


广州豪挂11宗商住地 佛山“双十一”众多项目齐促销

KINGSWICK

广佛周报2018年第42期 (2018.11.05-2018.11.11)

 经纬市场研究中心 2018年11月12日

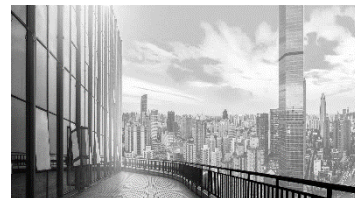
经纬（中国）

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

佛山购房入户改积分入户 广州综合交通枢纽总体规划通过

摘要：科技企业孵化器、大学科技园和众创空间税收优惠落地；天河智谷变身科技创新、文化创意园区；白云区6项惠企政策提振实体经济；番海大桥计划年底前开建；顺德大良促产融结合。

科技企业孵化器、大学科技园和众创空间税收优惠落地

为进一步鼓励创业创新，财政部、税务总局、科技部和教育部近日联合下发了《关于科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策的通知》，对科技企业孵化器、大学科技园、众创空间有关税收进行优惠。

《通知》表示，自2019年1月1日至2021年12月31日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。这里的孵化服务是指为在孵对象提供的经纪代理、经营租赁、研发和技术、信息技术、鉴证咨询服务。国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间应当单独核算孵化服务收入。

广州日报 2018-11-6

经纬点评：目前“大众创业、万众创新”理念深入人心，创新驱动发展，成为推动经济发展的重要引擎。给予科技类孵化器及园区税收优惠，不仅有助于扶持科技创新类企业发展，也利好园区类、科研院所及创业服务相关的公司，最终达成推动产业升级转型、加快新兴产业培育，促进成果顺畅转化的目的。



广州综合交通枢纽总体规划审议通过，谋划新增四大高铁

11月9日，广州市政府常务会议审议并原则通过了《广州综合交通枢纽总体规划（2018—2035年）》，提出广州要打造开放式、立体化、智慧型综合客运枢纽和多式联运综合货运枢纽，探索建设自由贸易港。《规划》还首次提出将广州站和广州东站进行一体化改造，共同打造成为中心火车站；同时谋划新增广河高铁、广清永高铁、贵广铁路广宁联络线、广中珠澳高铁，形成广州铁路对外十大战略通道。

《规划》提出了包括打造核心支点、优化枢纽空间、推动三港融合在内的三大发展战略。围绕发展战略，广州将形成“双芯两极”客运枢纽布局及“双核一带”货运枢纽布局。客运方面，广州以白云国际机场为“航空芯”，衔接广州北站、广州机场站构成世界级空铁联运枢纽。而“主城芯”则是依托广州中心火车站（广州站—广州东站）、广州南站、白云站，合理规划汽车客运站，建立广州枢纽中心。以南沙邮轮母港、南沙站为主的“南沙极”将打造粤港澳大湾区世界高质量效劳枢纽，同时以新塘站、增城站为主的“东部极”将被打形成为广州东部门户枢纽。货运方面，围绕南沙港区、白云机场、广州集装箱中心站等，构成“双核一带”货运枢纽规划。

南方网 2018-11-10

经纬点评：《规划》提出打造核心支点、优化枢纽空间、推动三港融合在内的三大发展战略，其中南沙自贸港、白云机场高铁、中心火车站、客运枢纽、货运枢纽、四大高铁，都是未来交通建设重点，有助广州建设成为国际性综合交通枢纽。广州与周边城市交通一体化发展，有助成为粤港澳大湾区的交通枢纽中心，将迎来众多发展机遇。



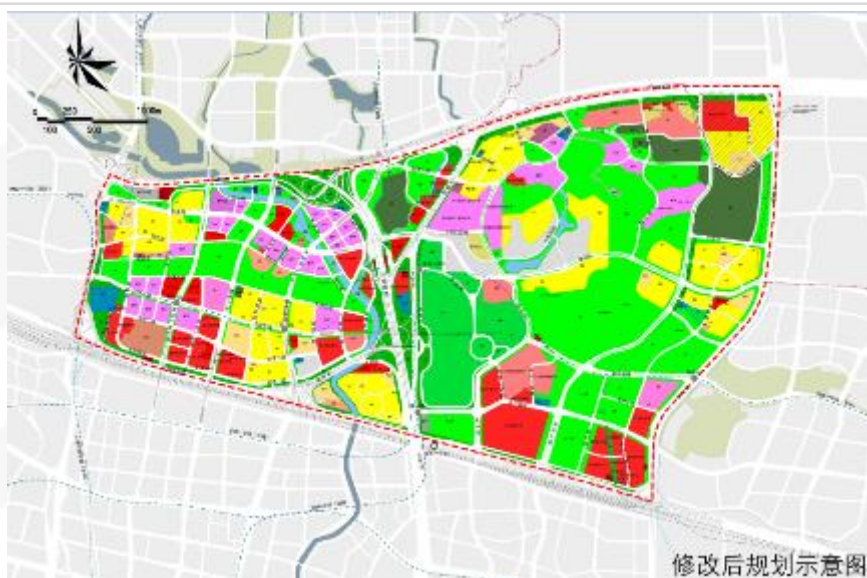
天河智谷从生态宜居新区变身科技创新、文化创意园区

《天河智谷片区城市设计及控制性详细规划》由市规委正式公布实施。区域将从原来居住为主的广州东部生态宜居新区变身为科技创新、文化创意园区，定位为广深科技创新走廊重要科创与文创节点。

天河智谷片区（即天河区广氮-奥体片区），东至珠吉路，西至科韵路，南至广园快速，北至沈海高速，总面积约15.2平方公里，规划建设用地面积为14.97平方公里，规划总建筑面积（不包括中小学、待定区、市政公用设施等）不大于1150万平方米，规划居住人口不超过13.1万人，市政公用设施总建筑面积不小于16万平方米。

规划将通过“三横两纵”高快速路和11条轨道线路实现与智慧城、金融城、第二CBD等重要片区快速联系，并通过白云机场、广州南站与其他城市通达互联。经过优化后，智谷片区总路网密度为7.34公里/平方公里。规划24个立交。规划轨道线路11条，规划轨道站点10座。

广州日报 2018-11-6



修改后规划示意图

经纬点评：为配合天河智谷片区功能定位的调整，片区调整部分地块性质，主要增加了其他商务用地性质的地块，以促进打造以产业功能为主导的“天河智谷”，建设成为集“产、学、研、商、居、文”于一体的新一代信息技术与文化创意价值创新园。产城融合，有助于提高区域经济效益，片区的价值得以整体拔高。



白云区6项惠企政策提振实体经济，三年5.4亿奖励企业

近日，白云区发布了6项惠企政策，计划在三年内拿出至少5.4亿元奖励企业，单个企业可获最高奖励达1.3亿。6项惠企政策形成立体政策体系，以期提振实体经济，使白云区成为经济投资的沃土。

6个惠企政策分别为：《广州市白云区促进“四上”企业加快发展暂行办法》(简称“普惠10条”)、《广州市白云区加快总部经济发展的实施办法》(简称“总部10条”)、《广州市白云区龙头骨干企业培优三年行动计划(2018-2020年)》(简称“培优计划”)、《广州市白云区促进广州设计之都产业发展暂行办法》(简称“设计政策”)、《广州市白云区支持企业创新发展实施办法》(简称“创新10条”)、《广州市白云区推动企业通过资本市场上市或挂牌融资加快发展的暂行办法》(简称“上市10条”)共计6份惠企政策文件，形成了支持企业发展的系列政策。

这6个政策文件与白云区原有并继续实施的农业类政策、质量奖、名牌产品奖励、产业领军人才奖励以及上级科技创新文件区级配套奖励共同构成全区惠企政策新体系。

白云区方面表示，根据发展目标，三年内，白云区将培育不少于3家“中国企业500强”企业，营业收入超10亿元企业达到40家以上。

南方都市报 2018-11-9

经纬点评：白云区的惠企政策新体系，有望促进产业聚集，为白云区吸引一批大型优质企业落户，培育出具有核心竞争力的企业集群。同时，通过政策资金支持，增强企业自主创新能力和积极性，推动高新技术产业化，引导并助推企业转型升级、创新发展。未来产业升级转型、经济实力提升，有望带动区域就业和居住人口增加。



佛山购房入户入学改为积分制，未来商业公寓也可积分入户

11月2日，佛山市政府常务会议原则上通过新修订的《佛山市新市民积分制服务管理办法》。新《办法》将购房类人群纳入积分制统筹安排，明确不再执行原购房入户政策，同时取消购房类政策性借读生待遇并设置过渡期，将房产情况作为申请入户、入学的计分指标。

入户方面，新《办法》规定《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市进一步推进户籍制度改革实施方案的通知》中关于市外户口迁移的购房入户政策不再执行。新《办法》将购房类人群划入积分制管理，规定只有在佛山市已连续按月缴纳一年社会保险费，且申请期间保持参保状态的新市民，才可申请积分入户。房产情况只作为申请入户的一个积分指标，并规定了最高144分。

积分入学方面，新《办法》规定在佛山购买住宅及商业住宅的非户籍人员，统一参加积分排名。不过，该项政策有一个过渡期，即新《办法》公布之前，购房面积超过80平方米的购房业主，可继续享受政策性借读生待遇至2019年12月31日止。也就是说，该项积分排名入学从2020年1月1日起实施。

新快报 2018-11-4

经纬点评：购房入户通常作为解决房地产去库存的权宜之计，而积分入户能确保城市精确吸纳自身所需要的人才。佛山改购房入户为积分入户，表明开始更加注重精确人才的引进、城市文化的认同和经济社会的持续发展。而新《办法》中，除住宅外，商业住宅也可积分入学，预计未来商业住宅的销售迎来利好。



顺德大良促产融结合，近60家金融机构进驻产融生态小镇

今年以来，顺德中心城区的大良街道积极推动建设创新智慧金融新模式，促进辖区产业与金融相结合。据悉，桂畔海产融生态小镇已吸引近60家各类金融机构进驻；今年前十月份金融机构累计为企业提供融资近90亿元。接下来，大良还将依托金融集聚区的资源辐射，推动企业境内外上市挂牌，争取大良产业经济在高质量发展道路上实现领跑。

今年年初，顺德区启动桂畔海产融生态小镇建设，该小镇定位于供应链金融、产业基金、资管计划等方向，将提供覆盖全区企业成长链条的多元化金融产品。大良街道积极配合推进建设工作，并协调落实小镇暨供应链金融基地在德胜新城保利中央商务区挂牌。大良还出台了多个扶持鼓励政策，吸引各类创新金融机构、银行机构、保险机构、证券机构、产业投资基金、私募创业投资基金、供应链金融等机构进驻。据悉，大良财政已累计补贴600万元，为加速小镇雏形建设、丰富区域金融业态提供政策支持。

南方都市报 2018-11-8

经纬点评：顺德区依托产业集群、企业平台和现有金融资源，建设产融生态小镇暨供应链金融基地，推动以供应链金融、产业投资基金和大资管项目为主的金融业态集聚，实现产融生态小镇产业支撑实体经济的目的。现在产融生态小镇在金融机构引进、企业融资方面成效明显，对支持产业发展有较大推进作用。





LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州豪挂11宗商住地 佛山三区接连挂地迎土拍热潮

摘要：广州挂出11宗商住用地，总起拍价近308亿。佛山本周无土地成交，禅城、南海、顺德接连挂地迎土拍热潮。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(佛山本周无土地成交)



广州：绿城低溢价夺灵山岛尖商住地首进南沙



广州：金科时隔四个月于南沙再下一城 积极布局广州副中心



广州：华润夺下今年第五宗地 以凭借灵山岛尖地块首进南沙



广州：凯德置地底价夺科学城商服地 利好区域形象提升



<4> 黄埔科学城

地块编号: KXC-11-3 科学城科学大道以北、凝彩路以东

交易时间: 2018-11-12 (周一)

土地性质: 商服用地

占地面积: 4.74万㎡

容积率: FAR≤3.0

建筑面积: 14.21万㎡

起始总价: 88249万元

起始楼面价: 6210元/㎡

成交总价: 88249万元

楼面地价: 6210元/㎡

溢价率: 0%

竞得人: 广州市凯科星贸房地产开发有限公司 (凯德置地)

备注:

▲竞得人须在黄埔区、广州开发区办理工商注册登记, 注册资金不少于人民币9亿元, 并长期经营 (30年以上);

▲竞得人或其实际控制人名下企业必须涵盖自有国际性品牌城市综合体、自有国际性品牌服务公寓、自有国际性品牌购物中心、房地产基金管理、城市更新等至少三个块。管理的房地产基金数量超过15只, 持有或管理的大型购物中心超过30家, 持有或管理的酒店或服务公寓超过100家;

▲项目建成后, 受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的70%, 自持物业必须整体确权, 10年内不得销售 (含预售和现售)。



广州：新塘宅地以较低单价成交 需配建人才公寓并自持10年



<5> 增城新塘

地块编号：增城区永宁街九如村、塔岗村

83101234A18095

交易时间：2018-11-12（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：3.67万m²

容积率：FAR≤3.9

建筑面积：14.31万m²

起始总价：107400万元

起始楼面价：7506元/m²

成交总价：107400万元

楼面地价：7506元/m²

溢价率：0%

竞得人：增城市新塘工业加工区开发总公司

备注：

▲该地块须全部用于增城开发区人才公寓项目建设，竞得人在取得房屋不动产权证书后须持有年限不低于10年，自持期间物业仅可用于租赁，租赁方案须经增城经济技术开发区管委会审核同意；

