




两会明确推进房地产税立法 卓越首进佛山

KINGSWICK

广佛周报2018年第9期 (2018.03.05-2018.03.11)

 经纬市场研究中心 2018年3月12日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

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



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

两会明确推进房地产税立法 广州十二号线、七号线二期环评公布

摘要：政府工作报告时隔4年重提房地产税立法；地铁十二号线、七号线二期环评公布 计划分别于2023年、2022年开通。

房价涨势得到控制 政府工作报告时隔4年重提房地产税立法

3月5日，十三届全国人大一次会议在北京开幕，国务院总理李克强作政府工作报告，对2018年房地产方面的工作部署，共两百余字，主要包括6个发展方向：棚改今年开工580万套、加大公租房保障力度、坚持“房住不炒”定位、继续实行差别化调控、加快建立购租并举住房制度、稳妥推进房地产税立法。

值得一提的是，这也是自2013年中央提出对房地产税进行立法后，“房地产税”第二次进入政府工作报告。此前2014年政府工作报告提出，推进税收制度改革，把“营改增”试点扩大到铁路运输、邮政服务、电信等行业，清费立税，推动消费税、资源税改革，做好房地产税、环境保护税立法相关工作。

据新华社《经济参考报》报道，截至2018年1月，共有31个省发布培育住房租赁市场的实施意见，58个市、县落地住房租赁市场培育政策。内容主要集中于六个方面：一是加快培育住房租赁市场主体，二是鼓励租赁住房消费，三是完善租售同权，四是增加租赁土地与房源供给，五是提供政策优惠，六是提供金融支持。

澎湃新闻 2018-3-5

经纬点评：两会召开，解决住房问题仍然是会议讨论重点。一方面针对房产税立法加速，抑制房地产市场投机行为；另一方面是租售并举制度的实施，租赁REITs实现了历史性突破，多家房企主动进入住房租赁市场，让广大人民群众早日实现安居宜居。

央行负责人就“金融改革与发展”答记者问：房地产金融风险是可控的

➤ 金融监管：防风险跟改革不是对立的

防范金融风险受到高度关注，有记者问是否会因为防风险而放缓金融改革。周小川亮明态度：防风险历来都是金融改革的重要组成部分，防风险跟改革不是对立的，而是一致的。

➤ 金融业开放：不意味着放松监管

周小川在谈到市场准入方面的对外开放的问题时表示，进入新的阶段后，在市场准入方面对外开放可以胆子大一些，开放的程度更高一些。

➤ 房贷利率：略有上升仍处于较低水平

在风险方面，潘功胜表示，房地产贷款不良率不到1%，好于银行业整体1.85%的贷款不良率。我国房地产信贷质量总体上良好，房地产金融风险是可控的。

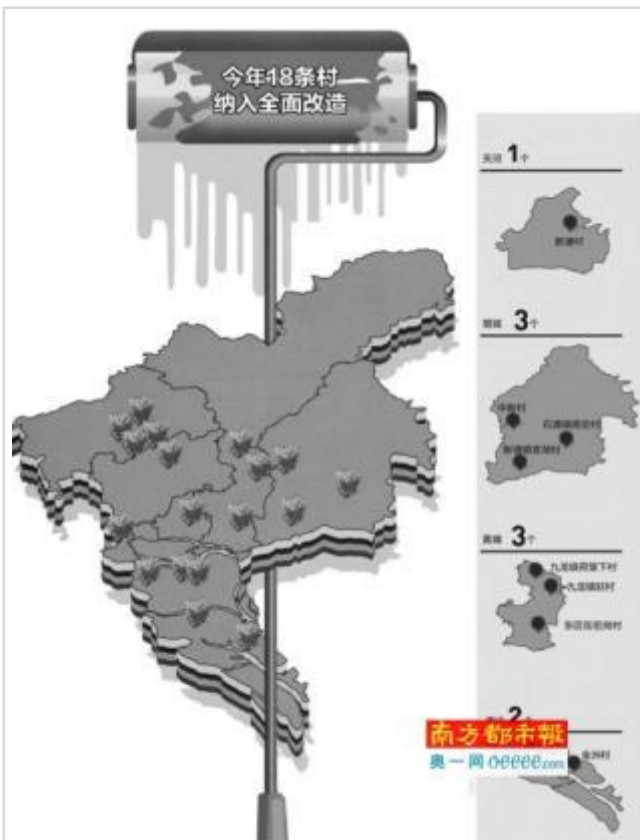
➤ 人民币国际化：主要政策都已出台

周小川表示，人民币国际化的主要政策该出台的都已经出台了，也就是说已经允许在贸易和投资中使用人民币。同时，人民币现在也已经加入了国际货币基金的SD R的篮子，主要的步骤该做的都已经做了。

南方都市报 2018-3-10

经纬点评：未来一段时间针对房贷利率有收紧是大方向，但是伴随金融业的进一步开放，资金流入房地产市场有了新的模式，例如租赁住房证券化等等，将为未来房地产市场发展提供更多的可能性，而绝非过往开发-销售单一的方向，同时就目前来说，房地产金融风险仍可控。

旧村改造外拓趋势明显 花都、黄埔、番禺成大户



根据广州城市更新局发布的年度首批更新计划，广州至少有18条村(或村的部分经济社)被纳入全面改造计划，还将投入至少3.5亿元改善人居环境，这些无疑都将为广州释放可观的土地供应量。

根据广州城市更新局刚刚发布的年度首批更新计划，进行全面改造的旧村区域较以往有变化。今年的计划中，全市至少有18条村(或村的部分经济社)被纳入“全面改造”，与过往旧改项目大多集中于天河区、黄埔区、荔湾区不同，今年的项目集中于广州空港经济区、增城、番禺、黄埔和花都，外拓的趋势十分明显。

值得一提的是，此次城中心区域的旧村改造项目明显减少。比如，越秀、海珠、白云此次都没有公布旧村全面改造项目，荔湾和天河各有一个旧村全面改造项目。天河的新塘村改造属于续建项目。

南方都市报 2018-3-6

经纬点评：伴随广州中心城区开发逐步饱和，旧村旧区改造释放土地资源成为重要手段。与过去10年不同的是，此次城市土地跟新的方向外拓趋势比较明显，核心改造区域包括广州空港经济区，其次则是黄埔旧村改造面积最大，符合中心城区进一步扩容的发展方向。

广州十二号线、七号线二期环评公布 计划分别于2023年、2022年开通



3月6号，广州地铁公布了十二号线和七号线二期的环评报告全本。十二号线为市区“X”对角线的其中之一，从金沙洲至大学城，途经棠溪火车站、建设六马路、烈士陵园、二沙岛等地。线路填补了白云山西部及麓湖的地铁空白，有2.16公里下穿白云山生态红线保护范围。七号线二期由大学城南至水西北，途经番禺、黄埔和广州开发区。未来，七号线西起顺德，东至萝岗，成为又一条广佛城际地铁。

环评报告提到，十二号线计划2018年动工，2023年开通；七号线二期计划2018年中开工，2022年开通。不过，实际开工及竣工时间还要取决于征地拆迁的进度以及沿线的地质情况。

广州日报 2018-3-7

经纬点评：未来广州地铁十二号线可直接贯穿广州传统中心区到达金沙洲板块，拉动广州西部与中心区域的对接；而地铁七号线二期则对于萝岗区域接驳广州中心更为方便，减少对于5号线的过度依赖，同时亦可通过七号线一期工程到达佛山南部，接驳顺德。

南海拟出台集体建设用地建设租赁住房新政

3月6日，南海区住建部门到桂城街道开展新春调研，针对建筑工程安全质量、住房租赁市场培育、住宅小区管理和垃圾分类等重点难点问题，与镇街相关负责人交流碰撞，寻找镇街“智慧”。

“桂城未来三年将建设1.25万套租赁住房。”桂城街道房管所相关负责人表示，针对建设租赁住房的土地供给问题，桂城将从两条路径进行探索，一方面利用农村集体建设用地建设租赁住房，另一方面结合村级工业园改造建设租赁住房，希望政府在税收优惠、管理补贴上给予支持，进一步激发村集体的积极性，保障租赁住房土地供给。

2017年，佛山成全国首批住房租赁试点城市，桂城街道相关负责人提出，建议政府为租赁住房审批、规划设立绿色通道，保障租赁住房的推进速度。

珠江时报 2018-3-7

经纬点评：南海区作为全国集体用地上市以及租赁住房的试点城市，两方面政策优势背景下，通过利用集体用地及村级工业园进行改建租赁住房试点确实能为佛山带来更多的居住空间，亦利于佛山进行人才引进。若能为建设租赁住房企业明确政策优惠或扶持等相关条例，则将会吸引更多企业进场。

佛山首套房利率大多上浮10%-15%

佛山部分银行一二套房贷款利率情况

银行名	首套房利率	二套房利率
邮储银行	上浮10%	上浮20%
建设银行	上浮10%	上浮15%
佛山农商	上浮10%	上浮15%
招商银行	上浮10%	约上浮15%
汇丰银行	上浮10%	约上浮12%
广发银行	上浮15%	上浮20%
中国银行	上浮15%	上浮30%
兴业银行	上浮15%	上浮20%
浦发银行	上浮15%	上浮20%
工商银行	上浮15%	上浮20%
交通银行	上浮15%	上浮20%
农业银行	-	-

数据来源:综合融360和南都走访利率标准受到申请人个人情况、所购物业情况以及银行不同网点执行标准有所差异。以上信息仅供参考,具体政策以银行批复当时为准

南方都市报
奥一网 06666.com

截止统计日期:3月6日

随着楼市调控继续深入,银行不断上调首套房贷房贷利率,房贷额度持续趋紧。据融360金融平台监测和南都记者以消费者身份走访结果显示,目前佛山各家银行首套房利率普遍上浮10%及以上,至少6家银行首套房利率上调15%,有的银行甚至暂停了房贷业务的受理。

值得一提的是,虽然贷款额度和房贷利率有所缩紧和上调,但各行首套房首付成数基本一致,不少银行纷纷表示对符合要求的客户,首付还可低至三成。

南方都市报 2018-3-7

经纬点评:从去年年中起房贷收紧逐步显现,今年已经成为大趋势,放款时间拉长对于房企回款来说影响最大。再加上今年多数高价地已经进入推货周期,受限价以及放款时间较长的双重压力之下,房企或会根据自身资金要求做出一定调整,或是购房者入手的好时机。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

佛山再迎品牌房企 卓越5%租赁住房面积夺奇槎商住地

摘要：广佛本周无新增挂牌地块。佛山奇槎地块采用“最高限价+竞租赁住房面积”方式竞拍，卓越以20亿元+5%租赁住房面积竞得。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州无商住/商服土地成交)



佛山：卓越以5%租赁住房面积夺得奇槎江景商住地块



<1> 禅城奇槎

地块编号：TD2018(CC)XG0001

交易时间：2018-3-7 (周三)

土地性质：商服(地块一)、商住(地块二)

占地面积：地块一：0.95万 m^2

地块二：3.03万 m^2

建筑面积：地块一：5.72万 m^2

地块二：10.59万 m^2

成交总价：203922万元 (最高限价)

成交楼面价：12500元/ m^2

租赁住房比例：5% (自持70年)

溢价率：68%

竞得人：卓越地产

备注：

- ▲ 地块一的商务办公部分可建“公寓式办公”计容建筑面积比例不得超过商务办公部分计容建筑面积的40%；
- ▲ 地块先竞地价，当达到最高限价后竞租赁住房自持比例，当达到自持比例100%后摇珠确定竞得人，租赁住房自持年限为70年；
- ▲ 需建设长者服务中心，建面 $\geq 1500m^2$ ，幼儿园一所，占地面积 $\geq 7560m^2$ ，建面 $\geq 4860m^2$ 。

佛山：嘉信竞得城南商服地块 离2号线地铁站仅500米之隔



<2> 禅城城南

地块编号：TD2018(CC)WG0001

交易时间：2018-3-9 (周五)

土地性质：商服用地

占地面积：0.54万m²

容积率：FAR≤4.5

建筑面积：2.44万m²

起始总价：10753万元

起始楼面价：4411元/m²

成交总价：15753万元

成交楼面价：6462元/m²

溢价率：46%

竞得人：佛山市嘉信管理咨询有限公司

备注：

▲ 本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为9132平方米。



2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(本周广佛无商住/商服土地挂牌)





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㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	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
	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≤8.1、 C2-12-12≤8.8	15.62	10.31	6600
	2018/3/28	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
	2018/3/28	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
	2018/3/30	黄埔	广州开发区开泰大道以东、 映日路以北KXC-I4-8	商服	3.66	1.0-4.0	13.93	7.31	5250
佛山	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≤5.0，地 块B≤3.0	4.25	2.27	5330

下一页

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	2018/3/15	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
	2018/3/15	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	4.22	1.0-2.2	9.28	2.13	2300
	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

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	2018/3/22	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≤4.0, 地块二≤2.5	13.83	6.64	4800
	2018/3/22	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
	2018/3/26	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
	2018/3/30	高明	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、西江河以西、高明大道以北	商住	8.36	≤4.0	33.43	4.73	1414

