




粤出台政策保障停车场用地 广佛两地土拍火热

**KINGSWICK**

广佛周报2018年第46期 ( 2018.12.03-2018.12.09 )

 经纬市场研究中心 2018年12月10日

## 经纬（中国）

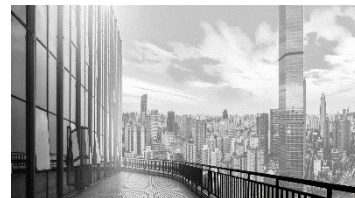
---

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 BACKGROUD 【 I 】

## 宏观背景

---

### **粤出台政策保障停车场用地 三水成湾区投资新高地**

摘要：广东加快处理不动产历史遗留问题 小产权房不予办理登记；花都打造数字文化产业新集群；顺德提升项目报建审批效能；三龙湾高端创新集聚区提出“一心、六组团”新概念。

# 广东出台14条完善城市停车场用地配套政策措施

近日，《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》出台，提出完善城市停车场用地配套政策的14条重磅措施，保障城市停车场建设用地需求。

省自然资源厅要求在规划中，扩大城市停车场用地供给，优先保障向社会公众开放的城市停车场用地，积极做好停车场建设电动汽车充电基础设施项目用地保障工作。各地可根据地区停车场需求、项目生命周期、投资回收期等综合因素确定停车场项目的供地方式、供应年限等。

此外，《通知》还出台了系列优惠政策，鼓励独立占地停车场综合开发利用及新建建筑物超配建设停车场。一是单独新建停车场在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下，允许配建一定比例的附属商业建筑面积，原则上不超过20%。二是对充分利用建筑物地下空间，超过配建标准建设地下停车场，并向社会公众开放的部分，符合相关规划的，超配部分可不计收土地价款。

据悉，《通知》还，提出了停车场产权登记的要求，允许整体或整层转让和转租，单层停车场建设用地使用权不得再分割转让和分割转租。针对住宅小区停车位趋紧这一情况，《通知》还允许既有住宅小区增建停车设施。在符合相关规划和规范的前提下，既有住宅小区内增加停车设施建筑面积的，可不增收土地价款；建设机械式停车设备的，免于办理用地审批手续。

广东省自然资源厅、广州日报 2018-12-4

经纬点评：随着经济水平的上升，交通道路的完善，汽车保有量不断提升，停车位缺口不断扩大，深圳、东莞、广州、佛山四城是广东汽车保有量超200万辆的城市，车位越趋紧张。措施的出台，有助进一步完善我省城市停车场用地配套政策，有效保障城市停车场建设的用地需求，同时有助提升企业开发独立停车场的积极性，增加停车位供应，通知出台有望解决停车难、乱泊车等的社会问题。

# 广东加快处理不动产登记历史遗留问题 小产权房不予办理登记

为加快处理当前不动产登记中存在的历史遗留问题，切实规范不动产登记行为，保护权利人合法权益，近日省自然资源厅正式发布《关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》。

由于各地不动产登记历史遗留问题情况不尽相同，《指导意见》主要着眼于对全省具有共性的普遍性问题进行原则性的规定，具体问题的处理仍然需要各地针对本地实际情况出台具体细化的可操作性措施。譬如，关于房屋所有权和土地使用权主体不一致的问题，《指导意见》指出，对依法可以办理土地使用权证的，依法依规办理房地合一的不动产权证书；对需要补充相关手续的，按照规定尽力完善手续；对小产权房等不符合法律法规规定的，不予办理相关登记手续。而关于房地产开发过程中违反土地管理、规划管理的问题，《指导意见》则提出划分时间段进行处理：不动产统一登记实施后的，要求有关部门依法作出处理后，再行办理不动产登记；不动产统一登记实施前的，符合一定条件，可先行办理登记，但要在登记簿和证书中标注“相关违法违规情况须待进一步处理”，并由不动产所在地县级以上政府责成相关部门在登记后一年内处理完毕。

广东省自然资源厅、南方日报 2018-12-5

经纬点评：《指导意见》为各地制定措施处理不动产登记历史遗留问题提供了指导意见，细化的可操作性措施仍需要各地政府按实际情况出台文件，但一些原则性的问题就给予明确规定，如集体所有土地上开发的商品住房（小产权房），一律不得办理不动产登记，没有松动的空间。

# 花都发力文旅产业，打造数字文化产业新集群

花都中轴线将崛起一座数字文化创意产业园。记者从2018广州文交会上获悉，花都区商务局与广东文化产业投资管理有限公司、广州玖的数码科技有限公司共同签订了推动数字文化产业发展战略合作协议，拟在花都区建设数字文化创意产业园。该产业园规划占地面积95亩，位于花都区中轴线，靠近融创文旅城。

根据项目规划，数字文化创意产业园将以数字文化板块为核心，借助研究院机制引进海内外尖端科技人才，通过VR、AR、互动投影等前沿技术，实现数字文化技术研发和内容制作，打通贯穿围绕数字博物馆、数字文旅、数字文创产品开发、影视动漫、数字展示展览、电子竞技等多个板块，形成数字文化产业链，逐步构建标杆性数字文化产业集群。

目前，围绕花都区新中轴线的规划布局显示出该区发展文化产业、构建文化产业新业态生态圈的战略眼光。其中，位于花都CBD中轴线上的广州融创文化旅游城将催生多个文旅产业新业态。而本届文交会上，花都区重点推介的花山小镇项目将打造临空型文化旅游新亮点，而三华古村落改造项目着重开发传统文化资源的活化创新价值。

未来花都将发挥花都文旅城等重大项目的引领带动作用，优化文化产业结构布局，大力培育基于VR、AR、大数据、云计算、人工智能等新技术的新型文化业态，促进文化与旅游、科技、体育等产业融合发展。

南方日报 2018-12-4

经纬点评：花都“十三五”规划提出文化产业发展规划和目标，其中提出依托万达文化旅游城、万达体育新城、花山小镇、王子山森林公园、广州北站商务区等，策划多个重大文化产业项目。数字文化创意产业园正是重大产业项目之一。重大文化产业项目的打造，将有助优化花都文化产业结构布局，加快构建有花都特色的文化产业新体系，提升影响力成为全区的支柱产业。

# 北京创投大会签约13个优质项目，三水成为湾区投资新高地

11月30日，佛山市三水区在北京举办“湾区投资新高地岭南胜地新三水”——佛山·三水（北京）创投大会，全方位推介自身的区位优势、产业基础、营商环境及政策机遇，吸引全球产业、科技、金融、人才等资源集聚。当天，邦普电动汽车用正极材料、航天通讯科技产业园等13个优质项目签约落子三水，计划总投资超过160亿元。与此同时，三水北京招商办事处揭牌成立，并与36氪集团、清湾科技、广东粤孵产业大数据等三大招商机构签约开展招商合作，三水布局全球的招商网络进一步完善。

2016年以来，三水区坚持项目为王、质量第一的发展理念，构建通达全球的招商网络平台，全区新引进项目投资总额接近1300亿元；2017年，三水创下招商引资531亿元历史纪录；数据显示，今年1-10月，全区累计新引进项目126个，协议投资总额477.5亿元，项目引进数量和投资总额再创历史新高。其中，国内外500强及超10亿元项目8个、超亿元内资项目66个、超亿元装备制造项目23个。更难得的是，三水新引进项目质量大幅提升。今年前三季度，全区单个项目平均投资额3.85亿元，同比提高36%。三水投资潜力大、营商环境优，已经成为湾区投资新高地。

广州日报 2018-12-3

经纬点评：三水传统产业正在转型升级，市场巨大商机无限，丰富的产业园区载体，以及从金融扶持、科技创新、转型升级、人才服务四大方面支持企业发展的20条政策，近年成功引进不少优质制造业项目。现再增13个项目签约落子三水，体现了三水以地处粤港澳大湾区核心区的优势，抓住机遇，打造优质营商环境，已成为湾区投资新高地。



# 顺德提升报建审批效能，为村级工业园升级改造提速

最近，《顺德区企业投资建设项目“1121”改革实施方案》（下称“方案”）出台，提出多项提升报建审批效能的措施，从“减、放、优”入手，以服务企业、需求优先为着力点，打造“审批最少，流程最短，服务最优”的特色营商环境。它被视为服务顺德经济社会高质量发展的重要配套文件，更为村级工业园项目报建审批提速保驾护航。

该方案具体的改革措施有四大项，一是精简审批事项，减少项目报建审批环节。二是优化审批流程，建立效率更优的并联审批机制。一般工业项目从办理立项到取得施工许可的行政审批最快11个工作日完成；房建类建设项目最快21个工作日完成。三是提升服务水平，强化审批前期咨询导办工作。四是完善审批管理，实现审批信息实时共享互通。顺德还将探索对有条件的特定区域实行区域评估制度，针对落户该区域的工程建设项目，不再单独进行项目相关评估，进一步减少企业办理的审批事项。

顺德区行政服务中心副主任梁伟强：方案出台后，接下来会有一个任务分解的过程，预计最快在这个月会有一个具体的细化表格出来。只要企业熟悉所有的审批流程和手续，材料也准备齐全，在这个月内，就可以实现一般工业项目从办理立项到取得施工许可证的行政审批时间进一步压缩至最短11个工作日这样一个改革目标。

珠江商报 2018-12-4

经纬点评：顺德经济社会高质量发展破题是以村级工业园升级改造为突破口，而村级工业园升级改造涉及面广，资料众多以及手续繁琐，影响到项目的推进进度。这份方案提出多项提升报建审批效能的措施，有助加速推进村改项目的落地。预计明年初这些措施大部分都会落地实施，将惠及更多的企业，助力村改大提速。

# 佛山：三龙湾高端创新集聚区提出“一心、六组团”新概念

三龙湾高端创新集聚区再有新动向，佛山市国土资源和城乡规划局昨日发布了三龙湾启动区的城市设计国际竞赛公告，与此同时，也进一步披露了三龙湾高端创新集聚区的部分规划，尤其提出“一心六组团”概念，对土地所涉的三区五镇进行了功能划分。

在竞赛材料中的《佛山市“一环创新圈”战略规划》，对一环创新区及三龙湾的规划有了更多详细布局。“一环创新圈”是以佛山一环及其西拓、南拓线等重要交通干道为基本骨架，形成长约200公里，总面积达1754平方公里的空间范围，圈内经济总量占全市的80%以上，其中，东北部分形成一环创新圈的科创环，西南部分形成高水平的智能制造环。

而佛山三龙湾高端创新集聚区是佛山“一环创新圈”的重要创新极核，规划区总面积93平方公里。共功能策略为集中优势打造区域性功能中枢，构建“一心、六组团”功能结构；构建便捷、通达的综合交通系统；提供完善、高品质的公共服务。特色策略为以文化为魂，串联各类有价值的文化节点和元素，彰显新岭南文化特色；构建第三类人居环境，形成低密度低强度的空间聚落，营造差异化的宜居环境；倡导低碳慢行，构建“绿道-水道-轨道”三网合一多层次绿色出行体系。所谓“一心、六组团”则是围绕一个生态绿心，正北为平洲片区、东北方向为三山新城组团、林岳片区新产业组团，东南方向则是北滘陈村碧桂园组团，西南则是佛山新城，西北为奇槎片区。

南方都市报 2018-12-5

经纬点评：三龙湾高端创新集聚区作为“一环创新圈”重要创新极核，是佛山践行新发展理念、实现经济高质量发展的重大引擎，也是佛山参与粤港澳大湾区建设的重要平台和战略抓手。三龙湾早两年已凭借区位、交通优势成为房企抢驻的热土，如今三龙湾功能结构再提新概念，一心六组团聚力发展，或将为房企创造新的爆发点。



# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **广州13宗地吸金逾347亿 高明刷屏本周土拍**

摘要：广州成交13宗商住用地，共吸金347.45亿。佛山顺德北滘地块撤销挂牌出让；时代中国低溢价摘得国华新都旁商住地；高明六宗地块均以底价成交。



2.1 | 土地成交 |  
LAND TRANSACTION



# 广州：广州地铁无悬念底价夺白云湖车辆段商住地块



## <1>白云石井

**地块编号：**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

**交易时间：**2018-12-6（周四）

**土地性质：**商住用地

**占地面积：**22.29万m<sup>2</sup>

**容积率：**FAR≤2.34

**建筑面积：**47.92万m<sup>2</sup>

**起始总价：**710871万元

**起始楼面价：**14835元/m<sup>2</sup> + 自持85080m<sup>2</sup>

**成交总价：**710871万元

**楼面地价：**14835元/m<sup>2</sup> + 自持85080m<sup>2</sup>

**溢价率：**0%

**竞得人：**广州地铁集团有限公司（广州地铁）

**备注：**

▲竞买人须具有10年以上地铁线网建设、运营、管理经验，且该竞买人（或其全资子公司）须具有地铁上盖物业开发经验；

▲地块计算容积率建设面积中的地铁综合楼占地面积6203.378m<sup>2</sup>，建筑面积42045m<sup>2</sup>，已由广州地铁集团有限公司建设完成，该建筑量不纳入本次出让范围，所属用地不属于本次出让范围，其产权不属于竞得人；

▲项目建成后，受让人须自持不低于85080m<sup>2</sup>建筑面积的住宅，不得销售，自持年限与土地出让年限一致。

# 广州：越秀地产二夺凤凰路宅地 楼面地价较首次下降3115元/m<sup>2</sup>



## <2>花都凤凰大道

地块编号：花都区凤凰路地块三

交易时间：2018-12-6（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：5.67万m<sup>2</sup>

容积率：FAR ≤2.8

建筑面积：12.49万m<sup>2</sup>

起始总价：174860万元

起始楼面价：14000元/m<sup>2</sup>

成交总价：174860万元

楼面地价：14000元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：广州万宏房地产开发有限公司（越秀地产）

备注：

▲地块用地范围内城市道路和绿地用地由竞得人配建，按照该地块《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定的竣工时间建成并验收合格后无偿移交广州市花都区政府；

▲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竞买，竞买人可以单独申请，也可以联合申请。竞买人应具备的其他条件：联合竞买的，联合体成员须全部符合竞买人资格要求，竞买申请书应列明各成员单位并签章；联合体须提交《联合竞买协议》，各成员单位为竞买及竞得后的行为承担连带责任。中华人民共和国境外的法人、自然人或其他组织参加竞买的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定。

# 广州：福州兰园投资低溢价夺凤凰路宅地 与越秀华润同造城



## <3>花都凤凰大道

**地块编号：**花都区凤凰路地块四  
**交易时间：**2018-12-6（周四）  
**土地性质：**住宅用地  
**占地面积：**5.5万m<sup>2</sup>  
**容积率：**FAR ≤3.0  
**建筑面积：**6.51万m<sup>2</sup>  
**起始总价：**90427万元  
**起始楼面价：**13900元/m<sup>2</sup>  
**成交总价：**96427万元  
**楼面地价：**14822元/m<sup>2</sup>  
**溢价率：**6.64%  
**竞得人：**福州兰园投资有限公司  
**备注：**

- ▲ 地块用地范围内城市道路和绿地用地由竞得人配建，按照该地块《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定的竣工时间建成并验收合格后无偿移交广州市花都区政府；
- ▲ 竞得人须在中小学用地（地块A）按照规划要求配建学校并无偿移交给广州市花都区政府指定部门；
- ▲ 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竞买，竞买人可以单独申请，也可以联合申请。竞买人应具备的其他条件：联合竞买的，联合体成员须全部符合竞买人资格要求，竞买申请书应列明各成员单位并签章。

# 广州：阳光城底价夺花都湖宅地 楼面地价高达16040元/m<sup>2</sup>



## <4> 花都凤凰大道

地块编号：花都区凤凰路以东、花都湖以北 J11-XH05地块

交易时间：2018-12-6（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：5.75万m<sup>2</sup>

容积率：FAR ≤2.8

建筑面积：11.18万m<sup>2</sup>

起始总价：179343万元

起始楼面价：16040元/m<sup>2</sup>

成交总价：179343万元

楼面地价：16040元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：广州利碧时安房地产有限公司（阳光城）

备注：

- ▲ 地块用地范围内城市道路和绿地用地由竞得人配建，按照该地块《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定的竣工时间建成并验收合格后无偿移交广州市花都区政府；
- ▲ 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竞买，竞买人可以单独申请，也可以联合申请；
- ▲ 联合竞买的，联合体成员须全部符合竞买人资格要求，竞买申请书应列明各成员单位并签章。





# 广州：广州地铁夺陈头岗停车场宅地 或激活区域待出让地块



## <6> 番禺石壁

**地块编号：**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站综合体项目地块

**交易时间：**2018-12-6（周四）

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**24.21万 $m^2$

**容积率：**FAR  $\leq$  2.41

**建筑面积：**47.83万 $m^2$ （已扣除105126 $m^2$ 租赁住房）

**起始总价：**636868万元

**起始楼面价：**13315元/ $m^2$

**成交总价：**636868万元

**楼面地价：**13315元/ $m^2$

**溢价率：**0%

**竞得人：**广州地铁集团有限公司（广州地铁）

**备注：**

▲竞得人须具有10年以上地铁线网建设、运营、管理经验，在网上报名时须同步上传公司注册所在地地级市或以上政府的建设或运营主管部门出具的相应证明材料；且该竞得人须具有地铁上盖物业开发经验；

▲项目建成后，受让人须自持不低于105126 $m^2$ 建筑面积的住宅用于租赁住房，自持租赁住房须整体确权（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；

▲竞得人须就配建工程的平面布局及设计方案报广州地铁集团有限公司审查同意。若竞得人就配建工程委托广州地铁集团有限公司建设的，须双方达成一致，并签订建设委托协议。

# 广州：中铁建经14轮竞价终夺番禺豪宅区宅地 意旨深耕番禺



**KINGSWICK 经纬**

**<7> 番禺华南**

**地块编号：**番禺区易兴工业园原安美防火塑料制品有限公司地块

**交易时间：**2018-12-6（周四）

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**2.46万m<sup>2</sup>

**容积率：**FAR ≤3.0

**建筑面积：**7.39万m<sup>2</sup>

**起始总价：**147036万元

**起始楼面价：**19900元/m<sup>2</sup>

**成交总价：**173036万元

**楼面地价：**23419元/m<sup>2</sup>

**溢价率：**17.68%

**竞得人：**中铁房地产集团华南有限公司（中铁建）

**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竞买，竞买人可以单独申请，也可以联合申请；
- ▲竞买人在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金。