▲该项目建成后，在取得房屋不动产权证书满10年后可进行销售，销售对象须为在增城开发区注册的企业员工；

▲受让人自持期间，若经广州市增城区政府、增城开发区管委会批准整体转让的，需按照批准转让时点的市场评估价核算土地增值收益，增值收益全部归出让人；

▲本次挂牌成交价包括7.5万m²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7.5万m²，超出部分则按相关规定补缴出让金。



广州：中铁建低溢价夺中新宅地 拟增加区域话语权



<6> 增城中新

地块编号：增城区中新镇九和村
83103208A18079

交易时间：2018-11-12 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：4.27万 m^2

容积率：FAR \leq 2.6

建筑面积：11.01万 m^2

起始总价：134800万元

起始楼面价：12143元/ m^2

成交总价：136800万元

楼面地价：12323元/ m^2

溢价率：1.48%

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；
- ▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲本次挂牌成交价包括60000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60000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。





2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：白云湖车辆段挂巨无霸商住地 或定向广州地铁



<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㎡

容积率：FAR≤2.34

建筑面积：47.92万㎡

起始总价：710871万元

起始楼面价：14835元/㎡ + 自持85080㎡

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6203.378㎡，建筑面积42045㎡，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85080㎡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：花都凤凰路地块三再出让 起拍单价下调逾3200元/m²



<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m²

容积率：FAR ≤2.8

建筑面积：12.49万m²

起始总价：174860万元

起始楼面价：14000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，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：凤凰路以西地块商改住再出让 起拍价低于周边已出让地块



<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m²

容积率：FAR ≤3.0

建筑面积：6.51万m²

起始总价：90427万元

起始楼面价：13900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，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：老荔湾挂“蚊”型宅地 需配建5547m²拆迁安置房



<5> 荔湾西湾路

地块编号：荔湾区西湾路156号地块

交易时间：2018-12-6（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：6151m²

容积率：FAR ≤25.5

建筑面积：14237m²（已扣除5547m²安置房）

起始总价：34329万元

起始楼面价：24113元/m²

备注：

▲竞得人须在用地范围内配建5547平方米住宅（以不动产登记的建筑面积为标准，装修标准为毛坯房），建成后无偿移交给广州市住宅建设发展有限公司用于安置被拆迁人，并按规定各自支付相应的税费；

▲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。



广州：陈头岗停车场挂大体量宅地 需配建10.5万m²租赁住房



<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m²

容积率：FAR ≤2.41

建筑面积：47.83万m²（已扣除105126m²租赁住房）

起始总价：636868万元

起始楼面价：13315元/m²

备注：

▲竞买人须具有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；且该竞买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105126m²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：从化太平镇政府对面挂宅地 拥一线流溪河景



<7>从化街口

地块编号：从化区太平镇S118与G105路口西北侧地块

交易时间：2018-12-6（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：4.38万 m^2

容积率：FAR \leq 3.5

建筑面积：13.17万 m^2 （已扣除政府回扣3060 m^2 配建住房）

起始总价：105103万元

起始楼面价：7981元/ m^2

备注：

▲竞得人须在用地范围内提供3060 m^2 配建住房由广州市从化区人民政府指定部门按3500元/ m^2 的价格回购；

▲竞得人需建设不少于20000平方米（以不动产登记的建筑面积为准）的四星级以上酒店，客房约200间；同时建设不少于5000平方米（以不动产登记的建筑面积为准）的商业中心，引进运营商经营管理；该酒店及商业中心须100%自持，分别整体确权，不得销售；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。



广州：番禺华南板块旧厂改造地块挂牌 起拍单价近2万/m²



<8> 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m²

容积率：FAR ≤3.0

建筑面积：7.39万m²

起始总价：147036万元

起始楼面价：19900元/m²

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。



广州：山海连城旁定向挂牌两宅地 7成住宅限价16450元/m²



<9> 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m²

容积率：FAR ≤2.6

建筑面积：38.35万m²

起始总价：292509万元

起始楼面价：7627元/m²

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应限制在≤85m²，销售均价不得高于16450元/m²，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：山海连城旁定向挂牌两宅地 7成住宅限价16450元/m²



KINGSWICK 经纬

广汽商贸物流

待出让地块 出让地块

凯德山海连城
均价：2.5-3万元/m²

胜洲村

菱塘新村

打岗桥

菱西村

<10> 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：12.48万m²

容积率：FAR ≤2.61

建筑面积：21.67万m²

起始总价：165277万元

起始楼面价：7627元/m²

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应限制在≤85m²，销售均价不得高于16450元/m²），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：白云区江高镇首次出让宅地 规划地铁江府站近在咫尺



<11> 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m²

容积率：FAR ≤2.8

建筑面积：29.47万m²（已扣除政府回扣33000m²住房）

起始总价：540627万元

起始楼面价：18348元/m²

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33000m²住房由广州市白云区政府指定单位按3500元/m²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：张槎中心挂牌商住地 周边学校医院等生活配套齐备



<1> 禅城张槎

地块编号：TD2018(CC)XG0009

交易时间：2018-12-12 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：3.58万m²

容积率：FAR≤2.6

建筑面积：9.30万m²

起始总价：64775万元

最高限价：106996万元

最高楼面价：11505元/m²

起始楼面价：6962元/m²

备注：

- ▲ 1、地块采用“限地价+竞自持+摇号”的形式进行现场竞拍；
- ▲ 2、须按规划要求配套配电房、燃气调压站（柜）等市政设施、通讯基础设施、物业管理用房、公共停车场、9班幼儿园（不小于2430m²）、居民健身设施、社区公共服务用房、虚线绿地等公共配套设施；
- ▲ 3、地块竞得者须向政府提供不少于7000m²的住宅回购物业。



佛山：南庄挂出江景商住地 可快速接驳主干道



<2> 禅城南庄

地块编号: TD2018(CC)XG0010

交易时间: 2018-12-13 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 2.91万 m^2

容积率: FAR \leq 3.5

建筑面积: 10.19万 m^2

起始总价: 68472万元

最高限价: 122287万元

最高楼面价: 12000元/ m^2

起始楼面价: 6719元/ m^2

备注:

- ▲ 1、地块以“限地价+竞自持+摇号”的形式进行现场竞拍
- ▲ 2、须设置通讯基础设施、社区公共服务用房、配电房、居民健身设施和物业管理用房等公共配套。



佛山：国华新都西侧挂牌商住地 需配建幼儿园



<3> 南海大沥

地块编号：TD2018(NH)WG0035

交易时间：2018-12-10 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：4.35万m²

容积率：A区：1.0≤FAR≤3.0

B区：1.0≤FAR≤2.5

建筑面积：9.28万m²

起始总价：92837万元

最高限价：177613万元

起始楼面价：7997元/m² (最高楼面地价：15300元/m²)

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、本宗地的开发投资总额不低于人民币46435万元
- ▲ 3、须配建一所6班幼儿园，学位150个，建筑面积不少2430平方米、社区用房（2300m²）、社区卫生服务站（1000m²）、托老所（750m²）文化活动室（500-1000m²）社区警务室
- ▲ 4、开发建设A区北侧的绿地（1775m²）、需要承担建设三条道路。



佛山：北滘万科天空之城旁挂商服地 需配建星级酒店



<4> 顺德北滘

地块编号: TD2018 (SD) WG0023

交易时间: 2018-12-10 (周一)

土地性质: 商服用地

占地面积: 1.91万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 4.0

建筑面积: 7.65万m²

起始总价: 19000万元

起始楼面价: 2483元/m²

备注:

▲ 本次出让计收出让金的地下停车位建筑面积不高于36960m²、地下商业建筑面积不高于300平方米和防空地下室建筑面积不高于17400m²。

▲ 竞得人须在本宗地内配置和建设酒店一间, 酒店运营计容建筑面积不少于 40000 m², 酒店首层、二层、负一层配建总建筑面积不少于 7400 m²的商业物业。



佛山：杨和3.9万m²商服地挂牌 将建汽车考场或发展驾校产业



<5> 高明杨和

地块编号：TD2018(GM)WG0056

交易时间：2018-12-06 (周四)

土地性质：商服用地

占地面积：3.94万m²

容积率：FAR≤0.8

建筑面积：3.15万m²

起始总价：3550万元

起始楼面价：1126元/m²

备注：

- ▲ 1、土地竞买者须为独立核算的法人公司,且不接受联合竞买。
- ▲ 2、参加本次网上挂牌活动的必须使用数字证书
- ▲ 3、采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人



佛山：西江新城南片区控规内再挂商住地 毗邻公办小学和医院



<6> 高明西江新城

地块编号: TD2018(GM)WG0063

交易时间: 2018-12-07 (周五)

土地性质: 商住用地

占地面积: 1.93万 m^2

容积率: $1.0 \leq FAR \leq 2.8$

建筑面积: 5.40万 m^2

起始总价: 22100万元

最高限价: 34006万元 (折合楼面价6300元/ m^2)

起始楼面价: 4094元/ m^2

备注:

- ▲ 1、当竞价达到最高限制地价竞价方式转为竞自持70年的租赁住房计容建筑面积
- ▲ 2、还需地块东侧设置立体停车楼 (不少于400个泊位), 需预留与东侧地块设置空中人行廊道的条件





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	2018/11/16	黄埔	黄埔区开创大道以北、香雪三路以西KXC-P2-3	商服	2.24	≤1.8	2.45	2.97	12100
	2018/11/22	白云	白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块	住宅	1.06	≤4.3	4.21	11.17	26500
	2018/11/22	黄埔	黄埔区茅岗路以东、坑田路以北	住宅	1.38	≤3.8	5.25	10.90	20786
	2018/11/22	黄埔	黄埔区开创大道以南、荔红一路以东、伴河路以北、开源大道以西萝岗车辆段地块	住宅	31.24	≤2.14	58.65	76.24	13000
	2018/11/22	花都	花都区广花公路以东、花都湖以南J08-YY1地块	住宅	6.25	≤2.5	9.34	15.88	17000
	2018/11/23	增城	增城区荔城街五一村83001205A18063	商住	2.03	≤7.0	9.99	8.65	8655

后续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/11/23	增城	增城区永宁街九如村 83101234A18030	商住	6.13	≤6.0	30.39	16.27	5355
	2018/11/23	南沙	2018NJY-12 横沥镇灵山岛 尖C1-22-01-2、C1-22-06 地块	商住	4.51	C1-22-01-2地 块≤2.0; C1-22-06地 块≤1.5	6.36	5.7	8959
	2018/12/6	白云	白云区华南快速路以南、广 清高速路以东白云湖车辆段 地块	商住	22.29	≤2.34	479185	71.09	14835
	2018/12/6	花都	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	124900	17.49	14000
	2018/12/6	花都	花都区凤凰路地块四	住宅	5.5	≤3.0	65055	9.04	13900
	2018/12/6	花都	花都区凤凰路以东、花都湖 以北J11-XH05地块	住宅	5.75	≤2.8	111809	17.93	16040

后页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/12/6	荔湾	荔湾区西湾路156号地块	住宅	0.62	≤5.5	1.42 (扣除 5547m ² 安 置拆迁房)	3.43	24113
	2018/12/6	番禺	番禺区石壁街东晓南放射线 与东新高速交叉口西南侧陈 头岗停车场场站综合体项目 地块	住宅	24.21	≤2.41	47.83 (已 扣除 105126m ² 租赁住房)	63.69	13315
	2018/12/6	从化	从化区太平镇S118与G105 路口西北侧地块	商住	4.38	≤3.5	13.17 (已 扣除政府回 扣3060m ² 配建住房)	10.51	7981
	2018/12/6	番禺	番禺区易兴工业园原安美防 火塑料制品有限公司地块	住宅	2.46	≤3.0	7.39	14.70	19900
	2018/12/6	番禺	番禺区化龙镇现代产业园 GY-PY1604地块一	商住	18.70	2.6	38.35	29.25	7627
	2018/12/6	番禺	番禺区化龙镇现代产业园 GY-PY1604地块二	商住	12.48	2.61	21.67	16.53	7627

后页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18072	住宅	3.15	≤3.2	10.08	12.10	12000
	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18073	住宅	4.99	≤3.2	15.97	19.17	12001
	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18074	住宅	4.11	≤3.2	13.14	15.77	12003
	2018/12/10	黄埔	广州市黄埔区长岭居长岭 路以北、岭头新村以东 CPPQ-A-3	住宅	7.18	≤2.5	16.64	22.47	13505
	2018/12/10	黄埔	广州市黄埔区开源大道以 南、云峰路以东SDK-A2-2	住宅	10.07	≤2.5	21.50	16.35	7602

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	2018/11/13	顺德	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-1地块	商住	8.36	≤2.0	16.72	8.03	4800
	2018/11/30	顺德	佛山市顺德区均安镇东堤路07-1号地块（均安镇鳧洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01）	商住&商服	2.48	≤3.2	7.92	0.62	3690
	2018/12/3	南海	佛山市南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.10	A区≤1.8 B区≤1.0	9.03	1.13	12461
	2018/12/3	顺德	顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块（均安镇鳧洲河一河两岸控规N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1）	商住&商服	6.93	1.0 < FAR ≤ 3.0	20.81	5.95	2857
	2018/12/5	高明	佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住&商服	7.4	≤2.8	20.72	4.51	2180
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北	商住&商服	2.23	≤2.5	5.58	0.99	1788

