




**穗上半年GDP增长6.2% 广佛13盘加推逾1600套货**

**KINGSWICK**

**广佛周报2018年第28期** (2018.07.23-2018.07.29)

 经纬市场研究中心 2018年7月30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

---

### **穗上半年GDP增长6.2% 公积金新政治理违规提取**

摘要：非户籍地非缴存地购房仍可在佛山提取公积金；广清公积金互贷新政发布；金融城起步区交通将升级；南海区未来3年利用集体用地建设租赁住房9000余套；盐步到天河区车程缩至1个小时内

# 广州上半年经济增长6.2% 人均可支配收入追赶北京上海

广州市统计局公布广州市上半年经济运行情况，数据显示，上半年全市完成地区生产总值（GDP）10652.98亿元，增长6.2%，比一季度提升1.9个百分点。城市居民年人均可支配收入分别为31540元，是广州城镇居民半年人均收入首次突破3万元，同比增长8.1%，高于同期地区生产总值增长水平（6.2%）。

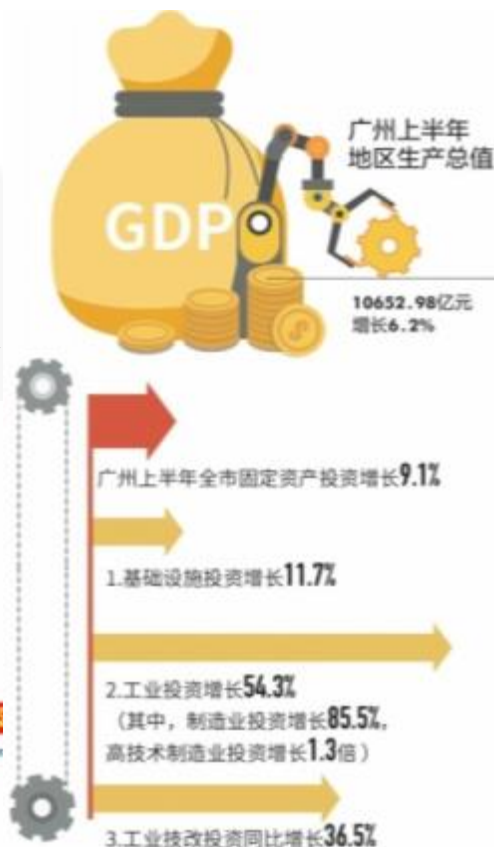
上半年广州全市规模以上工业增加值和总产值分别增长7.4%和6.0%，增速比一季度分别提升0.3个和0.2个百分点。固定资产投资增长9.1%，增速较一季度提升6.6个百分点，其中，基础设施投资增长11.7%，工业投资高速增长54.3%，比一季度加快36.8个百分点。

广州市持续在新经济、新动能和新业态发力，今年上半年先进制造业和高技术制造业增加值占规模以上工业增加值比重提升，其占比分别为61.0%和12.8%，同比分别提高3.7个和0.7个百分点。

南方都市报 2018-7-25

经纬点评：上半年广州经济增速逐步回升，与高质量发展相关的多项指标均呈现明显增长态势，新兴产业加速，创新创业活跃，显示经济动能转换加快，经济迈向高质量发展的基础和条件不断累积，后续经济持续高质量发展有动力。

广州城镇居民人均可支配收入（单位：元）



# 广州公积金再出新政 违规提取公积金将被停贷五年

广州住房公积金中心25日在官网发布《关于贯彻落实广东省住房和城乡建设厅等四部门开展治理违规提取住房公积金工作通知的实施意见》。对广州市公积金在提取、转移接续等方面都作出了新规定。

《意见》首先提出支持提取公积金支付房租，对本市内无房者租赁住房提取公积金三类情况做出规范。

其次，为限制炒房，以下情况限制提取：缴存人在本市或本人和配偶户籍所在地购有住房，可提取住房公积金，同一时间只能选择一套住房用于提取，在非本市和非户籍所在地购房的暂停提取公积金。同一人一年内两次以上（含两次）变更婚姻关系供方，或同一套住房一年内产权变更两次以上（含）的，产权人及配偶均不能申请购房提取住房公积金。同时严格审核非配偶或非直系亲属共同购房申请提取住房公积金的资格。

此外，缴存人与单位解除或终止劳动关系的，先办理个人账户封存，不得选择通过离职提取方式提取。账户封存期间，在异地开立住房公积金账户并稳定缴存半年以上的，可通过全国异地转移接续平台办理个人住房公积金转移接续手续。

《意见》强调，将实施住房公积金失信行为联合惩戒。对已套取资金的，暂停其住房公积金提取资格和贷款资格，直至其将套取金额全额退回5年后方可恢复。

广州住房公积金管理中心 2018-7-25

经纬点评：这是广州公积金中心继上周挂出四部门转发国家住建部关于开展治理违规提取住房公积金工作通知后，出台广州本地治理违规情况的实施办法，体现了支持刚性居住需求、打击投资投机炒房的行为，坚持“房住不炒”的主基调。新政有助于维持房地产市场稳定，同时防范公积金以及房地产领域内的金融风险。

# 广清公积金互贷新政发布 两地缴存职工均可申请

26日，广清住房公积金互贷新政发布仪式在清远举行。联席会议同意广清住房公积金互贷资金增加到6亿元的额度，并扩大广清公积金贷款帮扶资金使用范围，广州、清远两市缴存住房公积金在清远购买自住住房的职工，符合条件者均可申请使用。

根据《关于实施广清住房公积金互贷新政的通知》，在广州市缴存公积金的职工，不需要在清远工作，也可以使用住房公积金贷款购买清远的自住住房。一人申请住房公积金贷款的，最高贷款额为30万元，夫妻双方购买同一住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额为40万元。

《通知》还规定，对于清远缴存住房公积金的职工，在全国范围内第二次使用住房公积金个人贷款的申请，以及广州缴存住房公积金职工，在广州、清远范围内第三次住房公积金个人贷款的申请，广州、清远住房公积金中心将暂不接受。同时，《通知》也不允许使用住房公积金贷款购买第三套自住住房。

广州公积金管理中心 2018-7-26

经纬点评：早于2015年，广清两地就已签订《广清住房公积金互贷项目协议》，助力在清远工作的广州人在清远置业。本次出台广清互贷新政，取消了“在广州缴存公积金”的限制条件，更多符合条件的人可以申请使用互贷资金，另外提高互贷资金年贷款总额度，进一步提高了广州-清远对口帮扶的力度，对实现广清一体化发展有重要推动作用。

## 佛山：非户籍地非缴存地购房仍可在佛山提取公积金

据悉，近日佛山市住房公积金管理中心已经收到《广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅 广东省公安厅 中国人民银行广州分行转发住房城乡建设部等四部门关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》，相关工作已如常开展。佛山市住房公积金管理中心表示，这次发布的是提取新规，跟住房公积金贷款没有关系，公积金贷款不受任何影响。鉴于佛山目前情况，佛山并无计划停止非户籍地非缴存地购房支取公积金。不过，该中心也表示，会进一步研究、细化政策。

另外，对于离职能否提取公积金的问题，佛山市住房公积金管理中心答复称：“离职不能提取公积金”，除非是外地农业户口离职并离开佛山工作才可以进行个人明细注销提取。但是再回到佛山工作则要归还当时提取的公积金。

广州日报 2018-7-27

经纬点评：佛山缴存公积金，在非户籍非缴存地购房仍可在佛山提取公积金，一方面显示佛山公积运行平稳，违规提取情况少，另一方面，相对广州，佛山跨市使用公积金情况限制较少，购买力或加快外溢至周边楼价低洼城市，有助促进周边楼市发展。



# 金融城起步区交通将升级 49条新路近八成在地下

日前，广州公共资源交易网发布《广州国际金融城起步区基础设施及商业配套项目施工监理招标公告》，广州国际金融城起步区基础设施及商业配套项目分为三个标段，包括花城大道、临江大道建设工程，以及岭南风情街等多个重大工程。根据《招标公告》，金融城起步区将建共计49条道路，其中包括花城大道建设工程的17条地下车道，金融城起步区内交通道路建设工程地面道路11条，地下车行道21条。

其中，花城大道建设工程总建筑面积111001m<sup>2</sup>，其中包括地下商业及公共步行通道、地下设备房、缓冲区、出租车车站厅以及卸货区、公交站厅等设施，最大单体面积为21000m<sup>2</sup>。地下车行道路包括地下环路以及匝道共计17条，道路总长约5902米，规划道路宽度9米~55米；地下综合管廊总长3193米。

临江大道分为地面和隧道两部分，地面道路长1.377千米，主要分为车行道和慢行系统，包含两座跨涌桥。

金融城起步区还将修建总占地面积36326平方米的岭南风情街，拟建于广州国际金融城起步区规划范围内的醉金涌及棠下涌沿岸，包括6个独立地块，项目总用地面积36326平方米。

广州日报 2018-7-24

经纬点评：金融城起步区基础设施及商业配套项目工程进度得到进一步推进，金融城起步区再提速。目前岑村机场搬迁取得重大突破，金融城限高问题将得到解决，今年上半年土地出让加快，再出让3宗商服地块，引进中国人寿、广发银行及太平人寿+保利联合体。基础设施及企业引进提速，广州第二CBD亦将加快崛起。

# 南海区未来3年利用集体用地建设租赁住房9000余套

24日，南海召开全面深化改革暨乡村振兴工作会议，发布《关于推进乡村振兴战略的实施意见》等全面实施乡村振兴战略“1+6+X”系列政策文件，重点解读集体土地建设租赁住房改革和农村土地制度改革政策有关情况。

据悉，南沙在册登记备案的租赁住房18.97万套，约占总住房的21.90%，但其中商品房约3.5万套，仅占全区租赁住房套数的17%。为解决结构性供给不足矛盾，去年南海开展集体建设用地建设租赁住房试点工作，截至目前，共利用集体土地建成公租房项目20个，建筑面积43.6万平方米，公租房9700多套。

南海区委常委、副区长蔡汉全指出，下一步利用集体土地建设租赁住房的选址要考虑面向工业园区、产业社区、交通枢纽或者城区周边等非户籍人口比较集中的重要区域，以及一些重点项目。预计未来三年，南海区将通过土地招拍挂、利用集体土地建设租赁住房、社会筹集等方式新增租赁住房3万多套，其中利用集体土地建设租赁住房9000多套，并主要规划在非户籍人口较为集中的东部镇街，特别是交通枢纽等热点区域及各产业园区配套区域。

佛山日报 2018-7-25

经纬点评：南海区在建设全球创客新都市战略下，市场上高质量租房需求加快呈现，通过集体土地建设租赁住房，不但能为市场增加租房供应，同时在发挥集体土地潜力、提升土地价值、推动农村土地制度改革和吸引中高端产业人才、推动产业结构升级方面有着极其重要的意义。

# 佛山祖庙发布两大产业政策 推动经济高质量发展

重点企业业绩见涨，高管团队可获重点奖励；对新认定为科技孵化器的运营单位，祖庙额外“加码”使区街奖励最高达400多万元；率先探索供应链金融发展，拓展中小企业融资渠道……昨日，禅城区祖庙街道正式发布推动经济高质量发展“1+1”系列产业政策，为企业家和创客送上政策大礼包。两项产业政策为《祖庙街道推动经济高质量发展扶持办法（试行）》和《祖庙街道供应链金融服务平台风险补偿资金管理暂行办法》。

祖庙将从招才引智、科技创新、资本集聚三个方面着手扶持企业发展。每年扶持资金不少于1000万元，自2018~2020年连续扶持三年。同时在鼓励科技孵化器建设、集聚国家级高新技术企业、引导企业加快技术改造方面均有相应“加码”扶持。设立资金总规模高达1000万元的“街道供应链金融服务平台风险补偿资金”，分摊资金方的部分风险，拓宽中小微企业的融资渠道，促进整条供应链产业发展等等。

佛山日报 2018-7-26

经纬点评：以各项政策为基础，叠加两大产业政策，佛山祖庙街道未来三年内预计投入至少两个亿扶持企业创新发展，有助推动区域经济向高速和高质量发展，未来祖庙有望成为创新要素汇聚的枢纽中心，为服务佛山制造业创新发展起到重要推动作用，也成为区域经济高质量发展的有力支撑。

## 祖庙推动经济高质量发展“1+1”系列产业政策

### 七大扶持措施

#### 1《祖庙街道推动经济高质量发展扶持办法(试行)》

专项资金设立年限为2018年~2020年，每年街道扶持资金规模不少于1000万元。



鼓励科技创新  
团队培育



鼓励科技  
孵化器建设



鼓励高新产业  
集聚发展



鼓励企业加快  
技术改造



鼓励骨干企业  
高管效益贡献



鼓励提高  
外资利用水平



鼓励企业  
上市融资

#### 2《祖庙街道供应链金融服务平台风险补偿资金管理暂行办法》

专项资金设立年限为2018年~2020年，扶持规模达1000万元。



# 两广佛通道年底将连通 盐步到广州天河区车程缩至1个小时内

据悉，在南海区内，起自穗盐路、终于广佛新干线的佛山大沥河东中心路下穿广茂线三眼桥车站交通涵（即隧道）工程近日进入关键施工阶段，有望明年底完工通车。届时，穗盐路、广佛新干线的两条广佛通道，明年底将籍此交通涵连通，佛山车主去广州可省1/3以上时间。

穗盐路、广佛新干线是两条东西走向的平行道路，目前主要依靠佛山一环以及桂和路实现对接，而在盐步地区，由于中间隔着广茂铁路，连接这两条路的主要是盐步大道。在上下班高峰期，为了避开拥堵，车辆只能绕行更远的佛山一环或桂和路来实现对接，这也影响了广佛车流的快速通行。而上述交通涵（即隧道）工程建成后，这两条广佛通道上的车流能够快速互通。预计从大沥盐步到广州天河区，可以绕过拥堵的盐步大道，直接转入穗盐路，车程可以缩短至1个小时以内。

佛山日报 2018-7-26



经纬点评：该项目建成后，将极大缓解盐步大道的交通压力，改善大沥镇的交通运行情况，届时驾车从盐步至广州将有望缩短1/3的时间，对推动盐步地区经济发展，促进广佛区域经济协同发展有着重要意义。



# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **保利再下一城夺下佛山里水商住地 广州两宅地挂牌**

摘要：佛山成交三宗地块，保利夺下佛山里水商住用地，南海珠岛置业溢价242%竞得听音湖商服地。广州两宅地挂牌，原凤凰路地块二期分拆出让。



## 2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州无成交)



# 佛山：南海珠岛置业溢价242%竞得听音湖商服地



## <1>南海听音湖

地块编号: TD2018(NH)WG0018

交易时间: 2018-7-26 (周四)

土地性质: 商服用地

占地面积: 1.49万m<sup>2</sup>

容积率: 1.0 < FAR ≤ 2.0

建筑面积: 2.98万m<sup>2</sup>

起始总价: 4230万元

起始楼面价: 1421元/m<sup>2</sup>

成交总价: 14478万元

成交楼面价: 4864元/m<sup>2</sup>

溢价率: 242%

竞得人: 广东南海珠岛置业有限公司

备注:

- ▲ 建筑控高: ≤24米。
- ▲ 酒店部分必须建设酒店客房数 (包括酒店主楼、副楼) ≥200间, 酒店住宿部分必须自签订《出让合同》之日起36个月内开业经营。

# 佛山：保利再下一城 夺下里水地块



## <2> 南海里水

地块编号：TD2018(NH)WG0019

交易时间：2018-7-30 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：3.87万m<sup>2</sup>

