




新一轮广州城市总体规划公示 广佛再挂牌八宗地

KINGSWICK

广佛周报2018年第7期 (2018.02.12-2018.02.25)

 经纬市场研究中心 2018年2月26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

一线城市1月房价同比下调 新一轮广州城市总体规划公示

摘要：70个大中城市商品住宅销售价格公布，一线城市新房价在过去31个月以来首次同比下调；新一轮广州城市总体规划公示，南沙成城市唯一副中心。

2018年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

国家统计局2月24日发布数据，1月70个大中城市新建商品住宅价格中，52座城市环比上涨，前值为57座。对此，国家统计局城市司高级统计师刘建伟进行了解读。

一、15个热点城市新建商品住宅销售价格继续保持稳定，其中11个城市价格低于上年同期水平1月份，在分类调控、因城施策的房地产市场调控政策继续作用下，70个大中城市中15个热点城市新建商品住宅销售价格继续保持稳定。

二、70个大中城市中一线城市新建商品住宅销售价格同比由涨转降，二三线城市涨幅回落1月份，初步测算，一线城市新建商品住宅销售价格同比由上涨转为下降，二手住宅销售价格涨幅连续16个月回落，本月比上月回落0.5个百分点；二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅分别比上月回落0.2和0.4个百分点；三线城市同比涨幅分别回落0.4和0.3个百分点。

三、70个大中城市中一线城市住宅销售价格环比下降，二三线城市涨幅回落70个大中城市中一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降，二手住宅销售价格降幅比上月扩大0.2个百分点；二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅分别比上月回落0.3和0.2个百分点；三线城市环比涨幅分别回落0.1和0.2个百分点。

凤凰财经 2018-2-24

经纬点评：一线城市新房价在过去31个月以来首次同比下调，虽然幅度不大，对于购房者来说不会有太明显的感觉。但政府决心控制房价的信号还是明显的，这对于2018年楼市来说并非是一个乐观的开端，意味着更多收紧性、长效性的调控将会持续作用于楼市，而长租公寓、共有产权房将迎来更广阔发展空间。

新一轮广州城市总体规划公示 南沙成城市唯一副中心



2035年的广州将会是什么样？昨日，《广州市城市总体规划（2017-2035）》草案公示正式出炉，在新时代背景下，广州有了新的定位——“美丽宜居花城、活力全球城市”。新版总规还提出，到2035年广州常住人口规模控制在2000万人左右，主城区珠江两岸60公里滨江漫步道、骑行道、无障碍通道三类通道全线贯通，生态公园数量从现在的108处增至138处、形成约1000公里登山健身步道……

此外值得关注的是，本轮总规中，南沙地位凸显，成为广州唯一的城市副中心，要建设粤港澳大湾区核心门户，同时提出在南沙、黄埔、空港经济区探索建设自由贸易港。

广州日报 2018-2-26

经纬点评：本轮广州城市规划公示包含六个关键词城市定位不断提升、人口规模不断增长、探索建设自由贸易港、宜居、珠江、民生，广州不再只立足于广东、珠三角区域，而是作为世界第四大湾区粤港澳大湾区中的核心城市，应该主动与世界接轨，定位更贴合现时世界发展潮流，更开放，更多元。

花都区发布通告：在建小产权房 一律停止建设

随着政府鼓励租赁住房市场发展，以及一系列“租购同权”的利好消息，广州市出现不少出售小产权住房“使用年限”的现象。近日，花都区人民政府发布《关于坚决遏制非法建设、销售或以租代售小产权房的通告》（简称《通告》），对非法建设、销售或以租代售小产权房，在全区范围内进行专项整治。

《通告》要求坚决遏制非法建设小产权房，目前在建的小产权房，一律停止建设，坚决依法查处。《通告》禁止将规划用途为非住宅的土地建设住宅，禁止在未取得合法用地、规划、建设等行政许可的情况下进行非法建设，禁止改变规划批准用途、规模、平面结构、立面效果等进行非法建设。任何单位和个人，不得利用自有宅基地、购买他人宅基地、利用本村（社）空闲地或购买村（社）集体土地建设小产权房。

此外，《通告》要求坚决遏制非法销售或以租代售小产权房。禁止将规划用途为非住宅的土地上房屋当作住宅销售或以租代售，禁止中介代理小产权房业务，中介机构不得配合开发主体营销小产权房。任何单位和个人不得买卖小产权房。购买小产权房不受法律保护，一切损失和后果自行承担。

广州日报 2018-2-26

经纬点评：此前国家曾发布允许宅基地建设租赁住房，增加农村人口收入渠道，同时亦可以活化闲置土地，但同时说明宅基地等不得上市流通。因此针对部门通过建设租赁住房空子，利用宅基地、非住宅用地建设商品房花都区已经明令不得建设小产权房，且地上建筑物拆迁亦不会给予补偿，对此种行为进行限制。

广州：村集体留用地不得建商品住宅

近日，《关于进一步加强广州市征收农村集体土地留用地管理的意见（征求意见稿）》开始公示，其中明确，留用地指标面积按实际征地面积的10%核定，可选择折算货币补偿、置换物业、实物留地等3种方式兑现。《意见》中同时明确，村集体留用地不得建设商品住宅。

此外，《意见》设置了留用地基准容积率，工业用地或被征地村要求选址于容积率特殊控制区域的，按工业用地政策或容积率特殊控制区域规划实施；非工业用地且选址于容积率特殊控制区域外的留用地，设定基准容积率上限为2.5，按留用地基准容积率办理规划用地手续。与此同时，为了解决留用地选址难以及农村集体经济组织缺少资金无力进行开发利用等问题，《意见》中明确，可通过多种方式推动留用地兑现，留用地可选择折算货币补偿、置换物业、实物留地等3种方式兑现。

广州日报 2018-2-25

经纬点评：近段时间针对农村土地发布了多项政策，其中包括宅基地可以建设租赁住房，意在盘活闲置土地，但是不得建设商品住房，明确表达了国家对于农村用地超越土地制度的进行入市交易的态度，此次针对留用地的限制也是属于情理之中。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广佛挂牌8宗商住/商服地 2月28日两市8地开拍

摘要：广州南沙再挂牌2宗商服地，分别引进外事类、金融机构，佛山再度密集挂牌6宗商住地，合共计容建面逾150万㎡，起拍价共计96亿元。下周三即2月28日广州共6地竞拍，佛山高明2宗相邻科教地同日竞拍。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(春节2周广州、佛山无商住、商服地块成交)





2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：南沙灵山岛尖挂商服地 引入一带一路或外事类机构



<1>南沙灵山岛尖

地块编号：2018NJY-2 南沙区横沥镇灵山岛尖C2-12-09地块

交易时间：2018-3-15（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：1.26万 m^2

容积率：FAR \leq 5.8

建筑面积：7.29万 m^2

起始总价：48090万元

起始楼面价：6600元/ m^2

备注：

- ▲竞买申请人须在竞得土地后5年内引入不少于5家“一带一路”或外事类机构在南沙区注册；
- ▲不得开发建设公寓业态的物业；
- ▲须自持计算容积率总建筑面积50%以上的物业（包含不少于4000 m^2 的会议功能物业和不少于4000 m^2 的公共服务功能物业），自持部分物业自取得房地产权登记后持有年限不低于5年，期间不得销售和转让；
- ▲土地公开出让成交后，在30天内和明珠湾区开发建设办公室签订外事外贸专项招商引资合作协议开发建设公寓业态的物业；
- ▲项目建成后，竞得人在出租、销售自持的50%物业时，须就租售对象取得明珠湾区开发建设办公室的书面批准文件；基于地块“一带一路”或外事类机构和产业集聚的需要；
- ▲竞买申请人或其股东应具备在广州市南沙区开发并自持类似项目商务办公物业运营经验，开发并自持商务办公物业面积不少于5万 m^2 。

广州：南沙灵山岛尖挂商服地 引入风险投资、金融、产业等机构



<2>南沙灵山岛尖

地块编号：2018NJY-3 南沙区横沥镇灵山岛尖C2-12-11、C2-12-12地块

交易时间：2018-3-15（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：1.85万m²

容积率：C2-12-11地块FAR≤8.1、C2-12-12地块FAR≤8.8

建筑面积：15.62万 m²

起始总价：103070万元

起始楼面价：6600元/m²

备注：

- ▲竞买申请人或其股东方需连续十年以上出版发行经济、金融或风险投资行业专业刊物，有承办国家级风险投资行业相关会议的经验；
- ▲竞买申请人或其股东方须在竞得土地后180天内在广州南沙区注册成立1家独立法人企业总部，1家总规模百亿元以上的私募股权投资基金及1家风险投资培训中心，并在项目竣工运营后5年内在广州南沙区设立项目路演中心、创投孵化器，引入不少于50家风险投资、金融、产业等机构到广州南沙区；
- ▲本地块要求竞买申请人或其股东方需自持不低于计算容积率总建筑面积50%的物业，非自持部分按不低于计算容积率总建筑面积10%出售给金融、类金融企业，自持部分物业自取得房地产权登记后持有年限不低于5年，报名时需提交承诺书。

佛山：乐从再出招 挂牌计容总建面超27万方商住地



<1> 顺德乐从

地块编号：TD2018 (SD) XG0003

交易时间：2018-3-15 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：10.92万 m^2 (净用地9.78万 m^2)

容积率：净用地面积部分 $FAR \leq 2.79$

建筑面积：27.29万 m^2

起始总价：229500万元

起始楼面价：8410元/ m^2

最高限价：300428万元 (楼面价11000元/ m^2)

无偿商业用途面积：7400 m^2

备注：

- ▲ 当达到最高限价后，转入竞无偿返还商业用途面积租金，起始价为100元/ m^2 /月；
- ▲ 竞得人须无条件负责按规划条件要求建设本宗地总用地范围内的横四路和纵三路。

佛山：西樵新国际轻纺城地块挂牌 将打造成纺织智能平台



<2> 南海西樵

地块编号：TD2018(NH)WG0006

交易时间：2018-3-16 (周五)

土地性质：商住用地 (A、B区商服，C区住宅)

占地面积：16.25万 m^2 (A区8.91万 m^2 ，B区3.52万 m^2 ，C区3.82万 m^2)

容积率：A区：1.5 \leq FAR \leq 2.6

B区：1.5 \leq FAR \leq 2.3

C区：1.5 \leq FAR \leq 2.7

建筑面积：41.57万 m^2 (A区23.17万 m^2 ，B区8.09万 m^2 ，C区10.31万 m^2)

起始总价：110040万元 (楼面价2647元/ m^2)

最高限价：172922万元 (楼面价9345元/ m^2)

最高租赁住房面积：10万 m^2

备注：

- ▲ 先竞地价后竞租赁住房建筑面积，竞报阶梯为1000 m^2 。
- ▲ A、B区地上总建筑面积 (不包含服务型公寓、车位) 不少于25%的商业用房不能转让、分割、销售，只能整体登记，可建设总建筑面积 \leq 3万 m^2 的服务型公寓，2万方以下可独立分拆办证出售，1万方以上不可分拆；
- ▲ 打造一个线上线下联动发展的纺织服装全产业链智能化综合一体化平台。

佛山：继熔断地块后 三山新城再挂商住地



<3> 南海三山新城

地块编号：TD2018(NH)WG0007

交易时间：2018-3-21 (周三)

土地性质：商住用地 (A区商住、B区商服)

占地面积：5.22万m²

容积率：2.5 < FAR ≤ 3.5

建筑面积：18.28万m²

起始总价：89593万元

最高限价：279668万元

起始楼面价：4901元/m²

最高楼面价：15300元/m²

备注：

- ▲ 1、办公用房计容面积≥87000m²；住宅计容面积≤54836m²，须集中设置于A区；酒店用房计容面积≥4500m²，且≤20000m²。
- ▲ 2、先竞地价，再竞租赁住房面积，租赁住房自持70年，且需带装修出租。
- ▲ 3、本宗地物业整体通过竣工验收合格后两年内，竞得人须在本项目内引入一个国家级的众创空间或孵化器。

