




广州跻身世界一线城市 佛山物业费拟实施新的最高指导价

KINGSWICK

广佛周报2018年第43期 (2018.11.12-2018.11.18)

 经纬市场研究中心 2018年11月19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

粤港澳大湾区区块链联盟在黄埔成立 广州金融城将向北向东拓展

摘要：广深双双跻身世界一线城市；穗莞深城际铁路明年或通车；佛山市城市更新专项规划（2016—2035）征求意见，9个片区近期拟重点更新。

GaWC发布2018年世界级城市名册，广深双双跻身世界一线城市

日前，全球最权威的世界城市研究机构之一GaWC发布了2018年世界级城市名册。结果显示，深圳首次入围Alpha-级，成为全球55个世界一线城市之一，而广州的排名也再次上升到Alpha级别，在世界一线城市中排名第27位。目前，在该名册中，中国一线城市一共有香港、北京、上海、台北、广州、深圳六个。

专家表示，广深港三大城市进入世界一线城市行列，这意味着粤港澳大湾区城市群的整体实力在不断提升。本次榜单中国多个城市的排名提升较快，与国家的整体实力上升相匹配。

南方日报 2018-11-15

经纬点评：全球最权威城市机构发布全球世界级城市名册，广州首次进入一线城市等级，因此广深港三城共同成为世界级一线城市，作为粤港澳大湾区三个龙头城市，与三者逐步融合与抱团发展有着密不可分的因素，同时亦符合粤港澳大湾区发展成为未来国家重要发展战略的整体趋势。

粤港澳大湾区区块链联盟在黄埔成立

11月9日，粤港澳大湾区区块链联盟成立大会在广州市黄埔区、广州开发区举行。值得注意的是，联盟由广州市区块链产业协会、香港区块链产业协会和澳门大学创新中心三方共同成立，总部设在该区。据了解，这是粤港澳大湾区最重要的区块链联盟之一，将为粤港澳大湾区带来强大的技术和人才储备。该区已成为全国区块链技术和产业发展的高地，抢占先机、布局未来，黄埔是怎样“链”成的？

今后，联盟将基于粤港澳区块链产业发展的重点应用领域和方向，推动区块链通用开发平台、区块链双创平台、区块链技术创新平台、区块链产业服务平台四大平台，及粤港澳大湾区区块链基金的建设。

在备受关注的行业规范上，联盟将制订或参与制订一批区块链标准规范，同时还将组织一批交流互访活动，培养一批区块链专业人才，引进和培育一批区块链初创企业，实施一批区块链应用场景项目，不断增强区块链技术与传统产业各个领域的深度融合。

广州日报 2018-11-12

经纬点评：2017年广东推出全国力度最强的区块链专项扶持政策“区块链10条”，加上早前黄埔区、广州开发区倡导成立广东省首家区块链协会，形成了优质产业孕育的土壤。此次粤港澳大湾区合作联盟成立选址黄埔，有利于广州在创新产业发展的道路上走得更前，加强产业聚集效应。

金融城将向北向东拓展，带动车陂村、棠下村、前进村等更新改造

11月12日，广州国际金融城北区、东区城市设计及控制性详细规划同时进行公示，两个区域的总计容建组面积达到了639万平方米，大量高层新建商务、商业办公楼将崛起，未来将出现300米高的地标式建筑。

金融城北区用地位于黄埔大道以北、中山大道以南、车陂路以西、科韵路以东、棠下村、车陂村地区。规划范围位于金融城整体规划范围的北部，总用地面积约为143.9公顷。规划定位：金融城北区是广州国际金融城向北拓展的区域，重点打造为商业办公、创意办公等功能为主的综合办公配套区。计算容积率建筑面积为389.1万平方米，其中地下商业建筑面积7.2万平方米。规划居住人口3.8万人。

金融城东区用地位于黄埔大道以南，车陂村、前进村地区。规划范围位于金融城整体规划范围的东部，南起珠江、北至黄埔大道、东至天河区界、西至车陂路，总用地面积约为217.5公顷。金融城东区是广州东部沿江发展带的重要组成部分，重点打造为科技创新集聚区。

广州日报 2018-11-13

经纬点评：广州国际金融城北区、东区延伸规划公布，其中北区未来重点布局商业办公、综合生活、创意办公、综合生活组团；而南区则科技创新、科技金融、总部办公功能为主，综合居住、生活配套设施、综合商业办公为辅，整体发展顺延国际金融城的发展定位，注入科技与创新元素，为未来金融行业发展提供更多动力。

中新广州知识城升级合作协议签订 上升为国家级双边合作项目

2018年11月12日,《中华人民共和国政府和新加坡共和国政府关于中新广州知识城升级合作的框架协议》正式在新加坡签订。中新广州知识城已上升为国家级双边合作项目,双方将积极拓展在科技创新、高端制造业、人工智能、知识产权保护、智慧城市建设、城市管理升级等领域的合作。

据悉,知识城是全国唯一实现“专利、商标、版权”统一管理的园区和知识产权保护元素最集中的区域。聚集了广州知识产权法院、国家知识产权局专利局专利审查协作广东中心、中国(广东)知识产权保护中心等80多家、多层级的知识产权保护要素。在可预见的未来,知识城带动知识经济发展将如虎添翼,更加迅猛。

如今,正在如火如荼建设的新一代信息技术创新园、数字经济、海洋经济创新园、国际生物医药创新园、新能源新材料及智能芯片园区、粤港澳大湾区科技创新综合孵化园、高端装备制造创新园,在总面积为21.2平方公里上,五大产业价值创新园将成为一片新兴产业的“创新雨林”。

广州日报 2018-11-14

经纬点评:中新知识城从2010年起至今8年时间,正式成为中国与新加坡两国双边合作关系项目,多年来来恩生物、E生物科技园、百济神州、中新国际联合研究院、冷泉港实验室等等多个行业领军企业进驻,也是广州拥抱全球发展的重点载体,伴随两国之间合作更为紧密,未来更多创新科技将会为广州发展如虎添翼。

穗莞深城际铁路明年或通车

穗莞深城际铁路又有了新进展。记者从深圳交委官方微信了解到，近日，穗莞深城际铁路铺轨已铺到深圳。同时，这条城际线的终点深圳机场站已封顶进入安装装修阶段；通往航站楼交通中心900米长的地下联络通道已经开工。按照计划，全部铺轨作业将在下个月完成，并将在今年年底前达到静态验收条件，计划明年全线通车。

记者从广东珠三角城际公司获悉，穗莞深城际铁路自广深铁路新塘站引出，跨越广深铁路后经广州、东莞、深圳一路向南止于深圳机场站，并预留南延至前海条件，正线总长约76.1公里，共设15座车站，其中高架站10座，地下站5座。同时据悉，穗莞深城际铁路建成通车后，将采用六节编组列车，载客量1200人，采用公交化运营。

佛山日报 2018-11-15

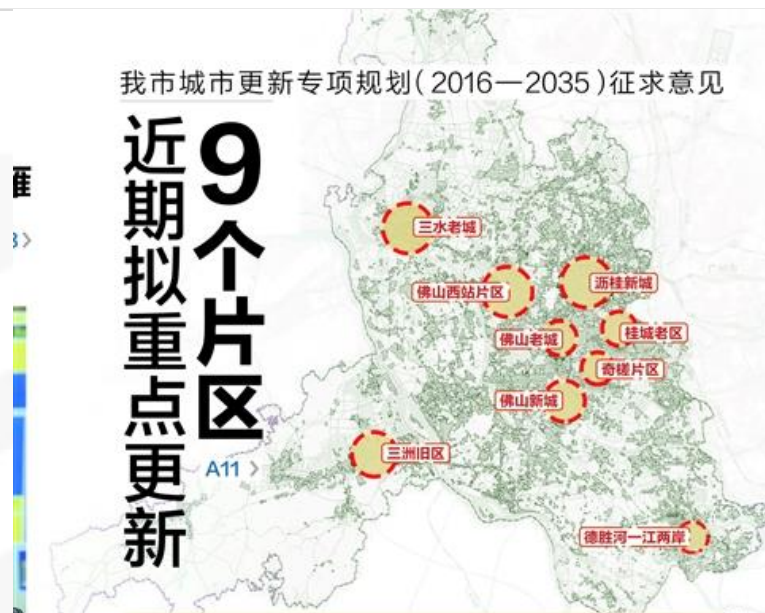
经纬点评：穗莞深城际铁路起始于广州新塘，途径东莞多个重点区域，从北部进入深圳，终点站为深圳机场，开通后粤港澳大湾区东翼三城将会顺利串联，为东部科技创新带将会得到轨道交通进一步加持，人才流动将会更密切与频繁，且通过与其他交通枢纽的接驳，城市辐射面将会更多广阔。

我市城市更新专项规划（2016—2035）征求意见，9个片区近期拟重点更新

11月13日，市国土规划局公示《佛山市城市更新专项规划（2016—2035）》（征求意见稿）（下称“意见稿”），明确我市城市更新图斑总规模约为586km²，五区共划定了祖庙片区、佛山西站综合服务区等73片重点统筹片区。

根据意见稿，佛山近期拟重点更新9个片区，包括桂城老区、三水老城、沥桂新城、佛山老城、佛山西站片区、奇槎片区、佛山新城、三洲旧区、德胜河一河两岸。

在促进专业转型升级方面，我市将在产业保护区内严格控制“工改居”“工改商”等，鼓励“工改工”。同时，力争完成3~5个重点产业片区改造，为战略性新兴产业腾挪空间，带动产业结构调整，提升园区产业竞争力。



佛山日报 2018-11-15

经纬点评：我市公布城市更新专项规划，拟在近期重点更新9个片区，主要针对五区老旧城区以及未来重点发展新区，为城市中心的发展腾出更多空间；而同时针对产业保护区内的工改类的项目将会有严格的限制，为战略性新兴产业保留足够的发展空间，促进产业结构转型升级。

物业费拟实施新的最高指导价，住宅最高2.7元/平方米/月

日前，市发展和改革委员会发布《佛山市物业服务收费管理调整方案（征求意见稿）》，向社会征求意见。据意见稿，实行政府指导价管理的物业服务收费按服务级别和服务内容将执行全市最高指导价，最高的一级收费为2.70元/平方米/月。

根据意见稿，本次公布全市最高指导价为五级：一级2.70元/平方米/月、二级2.35元/平方米/月、三级2.00元/平方米/月、四级1.65元/平方米/月、五级1.30元/平方米/月。服务没有达到该级别全部内容的执行低一级别的收费标准，业主自有产权车位（车库）的物业服务收费按不高于所在住宅区物业服务收费标准的60%执行，人防车位参照执行。

佛山日报 2018-11-20

经纬点评：近日佛山出台物业管理费指导价，规范了现时市内小区物业管理收费标准。目前市面上部分住宅项目物业管理费高达4元/平方米/月及以上，而购房者则只能坦然接受，没有一个沟通反馈的基准，而此次调整方案则可为购房者及物业管理公司较为明确的定价标准。

大塘镇中心城区北片规划出炉，将打造三水医疗次中心

日前，三水区规划和统计局规划公示平台公布了《大塘镇中心城区北片控制性详细规划》。根据公示内容，该规划范围北至大塘涌，南至永大路，西至北江大堤，东至天泰路，规划面积约141.17公顷。

公示称，该片区主要为适应三水新城发展与建设需要，推进大塘医院和三甲医院联合体建设，在大塘镇打造三水医疗次中心，进一步落实公共服务均等化而编制。

佛山日报 2018-11-12



经纬点评：大塘镇作为三水北部三镇中心，北片规划出炉，其中将会推进大塘医院与三甲医院联合建设，为北部三镇城市基础设施建设加码，形成三水北部的次医疗中心，方便北部三镇市民更便捷享受城市基础配套，避免资源过度集中，区域发展不平衡。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州三元里广百地块挂牌 中交底价夺佛山顺德西部启动区望江宅地

