



佛山三龙湾、一环创新圈最新规划出炉 广州中山签署战略合作协议

**KINGSWICK**

广佛周报2018年第47期 (2018.12.10-2018.12.16)

 经纬市场研究中心 2018年12月17日

## 经纬（中国）

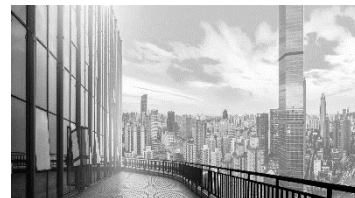
---

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

---

### **广州中山签署战略合作协议 三龙湾、一环创新圈最新规划出炉**

摘要：广州中山签署战略合作协议 将在六大领域深化交流与合作；全球最大生物药物生产企业落户知识城；佛山公示集体用地建租赁住房土地供应管理实施办法等四份文件。

# 11月一手房销售价 广州持平深圳微降

12月15日上午，国家统计局公布11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。

11月份，各地房地产市场整体保持稳定。4个一线城市新建商品住宅销售价格环比微涨0.3%。北京和上海分别上涨0.6%和0.5%，广州持平，深圳下降0.2%。11月份，新建住宅出现5个城市下调，二手房住宅出现17个城市下调，均超过10月份的调整。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨1.0%和0.3%，涨幅均与10月相同。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.9%和0.4%，涨幅比10月分别回落0.2和0.1个百分点。

南方都市报 2018-12-16

经纬点评：从国家统计局11月公布一二手各级城市楼价涨跌幅可以看到楼市降温确实在持续，但是并不是进入寒冬，整体仍是维持稳定的状态；同时二手房已经连续两个月下跌，买卖双方对于未来市场的预期仍是观望情绪较浓，加上年底受房企业绩冲刺影响，12月价格或持续有微跌趋势。

# 广州中山签署战略合作协议 将在六大领域深化交流与合作

12月11日上午，广州与中山共同签署了《广州市人民政府 中山市人民政府战略合作框架协议》、《广州市人民政府 中山市人民政府关于广州中山跨区域轨道交通规划建设框架协议》。广州市南沙新区与中山市翠亨新区共同签署了《广州南沙新区中山翠亨新区战略合作框架协议》；广州港股份有限公司与中山市中航投资发展有限公司签订股份转让合作框架协议。两市商定，在重大规划衔接、基础设施对接、港口航运合作、生态环境联治、公共服务共享等六大领域深化交流与合作，谋划并落实一批重大合作项目。随着相关合作协议签署，广州、中山全面深化合作进入一个新的阶段。

广州日报 2018-12-12

经纬点评：广州中心签署城市战略合作协议，未来将会在规划、基础设施、港航合作、生态环境以及公共服务中形成深度对接，而其中茂铁路深圳至江门段、南沙港铁路，广州轨道交通18号线延伸至中山项目、广中珠澳高铁等轨道交通项目的推进，将会为中山城市发展带来更多推动力。

# 全球最大生物药物生产企业落户知识城

12月10日，世界500强通用电气（GE）公司，瑞士制药巨头、全球最大的生物药物生产企业龙沙集（Lonza），分别与广州开发区签署合作备忘录。其中，龙沙集团管理运营桥接式中试生产平台将入驻位于中新广州知识城的GE生物科技园。此外，GE将在园区内新增投资建设GE水化工厂，并打造国内首个国际级的生物产业培训中心（以下简称“培训中心”）。

目前，中新广州知识城形成了以GE生物科技园为核心，制药“大咖”云集的生物制药价值创新型园区，为黄埔区、广州开发区新一轮经济发展注入科技创新引领的强大动力，着力提升广州市科技创新在全国乃至全球的显示度。GE将继续探索与广州合作的新领域。

此次，GE从人才培养和配套服务入手，与黄埔区、广州开发区开展新的项目合作：一是GE水化工厂，为园区内外生物制药公司提供培养基水溶液和缓冲液；二是引进全球先进生物工艺研究培训中心，联合黄埔区、广州开发区共同打造国内首个国际级的生物工艺培训中心。

广州日报 2018-12-11

经纬点评：新一代信息技术、人工智能和生物医药等战略新兴产业作为广州核心发展方向，生物医药全产业链的形成对于提升产业竞争力。而龙头企业的引进，有利于集聚上下游企业，使得产业链、价值链、创新链、供应链、人才链加快在广州区域落地生根，实现生物医药行业在知识城的可持续发展。

## 三龙湾、一环创新圈最新规划出炉

12月14日上午，佛山市城市规划委员会第四届第六次全体会议在市政府小礼堂召开。会议审议通过了《佛山市三龙湾高端创新集聚区综合规划》《佛山市一环创新圈战略规划》《佛山市城市设计导则》三个项目。

根据综合规划，作为“一环创新圈”的创新极核三龙湾，将成为广佛都市圈核心区的一片“山、水、林、田、湖、文”交相辉映、相互促进，具有“溪声晴亦雨，松影夏如秋”“凤鸣鹤舞，观湖听涛”的水上田园和诗情画意的创新城区。践行新发展理念生态宜居示范区，粤港澳大湾区创新驱动引领示范区，佛山智慧化管理的新标杆。

规划居住人口约35-40万人，规划建设用地约49.40平方公里。生态用地53%，产业用地占19%，居住用地占10%，公共配套用地占6%。“一芯、两轴、三廊、双核”的总体空间结构。**绿芯**：花卉世界主题公园+庄头村+白陈路中心公园。**两轴**：佛一环产业发展轴、广佛创新发展轴。**三廊**：魁奇路、文登路、白陈路产业发展走廊。**南北双核**：北有佛港、佛深共建的生产创新服务中心；南有本地企业创新中心。

珠江商报 2018-12-15

经纬点评：三龙湾高端创新集聚区，未来构建“一心、六组团”功能结构；一环创新圈未来将会形成东北科创环+西南智造环，两者未来发展相辅相成，未来主要以创新产业以及智能智造作为片区主导，匹配居住以及城市服务功能，竞成为承接广州、佛山两城之间合力发展的重要发展区域。



# 佛山公示集体用地建租赁住房土地供应管理实施办法等四份文件

12月10日，佛山市国土资源和城乡规划局对外公示《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理实施办法(征求意见稿)》等四份文件，对于佛山集体用地建设租赁住宅的建设、加强利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理，以及多渠道筹措租赁住房房源、规范城中村存量房源规模化租赁行为，提高存量房屋资源利用效率等方面的举措征求意见，进一步完善相关政策。

其中，办法提出，新建集体租赁住房项目应符合土地利用总体规划、城乡规划要求，优先在医疗、教育、交通等公共服务设施齐全的区域布局，或按需配建公共服务设施。同时，在符合控规的前提下，允许配建适量的商业用房用于出租，供地时依据宗地规划条件约定商业用房配建比例不得超过项目总建筑面积的15%。

此外，新建集体租赁住房单套建筑面积以90平方米为主。人均租住面积不得低于佛山市人民政府规定的住房保障最低标准。办法并提出鼓励采用装配式建造方式开展建设。值得关注的是，办法特别明确，未经区人民政府批准的，土地使用者不得转让新建集体租赁住房用地使用权及其建(构)筑物。

南方都市报 2018-12-11

经纬点评：佛山近日出台四份文件加强集体用地租赁住房管理，其中明确规定未经政府允许租赁住房土地及项目不得进行转让，商业用房面积不得超过总建面15%等明晰了相关的限制条件，有利于租赁住房不变质，强调持续运营而不是通过资产转让获取收益，有利于佛山租赁住房的长远发展。

# 广东金融高新区未来十年金融发展战略研究正式发布

12月11日,《广东金融高新区未来十年金融发展战略研究(2018-2027)》(以下简称《战略研究》)正式发布,未来十年广东金融高新区将分三步,实施四大战略,着力打造金融服务新高地、产业融合新枢纽和全球创客新都市的核心区三个新形象,力争成为粤港澳大湾区金融业的“新名片”。

## 第一阶段 夯实发展基础 (2018-2020)

到2020年,基本完成产业转型升级,具备完善的服务珠三角乃至亚太地区的后台服务体系,基础配套设施更加完善,提供更加优惠的投资政策和良好的投资环境。

## 第二阶段 巩固发展优势 (2021-2023)

到2023年,产业金融中心基本形成,亚太金融后台基地优势突出,基础配套设施更加完善,营商环境更加优化,发展空间更加广阔,拥有庞大的高素质人才队伍,社会信用体系的改革成效显著。

## 第三阶段 突出品牌形象 (2024-2027)

产业金融中心地位稳固,金融后台基地优势巩固,形成“一区多园”的发展格局,区域股权交易中心、珠江西岸创投中心、珠江西岸融资租赁区域中心、金融科技创新中心的作用充分发挥,金融服务新高地、全球创客新都市、产业融合新枢纽的形象突出,成为粤港澳大湾区金融业发展的重要战略平台。

珠江时报 2018-12-12

经纬点评:广东金融高新区自2007年成立以来在金融后台支撑、产业金融引领、金融服务实体经济及支持创新创业、“信用为本,跨界融合”等方面积极探索,初步建成辐射亚太的现代金融产业后台基地、金融科技产业创新和“城产人”融合发展示范区,成为广东金融强省建设的重要基地。

# 南海新交通项目 计划明年底试运营

记者12月11日从佛山市铁投集团获悉，佛山轨道公司已召开南海区新交通有轨电车项目（以下简称南海新交通）运营筹备人员入职见面会，这标志着佛山轨道公司运营事业总部将正式接管南海新交通运营筹备人员及运营筹备工作。按照计划，该项目预计于明年底开通试运营。

按照计划，南海新交通预计于2019年底开通试运营。下一步，佛山轨道公司将着手修订完善南海新交通运营筹备方案，按照市政府相关意见力争按期、高质量开通线路。南海新交通通车后，将为桂城平洲、三山片区的居民快速换乘广佛线提供最快的出行选择，也为广州往南海桂城东部片区的客流提供了便捷出行，节省了一定的出行时间。此外，南海新交通也方便部分的广州南站高铁客流快速通达佛山中心城区以及广佛交界区域。

广州日报 2018-12-12

经纬点评：南海新交通从桂城中心出发，通过平洲未来依靠佛山二号线连结广州南站，将会带动南海东部区域对接广州南站，以及平洲、三山区域居民可以更快速地接驳广佛线进入广州城区，对于广佛同城的交通对接叠加了更多的交通设施建设，进一步促进广佛大都市圈的形成。



# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **广州两地块吸金逾65亿 佛山17家房企争禅城旧改靓地**

摘要：广州成交商住、商服用地各1宗，中国人保进驻金融城。佛山禅城、顺德两地块开拍前撤销挂牌；禅城张槎中心旧改靓地由东建夺得；金地底价夺得南庄江景宅地；合生摘大沥高中旁地块。

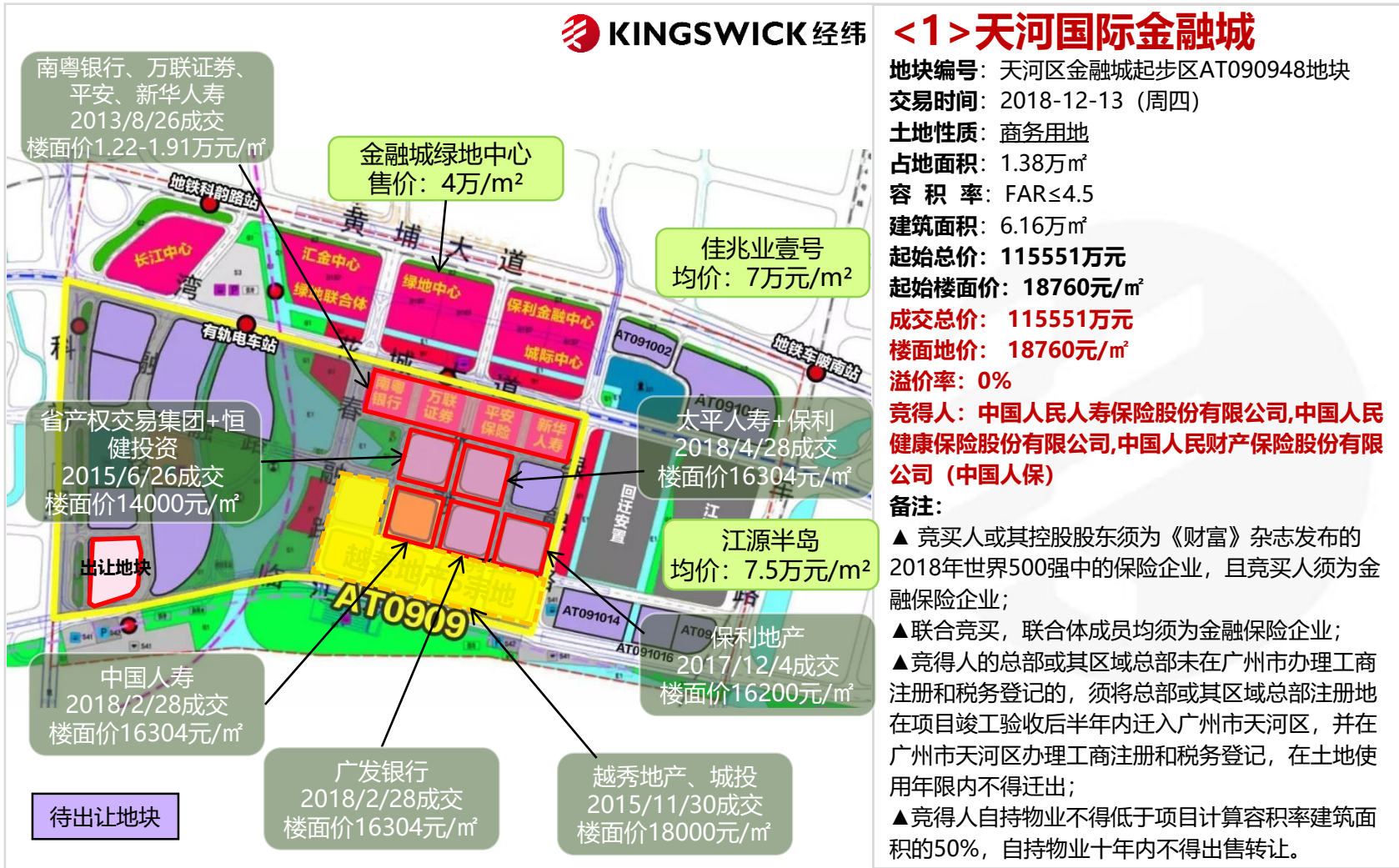


2.1 | 土地成交 |  
LAND TRANSACTION





# 广州：中国人保底价夺金融城今年第四宗商服地



# 广州：保利地产底价夺广百地块 完善生活配套提升片区形象



## <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 $m^2$

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

建筑面积：20.35万 $m^2$  (已扣除AB2809064地块  
75076 $m^2$ +3300 $m^2$ 安置房共78376 $m^2$ )

起始总价：538358万元

起始楼面价：26452元/ $m^2$

成交总价：538358万元

楼面地价：26452元/ $m^2$

溢价率：0%

竞得人：广东保利房地产开发有限公司 (保利地产)

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3300 $m^2$  (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：本土房企东建逾9.4亿夺张槎中心旧改靓地



## <3> 禅城张槎

地块编号: TD2018(CC)XG0009

交易时间: 2018-12-12 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.58万m<sup>2</sup>

容积率: FAR≤2.6

建筑面积: 9.30万m<sup>2</sup>

起始总价: 64775万元

最高限价: 106996万元

成交总价: 94375万元

成交楼面价: 10749元/m<sup>2</sup> (已含配建建安成本并剔除配建面积)

溢价率: 46%

竞得人: 佛山市东建集团有限公司

备注:

