




广佛获批新增预售近三千套 深圳推出稳租金试点项目

KINGSWICK

广佛周报2018年第33期 (2018.08.27-2018.09.02)

 经纬市场研究中心 2018年9月03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

深圳推出稳租金试点项目 广州地铁19号线、28号线争取延伸到南海

摘要：深圳推出稳租金商品房试点项目，年租金涨幅不超5%；顺德新城创智城片区规划进入批前公示，打造创智科技生态小镇。

住宅建设用地使用权期间届满自动续期

民法典各分编草案27日初次提请全国人大常委会会议审议，其中物权编草案关于住宅建设用地使用权期间届满续期问题，引人关注。

关于住宅建设用地使用权期间届满续期问题，全国人大常委会法工委主任沈春耀在向常委会会议作说明时表示，根据党中央批准的有关工作安排，该项工作由国务院有关部门研究，提出方案后，国务院提出法律修改议案，修改城市房地产管理法或者物权法。目前，国务院有关部门尚未正式提出方案和修法议案。物权编草案根据现行物权法第一百四十九条、城市房地产管理法第二十二条规定，对此先作出一个原则性规定，即：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定。国务院正式提出修改有关法律的议案后，再进一步做好衔接。

广州日报 2018-8-28

经纬点评：伴随部分早期住宅年限逐步到期，达到年限之后如何操作成为重点研究问题。此次针对年限到期操作，物权法明确住宅建设用地使用权期届满可自动续期，但是针对续期费用缴纳，应该缴纳多少，如何计算缴纳费用等等仍需要等待细则出台方可明确。

发改委：对房地产市场坚持因城施策 坚决遏制房价上涨

8月28日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议举行，国家发展和改革委员会主任何立峰对今年以来国民经济和社会发展规划执行情况进行介绍。

针对房地产方面，提出将下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。同时，切实防范化解重大风险，把防范化解金融风险和服务实体经济更好结合起来，坚定做好去杠杆工作，把握好力度和节奏，协调好各项政策出台时机，通过机制创新，提高金融服务实体经济的能力和意愿。

观点地产网 2018-8-29

经纬点评：“分城施策，分类调控”仍是今年维持楼市稳定的主基调，抑制房价上涨，坚持去杠杆的方针短时间内不会有改变。这对于目前市场来说，限制对于楼市的影响仍然强烈，尤其对于发展商来说，高价地块入市及市场各类限制政策仍是房企亟需解决的问题。

新个税法昨表决通过 起征点确定为每月5000元

8月31日，备受关注的个人所得税法修正案正式获十三届全国人大常委会第五次会议表决通过，个税法第七次大修尘埃落定。新个税法将于2019年1月1日起实施。此外，工资薪金所得基本减除费用标准将提高到每月5000元，并于今年10月1日起按新的税率表计算纳税。这意味着，从下个月起工薪一族便能享受到减税红利。

而新个税法将其中的工资、薪金所得，劳务报酬所得，稿酬所得，特许权使用费所得等4项劳动性所得纳入综合征税范围，将按月计算应纳税所得额调整为按年计算并规定：居民个人的综合所得，以每一纳税年度的收入额减除费用六万元以及专项扣除、专项附加扣除和依法确定的其他扣除后的余额，为应纳税所得额。

广州日报 2018-9-1

经纬点评：个税起征点从3500元调整到5000元，对于低收入群体利好最为明显；同时针对子女教育支出、继续教育支出、大病医疗支出、住房贷款利息或住房租金、赡养老人支出等附加支出可以进行扣除，但是具体如何操作仍需等到细则出台，将降税减负落到实处。

深圳推出稳租金商品房试点项目 年租金涨幅不超5%

8月29日，记者从2018中国深圳国际房地产业博览会暨第1届中国深圳住房租赁产业展上获悉，深圳正在探索建立稳租金商品房制度，以塘朗城精品公寓为试点项目，采取严格的租金管制，一房一价、一年一调，租金年增长率最高不超过5%。

而稳租金商品房的基本特点是：租金管控、不限对象、租房排队、有限租期、全流程在线。其中，“有限租期”是指首次租赁期限为3年以内，可续租不超过两年，期满退租后可重新排队。“不限对象”是指只要是名下在深圳无房且缴纳一年以上的社会保险，就可以在统一的租赁系统中申请租房排队。“全流程在线”是指，租赁系统可以实现全程在线看房签约，并随时匹配租户需求，确保房源的高速流转，同时借助指纹锁、人脸识别等技术实施智能化监管，确保租房的安全及诚信。

广州日报 2018-8-31

经纬点评：深圳外来务工人员占比大，据国家统计局深圳调查队统计，深圳市租赁价格指数同比上涨已持续11个月。深圳住建部和深圳市委市政府在借鉴德国等成熟租赁市场管理的先进经验基础上，推出稳租金项目，有利于吸引外来务工人员来深就业，而且对于其他租赁项目起到一定租金调节作用。

配建人才公寓 南沙黄埔快马加鞭

今年年初，市政府常务会议审议通过《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》，对2014年版本的土地利用政策进行调整。明确提出：为平抑房价、稳定预期、筹措人才公寓等政府房源，对今后的土地招拍挂增加了“限地价、竞配建人才公寓”、“限地价、竞配建公共设施”“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”、竞自持比例、现房销售等调控措施出让方式。

南沙区人才公寓预计本月底开始申请。南沙区人才公寓面向南沙区辖内企业、单位和机构开放。经南沙区认定持有A、B、C证的高端领军人才(包括杰出人才、优秀人才及青年后备人才)、骨干人才和储备人才等三类人才可申请南沙人才公寓。持A、B证的高端领军人才免租期限最长10年，持C证的高端领军人才，免租期不超过服务期。

今年初，黄埔区、广州开发区定下强化人才资源支撑的发展目标：未来五年将投入1000亿元筹措10万套人才公寓和人才养老公寓，其中今年至少筹措5000套人才公寓。房源则通过对区内新建房地产开发项目按总面积5%进行配建，同时，今年5月黄埔已经通过拍地，落实了3宗累计6.25万平方米的人才公寓面积。

南方都市报 2018-8-28

经纬点评：今年以来，广州各区域针对人才公寓纷纷出台细则，部分区域项目即将落地，其中南沙区动作最为迅速，本月底即可进入申请阶段，而黄埔则通过拍地已经获得6.25万方人才公寓，海珠政府撮合用房单位直接和品牌公寓协商，花都通过新楼盘配建 落实约300套人才公寓，逐步推进人才公寓进入市场。

石溪村将全面改造 拟打造科技创意港

与广纸新城毗邻而居的海珠区石溪片区地理位置优越，将通过全面改造实现产业升级，打造广州科技创意港。近日，《石溪片区策划项目》在专家评审会上获得通过，未来将打造广州科技创意港，孕育广州科技产业新引擎。

石溪村位于海珠区西南，南邻珠江后航道，与番禺洛溪岛隔江相望，经丫髻大桥与荔湾区东沙街相接，临近广纸新城，地理位置得天独厚。根据最新通过的片区策划方案，石溪片区规划定位为海珠左岸·新兴战略性新兴产业生态区，重点发展IAB、NEM等相关产业，做强科技服务、高端商务等高端产业环节，打造广州科技创意港，孕育广州科技产业新引擎。

观点地产网 2018-8-29

经纬点评：石溪更新改造工程项目被正式纳入广州市2017年城市更新计划、2018年广州市城中村全面改造计划预备项目，届时将会采取“先安置后拆迁”模式，进一步加快整个片区的更新改造。未来石溪片区定位科技创意港，而且将会配备中学、小学、幼儿园以及地铁10号线、广佛线三期等交通配套。

争取广州地铁19号线、28号线延伸到南海

8月30日上午，佛山市南海区建设“全球创客新都市”工作推进会召开。记者从会上获悉，针对广深港高铁即将开通，南海将争取在佛山西站增加直通香港的班次。另外，南海也积极争取广州地铁19号线、28号线延伸到区内。

按照“对接广州、辐射粤港澳、连通大西南”的目标，南海将加快构建内外通畅的交通网络，包括加快推进一环高速化改造、广佛出口放射线二期（南海段）、番海大桥、碧江大桥、沉香大桥等工程，确保番海大桥建设工程于今年底开工；同时积极争取广州地铁19号线、28号线延伸到南海。

南海还将新规划11条与外部联系的道路，其中向北、向东与广州对接的有6条，集中在三龙湾的新增道路上；向西与肇庆、三水、高明和鹤山的对接会新增5条线路。

广州日报 2018-8-31

经纬点评：南海区就创建全球创客都市召开工作推进会，此规划未来同样结合三龙湾高端创新集聚区同步发展。在交通规划上，佛山西站成为重要交通枢纽引擎，逐步实现串联粤港澳大湾区其他城市，其中争取连接广州19号线及28号线也是加强广佛联动的重要举措，增加两城之间紧密程度。

顺德新城创智城片区规划进入批前公示 打造创智科技生态小镇

8月26日，从顺德区发展规划和统计局获悉，该局发布顺德新城创智城片区规划批前公示。根据这一规划，该片区将成为创客汇聚的科技创新产业硅谷，建成立足顺德、放眼粤港澳、面向全世界的创智科技生态小镇。片区将新挖一个面积约14.6万平方米的中心景观湖，通过人工河及水系开挖，向南打造景观廊道。

目前，“大自然家居”总部基地已经入驻该片区，入驻的还有引人关注的顺德新能源汽车小镇项目。今年1月，顺德新能源汽车小镇项目启动，该项目主要围绕新能源化和智能网联化两大方向，发展新能源整车、核心零部件、车联网、无人驾驶以及与之关联的云计算、大数据、电子信息、人工智能等产业。

广州日报 2018-8-27



经纬点评：创智城片区位于大良中心板块以东，未来将会规划成为创智科技生态小镇，涉及家具及新能源汽车等方面产业布局，同时华侨城旅游小镇项目将于明年七月开业；而交通方面，3号线已经在建，未来13号线将会通过创意园站即可换乘至3号线，交通规划同样便利。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广佛土地市场淡静 顺德连挂三块商住地

摘要：广州黄埔官洲挂地拟增加岛内娱乐配套；北滘再挂巨无霸地块，促人才集聚与机器人产业发展；顺德科技工业园再挂商住地，距广州南沙仅一桥之隔



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广佛无成交)





2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：黄埔官洲挂出娱乐康体用地 拟增加岛内娱乐配套



<1> 黄埔官洲

地块编号： SWD-A-1 生物岛月湾一路以西、螺旋二路以北大道以南、新阳西路以东

交易时间： 2018-9-30 (周日)

土地性质： 商服用地

占地面积： 4981m²

容积率： FAR≤1.5

建筑面积： 7472m²

起始总价： 2190万元

起始楼面价： 3771元/m²

备注：

▲ 地块主要用于为全生物岛服务的配套体育设施建设；

▲ 地块建成后的所有建筑（包括地下建筑及地上建筑）除需无偿移交给政府部门之外，必须整体确权，不得分割转让。

▲ 竞得人须为广州开发区的国有控股企业。须承诺在取得土地后，3个月内开工建设，2年内建成。须承诺，地块用于建设生物岛总部配套服务设施，投资总额须在人民币8000万元以上。须承诺，项目首层建设为全生物岛服务的配套体育设施，建成后将首层设施无偿移交黄埔区下属的体育主管部门，剩余部分由竞得人自持，自持年限与土地出让年限一致。

佛山：北滘再挂巨无霸地块 促人才集聚与机器人产业发展



<2> 顺德北滘

地块编号: TD2018 (SD) XG0010

交易时间: 2018-9-28 (周五)

土地性质: 科研&商住用地

占地面积: 23.32万m² (A区12.03万m², B区10.30万m², C区0.99万m²)

容积率: A区: 1.0 < FAR ≤ 3.0; B区: 1.0 < FAR ≤ 5.0

建筑面积: 88.57万m² (A区36.09万m², B区51.50万m², C区0.99万m²)

起始总价: 134034万元

起始楼面价: 1530元/m²

备注:

- ▲ 本地块不接受联合申请;
- ▲ 当土地竞买价格达到963455万元时, 竞买方式转为竞自持;
- ▲ A区科研部分须由竞买人自持, 自持年限50年; B区住宅部分全部作为人才住房, 售价不得高于11800元/m²; 商业部分须自持40年;
- ▲ A区及B区商业部分分别建成计容建筑面积10万m²时, B区住宅方可办理预售登记。

