


央行降准 广佛十一盘推新三盘售罄

KINGSWICK

广佛周报2018年第15期 (2018.04.16-2018.04.22)

 经纬市场研究中心 2018年4月23日

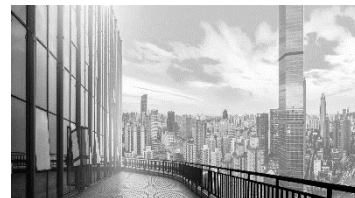
经纬（中国）

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

央行释放4000亿元增量资金 广州拟对外地车实行“开四停四”

摘要：置换9000亿元MLF，释放4000亿元增量资金；东莞首推购房冷静期，买房下定两天内可反悔；南沙今年拟试点推300套共有产权住房。

央行：置换9000亿元MLF 释放4000亿元增量资金

中国人民银行昨日晚间宣布从4月25日起，下调部分银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述的降准银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利(MLF)。

为引导金融机构加大对小微企业的支持力度，增加银行体系资金的稳定性，优化流动性结构，中国央行昨日晚间发布消息称，从2018年4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利(MLF)。

据介绍，以2018年一季度末数据估算，操作当日偿还MLF约9000亿元，同时释放增量资金约4000亿元，大部分增量资金释放给了城商行和非县域农商行。

广州日报 2018-4-16

经纬点评：此轮央行定向降准可释放更多流动资金进入市场，但释放资金将用于偿还MLF，一方面减低银行成本，另一方面增加的可用资金央行要求新增资金主要用于小微企业贷款投放，降低小微企业的融资成本。新增资金用于房贷方面的机率比较小，房贷规模和贷款条件仍然未见改善。



工行放宽房贷年龄+贷款“70年”上限

近日，有消息传出工商银行将房贷贷款人年龄+贷款年限放开至75年，较之前两者上限70年的规定，增加了5年。昨天，工商银行广州分行向南都记者证实，工行将个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁，贷款人年龄与贷款期限之和延长至不超过75年。

对于此次调整贷款年限的相关规定，广州工行相关负责人向南都记者解释称，主要是为了适应我国人口发展趋势，满足不同年龄阶段尤其是中年以上居民的住房改善性需求，减轻他们的经济压力。尽管借款人年龄上限、借款人年龄与贷款期限之和均延长了5年，值得注意的是，个人住房贷款的最长期限仍然是30年，没有改变。

南方都市报 2018-4-20

经纬点评：社会逐步踏入老年化趋势，配合延长退休年龄政策，贷款年限的延长亦可让更多人拥有贷款改善居住环境的机会，对于房地产市场来说是利好因素，但其他银行是否跟进未有定论。但文中也提到最长贷款年限仍是30年不变，对于首付、月供压力等未有影响。



广州拟对外地车实行“开四停四”

开四停四！广州拟出台中小客车“限牌”配套交通管理措施。16日，广州市公安局交警支队发布《关于非广州市籍中小客车通行管理措施的通告（征求意见稿）》（下称“意见稿”），今起向社会公开征求意见。其中，针对外地车实行“开四停四”管理措施成为最大关注焦点。对此，佛山市人大代表呼吁，广州此交通管理措施影响面较广，应充分听取社会意见。

此外，广州交警支队还特别提到外地车预约登记问题。相邻城市跨市通勤（候鸟）类，即在异地居住到广州工作，名下没有广州号牌中小客车且不具备广州市中小客车指标申请资格的个人，一次性办理过渡预约登记。

佛山日报 2018-4-17



经纬点评：广州拟实施限行对于佛山来说影响较为明显，伴随10年的广佛同城，两地穿梭已经成为广佛市民的生活习惯，现在进行非广州车辆限行，对于佛山车辆进入广州形成了一定阻隔，而且目前广佛之间的地铁仅有一条线接驳，因此仍需要多听取社会意见。



南沙这70公顷范围内 至少有7条轨道交通经过

4月16日，广州市南沙区规划研究中心在广州市政府采购网发布“南沙枢纽地区综合规划及场站综合体建筑概念设计”政府采购公告，对南沙未来轨道交通规划进行了一定程度的剧透。规划中穿越广州南沙，并沟通深圳和粤西的深茂铁路，其南沙的站点周边70公顷范围内，将有多种轨道交通交汇经过。

公告称，本次规划范围分两部分，第一部分为南沙枢纽核心区范围，该范围以深茂铁路南沙站为核心，与规划引入的其他国铁站（赣深客专南沙支线、南沙港铁路等）、城际铁路站（肇顺南、中南虎等）、城市轨道站（18号线、15号线以及策划新增的其他城市轨道等）以及其他配套交通设施（公交站场等）等形成的核心区范围。主要为：万泰路以西、灵新大道以东、七涌以北、站前大道（规划路）以南，用地约为70公顷。在该范围规划经过的轨道交通，包括了三条国铁、两条城际铁路、两条城市轨道，合共七条轨道交通。

规划的第二部分，为南沙枢纽地区（含车辆基地）范围。包括与南沙枢纽紧密关系的以及各轨道车辆基地选址范围，主要为：万环东路以西、灵新大道以东、八涌半以北、站前大道（规划路）以南，用地约为600公顷。

羊城晚报 2018-4-18

经纬点评：南沙处于粤港澳大湾区的前沿，而且定位为广州城市副中心，轨道交通网络加持，高铁、城际轻轨及地铁将会使区域、城市、甚至国家之间的串联更快速便捷，南沙作为交通枢纽心脏将会提升经济、商品、人口的向心力，进一步提升城市价值。



南沙今年拟试点推300套共有产权住房

4月18日上午，广州南沙举办中国(广东)自由贸易试验区广州南沙新区片区挂牌三周年集聚人才创新发展情况通报会。会上发布了《广州南沙新区自贸片区)集聚人才创新发展若干措施实施细则》(简称《实施细则》)等。其中提到，南沙今年将试点推300套共有产权住房。

探索共有产权住房管理，申请人可以购买60%产权。借鉴北京、上海等地的成功经验、成熟做法，南沙区加快探索研究出台《广州南沙新区试点共有产权住房管理暂行办法》，计划今年内推出约300套共有产权住房。下阶段主要通过集中新建、开发项目中配建等方式筹集共有产权房的房源，将重点优先解决南沙发展重点领域内紧缺型人才和港澳青年的居住需求，兼顾进驻本区的央企、重大开发投资和优先发展的企业无房员工的住房需求，逐步覆盖户籍夹心层家庭。

新快报 2018-4-19

经纬点评：南沙作为自由贸易区，将有更多空间与自由度，可以借鉴其他先进一线城市的经验，吸引人才聚集。此次试点共有产权房对于促进南沙人才落户提供更好的条件，而且主要针对南沙重点领域、港澳青年等一些企业进行倾斜，进一步促进粤港澳大湾区内共融共通。



禅城每年投3000万元扶持文化产业

《佛山市禅城区文化产业发展专项资金管理办法（修订）》（简称《办法》）日前出炉，并于4月19日起执行，一系列重磅文化产业扶持政策将有力推动中心城区文商旅跨界融合发展。

扶持力度更大范围更广。新《办法》扶持的范围和涵盖面十分广泛，不仅涵盖非遗、陶瓷等传统特色文化，动漫、新媒体、数字出版等新兴文化产业也包含在内，传统新兴文化皆在扶持之列。

每年专项资金至少3000万。根据新《办法》，区财政每年安排不少于3000万元的专项资金发展禅城文化产业。

涵盖传统文化和新兴文化。新《办法》规定，专项资金扶持的对象包括：大型文化活动及会议；新媒体、数字出版、数字动漫、互联网信息服务及旅游产品设计、研发、孵化等新兴文化产业项目；广播影视、新闻出版、文化娱乐、文艺创作与演出、工艺美术、文化会展、文化交流、产业文化升级、创意设计、非物质文化遗产保护及产业化等文化产业项目，以及体育和旅游项目；文化产业园区和基地、文化旅游街区等集聚区建设项目；文化产业公共服务平台建设项目及经区政府批准的其他资助项目等，涵盖了传统文化和新兴文化。

珠江时报 2018-4-19

经纬点评：近年来，禅城区针对文化产业持续进行了不少投入，如创意产业园，石湾公仔街，1506创意园都是文化创意产业比较好的案例。今年推出了产业专项扶持，扶持力度更大，专项资金设定底线以及扩大了扶持的产业范围，未来将更有利于形成文创产业聚集，推动区域产业转型升级。



顺德推进村级工业园升级改造示范项目

4月19日，顺德区召开村级工业园升级改造示范项目工作会议，10个镇街各确定一个连片规模300亩以上的项目作为村级工业园升级改造示范项目。

4月16日，顺德区召开村级工业园升级改造工作动员大会，出台“1+3”系列文件，吹响村级工业园升级改造的号角。经摸排，顺德区205个村（居）拥有382个村级工业园，占地面积近13.5万亩，占已投产工业用地的70%，产出却仅占全区工业总产值的27%。今后3年，顺德将以规划引领、政府主导、政策保障、资金支持以及部门联动等举措，通过加大政府和国资投入，释放国资撬动功能，带动社会资本投入，筹集不少于300亿元资源，完成5万亩村级工业园的升级改造。

佛山日报 2018-4-20

经纬点评：今年以来顺德大力推进村级产业园改造，一方面加速淘汰落后产能，促进产业转型升级；另一方面，重点塑造顺德“智能制造”名片，为全市，甚至全国提供工业园改造范本。顺德要求全区各镇街必须推出一个村级产业园项目，改造落地效率得到进一步提升。



东莞首推购房冷静期 买房下定两天内可反悔

4月18日，东莞市住建局联合东莞市工商行政管理局发布《东莞市商品房认购书（范本）（征求意见稿）》，正式向社会公开征求意见，其中规定买房交定金两日内反悔，开发商要无理由退定！记者了解到，“认购两日内反悔可退定”的规定在省内还属首次出现。

认购书范本规定，下定两日内反悔、遇到限购不能买房、房企未与购房者按时签合同、“一房两卖”等五种情况可以退定。

★购房者在认购书签订之日起两个工作日内（不含签订当日）要求解除认购书退回定金，如双方尚未签署《商品房买卖合同》的，可退定。

★认购书签订后，遇到政策改变导致购房者及其家庭成员（包括配偶、未成年子女）不能按照原有政策条件购房，要求解除本认购书的，可退定。

★房企未在约定的期限内与购房者协商签订《商品房买卖合同》，房企双倍返还购房者已支付的定金。

★房企“一房两卖”的，房企应向购房者双倍返还定金。

★由于不可归责于买卖双方的原因导致不能在约定时间内签订《商品房买卖合同》的，可退定。

广州日报 2018-4-19

经纬点评：目前东莞市未有统一的购房合同，开发商设计的认购书更多是倾向于发展商立场考虑。本次的认购书意见稿一方面可以明确买卖双方的责任与义务，同时首推两天的冷静期可以更好地保护购房者的权利，亦可以减少发展商与购房者之间的纠纷。





LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广佛八宗地下周开拍收官4月

摘要：佛山禅城挂牌1宗中型商服地，出让建筑面积13万 m^2 ，起拍价1567元/ m^2 。下周广佛共8宗地开拍，其中广州7宗，含增城4宗宅地，佛山1宗，位于三水西南。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广佛无商住/商服地成交)





2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(本周广州无挂牌商住/商服地)



佛山：吉利涌北侧挂牌商服土地



<1> 禅城南庄

地块编号：TD2018(CC)WG0002

交易时间：2018-5-23 (周三)

土地性质：商服用地

占地面积：5.20万 m^2

容积率：FAR \leq 4.0

建筑面积：20.82万 m^2 (其中可售13.32万 m^2)

起始总价：20875.08万元

起始楼面价：1567元/ m^2

备注：

- ▲ 本次网上挂牌出让规划净用地范围内133228 m^2 的地上建筑面积。
- ▲ 竞得人须为出让方代建同一规划设计条件内出让方保留的商业物业地上计容建筑面积74940 m^2 及地下车库建筑面积18410 m^2 。
- ▲ 竞得人需返租保留物业，以每月每 m^2 15元初始计算租金，租期20年以上(含20年)，租金每2年递增7%。





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	SDK-B-11 开源大道北侧、永和隧道口	商服	1.27	≤3.0	3.82	1.91	5010
	2018/5/7	南沙	2018NJY-4 南沙区东涌镇庆盛枢纽区块	商服	3.2	≤2.0	4.04 (已剔除23510m ² 公建配套)	2.64	6516

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	2018/4/28	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
	2018/5/4	顺德	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	商住	12.73	1.0-4.0	39.15	8.24	2105
	2018/5/9	高明	佛山市高明区更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	1.0-2.13	15.57	2.19	1408
	2018/5/11	高明	佛山市高明区明城镇高明大道以北、平山一路以西	商住	4.44	1.0-2.5	11.10	2.54	2290
	2018/5/16	三水	佛山市三水区南山镇双汇广场以南，东排渠以西	商住	4.87	1.0-2.5	12.17	2.31	1900
2018/5/23	禅城	佛山市禅城区南庄大道南侧、佛山一环西侧	商服	5.20	≤4.0	20.82（其中可售13.32）	2.09	1567	

