



佛山新入户政策元旦起实施 广州白云新城北将打造总部经济区

KINGSWICK

广佛周报2018年第49期 (2018.12.24-2018.12.30)

 经纬市场研究中心 2019年1月2日

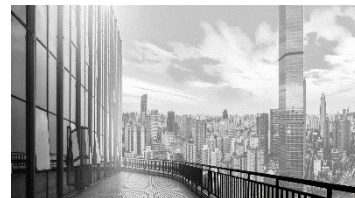
经纬（中国）

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

广州周边6市购首套房可提公积金 佛山新入户政策元旦起实施

摘要：珠三角城际铁路琶洲支线开工 镇龙站综合交通枢纽一体化工程动工；白云新城北部将打造总部经济集聚区；季华实验室正式动工，预计2020年完成主体建设。

广州市住房公积金缴存及提取政策调整，在周边6市购首套房可提公积金

12月24日，广州市住房公积金管理中心发布最新版《广州市住房公积金缴存管理办法》（简称《缴存办法》）和《广州市住房公积金提取管理办法》（简称《提取办法》），与现有政策相比，广州公积金提取政策有一定程度放宽，特别是在异地购房提取范围上，《提取办法》规定，广州市内无自有产权住房的缴存人，在包括佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关购买自住住房，同样可以提取住房公积金。

《缴存办法》首次将在广州稳定就业的港澳台居民居住证持有人纳入了在职职工范围。与此前的缴存政策相比，新版《缴存办法》要求，相关单位“应当为其在职职工（含港澳台居民居住证持有人）缴存住房公积金。取得中国永久居留权的外籍职工，可以按本办法缴存住房公积金”。

广州日报 2018-12-25

经纬点评：广州公积金新政迎来松绑，在广州周边6市购房可提取广州公积金，新政对于在广州工作，周边城市居住的市民来说应算是重大利好，尤其是广佛候鸟；新政中同样提到澳台居民居住证持有人纳入了在职职工范围，将与其他职工享受同样的公积金缴存及提取的政策优惠，享受更公平的住房政策待遇。

白云新城北部将打造总部经济集聚区

白云新城北部将打造总部经济集聚区，增商业减居住，新增22块产业用地，商业商务用地增加10.57公顷。筑巢引进先进制造业、航空产业、轨道产业和企业总部，白云国际会议中心扩容选址也有意于此地。近日，《白云新城云城中一路以北区域控制性详细规划》通过了市规委会的审议。

白云新城是白云区发展现代服务业的龙头地区，该地区自旧机场搬迁后14年间共开展了四轮规划修编。当前，白云新城的定位为“云山西麓的宜居新城”，广州主城区北部公共服务中心，控规优化后将新增“总部经济集聚区”的功能，成为先进制造业、创新性企业总部集聚区，现代服务业发展示范区。

该地区将新增22块产业用地(总计30块可出让)，用地面积达到22.9公顷(343.5亩)，将引进先进制造业、航空产业、轨道产业和企业总部，落实总部经济，建设白云新城总部经济集聚区。

南方都市报 2018-12-24

经纬点评：《白云新城云城中一路以北区域控制性详细规划》获通过，其中亮点包括新增22块产业用地，新增“总部经济集聚区”功能未来将会成为先进制造业、创新企业以及现代服务业的发展示范区；同时在生态以及交通方面同样做了优化调整，增加6条山城视觉通廊，新增18条支路加密路网，打造更宜居宜业的白云新城。

珠三角城际铁路琶洲支线开工 镇龙站综合交通枢纽一体化工程动工

12月26日，珠三角城际铁路琶洲支线正式开工建设。据悉，琶洲支线自广佛环线东环的琶洲站引出，向东南方向经大学城、化龙引入佛莞城际莲花站。建成后市民只需十分钟，从琶洲站可直达莲花站（番禺）。

与此同时，镇龙站综合交通枢纽一体化工程项目也于昨日开始动工建设。镇龙站综合交通枢纽一体化工程将集合“1城际+2地铁+3主干公路”多种交通方式，是广州市重点建设的区域性综合交通枢纽，未来将成为广州市东部综合交通枢纽之一，计划于2020年建成使用。

广州日报 2018-12-27



经纬点评：规划中显示未来珠三角城际铁路琶洲支线建成通车后，实现城际与地铁互通，大学城或可十分钟到南站，市民跨城出行将更为便捷。镇龙站综合交通枢纽则是穗莞深城际（新塘至广州北站段）、地铁21号线和14号线知识城支线换乘的交汇点，形成“1城际+2地铁+3主干公路”立体化交通网络体系。

广州地铁通外围 城市辐射再拓宽

12月28日，广州地铁三条新线同天开通。其中，广佛线燕岗至沥滘段自当天首班车起开始运营，十四号线一期和二十一号线增城广场至镇龙西段则在当天中午运营。

据了解，3条地铁新线开通后，广州地铁运营线路达15条，总里程达到478公里，首次实现区区通地铁，这意味着广州枢纽型网络城市建设取得新突破，在广州交通史上具有里程碑意义，为广州市经济社会发展提供了战略支撑，并进一步强化“广佛同城”。目前，广州地铁还有12条线路、345公里在建，预计到2023年，地铁线网里程将超过800公里。预计到2023年，广州地铁运营里程将超过800公里，编织起“四面八方、四通八达”的地铁网络。

广州日报 2018-12-29

经纬点评：2018年年底广州迎来三条地铁线路同时通车，实现广州辖区内区区通地铁的目标。外围三区增城、从化、花都均可以通过地铁快速接驳中心城区；同时广佛线三期通车后，从广佛线沥滘站即可转线至广州地铁2号线及3号线，对于广佛候鸟来说，通勤时间又将有明显的缩减，同城更进一步。

《佛山市新市民积分制服务管理办法》修订，明年元旦起实施

12月24日上午，佛山召开《佛山市新市民积分制服务管理办法》新闻通气会。南都记者从会上获悉，新修订的《佛山市新市民积分制服务管理办法》(下称“《办法》”)经市政府常务会议审议通过，于昨日印发公布，并将于2019年1月1日起正式实施。

新修订的《办法》在积分入户、积分入学、申请公租房、部分计分指标及项目等都有重大调整。取消了最低30分才能申请积分入户、入学的前提条件；将购房直接入户纳入积分入户统筹办理，房产不再是入户的充分条件；同时，购房类政策性借读生也纳入积分入学类别统筹安排。

为了做好新旧政策的衔接，《办法》对调整“购房入学”和“购房直接入户”两项政策分别设置了充分的政策过渡期。在过渡期内，满足相应条件的新市民，仍可按照原来的政策相关规定申请入户。

南方都市报 2018-12-25

经纬点评：佛山发布新市民积分制管理制度，其中对于积分入户入学方面的影响较为明显，首先取消了购房入户政策，从2019年起所有新市民均通过积分进行入学入户，但同时设置了过渡期；而入学方面，在政策过渡期可选择购房先入户再入学的方式，过渡期完毕之后同样采取积分入学方式，使得新市民享受更公平的入户入学政策。

季华实验室正式动工，预计2020年完成主体建设

12月28日，季华实验室动工仪式在三龙湾高端创新集聚区三山片区举行，标志着季华实验室正式步入实际性建设新阶段。按照规划，季华实验室分两期建设，首期建设用地240亩，远期规划产业化基地720亩。首期工程计划建设7栋建筑，包含综合检测区、加工实验区、电子学实验区、集成电路实验区、高精度实验室、行政办公区、科研辅助楼等，预计2020年6月30日前完成。

当前，季华实验室已确定聚焦工业机器人、二元光学、面向生命科学的仪器装备三个先行启动的研究方向，抢抓中医药关键技术与装备重大专项、粤港澳大湾区人工智能发展规划、疾病预防先进仪器设备国产化等机遇，全面推进实验室各方面工作，确保实验室沿着建设目标顺利前行。

佛山日报 2018-12-29

经纬点评：季华实验室是省委、省政府启动的首批4家广东省实验室之一，未来将为佛山，乃至广东科技与经济发展提供更具前瞻性的科研引领。而佛山作为传统工业重镇，对于科技创新、研发落地、工业应用方面有着强烈需求，对于未来佛山的工业发展创新有着重要的推动力。

珠机城际一期工程全线顺利贯通 广佛珠与澳门城际有望实现“牵手”

广东省铁投集团近日通过官网宣布，珠机城际一期工程横琴口岸站至四号工作井区间左线9#盾构机刀盘已到达了盾构接收井，标志着珠机城际一期工程实现了全线贯通。据透露，未来，该项目建成通车后，有望与广佛江珠衔接，在横琴站与澳门对接，将珠海、广州、佛山及澳门城际铁路连成一体，这将对加快横琴新区自贸片区建设和深化珠澳合作，着力打造粤港澳大湾区优质生活圈，推动大湾区融合具有重要意义。

佛山日报 2018-12-27



经纬点评：珠机城际未来将连结珠海城区与珠海机场，用时仅需30分钟；而广佛珠城际与澳门城际可通过横琴站进行连接，广州、佛山、珠海三个城市进入澳门将会更加便捷，对于湾区西岸城市聚集，抱团发展带来轨道交通支持，缩短了空间的距离，融合发展速度将会加快。

顺德十大重点工程将开建 现向市民征集意见

跨越大良和容桂的“双桥”、德胜河北岸的新体育中心、穿越顺德城区的“半马国际跑道”、矗立在城区的新高度“小蛮腰”……12月27日，记者从顺德区“中心城区”建设指挥部发布的公告了解到，顺德将开建十大重点工程，并向市民征集意见。据透露，顺德将要打造属于自己的“小蛮腰”观光塔“灯光秀”及“德胜河游览”，建成后将有效提升市民生活环境。

顺德十大重点工程：1 交通畅行工程、2 强教育及医疗工程、3 市民活动中心建设工程、4 桂畔海水系及眉蕉河综合整治工程、5 顺德城区亮化美化工程、6 德胜体育中心及顺峰“半马国际跑道”、7 文化街区改造工程、8 “双塔”修缮及顺峰山公园提升工程、9 德胜商务区建设工程、10.顺德塔。

十大工程中，除了计划新建的现代地标塔外，还包括“双塔”修缮及顺峰山公园提升工程。今年，顺德启动对双塔的修缮工作。本轮修缮坚持“修旧如旧”，对古塔建筑本体、塔基平台进行修缮。同时，顺峰山公园还将增设双塔夜景泛光照明和改造提升青云山、太平山配套设施，该项目计划在明年底完成。

佛山日报 2018-12-28

经纬点评：顺德将开建十大重点工程，其中顺德未来要打造属于自己的“小蛮腰”以及“德胜河游览”，促进旅游城市的形象升级；另外针对河道整治、城区亮化工程，文化街区的改造，均为提升顺德综合城市质感带来推动力，加上轨道交通的同步建设，内外兼修进一步增强城市影响力。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州底价成交一商服地块 佛山顺德勒流流拍地块降价再挂牌

摘要：交通集团底价夺黄边村“旧改”地块，广州设计之都正式拉开帷幕。佛山顺德乐从地块再度撤销出让，本月顺德土拍以全部撤销出让收官；顺德勒流流拍地块再挂牌转让，起始总价较此前出让降逾4亿。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION
(佛山本周无土地成交)



广州：交通集团底价夺黄边村“旧改”地块 广州设计之都正式拉开帷幕



<1> 白云黄边

地块编号：白云区鹤龙街黄边村AB2901047地块

交易时间：2018-12-27（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：6217 m^2

容积率：FAR \leq 7.2

建筑面积：2.99万 m^2

起始总价：24838万元

起始楼面价：8300元/ m^2

成交总价：24838万元

楼面地价：8300元/ m^2

溢价率：0%

竞得人：广东省交通规划设计研究院股份有限公司

备注：

▲拟出让地块须建设为集市政行业设计、市政公用工程咨询、工程测绘等业务为一体的总部基地。项目建成后，竞得人需按照地块计算容积率建筑面积100%自持物业，自持物业必须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，自持年限与土地出让年限一致；

▲竞买人须为广东省内注册的企业法人，从事勘察、设计工作的高新技术企业；

▲用地范围内规划的城市道路、绿地由政府相关部门统一组织实施建设，建成后无偿移交广州市白云区人民政府相关主管部门管理。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



佛山：桂城中学旁挂出商住地 临近越秀平洲新项目



<1> 南海平洲

地块编号: TD2018(NH)WG0043

交易时间: 2019-1-25 (周五)

土地性质: 商住用地

占地面积: 5.22万 m^2

容积率: A区: $1.5 \leq FAR \leq 3.5$

B区: $1.0 \leq FAR \leq 3.0$

建筑面积: 18.28万 m^2

起始总价: 216006万元

起始楼面价: 11818元/ m^2

最高限价: 279648万元

最高楼面价: 15300元/ m^2

备注:

- ▲ 1、地块将以“限地价+竞自持租赁房建面”的形式出让;
- ▲ 2、宗地开发投资金额不低于5.5亿元;
- ▲ 3、竞得人须统一开发建设绿地面积14100 m^2 ;
- ▲ 4、A区须配建1所规模12班的幼儿园, 建筑面积 $\geq 3240m^2$;
- ▲ 5、须配建楼盘社区用房, 不少于5000 m^2 ;
- ▲ 6、同意聚龙经济社回购本宗地上的城镇住宅物业47000 m^2 、商业物业4000平方米、100个带产权地下车位

顺德：勒流商住地块需配套不少于3万方康复体检中心



<2> 顺德勒流

地块编号: TD2018 (SD) WG0031

交易时间: 2019-1-29 (周二)

土地性质: 商住用地

占地面积: 11.04万 m^2

容积率: A区/C区: $2.0 < FAR \leq 3.0$

B区: $1.0 < FAR \leq 3.0$

建筑面积: 30.62万 m^2

起始总价: 131674万元

起始楼面价: 4300元/ m^2

最高限价: 336839万元 (楼面价11000元/ m^2)

配建面积: 5000 m^2 (52套)

备注:

- ▲ A区商业服务业设施用地; B区二类居住用地; C区A区商业服务业设施用地; D区城镇道路用地; E区公园绿地;
- ▲ 达到最高限价后, 竞买方式转为竞自持70年租赁住房计容建筑面积;
- ▲ C区要求配套建设不少于30000 m^2 康复体检中心, 须设置不小于200个公益性床位。

佛山：容桂挂出望江商住地 可快速接驳广珠西线高速



<3> 顺德容桂

地块编号：TD2018(SD)XG0014

交易时间：2019-1-29 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：2.62万 m^2

容积率：1.0 < FAR \leq 2.5

建筑面积：6.54万 m^2

起始总价：20941万元

起始楼面价：3200元/ m^2

最高限价：71985万元

最高楼面价：11000元/ m^2

备注：

- ▲ 1、该地块挂牌转让限定“土地交易最高价格”71985万元（折合地面单价27500元/ m^2 、楼面单价11000元/ m^2 ）；
- ▲ 2、以“限地价，先竞配建无偿返还商铺面积，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积”的方式确定竞得人；
- ▲ 3、计收出让金的地下停车库建筑面积不高于22925平方米。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



