


广东GDP居全国首位 越秀夺南沙地刷新区域最高单价

KINGSWICK

广佛周报2018年第4期 (2018.01.22-2018.01.28)

 **经纬市场研究中心** 2018年1月29日

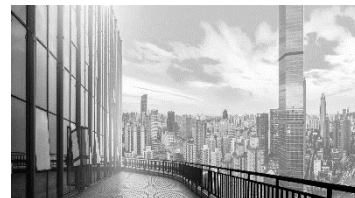
经纬（中国）

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

广东GDP居全国首位 广佛集体用地建租赁房全面开展

摘要：广东GDP年均增速7.9%，2018年继续发展高质量经济；首批集体建设用地建租赁房试点城市全面进入实施阶段；广州多条地铁线拿到开工纸；南海区改造村级工业园取得成效；佛山新城东西部连片互补发展。

广东GDP连续29年居全国首位 五年年均增长7.9%

广东省十三届人大一次会议25日开幕，广东省省长马兴瑞在政府工作报告中回顾过去五年的工作成果，并透露了今年广东经济社会发展的主要预期目标：地区生产总值增长7%左右，固定资产投资增长10%，社会消费品零售总额增长10%，进出口总额增长3%，地方一般公共预算收入增长9%；研发经费支出占地区生产总值比重达2.7%。

广东过去五年成就与2018年主要预期目标

广州日报、南方都市报 2018-1-26

项目	GDP	人均可支配收入	城镇化率	地方一般公共预算收入	城镇新增就业	进出口总额
过去五年成就	从5.8万亿元增至8.99万亿元，年均增速7.9%，连续29年居全国首位	达3.3万元，年均增长9.2%	达69.85%	从6229亿元增加到1.13万亿元	累计775.6万人	连续五年超6万亿元
2018年目标	增长7%左右	与经济增长基本同步	70.5%	增长9%	新增110万人	增长3%

取得七个全国第一



经纬点评：全省GDP居全国首位，各项经济数据增长明显，全省的综合实力迈上历史性新台阶，发展活力和内生动力不断增强，区域创新综合能力跃居全国第一，区域城乡发展水平进一步提升。这些都为我省未来持续稳步发展奠定坚实基础，亦有助推进粤港澳大湾区建设、城市基础互联互通、创新科技等方协调发展。

广东今年继续发展高质量经济 促房地产市场平稳健康发展

省十三届人大一次会议中，广东省省长马兴瑞在政府报告中提到2018年的工作安排。今年，广东将在供给侧结构性改革、创新驱动发展、粤港澳大湾区建设、区域协调发展等多方面继续“进发”。报告还要求促进房地产市场平稳健康发展，发展住房租赁市场特别是长期租赁，严格限制信贷资金用于投资投机性购房。

南方都市报 2018-1-26

数字化改造

加快建设制造强省，推动3000家工业企业数字化改造

珠三角工业设计走廊

大力提高现代服务业规模和质量，培育3个设计师超千人的工业设计基地

加快粤港澳大湾区建设

加快基础设施互联互通，加快实现主要城市间1小时通达

引领型知识产权强省

营造良好创新生态。推进国家技术转移南方中心建设

加快发展大数据产业

建珠三角国家大数据综合试验区，以珠三角为重点启动建设人工智能产业集聚区

构建“五纵两横”高速铁路骨干网络

优化调整珠三角城际轨道交通网络，加快湛江机场迁建、潮汕机场扩建

一廊十核多节点

加快推进珠三角国家自主创新示范区建设，开展科技资源共享、股权激励先行先试

建设海洋强省

加快沿海经济带建设，打造黄金海岸，推进滨海旅游公路建设

促进房地产市场平稳健康发展

坚持“房住不炒”定位，发展住房租赁市场特别是长期租赁

互联网金融

严格规范实体经济企业从事金融业务，整顿校园贷、现金贷

经纬点评：2018年广东继续推动高质量经济发展，将从深化供给侧结构性改革、实施创新驱动发展战略，推进粤港澳大湾区建设，增创广东营商环境新优势，统筹区域协调发展，加快基础设施建设、促进全省一体化发展，以及有效防范化解金融风险，促进房地产市场平稳健康发展等各工作重点着手，预计我省经济水平再上新台阶，竞争力再提升。

首批集体建设用地建租赁住房试点城市全面进入实施阶段

1月16日，国土资源部、住房和城乡建设部批复意见，原则同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。

广州方案：从今年开始每年来自村集体用地建设的租赁住房面积控制在100万 m^2 ，到2020年达300万 m^2 。各城建部门将通过监管严防试点过程中出现新的“小产权房”。租赁住房用地来源有：节余存量宅基地、旧村改造中保留集体土地性质的用地、经审批的村经济发展用地（含留用地）和集体土地性质住宅用地、依法流转后的集体建设用地。文件同时明确村集体土地建成的租赁住房只能整体确权、办一个产权证，建成之后的房源要全部进入市租房平台统一发布，保障租户享受公共服务的权利。

佛山方案：试点的范围是佛山市辖区范围，试点对象是符合土地利用总体规划、城乡规划及村土地利用规划，租赁住房市场需求大，集体经济组织有建设意愿、有资金来源，经审批认定为集体租赁住房项目的集体建设用地。试点内容涵盖了完善试点项目审批程序、完善集体租赁住房建设和运营机制、探索租赁住房监测监管机制、探索保障承租人获得基本公共服务的权利等多方面。

国土资源部网站/南方都市报 2018-1-26

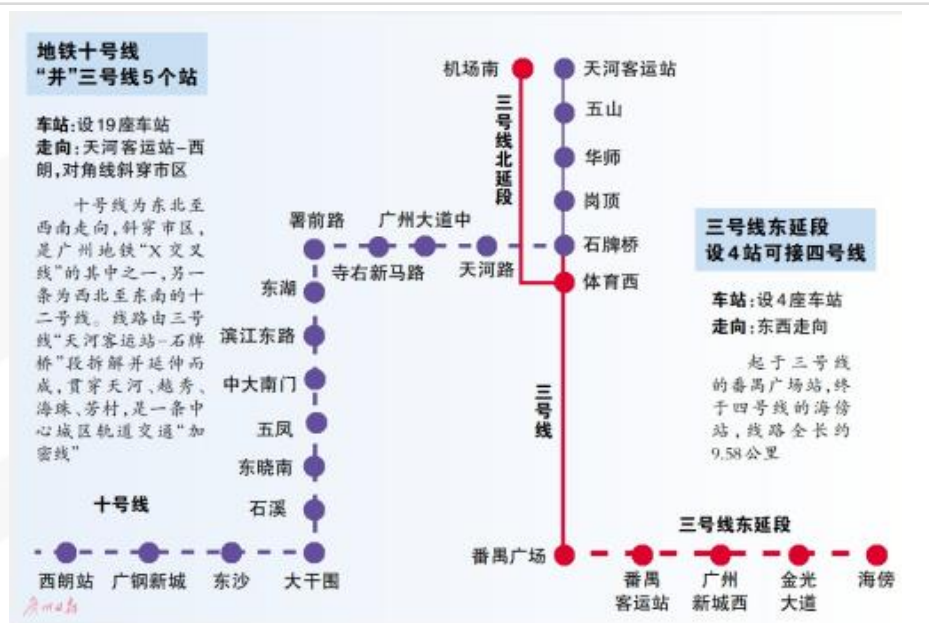
经纬点评：去年8月，上述两部委确定首批13个城市试点开展利用集体建设用地建设租赁住房，北京、上海已先期试点，此次批复标志着第一批部署的13个试点城市全部进入实施阶段，将为13城市的租赁市场提供更丰富的房源。而集体建设用地成为租赁住房土地供应来源，显示政府将不再是居住用地唯一提供者，推动完善多主体供应的住房制度。

广州地铁十号线、三号东延段、五号东延段拿到“开工纸”

地铁十号线、三号线东延段的工程可行性研究报告（俗称“开工纸”）已获市发改委批复，可开工建设。三号线“天河客运站-石牌桥”段将拆分独立出来，延伸“发育”成为斜穿市区的十号线。三号线还要从番禺广场延长到海傍，可换乘四号线。十号线呈东北至西南走向的线路，建成后将与原三号线天河客运站至石牌桥段贯通运营，全长约25.46公里，贯穿天河、越秀、荔湾、海珠等四个中心城区，是一条名副其实的中心城区轨道交通“加密线”。

此外，五号线东延段工程可行性研究报告已经获批，可以开工建设。记者了解到，五号线东延段将从现有的文冲站向东延伸至黄埔客运港站。

广州日报 2018-1-23



经纬点评：继前两周七号线二期、十四号线二期获得开工纸外，现又增三线段获得动工批准，广州地铁进入高速建设期，中心区布点紧密，起到疏导客流的作用，地铁向外围延伸扩展，外围区域与中心区的空间距离缩短，有助分流中心区密集的居住群体，各区域均衡发展，有助广州建设枢纽型城市。

广州设计之都项目全面启动

近日，广州设计之都“三旧”改造土地签约仪式在白云区鹤龙街黄边经济联合社举行，白云区土地开发中心与黄边经济联合社签署《黄边村工业园改造项目政府储备用地移交协议》，鹤龙街与黄边经济联合社签署《黄边地铁周边政府储备用地土地征收补偿协议》。此次协议的成功签署，标志着广州设计之都项目全面启动，接下来将开展征地拆迁等各项工作。

区国规委规划图显示，该项目地块位于白云区南部，东至云城东路北延线（规划）及空港大道，南至白云三线及夏茅涌，西至106国道，北至华快三期，总面积约196公顷（2944亩）。其中，核心区范围东至云城东路北延线（规划）及空港大道，南至黄边村界，西至云城西路北延线（规划），北至黄边北路，面积约34.67公顷（520亩）。主要任务包括区域总体概念性规划、核心区城市设计两个层次。

据悉，该项目建成后，将由原来的旧厂房改造成集创意设计、研发、制作、交易、展览、交流、培训、孵化、评估及公共服务等综合功能为一体的设计产业总部基地，以此作为建设广州设计创意产业的核心引擎。同时，为了提升区域影响力，将对设计之都周边区域，采取微改造的方式进行更新改造。

广州日报 2018-1-24

经纬点评：广州设计之都（黄边村工业区）为城市更新改造项目，将通过产城融合打造为“华南设计之都”，有助改善区域的工作及居住环境，提升区域价值。白云区不断探索推动集体旧厂房改造的尝试，形成示范带动作用，有望加快同类项目的推进，对城中村、旧厂房较多的白云区致力升级改造有积极推动意义。

广州设计之都项目全面启动



顺德创新园计划引入或孵化60家科技型企业

顺德创新园区昨天举行开园仪式。据悉，华南理工大学将把顺德创新园区作为科技创新改革先行试验区，给予政策保障，顺德区政府方面将提供场地支持以及相关政策扶持。接下来园区将以引进科技型企业、高端人才团队入驻为主，计划引入或孵化科技型企业60家以上。

去年7月13日，顺德区政府与华南理工大学签约合作共建华南理工大学科技园顺德创新园区（简称“顺德创新园”）。这是华南理工大学国家大学科技园首次走出广州，将学校资源、管理方式、运营团队落户到广州以外的区域。而顺德创新园从签约到投用仅半年时间，创下华工校地合作项目的最快速度。园区位于顺德陈村镇顺联机械城三期，属于广州大学城卫星城产业社区，总面积约为4万平方米。

作为整个广深科技创新走廊的一个重要创新载体，园区将在人工智能、机器人、精密制造、先进材料、生物环保、网络和大数据等领域进行科技成果转化、高新技术企业孵化、创新创业人才培养和产学研合作，加快对接广深科技创新走廊。据悉，园区已吸引了15个团队入驻，其中11家为华工校内师生创办的企业，4家为引入孵化的社会企业，目前已经全部在顺德注册落地。

珠江商报 2018-1-24

经纬点评：产学研合作是提升区域创新科技能力的重要手段。顺德作为制造重镇，近几年在研发布局上取得初步成效，与高校、科研院所合作成立10多个各类公共创新平台，吸引了一批专业人才集聚，为企业发展提供了信息、技术、培训等服务，未来，加快建立面向产业的高水平创新平台，将成为实施科技顺德战略的重要举措。

南海区改造村级工业园：用政策吸资金 定开发指标制度

23日，佛山市南海区第十六届人大三次会议公布《2017年佛山市南海区村级工业园综合整治情况报告》，报告透露，全区685个村级工业园，截至2017年底，环保专项整治已完成214个，占比31.2%；安全生产专项整治，已完成572个，占比83.5%。2017年33个村级工业园改造提升试点项目，已基本完成4个，正在建设24个，正处洽谈阶段5个。2017年合共发放扶持资金6063万元，目前试点项目已进驻企业42家，预计年增产值9.08亿元。

南海区在村级工业园改造升级中，进行了公有资产出资、镇村联合、村集体+运营企业合作、村集体自主、企业自主等多种改造模式探索和实践。工业园多样变身为教育集团、科技城、中药产业园等。

《报告》提出，未来需强化规划引领，以政府政策推动村级工业园的提升，落实区人大已审议通过的全区21.6万亩产业保护区规划。探索建立村级工业园改造与房地产联动发展及产业用地保障机制，利用房地产开发指标制度，把房地产发展动力转移到村级工业园改造，以房促产，保障产业发展用地供给，为全市连片大规模规划发展提供重要的资源保障。此外，区政协会议中提交提案，建议南海村级工业园升级改造可尝试“公共+金融”的融资模式。

南方都市报 2018-1-24

经纬点评：南海乃至佛山市，村级工业园数量多且分散，存在投入产出低，产业低端化的问题，成为制约佛山经济发展的重要因素之一，但村级工业园含有大量可进行再开发利用的土地资源以及丰富的产业资源，也是佛山今后经济发展的最大空间。南海在村级工业园整治及改造方面取得成效，未来亦将持续增加投入改造，有助区域环境提升，产业升级，经济发展。

佛山新城东西部连片互补发展 轨道交通加速接驳 利好不断

佛山“十三五”规划纲要中明确，完善提升“1+2+5+N”的城镇空间格局，推动佛山新城崛起，建设国际合作高端功能平台，打造新型城镇化典范示范区。

被禅城、南海、顺德三个“广佛都市圈核心”重点行政区环绕的佛山新城，在“强中心”战略下不断迎来新的配套落地与轨道交通利好。今年，乐从在围绕特色小镇群建设的同时，将继续加快城市基础设施优化升级，同时，最新发布的8号线规划线路发布，将经过乐从最后接驳广州12号线。在整个“强中心”崛起并握手广州的轨道交通发展下，在汇集广佛环线城际铁路、佛山地铁1号线、佛山地铁3号线、佛山地铁5号线、佛山地铁6号线的佛山新城，再度迎来一条串联起南海、顺德、禅城三区的交通脉络，区域枢纽价值进一步凸显。

在整个在佛山新城东部发展日趋成熟同时，乐从还在着力打造宜居大城与佛山新城东部的高端商务区配套互动，实现东西部连片互补发展，建设宜居宜业、配套完善的佛山新城宜居新中心。

南方都市报 2018-1-26

经纬点评：佛山新城被纳入佛山“强中心”战略中，亦被放在广佛同城内部空间“一核一环两带”，一核引领中。目前佛山新城路网遍布轨道密集、会展经济升片区整体实力、各种文化中心集聚效应，新城东区发展已较完善，现正大力地向西区推进，着力将西区打造为宜居生活大城，佛山新城未来前景可预期。

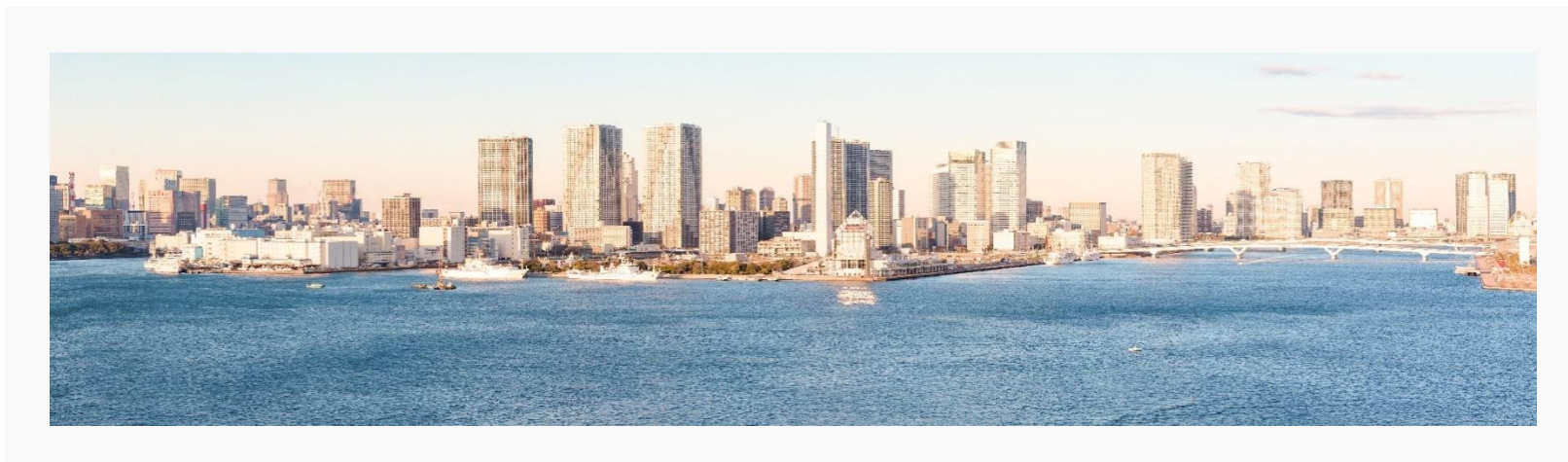


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

越秀地产刷新南沙最高单价 中铁建夺北滘地块布局顺德第三子

摘要：越秀地产夺灵山岛尖首宗商住地块，刷新区域最高单价；中海夺东涌地块首进南沙；中铁建夺下北滘地块，布局顺德第三子。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：中海高溢价夺东涌镇政府旁宅地 正式进军南沙区