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



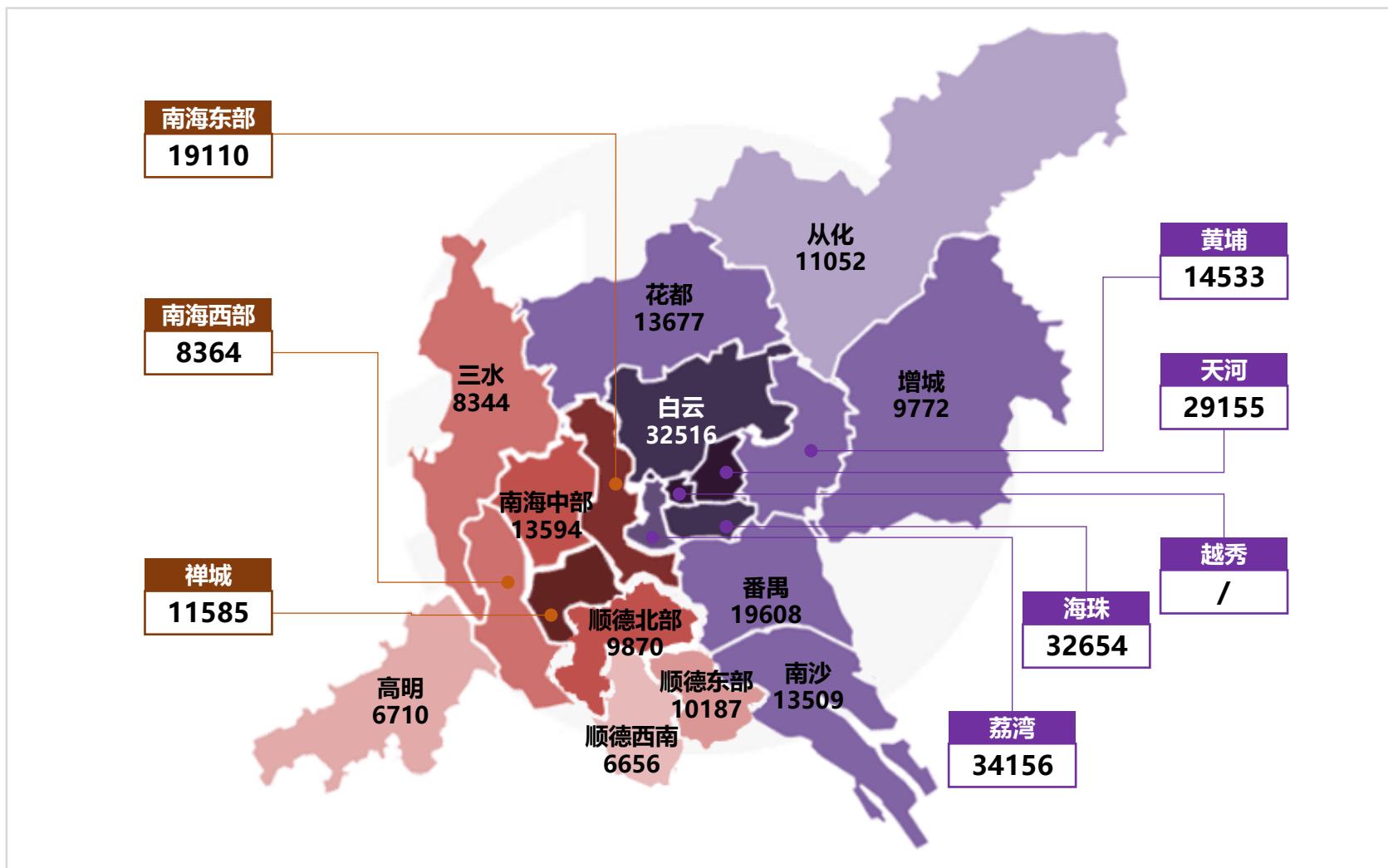
GUANGFO MARKET 【 III 】

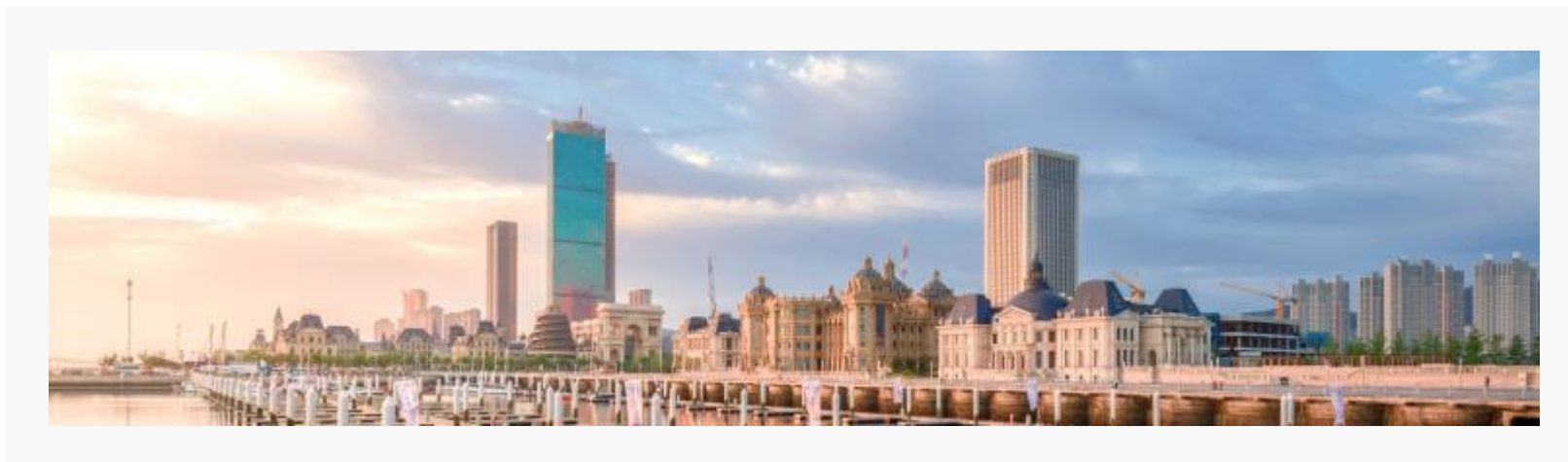
广佛市场

广佛十盘推新 广钢华发中央公园首开售六成

摘要：本周广佛共10盘推新，1盘为佛山三水公寓项目，加推205套LOFT产品售约1/4，1盘首开，为广钢板块华发中央公园。

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跌 周末五盘推新

摘要：本周供应回升，八盘供应620套；全市签网量价齐跌，广钢新盘入市去化近6成。



住宅新批预售：供应稍有回升 八盘供应620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)
天河	天河金茂广场	6、7号楼	2	50	7217
	龙湖首开天宸原著	1、3、4号楼	3	100	11526
	招商雍华府	8-11栋	4	110	14613
白云	越秀星汇云城	自编3、11栋	2	12	1400
南沙	碧桂园·玺悦	2号楼B座	1	84	7812
	星河山海湾	自编Y14-Y18号楼	5	75	11759
黄埔	招商雍景湾	17-26#、38-39#	12	139	18194
	佳兆业城市广场	11-2栋	1	50	5160
总计			30	620	77681

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：商办打破零供应 保利鱼珠港一盘获批

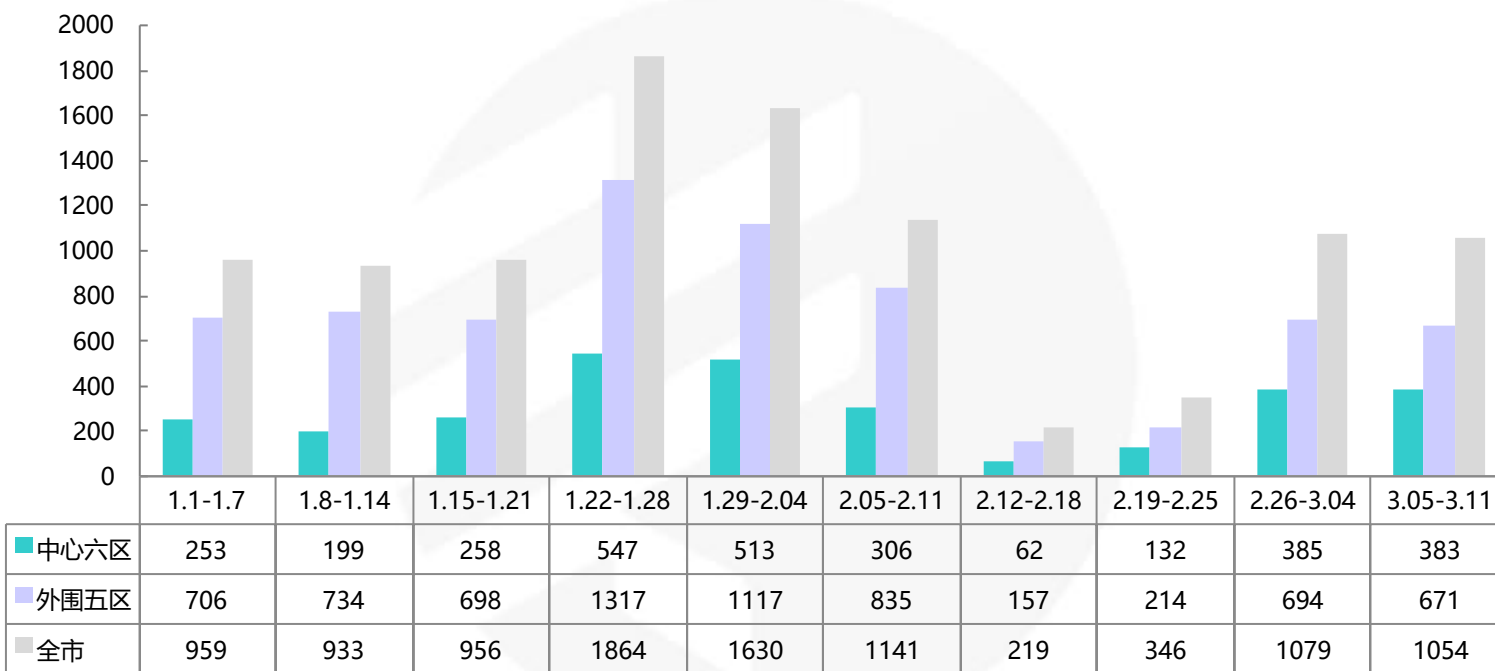
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
黄埔	保利鱼珠港	商业：S6#	1	4	2011
		办公：S6#	1	12	9053
总计			2	16	11064

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：中心外围双双环降 全市网签回落

近十周广州市商品住宅成交套数情况

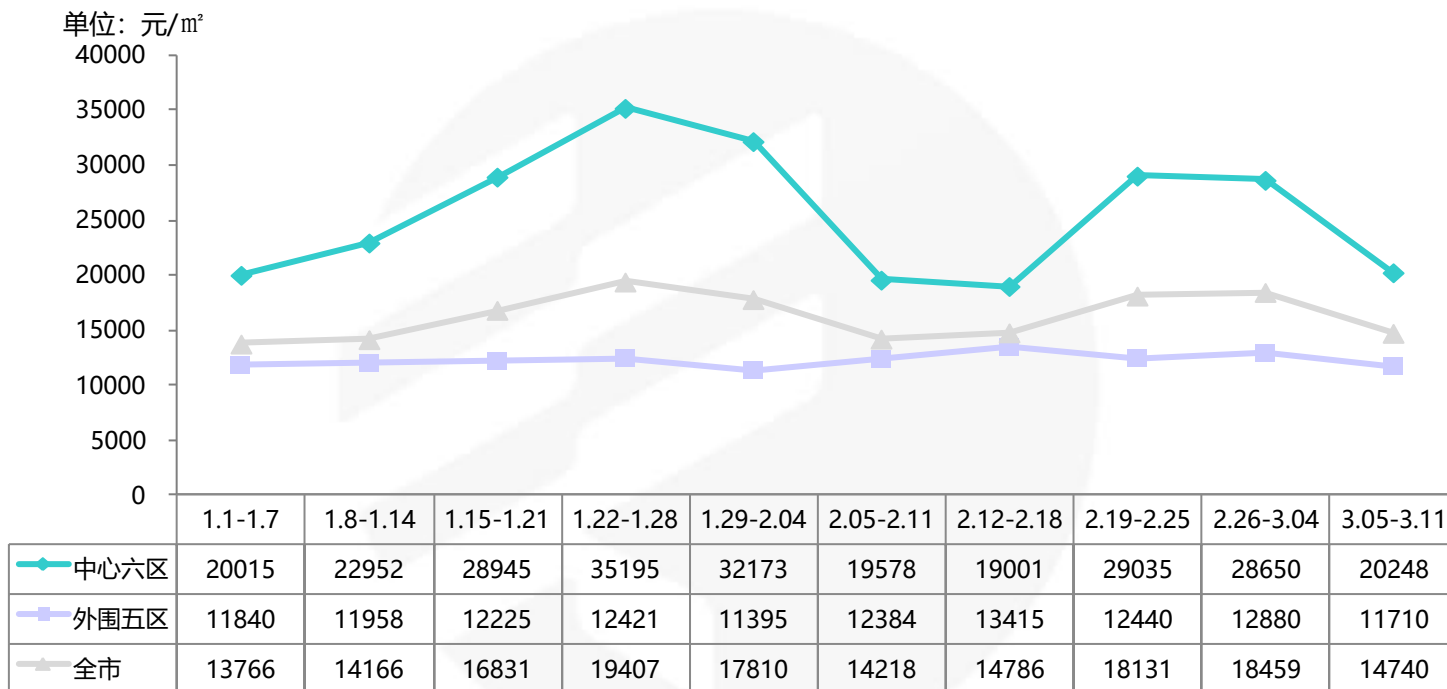
单位：套



▲ 全市网签1054套，环降2.32%。中心六区网签383套，环降0.52%。外围五区网签671套，环降3.31%。本周中心外围双双环降，全市网签量回落。

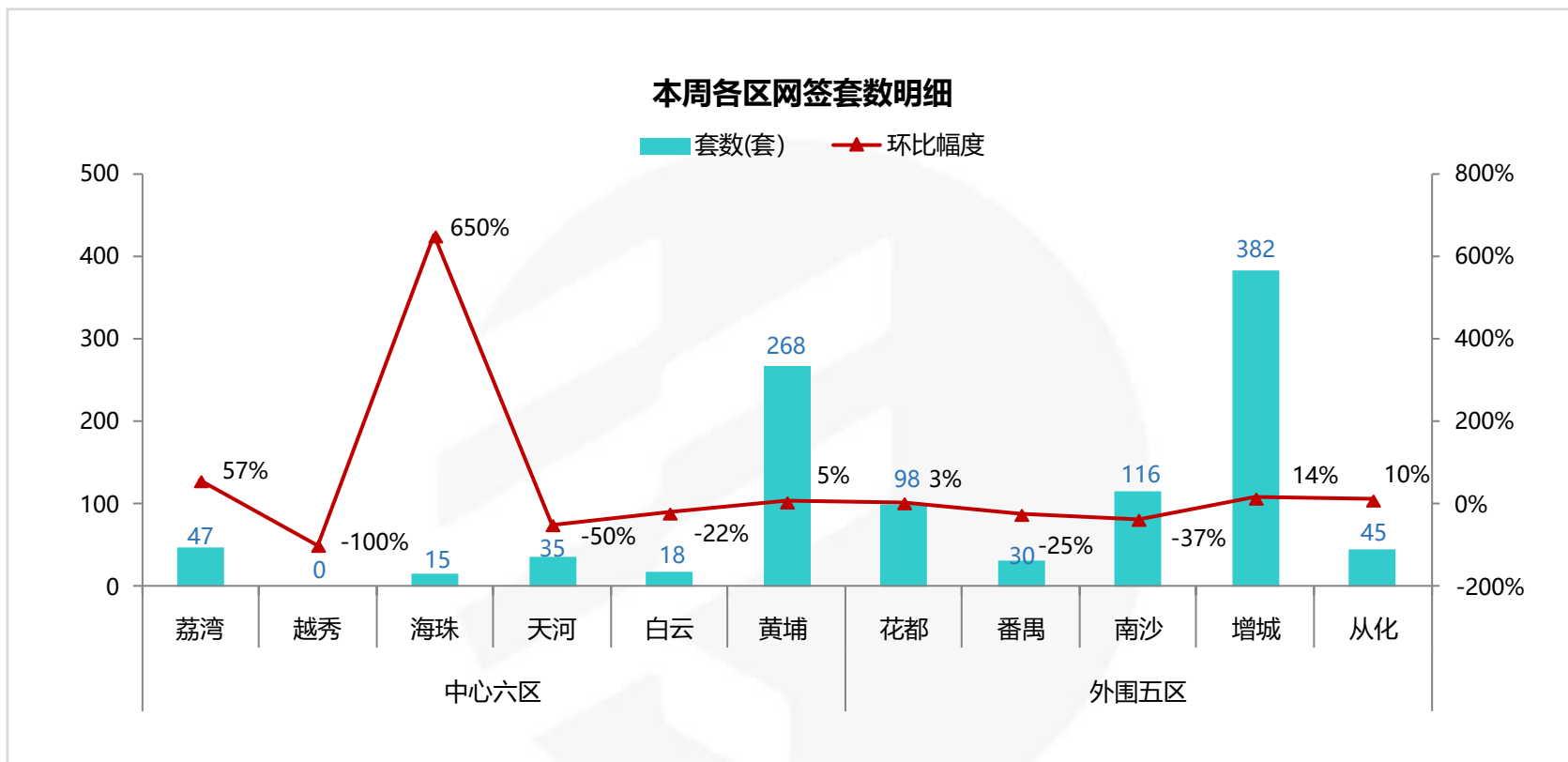
全市网签价走势：中心外围齐跌 全市均价受挫

近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价14740元/m²，环降20.15%。中心六区均价20248元/m²，环降29.33%。外围五区网签均价11710元/m²，环降9.08%。从全市来看，中心外围齐跌，全市均价受挫。

