




广东强调坚决遏制房价上涨 广佛十盘齐推逾千套新货

KINGSWICK

广佛周报2018年第32期 (2018.08.20-2018.08.26)

 经纬市场研究中心 2018年8月27日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

经纬以稳健的经营作风及创新的服务意识，创造了卓越的市场业绩，秉持“**突破空间、创意无限、以人为本、团队效能**”的发展理念，驰骋房地产行业28载，始终致力于为全国房地产开发企业提供全方位系统化的专业服务。



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUD 【 I 】

宏观背景

广东强调坚决遏制房价上涨 南海区再扩大跨城通办范围

摘要：海珠区小洲村留用地调整为商服用地；地铁七号线西延顺德段火热施工，全线预2020年底开通；千灯湖创投小镇10月底亮相；广深港高铁香港段将于9月23日通车。

广东省召开房地产工作会议 坚决遏制房价上涨

8月20日，广东省召开全省房地产工作电视电话会议，深入贯彻落实中共中央政治局会议精神，部署下一阶段房地产调控工作。会议强调，不折不扣地贯彻落实好中央有关房地产市场调控工作的各项部署，坚决遏制房价上涨，促进房地产市场平稳健康发展。

会议要求，各地、各有关部门要明确分工，通力合作，切实加强房地产市场的调控监管，下决心解决好房地产市场问题。各地市党委、政府要担当主体责任，结合本地实际，完善政策措施，科学合理供应土地，严格执行调控政策，强化房地产市场监管，整治市场秩序，加强正面引导，切实把稳地价、稳房价、稳预期责任落到实处，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。要加快发展住房租赁市场，完善住房供给和保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

广州日报 2018-8-21

经纬点评：从会议内容来看，广东省将始终贯彻坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控目标不动摇、力度不放松，加快完善住房供给和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。预期下半年各地政府仍担起主体责任，严格执行楼市调控政策，加强对本地楼市的监管，优化供应土地以稳房价，加快发展住房租赁保障居住需求。

小洲村留用地规划落地 两宗商服用地限高10-60米

广州海珠区小洲村留用地及沥滘污水处理厂控制性详细规划调整征询意见开始进行公示，终于明确小洲村两块留用地的选址，用地面积总共超过20万 m^2 （约300亩）。

根据最新公示的规划，小洲村的留用地分为两块，小洲1地块位于南洲路北侧、华南快速干线东侧、小洲南路西侧、现在的沥滘污水处理厂东侧。地块用地性质由环卫设施用地调整为商务兼容商业用地，容积率调整为3.15，建筑密度50%，建筑限高60米，临湿地界面一线建筑高度不超过15米。地块分为两个规划管理单元，分别为：AH080608，用地面积为81093 m^2 ，建筑面积255450 m^2 ；AH080626，用地面积为60639 m^2 ，建筑面积191018 m^2 。记者同时了解到，未来小洲村保护和发展的思路，就是通过在在小洲村外围选址安置用地和留用地的方式，达到小洲村抽疏、保护和产业发展的目的，为做好小洲村保护和发展规划奠定基础。

小洲2地块位于小洲路和南沙港快速路东侧，紧贴预留环岛路线位，临靠珠江，对岸为广州国际生物岛。用地性质由园地调整为商业用地，容积率调整为0.2，建筑密度25%，建筑限高10米。地块的用地面积为59444 m^2 ，建筑面积为11889 m^2 。小洲2地块与水域间的园地调整为公园绿地兼容文物古迹用地。



广州日报 2018-8-21

经纬点评：小洲村两地块变身商业商务用地，明确了用地性质，有助于村集体留用地的规划发展，平衡小洲村的保护与发展，不过由于地块限高及区域周边现状问题，地块1或更多用于创业园区的科创类办公物业发展，地块2或继续维持农家乐经营用途。

南海继续扩大跨城通办范围 广佛政务同城再深度发展

20日，南海、广州荔湾两区再推出跨城通办事项，涉及荔湾区发改局、住建局等15个部门308个事项，以及南海区16个部门320个事项，本批事项数共达628个，基本涵盖所有法人事项。这是南海推出的第六批跨城通办事项。

南海政务跨城通办历程——

- 2016年2月，南海区与荔湾区首创行政审批服务事项在实体窗口“跨城通办”；
- 同年11月，南海区与荔湾区推出第二批71个跨城通办事项；
- 2017年7月，南海推出第三批跨城通办事项，实现广州白云区与南海区两区4个事项实体大厅跨城通办；
- 2017年9月，《广佛同城化“十三五”发展规划(2016-2020年)》出炉，推动了跨城通办范围进一步扩大，同年9月，南海区推出第四批跨城通办事项，实现与广州花都区跨城通办；
- 2018年1月，南海区推出第五批跨城通办事项，与广州白云区通办29个事项。

珠江时报 2018-8-20

经纬点评：广州、佛山政务事项跨城通办是广佛同城化进一步融合的体现，南海持续扩大与广州各区域跨城通办区域范围、扩大跨城通办的业务范围，加快广佛沿线区域融合，为广佛政务同城化带来示范作用，其总结的政务同城化经验有助扩大至广佛两地其他区域，对广佛同城化有重要意义。

地铁七号线西延顺德段8个站点中7个正施工 全线预2020年底开通

广州地铁七号线一期工程西延顺德段全线正在按照2020年12月底开通试运营目标推进！昨日下午，佛山市顺德区轨道交通建设领导小组举行第一次工作例会，相关负责人在会上通报了广州市轨道交通七号线一期工程西延顺德段的推进情况和需协调解决的问题。据了解，截至今年7月底，全线完成土建投资10亿元，总投资25亿元。

据介绍，广州市轨道交通七号线一期工程西延顺德段项目全长约13.447公里，其中顺德区段长约11.802公里，广州段长约1.645公里。设置8个车站，其中换乘站3座，工程投资估算99.36亿元。（见附图）

会上，顺德区地铁公司相关负责人介绍，在七号线一期工程西延顺德段全线8座车站中，7座（美的大道、北滘新城、林头、南涌、陈村新城站、陈村和陈村北站）进行土建施工，1座车站（韦涌站）进行前期征拆。2个区间正在盾构掘进，6个区间盾构施工准备。全线按照2020年12月底开通试运营目标推进。此外，益丰停车场已完成施工招标，施工单位已进场，正在进行前期准备工作。

广州日报 2018-8-23

广州地铁七号线
一期西延线顺德段



经纬点评：广州地铁7号线规划横跨佛山顺德、广州番禺以及黄埔区。目前一期广州南站至大学城南站已经运营，未来西延线顺德段及二期线大学城南至水西北都建成通车后，可促进广佛交通便捷以及加强广州番禺区域黄埔区的连接。

干灯湖创投小镇10月底亮相 建设创投机构聚集之地

记者在22日广东金融高新区举办的“2018年上市公司董事监事高级管理人员培训”上获悉，备受关注的佛山市级特色小镇——干灯湖创投小镇将于10月底完成改造，正式亮相。

记者了解到，干灯湖创投小镇核心区目前正进行整体改造工作，通过对现有建筑环境等改造，39度空间将打造为创投小镇的启动区、核心区，预计工程10月底完工，将以全新的面貌展示于公众。

另外，为促进创投小镇的建设推进和产业集聚，南海于今年2月出台《佛山市南海区促进干灯湖创投小镇产业集聚扶持措施》（南府〔2018〕10号），对落户创投小镇的私募股权基金、私募证券基金等各类基金机构在落户奖励、物业补贴、经营扶持、投资奖励、人才补贴、投资挂牌奖励等方面给予大力扶持，其中落户奖励最高达2000万元。

而本次2018年广东辖区上市公司董监高培训班举办是广东证监局、广东金融高新区、广东上市公司协会为促进广东金融高新区资本市场发展的合作体现。此外，广东辖区上市公司投资者集体接待日等重要活动已落户广东金融高新区举办。

广州日报 2018-8-23

经纬点评：干灯湖创投小镇位于广东金融高新区核心地段，将作为佛山打造珠江西岸创投中心重要的物理载体，预计未来聚集众多创投机构，3年内力争本地注册的创业投资、股权投资基金总规模达到500亿元，5年内力争达到700亿元，聚集的资本将成为佛山打造国家制造业创新中心、制造业转型升级的重要支撑。

广深港高铁香港段9月23日通车 穗至港一小时内可达

昨日，记者从香港特区政府新闻网获悉，广深港高速铁路香港段将于9月23日开通，经营权正式落实授予香港铁路有限公司。列车届时可直达内地44个站点，接通国家高铁网络。届时，广州市民乘坐高铁往来广州至香港，行车时间可由现在的100分钟缩短至48分钟。

据悉，高铁可直达广深港客运专线上的福田、深圳北、光明城、虎门、庆盛、广州南6个短途站点，以及沿京广客运专线、杭福深客运专线、沪昆客运专线、贵广客运专线的38个长途站点，包括北京、上海、厦门、汕头等。

广州日报 2018-8-24

经纬点评：广深港高速铁路香港段的正式开通标志着广深港高铁全线开通。香港高铁接通国家高铁网络，加强了香港与内地的交通连接，促进香港与内地各大城市之间的经贸和人文交流。而香港段的开通，更有助粤港澳大湾区“一小时生活圈”的布局、推进广深科技创新走廊延伸到香港，加强香港与粤港澳大湾区城市间的紧密合作。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广佛成交三宗商住地 南庄湖涌挂牌60万方地铁上盖商住地

摘要：广州成交两宗住宅用地，华润置地首进白云区；科学城挂牌一宗“蚊”型商服用地。佛山大沥商住地一波三折终被美的底价竞得，南庄湖涌挂牌60万方地铁上盖商住地。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：越秀地产再夺凤凰路宅地 连片开发意图明显



<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^2

容积率：B、C地块 $\text{FAR} \leq 2.8$

建筑面积：18.46万 m^2

起始总价：293158万元

起始楼面价：15884元/ m^2

成交总价：293158万元

楼面地价：17188元/ m^2 （已扣除政府回扣面积）

溢价率：0%

竞得人：广州宏睿房地产开发有限公司（越秀地产）

备注：

▲地块用地范围内城市道路和绿地用地由竞得人配建；

▲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政府；

▲竞得人须在地块B和地块C内提供14000 m^2 住房由广州市花都区政府指定单位按3500元/ m^2 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：华润置地夺嘉禾“旧改”宅地首进白云区



<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^2

容积率：FAR \leq 2.8

建筑面积：3.04万 m^2

起始总价：69971万元

起始楼面价：23000元/ m^2

成交总价：73971万元

楼面地价：24315/ m^2

溢价率：5.72%

竞得人：深圳市润投资咨询有限公司（华润置地）

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，临河建筑边线应按照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。

佛山：大沥商住地一波三折终被美的底价竞得



<1>南海大沥

地块编号：TD2018(NH)WG0022

交易时间：2018-8-24 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：2.32万㎡

容积率：A区：1.5 < FAR ≤ 5.0

B区：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：7.92万㎡

起始总价：94826万元

起始楼面价：11970元/㎡

成交总价：94826万元 (未达最高限价)

成交楼面价：11970元/㎡

竞得人：佛山市美的房地产发展有限公司

备注：

- ▲ 地块设置最高限价，当达到最高限价后，转为竞自持70年租赁住房计容建筑面积
- ▲ 本宗地的开发投资总额不低于31689万元，但不包括出让地价款
- ▲ 项目B区南侧的弹性绿地，面积为2219.5㎡，由竞得人统一开发建设，以绿化种植为主，工程造价不低于600元/㎡"



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：科学城挂出“蚊”型商服地 拟引入教育和旅游总部企业



<1> 黄埔科学城

地块编号: KXC-K2-4 广州开发区科学城开创大道以南、新阳西路以东

交易时间: 2018-9-21 (周五)

土地性质: 商服用地

占地面积: 5297m²

容积率: FAR≤3.0

建筑面积: 15891m²

起始总价: 14059万元

起始楼面价: 8847元/m²

备注:

▲ 竞得人须承诺，项目建成投入运营后，在黄埔区、广州开发区实际经营办公，经营期限须在30年以上，并在项目注册后的10年内原则上不得减资、撤资或延期入资；在签订《国有建设用地使用权出让合同》当年在黄埔区、广州开发区成立华南区总部公司，并成立或迁入教育和旅游版块的公司，并长期经营办公；

▲ 于土地交付后两年内建成并投入使用，物业投入使用后第一个完整财务年度华南区总部及所管理的各企业实现营业收入不低于人民币30亿元，缴纳税收不低于人民币7,200万元；

▲ 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）。

佛山：南庄湖涌挂牌60万方体量地铁上盖商住地 起步价21亿



<1> 禅城南庄

地块编号：TD2018(CC)XG0008

交易时间：2018-9-29 (周六)

