

南海里水三大片区规划出炉 广州五宗地吸金41.71亿

KINGSWICK

广佛周报2018年第38期 (2018.010.08-2018.10.14)

 经纬市场研究中心 2018年10月15日

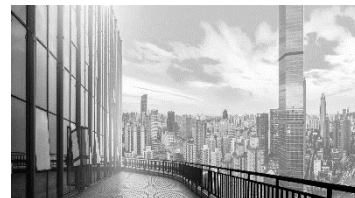
经纬（中国）

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

棚改货币化安置政策将调整 顺德商住留用地供应出新规

摘要：国务院会议透露库存不足、房价上涨压力大市县尽快取消棚改货币化安置；广州拟建16座地铁枢纽综合体；顺德商住留用地转让须“限地价+竞自持”。

国务院：库存不足、房价上涨压力大市县尽快取消货币化安置

10月8日报道，国务院常务会议召开，明确提出严格把好棚改范围和标准，因地制宜调整完善棚改货币化安置政策。会议指出，棚改重点攻坚的仍是老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿、林区、垦区棚户区。据悉，今年1至9月全国棚改已开工534万套、占全年任务的92%以上，对改善住房困难群众居住条件等发挥了一举多得的重要作用。

此外，会议明确提出要因地制宜调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。

住房和城乡建设部相关负责人进一步强调，商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应有针对性地及时调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置。

中国政府网 2018-10-8

经纬点评：过往大力推进棚改货币化安置政策，释放大量资金，推动了三四线城市楼市去库存，有助稳定地价、房价和市场预期，有一定的积极作用。但楼市经过新一轮消化，去库存任务已经结束，棚改货币化安置的表述正在变化，会议透露出棚改货币化安置政策呈现渐收紧的态度，未来对于房地产投资和销售的拉动作用将进一步削弱。

广州拟建16座地铁枢纽综合体

市地铁集团10日发布的招标公告显示，在2017-2023年的全市轨道交通第三期建设规划中会推广地铁枢纽综合体的建设，将地铁换乘、公交、出租车、停车、商业功能集于一身，目前已经计划了16座地铁枢纽。

招标公告显示，这16座地铁枢纽分布在6条地铁线，分别是**三号线东延线、五号线东延线、七号线东延线、八号线北延线、十号线和十二号线**，设计的车站为16座。

纵观这16座地铁枢纽综合体，功能上都尽量多元，涵盖各种交通换乘，不仅有常见的公交、出租车和停车场，还有自行车停车点和商业设施、交通衔接指引，做到一站式满足全部交通需求。

南方都市报 2018-10-11

广州16座地铁枢纽综合体

地铁线路	地铁枢纽站点位置
三号线东延段	番禺客运站、广州新城西停车场、金光大道站
五号线东延段	双岗站/双岗停车场、庙头路站、黄埔客运港站
七号线二期	裕丰围站、上堂停车场
十四号线二期	新市墟站、嘉禾望岗站
八号线北	江府路站
十号线	大干围站、广钢新城车辆段
十二号线	槎头车辆段、赤岗站、赤沙站

经纬点评：地铁枢纽综合体的建设，有助推进轨道交通站点周边土地储备和地铁车辆段上盖物业及周边地块综合开发，地铁综合枢纽体建成后将形成以枢纽综合体为中心的集交通、商务、商业、文化、教育、居住为一体的城市功能区，助力“15分钟经济圈”形成，有助优化城市布局，亦充分发挥轨道交通引领城市发展的作用。

顺德土地供应出新规 商住留用地转让须“限地价、竞自持”

顺德进一步加强全区集体经济组织国有性质的商住用途征地留用地（指含有住宅用途的征地留用地，下称“商住留用地”）使用权供应管理，昨日起，《顺德区人民政府关于进一步加强国有商住性质征地留用地供应管理的通知》在政府网站发布并征询公众意见，征询期限至10月22日。

