




佛山顺德与南沙共建合作示范区 广州首个容积率计算办法印发实施

KINGSWICK

广佛周报2018年第45期 (2018.11.26-2018.12.2)

 经纬市场研究中心 2018年12月3日

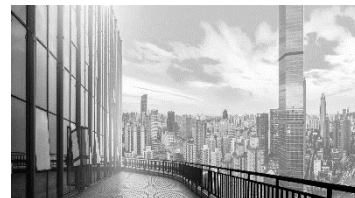
经纬（中国）

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

广州首个容积率计算办法印发实施 佛山将重新上报4号线建设规划

摘要：广州力争建成国际性文化产业枢纽城市；广州要创建17个森林小镇，分3种类型2020年全部创建成功；《广州南沙新区试点共有产权住房管理办法(暂行)》公布。

广州力争建成 国际性文化产业枢纽城市

为加快推进广州文化创意产业发展，提升城市文化软实力，28日广州市政府常务会议审议通过了《广州市关于加快文化产业创新发展的实施意见》（简称《意见》）。该《意见》是广州出台的首份支持文化产业发展的综合性政策文件，有望对广州文化产业发展起到重要的推动和促进作用。

《意见》针对广州的产业优势，提出了突出重点发展的领域，即巩固和壮大数字内容产业、打造动漫游戏产业之都、推进传媒影视融合发展、建设全国艺术产业中心、培育全球文化创意设计之城、打造全球文化装备制造中心、超前布局文化产业前沿领域。同时，广州将深化文化产业“互联网+”，推动加强大数据、云计算、人工智能等科技创新成果的应用，利用现代科技推动传统产业创新。《意见》还提出要大力发展数字互动娱乐、数字视听、网络文学、网络影视、网络出版、数字音乐、数字教育等以数字内容为核心的相关产业。

南方日报 2018-11-29

经纬点评：《意见》中提出广州未来将会针对文化产业设立专项基金、加大投资、吸引文化产业类领军人才等措施，争取全市文化产业增加值力争实现年均增长12%。而广州市未来将打造动漫游戏产业之都培育全球文化创意设计之城，利用大数据、互联网、人工智能与文化产业相互融合，建成国际性文化产业枢纽城市。

广州要创建17个森林小镇，分3种类型2020年全部创建成功

11月29日的市政府常务会议审议通过了《广州市森林小镇建设规划（2017-2025年）》，其中提出，到2020年全市成功创建17个森林小镇；到2025年，17个成功创建的森林小镇进一步巩固提升。

规划将全市森林小镇划分为生态旅游型、休闲宜居型、岭南水乡型3种类型。按照自然本底条件，北部以建设生态旅游型森林小镇为主，突显山区森林风貌及生态景观；中部以建设休闲宜居型森林小镇为主，突显历史与现代、人文与自然交融的宜居环境；南部以建设岭南水乡型森林小镇为主，凸显岭南特色水乡景观与滨江滨海城镇风貌。

目前，增城区派潭镇、正果镇、中新镇，南沙区黄阁镇，花都区梯面镇、花山镇，从化区温泉镇7个镇已成功创建广东省森林小镇，计划2019-2020年再创建10个。其中，番禺区沙湾镇、南村镇、石碁镇、增城区小楼镇、黄埔区长洲街道5个镇（街）已纳入2019年创建计划。其中，广州市增城区东北部的派潭镇环境优美、风景宜人，获得广东省森林小镇示范镇荣誉称号。

广州日报 2018-11-29

经纬点评：在“十三五”期间全省要建成200个森林小镇，珠江三角洲地区认定数量要达到建制镇总数的50%以上。因为广州市政府常务会议提出加快创建森林小镇，根据各个区域特色分成生态旅游、休闲宜居、岭南水乡三种，而目前已有5个镇街入选，未来将进一步加快森林小镇建设。

广州首个容积率计算办法印发实施

11月28日，广州首个针对容积率计算的完整规则——《广州市规划管理容积率指标计算办法》（以下简称《办法》）由广州市国土资源和规划委员会正式印发，并将于12月1日起实施。该文件首次明确规定，绿色建筑增加面积、地下车库、公共开发空间等不计入容积率；对于地下商业设施，则明确提出要计算容积率。

公共开放空间可豁免计算容积率。其除了公共开放空间外，《办法》还规定其余四种不计算容积率的情况：其一，建筑物避难层中的避难空间、地下公共通道、地下公交站场、地铁站台层、地铁站厅层（除商业设施外）、地下停车库、地下非机动车库、非平战结合的人防工程和地下市政公用设施及地下设备用房等地下空间。这意味着，地下商业设施是要计算容积率的。

阳台按水平投影面积计算容积率。对于市民关注的阳台等建筑半开敞空间，《办法》明确按其投影面积的一半计算容积率建筑面积，其中住宅、商业、办公、工业建筑的计算方法又不相同。

南方日报 2018-11-29

经纬点评：此轮容积率计算方法调整对于住宅以及商业类产品规划设计带来了明显的影响，其中住宅阳台面积需要按照投影面积计算，同时地下商业空间将要纳入计容范围，对其面积计算亦会带来明显的影响；而对于办公、工业类建筑亦同样明晰了计算方法，但相对商住类产品限制较为宽松，避免政策一刀切。

《广州南沙新区试点共有产权住房管理办法(暂行)》公布

日前,《广州南沙新区试点共有产权住房管理办法(暂行)》(以下简称“管理办法”)正式印发。管理办法明确,南沙区共有产权住房分为保障性住房和人才住房两类,分别面向区域内城镇户籍中低收入住房困难家庭和重点发展领域紧缺型人才及港澳青年。申请人可根据自身条件购买共有产权住房超过50%但低于80%产权份额,未取得完整产权期间房屋只能用于自住,不能用于出租、抵押,5年内不得转让产权。该管理办法有效期为3年。

上市流转规则:

购产权登记<5年:不允许转让产权份额,确需转让的,可提交申请,由政府代持机构回购。

5年<购产权登记<8年:向区住房保障和房屋管理部门提交流转申请,代持机构可优先购买购房人所占产权份额;代持机构弃购,可转让给其他符合共有产权住房购买条件的家庭。

购产权登记>8年:购房人提交上市申请后,同等条件下,代持机构可优先购买购房人所占产权份额。代持机构弃购,可共同向其他符合本地住房限购条件家庭转让房屋。

购产权登记满5年的,也可按市场价格购买政府产权份额。购房人购买政府产权份额,应由双方共同委托房地产估价机构参照周边类似交易评估确定房屋的市场价格,并在此基础上协商确定交易价格。但在购买协议中应约定所购得产权份额在规定时间内(产权登记起8年)内不能上市转让。

南方都市报 2018-11-30

经纬点评:南沙共有产权房试行办法公布,申请人可根据自身条件购买共有产权房的50%-80%产权,同时针对共有产权房流转明晰了流转规则,确保共有产权房区别于商品房市场,实现共有产权房体制内流转,由持有机构以及符合共有产权房申请人继续持有成为退出机制的重要保障。

佛山将重新上报地铁4号线建设规划

11月29日，佛山本地某微信公众号发布了一则名为“省发改委正式回复：佛山地铁4号线暂不建了”的消息，引起广佛市民关注。佛山市轨道办昨日作出回应：这是对省发改委回复意见的错误解读，佛山地铁4号线肯定会修，只是时间上会有所调整而已。目前，佛山正重新对项目上报的资料进行补充完善，新方案预计明年上半年内上报。

佛山市轨道办昨天回应中表示：佛山地铁4号线一期工程已纳入佛山新一轮城市轨道交通建设规划并上报至国家发改委，现正根据国家最新政策要求对上报材料进行补充完善。

“根据国家发改委的相关要求，我们重新对项目上报的资料进行了补充完善，需要补充的材料非常多，大家都在忙着这事，目前新的方案还没上报。”佛山市轨道办相关负责人透露，佛山新一轮轨道交通修编方案里，包括了地铁2号线二期、地铁4号线一期、11号线和位于顺德的9号线和13号线，线路总长约147.3公里，“我们预计，全部材料上报给国家发改委，要到明年上半年了。”

广州日报 2018-11-30

经纬点评：佛山地铁4号线暂不建设消息解读有误，佛山轨道办回应地铁4号线已纳入新一轮城市轨道建设规划并上报至国家，同时明年上半年将会补充资料重新上报地铁4号线，而四号线未来将会贯穿三水、南海、禅城三个镇街，将会进一步方便市内市民跨区出行。

顺德南沙“结亲”，签订共建广佛同城化合作示范区框架协议

11月23日，佛山市委常委、顺德区委书记郭文海率顺德党政代表团到广州南沙区考察学习，双方签订共建广佛同城化合作示范区框架协议，在粤港澳大湾区背景下谋划两地交通互联互通、产业、城市规划建设、文化等全方位合作，并学习南沙自贸区体制机制优势等。

顺德南沙四大领域加强合作：

一是在粤港澳大湾区背景下的交通互联互通合作，要快速推动顺德与南沙的交通路网快速通达，加快轨道交通、南顺大桥等建设；

二是产业合作，顺德制造可通过南沙港口优势节省物流成本。希望通过加快交通路网建设有更多的顺德企业到南沙港货运，帮助企业降低成本；

三是在环保方面加强合作，顺德正通过村级工业园改造解决污染之源、治理水体、加强环保执法等，共同保护好水环境；

四是希望协议签订以后，双方能够在城市规划建设、文化等更多的领域研究探索深度合作。

广州日报 2018-11-26

经纬点评：广佛同城建设已经超过十年，在两城产业、交通、人口联系越来越紧密的大背景下，顺德作为佛山南部重点产业重镇，主动对接未来粤港澳大湾区核心区——南沙是具备前瞻性的重要决策，从交通、产业合作以及人才相互输送多维度的紧密合作，有利于两地之间合作双赢。

高明明珠客运港“高明号”下月复航，三小时直达香港

11月26日，记者从高明明珠客运港获悉，停航已久的“高明号”客轮将于12月1日正式复航。复航后将采用全球先进的碳纤维高速客轮，3小时可直达香港，相比之前，提速15分钟，同时还优化调整了航班时间。“高明号”将成为连接高明和香港的重要窗口，促进两地交流。

记者了解到，今年，高明区委常委、常务副区长管雪多次与珠江船务公司高层对接，要求珠江船务加强对高明港的硬件建设投入，提升客轮的设施配置和服务质量，同时结合高明和香港两地的旅游、文化、商务元素，加强宣传，融合优势，打造一个全新的休闲之旅、体验之旅和享受之旅。伍玉梅表示，在粤港澳大湾区、珠三角新干线机场即等利好为高明带来新的发展机遇，高明港在构建全区“海、陆、空”立体交通布局中将会发挥重要作用。“通过水路客运设施、服务的改善和提升，希望能充分发挥高明港在和香港交流的窗口作用，促进两地经济和文化的快速发展。”

广州日报 2018-11-27

经纬点评：高明明珠港重启前往香港客轮，依仗紧邻西江的优势，增强与粤港澳大湾区前沿城市的对接，对于提升高明区域城市地位有着重要作用，同时亦方便市民出行，促进两地交流。未来，高明将会依靠更多交通设施的投入与建设，为城市快速发展提供更充足动力。

顺德生物医药园区协同创新与产业集群发展促进大会举行

11月28日，顺德生物医药园区协同创新与产业集群发展促进大会在中欧中心举行，会议聚焦我国生物产业发展的前沿热点以及产业链发展等核心问题，共同探讨生物医药园区建设、产业集群的发展。顺德区委副书记、中德工业服务区管委会主任刘怡出席会议。