后页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇环东路以南、白石西路以东	商住&商服	0.93	≤2.5	0.93	0.41	1771
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、白石西路以东	商住&商服	3.07	≤2.5	7.69	1.36	1770
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北	商住&商服	2.49	≤2.5	6.23	1.10	1770
	2018/12/6	高明	佛山市高明区杨和镇滨河三路以东、兴国路以南	商服	3.94	≤8.0	3.16	0.36	1125
	2018/12/7	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
	2018/12/10	南海	佛山市南海区大沥镇太平大道太平工业区地段	商住	4.35	A区: ≤3.0 B区: ≤2.5	11.61	9.28	7997
	2018/12/10	顺德	佛山市顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块	商服	1.91	≤4.0	7.65	1.9	2483

后页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万 m^2)	容积率	建筑面积 (万 m^2)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/ m^2)
佛山	2018/12/12	禅城	佛山市禅城区张槎路15号	商住	3.58	≤ 2.6	9.3	6.48	6962
	2018/12/12	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

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





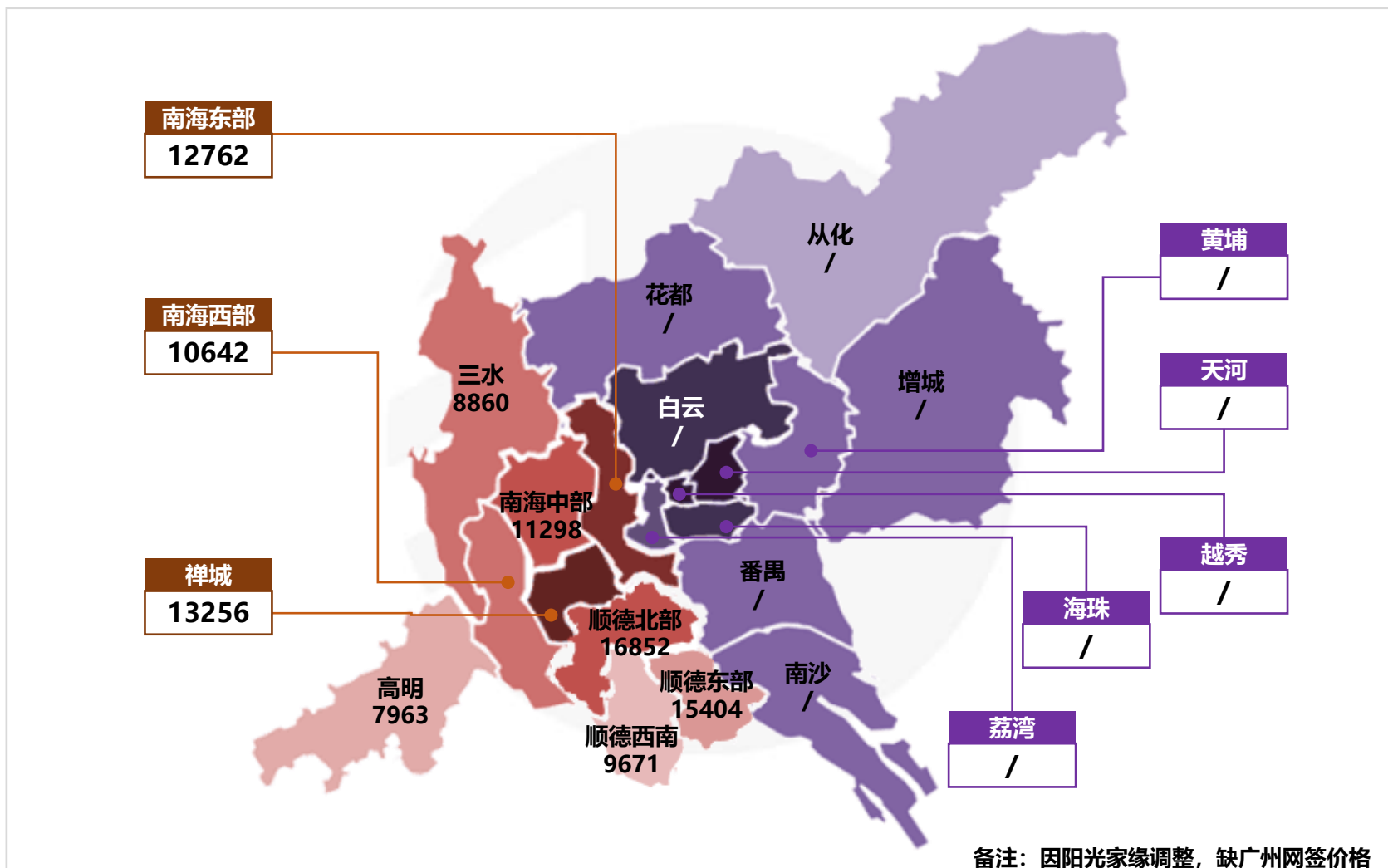
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州供应套数高位回落 佛山“双十一”一手网签量重登高位

摘要：广州网签量呈现持续下滑态势，佛山一手网签则再回39万㎡高位；广州和佛山新增供应套数均有所下降；广州保利紫云、佛山中国通号·天聚广场推新均售罄。

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

全市供应套数大幅回落 保利紫云推新即售罄

摘要：供应套数大幅下跌至四百余套，增城“东大仓”仍成供应主力。全市网签持续下跌，中心区环跌近五成。本周五盘齐推，保利紫云加推即售罄。

住宅新批预售：供应套数大幅下跌至四百余套 增城成供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
增城	皇马花园	C-5#-C-10#	6	250	20577
	富士康科技小镇	D1#、D2#、3#	2	132	26815
荔湾	保利曼语花园	4#	1	50	4991
天河	珠江四季花园	1#、2#	2	50	4282
总计			11	482	56665

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：商业供应大幅环增113% 办公恢复供应

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)
荔湾	逸合商务中心	商业：2#	1	173	7008
增城	富士康科技小镇	商业：商业A#	1	14	1097
总计			2	187	8105
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	逸合商务中心	办公：2#	1	248	9975
总计			1	248	9975

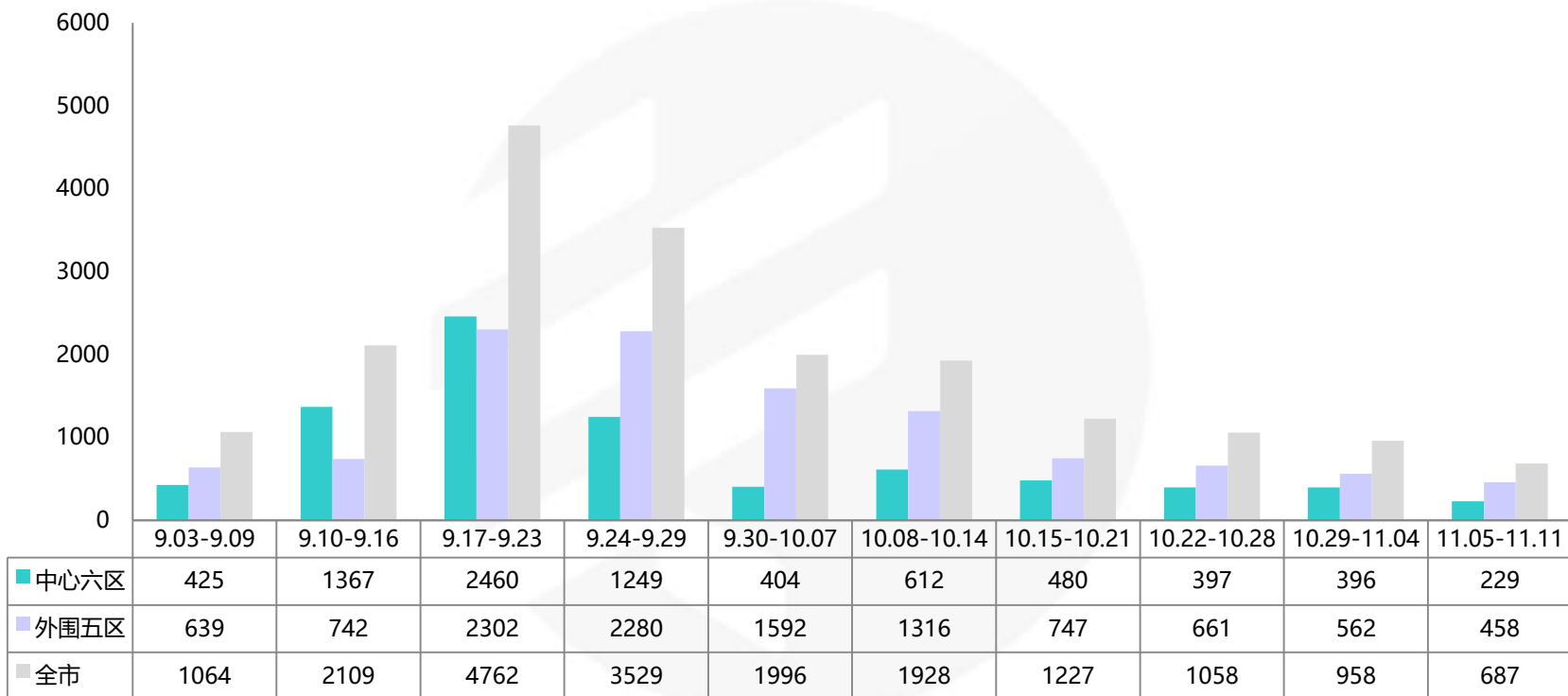
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



全市网签量走势：全市网签持续下滑 中心区环跌近五成

近十周广州市商品住宅成交套数情况

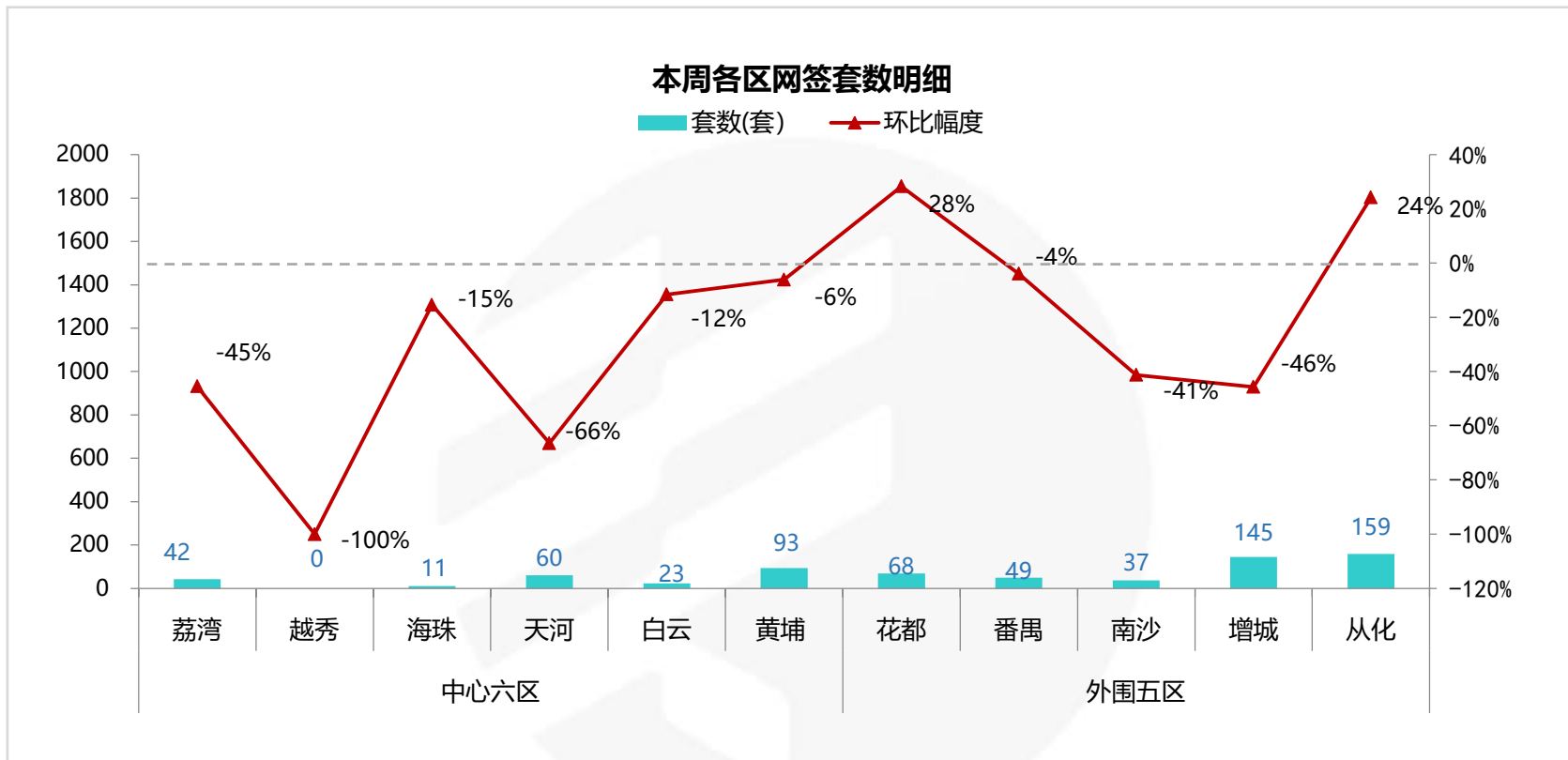
单位：套



▲ 全市网签687套，环降28.29%。中心六区网签229套，环降42.17%。外围五区网签458套，环降18.51%。本周中心外围网签持续下跌，全市网签下降。



本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签九跌两涨。中心六区网签量呈环跌状态，其中荔湾、海珠、白云、黄埔下跌幅度在5%-45%之间，下跌涨幅跨度较大；越秀、天河环跌五成以上，越秀本周无网签，网签量为0。

