

司法部发文禁止全项委托公证 广佛十二盘推新逾千五套新货

大广佛周报第25期 (2017.8.14-2017.8.20)

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

司法部发文禁止办理不动产全项委托公证 堵截炒房与房诈

来源：国家司法部网站 2017-8-14

8月14日晚间，司法部发布了《关于公证执业“五不准”措施》。对于进一步规范公证执业行为提出明确要求。

一是不准为未查核真实身份的公证申请人办理公证。

二是不准办理非金融机构融资合同公证。

三是不准办理涉及不动产处分的全项委托公证。办理涉及不动产处分的委托公证，按照“重大事项一次一委托”的原则，……，不得办理一次性授权全部重要事项的委托公证，不得在公证书中设定委托不可撤销、受托人代为收取售房款等内容。

四是不准办理具有担保性质的委托公证。办理涉及不动产处分的委托公证时，应当严格审查申请人的真实意思表示，审查其与受托人是否具有亲属关系，不得办理名为委托实为担保，或者可能存在担保性质的委托公证。

五是不准未经实质审查出具公证书。

经纬点评：此前，新闻报道北京老人身陷“以房养老”骗局身负巨债，700万的房子被1000元贱卖的事件。司法部发文初衷或是为了保护长者弱者，但同时也堵截了炒房的漏洞。为规避限购及税费，炒房客全额购房后不过户，通过全权委托的方式，将原业主房子直接转让下家，赚取差价。规定的出台，既堵截炒房漏洞，也防范房诈。或对有真正全项委托需求的委托人造成不便，但总体而言，利大于弊。

发改委力挺企业发债 发展住房租赁业务

来源：国家发改委 2017-8-15

8月15日，国家发展改革委办公厅发布了《关于在企业债券领域进一步防范风险加强监管和服务实体经济有关工作的通知》。

通知从积极防范企业债券领域地方政府债务风险、加强事中事后监管防范企业债券违约风险及提高企业债券服务实体经济的效率和水平等三方面作了相关明确要求。

其中，通知明确，近期，省级发展改革部门可积极组织符合条件的企业申报市场化银行债权转股权专项债券，并积极组织符合条件的企业发行企业债券，专门用于发展住房租赁业务。



经纬点评：文件着重防范企业债券领域风险，符合中央提出防控金融风险的要求。而通知要求组合企业发行企业债券，专用于住房租赁业务，则落实了此前九部委联合发文要求加快发展住房租赁市场的通知中，关于加大对住房租赁企业的金融支持力度的措施，有助推进培育和发展住房租赁市场。

房地产投资及销售面积增速持续回落 市场降温但运行平稳

来源：国家统计局 2017-8-14

国家统计局14日公布2017年1-7月份全国房地产开发投资和销售情况。2017年1-7月份：

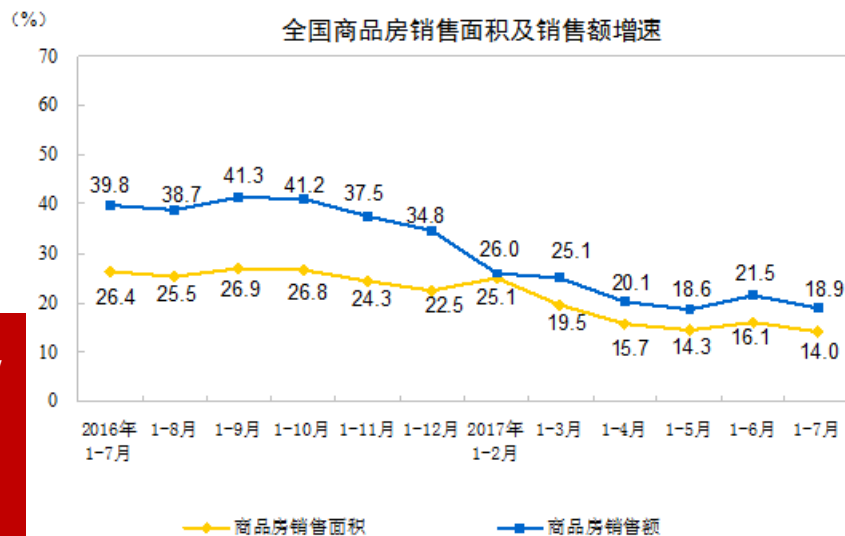
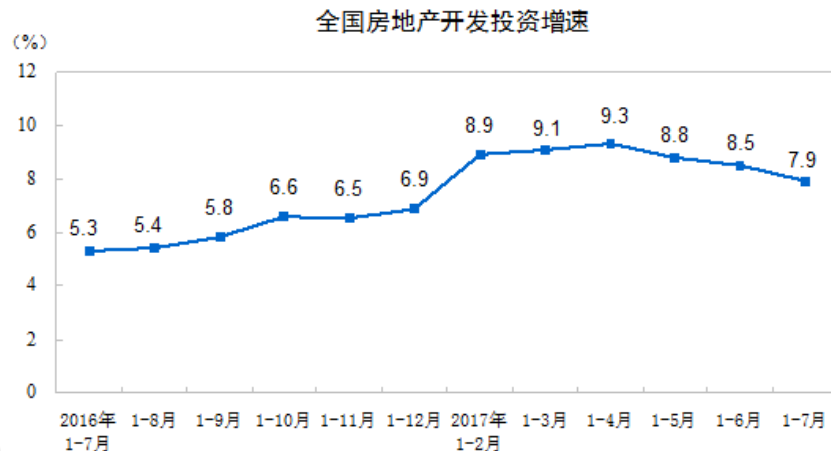
全国房地产开发投资59761亿元，同比名义增长7.9%，**增速比1-6月份回落0.6个百分点。**

商品房销售面积86351万平方米，同比增长14.0%，**增速比1-6月份回落2.1个百分点。**销售额68461亿元，增长18.9%，**增速回落2.6个百分点。**

此外，房地产开发企业房屋施工面积、房屋新开工面积、房屋竣工面积，虽然同比仍然增长，但**增速比1-6月均有不同程度回落。**

7月末，商品房待售面积63496万平方米，比6月末减少1081万平方米。其中，住宅待售面积减少988万平方米。

经纬点评：一线和二线热点城市房价上涨得到控制，投资投机性需求减少，销售面积也在放缓，房地产市场有所降温，但对比年同期，销售面积仍然比较高，待售面积进一步减少，显示市场总体运行平稳。



7月一线城市价格趋稳定 二三线城市环比涨幅回落明显

来源：国家统计局 2017-8-18

国家统计局发布2017年7月份70个大中城市住宅销售价格统计数据，报告显示：

一、15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅继续全部回落，回落幅度在0.8-4.9个百分点之间；从环比看，10个城市下降或持平；

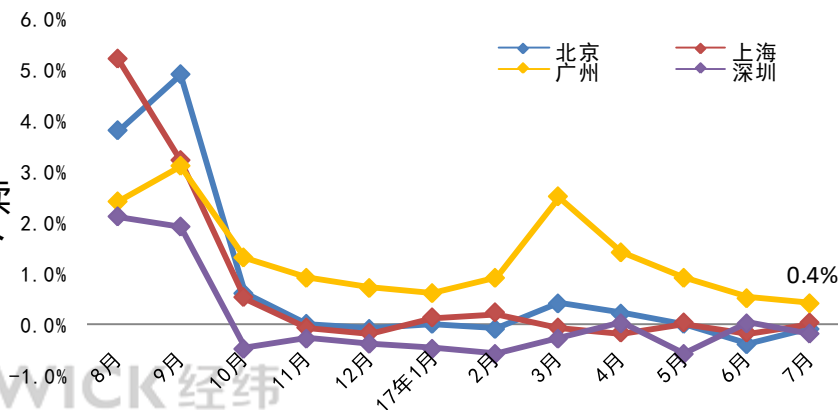
二、一二线城市新建商品住宅价格同比涨幅持续回落：一线城市连续10个月回落；二线城市连续8个月回落；

三、70个大中城市中环比下降城市个数增加。

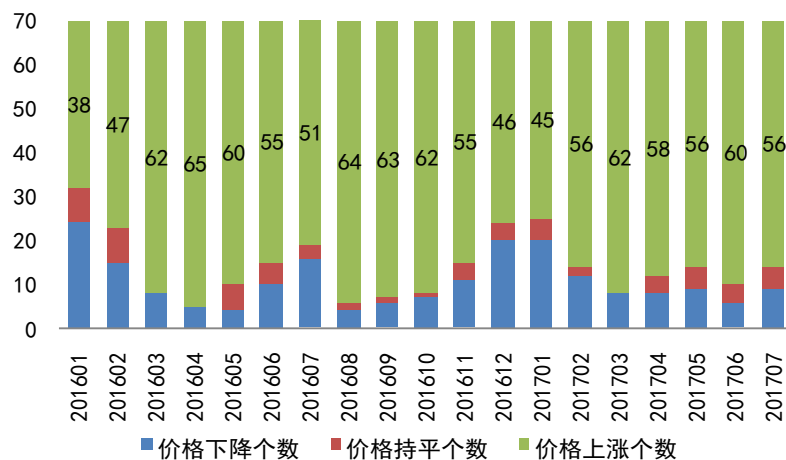
与上月相比，9个城市价格下降，较上月增加3个；56个城市价格上涨，较上月减少4个，其中36个城市上涨幅度回落；5个城市价格持平，较上月增加1个。

与去年同期相比，70个城市价格上涨，与上月持平，但31个城市涨幅回落，较上月增加7个城市。无锡连续4个月同涨最高，但涨幅持续下降。

近一年北上广深新建商品住宅价格指数环比



70个大中城市新建商品住宅销售价格环比变动



经纬点评：房地产调控政策持续发挥作用，一线和二线城市热点城市房价上涨得到控制，趋于稳定；房价持续环涨的城市涨幅也在持续回落；一线城市仅广州房价环涨，但涨幅连续4个月下降。

北京租房新政 集体户口租公租房可落户

来源：凤凰房产 2017-8-19

北京的租房新政即将出台。8月17日，北京市住建委、市发改委等部门联合发布了《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》征求意见稿。北京租房亮点有：

- 1、京籍和非京籍家庭租房子女可享受所在区义务教育。
- 2、本市集体户口租公租房可落户；非本市户籍的，可申请办理居住登记卡或申领居住证。
- 3、租房要在监管平台上备案，政府将发布很多全民措施。

其他还有多渠道增加租赁住房供应；加大住房租赁的金融支持；明确住房租赁行为规范维护当事人合法权益；以及加强市场集体监管等等。

经纬点评：北京虽然不是12个试点城市，但依然多措并举发力租赁市场，作为首都，其政策更具示范性作用。目前北上广一线城市及多个试点城市都相继出台发展租赁市场的方案措施，预示着我国住房租赁市场改革大幕已经拉开，房地产市场长期以来“轻租重售”将向“租售并举”的局面迈进，房地产业也将从单一“拿地卖房”模式，向出售与持有运营并举时代过渡。

广州计划五年供应3200公顷宅地 首提租赁用地 占约26%

来源：广州市人民政府网 2017-8-14

8月14日，广州市政府发布《广州市2017-2021年住宅用地供应计划》。2017-2021年，全市计划供应住宅用地3200公顷，年平均计划供应住宅用地640公顷，以保障建设75万套住房用地需求。

供应导向方面：

- 灵活采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、现房销售或竞自持面积等多种竞价方式。优先安排租赁住房用地，加大普通商品住房用地供应。
- 未来五年全市保障性住房以公租房为主，并结合各区发展特点，提供一定规模的人才公寓。
- 优化住宅用地供应空间结构：
 - ✓ 内环以内以普通商品住房用地为主，主要供应存量住宅用地；
 - ✓ 内环与外环之间以普通商品住房用地为主，适量供应住宅用地。
 - ✓ 外环与北二环-东二环-广明高速之间以普通商品住房用地、租赁住房用地为主，未来应加大供应住宅用地。
 - ✓ 地铁9号线、14号线、21号线、4号线形成的四个放射轴线两侧以普通商品住房、人才公寓为主，相应增加供应住宅用地。

广州市2017-2021年度住宅用地供应计划结构表

类别	总计	普通商品房	租赁住房
计划供地量	3200公顷	2375公顷	825公顷
供地占比	100%	74.2%	25.8%
建设套数	75万套	60万套	15万套
供应占比	100%	80%	20%

增城拟规划东部快线和北部快速轨道 更快到达广州中心区

来源：广州日报 2017-8-19

为了拉近增城与广州中心城区的距离，增城拟规划两条重要交通线路——**东部快线和北部快速轨道**。近日，两个规划方案研究项目同时启动招标。

目前增城区与广州中心区仅两条快速通道，通道数量少；通道不顺直，绕行较远，缺乏快速直达通道，最快通道行驶时间也超过1小时，且现状通道车流量较大，难以满足未来交通需求。

为支持城市“十三五”规划和“东进”发展战略，满足增城区与广州中心区快速直达出行的需求，增城区国土资源和规划局通过招标方式组织开展广州市东部快线规划方案研究工作。

与此同时，为优化增城城市空间结构，支持增城北部地区发展，加强增城北部地区与广州中心区的快速联系，增城区委区政府决定要加快规划建设增城北部至广州中心城区轨道。

经纬点评：东部快线规划将新增区域与广州中心城区的交通网络；北部快速轨道则利好增城北部的派潭镇、正果镇和小楼镇的与广州中心区的交通连接。两规划方案研究项目同时招标，标志线路建设提上日程。



潘石屹将携SOHO3Q落户广州 带来共享办公空间

来源：凤凰房产广州站 2017-8-21

潘石屹携旗下共享办公品牌SOHO 3Q在分别于8月18日和20日在深圳、广州举办发布会，宣称SOHO 3Q项目将落户深圳、广州，最快有望在明年一二季度落户广州。

据了解，SOHO 3Q是SOHO中国旗下的共享办公品牌，在北京、上海已发展两年，开业18个中心，近1.7万个工位。SOHO 3Q是将SOHO中国的写字楼办公室以短租的形式对外租出去，预订、选位、支付等所有环节都在线上完成。在SOHO 3Q，可以租一个星期、一个月，可以租一个办公桌、一个独立办公室，可以随时随地手机上预约、付款，还可以享受餐点、咖啡、复印打印等服务，只需要带着手机和电脑来工作。



据悉，SOHO3Q未来只有一个模式，就是租别人的地，进行改造。“希望在3-5年内，SOHO3Q能够扩张至30-50万个座位。”这是潘石屹打造的共享办公空间——SOHO 3Q的未来目标。

经纬点评：SOHO 3Q是共享经济时代下的新产品，也是城市商业经济高度发达的产物，继北京、上海后，广州成为SOHO又一选择发展的城市，显示近年广州在大力推动城市建设发展中，商业经济得到高速发展，带来更多商机发展。

中山融入广佛都市圈 轨道2号线有望对接佛山地铁11号线

来源：佛山日报 2017-8-18

据悉，中山轨道2号线方案正根据国家评审专家意见进行优化，未来有望与佛山地铁11号线对接。中山市轨道交通2号线一期工程起自小榄镇民安路和环镇北路路口，自西向东布设。

而佛山地铁11号线计划今年底动工，2022年建成。该线路起于顺德容桂细滘站，止于广州鹤洞东站。根据规划，佛山地铁11号线还将与广州地铁11号线无缝对接。

佛山市房地产协会副会长骆仪克表示，目前国家正在构建粤港澳大湾区，正是在这样的背景之下，提出了佛山地铁11号线要对接中山轨道2号线。



经纬点评：佛山与中山的轨道交通“对接”，加强了中山与广佛两地的交通衔接，有助中山加快融入广佛都市圈乃至珠三角一小时生活圈。两轨道的对接，更直接利好顺德南部的容桂、杏坛、均安三个镇街板块，沿途的楼市板块价值将进一步提升。

全省首个服务外包产业平台 助金融高新区产业链集聚发展

来源：南方都市报 2017-8-16

15日上午，广东金融高新区服务外包产业公共服务平台(下称“服务平台”)正式揭牌。据悉，服务平台由佛山市服务贸易和外包协会进行日常管理并提供行业服务，主要向符合条件的服务外包企业提供早期办公场地以加快项目进驻进度，提供孵化载体助力初创型企业发展壮大，并提供公共会议、培训场地等，优化资源配置，打造完善的服务外包招商与公共服务的平台。

据介绍，设立服务平台旨在较短时间内有效带动金融高新区服务外包行业全产业链集聚发展，进一步培育区域内浓厚的服务外包产业氛围，以提升广东金融高新区在服务外包领域上的品牌形象和影响力。

目前高新区已拥有中国人行广东金融电子结算中心、汇丰环球营运中心、友邦金融中心、毕马威共享服务中心等服务外包企业30家，吸引从业人员规模超过3万人。

广东金融高新区定位“金融后援基地”及“产业金融中心”双战略，致力建设“辐射亚太的现代金融后援服务基地”和“国家级产业金融试验区”。

经纬点评：目前金融高新区服务外包产业初具规模。围绕发展定位，金融高新区提供协助外包产业运营一条龙服务，有助吸引金融后台及服务外包产业，加快高新区向服务外包全产业链方向发展。高新区不但是佛山的金融商务区，更是全省乃至泛珠三角地区金融产业发展的后台服务基地，其发展壮大有助广佛经济圈加速融合。

