



广佛共挂十宗商住用地 佛山公布年度土地供应计划

KINGSWICK

广佛周报2018年第12期 (2018.03.26-2018.04.01)

 经纬市场研究中心 2018年4月2日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

经纬以稳健的经营作风及创新的服务意识，创造了卓越的市场业绩，秉持“**突破空间、创意无限、以人为本、团队效能**”的发展理念，驰骋房地产行业28载，始终致力于为全国房地产开发企业提供全方位系统化的专业服务。



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

广州提高公积金贷款门槛 多地出台楼市调控新政

摘要：深圳二手房执行“三价合一”；建设银行推“存房”业务；南海区全省首试“地券”制度；佛山军民融合产业园即将挂牌。

广州提高公积金贷款门槛 本地户籍需缴存至少一年

根据日前印发的修订版《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》，4月1日起，广州市开始提高公积金贷款申请门槛，本市户籍职工需连续足额缴存住房公积金至少一年，非本市户籍职工连续足额缴存住房公积金2年以上(含)。

相比修订前“申请贷款时已连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上”的规定，修订版实施办法提高了职工连续足额缴存住房公积金的期限要求。新办法同时明确，“持广州市人才绿卡的非本市户籍职工申请公积金贷款的，享有本市户籍职工待遇。”

修订版实施办法再次明确，住房公积金贷款以职工的诚信记录作为重要审批依据，以欺骗手段提取本人住房公积金账户内存储余额的职工，全额退款5年后才可申请住房公积金贷款。

信息时报 2018-4-1

经纬点评：广州公积金贷款门槛提高，显示楼市调控政策从严从紧的基调不变。而持人才绿卡的非本市户籍人员享有本市户籍职工待遇，则成为吸纳人才的又一优惠措施，有助广州引进人才。

深圳二手房“三价合一” 遏制“阴阳合同”和“高评高贷”

3月28日晚，人民银行深圳市中心支行、深圳银监局、市规划国土委联合发文，称深圳建立信息互通查询机制，规范购房融资，坚决遏制“阴阳合同”和“高评高贷”现象。官方定调深圳二手房交易中涉及的**房屋真实成交价、网签备案合同价(过户价)、银行贷款评估价**三个价格将不再各自独立计算，银行将以最终过户的价格作为贷款评估额度依据。“三价合一”的新规从3月29日开始正式实施。

深圳市规土委表示，该政策实施将全面压缩“阴阳合同”生存空间，打击利用高杠杆投资投机购房，夯实差别化住房信贷政策，抑制二手房价格过快上涨，并提高税赋公平性。同时，也将完善二手房市场监测管理，有利于房地产市场主管部门全面掌握真实二手房成交价，为房地产调控提供更可靠的数据支持。

南方都市报 2018-3-29

经纬点评：三价合一，打击了高评高贷和低价缴税，从行业角度来看，防范了金融风险，又使税费回归实际水平，从买家角度来看，购房成本升高，或会在二手房及新房之间重新衡量。新规出台的目的更多是为了重整行业乱象。目前东莞已经实行“三价合一”，而广州二手房交易早已实行多价参考，银行参考网签价和评估价，按低价为准审批；房管局则对网签价进行审核，过低不合常理则重新核价。

多地发布房地产市场调控新政 海南加码限购

继上海、南京、长沙、武汉、杭州等多地推出“买房摇号”政策后，西安30日也宣布加入其中。今日，成都也发布补充通知，规定刚需家庭可优先摇号选房。此外，海南省今日宣布加码限购，规定非本省户籍居民家庭商贷首付不低于70%。

成都：成都市房管局31日公布房地产市场调控新政，成都刚需家庭购买商品住房将享受优先摇号，以支持刚需家庭自住购房需求。

西安：住房保障和房屋管理局30日下发《关于进一步加强商品住房销售管理的通知》，要求意向购房人数多于可售房源的，应采取公证摇号方式公开销售。

海南：31日发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，要求全省加强严格购房资格审查，非该省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。非该省户籍居民家庭购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。该通知印发后购买的住房，自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。非该省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房，需提供至少一名家庭成员在该省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。另外，商品住宅价格备案后，6个月内不得调高备案价格。

中国新闻网 2018-3-31

经纬点评：据不完全统计，两会后有近14个城市出台楼市调控政策，除了限购、限售等常规性措施，“摇号卖房”、“首套优购”、“造假禁购”等已在多城铺开实施，这显示楼市调控政策不放松，并进入“深层次”的调控，政策更精准化，有针对性，而不是大而全的一刀切。在“因城施策、一城一策”的基调下，不排除继续有城市自主出台政策。

广州东部交通2018年全面爆发 珠三角进入一小时生活圈

从地下到地面，再到高空，增城正在绘制“上天入地”的立体交通大网。“九五七三一”交通蓝图，增城交通即将迎来大爆发。

九条地铁线路：已通车的13号线、在建的21号线、规划已落实的16号线和23号线，以及规划中的28号线、16号线北延长线、27号线、预留东西向地铁线、东莞R5线。

五条城际轨道：穗莞深城际轨道新塘至深圳机场段(在建)、新塘经白云机场至广州北城际轨道(在建)，白云机场-第二机场联络线(规划)、清从增莞快速轨道(规划)、北部快速轨道(规划)。

七条国家铁路及站场：广深铁路(新塘站、江龙货站、石龙货站)(现状)、广州铁路枢纽东北货车外绕线(增城货站)(在建)、广汕客专(增城站、新塘站)(拟建)、赣深客专增城支线(增城站)(规划)、赣深客专松山湖至增城联络线(增城站)(规划)、广州铁路枢纽东北客车联络线(增城站)(规划)、广河客专(规划)；

三座客运交通枢纽：广州东部交通枢纽(在建)、增城广场交通枢纽(在建)以及增城火车站综合枢纽(拟建)。

一个机场：广州正果国际机场，即广州第二机场。



南方都市报 2018-3-27

经纬点评：增城作为广州东拓的桥头堡，立体交通大网的构建，近年区域楼市蓬勃发展，房屋交易量位居各区之首。而东部交通枢纽预计明年底投入运营，串联香港、深圳、东莞、广州，珠三角将全面进入1小时生活圈，增城的区域位置再上升到新高度，是广州打造粤港澳大湾区枢纽中心的重要支撑点。

广深港高铁香港段开始试运营 计划年内开通运营

据悉，在近日举行的广深港高铁香港段项目主要工程竣工典礼上，广深港高铁香港段全部工程已经完成99%，4月1日将进入试营运阶段，并有望在今年9月份实现通车届时，顺德市民坐高铁去香港，最快只需要一个半小时。

广深港高铁北起广东省广州市，经东莞、深圳到香港，全长约140公里，设广州南、庆盛、虎门、光明、深圳北、福田、西九龙站7个车站。香港段的高铁列车统一命名为“动感号”，始自西九龙站，经专用隧道向北延伸至落马洲与深圳的边界，与内地广深高铁网络相连接，全长26公里，沿途不设站。

正式通车后，广深港高铁最高行车速度每小时200公里，广东去香港的用时将大大缩短，其中，香港至广州南仅需48分钟、香港至深圳福田14分钟、香港至深圳北23分钟，这也就意味着，顺德市民从顺德搭乘广珠城轨，最快8分钟可到广州南站，再从广州南站搭乘广深港高铁到香港，加上换乘时间，整个过程最快可在一个半小时内完成，颇为方便快捷。



珠江商报 2018-3-27

经纬点评：广深港高铁是北京—广州—深圳—香港高速铁路的重要组成部分，也是中国“四纵四横”高铁网的组成部分，广深港高速铁路即将全面开通，除了能明显推动粤港澳大湾区各城市之间的相互促进交流，加快大湾区建设，更能激活整个高铁网络，全国高铁网络贯穿和珠三角城际轨道交通的便捷，使粤港澳大湾区战略地位更加重要。

银行推出“存房”业务 最多可一次性转让10年租赁权

银行不仅提供存款服务，还将提供“存房”服务。昨日，中国建设银行广州住房金融服务中心开业，这也是全国首家“全景式”住房金融服务中心。何谓“住房金融服务中心”？据建行相关负责人介绍，有住房金融需求的客户，无论是个人按揭，还是租房、存房、理财等相关金融服务，只需带上相关证件和资料来到住房金融服务中心，中心都提供房产长租收益权评估和财富管理咨询等相关服务。

据悉，目前该行已累计受理了394笔“存房”业务申请，储备了614套房源；已有47名房主和建行旗下住房租赁专业公司签订协议，2名房主获得了一次性住房长租收益。

“存房”业务是什么？具体来看，房东提出“存房”需求后，银行对其房产未来3年至10年租金收益进行专业评估，房主认可后，银行再撮合其和专业租赁机构达成住房长租权交易。由专业租赁机构向房主一次性或分期支付未来的长租租金，然后负责出租及租后管理。在交易期满后，专业租赁机构会将房产归还给房主。

“存房”业务中，银行承担什么角色？据介绍，建行将负责整合资源、提供金融服务，具体运营则由专业的住房租赁公司负责。

金羊网 2018-3-29

经纬点评：广州去年出台推动租赁市场发展的文件显示，至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。建行的“存房”业务实际上通过银行整合小业主住房，增加个人房源供应，并由专业租赁机构运营，是个人、租赁机构、银行三方参与，推动住房租赁市场发展的模式。

南海区全省首试“地券”制度 解决建设用地供需矛盾

近日，南海区政府印发《佛山市南海区地券管理暂行办法》，宣布将实行地券制度，成为继重庆、四川、江苏等地后，小试牛刀的地区。

地券是土地权利人自愿将其建设用地按规定复垦为农用地后，依据城乡建设用地增减挂钩相关政策形成的建设用地指标，指标就是地券，可以在市场上流转交易，改变以往新增建设用地无偿配置局面。

南海地券与重庆等地相比有两大突破点，一是竞购主体多元化，国内其他实行“地票”制度的地方竞购主体主要是政府，而南海地券竞购主体则包括了区镇土地征收部门、镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织等。二是南海地券来源不一样，重庆的供给主体主要是宅基地和空心村，而南海则是大量的村级工业园、低效的工业用地。

经国土部门调研发现，地券的最大供给主体为区内超14万亩的村级工业园。据统计，在南海区的685个村级工业园中，30亩以下的有99个，30亩~100亩的有198个，大量破碎化的村级工业园亟需整合发展。利用低效、容易复垦的建设用地约有上万亩，国土部门会优先选择面积较大且与周边农田连片的进行复垦。

地券产生后，将在区公共资源交易中心进行“招拍挂”公开交易，区征地拆迁部门、镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织等均可参与竞购，但值得注意的是，地券的出让主体不能同时作为竞购主体出现在同一批次的交易活动。其次，考虑到地券供给规模和需求规模之间可能出现的不匹配问题，地券证书权利人可以一次性使用或者分割使用地券，但不得私下转让地券。

珠江时报 2018-3-30

经纬点评：城市发展迅速，对新增土地空间需求旺盛。南海探索推行地券制度，有望在国家、省市不断缩减新增建设用地指标供应的政策背景下，破解当前建设用地的供需矛盾，为该区产业转型升级和新型城镇化建设提供用地保障，同时也为粤港澳各城市土地资源紧缺，找出一条可持续发展、市场化的新道路。

佛山军民融合产业园即将挂牌 推动产业优化升级

位于顺德高新区的佛山市军民融合产业园A园将于4月2日挂牌启动。届时，多个军民融合项目将签约进驻该园区，现场还将进行军民融合基金合作签约、军民融合招商合作机构签约等活动。顺德在军民融合产业一直积极布局，下一步将强化政策支持和金融支持，推动军民融合产业发展。

去年9月，中国能建与佛山市政府签署了国家(佛山)军民融合创新示范区战略合作框架协议，规划以顺德杏坛等行政区域为轴心，共建面积约95平方公里的国家(佛山)军民融合创新示范区核心区。

据介绍，将于4月2日挂牌的佛山市军民融合产业园A园，是佛山军民融合创新示范区的一期建设载体，位于顺德高新区，总投资1亿元，占地面积超过2万平方米，建筑面积超过5万平方米。顺德区投资服务局局长何绍欣表示，该园区将聚焦先进探测、空间与海洋工程、新材料新能源、大数据平台、高端制造和人工智能六大产业方向，“希望通过不断吸引优质军转民项目和民参军项目落地，把它建设成为国内一流的军民融合示范园区。”

南方都市报 2018-3-30



经纬点评：军民融合是将国防和军队现代化建设带入经济社会发展体系中，全面推进经济、科技、教育、人才等各个领域的融合，具有“军转民”、“民参军”“军民协同”三个层次。佛山打造国家军民融合示范区，能更大范围、更高层次地推动军民融合深度发展，引领佛山产业优化升级，培育经济发展的新动能。

宋城·西樵山岭南千古情项目动工 即计2020年3月营运

3月28日，总投资额达16.8亿元的宋城·西樵山岭南千古情景区项目正式动工。该项目位于西樵听音湖片区“吉水涌”东北面地段地块，地处听音湖片区门户位置，占地90.29亩，总建筑面积逾6万m²。预计2019年年底竣工，2020年3月开门迎客。

“希望听音湖片区能够成为带动南海西部的城市中心，一个城市枢纽。”佛山市副市长俞进表示，该项目对片区未来的发展具有重要的定向作用。

据了解，该项目内将规划建设一个建筑面积约12000m²的特大型剧院，座位数约3000个。此外，总面积近1万平方米的主题古街区，布置了儿童游玩和科技互动体验馆等设施的旅游综合体。

南方都市报 2018-3-30

经纬点评：去年西樵镇启动岭南文旅小镇建设，引进一大批优质文旅项目，目前正不断完善西樵山规划、提升城市和旅游资源的配套。宋城·西樵山岭南千古情景区项目是佛山重点文旅项目，定位为岭南文旅龙头项目，将打造成辐射全国的岭南文旅目的地。该项目的建设，对听音湖片区成为带动南海西部发展的城市中心，具有很强的引领作用。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州增城挂出四宗“旧改”宅地 佛山公布年度土地供应计划

摘要：广州一口气挂出7宗地块，其中增城4宗均为“旧改”宅地。佛山公布今年土地供应计划，供应总量控制在1336公顷，南海住宅用地供应量最大；华远、中南分别再夺一地。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：农商行底价夺科学城商服用地 需全自持该地块



<1> 黄埔科学城

地块编号: 广州开发区开泰大道以东、映日路以北KXC-14-8

交易时间: 2018-3-30 (周五)

土地性质: 商服用地

占地面积: 3.66万m²

容积率: 1.0-4.0

建筑面积: 13.93万m²

起始总价: 73127万元

起始楼面价: 5250元/m²

成交总价: 73127万元

楼面地价: 5250元/m²

溢价率: 0%

竞得人: 广州农村商业银行股份有限公司 (农商行)

备注:

- ▲ 竞买申请人须为从事银行业的企业;
- ▲ 土地交付使用后第三年建成投产, 投产年在广州开发区、黄埔区入统实现营业收入约158亿元, 入统缴纳税收约40亿元;
- ▲ 投产后第三年达产, 达产年在广州开发区、黄埔区入统实现营业收入约190亿元, 入统缴纳税收约48亿元;
- ▲ 项目建成后, 竞得人对地块建成物业必须100%自持, 自持物业必须整体确权, 不得分割销售(含预售和现售), 自持年限与出让年限一致。

佛山：华远以总价15.5亿再夺三水新城地块



<1>三水新城

地块编号: TD2018 (SS) WG0003

交易时间: 2018-3-28 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 8.2万 m^2

容积率: $1.0 \leq FAR \leq 2.7$

建筑面积: 22.15万 m^2

起始总价: 122000万元

成交总价: 155000万元 (未达最高限价)

成交楼面价: 6998元/ m^2

溢价率: 27%

竞得人: 北京市华远置业有限公司

备注:

- 先竞地价, 达到最高限价后, 再竞自持70年租赁住房建筑面积 (计容建筑面积);
- 地块内需配置15个班以上规模的幼儿园, 用地面积 $\geq 7875m^2$, 建筑面积及计容建筑面积均 $\geq 5250m^2$ 。

三水保利中央公园
售价: 1.2-1.3万元/ m^2

碧桂园地块
楼面价: 1533元/ m^2

金融街地块
折合楼面价: 8660元/ m^2

三水北站

旭辉江山
售价: 1.1-1.3万元/ m^2

天聚广场
未入市

中南远洋漫悦湾
折合楼面价: 7342元/ m^2

佛山：中南夺得荷城多自持商住地块



<2> 高明荷城

地块编号：TD2018(GM)WG0006

交易时间：2018-3-30 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：8.36万㎡

建筑面积：33.43万㎡

起始总价：47262.8万元

成交总价：47262.8万元

成交楼面价：1550元/㎡ (配建建安成本按3000元/㎡计算)

溢价率：0%

竞得人：佛山中武景熙置地有限公司 (中南置地)

备注：

- ▲ 地块先竞地价，后竞租赁住房面积。
- ▲ 竞得者须引入体育、文创、旅游、会展、商业综合体等类型的产业项目。
- ▲ 四年内须建成并运营项目，投资总额须达到20亿元 (含出让地价款)。须建设不少于2万㎡的场馆，并自持不少于20年。须自持建筑面积4万㎡商业物业，并自持不少于20年。
- ▲ 须配建人才公寓建筑面积1万㎡，整体无偿移交给政府。



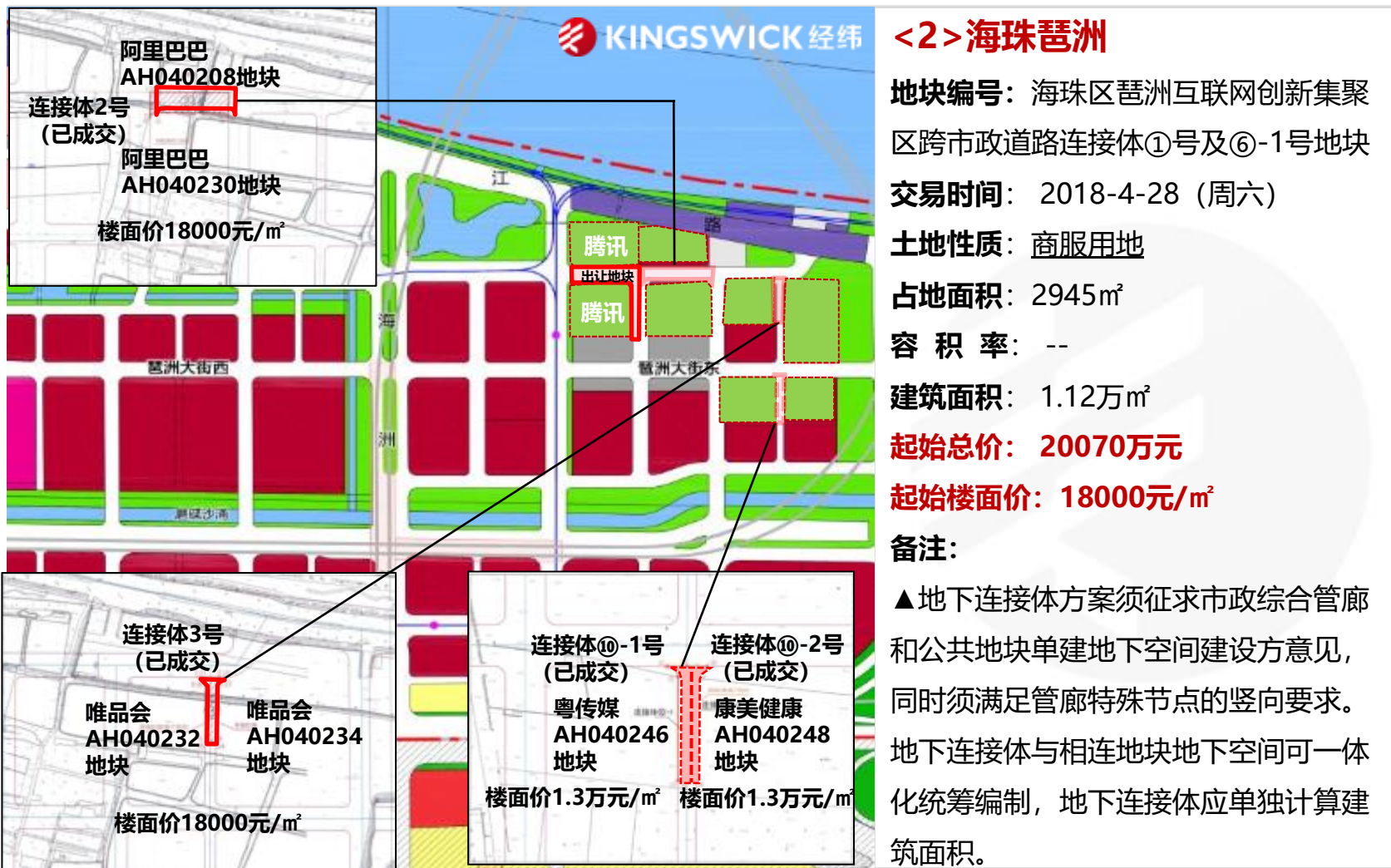
2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：金融城方城再挂商服用地 拟引入世界500强保险企业



广州：琶洲腾讯两地块间挂出地下商服地 进一步完善地下商业空间



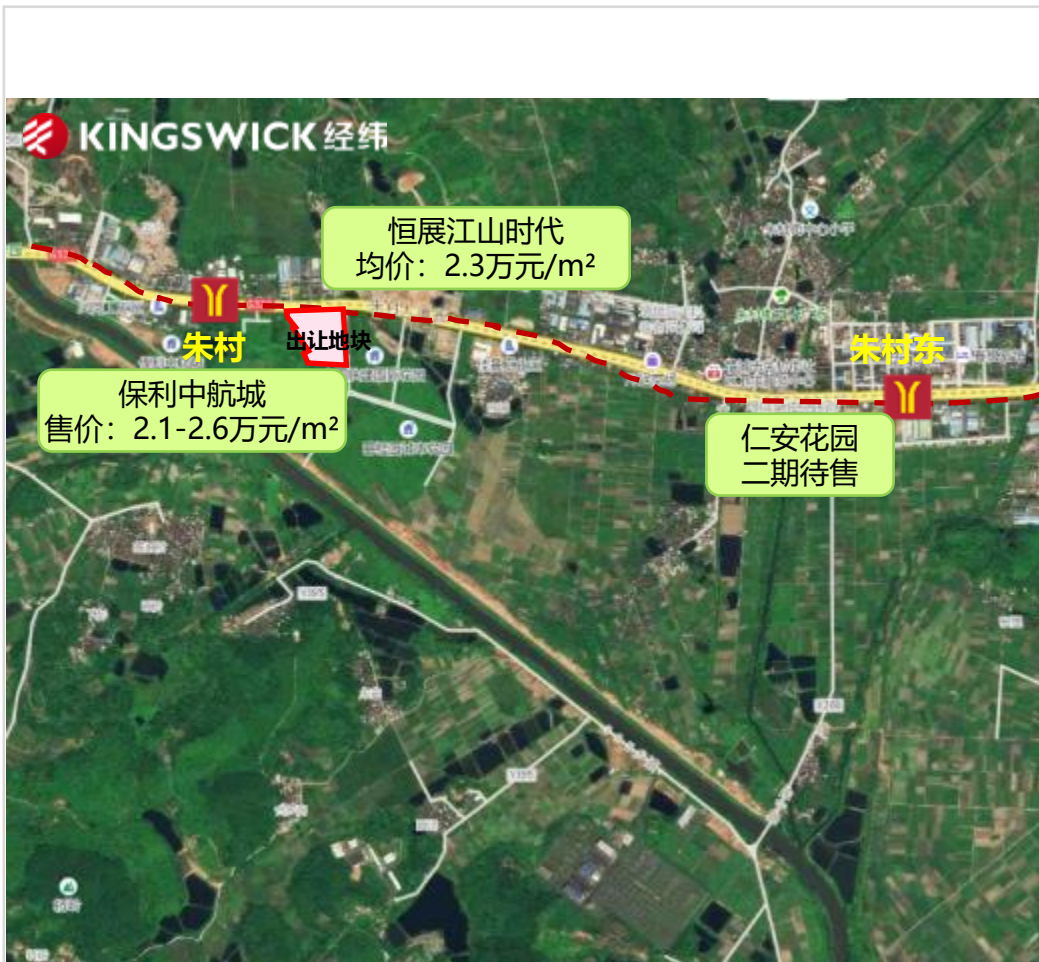
广州：朱村与荔城交汇处挂两宅地 起拍单价超1.2万元/m²



广州：朱村与荔城交汇处挂两宅地 起拍单价超1.2万元/m²



广州：朱村大道旁挂出住宅用地 距地铁仅500余米



<6>增城朱村

地块编号：增城区朱村街凤岗村
83003210A17025

交易时间：2018-4-28 (周六)

土地性质：住宅用地

占地面积：5.15万m²

容积率：FAR≤2.8

建筑面积：9.94万m²

起始总价：102800万元

起始楼面价：10340元/m²

备注：

▲本次挂牌成交价包括59000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过59000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：永和隧道口商服地挂牌 拟引入软件和信息技术服务业企业



<7> 黄埔科学城

地块编号: SDK-B-11 开源大道北侧、永和隧道口
交易时间: 2018-4-28 (周六)
土地性质: 商服用地
占地面积: 1.27万m²
容积率: FAR≤3.0
建筑面积: 3.82万m²
起始总价: **19147万元**
起始楼面价: **5010元/m²**

备注:

- ▲竞买申请人须从事软件和信息技术服务业的企业;
- ▲竞买申请人须承诺于土地交付后两年投产, 投产年实现产值不低于6亿人民币, 投产年纳税不低于0.5亿人民币;
- ▲竞买申请人须承诺于投产后第三年达产, 达产年实现产值不低于30亿人民币, 达产年税收不低于2亿人民币;
- ▲竞得人须承诺, 项目建成投产后, 在广州开发区、黄埔区实际经营办公, 并在投产后的10年内不迁离注册及办公地址、不改变在本区的纳税义务, 不减少注册资本, 自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的70%, 自持物业必须整体确权, 不得分割销售(含预售和现售)。

佛山：北江新区再挂牌商住地 计容建面超25万方



<1>三水河口

地块编号：TD2018 (SS) WG0005

交易时间：2018-4-28 (周六)

土地性质：商住用地

占地面积：7.90万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.2

建筑面积：25.28万m²

起始总价：131400万元

起始楼面价：5197元/m²

最高限价：189630万元 (楼面价7500元/m²)

备注：

- ▲ 先竞地价，达到最高限价后，再竞自持70年租赁住房建筑面积（计容建筑面积）；
- ▲ 商服计容建筑面积不大于总计容建筑面积的20%；
- ▲ 地块内须设置一所15个班幼儿园，用地面积 ≥ 7875平m²，计容建筑面积大于等于5250 m²。

佛山：北滘中铁建地块旁再出商住地 中铁建还会坚守？



<2> 顺德北滘

地块编号: TD2018 (SD) XG0005

交易时间: 2018-5-3 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 8.15万 m^2

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.5$

建筑面积: 20.36万 m^2

起始总价: 127070万元

起始楼面价: 6240元/ m^2

最高限价: 224002万元 (楼面价11000元/ m^2)

限定返租商业计容面积: 6000 m^2

商业返租起始价: 100元/ m^2 /月

备注:

▲ 设置返租年限为8年;

▲ 商业面积 $\leq 81455.35m^2$ 。

佛山：西江新城挂牌近25万m²商住地块



<3>高明西江新城

地块编号：TD2018(GM)WG0016

交易时间：2018-5-4（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：8.11万m²

建筑面积：24.34万m²

起始总价：100000万元

最高限价：153346.1万元

起拍楼面价：4108元/m²

最高限楼面价：6300元/m²

最高租赁住房面积：243406.5m²

备注：

- ▲ 1、地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞租赁住房面积。
- ▲ 2、竞得者须自持不少于2400平方米的计容建筑面积的租赁住房，自持年限为70年，用途为租赁住房，房屋套数不少于80套。
- ▲ 3、竞得人需配建15班幼儿园一所，独立占地面积≥5400m²，建筑面积4800-5800m²。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广州土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/4/28	天河	天河区广州国际金融城起步区AT090941地块	商服	0.88	13.3	10.08	16.43	16304
	2018/4/28	海珠	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体①号及⑥-1号地块	商服	0.29	--	1.12	2.01	18000
	2018/4/28	增城	增城区荔城街三联村83001204A18062	住宅	13.75	≤3.0	40	49.65	12414
	2018/4/28	增城	增城区荔城街三联村83001204A18082	住宅	8.53	≤3.0	25.60	31.78	12414
	2018/4/28	增城	增城区增江街狮尾路83002002A17060	住宅	4.08	≤2.5	10.01	10.36	10347
	2018/4/28	增城	增城区朱村街凤岗村83003210A17025	住宅	5.15	≤2.8	9.94	10.28	10340
	2018/4/28	黄埔	DK-B-11 开源大道北侧、永和隧道口	商服	1.27	≤3.0	3.82	1.91	5010

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m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2018/4/12	顺德	佛山市顺德区顺德新城碧桂路以东、龙盘东路以北地块	商服	18.43	A区≤0.4, B区1.0-3.5	13.85	1.32	954
	2018/4/13	高明	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、大成路以南	商住	1.93	1.0-2.5	4.83	1.26	2600
	2018/4/28	三水	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块三	商住	7.90	1.0-3.2	25.28	13.14	5197
	2018/5/3	顺德	佛山市顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块	商住	8.15	1.0-2.5	20.36	12.71	6240
	2018/5/4	高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	8.11	1.0-3.0	24.34	10.00	4108

