




佛山公布“十三五”建设规划 广佛干三套货源入市

**KINGSWICK**

广佛周报2018年第17期 (2018.05.07-2018.05.13)

 经纬市场研究中心 2018年5月14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

---

### **佛山市“十三五”城市近期建设规划（2016-2020）公布**

摘要：根据《规划》，佛山中心城区限定为361.66平方公里，而且中心城区人口到2020年要控制缩减20万人，当前佛山将对三龙湾等9处重点地区进行开发建设。

# 广州广船地块获批复：将建临江住宅及300米高建筑

5月8日，广州市政府批复荔湾区广船地块旧厂更新改造实施方案，根据批复，广船将建临江住宅以及一幢300米高的商务建筑。根据此前1月公布的广船地块控制性详细规划规划，广船地块总计容建筑面积为125.4万平方米，综合容积率2.23，其中住宅（含配套）52.5万平方米，商业办公67.7万平方米，其他公服设施5.2万平方米。

生活配套方面，广船地块将规划两所小学，落实36班小学用地，并新增30班小学用地，还将规划建设一家综合医院。值得注意的是，根据改造地块划分示意图，两宗商住地为政府收储地块，而商务地块以及医疗地块，为自行改造地块。政府收储改造范围内计容建筑面积84.87万平方米，自行改造范围内计容建筑面积40.08万平方米，用地性质主要为商务用地兼容商业用地、医疗卫生用地及道路、绿化用地等。

观点地产网 2018-5-8

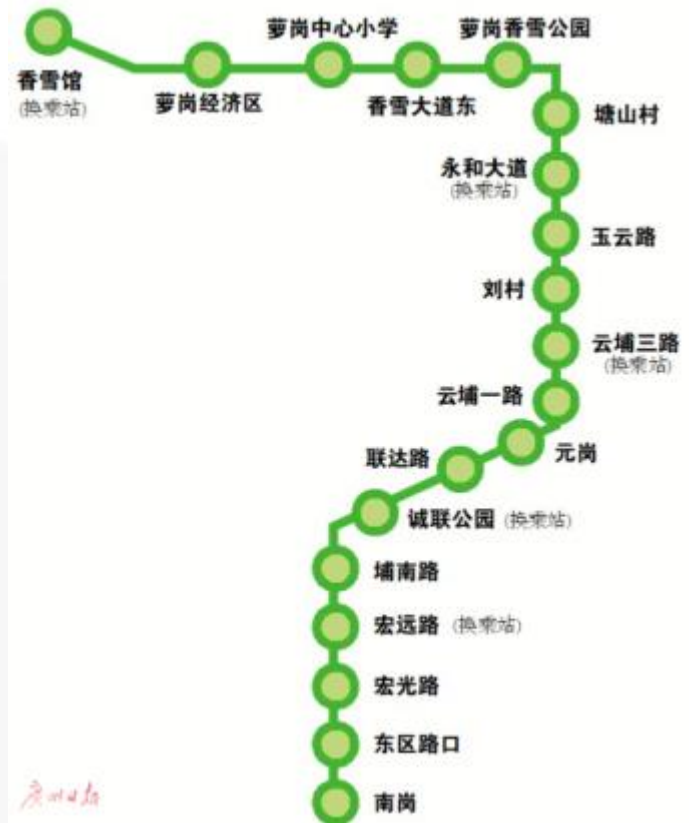
**经纬点评：**继广钢新城之后，广船地块将作为广州中心城区即将释放的旧改地块，总体规划占地面积约125万平方米，含两宗商住用地、商务办公用地以及其他配套用地。广船地块质地优良，而且未来将会共享广钢新城配套，未来公开拍卖预期将会吸引不少房企关注。

# 黄埔今年开建有轨电车2号线

记者5月7日获悉，黄埔有轨电车2号线计划今年动工，线路起于香雪馆站、终于南岗站，全长14.4公里，设19座车站。目前项目正在进行环评第二次公示，线路预计2020年12月底通车。

去年10月底开工的黄埔有轨电车1号线，同样计划2020年通车。该线路起于香雪站，止于永和站，全长约14.4公里，设车站19座，与地铁的接驳站设有5座。换言之，2020年黄埔将在一年内迎来两条有轨电车。

广州日报 2018-5-8



**经纬点评：**未来黄埔区将会规划两条有轨电车线路，对于黄埔进一步融入广州中心城区形成较强的交通对接，而且规划建设有轨电车成本低于地铁，但同时也可以避免公路拥堵，有效提升交通对接效率，以及带动中心城区人流进入周边区域。

# 阿里云创新中心落地荔湾 打造大湾区云与人工智能产业枢纽

5月8日上午，广州市荔湾区与阿里云在岭南V谷鹤翔小镇创意园举行了签约仪式，决定全面建立长期、稳定合作关系，在广钢岭南V谷-鹤翔小镇创意园落地阿里云创新中心。

据悉，该签约意味着荔荔湾和阿里云将积极推进大湾区及珠江西岸“云与人工智能”产业枢纽建设，携手加快云计算、人工智能、大数据应用技术及上下游产业和云产业生态建设步伐，在荔荔湾培育发展一批云计算大数据、人工智能应用及研发的科技企业，服务辐射广州、珠江西岸六市一区乃至全国的智能制造、新零售等企业，积极打造云及人工智能生态圈。

阿里云创新中心服务体系推出九大创新孵化服务（3大基础服务：园区入驻、创业扶持、融资对接等；3大孵化赛道：智能硬件、文创娱乐以及金融三个主题孵化；3大创业活动IP：创业大学、创业峰会、创业大赛）。”阿里云创业孵化事业部总经理李中雨表示，要对阿里云创新中心（广州荔湾）的创新创业者提供支持和资源。

凤凰房产 2018-5-9

**经纬点评：**阿里云创新中心落户荔湾，未来将会成为大湾区以及珠西制造的产业枢纽，为粤港澳大湾区内不同产业提供云计算、人工智能、大数据应用以及云产业生态建设服务，这对于荔湾区域发展带来了重大利好，为广州本身以及粤港澳大湾区技术创新注入了更多动力和支持。

# 南沙预计8月推共有产权房 符合条件可申购住房的60%产权

记者从南沙区获悉，南沙新区正按计划有序推进共有产权住房相关工作，并已同意将南沙区属国企广州南沙城市建设投资有限公司开发建设的首筑花园作为首个共有产权住房试点项目，预计今年8月份即可接受申购。

今年4月，经广州市政府批准，符合南沙新区“1+1+10”重点产业促进政策体系领域紧缺型人才和港澳青年可申请购买一套南沙新区共有产权住房。符合条件的申请人可以购买南沙新区共有产权住房的60%产权，所购住房只能用于自住，不能用于出租、抵押，五年内不得转让产权。

首筑花园项目位于明珠湾珠江东组团凤凰三桥南侧，总建筑面积约14.5万平方米，其中住宅建筑面积约10.4万平方米，容积率1.8。南沙新区首批共有产权住房户型以三房两厅为主，单户面积为101~142平方米。

广州日报 2018-5-11

**经纬点评：**南沙将在8月推出首个共有产权房项目，对于符合符合南沙新区“1+1+10”重点产业促进政策体系领域紧缺型人才和港澳青年可申请购买一套南沙新区共有产权住房，这对于吸引人才进入南沙就业带来利好，进一步加快粤港澳大湾区产业与人才融合。



# 广州2020年建成十大价值创新园区

5月10日召开的市政府常务会议审议通过《广州市价值创新园区建设三年行动方案》，其中提出，到2020年要全市10个价值创新园区基本建成，成为集聚高端产业新平台、广州经济发展新引擎。而价值创新园区的建设强调产城融合，营造产业社区，实现租售同权；同时政府在用地、资金扶持方面也有优惠政策。

《方案》提出建设十个“产业龙头+主导产业链+产业创新中心+产业资金+产业服务平台+产业社区”六位一体融合发展的价值创新园区，提升战略性新兴产业和先进制造业集聚发展水平，促进生产、生活、生态的协调统一，推动广州产业转型升级，辐射带动珠三角乃至粤港澳大湾区产业发展。

《方案》还要求，探索政府与园区龙头企业联合招商机制。鼓励龙头骨干企业建设为园区创新创业企业提供研发服务的公共技术研发平台、中试生产平台、检测服务平台。在加大资金扶持力度方面，《方案》支持园区设立产业发展子基金，支持园区公共服务平台、配套基础设施项目建设，鼓励有条件的区出台相关财政扶持政策。

广州日报 2018-5-12

**经纬点评：**广州计划2020年在全市建成十大价值创新园区，本次方案提出引入弹性年期出让、先租后让等方式，降低企业用地成本，给予政策优惠；同时，探索政府与园区龙头企业联合招商机制，借力产业龙头提升产业聚集能力，加快价值创新园区的构建。

# 佛山市“十三五”城市近期建设规划（2016-2020）公布

5月10日佛山市国土资源和城乡规划局正式向外公布《佛山市“十三五”城市近期建设规划（2016-2020）》（以下简称《规划》），这份佛山“十三五”期间的建设蓝图涉及佛山的格局优化、土地集约、设施高效、生态宜居、形象提升和民生改善等6大方面。根据《规划》，佛山中心城区限定为361.66平方公里，而且中心城区人口到2020年要控制缩减20万人。同时，当前佛山将对三龙湾等9处重点地区进行开发建设。

重点建设佛山市三龙湾高端创新集聚区、禅西新城、佛山西站枢纽片区（粤桂黔高铁经济带合作试验区广东园）、广东金融高新技术服务C区、南三片军民融合产业区、杏坛军民融合发展创新试验区、西江新城、珠三角新干线机场和三水新城9处开发建设地区；以及老城片区、沥桂新城、德胜-南城水轴片区和高明三洲旧区改造4处重点更新改善地区。

佛山市人民政府网 2018-5-13

经纬点评：佛山规划中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇，共361.66平方公里，至2020年人口目标为910万。其中有9处核心发展区域，主要针对产业升级，以及4个重点改善区域，主要针对城区改造，助力佛山城市价值提升。

# 桂城三山新城以生态文明创新引领工业园升级

5月9日，桂城街道举办“共建共治共享高质绿色发展——南海区三山新城推进生态文明建设暨红木行业绿色服务中心项目启用仪式”，将以三山新城打造粤港澳大湾区制造业城市生态文明创新之路为范例，引领桂城村级工业园综合整治提升，加大环境保护力度，探索统一管理和集中治污的新模式，全面促进产业升级。

5月2日，佛山市将禅南顺高端创新集聚区正式命名为“佛山三龙湾高端创新集聚区”，并作为市委、市政府举全市之力打造的“一环创新圈”重要创新极核，直接对接广深科创走廊的广州南站节点。而“三龙湾”的龙头核心片区就是三山新城。

桂城红木行业绿色服务中心正式启用，这是南海首个启用的绿色服务中心。该中心拥有4个喷漆房，并配有联动的4个晾干房，5个打磨房，占地面积约1800平方米，为桂城辖区内最大的、设施最全并完全符合环保要求的红木喷漆集中点，可为桂城辖区内红木家具企业提供喷漆场地和便利的环保服务。

珠江时报 2018-5-10

**经纬点评：**5月初禅南顺高端创意集聚区正式命名为“佛山三龙湾高端创新集聚区”，作为南海核心发力区域的三山新城近年来针对产业及城市构建不断发力，伴随“香港城”的落地，三山新城越发展现城市中心的模样。未来越多绿色服务中心投入使用后，生态产业园的更新迭代将焕新三山可持续发展。

# 禅西大道南延对接佛山一环

市路桥公司5月9日公布禅西大道南延线工程（樵乐路至佛山一环段）勘察设计招标方案，禅西大道将从现状的樵乐路往南延伸至佛山一环南线，沿线途经禅城区南庄镇和顺德区乐从镇，预计投资额为10.5亿元。

该项目通车后，禅西大道将成为市中心南北向的交通大动脉，同时极大纾解佛山大道的交通压力，加速区域经济协调发展。同时，该快速路将穿过顺德乐从镇正在规划建设的沙良河商贸片区，将帮助南庄等禅城西片区企业更快捷进入佛山新城产业服务核心区。



珠江时报 2018-5-10

**经纬点评：**佛山中心城区进一步扩充，东西南北交通道路的贯通将成为重中之重。依靠禅西大道进一步南延接驳佛山一环以后，车辆不需要再穿越乐从中心城区进入一环，避免加重乐从中心城区堵塞，也可以减轻佛山大道的车行压力，进一步推动中心城区外扩。



# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **金科夺佛山高明地块 广佛新挂牌三宗地**

摘要：金科夺佛山高明明城地块，与恒大比邻。广州天河智慧城新挂牌1宗商服地，拟引入重点软件企业；佛山禅城2宗商住地新挂牌，均于下月初出让。



## 2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州无成交)



# 佛山：金科佛山第二子落户高明



## <1>高明明城

地块编号: TD2018(GM)WG0022

交易时间: 2018-5-11 (周五)

土地性质: 商住用地

占地面积: 4.44万m<sup>2</sup>

容积率: 1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积: 11.10万m<sup>2</sup>

起始总价: 25415万元

成交总价: 30665万元 (未达最高限价)

成交楼面价: 2763元/m<sup>2</sup>

溢价率: 21%

竞得人: 广州金科房地产开发有限公司

备注:

▲ 地块设置最高限价, 当达到最高限价后, 转为竞租赁住房面积, 租赁住房面积上限为110980.45m<sup>2</sup>。



2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING





# 广州：智慧城定向出让商服用地 拟引入重点软件企业



## <1>天河智慧城

地块编号：天河区天河科技园高唐新建区 AT0305155地块

交易时间：2018-6-8（周五）

土地性质：商服用地

占地面积：5.26万 $m^2$

容积率：FAR $\leq$ 2.0

建筑面积：10.51万 $m^2$

起始总价：81771万元

起始楼面价：7780元/ $m^2$

备注：

▲竞买人须是自2013年1月1日以来曾被认定为“国家规划布局内重点软件企业”的公司；

▲受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的50%，自持物业必须整体确权，只办理一个不动产权证，不得分割销售（含预售和现房）；

