


穗五年宅地供应计划出炉 广佛两地新增预售超3500套

KINGSWICK

广佛周报2018年第26期 (2018.07.09-2018.07.15)

 经纬市场研究中心 2018年7月16日

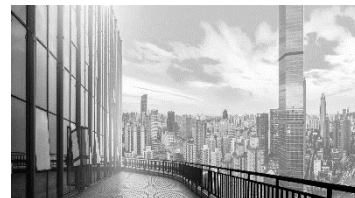
经纬（中国）

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

穗5年宅地供应计划出炉 佛山“商改租”启动

摘要： 13天22个省市整治房地产市场、多地出台限制企业购房新规；未来5年穗计划供应宅地3225公顷；莞番高速年内全线动工；顺德一二类人才子女可申请入读全区任一所公办中小学；佛山“商改租”启动。

13天22个省市整治房地产市场 下半年开启严监管模式

自6月28日住建部等七部委决定在30城联合开展治理房地产市场乱象专项行动后，多地陆续采取措施严打投机炒房、稳定市场秩序。据统计，6月28日至7月10日，13天内已经22个省市采取行动，其中，长沙、重庆、武汉、上海、杭州、昆明、海口、宁波、佛山、厦门等10个城市在30城名单内。各地调控措施的内容来看，以遏制投机性购房、整治市场秩序为主。

证券时报 2018-7-11

22个省市主要调控措施

城市	主要调控内容	城市	主要调控内容
重庆	出“组合拳”稳控房地产市场	武汉	发布刚需优先选房新规
长沙	对此前人才落户购房政策“打补丁”，要求不受购房限制的人才至少博士、正高级职称以上	宁德	发文加强中心城区精准调控，包括控制新房涨幅、新购房限售3年、住房分类别限购等
昆明	出台限购、预售监管、严查市场违法违规行为等调控政策	上海	对企业购买商品住宅进行进一步限制
武汉	实行二手房房源网上挂牌交易，确保房源信息真实透明	佛山	将整治房地产市场四类乱象，重点打击投机炒房
宁波	启动对互联网房产中介的全面整治	唐山	4部门联合开展依法打击房地产领域违法犯罪行为专项行动
厦门	发文遏制投机炒房，同时将重拳整治市场秩序	大理	发文坚决防范查处“炒房”行为，严厉打击违规销售等突出问题
福建省	出台《房地产行业监管“十不准”行为规范》	广东省	加强住宅用地市场调控稳定市场预期；陕
陕西省	出台商品房摇号公证细则，发现弄虚作假可向公安部门报案	河南省	再出“重拳”，从四大方面严厉打击商品房销售违法违规行为
浙江省	首次开展以房地产开发企业专项检查为切入点的“双随机”抽查	长沙	7部门联合执法检查专项行动，7家开发商纳入“黑名单”，169家中介门店停业整顿
杭州	整治楼市乱象，银保监会浙江监管局开出了6张罚单	海口	开展房地产市场专项巡查，13人5年内不得在琼买房，3家房产公
西双版纳	开展市场秩序专项整治，89家中介机构被停业整顿，210家违规中介被关停	三亚	开展市场专项整治，发整改通知书6份，关停售楼处4个

经纬点评：13天22省市密集出台调控措施或加强监管，显示住建部等七部门主导的整治楼市乱象已经正式拉开帷幕，从各地调控政策来看，坚持“房住不炒”的定位，用多种方式打击投机炒房、打击违法违规的房企和中介，是新一轮调控组合拳的主要着力点。

多地出台限制企业购房新规 未来或更多城市跟进

继西安、长沙、杭州出台企业暂停购房政策后，上海成为全国第四个出台限制企业购房政策的城市。

西安：6月24日率先出台规定，在限购区域内暂停向企事业单位及其他机构销售住房（含商品住房和二手房）。

长沙：6月25日发布政策，暂停企业在限购区域内购买商品住房，已购商品住房须取得房产证满5年后方可转让。

杭州：针对个别项目摇号过程中，出现同一企业连中三签，且是同一实控人的现象，6月26日发布通知，即日起，杭州住房限购区域范围内暂停向企事业单位及其他机构销售住房，包括主城区、余杭区、萧山区、富阳区及大江东。

上海：7月2日，上海市发布《关于规范企业购买商品住房的暂行规定》，明确规定企业购买商品住房必须同时满足设立年限已满5年、在上海市累计缴纳税款金额已达100万人民币、职工人数10名及以上且按照规定在该企业缴纳社保和公积金满5年等条件（已缴纳税款金额满500万元以上的企业除外）。同时，企业购买的商品住房再次上市交易年限从“满3年”提高至“满5年”。

综合新闻整理 2018-7-10

经纬点评：限制企业购房的新规，主要是封堵部分个人借企业之名炒房。相比其他三城，上海尚给正常企业购房留下了一定的空间。一线城市开始限制企业购房，或成为全国各地借鉴的内容。预计未来一些供求不平衡、楼价过快上涨，楼市火热的城市，在住建部要求整治市场乱象的前提下，为确保房地产市场健康发展，或会跟进该政策。

未来5年穗计划供应宅地3225公顷 外围区域仍是供应主力

7月11日，广州市国规委发布《广州市2018-2020年住宅用地供应三年滚动计划》、《广州市2018-2022年住宅用地供应中期规划的通告》。2018-2022年，全市计划供应住宅用地3225公顷，年平均计划供应住宅用地645公顷。今后五年全市普通商品住宅用地计划供应2427公顷、租赁住房用地计划供应798公顷。

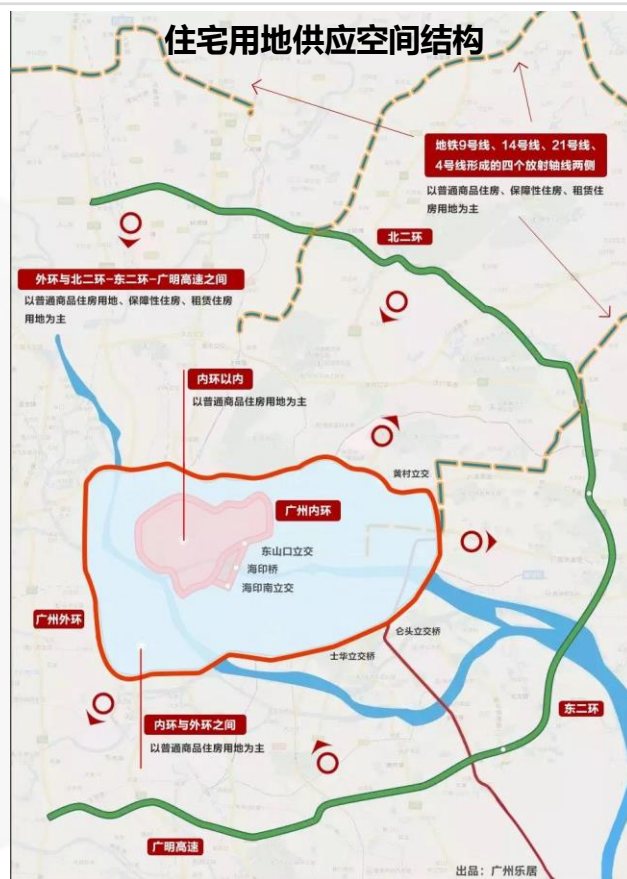
继续灵活采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积、“招标挂牌复合式出让”等多种方式出让商品住宅用地，防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等扰乱市场预期。在保证房地产开发用地平稳供应的情况下，优先安排保障性住房、租赁住房用地，加大普通商品住房用地供应。未来五年全市保障性住房以公租房为主，并结合各区发展特点，提供一定规模的人才公寓。同时优化住宅用地供应空间结构，合理规划城市布局等。

广州市国规委网站 2018-7-11

广州市2018-2020年住宅用地供应三年滚动计划

(单位：公顷)

年度	2018年	2019年	2020年
普通商品住房用地	477	480	484
租赁住房用地	148	160	162
合计	625	640	646



经纬点评：本三年期的普通商品住房用地及租赁住房用地供应计划较上个三年期有不同程度的增长，显示广州调整住房和用地供应结构，提高住房用地比例。而住宅用地供应空间结构仍然与上年度相同，中心区供应存量住宅用地，而保障性用房和租赁住房用地体现在外围及交通轨道两侧，仍是住宅用地主力供应区域。

大湾区副中心医疗升级 带动医疗服务能力提升

继中山大学附属第一医院、广东省中医院、广州市妇女儿童医疗中心等与在南沙签署协议建设新院区后，又一所优质医院落子南沙。7月11日下午，南沙区与中山大学附属口腔医院签署合作协议。该院将选址横沥镇，建设面积占地约40亩，设置口腔综合治疗台400张，病床200张。

南沙区政府有关负责人表示，中大口腔与南沙区委区政府共同筹划，积极推动南沙医疗卫生事业顶层设计，依托中大口腔雄厚的口腔诊疗实力，补齐南沙高端口腔诊疗服务的空缺，推进南沙卫生计生事业多元化建设，带动南沙整体医疗服务能力的逐步提升，合力打造一个集医疗、教学、科研为一体的广州医疗副中心口腔专科平台和品牌形象，补齐南沙作为广州城市副中心功能定位的一块重要拼图。

金羊网 2018-7-11

经纬点评：除上述引进的医院，南沙还有多个医疗合作项目在洽谈计划引进，另外已经引进的广东医谷产业园，也将于今年建成投入使用。南沙区的医疗服务能力获得整体提升，是其区域民生工程、营商环境发展的重要布局，有助南沙加快打造为广州唯一城市副中心。

广州推出今年首批新就业无房职工公租房4720套

广州即将推出2018年第一批新就业无房职工公共租赁住房。此次推出的新就业无房职工公租房共4720套，采取单位整体租赁模式，由用人单位整体租赁后向符合条件的本单位职工配租。7月10日起正式受理用人单位申请。

据悉，本次推出的公共租赁住房房源点共12个，分布在白云、黄埔、天河和荔湾；从房源套数来看，4720套公租房中，有3633套公租房位于黄埔。月租金方面，此次房源点的月租金基本都在20元/㎡左右，最便宜的为黄埔区的苗和苑，月租金仅为16元/㎡。最贵的则为棠德花苑的电梯楼和棠悦花园，月租金为33元/㎡。

此次4720套公租房为面向用人单位整体租赁，对于整栋或整层推出供应的房屋，为方便集中管理，原则上同一用房的房源集中在同一栋楼或同一楼层。租期方面，整体租赁合同租赁期限首次为5年。期满后仍需租赁的，最多可以续租1次，总租赁期最长不超过10年。此次新就业无房职工公共租赁住房将按照先申请先分配、供需匹配、职住平衡等原则进行分配，同时优先向高新技术、公共服务部门倾斜。

广州日报 2018-7-10

经纬点评：今年首批新就业无房职工公共租赁住房以黄埔区最多，这与黄埔区引进的高新技术企业和出让租赁土地均较多有关。分配时优先向高新技术、公共服务部门倾斜，体现政府以实际行动兑现解决高新技术企业人才引进的居住问题，为企业解决后顾之忧，有助持续引进高技术产业类型企业。

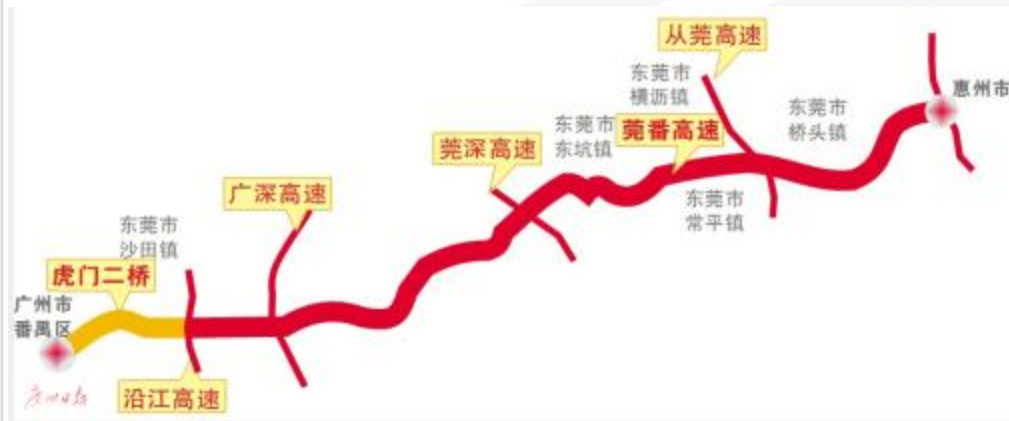
莞番高速年内全线动工 利好珠江东西两岸交通往来

莞番高速又有新消息：一是途经东莞镇街的数量达到11个——新增途经谢岗镇；二是全线年内动工。这是东莞交通局昨日对外公布的消息。将来，不但东莞市东坑、横沥、桥头三镇有直达高速去往广州和惠州，虎门大桥的交通压力也有望舒缓。

从线路图来看，莞番高速东莞段横越全莞，东接河惠莞高速公路惠州段，依次途经东莞市11个镇街：桥头镇、谢岗镇、常平镇、横沥镇、东坑镇、大朗镇、寮步镇、松山湖园区、大岭山镇、厚街镇、沙田镇，向西接入沿江高速并连上虎门二桥。

去年9月，莞番高速第一标段（虎门二桥至广深高速段）已开工建设，莞番高速将于今年年内全线开工建设。何时正式通车，东莞交通部门未透露。

广州日报 2018-7-10



经纬点评：随着经济的发展以及珠江东西两岸交流合作的频繁，东西两岸的交通量也会迅速增长，莞番高速建成将有助缓解交通压力，成为珠江东西两岸的重要快捷通道。同时莞番高速将结束东莞部分镇无高速公路的历史，成为东莞东西部便捷来往的重要通道。

顺德一二类人才子女可申请入读全区任一所公办中小学

顺德区人民政府日前正式印发了《顺德区高层次人才子女入学管理办法》。该《管理办法》主要解决一、二类高层次人才子女入读顺德公办学校，三、四、五、六类高层次人才子女入读义务教育阶段公办学校的需求。

一、二类高层次人才子女而言，将不受户籍、教育阶段限制享受优教服务，在全区范围内按个人意愿申请入读义务教育阶段公办学校。而户籍不在顺德的三、四类高层次人才子女，可在申请人工作单位所在地或申请人办理了居住证的居住地的镇（街道）申请入读公办学校，由镇（街道）教育局根据个人意愿和学位情况统筹安排。户籍不在顺德的五、六类高层次人才子女，在申请人工作单位所在地的镇（街道）申请入读公办学校，由镇（街道）教育局根据个人意愿和学位情况统筹安排。

此外，在顺德中小学就读的顺德区一、二类高层次人才子女还享受教育津贴，实行逐年申请，按学期发放。

广州日报 2018-7-10

经纬点评：为促进城市经济持续发展，各省市均出台各类优惠政策引进高层次人才。顺德更是大手笔引进人才，出台包括薪酬补贴、安居、入户、子女入学等优惠政策，扫除人才安居乐业的后顾之忧。本《管理办法》按不同类别高层次人才子女入学作出明确指引，作到有据可依，成为留住人才的一个有效手段。

佛山“商改租”启动 水电气享民用价

佛山市人民政府办公室于7月9日印发《关于推进商业、商务办公用房改建为租赁住房 加快租购并举住房制度建设的通知（试行）》。该通知指出，今年7月9日前佛山市在建、已建、库存的商业、商务办公用房，凡满足通知规定条件的可申请改建为租赁住房，改建后土地使用年限和容积率不变，也无需补缴土地出让金。但是，变更登记后的租赁住房，不得分割销售转让和抵押。另外，按居民标准执行的用水、用电和燃气收费价格。

已开始开工建设而尚未销售的项目，申请人可以宗地为单位提出向市住建管理局提出书面申请改建为租赁住房。经市住建管理局会同国土规划、公安消防、燃气、环境保护等部门审查，审查认定为租赁住房改造项目。已经按户（层、间）进行了首次登记的，应先办理合并登记，以栋或整宗地为单位核发不动产权证书。

部分已销售的项目，申请人要征得宗地全体业主同意后，将未销售部分以整栋为单位申请改建为租赁住房，且改建的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理。对于未销售部分按户（层、间）进行了首次登记的，应先办理合并登记，以栋或整宗地为单位核发不动产权证书。值得注意的是，规划只调整未销售部分，已销售部分维持原有建筑功能和土地用途不变。

通知规定，权属人凭新的出让合同以栋或整宗地为单位颁发不动产权变更登记，变更登记后的租赁住房在土地使用期内仅限租赁或整体转让，不得分户发证，也不得分割销售转让和抵押。

广州日报 2018-7-13

经纬点评：佛山在建、已建及库存的商业、商务办公用房均有机会改造为租赁住房，有助加大租赁住房的供应；可改居民水电气，则更适宜居住使用。且为了避免出现“以租代售”的情况，土地使用期内仅限租赁或整体转让，不得分割销售转让和抵押。已销售部分维持原有建筑功能和土地用途不变，有助取得整栋业主同意进行改造。

毕业季 人才公寓“抢人”

上周，佛山首家国有化专业住房租赁平台对即将推出的新一批长租公寓，打出了针对应届毕业生的租房优惠。从7月4日起至9月15日，应届毕业生凭毕业证或实习证明承租建鑫·乐家越秀岭南隽庭，可享受免交2018年度物业管理费的奖励。而往届毕业生只要同时满足“禅城区无房、在佛山工作”这两个条件，即可通过一次性缴纳租金、拼团租房等方式获取最高免交一个月租金的奖励。

这批房源位于佛山中心区，建筑面积45-54平方米，月租金1450元起，不但配备家具和基本家电，每户都设有独立的阳台甚至是不少中高端商品住宅才配备的密码锁。

高等教育人才可以享受到高性价比租房生活的还有东莞。6月，东莞首个市属人才安居项目--“莞寓”汇众中心正式开业，迎来第一批签约客户。该项目原为闲置厂房宿舍，翻新改造后成为184间青年人才公寓。这些公寓房按照面积和装修标准，租金在每月1400—1600元之间，加上相应优惠，与周边的公寓租金相比，非常具有性价比。

两地对于人才公寓或者可享受优惠的长租公寓的标准也相类似：区域内无房、有工作、高等教育学历。东莞人才公寓本次需要的承租条件，就包括年龄18周岁-35周岁，学历全日制本科及以上学历，在莞没有自有住房，缴纳东莞社保，并处于参保状态。

南方都市报 2018-7-10

经纬点评：粤港澳大湾区迈入“人口质量红利时代”，各地市发布人才新政，租购并举抢人才，人才居住解决模式的共有产权、人才公寓、长租公寓等纷纷出炉。东莞和佛山的人才公寓和长租公寓，从高校应届毕业生或往届生着手吸纳，租住公寓的标准较低，能更广范围地吸纳人才，体现“聚拢人才”的效应。

