

# 佛山房地产市场周报

( 2016.8.1-8.7 )



佛山经纬市场部

# Part 1 宏观背景

# 更好发挥投资对经济增长的关键作用

来源：国家发改委 2016-8-3

2016年上半年，全国固定资产投资（不含农户）258360亿元，同比增长9%，增速比1—5月回落0.6个百分点，比上年同期回落2.4个百分点。6月份当月增长7.3%，增速比5月份回落0.1个百分点。固定资产投资月度累计增速继续在个位数区间运行。

下一步建议：

- （一）充分调动民间投资积极性，大力缓解民营企业融资难题
- （二）全面激发制造业投资活力。支持传统产业企业技术改造；坚定不移降低各种企业成本；加快培育新动能发展新经济。
- （三）**进一步促进房地产投资健康发展。因城施策加大调控力度；鼓励品牌房地产开发企业收购现有地产项目；完善教育、医疗、商业等配套服务设施；一、二线等住房供应紧张的城市要采取扩大新增供地、盘活存量土地等方式扩大土地供给；根据市场状况，适时调整住房、办公楼和商业营业用房土地供应比例，合理规划住宅配建的商业设施面积。**
- （四）加强对重点地区投资工作督导，督促重点地区促投资稳增长。

**经纬点评：**此次发改委政策研究室发布文章中针对未来房地产市场发展做出下一步建议，其中提到因城施策、品牌注入、完善基建、盘活土地资源、调节商业占比5大措施，总体仍是以加快去库存的同时抑制部分区域房价增长过快为调节方向，楼价持续攀升或使佛山面临更大调控压力。

## Part 2 土地市场

# 本周重点商住用地成交信息

## 三水南山



● **地块编号：TD2016 ( SS ) WG0005**

● **交易时间：2016-08-03**

土地性质：**商住用地**

占地面积：1.10万m<sup>2</sup>

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：3.29万m<sup>2</sup>

起始价格：1120万元

成交地价：1370万元

**楼面地价：416元/m<sup>2</sup> ( 溢价率22% )**

**竞得者：佛山市顺德区金名实业有限公司**

- 商业计容建筑面积 ≤ 总计容建筑面积的10%；
- 允许设置地下室，建筑面积 ≤ 8804m<sup>2</sup>，地下室只能作为停车场、人防工程和各种设备房使用。

## Part 3 市场分析

# 3.1

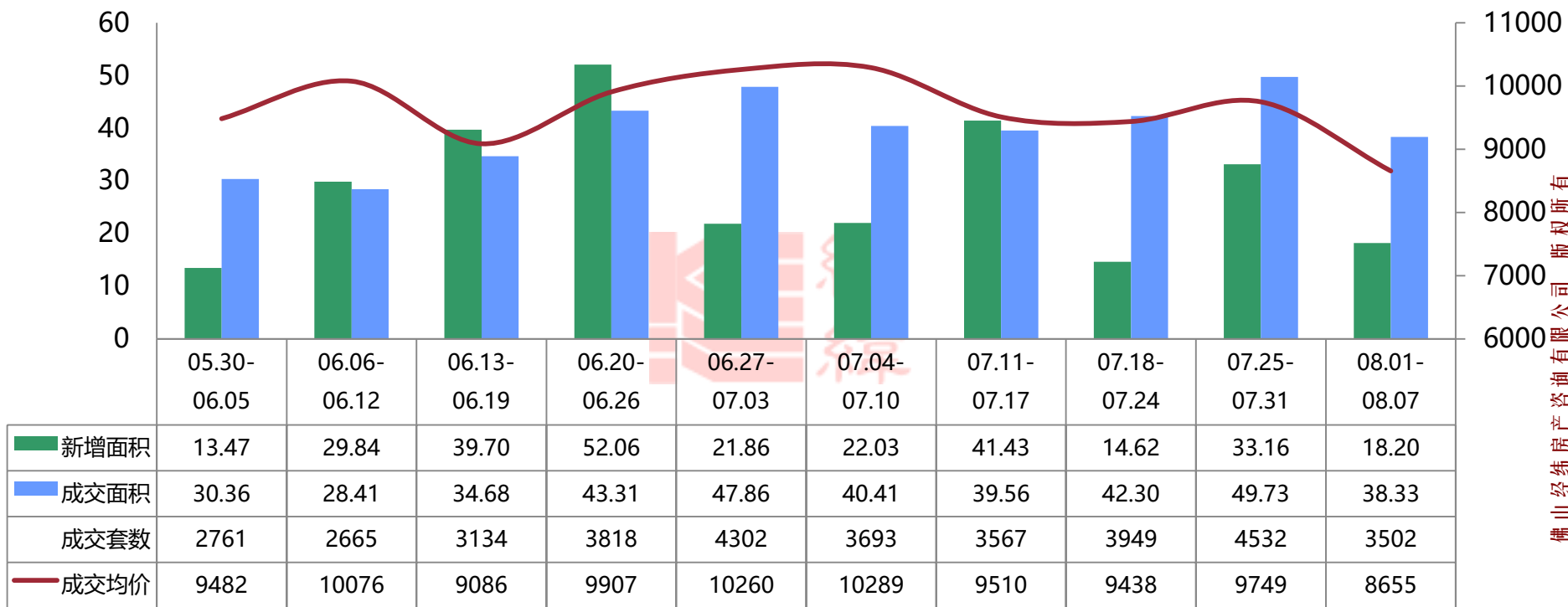
# 大佛山市场

# 三盘推新，整体推售率71%

## 佛山住宅周度供求走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



(备注：由于网站调整，本周暂无禅城新增供应数据)

- 本周成交面积环比减少**22%**，成交套数环比减少**23%**，成交均价环比下跌**11%**。
- 本周佛山共3盘推新，总货量439套，整体推售率达71%。其中狮山恒大御景推出95套82-90m<sup>2</sup>三房单位，带装修均价8100元/m<sup>2</sup>，去化80%；三水鸿安御花园推出439套全新产品，毛坯均价5300元/m<sup>2</sup>，当天成交210套。