- ▲ 1、地块采用“限地价+竞自持+摇号”的形式进行现场竞拍;
- ▲ 2、须按规划要求配套配电房、燃气调压站(柜)等市政设施、通讯基础设施、物业管理用房、公共停车场、9班幼儿园(不小于2430m<sup>2</sup>)、居民健身设施、社区公共服务用房、虚线绿地等公共配套设施;
- ▲ 3、地块竞得者须向政府提供不少于7000m<sup>2</sup>的住宅回购物业。

# 佛山：金地底价夺南庄江景地 可快速接驳主干道



## <4> 禅城南庄

地块编号: TD2018(CC)XG0010

交易时间: 2018-12-13 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 2.91万 $m^2$

容积率: FAR $\leq$ 2.6

建筑面积: 10.19万 $m^2$

起始总价: 68472万元

最高限价: 122287万元

成交总价: 68472万元

成交楼面价: 6719元/ $m^2$

溢价率: 0%

竞得人: 佛山市南海区金地房地产开发有限公司

备注:

- ▲ 1、地块以“限地价+竞自持+摇号”的形式进行现场竞拍
- ▲ 2、须设置通讯基础设施、社区公共服务用房、配电房、居民健身设施和物业管理用房等公共配套。



# 佛山：合生夺大沥高中旁商住地 须设置港湾式公交中途站







## 2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(佛山本周无土地挂牌)



# 广州：黄埔知识城定向挂出商服地 拟引入科技服务企业



## <1> 黄埔知识城

地块编号：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

交易时间：2019-1-14（周一）

土地性质：商务用地

占地面积：2.49万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.6

建筑面积：8.97万m<sup>2</sup>

起始总价：34099万元

起始楼面价：3800元/m<sup>2</sup>

备注：

▲竞买申请人须为从事生物技术、新材料技术、信息电子技术、环保技术、可再生能源技术、通信信号技术等领域的推广服务的科技服务企业；

▲竞得人须承诺于2021年投产，投产年营业额约为人民币1200万元，缴纳税收约为人民币300万元；于2025年达产，达产年营业额约为人民币5.0亿元，缴纳税收约为人民币6500万元；

▲竞得人须承诺该地块投产1年内引进电子信息、新能源、新材料、智能制造、环保设备等领域的企业不少于30家，且引进不少于3个院士团队、国家“千人计划”人才团队项目3个以上；

▲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%，自持物业必须整体确权，10年内不得销售（含预售和现售）。



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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2018/12/19	南沙	2018NJY-13 南沙区横沥镇C2-12-10地块	商服	0.68	≤6.6	4.49	2.95	6576
	2018/12/19	南沙	2018NJY-14 珠江街南沙港快速北侧、四涌南侧、灵新大道西侧	住宅	5.52	≤3.2	12.95 (已扣除政府回扣3.6万m <sup>2</sup> 拆迁安置房)	12.46	9626
	2018/12/24	南沙	2018NJY-15 南沙区黄阁镇, 南邻京珠高速公路高架桥, 北靠凤凰湖, 西接大山岗, 东临凤凰大道	商住	17.12	≤2.3-4.83	55.03	52.55	9550
	2018/12/27	白云	白云区鹤龙街黄边村AB2901047地块	商服	0.62	≤7.2	2.99	2.48	8300
	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

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	2018/12/21	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	$\leq 2.8$	5.40	2.21	4094
	2019/1/2	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块	科教&商住	13.18	A、B区： $1.0 < FAR \leq 2.0$ ；C、D区： $1.0 < FAR \leq 3.5$	36.33	11.81	3250
	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	$1.0 < FAR \leq 3.5$	2.92	0.97	3700

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





# GUANGFO MARKET 【 III 】

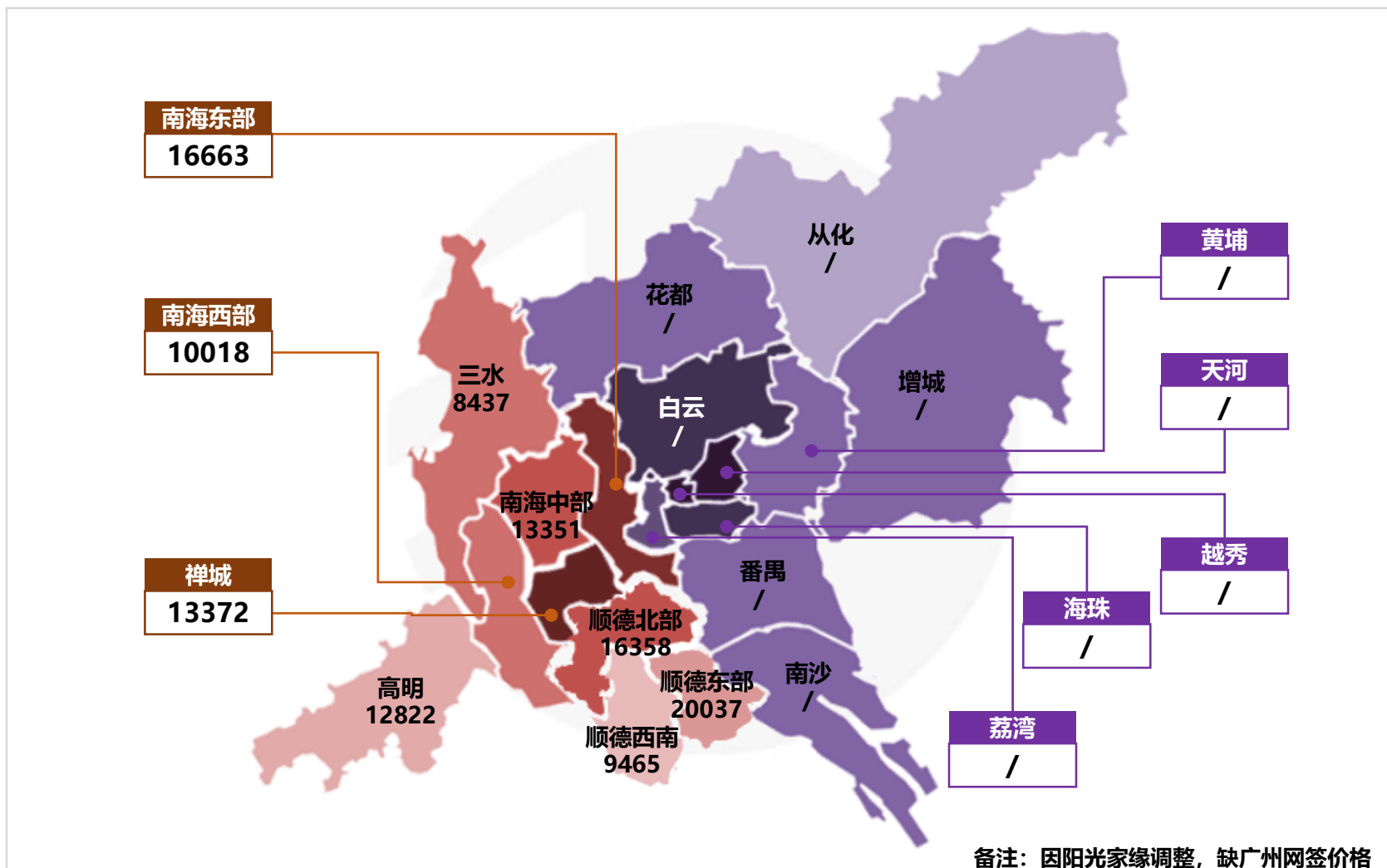
## 广佛市场

---

### **广州中心区网签量再攀高峰 佛山一二手网签面积继续维稳**

摘要：广州中心区网签量刷新10周以来记录，全市推货显乏力，仅外围两盘推新；佛山一手网签面积继续延续平稳趋势；共九盘推货，总体推售率仅六成。

# 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

### **中心区网签量创近10周新高 本周仅两外围旧盘推新**

摘要：广州中心区网签量创下近10周新高，全市网签量突破三千套。全市推新乏力，仅两外围旧盘推新147套。

# 住宅新批预售：供应量环跌60% 中心区仅荔湾出新批预售

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 <sup>2</sup> )
荔湾	金融街融穗华府	4-1#、4-2#	2	144	12052
番禺	金海岸花园	二期21#	1	38	10269
南沙	保利半岛	南-01#、南-05#、南-06#、南-09#	4	101	12840
	万科海上明月	A5#、A8#	2	274	22343
增城	金地香山湖	11-25#、29-34#	29	44	7988
	绿湖国际城	五期13#	1	190	18846
花都	路劲天隽峰	12#、13#	2	120	16911
	合和新城	银松一街17#、19#	2	224	17608
总计			43	1135	118856

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：商办供应双双环跌 黄埔为商办市场供应大户

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 <sup>2</sup> )
黄埔	广州国际智慧产业中心GIC (领创园)	商业：B#	1	2	1575
黄埔	广州国际智慧产业中心GIC (云创园)	商业：W1#	1	1	319
番禺	金海岸花园	商业：二期21#	1	9	513
南沙	保利半岛	商业：南-09#	1	4	754
花都	合和新城	商业：银松一街19#	1	2	143
<b>总计</b>			<b>5</b>	<b>18</b>	<b>3303</b>

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：商办供应双双环跌 黄埔为商办市场供应大户

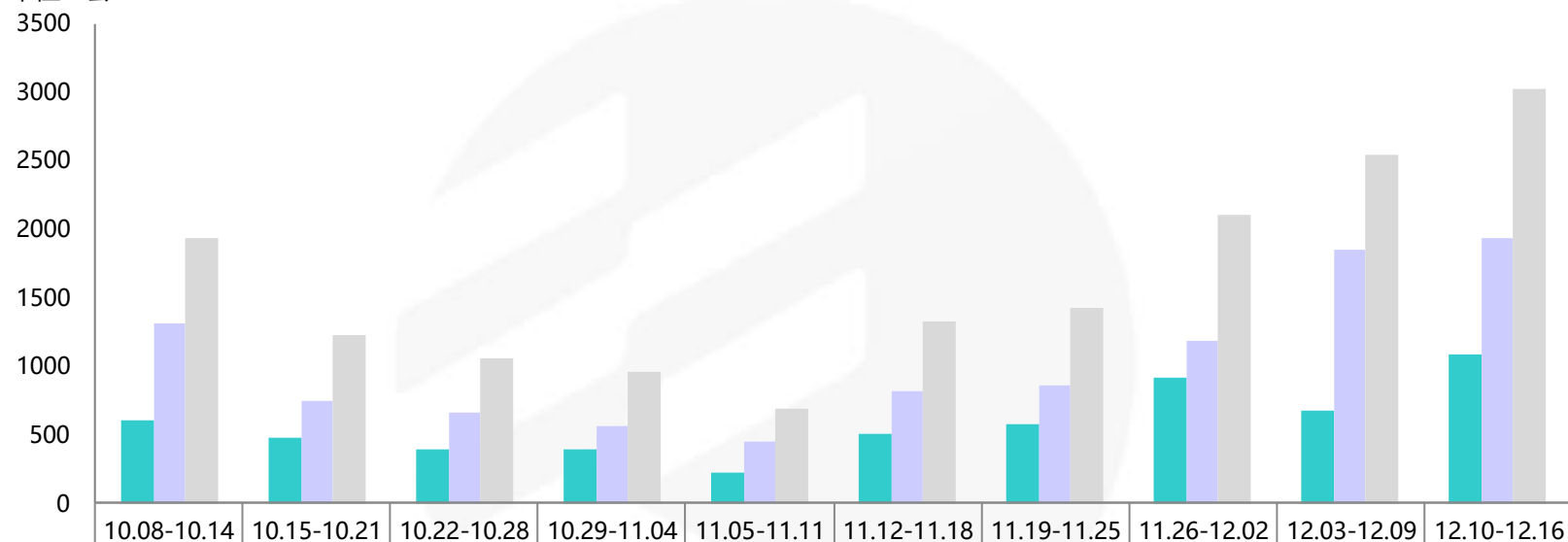
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
黄埔	广州国际智慧产业中心GIC (领创园)	办公：B#、D5#、D6#、D11#	4	267	28836
黄埔	广州国际智慧产业中心GIC (云创园)	办公：W1#	1	1	2741
黄埔	保利中郡	办公：1#	1	35	13362
番禺	碧桂园星荟	办公：3#	1	268	11251
总计			7	571	56191

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：中心网签再创新高 全市网签突破三千套

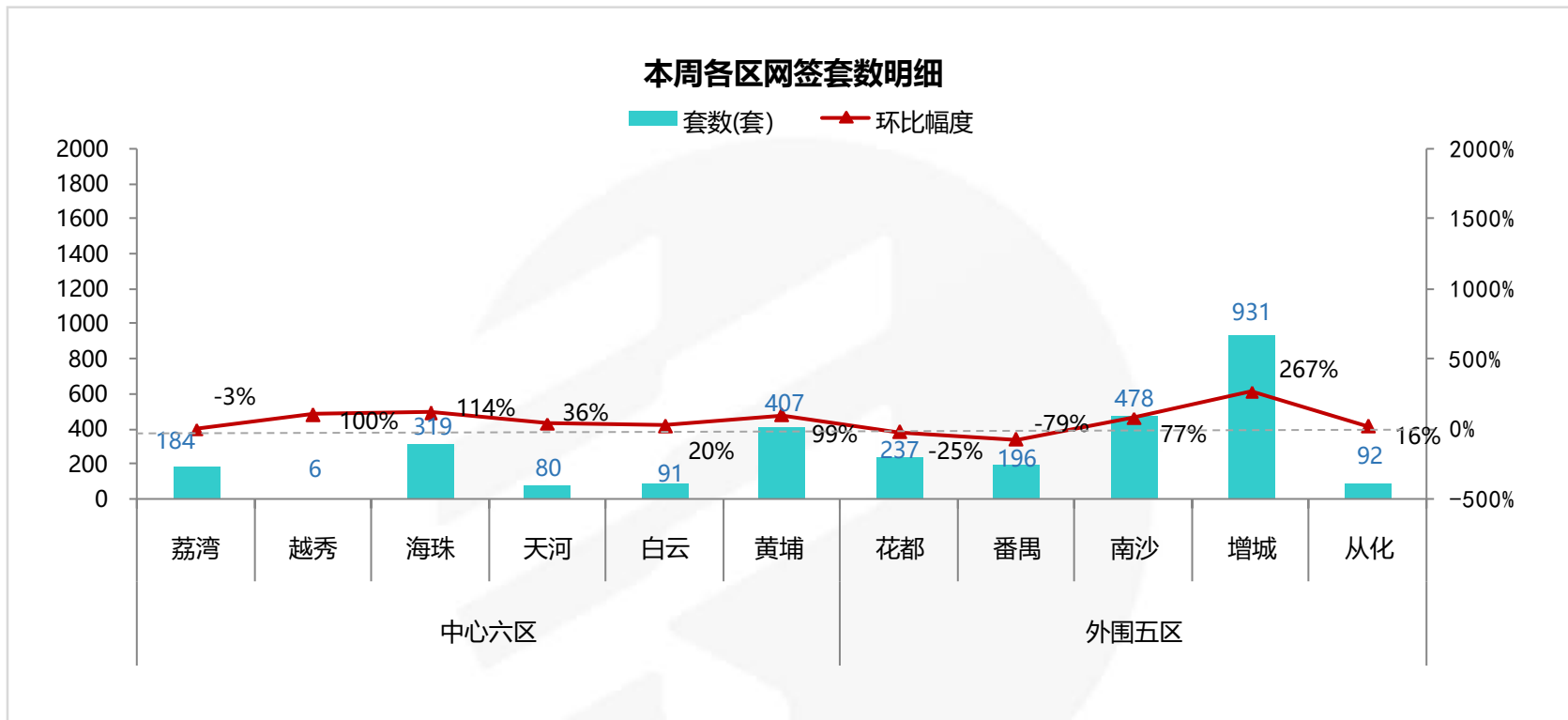
## 近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签3021套，环增19.17%。中心六区网签1087套，环增59.62%。外围五区网签1934套，环增4.31%。中心六区网签再创新高，外围网签小幅上升，全市网签近十周以来首度破三千套大关。