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)
广州	2019/1/14	黄埔	中新广州知识城南起步区KS4-3号规划路以东、国际领军人才集聚区地块以北ZSCN-C2-1	商服	2.49	≤3.6	8.97	3.41	3800
	2019/1/21	黄埔	黄埔区开泰大道以西、科翔路以南KXC-E7-1	商服	1.00	≤3.0	2.32	1.7	7317
佛山	2019/1/7	顺德	佛山市顺德区容桂街道德胜居委会江南大道41号地块	商住&公园	0.83	1.0 < FAR ≤ 3.5	2.92	0.97	3700
	2018/1/18	高明	佛山市高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北	商服	2.18	1.0 < FAR ≤ 4.0	8.72	0.99	1138
	2018/1/18	高明	佛山市高明区西江新城荷富路以西、明湖北路以北	商住	15.34	1.0 < FAR ≤ 2.4	41.42	11.21	2707
	2018/1/18	高明	佛山市高明区西江新城怡乐路以北、凤凰路以西	商住	1.74	1.0 < FAR ≤ 3.0	5.23	2.58	4940
	2019/1/21	南海	佛山市南海区狮山镇兴业路东洞边地块	商住	7.46	1.0 ≤ FAR ≤ 2.0	14.92	11.40	7640

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

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	2019/1/25	南海	佛山市南海区桂城街平西社区聚龙振兴工业区地段	商住	5.22	A区: 1.5 < FAR ≤ 3.5 B区: 1.0 < FAR ≤ 3.0	18.28	21.6	11818
	2019/1/29	顺德	佛山市顺德区勒流街道黄连黄中北路68号地块	商住	11.04	A区: 2.0-3.0 B区: 1.0-3.0 C区: 2.0-3.0	30.62	13.17	4300
	2019/1/29	顺德	佛山市顺德区容桂容边居委会九横路以南地块	商住	2.62	1.0 < FAR ≤ 2.5	6.54	2.09	3200

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



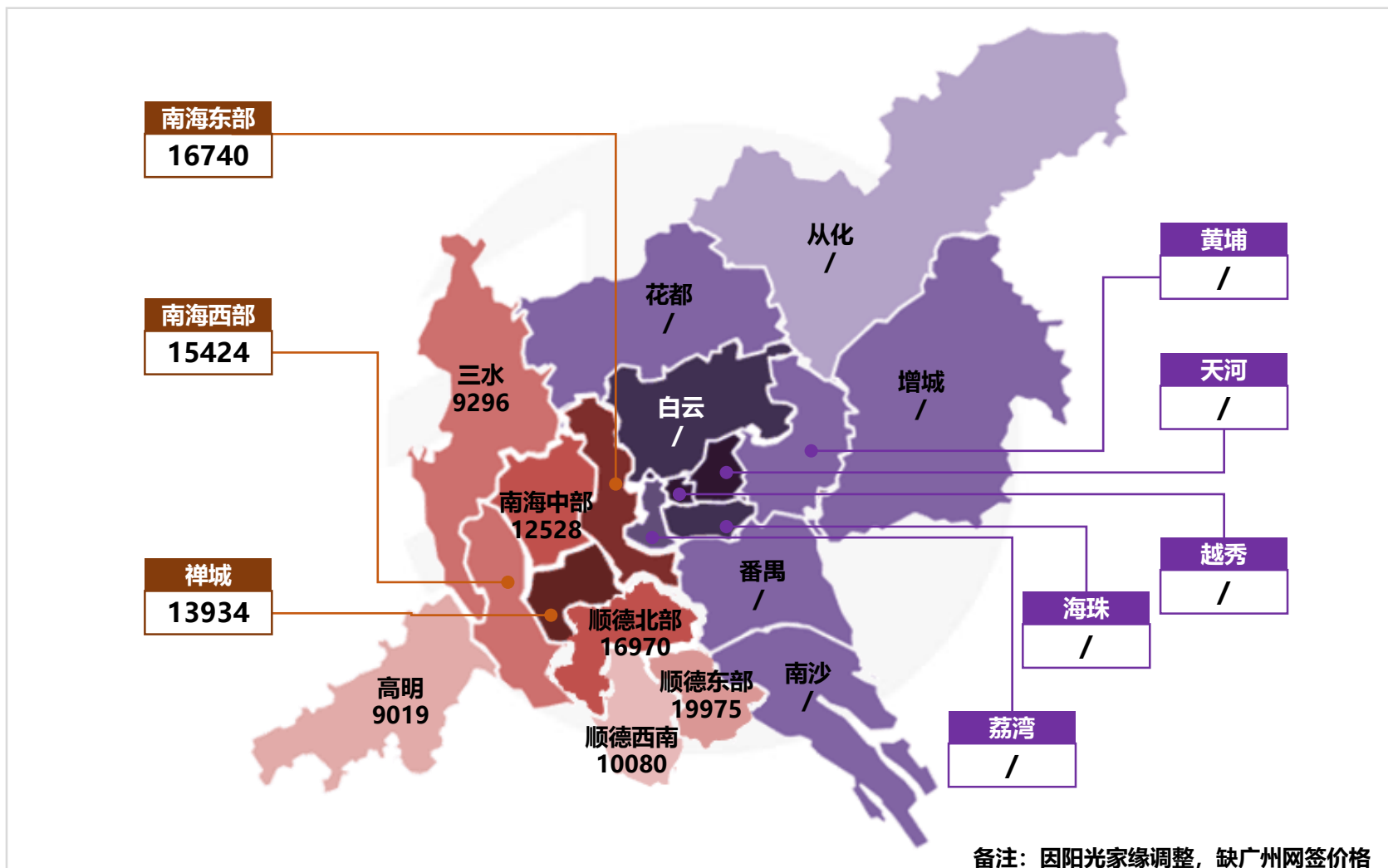
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州网签量再创新高 佛山六盘压轴推新

摘要：佛山一手网签面积刷新2018年最高记录；顺德强势领跑本周新增面积；六盘压轴推新总体去化表现良好。

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

全市网签量再度刷新峰值 “东大仓” 推新给力

摘要：住宅供应量小幅度回落；全市网签数持续突破四千六百余套；年末六盘齐推，“东大仓”成推新主力。



住宅新批预售：供应量小幅度回落 增城多盘获预售

区域	项目名称	新增组团	预售栋数	预售总套数	预售总面积(m ²)
白云	恒大御府	3#、4#	2	44	6375
	越秀星汇云城	15#、16#	2	132	13590
	云山锦绣家园	11#、13#、15#	3	120	17907
海珠	绿地越秀海玥	Z-1#、Z-2#、Z3#	3	269	26468
荔湾	保利花海湾	7#、8#、9#、10#、11#、12#	6	537	57466
	保利曼语花园	1#	1	313	30039
	悦江上品苑	B01#	1	192	17803
天河	海景慧源山庄	一期B1#、B2#、F1#、F2#、F3#	5	311	27132
越秀	嘉兰轩	1#	1	74	7080
从化	珠光御景山水城	一期9#	7	296	37873
花都	远洋·芙蓉墅	J-45~J-56、H-66、P-23、J-23、J-22、N-1、N-2	18	18	4089

后页续

住宅新批预售：供应量小幅度回落 增城多盘获预售

区域	项目名称	新增组团	预售栋数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	实地常春藤	8#、9#、5#	3	536	53930
	万科山景城·樾山	B1#	5	40	3983
	越秀保利爱特城	12#、19#	2	400	42870
南沙	时代香海彼岸	20#	1	180	16468
	越秀天城	2-2#	1	149	15261
增城	碧桂园云顶 (云凤阁)	1#~5#	5	1211	112173
	富士康科技小镇	自编号9#	1	110	12877
	合景誉山国际	住宅S~1, A01、A02	31	31	4742
	金地香山湖	1#~10#	48	48	8528
	品秀星图	1#、2#	2	288	27782
	融信天樾府	6#	1	33	3687
	石滩第一城	2#、5#	2	24	2169
	首创碧桂园悦山府	2#	1	192	18703
	招商臻园	17#、18#、19#	4	842	84366
总计			150	6218	620933

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：商业供应环增破十倍 办公供应有所回升

区域	项目名称	新增组团	预售栋数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
白云	保利紫云	商业：A1#	1	15	585
	云山锦绣家园	商业：云品街9#	1	28	1771
荔湾	保利碧桂园公园大道	商业：S2	1	8	574
番禺	广晟万博城	商业：A#	1	83	71393
花都	保利金融中心	商业：10#、11#	2	17	8673
黄埔	广州绿地城	商业：S1、S2、S3、S4、S5	5	188	59909
南沙	保利星海小镇	商业：4#、8#	2	19	945
	越秀天城	商业：七期2-2#	1	4	355
增城	碧桂园云顶（云凤阁）	商业：S1、S2	28	28	1725
	合景誉山国际	商业：创优路9号之一~三十七	38	38	2273
	中海联智汇城	商业：13#、15#、16#	49	49	1956
总计			129	477	150158

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：商业供应环增破十倍 办公供应有所回升

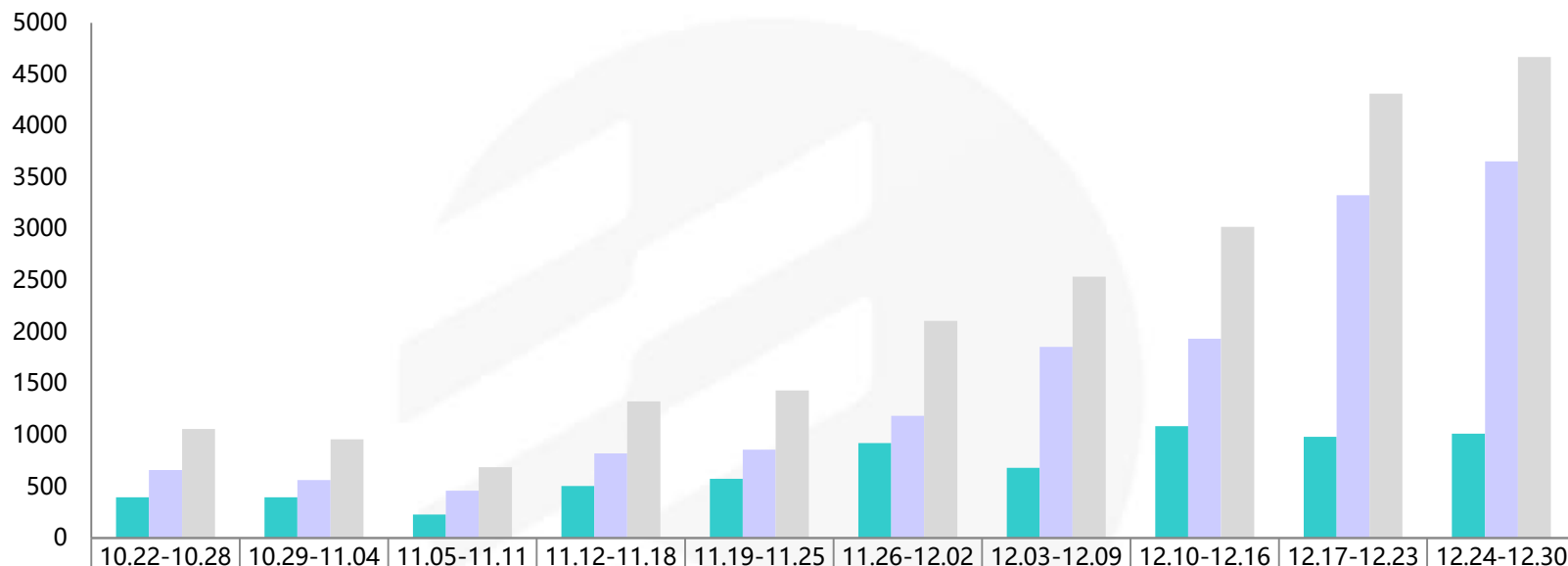
区域	项目名称	新增组团	预售栋数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
增城	合汇颐园	办公：2#~33#、36#~55#、60#~87#	20	20	4279
番禺	万绣商业园	办公：3#、4#、5#	3	6	6245
	广晟万博城	办公：自编A#	1	506	72875
黄埔	保利鱼珠港	办公：S6#、A1	1	1	696
总计			25	533	84094

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：全市网签数持续突破新高 达四千六百余套

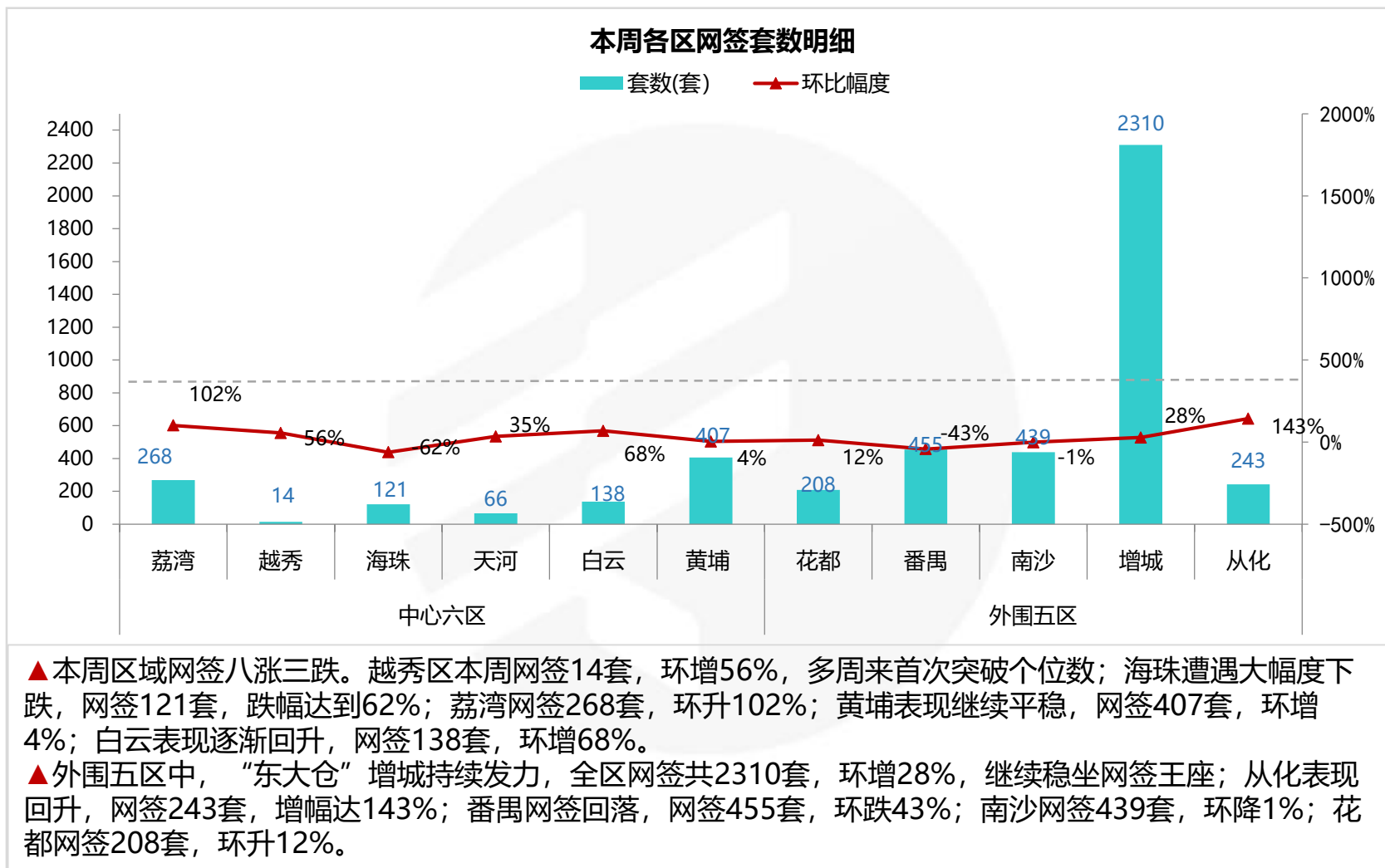
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签4669套，环增8.3%。中心六区网签1014套，环增3.2%。外围五区网签3655套，环增9.8%。中心六区网签平稳上升，外围网签持续攀升，全市网签再度突破历史新高，突破四千六百套。