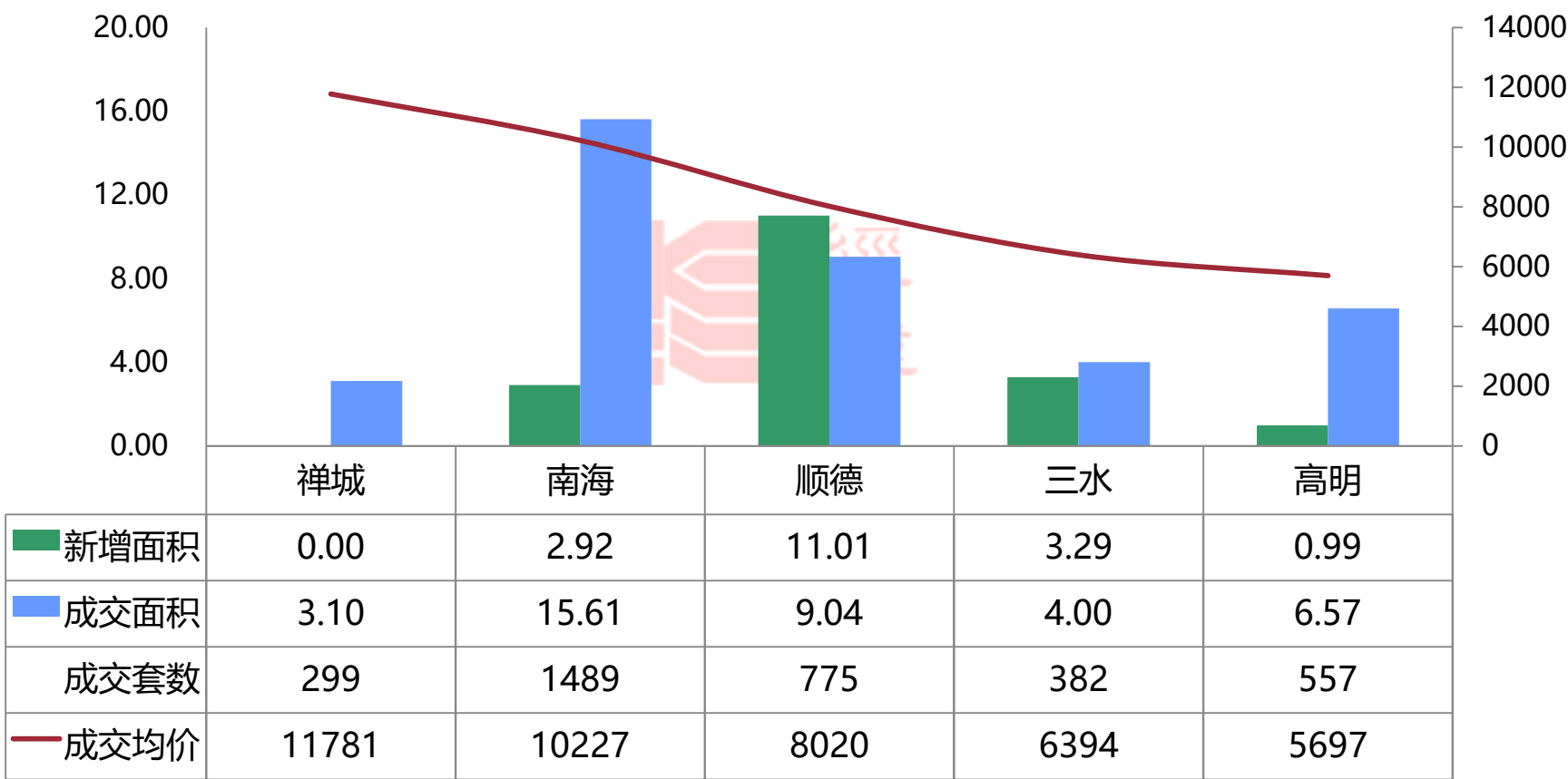


# 禅南顺成交萎缩，高明量价齐升

## 佛山五区本周供求对比

单位：万 m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



(备注：由于网站调整，本周暂无禅城新增供应数据)

# 本周新增预售

## 本周各项目新增供应情况一览表

| 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> ) |
|----|---------|----------|--------------------------------|-------------------------|--------|-------------------------|
| 南海 | 桂丹颐景园   | 2016/8/5 | 雨燕2座、1座, 33层/2梯4户              | 三房/90-94                | 249    | 2.26                    |
| 南海 | 中海山湖世家  | 2016/8/5 | 14座、15座, 15层/1梯2户              | 三房/107-130              | 53     | 0.66                    |
| 顺德 | 凯茵花园    | 2016/8/3 | 12座, 26层/2梯5户                  | 三房/87-135               | 126    | 1.47                    |
| 顺德 | 凤都雅居    | 2016/8/4 | 13座, 15层/2梯3户<br>14座, 15层/2梯5户 | 两房/64-80<br>三房/98-117   | 97     | 1.06                    |
| 顺德 | 城光荟景    | 2016/8/5 | 10座, 32层/2梯3户<br>11座, 31层/2梯4户 | 三房/105<br>四房/135-143    | 205    | 2.76                    |
| 顺德 | 城光荟景    | 2016/8/5 | 9座, 32层/2梯3户                   | 四房/139-161              | 93     | 2.36                    |
| 顺德 | 龙湖春江名城  | 2016/8/5 | 9、10座, 39层/2梯4户                | 三房/94-97<br>四房/120      | 304    | 3.35                    |
| 三水 | 碧桂园三水华府 | 2016/8/4 | 3座, 32层/2梯4户                   | 三房/94-129               | 308    | 3.28                    |
| 高明 | 中恒广场    | 2016/8/1 | 10座, 16层 3梯6户                  | 3房/90-116               | 101    | 0.99                    |

(备注: 由于网站调整, 本周暂无禅城新增供应数据)

# 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<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注    |
|----|----|--------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|-------|
| 1  | 高明 | 美的明湖   | 21404        | 293         | 36657                     | 5838                        | ——    |
| 2  | 顺德 | 朗宁郡    | 15017        | 230         | 24615                     | 6100                        | ——    |
| 3  | 南海 | 保利紫山国际 | 14114        | 114         | 10297                     | 13706                       | 带装修   |
| 4  | 南海 | 中海山湖世家 | 12956        | 96          | 12488                     | 10374                       | 部分带装修 |
| 5  | 南海 | 雅丽豪庭   | 12715        | 186         | 17053                     | 7456                        | ——    |
| 6  | 南海 | 奥园公园一号 | 8055         | 61          | 7999                      | 10070                       | ——    |
| 7  | 南海 | 恒大金名都  | 6799         | 35          | 3387                      | 20070                       | 带装修   |
| 8  | 南海 | 怡翠尊堤   | 5773         | 34          | 3400                      | 16978                       | 带装修   |
| 9  | 南海 | 紫悦明都   | 5295         | 66          | 6391                      | 8285                        | 带装修   |
| 10 | 顺德 | 嘉好悦园   | 4728         | 72          | 6623                      | 7138                        | ——    |

(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<br>(万元)  | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注        |
|----|----|---------|---------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|-----------|
| 11 | 南海 | 金地珑悦    | 4461          | 35          | 3087                      | 14448                       | 带装修       |
| 12 | 三水 | 恒福新里程   | 4346          | 53          | 5171                      | 8404                        | ——        |
| 13 | 南海 | 碧桂园翡翠湾  | 4160          | 48          | 6278                      | 6626                        | 含别墅，洋房带装修 |
| 14 | 南海 | 恒大翡翠华庭  | 4114          | 48          | 4857                      | 8469                        | 带装修       |
| 15 | 南海 | 中铁建国际公馆 | 3917          | 12          | 1920                      | 20406                       | 部分带装修     |
| 16 | 南海 | 恒大城     | 3898          | 50          | 4729                      | 8242                        | 带装修       |
| 17 | 三水 | 碧桂园三水华府 | 3833          | 53          | 5470                      | 7007                        | 带装修       |
| 18 | 南海 | 云山峰境    | 3782          | 67          | 6432                      | 5879                        | ——        |
| 19 | 南海 | 润丰花园    | 3666          | 29          | 2947                      | 12441                       | ——        |
| 20 | 顺德 | 碧桂园印象花城 | 3519          | 22          | 2206                      | 15951                       | 带装修       |
| 合计 |    |         | <b>146550</b> | <b>1604</b> | <b>172007</b>             | <b>8520</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)

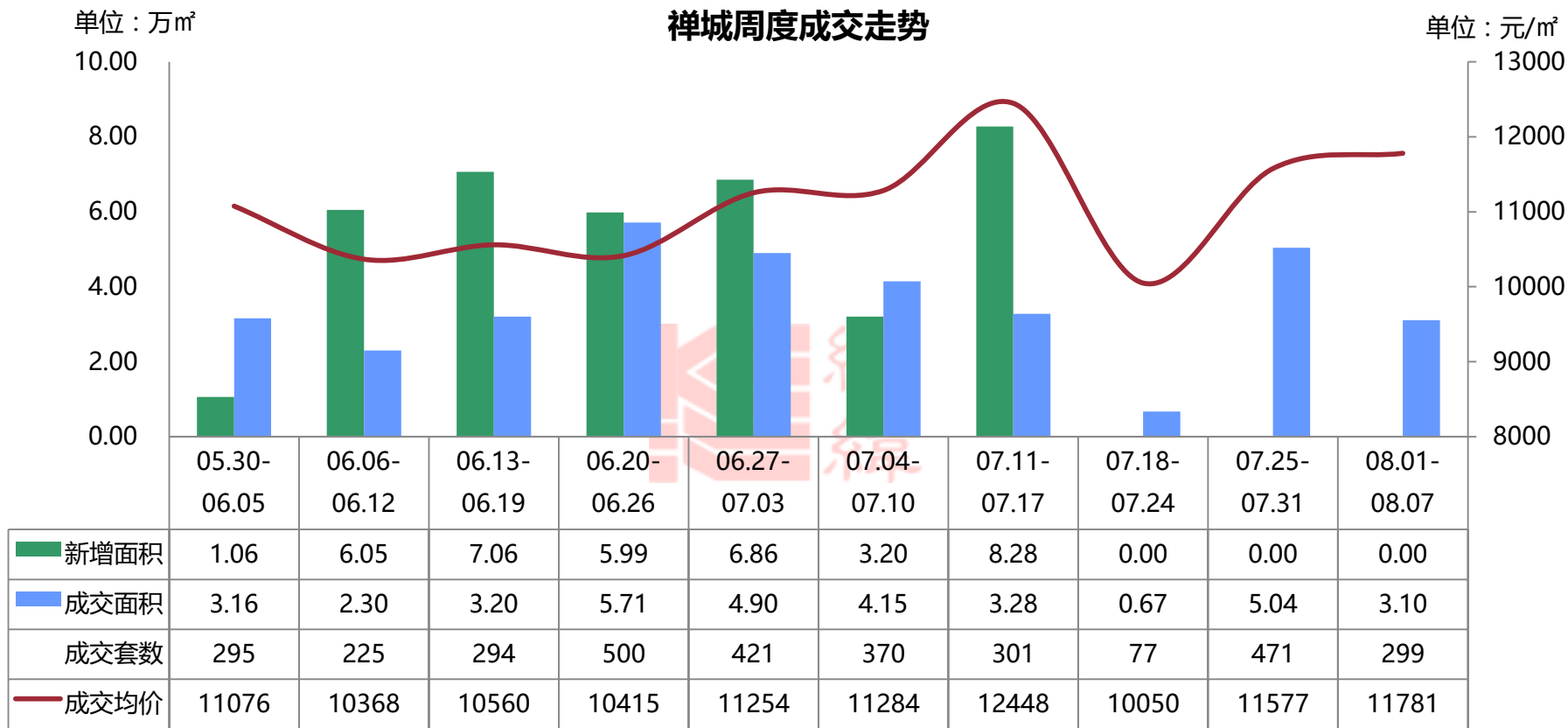
(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易明细数据)