# 本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签八涨三跌。中心六区网签量除荔湾外均上涨，黄埔网签套数环增99%，以407套稳居中心区网签量之首；海珠网签319套，环增114%；白云上升20%，网签91套；天河网签80套，环增36%；越秀网签6套，环增100%；荔湾网签184套，小幅下滑3%。

▲ 外围五区中，“东大仓”增城发力，网签931套，大幅上涨267%，位居全市网签之首；南沙网签量持续上升，签套数为478套，环升77%；花都网签237套，环跌25%；从化网签92套，环升16%；番禺经上周亚运城集中网签后高位回落，本周网签196套，环降79%。

# 新推动态：本周推新乏力 仅两外围旧盘推新147套

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 <sup>2</sup> )	开盘当天销售情况
路劲天隽峰	茶园路与宝华路交汇处	占地：10万m <sup>2</sup> 总建：37万m <sup>2</sup>	12月15日 (顺推)	138m <sup>2</sup> 四房	12# 60套	/	带装修 27000	0%
金地香山湖	增城区广园东中新出口新新大道北行	占地：160万m <sup>2</sup> 总建：130万m <sup>2</sup>	12月15日 (加推)	99-118m <sup>2</sup> 三至四房	格林朗樾 3#-1, 约87套	无	带装修 15800	成交约 11%

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

## 【金地香山湖 2018-12-15 加推情况】



**推售货量：**格林朗樾3#-1三条梯腿，共87套，为99-118㎡三房

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	99㎡	118㎡	/
套数 (套)	58	29	

**推售价格：**带装修15800元/㎡

**折扣优惠：**无

**成交情况：**成交约10套，去化约11%

# 本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
广钢新城	保利东郡	开放样板间	12月15日开放样板房
南沙	越秀天城	开放样板间	12月15日开放样板房
番禺	碧桂园臧珑府	开放销售中心及样板房	12月16日开放销售中心及样板房，并接受诚意登记，下筹2万即可享受2个99折优惠，预计将在月底开盘。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 荔湾：保利东郡开放样板房



**项目位置：**荔湾南区广钢商业总部旁

**占地面积：**2.24万 $m^2$

**建筑面积：**13.47万 $m^2$

**项目基础信息：**由7栋高层住宅组成，小区包含健身休闲区、儿童活动区、环形跑道、羽毛球场、下沉庭院、宠物公园、叠水水景、子母泳池和小型休闲平台等。产品涵盖97-103 $m^2$ 咬合式复式（约504套）及70-110 $m^2$ 二至三房产品（约632套）。