土地性质：商住用地

占地面积：17.29万 m^2

容积率：FAR \leq 3.5

建筑面积：60.36万 m^2

起始总价：209220万元

起始楼面价：3466元/ m^2

最高限价：542605万元 (楼面价：8989元/ m^2)

备注：

- ▲ 1、地块采用先竞地价、后竞自持70年租赁住房、摇号的形式竞拍
- ▲ 2、竞买申请人或竞买申请人隶属集团企业须具有投资建设地铁轨道交通工程的经验。
- ▲ 3、地块一为地铁湖涌停车场及配套区；地块二为地铁湖涌停车场大库结构顶板防水层以上的空间；地块三土地用途为城镇住宅用地，兼容商服用地
- ▲ 4、地块规划有多种公共配套设施。其中通讯基础设施、公共停车场、长途客运站驻车场及附属设施、公共自行车停放站点、幼儿园（托儿所）、社区公共服务用房产权属政府，且建成后无偿移交禅城区政府或其指定单位

01

佛山：北滘挂商服地将打造互联网、大数据产业研发基地



<2> 顺德北滘

地块编号：TD2018 (SD) WG0015

交易时间：2018-9-25 (周二)

土地性质：商服用地

占地面积：3.30万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 4.0

建筑面积：13.19万m²

起始总价：21287万元

起始楼面价：1614元/m²

备注：

- ▲ 本宗地上建筑物由竞得人自持，用于打造互联网、大数据产业研发基地；
- ▲ 自项目用地交付之日起36个月内，竞得人在本宗地上的固定资产投资额不得少于39200万元；
- ▲ 自项目用地交付之日起12个月内，竞得人需引进至少1家由世界500强企业控股的科技服务公司，且该公司实缴注册资本不得少于1亿元，迁入顺德区北滘镇之日起10年内不得迁离北滘镇。

佛山：乐平金融新区挂牌小体量商服地



<3>三水乐平

地块编号：TD2018(SS)WG0022

交易时间：2018-9-20 (周四)

土地性质：商服用地

占地面积：0.91万 m^2

容积率：1.0 < FAR \leq 3.0

建筑面积：2.73万 m^2

起始总价：2160万元

起始楼面价：792元/ m^2

备注：

- ▲ 1、地块以价高者得的形式竞拍
- ▲ 2、地块内建设的服务型公寓，建筑面积不得大于5984平方米

佛山：三水车站旁挂牌商服地 需配建加氢站



The map shows an aerial view of a commercial land plot in Sanshui, Foshan. The plot is highlighted in red and labeled '出让地块' (Land for Sale). It is situated near the '三水车站' (Sanshui Station) and the '福昆线' (Fukun Line). Other landmarks include '柏宁山庄酒店' (Baining Mountain Villa Hotel), '大明玻璃' (Daming Glass), '佛山三水三联塑胶原料制品有限公司' (Foshan Sanshui Sanyuan Plastic Raw Material Co., Ltd.), '广东金盛彩印包装有限公司' (Guangdong Jinsheng Color Printing & Packaging Co., Ltd.), '富和锦园' (Fuheshan Garden), '碧桂园奥斯汀' (Bridgeway Austin), '锦江路' (Jinjiang Road), '三茂铁路' (Sanmao Railway), '柏宁山庄酒店羽毛球' (Baining Mountain Villa Hotel Badminton), '广海海鲜综合批发市场' (Guanghai Seafood Wholesale Market), '室外游泳池' (Outdoor Swimming Pool), and '布心居委会' (Buxin Residents Committee). A '加气站' (Hydrogen Station) is also marked near the plot.

<4> 三水西南

地块编号: TD2018(SS)WG0023

交易时间: 2018-9-20 (周四)

土地性质: 商服用地

占地面积: 0.75万^m²

容积率: FAR≤0.8

建筑面积: 0.60万^m²

起始总价: 4000万元

起始楼面价: 6650元/^m²

备注:

- ▲ 1、地块以价高者得的形式竞拍
- ▲ 2、竞得人需在宗地范围内配建规模为三级(含)以上, 供应量在500公斤(含)以上的加氢站, 该加氢站需于2018年12月31日前竣工

佛山：北江新区挂牌小型商服地 需配建加氢站



<5> 三水西南

地块编号：TD2018(SS)WG0024

交易时间：2018-9-20（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：0.60万 m^2

容积率：FAR \leq 0.8

建筑面积：0.48万 m^2

起始总价：3150万元

起始楼面价：6594元/ m^2

备注：

- ▲ 1、地块以价高者得的形式竞拍
- ▲ 2、竞得人需在宗地范围内配建规模为三级（含）以上，供应量在500公斤（含）以上的加氢站，该加氢站需于2018年12月31日前竣工



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m 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	2018/9/7	番禺	番禺区沙头街禺山大道南侧STJ15-01地块	住宅	6.49	≤3.5	7.28	11.64	16000
	2018/9/7	花都	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	12.49	19.77	15827
	2018/9/21	黄埔	KXC-K2-4 广州开发区科学城开创大道以南、新阳西路以东	商服	0.53	≤3.0	1.59	1.41	8847
佛山	2018/9/5	南海	佛山市南海区大沥镇黄岐黄海路西侧	商住	0.35	1.5≤FAR≤1.8	0.63	0.75	11905
	2018/9/20	三水	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号	商服	0.91	1.0≤FAR≤3.0	2.73	0.22	792
	2018/9/20	三水	佛山市三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一	商服	0.75	FAR≤0.8	0.60	0.40	6650
	2018/9/20	三水	佛山市三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	商服	0.60	FAR≤0.8	0.48	0.32	6594
	2018/9/25	顺德	佛山市顺德区北滘镇新城05-C-08地块	商服	3.30	1.0≤FAR≤4.0	13.19	2.13	1614
	2018/9/29	禅城	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	商住	17.29	FAR≤3.5	60.36	20.92	3466

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





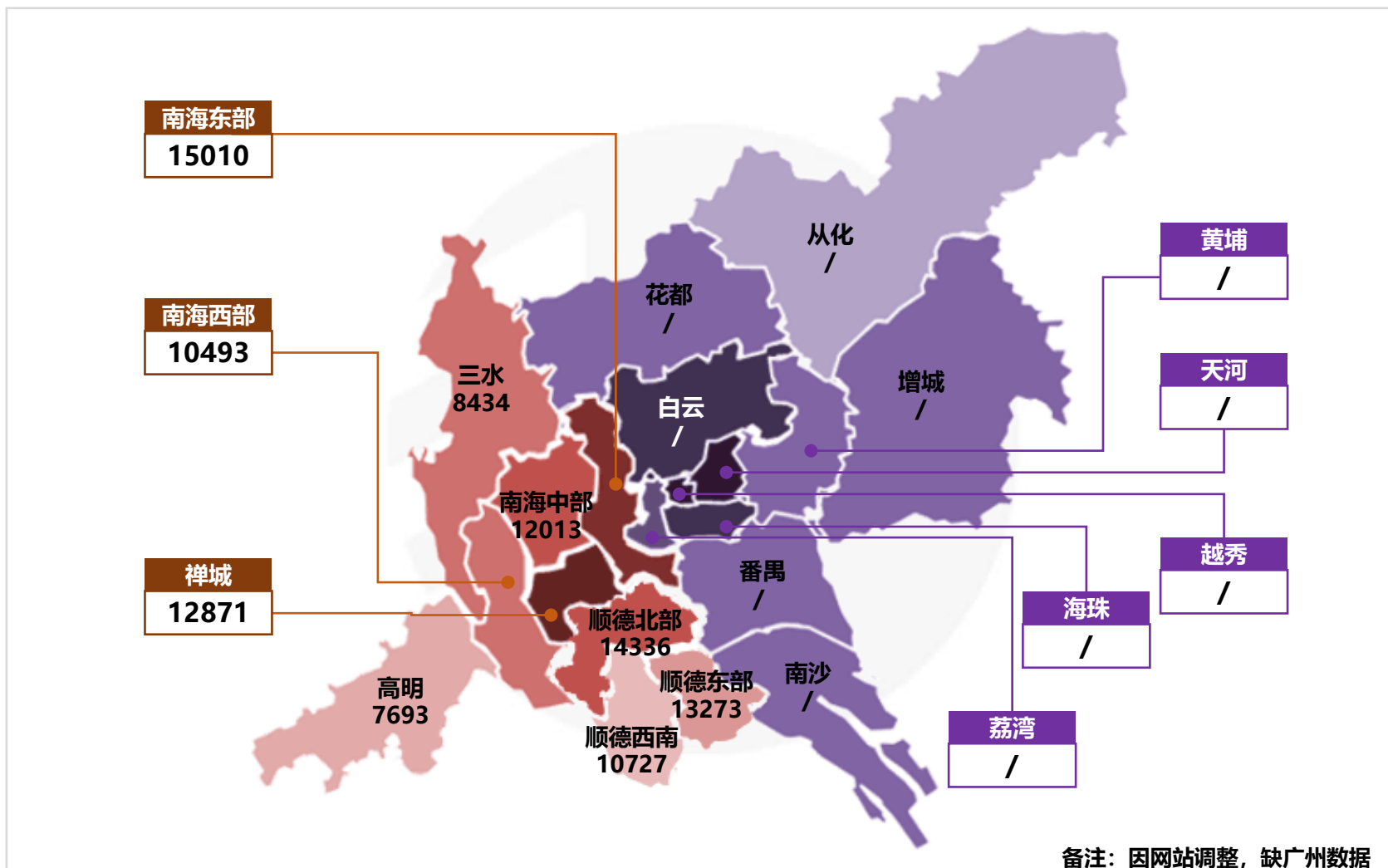
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛十盘齐推逾千套新货 广州网签量连涨两周

摘要：广州网签量连涨两周，天河涨幅高达489%，八盘推新近800套。佛山一手网签环比减少9%，新增面积持续增加，超22万方。

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

全市网签量连涨两周 八盘推新近800套新货

摘要：全市18盘新增预售2565套，网签量则持续上涨，其中天河涨幅高达489%。本周八盘齐推近800套，外围区域去化相对畅旺。

住宅新批预售：供应量持续上涨 全市18盘斩获预售

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 ²)
天河	天河金茂广场	自编4、5号楼	2	27	3075
	华润天合	1#、2#、3#、4#	4	8	1309
	珠江花城	3#、4#、5#、6#	3	150	16152
白云	华远雲和墅	3#、5#、7#、8#、9#、10#	6	144	26122
黄埔	招商雍景湾	40#、41#	2	20	3312
	时代天韵	1#	1	107	13614
	天虹花园	二期B2栋	1	50	4153
番禺	时代柏林	2#、3#、4#、5#、8#、10#	6	676	85360
花都	金融街·花溪小镇	7#、8#、9#	3	109	13707
南沙	阳光城丽景湾	熙悦组团12#	1	160	15415
	越秀东坡	1#	1	78	9425
	星河山海湾	三期G18#	1	85	9352
	大宏锦绣	A、B1栋	2	126	15289
增城	西福蓝湾	2#	1	142	12300
	恒大山水郡	24#	1	119	10601
	万科春风十里	5#	1	131	13810
从化	溪岸茗亭	A-1、A-2栋	2	64	5715
	珠光御景山水城	24#2、3单元	2	369	36411
总计			41	2565	295132

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：商业供应环升66% 办公本周恢复供应

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)
天河	招商雍华府	商业: S3#、S4#	2	28	834
番禺	亚运城	商业: F2-S1#、F2-S2#、F2-S3#	3	52	2904
总计			5	80	3738