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额44%，成交面积环比减少**22%**，成交均价下跌**19%**。

## 3.2

## 区域市场

# 禅城：台风过境，成交大幅下挫



备注：因禅城网站升级，2016/7/11-7/24期间网签有所停滞

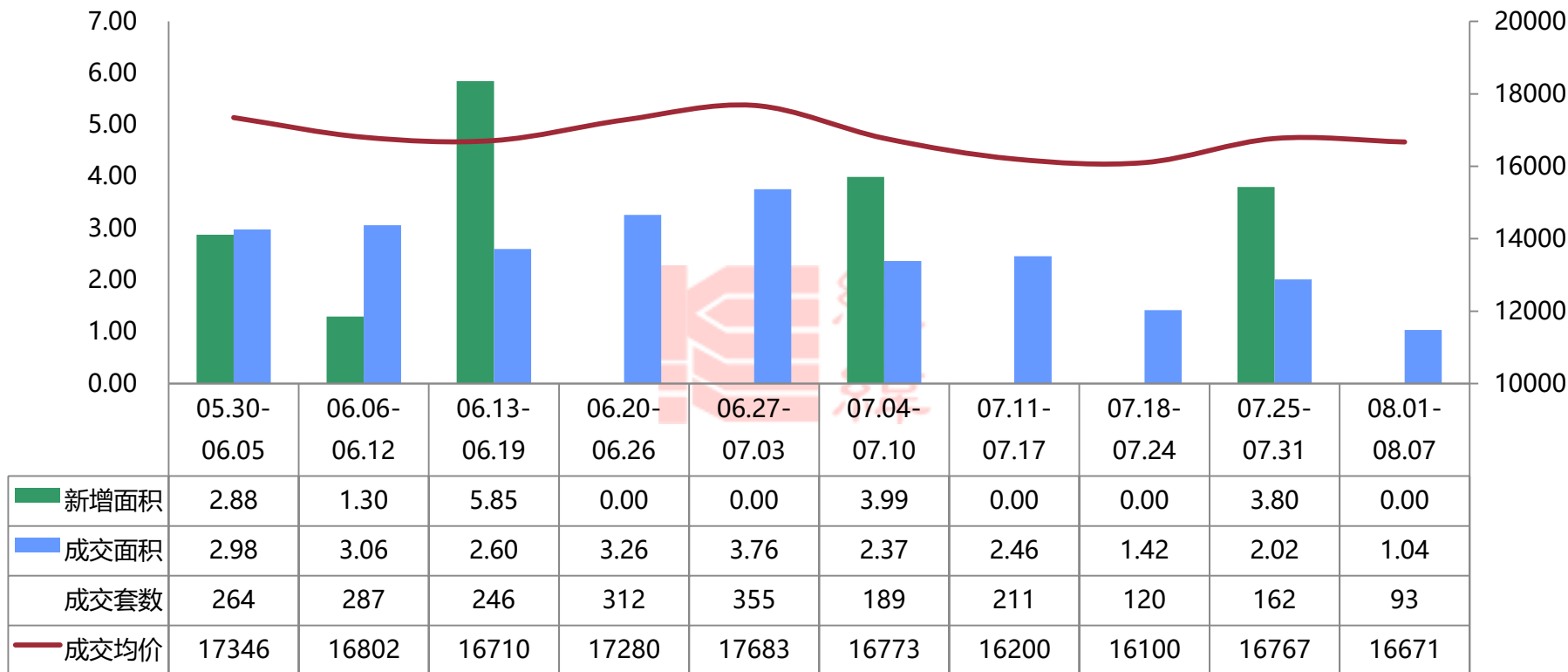
- 本周禅城成交套数、成交面积分别环比**下降37%、38%**，成交均价环比**上升2%**。
- 时代香海彼岸新货本周批量网签，结构性拉升成交均价上涨2个百分点，但台风妮妲过境致使全城短暂停工，整体走势显现大幅下跌。

# 桂城：成交大挫，急需新品提振市场

单位：万㎡

## 桂城周度成交走势

单位：元/㎡



- 本周桂城成交套数、成交面积、成交均价分别环比下降43%、49%、1%。
- 整体以自然销售为主，其中金地珑悦以35套位列榜首，市场欠缺新货支撑力，加上受台风影响，成交走势呈现下滑态势。

# 禅桂本周动态：

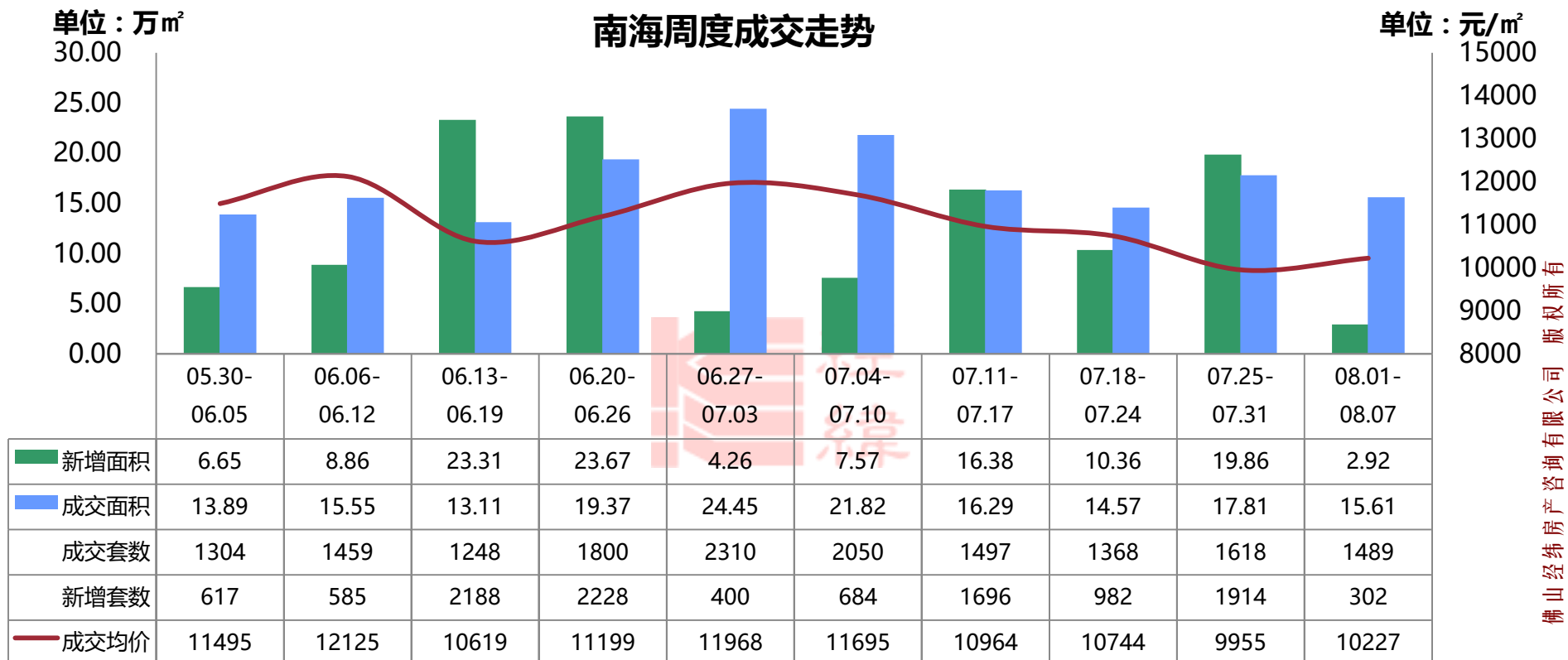
| 区域 | 楼盘名称       | 活动类型 | 活动内容  |
|----|------------|------|---|
| 禅城 | 龙光天湖华府     | 活动信息 | 8.7举办茶道分享活动。  |
|    | 招商臻园       | 活动信息 | 8.6-7举办奥运主题活动，及七夕送电影票活动。  |
|    | 普君新城       | 优惠信息 | 8.6-7奥运期间推出购房96折优惠活动，成交送旅游基金，并推出12套特价单位。                            |
|    | 越秀可逸新势力    | 活动信息 | 8.7举办VR体验营活动。   |
|    | 保利天玺       | 优惠信息 | 项目在清242/287㎡四房产品，其中287㎡户型剩余10层以下可选，均价约12000元/㎡                      |
|    | 华福城南一号     | 优惠信息 | 项目最后一套7座顶层洋房，面积为87㎡两房，一口价约88万元/套。                                   |
|    | 零壹科技园      | 优惠信息 | 项目在清少量公寓尾货，面积41-79㎡，毛坯或带装修可选，整体均价约6000元/㎡。                          |
|    | 汇博国际广场     | 优惠信息 | 项目在清2座公寓产品，面积涵盖45-88㎡，毛坯发售价约8000-9000元/㎡。其中，45㎡产品剩余20多套，88㎡产品剩余13套。 |
| 桂城 | 中海繁华里      | 活动信息 | 8.6-14项目联合红星美凯龙在销售中心举办生活家居展。  |
|    | 宏鼎景裕豪园     | 活动信息 | 8.7举办巴西风情烤肉、集赞助威送大礼等活动。   |
|    | 保利诺丁山      | 活动信息 | 8.6-7举办传统文化活动，包括扎狮头、草编、剪纸等。   |
|    | 金地珑悦       | 活动信息 | 8.6-7举办巨型飞行棋、夏日刨冰DIY活动。   |
|    | 当代万国府 MOMA | 活动信息 | 举办致敬城市美容师公益活动   |