# 荔湾：保利东郡样板房

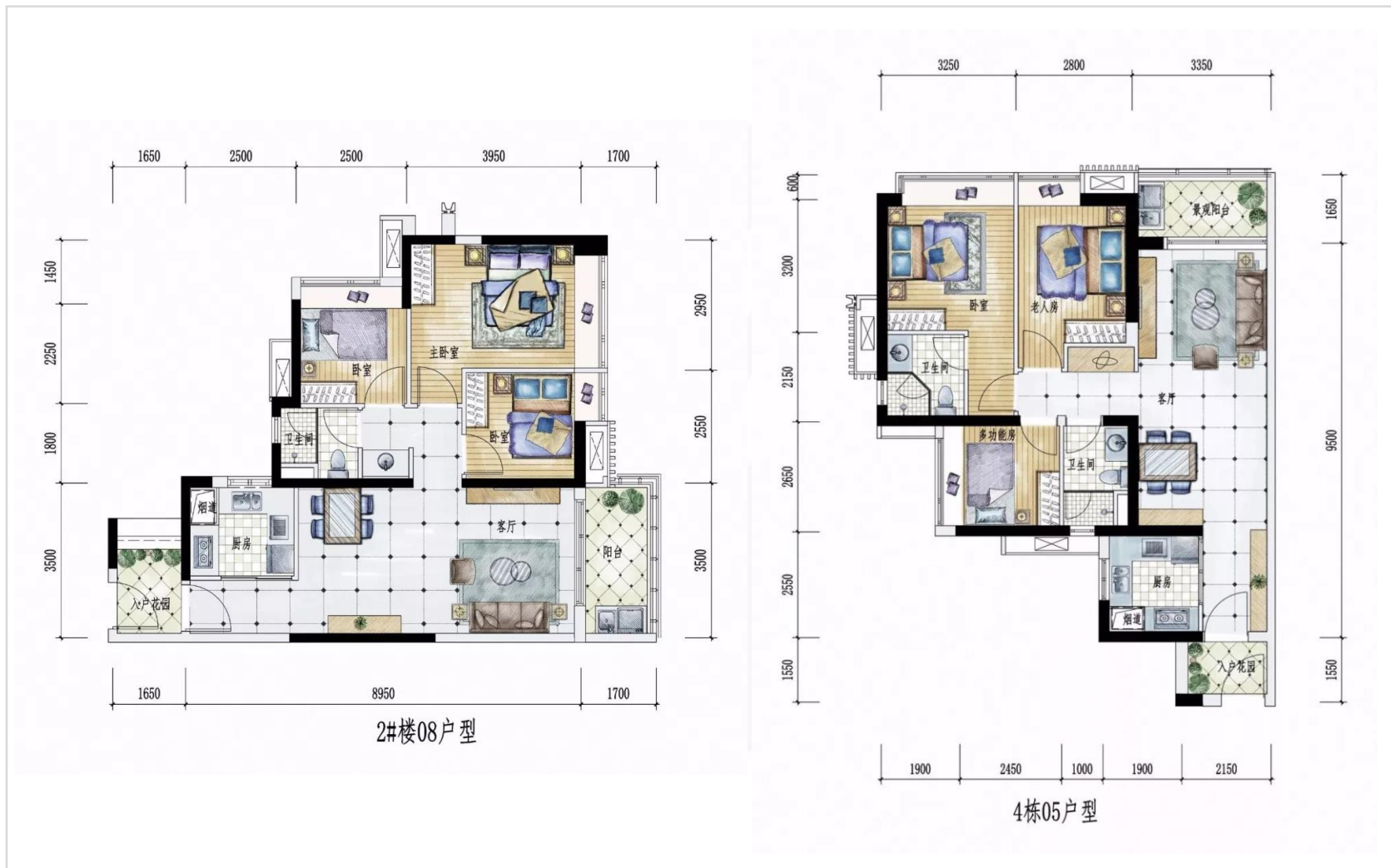




# 荔湾：保利东郡户型图



# 荔湾：保利东郡户型图



# 南沙：越秀天城开放样板房



**项目位置：**金洲商圈 双山大道与金隆路交汇处（地铁4号线金洲地铁站）

**占地面积：**3.0万㎡

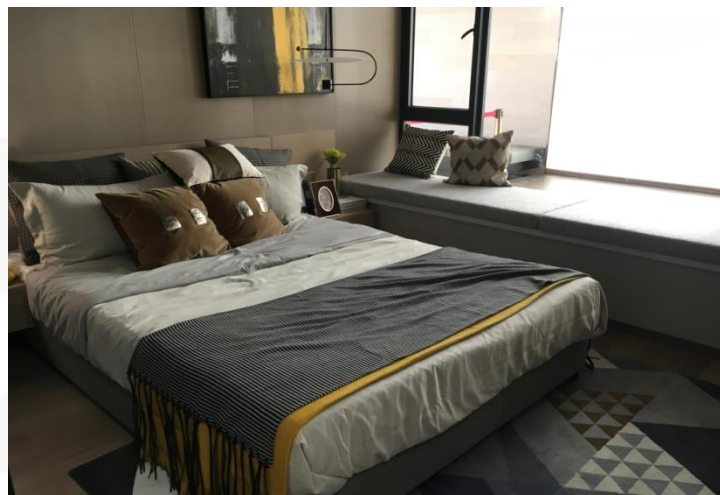
**建筑面积：**15.9万㎡

**项目基础信息：**项目为国际总部广场二期全新开发的住宅项目，由1-3#3栋高层（32层）及4-7#4栋超高层（48层）组成，户型涵盖71-140㎡二至四房（1264套）。周边配套成熟，有空中廊桥连接4号线金洲站。

**项目动态：**▲12月15日开放营销中心及实体样板间，预计年底开盘，首推2#栋，平层（北向）吹风2.5-2.6万元/㎡，复式（南向）2.8万元/㎡。验资10万99折、认筹2万享98折。



# 南沙：越秀天城样板房



平层72m<sup>2</sup>，二房

# 南沙：越秀天城样板房



复式127㎡，四房



# 番禺：碧桂园藏珑府开放销售中心及样板房



**项目位置：**番禺区大石镇礼村105国道（长隆动物世界北门侧）

**占地面积：**8.72万㎡

**建筑面积：**27.15万㎡

**项目基础信息：**项目共有11栋洋房、28栋别墅，产品包括建面约90-140㎡的三-四房，建面约150-170㎡的别墅。

**项目动态：**

**▲ 12月16日开放销售中心及样板房，并接受诚意登记，下筹2万即可享受2个99折优惠，预计将在月底开盘。**

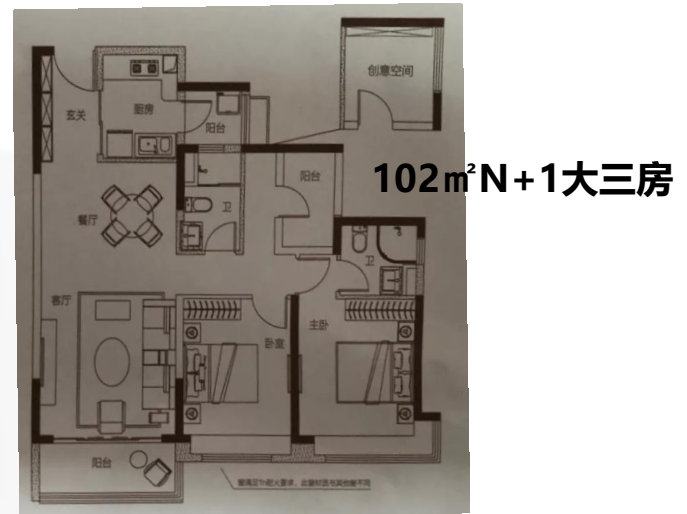
# 番禺：碧桂园藏珑府现场图



图片来源：微信



# 番禺：碧桂园藏珑府户型图



图片来源：微信



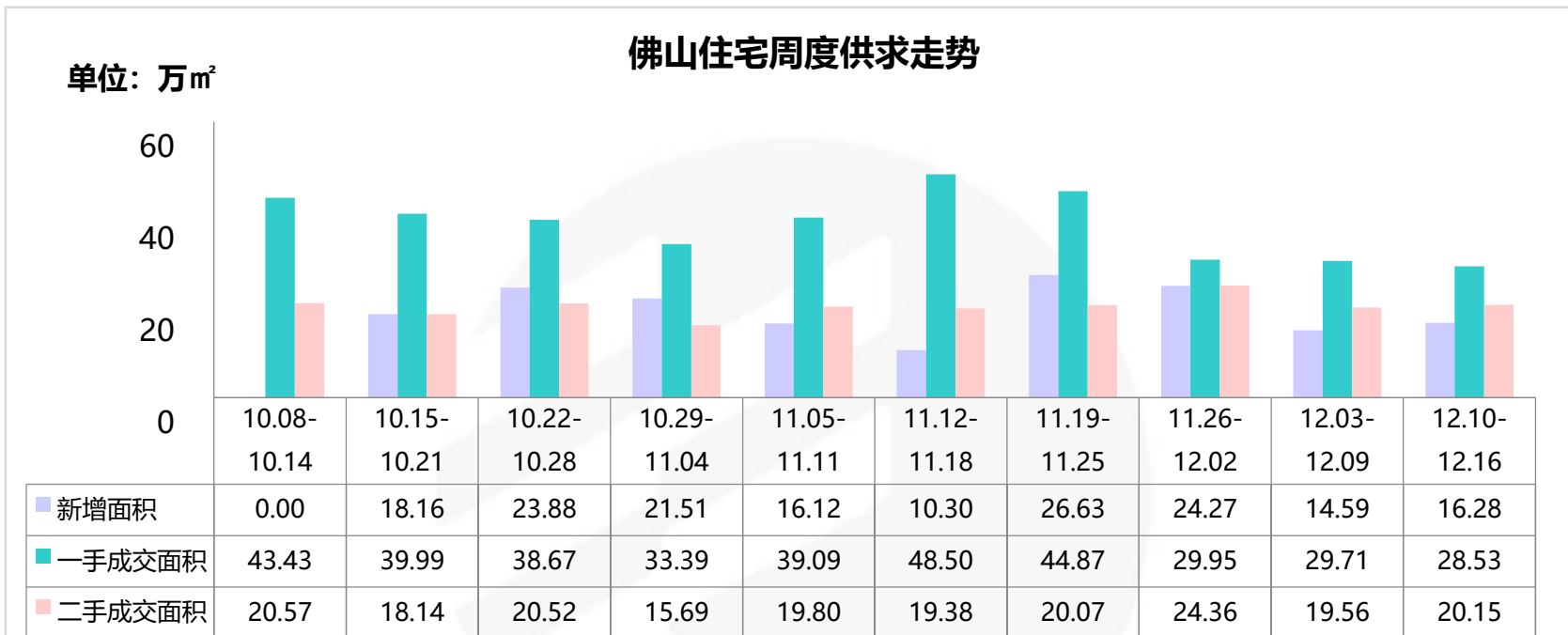
## 3.2 | 佛山房地产市场 |

### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

## **三水连续五周成新增主力 碧桂园佛山双子星城首推受热捧**

摘要：三水新批预售连续五周登顶；全市共八盘加推，推货量环比减少五成，总去化近六成；三水碧桂园佛山双子星城首入市受热捧；禅城两盘加推表现良好去化均超八成。

# 住宅：一手网签面积延续平稳趋势 九盘推货总体去化近六成

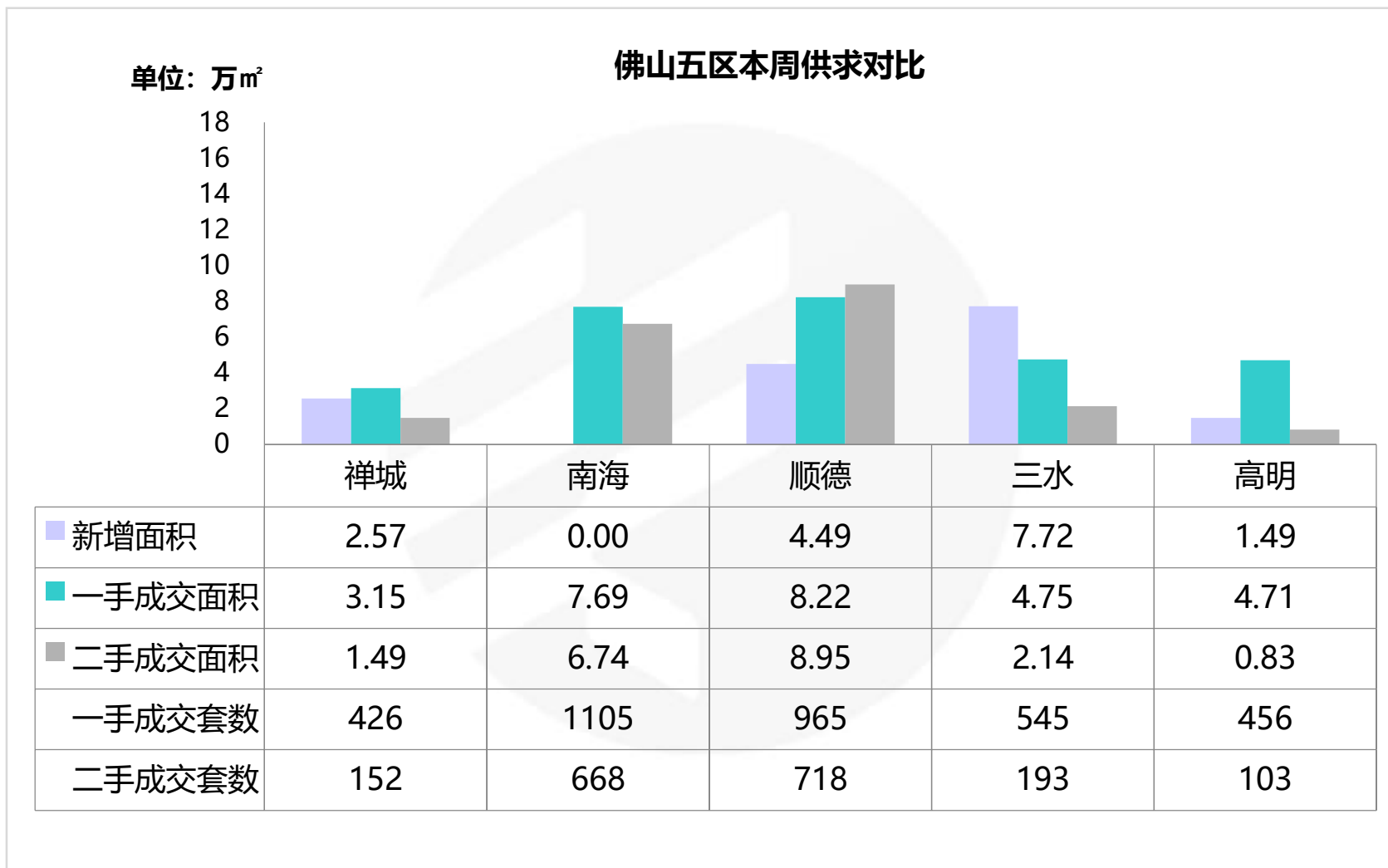


▲ 本周一手成交面积环比**减少4%**，二手成交面积环比**增加3%**。

▲ 全市一手网签与上周基本持平，高明一手网签环比增加超三倍，而顺德一手网签面积跌幅超三成。推货方面，本周共有九盘加推，推货量较上周总体减少近五成，推售率近六成，表现平平。其中，三水碧桂园佛山双子星城首次开卖即获去化90%的好成绩，另外禅城两盘加推去化率均超八成，表现良好。12月过半，年前将会有较多新项目预备入市，开发商亦会作年底业绩冲刺，预计12月下旬楼市动作较多，总体推货节奏亦会加快。



# 住宅：三水连续五周蝉联新增面积冠军



# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	保利碧桂园天汇	2018/12/12	十一座, 33层/2梯3户	三房/120 四房/143-170	96	1.39
禅城	保利翡翠公馆	2018/12/14	十三座, 30层/2梯3户	三房/118 四房/145	87	1.19
顺德	中洲府	2018/12/11	7座, 32层/2梯4户	三房 /95 四房 /126 五房/143	124	1.42
顺德	顺德龙光玖龙府	2018/12/12	11栋, 30层/2梯4户	三房 /91 四房 /99	116	1.10
顺德	中海雍景熙岸	2018/12/13	25座, 39层/2梯3户	三房 /118 四房 /142	108	1.44
顺德	路劲天隽汇	2018/12/13	7、8、9栋	叠墅/144-298	30	0.52
三水	龙光玖誉府	2018/12/11	11座, 32层/2梯4户; 12座, 32层/2梯4户	三房/96-98 四房/114	232	2.35
三水	中国通号·天聚广场	2018/12/12	一区4座, 30层/2梯4户	三房/84-86 四房/115	104	1.04
三水	华远远洋·海蓝城	2018/12/13	2座, 19层/2梯6户	三房/82-89 四房/113	108	0.98
三水	碧桂园佛山双子星城	2018/12/14	二区6座, 31层/2梯6户	三房/97 四房/107	179	1.80



# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
三水	碧桂园翡翠山	2018/12/14	13、15、42座(101-102), 别墅	别墅/216-218	6	0.13
三水	新城招商·誉府	2018/12/14	8座, 33层/2梯4户	三房/95 四房/126	128	1.42
高明	高明碧桂园峰会	2018/12/13	4座, 2层/1梯2户; 9座, 24层/2梯6户	三房/98-100 四房/116-126	142	1.49
合计					1460	16.28

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 <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/12/13	天盈10座	96	三房/120 四房/143-170	18000-18500	无折扣	90%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2018/12/15	82座	60	四房/160	17000-18000	开盘前认购98折	80%
南海	丹灶	龙光玖龙湖	2018/12/15	3、4座	124	三房/91-101 四房/121	10800-11500	现场99*开卖95*选购98	58%
顺德	勒流	顺德龙光玖龙府	2018/12/15	11座	120	三房/90-99	12000-13000	无折扣	42%
三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2018/12/15	二区6座	177	三房/96-98 四房/117	11000-11500	开盘优惠7万, 赠送1年物管费	90%
三水	三水新城	中国通号·天聚广场	2018/12/15	一区4座 (01/03单位)	52	两房/85 三房/115	9400-9600	无折扣	69%
三水	河口片区	新城招商·誉府	2018/12/16	8座	128	三房/95 四房/127	11500-12000	无折扣	31%
三水	江南新区	御江南	2018/12/15	52座	124	三房/96 四房/132	9000-9400	无折扣	15%
高明	荷城	招商熙园	2018/12/15	27、28座	40	三房/100	7400-8200	无折扣	18%
<b>合计</b>					<b>921</b>	<b>合计</b>			<b>56%</b>

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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	顺德华侨城	79281	42	19456	40749
2	高明	美的鹭湖森林度假区	49449	170	28752	17198
3	顺德	碧桂园凤凰湾	20568	171	21391	9615
4	顺德	保利中央公园	10899	57	6511	16741
5	禅城	合景新鸿基泮景	10853	70	8007	13554
6	顺德	中海万锦公馆	9971	51	6426	15518
7	南海	时代领峰	7861	51	5471	14369
8	三水	时代南湾	7324	75	7977	9182
9	顺德	保利海德公园	7097	43	4467	15890
10	南海	时代水岸	6690	33	3588	18645

(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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	保利珑门	6400	28	3784	16913
12	南海	保利紫山	6046	41	4028	15011
13	禅城	信业阳光城檀悦	5944	30	4388	13546
14	禅城	金茂绿岛湖	5816	31	4549	12785
15	南海	当代万国府	5277	22	2945	17921
16	顺德	中海新城公馆	5045	30	3195	15790
17	顺德	保利碧桂园悦公馆	5038	25	3307	15235
18	顺德	美的领贤公馆	4948	30	2782	17788
19	顺德	佛山奥园佛奥湾	4315	19	2612	16522
20	高明	绿地拾野川	4181	166	9214	4538
合计			<b>263003</b>	<b>1185</b>	<b>152847</b>	<b>17207</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

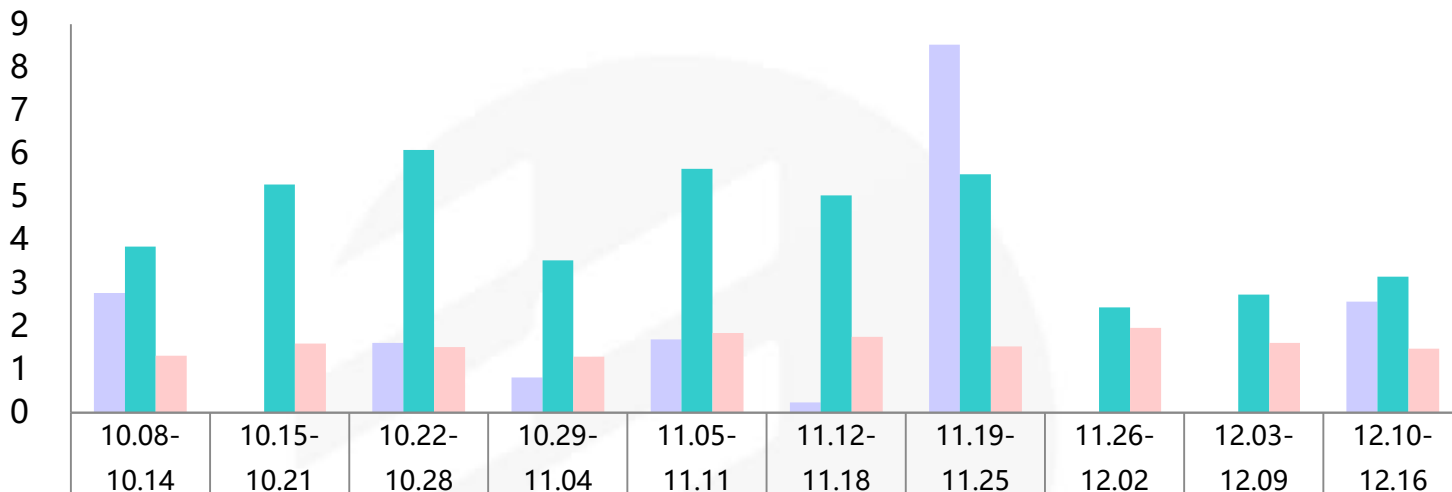
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**62%**，成交面积环比**增加52%**，成交均价环比**增加9%**。

# 禅城：张槎中心商住地受到追捧 两盘加推去化良好

单位：万m<sup>2</sup>

禅城周度成交走势



■ 新增面积	2.77	0.00	1.62	0.81	1.70	0.24	8.53	0.00	0.00	2.57
■ 一手成交面积	3.85	5.28	6.09	3.53	5.65	5.03	5.52	2.44	2.74	3.15
■ 二手成交面积	1.32	1.60	1.52	1.30	1.85	1.76	1.54	1.96	1.62	1.49

- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加15%**，二手成交面积环比**下降8%**。
- ▲ 双十二各大商家促销优惠不断，位于张槎中心旧改商住地吸引17家房企竞拍，最终由佛山本土房企东建夺得，地块紧邻新项目华发四季，周边人居环境成熟，另外佛山规划地铁7号线东鄱小学站点在地块西北侧仅约200米。
- ▲ 12月已过半，房企们积极推货业绩冲刺，保利碧桂园天汇和绿岛湖壹号于本周加推，推售价较上次开卖均持平，去化效果良好，当日消化均超8成，预计下周金茂绿岛湖以及新福港鼎峰亦将加推新货入市，禅城推货节奏高涨。

# 禅城：重点个盘开卖

## 奇槎【保利碧桂园天汇2018-12-13开盘情况】



**推售货量：**11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 <sup>2</sup> )	120	143-170	13864
套数 (套)	28	68	96

**推售价格：**18000-18500元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：**集中开盘，在线选房

**折扣优惠：**无

**开卖情况：**当日成交85% (82套)

**客户构成：**禅城客户占5成，桂城4成，港澳和广州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11座与10座户型一致，对比上次推售价格和去化均持平，预计明年年初继续加推住宅产品，并开始推售商业物业。

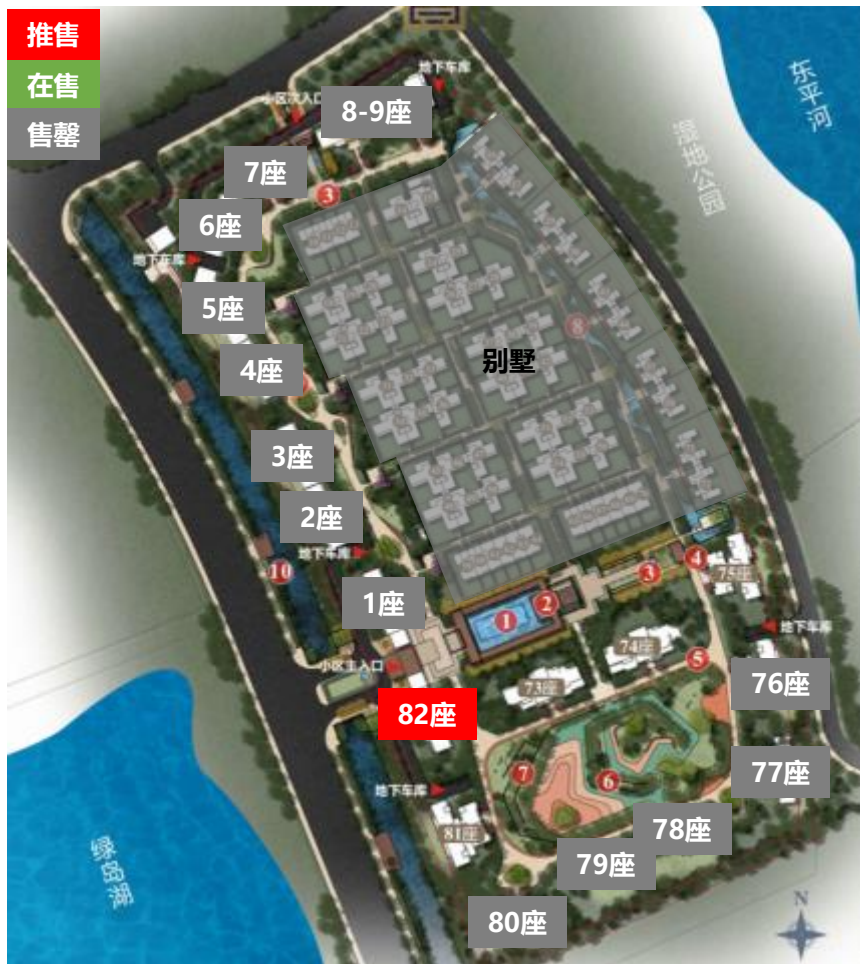
# 禅城：保利碧桂园天汇户型图





# 禅城：重点个盘开卖

绿岛湖【绿岛湖壹号2018-12-15开盘情况】



推售货量：82座，31层/2梯2户，共60套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	160	9600
套数 (套)	60	60

推售价格：17000-18000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：集中开盘，摇号选房

折扣优惠：开盘前认购98折

开卖情况：当日成交80% (约48套)