本周各区网签量对比



新推动态：年末六盘齐推 “东大仓” 成推新主力

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
首创碧桂园悦山府	增城区狮尾路1号(礁石岭公园旁)	占地: 4.1万㎡ 总建: 10万㎡	12月29日(开盘)	86-109㎡三至四房	6栋(2#), 约86套	VIP登记98折、认购99折、准时签约99折	带装修20000-23000	63%
香江天赋	增城区广园快速路开创大道香江天赋	占地: 9.7万㎡ 总建: 37.8万㎡	12月30日(开盘)	88㎡三房, 复式98-127㎡四至五房	6栋、7栋, 约250套	/	平层23000起 复式24800起	80%
品秀星图	增城区地铁13号线官湖地铁站400米处	占地: 41万㎡ 总建: 130万㎡	12月30日(加推)	85㎡-106㎡三房	1#、2#, 约100套	95折、95折, 悦秀会会员减1万	带装修25000	40%
泰禾广州院子	增城区增江街原裕隆达国际学校	占地: 70万㎡ 总建: 183万㎡	12月30日(开盘)	上叠约126㎡、中叠约132㎡、下叠约130㎡	上中下叠墅, 约500套	腾讯电商10万抵30万, 内部员工减20万	毛坯/精装(毛坯最低230万/套) 上叠280-320万/套 中叠230-280万/套 下叠315-350万/套	/
富士康科技小镇	增城科教城(碧桂园城市花园对面)	占地: 36.3万㎡ 总建: 77.8万㎡	12月30日(加推)	105㎡-118㎡三房、141㎡四房	9#, 约110套	/	带装修均价21000	/
越秀天城	双山大道与金隆路交汇处	占地: 3.0万㎡ 总建: 15.9万㎡	12月30日(开盘)	76-125㎡二至四房	2-2栋150套	金资10万99折、认筹2万享98折	带装修25000-28000	成交约70%

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个盘开盘

【首创碧桂园悦山府 2018-12-29 开盘】



推售货量：6栋（2#），面积段为86-109m²三至四房，全栋共192套，是次推86套。

户型配比：

户型	N+1小三房	N+1大三房	N+1四房	合计
面积（m ² ）	86	97	109	/
套数（套）	/			86

推售价格：20000-23000元/m²，86m²北看东湖公园与蕉石岭2-2.1万/m²，97m²南向2.1-2.2万/m²，109m²南北对流2.1-2.3万/m²

