园	2016/10/24	玉轩1座、2座, 33层/2梯4户	两房/73-77 三房/89-92	124 129	2.08
南海	恒大金名都	2016/10/24	15栋、16栋, 43层/2梯6户	两房/83-84 三房/97-110 四房/128-162	76 310 82	4.65
南海	丹灶碧桂园	2016/10/25	6号楼, 33层/2梯5户	三房/88 四房/119-125	64 96	1.73
南海	丹灶碧桂园	2016/10/25	8号楼, 29层/2梯2户, 9号楼, 32层/2梯3户	四房/125-149 五房/267-275	93 56	2.81
南海	丹灶碧桂园	2016/10/25	5号楼, 33层/2梯5户	三房/88 四房/120-125	64 96	1.74
南海	中信山语湖	2016/10/25	天悦路7座、8座, 32层/2梯3户	四房/127-169	186	2.64
南海	名澳汇锦桃园	2016/10/26	2座, 17层/2梯5户	三房/83-98	80	0.75
南海	名澳汇锦桃园	2016/10/26	6座, 18层/2梯4户	四房/114-135	68	0.83
南海	保利紫山国际	2016/10/26	24栋, 33层/2梯4户	三房/88 四房/125 五房/140	64 32 32	1.42

本周新增预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	紫悦明都	2016/10/28	1号楼, 2梯4户	三房/89 四房/134	71 24	0.96
南海	当代万国府	2016/10/28	3座, 31层/2梯2户	四房/128-131	58	0.75
南海	当代万国府	2016/10/28	4座, 31层/2梯2户	四房/128-131	58	0.75
顺德	保利碧桂园悦公馆	2016/10/24	C区1座, 32层 / 2梯3户	三房 / 113 四房 / 142-145	93	1.24
顺德	碧桂园华润新城之光	2016/10/24	1座, 29层 / 2梯3户	三房 / 106 四房 / 118-125 顶层五房 / 229	111	1.32
顺德	碧桂园华润新城之光	2016/10/24	9座, 30层 / 2梯3户	四房 / 131-145	87	1.22
顺德	荔园新天地	2016/10/26	3栋, 32层 / 2梯6户	三房 / 92-105 四房 / 127	182	1.84
顺德	博澳城	2016/10/27	7区2座、3座, 26层/2梯4户	三房 / 98-100	192	1.91
顺德	南湖花园	2016/10/27	6座, 22层 / 2梯4户	三房 / 102-108 顶层复式 / 181	83	0.89
顺德	南湖花园	2016/10/27	7座, 24层 / 2梯6户	三房 / 97-110 顶层复式/197	138	1.44

本周新增预售

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)
顺德	佛奥凯茵苑	2016/10/28	2号楼, 18层 / 2梯4户	三房 / 88-107 四房 / 127	69	0.74
顺德	龙江中心	2016/10/28	1栋, 44层 / 2梯4户	三房 / 110-111 四房 / 140 顶层复式 / 232	152	1.94
顺德	顺德华侨城	2016/10/28	天鹅湖12-16座, 16层 / 2梯3户 天鹅湖17-20座, 15层 / 2梯2户	三房 / 109-116 四房 / 141 五房以上 / 226-260	337	5.48
三水	瀚洋居	2016/10/26	4座, 24层/2梯4户 5座, 25层/2梯6户	三房/79-120	236	2.20
三水	三水万达广场	2016/10/26	5座, 31层/2梯2户	三房/140	58	0.82
三水	保利雲上	2016/10/28	云东海高尔夫花园8号101、102等	别墅	28	0.75

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	南海	丹灶碧桂园	42611	415	51769	8230	带装修
2	南海	恒大金名都	21724	83	9372	23180	带装修
3	南海	恒大御景	20780	261	23589	8809	带装修
4	南海	中海金沙水岸	17730	119	14557	12179	——
5	南海	宇佳·滨江一号	17725	70	7804	22713	带装修
6	南海	时代水岸	16217	99	8811	18404	带装修
7	顺德	藏珑华府	12510	81	7929	15777	带装修
8	三水	汇信华府	11857	189	15862	7475	——
9	南海	光明花半里	11285	125	11847	9525	——
10	顺德	碧桂园华府	9114	106	11792	7728	带装修

(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)

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	中信山语湖	8050	52	7333	10977	带装修
12	顺德	保利碧桂园悦公馆	7370	52	6548	11254	带装修
13	三水	鸿安御花园	7054	104	10875	6486	——
14	三水	御江南	5613	69	7649	7338	——
15	顺德	星际半岛	5492	53	6534	8405	——
16	三水	恒福新里程	5387	56	5597	9623	——
17	南海	富丰君御	5081	23	3099	16396	部分带装修
18	顺德	朗宁郡	5039	68	7008	7190	——
19	南海	中海山湖世家	5035	33	4181	12043	部分带装修
20	南海	中信山语湖	8050	52	7333	10977	带装修
合计			235673	2058	222155	10609	——

(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)

