


广州楼市整体表现淡静 中央政策坚决遏制房价上涨

KINGSWICK

广佛周报2018年第29期 (2018.07.30-2018.08.05)

 **经纬市场研究中心** 2018年8月06日

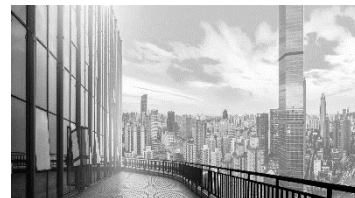
经纬（中国）

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

深圳再出文件为房地产调控加码 新购商品房3年内禁售

摘要：广佛线、十四号线进展超九成；番禺旧村改造启幕 南浦村打造红木小镇；广州住房公积金租售中心上线 买房租房贷款一站搞定。

坚定做好去杠杆工作 坚决遏制房价上涨

中共中央政治局7月31日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，审议《中国共产党纪律处分条例》。中共中央总书记习近平主持会议。

第一，保持经济平稳健康发展，坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，提高政策的前瞻性、灵活性、有效性。第二，把补短板作为当前深化供给侧结构性改革的重点任务，加大基础设施领域补短板的力度，增强创新力、发展新动能，打通去产能的制度梗阻，降低企业成本。第三，把防范化解金融风险和服务实体经济更好结合起来，坚定做好去杠杆工作，把握好力度和节奏，协调好各项政策出台时机。第四，推进改革开放，继续研究推出一批管用见效的重大改革举措。要落实扩大开放、大幅放宽市场准入的重大举措，推动共建“一带一路”向纵深发展，精心办好首届中国国际进口博览会。第五，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。第六，做好民生保障和社会稳定工作，把稳定就业放在更加突出位置，确保工资、教育、社保等基本民生支出，强化深度贫困地区脱贫攻坚工作，做实做细做深社会稳定工作。

南方都市报 2018-8-1

经纬点评：“去杠杆”的基调依旧未有改变，决心解决房地产市场问题，稳住房价依旧是下半年的市场调控基调。从上半年各城持续公布一系列的调控政策包括限售、贷款利率持续上调、限购政策的补漏等等，都释放出比较强烈的一只信号，下半年维持紧缩是预料之中。

深圳再出文件为房地产调控加码 新购商品房3年内禁售

7月31号，由深圳市规划国土委、市场和质量监管委、公安局、民政局、住房建设局、金融办、深圳市税务局制定的《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》）正式发布。这是继2016年10月4日深圳发布“10·4”新政后，时隔21个月，再次收紧调控发布新政。记者看到，《通知》的主要内容包括住宅限售3年、企事业单位禁购、商务公寓5年内禁止转让、离婚2年内算二套等。

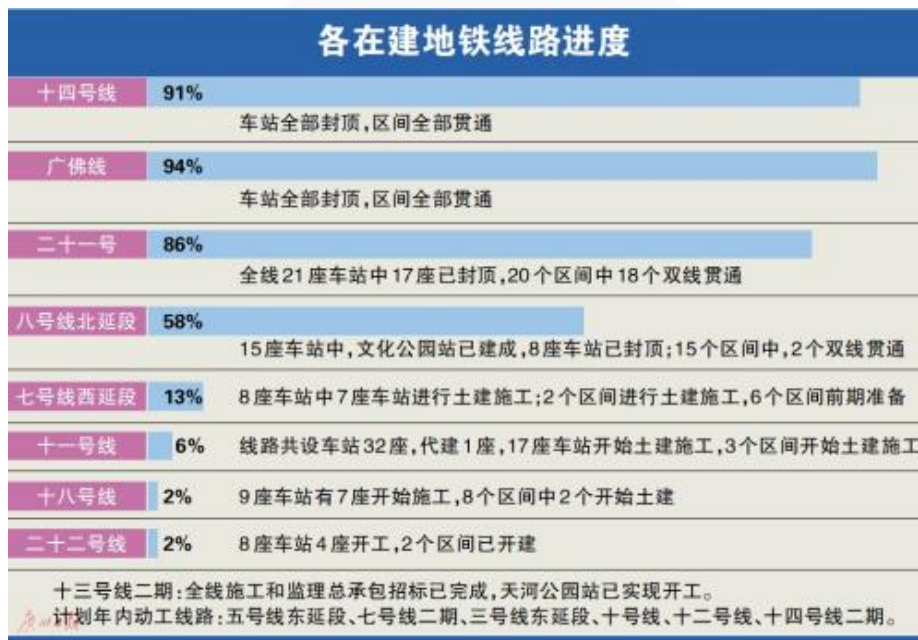
广州日报 2018-8-1

经纬点评：时隔21个月深圳再次发布新政，针对住宅类物业增设了限售3年。离婚2年内算二套的限制，而针对商业类物业则增加了商务公寓5年内禁止转让，规定的重点仍是抑制投资投机心态，防止未来过度抛售可能导致的经济风险；政策仅对新房限售、未追溯已购住房，有利于住房合理流动且富有人性化。

广州地铁：广佛线、十四号线进展超九成

十八、二十二号线土建工程累计完成2%，正式开始“读进度条”，成为新一轮地铁建设规划中一马当先的线路。年底要开通的三条新线，广佛线、十四号线进展超过九成，但是二十一号线仍有两个区间未打通。记者7月29日获悉，广州地铁在官网上公布了全市轨道交通新线的建设概况及最新进展。

广州日报 2018-7-30



经纬点评：今年底，广州地铁计划开通三条新线：十四号线首期、二十一号线、广佛线燕岗至沥滪段。伴随广佛线三期开通，将会迎来更多站点与广州线路进行接驳，减少换乘带来的不便；而十四号线开通将会方便花都及从化区域对接广州中心城区，而二十一号线则方便对接增城，若今年工期未能赶上有望先开通部分区间。

番禺旧村改造启幕 南浦村打造红木小镇

广州市三旧改造的重镇之一番禺区的旧村改造近期陆续启动。昨日下午，位于地铁4号线上的石碁镇南浦村举行“三旧”改造项目引入合作企业股民代表投票会，意味着该村改造进入实际运作阶段。位于地铁2号线和3号线沿线的洛浦街洛溪村、上滘村、厦滘村、沙溪村也进入旧村改造的规划阶段。至2020年，番禺将有22个旧村纳入改造，是广州涉及三旧改造最多的区之一。

适逢市、区出台城市更新政策，在南浦村实施更新改造的条件已经成熟。本次改造对南浦村的村级工业园以及市莲路北侧的旧村用地进行全面升级改造，保留现状建筑质量较好的市莲路南侧村居用地，部分国有厂房用地进行微改造。其中全面更新改造范围共62.49公顷，总建筑面积68.91万平方米，涉及居民房屋653幢，工业园区面积26.87万平方米。南浦村更新改造项目被列为广州市城市更新重点项目十三条旧村全面改造计划之一，改造后的南浦村将作为石碁镇红木小镇启动区。

南方都市报 2018-7-31

经纬点评：广州作为全国四大一线城市，中心区域发展已高度饱和，未来进一步外扩已经成为不可逆转的趋势。番禺处于中心城区南侧，而且未来将会对接湾区核心区域南沙，进行城市更新势在必行。其中番禺南浦村未来将会规划成为红木小镇启动区，产城融合同样是未来城市更新的重要方向。

广州住房公积金租售中心上线 买房租房贷款一站搞定

昨日，“广州住房公积金租售中心”正式上线。据记者了解，“广州住房公积金租售中心”是广州住房公积金管理中心发起建设并参与运营的官方房屋买卖、租赁平台。在“广州住房公积金租售中心”进行房产交易的市民，可以在平台上直接提交公积金贷款申请。此举可避免中介和开发商对公积金贷款的限制，保障公积金缴存者的合法权益。

此外，通过“广州住房公积金租售中心”购房或租房，市民可以快速获取租售所需的“一站式”公积金服务，特别是在公积金申请时间和步骤上。广州住房公积金管理中心计划在贷款业务受理大厅开设专门的受理窗口，“一站式”受理通过“广州住房公积金租售中心”平台成交的住房贷款业务。

南方都市报 2018-8-1

经纬点评：广州住房公积金租售中心上线，对于广州市民使用公积金贷款买房以及使用公积金支付房租带来了更多便利，而且增设了专门的受理窗口，提高市民使用公积金进行租售的效率；而且，平台充分运用“互联网+大数据”技术，还可以通过试行实名制、真实房源、真实价格的房产信息发布，租售更安全和便捷。

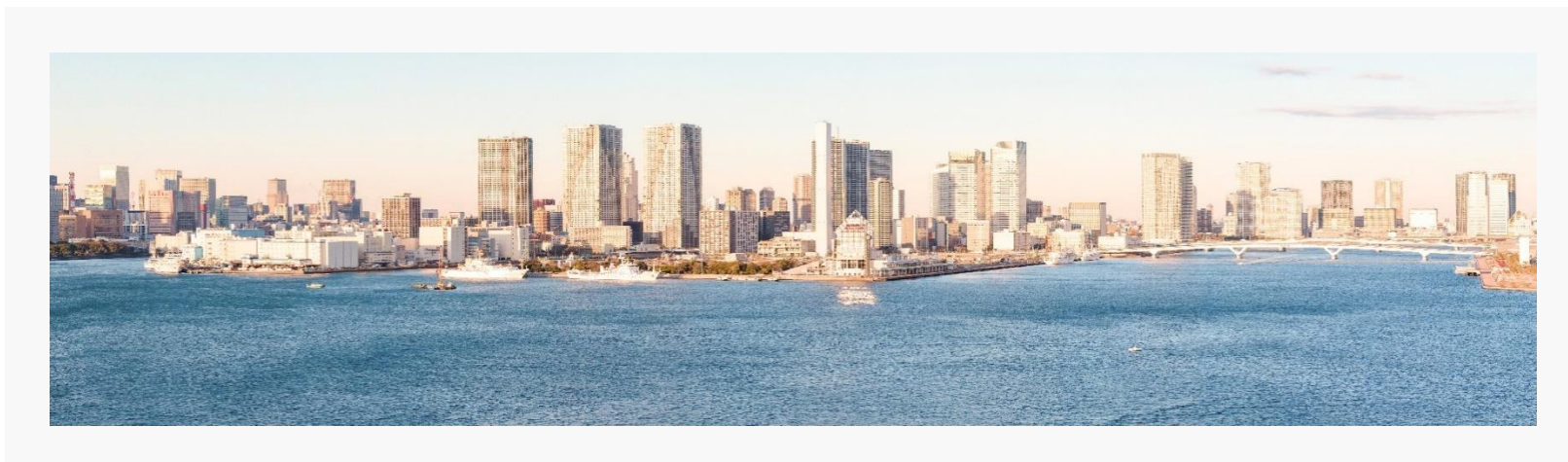


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

弘阳首进佛山夺听音湖商住地 广州土地市场冷清

摘要：佛山成交两宗地块，弘阳首进佛山夺听音湖商住地，美的获大沥银丰花园旁迷你商服地块。广州无土地成交和挂牌，整体市场表现冷清。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州无成交)



佛山：弘阳首进佛山夺听音湖商住地



<1>南海西樵

地块编号：TD2018(NH)WG0020

交易时间：2018-8-2（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：6.31万㎡

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：15.78万㎡

起始总价：86700万元

起始楼面价：5493元/㎡

成交总价：112800万元(未达到最高限价)

成交楼面价：7147元/㎡

溢价率：30%

竞得人：中山市弘鼎房地产开发有限公司

备注：

- ▲ 先竞地价后竞租赁住房建筑面积，竞报阶梯为1000平方米。
- ▲ A、B区之间可配建不多于两条连通A、B区的地下隧道。
- ▲ 设置一幼儿园：不少于12班。

佛山：美的获大沥银丰花园旁迷你地块



<2> 南海盐步

地块编号: TD2018(NH)WG001821

交易时间: 2018-8-3 (周五)

土地性质: 商服用地

占地面积: 0.37万m²

容积率: 3.0 < FAR ≤ 5.5

建筑面积: 2.07万m²

起始总价: 5513万元

起始楼面价: 14618元/m²

成交总价: 5563万元

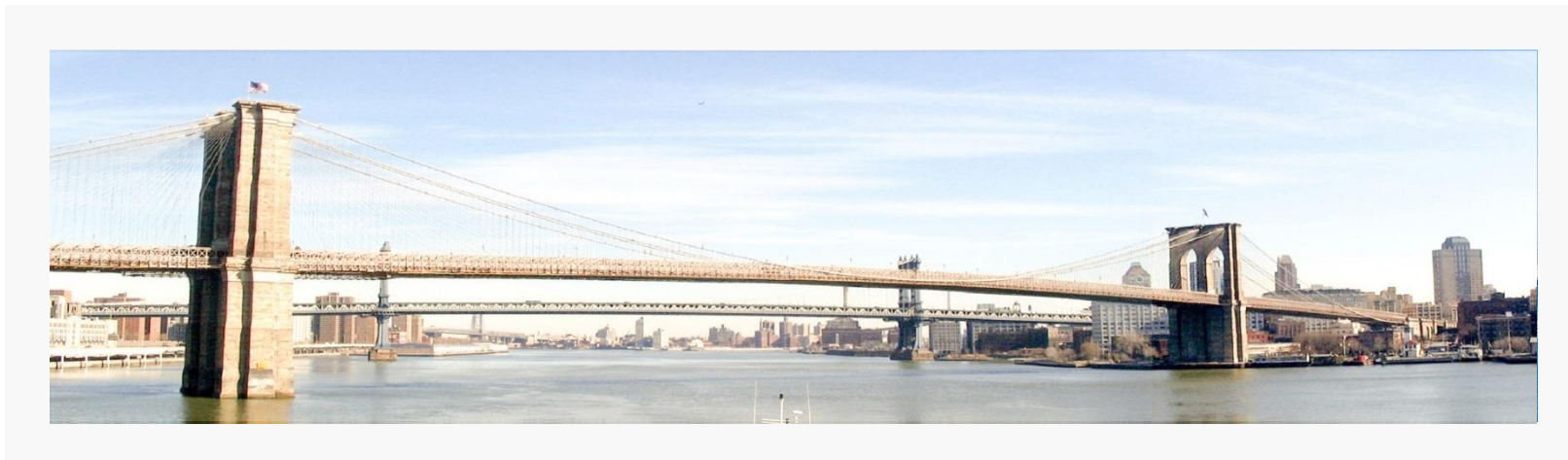
成交楼面价: 2682元/m²

溢价率: 1%

竞得人: 佛山市南海区诚美房地产开发有限公司

备注:

- ▲ 1、地块采用价高者得竞价规则
- ▲ 2、用地红线内有约2274平方米建筑物, 由竞得人自行拆除并平整, 由此产生的费用由竞得人承担。



2.2 | 土地挂牌 | LAND LISTING

(本周广州无挂牌)



佛山：黄岐转让“蚊型”住宅地



<1>南海黄岐

地块编号：TD2018(NH)WG0023

交易时间：2018-9-5（周三）

土地性质：住宅用地

占地面积：0.35万m²

容积率：1.5≤FAR≤1.8

建筑面积：0.63万m²

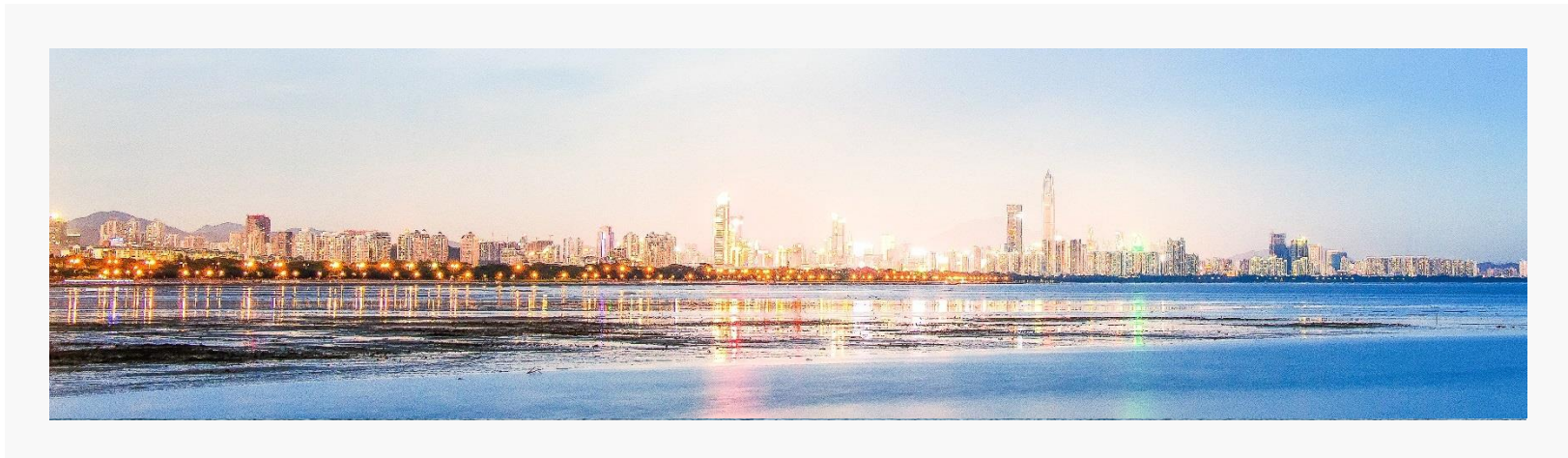
起始总价：7543万元

起始楼面价：12000元/m²

备注：

▲ 地块以价高者得的形式竞拍。

▲ 建筑控高：≤43.95米。



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	2018/8/13	花都	花都区凤凰路地块二	住宅	8.33	≤2.8	15.11	25.95	17178
	2018/8/13	增城	增城区荔城街蒋村村、新联村83001221A18110	住宅	2.69	≤3.0	7.44	9.23	12406
	2018/8/13	增城	增城区荔城街蒋村村、新联村83001221A18111	住宅	2.66	≤3.0	7.54	9.35	12408
	2018/8/13	增城	增城区中新镇三迳村83103241A18029	住宅	2.60	≤3.0	7.81	8.61	11026
	2018/8/13	增城	增城区中新镇三迳村83103241A18027	住宅	3.10	≤2.7	8.38	9.24	11030
	2018/8/24	花都	花都区凤凰路地块一	住宅	11.4	B、C地块 ≤2.8	17.06	28.83	16900
	2018/8/24	白云	白云区嘉禾街新科村琴星小学地块	住宅	1.71	≤2.8	3.04	7	23000

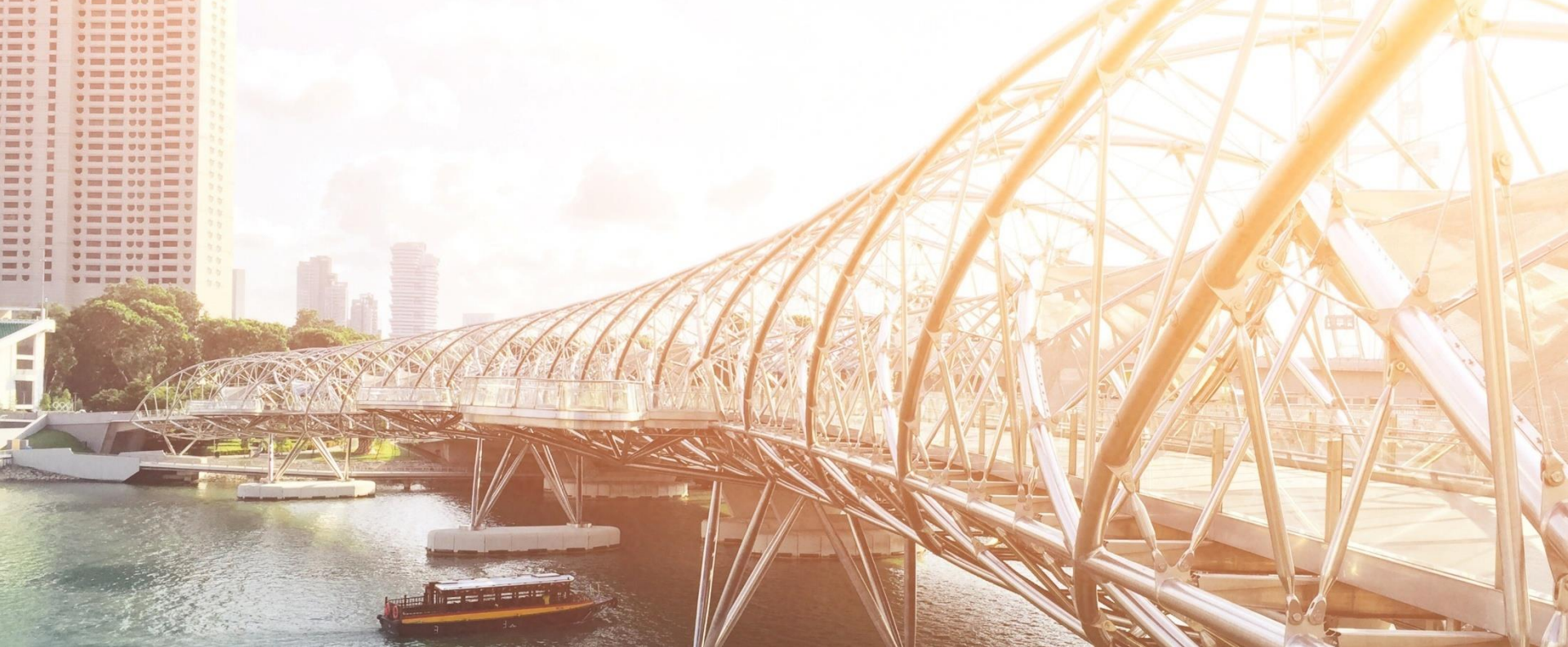
后页续

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m 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	2018/8/7	禅城	佛山市禅城区绿景路北侧、三友南路南侧	商住	3.05	FAR≤4.0	12.21	4.78	3917
	2018/8/20	南海	佛山市南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	2.32	1.5 < FAR < 5.0	7.92	9.48	11970
	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

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



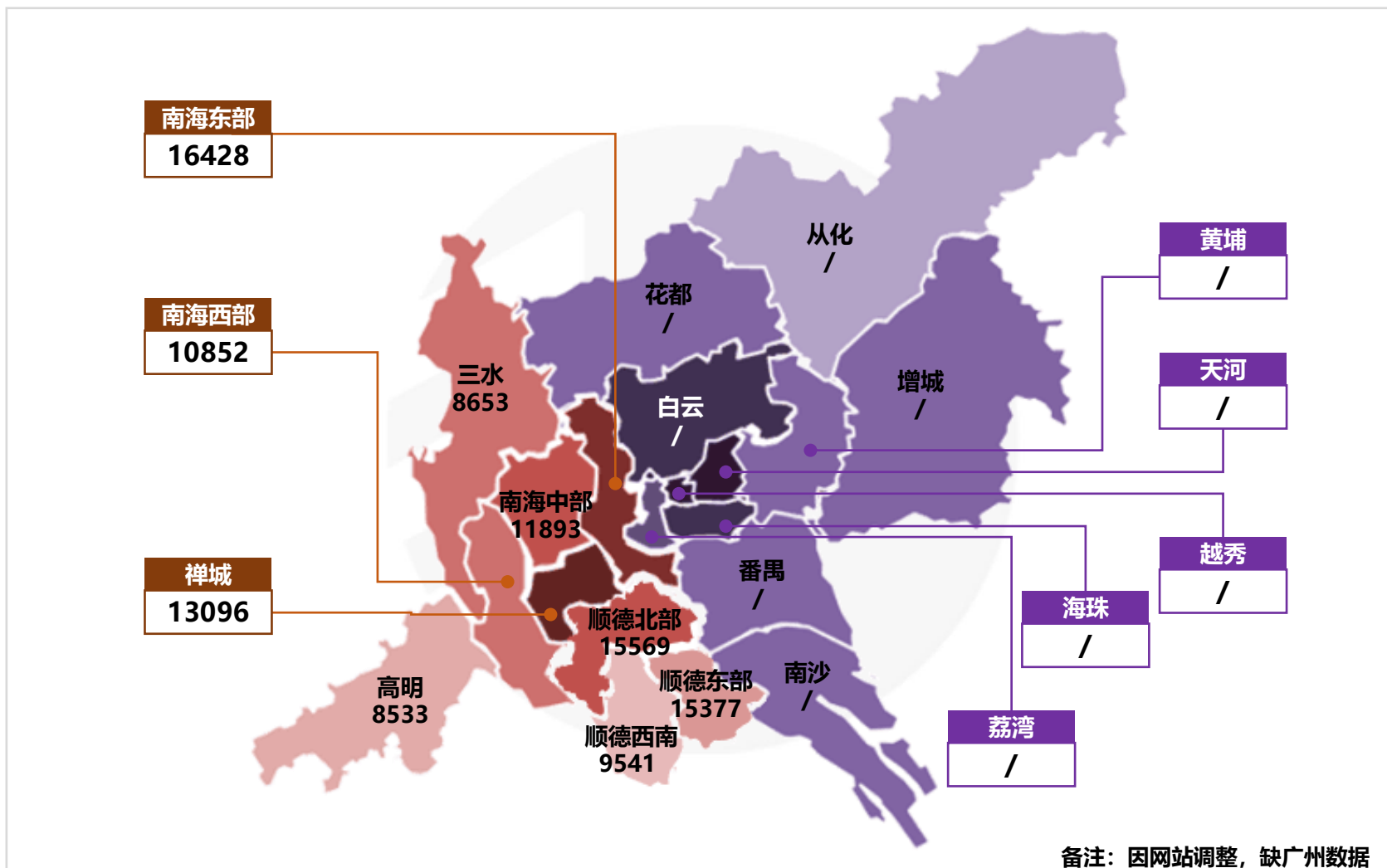
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛两地获批预售减少明显 佛山一二手成交量双双下跌

摘要：广州无新增供应，网签量小幅上升4.94%。佛山一二手网签齐跌，仅5盘获得新批预售，总货量仅878套。广州无盘加推，佛山仅6盘加推无纯新盘入市，佛山美的城、君御海城和时代领峰3盘推售率不足一成，整体市场淡静。

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

全市网签量上升4.94% 中心区网签放量

摘要：全市新批预售供应量环降83%，网签量则环升4.94%，中心区网签放量推高全市网签量。



住宅新批预售：供应量环降83% 全市仅四区获新增预售

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)
白云	保利紫云	C1#	1	6	629
	金地仰云	2#	1	36	4635
天河	龙湖首开·天宸原著	5#、6#	2	19	2537
黄埔	龙湖双珑原著	19#-23#、30#-39#、48#	11	94	16664
从化	碧桂园·荔山雅筑	38#	1	147	15766
总计			16	302	40230