# 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 <sup>2</sup> ) | 预计均价(元/m <sup>2</sup> ) | 备注    |
|-------------|----------|----------|------------------|-----------------------|-------------------------|-------|
| 2016-8月     | 招商臻园     | 1座       | 130              | 110-170               | 12000-14000/毛坯          | --    |
| 2016-8月     | 华宝世家雅苑   | 1、2座     | 100              | 80-116                | 8000/毛坯                 | --    |
| 2016-8月     | 泷景       | 1座       | 150              | 96-120                | 14000/带装修               | --    |
| 2016-8月     | 龙光水悦龙湾   | 10座      | 120              | 90                    | 8000/毛坯                 | --    |
| 2016-8月     | 富丰君御     | 8座       | 150              | 92、127                | 16000-18000/毛坯          | 5千97折 |
| 2016-8月     | 中国铁建国际公馆 | 11座      | 90               | 128、143               | 20000/带装修               | --    |
| 2016-8月     | 奥园1号     | 1-4、7座   | 400              | 90-142                | 18000-20000/带装修         | --    |
| 2016-8月     | 保利诺丁山    | 15座      | 150              | 70-100                | 16000-18000/带装修         | 3万98折 |
| 2016-8月     | 汇银W新港湾   | 3-5座     | 110              | 90-160                | 8500/毛坯                 | 2万抵5万 |
| 2016-8月     | 宇佳滨江1号   | 五期20-23座 | 160              | 89-143                | 18000-20000/带装修         | --    |
| 2016-8月     | 南海星汇云锦   | 3座       | 150              | 122-206               | 17000/带装修               | 2万98折 |
| <b>住宅合计</b> |          |          | <b>合计：约1710套</b> |                       |                         |       |

# 南海：保利紫山领衔东部，中西部仍唱主角

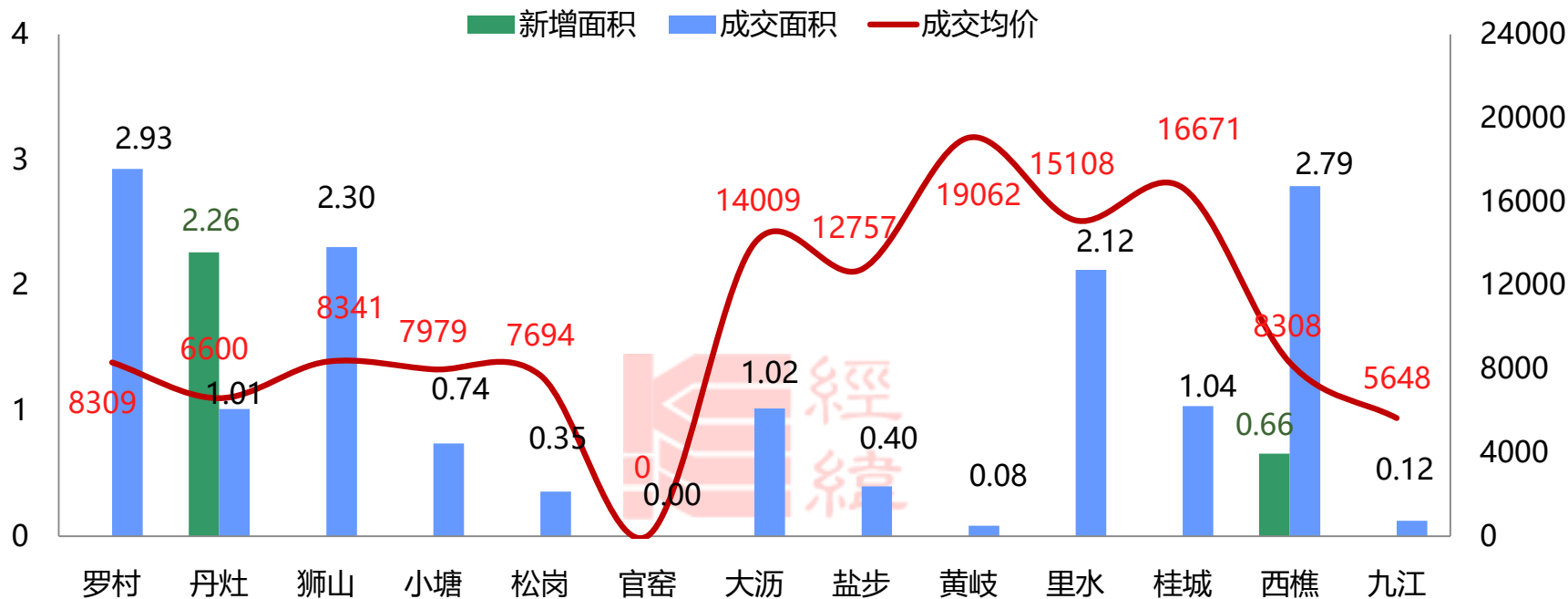


- 本周南海成交面积环比**减少12%**，成交套数环比**减少8.0%**，成交均价环比**上涨2.7%**；
- 本周仅2盘推新，均为狮山项目，其中恒大御景合推124套刚需三房，推售率近八成。
- 本周南海套数TOP10除里水的保利紫山国际外，其他9盘均为中西部项目，其中罗村雅丽豪庭集中网签186套豪夺销冠，西樵两盘中海山湖世家、碧桂园翡翠湾分别网签96套、48套成功挤入前十，成绩亮眼。东部则持续零推新，成交量持续下滑。

## 南海区各镇街周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



桂丹沿线板块

广佛板块

- 本周东部仅保利紫山国际凭网签114套进入南海销榜前十，其他项目本周成交均不足40套，保利紫山国际独立支撑，其他项目疲弱，东部整体成交量再度下滑，环比跌幅16%。
- 罗村、西樵凭借雅丽豪庭和中海山湖世家网签186套、96套成功超越东部项目夺得镇街销量冠亚军。
- 小塘本周凭借紫悦明都上周二期首次开盘热销，本周集中网签66套助推区域成交量环比上涨175%，同时新货刺激区域价格环比上涨16%。