客户构成：佛山本地客户为主，其中南庄、张槎客户较多

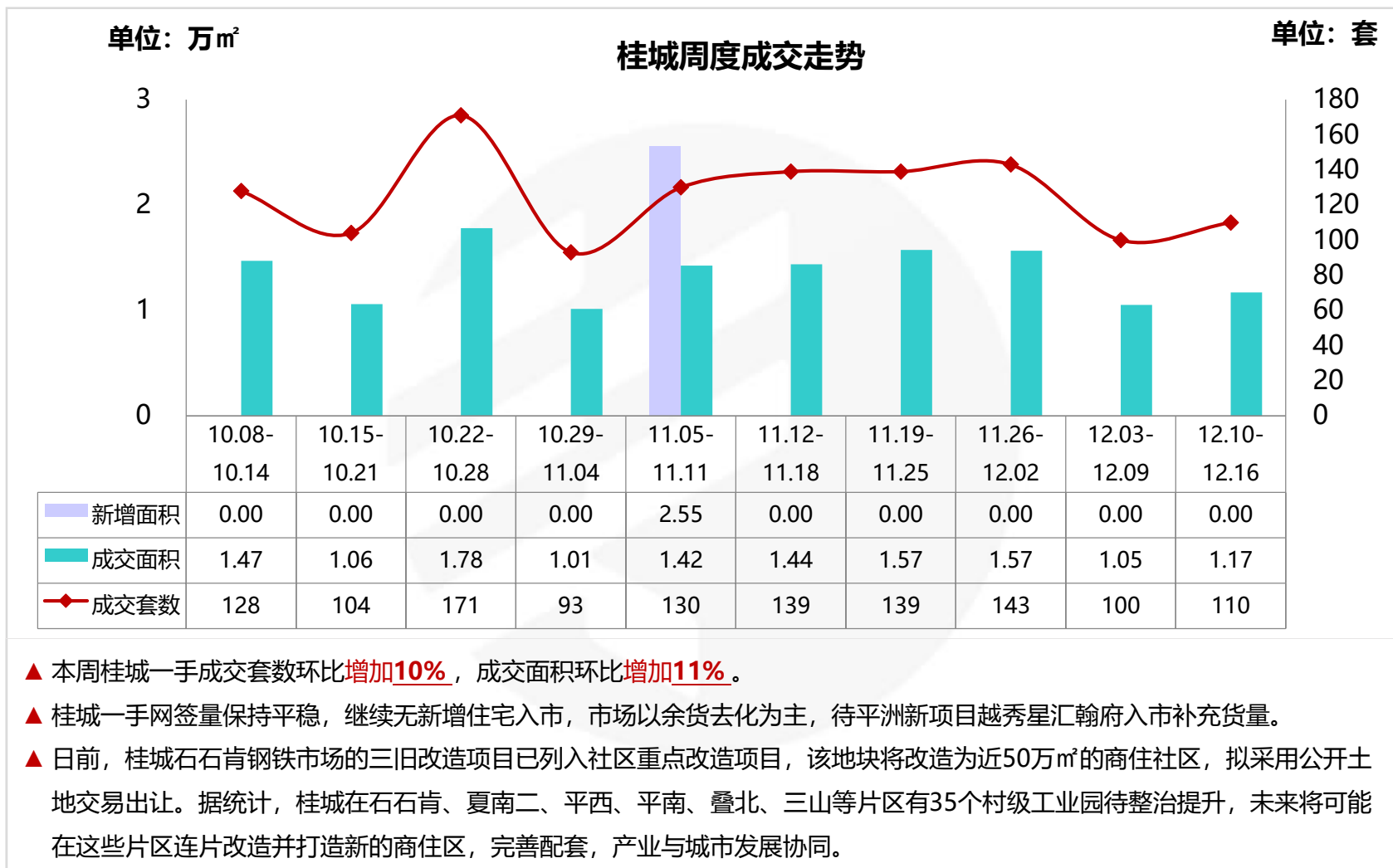
备注：

▲本次推售的楼座产品坐拥湖景资源，户型面积较大，另外项目还有4栋户型面积相对较小的洋房待推，预计明年1月继续加推住宅产品。

# 禅城：绿岛湖壹号户型图



# 桂城：桂城石石肯再添旧改项目 未来将打造新商住区



# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	12.10-12.16业主尊享狂欢节
新城	合景新鸿基泷景	活动信息	12.15-12.16生日会
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	12.15-12.16业主高级私宴&刻章暖场
	绿城桂语兰庭	活动信息	12.10-12.16兰庭六韵&国画体验
千灯湖	景裕豪园	活动信息	12.10-12.16成交砸金蛋

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 禅桂：即将开卖项目

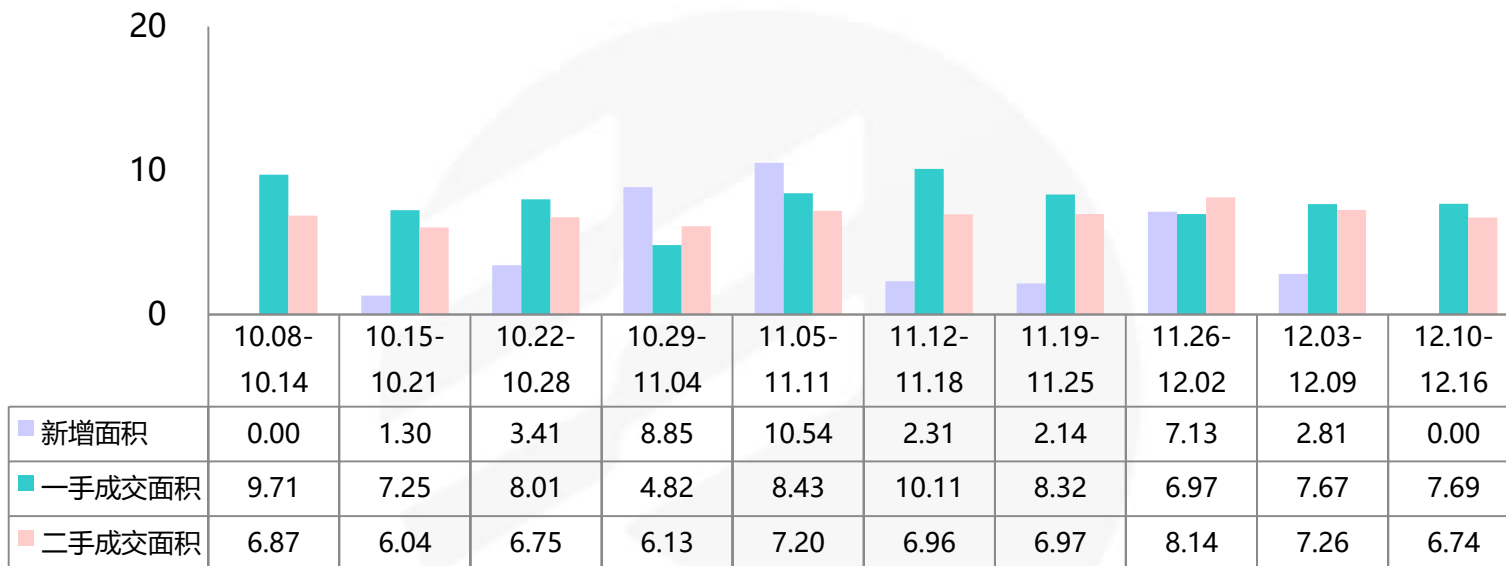
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-12月	花曼丽舍	13/14座	160	81-123	13000-13500/毛坯	——
2018-12月	新福港鼎峰	A5栋	167	97-145	20500-21500/带装修	——
2018-12月	金茂绿岛湖	5/6座	144	98-130	16000-17000/带装修	——
2018-12月	绿岛湖壹号	81座	120	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-12月	信业阳光城檀悦	3座	156	91-206	16500-17500/带装修	——
2018-12月	世茂望樾	4座	125	106-203	17000-19000/毛坯	——
2018-12月	保利翡翠公馆	13座	87	118-145	15500-16500/带装修	——
2018-12月	中粮珑湾祥云	5座	96	96-142	26000-27000/带装修	——
2018-12月	越秀星汇翰府	15/16栋	250	100-128	25000-29000/带装修	——
合计			1305套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 南海：一手网签平稳 狮山纯新楼盘龙光玖御湖亮相

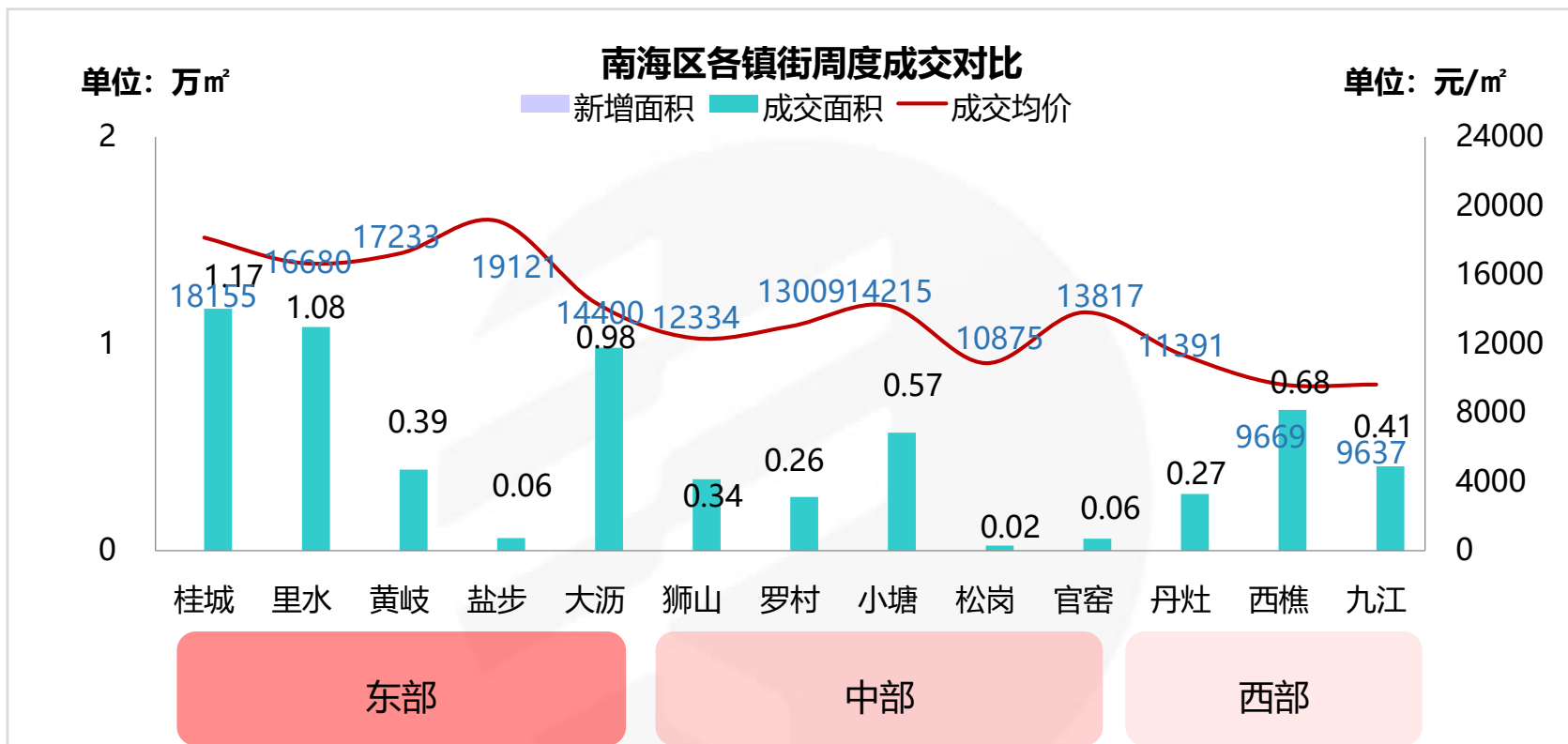
单位：万m<sup>2</sup>

## 南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加0.3%**，二手成交面积环比**减少7%**。
- ▲ 本周南海楼盘动态主要集中在龙光，丹灶龙光玖龙湖周六加推3、4座91-121m<sup>2</sup>三四房单位，均价10800-11500元/m<sup>2</sup>毛坯发售，当日去化58%，去化良好；狮山纯新项目龙光玖御湖周日于信基广场首层开放展厅，目前项目正在建设销售中心，预计2019年第一季度开放。

# 南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周东部地区网签量一如既往地领先中部和西部，占全区60%，7盘上榜本周销量TOP10榜。
- ▲ 丹灶龙光玖龙湖本周加推3、4座91-121㎡三四房单位共124套，均价10800-11500元/㎡毛坯发售，当日去化率58%，以首付一成，两年免息分期的付款方式吸引客户，客户主要来自二手渠道带客，以广州天河为主。
- ▲ 本周销量TOP10榜榜首易主，小塘时代领峰力压群雄，以51套网签夺魁，本年首次登顶销量TOP10榜。

# 南海：重点个盘开卖

## 丹灶【龙光玖龙湖2018-12-15开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：新浪乐居

**推售货量：**3座，14层/2梯4户；4座，19层/2梯4户，共124套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积(m <sup>2</sup> )	91-101	125	13036
套数(套)	93	31	124

**推售价格：**10800-11500m<sup>2</sup>（毛坯）

**开卖方式：**自然开卖

**折扣优惠：**现场99\*开卖95\*选购98

**开卖情况：**当日成交58%（约72套）

**客户构成：**广州70%（天河为主），佛山30%

**备注：**项目加推3、4座，距上次开卖价格没有太大变动，成交大多来自二手渠道带客，本地成交客较少。



# 南海：龙光玖龙湖户型图

LOGAN | 26m  
3.3x4.7

龙光·玖龙湖  
江景房 名校区 品质生活

庭前草坪，草木葱郁的绿城  
 庭前人工景观景观区，以自然生态景观，  
 庭前草坪和中心景观区。

公共区域设置景观绿化区域设置景观绿化  
 公共区域设置景观绿化，设置景观绿化，  
 公共区域设置景观绿化，设置景观绿化。

整体空间舒适不拥挤  
 整体空间舒适不拥挤，整体空间舒适不拥挤，  
 整体空间舒适不拥挤，整体空间舒适不拥挤。

精心规划户型格局及设计细节  
 精心规划户型格局及设计细节，精心规划户型格局及设计细节，  
 精心规划户型格局及设计细节，精心规划户型格局及设计细节。

03座  
04单元  
123m<sup>2</sup>  
建面约123m<sup>2</sup>

**A** 户型

四室两厅两卫

8180 7666

LOGAN | 26m  
3.3x4.7

龙光·玖龙湖  
江景房 名校区 品质生活

一个精致的环境用字多字多  
 一个精致的环境用字多字多，一个精致的环境用字多字多，  
 一个精致的环境用字多字多，一个精致的环境用字多字多。

庭前草坪，草木葱郁的绿城  
 庭前人工景观景观区，以自然生态景观，  
 庭前草坪和中心景观区。

整体空间舒适不拥挤  
 整体空间舒适不拥挤，整体空间舒适不拥挤，  
 整体空间舒适不拥挤，整体空间舒适不拥挤。

精心规划户型格局及设计细节  
 精心规划户型格局及设计细节，精心规划户型格局及设计细节，  
 精心规划户型格局及设计细节，精心规划户型格局及设计细节。

03座  
03单元  
101m<sup>2</sup>  
建面约101m<sup>2</sup>

**B** 户型

三室两厅两卫

8180 7666

# 南海：龙光玖龙湖户型图

LOGAN 玖龙湖 | 110m<sup>2</sup>-26s

龙光·玖龙湖  
LUNGLIGHT · JIULONGHU

精致生活从空间开始，空间不是  
越大越好，而是要懂得利用，  
让空间更有温度，让家更有品质。  
我们为您精心打造，给您不一样的生活。

**03座 01单元**  
**100m<sup>2</sup>**  
**C户型**  
**三室两厅两卫**

8180 7666

LOGAN 玖龙湖 | 110m<sup>2</sup>-26s

龙光·玖龙湖  
LUNGLIGHT · JIULONGHU

**百变灵动空间，一切随心**  
 客厅与餐厅之间，设置一个吧台，  
 既可以大人喝茶，又可以大人吃零食，  
 还可以大人办公，随心而动。

**好好规划，是聪明人的选择**  
 “7+1”格局，让空间、使用面积、耗水、耗电、  
 以及人工的成本，都降到最低，让您的家，  
 成为您最明智的选择。

**03座 02单元**  
**92m<sup>2</sup>**  
**D户型**  
**三室两厅两卫**

8180 7666

# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	恒大金名都	活动信息	12.15-12.16 趣味电玩节，技艺大比拼
大沥	恒大悦府	活动信息	12.15-12.16 关东煮美食盛宴
狮山	龙光玖御湖	开放展厅	12.16 于和信广场首层开放展厅
丹灶	奥园上林一品	活动信息	12.15-12.16 圣诞大马戏活动
西樵	恒大御湖湾	活动信息	12.15-12.16 恒大御湖湾暖冬行动ing~围巾DIY
	国瑞华庭	活动信息	12.15 佛山电台女子学堂移动课堂
	碧桂园翡翠湾	活动信息	12.15-12.16 圣诞糖果欢乐趴