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：本周商业供应量环降23% 办公类物业“零”供应

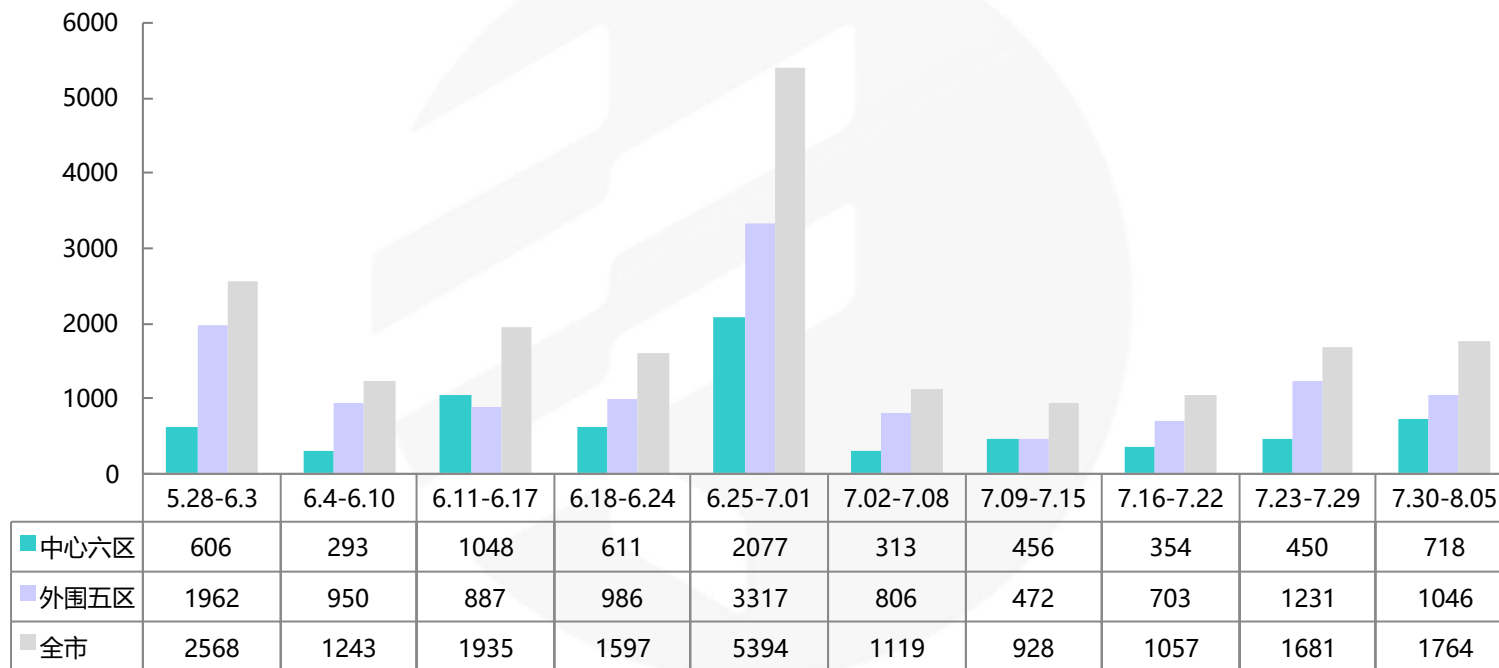
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
白云	保利紫云	C1#、C4#、C5#	3	21	805
天河	万科云城米酷	A2#1、2F	1	39	4242
增城	融创御园	S1#	1	40	1764
总计			5	100	6811

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：中心升外围降 全市网签量持续上升

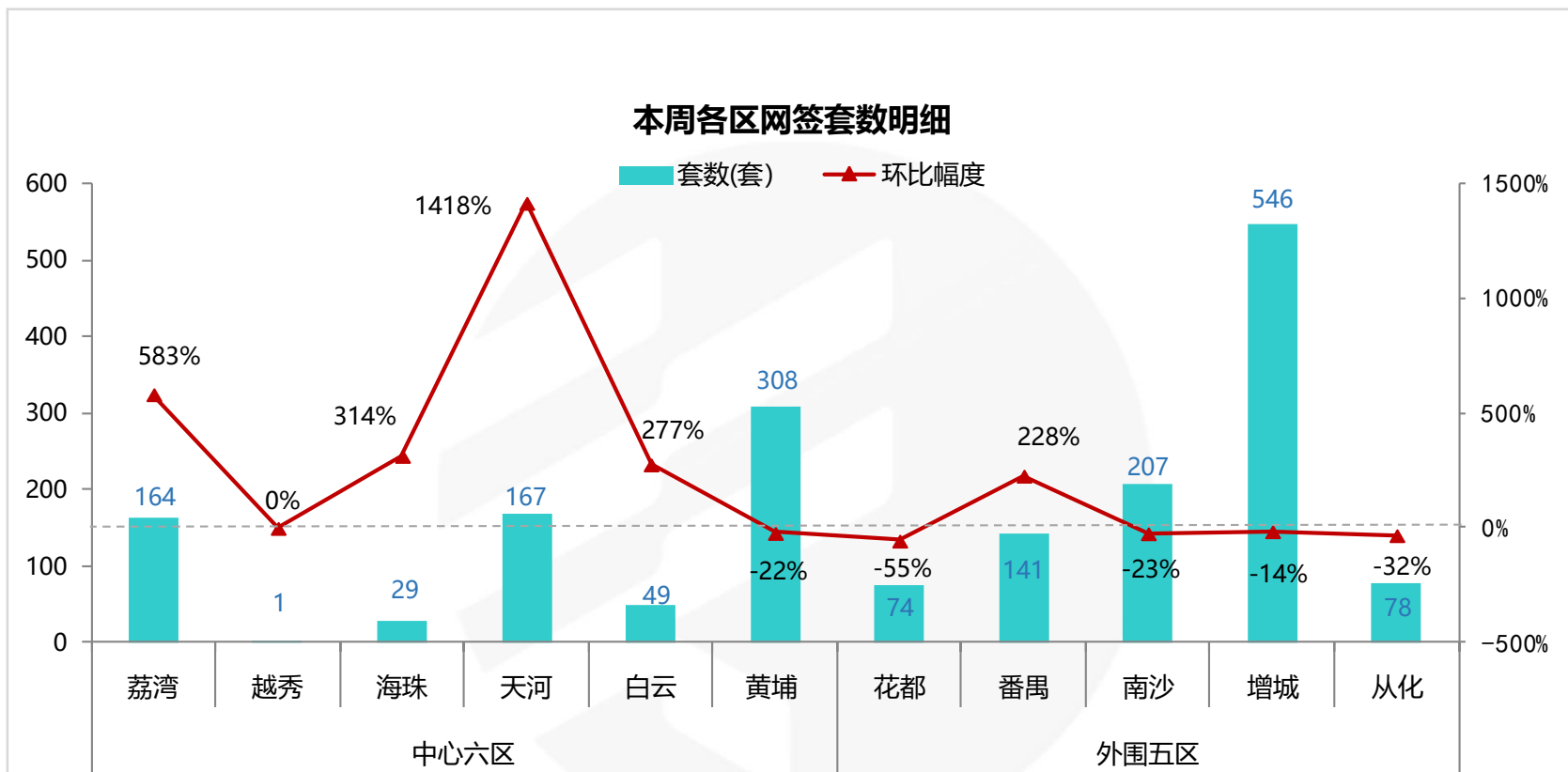
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签1764套，环升4.94%。中心六区网签718套，环升59.56%。外围五区网签1046套，环降15.03%。本周网签中心升外围降，全市网签小幅上涨。

本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签五跌五涨，越秀本周网签与上周持平。本周中心六区中荔湾、天河、白云网签放量，黄埔则仍居首位，其余区域网签成交量有所好转；外围五区中，增城网签继续保持第一，但环比销量下降14%，番禺本周网签放量，其余区域销量环比均有不同程度的下降。

新推动态：本周无开盘或加推 广州市场表现淡静

本周暂无开盘或加推



3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

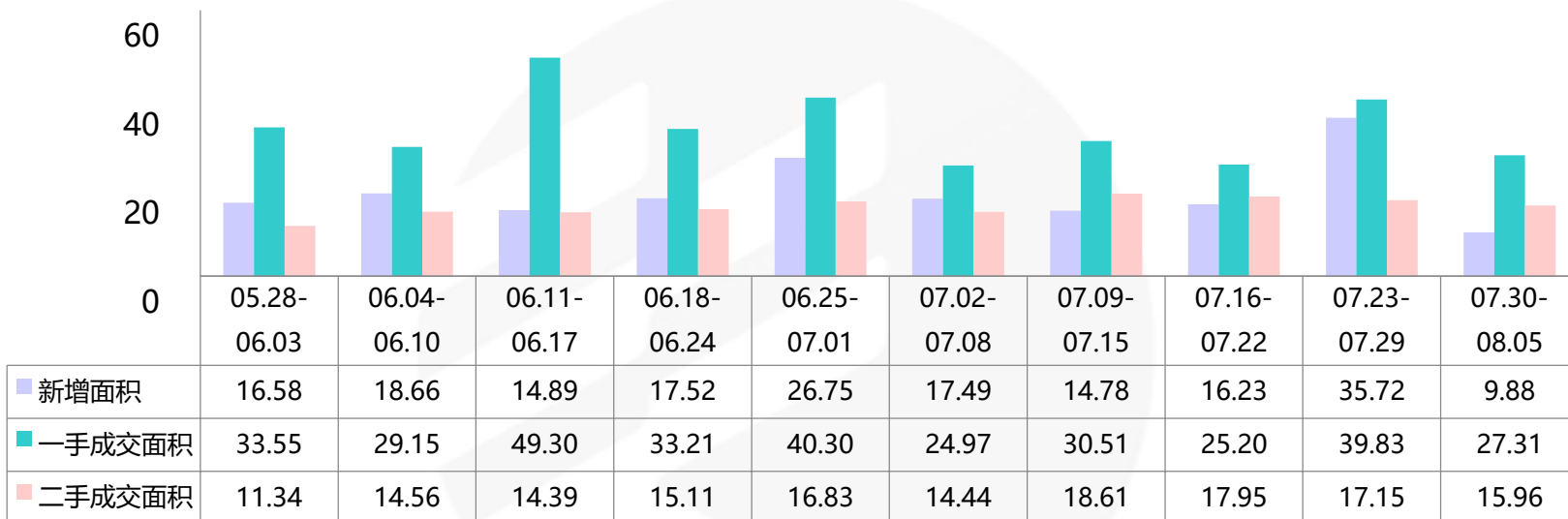
本周6盘加推 5盘获新批预售 预售货量仅878套

摘要：全市一手网签环比减少31%，佛山本周共5盘获得新预售，总货量仅878套，新增面积创多周新低，不足10万方；佛山美的城、君御海城和时代领峰3盘推售率不足一成，本周整体去化较差。

住宅：一二手成交双双下跌 全市获批新增预售不足10万方

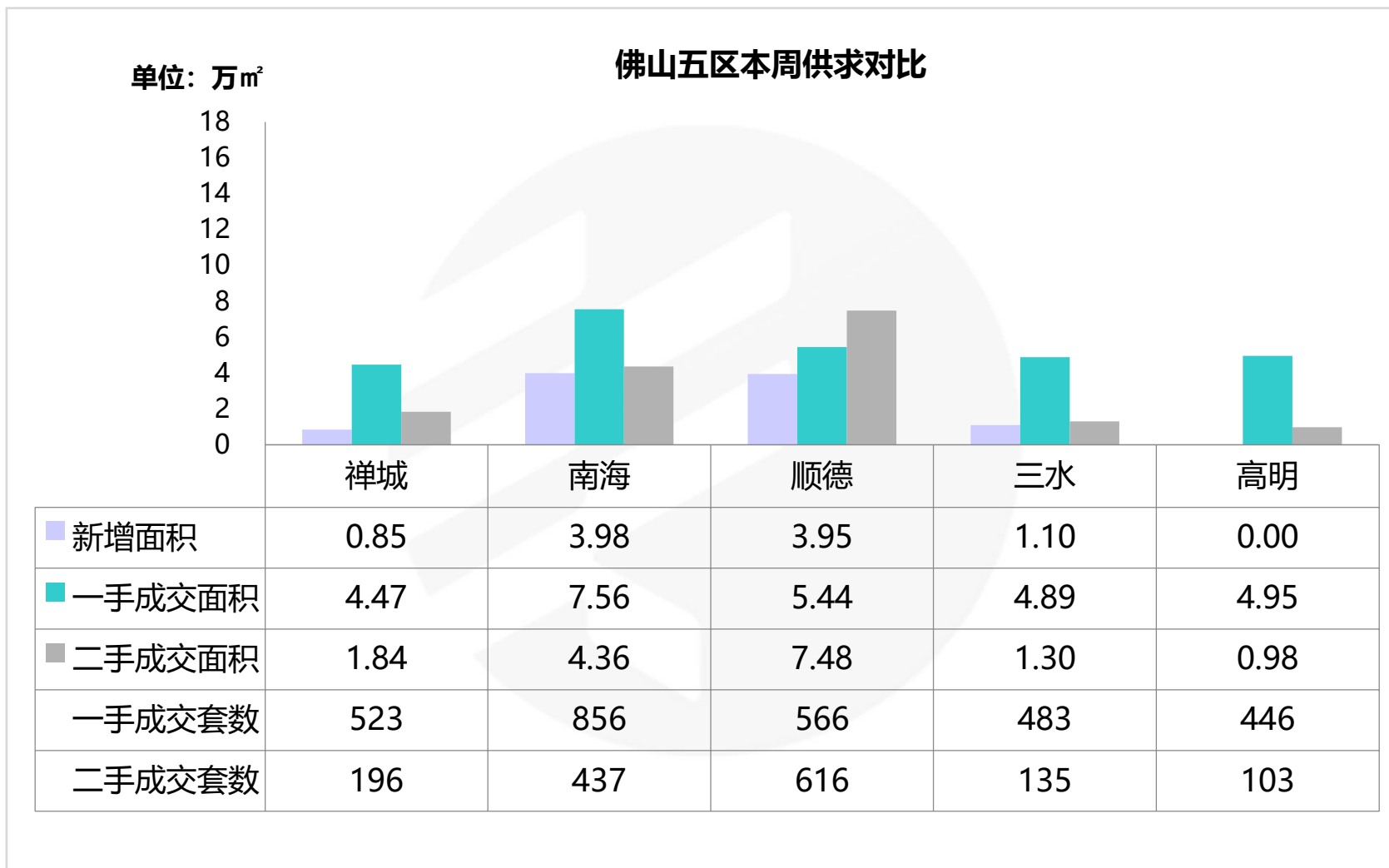
单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比减少31%，二手成交面积环比减少7%。
- ▲ 全市一二手成交双双下跌。本周仅5盘获新增预售，总货量为878套，新增面积减少明显，不足10万方；其中高明本周无新增预售，三水、禅城、南海均仅有一盘获批预售证。
- ▲ 本周楼盘活动丰富，其中三水万达广场、佛山美的城、万科A32、雄盛王府广场和美的翰湖苑均开放样板房，电建洺悦华府和万科金域学府开放展厅，现场火爆。
- ▲ 本周仅有南海、顺德、高明三区有项目加推，各占2个楼盘，其中佛山美的城、君御海城和时代领峰3盘推售率不足一成，本周整体去化较差。

