




摇号购房扩至8个城市 广佛五盘推新逾千套

KINGSWICK

广佛周报2018年第20期 (2018.05.28-2018.06.03)

 经纬市场研究中心 2018年6月4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

岑村机场搬迁金融城迎利好 摇号购房扩至8个城市

摘要：广州“开四停四”7月1日起正式实施；黄埔区集中签约动工51个项目；地铁九号线清塘站6月底开通；跨德胜河两桥开建大良容桂加速融合；禅城发布“区块链+产业”应用项目；干灯湖创投小镇将焕发新面貌。

黄埔区集中签约动工51个项目 招商引资成绩卓越

5月28日，黄埔区、广州开发区举行重大项目集中签约动工活动，51个项目总投资500亿元，预计达产产值及营业收入超3000亿元，其中，签约项目19个、动工项目32个，包括IAB、NEM等战略性新兴产业和先进制造业项目32个，高端服务业项目6个和13个重大市政民生项目，刮起了IAB、NEM战略性新兴产业的旋风。

从项目列表来看，包括中国软件CBD总部、日立集团IT中国总部等总部经济项目，也不乏世界500强IBM公司、华润集团、光学巨头卡尔蔡司等大手笔投资，更有禾信、亿航、昊志、力鑫等在区里发展壮大的本土企业继续扎根。

当日，该区还牵手国内外先进科研机构，签约落定了5个高端服务业项目，为产业和创新发展提供智力支撑和高端服务。其中包括广东工业大学投资的集成电路设计产业化基地、智能制造创新示范中心项目、IBM全球服务外包广州中心、尼尔森大数据中心、盛世长运总部项目等。

为吸引企业，留住人才，黄埔区还集中动工民生项目总投资额近180亿元，其中市政道路项目8个，共扩建或改造道路长度超100公里；三旧改造项目2个，城市更新改造项目改造面积共25万平方米；另有学校、公园、公共运动场地等民生配套项目3个。

广州日报 2018-5-29

经纬点评：51个项目的招商引资成果，体现黄埔区推动重大项目攻城拔寨、落地生根、开花结果，推动区域经济迈向高质量发展的决心。同时区域通过建设民生项目，打造更好的宜业宜居环境，人居环境大改善、生态宜居有“质感”。企业的招商、人才的引进，繁荣城市经济生活，区域发展前景持续向好，亦有助区域楼市同步稳定发展。

岑村机场即将搬迁 广州金融城迎利好

近日，广州市发改委网站发布了一条《广州市发展改革委关于市第十五届人大三次会议第20182071号代表建议答复的函》，其中明确：为妥善解决珠三角地区空域资源紧张的问题，军地双方对搬迁岑村机场已达成共识，南部战区空军同意迁建岑村机场。目前，我市正积极与军方及省沟通，请求按照军地双方明确的基本原则和方向，加快岑村机场迁建选址工作，优化利用珠三角区域空域资源。不过，具体何时迁建？该答复函暂时未给出明确的时间表。

受岑村机场限高120米的客观因素影响，近几年，金融城内凡规划高度超过120米的项目或直接停工，或完全未动工，对整个金融城的建设进度产生极大阻碍和影响。据统计，从2013年开始，金融城总共推出14宗地块，但截至2017年11月底，在建项目基本来自4年前的地块。而2015年所出让6宗土地，除个别地块正在挖基坑外，其他未见任何动静。

南方日报 2018-5-29

经纬点评：广州国际金融城由于涉及到岑村机场空域，已超120米的大楼都已被“叫停”，近年来建设进度缓慢，附近个别楼盘超高部分更无法收楼。岑村机场搬迁，意味着金融城“限高”问题或将得到解决，此前受到限高影响的业主有望早日收楼，已出让地块建设步伐和金融城起步区推地节奏均有望加快，整体规划建设加快，也利于加快打造广州第二CBD。

地铁九号线清塘站6月底开通 空港发展加速

在九号线试运营近半年之后，加建的清塘站传来了即将开通的好消息！30日上午，广州地铁发布最新消息，清塘站已基本完成建设任务，正式移交运营部门。这也意味着因结合花都空港核心区相关产业发展需要而后增加的清塘站，经过花都区 and 地铁参建各方的共同努力，正式进入运营前准备工作，将于6月底开门迎客。

据2015年，为加快花都区空港核心区的发展，市政府决定在已开建的九号线高增站至清布站之间增设一个站。清塘站位于迎宾大道与清塘路的交叉路口，设有4个出入口，其中：A有合和新城小区，B有空港物流园，C附近是广塘村，D有花都皇冠假日酒店、嘉都汇小区。开通后，将给周边市民出行带来更多的便利。

羊城晚报 2018-6-1

经纬点评：清塘站位于广州空港国际中心的东北侧，将成为最近空港核心区的地铁站，完善区域交通发展。清塘站周边多为酒店，共享清布站生活配套，附近最大在售小区为合和新城，受地铁站未行开通影响，合和新城目前暂停销售，只待清塘站开通后，借助东风推售，新一期产品价格或有较高涨幅。

广州“开四停四”7月1日起正式实施

广州市公安局交警支队对外发布《广州市公安局交通警察支队关于非广州市籍中小客车通行管理措施的通告》非广州市籍中小客车“开四停四”措施将于7月1日起正式实施，有效期为五年。《通告》实施的第一个月将作为执法过渡期，以教育为主，以便市民熟悉《通告》措施。

根据《通告》，非广州市籍中小客车(含临时号牌车辆)驶入管控区域连续行驶时间最长不得超过4天(自然日，下同)，再次驶入需间隔4天以上，即“开四停四”管理措施。此外，3类车辆现进行预约登记，可在有效期内不受“开四停四”管理措施管控。

金羊网 2018-6-2



非广州市籍中小客车通行管理措施示意图

经纬点评：广州对外地车限行，将对工作在中心区居住在外围区的外地车影响较大，特别是广佛同城、广清一体化的进程中，需要往返两地的居民及工作群体，两地公共交通出行系统应加快增加完善。未来非重点企业或迁出中心区，外区车位资源越发稀缺，新能源汽车有望陆续增加，充电桩将成为停车场标配，停车场建设及停车成本上升。

江湛铁路5月28日起试运行 广州至湛江仅需3个钟

5月28日起江门至湛江铁路进入试运行阶段，试运行阶段暂不载客，据悉当天江湛铁路5次试跑均成功，预计6月底铁路全线将具备通车条件。江门至湛江铁路东接广珠城际铁路新会站，西至湛江西站，途经江门、阳江、茂名、湛江4个地级市，设13个客运站。开通运营后，广州至湛江动车组运行时间仅3小时左右，比现在的普速火车节约5个多小时。沿线旅客可从湛江、茂名、阳江乘动车组列车到达广州南高铁站，从而结束粤西三市不通高铁的历史。

江门至湛江铁路是我国沿海快速铁路大通道的重要组成部分，由新建深圳至茂名铁路江门至茂名段、实施电气化改造的茂名至湛江铁路茂名至黄略段、新建湛江东海岛铁路黄略至湛江西站段组成，全长355公里，设计时速200公里。

广州日报 2018-5-28

经纬点评：江湛铁路正式开通后，将借道现有的广珠城轨江门支线直达广州南站，湛江至广州三小时可达，粤西正式纳入湾区3小时经济圈。作为连接珠三角核心城市与粤西地区第一条快速铁路的江门市，将正式进入轨道交通时代，向粤港澳大湾区西翼枢纽门户城市迈进，粤港澳大湾区铁路网日趋完善。

跨德胜河两新桥明年开建 大良、容桂的融合发展加快

5月28日，在顺德区政府关于落实《关于加快推动大良、容桂融合发展的议案的决议》的情况报告中，区政府计划启动顺兴大桥（暂定名）和金沙大桥（暂定名）建设。顺兴大桥北起大良南国东路、学院东路交叉口，跨德胜河，接容桂外环路。金沙大桥北起德胜西路与金沙大道交叉口，跨德胜河，终于容奇大道、容桂大道交叉口。两个项目计划2019年12月底施工，2022年底完工。

另外，根据《佛山市城市轨道交通建设规划（2017-2022）》，途经顺德的3个拟建项目有2个贯通大良-容桂组团。其中，佛山11号线将在大良设站5座、容桂设站4座，佛山13号线一期串联容桂西部片区、德胜新区、大良创智城、伦敦永丰工业园区。目前，2条线路已完成编制工作，待获批后立即启动。

为推动大良-容桂融合发展，顺德还计划在顺德港片区建设新体育中心，在德胜文化广场附近将建设科学馆。同时，顺德拟在中心城区中央商务区建设金融小镇，支持金融产业发展，充分使两地优势互补，共同发展。

佛山日报 2018-5-29

经纬点评：今年1月份，顺德区党代会提出了“大良-容桂努力建设150万人口规模的高水平中心城区”的目标。但大良与容桂隔德胜河相望，两地交通连接仍存明显瓶颈，两桥的规划设计，将能分流容奇大桥、德胜大桥的交通通行压力，提升区域路网通行能力，有利于加强大良与容桂的城市组团联系。而地铁交通轨道的规划、产业共同发展等更有助两区融合发展。



禅城发布“区块链+产业”应用项目 促经济转型升级

5月29日，禅城区政府与广东好多分科技公司签署合作协议，共同推进禅城区“区块链+产业”战略落地。双方今后将在电子政务、行业应用、产业发展、科研教育、人才培养等多个领域展开深度合作，引导传统产业利用区块链技术降低信任成本，构建更开放的供应链协同生态，提升产业整体竞争力。同时，还将设立金融科技研究院的创新综合体，开展金融科技研究、产业运营和人才培养等工作，业务涵盖区块链、大数据分析处理、人工智能、智能投顾、监管科技等多个前沿金融科技领域。

去年6月，禅城区发布IMI等基于区块链技术的创新应用成果，成为全国首个探索区块链政务应用的县区。29日公布的应用成果已是第11个，也是首个在产业方面的应用。而前10个应用是政府在政务、民生方面的探索，包括推进区块链+办事零跑腿、区块链+和谐共享社区、区块链+公证、区块链+视力、区块链+食品安全、区块链+医疗、区块链+社区矫正等项目。

佛山日报 2018-5-30

经纬点评：目前区块链产业发展成为整个中国经济发展创新的新高地，国内包括广佛在内的多个城市，均积极出台政策推动区块链产业发展，佛山继广东金融高新区致力打造成为“区块链+”金融科技创新与应用高地后，禅城区也加入区块链+产业的发展，有望构建更开放的供应链协同生态，促进经济转型升级。

干灯湖创投小镇列入省级创建名单 预10月底呈现新面貌

5月28日，广东省发改委公布了第一批省级特色小镇创建对象名单，南海干灯湖创投小镇位列其中。记者从南海区金融办获悉，目前干灯湖创投小镇正在升级改造，预计10月底将呈现全新面貌。

干灯湖创投小镇是佛山市重点打造的以天使投资、创业投资、风险投资、股权投资等私募基金类创新型金融业态为主，私募证券基金、公募基金共同发展的特色小镇，定位为珠江西岸创业投资中心重要的物理载体，承接聚集各类天使投资、创业投资、风险投资、股权投资等业态，为本地构建完善的创投生态圈。数据显示，截至今年4月，在干灯湖创投小镇带动下，本地注册基金类机构累计达到220家，募集资金规模达到346亿元。

南海区副区长乔吉飞透露，干灯湖创投小镇今年力争在基金注册备案上实现重大突破，希望下一步可以为创投类机构、证券投资类基金机构，提供注册、备案的一站式服务。未来广东金融高新区还将首创股权投资基金相关指数，并在小镇实现权威发布，“希望干灯湖创投小镇在某些领域站在全国甚至全球的前列去探索和创新。”

珠江时报 2018-5-30

经纬点评：干灯湖创投小镇列入省级特色小镇创建对象名单，成为省级重点发展项目，未来有望通过创投机构为佛山产业带来人才、资金、资源等，创投公司参与推动传统产业向新兴产业发展，能增强传统产业的创新动力，为佛山市实施创新驱动发展战略、促进产业转型升级、保持经济持续发展的创造重大机遇。

深圳加入摇号购房行列 全国扩至8个城市

近日，深圳首推摇号楼盘——海上世界双玺花园，采取政府主管部门+公证处监督抽签的形式开盘，是深圳首个政府监管公开摇号的项目。这意味着深圳也加入摇号的行列。

截至目前，在全国范围内，有8个城市发了房源统一摇号的政策，上海、南京、长沙、成都、杭州、西安、武汉和深圳8个城市，全部或者部分房源需要摇号出让。此外，此前北京也传出限价房以摇号模式出让的消息，不过目前尚未明确出台相关政策。

综合新闻整理 2018-5-31

经纬点评：供需紧张是导致这些城市摇号购房的主因，目的是拟增加刚需客购到房的可能性。在一二线城市楼市持续火热，支持刚需置业的情况下，官方摇号或成为热点城市的主流趋势。不过摇号购房治标不治本，开发商筛选不同付款方式客群的情况下，刚需购房难度更加大，而摇号制造人为紧张，或产生不理性的排队抢购房源。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州一口气挂13宗地

摘要：广州挂出13宗地，总起拍价达127.71亿，竞价方式向租凭靠拢。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州无成交)



佛山：龙光低价竞得地铁上盖商住地



<1> 禅城南庄

地块编号：TD2018(CC)XG0005

交易时间：2018-5-29 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：8.21万m²

容积率：FAR≤6.0

建筑面积：49.25万m²

起始总价：236187万元

成交总价：325887万元 (未达最高限价)

成交楼面价：6617元/m²

溢价率：38%

竞得人：龙光地产

备注：

- ▲ 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞自持租赁住房建面比例。
- ▲ 居住类建筑面积不得超过196986m²。
- ▲ 竞得人需自持12%的商业物业5年。
- ▲ 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币308187元。

佛山：碧桂园以总价40亿元夺下陈村TOD商住地块



<2> 顺德陈村

地块编号: TD2018 (SD) XG0006

交易时间: 2018-6-4 (周一)

土地性质: 商住用地

占地面积: 12.73万 m^2

容积率: A区1.0 < FAR \leq 4.0

建筑面积: 39.15万 m^2

起始总价: 82429万元

成交总价: 400000万元

成交楼面价: 13612元/ m^2 (配建部分建安成本按3000元/ m^2 计算, 并已剔除配建部分面积)

配建面积: 30000 m^2 公寓式酒店+50000 m^2 办公物业

竞得人: 碧桂园地产

备注:

- ▲ A区土地用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地兼容城镇住宅用地; B区土地用途为公园与绿地; C区用途为街巷用地;
- ▲ 打造1栋不低于180米的标志性建筑;
- ▲ 设置面积不少于2000 m^2 的下沉广场;
- ▲ 地下层须设置不少于20000平方米的商业物业。
- ▲ 竞买申请人 (联合申请的, 联合体至少一名成员须符合条件) 须具有在地铁线网 (至少三条) 建设管理及运营经验; 须具有地铁上盖物业开发经验。