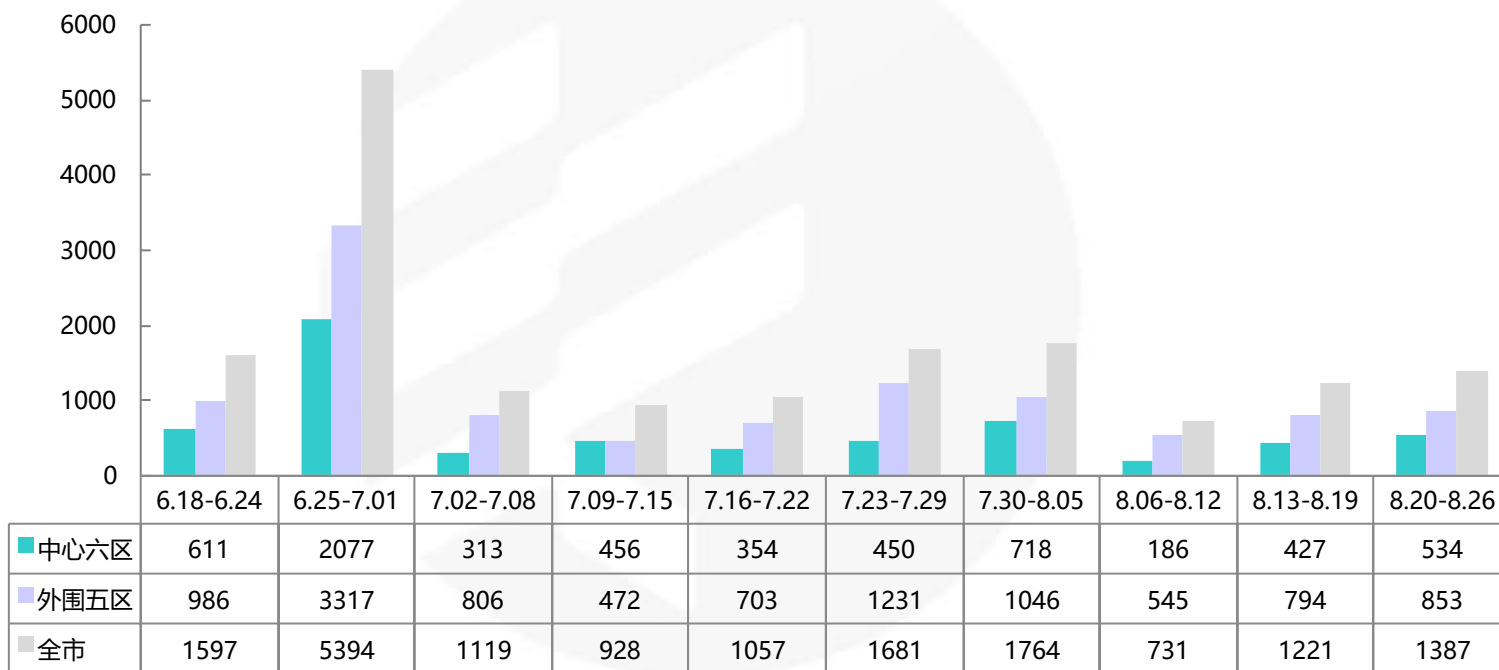
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
南沙	南沙水岸广场	办公: 1#	1	12	7466
总计			1	12	7466

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 全市网签持续上涨

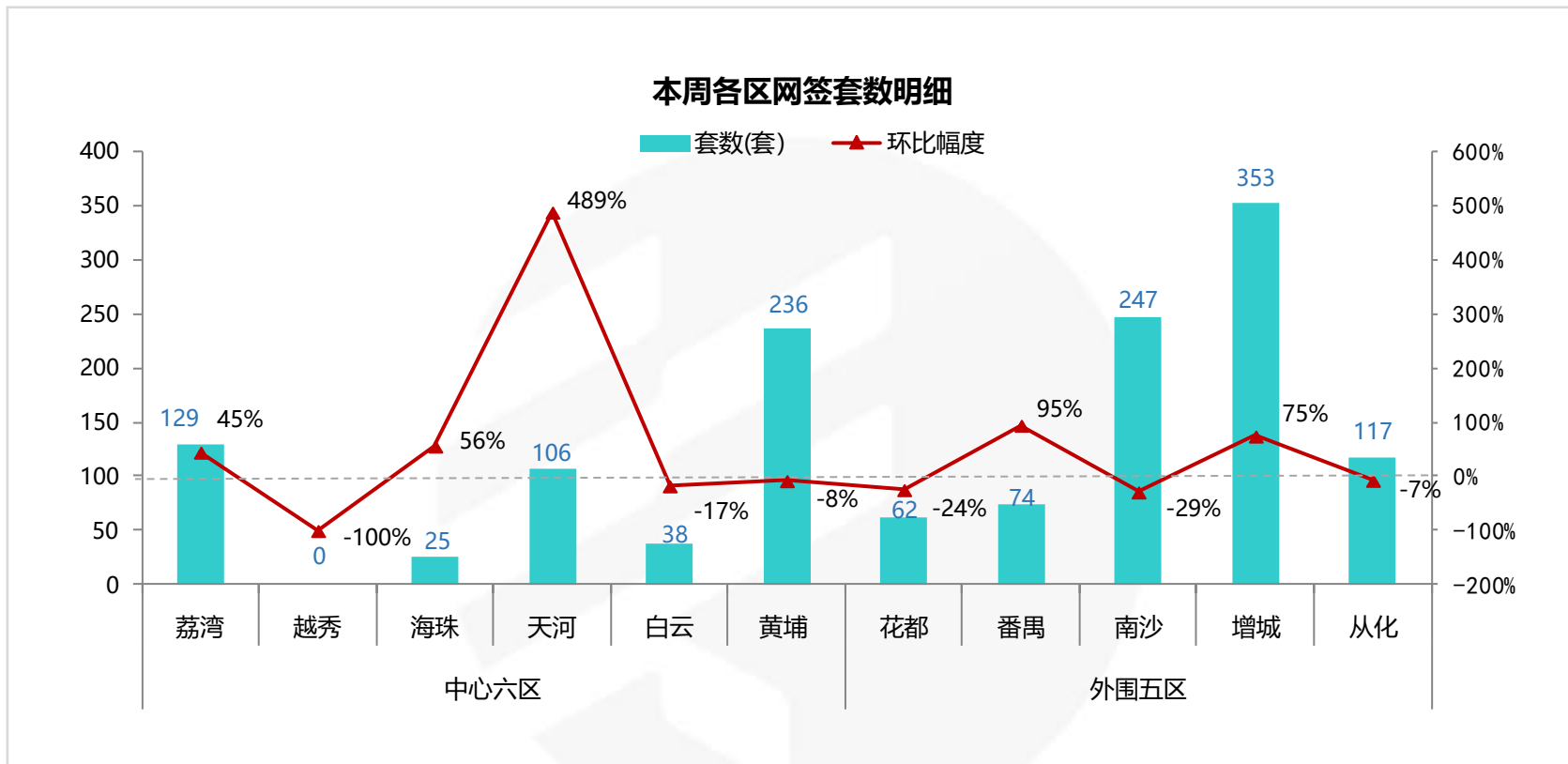
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲全市网签1387套，环升13.6%。中心六区网签534套，环升25.06%。外围五区网签853套，环升7.43%。本周中心外围双双环升，拉升全市网签。

本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签六涨六跌。中心六区中荔湾、天河网签破百套，其中天河大幅环升489%，成为全市环升幅度最大的区域；越秀本周无网签；海珠、白云网签不足50套；黄埔继续保持中心六区中网签大户的地位，本周网签236套，小幅环降8%；

▲ 外围五区中花都、南沙、从化环降7-29%不等，南沙主要受上周推新节奏放缓的影响；番禺环升95%；增城在上周翡翠绿洲、融信天樾府推出新货的带动下环升75%，继续成为全市网签量第一的区域。

新推动态：本周八盘齐推进800套 外围区域去化相对畅旺

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
保利花海湾	广州市荔湾区百花路111号(近花地湾地铁站)	占地: 4.05万㎡ 总建: 14.36万㎡	8月24日(开盘)	79-105㎡二至三房	7#栋、11#栋, 200套	开盘95折	带装修 38000-40000	/
星河山海湾	南沙港前大道与商贸南二路交汇处	占地: 36.4万㎡ 总建: 73.6万㎡	8月24日(加推)	86-136㎡小三至四房	G18#, 85套	/	带装修 34000	约59%
方圆南沙水恋	南沙区黄阁汽车城地铁站A出口	占地: 7.9万㎡ 总建: 21万㎡	8月25日(加推)	96-126㎡三至四房	11栋, 96套	开盘98折	带装修 22000	52%
雅居乐海珠小雅	广纸新城石岗路18号	占地: 1.4万㎡ 建面: 10.9万㎡	8月25日(加推)	75-118㎡二至四房	3栋, 50套	/	带装修 50000	4%
越秀保利爱特城	云埔一路公交总站旁50米	占地: 18.95万㎡ 建面: 68.02万㎡	8月25日(加推)	99-112㎡复式四至五房	18栋, 42套	3万抵8万、准签99折	带装修 28500	约70%
金融街花溪小镇	花都大道东228号	占地: 10.7万㎡ 总建: 370万㎡	8月26日(加推)	115-130㎡三至四房	7#、8#、9#, 96套	诚意登记减10万、开盘99折、商贷98折、7天准签99折、一次性一个月内付款95折	带装修 14000-17000	约55%

后页续



新推动态：本周八盘齐推进800套 外围区域去化相对畅旺

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/m ²)	去化情况
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m ² 总建：38.2万m ²	8月26日 (加推)	79-126m ² 三至四房	24栋、2栋，148套	1万抵5万、98折、99折	带装修 19000-21000	约43%
华发中央公园	鹤洞路以南，芳村大道南以西	占地：7.9万m ² 总建：31.4万m ²	8月26日 (加推)	94m ² 三房	10栋，72套	认筹97折、VIP99折	带装修 54000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

荔湾：重点个盘加推

【保利花海湾 2018-8-24 开盘情况】

推新
待售



推售货量：加推7栋，合计200套。

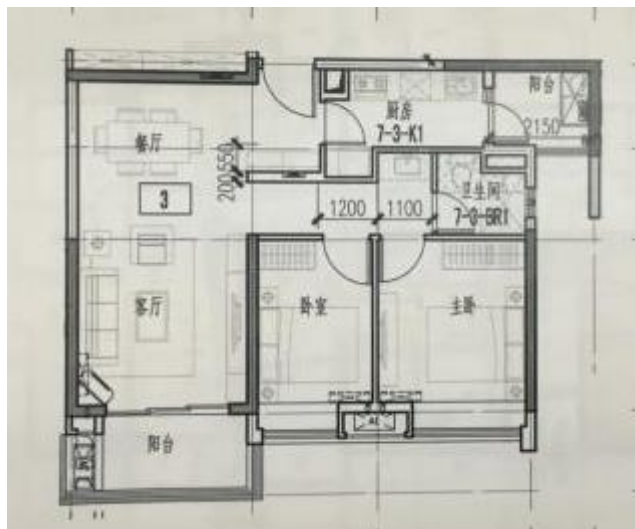
户型配比：

户型	二房	小三房	合计
面积 (m ²)	79-88m ²	101-105m ²	/
套数 (套)	/	/	200

成交均价：均价38000-40000元/m²（带装修）

优惠折扣：开盘95折

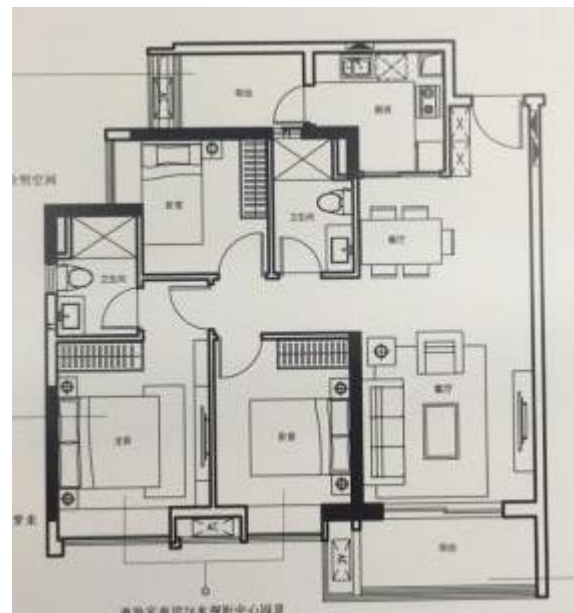
保利花海湾户型图



79m²两房



88m²小三房



101m²大三房

南沙：重点个盘开卖

【星河山海湾2018-8-24加推情况】



推售货量：G18#，85套

户型配比：

户型	小三房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	86	108	123-136	/
套数 (套)	/	/	/	85

推售价格：均价34000元/m²（带装修）

开卖情况：去化约59%

备注：

▲政府指导价约14000元/m²。

南沙：星河山海湾户型

86 m²小三房



108 m²三房



123 m²四房



136 m²四房



海珠：重点个盘开卖

【雅居乐海珠小雅2018-8-25加推情况】



推售货量：3栋，50套

户型配比：

户型	二房	N+1 小三房	N+1大 三房	N+ 1四 房	合计
面积 (m ²)	75	88	97	118	/
套数 (套)	/	/	/	/	50

推售价格：50000元/m²（带装修）

开卖情况：去化约4%

备注：

▲发动一二手联动。

海珠：雅居乐海珠小雅户型图



75m² 二房



88m² N+1 小三房



97m² N+1 大三房



118m² N+1 四房

黄埔：重点个盘开卖

【越秀保利爱特城2018-8-25加推情况】



推售货量：18栋，42套

户型配比：

户型	复式四房	复式四房	复式五房	合计
面积 (m ²)	99	106	112	/
套数 (套)	/	/	/	42

推售价格：28500元/m²（带装修）

开卖情况：整体去化约70%

备注：

▲加推18栋部分楼层，其中112m²数量相对较多。

黄埔：越秀保利爱特城户型图



复式上层



复式下层

99m²复式四房



复式上层



复式下层

106m²复式四房



复式上层



复式下层

112m²复式五房

花都：重点个盘开卖

【金融街花溪小镇2018-8-26加推情况】



推售货量：7#、8#、9#，96套

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m ²)	115-125	133m ²	/
套数 (套)	69	27	96