住宅：南海领跑一手成交 各区获批预售均有所减少



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)
乐平	龙光碧桂园悦府	2018/7/30	10座, 29层/2梯4户	两房/90-99 三房/114	112	1.10
城北	敏捷金谷国际	2018/8/1	10座, 16层/2梯6户	三房/89-96	90	0.85
狮山	保利茉莉公馆	2018/8/3	1座, 33层/2梯4户; 2座, 33层/2梯3户; 3座, 33层/2梯3户	三房/98-144	320	3.98
大良	保利碧桂园悦公馆	2018/8/2	16座, 32层/2梯3户	三房 /116 四房 /142	93	1.24
大良	保利碧桂园悦公馆	2018/8/2	17座, 30层/2梯4户	三房 /97 四房 /127	116	1.30
勒流	博澳城	2018/8/3	1座, 26层/2梯6户	三房/97	147	1.40

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	容桂	颐安灏景湾	2018/8/4	5座	62	三房/102 四房/119	14000-16000	认购*99折; 一次性交款*99折	37%
顺德	陈村	招商熙岸	2018/8/4	16座	162	三房/83-95 四房/110	18750	一口价	59%
高明	杨和	佛山美的城	2018/8/4	11栋	96	三房/138-140	8100-8250	开盘99折, 认购99折, 全民营销98折, 3天准签99折	8%
高明	西江新城	君御海城	2018/8/4	25座	145	三房/113-134 四房/142	12000-12800	开盘当日享受6万抵10万; 若交12万, 享受毛坯部分一口价9333元; 一次性付清享95折	38%
南海	小塘	时代领峰	2018/8/4	11栋	120	三房/95 四房/128	17000-19000	—	9%
南海	罗村	光明花半里	2018/8/4	17座	79	三房/86-98 四房/119	15000-15500	—	78%

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	高明	美的鹭湖森林度假区	11558	63	8581	13469
2	顺德	碧桂园凤凰湾	7889	48	5412	14576
3	三水	时代南湾	7849	77	8585	9142
4	南海	恒大悦府	7385	42	4752	15542
5	南海	龙光玖龙湖	6871	69	6662	10314
6	禅城	万科金色里程	6824	61	5320	12827
7	南海	招商悦府	6533	48	4782	13661
8	禅城	敏捷金谷国际	5876	48	4532	12966
9	顺德	碧桂园钻石湾	5562	4	3495	15914
10	南海	海逸桃花源记	5396	42	5055	10675

(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	君御海城	5373	40	4538	11840
12	南海	时代领峰	5325	40	3586	14849
13	禅城	保利翡翠公馆	5236	35	4050	12928
14	南海	时代水岸	5114	28	2754	18569
15	顺德	泰禾佛山院子	5113	24	2972	17202
16	禅城	合景新鸿基泮景	4897	26	3897	12566
17	顺德	伦敦碧桂园珑湾	4531	24	2756	16439
18	禅城	绿地璀璨天城	4409	18	3201	13774
19	高明	雅居蓝湾	4223	68	6856	6160
20	南海	新城璟城	4212	26	2874	14656
合计			120175	831	94660	12695

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

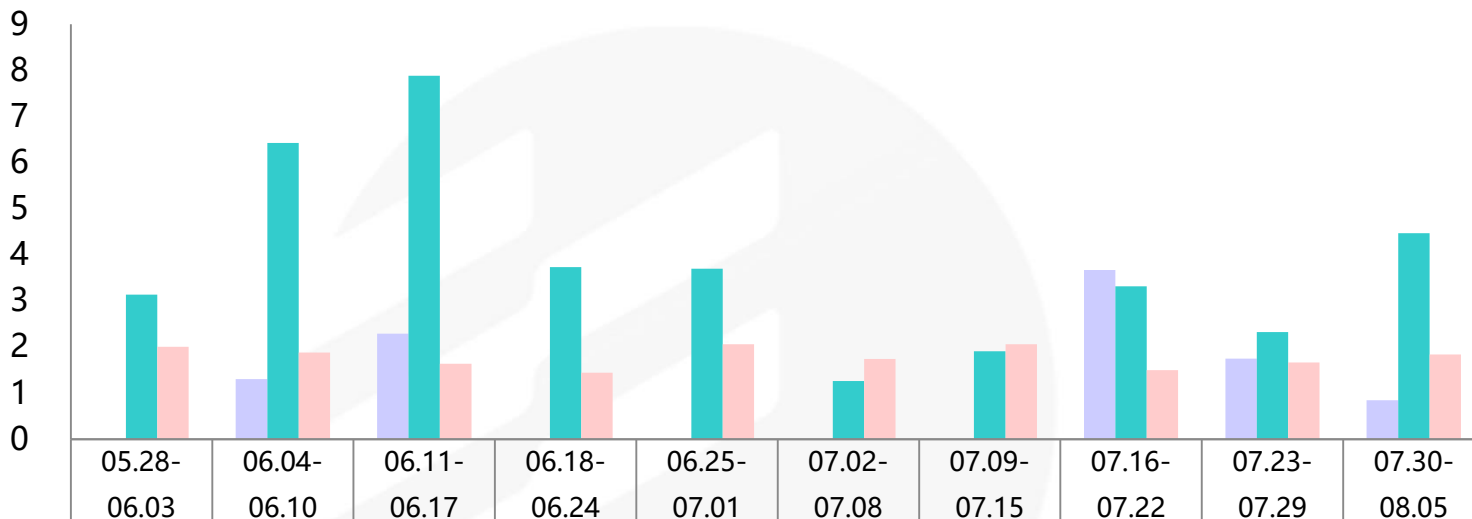
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**45%**，成交面积环比**减少31%**，成交均价环比**上升7%**。

禅城：雄盛王府广场即将推售楼王住宅

单位：万m²

禅城周度成交走势



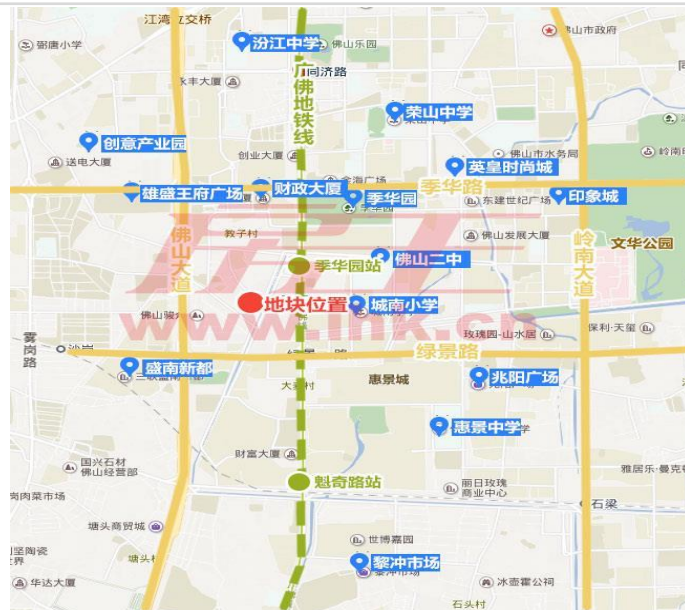
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比增加92%，二手成交面积环比增加11%。
- ▲ 本周季华西雄盛王府广场开放全新营销中心及样板间，即将推售1栋2座，三到四房，面积98-154m²，3梯4户设计，总计124套，楼高31层。



禅城：8.4雄盛王府广场开放营销中心及样板房



图片来源：佛山房产网



图片来源：房网

项目位置：佛山市禅城区季华四路70号一座

占地面积：8.8万㎡

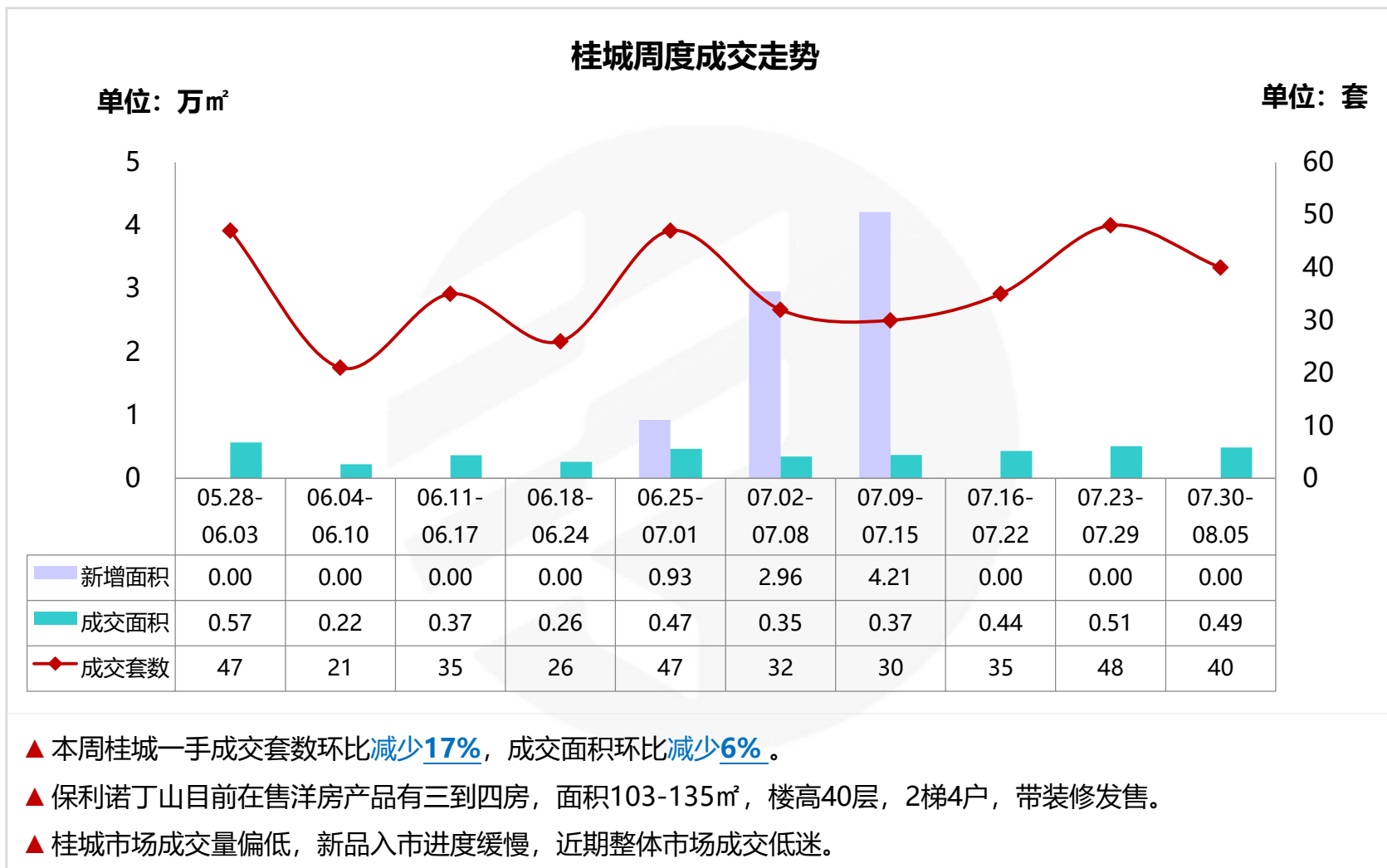
建筑面积：40万㎡

项目基础信息：项目为大型城市综合体，计划推出复式住宅、公寓、写字楼三种产品。内有17万㎡购物中心，定位于全面型、中高档、都会型购物中心。

项目动态：

▲8月4日开放营销中心及样板房。

桂城：保利诺丁山主推高层洋房，均价逾2.3-2.4万元/m²



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
季华西	雄盛王府广场	销售信息	8.4开放全新营销中心及样板间
城北	滨江首府	活动信息	8.4-8.5皇家礼仪课程及高尔夫体验课程
新城	合景新鸿基泷景	活动信息	8.4-8.5《2018全国青少年舞林盛典》在泷景销售中心开发布会及佛山站海选启动
千灯湖	中国铁建国际公馆	销售信息	7.20-8.21组团购买2个以上地下车位，至少减免金额1万/个

