




广州加快公积金审批时限 节前广佛一手住宅网签放缓

KINGSWICK

广佛周报2018年第6期 (2018.02.05-2018.02.11)

 经纬市场研究中心 2018年2月12日

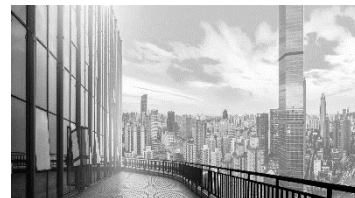
经纬（中国）

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

广州加快公积金审批时限 佛山推动轨道交通“四网合一”

摘要：广州规定房企不得拒绝公积金贷款；今年将立法推动“租购同权”。佛山博爱大桥先行段今年或动工，破解桂丹桂困境；首个集体用地建设租赁住房项目开工；碧桂园百亿级租赁房REITs获批。

广州要求加快公积金审批时限 房企不得拒绝公积金贷款

2月6日，广州住房公积金管理中心发布《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》，对维护住房公积金缴存职工的合法权益作出相关规划：

- 要求自受理贷款申请之日起市公积金中心应于7个工作日内完成审批，此前需要15个工作日，时限缩短了近一半。
- 要求市公积金中心和受托机构应在委托贷款协议中明确约定职责分工和办理时限。受托机构不得阻挠或拒绝符合条件的职工使用住房公积金贷款。银行违规或被取消承办资格
- 此外，要求房企在申办预售许可证时，在申请报告中承诺不限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款；房企不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件，不得借由委托的房地产中介机构限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款。

广州市住房公积金管理中心 2018-2-6

经纬点评：去年底住建部、央行等四部门联合发文，要求维护住房公积金缴存职工购房贷款权益，今年初各地纷纷出台相关细则，其中提高审批效率、加强房地产市场监管、房企不得拒绝公积金贷款是针对公积金时弊作出的规范，有助提高公积金的使用率，减轻刚需置业者的购房成本，不过与高企的楼价相比，公积金贷款额度低成为使用掣肘。

广州今年将立法推动“购租同权”

广州市2018年度立法工作部署动员会介绍了2018年立法计划，立法正式项目有14项，其中包括广州市房屋租赁管理规定。

据悉2015年起实施的《广州市房屋租赁管理规定》部分内容已不适应实际需要。市人大常委会2018年度立法计划的审议项目《广州市房屋租赁管理规定》，据透露，该规定的草案要求**市人民政府应当采取金融支持、用地供应、基本公共服务保障等政策措施，鼓励住房租赁消费，培育和发展房屋租赁市场**。草案同时规定，**承租人可依法享受义务教育、就业、卫生和计生、文体、法律援助等国家规定的基本公共服务，可按规定提取和使用住房公积金支付租金，推动“购租同权”**。

草案还建立多渠道房屋租赁网上备案模式，创立备案受理点、互联网等“线上线下”相结合的备案模式。草案亦对房屋租赁信息服务平台的建设、应用，租赁信息的采集和共享推送、跟踪管理等行为进行了规范。

广州日报 2018-2-7

经纬点评：国家要求加快建立租售并举的住房制度，对住房租赁市场推动力度较大。各地在加快培育和发展住房租赁市场方面不遗余力。广州首提“购租同权”，要求学位落实到房子，更将立法保障承租人享受基本公共服务，保障购租同权，以法制法规为发展住房租赁市场保驾护航，未来租赁市场有望扩大。

临江大道东延线二期环评获批 广州大道将直通鱼珠

作为连接广州国际金融城和黄埔临港经济区的重要道路，临江大道东延线（二期）项目环评近日通过市环保局审批。项目则位于广州市天河区、黄埔区，项目起点接临江大道东延线（一期），止于现状鱼珠东路，线路全长约2.1公里，双向6车道，项目全线含2座跨涌桥，分别为深涌大桥和九沙涌大桥。

现状临江大道起于广州大道，止于车陂路。目前，临江大道（广州大道至车陂路段）已建成通车，位于广州国际金融城起步区的临江大道（科韵路至车陂路段）正结合起步区的建设进行改造；而金融城东区的临江大道东延线（一期）正在进行施工，二期原计划工程日期为2017年12月开工，2019年底建成，现项目环评获批，预计即将开工。

广州日报 2018-2-7

经纬点评：作为“以国际金融城——黄埔临港经济区为核心”的第二中央商务区，交通的畅通是其发展的重要因素。临江大道东延线连接天河和黄埔，建成后将有利于分担黄埔大道和黄埔东路的交通压力、服务周边地块开发和适应区域经济发展，对打造“一江两岸三带”以及加快推进临港经济区建设具有重要意义。

佛山今年推动全市轨道交通“四网合一”

随着广佛同城深度融合以及粤港澳大湾区建设提速，佛山轨道交通建设规划将面临新一轮的修编优化。据佛山市轨道办相关负责人介绍，**今年佛山要推动全市轨道交通的“四网合一”，也就是让国家铁路、城际铁路、城市轨道、有轨电车四个层面的轨道交通叠加在一张网上。**

广佛环线（铁路线）主要站点张槎站，将实现与地铁2号线换乘，目前该站地基已基本做好；而广佛环线佛山西站至广州南站，争取在今年年底试通车；而经过优化调整的广佛江珠城际，今年将加快推进。

按照最新修编的《广佛两市轨道交通衔接规划》，广佛两地将有9条地铁线实现无缝对接，其中佛山将有地铁1、2、4、5、8和11线路连接广州地铁网，而广州地铁7、17、19号线将西延对接佛山地铁网。**此外，佛山正争取广州地铁28号线以地铁快线的模式向西延伸至佛山西站，该地铁快线远期对接位于增城的广州第二机场。**

而位于高明的珠三角干线机场，除了规划地铁2号线西延对接外，还将争取广湛高铁引入新机场，通过广珠铁路联络线对接佛山西站，今后佛山的两大交通枢纽将紧密连接。

另据悉，通车七年多的广佛地铁，今年将迎来全线开通，**今年底广佛线将开通石溪至沥滘段，新增两座换乘站，分别为南洲（换乘二号线）、沥滘（换乘三号线）。**

珠江时报、广州日报 2018-2-5/8

经纬点评：佛山推动“四网合一”多模式一体化综合交通体系，实现功能衔接、空间叠合、枢纽锚固，有助完善内优外联的交通格局，提高交通运行效率，实现真正便捷出行。而“广佛同城”因两市地铁大规模对接实现进一步加速，随着来往广佛两地的人流增加，地铁沿线区域配套日渐成熟，广州置业群体外溢或进一步凸显。

博爱大桥先行段今年或动工 将破解桂丹路“困”境

“经过各方努力，博爱大桥的建设在去年取得了实质性的进展。”南海区交通运输局局长冼树雄表示，目前相关图纸已通过专家的评审，按照计划，博爱路西延线和博爱大桥将分为四段进行建设，其中位于丹灶镇的先行段今年内动工。

桂丹路作为目前唯一连接南海东、中、西三大片区的交通大动脉，早已经超负荷，而随着佛山西站开通，作为配套路网的桂丹路车流量更胜以往。而连接狮山和丹灶的金沙大桥，也由于桥面压力过大被迫经常性加固维修，进一步加剧了交通拥堵。交通的不便让沿线的企业和来往的市民苦不堪言。

而博爱路西拓能有效分散桂丹路负载压力。现有的博爱路东起大沥城区，经过狮山镇后延伸至北江边，与丹灶金沙隔江相望。按照早期规划，南海将把这条道路向西延伸，并通过建设博爱大桥横跨北江，形成贯通三大片区的另一条主动脉。博爱路西拓一旦完成，不仅能减轻桂丹路的交通压力，也可让丹灶北部和佛高区实现紧密衔接。但由于各种问题，近十年来博爱路西拓工程一直被搁浅。在多方努力下，博爱路西拓即将从蓝图走向现实。

佛山日报 2018-2-6

经纬点评：博爱路东西横跨大沥、狮山和丹灶三镇，西接三水区，是重要的东西向主干道。该路西延线的建成有助于缓解金沙桥交通压力，促进高新区路网的完善，加强丹灶与周边区域的合作发展，有利于推动南海西部片区的发展，也有利于南海东中西三大片区协同发展。

佛山首个集体用地建设租赁住房项目在顺德乐从开工

2月8日，佛山市租赁住房示范小区奠基仪式在顺德乐从葛岸村举行。**这是全国12个住房租赁试点城市中，首家通过集体用地建设、配套学校等资源的租赁示范小区，预计开发3500套租赁住房。**

据悉，该租赁示范小区由佛山市建鑫公司与中国建设银行佛山市分行合作共建。小区采用装配式建筑、绿色节能、海绵城市等先进理念与技术建设，占地约104亩，总建筑面积约28万平方米，**项目预计开发3500套租赁住房。户型以60m²-70m²两房一厅为主、以30m²-40m²一房一厅和80m²-90m²三房一厅为辅**，配建幼儿园、小学、公交首末站及社会停车场，设有服务于社区的文化活动中心、沿街商业等生活配套设施，着力满足刚需家庭租者教育、购物、休闲等一站式居住需求。

据悉，本项目是双方共建的“CCB建融家园·乐家”品牌旗下项目，对于佛山住房租赁市场经营模式的创新具有十分重要的示范意义。

珠江商报 2018-2-9

经纬点评：在租购并举的发展形势下，佛山租赁市场发展迎来多项进展，如发布九大举措发展住房租赁市场、率先成立国有租赁平台企业——佛山市建鑫住房租赁有限公司、银企合作推动租赁住房发展、发布“建鑫·乐家”租赁住房品牌及推出首批房源等等。而首个集体用地建设租赁住房小区开建，显示佛山成功盘活存量集体建设用地，完善利用集体建设用地建设租赁住房的规则，对丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度有重要意义。

银行信托收紧 房企融资通道进一步变窄

房企融资渠道面临全面收紧的局面。近日恒丰银行一份被曝光内部文件显示，其于1月29日下发关于暂停受理房地产行业新增授信业务的通知，而恒丰银行随后也表示这是基于银行贷款结构调整作出的正常经营决策，属于暂时性内部管理措施。与此同时，银监会以及各地银监局出政策和开罚单“两手抓”，对违规房地产企业融资实行高压监管。

除了商业银行信贷渠道，信托公司银信合作业务以及房企发债融资也依然受到监管层严控。业内人士表示，房企融资通道进一步缩紧，资金链压力将雪上加霜。随着调控持续，楼市进入调整期，资金获取或成为2018年房企业务的关键。

澎湃新闻网 2018-2-5

经纬点评：近两年，房企融资渠道持续收紧。去年召开的中央经济工作会议确定“打好防范化解重大风险攻坚战，重点是防控金融风险”，并明确“促进形成金融和实体经济、金融和房地产、金融体系内部的良性循环”，显示要进一步防范房地产行业金融风险。今年1月银监会要示加强整治银行业市场乱象工作，银行对房企的融资也处于相对从紧的状态。在调控从严和监管高压的预期下，预计房企融资通道收紧现状短期内难以缓解。

碧桂园百亿级租赁住房REITs获批

2月2日，由碧桂园和中联基金共同实施的“中联前海开源-碧桂园租赁住房一号资产支持专项计划”获得深圳证券交易所审议通过，产品规模达100亿元，采取储架、分期发行机制，优先级评级AAAsf。

据了解，继去年新派公寓类REITs、保利租赁住房REITs、招商蛇口长租公寓CMBS以及旭辉领寓类REITs先后获批以来，碧桂园租赁住房REITs在规模上更进一步，成为国内首个达到百亿级规模的REITs产品，亦是租赁住房领域最大规模的证券化产品。

2017年12月20日，碧桂园首次正式对外公布了其长租公寓品牌“BIG+碧家国际社区”，宣布未来三年要提供100万套租赁房源。随后碧桂园在上海正式亮相了“BIG+碧家国际社区”首个项目。上海以外，碧桂园长租公寓进驻的城市还涉及北京、广州、深圳、厦门、武汉等。

南方日报 2018-2-9

2017年以来长租公寓资产证券化案例

企业简称	时间	金额	投资方/项目
魔方公寓	2017年1月	3.5亿元ABS	魔方公寓信托受益权资产支持专项计划
自如	2017年8月	5.0亿元ABS	中信证券-自如1号房租分期信托受益权资产支持专项计划
保利地产	2017年10月	50亿元类REITs	中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划
新派公寓	2017年10月	2.7亿元类REITs	新派公寓权益型房托资产支持专项计划
招商蛇口	2017年12月	60亿元CMBS、200亿元ABN	招商创融-招商蛇口长租公寓第一期资产支持专项计划，飞驰-建融招商长租公寓系列资产支持票据（ABN）
旭辉领寓	2017年12月	30亿元类REITs	旭辉领寓长租公寓资产支持专项计划
BIG+碧家国际社区	2018年2月	100亿元租赁住房REITs	中联前海开源-碧桂园租赁住房一号资产支持专项计划

经纬点评：“房住不炒”调控导向下房企融资渠道都被封堵，但在租购并举的政策下，涉及长租公寓、租赁住房等租赁地产类REITs（房地产信托投资基金）的案例数量及金额却逐渐加大，碧桂园百亿元租赁住房REITs获批，标志着长租公寓金融支持体系逐步成型。目前拓宽租赁地产的融资通道是相关部门的工作重点，未来或成房企融资的重要渠道。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