生物医药产业是顺德重点打造的新兴产业之一，目前，顺德共有175家生物医药、生物技术、医疗器械、医疗保健企业与研发机构。顺德通过与高校、医院展开合作，引进一批医疗科研合作机构，吸引逾25个生物医药创新科研团队，聚集高端人才近430人。

据介绍，北部片区规划了1000亩土地建设广东省创新转化生物产业园，首期项目广东云天生物创新产业中心占地238.68亩，预计明年正式投入运营。会上，广东因微解码生物科技有限公司、广东体必康生物科技有限公司、广东厚德水准生物科技有限公司等首批6家企业签约入驻广东云天生物创新产业中心。

珠江商报 2018-11-29

经纬点评：近年来，顺德持续出台了生物医药产业发展的相关政策，加上未来将会依靠广州地铁七号线延长线，快速接驳广州大学城、广州生物岛，产业走廊未来将会进一步连接而成。因此生物医药成为顺德重点发展的新兴产业之一，伴随六大企业签约入驻后，将会加快产业落地，发展提速。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

绿地联合体夺科学城宅地 南海里水商住地块流拍

摘要：两黄埔宅地揽金逾40亿，白云区黄边村“旧改”挂商服地，为广州设计之都铺路。佛山原定拍卖三宅地，南海里水商住地块流拍，顺德均安两地块撤销挂牌出让。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(佛山本周无土地成交)



广州：南沙城投底价夺今年灵山岛第六宗商住地 圈地造城提速



广州：五矿时隔10天于黄埔再下一城 底价夺长岭居住宅地



<2> 黄埔长岭居

地块编号：广州市黄埔区长岭居长岭路以北、岭头新村以东CPPQ-A-3

交易时间：2018-12-3 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：7.18万m²

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：16.64万m²

起始总价：224701万元

起始楼面价：13505元/m² (已扣除8246m²政府统筹房源)

成交总价：224701万元

楼面地价：13505元/m² (已扣除8246m²政府统筹房源)

溢价率：0%

竞得人：北京盛世广业投资管理有限公司 (五矿)

备注：

▲中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人可单独申请，也可联合申请；

▲竞得人须在本地块中配建“计容建筑面积5% (8246m²) + 竞配建面积”的政府统筹房源，所配建的政府统筹房源须在土地交付后48个月内无偿移交给区建设局统筹管理，配建的政府统筹房源装修标准与本地块商品房交楼装修标准一致，该地块配建的政府统筹房源已计收土地出让金；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。

广州：绿地联合体夺科学城宅地 需配建较大体量体育配套



<3> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区开源大道以南、云峰路以东SDK-A2-2

交易时间：2018-12-3（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：10.07万 m^2

容积率：FAR \leq 2.5

建筑面积：11.48万 m^2 （已扣除不可售的面积）

起始总价：163466万元

起始楼面价：14243元/ m^2 （已扣除6043 m^2 政府统筹房源）

成交总价：177466万元

楼面地价：15462元/ m^2 （已扣除6043 m^2 政府统筹房源及中小学、幼儿园用地面积）

溢价率：8.56%

竞得人：广东绿地投资有限公司,广州永龙建设投资有限公司（绿地联合体）

备注：

▲中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人可单独申请，也可联合申请；

▲竞得人须在本地块中配建“计容建筑面积5%（6043 m^2 ）+竞配建面积”的政府统筹房源，所配建的政府统筹房源须在土地交付后48个月内无偿移交给区建设局统筹管理，配建的政府统筹房源装修标准与本地块商品房交楼装修标准一致，该地块配建的政府统筹房源已计收土地出让金；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：白云区黄边村“旧改”挂商服地 意旨为广州设计之都铺路



<1> 白云黄边

地块编号：白云区鹤龙街黄边村AB2901047地块

交易时间：2018-12-27（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：6217m²

容积率：FAR≤7.2

建筑面积：2.99万m²

起始总价：24838万元

起始楼面价：8300元/m²

备注：

▲拟出让地块须建设为集市政行业设计、市政公用工程咨询、工程测绘等业务为一体的总部基地。项目建成后，竞得人需按照地块计算容积率建筑面积100%自持物业，自持物业必须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，自持年限与土地出让年限一致；

▲竞买人须为广东省内注册的企业法人，从事勘察设计工作的高新技术企业；

▲用地范围内规划的城市道路、绿地由政府相关部门统一组织实施建设，建成后无偿移交广州市白云区人民政府相关主管部门管理。

佛山：乐从挂超13万方地块 与中交雅居乐项目为邻



<2> 顺德乐从

地块编号：TD2018(SD)WG0029

交易时间：2019-1-2 (周三)

土地性质：A、B区教育；C、D区商住&商服
占地面积：13.18万m²

容积率：A、B区：1.0 < FAR ≤ 2.0；C、D区：
1.0 < FAR ≤ 3.5

建筑面积：36.33万m²

起始总价：118063万元

最高限价：399616万元

起始楼面价：3250元/m²

最高限价折合楼面价：11000元/m²

备注：

▲ 限地价，再竞自持70年租赁住房面积。土地交易最高价格399616万元；

▲ 竞得人须在A、B区内配建九年一贯制公立学校及不少于150个小车位的社会停车场；

▲ 竞得人须在C区配建社区卫生服务中心、文化活动室、社会警务室、社区居委会和托老所；

▲ 竞得人须配建一所不少于12个班的幼儿园；

▲ 竞得人须在C、D区配建不少于28000m²服务型公寓。



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	2018/12/6	白云	白云区华南快速路以南、广清高速公路以东白云湖车辆段地块	商住	22.29	≤2.34	47.92	71.09	14835
	2018/12/6	花都	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	12.49	17.49	14000
	2018/12/6	花都	花都区凤凰路地块四	住宅	5.5	≤3.0	6.51	9.04	13900
	2018/12/6	花都	花都区凤凰路以东、花都湖以北J11-XH05地块	住宅	5.75	≤2.8	11.18	17.93	16040
	2018/12/6	荔湾	荔湾区西湾路156号地块	住宅	0.62	≤5.5	1.42 (扣除5547m ² 安置拆迁房)	3.43	24113

后页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/12/6	番禺	番禺区石壁街东晓南放射线与东新高速交叉口西南侧陈头岗停车场场站综合体项目地块	住宅	24.21	≤2.41	47.83 (已扣除105126m ² 租赁住房)	63.69	13315
	2018/12/6	从化	从化区太平镇S118与G105路口西北侧地块	商住	4.38	≤3.5	13.17 (已扣除政府回扣3060m ² 配建住房)	10.51	7981
	2018/12/6	番禺	番禺区易兴工业园原安美防火塑料制品有限公司地块	住宅	2.46	≤3.0	7.39	14.70	19900
	2018/12/6	番禺	番禺区化龙镇现代产业园GY-PY1604地块一	商住	18.70	2.6	38.35	29.25	7627
	2018/12/6	番禺	番禺区化龙镇现代产业园GY-PY1604地块二	商住	12.48	2.61	21.67	16.53	7627

后页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18072	住宅	3.15	≤3.2	10.08	12.10	12000
	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18073	住宅	4.99	≤3.2	15.97	19.17	12001
	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18074	住宅	4.11	≤3.2	13.14	15.77	12003
	2018/12/10	白云	白云区江高镇江府路以北、广 花路以西AB0405037、 AB0405038、AB0405039、 AB0405040地块	住宅	11.70	≤2.8	29.47 (已 扣除政府回 扣33000㎡)	54.06	18348
	2018/12/13	天河	天河区金融城起步区 AT090948地块	商服	1.38	≤4.5	6.16	11.56	18760

后页续

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/12/13	白云	白云区棠景街三元里大道地块	商住	9.97	≤0.266-7.127	20.35 (已扣除不可售78376m ²)	53.84	26452
	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 ² 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

后页续

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2018/12/5	高明	佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住&商服	7.4	≤2.8	20.72	4.51	2180
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北	商住&商服	2.23	≤2.5	5.58	0.99	1770
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇环东路以南、白石西路以东	商住&商服	0.93	≤2.5	2.31	0.41	1771
	2018/12/5	高明	佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住&商服	7.4	≤2.8	20.72	4.51	2180
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、白石西路以东	商住&商服	3.07	≤2.5	7.69	1.36	1770
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北	商住&商服	2.49	≤2.5	6.23	1.10	1770
	2018/12/6	高明	佛山市高明区杨和镇滨河三路以东、兴国路以南	商服	3.94	≤0.8	3.16	0.36	1125

后页续

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2018/12/10	南海	佛山市南海区大沥镇太平大道太平工业区地段	商住	4.35	A区: ≤3.0 B区: ≤2.5	11.61	9.28	7997
	2018/12/10	顺德	佛山市顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块	商服	1.91	≤4.0	7.65	1.9	2483
	2018/12/12	禅城	佛山市禅城区张槎路15号	商住	3.58	≤2.6	9.3	6.48	6962
	2018/12/13	禅城	佛山市禅城区南庄镇溶洲广河厂	商住	2.91	≤3.5	10.19	6.85	6719
	2018/12/14	顺德	佛山市顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块	商住	7.53	≤2.5	18.83	17.90	9508
	2018/12/17	南海	佛山市南海区大沥镇禅炭路地段	商住	1.41	≤2.5	3.53	2.95	8343
	2018/12/17	禅城	佛山市禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	3.10	≤3.0	9.31	9.00	9672
	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	≤2.8	5.40	2.21	4094

后页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万 m^2)	容积率	建筑面积 (万 m^2)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/ m^2)
佛山	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 ≤ 2 .0; C、 D区： 1.0 < FAR ≤ 3 .5	36.33	11.81	3250

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



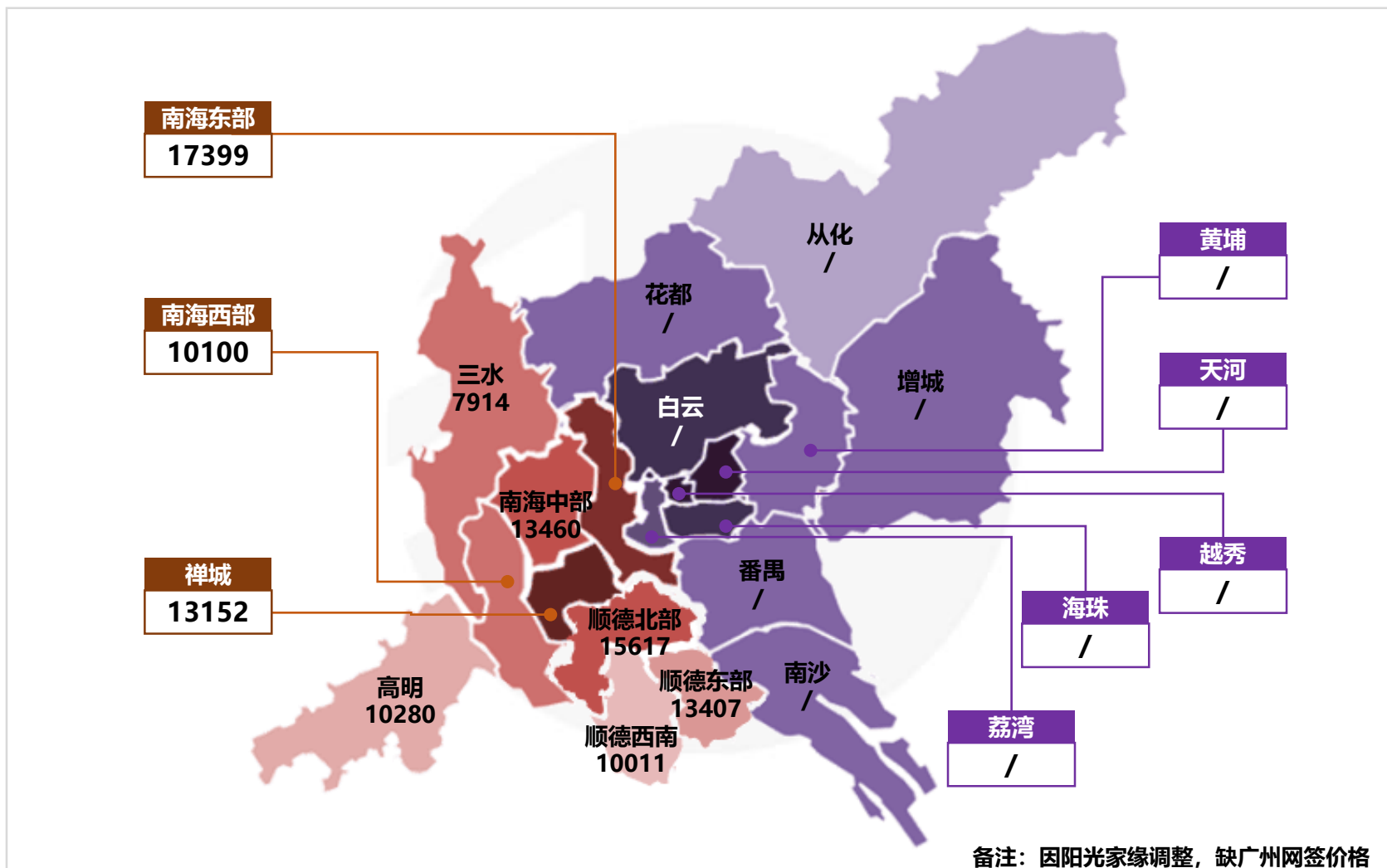
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州网签量连续三周上升 佛山一手网签跌幅超三成