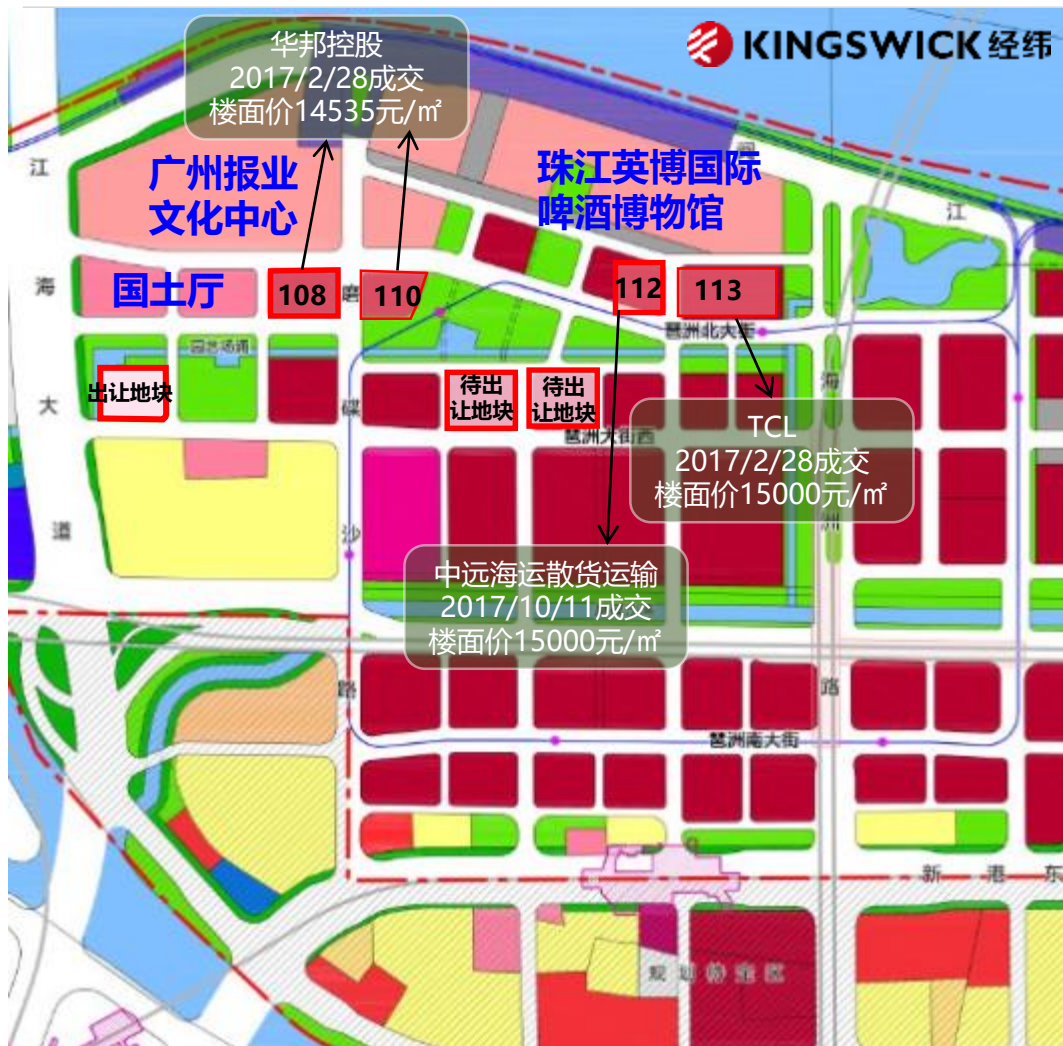
2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：原凤凰路地块二期分拆出让 出让条件放宽



广州：琶洲西区首挂全自持酒店式公寓地块



<2>海珠琶洲

地块编号：海珠区琶洲西区AH040117地块

交易时间：2018-6-28（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：0.44万m²

容积率：FAR≤8.5

建筑面积：3.71万m²

起始总价：45593万元

起始楼面价：12280元/m²

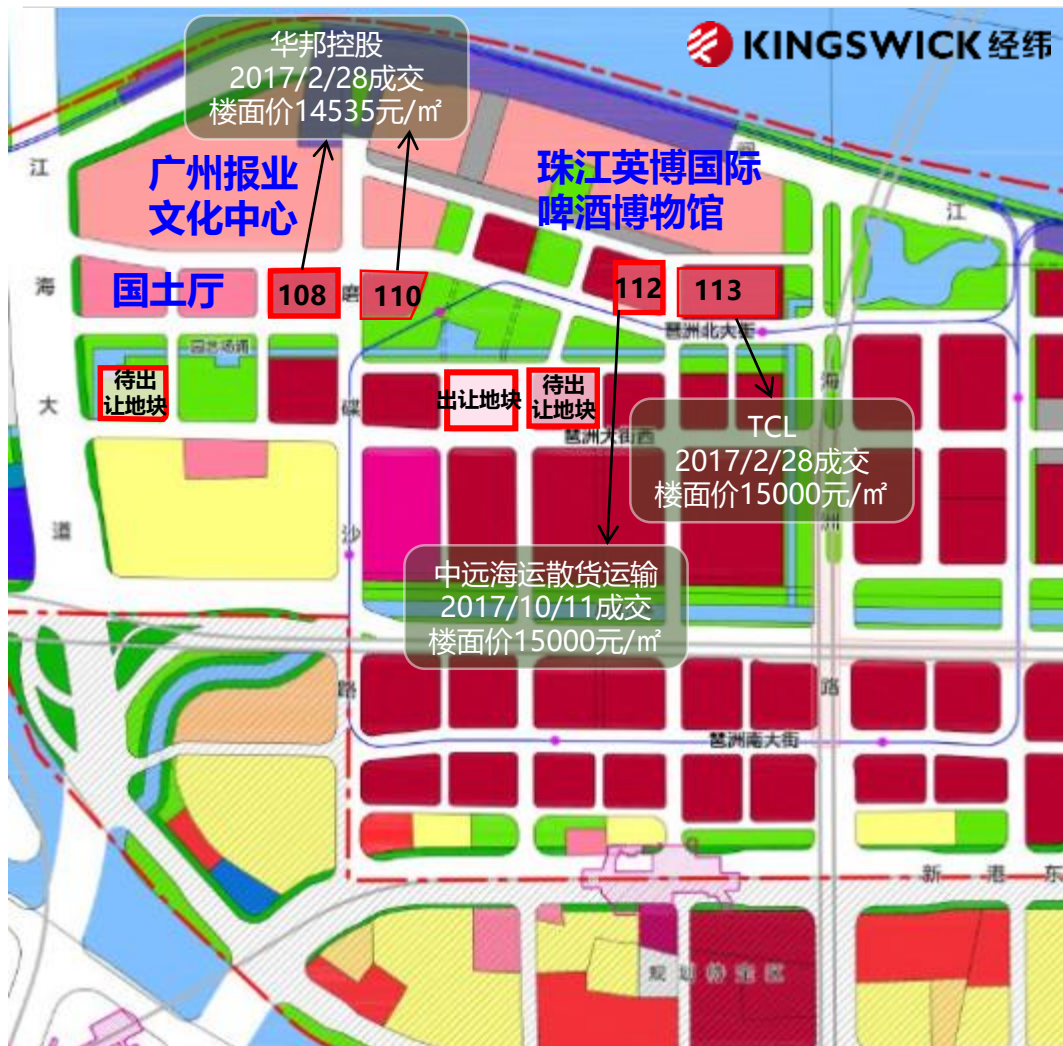
备注：

▲本宗地块建设项目为全自持租赁用房，租赁酒店式公寓建筑面积占地块计容建筑面积的100%；

▲项目建成后需整体确权（只办理一个不动产权证），不得转让，竞得人持有年限与土地出让年限一致；

▲地块范围涉及海珠区园艺场涌河涌管理范围，临河建筑物边线应按要求退让河涌管理范围，竞得人不得在该管理范围内布设建、构筑物。

广州：琶洲拟引入“工业互联网产业生态供给资源池”平台服务企业



<3>海珠琶洲

地块编号：海珠区琶洲西区AH040125地块

交易时间：2018-6-28（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：0.59万m²

容积率：FAR≤12.3

建筑面积：7.22万m²

起始总价：109928万元

起始楼面价：15220元/m²

备注：

▲竞买人或其控股股东须为广东省经济和信息化委员会认定的第一批“工业互联网产业生态供给资源池”平台服务商类入选企业；

▲竞得人或其控股股东须于2018年底前引入一家工业和信息化部核定的制造业“双创”平台试点示范项目所属企业总部在广州市海珠区落户，并办理工商注册及税务登记；

▲土地项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积70%，自持物业必须整体确权、不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致。

广州：江埔果场宅地再次出让 起拍单价下调300元/m²



<5>从化街口

地块编号：从化区江埔街江村地段（江埔果场）FA0904022地块

交易时间：2018-6-28（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：8.04m²

容积率：FAR≤2.8

建筑面积：17.78m²

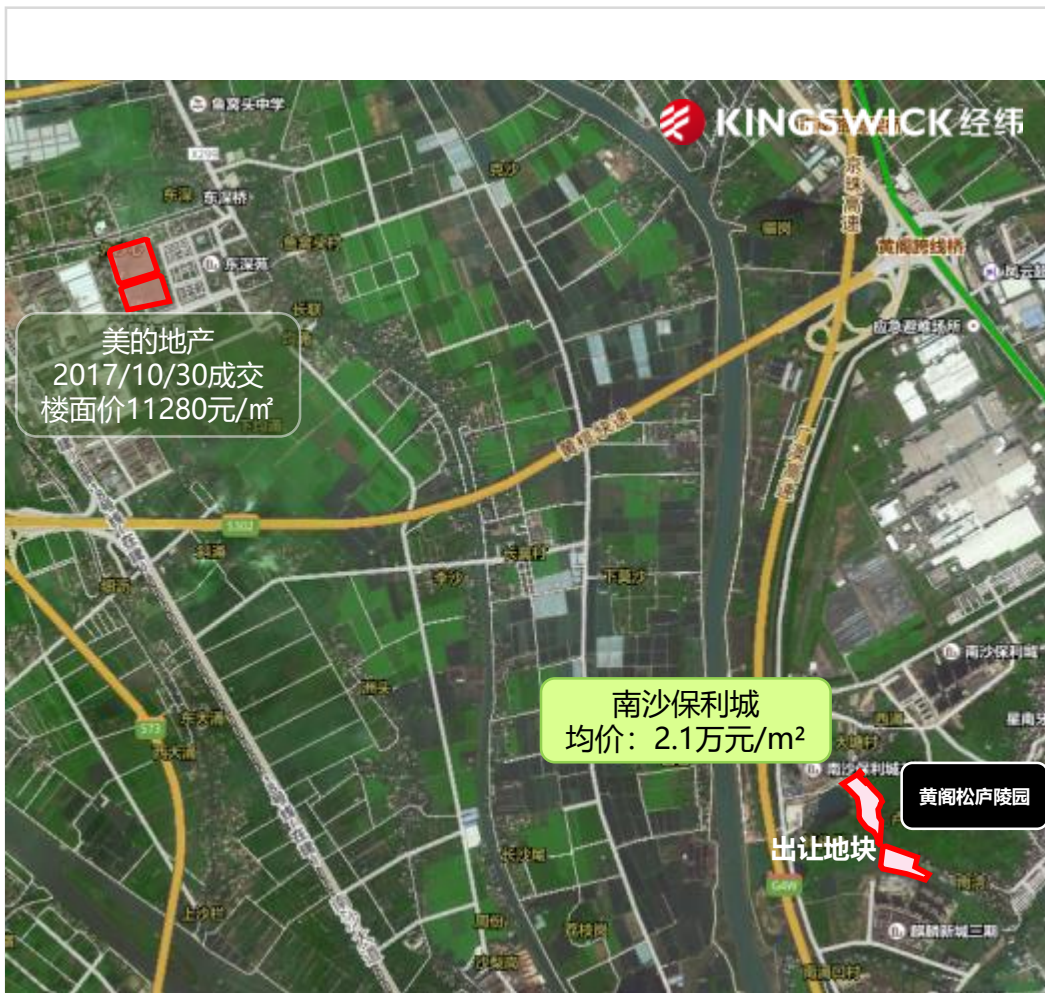
起始总价：142258万元

起始楼面价：8000元/m²

备注：

▲竞得人须负责建设地块内的市政道路，按规划要求实施建设，并按照该地块《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从化区人民政府。

广州：黄阁挂出住宅用地 距黄阁松庐陵园仅百余米



<6>南沙黄阁

地块编号： 2018NJY-6 黄阁镇京珠高速以东、黄阁北路以南、庐前山南路以北

交易时间： 2018-6-28 (周四)

土地性质： 住宅用地

占地面积： 5.69万m²

容积率： FAR≤2.0

建筑面积： 11.38万m²

起始总价： 102240万元

起始楼面价： 8981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。

广州：万顷沙挂宅地 需自持10年用做租赁



<7>南沙万顷沙

地块编号： 2018NJY-7 万顷沙镇昔仓路以南、万泰路以东、十四涌以北

交易时间： 2018-6-28 (周四)

土地性质： 住宅用地

占地面积： 6.41万m²

容积率： FAR≤2.8

建筑面积： 17.96万m²

起始总价： 60550万元

起始楼面价： 3371元/m²

备注：

- ▲ 配建的人才公寓及配套车位需与商品房同步建设、同步验收，交付时间为签订土地出让合同后3年内，配建的人才公寓及配套车位的位置、户型、套数、面积在报建前需取得南沙开发区相关部门的同意，竣工验收合格且完成确权后将人才公寓及配套车位的产权无偿移交给南沙开发区相关部门；
- ▲ 该地块要求竞得人自持扣除配建人才公寓后的计容总建筑面积的100%，自取得房地产权登记后持有年限不低于10年，自持期间物业须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，仅可用于租赁。

广州：科学城再挂全自持纯租凭宅地 用于建设工业企业员工租赁用房



<8> 黄埔科学城

地块编号: KXC-K1-10 广州开发区开泰大道以北、开达路以西

交易时间: 2018-6-28 (周四)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 3.08万m²

容积率: FAR≤3.0

建筑面积: 9.25万m²

起始总价: 60551万元

起始楼面价: 6549元/m²

备注:

▲竞买人须为广州市黄埔区、广州开发区直属国有全资公司，不允许联合竞买；

▲该地块为全自持纯租赁用地，用于建设工业企业员工租赁用房，项目建成后必须整体确权（只办理一个不动产权证）并自持，不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致。项目建成后，租赁方案（包含但不限于租赁对象、租赁价格）须经广州市黄埔区人民政府、广州开发区管委会审核同意；

▲竞得人不得私自出租、转让或与第三人合作开发建设项目用地及建（构）筑物，或在承诺经营期限内私自以转让项目公司股权等形式变相转让项目用地使用权。

广州：长岭居挂全自持纯租赁宅地 用于建设黄埔区人才公寓



<9> 黄埔科学城

地块编号：YH-A4-6 广州开发区永顺大道以北、长岭居中部

交易时间：2018-6-28 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：1.51万m²

容积率：FAR≤1.5

建筑面积：2.27万m²

起始总价：6975万元

起始楼面价：3072元/m²

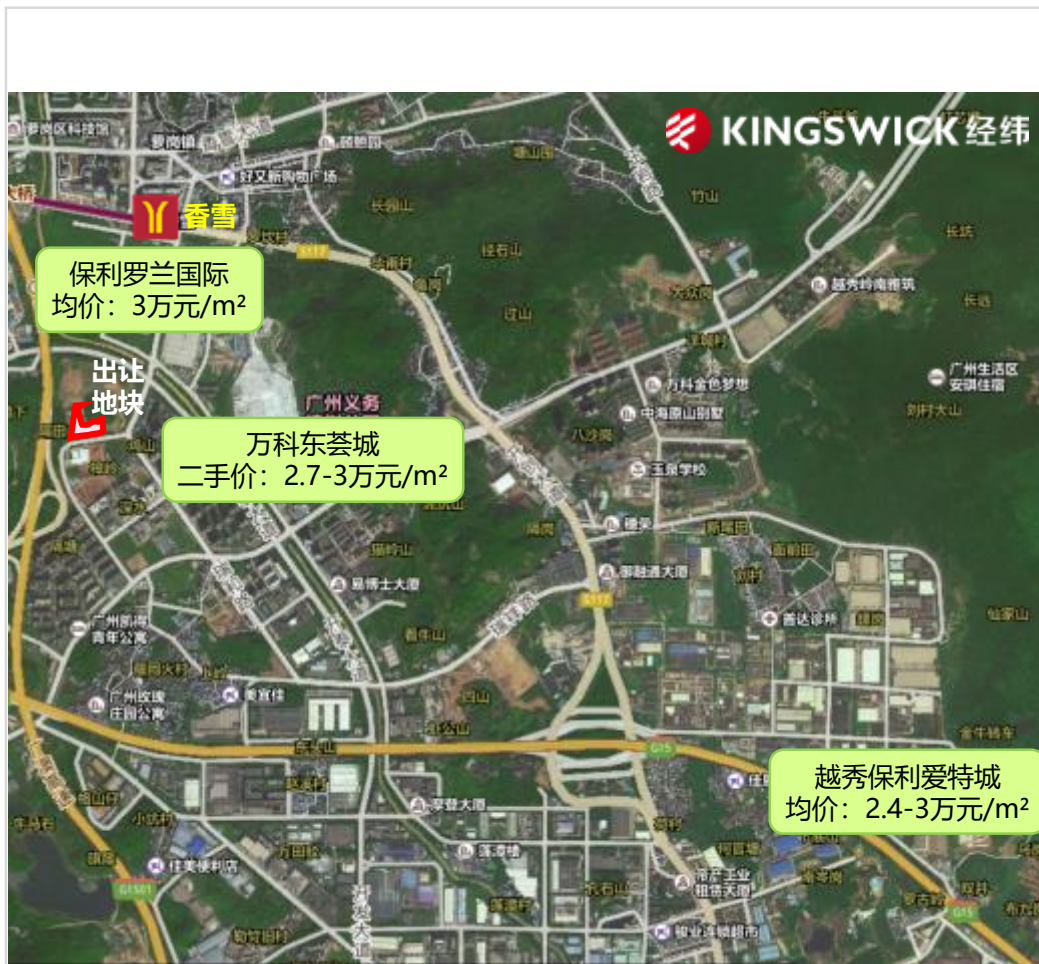
备注：

▲竞买人须为广州市黄埔区、广州开发区直属国有全资公司，不允许联合竞买；

▲该地块为全自持纯租赁用房地，用于建设广州市黄埔区、广州开发区人才公寓，项目建成后必须整体确权（只办理一个不动产权证）并自持，不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致。项目建成后，租赁方案（包括但不限于租赁对象、租赁价格）须经广州市黄埔区人民政府、广州开发区管委会审核同意；