▲ 外围五区网签量总体均环降，环降幅度较小。其中花都、从化网签量环增，均环增近三成，从化本周网签持续走高，成为全市网签量最高的区域，网签量为159套；番禺、南沙、增城均环跌，环跌幅度在4%-50%不等，南沙，增城下降幅度较大，下跌四成以上。



新推动态：本周五盘齐推 保利紫云加推即售罄

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/㎡)	去化情况
保利紫云	白云机场路西 侧进棠乐路段 (靠近霸王大酒店)	占地：6.28万㎡ 总建：29.84万㎡	11月9日 (加推)	88-105㎡ 三房	A2栋, 50 套	/	带装修 42000-46000	100%
越秀滨海 新城	南沙环市大道北	占地：33万㎡ 总建：69万㎡	11月10日 (加推)	91-107㎡三 至四房	24栋 约90套	85折	带装修18000	3%
金地香山 湖	增城区广园东中 新出口新新大道 北行	占地：160万㎡ 总建：130万㎡	11月10日 (加推)	102-127㎡ 三至四房	天玥组团 G5-1栋、 G5-2栋, 185套	/	带装修12600- 15000	54%
金融街花 溪小镇	花都新机场 花 都大道东228号	占地：10.66万㎡ 总建：37.42万㎡	11月10日 (加推)	103-130㎡ 三至五房	21栋, 100 套	/	带装修 约14000	/
人盛巴厘 天地	从化神岗广从北 路263号	占地：9.90万㎡ 总建：24万㎡	11月10日 (加推)	75-103㎡ 二至三房	四期2栋, 116套	/	带装修 14500-15000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



白云：重点个盘开卖

【保利紫云2018-11-9日加推情况】



推售货量：A2#，2-30F、2梯6户，合计50套
户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	88-105m ²	/
套数 (套)	/	50

推售价格：带装修42000-46000元/m²

去化情况：售罄

备注：

▲现场情况：加推当天采用摇号形式，一共有100组客户参与摇号，现场气氛较热烈。



白云：保利紫云户型图



90m²三房



104m²三房



南沙：重点个盘开卖

【越秀滨海新城2018-11-10加推情况】



推售货量：24栋，90套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91-96	103-107	/
套数 (套)	/	/	90

推售价格：均价18000元/m² (带装修)；

开卖情况：顺推成交3套，去化约3%。

备注：

▲折扣体系：85折。



南沙：越秀滨海新城户型图



03单元, 91m² 三房



04、05单元, 96m² 三房



南沙：越秀滨海新城户型图



01、02单元, 101㎡ 四房



06单元, 107㎡ 四房



增城：重点个盘加推

【金地香山湖 2018-11-10 加推情况】



推售货量：加推天玥组团G5-1栋、G5-2栋，102-127㎡三至四房，共185套。

户型配比：

户型	大三房	四房	合计
面积(㎡)	102㎡	127㎡	/
套数(套)	/	/	185

成交均价：带精装修12600-15000元/㎡

成交情况：成交约100套，去化54%

备注：

1、本次加推127㎡12600元/㎡，102㎡约15000元/㎡，而上周加推同一栋两单边产品均价16000元/㎡，本次有较大降幅。上午加推80套售罄，下午再加推105套特价单位。

2、一周数据：来访约700台，成交166套（161洋房、5别墅）

3、成交均价：洋房15500元/㎡、别墅31000元/㎡

4、本周活动：烧烤嘉年华

5、渠道：中原、房博士、裕丰等



金地香山湖G5栋户型图



1、2户型

102 m²三房两厅两卫

3、4户型

127 m²四房两厅两卫



花都：重点个盘开卖

【金融街花溪小镇2018-11-10加推情况】



推售货量：21栋，2-33F，2梯4户，合计100套

户型配比：

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	103-111	115-125	130	/
套数 (套)	/	/	/	100

推售价格：带装修约14000m²/元。

备注：

▲ 优惠活动：双十一推出一口价单位共11套。



花都：金融街花溪小镇户型图

107㎡三房



115㎡四房



从化：重点个盘开卖

【人盛巴厘天地2018-11-10加推情况】



推售货量：四期2栋，2-30F，2梯4户，合计116套

户型配比：

户型	二至三房	合计
面积 (m ²)	75-103	/
套数 (套)	/	116

推售价格：带装修14500-15000m²/元。



从化：人盛巴厘天地户型图

81㎡两房



100㎡三房



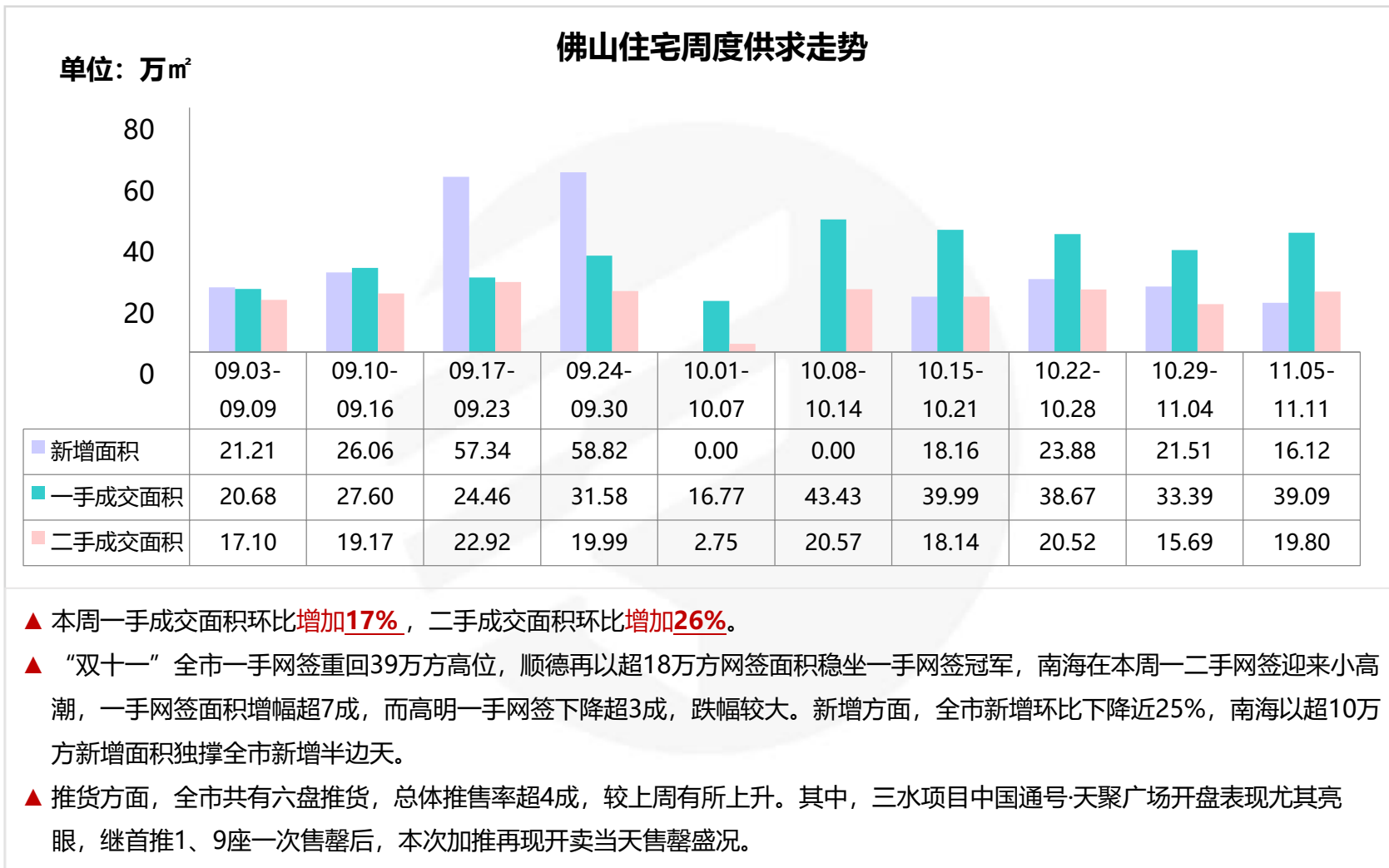


3.2 | 佛山房地产市场 | FOSHAN REAL ESTATE MARKET

“双十一” 众多项目齐促销走货 三水项目加推当天即售罄

摘要：全市一手网签再回39万方高位；“双十一”多个项目促销走货带动成交；佛山五区新增继续下降，南海新增预售独占5成；三水中国通号·天聚广场再现开盘即售罄盛况。

住宅：“双十一”全市一手网签重攀高位 供应有所放缓



住宅：南海新增供应独占鳌头 顺德一手网签力压各区

单位：万m²

佛山五区本周供求对比



	禅城	南海	顺德	三水	高明
新增面积	1.70	10.54	1.77	1.41	0.68
一手成交面积	5.65	8.43	18.56	4.90	1.54
二手成交面积	1.85	7.20	7.81	1.69	1.25
一手成交套数	577	1059	2370	535	155
二手成交套数	184	725	584	176	142



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)
禅城	保利碧桂园天汇	2018/11/7	天盈10座, 33层/2梯3户	三房/120 四房/143-170	96	1.39
禅城	绿城桂语兰庭	2018/11/8	九座, 3层/2梯4户 十二座, 5层/2梯4户	四房/142-174	20	0.31
南海	恒福天悦	2018/11/5	恒福天悦花园12座, 30层/2梯4户	三房/79-116	116	1.08
南海	时代家	2018/11/6	时代花生苑5座, 32层/2梯6户	三房/95 四房/117	186	1.90
南海	时代家	2018/11/6	时代花生苑4座, 31层/2梯6户	三房/83-95 四房/118-128	180	1.81
南海	富丰君御	2018/11/9	22座, 32层/2梯4户	三房/90 四房/142-167	118	1.43
南海	当代万国府	2018/11/9	当代摩码花园16座/叠墅	叠墅/145-174	27	0.43
南海	当代万国府	2018/11/9	当代摩码花园15座/叠墅	叠墅/147-174	27	0.43
南海	当代万国府	2018/11/9	当代摩码花园14座/叠墅	叠墅/134-156	18	0.27
南海	龙光玖龙湖	2018/11/9	龙光天湖名苑12号楼, 24层/2梯5户	三房/91-101	115	1.09

后页续



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	龙光玖龙湖	2018/11/9	龙光天湖名苑13号楼, 24层/2梯4户	三房/93-102 四房/125	92	0.97
南海	樵悦名居	2018/11/9	樵悦名居1座, 2座, 17层/2梯4户	三房/87-89	128	1.13
三水	碧桂园翡翠山	2018/11/5	五区14、17、33、34、43座 (101-102)	别墅/216-252	10	0.24
三水	中国通号·天聚广场	2018/11/5	一区2座, 30层/2梯4户	三房/89-102 四房/115-128	108	1.18
高明	高明碧桂园峰会	2018/11/6	5座附属楼, 2层	限价房/238.49	1	0.02
高明	绿色世嘉	2018/11/7	(二期) 17座, 17层/2梯4户	三房/90-91 四房/115	64	0.66
合计					1306	14.33

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

备注：新增不含万科项目



住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	城北	滨江首府	2018/11/10	13座	80	三房/93 四房/121-126	18000-18500	11月成交清空2888元购物车	14%
顺德	大良	颐安灏景湾	2018/11/10	17座 03/04	62	三房/105	14000-15000	现场10-11日1元购1m ² (15000) 活动	8%
三水	西南中心区	雅居乐融创三江府	2018/11/8	9、10座	305	复式四房/109-129	9400-9900	一口价不分楼层任选	49%
三水	三水新城	中国通号·天聚广场	2018/11/10	一区2座	108	三房/89 四房/128	9400-9600	无折扣	100%
高明	荷城	招商熙园	2018/11/10	35座	21	四房/120 五房/249-255	9200-9400	无折扣	33%
合计					576	合计			43%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园华润新城之光	58713	283	33339	17611
2	顺德	中海万锦公馆	35855	203	23248	15423
3	禅城	保利碧桂园天汇	27483	143	20147	13641
4	顺德	龙湖春江名城	24879	148	16183	15374
5	顺德	保利海德公园	17364	72	9178	18918
6	禅城	绿岛湖壹号	15970	108	12458	12819
7	南海	绿地香颂公馆	13830	217	23113	5984
8	顺德	中海雍景熙岸	13174	110	13622	9671
9	顺德	美的绿城凤起兰庭	13076	96	11082	11800
10	顺德	保利碧桂园悦公馆	12429	61	7950	15635

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)



住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	顺德	顺德华侨城	9219	34	4461	20665
12	顺德	中海新城公馆	9180	45	5507	16671
13	南海	时代水岸	9106	44	4832	18845
14	顺德	敏捷畔海御峰	8882	28	3988	22270
15	顺德	碧桂园凤凰湾	6581	70	7357	8945
16	南海	保利紫山	6486	41	4265	15209
17	南海	融创御府	6235	42	4147	15035
18	三水	时代南湾	5392	54	5853	9212
19	禅城	花曼丽舍	5320	40	4122	12906
20	顺德	雅居乐英伦首府	5274	20	2318	22758
合计			304447	1859	217169	14019