绿地香港首进珠三角 选址高明更合

来源：绿地香港官网 2017-8-16

8月15日，绿地香港以人民币11.4亿元收购佛山市鸿艺置业投资有限公司100%股权，包括位于佛山市高明区更合镇约40万平方米住宅商服用地，38万平方米农业旅游用地，合计约1,170亩。这标志着绿地香港进军广东市场成功迈出第一步。

旅游业被高明区政府定义为发展的核心产业。未来，绿地香港将结合项目地块内部现有若干水体和成熟林木，以及周边充裕的生态资源，将该地块打造成具有特色的高端农旅小镇，进行旅游地产开发。

绿地香港控股有限公司是世界500强绿地集团旗下控股子公司，实行房地产开发、互联网金融、房地产基金三大业务并行发展。



经纬点评：随着高速公路建设和珠三角新干线机场的落户，高明更合镇已经成为广佛都市圈重要交通枢纽区域，发展前景广阔，成为众多房企必争之地，而知名房企强势进驻更合镇，也使区域价值得到显著提升。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交（广州本周无成交）

佛山：金融街首进佛山 竞得三水北站17万m²体量地块

三水新城



保利中央公园
洋房均价：10000-11000元/m²

旭辉汇金家园
未入市

三水北站

出让地块

三水万达广场

天聚广场
未入市

明智大厦
洋房均价：7700-8800元/m²（毛坯）

谊泰雅苑
洋房均价：9000-10000元/m²（带装修）

- ❑ 地块编号：TD2017(SS)WG0021
- ❑ 交易时间：2017-8-16（周三）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：5.76万m²
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0
- ❑ 建筑面积：17.28万m²
- ❑ 起始总价：95000万元
- ❑ 成交总价：117500万元（最高限价）
- ❑ 竞配建筑面积：27600 m²
- ❑ 成交楼面价：8660元/m²（配建人才住房按3000元/m²建安成本估算）
- ❑ 溢价率：24%
- ❑ 竞得人：金融街广州置业有限公司
- ❑ 备注：地块西侧和东侧预留港湾式公交停靠站用地；地块内须建设600-2500m²的社区服务用房；地块内须配建一所15班规模幼儿园，配建教育设施必须与开发项目首期同步验收，建成后无偿将产权移交三水区人民政府。

佛山：中海布局伦教第二子

顺德伦教



- ❑ 地块编号：TD2017 (SD) XG0011
- ❑ 交易时间：2017-8-21 (周一)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：1.85万 m^2
- ❑ 容积率：1.0 < FAR \leq 3.0
- ❑ 建筑面积：5.56万 m^2
- ❑ 起始总价：38920万元
- ❑ 成交总价：61160万元 (最高限价)
- ❑ 无偿返还物业面积：5000 m^2
- ❑ 自行销售人才住房面积：4500 m^2
- ❑ 折合楼面价：12733元/ m^2 (配建部分建安成本按3000元/ m^2 计算, 并已剔除配建面积)
- ❑ 备注：竞配建无偿返还政府物业面积达到上限时, 竞买方式转为竞自行销售人才住房面积; 建筑控高90m。

2.2

土地挂牌（广州本周无挂牌）

佛山：潭洲会展中心旁出让商服地 设置多个开发条件

顺德北滘



- ❑ 地块编号：
TD2017 (SD) WG0028
- ❑ 交易时间：2017-9-18 (周一)
- ❑ 土地性质：商服用地
- ❑ 占地面积：9.47万㎡
- ❑ 容积率：FAR≤4.5
- ❑ 建筑面积：42.6万㎡
- ❑ 起始总价：57810万元
- ❑ 起始楼面价：1357元/㎡
- ❑ 备注：须建设一间五星级酒店和一间三星级及以上的商务酒店；须开发建筑面积不小于6万㎡的地上商业物业，10年内允许转让的建筑面积不得超过其总建筑面积的20%且允许转让的建筑面积须为街铺；须建设无偿移交给政府3.5万㎡建筑面积的公寓式酒店；本宗地内开发建设的全部公寓式酒店按要求销售给佛山市顺德区轨道交通投资有限公司。

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㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	2017/8/28	花都	花都区中轴线融资地块一	商服	14.94 可用面积 4.97	≤5.5	27.34	13.36	4886
	2017/9/12	黄埔	知识城ZSCN-D3-2 中新广州知识城永九快速路以东、KS1号路以西，KS4-2号路以南	商服	19.71 可用面积 15.68	≤3.3	51.73	19.1	3693
佛山	2017/8/22	南海	佛山市南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段	商住	7.71	1.0-2.3	17.77	8.87	5000
	2017/9/4	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	商住	3.84	1.0-2.0	7.68	3.69	4800
	2017/9/4	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	商住	5.88	1.0-2.5	14.70	7.05	4800
	2017/9/6	高明	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明国路以北	商住	2.54	1.0-2.8	7.10	3.43	4831
	2017/9/6	禅城	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	商住	2.79	≤3.8	10.61	9.94	9371

(下页续)

广佛土地出让预告

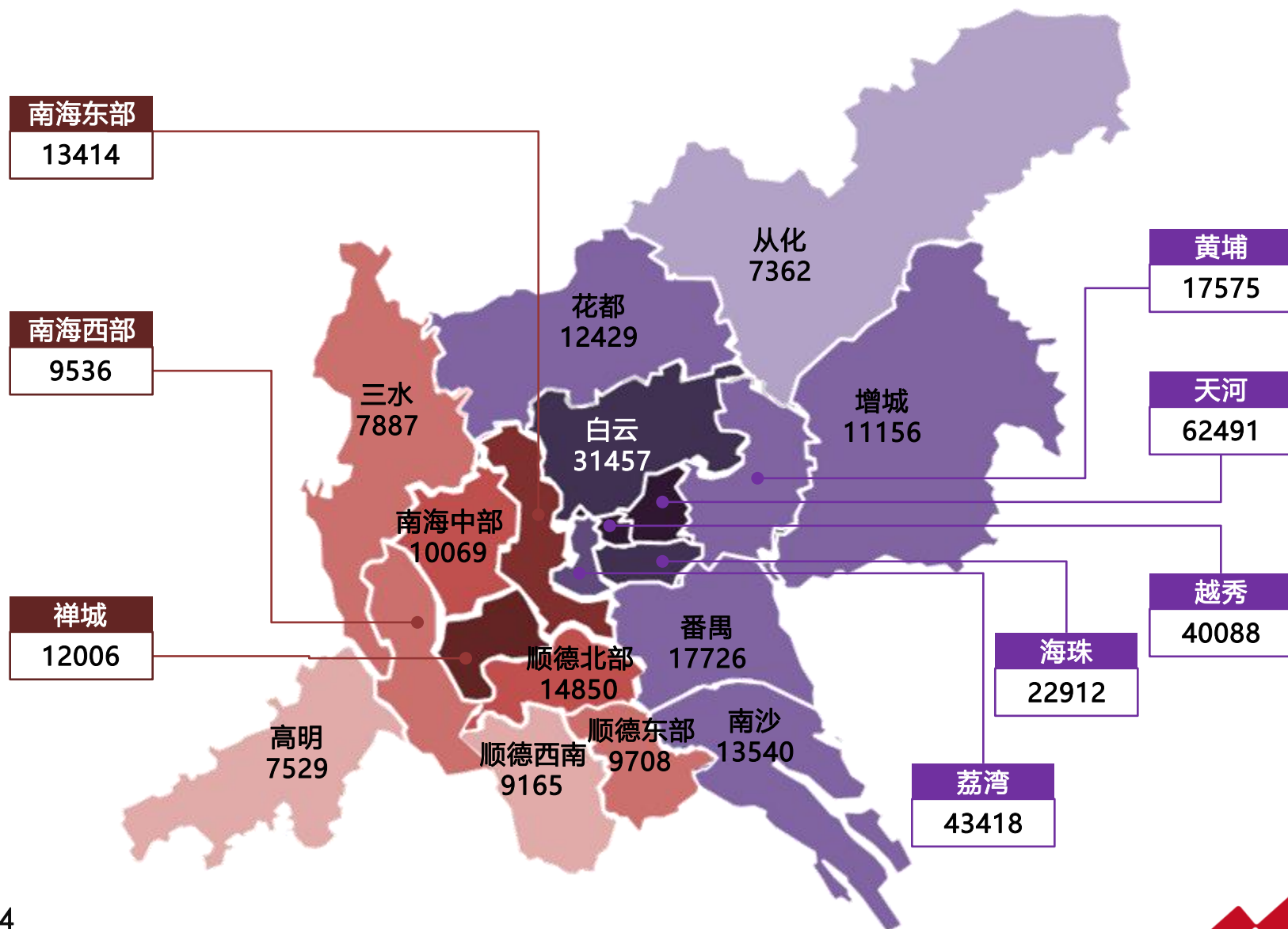
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

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/㎡)
佛山	2017/9/7	南海	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03-01-13、03-01-15地块	商服	1.51	4.0-5.3	8.02	1.69	2102
	2017/9/11	南海	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	5.14	3.5-5.0	25.68	3.85	1500
	2017/9/13	三水	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住	6.58	1.0-2.7	17.77	5.73	3224
	2017/9/13	高明	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	2.33	1.0-2.5	5.82	1.00	1710
	2017/9/14	三水	佛山市三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	4.54	1.0-2.5	11.35	1.36	1200
	2017/9/18	顺德	佛山市顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	商服	9.47	≤4.5	42.60	5.78	1357

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

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：全市套数环增155% 从化区为供应主力

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)
荔湾	中信西关海	14栋	1	20	2540
南沙	南沙湾御苑	7-11栋	5	312	35333
增城	恒大山水郡	住宅自编号14#	1	95	8890
	金地香山湖	10#A、10#B	2	262	29134
	实地蔷薇国际	自编号G19	1	119	15762
从化	珠光御景山水城	三期二区25、26栋	2	354	38072
	碧桂园御湖城	自编6、8号楼	2	162	16931
黄埔	万科山景城	自编号M13、M15	2	384	35416
	万科幸福誉	自编B11栋	1	52	4644
			17	1760	186722

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：供应套数环降88.6% 仅南沙一盘少量供应

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 ²)
南沙	南沙湾东苑	商业：自编G1、G2、G3、G4号楼1层	4	40	2649
			4	40	2649

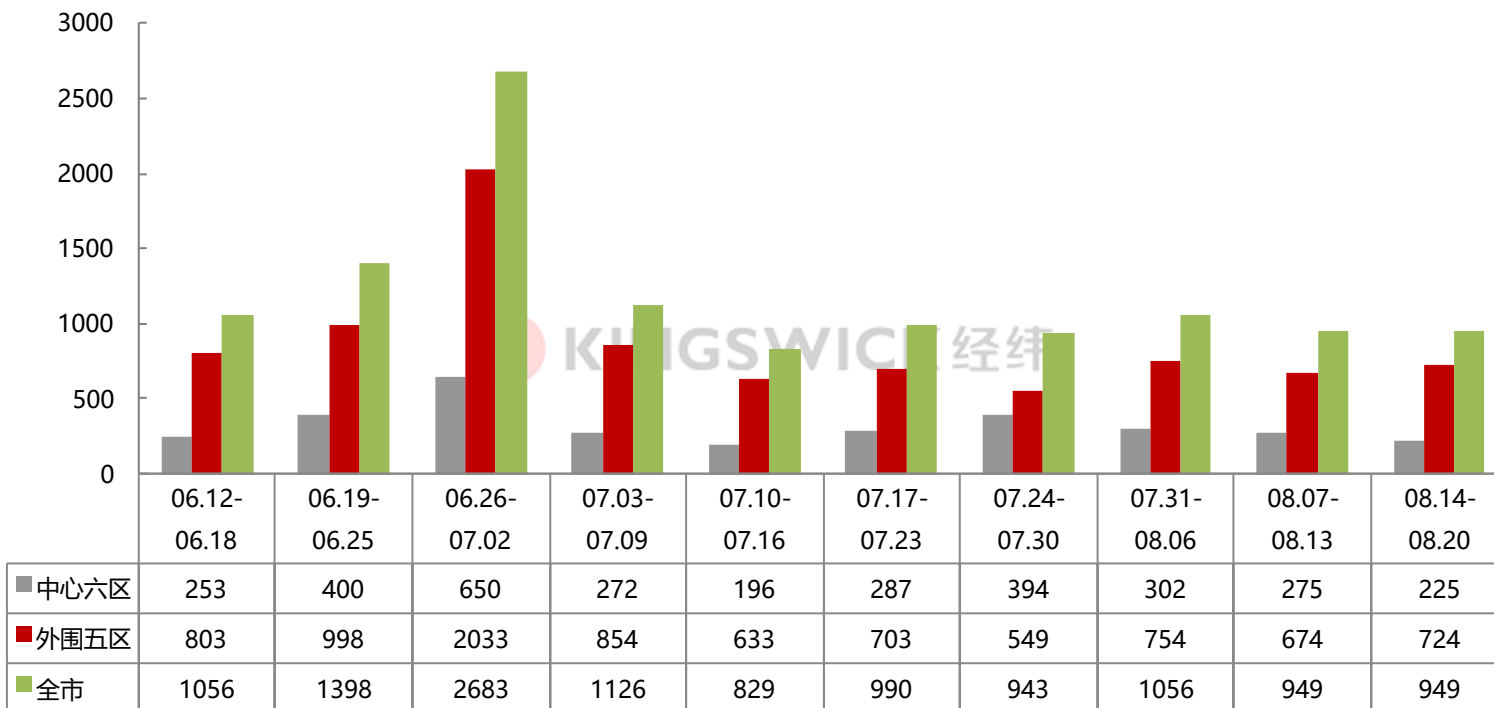
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



全市网签量走势：中心环跌外围环升 全市网签持续低位

近十周广州市商品住宅成交套数情况

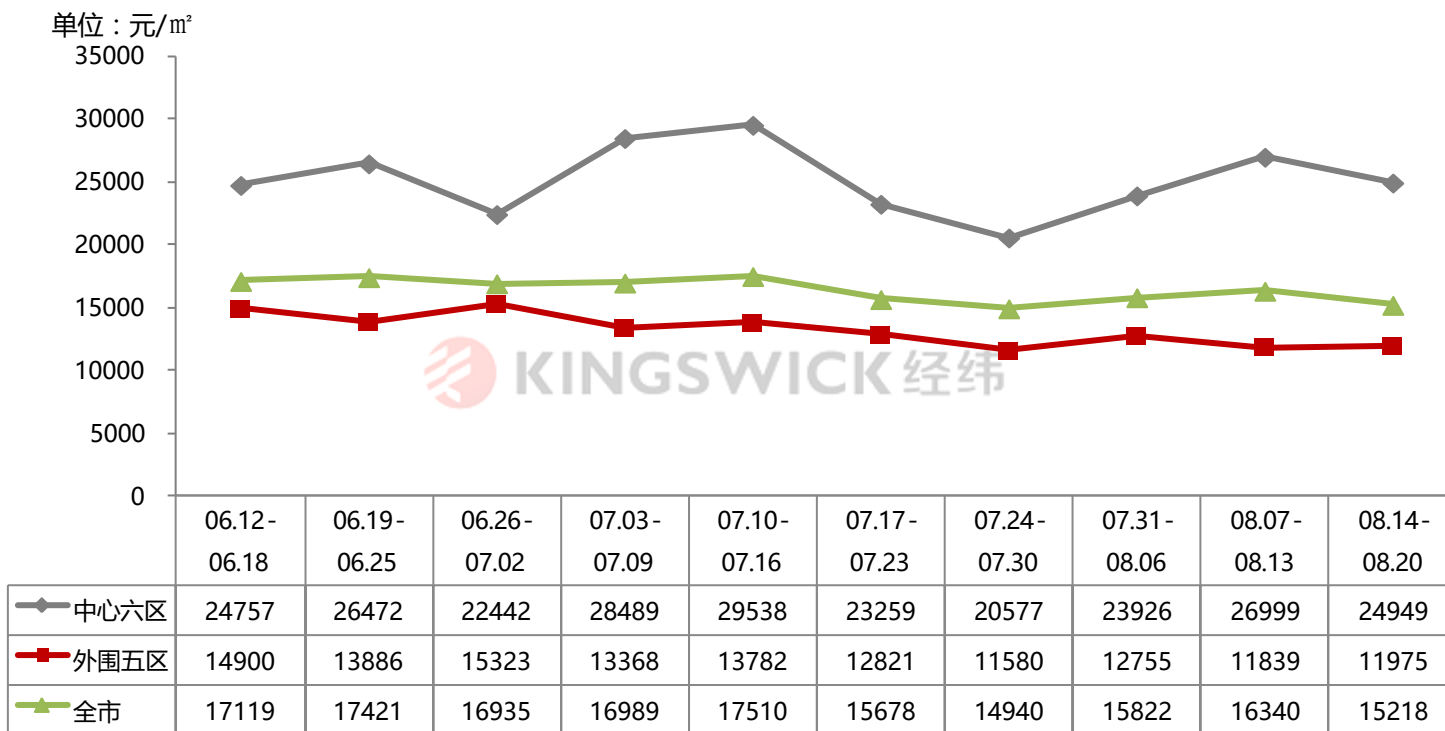
单位：套



本周全市网签949套，与上周持平。中心六区网签225套，环降18.18%，六区中五区齐降是主因。外围五区网签724套，环升7.42%，从化大幅环升是主因。中心跌外围升，全市网签量持续低位。