禅城南海连挂五宗商住地 设“竞租赁住房面积”竞拍条件

摘要：佛山中心城区再连挂4地，均为商住地，其中禅城3宗，桂城1宗，桂城地块起拍价高达10000元/m²，副中心狮山大学城挂牌1宗14万方体量商住地。5宗地均设置“竞租赁住房面积”条件。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州无商住、商服地块成交)



佛山：樵山文旅底价竞得听音湖吉水涌地块 将建演艺剧场



<1> 南海西樵

地块编号: TD2018 (NH) WG0001

交易时间: 2018-2-7 (周三)

土地性质: 商服用地

占地面积: 6.02万m²

容积率: FAR≤1.2

建筑面积: 7.22万m²

起始总价: 16000万元

成交总价: 16000万元 (溢价率: 0%)

成交楼面价: 2215元/m²

竞得人: 佛山市南海樵山文化旅游发展有限公司

备注:

- ▲ 所有兼容的建筑的用地面积不超过总用地面积的30%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的40%；
- ▲ 地块内需建设总建筑面积 (含地下空间) 不少于6000m²的演艺剧场；
- ▲ 地块南侧范围应设置地下停车场，面积不少于15000平方米；
- ▲ 建筑控高≤30米。

佛山：雅居乐近最高限价夺小塘广佛肇轻轨旁地块



<2>南海小塘

地块编号: TD2018 (NH) WG0002

交易时间: 2018-2-8 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.53万m²

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.5$

建筑面积: 8.83万m²

起始总价: 58213万元

成家总价: 87013万元 (未达最高限价)

成交楼面价: 9850元/m²

竞得人: 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

备注:

- ▲ 先竞价后竞配建人才住房建筑面积, 竞报阶梯为450m²;
- ▲ 人才住房装修标准不得低于1200元/m²;
- ▲ 兼容商业服务业设施计容建面≤8800m²。

佛山：恒大强势进驻三水乐平



<3>三水乐平

地块编号: TD2018 (SS) WG0001

交易时间: 2018-2-8 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 10.55万 m^2

容积率: $1.0 \leq FAR \leq 2.7$

建筑面积: 28.49万 m^2

起始总价: 111000万元

成交总价: 166000万元 (最高限价)

配建面积: 2.49万 m^2

成交楼面价: 6861元/ m^2 (配建建安成本按3000元/ m^2 计算)

竞得人: 恒大地产集团广东房地产开发有限公司

备注:

- ▲ 竞得人需无偿配建5000 m^2 毛坯独栋建筑返还政府。
- ▲ 地块内需设置9个班以上规模的幼儿园, 用地面积 $\geq 4725m^2$, 建筑面积 $\geq 3150m^2$ 。

佛山：桂城停车楼地块以溢价150%成交



<4> 南海桂城

地块编号: TD2018 (NH) WG0003

交易时间: 2018-2-12 (周一)

土地性质: 商服用地

占地面积: 0.35万 m^2

建筑面积: 1.56万 m^2

起始总价: 1076万元

起始楼面价: 688元/ m^2

成交总价: 2688万元

成交楼面价: 1720元/ m^2

溢价率: 150%

竞得人: 佛山市南海燃气有限公司

备注:

- ▲ 兼容商业面积: 200-400 m^2 。
- ▲ 宗地的开发投资总额不低于4000万元, 但不包括出让地价款。
- ▲ 工作日的工作时段免费提供一百个非机械式停车位给政府职能部门使用。
- ▲ 政府在南海影剧院召开南海区人大、政协等重大会议期间, 需免费提供不少于300个停车位。
- ▲ 建筑物性质为停车楼、商业用房 (不含酒店)。



2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(本周广州无商住、商服地块挂牌)



佛山：华夏陶瓷博览城对面挂牌小型商住地



<1> 禅城南庄

地块编号: TD2018(CC)XG0002

交易时间: 2018-3-14 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 地块A: 0.53万m²; 地块B: 0.53万m²

容积率: 地块A: FAR≤5.0; 地块B: FAR≤3.0

建筑面积: 地块A: 2.66万m²; 地块B: 1.59万m²

起始总价: 22672万元

最高限价: 53170万元

起始楼面价: 5330元/m²

最高楼面价: 12500元/m²

备注:

- ▲ 地块A居住建筑的计容建筑面积不超过10636 m²; 地块B商业商务娱乐康体类计容建筑面积不超过2391 m²。
- ▲ 地块竞拍规则为“先竞价, 再竞租赁住房面积”, 租赁住房由房企自持70年。竞得人出租自持租赁住房前, 应对房屋进行全装修, 确保满足居住基本条件。
- ▲ 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币94672元。

佛山：汾江河北侧挂牌20万方商住地 距3号线火车站2公里



<2> 禅城城北

地块编号: TD2018(CC)XG0003

交易时间: 2018-3-19 (周一)

土地性质: 商住用地

占地面积: 5.73万 m^2

容积率: FAR \leq 3.5

建筑面积: 20.06万 m^2

起始总价: 189610万元

最高限价: 250806万元

起始楼面价: 9450元/ m^2

最高楼面价: 12500元/ m^2

备注:

▲ 地块竞拍规则为“先竞价, 再竞租赁住房面积”, 租赁住房由房企自持70年。竞得人出租自持租赁住房前, 应对房屋进行全装修, 确保满足居住基本条件。

▲ 地块兼容的商业商务设施的计容建筑面积不超过40129 m^2 。

▲ 地块应按规划条件附图所示设置虚线绿地, 绿地面积不少于5821.70 m^2 , 必须临城市道路, 对外开放使用。

佛山：半月岛周边再挂商住地 周边项目地价高企



<3> 南海平洲

地块编号: TD2018(NH)WG0004

交易时间: 2018-3-19 (周一)

土地性质: 商住用地

占地面积: 13.02万m²

容积率: 1.5 ≤ FAR ≤ 2.5

建筑面积: 32.55万m²

起始总价: 325530万元

最高限价: 498060.9万元

起始楼面价: 10000元/m²

最高楼面价: 15300元/m²

备注:

- ▲ 地块设置“先竞地价，再竞租赁面积”，租赁住房自持70年，需带装修出租。
- ▲ 本宗地的开发投资总额不低于11亿元（不包括土地款）。
- ▲ 住宅用房计容建筑面积：20-28万m²，其余为商业及相关配套设施计容建筑面积。
- ▲ 须配建面积不少于3000m²的公交站场、无偿配建15000m²安置住房、3240m²托儿所、39000m²小学。

佛山：大学城挂牌近14万方体量商住地 含2万方限价人才住房



<4> 南海狮山

地块编号: TD2018(NH)WG0005

交易时间: 2018-3-20 (周二)

土地性质: 商住用地

占地面积: 7.27万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 1.92

建筑面积: 13.96万m²

起始总价: 62000万元

限价人才住房建面: 2万m² (装修标准1200元/m²)

起始楼面价: 4442元/m²

最高限价: 137500万元 (楼面价: 9851元/m²)

最高租赁住房面积: 9.50万m²

备注:

- ▲ 采用先竞地价后竞租赁住房建筑面积的方式确定竞得人, 竞报阶梯为1000m², 且租赁住房建筑面积均须由竞得人自持70年;
- ▲ 限价人才住房销售对象为销售为高新区(狮山镇)范围内企业引进的专业人才、大学城教职工、创新创业孵化器平台和科技园区的科技人才, 且须在狮山镇购买社保满一年;
- ▲ 兼容商业计容建面: 1.6-2万m², 其中酒店1.3-1.5万m², 须自持不少于10年; 配建幼儿园 ≥ 2430m²建面。

佛山：五峰公园南面挂牌商住地块 周边教育资源丰富



<5> 禅城季华西

地块编号: TD2018(CC)XG0004

交易时间: 2018-3-22 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.90万 m^2

容积率: 地块一: FAR \leq 4.0;
地块二: FAR \leq 2.5

建筑面积: 13.83万 m^2

起始总价: 66403万元

最高限价: 172922万元

起始楼面价: 4800元/ m^2

最高楼面价: 12500元/ m^2

备注:

- ▲ 地块设置“先竞地价，再竞租赁面积”，租赁住房自持70年，需带装修出租。
- ▲ 地块一土地面积27166.42 m^2 ，居住类建筑的计容建筑面积不超过21733 m^2 ；地块二土地面积29673 m^2 ，为二类居住用地。
- ▲ 竞得人需自持12%商业办公物业5年。
- ▲ 竞得人还须另行支付土地评估费用126133元。



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	2018/2/28	天河	天河区广州国际金融中心起步区AT090957地块	商服	0.88	≤13.3	10.08	16.43	16304
	2018/2/28	天河	天河区广州国际金融中心起步区AT090959地块	商服	0.88	≤13.3	10.08	16.43	16304
	2018/2/28	天河	天河区天河科技园高唐新建区高普路以东、软件路以北AT0305197-1地块	商服	0.75	≤2.0	1.38	1.07	7780
	2018/2/28	花都	花都区凤凰路地块二期用地	商住	13.14	地块B、C≤2.8；地块D≤3.5	22.97	39.62	17250
	2018/2/28	从化	从化区江埔街江村地段（江埔果场）FA0904022地块	住宅	8.04	≤2.8	17.78	14.76	8300
	2018/2/28	增城	增城区朱村街朱村村凤岗村83003210A18003	商住	13.84	L-03-01、L-03-02地块≤1.5；L-03-03、L-03-04地块≤3.2	24.63	20.62	8371
佛山	2018/2/28	高明	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、明富路以北	科教	6.31	≤1.3	8.21	0.46	555

下一页

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	2018/2/28	高明	佛山市高明区荷城街道荷富路以西、明富路以北	科教	1.56	≤ 1.3	2.02	0.11	554
	2018/3/2	顺德	佛山市顺德区乐从岭南大道以东、富华路以北地块	商服	0.77	1.0-7.27	5.60	2.71	4840
	2018/3/2	顺德	佛山市顺德区乐从富华路以北、文华南路以西地块	商住	2.08	1.0-7.27	15.11	9.28	6140
	2018/3/7	禅城	佛山市禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	3.98	地块一 ≤ 6.0 , 地块二 ≤ 3.5	16.31	12.12	7426
	2018/3/9	禅城	佛山市禅城区岭南大道东侧	商服	0.54	≤ 4.5	2.44	1.08	4411
	2018/3/14	禅城	佛山市禅城区陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	1.06	地块A: ≤ 5.0 , 地块B: ≤ 3.0	4.25	2.27	5330
	2018/3/19	禅城	佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧	商住	5.73	≤ 3.5	20.06	18.96	9450
	2018/3/19	南海	佛山市南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住	13.02	1.5-2.5	32.55	32.55	10000

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	2018/3/20	南海	佛山市南海区狮山镇 狮山农场<土名 >“大狮岗、小狮岗” 地段	商住	7.27	1.0-1.92	13.96	6.20	4442
	2018/3/22	禅城	佛山市禅城区江湾二 路北侧、雾岗路西侧	商住	3.90	地块一：≤4.0， 地块二：≤2.5	13.83	6.64	4800

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



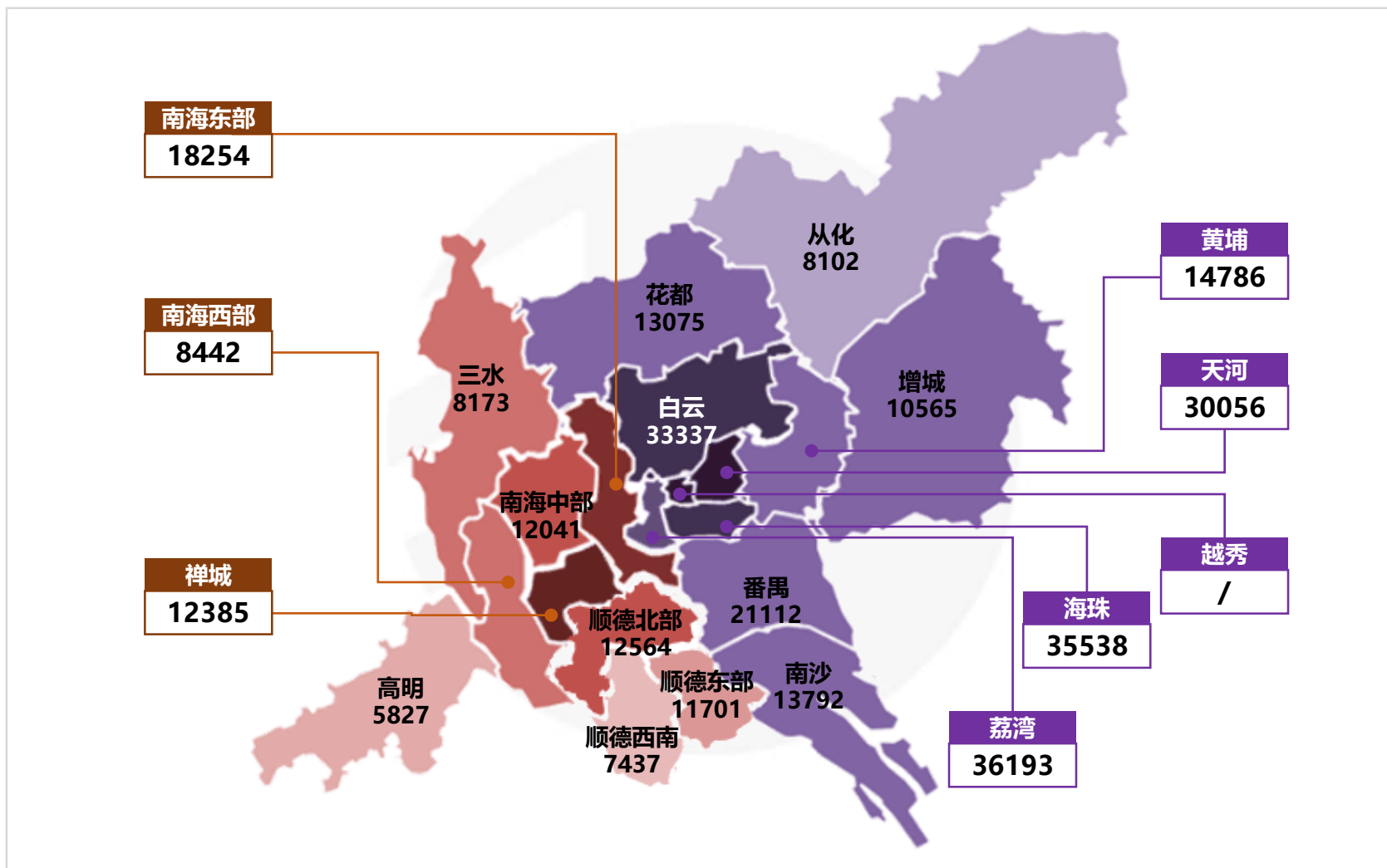
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州楼市提前进入假期模式 顺德两盘年前开销售中心