<1>南沙东涌

地块编号：2017NJY-11 东涌镇东涌村

交易时间：2018-1-29 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：7.90万 m^2

容积率：FAR \leq 2.0

建筑面积：15.79万 m^2

起始总价：130270万元

起始楼面价：8250元/ m^2

成交总价：182378万元+配建:47700 m^2

楼面地价：16549元/ m^2 (已剔除配建)

溢价率：100.6%

竞得人：中海地产集团有限公司 (中海)

备注：

▲配建的拆迁安置房及配套车位需与商品房同步建设、同步验收，交付时间为签订土地出让合同后3年内，配建的拆迁安置房及配套车位的位置、户型、套数、面积在报建（修建性详细规划、建设工程规划许可证）前需取得南沙开发区土地开发中心的同意，建设及交付标准需严格按照出让文件中的《配建安置房建设标准》执行，竣工验收合格且完成确权后将安置房及配套车位的产权无偿移交给南沙开发区土地开发中心。

广州：越秀夺灵山岛尖首宗商住地块 自持比例高达25%



<2>南沙灵山岛尖

地块编号：2017NJY-12 横沥镇灵山岛尖C1-21-04、C1-21-05、C1-21-06地块

交易时间：2018-1-29 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：12.10万m²

容积率：2.8-3.9

建筑面积：29.11万m²

起始总价：264160万元

起始楼面价：9074元/m²

成交总价：369824万元

+ 配建76500m² + 自持25% (53658m²)

楼面地价：17231元/m² (已剔除配建)

溢价率：89.9%

竞得人：广州隽业一号房地产开发有限公司 (越秀)

备注：

▲配建的人才公寓及配套车位需与商品房同步建设、同步验收，交付时间为签订土地出让合同后3年内，配建的人才公寓及配套车位的位置、户型、套数、面积在报建（修建性详细规划、建设工程规划许可证）前需取得南沙开发区土地开发中心的同意，竣工验收合格且完成确权后将人才公寓及配套车位的产权无偿移交给南沙开发区土地开发中心

佛山：中铁建强势夺下北滘地块 布局顺德第三子



<1> 顺德北滘

地块编号: TD2017(SD)XG0031

交易时间: 2018-1-24 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 6.41万 m^2

容积率: $1.0 \leq FAR \leq 2.5$

建筑面积: 16.03万 m^2

起始总价: 89781万元

成交总价: 176355万元 (最高限价)

提留物业租金: 137元/ m^2 /月

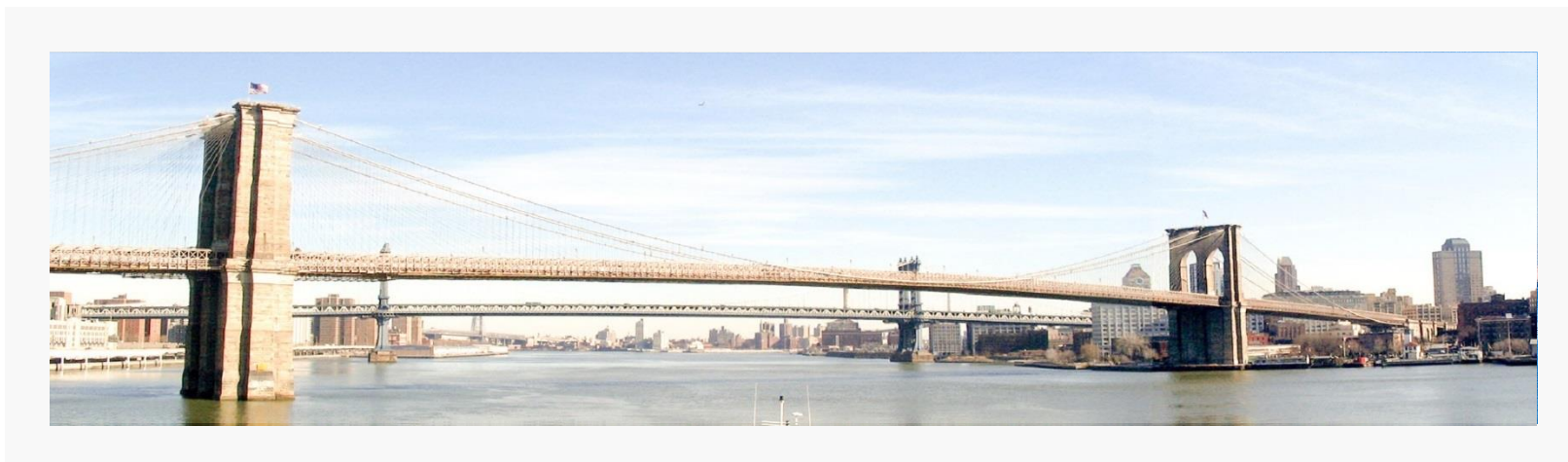
成交楼面价: 11946元/ m^2 (无偿返还配建建安成本按3000元/ m^2 计算, 包含提留物业租金成本)

竞得人: 中铁房地产集团华南有限公司 (中铁建)

备注:

▲ 竞得人须无偿移交不少于计容建筑面积5400 m^2 的连续商业房屋作为提留物业给龙涌股份社。

▲ 当未达最高限价时, 提留物业按100元/ m^2 ·月) 返租, 返租期为8年; 当达到最高限价后, 往上竞提留物业返租租金。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



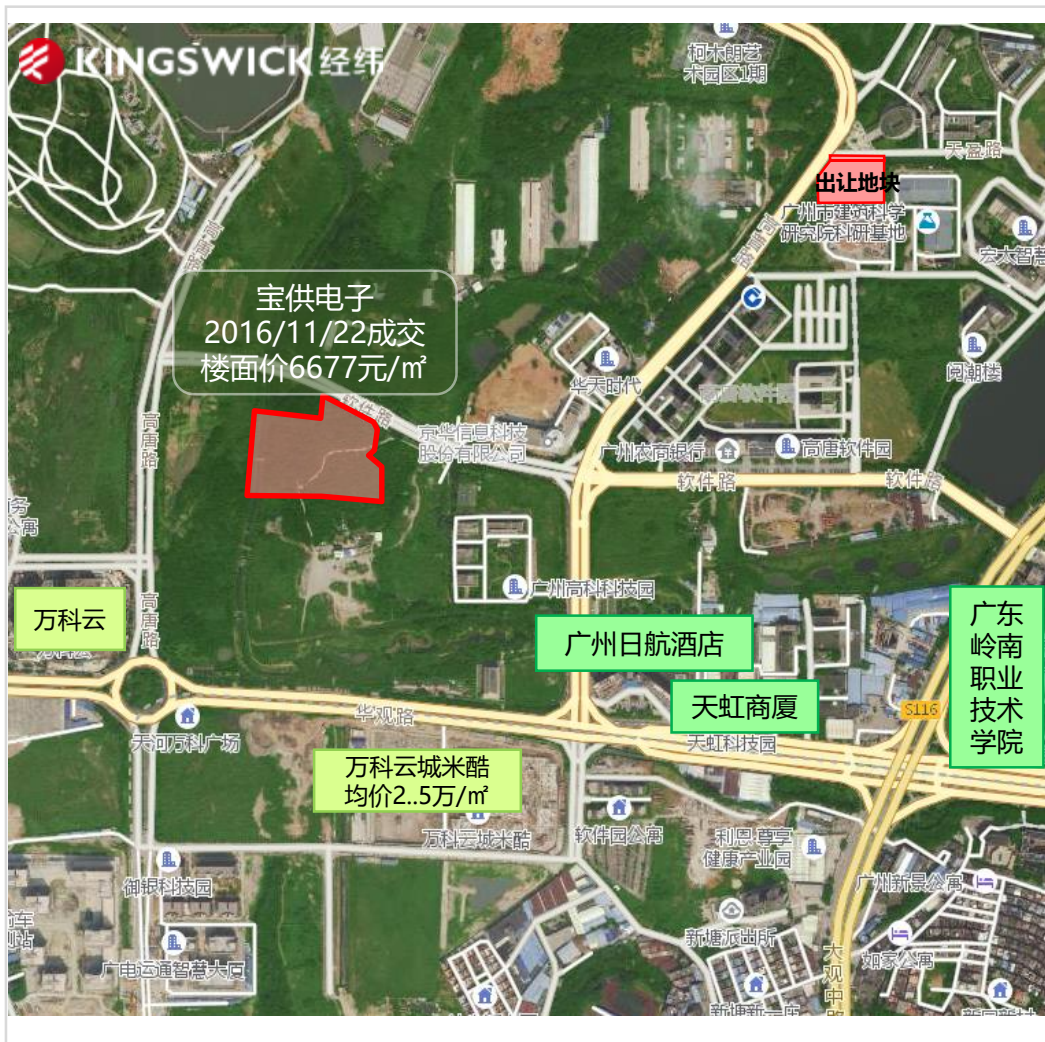
广州：金融城方城挂出两宗商服地 拟引入保险及银行总部



广州：金融城方城挂出两宗商服地 拟引入保险及银行总部



广州：智慧城商服用地二次挂牌 申请人条件变更为生物健康产业



<3>天河智慧城

地块编号：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

交易时间：2018-2-28 (周三)

土地性质：商服用地

占地面积：7530m²

容积率：FAR≤2.0

建筑面积：13764 m²

起始总价：10708万元

起始楼面价：7780元/m²

备注：

▲竞买人或其全资控股企业须为从事与生物健康产业相关的高新技术企业，具有高新技术企业资质，符合广州市战略新兴产业十三五发展规划关于生物与健康产业方向相关要求；

▲让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的50%，自持物业自取得不动产权证后五年内不得出售转让。

广州：凤凰路地块二期二次挂牌 删除2.5万配建及自持酒店条件



<4>花都凤凰大道

地块编号：花都区凤凰路地块二期用地

交易时间：2018-2-28（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：13.14万 m^2

容积率：地块B、C FAR \leq 2.8；地块D FAR \leq 3.5

建筑面积：22.97 m^2

起始总价：396189万元

起始楼面价：17250元/ m^2

备注：

▲ 地块用地范围内城市道路和绿地用地由受让人配建后无偿移交给花都区政府。

▲ 竞得人须在中小学用地（地块A）按照规划要求配建学校并无偿移交给花都区政府。

广州：江埔果场再挂宅地 起拍价与上期持平且出让条件较少



<5>从化街口

地块编号：从化区江埔街江村地段（江埔果场）FA0904022地块

交易时间：2018-2-28（周三）

土地性质：住宅用地

占地面积：8.04m²

容积率：FAR≤2.8

建筑面积：17.78m²

起始总价：147592万元

起始楼面价：8300元/m²

备注：

▲ 竞得人须负责建设地块内的市政道路，按规划要求实施建设后无偿移交从化区政府有关部门。

佛山：荷城挂牌两宗科教用地 拟与省级以上重点大学合作办学



<1> 高明荷城

地块编号: TD2018(GM)WG0002
TD2018(GM)WG0003

交易时间: 2018-2-28 (周三)

土地性质: 科教用地

占地面积: 02地块: 1.56万㎡

03地块: 6.31万㎡

容积率: FAR≤1.3

建筑面积: 02地块: 2.02万㎡

03地块: 8.21万㎡

起始总价: 02地块: 1120 万元

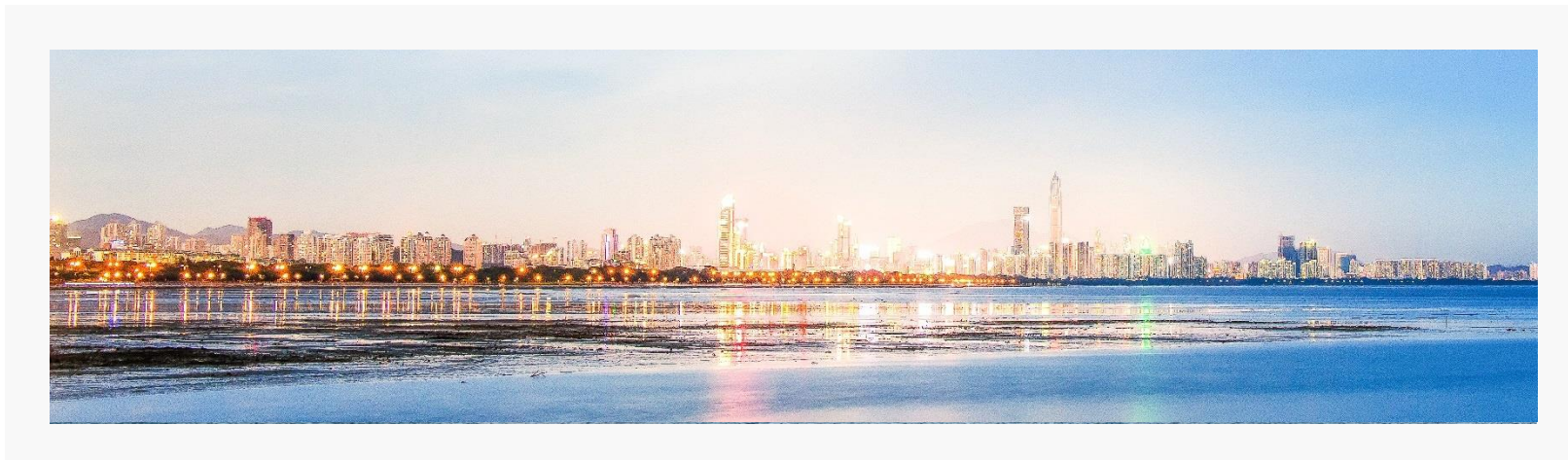
03地块: 4555 万元

起始楼面价: 02地块: 554元/㎡

03地块: 555元/㎡

备注:

- ▲ 竞得人需在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起三个月内引入一家学校。
- ▲ 竞得人需在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一个月内与省级以上重点大学签订《合作办学协议书》。
- ▲ 竞得人需在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一个月内与全英式或美式教育国际学校签订《合作办学协议书》。



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城起步区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城起步区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

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	2018/2/7	南海	南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	商服	6.02	≤1.7	7.22	1.60	2215
	2018/2/8	南海	南海区狮山镇小塘林场“晚岗”地段	商住	3.53	1.0-2.5	8.83	5.82	6590
	2018/2/8	三水	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	商住	10.55	1.0-2.7	28.49	11.10	3896
	2018/2/12	南海	南海区桂城街道天佑六路7号地块	商服	0.35	≤4.5	1.56	0.11	688
	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	≤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	≤1.3	2.02	0.11	554

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



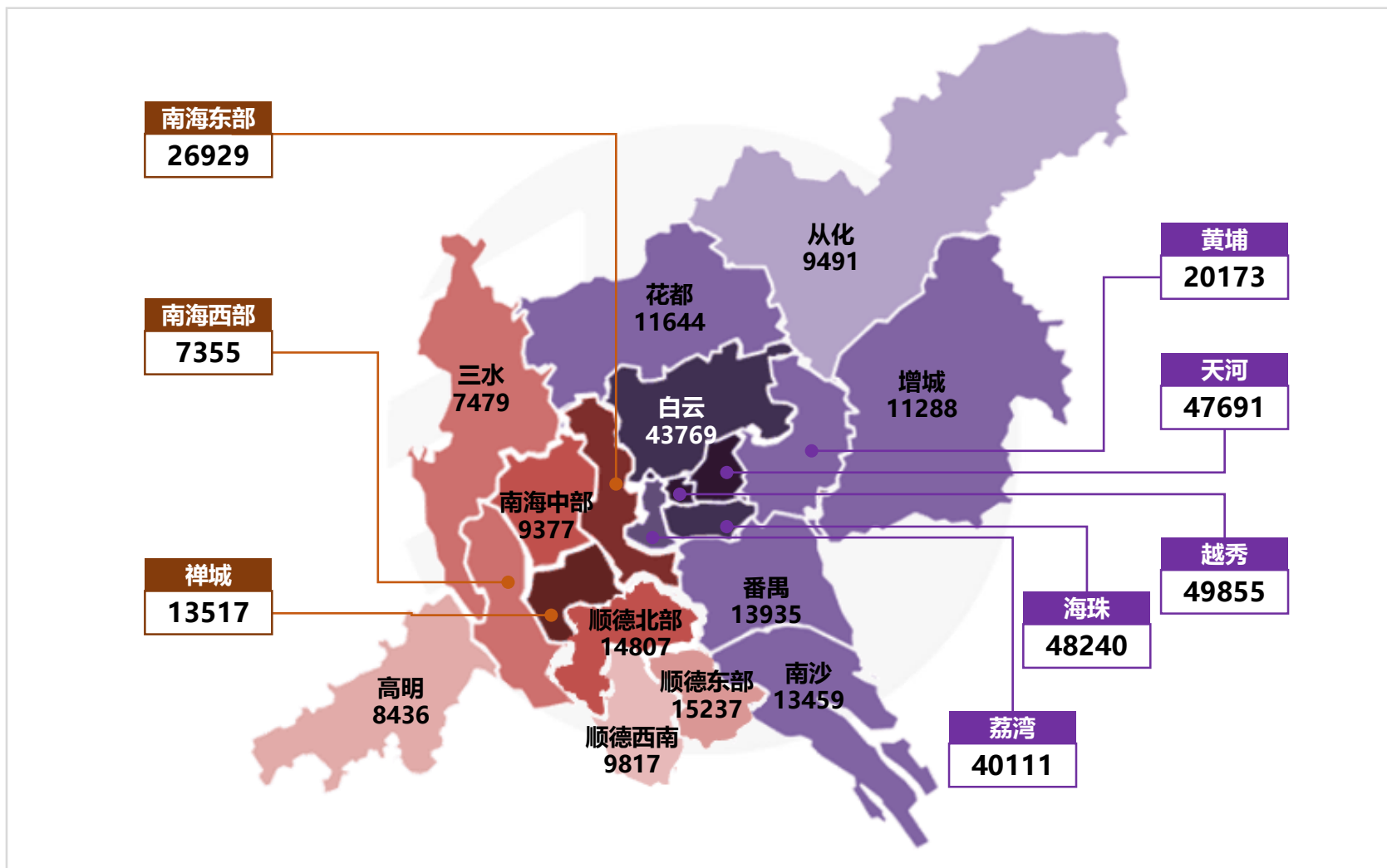
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛十四盘推新两千余套 佛山整体去化近七成