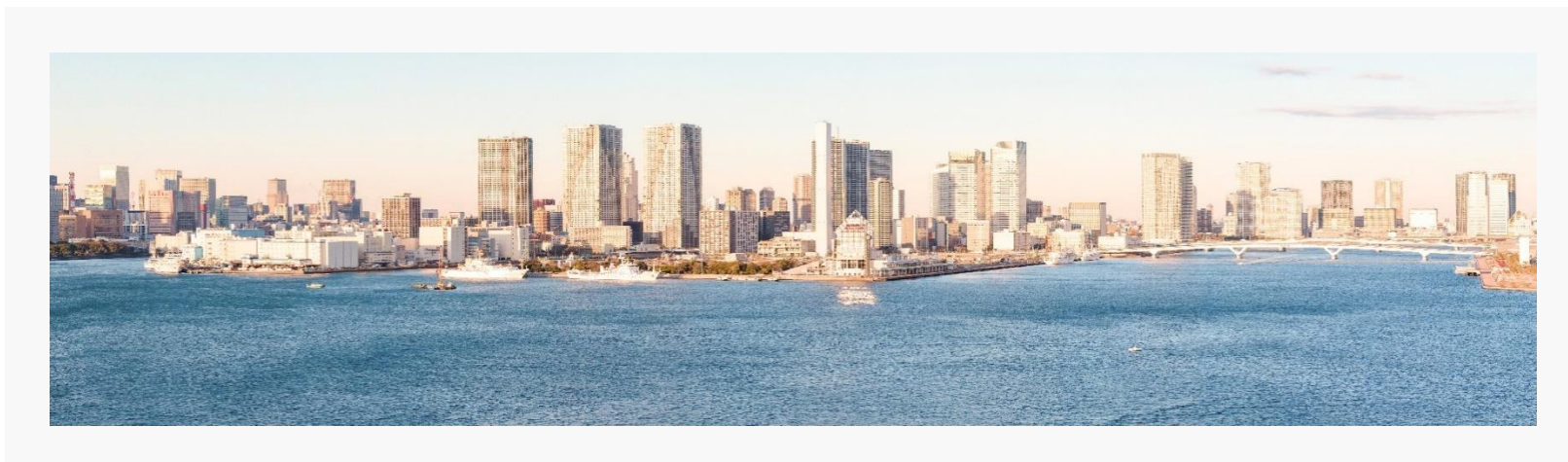


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州挂牌五宗住宅用地 佛山土地无动静

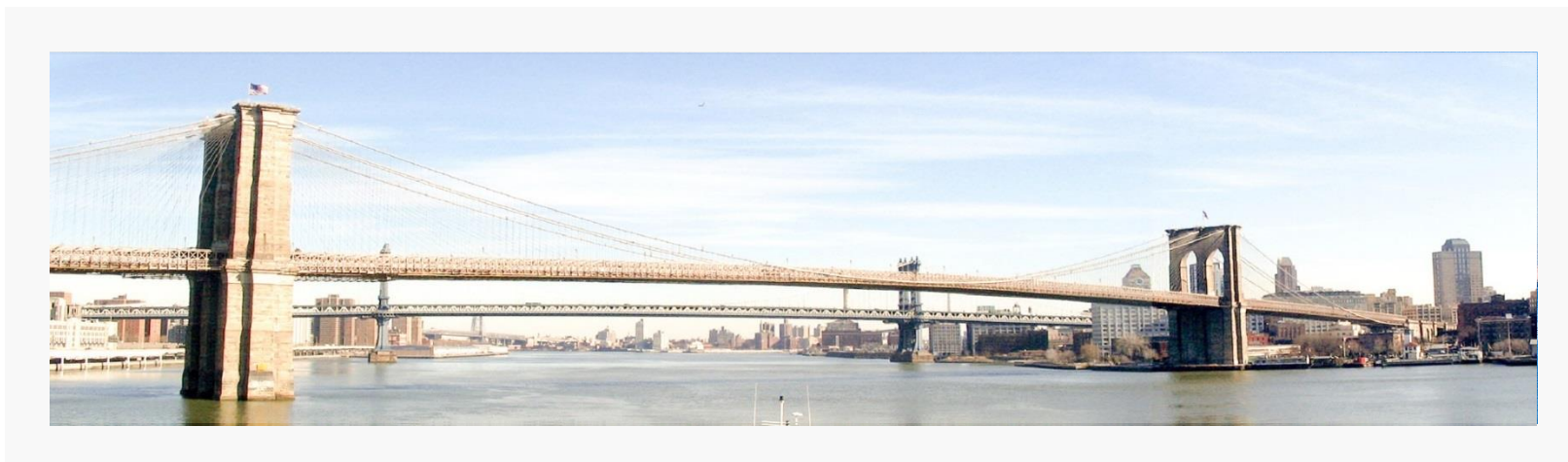
摘要：本周广佛两地均无土地成交。广州花都、增城共挂牌5宗住宅用地。佛山土地市场无动静，下半月将开拍7宗地块。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广佛两地均无成交)





2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：原凤凰路地块三分拆出让 花都区府指定单位需回购1.2万m²



<1> 花都凤凰大道

地块编号：花都区凤凰路地块二

交易时间：2018-8-13 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：8.33万m²

容积率：A、B地块FAR ≤2.8

建筑面积：15.11万m² (已扣除政府回购的12000m²住宅)

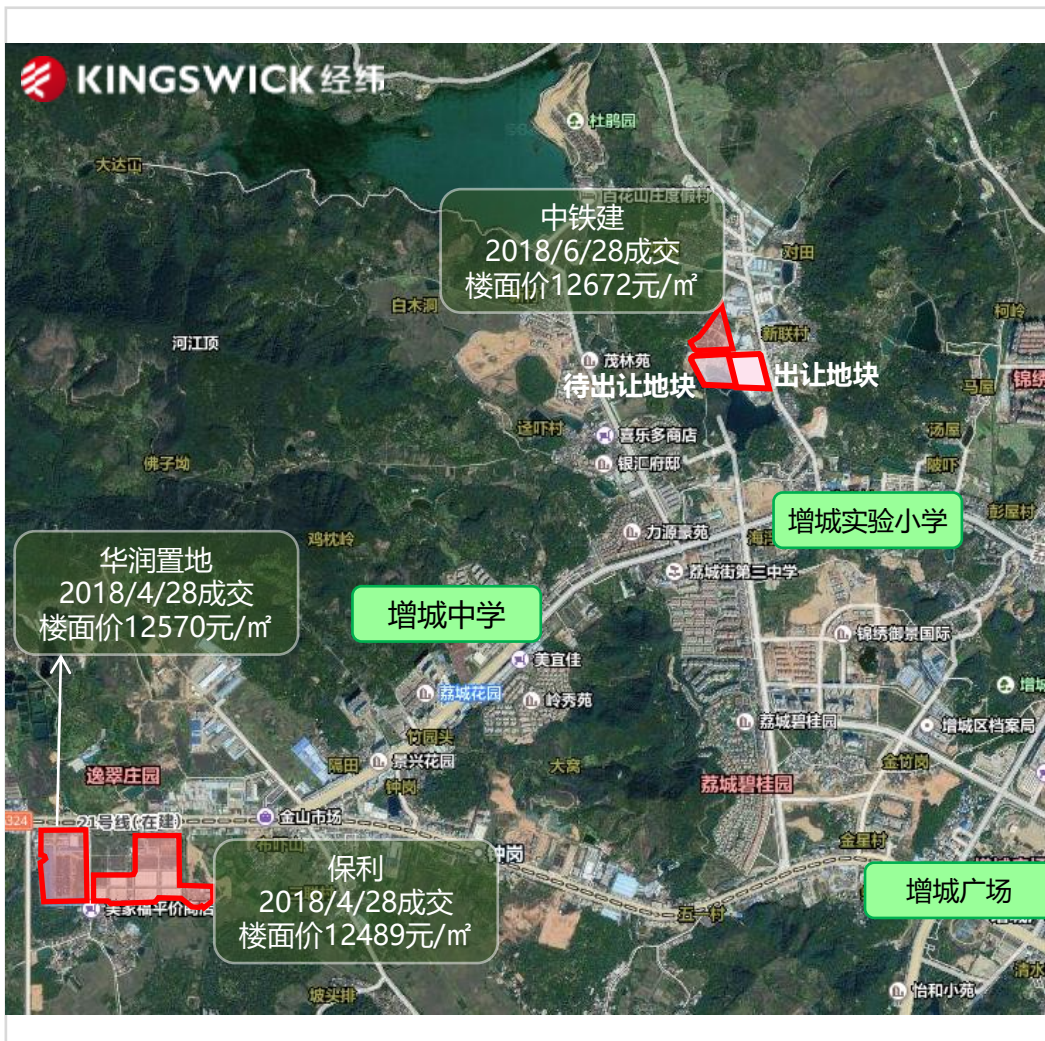
起始总价：259518万元

起始楼面价：17178元/m² (政府回购住宅后为16900元/m²)

备注：

▲地块用地范围内城市道路和绿地用地由竞得人配建，建成并验收合格后无偿移交广州市花都区政府；
▲竞得人须在用地范围内提供12000m²住房由广州市花都区府指定单位按3500元/m²的价格回购；在办理房屋回购交易手续时按购房合同约定支付购房款；政府回购住房需与首期工程同步建设、同步验收；政府回购住房的位置、户型套数等需在报建前取得广州市花都区政府的同意，装修标准按照《广州市保障性住房设计指引》(2017版)的要求进行装修。

广州：荔城时隔半月再挂宅地 出让条件仍较宽松



<2>增城荔城

地块编号：增城区荔城街蒋村村、新联村
83001221A18110

交易时间：2018-8-13 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：2.69万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：7.44万m²

起始总价：92300万元

起始楼面价：12406元/m²

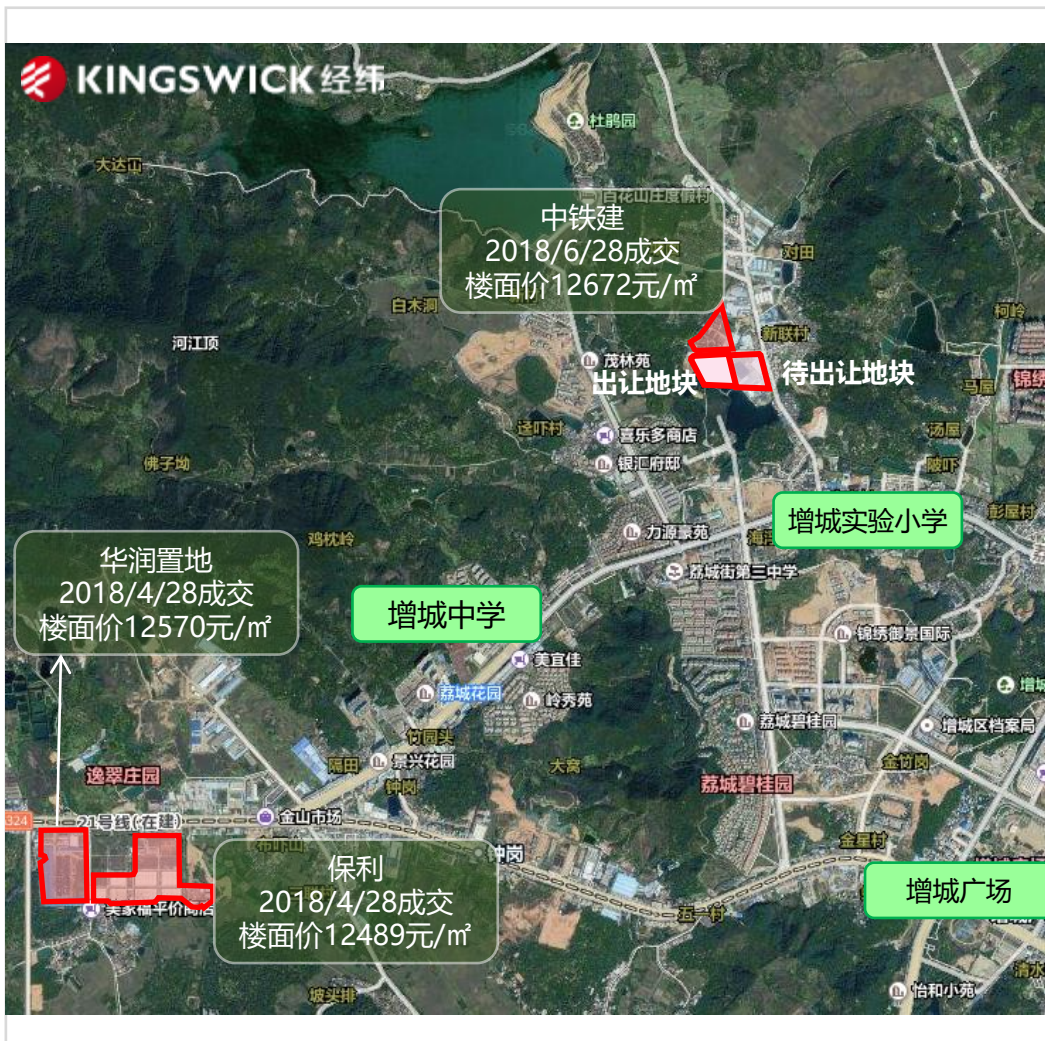
备注：

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请；

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式；

▲本次挂牌成交价包括40000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过40000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：荔城时隔半月再挂宅地 出让条件仍较宽松



<3>增城荔城

地块编号：增城区荔城街蒋村村、新联村
83001221A18111

交易时间：2018-8-13 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：2.66万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：7.54万m²

起始总价：93520万元

起始楼面价：12408元/m²

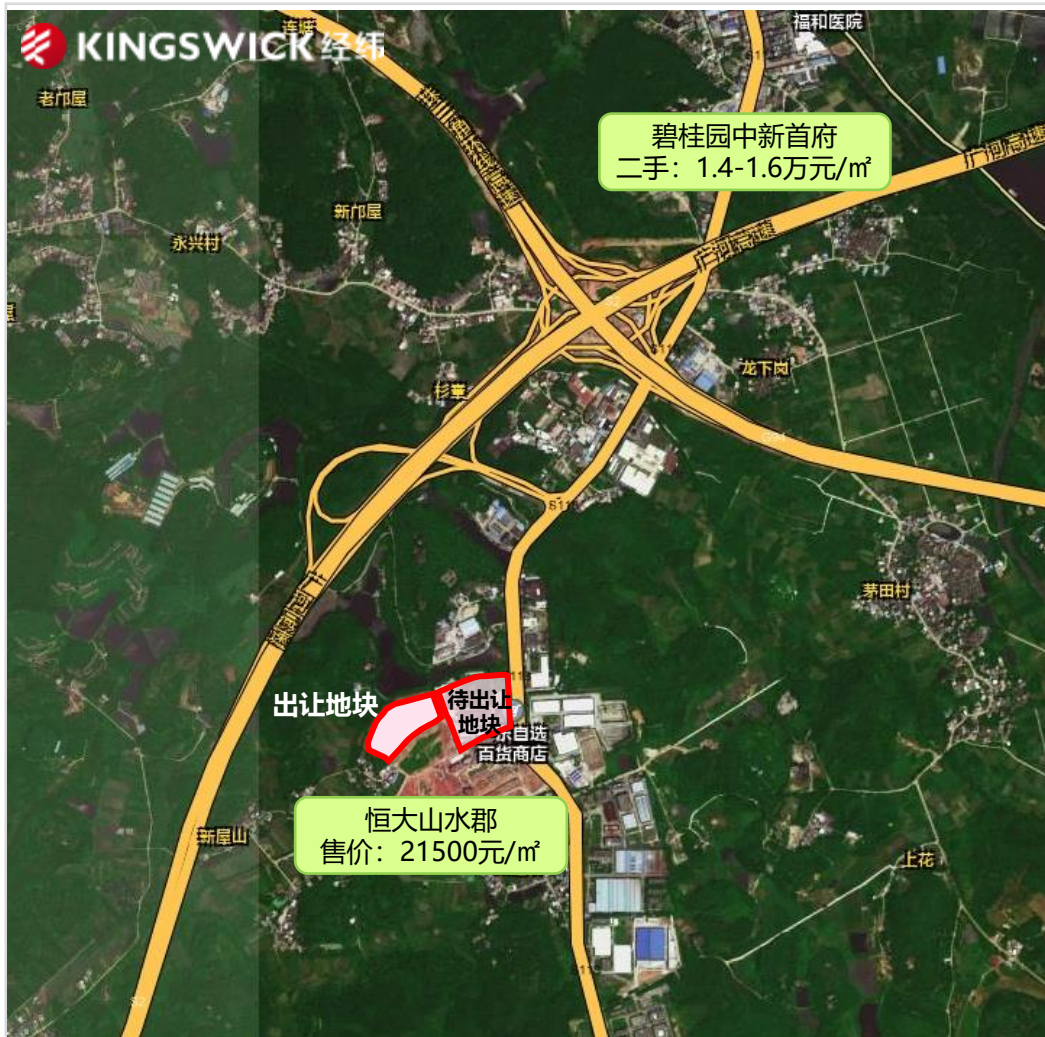
备注：

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请；

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式；

▲本次挂牌成交价包括40000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过40000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：中新镇连挂两宅地 或促连片开发盘活板块



<4>增城中新

地块编号: 增城区中新镇三迳村

83103241A18029

交易时间: 2018-8-13 (周一)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 2.60万m²

容积率: FAR≤3.0

建筑面积: 7.81万m²

起始总价: **86100万元**

起始楼面价: **11026元/m²**

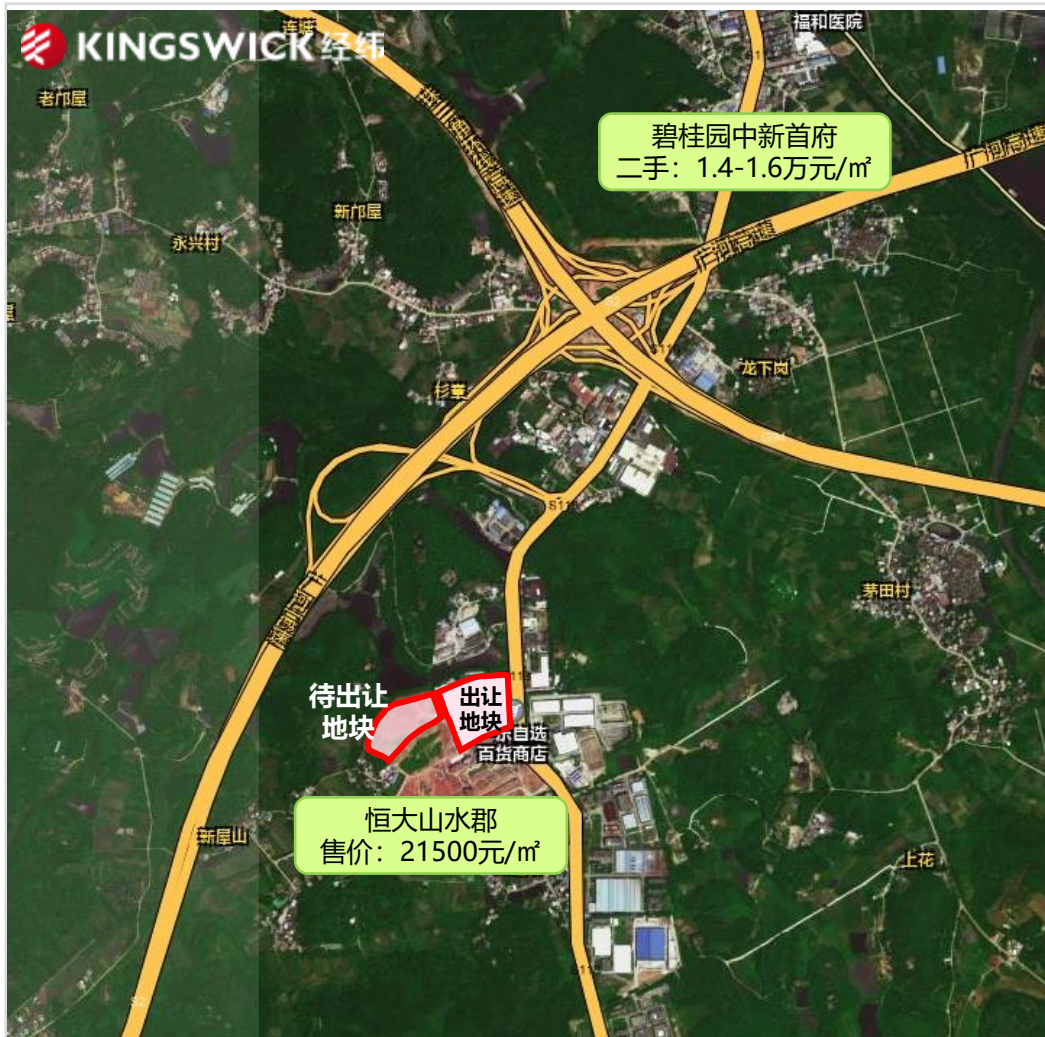
备注:

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买,也可以联合申请;

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式;

▲本次挂牌成交价包括42000平方米地下车库及设备用房的土地出让金,若地下车库及设备用房的实测面积超过42000平方米,超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：中新镇连挂两宅地 或促连片开发盘活板块



<5>增城中新

地块编号：增城区中新镇三迳村
83103241A18027

交易时间：2018-8-13 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：3.10万 m^2

容积率：FAR \leq 2.7

建筑面积：8.38万 m^2

起始总价：92400万元

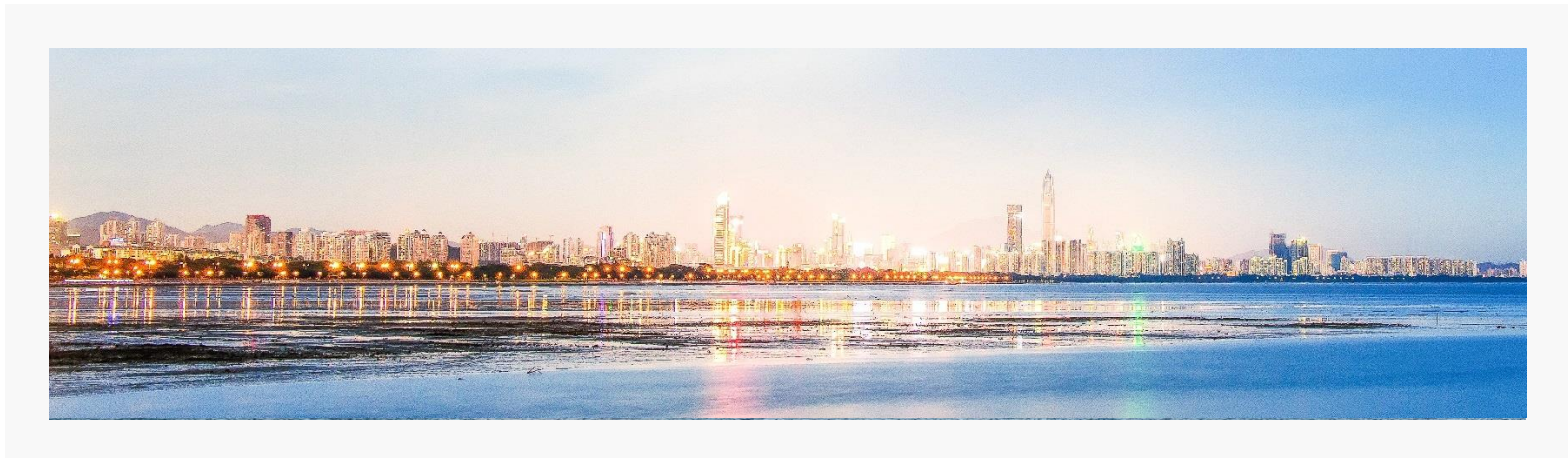
起始楼面价：11030元/ m^2

备注：

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请；

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式；

▲本次挂牌成交价包括45000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过45000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。



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	2018/8/13	花都	花都区凤凰路地块二	住宅	8.33	≤2.8	15.11	25.95	17178
	2018/8/13	增城	增城区荔城街蒋村村、新联村83001221A18110	住宅	2.69	≤3.0	7.44	9.23	12406
	2018/8/13	增城	增城区荔城街蒋村村、新联村83001221A18111	住宅	2.66	≤3.0	7.54	9.35	12408
	2018/8/13	增城	增城区中新镇三迳村83103241A18029	住宅	2.60	≤3.0	7.81	8.61	11026
	2018/8/13	增城	增城区中新镇三迳村83103241A18027	住宅	3.10	≤2.7	8.38	9.24	11030

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	2018/7/18	高明	佛山市高明区杨和镇三和路以南、好年路以西	商住	2.26	1.0-2.8	6.33	1.46	2304
	2018/7/20	南海	佛山市南海区九江镇九江大道九江鱼苗场地段北侧	商住	6.29	1.0-2.6	16.36	9.18	5612
	2018/7/20	南海	佛山市南海区狮山镇小塘三环西工业园区地段	商住	2.50	1.0-2.6	6.50	4.63	7121
	2018/7/24	南海	佛山市南海区桂城街道夏西社区良溪地段	商住	19.33	A4.0-≤5.8; B/C2.5-3.0	56.07	71.00	12663
	2018/7/25	高明	佛山市高明区更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	4.25	≤2.5	10.62	1.00	940
	2018/7/26	南海	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵山路南侧、樵和路东侧地块	商服	1.49	1.0<FAR≤2.0	2.98	0.42	1421
	2018/7/30	南海	佛山市南海区里水镇沙涌下沙村“李婆元”地段	商住	3.87	1.0<FAR≤3.0	11.61	14	12054
	2018/8/2	南海	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧地段	商住	6.31	1.0<FAR≤2.5	15.78	8.67	5493
	2018/8/3	南海	佛山市南海区大沥镇盐步横江村富华北路4号	商服	0.38	3.0<FAR≤5.5	2.07	5.51	2658
	2018/8/6	顺德	杏坛镇顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-05-02地块	商住	7.27	1.0<FAR≤2.0	14.548	8.16	5612
2018/8/7	禅城	佛山市禅城区绿景路北侧、三友南路南侧	商住	3.05	FAR≤4.0	12.21	4.78	3917	

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





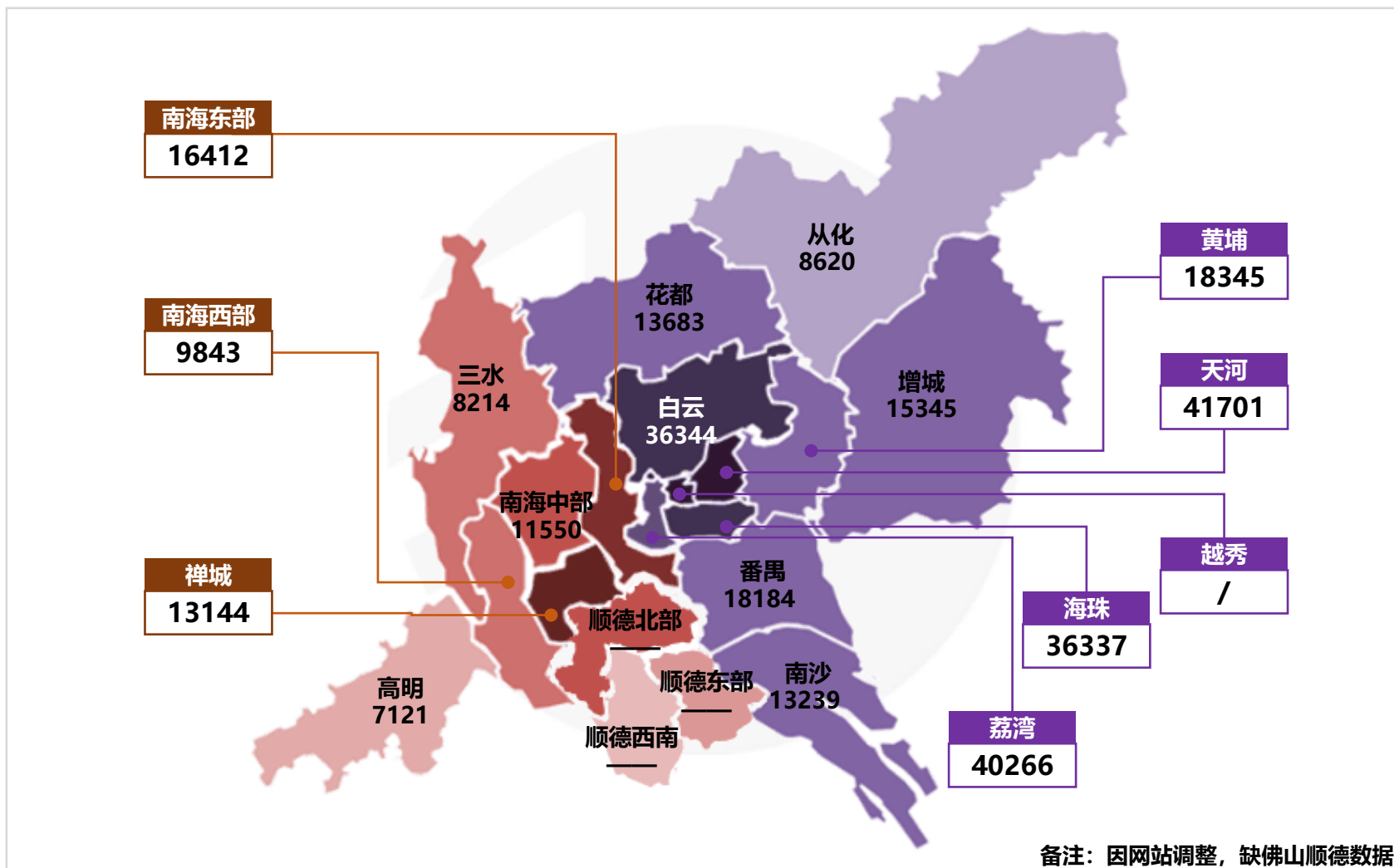
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛两地新增预售超3500套 佛山八盘加推整体去化64%

摘要：广州住宅供应环升331%，网签量跌价升，中心区网签放量推高全市价格。佛山7盘新增预售逾千套，八盘加推整体去化约64%。

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

全市住宅供应环升331% 网签量跌破千套关口

摘要：实地蔷薇国际斩获756套预售。网签量跌价升，中心区网签放量推高全市价格。本周仅增城一盘少量加推。

住宅新批预售：供应量环升331% 实地蔷薇国际斩获预售逾700套

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	葛洲坝广州紫郡府	4#	1	50	5748
	悦江上品苑	A05#、A06#、A07#	3	100	14587
南沙	南沙湾御苑	12#、13#、14#	3	308	32989
	越秀滨海新城	18#、19#	2	320	34114
增城	中海联睿品	4#	1	160	15078
	碧桂园云顶	11#	1	126	14058
	实地蔷薇国际	G11、G12、G15、G16	4	756	75351
	倾城国际	13#、14#	2	242	28225
总计			17	2062	220150

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：商业供应缩量 办公类物业恢复供应

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 ²)
花都	绿地空港国际中心	商业：3#	1	3	496
总计			1	3	496

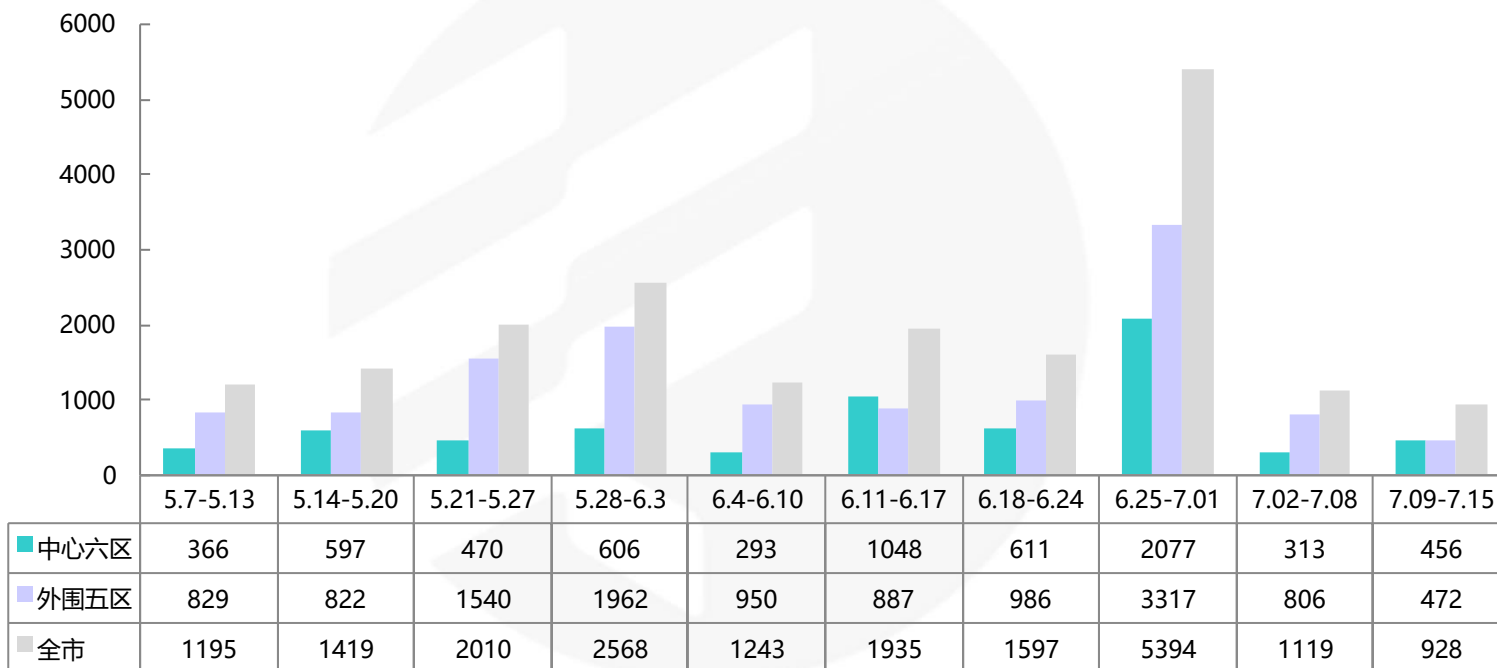
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
花都	绿地空港国际中心	办公：3#、4#	2	935	40649
总计			2	935	40649

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 全市网签不足千套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