摘要：本周广佛网签量均呈跌势，广州楼市提前进入假期模式，周末无新货推出；佛山2盘推新，推售当日即售罄。

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

本周全市网签量价齐跌 楼市提前进入假期模式

摘要：住宅供应上涨，网签量价齐跌；楼市提前进入假期模式，周末市场无新货推出。



住宅新批预售：供应套数环增约29% 增城为供应主力

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	碧桂园御湖城	15、16号楼	2	30	3718
	保利桃花源	2区：85#、86#、88#；4-1区：50#、51#、66#、68#	7	44	6710
增城	云溪四季	1-G-02、1-G-03	2	381	34373
	荔城·尚东	3-1#、3-2#	2	10	2388
	中建荔苑	自编号7#	1	68	6581
	赛宝花园	26-29座, 31-35座	9	611	60012
南沙	保利星海小镇	11#	1	186	18034
黄埔	佳兆业城市广场	自编13栋	1	50	4112
天河	天河金茂广场	自编1号楼	1	7	893
合计			26	1387	136821

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：本周无商办新批预售

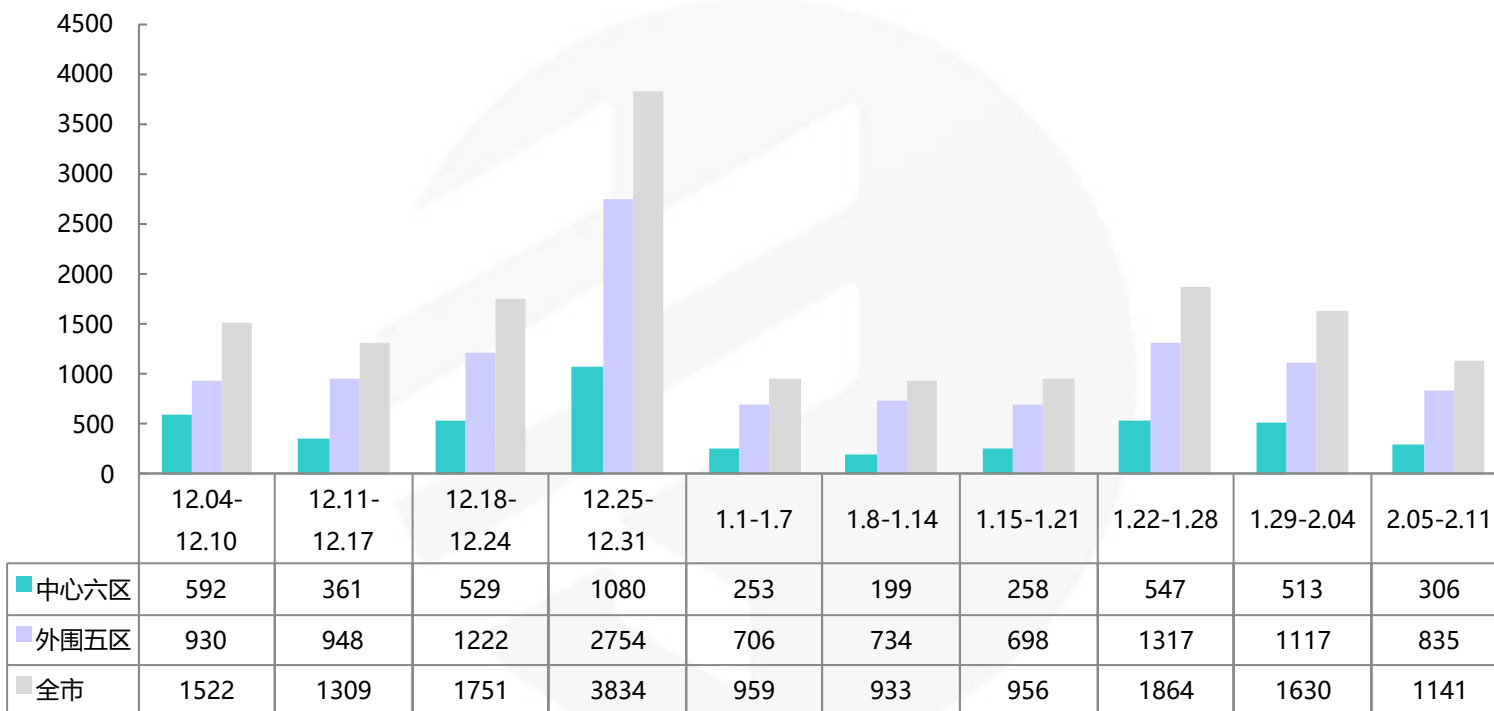
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
		商业：无			
		办公：无			

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：中心外围双双环跌 全市网签量持续下行

近十周广州市商品住宅成交套数情况

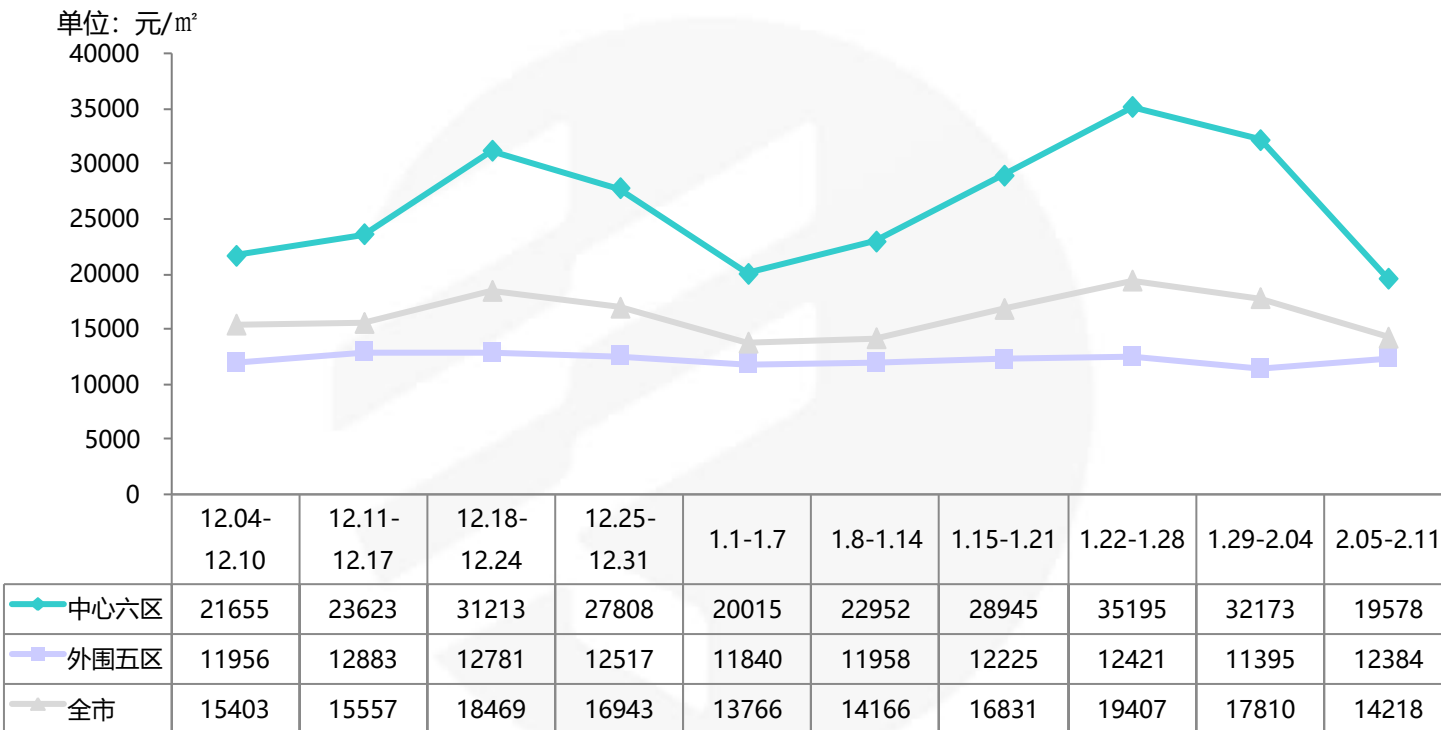
单位：套



▲ 全市网签1141套，环降30%。中心六区网签306套，环降40.35%。外围五区网签835套，环降25.25%。本周中心外围双双环跌，全市网签量持续下行。

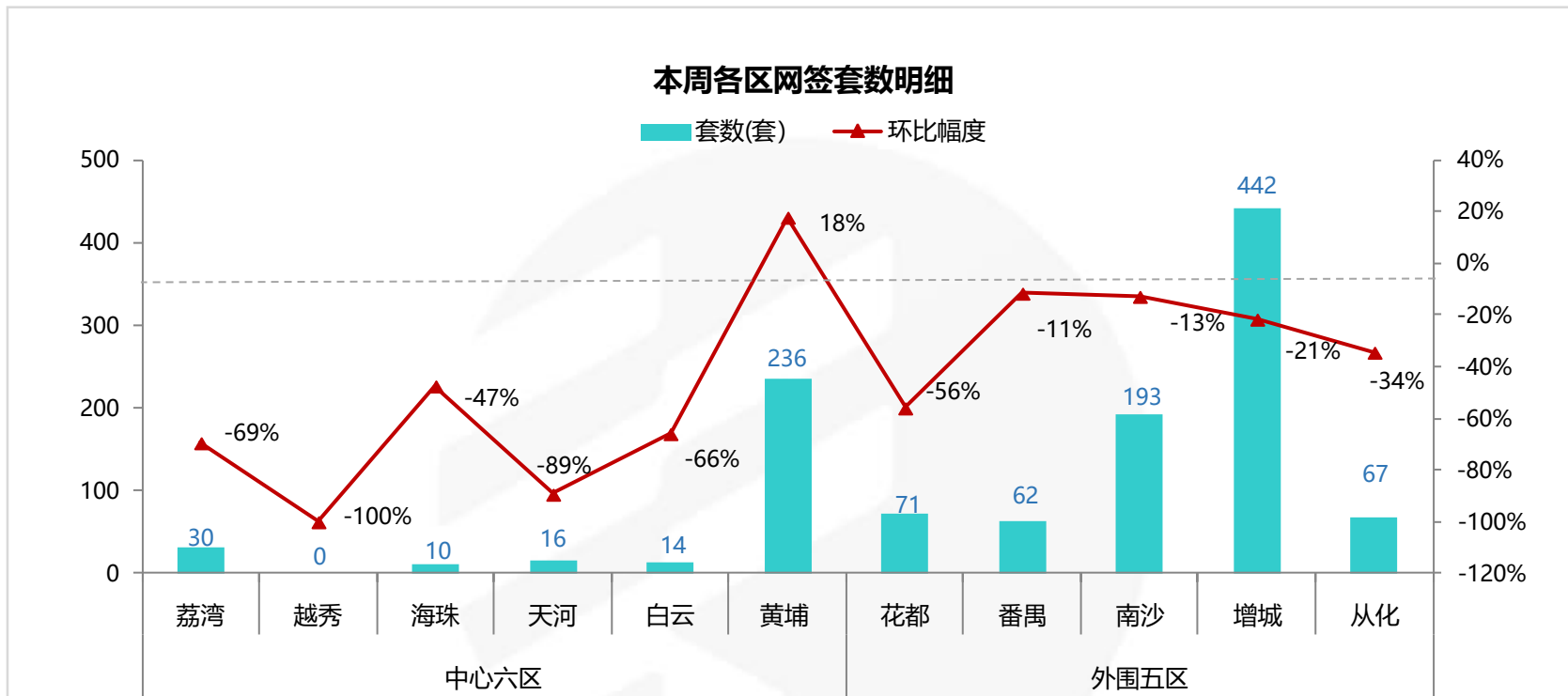
全市网签价走势：中心跌外围升 全市均价下挫

近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价14218元/m²，环降20.17%。中心六区均价19578元/m²，环降39.15%，天河大幅下降是主因。外围五区网签均价12384元/m²，环升8.69%。从全市来看，中心环跌，拉低全市均价。