摘要：广州三盘、佛山十一盘加推，合计约两千余套新货，南沙阳光城·丽景湾及佛山安岭南天地、碧桂园岭南盛世均热销；广州全市网签量大幅上扬；佛山商业公寓、写字楼、商铺三大业态成交量均环跌。

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

本周全市网签大幅上扬 市场供应、推新乏力

摘要：全市网签大幅上扬，但住宅供应不足千套；全市推新乏力，南沙独占逾7成。

住宅新批预售：供应不足千套 持续低位徘徊

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	自编1、3、4栋	3	100	14140
天河	龙湖首开天宸原著	自编5、6号楼号楼	2	50	6691
天河	华润天合	自编L11、L13、L15、L18、L19、L21、L22、L22栋	8	11	3194
增城	保利小楼大院	自编号住宅13#、15#、17#、33#、34#	5	49	7616
	保利合锦领秀山	合苑三街1-47号(单)、合苑五街1-7号(单), 22-30(双) 合苑六街2-6(双)	50	50	7802
白云	保利紫云	C1栋、B1、B2栋	3	100	9685
荔湾	保利葛洲坝海德公馆	4、5、10栋	3	70	8504
花都	百富华园	1、2栋	2	298	31502
黄埔	佳兆业城市广场	自编14-1、14-2栋	2	50	4762
从化	御景绿洲	13栋	1	32	3532
合计			79	810	97427

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：商办零星供应 两盘获批15套

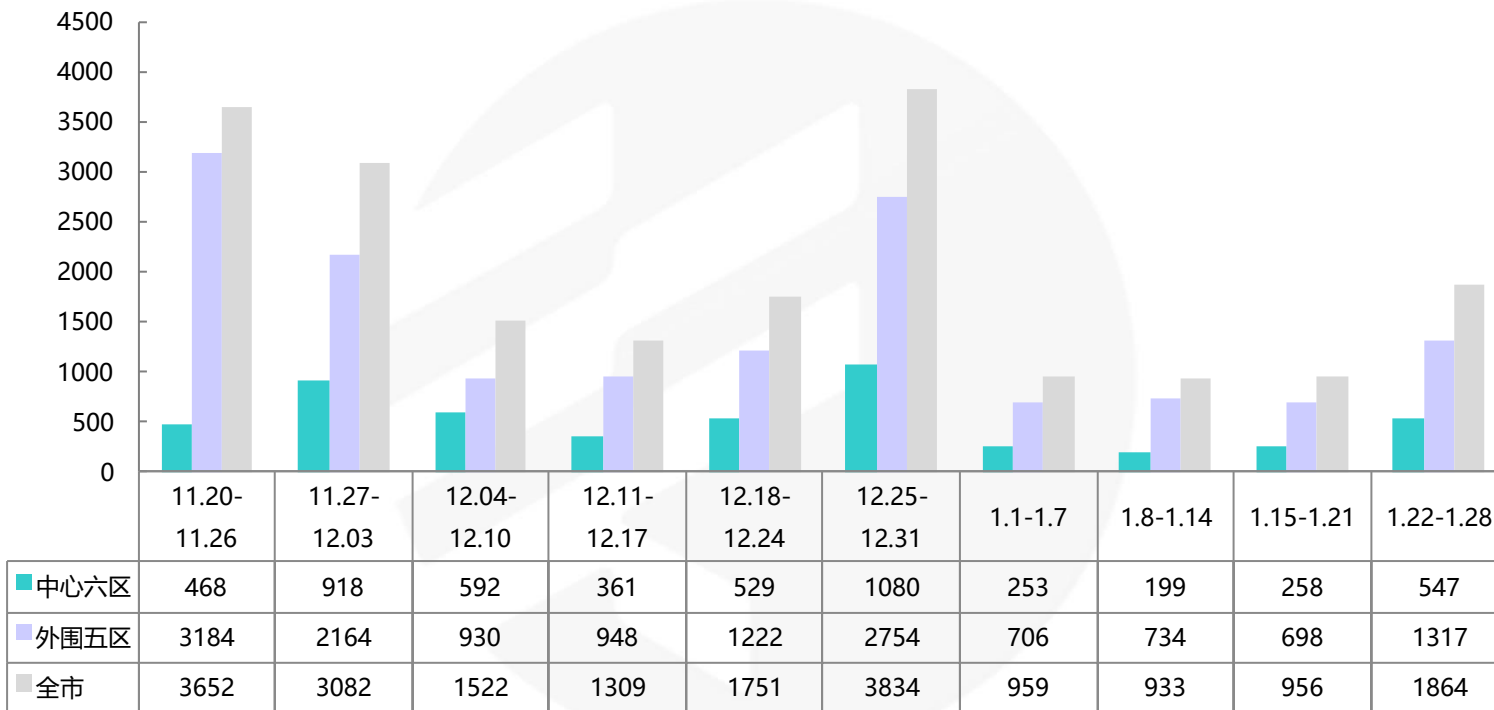
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
花都	百富华园	商业：新华街大华二路15号之1-14	14	14	1024
白云	保利紫云	商业：B1栋商业	1	1	26
合计			15	15	1050

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 全市网签大幅上扬

近十周广州市商品住宅成交套数情况

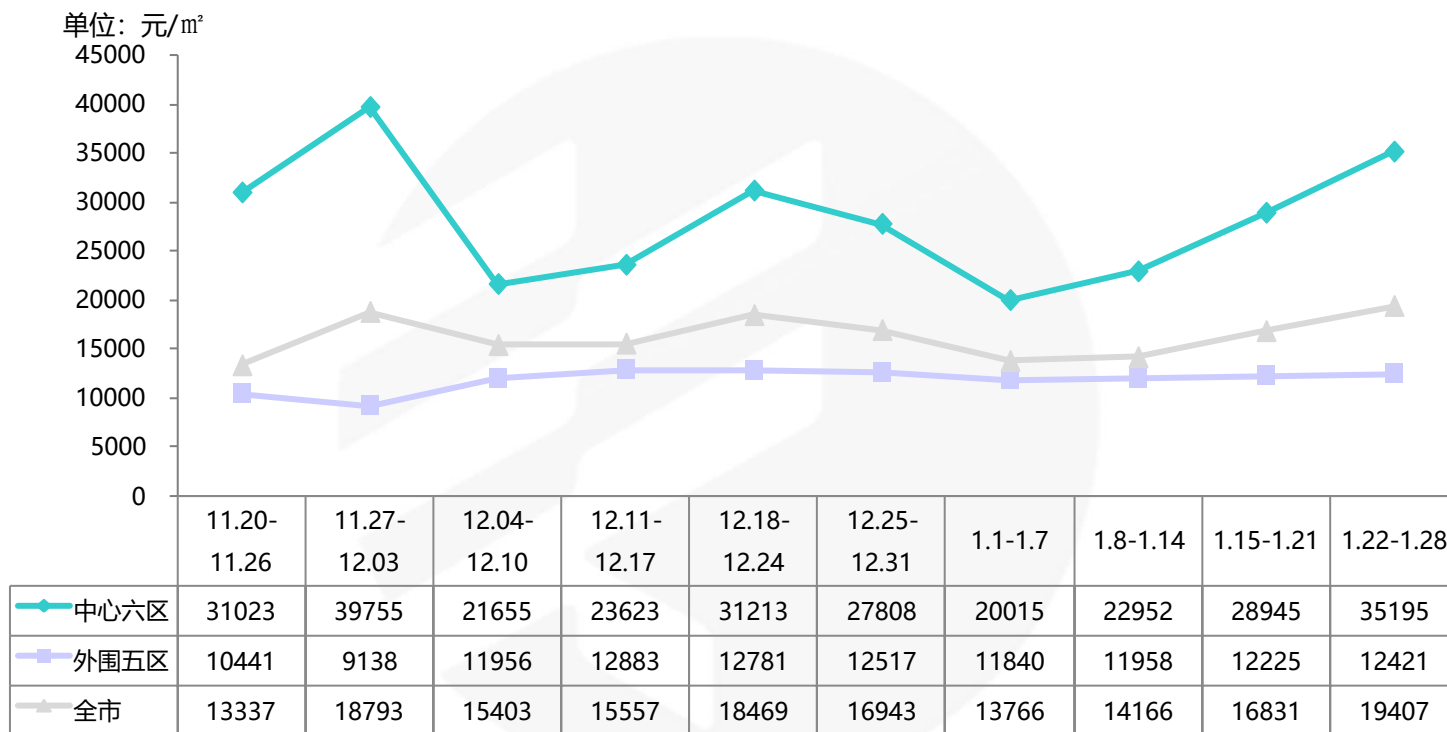
单位：套



▲全市网签1864套，环升94.98%。中心六区网签547套，环升112.02%，六区同涨拉升中心六区网签量。外围五区网签1317套，环升88.68%。本周中心外围双双环升，拉升全市网签量。

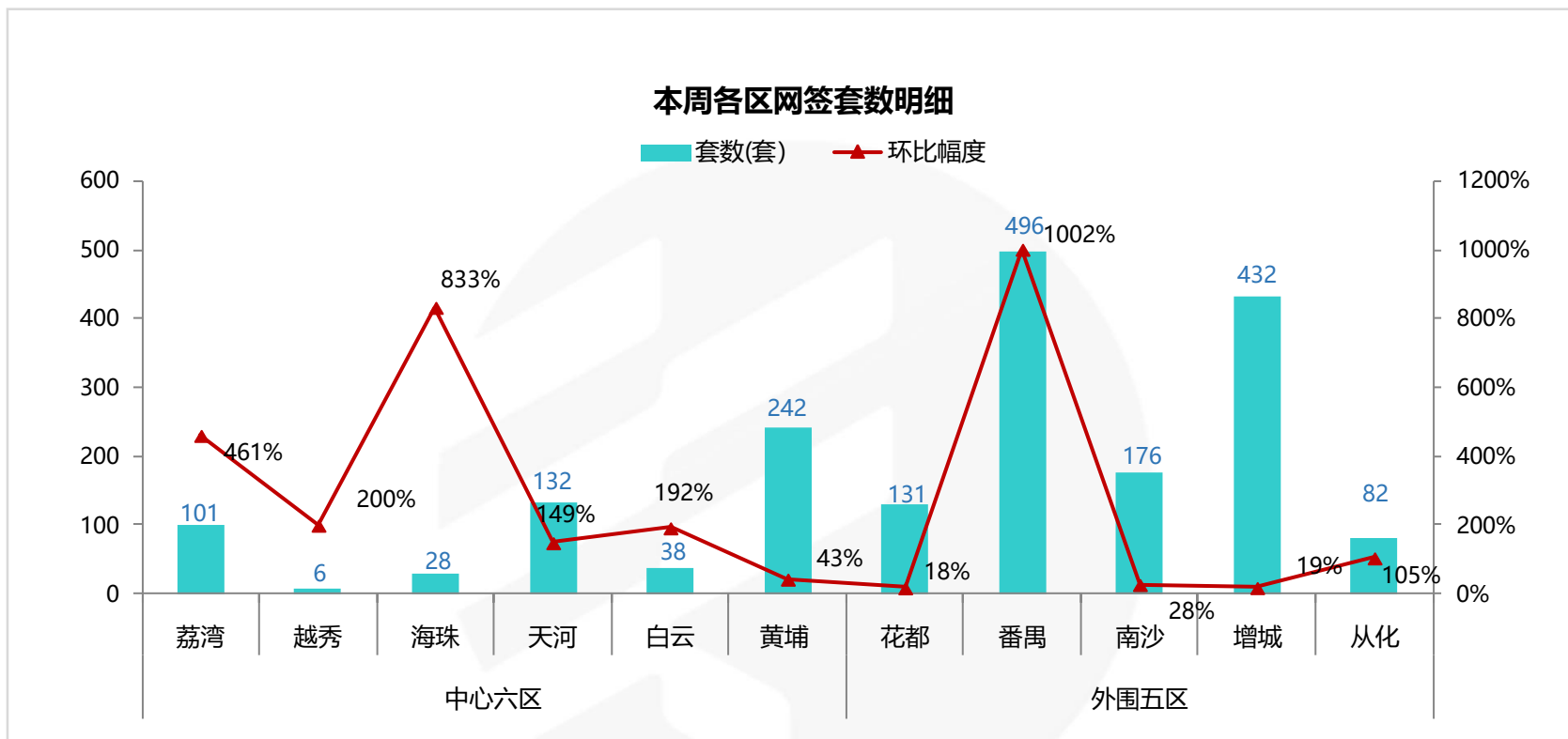
全市网签价走势：中心外围双双环升 全市均价直逼2万/m²

近十周广州市商品住宅价格走势



▲ 本周全市网签均价19407元/m²，环升15.31%。中心六区均价35195元/m²，环升21.6%，黄埔大幅环升是主因。外围五区网签均价12421元/m²，环升1.6%。从全市来看，中心外围齐升，全市均价持续上涨。

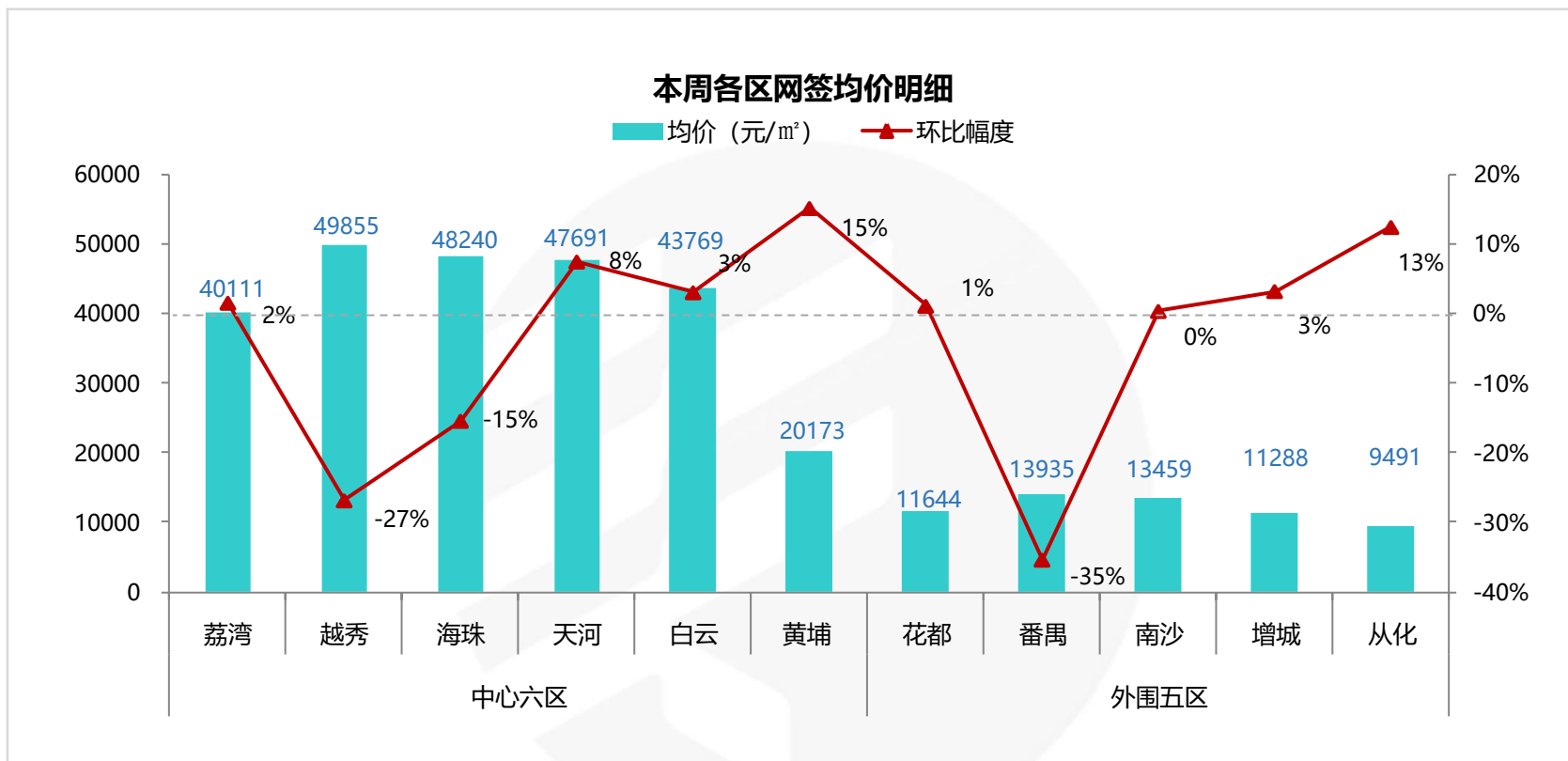
本周各区网签量对比



▲ 本周十一区网签量均上涨。中心六区中荔湾在中海花湾壹号、珠江金茂府网签量增的带动下环升；越秀在三盘录得网签的带动下环升；海珠、天河分别在广纸板块、牛奶厂板块众盘网签活跃的带动下环升；白云在保利华润紫云网签量的带动下环升；黄埔在科城山庄网签量增的带动下环升；

▲ 外围五区中花都在广州万达城网签量增的带动下环升；番禺在亚运城·天成集中网签459套的带动下环升；南沙在越秀滨海新城网签量增加的带动下环升；增城在融创御园、实地蔷薇国际网签量增加的带动下环升；从化在珠光御景山水城网签量增的带动下环升。