容积率：1.5≤FAR≤3.0

建筑面积：11.61万m<sup>2</sup>

起始总价：140000万元

起始楼面价：12054元/m<sup>2</sup>

最高限价：177704万元

最高楼面价：15300元/m<sup>2</sup>

最高租赁住房面积：10.40万m<sup>2</sup>

成交总价：161000万元

成交楼面价：13862元/m<sup>2</sup>

溢价率：15%

竞得人：佛山市南海区景元房地产有限公司 (保利)

备注：

▲ 先竞地价后竞租赁住房建筑面积，竞报阶梯为1000平方米。

▲ 商业用房计容建面：0.5-1.0万m<sup>2</sup>。



# 佛山：高明区合建市政建设有限公司竞得更合合和大道以南商服地



## <3> 高明更合

地块编号：

TD2018(GM)WG0031

交易时间：2018-6-22 (周五)

土地性质：商服用地

占地面积：4.25万 $m^2$

容积率：FAR $\leq$ 2.5

建筑面积：10.62万 $m^2$

起始总价：9982万元

成交总价：9982万元

成交楼面价：940元/ $m^2$

竞得人：佛山市高明区合建市政建设有限公司

备注：

▲ 建筑控高： $\leq$ 50米。



2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING



# 广州：原凤凰路地块二期分拆出让 花都区府指定单位需回购1.4万m<sup>2</sup>



## <1>花都凤凰大道

地块编号：花都区凤凰路地块一

交易时间：2018-8-24（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：11.4万m<sup>2</sup>

容积率：B、C地块FAR≤2.8

建筑面积：17.06万m<sup>2</sup>（已扣除政府回购的14000m<sup>2</sup>住宅）

起始总价：288258万元

起始楼面价：16900元/m<sup>2</sup>（政府回购住宅后为16613元/m<sup>2</sup>）

备注：

▲地块用地范围内城市道路和绿地用地由竞得人配建；

▲竞得人须按规划要求配建中小学用地（地块A），建成验收合格后无偿移交给广州市花都区府；

▲竞得人须在地块B和地块C内提供14000m<sup>2</sup>住房由广州市花都区府指定单位按3500元/m<sup>2</sup>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。

# 广州：白云嘉禾挂“旧改”宅地 出让条件较宽松



## <2> 白云嘉禾

**地块编号：**白云区嘉禾街新科村琴星小学地块

**交易时间：**2018-8-24 (周五)

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**1.71万m<sup>2</sup>

**容积率：**FAR≤2.8

**建筑面积：**3.04万m<sup>2</sup>

**起始总价：**69971万元

**起始楼面价：**23000元/m<sup>2</sup>

**备注：**

- ▲ 竞得人须在土地成交之日起6个月内在广州市白云区办理工商注册及税务登记；
- ▲ 受让人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲ 地块范围涉及河涌及其管理范围，临河建筑边线应按要求退让河涌管理范围（蓝线范围），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽。



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	2018/8/13	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
	2018/8/24	花都	花都区凤凰路地块一	住宅	11.4	B、C地块 ≤2.8	17.06	28.83	16900
	2018/8/24	白云	白云区嘉禾街新科村琴星小学地块	住宅	1.71	≤2.8	3.04	7	23000

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	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
	2018/8/20	南海	佛山市南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	2.32	1.5 < FAR < 5.0	7.92	9.48	11970

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



# GUANGFO MARKET 【 III 】

## 广佛市场

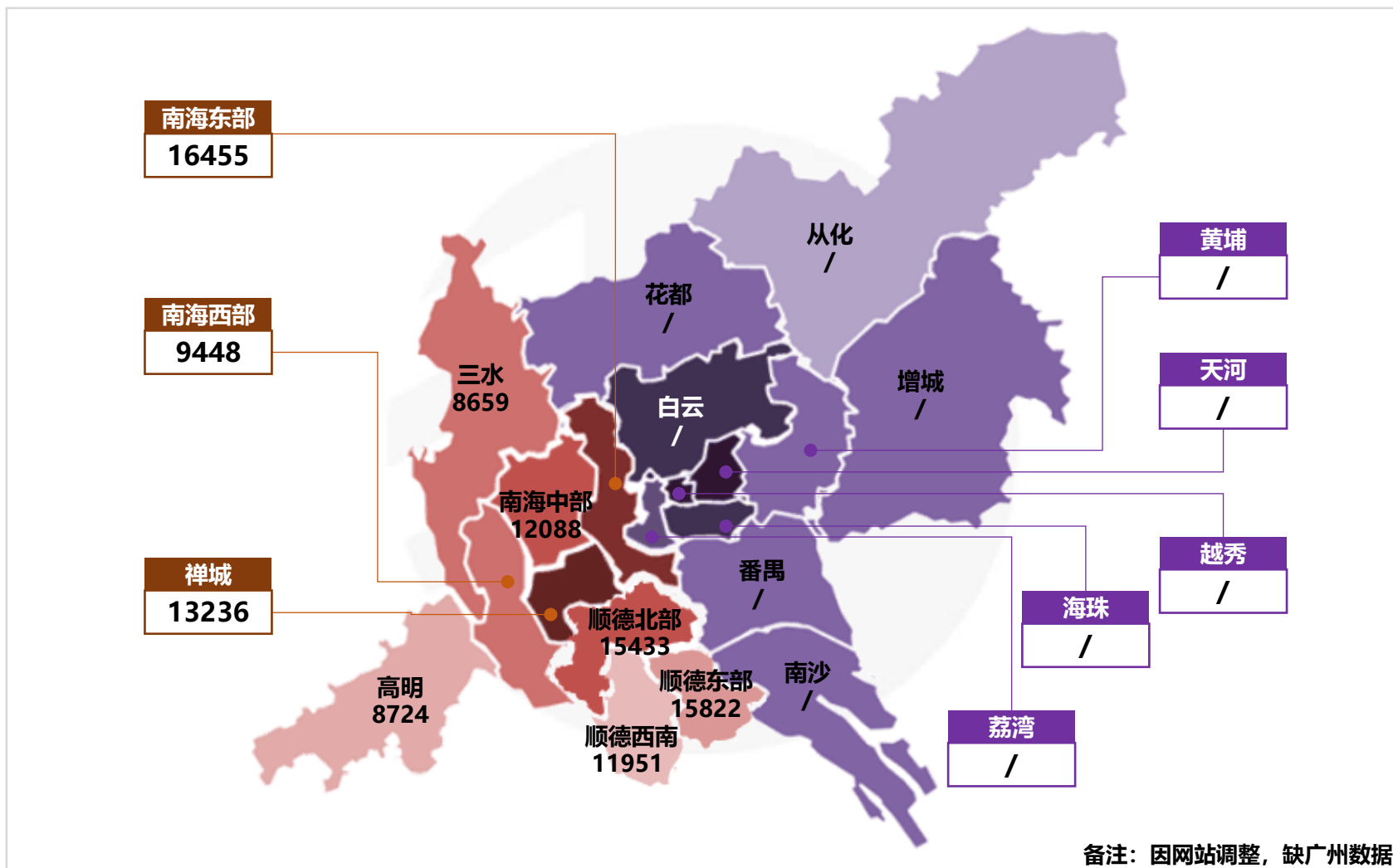
---

### **广佛一手网签量齐升 两地13盘加推逾1600套货**

摘要：广州供应量环升158%，网签量环升27.12%。佛山共14盘获得新批预售，总货量逾3200套。广佛13盘加推1614套新货，广州南沙刚需盘去化超9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

### **全市网签量环升27% 南沙刚需盘去化超9成**

摘要：全市供应量环升158%，全市6区斩获预售。网签量环升27.12%，其中外围五区网签逾1200套。本周三盘共推304套新货，南沙刚需盘去化超9成。

# 住宅新批预售：供应量环升158% 全市6区斩获预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m <sup>2</sup> )
白云	保利紫云	A1#	1	50	5177
黄埔	万科尚城	B7#	1	50	4259
	时代天韵·星御	4#	1	107	13614
	宝夏花园	C1#	1	35	3353
	招商雍景湾	9#	1	125	11789
	金地壹粤府	1#	1	111	16820
番禺	时代柏林	6#、7#、9#、11#	4	492	58760
	阳光城丽景湾	星悦组团22#、23#	2	150	15358
南沙	碧桂园玺悦	4#	1	192	18514
	一品山湖	E4#、E6#	2	119	11737
增城	鼎基花园	1#	1	116	12026
	皇马庄园	A1#、A2#、A3#、A4#、B2#、B3#、B4#、D7#、D8#、D9#、D10#	268	488	41573
从化	云星钱隆天誉	B4#	1	44	4624
	珠江国际城	9#1~2梯	1	199	23201
总计			286	2278	240804

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：商业供应量环升216% 本周仅有一盘获批办公类物业

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	金地壹粤府	商业：汇智一路：104、110、116、108	1	4	533
增城	鼎基花园	商业：S1#	1	11	644
	皇马庄园	商业：SY4#	1	1	267
南沙	阳光城丽景湾	商业：5S#	1	6	368
	蓝光林肯公园	商业：SY2、SY1	1	61	7067
总计			5	83	8878

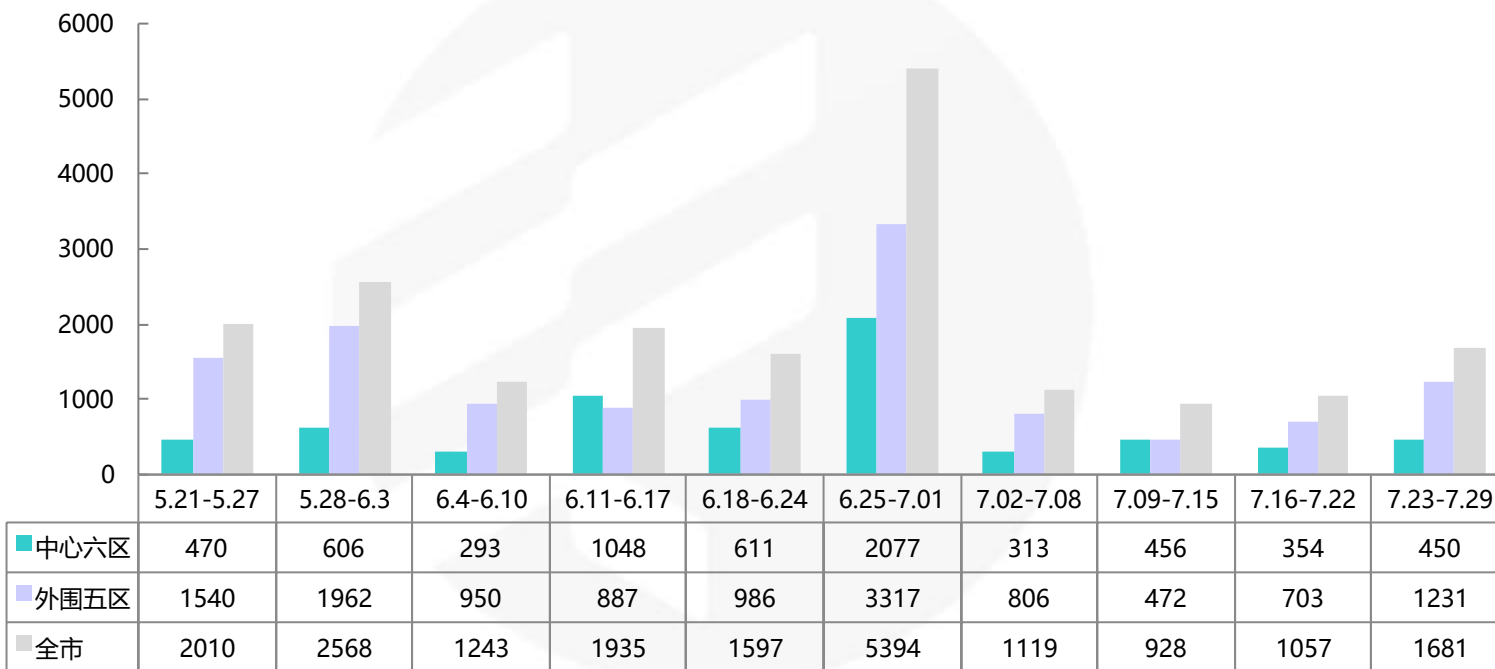
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
花都	绿地空港国际中心	办公：3#、5#、6#	3	155	36880
总计			3	155	36880

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：中心外围齐升 全市网签回暖

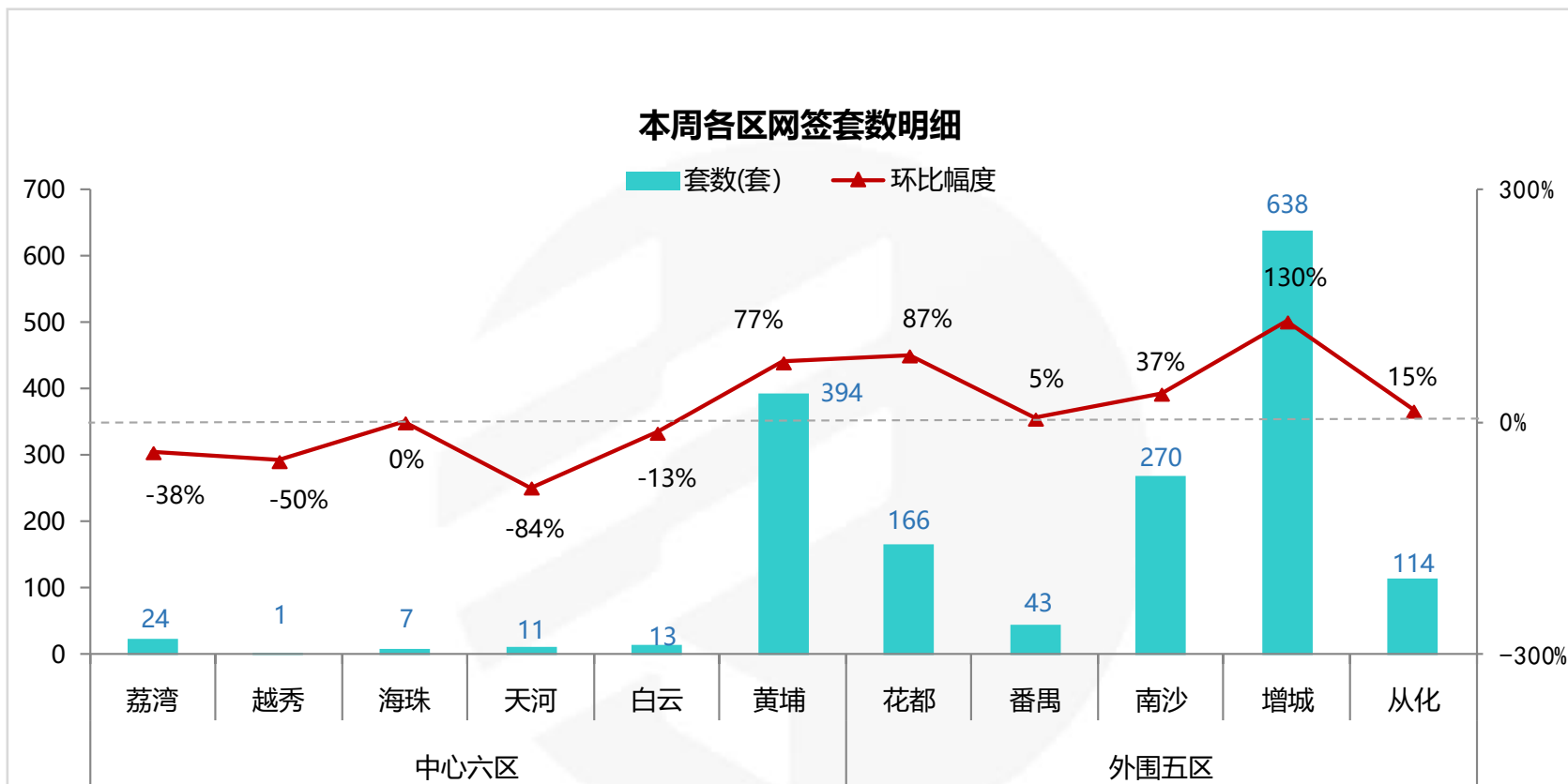
## 近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲全市网签1681套，环升59.04%。中心六区网签450套，环升27.12%。外围五区网签1231套，环升75.11%。本周中心外围网签双双环升，全市网签有所上涨。