## 【恒大御景2016-8-6开盘情况】



推售  
在售  
售罄

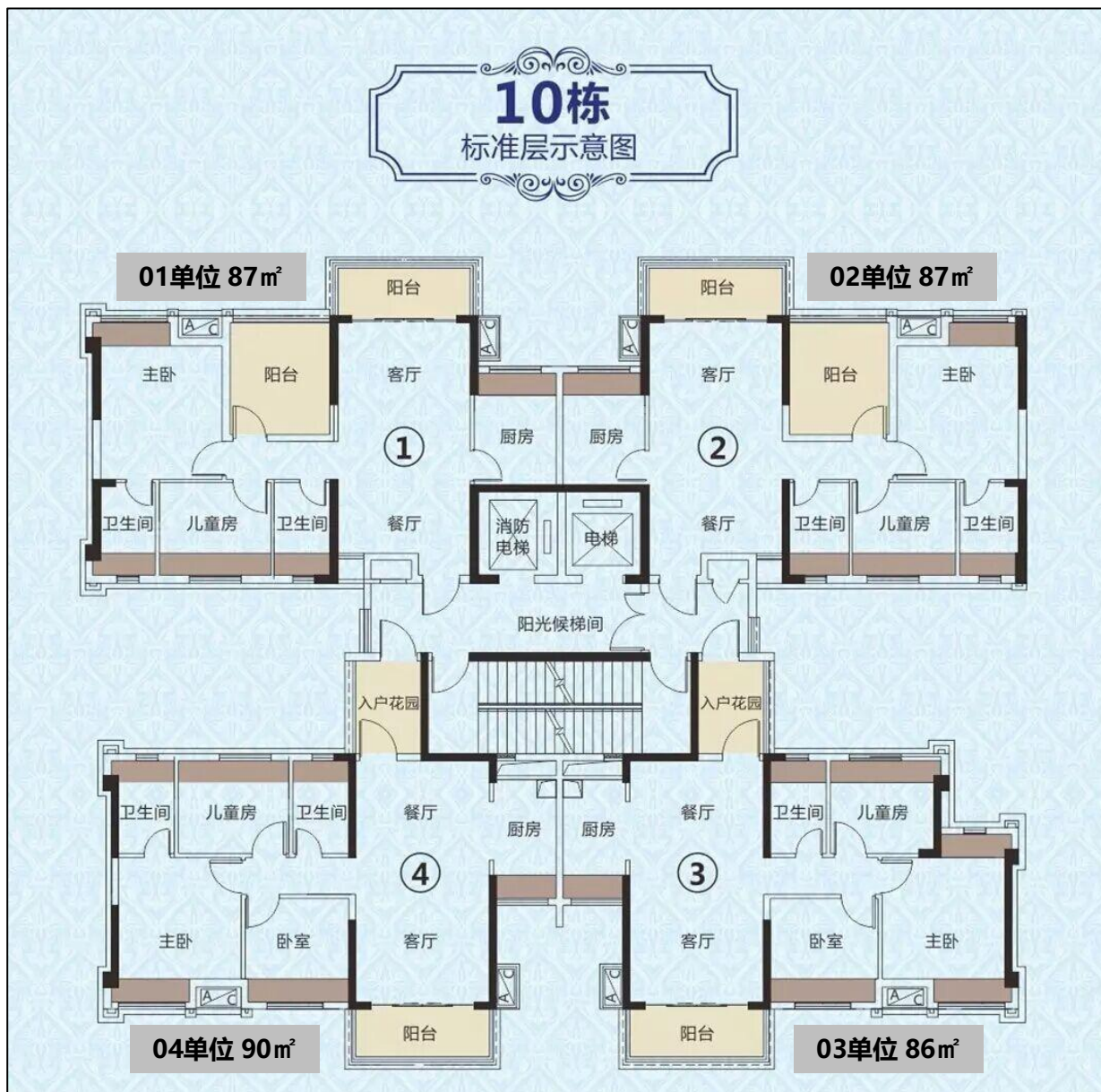
- 推售货量：10座，32层/2梯4户，共124套
- 户型配比：

| 户型                   | 三房    | 合计    |
|----------------------|-------|-------|
| 面积 (m <sup>2</sup> ) | 82-90 | 10911 |
| 套数 (套)               | 124   | 124   |

- 推售价格：8000-8250元/m<sup>2</sup> (装修标准1600元/m<sup>2</sup>)
- 折扣优惠：82\*95\*99/98\*99折
- 开卖情况：当日成交77% (约95套)
- 客户构成：狮山本地客与广州客为主

■恒大御景此次全数推出10座，均为刚需三房产品，推售率近八成。其中南向的03/04单位全部仅剩1套，北向的01/02单位余货基本集中在天地楼层，传统的南向单位依然倍受青睐，舒适度高的中间楼层依然备受欢迎。

■ 户型图：



■ 现场图：



## 【美立方花园2016-8-7开盘情况】



■推售货量：5号楼1座，28层/2梯2户，共53套

■户型配比：

| 户型 | 四房                    | 合计   |
|----|-----------------------|------|
| 面积 | 172-182m <sup>2</sup> | 9352 |
| 套数 | 53                    | 53   |

■推售价格：9500-9900元/m<sup>2</sup>

■折扣优惠：享2万抵5万优惠

■开卖情况：约15%（8套）

■客户构成：以狮山客户为主

■此次推售产品主要为大面积产品，产品总价比较高，对于客户的资金要求较高，故推售成交去化情况欠佳。

■ 户型图：





# 南海本周动态

| 板块 | 楼盘名称   | 活动类型 | 活动内容                                 |
|----|--------|------|--------------------------------------|
| 佛山 | 万科     | 活动信息 | 8.6-8月底到访送哈根达斯                       |
| 黄岐 | 时代水岸   | 活动信息 | 8月周末全民奥运嘉年华                          |
| 盐步 | 珑耀华府   | 活动信息 | 8.6-7奥运狂欢嘉年华                         |
| 狮山 | 恒大城    | 活动信息 | 8.6-7全民健身与奥运同行                       |
|    | 恒大御景   | 认筹登记 | 8.3起峇峇10座87-91㎡启动预约登记；8.6-7激情奥运      |
|    | 恒大翡翠华庭 | 活动信息 | 8.6-7七夕活动                            |
|    | 奥园冠军城  | 认筹登记 | 8.6 75-110㎡启动认筹，1万抵97折               |
|    | 恒福天悦   | 活动信息 | 8.6-9到访免费领玫瑰                         |
| 罗村 | 长信银湾   | 活动信息 | 8.6-7、13-14主题画展                      |
| 小塘 | 上林苑    | 活动信息 | 8.6-7趣味运动会                           |
| 西樵 | 碧桂园翡翠湾 | 活动信息 | 8.1-8.25 “醉美翡翠湾” 摄影大赛征稿；8.6-7烘焙季     |
|    | 江山一品   | 活动信息 | 8.610栋83-142㎡三四房启动认筹；8.6起8月举办“西瓜节活动” |

# 即将开卖项目

| 推售时间    | 楼盘名称   | 推售范围      | 套数<br>(套) | 单元面积 ( m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>( 元/m <sup>2</sup> ) | 备注              |
|---------|--------|-----------|-----------|-------------------------|------------------------------|-----------------|
| 2016-8月 | 长信公馆   | 2座        | 60        | 90-107                  | 14000-15000/带装修              | 冻结3万抵8万         |
| 2016-8月 | 宏鼎天御江畔 | 1、2、3栋    | 555       | 86-125                  | 18000-20000/带装修              | 权证登记享额外99折      |
| 2016-8月 | 金地悦荔   | 峯悦11栋     | 128       | 88-136                  | 18500-20000/毛坯               | 认筹登记1万抵3万       |
| 2016-8月 | 雅瑶绿洲   | 二期别墅      | 39        | 225-299                 | 12000-14000/毛坯               | 登记认筹10万享开盘95折优惠 |
| 2016-8月 | 奥园冠军城  | 2座        | 192       | 89-110                  | 8500-9500/毛坯                 | ——              |
| 2016-8月 | 恒大翡翠华庭 | 10号楼      | 124       | 94-113                  | 8000-9000/带装修                | ——              |
| 2016-8月 | 恒大城    | 5座        | 100       | 90                      | 8500-9000/带装修                | 认筹享惊喜钜惠         |
| 2016-8月 | 金棕榈园   | 大户型新品     | 22        | 260-400                 | 7500-8500/毛坯                 | ——              |
| 2016-8月 | 光明花半里  | 二期        | 84        | 90-180                  | 8000-12000/毛坯                | ——              |
| 2016-8月 | 长信银湾   | 56、57、58座 | 216       | 90-130                  | 9300-10300/毛坯                | ——              |
| 2016-8月 | 中恒海晖城  | 48座       | 168       | 88-138                  | 6800-8200/毛坯                 | ——              |
| 2016-8月 | 上林苑    | 8栋        | 128       | 91-144                  | 7800-9000/毛坯                 | 登记认筹5千享开盘97折优惠  |