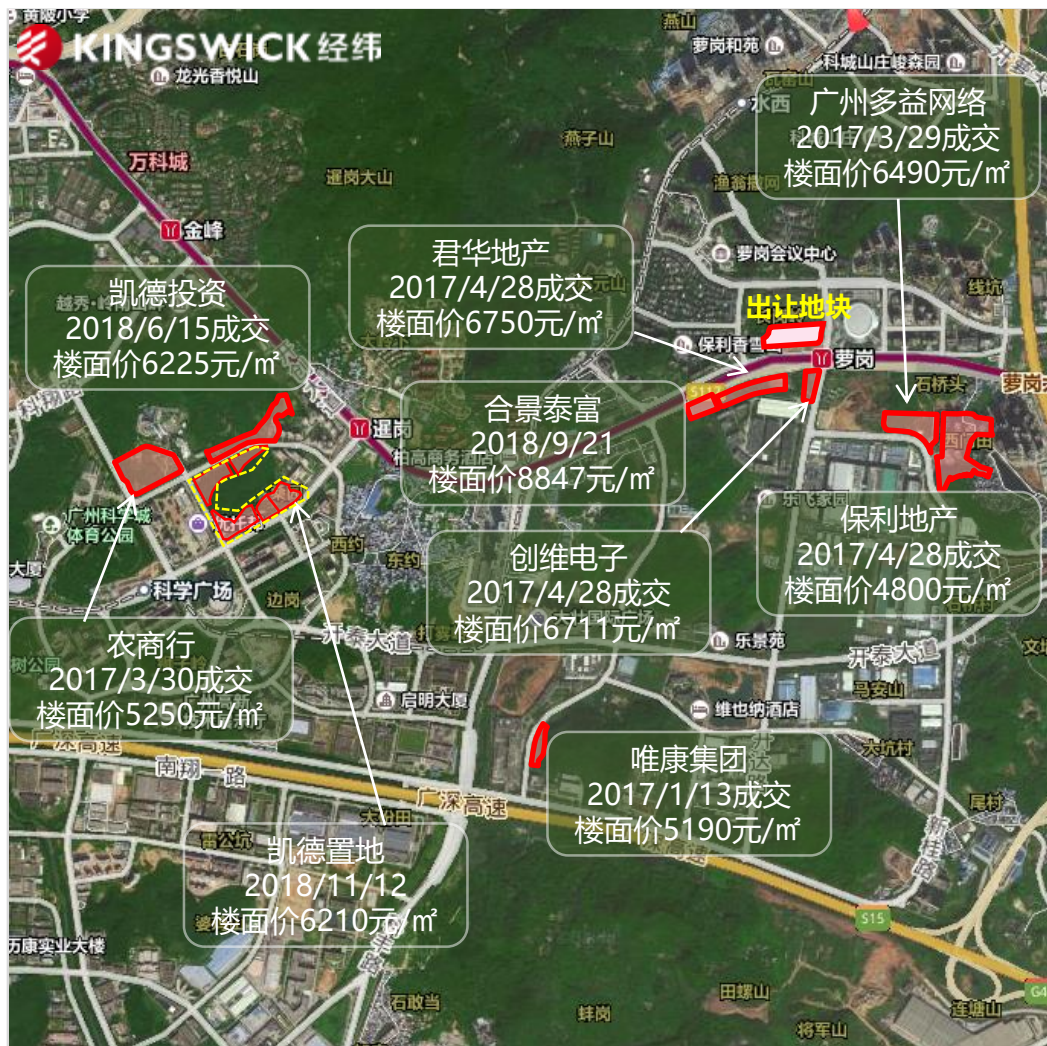
摘要：广州三元里广百商住地块，及国际金融城今年第4宗商服地齐挂牌。中交底价摘顺德西部启动区“安居工程”项目宅地；南海、禅城、顺德均有三地挂牌。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：合景底价夺科学城今年第七宗商服地 产业集聚越发明显



<1> 黄埔科学城

地块编号: 黄埔区开创大道以北、香雪三路以西 KXC-P2-3

交易时间: 2018-11-16 (周五)

土地性质: 商服用地

占地面积: 2.24万m²

容积率: FAR≤1.8

建筑面积: 2.45万m²

起始总价: 29656万元

起始楼面价: 12100元/m²

成交总价: 29656万元

楼面地价: 12100元/m²

溢价率: 0%

竞得人: 广州市全盛置业发展有限公司 (合景泰富)

备注:

- ▲竞买申请人须为从事房地产开发经营、房屋租赁、物业管理的企业;
- ▲项目建成投入运营后, 竞买申请人在黄埔区、广州开发区实际经营办公, 经营期限须在30年以上, 并在项目注册后的10年内原则上不得减资、撤资或延期入资;
- ▲竞买申请人须承诺于土地交付后三年内建成并投入使用, 投入使用后第一年 (土地交付后第四年) 起每年实现营业收入不低于3亿元人民币, 缴纳税收不低于3000万元人民币。投入使用后第七年起每年实现营业收入不低于5亿元人民币, 缴纳税收不低于5000万元人民币;
- ▲项目建成后, 受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的70%, 自持年限与土地出让年限一致, 自持物业必须整体确权。

佛山：中交底价摘顺德西部启动区“安居工程”项目望江宅地



<2> 顺德杏坛

地块编号：TD2018(SD)XG0012

交易时间：2018-11-13 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：83600.51m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.0

建筑面积：167201.02m²

起始总价：80257万元

起始楼面价：4800元/m²

成交总价：80257万元

成交楼面价：4800元/m²

溢价率：0%

竞得人：中交城市投资控股有限公司

备注：

- ▲ 当土地竞买价格达到 167535 万元竞买方式转为竞配建；
- ▲ 当竞配建商品住房面积达 6000 平方米时，竞买方式转为竞自持；
- ▲ 本次出让计收出让金的地下停车库建筑面积不高于 59748 平方米；
- ▲ 竞得人应按顺规条件在地块内设置幼儿园、社区卫生服务站、文化活动站、托老所、社区服务站、10KV 开关站等配套设施。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：金融城挂出今年第四宗商服地 拟引入500强保险企业总部



广州：三元里广百地块挂牌出让 起拍单价超2.6万/m²



<2> 白云三元里

地块编号：白云区棠景街三元里大道地块

交易时间：2018-12-13 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：9.97万m²

容积率：063≤6.041；064≤7.127；
065≤0.723；066≤1.265；067≤≤5；
069≤5.7；070≤5.8；071≤0.266

建筑面积：20.35万m² (已扣除AB2809064地块
75076m²+3300m²安置房共78376m²)

起始总价：538358万元

起始楼面价：26452元/m²

备注：

▲ AB2809064地块物业由受让人建成后移交给
广州市政府指定的单位；

▲ AB2809069地块需预留安置房3300m² (以不
动产登记住宅建筑面积为准) 用于广百职工房改
房改造；

▲ 社会停车场 (库) 必须对外开放，且整体确
权，不得销售 (含预售及现售) ；

▲ 本地块规划条件中公建配套 (学校、幼儿园
等) 应根据广州市人民政府令第158号有关规定
移交；

▲ 地块范围内道路由竞得人按规划建设，建成并
验收合格后，按规定无偿移交政府有关部门。

佛山：城南再挂商住地 靠近佛山地铁二号线站点



<3> 禅城城南

地块编号: TD2018(SZ)WG0001

交易时间: 2018-12-17 (周一)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.10万m²

容积率: 1.0 ≤ FAR ≤ 3.0

建筑面积: 9.31万m²

起始总价: 90000万元

起始楼面价: 9672元/m²

最高限价: 116300万元

最高楼面价: 12492元/m²

备注:

- ▲ 1、地块采用限地价，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积
- ▲ 2、须配建配电房、社区公共服务用房 (≥600m²)、幼儿园 (9班, ≥2430m²)、物业管理用房 (每处建筑面积≥80m²且≤300m²)、公园绿地 (≥2000m²)、居民健身设施、计收出让金的地下车库建筑面积为 23485.00m²。

佛山：大沥再挂一地 毗邻大沥高中 需设置港湾式公交中途站



<4> 南海大沥

地块编号: TD2018(NH)WG0036

交易时间: 2018-12-17 (周一)

土地性质: 商住用地

占地面积: 1.41万㎡

容积率: $1.0 \leq FAR \leq 2.5$

建筑面积: 3.53万㎡

起始总价: 29460万元

最高限价: 54024万元

起始楼面价: 8343元/㎡

最高楼面价: 15300元/㎡

备注:

- ▲ 1、地块采用限地价，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积
- ▲ 2、项目东侧绿化广场范围内沿禅炭路设置港湾式公交中途站
- ▲ 3、项目地块北侧、南侧的“区间路”，由竞得人负责实施建设并承担所有费用
- ▲ 4、项目地块东侧的绿化广场，由竞得人统一开发建设，以绿化种植、广场为主。工程造价不低于600元/㎡
- ▲ 5、配建公用变电房。

佛山：伦教挂佛山地铁3号线荔村站旁宅地



<5> 顺德伦教

地块编号：TD2018 (SD) XG0013

交易时间：2018-12-14 (周五)

土地性质：商住

占地面积：7.53万 m^2

容积率：1.0 < FAR \leq 2.5

建筑面积：18.83万 m^2

起始总价：178996万元

最高限价：207093万元

起始楼面价：9508元/ m^2

最高楼面价：11000元/ m^2

备注：

▲ 当土地竞买价格达到207093万元时，竞买方式转为竞配建商铺面积，竞得人承诺的配建无偿返还商铺建成后须无偿移交给佛山市顺德区伦教街荔村股份合作经济社；

▲ 当竞配建无偿返还商铺面积达到37653 m^2 时，买方式转为竞自持；

▲ 本次出让计收出让金的地下停车库面积不高于65240 m^2 。



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	2018/11/16	黄埔	黄埔区开创大道以北、香雪三路以西KXC-P2-3	商服	2.24	≤1.8	2.45	2.97	12100
	2018/11/22	白云	白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块	住宅	1.06	≤4.3	4.21	11.17	26500
	2018/11/22	黄埔	黄埔区茅岗路以东、坑田路以北	住宅	1.38	≤3.8	5.25	10.90	20786
	2018/11/22	黄埔	黄埔区开创大道以南、荔红一路以东、伴河路以北、开源大道以西萝岗车辆段地块	住宅	31.24	≤2.14	58.65	76.24	13000
	2018/11/22	花都	花都区广花公路以东、花都湖以南J08-YY1地块	住宅	6.25	≤2.5	9.34	15.88	17000
	2018/11/23	增城	增城区荔城街五一村83001205A18063	商住	2.03	≤7.0	9.99	8.65	8655

后续

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)
广州	2018/11/23	增城	增城区永宁街九如村 83101234A18030	商住	6.13	≤6.0	30.39	16.27	5355
	2018/11/23	南沙	2018NJY-12 横沥镇灵山岛 尖C1-22-01-2、C1-22-06 地块	商住	4.51	C1-22-01-2地 块≤2.0; C1-22-06地 块≤1.5	6.36	5.7	8959
	2018/12/6	白云	白云区华南快速路以南、广 清高速路以东白云湖车辆段 地块	商住	22.29	≤2.34	479185	71.09	14835
	2018/12/6	花都	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	124900	17.49	14000
	2018/12/6	花都	花都区凤凰路地块四	住宅	5.5	≤3.0	65055	9.04	13900
	2018/12/6	花都	花都区凤凰路以东、花都湖 以北J11-XH05地块	住宅	5.75	≤2.8	111809	17.93	16040

后页续



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)
广州	2018/12/6	荔湾	荔湾区西湾路156号地块	住宅	0.62	≤5.5	1.42 (扣除 5547m ² 安 置拆迁房)	3.43	24113
	2018/12/6	番禺	番禺区石壁街东晓南放射线 与东新高速交叉口西南侧陈 头岗停车场场站综合体项目 地块	住宅	24.21	≤2.41	47.83 (已 扣除 105126m ² 租赁住房)	63.69	13315
	2018/12/6	从化	从化区太平镇S118与G105 路口西北侧地块	商住	4.38	≤3.5	13.17 (已 扣除政府回 扣3060m ² 配建住房)	10.51	7981
	2018/12/6	番禺	番禺区易兴工业园原安美防 火塑料制品有限公司地块	住宅	2.46	≤3.0	7.39	14.70	19900
	2018/12/6	番禺	番禺区化龙镇现代产业园 GY-PY1604地块一	商住	18.70	2.6	38.35	29.25	7627
	2018/12/6	番禺	番禺区化龙镇现代产业园 GY-PY1604地块二	商住	12.48	2.61	21.67	16.53	7627

后页续



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)
广州	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18072	住宅	3.15	≤3.2	10.08	12.10	12000
	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18073	住宅	4.99	≤3.2	15.97	19.17	12001
	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18074	住宅	4.11	≤3.2	13.14	15.77	12003
	2018/12/10	黄埔	广州市黄埔区长岭居长岭 路以北、岭头新村以东 CPPQ-A-3	住宅	7.18	≤2.5	16.64	22.47	13505
	2018/12/10	黄埔	广州市黄埔区开源大道以 南、云峰路以东SDK-A2-2	住宅	10.07	≤2.5	21.50	16.35	7602
	2018/12/13	天河	天河区金融城起步区 AT090948地块	商服	1.38	≤4.5	6.16	11.56	18760
	2018/12/13	白云	白云区棠景街三元里大道 地块	商住	9.97	≤0.266- 7.127	20.35 (已 扣除不可售 78376m ²)	53.84	26452

后页续

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	2018/11/30	顺德	佛山市顺德区均安镇东堤路07-1号地块（均安镇鳧洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01）	商住&商服	2.48	≤3.2	7.92	0.62	3690
	2018/12/3	南海	佛山市南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.10	A区≤1.8 B区≤1.0	9.03	1.13	12461
	2018/12/3	顺德	顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块（均安镇鳧洲河一河两岸控规N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1）	商住&商服	6.93	1.0 < FAR ≤ 3.0	20.81	5.95	2857
	2018/12/5	高明	佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住&商服	7.4	≤2.8	20.72	4.51	2180
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北	商住&商服	2.23	≤2.5	5.58	0.99	1788
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇环东路以南、白石西路以东	商住&商服	0.93	≤2.5	2.31	0.41	1771

后页续

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	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、白石西路以东	商住&商服	3.07	≤2.5	7.69	1.36	1770
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北	商住&商服	2.49	≤2.5	6.23	1.10	1770
	2018/12/6	高明	佛山市高明区杨和镇滨河三路以东、兴国路以南	商服	3.94	≤0.8	3.16	0.36	1125
	2018/12/7	高明	佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	1.93	≤2.8	5.40	2.21	4094
	2018/12/10	南海	佛山市南海区大沥镇太平大道太平工业区地段	商住	4.35	A区: ≤3.0 B区: ≤2.5	11.61	9.28	7997
	2018/12/10	顺德	佛山市顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块	商服	1.91	≤4.0	7.65	1.9	2483
	2018/12/12	禅城	佛山市禅城区张槎路15号	商住	3.58	≤2.6	9.3	6.48	6962
	2018/12/13	禅城	佛山市禅城区南庄镇溶洲广河厂	商住	2.91	≤3.5	10.19	6.85	6719

后页续

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	2018/12/14	顺德	佛山市顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块	商住	7.53	≤ 2.5	18.83	17.90	9508
	2018/12/17	南海	佛山市南海区大沥镇禅炭路地段	商住	1.41	≤ 2.5	3.53	2.95	8343
	2018/12/17	禅城	佛山市禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	3.10	≤ 3.0	9.31	9.00	9672