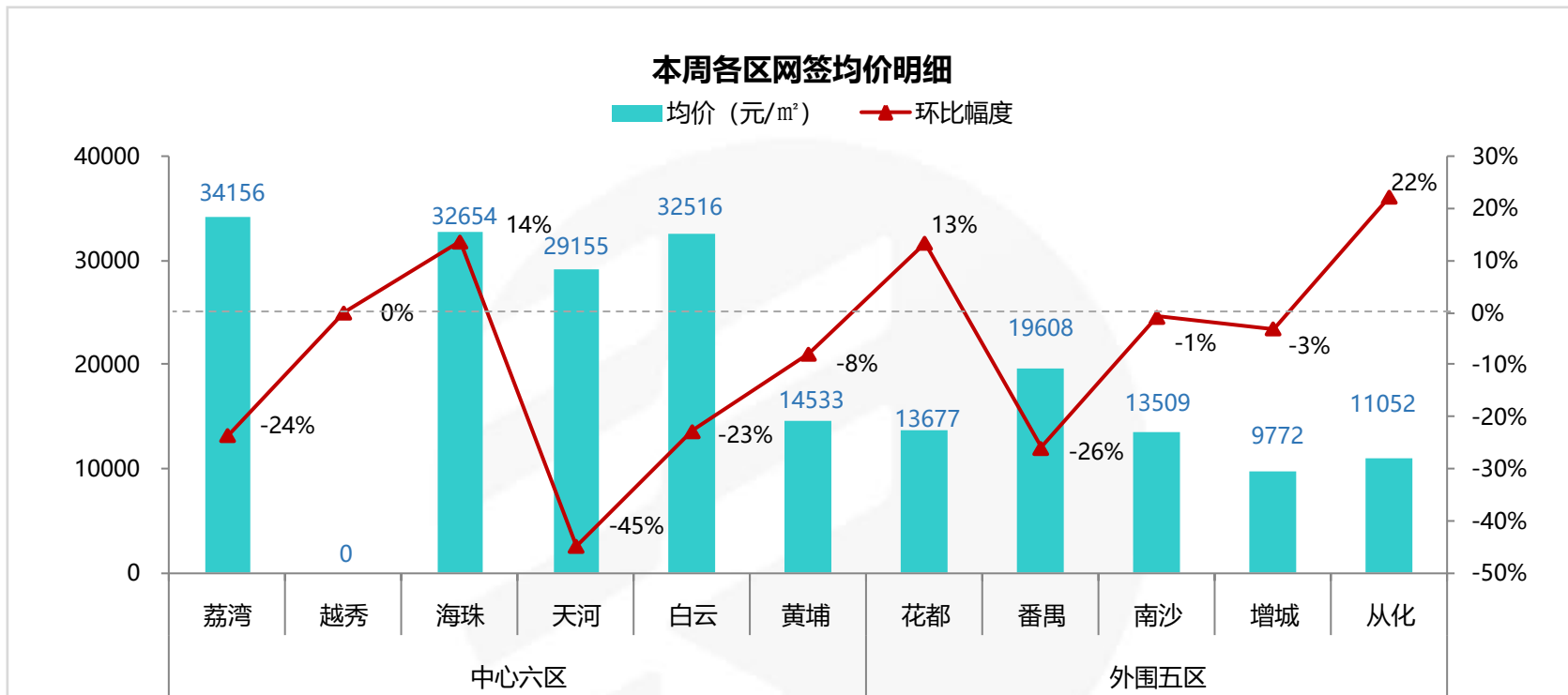
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签六跌五涨。中心六区中荔湾、海珠在网签个盘增加的带动下环升，其中海珠网签个盘量更是增加4倍；越秀本周网签量跌至零；天河、白云受网签个盘减少的影响环降；黄埔在广州绿地城网签量增加的带动下环升；

▲ 外围五区中花都、增城、从化分别在颐和山庄、云溪四季、珠江壹城网签量增加的带动下环升；番禺受网签个盘减少环降；南沙则受越秀滨海新城网签量减少的影响环降。

本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签价七跌三涨，越秀无网签未能反映均价环比变化。中心六区中荔湾受珠光御景壹号网签产品不同致区域均价结构性环降；海珠在均价超3万/㎡的个盘面积占比加大的情况下环升；天河受均价约8千/㎡的阳华国花苑占主导的影响环降；白云受网签个盘均价无一上4万/㎡的影响环降；黄埔受网签占主导的广州绿地城均价下降的影响环降；

▲ 外围五区中花都受均价超2万/㎡的个盘面积占比加大的影响环降；番禺受海怡半岛均价大幅下降且面积占比减少的影响环降；南沙受均价不足1.3万/㎡的个盘面积占比加大的影响环降；增城受网签占主导的绿湖国际城、誉山国际均价下降的影响环降；从化在网签占主导的珠江壹城均价上涨的带动下环升。

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	广州绿地城	黄埔	121	12616	15361	12176	100	12270
2	绿湖国际城	增城	89	9385	9367	9981	19	10144
3	誉山国际	增城	61	5323	5106	9593	114	9782
4	云溪四季	增城	57	5101	5676	11127	42	11363
5	越秀保利爱特城	黄埔	39	3871	6427	16604	34	16722
6	广州万达文化旅游城	花都	33	2981	4069	13649	35	13898
7	群星新邨	增城	27	2751	843	3063	27	2922
8	越秀滨海御城·四合院	南沙	23	2650	3677	13876	16	13846
9	颐和山庄	花都	20	2111	1690	8003	7	7659
10	赛宝花园	增城	19	2277	820	3600	3	3600



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	时代天韵	黄埔	17	2014	2548	12652	14	12274
12	实地蔷薇国际	增城	14	1811	2209	12199	30	11962
13	万科幸福誉	黄埔	14	1343	1594	11866	5	11932
14	珠江壹城	从化	13	1559	1376	8828	10	8681
15	恒大山水郡	增城	13	1196	1103	9220	4	9344
16	万科里享家	黄埔	13	1146	1743	15210	11	15222
17	招商雍景湾	黄埔	11	1048	1287	12284	13	12257
18	阳华国花苑	天河	11	995	806	8104	5	8061
19	保利华润紫云	白云	9	956	3504	36655	1	40611
20	尚东阳光	增城	9	944	1168	12373	9	12341



新推动态：本周五盘齐推 广钢华发中央公园开盘售6成

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㎡	3月10日 (加推)	74㎡、88㎡、96㎡二至三房	1栋23-25层、2栋9-12层，共50套	/	带装修47700-51600	成交约6%
实地蔷薇国际	广汕路实地蔷薇国际（在建21号线钟岗地铁站西侧）	占地：15.9万㎡ 总建：61.7万㎡	3月10日 (加推)	138-140㎡四房	22栋，共118套	5万抵15万	带装修均价22500	/
保利星海小镇	南沙区榄核镇镇南路	占地：30.1万㎡ 总建：12.0万㎡	3月10日 (加推)	87㎡小三房、100-103㎡三房	11# 182套	/	带装修18500	成交70%
华发中央公园	鹤洞路以南，芳村大道南以西	占地：7.9万㎡ 总建：31.4万㎡	3月11日 (开盘)	94-168㎡小三房至四房	7、9、10、11、12栋，182套	开盘97折、VIP99折、准签99折	带装修5.3-6.35万/㎡	成交约60%
保利中航城	广州科教城地铁21号线朱村站富士康科技小镇旁	占地：18万㎡ 总建：40.4万㎡	3月11日 (加推)	复式：94㎡三房、110㎡四房	西区21、24栋，共208套	认筹3万抵98折、准签99折	带装修均价23000 顶层复式31000-33000	成交约97%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



海珠：重点个盘加推

【雅居乐海珠小雅2018-03-10加推情况】



推售货量：1栋23-25层、2栋9-12层，共50套，加推户型74㎡、88㎡、96㎡二至三房。

户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积 (㎡)	约74㎡	约88/96㎡	/
套数 (套)	50		50

优惠折扣：/

折后售价：带装修均价，88㎡约4.77万/㎡
96㎡约5.16万/㎡、74㎡约5万/㎡

去化情况：成交3套，去化约6%

海珠：雅居乐海珠小雅户型图



增城：重点个盘加推

【实地蔷薇国际2018-03-10加推情况】



推售货量：加推22栋，共118套，2-31层，两梯四户。

户型配比：

户型	四房	四房	合计
面积 (m ²)	138m ²	140m ²	/
套数 (套)	59	59	118

优惠折扣：5万抵15万

折后售价：带装修均价22500元/m²

去化情况：加推新货去化一般

备注：

- 项目在售栋座G19, G21, G22, G23, G24;
- 户型由86-140方三至四房;
- 折扣分为：4万抵12万 (86-117 m²) , 5抵15万 (126-140 m²) ;
- 本周 (3.5-3.11) 成交共56套 (含加推新货成交量)

增城：实地蔷薇国际户型图



138-140m²四房

南沙：重点个盘开卖

【保利星海小镇2018-3-10加推情况】



推售货量：11#，182套

户型配比：

户型	小三房	三房	合计
面积 (m ²)	87m ²	100-103m ²	/
套数 (套)	62	120	182

推售价格：均价18500元/m²（带装修）

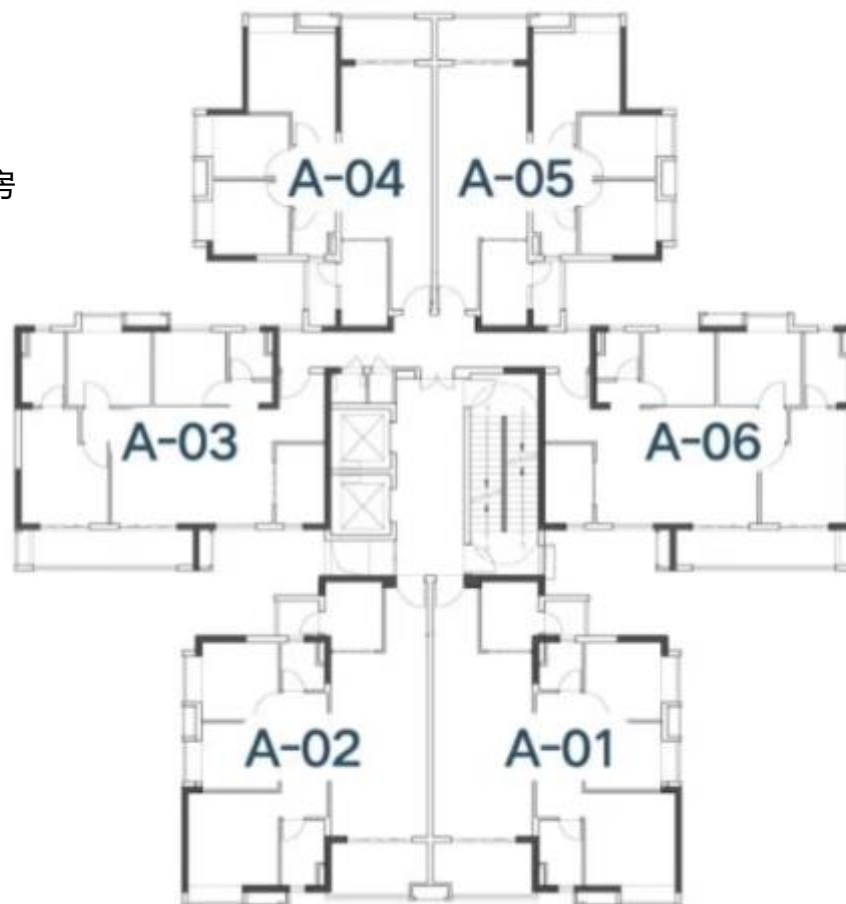
备注：

- ▲ 去化约70%；
- ▲ 政府指导价约9600元/m²。

南沙：保利星海小镇户型

11#标准层平面

A-01、A-02 103m²三房
A-03、A-06 100m²三房
A-04、A-05 87m²小三房



荔湾：重点个盘开卖

【华发中央公园2018-3-11开盘情况】



推售货量：7栋01、9栋02、10栋01、11栋05、12栋02，合计182套

户型配比：

户型	小三房	四房	四房	合计
面积 (m ²)	92-94	122-135	167	17268
套数 (套)	72	73	37	182

推售价格：46000-57000元/m² (带装修)

开卖情况：总体去化约57%

备注：

- ▲ 14点签到，15点正式选以微信选房，5分钟选房系统关闭，选房结束；
- ▲ 开售方式：在线微信选房，客户凭认筹电话与身份证进入系统。在确认网上选房温馨提示后，正式进入选房销控，客户可针对自身意向，优选5个房源至收藏夹，以便客户更便捷选购房源。在正式开卖一刻，客户以最快速度选取房源，确认房源信息无误后，点击确认，达成认购；
- ▲ 收筹约160台，实际到场约140台。

荔湾：华发中央公园现场图

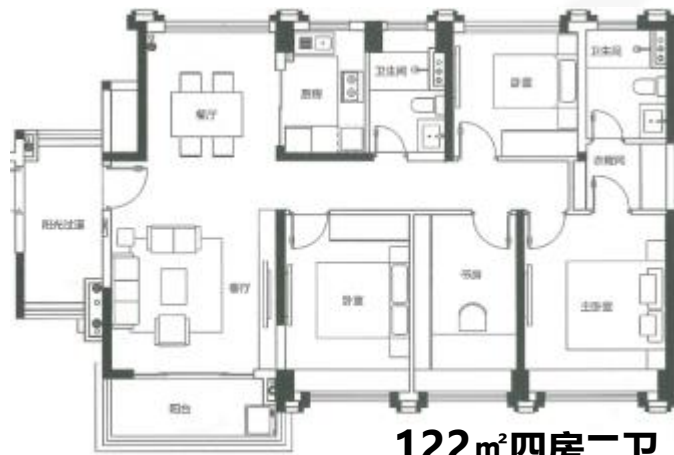


荔湾：华发中央公园户型图



94m²大三房

135m²四房二卫



122m²四房二卫

167m²四房三卫



增城：重点个盘加推

【保利中航城2018-03-11加推情况】



推售货量： 西区21、24栋，1-13层，8户/层，两栋户型相同，共208套。

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	约94m ²	约110m ²	/
套数 (套)	156	52	208