成交均价：带装修14000-17000元/m²

开卖情况：总体去化约55%

备注：

▲ 优惠折扣：诚意登记减10万、当天开盘99折、商贷98折、7天准签99折、一次性一个月内付款95折。

花都：金融街花溪小镇户型



9#115m²



9#125m²

南沙：重点个盘加推

【阳光城丽景湾 2018-8-26 开盘情况】



推售货量：加推24栋88套，2栋60套，合计148套。

户型配比：

户型	两房	四房	合计
面积(m ²)	79m ²	120m ²	/
套数(套)	/	/	148

成交均价：带装修均价19000-21000元/m²

优惠折扣：一万抵五万、98折、99折

开卖情况：总体去化约43%

备注：

▲ 开盘到访100组；

▲ 累计认筹200组。

阳光城丽景湾户型图



79m² 1+1房两厅两卫



120m² 大三房两厅两卫

荔湾：重点个盘加推

【华发中央公园 2018-8-26 开盘情况】



推售货量：加推10栋02、03户型，合计72套。

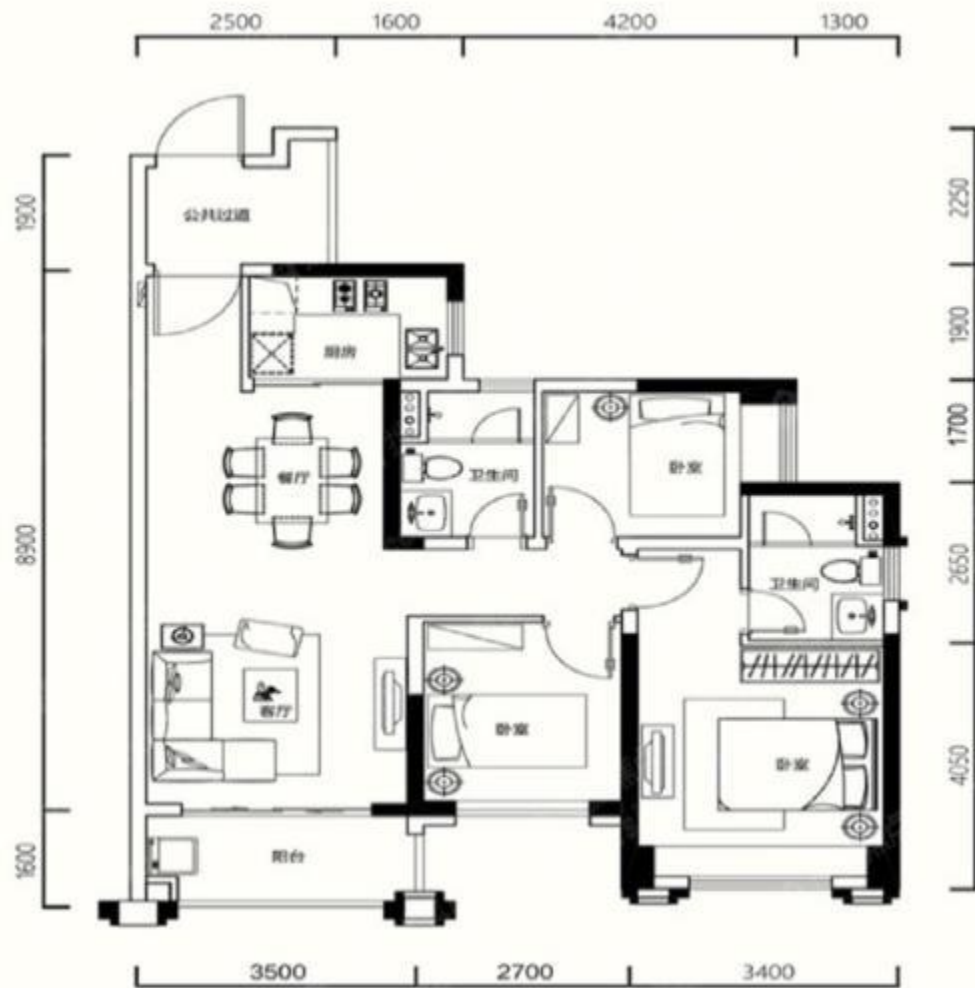
户型配比：

户型	大三房	合计
面积(m ²)	94m ²	/
套数(套)	72	72

成交均价：带装修均价54000元/m²

优惠折扣：认筹97折、VIP客户99折

华发中央公园户型图



94m²大三房 (10栋02、03户型)



3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

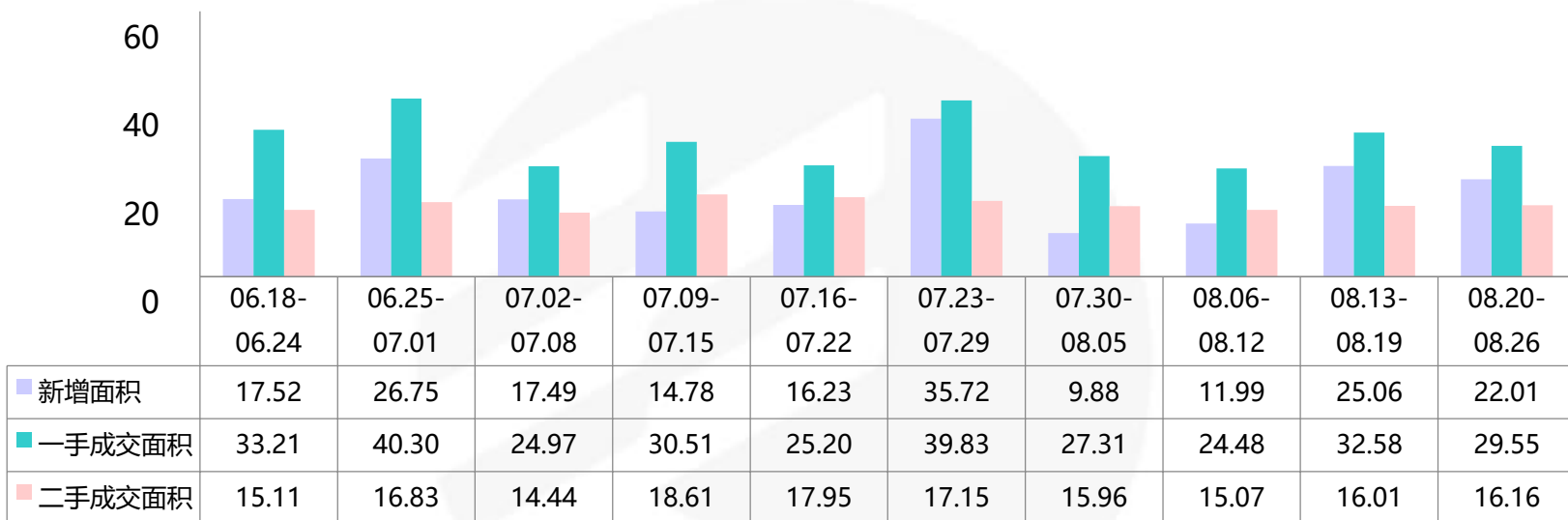
全市仅得三水高明两盘开卖 顺德多盘刷屏销额榜

摘要：全市一手网签环比减少9%，新增面积持续增加，超22万方；本周仅有2盘入市开卖，其中阳光城·丽景公馆为首次开盘推售，当日去化近7成，博雅滨江本次开盘采用微信线上选房，同样消化率近7成。

住宅：一二手网签维持平稳 全市获批新增预售超22万方

单位：万 m^2

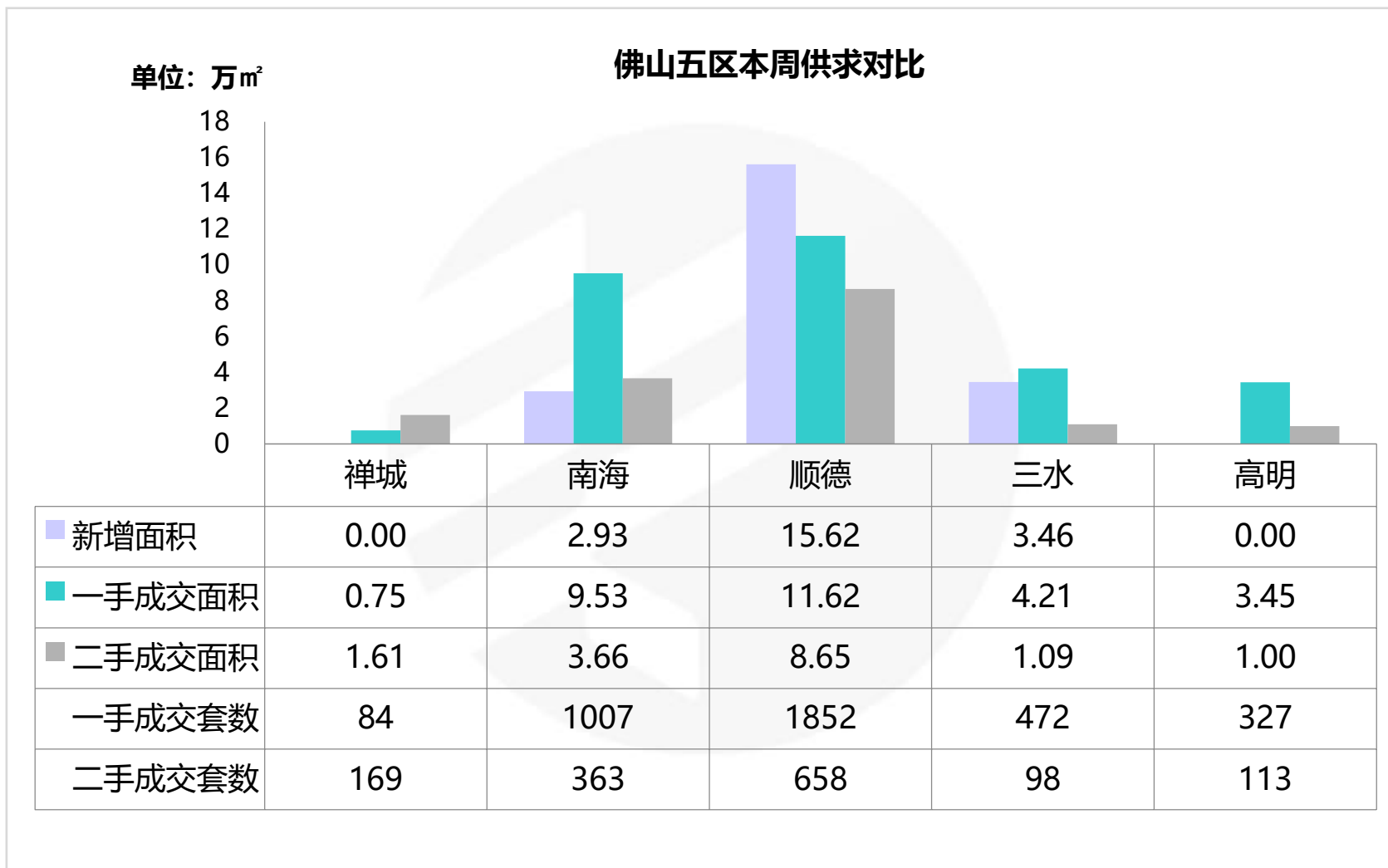
佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比减少9%，二手成交面积环比增加1%。
- ▲ 全市一二手网签维持平稳，本周新增预售持续增加，10盘获新增预售，总货量为1934套，新增面积超22万方；南海、顺德和三水均获批新增，其中顺德美的绿城凤起兰庭、美的西江府2盘获批预售，新增面积就达到14.23万方。
- ▲ 本周楼盘活动丰富，其中顺德绿地中心二期开放营销中心，金地艺境天成、中南远洋·漫悦湾开放样板房，现场火爆。
- ▲ 本周仅有阳光城·丽景公馆1个新盘入市，另外有博雅滨江加推23/24座，其中博雅滨江本次开盘有别于传统摇号选房，而是采用方便快捷的微信线上选房形式，自助手机端操作，短短1分钟，销控版一片飘红。而阳光城·丽景公馆则为首次开盘推售，当日去化近7成。



