

政策扶持住房租赁 广佛一周网签量齐升

大广佛周报第21期 (2017.7.17-2017.7.23)

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

广州16条新政扶持住房租赁 购租同权享公共服务权益

来源：广州市人民政府网 2017-7-17

7月17日下午，《广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》正式发布，16条新政，从商改租、入学、税收、水电等领域，对住房租赁进行大力扶持。总体目标是到2020年，形成政府、企业和个人互相补充、协同发展的租赁住房供应体系，促进大、中、小住房租赁企业蓬勃发展。

亮点包括：

- 1、赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权。
 - 2、提高租房公积金提取额度。职工月提取最高限额由原来的不超过上年度本市职工月平均工资2倍的30%，提高至40%。
 - 3、落实税收优惠。对个人出租住房的，由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对个人出租住房月收入不超过3万元的，2017年底之前可按规定享受免征增值税政策。对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务，适用6%的增值税税率。
 - 4、增加租赁住房用地有效供应。将租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划。以招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地的，土地溢价率超过一定比例后，由竞价转为竞自持租赁住房面积。
 - 5、允许将商业用房等按规定改造成租赁住房，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。允许出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租。
 - 6、扶持住房租赁企业，打造广州现代租赁产业总部经济。鼓励村集体、经济联社租赁经营“城中村”住房，将符合安全、消防、卫生等条件的住房统一出租，规范管理。
- 另外还要求保障承租人健康安全居住，保护承租人的稳定居住权，加大货币化住房保障政策的实施力度等等。通知并要求原则上各相关政策措施要于2017年8月底公布实施。

经纬点评：针对国家提出培育和发展住房租赁市场，广州从公共服务资源配置、税收优惠、增加供地、增加房源、扶持租赁企业等各方面着手，并提出措施实施时间点，对推动住房租赁市场的发展起积极促进作用，也为受商业限购、土地自持影响的房企提供发展机遇。值得注意，“购租同权”引发在名校区租房可入读名校的热议，但符合条件的租房者子女可获统筹入学的政策在广州久已有之，从本次方案来看，未超出以往的政策，热议的背后折射出学校等公共资源的不足和不均衡，导致购房才是主流的思想。

九部委要求加快发展住房租赁市场 广深佛肇成首批试点城市

来源：国家住建部网站 2017-7-18

近日，住房城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、财政部等八部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。

《通知》提出，加快发展住房租赁市场有四点具体举措：培育机构化、规模化住房租赁企业；建设住房租房交易服务平台；增加租赁住房有效供应；创新住房租赁管理和服务体制。

《通知》要求人口净流入的大中城市要搭建政府住房租赁交易服务平台，通过平台提供便捷的租赁信息发布服务，保障租赁双方合法权益。

《通知》还明确要求，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等按规定改建为租赁住房。

同时，《通知》鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。

目前，住房城乡建设部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

经纬点评：国家去年已提出加快培育和发展住房租赁市场，而“新市民”日益增多的人口净流入城市，住房租赁需求旺盛，城镇居民家庭租房比例高，但也同时存在租赁房源总量不足、市场秩序不规范、政策支持体系不完善等问题，成为最迫切要解决的问题。选点的12个城市，都是外来人口集中的城市，也是楼价高企的城市，以租疏导购房需求，解决居住问题，未来若卓有成效，将为其他城市带来示范效应。

佛山搭建国有住房租赁平台 多举措培育发展住房租赁市场

来源：佛山日报 2017-7-22

21日，佛山市召开开展全国住房租赁试点工作动员会议，并就《佛山市开展全国租赁试点加快培育和发展住房租赁市场实施方案》进行解读，要求各区各部门通力合作，共同培育和发展住房租赁市场，促进佛山房地产市场健康发展。

《实施方案》包括九大方面：一是培育机构化、规模化住房租赁企业；二是建设政府住房租赁交易服务平台；三是探索增加租赁住房供应的有效途径；四是创新住房租赁管理和服务体制；五是规范城中村住房租赁；六是鼓励住房消费；七是完善住房租赁支持政策；八是提供金融支持；九是加强行业管理。

佛山市于2016年成立佛山市建鑫住房租赁有限公司，搭建国有住房租赁平台，于今年年初着手采购和筹集房源，目前首批房源已开始招租，将以摇珠方式分配，计划8月底入住。

根据《实施方案》，下一步将以市建鑫公司为主导，开展五区业务，通过新建、改建、收购、长期租赁库存商业物业以及整合城中村租赁房等多渠道，以不低于各区出资额购买和筹集房源，按照有关政策提供租赁服务，以满足不同区域住房和租赁人群的需求。建鑫公司计划今年推出3000套房源，3年内推出1.5万套。同时还将通过开展卖地自持、“商改租”、“工改租”及三旧改造等方式，盘活存量房源；着手开展城中村改造，开启城市更新模式；在各区开展集体土地建设“只租不售”试点项目。

经纬点评：佛山成为率先搭建国有住房租赁平台方面的城市之一，具体实施方案的提出，有助拓宽房源渠道、吸引企业开展租赁业务，促进房地产市场健康发展。佛山国有租赁平台首批房源也已经放出，只要同时满足大专学历或以上、本市工作、禅城区没有房产三个条件，即可报名申请入住，条件简单租赁群体范围更广，有助推进租赁平台持续发展。

现状：政府正大力推动住房租赁市场发展 实现住有所居

中央提出培育和发 展住房租赁市场

- 2016年6月3日，国务院办公厅发出关于加快培育和发住房租赁市场的若干意见。表明实行购租并举，培育和发住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。
- 2017年1月23日，广东省人民政府办公厅也发出关于加快培育和发住房租赁市场的实施意见。

土地出让现竞自持模式

- 2016年11月16和17日北京首批竞自持试点地块出让，两宗地块最后都达100%自持。
- 此后，广州（2017年4月）、天津、佛山、杭州等热点城市均现土地竞自持模式，成交自持比例15-100%不等。
- 企业自持面积部分只租不售，成为未来租赁市场的供给房源。

首次租赁住房用地 挂牌出让

- 上海于2017年7月4日挂牌两宗租赁住房地块，出让年限70年，所建物业“只租不售”管理模式。
- 预计在培育租赁住房的思路引导下，未来各地将增加该类型用地出让。

国家要求试点大中城市 加快发展租赁市场

- 2017年7月18日，住建部发出《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求多措并举，加快发展住房租赁市场，并选取部分人口净流入的大中城市开展试点工作。12试点城市中广东有4城
- 通过试点城市累计经验扩展到其他城市，培育和扩大住房租赁市场。

广佛为试点城市，穗提 “购租同权”多项措施

- 2017年7月17日，广州发布《加快发展住房租赁市场工作方案的通知》，提出“赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权”等16项措施。
- 21日，佛山也提出加快培育和发住房租赁市场实施方案。
- 方案的提出，对促进广佛两地住房租赁市场起着积极作用。

广东搭建专业国有租赁 平台，发展租赁市场

- 广东早于去年率先在全国建立省属国有企业住房租赁运营平台——广东建鑫投融资住房租赁有限公司，而且积极推进住房租赁平台试点，截至2017年6月，已先后成立肇庆、清远、汕头、佛山、东莞、中山等6个地市租赁平台。

经纬观点：面对高房价压力，为实现城镇居民住有所居，国家正大力发展和培育住房租赁市场，期望通过租赁解决无房群体的居住问题。目前正从政策扶持、土地供应、住房供应等多方面逐步推进。未来调控政策力度不减，租赁市场将成为商业用房去库存和企业自持物业运营发展的好时机。但如何确保政策落实执行到位、保障购租同权解决租房者后顾之忧，以及可售住房供应是否会因此减少而助涨房价，政府都应切实思考。

6月份一二线城市房价同比涨幅继续回落 广州环涨0.5%

来源：国家统计局 2017-7-18

国家统计局发布2017年6月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。报告显示：

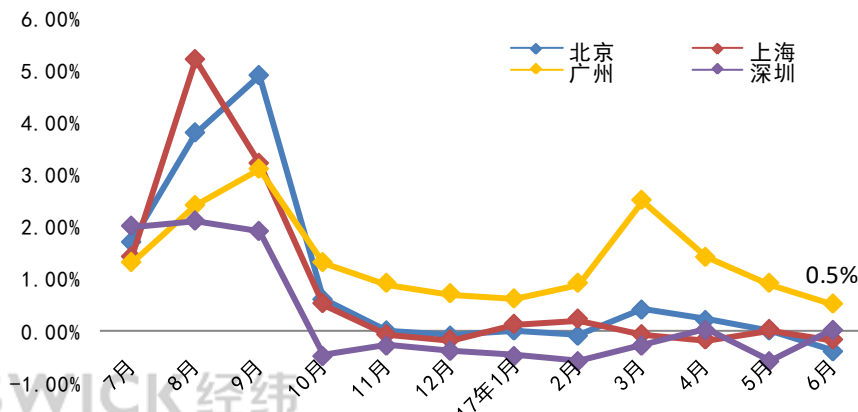
一、15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅全部回落，9个城市环比下降或持平

从同比看，15个城市新建商品住宅价格涨幅均比上月回落，回落幅度在0.8至5.5个百分点之间。从环比看，9个城市新建商品住宅价格下降或持平；6个城市上涨，但涨幅均在0.5%以内。

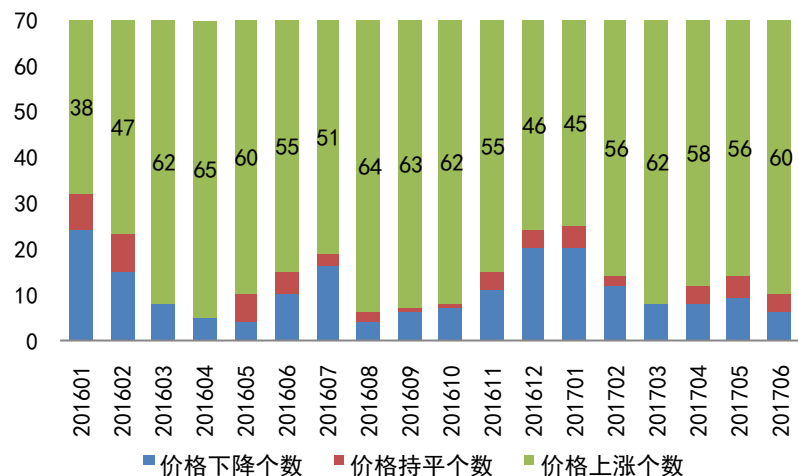
二、70个大中城市中一二线城市房价同比涨幅连续回落，一线城市房价环比下降

一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅均连续9个月回落，6月份比5月份分别回落2.6和1.9个百分点。二线城市新建商品住宅价格同比平均涨幅连续7个月回落，6月份比5月份回落0.5个百分点。

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：一线和热点二线城市房价同比涨幅回落，一线城市环比下降，显示调控之下房价一定程度上得到有效控制；但环比上月，房价环涨城市有所增加，主要集中在三四线城市，房价调控仍任重道远。

粤澳合作框架协议2017年重点工作69条发布

来源：广东省人民政府网 2017-7-18

7月18日，广东省人民政府网站发布《广东省人民政府关于印发实施粤澳合作框架协议2017年重点工作的通知》，广东、澳门，今年将在69项内容上加强合作。

包括携手参与“一带一路”建设、携手推进粤港澳大湾区城市群规划建设、促进现代服务业合作、推进重点合作区域建设、完善基础设施与推动便利通关、促进社会公共服务合作和完善机制安排等内容。

其中，推进粤港澳大湾区城市群规划建设方面，粤澳双方对标国际一流湾区，研究提出粤港澳大湾区城市群的战略定位、统筹协调机制、核心城市功能、发展目标、重点项目、主要任务和保障措施等。

重点合作区域建设方面，深入推进广东自贸试验区建设，全面推进珠海横琴新区开发合作，加快中山翠亨新区合作，以及推进江门大广海湾建设。

经纬点评：建设粤港澳大湾区，使广东与香港和澳门的关系更加紧密，而粤澳合作框架协议则是广东与澳门协同发展的重要基础。今年与时俱进提出69项内容，对推进粤澳更紧密合作，促进区域一体化发展有积极作用。

上海落实调控细则：售房摇号 新房及车位实行“一价清”

来源：上海住建委网站 2017-7-18/21

7月18日，上海市住建委公布《关于贯彻商品住房项目销售采取公证摇号排序有关问题的实施意见》。明确规定，开发商需要在新房开盘至少10日前，向相关公证机构申请选购房屋的摇号排序公证，并在开盘日前，在售楼现场公示全部准售房源和已积累客户名单。开售当日，开发商必须使用公证机构提供的电脑摇号软件，并由公证机构全程现场监督公证，摇号排序结果当场公示。

21日，上海市住建委联合上海市物价局最新发布《关于加强商品住宅及其附属地下车库(位)等设施销售监管的通知》。明确要求新房及车位销售，实行“一价清”制度。从7月21日发布之日起立即执行。

1、实行“一价清”制度：一房一价，一车位一价，不得超备案价销售。房企和其他单位、个人不得向购房者收取电商费、团购费、茶水费等任何款项，也不许捆绑搭售（比如捆绑搭售装修等）。

2、实行“价格承诺制”：承诺房价，承诺车位价（售价与租赁价），承诺上述价格的有效期，并向房管部门备案，在销售现场公示。

3、车位价格也要接受政府指导。如有未出售的地下车位，必须租给业主和租房者使用；业委会成立前，开发商不得调整地下车位的租赁价格

上述两份文件均表明，违规一经查实，暂停网签资格，情节严重的降低直至取消房地产开发企业资质，并列入本市严重失信企业名单构成犯罪的，移交司法机关处理。

经纬点评：两份文件实际是对上海5月初出台的《关于进一步加强本市房地产市场监管规范商品住房预销售行为的通知》的重申和落实细则，对于市场中捂盘惜售和变相加价的情况，上海从严整治；广州亦自7月份起开展为期2个月的市场整治工作，显示一线城市仍是楼市调控重点区域，未来调控力度仍趋紧。

深圳再降积分入户门槛 无学历要求 年度计划指标1万名

来源：南方都市报 2017-7-18

深圳17日公布实施的《深圳市积分入户办法(试行)》，据悉，该政策是为长期在深稳定就业和居住的非户籍人口开辟一条新的入户渠道。今年积分入户计划指标有1万名。积分入户政策指标由居住情况、参加社会养老保险年限情况及诚信守法情况等指标组成，入户总积分为各项指标累计积分，无学历要求。

《办法》规定，申请积分入户需要符合三个条件，一是年龄条件，要求男性55周岁以下，女性50周岁以下；二是合法稳定居住及就业条件，要求持有有效的深圳经济特区居住证，拥有深圳市合法产权住房(或在深圳市租赁住房)年限及参加深圳市社会养老保险年限均已满5年；三是守法条件，要求未参加过国家禁止的组织及活动，违反计划生育规定应当依法缴纳社会抚养费的，社会抚养费已缴纳完毕。

此前发布的《深圳市户籍迁入若干规定》，自2016年9月1日起，户籍迁入将划分为人才引进迁户、纳税迁户、政策性迁户和居住社保迁户四个类别。此前深圳实施的“积分入户”政策，实质是人才引进迁户综合评价积分制政策，与此次的积分入户办法分属两条不同的入户渠道，在政策框架、适用对象、执行主体等方面均有所不同。

经纬点评：作为省内一线城市，广州和深圳的积极入户都备受关注，深圳是次积分入户无学历要求，广州积分入户不需提供计划生育相关证明，都是制度人性化的体现。一线城市入户制度更加灵活，稳定就业的非户籍人口入户机会加大，有助增加归属感，为城市发展持续作贡献。对比两地，2016年末深圳常住人口及常住户籍人口均较广州少，但由于入户计划指标量较高，令深圳的户籍人口增长率高于广州。

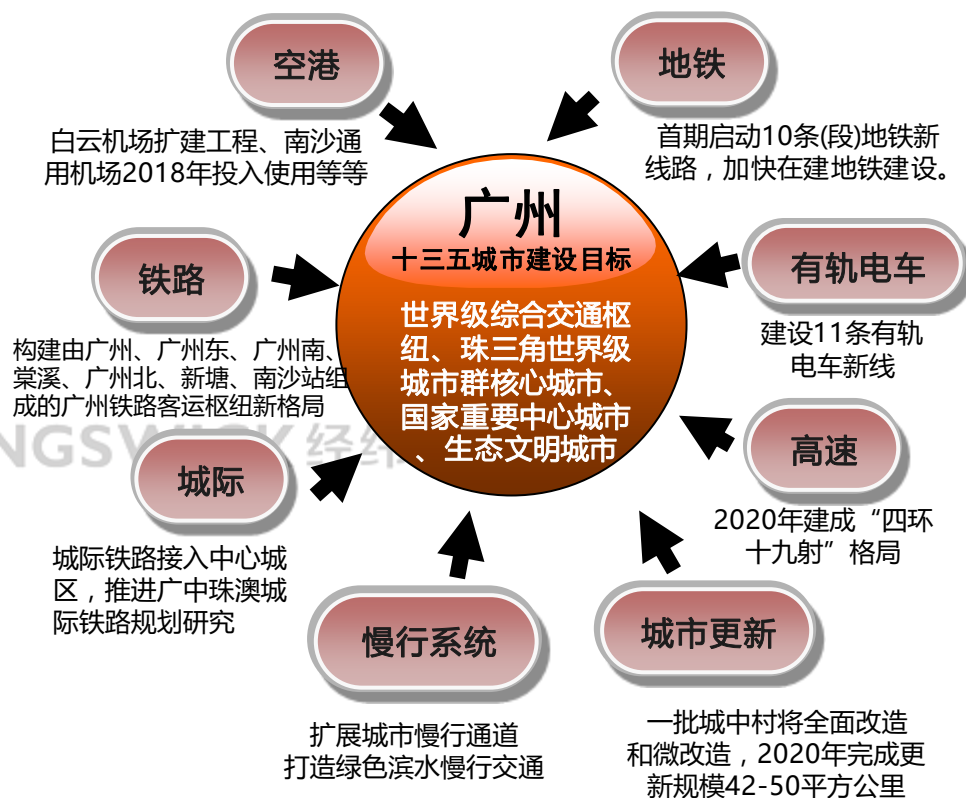
广州城市建设十三五规划公布 5年3000亿城市建设

来源：广州市政府网站 2017-7-19

广州市正式印发《广州市城市建设第十三个五年规划》其中透露了广州未来几年在空港、轨道交通、慢行系统、城市更新等方面面的规划和建设目标。“十三五”时期广州城市建设的总体目标如下：按照枢纽型网络城市的建设要求，力争通过5年城市建设，基本将广州建设成为辐射带动能力强的世界级综合交通枢纽，综合承载力高的珠三角世界级城市群核心城市，城市功能完善的国家重要中心城市，宜居宜业、绿色环保的生态文明城市。