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





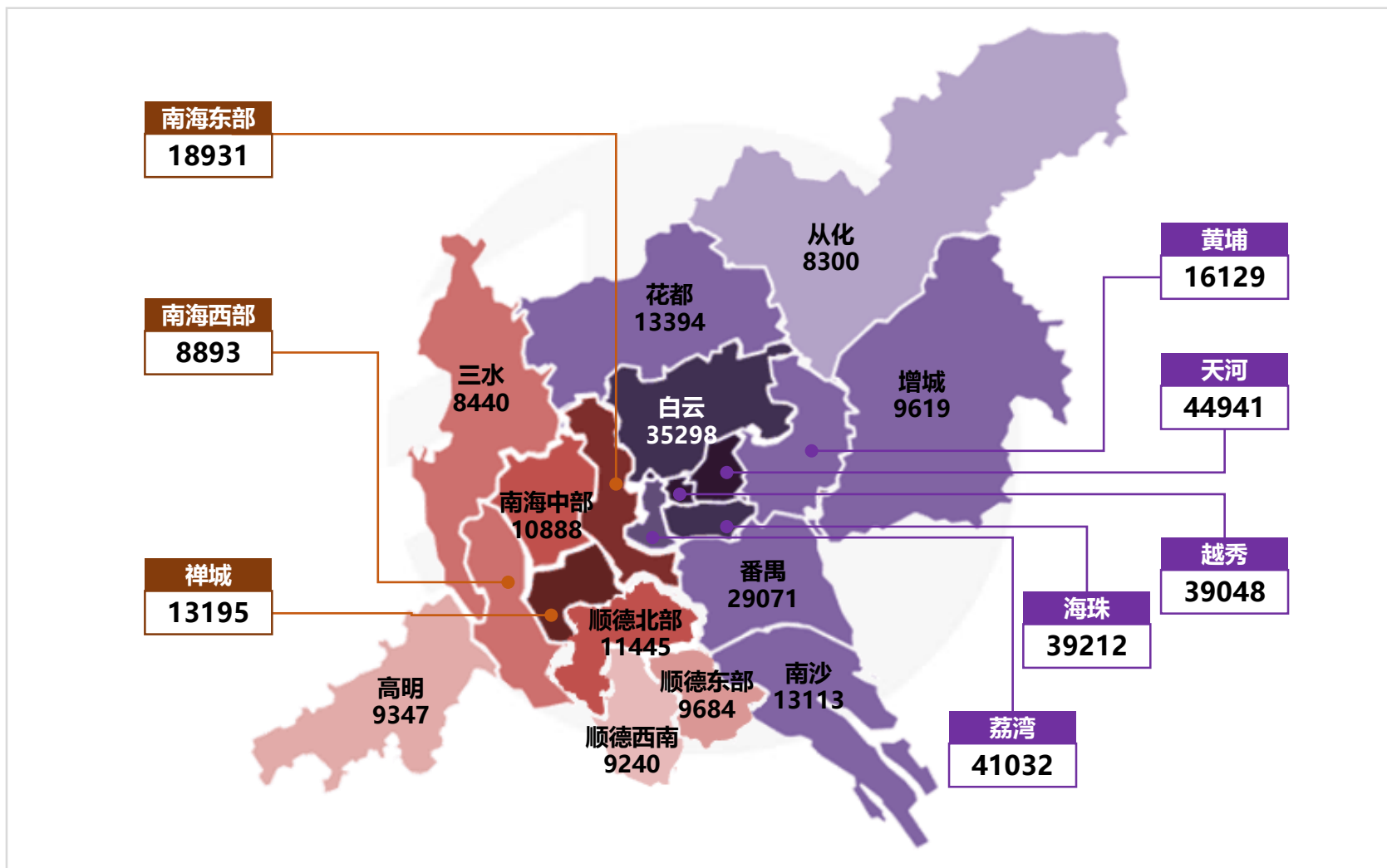
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

一周网签量广佛走势各异 两市共十一盘推新

摘要：本周一手网签量广州环升佛山环降，佛山成交量仍两倍于广州。两市共11盘推新，广州4盘加推，南沙阳光城丽景湾售罄，佛山6个住宅项目加推，南海美的翰湖苑售罄，公寓项目力合阳光城云谷首推售罄。

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

一周网签量价齐升 四盘推新一盘售罄

摘要：全市住宅供应量大幅环降，全市网签量持续上升，均价波幅上涨；周末共四盘加推，阳光城丽景湾低价获售罄。

住宅新批预售：新货供应套数环降近五成 南沙成供应主力

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)
从化	保利桃花园	6区31#、36#、41#	3	54	5713
天河	龙湖首开天宸原著	自编5、6号楼	2	20	2672
	招商雍华府	自编1、2、3、4栋	4	69	9214
南沙	景业东湖洲豪园	8号楼、9号楼、10号楼	4	168	17837
	保利星海小镇	趣西环街3号、7号	2	256	28832
	阳光城丽景湾	1A、1B	2	320	30000
总计			17	887	94268

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：商业大幅环减 办公突破上周零记录

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	景业东湖洲豪园	商业：8号楼、9号楼、10号楼	1	19	1789
	阳光城丽景湾	商业：1Y栋	1	1	613
	中交汇通中心	商业：44、A5	2	7	4364
总计			4	27	6766

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	中交汇通中心	办公：C1	1	300	613
		办公：A6	1	3	1677
总计			2	303	2290

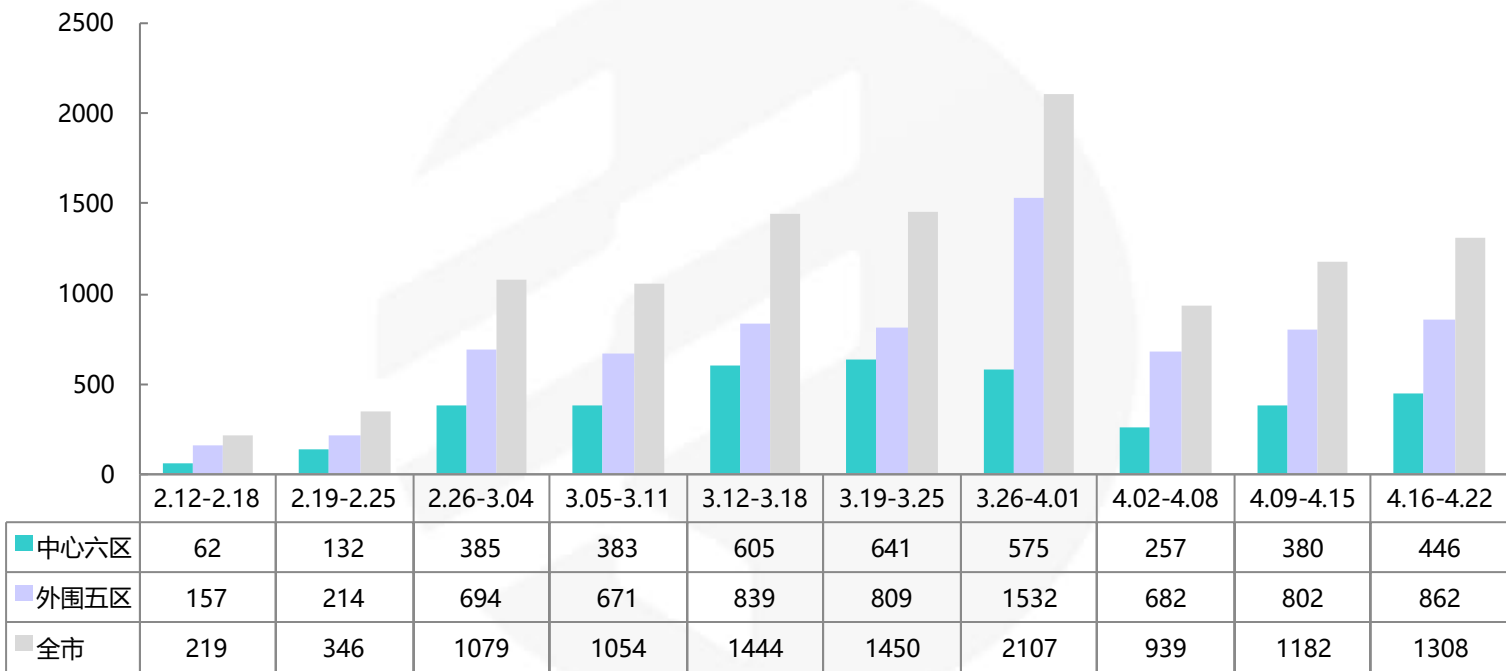
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



全市网签量走势：中心外围双双环升 全市网签持续上涨

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

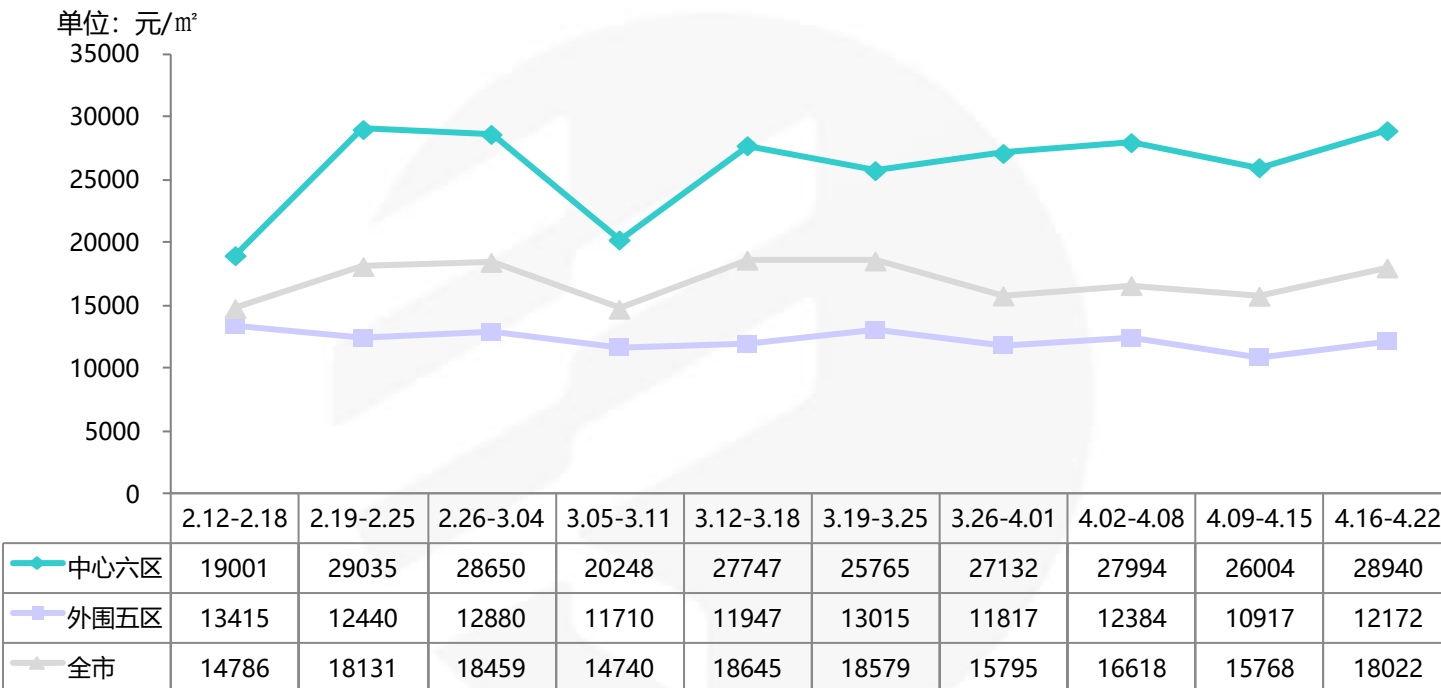


▲全市网签1308套，环升10.66%。中心六区网签446套，环升11.29%。外围五区网签862套，环升11.49%。本周中心外围齐升，拉升全市网签量。



全市网签价走势：中心外围双双环升 全市均价回升

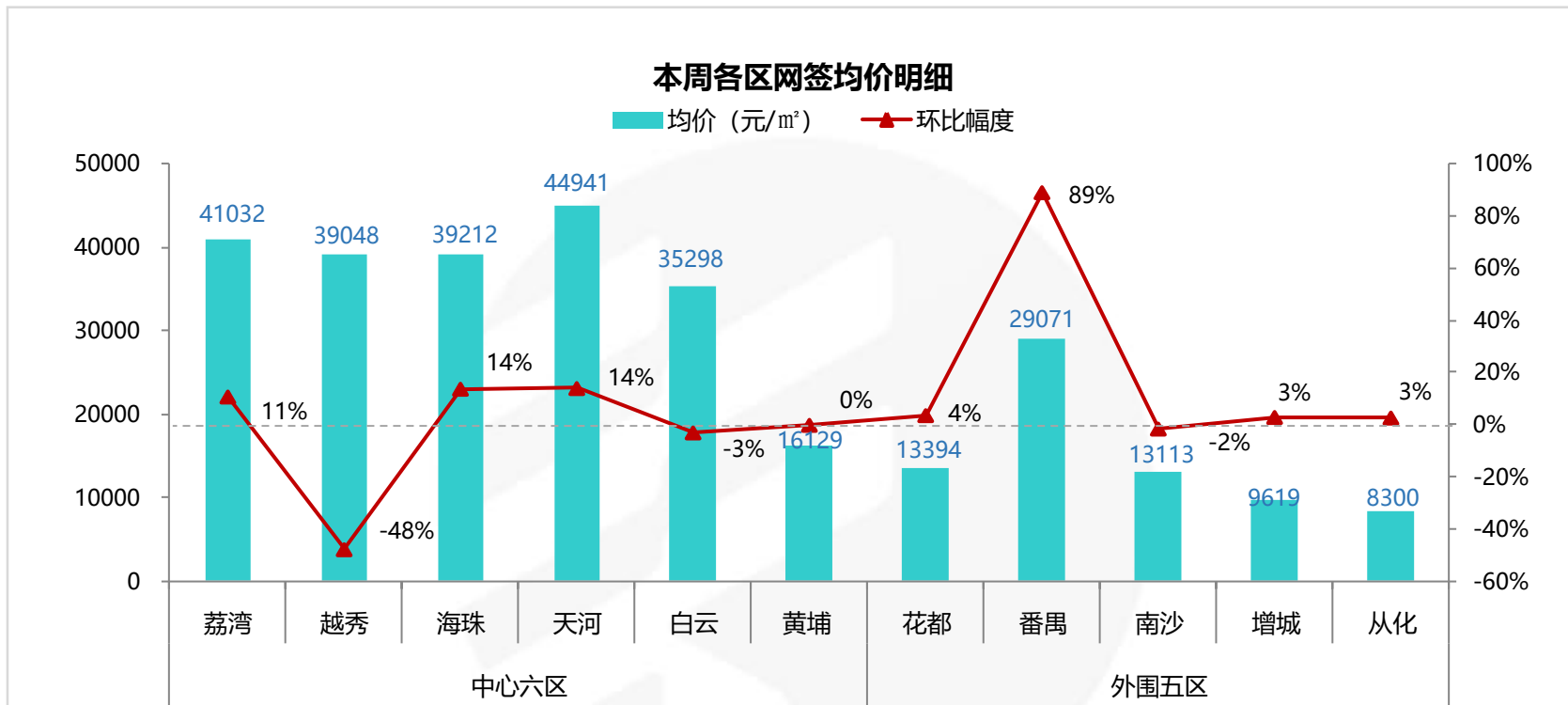
近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价18022元/m²，环升14.29%。中心六区均价28940元/m²，环升11.29%。外围五区网签均价12172元/m²，环升11.49%。从全市来看，中心外围齐涨，拉升全市均价。