折扣优惠：VIP登记98折、认购99折、准时签约99折，开盘当晚转定送车位使用权，家电大礼包和物业管理费三重礼超20万。

成交情况：成交54套，去化64%

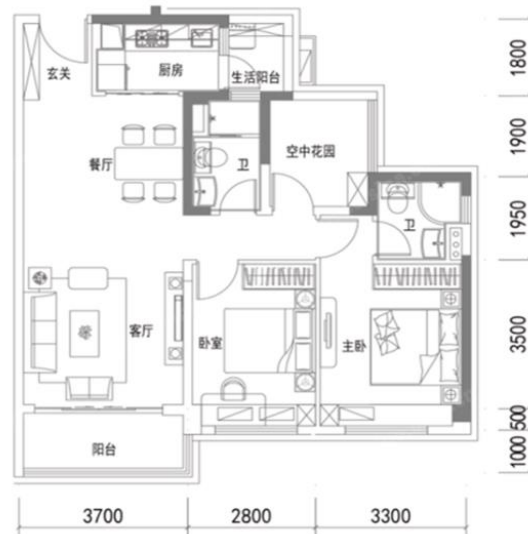
备注：

- 1、前期认筹约120组，现场到访约112组，现场到访人数约350人。
- 2、余货主要为南北对流109m²户型（总价偏高）；小户型总价较低，去化情况较好。

增城：首创碧桂园悦山府



86 m²
N+1三房一卫



97 m²
N+1三房两卫



109 m²
N+1四房两卫

增城：重点个盘开盘

【香江天赋 2018-12-30 开盘】



推售货量：6#、7#，平层88㎡三房，复式98-127㎡四至五房，两栋共284套，是次推约250套。

户型配比：

户型	平层三房	复式四房	复式五房	合计
面积 (㎡)	88	98	119/127	/
套数 (套)	/			250

推售价格：平层23000元/㎡起，复式24800元/㎡起

成交情况：成交约200套，去化约80%

增城：香江天赋户型图



平层：88m²三房两厅两卫



复式：98m²四房两厅两卫



复式：119m²五房两厅三卫



复式：127m²五房两厅三卫

增城：重点个盘加推

【品秀星图 2018-12-30 加推情况】



推售货量：1栋2-17层，2栋2-33层，两梯六户，共288套，户型为85-106㎡，均为三房，是次推售约100套。

户型配比：

户型	三房一卫	三房二卫	合计
面积 (㎡)	85/87	98/102/106	/
套数 (套)	/	/	100

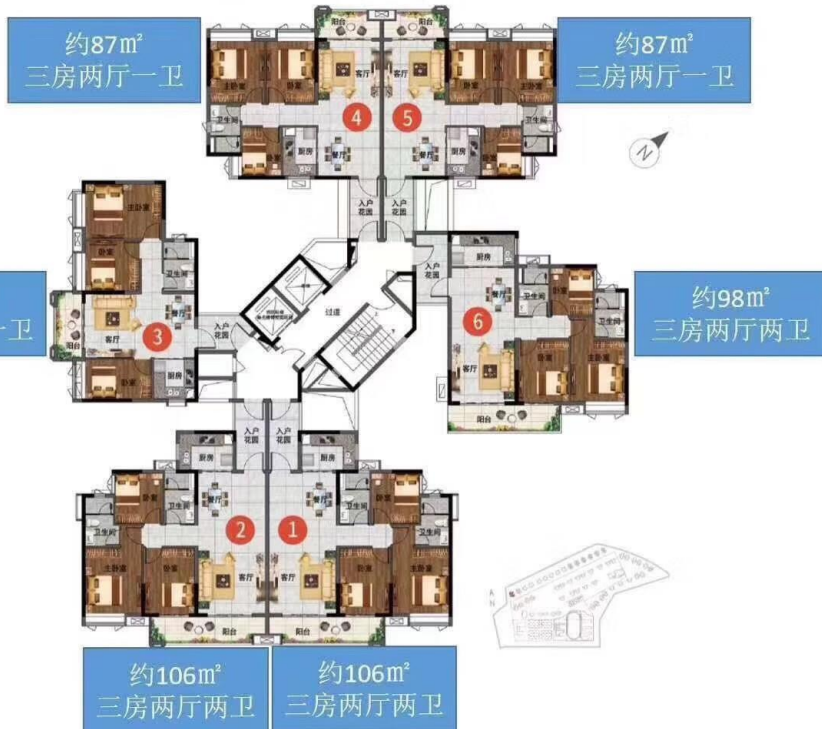
推售价格：带装修25000元/㎡

折扣优惠：95折、95折，悦秀会会员减1万

成交情况：成交约40套，去化约四成

增城：品秀星图1#2#户型图

1#楼 2-17层

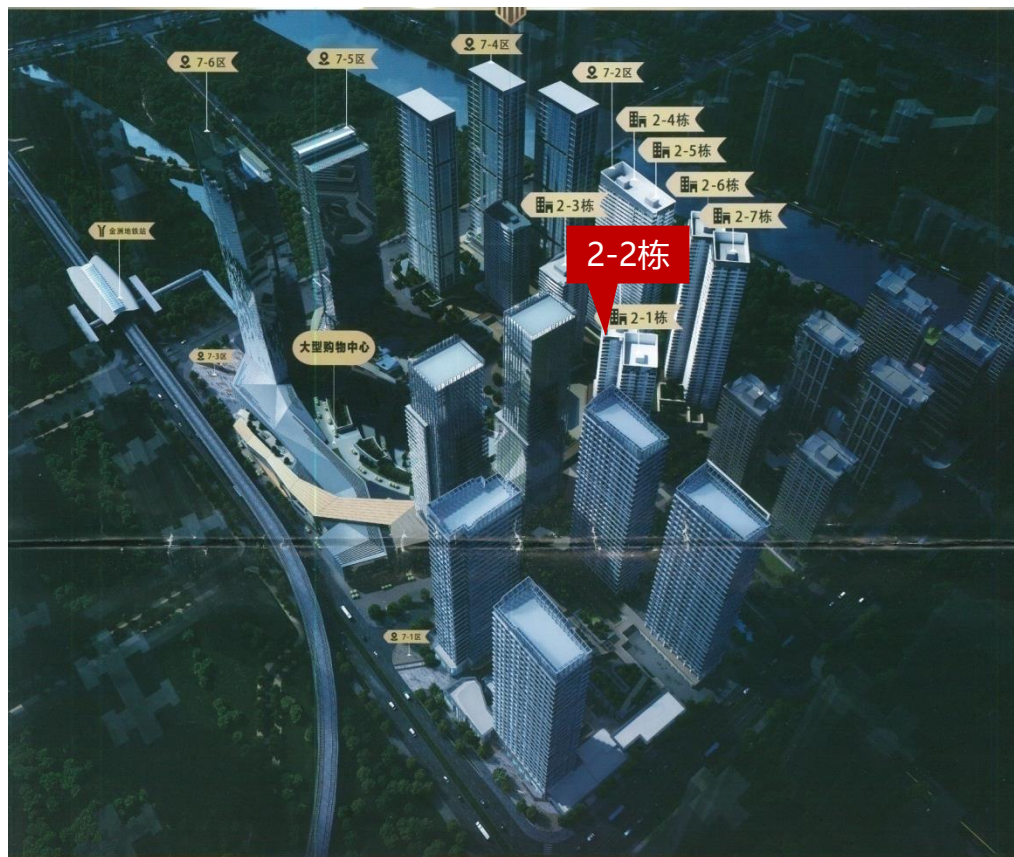


2#楼 2-33层



南沙：重点个盘开卖

【越秀天城 2018-12-30开盘情况】



推售货量：2-2栋，150套

户型配比：

户型	二房	三房	复式四房	合计
面积 (m ²)	75	86/98	122/127	/
套数 (套)	/	/	/	150

推售价格：平层均价25000元/m²（带装修）、
复式均价28000元/m²（带装修）；

开卖情况：开盘当天成交105套，去化约70%。

备注：

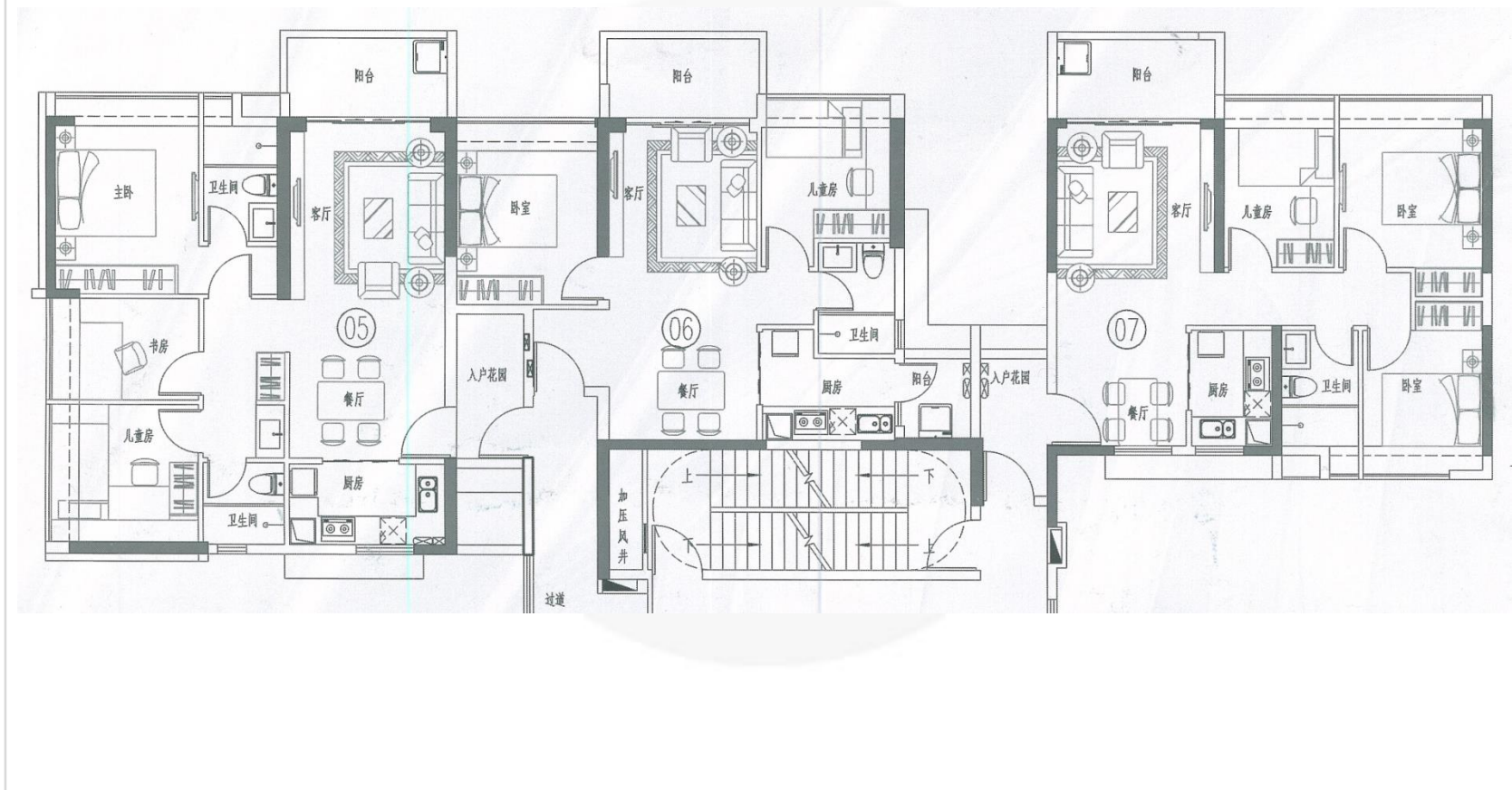
▲折扣体系：验资10万99折、认筹2万享98折。

南沙：越秀天城户型图

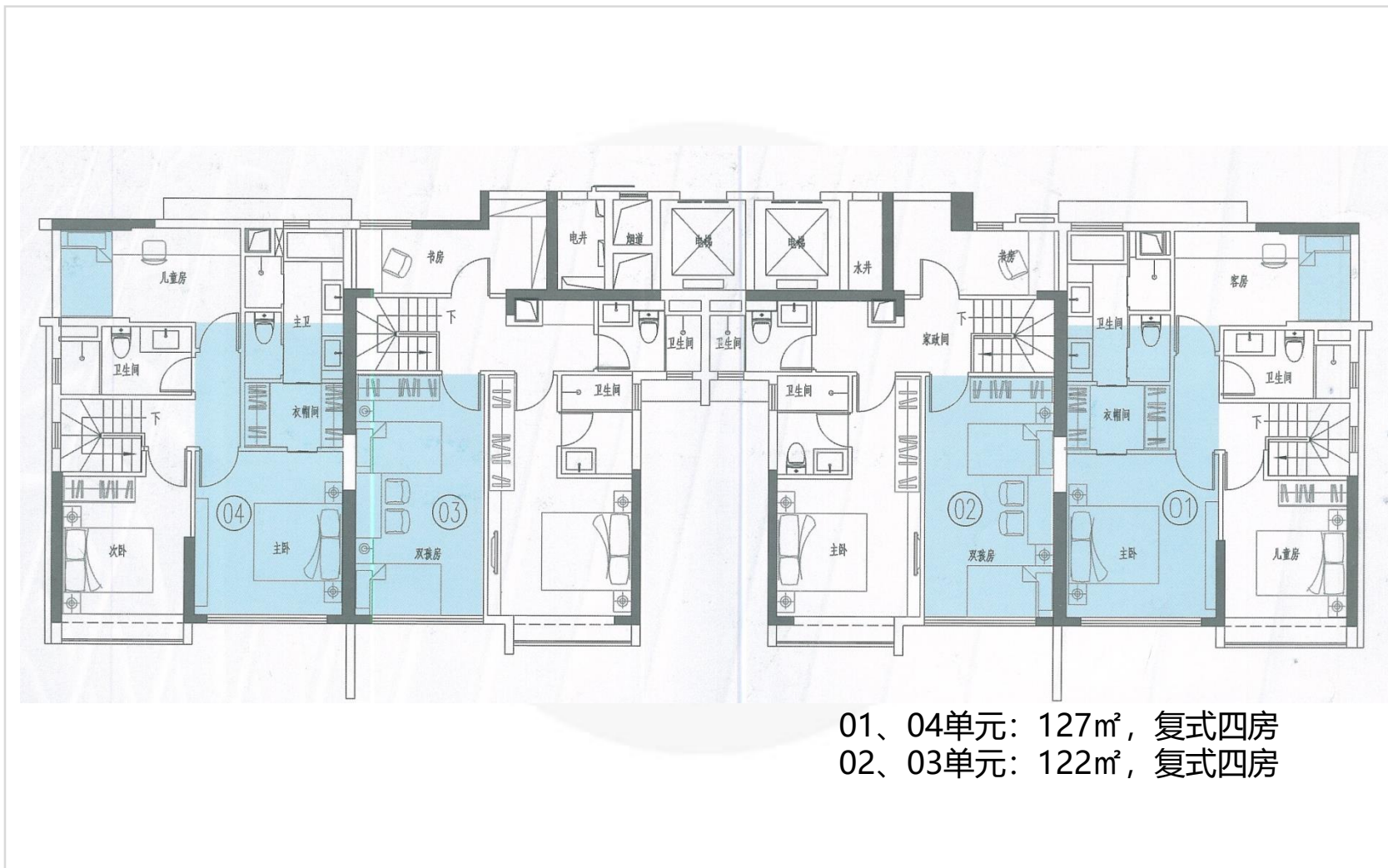
05单元：98㎡，大三房

06单元：75㎡，二房

07单元：86㎡，小三房



南沙：越秀天城户型图



本周重点楼盘营销动态

区域/板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
海珠区江燕板块	中冶逸璟公馆	开放销售中心	12月29日，项目开放销售中心（顶级私人会所和文化艺术博物馆）。项目预计首推联排别墅，仅48套，户型均在200多方。样板房尚在装修中，开放时间待定，据悉验资1000万才可看房，吹风价21万/m ² 。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

海珠：中冶逸璟公馆开放销售中心



位置：海珠区燕翔路和江燕路交界处（万宝大厦旁）

规模：项目总占地37893万 m^2 ，分南北两地块。北地块占地19888 m^2 ，总建筑面积86143 m^2 ；南地块占地11180 m^2 ，总建筑面积68413 m^2

基础信息：中冶于2016年12月22日以306994万元+配建33750 m^2 夺得该地块，剔除配建楼面地价42573元/ m^2 ，是2016年区域楼面地价最高记录。北地块由A1栋27层保障房和A2-A13栋低层住宅组成（联排别墅），配套幼儿园、老人服务站等；南地块为一栋21层商业建筑为主，其中3层以下为裙楼，4-21层为商业塔楼。

项目动态：2018年12月29日，项目开放销售中心（顶级私人会所和文化艺术博物馆）。项目预计首推联排别墅，仅48套，户型均在200多方。样板房还在装修中，开放时间待定，据悉验资1000万才可看房，吹风价21万/ m^2 。

海珠：中冶逸璟公馆现场





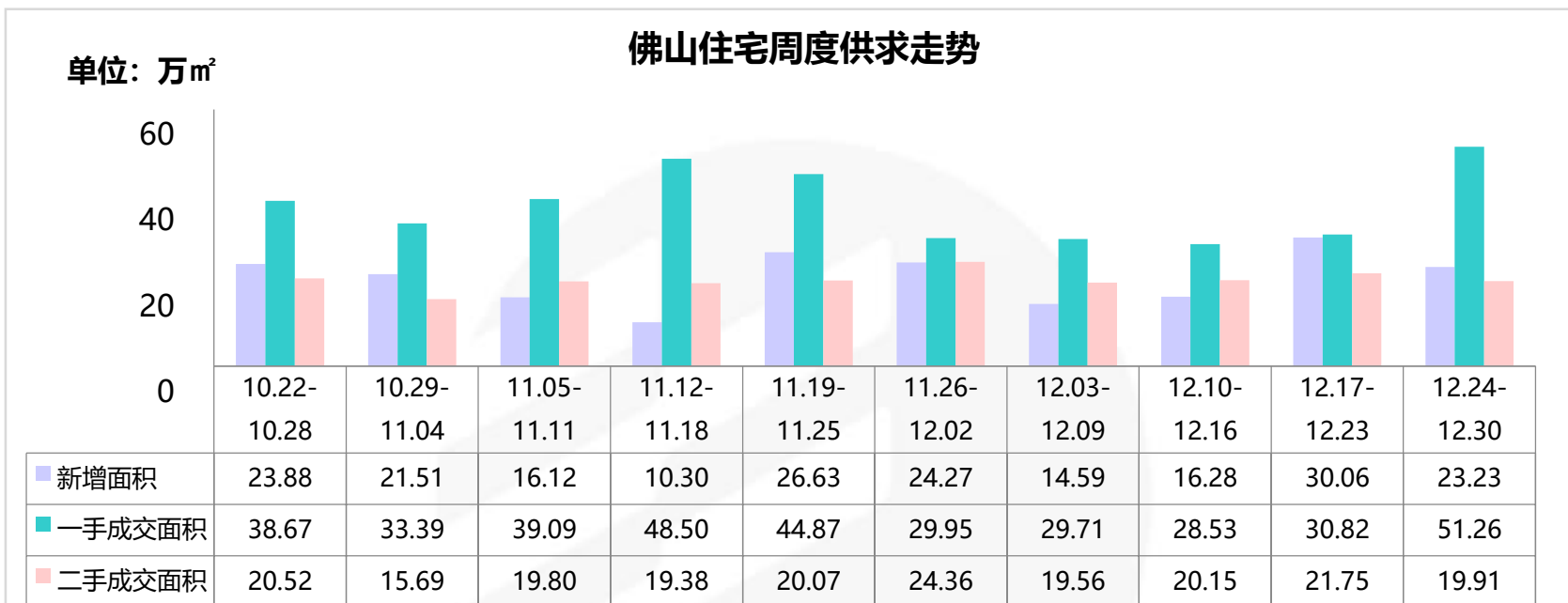
3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

一手网签超51万方刷新全年记录 禅城花曼丽舍加推即售罄

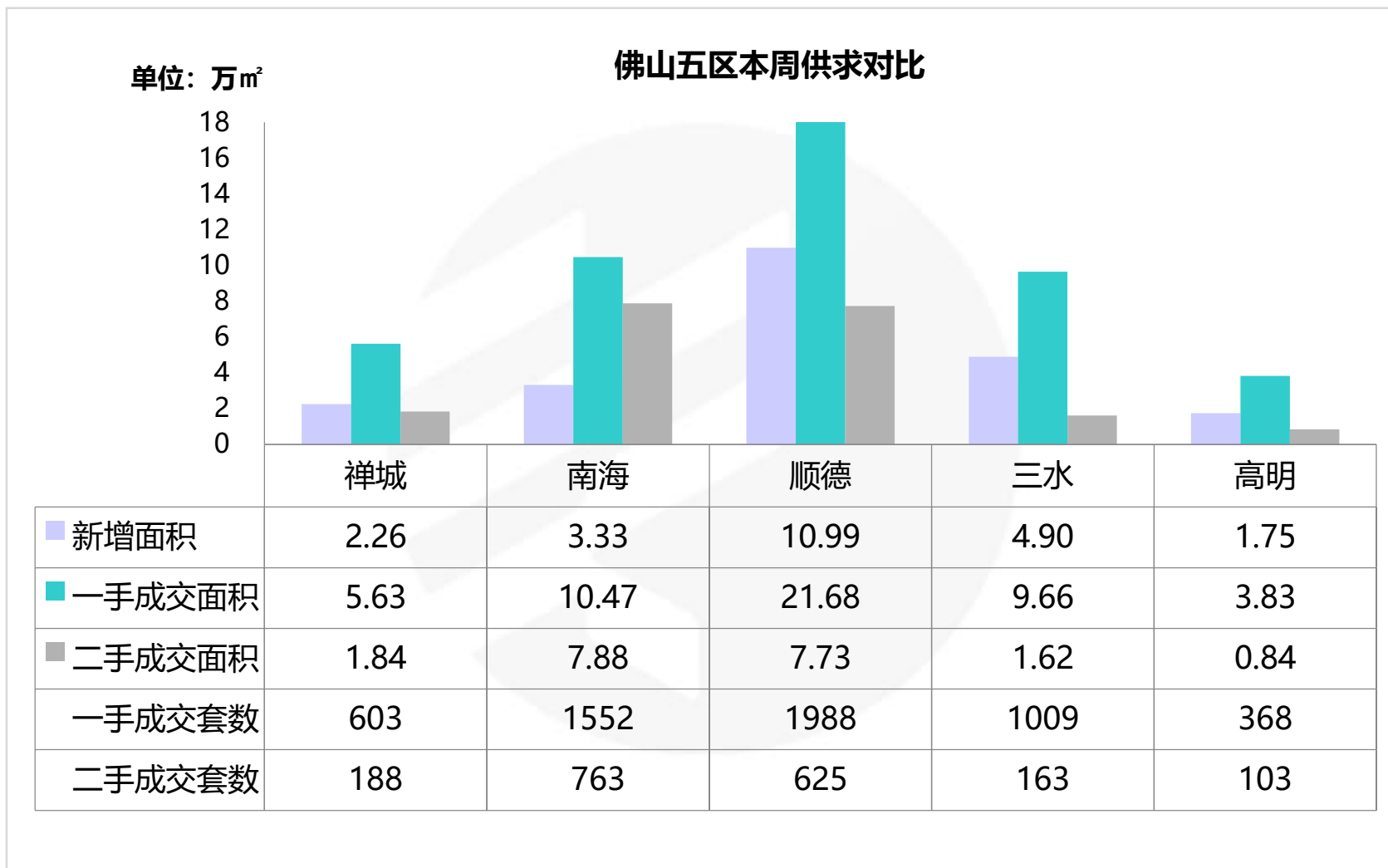
摘要：本周一手网签创2018年网签面积最高记录；六盘压轴推新，禅城花曼丽舍加推告捷，高明龙光玖龙府去化超九成；顺德新批预售领跑全市。

住宅：一手网签以超51万方收官刷新全年记录



- ▲ 本周一手成交面积环比**增加66%**，二手成交面积环比**减少8%**。
- ▲ 2018年最后一周，全市共六盘压轴加推。禅城花曼丽舍加推81-121m²单合同毛坯新品，因其售价较低及户型实用受到热捧，加推首日即告捷。高明龙光玖龙府加推3座，开卖当天推售率约九成，表现可圈可点。而纯新项目龙江中海云麓公馆首推四栋小高层，但因价格偏高及户型面积较大，客户接受度相对较低，当天去化仅三成。
- ▲ 全市范围内12月有较多纯新项目迎来重要营销节点，预计1月份会集中抢滩入市，过年前再迎来入市推货潮。其中不乏中粮珑湾祥云、卓越浅水湾、天隽汇公馆等精品项目，值得期待。

住宅：顺德以近11万方新增面积遥遥领跑全市



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)
禅城	花曼丽舍	2018/12/24	十三座, 十四座, 18层/2梯5户	三房/81-108 四房/121	168	1.74
禅城	信业阳光城檀悦	2018/12/24	一百二十至一百二十七座, 别墅	别墅/229-269	8	0.20
禅城	瑞安岭南天地	2018/12/28	岭南天地璟廷居九座至十一座	四房/134-151	24	0.32
南海	招商悦府	2018/12/26	招商悦府5座, 32层/2梯6户	三房/96-97 四房/122	186	1.87
南海	龙光玖龙湖	2018/12/26	龙光天湖名苑3号楼, 14层/2梯4户、4号楼, 19层/2梯4户	三房/92-103 四房/123-126	124	1.30
南海	力迅榕墅里	2018/12/26	领湖畔山花园23、24栋	别墅/107-141	9	0.11
南海	力迅榕墅里	2018/12/27	领湖畔山花园25栋	别墅/107-141	4	0.05
顺德	中海金玺公馆	2018/12/25	3座, 27层/2梯4户	三房 /118 四房 /135	108	1.31
顺德	中海云麓公馆	2018/12/25	25-30座, 18层/1梯2户	三房 /121	216	2.62
顺德	华润置地悦里	2018/12/26	3栋, 33层/2梯4户	三房 /89 四房 /122-124	128	1.46
顺德	碧桂园凤凰湾	2018/12/26	4座, 30层/2梯6户	三房 /96-99 四房 /135	176	1.90
顺德	中惠璧珑湾	2018/12/26	3栋, 22层/2梯4户	三房 /91-106 四房 /138	82	0.90