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

佛山2018年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

	合计	商服用地	工矿仓储用地	住宅用地			保障性安居工程用地				商品房用地		公共管理与公共服务用地	交通运输用地	水域及水利设施用地	特殊用地
				小计	存量	增量	廉租房	经济适用房	公租房	限价商品房	中小套商品房	其他(不作90/70)				
市直	9			9	9							9				
禅城	154	20	2	53	53							53	9	64	6	
南海	348	27	86	155	155							155	20	60		
顺德	264	28	66	120	120							120	50			
高明	178	22	102	45	28	17						45	9			
三水	383	25	207	80	80							80	49	22		
合计	1336	122	463	462	445	17						462	137	146	6	

注：1.土地用途按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）一级类统计。

2.本年度各区保障性住房建设任务优先通过内部挖潜和改造、利用往年已划拨供应的保障性住房用地集中建设予以解决，或以发放租赁补贴的形式进行公租房保障，暂不安排新增划拨供应。

数据来源：佛山国土资源局





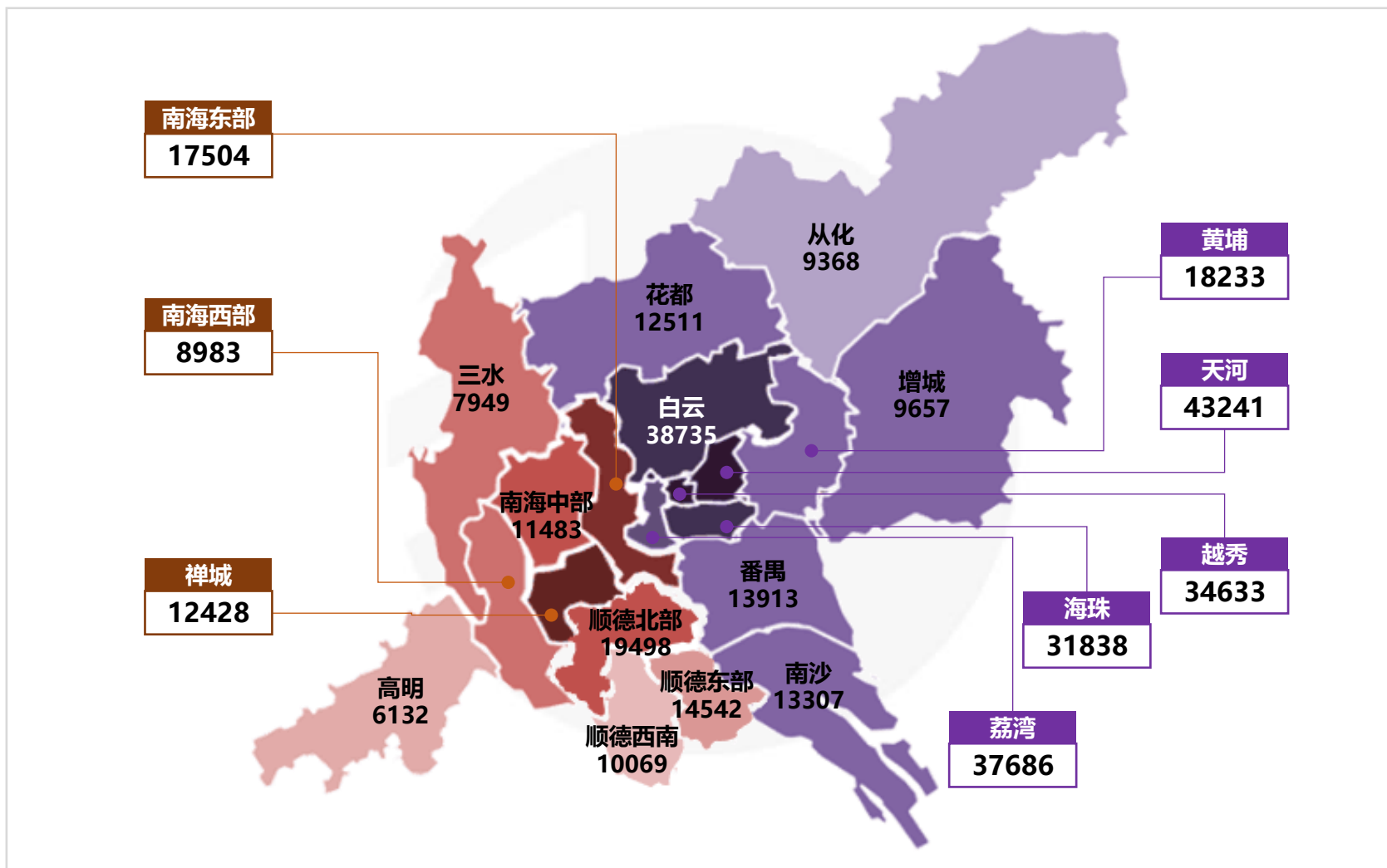
GUANGFO MARKET 【 III 】

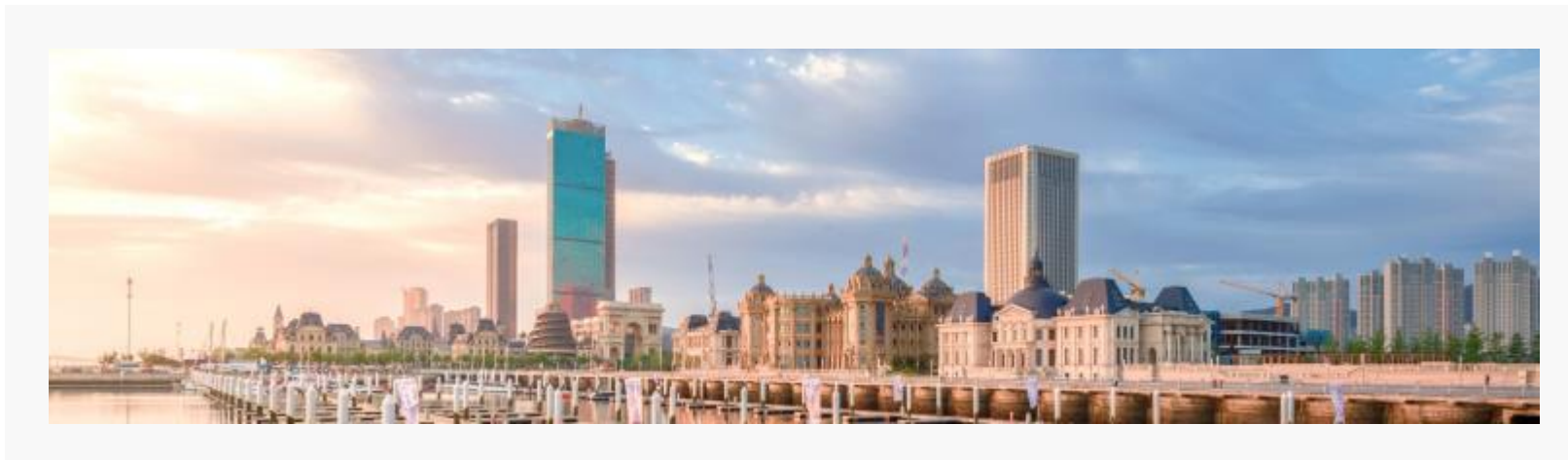
广佛市场

广州网签量升价跌 佛山七盘3月压轴推新

摘要：广州新增供应大幅上涨，全市获批3815套房源；网签价格环跌近15个百分点。佛山7盘月底推新，共加推644套；大市住宅一、二手网签量两连涨

本周广佛两地各区网签均价对比





3.1 | 广州住宅市场 |

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

全市获批3815套新增房源 网签量升价跌 网签量破2000套关口

摘要：新增供应大幅上涨，全市获批3815套房源；网签量中心区下跌外围上升，网签价格环跌近15个百分点。

住宅新批预售：中心外围供应加速 全市获批3815套房源

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)
白云	保利紫云	自编A2、A3、B1、B2、C2栋	5	200	19841
	佳兆业天墅	11、12、13#	3	9	3322
	越秀星汇云城	10、24-26、30栋	5	112	10770
天河	兰亭盛荟	5、8-10#	4	150	14559
	天河金茂广场	自编4、5号楼	2	50	5844
	龙湖首开天宸原著	自编2号楼	1	35	4361
	华润天合	G8栋	1	50	7304
海珠	越秀绿地海玥	Z1栋	1	50	4874
	金融街融御	自编1号楼	1	50	5960
	越秀星汇海珠湾	A2、A3、B3栋	3	100	9310
荔湾	保利和光晨樾	7栋	1	50	6490
	金融街融穗华府	自编4-1、4-2号楼	2	50	4182
	中海花湾壹号	C3、C6、C8栋	3	150	13757
从化	御景绿洲	13、14栋	1	136	15006
	广物荔山雅筑	自编37#	1	99	11354

下页续

住宅新批预售：中心外围供应加速 全市获批3815套房源

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·御顷轩	1栋	1	66	6859
	华海山屿海	4栋	1	124	12464
	蓝光林肯公园	自编号2#栋	1	115	11835
花都	嘉汇城	15栋	1	116	10199
	元邦山清水秀	6区10栋、11栋	2	44	6094
增城	万科春风十里	1#	1	120	12671
	荔城·尚东	3-8~3-12#	5	25	5947
番禺	亚运城	A2-2	1	258	25616
	亚运城	F2-1#a、F2-1#b、F2-2#a、F2-2#b	4	600	62796
	金地壹粤府	4-23#	20	20	4309
黄埔	万科幸福誉	自编号L16L17栋	2	381	35162
	时代天韵	11-12、22-27栋	8	655	81022
总计			81	3815	411909

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：六盘少量商业供应 无办公物业获批

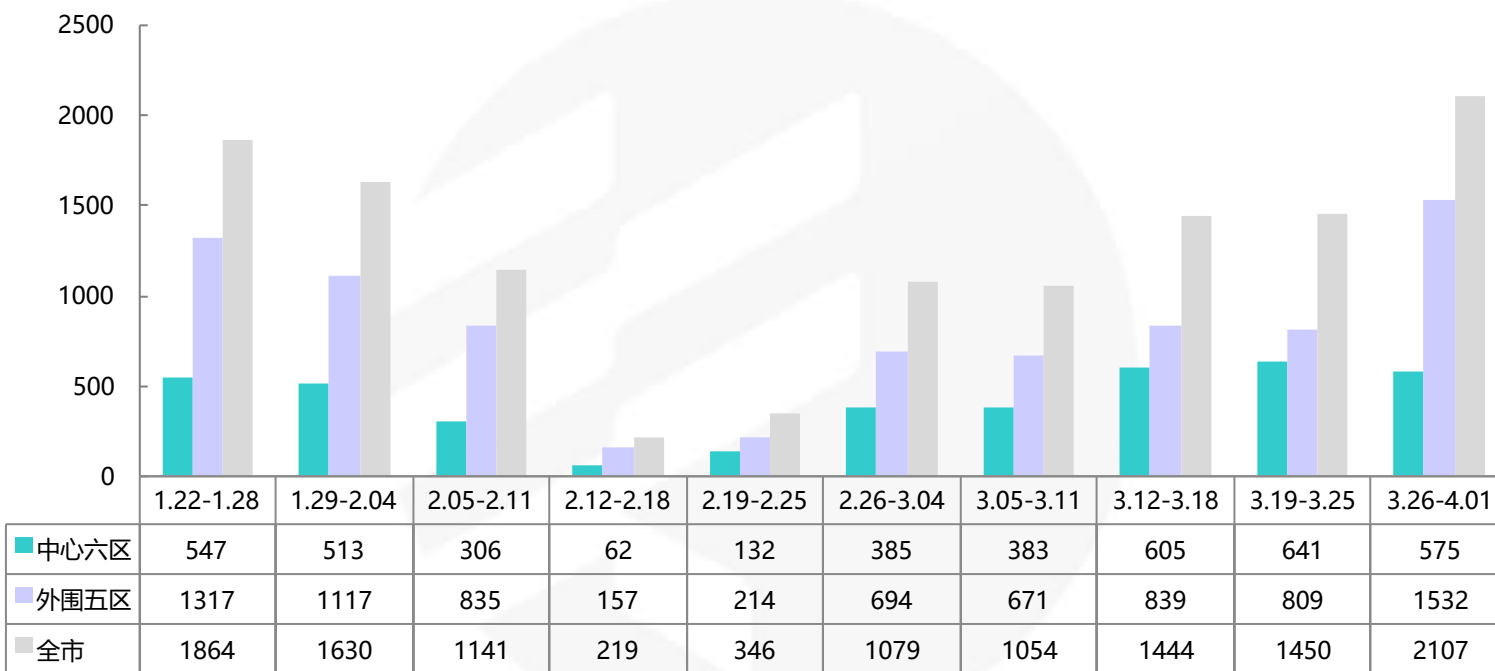
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
南沙	南沙·御顷轩	商业：育才路41号	1	6	203
番禺	亚运城	9栋、兴亚二路17号之1-13	15	26	1969
增城	万科春风十里	朱村大道东72号之四	1	1	371
花都	嘉汇城	夏花六路6号之1-2、15-19号	7	7	308
荔湾	逸彩新世界	逸彩路9号	1	70	6006
黄埔	绿地智慧广场	S2	1	9	1535
总计			26	119	10393