佛山：荷城地块终止后重新挂牌 起拍价格下调38%



<4> 高明荷城

地块编号：TD2018(GM)WG0005

交易时间：2018-3-21（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：3.37万m²

容积率：1.0≤FAR≤2.2

建筑面积：7.41万m²

起始总价：15563万元

起始楼面价：2100元/m²

最高限价：46689.93万元（楼面价：6300元/m²）

备注：

- ▲ 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞租赁住房面积，最高租赁住房建面44466.6 m²，当竞买人报出租赁住房建筑面积为44466.6 m²时，最先报出租赁住房建筑面积为44466.6 m²者确定为竞得人，租赁住房有竞得人自持70年
- ▲ 商服用地面积的≤总用地面积的30%

佛山：春节前后三水新城连出两商住地 达到限价后均需竞租赁住房面积



<5> 三水新城

地块编号：TD2018 (SS) WG0002

TD2018 (SS) WG0003

交易时间：02地块：2018-3-21 (周三)

03地块：2018-3-28 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：02地块：6.91万m²

03地块：8.2万m²

容积率：02地块：1.0≤FAR≤3.0

03地块：1.0≤FAR≤2.7

建筑面积：02地块：20.72万m²

03地块：22.15万m²

起始总价：02地块：114300万元

03地块：122000万元

起始楼面价：02地块：5517元/m²

03地块：5508元/m²

最高限价：02地块：155300万元 (楼面价7496元/m²)

03地块：166000万元 (楼面价7494

元/m²)

最高租赁住房计容面积：02地块：165748m²

03地块：171948m²

备注：先竞地价，达到最高限价后，再竞自持70年租赁住房建筑面积 (计容建筑面积)。

佛山：平洲挂牌商住地 离地铁4号线石肯站仅200米



<6> 南海平洲

地块编号：TD2018(NH)WG0008

交易时间：2018/3/26 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：7.70万 m^2

容积率：1.2 < FAR \leq 3.0

建筑面积：23.09万 m^2

起始总价：280000万元

最高限价：353229万元

起始楼面价：12128元/ m^2

最高楼面价：15300元/ m^2

备注：

- ▲ 需配建幼儿园，用地面积 $\geq 5040 m^2$ ，建面 $\geq 3240 m^2$ ；配建一处 $2000 m^2$ 的公交站场。
- ▲ 须配建至少 $45000 m^2$ 住宅须作为人才住房
- ▲ 竞得人同意出让人回购本宗地上回购商业物业总面积为 $10000 m^2$ ，回购住宅面积为 $157.6 m^2$ ，且竞得人需租赁回购的全部物业，租金标准为每一租赁年 1100 万元
- ▲ 地块先竞价，后竞租赁面积，租赁住房自持70年



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	2018/2/28	天河	天河区广州国际金融中心起步区AT090957地块	商服	0.88	≤13.3	10.08	16.43	16304
	2018/2/28	天河	天河区广州国际金融中心起步区AT090959地块	商服	0.88	≤13.3	10.08	16.43	16304
	2018/2/28	天河	天河区天河科技园高唐新建区高普路以东、软件路以北AT0305197-1地块	商服	0.75	≤2.0	1.38	1.07	7780
	2018/2/28	花都	花都区凤凰路地块二期用地	商住	13.14	地块B、C≤2.8；地块D≤3.5	22.97	39.62	17250
	2018/2/28	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	14.76	8300
	2018/2/28	增城	增城区朱村街朱村村凤岗村83003210A18003	商住	13.84	L-03-01、L-03-02地块≤1.5；L-03-03、L-03-04地块≤3.2	24.63	20.62	8371
	2018/3/15	南沙	2018NJY-2 南沙区横沥镇灵山岛尖C2-12-09地块	商服	1.26	≤5.8	7.29	4.81	6600

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)
广州	2018/3/15	南沙	2018NJY-3 南沙区横沥镇 灵山岛尖C2-12-11、C2- 12-12地块	商服	1.85	C2-12-11 \leq 8.1、 C2-12-12 \leq 8.8	15.62	10.31	6600
佛山	2018/2/28	高明	佛山市高明区荷城街道荷富 路以西、明富路以北	科教	6.31	\leq 1.3	8.21	0.46	555
	2018/2/28	高明	佛山市高明区荷城街道荷富 路以西、明富路以北	科教	1.56	\leq 1.3	2.02	0.11	554
	2018/3/2	顺德	佛山市顺德区乐从岭南大道 以东、富华路以北地块	商服	0.77	1.0-7.27	5.60	2.71	4840
	2018/3/2	顺德	佛山市顺德区乐从富华路以 北、文华南路以西地块	商住	2.08	1.0-7.27	15.11	9.28	6140
	2018/3/7	禅城	佛山市禅城区魁奇路南侧、 桂澜路西侧	商住	3.98	地块一 \leq 6.0，地 块二 \leq 3.5	16.31	12.12	7426
	2018/3/9	禅城	佛山市禅城区岭南大道东侧	商服	0.54	\leq 4.5	2.44	1.08	4411
	2018/3/14	禅城	佛山市禅城区陶博大道东侧、 规划横五路北侧	商住	1.06	地块A \leq 5.0，地 块B \leq 3.0	4.25	2.27	5330

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㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	2018/3/15	顺德	佛山新城乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	商住	10.92	≤2.79	27.29	22.95	8410
	2018/3/16	南海	佛山市南海区西樵镇大岸村地段	商住	16.25	A区1.5-2.6, B区1.5-2.3, C区1.5-2.7	41.57	11.00	2647
	2018/3/19	禅城	佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧	商住	5.73	≤3.5	20.06	18.96	9450
	2018/3/19	南海	佛山市南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住	13.02	1.5-2.5	32.55	32.55	10000
	2018/3/20	南海	佛山市南海区狮山镇狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	商住	7.27	1.0-1.92	13.96	6.20	4442
	2018/3/21	三水	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	商住	6.91	1.0-3.0	13.83	6.64	4800
	2018/3/21	南海	佛山市南海区三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧地段	商住	5.22	2.5-3.5	18.28	8.96	4901
	2018/3/21	高明	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	3.37	1.0-2.2	7.41	1.56	2100

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	2018/3/22	禅城	佛山市禅城区江湾二路 北侧、雾岗路西侧	商住	3.90	地块一 \leq 4.0, 地块二 \leq 2.5	13.83	6.64	4800
	2018/3/26	南海	佛山市南海区桂城街道 季华路东沿线以南、半 岛路以北地段石石肯二 村工业区地块	商住	7.70	1.2-3.0	23.09	28.00	12128
	2018/3/28	三水	佛山市三水区云东海街 道塘西线三期西侧地块 一	商住	8.20	1.0-2.7	22.15	12.20	5508

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



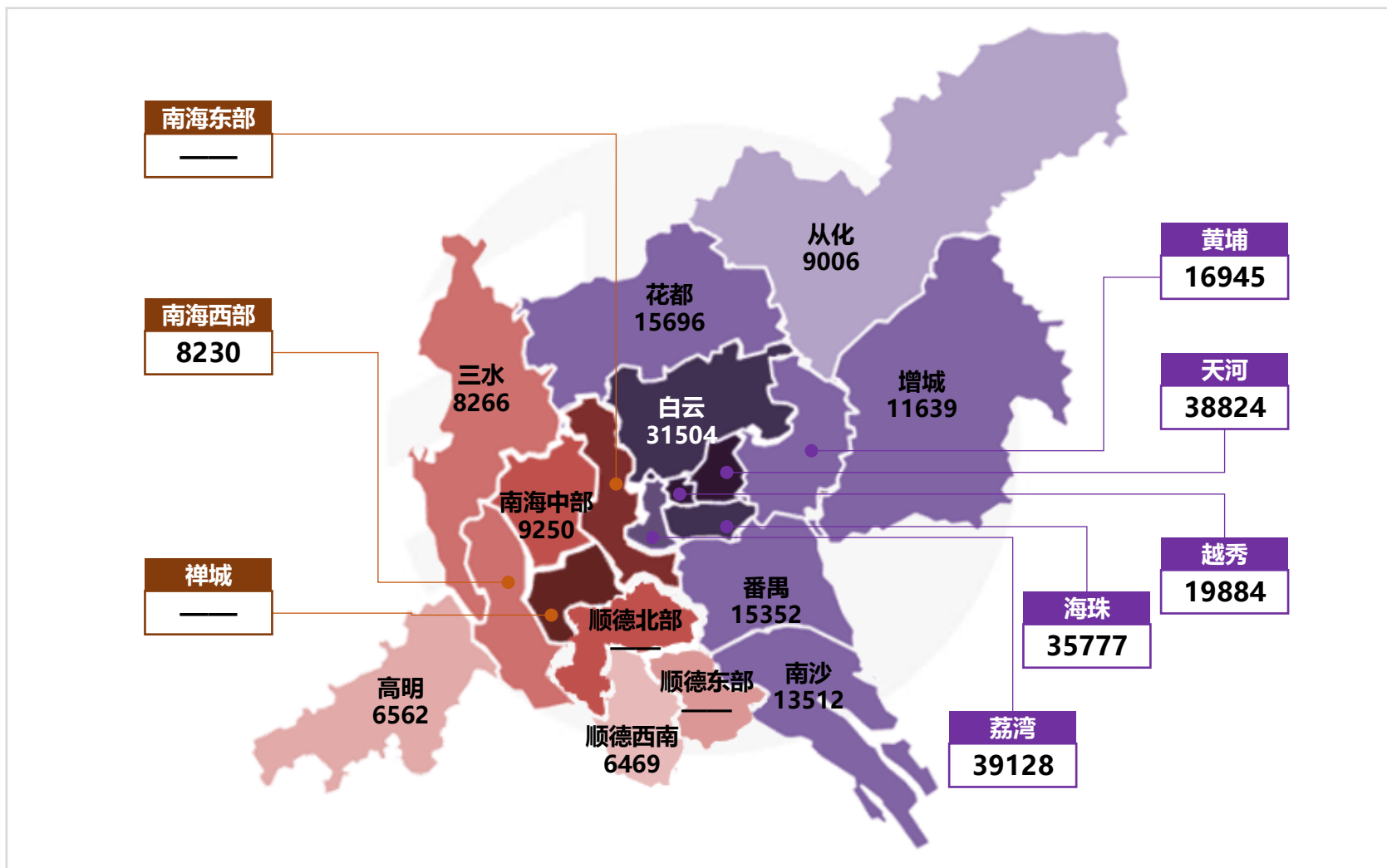
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

节后广佛三盘加推 两市春节两周网签量均处低位

摘要：受春节返乡潮影响，假期两周广佛两市网签量均处低位，节后广州1盘、佛山2盘加推，佛山碧桂园凤凰湾再度热销，当日消化九成。

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

本周全市网签量价齐升 周末仅一盘加推

摘要：假期零星供应，仅三盘获批279套；全市网签量回升，网签价中心升外围跌。



住宅新批预售：假期零星供应 三盘获批279套

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)
花都	宝业禧廷轩	1栋	1	118	10374
海珠	雅居乐海珠小雅	自编号1#、2#	2	50	4450
番禺	榆德园	21-24座	4	111	22972
合计			7	279	37796