本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签七涨四跌。中心六区中荔湾在均价约6.4万/m²的珠光御景壹号面积占比加大的带动下环升；越秀受均价约7.5万/m²的东山上品无网签的影响，故均价回落；海珠在均价约5.8万/m²的保利天悦录得网签的带动下环升；天河在汇悦台录得网签的带动下环升；白云受岭南新世界、越秀星汇云城网签均价下降的影响环降；黄埔受均价约2.3万/m²的佳兆业城市广场面积占比减小的影响环降；

▲ 外围五区中花都在均价约7300元/m²的颐和山庄面积占比减小的情况下，均价回升；番禺在均价约3.5万/m²的珑·翠面积占比加大的带动下环升；南沙受均价不足1万/m²的保利星海小镇面积占比加大的影响环降；增城均价在保障房赛宝花园面积占比减小的情况下回升；从化在均价约3000元/m²的商贸城北区占比减小的带动下环升。



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	祈福聚龙堡	花都	139	11399	15961	14002	0	/
2	誉山国际	增城	98	8270	8636	10443	53	10007
3	越秀滨海新城	南沙	52	5305	7318	13795	45	13754
4	绿湖国际城	增城	48	4964	5151	10376	36	10441
5	万科幸福誉	黄埔	48	4516	5464	12100	4	11966
6	赛宝花园	增城	37	3927	1414	3600	77	3600
7	南沙保利城	南沙	37	3614	5140	14222	54	14239
8	保利星海小镇	南沙	35	3723	3669	9854	21	9498
9	广州万达文化旅游城	花都	33	3596	5015	13947	25	14064
10	广州绿地城	黄埔	30	3378	4068	12043	25	12031



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	越秀保利爱特城	黄埔	29	2934	4945	16854	21	16532
12	时代天韵	黄埔	24	2846	3593	12623	52	12629
13	群星新邨	增城	21	3466	1076	3103	20	3058
14	万科尚城	黄埔	21	1584	2959	18683	22	18673
15	广州时代天启	增城	20	2015	2399	11908	9	11892
16	云溪四季	增城	20	1954	2207	11293	53	11473
17	佳兆业城市广场	黄埔	20	1912	4354	22773	26	23011
18	实地蔷薇国际	增城	19	2538	3103	12226	11	12253
19	珠江嘉园	黄埔	19	2083	3858	18519	3	17767
20	万科里享家	黄埔	16	1559	2370	15201	14	15203



新推动态：本周四盘推新 阳光城丽景湾低价售罄

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及 货量	折扣 优惠	折后均价 (元/㎡)	去化情况
越秀星汇 云城	白云区广州 大道北同宝 路	占地:17万㎡ 总建:67万㎡	4月20日 (加推)	100㎡三房 93-104㎡四房 85㎡复式四房	26栋一梯腿, 32套	5万享98 折	41000-47000	/
碧桂 园·玺悦	南沙区环市 大道北南侧	占地: 6.7万㎡ 总建: 18.4万㎡	4月21日 (加推)	82-99㎡三房	2A# 84套	/	带装修24000	成交约59%
阳光城丽 景湾	南沙区环市 大道中与连 溪大道交汇 处	占地: 10.4万㎡ 总建: 38.2万㎡	4月22日 (加推)	83-123㎡小三房 至四房	1-A#、1-B# 320套	1万抵5万 /现场98 折/准签 99折	带装修20000	成交约100%
嘉汇城	花都区广花 路东镜段	占地: 63万㎡ 总建: 82万㎡	4月22日 (加推)	77-104㎡二至三 房	东四期15# 116套	开盘折扣 98*98*9 8	带装修18500	成交约69%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



白云：重点个盘加推

【越秀星汇云城 2018-04-20 加推情况】



推售货量：26栋32层，6户每层，共156套，本次其中一条梯腿约32套

户型配比：

户型	三房	四房	复式四房	合计
面积(m ²)	100m ²	93-104m ²	85m ²	/
套数(套)	62	62	32	156

26栋户型配比

推售价格：26栋带精装特价3.9万/m²起，售价范围4.1万-4.7万；85m²复式均价约4.7万/m²

优惠折扣：5万享98折

备注：

星汇云城为单合同；23/24栋同时在售



白云：越秀星汇云城楼栋户型图



南沙：重点个盘开卖

【碧桂园·玺悦2018-4-21加推情况】



推售货量：2A#，86套

户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积 (m ²)	82m ²	99m ²	/
套数 (套)	43	43	86

推售价格：均价24000元/m²（带装修）

备注：

- ▲成交50套，去化59%；
- ▲政府指导价约13977元/m²。



南沙：重点个盘开卖

【阳光城丽景湾2018-4-22加推情况】



推售货量：1-A#、1-B#，320套

户型配比：

户型	小三房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	83m ²	86-96 m ²	123m ²	/
套数 (套)	64	192	64	320

推售价格：均价20000元/m²（带装修）

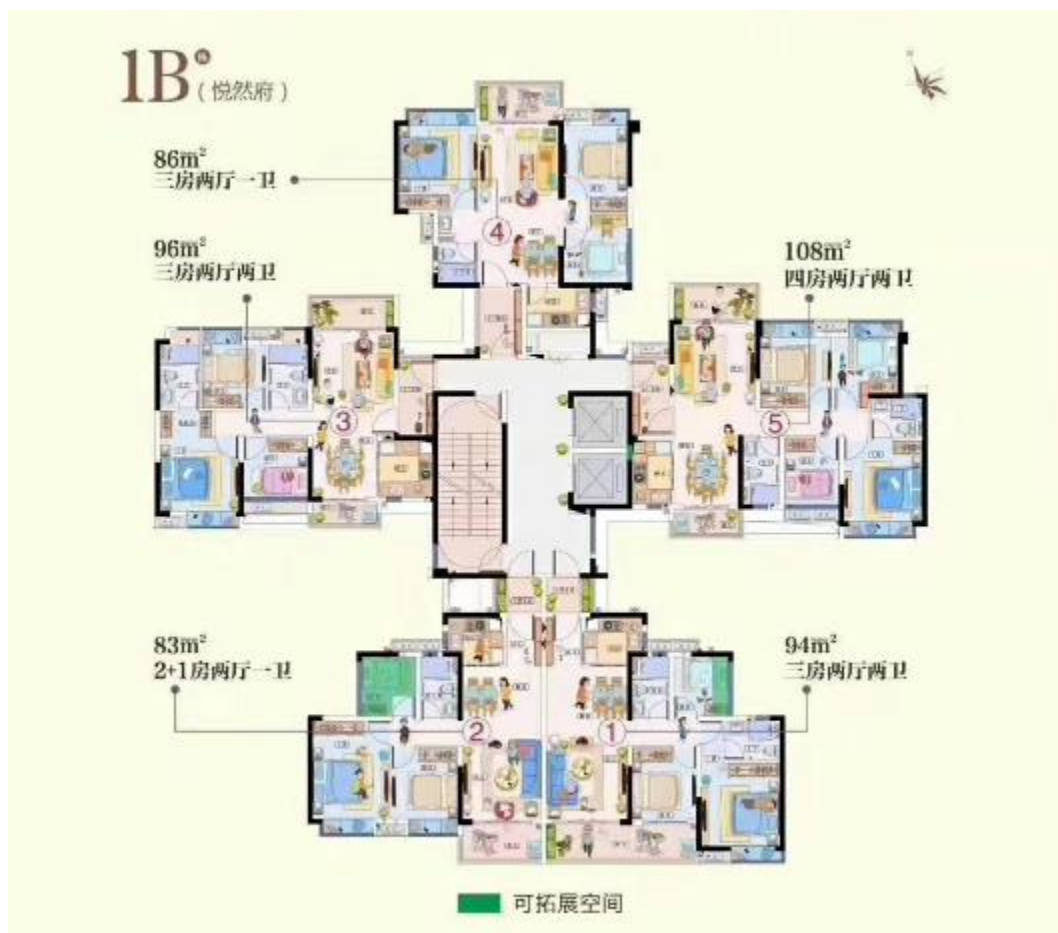
备注：

▲首日去化约100%。



南沙：阳光城丽景湾户型

1-B#标准层平面



花都：重点个盘开卖

【嘉汇城2018-4-22加推情况】



推售货量：东四期15#，116套

户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积 (m ²)	77m ²	99-103m ²	/
套数 (套)	58	58	116

推售价格：均价18500元/m²（带装修）

备注：

- ▲收筹时间为3月31日-4月20日止，期间共收诚意登记客户115台；
- ▲开盘形式以摇号的形式进行，期间共成交81套，均价18500元/m²；去化率为：69%，其中01、04单位为77m²，梯腿均价：18460元/m²，02单元99m²，梯腿均价：18635元/m²，03单元为103m²，梯腿均价：18419元/m²；其中去化率最好单位为02、03单位，已基本售罄，01、04单位由于面积较小，大部分客户倾向三房单位，因此去化率较差；
- ▲客户群体以项目周边区域客户为主（神山、东镜区域客户）。



花都：嘉汇城户型图





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

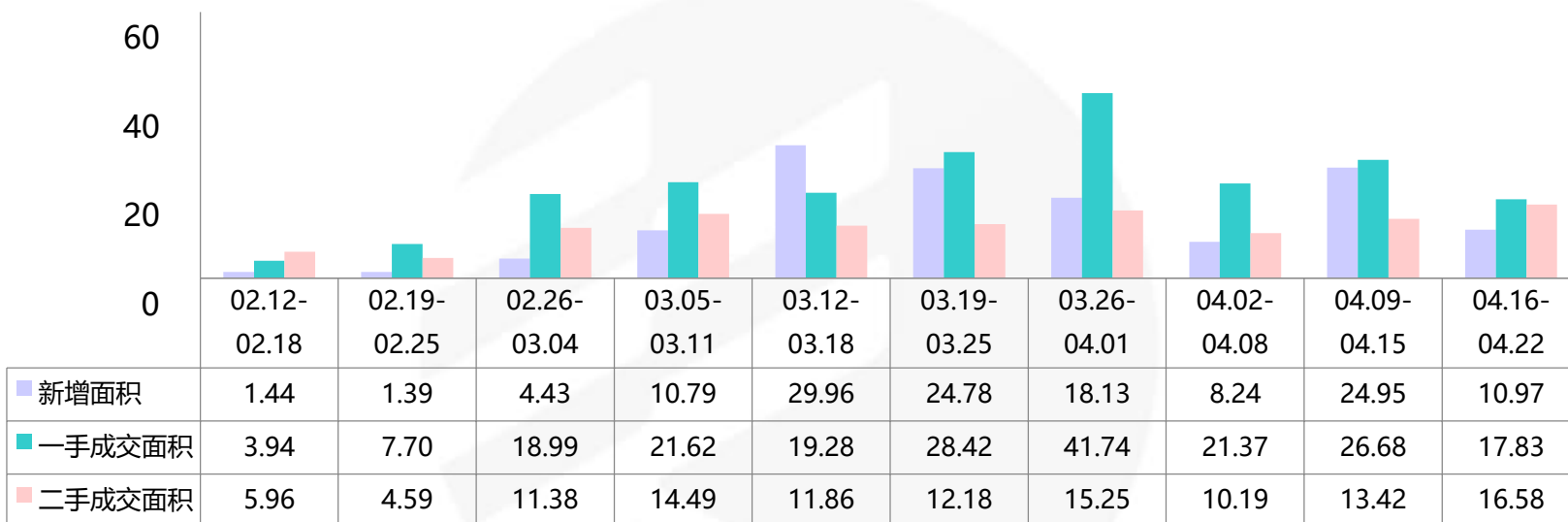
碧桂园凤凰湾再夺销冠 七盘逾千八套新货入市

摘要：顺德标杆项目碧桂园凤凰湾再夺佛山住宅销冠，成顺德最大支撑。大市7个项目推新1809套，住宅项目6个，货量1073套，消化80%，公寓项目1个，为力合阳光城云谷，首推公寓736套，全部售罄。