▲竞得人不得私自出租、转让或与第三人合作开发建设项目用地及建（构）筑物，或在承诺经营期限内私自以转让项目公司股权等形式变相转让项目用地使用权。

广州：科学城三挂全自持纯租凭宅地 用于建设黄埔区人才公寓



<10> 黄埔科学城

地块编号: KXCD-D1-8 广州开发区北二环以东、发源路以北

交易时间: 2018-6-28 (周四)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 1.65万 m^2

容积率: FAR \leq 1.5

建筑面积: 2.48万 m^2

起始总价: 13109万元

起始楼面价: 5292元/ m^2

备注:

- ▲竞买人须为广州市黄埔区、广州开发区直属国有全资公司，不允许联合竞买；
- ▲该地块为全自持纯租赁住房用地，用于建设广州市黄埔区、广州开发区人才公寓，项目建成后必须整体确权（只办理一个不动产权证）并自持，不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致；
- ▲项目建成后，租赁方案（包含但不限于租赁对象、租赁价格）须经广州市黄埔区人民政府、广州开发区管委会审核同意。竞得人不得私自出租、转让或与第三人合作开发建设项目用地及建（构）筑物，或在承诺经营期限内私自以转让项目公司股权等形式变相转让项目土地使用权。

广州：荔城挂住宅用地 出让条件较宽松



KINGSWICK 经纬

<11> 增城荔城

地块编号: 增城区荔城街蒋村村、新联村 83001221A18064

交易时间: 2018-6-28 (周四)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 3.75万m²

容积率: FAR≤3.0

建筑面积: 11.07万m²

起始总价: 137300万元

起始楼面价: 12401元/m²

备注:

- ▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买,也可以联合申请;
- ▲本次挂牌成交价包括58000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58000平方米,超出部分则按相关规定补缴出让金。

出让地块

增城中学

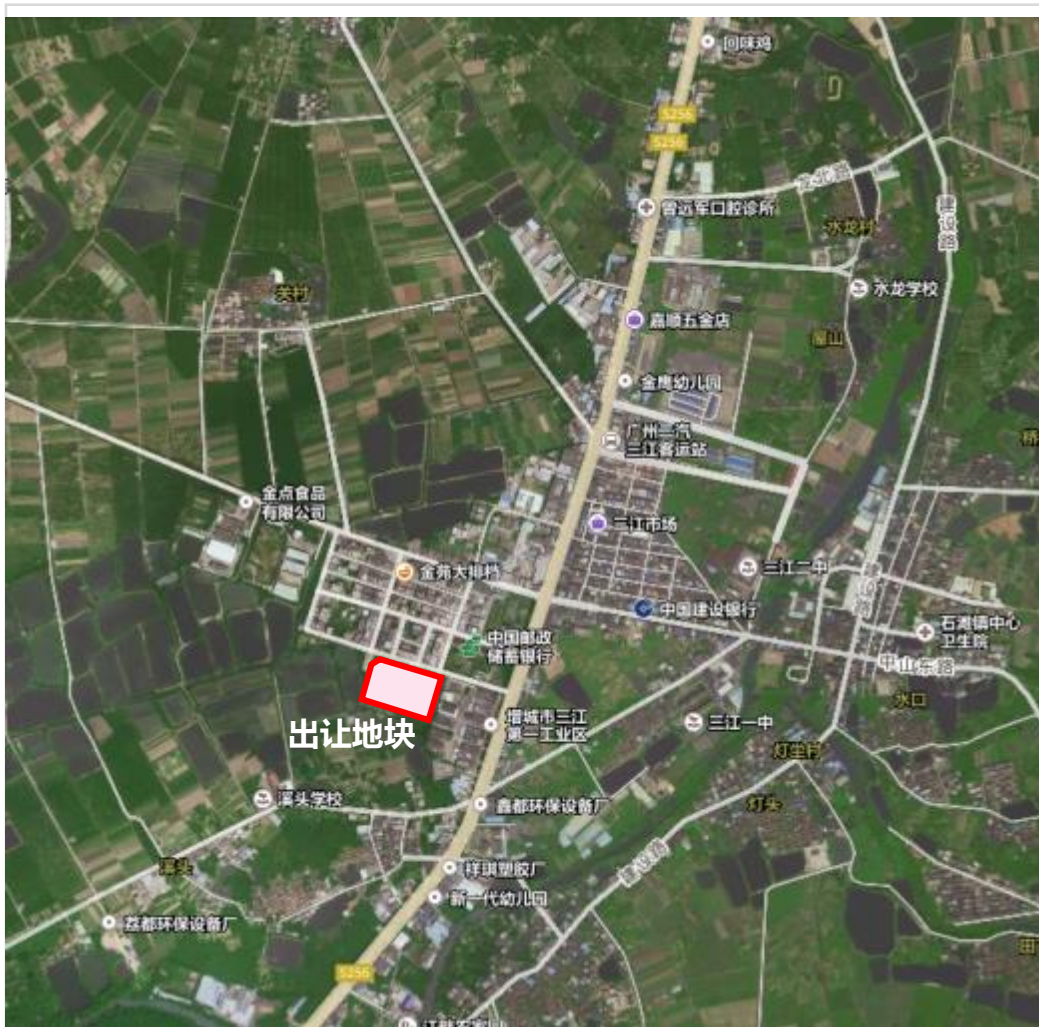
增城实验小学

增城广场

华润置地
2018/4/28成交
楼面价12570元/m²

保利
2018/4/28成交
楼面价12489元/m²

广州：石滩挂出小体量宅地 出让条件较宽松



<11> 增城石滩

地块编号：增城区石滩镇溪头村

83102235A18035

交易时间：2018-6-28 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：2.07万 m^2

容积率：FAR \leq 2.5

建筑面积：5.19万 m^2

起始总价：41500万元

起始楼面价：8003元/ m^2

备注：

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

▲本次挂牌成交价包括28000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28000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：从化核心区挂巨无霸宅地 出让条件较多推高拿地成本



<11>从化街口

地块编号：从化区街口街旺城片区西宁小学东北侧地块一、二、三、四

交易时间：2018-6-28 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：9.48万㎡

容积率：FAR≤3.05

建筑面积：28.94万㎡

起始总价：23.44万元

起始楼面价：8100元/㎡

备注：

▲竞得人需负责配建地块三西宁小学扩建项目，并在规划地块一、二、四建设总量（不含居住区配套公共服务设施的建设面积）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证，建成后无偿移交给从化区人民政府；

▲竞得人须按规划及相关要求统一实施建设地块内的社会停车场用地（地块四）、绿化和水域用地，建成并验收合格后无偿移交，其中绿化和水域用地无偿移交从化区人民政府，社会停车场用地（地块四）无偿移交广州市土地开发中心。



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	2018/6/8	天河	天河区天河科技园高唐新建区AT0305155地块	商服	5.26	≤2.0	10.51	8.18	7780
	2018/6/15	黄埔	KXC-I4-9 科学城映日路以北、凝彩路以东	商服	2.8	1.0-2.5	6.17	3.84	6225
	2018/6/28	花都	花都区凤凰路HX-HD1420-1、HX-HD1420-2地块	商住	6.72	HX-HD1420-1地块≤2.8、HX-HD1420-2地块≤3.5	14.49	21.74	15000
	2018/6/28	海珠	海珠区琶洲西区AH040117地块	商服	0.44	≤8.5	3.71	4.56	12280
	2018/6/28	海珠	海珠区琶洲西区AH040125地块	商服	0.59	≤12.3	7.22	10.99	15220
	2018/6/28	海珠	海珠区琶洲西区AH040126地块	商服	0.51	≤13.6	6.91	10.52	15220
	2018/6/28	从化	从化区江埔街江村地段（江埔果场）FA0904022地块	住宅	8.04	≤2.8	17.78	14.23	8000

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	2018/6/28	南沙	2018NJY-6 黄阁镇京珠高速以东、黄阁北路以南、庐前山南路以北	住宅	5.69	≤2.0	11.38	10.22	8981
	2018/6/28	南沙	2018NJY-7 万顷沙镇昔仓路以南、万泰路以东、十四涌以北	住宅	6.41	≤2.8	17.96	6.06	3371
	2018/6/28	黄埔	KXC-K1-10 广州开发区开泰大道以北、开达路以西	住宅	3.08	≤3.0	9.25	6.06	6549
	2018/6/28	增城	增城区荔城街蒋村村、新联村83001221A18064	住宅	3.75	≤3.0	11.07	13.73	12401
	2018/6/28	增城	增城区石滩镇溪头村83102235A18035	住宅	2.07	≤2.5	5.19	4.15	8003
	2018/6/28	黄埔	YH-A4-6 广州开发区永顺大道以北、长岭居中部	住宅	1.51	≤1.5	2.27	0.70	3072
	2018/6/28	黄埔	KXCD-D1-8 广州开发区北二环以东、发源路以北	住宅	1.65	≤1.5	2.48	1.31	5292
	2018/6/28	从化	从化区街口街旺城片区西宁小学东北侧地块一、二、三、四	住宅	9.48	3.05	28.94	23.44	8100

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



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	2018/6/6	禅城	佛山市禅城区绿景路北侧、澜石大涌西侧	商住	2.52	≤3.2	8.06	7.62	9449
	2018/6/7	禅城	佛山市禅城区南庄大道北侧、规划纵三路西侧	商住	1.84	≤2.5	4.59	3.08	6700
	2018/6/13	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	A区1.5-5.0 B区1.0-3.0	7.92	8.32	10503
	2018/6/14	南海	佛山市南海区大沥镇奇槎(土名)“石龙头”地段	商住	4.18	A、B区 2.5-3.0 C区2.5-4.85	13.36	14.04	10506
	2018/6/14	顺德	佛山市顺德区勒流街道黄连黄中北路68号地块	商住	11.04	A、C区 2.0-3.0 B区1.0-3.0	30.62	17.15	5600
	2018/6/14	顺德	佛山市顺德区北滘镇碧江片区04-05-06地块	文体娱乐	2.87	1.0-2.1	6.04	0.95	1569

下页续

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	2018/6/14	顺德	佛山市顺德区北滘镇林港路西侧02-C2-02地块	商服	1.22	1.0-3.0	3.65	0.85	2340
	2018/6/19	顺德	佛山市顺德区北滘镇桃村村鸭粉大道南侧、碧海路东侧地块	商服	0.55	1.0-3.0	1.65	0.30	1820
	2018/6/21	三水	佛山市三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”5号	商住	10.00	1.0-2.5	25.00	6.55	2620
	2018/6/22	顺德	佛山市顺德区顺德区第一人民医院（新址）东侧、新325国道以北地块	商住	2.27	1.0-3.5	7.94	6.08	7657
	2018/6/28	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业园A区中-9-1地块	商住	3.68	1.0-3.5	12.89	4.87	3780
	2018/7/4	禅城	佛山市禅城区汾江南路东侧、黎明路南侧	商住	2.19	≤4.5	9.85	3.46	3518
	2018/7/4	三水	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块一	商住	2.72	1.0-3.2	8.72	5.49	6299
	2018/7/4	高明	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、兴运路以南	商住	8.19	1.0-2.5	20.47	5.73	2800

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





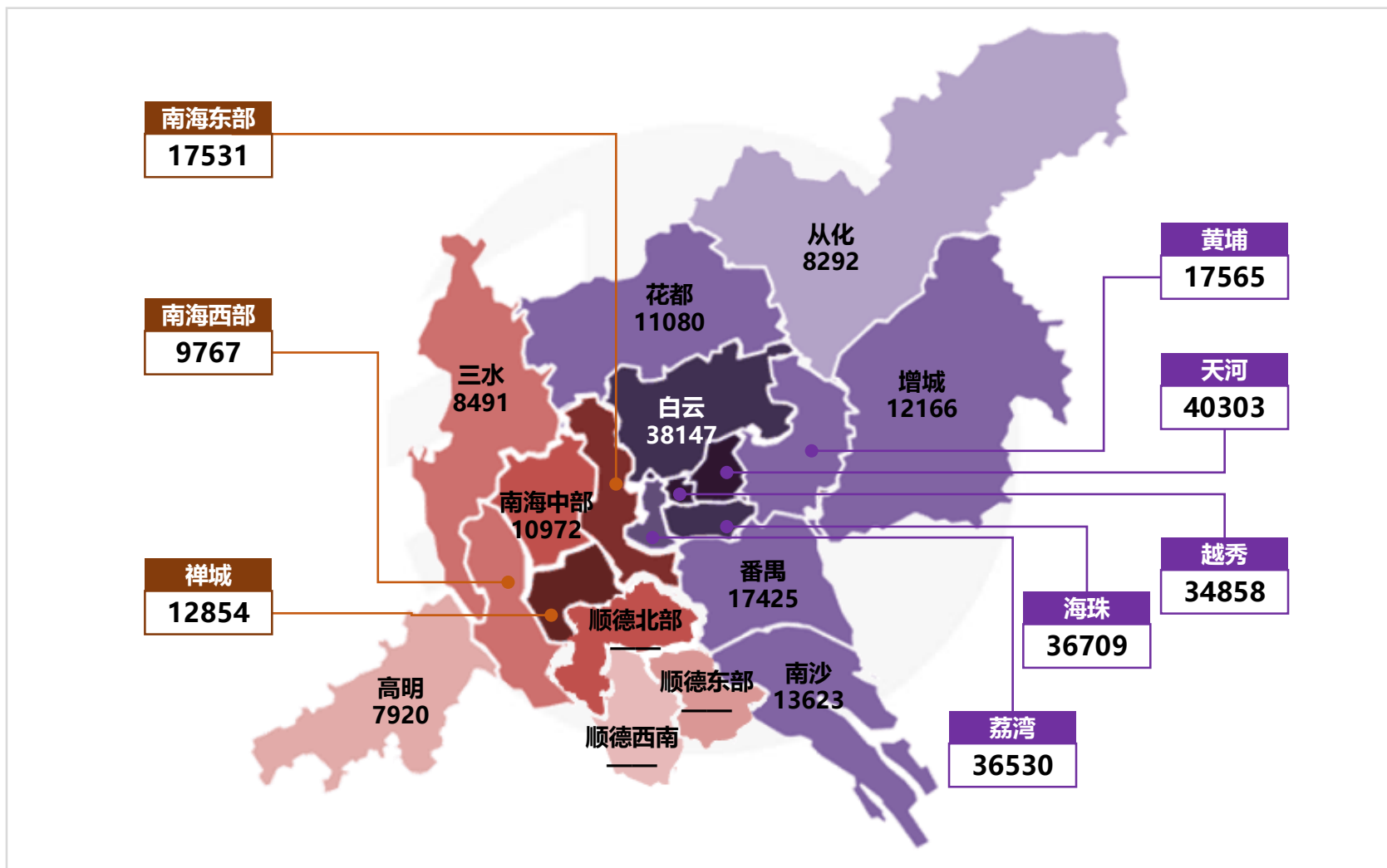
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛五盘推新逾千套 两地四盘去化超8成