优惠折扣： 按揭短分期97折、认筹3万抵98折、准签99折、开盘减1万

折后售价： 带装修价，110m²非顶层售价在2.45-2.8万元/m²，顶层售价约3.1-3.3万元/m²；94m²非顶层售价在2-2.4万元/m²，顶层复式在2.8-3万元/m²

去化情况： 成交约201套，去化约97%

备注： 项目于保利洲际酒店加推21、24栋；1.24-3.10累计认筹约260组（认筹3万抵98折），到场约220组。上午解筹约190余套，下午清理销售后陆续成交，现已经基本售罄。

增城：保利中航城户型图





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

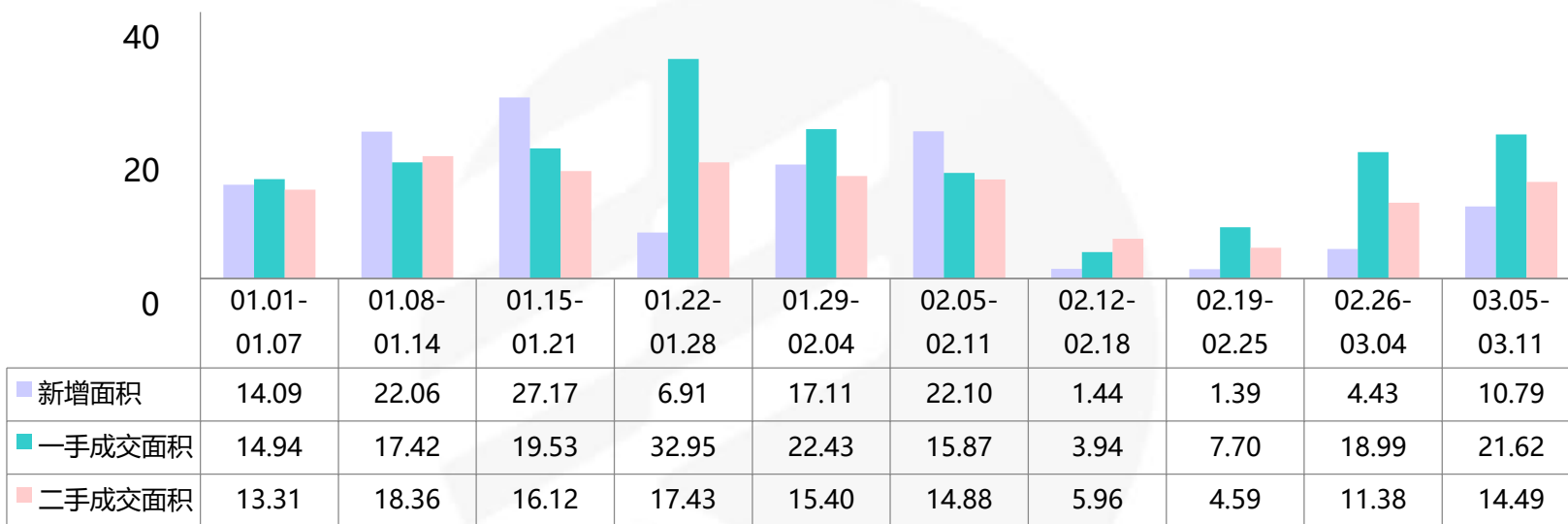
禅南顺继续缺席新货市场 龙光两盘开放城市展厅

摘要：大市一、二手网签量稳步回升。三水、高明仍然为新货市场主力，5盘推新770套，其中住宅项目4个，公寓项目1个，禅城、南海、顺德三区仍未有推新。三水龙光玖誉府、高明龙光玖龙府双双开放城市展厅。

住宅：一、二手网签量稳步回升 禅南顺三区仍难觅新货

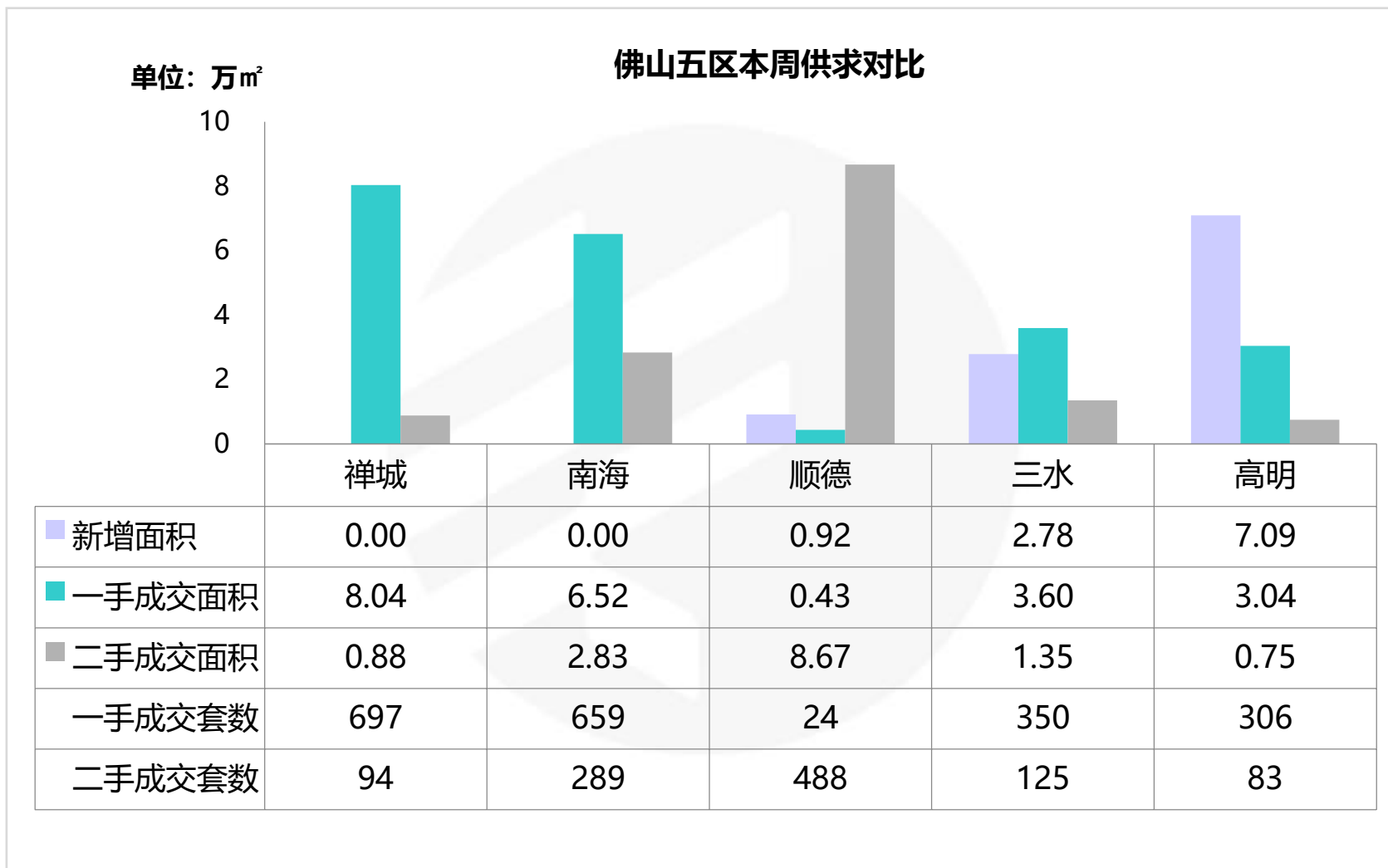
单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比增加14%，二手成交面积环比增加27%。
- ▲ 小阳春热度持续，禅城、三水、高明一手网签量持续回升，其中三水、高明两区保持稳定的推新量。禅城、南海、顺德三区春节以来仍未见新货入市，但多盘正逐步启动新货登记、认筹，蓄势待发。
- ▲ 龙光去年下半年连拿六地，目前丹灶地块已开工建设，三水乐平项目龙光玖誉府、高明杨和项目龙光玖龙府于本周分别开放城市展厅。

住宅：顺德一手网签持续受限 高明单盘新增7万方



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	中惠璧珑湾	2018/3/8	6座, 22层 / 2梯4户	三房 /110 四房 /123-138	76	0.92
三水	御江南	2018/3/7	十六区41座, 27层/2梯6户	三房/79-100	156	1.39
三水	御江南	2018/3/7	十六区21座, 27层/2梯6户	三房/79-100	156	1.39
高明	万科美的西江悦	2018/3/6	4-6座, 34层/2梯6户 10座, 34层、2梯4户	三房/89 四房/121	726	7.09
合计					1114	10.79

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
三水	三水新城	保利中央公园	2018/3/8	29座	128	三房/90 四房/116-128	11500-12500/ 带装修	一口价	78%
三水	江南新区	御江南	2018/3/10	21座、41座	208	三房/79-100	8000-8500/毛 坯	一口价	100%
高明	西江新城	万科美的西江悦	2018/3/10	6座	198	三房/89 四房/121	11500-12500/ 带装修	99折	40%
高明	西江新城	美的明湖	2018/3/10	8座(一条梯腿)	31	三房/100	10500-11500/ 带装修	——	55%
合计					565	——	——	——	72%

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	禅城	融创望江府	22613	133	16395	13793
2	禅城	融创湖滨世家	17845	90	13382	13335
3	南海	广佛新世界	15204	16	5105	29784
4	南海	奥园1号	12695	44	4848	26184
5	南海	新城璟城	8683	57	5865	14806
6	三水	御江南	6409	79	7108	9016
7	南海	富力西江十号	4802	45	6385	7520
8	禅城	合景新鸿基泷景	3778	26	2760	13688
9	三水	雅居乐融创三江府	3700	39	4280	8646
10	三水	旭辉城	3225	36	3627	8891

(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)

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	禅城	旭辉公元	3113	25	2353	13230
12	禅城	万科金色里程	3092	25	2359	13107
13	三水	时代南湾	2932	33	3605	8132
14	南海	恒大悦府	2688	18	1827	14715
15	禅城	敏捷金谷国际	2541	21	1929	13173
16	三水	碧桂园奥斯汀	2101	27	2579	8146
17	南海	海逸桃花源记	2078	25	2158	9629
18	南海	绿地丽雅香榭花城	2049	20	2147	9545
19	南海	禾粤尚德居	1952	53	4473	4365
20	南海	雅丽豪庭	1857	15	1902	9763
合计			87777	677	77052	11392

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，禾粤尚德居为员工房，具体售价按楼盘现场公布为准)

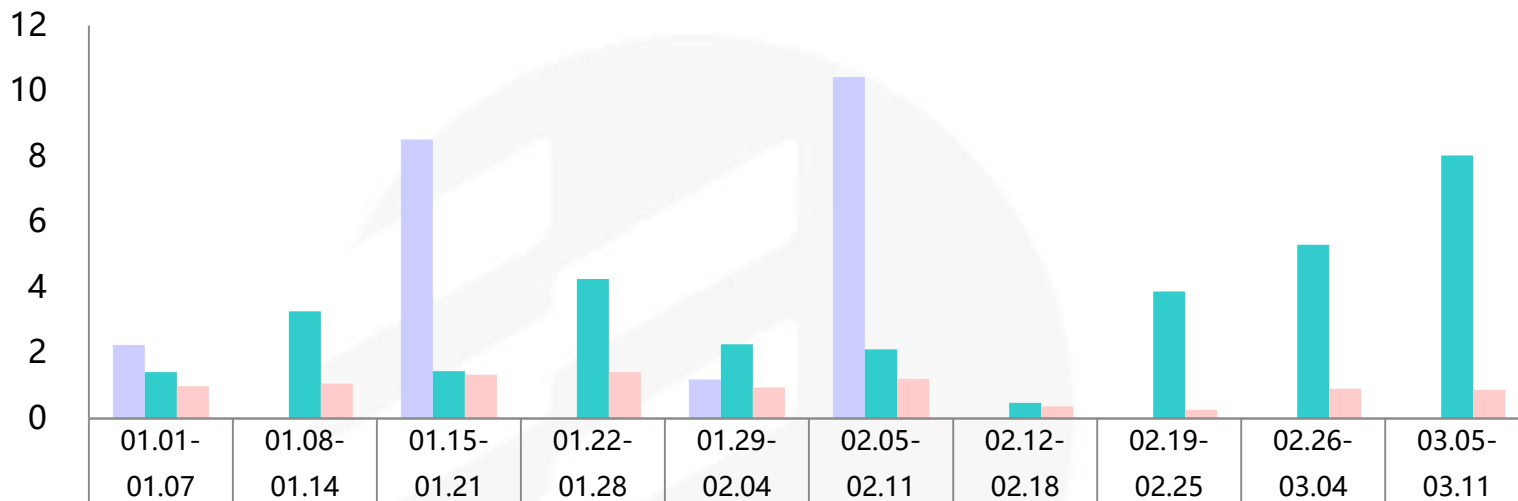
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**67%**，成交面积环比**增加23%**，成交均价**上涨14%**。



禅城：首块竞租赁住房土地竞拍 相较同区域楼面价有所下滑

单位：万m²

禅城周度成交走势



■ 新增面积	2.25	0.00	8.52	0.00	1.19	10.43	0.00	0.00	0.00	0.00
■ 一手成交面积	1.42	3.27	1.45	4.26	2.27	2.11	0.48	3.88	5.30	8.04
■ 二手成交面积	0.99	1.07	1.34	1.42	0.95	1.21	0.37	0.27	0.91	0.88

▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加52%**，二手成交面积环比**减少3%**。

▲ 本周竞拍的禅城奇槎商住地块，亦是佛山首块“限地价，竞租赁住房面积”土地。土地包含约6万m²商服用途建面，卓越集团最终以最高限价+5%租赁住房面积成交，楼面价12500元/m²，相较去年奇槎竞拍的商住地块楼面价下降了约4000元/m²。