住宅：顺德领跑一二手成交 除禅城高明外均有获批新增预售



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
狮山	广佛新世界	2018/8/20	广佛新世界庄园上城40、41栋, 9层/2梯8户	两房/74-75 三房/83-90	68	0.56
	鸿业畔湖居	2018/8/22	鸿业畔湖居6座, 13层/2梯6户	三房/112-119 四房/128-144	72	0.90
丹灶	美的翰湖苑	2018/8/22	美的翰湖苑13座,32层/2梯4户	三房/95 四房/128-144	127	1.46
北滘	美的绿城凤起兰庭	2018/8/21	13座, 18座、17座, 30层/2梯6户;	三房 /110 四房 /142	882	10.11
		2018/8/21	14座, 31层/2梯6户	三房 /110 四房 /142	360	4.12
龙江	美的西江府	2018/8/23	17座, 26层/2梯6户	三房/89-107	150	1.39
西南	博雅滨江	2018/8/23	23、24座, 33层/2梯4户	三房/113-130	263	3.18
云东海	碧桂园翡翠山	2018/8/23	五区21、22、25、26座, 201-202, 别墅	别墅	8	0.19

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 ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
云东海	碧桂园翡翠山	2018/8/24	五区39、29座, 201-202, 别墅	别墅	4	0.09
合计					1934	22.01

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
高明	杨和	阳光城·丽景公馆	2018/8/25	5栋 (01-04)	76	三房/93-109 复式四房/113	8300-8400	认购99折, 准签99折	67%
三水	西南中心区	博雅滨江	2018/8/26	23座 (01/03户型)、24座	197	四房/112-128	9500-10000	一口价	88%
合计					273	合计			82%

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	碧桂园凤凰湾	48538	395	43018	11283
2	南海	保利茉莉公馆	33586	235	29173	11513
3	高明	美的明湖	12231	117	13891	8805
4	顺德	美的领贤公馆	11727	131	11967	9800
5	南海	龙光玖龙湖	10424	94	9472	11005
6	顺德	佛山奥园佛奥湾	9865	51	6392	15433
7	顺德	保利海德公园	9001	42	4714	19093
8	顺德	雅居乐英伦首府	8473	37	3970	21344
9	黄岐	时代水岸	8471	44	4532	18692
10	顺德	佳兆业金域天下	7874	52	6045	13026

(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	顺德	力合阳光城云谷	7011	35	4096	17117
12	三水	保利中央公园	6908	65	7497	9215
13	南海	新城璟城	6386	42	4385	14563
14	顺德	保利公园里	5739	40	3710	15469
15	三水	时代南湾	5274	52	5754	9165
16	顺德	顺德华侨城	4816	16	2859	16848
17	顺德	华润置地·悦里	4597	30	3065	15000
18	顺德	万科金域滨江	4596	29	3091	14868
19	顺德	招商公园1872	4457	17	2708	16463
20	南海	恒大悦府	4135	25	2713	15240
合计			214109	1549	173051	12373

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

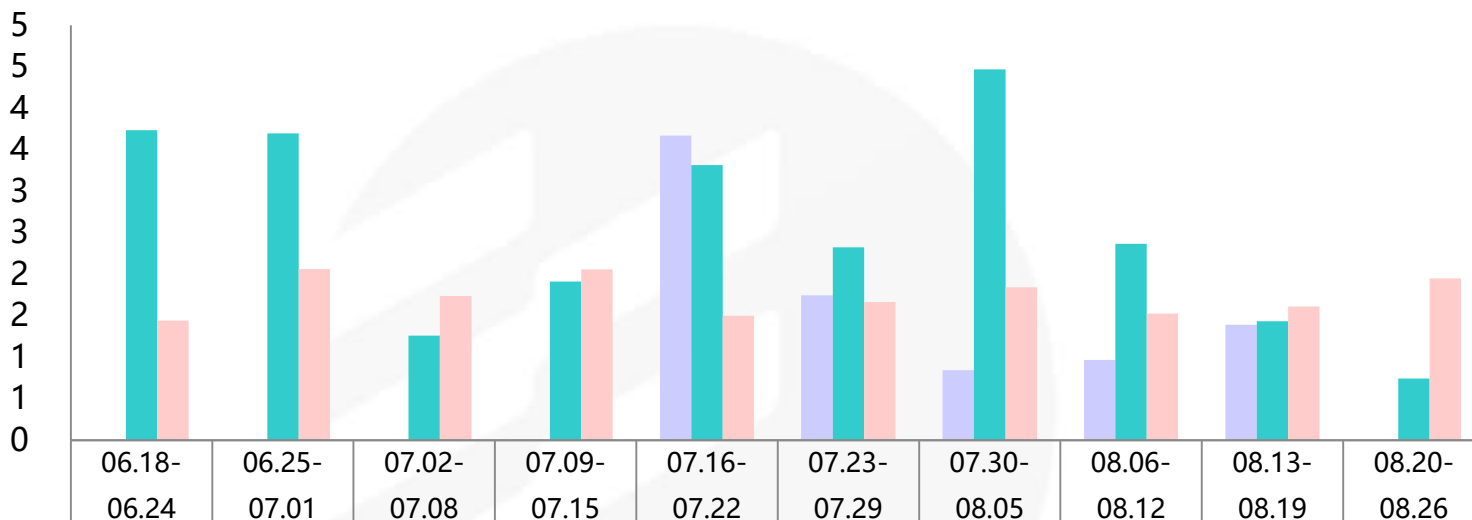
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**64%**，成交面积环比**增加30%**，成交均价环比**减少3%**。

禅城：本周零新增 连续三周一手网签量大幅下跌

单位：万m²

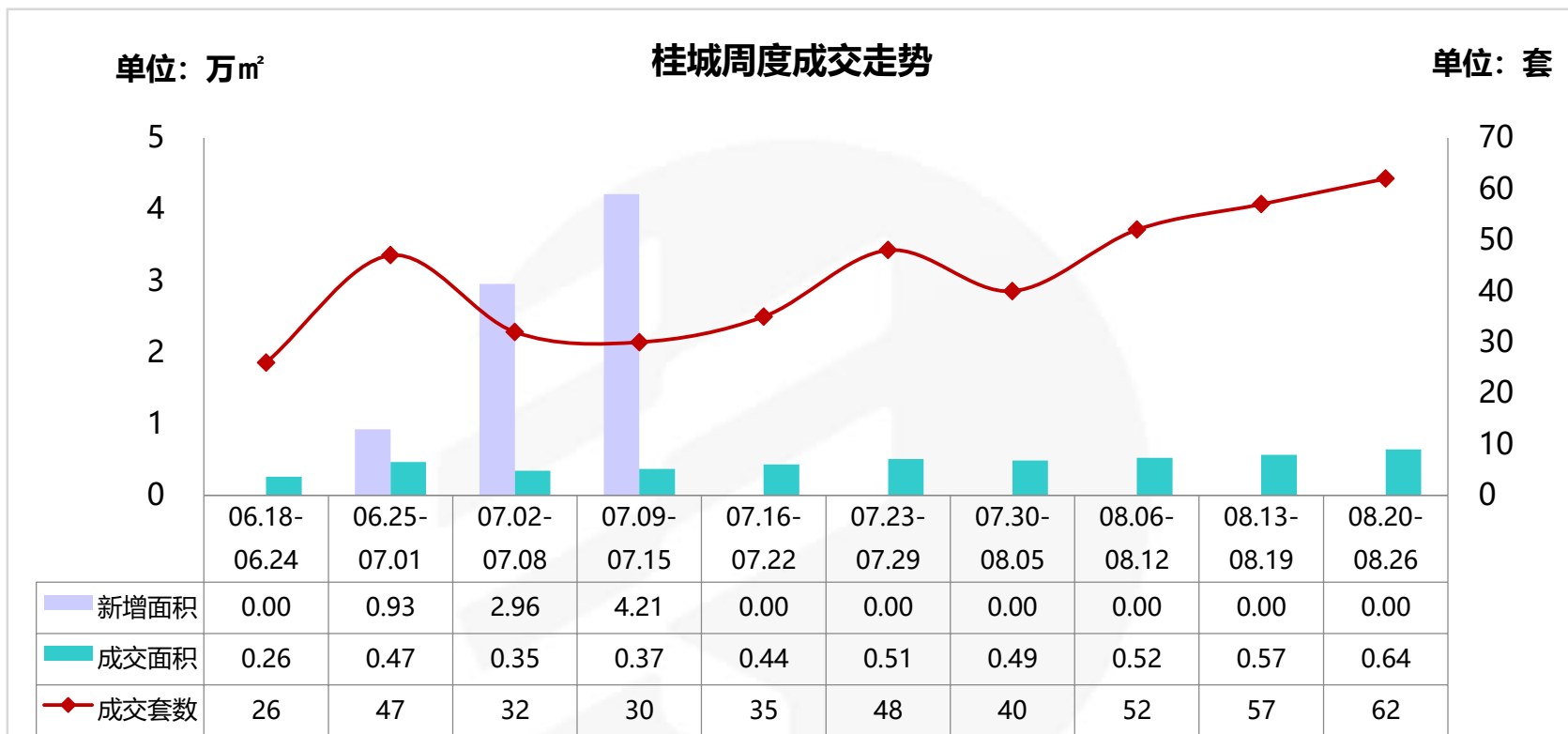
禅城周度成交走势



	06.18-06.24	06.25-07.01	07.02-07.08	07.09-07.15	07.16-07.22	07.23-07.29	07.30-08.05	08.06-08.12	08.13-08.19	08.20-08.26
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	3.67	1.75	0.85	0.97	1.39	0.00
一手成交面积	3.74	3.70	1.26	1.91	3.32	2.33	4.47	2.37	1.44	0.75
二手成交面积	1.44	2.06	1.74	2.06	1.50	1.67	1.84	1.53	1.61	1.95

- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少48%，二手成交面积环比增加28%。
- ▲ 滨江首府即将推售的6/12座，产品类型是三到四房洋房，面积90-126m²，2梯4户或6户设计，设计层高21-22层，吹风价18000-19000元/m²带装修发售，预计8月底开盘。
- ▲ 敏捷金谷国际在售84-106m²洋房，2梯4户或6户设计，均价约14000带装修发售，预计9月加推7座。

桂城：持续零供应 一手网签成交维持平稳



▲ 本周桂城一手成交套数环比增加9%，成交面积环比增加13%。

▲ 三山新城的保利诺丁山目前在售楼产品有三到四房，面积103-135m²，楼高40层，2梯4户，均价23000-25000带装修发售。

▲ 桂城目前仅有少数在售楼盘，量少价高，且长时间没有新增供应，导致桂城一手网签成交量持续低位。

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	8.22-8.26夜上海主题晚宴，夏日亲子音乐会
	瑞安岭南天地	活动信息	8.26-9.15天地慢慢艺术夏令营优秀作品展
城北	万科金色里程	活动信息	8.25-8.26延禧美食，攻略里程
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	8.20-8.21无人机培训兴趣班
南庄	万科又一城	活动信息	8.25-8.26宫廷主题音乐节
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	8.25-8.26粉墨绢扇DIY暖场
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	8.25-8.26青少年舞蹈比赛，哈密瓜全城派
干灯湖	景裕豪园	活动信息	8.25-8.26板房开放抽奖活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

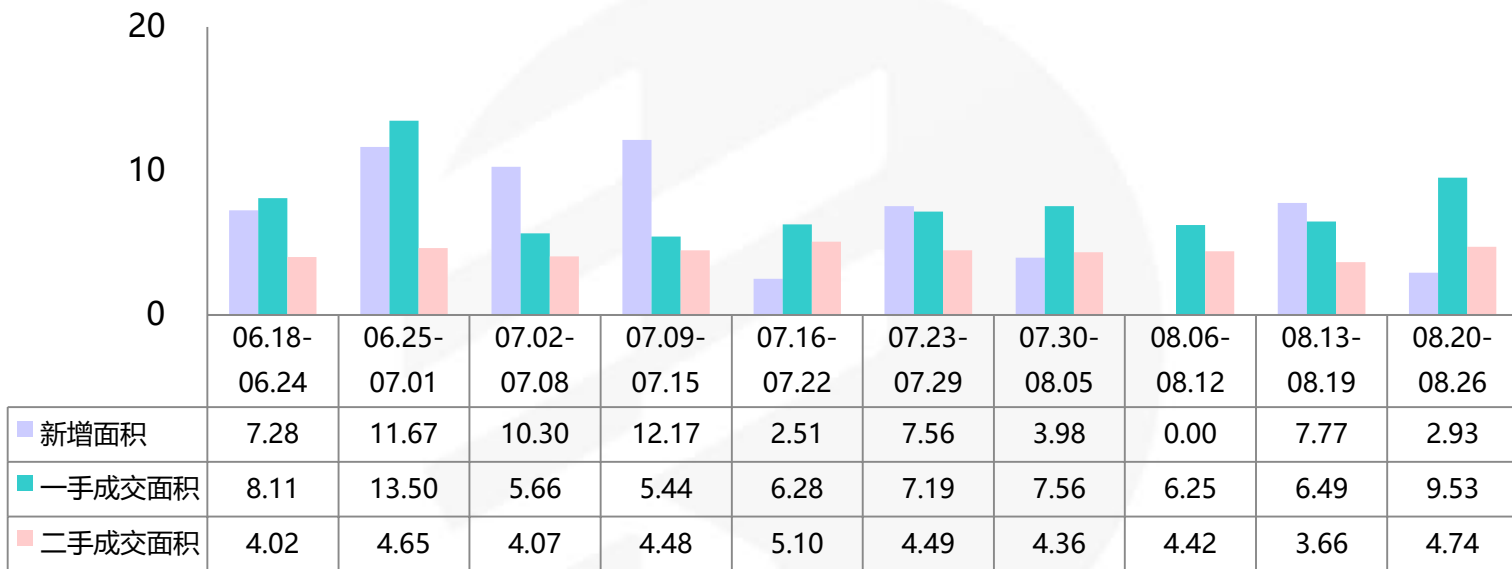
禅桂：即将开卖项目

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
2018-8月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	200-300	25000-35000/毛坯	吹风价
2018-8月	花曼丽舍	3/8座	153	82-133	15500-16500/带装修	——
2018-8月	敏捷金谷国际	7座	64	84-106	13500-14500/带装修	——
2018-8月	雄盛王府广场	2座	124	98-154	16000-18000/带装修	——
2018-8月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-8月	绿岛湖壹号	77座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-8月	五矿崇文金城	8座	18	162-221	29600-42000/毛坯	吹风价
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	——
合计			784套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