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 南海：12.16龙光玖御湖于和信广场首层开放展厅



图片来源：新浪乐居

**项目位置：**佛山市南海区南海大学城·华师大旁

**占地面积：**约7.27万㎡

**建筑面积：**约13.96万㎡

**项目基础信息：**项目规划住宅楼总共32栋，其中20-22栋楼高6层，1/2/7/23/24这5栋楼高12层，其余楼高11层，楼层结构多为1梯2户。

▲12月16日开放展厅。

# 南海：龙光玖御湖展厅现场图





# 南海：即将开卖项目

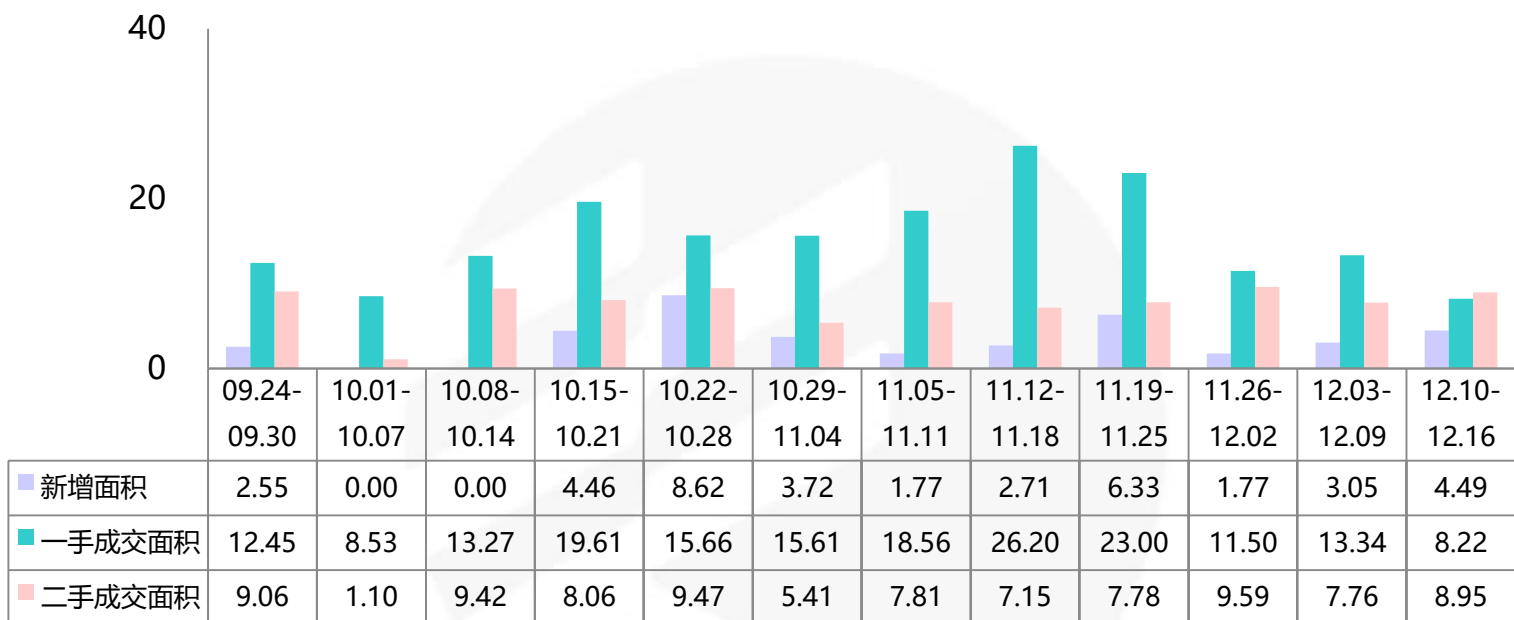
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-12月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-12月	碧桂园·翡翠湾	17/18/26座	220	101-131	8900-11000/带装修	——
2018-12月	时代领峰	3栋、13栋剩余梯腿	336	83-128	17000-19000/带装修	——
2018-12月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
2018-12月	碧桂园·君临壹品	新品	120	——	13000-14000/带装修	——
2018-12月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
2018-12月	国瑞华庭	4、5座	192	89-115	14000-15000/毛坯	——
2018-12月	时代家	4、5座	262	83-128	18000-22000/带装修	——
2018-12月	国华新都	8/9/16/17座	232	89-128	16500-17000/毛坯	——
<b>合计</b>			<b>约1599套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 顺德：东部两纯新项目首获预售 年底新盘预备扎堆入市

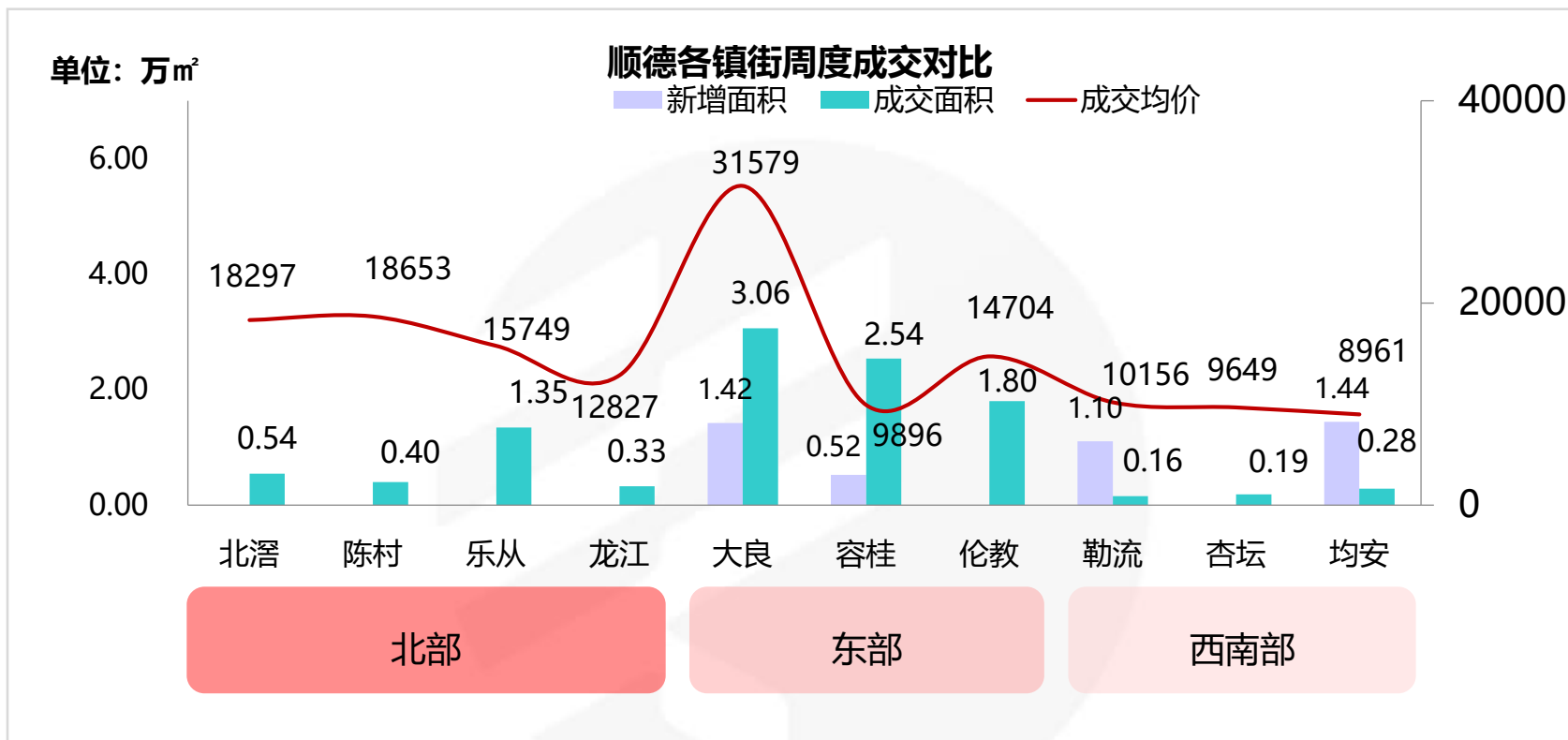
## 顺德周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**减少38%**，二手成交面积环比**增加15%**。
- ▲ 大良纯新项目顺德龙光玖龙郡本周开放样板房，现场同时举办顺德首届森林秘境展，预计下周推货入市。东部地区三纯新项目在本月相继获得新批预售，其中包括伦敦新仕名府、大良中洲府及容桂路劲天隼汇。其中，伦敦近一个月以来有三纯新项目拿预售，明年还将有中海金玺公馆入市，缓解了该地区货量相对短缺的局面。
- ▲ 容桂路劲天隼汇于5月发布建设规划，目前除了开放外展点以外暂无其他营销动作。该项目规划有一栋人才房，其余为高层洋房和叠墅。

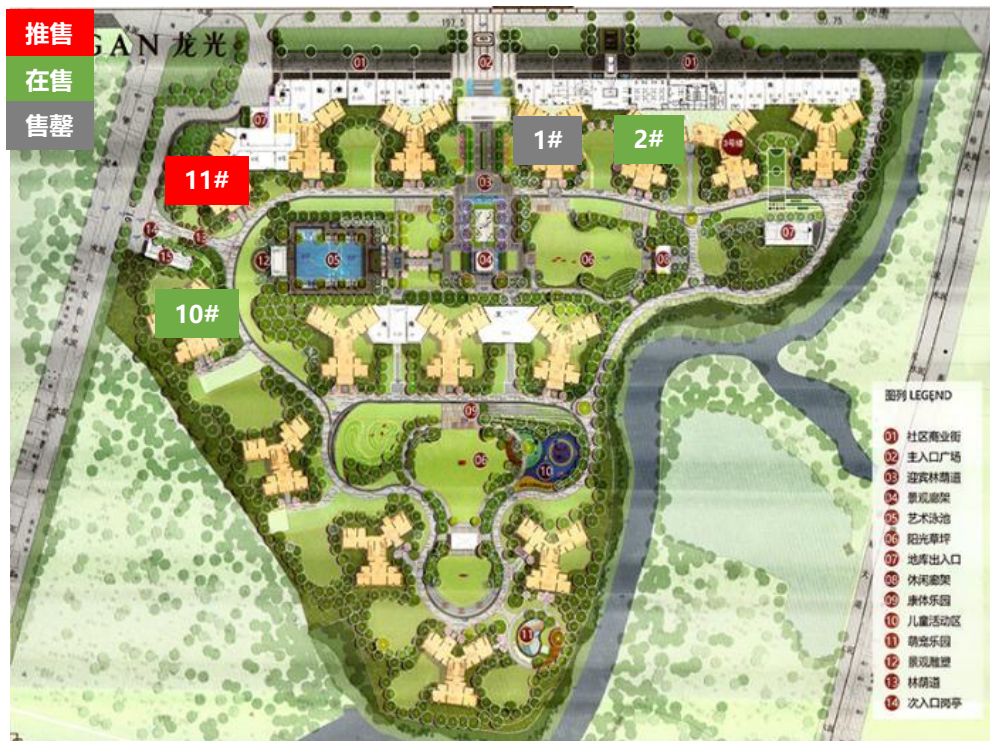
# 顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周网签面积冠军由大良蝉联。东部片区依然是顺德区网签成交主力，网签面积占全区约七成。大良本周网签成交均价飙升突破三万大关，主要是大良网签成交主力顺德华侨城天鹅湖花园有多套别墅签约拉高大良网签均价。
- ▲ 新批预售方面，东部地区和西南部地区各有两盘获预售。良桂地区中洲府在8月开营销中心后时隔4个月首获预售，有望在12月底推货入市。容桂纯新项目路劲天隽汇本周亦取得预售，该项目地块在2017年底竞得，2018年5月出炉规划，目前除了已开放外展点外，暂未有其他营销动作。

# 顺德：重点个盘开卖

## 勒流【2018-12-15 龙光玖龙府开盘情况】



推售货量：11座，30层/2梯4户，共120套  
户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90-99	11020
套数 (套)	120	120

推售价格：12000-13000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

开卖方式：按首付比例先到先得

折扣优惠：无折扣

开卖情况：共成交51套，去化率42%

客户构成：本地客为主，其次为大良、伦教

备注：顺德龙光玖龙府开卖11座，较9月份首推1座时价格下降1000元/m<sup>2</sup>。

# 顺德：龙光玖龙府户型图





# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	顺德龙光玖龙郡	开放样板房	12.15 顺德首届森林秘境展暨智美样板房倾城绽放
	华侨城·天鹅湖	活动信息	12.15-12.16 欢乐圣诞，趴好礼“袋”回家活动
北滘	旭辉雅居乐清樾	活动信息	12.15-12.16 萌宠乐翻天活动
乐从	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	12月每逢周末 小丑表演秀
龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	12月周末及元旦假期 缤纷糕点品鉴沙龙

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 顺德：12.15 顺德龙光玖龙郡开放样板房



图片来源：顺德龙光玖龙郡微信公众号、乐居

**项目位置：**佛山市顺德区顺德区大良顺番路与顺诚南路交汇处（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6栋住宅，楼高23-24层，容积率3.5。项目预计首推1、2座95-110㎡三四房，带装发售。

**项目动态：**

- ▲ 12月15日开放样板房
- ▲ 12月15日顺德首届森林秘境展

# 顺德： 顺德龙光玖龙郡现场图



图片来源：顺德龙光玖龙郡微信公众号

# 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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-12月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2018-12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	——
2018-12月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2018-12月	顺德龙光玖龙府	3座	232	建面89-113	14000-16000/建面带装修	——
2018-12月	中海新城公馆	12座	36	建面127-130	15000-18000/建面带装修	——
2018-12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	——
2018-12月	金辉优步大道	洋房新品	110	建面98-111	20000-22000/建面带装修	——
2018-12月	旭辉雅居乐清樾	洋房新品	88	建面89-118	18000-20000/建面带装修	——
2018-12月	新仕名府	2、3座	99	建面105-139	16000-17000/建面带装修	——
合计			约1258套			

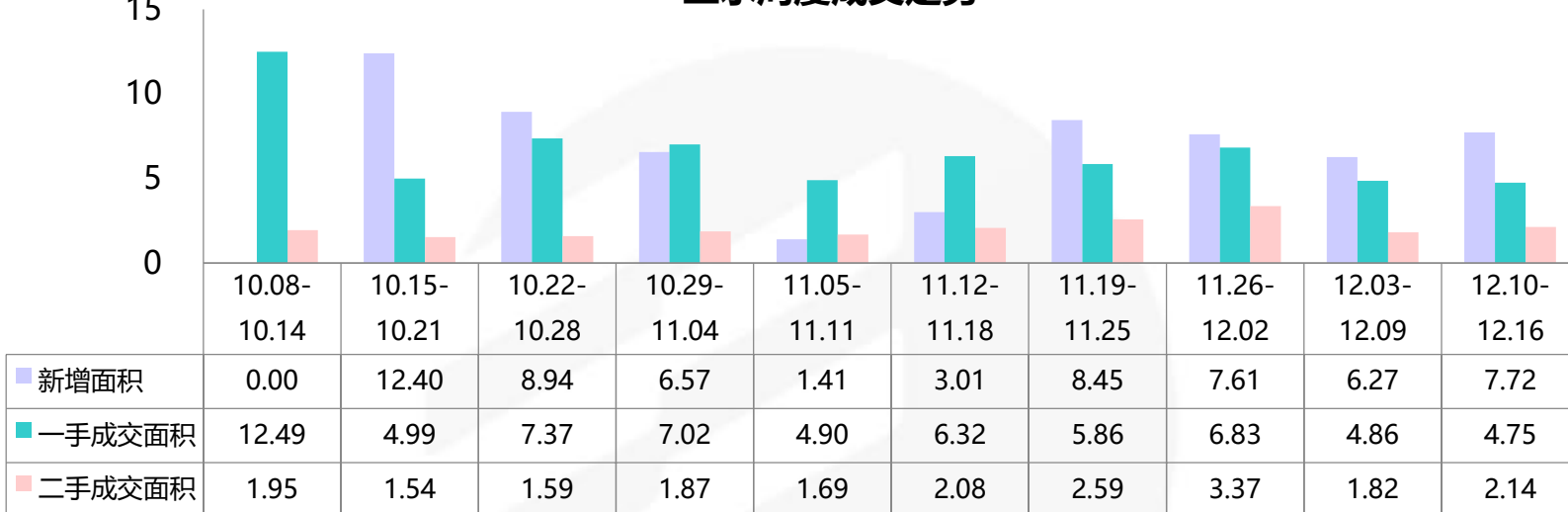
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 三水：整体网签维持相对平稳 碧桂园佛山双子星城首开去化达九成