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：中心跌外围升 全市网签破2000套关口

近十周广州市商品住宅成交套数情况

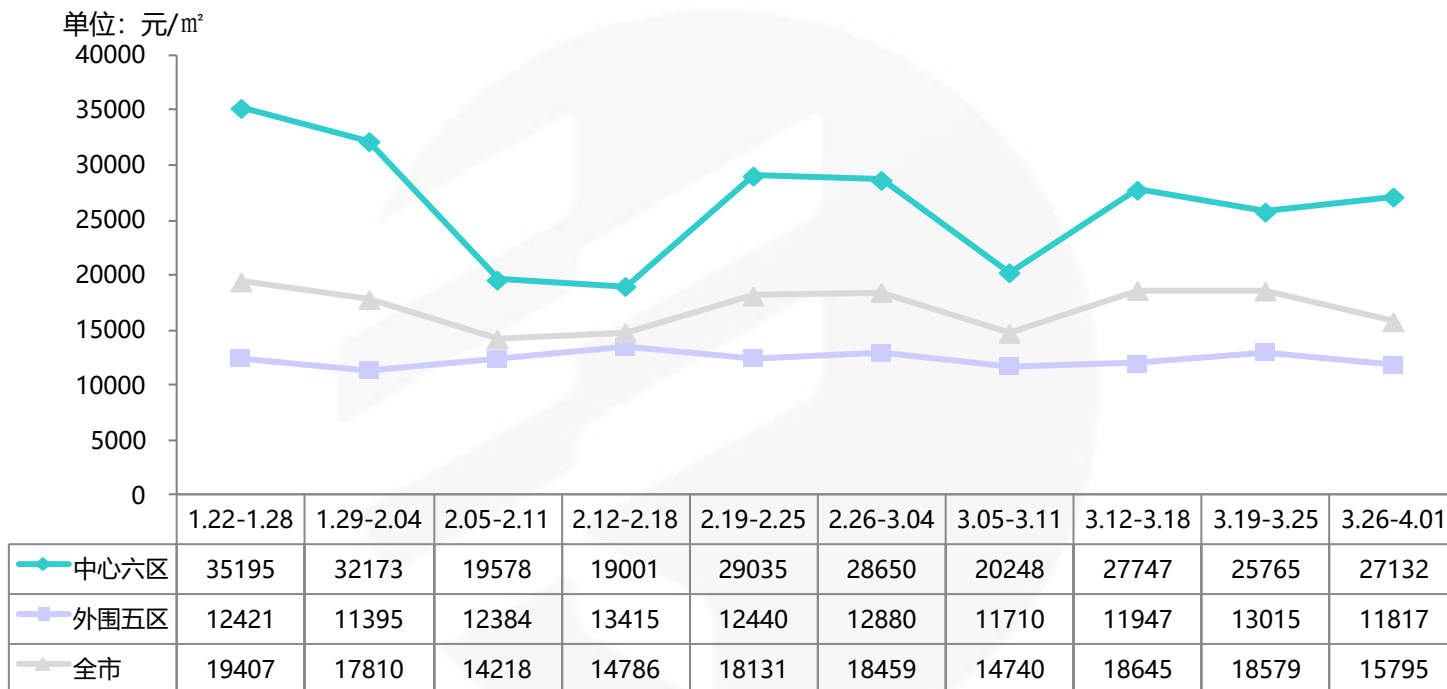
单位：套



▲ 全市网签2107套，环升45.31%。中心六区网签575套，环降10.3%。外围五区网签1532套，环升89.37%。本周外围环升，拉升全市网签量。

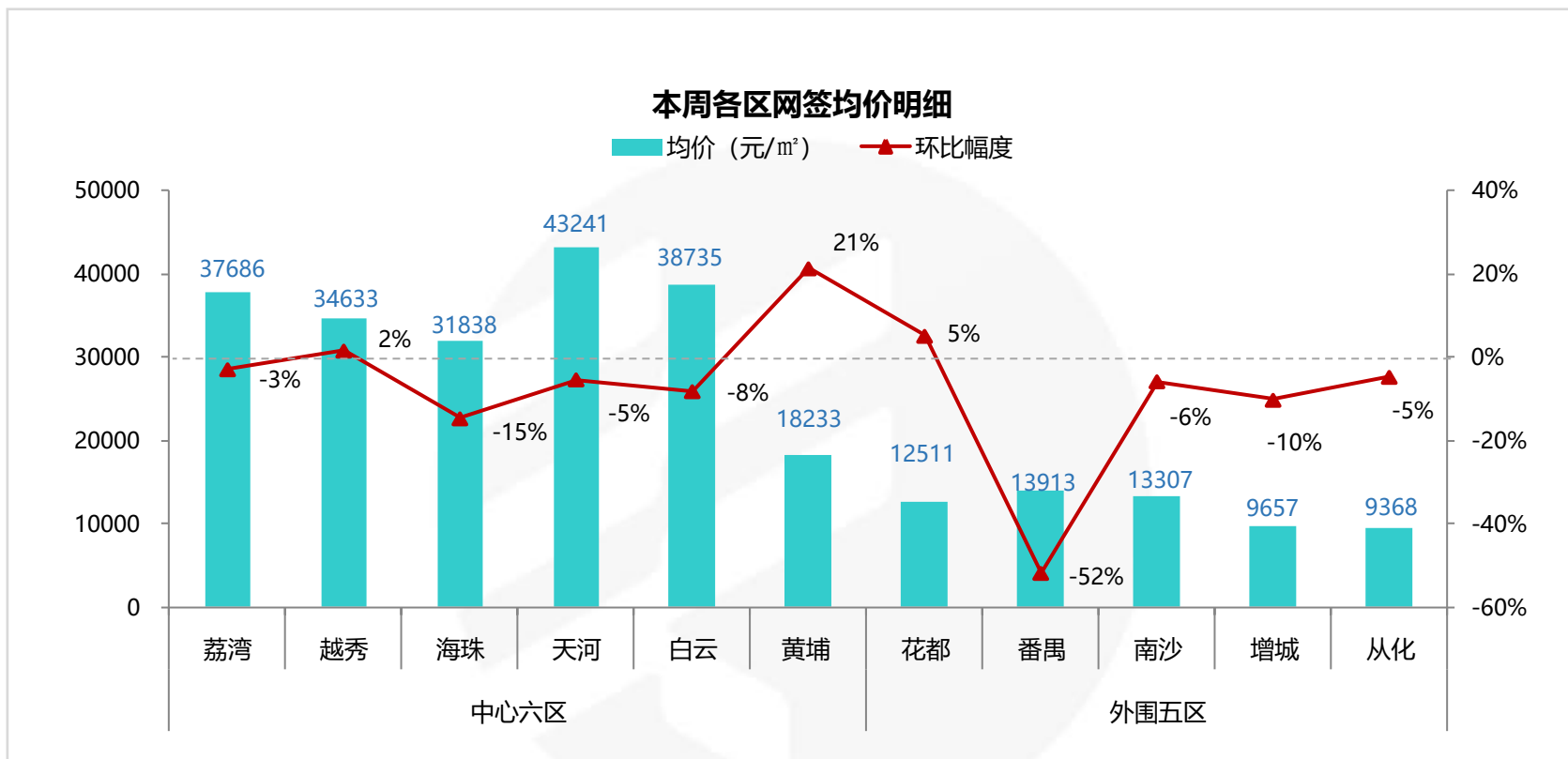
全市网签价走势：中心跌外围升 全市均价回落

近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价15795元/m²，环降14.98%。中心六区均价27132元/m²，环升5.3%。外围五区网签均价11817元/m²，环降9.21%。从全市来看，外围环降，全市均价回落。

本周各区网签价对比



▲本周区域网签价八跌三涨。中心六区中荔湾、天河、白云分别受珠江御景壹号、尚东柏悦府、珠江岭南苑本周无网签的影响环降；越秀在均价接近6万/m²的嘉兰轩录得网签的带动下环升；海珠受均价不足2.5万/m²的罗马家园、珠江御景湾录得网签的影响环降；黄埔在均价约2.6万/m²的科城山庄占主导的带动下环升；

▲外围五区中花都在均价约1.4万/m²的自由人花园占主导的带动下环升；番禺受均价约1.3万/m²的亚运城·天成集中网签的影响环降；南沙受保利星海小镇网签面积占比加大的影响环降；增城受均价不足5千/m²的赛宝花园占主导的影响环降；从化受网签量占比较大的珠江壹城、保利桃花源网签均价下降的影响环降。

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	亚运城·天成	番禺	213	21253	27510	12944	0	/
2	阳光城丽景湾	南沙	129	12460	17053	13686	12	13716
3	赛宝花园	增城	114	11114	4002	3601	10	3600
4	保利中航城	增城	109	10751	13924	12951	0	/
5	科城山庄	黄埔	105	6615	16900	25548	0	/
6	越秀滨海新城	南沙	101	9571	13132	13721	119	13874
7	保利星海小镇	南沙	82	8792	8605	9787	6	10044
8	广州绿地城	黄埔	65	6950	8400	12086	245	12186
9	自由人花园	花都	58	8217	11903	14486	1	20132
10	南山丰景花园	增城	50	3220	1932	6000	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	南沙保利城	南沙	47	4366	6236	14283	52	14280
12	金地香山湖	增城	46	5985	5706	9534	1	8728
13	保利立方iplus	增城	45	4684	4680	9992	35	9991
14	万科里享家	黄埔	38	3569	5429	15212	17	15216
15	实地蔷薇国际	增城	35	4622	5653	12231	29	12192
16	越秀保利爱特城	黄埔	34	3493	5819	16658	35	16491
17	广州万达文化旅游城	花都	33	3829	5554	14505	38	14850
18	万科尚城	黄埔	29	2227	4193	18826	13	18843
19	颐和山庄	花都	25	2861	2089	7301	13	7557
20	保利罗兰国际	黄埔	24	2943	7020	23853	5	23219





3.2 | 佛山房地产市场 | FOSHAN REAL ESTATE MARKET

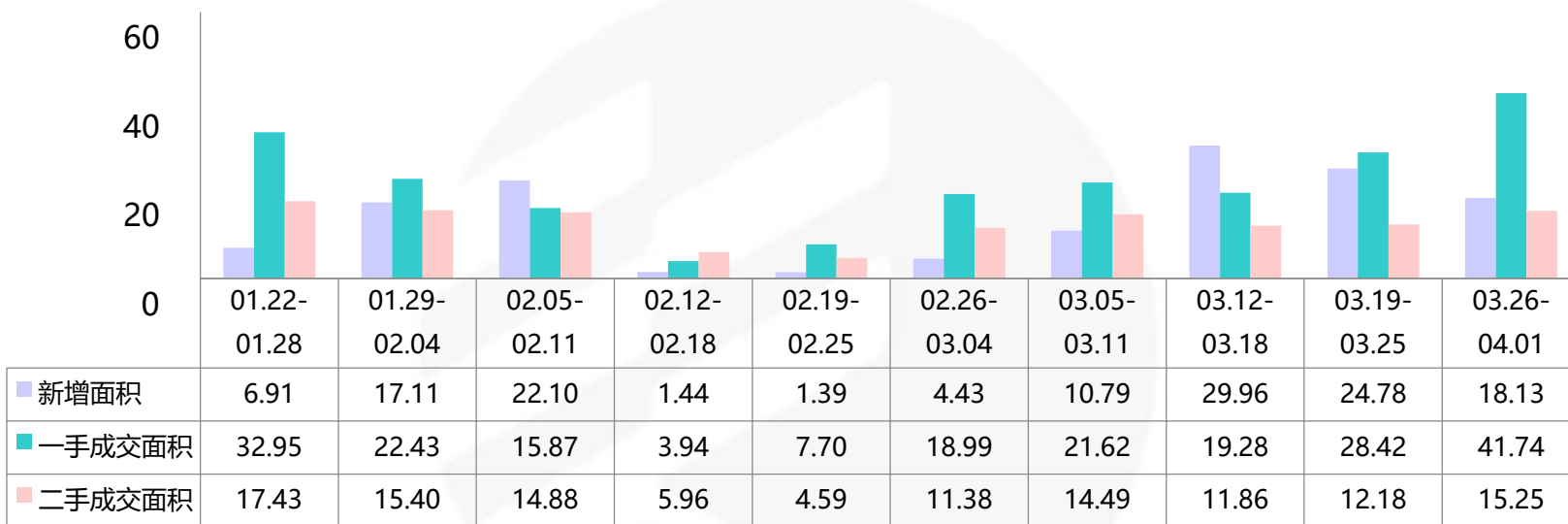
七盘3月压轴推新 大市住宅一二手网签量两连涨

摘要：全市7盘月底推新，6盘为住宅项目，共加推644套，1盘为公寓项目，即绿岛湖壹号首开，推216套。大市住宅一、二手网签量两连涨。

住宅：一二手网签量两连涨 碧桂园三盘加推两盘售近九成

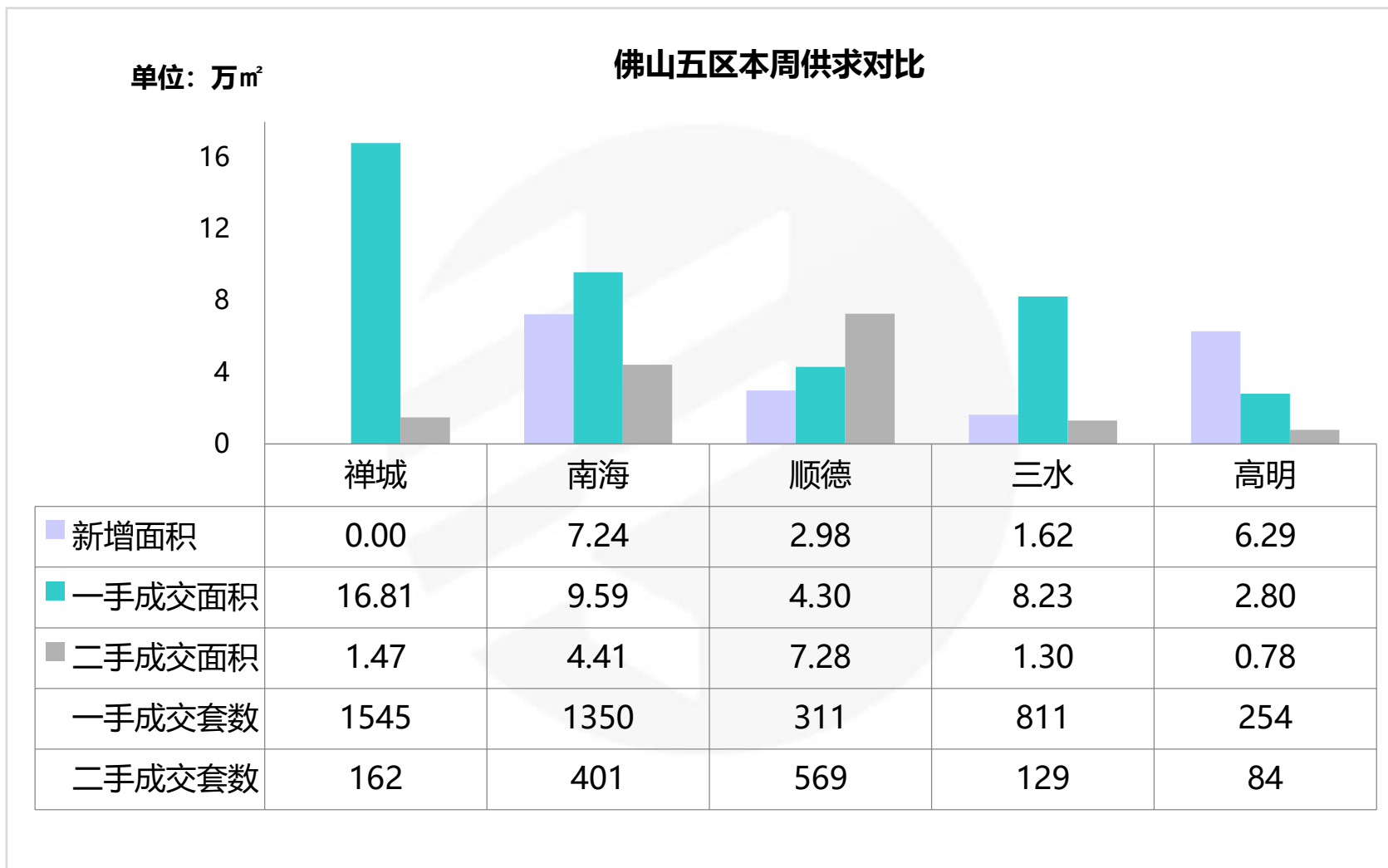
单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**增加47%**，二手成交面积环比**增加25%**。
- ▲ “量升”成3月主题，禅城岭南盛世、绿岛湖壹号等盘领衔全市多盘集中网签，支撑3周量涨，本周网签量更直接跃升至40万m²以上。
- ▲ 3月最后4天，再添6盘加推，限购区仅保利诺丁山1盘独立出战，广州客户仍为其成交主体，碧桂园继续组团出击，南海丹灶碧桂园、顺德伦敦碧桂园御府、三水碧桂园奥斯汀分别加推，前两者消化率均达87%。