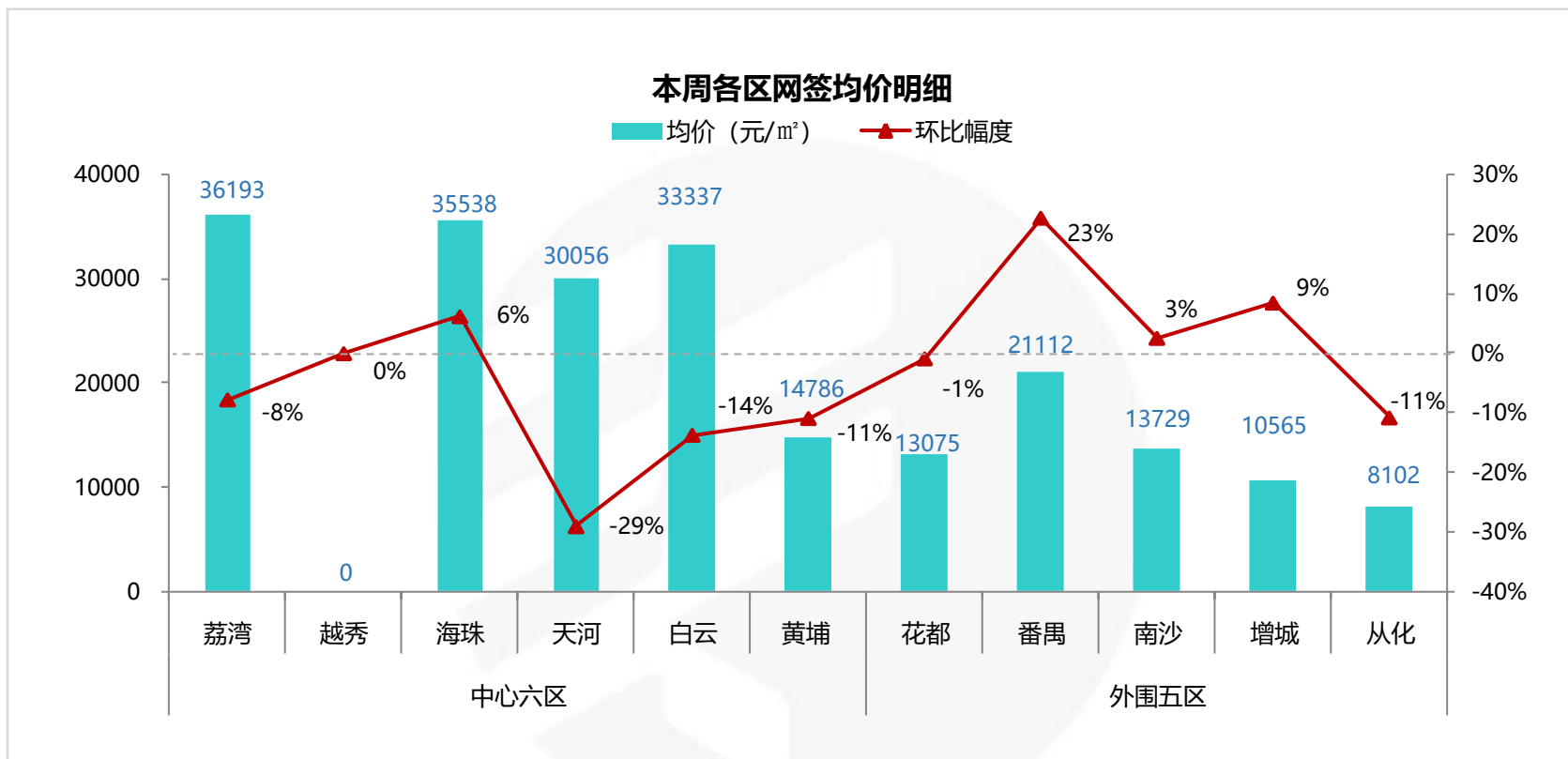
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签十跌一涨，其中越秀本周无网签。中心六区中荔湾、海珠、天河受网签个盘减少的影响环降；白云受保利华润紫云、越秀星汇云城网签量下降的影响环降；黄埔在招商雍景湾上周加推本周集中网签的带动下环升；

▲ 外围五区中花都、番禺、南沙分别受广州万达城、金海岸花园、阳光城·丽景湾网签放缓的影响环降；增城则受经适房群星新邨网签放缓的影响环降；从化受珠光御景山水城网签量下降的影响环降。

本周各区网签价对比



▲本周区域网签价六跌四涨，越秀本周无网签，未能反映均价。中心六区中荔湾受网签均价约3.56万/㎡的珠江金茂府占主导的影响环降；海珠在网签个盘均价均上3.5万/㎡的带动下环升；天河则受网签个盘均价均低于4万/㎡的影响环降；白云受近七成网签个盘均价环降的影响环降；黄埔受均价约1.22万/㎡的招商雍景湾面积占比加大的影响环降；

▲外围五区中花都受均价不足1万/㎡的尚品雅居面积占比加大的影响，结构性拉低均价；番禺在南天名苑、海怡半岛各一套高价网签的带动下环升；南沙在保利星海小镇面积占比减小的带动下环升；增城在经适房面积占比减小的带动下，均价回升；从化受均价不足7000元/㎡的碧桂园御湖城占主导的影响环降。

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	绿湖国际城	增城	83	8793	9122	10375	31	10624
2	实地蔷薇国际	增城	80	10345	12583	12163	34	12106
3	招商雍景湾	黄埔	74	6930	8509	12279	4	12288
4	誉山国际	增城	68	5854	5843	9981	84	9922
5	云溪四季	增城	56	5171	5807	11230	57	11233
6	越秀滨海新城	南沙	36	3551	4878	13736	24	13753
7	广州绿地城	黄埔	35	3812	4738	12428	24	12184
8	广州万达文化旅游城	花都	34	3491	4824	13818	59	13446
9	群星新邨	增城	32	2989	936	3131	114	3224
10	阳光城丽景湾	南沙	26	2723	3762	13817	79	13753

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	实地常春藤	黄埔	21	1937	2942	15187	27	15153
12	南沙保利城	南沙	21	1846	2694	14596	11	14373
13	碧桂园御湖城	从化	19	2321	1546	6659	5	6616
14	金海岸花园	番禺	18	2030	3664	18049	31	18348
15	保利星海小镇	南沙	16	1785	1691	9471	19	9494
16	越秀滨海御城·四合院	南沙	16	1728	2396	13866	6	13839
17	源海仙村一号	增城	13	1545	1723	11153	19	9752
18	恒大山水郡	增城	13	1282	1316	10262	12	9087
19	保利立方	增城	13	1235	1235	9997	10	9937
20	奥园誉峯	增城	12	1045	1042	9967	21	9998

新推动态：楼市提早进入假期模式 本周全市无推新

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/m ²)	开盘当天 销售情况
无								

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



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

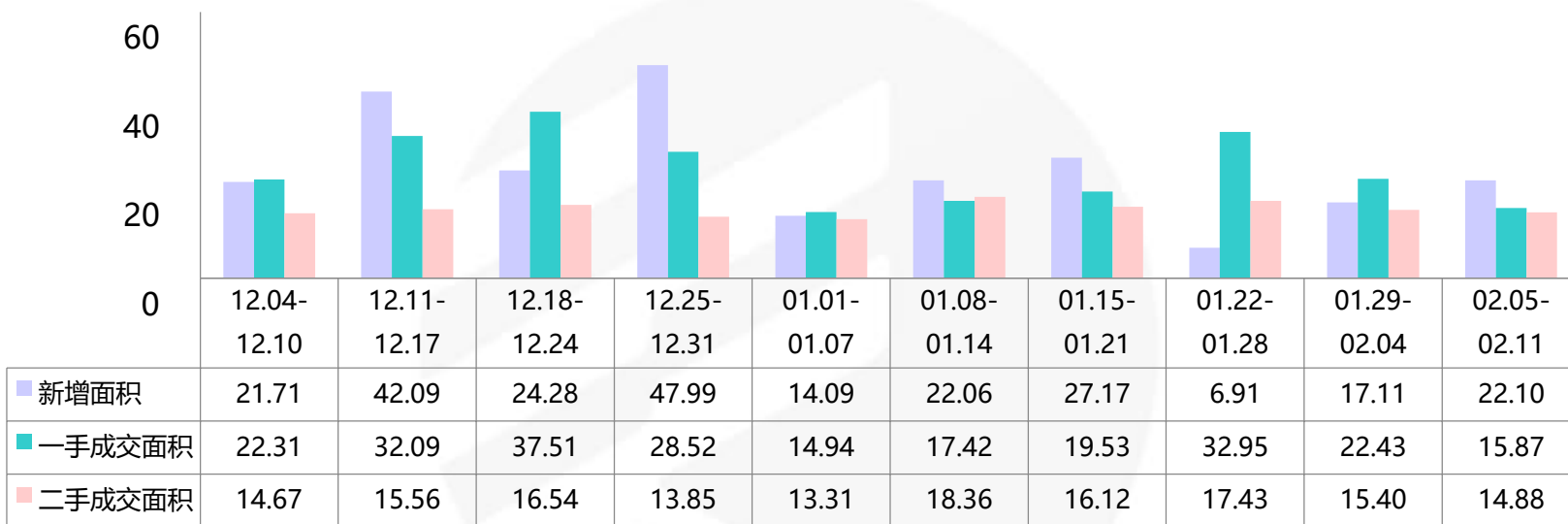
逾70盘春节“不打烊” 顺德两盘年前开销售中心

摘要：年前一周，一二手网签量均呈降势，非限购区2盘推新，均为碧桂园项目，分别为三水奥斯汀、南海翡翠湾，2盘推售当日即售罄。顺德万科翡翠江望、恒福容悦2盘周六开放销售中心。

住宅：两盘年前压轴推新 逾70盘春节“不打烊”

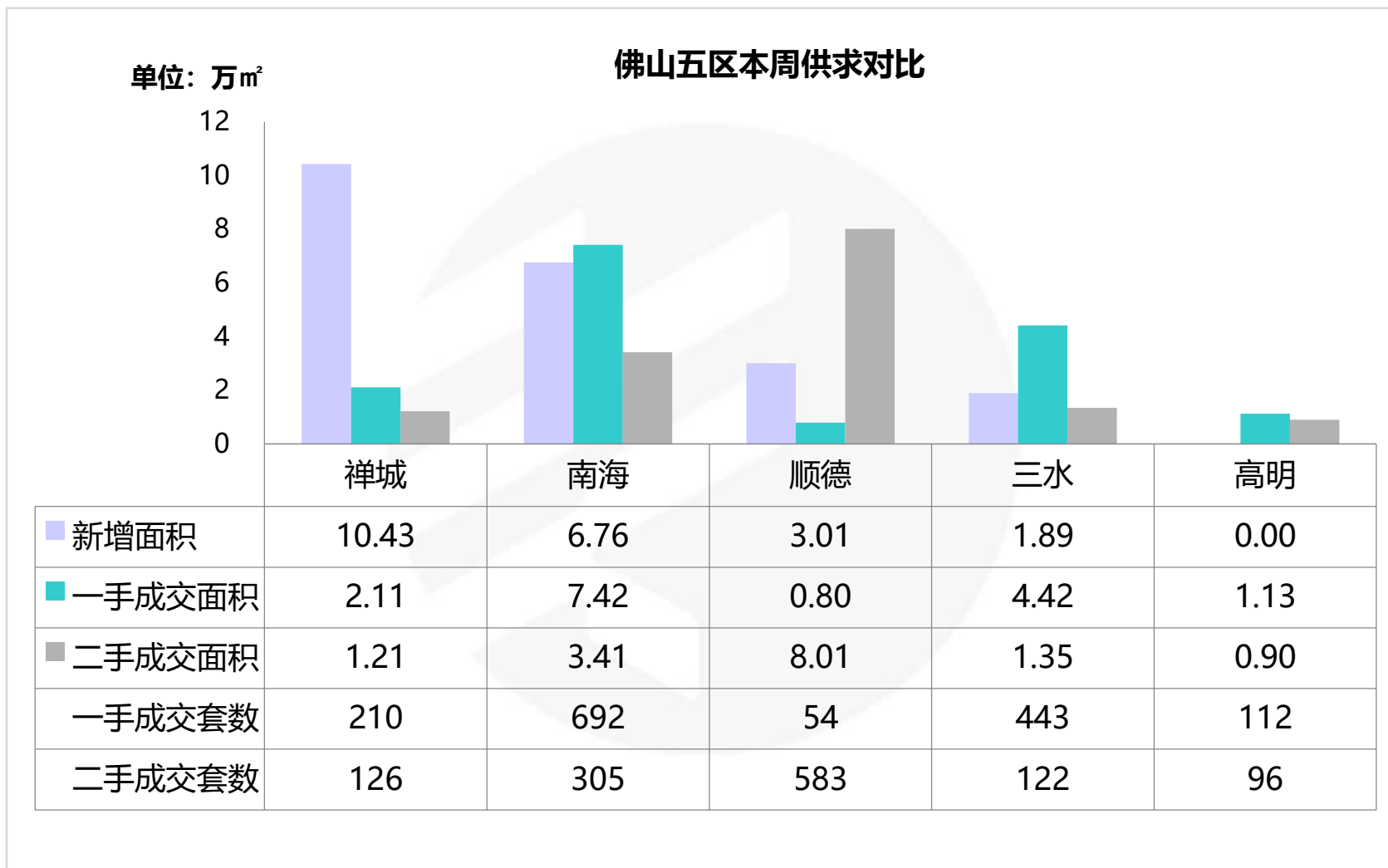
单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比减少29%，二手成交面积环比减少3%。
- ▲ 一、二手网签量继续下滑，前两周多盘集中网签的高明态势减弱，顺德网签闸口再度收紧，网签套数再度回到两位数。
- ▲ 节前最后一周，本周仅非限购区2盘推新，其中三水碧桂园奥斯汀为首推，南海碧桂园翡翠湾则在2周后即迎来加推，2盘均在当日即告售罄。据新浪乐居统计，春节期间多达78个项目继续开门迎客，与往年“闭门过节”不一样。