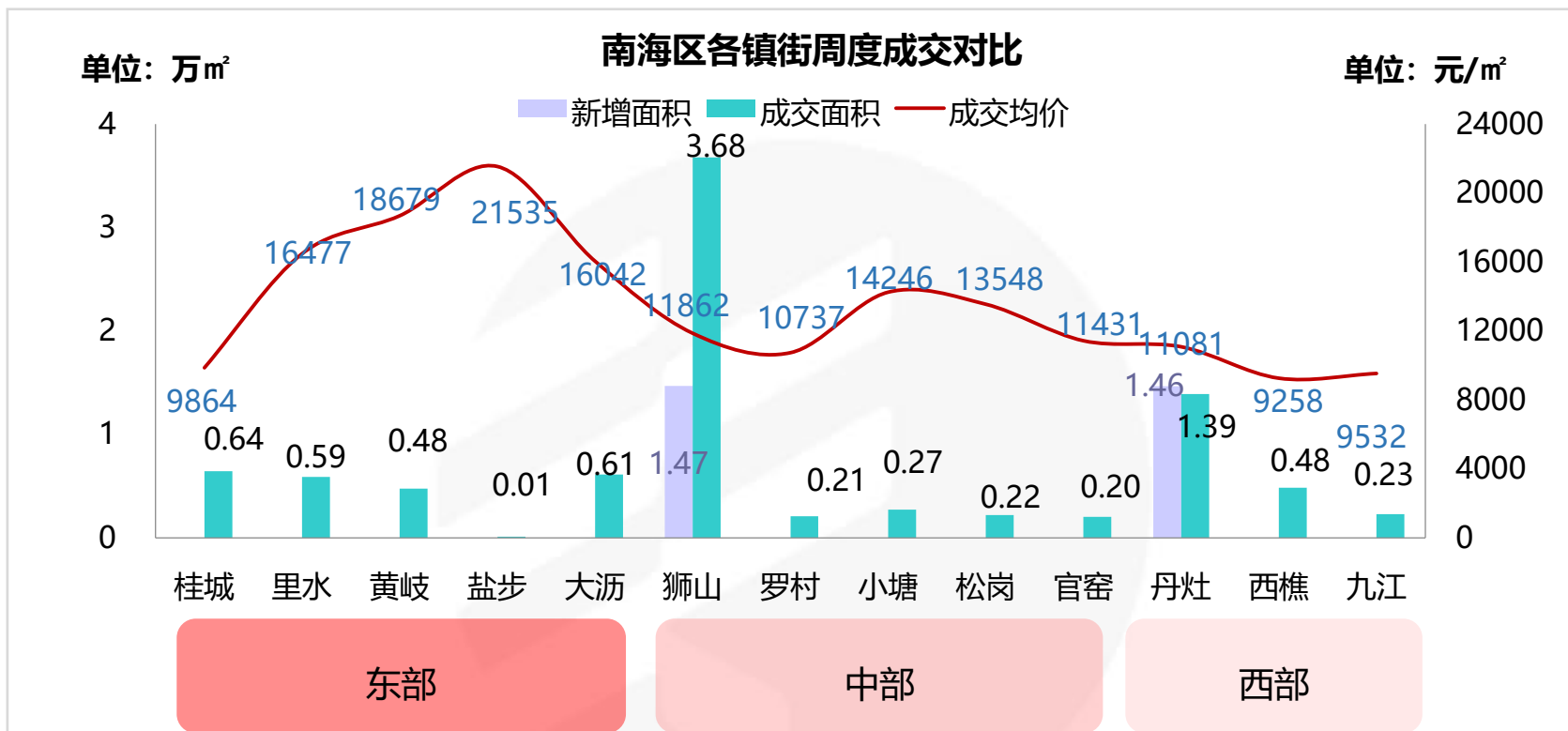
南海：全区三盘获预售 狮山占两席

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49%**，二手成交面积环比**增加24%**。
- ▲ 本周南海项目动态较为平静，无新货入市，有三盘获预售，来自中西部项目，分别是狮山广佛新世界，鸿业畔湖居，丹灶美的翰湖苑，新增货量约260套。

南海：各镇街周度成交对比



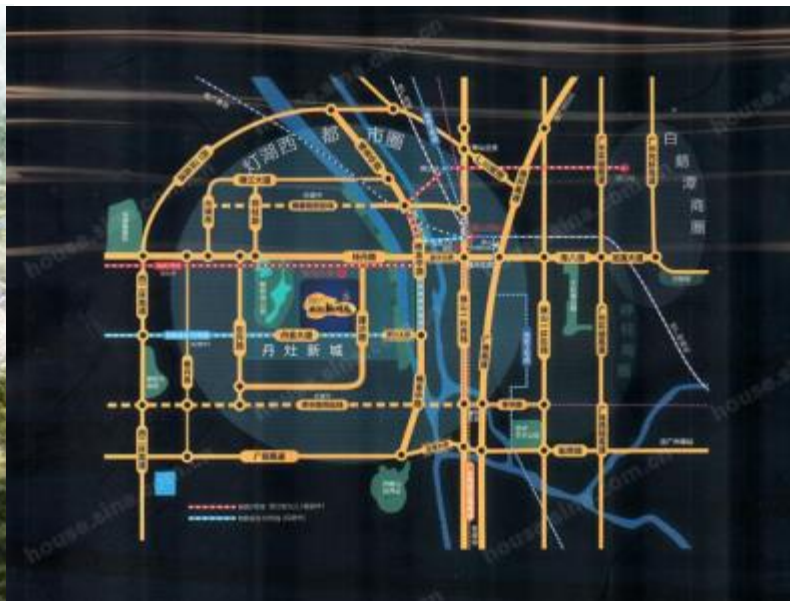
- ▲ 狮山、官窑两个板块成交面积环比增加，其中狮山凭借保利茉莉公馆一盘支撑，成交面积近3万m²。
- ▲ 本周中部项目网签量四盘上销量TOP10榜；狮山保利茉莉公馆更是夺得销量榜第一。
- ▲ 本周仅狮山和丹灶两地的项目获预售，合计货量267套，丹灶美的翰湖苑预计月底开卖。

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	8.25-8.26童乐御湖音“悦”会·天籁启仲夏
九江	招商悦府	活动信息	8.20第八届中国少儿小金钟音乐大赛
			8.25亲子定向悦玩悦乐
丹灶	美的翰湖苑	开放展厅	8.25南海万达广场城市展厅开放
	奥园上林一品	活动信息	8.24奥园上林一品夏日缤纷儿童文艺晚会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：8.25美的翰湖苑于南海万达广场开放展厅



图片来源：新浪乐居

项目位置：佛山南海区丹灶镇大金智地高端产业服务区建沙路西侧

占地面积：12万m²

建筑面积：33万m²

项目基础信息：项目共12栋高层洋房，内有4000m²精英幼儿园，近9万m²多功能健康园林、社区卫生服务站以及近1万m²风情商业街。

项目动态：

▲8月25日开放展厅。

南海：美的翰湖苑展厅现场图



南海：即将开卖项目

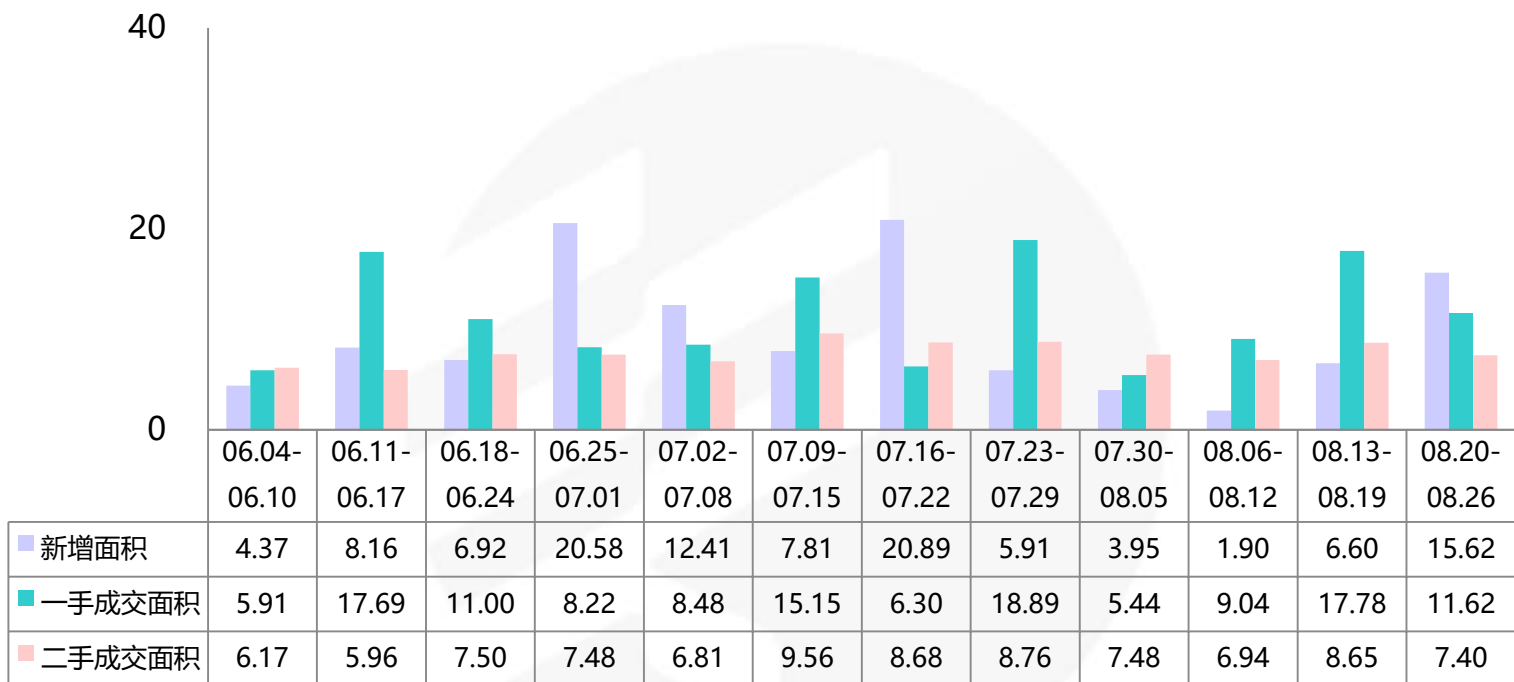
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-8月	时代领峰	10座	124	83-140	17000-19000/带装修	——
2018-8月	中海万锦世家	15、16座	194	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-8月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-8月	保利珑门	5座	80	202-207	17000-19000/毛坯	——
2018-8月	融创御府	7座	180	90-121	21000-23000/带装修	——
2018-8月	怡翠尊堤	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	13000-15000/带装修	——
2018-8月	东建锦绣龙湾	3、4栋	232	88-122	11000-13000/带装修	——
2018-8月	龙光玖龙湖	14、15座	184	93-125	10000-12500/带装修	——
合计			约1727套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：美的绿城·凤起兰庭新增逾千套