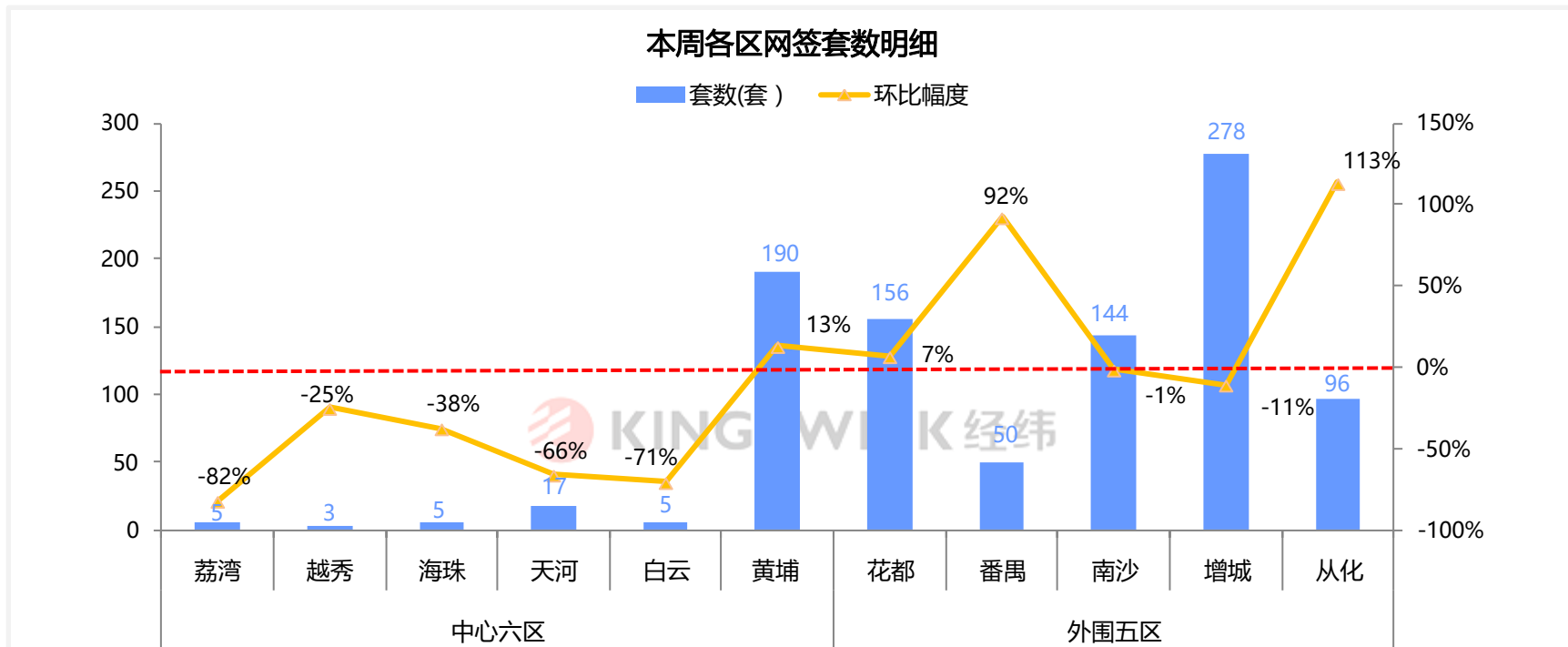
全市网签价走势：中心跌外围升 全市均价回落

近十周广州市商品住宅价格走势



本周全市网签均价15218元/m²，环降6.87%。中心六区均价24949元/m²，环降7.59%。外围五区网签均价11975元/m²，环升1.15%。中心环降导致全市均价下跌。

本周各区网签量对比

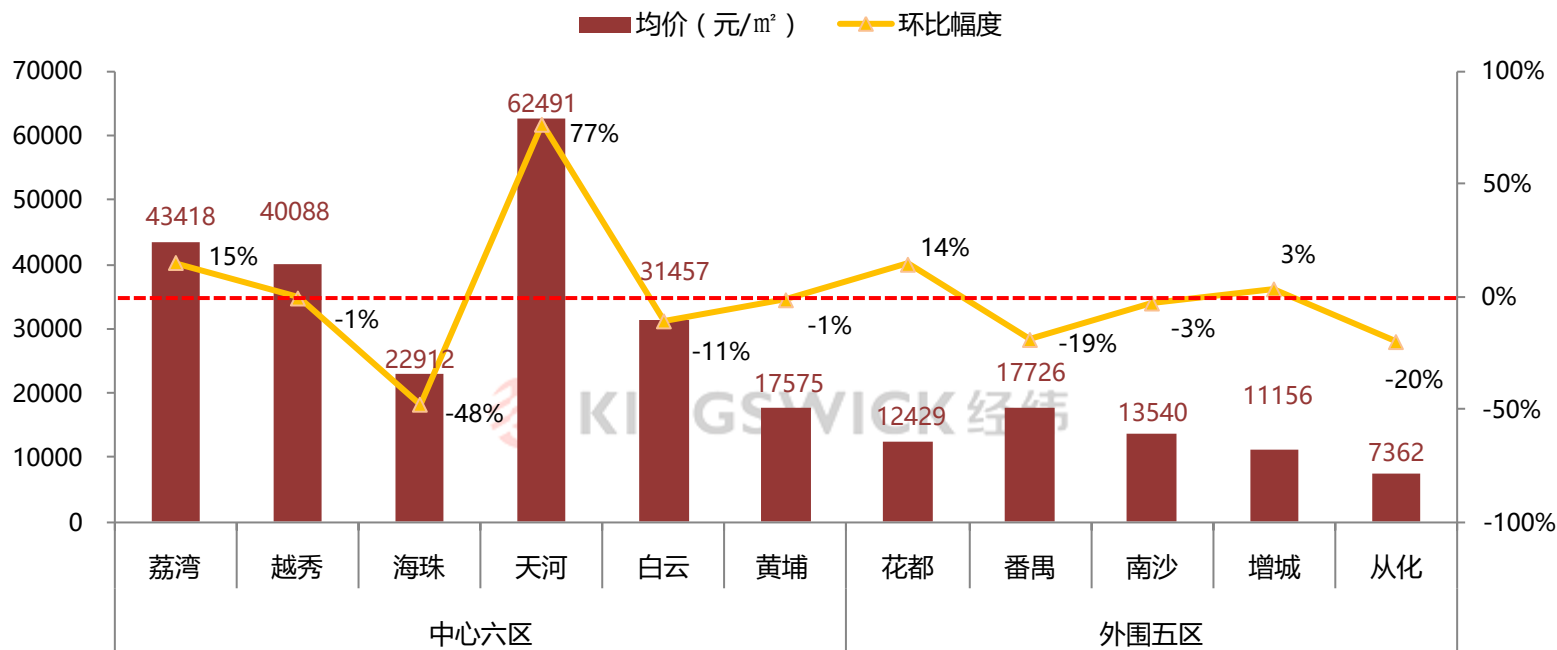


全市网签七跌四涨。中心六荔湾、越秀、海珠、白云均受网签个盘减少的影响，网签量环降。其中，荔湾、越秀网签个盘更是减少至3盘；天河受网签个盘减少且八成网签个盘仅有一套网签的影响环降；黄埔受网签个盘网签量普遍增加环升。

外围五区中花都在广州万达文化旅游城网签量增加的带动下环升；番禺在网签个盘增加的带动下环升；南沙受富力唐宁、珠江源昌花园网签减少的影响环降；增城受碧桂园琥珀湾网签量锐减的影响环降，但仍占全市之首；从化在碧桂园御湖城表现活跃的带动下环升。

本周各区网签价对比

本周各区网签均价明细



全市区域均价七跌四涨。中心六区中荔湾在高价盘珠光御景壹号面积占比加大的带动下，均价环升；越秀受网签3盘中仅有东风广场一盘均价超5万/m²且面积占比小的影响环降；海珠受网签个盘均价均低于4万/m²的影响环降；天河在4套别墅网签的带动下环升；白云受八成网签个盘均价低于3万/m²的影响环降；黄埔因本周无别墅网签，均价有所回落。

外围五区中，花都在均价1.2万左右/m²的万达文化旅游城占主导的带动下环升；番禺受均价1.7万左右/m²的亚运城·天成占主导的影响环降；南沙受保利星海小镇、南沙富力唐宁等低价盘的面积占比加大的影响环降；增城在实地蔷薇国际、金实森林中央等高价盘面积占比加大的带动下环升；从化则受碧桂园御湖城、珠光御景山城等低价盘面积占比加大的影响环降。

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	绿湖国际城	增城	77	6858	6966	10158	50	10079
2	碧桂园御湖城	增城	54	5525	3662	6628	0	#DIV/0!
3	实地蔷薇国际	增城	48	4754	5767	12131	19	11807
4	万科幸福誉	黄埔	45	4622	5672	12271	35	12292
5	广州万达文化旅游城	花都	37	2921	3621	12398	16	12520
6	雅居乐万科热橙	花都	30	2695	2665	9890	36	10100
7	天马河国际公馆	花都	24	2527	2775	10983	3	9822
8	保利星海小镇	南沙	23	2586	3079	11908	18	9817
9	保利罗兰国际	黄埔	23	2382	4452	18690	20	19001
10	万科山景城	黄埔	23	2045	3105	15184	10	21081

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	碧桂园豪进左岸	增城	22	2434	2435	10005	41	10005
12	珠江嘉园	黄埔	21	2091	3757	17965	24	17933
13	南沙富力唐宁	南沙	19	2143	2675	12481	26	12147
14	碧桂园豪园	增城	18	2226	2161	9709	8	9850
15	时代长岛	南沙	18	1553	2114	13611	18	13404
16	万科尚城	黄埔	17	1329	2639	19857	19	20190
17	金地香山湖	增城	16	1867	1817	9730	7	12249
18	珠光御景山水城	从化	15	1425	906	6355	4	5680
19	越秀保利爱特城	黄埔	14	1564	2886	18450	8	18008
20	金实森林中央	增城	13	1345	1894	14080	0	/

新推动态：周末四盘推售 碧桂园御湖城重新开卖售罄

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
星河丹堤	南沙区 黄山鲁森林公园内	占地：40.0万㎡ 建面：32.0万㎡	8月18日 (加推)	79-129㎡二至四房	天境组团G3栋01单元，共85套	诚意登记可享受98*98	带装修23000-25000	成交约52%
碧桂园御湖城	从化区江埔街灌村路399号	占地：4.62万㎡ 总建：8.3万㎡	8月19日 (加推)	89-109㎡三至四房 120-135㎡四至五房叠墅	3、6、8栋洋房共180套；13栋、14栋叠墅共40套，共220套	诚意登记享99折	带装修均价 洋房：12000 叠墅：13000-19000	成交100%
金融街融御	海珠区石岗路12号	占地：2万㎡ 总建：10.8万㎡	8月19日 (开盘)	129-135㎡三至四房	2号楼，50套	30万验资登记	带装修价56000-65000	成交约34%
雅居乐富春山居	黄埔区大观北路(与广汕路交界处)	占地：30.7万㎡ 建面：74.5万㎡	8月19日 (加推)	198㎡五房	P1栋单数层，共24套	减200元/㎡	带装修38000-40000	成交约21%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

海珠：广纸板块金融街融御开盘，去化情况一般

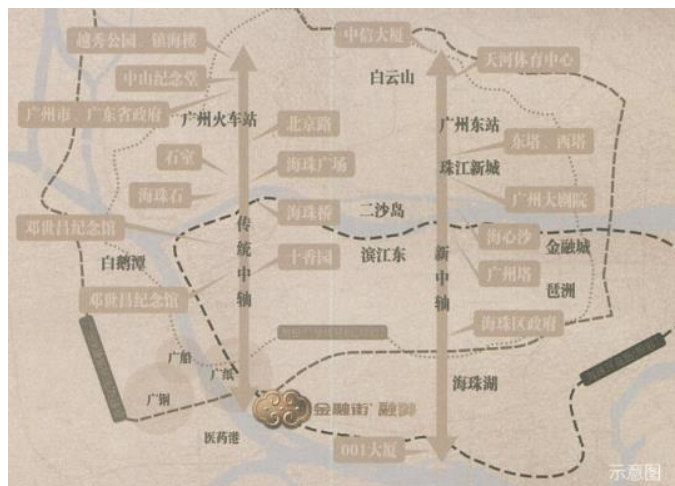
【金融街融御2017-8-19开盘情况】



- 推售货量：2号楼（5-15层单数层，19-21单数层，23-33层单数层不含03号单元），三梯四户；合计50套货。
- 户型配比：

户型	大三房	四房	合计
面积(m ²)	129	135	/
套数(套)	28	22	50

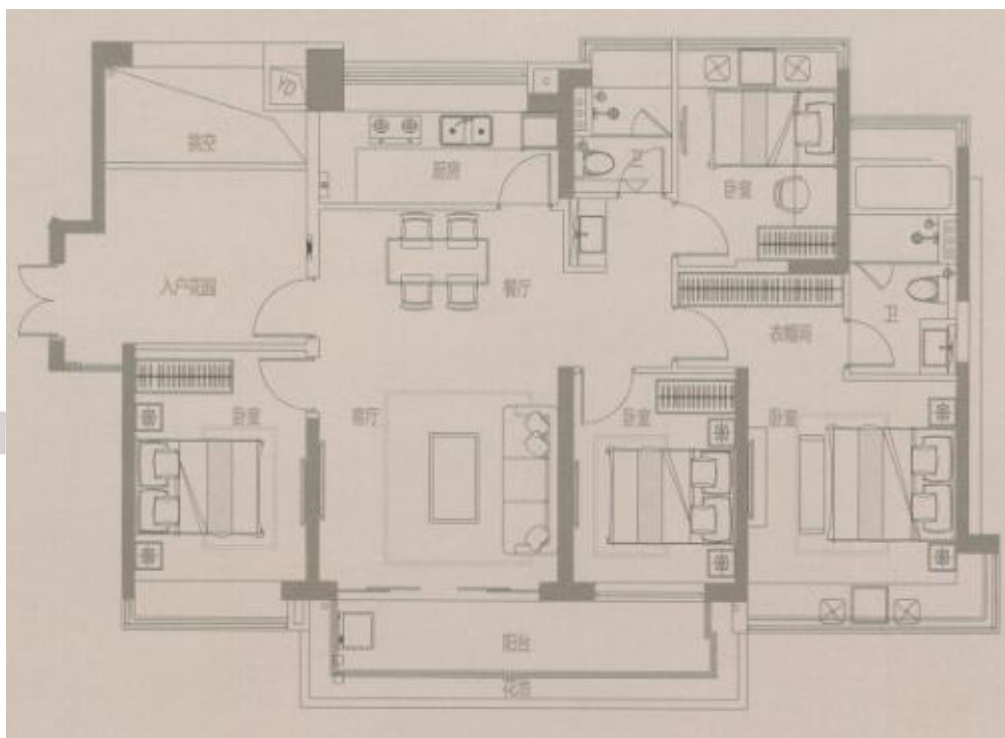
- 推售价格：带装修价，朝向一般均价56000元/平方米，朝向较好价格60000-65000元/平方米
- 开卖形式：首次开盘
- 样板房参观：30万验资及提供工作证明
- 去化情况：成交17套（开发商15套，中原2套），去化34%。
- 备注：装修配备德系品牌厨卫三件套、全屋中央空调、国际品牌家庭净水器、厨余垃圾处理器、双银中空LOW-E玻璃、人脸识别智能安防等先进装修标准。