▲地块中涉及新塘水库管理范围内的土地不得建设任何建、构筑物，不得进行围闭；汛期时，应根据防汛需要，无偿提供该范围内的土地供抢险使用。

# 佛山：禅城城南挂牌商住地 未来三条地铁线环绕



## <1> 禅城城南

地块编号：TD2018(SZ)XG0001

交易时间：2018-6-6 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：2.52万 $m^2$

容积率：FAR $\leq$ 3.2

建筑面积：8.06万 $m^2$

起始总价：76200万元

起始楼面价：9449元/ $m^2$

最高限价：100800万元

最高楼面价：12500元/ $m^2$

备注：

- ▲ 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞自持租赁住房比例。
- ▲ 竞得人需无偿配建9个班规模幼儿园，用地面积 $\geq$ 3780 $m^2$ ，建筑面积 $\geq$ 2460 $m^2$ 。

# 佛山：南庄镇政府旁挂牌小体量商住地



## <2> 禅城南庄

地块编号：TD2018(CC)XG0006

交易时间：2018-6-7 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：1.84万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：4.59万m<sup>2</sup>

起始总价：30785万元

起始楼面价：6700元/m<sup>2</sup>

最高限价：57433万元

最高楼面价：12500元/m<sup>2</sup>

备注：

- ▲ 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞自持租赁住房比例。
- ▲ 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币102785元。



2.3 | 出让预告 |  
SELL ADVANCE NOTICE



# 广州土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <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	2018/5/28	南沙	2018NJY-5南沙区东涌镇庆盛枢纽区块	商服	0.88	≤6.0	5.31	3.26	6131
	2018/6/8	天河	天河区天河科技园高唐新建区AT0305155地块	商服	5.26	≤2.0	10.51	8.18	7780
佛山	2018/5/16	三水	佛山市三水区南山镇双汇广场以南，东排渠以西	商住	4.87	1.0-2.5	12.17	2.31	1900
	2018/5/23	禅城	佛山市禅城区南庄大道南侧、佛山一环西侧	商服	5.20	≤4.0	20.82 (其中可售13.32)	2.09	1567
	2018/5/24	顺德	佛山市顺德区大良碧桂园以东、澄海东路以北地块之一	商住	6.16	1.0-3.0	18.48	14.78	8000
	2018/5/29	禅城	佛山市禅城区季华路北侧、禅秀路东侧	商住	8.21	≤6.0	49.25	23.62	4796
	2018/6/4	顺德	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	商住	12.73	1.0-4.0	39.15	8.24	2105
	2018/6/6	禅城	佛山市禅城区绿景路北侧、澜石大涌西侧	商住	2.52	≤3.2	8.06	7.62	9449
	2018/6/7	禅城	佛山市禅城区南庄大道北侧、规划纵三路西侧	商住	1.84	≤2.5	4.59	3.08	6700

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



# GUANGFO MARKET 【 III 】

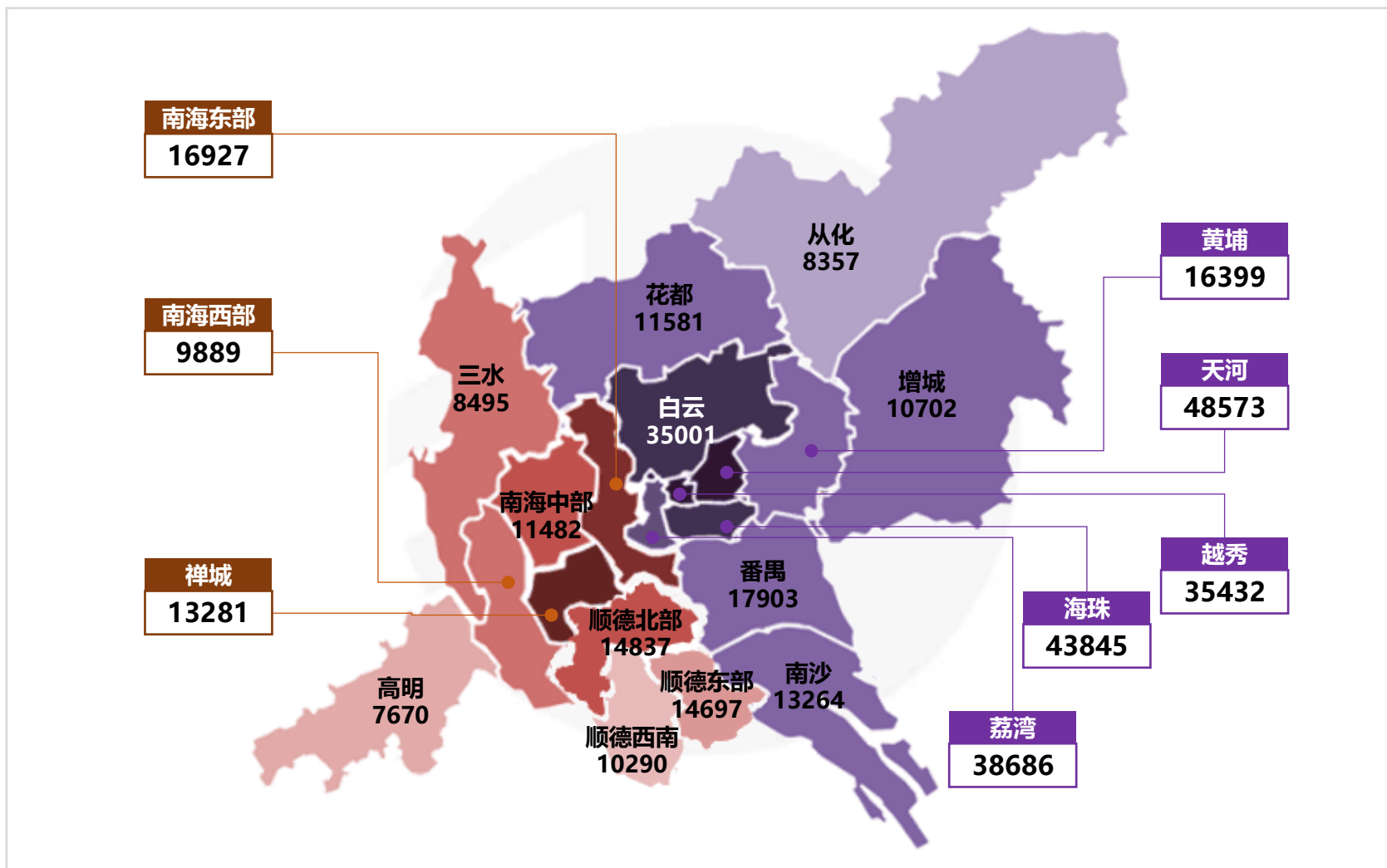
## 广佛市场

---

### **广佛一手住宅网签量齐环升 佛山七盘推新销六成热度更高**

摘要：广佛两市本周一手住宅网签量均呈环比涨势。佛山7盘1276套新货源入市消化58%，广州仅增城尚东·WE家加推56套；佛山一周市场热度相对更高。

# 本周广佛两地各区网签均价对比





### 3.1 | 广州住宅市场 |

## GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

### **全市网签量价齐升 外围区域网签价上升拉升全市价格**

摘要：供应套数环比上升1.5倍，中心区“零”供应；全市网签量价齐升，外围区域网签价上升拉升全市价格。



# 住宅新批预售：供应套数环比上升1.5倍 中心区无供应

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> )
南沙	南沙湾御苑	1栋-4栋	4	324	40630
从化	碧桂园御湖城	自编号1、2、4、5、17、18号	6	211	21677
总计			10	535	602307

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：商业套数供应持续下降 办公物业恢复供应

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> )
增城	源海仙村一号	商业：QE1、QE4-QE6	4	29	4222
总计			4	29	4222

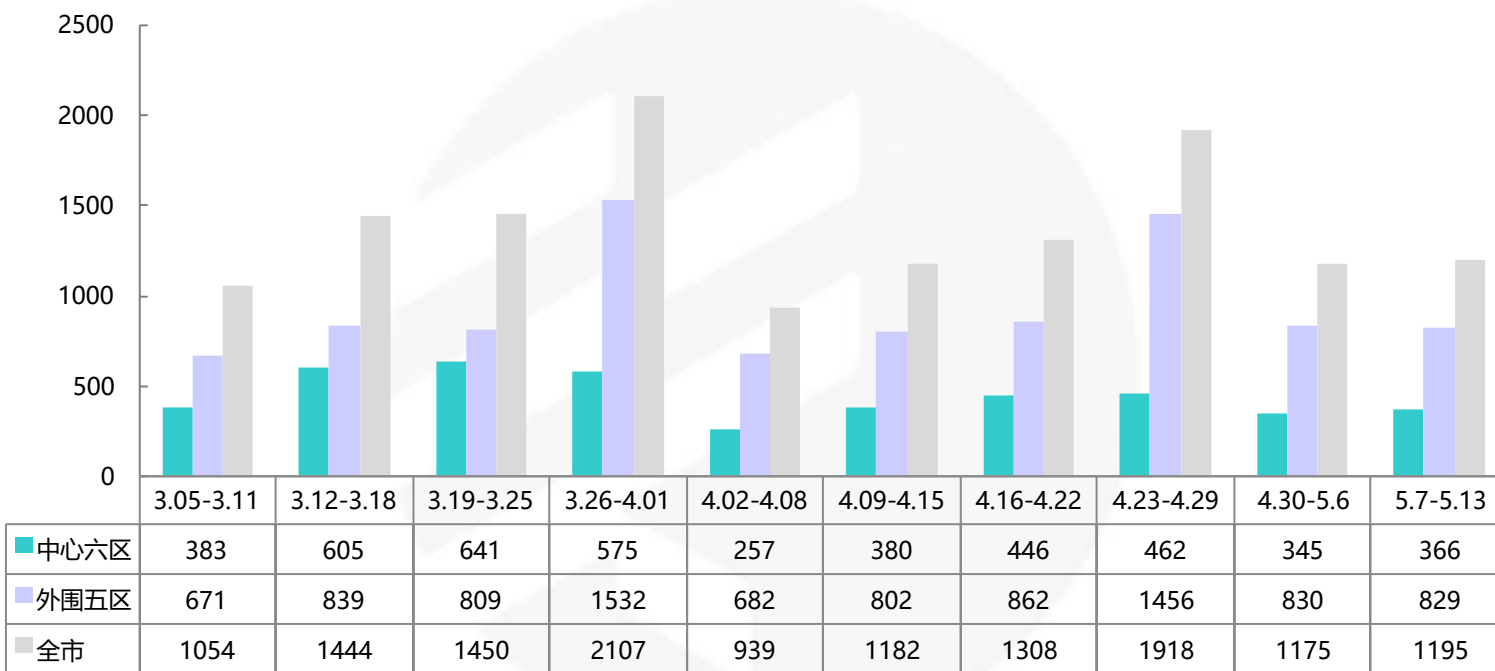
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
黄埔	保利中珺广场	办公：7#	1	375	20826
总计			1	375	20826