顺德周度成交走势

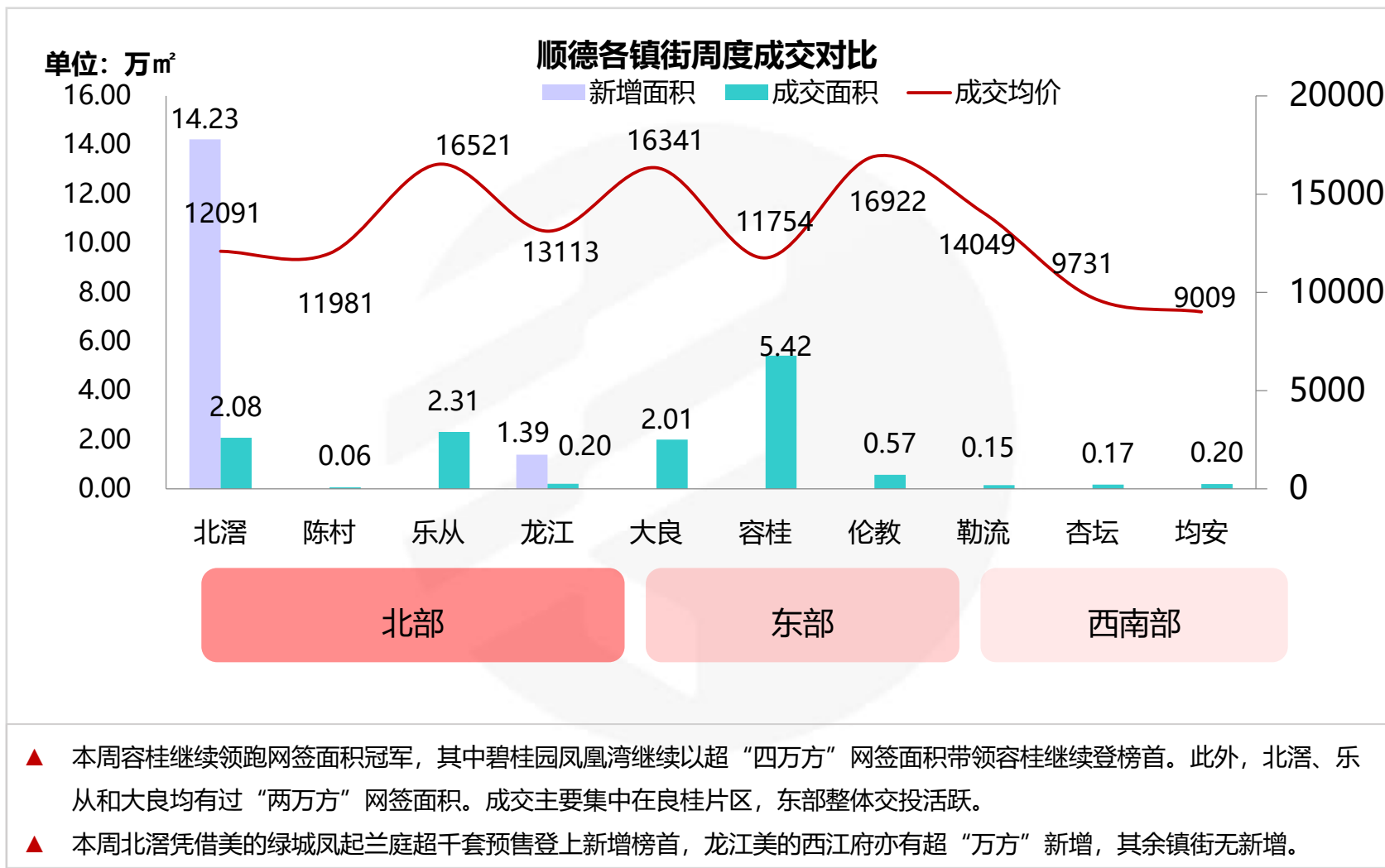
单位：万m²



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**减少35%**，二手成交面积环比**减少14%**。
- ▲ 本周新增环比增加137%，新增供应主要集中在北滘美的绿城凤起兰庭，一手成交面积略有回落。
- ▲ 本周暂无开盘，但有三盘营销活动频繁。其中8月25日有顺德绿地中心二期开放营销中心，电建地产·洛悦华府开放嘉州城、盈信广场城市展厅，8月26日有美的绿城凤起兰庭开放【凤栖台】商墅样板间。



顺德：各镇街周度成交对比



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	合景天銮	活动信息	8.26 我型我秀萌动天銮 少儿模特大赛
	美的壹号公馆	活动信息	8.26 “开学第壹笔 人生第一步” ——和园开笔礼
	美的领贤公馆	活动信息	8.26 和园国学开笔礼
	美的绿城凤起兰庭	开放样板间	8.26 开放【凤栖台】样板间
龙江	美的西江府	活动信息	8.25-8.26 周末欢乐亲子游园会
大良	顺德绿地中心	开放营销中心	8.25 顺德绿地中心2期营销中心开放&企鹅趴
	电建地产·洛悦华府	开放展厅	8.25 开放嘉州城、盈信广场城市展厅
伦教	保利中央公园	活动信息	8.25-8.26 顺德首届小丑节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：8.25 顺德绿地中心二期开放营销中心



图片来源：佛山乐居

项目位置：佛山市顺德区大良东区东乐路与桂畔海交汇处（东南角）

占地面积：5.02万㎡

建筑面积：20.1万㎡

项目基础信息：容积率4，建筑密度39%，绿化率25%，打造地标性的超高层建筑的综合体项目

项目动态：

▲ 8月25日绿地中心二期开放营销中心

顺德：8.25 电建地产·洛悦华府开放城市展厅



图片来源：佛山乐居

项目位置：顺德区大良街道近良振东围地，新城南路以西，逢沙大道以北

占地面积：5.60万 m^2

建筑面积：22.41万 m^2

项目基础信息：规划共1174户，容积率3.0，绿化率30%

项目动态：

▲ 8月25日开放嘉州城、盈信广场城市展厅

顺德：8.26 美的绿城凤起兰庭开放样板间



图片来源：房天下

项目位置：佛山市顺德北滘新城美的大道旁（火炬路与天宁路交界处）

占地面积：5.89万㎡

建筑面积：27.45万㎡

项目基础信息：共1498户，容积率3.3，绿化率30%，产品涵盖高端人才房、高层洋房和珍稀商墅

项目动态：

▲ 8月26日开放【凤栖台】样板间

顺德：即将开卖项目

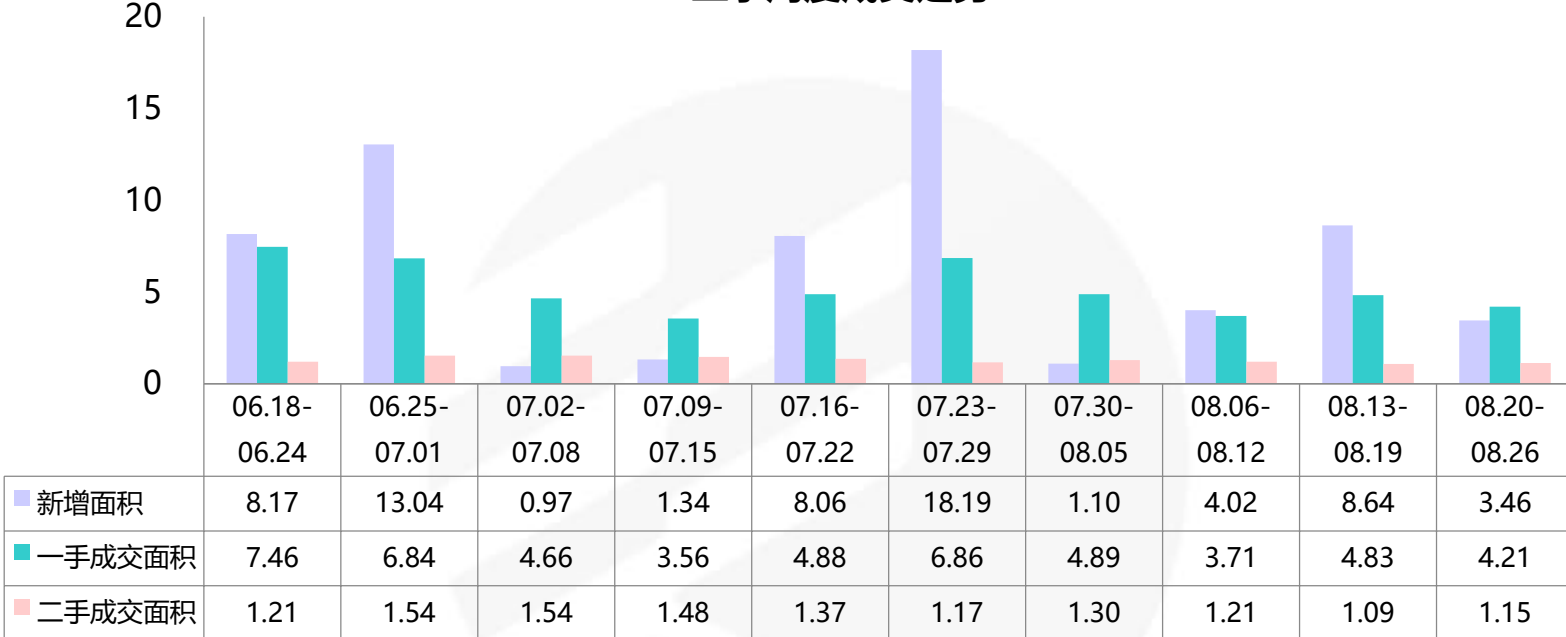
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-8月	泰禾佛山院子	别墅	30	建面600-700	售价待定	--
2018-8月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	300	建面89-128	20000-22000/建面带装修	--
2018-8月	美的壹号公馆	洋房新品	89	建面116-141	22000-24000/建面带装修	--
合计			约419套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一手成交略有回落 博雅滨江开卖当日去化近7成

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13%**，二手成交面积环比**增加5%**。
- ▲ 本周一手网签量较上周略有回落，二手成交量则小幅增加，市场整体成交处于平稳水平，起伏不大。新增供应则回落明显，仅博雅滨江和碧桂园翡翠山2盘获批预售证，共新增275套，环比下降62%。
- ▲ 本周博雅滨江获批预售即开盘推售23/24座，采取微信选房方式，当日去化接近7成，开抢1分钟，销控一片飘红，整体开卖场面火爆。

三水：重点个盘开卖

西南中心区【2018-8-26 博雅滨江开盘情况】



图片来源：搜狐焦点

推售货量：23座（01/03户型）、24座，33层/2梯4户，共197套

户型配比：

户型	四房	合计
面积（m ² ）	112-128	23883
套数（套）	197	197

推售价格：9500-10000元/m²（23座带精装，24座毛坯）

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交66%（约130套）

客户构成：三水约60%，广州30%，其他10%

备注：颐和博雅本次开盘有别于传统摇号选房，而是采用方便快捷的微信线上选房形式，自助手机端操作，短短1分钟，销控版一片飘红。

三水：博雅滨江户型图

✦ 阔景美宅 约112m² ✦



✦ 至臻大宅 约128m² ✦



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
大塘	金地艺境天成	开放样板房	8.25 开放褐石洋房样板房 8.25-8.29 4D海洋馆活动
	恒大云东海	开放别墅体验	8.25 体验别墅开放
三水新城	中南远洋·漫悦湾	开放样板房	8.25 开放89㎡样板房
	旭辉城	活动信息	8.25 冰纷夏日 梦幻清凉活动
	三水万达广场	活动信息	8.18-8.26 天幕巨型滑梯粉红乐园
白坭	美的峯境	活动信息	8.25-8.26 智乐益夏 大屏摇一摇活动
乐平	龙光碧桂园悦府	活动信息	8.25 美洲风情美食节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：8.25金地艺境天成开放褐石洋房样板房



图片来源：金地艺境天成微信公众号

项目位置：佛山三水区大塘镇政府旁

占地面积：5.09万 m^2

建筑面积：17.67万 m^2

项目基础信息：此次推出的洋房样板房有建面85 m^2 三房一卫，105 m^2 三房两卫，125 m^2 四房两卫等户型。4D科技魔幻海洋馆活动也将于8月25日同步启幕，活动当日的4D技术起源于英国的4D海洋绘画馆，并引入AR技术，集听觉、触觉和视觉等多维度的黑科技于一体，将平面画作真实还原，让动物在你眼前“动”起来！。

项目动态：▲ 8月25日开放褐石洋房样板房。

三水：8.25恒大云东海体验别墅开放



图片来源：恒大云东海微信公众号

项目位置：佛山三水区东海街道

占地面积：94.32万㎡

建筑面积：60.19万㎡

项目基础信息：位于三水区三水新城云东海人文商住区。三水路网发达，广佛肇高速（动工中）、广三高速、广佛肇轻轨、贵广（南广）高铁现已开通；三水万达广场、三水广场、新动力广场等成熟商业配套。自然环境优越，包括云东海湖、三水森林公园、2000亩的景观湿地公园等。