佛山：龙江中心地段挂牌商住地 周边配套成熟



<3> 顺德龙江

地块编号：TD2018 (SD) XG0011

交易时间：2018-9-29 (周六)

土地性质：商住用地

占地面积：3.89万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：11.67万m²

起始总价：66824万元

起始楼面价：6019元/m²

备注：

- ▲ 当土地竞买价格达到91742万元时，竞买方式转为竞配建；
- ▲ 当竞配建面积达13900m²时，竞买方式转为竞自持；
- ▲ 竞得人须在本项目内独立设置一所20个班的幼儿园，用地面积不少于7560m²，并须在交地之日2年内建成
- ▲ 如本宗地设计配建无偿返还住宅部分，竞得人须按照计容建筑面积40m²和60m²的户型进行建设。

佛山：顺德科技工业园再挂商住地 距广州南沙仅一桥之隔



<4> 顺德大良

地块编号：TD2018(SD)WG0018

交易时间：2018-9-29 (周六)

土地性质：商住用地

占地面积：3.23万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：8.09万m²

起始总价：32383万元

起始楼面价：4004元/m²

备注：

- ▲ 当土地竞买价格达到88965万元时，竞买方式转为竞自持70年租赁住房计容建筑面积；
- ▲ 本次出让计收出让金的地下车库建筑面积不高于28280平方米。



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	2018/9/7	番禺	番禺区沙头街禺山大道南侧STJ15-01地块	住宅	6.49	≤3.5	7.28	11.64	16000
	2018/9/7	花都	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	12.49	19.77	15827
	2018/9/21	黄埔	KXC-K2-4 广州开发区科学城开创大道以南、新阳西路以东	商服	0.53	≤3.0	1.59	1.41	8847
	2018/9/30	黄埔	SWD-A-1 生物岛月湾一路以西、螺旋二路以北	商服	0.5	≤1.5	0.75	0.22	3771
佛山	2018/9/5	黄岐	南海区大沥镇黄岐黄海路西侧	住宅	0.35	1.5≤FAR≤1.8	0.63	0.75	12000
	2018/9/10	平洲	佛山市南海区桂城南港路北侧C22街区	商住	5.27	1.5≤FAR≤3.0	15.80	20.04	12684
	2018/9/12	南山	佛山市三水区南山镇知青路(地块二)	商住	3.00	1.0≤FAR≤1.8	5.39	0.68	1251
	2018/9/20	乐平	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号	商服	0.91	1.0≤FAR≤3.0	2.73	0.22	792

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

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	2018/9/20	西南	佛山市三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一	商服	0.75	FAR≤0.8	0.60	0.40	6650
	2018/9/20	西南	佛山市三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	商服	0.60	FAR≤0.8	0.48	0.32	6594
	2018/9/25	北滘	佛山市顺德区北滘镇新城区05-C-08地块	商服	3.30	1.0≤FAR≤4.0	13.19	2.13	1614
	2018/9/28	北滘	佛山市顺德区北滘镇碧桂南路北侧地块	科研、商住	23.32	A区: 1.0 < FAR≤3.0 B区: 1.0 < FAR≤5.0	87.59	13.40	1530
	2018/9/29	龙江	佛山市顺德区龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块	商住	3.89	地块一: 1.0≤FAR≤3.0	11.29	6.68	5918
	2018/9/29	大良	佛山市顺德区大良街道五沙工业园中-11-2地块	商住	3.24	1.0≤FAR≤2.5	8.09	3.24	4004
	2018/9/29	禅城	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	商住	17.29	FAR≤3.5	60.36	20.92	3466

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM



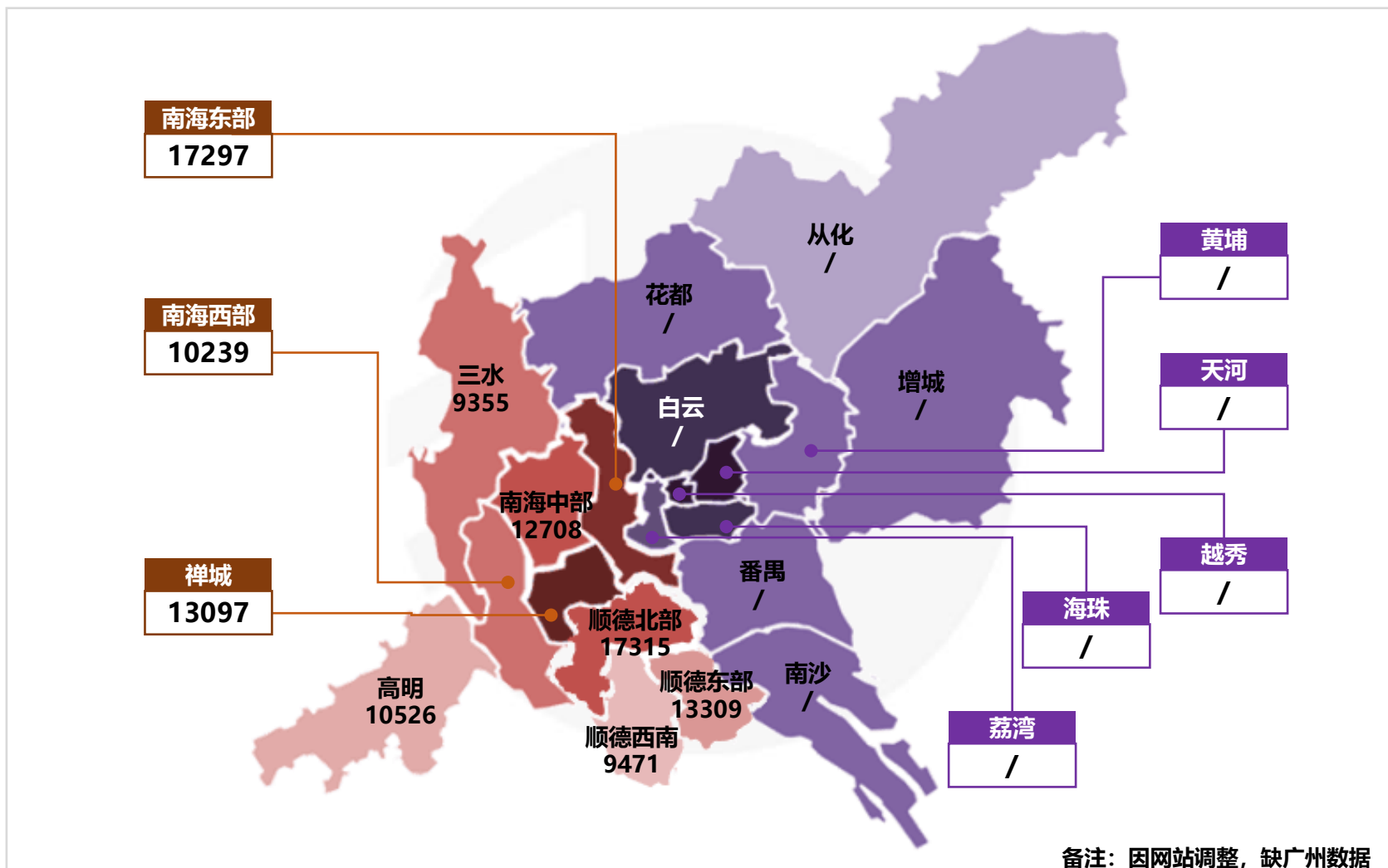
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州新增供应量持续上涨 佛山新盘推售去化一般

摘要：广州全市13盘斩获预售1625套，全市网签环升53.28%，佛山8盘加推，其中滨江首府、世茂望樾、明信华府3个纯新盘入市，成交状况较差，推售率均不足五成，整体市场淡静。

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

全市住宅供应持续上涨 本周网签突破二千套

摘要：全市13盘斩获预售1625套，网签量环升53.28%。本周楼市较淡静，仅增城一盘融信天樾府入市。



住宅新批预售：供应量持续上涨 全市13盘斩获预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
荔湾	振业天颂花园	5#、6#、7#	3	100	7670
	保利葛洲坝海德公馆	3、4、5号楼	3	4	506
海珠	金融街融御	3号楼、5号楼	2	100	12466
	海珠小雅	1#、2#	2	50	11774
天河	天河金茂广场	6、7号楼	2	50	5912
白云	首开龙湖天奕	1号楼	1	2	378
黄埔	万科尚城	B6#、B7#	2	150	12597
	龙湖·双珑原著	17#、18#	2	250	24732
花都	广州万达文化旅游城	8-11#	4	245	31902
南沙	星河山海湾	Y25-Y26#	2	30	4380
增城	金地香山湖	21-25#、39#	6	36	6150
从化	天鹰君苑	A-6#、A-7#	2	92	10268
	珠江国际城	C2区二期6#、7#	2	516	59251
总计			33	1625	187986

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：商业供应环升229% 办公本周持续供应

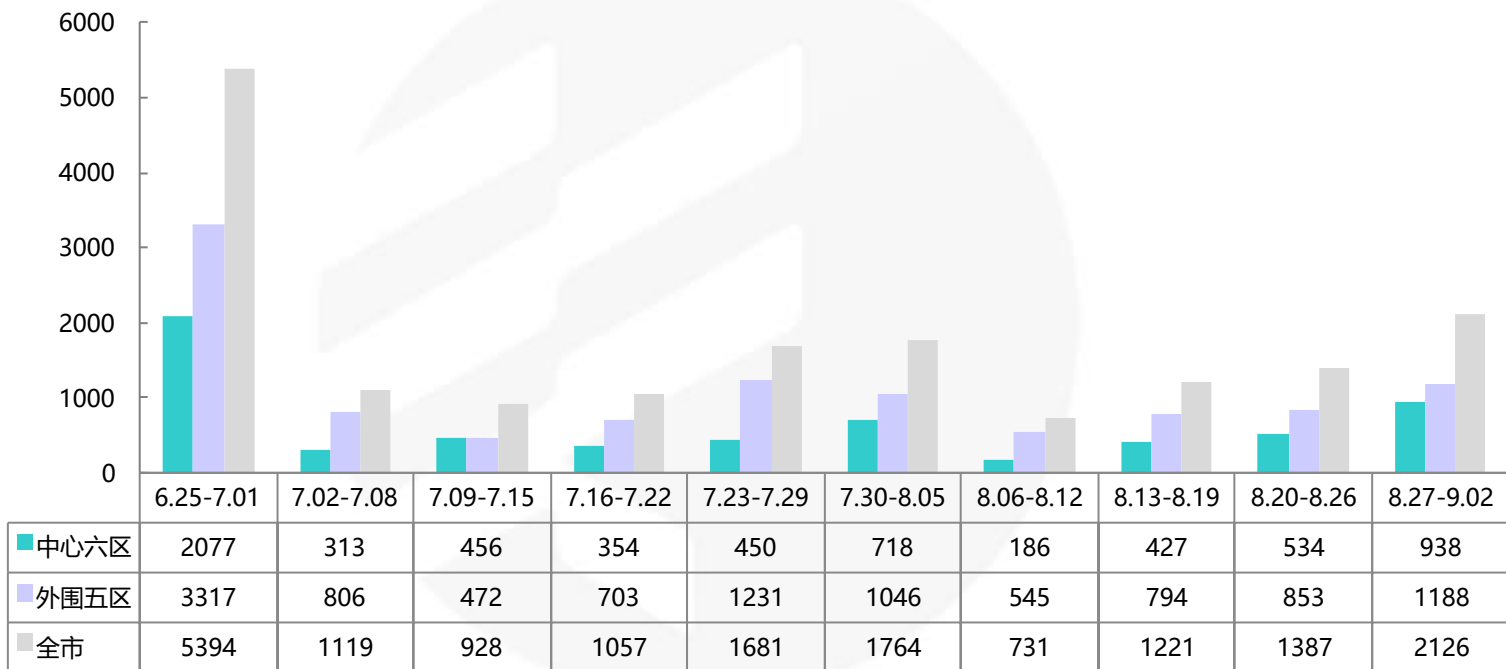
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
花都	嘉都汇	商业：C-03#	1	37	5067
	广州万达文化旅游城	商业：叶榕街1号	56	56	2695
增城	绿湖国际城	商业：四期商业1#、2#、3#、4#	4	121	6969
黄埔	万科尚城	商业：B1#、B2#、B5#	3	49	2100
总计			64	263	16831