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



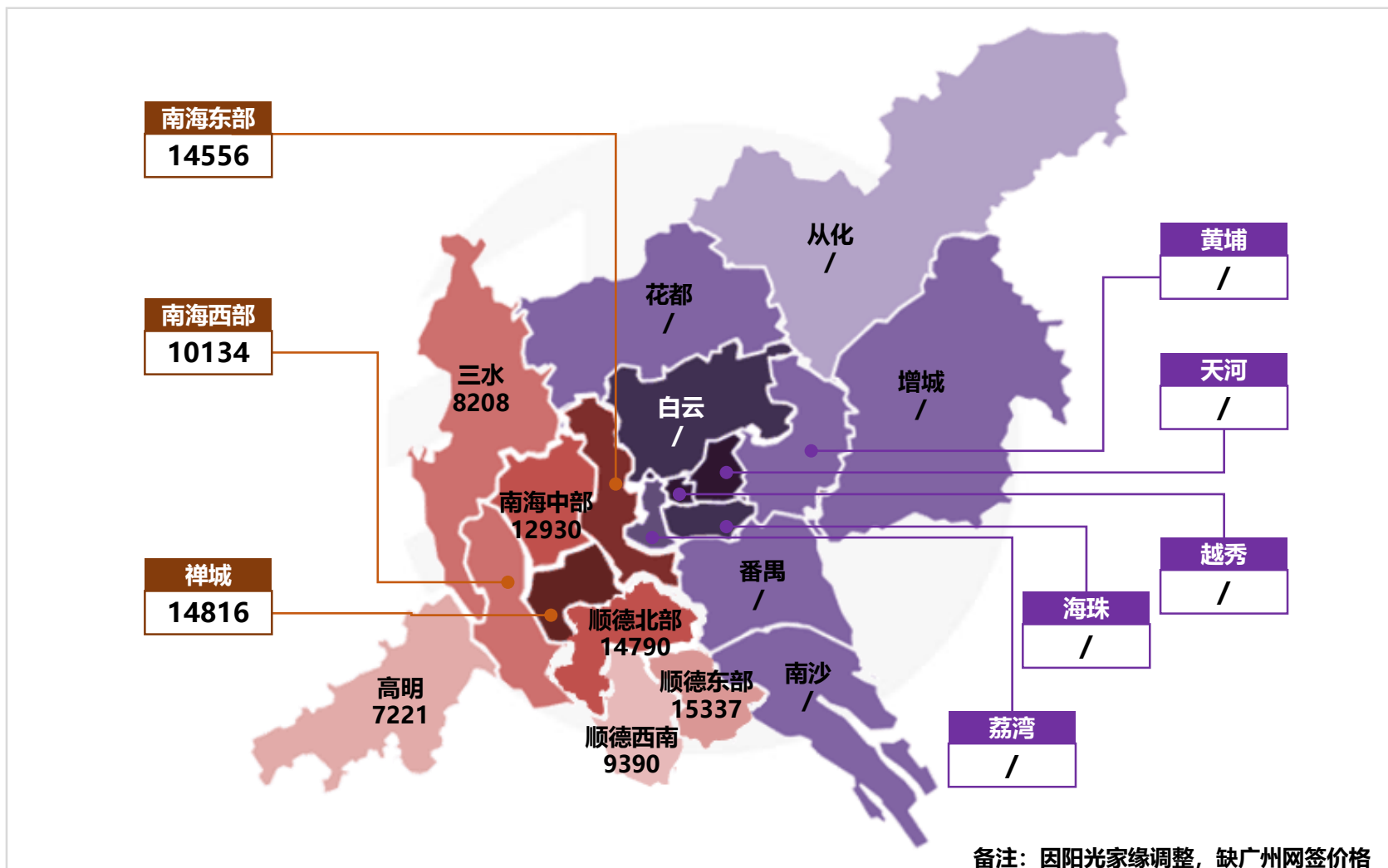
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州供应网签齐破千余套 佛山一手网签量再创新高

摘要：广州新增供应突破千五套，花都成供应大户；广州网签套数止跌重回千套，佛山一手网签则升至48万㎡高位刷新今年最高记录；佛山新增供应面积延续下降趋势；佛山七项目开卖，两盘去化仅一成。

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

全市供应网签破千余套 越秀臻悦府首盘去化五成

摘要：全市供应套数突破千五套，花都五盘获预售成供应主力；全市网签止跌重回千余套，中心区大幅上升121%；本周外围两盘推新，越秀臻悦府开盘去化五成。

住宅新批预售：供应套数突破千五套 花都五盘获预售成供应主力

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)
黄埔	龙湖·双珑原著	14#	1	149	16018
	万科元培里	V2#、V7#	2	112	9720
花都	越秀臻悦府	1#	1	68	6716
	自由人花园	6-1#	2	248	28363
	里城樾公馆	1#	1	128	12736
	路劲天隼峰	11#、16#	2	180	24818
	御华园	14#、17#	2	356	37334

住宅新批预售：供应套数突破千五套 花都五盘获预售成供应主力

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)
荔湾	保利和光晨樾	6#、7#	2	76	8995
番禺	奥园·莲峰圣境	7#	1	141	27403
从化	雍晟时代公馆	4#	1	52	5038
	莱茵水岸	429#	1	95	11600
	紫泉流溪湾	236#、238#~245#、 248#~263#、268#~283#、 292#~299#、307#~311#、 246#~247#、264#~267#、 284#~285#	31	31	6038
总计			47	1636	194779

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：商业供应环跌近八成 办公供应大幅环增116%

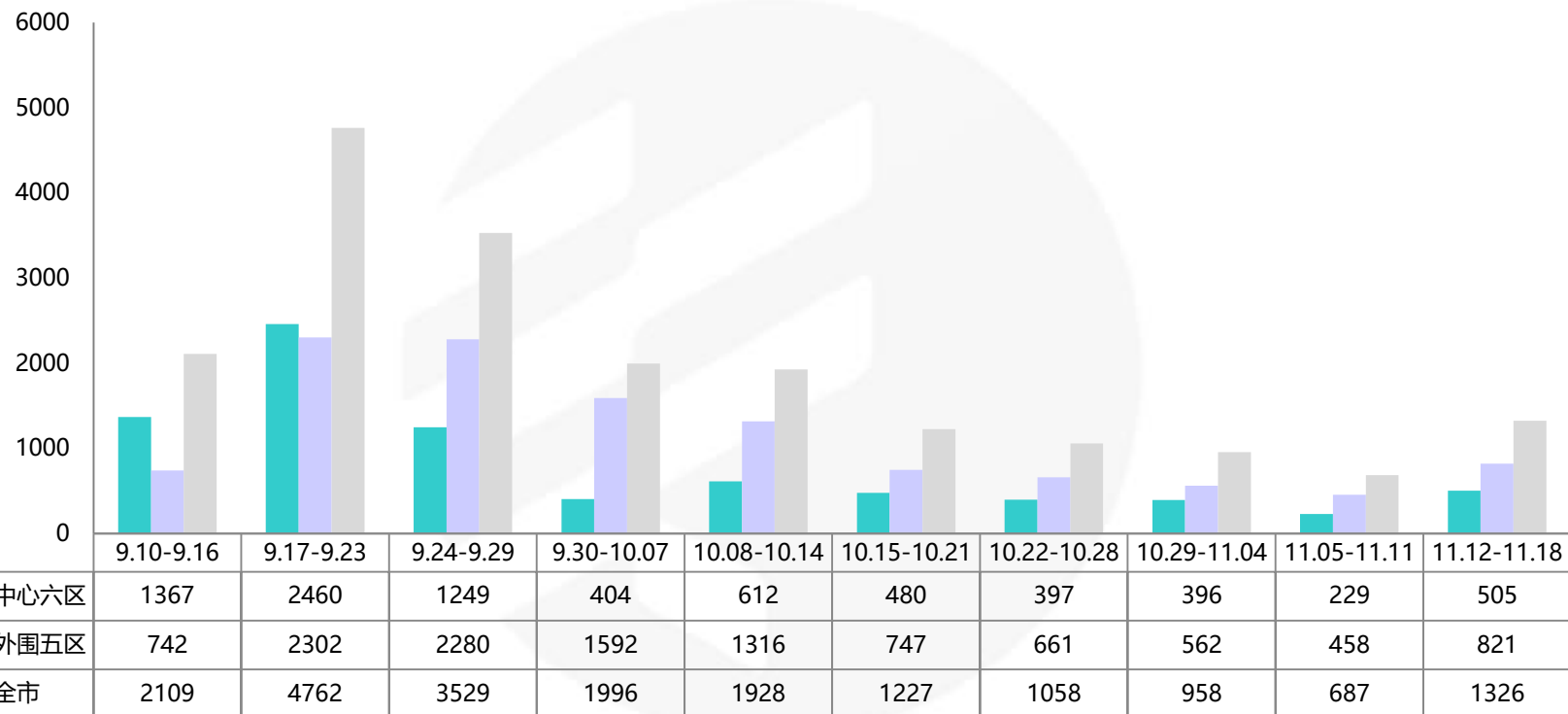
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	万科幸福誉	商业：C1#、C2#	2	34	1764
花都	里城樾公馆	商业：1#	1	8	677
总计			3	42	2441
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
番禺	万绣商业园	办公：3#、4#、5#	3	6	6245
黄埔	合景天峻	办公：A12A13#	1	530	23751
总计			4	536	29996

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：全市网签止跌重回千余套 中心区大幅上升121%

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签1326套，环增93.01%。中心六区网签505套，环增120.52%。外围五区网签821套，环增79.26%。本周中心外围网签双双环增，全市网签上升。

本周各区网签量对比



新推动态：本周外围两盘推新 越秀臻悦府开盘去化五成

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
中海联睿品	增城区新塘民营大道东（新塘客运站南300米）	占地：4.2万m ² 总建：15.4万m ²	11月17日 (加推)	85-107m ² 三至四房	4号楼160套	/	带装修 24500	7%
越秀臻悦府	广州市花都区凤凰南路（国光2025PARK北侧）	占地：6.95万m ² 总建：22.21万m ²	11月17日 (开盘)	93-103m ² 复式四房	1栋76套	诚意登记并冻结五万开盘享98折	带装修 28000-36000	50%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个盘加推

【中海联睿品 2018-11-17加推情况】



推售货量：加推4栋，85-107㎡三至四房，共160套。

户型配比：

户型	三房	三房	三房	四房	合计
面积 (㎡)	85	96	97	107	/
套数 (套)	64	32	32	32	160

成交均价：带精装修24500元/㎡

成交情况：成交约11套，去化7%

备注：

- ▲ 优惠活动：10套一口特价、成交砸金蛋
- ▲ 现场活动：缤纷水果节

中海联睿品户型图



备注: 3-03与3-04为镜像关系

85m²三房两厅



97m²三房两厅



3-01首层

备注: 3-01与3-06为镜像关系

3-01二层

100m²复式三房两厅



107m²四房两厅

花都：重点个盘开卖

【越秀臻悦府2018-11-17日开盘情况】



推售货量：1#，2-18F、2梯4户，合计76套
户型配比：

户型	四房	四房	合计
面积 (m ²)	93-102	103	/
套数 (套)	46	30	76

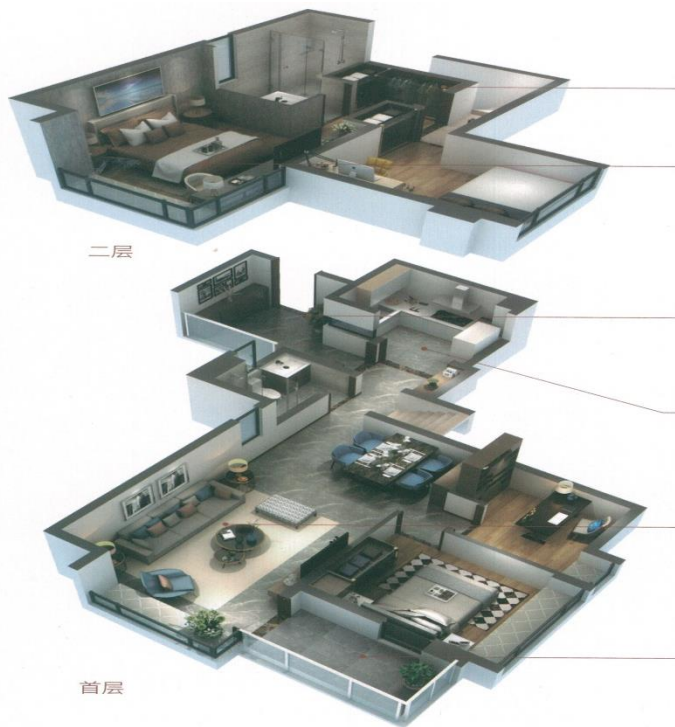
推售价格：带装修28000-36000元/m²

去化情况：去化50%，共成交38套

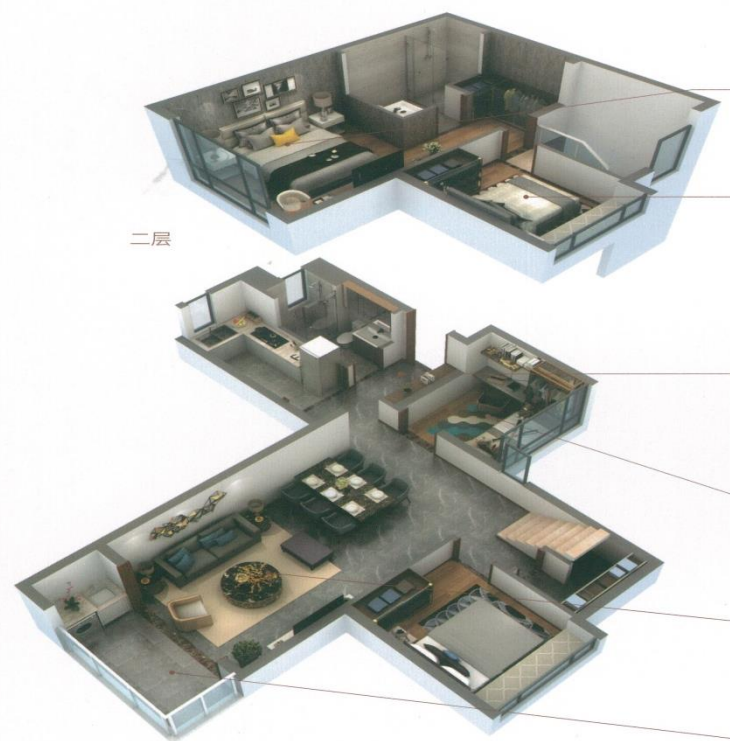
备注：

- ▲ 优惠：诚意登记并冻结五万开盘享98折；
- ▲ 户型：产品均为复式四房；
- ▲ 98 m²均价一般为33000-36000元/m²，98 m²低楼层，东北向均价仅为27000-28000元/m²。