摘要：广州网签量连续三周上升，网签量突破二千套。佛山一手网签面积约30万方，跌至近八周以来最低水平。

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

全市网签量连续三周上升 本周四盘推新642套

摘要：增城“东大仓”成住宅供应主力。全市网签量连续三周上升，网签量突破二千套。全市四盘推新642套，华标峰湖御境大户型单价高达5万/m²。

住宅新批预售：供应量环跌43.6% 增城“东大仓”成供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
荔湾	保利碧桂园公园大道	6#	1	234	24031
白云	万科未来森林	6#	1	83	6816
黄埔	时代天韵	6#	1	115	13586
	招商雍景湾	11#、14#	2	267	25207
	万科元培里	V1#、V2#	2	55	4496
番禺	亚运城	4#	1	282	30409
南沙	南沙塞纳河畔	1#、3#	2	302	31397
增城	品秀星图	16#-19#	4	518	53794
	广园东方名都	27#	1	143	14741
	合景誉山国际	四区5#、6#	2	248	24202

续后页

住宅新批预售：供应量环跌43.6% 增城“东大仓”成供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
花都	远洋·芙蓉墅	N-3#~N-11#、六区J-17~J21、J-24~44、四区J-8~J-16	44	44	9005
	御华园	15#、16#	2	356	39225
	颐和山庄	M3#、M4#	2	40	4970
	越秀臻悦府	2#-3#	2	132	13759
总计			61	2819	295639

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

商办新批预售：本周商业供应大幅下滑275% 办公环升46%

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
荔湾	保利碧桂园公园大道	6#	1	13	843
黄埔	保利鱼珠港	商业：G1#、G2#、G3#	3	3	822
黄埔	领创园	商业：C#	1	7	1893
番禺	亚运城	商业：4#	1	8	665
南沙	南沙塞纳河畔	商业：3Y#	1	2	83
总计			7	33	4306

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

商办新批预售：本周商业供应大幅下滑275% 办公环升46%

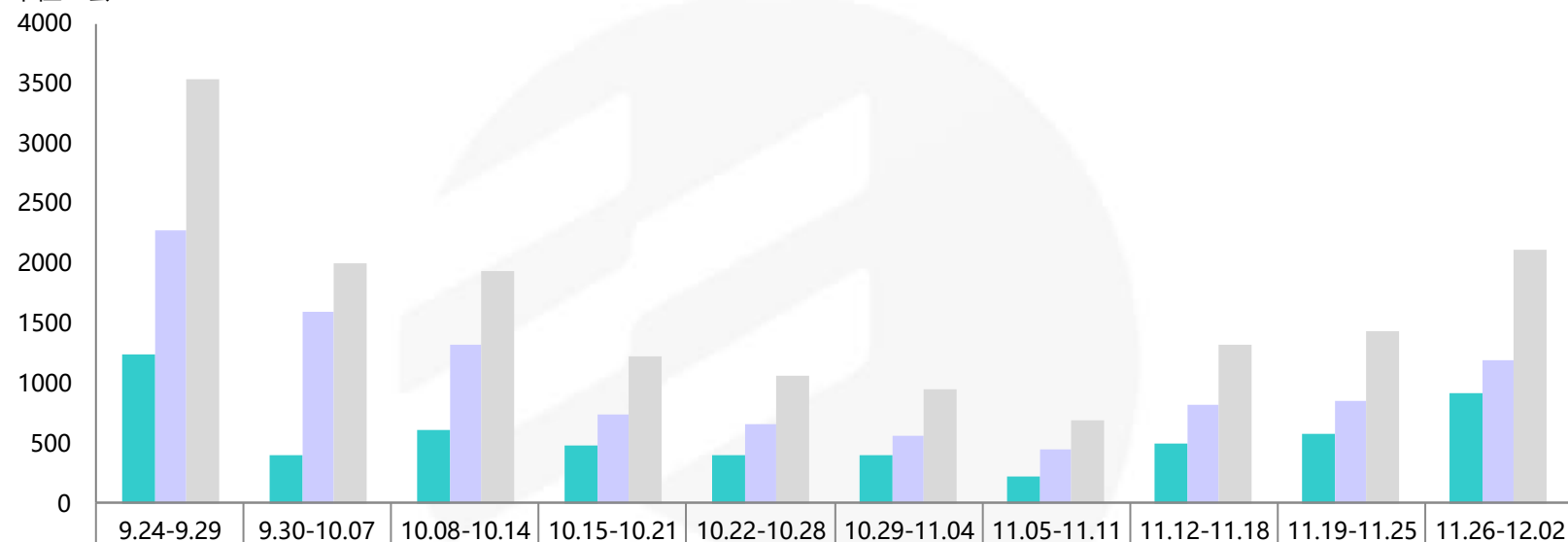
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	保利鱼珠港	办公：G1#、G2#、G3#	3	29	29119
黄埔	领创园	办公：C#、D2#、D3#、D7#、D8#	5	774	60618
南沙	中交汇通	办公：C-3#	1	192	37604
增城	合汇颐园	办公：2#~33#、36#~55#、60#~87#	32	32	6945
总计			41	1027	134287

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

全市网签量走势：中心外围连续三周上升 全市网签突破二千套

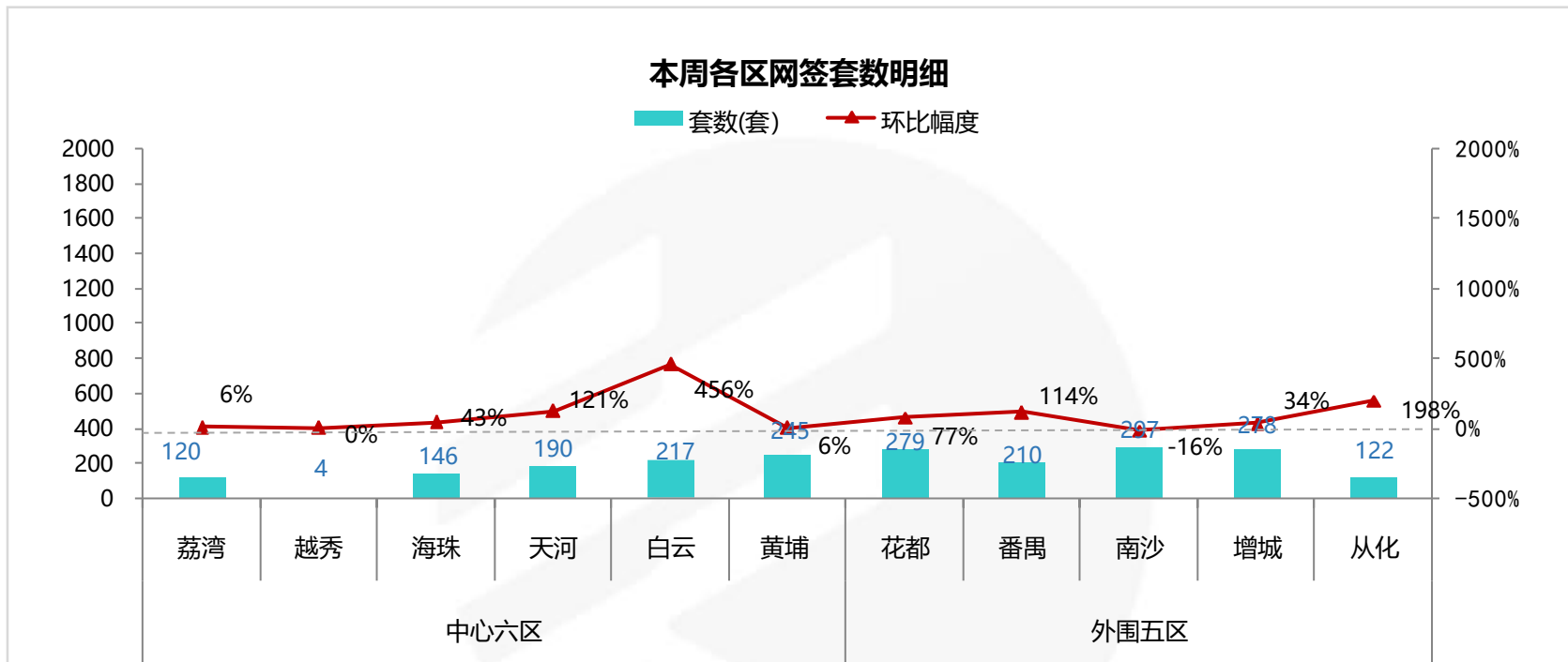
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签2108套，环增47.21%。中心六区网签922套，环增60.35%。外围五区网签1186套，环增38.39%。中心外围网签均连续三周上升，全市网签近十周以来再度破二千套大关。

本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签九涨一跌。中心六区网签量除越秀外均上涨，黄埔小幅上升，环增6%，以245套蝉联中心区网签量之首；白云大幅上涨456%，增幅最为明显，网签量为217套；天河网签量增幅居二，本周网签190套，环增121%；海珠网签146套，环增43%；荔湾网签120套，环增6%；越秀网签量与上周持平。

▲ 外围五区中，南沙网签297套，尽管其环降16%，仍位网签之首；花都网签量持续上升，签套数为279套，环升77%；增城网签278套紧随其后，环升34%；番禺网签210套，环升114%；从化网签大幅上涨198%，网签122套，套数破百。

新推动态：本周四盘齐推 华标峰湖御境大户型单价高达5万/m²

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
祈福缤纷汇	番禺市广路祈福新邨内	占地：142.86万m ² 总建：500万m ²	12月1日(加推)	28-45m ² 一房、55-78m ² 二房、85-125m ² 大三房、169m ² 四房、200m ² 五房	一期30-33层, 170套	一次性82折、按揭87折	带装修 32500-36000	成交约62%
华标峰湖御境	天麓南路(距离广汕公路800米)	占地：42.95m ² 总建：79万m ²	12月1日(加推)	328-586m ²	H3、H4栋, 92套	/	带装修 46000-50000	成交约22%
自由人花园	新广花路与东镜路交界处	占地：33万m ² 总建：60万m ²	12月1日(加推)	109-121m ² 三至四房	6期1#、2# 248套	定金5万、电商2万、开盘8个99折	带装修 22000-24000	26%
美的云筑	东涌镇鱼窝头体育文化广场对面	占地：4.5万m ² 总建：9.9万m ²	12月2日(加推)	93-115m ² 三至四房	1# 132套	开盘99折、认筹99折	带装修 19000-21000	52%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