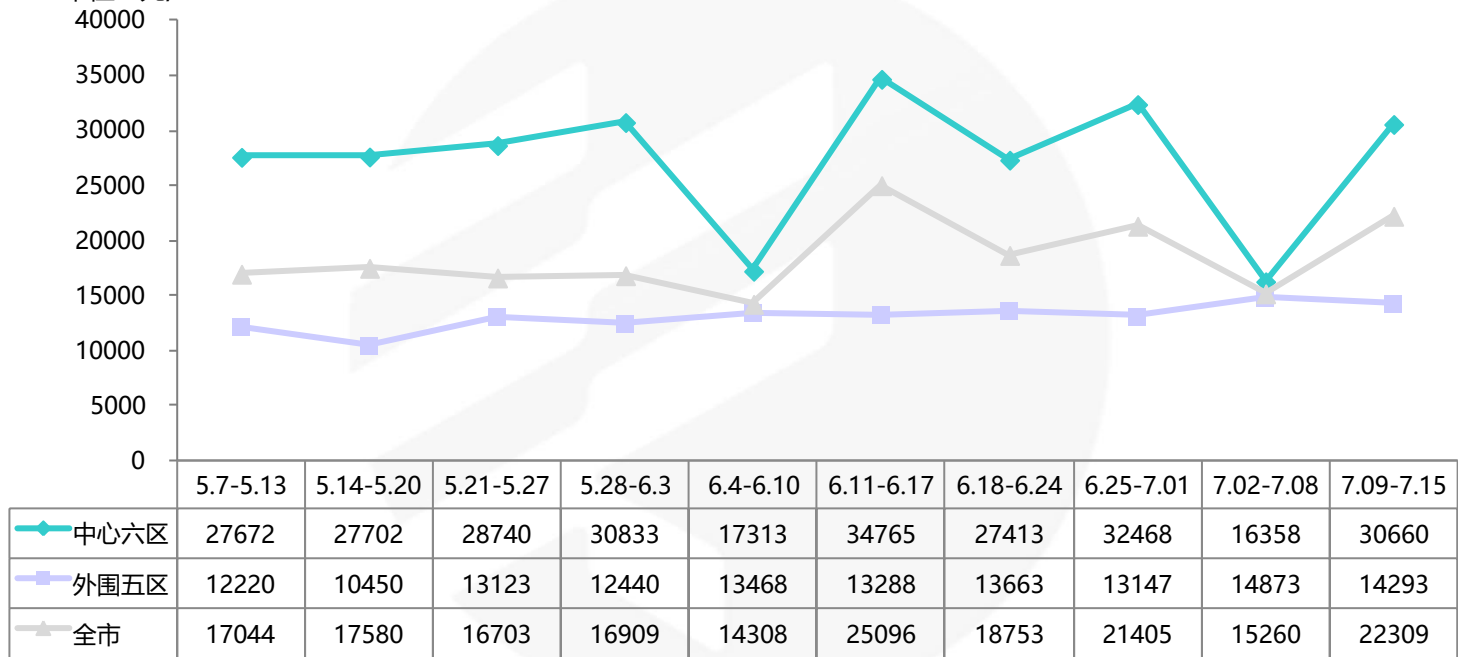


▲全市网签928套，环降17.07%。中心六区网签456套，环升45.69%。外围五区网签472套，环降41.44%。本周外围网签环降，全市网签量持续下跌。

全市网签价走势：中心升外围跌 全市均价涨幅超四成

近十周广州市商品住宅价格走势图

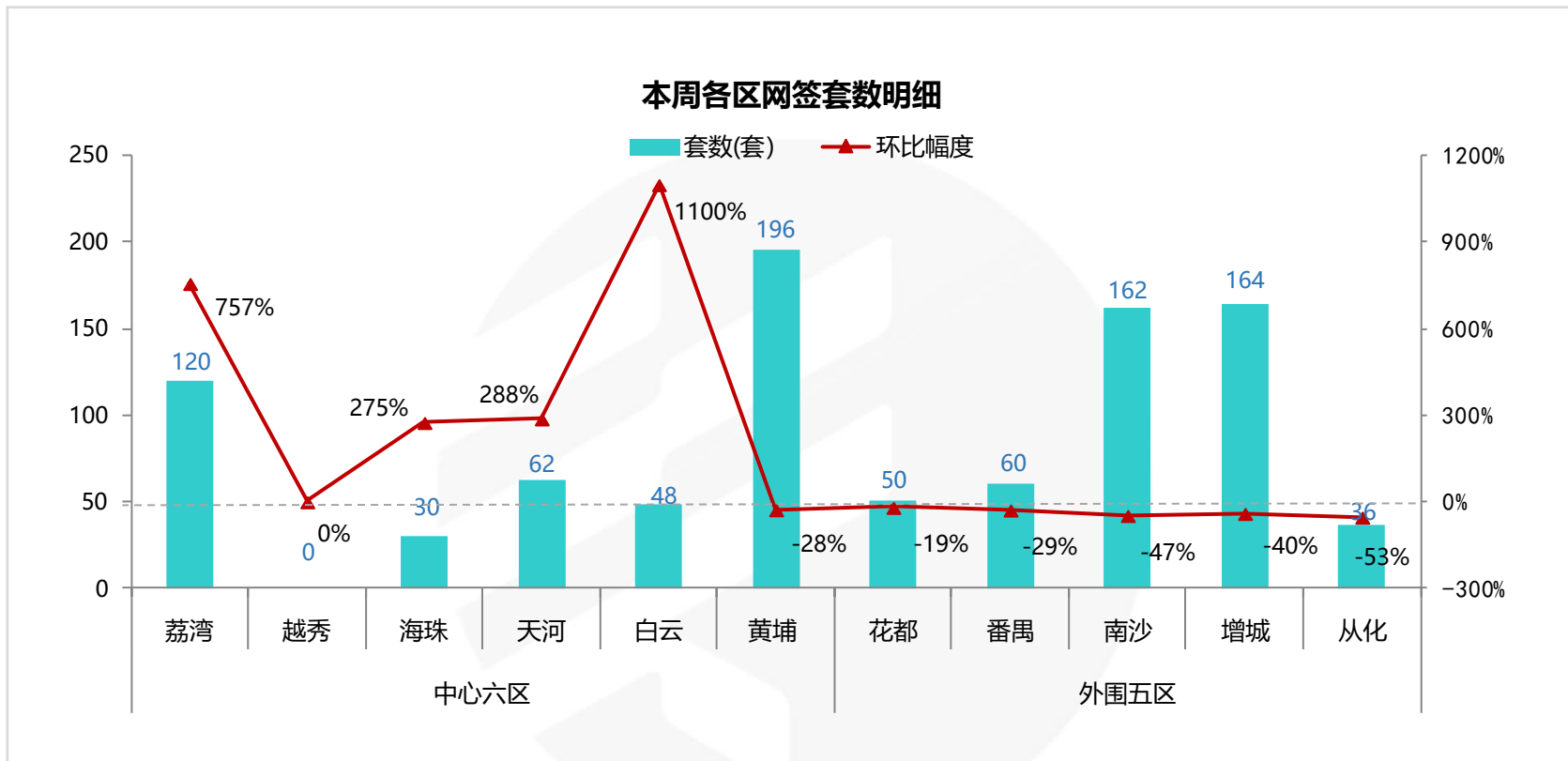
单位：元/m²



▲ 本周全市网签均价22309元/m²，环升46.20%。中心六区均价30660元/m²，环升87.43%。外围五区网签均价14293元/m²，环降3.90%。从全市来看，中心环升，拉高全市均价。



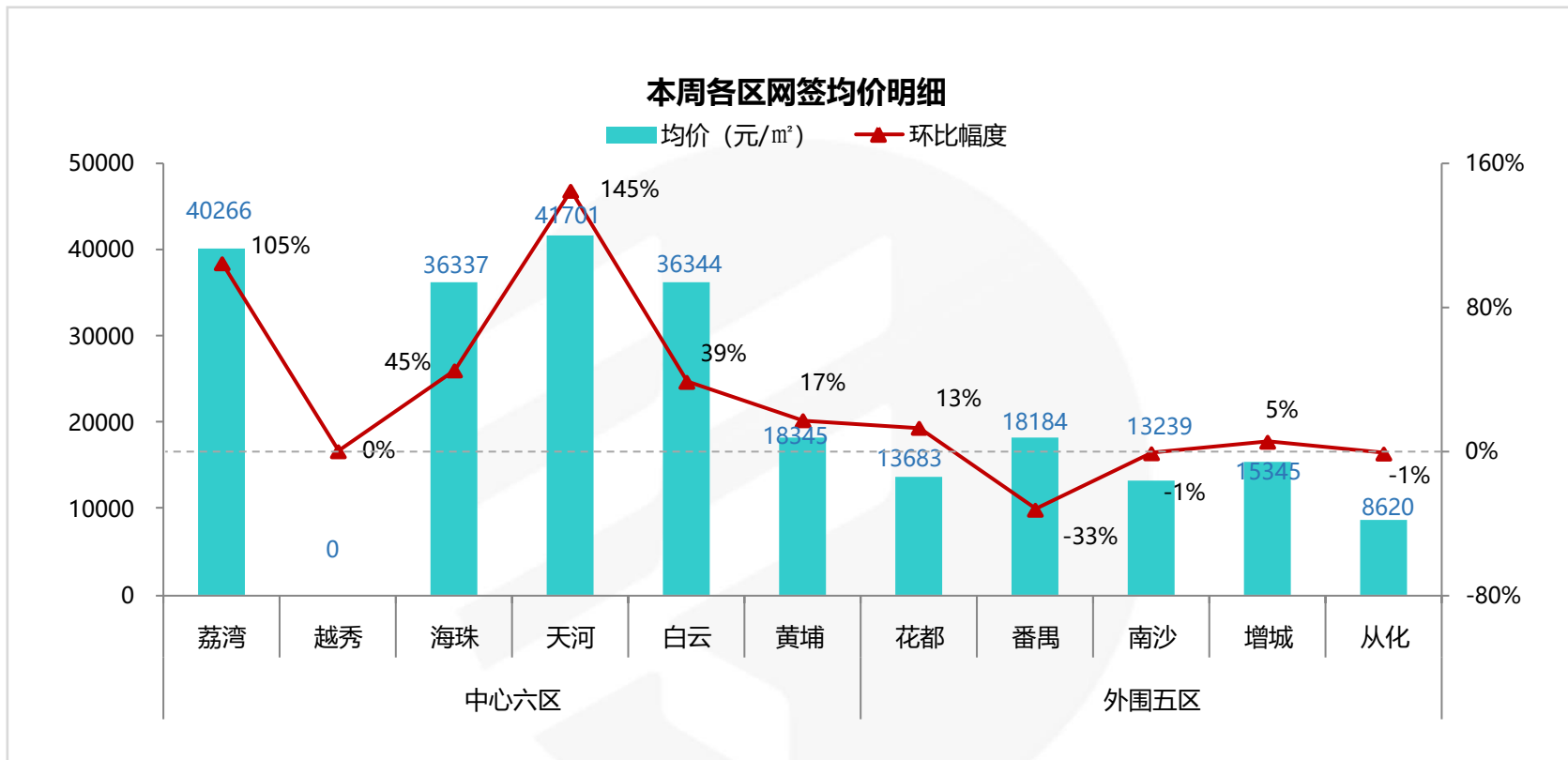
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签四涨六跌，越秀本周持续无网签。中心六区中荔湾、海珠、天河在区域网签放量的情况下环升；白云在保利华润紫云、越秀星汇云城网签个盘成交上升的带动下环升；黄埔在越秀保利爱特城网签量减少的情况下环降；

▲ 外围五区中花都在网签个盘减少的情况下环降；番禺在祈福新邨网签量减少的影响下环降；南沙、增城、从化分别在越秀滨海新城、绿湖国际城、珠江壹城网签量减少的情况下环降。

本周各区网签价对比



▲本周区域网签七涨三跌，越秀本周无成交，故均价环比无变化。中心六区中荔湾、海珠在中海花湾壹号、越秀星汇海珠湾网签面积占比增加的带动下环升；天河本周没有非商品性住房网签，故均价环升；白云、黄埔分别在越秀星汇云城、佳兆业城市广场网签面积占比加大的带动下均价环升；

▲外围五区中花都在广州万达文化旅游城网签面积占比增加的影响下环涨；番禺在高价盘海怡半岛网签面积占比减少带动下环降；南沙、从化分别在越秀滨海新城、珠江壹城网签面积占比减少的情况下环降；增城在均价约1.9万/m²的云溪四季网签面积占比增加的情形下环升。

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 ²)	签约金额(万元)	签约均价(元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价(元/m ²)
1	阳光城丽景湾	南沙	66	6406	8698	13577	65	13544
2	佳兆业城市广场	黄埔	35	3259	6590	20224	10	20204
3	云溪四季	增城	31	3064	5987	19541	21	18997
4	保利华润紫云	白云	27	2676	9432	35253	0	/
5	实地常春藤	黄埔	23	2129	3220	15121	36	15047
6	万科幸福誉	黄埔	23	2111	2489	11791	34	11967
7	东湖洲花园	番禺	23	2042	3113	15245	14	15245
8	广州绿地城	黄埔	21	2262	2592	11458	21	12116
9	中海花湾壹号	荔湾	18	1997	8796	44051	0	/
10	越秀滨海新城	南沙	18	1667	2276	13657	84	13652

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 ²)	签约金额(万元)	签约均价(元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价(元/m ²)
11	实地蔷薇国际	增城	17	1939	3603	18583	22	17446
12	合生湖山国际	增城	16	1691	1993	11785	9	12012
13	越秀保利爱特城	黄埔	15	1470	2571	17490	49	16975
14	广州万达文化旅游城	花都	15	1454	2178	14980	20	12358
15	珠江金茂府	荔湾	14	1836	7839	42703	0	/
16	中建荔苑	增城	14	1258	1573	12508	0	/
17	葛洲坝广州紫郡府	荔湾	13	1598	5570	34854	0	/
18	保利葛洲坝海德公馆	荔湾	13	1540	6698	43484	0	/
19	招商雍华府	天河	13	1407	6016	42759	0	/
20	祈福新邨	番禺	13	1154	3473	30096	23	29988



新推动态：本周推新乏力 仅增城一盘加推185套洋房

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
合景誉山国际	增城区广园东新新公路中段	占地：197万m ² 总建：254万m ²	7月13日 (加推)	78m ² -93m ² N+1三房	五区3栋， 185套	97*97*99* 99折	带装修17500	成交约 60%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个盘开卖

【合景誉山国际 2018-7-13 推新情况】



推售货量：推五区3栋，2-32层，两梯六户，全部为N+1户型，77.67-92.63㎡均为三房，合计出预售证185套。

户型配比：

户型	三房一卫	三房两卫	合计
面积 (㎡)	77.67/85.96/88.88	92.63	/
套数 (套)	124	61	185

推售价格：带装修17500元/㎡

优惠折扣：开盘97*97*99*99折

成交情况：成交约120套，去化约60%

备注：

➢周五晚五区3栋开盘，收筹约80个，当晚成交77套，周末成交43套。

➢截至7.16日，该栋仅网签2套，其余单位被强制冻结。

➢单合同。

增城：合景誉山国际五区3栋户型图



- 01/02单元92.63㎡三房两卫
- 03单元88.88㎡三房一卫
- 04/05单元85.96㎡三房一卫
- 06单元77.67㎡三房一卫



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

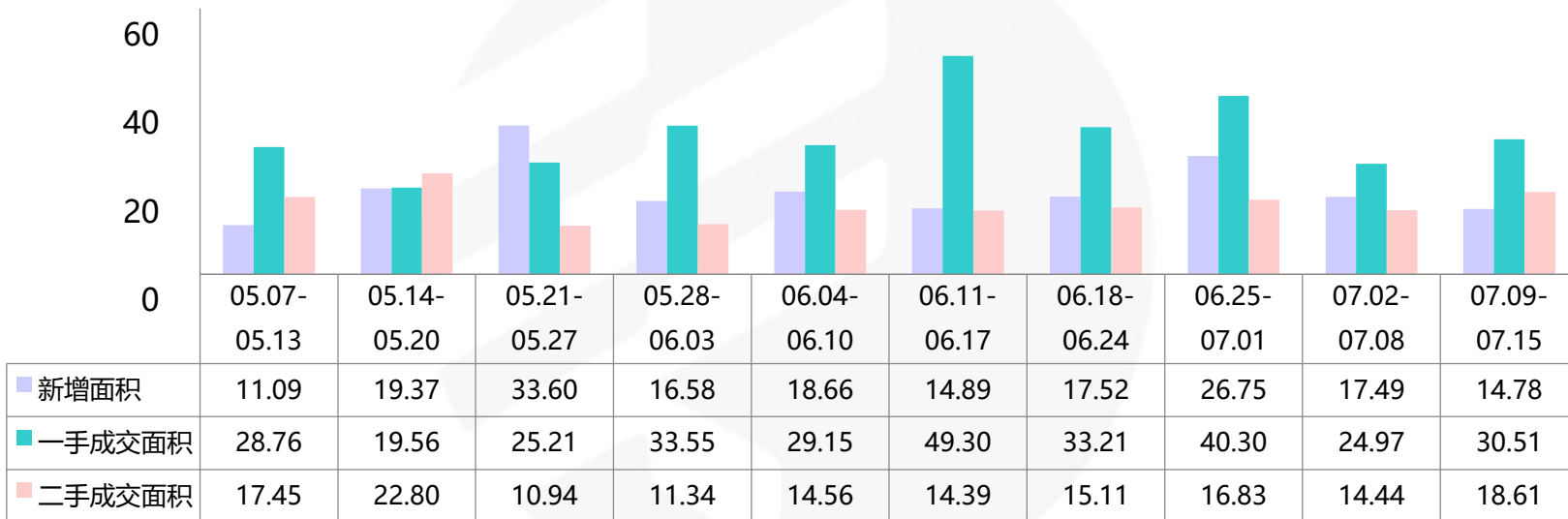
本周7盘获新批预售 货量逾千套

摘要：全市7盘获得预售，新增套数达到1443套；保利碧桂园天汇，海逸桃花源记，雅居乐万象郡，佳兆业金域天下，招商熙园，高明碧桂园峰会，领誉首府，雅居蓝湾共8盘加推，当日去化64%；高明保利首子开放销售中心。

住宅：一二手成交回暖 全市7盘获预售 套数逾千

单位：万 m²

佛山住宅周度供求走势

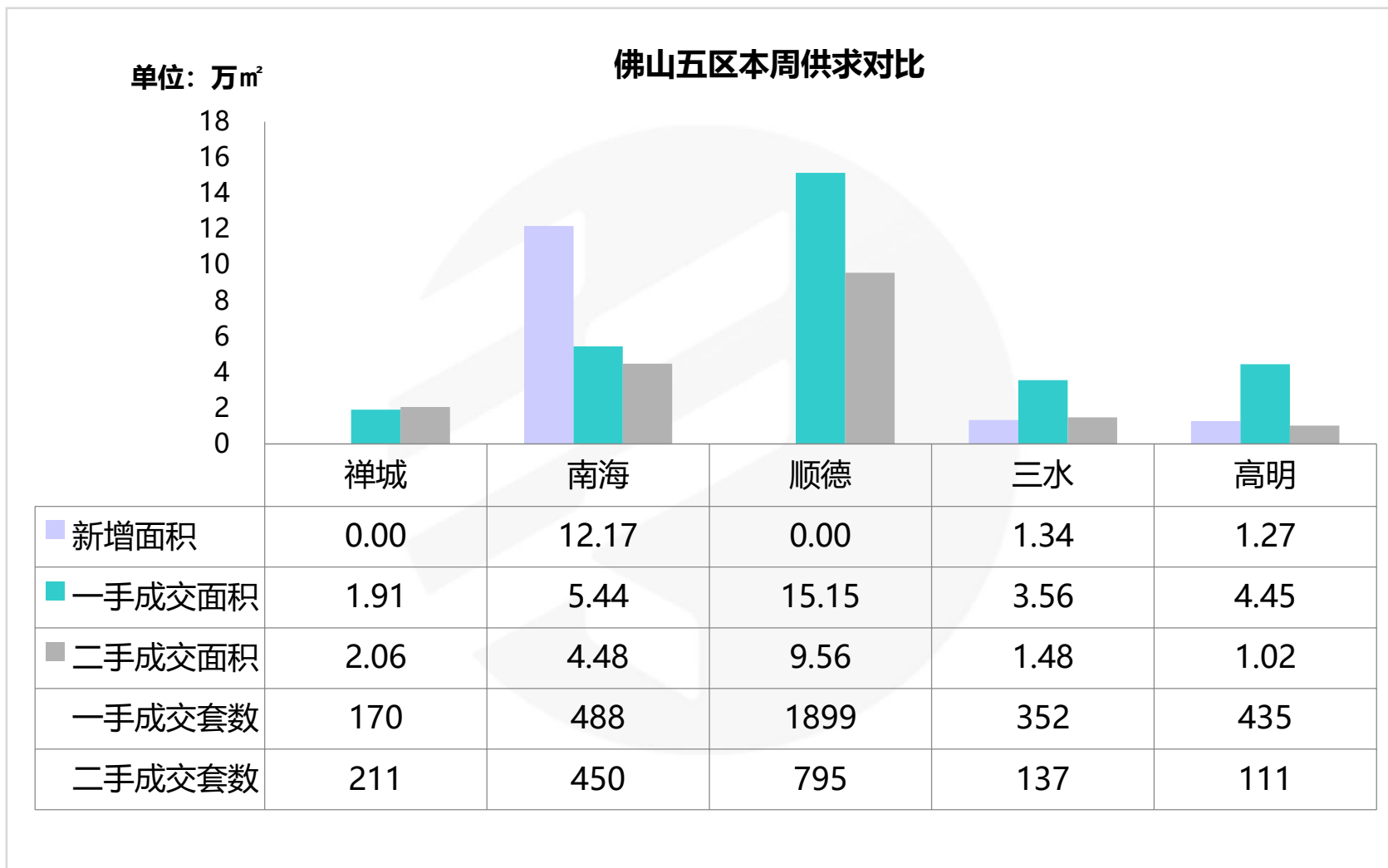


备注：因网站调整，5.16-5.27缺顺德一手成交数据

- ▲ 本周一手成交面积环比增加22%，二手成交面积环比增加29%。
- ▲ 保利碧桂园天汇，海逸桃花源记，雅居乐万象郡，佳兆业金域天下，招商熙园，高明碧桂园峰会，领誉首府，雅居蓝湾加推，当日去化64%。
- ▲ 高明保利首子保利玥府开放销售中心。



住宅：南海新增逾千套 顺德一二手成交持续领先



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)
白坭	万科城市花园	2018/7/12	5座, 24层/2梯6户	三房/85-95 四房/110-130	138	1.34
丹灶	龙光玖龙湖	2018/7/11	18号楼, 14层/2梯4户	三房/93- 四房/124	50	0.54
			16,17号楼, 24层/2梯4户	三房/91-103 四房/125	207	2.06
桂城	宏宇景裕豪园	2018/7/12	9栋, 39层/4梯12户	三房/89-90 四房/130	456	4.21
大沥	方圆·南海小城之春	2018/7/12	4座, 15层/2梯3户	三房/96-98 四房/130	39	0.41
			3座, 15层/2梯3户	三房/96-117 四房/128	39	0.44
狮山	海逸桃花源记	2018/7/13	23栋, 32层/2梯4户	三房/103-107 四房/133-141	124	1.50
狮山	新城璟城	2018/7/13	18、19号楼, 33层/2梯4户	三房/95 四房/129-150	256	3.00
杨和镇	领誉首府	2018/7/12	15,16座, 17层/2梯4户	三房/86-106	134	1.27
合计					1443	14.78