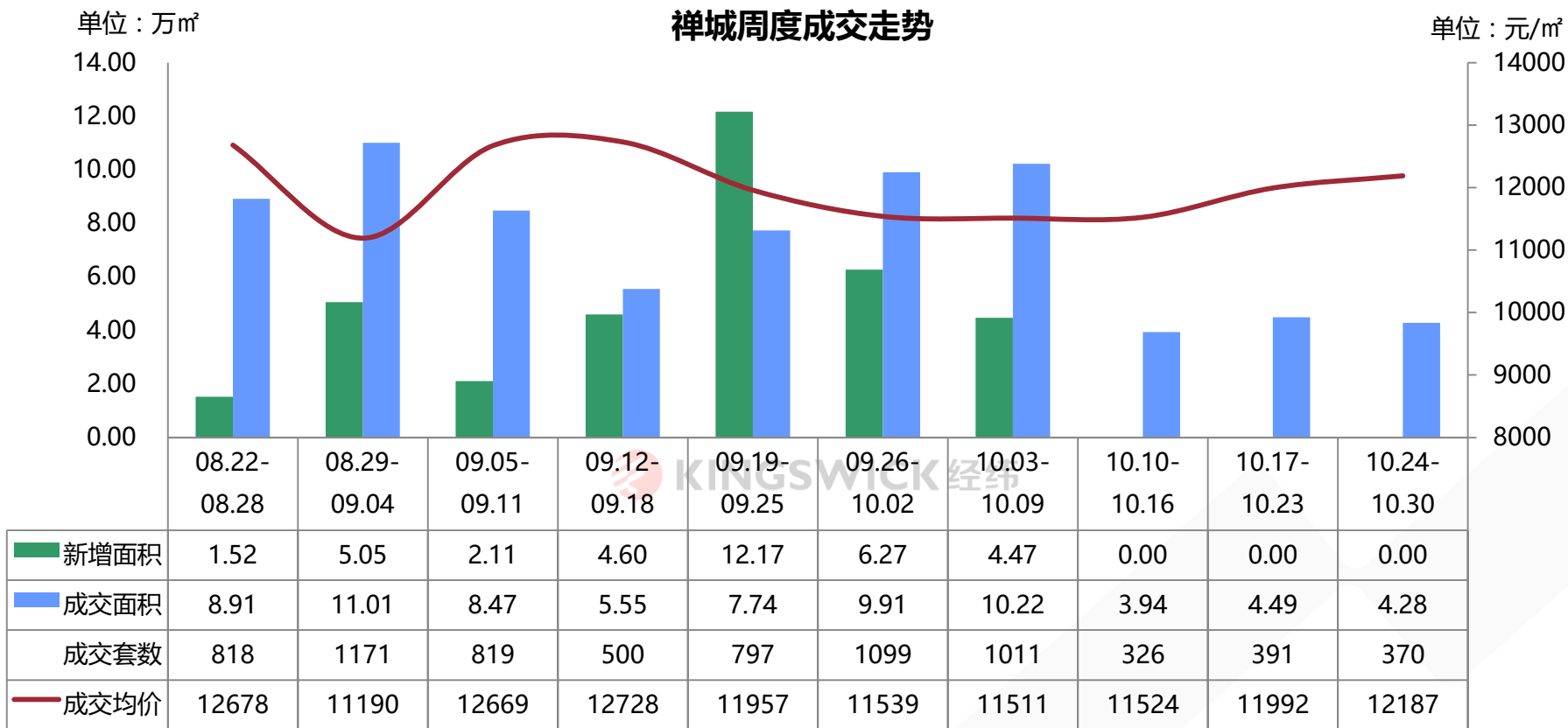
(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易明细数据)

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额50%，成交面积环比增加**132%**，成交均价上涨**33%**。w.kingswick.com

3.2

区域市场

禅城：“银十”尾声，市场走势趋稳



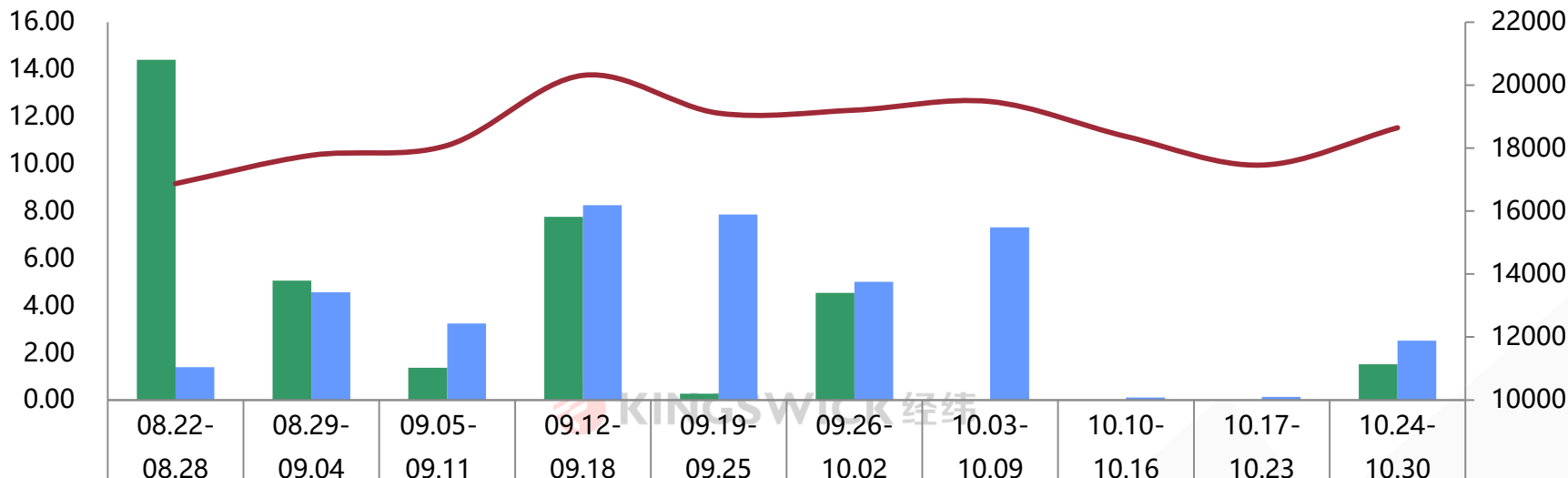
- 本周禅城成交套数、成交面积分别环比**减少5%、5%**，成交均价环比**上升2%**
- 本周禅城市场整体并无明显波动，走势趋向稳定，主要以中心城区高价项目维持消化。十一月份，禅城融创湖滨世家、星星凯旋国际两项目或会补充入市，预计后市态势保持稳定。

桂城：银十表现不如理想，后市走势待检

单位：万㎡

桂城周度成交走势

单位：元/㎡



	08.22-08.28	08.29-09.04	09.05-09.11	09.12-09.18	09.19-09.25	09.26-10.02	10.03-10.09	10.10-10.16	10.17-10.23	10.24-10.30
■ 新增面积	14.40	5.05	1.36	7.75	0.27	4.54	0.00	0.00	0.00	1.51
■ 成交面积	1.39	4.56	3.23	8.25	7.85	5.01	7.30	0.10	0.13	2.51
成交套数	119	448	299	746	700	436	668	10	21	295
— 成交均价	16874	17771	18084	20305	19106	19203	19476	18369	17461	18645