番禺：重点个盘开卖

【祈福缤纷汇2018-12-1加推情况】



推售货量：一期顶楼30-33层，合计170套

户型配比：

户型	单间	二房	大三房	四房	五房	合计
面积 (㎡)	28-45	55-78	85-125	169	200	/
套数 (套)	/	/	/	/	/	170

推售价格：32500-36000元/㎡（带装修），均价33800（带装修）

开卖情况：去化约105套，约62%

优惠折扣：一次性82折、按揭87折

备注：

▲北向单位单价最低32500元/㎡，南向单元34500元/㎡，均售罄；

▲五年内允许转名，手续费1至2万，由发展商内部负责人处理；

▲中原、合富一二手联动；

▲单合同；

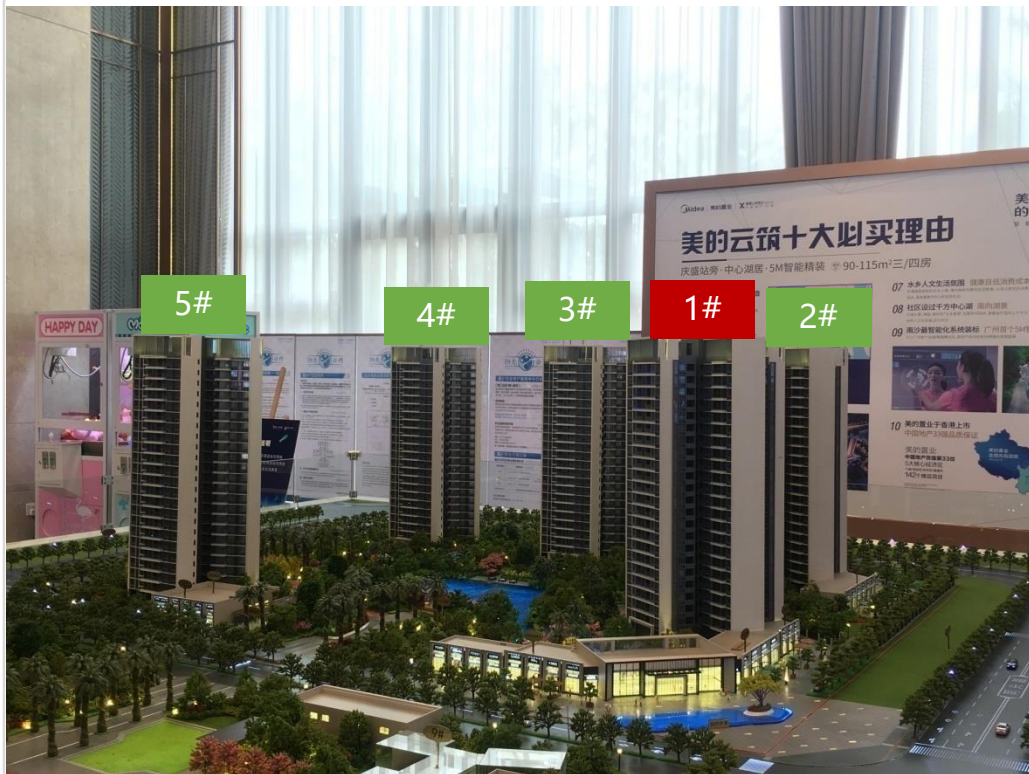
▲现楼发售。

番禺：祈福缤纷汇加推现场图



南沙：重点个盘开卖

【美的云筑2018-12-02加推情况】



推售货量：1#，合计132套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	93	115	/
套数 (套)	/	/	132

推售价格：带装修19000-21000m²/元

备注：

▲折扣：开盘99折、认筹99折

▲去化情况：开盘当天成交68套，去化约52%

开盘

待售

南沙：美的云筑户型

三房, 93m²



四房, 115m²



本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
增城	香江天赋	开放样板间	12月1日（周六）开放样板房，预12月底开盘，将首推6栋、7栋，为87-127㎡的3-5房咬合复式产品，其中6栋2梯4户29层，共112套，7栋2梯6户29层，共168套，合计280套。带装修吹风价3万/㎡，目前认筹阶段，2万抵98折。
增城	泰禾广州院子	举行项目发布会	12月2日晚，泰禾广州院子召开发布会。130㎡5房3厅一庭院，独门独户带精装，将于12月8日开放示范区
广钢新城	保利碧桂园·公园大道	开放营销中心及样板房	开放营销中心及样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：香江天赋开放样板房



位置：广州广园快速路开创大道北香江天赋

规模：用地9.68万 m^2 ，计容建筑面积25.25万 m^2

基础信息：项目用地为翡翠绿洲十六期。项目位于增城区新塘镇陈家林，东面为广东地产用地（未开发），西面为空地，南面为现状翡翠绿洲小区，北面为广州荣和房地产有限公司用地。香江·天赋为香江“天”字系作品。项目共建17栋洋房（6栋18层，3栋29层，8栋32层）、配套幼儿园、社区卫生服务中心、星光老年之家、室外综合健身场地、文化活动室、泳池、中心花园、3座1层高的底层商铺。

项目动态：▲项目于10月31日在广州文华东方酒店举行媒体发布会；12月1日样板间开放，预计12月底开盘。

▲项目产品涵括复式和平层。开盘将推6栋7栋咬合复式，户型包括：98 m^2 四房、119 m^2 和127 m^2 五房，项目6米挑高，专梯入户，使用率高达100-110%。另有88 m^2 平层三房。吹风价带装修3万/ m^2 。目前认筹阶段，2万抵98折。

增城：香江天赋现场



增城：香江天赋咬合复式户型



荔湾：保利碧桂园·公园大道开放营销中心及样板房



项目位置：广钢新城鹤洞路157号（广钢公园南侧）

占地面积：3.88万㎡

建筑面积：27.55万㎡

项目基础信息：由7栋高层、小高层洋房组成，其中3栋25层，4栋38层，项目东面为规划的大型综合体，包括大型商业综合体、五星级酒店、总部大楼、时尚SOHO等；楼下则是项目自建的4000㎡的公园商业街区。

项目动态：▲12月1日开放营销中心及实体样板间，预计12月9日开盘，首推6A#、7A#栋，吹风45000-52000元/㎡。

荔湾：保利碧桂园·公园大道开放营销中心及样板房



85m² 二房

荔湾：保利碧桂园·公园大道开放营销中心及样板房



115m² 三房



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

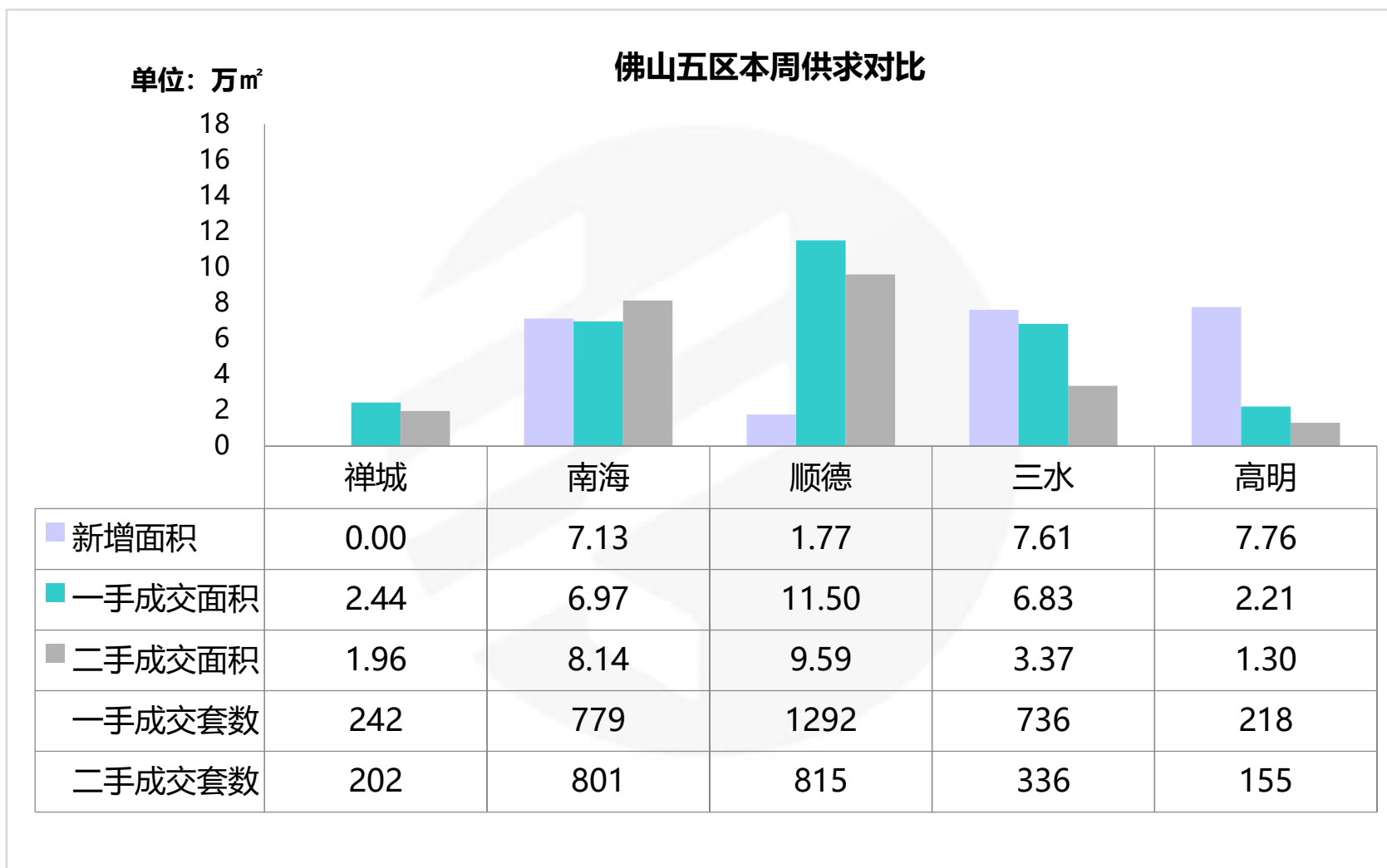
一手网签面积跌至近八周最低水平 七盘推货总体去化一般

摘要：全市一手网签跌幅超三成，南海、三水、高明新批预售面积均超七万方，全市共七盘推货总体推售率37%基本与上周持平，禅城纯新项目首推去化三成。

住宅：一手网签面积跌幅超三成 三区新增面积均破七万方



住宅：南海、三水和高明成新增供应大户



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)
南海	国华新都	2018/11/28	国华新都6座, 15层/2梯4户	三房/89-92	52	0.47
南海	国华新都	2018/11/28	国华新都17座, 17层/2梯4户	三房/89 四房/128	61	0.65
南海	国华新都	2018/11/28	国华新都16座, 17层/2梯4户	三房/89 四房/128	67	0.67
南海	国华新都	2018/11/28	国华新都9座, 15层/2梯4户	三房/89-91	52	0.47
南海	国华新都	2018/11/28	国华新都8座, 15层/2梯4户	三房/89-92	52	0.47
南海	国华新都	2018/11/28	国华新都7座, 15层/2梯4户	三房/89-91	52	0.47
南海	保利珑门	2018/11/29	珑门广场12、13座, 29层/2梯4户	三房/90-101 四房/122-141	216	2.47
南海	保利珑门	2018/11/29	珑门广场9座, 32层/2梯3户	四房/144-170	93	1.43
南海	珍丰广场	2018/11/28	珍丰广场7栋	四房/145	2	0.03
顺德	保利公园里	2018/11/28	2栋, 18层/2梯5户	三房/70-96	85	0.75