# 本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签三跌七涨，海珠本周网签与上周持平。本周中心六区中除黄埔网签表现亮眼外，其余网签成交量处于淡静；外围五区中增城网签继续保持第一，比其余四区网签套数之和还多45套。

# 新推动态：本周三盘共推304套新货 南沙刚需盘去化超9成

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
保利西悦湾	荔湾 东漱南路坑口地铁D出口	占地：4万㎡ 建面：9.76万㎡	7月28日(加推)	85-112㎡二至大三房	M4栋, 50套	/	带装修46000-47000	成交约66%
阳光城丽景湾	南沙区环市大道中与连溪大道交汇处	占地：10.4万㎡ 总建：38.2万㎡	7月28日(加推)	平层：127㎡ 复式：108㎡	7-A#、东1-A# 196套	七天内一次性付款并网签99折/按揭付款减1万	平层：带装修21000-21500 复式：毛坯25000-26000	成交约93%
创基天峰	增城区荔城街增城大道134号	占地：3.64万㎡ 总建：8.67万㎡	7月29日(开盘)	89.5㎡3+1房、119㎡3+1房	1栋双数层, 共58套	5万抵15万	带装修24000	成交86%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 荔湾：重点个盘开卖

【保利西悦湾2018-7-28开盘情况】



推售货量：M4栋，50套

户型配比：

户型	二房	小三房	大三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	80	85	111	4827
套数 (套)	13	13	24	50

推售价格：46000-47000元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖情况：成交约33套；

备注：

- ▲ 推出5、7、9、15、17、19、25层单元；
- ▲ 成交价较吹风价下跌1000元/m<sup>2</sup>。



# 荔湾：保利西悦湾户型图



80m<sup>2</sup> 二房



85m<sup>2</sup> 小三房



111m<sup>2</sup> 大三房

# 南沙：重点个盘开卖

【阳光城丽景湾2018-7-28加推情况】



推售货量：7-A#、东1-A#，196套

户型配比：

户型	四房	复式2+1	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	127m <sup>2</sup>	108m <sup>2</sup>	/
套数 (套)	/	/	196

推售价格：平层均价21000-21500元/m<sup>2</sup> (带装修)

复式均价25000-26000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

备注：

- ▲ 认筹800组、开盘到场450组，成交180套
- ▲ 优惠折扣：（1）七天内一次性付款并网签99折；（2）按揭付款减1万

# 南沙：阳光城丽景湾户型

## 7-A#标准层平面



# 增城：重点个盘开卖

## 【创基天峰 2018-7-29 开盘情况】



**推售货量：**推1栋，为2-30层，两梯四户，仅两个户型，89.5 m<sup>2</sup>、119m<sup>2</sup>，均为3+1房，首次开盘推双数层共58套。

**户型配比：**

户型	三房一卫	三房两卫	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	89.5	119	/
套数 (套)	29	29	58

**推售价格：**带装修24000元/m<sup>2</sup>

**优惠折扣：**5万抵15万

**成交情况：**成交约50套，去化约86%

**备注：**

- 1、一周来访150余台
- 2、一周推广：微信、网站、户外牌

# 增城：创基天峰1栋户型图





## 3.2 | 佛山房地产市场 |

### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

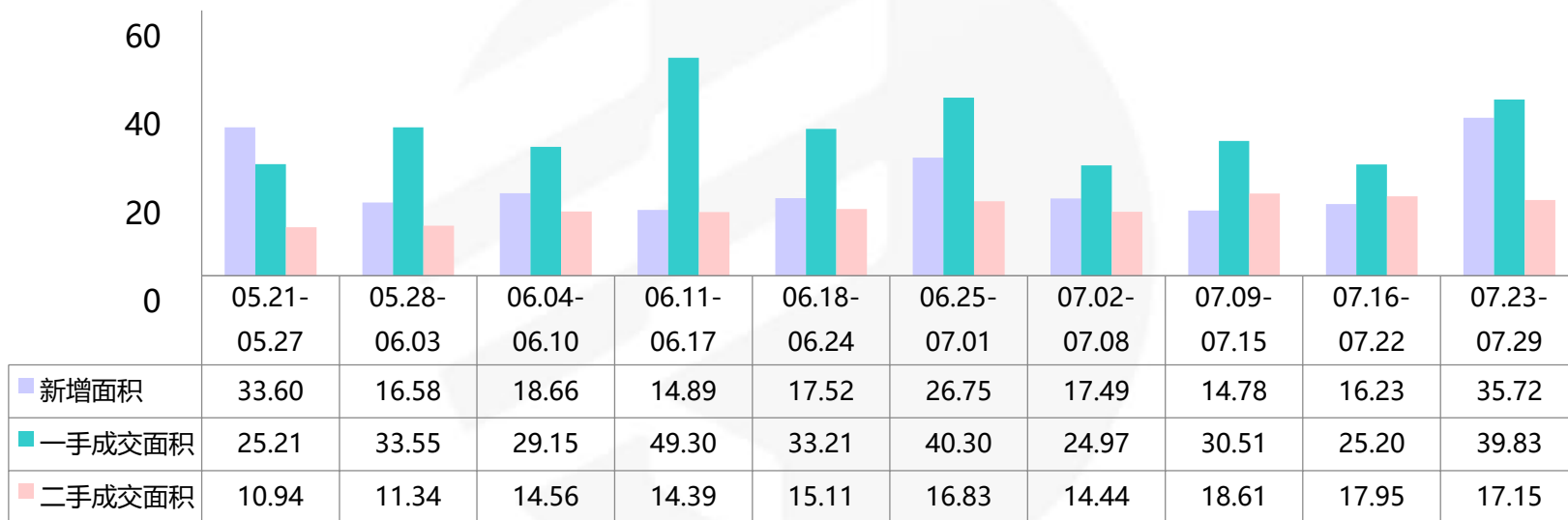
# **本周10盘加推 14盘获新批预售 预售货量达到3200多套**

摘要：全市一手网签环比增加58%，佛山本周共14盘获得新预售，总货量达到3200多套，新增面积逼近36万方；丹灶华朝华府和三水新城中国通号·天聚广场开放销售中心。

# 住宅：一手成交上升明显 全市获批新增预售逼近36万方

单位：万m<sup>2</sup>

佛山住宅周度供求走势



▲ 本周一手成交面积环比**增加58%**，二手成交面积环比**减少4%**。

备注：因网站调整，5.21-5.27缺顺德一手成交数据

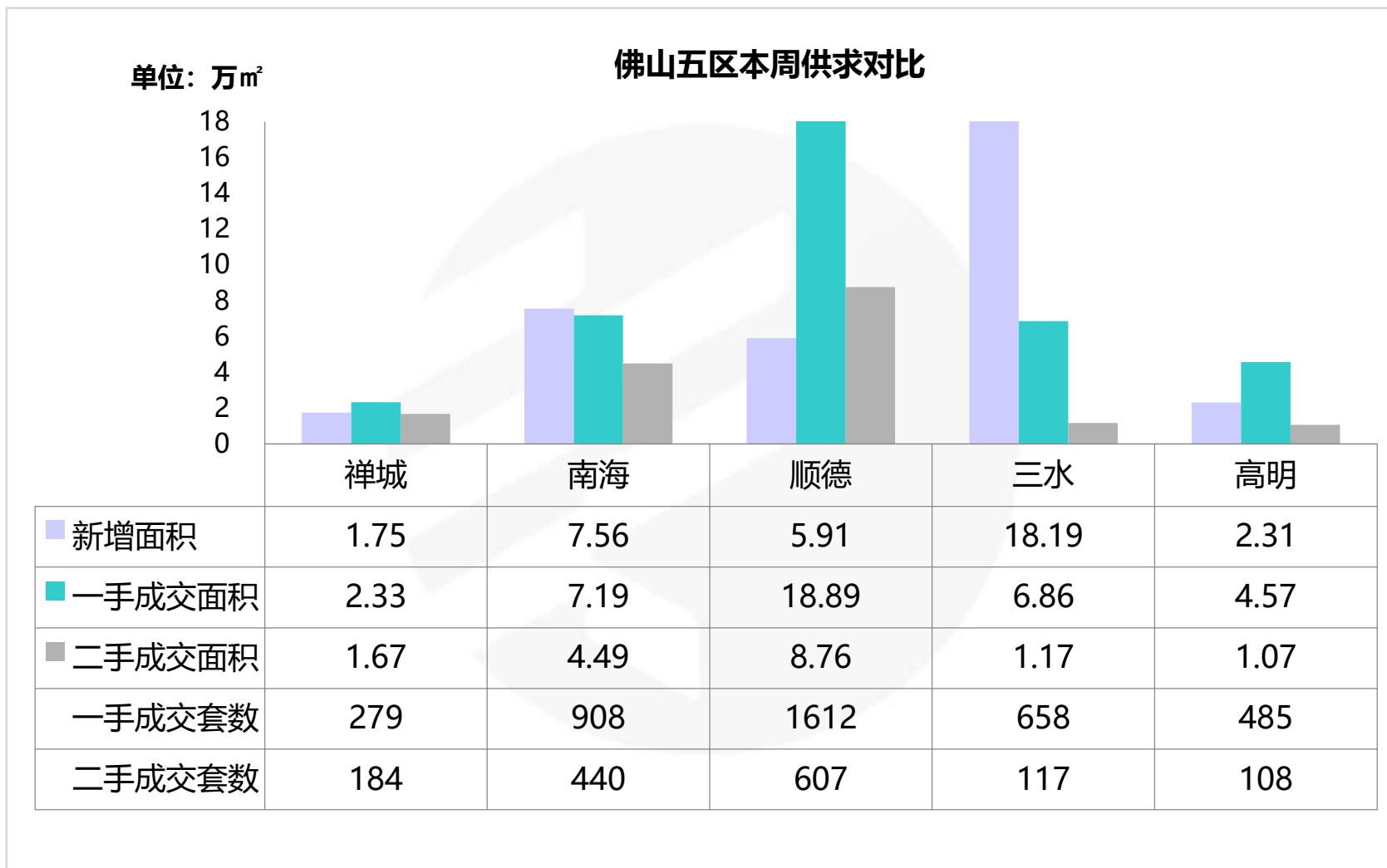
▲ 全市一手成交明显上升。本周共14盘获新增预售，总货量达到3200多套，新增面积 上升明显，逼近36万平方；其中三水为主要新增点，新增面积多达18万平方，创三水年内新高。

▲ 本周楼盘活动丰富，其中丹灶华朝华府和三水新城中国通号·天聚广场开放销售中心，现场火爆。

▲ 丹灶龙光玖龙湖首次开卖，首推17、18座，面积涵盖91-124m<sup>2</sup>三四房单位，均价10000-12500元/m<sup>2</sup>带装修发售，当日去化约70%



# 住宅：顺德继续领跑一二手成交 三水新增创新高超18万方





# 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> )
旧城区	碧桂园岭南盛世	2018/7/27	2-7座, 6层/1梯2户	叠墅/200-303	72	1.75
西樵	恒大御湖湾	2018/7/26	51,52座, 10层/1梯2户	三房/114-119 复式三房/127-150	40	0.59
丹灶	华朝华府	2018/7/26	1, 2幢, 9层1梯3户; 3幢23层2梯3户	三房/89-109 四房/122	114	1.19
大沥	恒大悦府	2018/7/27	16座, 32层/2梯3户	三房/111-133	90	1.11
			17座, 32层/2梯3户	三房/111-133	90	1.12
里水	宏宇天御江畔	2018/7/27	7栋, 39层/2梯5户	三房/90-113 四房/123-174	180	2.31
九江	恒大滨江御府	2018/7/27	2栋, 28层/2梯4户	四房/206-207	60	1.24
大良	顺德华侨城	2018/7/24	26座, 26层/2梯4户	三房 /119 四房 /137-148	100	1.31
大良	万科金域滨江	2018/7/24	7栋, 40层/2梯3户	三房 /92 四房 /127	108	1.12
大良	万科金域滨江	2018/7/24	6栋, 40层/2梯3户	三房 /92 四房 /127	111	1.15
杏坛	碧桂园美的水木清华	2018/7/27	3、4座, 20层/2梯6户	三房 /86-100 四房 /116	230	2.34

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
乐平	龙光玖誉府	2018/7/25	6座, 32层/2梯4户; 7座, 32层/2梯4户	三房/90-101	248	2.36
乐平	万科魅力之城	2018/7/25	6座, 34层/2梯6户; 7座, 34层/2梯6户; 8座, 34层/2梯6户	三房/82-101 四房/120	594	5.51
大塘	恒大御澜庭	2018/7/26	1、2、3、4、5、10、12栋, 28层/2梯4户	三房/86-105 四房/121-131	990	10.32
明城镇	恒大山湖郡	2018/7/24	152栋, 4层/1梯2户; 153栋, 4层/1梯2户	叠墅/322	4	0.13
杨和镇	欧浦花城	2018/7/23	12座, 27层/2梯4户; 13座, 27层/2梯4户	三房/87-112 四房/130	208	2.18

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	奇槎	五矿崇文金城	2018/7/29	11、12座	42	叠墅/135-283	32000-46000	—	86%
南海	里水	宏宇天御江畔	2018/7/28	7座	180	三房/90-123 四房/143-174	19000-21000	—	12%
南海	丹灶	龙光玖龙湖	2018/7/29	17&18座	167	三房/91-101 四房/124	10000-12500	认筹2.2万抵6万, 99*98*98*99	70%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾翰花苑	2018/7/29	1座	176	三房/96 四房/128	13000-14000	认购99折; 新业主99折; 准签99折; 装修款一次性交齐99折	92%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾晴澜苑	2018/7/29	27座	124	三房/94 四房/118	14000-15000	认购99折; 新业主99折; 准签99折; 装修款一次性交齐99折	72%
顺德	乐从	保利海德公园	2018/7/27	10座01、02、03单位	111	三房/98 四房/128-143	20000	一口价, 无折扣	90%
顺德	杏坛	碧桂园美的水木清华	2018/7/29	3座	120	三房/90-100 四房/116	13000-15000	开盘98折; 一次性92折; 分期95折	48%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 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	西南中心区	雅居乐融创三江府	2018/7/28	2座	126	三房/96-98 四房/108-112	11000-13000	一口价	52%
高明	杨和	龙光玖龙府	2018/7/28	10座	60	三房/90-101	8300-8400	开盘98折, 冻结98折, 团购98折, 当天签约98折, 3天签约99折	97%
高明	杨和	欧浦花城	2018/7/28	二期12/13栋	208	三房/87-112 四房/129	5500-6500	一口价, 一次性付款额外97折	45%
<b>合计</b>					<b>1314</b>	—	—	—	<b>62%</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	顺德	碧桂园凤凰湾	23146	140	15806	14644
2	南海	时代水岸	13975	81	7817	17878
3	高明	美的鹭湖森林度假区	12625	47	7793	16200
4	三水	雅居乐融创三江府	11911	136	14080	8459
5	顺德	佳兆业金域天下	10036	58	6722	14932
6	禅城	保利翡翠公馆	9991	68	7652	13057
7	高明	龙光玖龙府	9546	163	15599	6120
8	南海	海逸桃花源记	9474	70	8013	11824
9	三水	时代南湾	9326	96	10142	9195
10	顺德	海骏达官馆	7526	12	5019	14995