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：中心升外围降 全市网签小幅上涨

## 近十周广州市商品住宅成交套数情况

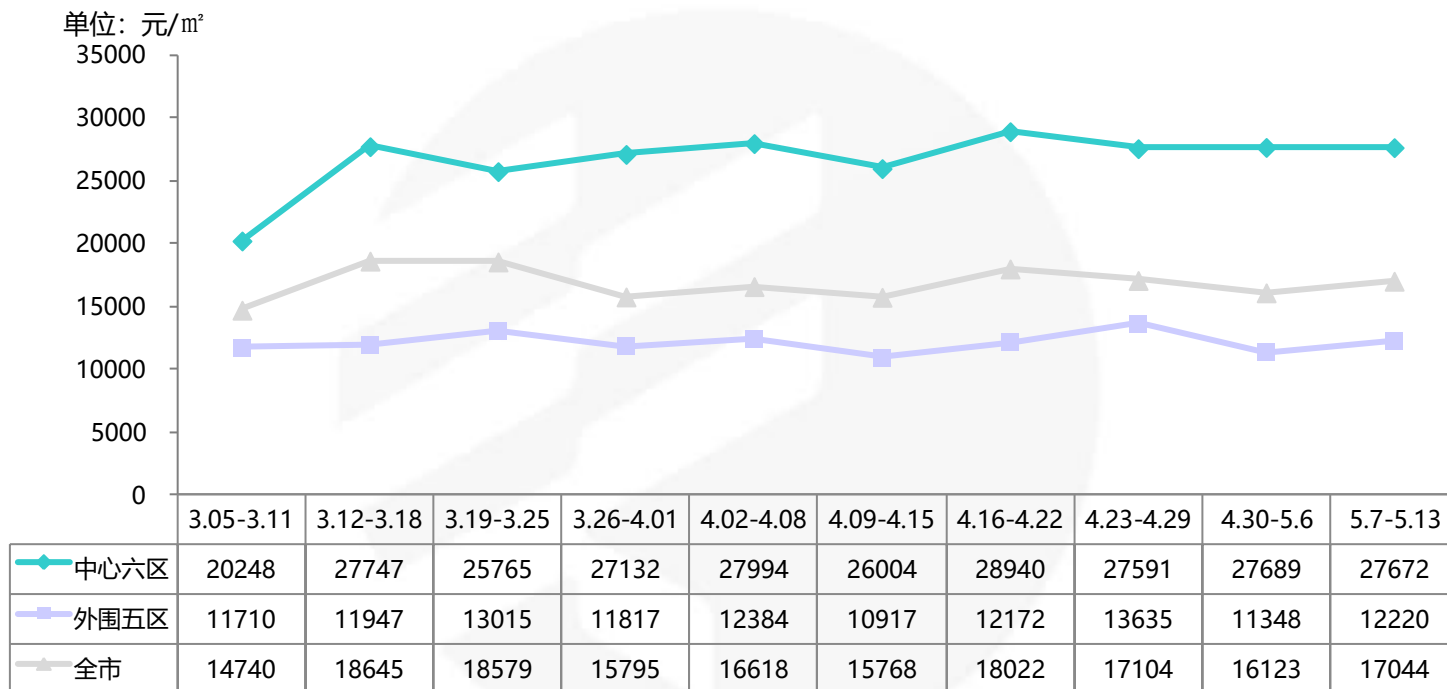
单位：套



▲ 全市网签1195套，环升1.7%。中心六区网签366套，环升6.09%。外围五区网签829套，环降0.12%。本周中心环升，全市网签量小幅上涨。

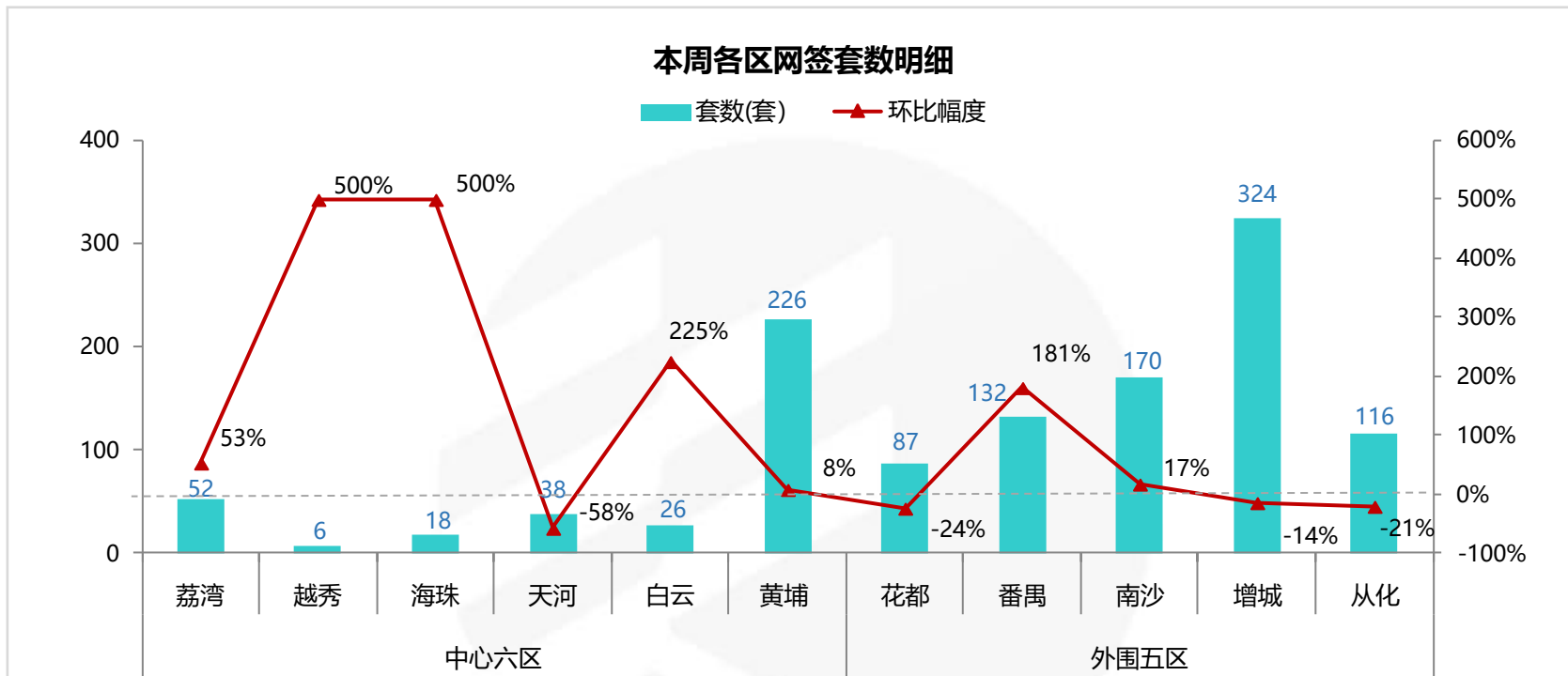
# 全市网签价走势：中心降外围升 全市均价上涨

## 近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价17044元/m<sup>2</sup>，环降5.71%。中心六区均价27672元/m<sup>2</sup>，环降0.06%。外围五区网签均价12220元/m<sup>2</sup>，环升7.68%。从全市来看，中心环升，全市均价小幅上涨。

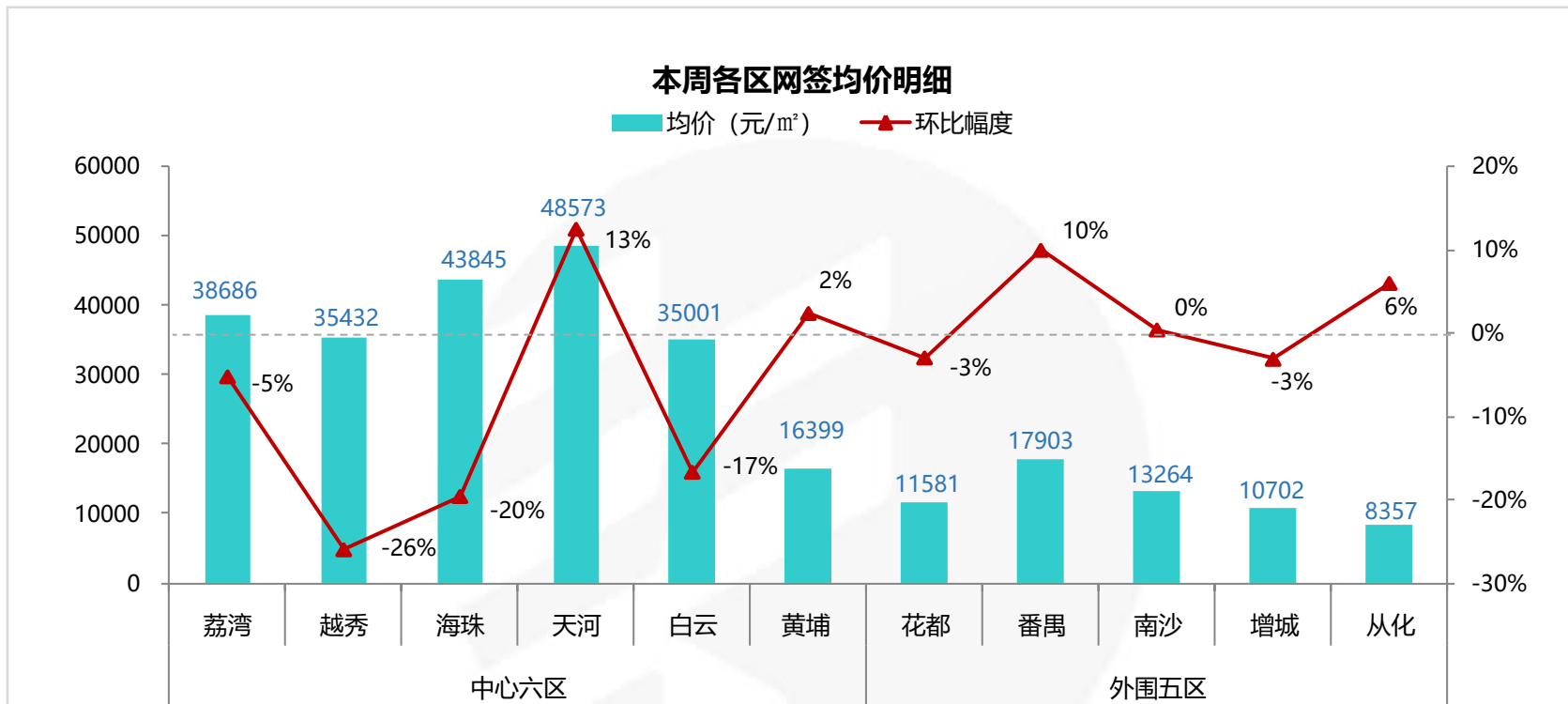
# 本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签七涨四跌，中心六区中荔湾、越秀、海珠、白云在网签个盘增加的带动下环升；天河受招商雍华府网签放缓的影响环降；黄埔在时代天韵网签量上涨的带动下环升；

▲ 外围五区中花都受嘉汇城网签放缓的影响环降；番禺在亚运城·天峯集中网签的带动下环升；南沙在南沙保利城五一加推本周集中网签的带动下环升；增城、从化分别受云溪四季、珠光御景山水城网签放缓的影响环降。

# 本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签六跌五涨，中心六区中荔湾、越秀分别受中海花湾壹号、达道雅轩回迁房网签的影响环降；海珠受天誉半岛面积占比减小的影响环降；天河在均价超7万/m<sup>2</sup>的龙湖首开·天宸原著别墅、博雅首府录得网签的带动下环升；白云受均价约3.6万/m<sup>2</sup>保利紫云面积占比加大的影响环降；黄埔在均价约4.2万/m<sup>2</sup>的保利学府里面积占比加大的影响环降；

▲ 外围五区中花都受均价约7千/m<sup>2</sup>的颐和山庄面积占比加大的影响环降；番禺在均价约2万/m<sup>2</sup>的祈福新邨面积占比加大的带动下环升；南沙在保利星海小镇面积占比减小的情况下环升；增城受均价约1.1万/m<sup>2</sup>的云溪四季面积占比减小的影响环降；从化在均价超1.5万/m<sup>2</sup>的个盘面积占比加大的带动下环升。

# 本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积(m <sup>2</sup> )	签约金额(万元)	签约均价(元/m <sup>2</sup> )	上周签约套数	上周成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	绿湖国际城	增城	75	8036	8019	9979	48	10068
2	亚运城·天峯	番禺	73	7746	10036	12956	10	12899
3	时代天韵	黄埔	53	5901	7175	12158	2	12064
4	南沙保利城	南沙	46	4202	5977	14225	43	14200
5	云溪四季	增城	45	4232	4837	11429	92	11293
6	金地香山湖	增城	43	4931	4864	9864	1	9689
7	越秀保利爱特城	黄埔	43	4310	7160	16612	37	16374
8	万科幸福誉	黄埔	35	3303	3995	12096	38	12068
9	碧桂园御湖城	从化	32	3621	2408	6649	0	/
10	佳兆业城市广场	黄埔	21	2057	4515	21951	15	20990

# 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 <sup>2</sup> )	签约金额(万元)	签约均价(元/m <sup>2</sup> )	上周签约套数	上周成交均价(元/m <sup>2</sup> )
11	汇港威华国际	增城	20	1736	2081	11987	10	11876
12	万科尚城	黄埔	20	1593	2991	18779	26	18680
13	祈福新邨	番禺	19	1987	3986	20059	6	18135
14	广州时代天启	增城	18	2062	2454	11901	21	11906
15	保利华润紫云	白云	18	1830	6693	36571	1	37770
16	嘉汇城	花都	17	1416	1550	10948	48	10948
17	广州绿地城	黄埔	16	1697	2024	11929	22	11991
18	蓝光林肯公园	南沙	15	1700	2206	12978	0	/
19	珠江壹城	从化	15	1696	1472	8677	15	8640
20	保利桃花源	增城	14	2201	1654	7516	10	8224



# 新推动态：本周仅增城一地铁盘推新

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/㎡)	开盘当天销售情况
尚东WE家	增城新塘镇西宁西路618号	占地：23.4万㎡ 总建：66.1万㎡	5月12日 (加推)	86-108㎡二至三房	37#15层以下，56套	电商6万抵15万，准签优惠2万。付款方式不同优惠5-9万	毛坯22000	成交约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

## 【尚东WE家 2018-05-12加推情况】



**推售货量：**37栋，两梯四户，本次推15层以下单元，共56套。

**户型配比：**

户型	两房	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	86m <sup>2</sup>	108m <sup>2</sup>	/
套数 (套)	28	28	56