- 本周桂城成交套数、成交面积、成交均价分别环比**上升1305%、1831%、7%**
- 在“银十”最后一周，丽雅嘉园、宇佳·滨江一号两大项目集中网签，促使成交走势在本周大幅上升。而十一月，预计包括当代万国府MOMA，奥园1号，滨江一号等项目入市，后续走势仍需市场检验。

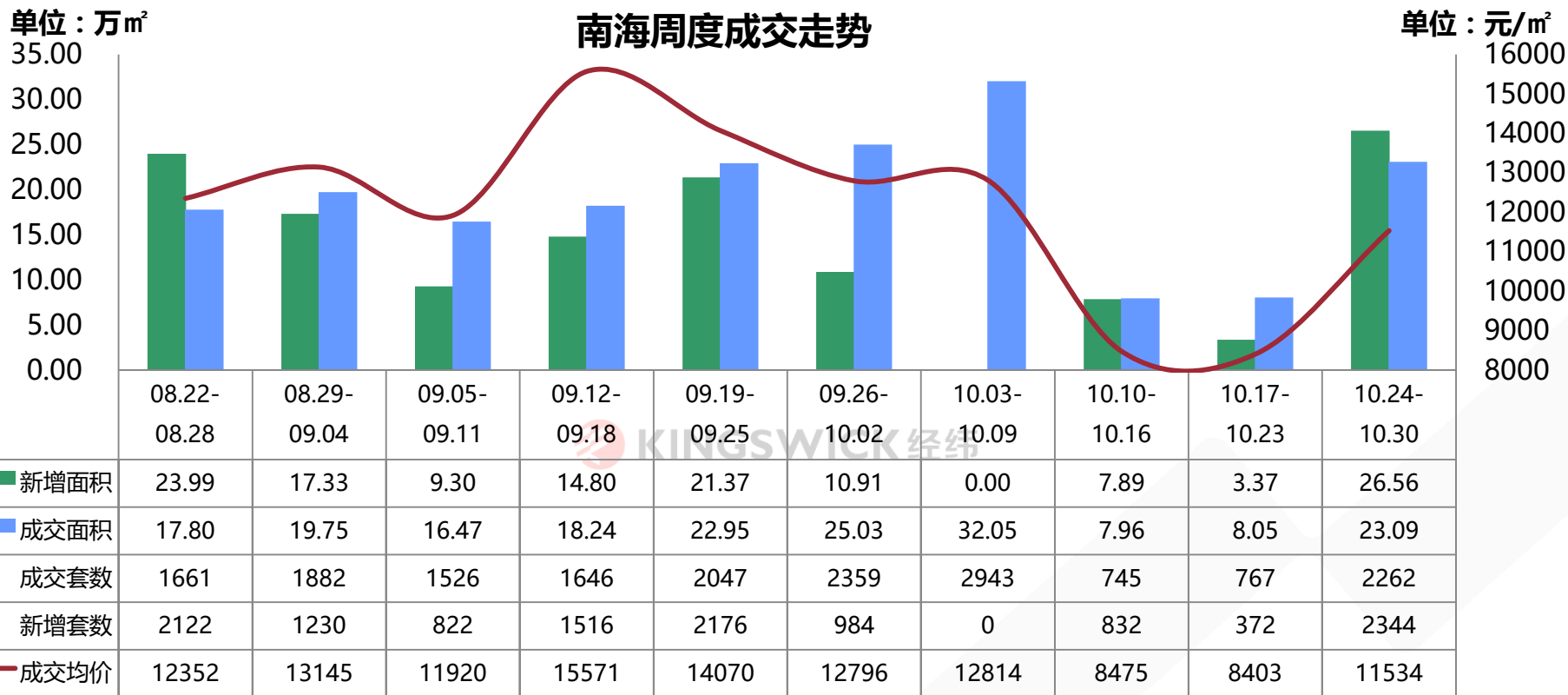
禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
禅城	龙光水悦龙湾	活动信息	10.29-10.30举办感恩嘉年华活动
	金茂绿岛湖	活动信息	10.29-10.30举行“好摄之徒，印象绿岛湖”活动，展示大师作品
	龙光天湖华府	活动信息	10.29举办龙光传统手工艺狮头制作活动 10.30举办万圣节活动，参与游戏集印章兑换礼品
桂城	奥园1号	活动信息	10.28举办摊位游戏，集印章参与砸金蛋有礼活动。活动内容包括南瓜灯笼与3D动物拼图DIY
	富丰君御·	活动信息	10.30举办万圣节“鬼马精灵”游行活动、“好鬼上镜”T台秀与“打怪兽”活动
	当代万国府 MOMA	活动信息	10.29万圣节主题派对，主题餐饮，豪车展览，各式冒险活动等
	金地珑悦	活动信息	10.30举办“泰迪熊”主题活动

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
2016-11月	星星凯旋国际	1座	100	200	17000-19000/毛坯	--
2016-11月	融创湖滨世家	10、11座	48	176-300	待定	--
2016-11月	依岸康堤	48座	124	85、123	待定	--
2016-11月	南海万科广场	5座	234	86-136	23000-26000/带装修	冻结5万享开盘额外99折
2016-11月	奥园1号	5、6、8座	394	95-140	23000-25000/带装修	--
2016-11月	当代万国府MOMA	1座	127	93-130	20000-25000/带装修	--
合计			约1027套			

南海：丹灶碧桂园首开推售率逾九成



- 本周南海成交面积环比**增加187%**，成交套数环比**增加195%**，成交均价环比**上升37%**；
- 本周末丹灶碧桂园首次开盘即售逾五百套，且在周六日两天扎堆网签，网签量达415套，直接推高两天全区网签量至390、603套，同时大幅拉高丹灶成交量。另外狮山恒大御景本周网签量达261套，罗村光明花半里网签量125套，分列销榜二、三位，镇街盘继续力压广佛项目。

南海区各镇街周度成交对比

南海区各镇街周度成交对比



- 丹灶碧桂园网签逾四百套助推丹灶成交量首度登顶南海13镇街，丹灶本周成交量高达5.74万m²，为历史最高峰值。
- 里水由和顺中海两大项目金沙水岸及山语湖和金沙洲的恒大金名都网签119套、52套、83套支撑本周成交，令片区成交量重回3万m²。