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)
花都	嘉都汇	办公：C-03#	1	230	13182
花都	绿地空港国际中心	办公：5-8#	4	1820	70259
黄埔	合景天峻	办公：A14#	1	154	8587
总计			6	2204	92028

全市网签量走势：中心外围齐升 全市网签突破2千套

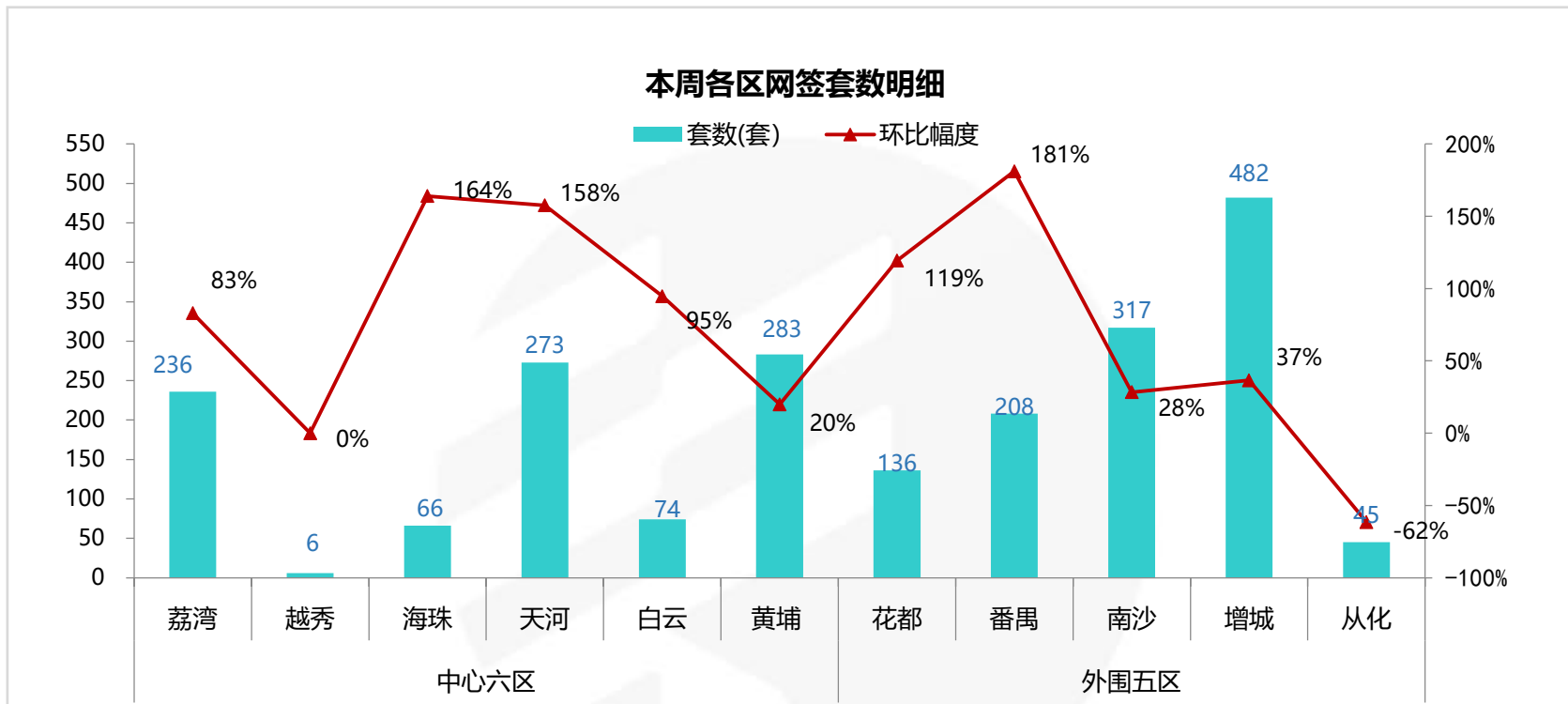
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲全市网签2126套，环升53.28%。中心六区网签938套，环升75.66%。外围五区网签1188套，环升39.27%。本周中心外围齐升，拉升全市网签。

本周各区网签量对比



- ▲ 本周区域网签十涨一跌。中心六区网签量均上涨，其中荔湾、天河、黄埔网签均在两百套以上；越秀恢复网签，一周网签6套；海珠、白云网签量在50-100套之间，海珠更是大幅环升164%；
- ▲ 外围五区中花都、番禺、南沙、增城网签量均呈现不同幅度的上涨，其中番禺网签幅度高达181%，而增城继续成为全市网签量第一的区域；从化则网签量环降62%。

新推动态：本周仅增城一盘入市 融信天樾府热销逾8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
融信·天樾府	增城区荔城大道229号(实验小学东侧)	占地: 3.5万m ² 总建: 7.8万m ²	8月31日(开盘)	98m ² /125m ² 大三房、143m ² 四房	4栋、7栋, 共65套	总价减20万、99*99*98折	带装修 25500-28000	成交约81.5%

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

【融信天樾府 2018-8-18 开盘情况】



推售货量：首推4、7栋，4栋为两梯两户，17F，143 m²一个户型，仅32套；7栋为两梯三户，98 m²、125 m²两种户型，共50套。本次推65套。

户型配比：

户型	大三房	四房	合计
面积(m ²)	98m ² 、125m ²	143m ²	/
套数(套)	65		65

成交均价：带装修均价，98m²约2.8万/m²、125 m²约2.55万/m²，143m²约2.75万/m²
优惠折扣：总价减20万，2个99折，1个98折

销售情况：开盘销售约53套，去化约81.5%，成交金额约1.7亿

▲备注：

- 继8月18日项目内部认购后，8月31项目正式开盘。
- 备案价2.2万/m²。

融信天樾府户型图



A户型：98m²大三房
(7栋户型)



B户型：125m²大三房
(7栋户型)



D户型：143m²四房
(4栋户型)

融信天樾府开盘现场



本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
南沙	万科海上明月	开放销售中心	9月1日万科海上明月开放销售中心及样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南沙：万科海上明月开放销售中心



项目位置：广州市南沙自贸区黄阁镇蕉门水道旁

占地面积：92219m²

建筑面积：230547m²

项目基础信息：由14栋高层洋房，包括8栋复式，偶数层为2梯6户，奇数层为2梯4户，以及6栋平层，2梯6户，总套数1886套。

项目动态：

▲ 9月1日位于南沙黄阁板块的万科海上明月开放销售中心，将推出A2栋59-88平二至三房平层单位，以及A3栋84-87平复式四房，平层吹风价1.9-2.0万元/m²，复式2.4-2.5万元/m²，预计9月底入市。

南沙：万科海上明月现场图



图片来源：网络图片

南沙：万科海上明月户型图



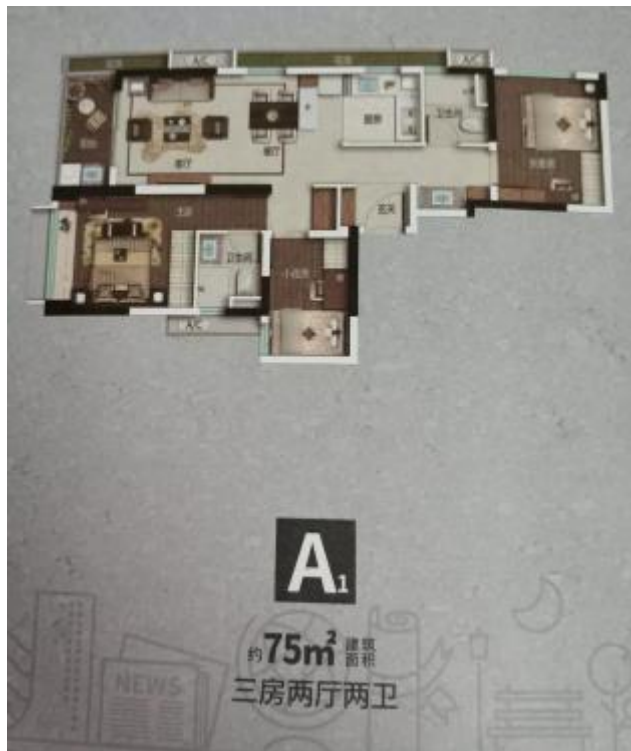
59m²两房两厅一卫



59m²样板房，东北向

图片来源：网络图片

南沙：万科海上明月户型图



75m²三房两厅两卫



75m²样板房，西向

图片来源：网络图片

南沙：万科海上明月户型图



88m²三房两厅两卫



88m²样板房，南向

图片来源：网络图片

南沙：万科海上明月户型图



87m²四房两厅两卫，复式



87m²样板房，层高2.8m



87m²样板房

图片来源：网络图片

南沙：万科海上明月户型图



84m² 3+1房两厅两卫，复式



84m² 样板房

图片来源：网络图片



3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

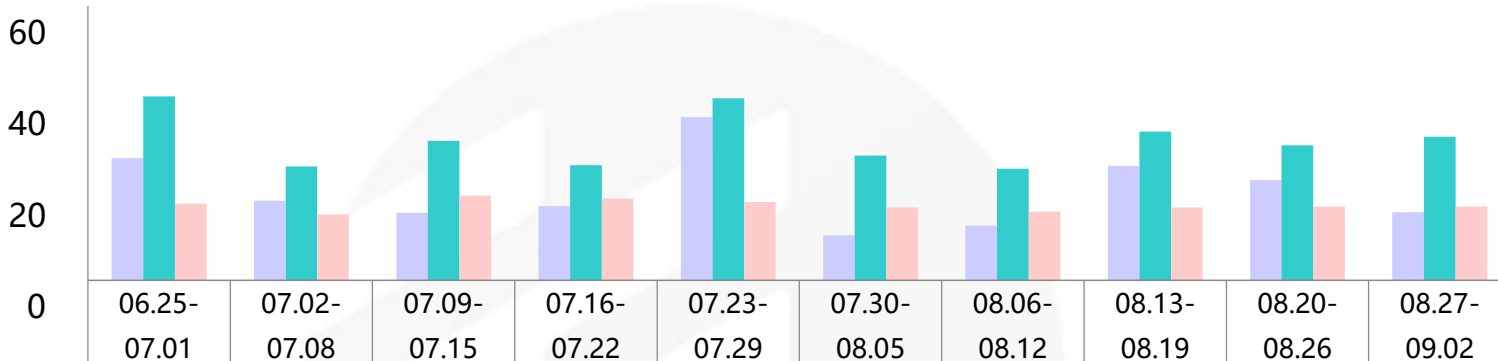
全市六盘开卖整体去化一般 碧桂园凤凰湾夺销量冠军

摘要：全市一二手网签环比升幅较小，稳中有升，新增面积有所回落，约15万方；本周有6盘入市开卖，其中明信华府以及滨江首府首次开盘推售去化近5成，而世茂望樾首战不利，消化率不足一成。