主要建设任务有以下几个方面：综合交通枢纽、对外交通基础设施、对内交通基础设施、城市重点功能区、城市公共服务设施、生态环境、以及城市品质优化与提升。

据梳理，广州在列的728个城市建设项目预计总投资逾1.2万亿元，“十三五”期间投资约3000亿元。



经纬点评：这是广州市首次编制的综合性城市建设规划，未来通过交通网络、城市建设、城市改造等多方面，推动广州城市地位进一步提升、城市功能和城市品质整体升级，成为宜居宜业的国家重要中心城市，在粤港澳大湾区建设中发挥核心城市的作用。城市价值的提升，也将带动区域楼市进一步蓬勃发展。

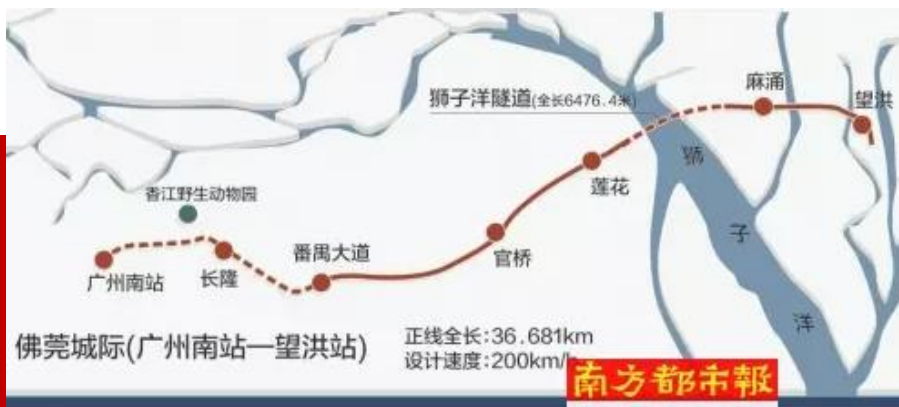
广州地铁衔接东莞地铁 东莞加快融入珠三角一小时交通圈

来源：南方都市报 2017-7-17

《东莞市综合交通运输体系发展“十三五”规划》日前正式对外发布，规划至2020年末，东莞地铁1号线实现与广州地铁5号线衔接上。

根据规划，东莞轨道交通1、2、3号线与广州深圳的对接，轨道交通1号线北段望洪站与广州五号线衔接，南端与深圳六号线支线衔接，1号线支线南端与深圳22号线衔接，2号线南端与深圳20号线衔接，3号线南端与深圳11号线衔接。

此外，佛莞城际铁路番禺路段正在施工，预计7月底可合拢，该项目最快于2019年年底通车，未来广州至东莞最快预计15分钟左右。



经纬点评：各城市的地铁、城际铁路无缝衔接，让珠三角城市群建设再次提速，也加快实现珠三角向世界级城市群目标迈进。无缝衔接的交通网路将改变城市间居民的生活模式，城与城的界限趋模糊，购房者的置业选择范围也更广。

穗推出近六千套公租房 新就业无房职工可申请

来源：广州市住房和城乡建设网2017-7-18

广州市推出新就业无房职工公共租赁住房共5860套，面向个人、家庭租赁。7月28日至30日开放房源点供申请对象参观；7月31日至8月21日受理个人、家庭网上预申请；12月6日进行摇号配租。

公共租赁住房房源点共有11个，分布在白云、天河、黄埔以及海珠区四区，分别供应2100套、635套、3091套以及34套。房源有单间、一房至三房，其中两房最多，有2912套，其次是三房，有1433套；租金标准由16-34元/月·m²不等。

两类对象可以个人、家庭申请本批公租房，对象一：广州市人才绿卡主卡持有人。此类人员须在本市无自有产权住房(含配偶及未成年子女)。对象二：其他新就业本市户籍无房职工，同时要符合年龄、学历、无房产、社保缴存等相关规定。

 KINGSWICK 经纬

经纬点评：公租房不但是广州城市建设十三五规划中建设生态宜居城市的工作之一，也是广州发展和培育住房租赁市场的重点工作。按规划到2020年，广州市将筹建保障性安居工程（含租赁补贴）5.75万套（户）。目前广州市政府正逐步推进该项工作，是次推出近六千套公租房，是政府切实落实工作到位。

佛山高明推介更合镇两地块 促进产城融合新发展

来源：新浪广东 2017-7-20

7月19日上午，佛山市高明区更合镇人民政府召开“非常更合——2017土地推介会”，对两块即将推出的地块进行详细说明。

其中小洞南地块属于商服地块，面积约为30亩，位于小洞工业园南区，紧邻合和大道，距离广明高速仅5分钟车程。该地块是小洞工业园区内唯一的商业配套设施地块，作为小洞工业园区的优质配套资源，未来该地块将打造成为集商业服务、商务办公、文化娱乐等功能于一体的复合型中心区。会议透露，该地块预计于8月初挂网。

而另一地块是位于更合大道南侧葫芦坪的商住地块，出让面积为110.83亩，距广明高速更合东出口约10分钟车程，对外交通和自然景观资源优势明显。地块主导使用性质是二类居住用地。

经纬点评：更合镇曾是佛山最为边远的地区之一，但近年来随着广明高速、江罗高速、高恩高速（建设中）和肇开高速（规划中）四条高速公路在更合交汇，更合镇已渐渐转变为广佛都市圈辐射粤西乃至大西南地区的重要区域交通枢纽，加上前不久珠三角新干线机场正式落户更合镇的利好，区域经济发展前景广阔。给合城市发展而新推出的地块，在房企眼中吸引力十足。

Part 2 土地市场

2.1

土地成交（广州本周无成交）

佛山：恒大竞得三水大塘中心城区商住地 布局三水第五盘



- ❑ 地块编号：TD2017(SS)WG0019
- ❑ 交易时间：2017-7-20 (周二)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：9.54万 m^2
- ❑ 容积率： $1.0 < FAR \leq 2.5$
- ❑ 建筑面积：23.84万 m^2
- ❑ 起始总价：35770万元
- ❑ 成交总价：90990万元
- ❑ 成交楼面价：3813元/ m^2
- ❑ 溢价率：154%
- ❑ 竞得人：恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司

2.2

土地挂牌（广州本周无挂牌）

佛山：丹灶挂牌今年首宗商住地 设最高限价

南海丹灶



- ❑ 地块编号：
TD2017(NH)WG0007
- ❑ 交易时间：2017-8-22 (周二)
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：7.71万㎡
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.3
- ❑ 建筑面积：17.73万㎡
- ❑ 起始总价：88660万元
- ❑ 起始楼面价：5000元/㎡
- ❑ 最高限价：166675万元
(9400元/㎡)
- ❑ 备注：
 - 采用先竞地价后竞配建人才住房面积的方式进行，配建竞价增幅为1000㎡；
 - 须配建幼儿园、公交站场。

佛山：伦教两月后再挂牌商住地 周边已有中海、碧桂园进驻

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 ≤ 3.0
- 建筑面积：5.56万 m^2
- 起始总价：38920万元
- 起始楼面价：7000元/ m^2
- 最高限价：61160万元 (楼面价：11000元/ m^2)
- 最高无偿返还物业面积：5000 m^2
- 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。

2.3

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	2017/7/28	海珠	海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块	商住	1.45	≤8.38	7.97	12.76	16004
	2017/7/28	南沙	2017NJY-2南沙区横沥镇灵山岛尖C2-35-02地块	商服	4.95	≤2.5	12.37	8.3	6710
	2017/7/28	南沙	2017NJY-3南沙区横沥镇灵山岛尖C2-21-11、C2-22-01、C2-22-05地块	商服	3.64	C2-21-11地块≤4.5， C2-22-01、C2-22-05地块≤4.0	15.21	9.98	6569
	2017/7/28	南沙	2017NJY-4南沙体育馆北侧地块	商住	8.73	A1-12-07≤2.3， A1-12-08≤1.2， A1-12-09≤2.0， A1-12-10≤1.2， A1-12-11≤4.3	19.99	16.84	8421
	2017/7/28	南沙	2017NJY-5黄阁镇莲溪村	商住	5.98	≤2.64	15.83	12.85	8120
	2017/7/28	南沙	2017NJY-6黄阁镇南涌口村	商住	9.22	≤2.5	23.05	18.49	8020
	2017/7/28	南沙	2017NJY-7南沙街坦头村	商住	4.67	≤2.87	13.40	10.95	8181
	2017/7/31	增城	83001205A17041号地块增城区荔城街五一村金星村	商住	1.95	≤8.2	15.95	13.3	8337

(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/㎡)
广州	2017/7/31	增城	83101229A17048号地块增城区永宁街长岗村	商住	4.33	≤7.0	30.29	25.26	8340
	2017/7/31	增城	83101229A17083号地块增城区永宁街长岗村	商住	3.52	≤7.1	25.00	20.85	8340
佛山	2017/7/26	顺德	佛山市顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	商住	6.25	1.0-2.5	15.63	5.63	3600
	2017/7/27	高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	商住	6.91	1.0-2.8	19.36	8.09	4178
	2017/7/31	顺德	佛山市顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块	商住	5.44	1.0-2.8	15.23	6.58	4323
	2017/7/31	顺德	佛山市顺德区大良街道近良居委会振东围地块	商住	5.60	1.0-3.0	16.81	12.61	7500
	2017/8/1	顺德	佛山市顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	商住	6.31	1.0-3.5	17.99	5.40	3000
	2017/8/7	高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	商住	5.90	1.0-2.8	16.52	6.82	4125
	2017/8/10	南海	大沥镇沥西夏巷村地段	商住	0.78	1.0-3.0	2.34	0.94	4000

(下页续)

广佛土地出让预告

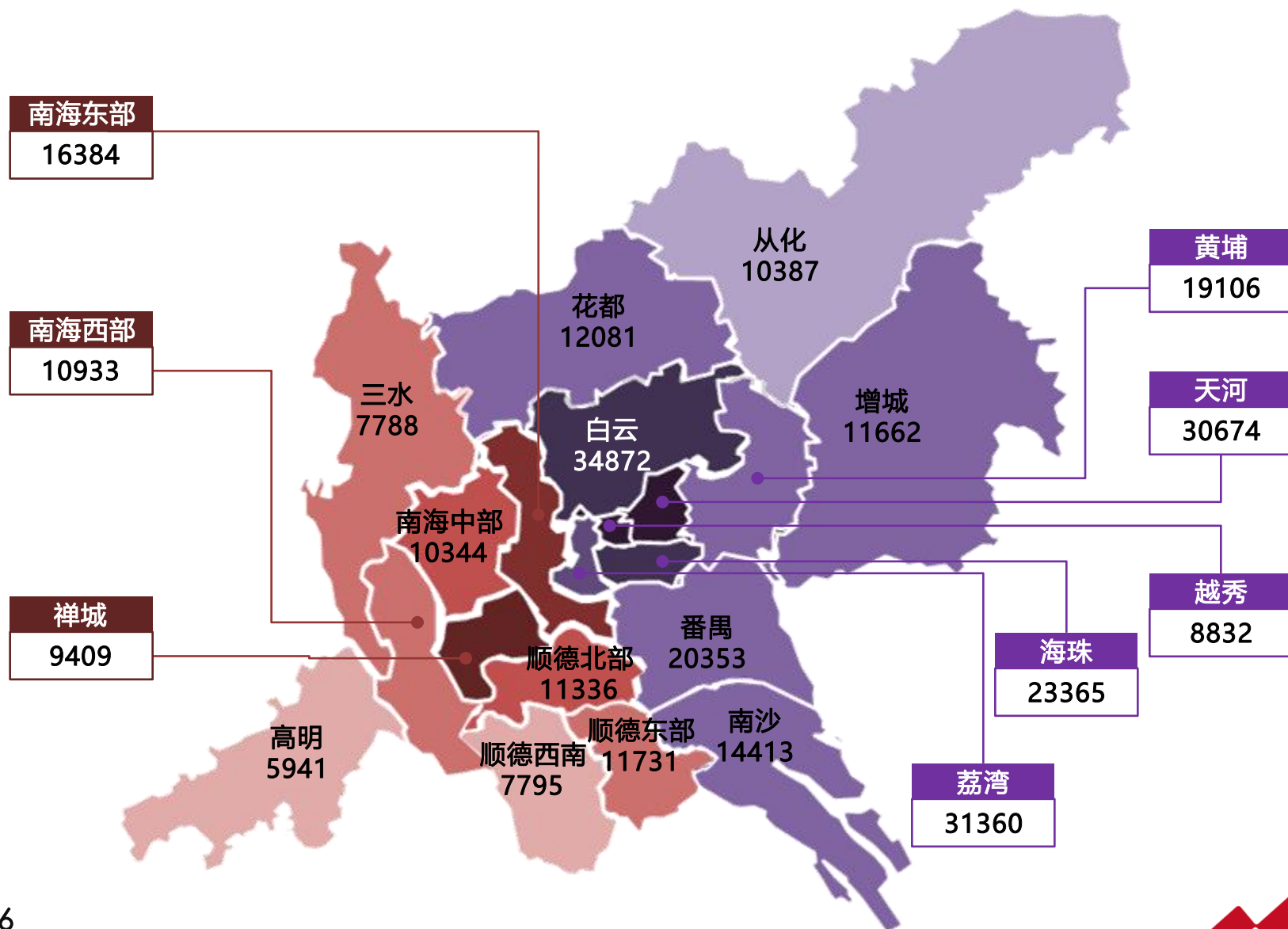
未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

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	2017/8/14	顺德	佛山市顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块	商住	0.70	1.0-2.8	1.96	0.48	3000
	2017/8/16	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七	商住	5.76	1.0-3.0	17.28	9.50	5496
	2017/8/21	顺德	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	商住	1.85	1.0-3.0	5.56	3.89	7000
	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

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：供应大幅环涨277%，主要集中在外围地区

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)
黄埔	雅居乐富春山居	自编N-01栋、N-02栋	1	99	25043
	富力悦禧	A4、A5栋	2	375	33641
	万科山景城	自编号M12栋	1	195	17968
花都	时代康桥	自编1-14栋	6	64	13209
南沙	保利星海小镇	5栋 (1梯、2梯)	2	256	28879
增城	时代天启	5、6、9栋	3	379	41940
	实地蔷薇国际	自编号住宅楼G7	1	144	14770
	绿湖国际城	馨湖五街5号	1	186	17365
合计			17	1698	192815

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：供应环增千余套 粤海广场占超七成

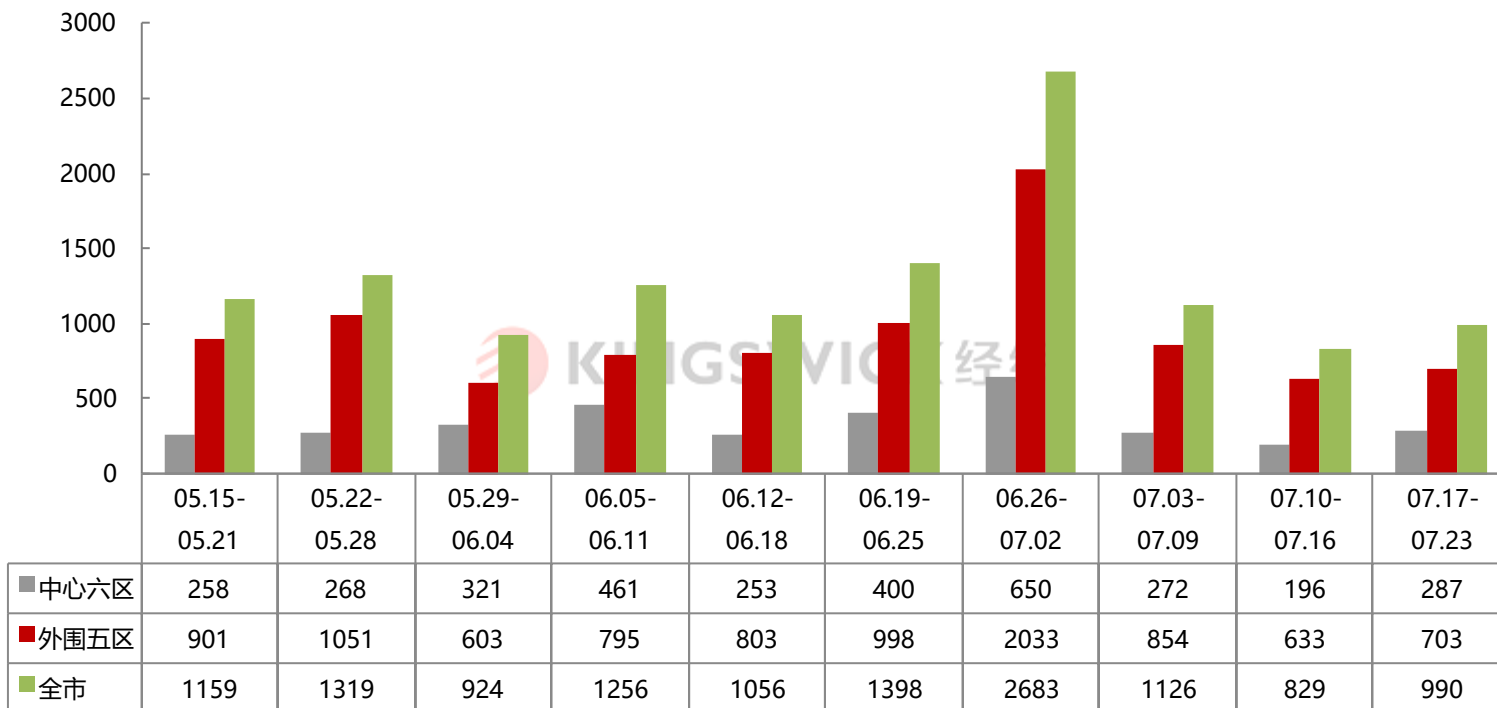
区域	项目名称	住宅新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
天河	万科云城米酷	办公：自编A2栋	1	225	25728
黄埔	富力悦禧	商业：S3栋	1	31	1609
花都	时代康桥	商业：金狮大道西20号	14	54	7295
番禺	时代柏林	商业：11栋	1	5	276
	粤海广场	商业：万惠二路81号商业楼，办公：万博二路180号塔楼	2	800	74471
增城	实地蔷薇国际	商业：自编号商业S8	1	1	395
合计			20	1116	109774