**祈福缤纷汇**  
售价：3.25-3.6万元/m<sup>2</sup>

**富豪山庄小学**

**出让地块**

**小罗村**

# 广州：珠江实业底价夺番禺汽车城商住地 为产城融合打根基



## <8> 番禺化龙

地块编号：番禺区化龙镇现代产业园GY-PY1604地块一

交易时间：2018-12-6（周四）

土地性质：商住用地

占地面积：18.7万 $m^2$

容积率：FAR  $\leq 2.6$

建筑面积：38.35万 $m^2$

起始总价：292509万元

起始楼面价：7627元/ $m^2$

成交总价：292509

楼面地价：7627元/ $m^2$

溢价率：0%

竞得人：广州智联汽车小镇投资发展有限公司（珠江实业）

备注：

▲该地块的规划功能为番禺汽车城配套服务的居住、商业、教育用地；

▲该项目居住用途物业的70%销售对象必须为在番禺汽车城内注册企业的研发、生产技术、经营管理人员及骨干员工。该部分居住用途物业户型面积限制在 $\leq 85 m^2$ ，销售均价不得高于16450元/ $m^2$ ），购买对象受让物业取得不动产权证后8年内只能转让给上述范围且经番禺汽车城管委会确认的员工，该部分物业在转让时应当向政府补交土地收益价款，补交土地收益价款应当按照转让时同地段、同类别商品住房市场价格与该房屋购买价格之间差价的20%计算；

▲竞得人建成的其他商务设施（科研）物业建筑面积的100%须为番禺汽车城研发机构配套项目，该部分出售（出租）对象须在番禺区注册成立具备独立法人资格的公司。

# 广州：保利地产底价夺番禺汽车城商住地 为产城融合打根基



# 广州：时代地产豪夺中新镇三宗相邻宅地 老东家价格优势大



## <10>增城中新

地块编号：增城区中新镇九和村  
83103208A18072

交易时间：2018-11-12（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：3.15万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：10.08万m<sup>2</sup>

起始总价：121000万元

起始楼面价：12000元/m<sup>2</sup>

成交总价：121000万元

楼面地价：12000元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：广州市富增房地产开发有限公司（时代地产）

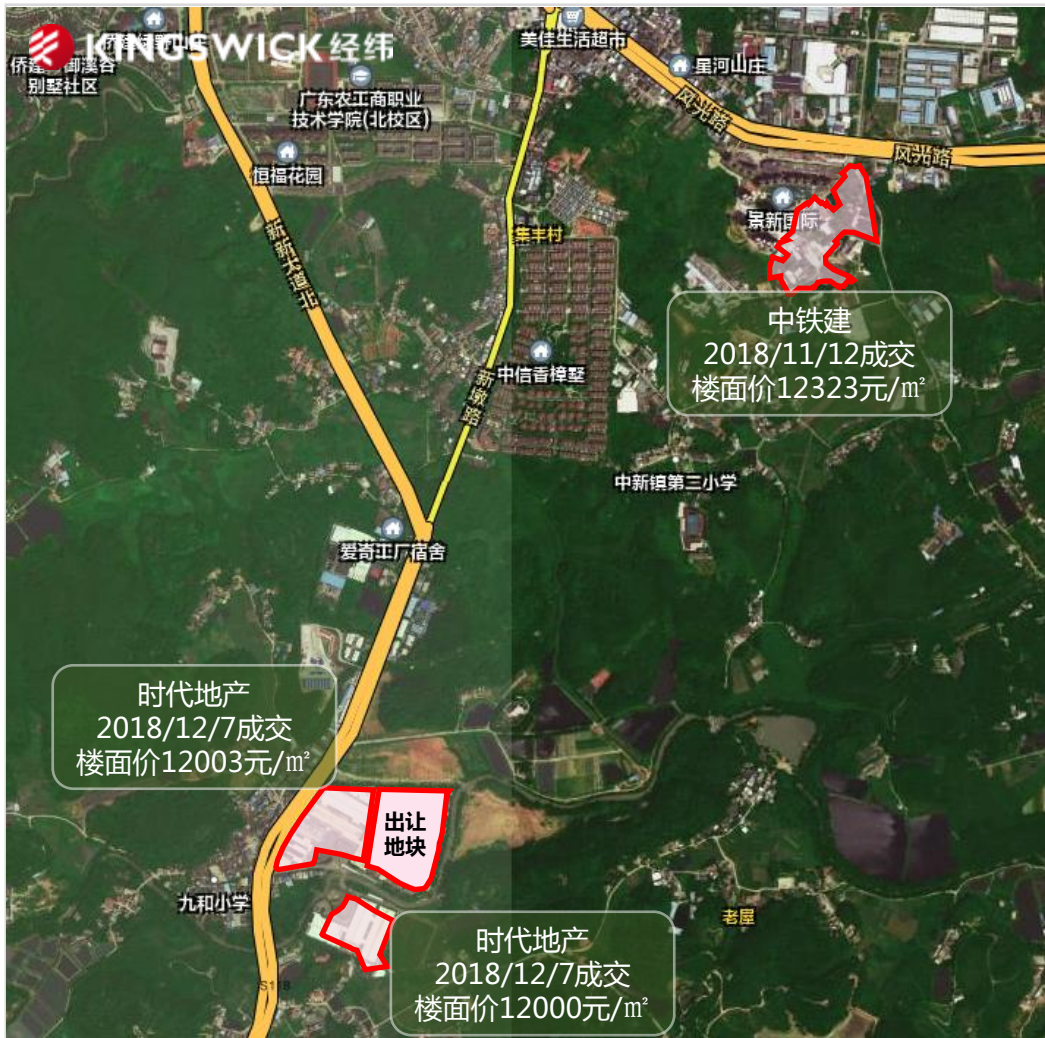
备注：

▲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。境外的自然人、法人和其他组织参与的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定；

▲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52000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52000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

# 广州：时代地产豪夺中新镇三宗相邻宅地 老东家价格优势大



## <11> 增城中新

地块编号：增城区中新镇九和村  
83103208A18073

交易时间：2018-11-12（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：4.99万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：15.97万m<sup>2</sup>

起始总价：191700万元

起始楼面价：12001元/m<sup>2</sup>

成交总价：191700万元

楼面地价：12001元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：广州市浩玮房地产开发有限公司（时代地产）

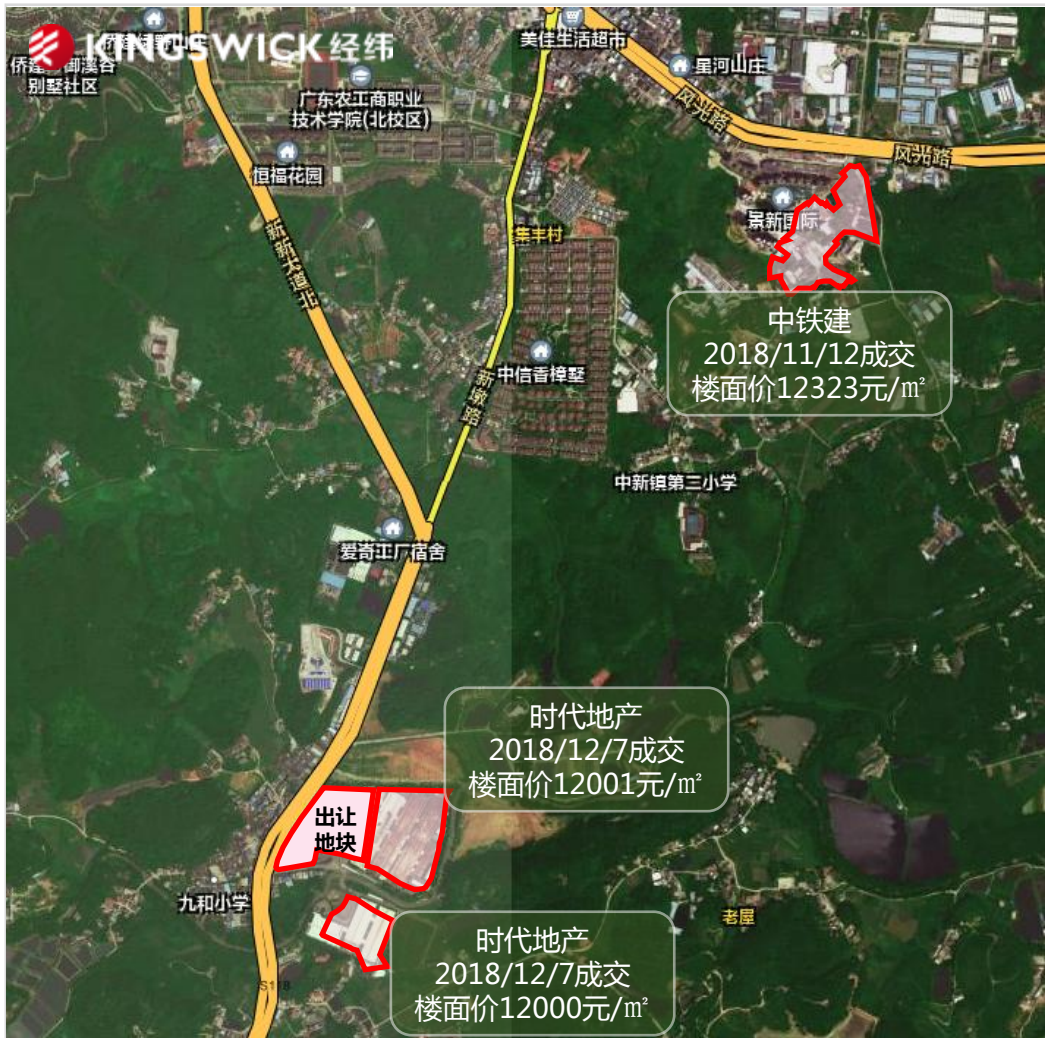
备注：

▲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。境外的自然人、法人和其他组织参与的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定；

▲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82000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82000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

# 广州：时代地产豪夺中新镇三宗相邻宅地 老东家价格优势大



## <12> 增城中新

地块编号：增城区中新镇九和村  
83103208A18074

交易时间：2018-11-12（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：4.11万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：13.14万m<sup>2</sup>

起始总价：157700万元

起始楼面价：12003元/m<sup>2</sup>

成交总价：157700万元

楼面地价：12003元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：广州市浩玮房地产开发有限公司（时代地产）

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。境外的自然人、法人和其他组织参与的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定；

▲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68000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68000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。



# 广州：中铁底价夺江高镇首宗宅地 规划地铁江府站近在咫尺



**<13> 白云江高**

地块编号：白云区江高镇江府路以北、广花路以西AB0405037、AB0405038、AB0405039、AB0405040地块

交易时间：2018-12-10（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：21.38万m<sup>2</sup>

容积率：FAR ≤2.8

建筑面积：29.47万m<sup>2</sup>（已扣除政府回扣33000m<sup>2</sup>住房）

起始总价：540627万元

起始楼面价：18348元/m<sup>2</sup>

成交总价：540627万元

楼面地价：18348元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：中铁置业集团有限公司

备注：

- ▲ 竞得人须在签订土地成交确认书之日起6个月内在广州市白云区办理工商注册和税务登记；
- ▲ 竞得人须在用地范围内提供33000m<sup>2</sup>住房由广州市白云区政府指定单位按3500元/m<sup>2</sup>的价格回购；
- ▲ 竞得人须按规划要求建设用地范围内的城市道路、绿地、河涌、市政设施配套及公共服务设施，并无偿移交政府相关主管部门管理；
- ▲ 受让人须采用装配式建筑的建造方式。

# 佛山：时代中国低溢价夺国华新都旁商住地



# 佛山：杨和中心区7.4万m<sup>2</sup>商住地底价成交 毗邻美的和龙光项目



# 佛山：更合镇政府旁小型商住地块底价成交 地处高明空港经济区



# 佛山：高明区人民政府对面“蚊型”住宅地块底价成交



# 佛山：更合镇7.7万方商住用地底价成交 地处高明空港港区



# 佛山：更合镇政府旁近2.49万方商住地块底价成交



**<19> 高明更合**

地块编号：TD2018(GM)WG0054  
交易时间：2018-12-05 (周三)  
土地性质：商住用地  
占地面积：2.49万m<sup>2</sup>  
容积率：1.0≤FAR≤2.5  
建筑面积：6.23万m<sup>2</sup>  
起始总价：11028万元  
起始楼面价：1770元/m<sup>2</sup>  
成交总价：11028万元  
成交楼面价：1770元/m<sup>2</sup>  
溢价率：0%  
竞得人：佛山市高明区合骏工程建设有限公司

备注：

- ▲ 1、地块采用限地价，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积
- ▲ 2、建筑控高：≤40米；车辆出入方位：宜设 在南、东、北侧
- ▲ 3、须配建物业管理用房、垃圾收集站、配电房、养老服务设施

# 佛山：杨和3.9万m<sup>2</sup>商服地底价成交 将建汽车考场或发展驾校产业







## 2.2 | 土地挂牌 |

### LAND LISTING

( 广州本周无土地挂牌 )



# 佛山：容桂挂三旧改造“蚊型”商住地



## <1> 顺德容桂

地块编号：TD2018(SD)WG0030

交易时间：2019-1-7（周一）

土地性质：A区商住；B区公园绿地

占地面积：0.83万m<sup>2</sup>

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.5

建筑面积：2.92万m<sup>2</sup>

起始总价：9691万元

最高限价：28809万元

起始楼面价：3700元/m<sup>2</sup>

最高限价折合楼面价：11000元/m<sup>2</sup>

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28809万元；

▲ 本次出让计收出让金的地下停车库建筑面积不高于9170m<sup>2</sup>；

▲ 竞得人须在拿地后1年内开工建设，3年内竣工。



2.3 | 出让预告 |  
SELL ADVANCE NOTICE



# 广佛土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2018/12/13	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
	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 拆 迁安置房)	12.46	9626
	2018/12/24	南沙	2018NJY-15 南沙区黄阁镇， 南邻京珠高速公路高架桥，北 靠凤凰湖，西接大山岗，东临 凤凰大道	商住	17.12	≤2.3- 4.83	55.03	52.55	9550
	2018/12/27	白云	白云区鹤龙街黄边村 AB2901047地块	商服	0.62	≤7.2	2.99	2.48	8300

续后页

# 广佛土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	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
	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

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2019/1/7	顺德	佛山市顺德区容桂街道德胜居委会江南大道41号地块	商住 &公园	0.83	1.0 < FAR ≤ 3.5	2.92	0.97	3700

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



# GUANGFO MARKET 【 III 】

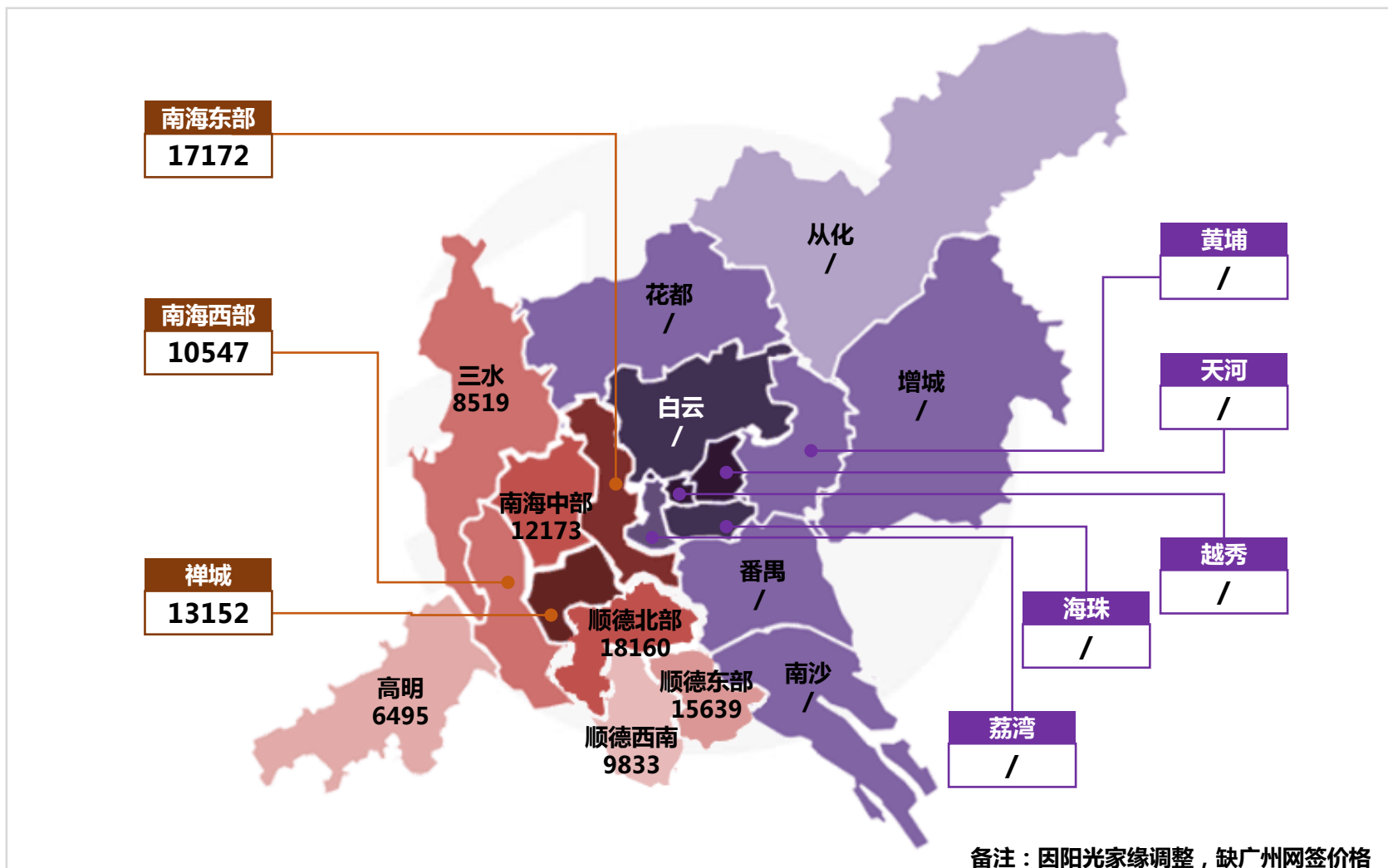
## 广佛市场

---

### **广州网签持续四周上扬 佛山十一盘加推掀起热潮**

摘要：广州中心区域新增供应发力供应超越外围区域；广州网签持续四周上扬；年末“东大仓”多盘面市，保利碧桂园公园大道首战告捷；佛山一手网签面积与上周基本持平；十一盘推货逾千套，推售率超五成。

# 本周广佛两地各区网签均价对比







### 3.1 | 广州住宅市场 |

## GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

### **全市网签持续四周上扬 年末“东大仓”多盘面市**

摘要：全市供应量小幅环升13%，中心区域发力供应量超越外围区域；中心网签回落，番禺网签大幅上升，拉升全市网签量；本周录得四盘推新，保利碧桂园公园大道首战告捷。

# 住宅新批预售：中心区域发力供应超越外围区域 小幅环升13%

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
白云	越秀星汇云城	9#、21#、22#、25-30#	9	242	23152
	保利紫云	A1#、A3#、A4#、A6#	4	329	31944
	万科未来森林	7#	1	106	8767
黄埔	时代天韵	2#、3#	2	216	27459
	越秀保利爱特城	13#、14#	2	326	32163
荔湾	金众西关海	12#、13#、14#	3	354	70938
	振业天颂	1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#	7	632	58758
海珠	星汇海珠湾	A2-A4#、B1-B3#	6	1198	115509
番禺	亚运城	F3-1-1#、F3-1-2#、F3-2-1#、F3-2-2#	4	1265	136658