花都：越秀臻悦府户型图



A户型：98-106m²复式四房



C户型：101-103m²复式四房

本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
南沙	美的云筑	开放实体样板间	11月17日开放实体样板间
增城	品秀·星图	开放营销中心	11月17日（周六）正式对外开放“无界生活体验中心”，首期预计将推出约520户单位，建筑面积为79m ² 两房、110-113m ² 大三房、121m ² 四房同，吹风价2.5-2.8万/m ² 。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南沙：美的云筑开放实体样板间



项目位置：东涌镇鱼窝头体育文化广场对面

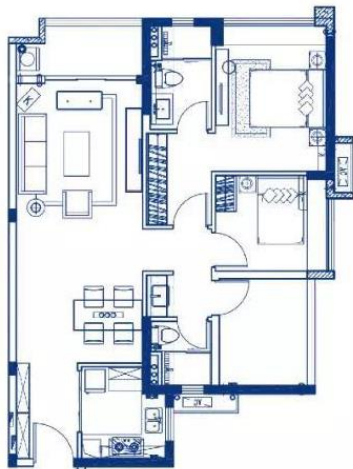
占地面积：44902m²

建筑面积：98784m²

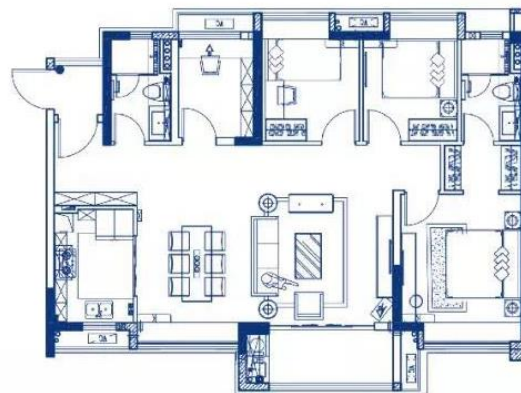
项目基础信息：美的云筑是美的置业首进广州的项目。项目分为南北两个地块，一期为北区，由5栋高层洋房组成；二期为南区，由4栋高层洋房组成。小区内部配有幼儿园、商业街。首推北区1、2栋，93-115m²三至四房产品。

项目优惠措施：现正进行诚意登记，享受2万抵99折优惠，产品吹风价2.0万元/m²。

南沙：美的云筑开放实体样板间



93m²三房



115m²四房



图片来源：微信



WWW.KINGSWICK.COM

增城：品秀星图正式开放销售中心



位置：广州地铁13号线官湖站B出口

规模：占地约32.33万 m^2 ，总建筑面积约130万 m^2 。

基础信息：地块由广州地铁于2017年12月1日以底价拿下，楼面地价16015元/ m^2 ，由广州地铁集团与越秀集团投资共同开发。项目由53栋高层住宅、2个幼儿园、1个42班小学、1个21班初中学校和约2万 m^2 的商业等组成。

项目动态：

▲11月10日，品秀·星图的无界生活体验中心，举办了“大湾区地产人专场开放活动”，官方来访数据约8000人。11月15日，项目现场举行跨界交流沙龙。11月17日，品秀·星图正式对公众开放，当日来访超3200人，一周认筹约267个。首期预计将推出约520户单位，建筑面积为79 m^2 两房、110-113 m^2 大三房、121 m^2 四房同，吹风价2.5-2.8万/ m^2 。

增城：品秀·星图销售中心现场





3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

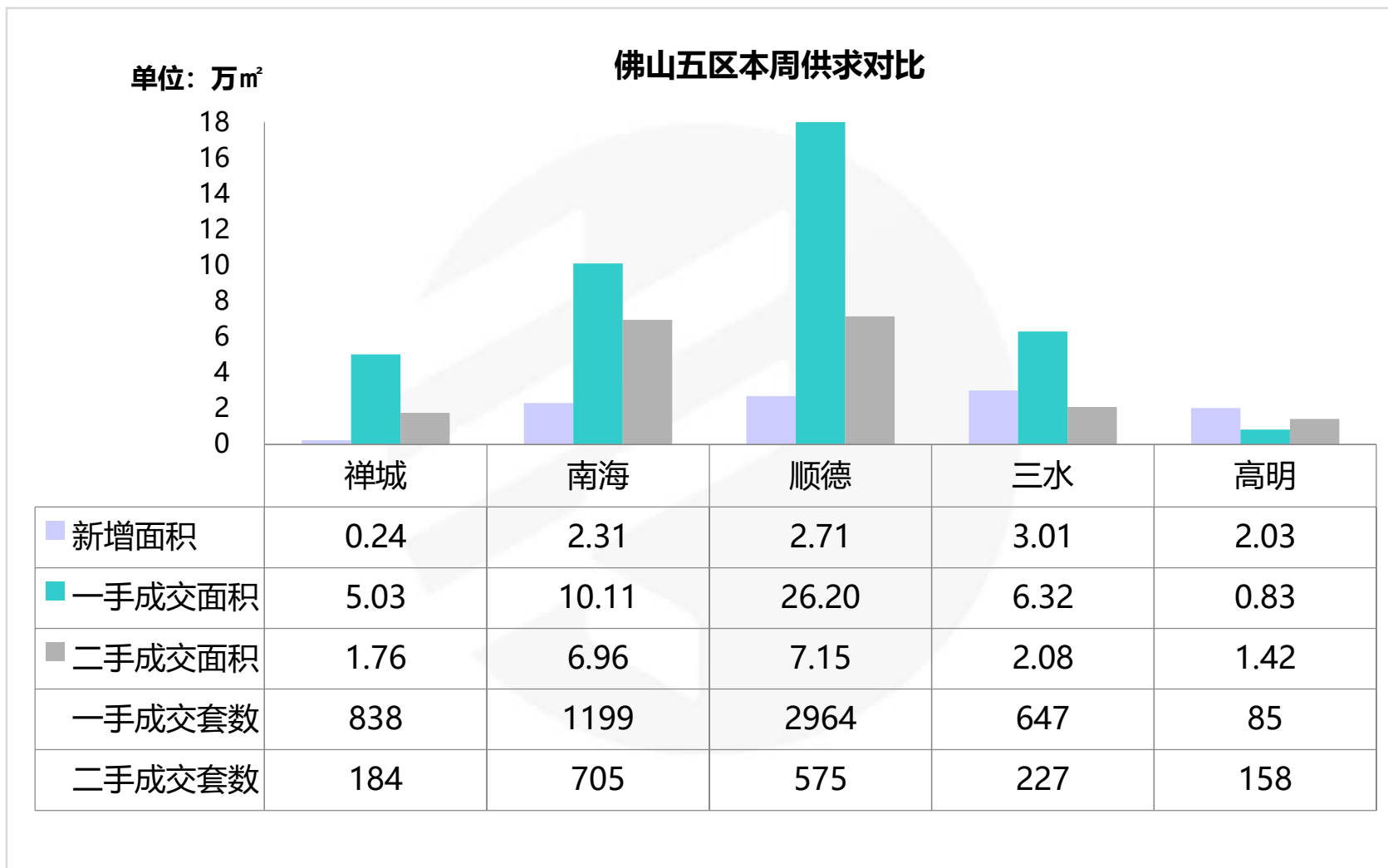
一手网签近50万方再度刷新记录 顺德两项目加推去化惨淡

摘要：全市一手网签逼近50万方刷新本年度周度一手网签记录；新增供应量继续下行，三水成新增大户；本周共七项目加推，顺德两项目加推当天去化仅一成左右。

住宅：全市一手网签刷新今年记录 楼盘动作较少显淡静



住宅：顺德一手网签独占全市五成份额 三水新增再领衔



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	五矿崇文金城	2018/11/15	九座, 6层/2梯4户	四房/163-221	12	0.24
南海	碧桂园翡翠湾	2018/11/16	暂未公布	暂未公布	200	2.31
顺德	唯美臻岸华府	2018/11/16	23座, 30层/2梯4户	三房 /131 四房 /150 五房/194	116	1.56
三水	时代倾城	2018/11/12	14栋, 25层/4梯12户	三房/84-97 四房/119	288	2.82
三水	金地艺境天成	2018/11/12	11/12栋 (101-104) ; 13/20栋 (101-102) , 别墅	别墅/138-211	12	0.20
高明	恒晖·星河雅居	2018/11/15	A区1、2座,9层/2梯4户, A区5、6 座, 17层/2梯4户	两房/79 三房/105-119	192	2.02
合计					820	9.15

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	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/11/13	天盈10座	96	三房/120 四房/143-170	18000-19000	无折扣	85%
南海	平洲	富丰君御	2018/11/17	22座	118	三房/90 四房/142-167	21500-22800	无折扣	68%
南海	西樵	樵悦名居	2018/11/17	1座	64	三房/88	11500-12000	认筹98*开盘97折* 准签99*准交首付99	61%
顺德	容桂	佳兆业金域天下	2018/11/17	15座	155	三房/104 四房/124-131	10000-11000	带车位	10%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/11/17	晴澜苑8座	62	五房/221	11000-12000	认购99折、新业主99折、准签99折、一次性交齐装修款99折	12%
三水	三水新城	远洋华远天骄	2018/11/17	4座	134	三四房90-108	11500-12500	折扣98*99*99	52%
高明	荷城	恒晖·星河雅居	2018/11/17	2、6栋	96	两房/78 三房/119	7500-8500	无折扣	78%
合计					725	合计			51%

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	54032	159	28678	18841
2	顺德	保利海德公园	39419	175	21600	18250
3	顺德	美的领贤公馆	32770	379	33350	9826
4	顺德	招商公园1872	25642	99	16448	15590
5	顺德	中海万锦公馆	24362	137	15908	15315
6	顺德	恒大龙江翡翠	21878	157	17032	12846
7	顺德	雅居乐英伦首府	20809	79	9186	22653
8	南海	时代水岸	19454	92	10255	18970
9	顺德	碧桂园凤凰湾	16828	155	17846	9430
10	顺德	保利公园里	14781	101	9727	15196

(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	顺德	美的绿城凤起兰庭	13906	103	11784	11800
12	南海	绿地香颂公馆	13075	195	20852	6270 (回迁房)
13	顺德	中海新城公馆	12173	64	7530	16166
14	禅城	保利碧桂园天汇	9461	51	7090	13344
15	禅城	绿岛湖壹号	8776	33	4912	17866
16	南海	保利紫山	7799	50	5196	15009
17	南海	融创御府	6718	44	4424	15185
18	顺德	碧桂园华润新城之光	5728	26	3178	18022
19	顺德	美的壹号公馆	5525	23	2438	22664
20	顺德	保利中央公园	5274	35	3491	15107
合计			358411	2157	250925	14284

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

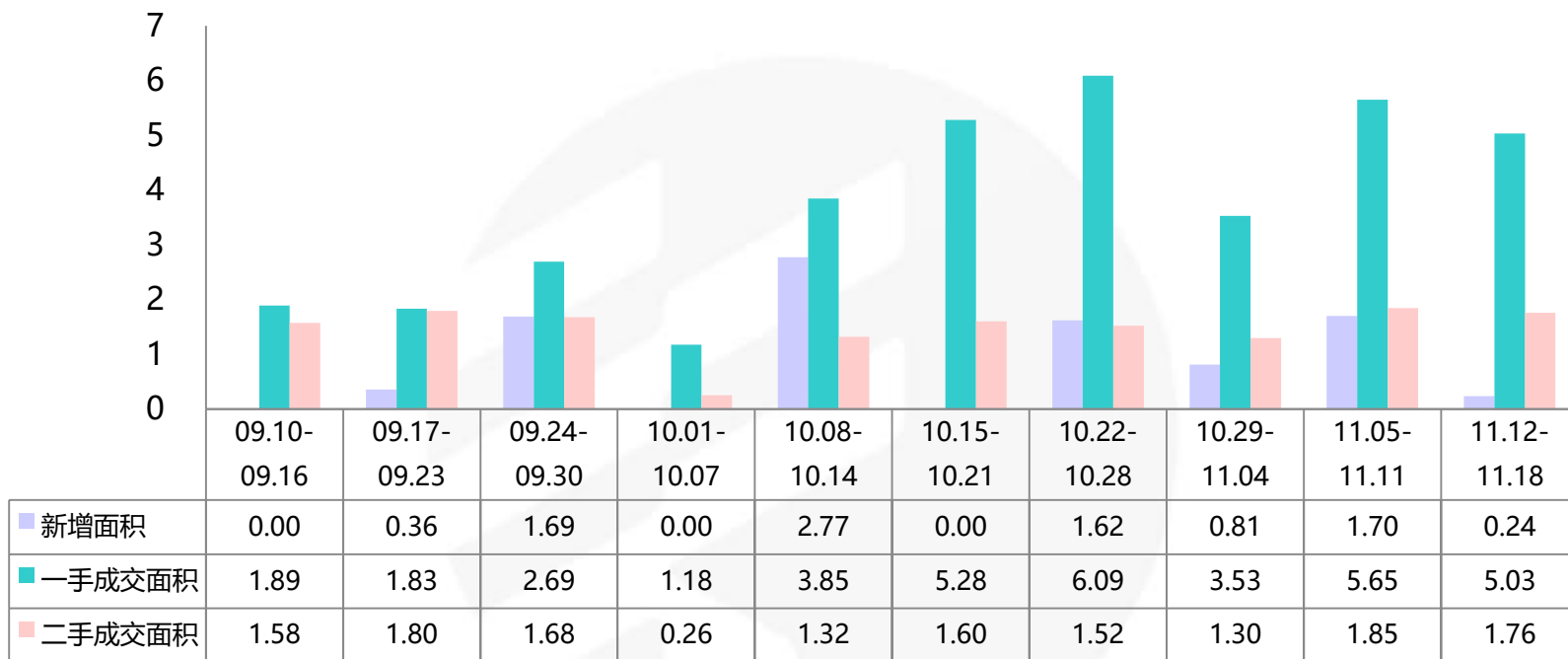
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**56%**，成交面积环比**增加16%**，成交均价环比**增加2%**。