摘要：广州网签量价齐升；四盘加推902套，招商雍景湾低价售罄。佛山一手住宅网签量重回30万㎡，二手成交量小幅回升；推新项目锐减，仅泰禾佛山院子加推176套，当日消化八成。

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

中心区网签上升拉升全市均价 招商雍景湾低价售罄

摘要：全市供应环降近九成，花都区占比近半。全市网签量价齐升，中心区价格上涨拉升全市均价。本周四盘齐推，招商雍景湾低价售罄。

住宅新批预售：全市供应环降近九成 花都区占比近半

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	佳兆业城市广场	自编11-1、11-2栋	2	56	6728
	天琅花园	天琅二街13-25号 (单号)、26、29、31号	1	20	3568
南沙	万科白鹭郡	15#	1	130	10643
增城	皇马花园	D-3、D-4、D-5, D-6	5	147	12687
花都	路劲天隼峰	A7、A8	2	122	13575
	嘉汇城	15-17栋	3	232	22173
白云区	首开龙湖天奕	1号楼	1	50	9407
总计			24	757	78781

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：商业套数供应环降近八成 办公物业无供应

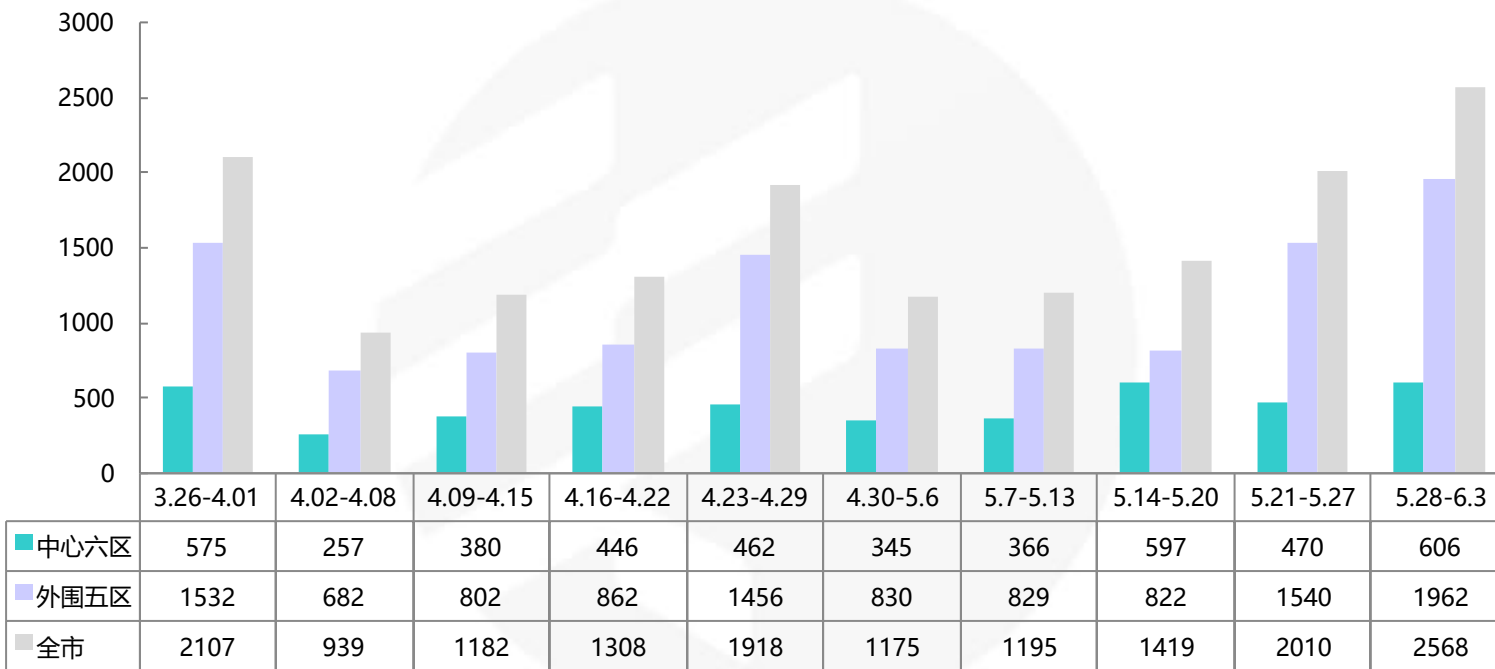
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
黄埔	奥园香雪华府	商业：自编号B1	1	18	915
黄埔	云创园	T3、T4	2	93	13495
南沙	万科白鹭郡	15#	1	7	548
花都	嘉汇城	夏花六路6号之3-14	12	12	572
总计			16	130	15531

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：中心外围双双环升 全市网签上涨逾500套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

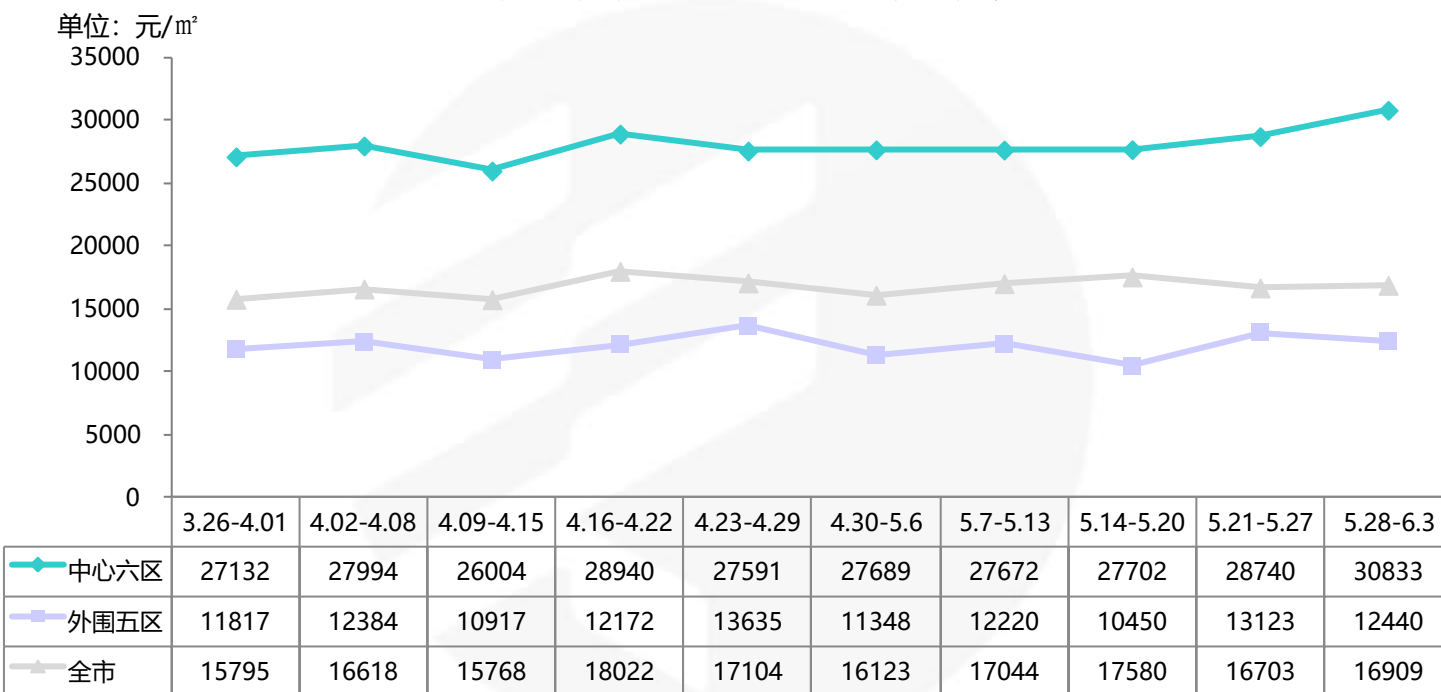
单位：套



▲全市网签2568套，环升27.76%。中心六区网签606套，环升28.94%。外围五区网签1962套，环升27.4%。本周中心、外围环升，带动全市网签量上涨逾500套。

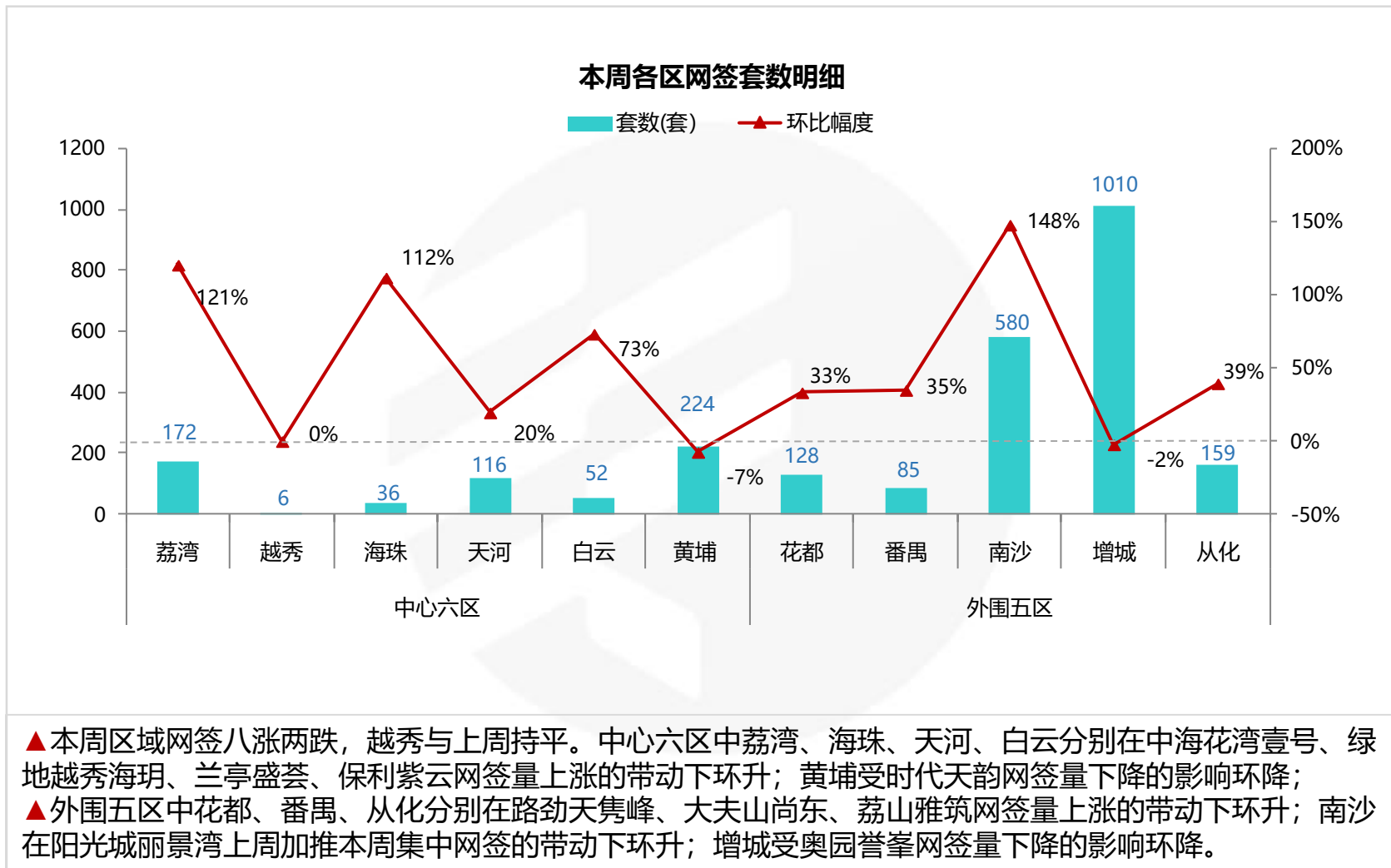
全市网签价走势：中心升外围降 全市均价小幅上涨

近十周广州市商品住宅价格走势图

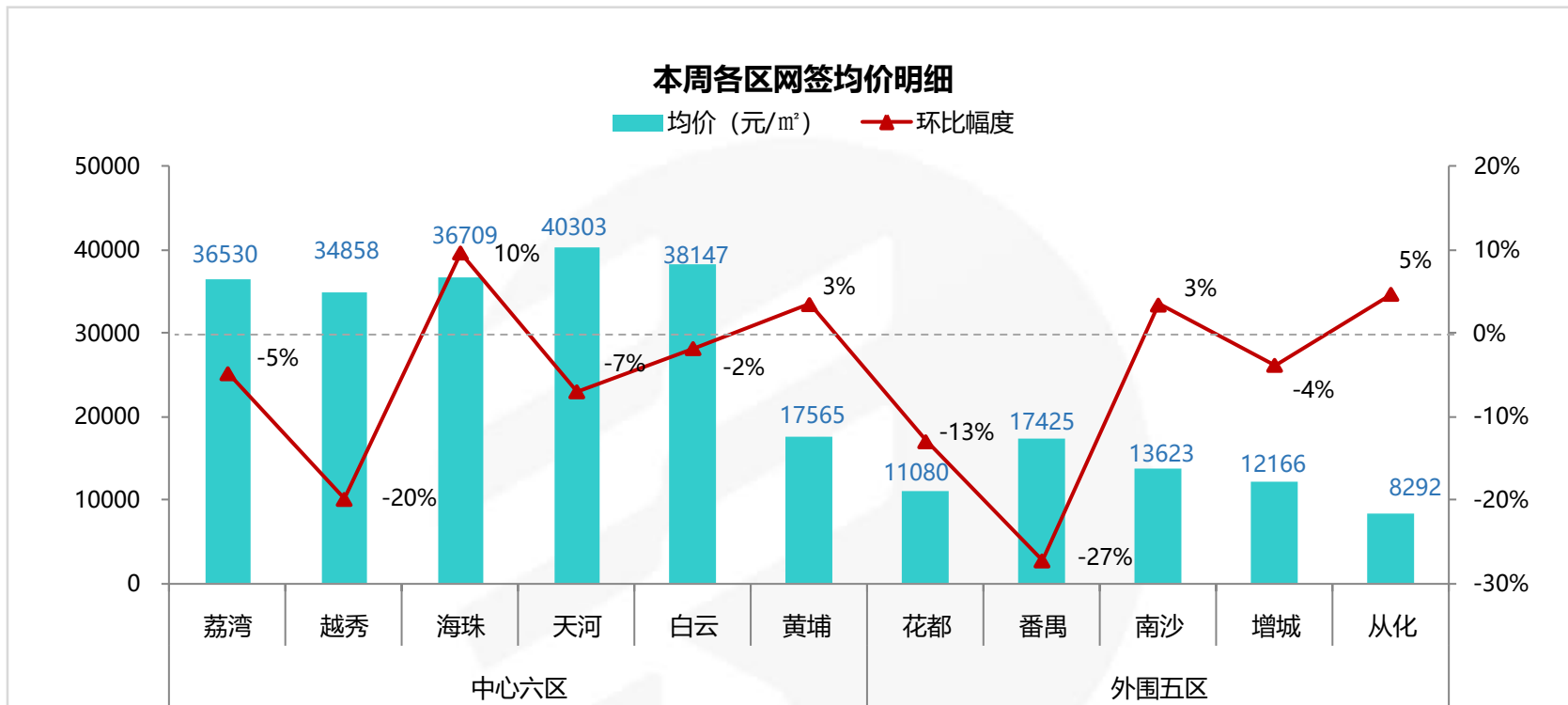


▲ 本周全市网签均价16909元/m²，环升1.23%。中心六区均价30833元/m²，环升7.28%。外围五区网签均价12440元/m²，环降5.2%。从全市来看，中心环升，拉升全市均价。

本周各区网签量对比



本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签七跌四涨。中心六区中荔湾受网签占主导的中海花湾壹号均价下降的影响环降；越秀受达道雅轩回迁房网签占比加大的影响环降；海珠在网签个盘均价均上2.9万/m²的带动下环升；天河受均价不足4万/m²的兰亭盛荟占主导的影响环降；白云受均价约3.7万/m²的保利紫云面积占比加大的影响环降；黄埔在均价约2.2万/m²的佳兆业城市广场面积占比加大的带动下环升；