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：商办三盘少量供应 花都朗豪大厦为主力

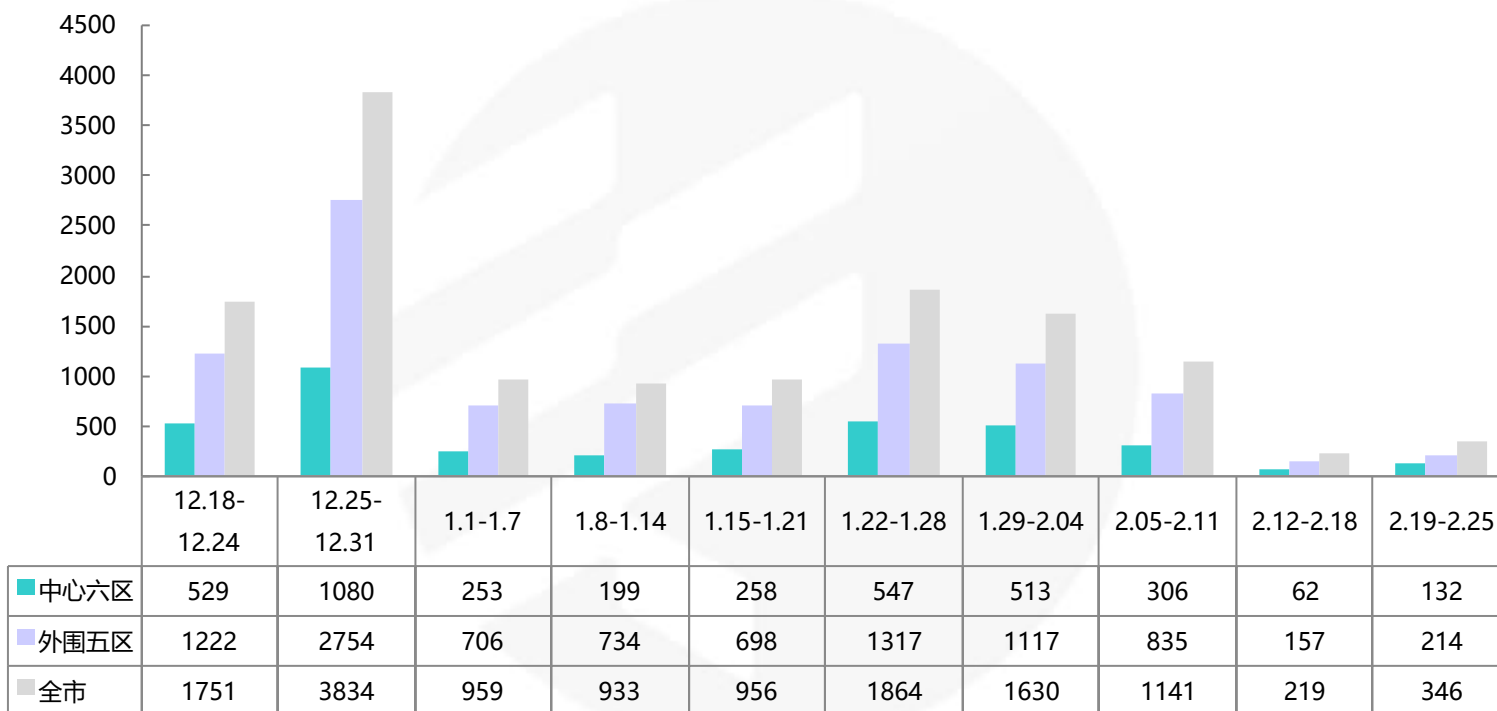
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
花都	宝业禧廷轩	商业：1栋	1	11	320
	朗豪大厦	商业：1、2栋	2	25	6723
		办公：1、2栋	2	696	37477
白云	越秀星汇云城	商业：S5	1	1	90
合计			6	733	44610

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 全市网签量回升

近十周广州市商品住宅成交套数情况

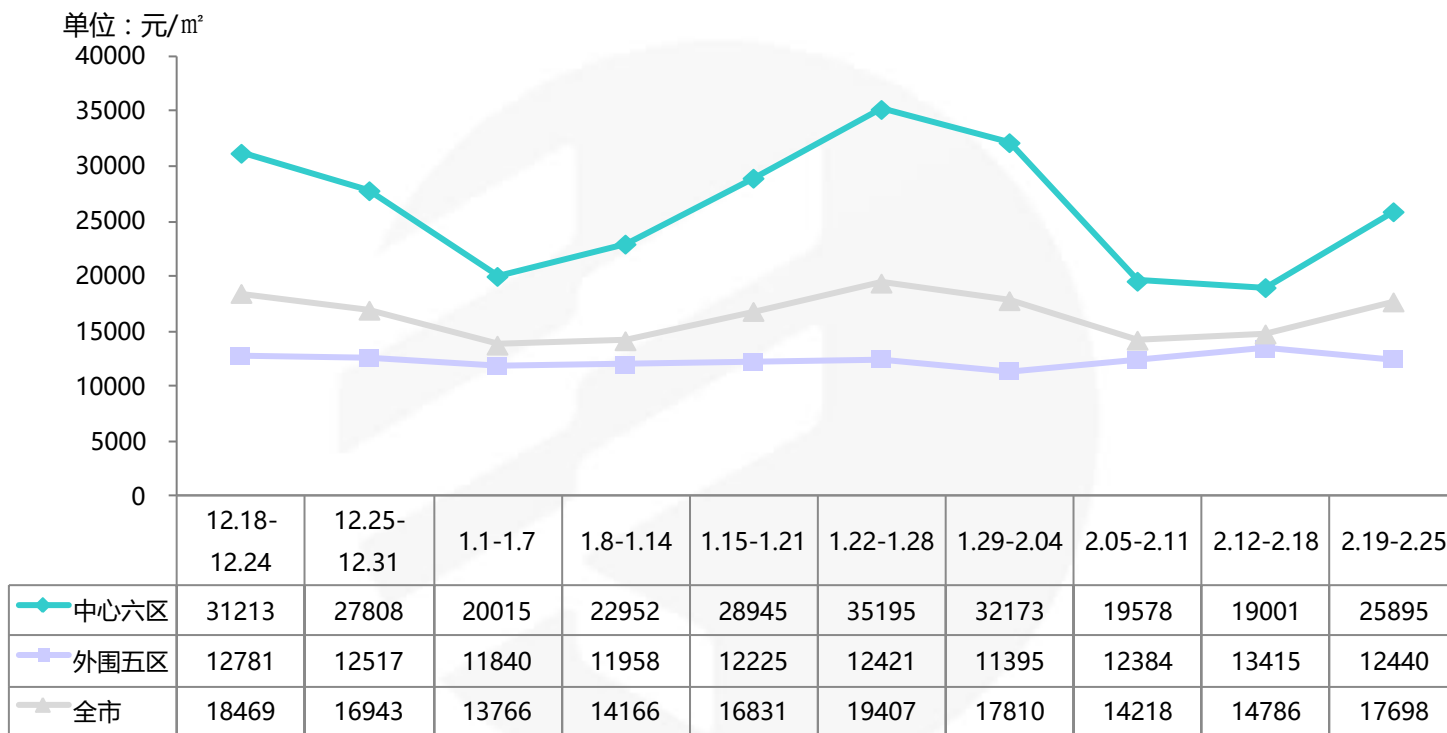
单位：套



▲全市网签346套，环升57.99%。中心六区网签132套，环升112.9%。外围五区网签214套，环升36.31%。本周中心外围双双环升，全市网签量少量回升。

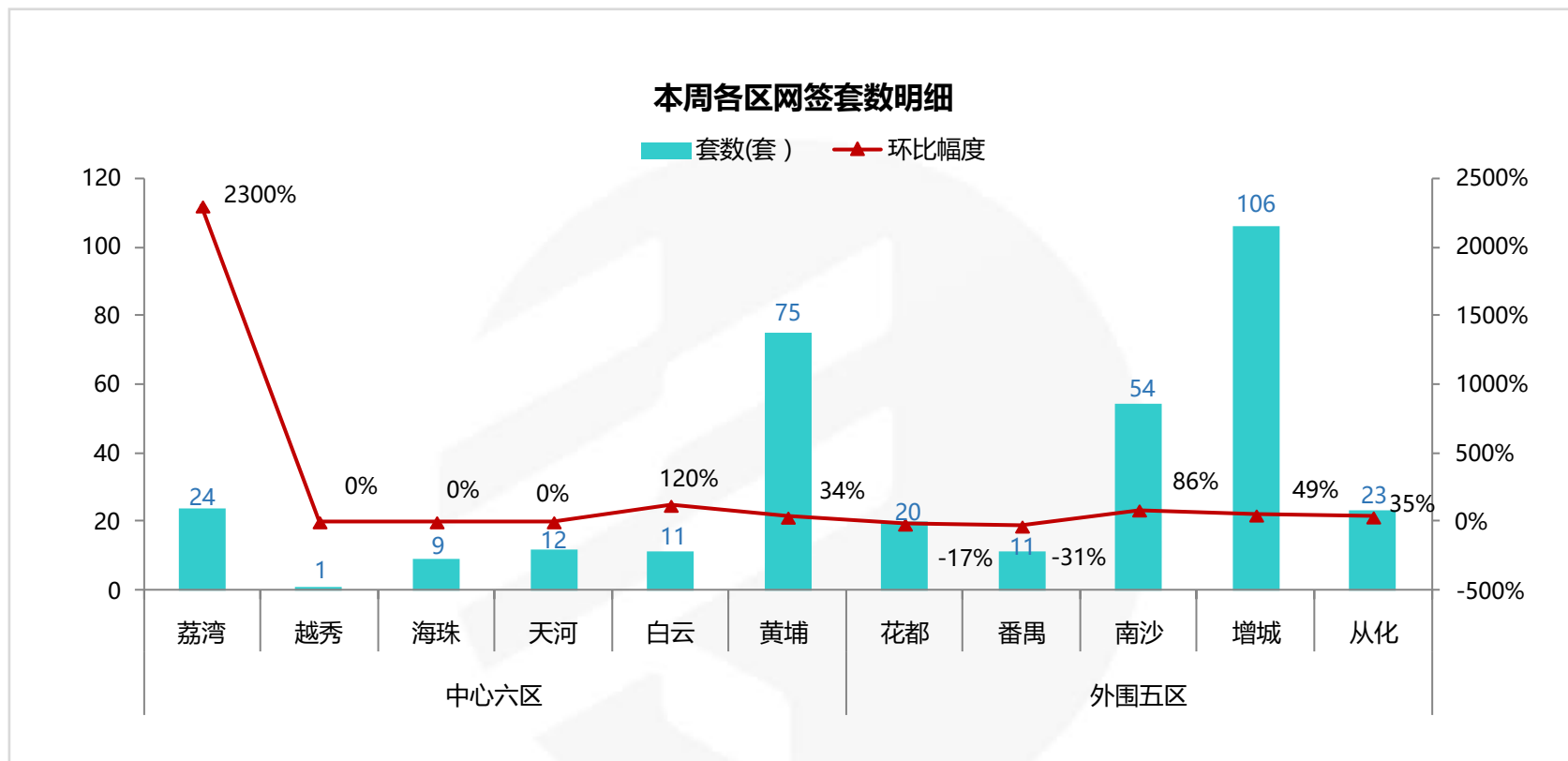
全市网签价走势：中心升外围跌 全市均价上涨

近十周广州市商品住宅价格走势



▲ 本周全市网签均价17698元/m²，环升19.69%。中心六区均价25895元/m²，环降36.28%，六区网签量增加是主因。外围五区网签均价12440元/m²，环降7.27%。从全市来看，中心环升，拉升全市均价。