禅城：保利碧桂园天汇再度加推 奇槎新项目陆续亮相

单位：万m²

禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比下降**11%**，二手成交面积环比下降**5%**。
- ▲ 一二手网签量环比保持平稳，略有下降。本周位于奇槎的保利碧桂园天汇天盈花园组团再度加推，本次开卖的10座的与上次推售的1/2座户型一致，对比上次推售价格和去化均持平，去化较好，预计年内住宅产品会继续加推11座。
- ▲ 周末有3个新项目展开营销动作，其中城北保利水木芳华首开展厅，奇槎卓越浅水湾开放销售中心，世茂望德开放样板房，12月将至，未来奇槎、城北以及绿岛湖板块将有众多项目计划加推，预计12月禅城将会进入推货潮。

禅城：重点个盘开卖

奇槎【保利碧桂园天汇2018-11-13开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：10座，33层/2梯3户，共96套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	120	143-170	13870
套数 (套)	28	68	96

推售价格：18000-19000元/m² (带装修)

开卖方式：微信选房

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交85% (82套)

客户构成：禅桂客户占9成，其他1成

备注：项目天滨、天旭组团住宅已售罄，天盈组团规划共10栋住宅及1栋商业公寓，本次加推的10座与1/2座户型一致，位置相近，对比上次推售价格和去化均持平，预计年内住宅产品会继续加推11座，明年开始推售商业物业。

禅城：保利碧桂园天汇户型图



桂城：富丰君御加推表现良好 整体市场持销余货为主



- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加7%**，成交面积环比**增加1%**。
- ▲ 桂城一手网签量继续保持低位运行，上周获批新增的富丰君御22座于本周末开卖，面积涵盖90-167m²三至四房，整体均价21500-22800元/m²精装发售，以本地客户消化为主，当日整体去化近7成，去化较好。
- ▲ 目前桂城进度较快的新项目主要集中在平洲及三山新城，桂城以及干灯湖板块主要以持销余货为主，未来新项目入市后有望拉升桂城整体楼市货量，而平洲及三山新城或将会是成交的主战场。

桂城：重点个盘开卖

平洲【富丰君御2018-11-17开盘情况】



推售货量：22座，32层/2梯4户，共118套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90	141-167	14328
套数 (套)	60	58	118

推售价格：21500-22800元/m² (带装修)

开卖方式：集中开售

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交68% (约80套)

客户构成：本地客8成，外地客2成。

备注：项目规划共22栋高层住宅以及2万m²的特色商业街区，此次加推的22座户型较常见，本次推售价格对比上一次加推持平，开卖当日整体人气一般，但整体去化有所上升。

桂城：富丰君御户型图

■ 02、03单元 ■
三房两厅一卫
建筑面积约:90m²



■ 01单元 ■
四房两厅两卫
建筑面积约:142m²



■ 04单元 ■
四房两厅三卫
建筑面积约:167m²



(图片来源：富丰君御微信公众号)

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	敏捷金谷国际	活动信息	11.12-11.18疯狂超市活动
	保利水木方华	开放外展点	11.16保利水城艺术展厅盛大开放
奇槎	卓远浅水湾	开放销售中心	11.17开放销售中心
	世茂望德	开放样板房	11.16开放样板房
	五矿崇文金城	活动信息	11.17-11.18农行理财亲子活动
	绿城桂语兰庭	活动信息	11.17-11.18森林音乐会
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	11.17-11.18美妆拍卖
	金茂绿岛湖	活动信息	11.17-11.18美食嘉年华
千灯湖	保利叶公馆	活动信息	11.17-11.18小猪佩奇+鸡蛋仔摊位

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：11.16保利水木芳华开放外展厅



项目位置：佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧

占地面积：5.7万㎡

建筑面积：20.1万㎡

项目基础信息：项目规划共16栋高层住宅、底层商铺等，容积率3.5，绿化率30%。

项目动态：

▲ 11月16日在保利水城开放艺术展厅。

禅城：保利水木芳华保利水城艺术展厅现场图



禅城：11.16世茂望德开放样板房



图片来源：搜狐焦点

项目位置：佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧（半月岛湿地公园旁）

占地面积：5.5万㎡

建筑面积：26.0万㎡

项目基础信息：项目分为东西两区，规划有11栋住宅+1栋人才住房，以及一所社区幼儿园，容积率3.5，绿化率30%，周边拥有半月岛湿地公园以及环湖小学等公共配套。

项目动态：

▲ 11月16日开放样板房。

禅城：世茂望德开放样板房现场图



图片来源：功夫房产

禅城：11.17卓越浅水湾开放销售中心



图片来源：房天下

项目位置：佛山市禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧

占地面积：4.0万㎡

建筑面积：22.7万㎡

项目基础信息：项目规划高层住宅、办公改LOFT公寓、底层商铺等，容积率3.5，绿化率30%，一线望江，配套有公办省一级的华南师范大学附属幼儿园及华英中学、鹏瑞利广场等，周边学校公园等配套齐备。

项目动态：

▲ 11月17日开放销售中心。

禅城：卓越浅水湾开放销售中心现场图



图片来源：功夫房产

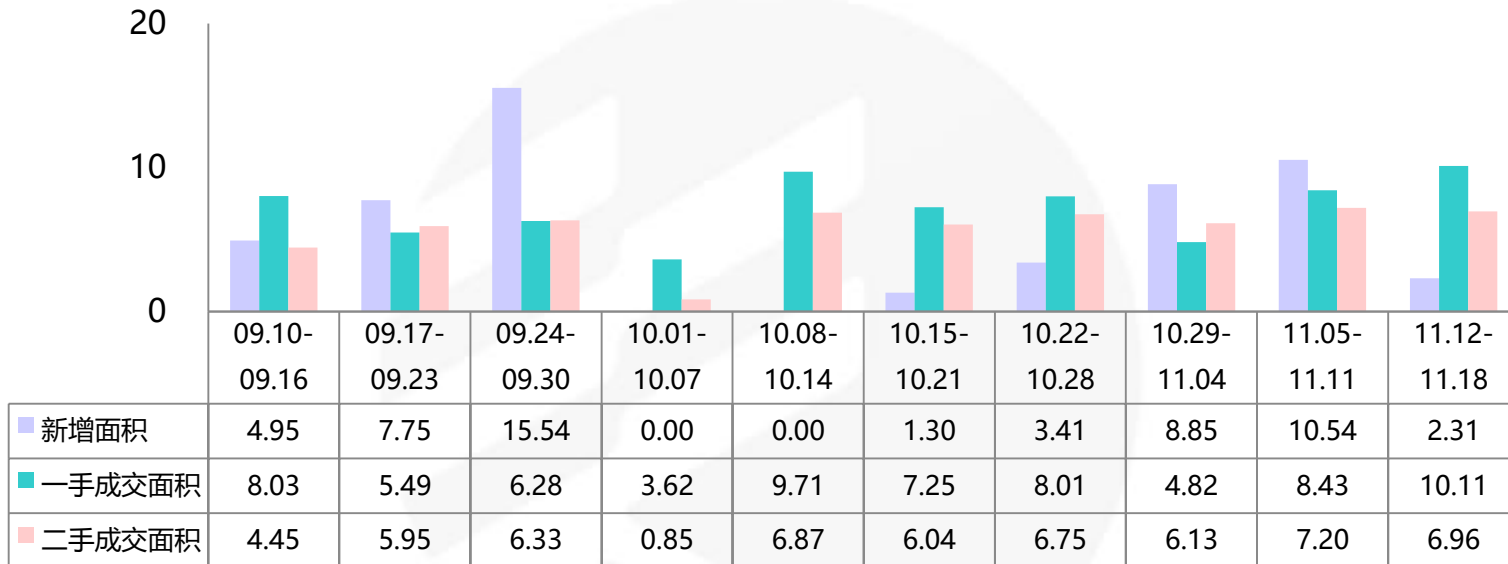
禅桂：即将开卖项目

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
2018-11月	新福港鼎峰	A2栋	170	87-145	22000-23000/带装修	吹风价
2018-11月	金茂绿岛湖	2/3座	144	98-128	13500-14500/毛坯	吹风价
2018-11月	绿岛湖壹号	82座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-11月	世茂望樾	4座	125	106-203	16000-17000/毛坯	——
2018-11月	保利翡翠公馆	21座	90	98-127	15500-16500/带装修	——
2018-11月	保利碧桂园天汇	天盈11座	96	120-170	18000-19000/带装修	——
2018-11月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-11月	世茂望德	7座	125	96-104	28000-29000/毛坯	——
2018-11月	当代万国府MOMA	叠墅	72	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-11月	越秀星汇翰府	12栋	125	100-128	26000-29000/带装修	吹风价
合计			1160套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

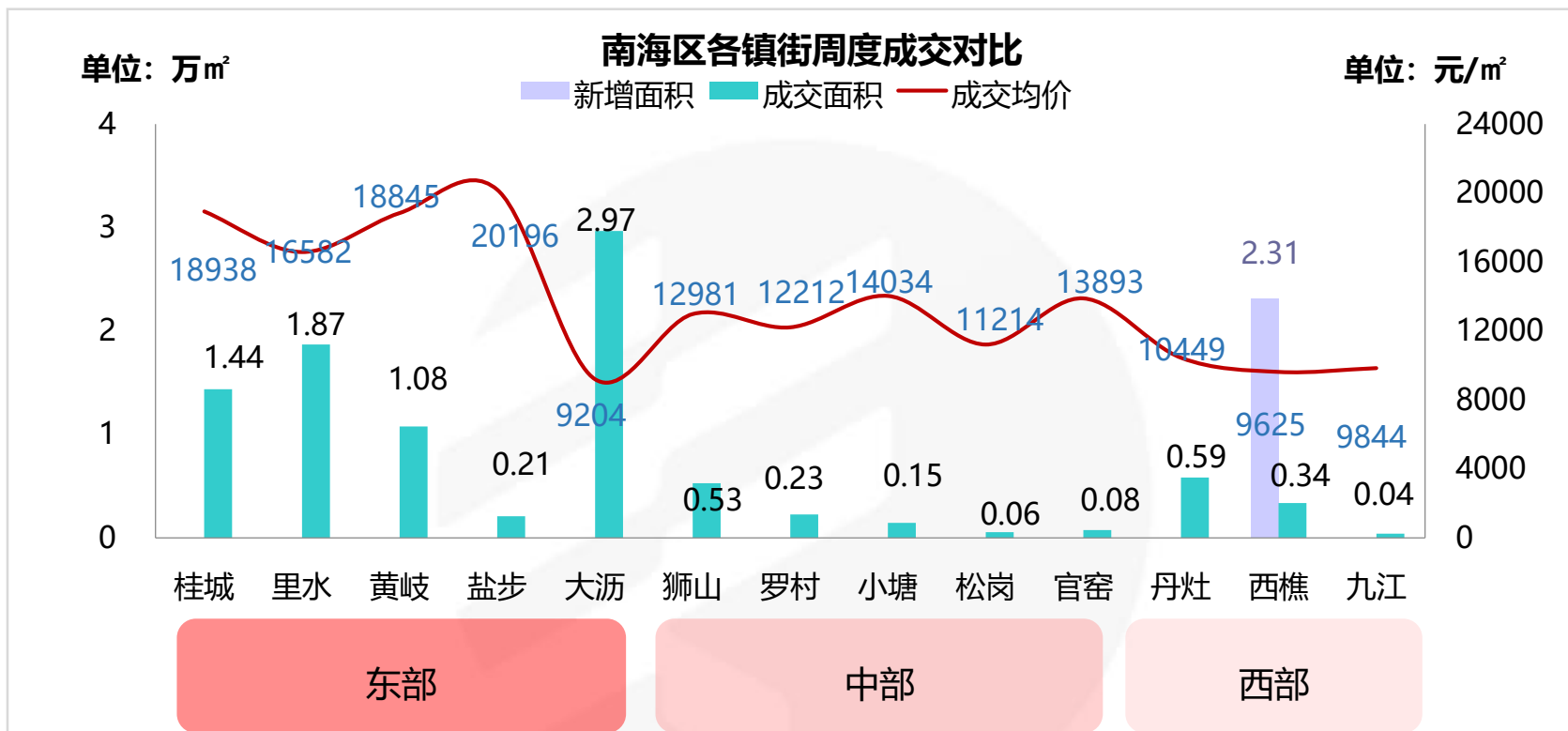
南海：樵悦名居首推当日去化良好 全区仅一盘获新批预售

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20%**，二手成交面积环比**减少3%**。
- ▲ 本周主要楼盘动态均来自西樵，西樵纯新楼盘樵悦名居于周六开卖，项目首推1座88m²三房单位，均价11500-12000元/m²带装修，以西樵南庄客户为主，当日去化约60%。
- ▲ 本周全区仅碧桂园翡翠湾1盘获批新增预售，同时，碧桂园翡翠湾周六开放【悦江】组团样板房，面积涵盖101-131m²三四房单位，吹风价约8900元/m²带装修发售。