# 即将开卖项目

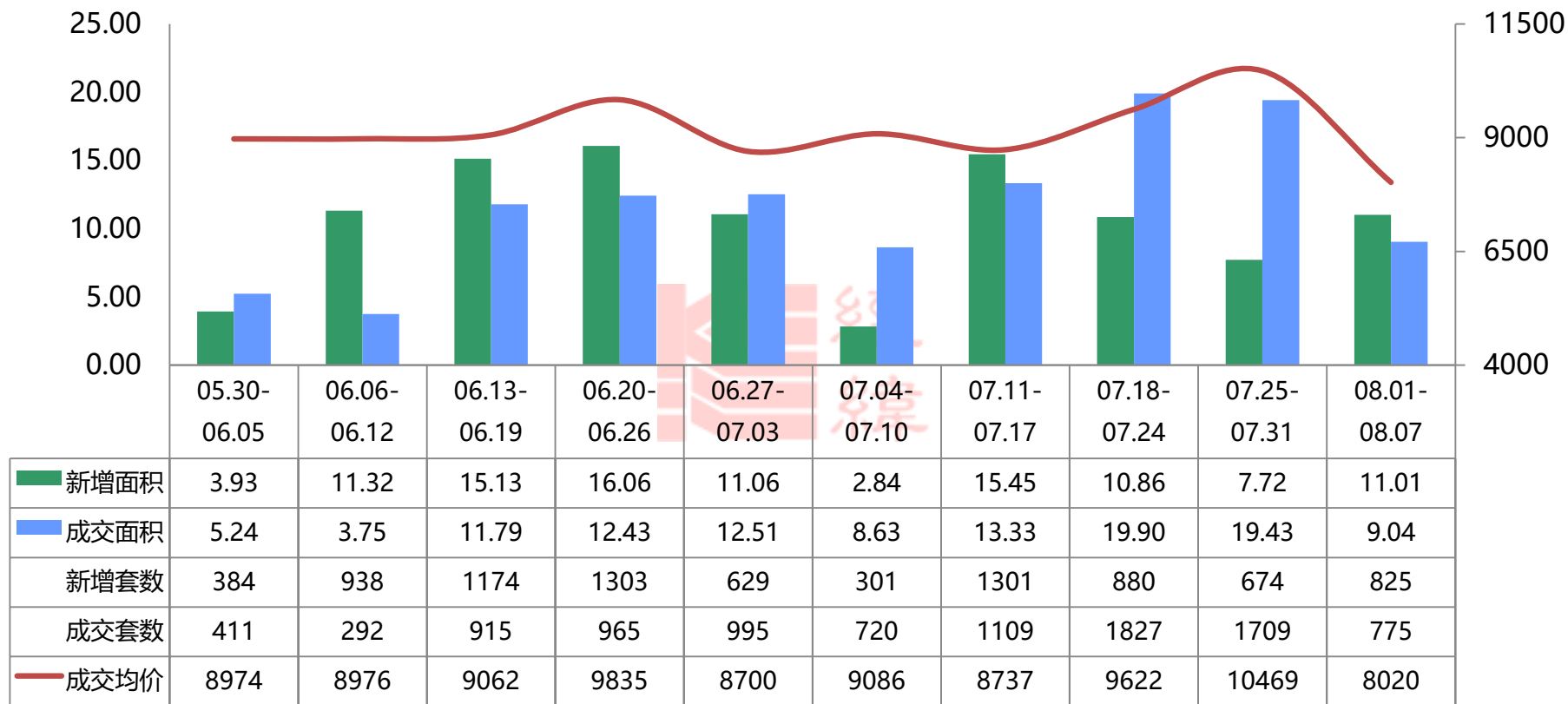
| 推售时间        | 楼盘名称   | 推售范围 | 套数<br>(套)     | 单元面积 ( m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>( 元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|-------------|--------|------|---------------|-------------------------|------------------------------|----|
| 2016-8月     | 珍丰广场   | 1座   | 112           | 90                      | 6000-7000/毛坯                 | —— |
| 2016-8月     | 东建锦绣龙湾 | 洋房新品 | 312           | 90-230                  | 6800-7800/毛坯                 | —— |
| 2016-8月     | 江山一品   | 10栋  | 132           | 90-140                  | 6500-7500/毛坯                 | —— |
| 2016-8月     | 盈信荟景   | 1座   | 336           | 40-75                   | 4000-5000/带装修                | —— |
| <b>住宅合计</b> |        |      | <b>约2708套</b> |                         |                              |    |

# 顺德：量价齐跌，市场略显平淡

单位：万m<sup>2</sup>

## 顺德周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>

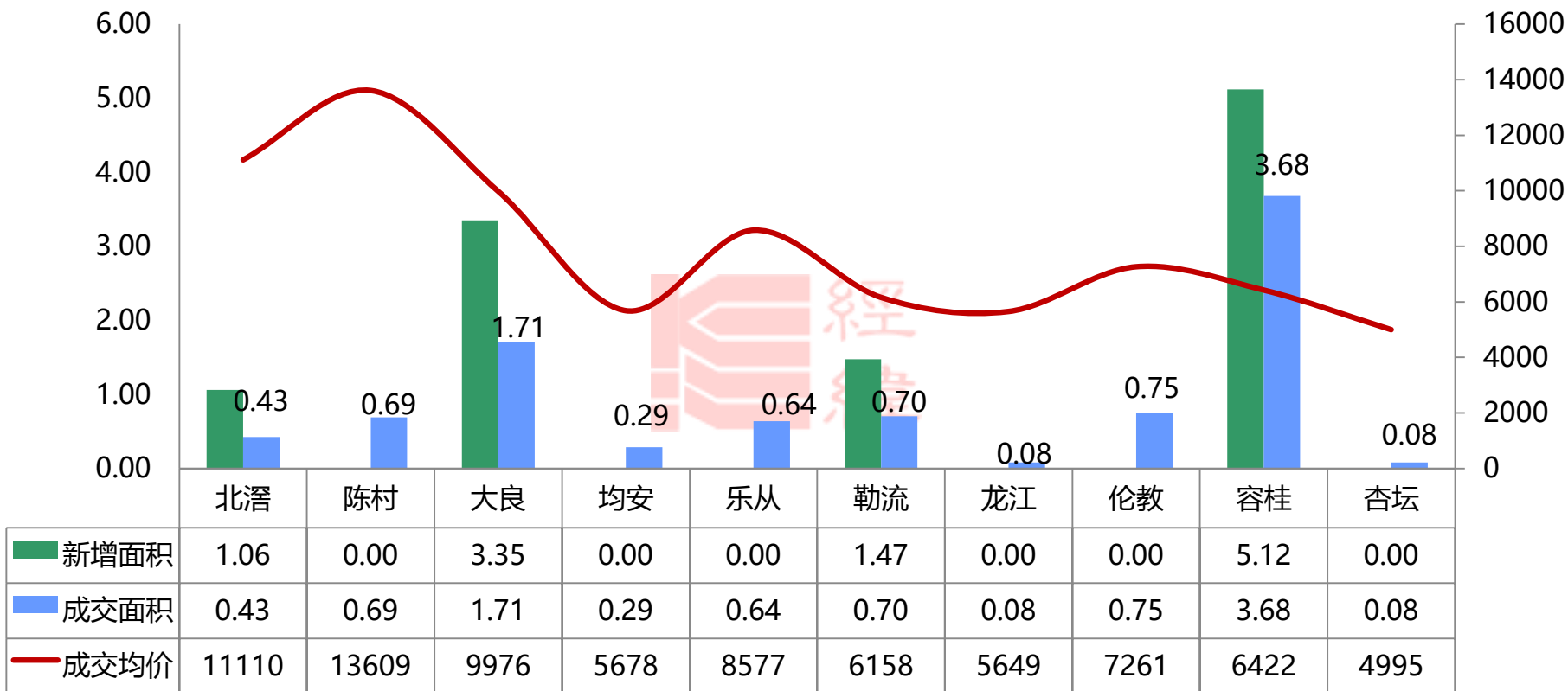


- 本周顺德成交面积环比减少**53%**，成交套数环比减少**54%**，成交均价环比**下跌23%**；
- 本周量价齐跌，前几周的新增预售消化见顶。得益于上周开卖的集中补签，容桂朗宁郡成为销冠，但成交均价较低拉低了区域整体均价。八月初多个项目以暖场活动为主，其中保利海德公园盛大开放销售中心，新城关注度有所提升。

## 顺德各镇街周度成交态势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- 本周容桂市场表现亮眼，成交量及新增货量均登镇街首位，其中城光荟景取得近三百套新增货量，预计容桂市场热度将维持。

# 保利海德公园：8.7开放销售中心



**项目位置：**佛山市乐从镇富华路与华康道交汇处

**占地面积：**6.22万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**28.98万m<sup>2</sup>

**项目动态：**

■8月7日开放销售中心；

■预计9月份开样板房，项目将首推1、2、14、15栋90m<sup>2</sup>、125m<sup>2</sup>、140m<sup>2</sup>产品，毛坯价发售，具体户型及价格待定；