(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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	顺德	凯蓝滨江时光	6719	47	3968	16934
12	禅城	万科金色里程	5481	49	4299	12749
13	南海	恒大悦府	4921	31	3276	15022
14	三水	万科魅力之城	4403	60	5546	7938
15	南海	时代领峰	4383	30	2951	14851
16	三水	万科城市花园	4319	61	5691	7589
17	南海	新城璟城	4135	27	2857	14472
18	禅城	绿城桂语兰庭	4069	22	2798	14543
19	三水	三水冠军城	3817	42	4420	8636
20	禅城	绿岛湖壹号	3527	12	2641	13355
合计			163331	1252	137090	11914

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

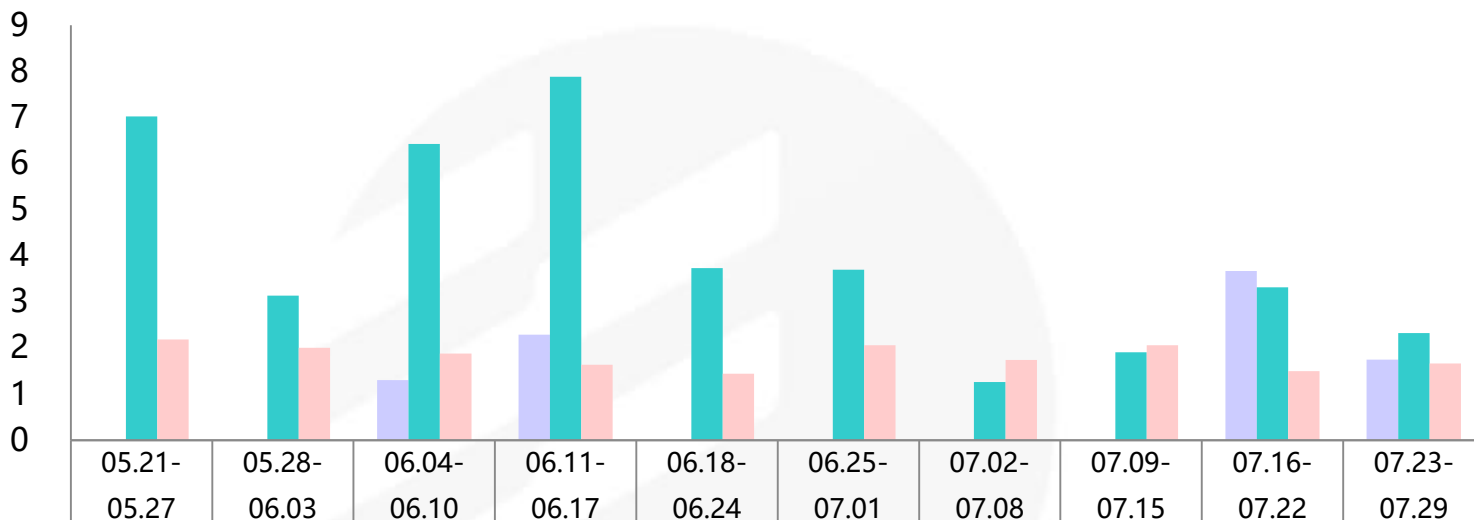
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**58%**，成交面积环比**增加25%**，成交均价环比**上升4%**。

# 禅城：五矿崇文金城首次开售叠墅产品 均价逾3万/平

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减少30%，二手成交面积环比增加11%。
- ▲ 位于奇槎板块的五矿崇文金城首推135-283m<sup>2</sup>叠墅产品，套数为42套，均价32000-46000元/m<sup>2</sup>，毛坯发售，六开间纯南向设计，首层院子入户，专梯专户。

# 禅城：重点个盘开卖

## 【五矿崇文金城 2018-7-29开盘情况】



推售货量：11/12座，6层/1梯2户，共42套

户型配比：

户型	叠墅	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	135-283	7736
套数 (套)	42	42

推售价格：32000-46000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

开卖情况：当日成交约86% (约36套)

折扣优惠：无

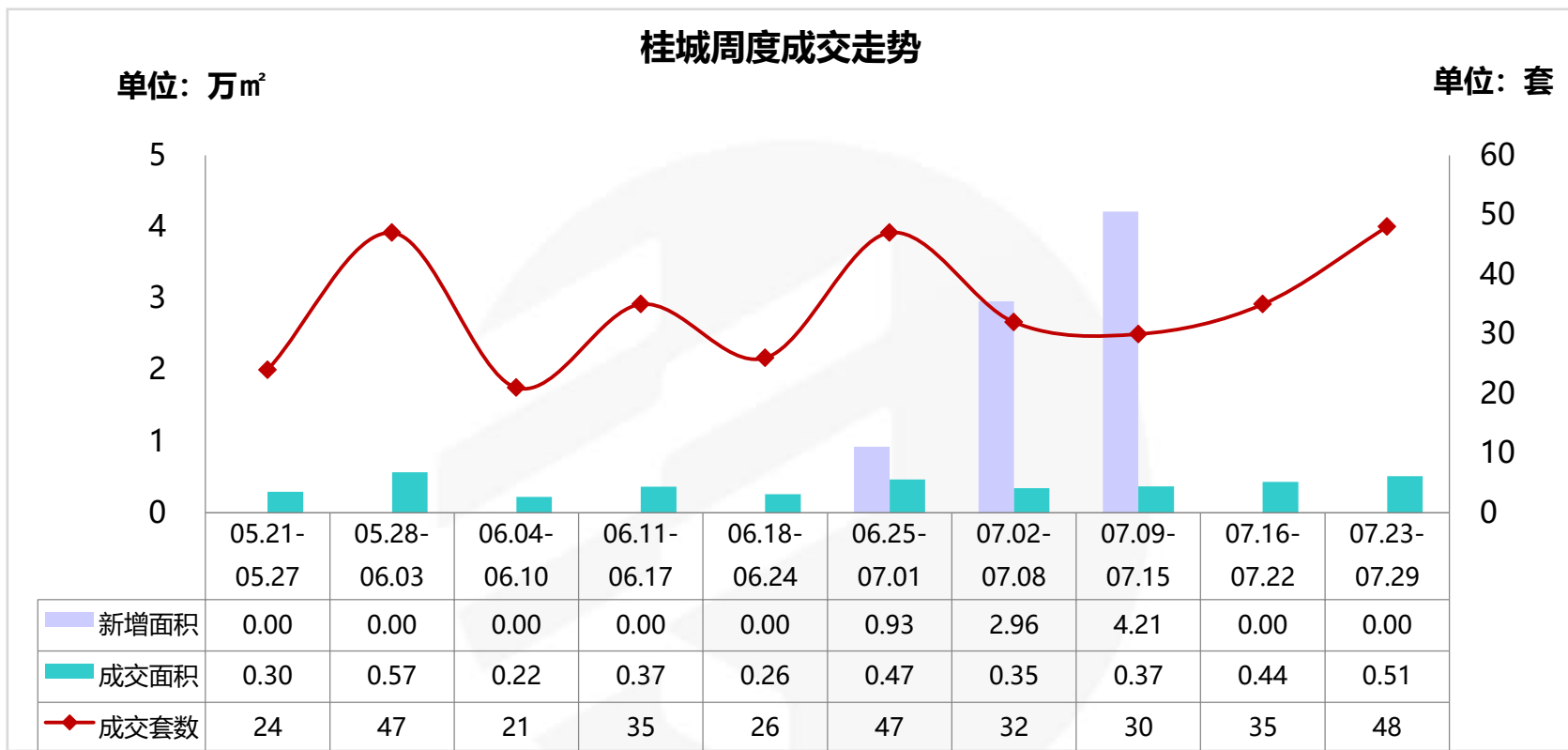
客户构成：奇槎、石嘴、桂城客户为主

备注：

▲准备加推8座 (户型同11座，售价比11座每套贵7万)



# 桂城：富丰君御预计将加推二期新品



▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加37%**，成交面积环比**增加18%**。

▲ 富丰君御二期新品预计将加推大户型21座及精装小户的23座新品，21座2梯2户，面积285-302m<sup>2</sup>，23座2梯6户，面积51-78m<sup>2</sup>，预计8月初开售。

▲ 近期桂城整体市场成交低迷，成交量及新增量均偏低。

# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	7.28预约参观传世叠墅和瑜伽体验
旧城区	铂顿国际公寓	活动信息	7.27-7.30玩奥运游戏赢免费住房体验券
张槎	绿地未来城	销售信息	7.27员工购房8折优惠并可抽iPhone8、电动车
千灯湖	中国铁建国际公馆	销售信息	7.20-8.31租商铺享租约2年6折优惠

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 禅桂：即将开卖项目

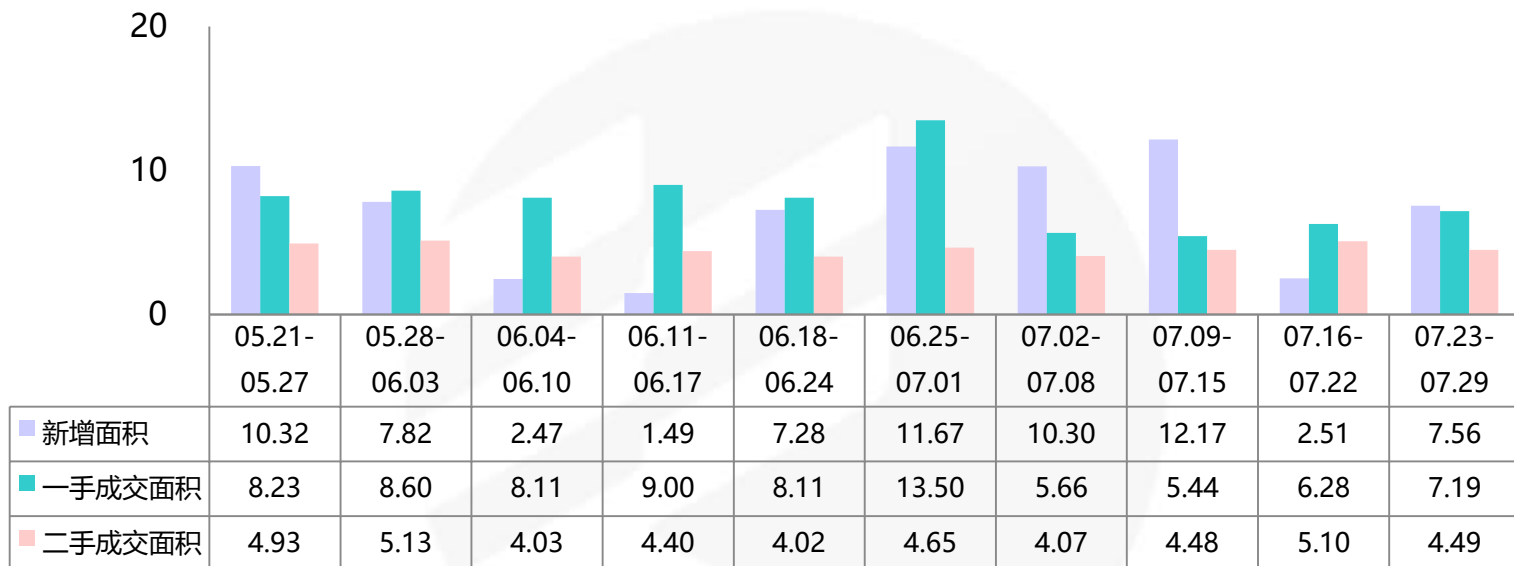
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-8月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	200-300	25000-35000/毛坯	吹风价
2018-8月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-8月	宏宇景裕豪园	9座	456	88-130	25000-26000/带装修	——
2018-8月	绿岛湖壹号	77座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-8月	花曼丽舍	3/8座	153	82-133	15500-16500/带装修	——
2018-8月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-8月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-8月	富丰君御	21/23座	163	51-302	22000-25000/带装修	——
2018-8月	保利诺丁山	8座	148	104-134	22000-24000/带装修	——
2018-8月	五矿崇文金城	8座	18	162-221	29600-42000/毛坯	吹风价
<b>合计</b>			<b>1363套</b>			

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 龙光玖龙湖首次开卖去化逾7成

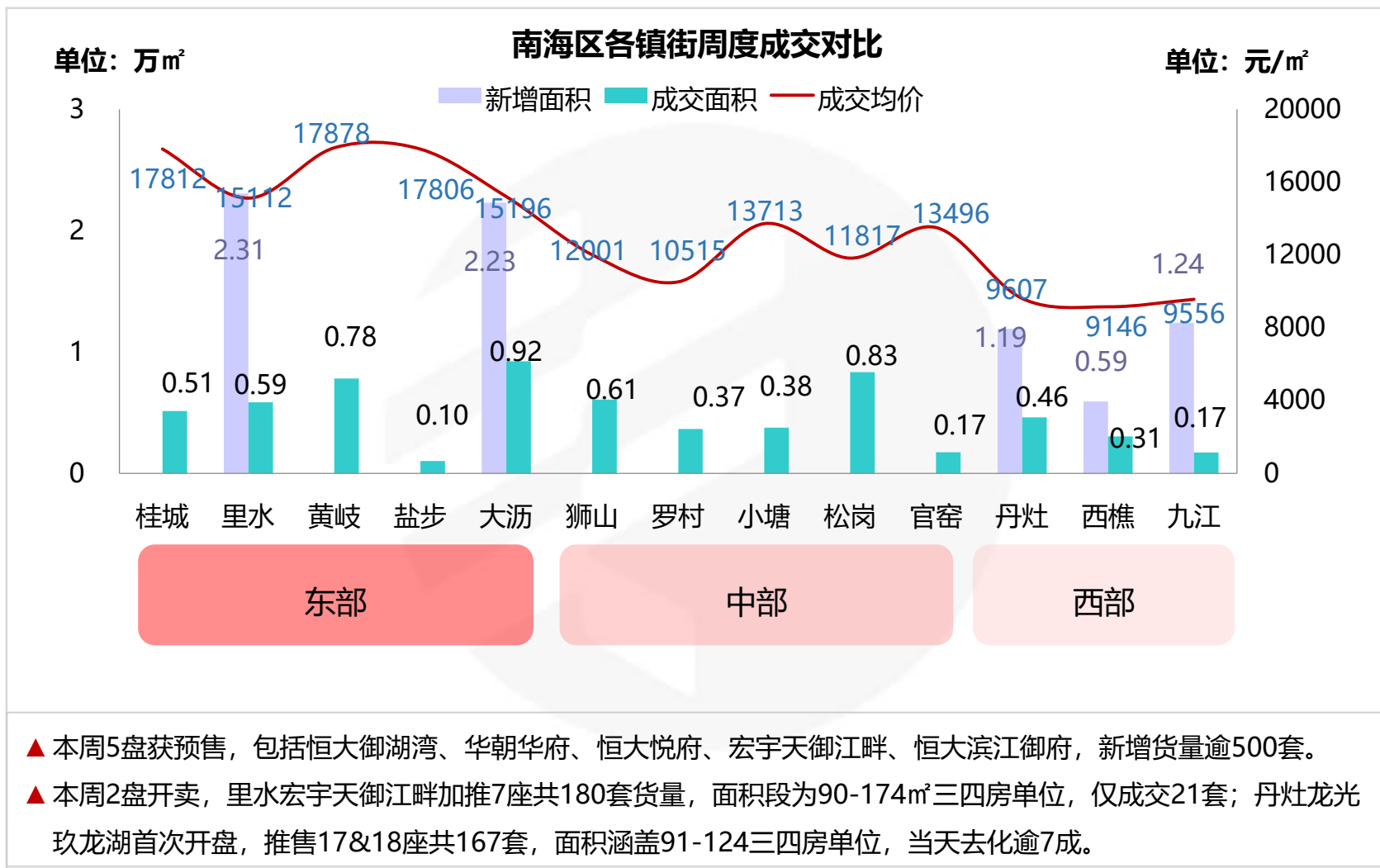
单位：万m<sup>2</sup>

## 南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加14%**，二手成交面积环比**减少12%**。
- ▲ 龙光玖龙湖首次开卖，首推17、18座，面积涵盖91-124m<sup>2</sup>三四房单位，均价10000-12500元/m<sup>2</sup>带装修发售，当日去化约70%。
- ▲ 丹灶华朝华府开放销售中心和样板房，面积段为89-122m<sup>2</sup>。