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：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
顺德	佳兆业金域天下	2018/11/30	多层住宅1座、20-25座、33-36座	别墅/212-248	44	1.02
三水	旭辉城	2018/11/29	31座, 31层/4梯8户	三房/89-106 四房/113	240	2.39
三水	旭辉江山	2018/11/29	24座, 32层/2梯4户	三房/88 四房/116	124	1.27
三水	旭辉江山	2018/11/29	23座, 32层/2梯4户	三房/88 四房/116	128	1.31
三水	常乐府	2018/11/30	7座, 18层/4梯8户; 8座, 18层/4梯8户	三房/87-98 四房/116	272	2.65
高明	雅域·瑞日天下	2018/11/27	9座, 20层/2梯4户	三房/98-110 四房/127	76	0.83
高明	阳光城·丽景公馆	2018/11/29	3座, 32层/2梯3户	三房/102-118	96	1.04
高明	绿地拾野川	2018/11/30	A区5座, 34层/6梯13户	两房/50-80	437	2.40

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)
高明	招商熙园	2018/11/30	27、28座, 16、17、40座 (电房), 11层/1梯2户	三房/98-101	84	0.89
高明	盛雅名苑	2018/11/30	1、2、3座, 15层/2梯6户	三房/98-100 四房/115	148	1.51
高明	盛雅名苑	2018/11/30	4、5座, 15层/2梯6户	三房/89-94	120	1.10
合计					2501	24.27

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

备注：新增不含万科项目

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	奇槎	绿城桂语兰庭	2018/12/1	20座	93	三房/100 四房/128-145	25500-26500	5天内准签98折	40%
禅城	奇槎	世茂望德	2018/11/27	7座	96	复式三房/90-96 复式四房/104	22500-24000	冻结10万享98折	31%
三水	三水新城	中南远洋·漫悦湾	2018/12/1	1栋	128	三房/89 四房/118	9800-10800	一口价	39%
三水	乐平	龙光玖誉府	2018/12/1	13座	84	三房/96-98 四房/113	8700-8900	无折扣	62%
三水	江南新区	御江南	2018/12/1	50座	124	三房/96 四房/123-131	9200-9400	无折扣	4%
高明	杨和	花好月园	2018/12/1	B2栋	90	两房/55 三房/99	6000-7000	特价单位5888元/方	48%
高明	荷城	雅域·瑞日天下	2018/12/1	9座	76	三房/95-110 四房/125-128	8500-8700	无折扣	53%
合计					691	合计			37%

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	保利海德公园	48919	264	31489	15535
2	顺德	中海万锦公馆	14591	88	9718	15014
3	顺德	碧桂园凤凰湾	10582	95	11323	9346
4	南海	当代万国府	9936	43	5465	18180
5	南海	时代水岸	8736	42	4646	18805
6	顺德	顺德华侨城	8637	7	2638	32743
7	三水	广乐颐景园	8317	109	11400	7296
8	南海	碧桂园翡翠湾	8210	77	8595	9552
9	顺德	佳兆业金域天下	8133	67	8410	9671
10	三水	月亮湖颐景园	6963	100	10271	6779

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	顺德	中海新城公馆	5803	34	3709	15646
12	顺德	保利中央公园	5677	30	3554	15972
13	高明	美的鹭湖森林度假区	5622	29	3959	14201
14	南海	合生君景湾	4802	26	3148	15252
15	三水	时代倾城	4552	62	6241	7294
16	南海	宏宇景裕豪园	4009	24	2341	17126
17	三水	保利中央公园	3857	40	4344	8880
18	南海	广佛新世界	3738	11	1899	19689
19	顺德	藏珑华府	3318	17	1869	17753
20	三水	恒福水岸	3278	42	4490	7301
合计			177681	1207	139509	12736

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

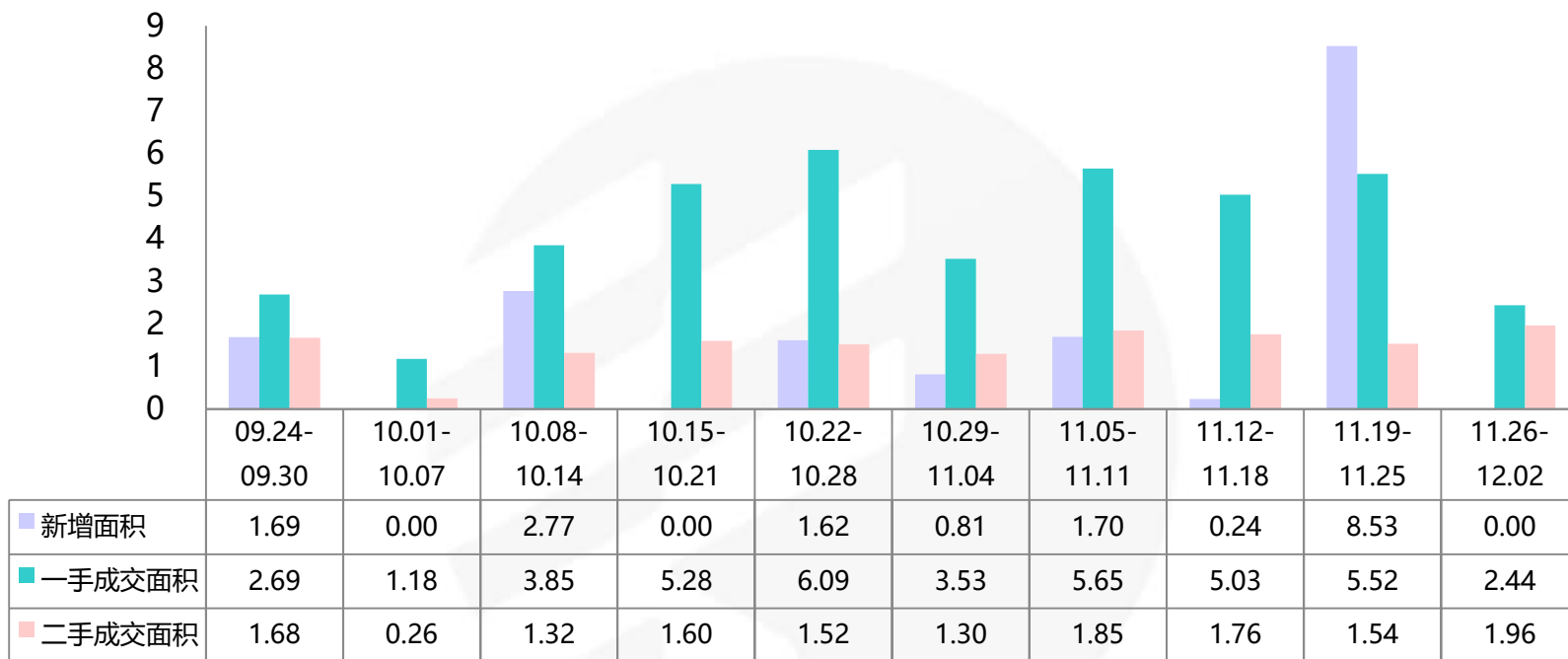
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**49%**，成交面积环比**减少33%**，成交均价环比**减少9%**。

禅城：奇槎再迎一纯新盘 绿城桂语兰庭加推表现不佳

单位：万m²

禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比下降**56%**，二手成交面积环比增加**28%**。
- ▲ 继绿城桂语兰庭和五矿崇文金城之后，奇槎又一纯新项目——世茂望德入市。本次世茂望德首推的7座是复式洋房产品，涵盖96-104m²三至四房，均价约22500-24000元/m²毛坯发售，推售价与周边高价项目相比低约10%，但去化效果较差。
- ▲ 绿城桂语兰庭于周末再度加推20座，对比上次加推的21座产品类型一致，加推套数和均价持平，但去化套数和去化率大幅下降。由于来访客户多持观望对比心理，购房欲望不强，导致奇槎两盘推售去化效果较差。

禅城：重点个盘开卖

奇槎【世茂望德2018-11-27开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：7座，32层/单数层2梯2户，双数层2梯4户，共96套

户型配比：

户型	复式三房	复式四房	合计
面积 (m ²)	96	104	9329
套数 (套)	66	30	96

推售价格：22500-24000元/m² (毛坯)

开卖方式：自然推售

折扣优惠：冻结10万享98折

开卖情况：当日成交31% (30套)

客户构成：禅桂客户为主

备注：本次为项目首次开卖，项目分为东西两区，东区规划有7栋住宅，西区规划有3栋住宅+1栋人才房，以及一所幼儿园。本次首推7座较同区域推售价低约1成，截止当日去化仅3成，效果较差。

禅城：世茂望德户型图

建面约96m²



建面约104m²



图片来源：功夫房产

禅城：重点个盘开卖

奇槎【绿城桂语兰庭2018-12-1开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：20座，32层/2梯3户，共93套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	100	128-145	11549
套数 (套)	31	62	93

推售价格：25500-26500元/m² (带装修)

开卖方式：自然推售

折扣优惠：5天内准签98折

开卖情况：成交40% (37套)

客户构成：桂城、亚艺客户占8成，其他2成

备注：本次加推与上次21座产品一致，加推套数和均价持平，但去化套数和去化率大幅下降。

禅城：绿城桂语兰庭户型图

绿城·桂语兰庭
COURTYARD OF GREENLAND VIEW

20座02单元 | 21座01单元

建筑面积约100m²



绿城·桂语兰庭
COURTYARD OF GREENLAND VIEW

20座 | 21座03单元

建筑面积约128m²



图片来源：绿城桂语兰庭楼书

禅城：绿城桂语兰庭户型图



图片来源：绿城桂语兰庭楼书

桂城：整体市场保持低位运行 当代万国府新品加推



- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加3%**，成交面积环比**下降1%**。
- ▲ 桂城一手网签保持低位运行，已近一月无住宅新增，市场整体继续消化余货为主，其中富丰君御有较多户型产品可供选择，涵盖51-78m²小户型、285m²、302m²大户型以及90-167m²新品，均价约22000元/m²精装发售。
- ▲ 当代万国府MOMA建面134-165m²锦墅新品已经推出，单价约24000-25000元/m²，毛坯发售。目前桂城板块无一手住宅项目在在售，待保利桂城水厂地块项目新品入市补充桂城货源。

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	信业阳光城檀悦	开放样板房	12.01开放样板房
	金茂绿岛湖	活动信息	12.01-12.02名家音乐艺术分享会
奇槎	卓越浅水湾	活动信息	12.01-12.02蘑菇街英语主题活动
	绿城桂语兰庭	活动信息	12.01-12.02兰庭六韵·礼学传家（开笔礼）
千灯湖	景裕豪园	活动信息	11.26-12.02成交砸金蛋
平洲	富丰君御	活动信息	12.01-12.02智取乐高&油画沙龙，成交砸金蛋活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：12.1信业阳光城檀悦开放样板房



图片来源：佛山网易房产

项目位置：佛山市禅城区科海路3号

占地面积：11.0万㎡

建筑面积：40.8万㎡

项目基础信息：项目规划打造高层住宅、别墅以及2万方商业小镇综合体，容积率2.5，绿化率35%，临近佛山在建地铁2号线绿岛湖站旁，享有绿岛湖湿地公园、王借岗公园、永利达广场以及南庄医院等生活配套。