住宅：禅城新增大量回迁房 三水一手网签量回落五成



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	合景新鸿基泮景	2018/2/7	2号七座, 28层/2梯5户	三房/82-109	135	1.33
禅城	瑞安岭南天地	2018/2/9	7-8座, 5层/2梯2户	四房/134-136	16	0.22
禅城	万科又一城	2018/2/7	7座, 32层/2梯6户	三房/88-93 四房/123	184	1.74
禅城	沿海馨庭	2018/2/7	6号, 32层/3梯14房 8号一、二座, 33层/3梯14房	一房/54-58	1260	7.14
南海	雅丽豪庭	2018/2/5	40座, 14层/2梯3户	四房/137-140	41	0.57
南海	威尼斯洲	2018/2/7	养生谷花园36-39座, 50-53座, 55-57座, 养生谷花园56座/别墅	别墅/412-519	22	0.99
南海	保利紫山	2018/2/8	紫山国际30栋, 33层/2梯4户	三房/89 四房/125 五房/140	128	1.42
南海	奥园观湖尚居	2018/2/8	5栋2座, 34层/2梯5户	三房/87 四房/100-120	152	1.63
南海	恒大御湖湾	2018/2/8	49座, 10层/1梯2户	三房/114-129 四房/135 复式三房/227-250	40	0.59
南海	松晖名苑	2018/2/9	5栋, 30层/2梯4户	三房/92-108	116	1.17
南海	观山上岛	2018/2/9	27-30座, 4层/叠墅	叠墅/224-252	16	0.38

下页续



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	汇银公寓	2018/2/9	汇银公寓, 8层/3梯18户	住宅公寓单间/36-38 住宅公寓两房/75-86 住宅公寓三房/120-121 住宅公寓四房/141	108	0.81
顺德	君怡金湾	2018/2/9	6座, 32层/2梯6户	三房 /104-115 四房 /118-124	191	2.20
三水	保利雲上	2018/2/7	云东海高尔夫花园天墅60号101-104,61号101-104,62号101-104,63号101-102,64号101-102,65号101-102,66号101-102,67号101-104,68号101-104,69号101-104,70号101-103,71号101-104,72号101-102,104,73号101-102/别墅	别墅/123-189	44	0.71
三水	恒福新里程	2018/2/9	二区29座, 32层/2梯3户	四房/124-128	93	1.18
合计					2546	22.10

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	西樵	碧桂园翡翠湾	2018/2/10	翡翠湾36座	163	三房/90-91 四房/102-126	8200-9000/带装修	99*99*98*98折	100%
三水	河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/2/5	2座、1座单数层	252	三房/88-96 四房/104	10000-11000/带装修	开盘 98 折+认筹 98 折+三月付清优惠 700 元/m ²	100%
合计					415	—	—	—	100%

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	融创望江府	19584	124	14455	13548
2	禅城	龙光玖龙湾	18969	109	14230	13330
3	三水	碧桂园奥斯汀	16105	200	19226	8377
4	南海	碧桂园翡翠湾	15094	171	17954	8407
5	禅城	融创湖滨世家	14643	86	10561	13865
6	禅城	保利碧桂园天汇	10463	47	7550	13858
7	南海	奥园1号	9631	33	3690	26100
8	南海	新城璟城	7260	47	4839	15002
9	南海	恒大悦府	7002	42	4660	15024
10	南海	保利珑门	6667	37	4404	15139

(备注：部分楼盘带装修发售，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	万科城市之光	6039	59	5317	11358
12	三水	雅居乐融创三江府	5872	68	6770	8674
13	禅城	绿岛湖壹号	4753	20	3596	13217
14	禅城	旭辉公元	4193	30	3066	13676
15	禅城	合景新鸿基泮景	3222	19	2298	14021
16	南海	广佛新世界	3128	6	1395	22418
17	南海	中恒海晖城	2982	40	3331	8952
18	南海	融创御府	2871	17	1912	15014
19	南海	恒大御湖湾	2855	26	3358	8502
20	禅城	敏捷金谷国际	2810	23	2095	13413
合计			164142	1204	134706	12185

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

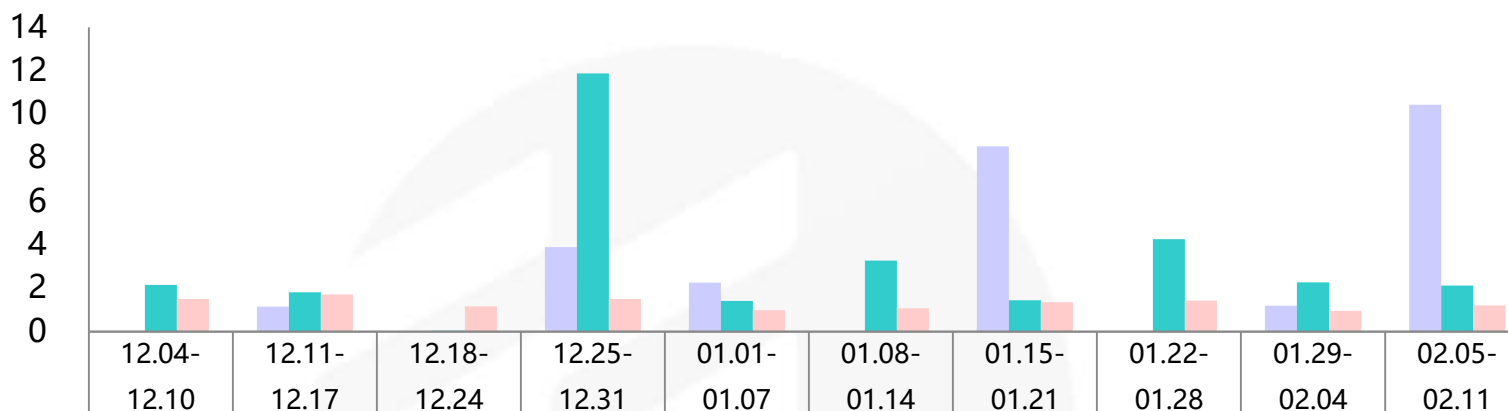
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**70%**，成交面积环比**减少3%**，成交均价**上涨1%**。

禅城：普通住房标准17102元/m² 三块竞租赁面积土地挂牌

单位：万m²

禅城周度成交走势



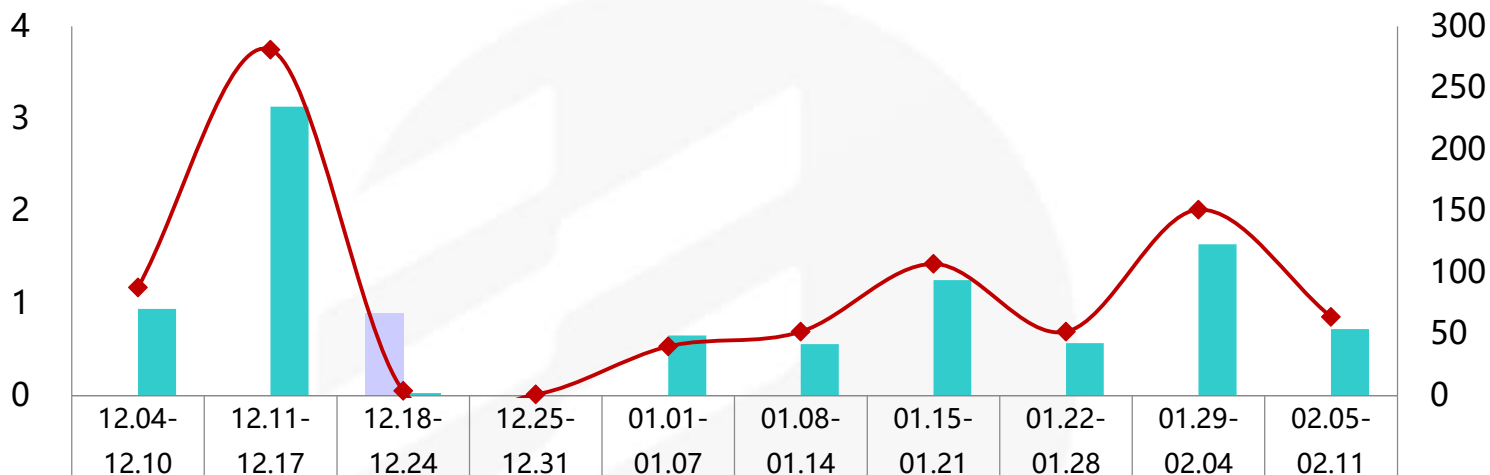
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少7%，二手成交面积环比增加28%。
- ▲ 本周涌现大体量新增，主要为沿海馨庭逾7万m²回迁房新增，其余取得新预售项目包括瑞安岭南天地、万科又一城、合景新鸿基泷景，共3万m²。
- ▲ 本周挂牌3块商住地块，分别位于城北、季华西以及南庄板块，竞拍模式均为设置最高限价，竞租赁住房面积。
- ▲ 政府公布禅城2018年上半年普通住房成交价格标准为17102元/m²，较2017年下调132元/m²

桂城：半月岛西侧挂牌建面逾30万m²靓地

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



新增面积	0.00	0.00	0.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.94	3.13	0.03	0.01	0.65	0.56	1.25	0.57	1.64	0.72
成交套数	88	281	4	1	40	52	107	52	151	64

▲ 本周桂城一手成交面积环比减少56%，成交套数环比减少58%。

▲ 平洲半月岛西侧挂牌逾32万m²优质商住地，地块竞拍设置最高限价，竞租赁住房面积，并需配建幼儿园、小学等配套设施。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	保利碧桂园天汇	活动信息	2.10-12花艺名家手教年华送春喜
	金茂绿岛湖	活动信息	2.10-12收集五礼活动
	绿岛湖壹号	活动信息	2.10-3.2扫二维码，得口令红包活动
南海	保利诺丁山	优惠信息	2.4-15老带新成交商铺送1万元车位抵用券

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

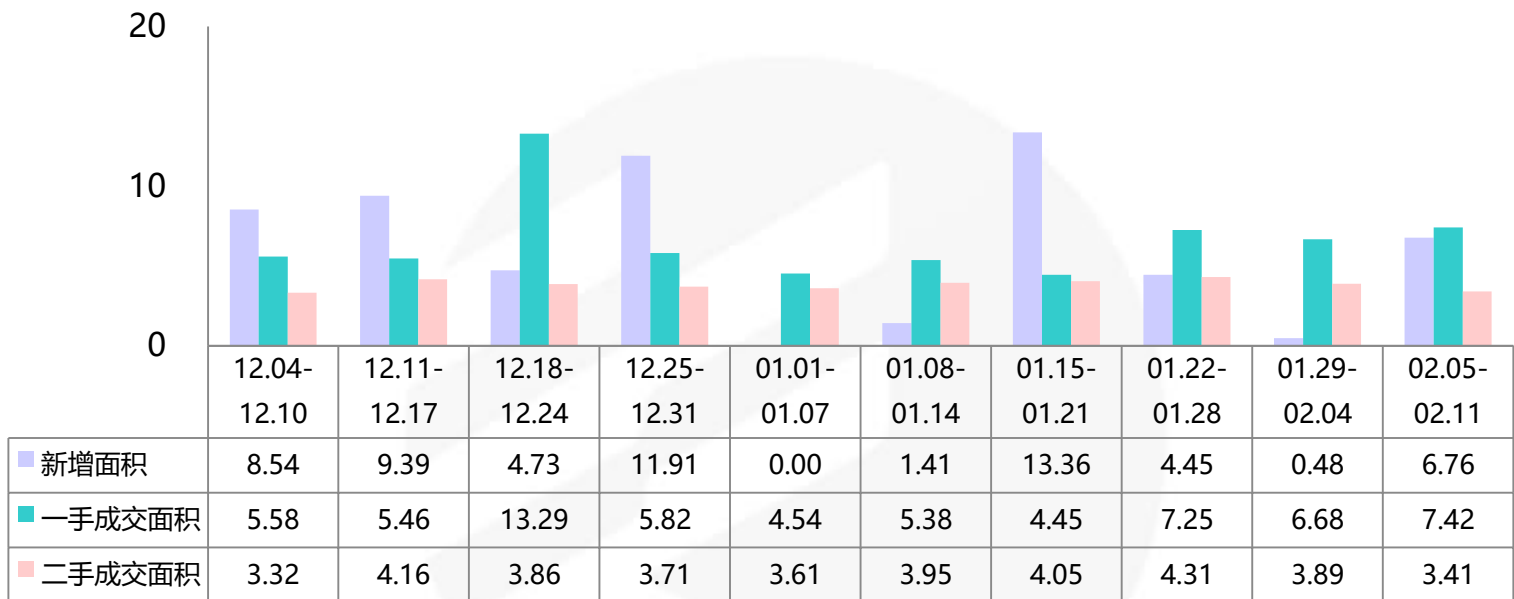
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-2月	敏捷金谷国际	4-5座	160	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2018-2月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	——
2018-2月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2018-2月	融创望江府	16座	124	95-97	11500-12000/毛坯	——
合计			512套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：碧桂园翡翠湾成唯一推新项目 渠道带动销量高企