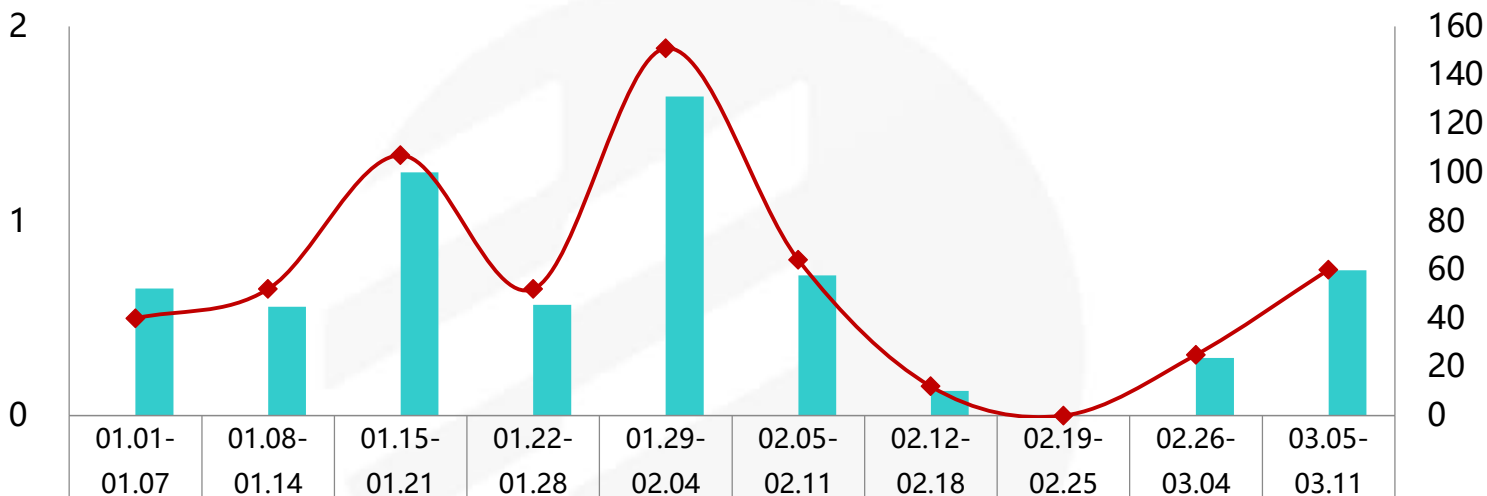


桂城：网签成交量逐步回暖 保利诺丁山启动9座诚意登记

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



▲ 本周桂城一手成交面积环比增加**152%**，套数成交面积环比增加**140%**。

▲ 保利诺丁山于3月7日启动诚意登记，有望于3月中旬加推9座洋房，面积段涵盖74-103m²三房设计，吹风价2.3-2.7万元/m²带装修发售。



禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	融创	活动信息	3.10点赞微信稿前38位粉丝获得花束礼盒一份
	绿岛湖壹号	活动信息	3.8玫瑰赞礼活动
	金茂绿岛湖	活动信息	3.10-11到访营销中心送DIOR唇膏
南海	保利诺丁山	诚意登记	3.7启动9座洋房诚意登记

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

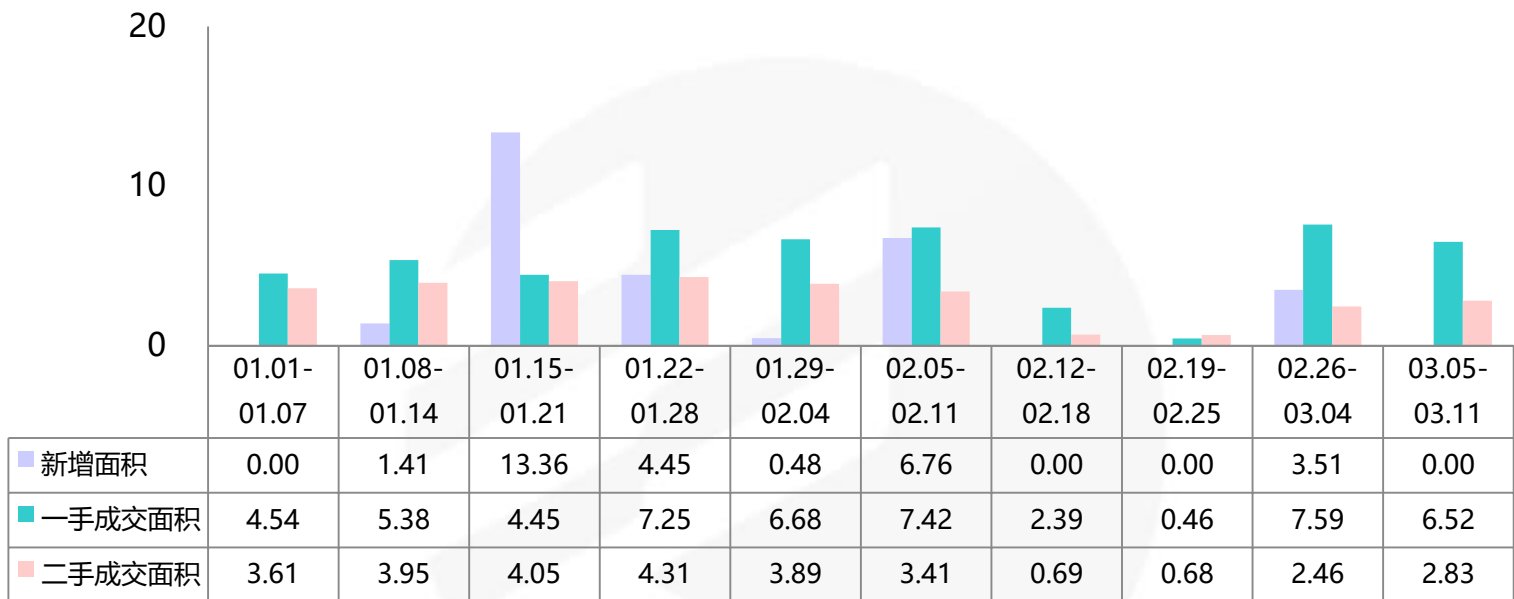
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-3月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	——
2018-3月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-3月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
2018-3月	保利碧桂园天汇	天滨组团3、4座	155	109-173	18000-20000/带装修	——
2018-3月	合景新鸿基泷景	自编18座	155	80-109	17000-20000/带装修	——
2018-3月	融创望江府	15座	124	109-128	11500-12000/毛坯	——
2018-3月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	——
2018-3月	绿岛湖壹号	80座	60	160	16500-17500/带装修	——
2018-3月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-3月	保利诺丁山	9座	160	74-103	21000-22000/带装修	——
合计			1596套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：连续四周供应量低走 新城璟城首居网签榜首

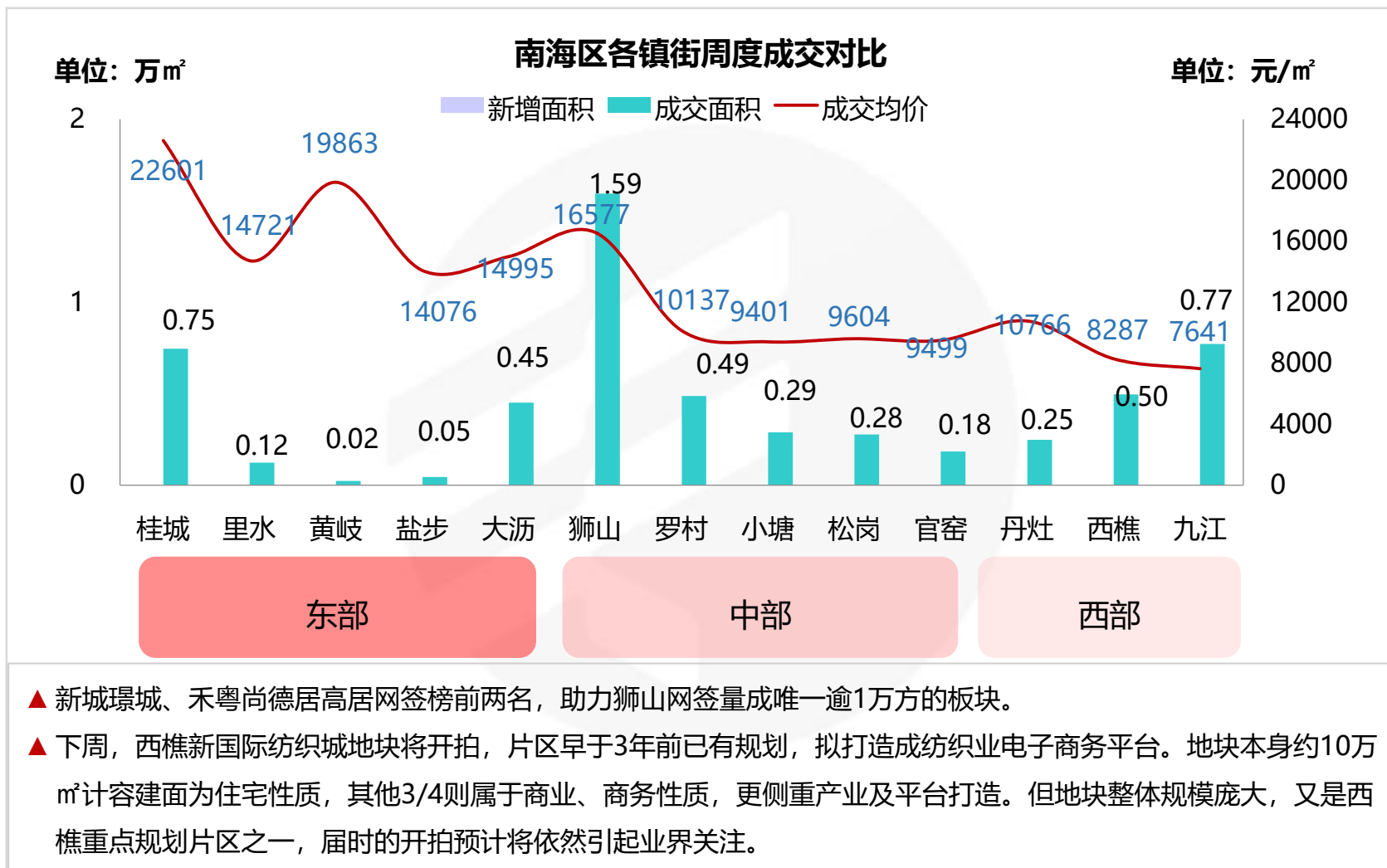
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少14%，二手成交面积环比增加15%。
- ▲ 踏入春节以来的第四周，南海供应量依旧低迷，四周均无新货入市，仅时代领峰取得2栋楼预售证。
- ▲ 本周网签潮减弱，新城璟城接棒万科城市之光登顶网签榜首，但网签量仅57套。

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
里水	金沙半岛	活动信息	3.10-11拉斯维加斯博彩之旅
大沥	恒大悦府	活动信息	3.10-11 “三八魅力女神节” 主题活动
	华福熹云水岸	活动信息	3.8-11来访销售中心的顾客即赠浪漫精美玫瑰花； 3.10开放3座样板房
	方圆·南海小城之春	优惠信息	3.8-11 1/4栋特惠限量女神房，23岁女性额外99折，26岁额外98折，10套三八节特惠房
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	3.10-11业主春游踏青活动
西樵	恒大御湖湾	活动信息	3.7-13期间认筹/成交赠送祈福斋宴门票3张
	碧桂园翡翠湾	活动信息	3.8到访可获礼品一份； 3.10-11 “全城可乐计划”
九江	恒大滨江御府	活动信息	3.8-11关注微信公众号转发朋友圈，集赞满58送礼
	依云公馆	活动信息	3.8转发朋友圈领取礼品及鲜花

南海：即将开卖项目

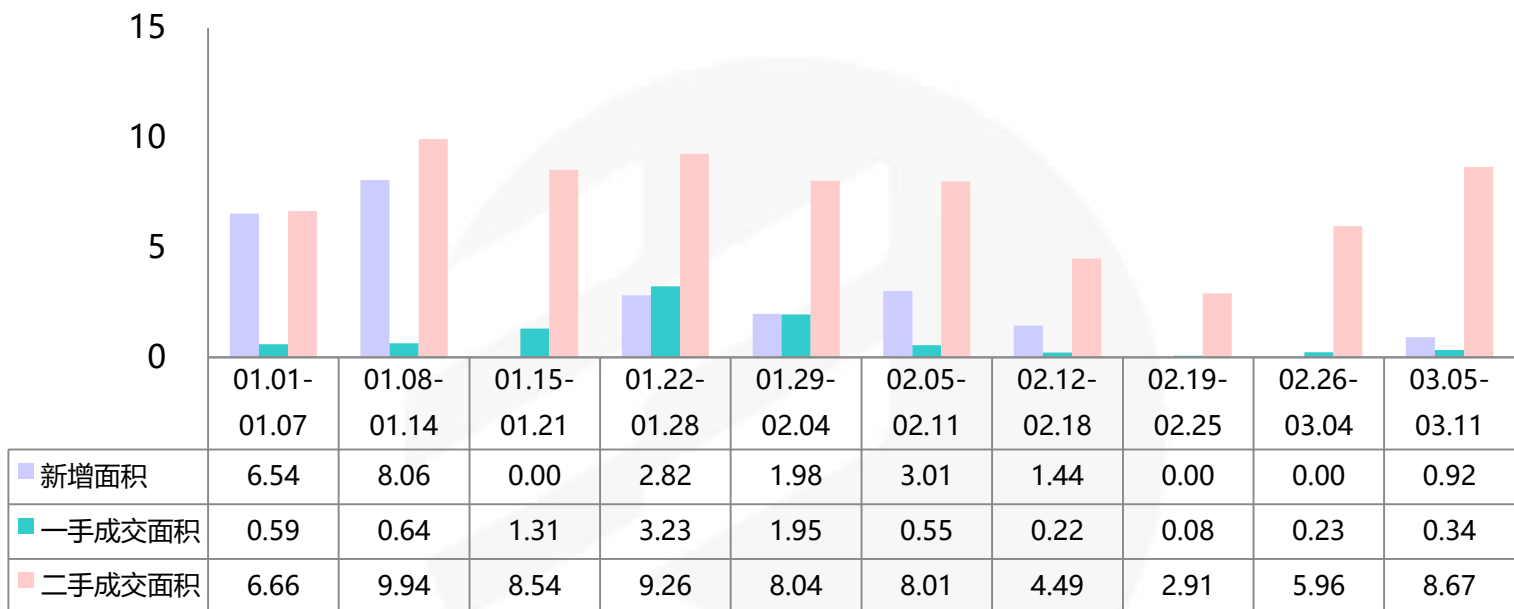
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-3月	时代家	首期洋房	180	82-128	18000-22000/带装修	——
2018-3月	万冠广场	首批洋房	128	87-120	18000-20000/带装修	已接受登记
2018-3月	恒大悦府	18、19座	192	110-133	24000-25000/带装修	目前已接受2万元登记
2018-3月	鸿业畔湖居	新品洋房	48	108-124	10000-11000/带装修	——
2018-3月	松晖名苑	5座	116	92-108	13000-14000/带装修	目前接受登记中，预存2万享优先选房
2018-3月	万科城市之光	7、10座	262	89-115	15000-16000/带装修	——
2018-3月	雅丽豪庭	新品洋房	160	101-104	13000-14000/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	碧桂园翡翠湾	【漫绿】组团	128	101-131	9000-10000/带装修	正接受1万作登记
2018-3月	恒大滨江御府	1、2座	120	110-208	10000-12000/带装修	——
合计			1934套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：万科翡翠江望开放星级园林示范区