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

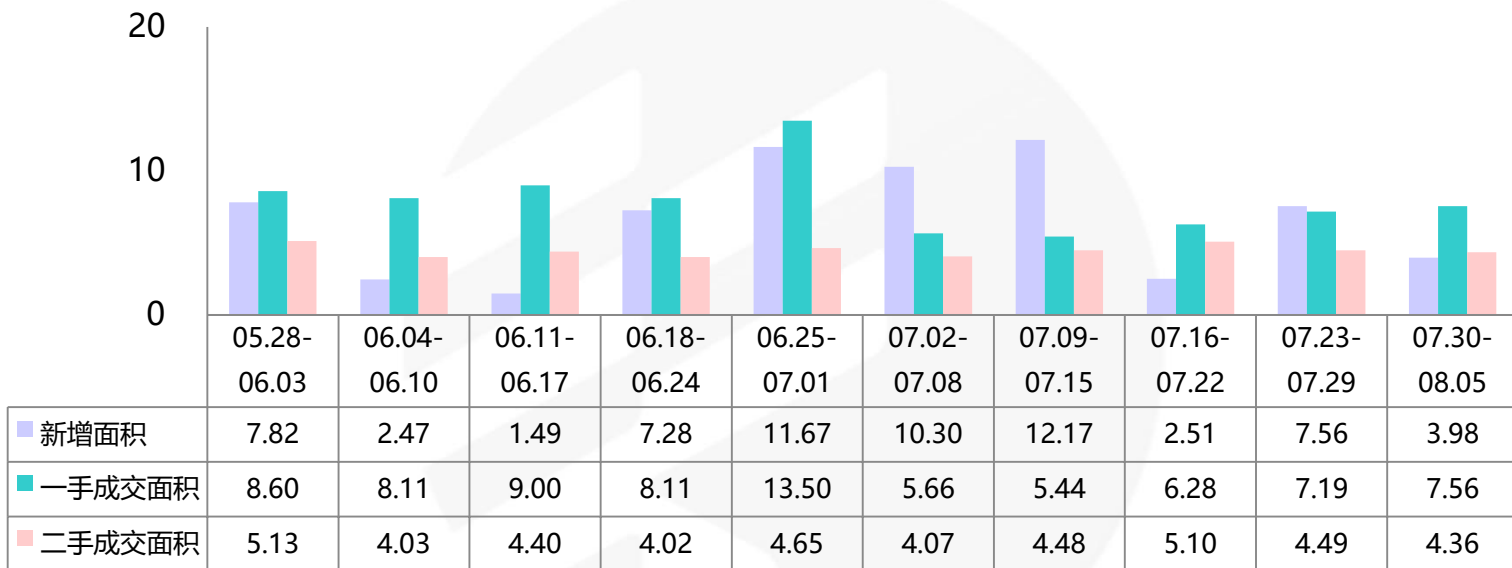
禅桂：即将开卖项目

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	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	花曼丽舍	3/8座	153	82-133	15500-16500/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	雄盛王府广场	2座	124	98-154	16000-18000/带装修	——
2018-8月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-8月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-8月	富丰君御	21/23座	163	51-302	22000-25000/带装修	——
合计			883套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

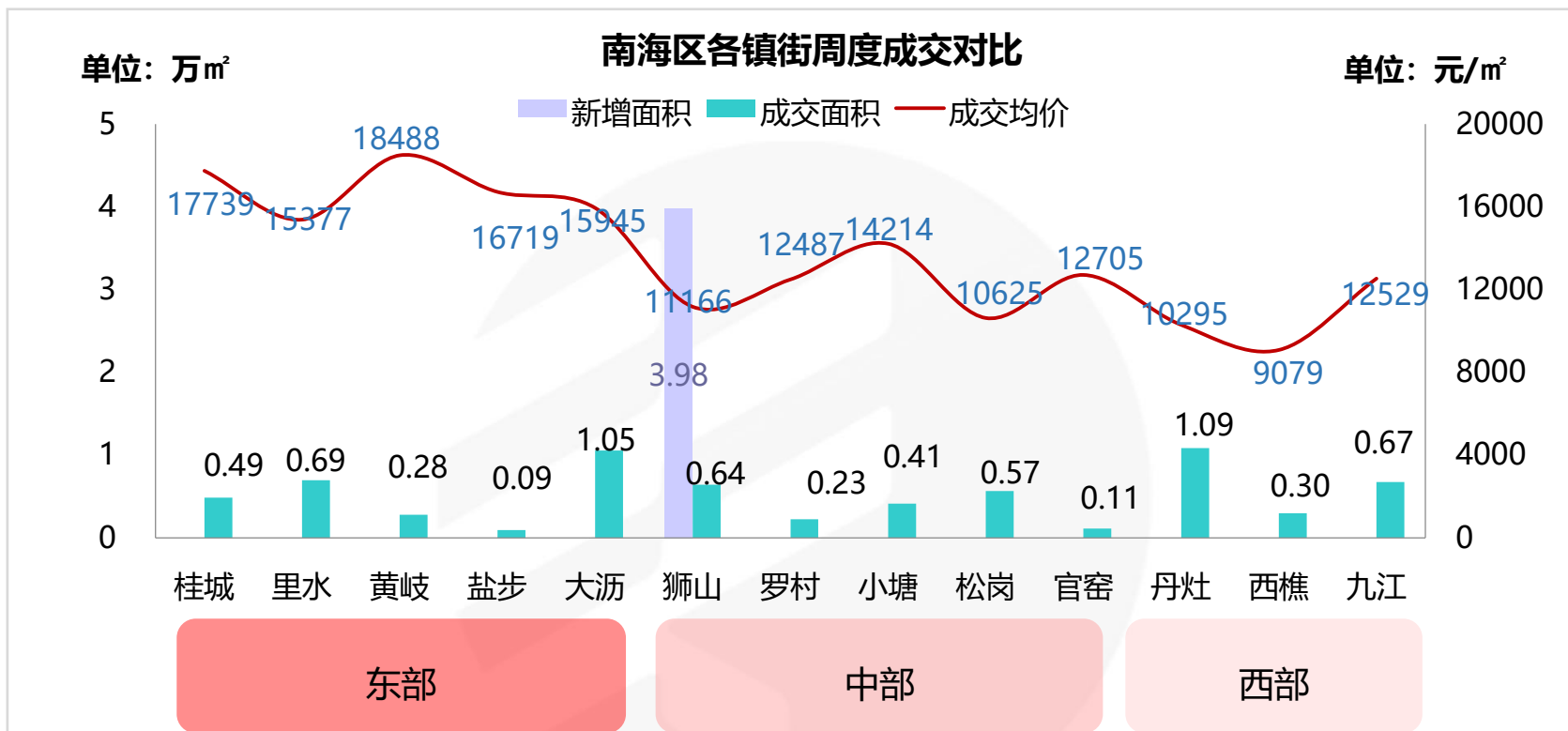
南海：一二手成交平稳 全区仅一盘获预售

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**减少3%**。
- ▲ 本周仅狮山保利茉莉公馆获得预售，面积涵盖97-144m²三房设计，带装修发售，价格待定。
- ▲ 丹灶美的翰湖苑开放样板房，面积段为89-147m²三四房单位，均价约12500元/m²带装修。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周仅狮山的保利茉莉公馆获预售，新增货量逾300套。
- ▲ 小塘时代领峰自然加推11栋，均价17000-19000元/m²带装修发售，但当日去化仅9%。
- ▲ 罗村光明花半里加推2区17座，面积涵盖86-119三四房单位，均价15000-15500元/m²带装修发售，当日去化近八成。

南海：重点个盘开卖

小塘【时代领峰2018-8-4开盘情况】



推售货量：11栋，31层2梯6户，共120套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95	128	13374
套数 (套)	60	60	120

推售价格：17000-19000元/m²（带装修）

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交9%（约11套）

客户构成：60%广州，30%佛山，10%其他

备注：项目加推11栋，去化不佳。

南海：时代领峰户型图



95m²



128m²

南海：重点个盘开卖

罗村【光明花半里2018-8-4开盘情况】



推售货量：2区17栋，21层2梯4户，共79套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	86-98	119	7788
套数 (套)	59	20	79

推售价格：15000-15500元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交78% (约62套)

客户构成：罗村23%，张槎及禅城约16%，广州38%

备注：项目加推2区17座，户型以刚需为主，价格较上次开盘高了约200元/m²，但仍去化近8成。

南海：光明花半里户型图



89m²



119m²

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	8.2《庆祝中国共产党建军91周年暨八一向军人致敬》庆典晚会
西樵	恒大御湖湾	活动信息	8.4土耳其民族风情节
里水	恒大金名都	活动信息	8.4-8.5“璀璨金名都，泳池狂欢趴”
丹灶	美的翰湖苑	开放样板房	8.4开放样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：8.4美的翰湖苑开放样板房



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4日开放样板房。

南海：美的翰湖苑样板房



南海：美的翰湖苑户型图



南海：即将开卖项目

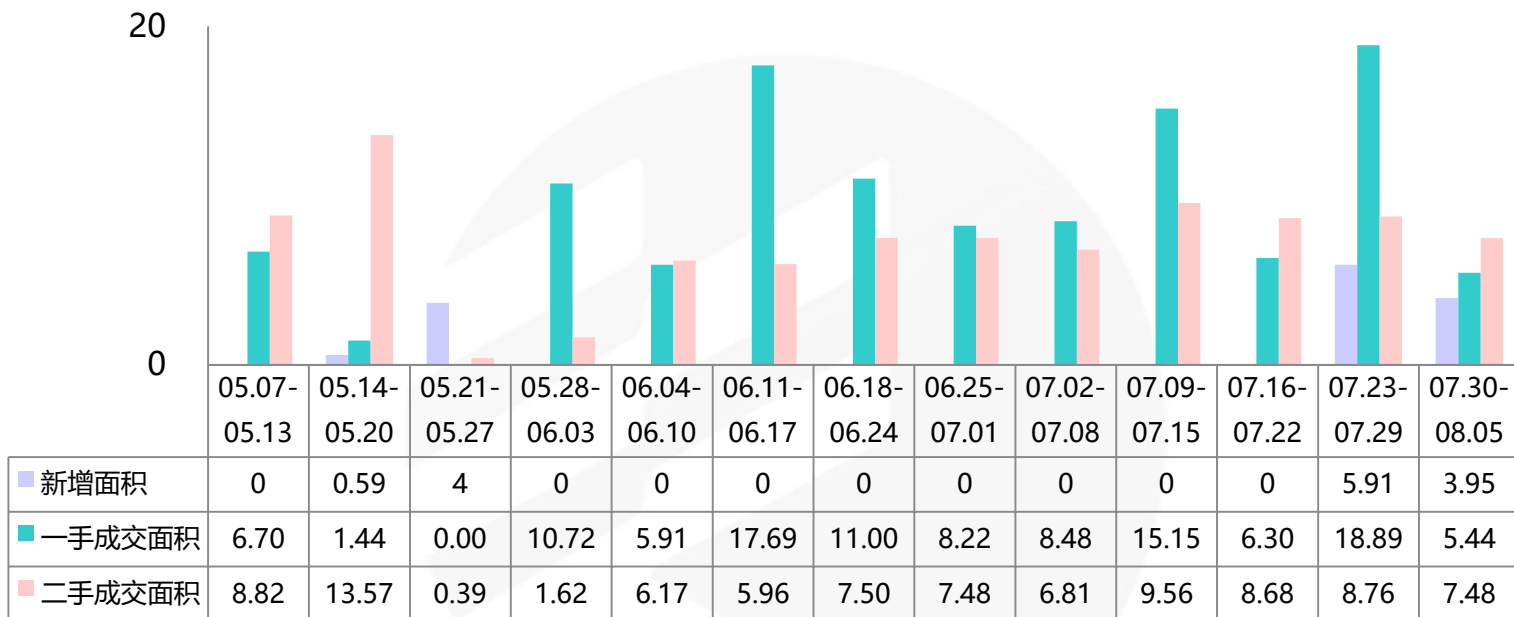
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-8月	时代领峰	10座	124	83-140	17000-19000/带装修	——
2018-8月	中海万锦世家	15、16座	194	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-8月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-8月	时代水岸	二期新品	124	95-140	23000-25000/带装修	——
2018-8月	保利珑门	5座	80	202-207	17000-19000/毛坯	——
2018-8月	融创御府	7座	180	90-121	21000-23000/带装修	——
2018-8月	怡翠尊堤	嘉园8、9、13座	149	112-278	23000-25000/带装修	——
2018-8月	美的翰湖苑	9、10座	251	121-248	12000-14000/带装修	——
2018-8月	恒大悦府	16、17座	180	111-133	19000-21000/带装修	——
2018-8月	恒大滨江御府	2栋	60	206-207	价格待定	——
合计			约1435套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：本周新增与网签均遇冷 两盘加推去化不甚理想