海珠：金融街融御户型图



2栋01/02单元：大三房
建面约129 m²



2栋03/04单元：四房
建面约135 m²

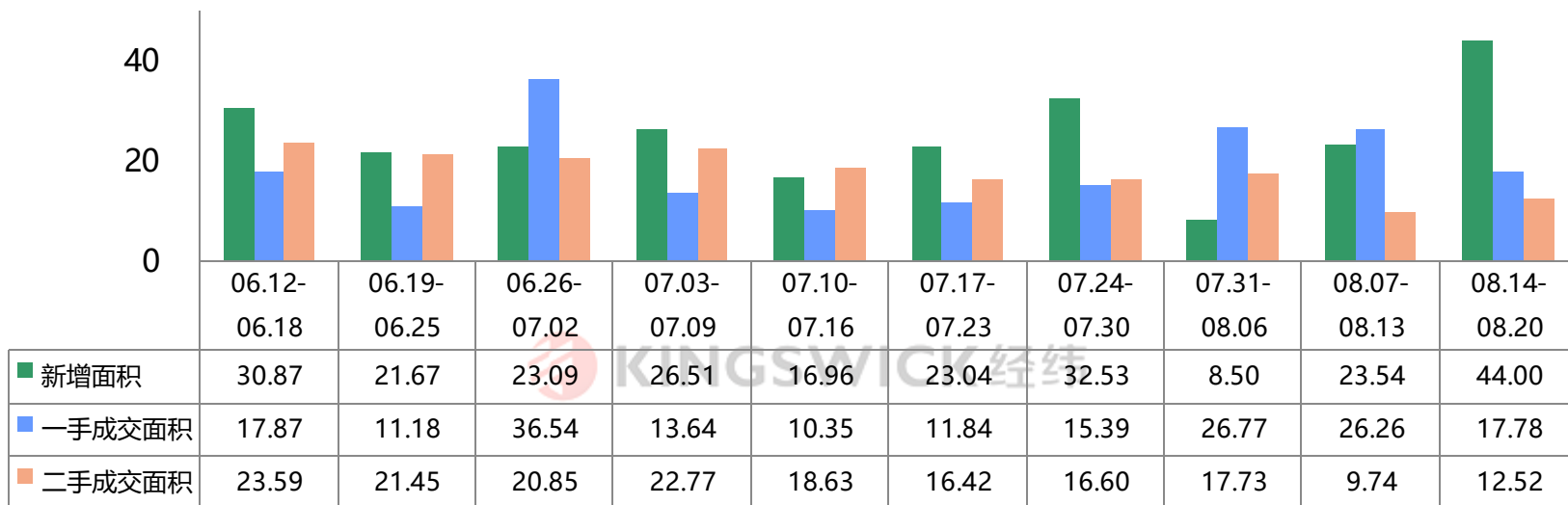
3.2

佛山房地产市场

住宅：八盘推售逾千套新货 顺德两新盘首入市

佛山周度成交走势

单位：万㎡



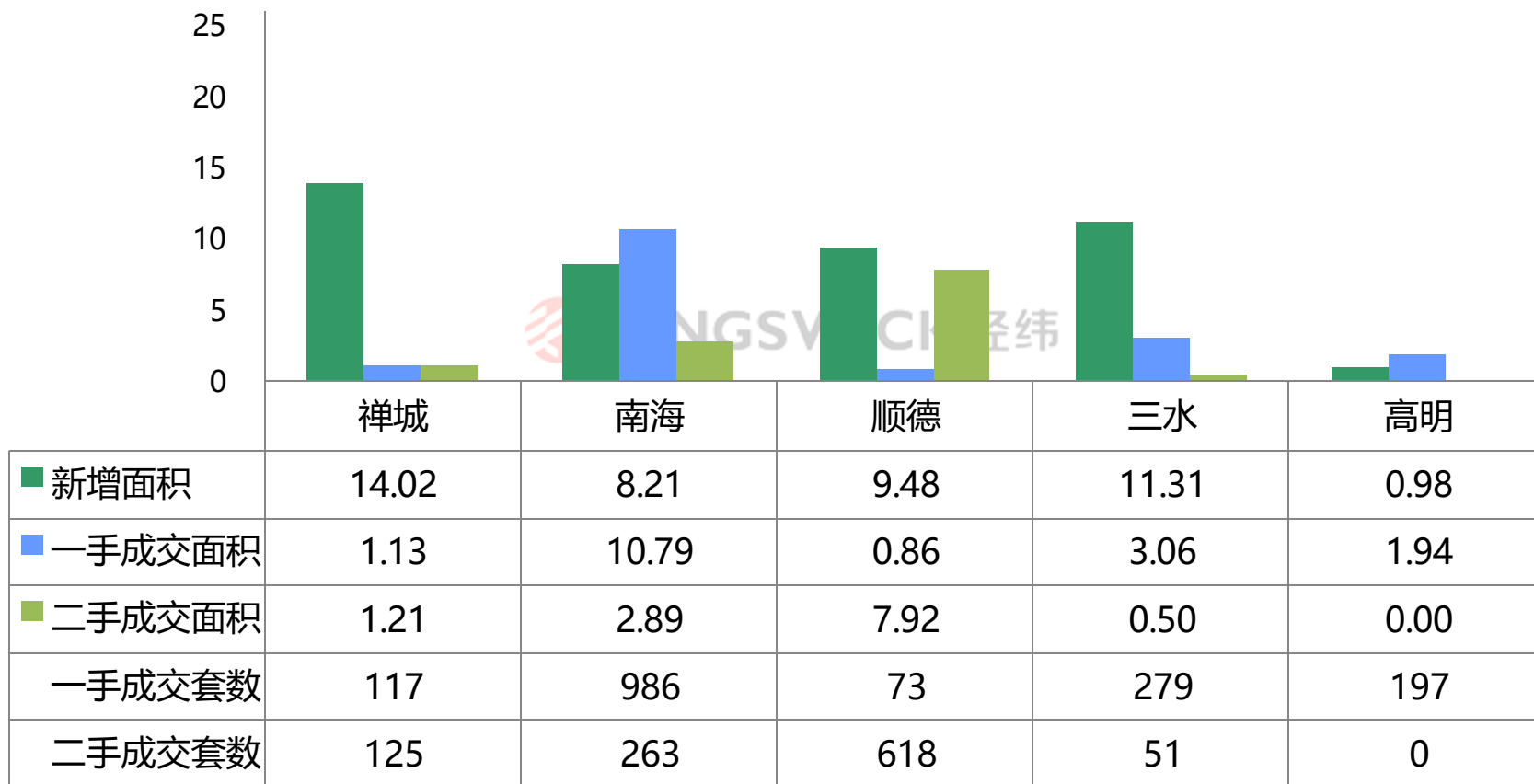
(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- 本周一手成交面积环比**减少32%**，二手成交面积环比**增加29%**。
- 四区二手成交量均止跌回升，带动大市二手成交量环比回升三成。
- 相比前两周新货市场的波澜不惊，本周四区共八盘携手推出逾千套新货，整体推售率逾七成。其中，禅城西部三盘融创湖滨世家、龙光玖龙湾、绿岛湖壹号均达到八成甚至售罄的推售率，顺德则有两大新盘入市，包括广州7号线旁的美的壹号公馆及容桂一线望江项目凯蓝滨江时光。

住宅：顺德一手网签不足百套 高明二手连续两周零成交

佛山五区本周供求对比

单位：万m²



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

本周住宅新批预售

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	绿地璀璨天城	2017/8/14	4、5座, 48层/3梯4户	三房/111 四房/129-174	357	4.95
禅城	绿地璀璨天城	2017/8/14	3座, 48层/3梯4户	三房/111 四房/130-170	179	2.47
禅城	融创湖滨世家	2017/8/14	5座, 13层/2梯2户	四房/155	24	0.37
禅城	龙光玖龙湾	2017/8/16	1、19座, 32层/2梯4户	三房/97-99 四房/135	248	2.67
禅城	绿岛湖壹号	2017/8/17	4-9座, 16层/2梯2户	四房/138-143 五房/199-203	181	2.75
南海	连城湾	2017/8/17	1座1栋、2栋, 22层/2梯4户	三房/89-91 四房/129	160	1.60
南海	嘉裕名轩	2017/8/18	1座, 30层/2梯4户	三房/89-108 四房/127-152	106	1.14
南海	奥园公园一号	2017/8/18	湖岸豪庭8座、9座, 17层/2梯3户	四房/115-142	102	1.35
南海	奥园公园一号	2017/8/18	湖岸豪庭14座、15座, 16层/2梯3户	四房/123-142	88	1.18

(下页续)

本周住宅新批预售

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)
顺德	保利公园里	2017/8/15	6座, 31层/2梯4户	三房 / 98 四房 /121-127	120	1.33
顺德	碧桂园珑悦	2017/8/17	8座, 27层/2梯5户; 2、3座, 30层/2梯4户	三房 / 85-105 四房 /115-129	386	4.05
顺德	佳兆业金域天下	2017/8/17	30座, 25层/2梯4户	三房91-107	94	0.97
顺德	佳兆业金域天下	2017/8/17	31座, 25层/2梯4户	三房91-107	94	0.97
顺德	雅居乐英伦首府	2017/8/18	13座, 33层/2梯6户	三房 / 98-115 四房 /133	188	2.17
三水	时代南湾	2017/8/15	20座, 21座/2梯6户	三房/92-110 四房/119-120	366	3.90
三水	时代南湾	2017/8/18	11座, 32层/2梯6户 12座, 32层/2梯4户 17座, 32层/2梯6户 19座, 32层/2梯6户	两房/72 三房/91-112 四房/116-138	682	7.41
高明	美的鹭湖森林度假区	2017/8/18	湖山揽墅十街52、53号等/别墅	别墅/131-200	60	0.98
合计					3435	40.26

本周住宅重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	绿岛湖	融创湖滨世家	2017/8/18	5座	23	四房/155	13000-14000/毛坯	无	100%
禅城	季华西	龙光玖龙湾	2017/8/19	1、19座	248	三房/97-99 四房/135	14500-15500/带装修	开盘99*99*97折	81%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2017/8/19	4-9座	181	四房/138-143 五房/199-203	16500-17500/带装修	98折	95%
南海	千灯湖	时代名著	2017/8/19	4座	128	三房/113 四房/143	21000-25000/带装修	98*98*99折	31%
顺德	北滘	美的壹号公馆	2017/8/19	1、2座	176	三房/建面92 四房/建面115-118	22000-24000/建面带装修	权证99*认筹97*开盘97*准签99	81%
顺德	容桂	凯蓝滨江时光	2017/8/19	4座	136	四房/建面81-87	17000-19000/建面毛坯	1万抵95折	40%
顺德	容桂	佳兆业 金城天下	2017/8/20	31座	94	三房/建面91-107	11000-12000/建面毛坯	1万抵98折	100%
高明	西江新城	君御海城	2017/8/19	18座	153	三房/109-114 四房/132-155	8800-9500/毛坯	1万抵3.8万	70%
合计					1139	——	——	——	73%

佛山住宅周度网签金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/m ²)
1	南海	绿地香颂公馆	9424	56	6295	14971
2	南海	时代名著	9080	47	5396	16825
3	南海	中旅银湾	6828	60	8036	8496
4	高明	美的鹭湖森林度假区	5182	72	6600	7851
5	三水	时代南湾	4917	59	6226	7898
6	顺德	碧桂园凤凰湾	3891	36	3482	11175
7	南海	融创御府	3519	22	2331	15096
8	南海	中海山语湖	3295	9	2257	14599
9	三水	博雅滨江	3121	34	3780	8257
10	南海	丹灶碧桂园	2622	30	3250	8066

(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)

佛山住宅周度网签金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
11	南海	东建锦绣龙湾	2428	9	1958	12401
12	南海	海逸桃花源记	2300	16	1981	11607
13	高明	誉憬湾	2244	33	3489	6431
14	南海	雅丽豪庭	2190	22	2259	9696
15	禅城	保利碧桂园天汇	2146	17	1691	12691
16	南海	奥园观湖尚居	2135	20	1822	11712
17	南海	恒大御湖湾	2125	22	2454	8658
18	南海	云山峰境	2056	15	1879	10944
19	南海	恒大城	1909	18	1620	11786
20	高明	君御海城	1858	16	1835	10127
合计			73272	613	68642	10674

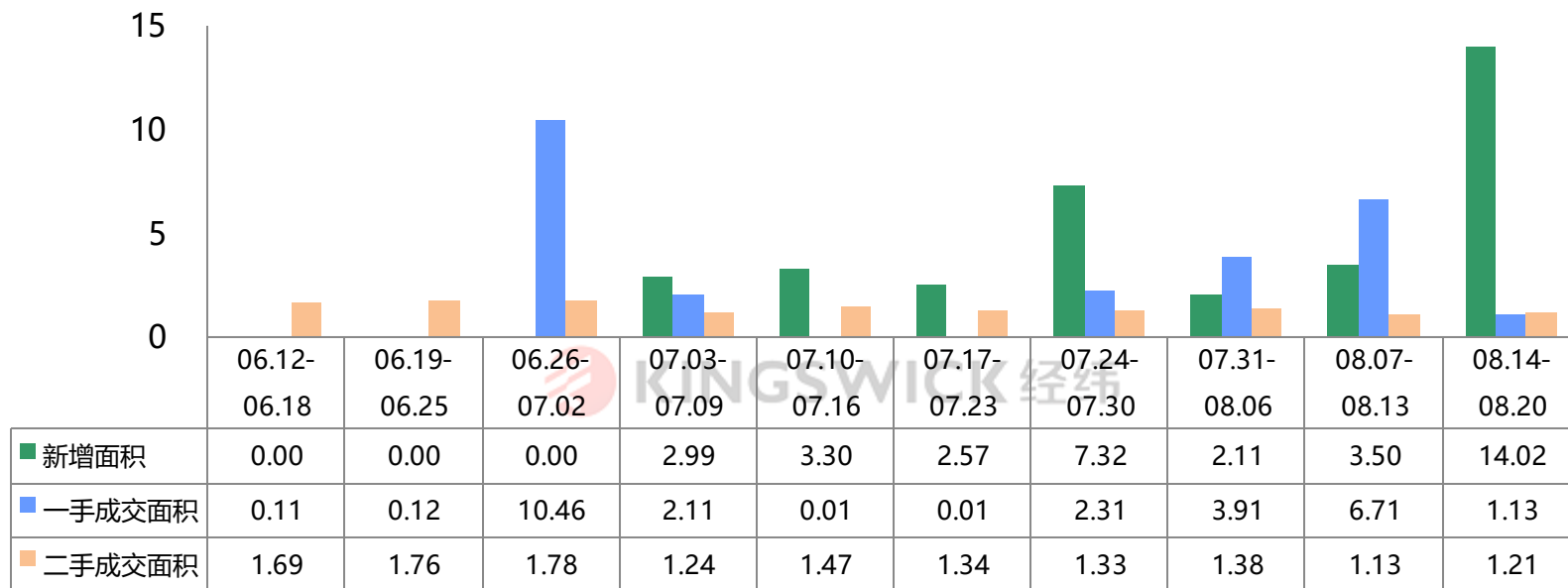
(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**47%**，成交面积环比**减少59%**，成交均价**上涨8%**。

禅城：五盘取预售 供应量激增

禅城周度成交走势

单位：万㎡



(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**减少83%**，二手成交面积环比**增加8%**。
- 本周绿岛湖壹号、融创湖滨世家、龙光玖龙湾等5盘取得新增预售，当中4盘开卖，当日成交率接近9成。
- 绿地璀璨天城、保利碧桂园天汇目前正诚意登记中，预计下周末开卖。

禅城：重点个盘开卖

【融创湖滨世家2017-8-18开盘情况】



■推售货量：5座，13层/2梯2户，共23套

■户型配比：

户型	四房	合计
面积（㎡）	155	3563
套数（套）	23	23

■推售价格：13000-14000元/㎡（毛坯）

■优惠折扣：无

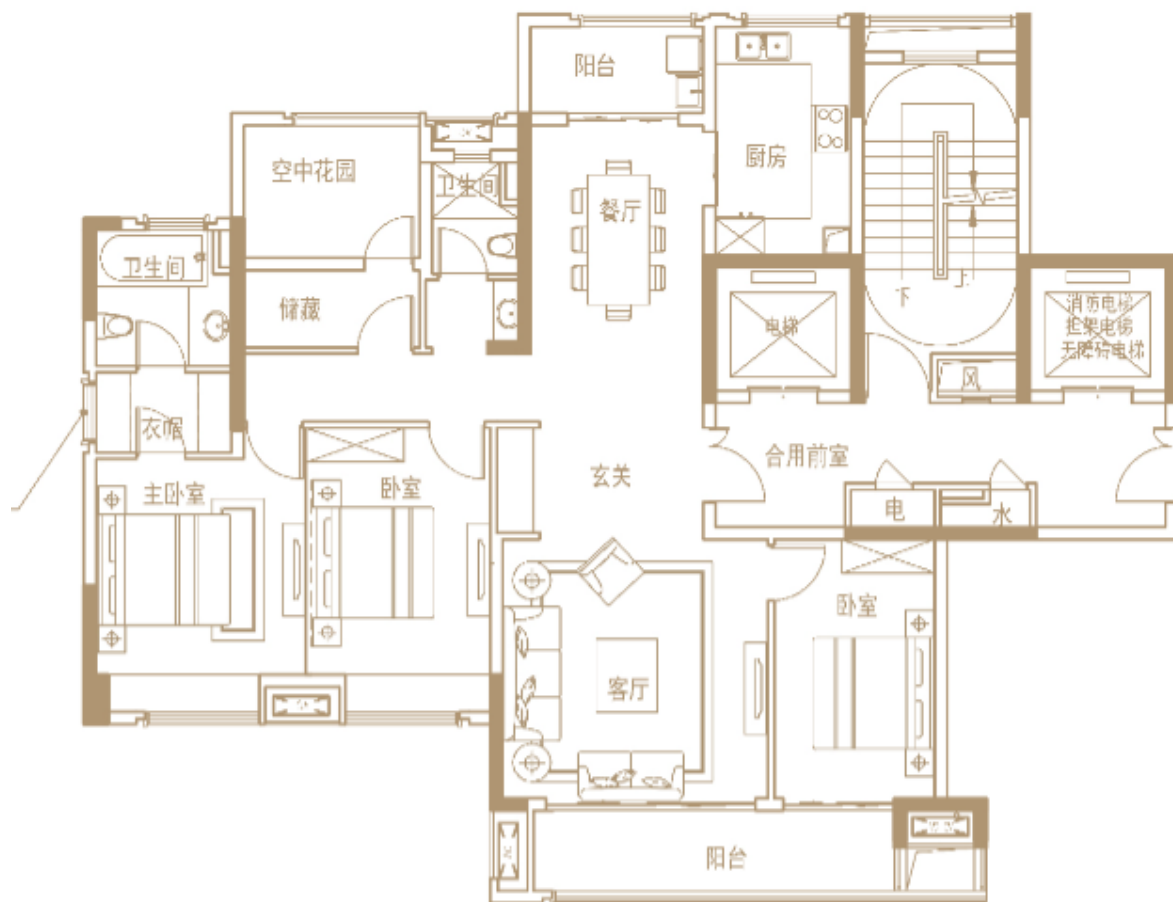
■开卖情况：当日成交100%（23套）

■客户构成：主要以禅城客户为主，集中于南庄等地

■备注：5座小高层与之前3月开卖的2、3座超高层售价相差不大，虽楼座靠近路边，但两梯两户小高层设计对生活舒适度亦有较大提升。本次开卖以首付比例形式决定选房次序形式进行。