▲ 外围五区中花都受均价约1.5万/m²的广州万达城面积占比减小的影响环降；番禺受海怡半岛本周无网签的影响环降；南沙在阳光城丽景湾占比加大且均价上涨的带动下环升；增城受江山时代保障房网签面积占比加大的影响环降；从化在均价超1万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升。

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积(m ²)	签约金额(万元)	签约均价(元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价(元/m ²)
1	阳光城丽景湾	南沙	387	33967	46494	13688	74	13659
2	江山时代	增城	314	24026	9212	3834	44	5641
3	奥园誉峯	增城	110	10303	17147	16643	226	14615
4	碧桂园云顶	增城	99	12849	26974	20993	162	20995
5	合生湖山国际	增城	67	6970	8277	11876	27	12288
6	保利中航城	增城	55	6138	11740	19127	85	19210
7	万科幸福誉	黄埔	50	4620	5561	12037	53	11780
8	万科白鹭郡	南沙	45	3450	5137	14889	0	/
9	广铝荔富湖畔	增城	44	4000	5744	14360	5	14930
10	南沙保利城	南沙	42	4061	5761	14186	39	14191



本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积(m ²)	签约金额(万元)	签约均价(元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价(元/m ²)
11	皇马庄园	增城	40	3486	2999	8604	6	8240
12	越秀保利爱特城	黄埔	38	3586	5852	16319	37	16512
13	中海花湾壹号	荔湾	37	3642	14072	38638	13	40441
14	碧桂园御湖城	从化	37	3322	2136	6431	51	6446
15	荔山雅筑	从化	34	3849	3225	8378	2	8417
16	保利华润紫云	白云	30	2972	11074	37262	12	37064
17	路劲天隼峰	花都	28	3133	3526	11254	8	11242
18	兰亭盛荟	天河	27	2333	9108	39040	11	40638
19	逸翠庄园	增城	26	7295	14468	19833	11	19654
20	保利立方iplus	增城	26	2711	2708	9990	1	9989

新推动态：本周四盘齐推 招商雍景湾低价售罄

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/㎡)	开盘当天销售情况
珠江花城	天河区东圃岐山183号地段	占地：29.59万㎡ 建面：85万㎡	6月1日 (加推)	72㎡二房、 82-83㎡小三房、 89㎡大三房、 113㎡四房、 139㎡五房	-6栋部分单元， 约400套	准签99折、 首付7成97折、 一次性96折	带装修 42000- 48000	80%
招商雍景湾	黄埔区中新知识城腾龙大道旁	占地：17.9万㎡ 总建：38.9万㎡	6月1日 (加推)	90-101㎡三 至四房	4#、5， 252套	/	带装修 17000- 23000	100%
源海仙村1号	增城区荔新大道与仙村大道交汇	占地：约15万㎡ 总建：46.9万㎡	6月2日 (加推)	86㎡-129㎡ 二至三房	二期【君玥】 11、14栋，约 88套	电商5万抵93折	带装修均价 17000	成交约 45%
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㎡	6月2日 (加推)	89㎡三房、 125㎡四房	学府组团G3栋， 162套	2万享开盘99折	带装修均价 18000	成交约 93%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

天河：重点个盘开卖

【珠江花城2018-6-1开盘情况】



推售货量：1-6栋，合计400套

户型配比：

户型	二房	小三房	大三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	72	82-83	89	113-118	139	400
套数 (套)	--	--	--	--	--	--

推售价格：42000-48000元/m²（带装修）

开卖情况：整体去化约8成；

客户构成：主要客户以天河、黄埔为主，用于自住居多，其中“新广州人”占比较大。

备注：

- ▲ 以微信选房，约1500人参与；
- ▲ 仅出了1栋、2栋共50套预售证；
- ▲ 备案价38000-42000元/m²。

天河：珠江花城户型图



B4户型：二房72m²



B2户型：小三房82m²



B3户型：小三房83m²

天河：珠江花城户型图



B4户型：大三房88m²



A1户型：四房113m²



B5户型：四房112m²

天河：珠江花城户型图



A2户型：四房118m²



A3户型：五房139m²

黄埔：重点个盘开卖

【招商雍景湾2018-6-1加推情况】



推售货量：4栋、5栋，合计252套

户型配比：

户型	小三房	大三房	四房	合计
面积 (m ²)	89	92	101	23779
套数 (套)	84	84	84	252

推售价格：均价17000-23000元/m²（带装修）

客户构成：主要客户为黄埔、天河、白云，除黄埔区外，白云区占比较大。以自住为主，少部分投资。

备注：

- ▲ 6月1日晚上6点加推；
- ▲ 89m²为1.7-2-1.85万/m²、92m²为1.98-2.3万/m²、101m²为1.98-2.2万/m²；
- ▲ 较多客户看中地铁知识城支线的开通，有升值潜力；
- ▲ 自住型客户对周边生活配套存在顾虑。

黄埔：招商雍景湾户型图



89m²小三房



92m²大三房



101m²四房

增城：重点个盘加推

【源海仙村1号2018-6-2加推情况】

二期（西区）规划图



推售货量：二期【君玥】顺推11、14栋88套新货。14栋为两梯六户，86㎡二房、110㎡/128㎡三房；11栋为两梯户，122/123/129㎡，全部为三房两卫。

户型配比：

户型	两房	三房一卫	三房两卫	合计
面积 (㎡)	86	110	122/123/128 /129	/
套数 (套)	/	/	/	88

推售价格：带装修均价17000元/㎡，

优惠折扣：电商5万抵93

去化情况：成交40余套，去化约45%

备注：

1、一周（5.28-6.3）来访600多台客，在售楼栋为11、14、15、16栋，总体成交51套，其中40多套为11、14栋新推成交。

2、本周活动：环游世界暖场。渠道有房博士，合富，房助手。

增城：源海仙村1号户型图

14栋平面户型图

01/04约128㎡三房两卫

02/03约110㎡三房一卫

05/06约86㎡两房一卫

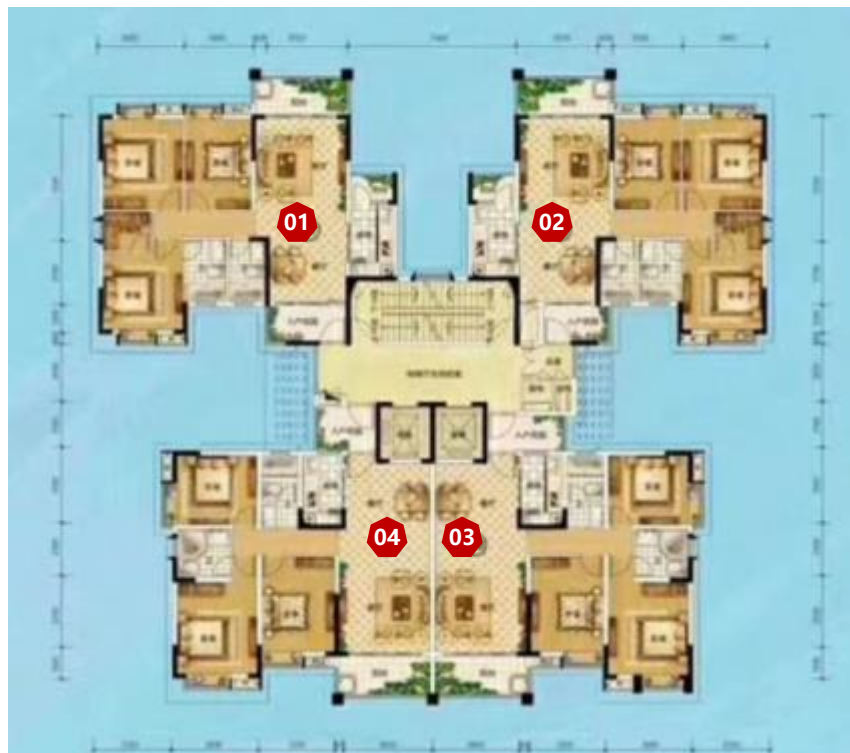


11栋平面户型图

01约122㎡三房两卫

02约123㎡三房两卫

03/04约129㎡三房两卫



增城：重点个盘开卖

【金地香山湖2018-6-2推新情况】



推售货量：学府组团3栋，两梯五户，户型为89-125㎡三至四房，为合共162套

户型配比：

户型	三房一卫	四房两卫	合计
面积 (㎡)	89	125	/
套数 (套)	130	132	162

推售价格：带装修均价18000元/㎡

优惠折扣：2万享开盘99折

成交情况：成交约150套，去化约93%

增城：金地香山湖学府组团3栋户型图



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	开放外展点	广州东部三个外展点开放 6月1日天河黄村优托邦首层中庭、6月2日增城东汇城首层、6月3日增城新塘大润发三层
黄埔	龙湖双珑原著	开放销售中心及样板房	6月2日9:30首次开放销售中心及样板房, 并有下筹砸金蛋活动
南沙	方圆合景·南沙水恋	开放销售中心	6月2日开放销售中心

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：泰禾广州院子开放三个外展点

泰禾广州院子原址航拍图



图片来源：泰禾网站



项目位置：广州增城区增江街（原裕隆达国际学校）

规模：占地面积70.72万㎡，建筑面积160万㎡

项目基础信息：2017年7月，泰禾耗资42.52亿，在广州增城增江街拿下四宗低密度地块，命名广州院子。该4宗地块连成一片，中间为湖泊，四面无遮挡，三面环山，居住环境优美。泰禾表示，该项目是泰禾集团的全新创新，也是院子3.0版的全新升级。

项目动态：

▲项目尚未对外开放，日前宣布6月1日开放三大外展点，分别为6月1日天河黄村优托邦首层中庭、6月2日增城东汇城首层、6月3日增城新塘大润发三层。据悉，产品包括高层、超高层洋房，独栋别墅和双拼别墅。

增城：泰禾广州院子开放三个外展点



图片来源：网易房产

黄埔：龙湖双珑原著开放销售中心及样板房



项目位置：中新知识城凤凰湖畔

占地面积：31921㎡

建筑面积：333439㎡

项目基础信息：由18栋洋房及别墅组成，总套数2880套。

项目动态：

▲6月2日9:30首次开放销售中心及样板房，并有下筹砸金蛋活动。

黄埔：龙湖双珑原著现场图



图片来源：微信

南沙：方圆合景·南沙水恋开放销售中心



项目位置：南沙区黄阁汽车城地铁站A出口

占地面积：79000m²

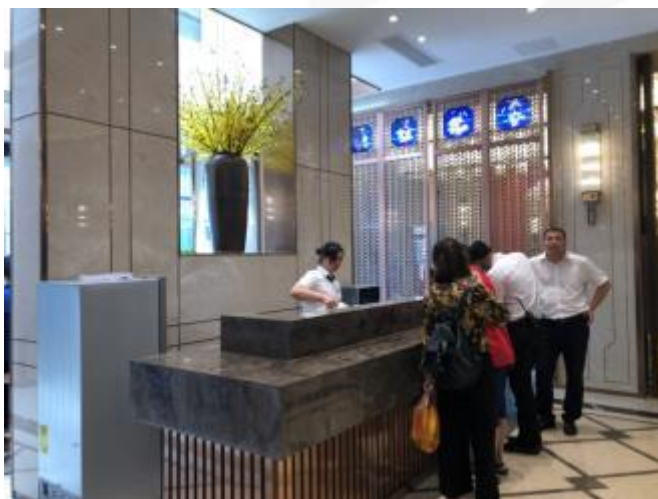
建筑面积：209000m²

项目基础信息：由11栋高层洋房及1栋酒店组成，总套数1000套。

项目动态：

▲6月2日开放销售中心，计划月底开放样板间，首推1#、2#、4#95-124m²三至四房单位。诚意登记1万抵98折，吹风价2.3-2.7万元/m²。

南沙：方圆合景·南沙水恋现场图



图片来源：实地拍摄



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

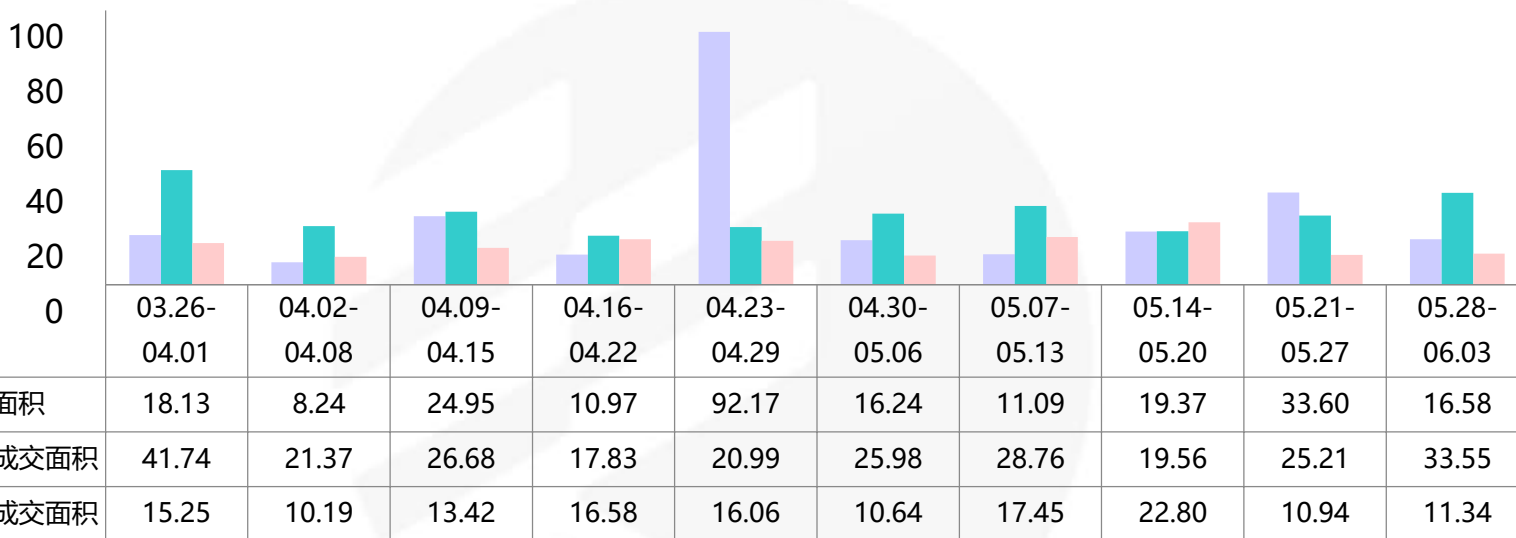
一手住宅成交量重回30万方 禅城南海项目刷屏销额榜

摘要：佛山一手住宅网签量重回30万^m₂，二手成交量小幅回升。推新项目锐减，仅泰禾佛山院子加推176套，当日消化八成。销额榜中，禅城、南海项目份额最多，尤其TOP10占据9席。