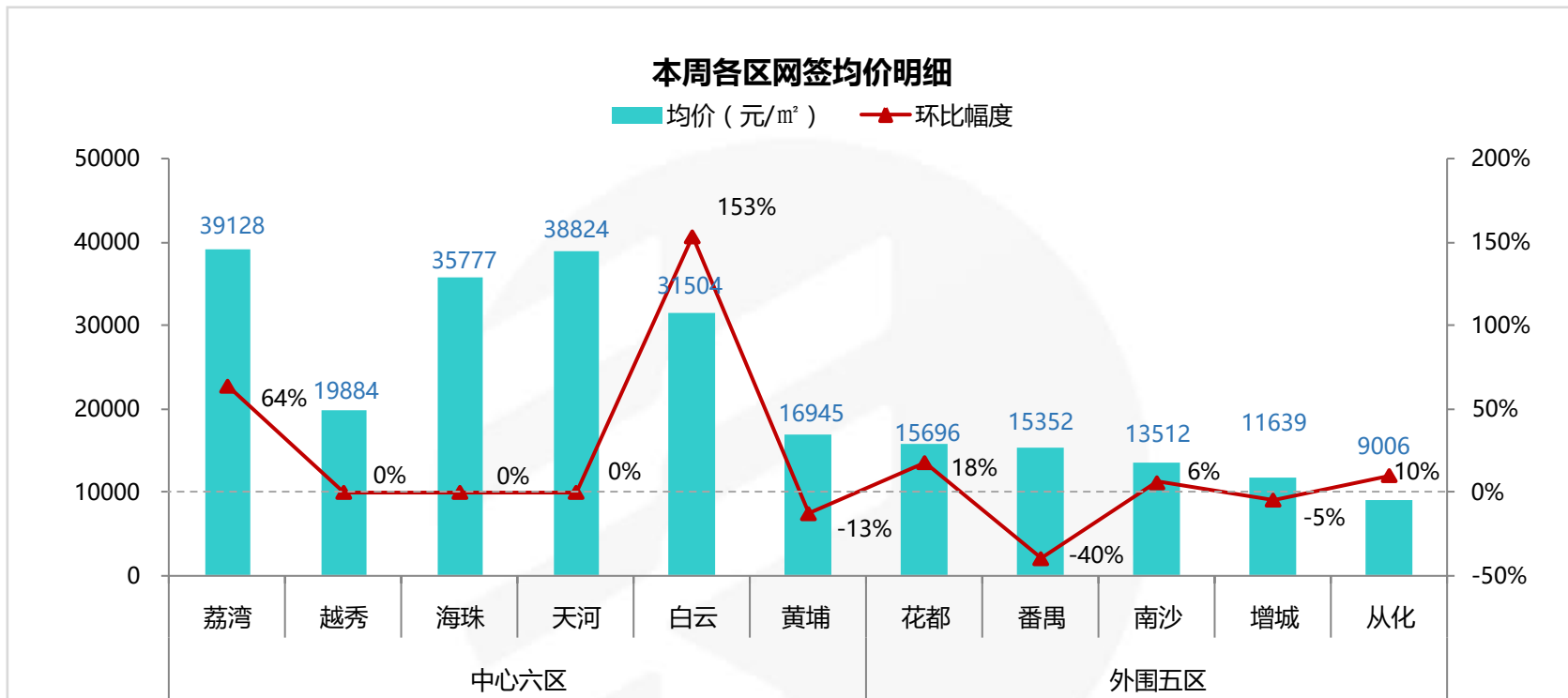
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签六涨两跌，越秀、海珠、天河上周无网签未能反映环比变化。中心六区中荔湾、白云在网签个盘增加的带动下环升；越秀本周有东越雅居1盘录得网签；海珠广纸板块两盘各录得4套网签；天河三盘网签，网签热度回升；黄埔在保利越秀爱特城网签量增加的带动下环升；

▲ 外围五区中花都受网签个盘减少至5个的影响环降；番禺受祈福新邨网签量减少的影响环降；南沙、增城、从化分别在阳光城丽景湾、云溪四季、保利桃花源网签量增加的带动下环升。

本周各区网签价对比



▲本周区域网签价五涨三跌，越秀、海珠、天河上周无网签，未能反映均价。中心六区中荔湾受网签个盘均价上3万/m²的带动下环升；白云在网签4盘中3盘网签均价上3万/m²的带动下环升；黄埔受均价约2.58万/m²的佳兆业城市广场面积占比减少的影响环降；

▲外围五区中花都广州万达城占主导且网签均价上涨的带动下环升；番禺受网签均价均不超2.6万/m²的影响环降；南沙在均价超1.3万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；增城受网签前6盘均价均下降的影响环降；从化在均价约1.59万/m²的汉紫苑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	云溪四季	增城	20	1752	1935	11042	10	11103
2	合景誉山国际	增城	18	1546	1551	10033	4	10180
3	珠江嘉园	黄埔	16	1869	3275	17524	0	/
4	阳光城丽景湾	南沙	15	1604	2224	13866	4	13937
5	越秀滨海新城	南沙	13	1220	1682	13788	5	13765
6	广州万达城	花都	11	1193	1802	15105	11	14025
7	实地·蔷薇国际	增城	11	1418	1727	12178	8	12229
8	招商·雍景湾	黄埔	9	852	1046	12276	9	12330
9	汇港威华国际	增城	8	769	907	11788	1	11798
10	保利桃花源	从化	8	1134	831	7332	1	7316

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	尚东·We家	增城	8	764	942	12324	1	12674
12	实地常春藤	黄埔	8	749	1144	15271	2	15243
13	越秀保利爱特城	黄埔	8	774	1332	17204	2	17133
14	兰亭盛荟	天河	8	831	3177	38228	0	/
15	奥园誉峯	增城	7	600	599	9987	2	10040
16	广州绿地城	黄埔	6	665	835	12559	3	12199
17	星河山海湾	南沙	6	636	871	13690	5	13813
18	源海·仙村1号	增城	5	609	690	11328	1	7927
19	珠江金茂府	荔湾	5	626	2160	34512	0	/
20	自由人花园	花都	5	672	727	10818	0	/

新推动态：进入传统淡季 全市仅一盘加推

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
雅居乐海珠小雅	海珠区广纸新城石岗路18号	占地：1.4万㎡ 总建：7.5万㎡	2月24日 (加推)	74-118㎡二至四房	1栋高层、2栋中层，50套	/	带装修51000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

海珠：重点个盘开卖

【雅居乐海珠小雅2018-02-24加推情况】



推售货量：1栋高层、2栋中层，共50套

户型配比：

户型	两房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	74m ²	84-94m ²	114-118m ²	/
套数 (套)	50			/

推售价格：带装修均价约51000元/m²

海珠：雅居乐海珠小雅户型图





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

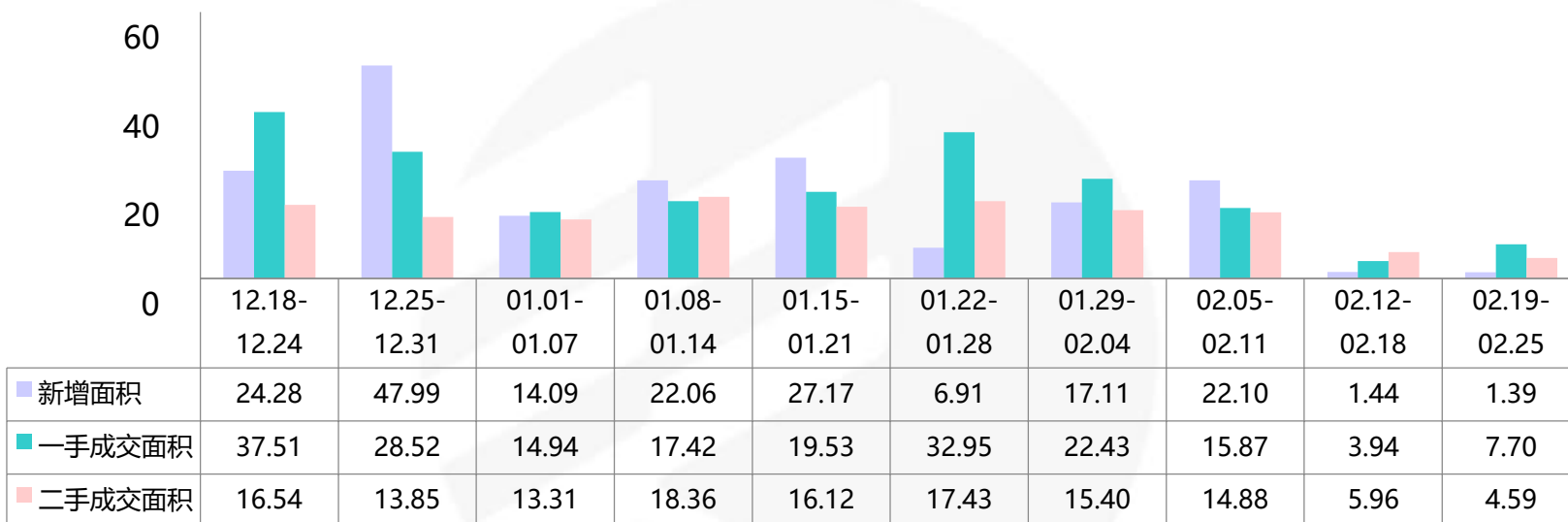
春节两周网签量探底 顺德二手保持三位数成交量

摘要：春节假期，住宅及商办物业一手网签量均探底，二手市场一直畅旺的顺德假期则仍保持200套以上的成交量。节后首个周末，顺德碧桂园凤凰湾、三水旭辉城分别加推148、248套。

住宅：新春两周市场休整 两盘节后加推

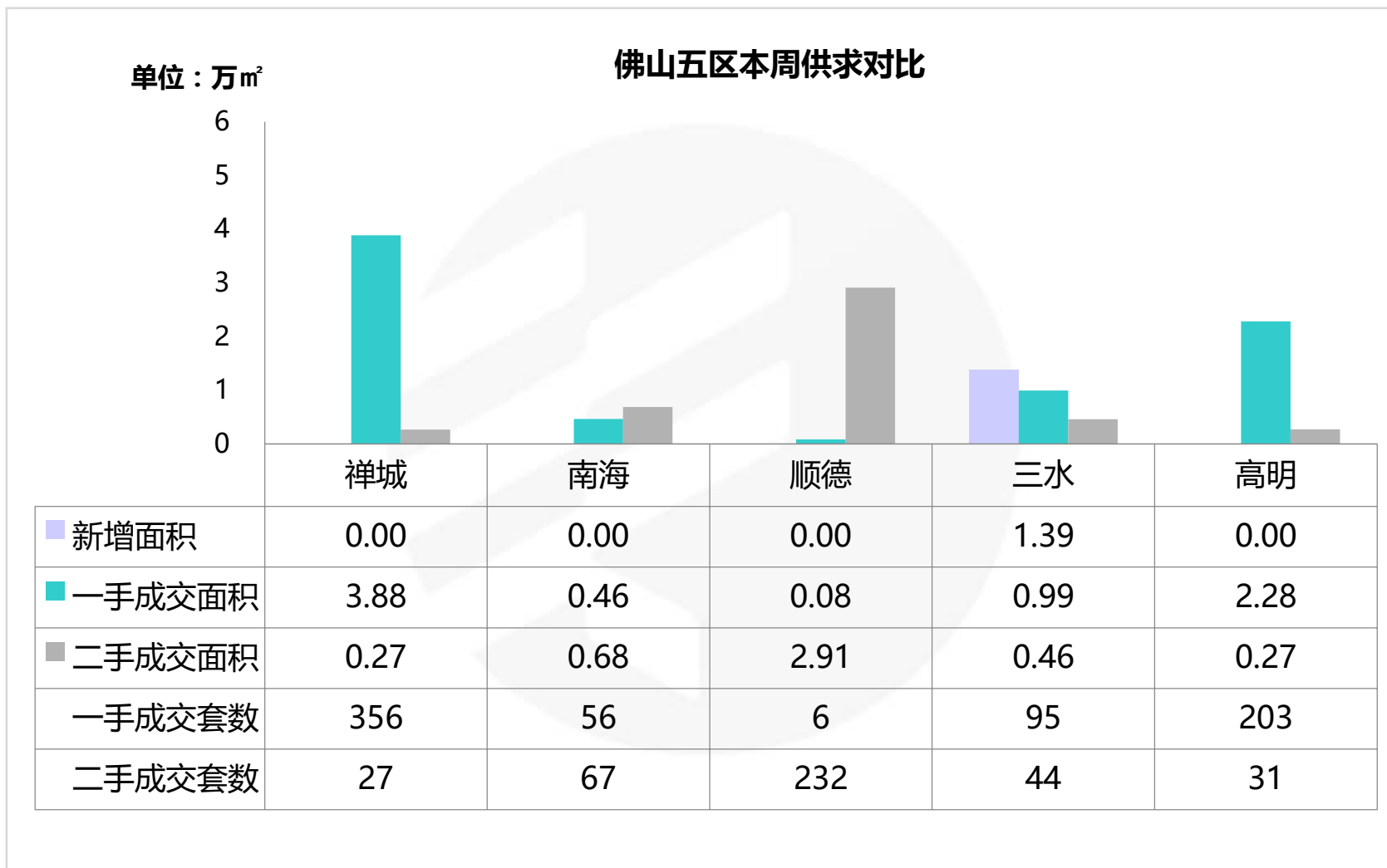
单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**增加96%**，二手成交面积环比**减少23%**。
- ▲ 尽管新春期间多盘继续开门迎客，但鉴于返乡潮，楼盘现场客户不多，到访客户多为本地客户。
- ▲ 节后首个周末，顺德碧桂园凤凰湾、三水旭辉城2盘打响佛山新货市场头炮，凤凰湾再度告捷，本次推售率再达九成。

住宅：顺德二手成交保持高位



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)
顺德	藏珑华府	2018/2/13	18座, 32层/2梯4户	三房 /107 四房 /126	124	1.44
三水	御江南	2018/2/24	十六区42座, 27层/2梯6户	两房/90 三房/116-127	156	1.39
合计					280	2.83