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：中心外围双双环升 带动全市网签上涨

近十周广州市商品住宅成交套数情况

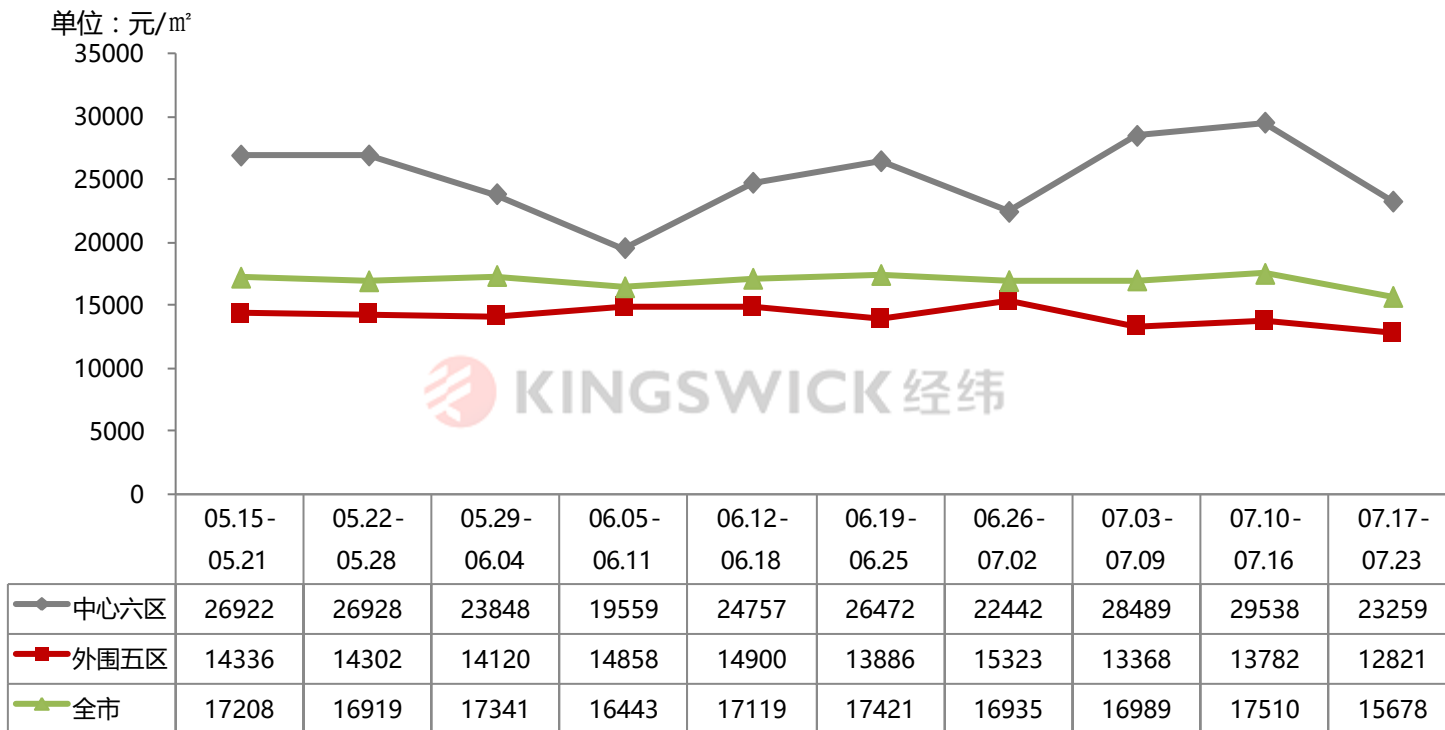
单位：套



本周全市网签990套，环升19.42%。中心六区网签287套，环升46.43%，除越秀外其余五区均环升，拉动中心六区网签量上涨。外围五区网签703套，环升11.06%，增城网签量上涨是主因。中心外围双双环升，拉升全市网签量。

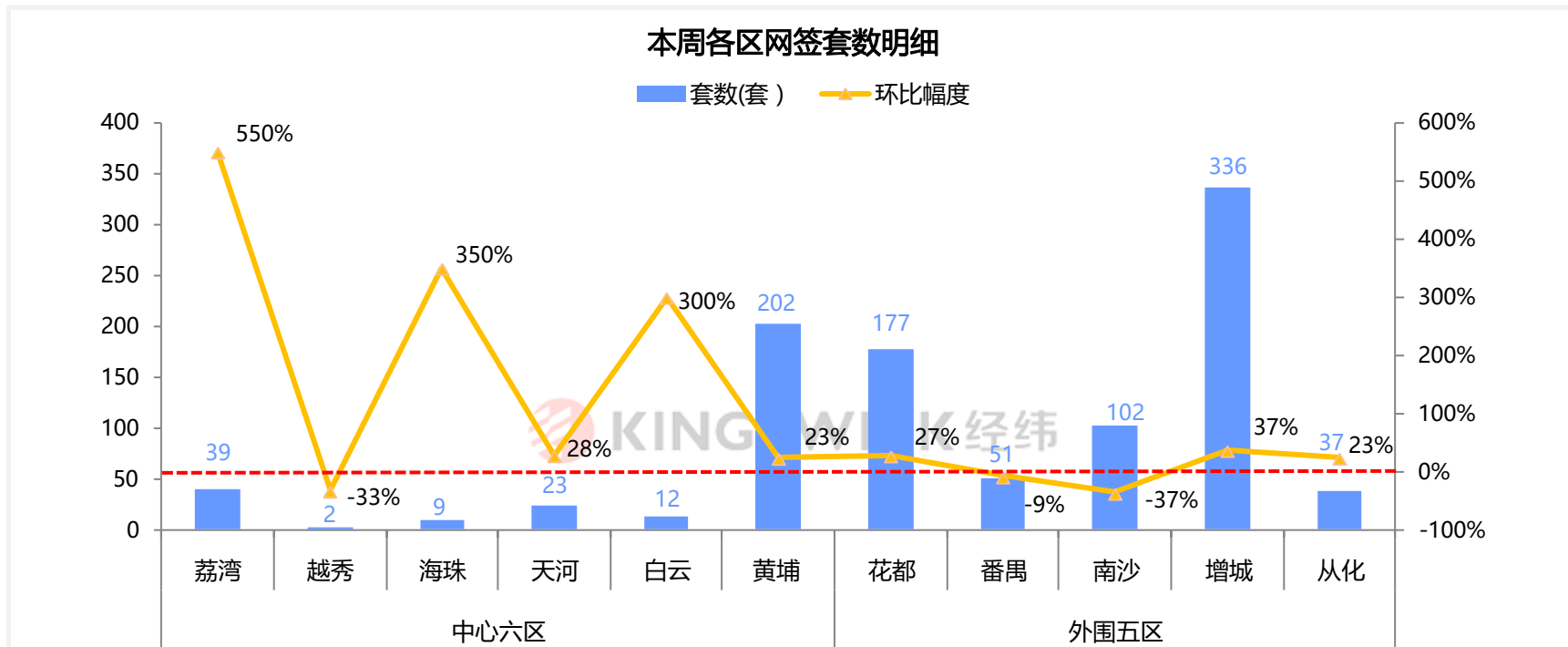
全市网签价走势：中心外围齐降 全市均价回落

近十周广州市商品住宅价格走势图



本周全市网签均价15678元/m²，环降10.46%。中心六区均价23259元/m²，环降21.26%。外围五区网签均价12821元/m²，环降6.98%。中心外围齐降，全市均价下降。

本周各区网签量对比

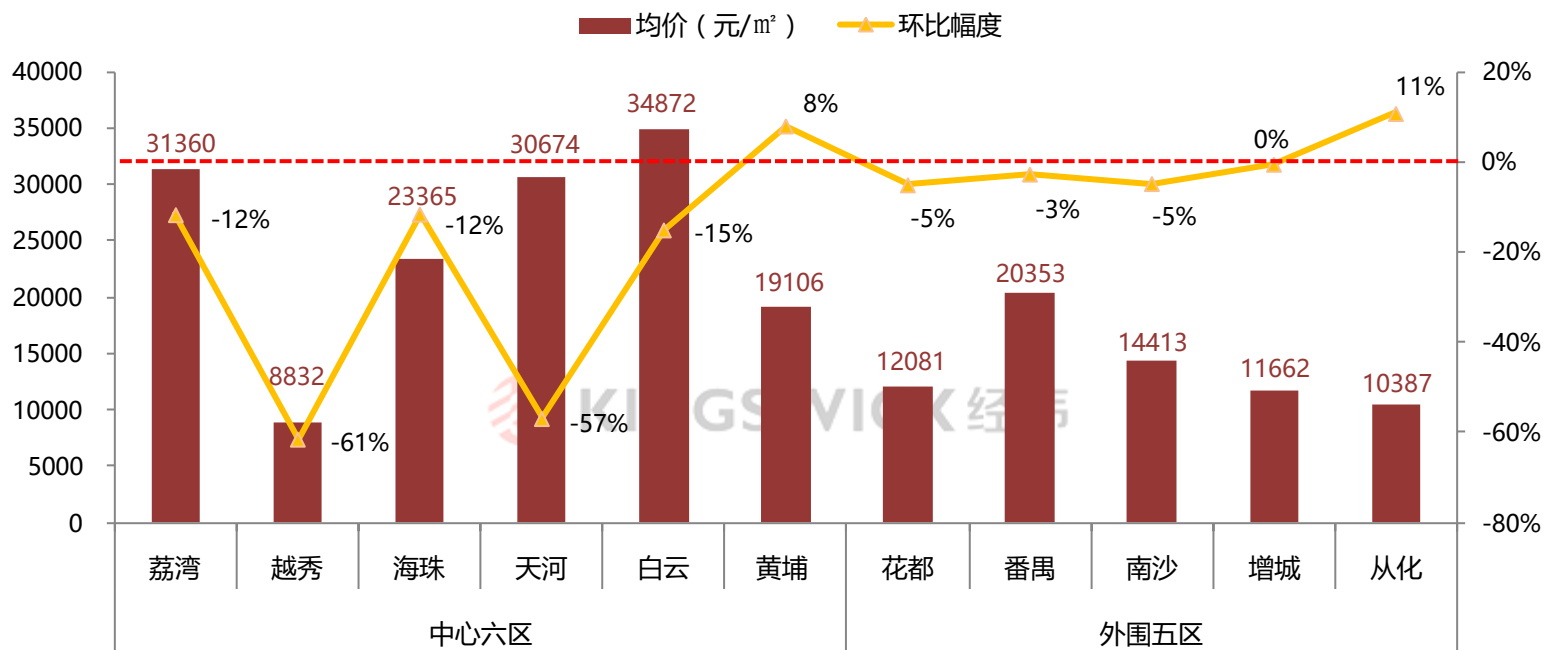


全市区域网签量均上涨，中心六区中荔湾、海珠和白云在网签个盘增加的带动下，网签量分别环升5.5倍、3.5倍和3倍；天河和黄埔在天健上城、万科尚城等个盘网签量上涨的带动下，分别环升28%和23%；越秀本周仅有达道雅轩两套网签，网签量环降33%。

外围五区中，花都在天马河国际公馆网签量上涨的带动下，环升27%；番禺受网签个盘成交减少的影响，环降9%；南沙虽然网签个盘增加，但仍受网签个盘成交下降的影响，环降37%；增城在华府名郡集中网签的带动下，环升37%，区域网签量居全市之首；从化在网签个盘增加的带动下，环升23%。

本周各区网签价对比

本周各区网签均价明细



全市区域均价八跌两涨，增城基本持平。中心六区中，荔湾、海珠、白云均受高价盘面积占比减少的影响，均价分别环降12%、12%和15%；越秀在仅有达道雅轩的两套回迁房网签的情况下，环降61%；天河受本周无别墅网签的影响，均价回落，环降57%；黄埔在均价2.1万元左右/m²的万科尚城占主导的带动下，环升8%。

外围五区中，花都受均价7800元左右/m²的元邦山清水秀占主导且降价的影响，环降5%；番禺、南沙受高价盘面积占比减少的影响，分别环降3%和5%；从化在高价盘面积占比加大的带动下，均价7月以来首次突破1万/m²，环升11%；增城则基本持平。

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	学府名郡花园	增城	76	7354	8740	11885	1	16084
2	绿湖国际城	增城	55	5569	5697	10230	67	10202
3	万科尚城	黄埔	49	3887	8172	21025	17	21383
4	碧桂园豪进左岸	增城	40	4794	4953	10331	12	10382
5	万科山景城	黄埔	36	3001	5538	18453	31	15209
6	万科幸福誉	黄埔	30	2947	3622	12291	35	12414
7	元邦山清水秀	花都	27	2802	2208	7879	25	8349
8	广州万达文化旅游城	花都	23	2010	2850	14178	22	14302
9	佳兆业城市广场	黄埔	21	1902	4468	23489	12	23241
10	颐和盛世	花都	20	3134	1909	6090	0	/

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	保利立方	增城	19	1638	1596	9743	7	9591
12	碧桂园豪园	增城	18	2214	2242	10127	24	10092
13	广州时代天启	南沙	18	1859	2197	11816	0	/
14	凯德山海连城	番禺	16	1787	2627	14703	13	14712
15	碧桂园城市花园	增城	15	1567	2254	14385	11	14150
16	恒大山水郡	增城	14	1270	1261	9929	18	10238
17	天马河国际公馆	花都	14	1150	1360	11830	7	11752
18	碧桂园琥珀湾	增城	13	1352	1428	10561	6	10348
19	南沙金茂湾	南沙	12	1877	2977	15862	16	15429
20	保利星海小镇	南沙	12	1348	1887	13999	17	11250

新推动态：周末六盘推新 黄埔增城为供应主力

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
兰亭盛荟	天河区东圃黄埔大道桃园西路明镜路1号	占地：9.1万㎡ 总建：53.1万㎡	7月21日 (加推)	86-107㎡三房	11、12栋， 50套	提前登记可 减3万	带装修均价 50000	/
万科幸福誉	黄埔区九龙大道中新广州知识城展示厅旁	占地：26万㎡ 总建：78万㎡	7月21日 (加推)	72㎡两房， 96/97㎡南向/南北向大三房	L11栋，188 套	/	带装修均价约 18500	/
万科山景城	黄埔区永顺大道以南，老干部疗养院东南侧	占地：19.98万㎡ 总建：50.18万㎡	7月21日 (加推)	82㎡三房、112 ㎡四房	M12栋，96 套	/	带装修82㎡三房 21000，112㎡ 四房24000	/
大夫山·尚东	番禺禺山西路东桥大街68号	占地：4.2万㎡ 总建：12.5万㎡	7月22日 (加推)	88㎡三房、110 ㎡四房	A6栋，60套	/	毛坯价约 25000-26000	/
广州中航城	增城区广汕公路燕岗桥东（地铁21号线朱村站）	占地：18万㎡ 总建：40.4万㎡	7月22日 (加推)	94-109㎡复式 三至四房	13栋，共104 套	/	带装修20000- 21000	/
实地蔷薇国际	增城区朱村大道东	占地：15.9万㎡ 总建：61.7万㎡	7月22日 (加推)	96-114㎡三至 四房	G7栋，共 144套	3万电商， 购房最高享 12万优惠	带装修18000- 18500（员工特 价）	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