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)

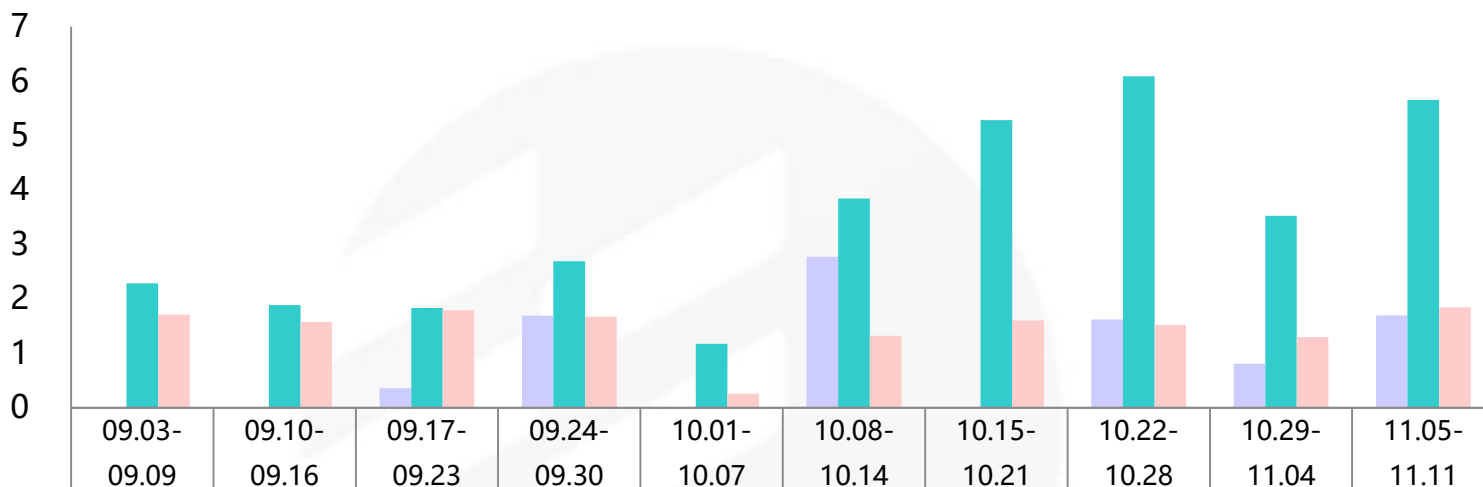
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**75%**，成交面积环比**增加48%**，成交均价环比**增加3%**。



禅城：双十一多盘积极走货 碧桂园世纪滨江亮相全城

单位：万m²

禅城周度成交走势



▲ 本周禅城一手成交面积环比增加**60%**，二手成交面积环比增加**42%**。

▲ 一二手网签量近几周环比较为接近，趋于平稳。周末季华西的碧桂园世纪滨江展开新品发布会，项目位于禅西新城的产业聚集区，定位产融智慧综合体。

▲ 借助双十一促销节日，多盘推出一口价单位、降首付及首付分期等方式走货，如绿岛湖的世贸望樾最低首付50万起，雄盛王府广场则推出单价约16900元/m²的一口价单位进行促销，预计短期的未来态势以加快去货为主。



禅城：重点个盘开卖

城北【滨江首府2018-11-10开盘情况】



推售货量：13座，21层/2梯4户，共80套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	93	121-126	9337
套数 (套)	20	60	80

推售价格：18000-18500元/m²（带装修）

开卖方式：自然开售

折扣优惠：11月成交清空2888元购物车

开卖情况：当日成交14%（约11套）

客户构成：广州客5成，本地客5成。

备注：项目一期规划共16栋洋房，以90-120m²户型为主，此次加推13座与5座景观基本无异，其中5座位置相对靠近路边较为吵杂，且本次推售价格及去化率对比上一次加推持平。



桂城：两盘新增缓解供应 预计富丰君御即将加推



- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加40%**，成交面积环比**增加41%**。
- ▲ 桂城经1个月后重获新增，获批新增的包含富丰君御22座的建面约90-167m²洋房以及当代万国府MOMA的134-165m²叠墅共约190套，目前富丰君御在售均价约2.2-2.3万元/m²带装修发售，预计将在近期加推入市，暂时缓解供应紧张关系。
- ▲ 目前桂城即使处于货量紧缺状态，受限价政策下整体均价处于稳定，预计未来越秀星汇翰府及碧桂园广佛上城全新项目入市后，整体售价也将维持稳定。



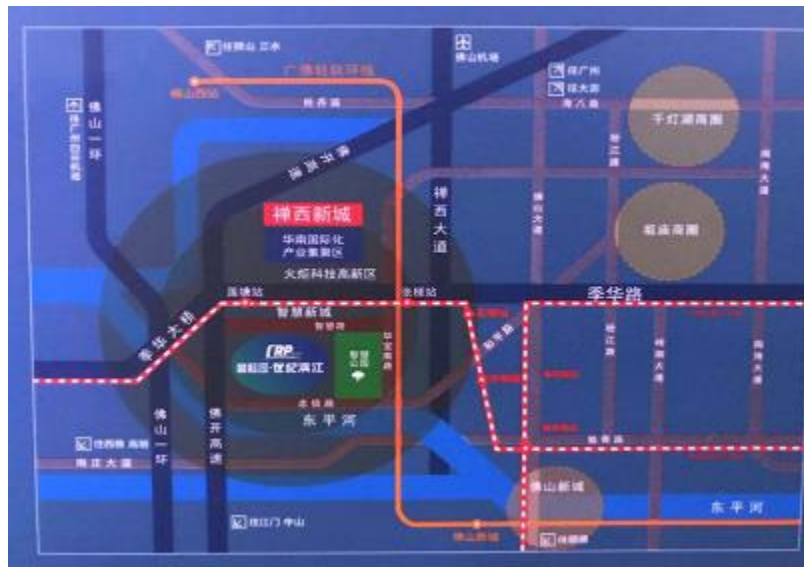
禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
张槎	碧桂园世纪滨江	新品发布会	11.11在马哥孛罗酒店举行碧桂园世纪滨江大电影《创世记》首映式暨产品发布会
城北	滨江首府	活动信息	11.05-11.11十一月成交清空2888元京东购物车&0元家电拍卖
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	11.05-11.11成交砸金蛋
	保利翡翠公馆	活动信息	11.10-11.11双十一系列优惠活动
	金茂绿岛湖	活动信息	11.05-11.11成交砸金蛋
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	11.10-11.11香云纱旗袍品鉴&非遗团扇体验
	保利碧桂园天汇	活动信息	11.05-11.11保利帮住计划
新城	合景新鸿基泷景	活动信息	11.10-11.11家居大变身
千灯湖	景裕豪园	活动信息	11.10-11.11双11一元超市活动，成交砸金蛋

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



禅城：11.11碧桂园世纪滨江产品发布会



图片来源：佛山乐居

项目位置：佛山市禅城区季华二路智慧路2号世纪滨江

占地面积：8.2万㎡

建筑面积：35.0万㎡

项目基础信息：项目规划高层写字楼、独栋办公、公寓、商业街、高层住宅等，容积率3.2，绿化率30%，南向一线东平河江景，东面紧邻智慧公园，西面靠近佛开高速，北面与智慧新城一路之隔。距离地铁2号线莲塘站900米。

项目动态：

▲ 11月11日举行产品发布会。



禅城：碧桂园世纪滨江产品发布会现场图



图片来源：碧桂园世纪滨江微信公众号



WWW.KINGSWICK.COM

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
2018-11月	绿岛湖壹号	82座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-11月	新福港鼎峰	A2栋	170	87-145	22000-23000/带装修	吹风价
2018-11月	世茂望樾	4座	125	106-203	16000-17000/毛坯	——
2018-11月	保利翡翠公馆	21座	90	98-127	15500-16500/带装修	——
2018-11月	保利碧桂园天汇	天盈10座	96	120-170	18000-19000/带装修	——
2018-11月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-11月	世茂望德	7座	125	96-104	28000-29000/毛坯	——
2018-11月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-11月	富丰君御	22座	132	90-166	22000-23000/带装修	吹风价
2018-11月	越秀星汇翰府	12栋	125	100-128	26000-29000/带装修	吹风价
合计			1156套			

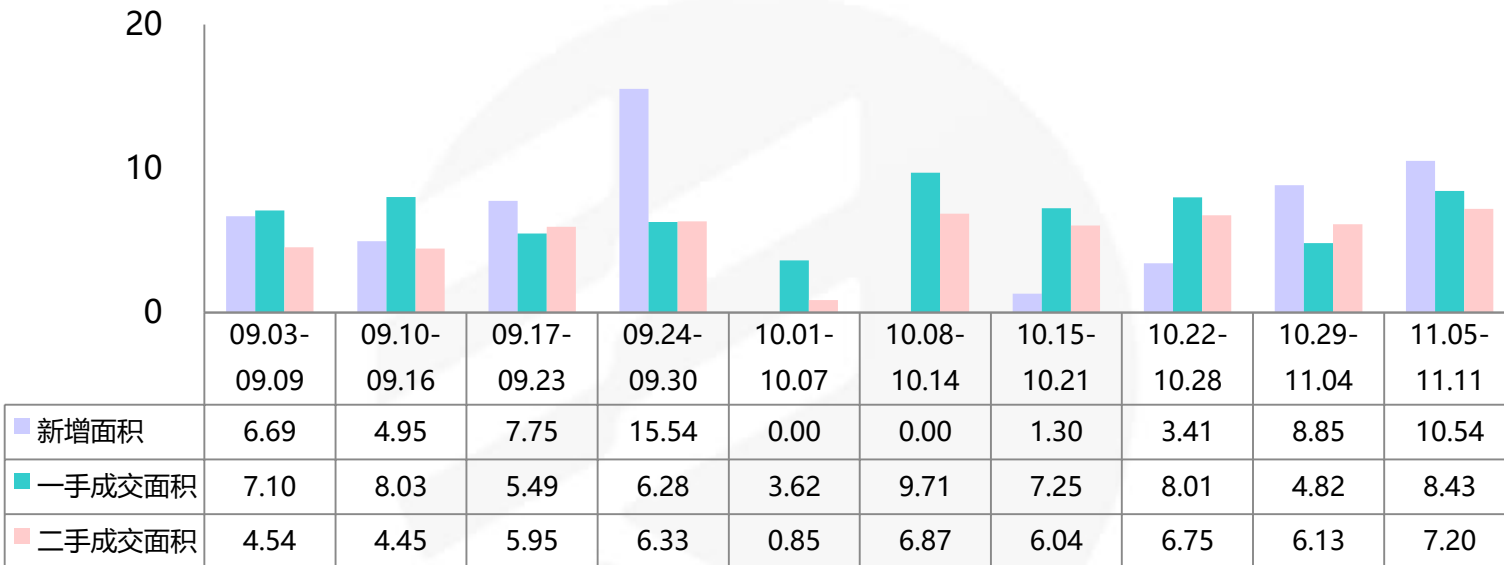
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



南海：六盘领证逾千套新增 九江碧桂园召开企业家高峰论坛

单位：万m²

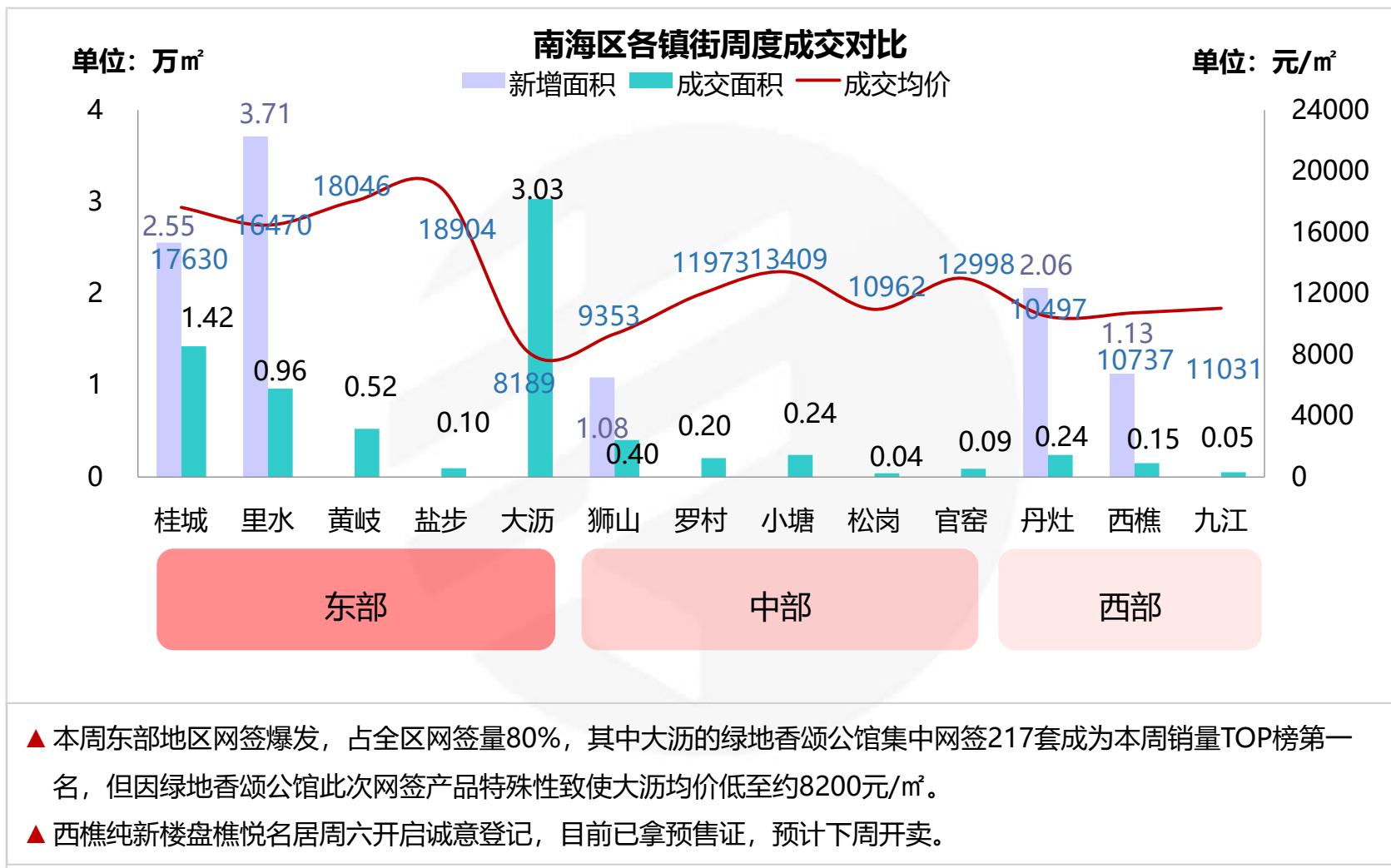
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加75%**，二手成交面积环比**增加17%**。
- ▲ 本周南海共6盘获批新增预售，分别来自东部的时代家，富丰君御，当代万国府；中部的恒福天悦以及西部的龙光玖龙湖，樵悦名居，逾千套预售货量将为年底冲刺作准备。
- ▲ 11.10碧桂园·君临壹品召开2018企业家高峰论坛，主要针对《中美贸易形势下的经济发展》进行讨论。