《通知》指出，商住留用地供应全区统筹。经批准纳入区建设用地年度供应计划的商住留用地方可推出市场。严格落实房地产调控政策。拟转让商住留用地须采用“限地价、竞自持租赁住房”的模式推出市场，且限定的土地转让最高价格与地块所在镇街限定的土地出让最高价格一致。实行集体收益保障制度。集体经济组织在处置商住留用地时，可按不超过计容总建筑面积的20%提留集体物业，由集体经济组织使用、收益。

《通知》还指出合理控制单宗商住留用地供应规模。根据合理控制单宗土地供应规模、促进土地高效开发利用的原则，需合理控制拟转让留用地土地面积和建设规模，并确保土地成交总价不超过本镇（街道）商住用地历史最高成交总价。严禁设置影响公平的限制性准入条件，且商住留用地公开交易成交前，集体经济组织不得与任何单位（个人）签订影响公平竞争和集体经济组织及其成员合法权益的土地处置协议。《通知》还要求未达到“净地”、“熟地”标准的商住留用地，不予受理转让申请等。

珠江商报 2018-10-9

经纬点评：新规意见稿进一步规范了商住留用地的供应管理，土地出让越趋计划性、透明公开，有助区域整体开发规划。意见稿要求“限地价+竞自持租赁住房”，未来刷新区域地价纪录的现象将不再现，有助平稳区域地价及房价。而出让要求竞自持面积，对房企的资金财力和运营能力有更高要求，房企拿地或将更趋谨慎、理性。

广东金融高新区服务外包行业呈现全产业链集聚式发展

进入10月，广东金融高新区服务外包行业迎来新一轮发展高潮。10月10日，全球最大的电子元件及工业产品分销商之一欧时集团的全资子公司欧时商务服务（佛山）有限公司正式落户；11日，较早入驻广东金融高新区的企业之一广东凯捷商业数据处理服务有限公司迁至超过8000平方米的“新居”；而在刚过去的9月，广东金融高新区获评了“中国服务外包特色园区”。

服务外包产业作为广东金融高新区重要的招商引资对象，通过全产业链的打造，形成了良好的产业生态。截至目前，园区已集聚毕马威、凯捷等重点服务外包企业数十家，从业人员数万人。历时11年发展，广东金融高新区在服务外包行业上收获了不少亮眼的成绩单，并被评为广东省服务外包示范园区，已成为我市集聚服务外包知名企业最多、产业链最完整的区域。

南海区副区长乔吉飞表示，南海区正在努力申报全国知名品牌创建示范区，力争以更多的优惠政策，吸引更多国际化服务外包企业落户广东金融高新区。

佛山日报 2018-10-12

经纬点评：广东金融高新区以“国际化金融后台基地”及“现代产业金融中心”双定位，集聚众多顶尖项目，涵盖银行、保险、证券、服务外包、私募创投、融资租赁、互联网金融等高端服务业态，不仅服务外包产业取得亮眼成绩，其他业态也取得可喜的成绩，有助优化区域产业结构，促进经济发展，其发展模式对其他区域极具参考价值。

顺德试点社区公寓 以成本价购房 可领房产证 可自由转让

昨日，顺德区均安镇沙浦村社区公寓正式落成，再过不久，当地村民就能以2750元/㎡的认购价住进商品房。据悉，当地符合条件的村民，包括住房困难家庭，可以低于市场价购置房屋，可领取房产证、可自由转让。

沙浦社区公寓是顺德探索建设社区公寓的试点之一，也是破解农村住房问题的创新举措之一。据悉，根据早前顺德宅基地固化的政策及多年消化，至今若要全部分配当年符合宅基地固化的人口，还需约7000亩土地。

为此，顺德区在2012年出台了《关于调整完善顺德区农村宅基地政策的若干意见》及相关的配套政策，提出在维持原固化宅基地政策基本原则不变的前提下，适当调整顺德现行的宅基地分配制度，严格限制单家独户式村民住宅的建设，积极引导鼓励宅基地固化指标换购公寓式村民住宅。该文件开启了顺德社区公寓建设的序幕，并推出了龙江西溪社区公寓一期工程、均安豸浦“翰苑”社区公寓、均安沙浦逸豪星座社区公寓、乐从沙滘北岸“美庐”社区公寓等试点项目，有效解决了村民住房需求，改善了居住环境，提高集约用地水平。