**推售价格：**毛坯均价22000元/m<sup>2</sup>

**优惠折扣：**电商6万抵15万，准签优惠2万。

**付款方式优惠：**7天一次付清全款优惠9万，其余付款方式（2个月一次性/商贷/公积金）优惠7-5万

**去化情况：**成交约50%

**备注：**

- 1、本次为自然加推！
- 2、现场母亲节暖场活动，现场小提琴表演，香皂DIY，来访送康乃馨

# 尚东WE家户型图



# 本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荔湾	保利花海湾	开放销售中心	5月12日开放销售中心，举办“四大主题活动，带您体验广府生活”活动。

# 荔湾：保利花海湾开放销售中心



**项目位置：**百花路111号

**占地面积：**31921m<sup>2</sup>

**建筑面积：**143645m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**由13栋18-32层的高层洋房组成，总套数1260套。

**项目动态：**

**▲5月12日开放销售中心，举办“四大主题活动，带您体验广府生活”活动。**

# 荔湾：保利花海湾户型图



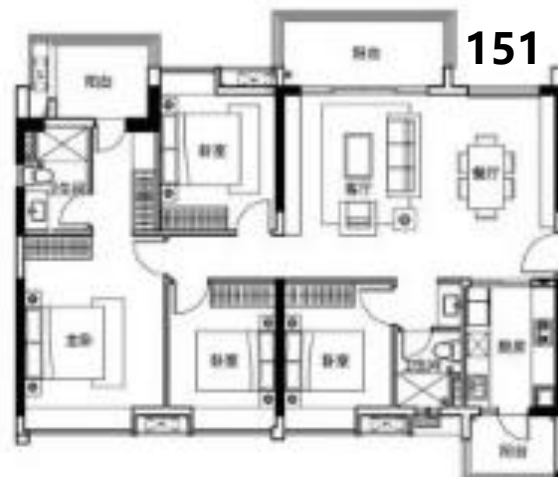
87m<sup>2</sup>小三房



100m<sup>2</sup>大三房



140m<sup>2</sup>四房



151m<sup>2</sup>四房



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

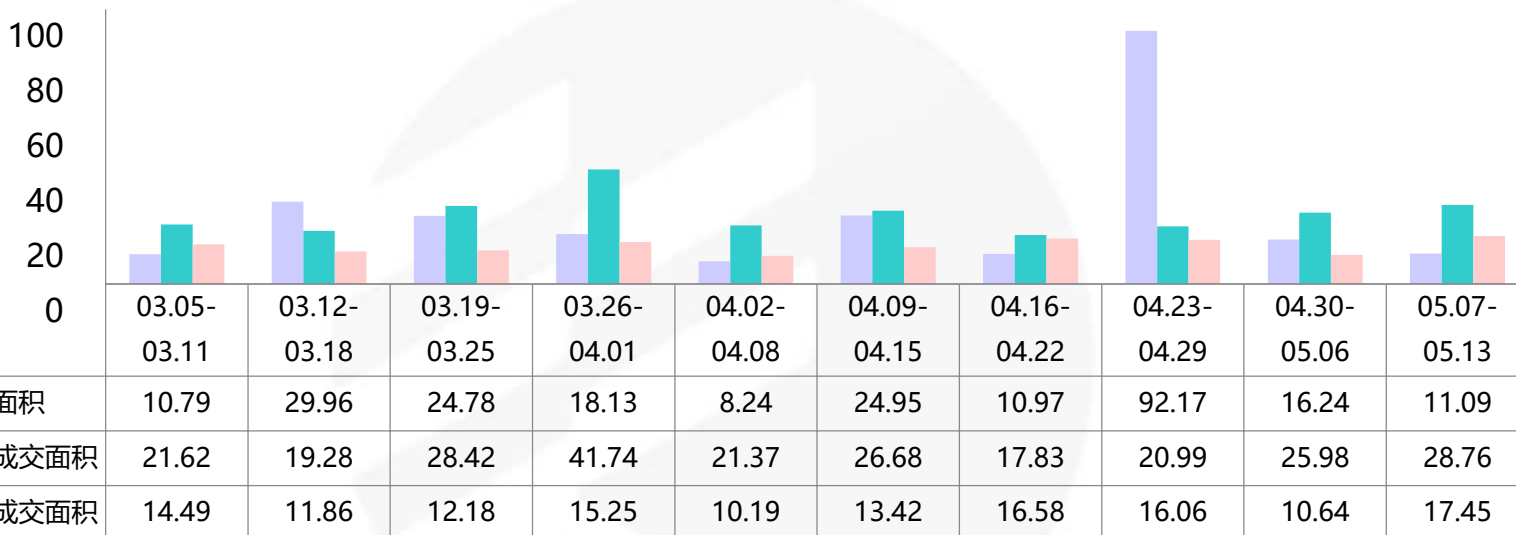
### **保利、碧桂园项目包揽销额三甲 千套新货入市热度不减**

摘要：佛山一手住宅迎来三连升，二手住宅回升。保利、碧桂园项目包揽网签金额榜前三名。禅城、顺德、三水、高明四区共7盘推新，顺德2盘均为新盘，恒福容悦首战告捷。

# 住宅：一手网签量稳步三连升 顺德容桂两新盘首开

单位：万m<sup>2</sup>

佛山住宅周度供求走势

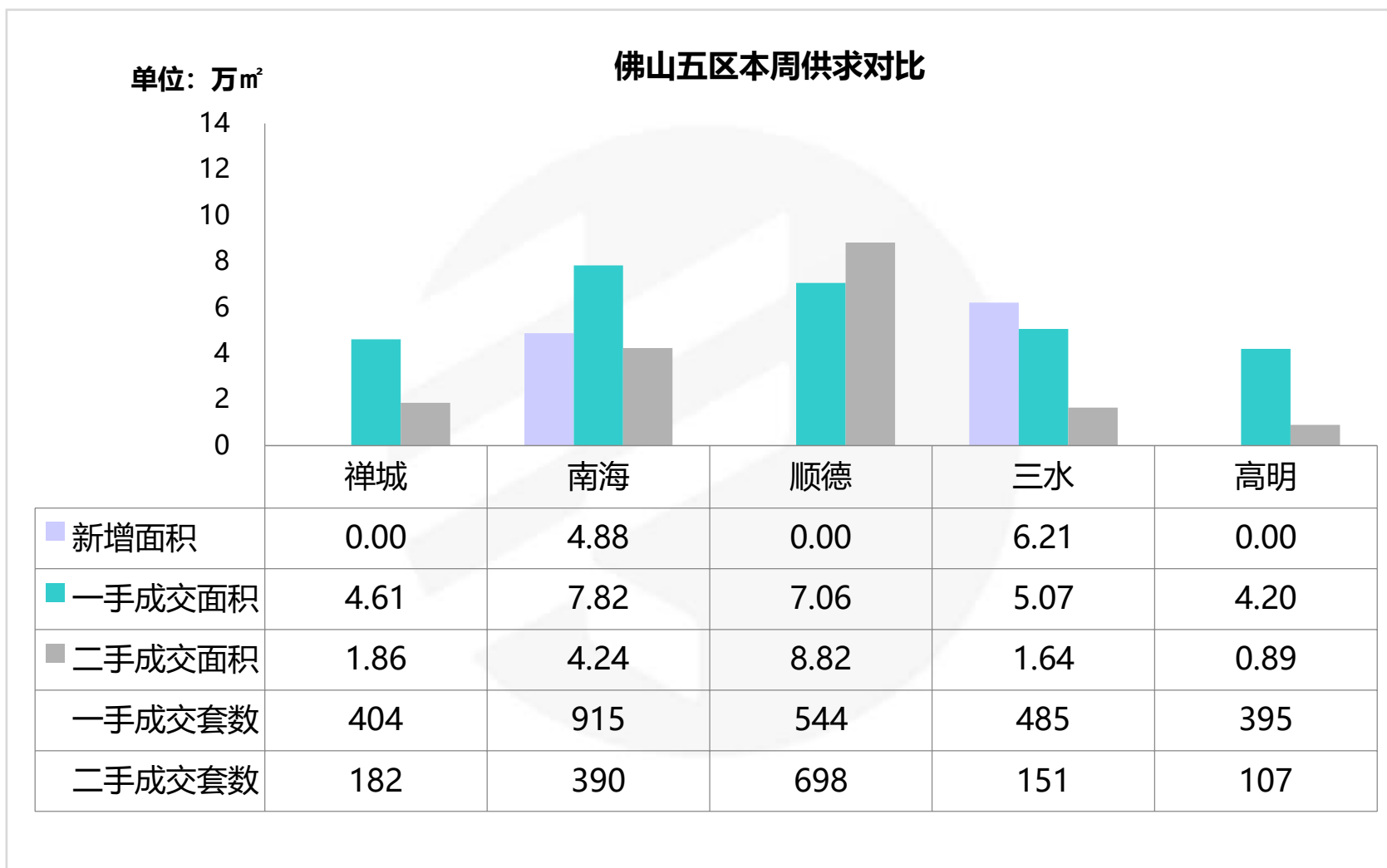


▲ 本周一手成交面积环比增加**11%**，二手成交面积环比增加**64%**。

▲ 本周，大批新货再度来袭，禅城、顺德、三水、高明四区均有项目推新，禅城合景新鸿基泮景成限购区的唯一，但依旧延续禅城近期“逢开必爆”的好态势，140套货源当日售罄。顺德容桂恒福容悦、颐安灏景湾两新盘首次开盘，前者毛坯15000元/m<sup>2</sup>统一价推出，当日售罄。



# 住宅：仅南三两区有新增量 顺德一手网签量跃升五区次席



# 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> )
南海	保利诺丁山	2018/5/10	8座, 40层/2梯4户	三房/104 四房/134	148	1.77
南海	保利诺丁山	2018/5/10	6座, 40层/2梯5户	三房/73-102	185	1.71
南海	保利紫山	2018/5/10	28栋, 32层/2梯3户	五房/139-169	93	1.41
三水	汇信华府	2018/5/9	17座, 30层/2梯4户	三房/87-91	112	1.00
三水	恒福水岸南苑	2018/5/11	4座, 32层/2梯4户	三房/93 四房/110	124	1.26
三水	恒福水岸南苑	2018/5/11	5座, 32层/2梯4户	四房/109	90	0.98
三水	新城招商·誉府	2018/5/11	2座, 33层/2梯4户	三房/94 四房/117	128	1.35
三水	万顺华府	2018/5/11	2座, 20层/2梯4户	三房/98-116	152	1.62
<b>合计</b>					<b>1032</b>	<b>11.09</b>

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 <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	新城	合景新鸿基珑景	2018/5/13	2号6座(17座)	140	三房/82-109	18500-19000/带装修	无	100%
顺德	容桂	恒福容悦	2018/5/9	1座	73	三房/89-97 四房/115	15000/建面毛坯	全部楼层统一价	100%
顺德	容桂	颐安灏景湾	2018/5/11	1、3、15、16座	620	三房/93-108 四房/120-145	14000-15000/建面带装修	验资99*认筹98*开盘98*按揭99*准签99	48%
三水	三水新城	保利中央公园	2018/5/12	33座01、03、04单元	93	三房/89 四房/117	11500-12500/带装修	一口价	80%
三水	河口片区	汇信华府	2018/5/12	17座	112	三房/87-91	9000-10000/毛坯	一口价	24%
三水	河口片区	新城招商誉府	2018/5/13	2座	128	三房/94 四房/117	11500-12500/带装修	一口价	20%
高明	荷城	高明碧桂园峰会	2018/5/12	5/6座(部分房源)	110	三房/100-102 四房/124-125	7800-8800/带装修	99折, 装修款一个月付清优惠500元/m <sup>2</sup> , 当天签约额外优惠100元/m <sup>2</sup>	90%
合计					1276	——	——	——	58%

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	南海	碧桂园翡翠湾	18478	165	18897	9778
2	禅城	保利翡翠公馆	13959	93	10738	13000
3	禅城	保利碧桂园天汇	11158	96	8648	12902
4	南海	时代水岸	7497	43	4139	18111
5	禅城	绿岛湖壹号	7355	35	5602	13129
6	顺德	碧桂园凤凰湾	6271	53	5808	10795
7	南海	时代领峰	6227	38	4193	14850
8	南海	广佛新世界	5401	27	3737	14453
9	顺德	碧桂园华润新城之光	5208	26	3016	17269
10	高明	美的明湖	5133	47	5672	9050

(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)

# 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	高明	万科美的西江悦	4956	62	6130	8085
12	三水	时代南湾	4888	54	5830	8385
13	禅城	碧桂园岭南盛世	4835	17	3507	13787
14	禅城	万科金色里程	4472	38	3439	13004
15	顺德	怡翠晋盛	4303	17	2492	17266
16	南海	新城璟城	4090	27	2783	14696
17	顺德	招商公园1872	3841	12	2204	17425
18	顺德	奥斯登堡豪庭	3489	10	2661	13111
19	顺德	万科金域滨江	3459	20	2400	14416
20	禅城	合景新鸿基泮景	3288	19	2419	13592
合计			128308	899	104316	12300

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

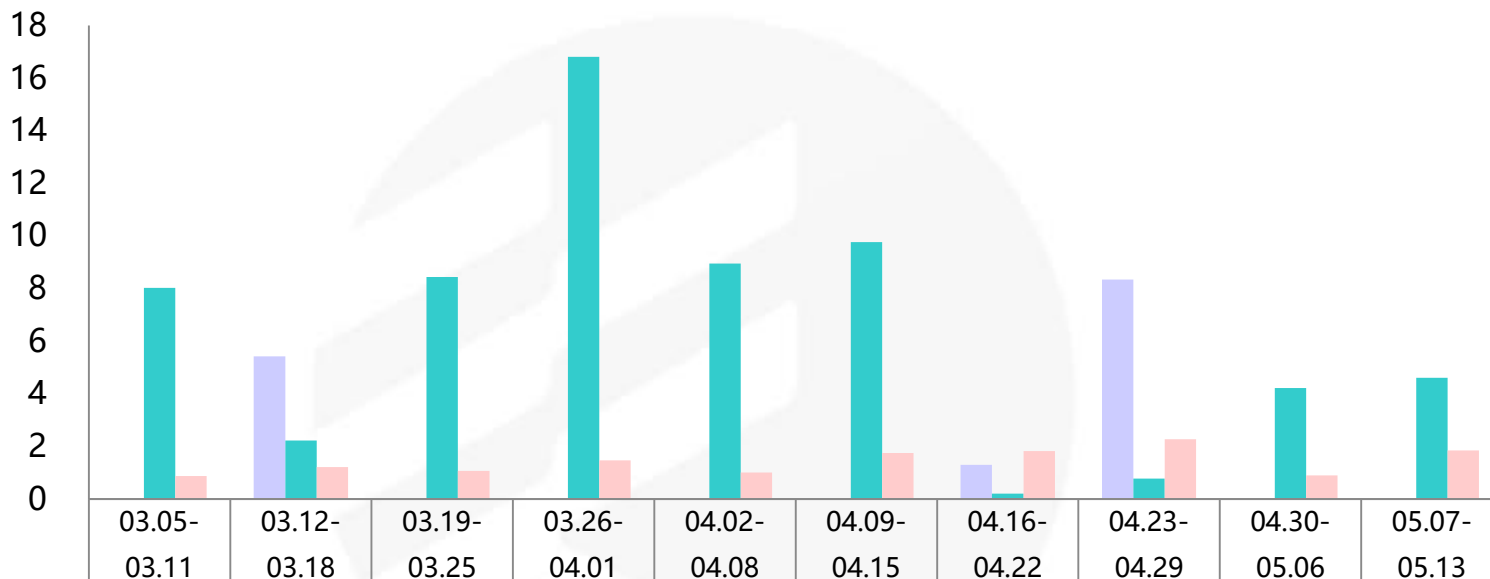
(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**42%**，成交面积环比**减少30%**，成交均价环比**上涨29%**。

# 禅城：南部解渴 泷景加推洋房当日售罄

单位：万m<sup>2</sup>

禅城周度成交走势



新增面积	0.00	5.42	0.00	0.00	0.00	0.00	1.31	8.35	0.00	0.00
一手成交面积	8.04	2.23	8.44	16.81	8.95	9.77	0.21	0.78	4.22	4.61
二手成交面积	0.88	1.22	1.08	1.47	1.02	1.76	1.82	2.28	0.90	1.86

▲ 本周禅城一手成交面积环比增加9%，二手成交面积环比增加106%。

▲ 合景新鸿基泷景加推17座洋房，面积段涵盖82-109m<sup>2</sup>三房设计，均价18500-19000元/m<sup>2</sup>，当日售罄。

# 禅城：重点个盘开卖

## 【合景新鸿基泮景2018-5-13开盘情况】



推售货量：17座，29层/2梯5户，共140套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	82-109	13815
套数 (套)	140	140

推售价格：18500-19000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖情况：当日成交100% (140套)

折扣优惠：无

客户构成：禅桂客户为主

备注：

▲本次推售产品为刚需和刚改三房产品，当日成交情况良好。

# 禅城：合景新鸿基泷景户型图

泷景·五期 | 7座  
(自编8号地18座) (澜石大马路2号)

ORIENTAL BUND · FLOOR PLAN

第二至二十八层创意示意图

平面示意图



AREA SCHEDULE 面积表 (Area in m², rounded to 0.01)

第2-28F面积表					
单位	01	02	03	04	05
总占地面积	107.35	104.07	109.35	82.20	91.28
室内建筑面积	86.44	83.80	88.05	66.19	73.50