单位：万m²

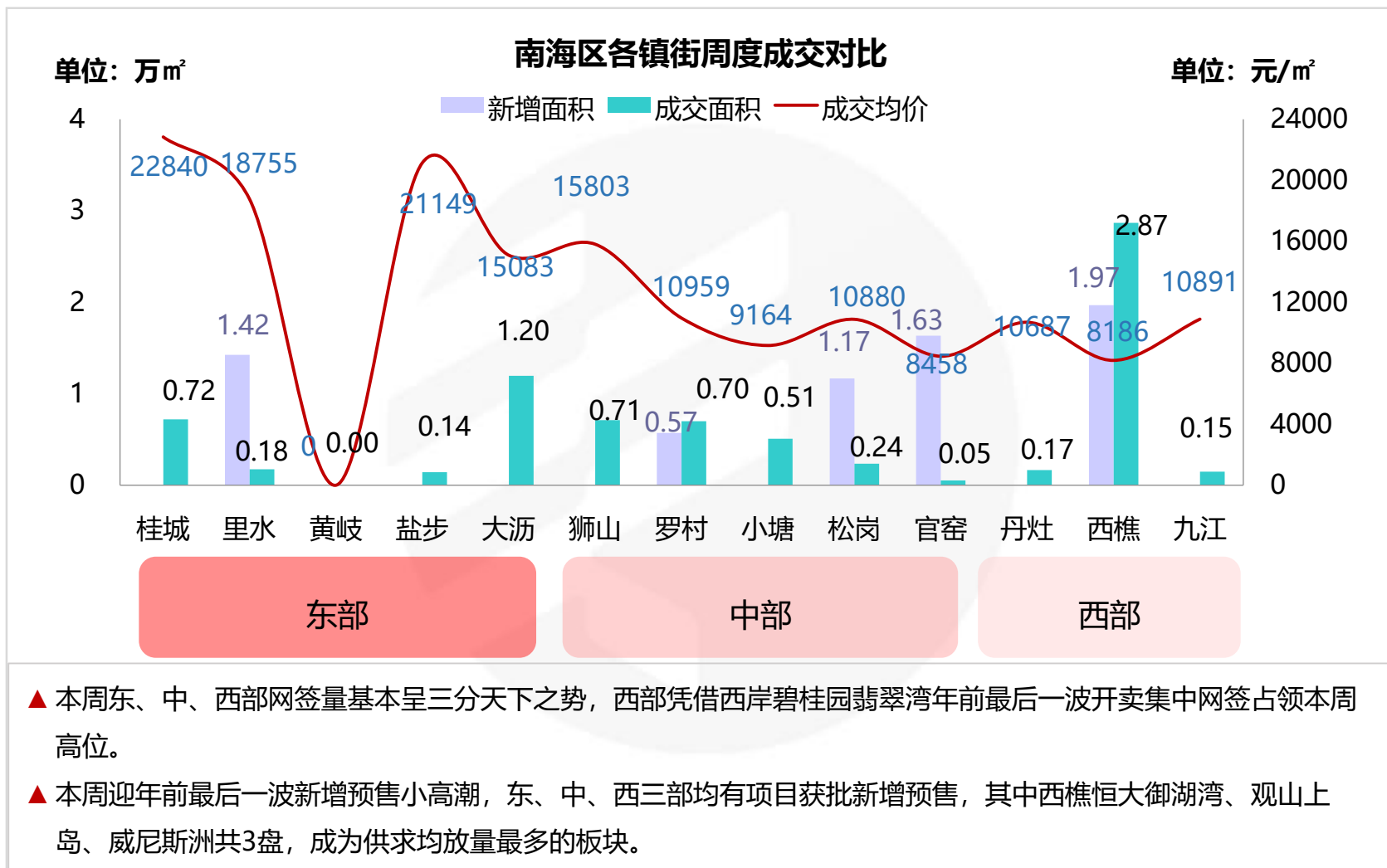
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加11%**，二手成交面积环比**减少12%**。
- ▲ 年前最后一个周末，部分项目暂做休整，西岸的碧桂园翡翠湾成全区唯一推新项目，推出36座163套当日全部售罄，据悉，项目与番禺渠道资源合作，吸引大量番禺客户，占成交客户的七成。
- ▲ 下周即迎来农历新年，与往常不同的是，今年部分楼盘选择继续开门迎客，并推出多套特价单位及举办新春活动，如恒大悦府、保利珑门、合生君景湾等东部项目及恒大城、恒大御湖湾、富力西江十号等非限购区项目。



南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

【碧桂园翡翠湾2018-2-10开盘情况】



(图片来源：搜狐焦点)

推售货量：翡翠湾36座，33层/2梯5户，共163套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90-91	102-126	16887
套数 (套)	64	99	163

推售价格：8200-9000元/m² (带装修)

开卖方式：排队领取顺序号，叫号进场选房

开卖情况：当日成交100% (约163套)

优惠折扣：99*99*98*98折

客户构成：本地客户占3成，广州客户占7成，主要为番禺客户

备注：本次加推的36座与两周前推出的35座相似，同样的梯户比及同样的户型设计，最大不同的是，36座东边户型近路边，但非主干道，影响不大。

项目采用番禺渠道资源，加上与番禺存在的天然价格优势，及2号线延长线规划利好加持，项目连续多次开卖均获得大卖。

南海：碧桂园翡翠湾户型图



南海：碧桂园翡翠湾现场图



(图片来源：碧桂园翡翠湾微信公众号)

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	合生君景湾	活动信息	2.1-28集字分享抽奖
大沥	恒大悦府	活动信息	2.10-11新春游园会
	方圆·南海小城之春	优惠信息	2.1-3.4新春四重礼
小塘	中恒海晖城	活动信息	2.10-11新春全家福拍摄活动
松岗	松晖名苑	优惠信息	2.10-3.2感恩新年礼
西樵	恒大御湖湾	活动信息	2.10-11写春联，全家福拍立得，休闲茶歇区
九江	恒大滨江御府	活动信息	2.10-11精美巧克力、浪漫玫瑰、创意美甲

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

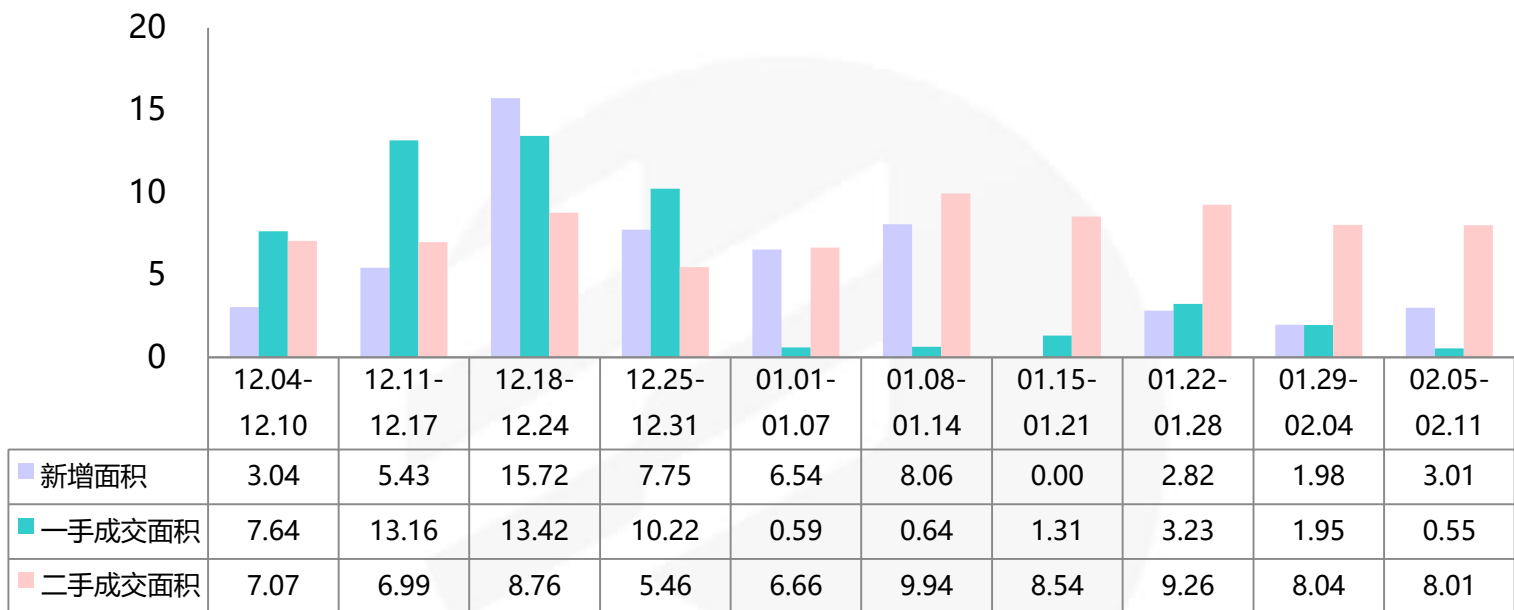
南海：即将开卖项目

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
2018-2月	恒大悦府	二期	192	110-140	24000-25000/带装修	——
2018-2月	恒大滨江御府	1、2座	120	110-208	10000-12000/带装修	——
合计			312套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

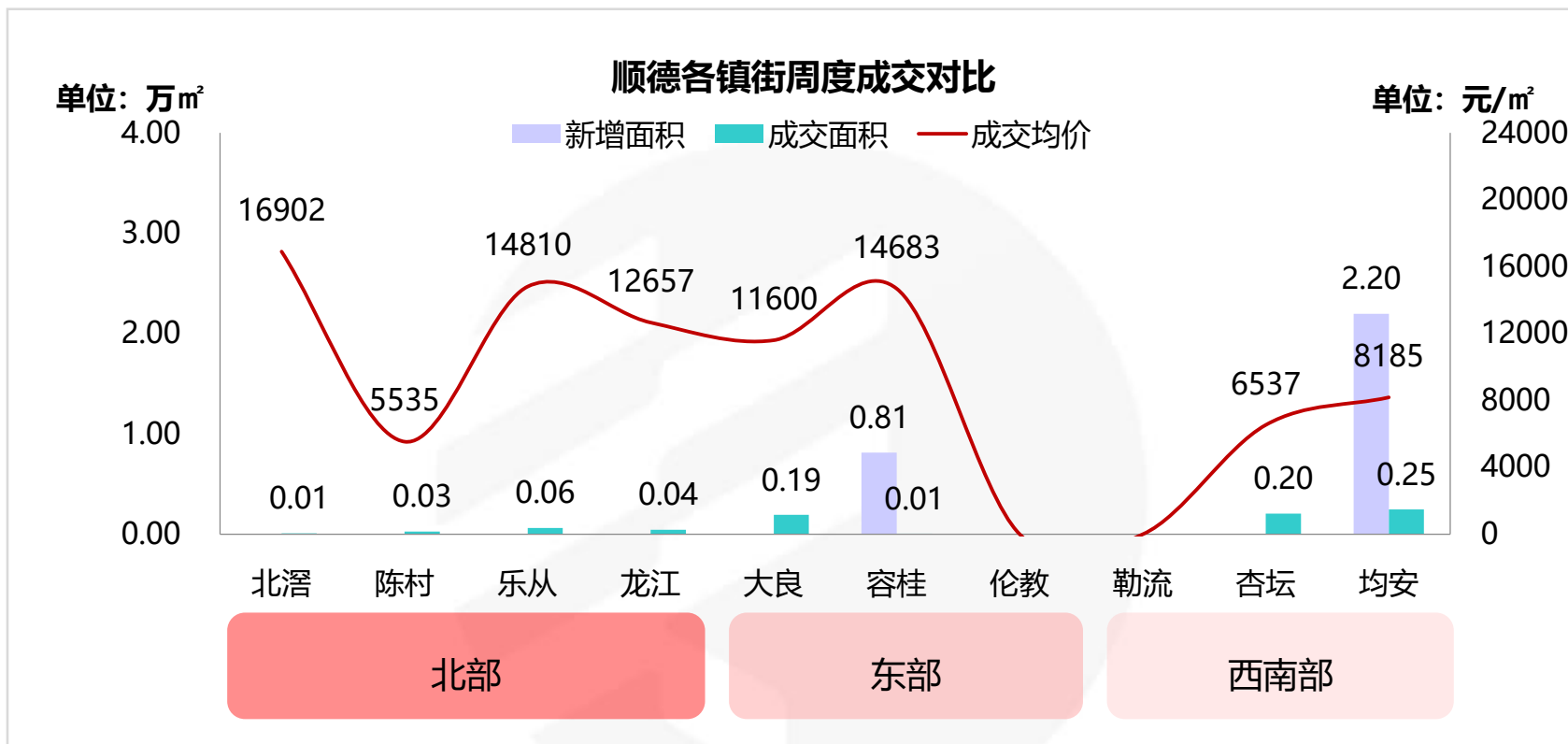
顺德：万科翡翠江望、恒福容悦两纯新盘正式亮相

单位：万m² **顺德周度成交走势**



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少**72%**，二手成交面积减少**0.4%**。
- ▲ 随着春节越来越近，一手网签持续表现低迷，二手成交却依然坚挺。
- ▲ 临近春节，大量有购房意源的客户返乡过节，各大楼盘人气明显下降，但陈村万科翡翠江望和容桂恒福容悦两纯新盘却赶在年前开放销售中心，提前为年后的正式入市做好准备；在2018年政策压力、房贷利率上调和租赁市场兴起等多重压力下，房企要抢占先机，须早作准备。