单位：万m²

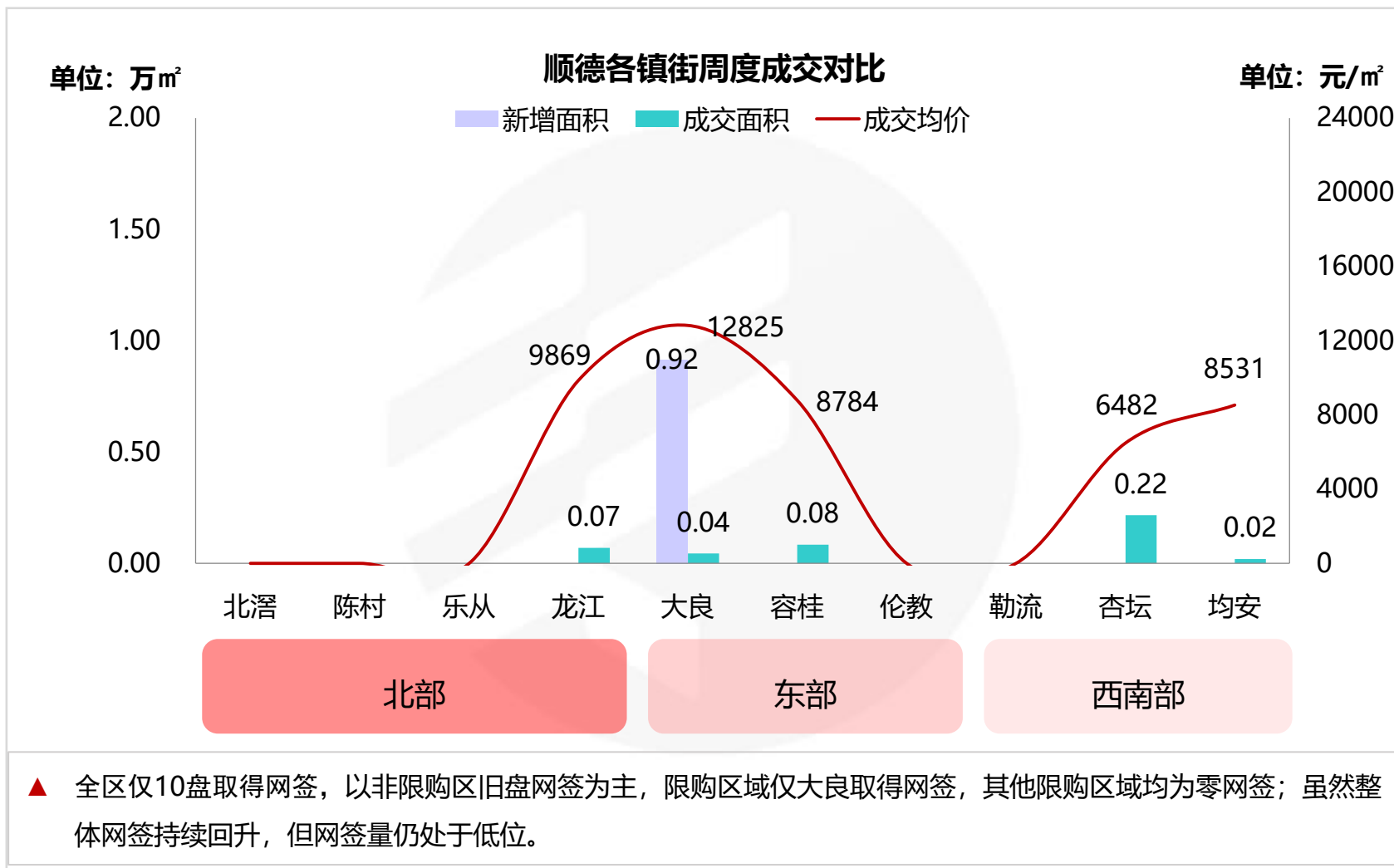
顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加48%**，二手成交面积**增加45%**。
- ▲ 万科翡翠江望继2月初开放销售中心后，本周正式开放园林示范区。该项目是华南万科首个翡翠高端作品，以围合式现代大都会风格临江而建，产品南北对流，一线望江；项目自身打造都会社区园林，超宽泳池，娱乐会所，更坐拥约110万m²滨江主题公园；总规划11栋洋房，一期8、9、10栋均为30层高，产品都是约123m²的三房户型。



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	3月逢周末 举行夺宝活动
陈村	美的花湾城	活动信息	3.11 亲子插花活动
	万科翡翠江望	开放园林	3.10 开放星级园林示范区
大良	招商公园1872	活动信息	3.10-3.11 艺术插花主题活动
	顺德华侨城	活动信息	3.10-3.11 举办亲子公益植树主题活动
容桂	凯蓝滨江时光	活动信息	3.10-3.11 举办艺术插花DIY & 多肉绿植DIY主题活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：3.10万科翡翠江望开放园林示范区



(图片来源：腾讯房产)

项目位置：佛山市顺德陈村镇二龙大堤西侧

占地面积：5.38万㎡

建筑面积：18万㎡

项目基础信息：项目总规划11栋洋房，一期8、9、10栋均为30层高，产品都是约123㎡的三房户型，南向一线望江。

项目动态：

▲ 3月10号开放星级园林示范区。

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	美的领贤公馆	二期洋房	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	——
2018-3月	万科翡翠江望	8/9/10栋洋房新品	180	建面123	19000-22000/建面带装修	——
2018-3月	荔园新天地	4号楼	190	建面95-127	23000-25000/建面带装修	——
2018-3月	中海新城公馆	二期洋房	300	建面99-127	16000-19000/建面带装修	登记享开盘99折优惠
2018-3月	保利海德公园	洋房新品	230	建面98-172	18000-19000/建面带装修	登记可享开盘99折优惠
2018-3月	泰禾佛山院子	4号楼	120	建面130-180	21000-22000/建面带装修	——
2018-3月	保利碧桂园悦公馆	洋房新品	120	建面97-120	16000-18000/建面毛坯	——
2018-3月	中惠璧珑湾	洋房新品	120	建面90-120	18000-19000/建面带装修	——
2018-3月	顺德华侨城	四期23座	75	建面114-147	23000-25000/建面带装修	——
2018-3月	佳兆业金域天下	联排别墅新品	10	建面200-400	待定	——
2018-3月	中海万锦公馆	洋房新品	300	建面100-132	18000-19000/建面带装修	——
合计			约3091套			

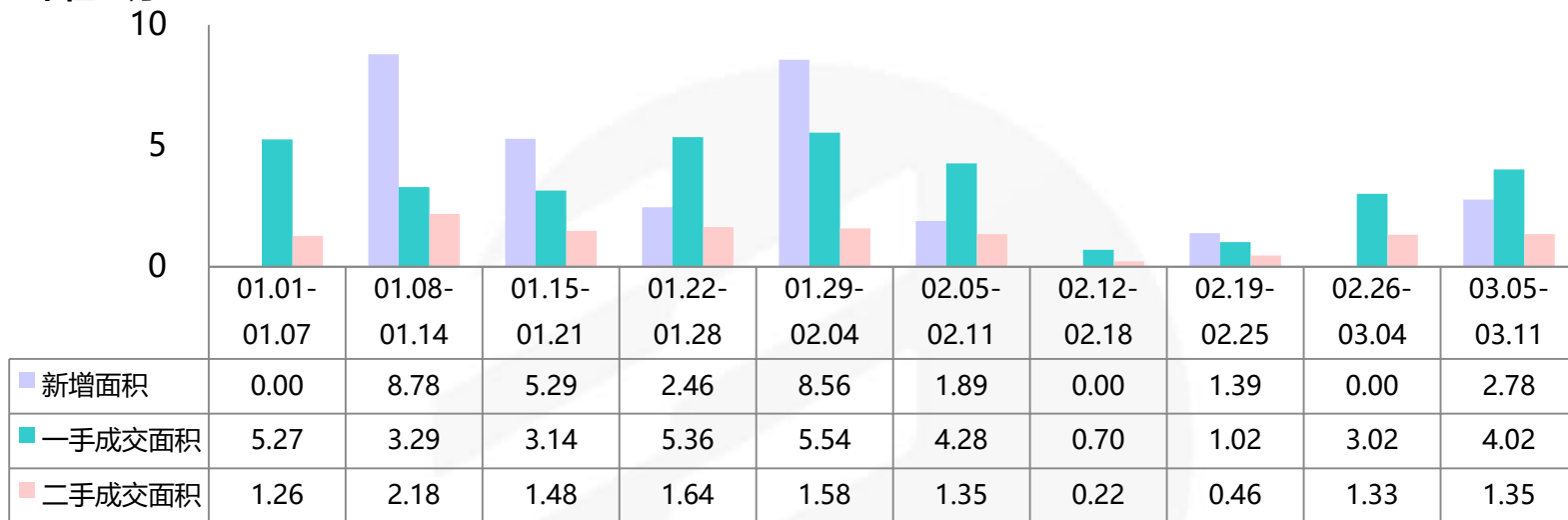
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



三水：两盘开卖均表现出色 龙光玖誉府开放城市展厅

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33%**，二手成交面积环比**增加2%**。
- ▲ 御江南开卖再受追捧，以毛坯开卖十六区21、41座共208套单位，当天即全部售罄，低总价、低首付是该项目持续火爆的重要因素；保利中央公园开卖稍逊色于御江南，推售29座共128套单位，当天推售率近8成，整体去化表现较为出色。
- ▲ 龙光玖誉府为龙光上一年乐平夺下的第二块地，第一块已与碧桂园合作开发（已命名为龙光碧桂园悦府），该项目总规划13栋32层高的住宅，楼距超100m，户型为89-114m²三房产品，目前已于狮山和信广场开放城市展厅。

三水：重点个盘开卖

【保利中央公园2018-3-8开盘情况】



推售货量：29座，33层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90	116-127	13586
套数 (套)	64	64	128

推售价格：11500-12500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100套)

客户构成：广州客户占40%，三水客户占40%，南海20%

备注：29座西南侧户型望内部园林，但视野受到遮挡，而东北侧户型无遮挡，可远眺荷花世界，均价也相对较高。

三水：重点个盘开卖

【御江南2018-3-10开盘情况】



推售货量：十六区21、41座，27层/2梯6户，共208套。

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	79-100	18554
套数 (套)	208	208

推售价格：8000-8500元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交100% (208套)

客户构成：以广州客户为占比50%，三水客户占比35%，其他区域占比15%

备注：项目近期推货表现积极，本次再度推出2栋楼，凭借价格上的优势，持续表现火爆，本次开卖当天再度售罄，无异是近期三水表现最出色的楼盘。

三水：御江南户型图



85m²



85m²

(图片来源：御江南微信公众号)

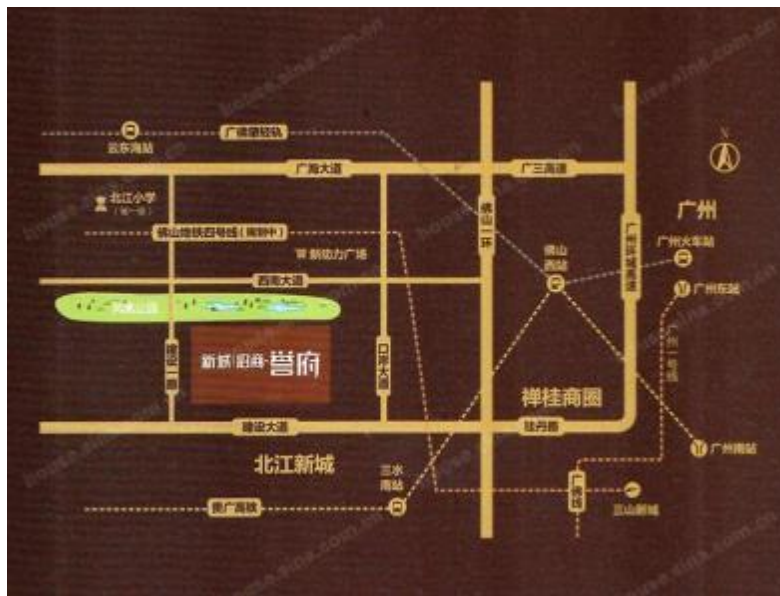


三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心	三水冠军城	活动信息	3.10-3.11 多肉植物DIY、立体拼图以及纸扇DIY
河口片区	新城招商誉府	开放样板房	3.10 开放6座样板房
	鸿安御花园	活动信息	3.10-3.11 抱枕DIY
	恒大丽湖城	活动信息	3.10-3.11 欢乐家庭日
乐平	广乐颐景园	活动信息	3.10-3.11 集赞送电影票，微景观多肉DIY
	龙光玖誉府	开放展厅	3.9 开放狮山和信广场城市展厅
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	3.10-3.11 “欢聚龙盘，绿化家园”活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：3.10新城招商誉府开放6座样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：佛山市三水区北江新城建设一路与建设大道交界

占地面积：4.7万㎡

建筑面积：22万㎡

项目基础信息：项目总体分两期开发，自身配有约4000㎡风情商业街以及功能各异的公共空间，首期产品主打90-125平方米的三至四房百变户型。

项目动态：

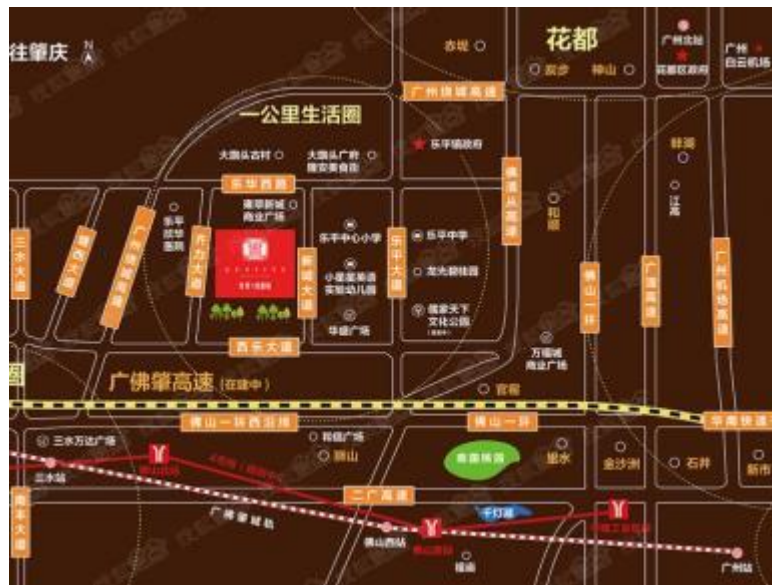
▲ 3月10日开放6座样板房。

三水：新城招商誉府样板房图



(图片来源：新城招商誉府微信公众号)

三水：3.9龙光玖誉府开放狮山和信广场城市展厅



(图片来源：搜狐焦点)