本周各区网签价对比



▲本周区域网签价八涨三跌。中心六区中荔湾在网签均价超3.5万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；越秀受本期网签个盘单价不超7万/m²的影响环跌；海珠受天誉半岛面积占比减小的影响环降；天河在汇悦台凯旋新世界等高价盘录得网签的带动下环升；白云在均价超4万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；黄埔在均价超2万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；

▲外围五区中花都在均价超1.2万/m²的个盘面积占比加大的带动下环升；番禺受均价约1.3万/m²的亚运城天成集中网签的影响，均价回落；南沙在均价约1.4万/m²的越秀滨海新城面积占比加大的影响环升；增城在均价约1.2万/m²的融创御园、实地蔷薇国际占主导的带动下环升；从化在网签均价超1.5万/m²的紫泉流溪湾、汉中紫薇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	亚运城·天成	番禺	459	46983	60904	12963	3	16893
2	融创御园	增城	66	7143	8413	11779	38	11611
3	实地蔷薇国际	增城	63	7223	8637	11958	26	12154
4	绿湖国际城	增城	56	6341	6350	10014	67	9942
5	广州万达文化旅游城	花都	42	4329	5954	13753	30	14659
6	誉山国际	增城	33	2925	3184	10885	34	10192
7	金地香山湖	增城	32	3868	3813	9857	36	9633
8	科城山庄	黄埔	32	3214	8927	27776	0	/
9	越秀滨海新城	南沙	32	3196	4431	13863	15	13871
10	阳光城丽景湾	南沙	25	3065	4262	13907	30	13802

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	越秀保利爱特城	黄埔	24	2370	4024	16980	22	16986
12	颐和盛世	花都	22	2814	1683	5981	0	/
13	珠光御景山水城	从化	21	2149	1980	9211	13	8477
14	实地常春藤	黄埔	21	2017	3065	15197	12	17040
15	佳兆业城市广场	黄埔	20	1983	4669	23545	10	21572
16	万科尚城	黄埔	20	1512	2866	18956	18	18890
17	峰湖御境	黄埔	19	2015	5192	25766	13	26565
18	龙湖首开·天宸原著	天河	17	2327	11831	50842	12	53820
19	招商雍华府	天河	16	2016	8985	44568	4	44733
20	荔山雅筑	从化	16	1913	1605	8389	1	8328



新推动态：周末三盘推新仅173套 南沙独占128套

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
佳兆业城市广场	黄埔区盛凯大街6号, 开创大道与黄埔东路交汇处	占地: 20万㎡ 总建: 80万㎡	1月27日 (加推)	83㎡小三房	13栋, 13套	诚意登记 98折	带装修24500	/
阳光城·丽景湾	南沙海滨路南 沙儿童公园对面	占地: 10.4万㎡ 总建: 38.2万㎡	1月28日 (加推)	88-106㎡2+1房、105-106㎡三房	熙悦组团: 东3-B#, 128套	认筹1万抵5万/准签99折/当天认购98折	带装修19000元/㎡	86%
名城御景绿洲	从化新汽车总站旁	占地: 13万㎡ 总建: 56万㎡	1月28日 (加推)	104/117㎡三房	13栋, 32套	3万抵10万	带装修17000-18000	/

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南沙：重点个盘开卖

【阳光城·丽景湾2018-1-22加推情况】



推售货量：东3-B#，128套

户型配比：

户型	2+1房	三房	合计
面积 (m ²)	88-106 m ²	105-106 m ²	/
套数 (套)	64	64	128

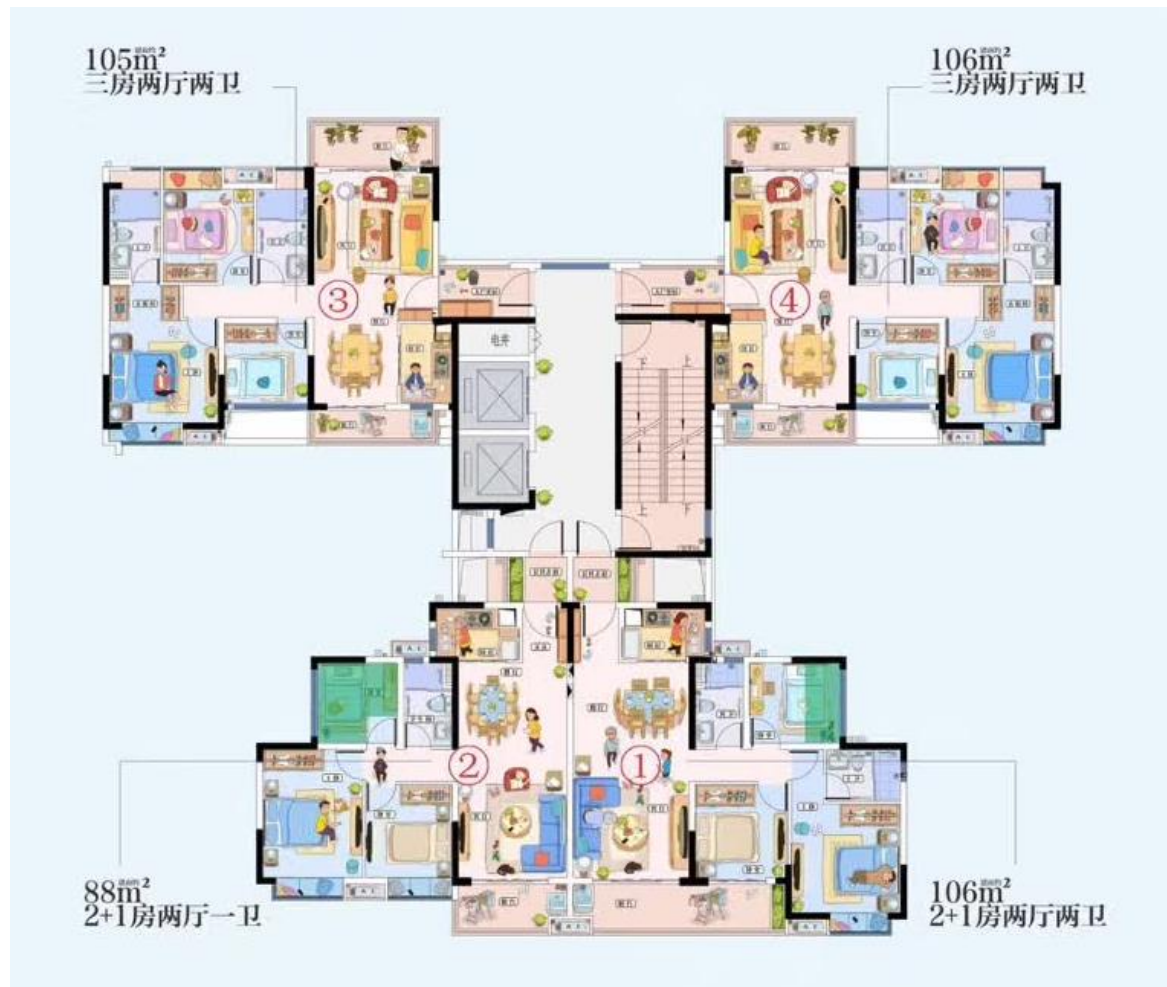
推售价格：带装修19000元/m²

备注：

▲认筹1万抵5万，准签99折，当天认购98折；备案价1.34万/m²，装修款可贷3-5年。

▲前期认筹210组，到访158组；推货128套，成交110套，去化86%

南沙：阳光城·丽景湾户型



从化：重点个盘开卖

【名城御景绿洲2018-01-28开盘情况】



推售货量：13栋，两梯四户，15-22层，总货量32套。

户型配比：

户型	三房		合计
面积 (m ²)	104	117	/
套数 (套)	16	16	32

推售价格：均价约17000-18000元/m²（带装修）

优惠折扣： VIP登记享3万抵10万

从化：名城御景绿洲13栋户型图



01/02^房 约104m² 三房二厅二卫
03/04^房 约117m² 三房二厅二卫

本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
增城	碧桂园云顶	开放展厅	继上周案名发布会后，碧桂园云顶1月27日同步开放十大展厅：广州宏发时间美学概念馆、广州越秀、白云，深圳南山、宝安，以及北京、上海、香港、新加坡、越南等地十大展厅
增城	碧桂园金叶子	开放示范区	碧桂园金叶子境上示范区1月27日正式开放，开盘时间待定。首期将推37-68㎡公寓及93㎡别墅（五房，四个套间）。别墅及公寓产品均可返租5年。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

碧桂园云顶——十大展厅同步开放



项目位置：碧桂园凤凰城西北部

占地面积：26.73万m²

建筑面积：74.72万m²

项目基础信息：

▲2017年3月底，碧桂园在增城新塘接连拿下陈家林三宗地块，楼面地价接近2.4万/m²，刷新区域单价纪录。1月18日，在日本东京新宿举行案名发布会。

▲1月27日，十大展厅：广州天河宏发展厅、广州白云/越秀展厅、深圳南山/罗湖/宝安龙岗展厅、北京、上海、香港、澳门展厅，新加坡、印尼、越南展厅同步开放。

碧桂园云顶天河宏发展厅



图片来源：项目官微



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

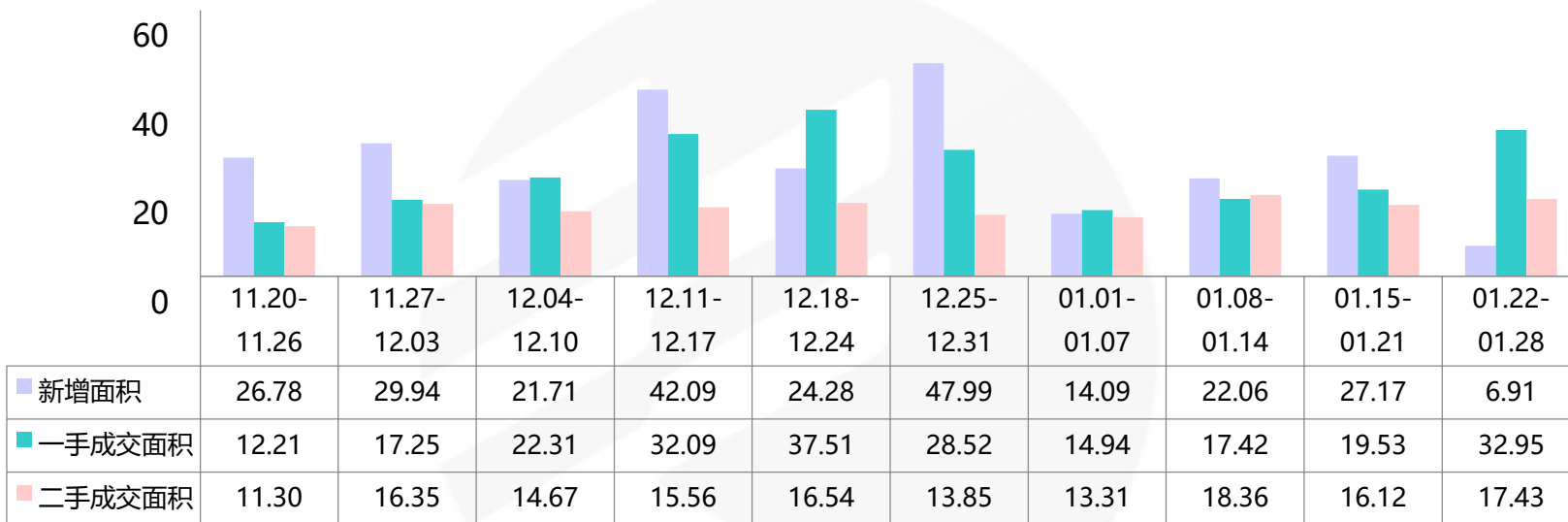
十一盘推新近两千套整体消化七成

摘要：本周全市共11盘推新近两千套，其中中心城区的瑞安岭南天地、碧桂园岭南盛世两盘周中同一天开卖均售罄。商业公寓、写字楼、商铺三大业态成交量均环跌。

住宅：西江新城再度领跑 祖庙两盘周中开卖售罄

单位：万m²

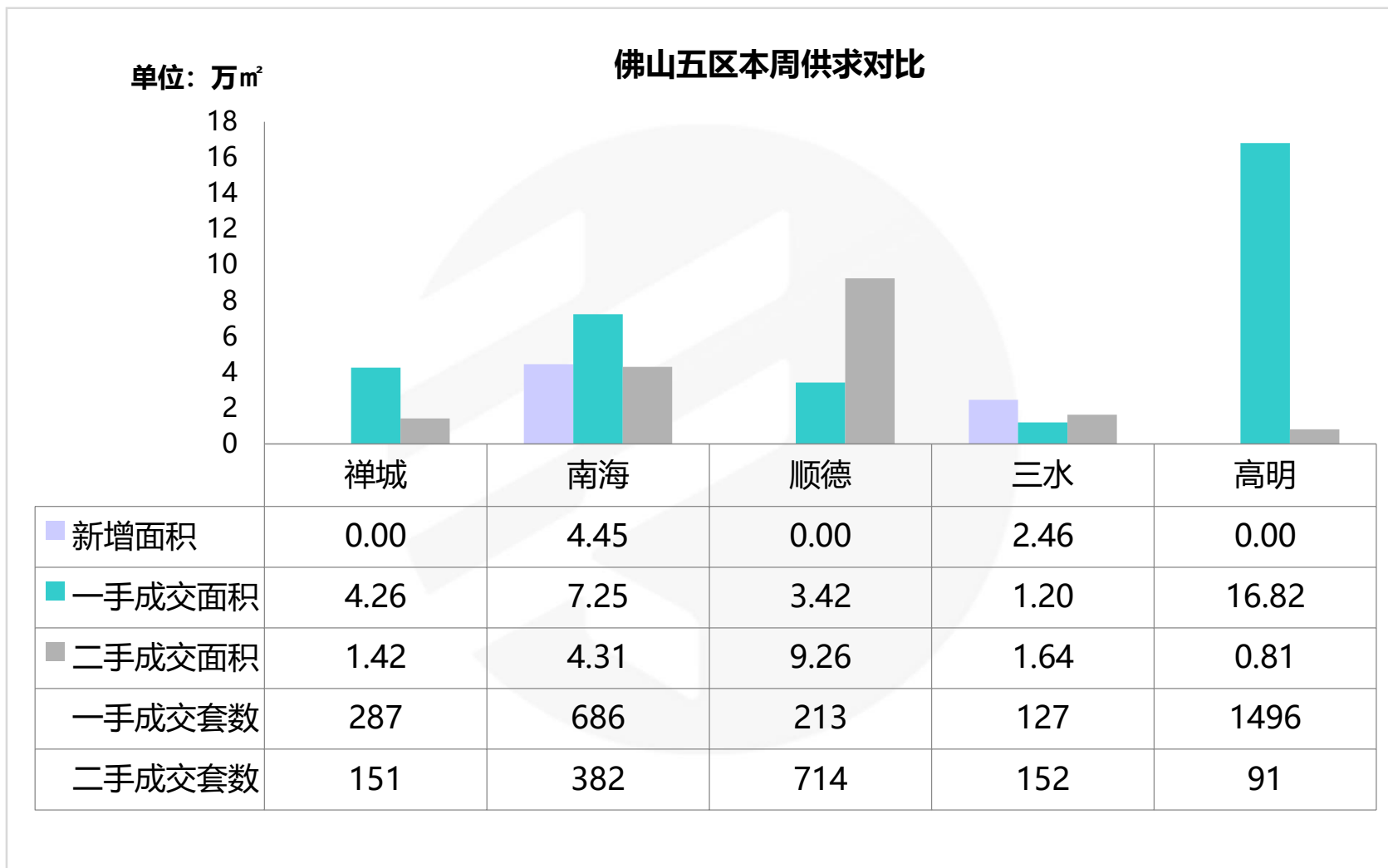
佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**增加69%**，二手成交面积环比**增加8%**。
- ▲ 西江新城项目继上周霸屏销榜TOP5后，本周万科美的西江悦、美的明湖、君御海城3盘前3互相换位再度领跑大市。
- ▲ 本周五区共11盘推新，货量达1976套，其中包括祖庙核心区瑞安岭南天地、碧桂园岭南盛世两盘，两盘同日分别在早间、晚间推售，价钱均为18000-21000元/m²带装修，均被“秒杀”。碧桂园另外3盘南海西岸的碧桂园翡翠湾、顺德容桂的碧桂园凤凰湾、三水乐平的乐平碧桂园周末推售，消化率均在九成左右。



住宅：高明一手网签量占全市五成



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	华福熹云水岸	2018/1/24	3座, 33层/2梯4户	三房/90-94 四房/112-123	128	1.35
南海	力迅榕墅里	2018/1/24	1栋/别墅	别墅/168	11	0.19
南海	力迅榕墅里	2018/1/24	2栋/别墅	别墅/168	10	0.17
南海	力迅榕墅里	2018/1/24	6栋/别墅	别墅/110-140	10	0.12
南海	力迅榕墅里	2018/1/24	5栋/别墅	别墅/109-140	13	0.15
南海	恒大御湖湾	2018/1/26	29座, 21层/2梯4户	三房/95-129 四房/141	83	1.08
南海	中恒海晖城	2018/1/26	53栋, 28层/2梯6户	两房/66 三房/84-87	167	1.39
三水	恒福新里程	2018/1/26	二区22座、23座, 32层/2梯4户	三房/87-89 四房/123-125	192	1.92
三水	恒福水岸	2018/1/26	南苑2座, 18层/2梯3户	三房/105	51	0.54
合计					665	6.91