续后页

# 住宅新批预售：中心区域发力供应超越外围区域 小幅环升13%

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
增城	碧桂园中心	1#	1	404	51211
	富士康科技小镇	7#	1	127	14833
	绿地珑悦府	3#	1	119	13357
从化	宏润天睿南苑	1#	1	80	7437
	南沙塞纳河畔	5#、10#、11#	3	448	44448
	万科海上明月	A1#、A6#	2	130	11042
总计			42	5398	592188

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

# 商办新批预售：商办供应集中外围区域 商业供应环升23%

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
番禺	亚运城	商业：F3-1-1#、F3-1-2#、F3-2-1#、F3-2-2#	4	21	808
南沙	产投大厦	商业：产投大厦	1	1	56
增城	碧桂园中心	商业：1#	1	4	1433
从化	从化碧桂园1960	商业：1#	1	335	15016
	宏润天睿南苑	商业：1#	1	10	2606
<b>总计</b>			<b>8</b>	<b>371</b>	<b>19918</b>

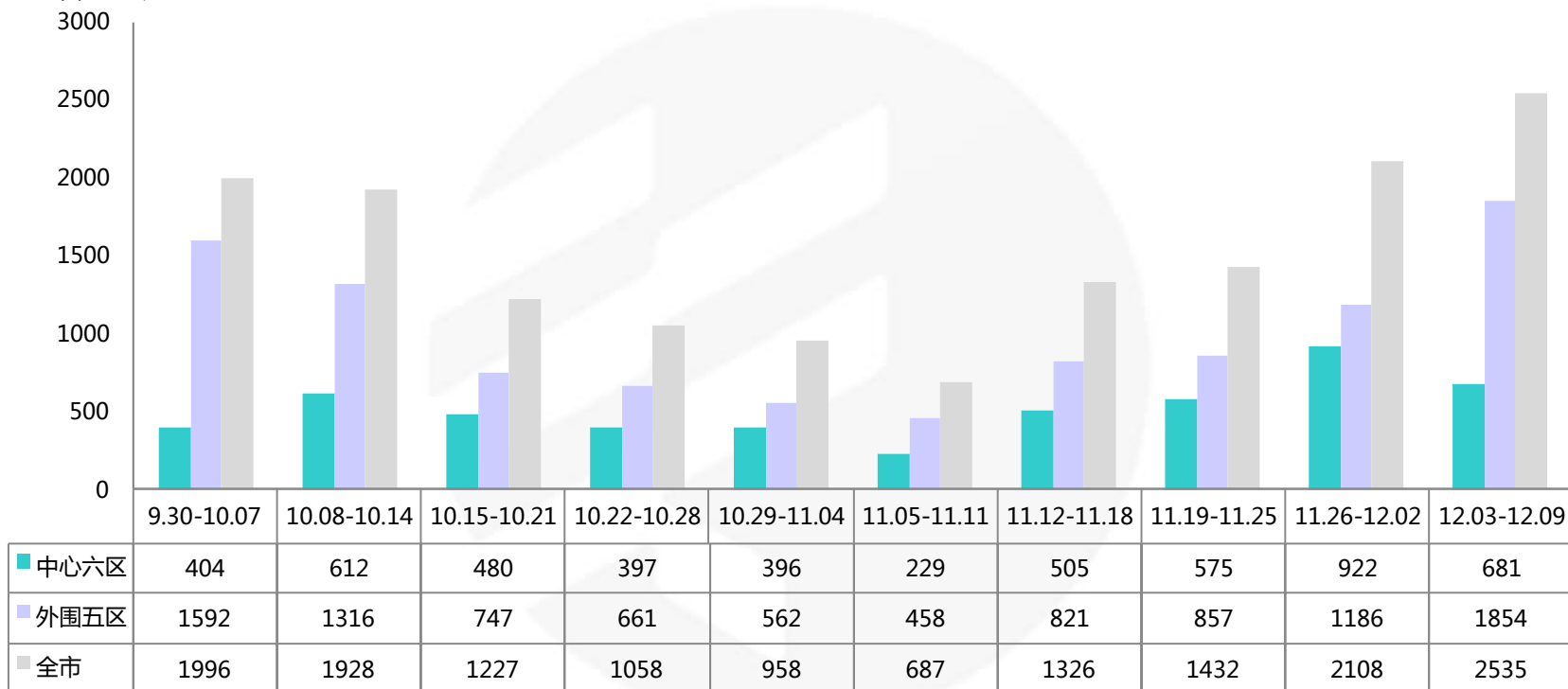
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
黄埔	领创园	办公：D9#、D10#	2	23	11935
南沙	产投大厦	办公：产投大厦	1	209	36673
<b>总计</b>			<b>3</b>	<b>232</b>	<b>48608</b>

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：全市网签连续四周上扬 外围网签量环升五成

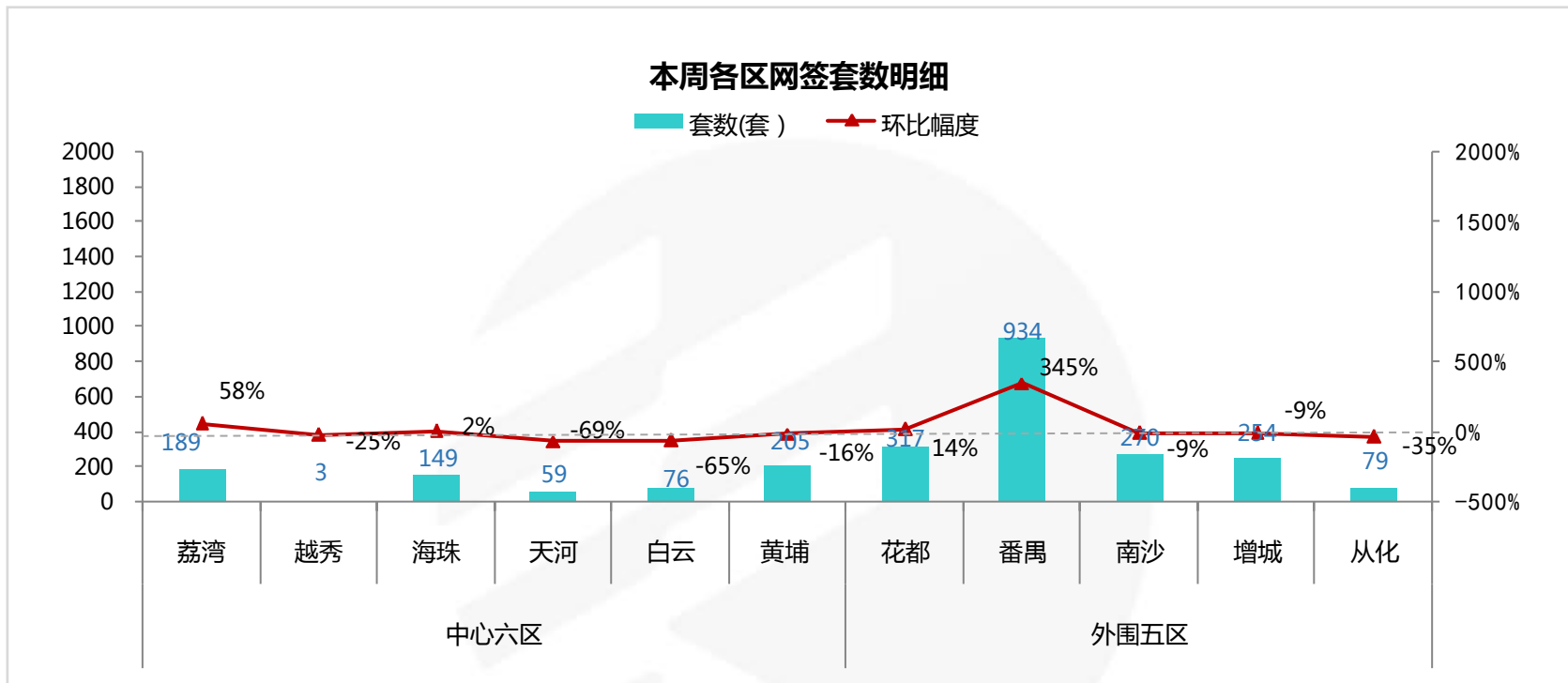
## 近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套  
3000



▲ 全市网签2535套，环增20%。中心六区网签681套，环跌26%。外围五区网签1854套，环增56%。上周番禺区域大盘推新，网签发力，外围网签量上升，拉升全市网签量。

# 本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签四涨七跌。中心六区网签量整体下跌26%，其中荔湾网签量环升58%，网签189套；海珠小幅环升2%，网签149套；白云上周发力网签，本周网签量腰斩，网签76套，环降65%；天河网签同样出现腰斩情况，环跌近七成，仅网签59套；黄埔网签量环跌16%，网签205套，稳居中心区域之首；越秀网签套数仍为个位数。

▲ 外围五区上周番禺区域大盘亚运城加推，本周发力网签934套，大幅环升345%，成为全市网签主力；花都网签量环升14%，中上周网签317套；南沙、增城网签均下跌9%，南沙网签270套，增城网签254套；从化本周网签量环跌35%，网签套数跌回双位数。

# 新推动态：本周录得四盘推新 保利碧桂园公园大道首战告捷

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天销售情况
品秀星图	增城 地铁13号线官湖地铁站400米处	占地：41万m <sup>2</sup> 总建：130万m <sup>2</sup>	12月8日 (开盘)	79m <sup>2</sup> 二房、 109-112m <sup>2</sup> 三房、 123m <sup>2</sup> 四房	16#、17#、 18#、19#、 共约315套	95折*98折 *99折*89折 -1万元	带装修 21000- 35000	成交约 65%
碧桂园中心	增城大道69号 (增城万达广场旁)	占地：1.95万m <sup>2</sup> 总建：22.8万m <sup>2</sup>	12月8日 (开盘)	106-141m <sup>2</sup> 三至四房带 精装, 169- 327m <sup>2</sup> 三至 五房毛坯	住宅楼, 共 404套	97%*98%* 99%*99%	毛坯/精装 26000- 33000	成交约 42%
富士康科技小镇	增城科教城(碧桂园城市花园对面)	占地：36.3万m <sup>2</sup> 总建：77.8万m <sup>2</sup>	12月8日 (加推)	105-141m <sup>2</sup> 的三至四房	7号楼, 共 128套	98*98*99* 99, 按揭 96折, 员工 93折	带装修 16000- 21000	成交约 27%
保利碧桂园公园大道	广钢新城鹤洞路157号(广钢公园南侧)	占地：3.9万m <sup>2</sup> 总建：27.5万m <sup>2</sup>	12月09日 (开盘)	85-114m <sup>2</sup> 二 至三房	6A栋, 92套	验资优惠10 万, 筹带客 5万优惠, 团购享5万 优惠, VIP 登记5万享 98折, 准签 99折(3天 齐首付款) 一次性95折	带装修 43700- 48700	87%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 增城：重点个盘开盘

## 【品秀星图 2018-12-8 开盘情况】



户型  
配比

户型	两房	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	79	110-113	123	/
套数 (套)	110	182	23	315

**推售货量：**项目已拿预售证520套，开盘首售16#（03单位121m<sup>2</sup>不推）、17#（先推01单位109m<sup>2</sup>23套、后加推03单位112m<sup>2</sup>23套）、18#（19-24层两个79m<sup>2</sup>单位不推）、19#（19栋仅推2-18层04/05单元79m<sup>2</sup>），合计315套。

**推售价格：**带装修21000-35000元/m<sup>2</sup>

**折扣优惠：**95折\*98折\*99折\*9折-1万元

**成交情况：**成交约205套，去化约65%。79m<sup>2</sup>两房总价低去化较快，111m<sup>2</sup>价格过高去化一般，122m<sup>2</sup>推出货量少去化一般。

**备注：**

- 1、冻结2万资金享受开盘95折，从11月10日起收筹截止12月7日筹量总数700个，开盘当天实际到场约350组；
- 2、16栋单位因靠近垃圾站和马路，价格最低，整体均价2.3万/m<sup>2</sup>，79m<sup>2</sup>户型北向单位，均价低至2.1万/m<sup>2</sup>；17栋均价约2.4万/m<sup>2</sup>左右；18栋均价2.45万/m<sup>2</sup>左右；19栋最贵（望中庭花园），但是只推北向79m<sup>2</sup>户型，均价2.25万/m<sup>2</sup>，据悉19栋其他未推单位，折后价格高达2.6-2.8元/m<sup>2</sup>。
- 3、支付方式：首付可分期半年付款，首付首次付10%



# 增城：品秀星图16#户型图



01/02单位：110m<sup>2</sup>三房两卫  
03单位：121m<sup>2</sup>四房两卫  
04/05单位：79m<sup>2</sup>两房一卫  
06单位：112m<sup>2</sup>三房两卫

# 增城：重点个盘开盘

## 【碧桂园中心 2018-12-8 开盘情况】



**推售货量：**开盘仅开售住宅楼，3-47层。其中3-42层为106-141m<sup>2</sup>带精装，43-47层为169-327m<sup>2</sup>毛坯大户型，共404套

**户型配比：**

楼层	3-42F		43-47F		合计
	三房	四房	三房	五房以上	
面积 (m <sup>2</sup> )	106-114	141	169-196	310-327	/
套数 (套)	300	74	20	10	404

**推售价格：**带装修价价为2.6-3.3万/m<sup>2</sup>，低楼层（1-4层）均价2.6万/m<sup>2</sup>左右，而中高层的均价为2.8-3.1万/m<sup>2</sup>，可以眺望一线江景的高层住宅，最高去到3.3万/m<sup>2</sup>

**折扣优惠：**97%\*98%\*99%\*99%

**成交情况：**来访700+台，总成交170+套，其中平层成交150+套。去化约42%

# 增城：碧桂园中心户型图



# 增城：重点个案加推

## 【富士康科技小镇 2018-12-8 加推情况】



**推售货量：**加推7#，1-32F，2梯4户，为105-141m<sup>2</sup>三至四房，共约128套

**户型配比：**

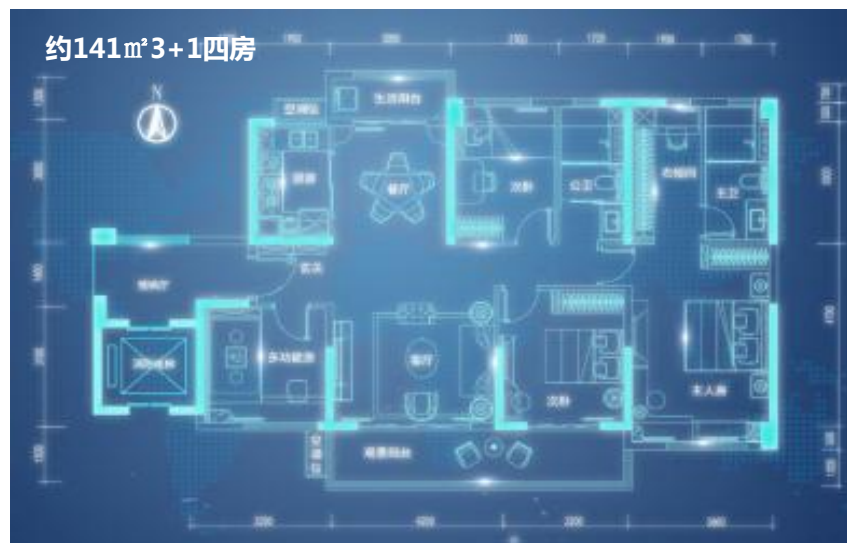
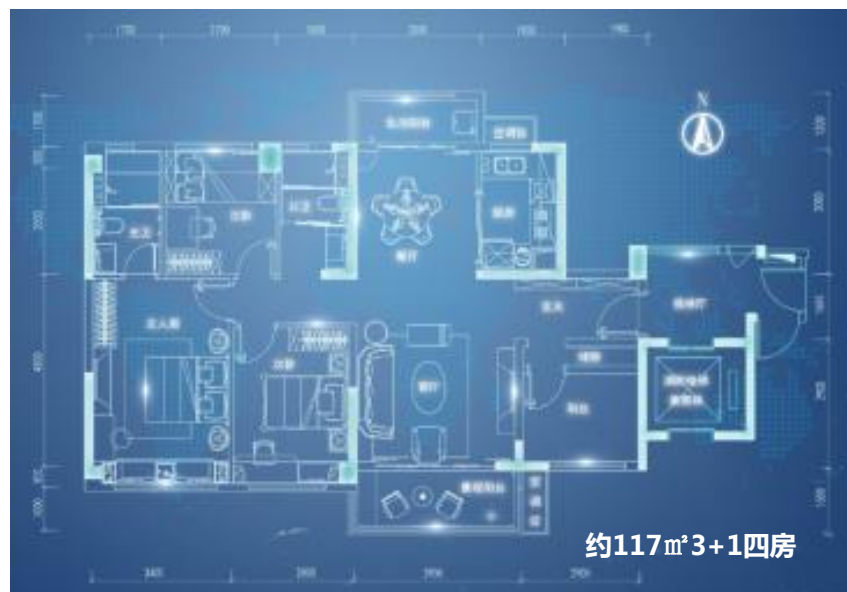
户型	三房	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	105-117	141	/
套数 ( 套 )	96	32	128

**推售价格：**带装修价1.6-2.1万/m<sup>2</sup>，1.6万/m<sup>2</sup>-1.8万/m<sup>2</sup>仅位于低楼层，主流价格在1.9-2.1万/m<sup>2</sup>。

**折扣优惠：**98\*98\*99\*99，按揭96折，员工93折价格

**成交情况：**成交约35套，去化约27%

# 增城：富士康科技小镇户型图



# 荔湾：重点个盘开卖

## 【保利碧桂园公园大道 2018-12-09 开盘情况】



推售货量：6A#，合计92套

户型配比：

户型	二房	大三房			合计	
面积 (m <sup>2</sup> )	85	104	112	97	113	/
套数 (套)	20	20	9	23	20	92

推售价格：85m<sup>2</sup>：46000-47000m<sup>2</sup>/元；104m<sup>2</sup>：44000-45700m<sup>2</sup>/元；112m<sup>2</sup>：45600-48700m<sup>2</sup>/元；97m<sup>2</sup>：43700-46300m<sup>2</sup>/元；113m<sup>2</sup>46300-47400m<sup>2</sup>/元；

备注：

▲折扣：验资优惠10万，筹带客5万优惠，团购享5万优惠，VIP登记5万享98折，准签99折（3天齐首付款），一次性95折；

▲现场情况：晚上6点开始签到，7点正式开始摇号选房，总筹量约120个，到筹约100个；

▲去化情况：共推92套，去化约80套。

# 荔湾：保利碧桂园公园大道户型



# 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	泰禾广州院子	开放现场示范区	12月8日，泰禾广州院子开放现场示范区。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 增城：泰禾广州院子开放现场示范区