【丹灶碧桂园2016-10-29开盘情况】



开售

■推售货量：5、6号楼，33层/2梯5户，7、9号楼，32层/2梯3户，8号楼，29层/2梯2户，共562套；

■户型配比：

户型	三房	四房	六房	合计
面积 (m ²)	88	119-148	267-275	75899
套数 (套)	128	378	56	562

■推售价格：8100-8500元/m²（带装修）

■优惠折扣：开盘98折*当天签约98折/7天准签99折-2万/3万

■开卖情况：当日推售率96%（约537套）

■客户构成：本地客户（丹灶、金沙）约43%，禅桂、广州客户分别占15%，罗村客户为7%

■备注：碧桂园首次进驻丹灶，为丹灶首次带来带装修洋房，本次推售产品涵盖刚需、首改、舒适型，几乎能满足不同人群的需求，实际成交客户以首套置业为主，占比53%，其次为改善型客户及投资性客户，分别占30%及17%。

户型图

(图片来源: 房天下)



**5/6座04/05单位
88m²**



**5/6座01/03单位
115m²**



**5/6/7/9座02单位
125m²**



**7/9座01单位
147m²**



**8座01单位
270m²**



**8座02单位
272m²**

佛山经纬房产咨询有限公司版权所有



KINGSWICK



【紫悦明都2016-10-29开盘情况】

推售
在售



■推售货量：1号楼，25层/2梯4户，共95套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89	134	9567
套数 (套)	71	24	95

■推售价格：8200-8700元/m² (毛坯)

■折扣优惠：--

■开卖情况：当日成交68% (约65套)

■客户构成：小塘、狮山、广州客户为主

■备注：本次推售的1号楼为项目最后一栋洋房，与2号楼带装修出售不同，1号楼为毛坯发售，89方刚需三房与134方舒适四房比例为3:1，定价则与2号楼相当。

户型图



注示: 全赠送面积 半

89m²



注示: 全赠送面积 半赠送面积

89m²



注示: 全赠送面积 半赠送面积

134m²

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	中信山语湖	活动信息	10.28佛山乐高活动中心乐高体验项目；10.29-30奇幻山语湖欢乐万圣节
盐步	金地悦荔	活动信息	10.29【卡丁车嘉年华】开幕
大沥	雅居乐御景豪庭	优惠信息	10.29-30一周年优惠限签日
	恒大悦府	活动信息	10.29-30魔幻静电球
	国华新都	活动信息	10.29“国华新都杯”亚洲之星总决赛
狮山	恒大城	活动信息	10.29-30万圣节一起捣蛋
	恒大御景	活动信息	10.29-30万人万象化妆Party
	奥园冠军城	活动信息	10.30万圣节魔幻之城
西樵	悦珑湖	活动信息	10.29-30虾路相逢钓出趣
	中旅银湾	活动信息	10.29-30哈罗喂万圣派对
	碧桂园翡翠湾	活动信息 优惠信息	10.29-30“奇趣万圣节，欢乐糖果颂”；10.30善美之星形象大使选拔赛 10.26-30金秋10月一口价限时秒杀

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
2016-11月	珠水豪庭	11、12栋	256	80-126	23000-24000/部分带装修	——
2016-11月	怡翠尊堤	14-17座	50	128-300	23000-24000/带装修	——
2016-11月	绿地香颂公馆	1-4座、7-9座	340	90-165	16000-17000/带装修	——
2016-11月	国华新都	47、48栋	128	89-128	15000-16000/毛坯	——
2016-11月	广佛新世界	临湖别墅	30	350-670	15000-17000/毛坯	——
2016-11月	美立方花园	洋房	56	90-140	9000-10000/毛坯	——
2016-11月	锦绣北苑	三期洋房	144	90-200	7000-9000/毛坯	——
2016-11月	名澳汇锦桃园	二期6栋	72	115-135	7000-8000/毛坯	——
2016-11月	海逸桃花源记	【逸墅】	74	220-280	15000-16000/毛坯	——
2016-11月	奥园公园一号	13、14座	128	126-135	11000-12000/毛坯	——
2016-11月	依云华府	三期洋房	128	60-153	9500-12000/毛坯	——
2016-11月	光明花半里	23座	59	130-160	9000-10000/毛坯	——
2016-11月	中恒海晖城	51栋	87	88-90	7800-8200/毛坯	——
2016-11月	樵汇花园	2期洋房	128	90-140	7000-7500/毛坯	——
2016-11月	碧桂园翡翠湾	5、6座	144	98-128	5800-6400/带装修	——
住宅合计			约1824套			