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
禅城	旧城区	瑞安岭南天地	2018/1/25	璟廷组团4-6座	180	三房/99 四房/127-178	18000-20000/ 带装修	无	100%
禅城	旧城区	碧桂园岭南盛世	2018/1/25	兆祥路5号1-2座	376	三房/89-102 四房/102-103	18000-20000/ 带装修	认筹98折	100%
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/1/27	二期15座	116	三房/98 四房/127-128	15000-16000/ 带装修	——	40%
南海	小塘	中恒海晖城	2018/1/27	53栋	167	两房/64 三房/84-87	12300-15600/ 带装修	——	21%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2018/1/27	翡翠湾35座	163	三房/90-103 四房/124-125	8200-9000/带 装修	旧业主推介新业主成功, 新旧业主各获1年物业管理费	94%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/1/28	晴澜22座、听涛8座	272	三房/92-94 四房/108-118	13000-15000/ 建面带装修	99*99*99*99折	96%
顺德	大良	中惠璧珑湾	2018/1/28	8、9座	96	四房/132-140	18000-19000/ 建面带装修	99*97*99折	13%
三水	白坭	恒大山水龙盘	2018/1/25	龙悦湖28座	124	三房/91 四房/122-128	9000-10000/带 装修	一口价	21%
三水	西南中心区	雅居乐融创三江府	2018/1/27	11座	132	三房/95 四房/111	10500-11500/ 带装修	一口价	53%
三水	乐平	乐平碧桂园	2018/1/27	5、9座	230	三房/89-100 四房/105-123	10000-11000/ 带装修	98 (认筹) *99 (开盘) *99 (准签)	88%
高明	西江新城	银豪富隆湾	2018/1/27	6座	120	四房/106-109	9000-10000/毛 坯	——	42%
合计					1976	——	——	——	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	高明	美的明湖	47105	415	52273	9011
2	高明	万科美的西江悦	25900	341	31928	8112
3	高明	君御海城	25081	208	26667	9405
4	禅城	绿地璀璨天城	20602	73	14722	13994
5	禅城	融创望江府	11796	65	8715	13535
6	高明	银豪富隆湾	7488	86	8063	9287
7	禅城	融创湖滨世家	7109	45	5274	13479
8	顺德	碧桂园钻石湾	5588	4	3625	15414
9	高明	江滨·香格里	5294	57	7403	7151
10	顺德	恒大帝景	4887	9	2914	16770

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘为别墅，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	南海	宏宇景裕豪园	4708	15	1866	25225
12	南海	恒大金名都	4566	16	1589	28728
13	禅城	保利碧桂园天汇	4542	24	3266	13907
14	三水	恒大云东海	4061	47	4707	8629
15	高明	欧浦花城	3578	56	6323	5659
16	南海	南海万科广场	3523	16	1468	23999
17	南海	奥园1号	3386	12	1311	25820
18	顺德	怡翠晋盛	3370	14	1920	17555
19	高明	勤天汇	2814	31	3171	8874
20	禅城	星星凯旋国际	2688	15	1925	13964
合计			121709	1070	116311	10464

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，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**74%**，成交面积环比**增加63%**，成交均价**上涨0.1%**。

禅城：瑞安岭南天地、碧桂园岭南盛世两盘齐开售

禅城周度成交走势

单位：万m²



	11.20-11.26	11.27-12.03	12.04-12.10	12.11-12.17	12.18-12.24	12.25-12.31	01.01-01.07	01.08-01.14	01.15-01.21	01.22-01.28
■ 新增面积	1.74	0.00	0.00	1.14	0.00	3.88	2.25	0.00	8.52	0.00
■ 一手成交面积	1.64	0.64	2.14	1.81	0.04	11.88	1.42	3.27	1.45	4.26
■ 二手成交面积	1.42	1.34	1.50	1.71	1.16	1.50	0.99	1.07	1.34	1.42

- ▲ 本周禅城一手成交面积环比增加**194%**，二手成交面积环比增加**6%**。
- ▲ 本周祖庙城央两大项目——瑞安岭南天地、碧桂园岭南盛世开卖，两盘当日消化率均达100%，均价18000-21000元/m²带装修；另外绿岛湖板块的保利翡翠公馆推售15座洋房，当日消化率仅约4成，均价15000-16000元/m²带装修。

禅城：重点个盘开卖

【瑞安岭南天地2018-1-25开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：璟廷4-6座，32层/2梯3户，共180套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	99	127-178	21204
套数 (套)	36	144	180

推售价格：18000-20000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交100% (180套)

折扣优惠：无

客户构成：禅城客户为主，小部分香港客户

备注：

▲本次推售的为岭南天地最后一期洋房，包含高层与小高层洋房。

禅城：瑞安岭南天地户型图

○3+1房两厅两卫○ 建筑面积：约136-139 m²

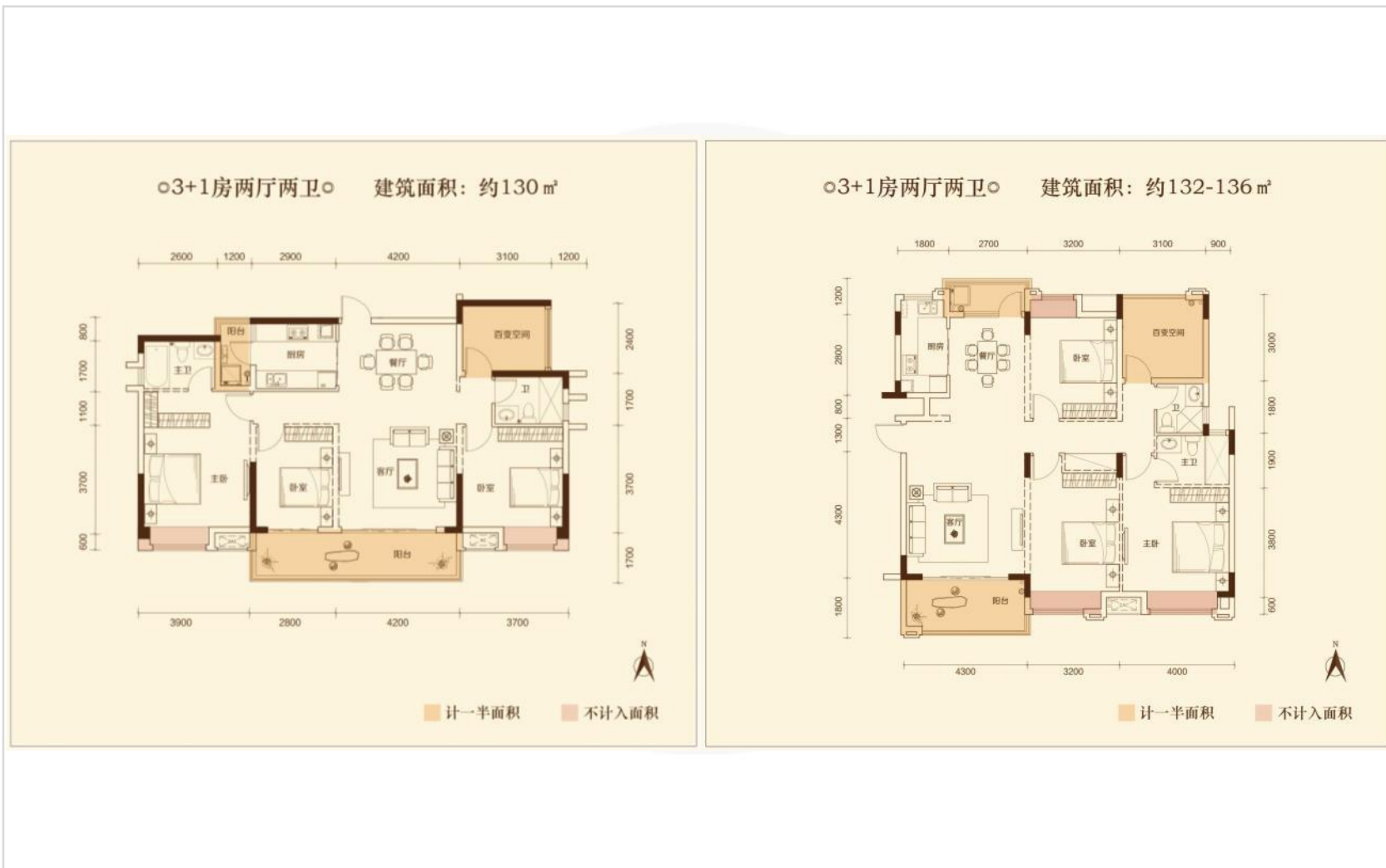


注：本户型为7#、9#标准层情况，其它楼栋因结构变化略有不同，仅供参考

○2+1房两厅两卫○ 建筑面积：约99 m²



禅城：瑞安岭南天地户型图



禅城：瑞安岭南天地户型图



禅城：重点个盘开卖

【碧桂园岭南盛世2018-1-25开盘情况】



推售货量：兆祥路1-2座，33层/2梯6户，共376套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89-102	102-103	36788
套数 (套)	250	126	376

推售价格：18000-20000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交100% (376套)

折扣优惠：98折

客户构成：禅桂客户为主

备注：

▲本次推售的产品为两梯六户刚改型产品，同时项目在售180-220m²大平层户型。

禅城：碧桂园岭南盛世户型图

T6标准层平面图

建筑面积约: 90-105 m² 高层花园洋房

优居城心 出则繁华 入则宁静



180m²

(图片来源：碧桂园岭南盛世楼书)

禅城：重点个盘开卖

【保利翡翠公馆2018-1-27开盘情况】



推售货量：二期15座，30层/2梯4户，共116套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	128	13098
套数 (套)	58	58	116

推售价格：15000-16000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交40% (46套)

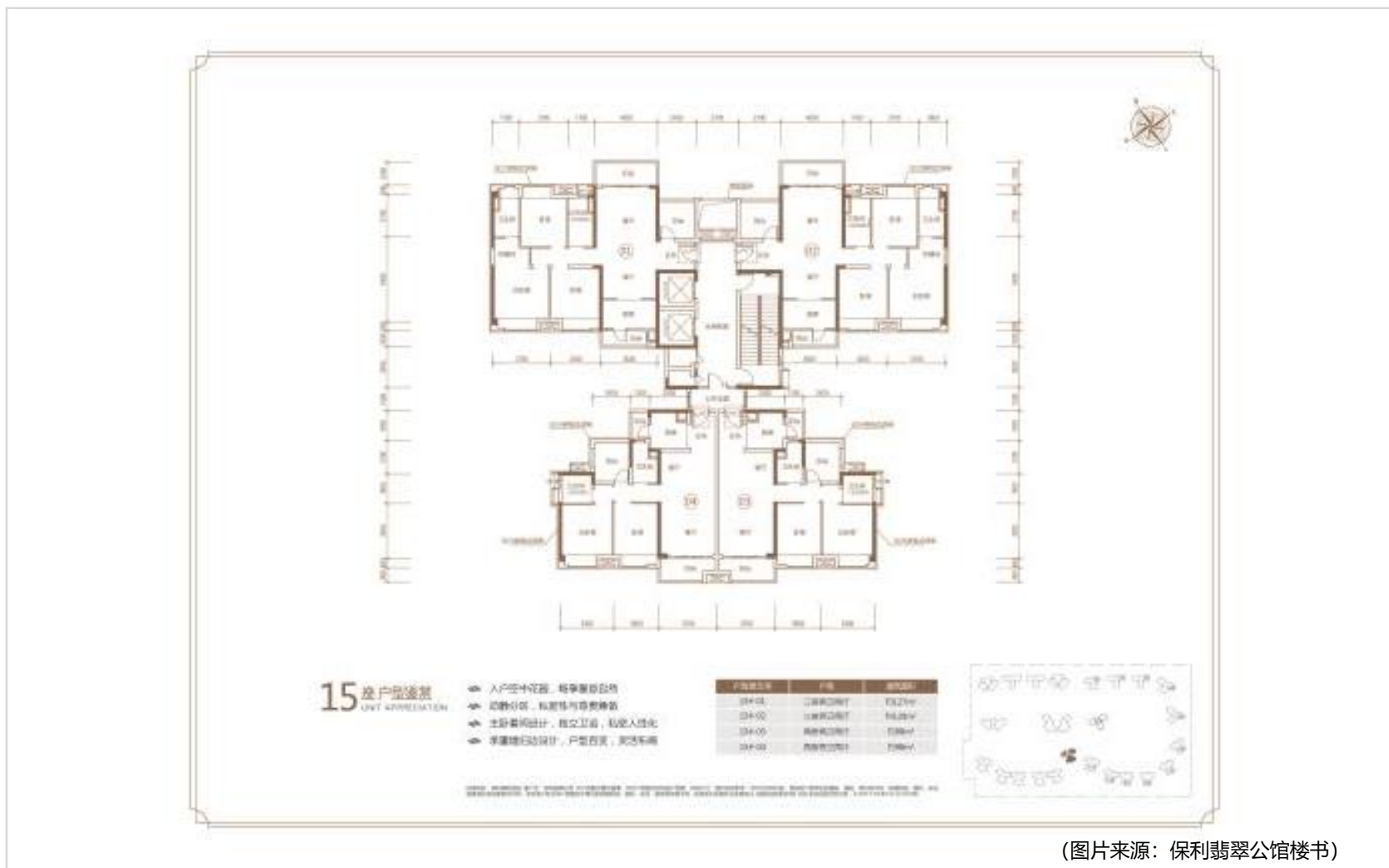
折扣优惠：无

客户构成：张槎、南庄客户为主

备注：

▲由于本次开盘与岭南天地、岭南盛世撞期，造成部分客源被拦截，当日成交率有所下滑。

禅城：保利翡翠公馆户型图

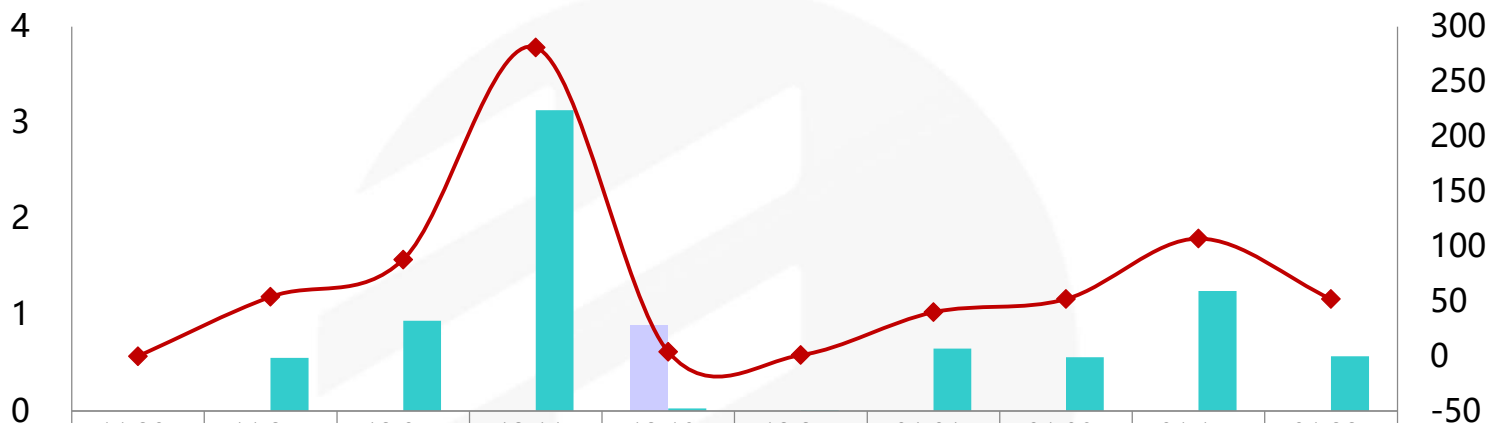


桂城：网签总体量降价升 新增持续停滞

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



	11.20-11.26	11.27-12.03	12.04-12.10	12.11-12.17	12.18-12.24	12.25-12.31	01.01-01.07	01.08-01.14	01.15-01.21	01.22-01.28
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.00	0.56	0.94	3.13	0.03	0.01	0.65	0.56	1.25	0.57
成交套数	0	54	88	281	4	1	40	52	107	52

▲ 本周桂城一手成交面积环比**减少55%**，成交套数环比**减少51%**。

▲ 本周桂城网签均价逾2.4万元/m²再创新高。主要以南海万科广场、宏宇景裕豪园、奥园1号三个项目网签拉升均价。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	合景新鸿基珑景	活动信息	砸金蛋
	龙光玖龙湾	活动信息	带资源活动
	中海凤凰熙岸	活动信息	挥春、非遗剪纸
	绿岛湖壹号	活动信息	风水分享会
	金茂绿岛湖	活动信息	俄罗斯鳕蟹品鉴
南海	奥园1号	活动信息	转发朋友圈获年货抽奖机会

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
2018-2月	敏捷金谷国际	4-5座	160	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2018-2月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	——
2018-2月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2018-2月	融创望江府	17座	124	95-97	13000-14000/毛坯	——
合计			512套			