项目动态：

▲ 12月1日开放样板房。

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
2018-12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	87-145	22000-23000/带装修	吹风价
2018-12月	金茂绿岛湖	2/3座	144	98-128	13500-14500/毛坯	吹风价
2018-12月	绿岛湖壹号	82座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-12月	信业阳光城檀悦	2座	156	91-206	16500-17500/带装修	——
2018-12月	信业阳光城檀悦	别墅	10	230-260	22000-27000/毛坯	——
2018-12月	世茂望樾	4座	125	106-203	16000-17000/毛坯	——
2018-12月	保利翡翠公馆	21座	90	98-127	15500-16500/带装修	——
2018-12月	保利碧桂园天汇	天盈11座	96	120-170	18000-19000/带装修	——
2018-12月	越秀星汇翰府	12栋	125	100-128	26000-29000/带装修	吹风价
合计			1166套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

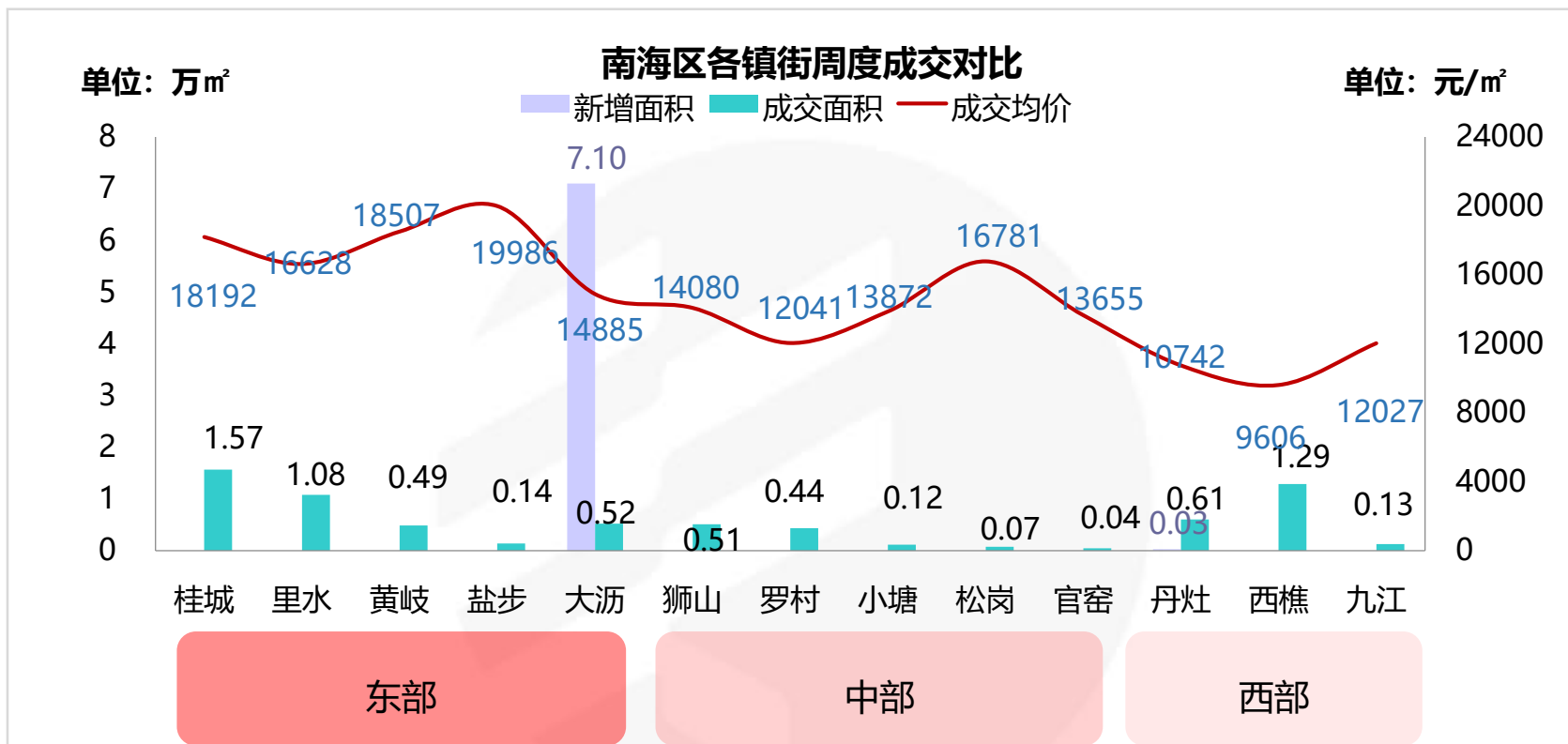
南海：一手网签两连降 大沥两盘获批预售逾600套

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**16%**，二手成交面积环比增加**17%**。
- ▲ 本周南海新增实现反弹，环比增加233%，获批预售面积逾7万m²，主要来自大沥国华新都 and 保利珑门，两盘获批超600套货量备战12月。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周东部地区一枝独秀，无论是新增还是网签都遥遥领先其他区域，整体网签占比虽然连续三周下降，但仍然占全区55%，更有7盘上榜本周销量TOP10榜。
- ▲ 西岸碧桂园翡翠湾上周加推25座，均价8900-9500元/m²带装修推出，当天成交98套，本周即以77套网签登顶销冠。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	恒大悦府	活动信息	12.1-12.2 幻境迷城：“玺”见未来
黄岐	时代水岸	活动信息	12.1-12.2美食嘉年华
狮山	新城璟城	活动信息	12.1-12.2抹茶系列美食暖场活动
	保利茉莉公馆	活动信息	12.1-12.2网红红包墙活动
西樵	国瑞华庭	活动信息	12.1-12.2大闸蟹主题活动&亲子DIY
	恒大御湖湾	活动信息	12.1-12.2谈风论水，誉鉴御湖湾
九江	招商悦府	活动信息	11.30 夹娃娃挑战赛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：即将开卖项目

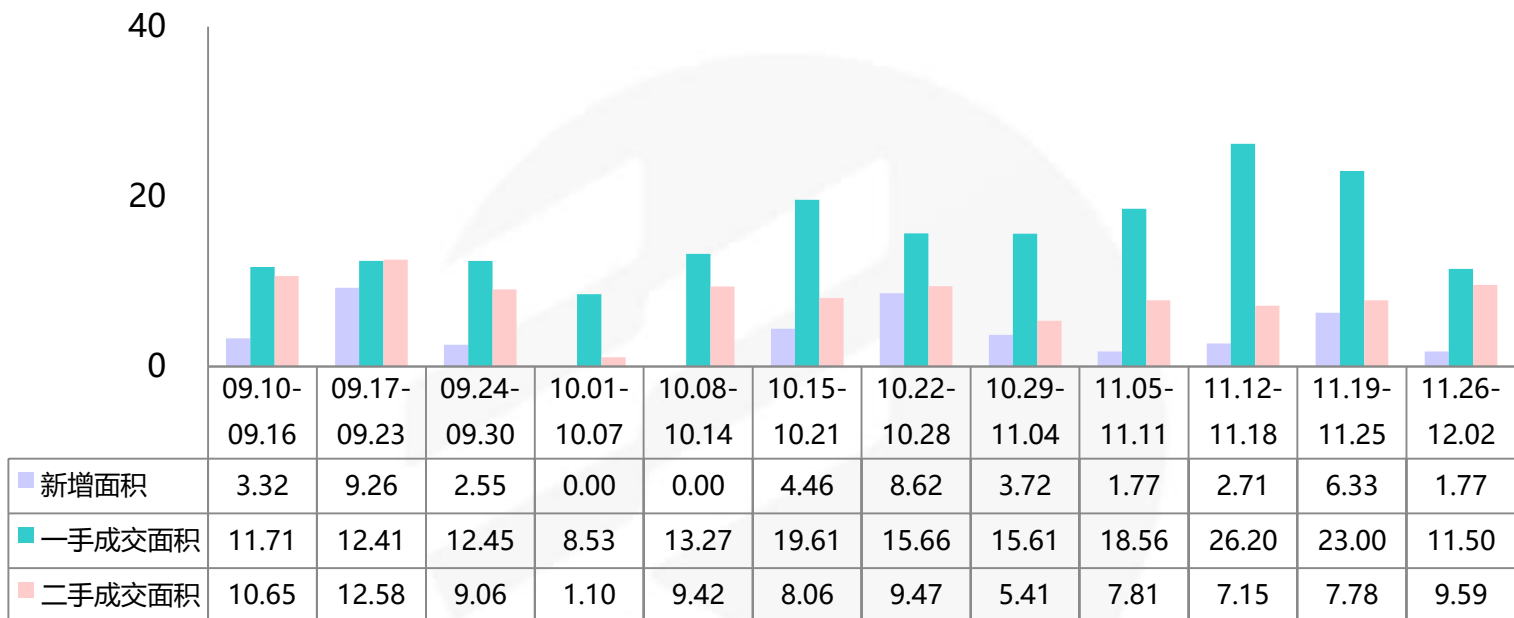
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-12月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-12月	碧桂园·翡翠湾	17/18/26座	220	101-131	8900-11000/带装修	——
2018-12月	时代领峰	3栋、4栋、13栋剩 余梯腿	708	83-128	17000-19000/带装修	——
2018-12月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
2018-12月	碧桂园·君临壹品	新品	120	——	13000-14000/带装修	——
2018-12月	樵悦名居	2座	72	88	11500-12000/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	嘉裕华府	1、2座	98	91-195	13000-14000/带装修	——
2018-12月	龙光玖龙湖	11座	115	91-122	10000-12000/毛坯	——
2018-12月	国华新都	8/9/16/17座	232	89-128	16500-17000/毛坯	——
2018-12月	保利珑门	9/12/13座	309	90-170	21000-22000/带装修	——
合计			约2565套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：一手网签面积和新增均回落 楼盘活动暂显冷清