住宅：全市新增有所回落 碧桂园凤凰湾夺一手销量冠军

单位：万m²

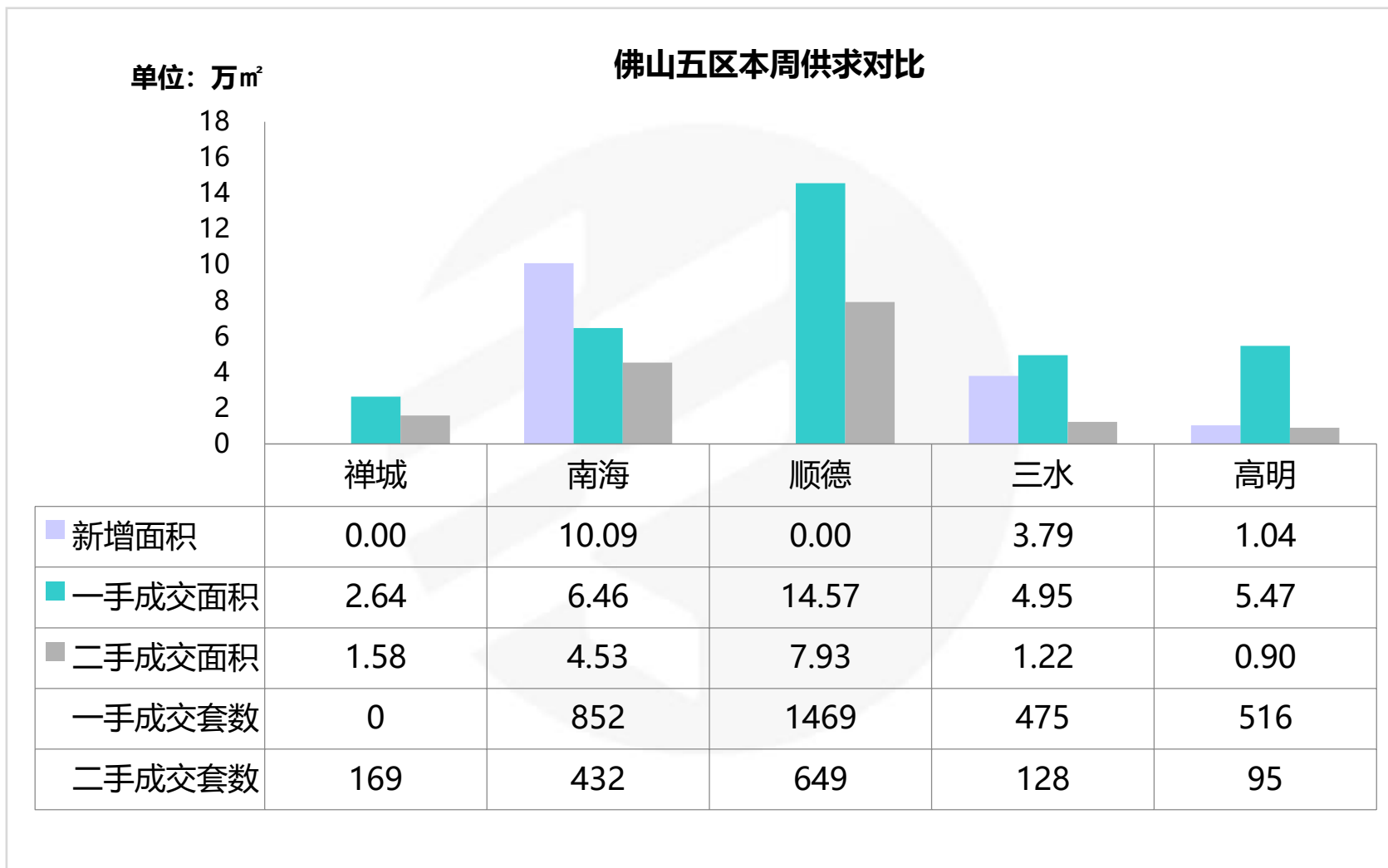
佛山住宅周度供求走势



新增面积	26.75	17.49	14.78	16.23	35.72	9.88	11.99	25.06	22.01	14.91
一手成交面积	40.30	24.97	30.51	25.20	39.83	27.31	24.48	32.58	29.55	31.45
二手成交面积	16.83	14.44	18.61	17.95	17.15	15.96	15.07	16.01	16.16	16.17

- ▲ 本周一手成交面积环比增加6%，二手成交面积环比增加1%。
- ▲ 全市一二手网签继续维持平稳，本周新增预售有所回落，8盘获新增预售，总货量为1414套；自今年8月起，顺德一支独秀领跑佛山一手网签成交市场，本周占据佛山销额榜TOP20中12席。
- ▲ 各区楼盘活动火热，其中禅城世茂望樾以及顺德龙江玖龙府开放样板房，高明美的明湖五期开放接待中心，佛山65盘九月即将入市，楼市进入推货潮，整体市场成交或将掀起小高潮。
- ▲ 本周除南海外均有项目加推，有滨江首府、世茂望樾以及明信华府3个纯新盘入市，其中滨江首府采用摇号购房，当日整体去化近5成，而世茂望樾当日推售率不足一成，市场整体去化一般。

住宅：顺德霸屏销额榜 南海狮山成一手供应主力



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)
狮山	时代领峰	2018/8/30	时代睿达花园12栋, 31层/2梯6户	三房/83-95 四房/128	180	1.84
		2018/8/30	时代睿达花园5栋1座, 32层/2梯4户	三房/114 四房/141	124	1.58
	广佛新世界	2018/8/30	广佛新世界庄园上城3、4栋, 9层/2梯6户	两房/74-75 三房/84-90	68	0.58
	保利茉莉公馆	2018/8/31	保利麓园14座, 保利麓园15座, 32层/2梯4户	三房/97-117 四房/126-128	248	2.76
里水	宏宇天御江畔	2018/8/31	十里尚堤南苑9栋, 38层/3梯9户	两房/83-90 三房/111-129	333	3.34
云东海	旭辉城	2018/8/27	27座, 31层/2梯4户, 29座, 32层/2梯4户	两房/89 四房/113	244	2.47
乐平	广乐颐景园	2018/8/27	6栋, 32层/2梯4户	三房/96 四房/115	124	1.31
荷城	明信华府	2018/8/28	4、5座, 17层/2梯4户	三房/85-90 四房/105	85	0.78

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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)
明城	恒大山湖郡	2018/8/30	156座,154座,157座,155座	别墅	8	0.26
合计					1415	14.92

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	城北	滨江首府	2018/8/27	6/12座	201	三房90-99 四房121-126	18000-19000	——	47%
禅城	绿岛湖	世茂望樾	2018/9/1	5座	125	复式三房93 复式四房110	23000-25000	前期冻结认筹的开盘98折	4%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/8/29	翰华苑2座 05/06户型	60	四房128	12000-14000	认购*99折; 新业主*95折; 装修款一次性交款*99折	41%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/9/2	翰华苑2座 01/02/03/04户型	116	三房96	12000-14000	认购*99折; 新业主*99折; 准时签约*99折; 装修款一次性交款*99折	60%
三水	三水新城	旭辉城	2018/8/31	27座	120	三房88 四房115	10900-12000	一口价	49%
高明	西江新城	招商熙园	2018/9/1	3-4栋(01-02单位)	44	三房98 四房158-181	8500-9500	一口价	61%
高明	荷城	明信华府	2018/9/2	4、5座	85	三房85-90 四房105	8400-8600	——	32%
合计					751	合计			41%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	59670	524	55340	10782
2	高明	美的鹭湖森林度假区	23671	105	15962	14830
3	顺德	龙湖春江名城	19702	100	13012	15142
4	顺德	保利海德公园	15024	69	7989	18806
5	禅城	保利碧桂园天汇	14659	102	11402	12857
6	三水	博雅滨江	14427	128	15766	9151
7	顺德	万科金域滨江	9852	63	6594	14941
8	顺德	伦敦碧桂园珑湾	9274	35	5317	17441
9	南海	时代水岸	8895	45	4632	19204
10	顺德	顺德华侨城	7269	26	4294	16929

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	南海	新城璟城	7147	46	4931	14495
12	顺德	泰禾佛山院子	6846	24	3855	17758
13	顺德	碧桂园华润新城之光	6583	31	3674	17918
14	高明	绿地拾野川	6451	40	4817	13392
15	顺德	保利中央公园	6206	31	3608	17200
16	顺德	中海万锦公馆	6031	33	3581	16840
17	顺德	招商公园1872	6008	24	3828	15694
18	三水	保利雲上	5630	18	3156	17839
19	顺德	雅居乐英伦首府	5307	24	2702	19643
20	三水	万科魅力之城	5283	69	6379	8282
合计			243934	1537	180839	13489

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

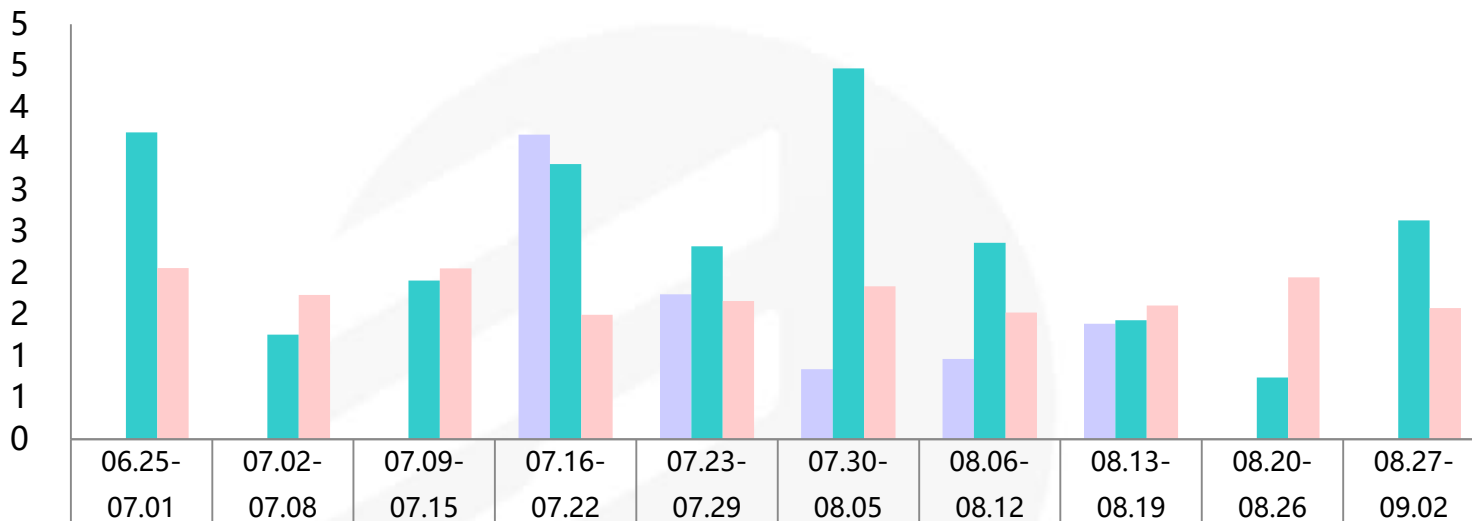
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**57%**，成交面积环比**增加5%**，成交均价环比**增加9%**。

禅城：滨江首府世茂望樾双新盘入市 整体去化均得5成以下

单位：万m²

禅城周度成交走势



■ 新增面积	0.00	0.00	0.00	3.67	1.75	0.85	0.97	1.39	0.00	0.00
■ 一手成交面积	3.70	1.26	1.91	3.32	2.33	4.47	2.37	1.44	0.75	2.64
■ 二手成交面积	2.06	1.74	2.06	1.50	1.67	1.84	1.53	1.61	1.95	1.58

- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加254%**，二手成交面积环比**减少19%**。
- ▲ 一手房网签面积重回平均水平；二手房则保持平稳，略有下降。
- ▲ 滨江首府和世茂望樾2个纯新盘本周均有营销动作，其中滨江首府开卖6/12座，面积涵盖90-126m²三四房，带装修发售，当日去化近5成；世茂望樾开放样板间及推售5座，面积涵盖93-110m²三四房，毛坯发售，当日去化较差不足1成。

禅城：重点个盘开卖

城北【滨江首府2018-8-27开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：6座，20层2梯6户、12座，22层2梯4户，共201套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90-99	121-126	23883
套数 (套)	140	61	201

推售价格：18000-19000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖，摇号选房

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交47% (95套)

客户构成：桂城50%，广州10%，禅城8%，周边32% (罗村、大沥)

备注：滨江首府首推6、12座，采取摇号选房，产品面积类型较多，其中开售当日6座90-99m²单位去化较好，去化率62%，而12座94-126m²单位去化率仅得25%。

禅城：滨江首府户型图



(图片来源：滨江首府楼书)

禅城：重点个盘开卖

绿岛湖【世茂望樾2018-9-1开盘情况】



推售货量：5座，单数层2梯5户，双数层2梯3户，总高33层，共125套

户型配比：

户型	复式三房	复式四房	合计
面积 (m ²)	93	110	12524
套数 (套)	88	37	125

推售价格：23000-25000元/m² (毛坯)

开卖方式：自然开售

折扣优惠：前期冻结认筹的开盘98折

开卖情况：当日成交4% (5套)