■ 现场图：



# 顺德本周动态

| 镇街 | 楼盘名称     | 活动类型 | 活动内容                 |
|----|----------|------|----------------------|
| 大良 | 恒大帝景     | 现场活动 | 8.6-8.7 奇幻儿童乐园       |
|    | 招商公园1872 | 现场活动 | 8.6-8.7 电影票免费送活动     |
| 容桂 | 时代倾城     | 现场活动 | 8.6-8.7 DIY冰淇淋       |
| 伦教 | 保利中央公园   | 现场活动 | 8.6-8.7 国际青少年艺术联盟大赛  |
| 勒流 | 勒流碧桂园    | 现场活动 | 8.6 3D森林城堡魔幻旋风       |
| 杏坛 | 金海岸      | 现场活动 | 8.7 "相约金海岸 牵手幸福"相亲活动 |



# 即将开卖项目

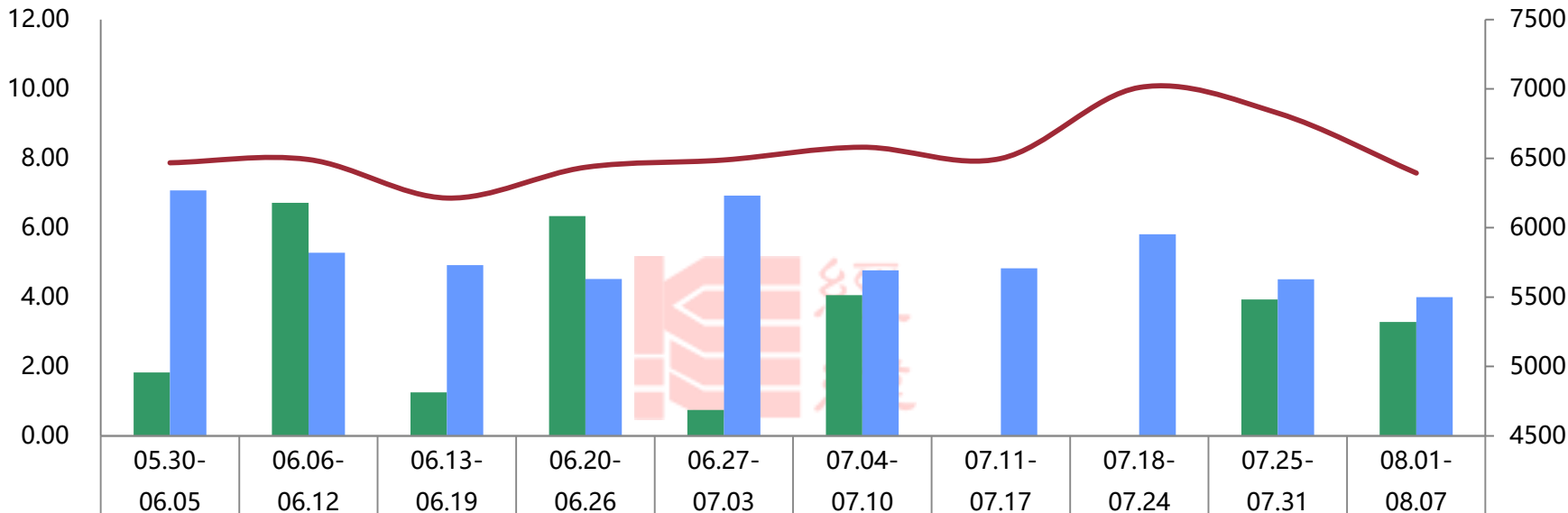
| 推售时间     | 镇街名 | 楼盘名称    | 推售范围     | 套数<br>(套) | 单元面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注           |
|----------|-----|---------|----------|-----------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 2016-8月  | 北滘  | 美的翰城    | 17       | 102       | 套内85-145                  | 套内8000-9000                 | 预存筹2万享受开盘98折 |
| 2016-8月  | 陈村  | 荔园·悦享星醍 | 2、4、5、6栋 | 227       | 建面88-123                  | 9000-11000                  | 待定           |
|          |     | 藏珑华府    | 2、3座     | 254       | 建面83-119                  | 12000-14000<br>(带装修)        | --           |
| 2016-8月  | 大良  | 敏捷畔海御峰  | 7座       | 124       | 套内78-86                   | 12000-15000<br>(带装修)        | --           |
| 2016-8月  | 乐从  | 星英半岛    | 17座      | 114       | 建面88                      | 9000-12000                  | --           |
| 住宅合计(套)： |     |         |          | 821       |                           |                             |              |

# 三水：鸿安御花园推262套新品，去化八成

## 三水周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



|        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ■ 新增面积 | 1.83 | 6.72 | 1.26 | 6.34 | 0.75 | 4.06 | 0.00 | 0.00 | 3.93 | 3.28 |
| ■ 成交面积 | 7.08 | 5.28 | 4.92 | 4.53 | 6.93 | 4.77 | 4.83 | 5.81 | 4.51 | 4.00 |
| 成交套数   | 668  | 500  | 471  | 432  | 717  | 452  | 478  | 545  | 437  | 382  |
| — 成交均价 | 6468 | 6491 | 6213 | 6435 | 6488 | 6580 | 6499 | 7011 | 6826 | 6394 |

- 本周三水成交面积环比**减少13%**，成交套数环比**减少11%**，成交均价环比**下降6.3%**。
- 本周三水新增预售面积3.28万m<sup>2</sup>，本周三水楼市大牌成交量继续下跌，对整体楼市影响明显，恒福新里程和保利中央公园分别网签53套，并列销量榜第一。

## 【鸿安御花园2016-8-6开盘情况】



■推售货量：7栋，33层/2梯4户，262套

■户型配比：

| 户型                   | 三房     | 四房      | 合计    |
|----------------------|--------|---------|-------|
| 面积 (m <sup>2</sup> ) | 89-113 | 131-135 | 29391 |
| 套数 (套)               | 165    | 97      | 262   |

■推售价格：5300-5500元/m<sup>2</sup> (毛坯)

■折扣优惠：2万抵96折

■开卖情况：当日成交80% (约210套)

■客户构成：90%三水本地客，10%外区人

■推售产品为三房、四房产品，面积89-135m<sup>2</sup>，周边有北江小学、广佛新动力广场等优秀的生活配套设施，吸引了大量的三水客户，其中有一部分的广州客。

■ 户型图：

7座03/06户型 89m<sup>2</sup>



7座02/04户型 102m<sup>2</sup>



7座01户型 113m<sup>2</sup>



7座04/05户型 130m<sup>2</sup>



7座08户型 134m<sup>2</sup>



■ 现场图：



# 三水本周动态

| 板块    | 楼盘名称   | 活动类型 | 活动内容           |
|-------|--------|------|----------------|
| 河口片区  | 汇信华府   | 现场活动 | 荧光夜跑报名         |
| 三水新城  | 保利中央公园 | 现场活动 | 8月6日21座火爆认筹    |
| 河口片区  | 北江明珠   | 活动信息 | 买北江明珠1期住宅送地下车位 |
| 西南中心区 | 恒达花园   | 现场活动 | 恒达幼儿园缤纷亲子嘉年华   |



# 即将开卖项目

| 推售时间    | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数<br>(套) | 单元面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|---------|------|------|-----------|---------------------------|-----------------------------|----|
| 2016.08 | 御江南  | 二期洋房 | 200       | 90-140                    | 7000/带装修                    | —  |
| 住宅合计    |      |      | 约200套     |                           |                             |    |