**位置：**增城增江街原裕达隆国际学校

**规模：**占地约70万m<sup>2</sup>，建筑面积约160万m<sup>2</sup>

**基础信息：**项目原址为增城裕达隆国际学校。项目规划8818户，其中64套合院，3126套叠院，5628套高层洋房。

**项目动态：**

▲ 12月2日晚召开泰禾广州院子新闻发布会。主推130m<sup>2</sup>5房3厅一庭院，独门独户带精装。

▲ 12月8日开放现场示范区，预计首推500套128-135m<sup>2</sup>的叠墅、别墅产品。赠送独立电梯、花园、车位，负一层、带装修，使用面积有300m<sup>2</sup>左右，目前正在认筹阶段，样板房预计12月中正式开放。目前吹风价380万/套起。开盘时间待定

# 增城：泰禾广州院子现场





## 3.2 | 佛山房地产市场 |

### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

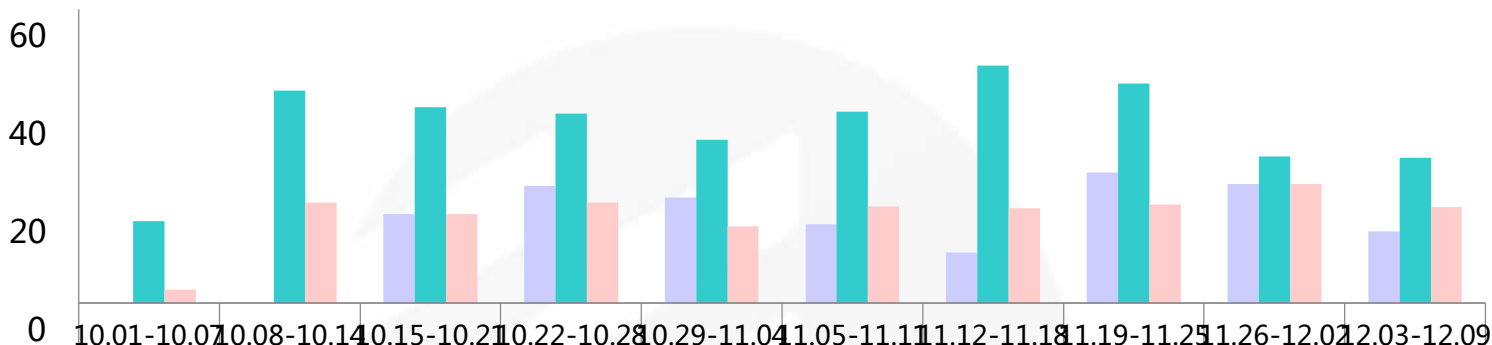
# 十一盘加推总去化过半数 五纯新项目迎重要营销节点

摘要：禅城连续两周无新增预售，三水新批预售再度领跑全市；全市共十一盘加推，总去化近五成，南海保利珑门加推最后一期去化超八成；五个纯新项目迎来重要营销节点或在年底正式推货入市。

# 住宅：十一盘加推共掀推货热潮 四盘当日去化超八成

单位：万m<sup>2</sup>

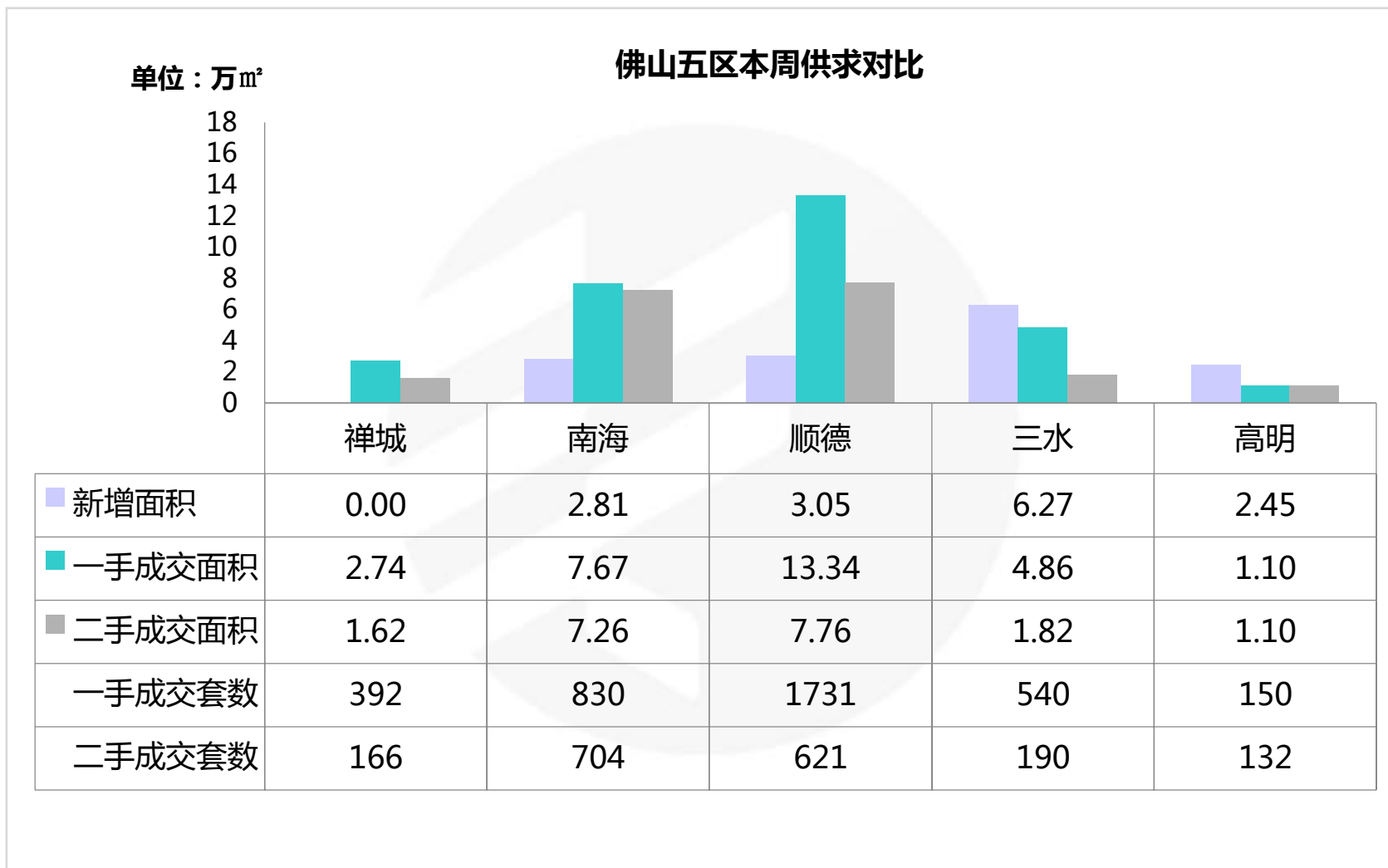
佛山住宅周度供求走势



■ 新增面积	0.00	0.00	18.16	23.88	21.51	16.12	10.30	26.63	24.27	14.59
■ 一手成交面积	16.77	43.43	39.99	38.67	33.39	39.09	48.50	44.87	29.95	29.71
■ 二手成交面积	2.75	20.57	18.14	20.52	15.69	19.80	19.38	20.07	24.36	19.56

- ▲ 本周一手成交面积环比减少1%，二手成交面积环比减少20%。
- ▲ 全市一手网签与上周基本持平。推货方面，本周共有十一盘加推，在12月掀起第一波推货热潮，推货量为上周的1.3倍，总体去化率近五成。有四盘当日去化超八成，禅城新福港鼎峰、南海保利珑门、三水碧桂园·奥斯汀和高明招商熙园为去化主力军。此外，有部分楼盘推售均价较此前开卖价格有所降低，一定程度上加快去化。
- ▲ 新增供应方面，全市新批预售环比下降近四成。新批预售主要集中在三水区。本周有三个纯新项目开放营销中心，两项目开放样板房，预计在12月会有新项目陆续推货入市。

# 住宅：禅城连续两周无新增 三水再度领跑新增预售



# 住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
南海	保利紫山	2018/12/3	绿琴花城班芙温泉小城14栋, 21层/2梯5户	两房/73 三房/93-96	100	0.90
南海	保利紫山	2018/12/3	绿琴花城班芙温泉小城15栋, 16层/2梯5户	两房/73 三房/91-94	75	0.66
南海	海逸桃花源记	2018/12/6	海逸桃源花园41栋, 32层/2梯4户	三房/91-102 四房/116	124	1.25
顺德	新仕名府	2018/12/5	3座, 18层/2梯3户; 2座, 17层/2梯3户	三房/105 四房/112-138	99	1.17
顺德	保利公园里	2018/12/6	7座, 18层/2梯5户	三房/70-96	85	0.75
三水	三水冠军城	2018/12/5	15座, 34层/2梯5户	三房/85-106 四房/132-137	289	3.12
三水	龙光碧桂园悦府	2018/12/6	13座, 2层/2梯4户	三房/96-98 四房/114	84	0.85
三水	中南远洋·漫悦湾	2018/12/6	1座, 33层/2梯4户	三房/90 四房/118	128	1.33
三水	创雄华府	2018/12/7	3座, 24层/2梯4户	三房/101 四房/108-115	91	0.97
高明	阳光城·丽景公馆	2018/12/6	6座, 31层/4梯8户	三房/93-108 四房/114	240	2.45
<b>合计</b>					<b>1315</b>	<b>13.45</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

备注：新增不含万科项目



# 住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	城南	新福港鼎峰	2018/12/9	A2栋	162	三房/97-128 四房/145	20500-21500	无折扣	81%
南海	里水	保利紫山	2018/12/5	紫园14、15座	175	两房/73 三房/91-96	16999	一口价	22%
南海	大沥	保利珑门	2018/12/4	9、12、13座	309	三房/90-101 四房/122-170	19000-21000	一口价	85%
南海	九江	嘉裕华府	2018/12/8	1、2、3座	98	三房/91-109 复式/185-195	8380-10000	98*98, 准签单价-200	51%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/12/8	翰华苑3座剩余单位	60	三房/96-98	11000-12500	99*99*99*99	77%
三水	河口片区	碧桂园·奥斯汀	2018/12/8	2座部分楼层	48	三房/87-96 四房/105	10500-10800	无折扣	83%
三水	西南中心区	三水冠军城	2018/12/8	15栋部分单位	158	三房/85-106	11000-12000	无折扣	28%
三水	河口片区	创雄华府	2018/12/8	3座	91	三房/93-115	8400-8600	无折扣	38%

续后页



# 住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量 (套)	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	推售率
三水	乐平	龙光玖誉府	2018/12/8	7座	124	三房/90-100	9500-9700	无折扣	63%
高明	杨和	阳光城·丽景公馆	2018/12/8	3栋(复式01-06单位)、6栋(01-04单位)	336	三房/93 四房/108-113	7400-8100	认购折扣98折	7%
高明	荷城	招商熙园	2018/12/8	16、17座	42	三房/98-100	7400-8200	无折扣	90%
<b>合计</b>					<b>1603</b>	<b>合计</b>			<b>49%</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	保利珑门	44214	207	25884	17082
2	顺德	美的花湾城	14732	66	6360	23163
3	顺德	顺德华侨城	14228	12	4152	34265
4	顺德	碧桂园凤凰湾	11443	77	11179	10236
5	顺德	碧桂园钻石湾	8862	6	4921	18009
6	南海	时代水岸	7845	37	4139	18953
7	顺德	中海新城公馆	6507	35	4046	16080
8	三水	时代南湾	5767	60	6444	8950
9	三水	月亮湖颐景园	5572	79	8176	6815
10	南海	当代万国府	4281	18	2370	18062

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

# 住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	时代领峰	4088	28	2837	14410
12	顺德	碧桂园智慧家	3950	27	2645	14936
13	顺德	美的壹号公馆	3837	15	1579	24306
14	南海	龙光玖龙湖	3771	32	3214	11734
15	顺德	保利中央公园	3742	20	2261	16549
16	顺德	中海万锦公馆	3491	19	2271	15372
17	顺德	保利海德公园	3395	20	2228	15238
18	南海	合生君景湾	3287	19	2192	14996
19	三水	保利雲上	2907	11	1893	15353
20	南海	宏宇景裕豪园	2867	18	1605	17863
合计			<b>158787</b>	<b>806</b>	<b>100396</b>	<b>15816</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

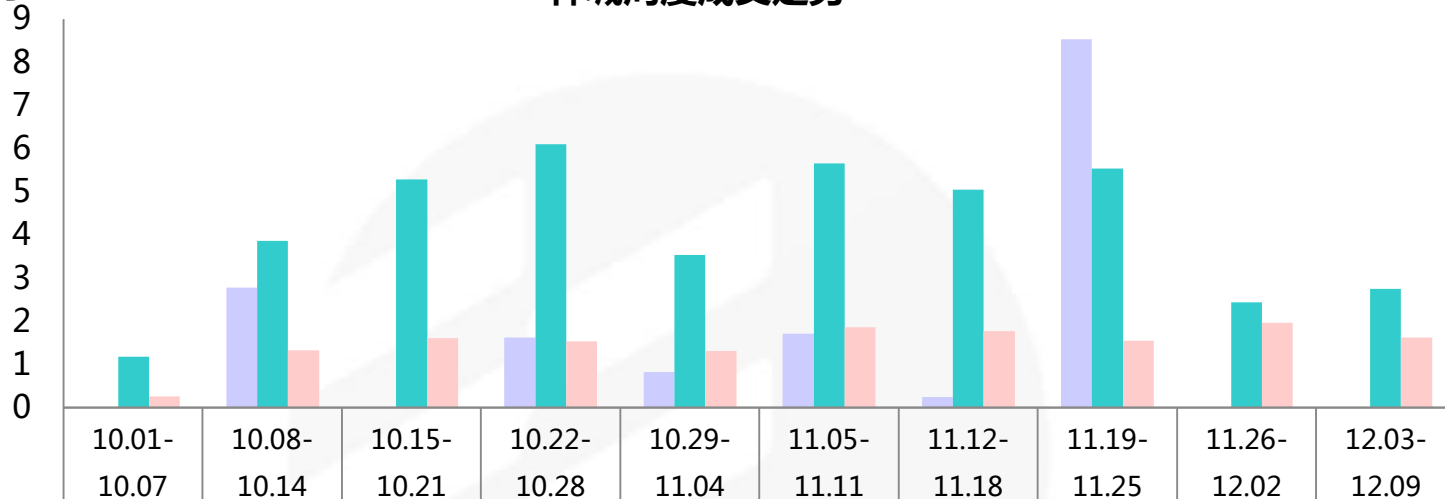
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**52%**，成交面积环比**减少28%**，成交均价环比**增加24%**。

# 禅城：新福港鼎峰加推去化良好 两盘新货即将入市

单位：万m<sup>2</sup>

禅城周度成交走势



▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加12%**，二手成交面积环比**下降18%**。

▲ 位于魁奇路地铁站以及商场上盖的新福港鼎峰继上次5月开盘后再度加推，本次推售的A2栋产品面积涵盖97-145m<sup>2</sup>五种户型三至四房，售价约21000元/m<sup>2</sup>，整体售价较上次稍有上升，由于地理位置及配套优越，当日推售率超8成，去化表现良好。

▲ 临近年末，多盘营销活动频频，房企们作最后的业绩冲刺，积极推货，金茂绿岛湖和花曼丽舍近期均有营销动作，预计中旬即将加推新货入市，奇槎、绿岛湖版块均有项目在年底前有加推计划。

# 禅城：重点个盘开卖

## 城南【新福港鼎峰2018-12-9开盘情况】

推售  
在售  
售罄



推售货量：二座，49层/3梯5户，共162套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	97-128	145	18775
套数 ( 套 )	130	32	162

推售价格：20500-21500元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖形式：集中开卖

开卖情况：当日成交81% (131套)

折扣优惠：无折扣

客户构成：禅城本地客户4成，广州荔湾、海珠客2成，其他内部客户4成

备注：

▲项目规划共7栋住宅，2栋商住公寓以及5层商业裙楼，其中整个项目与负二层地铁衔接，属地铁上盖物业，娱乐购物以及出行非常方便。

# 禅城：新福港鼎峰户型图

A2-01单位 · 两房两厅两卫 ·

· 建筑面积：约128m<sup>2</sup> · (以实际测绘数据为准)



A2-02单位 · 三房两厅两卫 ·

· 建筑面积：约145m<sup>2</sup> · (以实际测绘数据为准)



(图片来源：新福港鼎峰楼书)

# 禅城：新福港鼎峰户型图



(图片来源：新福港鼎峰楼书)

# 桂城：龙光平洲项目规划出炉 平洲板块将成供应主力



▲ 本周桂城一手成交套数环比下降30%，成交面积环比下降33%。

▲ 桂城一手网签有所下滑，二个月来仅有两盘获批新增，市场整体以余货去化为主，待新项目入市补充整体可售货量。

▲ 日前，龙光平洲项目规划正式推出，将打造10栋高层住宅和配置商业步行街以及体育活动场地，需配建幼儿园一所。目前项目定名龙光紫尚苑，位于万科自持物业万科逸家苑旁，与平洲公园对望，片区内还规划有佛山地铁7号线以及南海新交通，平洲板块未来还有纯新项目越秀星汇翰府入市，将成为桂城区域供应量较大的板块，拉动区域楼市成交。

# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	瑞安岭南天地	活动信息	12.08-12.09星空摄影分享会、Monticle讲座
新城	合景新鸿基泷景	活动信息	12.08-12.09小小富翁大大卖卖
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	12.08-12.09双十二狂欢活动
	金茂绿岛湖	活动信息	12.08-12.09亚洲歌后金曲桐瑶专场音乐会、童乐无穷亲子大课堂
奇槎	卓越浅水湾	活动信息	12.08-12.09内蒙古烤全羊
	五矿崇文金城	活动信息	12.08-12.09示范区专场私宴
	绿城桂语兰庭	活动信息	12.08-12.09中华孝道
千灯湖	中铁建国际公馆	活动信息	12.03-12.09来访送水果
	景裕豪园	活动信息	12.03-12.09成交砸金蛋