客户构成：以南庄、石湾周边本地客为主

备注：本次推售为项目首次开卖，价格高企，当天去化率仅得4%，成交状况较差。

禅城：世茂望樾户型图

95㎡三室三厅上层



95㎡三室三厅下层



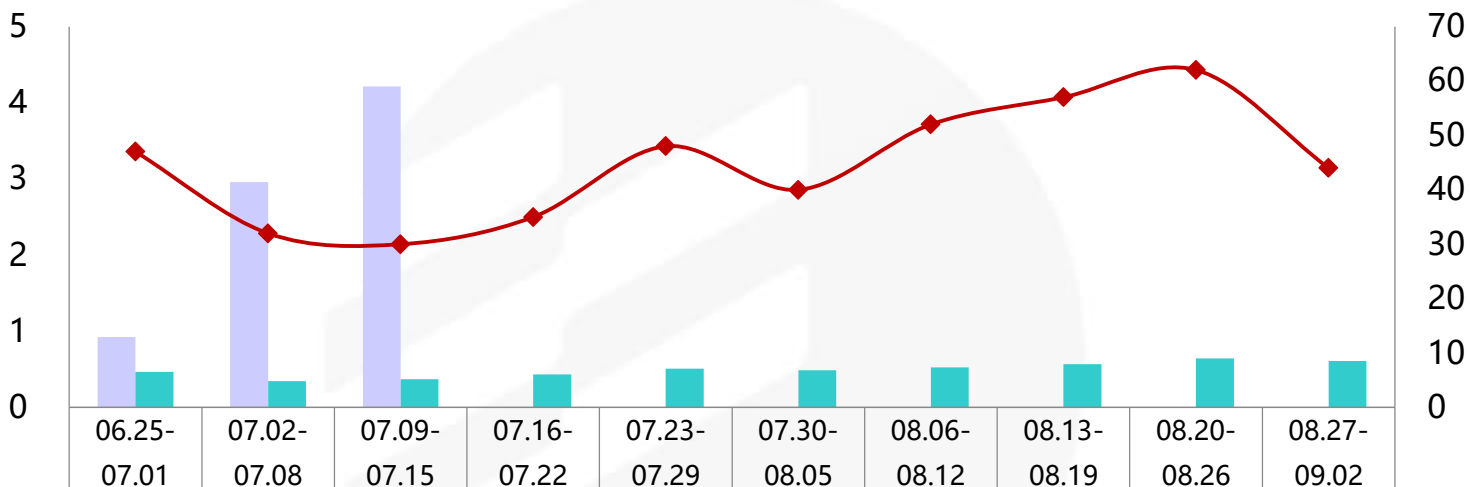
(图片来源：搜狐焦点网)

桂城：继续零新增 整体市场保持低位运行

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



▲ 本周桂城一手成交套数环比**减少29%**，成交面积环比**减少6%**。

▲ 富丰君御21/23座新品已开售，面积涵盖51-302m²三四房，带装修发售，均价约22000/m²。

▲ 桂城区域目前在售楼盘量少价高，近期暂无住宅项目加推计划，导致市场低位运行。



禅桂：本周动态

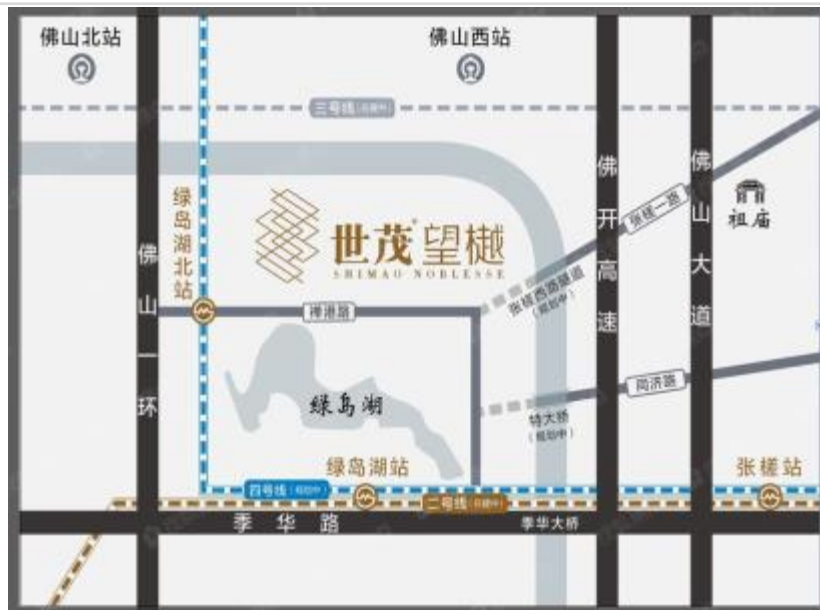
板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	8.27-9.1夜上海主题晚宴，企业网络安全管理分享会
城北	滨江首府	活动信息	9.1-9.2健康运动及微景观DIY体验
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	9.01-9.02哈密瓜全城送
绿岛湖	世茂望樾	开放样板房	8.29开放样板房
	金茂绿岛湖	活动信息	9.01-9.02天际望湖下午茶
	绿岛湖壹号	活动信息	9.01-9.02灯光节
南庄	万科又一城	活动信息	9.01-9.02音乐节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：8.29世茂望樾开放样板房



图片来源：搜狐焦点网



图片来源：搜狐焦点网

项目位置：佛山市禅城区南庄镇禅港东路71号

占地面积：3.4万㎡

建筑面积：12万㎡

项目基础信息：项目位于佛山禅城绿岛湖板块，容积率2.5，绿化率35%，打造天空院墅纯复式产品，共规划5栋约600多套洋房，首批将推售4/5座，面积涵盖95/110㎡以及120㎡三四房，楼高32层，梯户采用错层分布。

项目动态：

▲8月29日开放样板房。

禅城：世茂望樾样板房



图片来源：功夫房产

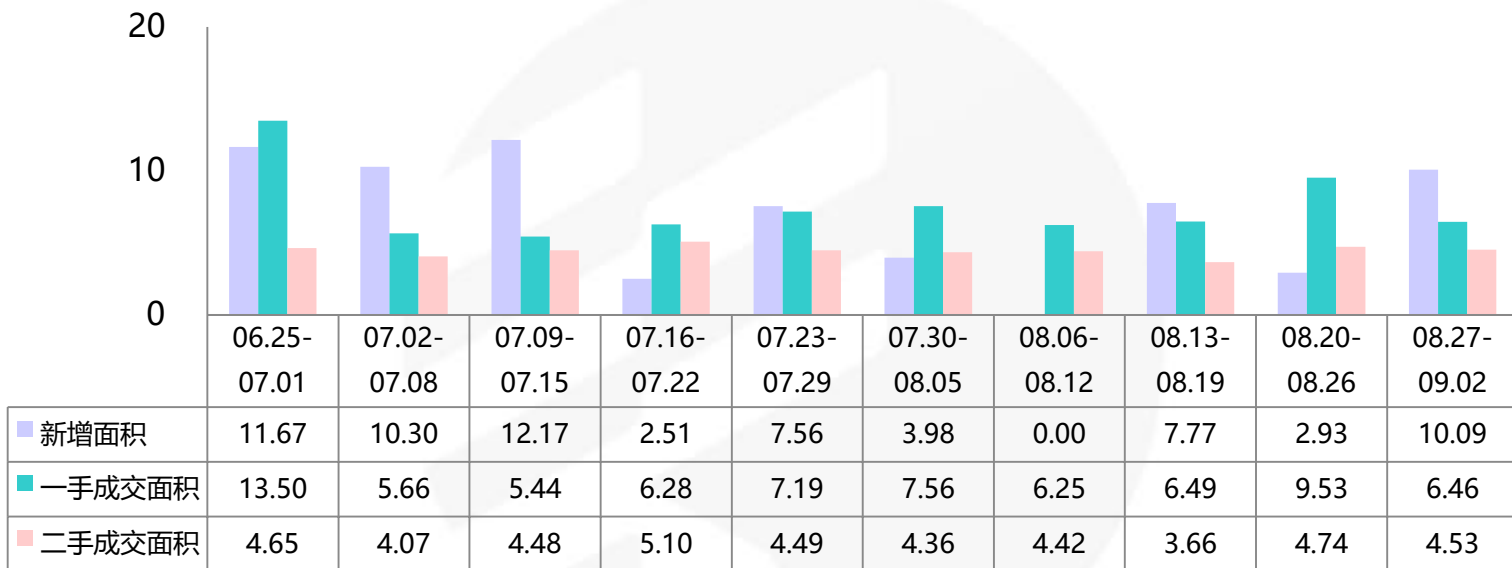
禅桂：即将开卖项目

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
2018-9月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	200-300	25000-35000/毛坯	吹风价
2018-9月	花曼丽舍	3/8座	153	82-133	15500-16500/带装修	——
2018-9月	敏捷金谷国际	7座	64	84-106	13500-14500/带装修	——
2018-9月	雄盛王府广场	2座	124	98-154	16000-18000/带装修	——
2018-9月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-9月	五矿崇文金城	8座	18	162-221	29600-42000/毛坯	吹风价
2018-9月	绿岛湖壹号	77座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-9月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-9月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
合计			784套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

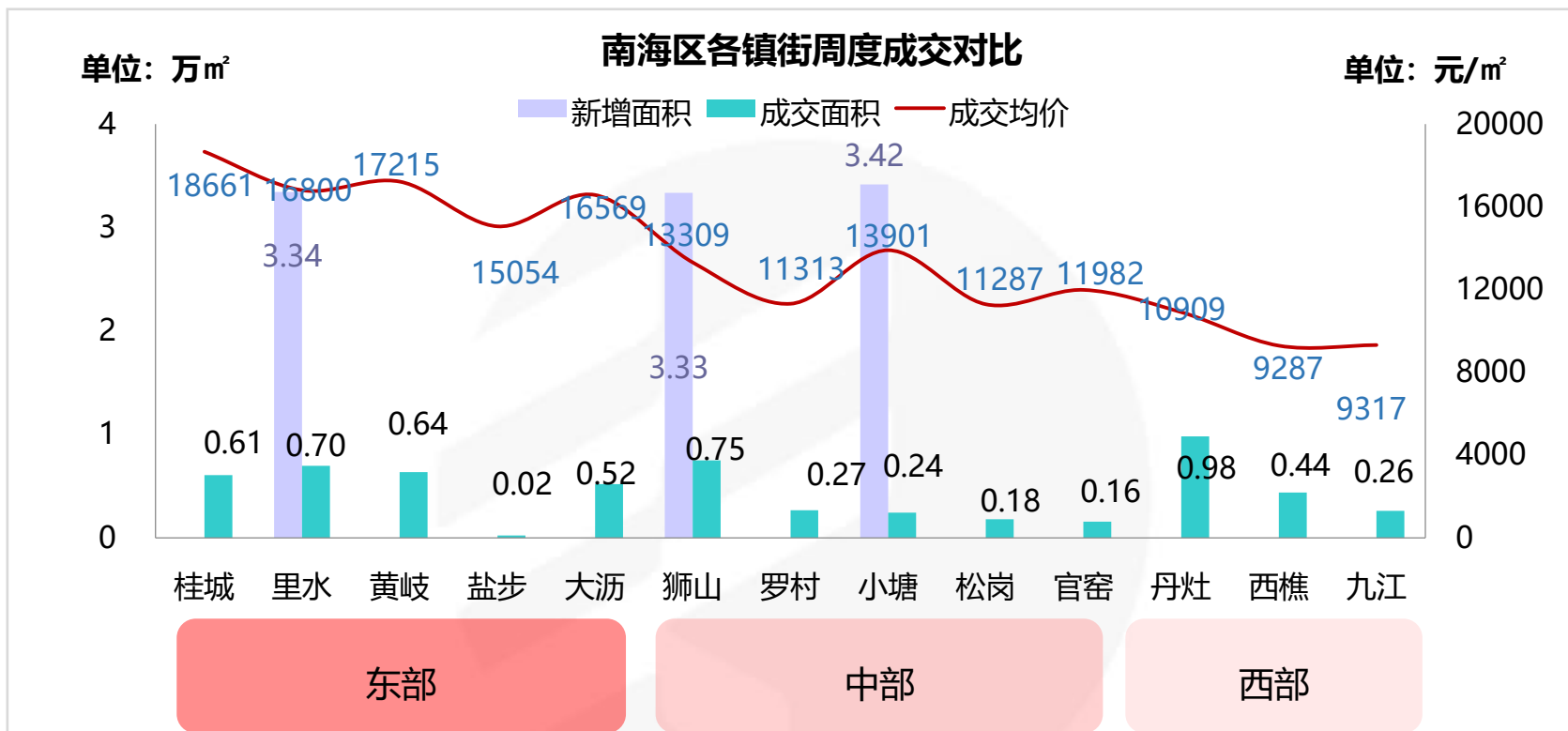
南海：四盘领证赶上月底尾班车 新增面积逾10万m²

单位：万m² **南海周度成交走势**



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**减少32%**，二手成交面积环比**减少4%**。
- ▲ 本周南海共4盘获得新批预售，其中非限购区占3个，分别是小塘时代领峰、狮山广佛新世界和保利茉莉公馆；而限购区的是里水的宏宇天御江畔，4盘新增面积超10万m²。目前保利茉莉公馆已开启认筹，预计9月中开卖。
- ▲ 大沥雅瑶绿洲开放二期样板房，面积涵盖100-140m²三四房单位，推售时间价格待定。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 东部限购区成交面积环比增加，仅里水宏宇天御江畔获新批预售，新增面积逾3万m²。
- ▲ 本周东部地区5盘上销量TOP10榜，时代水岸仅以微弱的劣势落后新城璟城屈居第二。
- ▲ 本周中部地区总成交量有所下降，但有时代领峰和保利茉莉公馆2盘获新批预售，新增量占全区65%，预计月中开卖。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
西樵	恒大御湖湾	活动信息	9.1-9.2恒大御湖湾·奇幻森林大冒险
大沥	雅瑶绿洲	开放样板房	9.1开放二期样板房
九江	招商悦府	活动信息	9.1-9.2悦享开学季，精彩一起来