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	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/7/12	天旭4座	124	三房/97 四房/127	22000-24000	——	100%
南海	狮山	海逸桃花源记	2018/7/13	23栋	124	三房/103-107 四房/133-141	11000-12000	——	50%
顺德	容桂	雅居乐万象郡	2018/7/14	8栋1座	96	三房/96 四房/109	15000-17000	开盘98折，一次性付款92折	58%
顺德	容桂	佳兆业金域天下	2018/7/14	12座	116	三房/96-103 四房/129	12000-13000	开盘96折，认购98折，一次性98折，准签98折，按揭99折	100%
高明	西江新城	招商熙园	2018/7/14	7/8座	40	四房/118	9000-10000	一口价	60%
高明	荷城	高明碧桂园峰会	2018/7/14	8座	44	四房/184-200 五房198-237	7800-9000	认筹98折；准签99折；一次性付款99折	70%
高明	杨和	领誉首府	2018/7/14	15座	67	二房/76-88 三房/99-106	7800-9000	——	46%
高明	杨和	雅居蓝湾	2018/7/14	10/11座	126	三房/96-106	8100-8600	准签且一次性付款，装修款均价为2000元/m ² ，准签做按揭，装修款均价为2100元/m ²	71%
合计					837	——	——	——	64%

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	高明	万科美的西江悦	10872	130	12733	8538
2	三水	万科魅力之城	5698	73	7056	8076
3	南海	新城璟城	5454	36	3764	14490
4	南海	融创御府	5434	36	3696	14700
5	南海	中海万锦世家	5412	31	3786	14294
6	南海	海逸桃花源记	4055	31	3609	11236
7	南海	万科金域缙香	3991	25	2453	16270
8	高明	高明碧桂园峰会	3360	23	5198	6464
9	禅城	敏捷金谷国际	3042	24	2349	12950
10	三水	保利中央公园	2964	31	3268	9070

(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	中国铁建国际公馆	2571	11	1352	19018
12	南海	美立方花园	2408	7	1597	15077
13	禅城	金茂绿岛湖	2297	12	1831	12545
14	高明	欧浦花城	2278	39	3765	6050
15	禅城	合景新鸿基泮景	2257	15	1646	13712
16	南海	时代领峰	2243	13	1511	14847
17	南海	美的翰湖苑	2233	21	2341	9539
18	南海	万科城市之光	2087	23	2051	10178
19	高明	美的明湖	1976	17	2368	8345
20	禅城	万科金色里程	1868	16	1441	12963
合计			72501	614	67815	10691

备注：因网站调整，缺顺德个盘成交数据

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

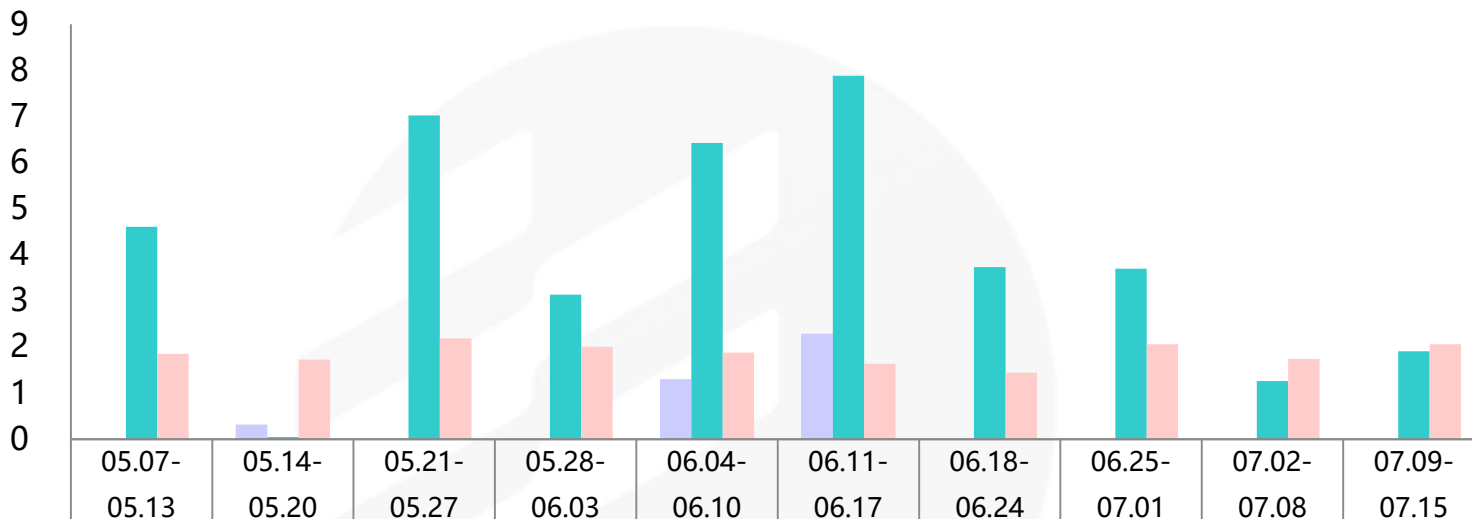
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**47%**，成交面积环比**减少22%**，成交均价环比**上升43%**。

禅城：整体市场表现缺货致成交体量回落

禅城周度成交走势

单位：万m²



■ 新增面积	0.00	0.32	0.00	0.00	1.31	2.29	0.00	0.00	0.00	0.00
■ 一手成交面积	4.61	0.05	7.03	3.14	6.43	7.88	3.74	3.70	1.26	1.91
■ 二手成交面积	1.86	1.73	2.19	2.01	1.88	1.64	1.44	2.06	1.74	2.06

- ▲ 本周禅城一手成交面积环比增加**51%**，二手成交面积环比增加**18%**。
- ▲ 本周保利碧桂园天汇加推天旭4座洋房，面积段涵盖97-127m²三四房设计，均价22000-24000元/m²带装修发售。
- ▲ 近一个月禅城整体供求放缓，未有大批量房源入市刺激市场成交，缺货现象显现。

禅城：重点个盘开卖

【保利碧桂园天汇2018-7-12开盘情况】



推售货量：4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)	97	127	13909
套数 (套)	62	62	124

推售价格：22000-24000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

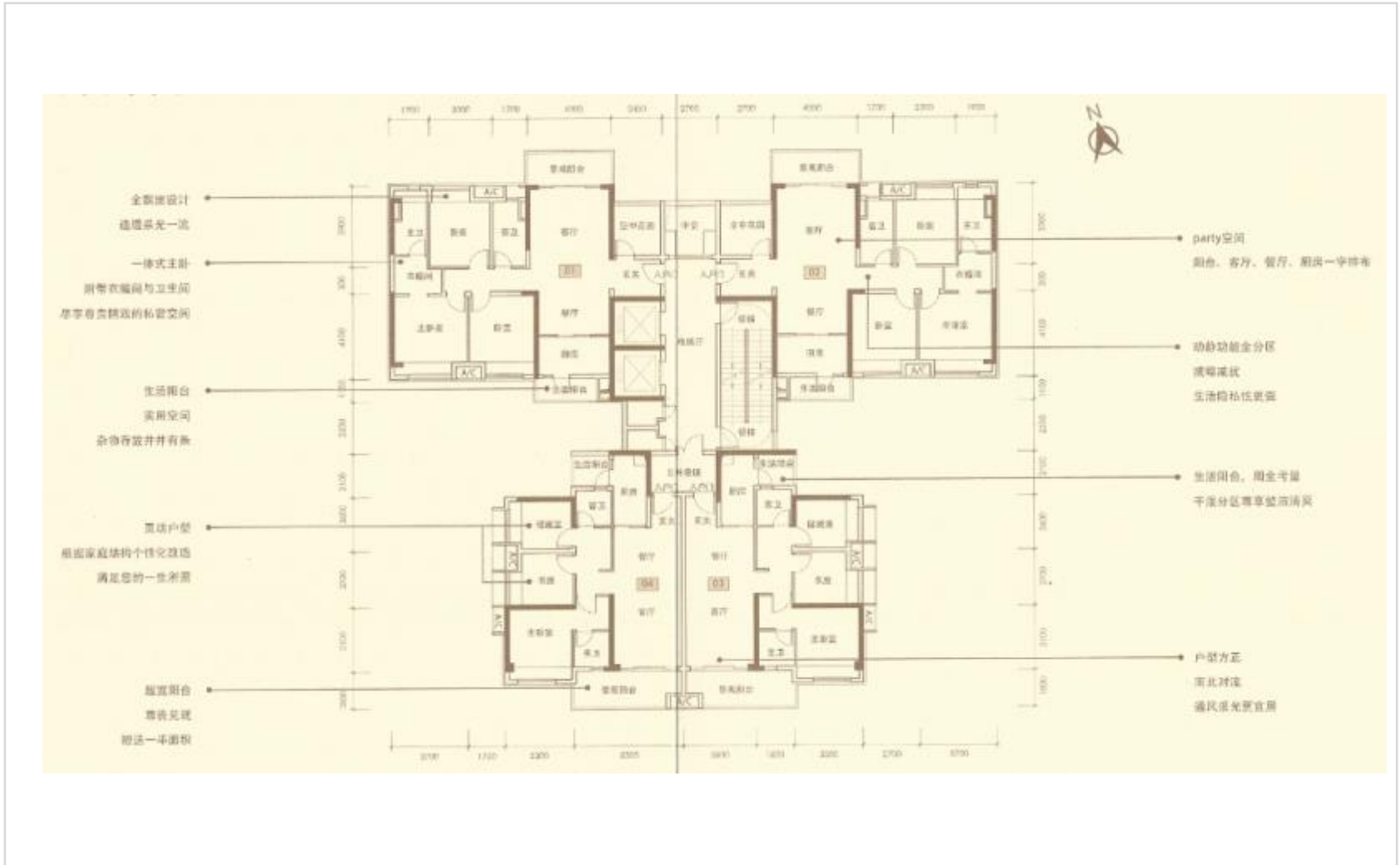
折扣优惠：无

开卖情况：当日成交100% (124套)

客户构成：主要来自石湾、桂城客户

备注：项目目前天滨组团已售罄，天旭组团仅剩下3座洋房未推售，预计年内住宅产品推售完毕，明年开始推售商业物业。

禅城：保利碧桂园天汇户型图

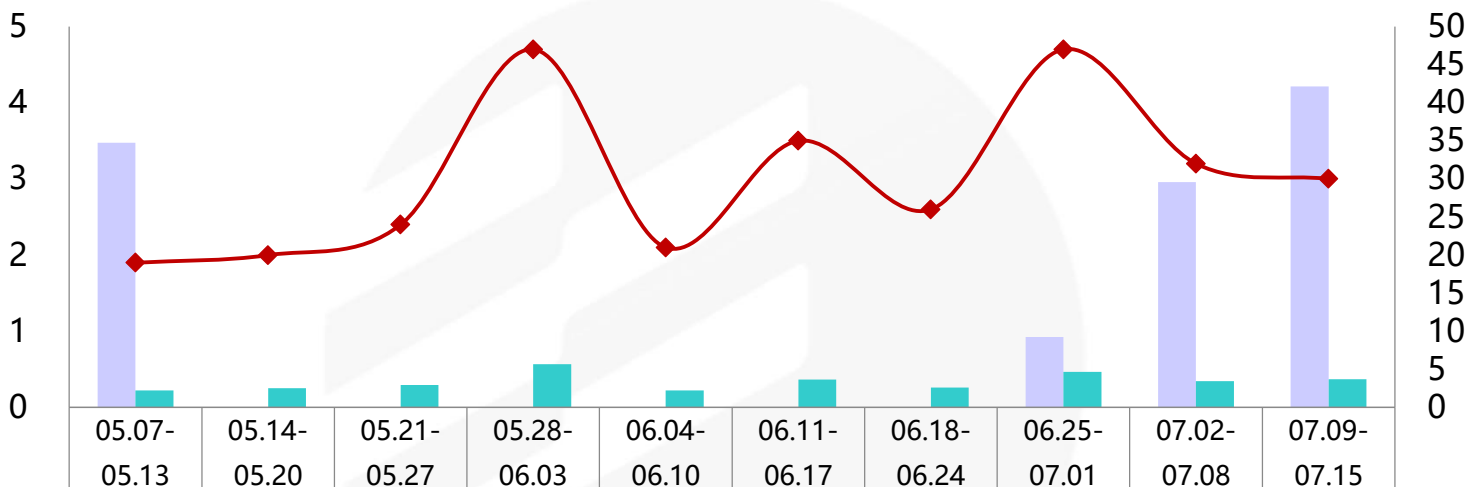


桂城：景裕豪园取得新增预售 仍有千余套房源待推售

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6%**，成交面积环比**增加7%**。

▲ 桂城连续两周有新增预售供应。本周宏宇景裕豪园取得9座住宅公寓预售，面积段涵盖88-130m²。项目自身仍有1000余套房源未推售。桂城长期性缺货有望借此得到一定缓解。



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
季华东	绿地璀璨天城	活动信息	7.15业主答谢晚宴&投资分析讲座
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	7.14暑假新马游学5天4夜团报名
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	7.14-15海豚计划开班仪式

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

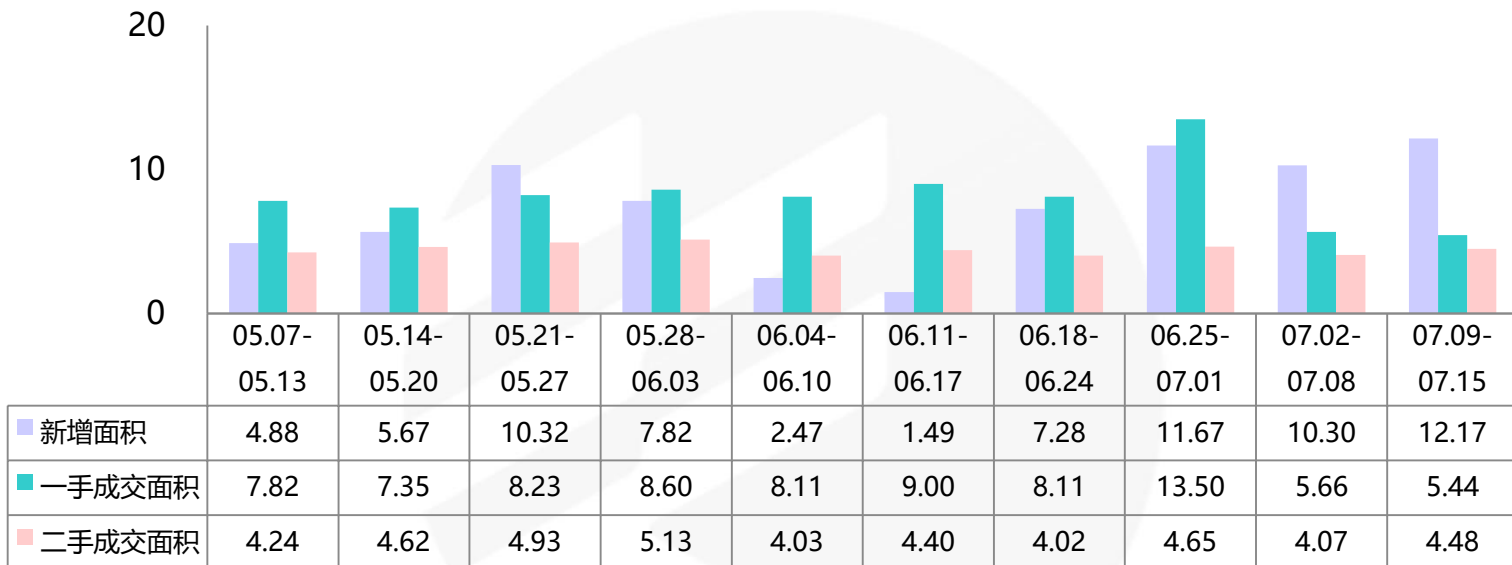
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-7月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	200-300	25000-35000/毛坯	吹风价
2018-7月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-7月	五矿崇文金城	叠墅	60	124-258	30000-40000/毛坯	吹风价
2018-7月	绿岛湖壹号	77座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-7月	保利翡翠公馆	20座	116	98-127	15500-16500/带装修	——
2018-7月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-7月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-7月	富丰君御	21/23座	163	51-302	22000-25000/带装修	——
2018-7月	保利诺丁山	8座	148	104-134	22000-24000/带装修	——
2018-7月	宏宇景裕豪园	9座	456	88-130	25000-26000/带装修	——
合计			1368套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：五盘获预售 新增逾千套 海逸桃花源记加推

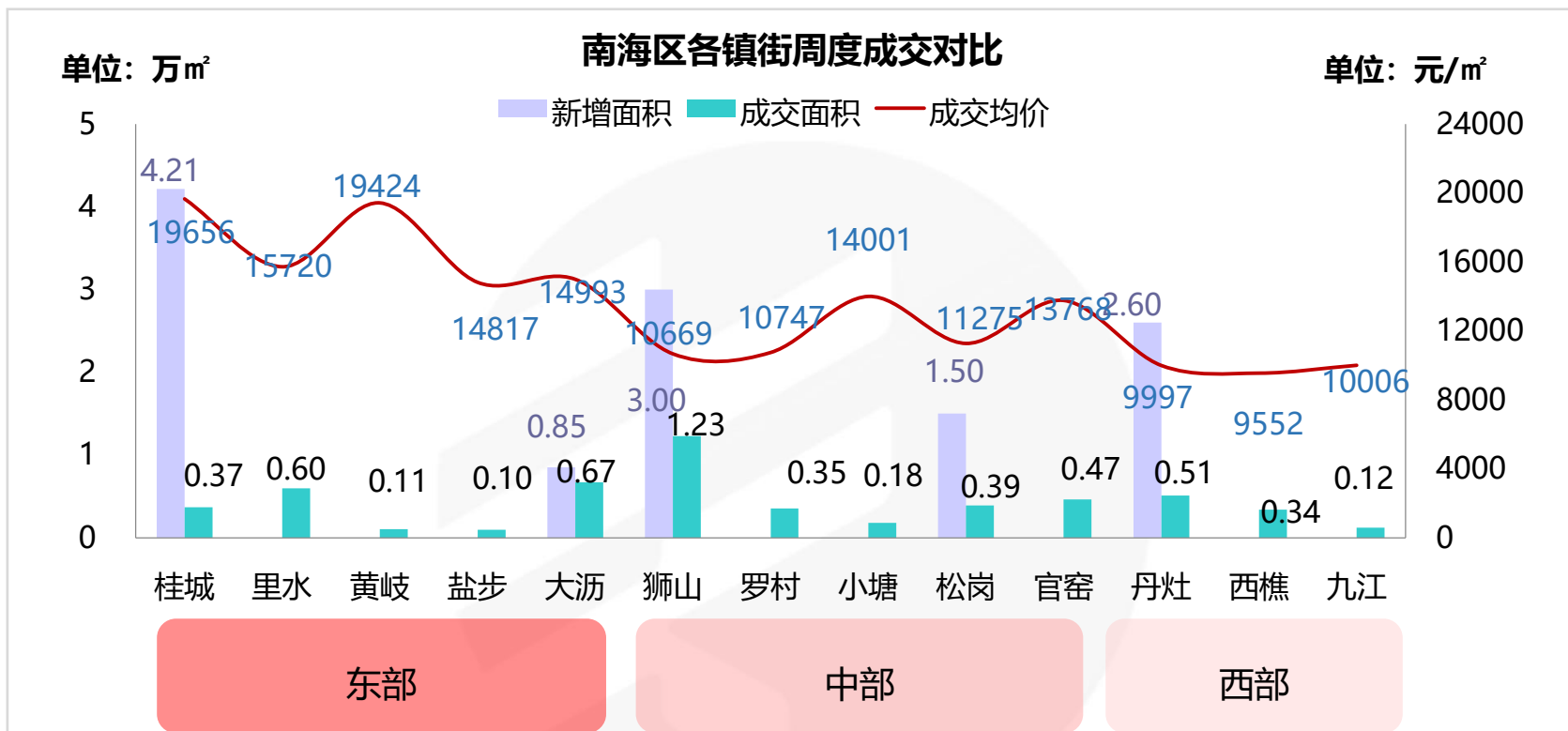
单位：万 m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**减少4%**，二手成交面积环比**增加10%**。
- ▲ 本周龙光玖龙湖，宏宇景裕豪园，方圆·南海小城之春，海逸桃花源记，新城璟城获预售，新增逾千套。
- ▲ 海逸桃花源记加推23栋，103-141m²三四房单位，均价11500元/m²毛坯出售，当天去化5成。
- ▲ 保利紫山国际开放样板房，面积涵盖91-128m²三四房，吹风价21000元/m²带装修发售。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 5盘获预售证，主要来自狮山，大沥，桂城，丹灶，其中狮山新城璟城，海逸桃花源记新增面积达到4.5万m²。
- ▲ 禾粤尚德居成交套数领先南海各镇街，但由于产品的特殊性，均价仅在4300元/m²。