住宅：仅泰禾院子单盘推新 一手成交量重回30万方

单位：万m²

佛山住宅周度供求走势

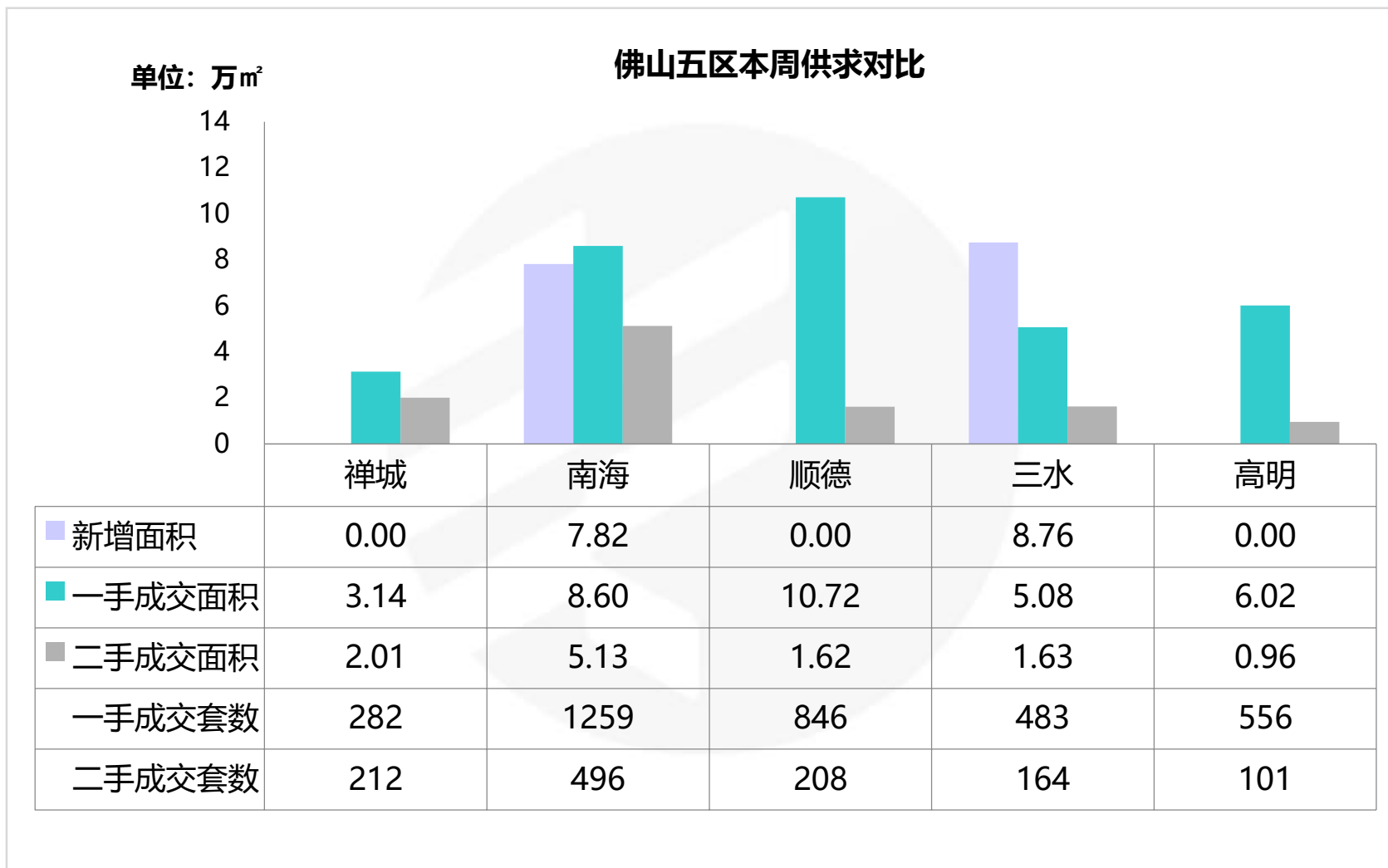


备注：因网站调整，5.16-5.27缺顺德一手成交数据

- ▲ 本周一手成交面积环比**减少9%**，二手成交面积环比**增加4%**。（一手成交面积剔除顺德后环比）
- ▲ 本周顺德回归一手网签，且网签逾10万m²，跃升至五区榜首，同时助推大市成交量重回30万m²，为近9周以来的第一次。
- ▲ 本周市场推货量锐减，仅泰禾佛山院子5月底集中加推16、17号楼176套建面143-170m²三房舒适性产品，带装修单价2.1-2.2万元/m²，当天消化八成，颇受欢迎。



住宅：南海三水独撑新增量 禅城一手网签量环比收缩五成



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	融创御府	2018/5/30	8座, 48层/3梯4户	三房/90 四房/118-121	180	1.90
南海	鸿业畔湖居	2018/6/1	7座1梯、2梯, 13层/2梯4户	三房/108-114 四房/123-126	101	1.15
南海	中海万锦世家	2018/6/1	4座, 26层/2梯4户	三房/102-118	99	1.09
南海	中海万锦世家	2018/6/1	1座, 26层/2梯4户	三房/101-117 四房/141	98	1.13
南海	富力西江十号	2018/6/1	1栋、5栋, 31层/2梯3户	三房/126-127 四房/140-180	178	2.55
三水	御江南	2018/5/28	十六区39座、40座, 32层/2梯4户	三房/97-102 四房/123	248	2.60
三水	御江南	2018/5/28	十六区11座、17座, 28层/2梯4户	三房/96 四房/123-131	216	2.41
三水	广乐颐景园	2018/5/30	5座, 32层/2梯4户	三房/95-96 四房/115	124	1.24
三水	碧桂园奥斯汀	2018/5/31	3座, 30层/2梯6户	三房/88-105	174	1.67
三水	万科魅力之城	2018/6/1	18、19、20、21座,1层	别墅/114-135	67	0.83
合计					1485	16.58

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
顺德	乐从	泰禾佛山院子	2018/5/31	16、17号楼	176	三房/143-170	21000-22000/ 建面带装修	无	80%
合计					176	—	—	—	80%

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	南海	奥园上林一品	18672	197	19833	9414
2	禅城	融创望江府	14129	121	11945	11828
3	高明	万科美的西江悦	11137	135	13176	8452
4	禅城	合景新鸿基泮景	10873	70	8152	13338
5	高明	美的明湖	10851	96	11864	9146
6	禅城	金茂绿岛湖	8445	57	6679	12644
7	禅城	绿地璀璨天城	7873	35	5749	13695
8	南海	时代水岸	6575	35	3518	18691
9	南海	美的翰湖苑	6089	49	6404	9508
10	禅城	中海凤凰熙岸	6046	36	4251	14223

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	高明	江滨·香格里拉	5552	66	8238	6739
12	禅城	碧桂园岭南盛世	5146	24	3779	13617
13	南海	新城璟城	5071	33	3512	14442
14	三水	御江南	4920	53	5331	9229
15	南海	恒大悦府	4667	28	3096	15075
16	禅城	保利翡翠公馆	4175	25	3245	12866
17	南海	中海万锦世家	3765	24	2638	14270
18	三水	旭辉城	3629	37	4095	8862
19	南海	越秀星汇云锦	3603	13	1828	19714
20	三水	汇信华府	3298	41	3942	8366
合计			144516	1175	131276	11009

备注：因网站调整，缺顺德个盘成交数据

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

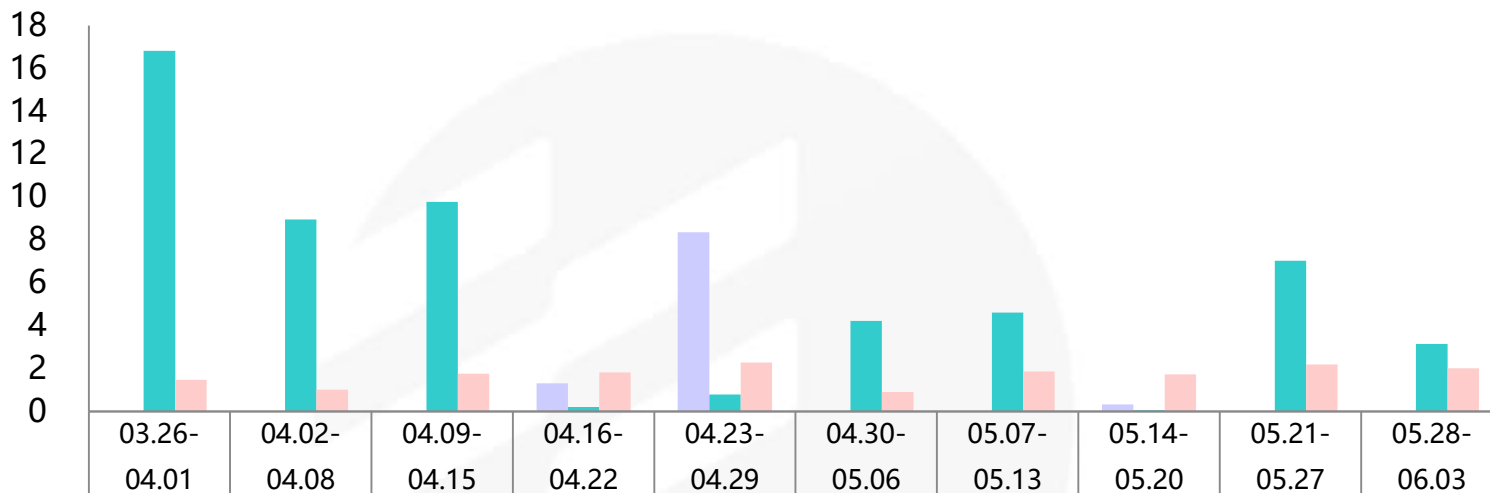
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含住宅公寓，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**58%**，成交面积环比**减少7%**，成交均价环比**上涨10%**。

禅城：限价难放开 房企拍地谨慎化 龙光低价竞得地铁上盖地块

单位：万m²

禅城周度成交走势



▲ 本周禅城一手成交面积环比减少55%，二手成交面积环比减少8%。

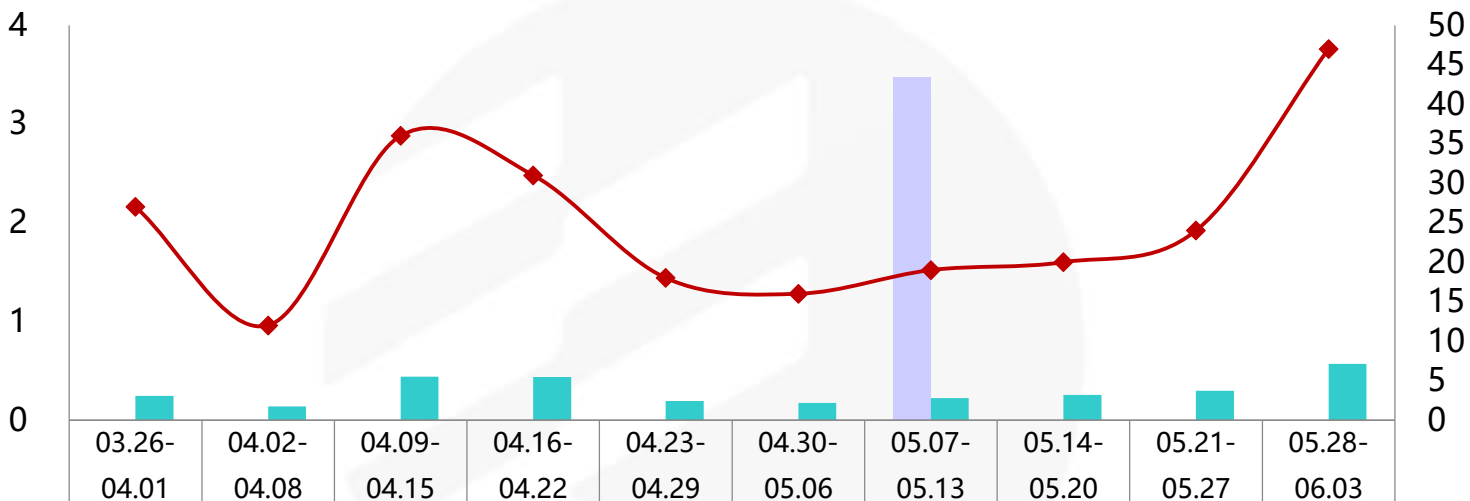
▲ 目前由于限价原因，多个高地价项目仍持观望态度，房企在上周竞拍绿岛湖地铁上盖商住地时，态度普遍趋于谨慎。目前除了限价难突破之外，一方面地块涉及限制住宅建面，另一方面商业体量庞大，令地块低价成交属意料中事。

桂城：富丰君御蓄势待发 预计近期加推

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加96%**，成交面积环比**增加91%**。

▲ 富丰君御沉寂一年半后，终于有吹风加推，加推楼栋为二期14/19座，面积段涵盖90-160m²三至五房设计，带装修发售。



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	万科金色里程	活动信息	6.1-3亲子游园会
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	6.2-3周末儿童欢乐趴
季华西	中海凤凰熙岸	优惠信息	6.2-3到访抽家电
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	6.1-3壹号动漫节
	保利翡翠公馆	活动信息	6.1-3小猪佩奇欢乐趴
	金茂绿岛湖	活动信息	6.2-3儿童绘画摄影活动
千灯湖	当代万国府 MOMA	活动信息	6.1-3缤纷童年活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

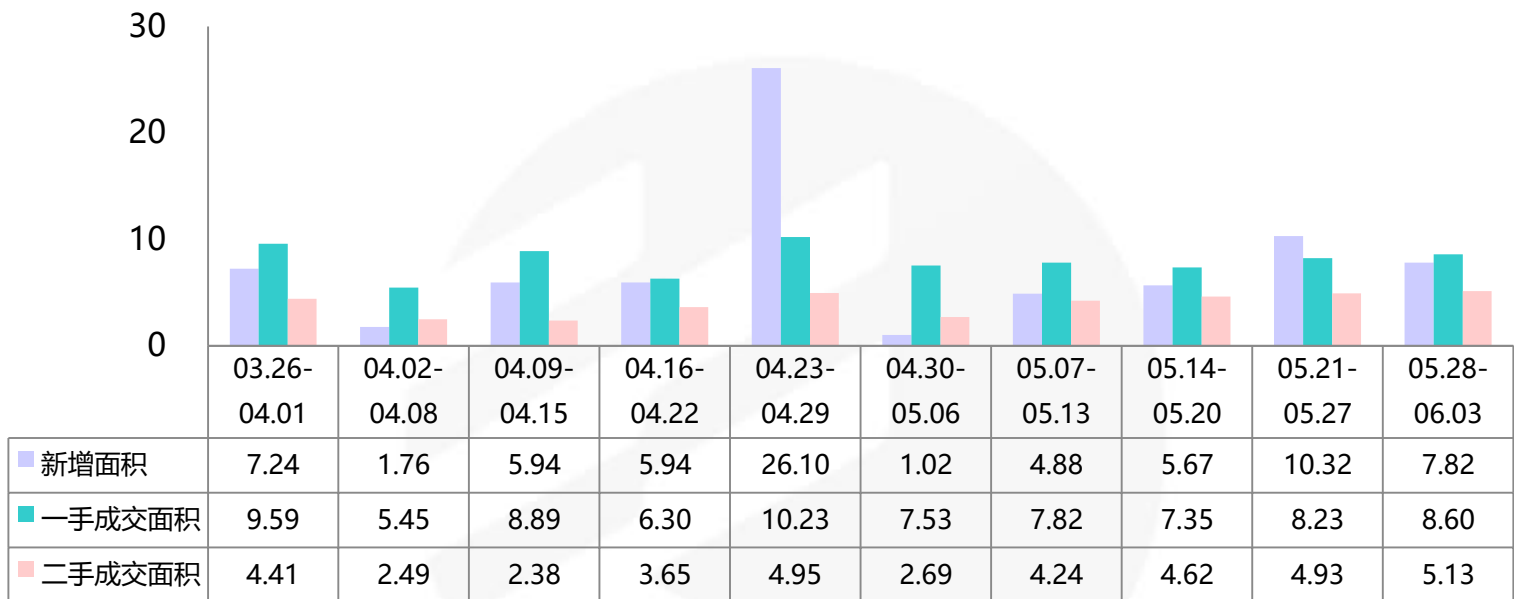
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-6月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-176	18000-20000/带装修	——
2018-6月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-6月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-28000/带装修	——
2018-6月	合景新鸿基泷景	5座(非自编楼座)	140	82-110	17000-18500/带装修	——
2018-6月	花曼丽舍	4/5座	150	82-123	12000-14000/毛坯	——
2018-6月	融创湖滨世家	二期3座	184	140-160	13000-13500/毛坯	——
2018-6月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-6月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-6月	富丰君御	14/19座	336	90-160	22000-25000/带装修	——
合计			1520套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：奥园上林一品网签197套 登顶销榜