禅城：融创湖滨世家户型图

(图片来源：融创湖滨世家楼书)



155m²

禅城：重点个盘开卖

【龙光玖龙湾2017-8-19开盘情况】



■推售货量：1、19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 ²)	97-99	135	26709
套数 (套)	186	62	248

■推售价格：14500-15500元/m² (装修：2000元/m²)

■优惠折扣：开盘99*99*97折

■开卖情况：当日成交约81% (约201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：本次推售的1、19座，与前期开卖价格相比，本次开卖价格有所提高，且楼宇靠近路边，无法望江，导致客户接受程度有所下降，故本次开卖成交率较之前相比有所下降。

禅城：龙光玖龙湾户型图

(图片来源：龙光玖龙湾楼书)



135m²



99m²

禅城：龙光玖龙湾户型图

(图片来源：龙光玖龙湾楼书)



97㎡

禅城：重点个盘开卖

【绿岛湖壹号2017-8-19开盘情况】



■推售货量：4-9座，16层/2梯2户，共181套

■户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m ²)	138-143	199-203	27453
套数 (套)	156	25	181

■推售价格：16500-17500元/m²（带装修）

■优惠折扣：98折

■开卖情况：当日成交约95%（约172套）

■客户构成：主要以禅城客户为主

■备注：本次是阳光城入股绿岛湖壹号后的首次开卖，在推售的4-9座当中，6-9座北面是公园，视觉完全无遮挡，南面望花园，而4-5座西面可望绿岛湖，东望东平河。本次推售的6栋楼宇可谓均为4号地块的楼王。

禅城：绿岛湖壹号户型图

(图片来源：绿岛湖壹号楼书)



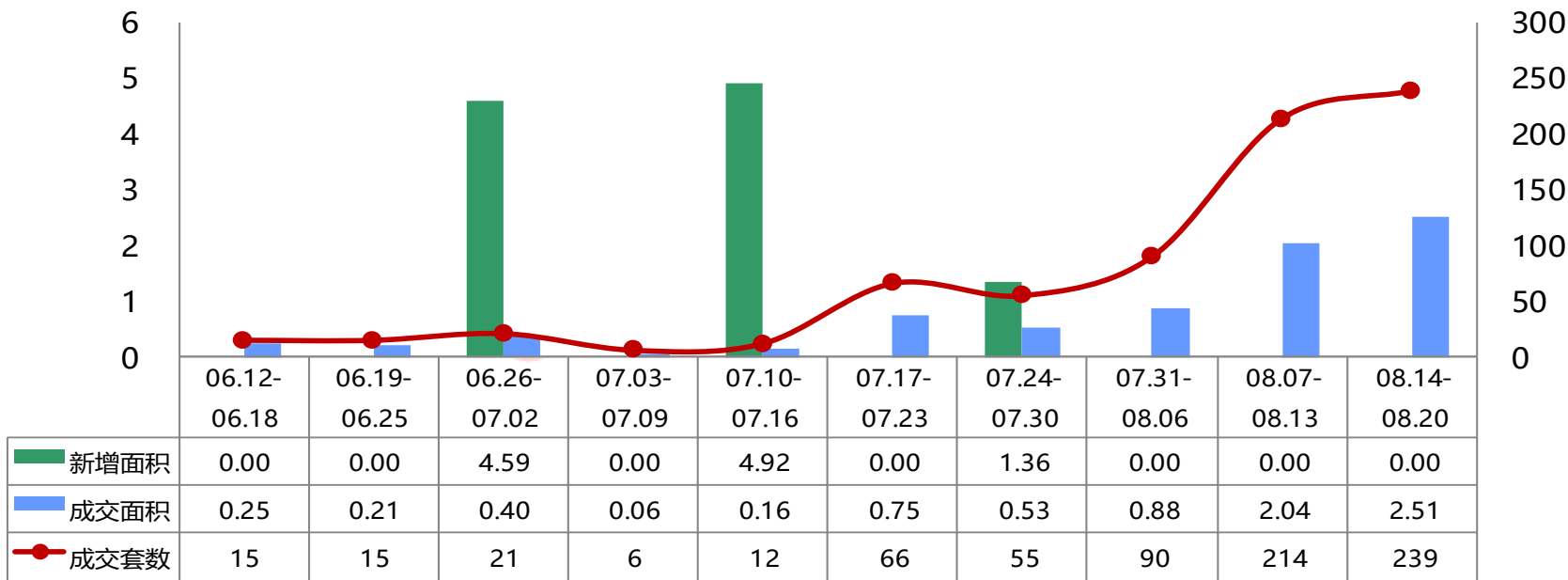
138-143m²

桂城：网签量三连涨 时代名著加推消化四成

单位：万㎡

桂城周度成交走势

单位：套



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周桂城成交面积环比**增加23%**，签约套数环比**增加12%**。
- 本周时代名著周末自然加推4座，户型面积为113、143㎡三四房，均价21000-25000元/㎡，带装修发售，目前2、3、5座还剩余少量单位可选。

桂城：重点个盘开卖

【时代名著2017-8-19开盘情况】



■推售货量：4座，33层/2梯4户，共128套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	113	143	16404
套数 (套)	64	64	128

■推售价格：21000-25000元/㎡（带装修，车位另计）车位价格：27-28万/个

■开卖方式：自然开卖

■优惠折扣：98*98*99折

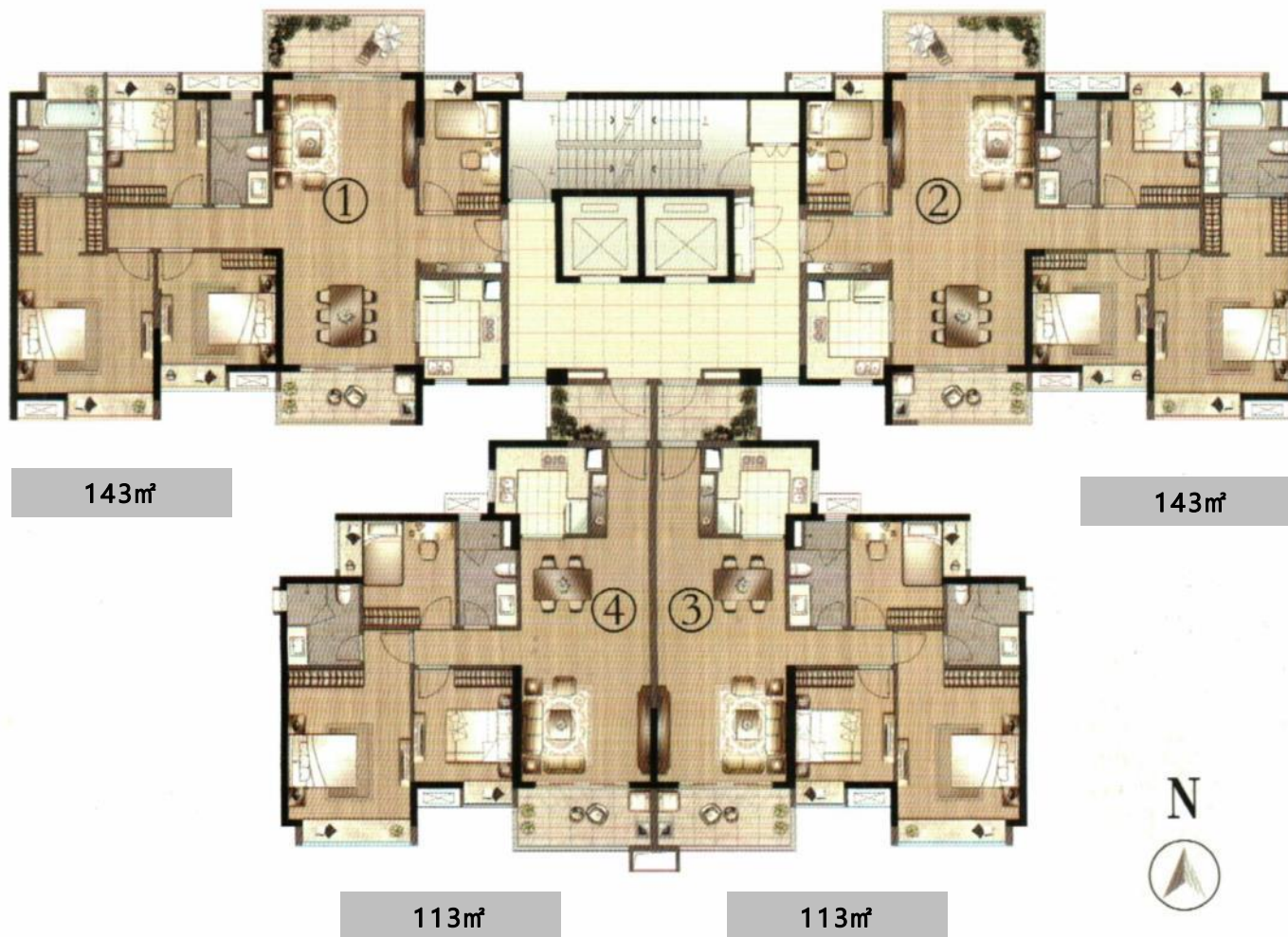
■开卖情况：周末成交约31%（约40套）

■客户构成：桂城客约占80%

■备注：本次开卖为自然开卖，4座为该项目园林中轴楼王，部分高层可望干灯湖，其余楼座还剩余部分户型可选。

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	旭辉公元	活动信息	8.18起进群抢红包
	富力广场	活动信息	8.18起营销中心派发免费电影票以及抽奖
	绿地璀璨天城	活动信息	8.19举办灯光节+求婚活动
	保利碧桂园天汇	活动信息	8.19-8.20尤克里里&白杨木绘画夏令营
	中海凤凰熙岸	活动信息	8.19到营销中心可免费领取哈根达斯雪糕一份
	融创望江府	活动信息	8.19-8.20在样板房和笔迷花园举办寻宝游戏
	保利翡翠公馆	活动信息	8.19-9.2举办绘画、纸雕艺术课堂
桂城	金地珑悦	活动信息	8.19-8.20集赞送电影票、免费西瓜、捕鱼游戏

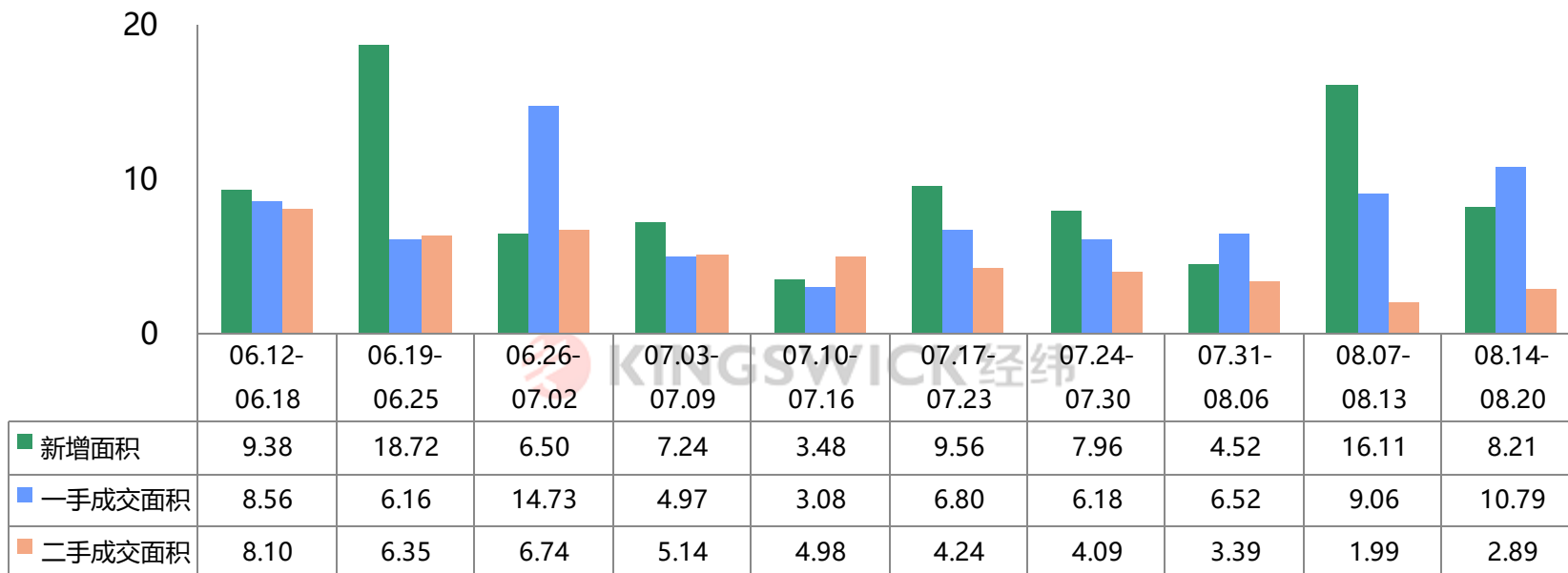
禅桂：即将开卖项目

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
2017-8月	绿地璀璨天城	3-5座	536	111-170	18000-20000/带装修	——
2017-8月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
2017-8月	保利碧桂园天汇	天滨组团1、2、7、8座	407	109-169	20000-22000/带装修	——
2017-8月	时代香海彼岸	3、4座	270	97-126	20000-22000/带装修	——
2017-8月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-8月	融创望江府	5、7、12座	384	107-160	13500-15000/毛坯	——
2017-8月	保利翡翠公馆	12座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
合计			2001套			

南海：新房网签量三连升 二手成交止跌回升

南海周度成交走势

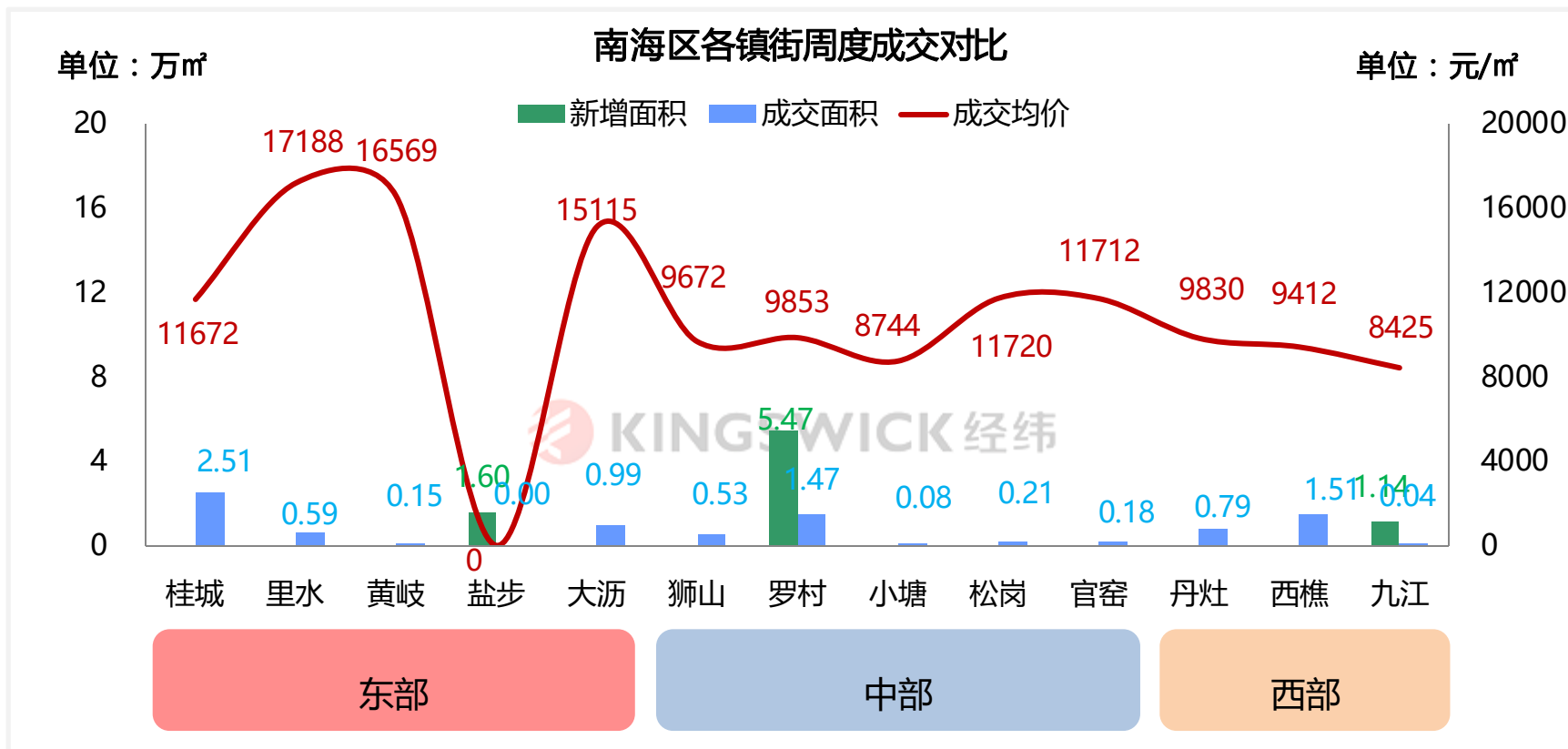
单位：万㎡



(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19%**，二手成交面积环比**增加45%**。
- 存量房成交量经过六连跌后，本周终止跌回升，回升至200套以上水平。
- 本周再度出现“零开卖”，但多盘正蓄势入市，其中大沥恒大悦府及国华新都均于周末开放新样板房，丹灶美的翰湖苑则已“爆筹”，正待下周末首次开售。