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)
顺德	中惠璧珑湾	2018/12/29	1栋2单元, 22层/2梯4户	三房/99-108 四房/127	80	0.87
顺德	顺德龙光玖龙府	2018/12/29	12栋, 29层/2梯4户	三房/91-101 四房/115	112	1.11
三水	时代倾城	2018/12/26	3栋, 25层/2梯4户	三房/98 四房/131	96	1.10
三水	金地艺境天成	2018/12/26	2栋, 25层/2梯4户	三房/86-105 四房/125	128	1.29
三水	中南远洋·漫悦湾	2018/12/26	5座, 33层/2梯4户	三房/90 四房/116	128	1.32
三水	盛凯尚城	2018/12/27	8座, 17层/4梯8户	三房/85-94 四房/108	128	1.19
三水	龙光碧桂园悦府	2018/12/29	1座, 26层/2梯4户	三房/89 四房/110	50	0.45
高明	美的鹭湖森林度假区	2018/12/28	湖山鹭语七街 (1-3号,5-13号,15-22号)、八街 (1-3号,5-13号,15-22号)、九街 (1-3号,5-13号,15-20号)、十街 (1-3号,5-13号,15-8号)、十一街 (1-3号,5-11号), 别墅	别墅/131-149	84	1.18
高明	龙光玖龙府	2018/12/28	3座, 16层/2梯4户	三房/90-101	60	0.58
合计					2099	22.87

数据来源：经纬【中国】市场研究中心 备注：新增不含万科项目

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
禅城	张槎	花曼丽舍	2018/12/27	13/14座	168	三房/81-108 四房/121	11700-13800	无折扣	100%
南海	九江	招商悦府	2018/12/28	5座	186	三房/96-97 四房/122	11000-13000	一口价	59%
顺德	龙江	中海云麓公馆	2018/12/29	25座、19座、21座、15座	144	三房/120 四房/130-190	17000-19000	登记98折	30%
顺德	乐从	华润置地悦里	2018/12/29	3座, 123m ² 户型20层以下及天地楼层	25	三房/88-94 四房/114-123	18500-19500	98*98*99*96*98*99	52%
三水	河口片区	常乐府	2018/12/29	7座双数层	68	三房/89-99 四房/119	11400-11600	暂无折扣信息	71%
高明	杨和	龙光玖龙府	2018/12/29	3座	60	三房/90-101	7800-8100	暂无折扣信息	90%
合计					651	合计			67%

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	顺德	顺德华侨城	33402	24	9827	33990
2	顺德	美的君兰江山	13643	34	5374	25390
3	禅城	绿岛湖壹号	12612	40	7589	16619
4	顺德	恒大龙江翡翠	10097	70	7651	13196
5	三水	碧桂园佛山双子星城	9385	82	8188	11462
6	顺德	颐安灏景湾	9336	53	6224	15000
7	禅城	合景新鸿基泷景	7363	44	4987	14764
8	禅城	花曼丽舍	7064	53	5475	12902
9	顺德	合景天銮	5823	21	2631	22132
10	高明	美的鹭湖森林度假区	5453	21	3278	16635

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

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	远洋华远天骄	5392	51	5051	10676
12	禅城	保利翡翠公馆	5051	29	3877	13028
13	顺德	碧桂园凤凰湾	4876	33	4918	9913
14	三水	时代南湾	4692	48	5075	9245
15	禅城	中海凤凰熙岸	4573	29	3446	13270
16	南海	当代万国府	4541	19	2573	17650
17	顺德	佳兆业金城天下	4432	17	3078	14396
18	三水	御江南	3937	42	4257	9250
19	三水	旭辉江山	3407	37	3792	8985
20	禅城	金茂绿岛湖	3377	11	2567	13155
合计			158456	758	99858	15868

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

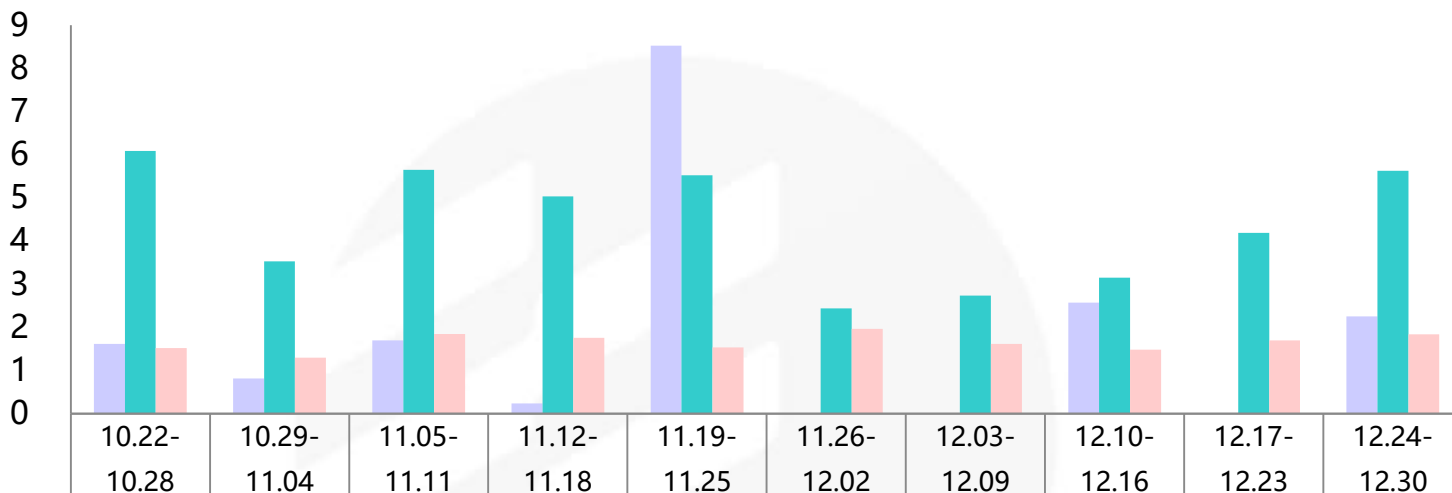
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**55%**，成交面积环比**下降29%**，成交均价环比**上升1%**。

禅城：花曼丽舍年底压轴加推当日告罄

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34%**，二手成交面积环比**增加8%**。
- ▲ 年末，张槎花曼丽舍压轴加推13/14座，涵盖81/97/108/121m²三四房，毛坯发售，共计168套，均价约1.29万/m²，其自身具有户型实用和售价较低的优势，加推产品去化率达100%，当日售罄。
- ▲ 日前，佛山市国规局公示了轻工路北侧、清峰路东侧地块设计方案总平面，该地块位于张槎中心，是张槎四个旧改项目之一，据显示项目规划共有8栋住宅既1栋二层的农贸市场，该项目为花曼丽舍三期，周边配套和人居环境成熟。

禅城：重点个盘开卖

张槎【花曼丽舍2018-12-27开盘情况】



推售货量：13/14座，18层/2梯5户，共168套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	81-108	121	17392
套数 (套)	134	34	168

推售价格：11700-13800元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖，微信选房

开卖情况：当日成交100% (约168套)

折扣优惠：无

客户构成：6成张槎，3成祖庙、罗村、石湾，1成桂城、高明

备注：

▲ 本次项目加推的13/14座为毛坯产品，推售价较上次降约2000-3000元/m²，开售当日即告罄，去化表现可观。

禅城：花曼丽舍户型图



(图片来源：花曼丽舍微信公众号)

禅城：花曼丽舍户型图



桂城：平洲新货即将入市供应 保利良溪花园正式动工



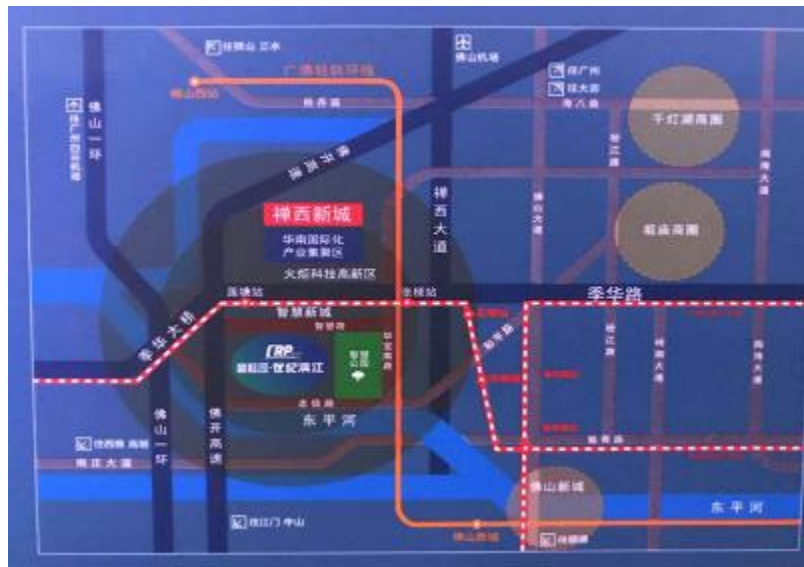
- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加46%**，成交面积环比**增加44%**。
- ▲ 桂城一手网签量略有上升，整体市场仍处于缺货状态，仅有少数楼盘以余货消化为主，预计越秀星汇翰府将在一月首开入市补充供应，计划首推15/16座，平层111-128m²四房及100m²复式四房，均价约2.5-2.9万元/m²精装发售。
- ▲ 日前，2018年7月由保利竞得的干灯湖核心地段的保利良溪地块项目传来正式动工消息，目前干灯湖板块一手房基本处于待售状态，仅有当代万国府和景裕豪园有少数货量在售，项目动工或将给2019年干灯湖板块新房楼市带来新货入市供应。

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	瑞安岭南天地	活动信息	12.27风水讲座
城北	敏捷金谷国际	活动信息	12.24-12.30暖场活动
季华西	碧桂园世纪滨江	开放销售中心	12.30开放销售中心及样板房
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	12.30-12.31元旦暖场活动
奇槎	中粮珑湾祥云	活动信息	12.30-12.31新年音乐会
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	12.30-12.31跨年狂欢节
平洲	富丰君御	活动信息	12.30-12.31元旦迎新游园会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：12.30碧桂园世纪滨江开放销售中心及样板房



图片来源：佛山乐居

项目位置：佛山市禅城区季华二路智慧路2号世纪滨江

占地面积：8.2万㎡

建筑面积：35.0万㎡

项目基础信息：项目规划高层写字楼、独栋办公、公寓、商业街、高层住宅等，容积率3.2，绿化率30%，南向一线东平河江景，东面紧邻智慧公园，西面靠近佛开高速，北面与智慧新城一路之隔。距离地铁2号线莲塘站900米。

项目动态：

▲ 12月30日开放销售中心及样板房。

禅城：碧桂园世纪滨江开放销售中心现场图



图片来源：碧桂园世纪滨江微信公众号

禅城：碧桂园世纪滨江开放样板房现场图



图片来源：碧桂园世纪滨江微信公众号

禅桂：即将开卖项目

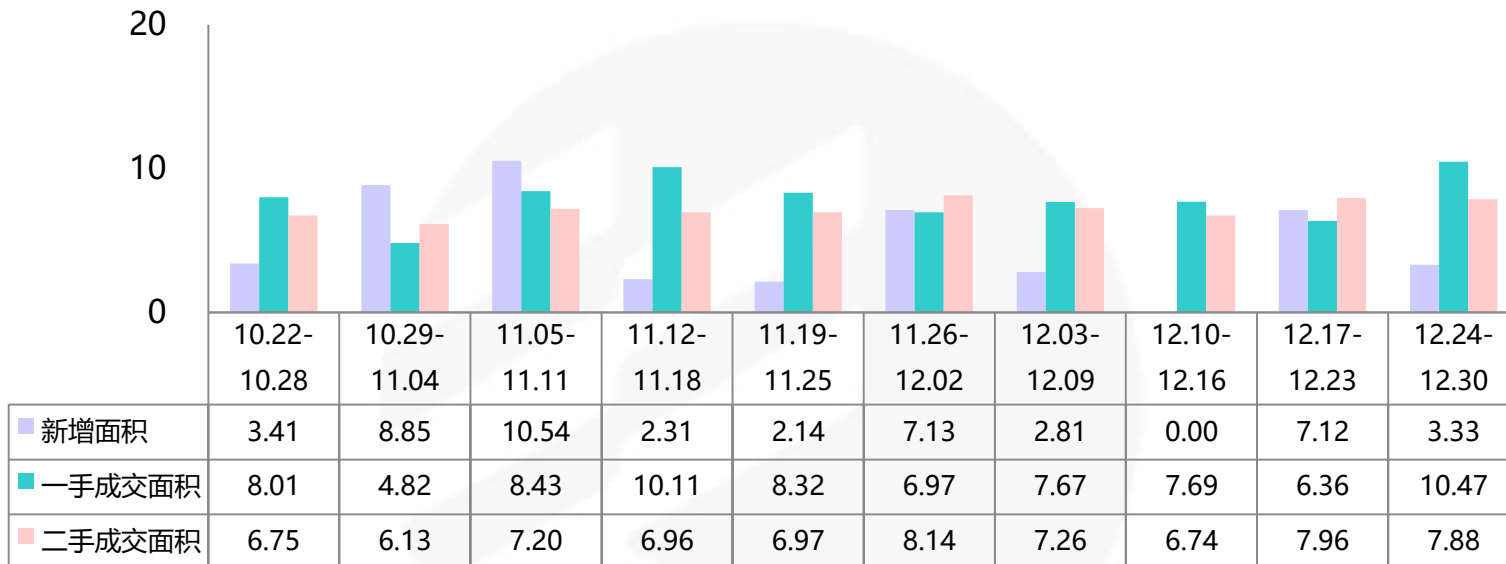
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2019-1月	绿岛湖壹号	81座	120	95-130	16500-17500/带装修	——
2019-1月	信业阳光城檀悦	3座	156	91-206	16500-17500/带装修	——
2019-1月	世茂望樾	4座	125	106-203	17000-19000/毛坯	——
2019-1月	中粮珑湾祥云	5座	116	96-134	25500-26500/带装修	——
2019-1月	卓越浅水湾	5/6栋	240	93-119	18000-20000/带装修	——
2019-1月	世茂望德	5座	100	96-104	23000-24000/毛坯	——
2019-1月	合景新鸿基泷景	1座	155	95-105	18000-19000/带装修	——
2019-1月	越秀星汇翰府	15/16栋	250	100-128	25000-29000/带装修	——
合计			1262套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：一手网签再破10万方 九江招商悦府加推去化良好