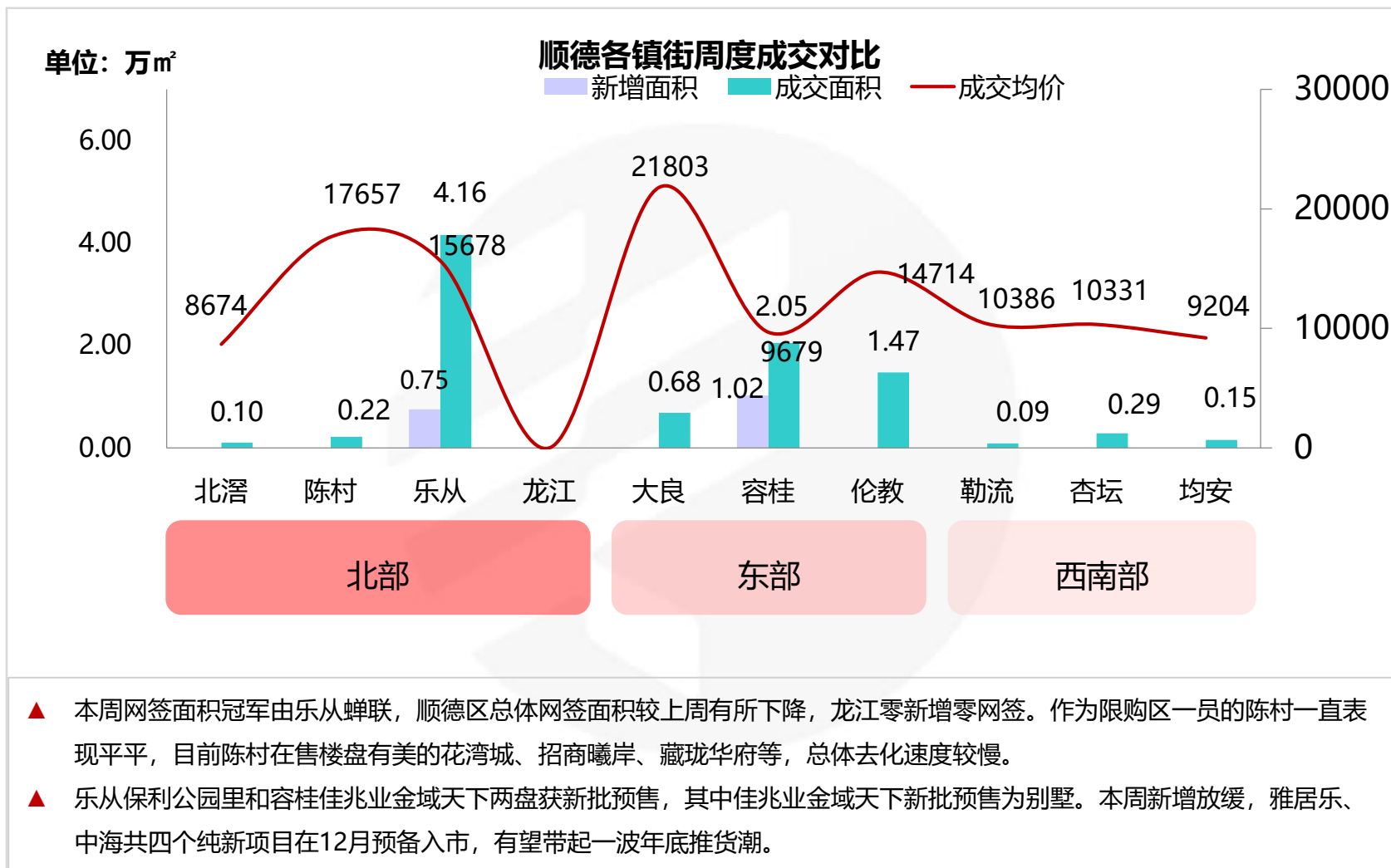
顺德周度成交走势

单位：万m²



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少50%，二手成交面积环比增加23%。
- ▲ 继11月有四纯新项目亮相后，预计12月将会陆续入市推货，值得关注。其中有位于限购区的雅居乐项目，乐从中交雅居乐剑桥郡、北滘旭辉雅居乐清樾以及位于非限购区的中海龙江云麓公馆及伦敦中海金玺公馆。
- ▲ 新增预售环比下降72%，新批预售脚步放缓。乐从保利公园里和容桂佳兆业金域天下两盘获新批预售。11月总体推货节奏相对放缓，预计12月推货节奏将会加快，完成年底冲刺。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
陈村	时代星英御岛	活动信息	12.1-12.2 时代星英御岛·星空艺术DIY
大良	龙光玖龙郡	活动信息	11.24-12.7 《少年中国》现代励志电影佛山赛区武术小演员招募令海选
伦教	顺德汽车产业园	活动信息	12.1 新协力购房嘉年华

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

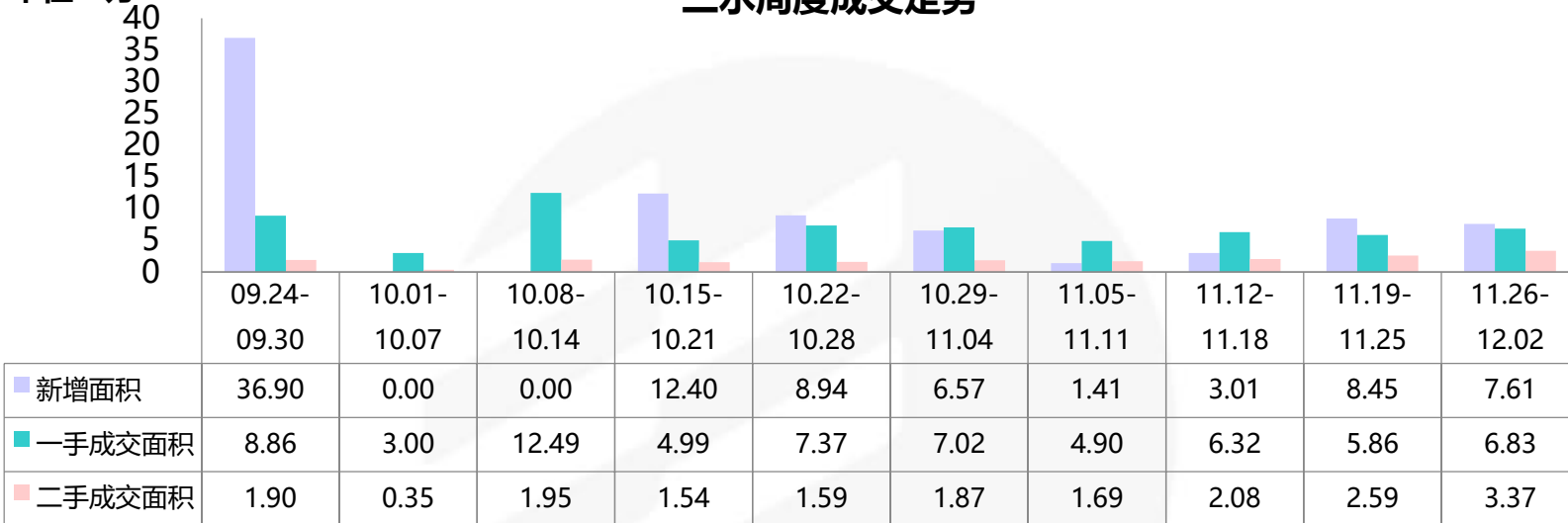
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-12月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2018-12月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2018-12月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	——
2018-12月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2018-12月	顺德龙光玖龙府	3座	232	建面89-113	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	——
合计			约1284套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：整体市场网签持续回升 多盘加推当日去化良莠不齐

单位：万^m

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**30%**。
- ▲ 本周一二手网签量均有小幅增加，整体市场网签表现较好；继上周新增大幅增加后。本周小幅回落但仍有3盘获批新增多达7.61万方。
- ▲ 本周楼盘活动较多，多盘相继加推，表现良莠不齐，其中值得一提的是中南远洋·漫悦湾首次以毛坯方式开卖1座，当日去化近4成，表现一般；龙光玖誉府同样以毛坯方式加推13座，当日去化超6成；还有御江南加推50座洋房共124套，仅售出5套，去化表现较差；地标项目佛山碧桂园双子星城正式开放销售中心，灯光璀璨，气氛十足。目前来看，临近年底多盘冲刺，整体市场或再有好转，中心区域仍占主导，外围镇街稍有逊色。

三水：重点个盘开卖

三水新城【中南远洋·漫悦湾2018-11-30开盘情况】



推售货量：1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 ²)	89	118	13248
套数 (套)	64	64	128

推售价格：9800-10800元/m² (毛坯)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交39% (约50套)

客户构成：三水本地客40%，广佛客60%。

备注：本次加推1座，首次毛坯发售，均价约9800元/m²起，4万直接锁定单位，当日去化约4成，表现一般。

三水：中南远洋·漫悦湾户型图

三房户型建面约89 m²



四房户型建面约118 m²



图片来源：房天下

三水：重点个盘开卖

乐平【龙光玖誉府2018-12-1开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：推售13座，22层/2梯4户，货量84套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96-98	113	8484
套数 (套)	63	21	84

推售价格：8700-8900 (毛坯)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：无折扣

开卖情况：成交62% (约52套)

客户构成：广州80%，本地10%，其他10%

备注：本次开卖13座，毛坯发售，均价约8800元/m²，首付先给10%，剩余20%分2年付清，当日去化约超6成，表现较好。

三水：龙光玖誉府户型图

三房户型建面约96 m²



三房户型建面约98 m²



四房户型建面约113 m²



图片来源：腾讯房产

三水：重点个盘开卖

江南新区【御江南2018-12-1开盘情况】



推售货量： 十六区50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 ²)	96	123-131	13836
套数 (套)	62	62	124

推售价格： 9200-9400元/m² (毛坯)

开卖方式： 自然推售

折扣优惠： 无折扣

开卖情况： 成交4% (约5套)

客户构成： 广州客户为主。

备注： 本次开卖50座仍以毛坯发售自然开卖方式，当日成交仅5套，去化较差。

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	开放销售中心	12.1 开放销售中心
	远洋华远天骄	活动信息	12.1 美食节活动
乐平	龙光玖誉府	活动信息	12.2 开心麻花主题活动
白坭	美的峯境	活动信息	12.1-12.31 首届橙意美FUN节
河口片区	招商樾园	活动信息	12.1 绿植diy活动
西南中心区	三水冠军城	活动信息	12.1 暖冬精灵大作战

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：12.1佛山碧桂园双子星城开放销售中心



图片来源：搜狐焦点

项目位置：三水新城高丰路与桃园西路交界（城轨三水北站北侧）

占地面积：14.3万 m^2

建筑面积：55万 m^2

项目基础信息：占地约14.3万 m^2 （215亩），容积率2.8，总建面约55万 m^2 ，规划有180米超高层双子塔写字楼、会展中心、创客空间、商业综合体及高端住宅等。

项目动态：

▲ 12月1日佛山碧桂园双子星城开放销售中心。

三水：佛山碧桂园双子星城现场图



三水：即将开卖项目

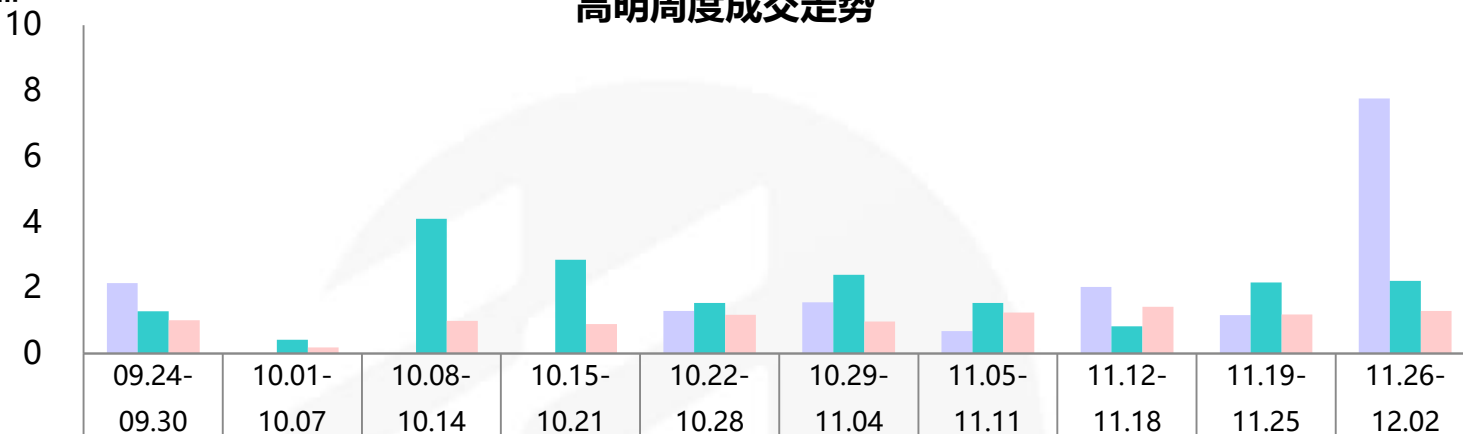
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-12月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-12月	御江南	十六区51座, 52座	248	96-131	9200-9600/毛坯	——
2018-12月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2018-12月	金地艺境天成	11/12/13/20 栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
2018-12月	碧桂园·奥斯汀	2座	174	88-105	12400-12600/带装修	——
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	五区6、7、8、 32、46座 (101-102), 别墅	10	216-217	15000-16000/毛坯	——
合计			约1192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：获批预售量大幅增多 两盘开卖当日去化表现较好