据统计，截至目前，顺德区已建成五个社区公寓试点，共解决固化宅基地指标4019个，占2012年以来解决宅基地固化人数（共15462人）的26%。

广州日报 2018-10-12

经纬点评：建设社区公寓极大节约了土地资源，开创了农村宅基地分配制度下的节地新模式，节约的土地可进行市场化运作，不但为城市发展提供空间，也能为村民提供多重收益。顺德建设社区公寓是村民宅基地集约化利用的示范典型，也是顺德城市发展迈向高质量发展的可行模式之一。

南海里水三大片区规划出炉 里水镇迎发展机遇

近日，佛山市国土规划局一连发布三份南海区里水的片区新控规和规划条件论证，包括广佛里智慧慢城、里水金峰洲片区、里水镇新联片区。三大片区分别提出，将引入世界500强、进一步完善广佛路网，以及打造“中心城区主要节点”。

广佛里智慧慢城特色小镇：规划范围位于南海区里水镇北部，桂和路东侧，幸福大道从范围中部穿过，面积约为37.82公顷。该片区需引入不少于一家世界500强企业和一家三甲医院，以及多家知名生物制药、医养类服务、智慧科技等企业；主导产业产值达60亿元等。

里水金峰洲片区：位于佛山市东北部、南海区里水镇的金峰新城，地处广佛都市圈核心圈层，是广佛同城化五个重点片区之一。该片区定位为“产业总部经济区”、“广佛商务休闲湾区”和“生态宜居新城”，将完善广佛同城交通网络、提升公共配套品质，促进传统产业升级，打造宜居宜业生态新城。

里水镇新联片区：定位为“中心城区的重要节点”，规划拟依托里水河的景观资源，建设成为里水镇中心城区配套的环境优美的商住服务区，成为中心城区的重要组成部分。同时，规划区以“滨水居住”、“服务配套”、“商务办公”为功能规划，从新联片区的区位条件、交通条件，该片区将发展成为南海东部北片区与千灯湖轴线融合发展的城市功能片区，未来以居住和服务功能为主。

南方都市 2018-10-12

经纬点评：规划对三大区域的主导产业和重点发展规划提出明确定位，未来引入经济产业、提升区域产值，进一步实现广佛融城，以及打造环境优美的商住服务区，有助发展里水的区域产业和建设城市综合配套，再加上与广州相邻的优势，里水镇将有焕新面貌，有望迎来新一轮的发展机遇。