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 禅桂：即将开卖项目

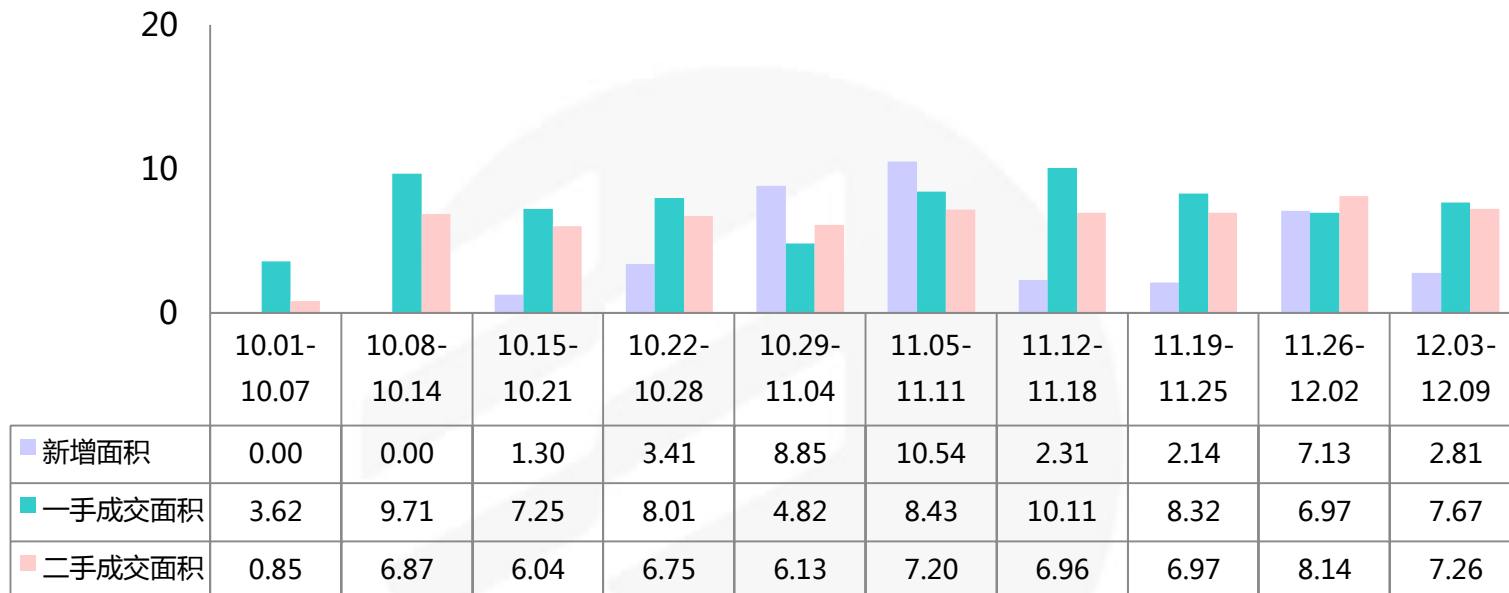
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-12月	花曼丽舍	13/14座	160	81-123	13000-13500/毛坯	——
2018-12月	新福港鼎峰	A5栋	167	97-145	20500-21500/带装修	——
2018-12月	金茂绿岛湖	2/3座	144	98-128	13500-14500/毛坯	吹风价
2018-12月	绿岛湖壹号	82座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-12月	信业阳光城檀悦	2座	156	91-206	16500-17500/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	17000-19000/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
<b>合计</b>			<b>1166套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 南海：三盘推新当日去化良好 雅瑶绿洲星悦湾开放样板房

单位：万m<sup>2</sup>

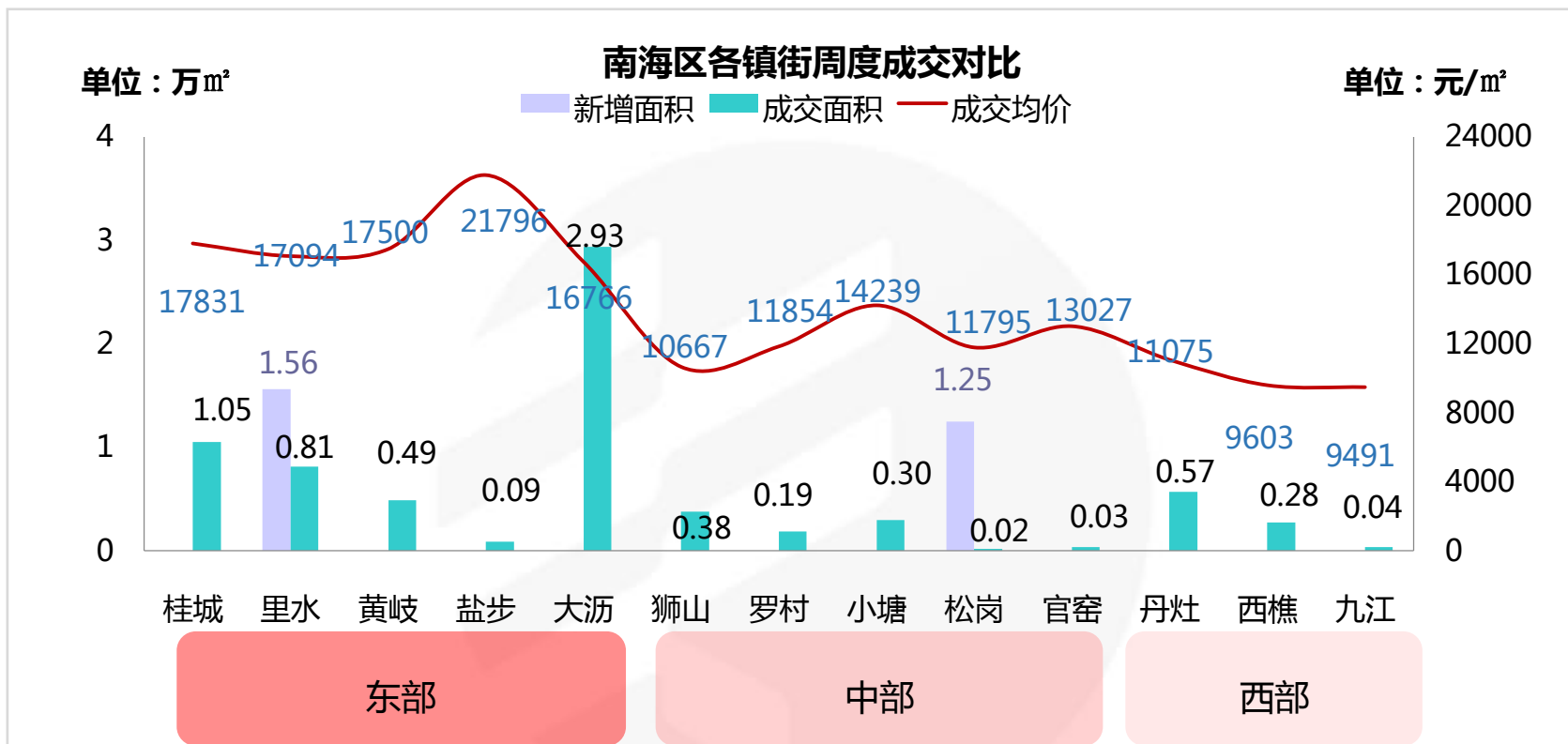
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加10%**，二手成交面积环比**减少11%**。
- ▲ 本周南海楼盘动态较为丰富，东部保利两盘加推，保利珑门12月4日在新世界酒店集中开卖，均价19000-21000元/m<sup>2</sup>带装修发售，当日去化率高达85%；保利紫山12月5日自然加推当日没有动用渠道，所有产品一口价16999元/m<sup>2</sup>毛坯发售，去化率仅22%，而在12月6日启动渠道后至12月9日，短短几日时间，紫园14、15栋已全部售罄，广州客占比更是高达80%，二手渠道对里水楼盘去化拉动性仍然较强。九江纯新楼盘嘉裕华府在12月8日首度开卖，以8380-10000元/m<sup>2</sup>的毛坯单价吸引了不少本地客户，当日去化率也达到51%，去化良好。



# 南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周东部地区网签量遥遥领先中部和西部，占全区73%，更有7盘上榜本周销量TOP10榜。
- ▲ 大沥保利珑门本周在新世纪酒店加推9、12、13座，均价19000-21000元/m<sup>2</sup>带装修推出，当天成交263套，去化率高达85%，本周即以207套网签登顶销量和销额双料TOP10榜。
- ▲ 大沥雅瑶绿洲于12月8日开放星悦湾180m<sup>2</sup>样板房，7层/1梯2户设计，吹风价约22000元/m<sup>2</sup>带装修发售。

# 南海：重点个盘开卖

## 大沥【保利珑门2018-12-4开盘情况】

推售

在售

售罄



**推售货量：**9座，32层/2梯3户；12、13座，29层/2梯4户，共309套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	90-101	122-170	39073
套数 ( 套 )	81	228	309

**推售价格：**19000-21000元/m<sup>2</sup>（带装修）

**开卖方式：**集中开卖，微信选房

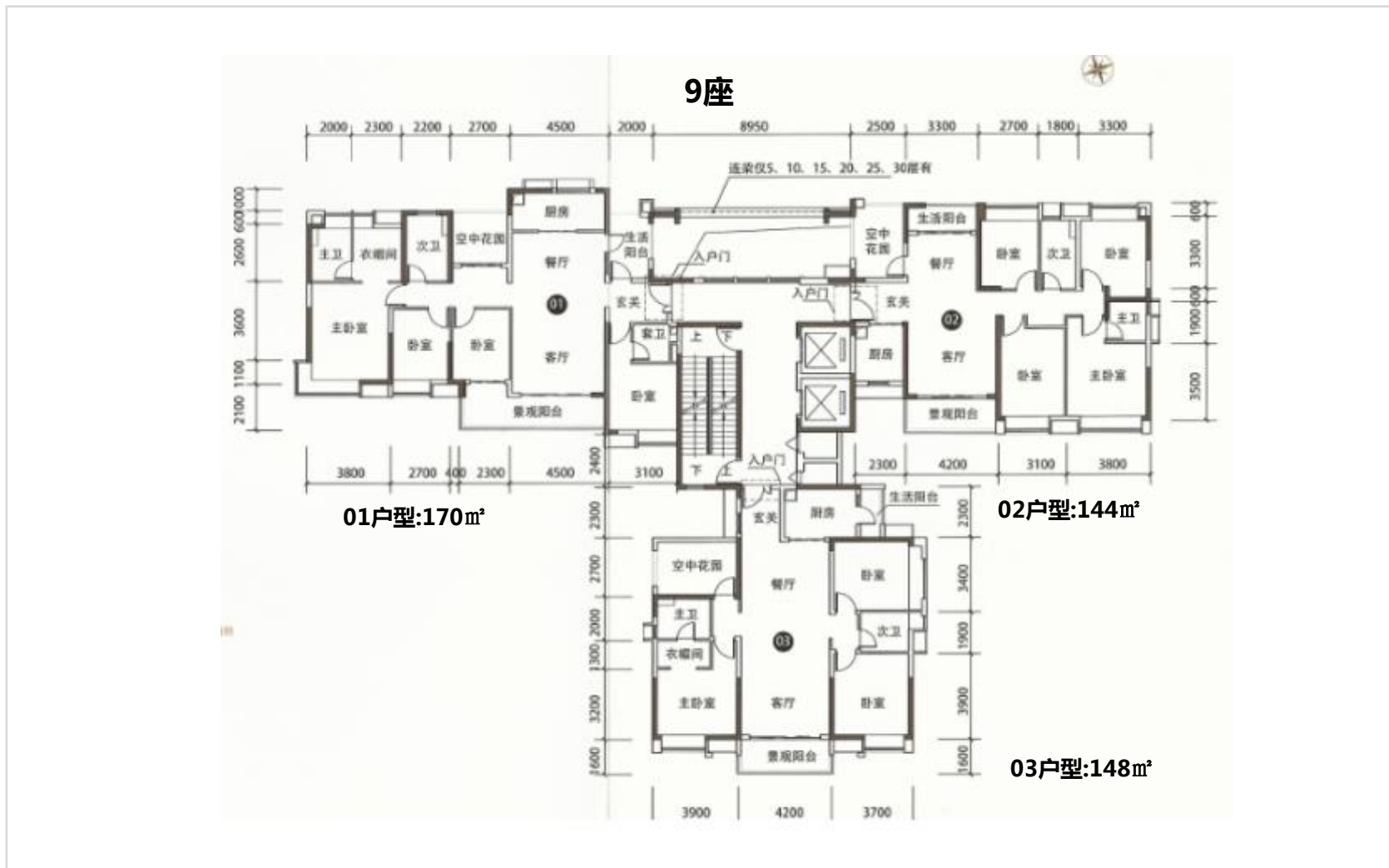
**折扣优惠：**一口价

**开卖情况：**当日成交85%（约263套）

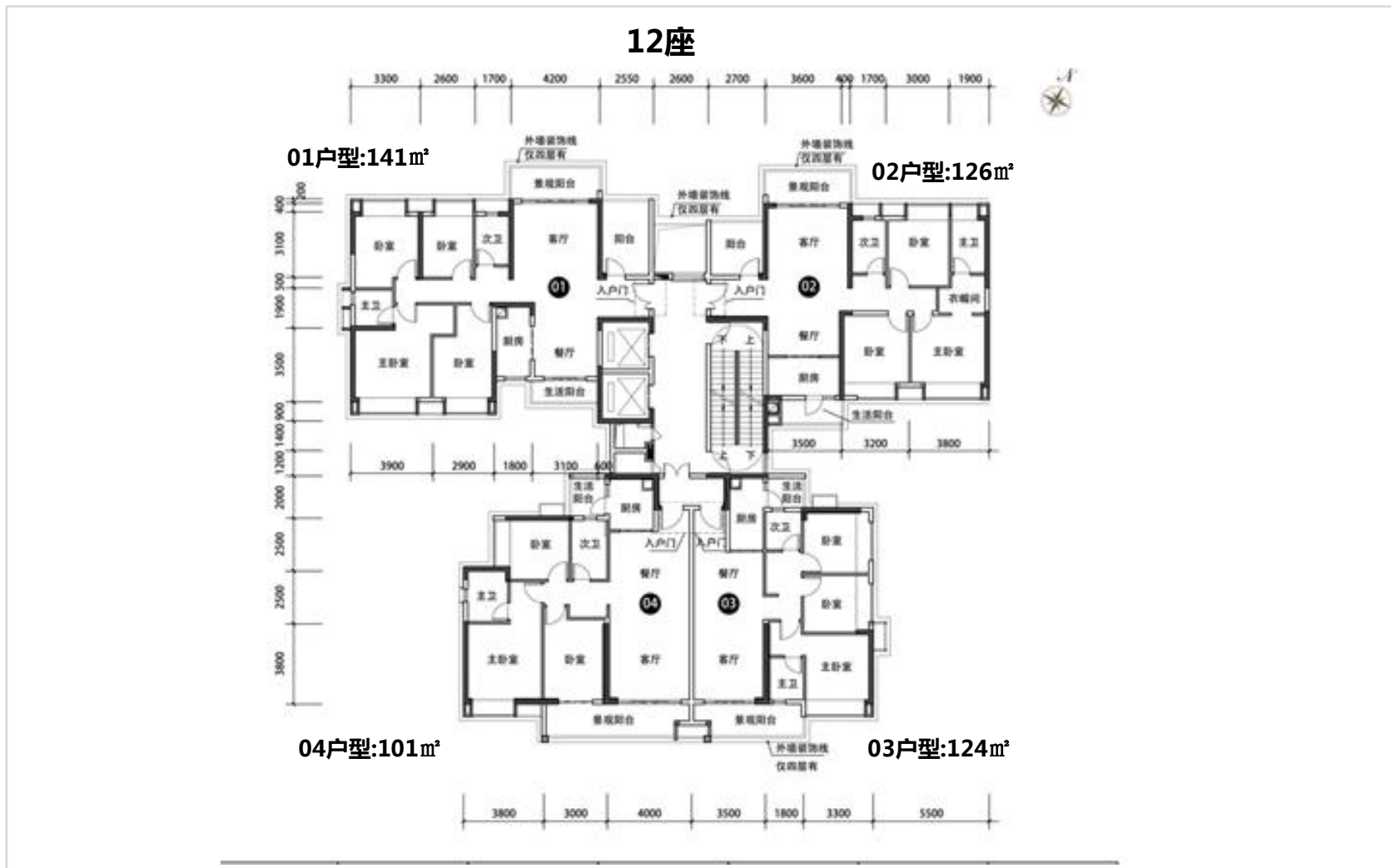
**客户构成：**有购房资格才能买，大沥约占7成，3成广州有名额顾客。

**备注：**本次加推在新世纪酒店集中开卖，也是保利珑门收官作，只接受有名额客户，当日去化优秀。

# 南海：保利珑户型图



# 南海：保利珑户型图



# 南海：保利珑户型图



# 南海：重点个盘开卖

## 里水【保利紫山2018-12-5开盘情况】

推售

在售

售罄

景观规划图



- 紫山地铁站入口西亭
- 入口门岗
- 阳光草坪
- 人防出入口
- 售楼
- 儿童活动区
- 地下车库出入口
- 户外有草坪
- 健身步道
- 售楼中心

**推售货量：**紫园14座，21层/2梯5户；紫园15座，16层/2梯5户，共175套

**户型配比：**

户型	两房	三房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	73	91-96	15644
套数 ( 套 )	35	140	175

**推售价格：**一口价16999元/m<sup>2</sup> ( 毛坯 )

**开卖方式：**自然推售

**折扣优惠：**一口价

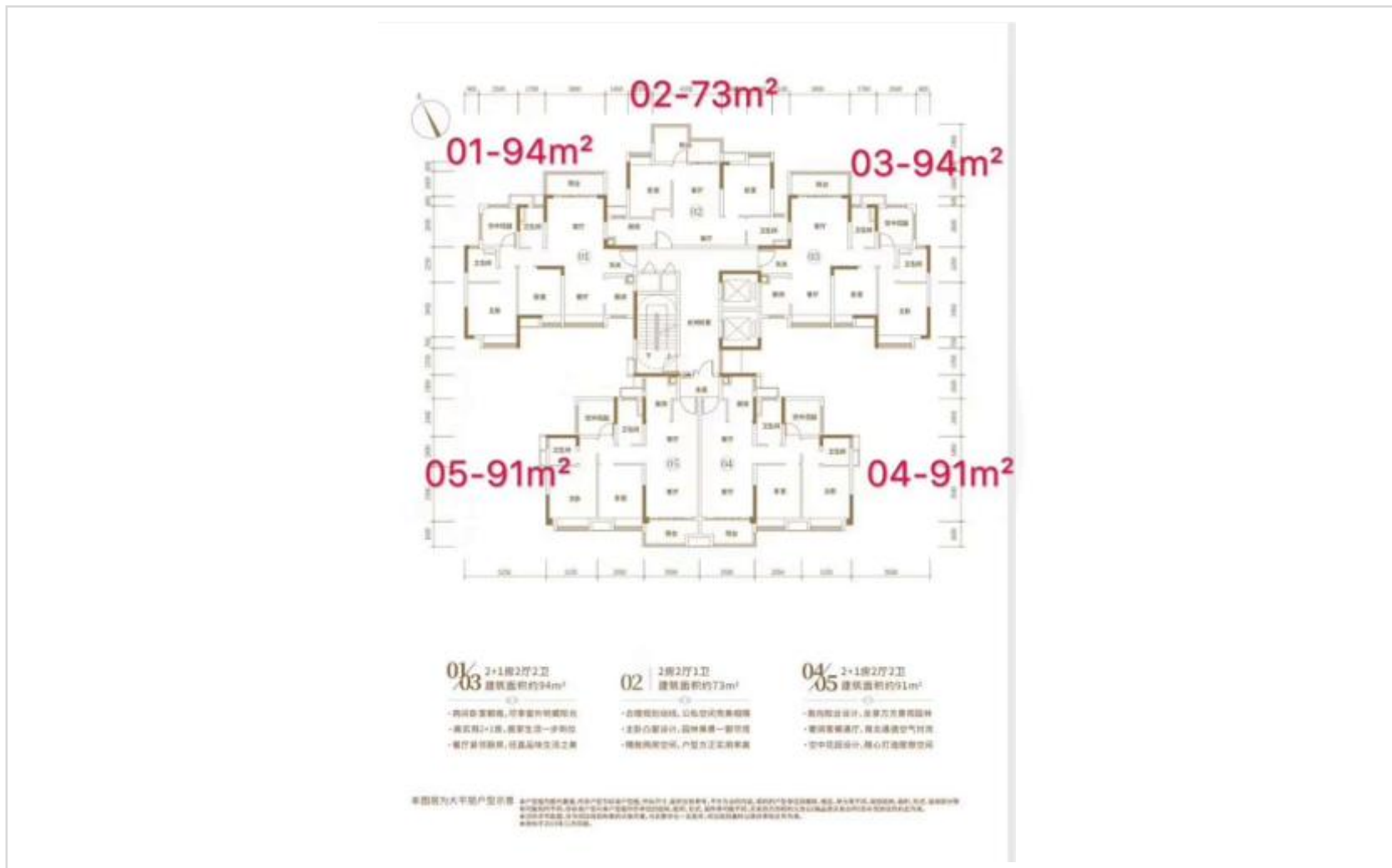
**开卖情况：**当日成交22% ( 约39套 )