单位：万m²

顺德周度成交走势

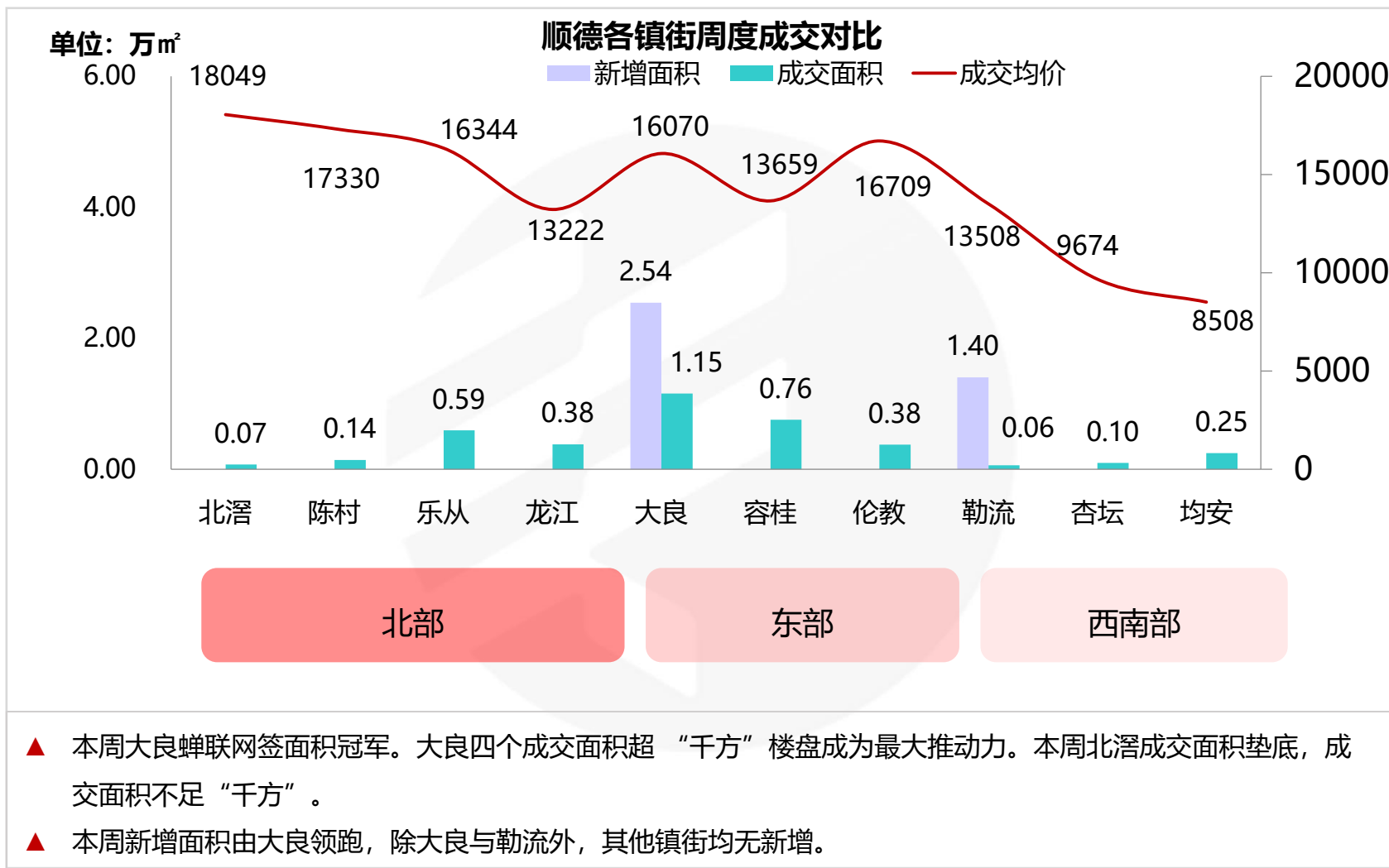


(备注：因网站调整，缺5.17-5.27一手成交数据)

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少**71%**，二手成交面积减少**15%**。
- ▲ 本周新增环比减少33%；一手网签面积经历上周高位后大幅回落，新增与网签均遇冷。
- ▲ 招商曦岸与颐安灏景湾两盘加推。招商曦岸加推16座，2梯6户建面涵盖83-110m²三四房，一口价带装修发售，首日去化率不足六成；颐安灏景湾本周加推5座共62套，建面涵盖102-119m²三四房，自然加推带装修发售，首日去化率仅37%，表现不佳。



顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

陈村【2018-8-4 招商曦岸开盘情况】



推售货量：16座，28层/2梯6户，共162套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	83-95	110	14847
套数 (套)	135	27	162

推售价格：一口价18750元/m²（建面带装修）

开卖方式：抽签选房

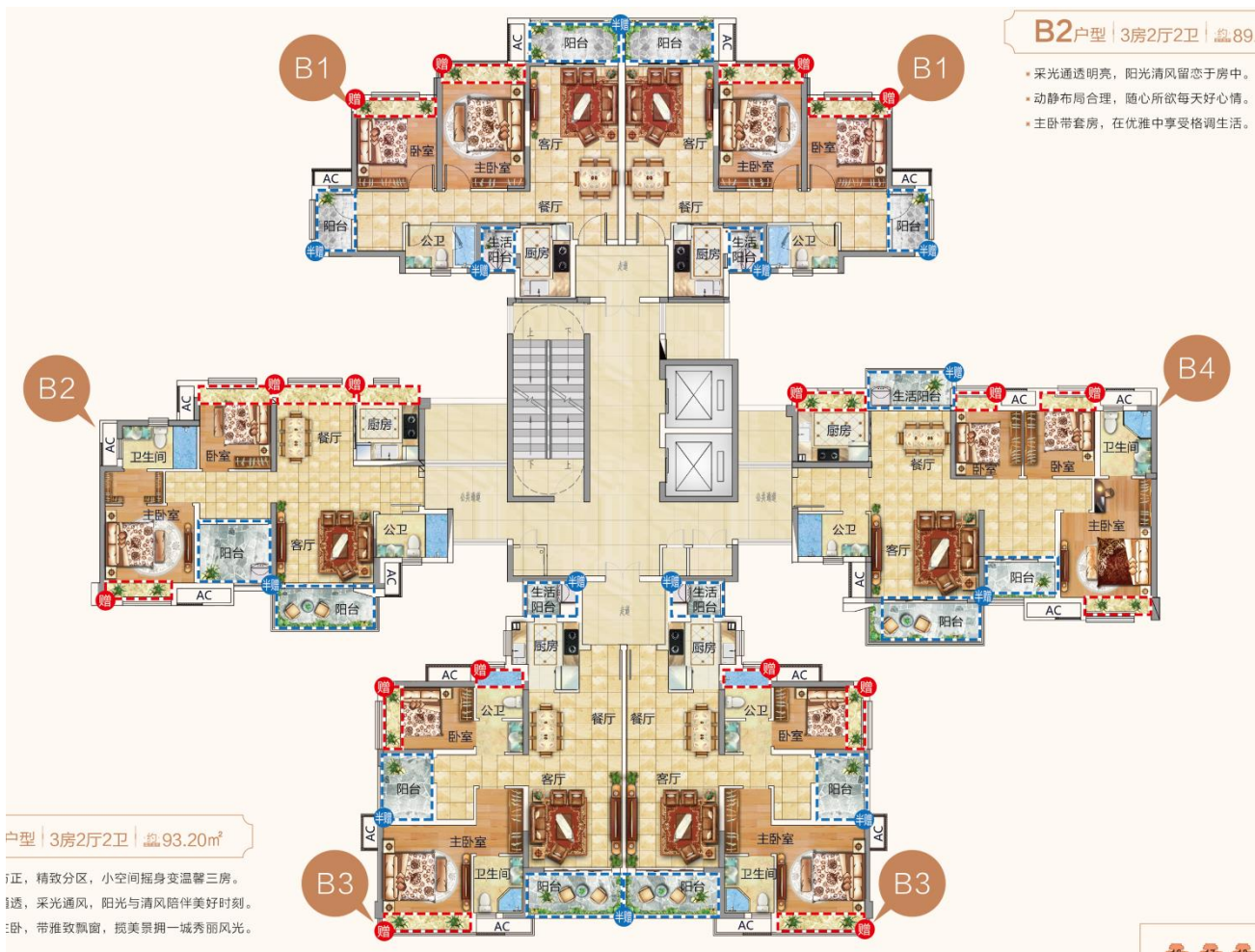
折扣优惠：无

开卖情况：成交95套，去化率59%

客户构成：8成左右中介客，其中有6成以上广州客

备注：去年年底项目首推18座，截止16座开卖前已达7个多月，整体销售时间较长，本次推售价格不足19000元/m²，售价下降幅度超千元，项目整体去化不佳。

顺德：招商曦岸户型图



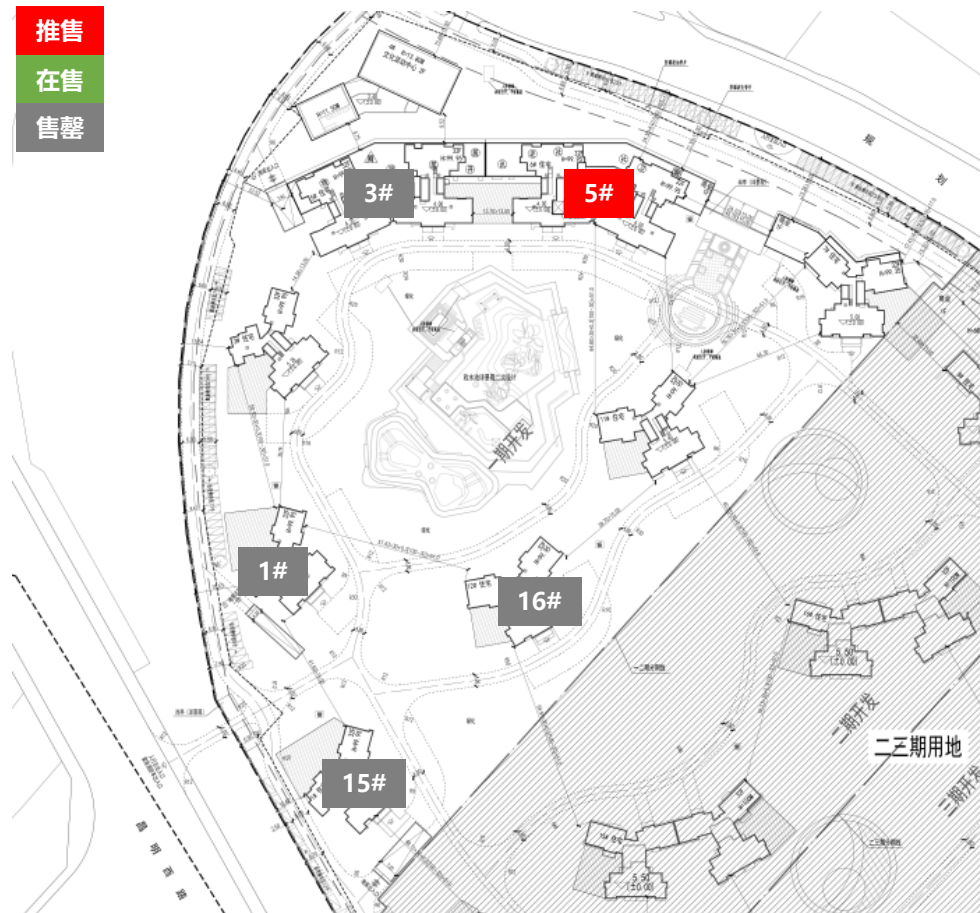
顺德：重点个盘开卖

容桂【2018-8-4 颐安灏景湾开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：5座1梯01、04梯腿，28层/2梯6户，共62套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	102	119	6851
套数 (套)	31	31	62

推售价格：14000-16000元/m² (建面带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：认购*99折；一次性交款*99折

开卖情况：成交23套，去化率37%

客户构成：良桂约占70%，广州约占20%，其它地区约占10%

备注：颐安灏景湾加推5座首日去化不足4成，去化不理想

顺德：颐安灏景湾户型图

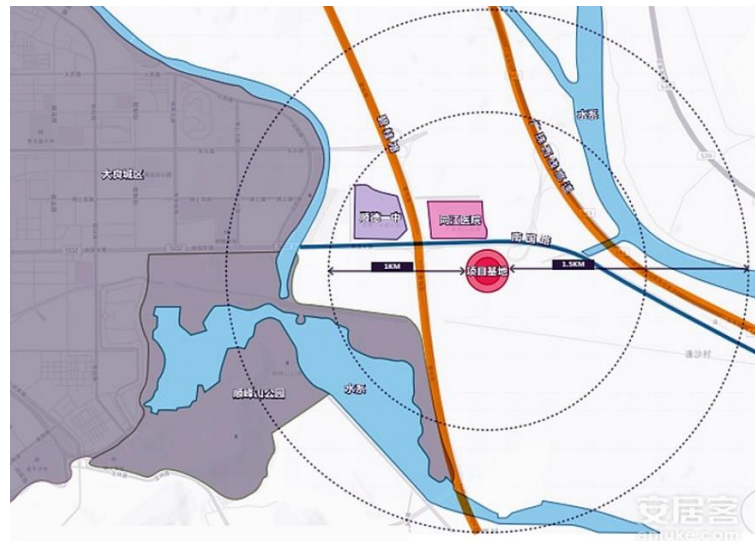


顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐从	华润置地悦里	活动信息	8.5 时尚&艺术品鉴会
龙江	美的西江府	活动信息	8.4 “阳光·欢乐”亲子绘画大赛
大良	电建洺悦华府	开放展厅	8.4 电建洺悦华府印象城展厅开放
	力合阳光城云谷	活动信息	8.4 “勇攀高峰 智pick云谷”广佛首届室内攀岩表演赛
容桂	颐安灏景湾	开盘信息	8.4 十万梦幻风车节；95-142㎡新品加推
	雅居乐万象郡	活动信息	8.5 万象郡高黎贡书院岭南分院小志愿者招募
伦教	美的合能桂畔君澜	活动信息	8.5 来一场“云端的相会”
杏坛	万科金域学府	开放展厅	8.4 海豚总动员&营销中心开放
	碧桂园美的水木清华	活动信息	8.4 缤纷冰淇淋嘉年华
均安	碧桂园珑景	活动信息	8.4-8.5 亲子DIY沙画·陶艺课程
	中海雍景熙岸	活动信息	8.4-8.5 环球海鲜盛宴