# 南海：各镇街周度成交对比



# 南海：重点个盘开卖

## 【宏宇天御江畔2018-7-28开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：7座，39层2梯5户，共180套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90-123	143-174	23059
套数 (套)	72	108	180

推售价格：19000-21000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交12% (约21套)

客户构成：广州无名额客户源为主

备注：项目加推7栋，但成交不理想。

# 南海：重点个盘开卖

## 【龙光玖龙湖2018-7-29开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：新浪乐居

推售货量：17座，24层/2梯5户；18座，14层/2梯4户，共167套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	91-101	124	16284
套数 (套)	141	26	167

推售价格：10000-12500m<sup>2</sup>（带装修）

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交70%（约117套）

备注：项目加推17、18座，当日去化7成。

# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
西樵	恒大御湖湾	活动信息	7.28恒大御湖湾魔幻泡泡秀
大沥	万冠广场	活动信息	7.28万冠广场趣味美食节
丹灶	华朝华府	开放销售中心&样板房	7.28华朝华府开放销售中心&样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 南海：7.28华朝华府开放销售中心&样板房



**项目位置：**南海丹灶珍丰公园旁

**占地面积：**0.64万㎡

**建筑面积：**1.78万㎡

**项目基础信息：**项目共3栋洋房，1、2座两梯四户9层，3座两梯三户23层。

**项目动态：**

▲7月28日开放销售中心&样板房。

# 南海：华朝华府样板房



# 南海：华朝华府户型图

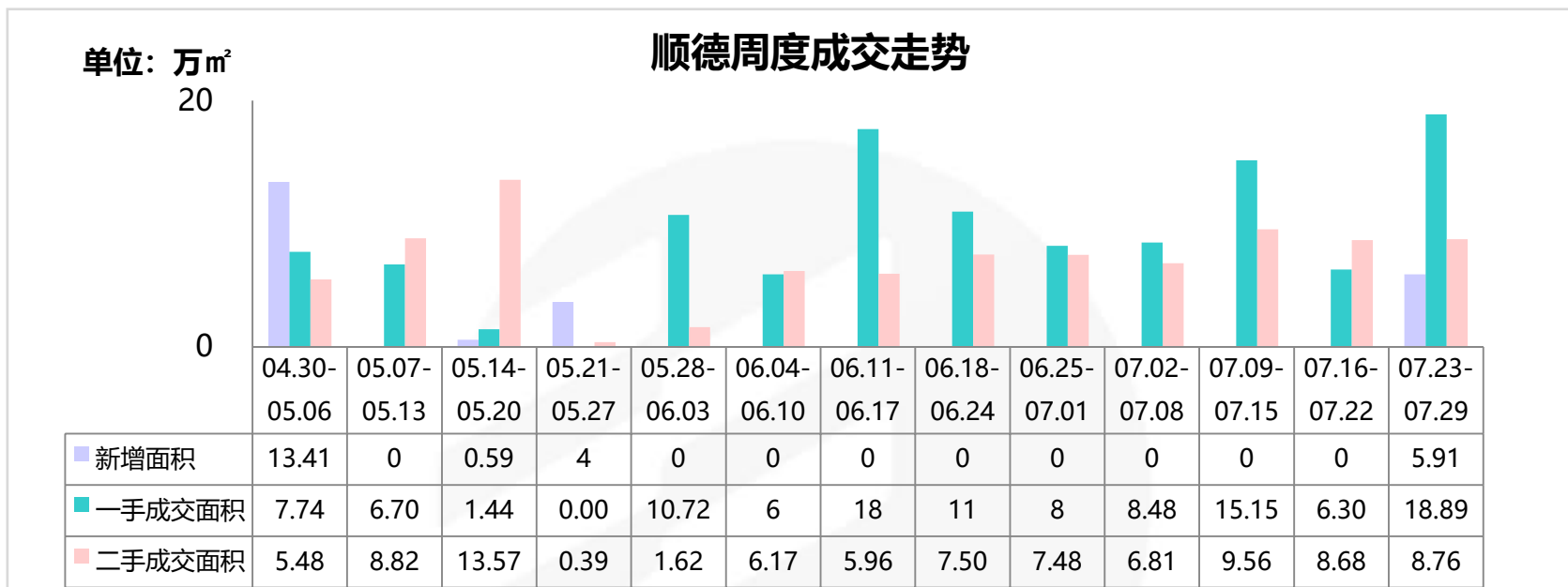


# 南海：即将开卖项目

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
2018-8月	时代领峰	10、11座	244	83-140	17000-19000/带装修	——
2018-8月	中海万锦世家	15、16座	194	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-8月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-8月	时代水岸	二期新品	124	95-140	23000-25000/带装修	——
2018-8月	保利珑门	5座	80	202-207	17000-19000/毛坯	——
2018-8月	融创御府	7座	180	90-121	21000-23000/带装修	——
2018-8月	怡翠尊堤	嘉园8、9、13座	149	112-278	23000-25000/带装修	——
2018-8月	美的翰湖苑	9、10座	251	121-248	12000-14000/带装修	——
2018-8月	恒大悦府	16、17座	180	111-133	19000-21000/带装修	——
2018-8月	恒大滨江御府	2栋	60	206-207	——	——
<b>合计</b>			<b>约1555套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

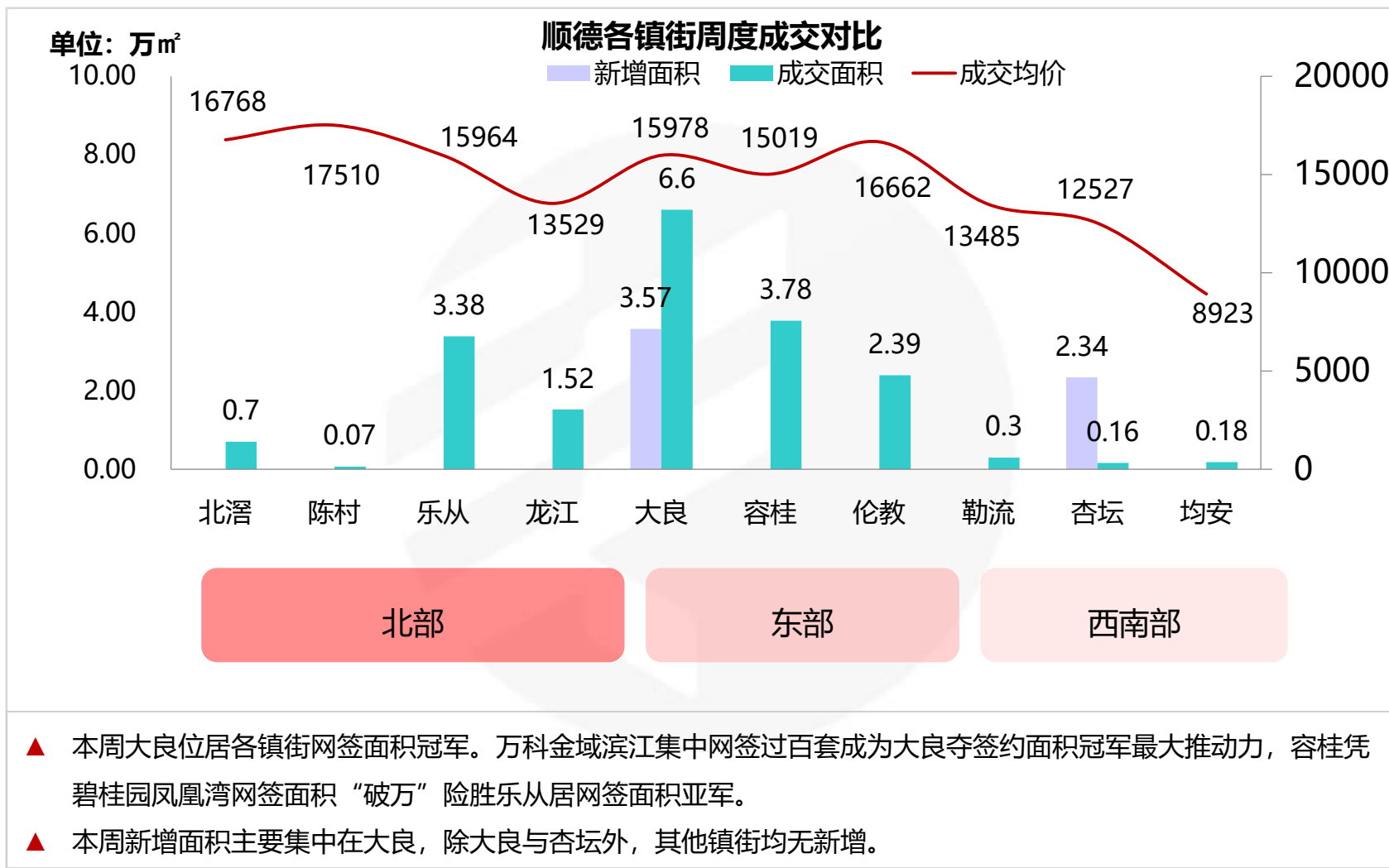
# 顺德：一手网签面积逼近19万 杏坛纯新盘表现不佳



(备注：因网站调整，缺5.17-5.27一手成交数据)

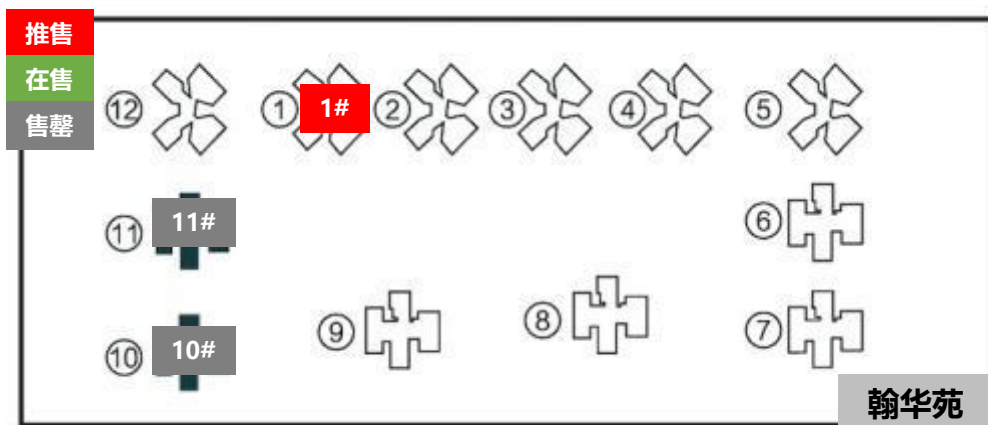
- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加200%**，二手成交面积**增加1%**。
- ▲ 本周新增预售放开，多个项目6月取得的预售证正式公示；一手成交在时隔一周后再攀18万方高位。
- ▲ 容桂碧桂园凤凰湾两组团齐开，保利海德公园开盘去化达九成，碧桂园美的水木清华开盘表现不佳。碧桂园凤凰湾推翰华苑1座与晴澜苑27座，均主推96-128m<sup>2</sup>三四房单位，其中翰华苑去化超9成，晴澜苑去化达7成；保利海德公园推40层高层98-143m<sup>2</sup>三四房产品，一口价无优惠，去化达90%；杏坛纯新盘碧桂园美的水木清华正式开卖，主推90-116m<sup>2</sup>三四房户型，新盘首开表现不理想。