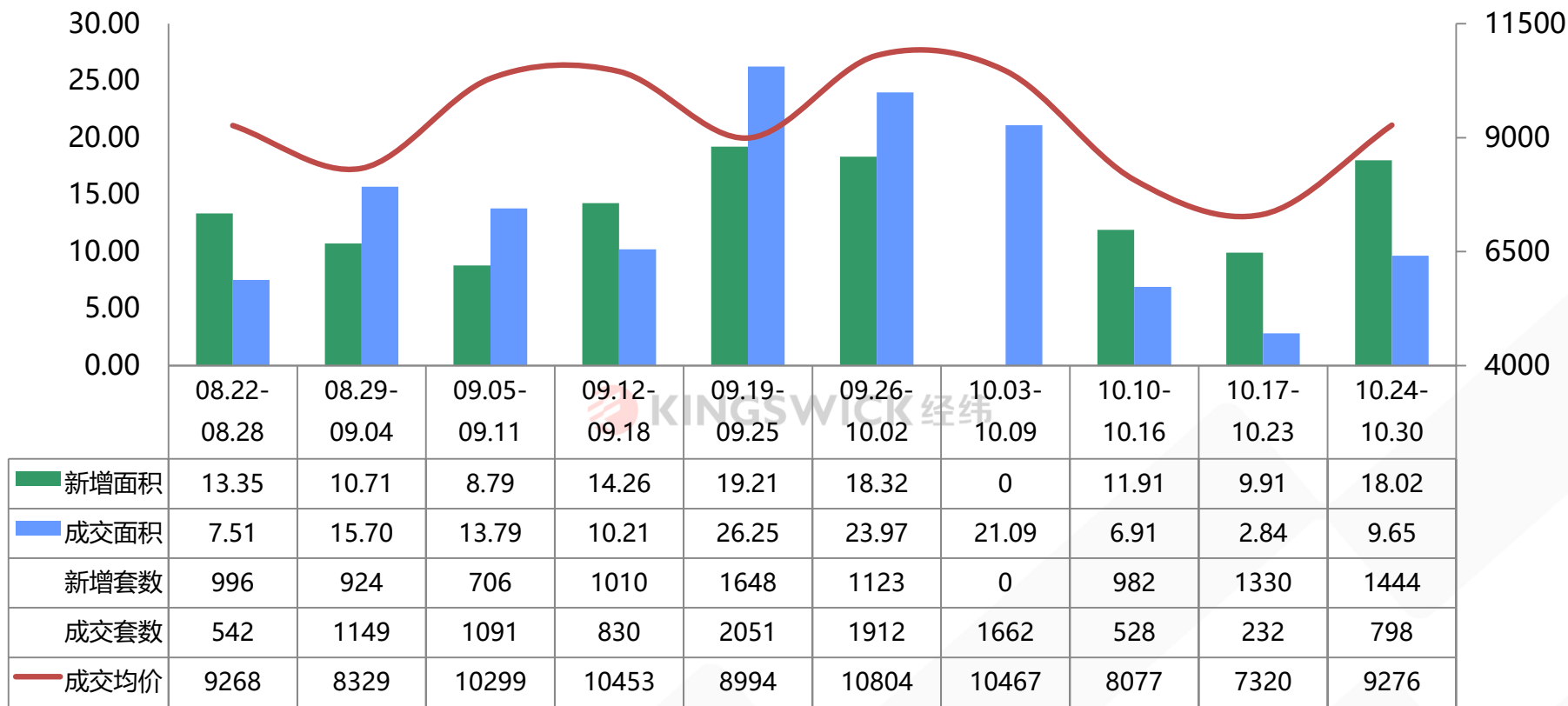
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

顺德：量价回升，大良成交量领跑

单位：万㎡

顺德周度成交走势

单位：元/㎡



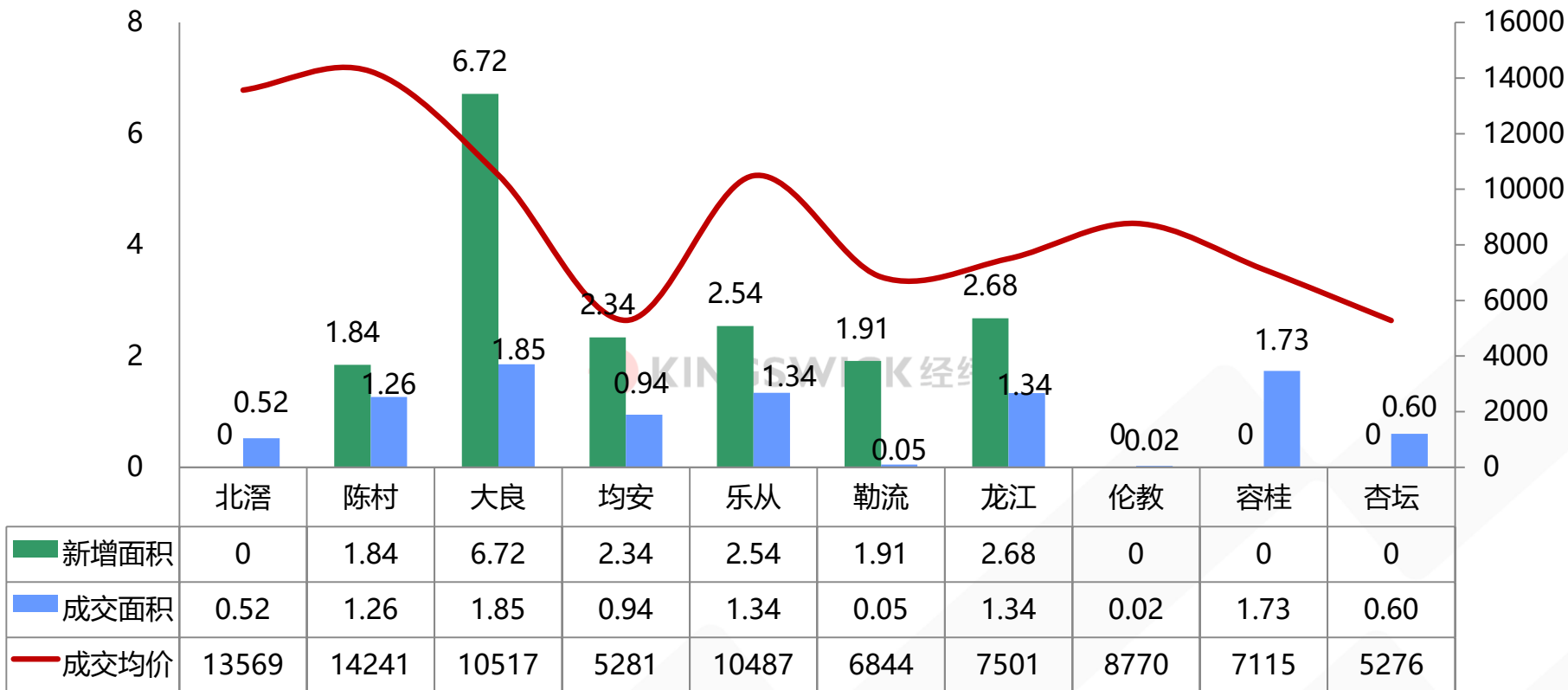
- 本周顺德成交面积环比增加**240%**，成交套数环比增加**240%**，成交均价环比上涨**27%**；
- 本周部分项目网签逐步显现，大良以及北部三镇尤其陈村、乐从成交量攀升明显，其中藏珑华府及龙江碧桂园华府得到推售后集中网签支撑，分别成交81、106套。“银十”正式收官，根据不完全统计，11月顺德预计将有六盘推货，约为市场带来近千套新货。