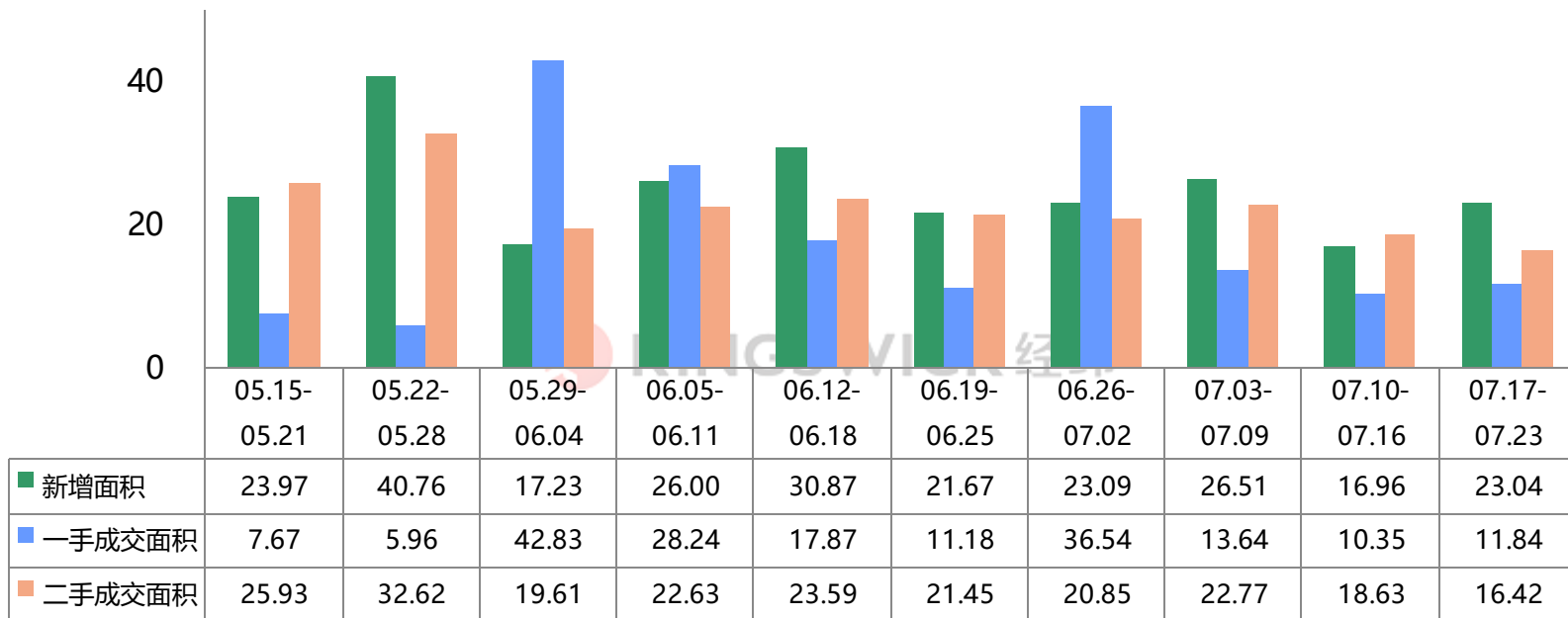
3.2

佛山房地产市场

住宅：南海16盘霸屏TOP20金额销榜

佛山周度成交走势

单位：万㎡



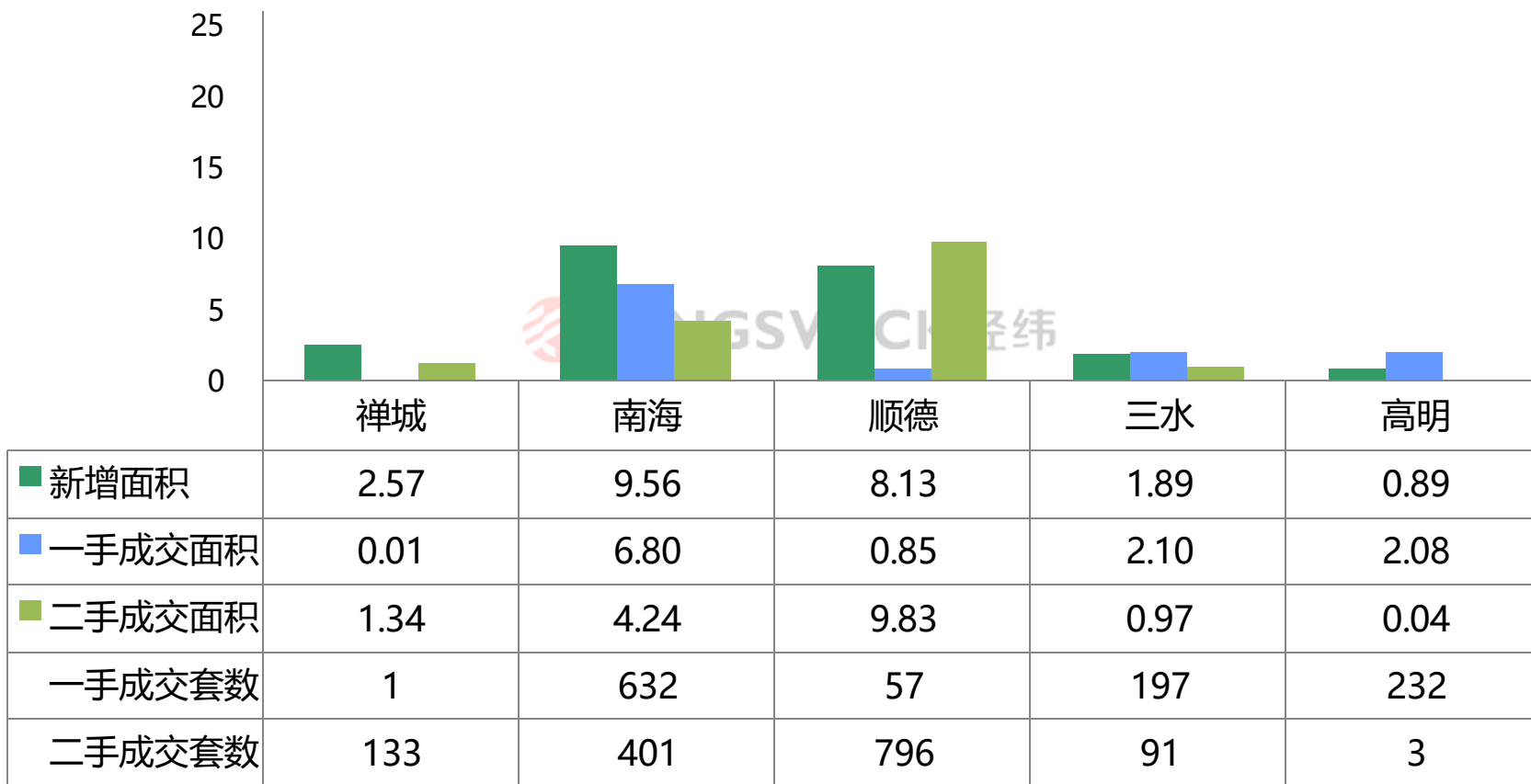
(备注：因佛山权威房地产网调整，2017.4.27后暂无价格信息，5.1前暂缺顺德二手数据)

- 本周一手成交面积环比**增加15%**，二手成交面积环比**减少12%**。
- 本周禅城、顺德两区网签量依旧低迷，南海则大幅回升121%，成为本周全市网签量最大的支撑。
- 本周7盘开卖，整体推售率不足七成。

住宅：禅城一手网签仅1套 高明二手成交连续三周不足10套

佛山五区本周供求对比

单位：万㎡



(备注：因佛山权威房产网调整，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	保利翡翠公馆	2017/7/20	10座, 30层/2梯4户	三房95 四房/125	116	1.28
禅城	保利翡翠公馆	2017/7/20	1座, 30层/2梯4户	三房95 四房/128	116	1.29
南海	保利珑门	2017/7/17	8座, 32层/2梯4户	三房/88 四房/129-144	124	1.40
南海	海逸桃花源记	2017/7/21	27栋, 32层/2梯4户	三房/89-111	124	1.24
顺德	碧桂园凤凰湾	2017/7/21	听涛苑1座, 30层/2梯5户、12座, 28层/2梯6户	三房 / 92-94 四房 /108-125	311	3.25
顺德	碧桂园凤凰湾	2017/7/21	容桂碧桂左邻苑1座, 30层/2梯5 户, 2、3座, 30层/2梯6户)	三房 / 90-101 四房 /107	498	4.89
三水	时代南湾	2017/7/18	1座, 32层/2梯6户	三房/94-116	186	1.89
高明	沧江水岸花园	2017/7/19	6座, 11层/1梯4户	三房/92-116	86	0.89
合计					1561	16.13

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	季华西	中海凤凰熙岸	2017/7/19	1、2区6座	150	三房/107 四房/132-143	17000-19000/带装修	7天准时签约减1万	67%
禅城	新城	合景新鸿基泷景	2017/7/23	2座低层	22	三房/92-108	13500-14500/毛坯	无	100%
南海	桂城	金地珑悦	2017/7/21	7座	120	三房/89 复式三房/88 四房/143	21000-23000/带装修	97(权证)*98(诚意)*99(开盘)折	42%
南海	罗村	雅丽豪庭	2017/7/22	44座	162	三房/101-104	12200-13100/带装修	—	80%
南海	松岗	海逸桃花源记	2017/7/22	27栋	124	三房/89-111	14300-14700/带装修	准签98折	49%
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2017/7/22	8座	120	三房/88 四房/140	15500-17500/建面毛坯	一次性或商贷98折*准时签约99折	80%
三水	三水新城	雅居乐雅湖半岛	2017/7/22	23座	128	三房/94-115	8500-9400/带装修	一口价	78%
合计					826	—	—	—	68%

佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
1	南海	雅丽豪庭	18099	185	18448	9811	带装修
2	南海	云山峰境	6040	43	5038	11989	——
3	三水	明智大厦	5830	61	7340	7943	——
4	高明	金骏广场	5512	98	9398	5865	——
5	南海	恒大城	4938	45	4189	11786	带装修
6	三水	博雅滨江	4657	59	5858	7950	——
7	南海	聚豪雅居	3564	32	3198	11146	——
8	南海	中海山语湖	3424	8	2444	14006	别墅
9	南海	越秀星汇云锦	3166	14	1686	18773	部分带装修
10	南海	奥园观湖尚居	3163	27	2601	12157	——

佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

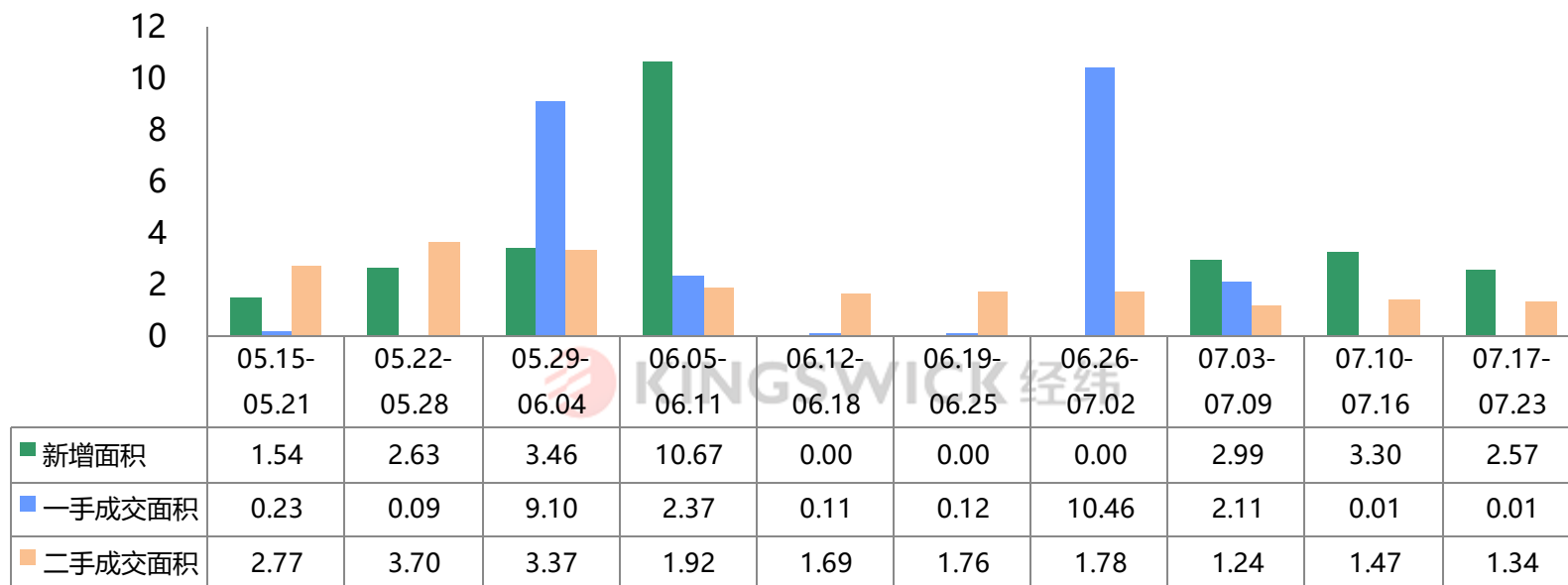
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)	备注
11	南海	广佛新世界	3006	14	2145	14011	含别墅, 洋房带装修
12	高明	雅域·瑞日天下	2841	47	4924	5768	——
13	南海	绿地香颂公馆	2770	15	1849	14984	——
14	南海	东建锦绣龙湾	2657	14	2186	12154	——
15	南海	融创御府	2632	15	1670	15758	带装修
16	南海	三盛颐景园	2605	16	1989	13092	——
17	南海	恒大御湖湾	2284	28	2366	9653	含住宅公寓, 带装修
18	南海	光明花半里	2165	12	1492	14515	——
19	南海	时代水岸	2113	16	1454	14526	带装修
20	南海	禾粤尚德居	1682	46	3786	4443	员工房
合计			83147	795	84062	9891	——

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额**63%**，成交面积环比**减少8%**，成交均价**上涨21%**。

禅城：两盘开卖总体消化率达七成

禅城周度成交走势

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)

- 本周禅城一手成交面积环比无变化，二手成交面积环比减少9%。
- 季华西的中海凤凰熙岸1、2区6座开卖，均价17000-19000元/m²带装修，当日消化67%；新城板块的合景新鸿基泷景开卖2座，均价13500-14500元/m²毛坯，当日售罄。
- 绿地璀璨天城本周开启2期1-3座诚意登记。

禅城：重点个盘开卖

【中海凤凰熙岸2017-7-19开盘情况】



■推售货量：1区6座，18层/2梯2户；2区6座，30层/2梯4户，共150套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	107	132-143	18773
套数 (套)	58	92	150