南海：重点个盘开卖

【海逸桃花源记2018-7-13开盘情况】



推售货量：23栋，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)	103-107	133-141	15033
套数 (套)	62	62	124

推售价格：11000-12000元/m² (毛坯)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交50% (约62套)

客户构成：57%广州，17%广佛交界区域，15%本地区域，5%禅桂，6%其他区域。

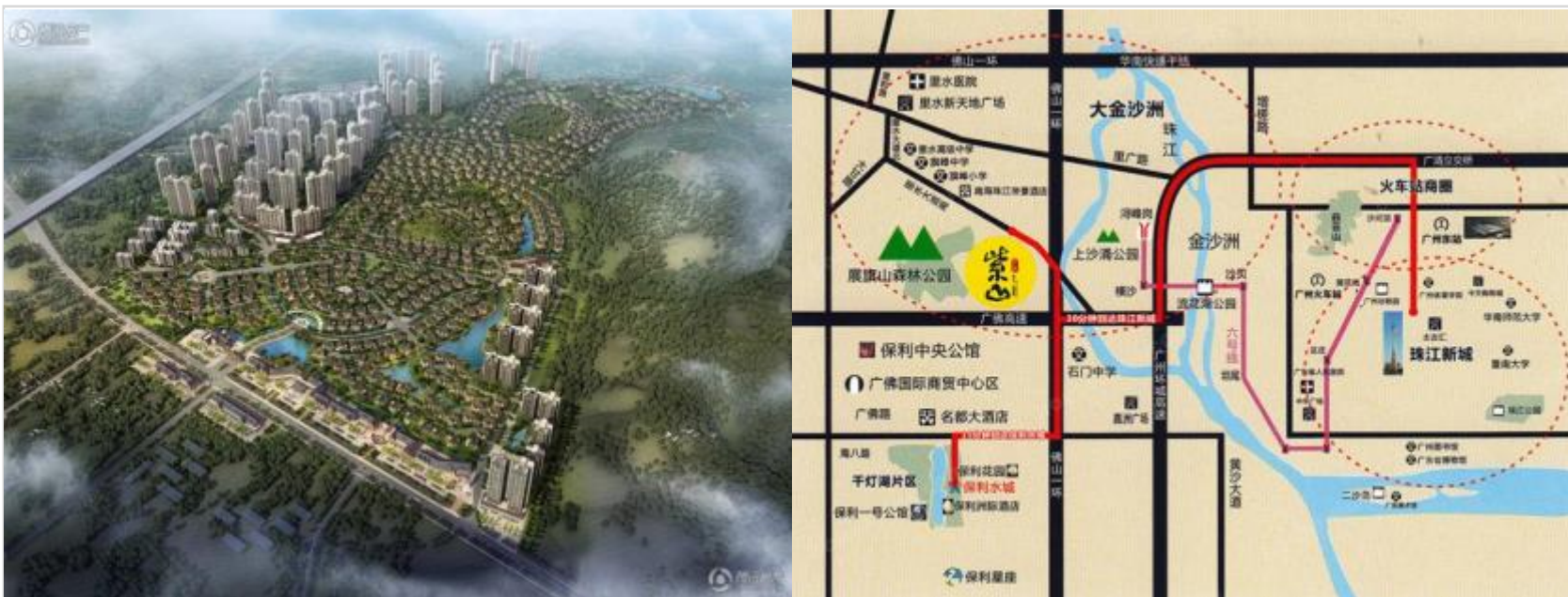
备注：项目再次推出毛坯产品，所以价格有所下降。客户更容易接受，消化情况理想。

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	7.14-7.15金名都“雀神争霸赛”
	保利紫山国际	开放样板房	7.14保利紫山国际开放样板房
丹灶	丹灶碧桂园	活动信息	7.12“家住碧桂园”社群嘉年华活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：7.14保利紫山国际开放样板房



图片来源：腾讯房产

项目位置：南海区里水镇里水大道南53号

占地面积：10万m²

建筑面积：3.8万m²

项目基础信息：项目配有3500平米英伦风情商业街、超市、临街商铺、体育会所、室内恒温泳池、室外山景泳池、紫山会馆、1万方私家山体公园。

项目动态：

▲7月14日开放样板房。

南海：保利紫山国际样板房



图片来源：新浪乐居

南海：保利紫山国际户型图



南海：即将开卖项目

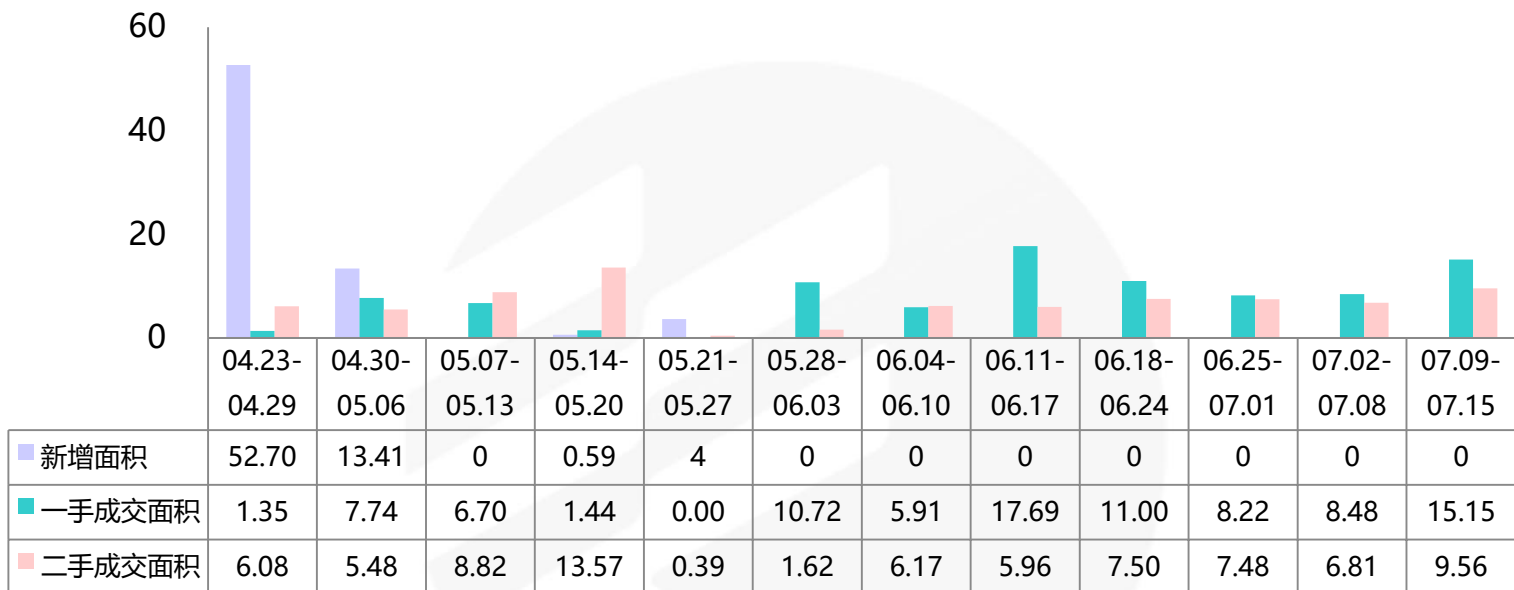
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-7月	时代领峰	10,11座	304	83-140	17000-19000/带装修	——
2018-7月	中海万锦世家	15, 16座	194	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-7月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-7月	时代水岸	二期新品	124	95-140	23000-25000/带装修	——
2018-7月	保利珑门	5座	80	202-207	17000-19000/毛坯	——
2018-7月	融创御府	7座	180	90-121	21000-23000/带装修	——
2018-7月	怡翠尊堤	嘉园8、9, 13座	149	112-278	23000-25000/带装修	——
2018-7月	美的翰湖苑	9、10座	251	121-248	12000-14000/带装修	——
合计			约1375套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：一手房网签超15万方 容桂两盘齐开表现各异

顺德周度成交走势

单位：万m²



(备注：因网站调整，缺5.17-5.27一手成交数据)

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加79%**，二手成交面积**增加40%**。
- ▲ 持续零供应的第七周，一手房集中网签超15万方；二手成交在本周结束回落。
- ▲ 容桂雅居乐万象郡和佳兆业金域天下均在本周末开盘。其中纯新盘雅居乐万象郡首期推8栋1座洋房产品，户型建面涵盖96-109m²三四房，去化率超五成；佳兆业金域天下推12座洋房产品，建面涵盖96-129m²三四房，七期12座新推116套已售罄。



顺德：重点个盘开卖

【2018-7-14雅居乐万象郡开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：8栋1座，25层/2梯4户，共96套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96	109	9840
套数 (套)	48	48	96

推售价格：15000-17000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

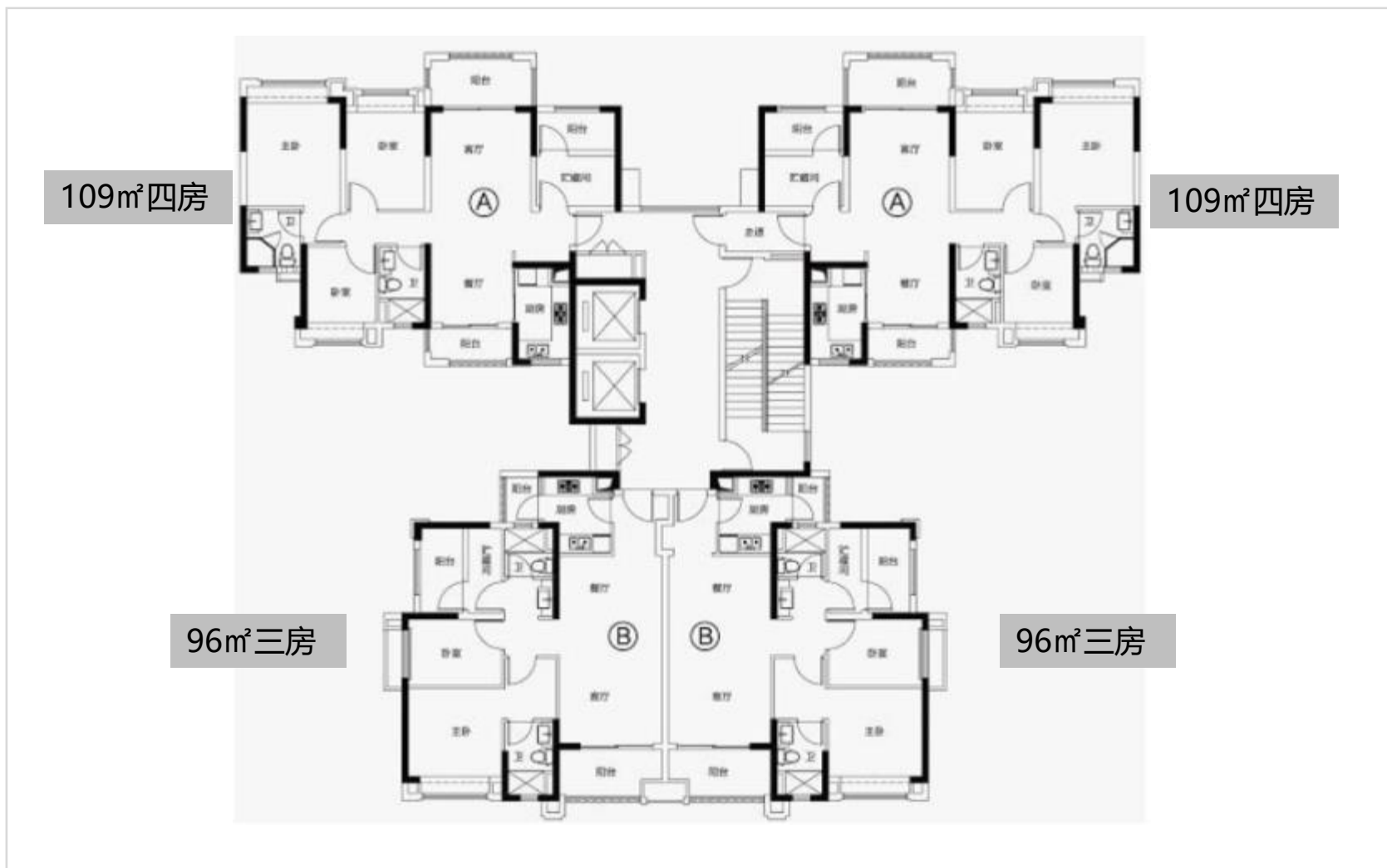
折扣优惠：开盘98折，一次性付款92折

开卖情况：整体销售率58% (约56套)

客户构成：容桂客户占3成，大良客户占3成，番禺客户占3成，其他客户占1成

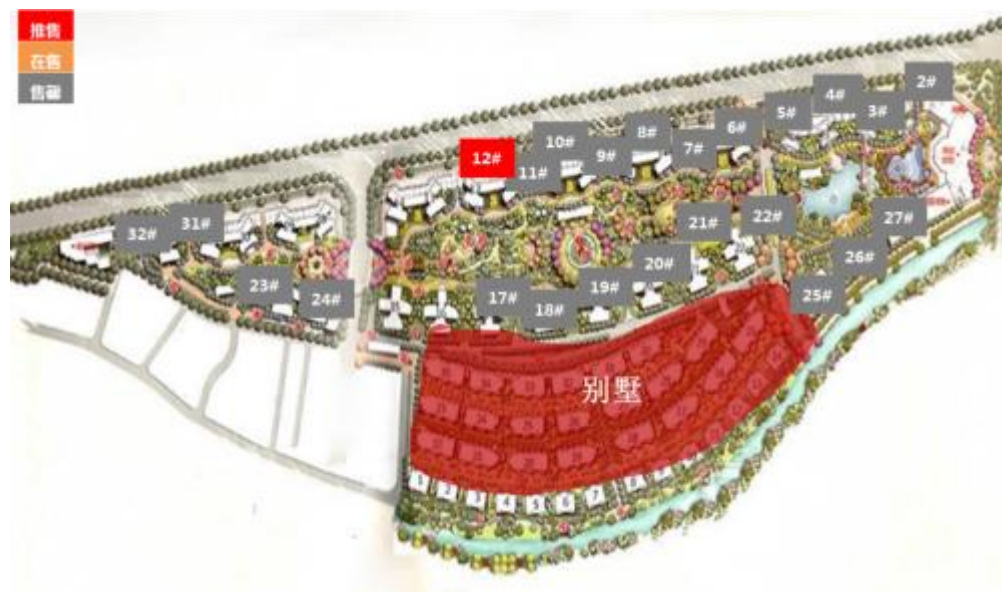
备注：雅居乐万象郡全新盘，首期发售销售率超五成。

顺德：雅居乐万象郡户型图



顺德：重点个盘开卖

【2018-7-14佳兆业金域天下开盘情况】



推售货量： 12座，30层/2梯4户，共116套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96-103	129	12388
套数 (套)	84	32	116

推售价格： 12000-13000元/m² (带装修)

开卖方式： 集中开卖

折扣优惠： 开盘96折，认购98折，一次性98折，准签98折，按揭99折

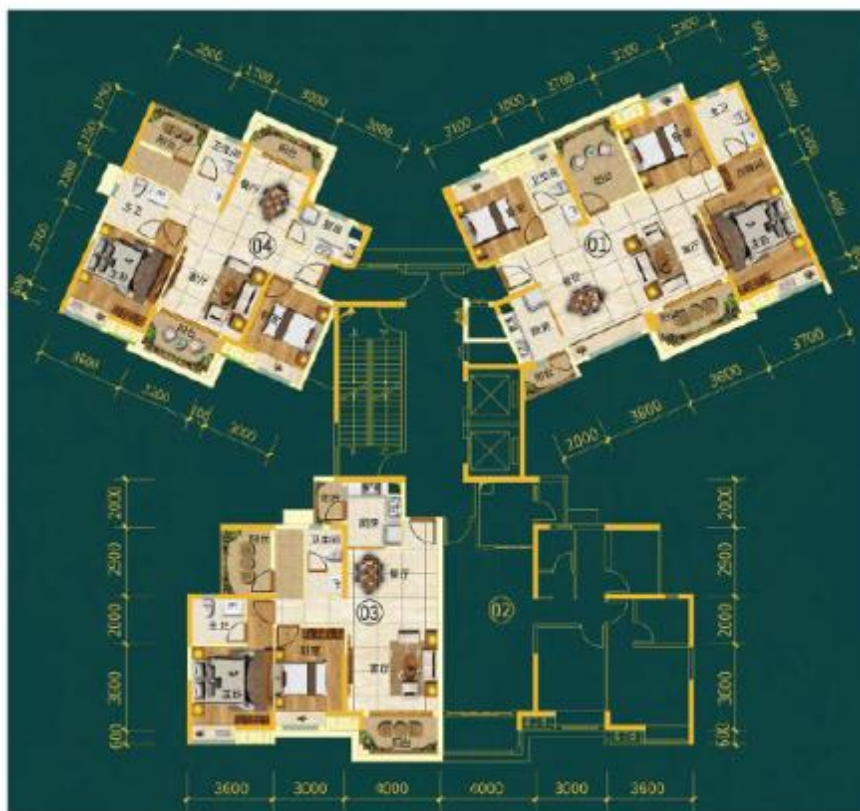
开卖情况： 整体销售率100% (116套)