南海：各镇街周度成交对比



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	恒大悦府	活动信息	11.10-11.11双十一狂欢嘉年华
	国华新都	活动信息	11.10-11.11 双十一五重礼钜惠享购
里水	恒大金名都	活动信息	11.10-11.11 双十一购房狂欢节
罗村	雅丽豪庭	活动信息	11.11双十一购房节
西樵	碧桂园翡翠湾	活动信息	11.11一元超市欢乐购
	国瑞华庭	活动信息	11.10 旗袍表演活动
九江	招商悦府	活动信息	11.10-11.15 悦府购房五重惠
	碧桂园·君临壹品	活动信息	11.10召开2018企业家高峰论坛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



南海：11.10碧桂园·君临壹品召开2018企业家高峰论坛



图片来源：新浪乐居

项目位置：佛山南海九江镇九江大道中段北侧（距信基广场700米）

占地面积：约7.7万㎡

建筑面积：约20万㎡

项目基础信息：项目规划16栋高层住宅，小区拥有双泳池园林、童梦童享乐园，商业天街等齐全生活配套，拥揽里外三公园舒适自然生活，自建公交站。

▲11月10日召开2018企业家高峰论坛。



南海：碧桂园·君临壹品2018企业家高峰论坛现场图



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
2018-11月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-11月	碧桂园·翡翠湾	17/18/25/26座	320	101-131	10000-11000/带装修	——
2018-11月	时代领峰	3栋、4栋、13栋剩 余梯腿	708	83-128	17000-19000/带装修	——
2018-11月	奥园上林一品	9栋、12栋1座	367	94-140	12000-13000/带装修	——
2018-11月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
2018-11月	碧桂园·君临壹品	新品	120	——	13000-14000/带装修	——
2018-11月	樵悦名居	1、2座	136	88	12000-13000/带装修	——
2018-11月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
2018-11月	国瑞华庭	4、5座	192	89-115	14000-15000/毛坯	——
2018-11月	时代家	4、5座	366	83-128	18000-22000/带装修	——
合计			约2446套			

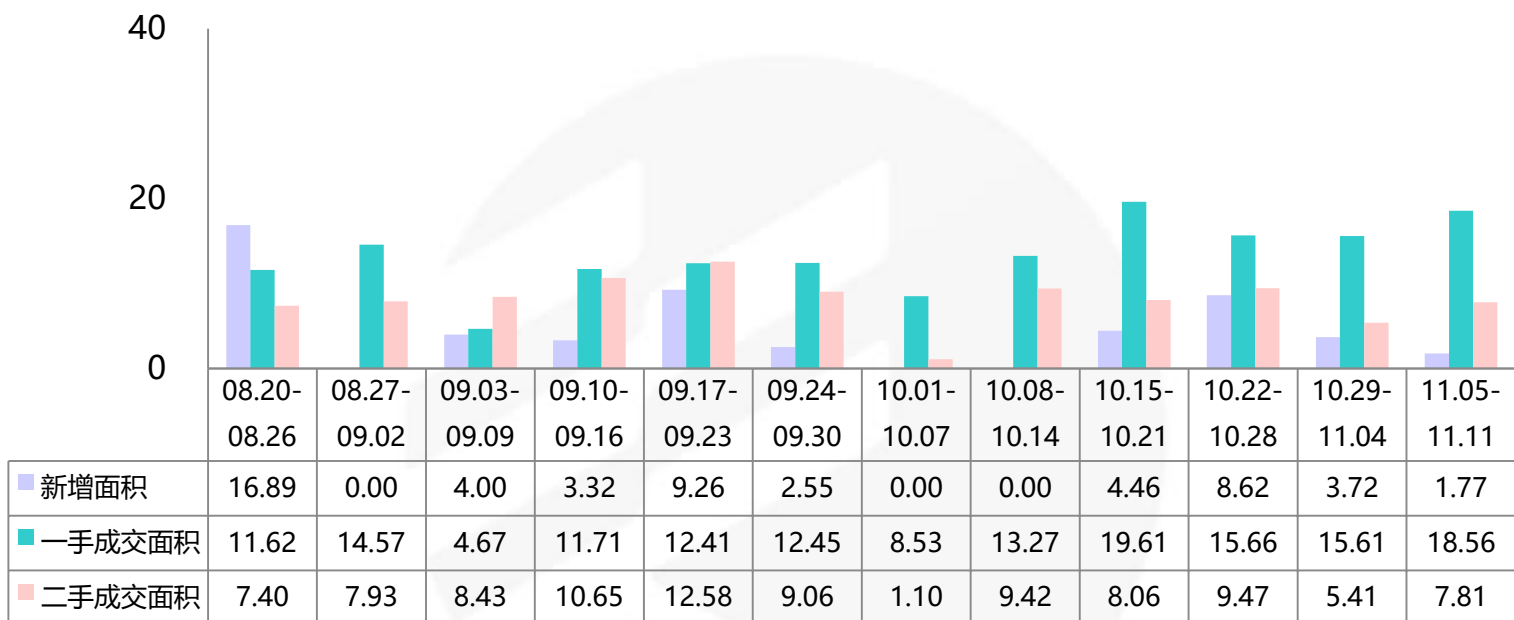
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



顺德：一盘加推去化较差 两盘开销售中心预备入市

单位：万m²

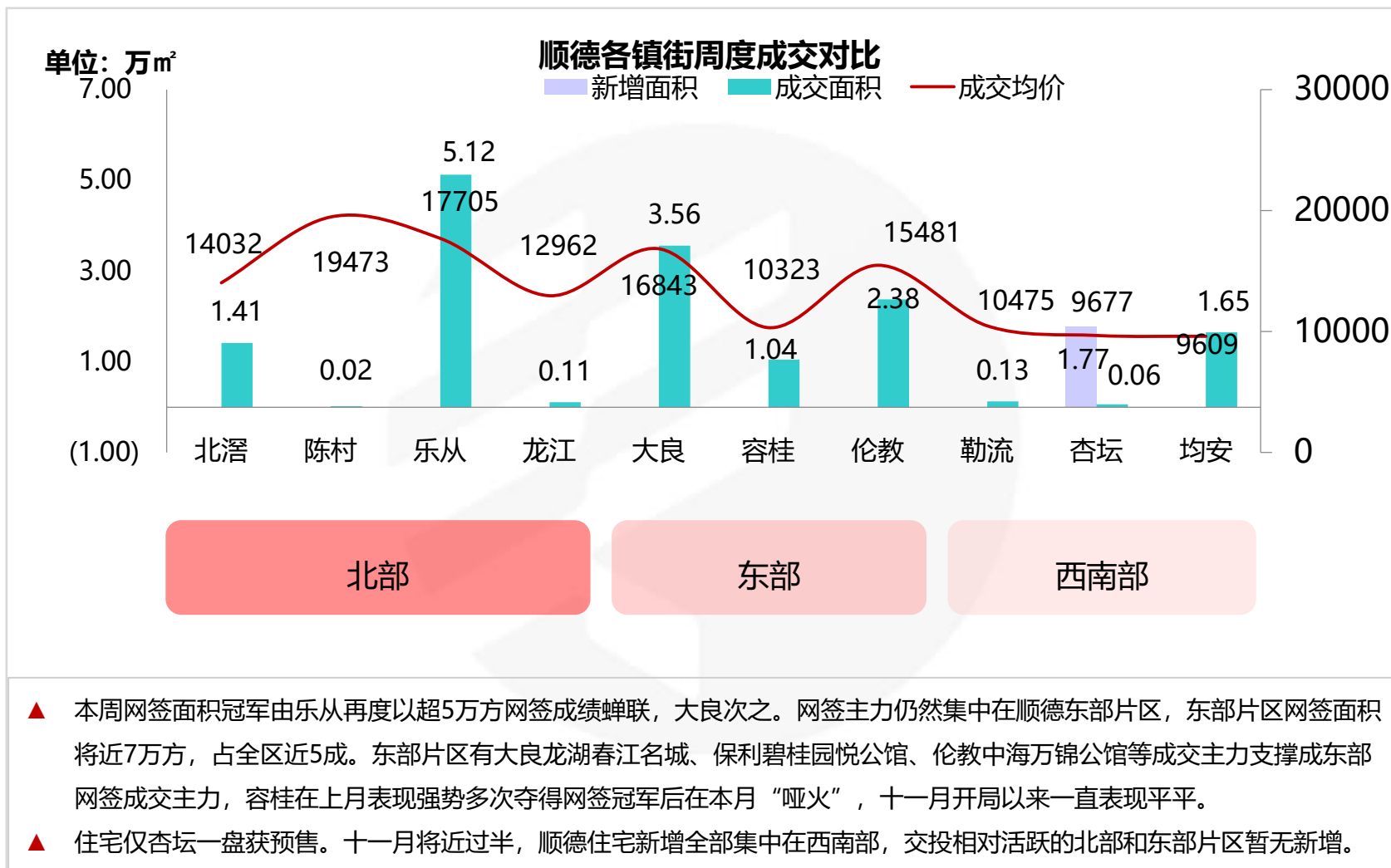
顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加19%**，二手成交面积环比**增加44%**。
- ▲ 龙江中海云麓公馆和旭辉雅居乐·清樾于本周迎来营销中心及样板房开放。其中，旭辉雅居乐·清樾开放销售中心，预计首推89-118m²三四房，并于年底正式入市。
- ▲ 颐安灏景湾在“双十一”前夕再推货。本次自然加推17座部分单位共62套，均价14000-15000元/m²，开卖当天推售率不及1成。



顺德：各镇街周度成交对比



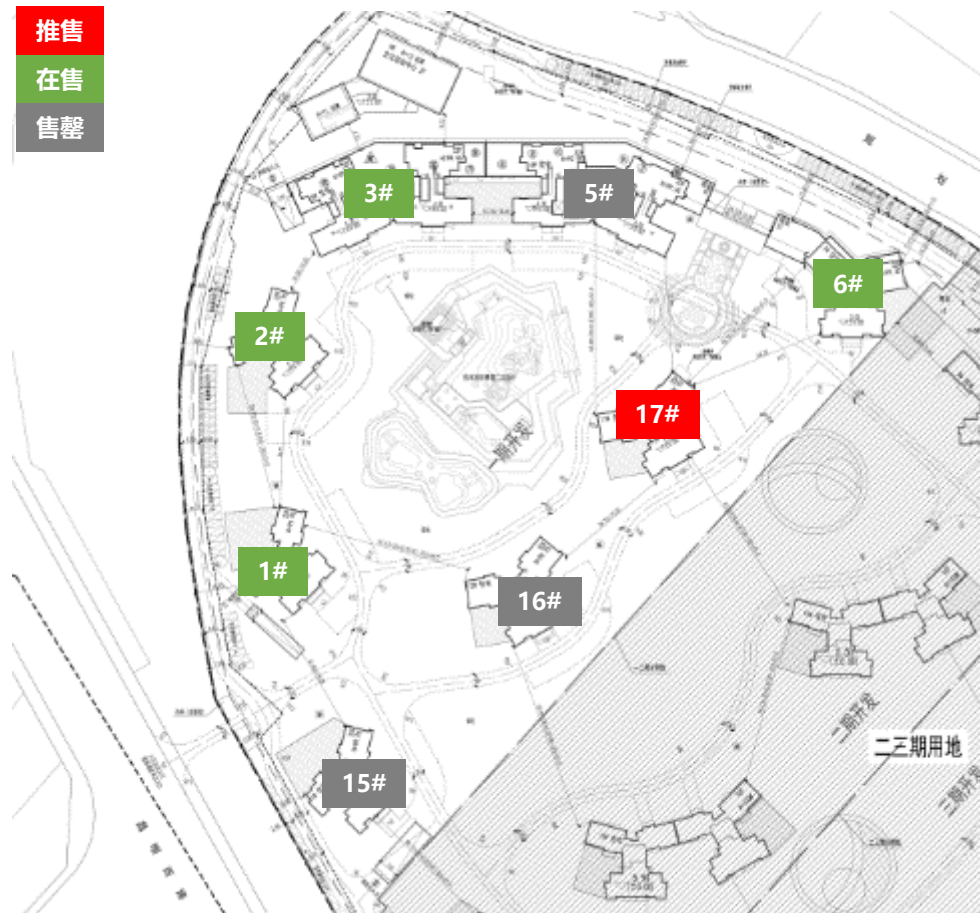
顺德：重点个盘开卖

容桂【2018-11-10 颐安灏景湾开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：17座03/04单位，32层/2梯4户，共62套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (㎡)	105	6510
套数 (套)	62	62