**客户构成：**80%广州，20%佛山

**备注：**项目加推紫园14、15栋，加推当日没有启动二手渠道，去化不佳，在12月6日启动二手渠道后，截至12月9日紫园175套已全部售罄。



# 南海：保利紫山紫园户型图



# 南海：重点个盘开卖

## 九江【嘉裕华府2018-12-8开盘情况】



**推售货量：**1座，17层/2梯4户；2、3座，11层/1梯2户，共98套

**户型配比：**

户型	三房	复式	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	91-109	185-195	9940
套数 (套)	94	4	98

**推售价格：**8380-10000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**98\*98，准签单价-200元

**开卖情况：**当日成交51% (约50套)

**客户构成：**80%九江，20%其他区域

**备注：**项目首次开卖，推出1-3座，毛坯发售，因价格较低，受到本地客户青睐，去化良好。

# 南海：嘉裕华府户型图

建筑面积约90-91m<sup>2</sup>，3房2厅2卫

1座01/02/03单位 | 户型鉴赏

LAYOUT OF THE ROOM

文内所示面积为建筑面积



建筑面积约108m<sup>2</sup>，3房2厅2卫

2/3座01/02单位 | 户型鉴赏

LAYOUT OF THE ROOM

文内所示面积为建筑面积



# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	雅瑶绿洲	开放样板房	12.8 开放样板房
	怡翠尊堤	活动信息	12.8-12.9 绘画课堂活动
松岗	海逸桃花源记	活动信息	12.8-12.9 蝶变暖场活动
西樵	恒大御湖湾	活动信息	12.8-12.9暖冬网红下午茶
	碧桂园翡翠湾	活动信息	12.8 暖冬义诊
	国瑞华庭	活动信息	12.8-12.9 零基础油画体验

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 南海：12.8雅瑶绿洲星悦湾开放样板房



图片来源：房天下

**项目位置：**佛山市南海区大沥镇雅瑶村（南海碧桂园旁）

**占地面积：**约24.8万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**约34.8万m<sup>2</sup>

**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。现开放星悦湾180m<sup>2</sup>样板房，推售时间待定。

▲12月8日开放样板房。

# 南海：雅瑶绿洲星悦湾样板房现场图



# 南海：雅瑶绿洲星悦湾样板房户型图



# 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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-12月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-12月	碧桂园·翡翠湾	17/18/26座	220	101-131	8900-11000/带装修	——
2018-12月	时代领峰	3栋、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	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	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	雅瑶绿洲	星悦湾C1栋	14	180	22000-24000/带装修	——
合计			约2100套			

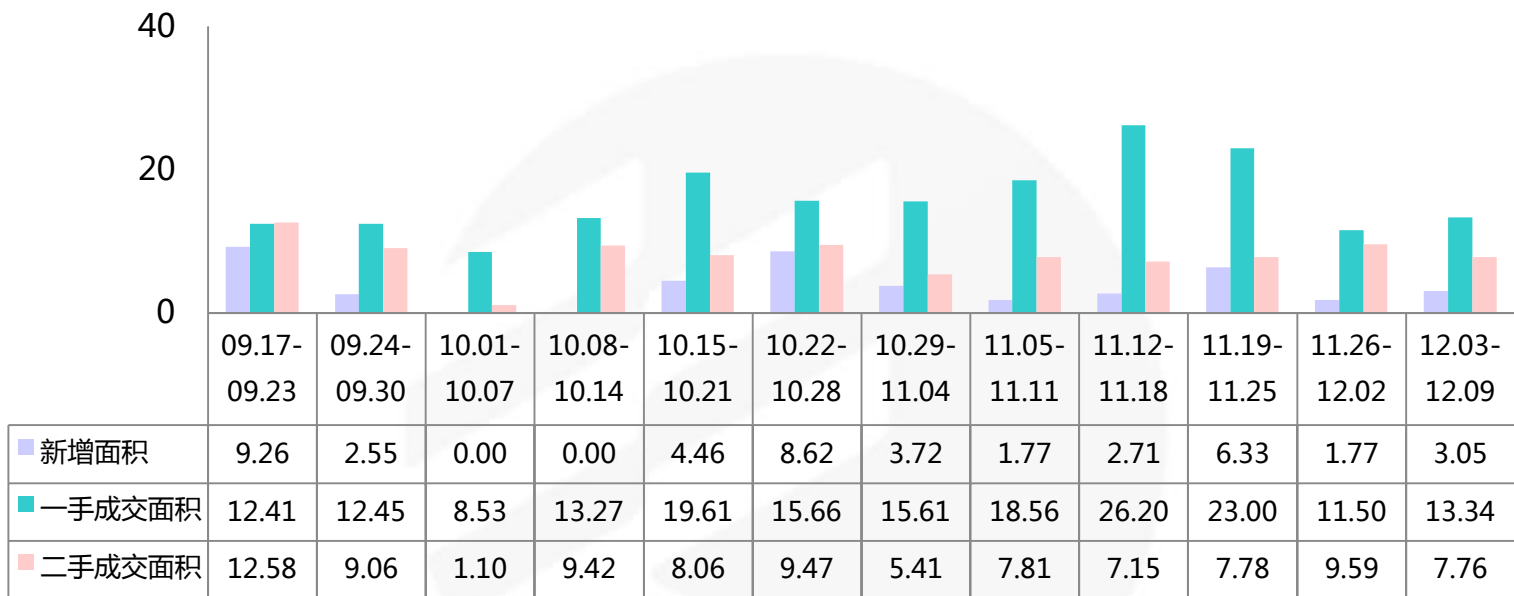
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 顺德：两纯新项目迎营销中心盛启 一盘加推去化超七成

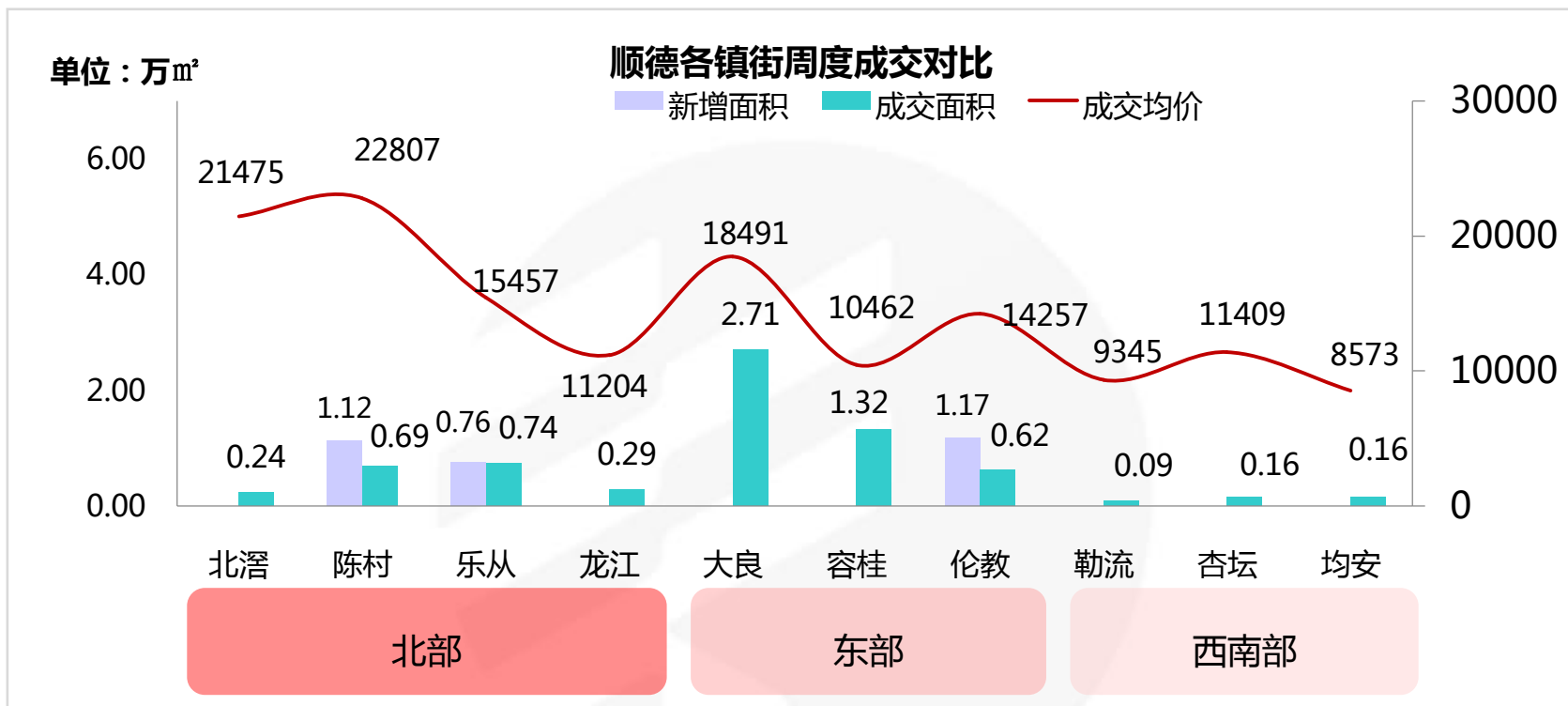
单位：万m<sup>2</sup>

## 顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加16%**，二手成交面积环比**减少23%**。
- ▲ 大良纯新项目顺德龙光玖龙郡迎来销售中心开放，现场同时举办顺德功夫文化节，活动当天现场人气高涨。该项目总规划共6栋住宅4栋公寓，预计年底首推95-110m<sup>2</sup>三四房洋房入市。龙江中海云麓公馆亦迎来营销中心与示范区盛启，项目定位中海TOP级豪宅系，预计首推121-189m<sup>2</sup>三至五房洋房，年底或可入市，值得期待。
- ▲ 碧桂园凤凰湾自然加推翰华苑3座剩余单位，建面涵盖96-99m<sup>2</sup>三房，均价11000-12500元/m<sup>2</sup>带装发售，开卖当天去化达76%，在推售价格与优惠政策一致的情况下，本次开卖推售率较该楼栋上次开卖表现好。

# 顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周网签面积冠军易主改由大良夺得，在全区网签面积止跌回升的趋势下，东部片区成为网签成交主力，网签面积占全区六成以上。而西南部片区网签成交面积相对较低迷的情况已持续多周，近段时间投资客减少对该片区的去化有一定影响。
- ▲ 新增方面，伦教再迎来纯新项目新批预售。新仕名府首获预售，该项目规划有住宅、商业公寓及商铺，主打105-138m<sup>2</sup>三四房。近三周以来纯新盘唯美臻岸华府、美的合能桂畔君兰等项目接连获预售入市，中海金玺公馆亦蓄势待发，预计伦教明年货量相对充足。

# 顺德：重点个盘开卖

## 容桂【2018-12-8 碧桂园凤凰湾开盘情况】



**推售货量：**翰华苑3座，30层/2梯6户，共60套

**户型配比：**

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	96-99	5850
套数 (套)	60	60

**推售价格：**11000-12500元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

**开卖方式：**自然加推

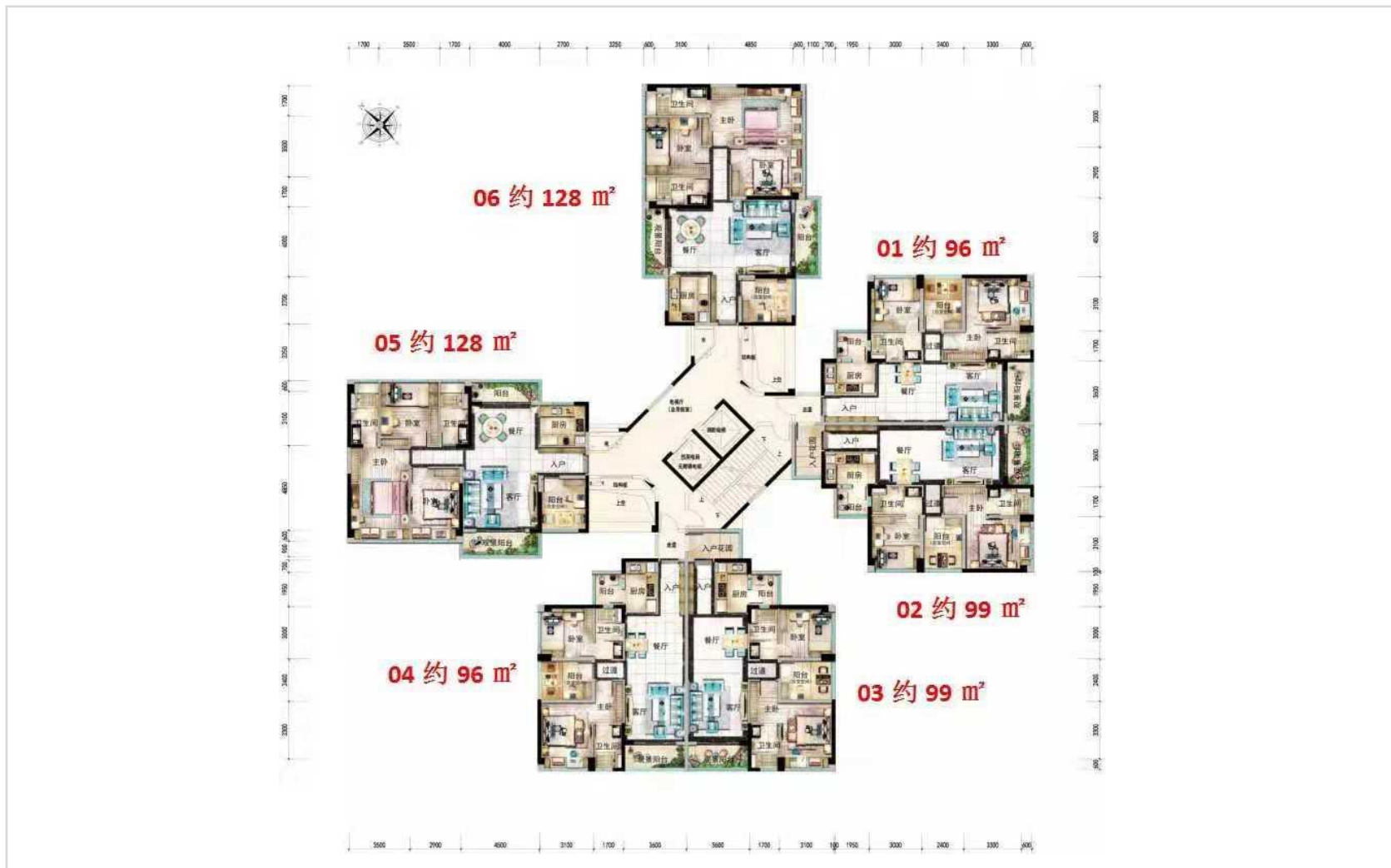
**折扣优惠：**认购99折、新业主99折、准签99折、一次性交齐装修款99折

**开卖情况：**共成交46套，去化率约77%

**客户构成：**广州约占20%，良桂约占70%，其它顺德镇区约占10%

**备注：**翰华苑自然加推3座剩余单位，继上次开卖去化率较差后，本次加推推售率达超七成，推售价格亦与上次推售持平。

# 顺德：碧桂园凤凰湾翰华苑户型图



# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	顺德龙光玖龙郡	开放营销中心	12.8 营销中心开放盛典暨顺德功夫文化节
龙江	中海云麓公馆	开放营销中心	12.8 开放营销中心
北滘	顺的未来城	活动信息	12.8 我们就是艺家人，艺家人庙会
勒流	顺德龙光玖龙府	活动信息	12.8-12.12 双十二，龙光购房嘉年华

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 顺德：12.8 顺德龙光玖龙郡开放营销中心



图片来源：顺德龙光玖龙郡微信公众号、乐居

**项目位置：**佛山市顺德区大良顺番路与顺诚南路交汇处（五沙小学旁）

**占地面积：**7.88万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**27.59万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**规划共6栋住宅，楼高23-24层，容积率3.5。项目预计首推1、2座95-110m<sup>2</sup>三四房，带装发售。

**项目动态：**

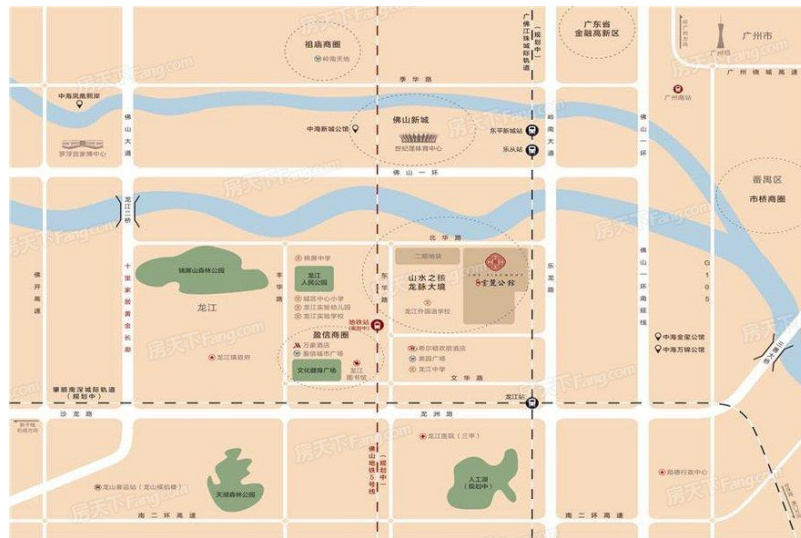
- ▲ 12月8日开放营销中心
- ▲ 12月8日顺德功夫文化节

# 顺德：顺德龙光玖龙郡现场图



图片来源：顺德龙光玖龙郡微信公众号

# 顺德：12.8 中海云麓公馆开销售中心



图片来源：房天下

**项目位置：**顺德区龙江镇北华路以南、东华路以东

**占地面积：**16.6万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**30.1万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**项目规划32栋住宅，共1736户。