南海：各镇街周度成交对比



- 时代名著等项目本周集中网签，桂城网签量持续高企，本周继续攀升，环比增加23%。
- 蓄势多时的盐步连城湾本周取得首批预售证，预计月内将会推出首批产品，将为持续缺货的盐步注入新活力。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	保利紫山	活动信息	8.15-31保利梦想艺术课堂
	万科金域缙香	活动信息	8.19-20夏日缤纷糖果风暴
大沥	恒大悦府	开放板房	8.19开放全新样板间，108-141㎡三四房限时诚意登记中；8.19-20海洋总动员
	国华新都	开放板房	8.19开放样板房，韩风来袭，冰临城夏
狮山	恒大城	活动信息	8.19-20雪糕嘉年华
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	8.19-20海狮大剧场，萌动夏日
西樵	碧桂园悦府	活动信息	8.19-20“五星宝贝计划”
	恒大御湖湾	活动信息	8.19-20夺宝奇兵之深海奇遇
	碧桂园翡翠湾	活动信息	8.20舞林盛会
九江	依云公馆	活动信息	8.19奶油手机壳DIY&雪糕品鉴

南海：8.19恒大悦府开放新样板间



(图片来源：恒大悦府微信公众号)



(图片来源：房天下)

项目位置：佛山市南海区千灯湖金融高新区D区（桂和路与穗盐路交汇处）

占地面积：10.89万m²

建筑面积：50.55万m²

项目基础信息：项目共29栋约3260户，楼层涵盖11层，32层，33层。

项目动态：

■ **8月19日开放新样板间，108-141m²三四房限时诚意登记中。**

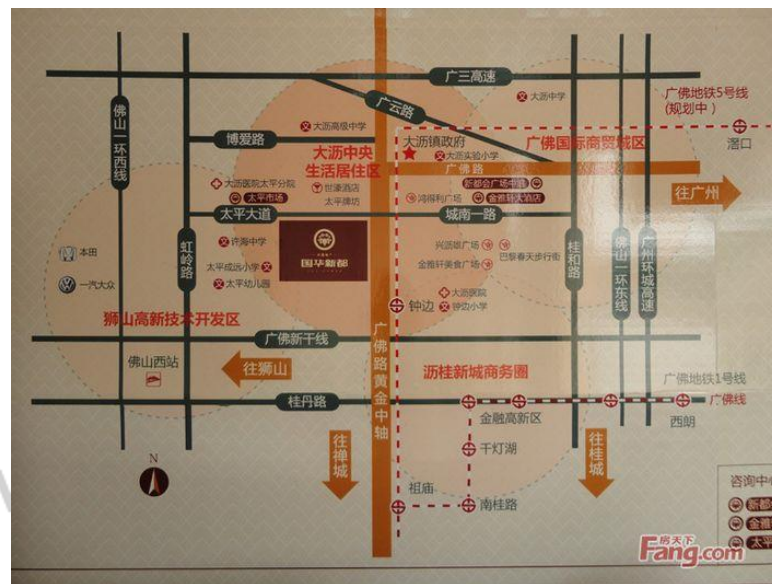
■ **现场活动：8月19-20日，海洋总动员。**

南海：恒大悦府样板间示意图

(图片来源：恒大悦府微信公众号)



南海：8.19国华新都开放新样板房



(图片来源：房天下)

项目位置：南海大沥镇太平大道8号（广佛路与太平大道交汇处）

占地面积：12万㎡

建筑面积：50万㎡

项目基础信息：项目共52栋约2774户，分两期开发，一期26栋，二期26栋。

项目动态：

- **8月19日开放样板房。**
- **现场活动：**8月19-20日，韩风来袭，冰临城夏。

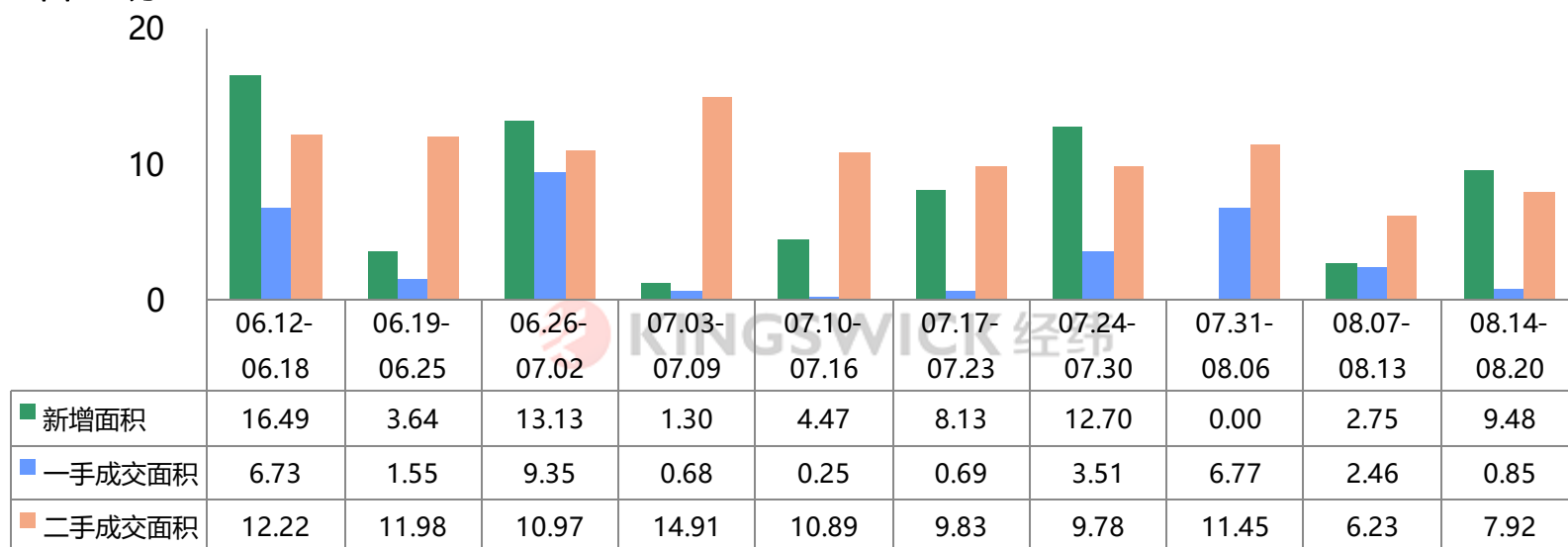
南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-8月	珠水豪庭	二期	136	88-126	25000-28000/部分带装修	已启动登记，需验资20万
2017-8月	连城湾	1、2号楼	168	89-129	18000-20000/带装修	——
2017-8月	融创御府	11座	128	88-146	20000-21000/带装修	——
2017-8月	华福熹云水岸	首期	124	91-96	16000-18000/带装修	——
2017-8月	恒福天悦	新品	116	126-134	14000-15000/毛坯	——
2017-8月	中恒海晖城	54、55座	168	65-145	14000-15000/带装修	已接受登记
2017-8月	名澳汇锦桃园	新品	68	95-122	14000-15000/毛坯	——
2017-8月	美的翰湖苑	1-6座	908	88-127	12000-13000/带装修	已启动登记
2017-8月	丹灶碧桂园	三期	160	88-147	12000-13000/带装修	——
2017-8月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	90-146	9000-10000/带装修	——
合计			2376套			

顺德：三盘集中开卖 总推售率超7成

顺德周度成交走势

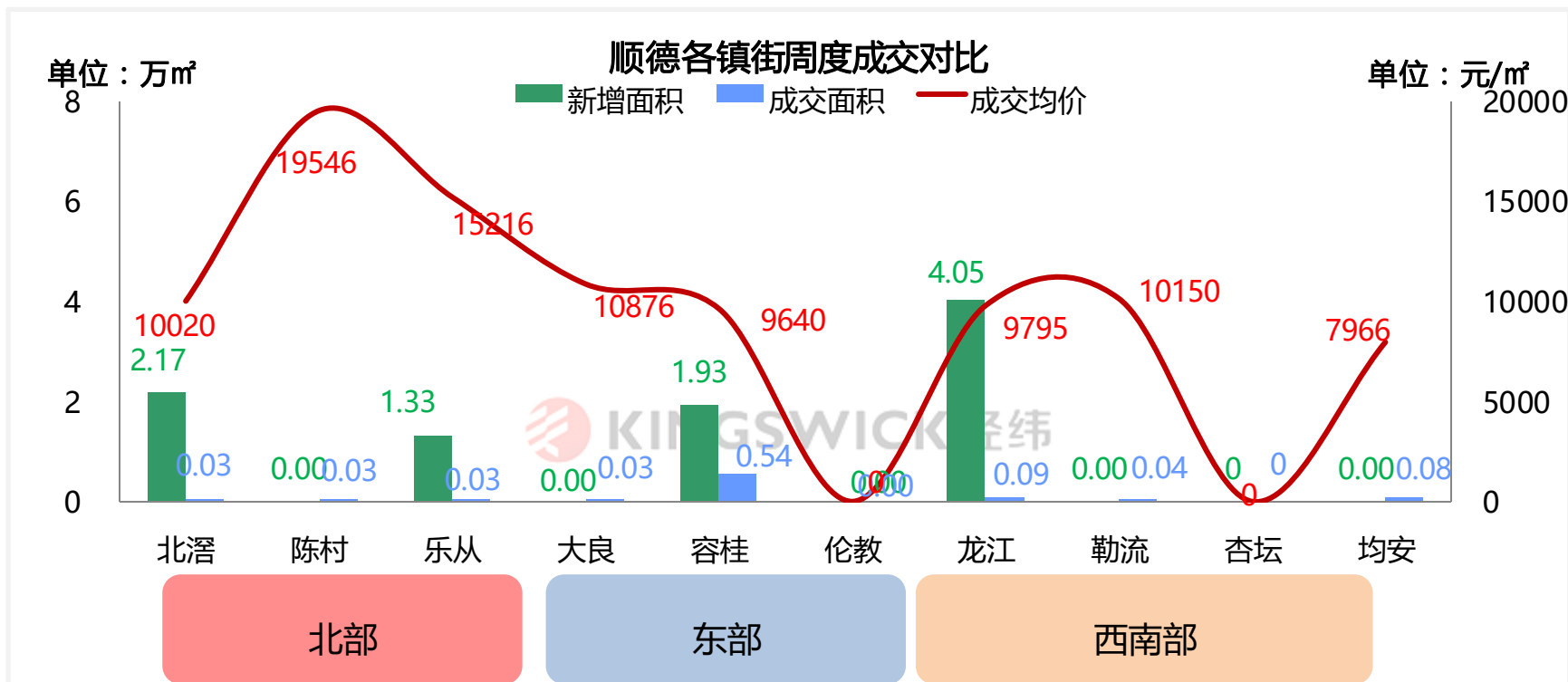
单位：万㎡



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周顺德一手成交面积环比**减少65%**，二手成交面积**增加27%**。
- 时隔2周，新房网签量再次下跌至1万㎡以下；存量房成交略有回升。
- 美的壹号公馆、凯蓝滨江时光和佳兆业金域天下三盘集中开卖，其中美的壹号公馆和凯蓝滨江时光首次入市，三盘推售率分别为81%、39%和100%。

顺德：各镇街周度成交对比



- 临近“金九”，本周四盘取得预售，总货量高达9.48万m²，其中包括龙江纯新盘项目碧桂园珑悦，多盘积极备战“金九”。
- 全区总网签量仅73套，其中9镇街网签量不足10套，市场表现低迷。
- 伦教由于缺乏新货源刺激，连续3周零网签，网签量跌入低谷。

顺德：重点个盘开卖

【美的壹号公馆2017-8-19开盘情况】

推售
在售
售罄

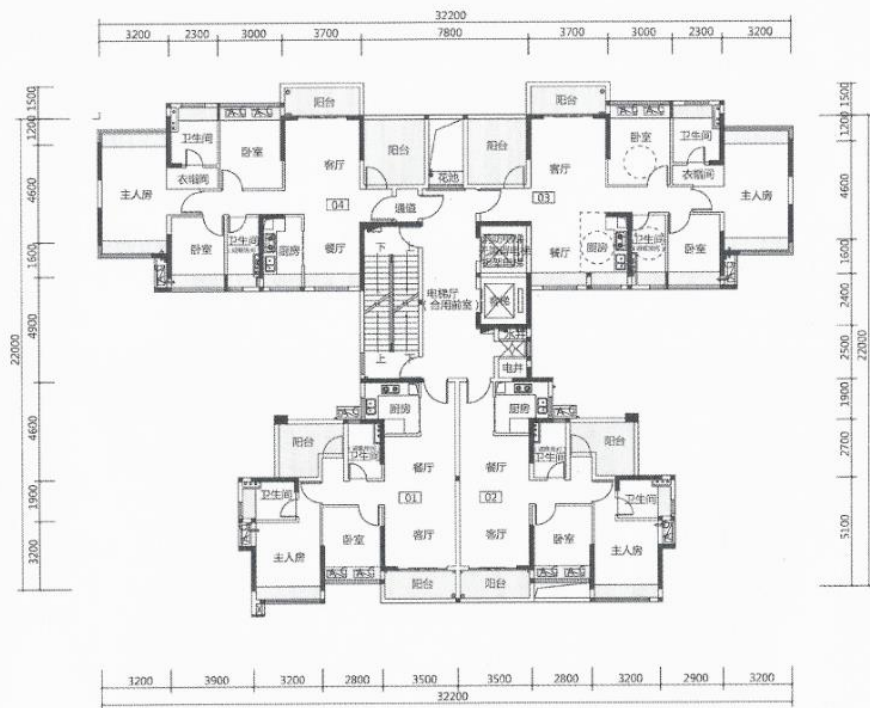


- 推售货量：1、2座，23层/2梯4户，共176套
- 户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	92	115-118	18384
套数 (套)	88	88	176

- 推售价格：22000-24000元/m²（建面带装修）
- 开盘折扣：权证99*认筹97*开盘97*准签99
- 开卖情况：当日成交81%（约142套）
- 客户构成：顺德客户占85%，广州客户占10%，外区客户5%。
- 备注：在当前北滘货源紧缺的情况下，本项目作为纯新盘项目，一直备受关注，开售当天去化超8成，成交主流客户以顺德本地客为主，在限购高压下，北滘市场客源逐渐回归本地为主。

顺德：美的壹号公馆户型图



1座



2座

顺德：重点个盘开卖

【凯蓝滨江时光2017-8-19开盘情况】

推售
在售
售罄



- 推售货量：4座，34层/2梯4户，共136套
- 户型配比：

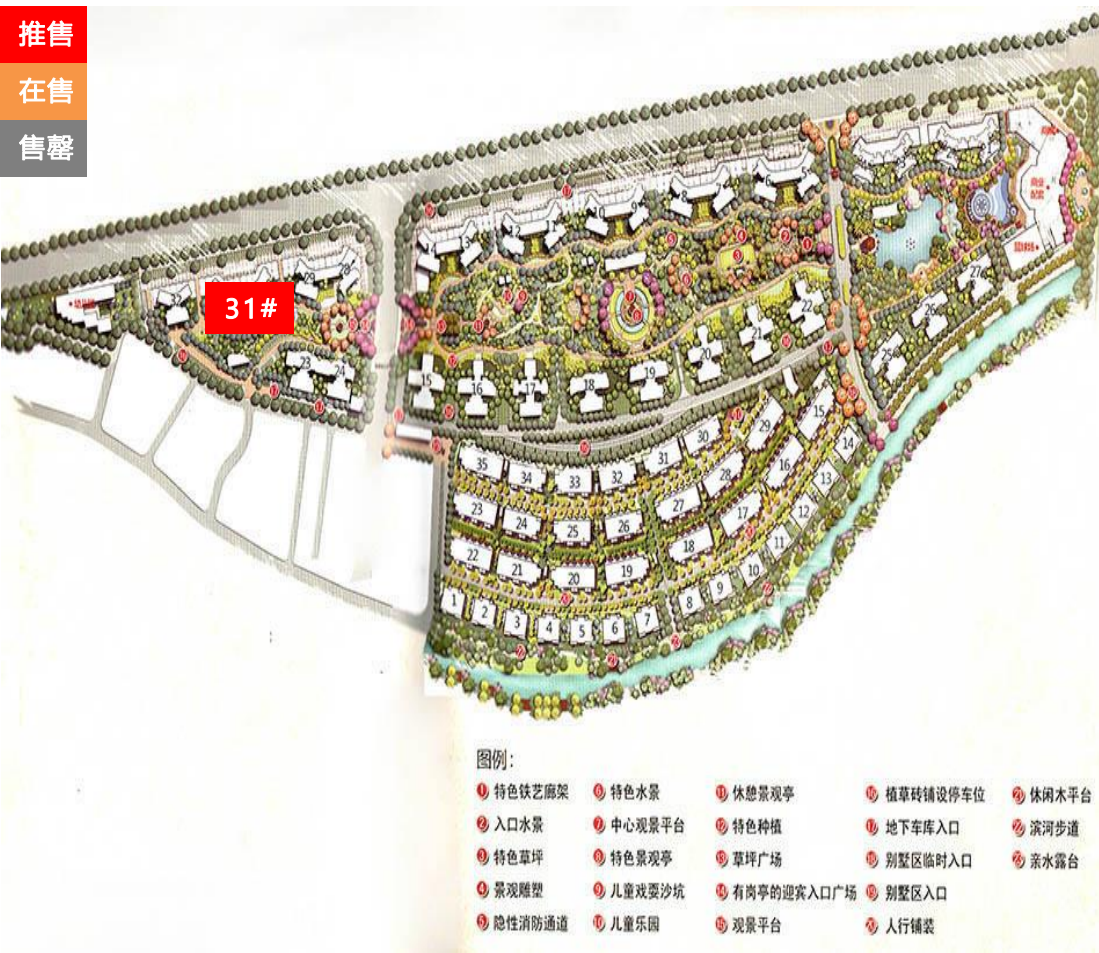
户型	四房	合计
面积 (m ²)	81-87	11506
套数 (套)	136	136