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	碧桂园凤凰湾	2018/2/25	听涛苑7座	148	三房/92 四房/118-125	14000-16000/ 建面带装修	自付一个月98折、纯商贷一个月99折，认筹1万抵99折，新春开门红特惠99折	90%
三水	三水新城	旭辉城	2018/2/25	8栋	248	三房/87-104 四房/115	10500-11500/ 带装修	一口价	60%
合计					496	—	—	—	71%

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	三水	碧桂园奥斯汀	1921	25	2352	8164
2	三水	雅居乐融创三江府	1099	12	1255	8755
3	南海	恒大御湖湾	971	11	1124	8643
4	三水	旭辉城	920	8	989	9302
5	三水	保利中央公园	916	8	991	9242
6	高明	美的明湖	896	8	1022	8767
7	南海	中恒海晖城	691	9	759	9103
8	三水	乐平碧桂园	489	7	626	7815
9	南海	丹灶碧桂园	488	4	570	8556
10	三水	恒福新里程	403	4	508	7941

(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	恒大山湖郡	383	6	746	5134
12	南海	尚观嘉园	336	4	355	9487
13	三水	恒大云东海	306	3	353	8670
14	三水	恒大山水龙盘	288	3	382	7519
15	三水	恒福水岸	285	4	394	7242
16	顺德	都市经典广场	277	3	315	8788
17	南海	碧桂园翡翠湾	275	3	322	8526
18	三水	观景豪园	274	3	331	8261
19	高明	高明碧桂园峰会	270	3	456	5921
20	三水	御江南	267	3	324	8259
合计			11755	131	14175	8293

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

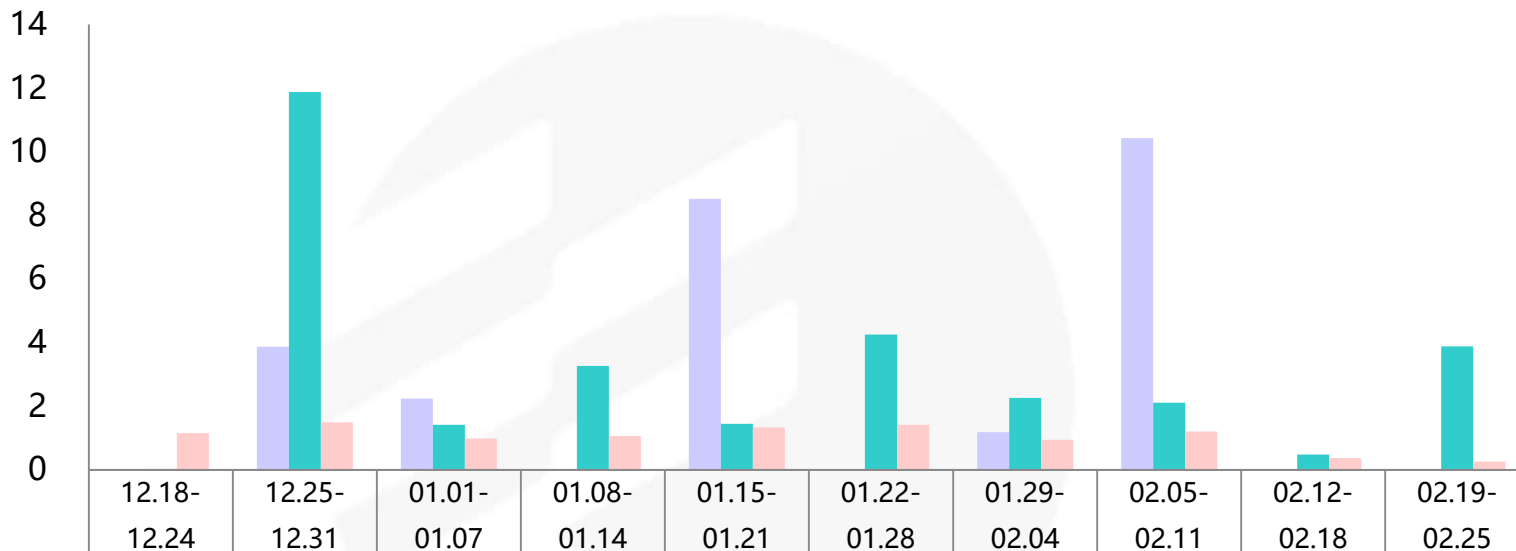
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**78%**，成交面积环比**减少55%**，成交均价**下跌27%**。

禅城：新春后成交回暖 五峰公园挂牌地块旁规划颐养院

单位：万m²

禅城周度成交走势



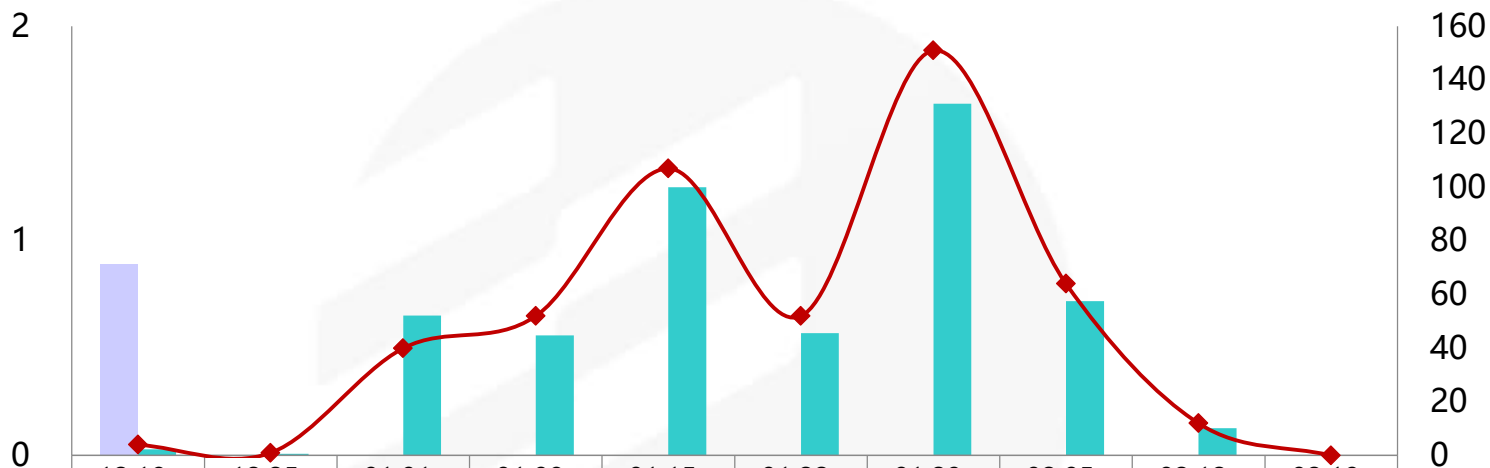
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加701%**，二手成交面积环比**减少28%**。
- ▲ 春节期间仅有少量项目网签，春节后首周网签量反弹回暖。
- ▲ 今年2月7日挂牌的TD2018(CC)XG0004地块旁，政府公布在地块旁规划建设颐养院。

桂城：连挂两块商住靓地 地块体量大 交通出行方便

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



	12.18-12.24	12.25-12.31	01.01-01.07	01.08-01.14	01.15-01.21	01.22-01.28	01.29-02.04	02.05-02.11	02.12-02.18	02.19-02.25
新增面积	0.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.03	0.01	0.65	0.56	1.25	0.57	1.64	0.72	0.13	0.00
成交套数	4	1	40	52	107	52	151	64	12	0

▲ 本周桂城一手成交面积环比减少56%，成交套数环比减少58%。

▲ 本周三山新城、桂城分别挂牌一块大体量商住地块，均设置最高限价。竞租赁住房面积。



禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	敏捷金谷国际	活动信息	征集城北印象图片故事现金奖活动
	碧桂园岭南盛世	活动信息	2.16醒狮开年、财神派金 2.16-21DIY草编手工艺、营运大抽奖、茶点品尝
	绿地小平墅	活动信息	2.16-22集赞送年货大礼包
南海	保利诺丁山	优惠信息	2.4-15老带新购商铺，送购买车位抵用券

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

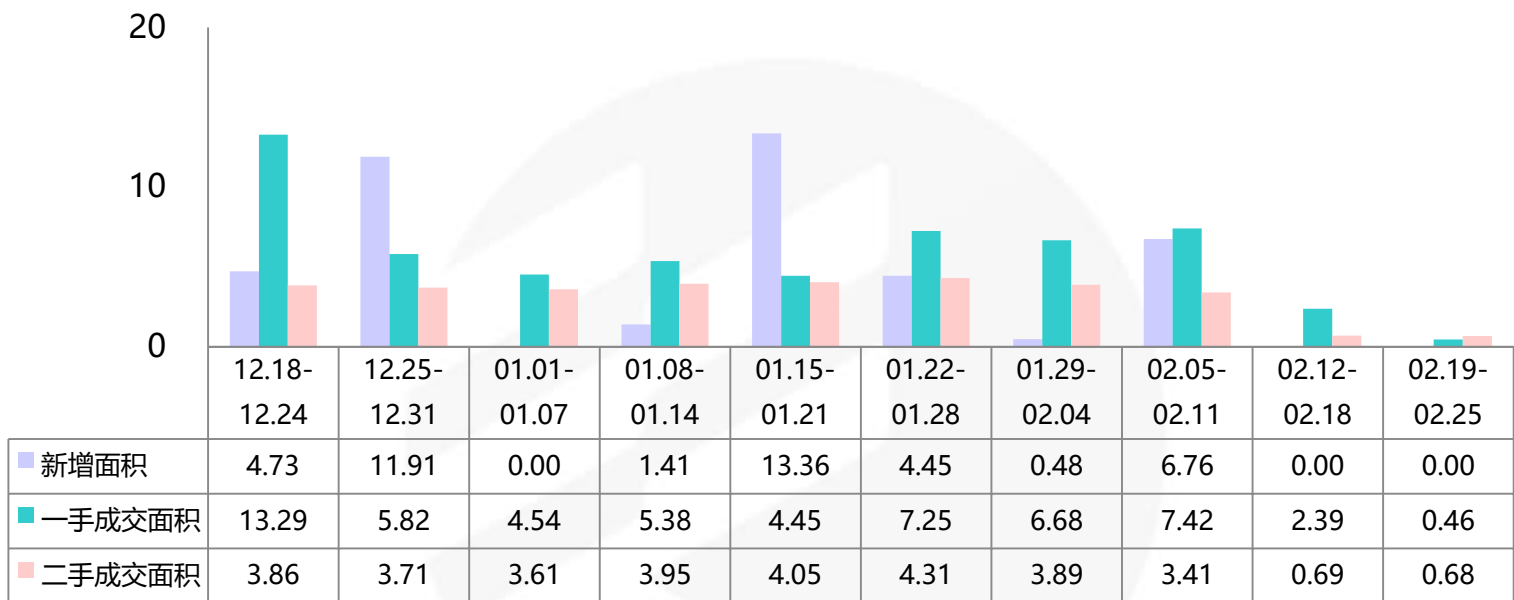
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-3月	敏捷金谷国际	4-5座	160	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2018-3月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	25000-26000/带装修	——
2018-3月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/带装修	诚意登记99折
2018-3月	合景新鸿基泷景	自编18座	155	80-109	17000-20000/带装修	——
2018-3月	融创望江府	16座	124	95-97	11500-12000/毛坯	——
合计			667套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：万科城市之光年前集中网签逾百套