住宅：二手成交追平一手 保利四盘携手推新

单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



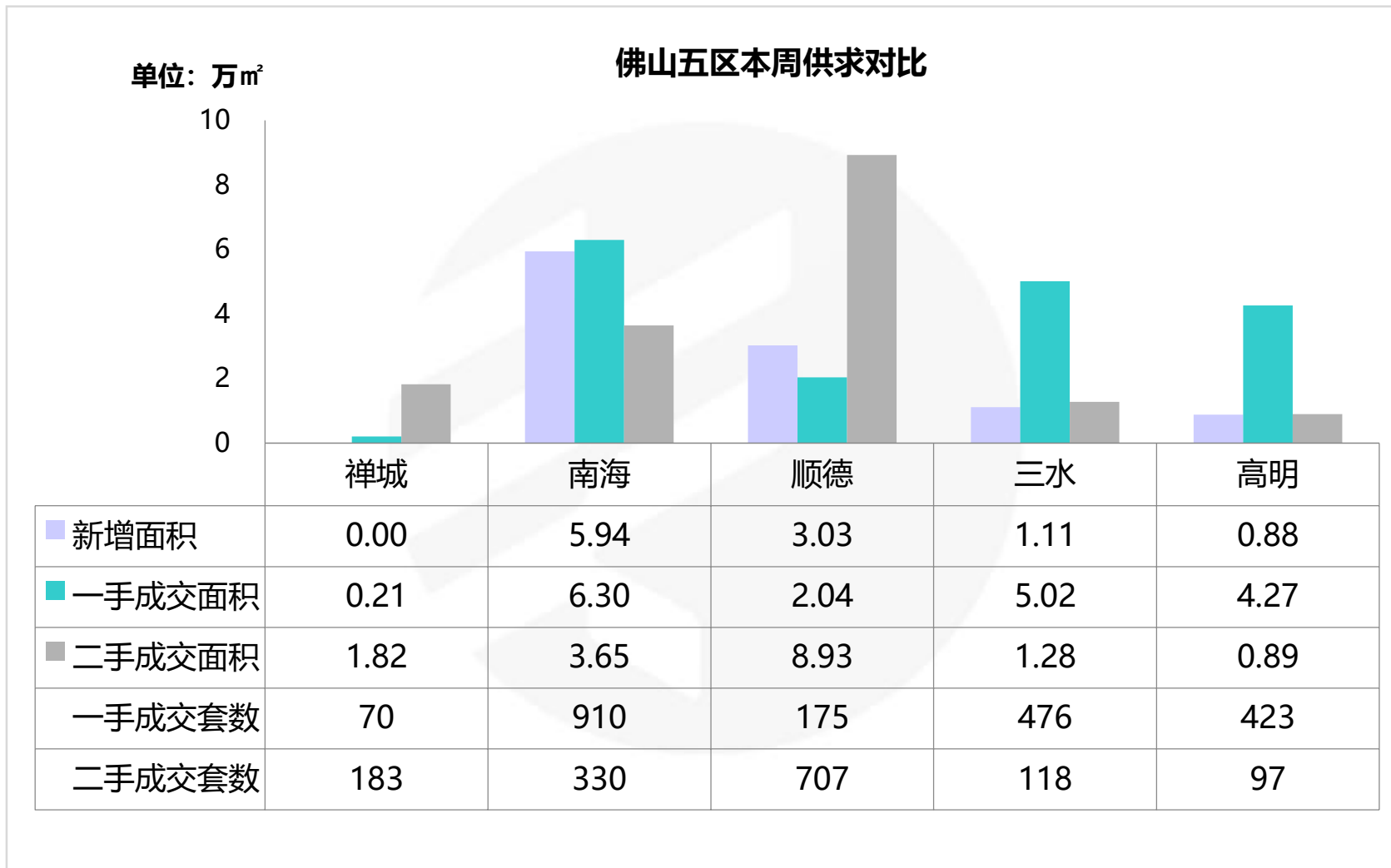
▲ 本周一手成交面积环比减少33%，二手成交面积环比增加23%。

▲ 本周二手成交量达到2月以来的高峰，达1435套，同时一手网签量缺少大盘集中网签支撑，回落至20万m²以下，形成二手追平一手之势。

▲ 市场推货节奏保持高频，本周再有6盘出击，其中保利大军占据4席，各盘推售率基本在7成以上。



住宅：禅城一手成交量大幅缩减 南海多盘获批新货源



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	保利紫山	2018/4/18	紫山国际23栋, 32层/2梯5户	两房/70 三房/91-96	155	1.39
南海	保利紫山	2018/4/18	紫山国际29栋, 33层/2梯4户	三房/89 四房/125-140	128	1.43
南海	中恒海晖城	2018/4/20	55栋, 29层/2梯4户	三房/108 四房/118-145	112	1.43
南海	力迅榕墅里	2018/4/20	3栋	别墅/168	9	0.15
南海	力迅榕墅里	2018/4/20	4栋	别墅/168	9	0.15
南海	力迅榕墅里	2018/4/20	8栋	别墅/109-124	11	0.13
南海	力迅榕墅里	2018/4/20	7栋	别墅/110-140	8	0.10
南海	恒大滨江御府	2018/4/20	1栋, 32层/2梯3户	三房/110 四房/132-134	93	1.17
顺德	康格斯花园	2018/4/17	三期15、16座, 18层/2梯6户	三房/88-122	201	2.13
顺德	中海新城公馆	2018/4/17	9、10座, 18层/1梯2户	三房/127-130	70	0.90
三水	观景豪园	2018/4/19	7座, 28层/2梯4户	三房/95-104 四房/116	108	1.11
高明	富星半岛	2018/4/18	二期11座, 20层, 2梯4户	三房/104 四房/130	76	0.88
合计					980	10.97

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
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/4/20	二期17座	116	三房/98 四房/127	15500-16000/ 带装修	——	72%
南海	里水	保利紫山	2018/4/20	23栋	155	两房/70 三房/91-96	18000-19800/ 带装修	——	90%
南海	丹灶	美的翰湖苑	2018/4/22	7、8座	328	三房/88-89 四房/111-127	9800-13200/ 带装修	——	100%
顺德	乐从	保利海德公园	2018/4/21	9座, 11座 01、02单位	222	三房/98 四房/128-143	19000-21000/ 建面带装修	98*99*99折	70%
三水	三水新城	保利中央公园	2018/4/20	32座	124	三房/91 四房/117-128	11500-12500/ 带装修	一口价	73%
三水	河口片区	鸿安御花园	2018/4/21	15、17座部 分洋房新品	128	三房/91-107 四房/122-142	10500-11500/ 带装修	一口价	47%
合计					1073	——	——	——	80%

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	碧桂园凤凰湾	13539	123	14005	9667
2	三水	恒大云东海	8243	70	8112	10162
3	禅城	金茂绿岛湖	8239	57	6436	12801
4	高明	美的鹭湖森林度假区	7368	26	4449	16561
5	南海	时代水岸	6776	39	3783	17912
6	南海	恒大金名都	5564	22	2194	25358
7	三水	汇信华府	5058	68	6173	8193
8	南海	新城璟城	4600	29	3151	14601
9	南海	万科城市之光	4001	57	5116	7821
10	南海	聚兴花园	3979	39	4312	9226

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，部分楼盘含住宅公寓，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	南海	时代领峰	3913	25	2635	14850
12	三水	时代南湾	3588	39	4236	8470
13	高明	美的明湖	3511	30	4022	8729
14	南海	奥园观湖尚居	3302	32	3460	9543
15	顺德	都市经典广场	2857	30	3164	9030
16	高明	君御海城	2813	20	2328	12083
17	禅城	融创望江府	2743	16	2021	13572
18	南海	宇佳·滨江一号	2714	6	1275	21288
19	高明	万科美的西江悦	2506	32	3042	8238
20	三水	保利中央公园	2480	24	2783	8910
合计			97795	784	86698	11280

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，具体售价按楼盘现场公布为准)

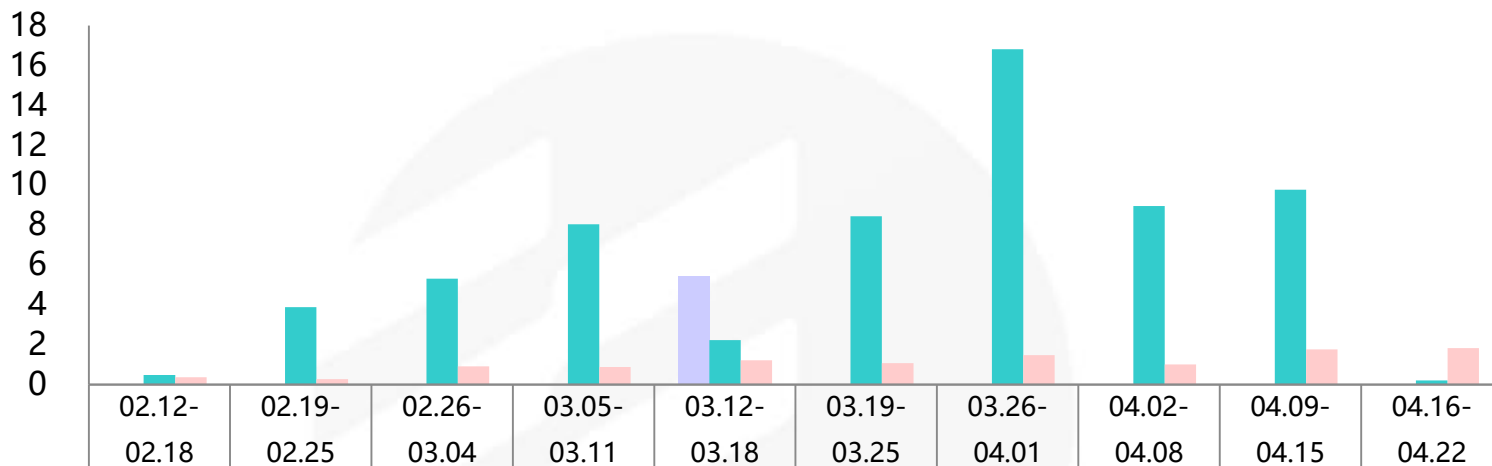
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**57%**，成交面积环比**减少38%**，成交均价环比**下跌15%**。



禅城：连续四周大量网签后回落 保利翡翠公馆加推17座

单位：万m²

禅城周度成交走势



新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	5.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
一手成交面积	0.48	3.88	5.30	8.04	2.23	8.44	16.81	8.95	9.77	0.21
二手成交面积	0.37	0.27	0.91	0.88	1.22	1.08	1.47	1.02	1.76	1.82

- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**减少98%**，二手成交面积环比**增加4%**。
- ▲ 由于连续四周有大量的回迁房网签，以及在售项目集中网签等情况，致成交量激增后，本周网签成交有所回落，以金茂绿岛湖与融创望江府两盘支撑区域网签成交。
- ▲ 保利翡翠公馆加推二期17座洋房，面积段涵盖98-127m²三四房设计，均价15500-16000元/m²带装修发售。



禅城：重点个盘开卖

【保利翡翠公馆2018-4-20开盘情况】



推售货量：二期17座，30层/2梯4户，共116套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	127	13084
套数 (套)	58	58	116

推售价格：15500-16000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交约72% (约84套)

折扣优惠：无

客户构成：张槎、南庄客户为主

备注：

▲本次加推的楼座与16座相仿，均为临路边楼座，有一定的路噪干扰，主要成交单位为98m²户型产品。



禅城：保利翡翠公馆户型图

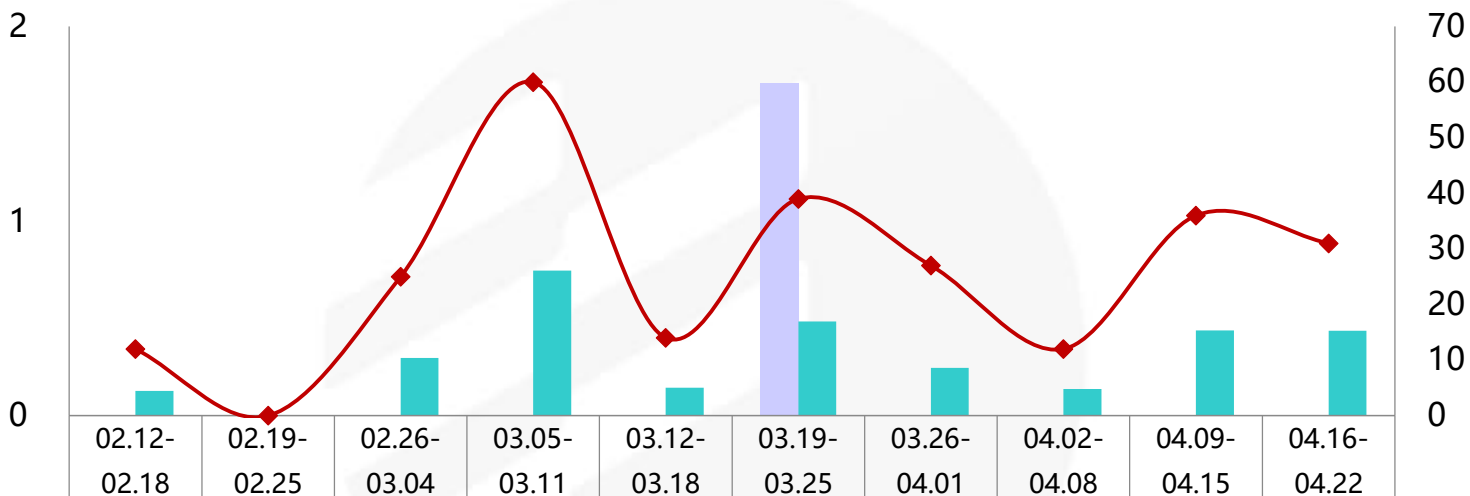


桂城：富丰君御开启二期全新样板房 预计近期将加推

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1%，套数成交面积环比减少14%。

▲ 4月21日富丰君御开放二期洋房样板房，值得一提的是富丰君御继2016年10月加推洋房后再无开卖动作。目前二期规划总共11栋洋房，面积段涵盖90-200m²，预计带装修发售。