■推售价格：17000-19000元/m²（带装修）

■优惠折扣：7天准时签约减1万

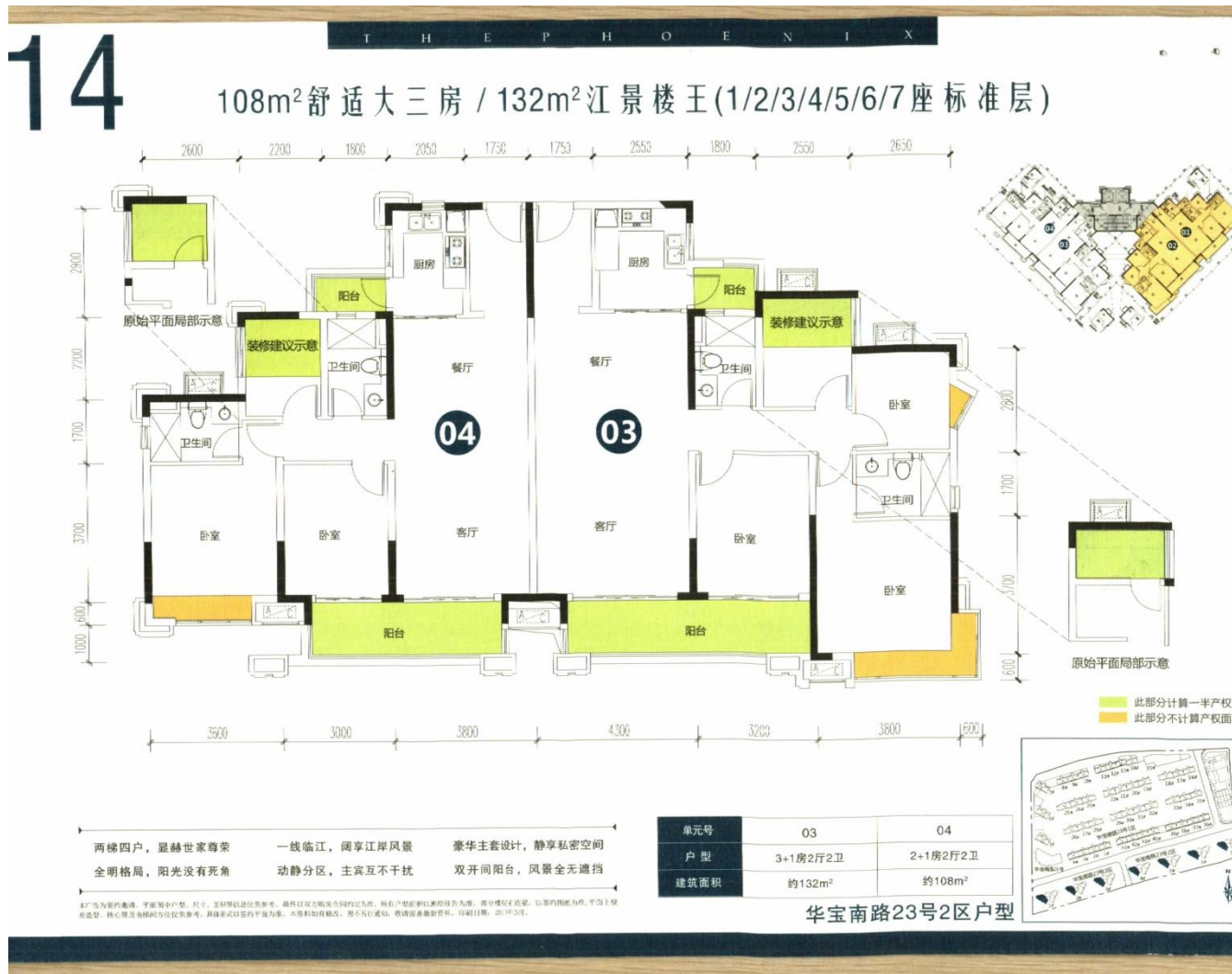
■开卖情况：当日成交约67%（101套）

■客户构成：大部分佛山本地客

■备注：本次推售产品中，2区6座4户型均为一线江景户型；1区6座为2梯2户相对舒适，但一层为临路商铺，相对吵杂。

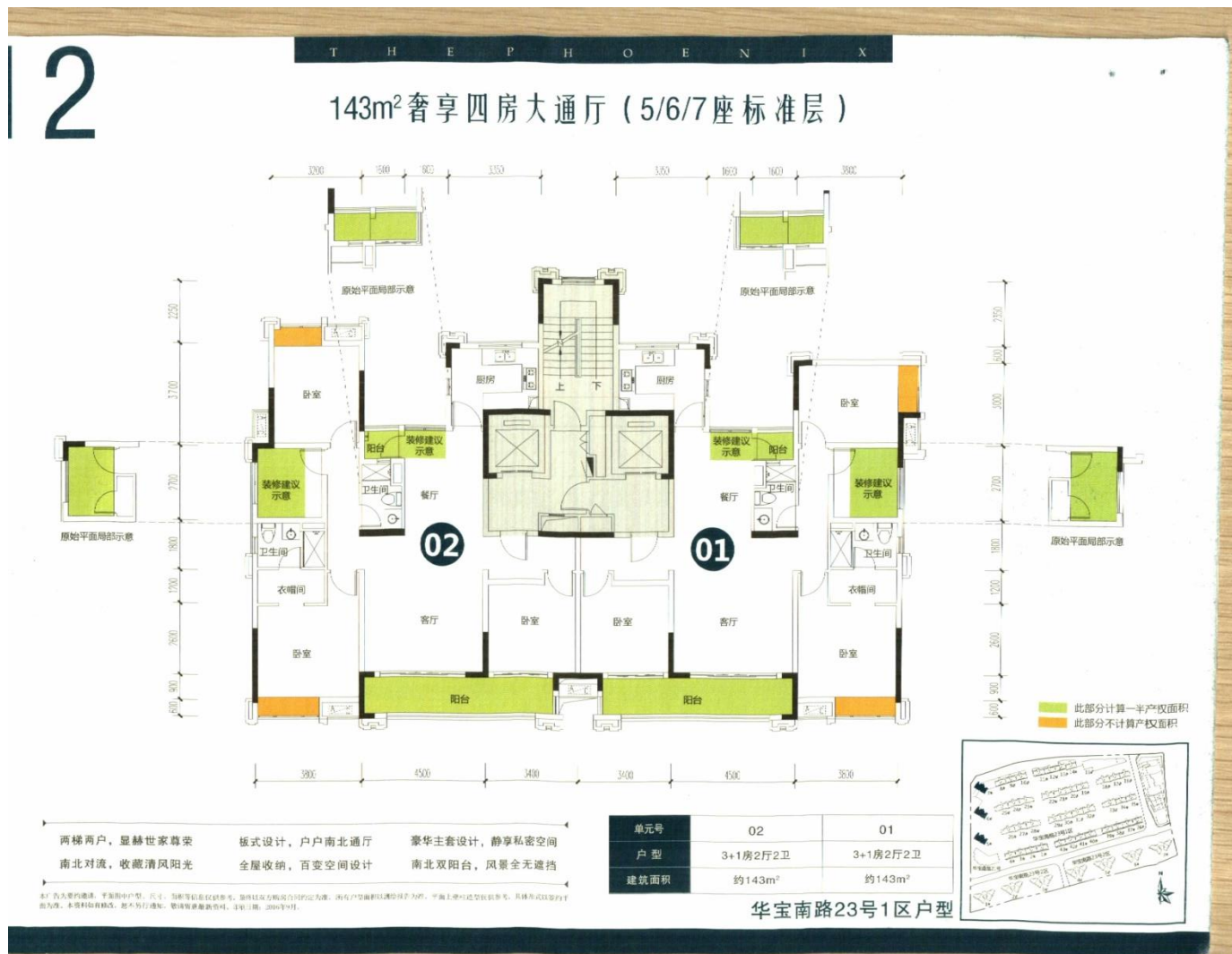
禅城：中海凤凰熙岸户型图

(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：重点个盘开卖

【合景新鸿基泮景2017-7-23开盘情况】



■推售货量：13座，32层/2梯5户（部分低层户型），共22套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积（㎡）	92-108	2164
套数（套）	22	22

■推售价格：13500-14500元/㎡（毛坯）

■优惠折扣：无

■开卖情况：当日成交100%（22套）

■客户构成：大部分佛山本地客

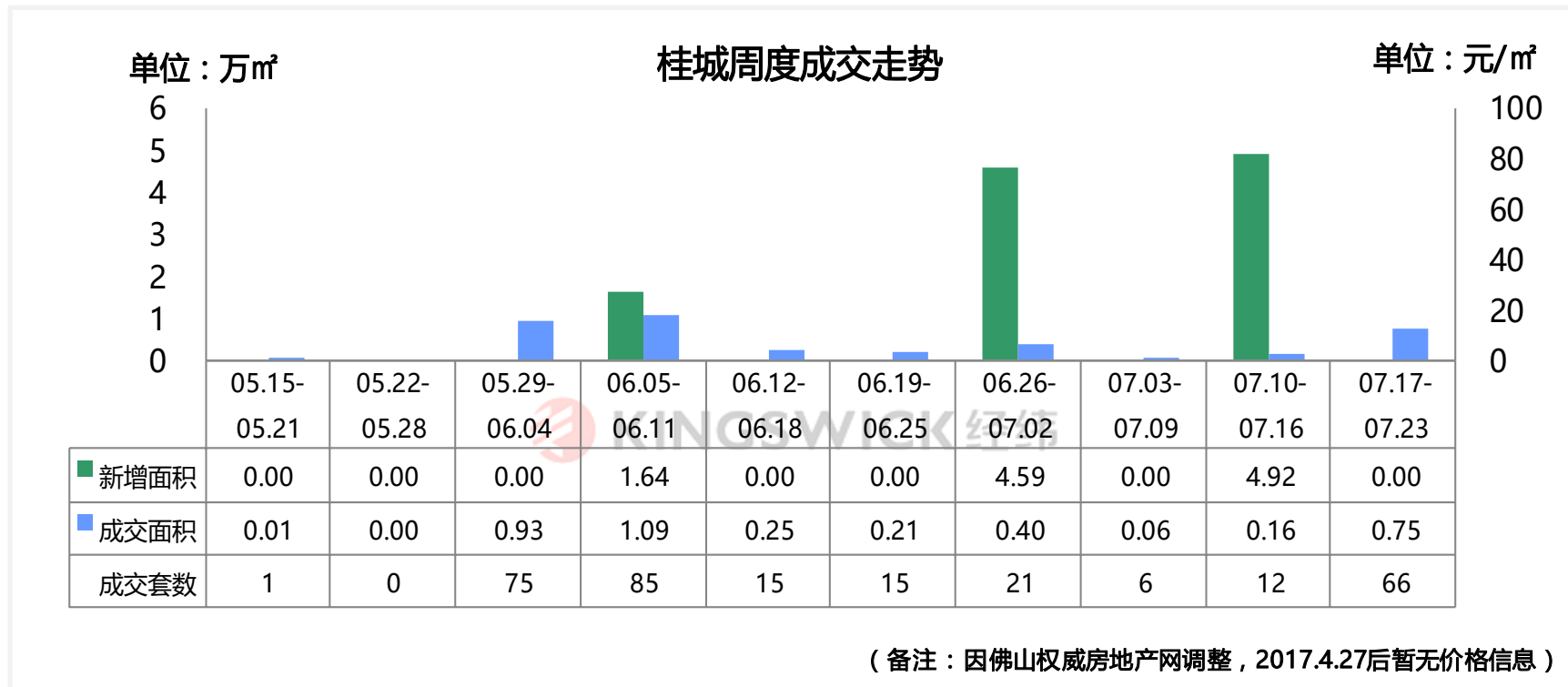
■备注：本次为临时加推，仅推售13座部分低层户型共22套，另外还有80余套为内部认购，剩下约40套均为高层户型并未推售。

禅城：合景新鸿基泷景户型图

(图片来源：合景新鸿基泷景楼书)



桂城：时代名著即将开卖 保利诺丁山开始认筹



- 本周桂城成交面积环比**增加359%**，签约套数环比**增加450%**。
- 金地珑悦于本周开卖，均价21500-22500元/㎡带装修发售，去化率约4成。
- 本周时代名著已收筹约400个，预计下周末将开卖1-5号楼约350套住宅，面积段涵盖96-143㎡。
- 保利诺丁山于本周六开始为10座认筹，2梯5户，面积段涵盖72-100㎡三房，预计8月开卖。

桂城：重点个盘开卖

【金地珑悦2017-7-21开盘情况】



推售
在售
售罄

■推售货量：7座，32层/2梯6户&2梯2户（部分为复式户型），共120套；

■户型配比：

户型	三房	三房复式	四房	合计
面积（㎡）	89	88	143	12261
套数（套）	30	60	30	120

■推售价格：21000-23000元/㎡（带装修）

■优惠折扣：97（权证）*98（诚意）*99（开盘）折

■开卖情况：当日成交约42%（约50套）

■客户构成：大部分桂城本地客

■备注：本次开卖为金地珑悦项目最后一座楼宇，其中1、3、4、6号户型为复式88㎡产品，故部分楼层为2梯2户，部分楼层为2梯6户。

桂城：金地珑悦户型图

(图片来源：金地珑悦楼书)

G

→ 户型/空中复式 ←

创意复式
(3房2厅2卫)
建筑面积: 约90m²

生活高人一层

- 1、全佛山稀缺的约90㎡复式，140%阔绰空间
- 2、约5.8米层高创意复式，满足更多生活追求
- 3、灵动空间，三房可改四房，随你所变
- 4、空中“小别墅”，双阳台，入户花园，景色满园

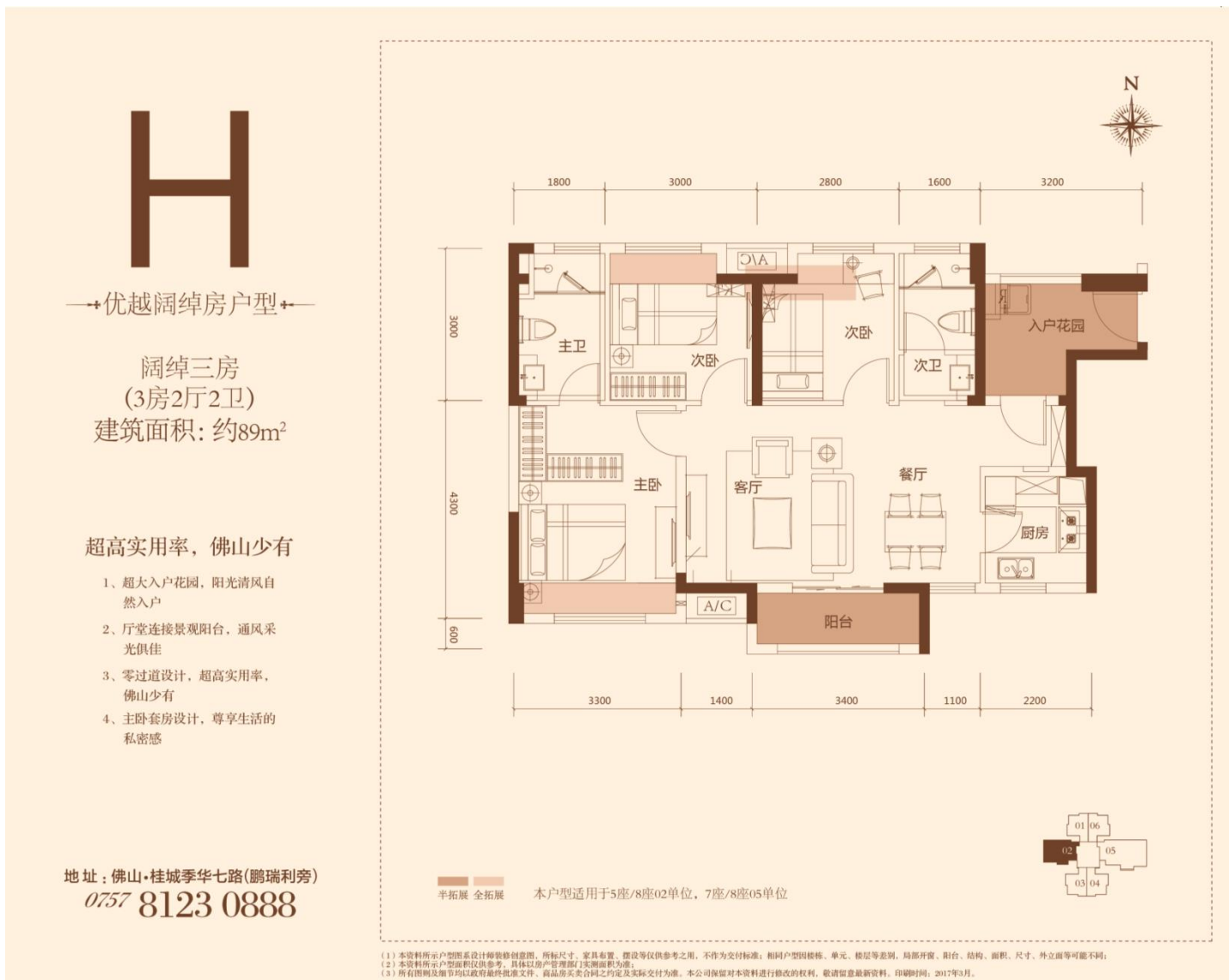
地址：佛山·桂城季华七路(鹏瑞利旁)
0757 8123 0888



(1) 本资料所示户型图系设计师装修效果图，所标尺寸、家具布置、摆设等仅供参考之用，不作为交付标准；相同户型因楼栋、单元、楼层等差别，局部开窗、阳台、结构、面积、尺寸、外立面等可能不同；
(2) 本资料所示户型面积仅供参考，具体以房产管理部门实测面积为准；
(3) 所有图例及细节均以政府最终批准文件、商品房买卖合同之约定及实际交付为准。本公司保留对本资料进行修改的权利。敬请留意最新资料。印刷时间：2017年3月。

桂城：金地珑悦户型图

(图片来源：金地珑悦楼书)



H
→ 优越阔绰房户型 ←

阔绰三房
(3房2厅2卫)
建筑面积: 约89m²

超高实用率, 佛山少有

- 1、超大入户花园, 阳光清风自然入户
- 2、厅堂连接景观阳台, 通风采光俱佳
- 3、零过道设计, 超高实用率, 佛山少有
- 4、主卧套房设计, 尊享生活的私密感

地址: 佛山·桂城季华七路(鹏瑞利旁)
0757 8123 0888

(1) 本资料所示户型图系设计师装修效果图, 所标尺寸、家具布置、摆设等仅供参考之用, 不作为交付标准; 相同户型因楼栋、单元、楼层等差别, 局部开窗、阳台、结构、面积、尺寸、外立面等可能不同;
(2) 本资料所示户型面积仅供参考, 具体以房产管理部门实测面积为准;
(3) 所有图例及细节均以政府最终批准文件、商品房买卖合同之约定及实际交付为准。本公司保留对本资料进行修改的权利, 敬请留意最新资料。印刷时间: 2017年3月。

桂城：金地珑悦户型图

(图片来源：金地珑悦楼书)



→ 臻美户型 ←

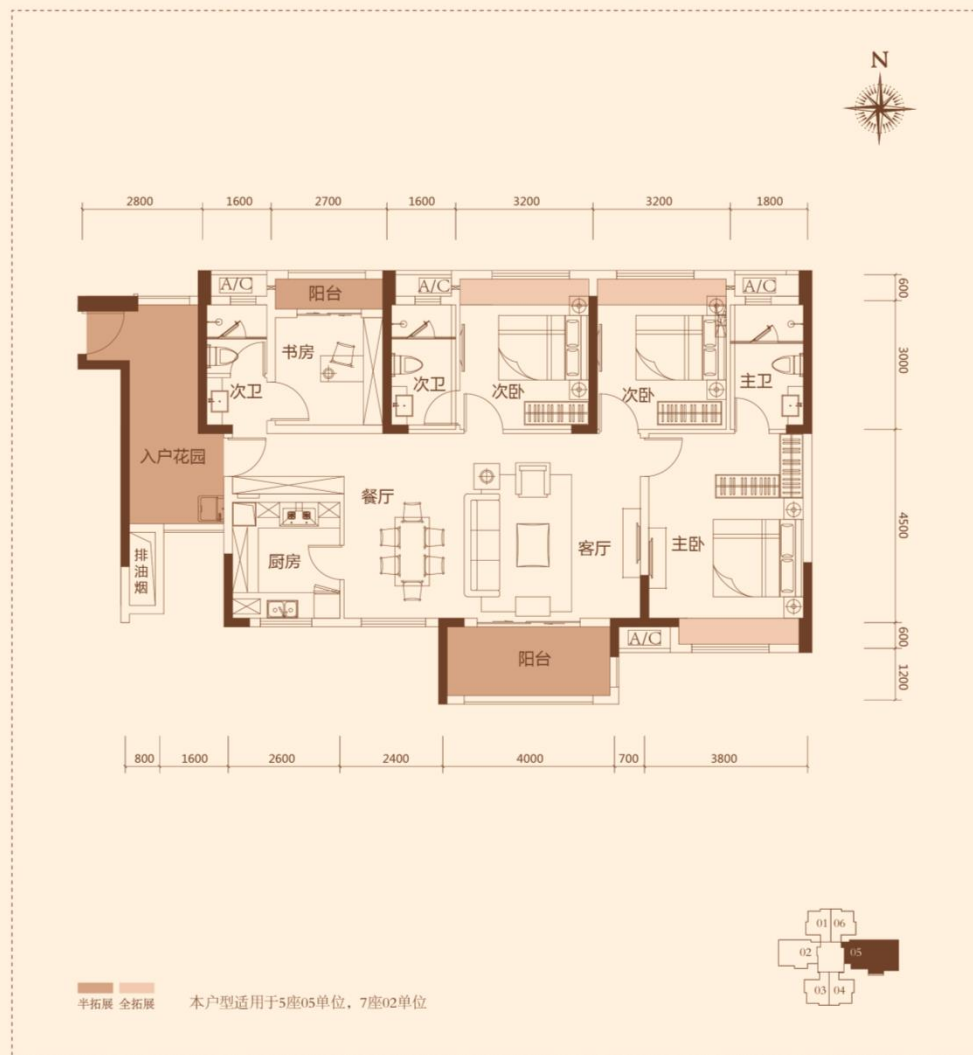
美满四房
(4房2厅3卫)
建筑面积: 约143m²

完美,才是人生风景线

- 1、超大入户花园,可自由改造
- 2、约7.1米横厅开间,名流会客厅
- 3、尊享约25m²的墅级主卧套房
- 4、阔绰双套房,尊崇私密享受

地址:佛山·桂城季华七路(鹏瑞利旁)