单位：万m²

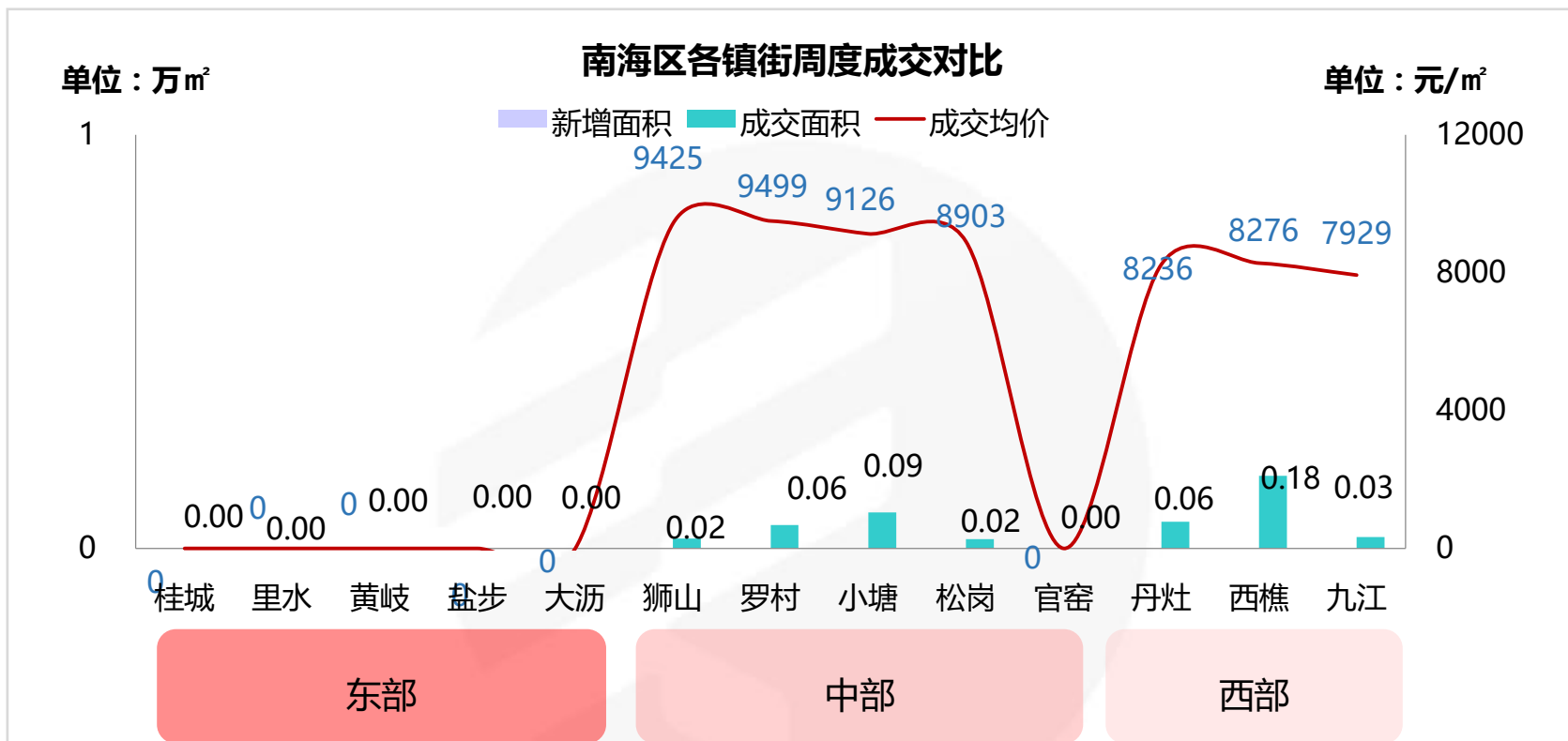
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少**81%**，二手成交面积环比减少**1%**。
- ▲ 受春节返乡潮影响，春节两周成交市场进入休整状态，除万科城市之光年前网签逾百套外，其余项目1周网签量基本在10套以下。
- ▲ 春节期间，部分项目仍然选择关门放假迎春，但有部分项目则选择继续开门迎客，并举办新春暖场活动，如限购区的恒大悦府等及非限购区的恒大御湖湾、富力西江十号等。



南海：各镇街周度成交对比



▲ 网签量上，东部陷入冰点，中西部则有零星量。

▲ 目前已进入2月尾声，此前计划2月底推售的大沥恒大悦府、九江恒大滨江御府预计将在下周推出新货，将为所在片区市场重新提供动力。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
大沥	华福熹云水岸	活动信息	2.19起到访抽红包，成交送金币
	恒大悦府	活动信息	2.24-26民俗喜乐会
罗村	长信银湾	优惠信息	2.21起新春期间购车位额外优惠五千元
小塘	中恒海晖城	优惠信息	2.13-16 10套迎春特惠一口价住宅，2.13-3.2 20套一口价车位，老推新奖励5000元/套物管费
	绿地丽雅香榭花城	优惠信息	春节期间六重好礼，20套钜惠精品房，业主到访送大礼包，游庙会
西樵	恒大御湖湾	活动信息	2.24-25特色中国年活动
	碧桂园翡翠湾	活动信息	2.17“新春活力RUN”比赛活动
九江	富力西江十号	活动信息	春节期间到访即送新春伴手礼，诚意登记可享受开盘98折优惠

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

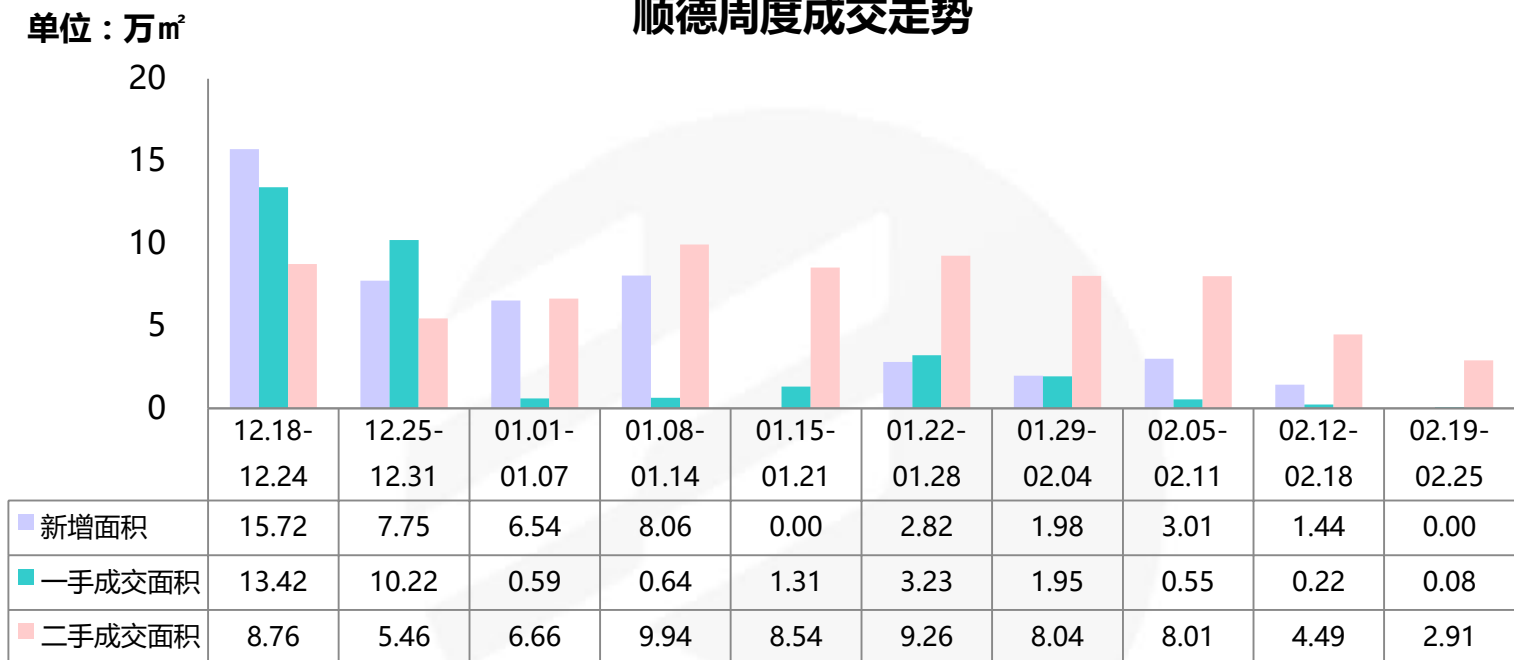
南海：即将开卖项目

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
2018-3月	时代家	首期洋房	180	82-128	18000-22000/带装修	——
2018-3月	万科城市之光	7、10座	262	89-115	15000-16000/带装修	——
2018-3月	美的翰湖苑	二期7-10座	600	89-160	11000-12000/带装修	已接受登记
2018-3月	恒大滨江御府	1、2座	120	110-208	10000-12000/带装修	——
合计			1162套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

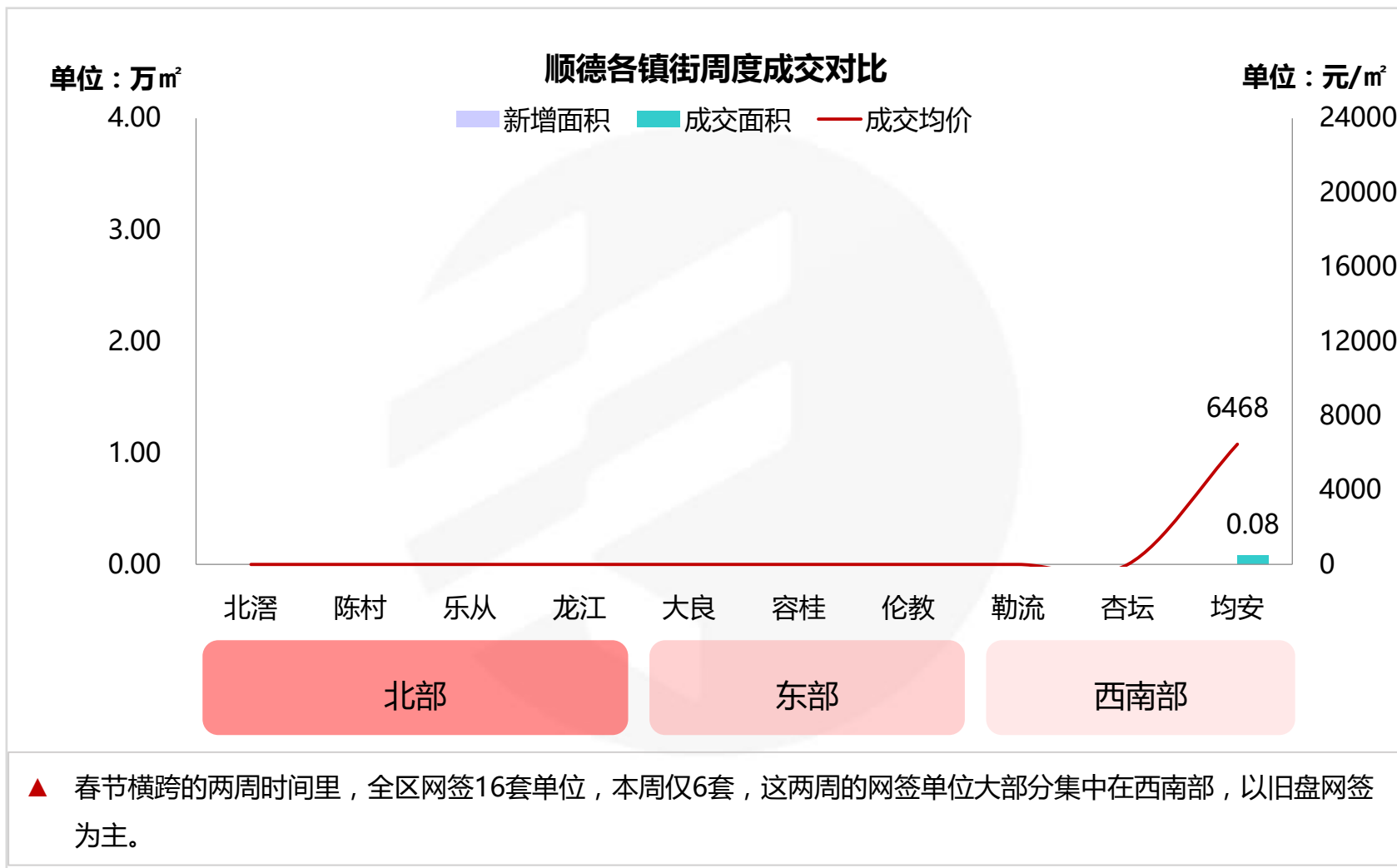
顺德：春节期间市场休整 碧桂园凤凰湾年后首开表现出色

顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少64%，二手成交面积减少35%。
- ▲ 2月14号至2月22号，这几天顺德均为零网签，春节期间网签处于休整期；
- ▲ 碧桂园凤凰湾年后开卖听涛苑最后一栋洋房7#，面积涵盖91-125m²三四房，售价为14000-16000元/m²（带装修），当天推售率达9成；目前碧桂园凤凰湾左邻苑组团、右里苑组团和听涛苑组团所有楼栋已全部推完，在售组团还有晴澜苑组团，预计第二季度将推出全新组团比邻苑组团。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