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	4.21-22红酒会活动
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	4.22绿跑中国第五季
	保利翡翠公馆	活动信息	4.21-22翡翠风筝节
南庄	万科又一城	活动信息	4.21-22小猪佩奇主题活动
平洲	富丰君御	开放样板房	4.21开放二期洋房样板房&爱马仕奢华展

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



桂城：4.21富丰君御开放二期洋房样板房



项目位置：佛山市南海区桂城街道佛平四路1号

占地面积：13万㎡

建筑面积：60万㎡

项目基础信息：项目整体由22栋高层住宅组成。

项目动态：

▲ 4月21日开放二期洋房样板房。

桂城：富丰君御二期洋房样板房现场图片



(图片来源：
富丰君御公众
号)

禅桂：即将开卖项目

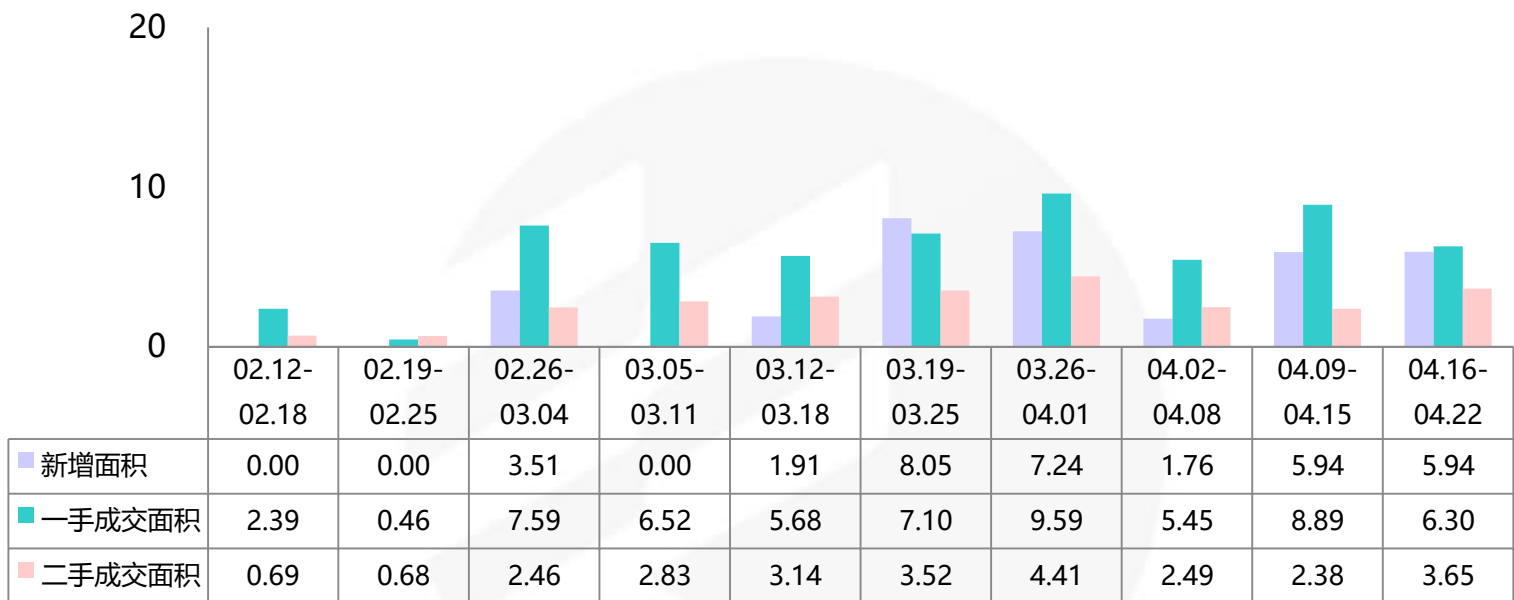
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-4月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	——
2018-4月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-4月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
2018-4月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	——
2018-4月	绿岛湖壹号	80座	60	160	16500-18000/带装修	冻结5万98折
2018-4月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-4月	富丰君御	二期洋房	116	90-160	22000-25000/带装修	——
合计			1118套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：二手成交止跌回升至3万方以上

单位：万m²

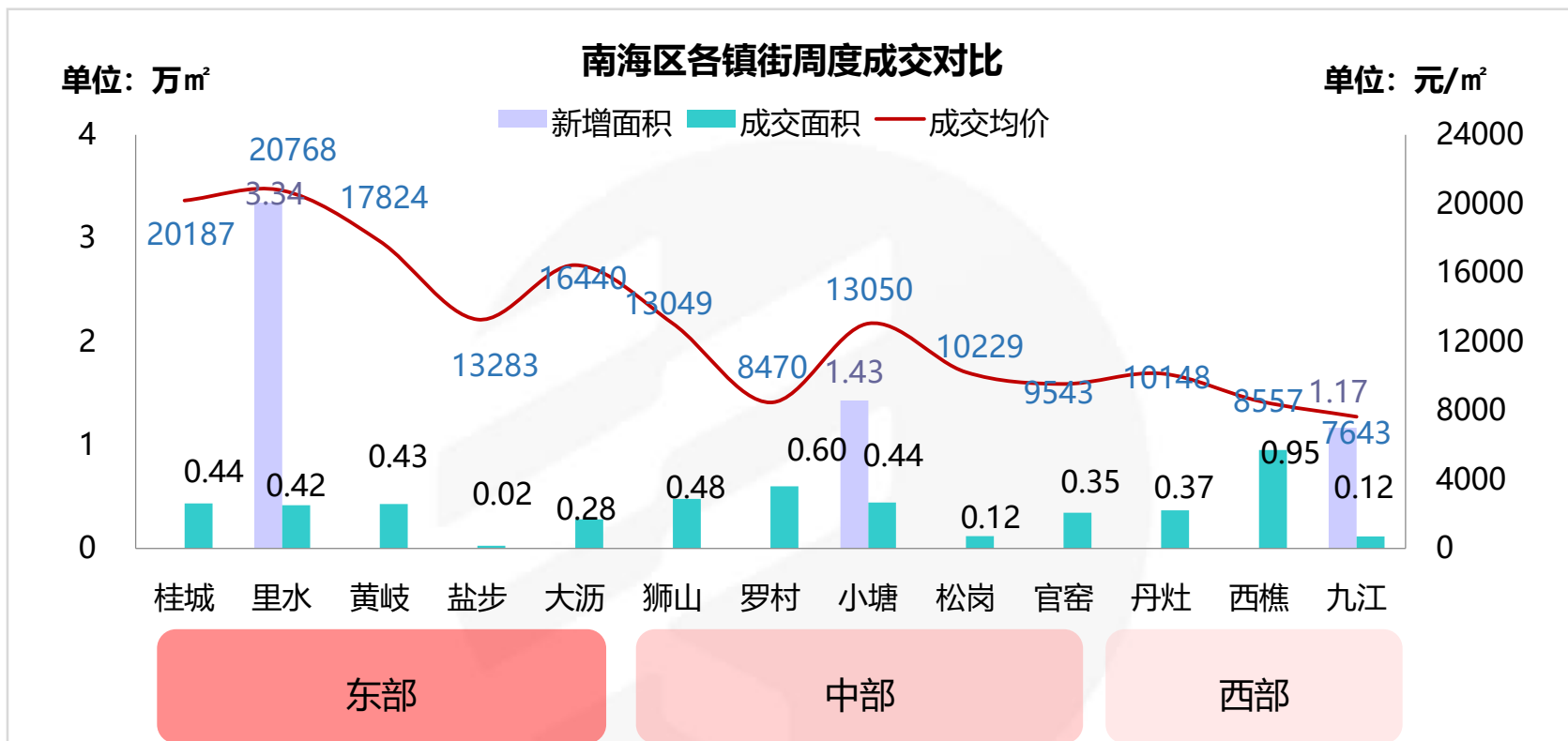
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少29%，二手成交面积环比增加53%。
- ▲ 清明两周，二手成交量回落至2万m²水平上，本周祭祖高峰过去，二手市场交投热度回升，一周网签逾300套。
- ▲ 一手网签量依旧呈波浪起伏走势，本周又回落三成，单盘网签量无一达百套。
- ▲ 新货市场仍然维持缓慢出货的节奏，本周2盘推新，丹灶美的翰湖苑时隔逾半年集中加推，328套货量再“一抢而空”，保利紫山加推155套售九成。



南海：各镇街周度成交对比

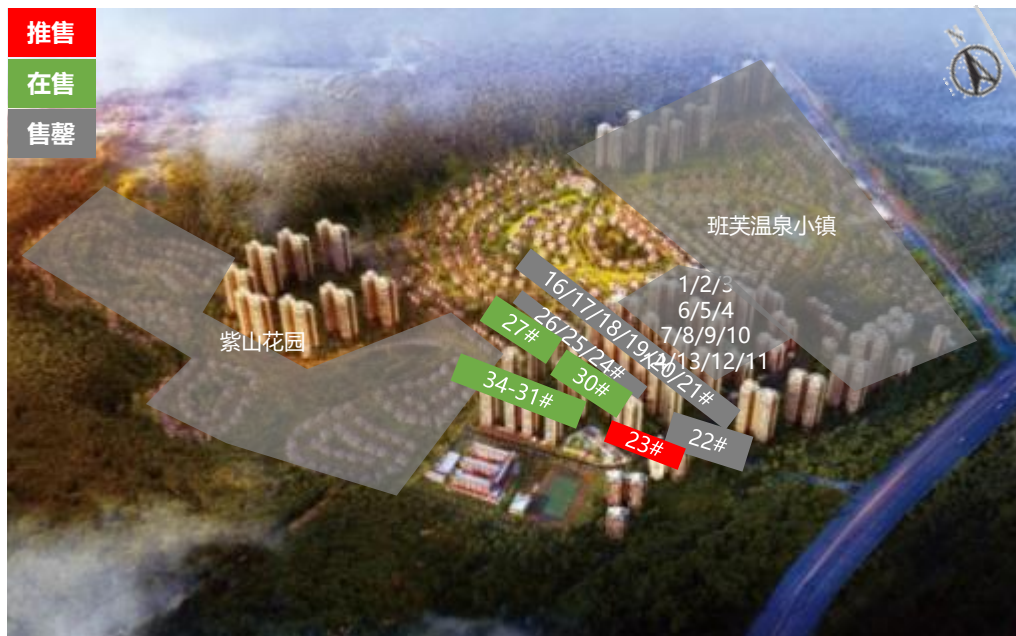


- ▲ 备案均价达2.5万元/ m^2 以上的恒大金名都本周网签22套，整体推高里水镇的网签均价，达2万元/ m^2 以上。
- ▲ 里水本周新获批房源达3万 m^2 ，来自保利紫山、力迅榕墅里两个项目，其中力迅榕墅里已于上周启动VIP登记，预计在5月正式开盘。
- ▲ 本周全区网签量整体回落，各板块网签量不足1万 m^2 ，最高的西樵仅0.95万 m^2 。



南海：重点个盘开卖

【保利紫山2018-4-20开盘情况】



推售货量：23栋，32层/2梯5户，共155套

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	70	91-96	13851
套数 (套)	31	124	155

推售价格：18000-19800元/m² (带装修)

开卖方式：集中加推

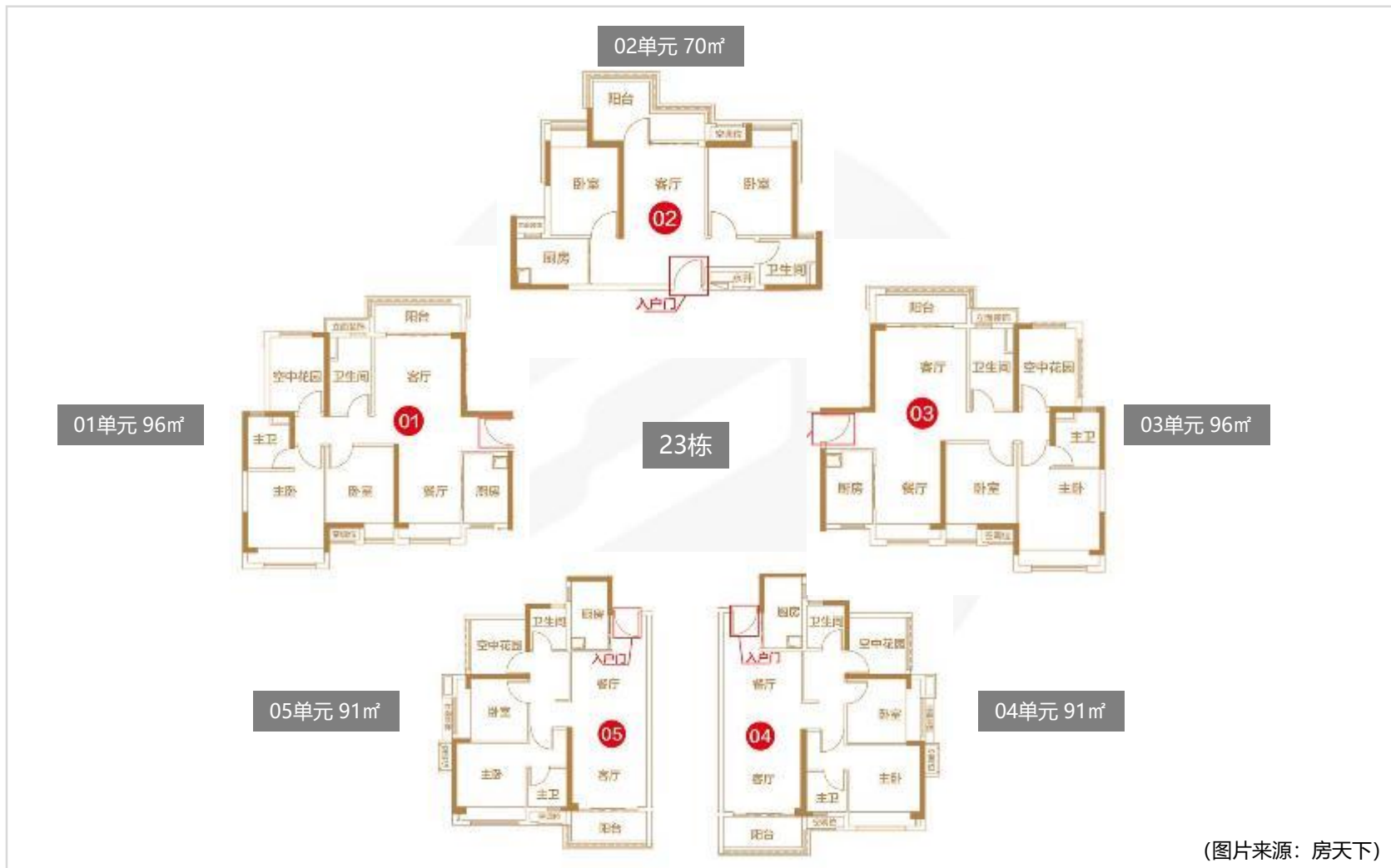
开卖情况：当日成交90% (约140套)