**项目动态：**

▲ 12月8日开销售中心



# 顺德：即将开卖项目

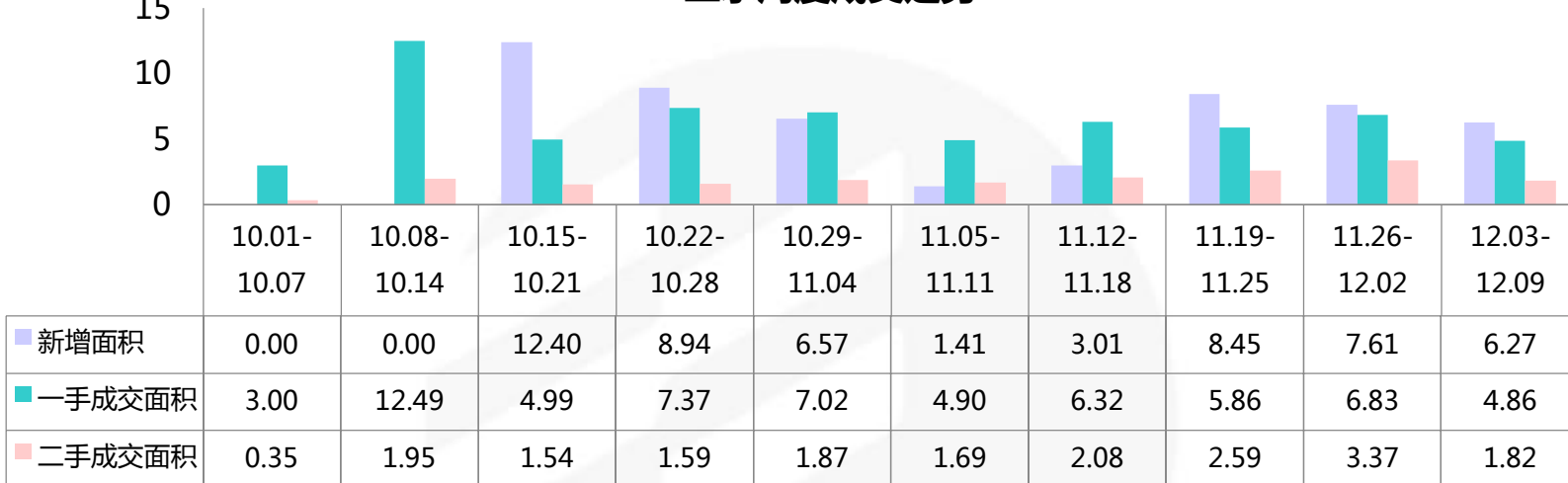
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-12月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2018-12月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2018-12月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	——
2018-12月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2018-12月	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：整体市场网签下跌 年底冲刺多盘加推去化不一

单位：万m<sup>2</sup>

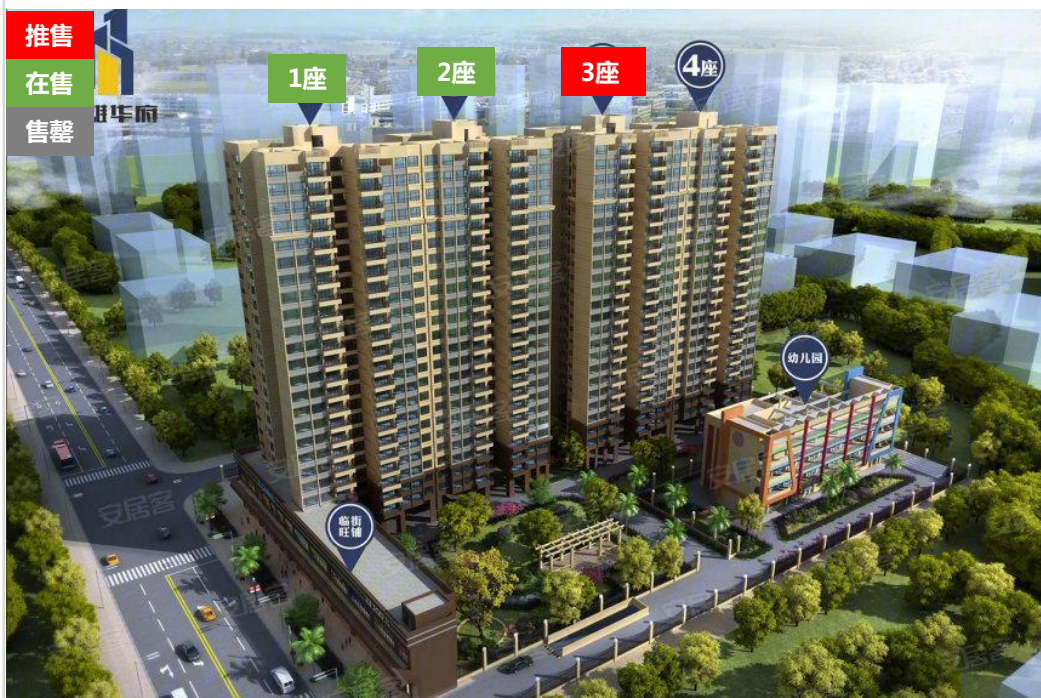
三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少29%，二手成交面积环比减少46%。
- ▲ 本周一二手网签量均有不同程度减少，其中二手网签量下跌近5成；获批新增再有小幅减少，但仍有4盘获批多达6.27万方新增预售面积，整体市场网签维持相对平稳，浮动幅度不会过大。
- ▲ 本周楼盘活动较多，多盘相继加推，表现良莠不齐，其中值得一提的是龙光玖誉府和碧桂园奥斯汀当日去化均超6成，表现较好；但创雄华府和三水冠军城加推表现则不如理想，当日去化均不到4成，去化相对较差；纯新项目常乐府正式开放销售中心和样板房，现场热闹，气氛十足。临近年底多盘冲刺，以控总价、低首付或改毛坯发售等营销方式居多，整体市场表现不佳；但目前来看，西南中心区、三水新城和北江新区仍占主导，外围镇街则相对较为淡静。

# 三水：重点个盘开卖

## 北江新区【创雄华府2018-12-8开盘情况】



推售货量：3座，24层/2梯4户，共91套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	93-115	9689
套数 (套)	91	91

推售价格：8400-8600元/m<sup>2</sup> (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38% (约35套)

客户构成：三水本地客为主，部分广佛外区客。

备注：本次加推3座，首次毛坯发售，均价约8500元/m<sup>2</sup>起，较上次加推1/2座 (带装修约11000元/m<sup>2</sup>) 下跌幅度较大，当日去化约4成，表现一般。

# 三水：创雄华府户型图

三房户型建面约101 m<sup>2</sup>



三房户型建面约108 m<sup>2</sup>



三房户型建面约113 m<sup>2</sup>



图片来源：安居客

# 三水：重点个盘开卖

## 乐平【龙光玖誉府2018-12-8开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

**推售货量：**推售7座，32层/2梯4户，货量124套  
**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	90	100	11780
套数 ( 套 )	62	62	124

**推售价格：**9500-9700元/m<sup>2</sup>（带装修）

**开卖方式：**集中推售

**折扣优惠：**无折扣

**开卖情况：**成交63%（约78套）

**客户构成：**广州80%，本地10%，其他10%

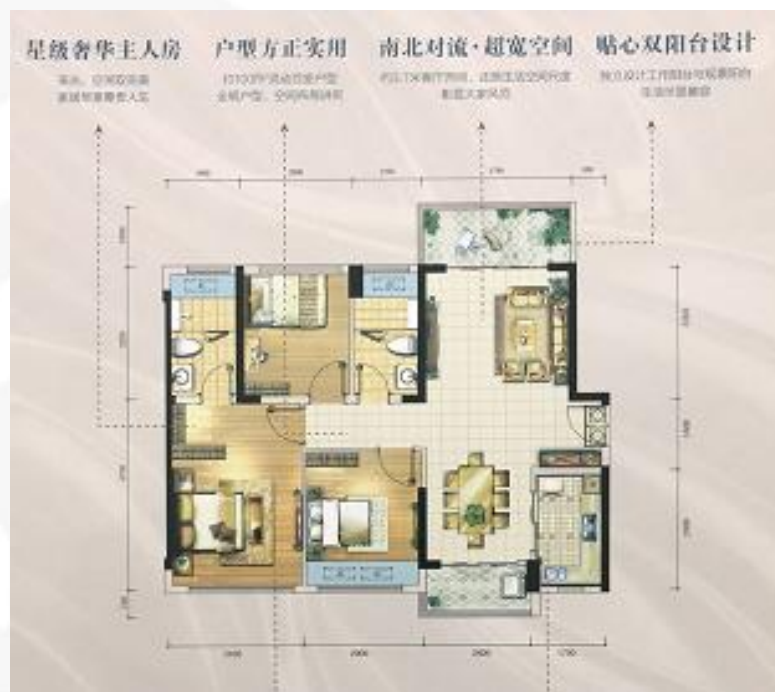
**备注：**本次开卖7座，带装修发售，较上周加推13座（毛坯）均价上涨约800元/m<sup>2</sup>，当日去化约超6成，表现较好。

# 三水：龙光玖誉府户型图

三房户型建面约90 m<sup>2</sup>



三房户型建面约100 m<sup>2</sup>



# 三水：重点个盘开卖

## 河口片区【碧桂园奥斯汀2018-12-8开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：2座部分楼层，30层/2梯6户，共48套  
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	87-96	105	4626
套数 (套)	32	16	48

推售价格：10500-10800元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖方式：自然推售

折扣优惠：无折扣

开卖情况：成交83%（约40套）

客户构成：三水本地客户约占7成，外区客约占3成。

备注：之前都荟1/3座已经售罄，本周新推出2座部分楼层依旧保持以往成交热情，去化率较好。究其原因，降价幅度大，较以往最高价，降价幅度达1700元/m<sup>2</sup>。

# 三水：碧桂园奥斯汀户型图

88<sup>实用</sup>m<sup>2</sup> 3房2厅2卫

C户型  
[ZH6-Y043C]

## 阔景实用三房

方正实用、动静分区，在繁华城央成就温馨之家



96<sup>实用</sup>m<sup>2</sup> 3房2厅2卫

A户型  
[ZH6-Y043A]

## 舒适轻奢三房

南向景观，双阳台设计，于静谧处享醉美景观

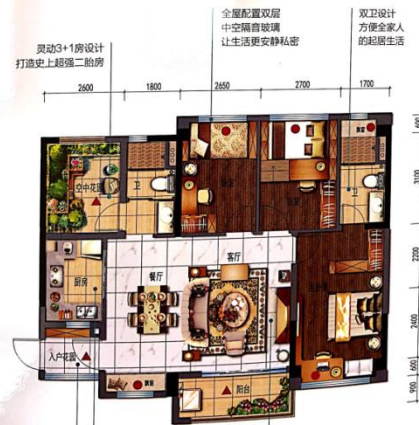


B户型  
[ZH6-Y043B]

104<sup>实用</sup>m<sup>2</sup> 4房2厅2卫

## 致美二胎房

4房2厅2卫，南北通透，极数空间打造致美二胎房





# 三水：重点个盘开卖

## 西南中心区【三水冠军城2018-12-8开盘情况】



图片来源：搜狐焦点

**推售货量：**15栋部分单元，33层/4梯9户；共158套

**户型配比：**

户型	三房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	85-106	15089
套数 ( 套 )	158	158

**推售价格：**11000-12000元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：**自然推售

**折扣优惠：**无折扣

**开卖情况：**成交28% (约45套)

**客户构成：**广州客户为主，部分本地客户。

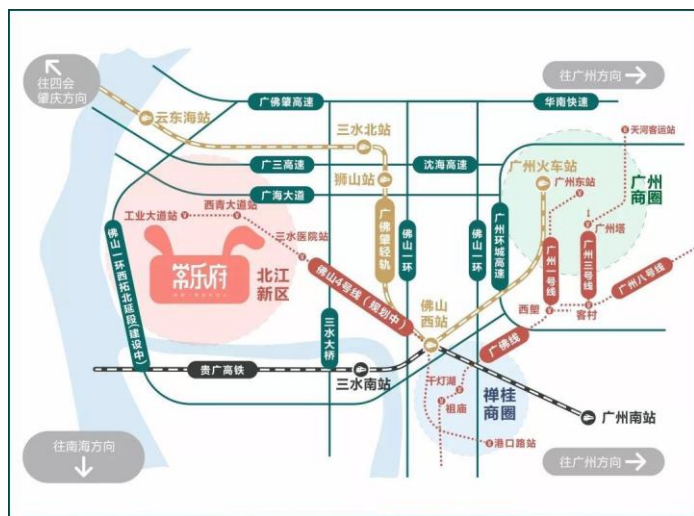
**备注：**项目位于三水西南广海大道与健力宝南路双主轴之上，未来4号线及12号线交汇处 (规划中)，本次加推15栋部分单元，当日去化约45套，表现较一般。

## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	常乐府	开放销售中心和样板房	12.8 开放销售中心&样板房&亲子主题快乐城堡
三水新城	远洋华远天骄	活动信息	12.8 芭蕾舞活动
	华远远洋·海蓝城	活动信息	12.4-12.14 #广佛少年感恩说抖音#挑战赛
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	12.1-12.31 成交砸双金蛋
乐平	龙光碧桂园悦府	活动信息	12.1-12.12 双十二龙光购房嘉年华
	龙光玖誉府	活动信息	12.7 开心麻花舞台剧

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 三水：12.8常乐府开放销售中心和样板房



图片来源：安居客

**项目位置：**三水区新安街道北江新城建设一路与建设大道交汇处

**占地面积：**7.9万 $m^2$

**建筑面积：**32万 $m^2$

**项目基础信息：**美的置业、雅居乐地产、旭辉地产三大品牌房企联袂打造走心力作——常乐府，12月8日开放营销中心及样板间，首期将推出带装修洋房，建筑面积约89-119 $m^2$ 三/四房，具体开盘时间及价格待定。

**项目动态：**

▲ 12月8日常乐府开放销售中心和样板房。

# 三水：常乐府现场图



## 三水：即将开卖项目

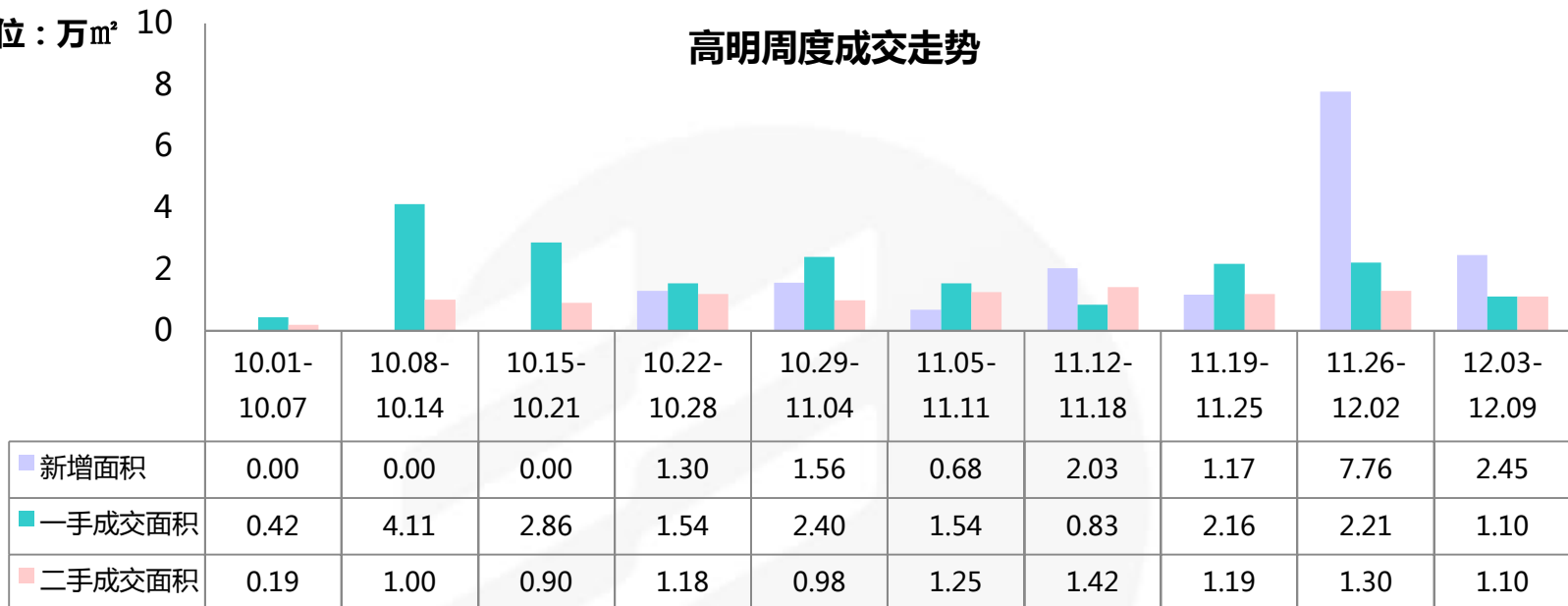
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-12月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-12月	御江南	十六区51座， 52座	248	96-131	9200-9600/毛坯	——
2018-12月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2018-12月	金地艺境天成	11/12/13/20 栋，别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
2018-12月	旭辉江山	23座	128	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1018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：整体市场网签有所减少 土地市场火爆底价成交6宗地

单位：万m<sup>2</sup>

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少**50%**，二手成交面积环比减少**15%**。
- ▲ 本周一二手网签量均有不同程度减少，其中一手网签下跌幅度较明显，网签面积减少约5成；获批预售量也较上周大幅减少，环比减少68%，仅有阳光城·丽景公馆获批住宅新增。
- ▲ 本周土地市场久旱逢甘露，共有6宗地成交，全部底价成交。阳光城·丽景公馆获批预售即开盘加推3/6栋，带装发售，当日去化约25套均为平层产品，表现较差；招商熙园同样有加推16/17座，采取冻结锁房方式，均价下跌幅度较大，去化近9成，表现较好；另外高明碧桂园·峰会开放天悦样板房，场面热闹。就目前来看，高明在售楼盘较少主要集中于西江新城、荷城和杨和，其中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【阳光城·丽景公馆2018-12-8开盘情况】

推售  
在售  
售罄



图片来源：房王

推售货量：3栋（复式01-06单位），32层/2梯6户、6栋（01-04单位），31层/2梯4户，336套  
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（m <sup>2</sup> ）	93	109-113	35136
套数（套）	120	216	336