单位：万<sup>m</sup><sub>2</sub>

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少2%，二手成交面积环比增加18%。
- ▲ 本周一手网签量小幅下滑，二手网签量则小幅增加；获批新增则有所增加，共6盘获批多达7.72万方新增预售面积，整体市场网签相对平稳，浮动幅度不会过大。
- ▲ 本周楼盘活动较多，四盘相继推新，表现良莠不齐，其中值得一提的是地标项目碧桂园佛山双子星城正式入市开卖6座，采取微信选房，当日去化均达九成，表现较好；从区域上看，西南中心区、三水新城和北江新区仍占主导，外围镇街则相对较为淡静；从整体市场看，临近年末加推节奏逐渐加快，低首付降价或毛坯发售等营销方式频出，市场竞争依旧激烈。



# 三水：重点个盘开卖

## 三水新城【碧桂园佛山双子星城2018-12-15开盘情况】



推售货量：二区6座，31层/2梯6户，共177套  
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	96-98	117	18369
套数 (套)	117	60	177

推售价格：11000-11500元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：集中开卖，微信选房

折扣优惠：开盘优惠7万，赠送1年物管费

开卖情况：当日成交90% (约160套)

客户构成：三水本地客为主，部分广佛外区客。

备注：本次为项目首次开盘推售【云峰】组团二区6座，带装修发售，采取微信选房方式，在戴斯酒店开售，当日去化约九成，表现较好。

## 三水：碧桂园佛山双子星城户型图

三房户型建面约98 m<sup>2</sup>



图片来源：碧桂园佛山双子星城公众号

# 三水：重点个盘开卖

## 三水新城【中国通号·天聚广场2018-12-15开盘情况】



**推售货量：**一区4座（01/03单位），30层/2梯4户，共52套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积（m <sup>2</sup> ）	85	115	5200
套数（套）	26	26	52

**推售价格：**9400-9600元/m<sup>2</sup>（毛坯）

**开卖方式：**集中推售

**折扣优惠：**一次性付款优先

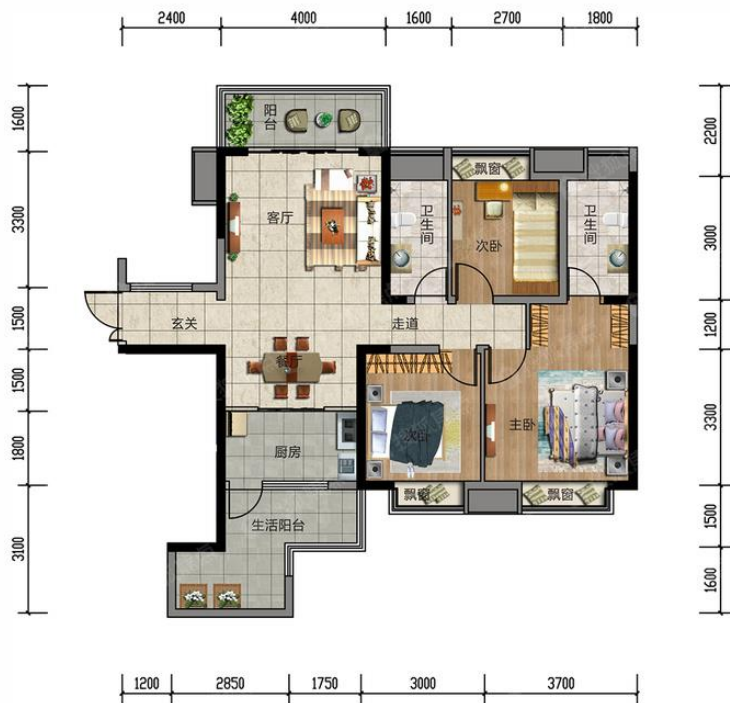
**开卖情况：**当日成交69%（约36套）

**客户构成：**广州60%，三水30%，其他10%。

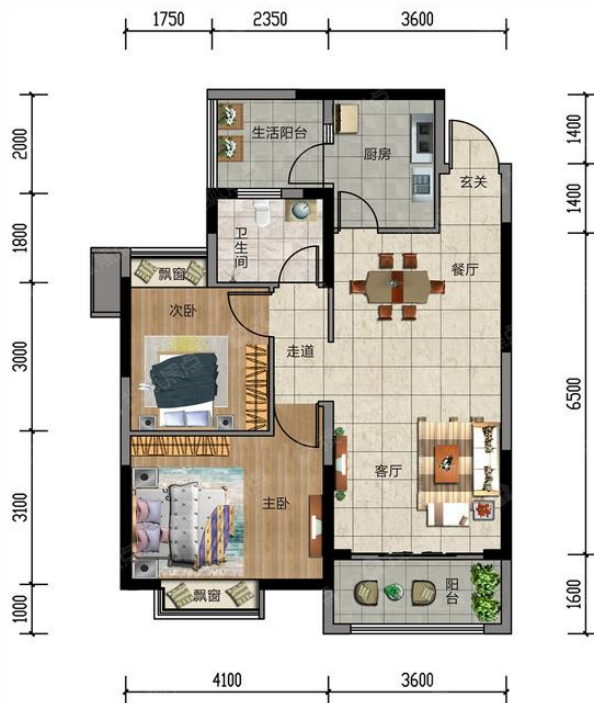
**备注：**该项目本次为第三次加推，前两批开卖即售罄，本次加推4座（01/03单位）毛坯发售，当日去化也近7成，表现尚算较好。

# 三水：中国通号·天聚广场户型图

01单位三房户型建面约115 m<sup>2</sup>



03单位两房户型建面约85m<sup>2</sup>





# 三水：重点个盘开卖

## 北江新区【新城招商·誉府2018-12-16开盘情况】



图片来源：房天下

**推售货量：** 8座，33层/2梯4户，共128套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	95	127	14208
套数 (套)	64	64	128

**推售价格：** 11500-12000元/m<sup>2</sup> (带精装)

**开卖方式：** 自然推售

**折扣优惠：** 无折扣

**开卖情况：** 成交31% (约40套)

**客户构成：** 广州70%，三水20%，其他10%

**备注：** 项目本次推售二期8座，均价11500元/m<sup>2</sup> (带精装)，整体去化表现一般，当天去化约三成。



# 三水：新城招商·誉府户型图

01/02单位四房户型建面约127㎡

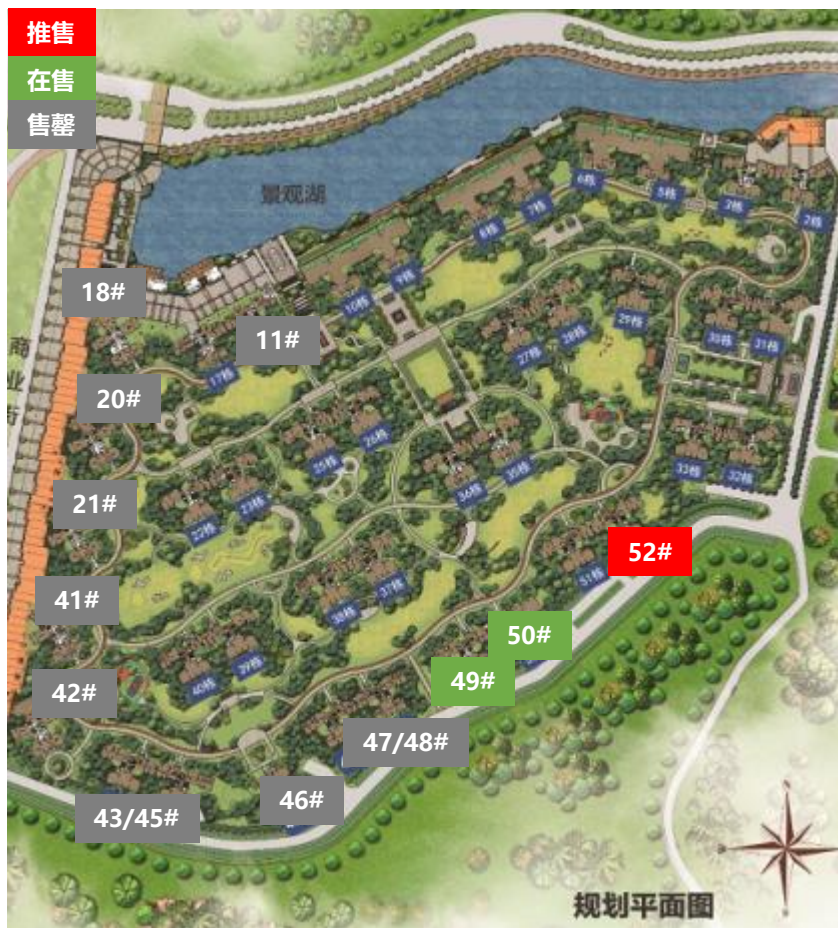


03/04单位三房户型建面约95㎡



# 三水：重点个盘开卖

## 江南新区【御江南2018-12-15开盘情况】



**推售货量：** 十六区52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 <sup>2</sup> )	96	123-131	13836
套数 (套)	62	62	124

**推售价格：** 9000-9400元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：** 自然推售

**折扣优惠：** 无折扣

**开卖情况：** 成交15% (约18套)

**客户构成：** 广州客户为主。

**备注：** 本次开卖52座仍以毛坯发售自然开卖方式，当日成交仅18套，去化表现较一般。

## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	碧桂园佛山双子星城	活动信息	12.10 星光音乐烧烤趴等系列活动
白坭	美的峯境	活动信息	12.10 到访&成交送礼
西南中心区	三水冠军城	活动信息	12.15 套圈圈、领奖品，享购房狂欢4重礼
河口片区	新城招商·誉府	活动信息	12.15-12.16 爱丽丝梦游仙境
	常乐府	活动信息	12.15-12.16 盆菜宴活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

## 三水：即将开卖项目

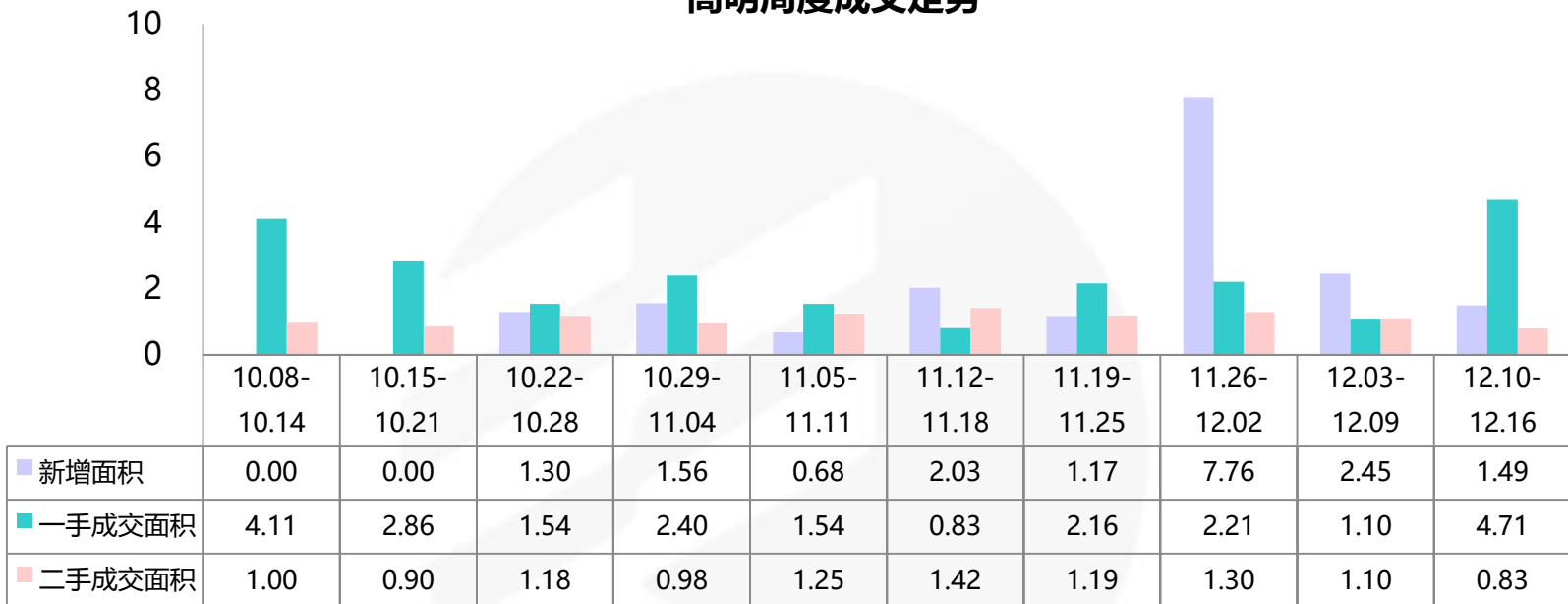
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-12月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-12月	御江南	十六区51座	124	96-131	9200-9600/毛坯	——
2018-12月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2018-12月	金地艺境天成	11/12/13/20 栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
2018-12月	旭辉江山	23座	128	88-116	12800-13300/带装修	——
2018-12月	常乐府	7座、8座	272	87-116	价格待定	——
2018-12月	碧桂园翡翠山	13、15、42座 (101-102), 别墅	6	216-218	15000-16000/毛坯	——
合计			约890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：一手网签量大幅增多 两盘相继开放样板房

单位：万m<sup>2</sup>

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加328%**，二手成交面积环比**减少24%**。
- ▲ 本周一手网签量暴增，主要集中于绿地拾野川的住宅公寓和美的鹭湖森林度假区的别墅、洋房产品均有大量网签成交；获批预售量也较上周再次减少，仅有高明碧桂园峰会获批新增预售。
- ▲ 本周招商熙园16/17座继上周锁单位后正式转定，去化近九成，同样以锁单位方式再次加推27/28座，则表现一般；另外碧桂园·联丰天汇湾和恒大山湖郡均开放样板房，场面热闹。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，临近年末部分楼盘或会加快推货节奏和通过降价优惠吸引消费者，从而达成年底冲刺。





# 高明：重点个盘开卖

## 西江新城【招商熙园2018-12-15开盘情况】

推荐

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：27、28座，11层/1梯2户，共40套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	100	4000
套数 (套)	40	40