客户构成：广州客为主

备注：23栋西南向紧靠幼儿园，日常声噪较大。其户型设置更偏向低门槛上车型。其中70m²两房当日即出清。



南海：保利紫山户型图



(图片来源：房天下)

南海：重点个盘开卖

【美的翰湖苑2018-4-22开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：腾讯房产

推售货量：7座，33层/2梯4户，8座，33层/2梯6户，共328套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88-89	111-127	31904
套数 (套)	230	98	328

推售价格：9800-13200元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖，抽号选房

开卖情况：当日成交100% (约328套)

客户构成：丹灶本地客户占比60%、狮山罗村占20%、禅桂占19%、广州占1%

备注：自去年8月项目首开售罄后，项目一直蓄势待发，时隔半年多，项目加推7/8座，再次实现“售罄”传奇。



南海：美的翰湖苑户型图

7座 户型品鉴 LAKESIDE CAMPUS

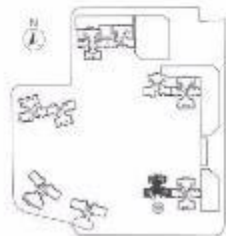


7座户型楼栋分布图

01/02型 | 三房两厅两卫
建筑面积约:89㎡

03型 | 四房两厅两卫
建筑面积约:111㎡

04型 | 四房两厅两卫
建筑面积约:127㎡



7座

8座 户型品鉴 LAKESIDE CAMPUS



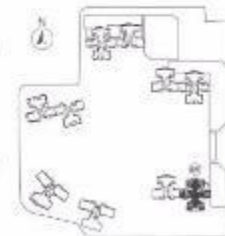
8座户型楼栋分布图

01/02型 | 三房两厅两卫
建筑面积约:89㎡

03型 | 三房两厅两卫
建筑面积约:89㎡

04/05型 | 三房两厅两卫
建筑面积约:88㎡

06型 | 四房两厅两卫
建筑面积约:110㎡



8座



南海：美的翰湖苑现场图



图片来源：美的翰湖苑公众号

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
全国	富力	优惠信息	4.20-6.30 “现房十亿钜惠”
里水	力迅榕墅里	活动信息	4.20 “苏格兰单一麦芽威士忌的脉络” 讲座
大沥	恒大悦府	活动信息	4.21-22奔跑吧兄弟 智勇大闯关：穿越火线，飞镖射手，幻影三屏赛车，活力投篮
罗村	光明花半里	活动信息	4.21-22橡皮泥地球仪DIY/花式小糕点
松岗	松晖名苑	活动信息	4.21-22 5栋 “老带新” 家电抽奖活动
官窑	中海万锦世家	活动信息	4.21-22尝全球海鲜盛宴
西樵	江山一品	开放样板房	4.21开放样板房
	恒大御湖湾	活动信息	4.21-22 “萌军出没 小黄人来袭” 主题活动
	碧桂园翡翠湾	活动信息	4.21-22首饰上的画卷，滴胶首饰制作DIY
九江	恒大滨江御府	启动认筹	4.20-22企鹅展；4.21启动认筹

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



南海：4.21江山一品开放12/13栋样板房



图片来源：房天下

项目位置：南海北江大堤路6号（凰樵圣堡前）

占地面积：6.68万m²

建筑面积：21.55万m²

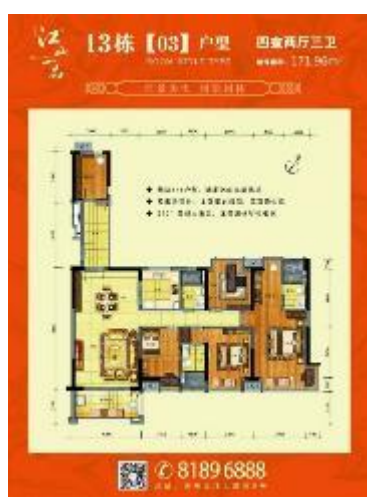
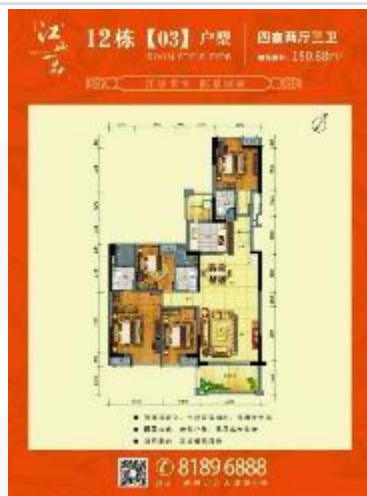
项目基础信息：共20座洋房，楼高32层，7座联排或双拼别墅，地上三层，地下一层设计。总户数732户。

项目动态：

▲ 4月21日江山一品开放12/13栋样板房。



南海：江山一品户型图

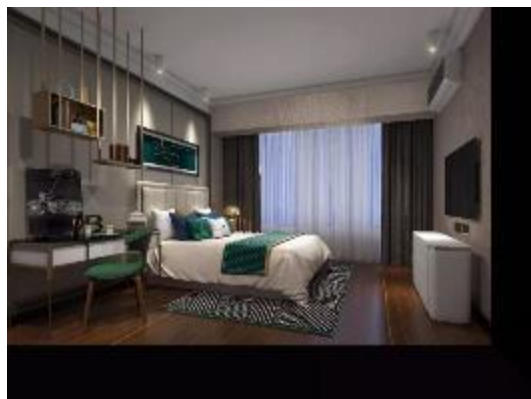


图片来源：美的西江府微信公众号



南海：江山一品样板房图

1301-132㎡样板房效果图



1303-171㎡样板房效果图

图片来源：江山一品微信公众号

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	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	江山一品	12、13栋	150	107-171	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	——
合计			1990套			

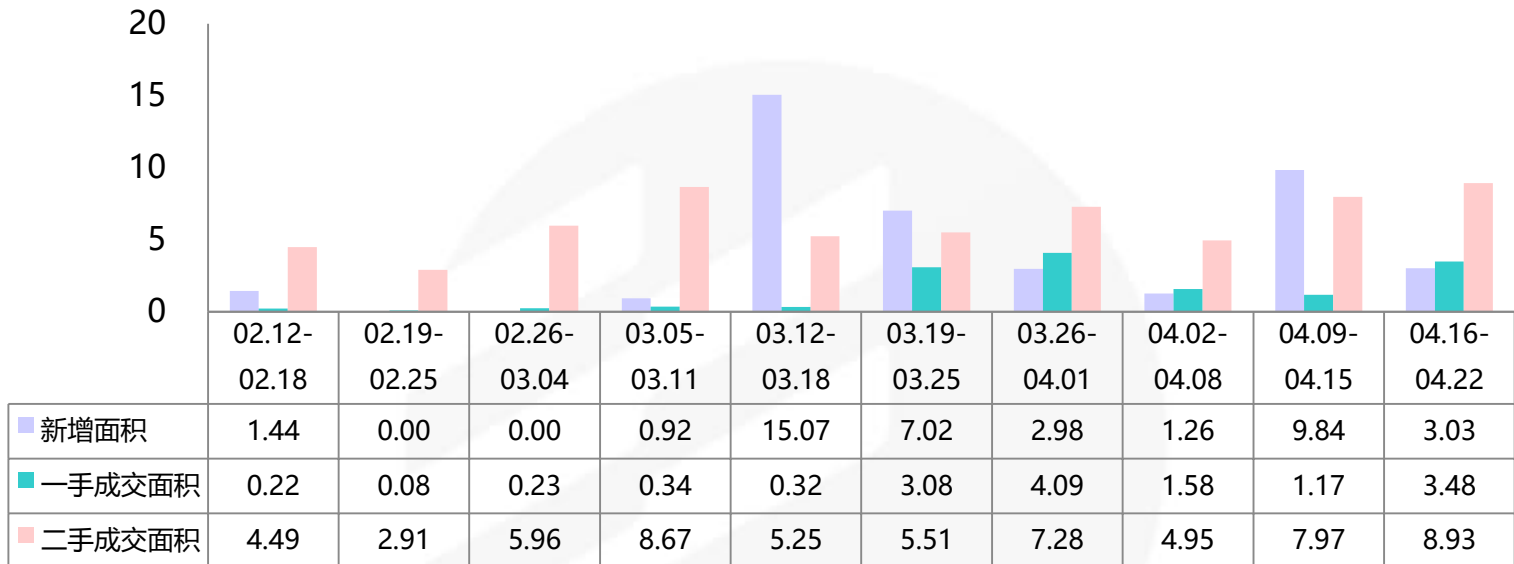
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



顺德：碧桂园凤凰湾一枝独秀 保利海德公园开卖去化有所回落

单位：万m²

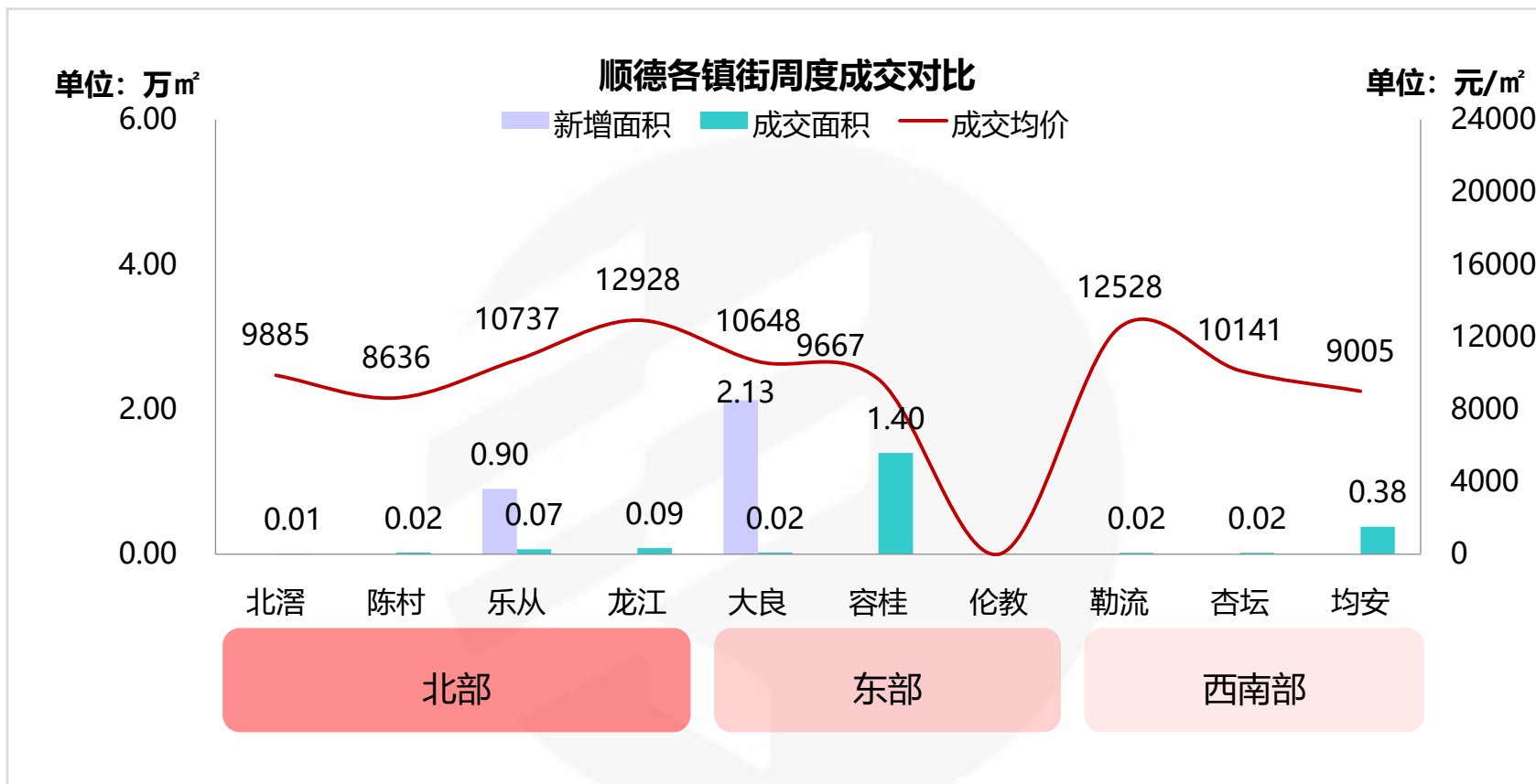
顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比增加**197%**，二手成交面积增加**12%**。
- ▲ 4月份以来仅两盘集中开卖，各楼盘推货意愿明显不高；整体以暖场活动为主，为传统销售节点“五一”作准备，预计将有多个项目将在五一前后入市。
- ▲ 保利海德公园集中开卖9座和11座部分单位，由于该项目近期由毛坯转向带装修出售，整体售价有所上升，本次开卖价格为带装修19000-21000元/m²，推售率为70%，较上一次开卖有所下降，高首付是影响该项目去化下降的重要因素。



顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 碧桂园凤凰湾于3月底开卖后，本周终迎来部分单位集中网签，支撑容桂网签量远高于其他镇街。
- ▲ 顺德区域高价项目仍难以取得网签，本周网签均价基本集中在13000元/m²以下，仅保利海德公园网签一套18190元/m²洋房，整体网签压力依然较大。



顺德：重点个盘开卖

【保利海德公园2018-4-21开盘情况】



图片来源：佛山乐居

推售货量： 9座，11座01、02单位，40层/2梯4户，共222套。

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	128-143	27346
套数 (套)	74	148	222

推售价格： 19000-21000元/m² (建面带装修)

开卖方式： 集中加推

折扣优惠： 98*99*99折

开卖情况： 当日成交70% (约155套)

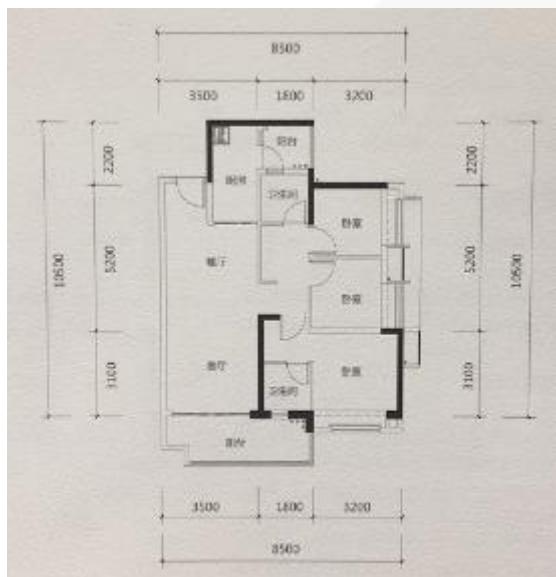
客户构成： 禅城客户占40%，乐从本地客户占30%，陈村及北滘15%，桂城10%，其他5%。

备注： 继5座带装修出售后，本次开卖的两栋楼均以带装修发售，但由于首付较高，较上一次集中开卖去化明显下降。

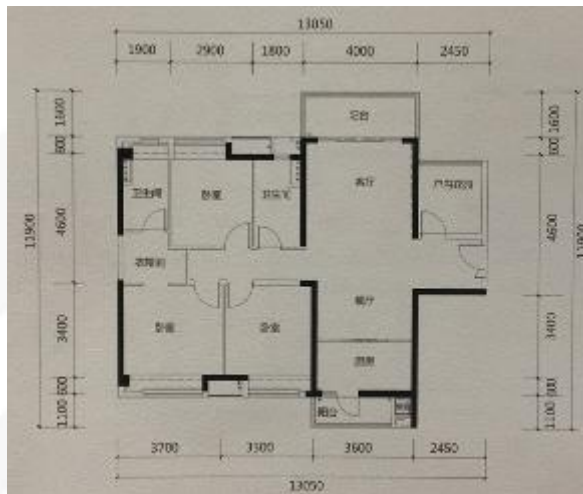


顺德：保利海德公园户型图

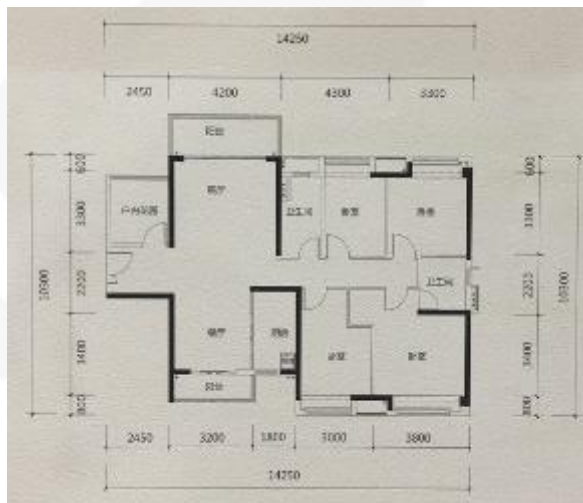
98m²



128m²



143m²



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
龙江	美的西江府	开放营销中心	4.21 开放营销中心
大良	招商公园1872	活动信息	4.22 举行爱眼护眼专题大讲堂
	顺德华侨城	活动信息	4.21-4.22 举行大型环保主题派对
	中惠璧珑湾	活动信息	4.21-4.22 财政美食DIY活动
伦教	伦教碧桂园	活动信息	4.21-4.22 奇趣帐篷节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



顺德：4.21美的西江府开放营销中心



图片来源：佛山乐居

项目位置：佛山市顺德区龙江镇左滩甘竹大道48号（新世纪乐园旁）

占地面积：9.73万㎡

建筑面积：33万㎡

项目基础信息：规划有17座高层洋房，及100余套联排别墅，合计约2100户。

项目动态：

▲ 4月21日开放营销中心。

顺德：美的西江府现场图



图片来源：美的西江府微信公众号



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	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	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934套			

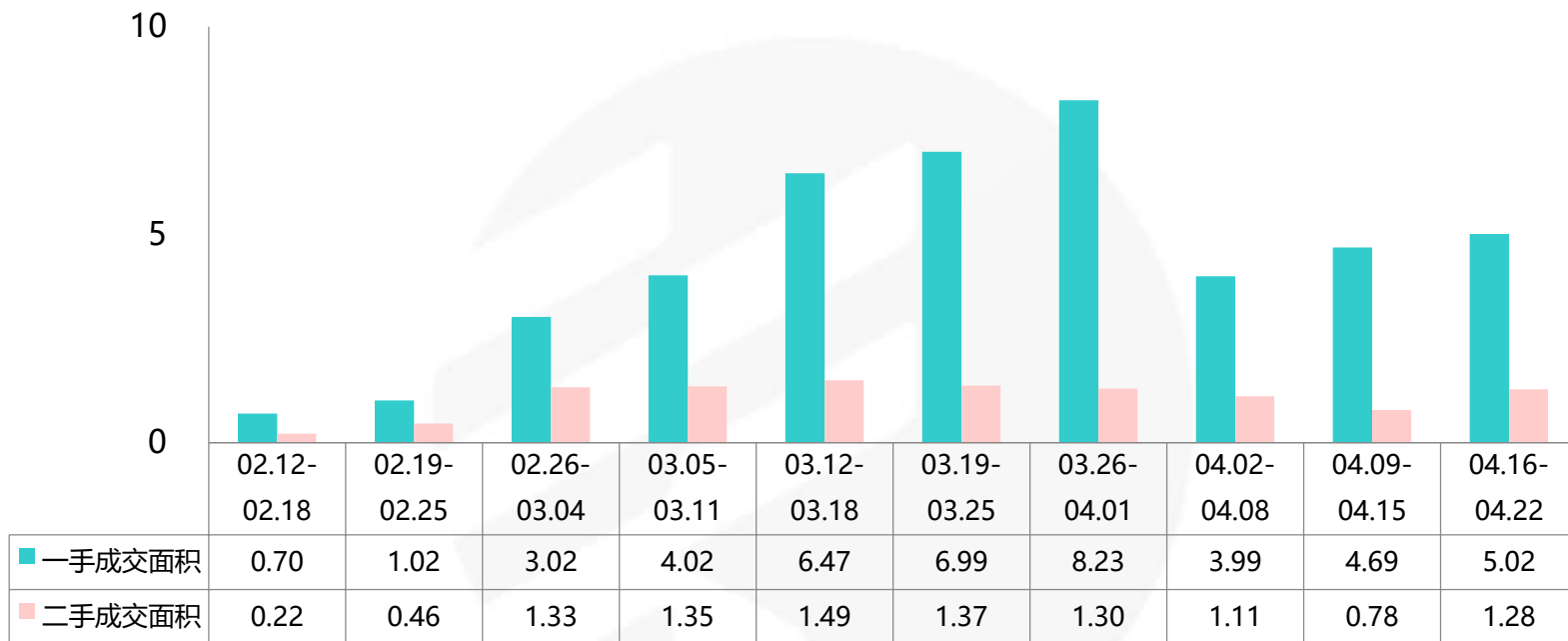
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



三水：二手房热度有所回升 保利中央公园开卖去化超7成

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7%**，二手成交面积环比**增加64%**。
- ▲ 一手房成交量平稳回升，恒大云东海及汇信华府分别夺网签数冠亚军；连续降温三周后，二手房终回暖。
- ▲ 本周保利中央公园加推32座，售价为11500-12500元/m²（带装修），去化率较上次开盘有所下降；鸿安御花园加推15、17座部分花园洋房共128套，10500-11500元/m²（带装修），去化率近五成，销售情况一般。



三水：重点个盘开卖

【2018-04-20保利中央公园开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：32座，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	117-128	13199
套数 (套)	62	62	124

推售价格：11500-12500元/m² (带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交73% (约90套)

客户构成：以三水本地客及广州客为主

备注：去化超七成，距上次加推未一个月，去化率较上次有所下降，但仍算理想。



三水：重点个盘开卖

【2018-04-21 鸿安御花园开盘情况】



图片来源：搜狐焦点

推售货量： 15、17座部分洋房新品，33层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91-107	122-142	13824
套数 (套)	96	32	128

推售价格： 10500-11500元/m² (带装修)

开卖方式： 集中推售

折扣优惠： 一口价

开卖情况： 成交47% (约60套)

客户构成： 三水本地客及广州客为主

备注： 本次加推二期新品，去化近五成，三期暂未开发。



三水：鸿安御花园现场图



图片来源：鸿安御花园微信公众号



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	博雅滨江	活动信息	4.21 小种子故事绘本阅读
河口片区	新城招商誉府	活动信息	4.21-4.22 VR赛车体验
云东海	恒大云东海	活动信息	4.21 初夏奇趣乐高趴
乐平	龙光玖誉府	活动信息	4.21-4.22 寻找无人机活动
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	4.21-4.22 “乐8小镇欢乐嘉年华”

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



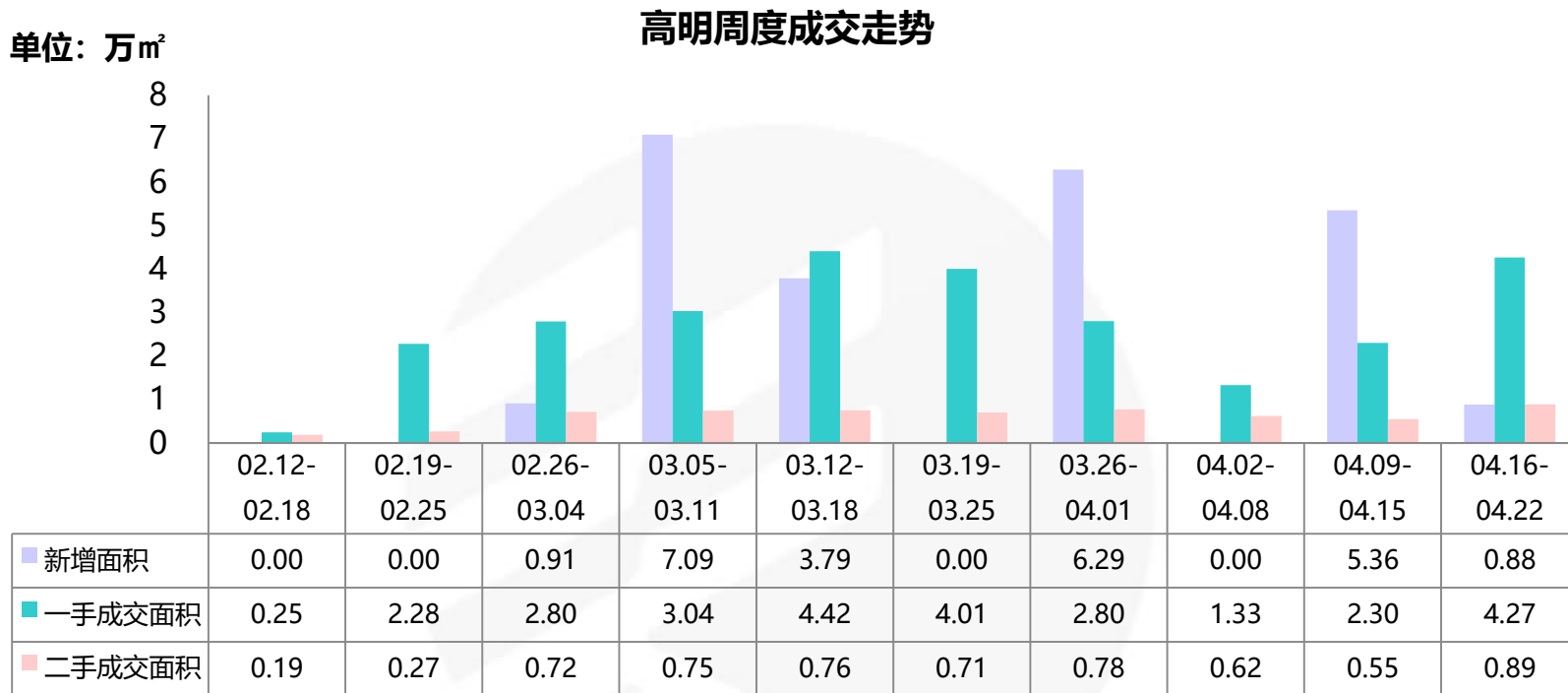
三水：即将开卖项目

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：杨和龙光、美的两大品牌纯新盘动作频频



- ▲ 本周高明一手成交面积环比增加85%，二手成交面积环比增加63%。
- ▲ 杨和的龙光玖龙府以及佛山美的城分别在周末开放项目体验中心以及新品认筹登记。这两个项目均为去年所竞拍的商住地块，楼面价分别为3545元/m²和2971元/m²。而在这两个项目南面，一路之隔的则为去年12月阳光城竞得的商住地块，楼面价3052元/m²，目前暂未有营销动作。