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：9.1雅瑶绿洲开放样板房



图片来源：房天下

项目位置：佛山市南海区大沥镇雅瑶绿洲

占地面积：25万m²

建筑面积：35万m²

项目基础信息：一期洋房住宅为3栋6层住宅楼、14栋12层住宅楼、4栋15层住宅楼、3栋17层住宅楼。现开放二期洋房样板房，推售时间待定。

项目动态：

▲9月1日开放样板房。

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
2018-9月	时代领峰	10座	124	83-140	17000-19000/带装修	——
2018-9月	中海万锦世家	15、16座	194	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-9月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-9月	保利珑门	5座	80	202-207	17000-19000/毛坯	——
2018-9月	融创御府	7座	180	90-121	21000-23000/带装修	——
2018-9月	怡翠尊堤	嘉园8、9、13座	149	112-278	23000-25000/带装修	——
2018-9月	美的翰湖苑	9、10、13座	378	121-248	12000-14000/带装修	——
2018-9月	恒大悦府	16、17座	180	111-133	19000-21000/带装修	——
2018-9月	恒大滨江御府	2栋	60	206-207	13000-15000/带装修	——
2018-9月	东建锦绣龙湾	3、4栋	232	88-122	11000-13000/带装修	——
2018-9月	龙光玖龙湖	14、15座	184	93-125	10000-12500/带装修	——
2018-9月	保利茉莉公馆	14、15座	248	97-128	14300-16500/带装修	——
合计			约2102套			

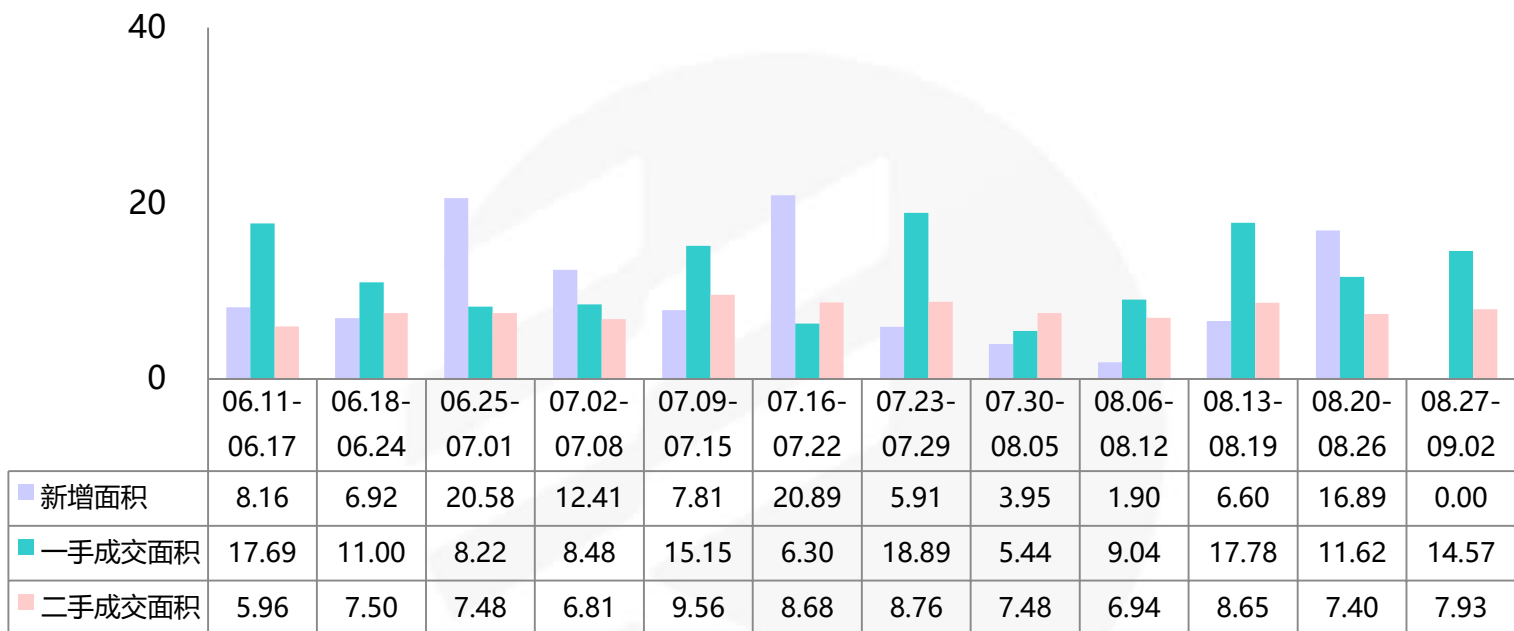
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



顺德：八月最后一周无新增 碧桂园凤凰湾两日推售不理想

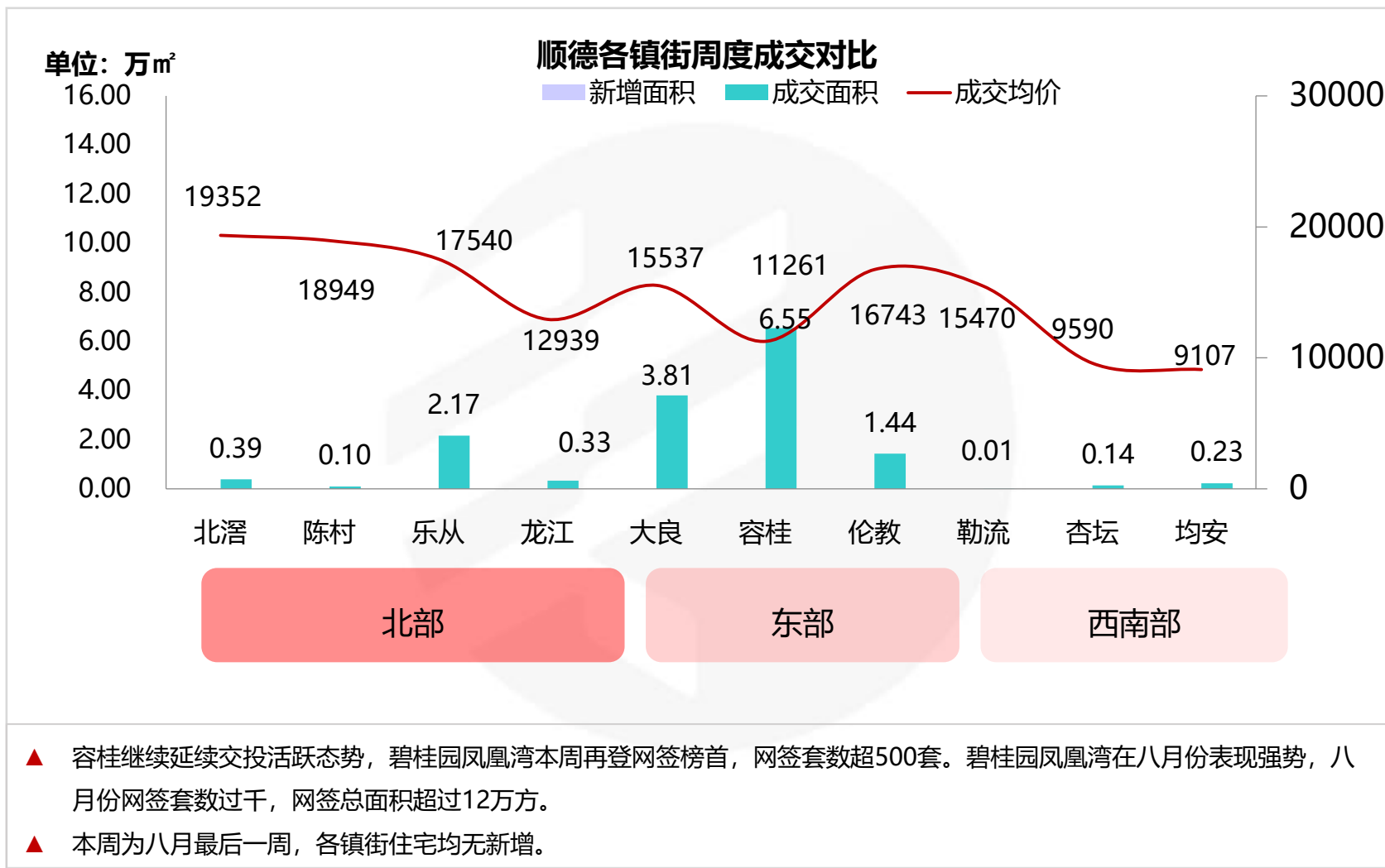
顺德周度成交走势

单位：万m²



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加25%**，二手成交面积环比**增加7%**。
- ▲ 一手成交面积继续延续上周活跃态势，本周住宅零新增。
- ▲ 碧桂园凤凰湾2座在上周开卖，8月29日自然推售2座05/06户型128m²四房，9月2日现场解筹01/02/03/04户型，建面涵盖96m²三房，2座均价12000-14000万/m²带装发售，整体去化率达54%。此外，龙光玖龙府于9月1日开放85-113m²样板间。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个案开卖

容桂【2018-8-29、9-2 碧桂园凤凰湾开盘情况】



推售货量：8月29日翰华苑2座05、06单元，30层/2梯6户，共60套；9月2日翰华苑2座01、02、03、04单元，30层/2梯6户，共116套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96	128	18816
套数 (套)	116	60	176

推售价格：12000-14000元/m² (建面带装修)

开卖方式：8月29日自然推售；9月2日现场解筹

折扣优惠：8月29日99*95*99折；9月2日99*99*99*99折

开卖情况：05/06单元共成交25套，去化率41%；01/02/03/04单元共成交70套，去化率60%

客户构成：广州约占50%，良桂约占40%，其它地区约占10%

备注：凤凰湾2座开盘分两天推售，2座总体去化率约54%，总体去化不及7座。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	合景天銮	活动信息	9.2 合景天銮首届少儿平衡车大赛
陈村	时代星英御岛	活动信息	9.1-9.16周六日 环球花样年华主题活动
龙江	美的西江府	活动信息	9.1 美的[新玥]组团首推16座开始接受诚意登记&小龙虾海鲜主题美食周
大良	敏捷·畔海御峰花园	活动信息	9.1-9.2 B区2期车位试驾活动
	招商公园1872	活动信息	9.1-9.2 来访就送文具大礼包&必胜客披萨DIY亲子活动
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	9.1 “放飞梦想·快乐成长”的开学音乐会
勒流	龙光玖龙府	开放样板间	9.1 开放样板间&海洋狂欢节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：9.1 龙光玖龙府开放样板间