重要提示：  
1. 本图是设计单位的初步、概要、意向性设计图，不作为法律依据。本图是设计单位初步设计成果，不作为法律依据。本图不作为法律依据。本图不作为法律依据。  
2. 本图仅供参考，不作为法律依据。本图仅供参考，不作为法律依据。  
3. 本图不作为法律依据。本图仅供参考，不作为法律依据。

泷景 | 24城



(图片来源：合景新鸿基泷景楼书)

*Oriental Bund*

佛山市合景新鸿基房地产开发有限公司

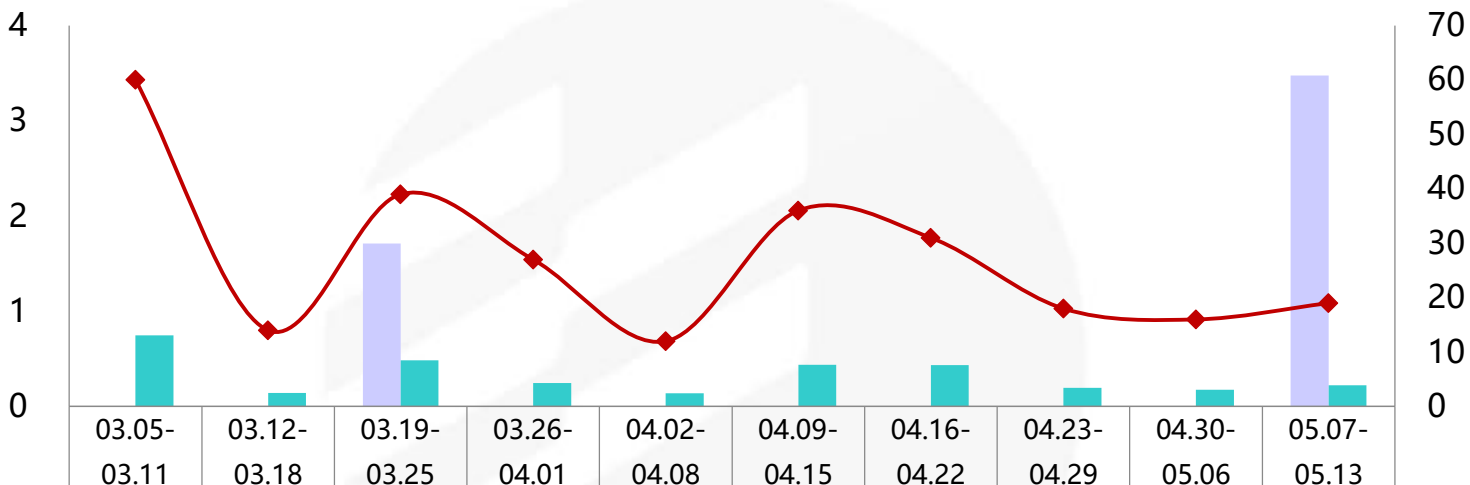


# 桂城：保利诺丁山即将截止收筹 预计下周加推

## 桂城周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：套



▲ 本周桂城一手成交面积环比**增加28%**，套数成交面积环比**增加19%**。

▲ 保利诺丁山6座洋房截止收筹开启倒计时，该楼栋面积段涵盖74-102m<sup>2</sup>三房设计，吹风价22000-24000元/m<sup>2</sup>带装修发售，目前已取得预售证。

# 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	优惠信息	5.12起旧带新成交奖励5000元/套物业管理费
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	5.11-12地铁站口派礼包
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	5.12-13母亲节插花活动、环佛山骑行活动
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	5.12-13插花活动
	中海凤凰熙岸	活动信息	5.12-13到访抽家电
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	5.13起5月业主生日大惊奇
	融创湖滨世家	活动信息	5.13母亲节送花活动
	保利翡翠公馆	活动信息	5.12-13瑜伽体验课

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 禅桂：即将开卖项目

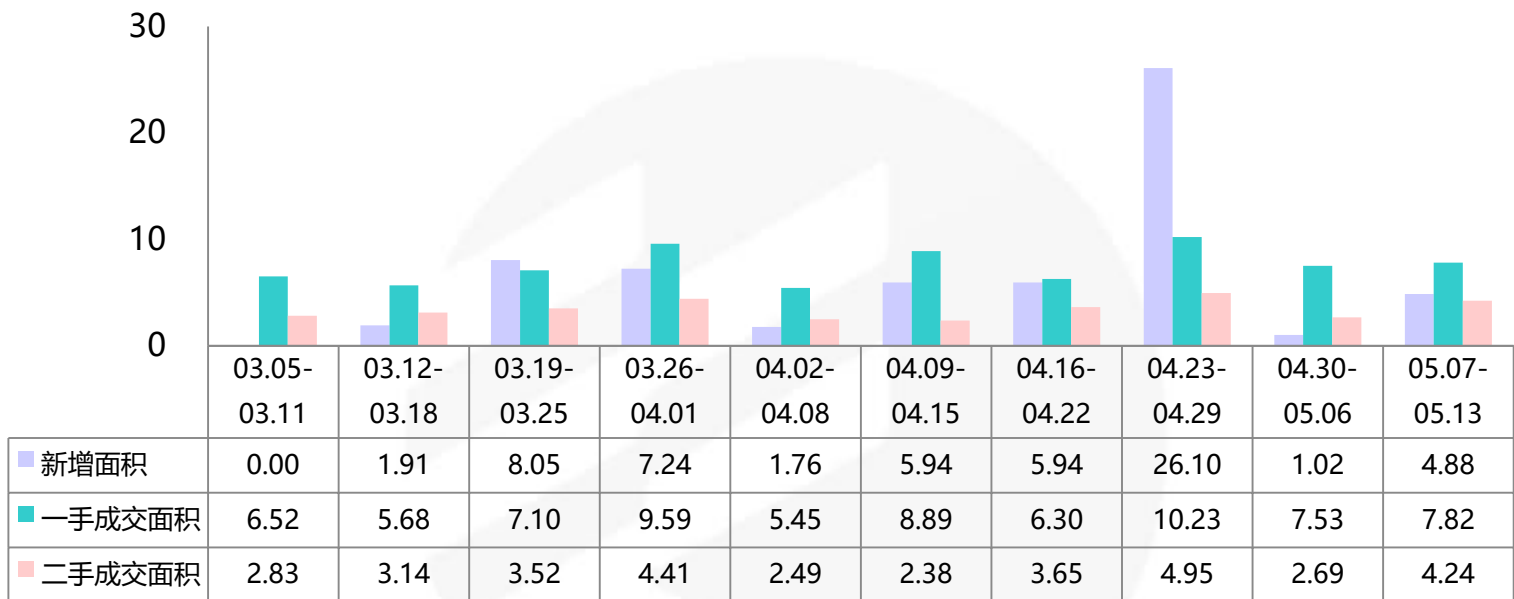
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-5月	敏捷金谷国际	9座	87	90-97	13000-14500/带装修	——
2018-5月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	——
2018-5月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-5月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
2018-5月	合景新鸿基泷景	16座(自编楼座)	140	82-110	17000-18500/带装修	——
2018-5月	花曼丽舍	4/5座	150	82-123	12000-14000/毛坯	——
2018-5月	融创湖滨世家	二期3座	156	105-123	13000-14000/毛坯	——
2018-5月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	——
2018-5月	万科尚都荟	洋房	96	95	24500-25500/带装修	——
2018-5月	富丰君御	二期洋房	116	90-160	22000-25000/带装修	——
2018-5月	保利诺丁山	6座	185	74-103	22000-24000/带装修	——
<b>合计</b>			<b>1560套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 南海：保利两盘独撑新增量 新城璟城开放复式样板间

单位：万m<sup>2</sup>

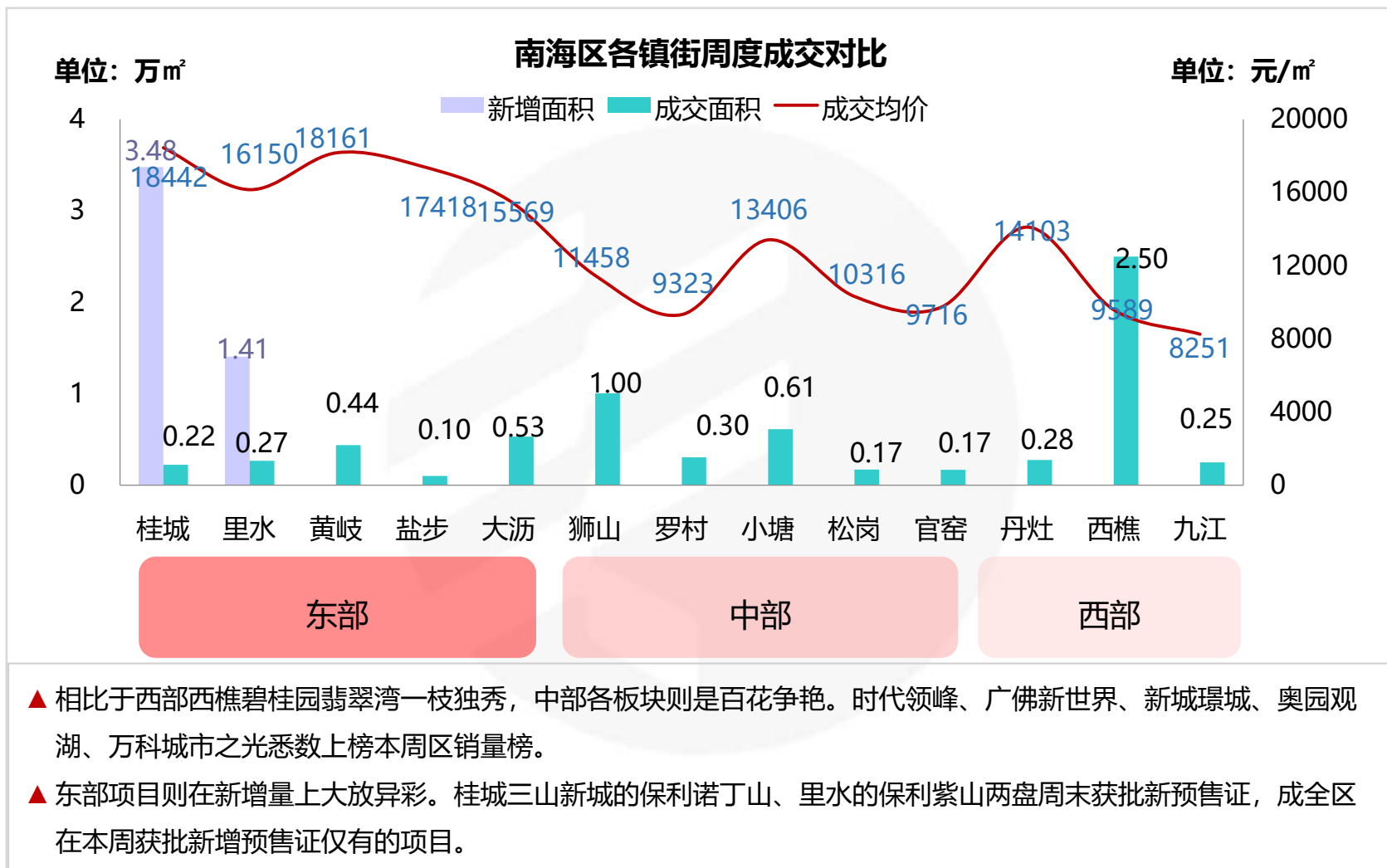
## 南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比增加4%，二手成交面积环比增加58%。
- ▲ 本周南海项目动态较为平静，无新货入市，仅保利诺丁山、保利紫山两盘获批新增预售证，新城璟城周日首次开放复式样板间，其他项目则普遍持销旧货，以及举办母亲节等主题暖场活动。



# 南海：各镇街周度成交对比



# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
佛山	万科	活动信息	5.13【万科业主闭店专享团购惠】
里水	恒大金名都	活动信息	5.12-13感恩母亲节、萌娃才艺秀
	力迅榕墅里	活动信息	5.12感恩绽放亲子花艺，甜蜜互动亲子烘培，5.13亲自柴烧陶艺
大沥	恒大悦府	活动信息	5.12-13感恩母亲节活动
狮山	新城璟城	开放板房	5.13开放复式样板间，101-107㎡，插花DIY、转发送大礼
松岗	松晖名苑	活动信息	5.12-13花盒DIY+名优茶点
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	5.12-13诗情“花”意 感恩母亲
	中海万锦世家	活动信息	5.12-13成功认筹砸金蛋，到访抽大奖
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	5.12-13到访赠送康乃馨花束·花艺DIY·奇趣手工DIY
西樵	恒大御湖湾	活动信息	5.12-13超级小天才·童乐嘉年华
	碧桂园翡翠湾	活动信息	5.10工地开放日，5.12-13“妈妈留下美好回忆”活动
九江	招商悦府	活动信息	5.12-13“千张电影门票大放送”