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：8.4 电建洛悦华府印象城展厅开放



图片来源：安居客

项目位置：佛山市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：5.7万m²

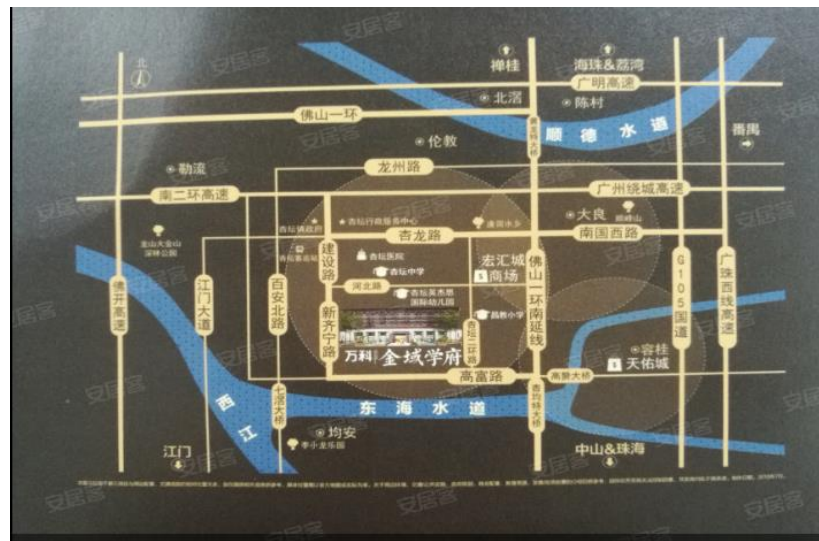
建筑面积：22.4万m²

项目基础信息：1座16层；2-10、13、14座32层；11、12座地上33层；15、16座6层；总户数1174户。

项目动态：

▲ 8月4日电建洛悦华府印象城展厅开放。

顺德：8.4 万科金域学府开放营销中心



图片来源：搜狐焦点 安居客

项目位置：佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧昌教小学对面

占地面积：4.5万㎡

建筑面积：17万㎡

项目基础信息：1、2、3、5、6、7为高层，每栋30层；4、8、9、10为高层，每栋19层；总户数1450户，停车位1058个。

项目动态：

- ▲ 8月4日开放营销中心。
- ▲ 楼盘活动：海豚总动员

顺德：万科金域学府活动现场图



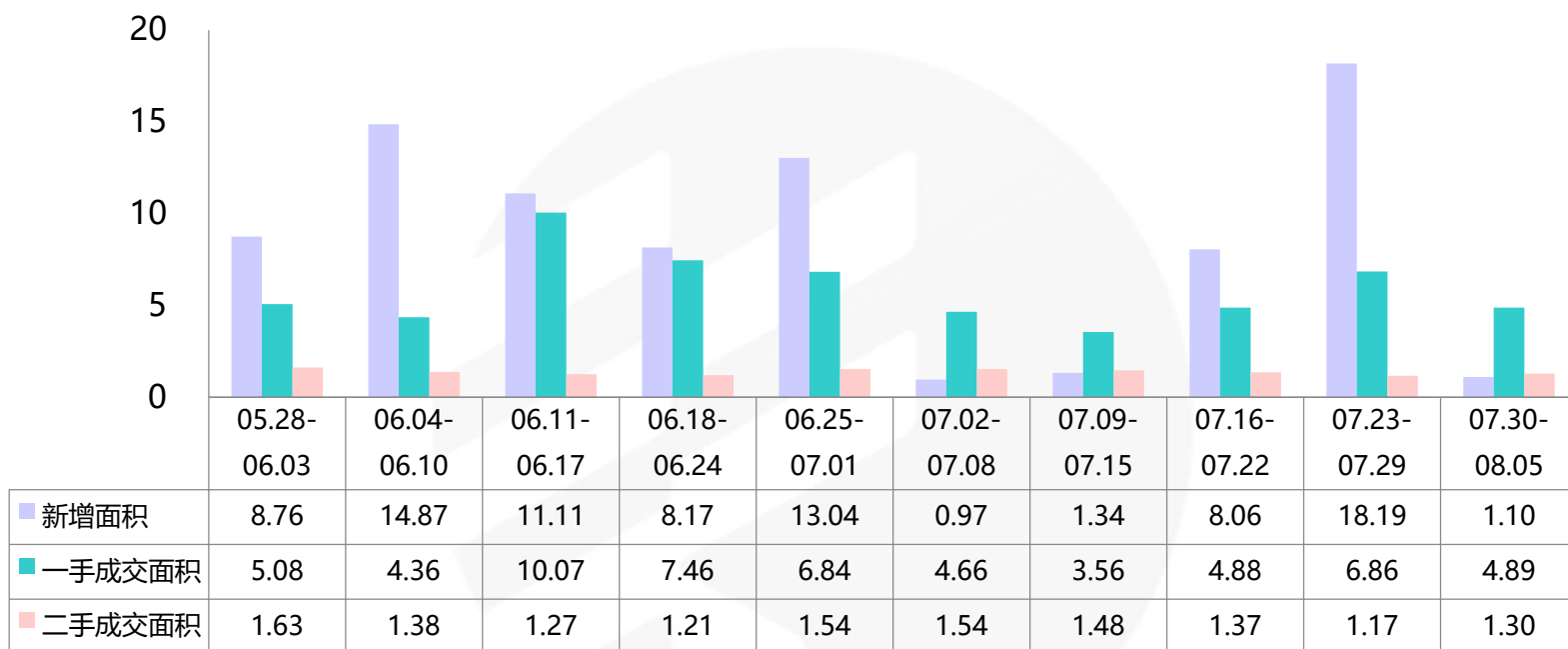
顺德：即将开卖项目

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	美的中交翰城	1、2、6座	336	建面95-126	售价待定	--
2018-8月	碧桂园凤凰湾	翰华苑7座	152	建面92-108	13000-14000/建面带装修	--
2018-8月	保利海德公园	洋房新品	111	建面98-143	20000-21000/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1018套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一手成交有所下滑 仅龙光碧桂园悦府一盘获批预售

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**29%**，二手成交面积环比**增加11%**。
- ▲ 本周一手网签量有所下滑，新增供应继四周持续增加后首次下跌，仅有龙光碧桂园悦府首次获批新增预售112套，环比减少94%。
- ▲ 三水万达广场8.4开放样板房，将推售最后一栋住宅，建筑面积约86-134m²三房至四房，两梯四户，正式接受登记。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
云东海	恒大云东海	活动信息	8.4-8.5 吃喝乐趴活动
西南	三水万达广场	开放样板房	8.4 开放样板房
西南	博雅滨江	活动信息	8.3 新动力广场外展点活动
三水新城	中南远洋·漫悦湾	开放销售中心	8.5 开放销售中心

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：8.4三水万达广场开放样板房



图片来源：房天下

项目位置：佛山市三水区南丰大道与翠云路交界

占地面积：12.13万㎡

建筑面积：55万㎡

项目基础信息：占地面积约12万平方米，总建筑规模超55万平方米，将建成集大型国际购物中心、特色室外步行街、高品质住宅和非毛坯SOHO公寓为一体的大型城市综合体项目，三水万达广场收官之作，建筑面积约86-134㎡三房至四房，两梯四户，正式接受登记。

项目动态：

▲ 8月4日开放样板房。

三水：8.5中南远洋·漫悦湾开放销售中心



图片来源：搜狐焦点

项目位置：佛山市三水区三水新城湖滨南路与映海路交汇处

占地面积：5万 m^2

建筑面积：21万 m^2

项目基础信息：项目位处三水新城TOD片区，交通便捷，近邻广佛肇城轨三水北站，3站到广州越秀站。

项目动态：

▲ 8月5日开放销售中心。

三水：中南远洋·漫悦湾现场图



图片来源：搜狐焦点

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	恒福新里程	29座	109	124-128	13000-16000/带装修	——
2018-8月	博雅滨江	29座	64	110-128	9500-10000/毛坯	——
2018-8月	美的峯境	2座、3座	204	95-128	9500-11000/带装修	——
2018-8月	旭辉城	洋房新品	120	89-115	12000-12500/带装修	——
2018-8月	碧桂园翡翠山	别墅，洋房新品	120	216-251别墅；93-142洋房	15000-17000 11000-12000/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	——
2018-8月	龙光碧桂园悦府	10座	121	89-113	9500-12000/带装修	——
合计			约998套			

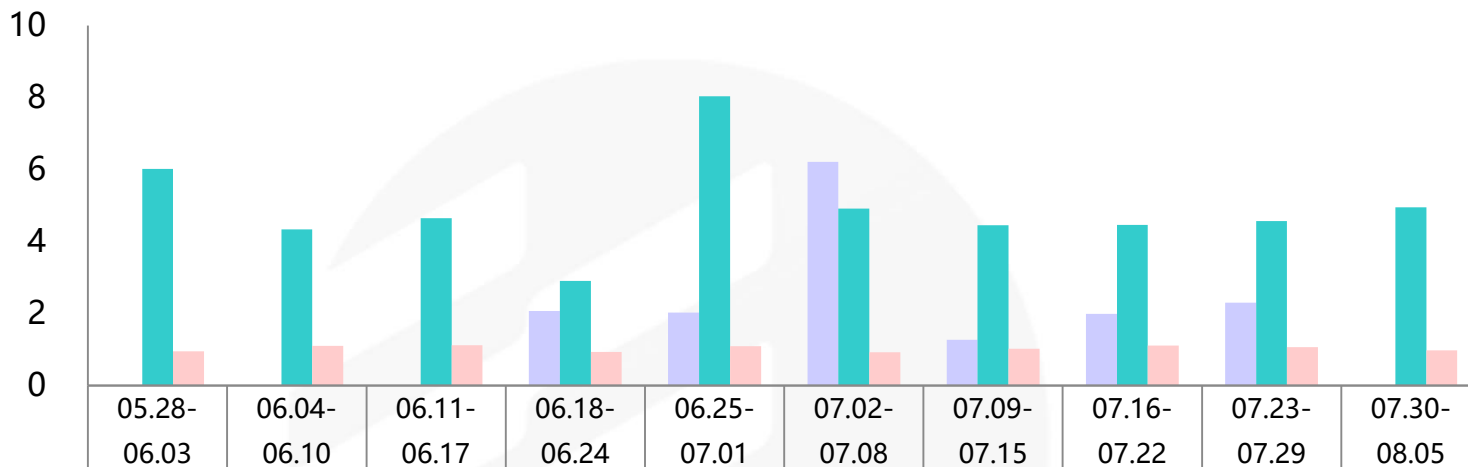
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



高明：二手网签量小幅下滑 佛山美的城加推11座去化仅8%

高明周度成交走势

单位：万m²



新增面积	0.00	0.00	0.00	2.07	2.03	6.22	1.27	1.99	2.31	0.00
一手成交面积	6.02	4.34	4.65	2.91	8.04	4.92	4.45	4.46	4.57	4.95
二手成交面积	0.96	1.11	1.12	0.93	1.10	0.93	1.02	1.12	1.07	0.98

- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加8%**，二手成交面积环比**减少8%**。
- ▲ 本周二手网签量小幅下滑，整体市场依旧处于稳定状态。另外本周仅有2盘开卖，其中佛山美的城距开盘间隔两周加推11座，当日推售96套，去化仅8%，客户量明显不足，整体去化较差；君御海城开卖25座，当日去化38%，整体去化一般。

高明：重点个盘开卖

杨和【佛山美的城2018-8-4开盘情况】

推荐

在售

售罄



1. 标识水景 2. 广场主入口 3. 入口门楼 4. 跌水景观 5. 无边际泳池 6. 景观构架 7. 空中连廊
8. 欢聚草坪 9. 儿童乐园 10. 景观环跑道 11. 休憩草坪 12. 休憩草阶 13. 交流空间 14. 下沉草阶
15. 休憩草坪 16. 次入口广场 17. 商业街

图例

推售货量：11栋，33层/2梯3户，共96套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	138-140	12222
套数 (套)	96	96

销售价格：8100-8250元/m² (带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：开盘99折，认购登记99折，全民营销98折，三天准签99折

开卖情况：当日成交8% (约8套)

客户构成：高明约占50%，顺德约30%，番禺约10%，南海约10%。

备注：本次佛山美的城加推11栋距上次开盘间隔两周，主要拓展客户为主，虽然本次推售楼栋位置较好，但本次推售为大面积单位，客户量明显不足，开卖情况较差。



高明：佛山美的城户型图



高明：重点个盘开卖

西江新城【君御海城2018-8-4开盘情况】



推售货量：25座，31层/2梯5户，共145套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	113-134	142	19469
套数 (套)	58	87	145

推售价格：12000-12800元/m² (带装修)

开卖方式：自然开卖

开卖情况：当日成交约9% (约13套)