0757 8123 0888



半拓展 全拓展 本户型适用于5座05单位, 7座02单位

(1) 本资料所示户型图系设计师装饰创意图, 所标尺寸、家具布置、摆设等仅供参考之用, 不作为交付标准; 相同户型因楼栋、单元、楼层等差别, 局部开窗、阳台、结构、面积、尺寸、外立面等可能不同;
(2) 本资料所示户型面积仅供参考, 具体以房产管理部门实测面积为准;
(3) 所有图例及细节均以政府最终批准文件、商品房买卖合同之约定及实际交付为准。本公司保留对本资料进行修改的权利, 敬请留意最新资讯。印刷时间: 2017年3月。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	富力广场	活动信息	7.17注册富力好房领取奇异果优惠券
	星星凯旋国际	活动信息	7.22举办摄影大赛
	龙光玖龙湾	活动信息	7.23举办儿童国学讲堂
	中海凤凰熙岸	活动信息	7.22坐直升机观看江景房
	招商依云雍景湾	活动信息	7.22-7.31高尔夫夏令营报名开启

 KINGSWICK 经纬

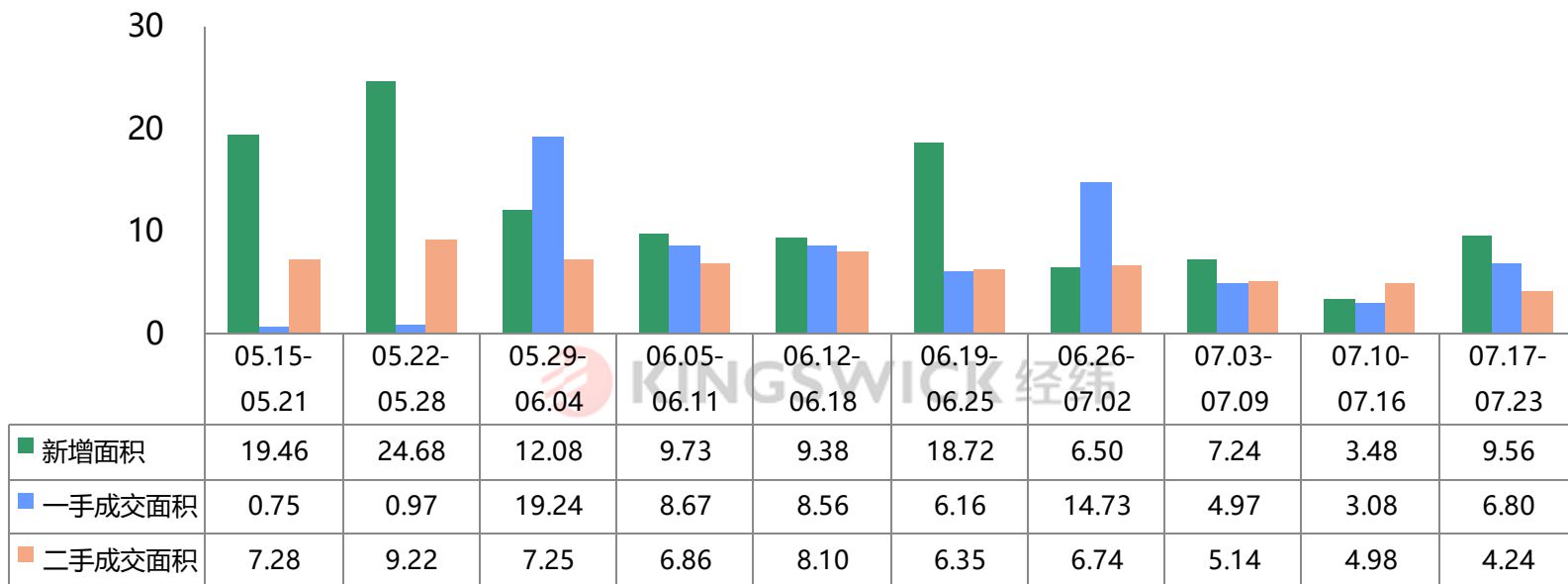
禅桂：即将开卖项目

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
2017-7月	绿地璀璨天城	1-3座	564	110、130、140、170	18000-19000/带装修	——
2017-7月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2017-7月	保利翡翠公馆	1、10、12座	348	95-125	15000-16000/带装修	——
2017-7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	——
2017-7月	招商臻园	6座	180	112-140	20000-21000/带装修	——
2017-7月	宇佳·滨江一号	5期21座	180	98/127/143	27000-30000/带装修	——
2017-7月	时代名著	1-5座	350	96-143	20000-22000/带装修	——
2017-7月	保利诺丁山	10座	150	72-100	20000-24000/带装修	——
合计			2287套			

南海：雅丽豪庭加推44座热销八成 本周网签再夺销冠

南海周度成交走势

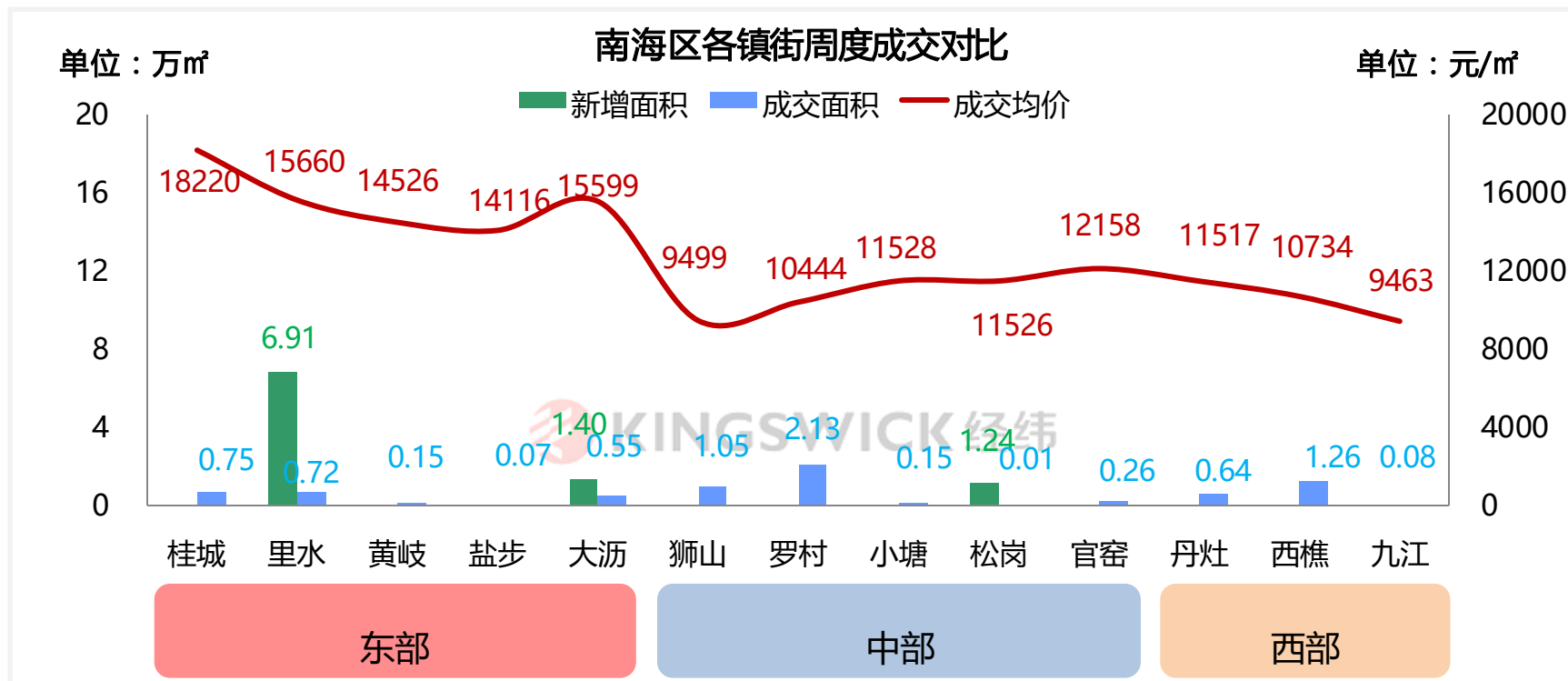
单位：万㎡



(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121%**，二手成交面积环比**减少15%**。
- 中部两盘推新入市，分别为罗村的雅丽豪庭加推44座162套和松岗的海逸桃花源记自然加推27栋124套，推售率分别为八成及五成，成效各异。
- 二手网签量出现“三连降”，且连续三周网签不足500套。

南海：各镇街周度成交对比



- 东部与西部的均价差距正逐步缩小，已由年初时约达6500元/㎡左右的均价差水平缩小至近几周的5000元/㎡左右的均价差水平。
- 罗村凭借雅丽豪庭开卖热销且迅速集中网签的支撑，本周网签量达2.13万㎡，力压由恒大御湖湾、聚豪雅居等多盘支撑的西樵。

南海：重点个盘开卖

【雅丽豪庭2017-7-22开盘情况】



- 推售货量：44座，14层/2梯4户，共162套
- 户型配比：

户型	三房	合计
面积（㎡）	101-104	16651
套数（套）	162	162

- 推售价格：12200-13100元/㎡（带装修）
- 开卖方式：集中开卖
- 开卖情况：当日成交80%（约130套）
- 客户构成：罗村本地客户四成，禅桂客户三成，广州客户三成
- 备注：本次推售楼栋售价相对上两轮推售的45-47座稍高，但是较周边项目在售均价稍低，其消化率仍保持高企。

南海：雅丽豪庭户型图

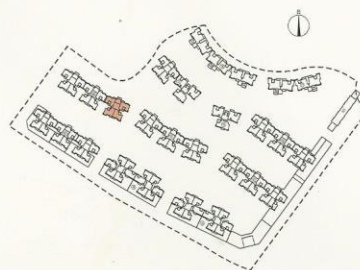


翠湖绿洲花园第四期
37至47座

44座A 户型鉴赏

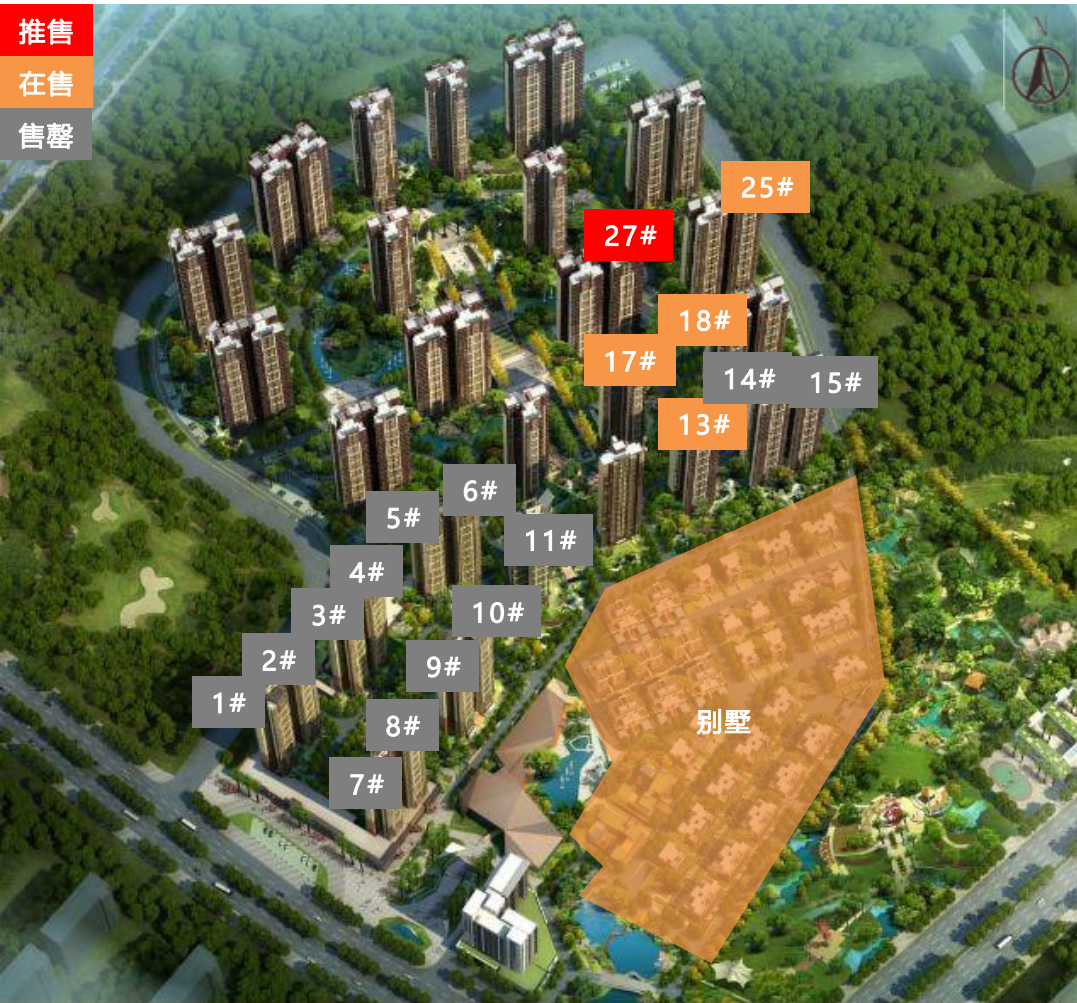
单元	建筑面积
①④	约101.06m ²
②③	约104.38m ²

■ 不计算面积
■ 只计算一半面积



南海：重点个盘开卖

【海逸桃花源记2017-7-22开盘情况】



■推售货量：27栋，32层/2梯4户，共124套

■户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	89-111	12421
套数 (套)	124	124

■推售价格：14300-14700元/m² (带装修)

■开卖方式：自然加推

■折扣优惠：准签98折

■开卖情况：当日成交49% (约61套)

■客户构成：广州70%，本地15%，广佛交界10%，其他5%。

■备注：27栋位于小区内部，产品均为三房2+1三房，其售价相较于上轮再溢价约1000元/m²，推售率则与上轮持平。

南海：海逸桃花源记户型图

01单位 110m²



02单位 90m²



03单位 90m²



04单位 89m²

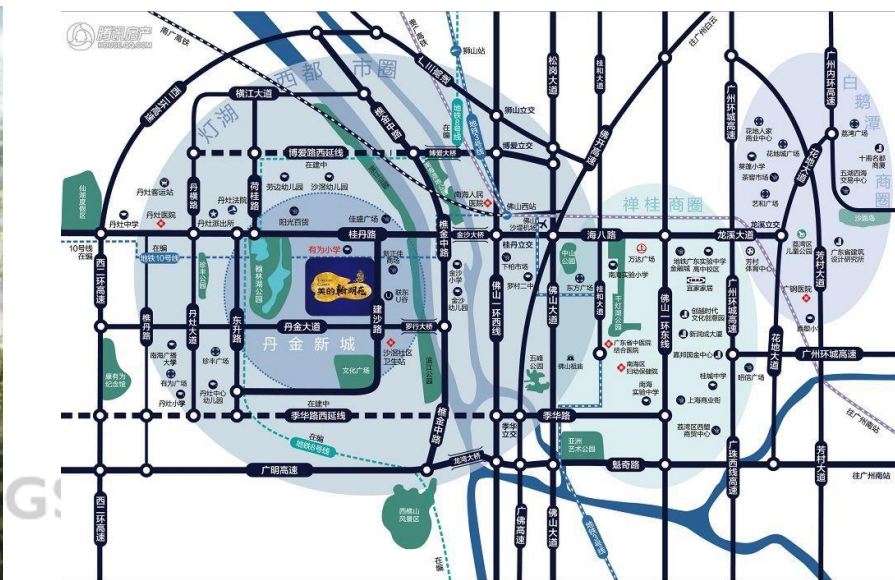


27栋

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	7.22-23免费VR游戏
	金沙半岛	活动信息	7.22冰火两重天，夏日大狂欢
	万科金域缙香	活动信息	7.22-23和海洋动物狂欢一夏
	合生君景湾	开启登记	7.22开启四期【莱茵河畔】112-173㎡诚意登记
盐步	金地悦荔	活动信息	7.22-23风车转·创意市集
大沥	恒大悦府	活动信息	7.20-22爵士之夜；7.22-30乐高儿童欢乐世界
	保利珑门	活动信息	7.22-23魔法珑门阵
	大沥碧桂园华府	活动信息	7.23“为爱而唱·超级童星公益演唱会”少儿才艺大赛
狮山	恒大城	活动信息	7.21业主答谢晚宴
小塘	中恒海晖城	活动信息	7.23汽车养生-爱车保养讲座
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	7.22-23咖啡品鉴会
丹灶	美的翰湖苑	开放板房	7.22智能豪装样板房开放；7.22-23徒手捉鱼，花艺DIY，摄影大赛
	丹灶碧桂园	活动信息	7.23【五星学堂】爬行比赛
	桂丹颐景园	活动信息	7.22-23西部牛仔夏日风情美食节
西樵	恒大御湖湾	活动信息	7.22-23鲸游童话梦境
九江	依云公馆	活动信息	7.23美容、美甲、美妆、皮肤检测