- 推售价格：17000-19000元/m² (建面毛坯)
- 开盘折扣：1万抵95折
- 开卖情况：当日成交39% (约54套)
- 客户构成：顺德客户占2成，广州海珠、番禺客户占8成。
- 备注：继滨江名门后，又一个凯蓝系列项目，项目产品打造也是沿用凯蓝置业在容桂的小面积产品户型，由于容桂属非限购区域，该区域仍拉动广州客为主。

顺德：重点个盘开卖

【佳兆业金域天下2017-8-20开盘情况】

推售
在售
售罄



■推售货量：31座，25层/2梯4户，共94套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	91-107	9669
套数 (套)	94	94

■推售价格：11000-12000元/m² (建面毛坯)

■开盘折扣：1万抵98折

■开卖情况：当日成交100% (94套)

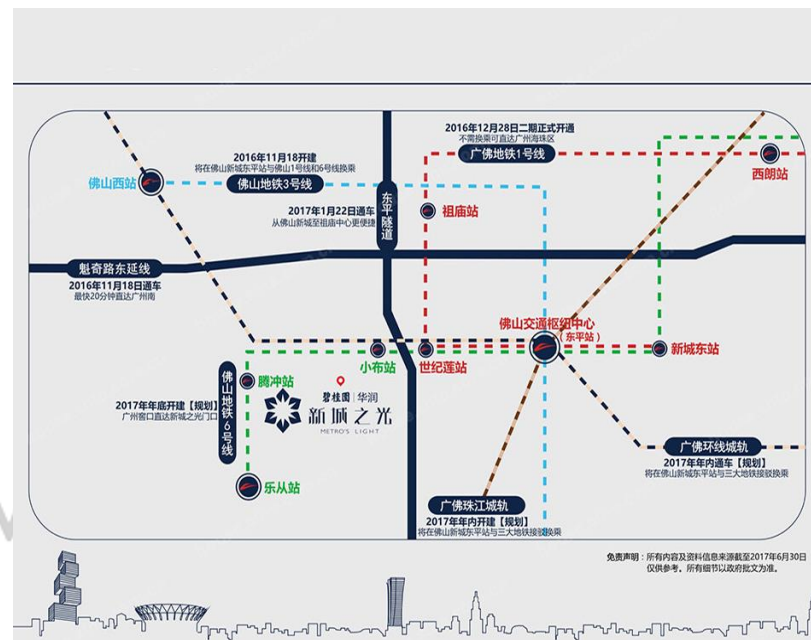
■客户构成：顺德客户占5成，广州客户占4成，外区客户1成。

■备注：时隔一个多月，本项目再度推货，但本次推货仅一栋楼，货量不多，但去化表现十分亮眼。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐从	碧桂园华润新城之光	开放样板房	8.19 开放87/94㎡样板房及启动商铺登记
大良	招商公园1872	活动信息	8.19-8.20 开设王者擂台赛
	顺德华侨城	活动信息	8.19 举行“古酒华瓷品鉴夜”活动
容桂	碧桂园凤凰湾	品牌发布会	8.19 在广州举行品牌联合发布会
伦教	伦教碧桂园	工地开放日	8.19 举行工地开放日
	保利中央公园	活动信息	8.20 保利艺术家决赛
龙江	碧桂园珑悦	活动信息	8.19 举行公益徒步活动
杏坛	金海岸	活动信息	8.19 “金海岸·德福华府”杯暨杏坛第二十二届暑期篮球公开赛决赛

顺德：8.19碧桂园华润新城之光开放全新3期样板房



项目位置：广东佛山新城世纪莲体育中心西行800米

占地面积：15万 m^2

建筑面积：60万 m^2

项目基础信息：全区分四期开发，目前一期已售罄，在售二期洋房产品。

项目动态：

- 8.19开放87/94平米样板房及启动商铺登记，最快9月份加推洋房新品。
- **现场活动：Band队表演、非洲鼓和尤克里里等音乐狂欢盛典。**

顺德：碧桂园华润新城之光现场图



顺德：8.19碧桂园凤凰湾举行品牌联合发布会



项目位置：佛山市顺德区容桂广东实验中学顺德分校附属小学旁

占地面积：98.4万 m^2

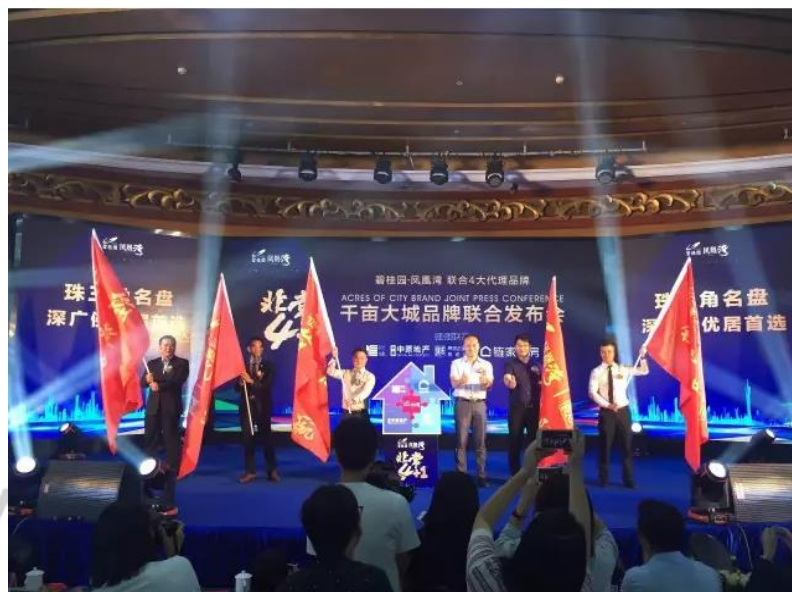
建筑面积：290.7万 m^2

项目基础信息：碧桂园·凤凰湾占地近2000亩，拥有恢弘大城千亿配套规划，为广佛少有的超级航母大盘，项目分多个组团开发。

项目动态：

- 预计8.27开卖【右里】组团洋房，户型为99-136平米的二至四房，吹风价约13000-15000元/ m^2 ，带装修发售。

顺德：碧桂园凤凰湾现场图



顺德：8.19伦教碧桂园工地开放日



项目位置：顺德区伦教新城南区南苑西路（郑敬诒职校旁）

占地面积：14.2万㎡

建筑面积：40.3万㎡

项目基础信息：伦教碧桂园由伦教碧桂园御府和伦教碧桂园珑湾组成，其中伦教碧桂园御府以洋房为主，伦教碧桂园珑湾则以洋房和别墅产品为主。

项目动态：

■ **8.19举行工地开放日，9月底或10月初加推3期洋房。**

顺德：伦教碧桂园现场图

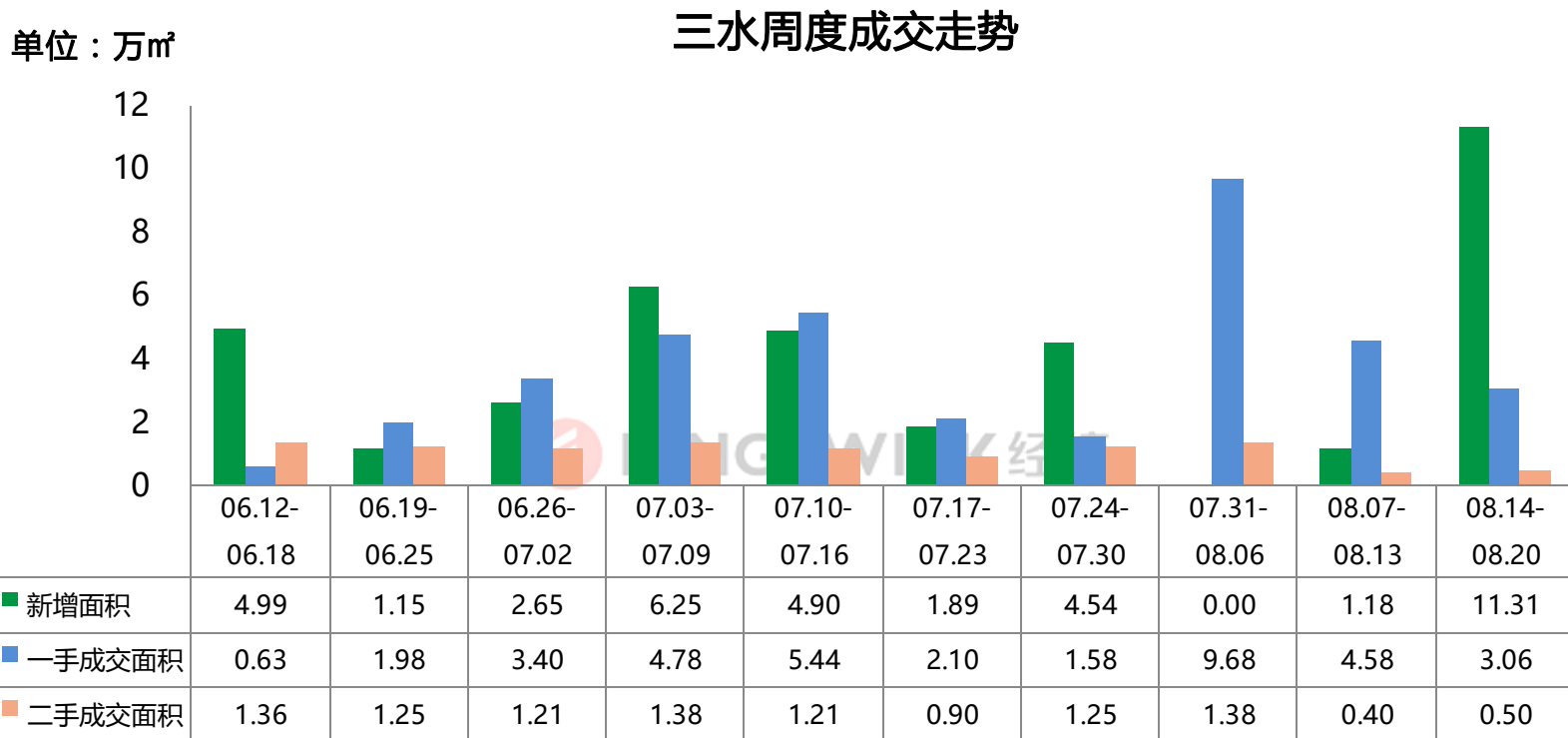


顺德：即将开卖项目

推售时间	镇街	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-8月	大良	力合阳光城云谷	洋房新品	104	建面90-124	17000-19000/建面带装修	登记享99折
2017-8月	勒流	博澳城	花畔4座	150	建面95	14000-15000/建面毛坯	存1万可享5万
合计				254套			

 KINGSWICK 经纬

三水：一手成交量持续回落 时代南湾获批过千套预售



(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周三水一手成交面积环比**减少33%**，二手成交面积环比**增加25%**。
- 三水新房销售已连续两周录得下跌，时代南湾蝉联周冠，网签59套。
- 本周时代南湾喜获新批预售1048套，面积11.31万m²，有望为市场助推，后市将值得期待。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南	鸿安御花园	开放板房	开放二期18座园景板房
三水新城	三水万达广场	现场活动	万达夏日西瓜冰霜趴
西南	博雅滨江	开放样板房	开放29座样板房
白坭镇	恒大山水龙盘	开放样板房	开放样板房，8月内启动登记

 KINGSWICK 经纬

三水：8.19鸿安御花园开放二期园景板房



(图片来源：乐居)

项目位置：佛山市三水区西南街道西青大道23号

占地面积：12万m²

建筑面积：60万m²

项目基础信息：共分两期开发，总规划户数3852户，居住人口约1.3万人

项目动态：

- 8月19日开放二期园景板房，将首推18座洋房新品，户型面积涵盖92-144平米，具体售价和开售时间待定。
- 现场活动：8月19日-8月27日，恒大山水龙盘梦幻灯光节璀璨来袭。

三水：鸿安御花园现场图



三水：8.19博雅滨江开放29座新品样板间



(图片来源：乐居)

项目位置：三水区西南街道文锋西路花果山

占地面积：20万m²

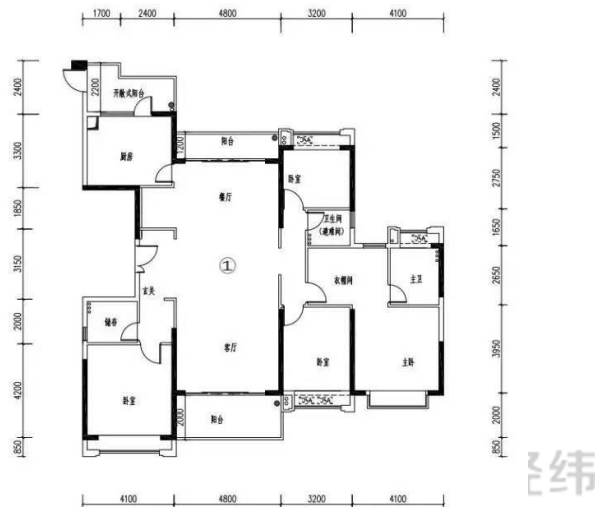
建筑面积：95万m²

项目基础信息：规划总户数5371户，项目拥有460米江景线，南面独享300亩滨江公园配套

项目动态：

- 8月19日开放29座样板房，最快9月初开卖，2梯2户设计，主打大户型206平米的四房，吹风价约10000元/平米，毛坯发售。

三水：博雅滨江现场图



29#楼标准层1号户型平面图 1:100
注：开敞式阳台为公共空间



三水：8.19恒大山水龙盘开放实景样板间



(图片来源：安居客)

项目位置：佛山市桂丹路仙湖度假区正门直行约500米

占地面积：100万m²

建筑面积：80万m²

项目基础信息：规划总户数4911户，保留了200亩园林绿地，规划约54万m²大型东南亚水景园林

项目动态：

- 8月19日开放样板房，8月内启动登记，9月开卖洋房产品。面积涵盖95-161平米，三至五房设计，带装修发售，具体售价待定。
- 现场活动：8月19日-8月27日，恒大山水龙盘梦幻灯光节璀璨来袭。

三水：恒大山水龙盘现场图

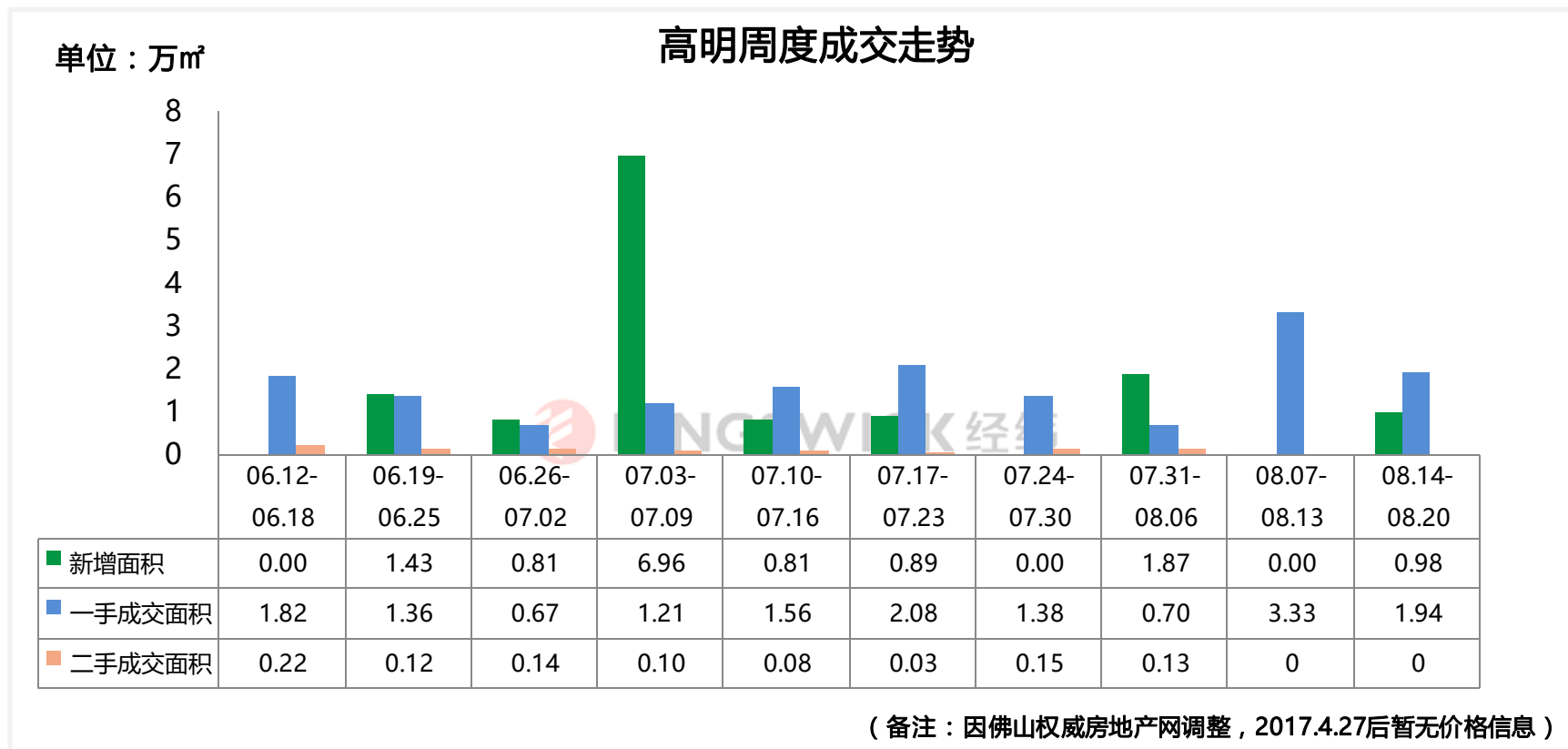


三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2017-8月	保利雲上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
2017-8月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
2017-8月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
合计			202套			