住宅：多盘集中网签助禅城成交逾千五套 南海二手紧追顺德



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	碧桂园翡翠湾	2018/3/28	翡翠湾23座、24座, 25层/2梯4户	三房/101-114 四房/121-131	200	2.28
南海	海逸桃花源记	2018/3/28	21栋, 32层/2梯4户	三房/92-105 四房/120	124	1.31
南海	奥园观湖尚居	2018/3/29	8栋1座, 9层/1梯2户, 8栋2座, 11层/1梯2户	四房/98-131	40	0.46
南海	美的翰湖苑	2018/3/30	7座, 33层/2梯4户, 8座, 33层/2梯6户	三房/88-89 四房/111-127	328	3.19
顺德	招商公园1872	2018/3/28	17座, 36层/2梯3户	四房/140-166	103	1.63
顺德	保利碧桂园悦公馆	2018/3/29	D区18座, 31层/2梯4户	三房 /97 四房 /127	120	1.35
三水	碧桂园奥斯汀	2018/3/29	都荟1座, 29层/2梯6户	三房/87-96 四房/105	168	1.62
高明	金骏广场	2018/3/30	10座, 17层/2梯4户	三房/97-100 四房/123	64	0.67
高明	美的明湖	2018/3/27	北湾组团1、2座, 32层/2梯4户	三房/112 四房/126-143	248	3.22
高明	万科美的西江悦	2018/3/27	11座, 34层/2梯4户 12座, 32层/2梯4户	三房/89	256	2.28
高明	恒大山湖郡	2018/3/27	128-129座	别墅/292	4	0.12
合计					2289	24.78

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
南海	三山新城	保利诺丁山	2018/3/28	9座	185	三房/74-102	22000-24000/带装修	——	81%
南海	丹灶	丹灶碧桂园	2018/3/29	10号楼单数层	45	四房/127-149	11500-11700/带装修	一口价	87%
南海	官窑	奥园观湖尚居	2018/3/31	7栋	40	三房/97-102	13000-14000/带装修	减3万	48%
顺德	伦教	伦教碧桂园御府	2018/3/28	2座 01/02/05 单元双数层、 3和04单元; 5座双数层; 7座单数层	144	三房/88-103 四房/126-142	15000-19000/ 带装修	2万认筹享98折	87%
三水	河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/3/31	都荟1座	168	三房/87-96 四房/105	12500-13500/ 带装修	98折	30%
高明	西江新城	万科美的西江悦	2018/3/31	12座(03、04梯腿)	62	三房/89	10500-12500/ 带装修	减8万, 98*99*99折	73%
合计					644	——	——	——	66%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

住宅：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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	禅城	碧桂园岭南盛世	54792	345	39811	13763
2	禅城	绿岛湖壹号	34498	153	26064	13236
3	禅城	瑞安岭南天地	26303	149	19103	13769
4	禅城	新福港鼎峰	24379	165	17389	14020
5	禅城	合景新鸿基珑景	14941	86	10751	13897
6	禅城	保利碧桂园天汇	12605	79	9693	13004
7	禅城	保利翡翠公馆	12360	79	9436	13099
8	禅城	融创望江府	11598	95	9649	12020
9	禅城	龙光玖龙湾	11329	61	8721	12990
10	南海	万科城市之光	10102	143	12840	7868

(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)

住宅：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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	三水	旭辉城	9623	114	10969	8773
12	南海	新城璟城	9283	58	6305	14722
13	禅城	旭辉公元	8926	73	7011	12731
14	高明	欧浦花城	8345	123	14774	5648
15	三水	雍翠新城	8137	116	11183	7276
16	南海	广佛新世界	7679	8	2919	26305
17	禅城	敏捷金谷国际	7417	61	5702	13008
18	南海	时代领峰	7210	43	4855	14850
19	禅城	万科金色里程	5739	48	4385	13088
20	三水	时代南湾	5386	58	6203	8683
合计			290653	2057	237764	12224

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

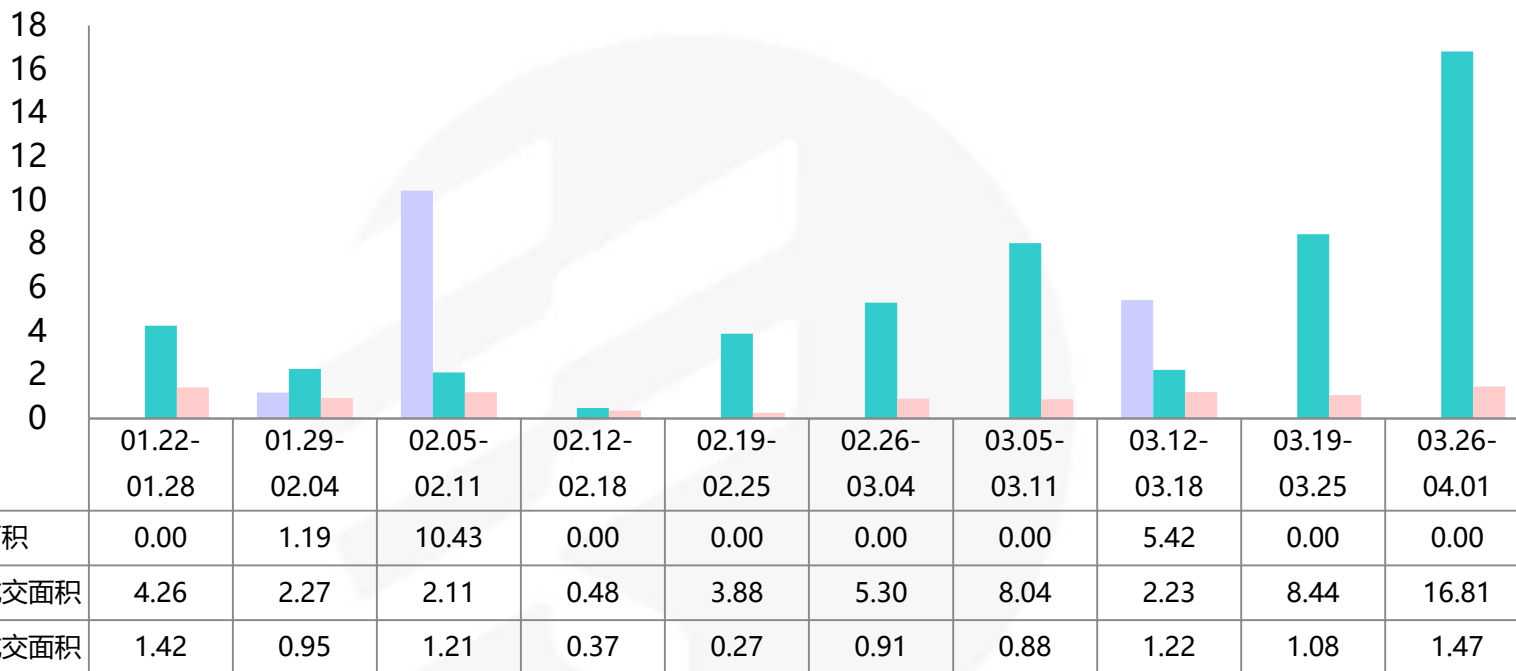
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**60%**，成交面积环比**增加137%**，成交均价环比**上涨17%**。

禅城：2018商住土地供应计划较去年环比下降23%

单位：万m²

禅城周度成交走势



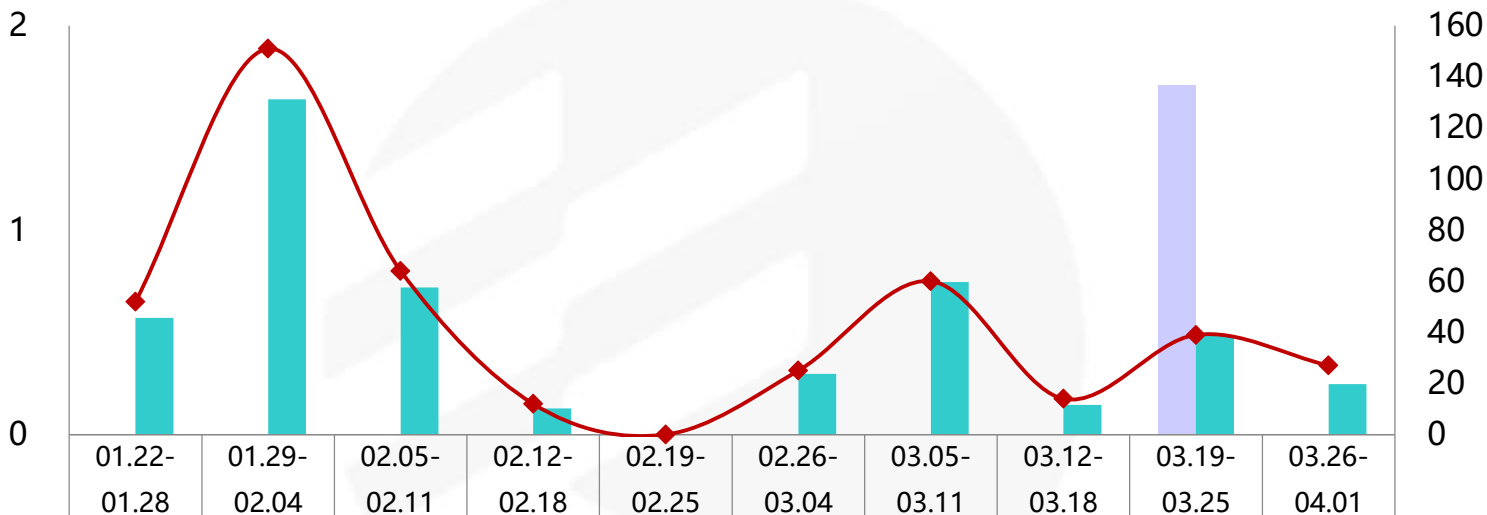
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加99%**，二手成交面积环比**增加37%**。
- ▲ 佛山市公布2018年供地计划，其中商服用地计划出让20公顷，较上年计划环比增长82%；商住用地计划出让53公顷，较上年计划环比减少23%。
- ▲ 本周网签量急升，主要是碧桂园岭南盛世、新福港鼎峰等多盘集中网签，以及沿海馨庭逾200套回迁房网签所致。

桂城：保利诺丁山加推9座 当日成交逾8成

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



▲ 本周桂城一手成交面积环比减少49%，套数成交面积环比减少31%。

▲ 保利诺丁山加推9座洋房，面积段涵盖74-102m²三房设计，带装修均价22000-24000元/m²，当日去化逾8成。



桂城：重点个盘开卖

【保利诺丁山2018-03-28开盘情况】



推售货量：9座，40层/2梯5户，共185套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	74-102	17100
套数 (套)	185	185

推售价格：22000-24000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交约81% (约150套)

折扣优惠：无

客户构成：海珠40%，桂城25%，番禺33%，其他2%

备注：

▲项目主打广州客户，本次加推广州客户占比超过7成。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	敏捷金谷国际	活动信息	3.9-3.31征集城北印象图片故事现金奖活动
桂城	中国铁建国际公馆	活动信息	3.30DIY风筝活动

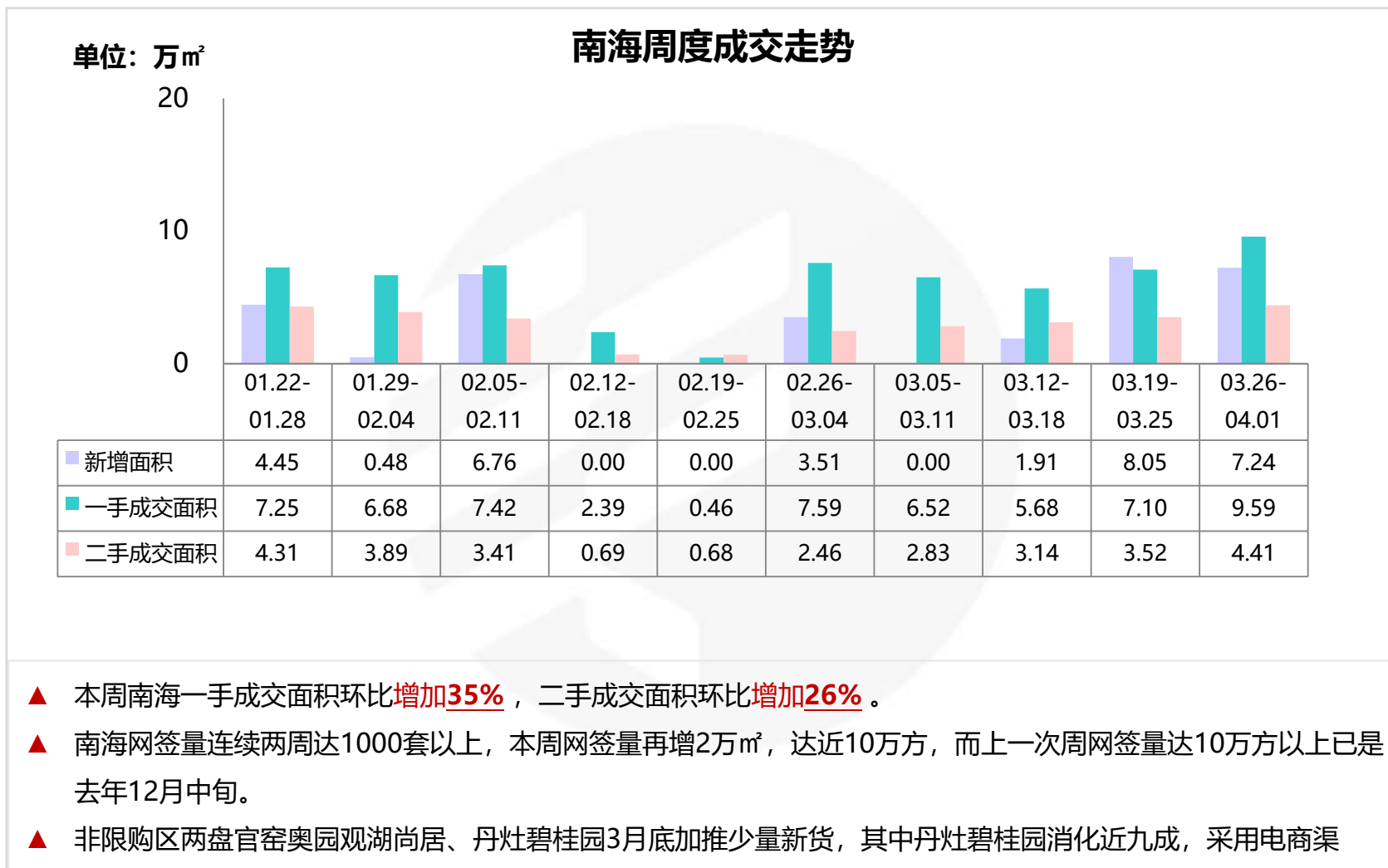
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