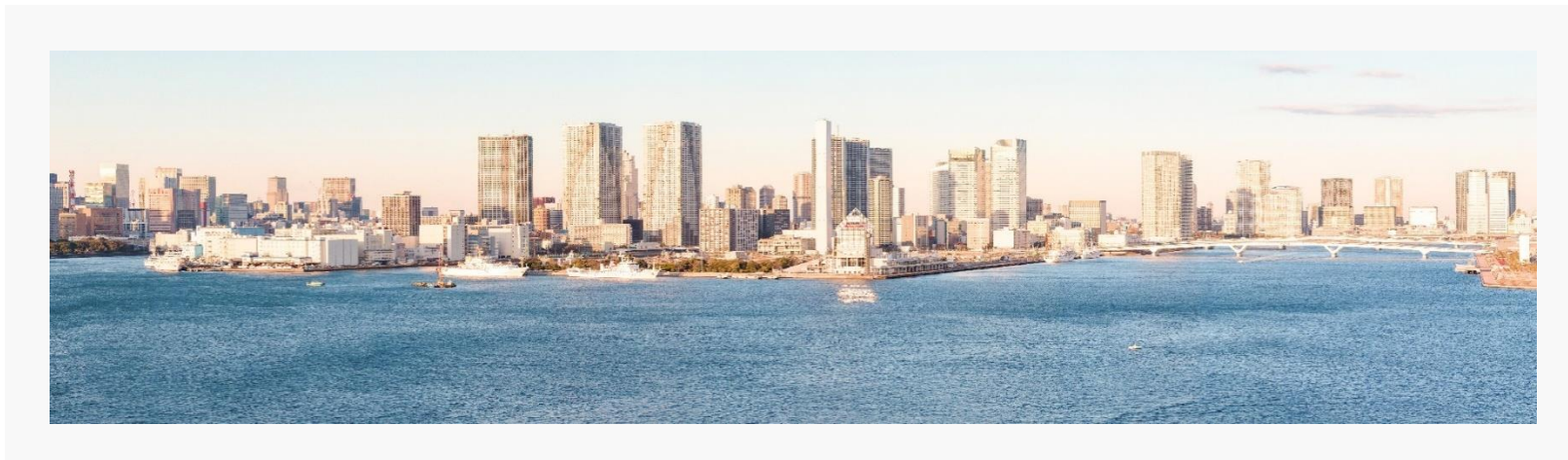


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州五宗地吸金41.71亿 天健首进黄埔及增城

摘要：越秀再夺灵山岛商住地，天健首进黄埔及增城，积极布局广州。佛山土地市场无成交、无挂牌。

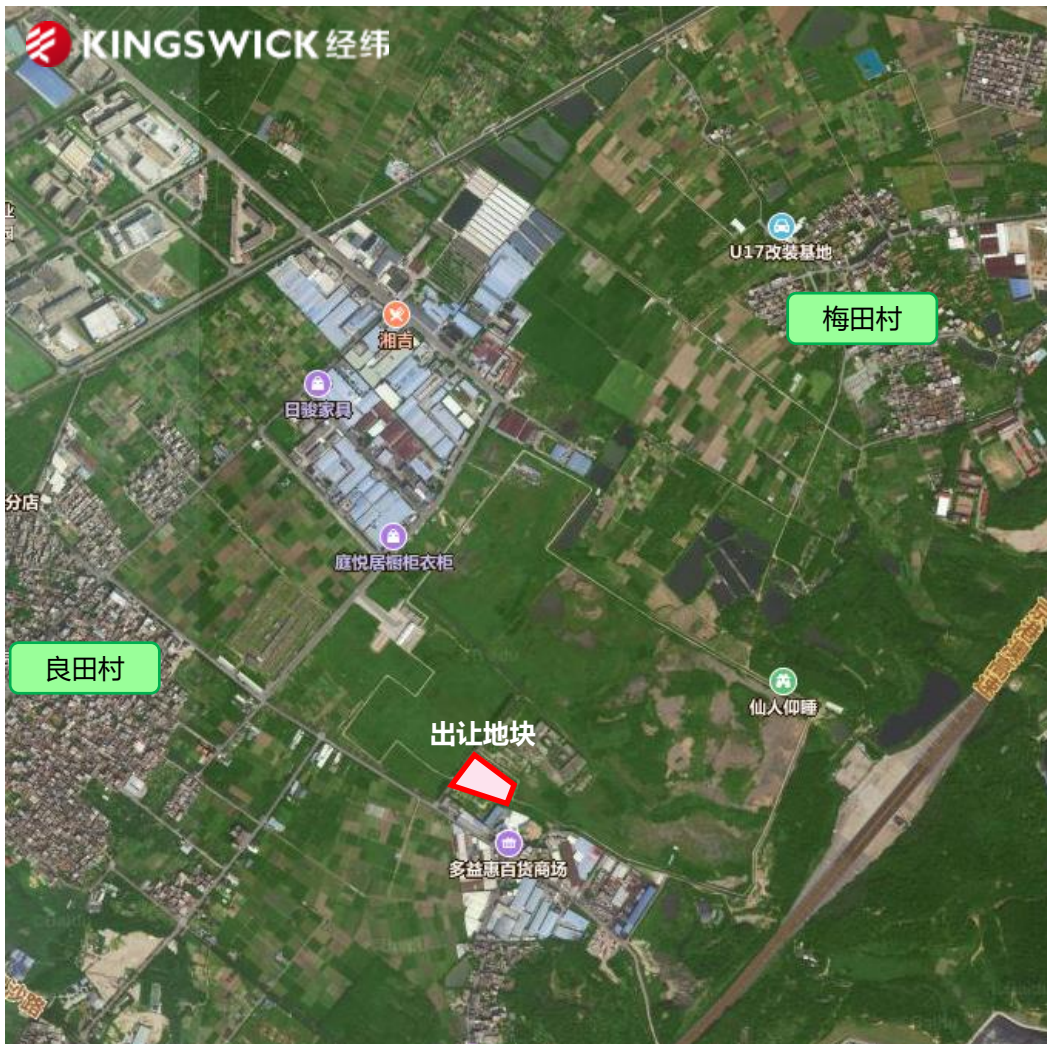


2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周佛山无成交)



广州：保税区南区企业员工租赁宅地底价成交 楼面单价仅3245元



<1> 白云钟落潭

地块编号：白云区钟落潭镇良田村AB0809019

交易时间：2018-10-10（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：9705m²

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：2.03万m²

起始总价：6600万元

起始楼面价：3245元/m²

成交总价：6600万元

楼面地价：3245元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州空港综保区投资运营有限公司
(广州空港经济区管理委员会)

备注：

▲该地块用于建设综合保税区入区企业及关联的工业和物流企业员工的租赁住房，租赁方案须经广州空港经济区管理委员会审核同意，项目建成后所有建筑物必须整体确权并自持（只办理一个不动产权证），不得销售，自持年限与土地出让年限一致；

▲竞得人注册地址须在广州空港经济区。竞买申请人注册地址不在广州空港经济区的，竞得地块后须在广州空港经济区成立新公司开发建设该地块。

广州：天健夺中新镇宅地首进增城 宗地与医院相邻



<2> 增城中新镇

地块编号：增城区中新镇中新村
83103200A18048

交易时间：2018-10-10（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：1.17万 m^2

容积率：FAR \leq 2.6

建筑面积：4.216万 m^2

起始总价：50570万元

起始楼面价：12000元/ m^2

成交总价：51570万元

楼面地价：12237元/ m^2

溢价率：1.98%

竞得人：广州市天健兴业房地产开发有限公司
(天健)

备注：

- ▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请；
- ▲竞买人在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金；
- ▲本次挂牌成交价包括22000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过22000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：越秀再夺灵山岛尖商住地 拟重仓灵山岛居住区



<3>南沙灵山岛尖

地块编号：2018NJY-8 横沥镇灵山岛尖C1-22-05地块

交易时间：2018-10-10（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：2.01m²

容积率：FAR≤4.5

建筑面积：7.54万m²（已扣除14850m²人才公寓）

起始总价：95020万元

起始楼面价：12605元/m²（已扣除14850m²人才公寓）

成交总价：95020万元

楼面地价：12605元/m²（已扣除14850m²人才公寓）

溢价率：0%

竞得人：广州隽业二号房地产开发有限公司（越秀地产）

备注：

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式；

▲竞得人须在用地范围内配建14850m²人才公寓（住宅）由南沙开发区管委会指定单位按3500元/m²的价格回购；在办理房屋回购交易手续时按购房合同约定支付购房款；政府回购人才公寓需与首期工程同步建设、同步验收。政府回购人才公寓的位置、户型套数等需在报建前取得南沙开发区管委会相关部门的同意，装修标准按照《广州市保障性住房设计指引》的要求进行。

广州：天健夺长岭居宅地首进黄埔 未来售价或超3.2万/m²



<4> 黄埔长岭居

地块编号: CPPQ-A1-3 广州市黄埔区长岭居长岭路以南

交易时间: 2018-10-10 (周五)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 4.24万m²

容积率: FAR≤2.0

建筑面积: 6.39万m² (已扣除3363m²人才公寓)

起始总价: 95367万元

起始楼面价: 14927元/m² (已扣除3363m²人才公寓)

成交总价: 106367万元

楼面地价: 16648元/m² (已扣除3363m²人才公寓)