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 南海：5.13新城璟城开放复式样板间



图片来源：凤凰房产



**项目位置：**南海广云路和兴业路交界

**占地面积：**14.46万㎡

**建筑面积：**43.37万㎡

**项目基础信息：**规划有28栋3552户，分三期开发。

**项目动态：**

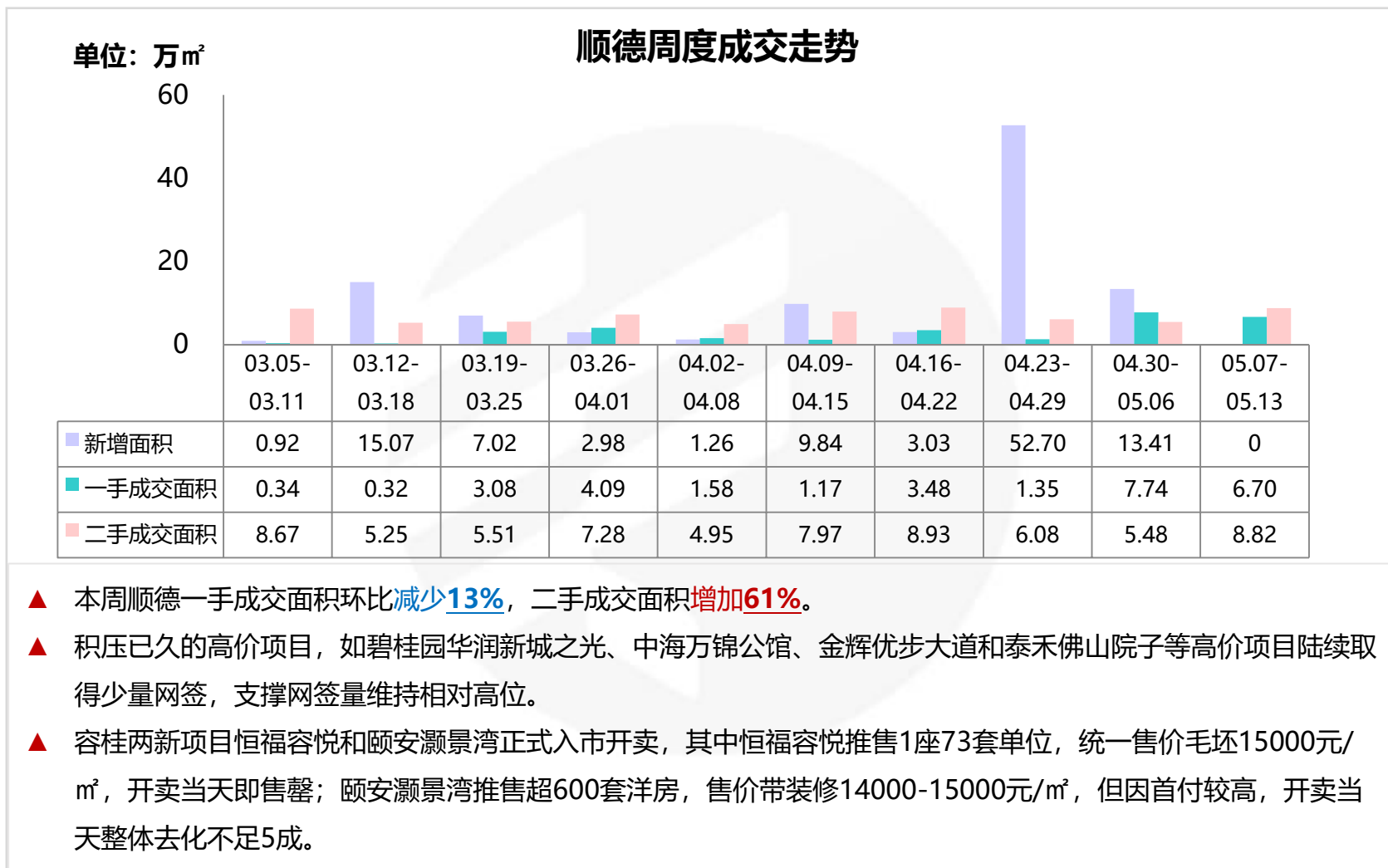
- ▲ 5月13日开放复式样板间。
- ▲ 现场活动：插花DIY、转发送大礼等。

# 南海：即将开卖项目

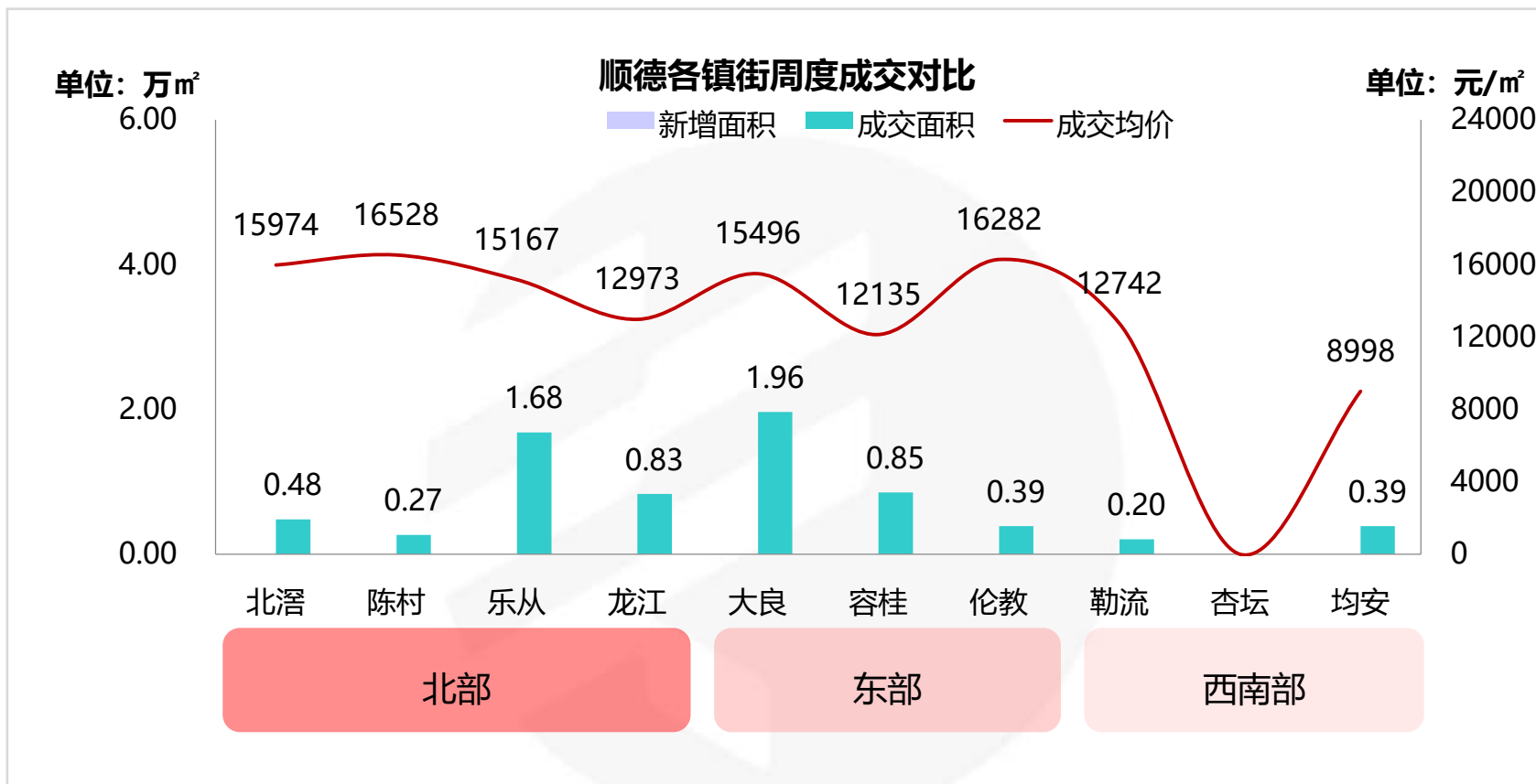
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-5月	合生君景湾	锦泓轩4栋、 御泓轩1、2栋	279	112-123	22000-23000/带装修	——
2018-5月	宏宇天御江畔	3、4座	312	89-170	22000-23000/带装修	——
2018-5月	力迅榕墅里	联排别墅	81	109-168	22000-23000/带装修	——
2018-5月	珠水豪庭	二期	136	86-139m <sup>2</sup>	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
2018-5月	恒大悦府	18、19座	192	110-133	18000-20000/带装修	——
2018-5月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	10000-12000/带装修	——
2018-5月	雅丽豪庭	41、43座	253	100-141	14500-15500/带装修	——
2018-5月	尚观嘉园	33、34栋	168	86-89	14500-15500/带装修	——
2018-5月	海逸桃花源记	22栋	124	105-124	13000-14000/带装修	——
2018-5月	中海万锦世家	7座	96	102-118	14500-15500/带装修	——
2018-5月	世爵府邸	3座	92	80-110	8500-9500/毛坯	——
2018-5月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
2018-5月	招商悦府	首批洋房	180	90-120	14000-15000/带装修	——
<b>合计</b>			<b>2141套</b>			
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计						



# 顺德：一手网签维持近期高位 容桂两纯新盘正式入市



# 顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 上周零网签的大良，本周触底反弹，凭借万科金域滨江、龙湖春江名城和招商公园1872等项目支撑，成功夺下周度网签面积销冠。
- ▲ 部分高价项目陆续取得少量网签，支撑本周整体网签均价突破1.4万元/m²，位居近6周网签均价之首。

# 顺德：重点个盘开卖

## 【恒福容悦2018-5-9开盘情况】

推售

透视效果图

在售

售罄



推售货量：1座，20层/2梯4户，共73套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	88-97	115	7122
套数 (套)	55	18	73

推售价格：统一价15000元/m<sup>2</sup>（建面毛坯）

开卖方式：集中加推

折扣优惠：全部楼层统一价

开卖情况：当日成交100%（73套）

客户构成：以容桂本地客为主。

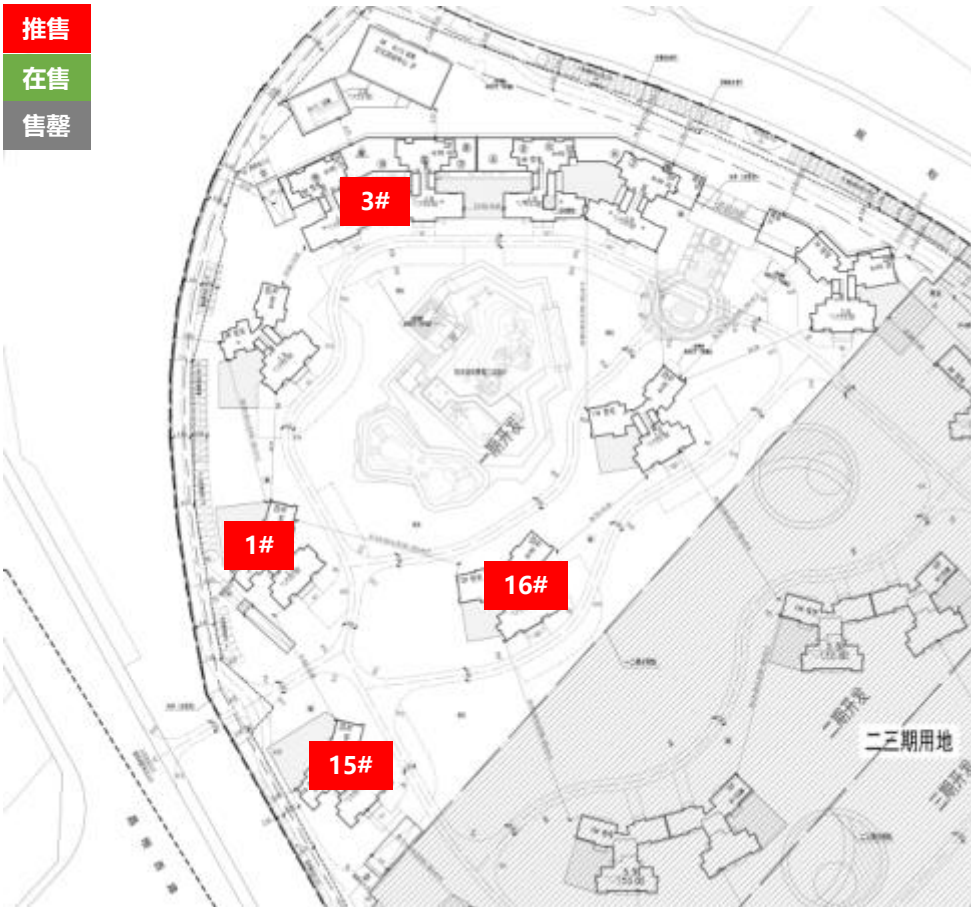
备注：本项目首次开售，仅推出1座73套货，单合同毛坯发售，首付上有一定优势，首次开售更多是试探市场，首秀表现完美，开卖当天即售罄。

# 顺德：恒福容悦户型图



# 顺德：重点个盘开卖

## 【颐安灏景湾2018-5-11开盘情况】



**推售货量：** 1、3、15、16座，62层/2梯4户，共620套。

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积(m <sup>2</sup> )	93-108	120-145	69698
套数(套)	310	310	620

**推售价格：** 14000-15000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

**开卖方式：** 集中加推

**折扣优惠：** 验资99\*认筹98\*开盘98\*按揭99\*准签99

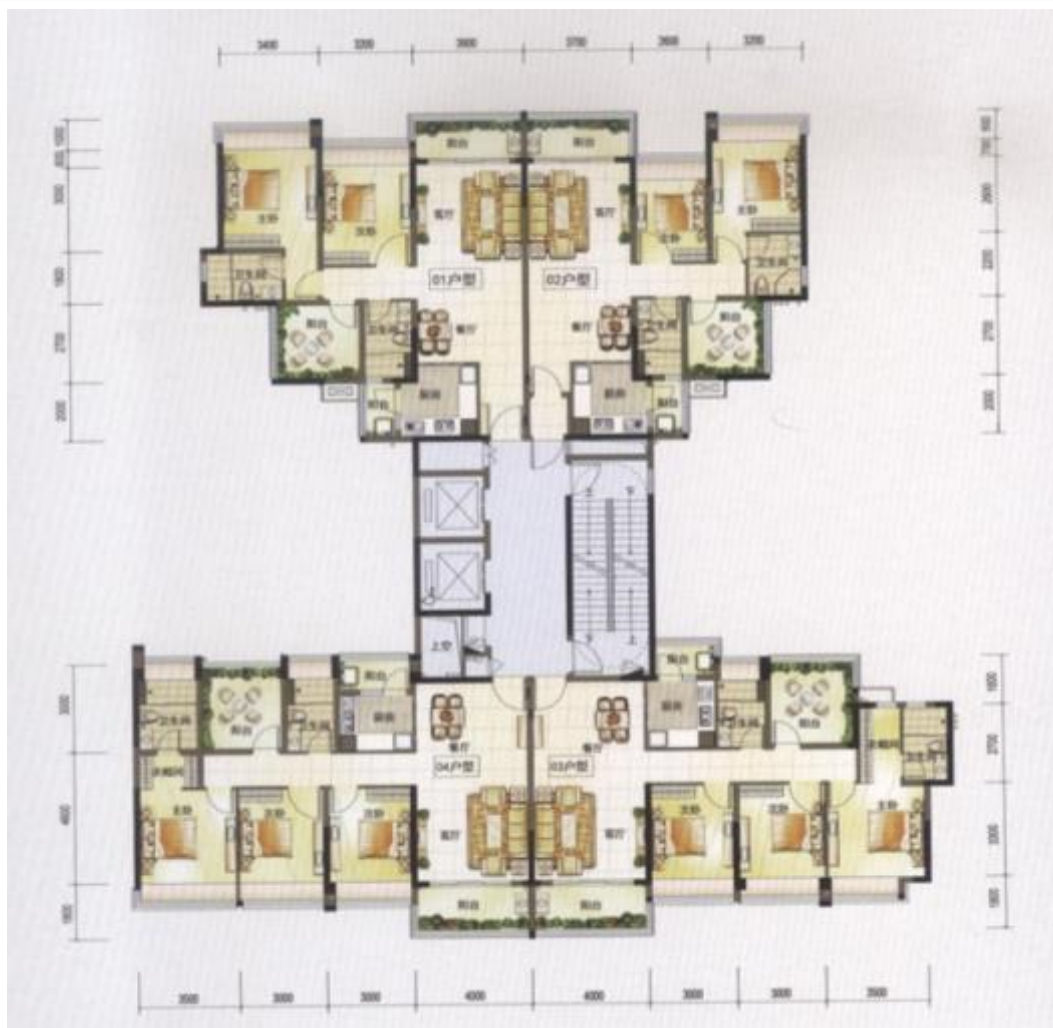
**开卖情况：** 当日成交48% (约300套)