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	活动信息	4.22业主生日会
荷城	高明碧桂园峰会	活动信息	4.22黄金小业主麦当劳生日会
杨和	龙光玖龙府	营销信息	4.21开放项目体验中心
杨和	佛山美的城	营销信息	4.21启动新品认筹登记
明城	恒大山湖郡	活动信息	4.22变废为宝亲子环保小制作活动

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	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
2018-4月	勤天汇广场	二期14-15座	248	86-144	10000-11500/带装修	——
合计			596套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

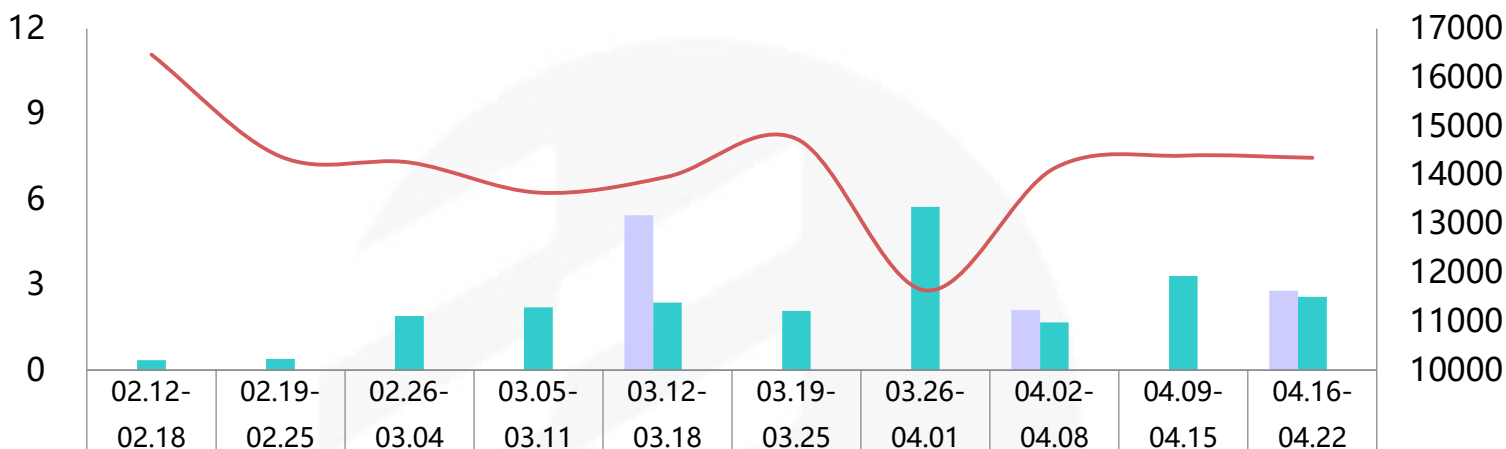


商业公寓：力合阳光城云谷首推告罄 京华广场夺榜单头名

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	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	04.02-04.08	04.09-04.15	04.16-04.22
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	5.45	0.00	0.00	2.12	0.00	2.80
成交面积	0.36	0.39	1.91	2.21	2.37	2.08	5.74	1.68	3.31	2.58
成交套数	59	78	355	395	412	380	1186	342	689	510
成交均价	16470	14382	14259	13641	13967	14744	11636	14141	14399	14355

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**减少26%**，成交面积环比**减少22%**，成交均价基本持平；
- ▲ 本周公寓市场顺德大良的力合阳光城云谷取得736套预售，成交量有所回落，榜单前十均为禅桂新项目，京华广场凭借网签均价接近22000元/m²单位榜单居首。



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	南海千灯湖	京华广场	4574	35	2108	21701	含LOFT, 带装修
2	南海千灯湖	万科金色领域	3755	71	2002	18757	带装修
3	禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	2831	36	1778	15922	LOFT, 带装修
4	禅城张槎	绿地小平墅	1810	42	1918	9437	含LOFT
5	南海千灯湖	万科金域中央	1756	16	1102	15943	LOFT, 带装修
6	佛山新城	怡翠晋盛	1676	18	916	18299	带装修
7	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	1538	3	759	20257	带装修
8	南海三山新城	海伦堡·爱Park	1509	16	837	18020	LOFT, 带装修
9	禅城城北	旭辉公元	1446	23	987	14650	LOFT, 带装修
10	佛山新城	保利东湾	1397	25	1648	8476	——
合计			22292	285	14055	15860	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商业公寓：重点个案开卖

【力合阳光城云谷2018-4-22开盘情况】



推售货量：推售C6座公寓，2-26层，6梯36户，共736套

户型配比：

户型	B1	B3	B4	合计
面积 (m ²)	51-57	41	29-34	736
套数 (套)	92	184	460	736

推售价格：11500-12500元/m² (带精装修)

开盘折扣：认筹2万享99折优惠，冻结99折

开卖情况：当日认购100%

客户构成：大良本地80%，顺德其他区10%，外区占比10%

备注：前期认筹约1521个 (部分一人多筹)，现场客户约850批。



商业公寓：力合阳光城云谷户型图



产品示意图



B1 建筑面积约 **51-57m²**
3+1房2厅2卫

- Mini空中墅，层高卓越超层豪
- 约5.6-6.3米宽景横厅，奢阔社交，比邻整式享受
- 低享夜读咖啡屋，投资自住皆相宜



C区总版图



产品示意图



B3 建筑面积约 **41m²**
2房2厅2卫(可拓展2+1房)

- 约3.6米景观横厅，奢阔居住空间
- 整层独设空中美厅，2+1房随心生活
- 精装家俱版，享采光，阳光清风随心入户



C区总版图



产品示意图



B4 建筑面积约 **29-34m²**
1+1房2厅1卫(可拓展2房)

- 约29-34m²精致小窝，难以复制的珍藏
- 双小窗台，飘窗总价，数倍租金回报、数倍净收益
- 独立天线，功能俱全，菁英所向



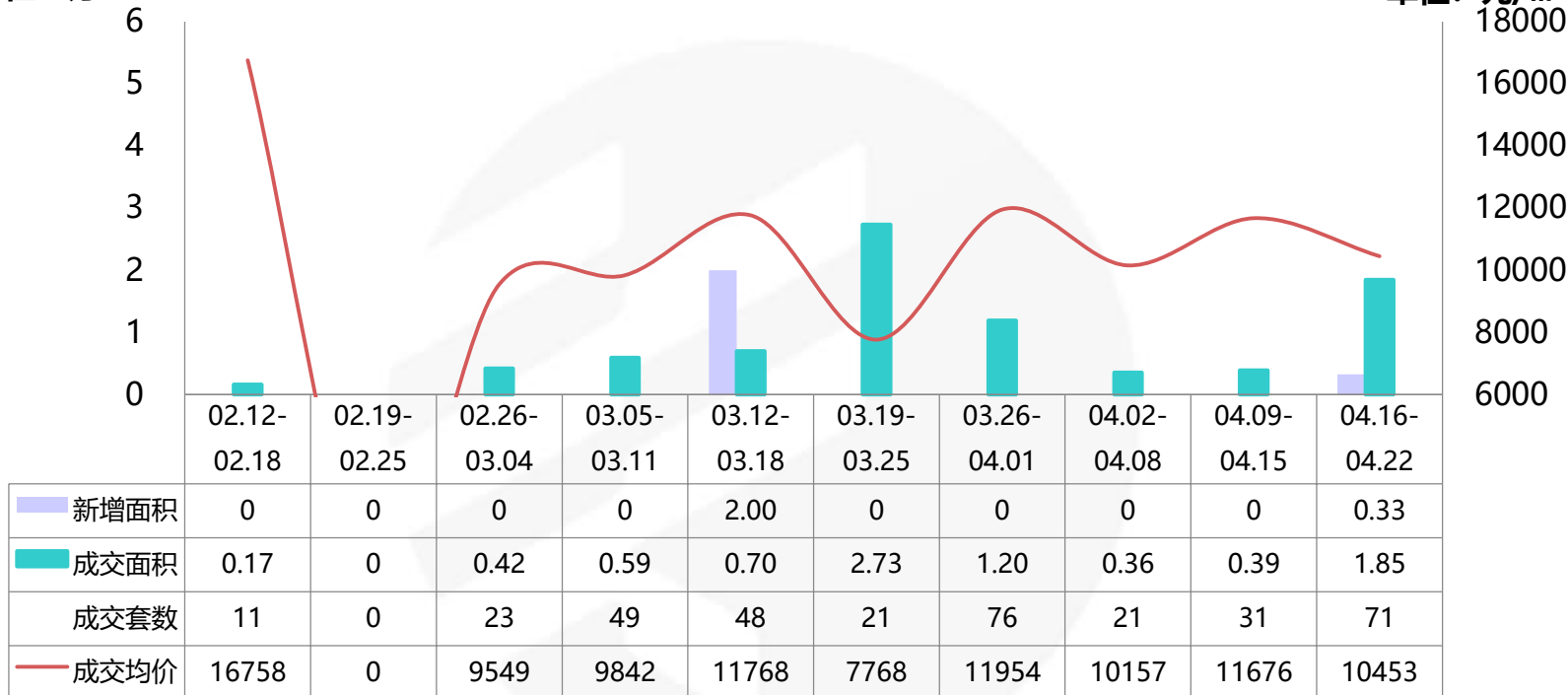
C区总版图

写字楼：干灯湖板块两盘集中签约 市场成交放量显著

佛山写字楼周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加129%**，成交面积环比**增加369%**，成交均价环比**下跌10%**；
- ▲ 本周写字楼市场干灯湖板块的智富大厦和富力国际金融中心均取得两位数签约，支撑整体市场成交量上行。



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	南海千灯湖	智富大厦	11943	36	12694	9408	——
2	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	4576	19	2826	16191	——
3	南海三山新城	三山科创中心	1510	6	1933	7809	——
4	南海平洲	天安中心	321	2	279	11506	——
5	禅城季华西	佛山雄盛王府广场	242	1	191	12670	——
6	南海桂城	中汇大厦	224	2	125	17870	——
7	南海里水	中企时尚商都	223	2	237	9426	——
8	南海平洲	嘉邦国金中心	153	1	128	11927	——
9	南海黄岐	星港城万达广场	107	1	62	17222	集体土地
10	南海罗村	华南医博城	36	1	21	17115	——
合计			19336	71	18498	10453	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商铺：全市仅四盘网签量过两位数 整体市场量价齐跌



▲ 本周佛山商铺市场成交面积环比**减少30%**，成交套数**减少18%**，成交均价环比**下跌22%**；

▲ 本周商铺市场网签量价两端均有不同程度下跌，全市仅四盘取得过两位数网签，受顺德大良保利中环广场大面积低价单位签约影响，均价滑落明显。



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 季华东	佛山绿地中心	1998	7	814	24545	——
2	顺德龙江	龙江中心	1782	17	605	29473	——
3	南海大沥	伟业华誉豪庭	1276	17	622	20522	——
4	顺德龙江	世博汇	1034	23	599	17258	——
5	顺德大良	保利中环广场	1012	4	1124	9000	——
6	南海西樵	观心小镇	813	11	603	13479	——
7	三水 三水新城	三水万达广场	743	3	366	20336	——
8	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	736	2	88	83636	——
9	南海黄岐	星港城万达广场	722	4	104	69144	集体土地
10	禅城 季华西	龙光玖龙湾	692	6	366	18907	——
合计			10808	94	5291	20427	——

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	九江	恒大滨江御府	2018/4/20	1栋	首层商铺	9	27-62	368
	平洲	御堡国际	2018/4/20	8座, 3层/商墅	写字楼	28	94-132	3283
					首层商铺	14	80-106	1295
顺德	大良	康格斯花园	2018/4/17	三期	首层商铺	5	169-172	855
	大良	康格斯花园	2018/4/17	三期	首层商铺	24	44-115	1710
	大良	力合阳光城云谷	2018/4/17	C6座	商业公寓	736	29-56	27978
高明	杨和	美的鹭湖森林度假区	2018/4/17	湖光山色8栋	首层商铺	7	52-92	554



本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
南海区	千灯湖	万科金色领域	楼盘活动	4.16-4.22 VR暖场活动
南海区	千灯湖	德高信·中央大道	楼盘活动	4.21 钢琴比赛、地球环保DIY
南海区	桂城	丽日广场	楼盘活动	4.16-4.22 成交砸金蛋
禅城区	旧城区	万科金色里程	楼盘活动	4.16-4.22 意大利美食暖场





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