顺德：各镇街周度成交对比



▲ 整体市场网签表现低迷，伦教和勒流再度零网签，全区仅都市场经典广场和君怡金湾两盘网签套数过双位数；伦教目前在售楼盘以伦教碧桂园珑湾和中海万锦公馆为主，受限价、限签影响，两盘网签明显受限，使伦教整体网签表现低迷；勒流在售项目不多，基本以清尾货为主，缺乏新货量冲击，网签明显表现不佳，未来随着电建勒流项目以及龙光项目的入市，这一状况有望得到缓解。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
陈村	万科翡翠江望	开放销售中心	2.10 开放销售中心
容桂	恒福容悦	开放销售中心	2.10 开放销售中心
	碧桂园凤凰湾	活动信息	2.11 新春大型3D球幕影院开幕

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：2.10万科翡翠江望开放销售中心



(图片来源：腾讯房产)

项目位置：佛山市顺德区陈村镇二龙大堤西侧

占地面积：5.38万m²

建筑面积：18万m²

项目基础信息：楼栋总数11栋，一期8、9、10栋 均为30层高，产品都是约123m²的三房户型，南向一线望江。

项目动态：

▲ 2月10日开放销售中心。

顺德：万科翡翠江望现场图



顺德：2.10恒福容悦开放销售中心



项目位置：佛山市顺德区容桂街道红星社区文滘路10号（胡锦涛职业技术学院旁）

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：

▲ 2月10日开放销售中心。

顺德：即将开卖项目

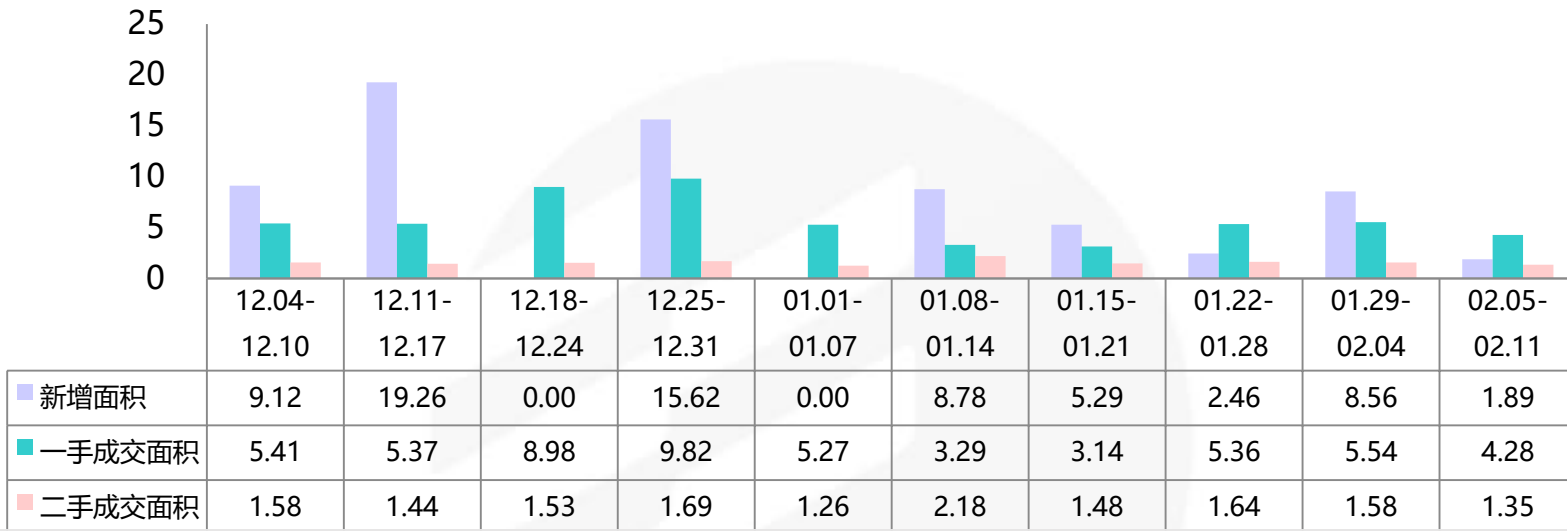
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-2月	融创臻园	1、3座	142	建面100-140	15000-17000/建面毛坯	--
合计			约142套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：碧桂园奥斯汀首开售罄 并夺下周度网签套数销冠

单位：万m²

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少23%，二手成交面积环比减少15%。
- ▲ 碧桂园奥斯汀正式入市，首推星荟1、2座洋房，面积涵盖88-104m²三四房，售价10000-11000元/m²（带装修），开卖当天即完美售罄；并且以网签200套单位，成功夺下佛山周度网签套数销冠。
- ▲ 恒大强势进驻乐平，网拍一开始，恒大就表现十分强势，终力压各大开发商以刷新乐平楼面价成功进驻乐平。目前乐平在售项目有雍翠新城、乐平碧桂园和盛凯尚城，售价为8000-11000元/m²不等，未来还有龙光两个项目入市，货量相对充足；恒大的进驻，给在售楼盘和将入市项目带来了一定的价格上升动力，但整体价格水平还需要看当期的市场热度。

三水：重点个盘开卖

【碧桂园奥斯汀（星荟）2018-2-5开盘情况】



推售货量：2座，29层/2梯6户；1座单数层，30层/2梯6户；共252套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	88-96	104	24296
套数（套）	168	84	252

推售价格：10000-11000元/㎡（带装修）

开卖方式：集中开卖（微信选房）

折扣优惠：开盘 98 折+认筹 98 折+三月付清优惠 700 元/㎡

开卖情况：当日成交100%（252套）

客户构成：三水客户占70%，广州客户占15%，其他占15%。

备注：项目分为星荟和都荟两个组团，星荟由两栋住宅和两栋公寓组成，都荟由三栋住宅组成。本次首开星荟两栋住宅，凭借碧桂园自身的资源以及品牌效应，推售的单位当天即售罄，首开表现完美。

三水：碧桂园奥斯汀（星荟）户型图

96m² 3房2厅2卫

A户型
(128.00㎡)

舒适轻奢三房

▲ 主卧套房 带衣帽间+梳妆台 ▲ 客厅+餐厅

▲ 厨房+餐厅 ▲ 客厅+餐厅 ▲ 客厅+餐厅

▲ 客厅+餐厅 ▲ 客厅+餐厅 ▲ 客厅+餐厅

104m² 4房2厅2卫

B户型
(128.00㎡)

致美二胎房

▲ 主卧套房 带衣帽间+梳妆台 ▲ 客厅+餐厅

▲ 厨房+餐厅 ▲ 客厅+餐厅 ▲ 客厅+餐厅

▲ 客厅+餐厅 ▲ 客厅+餐厅 ▲ 客厅+餐厅

88m² 3房2厅2卫

C户型
(128.00㎡)

温馨实用三房

▲ 主卧套房 带衣帽间+梳妆台 ▲ 客厅+餐厅

▲ 厨房+餐厅 ▲ 客厅+餐厅 ▲ 客厅+餐厅

▲ 客厅+餐厅 ▲ 客厅+餐厅 ▲ 客厅+餐厅

(图片来源：碧桂园奥斯汀微信公众号)

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	雅居乐融创三江府	活动信息	2.10-2.11 来访即可获得开运年糕一份
三水新城	三水万达广场	活动信息	2.10-2.11 挥春DIY + 冰糖葫芦DIY
河口片区	恒大丽湖城	活动信息	2.10-2.11 举办浪漫情人节活动专场
云东海	恒大云东海	活动信息	2.10-2.11 举行现场古筝演奏、糕点美食和来访送礼活动
	保利雲上	活动信息	2.8-3.4 推出新春五重大礼包
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	2.10 举办“龙盘礼遇 墨送新禧”活动

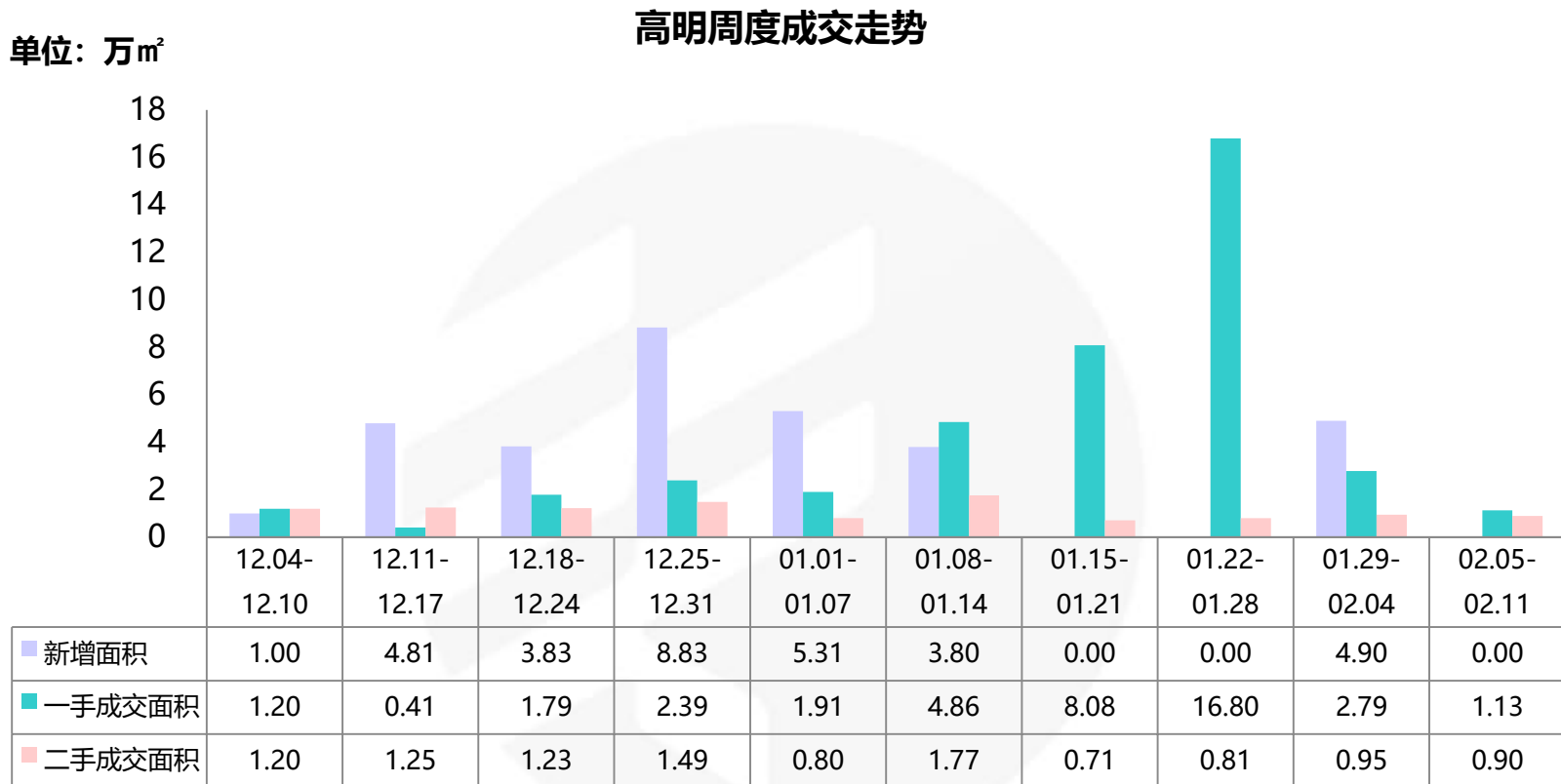
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：即将开卖项目

(本月暂无即将开卖项目)



高明：临近过年 整体成交三连降



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少60%，二手成交面积环比减少5%。
- ▲ 临近过年，高明各大在售项目供求下滑，预计3月前后，供应成交将有所回暖。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	高明碧桂园峰会	活动消息	2.10-2.12书法名家送挥春、品茶点活动
明城	恒大山湖郡	活动消息	2.10-2.12欢乐寻宝迎新春

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
2018-2月	美的明湖	8座	160	100-143	10000-11500/带装修	——
合计			160套			