推售价格：14000-15000元/㎡ (建面带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：现场10-11日1元购1㎡ (15000) 活动

开卖情况：成交5套，去化率8%

客户构成：良桂约占70%，广州约占20%，其它地区约占10%

备注：颐安灏景湾本次推售17座部分三房单位，推售率不理想。该项目近段时间推出部分一口价单位，持销楼栋亦有优惠活动，开卖当天客户选择较分散，对推售率或造成影响。



顺德：颐安灏景湾户型图



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	旭辉雅居乐·清樾	开放销售中心	11.10 “爱丽丝” 梦游仙境奇遇之旅暨旭辉雅居乐·清樾销售中心&示范区盛大开放
	顺德未来城	活动信息	11.11 双11优惠活动
乐从	中交雅居乐·剑桥郡	活动信息	11.10-11.11 “奇妙动物节” 活动
龙江	中海云麓公馆	开放营销中心	11.10 营销中心盛启
大良	中惠璧珑湾	活动信息	11.10-11.11 “双11” 活动
容桂	碧桂园凤凰湾	开放样板房	11.10 江景别墅样板房开放
	佳兆业金域天下	活动信息	11.10-11.11 “小猪欢乐城堡” 活动
勒流	龙光玖龙府	活动信息	“双11拾光行动” 活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



顺德：11.10 旭辉雅居乐·清樾开放营销中心



图片来源：旭辉雅居乐·清樾微信公众号

项目位置：佛山市顺德区北滘镇佛山一环马龙出口旁

占地面积：8.1万㎡

建筑面积：26.4万㎡

项目基础信息：规划共17栋住宅，楼高18-33层，共1984户，容积率2.5，绿化率35%

项目动态：

▲ 11月10日开放营销中心

▲ 11月10日“爱丽丝”梦游仙境奇遇之旅

顺德：旭辉雅居乐·清樾现场图



图片来源：旭辉雅居乐·清樾微信公众号



顺德：11.10 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㎡

建筑面积：30.1万㎡

项目基础信息：项目规划32栋住宅，共1736户。

项目动态：

▲ 11月10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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11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	——
2018-11月	美的壹号公馆	洋房新品	89	建面116-141	22000-24000/建面带装修	——
2018-11月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2018-11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	——
2018-11月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	——
2018-11月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2018-11月	顺德龙光玖龙府	3座	232	建面89-113	14000-16000/建面带装修	——
2018-11月	中海新城公馆	12座	36	建面127-130	15000-18000/建面带装修	——
合计			约1325套			

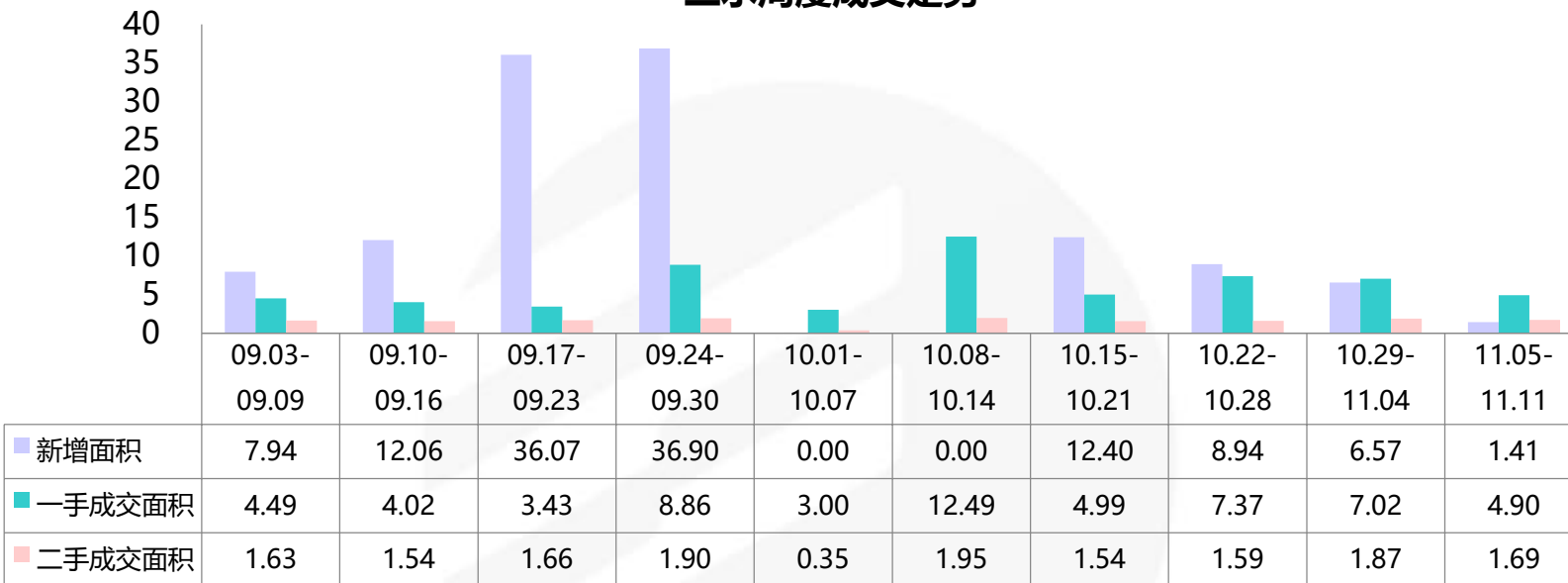
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



三水：一二手网签量整体下滑 中国通号·天聚广场开卖即售罄

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30%，二手成交面积环比减少10%。
- ▲ 本周一手二手网签均有下跌，其中一手网签面积环比下跌近30%，下滑较明显；获批新增节奏也明显减缓，仅有碧桂园翡翠山和中国通号·天聚广场2盘获批预售，预售面积约1.41万方，环比下跌78%。
- ▲ 本周多个楼盘有加推动作或楼盘活动，其中值得一提的是中国通号·天聚广场继首开告捷后，本次再加推一区2座毛坯发售同样当日即售罄，较为火爆；作为三水新城标杆项目的金融街·金悦府同样在本周开放临时接待中心，而华远和远洋联合开发的另一纯新项目华远远洋·海蓝城也在三水广场开放城市展厅；目前三水市场仍较为活跃，多个纯新项目或将陆续入市，市场热度仍会继续保持，市场成交或会有所回升。



三水：重点个盘开卖

三水新城【中国通号·天聚广场2018-11-10开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：一区2座，30层/2梯4户，共108套
户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	89-128	11760
套数 (套)	108	108

推售价格：9400-9500元/m² (毛坯)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：微信选房 (一次性付款优先)

开卖情况：当日成交100% (约108套)

客户构成：六成广州，三成三水，一成其他。

备注：该项目本次为第二次开售一区2座，毛坯发售，采用微信选房方式，超4成客户为一次性付款，最低首付3成，当日去化达到100%，表现较好。



三水：中国通号·天聚广场户型图

01单位三房户型建面约127 m²



02单位三房户型建面约115 m²



03单位三房户型建面约89 m²



04单位三房户型建面约101 m²



三水：重点个盘开卖

西南中心区【雅居乐融创三江府2018-11-8开盘情况】



推售货量： 9/10座，33层/4梯10户，共305套
户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	109-129	35888
套数 (套)	305	305

推售价格： 12000元/m² (毛坯+12万楼板架构)

开卖方式： 自然加推

折扣优惠： 一口价不分楼层任选

开卖情况： 成交49% (约150套)

客户构成： 广州客 40%，西南本地 40%，南海 15%，其他 5%。

备注： 雅居乐融创三江府本次开卖9/10座，当日去化近5成，本次开卖为毛坯发售外加12万楼板架构一次性付清，可加3000元/m²装修外包装修公司。



三水：雅居乐融创三江府户型图

复式四房约129 m²



复式四房约115 m²



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	金融街·金悦府	开放临时接待中心	11.10 开放临时接待中心
	华远远洋·海蓝城	开放城市展厅	11.10 开放城市展厅在三水广场
西南中心区	三水冠军城	活动信息	11.10 疯狂套蟹大赛活动
北江新区	碧桂园奥斯汀	活动信息	11.10 粤滋味盆菜盛宴
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	11.11 美食嘉年华

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



三水：11.10金融街·金悦府开放临时接待中心



图片来源：房天下

项目位置：三水区三水新城R26;云庭大道7号（三水北站轻轨站旁）

占地面积：5.7万㎡

建筑面积：22.3万㎡

项目基础信息：金融街·金悦府规划总计18栋高层洋房，约16-32层高。

项目动态：

▲ 11.10 开放临时接待中心。



三水：11.10华远远洋·海蓝城开放城市展厅



图片来源：房天下

项目位置：佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧

占地面积：8.20万㎡

建筑面积：29.61万㎡

项目基础信息：远洋华远天骄项目位于广东省佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧。项目规划有16栋高层住宅楼，约2126户，拟打造品质住宅“海蓝系”3.0升级力作；规划3000m²Hi宝贝智趣世界；智慧型社区；配建幼儿园；打造邻里中心交互社区。

项目动态：

▲ 11月10日在三水广场开放城市展厅



三水：华远远洋·海蓝城现场图



图片来源：华远广州微信公众号



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
2018-11月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-11月	远洋华远天骄	4座	134	90-109	12000-12500/带装修	——
2018-11月	御江南	十六区50座, 51座, 52座	372	96-131	9200-9600/毛坯	——
2018-11月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
合计			约854套			

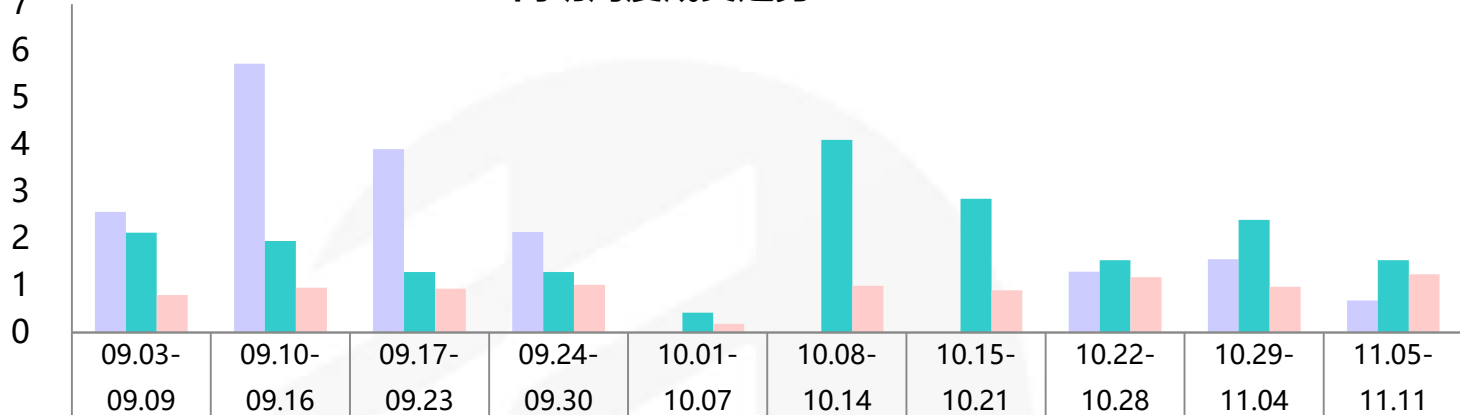
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）



高明：一手网签量明显回落 招商熙园加推35座去化一般

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36%，二手成交面积环比增加28%。
- ▲ 本周除二手网签量有增加外，一手网签量和获批新增均有明显下滑，网签均价则小幅下跌；本周获批预售主要集中于绿色世嘉和高明碧桂园峰会2盘，共新增面积仅为0.68万m²，整体市场较为淡静。
- ▲ 本周美的鹭湖森林度假区夺得网签套数榜冠军，网签产品包含有别墅、住宅公寓和洋房；招商熙园加推35座共21套，当日去化约33%，表现一般；其余楼盘无重点楼盘动态，以持销余货为主；但继上周连挂5块商住地，本周再有2块商住（服）地块挂牌出让，土拍市场较为活跃。就目前来看，高明市场仍维持低位运行。



高明：重点个盘开卖

西江新城【招商熙园2018-11-10开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：35座，11层/1梯2户，共21套

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m ²)	120	249-255	2791
套数 (套)	19	2	21