单位：万m²

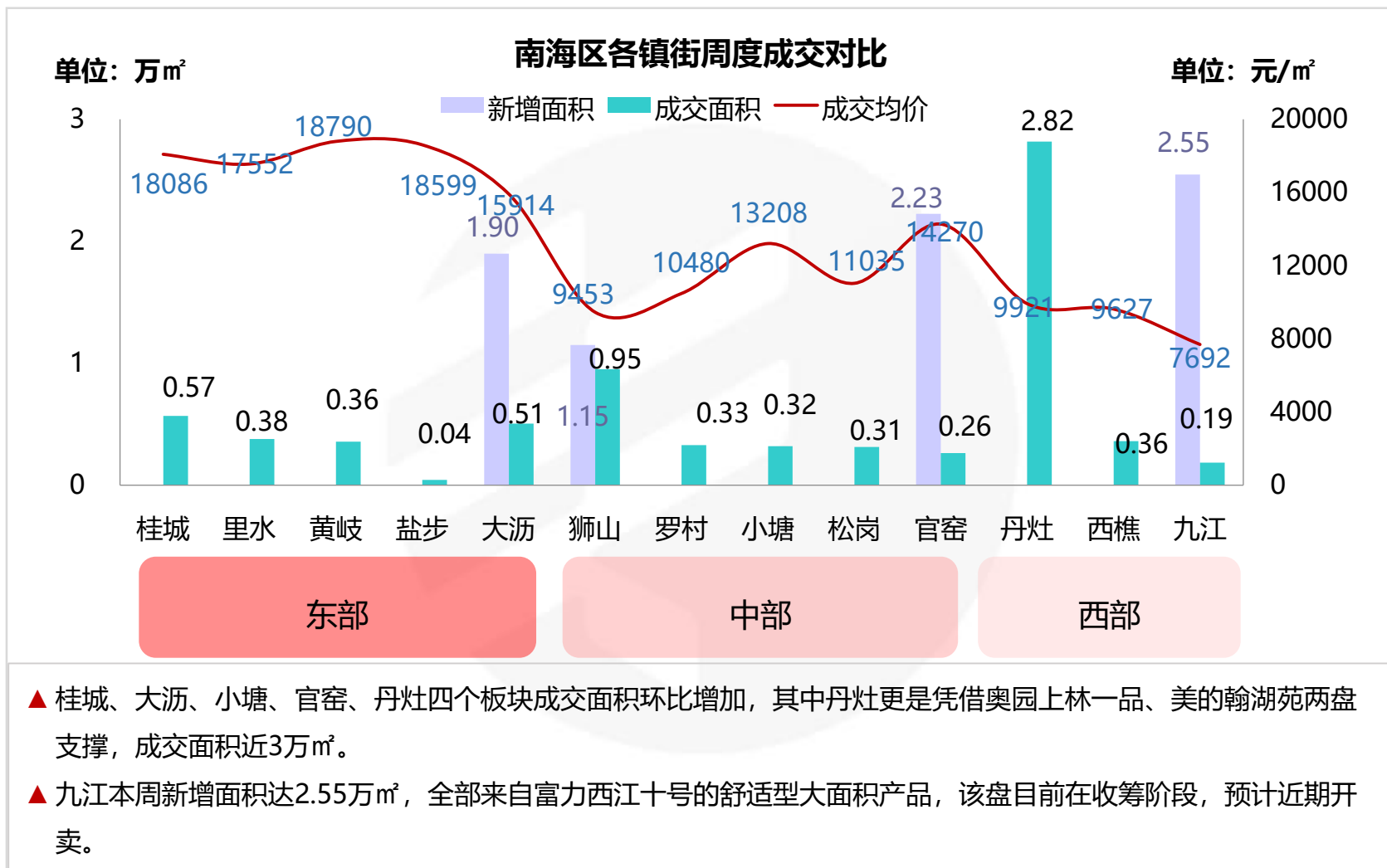
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加5%**，二手成交面积环比**增加4%**。
- ▲ 上周，奥园上林一品在奥园收购后首度开卖，上周即网签了68套，销量榜位列同期开卖并即时网签的奥园公园一号之后，本周，奥园上林一品再集中网签197套，终登顶销量榜。
- ▲ 本周限购区再迎项目获批新预售证，融创御府成为5月继保利限购区三盘诺丁山、紫山、珑门后，限购区第四个获批预售证的项目。



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	活动内容
佛山	招商	活动信息	6.2-3四盘联动六一主题活动
里水	恒大金名都	活动信息	6.2-3小猪佩奇童趣主题活动
	万冠广场	活动信息	6.3 “创想” 六一 魔力3D打印全城之约
大沥	恒大悦府	活动信息	6.2-3缤纷六一，萌宠狂欢派对
松岗	松晖名苑	活动信息	6.2-3雪糕DIY和雪糕泥DIY
丹灶	奥园上林一品	活动信息	6.2-20全民湿身趴水上嘉年华
西樵	恒大御湖湾	活动信息	6.2家庭总动员主题活动
	碧桂园翡翠湾	活动信息	5.30西樵首届龙虾节暨网红美食节
九江	恒大滨江御府	活动信息	6.2-3亲子萌宠节
	誉江华府	活动信息	6.2六一童真嘉年华
	招商悦府	活动信息	6.2-3超人气礼品派发

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



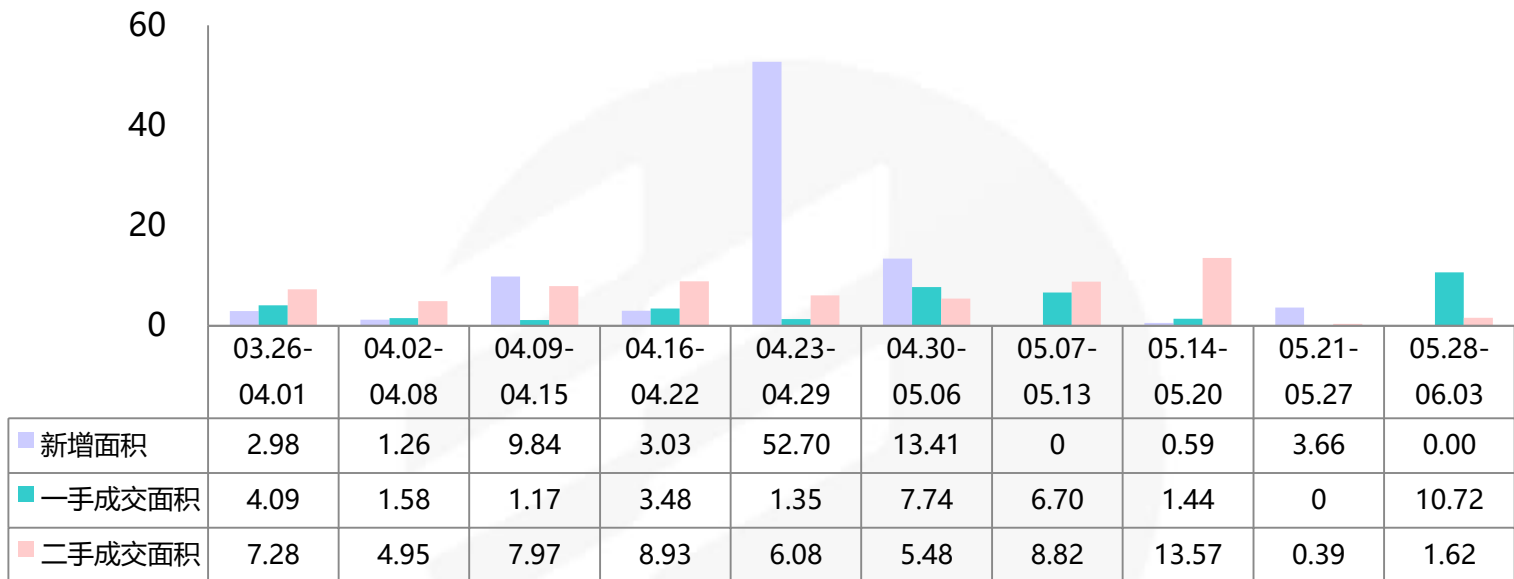
南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-6月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-6月	时代水岸	二期新品	124	95-140	23000-25000/带装修	——
2018-6月	珠水豪庭	1、2、6、9、10座	544	86-143	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
2018-6月	保利珑门	5座	80	202-207	17000-19000/毛坯	——
2018-6月	融创御府	7、8座	248	120-147	21000-23000/带装修	——
2018-6月	怡翠尊堤	嘉园8、9座	119	112-278	23000-25000/带装修	——
2018-6月	福雅名轩	1、2座	88	104-119	13000-14000/带装修	——
2018-6月	光明花半里	洋房新品	80	86-110	15000-16000/带装修	——
2018-6月	美的翰湖苑	9、10座	251	121-248	12000-14000/带装修	——
2018-6月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
2018-6月	招商悦府	首批洋房	180	90-120	14000-15000/带装修	——
合计			1987套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：泰禾佛山院子开卖去化8成 碧桂园智慧家开放示范区

单位：万m² 顺德周度成交走势



(备注：因网站调整，缺5.17-5.27一手成交数据)

- ▲ 受网站调整影响，本周一手房集中网签，网签量突破10万方；二手网签量略有回升，但仍处于低位。
- ▲ 大良碧桂园智慧家开放【智慧星空】示范区，现场人气充足；据悉，该项目打造4栋17层高2梯4户洋房，面积涵盖90-120m²三四房户型，预计本月内正式开售；
- ▲ 泰禾佛山院子开售二期16、17座洋房，户型为143/170m²三房，售价为带装修21000-22000元/m²，当天去化率为80%，整体去化情况较上一次开卖有所回落。

顺德：重点个盘开卖

【泰禾佛山院子2018-5-31开盘情况】



推售货量：16、17座，44层/2梯2户，共176套
户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	143/170	27544
套数 (套)	176	176

推售价格：21000-22000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交80% (约141套)

客户构成：禅城、乐从客户为主

备注：本次开卖楼栋认筹阶段吹风价为23000元/m²，但开卖时均价为21500元/m²，较预期略低；而本次开卖也较上一次开卖有约1000元/m²降幅，当天去化率也略有回落。

顺德：泰禾佛山院子户型图



143m²



170m²

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	活动信息	6.1-6.3 “童趣黏土” DIY、“云朵灯” DIY、“梦想之家” DIY
陈村	招商曦岸	活动信息	6.2-6.3 童趣嘉年华活动
龙江	美的西江府	活动信息	6.3 醉美左滩摄影大赛启动仪式
大良	碧桂园智慧家	开放示范区	6.2 开放【智慧星空】示范区
	康格斯花园	活动信息	6.1-6.3 开启首届积木国王嘉年华
	招商公园1872	活动信息	6.2-6.3 哈根达斯&西瓜狂欢派对
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	6.2-6.3 小MJ童梦年代秀
伦教	保利中央公园	活动信息	6.2-6.3 六一嘉年华&第八届中国少儿金钟艺术大赛（海选）
杏坛	北河泽公馆	活动信息	6.2-6.3 北河测亲子“童萌日”

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：6.2碧桂园智慧家开放【智慧星空】示范区



(图片来源：佛山乐居)

项目位置： 顺德大良近良路上凤城食都对面

占地面积： 0.7万m²

建筑面积： 4万m²

项目基础信息： 小区规划4栋两梯四户17层高洋房，面积涵盖90-120m²三四房。

项目动态：

▲6月2日开放【智慧星空】示范区。

顺德：碧桂园智慧家现场图



图片来源：碧桂园智慧家微信公众号

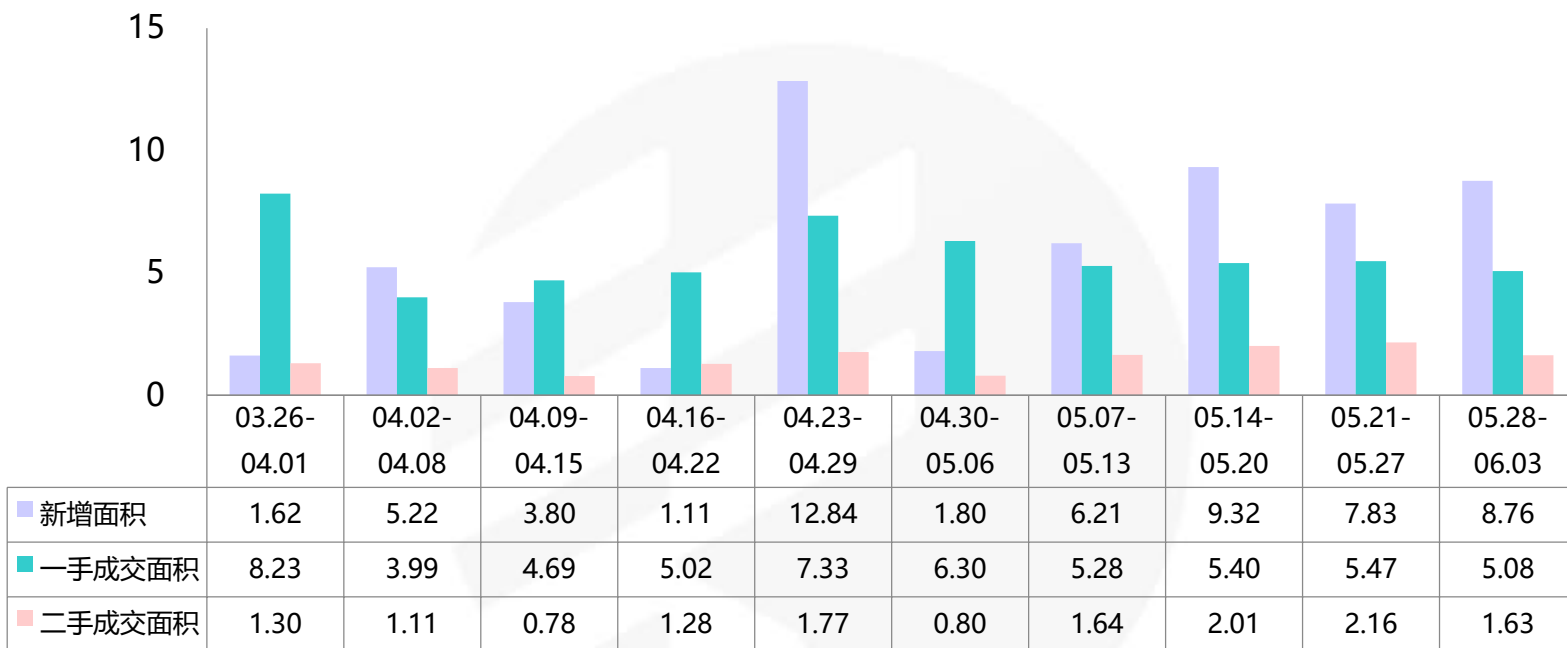
顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-6月	美的领贤公馆	二期4-11栋	1446	建面81-105	人才住房：9800元/建面毛坯 普通住房：21000-23000/建面带装修	--
2018-6月	深业城	洋房新品	120	建面101-113	16000-18000/建面带装修	--
2018-6月	美的西江府	1、7、8、9、10座	520	建面91-143	14000-15000/建面带装修	--
2018-6月	碧桂园智慧家	4座	66	建面94-117	16000-18000/建面带装修	--
2018-6月	雅居乐万象郡	1、2栋	224	建面95-109	售价待定	--
2018-6月	凯蓝滨江时光	1、2座	256	建面86-98	18000-19000/毛坯	--
2018-6月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	120	建面89-128	16000-19000/建面带装修	--
2018-6月	碧桂园水木清华	3、4座	228	建面90-116	13000-15000/建面带装修	登记享1万抵2万
2018-6月	美的中交翰城	1、2、6座	336	建面95-126	售价待定	--
合计			约3316套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一、二手成交量齐跌 天聚广场开放万达品牌馆

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**7%**，二手成交面积环比**减少25%**。
- ▲ 本周三水楼市稍显冷清，一二手市场成交量有所回落，御江南以网签53套夺得销冠。
- ▲ 轻轨上盖枢纽综合体——天聚广场于6月1日开放万达品牌馆，项目栋由9栋高层住宅，1栋公寓，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。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	保利中央公园	活动信息	6.2-6.3 童趣大“劲球”有“糕”见
	天聚广场	开放品牌馆	6.1 开放三水万达品牌馆
西南中心区	三水冠军城	活动信息	6.2-6.3 小猪佩奇、益智亲子专场活动
	观景豪园	活动信息	6.2-6.3 魔法气球学堂
河口片区	招商樾园、招商悦府、招商曦岸、招商熙园销售中心	活动信息	6.2-6.3 六一四盘联动 欢乐总动员
云东海	恒大云东海	活动信息	6.2-6.3 家装文化节、“FUN享云海 童趣来袭”
乐平	龙光玖誉府	活动信息	6.1-6.6 免费广府一日游
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	6.2-6.3 夏日清凉派对
	美的峯境	活动信息	6.2-6.26 到访富弘广场展厅并登记获雪糕
大塘	恒大御澜庭	活动信息	6.2-6.3 六一欢乐萌宠主题趴