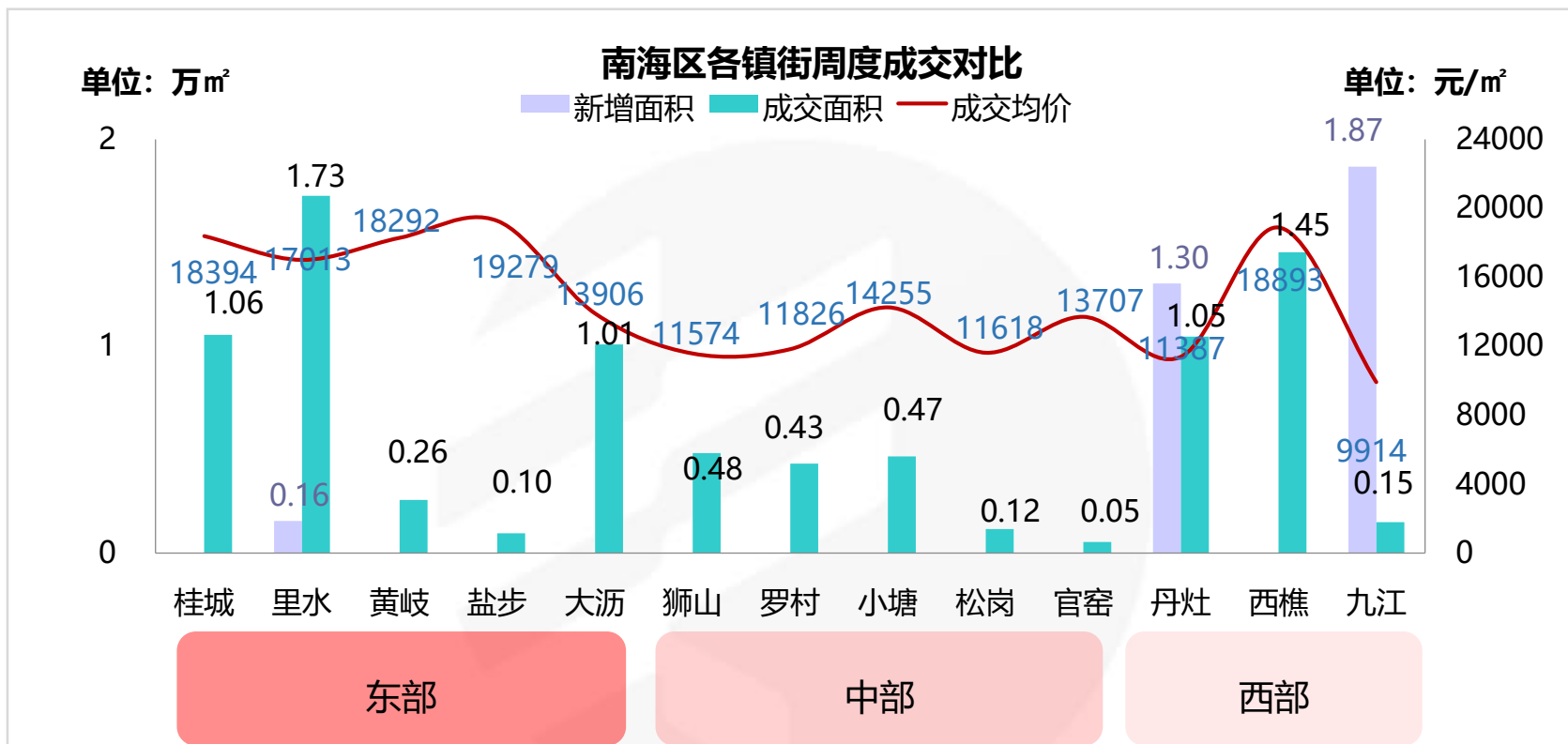
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加64%**，二手成交面积环比**减少1%**。
- ▲ 本周南海共3盘获批新增预售，包括九江招商悦府，丹灶龙光玖龙湖和里水力迅榕墅里，其中招商悦府在本周领证即加推，项目加推5栋，96-122m²三四房共186套，均价11000-13000元/m²带装修发售，当日去化约60%，九江本地客为主。
- ▲ 狮山小塘纯新楼盘首创禧悦台于2019年1月1日和信广场开放展点，预计第一季度开放销售中心。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周东部地区网签量占比维持平稳，占全区约50%，仍有6盘上榜本周销量TOP10榜。而丹灶龙光玖龙湖则是半年内第三次登顶周度销量TOP10榜。
- ▲ 狮山保利茉莉公馆时隔数月再有动作，于12月30日进行12栋验资，面积90-128㎡的三四房，均价约14500-15500元/㎡带装修，预计将在1月初加推。

南海：重点个盘开卖

九江【招商悦府2018-12-28开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：佛山房天下

推售货量：5座，32层/2梯6户，共186套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96-97	122	18676
套数 (套)	155	31	186

推售价格： 11000-13000元/m² (带装修)

开卖方式： 自然加推

开卖情况： 当日成交60% (约110套)

客户构成： 九江本地客户70%，其他30%

备注： 项目时隔半年后加推，价格较上次开卖低，当日去化良好。

南海：招商悦府户型图



南海：招商悦府户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	恒大悦府	活动信息	12.30-1.1 金猪报喜·悦闹元旦
里水	保利紫山	活动信息	12.29-12.30 元旦庙会暖场活动
小塘	首创禧悦台	活动信息	1.1 于和信广场开放展点
九江	恒大滨江御府	活动信息	12.30-1.1 御府元旦狂欢派对
西樵	恒大御湖湾	活动信息	12.30-1.1 恒大御湖湾奇趣元旦日
	国瑞华庭	活动信息	12.30 猪年运程安居奥秘讲堂
	碧桂园翡翠湾	活动信息	12.29-12.30 碧桂园翡翠湾年货特卖会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：2019.1.1首创禧悦台于和信广场开放展点



项目位置：佛山市狮山镇三环中路交界处

占地面积：约2.5万m²

建筑面积：约6.5万m²

项目基础信息：项目规划共7栋，1、2栋层数为17层，3-7栋层数为25层，2梯4户设计。项目依傍小塘交通枢纽中心，名校环伺，距离小塘城区仅5分钟车程，拥有优越的教育资源和完备的生活配套。

▲2019年1月1日开放展点。

南海：首创禧悦台展点现场图

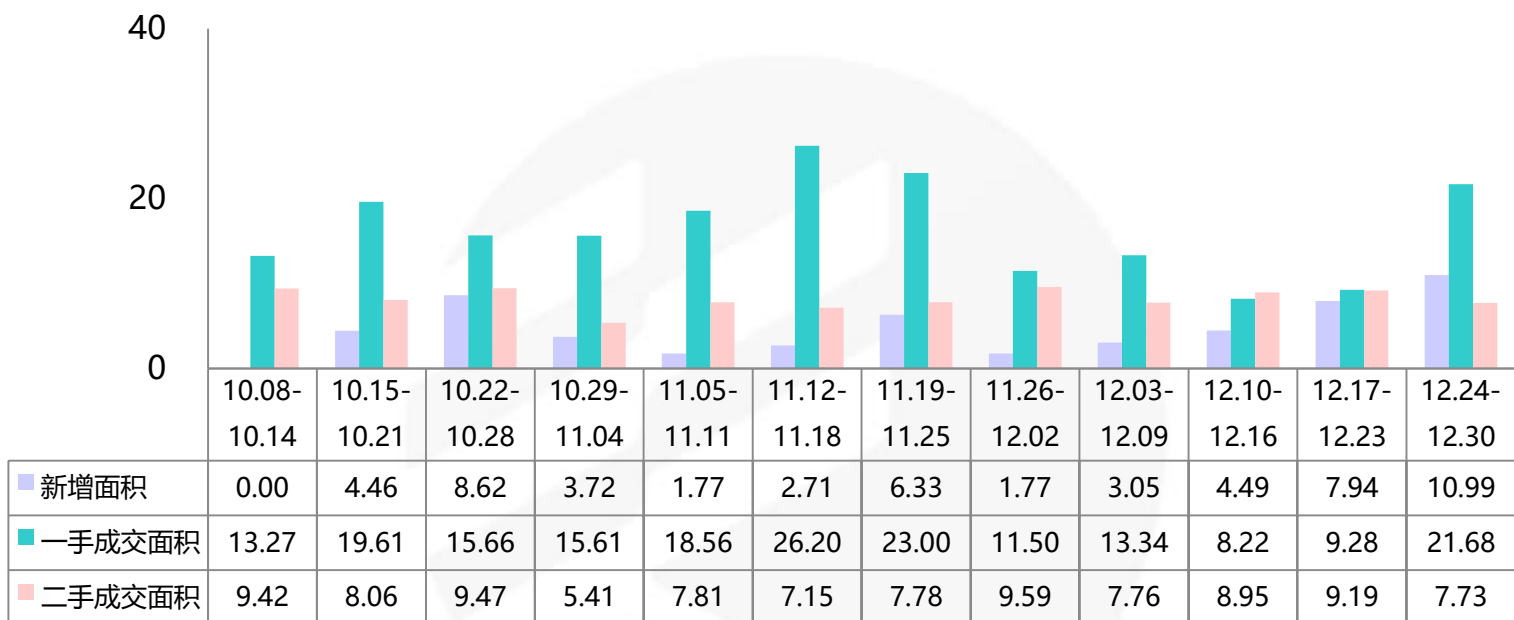


南海：即将开卖项目

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
2019年1月	时代家	4、5座	366	83-128	18000-22000/带装修	——
2019年1月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
2019年1月	国瑞华庭	4、5座	192	89-115	14000-15000/毛坯	——
2019年1月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
2019年1月	碧桂园·翡翠湾	17/18/26座	220	101-131	8900-11000/带装修	——
2019年1月	时代领峰	3栋、4栋1座、13 栋剩余梯腿	522	83-128	17000-19000/带装修	——
2019年1月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
2019年1月	碧桂园·君临壹品	新品	120	100-130	13000-14000/带装修	——
2019年1月	国华新都	8/9/16/17座	232	89-128	16500-17000/毛坯	——
2019年1月	宏宇天御江畔	5栋	342	86-126	18000-20000/带装修	——
2019年1月	奥园上林一品	10座	240	96-110	12000-13000/带装修	——
2019年1月	保利茉莉公馆	11、12座	120	97-128	14500-15500/带装修	——
合计			约2591套			
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计						

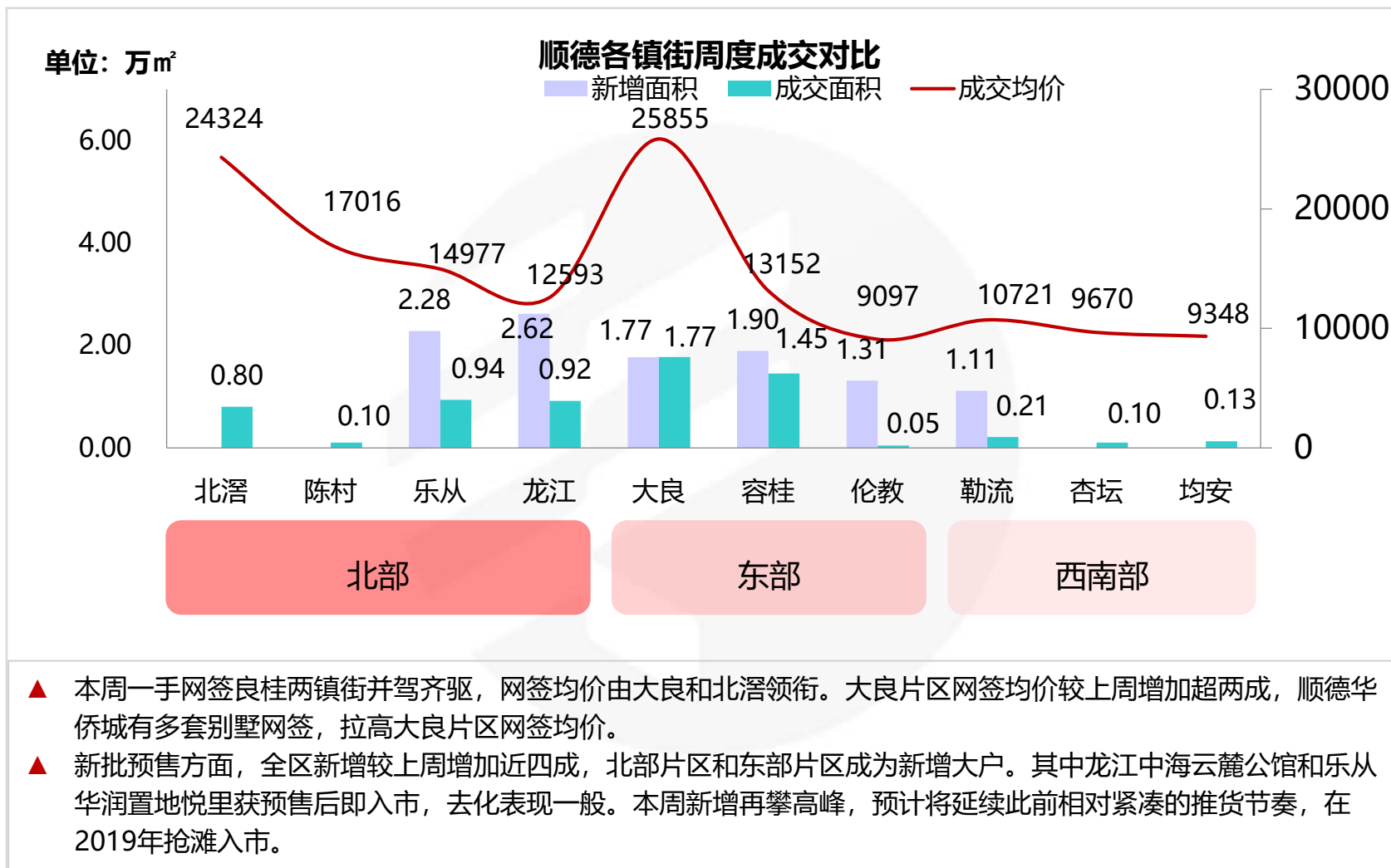
顺德：龙江中海云麓公馆压轴登场 首次入市表现平平

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134%**，二手成交面积环比**下降16%**。
- ▲ 龙江中海云麓公馆在12月最后一周迎来首秀。首推15、19、21、25座一梯两户小高层，户型涵盖120-190m²三四房，推售均价17000-19000元/m²带装发售，开卖当天去化约三成，表现一般。首次开卖以大户型为主，且价格相较周边在售项目高，一定程度上影响去化。
- ▲ 日前，顺德区“中心城区”建设指挥部发布公告称顺德将开建十大重点工程，将会进一步完善交通、教育、文旅等基础配套设施，在有效提高市民生活环境的同时，亦将对产业项目引入、高端人才引进带来积极效应。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

龙江【2018-12-29 中海云麓公馆开盘情况】



推售货量：15座、19座、21座、25座，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)	120	130-190	20988
套数 (套)	36	108	144

推售价格：17000-19000元/m² (建面带装修)

开卖方式：按筹号顺序

折扣优惠：登记98折

开卖情况：共成交43套，去化率约30%

客户构成：龙江客户约90%，乐从约占10%

备注：中海云麓公馆首推四栋小高层，大部分为改善型大面积单位，且推售价格相对较龙江目前其他在售项目高，一定程度上影响去化。

顺德：中海云麓公馆户型图

120m²宽适三居 | 三房两厅两卫 建筑面积约120m²



143m²阔绰四居 | 四房两厅两卫 建筑面积约143m²



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	华侨城	活动信息	12.31 华侨城之夜——芭蕾舞《吉赛尔》
北滘	深业城	活动信息	12.29 深业城元旦狂欢盛典
勒流	顺德龙光玖龙府	活动信息	12.30 大鲸鱼岛乐园盛大开启
容桂	华夏·非凡	活动信息	12.31-1.1 元旦嘉年华