项目位置：佛山市三水区乐平齐力大道北（乐平中心小学旁）

占地面积：6.58万m²

建筑面积：23万m²

项目基础信息：项目总规划13栋32层高的高层住宅，楼距超100米，绿化率31%，户型为89-114m²三房。

项目动态：

▲ 3月9日开放狮山和信广场城市展厅。

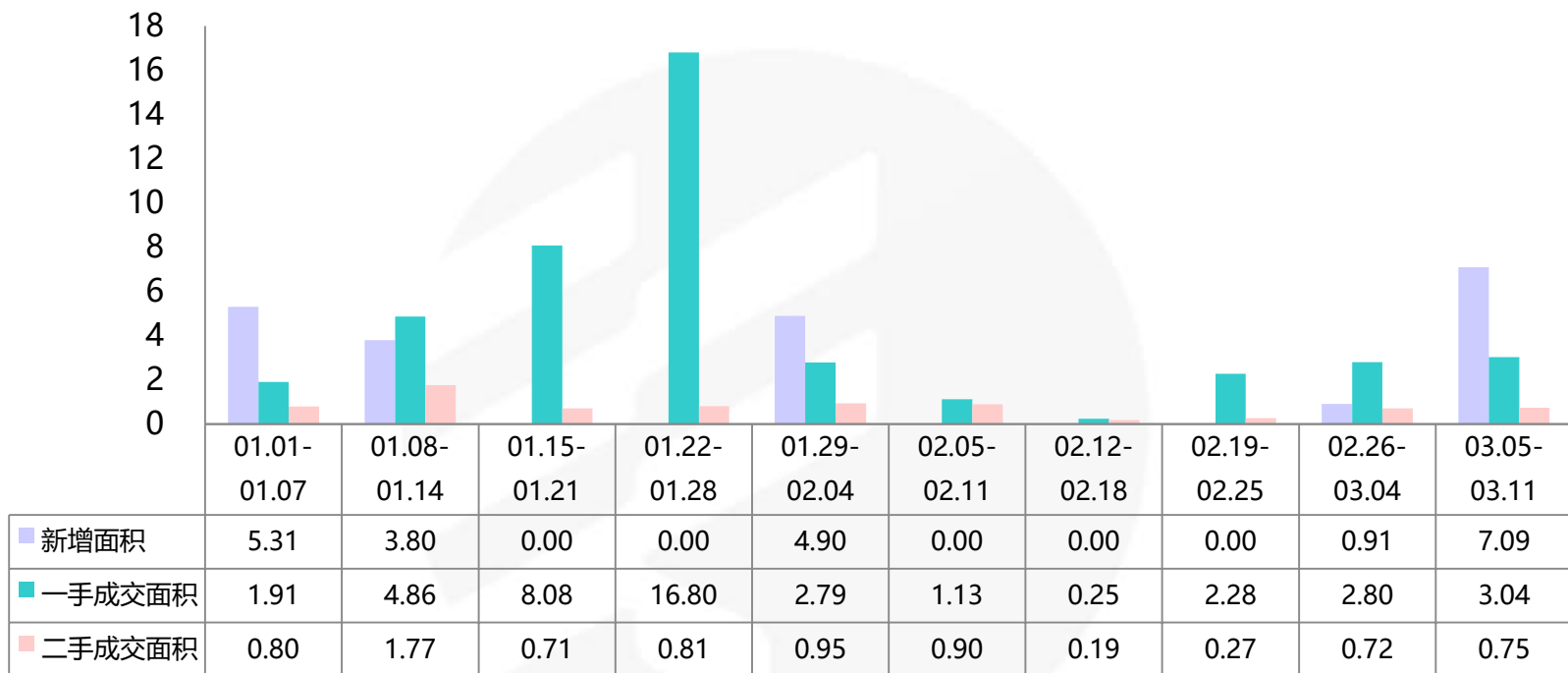
三水：即将开卖项目

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	观景豪园	6座	128	110-125	11000-12000/带装修	——
2018-3月	广乐颐景园	洋房新品	210	95-115	9000-10000/带装修	——
2018-3月	雍翠新城	6座	131	86-139	9500-10500/带装修	——
2018-3月	月亮湖颐景园	7/8座洋房	190	98-138	8000-8500/带装修	——
合计			约659套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：万科美的西江悦、美的明湖双双加推洋房

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8%**，二手成交面积环比**增加4%**。
- ▲ 万科美的西江悦加推6座洋房，面积段涵盖89-121m²三四房设计，当日消化约40%；美的明湖加推8座04梯腿，面积为100m²三房设计，当日消化约55%。

高明：重点个盘开卖

【万科美的西江悦2018-3-10开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：6座，34层/2梯6户，共198套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89	121	19700
套数 (套)	132	66	198

推售价格：11500-12500元/m²（带装修）

折扣优惠：99折

开卖情况：当日成交约40%（约80套）

客户构成：广州客户占比约30%，本土客户占比约40%

备注：该项目为万科和美的两大品牌房企强强联手打造，产品基本以90/120m²三四房刚需、刚改户型为主。

高明：万科美的西江悦户型图

A户型
装修意向图



建筑面积：约90m²

万科美的西江悦（标准地名：万科美的西江悦花园） 开发商：佛山市高明区融浩房地产有限公司

免责声明：1. 本图所示仅供客户装修参考，不作交付标准，不涉及其他用途。交付尺寸以合同约定为准，请在认购前确定开发商提供的合同附件及交付标准。2. 因建筑产品的独立性，使用场景及建筑立面变化需求，同一基本户型出现不同楼层、布局、尺寸、结构、面积等存在差异，以房屋交付合同附件为准。广告中涉及面积均为建筑面积。日期日期：2017年8月

B户型
装修意向图



建筑面积：约120m²

万科美的西江悦（标准地名：万科美的西江悦花园） 开发商：佛山市高明区融浩房地产有限公司

免责声明：1. 本图所示仅供客户装修参考，不作交付标准，不涉及其他用途。交付尺寸以合同约定为准，请在认购前确定开发商提供的合同附件及交付标准。2. 因建筑产品的独立性，使用场景及建筑立面变化需求，同一基本户型出现不同楼层、布局、尺寸、结构、面积等存在差异，以房屋交付合同附件为准。广告中涉及面积均为建筑面积。日期日期：2017年8月

高明：重点个盘开卖

【美的明湖2018-3-10开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：8座（4号梯腿），32层/2梯5户，共31套

户型配比：

户型	三房	合计
面积（m ² ）	100	3087
套数（套）	31	31

推售价格：10500-11500元/m²（带装修）

开卖情况：当日成交约55%（约17套）

客户构成：本地客户为主

备注：项目定位主要为高明本地舒适改善型的客户，以及首改家庭群体。

高明：美的明湖户型图



100m²

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	东湖洲花园	开放样板房	3.7开启8座90-118m ² 样板房
	美的明湖	活动信息	3.7-9晒自拍评选获奖品
杨和	美的鹭湖森林度假区	活动信息	3.7-9晒自拍评选获奖品
	龙光玖龙府	开放展厅	3.10在高明大润发开放城市展厅
明城	恒大山湖郡	活动信息	3.10春日花韵·欢乐嘉年华活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明： 3.7东湖洲花园开启8座样板房



(图片来源：高明房产网微信公众号)

项目位置：佛山市高明区荷城街道西江新城怡乐路99号

占地面积：6.89万㎡

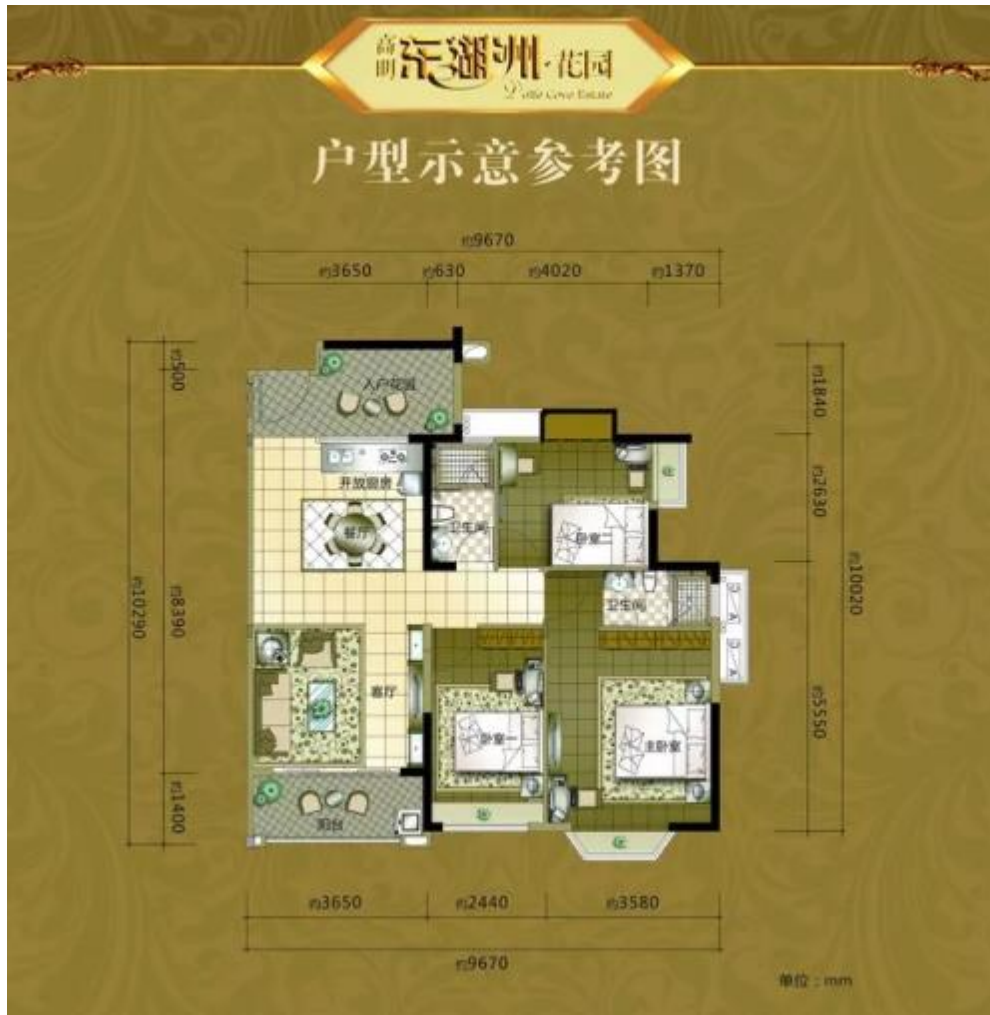
建筑面积：29.30万㎡

项目基础信息：共建设约18栋高层低密度大型豪华住宅区，包括8栋31层高层住宅楼和7栋22层、2栋24层及1栋27层的高层商住综合楼，部分首层及2层为商业。项目商业建筑面积约13517.62㎡。

项目动态：

▲ 3月7号开启8座样板房。

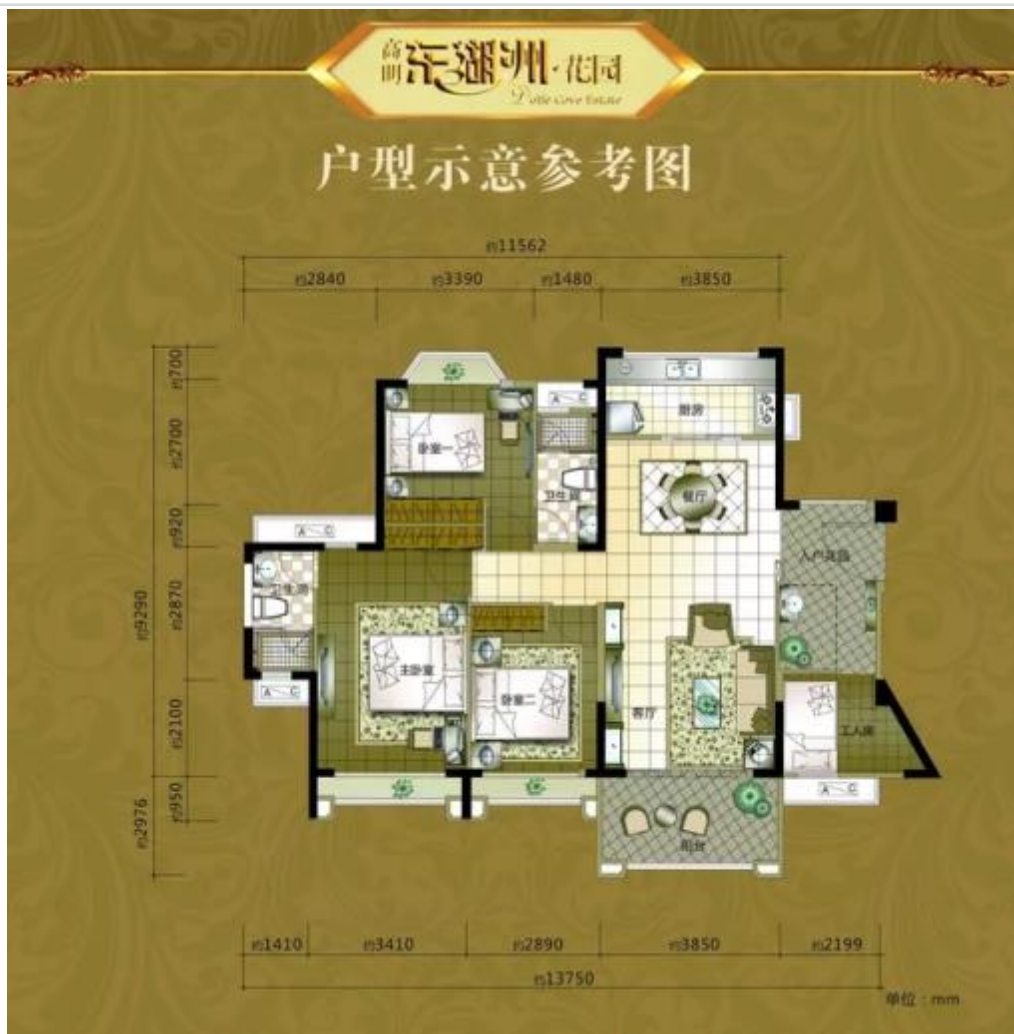
高明：东湖洲花园户型图



91 m²

(图片来源：高明房产网微信公众号)

高明：东湖洲花园户型图



118m²

(图片来源：高明房产网微信公众号)

高明：3.10龙光玖龙府开启城市展厅



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北

占地面积：4.34万㎡

建筑面积：13.01万㎡

项目基础信息：项目由12栋高层洋房组成，共1272户

项目动态：

▲ 3月10号在高明大润发开启城市展厅。

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	高明碧桂园峰会	7座	46	200	7500-8000/带装修	——
2018-3月	东湖洲花园	8座	120	90-118	10500-11500/带装修	——
合计			166套			