南海：7.22美的翰湖苑开放样板房



(图片来源：腾讯房产)

项目位置：佛山南海区丹灶镇大金智地高端产业服务区建沙路西侧

占地面积：11.98万m²

建筑面积：35万m²

项目基础信息：项目共规划21栋约3232户，楼高32-33层。

项目动态：

- 7月22日开放全新样板房，户型为89-127m²三四房，最快7月底或8月初入市。新品为1-6座，楼高32层，1/2/4/5座2梯4户设计，3/6座2梯6户设计，共计908套单位。
- 现场活动：7月22-23日，徒手捉鱼，花艺DIY，摄影大赛。

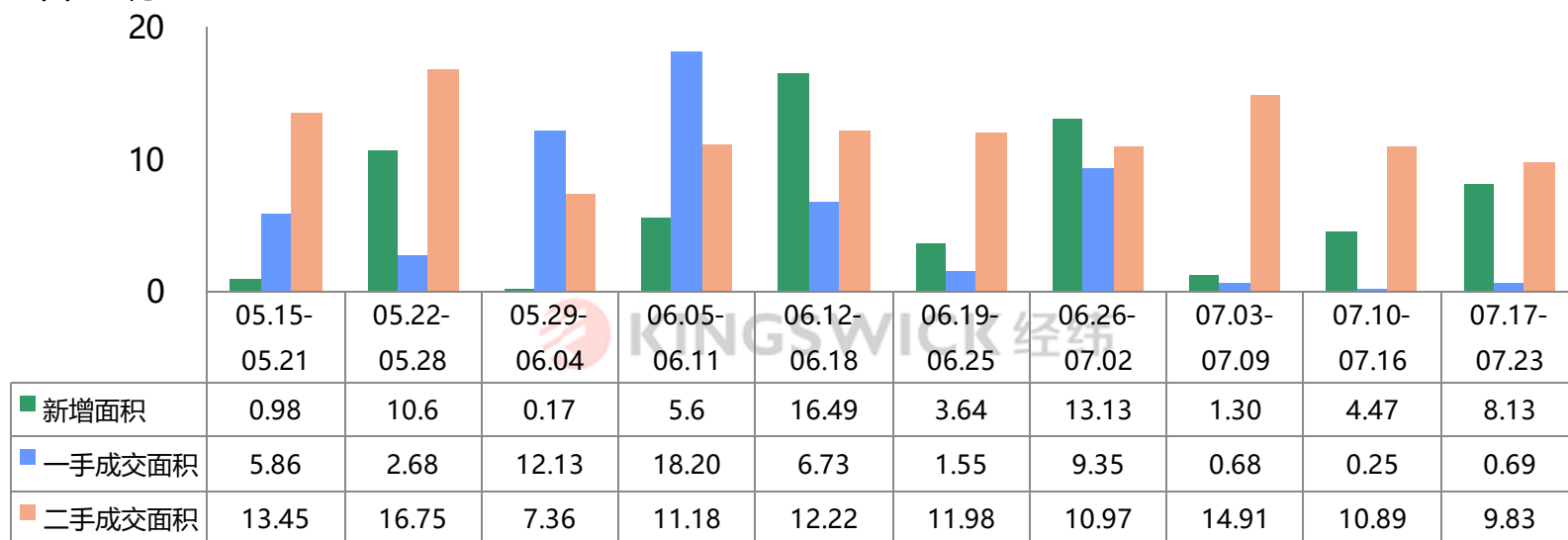
南海：即将开卖项目

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
2017-7月	翠林豪庭	保留单位	20	72	18000-19000/带装修	——
2017-7月	金棕榈园	1、2座	40	250-400	6000-7000/毛坯	——
2017-7月	美立方花园	洋房新品	80	90	13000-14000/毛坯	——
2017-7月	锦绣北苑	洋房新品	24	106-136	14000-15000/带装修	——
2017-7月	广佛新世界	23、24座 联排别墅	80 20	75-95 270	16000-17000/带装修 600-700万/套	——
2017-7月	名澳汇锦桃园	洋房新品	153	95-122	13000-14000/毛坯	——
2017-7月	美的翰湖苑	1-6座	908	88-127	12000-14000/带装修	已启动登记
2017-7月	桂丹颐景园	枕潮1、2座	262	89-93	11000-12000/毛坯	已启动身份证登记
2017-7月	悦珑湖	25座	124	85-130	10000-11000/毛坯	——
合计			1711套			

顺德：下半年开局表现低迷 连续3周网签量不足百套

顺德周度成交走势

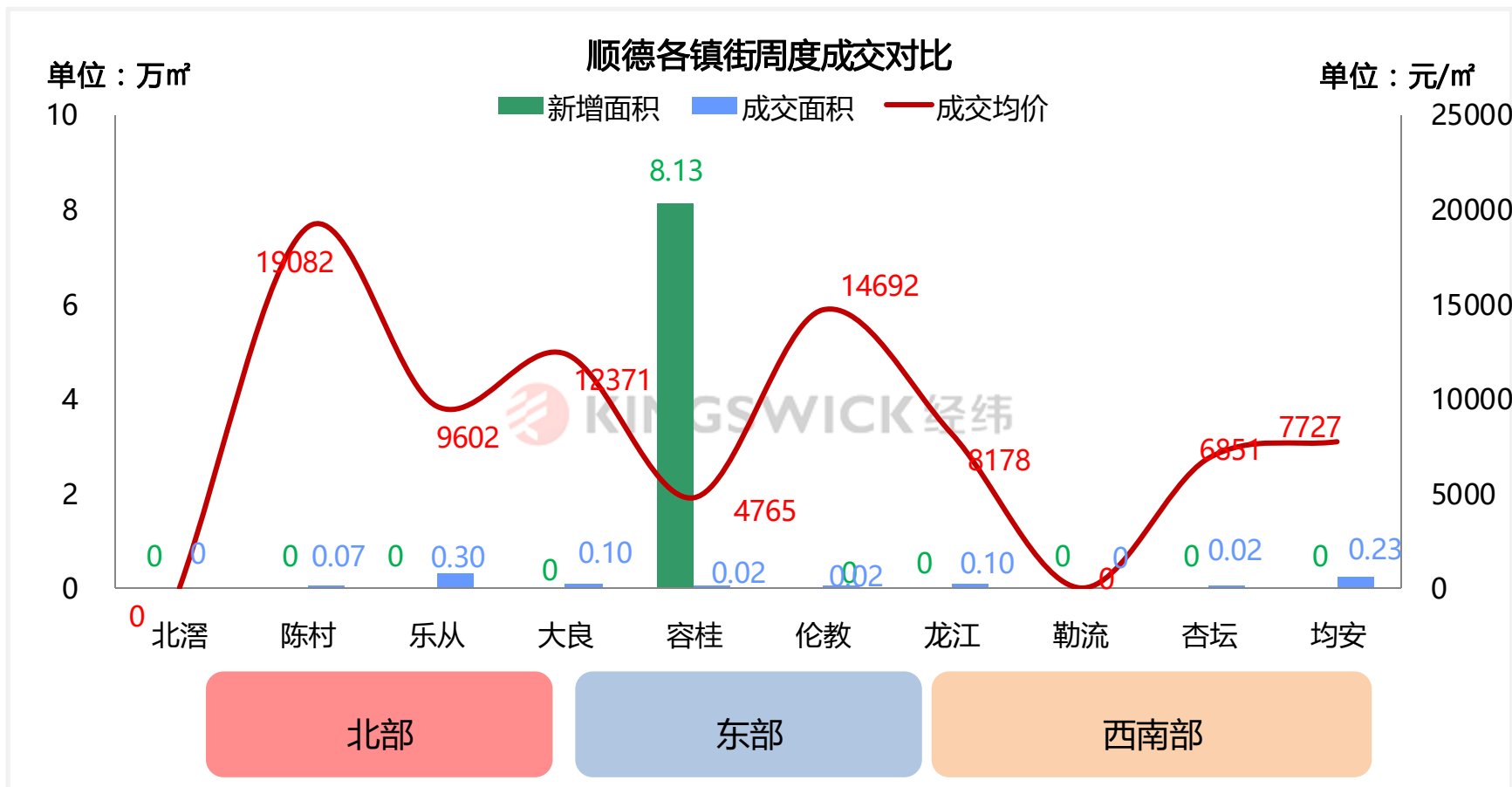
单位：万㎡



(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**增加176%**，二手成交面积环比**减少10%**。
- 一手房成交量回升，但仍不足100套；二手房成交量连续两周下降，但网签量依然维持高位。
- 大良保利碧桂园悦公馆开售8座，面积涵盖88-140㎡，均价15500-17500元/㎡（建面毛坯），推售率达8成。

顺德：各镇街周度成交对比



➤ 北滘首现周度零网签，在目前限价、限签高压下，因多个楼盘售价达2万以上，北滘的网签量明显受限。勒流连续两周零网签，缺乏新货的补充，上一次新增已是4月下旬，市场缺货明显。

顺德：重点个盘开卖

【保利碧桂园悦公馆2017-7-22开盘情况】



推售
在售
售罄

■推售货量：8座，31层/2梯4户，共120套

■户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88	140	13653
套数 (套)	60	60	120

■推售价格：15500-17500元/m²（建面毛坯）

■开盘折扣：一次性或商贷98折*准时签约99折

■开卖情况：当日成交80%（约96套）

■客户构成：大良本地客占比60%，容桂客户占20%，广州客户占10%，其他区域客户占10%

■备注：该楼栋早在4月份与6座、7座拿到预售证，但开发商并没有一次性大批量推货，而是分阶段推出，在目前复杂的市场环境下，项目开发商仍比较谨慎。

（图片来源：房天下）

顺德：保利碧桂园悦公馆户型图

6/7/8栋-03户型

双阳台2房带套间，空间灵活多变



88m²

6/7/8栋-04户型

双阳台2房带套间，空间灵活多变



88m²

顺德：本周动态

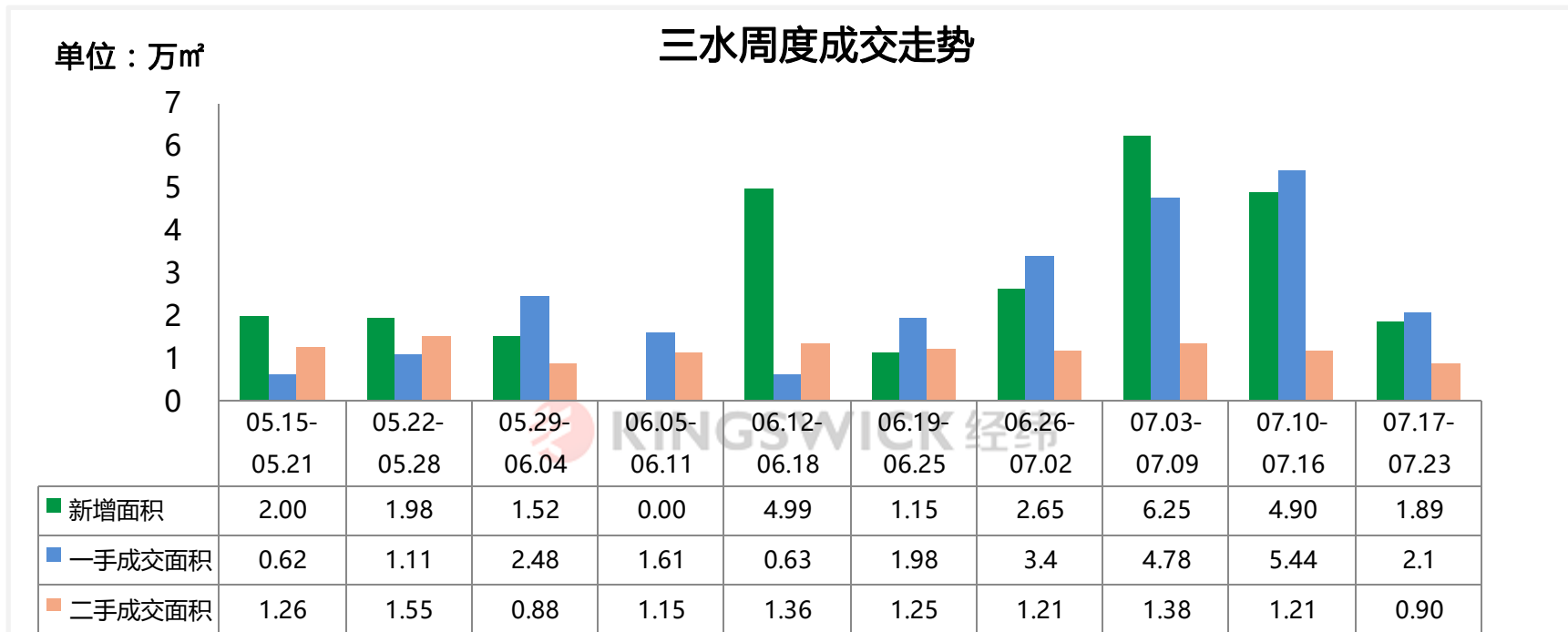
镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	深业城	活动信息	7.22-7.23 星巴克饮品体验和养生茶包DIY活动
北滘	美的君兰江山	活动信息	7.22-7.23 亲子油画课程
乐从	碧桂园华润新城之光	活动信息	7.23 举办“五星夏令营之亲子烘焙课堂
大良	敏捷畔海御峰	活动信息	7.22 举办“有奖答题、压趾板、吹气球”等趣味游戏
伦教	伦教碧桂园	活动信息	“享乐 琴动 Solo音乐人生”音乐夏令营开课
伦教	保利中央公园	活动信息	7.23 举行首届“乒乓球”联谊赛

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
2017-7月	大良	招商公园1872	二期洋房新品	403	建面137-275	16000-19000/建面毛坯	——
2017-7月	容桂	凯蓝滨江时光园	洋房新品	130	建面80-110	16000-19000/建面毛坯	——
2017-7月	容桂	碧桂园凤凰湾	【左邻右里】 组团	809	建面90-136	13000-15000/建面带装修	——
合计				1342套			

 KINGSWICK 经纬

三水：一二手住宅成交量回落 雅湖半岛开卖热销八成

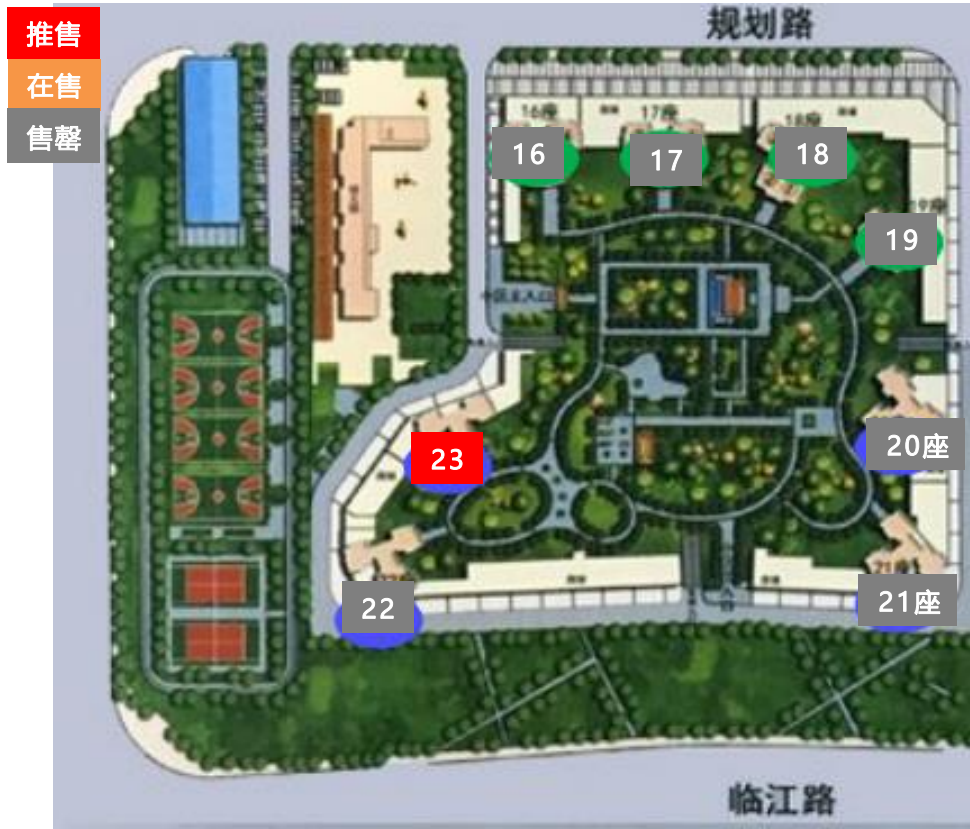


(备注：因佛山权威房产网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- 本周三水一手成交面积环比**减少61%**，二手成交面积环比**减少25%**。
- 三水市场销冠由明智大厦以61套的成交量夺得。
- 雅居乐雅湖半岛本周继续开盘，当日消化量仍达热销状态，推售率为78%。
- 恒大以3813元/㎡竞得三水大塘商住地，进一步搅热三水市场。

三水：重点个盘开卖

【雅居乐雅湖半岛2017-7-22开盘情况】



推荐
在售
售罄

- 推售货量：23座，33层/2梯4户，共128套
- 户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	94-115	13440
套数 (套)	128	128

- 推售价格：8500-9400元/m² (带装修，装修款：1760元/m²)
- 开卖方式：自然开卖
- 优惠折扣：一口价
- 开卖情况：当日成交约78% (约100套)
- 客户构成：广州客户40%，三水客户占50%，其他占10%