【碧桂园凤凰湾2018-2-25开盘情况】



推售货量：听涛苑7座，30层/2梯5户，共148套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	118-125	16476
套数 (套)	58	90	148

推售价格：14000-16000元/m²（带装修）

开卖方式：集中开卖（微信选房）

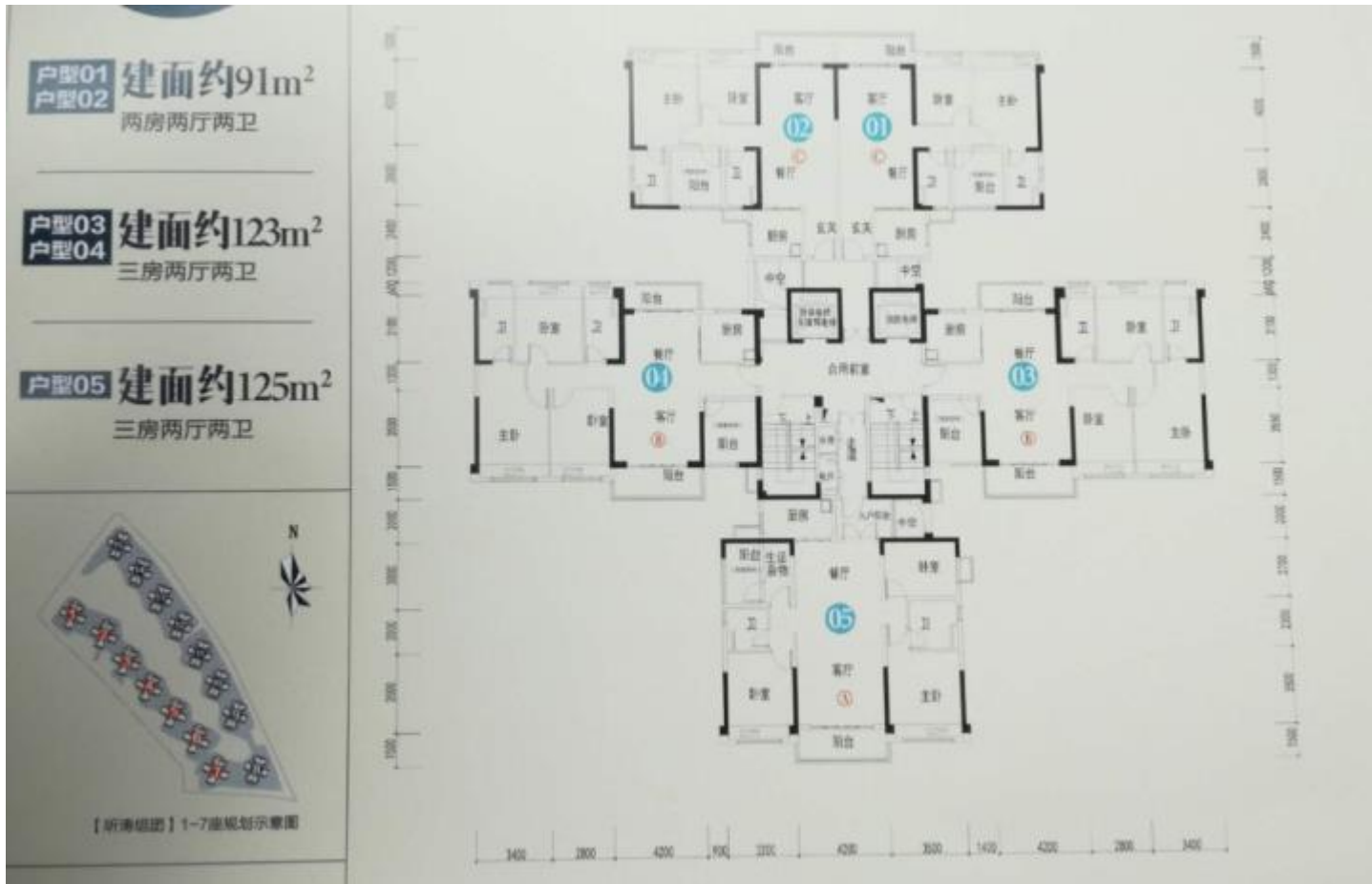
折扣优惠：自付一个月98折、纯商贷一个月99折，认筹1万抵99折，新春开门红特惠99折

开卖情况：当日成交90%（约133套）

客户构成：广州客户占50%，容桂本地客户占30%，大良客户占10%，其他客户占10%。

备注：本次推售的7座为听涛苑的最后一栋洋房，北面单位望江，南面视野开阔，年后第一波开卖，再度持续旺销。

顺德：碧桂园凤凰湾户型图



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	2.16-2.23 举行春节八天乐主题活动
	东逸湾	活动信息	2.20 举行迎春抽奖活动
伦教	伦教碧桂园	活动信息	2.16-2.22 大年初一醒狮活动、到访送福袋、年俗糖画/糖人/福袋DIY等活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

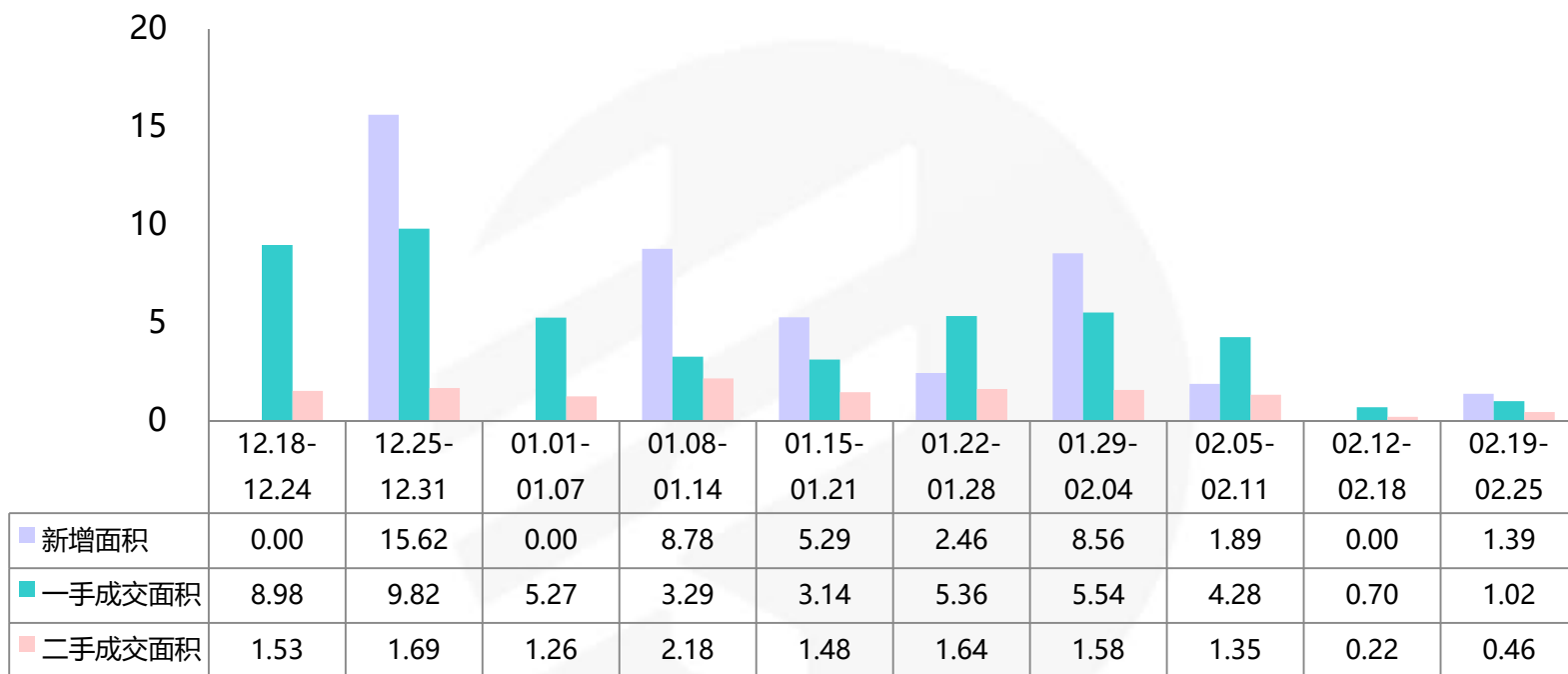
顺德：即将开卖项目

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
2018-3月	融创臻园	1、3座	142	建面100-140	15000-17000/建面毛坯	—
合计			约142套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：碧桂园奥斯汀连续三周夺下网签套数销冠

单位：万m² **三水周度成交走势**



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加46%**，二手成交面积环比**增加109%**。
- ▲ 春节期间，全区网签整体回落，碧桂园奥斯汀凭借月初首度开卖后陆续网签，连续三周夺下网签套数销冠；
- ▲ 年后首推，旭辉城推出8座楼王，户型涵盖87-115m²三四房，售价为10500-11500元/m²，当天推售率约6成。

三水：重点个盘开卖

【旭辉城2018-2-25开盘情况】



推售货量：8栋，32层/2梯4户，共248套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	87-104	115	24363
套数 (套)	186	62	248

推售价格：10500-11500元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

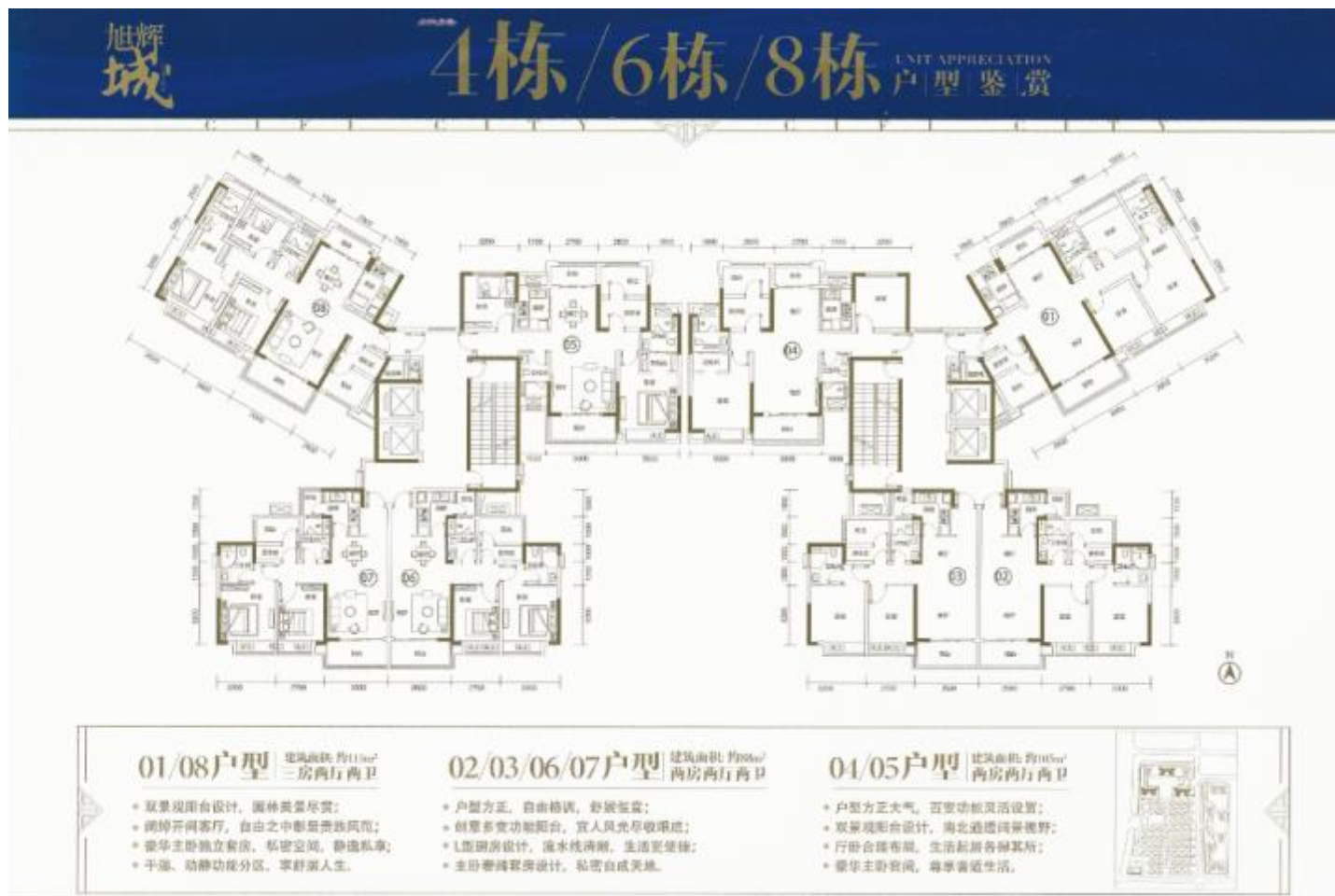
折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交60% (约149套)