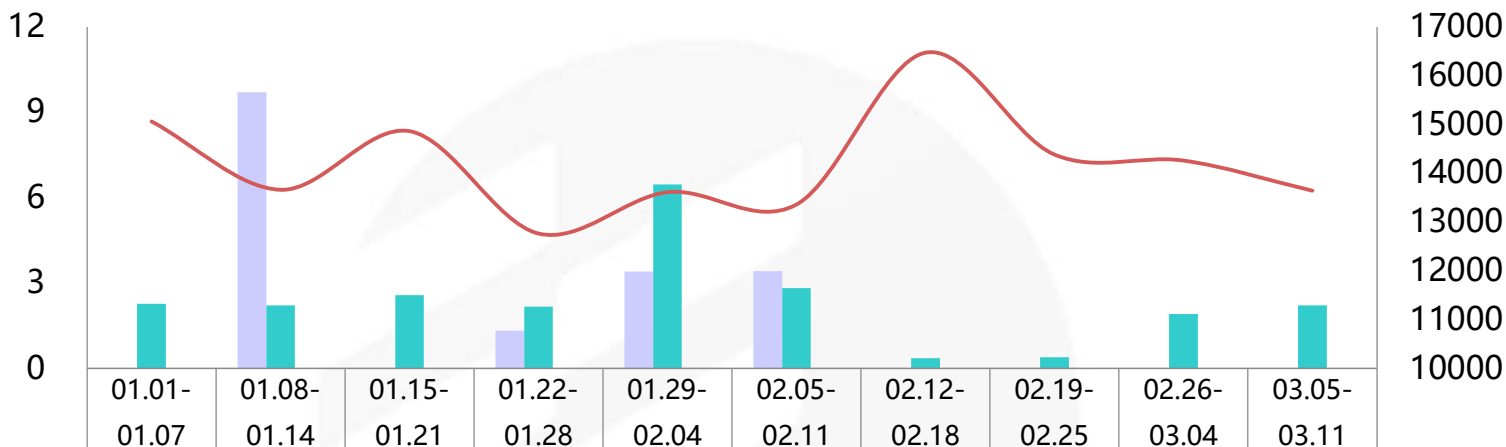
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：市场连续4周无新增 整体成交量趋平稳

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	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	02.26-03.04	03.05-03.11
新增面积	0.00	9.70	0.00	1.32	3.40	3.42	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	2.27	2.21	2.58	2.17	6.46	2.82	0.36	0.39	1.91	2.21
成交套数	459	402	425	363	1088	486	59	78	355	395
成交均价	15061	13660	14862	12763	13611	13358	16470	14382	14259	13641

▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比减少59%，成交面积环比减少34%，成交均价上涨23%。

▲ 公寓市场连续4周无新增，成交量与上周基本持平，网签项目变化不大，主力多为干灯湖片区优质高价项目，同时，禅城区出现部分旧盘补签情况。



商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

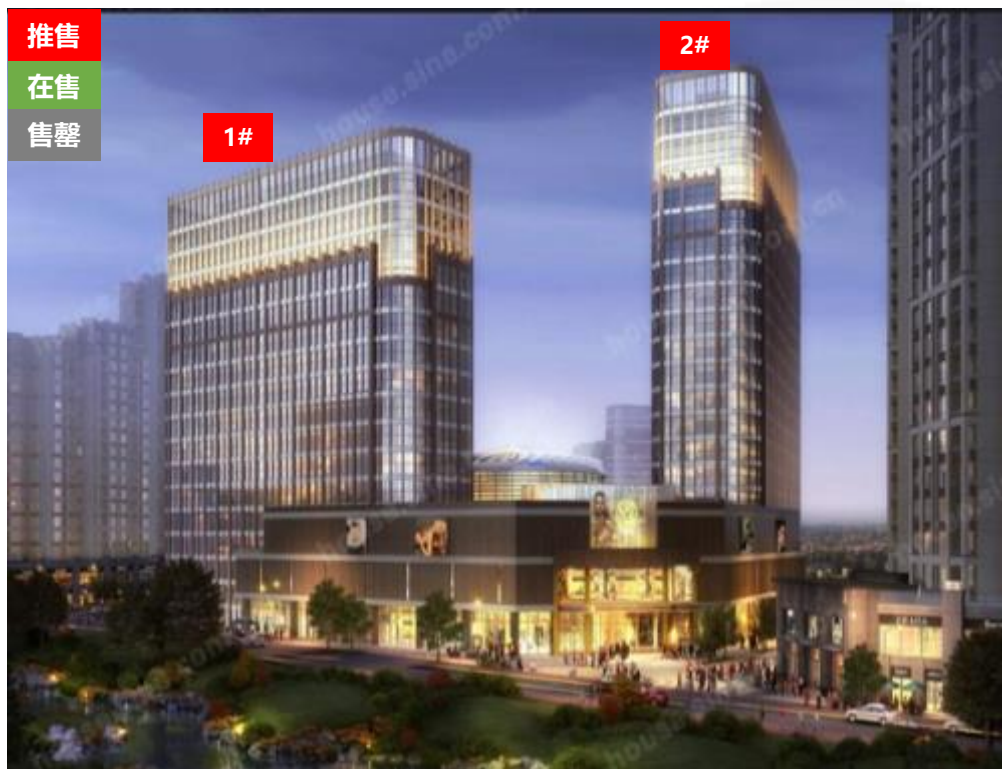
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	万科金域中央	4031	37	2541	15862	LOFT, 带装修
2	顺德大良	南国东汇	2663	38	1851	14383	LOFT,带装修
3	南海黄岐	星港城万达广场	2086	44	2594	8041	集体土地
4	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	2036	6	1003	20297	带装修
5	南海千灯湖	京华广场	1997	14	878	22754	含LOFT, 带装修
6	南海千灯湖	万科金色领域	1702	31	915	18592	带装修
7	南海狮山	长华国际中心	1558	15	1038	15011	含LOFT, 带装修
8	南海千灯湖	德高信·中央大道	1476	10	766	19255	LOFT, 带装修
9	禅城旧城区	恒凯公馆	1410	29	1500	9400	——
10	禅城旧城区	朝安碧桂园	1177	18	711	16554	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
合计			20136	242	13798	14593	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商业公寓：重点个盘开卖

【2018-3-10盛凯尚城加推情况】



推售货量：2梯12户，共205套

户型配比：

户型	LOFT			合计
面积 (m ²)	36	61	71	—
套数 (套)	112	19	75	205

推售价格：6000-7000元/m²（毛坯）

开卖方式：加推

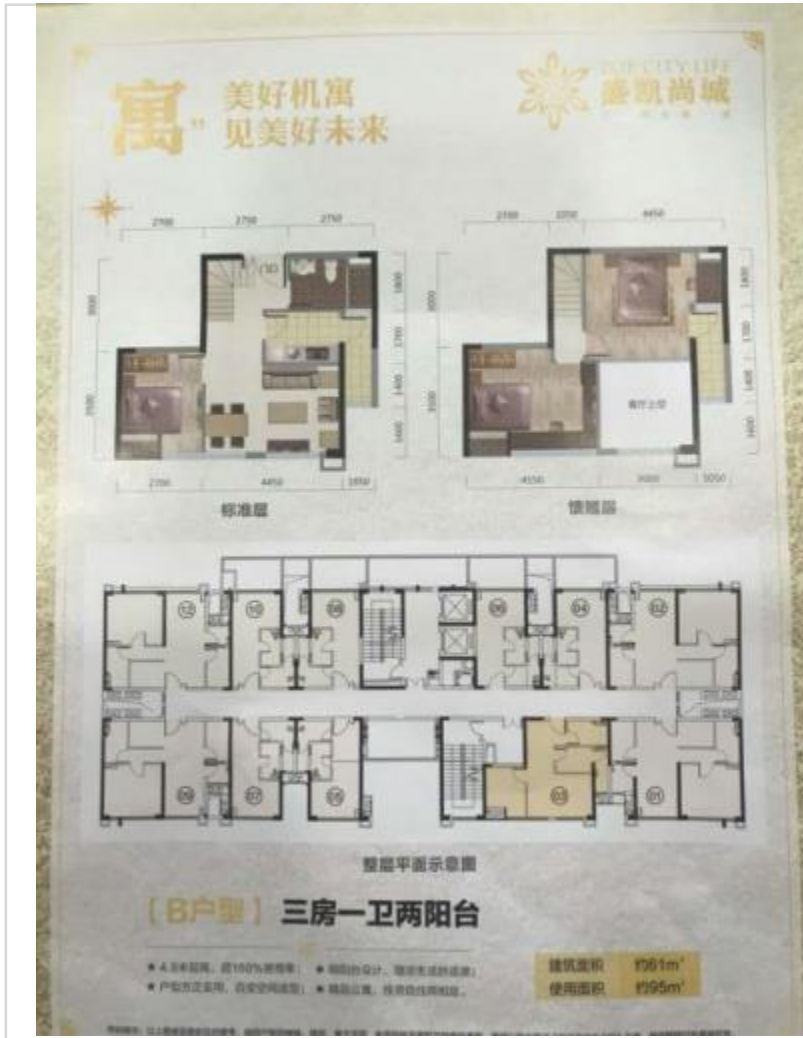
折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交12%（约25套）

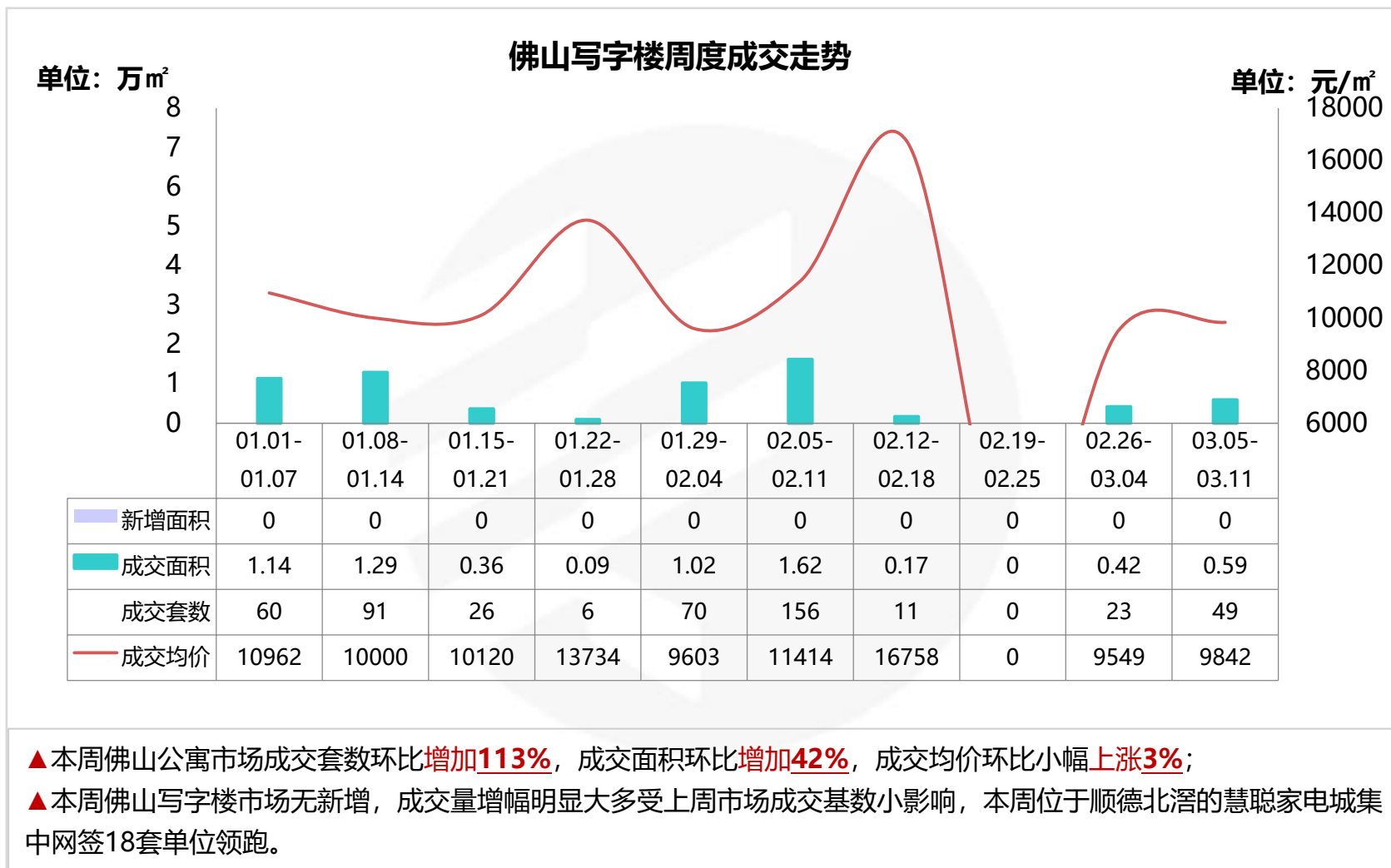
客户构成：三水乐平占比9成，其他1成

备注：前期筹筹32个。

商业公寓：盛凯尚城户型图



写字楼：市场成交呈涨势 但仍处低位



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	南海平洲	方舟一号	1135	8	1454	7806	——
2	顺德北滘	慧聪家电城	914	18	1015	9000	——
3	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	853	3	485	17602	——
4	禅城张槎	零壹科技园	660	4	1149	5744	——
5	南海平洲	天安中心	654	4	550	11881	——
6	南海平洲	嘉邦国金中心	629	4	470	13384	——
7	禅城季华东	佛山绿地中心	354	2	273	12967	——
8	顺德容桂	天晋商业大厦	317	2	265	11985	——
9	南海里水	中企时尚商都	217	2	182	11916	——
10	南海黄岐	星港城万达广场	60	1	64	9301	集体土地
合计			5793	48	5907	9807	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商铺：南海顺德各一盘取得新增 星港城万达广场交投持续活跃



▲本周佛山商铺市场成交面积环比**增加9%**，成交套数**减少5%**，成交均价环比**下跌6%**。

▲本周商铺市场取得115套新增，其中天海城市花园92套，中惠璧珑湾23套；市场成交套数、价格较上周均呈小幅下跌状态，市场仅4盘网签过两位数。

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	南海黄岐	星港城万达广场	3372	18	466	72433	集体土地
2	南海狮山	恒大城	2778	6	992	28000	——
3	顺德龙江	龙江中心	1577	17	619	25490	——
4	顺德杏坛	金海岸	1261	2	3481	3622	——
5	顺德龙江	碧桂园珑悦	1252	10	620	20174	——
6	三水河口 片区	北江明珠	822	3	822	10001	——
7	南海罗村	尚观嘉园	769	5	516	14898	——
8	顺德龙江	世博汇	757	19	534	14186	——
9	顺德陈村	荔园新天地	756	3	525	14415	——
10	南海千灯 湖	富力华南国际金融中心	700	2	177	39507	——
合计			14046	85	8753	16047	——

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	大沥	天海城市花园	2018/3/6	商铺	负一层商铺	92	12-334	11874
顺德	大良	中惠璧珑湾	2018/3/8	6座	首层商铺	23	31-193	2450

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	华南金谷	楼盘活动	3.5-3.11 成交砸金蛋
南海区	千灯湖	德高信中央大道	楼盘活动	3.5-3.11 来访送茶礼
南海区	桂城千灯湖	万科金色领域	楼盘活动	3.8 女神节主题活动
禅城区	旧城区	金色里程	楼盘活动	3.5-3.11 美甲手作美食&送管理费





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