# 顺德：各镇街周度成交对比



# 顺德：重点个盘开卖

## 【2018-7-29 碧桂园凤凰湾翰华苑开盘情况】



推售货量：1座，30层/2梯6户，共176套

户型配比：

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

推售价格：13000-14000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

开卖方式：微信选房

折扣优惠：认购99折；新业主99折；准签99折；  
装修款一次性交齐99折

开卖情况：总成交162套，去化率92%

客户构成：广州客户4成，良桂客户4成，其他2成

备注：碧桂园凤凰湾翰华苑延续上次开盘的优异表现，开盘当天去化率超9成。

# 顺德：碧桂园凤凰湾翰华苑户型图

## 翰华1座户型图

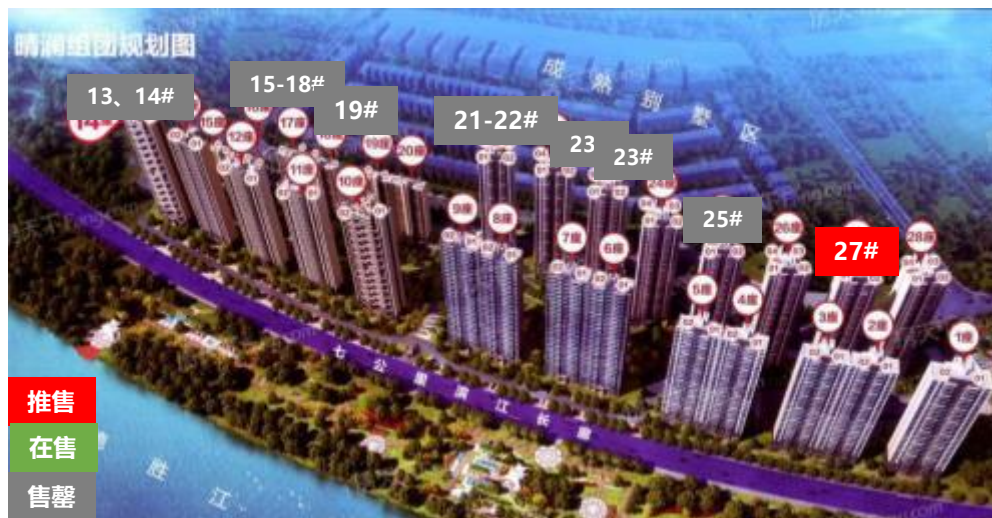


图片来源：安居客



# 顺德：重点个盘开卖

## 【2018-7-29 碧桂园凤凰湾晴澜苑开盘情况】



图片来源：房天下

**推售货量：**27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 <sup>2</sup> )	94	118	13144
套数 (套)	62	62	124

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

**开卖方式：**微信选房

**折扣优惠：**认购99折；新业主99折；准签99折；  
装修款一次性交齐99折

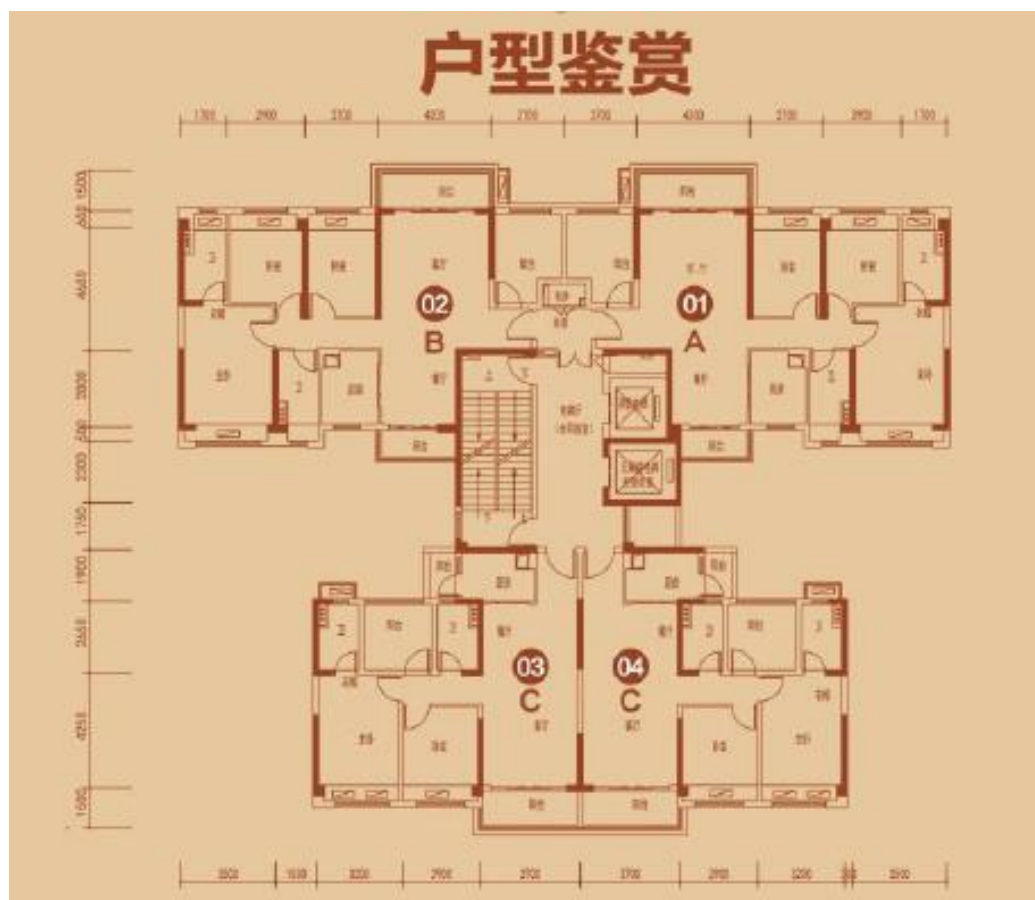
**开卖情况：**当天成交98套，去化率72%

**客户构成：**广州客户占4成，良桂客户占4成，其他地区占2成

**备注：**相比同时开盘的翰华苑1座超9成的去化率，晴澜苑开盘当天去化率显得较逊色

# 顺德：碧桂园凤凰湾晴澜苑户型图

## 晴澜27座户型图



# 顺德：重点个盘开卖

## 【2018-7-29 碧桂园美的水木清华开盘情况】



推售

在售

售罄

**推售货量：**3座，20层/两梯六户，共120套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90-100	116	12095
套数 (套)	80	40	120

**推售价格：**13000-15000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

**开卖方式：**集中开盘

**折扣优惠：**开盘98折；一次性92折；分期95折

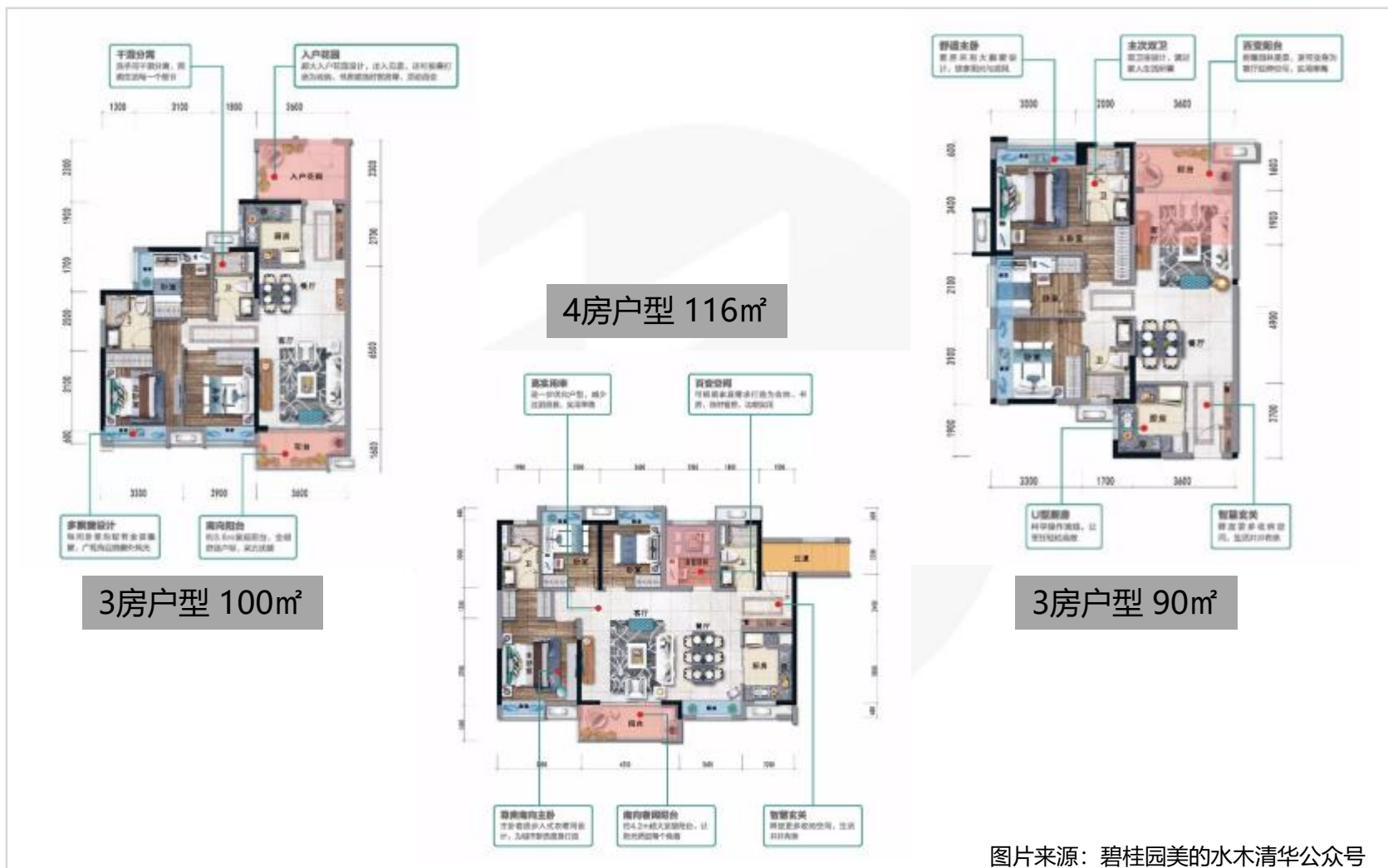
**开卖情况：**当天成交58套，去化率48%

**客户构成：**杏坛占8成，容桂、大良各占1成

**备注：**碧桂园美的水木清华纯新盘，首发去化不足五成，表现欠佳。

图片来源：安居客

# 顺德：碧桂园美的的水木清华户型图



图片来源：碧桂园美的的水木清华公众号

# 顺德：重点个盘开卖

## 【2018-7-27 保利海德公园开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：10座，40层/2梯4户，共111套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	98	128-143	13269
套数 (套)	37	74	111

推售价格：一口价20000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：微信摇号

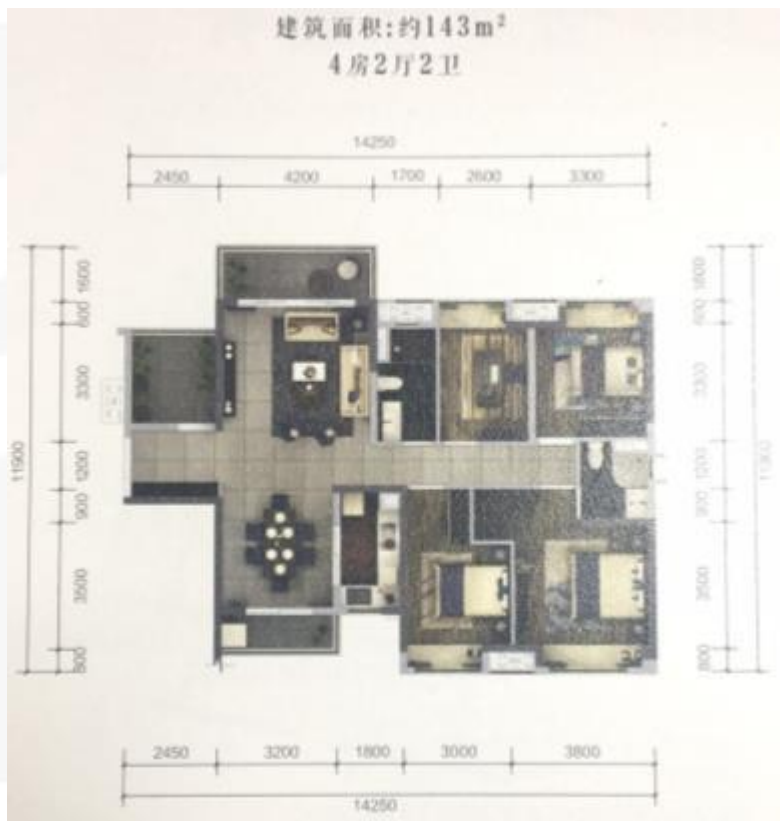
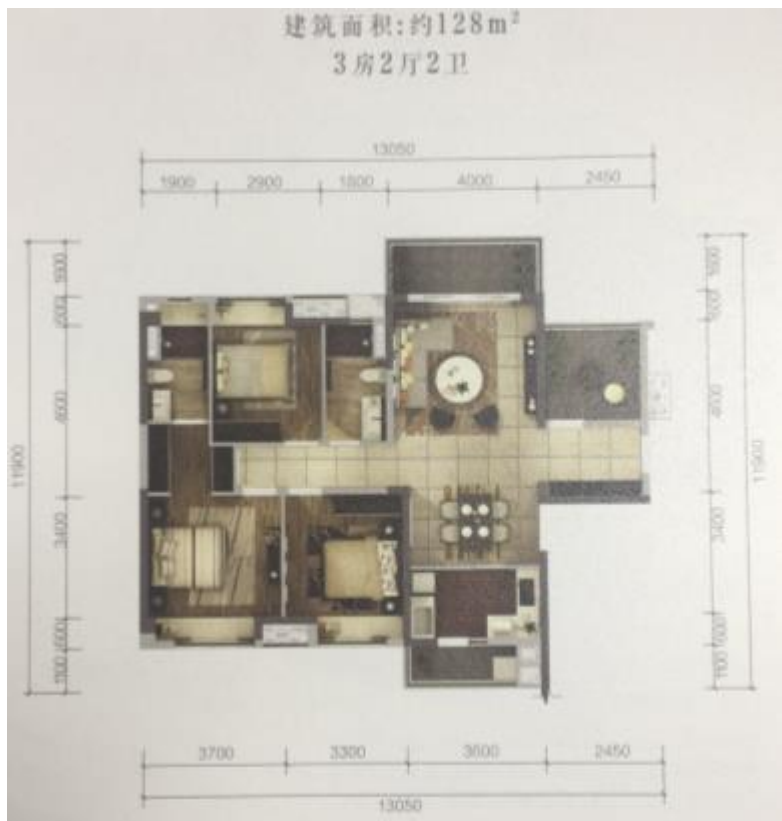
折扣优惠：无

开卖情况：成交100套，去化率90%

客户构成：7成禅城、乐从本地客，3成广州客

备注：保利海德公园高层洋房表现良好，去化达9成，一口价无优惠。

# 顺德：保利海德公园户型图



# 顺德：保利海德公园户型图



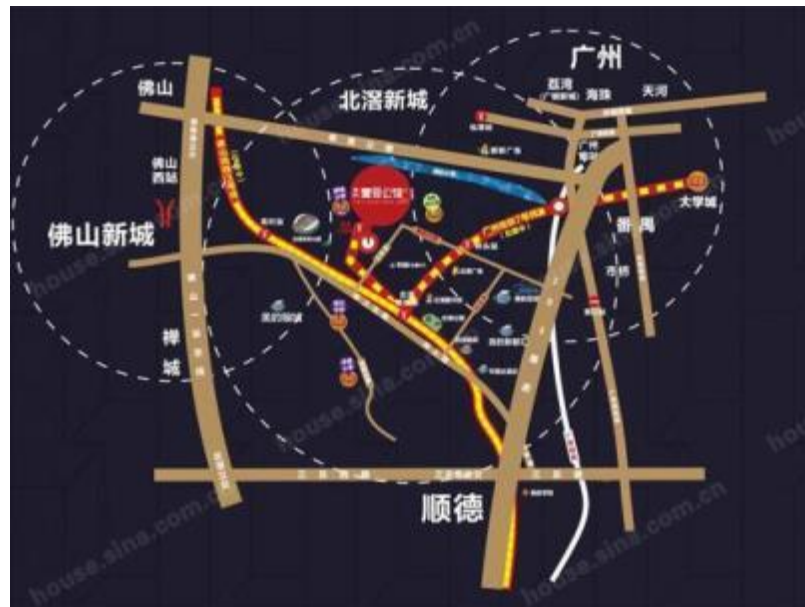
# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	美的壹号公馆	开放样板房	7.28 全新约116-141㎡样板房倾城绽放&水上狂欢盛宴活动
	合景天銮	活动信息	7.28-7.29 青春杂货店重拾[銮]时光（民族服装DIY）
陈村	万科翡翠江望	活动信息	7.28-7.29 翡翠小小体验馆，职业体验小镇活动
龙江	利保米兰公馆	活动信息	7.28 石湾陶艺真品竞投；亲子陶艺DIY
大良	招商公园1872	活动信息	7.28-7.29 水蜜桃主题狂欢派对&必胜客披萨DIY亲子时光
	万科金域滨江	活动信息	7.28-7.29 粉红小猪空降滨江活动
伦教	保利中央公园	活动信息	7.28-7.29 暑期亲子嘉年华

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 顺德：7.28 美的壹号公馆开放116-141m<sup>2</sup>样板房