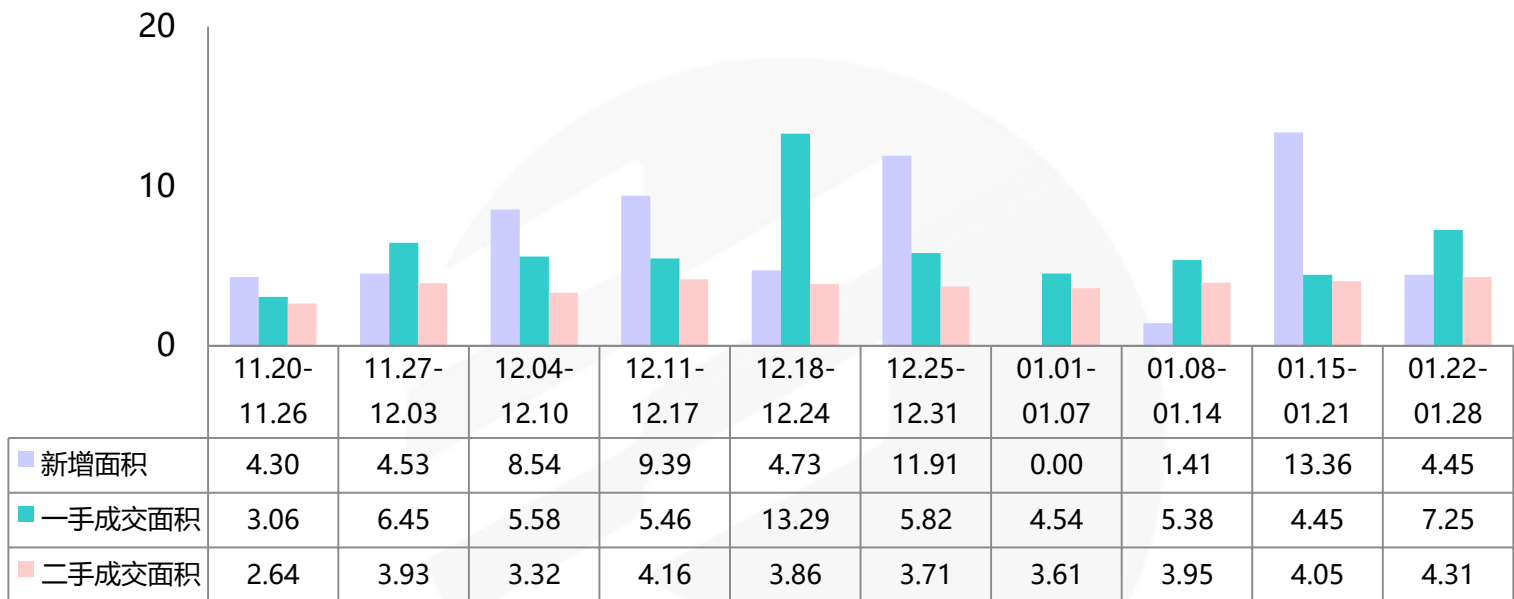
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



南海：中西部各一盘加推 碧桂园翡翠湾热销九成

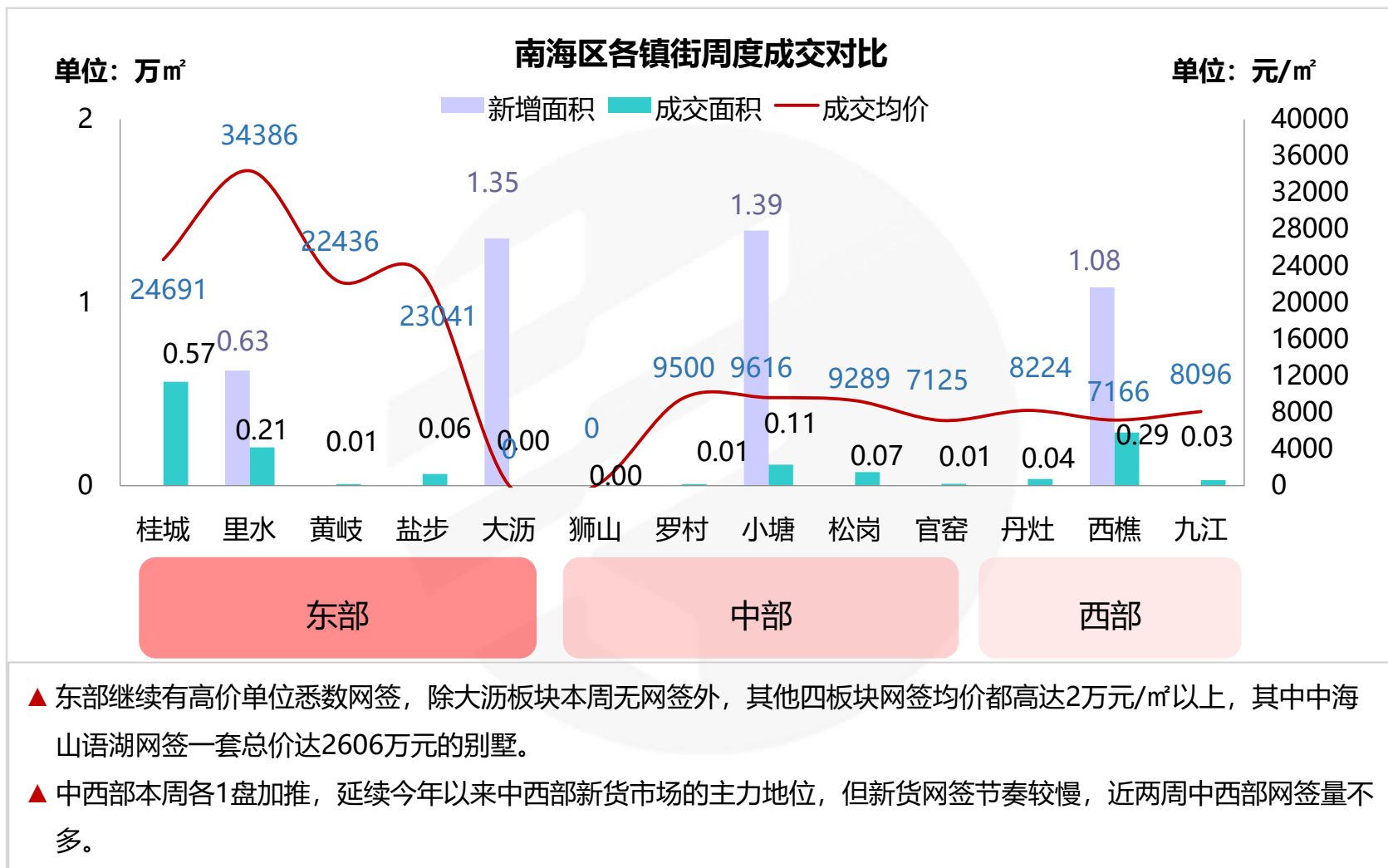
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比增加**63%**，二手成交面积环比增加**6%**。
- ▲ 1月最后1周，推货节奏维持不紧不慢的频率，本周共2盘加推，分别来自中部小塘的中恒海晖城及西翼西岸的碧桂园翡翠湾，其中后者沿用此前的微信选房模式，当天即认购93%。
- ▲ 纯新别墅项目力迅榕墅里本周取得首批预售证，均为200m²以下的小面积产品，项目预计下月开放示范区。

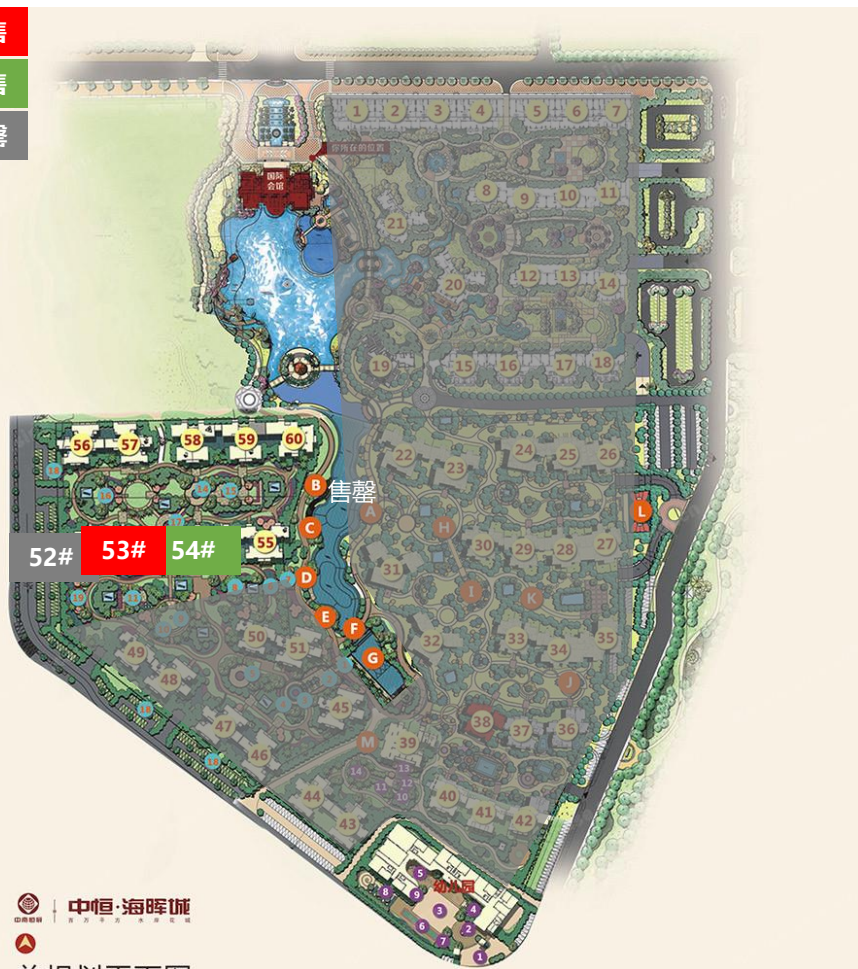
南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

【中恒海晖城2018-1-27开盘情况】

推荐
在售
售罄



推售货量： 53栋，28层/2梯6户，共167套
户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	66	84-87	13935
套数 (套)	27	140	167

推售价格： 12300-15600元/m² (带装修)

开卖情况： 当日成交21% (约35套)

客户构成： 广州客、狮山小塘本地客

备注： 项目在售达10年，目前住宅产品仅剩少数几栋，作为目前距离佛山西站最近的其中一个项目，区位优势明显，加上醇熟大盘的规模已成，小区配套基本到位，项目销售尚可。本次推售53栋均为刚需产品，其中以紧凑的2+1三房为主，辅以少数66m²两房，总价接受度高。

南海：中恒海晖城户型图



南海：重点个盘开卖

【碧桂园翡翠湾2018-1-27开盘情况】



(图片来源：搜狐焦点)

推售货量：翡翠湾35座，33层/2梯5户，共163套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90-91	102-126	16889
套数 (套)	64	99	163

推售价格：8200-9000元/m² (带装修)

开卖方式：微信选房

开卖情况：当日成交94% (约153套)

优惠折扣：旧业主推介新业主成功，新旧业主各获1年物业管理费

客户构成：本地和广州客户各占5成左右

备注：本次加推的35座五户均为南北朝向，3种户型的功能性用房紧凑实用，加上均价较低，总价接受度高，同时受到高明多项规划利好驱动，板块价值及项目价值逐渐凸显，客户认受度较高。

南海：碧桂园翡翠湾户型图



南海：碧桂园翡翠湾现场图



(图片来源：碧桂园翡翠湾微信公众号)

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
大沥	怡翠尊堤	活动信息	1.27-28新春豪礼，新年挥春活动
罗村	光明花半里	活动信息	1.27-28写挥春，鸡蛋仔、水果
小塘	中恒海晖城	优惠信息	1.27-2.18新春车位优惠，精选房优惠
丹灶	云山峰境	活动信息	1.27-28、2.3-4新春民俗文化嘉年华暨我心中的“云山美景”少儿绘画赛
西樵	恒大御湖湾	活动信息	1.27-2.11周六业主旅游家电大抽奖，来访得红包；1.27-28薰衣草香包DIY，漂流瓶DIY，薰衣草主题茶歇区
九江	依云公馆	活动信息	1.27传统捏面人；新春购房三重礼

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

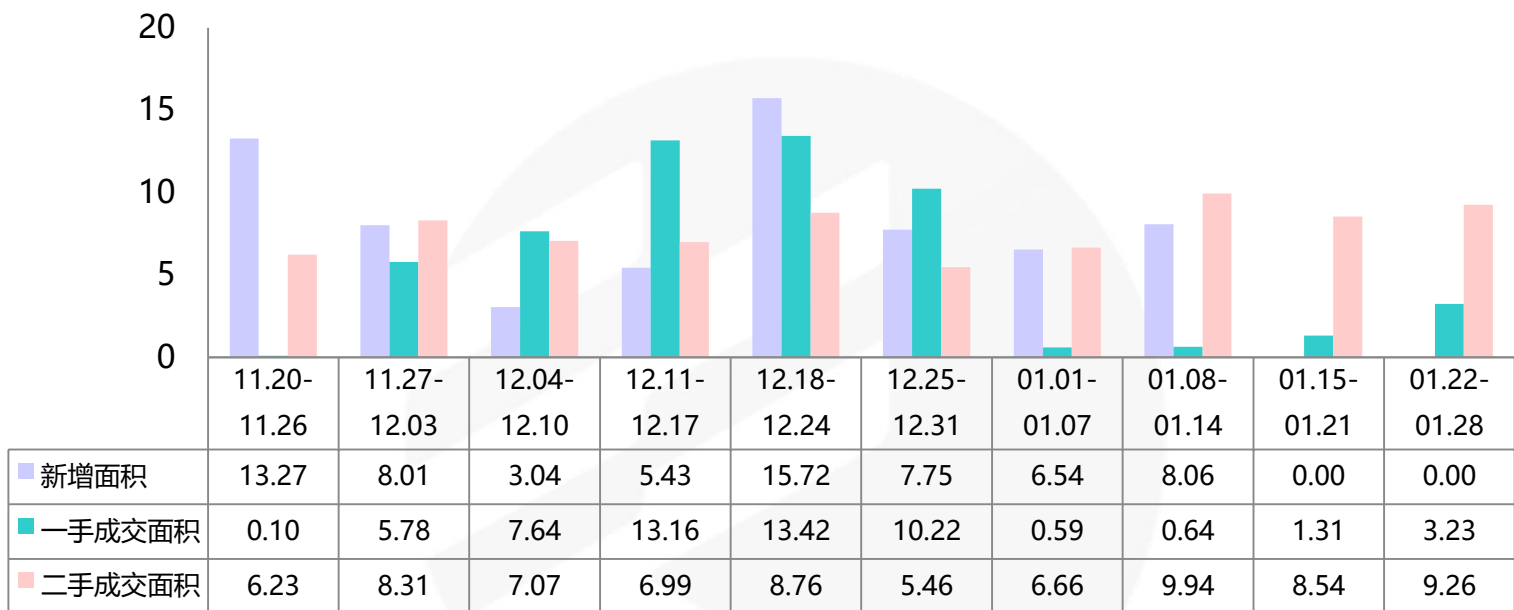
南海：即将开卖项目

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
2018-2月	时代家	1、2座	360	82-128	19000-21000/带装修	——
2018-2月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	13000-14000/带装修	——
2018-2月	广佛新世界	【上城】新品	55	75-161	16000-17000/带装修	户型登记中
2018-2月	美的翰湖苑	二期7-10座	600	89-160	11000-12000/带装修	已接受登记
2018-2月	江山一品	二期	93	108-170	10000-11000/毛坯	——
合计			1156套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

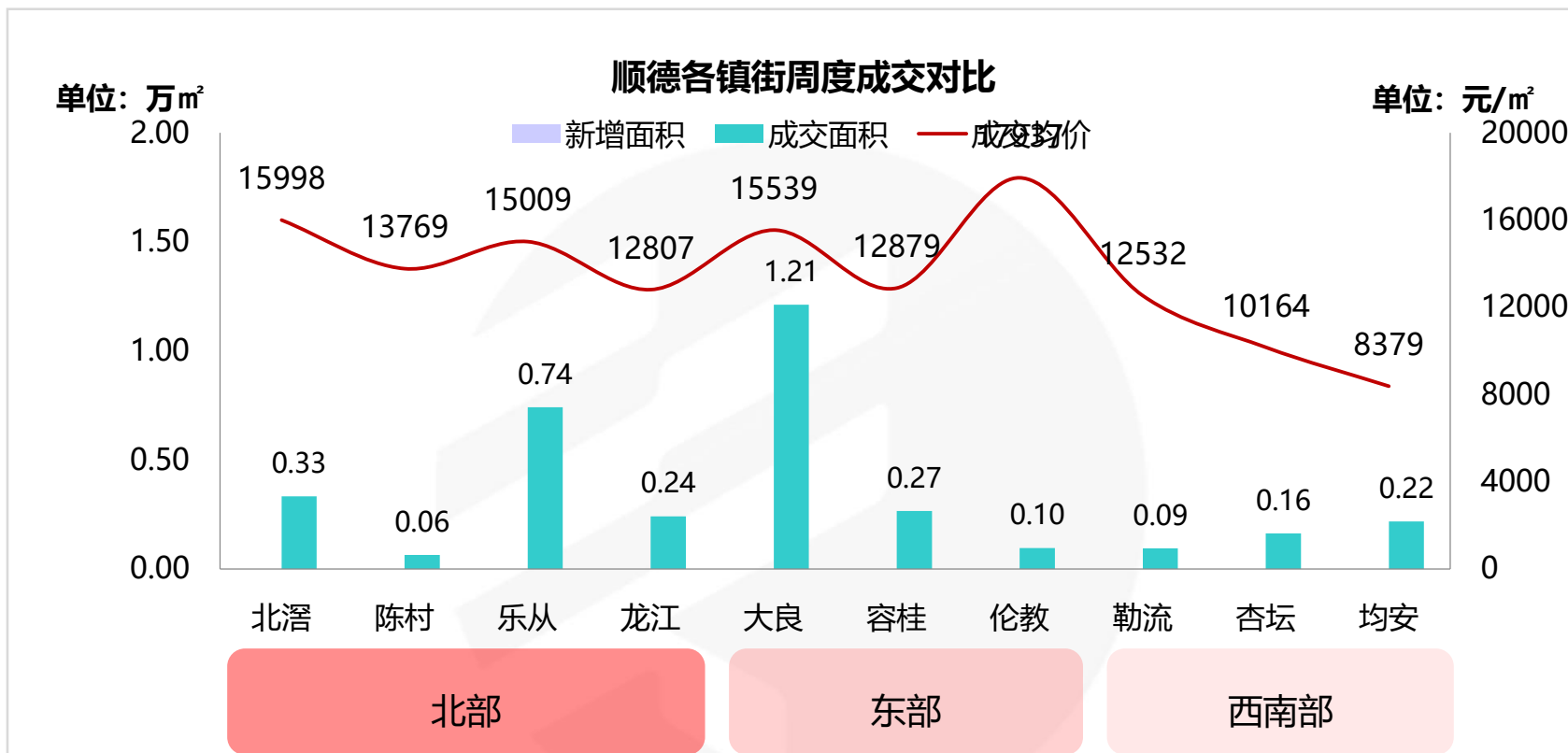
顺德：2017年下半年开卖项目迎来网签

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**147%**，二手成交面积增加**8%**。
- ▲ 本周网签量分布较为分散，47个项目瓜分213套单位，套数销冠仅14套。
- ▲ 碧桂园凤凰湾再度推货，推售晴澜苑22座和听涛苑8座，面积涵盖92-118m²三四房，售价13000-15000元/m²（带装修），当天去化达96%；中惠熙元顺德首个项目中惠璧珑湾正式入市，首推8、9座，面积涵盖132-140m²四房，售价为18000-19000元/m²（带装修），当天去化仅13%，整体去化表现不佳。