南海：各镇街周度成交对比



▲ 本周东部地区网签再度爆发，依旧占全区网签量80%，其中大沥的绿地香颂公馆集中网签195套再度成为本周销量TOP榜第一名，但因此次网签产品特殊性致使大沥均价低至约9200元/m²。另外，本周东部地区9盘上榜本周销量TOP榜，几乎占据整个TOP榜；而中部的市场比较平静，重要楼盘动态也几乎没有，整个中部市场成色不足，而西部的重要楼盘动态主要集中在西樵，樵悦名居首度开卖和碧桂园翡翠湾开放样板房，均能吸引当地客户。

南海：重点个盘开卖

西樵【樵悦名居2018-11-17开盘情况】



推售货量：1座，17层/2梯4户，共64套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	88	5629
套数 (套)	64	64

推售价格：11500-12000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：认筹98*开盘97*准签99*准交首付99折

开卖情况：当日成交61% (约39套)

客户构成：西樵40%，南庄17%，丹灶3%，九江6%，乐从9%，禅城9%，桂城6%，南海其他区域6%，其他4%

备注：项目首推1座88m²，刚需户型，价格适中，受本地客户青睐，当日去化六成。

南海：樵悦名居1座户型图



图片来源：樵悦名居公众号

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
佛山	碧桂园	活动信息	11.17-12.2碧桂园四盘联动抖音节
里水	合生君景湾	活动信息	11.17-11.18感恩节特惠一口价
黄岐	时代水岸	活动信息	11.17-11.18周末摇一摇抽奖活动
大沥	恒大悦府	活动信息	11.14 “橙”意感恩，幸福启“橙”
狮山	保利茉莉公馆	活动信息	11.17-11.18 小猪佩奇专场，成交砸金蛋送家电
西樵	恒大御湖湾	活动信息	11.18 11月业主生日趴
	碧桂园翡翠湾	开放样板房	11.17开放【悦江】组团样板房
九江	富力西江十号	活动信息	11.12-11.16 2018BWF，富力“羽”你相约广州

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：11.17碧桂园翡翠湾开放【悦江】组团样板房



项目位置：南海区西樵镇西岸新城区新城中路北101号

占地面积：约29.3万㎡

建筑面积：约70.3万㎡

项目基础信息：项目规划双拼别墅56套、联体别墅4套、洋房共6013套，内部拥有10万㎡商业配套，包括碧桂园凤凰酒店、大润发超市、中影国际影院、麦当劳等商家已入住碧桂园豪庭商业街。

▲11月17日开放【悦江】组团样板房。

南海：碧桂园翡翠湾户型图

101m²浪漫精致三房

3房2厅2卫 | 阳台和飘窗面积约14㎡

碧桂园 翡翠湾(悦江)

02户型

■ 阳台和飘窗计入面积
 ■ 飘窗不计入面积

101m²浪漫精致三房

3房2厅2卫 | 阳台和飘窗面积约14㎡

碧桂园 翡翠湾(悦江)

02户型

■ 阳台和飘窗计入面积
 ■ 飘窗不计入面积

8686 9999

项目地址：佛山·南海·西樵·西岸风景区
 碧桂园翡翠湾(悦江)

南海：碧桂园翡翠湾户型图

MANSION RESERVE
— 产品系列 —
碧桂园·翡翠湾 | 悦悦江

04户型

121^{m²}精致舒适四房

4房2厅2卫 | 阳台和飘窗面积约20m²

■ 阳台只计算50%面积 ■ 飘窗不计面积

1. 飘窗只计算一半面积，飘窗高度在2.2米以内，飘窗进深在0.6米以内，飘窗宽度在0.6米以内。
 2. 飘窗高度在2.2米以上，飘窗进深在0.6米以上，飘窗宽度在0.6米以上，飘窗面积按全面积计算。
 3. 飘窗高度在2.2米以上，飘窗进深在0.6米以上，飘窗宽度在0.6米以上，飘窗面积按全面积计算。

MANSION RESERVE
— 产品系列 —
碧桂园·翡翠湾 | 悦悦江

03户型

131^{m²}阔绰奢享四房

4房2厅2卫 | 阳台和飘窗面积约22m²

■ 阳台只计算50%面积 ■ 飘窗不计面积

1. 飘窗只计算一半面积，飘窗高度在2.2米以内，飘窗进深在0.6米以内，飘窗宽度在0.6米以内。
 2. 飘窗高度在2.2米以上，飘窗进深在0.6米以上，飘窗宽度在0.6米以上，飘窗面积按全面积计算。
 3. 飘窗高度在2.2米以上，飘窗进深在0.6米以上，飘窗宽度在0.6米以上，飘窗面积按全面积计算。

26° 项目地址：佛山·南海·西樵·西岸风景区 8686 9999

南海：碧桂园翡翠湾样板房



南海：即将开卖项目

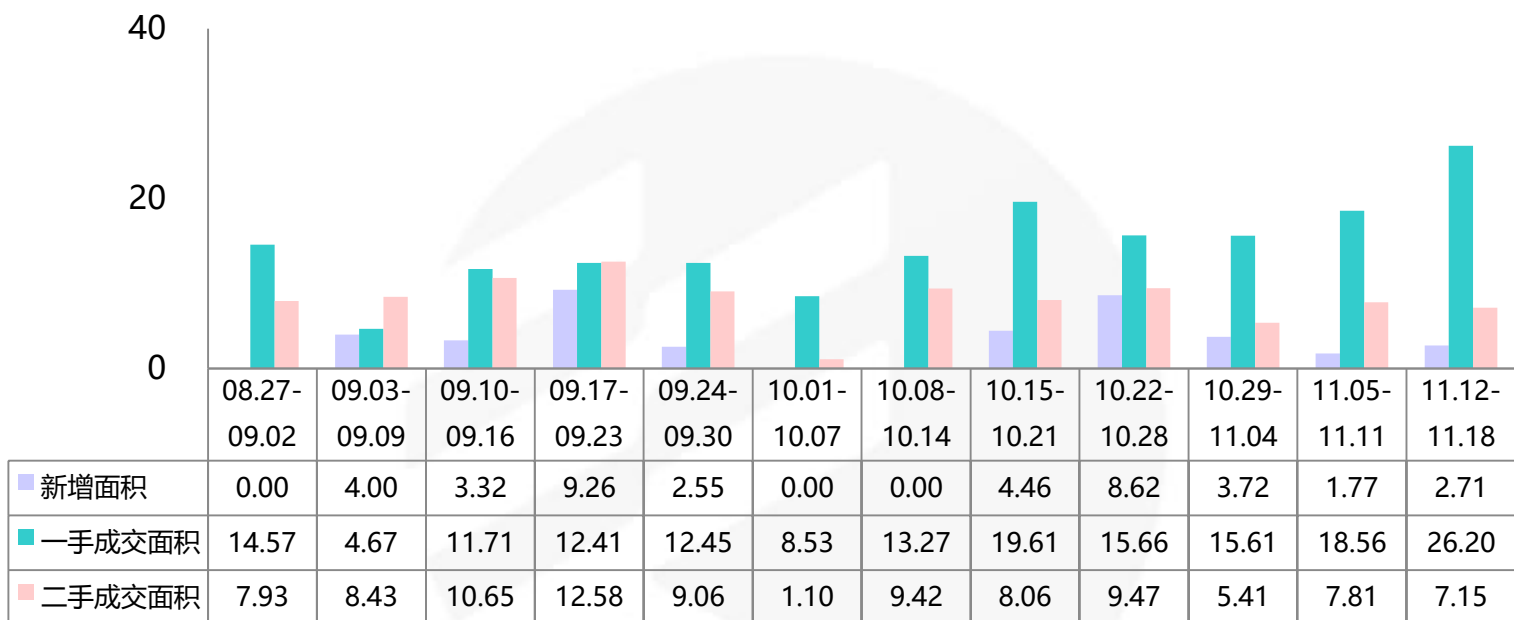
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-11月	碧桂园·翡翠湾	17/18/25/26座	320	101-131	10000-11000/带装修	——
2018-11月	时代领峰	3栋、4栋、13栋剩 余梯腿	708	83-128	17000-19000/带装修	——
2018-11月	奥园上林一品	9栋	247	94-140	12000-13000/带装修	——
2018-11月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
2018-11月	碧桂园·君临壹品	新品	120	——	13000-14000/带装修	——
2018-11月	樵悦名居	2座	72	88	11500-12000/带装修	——
2018-11月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
2018-11月	国瑞华庭	4、5座	192	89-115	14000-15000/毛坯	——
2018-11月	时代家	4、5座	366	83-128	18000-22000/带装修	——
合计			约2262套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：月中楼盘活动表现平淡 容桂两盘加推去化较差

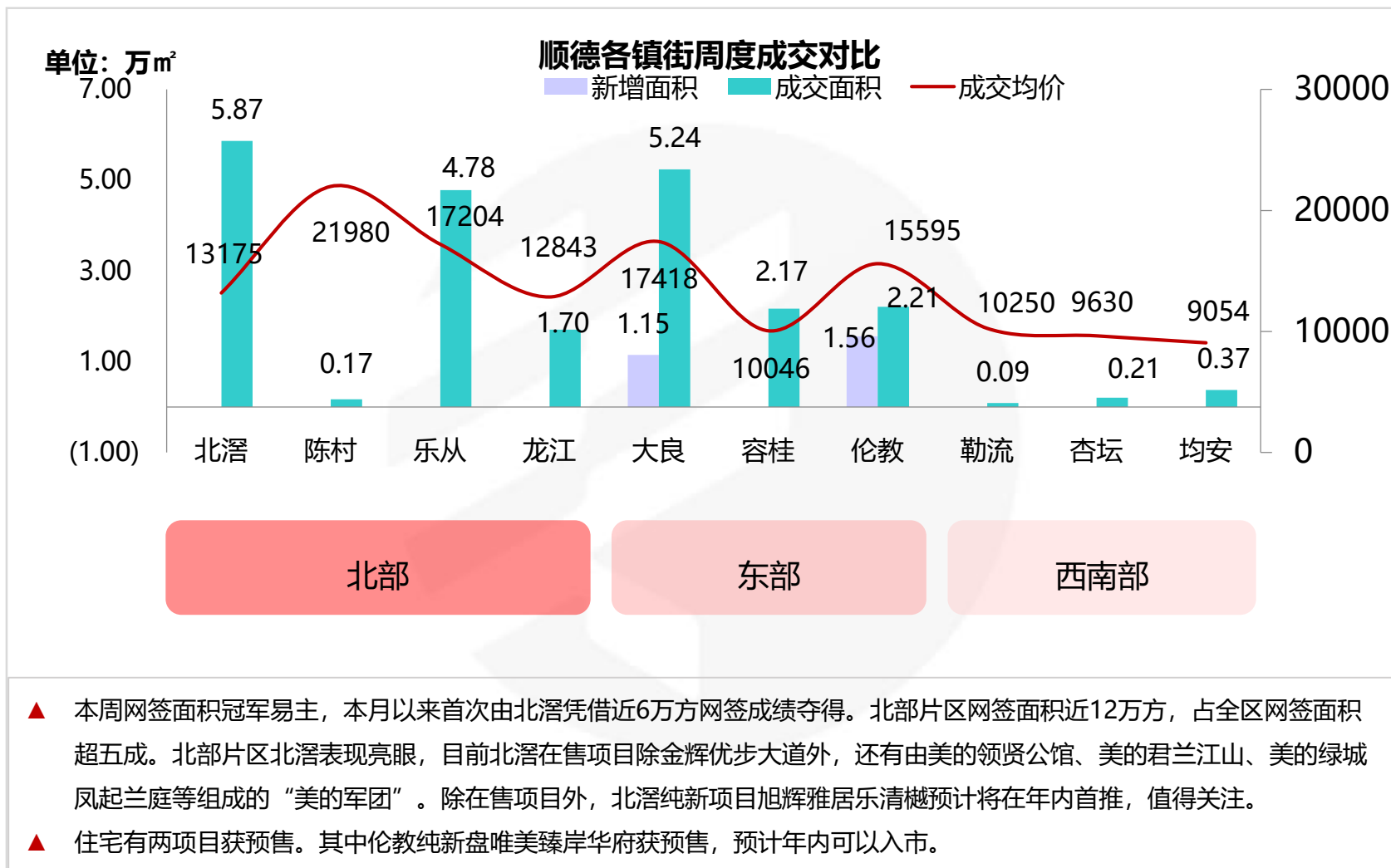
顺德周度成交走势

单位：万m²



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加41%**，二手成交面积环比**减少8%**。
- ▲ 容桂两盘加推，去化表现较差。佳兆业金域天下加推15座，建面面积涵盖104-131m²三四房，推售价格10000-11000元/m²毛坯，开卖当天去化仅10%。碧桂园凤凰湾加推晴澜苑8座，均为221m²五房大面积望江单位，均价10000-11000元/m²带装发售，推售率仅一成左右。
- ▲ 新增预售方面，伦敦纯新项目唯美臻岸华府首获预售，预计年内可入市。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