图片来源：佛山乐居

项目位置：顺德区大良南国西路与新裕大道交汇处

占地面积：5.87万m²

建筑面积：24.61万m²

项目基础信息：规划15栋30/31层，共1786户，停车位1545个，容积率3.5，绿化率31%

项目动态：

▲ 9月1日开放85-113m²样板间

顺德：即将开卖项目

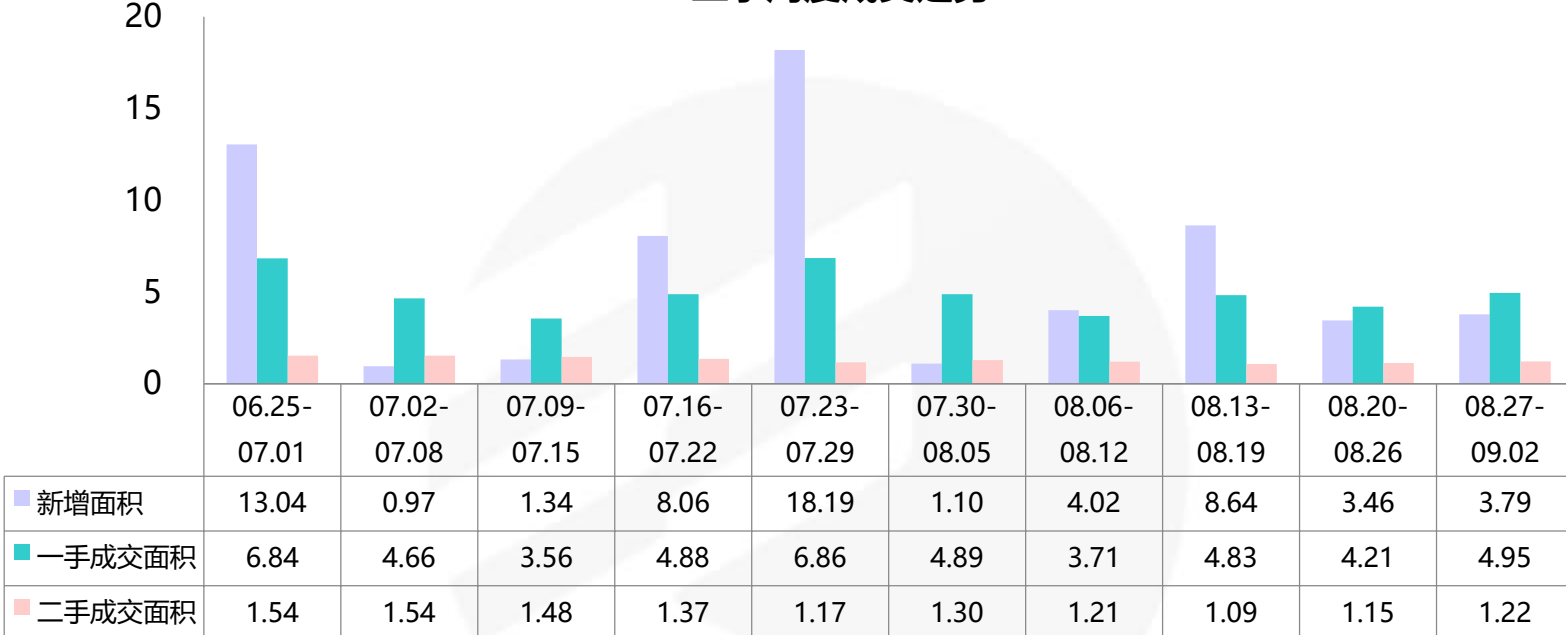
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-9月	泰禾佛山院子	别墅	36	建面600-700	22000-23000/建面毛坯	--
2018-9月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	300	建面89-128	20000-22000/建面带装修	--
2018-9月	美的壹号公馆	洋房新品	89	建面116-141	22000-24000/建面带装修	--
2018-9月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	--
2018-9月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	1242	建面109-142	11800/建面毛坯	人才住房
2018-9月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	--
2018-9月	万科金域学府	洋房新品	390	建面80-100	15000-17000/建面带装修	--
2018-9月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	--
2018-9月	顺德龙光玖龙府	洋房新品	372	建面89-113	14000-16000/建面带装修	--
2018-9月	美的西江府	洋房新品	275	建面89-126	16000-18000/建面带装修	--
合计			约3032套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：市场整体网签呈量价齐升 旭辉城开卖当日去化近5成

单位：万m²
20

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比增加**17%**，二手成交面积环比增加**7%**。
- ▲ 本周一二手网签量较上周均有小幅增加，刚刚步入“金九”销售旺季，市场整体成交目仍处于较平稳水平。新增供应也有所增加，仅旭辉城和广乐颐景园2盘获批预售证，但新增达到369套，环比增加34%。
- ▲ 本周旭辉城开盘推售27座，当日去化接近5成，整体去化一般，据统计多盘将在九月有推售动作，未来三水市场热度有望提高。

三水：重点个盘开卖

三水新城【旭辉城2018-9-1开盘情况】



推售货量：27座，31层/2梯4户，共120套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88	115	12180
套数 (套)	60	60	120

推售价格：10900-12200元/m²（带装修）

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交49%（约59套）

客户构成：广州客户占50%，三水客户占30%，其他占20%。

备注：位于西广佛，佛山三水TOD新城核心板块（未来三水新城CBD核心）三水 中轴——南丰大道中段，双向8车道，是标准的高效主干道。

三水：旭辉城户型图



3室2厅1厨2卫88m²(建面)



4室2厅1厨2卫115m²(建面)

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐平	佛山龙光碧桂园悦府	活动信息	9.01-9.02 土耳其风情美食节
三水新城	保利中央公园	开放工地	9.01-9.02 开展工地开放活动
	远洋华远天骄	开外展点	9.02 开放外展点

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：9.1保利中央公园开展开放工地活动



图片来源：房天下

项目位置：三水新城荷花世界旁

占地面积：27.63万 m^2

建筑面积：70.10万 m^2

项目基础信息：保利中央公园靠近三水荷花世界，周边配套齐全，拥有中央水轴和荷花世界两大风景区。打造城心生活大境，享成熟配套，这里的未来，将以商业之心，文化之心，生态之心、生活之心为一体。

项目动态：

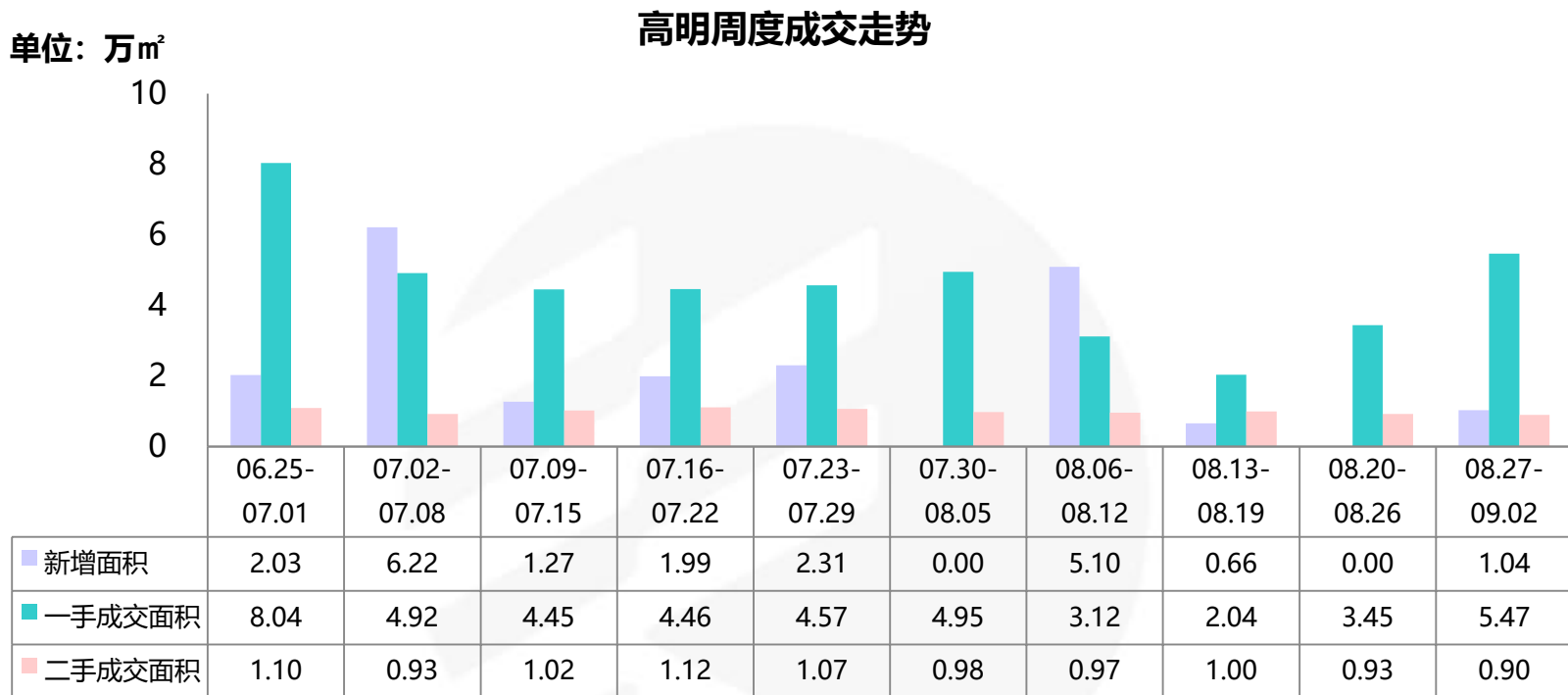
▲ 9月1日开展开放工地活动。

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
2018-9月	广乐颐景园	6栋	124	96-115	8500-9500/带装修	——
2018-9月	旭辉城	27、29座	244	89-113	12500-13000/带装修	——
2018-9月	招商樾园	8座	132	95-119	14500-15000/带装修	——
2018-9月	佛山恒大御澜庭	洋房新品	104	84-133	8500-9500/带装修	——
2018-9月	金地艺境天成	8座	128	85-125	吹风价10000/带装修	——
2018-9月	时代南湾	1-2、11、13	300	95-138	11500-12500/带装修	——
2018-9月	中南远洋·漫悦湾	2、3、9座	192	89-115	11000-13000/带装修	——
2018-9月	旭辉江山	洋房新品	124	88-120	11500-13000/带装修	——
2018-9月	中南通号·天聚广场	1、9座洋房新品	248	85-127	12500-13000/带装修	——
合计			约1596套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：一手网签量持续上升 明信华府首开当日去化一般



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加59%**，二手成交面积环比**减少3%**。
- ▲ 一手网签量持续上升，二手网签降幅不大仍保持相对平稳。恒大山湖郡和明信华府2盘获批新增预售，另外明信华府首次入市开卖推售4、5座，当日去化仅32%，整体去化较一般。
- ▲ 本周受美的鹭湖森林度假区成交大量别墅和洋房同时夺得销额榜冠军影响，高明网签均价明显拉升，未来迎来“金九银十”销售旺季，多盘出击，将再次拉升高明楼市热度。

高明：重点个盘开卖

荷城【明信华府2018-9-2开盘情况】



图片来源：楼盘网

推售货量：4座，17层2梯4户；5座，17层/1梯3户，共85套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	85-90	105	7752
套数 (套)	63	22	85

推售价格：8400-8500元/m²（带装修）

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交约32%（约27套）

客户构成：高明本地客为主，部分为广州客

备注：本次为项目第一期首次开盘推售，地处高明大道旁。

高明：明信华府户型图



4座标准层 约90 m²



5座标准层 约88 m²

高明：重点个盘开卖

西江新城【招商熙园2018-9-1开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：3、4座（01-02单元），11层/1梯2户，共44套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	158-181	4727
套数 (套)	40	4	44

推售价格：8500-9500元/m²（带装修）

开卖方式：自然开售

折扣优惠：筹金2万享98折购房优惠

开卖情况：当日成交61%（约27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：距离上次加推一个半月，价格较上次约下跌350元/m²，整体去化一般。

高明：招商熙园户型图

约96m²

C户型 96m²



图片来源：搜狐焦点

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	龙光金辉优步学府	活动信息	9.01-9.02 真人版捕鱼达人活动
	美的明湖	开放接待中心	9.01-9.02 美的明湖五期接待中心开放&美的明湖蟹王盛宴