顺德：各镇街周度成交对比

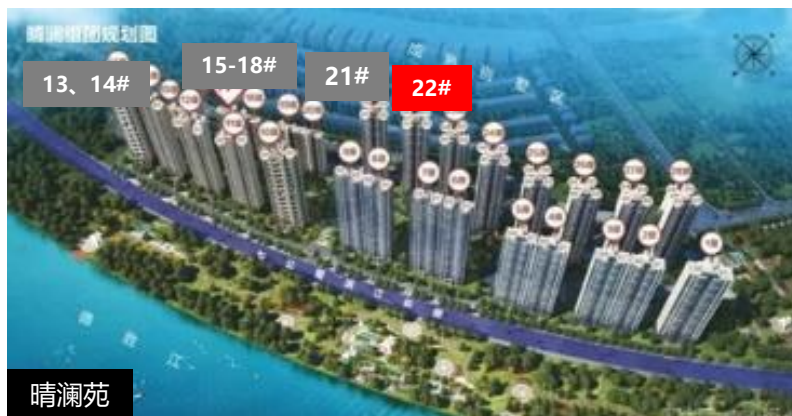


▲ 受限价、限签影响，2017年下半年开卖的项目网签明显受限，迟迟没有网签，而本周随着恒大龙江翡翠、中海新城公馆、中海万锦公馆、泰禾佛山院子、招商曦岸和融创臻园等项目陆续网签少量单位，这一情况有所缓解，但并没有一下子放开所有网签，反映当前政策调控力度整体表现平稳。

顺德：重点个盘开卖

【碧桂园凤凰湾2018-1-28开盘情况】

推荐
在售
售罄



推售货量：晴澜22座，32层/2梯4户；听涛8座，25层/2梯6户，共272套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	92-94	108-118	27639
套数 (套)	159	113	272

推售价格：13000-15000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中开卖

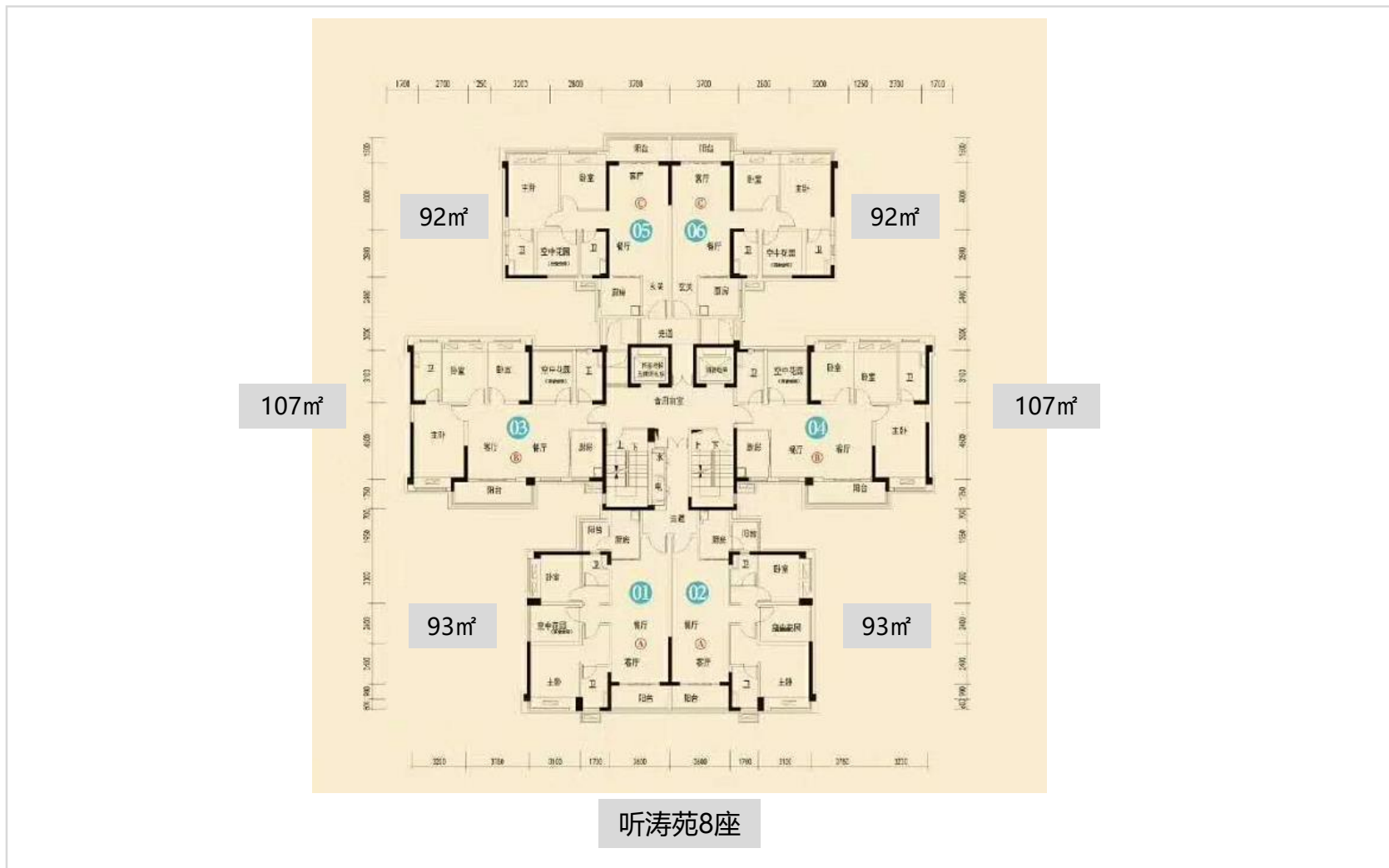
折扣优惠：99*99*99*99

开卖情况：当日成交96% (约261套)

客户构成：良桂客户占50%，广州客户占40%，其他区域占10%。

备注：本年度碧桂园凤凰湾首次集中开卖，延续2017年的火热状态，当天推货率近100%。

顺德：碧桂园凤凰湾户型图



顺德：碧桂园凤凰湾户型图



顺德：重点个盘开卖

【中惠璧珑湾2018-1-28开盘情况】



推售货量：8座，17层/2梯3户；9座，21层/2梯3户，共96套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	132-140	10179
套数 (套)	96	72

推售价格：18000-19000元/m² (建面带装修)

开卖方式：自然推售

折扣优惠：99*97*99折

开卖情况：当日成交13% (约12套)

客户构成：顺德本地客户占70%，广州客户占20%，其他区域占10%

备注：中惠熙元顺德首个项目，总规划9栋住宅，首批产品均为130m²以上改善型产品，产品规划较为单调，首次开卖情况表现不佳。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
龙江	碧桂园珑悦	开放样板房	1.27 开放全新中轴6座园景板房
大良	顺德华侨城	活动信息	1.27-1.28 举行皮影戏DIY活动
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	1.27-1.28 举行博彩游戏TOP5积分赛
伦教	伦教碧桂园	活动信息	1.27-1.28 举行写挥春→剪窗花→福字DIY活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：1.27碧桂园珑悦开放6座样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：佛山市顺德区龙江镇隔海路

占地面积：3.52万㎡

建筑面积：13.55万㎡

项目基础信息：项目7栋洋房组成。

项目动态：

▲ 1月27日开放6座样板房。

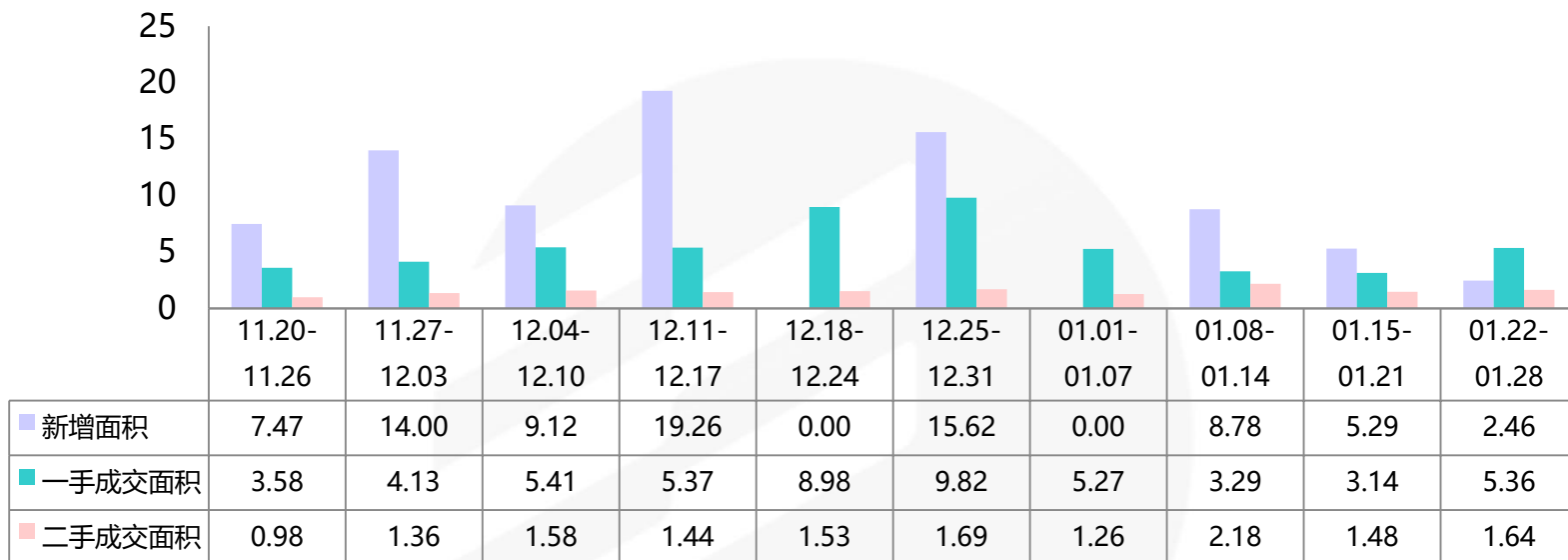
顺德：即将开卖项目

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
2018-2月	融创臻园	1、3座	142	建面100-140	15000-17000/建面毛坯	--
2018-2月	凯蓝滨江时光	5号楼01单位	34	建面81	15000-16000/建面毛坯	--
合计			约176套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：乐平碧桂园开卖去化近9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增加71%，二手成交面积环比增加11%。
- ▲ 本周一二手网签均呈上涨趋势，一手网签凭借恒大云东海集中网签47套，成交量回到5万方水平。
- ▲ 恒大山水龙盘自然推售龙悦湖28栋，面积涵盖91-128m²三四房，售价9000-10000元/m²（带装修），当天去化仅21%；雅居乐融创三江府加推11座，面积涵盖95/111m²三四房，售价10500-11500元/m²（带装修），当天去化53%；乐平碧桂园加推5、9座，面积涵盖89-123m²三四房，售价10000-11000元/m²（带装修），当天去化达88%，延续首次开卖的火热状态。

三水：重点个盘开卖

【恒大山水龙盘2018-1-25开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：龙悦湖28座，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	122-128	13411
套数 (套)	62	62	124

推售价格：9000-10000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21% (约26套)

客户构成：禅桂客户占30%，丹灶客户占20%，狮山罗村占20%，广州客户占20%，其他客户占10%

备注：本次开卖方式为自然开卖，且仅开售1栋楼，没有大的营销动作，本次去化表现一般，不足30%。

三水：重点个盘开卖

【雅居乐融创三江府2018-1-27开盘情况】



推售货量：11座，34层/2梯4户，共132套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95	111	13700
套数 (套)	66	66	132

推售价格：10500-11500元/m²（带装修）

开卖方式：自然开售

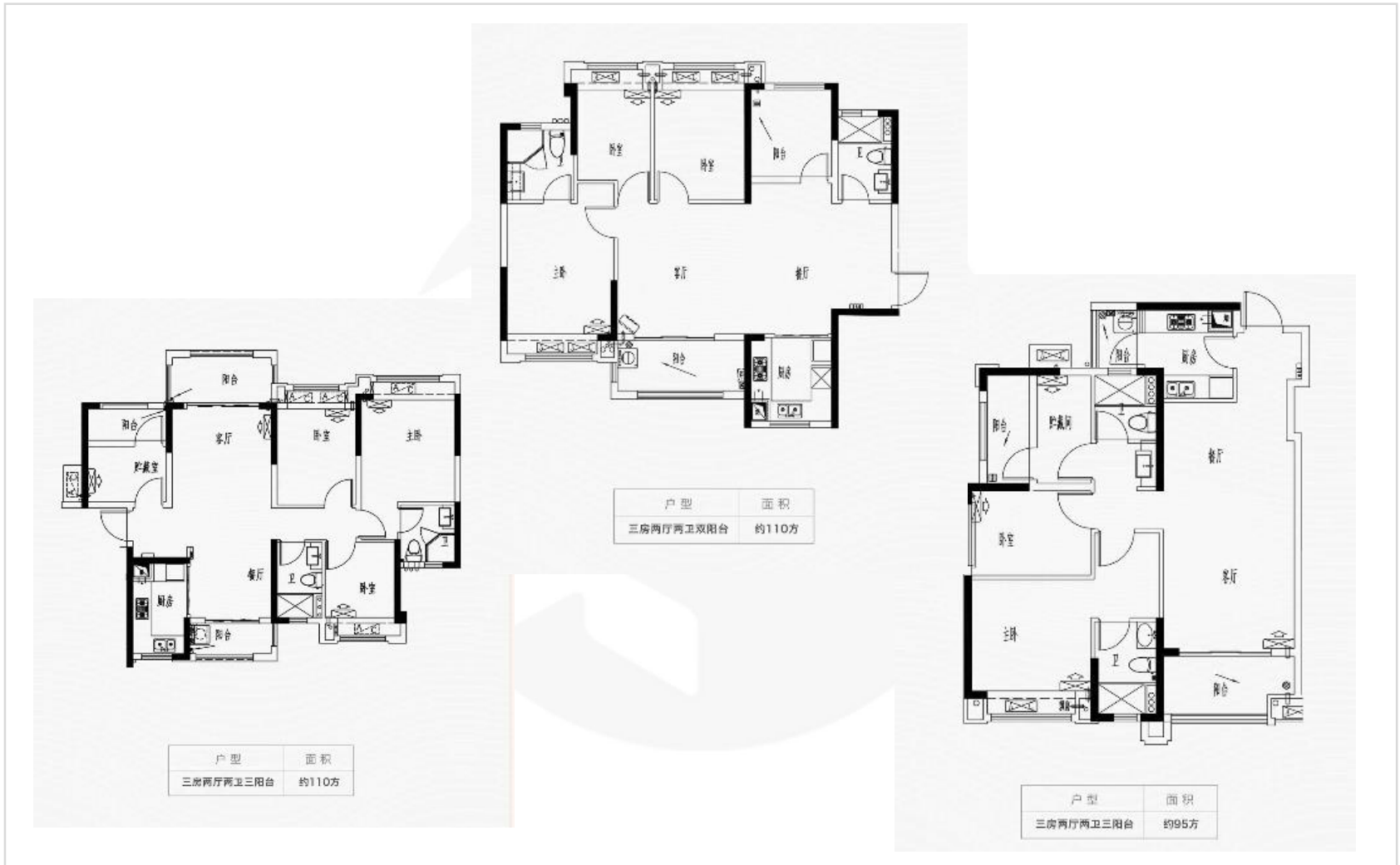
折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交53%（约70套）

客户构成：广州客户占60%，三水客户占25%，其他占15%。

备注：项目上一次开卖已是上一年10月底，距本次开卖间隔了3个月，虽然本次为自然开售，但项目蓄客时间较长，总体去化表现尚可。

三水：雅居乐融创三江府户型图



三水：重点个盘开卖

【乐平碧桂园2018-1-27开盘情况】



推售货量： 5座，26层/2梯4户；9座，27层/2梯5户，共230套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89-100	105-123	23690
套数 (套)	154	76	230

推售价格： 10000-11000元/m² (带装修)

开卖方式： 微信选房

折扣优惠： 98 (认筹) *99 (开盘) *99 (准签)

开卖情况： 当日成交88% (约203套)

客户构成： 三水本地客占50%，南海客户占20%，广州客户占20%，其他占10%

备注： 项目第二次开卖，本次延续上一次开卖的火热状态，当天去化近9成。

三水：乐平碧桂园户型图



三水：乐平碧桂园户型图

9座



01、02单元
89m²



05单元
106m²



03、04单元
98m²

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心	博雅滨江	活动信息	1.27-1.28 举行写挥春送祝福活动
	三水冠军城	活动信息	1.27 举行家庭教育开放日
河口片区	碧桂园奥斯汀	开放示范区	1.27 开放示范区&样板房
云东海	恒大云东海	活动信息	1.27-1.28 举行奇幻杂技和趣味DIY活动
乐平	广乐颐景园	活动信息	1.27-1.28 来访即可定制春联活动
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	1.27 举行怀旧年代秀体验之旅
	中昂翠屿湖	活动信息	1.27-1.28 举行疯狂抓钱活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：1.27碧桂园奥斯汀开放示范区&样板房