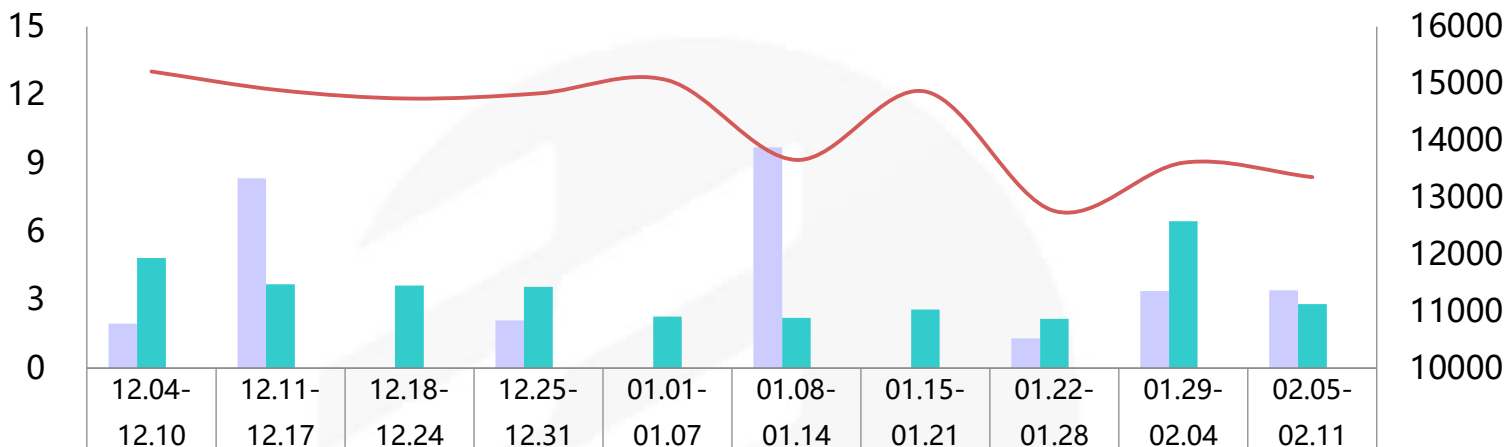
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：区域均价分化严重 市场量跌价稳

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	12.04-12.10	12.11-12.17	12.18-12.24	12.25-12.31	01.01-01.07	01.08-01.14	01.15-01.21	01.22-01.28	01.29-02.04	02.05-02.11
新增面积	1.96	8.34	0.00	2.10	0.00	9.70	0.00	1.32	3.40	3.42
成交面积	4.84	3.69	3.64	3.57	2.27	2.21	2.58	2.17	6.46	2.82
成交套数	896	651	705	630	459	402	425	363	1088	486
成交均价	15214	14883	14739	14829	15061	13660	14862	12763	13611	13358

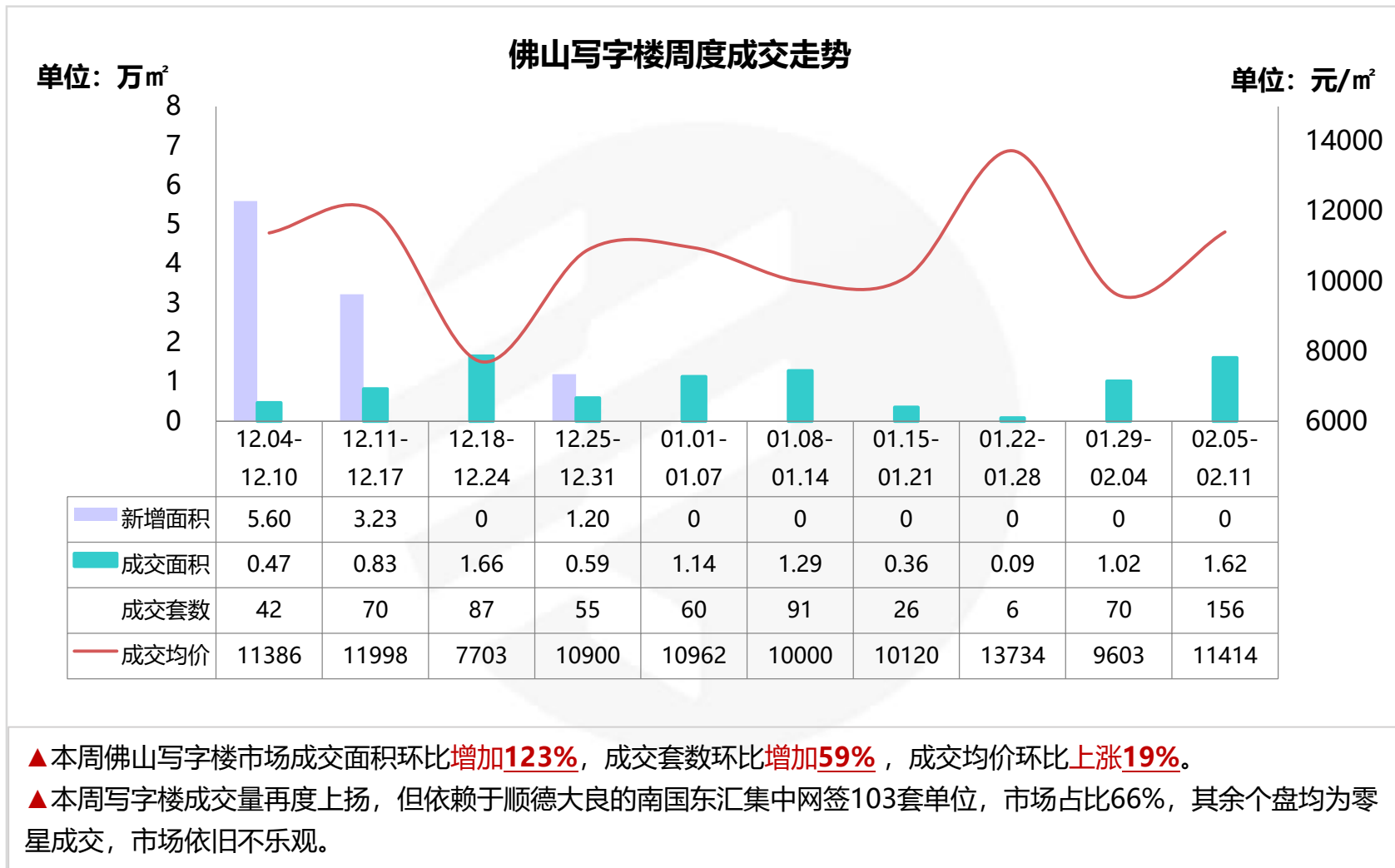
- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**减少55%**，成交面积环比**减少56%**，成交均价**下跌2%**。
- ▲ 本周公寓市场共取得454套预售，来自禅城张槎的绿地小平墅和南海里水的时代家。成交榜单前三甲均为桂城项目，其中富力国金和京华广场网签均价21000元/平单位领跑全市，但受限于顺德区部分低价项目集中网签，整体市场量价齐跌。

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	富力华南国际金融中心	9903	57	4698	21077	带装修
2	南海千灯湖	万科金域中央	2947	27	1853	15900	LOFT, 带装修
3	南海千灯湖	京华广场	2730	24	1297	21049	含LOFT, 带装修
4	禅城旧城区	朝安碧桂园	2725	36	1509	18058	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
5	顺德容桂	康威斯商业大楼	2199	81	4770	4611	——
6	顺德大良	保利中环广场	2171	31	2185	9936	含LOFT,带装修
7	佛山新城	保利东湾	1528	30	1775	8612	——
8	南海平洲	万科壹都荟	1266	12	725	17461	LOFT, 带装修; 产业配套
9	顺德大良	南国东汇	1070	15	761	14055	LOFT,带装修
10	禅城新城	滨海御庭	1024	20	593	17268	带装修
合计			27563	333	20167	13667	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

写字楼：南国东汇集中网签 市场占比超6成支撑市场成交上行



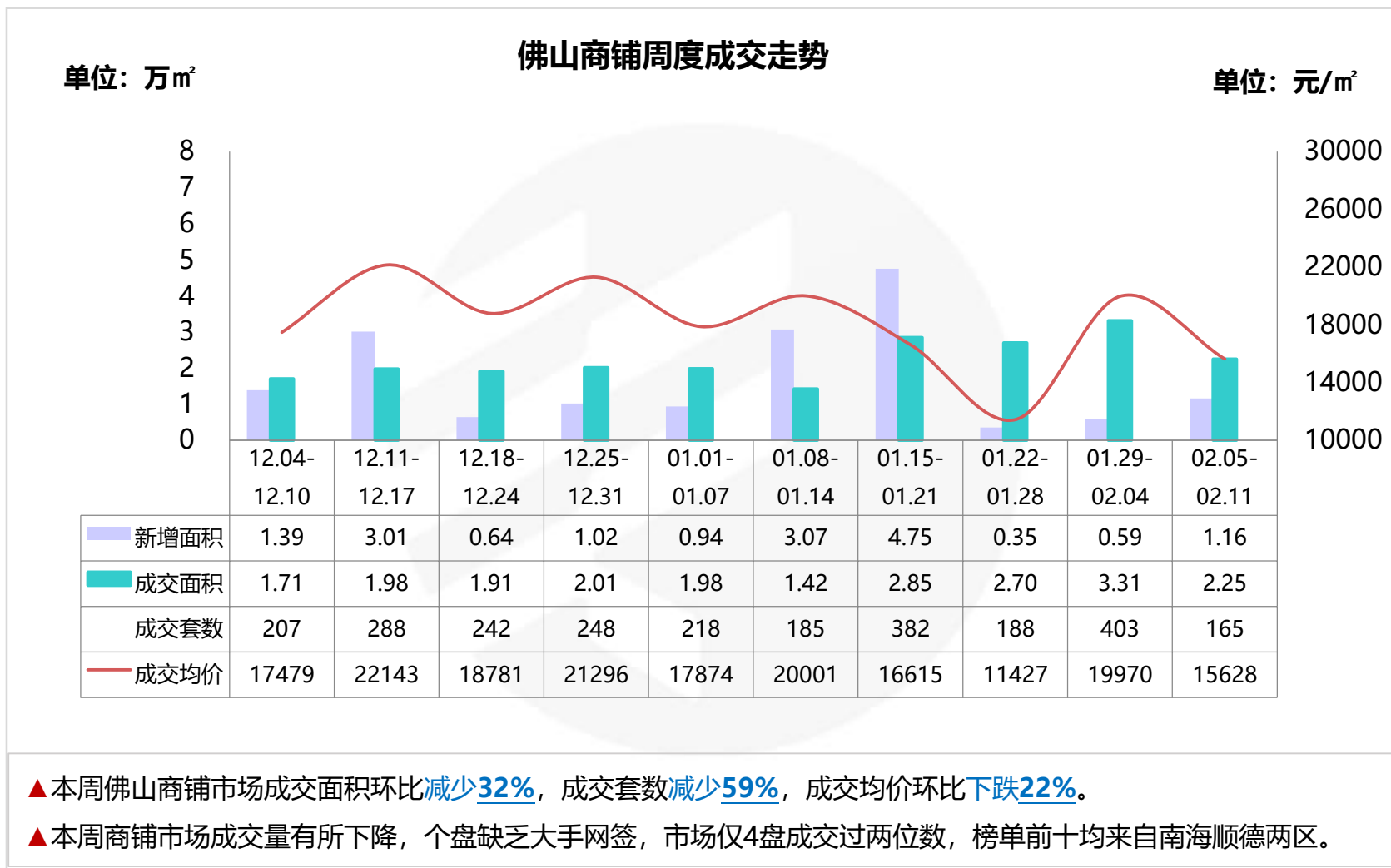
写字楼：佛山周度成交金额前十名楼盘

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	南国东汇	10208	103	9125	11187	——
2	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	2039	7	1179	17291	——
3	南海平洲	嘉邦国金中心	1965	12	1454	13511	——
4	南海 三山新城	国际创智园	1039	6	1270	8177	——
5	南海里水	中企时尚商都	808	6	716	11288	——
6	南海平洲	方舟一号	553	4	701	7880	——
7	南海 千灯湖	南海万达广场	548	4	487	11250	——
8	顺德大良	置业广场	372	4	457	8134	——
9	南海大沥	龙汇大厦	302	3	257	11733	——
10	南海平洲	御堡国际	226	1	134	16794	集体土地
合计			18058	150	15782	11442	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商铺：市场仅4盘成交过两位数 榜单前十均来自南海顺德



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	南海丹灶	桂丹颐景园	16330	16	9870	16546	——
2	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	1534	5	343	44723	含商墅
3	顺德杏坛	金海岸	1261	2	3481	3622	——
4	顺德容桂	康威斯商业大楼	1144	14	2080	5500	——
5	顺德龙江	世博汇	1122	30	902	12442	——
6	南海黄岐	星港城万达广场	1096	6	168	65417	集体土地
7	顺德龙江	龙江中心	1091	14	425	25689	——
8	禅城 季华东	绿地璀璨天城	882	4	186	47419	——
9	顺德容桂	新幸福领汇家园	868	5	610	14224	——
10	三水西南 中心区	三水冠军城	813	6	207	39227	——
合计			26142	102	18271	14079	——

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	2018/2/9	7、8座	首层商铺	8	38-80	519
	张槎	绿地小平墅	2018/2/8	昌荣路35号	平层	132	96-115	13414
	石湾	合景新鸿基泷景	2018/2/7	2号七座	首层商铺	19	21-70	795
南海	松岗	松晖名苑	2018/2/9	5栋	首层商铺	15	26-67	727
	三水新城	恒福新里程	2018/2/9	二区29座	首层商铺	16	39-305	1475
顺德	汇银公寓	容桂	2018/2/9	汇银公寓	首层商铺	10	97-1908	3353

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、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、Nifer、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