推荐价格：7400-8200元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：无折扣

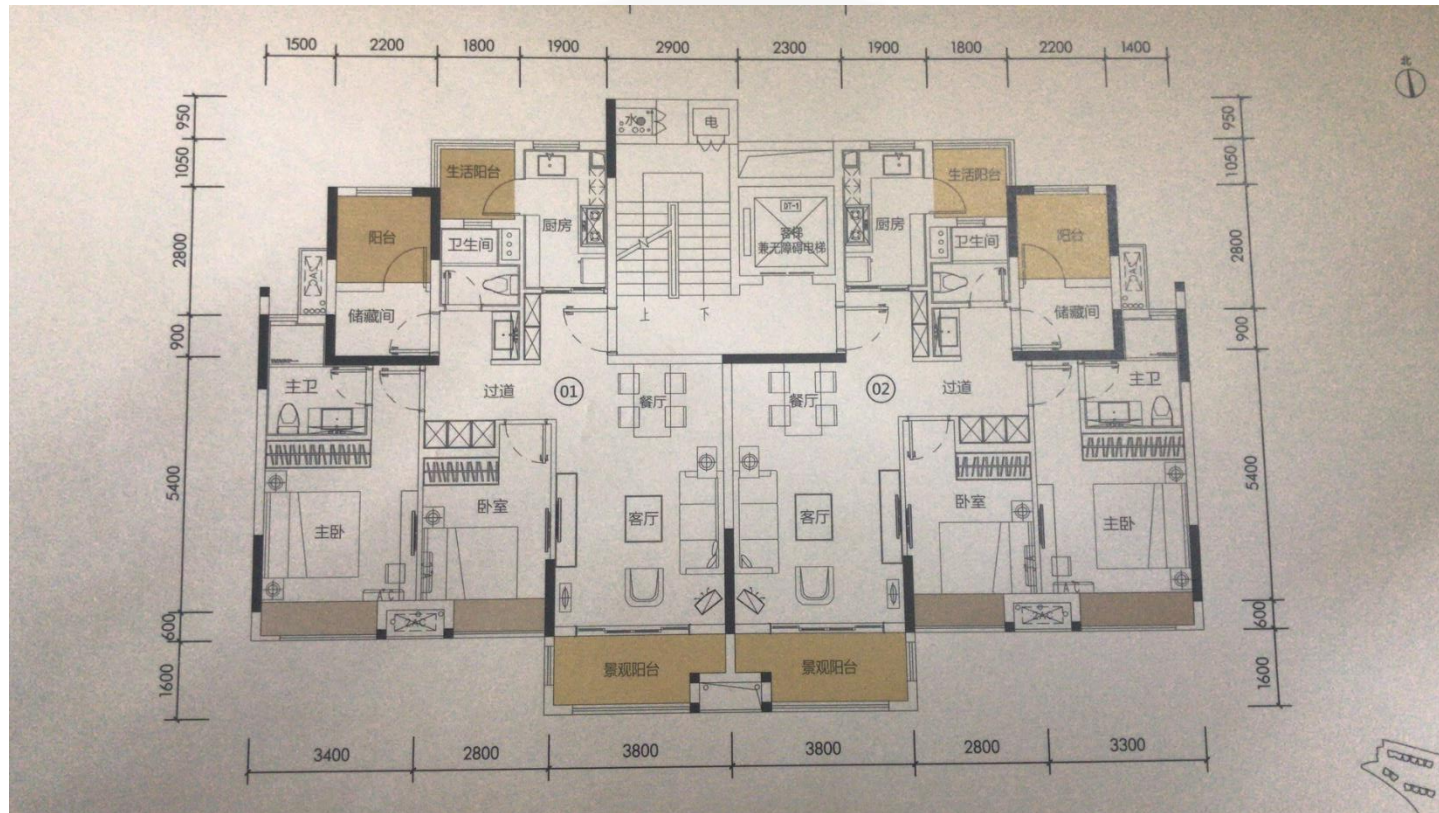
开卖情况：当日锁定18% (约7套)

客户构成：高明40%，广州番禺约占25%，顺德20%，禅桂10%，其他5%。

备注：上周锁定16/17座38套单位本周转定去化达九成，本周27/28座再次以锁单位方式，价格基本与上周持平，但仅有7套锁定，整体表现相对较差。

# 高明：招商熙园户型图

01/02单元户型建面约100m<sup>2</sup>



# 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	招商熙园	活动信息	12.15-12.16 水果节
西江新城	碧桂园·联丰天汇湾	开放样板房	12.15 开放样板房&醉美油伞文化节
	美的明湖	活动信息	12.15-12.16 育儿讲座+甜甜圈diy
明城	金科集美天辰湾	活动信息	12.15-12.16 圣诞嘉年华&全家福摄影活动
	恒大山湖郡	开放样板房	12.16 开放叠墅样板房
杨和	龙光玖龙府	活动信息	12.15-12.16 圣诞主题活动
更合	绿地·拾野川	活动信息	12.15-12.16 烘焙活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 高明：12.15碧桂园·联丰天汇湾开放样板房&醉美油伞文化节



图片来源：贝壳新房

**项目位置：**佛山市高明区西江新城怡乐路888号（沧江中学旁）

**占地面积：**6.78万㎡

**建筑面积：**25.83万㎡

**项目基础信息：**项目位于佛山市高明区西江新城城脉，紧邻明湖公园、体育中心、文化中心等市政配套，区域发展迅猛；更坐拥老城成熟配套，紧邻大润发、沃尔玛醇熟商圈，其中物管费1.98元/平方米·月，地下车位1337个，地面车位148个。

**项目动态：**

▲ 12月15日碧桂园·联丰天汇湾开放样板房&醉美油伞文化节

# 高明：12.16恒大山湖郡开放叠墅样板房



图片来源：安居客

**项目位置：**佛山市高明区泰康山风景区旁（广明高速明城出口）

**占地面积：**20.90万 $\text{m}^2$

**建筑面积：**45.85万 $\text{m}^2$

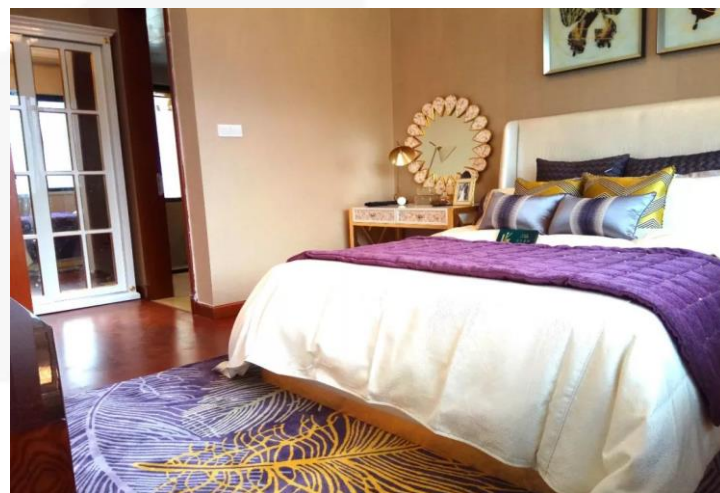
**项目基础信息：**项目总体规划46万 $\text{m}^2$ ，欧陆风情商业街、游泳池、2500 $\text{m}^2$ 综合楼及1300 $\text{m}^2$ 社区幼儿园；产品由高层洋房、情景洋房及双拼别墅组成，其中物管费洋房2.47元/月/平米，别墅3.5元/月/平米，车位1550个。

**项目动态：**

▲ 12月16日恒大山湖郡开放叠墅样板房&周年庆宴会



# 高明：恒大山湖郡现场图

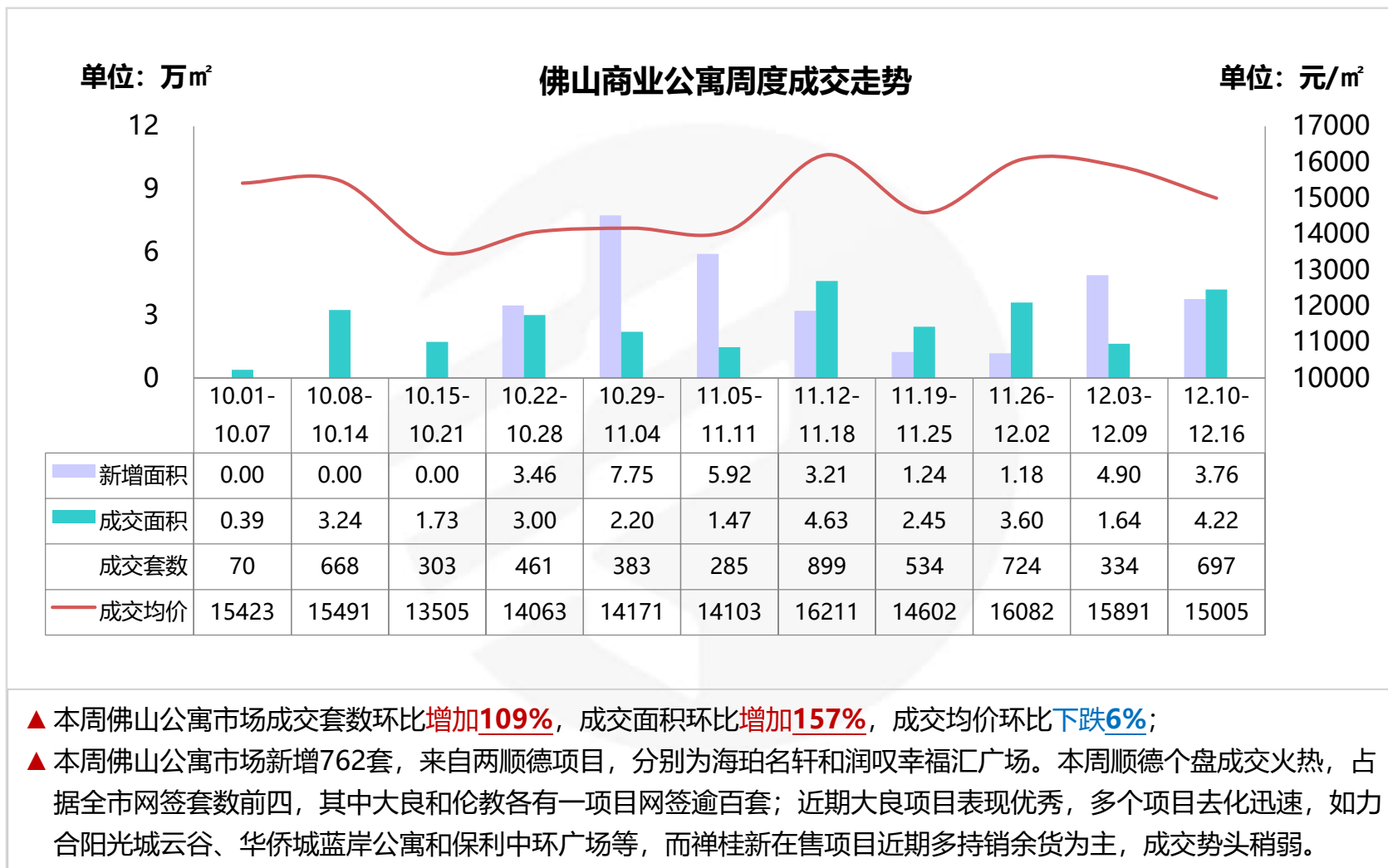


# 高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-12月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-12月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-12月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2018-12月	高明碧桂园峰会	1、9栋	240	97-116	7800-9000/带装修	——
2018-12月	绿色世嘉	(二期) 17座	64	90-115	8500-9500/带装修	——
合计			约634套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 商业公寓：顺德个盘成交放量显著 大良为交投主力区



# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德 大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	7236	60	3603	20081	带装修
2	顺德 大良	力合阳光城云谷	6775	117	5210	13004	LOFT, 带装修
3	禅城 城北	敏捷金谷国际	2764	40	1948	14189	——
4	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1929	16	953	20237	含LOFT, 带装修,部分带 家电
5	禅城 张槎	绿地未来城	1538	36	1486	10350	带装修
6	禅城 张槎	绿地小平墅	1471	15	1531	9608	含LOFT
7	顺德 乐从	怡翠晋盛	1099	11	559	19676	带装修
8	禅城 城北	旭辉公元	1092	14	722	15125	LOFT, 带装修
9	南海 千灯湖	德高信·中央大道	778	4	346	22507	LOFT, 带装修
10	顺德 大良	保利中环广场	762	12	588	12957	LOFT, 带装修
合计			25444	325	16946	15015	——

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



# 写字楼：金铝花园蝉联榜首 整体持续低位运行



▲本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少38%**，成交面积环比**减少41%**，成交均价环比**上升11%**；

▲本周写字楼市场零新增，成交方面，整体市场保持低位运行，交投一直难以有所突破，前期成交多依靠个盘，如碧桂园金沙国际广场、招商置地中心等项目。近期随着主力项目完成去化，而且尚未有新项目入市补充发力，整体网签量再度下行。

# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德 陈村	金铝花园	2802	16	2807	9982	——
2	禅城 季华东	佛山绿地中心	781	4	589	13260	——
3	禅城 城北	敏捷金谷国际	529	9	431	12274	——
4	南海 三山新城	三山科创中心	361	1	468	7721	——
5	顺德 乐从	信保广场	180	1	172	10491	——
6	南海 里水	中企时尚商都	177	2	150	11792	——
7	顺德 乐从	招商依云国际	159	1	172	9227	——
8	南海 平洲	天安中心	141	1	124	11369	——
9	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	113	1	81	14009	——
10	南海 罗村	华南医博城	24	1	24	9950	——
合计			5267	37	5017	10497	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商铺：整体量价维稳 年末推货表现稍显乏力



▲本周佛山商铺市场成交套数**增加43%**，成交面积环比**增加11%**，成交均价环比**上涨1%**；

▲本周商铺市场新增预售153套，五区各有项目取得新增，其中顺德为供应主力；本周整体网签有所回升，但尚处较低水位，可见整体推货发力不足；南海作为成交主力区，近两周交投均有所低迷，但仍为全市五区之首；本周禅南顺三区成交套数相差无几，但价格分化明显，禅城项目价格高居不下，而南海均价仅处万元水平。

# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海 小塘	绿地丽雅香榭花城	3098	15	1377	22506	——
2	顺德 均安	中海雍景熙岸	2436	11	406	60010	——
3	南海 黄岐	星港城万达广场	2223	25	1533	14504	集体土地
4	三水 三水新城	三水万达广场	1738	6	665	26127	——
5	禅城 城南	万通国际大厦	1345	28	292	46062	——
6	禅城 旧城区	瑞安岭南天地	1335	3	170	78529	——
7	三水 河口片区	恒大御湖郡	1246	5	373	33389	——
8	顺德 北滘	凤起兰庭	1039	2	235	44153	——
9	禅城 季华东	绿地璀璨天城	956	3	279	34265	——
10	禅城 旧城区	越秀岭南隽庭	814	3	375	21707	——
<b>合计</b>			<b>16230</b>	<b>101</b>	<b>5705</b>	<b>28449</b>	——

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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
禅城	祖庙	富力广场	2018/12/11	一座	首层商铺	19	27-220	2209
	石湾	保利碧桂园天汇	2018/12/12	十一座	首层商铺	8	42-57	420
南海	小塘	时代领峰	2018/12/14	时代睿达花园5栋2座	商铺	23	42-46	1055
顺德	大良	海珀名轩	2018/12/14	1栋	商业公寓	546	35-64	25954
					商铺	7	64-167	876
	容桂	路劲天隽汇	2018/12/13	8栋	商铺	3	76-108	260
	伦教	润汉幸福汇广场	2018/12/11	4座	商铺	11	118-396	2700
					商业公寓	216	40-69	11648
乐从	保利海德公园	2018/12/13	23、24、25座	商铺	34	20-104	1576	

下一页续



## 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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
三水	三水新城	华远远洋·海蓝城	2018/12/13	2座	首层商铺	18	30-73	916
		碧桂园佛山双子星城	2018/12/14	二区6座	首层商铺	17	65-229	2466
高明	荷城	高明碧桂园峰会	2018/12/13	4座; 9座	商铺	8	42-70	419

备注：新增预售不含万科项目

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	12.10-12.16 业主尊享狂欢节
	城北	敏捷金谷国际公寓		12.10-12.16成交砸金蛋
	新城	新鸿基·泮景		12.10-12.16 生日会
	城南	新福港鼎峰		12.10-12.16 暖场活动
	旧城区	兆阳O立方		12.10-12.16 麦当劳亲子嘉年华
南海	千灯湖	德高信中央大道		12.10-12.16定制西服Fashion show
顺德	陈村	国通广场		12.10-12.16年底钜惠
	乐从	怡翠晋盛怡龙湾		12.10-12.16来访抽CBA门票
	大良	顺德绿地中心		12.16暖冬风味, 宴遇烤全羊
		顺德汽车产业园		12.15-12.16制作冬日养生茶、养生汤和香囊

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