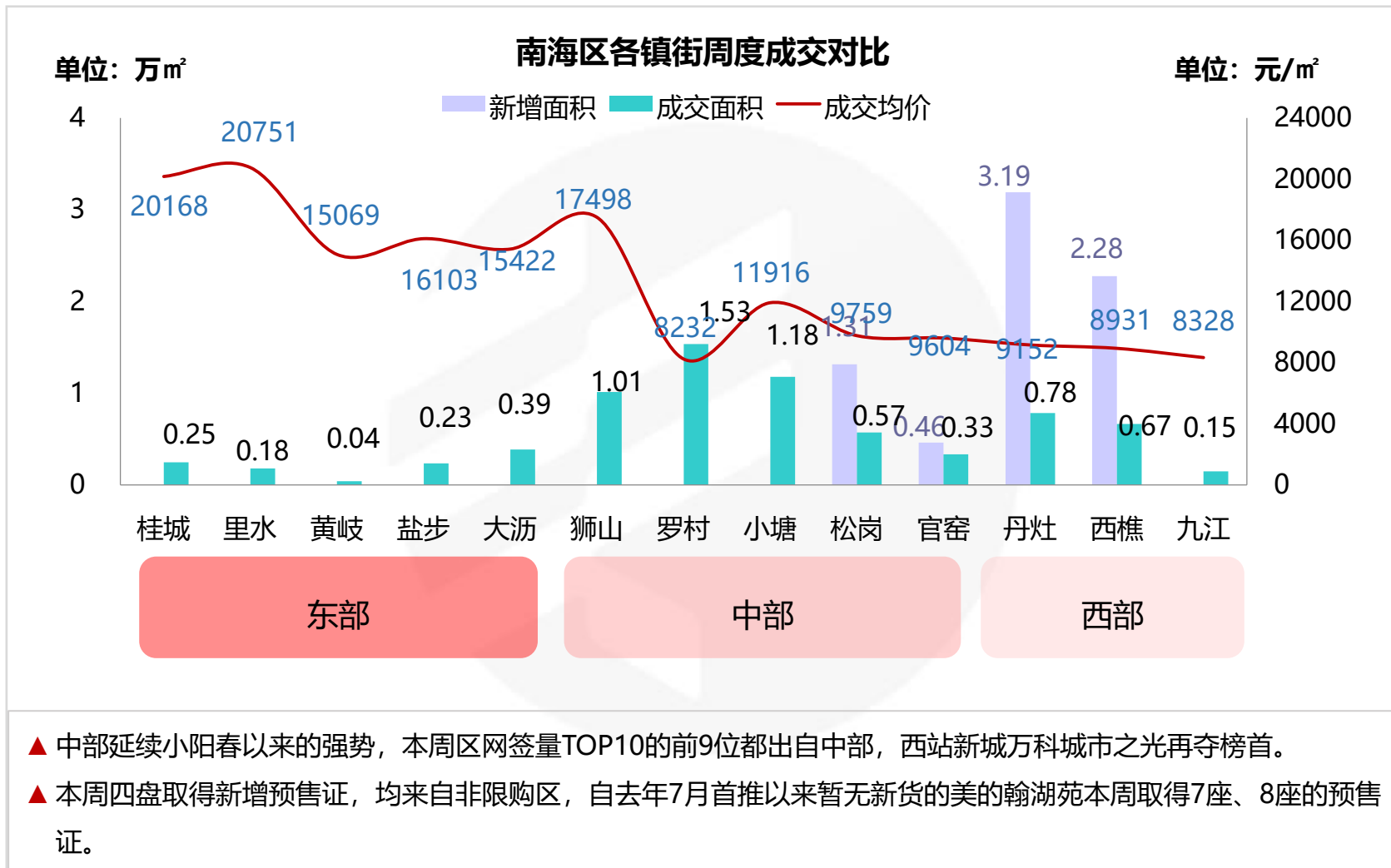
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-4月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	——
2018-4月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-4月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
2018-4月	融创望江府	16座	124	95-96	11500-12000/毛坯	——
2018-4月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	——
2018-4月	绿岛湖壹号	80座	60	160	16500-17500/带装修	——
2018-4月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
合计			1126套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：网签近10万方收官3月 两盘加推少量新货



南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

【丹灶碧桂园2018-3-29开盘情况】



推售货量：10号楼单数层，32层/2梯3户，共48套
户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	127-149	6380
套数 (套)	45	45

推售价格：11500-11700元/m² (带装修)

开卖方式：微信选房

优惠折扣：一口价

开卖情况：当日成交87% (约39套)

客户构成：丹灶、狮山、罗村为主

备注：项目自2016年10月至今，历时17个月，15栋楼仅余1栋楼未推。本周加推10号楼单数层，售价与网签相当，采用了电商渠道销售，去化速度较高。

南海：丹灶碧桂园户型图



01/03单元 146m²



02单元 126m²

10号楼

(图片来源：丹灶碧桂园微信公众号)

南海：重点个盘开卖

【奥园观湖尚居2018-3-31开盘情况】



推售货量：7栋1座，11层/1梯2户，7栋2座，9层/1梯2户，共40套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	97-103	3938
套数 (套)	40	40

推售价格：13000-14000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

优惠折扣：减3万

开卖情况：当日成交48% (约19套)

客户构成：广州白云客户居多

备注：本次推售的7栋仅9层/11层，1梯2户，呈一字型排布，东朝小区园林。

南海：奥园观湖尚居户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	力迅榕墅里	发布会	3.31媒体发布会
黄岐	珠水豪庭	活动信息	3.31珠水豪庭特约之CityMore国际魔术节
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	3.31-4.1 “奇妙翰湖苑·秘境奇遇记”
西樵	恒大御湖湾	开放示范区	3.31开放全新情景示范区, 3.31-4.1愚情未了“御”你同乐
九江	富力西江十号	启动登记	3.31启动登记, 可享额外98折优惠, 砸金蛋抽家电

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：3.31力迅榕墅里举行媒体发布会



图片来源：新浪乐居

项目位置：佛山里水碧湖路旗峰中学旁

占地面积：5.5万㎡

建筑面积：4.5万㎡

项目基础信息：项目总规划342户，涵盖110-169㎡6种产品。

项目动态：

▲ 3月31日举行媒体发布会，同时有生活美学区参观、美食品享、雅致花艺、花式威士忌、品茗等空间体验，大漆之光，乔十光艺术展。

南海：3.31恒大御湖湾开放情景示范区



图片来源：房天下



项目位置：南海西樵山景区听音湖广场对面

占地面积：13.58万m²

建筑面积：49.95万m²

项目基础信息：项目总规划28栋楼2921户，楼高7-22层。

项目动态：

▲ 3月31日开放情景示范区。

▲ 3月31日至4月1日，愚情未了“御”你同乐。

南海：即将开卖项目

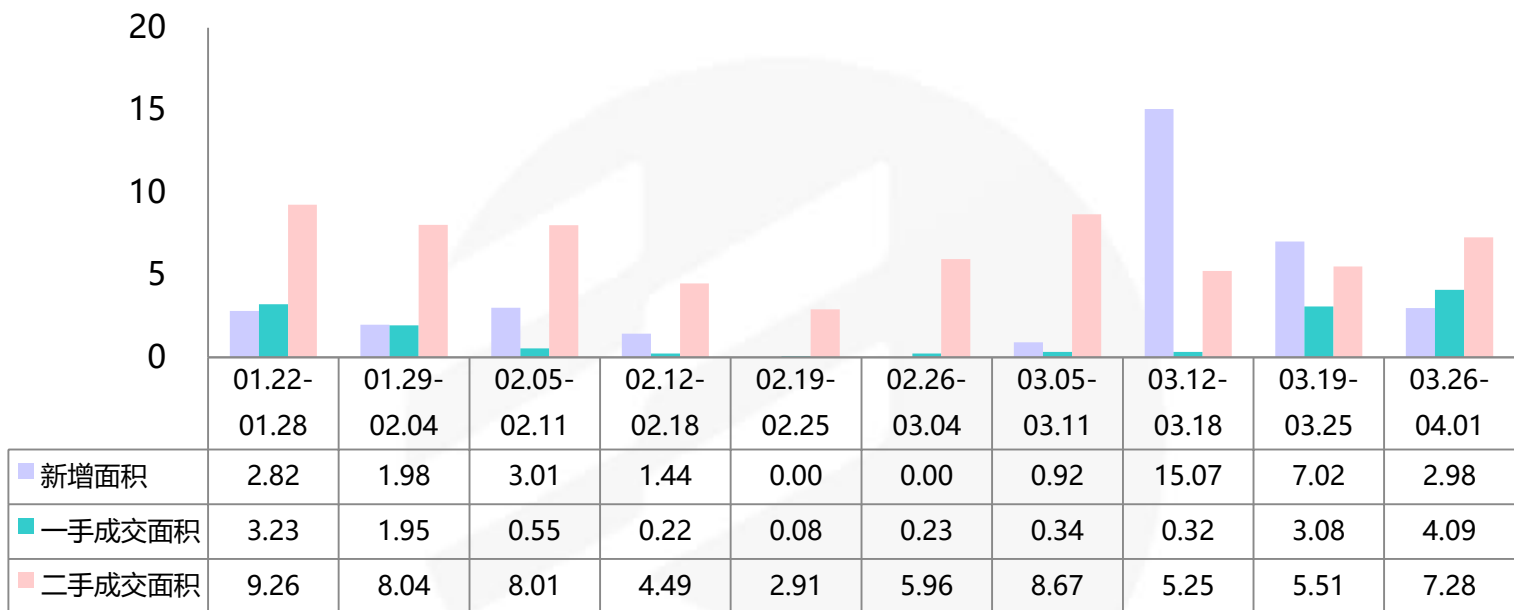
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-4月	时代家	1座	180	82-128	20000-22000/带装修	登记3万享开盘优惠价
2018-4月	宏宇天御江畔	3、4座	312	89-170	22000-23000/带装修	——
2018-4月	珠水豪庭	二期	136	86-139m ²	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
2018-4月	恒大悦府	18、19座	192	110-133	18000-20000/带装修	——
2018-4月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	10000-12000/带装修	——
2018-4月	恒福天悦	4座	64	88-134	12000-14000/带装修	——
2018-4月	中海万锦世家	7座	96	102-118	13000-14000/带装修	——
2018-4月	丹灶碧桂园	10座	96	125-147m ²	11500-13500/带装修	目前接受登记中
2018-4月	美的翰湖苑	二期7/8座	128	89-127	12000-13000/带装修	——
2018-4月	碧桂园翡翠湾	23、24座	200	101-131	8500-9500/带装修	目前已启动登记
2018-4月	江山一品	二期	232	108-170	11000-13000/带装修	——
2018-4月	世爵府邸	1、2、3座	240	80-114	8500-9500/毛坯	——
2018-4月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
2018-4月	恒大滨江御府	1、2、3座	360	110-208	14000-16000/带装修	——
2018-5月	万冠广场	1栋	120	87-120	18000-20000/带装修	登记可享开盘99折
合计			2584套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



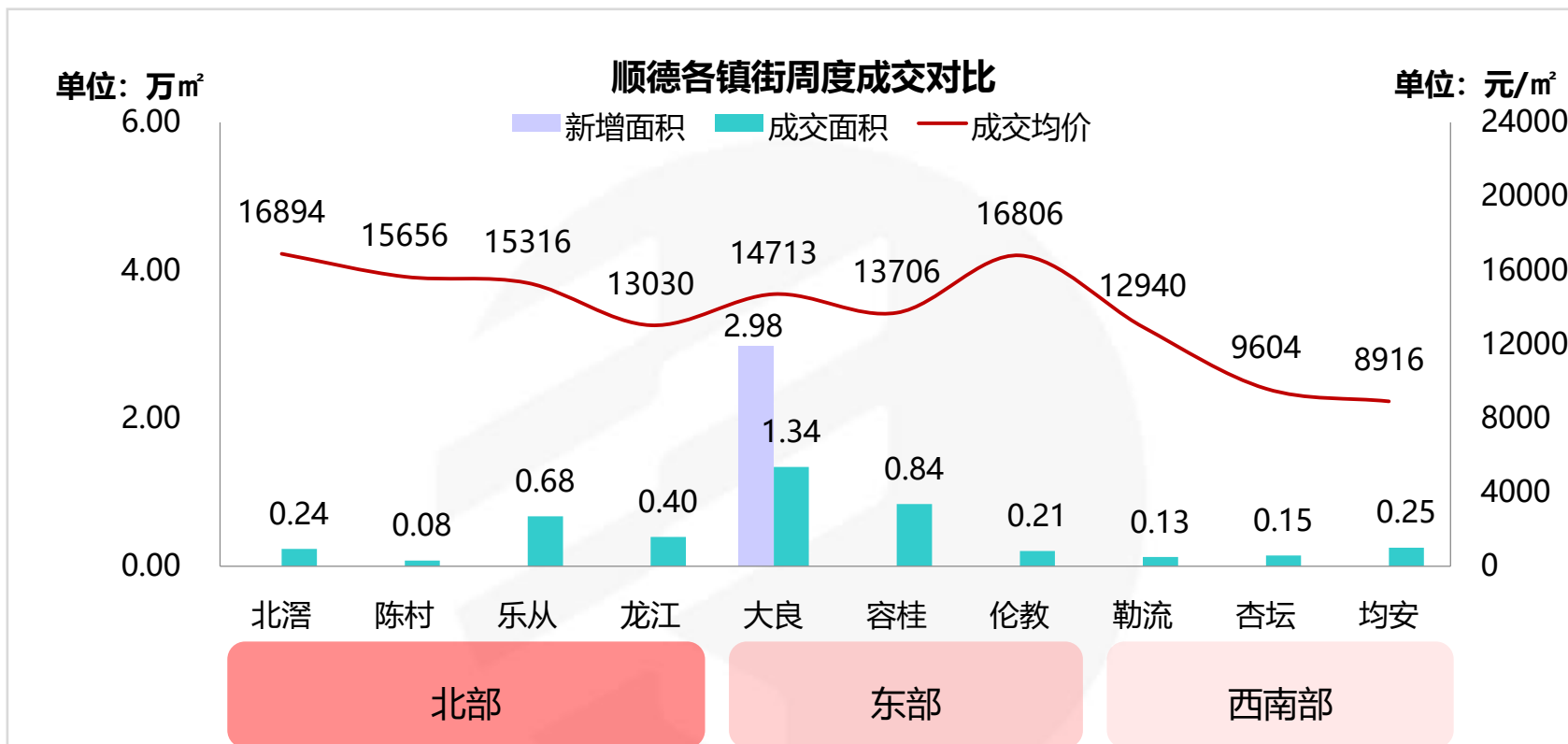
顺德：一手网签持续回暖 伦教碧桂园御府加推去化近9成

单位：万m² **顺德周度成交走势**



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加33%**，二手成交面积**增加32%**。
- ▲ 自2月初后，一手网签持续处于万方以下，而近两周有所回升，本更是达到近十周最高值。
- ▲ 伦教碧桂园重新打造【喜家】组团，包括御府2、6、7座和珑湾6座；本周推出御府2、6、7座部分单位共144套，面积涵盖88-142m²三四房，售价为带装修15000-19000元/m²，当天去化近9成，作为不限购区域伦教的代表楼盘，目前依然是客户进入该区域的首要选择。

顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周网签主要集中在良桂片区，但总体延续上周网签情况，整体网签较为分散，个盘成交总套数主要集中在10套以下，仅碧桂园凤凰湾、都市经典广场和金海岸德福华府三盘成交突破10套。
- ▲ 招商公园1872和保利碧桂园悦公馆两盘取得预售，均位于大良；招商公园1872时隔近8个月后再度取得预售，新增103套洋房，面积为1.63万方；保利碧桂园悦公馆新增120套洋房，面积1.35万方。

顺德：重点个盘开卖

【伦教碧桂园御府2018-3-28开盘情况】



推售货量： 2座01/02/05单元双数层、03和04单元，32层/2梯5户；6座双数层，18层/1梯2户；7座单数层，18层/1梯2户，共144套。

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88-103	126-142	15564
套数 (套)	94	50	144

推售价格： 15000-19000元/m² (建面带装修)

开卖方式： 集中加推，微信选房

折扣优惠： 2万认筹享98折

开卖情况： 当日成交87% (约125套)

客户构成： 顺德本地占56%，广州占19%，佛山占6%，深圳占3%，其他地区占16%

备注： 目前伦教碧桂园御府和珑湾两个组团洋房已全部取得预售，洋房基本处于尾货阶段，还有御府26座商业公寓未推出市场。

顺德：伦教碧桂园御府户型图



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	招商公园1872	活动信息	4.1 三文鱼主题品鉴会
容桂	颐安·灏景湾	活动信息	3.31-4.1 马克杯DIY
	恒福容悦	开放样板房	3.31 开放样板房
均安	碧桂园珑景	产品发布会	3.31 举行产品发布会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：3.31恒福容悦开放样板房



项目位置：佛山市顺德区容桂街道红星社区文滘路10号（胡锦超职业技术学院旁）

占地面积：1.82万㎡

建筑面积：5.45万㎡

项目基础信息：项目总规划7栋洋房，首批产品1、4座，面积涵盖89-115三四房。

项目动态：

▲ 3月31日开放样板房。

顺德：恒福容悦样板房图



顺德：3.31碧桂园珑景举行产品发布会



图片来源：佛山乐居房产网

项目位置：佛山市顺德区均安镇百安路南侧（均安镇政府旁）

占地面积：0.57万㎡

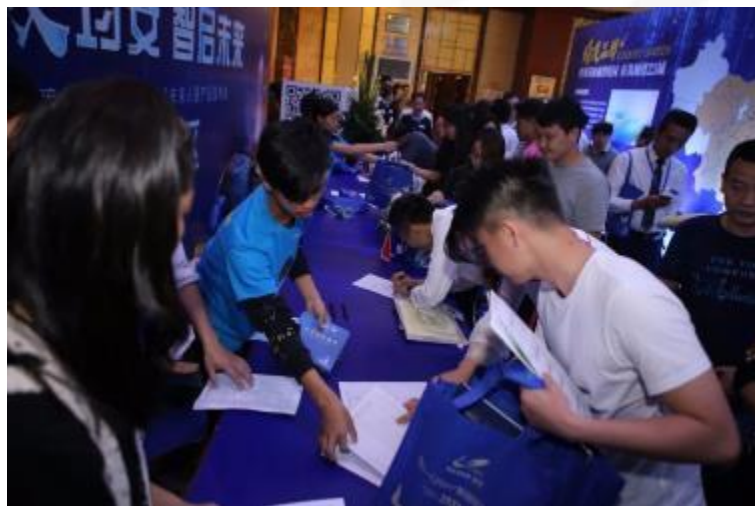
建筑面积：2.08万㎡

项目基础信息：项目整体规划有一栋24层2梯4户洋房和一栋9层1梯2户洋房。

项目动态：

▲ 3月31日举行产品发布会。

顺德：碧桂园珑景现场图



图片来源：碧桂园珑景微信公众号

顺德：即将开卖项目

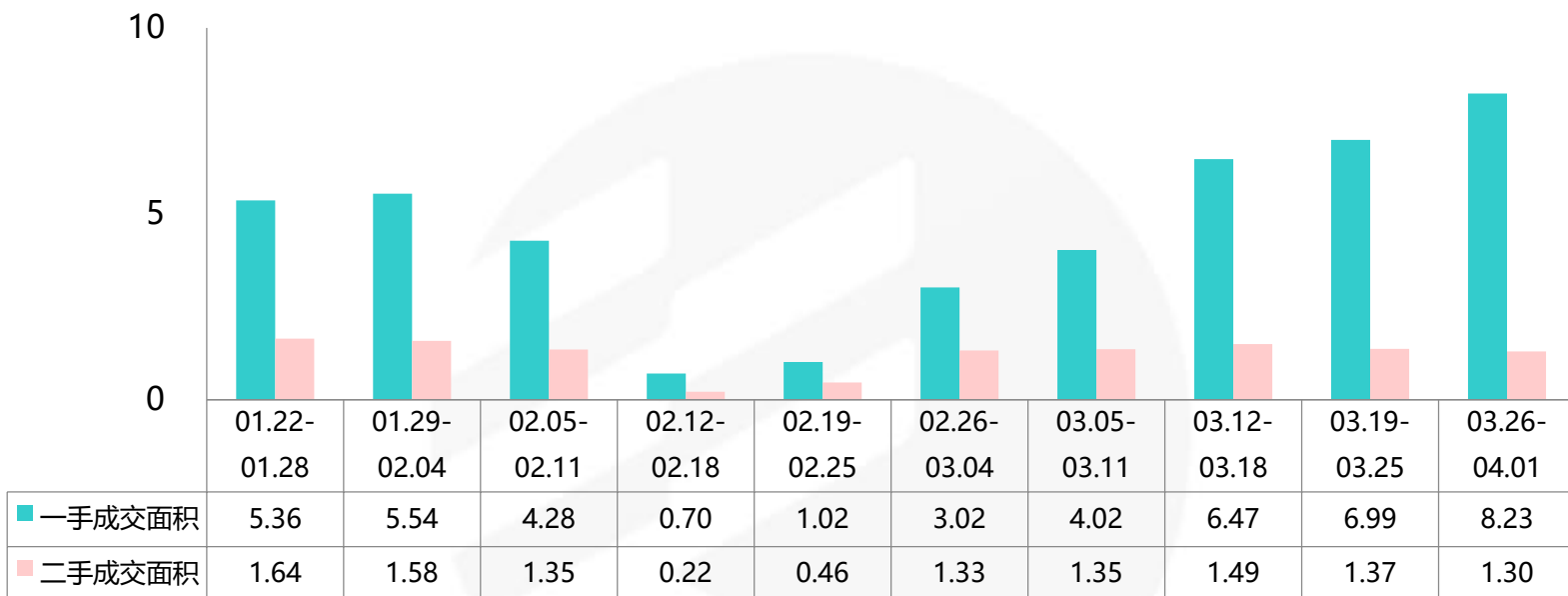
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-4月	万科翡翠江望	洋房新品	174	建面125	19000-22000/建面带装修	冻结5万99折
2018-4月	招商曦岸	17座	160	建面83-111	21000-23000/建面带装修	--
2018-4月	泰禾佛山院子	C区4座	120	建面130-140	22000-23000/建面带装修	--
2018-4月	碧桂园珑悦	7座剩余单位	80	建面88-115	14000-15000/建面带装修	--
2018-4月	中惠壁珑湾	6座	76	建面100-138	19000-20000/建面带装修	登记2万享98折
2018-4月	保利碧桂园悦公馆	D区18座	120	建面97-127	17000-19000/建面带装修	--
2018-4月	东圣维拉	洋房新品	136	建面110-120	14000-16000/建面带装修	--
2018-4月	碧桂园凤凰湾	洋房新品	160	建面94-142	14000-15000/建面带装修	--
2018-4月	碧桂园珑景	1/2座	108	建面89-125	12000-13000/建面带装修	--
合计			约1134套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



三水：一手网签持续攀升 碧桂园奥斯汀开启VIP认购专场

单位：万m² 三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比增加18%，二手成交面积环比下降4%。
- ▲ 雍翠新城夺本周网签套数冠军，一手成交面积平稳上升。
- ▲ 本周碧桂园奥斯汀加推都荟组团，3月31日-4月1日开启VIP认购专场，户型为87-105m²，售价为12000-13000元/m²（带装修），主要针对前期认筹客户定为选房，期间来访约250人，成交约50套，去化30%。
- ▲ 恒大云东海开放白云万达广场、南海万科广场展厅，加大广佛两地影响力。

三水：重点个盘开卖

【2018-3-31碧桂园奥斯汀开盘情况】

推荐
在售
售罄



推售货量：都荟1座，30层/2梯6户，共168套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88-96	106	14634
套数 (套)	112	56	168

推售价格：12000-13000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：98折

开卖情况：成交30% (约50套)

客户构成：以三水本地客和广州客为主

备注：本次开盘首先针对前期认筹客户定位选房，来访约250人，成交50套。

三水：碧桂园奥斯汀户型图



图片来源：碧桂园奥斯汀微信公众号

96m²

88m²

三水：碧桂园奥斯汀户型图



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大丽湖城	活动信息	3.31 “春之声少儿才艺大赛”
云东海	恒大云东海	开放展厅	3.31 开放白云万达广场、南海万科广场展厅
乐平	广乐颐景园	活动信息	3.31-4.1 集赞送加油卡
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	3.31-4.1 “相约在龙盘，玩转复活节”
大塘	月亮湖颐景园	活动信息	3.31-4.1 “不负春光，不负美味”

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：恒大云东海开放白云万达广场、南海万科广场展厅



项目位置：三水区云东海街道恒大云东海

占地面积：60.19万㎡

建筑面积：94.32万㎡

项目基础信息：位于三水区三水新城云东海片区，主打低密度墅级小高层洋房，项目内规划配套有风情商业街、9000㎡的恒大影城、1800㎡的儿童水上乐园、逾5000㎡的铂金会所、约7700㎡的运动中心。

项目动态：

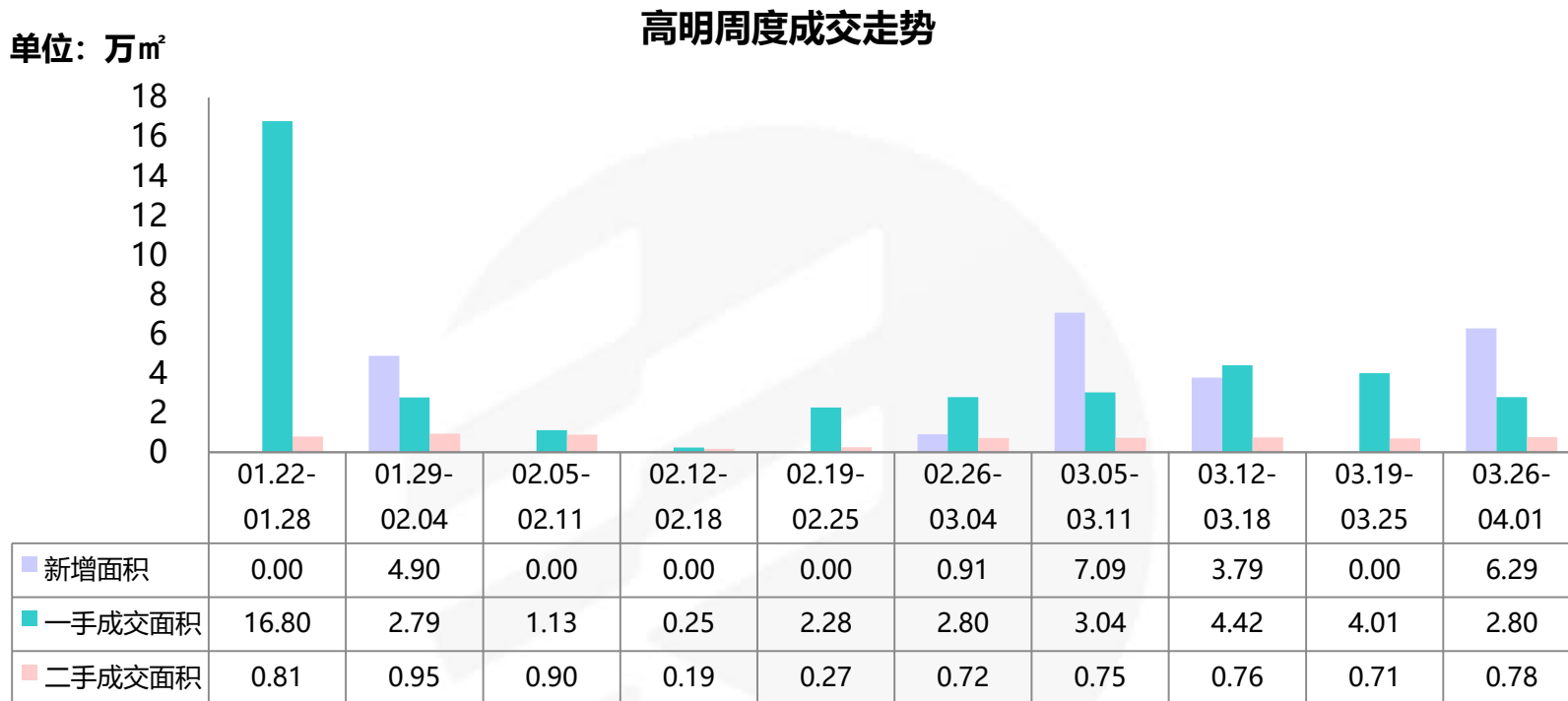
▲ 3月31日开放白云万达广场、南海万科广场展厅。

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
2018-4月	旭辉江山	小高层洋房 新品	166	125-132	13000-15000/带装修	——
2018-4月	三水冠军城	洋房新品	165	86-120	13000-15000/带装修	——
2018-4月	盛凯尚城	洋房新品	120	94-121	8000-9000/带装修	——
合计			约451套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：2018年住宅土地供应计划环比减少29%