 KINGSWICK 经纬

高明：一手成交量环比跌4成 二手连续两周零成交



- 本周高明一手成交面积环比**减少42%**，二手本周暂无成交。
- 二手市场遇冷，连续两周出现零成交。
- 美的鹭湖本周集中网签72套，夺得本周销冠。

高明：重点个盘开卖

【君御海城2017-8-19开盘情况】



- 推售货量：18座，32层/2梯5户，共153套
- 户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	109-114	132-155	19189
套数 (套)	91	62	153

- 推售价格：8800-9500元/㎡（毛坯）
- 优惠折扣：1万抵3.8万
- 开卖情况：当日成交70%（约107套）
- 客户构成：主要为广州客

备注：本次君御海城推售货量含前期17-19座30套未售户型特价出售，总体销量可观。

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	启动登记	启动4期商铺登记
荷城	名悦居、成丰楼、耀星苑、恒业楼	现场活动	联合高明房产网团购活动
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	现场活动	8.14-8.31 “鹭湖温情拍摄季，圆父母婚纱梦” 主题拍摄活动

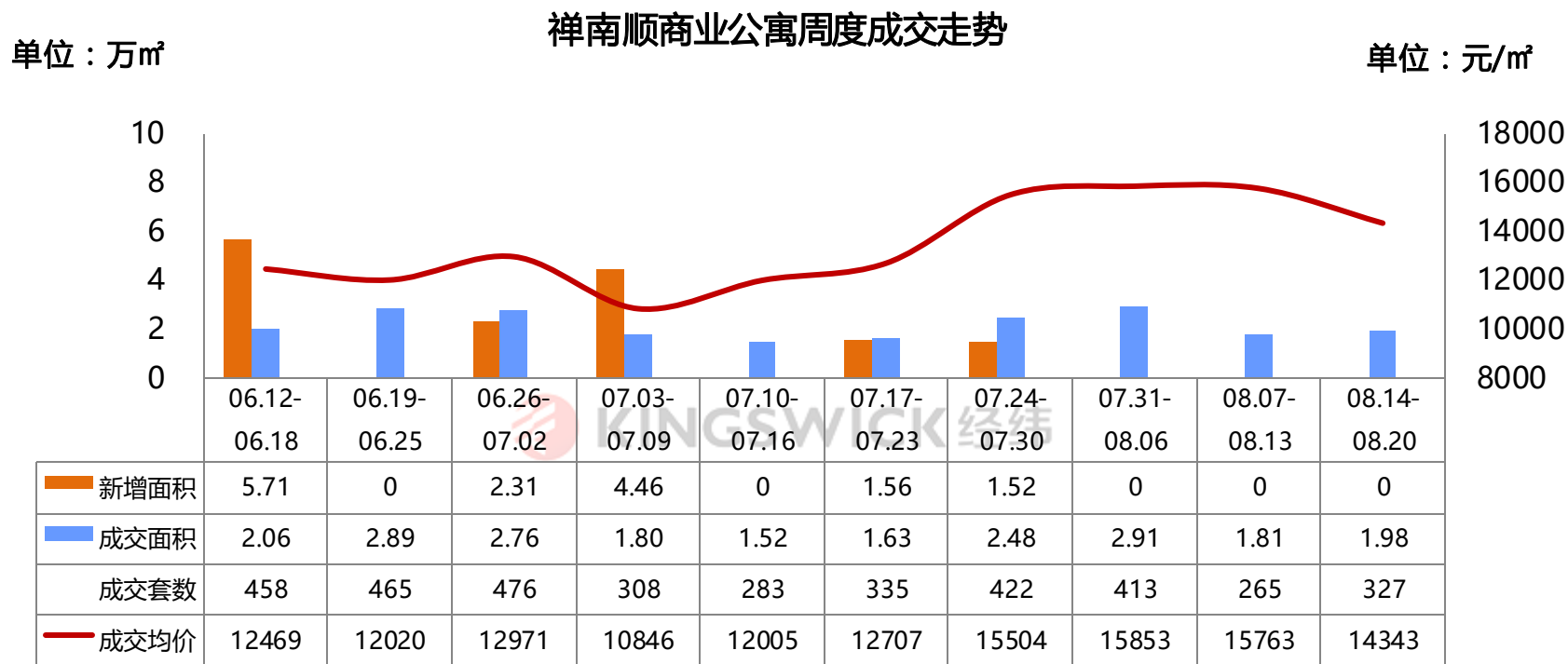


高明：即将开卖项目

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
2017-8月	美的明湖	新品洋房	250	112-142	8000-10000/毛坯	已开始诚意登记
合计			250套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：外围项目发力 市场量升价跌



(备注：由于网站调整，4.3到5.22时间段内成交均价不包含禅城区域，5.22开始恢复为禅南顺均价)

- 本周成交面积环比**增加9%**，成交套数环比**增加23%**，成交均价环比**下跌9%**。
- 本周公寓市场成交量小幅上扬，桂城区域千灯湖、平洲板块依然为成交主力军，而位于石湾、西樵、陈村、狮山四盘成交活跃，在成交榜前十中占有四席。

商业公寓：禅南顺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	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	8282	28	4329	19132	带装修
2	南海平洲	南舜怡海港	1369	30	1314	10418	含LOFT, 带装修, 带返租; 集体土地
3	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	986	12	702	14039	——
4	佛山新城	中国德国港	803	8	522	15397	带装修
5	南海西樵	听音湖一号公馆	796	14	573	13887	部分带装修
6	南海平洲	康怡名都	552	10	433	12746	带装修
7	顺德北滘	盈生林上湾广场	539	8	354	15201	——
8	南海松岗	桃源新天地	482	11	450	10721	LOFT
9	禅城旧城区	富力广场	382	3	216	17685	带装修, 含LOFT
10	佛山新城	滨海御庭	337	21	632	5332	带装修
合计			14528	145	9525	15252	——

商业公寓：8.17 U-city致越优城开卖酒店式公寓



(图片来源：佛山致越优城)

项目位置：南海区桂城灯湖西路与海三路交汇处（国税局旁）

占地面积：1.7万m²

建筑面积：7万m²

项目基础信息：开卖酒店式公寓，4梯15户，160套，面积段涵盖36-81m²，小面积10800元/m²，大面积9100元/m²，返租15年，第一个三年，53，每一个三年递增4块，租金53-73元/m²。

开盘情况：开卖酒店式公寓，开卖当天消化率44%（约70套），广州、禅桂客户为主，11-16层已由丽枫酒店租用15年。

商业公寓：U-city致越优城户型图

A型 | 建筑面积 约36m²



户型鉴赏

- 户型方正实用，采光充足；
- 干湿分区，功能分区合理；
- 超大卫浴间，更舒适，更人性化；

UNIT MAP APPRECIATION

户型内部装修以酒店实际装修为准，以上效果图仅供参考

致越优城 U-CITY

佛山·南海·千灯湖西侧（南海国税局旁）

投资者：卓盛国际（香港）集团有限公司
 发展商：佛山致越房地产有限公司

C型 | 建筑面积 约41m²



户型鉴赏

- 俯瞰302街城市名片，一线千灯湖景色此处仅有；
- 超大飘窗，助你细细品味城市中轴绝美景色；
- 户型方正实用，采光充足；
- 干湿分区，生活更舒适；

户型内部装修以酒店实际装修为准，以上效果图仅供参考

致越优城 U-CITY

佛山·南海·千灯湖西侧（南海国税局旁）

投资者：卓盛国际（香港）集团有限公司
 发展商：佛山致越房地产有限公司

商业公寓：U-city致越优城户型图

D型 | 建筑面积 约54m²

户型鉴赏

- 正望千灯湖，与千灯湖仅180米距离，一线无遮挡亲湖美景；
- 帝级享受，灯饰美景一览无遗；
- 视野开阔，采光通风极佳；
- 定义轻奢人生新标准；

UNIT MAP APPRECIATION

户型内部装修以酒店实际装修为准，以上效果图仅供参考

致越优城
U·CITY

佛山·南海·千灯湖西侧（南海国税局旁）

● 投资商：卓盛国际（香港）集团有限公司
 ● 发展商：佛山致越房地产有限公司

J型 | 建筑面积 约81m²

户型鉴赏

- 超大飘窗，舒适奢华新主张；
- 超大卫生间，干湿分区，功能分区合理；
- 阔绰空间，生活更多欢乐；

UNIT MAP APPRECIATION

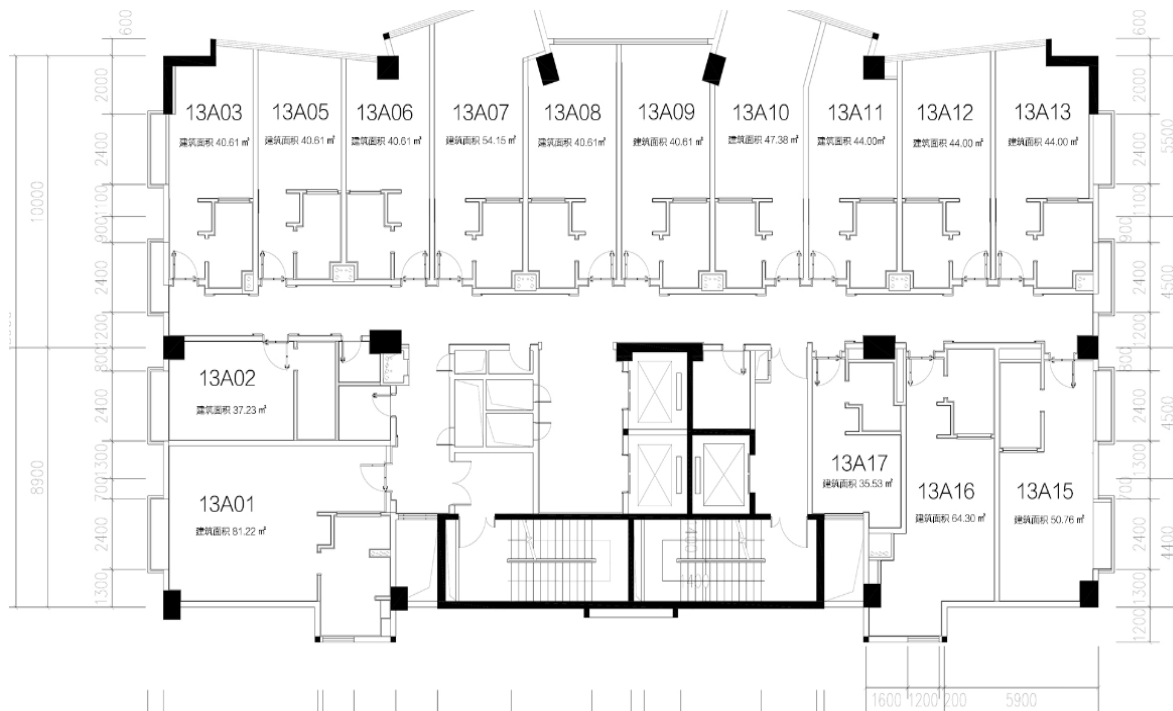
户型内部装修以酒店实际装修为准，以上效果图仅供参考

致越优城
U·CITY

佛山·南海·千灯湖西侧（南海国税局旁）

● 投资商：卓盛国际（香港）集团有限公司
 ● 发展商：佛山致越房地产有限公司

商业公寓：楼层平面图及返租回报



酒店11-16层递增模式

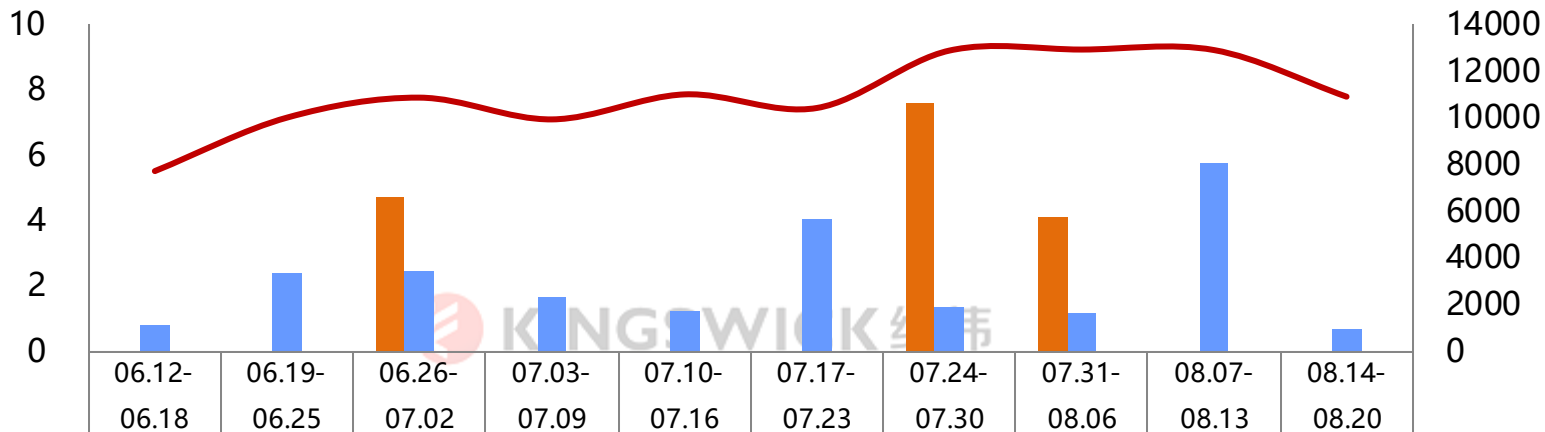
年份	租金	投资回报率 (40m²)	备注
第1年	53	5.87%	
第2年	53	5.87%	
第3年	53	5.87%	
第4年	57	6.34%	递增8%
第5年	57	6.34%	
第6年	57	6.34%	
第7年	61	6.85%	递增8%
第8年	61	6.85%	
第9年	61	6.85%	
第10年	66	7.40%	递增8%
第11年	66	7.40%	
第12年	66	7.40%	
第13年	73	8.14%	递增10%
第14年	73	8.14%	
第15年	73	8.14%	
平均价格	62		

写字楼：市场成交创新低 仅一盘网签过双

单位：万㎡

禅南顺写字楼周度成交走势

单位：元/㎡



	06.12-06.18	06.19-06.25	06.26-07.02	07.03-07.09	07.10-07.16	07.17-07.23	07.24-07.30	07.31-08.06	08.07-08.13	08.14-08.20
新增面积	0	0	4.72	0	0	0	7.57	4.13	0	0
成交面积	0.80	2.41	2.45	1.63	1.22	4.06	1.34	1.14	5.76	0.67
成交套数	78	223	202	82	121	149	111	114	228	46
成交均价	7720	10018	10873	9939	11013	10429	12892	12937	12914	10914

- 本周成交面积环比减少88%，成交套数环比减少80%，成交均价环比下跌16%。
- 在前几周南海万达广场、富力国际金融中心以及地铁金融城的接力网签支撑市场后，市场成交无主力项目接棒，成交回归平淡。

写字楼：禅南顺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	禅城季华西	源海国金广场	2773	10	2641	10500	——
2	南海平洲	嘉邦国金中心	1276	9	1088	11729	——
3	南海三山新城	国际创智园	1173	3	1313	8938	——
4	南海黄岐	星港城万达广场	617	5	349	17701	集体土地
5	南海千灯湖	富力华南 国际金融中心	381	1	244	15640	——
6	南海千灯湖	新凯广场	329	3	262	12560	——
7	南海平洲	天安中心	188	1	156	12046	——
8	南海里水	珠江科技数码城	143	2	141	10160	——
9	顺德容桂	时代倾城	112	4	151	7401	——
10	南海大沥	乐趣荟广场	111	3	125	8938	——
合计			7102	41	6467	10981	——

商业公寓：本周楼盘动态

区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
南海区	桂城千灯湖	万科金域中央	楼盘活动	8.19抢钱机活动
禅城区	禅城祖庙	兆阳O立方	楼盘活动	8.19儿童歌舞比赛
南海区	南海三山新城	第壹时区	楼盘活动	8.20当代肖像漫画party



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