顺德各镇街周度成交对比

单位：万m²

顺德各镇街周度成交对比

单位：元/m²



- 本周大良、容桂以及北部陈村、乐从网签量均有明显回升。11月大良将有3项目预备推新，本周新增供应6.72万m²领跑顺德，为11月推售准备。

【荔园新天地2016-10-29开盘情况】



■推售货量：3座，32层/2梯6户，共186套；

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	92-105	127	20156
套数 (套)	155	31	186

■推售价格：16000-19000元/m²（带装修）

■开卖情况：45%（约83套）

■折扣：--

■客户构成：广州客为主

■备注：项目处于靠近广州番禺及南站板块，此次推售产品对比上次价格有所攀升，升幅约15000元/m²左右；受佛山局部区域限购影响，项目开卖成绩一般。



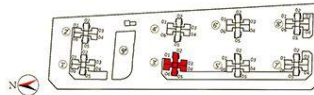
3# 户型平面图

青春不老 我们不散
最好年华 相约新天地



— 计算一半面积 [] 不计算面积

	01单元	02单元	03单元	04单元	05单元	06单元
建筑面积	约92m ²	约127m ²	约95m ²	约95m ²	约105m ²	约92m ²
套内面积	约76m ²	约105m ²	约78m ²	约78m ²	约87m ²	约76m ²



开发商: 荔园地产 代理商: 易居

0757 2939 1222 020 3473 7888

地址: 顺德区陈村新城白陈路兰花市场右转



【龙江碧桂园华府2016-10-29开盘情况】



■推售货量：5、6座，31层/2梯4户，共240套；

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	104-113	25814
套数 (套)	240	240

■推售价格：7500-8500元/m² (带装修)

■开卖情况：38% (约92套)

■折扣：--

■客户构成：龙江本地客为主

■备注：此次推售5、6座，均为刚需三房产品，两座南北户型均可望花园，而且不靠经市政路，整体资源较优；受整体楼市放缓影响，观望态度使得开卖情况一般。

COUNTRY GARDEN

精英洋房 Y017-B

建筑面积: 约104m² | 套内面积: 约84m² | 户型间隔: 3房2厅2卫

1900
1800
2550
3500
1700

3300 9000 3600

碧桂园·华府

 [顺德·龙江]

- ◆ 实用三房设计, 投资自用两相宜
- ◆ 温馨亲子户型, 幸福零距离
- ◆ 房间飘窗设计, 更多空间, 更高满足
- ◆ 全能N+1户型, 轻松实现梦想生活

以上面积均按国家房产测量规范及房产测量标准进行测算, 仅供参考。最终以房产测绘部门出具的实测数据为准。
 本图仅供参考, 不作为购房人购房之法律依据。如有疑问, 请咨询售楼处。仅供参考。

C I T Y C E N T E R

碧桂园 | 项目地址: 顺德区龙江镇龙洲南苑(碧桂园凤凰酒店旁) | TEL: 0757-2808 9888
 售楼地址: 顺德区龙江镇龙洲碧桂园凤凰酒店一楼大堂

COUNTRY GARDEN

精英洋房 Y017-A

建筑面积: 约110m² | 套内面积: 约89m² | 户型间隔: 3房2厅2卫

1900
1800
2550
3500
1700

3300 9000 3600

碧桂园·华府

 [顺德·龙江]

- ◆ 怡然一居, 全明户型, 通透设计
- ◆ 出行便利, 坐拥商业配套, 畅享都市繁华生活
- ◆ 朝阳主卧, 阳光充沛
- ◆ 龙江城央美景尽收眼底

以上面积均按国家房产测量规范及房产测量标准进行测算, 仅供参考。最终以房产测绘部门出具的实测数据为准。
 本图仅供参考, 不作为购房人购房之法律依据。如有疑问, 请咨询售楼处。仅供参考。

C I T Y C E N T E R

碧桂园 | 项目地址: 顺德区龙江镇龙洲南苑(碧桂园凤凰酒店旁) | TEL: 0757-2808 9888
 售楼地址: 顺德区龙江镇龙洲碧桂园凤凰酒店一楼大堂

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
容桂	龙光水悦熙园	现场活动	10.29明晚万圣狂欢，到这里捣蛋去
	时代倾城	现场活动	10.29-10.30好莱坞经典再现之美国影城
大良	顺德华侨城	现场活动	10.29-10.30万圣节福利，“一起万圣，鬼混拿奖”
	恒大帝景	现场活动	10.29顺德“恒大帝景杯”足球邀请赛开幕式
伦教	伦教碧桂园	现场活动	10.29伦教碧桂园O2有氧计划“达人养成记”招募令火热来袭

即将开卖项目

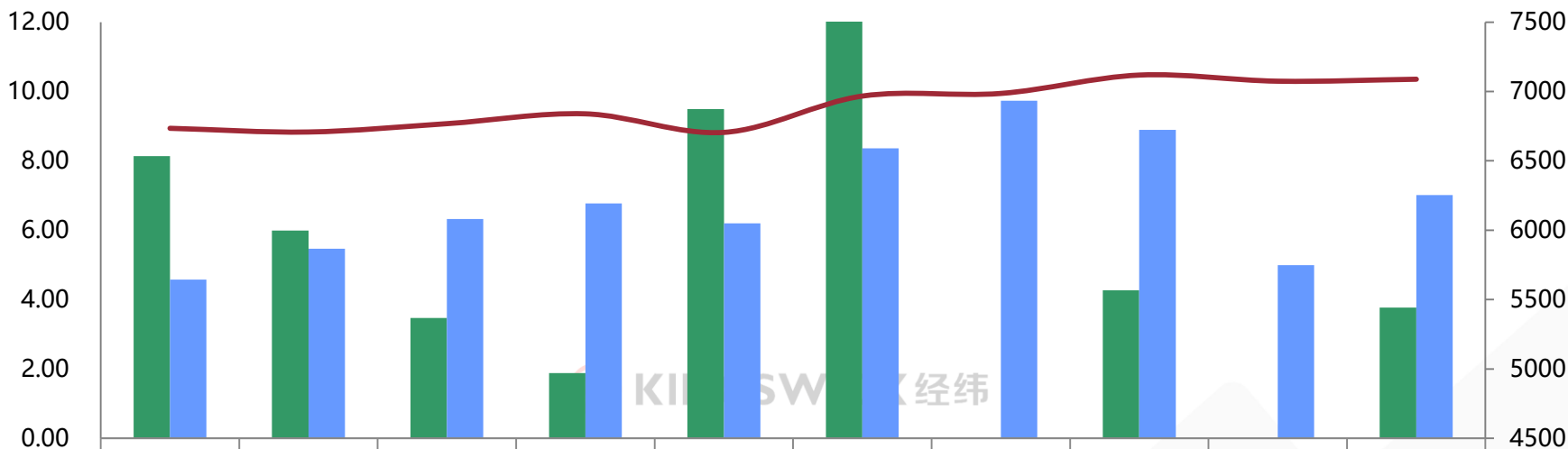
推售时间	镇街名	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2016-11月	容桂	凯蓝滨江名门	2/3号楼	264	建面81-104	建面10000-12000 (带装修)	--
2016-11月	陈村	广佛颐景园	9座	128	建面110-113	建面18000-20000 (毛坯)	--
2016-11月	龙江	佛奥凯茵苑	2号楼	68	建面72-100	套内8000-9000 (毛坯)	--
2016-11月	大良	保利碧桂园悦公馆	C区1座	93	建面113-144	--	--
2016-11月	大良	博澳城	7区2/3	200	套内79	套内10000-11000 (带装修)	--
2016-11月	大良	顺德华侨城	三期洋房新品	180	建面100-200	--	--
住宅合计(套):				约933套			