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少30%，二手成交面积环比增加10%。
- ▲ 佛山市公布2018年供地计划，其中商服用地计划出让22公顷，较上年计划环比增长69%；商住用地计划出让45公顷，较上年计划环比减少29%。
- ▲ 万科美的西江悦加推12座03/04梯腿，面积为89m²三房，均价10500-12500元/m²。

高明：重点个盘开卖

【万科美的西江悦2018-3-31开盘情况】

推售

在售

售罄

10座



推售货量：12座03/04梯腿，32层/2梯4户，共62套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	89	5518
套数 (套)	62	62

推售价格：10500-12500元/m²（带装修）

折扣优惠：减8万，98*99*99折

开卖情况：当日成交约73%（约45套）

客户构成：广州客户占比约30%，本土客户占比约40%

备注：该项目为万科和美的两大品牌房企强强联手打造，产品基本以90/120m²三四房刚需、刚改户型为主。

高明：万科美的西江悦户型图



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	招商熙园	活动信息	3.31举办品牌体验馆暨VIP客户答谢活动
杨和	龙光玖龙府	开放展点	3.30起参与线上小游戏完成目标可到展点领取洗车券
杨和	佛山美的城	开放营销中心	3.31开放营销中心
明城	恒大山湖郡	活动信息	3.31起业主推介成交获佣金奖励

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2018-4月	美的明湖北湾组团	1-2座	248	112-143	10500-12500/带装修	——
2018-4月	招商熙园	洋房	60	96-120	7000-8500/带装修	——
2018-4月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
合计			408套			

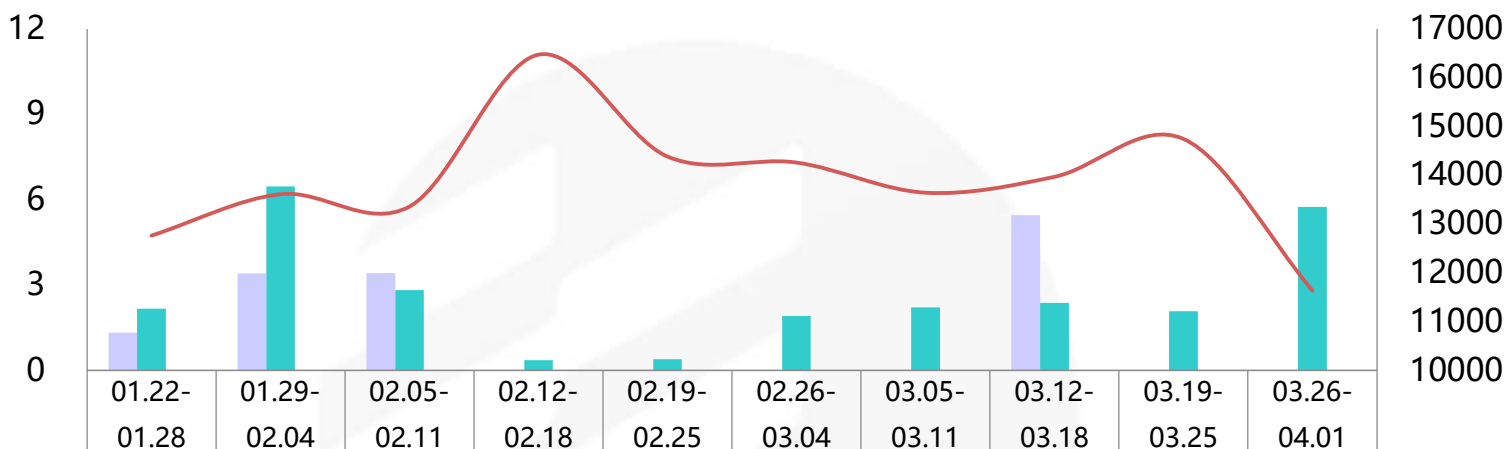
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：多盘齐开花推动市场整体成交量破千套

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	01.22-01.28	01.29-02.04	02.05-02.11	02.12-02.18	02.19-02.25	02.26-03.04	03.05-03.11	03.12-03.18	03.19-03.25	03.26-04.01
新增面积	1.32	3.40	3.42	0.00	0.00	0.00	0.00	5.45	0.00	0.00
成交面积	2.17	6.46	2.82	0.36	0.39	1.91	2.21	2.37	2.08	5.74
成交套数	363	1088	486	59	78	355	395	412	380	1186
成交均价	12763	13611	13358	16470	14382	14259	13641	13967	14744	11636

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加212%**，成交面积环比**增加176%**，成交均价小幅**下跌6%**。
- ▲ 本周公寓市场绿岛湖壹号开卖，推货216套当日去化接近9成，来访成交场面火爆。
- ▲ 继上周龙江米兰公馆开卖后，本周迎集中签约夺榜单第一，干灯湖优质项目成交活跃紧跟其后，多盘成交齐开花推动整体成交量破千套，创近十周成交新高，但同时受米兰公馆项目低价单位毛坯价签约，市场成交均价走低。

商业公寓：佛山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	顺德龙江	利保米兰公馆	12552	396	18056	6952	LOFT,带装修
2	南海千灯湖	万科金色领域	7964	148	4254	18719	带装修
3	南海千灯湖	万科金域中央	6515	60	4127	15787	LOFT, 带装修
4	南海千灯湖	京华广场	6401	53	3040	21055	含LOFT, 带装修
5	禅城张槎	绿地未来城	5357	104	5396	9928	带装修
6	佛山新城	怡翠晋盛	1719	19	960	17895	带装修
7	南海狮山	长华国际中心	1700	16	1122	15148	带装修
8	顺德大良	保利中环广场	1606	22	1639	9797	含LOFT,带装修
9	禅城城北	旭辉公元	1490	26	1106	13472	LOFT, 带装修
10	南海千灯湖	德高信·中央大道	1393	11	778	17904	LOFT, 带装修
合计			46697	855	40480	11535	—

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业公寓：重点个案开卖

【2018-3-30 绿岛湖壹号公馆开卖情况】



推售货量： 1座，20层高，4梯24户，推售3、4、5、6、9、10、11、16、17层，共216套

户型配比：

户型	LOFT		合计
面积 (m ²)	50	60-80	——
套数 (套)	189	27	216

推售价格： 15700元/m² (带装修)

开卖方式： 集中开卖

折扣优惠： 开盘98折，准签99折

开卖情况： 消化率87%

客户构成： 广州客3成，禅城5成，其他区域2成
陶瓷老板，私企管理层为主

商业公寓：绿岛湖壹号户型图

绿岛湖壹號 壹公馆

A2 / 1+1 二房两厅二卫

建筑面积约90.84㎡

一层

二层

4-1楼标准层 523-1962

户型点评

可灵活定制1+1户型，满足居住、办公、商住等不同的需求；
 采用LOFT，上下两层设计，动静分离，空间开阔感；
 4.1米大开间客厅，挑高设计，全屋特感精英时尚氛围，彰显气质；
 精工选材，尊享品质生活，优越地段，打造心动的居住观。

L.0757-6688 1388
 佛山·禅城·绿岛湖公园

绿岛湖壹號 壹公馆

A1 / 2+1 三房两厅二卫

建筑面积约99.84㎡

一层

二层

4-1楼标准层 523-1962

户型点评

可灵活定制2+1户型，满足居住、办公、商住等不同的需求；
 采用LOFT，动静分离，让您的商务和生活两不误；
 4.1米大开间客厅，挑高设计，全屋特感精英时尚氛围，彰显气质；
 精工选材，尊享品质生活，优越地段，打造心动的居住观。

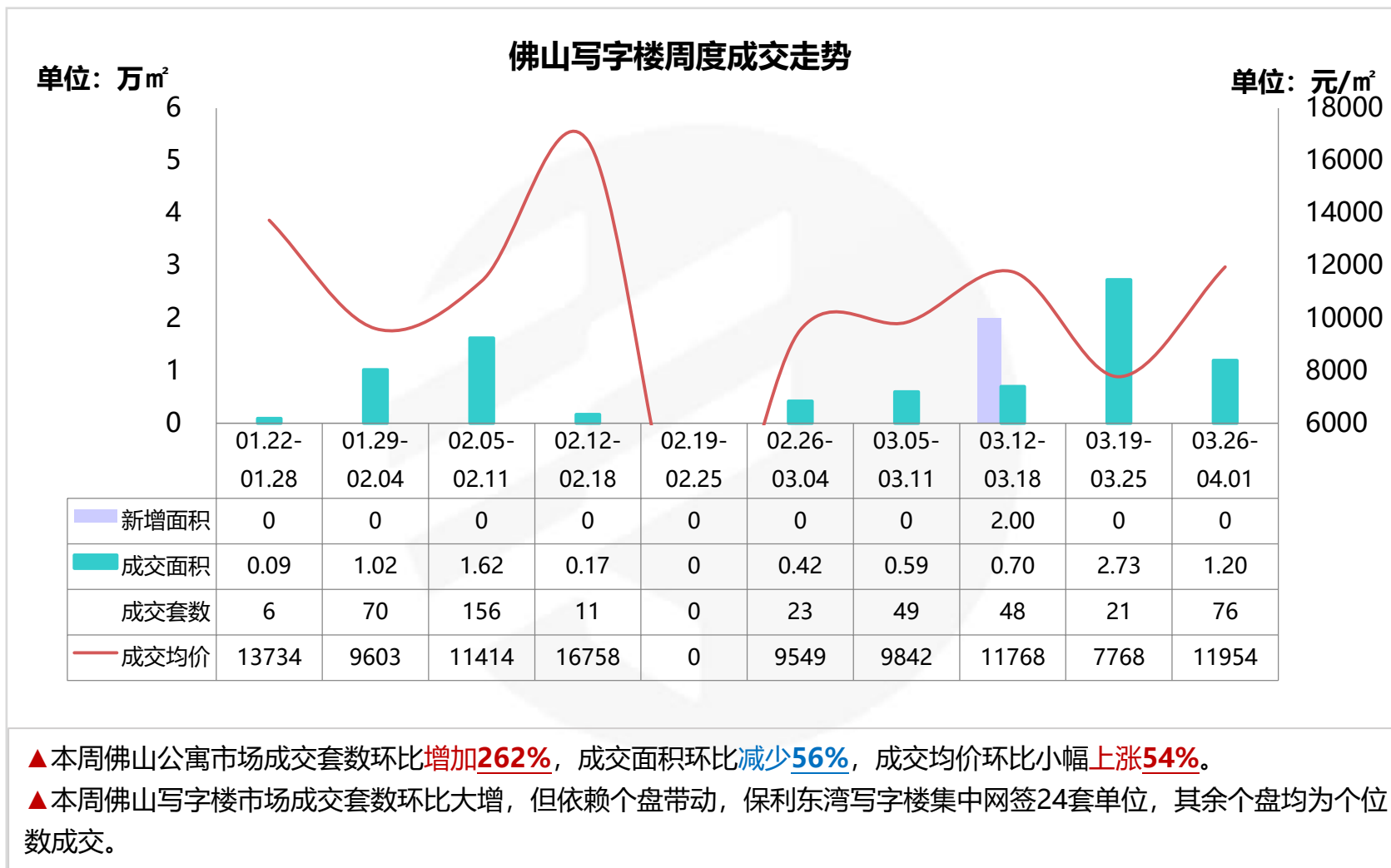
L.0757-6688 1388
 佛山·禅城·绿岛湖公园



商业公寓：绿岛湖壹号现场图



写字楼：保利东湾写字楼集中网签 其余个盘均为单数成交



写字楼：佛山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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	佛山新城	保利东湾	4776	24	4076	11718	——
2	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	2429	7	1056	23000	——
3	禅城 季华东	佛山绿地中心	1523	8	1076	14154	——
4	南海松岗	力合科技产业中心	1076	5	1420	7577	——
5	禅城 绿岛湖	兴发盛世	1041	9	1160	8974	——
6	禅城 季华西	佛山雄盛王府广场	721	2	494	14595	——
7	南海平洲	天安中心	653	3	541	12078	——
8	顺德大良	保利中环广场	552	3	460	12000	——
9	南海 千灯湖	南海万达广场	417	3	384	10875	——
10	顺德大良	嘉盈楼	236	3	337	7000	——
合计			13425	67	11004	12200	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商铺： 顺德龙江三盘成交强势 整体市场量价齐升



▲ 本周佛山商铺市场成交面积环比**增加51%**，成交套数**增加51%**，成交均价环比**上涨23%**。

▲ 本周商铺市场南海顺德高明各一项目取得住宅底商预售，成交方面，顺德龙江镇项目表现亮眼，王鼎商务大厦、龙江中心、世博汇三盘均有两位数成交，同时也是本周市场仅有的三个成交达两位数项目。

商铺：佛山商铺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	顺德龙江	王鼎商务大厦	5870	35	3649	16085	——
2	南海罗村	依云华府	4168	6	1389	30000	——
3	南海西樵	樵岭国际	2261	6	409	55248	——
4	顺德龙江	龙江中心	1862	21	698	26686	——
5	禅城南庄	万科城	1665	8	449	37082	——
6	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1555	3	448	34677	——
7	顺德龙江	世博汇	1228	28	820	14971	——
8	顺德容桂	东怡水岸花园	1120	8	2343	4778	——
9	南海大沥	广佛智城国际电商采购 中心	1107	8	221	50047	——
10	南海黄岐	星港城万达广场	1064	6	163	65360	集体土地
合计			21898	129	10590	20677	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
南海	狮山	恒大御景	2018/3/29	19栋, 2层/商铺	首二层商铺	22	107-291	3367
顺德	大良	招商公园1872	2018/3/28	15、17、21座	商铺	27	43-291	3266
高明	荷城	金骏广场	2018/3/30	10座	首层商铺	19	45-123	1283

本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城区	旧城区	敏捷金谷国际	楼盘活动	3.26-4.1 小型暖场摊位
	旧城区	万科金色里程	楼盘活动	3.26-4.1 英伦风情展示区开放
	绿岛湖	绿岛湖壹号	楼盘活动	3.26-4.1 一学堂
南海区	千灯湖	富力国际金融中心	楼盘活动	3.26-4.1 业主宴
	千灯湖	德高信中央大道	楼盘活动	3.26-4.1 汇丰软件家庭日, 燊影影视发布会
	千灯湖	万科金色领域	楼盘活动	3.26-4.1 一口价
顺德区	乐从	怡翠晋盛怡龙湾	楼盘活动	3.26-4.1 疯狂马赛克



THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、YoYo、Kevin、Sing

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 惠州 · 珠海 · 江门 · 清远 · 韶关 · 广西 · 湖南 · 山西 · 上海 · 澳大利亚 · 马来西亚



广州地址：广州市越秀区东风东路761号
丽丰中心23楼04-07室
电话：(020) 83560280
传真：(020) 83561860
邮箱：gd@kingswick.cn



佛山地址：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) 83218338
传真：(0757) 83218138
邮箱：fs@kingswick.cn