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

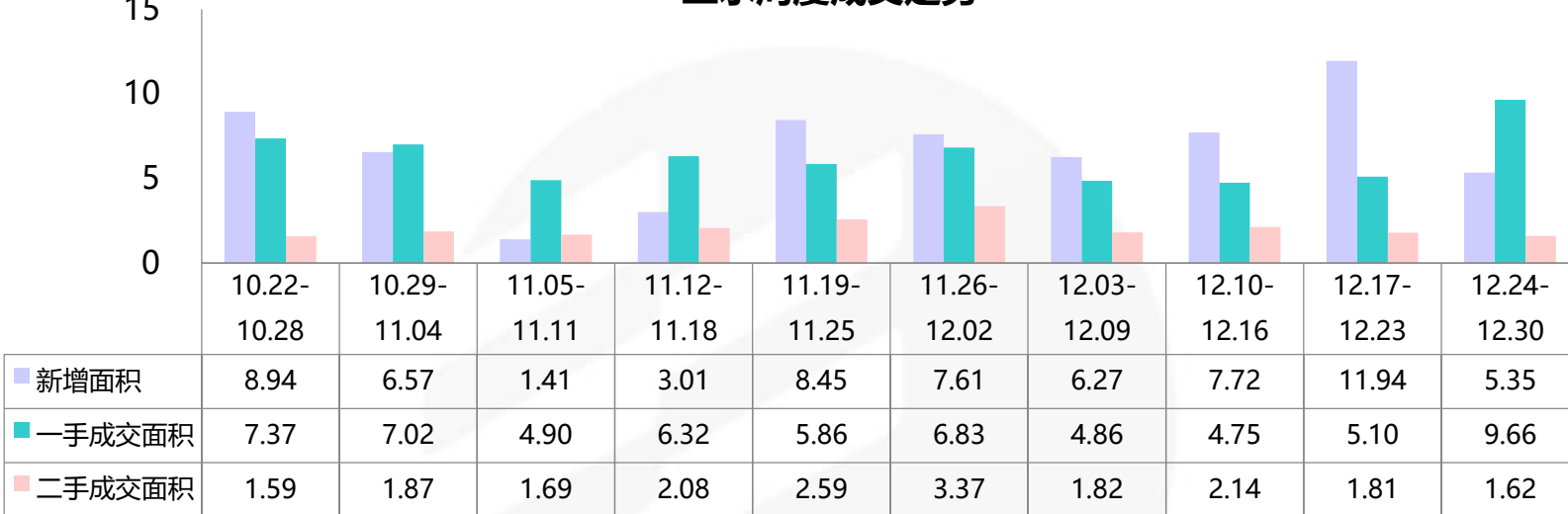
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-1月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2019-1月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2019-1月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2019-1月	中海新城公馆	12座	36	建面127-130	15000-18000/建面带装修	——
2019-1月	中交雅居乐剑桥郡	洋房新品	150	建面96-139	15000-17000/建面带装修	——
2019-1月	金辉优步大道	洋房新品	110	建面98-111	20000-22000/建面带装修	——
2019-1月	旭辉雅居乐清樾	洋房新品	88	建面89-118	18000-20000/建面带装修	——
2019-1月	新仕名府	2、3座	99	建面105-139	16000-17000/建面带装修	——
合计			约1026套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一手网签量约10万方 常乐府首开当日去化达七成

单位：万m²
15

三水周度成交走势

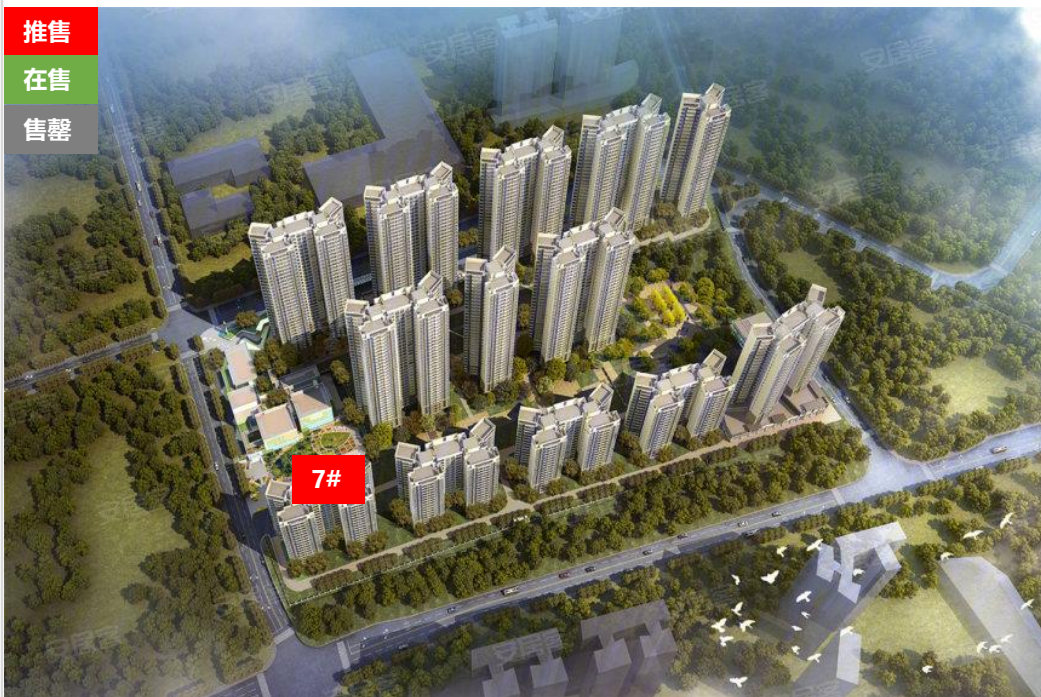


- ▲ 本周三水一手成交面积环比增加**89%**，二手成交面积环比减少**10%**。
- ▲ 2018年最后一周一手网签量迎来大幅增加；二手网签面积则小幅减少；获批新增继上周暴增后稍有回落，仍有5盘获批超5万方预售面积，由于年末冲刺成交稍有增多，年后或回归平稳态势。
- ▲ 本周由三家房企美的、雅居乐、旭辉联合开发的常乐府正式入市开卖7座部分楼层，均价11500元/m²带装修发售，去化达七成，表现较好；另外，值得一提的三水新城高价项目金融街·金悦府正式开放销售中心和样板房，场面热闹；从区域上看，西南中心区、三水新城和北江新区仍占主导，北部和南部板块相对较为淡静以外区客为主；从整体市场看，年后推货节奏和市场成交或逐渐趋向平稳。

三水：重点个盘开卖

北江新区【常乐府2018-12-29开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：7座双数层，18层/4梯8户，货量68套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89-99	119	6682
套数 (套)	52	16	68

推售价格：11400-11500元/m²（带装修）

开卖方式：集中推售

折扣优惠：暂无折扣信息

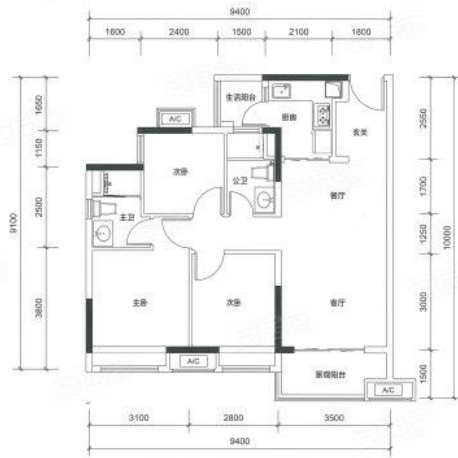
开卖情况：成交71%（约48套）

客户构成：三水本地客为主。

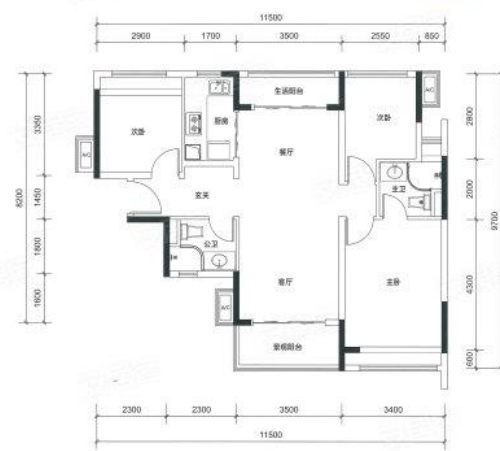
备注：本次为项目首次开卖7座双数层，均价11500元/m²带装修，当日去化约7成，表现较好。

三水：常乐府户型图

三房户型建面约89m²



三房户型建面约99m²



四房户型建面约119m²



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	招商樾园	活动信息	12.29-12.30 乐高嘉年华暖场活动
	常乐府	活动信息	12.29-1.1 业主、商会圈层活动、元旦节活动
三水新城	旭辉江山	活动信息	12.29-12.30 茶歇供应
	旭辉城	活动信息	12.29-12.30 四点半学堂
	中国通号·天聚广场	活动信息	12.30-1.1 元旦暖场活动
	金融街·金悦府	开放销售中心以及样板房	12.29-12.30 开放销售中心以及样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：12.30金融街·金悦府开放营销中心和样板房



图片来源：房天下

项目位置：三水区三水新城R26;云庭大道7号（三水北站轻轨站旁）

占地面积：5.7万㎡

建筑面积：22.3万㎡

项目基础信息：金融街·金悦府规划总计18栋高层洋房，约16-32层高。

项目动态：

▲ 12.30金融街·金悦府开放营销中心和样板房。

三水：金融街·金悦府现场图



图片来源：佛山乐居

三水：即将开卖项目

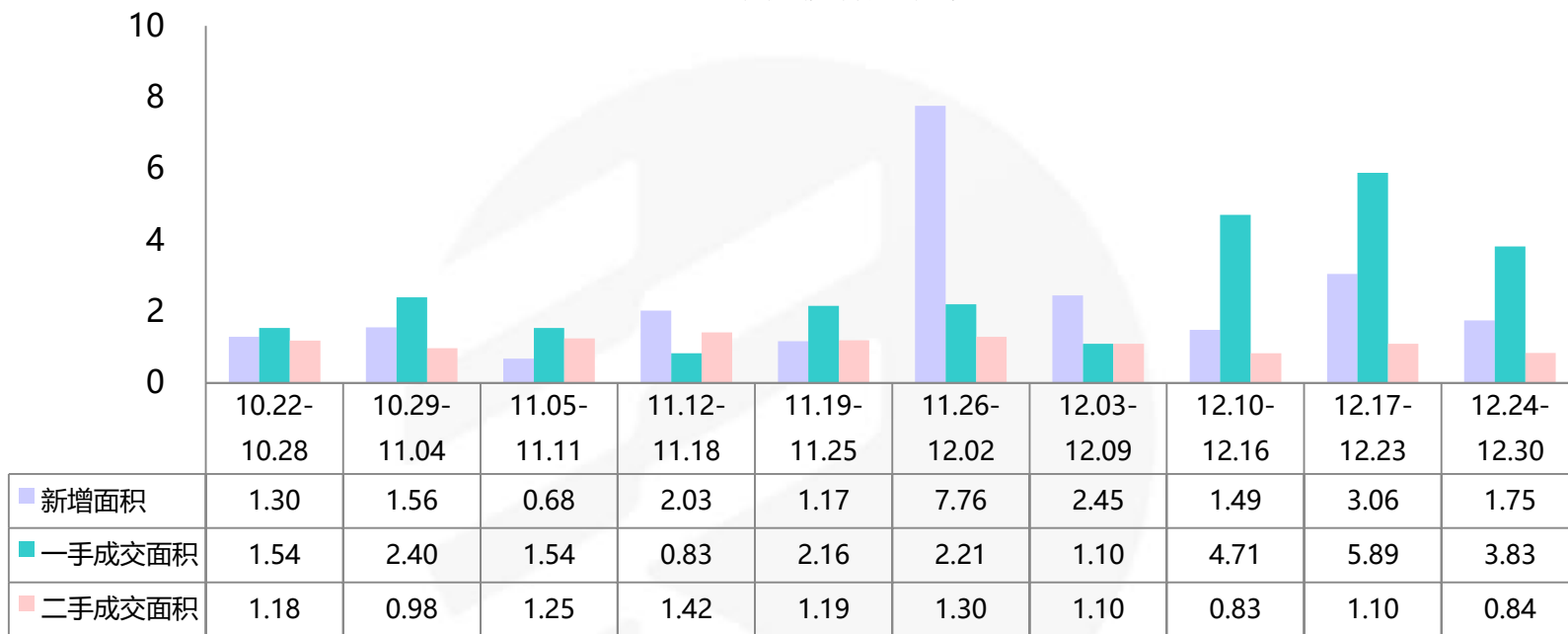
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-1月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2019-1月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2019-1月	金地艺境天成	11/12/13/20 栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
2019-1月	时代倾城	3栋	128	96-118	7800-8800/带装修	——
2019-1月	常乐府	8座	136	87-116	11400-11500/带装修	——
2019-1月	碧桂园翡翠山	六区5座	158	91-109	11000-11500/带装修	——
2019-1月	华远远洋·海蓝城	2座	108	82-113	11500-12500/带装修	——
2019-1月	中南远洋·漫悦湾	5座	128	90-116	11500-13000/带装修	——
2019-1月	恒大珺庭	17座	112	81-107	9800-10000/带装修	——
合计			约1130套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）

高明：整体市场网签量减少 龙光玖龙府开卖去化达九成

单位：万m²

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少35%，二手成交面积环比减少23%。
- ▲ 本周一二手网签量均有小幅减少；获批预售量也有所下降，仅有龙光玖龙府和美的鹭湖森林度假区2盘获批约1.75万方预售面积。
- ▲ 本周招商熙园夺得网签套数排行榜头名；另外沉寂已久的龙光玖龙府终于迎来开卖3座，推售均价较之前开卖下降约300元/m²，当日去化约九成，表现较好。就目前来看，高明在售楼盘较少主要集中于西江新城、荷城和杨和板块，年底最后冲刺高明市场表现一般，年后多个新盘将面临入市整体或再迎来价格调整。

高明：重点个盘开卖

杨和【2018-12-29龙光玖龙府开盘情况】



图片来源：安居客

推售货量： 3座，16层/2梯4户，共60套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	90-101	5730
套数 (套)	60	60

推售价格： 7800-8100元/m² (建面带装修)

开卖方式： 集中推售

折扣优惠： 开盘98，准签98，冻结98，三成首付98

开卖情况： 成交90% (54套)

客户构成： 广州客居多，部分为佛山禅南顺客户。

备注： 项目继上次开卖10/11/12座至今已有5个月，本次开卖3座，推售均价较之前开卖下降约300元/m²，开卖表现较好。

高明：龙光玖龙府户型图



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	高明中梁·首府	活动信息	12.29-12.30 橙子嘉年华
更合	绿地·拾野川	活动信息	12.29-12.30 留声机制作暖场、一日游
明城	金科集美天辰湾	活动信息	12.29-12.30 周末许愿瓶DIY暖场
西江新城	美的明湖	活动信息	12.29-12.30 心愿牌DIY