图片来源：佛山乐居房产网

**项目位置：**佛山市顺德区北滘镇仁昌路和木华路交界处。

**占地面积：**2.7万m<sup>2</sup>

**建筑面积：**6.8万m<sup>2</sup>

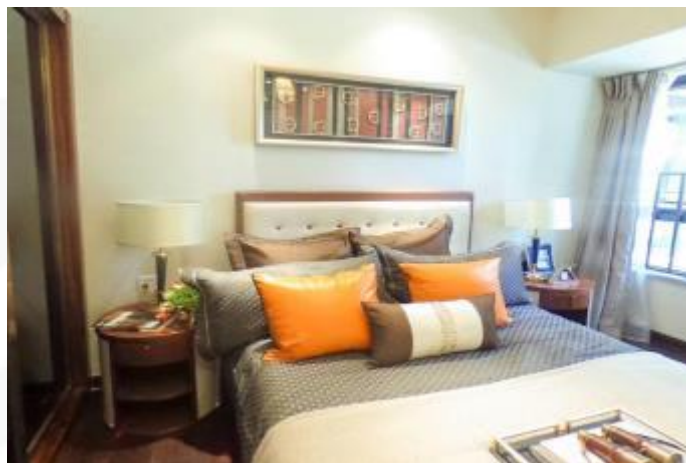
**项目基础信息：**2梯4户设计，楼高31层，总户数592户，停车位629个。

**项目动态：**

▲ 7月28日开放116-141m<sup>2</sup>样板房

▲ 楼盘活动：水上狂欢盛宴活动

# 顺德：美的壹号公馆现场图



图片来源：美的壹号公馆微信公众号

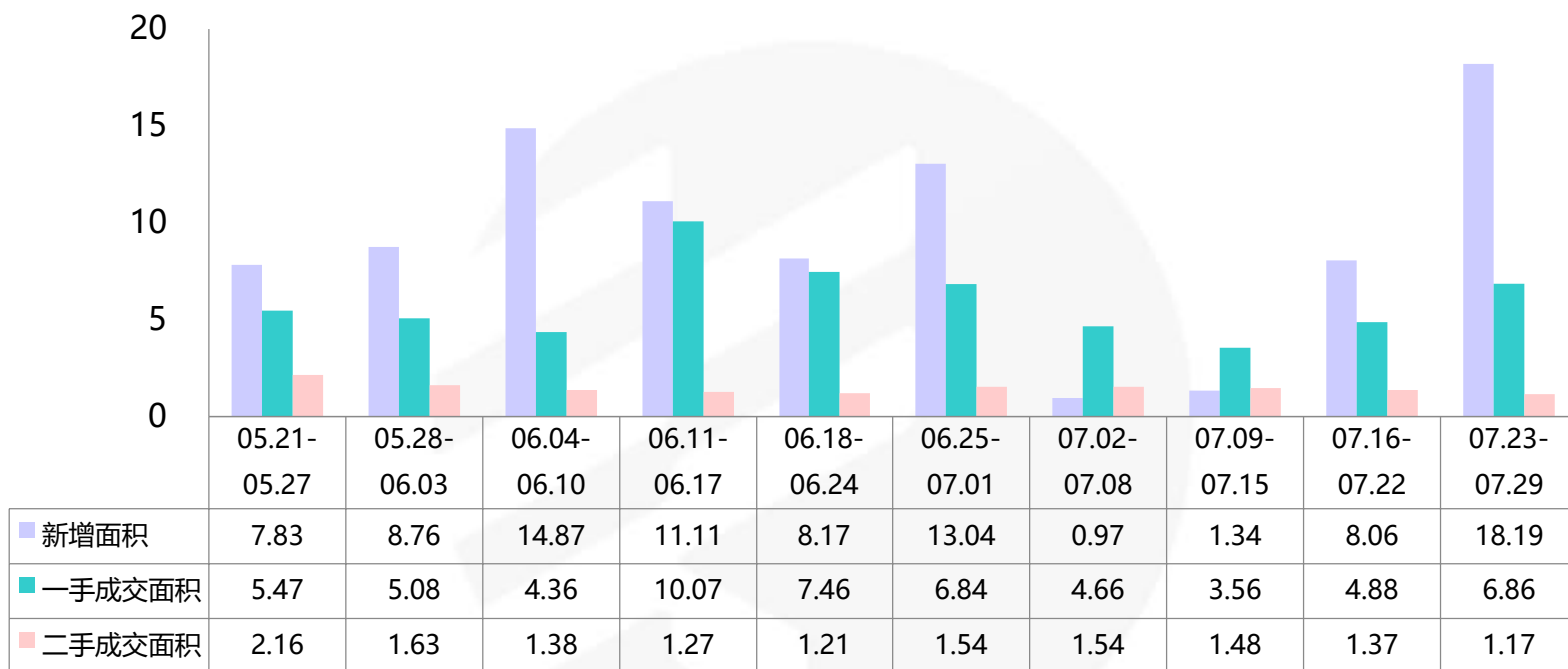
## 顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-8月	泰禾佛山院子	别墅	30	建面600-700	售价待定	--
2018-8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	--
2018-8月	美的中交翰城	1、2、6座	336	建面95-126	售价待定	--
合计			约666套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 三水：新增供应超18万方 雅居乐融创三江府开卖去化约5成

单位：万m<sup>2</sup> **三水周度成交走势**



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加41%**，二手成交面积环比**减少15%**。
- ▲ 一手网签量持续回升，本周新增供应创年内新高，包括龙光玖誉府、万科魅力之城、恒大御澜庭3盘，总新增面积达到18.19万m<sup>2</sup>，环比增加126%，其中纯新盘恒大御澜庭首次获批预售10.32万m<sup>2</sup>，占本周总新增面积57%。
- ▲ 本周仅雅居乐融创三江府一盘开卖，当天去化52%，整体表现一般。

# 三水：重点个盘开卖

## 【2018-7-28雅居乐三江府开盘情况】



**推售货量：** 2座部分单位，29层/3梯8户，共126套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	96-98	108-112	13081
套数 (套)	62	64	126

**推售价格：** 11000-13000元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：** 自然销售 (转筹)

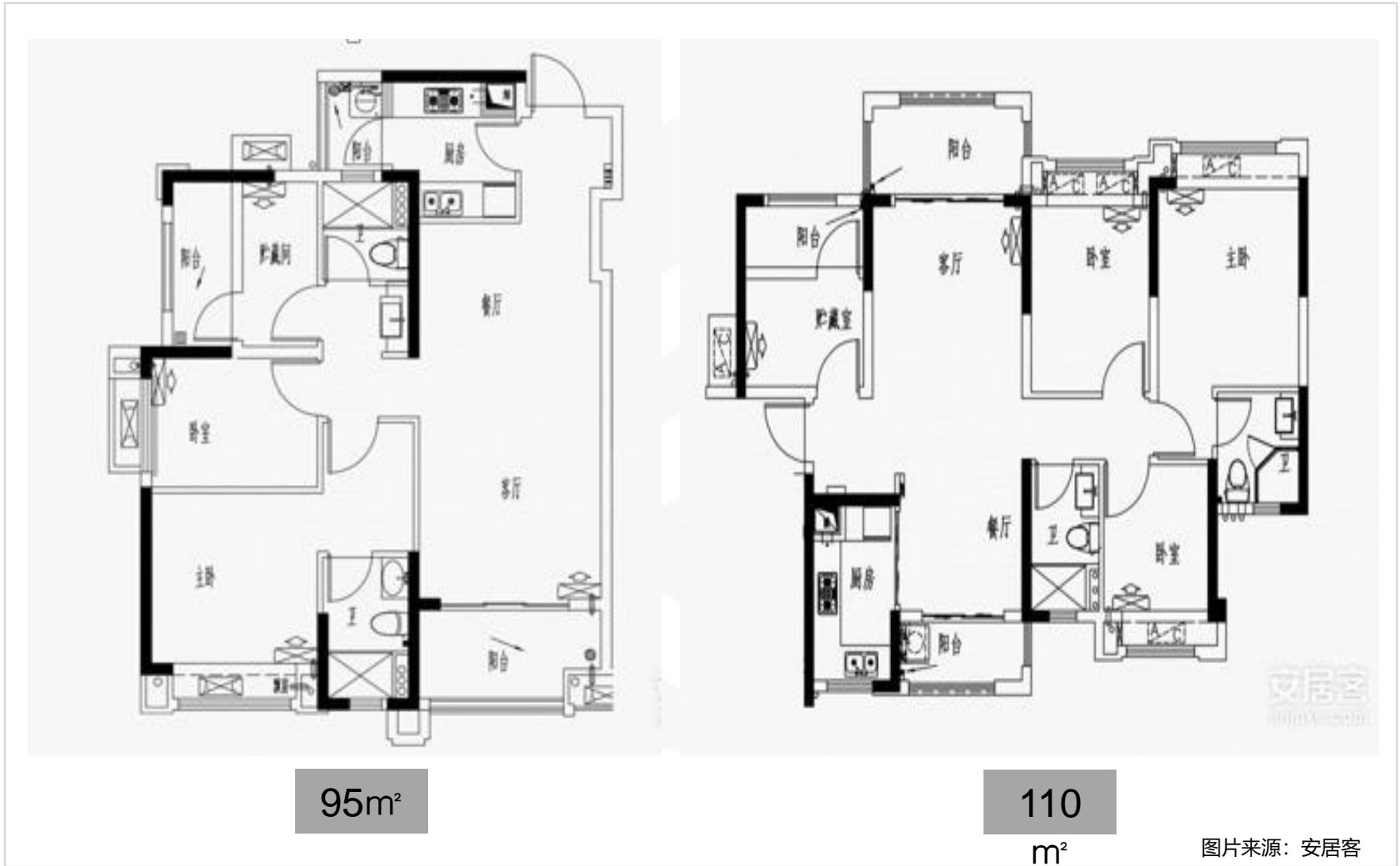
**折扣优惠：** 一口价

**开卖情况：** 成交52% (约66套)

**客户构成：** 三水区域占42%，南海狮山占比6%；广州客户47%；其他占比5%。

**备注：** 雅居乐融创三江府本次开卖2座，当日去化为52%，相比于上次开卖的1、7座价格有所下降。

# 三水：雅居乐三江府户型图



## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
北江新区	鸿安御花园	活动信息	7.27-7.29 夏日送清凉 答题赢好礼
三水新城	天聚广场	开放营销中心	7.28 开放营销中心
西南	三水冠军城	活动信息	7.28-7.29 健力宝传奇，冰凉一夏主题活动
乐平	龙光玖誉府	活动信息	7.28-7.29 新加坡风情嘉年华

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 三水：7.28天聚广场开放营销中心



图片来源：佛山乐居

**项目位置：**三水新城城轨三水北站南侧

**占地面积：**11.33万 $m^2$

**建筑面积：**47万 $m^2$

**项目基础信息：**项目总占地113291 $m^2$ ，总建面471602 $m^2$ ，由9栋948户高层住宅(88-127 $m^2$ 3-4房)，1栋(LOFT&平层)公寓，1栋写字楼和酒店，中北集中式商业，中南部集购物中心组成。

**项目动态：**

▲ 7月28日开放营销中心。



## 三水：天聚广场现场图



## 三水：即将开卖项目

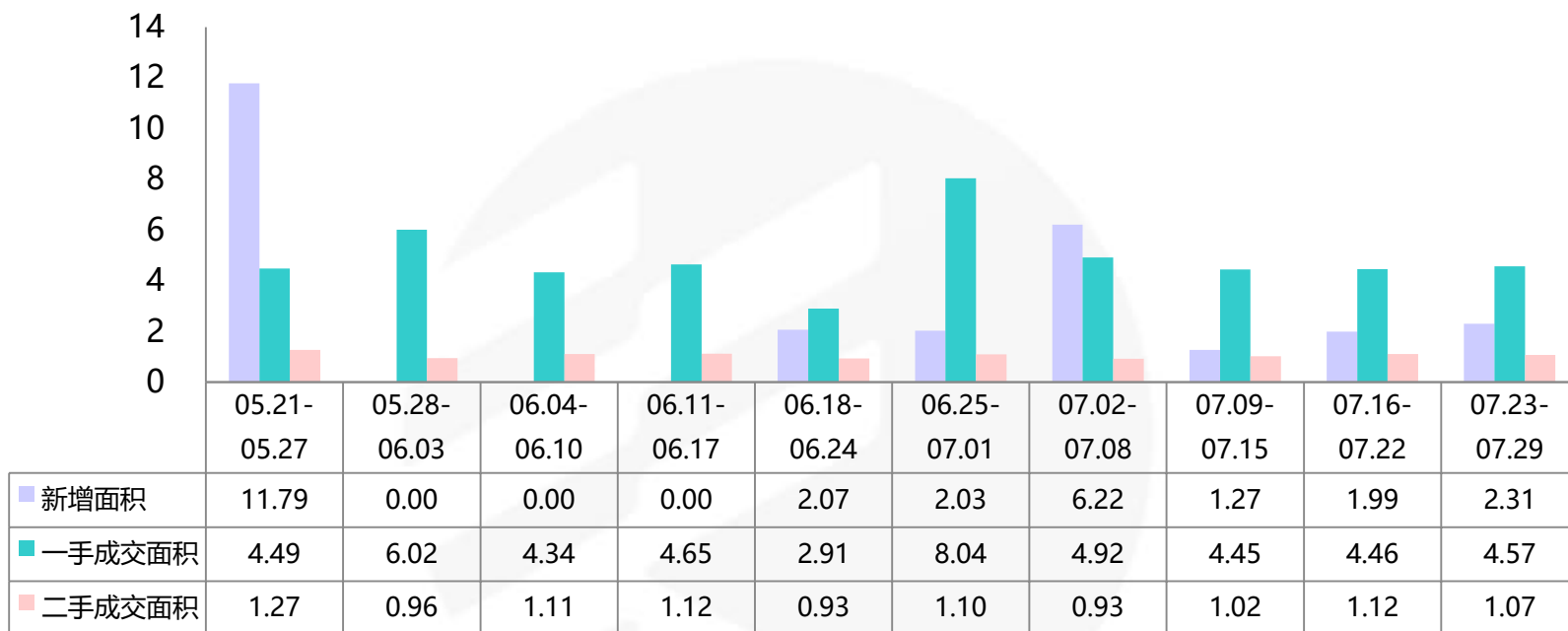
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-8月	招商樾园	8座	132	95-119	价格待定	——
合计			约132套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 高明：一二手网签量维持平稳 龙光玖龙府加推2座去化超九成

单位：万m<sup>2</sup>

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加2%**，二手成交面积环比**减少4%**。
- ▲ 本周高明整体市场依旧处于稳定状态，一二手网签量维持平稳。另外本周2盘开卖，其中龙光玖龙府连续2周有住宅供应，今周加推2座，当日推售66套，去化95%，整体去化效果显著，欧浦花城二期开卖加推12, 13栋，毛坯发售，当日去化不足5成，去化表现一般。

# 高明：重点个盘开卖

## 【2018-7-28龙光玖龙府开盘情况】



图片来源：安居客

推售货量：10座，16层/2梯4户，共60套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90-101	5691
套数 (套)	60	60

推售价格：8300-8400元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：开盘98折，冻结98折，团购98折，当天签约98折，3天签约99折

开卖情况：成交97% (58套)

客户构成：外区客户为主，其中番禺客户接近70%、其余为南庄、乐从客。

备注：项目占地面积4.3万m<sup>2</sup>，总建面17.4万m<sup>2</sup>。



# 高明：重点个盘开卖

## 【欧浦花城2018-7-28开盘情况】



推售货量：12/13座，27层/2梯4户，共208套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	87-112	129	21778
套数 (套)	182	26	208

推售价格：6000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：一口价；一次性97折

开卖情况：当日成交45% (94套)

客户构成：番禺约占35%，顺德约占35%，广州约占15%，禅桂约占10%，其他区域约占5%

备注：项目一期已全部推售完毕，本次开售为二期12，13座产品

# 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	开放示范区和样板房	7.28 美的明湖5期开放示范区和样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 高明：7.28美的明湖5期开放示范区和样板房