**客户构成：** 容桂本地客占80%，大良客户占10%，其它地区客户占10%

**备注：** 项目首次推售，集中开卖超600套货，货量充足，但项目带装修出售，首付成本较高，整体去化表现一般。

# 顺德：颐安灏景湾户型图

3座1梯



# 顺德：颐安灏景湾户型图

3座2梯



# 顺德：颐安灏景湾户型图

1/15座





# 顺德：颐安灏景湾户型图



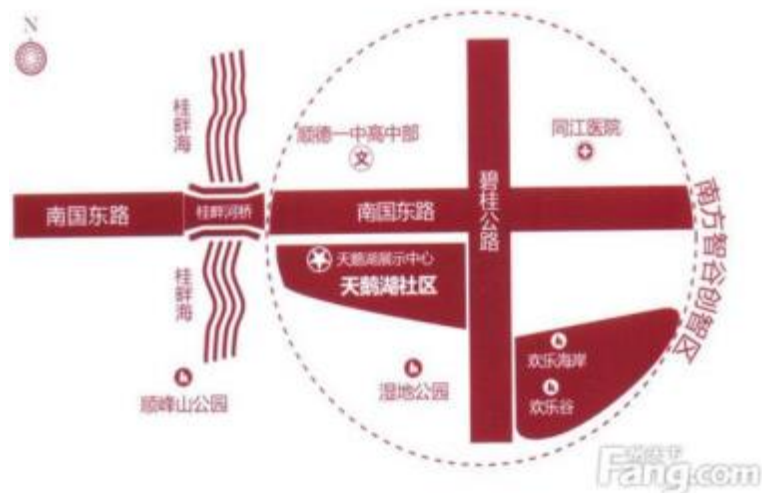
16座

# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	美的壹号公馆	活动信息	5.12-5.13 到访即送康乃馨，全家福DIY，初夏美食餐饮
	合景天銮	活动信息	5.12-5.13 极速飞车·献花使者·用爱发电·花艺烘焙
	深业城	活动信息	5.12-5.13 康乃馨花赠送+沙画DIY
陈村	招商曦岸	活动信息	5.13 亲子蛋糕DIY
龙江	美的西江府	活动信息	5.11-5.13 2018草地灯光音乐节
	恒大龙江翡翠	活动信息	5.12-5.13 以爱之名，致敬母亲活动
大良	顺德华侨城	开放样板房	5.12 开放四期全新样板房
	力合阳光城云谷	活动信息	5.12-5.13 母亲节专场活动
	康格斯花园	活动信息	5.12-5.13 给妈妈的一场“美丽悦会”特别企划活动
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	5.12-5.13 集赞免费送海狮公仔
	碧桂园凤凰湾	工地开放日	5.11-5.20 观澜苑1-11座洋房业主开放日
	凯蓝滨江	活动信息	5.13 母亲节当天到访赠送康乃馨花束
	海骏达公馆	活动信息	5.12-5.13 祖马龙香水、咖啡拉花品鉴
伦敦	保利中央公园	活动信息	5.12-5.13 花艺DIY，手绘油纸伞

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 顺德：5.12顺德华侨城开放四期全新样板房



(图片来源：房天下)

**项目位置：**南国东路与碧桂路交汇处（顺德一中对面）

**占地面积：**41万㎡

**建筑面积：**71万㎡

**项目基础信息：**整个项目占地约41万㎡，规划建成总建筑面积约71万㎡的低密度、智能化的高档小区，共分四期开发。

**项目动态：**

▲ 5月12日开放四期全新样板房。

# 顺德： 顺德华侨城现场图



图片来源：顺德华侨城微信公众号

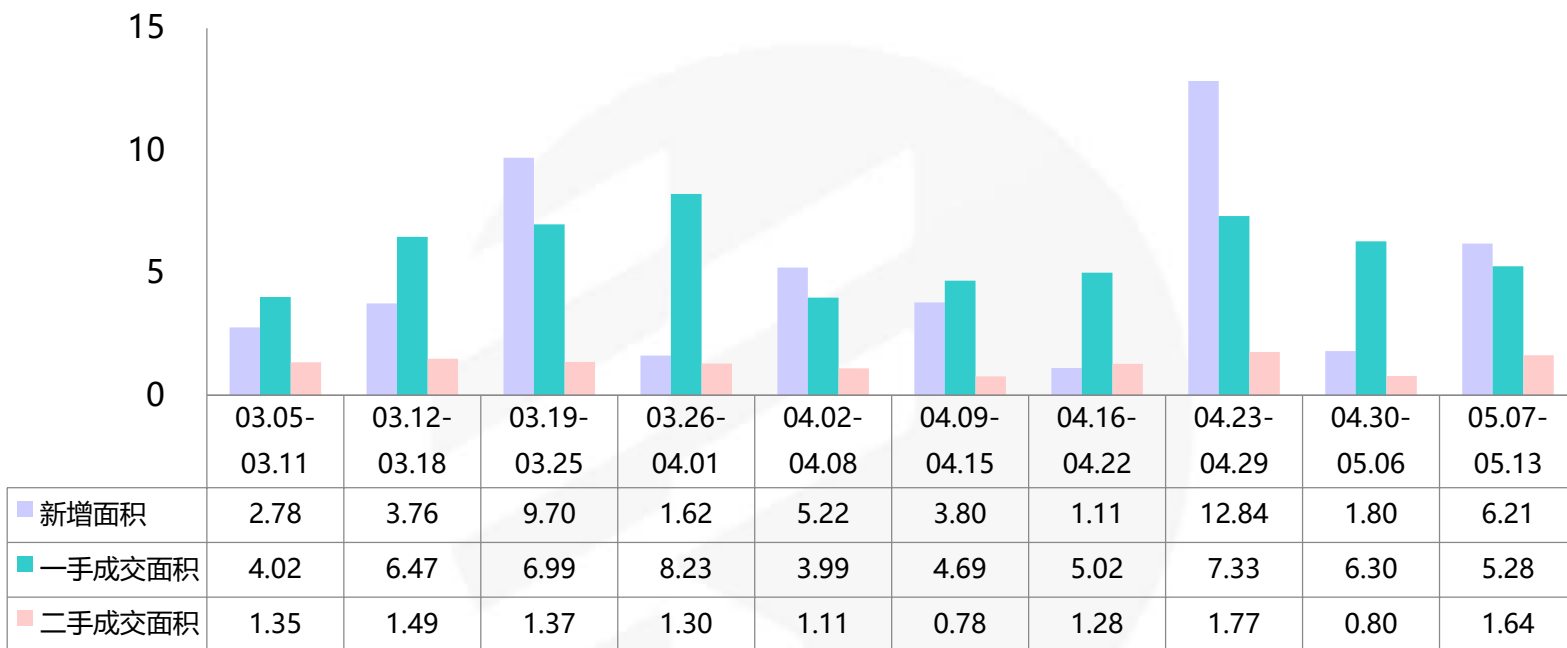
# 顺德：即将开卖项目

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
2018-5月	美的西江府	1、7、8、9、10座	520	建面91-143	14000-15000/建面带装修	--
2018-5月	保利碧桂园悦公馆	D区15座	93	建面114-168	17000-19000/建面带装修	--
2018-5月	顺德华侨城	27、30座	169	建面119-240	18000-22000/建面带装修	--
2018-5月	凯蓝滨江时光	1、2座	256	建面86-98	18000-19000/毛坯	--
2018-5月	伦教碧桂园	珑湾6座	124	建面97-159	15000-17000/建面带装修	--
2018-5月	碧桂园珑景	1/2座	108	建面89-125	12000-13000/建面带装修	--
<b>合计</b>			<b>约1270套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 三水：一手网签两连跌 保利中央公园加推去化8成

单位：万m<sup>2</sup> **三水周度成交走势**



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**减少16%**，二手成交面积环比**增加105%**。
- ▲ 本周各楼盘网签较为平均，没有一个楼盘网签表现较为突出，一手网签两连跌。
- ▲ 保利中央公园延续好状态，本次推售33座部分单位，货量不足百套，当天去化达8成，整体去化表现较好；新城招商誉府和汇售华府自然推售，由于营销动作不多，拓客力度不足等因素，整体去化表现不佳，仅过两成。

# 三水：重点个盘开卖

【2018-5-12保利中央公园开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：33座01、03、04单元，32层/2梯4户，共93套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	90	117	9232
套数 (套)	62	31	93

推售价格：11500-12500元/㎡ (带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交80% (约74套)

客户构成：以三水本地客及广州客为主

备注：继上个月开卖32座后，本次再度推售33座，但并没有推出02单元，总体货量不足百套，但去化表现较好，目前依然是三水去化较好楼盘之一。

# 三水：重点个盘开卖

## 【2018-5-12汇信华府开盘情况】



图片来源：房天下

**推售货量：** 17座，30层/2梯4户，共112套

**户型配比：**

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	87-91	9981
套数 (套)	112	112

**推售价格：** 9000-10000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：** 自然推售

**折扣优惠：** 一口价

**开卖情况：** 成交24% (约27套)

**客户构成：** 以三水本地客为主

**备注：** 项目自然推售，距上次开卖仅一个月，营销动作不多，拓客力度不足，整体去化表现不佳。



# 三水：重点个盘开卖

## 【2018-5-13新城招商·誉府开盘情况】



图片来源：房天下

**推售货量：** 2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> )	94	117	13547
套数 (套)	64	64	128

**推售价格：** 11500-12500元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：** 自然推售

**折扣优惠：** 一口价

**开卖情况：** 成交20% (约25套)

**客户构成：** 三水本地客和广州客为主

**备注：** 项目自然推售2座，由于蓄客为足，高首付等因素，整体去化表现不佳，当天去化仅两成。

## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	保利中央公园	活动信息	5.13 棉花糖DIY、衍纸DIY
西南中心	三水冠军城	活动信息	5.12 举行2018年三水冠军城商业投资财富论坛讲座
	雅居乐融创三江府	活动信息	5.12 广佛少儿才艺大赛启动仪式暨【雅居乐·融创·三江府】新品发布仪式
河口片区	招商樾园	开放营销中心	5.12 开放营销中心
云东海	恒大云东海	活动信息	5.12-5.13 香薰蜡烛DIY，来访送康乃馨活动
乐平	龙光玖誉府	启动登记	5.12 正式启动优惠登记
白坭	中昂翠屿湖	活动信息	5.13 欢乐友邻齐畅聚，郊游齐分享活动
	恒大山水龙盘	活动信息	5.12-5.13 “漂亮妈妈，美艳龙盘” 活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 顺德：5.12招商樾园开放销售中心



(图片来源：腾讯房产)

**项目位置：**广东省佛山市三水区北江新区凤凰公园南侧

**占地面积：**7.05万㎡

**建筑面积：**31.38万㎡

**项目基础信息：**项目总体规划16栋高层洋房，自身更配有约1000㎡风情商业街以及功能各异的公共空间，和配套幼儿园，首期产品主打95-119平方米的三至四房南北通透户型。

**项目动态：**

▲ 5月12日开放销售中心。

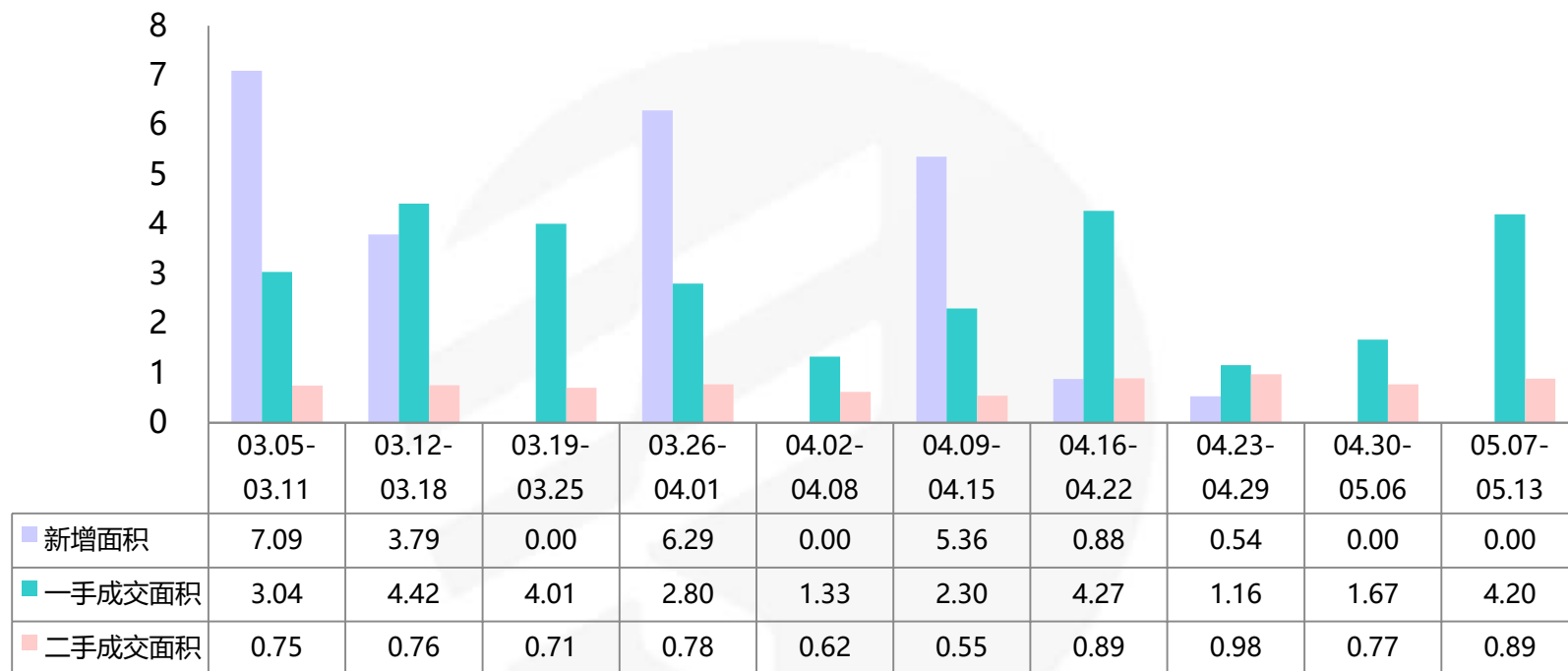
## 三水：即将开卖项目

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
2018-5月	乐平碧桂园	6、7、8座	450	90-106	10000-11000	带装修
2018-5月	广乐颐景园	3、4、5座	324	95-115	8500-9000	带装修
2018-5月	龙光玖誉府	1、9座	348	89-114	10000-11000	带装修
2018-5月	恒大郦湖城	4-7层小高层 新品	56	104-123	11500-12500	带装修
2018-5月	旭辉城	小高层、高 层洋房新品	342	105-115	11000-12000元	带装修
合计			约1520套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 高明：杨和三大品牌项目动作频频 预计佛山美的城首先开卖