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：6.1 天聚广场开放三水万达品牌馆



图片来源：搜狐焦点

项目位置：佛山三水西南街道三水新城鲁村路与颂和路交汇处东北角（广佛肇城轨三水北站南侧）

占地面积：11.3万㎡

建筑面积：47.1万㎡

项目基础信息：整个项目由9栋948户高层住宅(88-127㎡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：

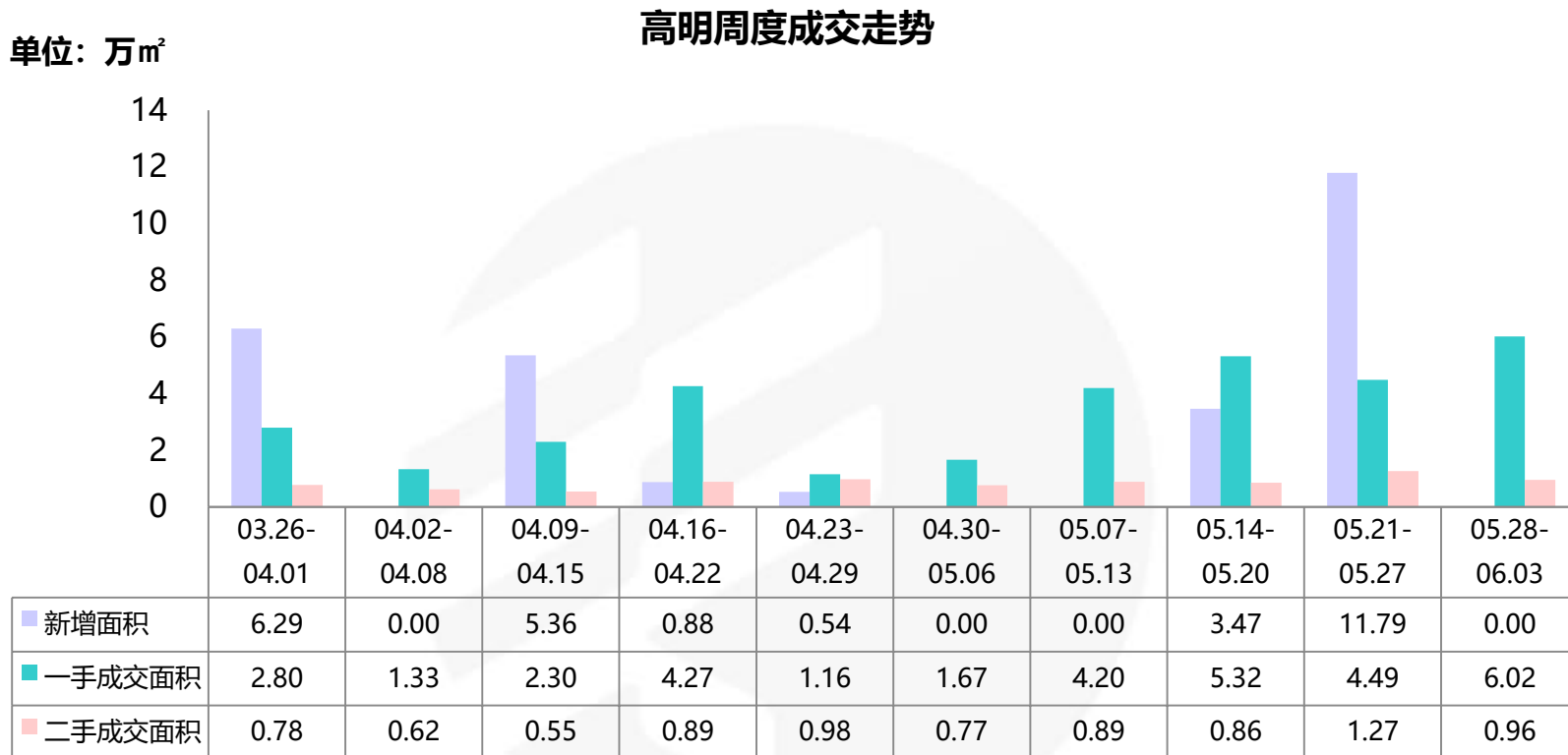
▲ 6月1日开放三水万达广场品牌馆。

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
2018-6月	恒大丽湖城	4-7层小高层 新品	56	104-123	11500-12500/带装修	——
2018-6月	旭辉城	小高层、高 层洋房新品	342	105-115	11000-12000元/带装修	——
2018-6月	乐平碧桂园	6、7、8座	450	90-106	10000-11000/带装修	——
2018-6月	龙光玖誉府	1、9座	348	89-114	10000-11000/带装修	——
2018-6月	万科城市花园	洋房新品	120	89-117	价格待定	——
2018-6月	恒大御澜庭	洋房新品	240	84-133	价格待定	——
合计			约1556套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：龙光玖龙府举办产品发布会 预计月底开售



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加34%**，二手成交面积环比**减少25%**。
- ▲ 继佛山美的城开卖后，杨和三大品牌项目之一的龙光玖龙府于上周举办产品发布会，并预计于月底开售。而阳光城丽景公馆目前已开放销售中心，具体开售时间待定。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和	龙光玖龙府	产品发布会	6.1龙江玖龙府（高明）智美生活产品发布会
	佛山美的城	活动信息	6.3小龙虾嗨啤节盛大开幕
明城	恒大山湖郡	活动信息	6.2-6.3皇家马车和旋转木马活动

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
2018-6月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
2018-6月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
2018-6月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-6月	龙光玖龙府	10-12座	288	89-99	7500-8500/带装修	——
2018-6月	高明碧桂园峰会	洋房	88	101-123	8000-9000/带装修	——
2018-6月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——
2018-6月	恒大山湖郡	1座	154	86-106 133-219	7000-8000/毛坯	——
2018-6月	誉憬湾	15座	92	91-133	7000-8000/毛坯	——
合计			1154套			

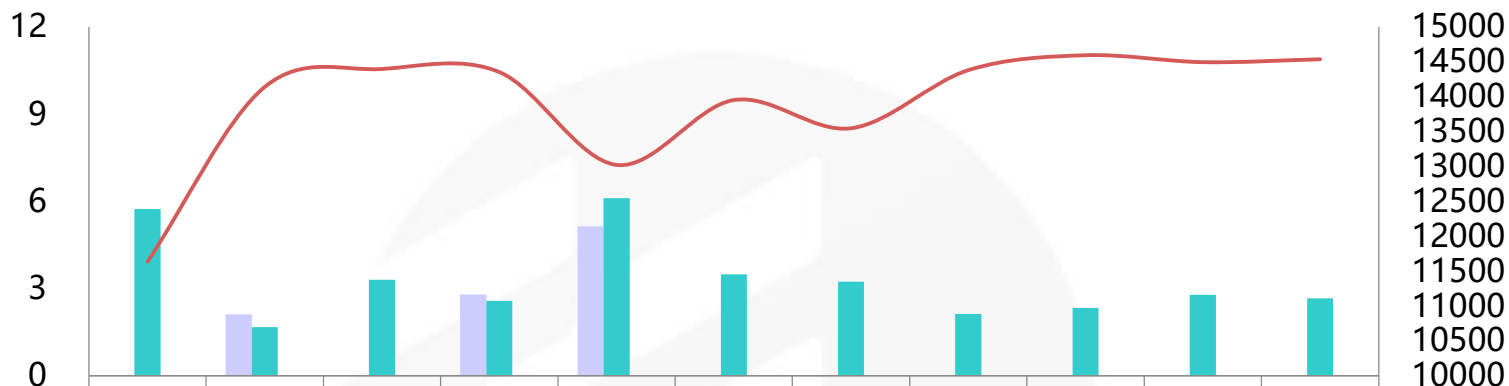
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：整体市场量价维稳 万科金色里程成交再次领跑

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	03.26-04.01	04.02-04.08	04.09-04.15	04.16-04.22	04.23-04.29	04.30-05.06	05.07-05.13	05.07-05.13	05.14-05.20	05.21-05.27	5.28-06.03
新增面积	0.00	2.12	0.00	2.80	5.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	5.74	1.68	3.31	2.58	6.11	3.49	3.24	2.13	2.34	2.78	2.67
成交套数	1186	342	689	510	1391	723	670	459	521	627	589
成交均价	11636	14141	14399	14355	13023	13953	13549	14382	14596	14496	14538

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

不含顺德

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比减少6%，成交面积环比减少4%，成交均价环比变化0%；
- ▲ 本周公寓市场整体量价保持平稳，供应持续为零；祖庙及干灯湖两镇街交投活跃，占全市成交量78%，万科金色里程成绩亮眼，以163套的成交再登榜首。

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	万科金色里程	6558	163	5240	12515	带装修
2	禅城 旧城区	朝安碧桂园	4499	51	2322	19376	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
3	禅城 张槎	绿地小平墅	4239	73	4442	9543	含LOFT
4	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	3903	40	2196	17774	LOFT, 带装修
5	禅城 城北	旭辉公元	3186	43	1888	16875	LOFT, 带装修
6	禅城 季华东	绿地璀璨天城	2960	63	2083	14210	——
7	南海 千灯湖	万科金色领域	2939	47	1602	18344	带装修
8	南海 千灯湖	京华广场	1835	14	900	20383	含LOFT, 带装修
9	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1491	5	758	19670	带装修; 集体土地
10	南海 千灯湖	万科金域中央	1458	14	949	15360	LOFT, 带装修
合计			33068	513	22381	14775	——

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

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

写字楼：千灯湖两项目大手网签 整体量价增幅明显



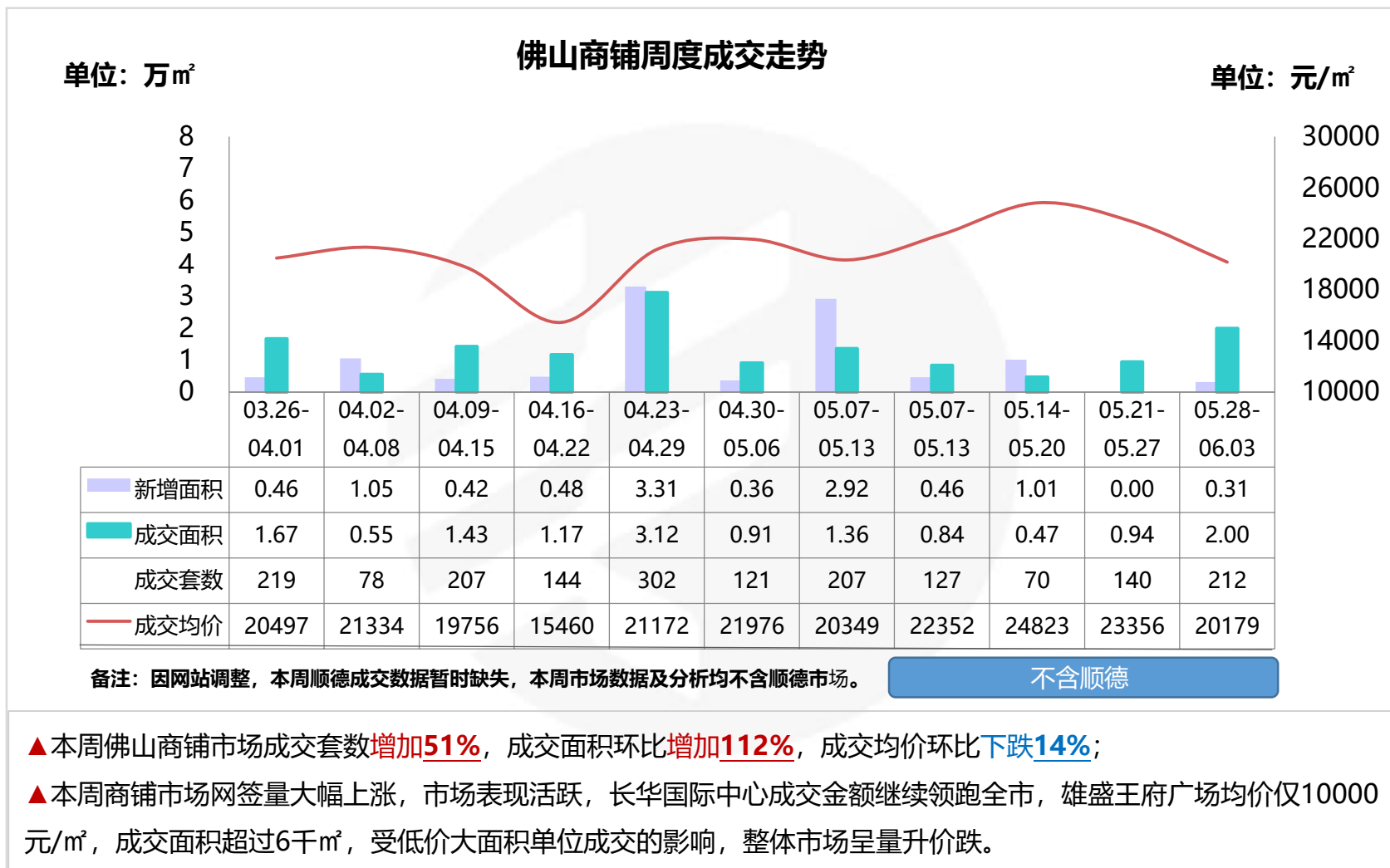
写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

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 千灯湖	富力华南国际金融中心	4888	17	2651	18436	——
2	南海 千灯湖	新凯广场	4384	33	2879	15228	——
3	禅城 季华东	佛山绿地中心	738	4	555	13297	——
4	南海 平洲	嘉邦国金中心	732	2	618	11830	——
5	南海 平洲	天安中心	352	2	279	12627	——
6	南海 平洲	御堡国际	135	1	115	11785	集体土地
7	南海 千灯湖	南海万达广场	121	1	96	12593	——
8	禅城 绿岛湖	兴发盛世	117	1	137	8540	——
9	南海 桂城	中汇大厦	84	1	65	12899	——
10	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	72	1	91	8000	——
合计			11623	63	7486	15526	——

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

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：整体交投活跃 低价个盘成交面积逾6千m²



商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 狮山	长华国际中心	7556	60	3654	20681	——
2	禅城 季华中	雄盛王府广场	6424	5	6424	10000	——
3	三水 三水新城	三水万达广场	4279	11	1467.2	29164	——
4	南海 平洲	南舜怡海港	2961	17	987	30000	集体土地
5	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	2114	6	376	56223	——
6	南海 西樵	樵岭国际	1835	7	474	38673	——
7	南海 小塘	时代领峰	1727	13	624	27663	——
8	高明 西江新城	美的明湖	1634	10	666	24535	——
9	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1258	3	311	40471	——
10	南海 千灯湖	万科金域中央	1036	5	347	29838	——
合计			30823	137	15331	20105	——

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

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
南海	官窑	中海万锦世家	2018/6/1	1座	首层商铺	5	81-130	522
三水	河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/5/31	3座	首层商铺	10	50-65	605
	江南新区	御江南	2018/5/28	十一区11、17座	商铺	19	56-309	1979

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业：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	万科金色里程	楼盘活动	5.28-6.3 亲子游园会
	南庄	万科又一城		5.28-6.3 携手麦当劳点亮梦想
	祖庙	朝安碧桂园		5.28-6.3 团购专场99折
	祖庙	碧桂园岭南盛世		5.28-6.3 推介会
	绿岛湖	保利翡翠公馆		5.28-6.3 小猪佩奇欢乐趴
	绿岛湖	绿岛湖壹号		5.28-6.3 壹号动漫节
	石湾	泮景花园		5.28-6.3 亲子童乐会
	奇槎	五矿崇文金城		5.28-6.3 六一崇文情书大派送
南海区	千灯湖	富力国际金融中心		5.28-6.3 垂直马拉松
		万科金色领域		5.28-6.3 西瓜派对+雪糕DIY
		中铁国际公馆		5.28-6.3 创业大赛
	桂城	当代万国府		5.28-6.3 六一儿童主题活动
		创鸿悦万城		5.28-6.3 一口价单位成交砸金蛋
顺德区	佛山新城	怡翠晋盛		5.28-6.3 六一亲子游戏活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



THANKS

编委

广州 市场研究中心：Faye、Season、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心：Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、YoYo、Sola、Kevin、Kiga

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