三水：河口片区发力，楼市成交量大涨

单位：万m²

三水周度成交走势

单位：元/m²



	08.22-08.28	08.29-09.04	09.05-09.11	09.12-09.18	09.19-09.25	09.26-10.02	10.03-10.09	10.10-10.16	10.17-10.23	10.24-10.30
新增面积	8.14	5.99	3.47	1.88	9.49	13.03	0	4.27	0	3.77
成交面积	4.58	5.47	6.32	6.77	6.20	8.36	9.73	8.89	4.99	7.01
成交套数	443	518	615	647	615	820	997	918	517	705
成交均价	6735	6708	6768	6839	6706	6967	6986	7118	7074	7088

- 本周三水成交面积环比**增加40%**，成交套数环比**增加36%**，成交均价环比**基本持平**。
- 本周三水楼市成交量对比上周，有明显的上涨，河口片区，汇信华府、鸿安御花园两盘齐发力，分别网签189套和104套，引领片区成交量环比上周上涨122%，汇信华府再度加冕三水销冠，三水整体均价环比上周基本持平。

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	瀚洋居	现场活动	美食party&相聚瀚洋
	颐澳湾	活动消息	四期车位11.12开卖，目前凭身份证登记可享5000优惠
	北江明珠	现场活动	北江明珠投资论坛
西南中心区	三水帝景湾	活动消息	帝景湾购房节，10月狂欢四重豪礼
三水新城	三水万达广场	现场活动	万圣节版“找你妹”万达开心鬼送礼
云东海片区	保利雲上	活动消息	 KINGSWICK 经纬 11.5儿童剧

即将开卖项目

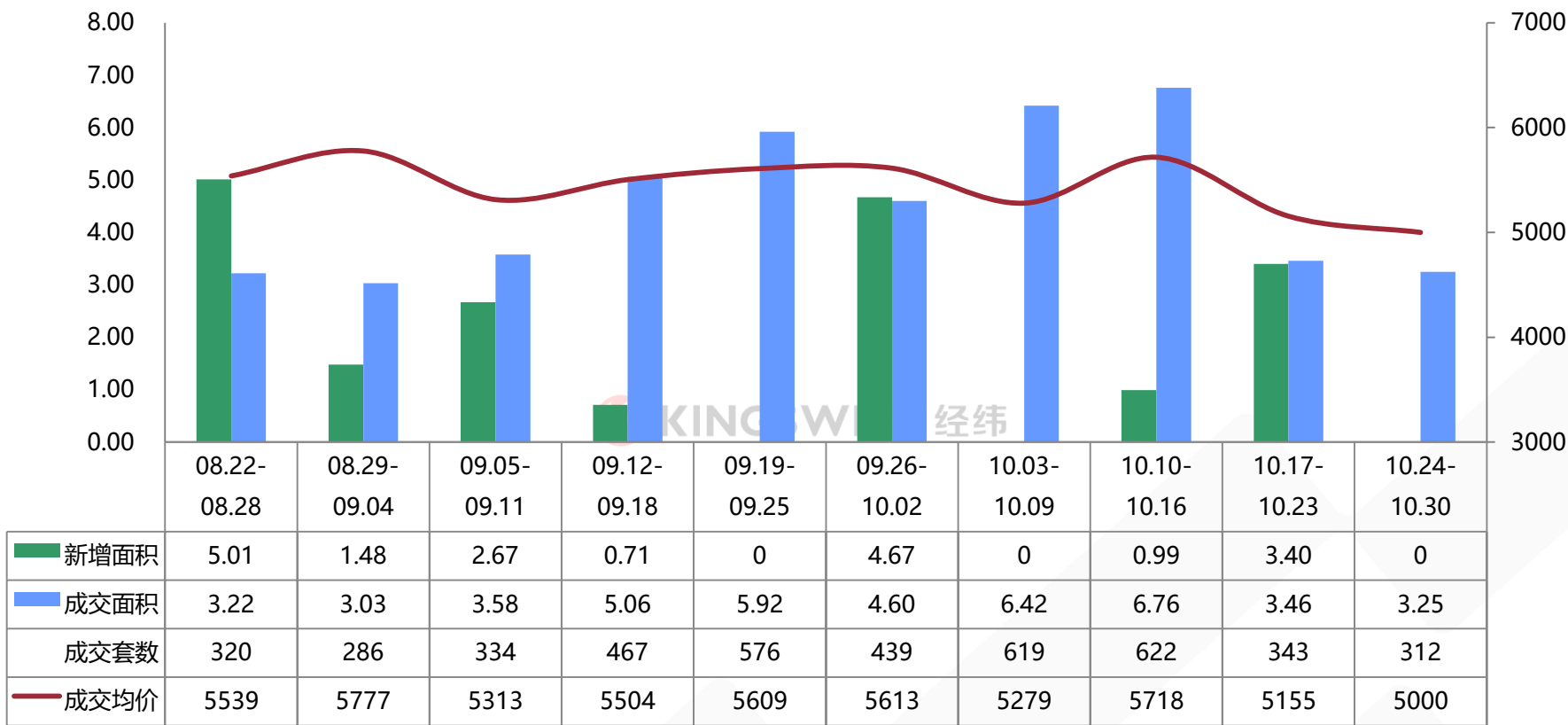
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2016.11	万景豪园	34座	68	87	7500-8000	——
2016.11	三水万达广场	大户型洋房	80	136-179	7500-8000	毛坯发售
2016.11	瀚洋居	5座	144	79-108	待定	——
住宅合计			约292套			