折扣优惠：自然开卖

客户构成：南海、顺德40%；广州30%；其他30%

备注：

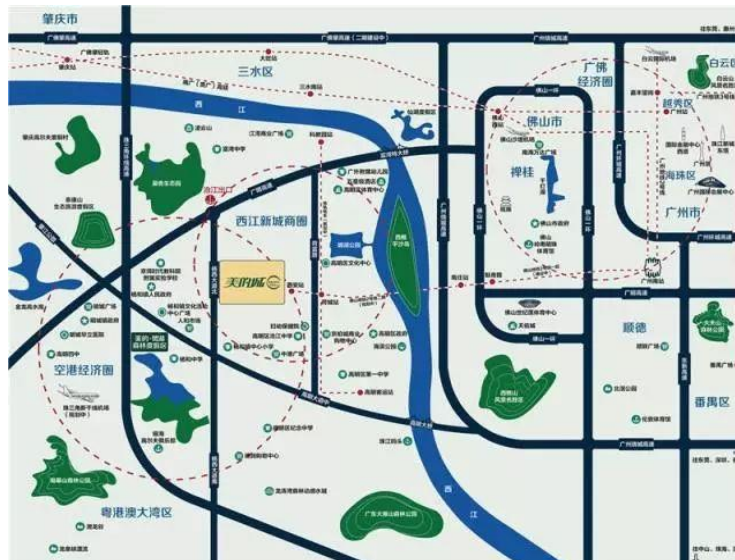
▲ 开盘地点为君御海城销售中心。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和	佛山美的城	开放样板房	8.4 佛山美的城开放样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：8.4佛山美的城开放样板房



图片来源：佛山美的城微信公众号

项目位置：杨西大道北和三和路的交汇处

占地面积：4.52万㎡

建筑面积：19.22万㎡

项目基础信息：项目总占地面积：4.5万㎡，总建筑面积：19.21万㎡，绿化率大于30%，总户数：1325套。以12栋层高26-33层的高层洋房围绕园林环形分布，并达能近百米超宽楼距。户型有98方，113方，134方，138方，139方。项目带精装修出售。

项目动态：

▲ 8月4日开放样板房。

高明：佛山美的城现场图



图片来源：佛山美的城微信公众号

高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m 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	——
2018-8月	恒大山湖郡	1座	154	86-106 133-219	7000-8000/毛坯	——
2018-8月	誉憬湾	15座	92	91-133	7000-8000/毛坯	——
2018-8月	阳光城·丽景公馆	5座	76	90-113	8000-8500/带装修	——
合计			754套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：碧桂园奥斯汀持续火热，全市整体量升价稳



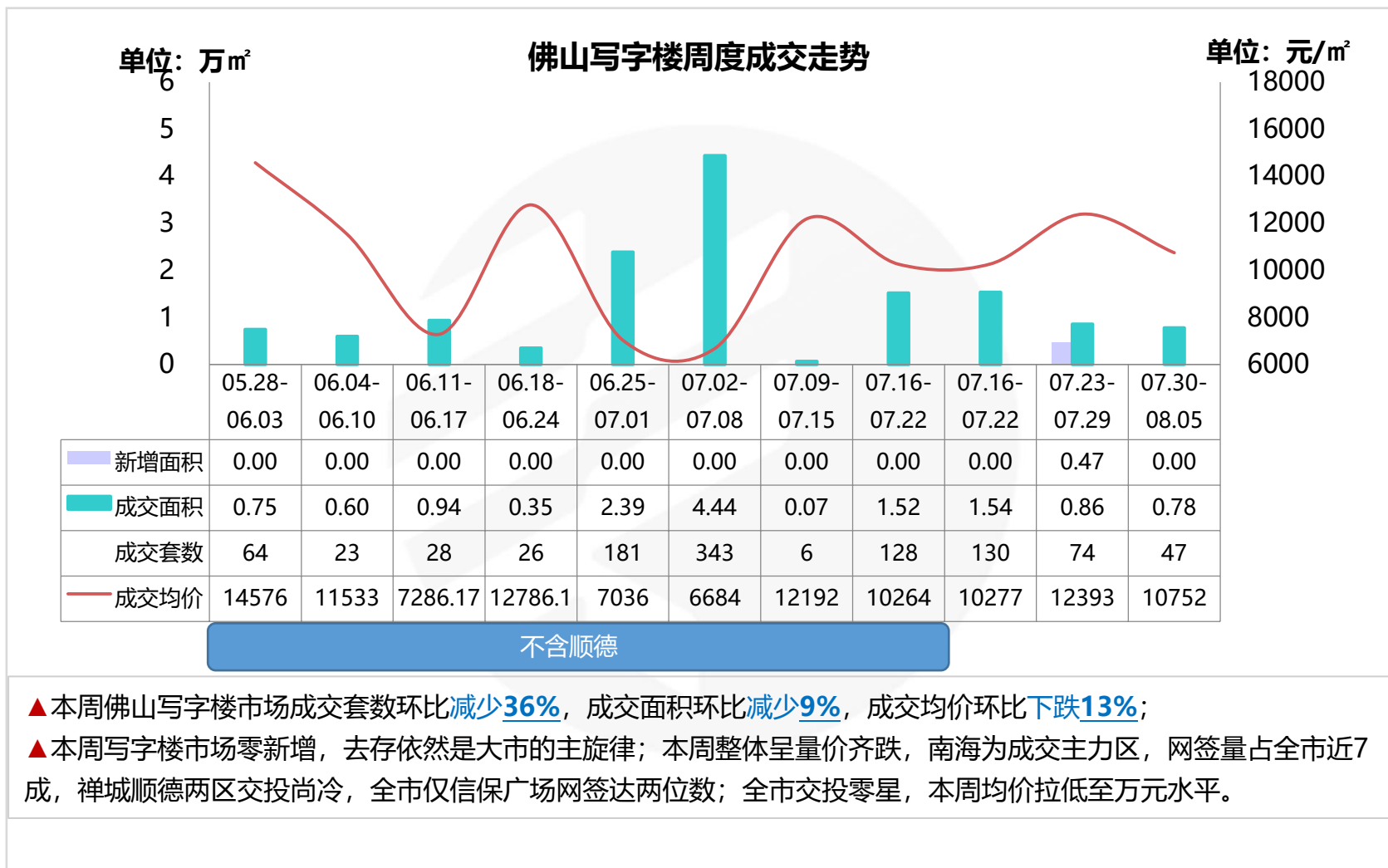
商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

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	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	4519	117	4808	9400	——
2	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	3793	35	1780	21310	LOFT, 带装修
3	禅城 城北	万科金色里程	2644	61	1990	13286	带装修
4	南海 千灯湖	万科金色领域	2063	29	1127	18310	带装修
5	顺德 佛山新城	怡翠晋盛	1769	18	905	19553	带装修
6	禅城 张槎	绿地未来城	1371	28	1394	9835	带装修
7	顺德 佛山新城	中国德国港	1320	10	895	14742	带装修
8	禅城 城北	敏捷金谷国际	1162	24	1055	11014	——
9	禅城 旧城区	朝安碧桂园	1055	13	568	18574	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
10	顺德 陈村	绿地国际花都	854	16	734	11630	带装修
合计			20550	351	15256	13471	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



写字楼：市场低迷，全市仅信保广场网签达两位数



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 佛山新城	信保广场	2122	12	1828	11610	——
2	南海 平洲	天安中心	1270	8	1104	11504	——
3	南海 松岗	力合科技产业中心	1058	3	1434	7378	——
4	南海 平洲	方舟一号	880	6	1172	7506	——
5	禅城 季华中	佛山雄盛王府广场	814	3	587	13867	——
6	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	763	4	459	16608	——
7	南海 平洲	嘉邦国金中心	639	4	481	13285	——
8	南海 平洲	御堡国际	524	3	362	14457	集体土地
9	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	288	4	345	8338	——
合计			8358	47	7773	10752	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

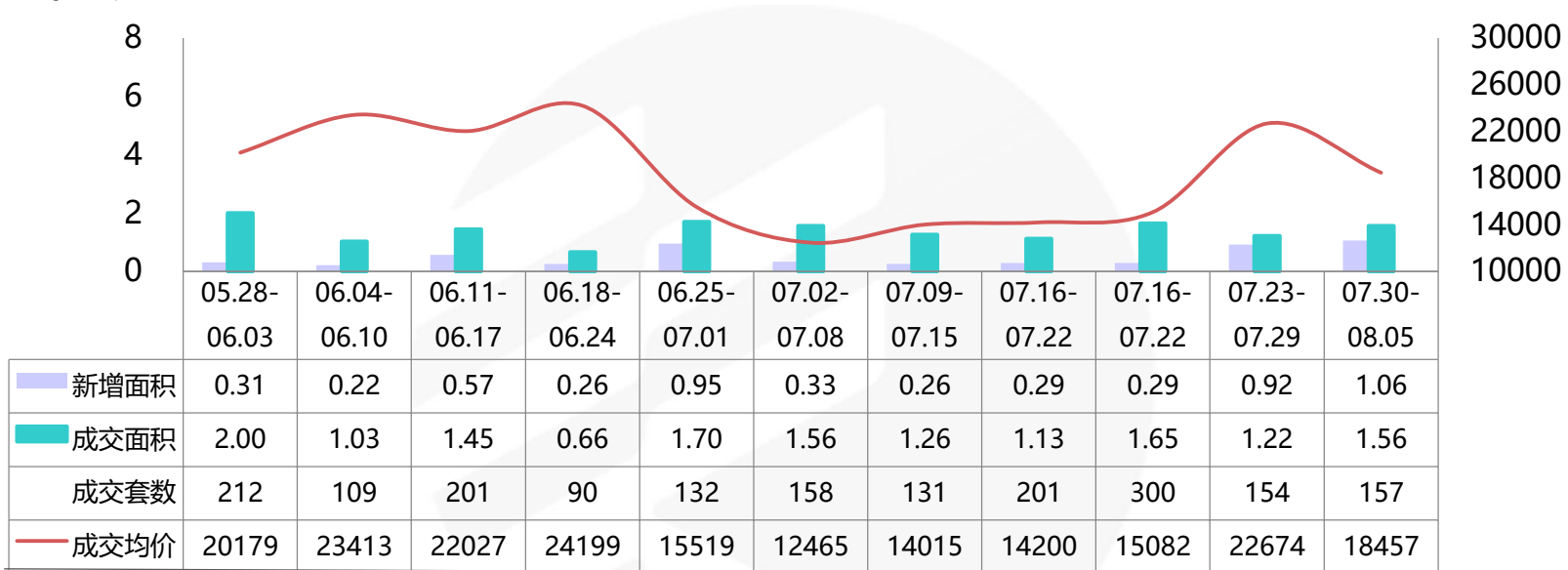


商铺：部分项目低价去存，全市均价跌回1字头

佛山商铺周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



不含顺德

- ▲ 本周佛山商铺市场成交套数**增加2%**，成交面积环比**增加28%**，成交均价环比**下跌19%**；
- ▲ 本周商铺市场新增153套，勒流博澳城占全市供应接近5成；本周南海、顺德两区交投相对活跃，低价大面积项目金海岸成交逾3千平方，全市均价降幅明显；龙江世博汇近两周保持火热，连续两周登成交套数榜首；本周佛山商铺市场总体呈量稳价跌。

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 陈村	万科缤纷四季早城	4208	2	1687	24948	——
2	南海 罗村	万科城市之光	2913	16	727	40065	——
3	顺德 伦教	中海万锦公馆	2317	12	781	29669	——
4	禅城 旧城区	瑞安岭南天地	2239	5	316	70854	——
5	顺德 大良	力合阳光城云谷	1535	2	602	25485	——
6	顺德 龙江	世博汇	1274	20	756	16857	——
7	南海 大沥	保利中央公馆	1088	11	738	14741	——
8	顺德 杏坛	金海岸	1065	1	3368	3162	——
9	南海 千灯湖	招商置地中心	993	3	555	17904	——
10	顺德 佛山新城	中海新城公馆	732	6	209	34987	——
合计			18364	78	9739	18856	——

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	祖庙	敏捷金谷国际	2018/8/1	汾江北路36号十座	专业市场	6	27-98	449
顺德	勒流	博澳城	2018/8/3	1座	商铺	72	36-166	5504
	乐从	保利海德公园	2018/8/3	16座,17座,18座	商铺	44	31-973	3596
	大良	保利碧桂园悦公馆	2018/8/3	22座	商铺	14	30-34	456
	大良	保利碧桂园悦公馆	2018/8/3	21座	商铺	4	28-36	132
	大良	保利碧桂园悦公馆	2018/8/3	16座	商铺	4	30-31	124
三水	乐平	龙光碧桂园悦府	2018/7/30	10座	首层商铺	9	36-41	360

本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城区	季华路	万科尚都荟	楼盘活动	7.30-8.05 魔法冰淇淋
	城北	万科金色里程		7.30-8.05泰式炒雪糕
	旧城区	泮景		7.30-8.05 《舞动青春·跃耀泮景》舞蹈比赛
	旧城区	朝安碧桂园		7.30-8.05羽毛球运动会+烘焙DIY
南海区	千灯湖	万科金色领域		7.30-8.05像素画DIY
	千灯湖	德高信中央大道		7.30-8.05宝马品鉴活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Jasmine、Nick

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Rod、Kingmen、Sola、Kiga、Anita

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 惠州 · 珠海 · 江门 · 清远 · 韶关 · 广西 · 湖南 · 山西 · 上海 · 澳大利亚 · 马来西亚



广州地址：广州市越秀区东风东路761号
丽丰中心23楼04-07室
电话：(020) 83560280
传真：(020) 83561860
邮箱：gd@kingswick.cn



佛山地址：佛山市南海区桂澜中路23号
南海万科广场写字楼10楼04-06室
电话：(0757) 83218338
传真：(0757) 83218138
邮箱：fs@kingswick.cn