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116%**，二手成交面积环比**增加15%**。
- ▲ 杨和三大品牌项目目前仅剩余龙光玖龙府未开销售中心。佛山美的城目前处于收筹状态，预计将于5月中下旬开卖1/2座洋房，面积段涵盖102-116m<sup>2</sup>三房设计，吹风价7字头起带装修家电发售。

# 高明：重点个盘开卖

## 【碧桂园峰会2018-5-12开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：新浪乐居

推售货量：5座，23层/2梯4户（部分房源）；6座，20层/2梯4户（部分房源）

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	100-102	124-125	——
套数 (套)	——	——	110

推售价格：7800-8800元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：99折，装修款一个月付清优惠500元/m<sup>2</sup>，当天签约额外优惠100元/m<sup>2</sup>

开卖情况：当日成交约90%（约99套）

客户构成：本地客户为主

备注：项目为高明碧桂园第四期，以改善型大三房、大四房产品为主。

# 高明：碧桂园峰会户型图



(图片来源: 高明碧桂园峰会楼市)

# 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	活动信息	5.12-13母亲节晒妈赢大礼活动
杨和	佛山美的城	活动信息	5.12-20荷兰风车王国活动
	龙光玖龙府	活动信息	5.12-13亲子烘焙活动
	美的鹭湖森林度假区	活动信息	5.13母亲节爱丽丝庄园体验活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-5月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
2018-5月	勤天汇广场	二期14-15座	248	86-144	10000-11500/带装修	——
2018-5月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
2018-5月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-5月	佛山美的城	1/2座	200	95-139	7500-8500/带装修	——
2018-5月	龙光玖龙府	10-12座	288	89-99	7500-8500/带装修	——
2018-5月	高明碧桂园峰会	洋房	88	101-123	8000-9000/带装修	——
2018-5月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——
<b>合计</b>			<b>1356套</b>			

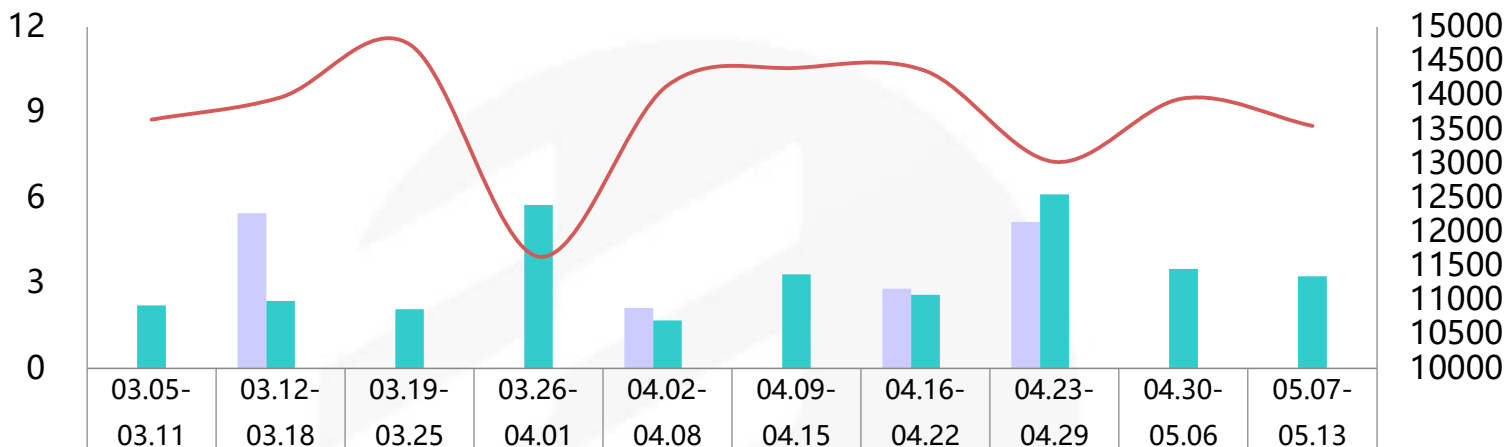
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 商业公寓：万科金色里程成交逾百套 市场成交量维稳

单位：万m<sup>2</sup>

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



	03.05-03.11	03.12-03.18	03.19-03.25	03.26-04.01	04.02-04.08	04.09-04.15	04.16-04.22	04.23-04.29	04.30-05.06	05.07-05.13
新增面积	0.00	5.45	0.00	0.00	2.12	0.00	2.80	5.14	0.00	0.00
成交面积	2.21	2.37	2.08	5.74	1.68	3.31	2.58	6.11	3.49	3.24
成交套数	395	412	380	1186	342	689	510	1391	723	670
成交均价	13641	13967	14744	11636	14141	14399	14355	13023	13953	13549

▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比减少7%，成交面积环比减少7%，成交均价环比下跌3%。

▲ 本周公寓市场交投与上周基本持平，连续两周无新增；万科金色领域网签101套单位领跑，京华广场以网签均价19884元/m<sup>2</sup>登签约金额榜首，整体市场保持平稳。



# 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	南海 千灯湖	京华广场	4721	40	2374	19884	含LOFT, 带装修
2	禅城 城北	万科金色里程	4349	101	3254	13365	带装修
3	禅城 旧城区	朝安碧桂园	3275	34	1638	19994	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
4	南海 千灯湖	万科金色领域	2765	48	1506	18357	带装修
5	顺德 龙江	利保米兰公馆	2225	68	3011	7390	LOFT,带装修
6	南海 千灯湖	德高信·中央大道	2134	16	1132	18848	LOFT, 带装修
7	禅城 城北	旭辉公元	1933	32	1355	14266	LOFT, 带装修
8	佛山 新城	中国德国港	1913	13	1391	13749	带装修
9	南海 千灯湖	万科金域中央	1688	16	1098	15381	LOFT, 带装修
10	三水 乐平	盛凯尚城	1561	44	2205	7079	LOFT
合计			26564	412	18965	14006	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 写字楼：市场交易量升幅明显 交投集中南海顺德两区

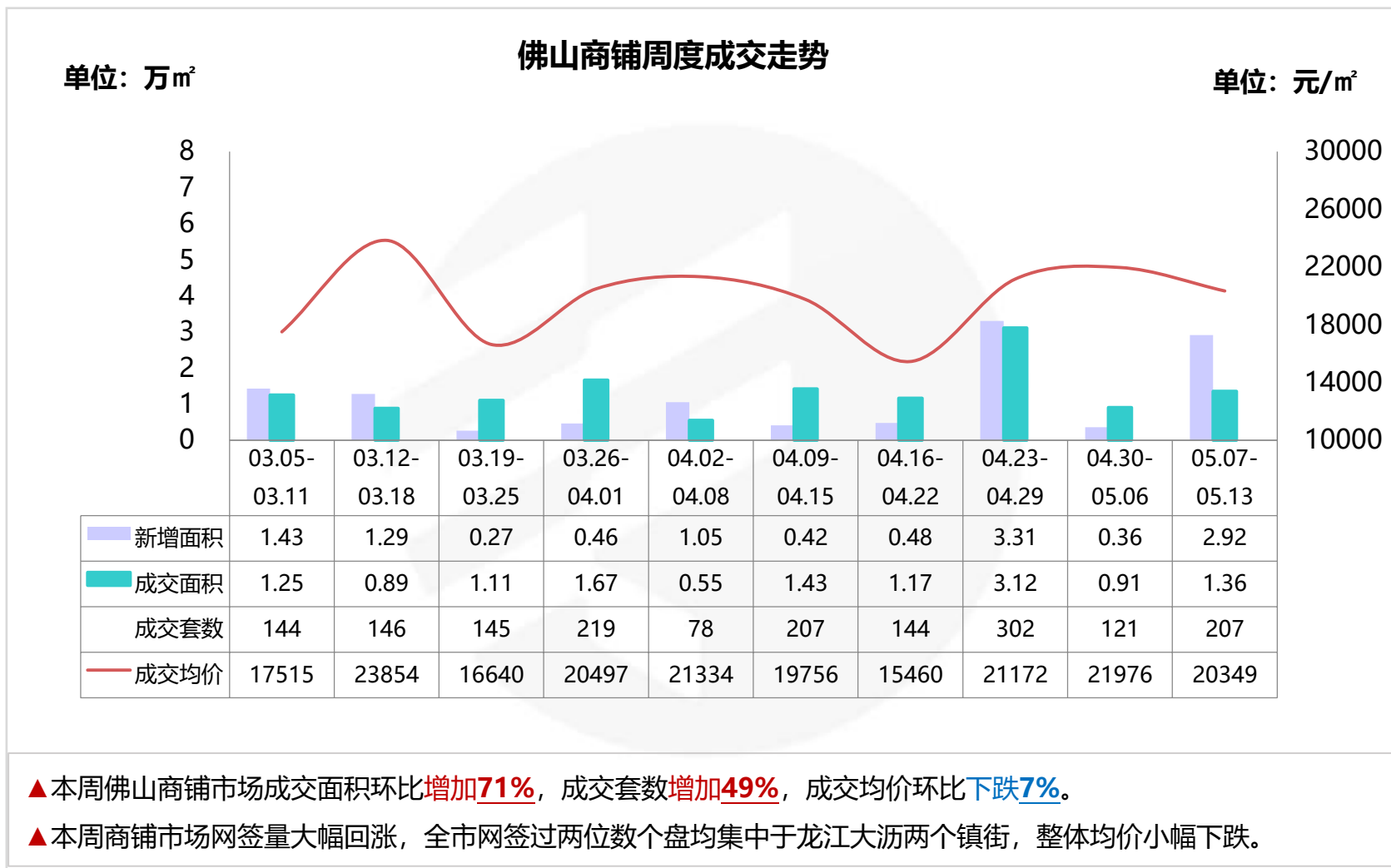


# 写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

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	南海 千灯湖	新凯广场	8271	12	7285	11353	——
2	顺德 大良	景泽名轩	2673	9	4052	6598	——
3	南海 平洲	天安中心	953	6	818	11645	——
4	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	608	2	353	17231	——
5	南海 丹灶	联东U谷	540	1	1564	3454	产业用地
6	南海 平洲	御堡国际	399	3	349	11442	集体土地
7	佛山 新城	信保广场	352	2	312	11270	——
8	南海 三山新城	国际创智园	302	2	359	8417	——
9	南海 平洲	南舜怡海港	189	1	315	6000	集体土地
10	顺德 大良	置业广场	140	1	119	11812	——
合计			14428	39	15526	9293	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商铺：市场成交量大幅回升 龙江大沥两镇成交活跃



# 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	南海黄岐	时代水岸	2902	18	1214	23914	——
2	南海黄岐	星港城万达广场	2502	27	1465	17073	集体土地
3	南海丹灶	桂丹颐景园	2404	7	1650	14573	——
4	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	1660	4	325	51126	——
5	顺德龙江	世博汇	1306	28	830	15734	——
6	顺德陈村	绿地国际花都	1139	9	1081	10543	——
7	顺德龙江	龙江中心	1071	11	347	30877	——
8	顺德陈村	荔园新天地	946	3	345	27459	——
9	南海大沥	伟业华誉豪庭	803	14	512	15665	——
10	顺德大良	景泽名轩	724	5	490	14760	——
合计			15457	126	8258	18717	——

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> )
顺德	佛山新城	中国德国港	2018/5/7	B区	商铺	74	40-1117	24509
三水	河口片区	汇信华府	2018/5/9	汇信华府17座	首层商铺	8	181-302	1814
	芦苞	恒福水岸	2018/5/11	公园南路16号恒福水岸南苑5座	首层商铺	13	18-71	558
	芦苞	恒福水岸	2018/5/11	公园南路16号恒福水岸南苑4座	首层商铺	17	28-56	679
	乐平	万顺华府	2018/5/11	万顺家园2座	首层商铺	14	36-232	1274
	河口片区	新城招商·誉府	2018/5/12	璟荟豪园2座	首层商铺	7	46-54	346

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	万科金色里程	楼盘活动	5.7-5.13老带新注册分享家抽奖
	祖庙	朝安碧桂园		5.7-5.13母亲节陶艺活动，一口价单位
	祖庙	兆阳O立方		5.7-5.13成交砸金蛋
南海区	千灯湖	万科金色领域		5.7-5.13来访送花、欧式茶点
	千灯湖	德高信中央大道		5.7-5.13蛋糕DIY
顺德区	北滘	盈生林上湾		5.7-5.13母亲节到访送香薰
	乐从	怡翠晋盛		5.7-5.13母亲节康乃馨DIY

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# THANKS

---

---

编委

广州 市场研究中心：Faye、Season、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心：Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、YoYo、Kevin、Sing、Kiga

# 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