高明：市场缺乏新货，量价齐跌

单位：万 m^2

高明周度成交走势

单位：元/ m^2



- 本周高明成交面积环比下跌6%，成交套数环比下跌9%，成交均价环比下跌3%。
- 本周高明缺少新货入市支撑，成交总量继续呈现下跌趋势，荷城、西江新城等主力片区成交量均继续呈现下跌趋势，缺少新货的高明市场上升动力不足。下月君御海城、美的西海岸等盘即将入市，有望带动高明区成交总量上升。

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	东区二期(7、8座)交楼
	勤天汇	现场活动	勤天汇10.29公寓开盘
荷城	品尚居	现场活动	高明房产网携手进誉地产共同举办品尚居团购专场活动
	宜丰豪庭	现场活动	成功购房的客户均可获得公布的总房款减1万元的优惠以及百分百中奖的家电大抽奖!



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
2016.11	君御海城	三期洋房	100	101-200	5500-6000	——
2016.11	欧浦花城	新品洋房	72	78-146	4000-4500	——
2016.11	美的西海岸	19、20座	256	120-142	5800-6200	——
住宅合计			约426套			

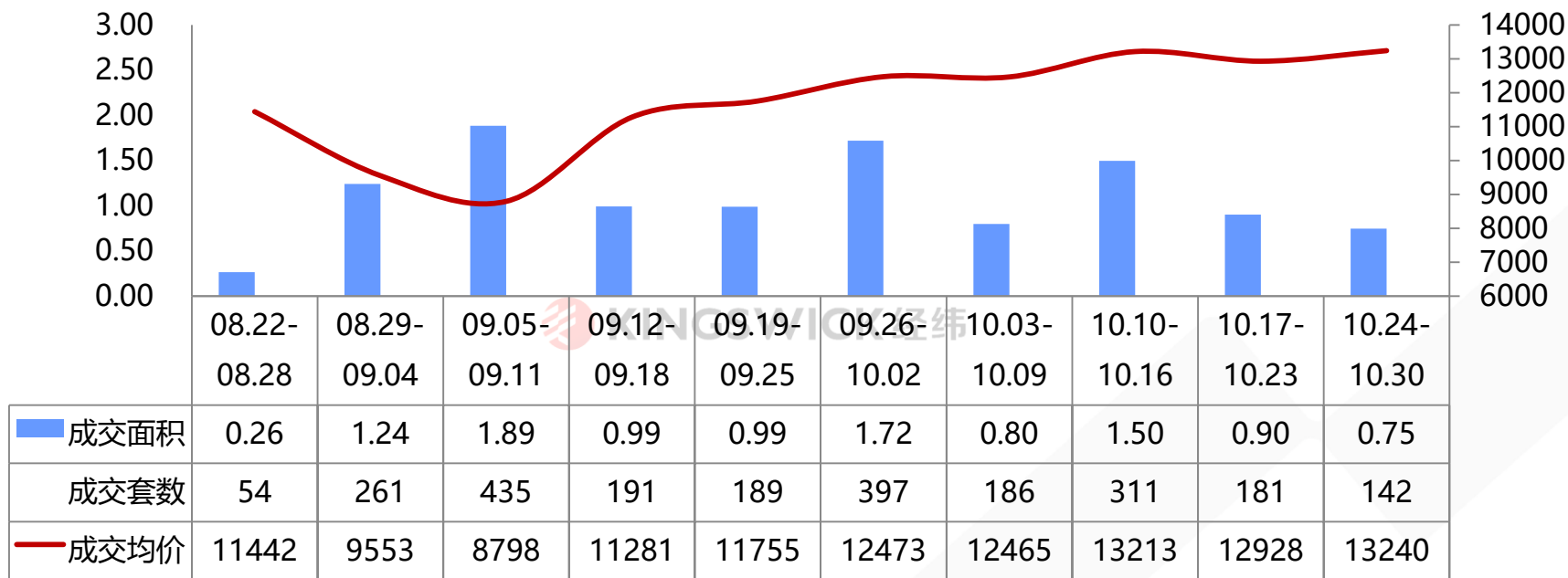
3.3

商业市场

禅桂新商业公寓周度成交走势

单位：套数

单位：元/m²



(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**减少17%**，成交套数环比**减少22%**，成交均价环比**上涨3%**。
- **受禅城网站升级持续影响，本周仍缺禅城成交数据。**

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 ²)	签约均价 (元/m ²)	签约金额 (万元)	备注
1	千灯湖	万科金域中央	36	2430	13648	3316	LOFT带装修
2	千灯湖	万科金色领域	31	1106	13298	1471	带装修
3	千灯湖	联海国际	22	1197	13525	1620	含LOFT
4	千灯湖	新凯广场	19	988	15817	1563	含LOFT, 带装修; 有代租服务
5	三山	第壹时区	12	685	11276	773	LOFT带装修
6	桂城	南舜怡海港	10	447	9517	426	含LOFT, 带装修; 带返租
7	新城	宗德服务中心	4	178	12894	229	带装修
8	桂城	星星·e客	3	204	11465	234	LOFT带装修
9	新城	智汇广场	1	39	8571	33	带装修
9	新城	风度花园	1	37	8372	31	带装修; 带返租
合计			139	7312	13260	9696	—

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

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

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址：上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1/B3室

电话：（021）6278 2929 传真：（021）6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址：广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话：（0771）588 5330 传真：（0771）588 5332

<http://www.kingswick.com>



T H A N K S