客户构成： 广州其他地区客户占48%，广州番禺客户占26%，容桂客户占13%，大良客户占7%，其他客户占6%

备注： 单合同毛坯发售，佳兆业金域天下七期12座售罄。

顺德：佳兆业金域天下户型图

佳兆业金域天下12座户型图



01户型129m²3+1室2厅2卫 03户型96m²2+1室2厅2卫

02户型96m²2+1室2厅2卫 04户型103m²2+1室2厅2卫

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	美地置业粤中区域	活动信息	7.14 亲子趣味足球嘉年华
	合景天銮	活动信息	7.14-7.15 青春“杂货店”，重拾“銮”时光活动
陈村	招商曦岸	活动信息	7.15 世界杯狂欢BBQ美食盛宴
	万科翡翠江望	活动信息	7.14-7.15 儿童陶艺手工体验坊
龙江	美的西江府	活动信息	7.14 美的西江府-青春乐交响曲暨龙江青少年交响音乐会
大良	招商公园1872	活动信息	7.14 花式冰淇淋DIY主题活动
	万科金域滨江	活动信息	游园狂欢嘉年华活动
	金科·博翠天下	活动信息	7.14 国学开蒙礼
	蜜糖公馆	活动信息	7.15 多肉盆栽DIY
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	7.14-7.15 社区邻里节·童梦嘉年华活动
勒流	龙光·玖龙府	活动信息	7.14-7.15 龙光国学学堂
杏坛	金海岸德福华府	活动信息	7.9-7.16 “顺德智富园特约·金海岸德福华府杯”第二十三届暑期篮球公开赛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



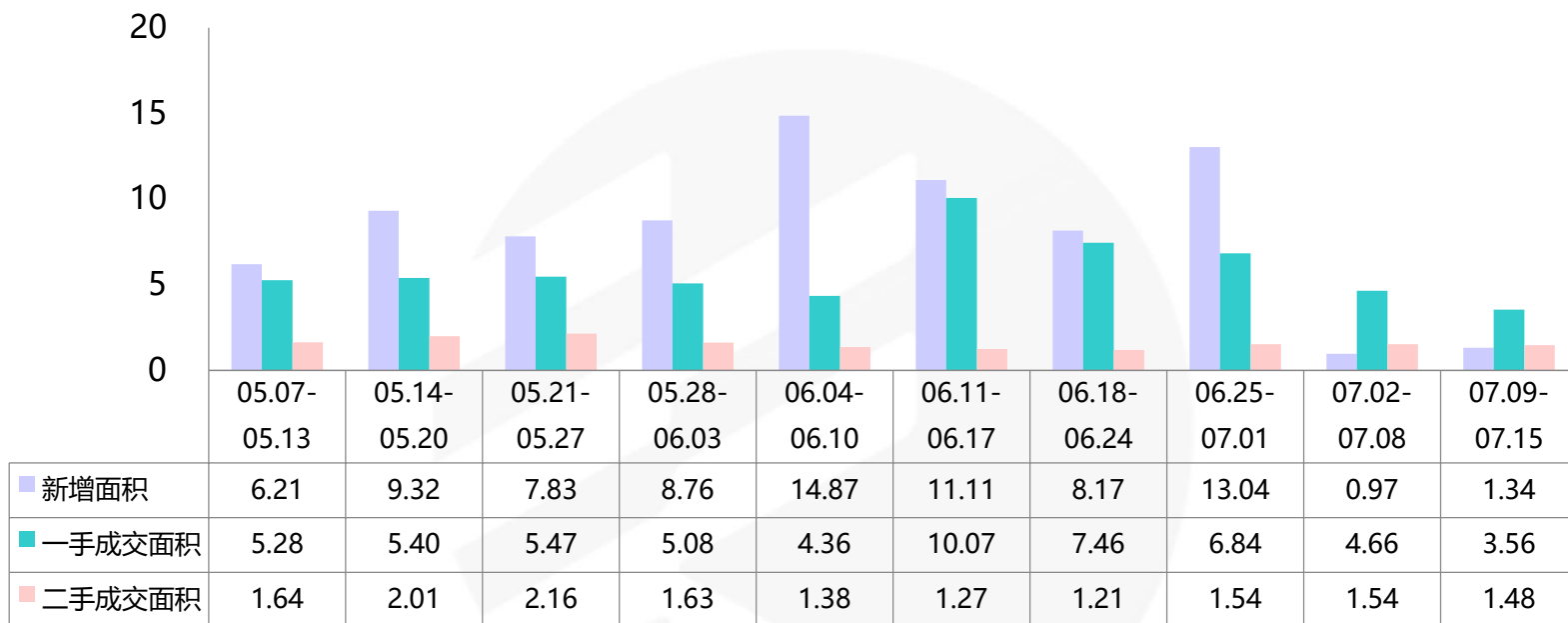
顺德：即将开卖项目

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
2018-7月	华润置地悦里	1、4栋	288	建面88-113	19000-21000/建面带装修	--
2018-7月	泰禾佛山院子	别墅	30	建面600-700	售价待定	--
2018-7月	碧桂园凤凰湾	洋房新品	240	建面91-128	14000-16000/建面带装修	1万抵99折
2018-7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	--
2018-7月	美的中交翰城	1、2、6座	336	建面95-126	售价待定	--
2018-7月	中海雍景熙岸	15-21座	294	建面115-142	15000-16000/建面带装修	冻结2万抵开盘98折优惠
合计			约1488套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：新增供应连续两周维持低位 龙光碧桂园悦府正式亮相

单位：万m² **三水周度成交走势**



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**减少24%**，二手成交面积环比**减少4%**。
- ▲ 一二手网签量均有所下滑，一手成交已持续下滑4周；近两周，预售证获批频率明显降低，本周仅万科城市花园5座获批预售证，共138套。
- ▲ 龙光乐平第二盘龙光碧桂园悦府本周末开放销售中心，项目内规划有社区幼儿园、商业街、儿童乐园、健康跑道等，主打89-113平米三四房，带装修发售。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐平	龙光碧桂园悦府	开放销售中心	7.14 开放销售中心 暨世界吉尼斯杂技嘉年华
乐平	龙光玖誉府	活动信息	7.14-7.15新加坡风情嘉年华主题活动
云东海	保利雲上	开放新样板房	7.14 开放【蝶院】样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：7.14乐平龙光碧桂园悦府开放销售中心



图片来源：佛山乐居

项目位置：佛山市三水区乐平镇中心城区9号

占地面积：5.6万㎡

建筑面积：14万㎡

项目基础信息：广佛心·新城河畔·生态智慧社区，项目规划有社区幼儿园、商业街，精铸建面约88-120㎡智能滨河美宅。

项目动态：

▲ 7月14日开放销售中心。

▲ 楼盘活动：暨世界吉尼斯杂技嘉年华

三水：龙光碧桂园悦府现场图



图片来源：龙光碧桂园悦府微信公众号

三水：7.14保利雲上开放蝶院样板房



图片来源：搜狐焦点

项目位置：三水云东海街道学海中路

占地面积：77万㎡

建筑面积：33万㎡

项目基础信息：位于广佛肇经济圈核心位置的宜居生态别墅区，距离广州中心区约1小时车程，距离禅桂约30分钟车程；项目附近有广佛肇城轨云东海站。整体容积率仅0.419，拥有36洞高尔夫资源。

项目动态：

▲ 7月14日开放蝶院样板房。

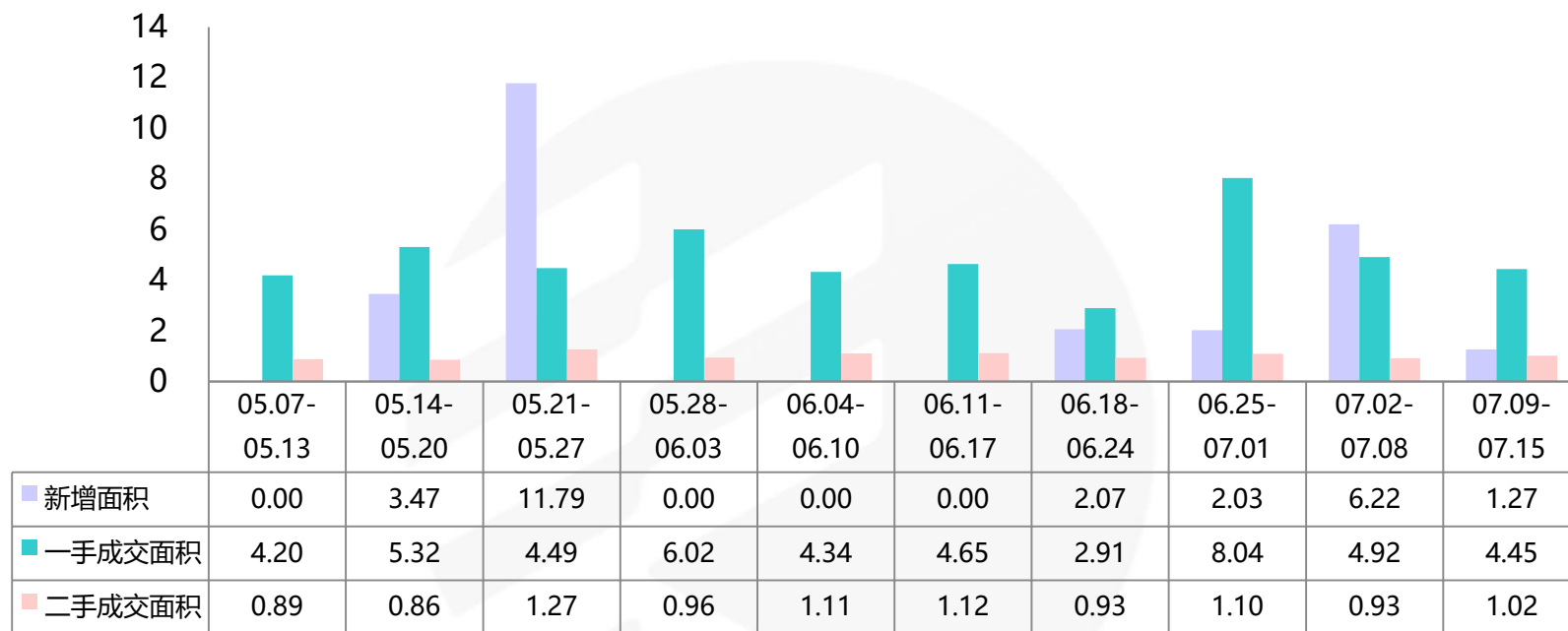
三水：即将开卖项目

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
2018-7月	碧桂园奥斯汀	小高层、高层洋房新品	120	88-140	12000-12500/带装修	——
2018-7月	招商樾园	8座	132	95-119	价格待定	——
2018-7月	旭辉江山	洋房新品	136	88-119	价格待定	——
2018-7月	旭辉城	二期新品	130	87-114	11000-11500/带装修	——
合计			约518套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：本周四盘入市开卖 中梁首府发布会现场火爆

单位：万m² **高明周度成交走势**



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**减少9%**，二手成交面积环比**增加10%**。
- ▲ 本周仅有杨和云山诗意一盘取得预售证。招商熙园，碧桂园峰会，领誉首府及雅居蓝湾入市开卖，碧桂园峰会和雅居蓝湾开卖去化7成左右，招商熙园去化6成领誉首府去化仅5成，整体去化一般。
- ▲ 楼盘动态活跃，其中高明·中梁首府首开品牌发布会现场火爆，保利玥府开设销售中心，招商熙园加推118 m²新品。

高明：重点个盘开卖

【招商熙园2018-7-14开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：7/8座，10层/1梯2户，共40套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	118	4727.2
套数 (套)	40	40

推售价格：9400元/m² (带装修)

开卖方式：先到先得

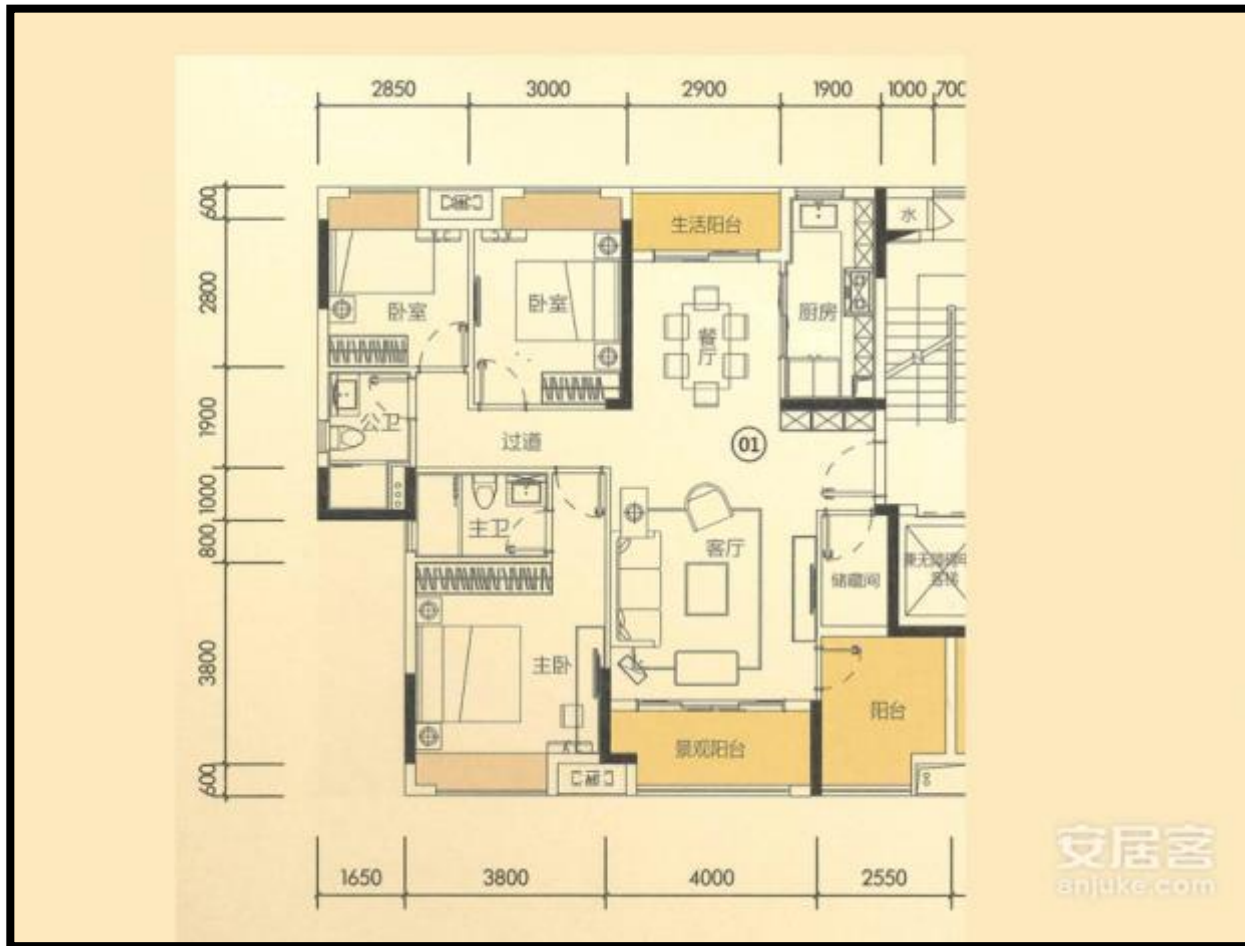
折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交60% (约24套)

客户构成：广州客户及高明本地客户为主。

备注：招商熙园，为招商在高明第一个项目，小区园林分4个体系，规划有37座小高层洋房，楼高11层，1梯2户设计。

高明：招商熙园户型图



图片来源：安居客



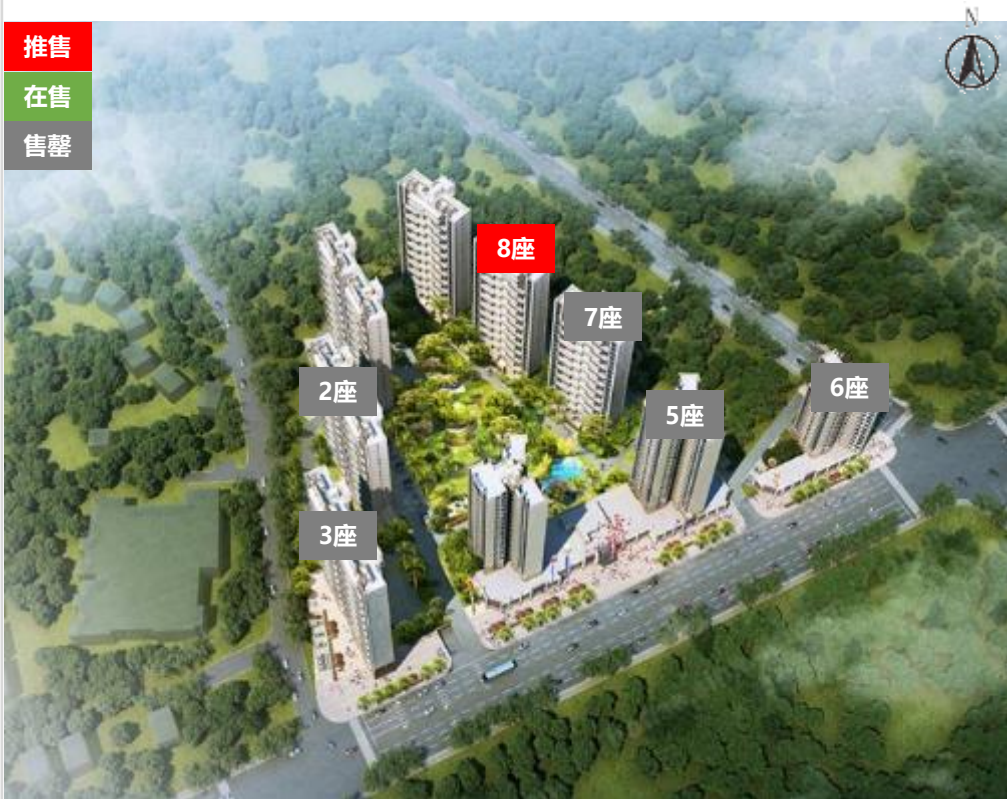
高明：重点个盘开卖

【碧桂园峰会2018-7-14开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：8座，22层/2梯2户，共44套

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m ²)	184-200	198-237	10091.8
套数 (套)	2	42	44

推售价格：7800元/m² -9000元/m² (带装修)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：认筹98折；准签99折；一次性付款99折

开卖情况：当日成交70% (约31套)

客户构成：广州客户及高明本地客户为主。

备注：2017年1月26日，经过63轮激烈竞价，碧桂园成功拍得高明荷城三洲沧江南路以南，碧桂园以西商住地。

高明：碧桂园峰会01户型图



图片来源：安居客

高明：碧桂园峰会02户型图



图片来源：搜狐焦点



高明：重点个盘开卖

【领誉首府2018-7-14开盘情况】



图片来源：吉屋

推售货量：15座，17层/2梯2户，共67套

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	76-88	99-106	6360.71
套数 (套)	35	32	67

推售价格：7800元/m² -9000元/m² (带装修)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：无