图片来源：房天下

**项目位置：**佛山市高明区西江新城明湖公园旁

**占地面积：**12.2万㎡

**建筑面积：**50万㎡

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

**项目动态：**

▲ 7月28日开放示范区和样板房。



# 高明：美的明湖5期现场图



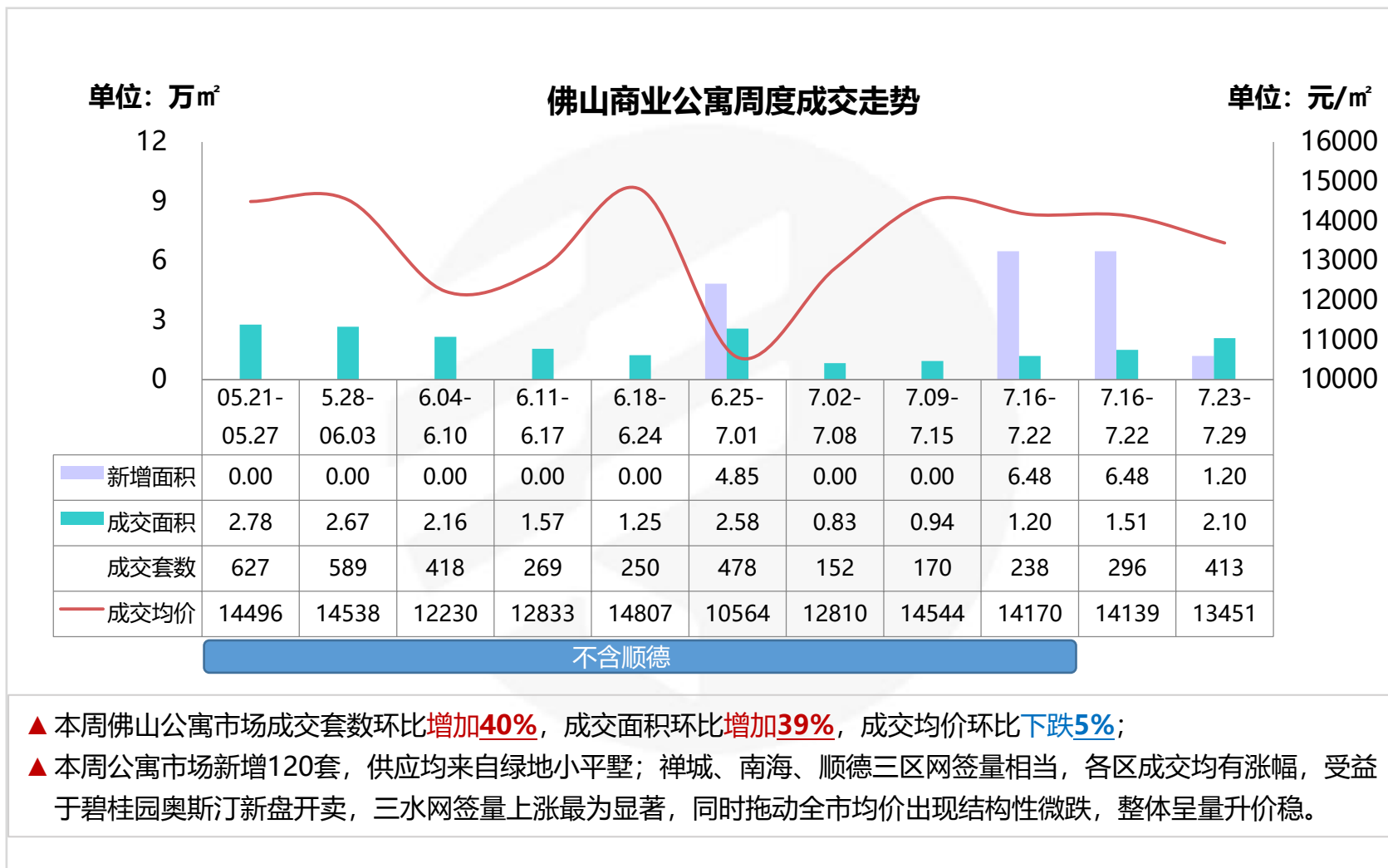
图片来源：美的明湖微信公众号

# 高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-8月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
2018-8月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-8月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——
2018-8月	恒大山湖郡	1座	154	86-106 133-219	7000-8000/毛坯	——
2018-8月	誉憬湾	15座	92	91-133	7000-8000/毛坯	——
<b>合计</b>			<b>678套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 商业公寓：整体网签涨幅明显 禅南顺三区热度相衡

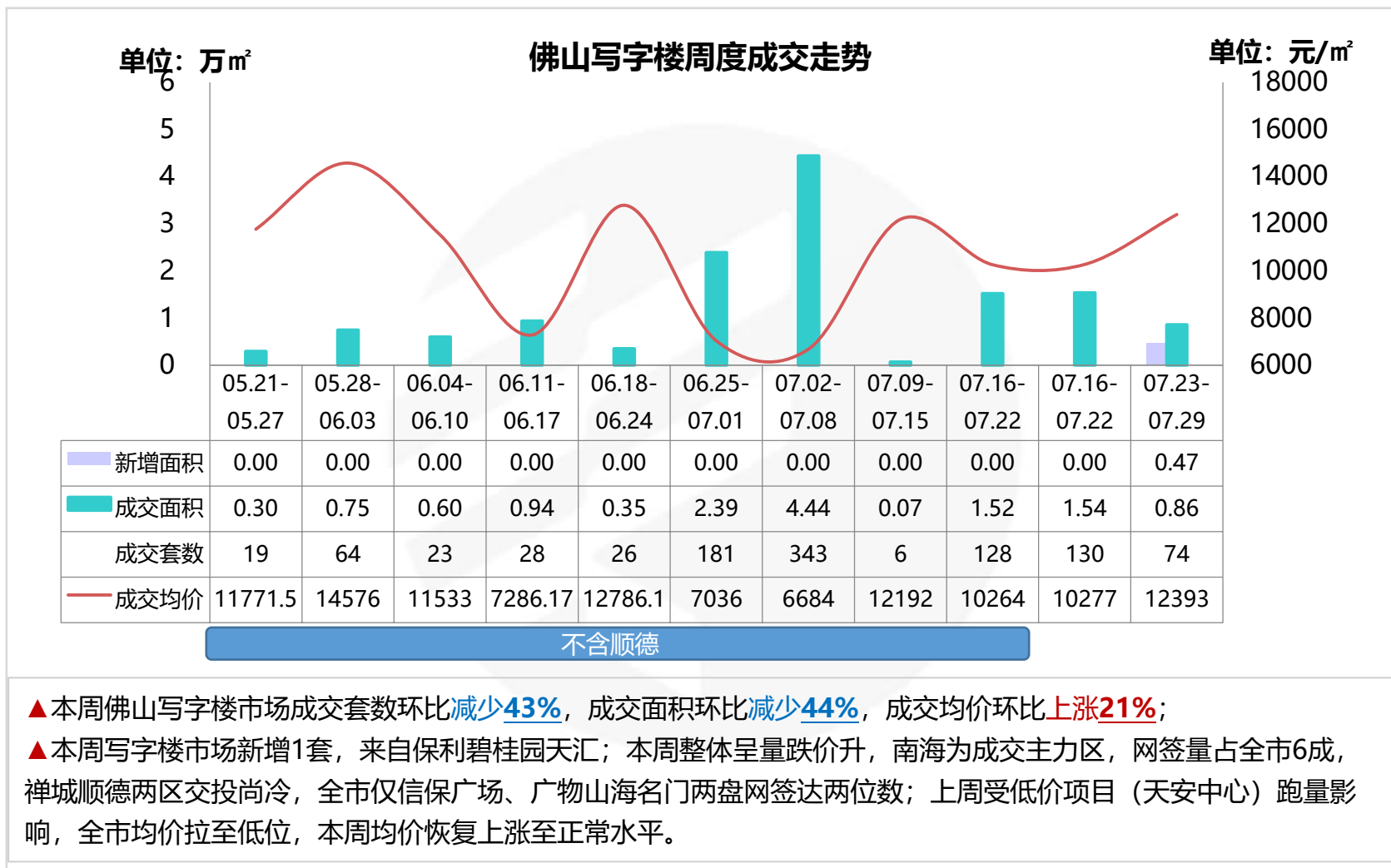


# 商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

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	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	2640	73	2975	8873	——
2	南海 千灯湖	万科金色领域	2469	32	1430	17264	带装修
3	顺德 陈村	绿地国际花都	2261	36	1698	13315	带装修
4	南海 千灯湖	德高信·中央大道	1713	11	829	20658	LOFT, 带装修
5	禅城 城北	万科金色里程	1573	38	1256	12524	带装修
6	顺德 乐从	怡翠晋盛	1426	15	739	19296	带装修
7	禅城 绿岛湖	绿岛湖壹号	1335	16	852	15669	LOFT, 带装修
8	禅城 旧城区	朝安碧桂园	1247	15	649	19214	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
9	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1133	13	576	19660	LOFT, 带装修
10	禅城 城北	旭辉公元	1054	16	804	13109	LOFT, 带装修
合计			16851	265	11809	14270	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 写字楼：两项目首次亮相开卖，成交支撑全市网签



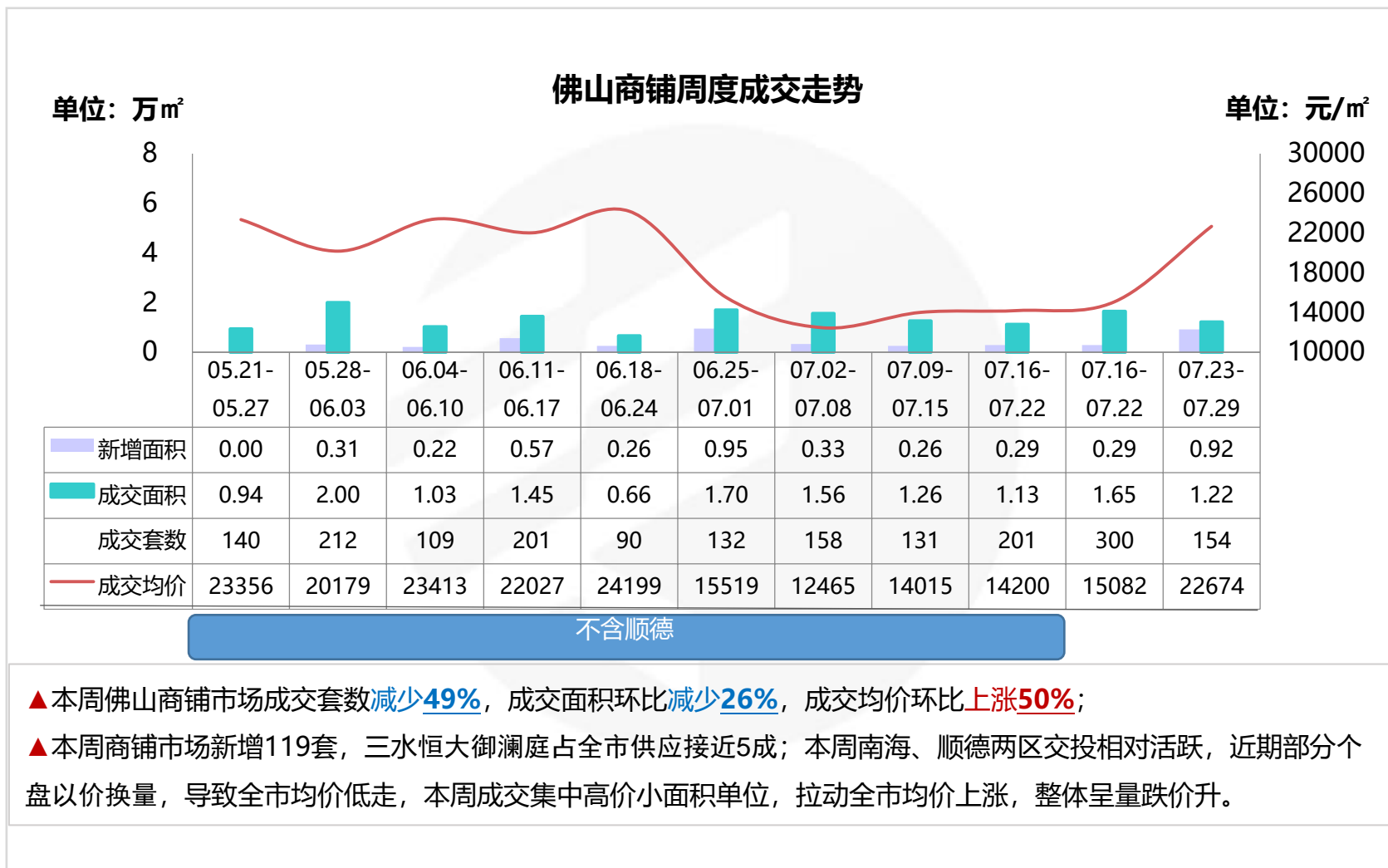
# 写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

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 佛山新城	信保广场	4310	24	3655.52	11790	——
2	南海 金沙洲	广物山海名门	2161	26	1667	12960	——
3	南海 平洲	嘉邦国金中心	1287	8	973	13222	——
4	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1259	5	826	15239	——
5	顺德 大良	德富置业大厦	425	2	443.49	9583	——
6	禅城 季华东	佛山绿地中心	366	2	267	13708	——
7	南海 平洲	御堡国际	359	2	228	15738	——
8	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	218	3	183	11940	——
9	顺德 大良	嘉盈楼	216	2	310.38	6959	——
合计			10601	74	8554	12393	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 商铺：高价小面积单位占全市四成网签 整体量跌价升



## 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 陈村	万科缤纷四季早城	3730	2	1687	22114	——
2	禅城 奇槎	保利碧桂园天汇	3418	6	817	41836	——
3	顺德 龙江	世博汇	1773	24	998	17767	——
4	南海 狮山	长华国际中心	1716	8	501	34231	——
5	南海 大沥	雅居乐御景华庭	1268	5	938	13518	——
6	南海 里水	绿地香树花园	963	5	662	14549	——
7	顺德 乐从	中海新城公馆	922	6	184	49981	——
8	禅城 季华东	绿地璀璨天城	921	2	256	35977	——
9	顺德 伦教	中海万锦公馆	912	5	281	32411	——
10	南海 大沥	保利中央公馆	834	7	541	15403	——
合计			16457	70	6866	23968	——

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> )
禅城	张槎	绿地小平墅	2018/7/27	昌荣路33号	LOFT公寓	120	96-109	12102
南海	丹灶	华朝华府	2018/7/26	1、2幢	首层商铺	22	14-112	1365
	大沥	恒大悦府	2018/7/27	16、17座	首二层商铺	16	31-1115	2435
	九江	恒大滨江御府	2018/7/27	2栋	首层商铺	10	51-89	615
顺德	杏坛	碧桂园水木清华	2018/7/27	3/4座	商铺	18	44-90	1037
三水	大塘	恒大御澜庭	2018/7/26	1-5栋	首层商铺	51	43-200	3701

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	7.23-7.29 日本寿司盛宴
	城北	万科金色里程		7.23-7.29 咖啡品鉴
	旧城区	兆阳O立方		7.23-7.29圈里圈外开业活动
	旧城区	朝安碧桂园		7.23-7.29陶艺DIY&瑜伽学堂
南海区	千灯湖	万科金色领域		7.23-7.29乐高暖场DIY
顺德区	陈村	国通广场		7.23-7.29vip客户海鲜私宴

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