(图片来源：新浪乐居)

项目位置：佛山市三水区西南街道锦江路及口岸大道交界处

占地面积：3.7万㎡

建筑面积：14.7万㎡

项目基础信息：项目由星荟和都荟两个组团组成。

项目动态：

▲ 1月27日开放示范区和样板房。

三水：碧桂园奥斯汀现场图片



图片来源：碧桂园奥斯汀公众号

三水：即将开卖项目

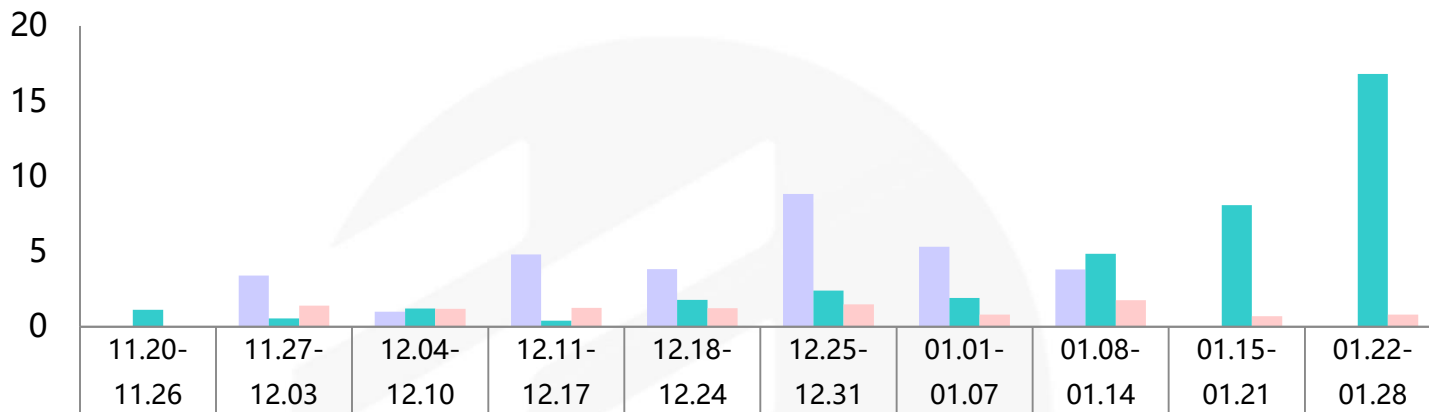
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-2月	碧桂园奥斯汀	星荟洋房产品	120	88-104	11000-13000/带装修	——
2018-2月	月亮湖颐景园	7/8/9座洋房	300	98-138	6500-7500/毛坯	——
合计			约420套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：银豪富隆湾开售6座

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108%**，二手成交面积环比**减少60%**。

▲ 银豪富隆湾开售6座，面积涵盖106-109m²四房，均价9000-10000元/m²毛坯发售。

高明：重点个盘开卖

【银豪富隆湾2018-1-27开盘情况】



推售货量：6座，31层/2梯4户，共120套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	106-109	13009
套数 (套)	120	120

推售价格：9000-10000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖

开卖情况：当日成交42% (约50套)

客户构成：本地客户为主

备注：本次开售为二期产品

高明：银豪富隆湾户型图



图片来源：银豪富隆湾楼书



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	活动信息	新春福大放送
荷城	高明碧桂园峰会	活动信息	新年豪礼狂相送活动，香水DIY
明城	恒大山湖郡	活动信息	中式艺术风情节

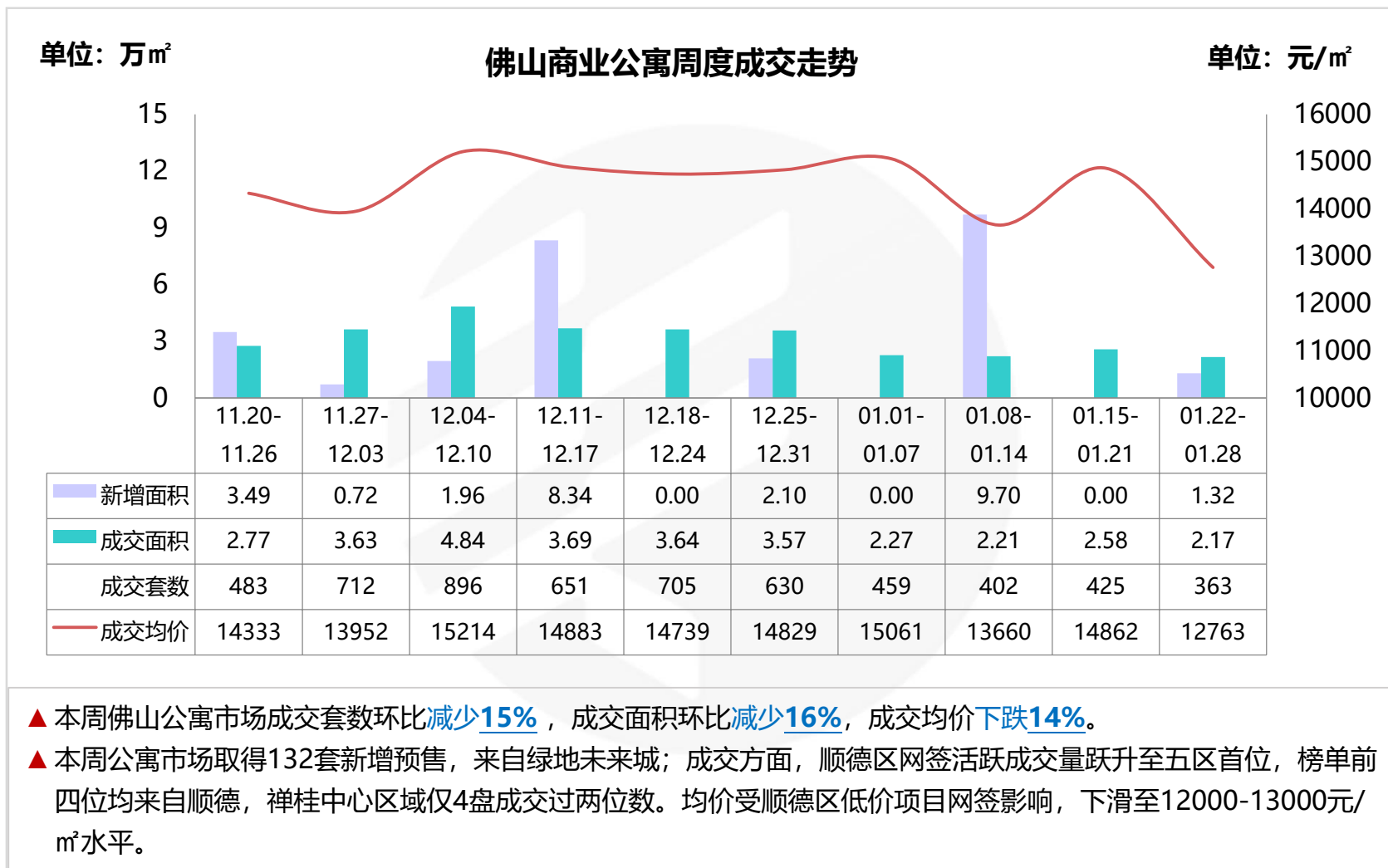
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2018-2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：顺德成交跃升至五区首位 禅桂中心仅4盘成交过双



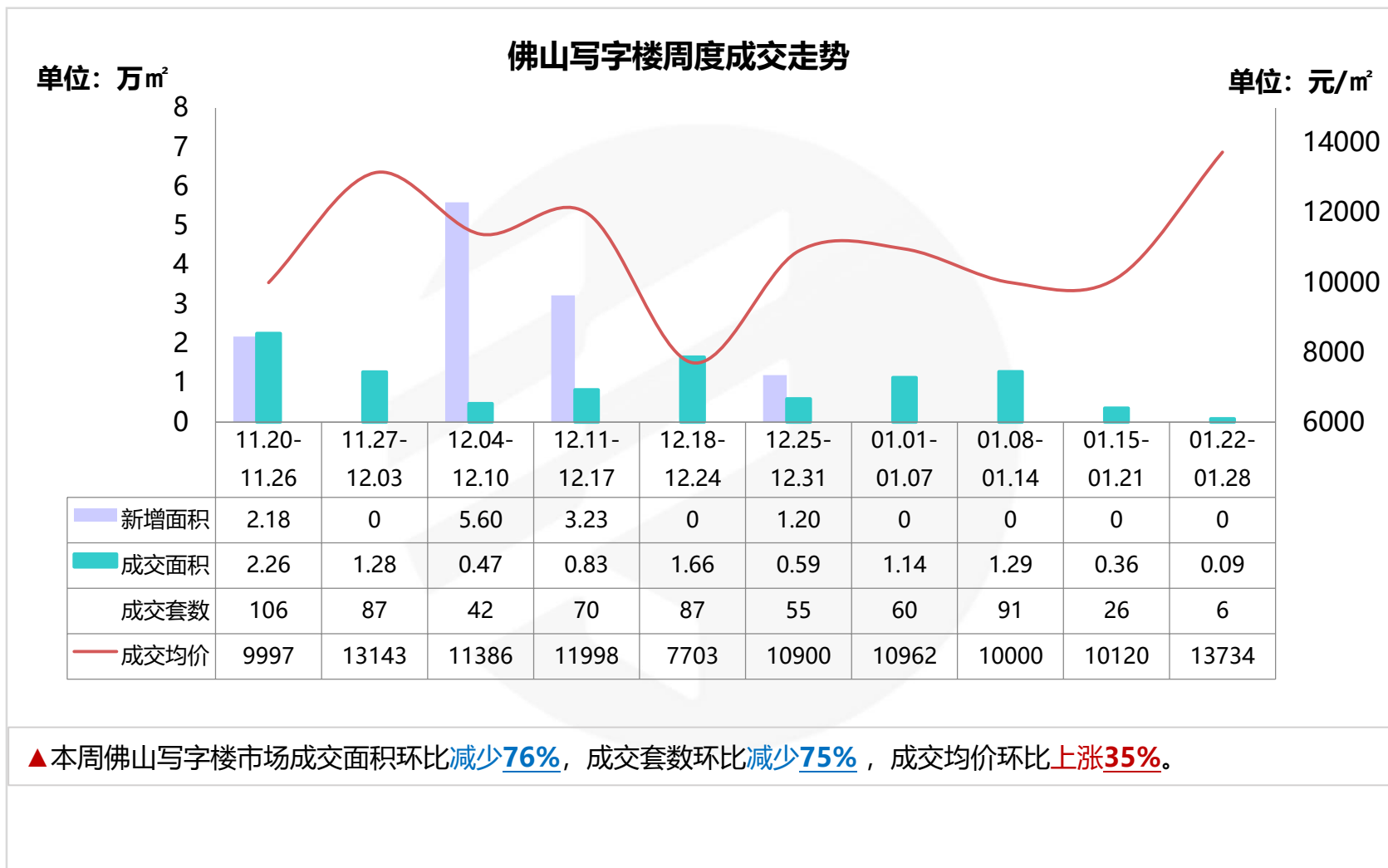
商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

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	南国东汇	7050	83	4730	14905	LOFT, 带装修
2	顺德大良	保利中环广场	4406	62	4415	9979	LOFT, 带装修
3	顺德新城	保利东湾	1653	31	1886	8765	含LOFT
4	顺德新城	物联创智谷	1857	29	2151	8635	含LOFT,带装修
5	禅城城北	旭辉公元	1565	27	1225	12776	LOFT, 带装修
6	禅城 旧城区	朝安碧桂园	1139	15	630	18079	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
7	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	2361	12	1132	20863	带装修
8	禅城 季华西	卓远广场	448	11	343	13061	带装修
9	禅城新城	滨海御庭	414	8	249	16627	带装修
10	禅城城北	万科金色里程	426	8	252	16905	带装修
合计			21319	286	17012	12531	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



写字楼：市场成交跌至冰点 五区仅六套单位网签

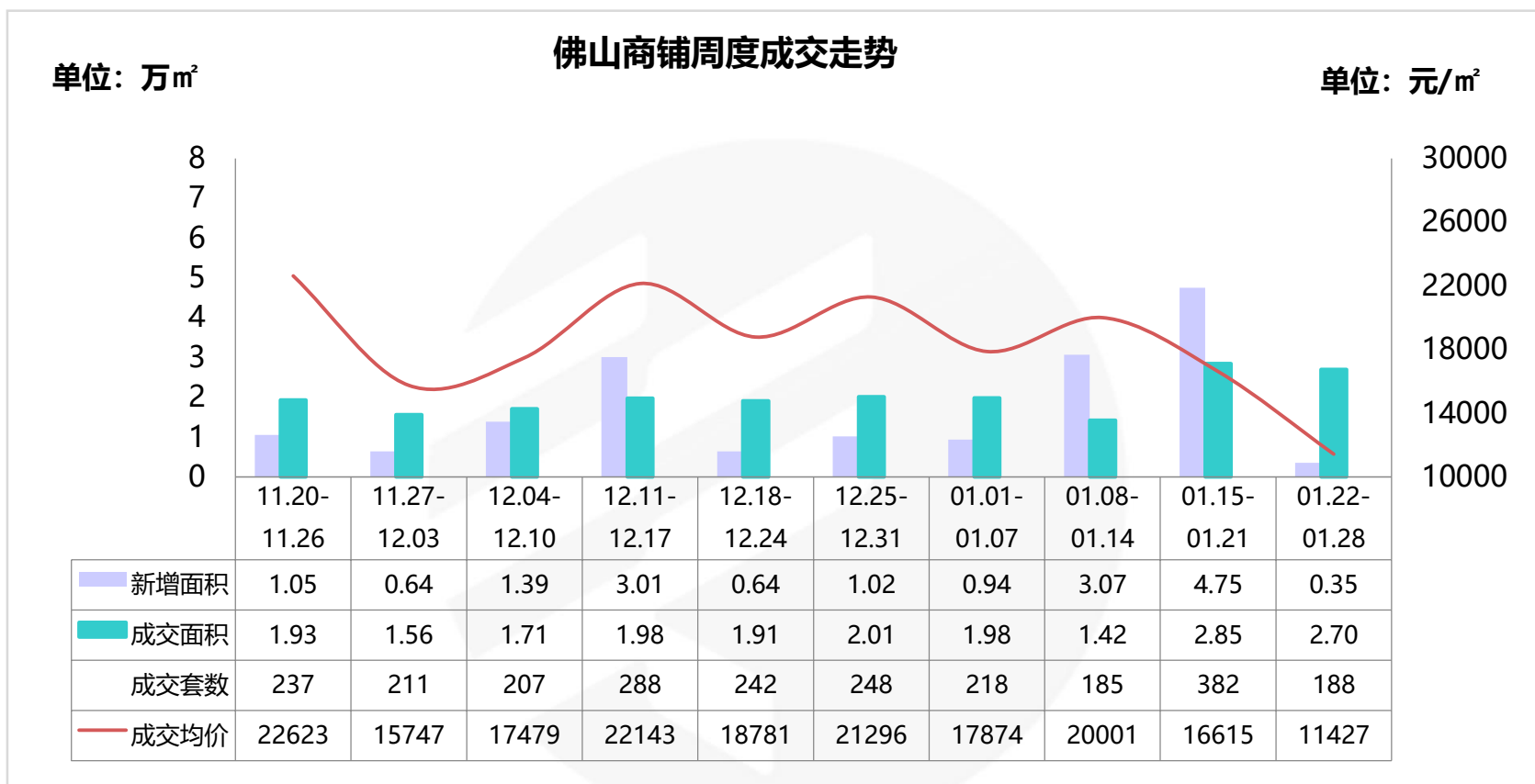


写字楼：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 季华东	佛山绿地中心	271	1	180	15056	——
2	南海平洲	嘉邦国金中心	153	1	117	13068	——
3	南海平洲	御堡国际	422	2	269	15704	集体土地
4	顺德新城	信保广场	161	1	159	10136	——
5	顺德容桂	天晋商业大厦	203	1	156	12979	——
合计			1210	6	0.09	13734	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：大面积低价单位集中网签 市场量稳价跌



▲ 本周佛山商铺市场成交面积环比**减少51%**，成交套数**减少6%**，成交均价环比**下跌32%**。

▲ 本周商铺市场成交面积与上周基本持平，套数降幅接近5成，市场主要为大面积单位网签；桂丹颐景园网签49套低价单位拉低整体市场均价，星港城万达广场、龙江中心和世博汇均有两位数网签。

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	南海丹灶	桂丹颐景园	10417	49	20833	5000	——
2	南海黄岐	星港城万达广场	4892	38	803	60950	集体土地
3	禅城 旧城区	东海银湾	2531	7	553	45769	——
4	顺德龙江	龙江中心	2073	27	737	28135	——
5	禅城 季华东	绿地璀璨天城	1981	8	454	43634	——
6	禅城 季华西	龙光玖龙湾	1734	7	483	35901	——
7	南海 千灯湖	中国铁建国际公馆	837	2	162	51648	——
8	南海西樵	恒大御湖湾	560	3	190	29435	——
9	顺德容桂	东圣维拉花园	475	1	180	26437	——
10	顺德大良	万科金域滨江	472	4	189	24921	——
合计			25972	146	24584	10565	——

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	张槎	绿地未来城	2018/1/24	白坭路7号	商业公寓	132	96-109	13177
南海	三山新城	第壹时区	2018/1/26	23座, 1层/商铺	商铺	9	138-215	1657
	西樵	恒大御湖湾	2018/1/26	29座	首层商铺	14	25-74	627
三水	三水新城	恒福新里程	2018/1/26	二区22座、23座	首层商铺	15	40-91	1047
	芦苞	恒福水岸	2018/1/26	南苑2座	首层商铺	11	14-32	217

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、Nifer、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