推售价格：9200-9400元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交33%（约7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：距离上次加推已有2个月，价格基本持平，整体去化一般。



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	美的明湖	活动信息	11.10-11.11 干橙海派活动
	恒晖·星河雅居	活动信息	11.11 水果布丁等DIY活动
	欧浦花城	活动信息	11.05-11.11 上门送米纸巾

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



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
2018-11月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-11月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-11月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2018-11月	阳光城·丽景公馆	6栋	124	93-113	8500-8800/带装修	——
2018-11月	花好月园	8、9座	250	58-98	7500-8000/带装修	——
2018-11月	高明碧桂园峰会	1、9栋	240	97-116	7800-9000/带装修	——
合计			约944套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



商业公寓：禅城项目占据榜单前三甲 大多走以价换量策略



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比减少**26%**，成交面积环比减少**33%**，成交均价环比下跌**0.48%**；
- ▲ 本周公寓市场新增1800套，顺德伦教一项目为主要供应极；本周禅城较为外围的城北和张槎板块项目持续让价促销，得以延续良好去化的态势，撑起禅城网签套数和金额均成五区之首；而南海则有所相反，项目网签均价多处高位，但交投主要集中于干灯湖和三山新城板块的优质项目，头部效应日趋明显，尾部项目去化周期进一步拉长；顺德在售项目不少，但项目大多库存压力不大，处持销余货的阶段，整体网签表现上升乏力。



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	禅城 城北	敏捷金谷国际	2656	43	2143	12394	——
2	禅城 张槎	绿地未来城	1699	41	1686	10077	带装修
3	禅城 绿岛湖	绿岛湖壹号	1541	16	854	18044	LOFT,带装修
4	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1210	11	614	19717	含LOFT, 带装修,部分带 家电
5	禅城 张槎	绿地小平墅	730	8	787	9276	含LOFT
6	禅城 城南	新福港鼎峰	726	7	374	19412	带装修
7	顺德 大良	力合阳光城云谷	671	11	467.1	14365	LOFT, 带装修
8	顺德 杏坛	宏汇广场	556	10	484	11494	带装修, 带返租
9	顺德 大良	保利中环广场	403	7	259	15545	LOFT, 带装修
10	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	346	7	287	12054	LOFT, 带装修
合计			10538	161	7955	13247	——

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

河口片区【碧桂园奥斯汀2018-11-11加推情况】



【碧桂园 奥斯汀(星荟) 效果图】

推售货量：5座，21层/29户（推3、8、19层），共87套

户型配比：

户型	LOFT		合计
	面积 (m ²)	套数 (套)	
面积 (m ²)	33	44	3498
套数 (套)	30	57	87

推售价格：8500-9500元/m²（带装修）

开卖情况：当日约76套，消化率约87%

开盘折扣：无

客户构成：以外区客为主

付款方式：首付5成



商业公寓：碧桂园奥斯汀户型图



建面约44m²



建面约33m²

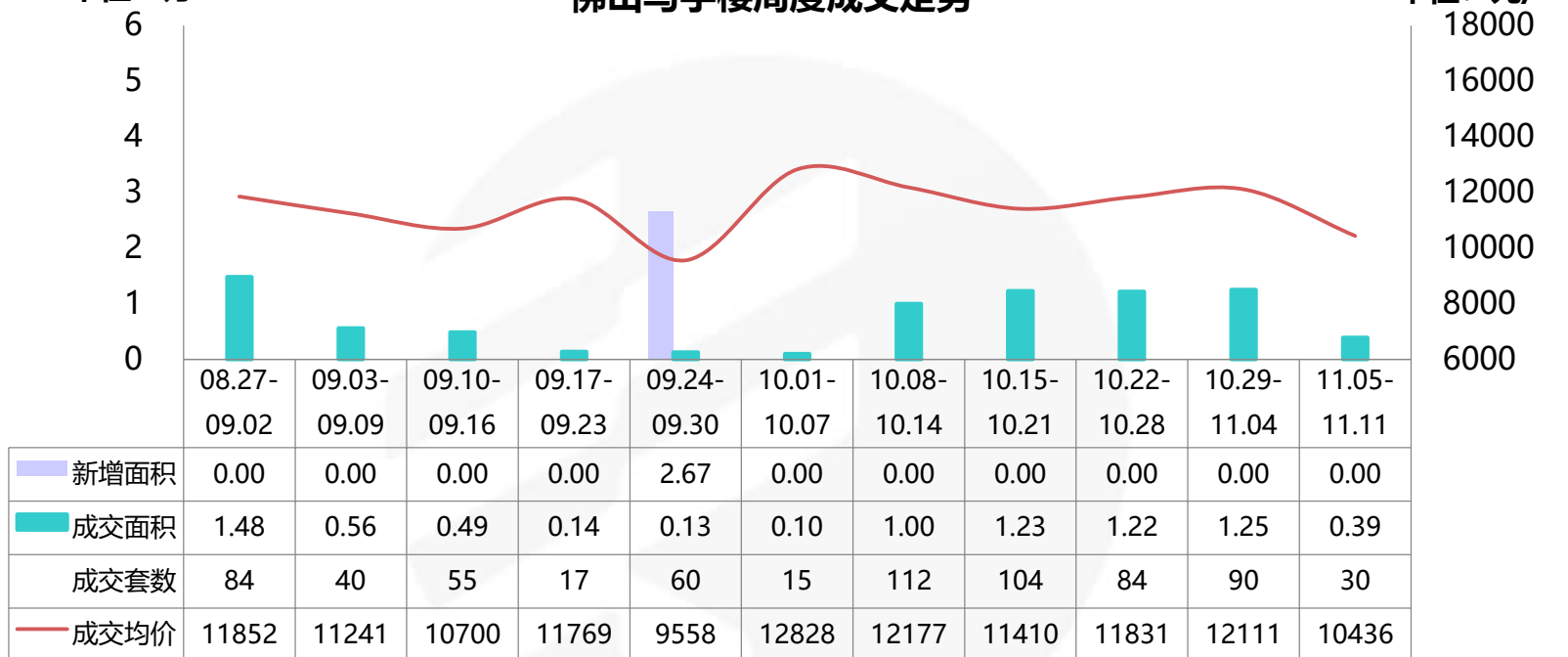


写字楼：整体市场表现疲软 网签量价下行

单位：万m²

佛山写字楼周度成交走势

单位：元/m²



▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少67%**，成交面积环比**减少69%**，成交均价环比**下跌14%**；

▲ 本周写字楼市场零新增；本周全市仅得10个写字楼项目取得网签，整体表现不容乐观；近期网签量价已持续处于低位状态，而本周则再度下探，以往网签重点板块干灯湖，罕见地于本周末有项目取得网签，而平洲和金沙洲板块亦反应平寂；商务办公型写字楼产品现存体量仍然较大，市场难以消化，在疲软的市场状态下，去存压力进一步加大。



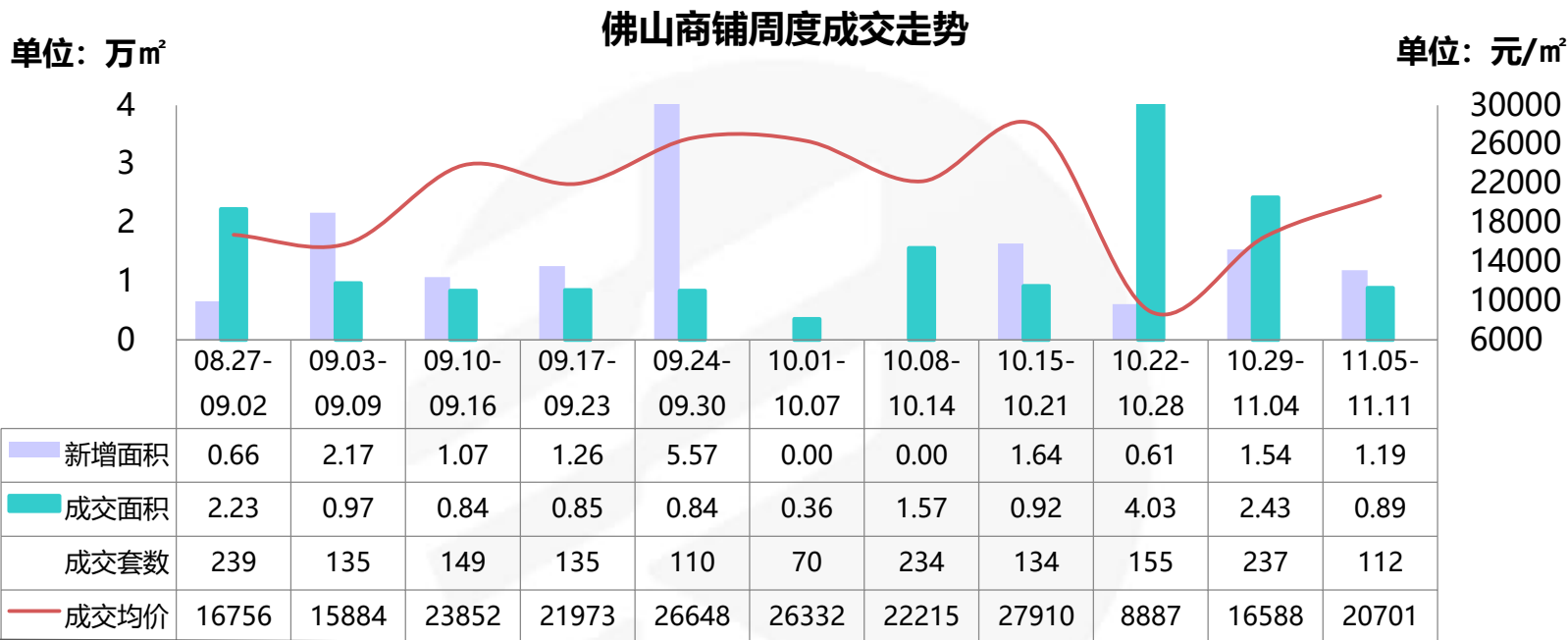
写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

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 金沙洲	碧桂园金沙国际广场	940	12	709	13266	——
2	禅城 张槎	华南电源创新科技园	917	2	1360	6743	——
3	南海 平洲	嘉邦国金中心	495	2	444	11147	——
4	南海 大沥	龙汇大厦	473	5	395	11963	——
5	禅城 季华中	佛山雄盛王府广场	396	1	301	13156	——
6	南海 里水	宇能数码广场	373	2	202	18436	——
7	顺德 陈村	金铝花园	163	2	181	8997	——
8	南海 平洲	天安中心	148	1	128	11534	——
9	南海 里水	珠江科技数码城	96	2	118	8103	——
10	南海 里水	中企时尚商都	69	1	60	11413	——
合计			4070	30	3900	10436	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商铺：各区普遍淡静 南海占全市近半网签



- ▲ 本周佛山商铺市场成交套数**减少53%**，成交面积环比**减少63%**，成交均价环比**上涨25%**；
- ▲ 本周商铺市场新增预售182套，除三水外，各区均有项目获得新增，其中南海和高明比重占近8成；本周各区项目普遍仅得零星成交，全市仅得一项目网签套数达双位数，缺少跑量项目的支撑后，网签量迅速萎缩。禅城和顺德网签相对处于弱势，网签分布零散，而南海多集中狮山和大沥，整体网签可占全市近半网签。



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	南海西樵	碧桂园翡翠湾	2134	13	1509	14145	——
2	三水三水新城	三水万达广场	1753	6	803	21838	——
3	南海狮山	长华国际中心	1662	7	478	34746	——
4	南海黄岐	时代水岸	754	5	306	24639	——
5	顺德伦教	中海万锦公馆	739	3	218	33966	——
6	顺德大良	中惠璧珑湾	598	2	139	42988	——
7	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	577	4	349	16522	——
8	顺德北滘	雅居乐新城湾畔	570	2	770	7398	——
9	南海大沥	方圆·南海小城之春	552	3	144	38267	——
10	南海小塘	狮山阳光嘉园	468	4	187	25025	——
合计			9807	49	4903	20001	——

备注：排名统计不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
禅城	石湾	保利碧桂园天汇	2018/11/7	天盈10座	首层商铺	8	35-55	361
南海	平洲	富丰君御	2018/11/9	22座	商铺	12	38-176	1328
	西樵	樵悦名居	2018/11/9	1座, 2座	商铺	14	43-66	752
	小塘	时代领峰	2018/11/9	时代睿达花园4栋3座	商铺	61	25-53	2730
高明	荷城	美的明湖	2018/11/7	6#、7#、8#、9#	商铺	46	66-88	3179
	荷城	高明碧桂园峰会	2018/11/7	5座附属楼, 2层	商铺	7	124-178	947

备注：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
禅城区	旧城区	兆阳O立方	楼盘活动	11.05-11.11双十一特价单位、成交砸金蛋
	绿岛湖	金茂绿岛湖		11.05-11.11成交砸金蛋
		绿岛湖壹号		11.05-11.11成交砸金蛋
	新城	合景新鸿基泷景		11.05-11.11家具大变身
	城北	敏捷金谷国际		11.05-11.11成交砸金蛋
南海区	千灯湖	德高信中央大道		11.05-11.11物业讲座
	三山新城	海伦堡爱park		11.05-11.11双十一砸金蛋送家电
顺德区	陈村	国通广场		11.05-11.11成交砸金蛋
	乐从	怡翠晋盛怡龙湾		11.05-11.11成交砸金蛋

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