容桂【2018-11-17 碧桂园凤凰湾晴澜苑开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：8座，32层/2梯2户，共62套

户型配比：

户型	五房	合计
面积 (m ²)	221	13702
套数 (套)	62	62

推售价格：11000-12000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：认购99折、新业主99折、准签99折、一次性交齐装修款99折

开卖情况：当天成交8套，去化率12%

客户构成：广州2成、容桂6成、其他2成

备注：晴澜苑本次推售8座望江五房大单位，8栋区位条件较好，但推售价格比晴澜苑上次推售价格略低，改善型大单位首日开卖去化较差。

顺德：重点个盘开卖

容桂【2018-11-17 佳兆业金域天下开盘情况】



图片来源：合富辉煌

推售货量：15座，30层/2梯5户，共155套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	104	124-131	18409
套数 (套)	61	94	155

推售价格：10000-11000元/m² (建面毛坯)

开卖方式：按筹单顺序认购

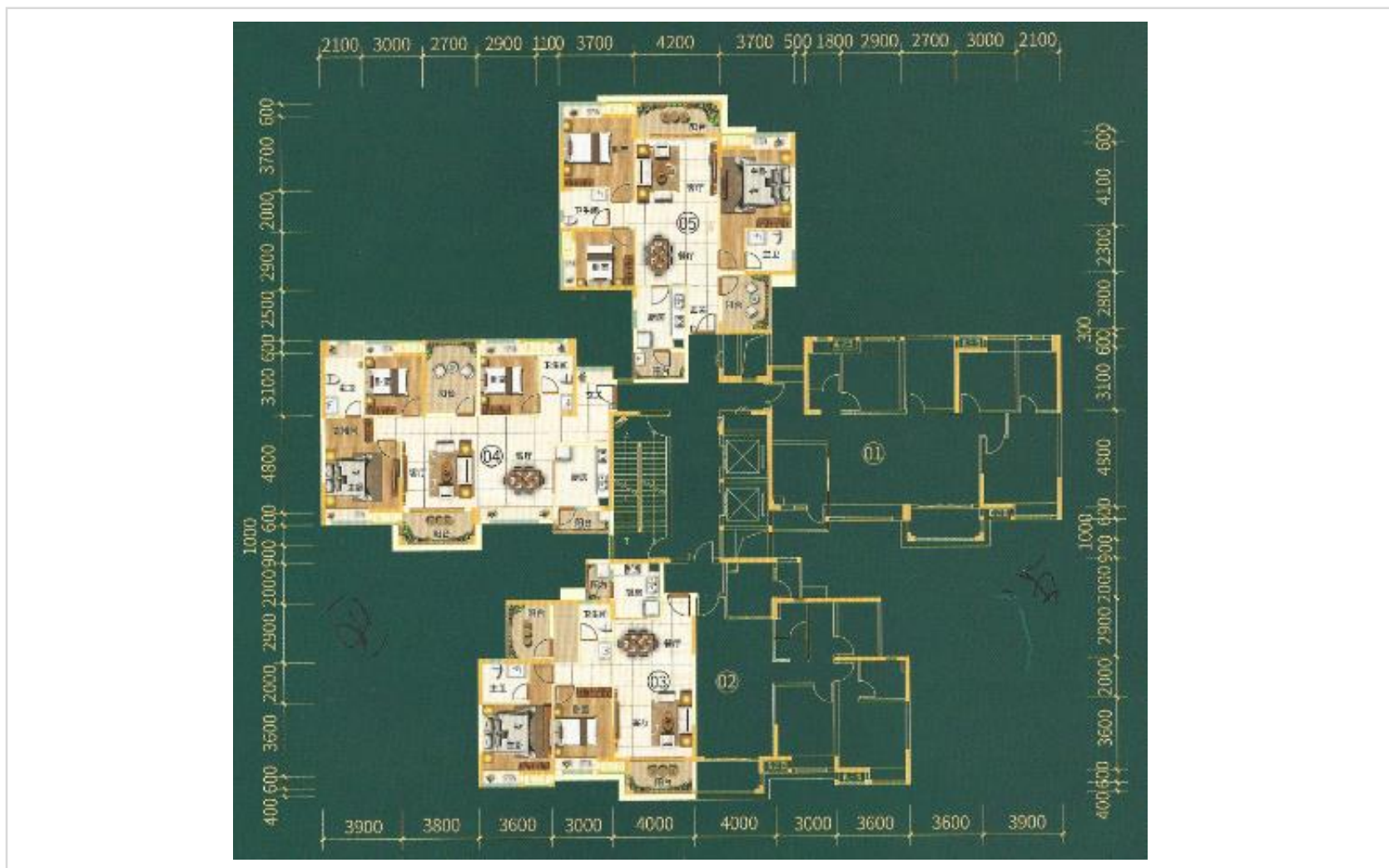
折扣优惠：车位6万

开卖情况：成交15套，去化率10%

客户构成：广州2成、容桂5成、其他3成

备注：佳兆业金域天下15座户型与16座基本一致，开盘当天推售价格较此前推售的14座低，开卖当天推售率仅一成，表现较差。

顺德：佳兆业金域天下户型图



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐从	中交雅居乐·剑桥郡	活动信息	11.17-11.18 “2018年刘诗昆钢琴汇报演出”活动
大良	招商公园1872	活动信息	11.18 “浓香披萨，玩味时光”活动
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	11.17-11.18 “暖冬佳兆业，蟹蟹有您”活动
	颐安灏景湾	活动信息	11.17-11.18 “波普风雨伞手作”活动
伦教	保利中央公园	活动信息	11.17-11.18 “欢乐反斗城”活动
杏坛	碧桂园美的水木清华	活动信息	11.17 “精工品质，匠心筑家”工地开放日活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

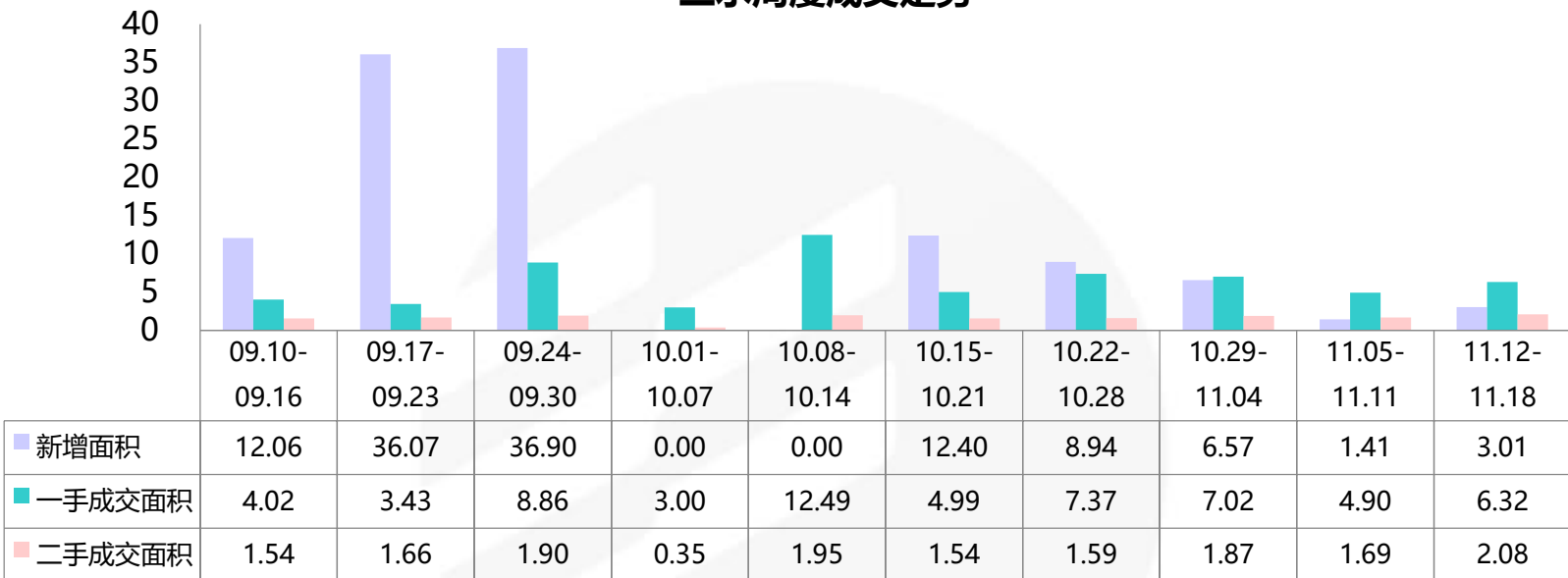
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	300	建面89-128	20000-22000/建面带装修	——
2018-11月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2018-11月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2018-11月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	——
2018-11月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2018-11月	顺德龙光玖龙府	3座	232	建面89-113	14000-16000/建面带装修	——
2018-11月	中海新城公馆	12座	36	建面127-130	15000-18000/建面带装修	——
合计			约1236套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一二手网签量双双回升 远洋华远天骄首开去化超5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29%**，二手成交面积环比**增加23%**。
- ▲ 本周一手二手网签双双回升且增加幅度较为显著，一手网签量更是增加近3成；获批新增方面，则仅有时代倾城和金地艺境天成2盘获批预售，预售面积约3.01万方，环比增加113%。
- ▲ 本周楼盘活动较少，三水各大楼盘处于静观状态。其中值得一提的是三水新城的纯新项目远洋华远天骄正式入市开卖，本次首开4座共134套房源，采取电子摇号方式带装修发售，当日去化达到52%，表现较好；本周三水市场楼盘动态较以往有些许淡静，但多个纯新项目正整装待发，市场成交或会有所回升。



三水：重点个盘开卖

三水新城【远洋华远天骄2018-11-17开盘情况】

推售
在售
售罄



图片来源：房天下

推售货量：4座，18层/4梯8户，共134套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90-93	108	12806
套数 (套)	101	33	134

推售价格：11500-12500元/m²（带装修）

开卖方式：电子摇号

折扣优惠：98*99*99

开卖情况：当日成交52%（约70套）

客户构成：客户占比三水70%，其他30%。

备注：该项目本次为首次开售4座，带装修发售，采用电子摇号方式，当日去化达到52%，表现较好。

三水：远洋华远天骄户型图

三房户型建面约90 m²



三房户型建面约93 m²



四房户型建面约108 m²



图片来源：房天下

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	三水冠军城	活动信息	11.17-11.18 烘焙学院开课啦活动
河口片区	恒大丽湖城	活动信息	11.17-11.18 火锅盛宴活动
大塘	恒大御澜庭	活动信息	11.17-11.18 分子料理DIY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

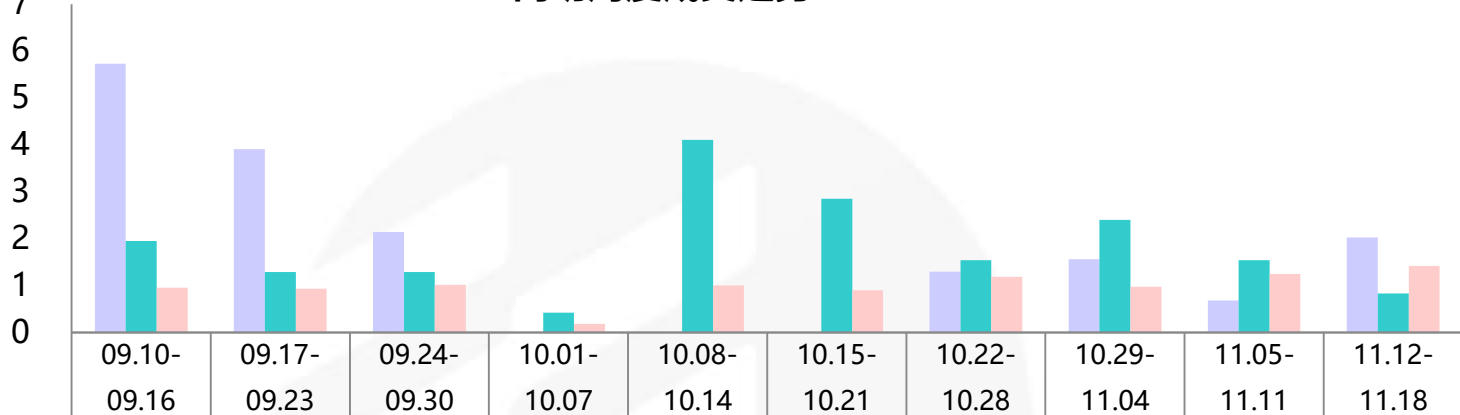
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-11月	御江南	十六区50座, 51座, 52座	372	96-131	9200-9600/毛坯	——
2018-11月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2018-11月	金地艺境天成	11/12/13/20 栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
合计			约732套			

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：一手网签量持续下滑 恒晖·星河雅居首开当日去化较好

单位：万m²

高明周度成交走势



■ 新增面积	5.73	3.91	2.14	0.00	0.00	0.00	1.30	1.56	0.68	2.03
■ 一手成交面积	1.95	1.29	1.29	0.42	4.11	2.86	1.54	2.40	1.54	0.83
■ 二手成交面积	0.96	0.94	1.01	0.19	1.00	0.90	1.18	0.98	1.25	1.42

- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少46%，二手成交面积环比增加14%。
- ▲ 本周一手网签再次下滑仅有网签面积约0.83万方，继上周后再次迎来较大幅度下滑，二手网签量则小幅上升；获批预售独有恒晖·星河雅居1盘，新增面积约2.03万m²，整体市场依旧较为淡静。
- ▲ 本周欧浦花城二期夺得网签套数榜冠军，但高明整体网签量仍处于低位状态；恒晖·星河雅居首次入市开卖2/6栋共96套，现场较为火爆，当日去化约8成，表现亮眼；其余楼盘无重点楼盘动态，以持销余货为主；就目前来看，高明市场表现仍较为淡静，后续或需更多纯新楼盘的刺激来带动高明市场成交。