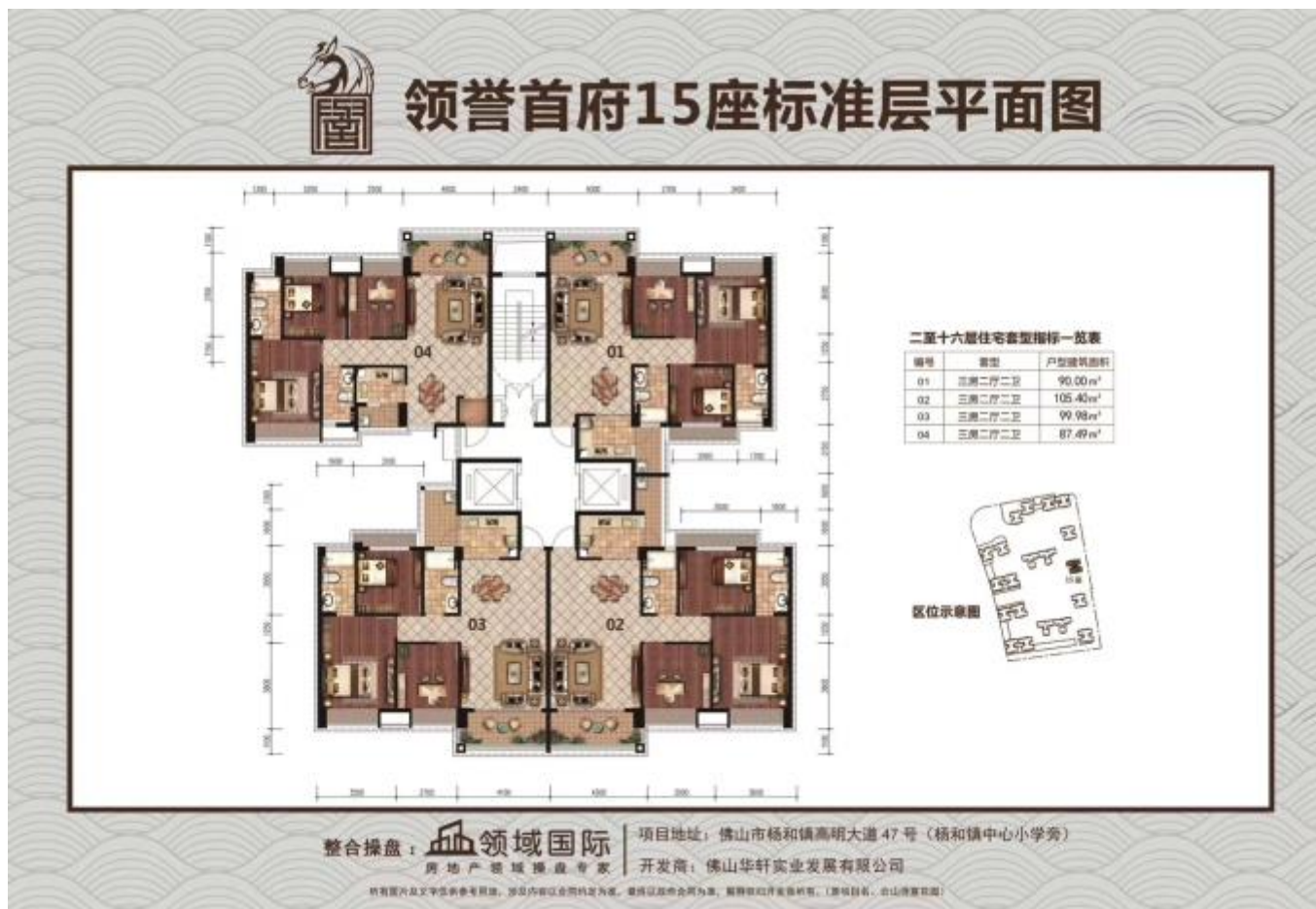
开卖情况：当日成交45% (约31套)

客户构成：广州客户及高明本地客户为主。

备注：别名为云山诗意花园

图片来源：搜狐焦点

高明：领誉首府户型图



图片来源：吉屋

高明：重点个盘开卖

【雅居蓝湾2018-7-14开盘情况】



图片来源：吉屋

推售货量：11/12座，11层/1梯2户;19层/2梯5户，共126套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	96-106	6360.71
套数 (套)	111	126

推售价格：8100元/m² -8600元/m² (带装修)

开卖方式：先到先得

折扣优惠：准签且一次性付款，装修款均价为2000元/m²，准签做按揭，装修款均价为2100元/m²

开卖情况：当日成交71% (约90套)

客户构成：广州客户及高明本地客户为主。

备注：项目规划纯欧式外立面风格造型，东南亚风情园林，人车分流设计

高明：雅居蓝湾户型图



户型单页尺寸：210*297mm (宽*高)



户型单页尺寸：210*297mm (宽*高)

图片来源：吉屋

高明：雅居蓝湾户型图



户型单页尺寸：210*297mm (宽*高)



户型单页尺寸：210*297mm (宽*高)

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	保利玥府	开放销售中心	7.14开放销售中心
荷城	高明·中梁首府	开品牌发布会	7.14开品牌发布会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：7.14荷城保利玥府开放销售中心



图片来源：房天下

项目位置：佛山市高明区体育中心旁

占地面积：6.9万㎡

建筑面积：26万㎡

项目基础信息：未来城市核心，配套完善、环境优美的现代高品质住宅社区，规划为一个高层为主、辅以少量多层商业的商住小区。

项目产品涵盖105-140㎡高层、小高层洋房

项目动态：

▲ 7月14日开放销售中心。

高明：7.14高明·中梁首府开品牌发布会



图片来源：安居客

项目位置：高明区碧桂园峰会项目北侧

占地面积：4.2万㎡

建筑面积：11.5万㎡

项目基础信息：规划属于高明区的传统富人区；依托茶山生态自然资源，全力打造高明仅有的自然生态山景宜居地，项目共计12栋，洋房、高层产品，面积段为90-140㎡产品，总户数782套。

项目动态：

▲ 7月14日开品牌发布会。

高明：高明·中梁首府发布会现场图



图片来源：高明中梁首府微信公众号

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
2018-7月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
2018-7月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-7月	龙光玖龙府	10-12座	288	89-99	7500-8500/带装修	——
2018-7月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——
2018-7月	恒大山湖郡	1座	154	86-106 133-219	7000-8000/毛坯	——
2018-7月	誉憬湾	15座	92	91-133	7000-8000/毛坯	——
合计			966套			

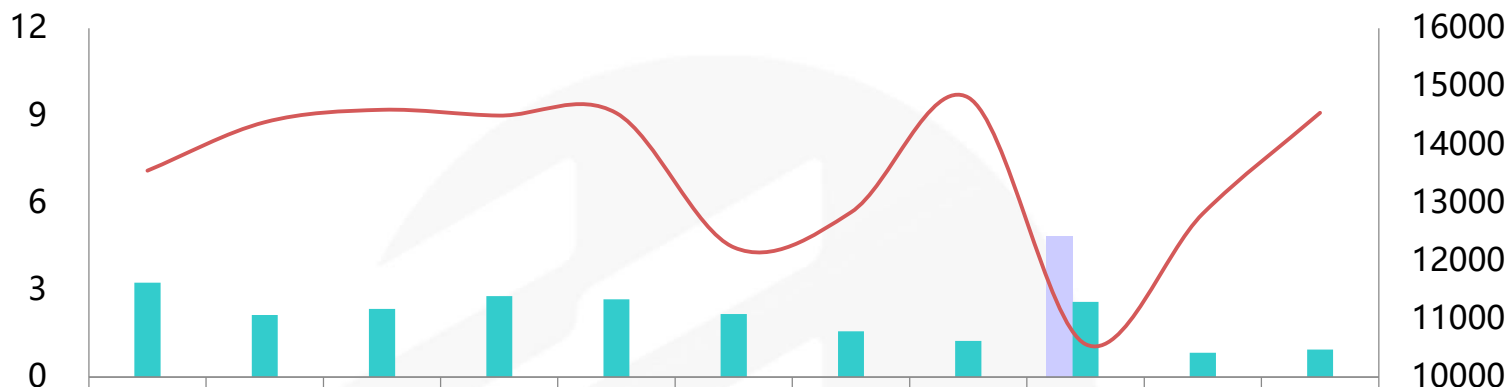
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：成交回归禅桂中心板块 整体去化速度趋缓

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	05.07-05.13	05.07-05.13	05.14-05.20	05.21-05.27	5.28-06.03	6.04-6.10	6.11-6.17	6.18-6.24	6.25-7.01	7.02-7.08	7.09-7.15
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.85	0.00	0.00
成交面积	3.24	2.13	2.34	2.78	2.67	2.16	1.57	1.25	2.58	0.83	0.94
成交套数	670	459	521	627	589	418	269	250	478	152	170
成交均价	13549	14382	14596	14496	14538	12230	12833	14807	10564	12810	14544

不含顺德

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加12%**，成交面积环比**增加13%**，成交均价环比**上涨14%**；
- ▲ 本周公寓市场无新增，整体量价齐升；本周成交集中禅桂中心板块，高价优质项目成交占比上升，拉动全市均价上行。各个盘成交维稳，受新盘推货减少的影响，成交量增长受限，预计近期网签量将会保持低位运行。



商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

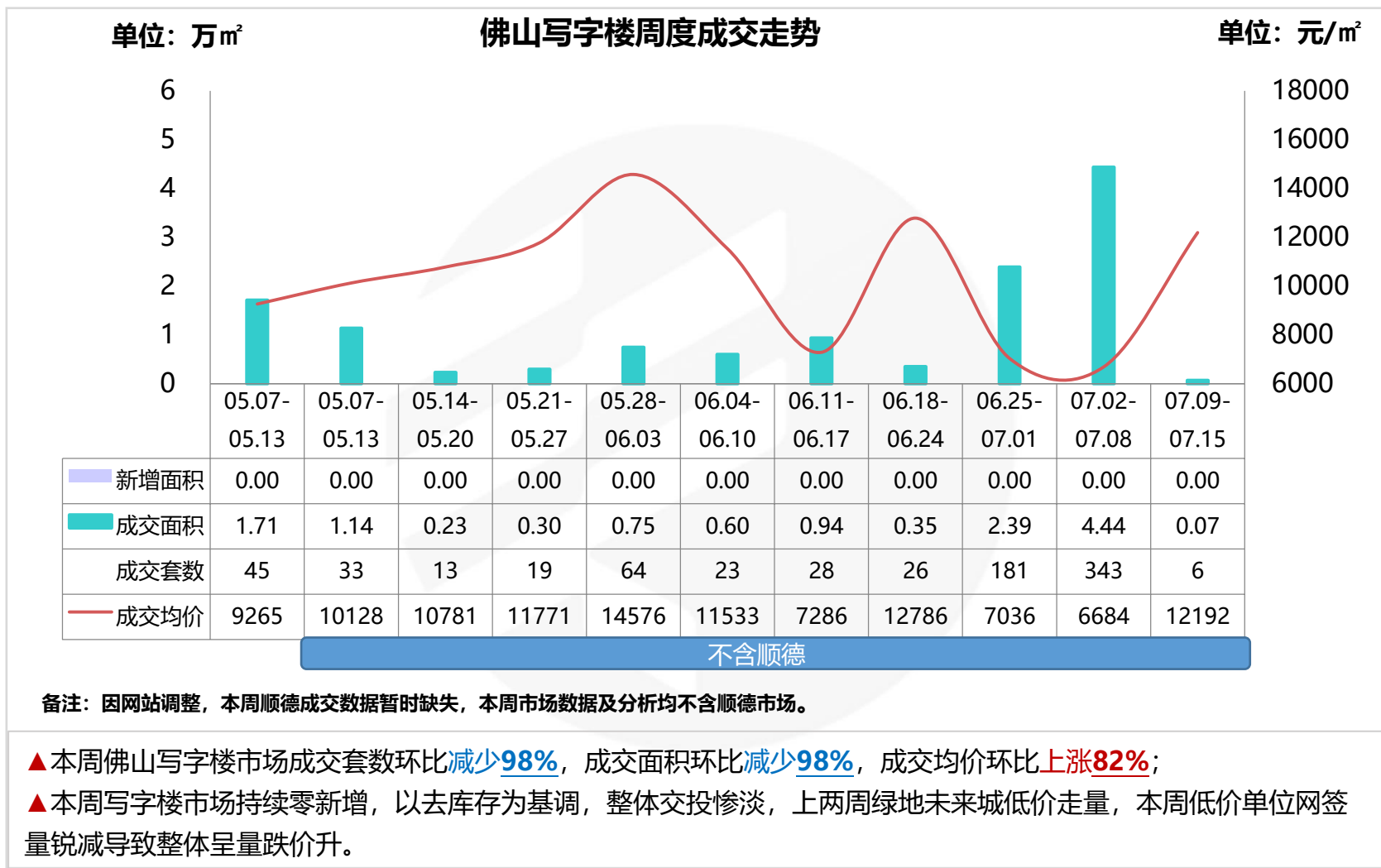
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	2230	24	1302	17130	LOFT, 带装修
2	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1360	3	673	20213	带装修
3	禅城 城北	旭辉公元	1133	17	803	14110	LOFT, 带装修
4	禅城 旧城区	朝安碧桂园	1099	14	600	18317	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
5	禅城 旧城区	时代云图	1000	15	725	13793	带装修
6	禅城 张槎	绿地小平墅	915	10	962	9511	含LOFT
7	禅城 绿岛湖	绿岛湖壹号	750	10	510	14706	LOFT, 带装修
8	南海 千灯湖	德高信·中央大道	686	5	360	19061	LOFT, 带装修
9	南海 千灯湖	京华广场	598	4	289	20710	含LOFT, 带装修
10	南海 三山新城	第壹时区	493	3	272	18100	带装修
合计			10264	105	6496	15801	——

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



写字楼：市场持续低迷 交投惨淡全市网签仅6套



写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

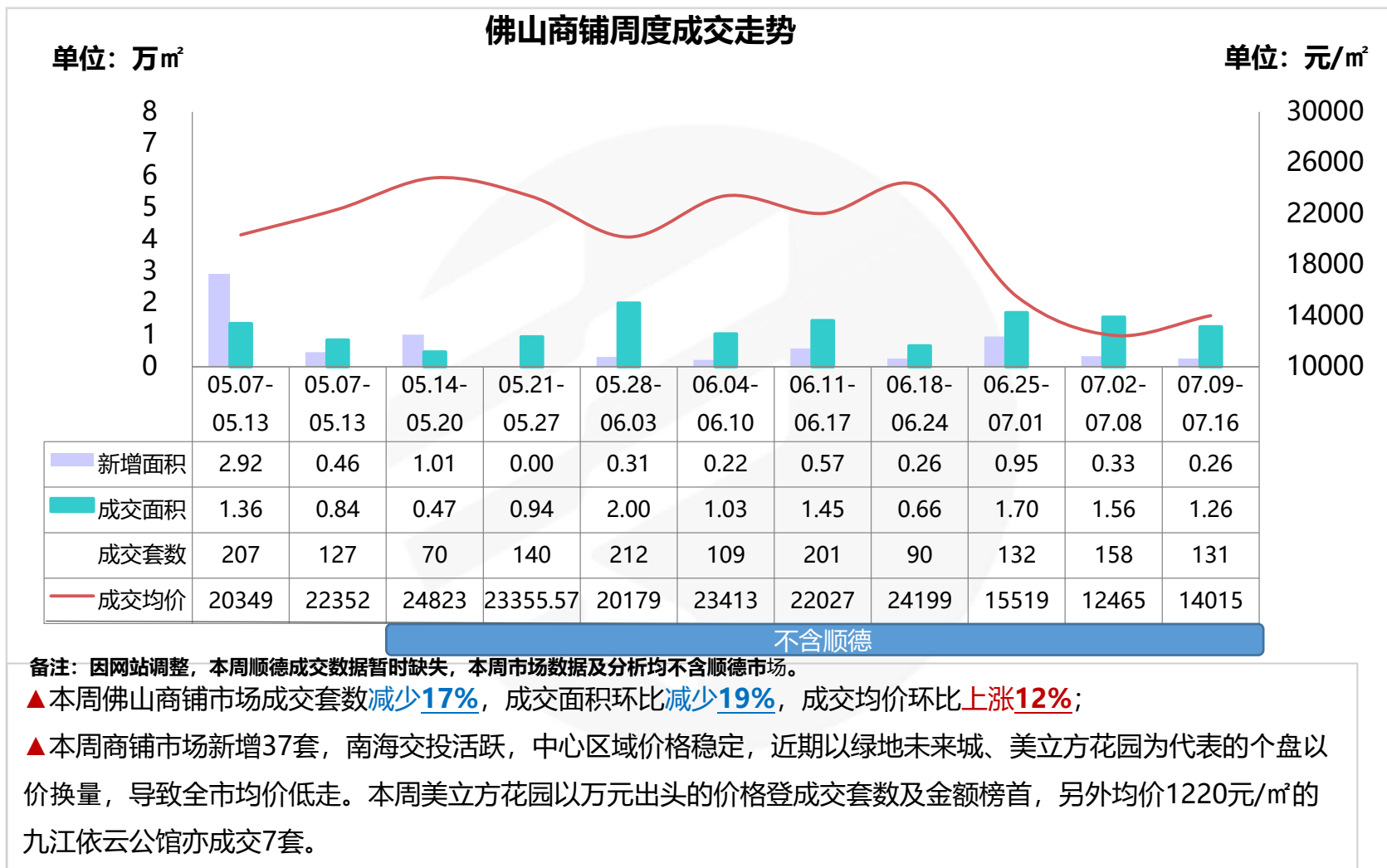
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海平洲	嘉邦国金中心	459	3	352	13031	——
2	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	224	1	121	18583	——
3	南海三山新城	国际创智园	121	1	181	6667	——
4	南海狮山	奥园冠军城	60	1	54	11031	——
合计			864	6	709	12192	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。



商铺：部分个盘以价换量 致使均价持续低走



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 狮山	美立方花园	6003	48	5664	10599	——
2	南海 狮山	长华国际中心	1920	8	720	26670	——
3	南海 桂城	金地珑悦	792	4	190	41689	——
4	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	708	2	134	52836	——
5	三水 三水新城	三水万达广场	559	2	402	13893	——
6	禅城 旧城区	瑞安岭南天地	540	1	90	60000	——
7	禅城 季华西	童梦天下	504	1	217	23226	——
8	高明 西江新城	美的西海岸	479	4	252	19008	——
9	南海 黄岐	时代水岸	394	2	119	33023	——
10	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	321	1	73	43691	——
合计			12220	73	7862	15544	——

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

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	丹灶	龙光玖龙湖	2018/7/11	18号楼	首层商铺	4	53-174	452
	大沥	方圆·南海小城之春	2018/7/12	3、4座	首二层商铺	33	32-109	2132

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	季华路	万科尚都荟	楼盘活动	7.9-7.15DIY陶艺
南海区	千灯湖	万科金色领域		7.9-7.15社区足球赛开幕式
	桂城	万科广场		7.9-7.15手抓饼活动
顺德区	佛山新城	怡翠晋盛怡龙湾公寓		7.9-7.15油画创意家

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