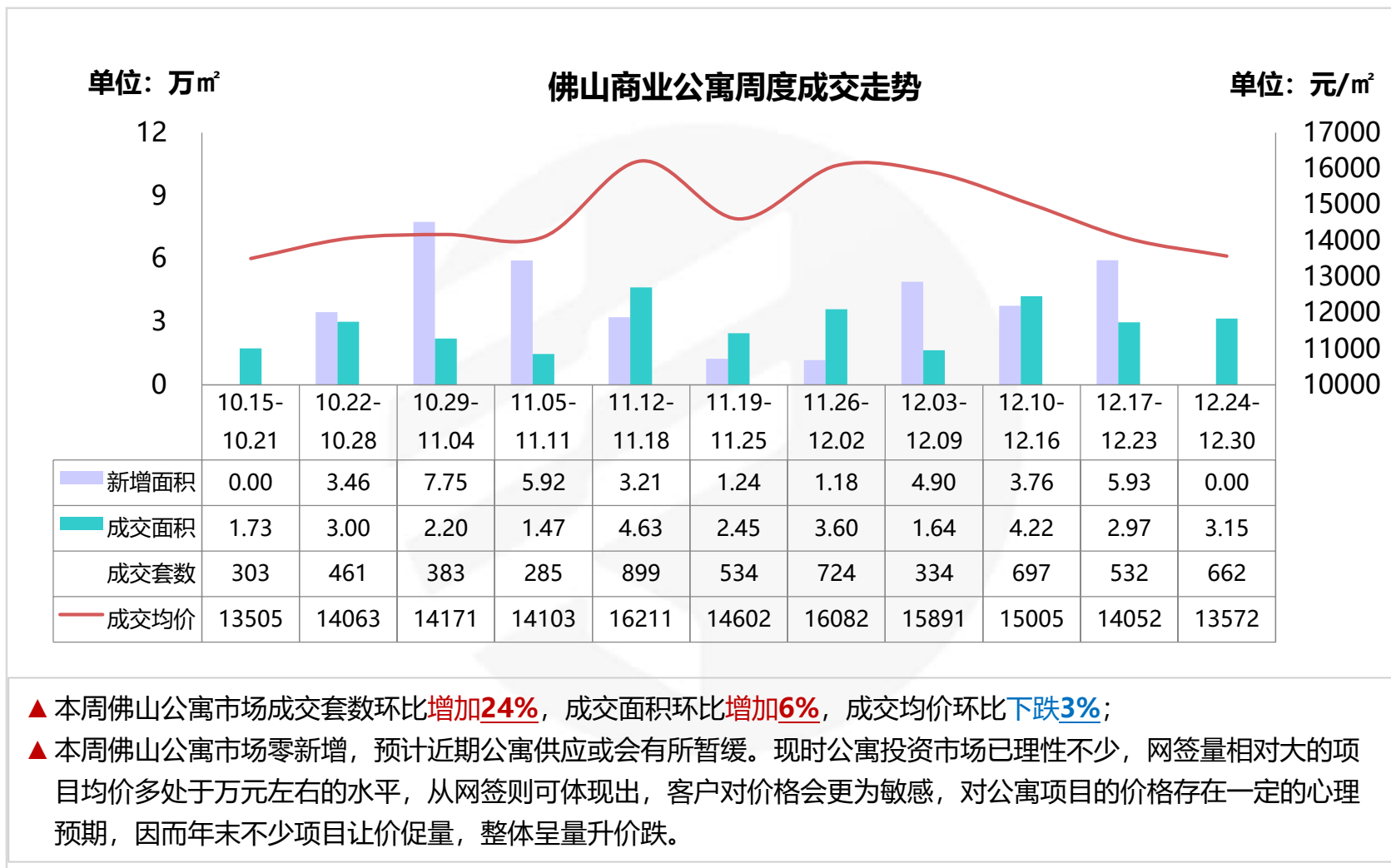
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2019-1月	龙光金辉优步学府	5座	76	95-115	8100-9000/带装修	——
2019-1月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2019-1月	欧浦花城	15座	108	99-113	5600-6200/毛坯	——
2019-1月	碧桂园·首座	洋房新品	120	88-110	7500-8500/带装修	——
合计			约312套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：多项目成交量冲高 力合阳光城云谷集中网签占榜首



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 大良	力合阳光城云谷	6080	167	5184	11729	LOFT, 带装修
2	禅城 城北	敏捷金谷国际	2592	35	1950	13292	——
3	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	1892	39	1514	12497	LOFT, 带装修
4	禅城 季华西	东基童梦天下	1867	22	1042	17917	LOFT, 带装修
5	南海 西樵	听音湖一号公馆	1598	41	1675	9543	带装修
6	禅城 张槎	绿地未来城	1550	38	1563	9917	带装修
7	禅城 新城	合景新鸿基泷景	1271	26	981	12956	带装修
8	南海 千灯湖	德高信·中央大道	870	5	402	21663	LOFT, 带装修
9	禅城 张槎	绿地小平墅	802	8	834	9616	含LOFT
10	高明 荷城	荷城新天地广场	737	13	728	10124	LOFT, 带装修
合计			19259	394	15872	12134	——

备注：排名统计不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业公寓：重点个盘开卖

勒流【碧桂园云空间2018-12-30开盘情况】



图片来源：新浪乐居

推售货量：推1座，推售3、4、5、10、11、14楼层，4梯28户，共168套

户型配比：

户型	LOFT	合计	
面积 (m ²)	34	41	5880
套数 (套)	144	24	168

推售价格：10000-11000元/m² (带装修)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：开盘95折+认购98折+签约99折+额外98折+送3年管理费6091元 (房价扣除)；

另外：一次性付款95折，按揭98折

开卖情况：当日成交70% (约117套)

客户构成：勒流、大良客户为主。

备注：项目由两栋楼体组成，涵盖1栋17层高的酒店公寓火和一栋4层高的商业建筑，总共合计493户。公寓部分楼层与酒店签订返租合约，返租6年，另外，酒店经营盈利获得利润按比例分成。

商业公寓：碧桂园云空间户型图



建面约34m²



建面约41m²

商业公寓：12.30碧桂园世纪滨江开放公寓样板房



图片来源：新浪乐居

项目位置：佛山禅城季华二路智慧路4号

占地面积：约8.2万㎡

建筑面积：约35.0万㎡

项目基础信息：规划高层写字楼、独栋办公、公寓、商业街、高层住宅等多元业态产品，将打造成高科技智能化办公、绿色滨江生活社区，满足健康娱乐，办公，生活等多层次需求。

▲12月30日开放江景板房。

商业公寓：碧桂园世纪滨江公寓样板房实景图



商业公寓：碧桂园世纪滨江户型图

Sky House 空中墅

品味生活 · 阔卓空间

建面约72m²

户型亮点

4.5米大气挑高设计 南向江景一览无遗
复式3房设计 打造致高赠送率
明火煮食 让生活、工作从此无忧

蓝色部分为A户型分布区域



Tiffany House 蒂芙尼复式

小资情调 · 时尚两房

建面约44m²

户型亮点

4.5米奢享空间 上下两层动静分区
复式2房时尚搭配 灵动空间享创意人生

蓝色部分为B户型分布区域



Twin House 双钥匙

珍品资产 · 双匙分租

建面约44m²

户型亮点

双门、双卫、双厨独立设计
上下分层，互不干扰
自住一层、分租一层 小投入也有大回报

蓝色部分为C户型分布区域



商业公寓：12.30顺德龙光玖龙郡开放公寓样板房



图片来源：顺德龙光玖龙郡微信公众号、乐居

项目位置：佛山市顺德区大良顺番路与顺城南路交汇处（五沙小学旁）

占地面积：7.88万㎡

建筑面积：27.59万㎡

项目基础信息：规划共4栋公寓，22层高，3梯25户，分A、B两个户型，39㎡复式公寓。

项目动态：

▲ 12月30日开放公寓样板房

商业公寓： 顺德龙光玖龙郡公寓样板房实景图



商业公寓： 顺德龙光玖龙郡户型图

龙光·玖龙郡 | 玖厝
ACE SITE REGION Nine Mansion

◀A户型一层▶ ▶A户型二层▶
(此为标准层装修示意图)

A户型 两房两厅一卫
建筑面积@39m²

- 4.5m双层布局 品味双重精彩
- 开放式厨房 乐享生活滋味
- 卧室独立二楼 尽揽静谧自在
- 实用户型 定义简约新生

vipline (0757) 2229 6888 ADD 顺德·大良·顺番路

龙光·玖龙郡 | 玖厝
ACE SITE REGION Nine Mansion

◀B户型一层▶ ▶B户型二层▶
(此为标准层装修示意图)

B户型 两房两厅两卫
建筑面积@39m²

- 4.5m层高 演绎双重惊喜
- 阳光两房 私享温馨生活
- 舒适餐厅 家人齐聚同乐
- 别致户型 品味居家妙趣

vipline (0757) 2229 6888 ADD 顺德·大良·顺番路

写字楼：整体网签依靠个盘支撑 三山新城项目让价跑量



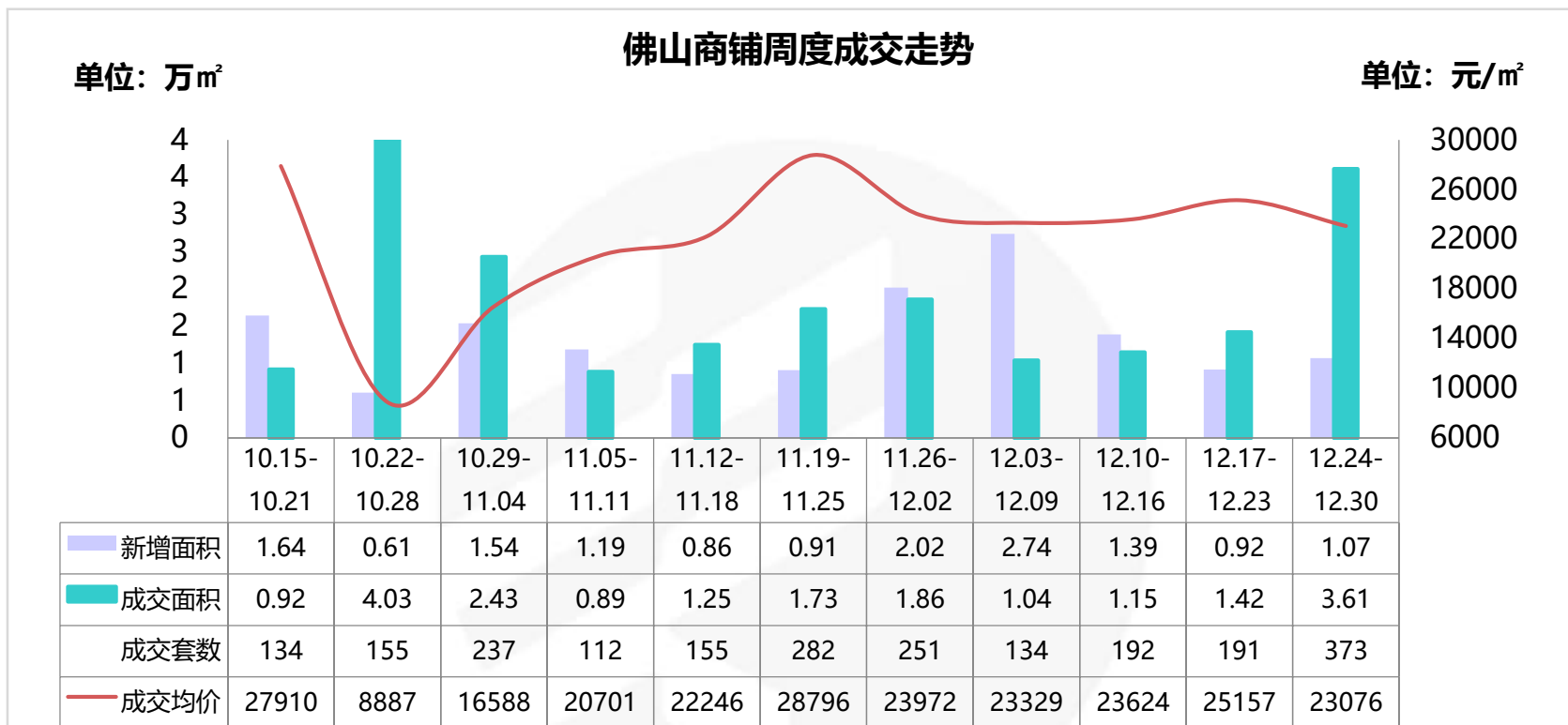
- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少17%**，成交面积环比**增加77%**，成交均价环比**下降14%**；
- ▲ 本周写字楼市场新增预售为零。网签方面，本周全市共10项目取得网签，均来自禅城和南海两区。其中一半项目成交表现均可圈可点，保利碧桂园天汇和三山科创中心均获得近5千m²大单网签，支撑全市网签量。受三山新城两项目低价走量的影响，全市网签均价呈结构性下行。

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	禅城 奇槎	保利碧桂园天汇	5362	1	4663	11499	——
2	南海 三山新城	三山科创中心	3932	19	4709	8351	——
3	禅城 南庄	华夏中央广场	1692	9	1528	11073	——
4	禅城 季华东	佛山绿地中心	1188	6	862	13782	——
5	南海 三山新城	国际创智园	1075	6	1360	7906	——
6	南海 千灯湖	招商置地中心	1009	9	687	14687	——
7	南海 松岗	力合科技产业中心	207	1	230	8989	——
8	南海 平洲	嘉邦国金中心	153	1	117	13031	——
9	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	77	1	96	7988	——
10	南海 黄岐	星港城万达广场	55	1	59	9351	集体土地
合计			14750	54	14311	10307	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：年末项目网签扎堆 整体网签量涨幅明显



▲本周佛山商铺市场成交套数**增加95%**，成交面积环比**增加154%**，成交均价环比**下跌8%**；

▲本周商铺市场新增预售144套，顺德大良中惠璧珑湾为主要供应极，单个项目获超百套新增；年末项目网签扎堆，整体网签量涨幅明显。本周多个项目获得大笔网签，共10项目网签面积超过1千m²，其中瑞安岭南天地以均价64876元/m²获59套网签，成为当之无愧的双料冠军。

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	禅城 旧城区	瑞安岭南天地	24095	59	3714	64876	——
2	南海 里水	绿地香树花园	5141	3	2221	23144	——
3	禅城 旧城区	越秀岭南隽庭	5063	16	1796	28190	——
4	禅城 旧城区	越秀可逸新势力	4668	20	2555	18270	——
5	三水 三水新城	碧桂园佛山双子星城	4299	3	3668	11720	——
6	南海 西樵	听音湖一号公馆	3118	37	3044	10245	——
7	禅城 旧城区	时代云图	1957	5	911	21482	——
8	南海 小塘	时代领峰	1884	18	823	22898	——
9	三水 三水新城	三水万达广场	1784	4	567	31450	——
10	高明 西江新城	美的明湖	1618	8	660	24515	——
合计			53627	173	19959	26869	——

备注：排名统计不含万科项目

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)
禅城	祖庙	瑞安岭南天地	2018/12/28	岭南天地璟廷居 9-11座	首层商铺	12	28-964	703
南海	九江	招商悦府	2018/12/26	招商悦府5座	商铺	13	16-89	686
顺德	大良	中惠璧珑湾	2018/12/29	1栋2单元	商铺	113	39-120	9055
三水	大塘	金地艺境天成	2018/12/26	2栋	首层商铺	6	14-71	284

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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	绿岛湖	金茂绿岛湖	楼盘活动	12.24-12.30 元旦暖场活动
	城北	敏捷金谷国际		12.24-12.30 暖场活动
	城南	新福港鼎峰		12.24-12.30 暖场活动
南海	千灯湖	德高信中央大道		12.24-12.30 业主答谢晚宴
	大沥	西关九里		12.24-12.30 来访送年货
顺德	大良	龙光玖龙郡		12.24-12.30 元旦嘉年华
		顺德汽车产业园		12.24-12.30 超萌世界珍奇动物展

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Ronnie、Letty

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Rod、Kingmen、Sola、Kiga、Anita

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