三水：本周动态

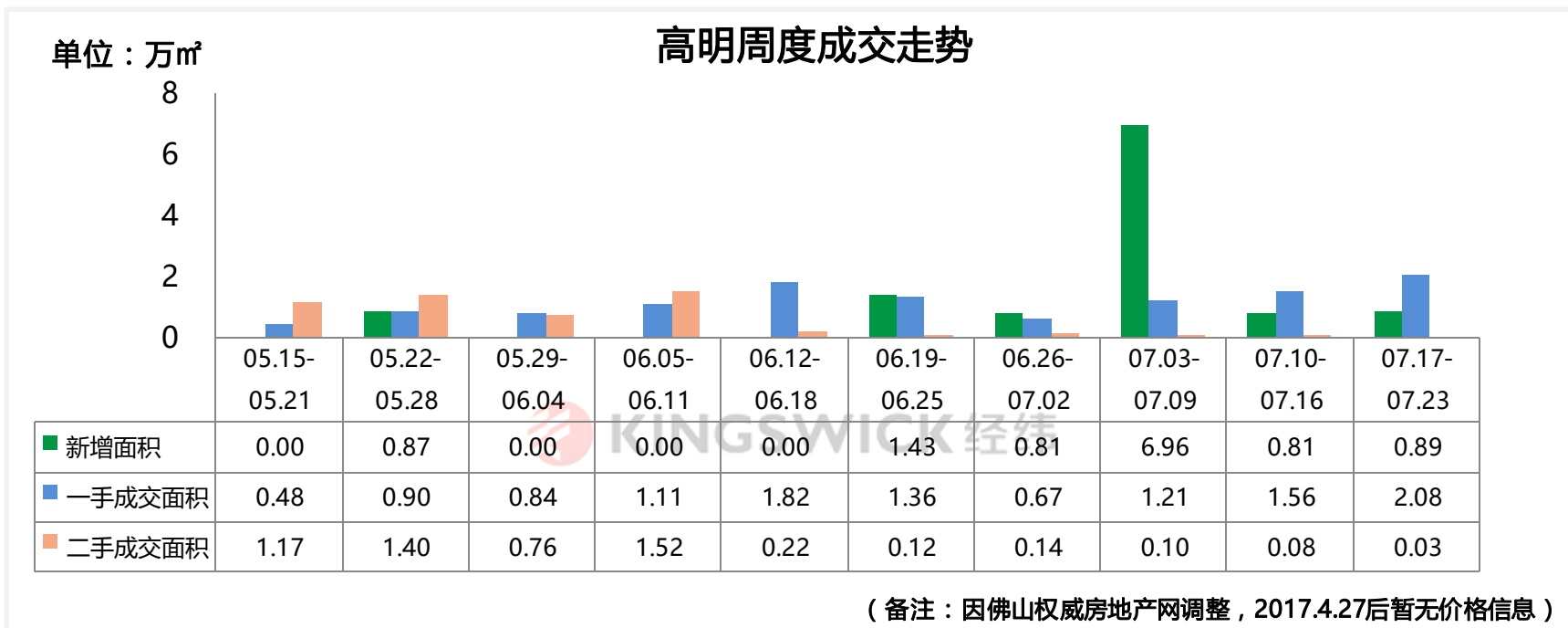
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大郦湖城	活动消息	洋房即将发售，7688元/㎡起
三水新城	三水万达广场	活动消息	7.22神秘大咖登录万达广场
白坭镇	恒大山水龙盘	活动消息	南海万达展厅即将开放

 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
2017-7月	保利雲上	新品别墅	30	180	16000-18000/毛坯	——
2017-7月	欧雅右岸春天	13座	124	88-108	8000-9000/毛坯	——
2017-7月	融创南景湾	最后一期	48	100-110	7000-8000/毛坯	——
2017-7月	博雅滨江	49座	124	90-140	9000-10000/毛坯	——
2017-7月	恒大丽湖城	28-29座	319	90-130	10000-11000/带装修	——
2017-7月	时代南湾	1座	186	95-115	10000-11000/带装修	——
合计			831套			

高明：高明首宗限地价地块即将出让 一手住宅成交上升



- 本周高明一手成交面积环比**增加33%**，二手成交面积环比**减少62%**。
- 荷城项目金骏广场本周集中网签，网签93套，接棒雅域·瑞日天下成为高明成交量头名，带动大区成交量上涨。
- 西江新城宅地即将出让，该地是高明首宗需要限地价，竞配建地块，起拍价亦超过4000元/㎡，结果拭目以待。

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	现场活动	美的读书节，美的书吧盛启
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

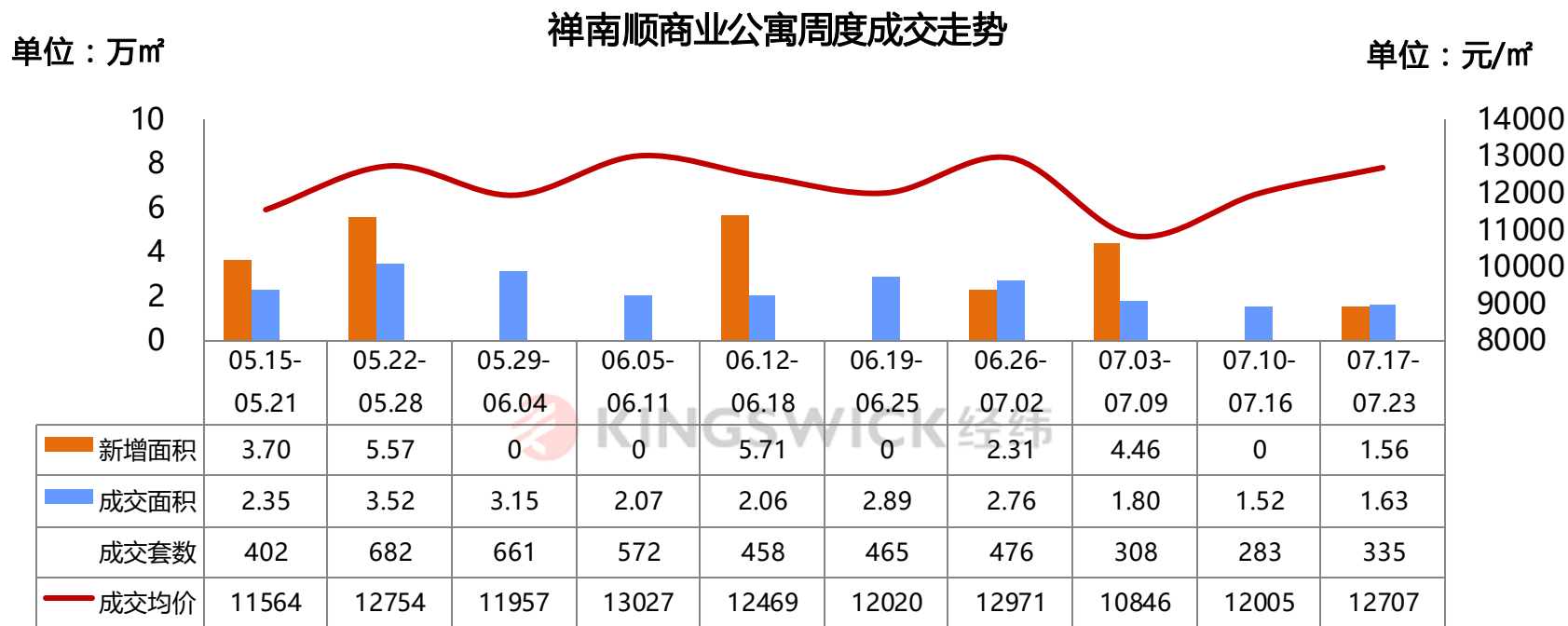


高明：即将开卖项目

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
2017-7月	优悦城	7座	79	82-91	7000-8000毛坯	——
合计			79套			

 KINGSWICK 经纬

商业公寓：小面积产品集中网签 市场量价齐升



(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7%**，成交套数环比**增加18%**，成交均价环比**上涨6%**。
- 本周公寓市场交投较上周活跃，网签集中于小面积产品，兆阳O³网签均价接近20000元/㎡，一定程度上提振市场成交均价。
- 7.22富力国际金融中心加推4座公寓，面积涵盖44-310㎡，在售均价22000-24000元/㎡带装修。

商业公寓：禅南顺商业公寓周度成交金额前十名楼盘

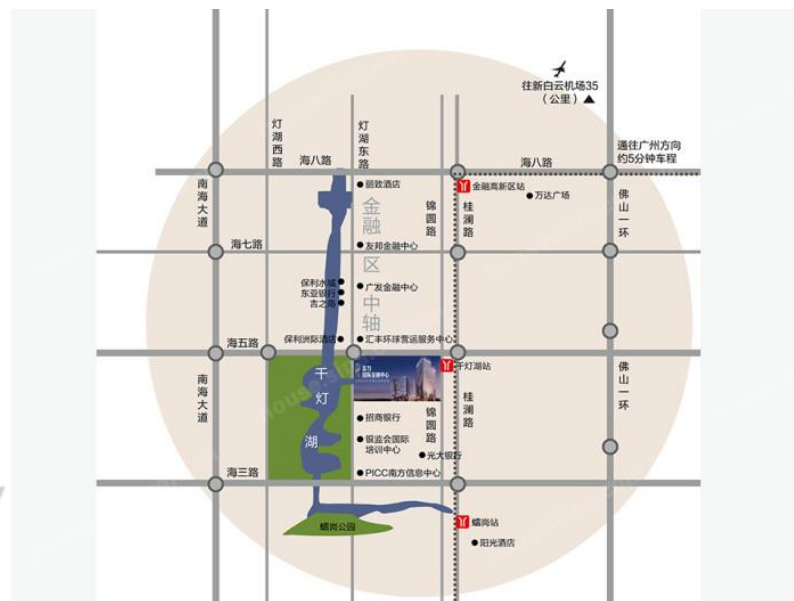
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	佛山新城	中国德国港	2299	20	1498	15348	带装修
2	佛山新城	保利东湾	1584	28	1789	8856	含LOFT
3	南海平洲	南舜怡海港	1564	35	1546	10119	含LOFT，带装修；带返租；集体土地
4	禅城旧城区	兆阳O立方	1363	14	687	19856	带装修，LOFT，带返租
5	顺德北滘	盈生林上湾广场	1148	16	759	15126	——
6	顺德陈村	太平洋国际	746	10	547	13643	——
7	南海三山新城	第壹时区	686	7	399	17201	LOFT，带装修
8	南海平洲	康怡名都	603	9	466	12944	带装修
9	禅城旧城区	时代云图	587	16	733	8005	带装修
10	顺德陈村	福彭喜来登公寓	500	11	559	8947	LOFT，带装修
合计			11081	166	8982	12336	——

本周商业公寓新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	产品类型	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	信基广场	2017/7/17	商业公寓	1号楼, 27层/4梯20户	LOFT/43-181	235	1.56
合计						235	1.56



商业公寓：7.22富力国际金融中心加推4座公寓



项目位置：佛山千灯湖金融高新区海五路28号（千灯湖地铁站D出口）

占地面积：5.71万m²

建筑面积：40万m²

项目基础信息：富力国际金融中心1/2座为写字楼，3/4/5座为商业公寓，3/5座公寓已在清尾货，上周六7.22加推4座公寓，4座1梯，2梯2户，面积涵盖250-310m²；4座2梯，2梯7户，面积涵盖44-152m²，带装修发售，均价22000-24000元/m²。

■**开盘情况：**7.22加推4座公寓310套，登记预存1万享开盘95折，开盘当天成交约26套，消化率8%。

■**客户情况：**广州、禅桂客户为主

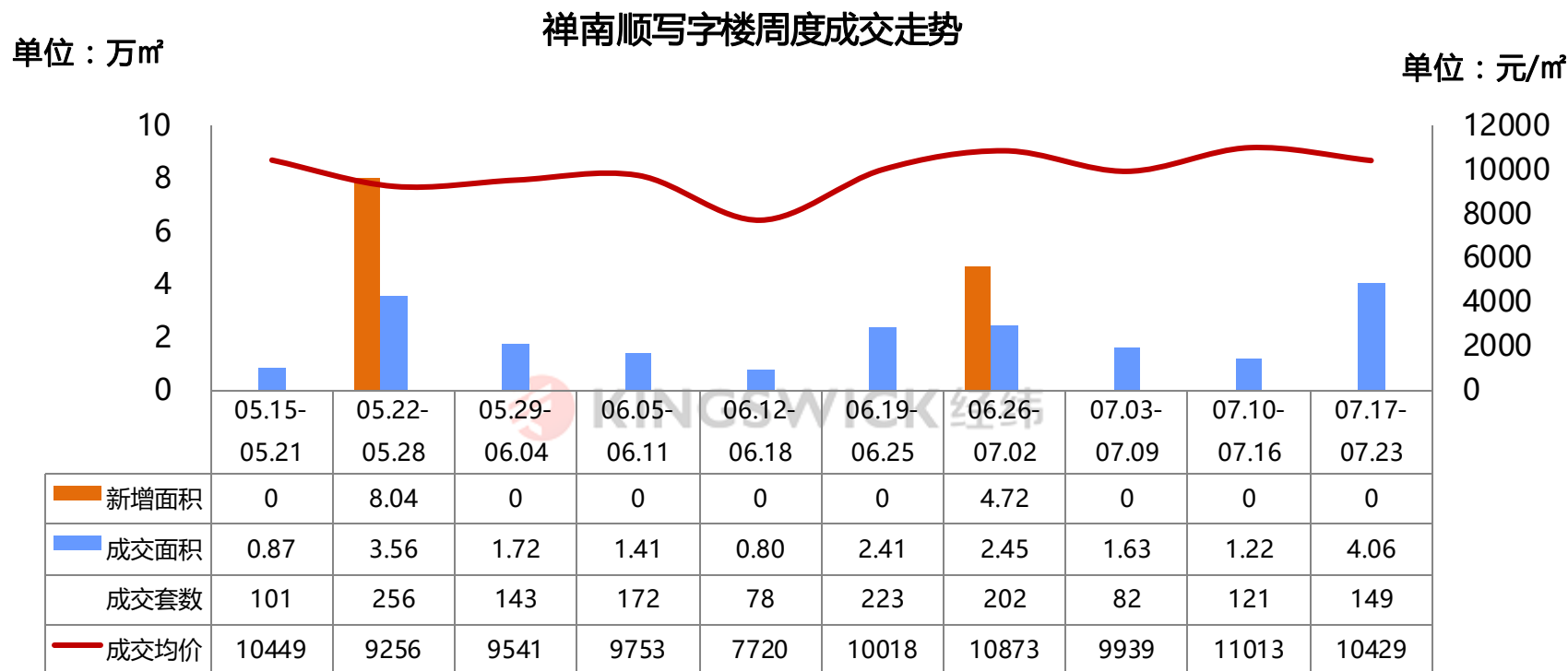
商业公寓：富力国际金融中心现场图



商业公寓：富力国际金融中心户型图



写字楼：禅城区域交投活跃 市场成交面积创近十周新高



- 本周成交面积环比增加**232%**，成交套数环比增加**23%**，成交均价环比下跌**5%**。
- 本周位于禅城区朝安南路的时代云图套均面积2200㎡单位网签，市场成交面积大幅增加，创下近十周市场成交面积新高。

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	南海千灯湖	智富大厦	6110	18	6347	9627	——
2	禅城季华东	佛山绿地中心	3693	10	2211	16706	——
3	南海平洲	嘉邦国金中心	3683	20	3225	11420	——
4	南海千灯湖	南海万达广场	1446	9	1299	11133	——
5	南海黄岐	星港城万达广场	819	11	653	12554	集体土地
6	南海三山新城	三山科创中心	805	4	956	8418	——
7	南海狮山	奥园冠军城	634	9	554	11447	——
8	南海平洲	御堡国际	549	4	373	14726	部分带装修；集体土地
9	南海里水	珠江科技数码城	304	6	337	9022	——
10	禅城季华西	源海国金广场	302	1	288	10500	——
合计			18346	92	16242	11295	——

Part 4 周边楼市

富力介入万达融创合作 原价336亿酒店项目199亿收购

7月19日下午原定为万达、融创的合作签约仪式，现场意外出现了富力地产的身影。与7月10日万达集团官网公告的不同，万达和融创的交易范围和结构都做了调整。最终融创以增加142.69亿元的代价，将76个酒店剔除资产包之外，仅将西双版纳、南昌等13个万达文旅项目91%股权纳入“麾下”，作价438.44亿元，并由交割后项目承担现有全部贷款约454亿元。本次合作“意外之客”的富力，则以199.06亿元的价格将接受北京万达嘉华等77个酒店的全部股权。两项交易总金额637.5亿元。

富力地产收购的万达商业77个酒店的酒店管理合同继续执行至合同期限届满。孙宏斌则表示万达商业与融创同意交割后文旅项目维持“四个不变”，即品牌不变、规划内容不变、项目建设不变、运营管理不变。持有物业继续使用万达品牌，继续由万达负责设计、建造以及建成后的运营管理，融创则负责销售物业的设计、建造、销售和交付后管理。富力地产、融创集团考虑今后投资开发的商业中心及影城全部委托万达商业和万达电影管理。三方同意今后继续在文旅项目、电影等多个领域全面战略合作。

富力集团董事长李思廉表示，“这次富力与万达、融创合作，是一次三强联手的成功典范，我们三方互利互惠，合作模式符合三方的长期发展。”

王健林称，“本次协议签订标志着不仅万达商业已走上‘轻资产’品牌经营，万达文化旅游也走上‘轻资产’品牌经营之路。目前中国，能靠商业中心和文化旅游品牌管理实现规模利润恐怕只有万达。”

据悉，合作协议签订后第二日，富力地产、融创中国以及万达酒店发展三只港股分别上涨1.16%、1.8%和0.05%。

广州富力官微、观点地产网

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