客户构成：广州客户占50%，三水客户占30%，其他占20%。

备注：本次推售8栋楼王单位，东南面为低层洋房，视野开阔，西北面户型望内部园林，部分户型受7座洋房遮挡，视距受限，外部整体环境较好。

三水：旭辉城户型图



三水：本周动态

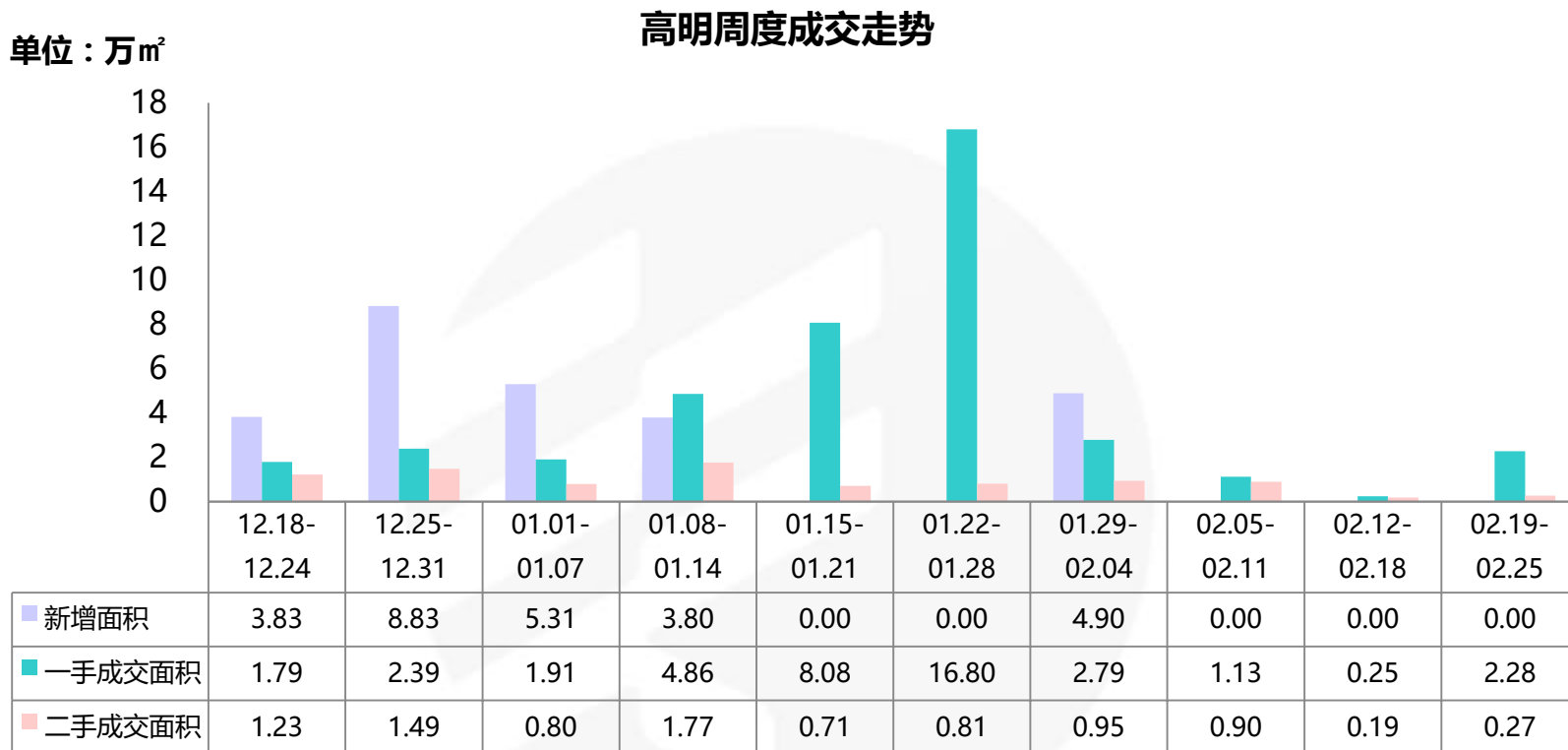
板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	保利中央公园	活动信息	2.21-2.23 举行抓钱机、陶瓷DIY活动
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	2.23-2.24 举行年味盛典活动
	碧桂园奥斯汀	活动信息	2.20-2.21 开年能量包，花式鸡蛋仔DIY

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2018-3月	月亮湖颐景园	7、8座	190	建面98-138	8000-8500/建面带装修	--
2018-3月	观景豪园	6座	128	建面110-125	11000-12000/建面带装修	--
合计			约318套			

高明：新春前后供应停滞 新春过后成交回暖



- ▲ 本周高明一手成交面积环比增加811%，二手成交面积环比增加43%。
- ▲ 本年1月高明荷城拍地共2块，1块终止交易，1块流拍。被终止交易的地块于本周重新挂牌出让，起拍价格下调38%。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	活动消息	2.16-19派红包、DIY春联福袋相框活动
荷城	高明碧桂园峰会	活动消息	2.16-22DIY包饺子、陶艺、彩绘、棒棒糖、皮革活动
杨和	美的鹭湖森林度假区	活动消息	2.16-2.22权证登记送3年物业管理费
明城	恒大山湖郡	活动消息	2.17-3.4到访销售中心可领礼品一份

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
2018-3月	美的明湖	8座	160	100-143	10000-11500/带装修	——
合计			160套			

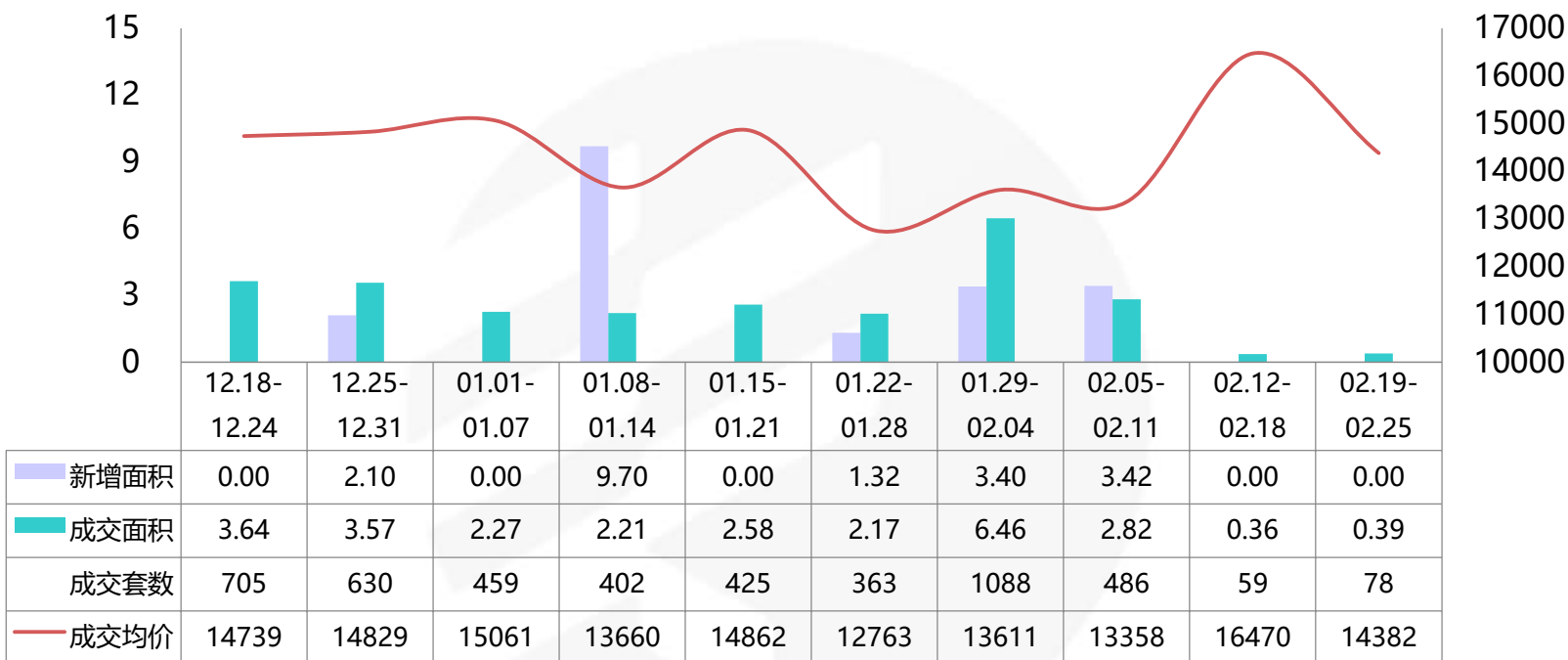
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：节假日交投平淡 千灯湖万科金字头两盘领跑

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加32%**，成交面积环比**增加10%**，成交均价**下跌13%**。

▲ 本周公寓市场受春节假期原因影响，多盘进入休整状态，连续两周交投平淡，上周公寓市场仅两盘成交量过两位数，其余均为个位数成交。



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	南海千灯湖	万科金域中央	1604	15	1019	15743	LOFT, 带装修
2	南海千灯湖	万科金色领域	627	12	335	18704	带装修
3	顺德大良	保利中环广场	540	9	573	9418	含LOFT,带装修
4	禅城旧城区	朝安碧桂园	413	6	237	17426	含LOFT, 带装修, 带返租, 可选带家电
5	南海平洲	海伦堡海汇广场	362	4	261	13851	带装修
6	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	357	4	229	15600	LOFT,带装修
7	顺德新城	怡翠晋盛	247	3	142	17383	带装修
8	禅城城北	旭辉公元	244	4	187	13048	LOFT, 带装修
9	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	164	2	92	17738	可选带返租(带装修)
10	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	140	4	148	9484	带装修
合计			4697	63	3223	14573	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

写字楼：受春节假期影响 市场零新增成交



商铺：市场仅中海凤凰熙岸、新南达大厦取得两位数成交



▲ 本周佛山商铺市场成交面积环比**减少28%**，成交套数**增加12%**，成交均价环比**上涨9%**。

▲ 本周商铺市场无新增，共两盘取得过两位数成交，分别为中海凤凰熙岸12套，新南达大厦16套，其余个盘仅个位数成交。

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	禅城 季华西	中海凤凰熙岸	4159	12	1826	22777	——
2	南海官窑	新南达大厦	758	16	1066	7108	——
3	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	490	1	291	16855	——
4	南海狮山	恒大御景	363	4	204	17818	——
5	禅城 季华东	绿地璀璨天城	351	1	104	33750	——
6	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	229	3	128	17910	——
7	顺德伦教	伦教碧桂园珑湾	183	2	119	15392	——
8	顺德伦教	卡卡名邸	158	1	262	6033	——
9	禅城 季华西	智慧新城	139	1	56	24821	——
10	三水新城	保利中央公园	137	1	76	18060	——
合计			6966	42	4130	16866	——

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、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、Kevin、Sing

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