项目动态：▲ 8月25日体验别墅开放。

三水：恒大云东海现场图



图片来源：恒大云东海微信公众号

三水：8.25中南远洋·漫悦湾开放样板房



图片来源：中南远洋·漫悦湾微信公众号

项目位置：佛山三水区湖滨南路与映海路交汇处

占地面积：约5万㎡

建筑面积：约21万㎡

项目基础信息：项目北临荷香湖公园，南面省级重点九年制的云东海学校，东靠超百亩的西南涌公园，西侧为地标双子星塔。项目地处三水新城TOD片区，交通便捷，邻近广佛肇城轨三水北站，3站到广州越秀站。此外，大型交通枢纽综合体省际汽车客运站预计2019年正式投入运营使用，通达全省，使新城的交通出行更加便捷。

项目动态：▲ 8月25日开放样板房。

三水： 中南远洋·漫悦湾现场图



三水：即将开卖项目

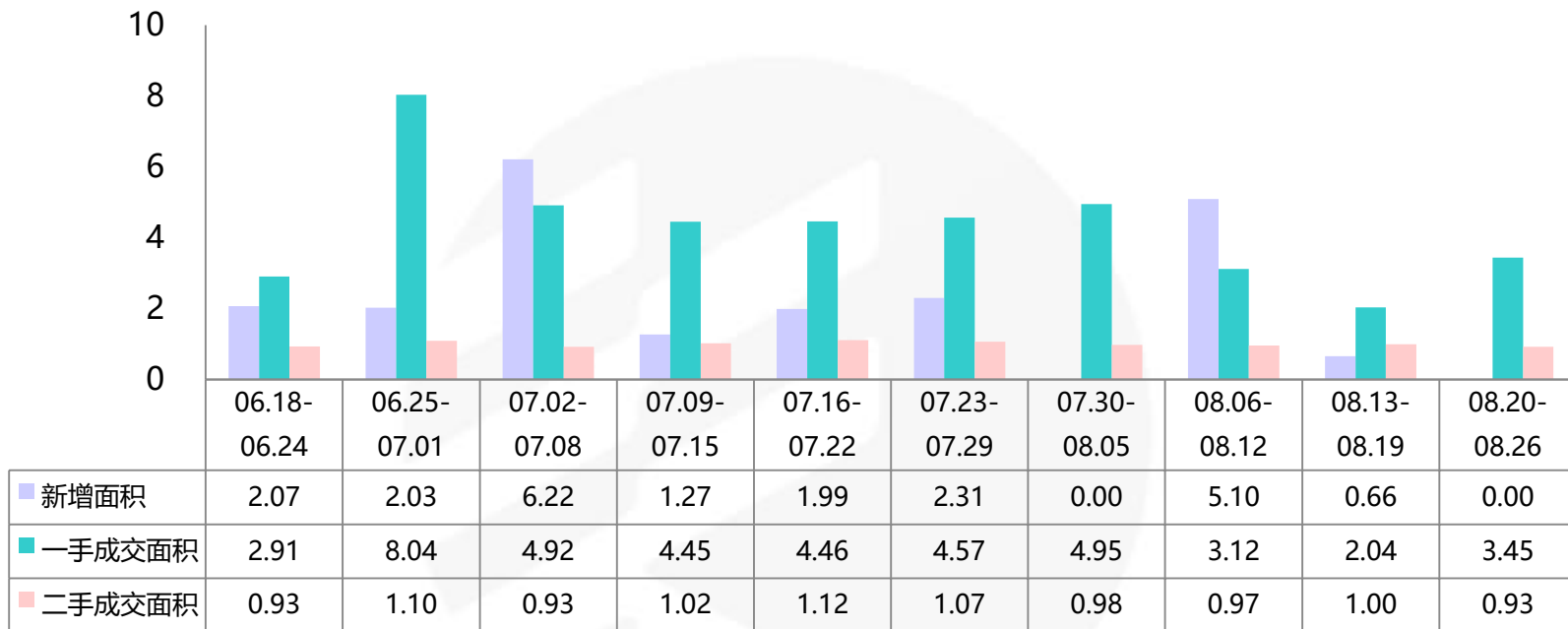
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-8月	招商樾园	8座	132	95-119	15000/带装修	——
2018-8月	旭辉城	洋房新品	120	89-115	12000-12500/带装修	——
2018-8月	佛山恒大御澜庭	洋房新品	104	84-133	8500-9500/带装修	——
2018-8月	金地艺境天成	别墅	24	140-200双排别墅	17000-18000	——
合计			约380套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：一手网签量有所回升 美的明湖夺网签套数金额双料冠军

单位：万m²

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比增加69%，二手成交面积环比减少7%。
- ▲ 本周一手网签量较上周有所回升，二手成交降幅不大依旧保持平稳。本周无新增供应，另外阳光城·丽景公馆首次入市开卖推售5栋，当日去化达67%，整体去化较好。
- ▲ 本周美的明湖夺得网签套数金额榜双料冠军，网签情况较好，单盘网签面积占比达到50%，成为本周高明楼市主要支撑点。

高明：重点个盘开卖

杨和【阳光城·丽景公馆2018-8-25开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：房王

推售货量：5栋，20层/2梯4户,76套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	93	109-113	7752
套数 (套)	38	38	76

推售价格：8300-8400元/m² (带装修)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：认购99折，准签99折

开卖情况：当日成交约67% (约51套)

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

备注：本次为项目首次开盘推售。

高明：阳光城·丽景公馆户型图



建筑面积：约113m²

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	龙光金辉优步学府	活动信息	8.25-8.26 DIY美味甜点活动

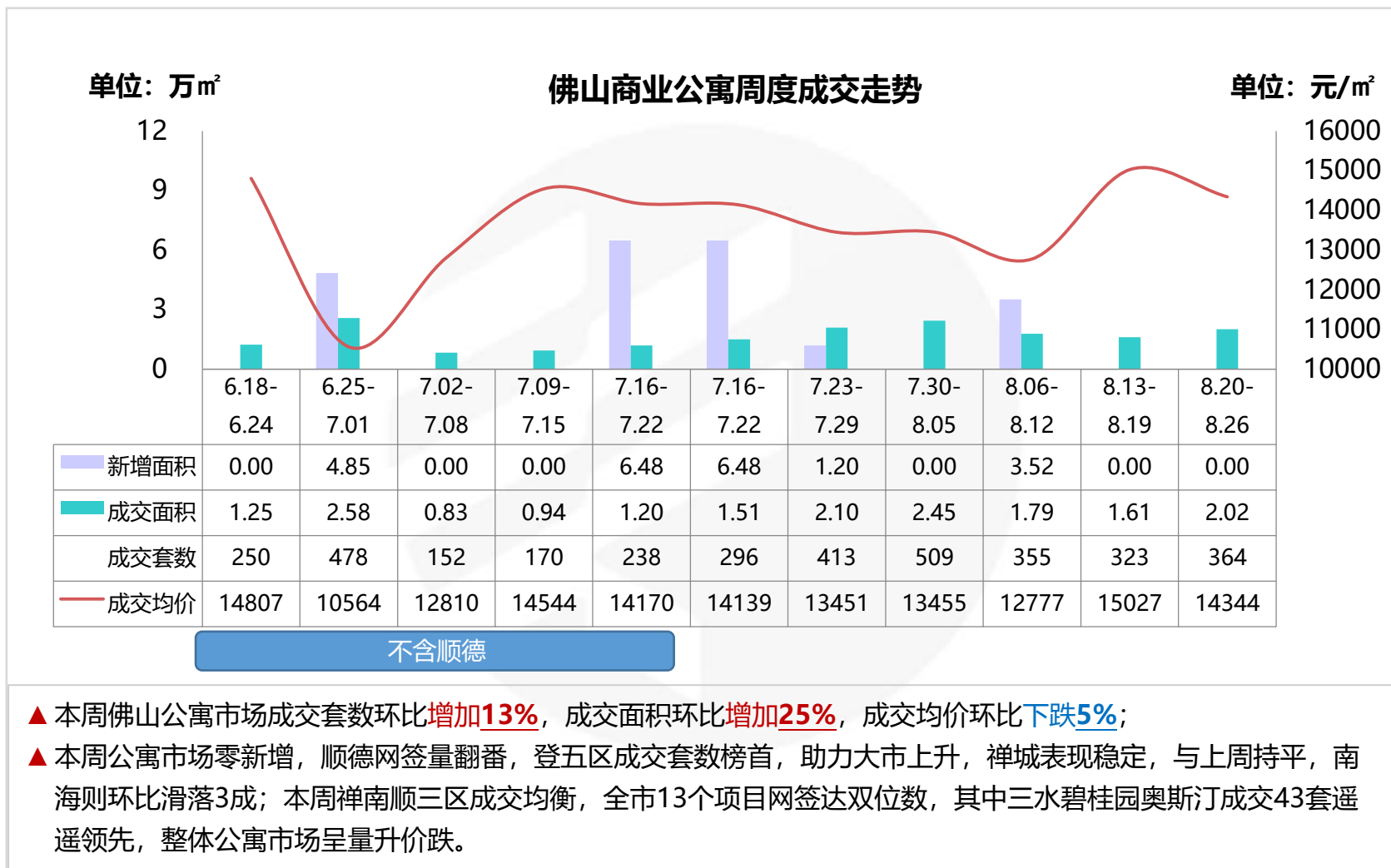
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2018-8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	——
合计			432套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：禅南顺三区成交均衡，整体呈量升价跌



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	顺德大良	万科金域滨江	3431	25	2407	14253	带装修
2	顺德佛山新城	怡翠晋盛	2530	26	1282	19731	带装修
3	南海三山新城	海伦堡·爱Park	2516	24	1220	20626	LOFT, 带装修
4	三水河口片区	碧桂园奥斯汀	1931	43	1774	10886	LOFT, 带装修
5	禅城旧城区	朝安碧桂园	1653	24	959	17237	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
6	顺德陈村	金铝花园	1448	10	1412	10255	带装修
7	南海桂城	城智大厦	1382	10	1225	11281	带装修
8	南海千灯湖	万科金色领域	1235	15	727	16980	带装修
9	禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	1215	16	795	15283	LOFT, 带装修
10	南海桂城	万科尚都荟	1135	13	525	21612	LOFT, 带装修
合计			17341	193	11802	14694	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

写字楼：新增项目入市，推货三百余套



写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	顺德 大良	保利中环广场	31504	99	28640	11000	——
2	南海 金沙洲	广物山海名门	1788	23	1365	13101	——
3	南海 平洲	嘉邦国金中心	949	6	716	13258	——
4	南海 平洲	御堡国际	427	2	274	15590	集体土地
5	禅城 季华中	佛山雄盛王府广场	417	1	294	14184	——
6	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	414	2	218	18961	——
7	顺德 佛山新城	信保广场	277	2	322	8601	——
8	禅城 季华东	佛山绿地中心	242	2	204	11863	——
9	南海 平洲	天安中心	151	1	124	12175	——
10	南海 平洲	方舟一号	89	1	120	7436	——
合计			36258	139	32277	11233	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：保利中环广场成交近500套，引全市网签量暴增



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	顺德 大良	保利中环广场	6327	485	5752	11000	——
2	顺德 伦教	银钻广场	4556	51	1738	26207	——
3	南海 里水	时代家	1213	7	810	14968	——
4	禅城 城北	万科金色里程	1130	6	283	39929	——
5	三水 三水新城	三水万达广场	1106	4	804	13759	——
6	南海 丹灶	凯欣名苑	1047	13	661	15833	——
7	南海 大沥	雅居乐御景豪庭	890	4	740	12027	——
8	禅城 城南	世博广场	884	20	312	28333	——
9	顺德 龙江	世博汇	876	16	703	12458	——
10	南海 三山新城	第壹时区	746	2	239	31208	——
合计			18775	608	12043	15590	——

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	里水	中企时尚商都	2018/8/22	中企绿色总部中心A区9 栋	写字楼	365	19-1254	33236
顺德	北滘	美的绿城凤起兰庭	2018/8/21	14、17座	商铺	2	807-1239	2046
	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/8/23	左邻苑A座	商铺	16	58-125	1483

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	泮景	楼盘活动	8.20-8.26舞林大会、哈密瓜全城派
		朝安碧桂园		8.20-8.26 818网红美食嘉年华
		兆阳O立方		8.20-8.26百变天才建筑师
	绿岛湖	绿岛湖壹号		8.20-8.26灯光节
	城北	万科金色里程		8.20-8.26延禧美食, 攻略里程
南海区	千灯湖	万科金色领域		8.20-8.26工地开放日
		万科A32		8.20-8.26 数码蛋糕DIY
	桂城	万科尚都荟		8.20-8.26佛山电台女子学堂&广式茶点暖场

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、Ronnie

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