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：9.1美的明湖五期开放接待中心



图片来源：佛山乐居

项目位置：佛山市高明区西江新城明湖公园旁

占地面积：12.2万㎡

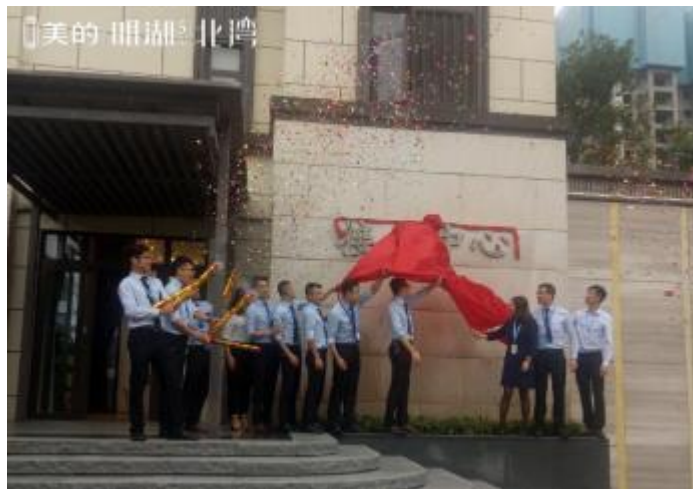
建筑面积：50万㎡

项目基础信息：位于佛山市高明区西江新城中轴线，为高明智慧社区，地处明湖公园旁，占地183亩，总建面约50万方，项目由21栋高层洋房，104套湖景别墅组成。

项目动态：

▲ 9月1日开放接待中心。

高明：美的明湖开放接待中心现场图



图片来源：美的明湖微信公众号

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
2018-9月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-9月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-9月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-9月	保利玥府	1、6、7、12、 13座	256	105-140	9500-10000/带装修	——
2018-9月	恒大山湖郡	156座,154座,157 座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
合计			约842套			

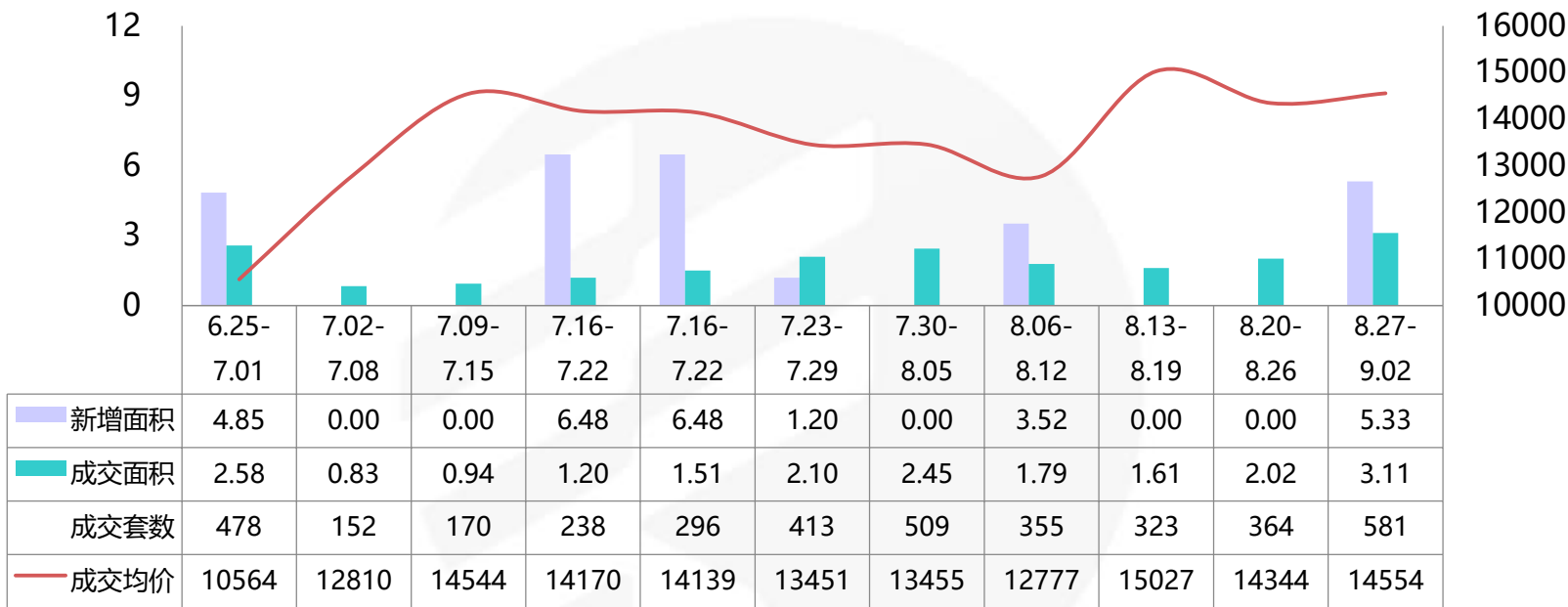
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：顺德近期供应频频，网签引领全市

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



不含顺德

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加60%**，成交面积环比**增加54%**，成交均价环比**上涨1%**；
- ▲ 本周公寓市场新增1173套，来自力合阳光城云谷和勤天汇广场，前者供应近800套；力合阳光城云谷新盘入市，单盘单周网签161套，助推顺德蝉联五区成交套数榜首，禅城南海稳定网签130套左右；近期顺德表现抢眼，新盘加推频频，带领大市一路上行，整体均价维稳。

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 ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	顺德大良	力合阳光城云谷	10529	161	7631	13798	带装修
2	顺德大良	万科金域滨江	4754	34	3227	14731	带装修
3	南海桂城	万科尚都荟	4095	40	2038	20089	LOFT, 带装修
4	顺德陈村	国通广场	3061	21	1691	18100	LOFT,带装修
5	南海三山新城	海伦堡·爱Park	2449	21	1160	21111	LOFT, 带装修
6	南海千灯湖	万科金色领域	1862	23	886	21008	带装修
7	禅城旧城区	朝安碧桂园	1722	24	978	17607	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
8	三水河口片区	碧桂园奥斯汀	1637	34	1387	11800	LOFT,带装修
9	禅城张槎	绿地小平墅	1543	18	1624	9501	含LOFT
10	禅城城北	万科金色里程	1478	35	1139	12976	带装修
合计			33130	411	21762	15223	——

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【力合阳光城云谷2018-8-29开盘情况】



推售货量：推售C7/C8栋，4梯18/20户，共786套；

户型配比：

户型	C7栋 5米层高LOFT	C8栋 5米层高LOFT	合计
面积 (m ²)	41-50	40-65	37246
套数 (套)	462	324	786

推售价格：11000-13000元/m² (带精装修)

开卖情况：当日成交91% (约117套)

开盘折扣：准签99折，认购99折，一次性99折，开盘99折，认筹3万开盘额外享99折

客户构成：佛山本地客为主

备注：前期认筹1100组，到场约600组，到访筹量约581组，去化率74%

商业公寓：力合阳光城云谷户型图



写字楼：个别项目成交显著，整体相对平寂



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	联达大厦	11921	39	10540	11310	——
2	南海 金沙洲	广物山海名门	2532	24	1549	16350	——
3	南海 平洲	天安中心	1070	7	948	11291	——
4	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	513	2	353	14540	——
5	南海 平洲	御堡国际	503	3	398	12635	——
6	顺德 陈村	金铝花园	303	2	312	9699	——
7	禅城 季华东	佛山绿地中心	295	2	238	12395	——
8	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	184	3	262	7019	——
9	南海 平洲	嘉邦国金中心	154	1	117	13116	——
10	南海 里水	中企时尚商都	42	1	62	6761	——
合计			17517	84	14779	11852	——

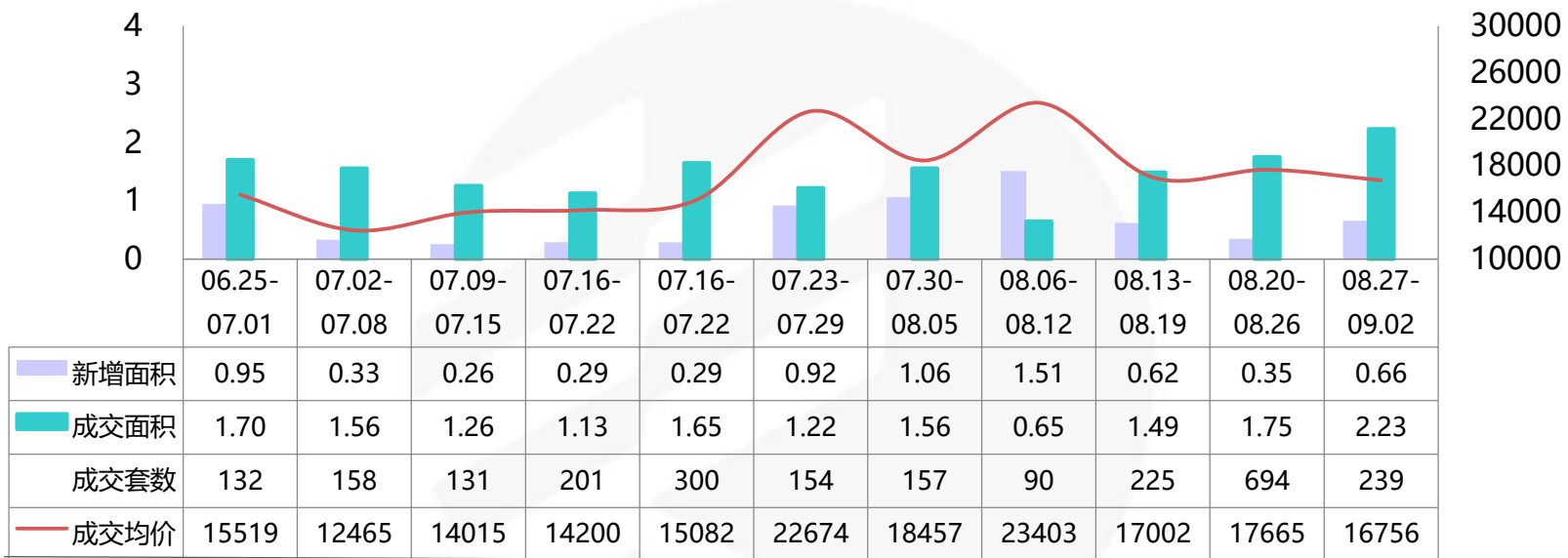
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：禅城供求表现不振，全市项目多为零星成交

佛山商铺周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



不含顺德

▲本周佛山商铺市场成交套数**减少66%**，成交面积环比**增加27%**，成交均价环比**下跌5%**；

▲本周商铺市场6项目取得新增，共134套，多为面积50m²的单位；本周禅城商铺市场供求表现不振，南海、顺德和三水商铺市场表现接近，平均网签近70套；零星成交的项目占多，成交达双位数的项目仅得5个，未见走量项目，整体表现量跌价稳。

商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 九江	荣基嘉园	9602	26	5674	16924	——
2	三水 河口片区	时代南湾	1632	19	1084	15051	——
3	三水 白坭	山水凯旋花园	1598	35	1816	8798	——
4	顺德 伦教	银钻广场	1438	14	531	27086	——
5	禅城 城北	万科金色里程	1339	4	335	39970	——
6	南海 里水	翠林豪庭	1312	5	1010	12992	——
7	三水 三水新城	三水万达广场	1210	3	551	21957	——
8	南海 狮山	长华国际中心	1133	2	570	19876	——
9	禅城 奇槎	保利碧桂园天汇	1130	2	274	41241	——
10	顺德 北滘	海琴水岸	1113	2	1800	6184	——
合计			21507	112	13645	15762	——

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	狮山	保利茉莉公馆	2018/8/31	保利麓园14-15座商铺	商铺	14	31-90	707
	里水	宏宇天御江畔	2018/8/31	十里尚堤南苑9栋	商铺	21	40-54	1059
顺德	大良	力合阳光城云谷	2018/8/27	C7、C8	商业公寓	786	41-67	37246
					商铺	23	30-112	1001
三水	三水新城	旭辉城	2018/8/27	27、29座	首层商铺	15	25-106	811
	乐平	广乐颐景园	2018/8/27	6栋	首层商铺	5	23-61	160
高明	西江新城	勤天汇广场	2018/8/27	二期商务楼9座、12座	商业公寓	353	33-57	15073
					商铺	33	29-156	1917
	荷城	明信华府	2018/8/28	4、5座	首层商铺	33	25-130	1872

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	泮景	楼盘活动	8.27-9.2 哈密瓜全城派
		朝安碧桂园		8.27-9.2 广东传统甜品美食节
		兆阳O立方		8.27-9.2 百变天才建筑师
		花曼丽舍		8.27-9.2 一、二座启动验资
	绿岛湖	绿岛湖壹号		8.27-9.2 灯光节
南海区	千灯湖	德高信中央大道		8.27-9.2 讲座、花艺课堂
		万科金色领域		8.27-9.2 开学季主题活动
	桂城	万科尚都荟		8.27-9.2 岭南小吃
顺德区	陈村	金铝花园		8.27-9.2 样板房开放
		国通广场		8.27-9.2 魔幻厨房

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、Jasmine、Nick

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