推售价格：7400-8100元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：认购折扣98折

开卖情况：当日成交约7%（约25套）

客户构成：番禺约占35%，顺德约25%，广州约20%，禅桂约15%，其他区域约占5%。

备注：本次丽景公馆加推3、6座，距离上次加推约3个月时间，较上次开卖下跌约400元/m<sup>2</sup>，当日去化约25套均为平层产品，表现较差。

# 高明：阳光城·丽景公馆户型图

3座户型建面约109m<sup>2</sup>



3座户型建面约113m<sup>2</sup>





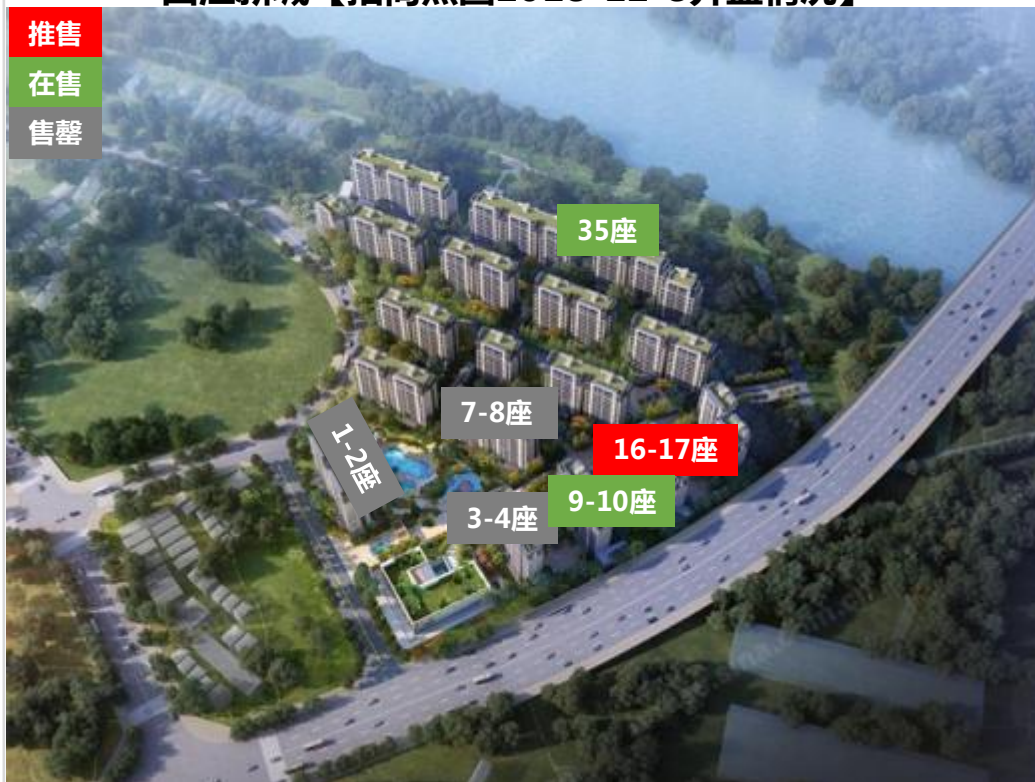
# 高明：重点个盘开卖

## 西江新城【招商熙园2018-12-8开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：16、17座，11层/1梯2户，共42套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	98-100	2791
套数 ( 套 )	42	42

推售价格：7400-8200元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交90% (约38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：距离上次加推约1个月，价格较上次加推下跌约1100元/m<sup>2</sup>，跌幅较大，当日去化约9成，整体去化较好。

# 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	活动信息	12.1-12.12 暖冬全羊宴 温情谢业主
荷城	招商熙园	活动信息	12.8-12.9 双十二购房锦鲤节&亲子主题活动
	高明碧桂园·峰会	开放样板房	12.8 开放天悦样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 高明：12.8高明碧桂园·峰会开放天悦样板房



图片来源：房天下

**项目位置：**高明区荷城街道三洲碧桂路(高明碧桂园幼儿园旁)

**占地面积：**4.1万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**11万m<sup>2</sup>

**项目基础信息：**高明碧桂园峰会接壤高明碧桂园三期。项目邻近佛山一环和季华西路西延线、季华西路延长线、广明高速、广肇高速等，更有广佛地铁2号线、肇南顺轻轨，快速畅达禅桂、广州、肇庆、江门等珠三角核心地区。

**项目动态：**

▲ 12月8日高明碧桂园·峰会开放天悦样板房。

# 高明：高明碧桂园·峰会现场图



# 高明：即将开卖项目

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

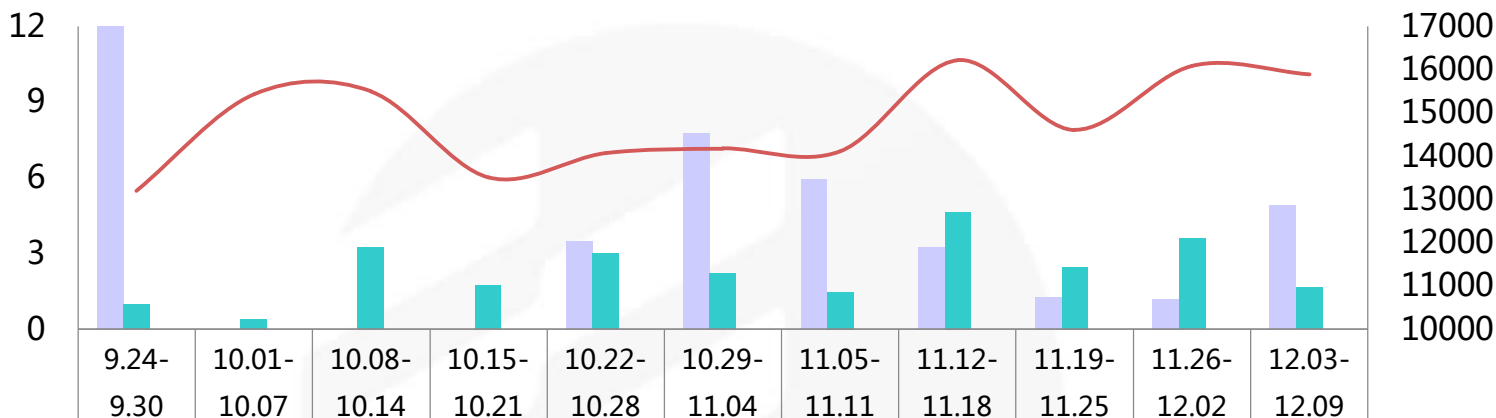
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 商业公寓：顺德独家供应新增货量 整体呈量跌价稳

单位：万m<sup>2</sup>

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



	9.24-9.30	10.01-10.07	10.08-10.14	10.15-10.21	10.22-10.28	10.29-11.04	11.05-11.11	11.12-11.18	11.19-11.25	11.26-12.02	12.03-12.09
新增面积	19.88	0.00	0.00	0.00	3.46	7.75	5.92	3.21	1.24	1.18	4.90
成交面积	0.99	0.39	3.24	1.73	3.00	2.20	1.47	4.63	2.45	3.60	1.64
成交套数	197	70	668	303	461	383	285	899	534	724	334

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**减少54%**，成交面积环比**减少54%**，成交均价环比**下跌1%**；
- ▲ 本周公寓市场新增2239套，均来自顺德项目，分别为万科京都荟、碧桂园云空间和华侨城·欢乐海岸·蓝岸公寓。公寓市场整体呈量跌价升，多个项目以持销余货为主，普遍成交平平；而大品牌开发商的项目于市场中明显更占优势，禅南顺三区均有所布局，旗下各区项目间进行联动营销，发挥协同效应，抢占市场主导地位。

# 商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

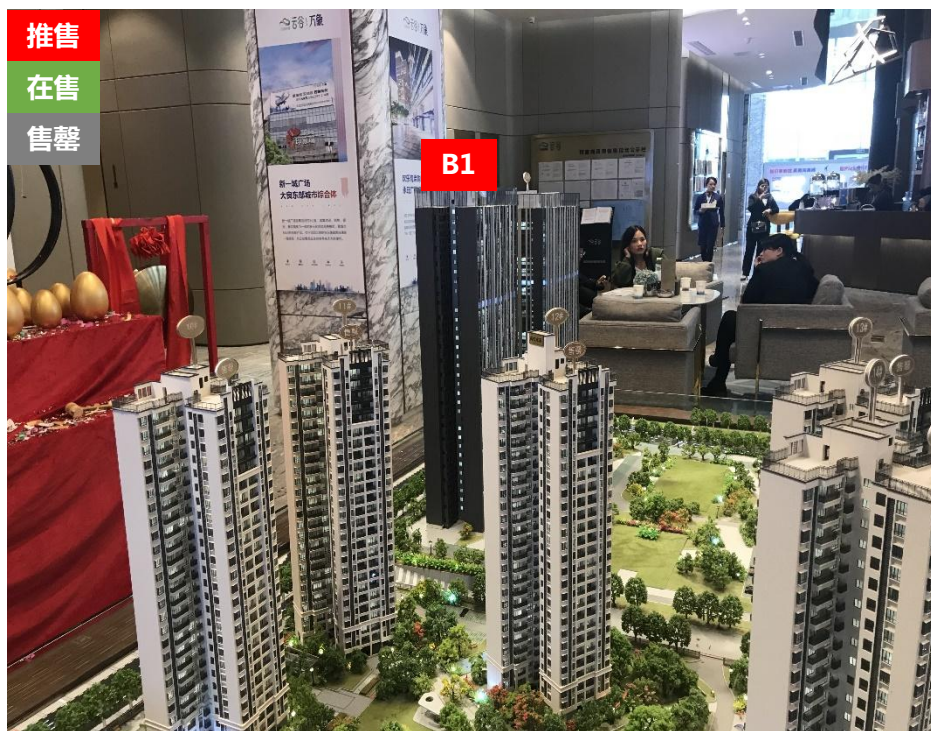
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	禅城 城北	敏捷金谷国际	2248	32	1540	14597	——
2	南海 千灯湖	京华广场	1796	22	1428	12574	部分带装修
3	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1106	9	579	19096	含LOFT，带装修,部分带 家电
4	禅城 城北	旭辉公元	914	12	599	15259	LOFT，带装修
5	南海 盐步	西关九里	572	6	353	16188	LOFT带装修
6	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	548	11	439	12490	LOFT，带装修
7	顺德 大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	525	6	288	18233	带装修
8	南海 九江	信基广场	385	11	710	5421	含LOFT
9	禅城 张槎	绿地小平墅	382	4	404	9455	含LOFT
10	高明 荷城	荷城新天地广场	219	4	214	10234	LOFT，带装修
合计			8695	117	6555	13265	——

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

# 商业公寓：重点个盘开卖

## 大良【力合阳光城云谷2018-12-9加推情况】



推售货量：推B1栋，4梯22户，24层，共506套

户型配比：

户型	LOFT		合计
面积 (m <sup>2</sup> )	41	49	22218
套数 (套)	322	184	506

推售价格：11000-13000元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：开盘99折

开卖情况：当日成交37%（约186套）

客户构成：顺德本地客4成，佛山投资客3成，广州客2成，其他1成

备注：此次推出为新组团“万象”，位于B地块，组团规划共6栋公寓，3栋为5米层高41-49m<sup>2</sup>复式公寓，另3栋为4.5米层高28-40m<sup>2</sup>复式公寓。





# 写字楼：低价项目网签作支撑 均价拉至万元以下



▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少12%**，成交面积环比**增加9%**，成交均价环比**下跌23%**；

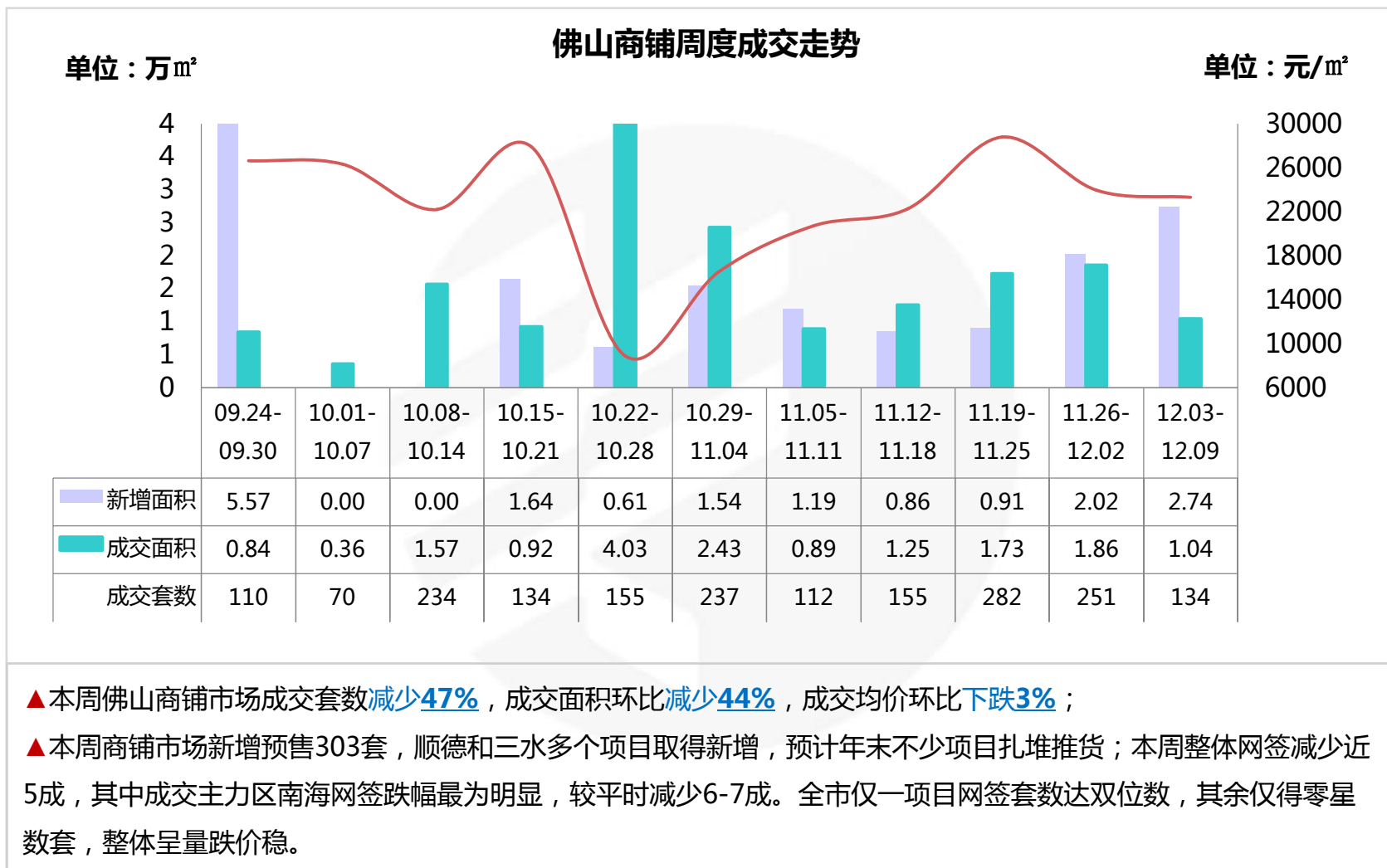
▲ 本周写字楼市场新增31套，均来自顺德新能源汽车小镇；本周低价项目网签面积占全市近8成，网签面积前三甲分别为金铂花园、兴发盛世、登骏数码城，三者均价均为万元以下，其中登骏数码城更低至2998元/m<sup>2</sup>出让，整体均价随之拉至低点本周，写字楼市场交投继续遇冷。

# 写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德 陈村	金铝花园	3151	3	3501	9000	——
2	禅城 绿岛湖	兴发盛世	1803	16	2070	8710	——
3	南海 千灯湖	招商置地中心	751	4	376	19982	——
4	南海 大沥	龙汇大厦	454	4	298	15210	——
5	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	357	1	244	14652	带装修
6	三水 乐平	登骏数码城	324	22	1081	2998	——
7	顺德 容桂	天晋商业大厦	312	2	255	12253	——
8	南海 平洲	创越时代·文化创意园	186	1	144	12940	——
9	南海 金沙洲	碧桂园金沙国际广场	182	3	139	13082	——
10	禅城 季华东	佛山绿地中心	176	1	140	12571	——
合计			7696	57	8247	9332	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商铺：顺德三水多项目获新增 整体网签遇冷缩减近半



# 商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德 大良	保利中环广场	4976	18	3038	16380	——
2	顺德 大良	招商公园1872	2939	4	452	64962	——
3	禅城 旧城区	瑞安岭南天地	2560	5	369	69377	——
4	三水 河口片区	汇信华府	1384	5	1038	13336	——
5	三水 西南中心区	雅居乐融创三江府	701	5	295	23780	——
6	禅城 季华西	龙光玖龙湾	692	3	210	32952	——
7	南海 罗村	奥园公园一号	608	3	346	17565	——
8	顺德 龙江	峰景豪苑	542	8	274	19792	——
9	禅城 季华西	童梦天下	541	2	213	25399	——
10	南海 狮山	长华国际中心	538	3	269	19987	——
<b>合计</b>			<b>15481</b>	<b>56</b>	<b>6504</b>	<b>23802</b>	——

备注：排名统计不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
顺德	乐从	保利公园里	2018/12/6	7座	商铺	7	42-68	352
	大良	顺德新能源汽车小镇	2018/12/4	A7栋,A2栋,A4栋,A1栋,A3栋	写字楼	31	40-1619	8634
		华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓	2018/12/6	2栋	商铺	35	47-1767	7225
				2栋	商业公寓	350	47-108	20561
		勒流	碧桂园云空间	2018/12/3	1栋	商铺	15	33-77
	1栋				商业公寓	448	34-40	15555
	伦教	银钻广场	2018/12/4	3号楼	商铺	8	24-325	884
		新仕名府	2018/12/5	3座,2座,1座	商铺	30	19-114	2032
				3座,2座,1座	商业公寓	150	70-94	12933

下页续

# 商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
三水	乐平	龙光碧桂园悦府	2018/12/6	13座	首层商铺	7	45-84	357
		恒大珺庭	2018/12/7	20座	商铺	7	33-294	580
	西南中心区	三水冠军城	2018/12/5	15座	首层商铺	77	17-101	4561
	三水新城	中南远洋·漫悦湾	2018/12/6	1座	首层商铺	21	35-58	895
	河口片区	创雄华府	2018/12/7	3座	首层商铺	8	40-71	501

备注：新增预售不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	奇槎	卓越浅水湾	楼盘活动	12.03-12.09内蒙古烤全羊
	旧城区	兆阳O立方		12.03-12.09麦当劳亲子嘉年华
	城北	敏捷金谷国际		12.03-12.09成交砸金蛋
	新城	合景新鸿基·泮景		12.03-12.09小小富翁大大卖卖
	绿岛湖	金茂绿岛湖		12.03-12.09亚洲歌后金曲桐瑶专场音乐会、童乐无穷亲子大课堂
南海	千灯湖	德高信中央大道		12.03-12.09圣诞帽子、眼镜DIY
顺德	大良	力合阳光城云谷		12.09公寓加推开卖

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