单位：万m²

高明周度成交走势



■ 新增面积	2.14	0.00	0.00	0.00	1.30	1.56	0.68	2.03	1.17	7.76
■ 一手成交面积	1.29	0.42	4.11	2.86	1.54	2.40	1.54	0.83	2.16	2.21
■ 二手成交面积	1.01	0.19	1.00	0.90	1.18	0.98	1.25	1.42	1.19	1.30

- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加2%**，二手成交面积环比**增加9%**。
- ▲ 本周一二手网签量维持平稳，浮动幅度不大，略有增加；获批预售量则大幅增多，环比增加561%，多达5盘获批新增预售，新增面积约7.76万m²，迎来近半年新高。
- ▲ 本周花好月园加推B2栋，首次毛坯发售，当日去化近5成，表现较好；雅域·瑞日天下同样有加推9座，去化超5成，其余楼盘以持销余货为主；纯新盘金科·集美天辰湾则开放样板房和销售中心，场面热闹。就目前来看，高明市场网签量有所回升但仍处于淡静阶段，荷城大量纯新楼盘即将入市或会成为热点板块。

高明：重点个盘开卖

杨和【花好月圆2018-12-1开盘情况】



推售货量：B2栋，18层/2梯5户，共90套

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	55-73	82-99	7608
套数 (套)	20	70	90

推售价格：6000-7000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：部分特价单位5888元/方

开卖情况：当日成交48% (约43套)

客户构成：广州客为主，部分佛山高明本地客。

备注：本次开卖为B2栋，毛坯发售，而此前开卖为带装修，价格维持平稳，部分特价单位5888元/方，当日去化近5成，表现较好。

高明：花好月圆户型图

户型建面约55m²



户型建面约99m²



图片来源：智房网

高明：重点个盘开卖

荷城【雅域·瑞日天下2018-12-1开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：9座，20层/2梯4户，共76套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98-110	127	7608
套数 (套)	57	19	76

推售价格：8500-8700元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交53%（约40套）

客户构成：广州客为主，部分佛山高明本地客。

备注：本次开卖为9座，带装修发售，而此前开卖13座，均价上涨约200元/m²，当日去化超5成，表现较好。

高明：雅域·瑞日天下户型图

户型建面约110m²



户型建面约98m²



图片来源：展华房产

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
明城	金科·集美天辰湾	开设样板房&销售中心	12.01 开设样板房&开设销售中心
荷城	高明·中梁首府	活动信息	12.01 登记砸金蛋，烤全羊
	招商熙园	活动信息	12.1 来访送橙

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：12.1金科·集美天辰湾开放样板房和销售中心



图片来源：腾讯房产

项目位置：佛山市高明大道与平山一路交汇处

占地面积：4.4万㎡

建筑面积：11万㎡

项目基础信息：金科集美天辰湾位于广佛西·高明大道与平山一路交汇处，高明河畔，项目总占地约4.4万方，总建筑面积约11万方。金科首入高明筑就一线江景美宅994席，毗邻三横四纵的高速路网，享受粤港澳大湾区经济发展的红利。

项目动态：

▲ 12月1日金科·集美天辰湾开放样板房和销售中心。

高明：金科·集美天辰湾现场图

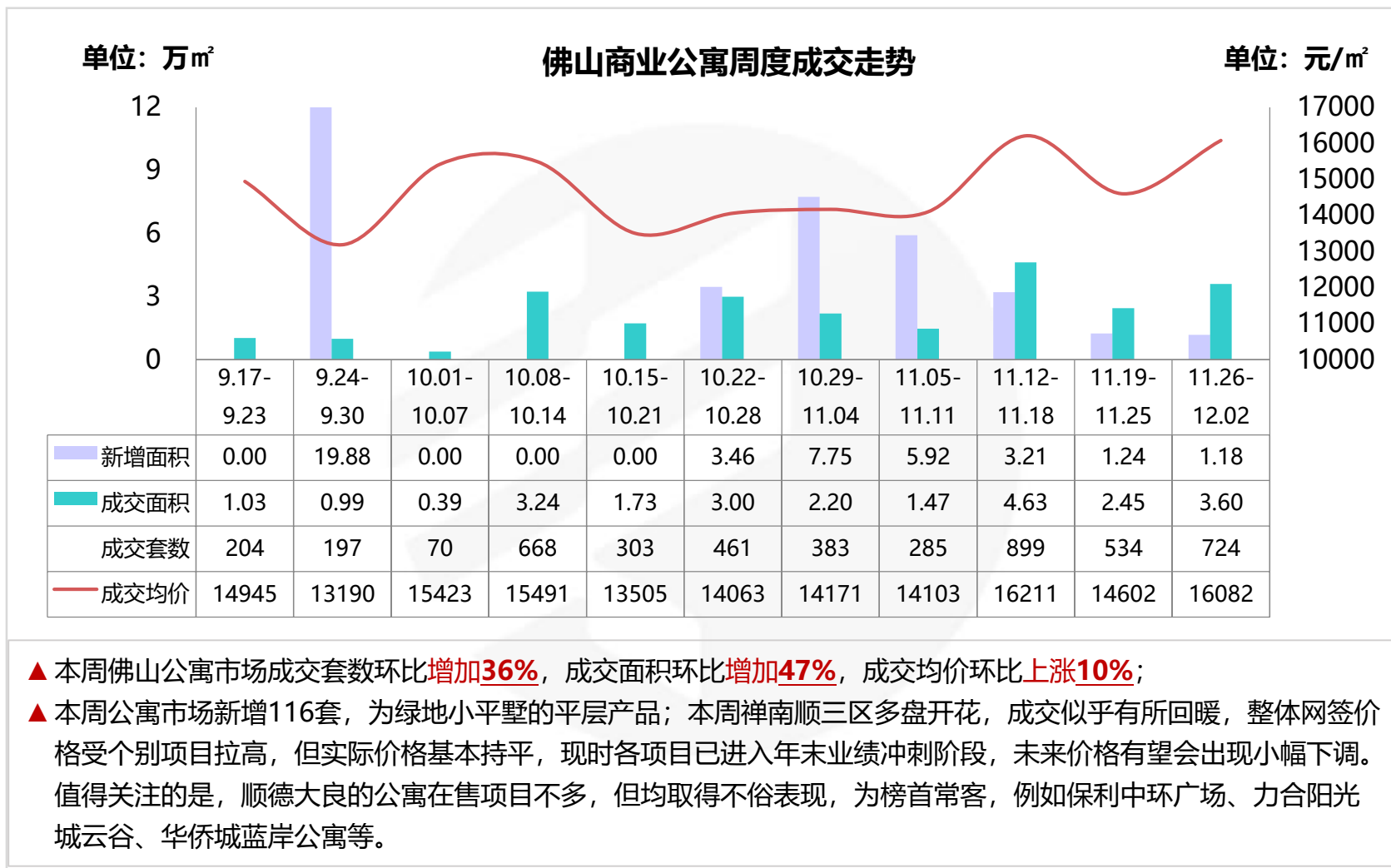


高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	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	阳光城·丽景公馆	3座	96	102-118	8500-8800/带装修	——
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730套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：各项目年末冲刺启动 整体交投将迎暖流



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	保利中环广场	7225	116	4525	15968	LOFT, 带装修
2	顺德 大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	3144	32	1731	18165	带装修
3	禅城 城北	旭辉公元	3014	39	2102	14339	LOFT, 带装修
4	禅城 城北	敏捷金谷国际	2541	37	1921	13227	——
5	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	1784	36	1428	12497	LOFT, 带装修
6	禅城 张槎	绿地未来城	1191	29	1184	10059	带装修
7	南海 三山新城	第壹时区	723	4	368	19631	带装修
8	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	697	6	348	20048	含LOFT, 带装修,部分带 家电
9	顺德 陈村	国通广场	464	3	265	17487	LOFT, 带装修
10	顺德 乐从	中国德国港	402	3	273	14724	带装修
合计			21185	305	14144	14978	——

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：千灯湖B区海天项目规划出炉 定位商业总部大楼



▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加119%**，成交面积环比**增加59%**，成交均价环比**上涨39%**；
 ▲ 本周写字楼市场新增370套，顺德新能源汽车小镇为写字楼市场注入新血；本周天安中心异军突起，获大面积网签，撑起整体量价；另外，南海千灯湖B区有两商服地公布了项目规划，分别为海天和维尚商服地，其中海天地块备案名为海天N23°，将打造170米的商业总部大楼，而维尚地块将建商业办公酒店综合体。现时写字楼市场去存仍困境重重，未来新项目会更倾向打造总部大楼，寻求优质企业整租整售，提升商务形象的同时，亦推动了后续的销售工作。

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	南海平洲	天安中心	3199	2	1920	16657	——
2	顺德乐从	保利东湾	1891	5	945	20002	——
3	南海里水	中企时尚商都	1242	31	1910	6504	——
4	南海金沙洲	碧桂园金沙国际广场	1056	13	802	13172	——
5	南海三山新城	国际创智园	621	4	761	8156	——
6	南海千灯湖	招商置地中心	407	4	286	14206	——
7	禅城季华东	佛山绿地中心	390	2	317	12303	——
8	南海罗村	华南医博城	312	4	536	5818	——
9	南海平洲	御堡国际	226	1	134	16824	集体土地
10	南海平洲	创越时代·文化创意园	192	1	144	13357	——
合计			9536	67	7756	12294	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：全市多盘开花 南海顺德两区共撑大市



商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海丹灶	云山峰境	11104	32	3701	30000	——
2	顺德容桂	时代倾城	3003	19	1444	20803	——
3	南海罗村	奥园公园一号	2918	13	1616	18058	——
4	南海狮山	长华国际中心	2392	9	771	31036	——
5	高明西江新城	美的明湖	2086	14	965	21617	——
6	三水西南中心区	雅居乐融创三江府	1405	10	492	28570	——
7	南海里水	金沙半岛	913	4	385	23714	——
8	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	907	3	469	19339	——
9	南海小塘	时代领峰	902	8	359	25136	——
10	南海三山新城	第壹时区	753	2	250	30077	——
合计			26383	114	10452	25243	——

备注：排名统计不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
禅城	张槎	绿地小平墅	2018/11/30	31号	首层商铺	3	41-93	221
					平层公寓	116	64-116	11829
南海	大沥	国华新都	2018/11/28	6-9座	商铺	53	35-227	5834
		保利珑门	2018/11/29	珑门广场12、13座	商铺	21	39-125	1485
顺德	大良	顺德新能源汽车小镇	2018/11/30	1栋	写字楼	370	78-447	59340
三水	云东海片区	碧桂园佛山双子星城	2018/11/26	一区3座	商铺	3	756-1477	3668
	三水新城	旭辉城	2018/11/29	31座	首层商铺	24	26-100	1402
	三水新城	旭辉江山	2018/11/29	24座	首层商铺	4	42-104	297
高明	杨和镇	雅域·瑞日天下	2018/11/27	9座	商铺	10	49-121	723
	荷城	盛雅名苑	2018/11/30	1-5座	商铺	22	60-228	3418

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	奇槎	卓越浅水湾	楼盘活动	11.26-12.02蘑菇街英语主题活动
	旧城区	兆阳O立方		11.26-12.02麦当劳亲子活动
	城北	敏捷金谷国际		11.26-12.02成交砸金蛋
	新城	合景新鸿基·泮景		11.26-12.02暖场活动
	绿岛湖	金茂绿岛湖		11.26-12.02名家音乐艺术分享会
南海	三山新城	海伦堡爱park		11.26-12.02砸金蛋送电器
	千灯湖	德高信中央大道		11.26-12.02高跟鞋美学沙龙
顺德	乐从	怡翠晋盛怡龙湾		11.26-12.02成交砸金蛋
		金海M公馆		11.30 金海之夜暨奢装公寓新品发布会

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