高明：重点个盘开卖

荷城【恒晖·星河雅居2018-11-17开盘情况】

推售
在售
售罄



图片来源：安居客

推售货量：2栋，9层/1梯2户；6栋，17层/2梯4户，共96套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95-98	105-119	10160
套数 (套)	32	64	96

推售价格：7500-8500元/m²（可选带装修）

开卖方式：集中推售

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交78%（约75套）

客户构成：广州客为主，部分佛山高明本地客。

备注：项目规划有12栋住宅楼，总户数804户。项目位于佛山市高明区高明汽车客运站对面。本次为项目首次开盘，开卖2/6栋，首日去化约8成，整体去化较好。

高明：恒晖·星河雅居户型图



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	11.17-11.18 缤果狂欢节
	高明碧桂园峰会	活动信息	11.17-11.18 布包diy
更合	绿地·拾野川	活动信息	11.17-11.18 1元水果换购、网红星空蛋糕烘焙
杨和	美的鹭湖森林度假区	活动信息	11.17-11.19 首届高明恳亲大会

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
2018-11月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-11月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-11月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2018-11月	阳光城·丽景公馆	6栋	124	93-113	8500-8800/带装修	——
2018-11月	花好月园	8、9座	250	58-98	7500-8000/带装修	——
2018-11月	高明碧桂园峰会	1、9栋	240	97-116	7800-9000/带装修	——
合计			约944套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：近期新盘开卖和加推动作增多 后市有望再攀高



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加215%**，成交面积环比**增加215%**，成交均价环比**增加15%**；
- ▲ 本周公寓市场新增509套，分别为南海西关九里和顺德新协力华南汽车大楼；本周成交量价均有大幅上涨，主要得益于顺德两新项目入市均表现不俗，其中华侨城·欢乐海岸·蓝岸公寓集中网签摘得榜首，该项目位于顺德大型游乐项目华侨城欢乐海岸中，定位为游客服务的短租酒店式公寓，据介绍，该项目还可以给业主提供公寓代出租管理服务，在产品同质化严重的公寓市场中具有稀缺性，因而去化情况喜人；另外三水碧桂园奥斯汀亦加推告捷，共同为大市冲高助力。

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	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	18909	185	10194	18548	带装修
2	三水河口片区	碧桂园奥斯汀	4022	80	3217	12501	LOFT, 带装修
3	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	2463	28	1546	15931	LOFT, 带装修
4	禅城城北	敏捷金谷国际	1610	26	1279	12588	——
5	禅城张槎	绿地未来城	1540	36	1472	10462	带装修
6	禅城城南	新福港鼎峰	970	9	501	19361	带装修
7	南海三山新城	海伦堡·爱Park	910	10	457	19899	含LOFT, 带装修,部分带家电
8	禅城张槎	绿地小平墅	736	8	783	9400	含LOFT
9	顺德乐从	怡翠晋盛	628	7	318	19779	带装修
10	顺德大良	保利中环广场	590	10	376	15704	LOFT, 带装修
合计			51249	584	30338	16893	——

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

大良【Poly the Face2018-11-17加推情况】



图片来源：腾讯房产

推售货量：加推3座，6、14-19层/4梯32户，共200套

户型配比：

户型	LOFT		合计
面积 (m ²)	37	48	7796
套数 (套)	164	36	200

推售价格：15000-17000元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

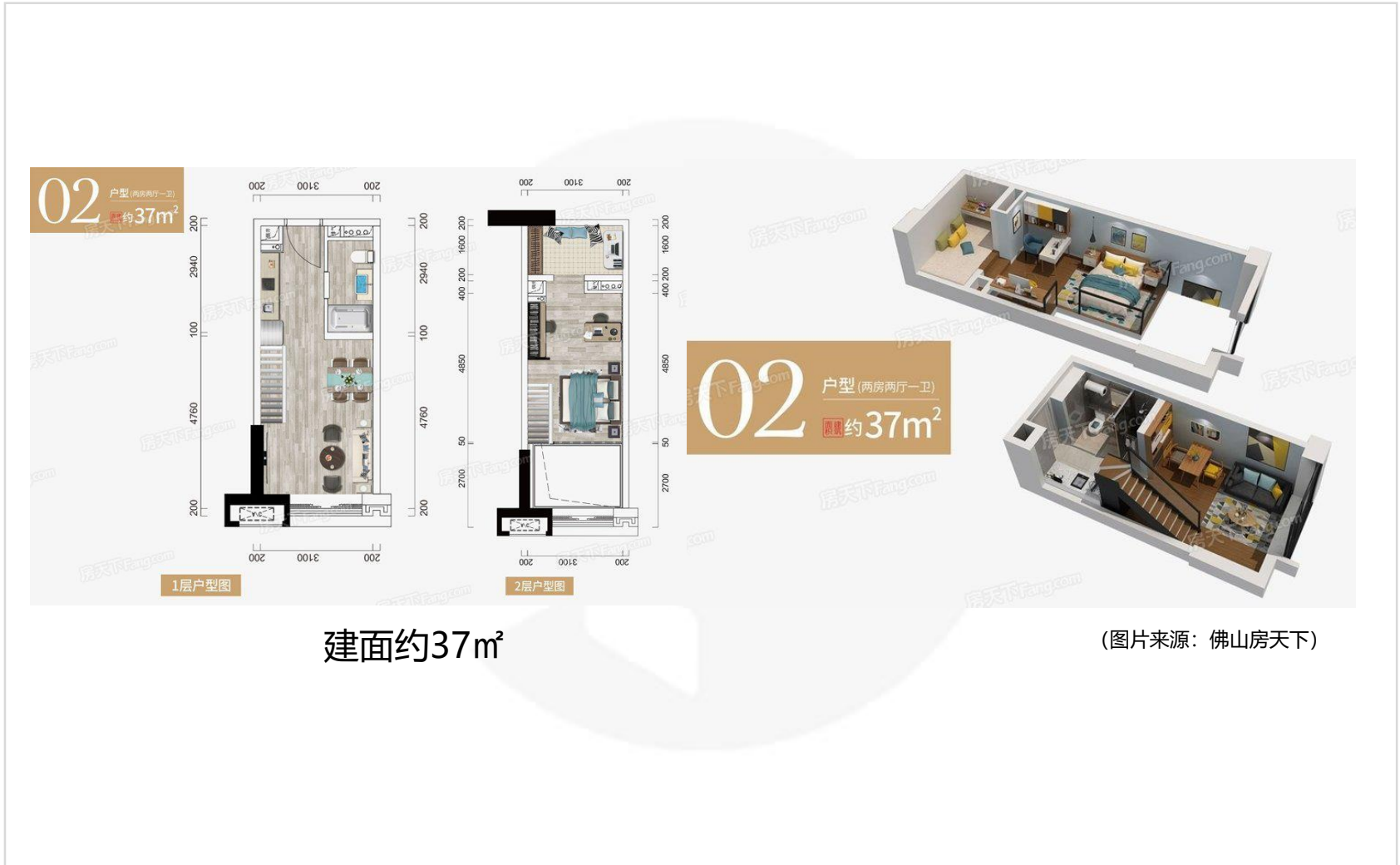
折扣优惠：一次性98折，准签98折，认购99折，开盘99折

开卖情况：当日成交86%（约172套）

客户构成：良桂投资客户为主

备注：项目现规划2栋公寓，3座为复式公寓共21层，之前已推层数为8-11层和13层；2座为平层公寓共29层，产品以37m²为主（未推）。

商业公寓：Poly the Face户型图



写字楼：整体交投难见起色 成交多以个盘带动



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	招商置地中心	2050	14	1214	16893	——
2	南海 里水	中企时尚商都	1635	11	1526	10714	——
3	南海 金沙洲	碧桂园金沙国际广场	1545	15	1191	12975	——
4	顺德 容桂	天晋商业大厦	541	3	416	12993	——
5	南海 平洲	创越时代·文化创意园	378	2	288	13145	——
6	南海 三山新城	国际创智园	329	3	380	8660	——
7	顺德 乐从	钢贸大厦	310	1	232	13345	——
8	南海 罗村	华南医博城	253	3	435	5820	——
9	南海 千灯湖	瀚蓝广场	205	1	150	13643	——
10	南海 平洲	方舟一号	133	1	173	7699	——
合计			7379	54	6004	12290	——

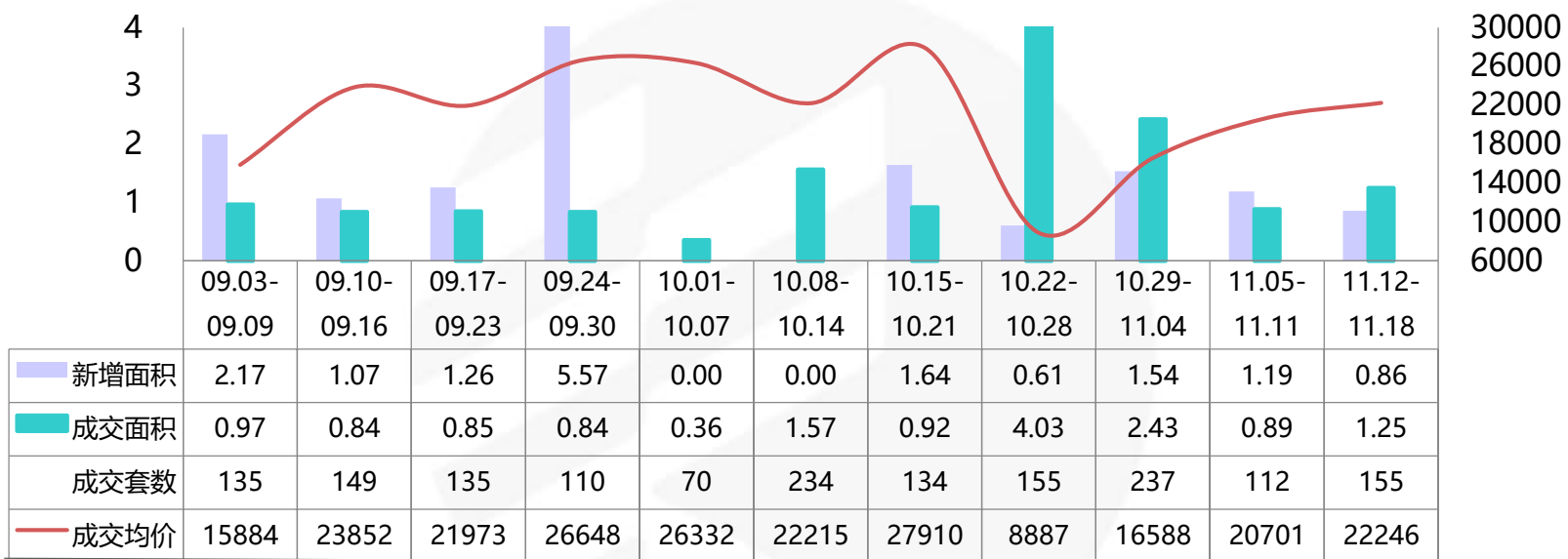
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：顺德发力超越南海 成五区交投主力

佛山商铺周度成交走势

单位：万 m^2

单位：元/ m^2



▲本周佛山商铺市场成交套数**增加38%**，成交面积环比**增加40%**，成交均价环比**上涨7%**；

▲本周商铺市场新增预售114套，除禅城外，各区各得一项目获得新增，均为住宅底商产品；近期顺德商业市场似乎有赶超禅南之势，商铺亦不例外，顺德再登五区网签之首；本周仅三个项目取得双位数网签套数，均来自顺德，其余各区则相对平稳，保持零星交投的状态。

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 勒流	博澳城	3641	14	1129	32263	——
2	顺德 陈村	港隆国际	2931	1	2104	13932	——
3	三水 三水新城	三水万达广场	2329	8	807	28878	——
4	三水 河口片区	恒大御湖郡	1067	5	312	34238	——
5	南海 千灯湖	奥园1号	844	1	164	51410	——
6	南海 罗村	奥园公园一号	812	5	731	11110	——
7	南海 千灯湖	中建灯湖领秀	747	4	213	35061	——
8	禅城 季华东	非凡领域	746	7	243	30700	——
9	南海 三山新城	第壹时区	733	2	251	29249	——
10	顺德 大良	保利中环广场	683	1	445	15348	——
合计			14533	48	6397	22718	——

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)
南海	里水	珠江科技数码城	2018/11/14	15栋	商铺	13	41-109	828
	盐步	西关九里	2018/11/16	丽致尚阁2座	LOFT	266	58-88	16169
顺德	北滘	美的绿城凤起兰庭	2018/11/15	3、4、7、8、10座	商铺	48	40-177	4866
	伦教	新协力华南汽车大楼	2018/11/16	新协力华南汽车大楼	商铺	13	101-224	2252
					商业公寓	243	46-102	15951
三水	大塘	时代倾城	2018/11/12	14栋	首层商铺	19	32-70	1189
高明	荷城	恒晖·星河雅居	2018/11/15	A区1、2座、5、6座	商铺	26	35-87	1685

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
禅城区	旧城区	兆阳O立方	楼盘活动	11.12-11.18特价单位、成交砸金蛋
	绿岛湖	金茂绿岛湖		11.12-11.18美食嘉年华
		绿岛湖壹号		11.12-11.18美妆拍卖
	新城	合景新鸿基珑景		11.12-11.18员工答谢会场
	城北	敏捷金谷国际		11.12-11.18疯狂超市活动
南海区	千灯湖	德高信中央大道		11.12-11.18物业讲座

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