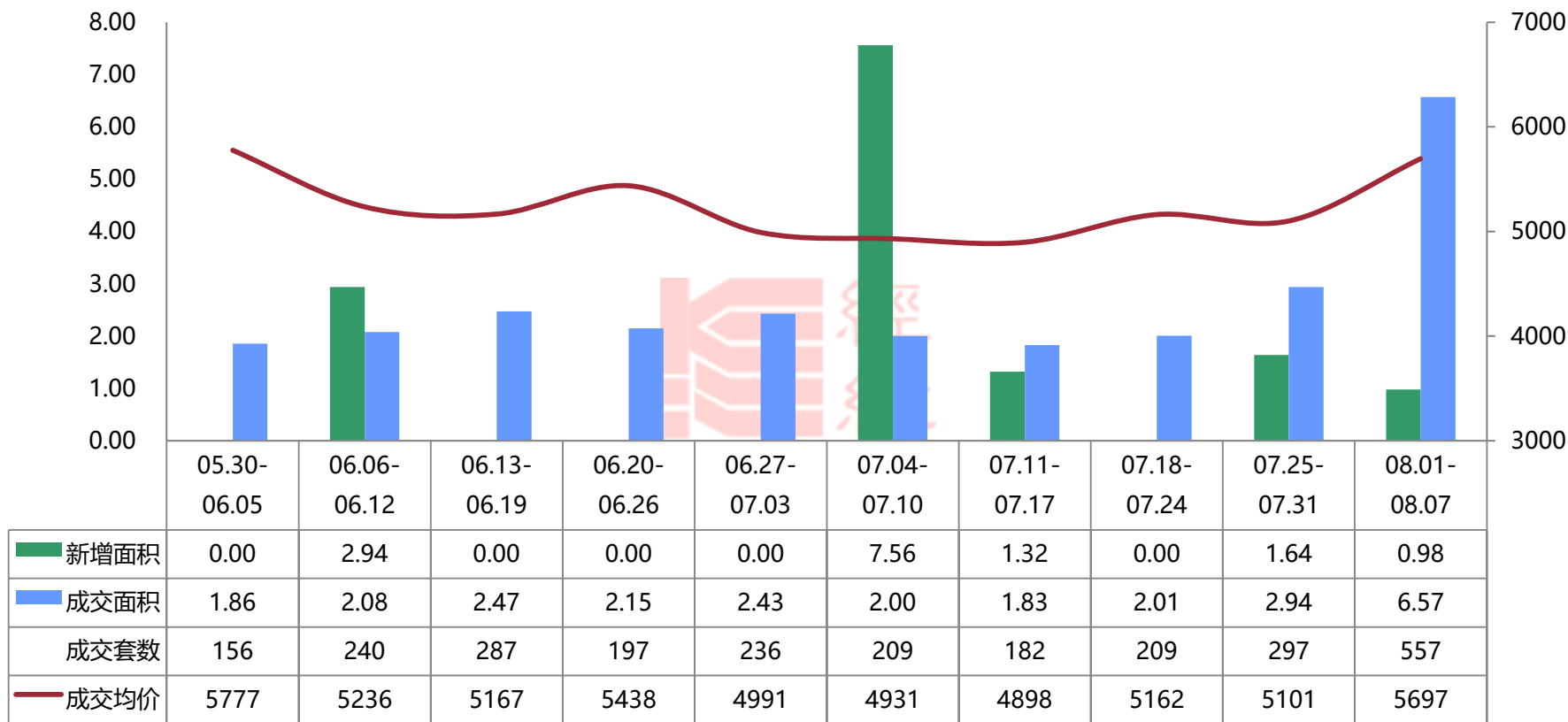


# 高明：美的明湖集中网签，量价持续上升

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**增加123%**，成交套数环比**增加88%**，成交均价环比**上涨12%**。
- 本周高明楼市成交量持续上涨，美的明湖本周集中网签，网签量达293套，对高明楼市推动明显，同时美的明湖也以网签293套成绩成为本周佛山销量冠军。



# 高明本周动态

| 板块   | 楼盘名称  | 活动类型 | 活动内容                      |
|------|-------|------|---------------------------|
| 西江新城 | 美的西海岸 | 现场活动 | 真人版捕鱼达人第二季                |
|      | 美的明湖  | 现场活动 | 奥运趣味运动会                   |
| 杨和镇  | 美的鹭湖  | 现场活动 | 71-108m <sup>2</sup> 现场认筹 |



# 即将开卖项目

| 推售时间    | 楼盘名称      | 推售范围   | 套数<br>(套) | 单元面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注      |
|---------|-----------|--------|-----------|---------------------------|-----------------------------|---------|
| 2016年8月 | 碧桂园·联丰天汇湾 | 11-12座 | 236       | 95-130                    | 6500/带装修                    | 认筹减2万   |
| 2016年8月 | 美的鹭湖      | 湖光山色5栋 | 154       | 71-108                    | 待定                          | 认筹2万享优惠 |
| 住宅合计    |           |        | 约390套     |                           |                             |         |



# 3.3

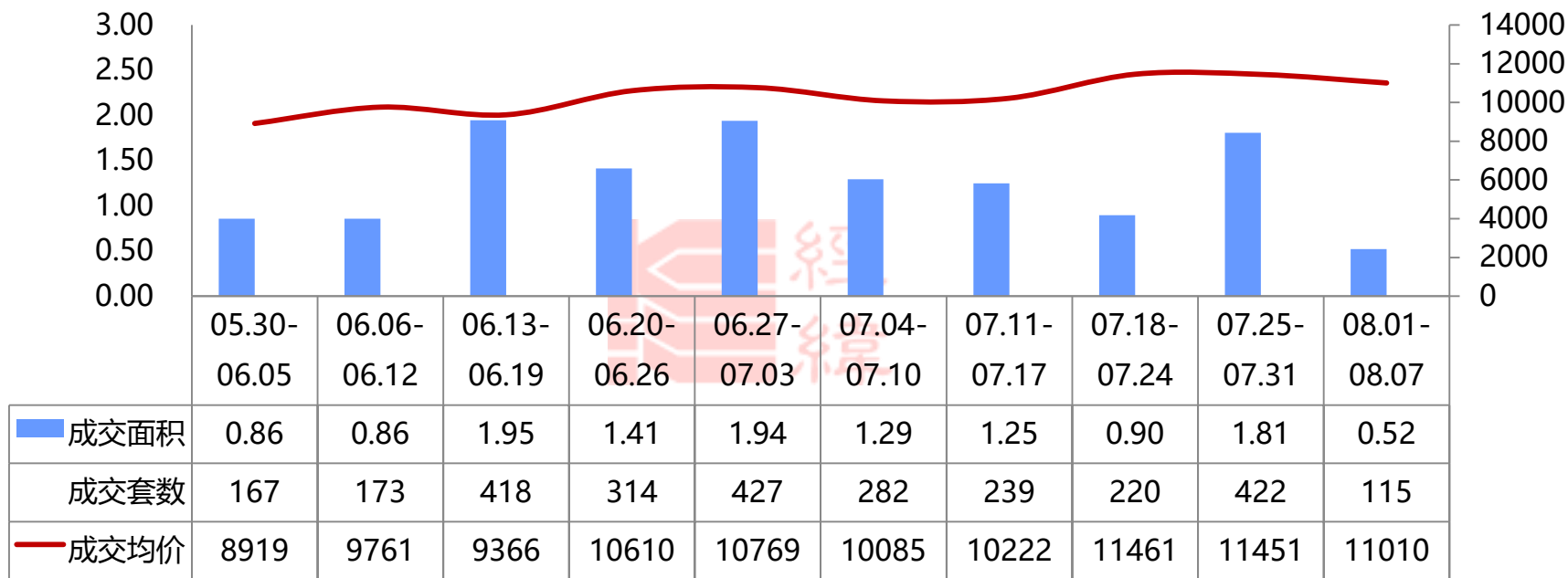
# 商业市场

# 禅桂新公寓：台风过境，成交遇冷，量跌价稳

## 禅桂新商业公寓周度成交走势

单位：套数

单位：元/m<sup>2</sup>



(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**71%**，成交套数环比减少**73%**，成交均价环比下跌**4%**。
- 受禅城网站升级持续影响，本周仍缺禅城成交数据。加之上周遭遇30年一遇台风，成交受阻，成交量跌至近两个月的低谷。

# 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<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 签约金额<br>(万元) | 备注                      |
|----|-----|---------|-------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|
| 1  | 千灯湖 | 万科金色领域  | 37          | 1135                      | 12403                       | 1408         | 带装修                     |
| 2  | 平洲  | 海伦堡海汇广场 | 24          | 1116                      | 10075                       | 1125         | 含LOFT产品, 带装修;<br>带返租    |
| 3  | 季华东 | 丽日广场    | 15          | 715                       | 6900                        | 493          | 含LOFT产品; 带返租            |
| 4  | 千灯湖 | 万科金域中央  | 10          | 670                       | 13020                       | 873          | LOFT带装修                 |
| 4  | 千灯湖 | 新凯广场    | 10          | 531                       | 14808                       | 786          | 含LOFT产品, 带装修;<br>有代租服务  |
| 4  | 新城  | 保利东湾    | 10          | 543                       | 9562                        | 520          | 含LOFT产品, 部分带装<br>修; 带返租 |
| 7  | 三山  | 第壹时区    | 6           | 349                       | 11084                       | 387          | LOFT带装修                 |
| 8  | 三山  | 广佛·卫星城  | 2           | 100                       | 8723                        | 87           | 含LOFT产品                 |
| 9  | 桂城  | 星星·e客   | 1           | 51                        | 11527                       | 59           | LOFT带装修; 带返租            |
| 合计 |     |         | <b>115</b>  | <b>5211</b>               | <b>11010</b>                | <b>5738</b>  | —                       |

## 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：广州市荔湾区中山七路50号西门口1702/03、18楼

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：佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004/1005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>