溢价率: 11.53%

竞得人: 广州市天健兴业房地产开发有限公司 (天健)

备注:

▲竞得人须在本地块中配建“计容建筑面积5% (3363m²) + 竞配建面积”的人才公寓, 所配建的人才公寓须在项目首期商品住宅交楼时同时无偿移交, 并根据黄埔区政府、广州开发区管委会要求, 由广州开发区人才工作集团有限公司负责接收和运营管理;

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式;

▲出让价格未包含地下空间土地出让金。地下空间土地出让金标准按申请补缴时点的政策计收。

广州：开发区管委会底价夺长岭居宅地 需配建政府统筹房源



<5> 黄埔长岭居

地块编号: YH-A3-7 广州开发区长岭居永顺大道以南、万科山景城以西

交易时间: 2018-10-10 (周五)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 4.94万m²

容积率: FAR≤2.9

建筑面积: 13.61万m² (已扣除7164m²政府统筹房源)

起始总价: 157527万元

起始楼面价: 11574元/m² (已扣除7164m²政府统筹房源)

成交总价: 157527万元

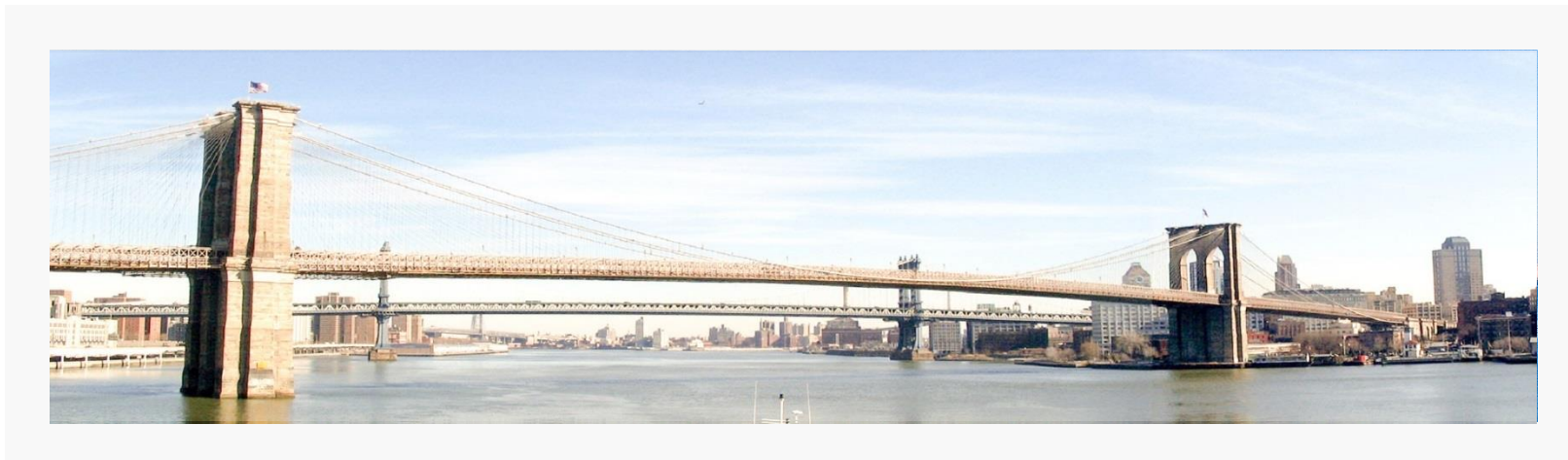
楼面地价: 11574元/m² (已扣除7164m²政府统筹房源)

溢价率: 0%

竞得人: 广州开发区交通投资集团有限公司 (广州开发区管委会)

备注:

- ▲竞买申请人须具备城市轨道交通经营范围;
- ▲竞得人须承诺, 自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内, 就有轨电车1号线项目及上盖工程的设计与建设、安全保障、交通疏导、施工组织等事项与有轨电车1号线项目建设方达成一致意见, 并签订《建设管理合作协议》;
- ▲竞得人须在本地块中配建“计容建筑面积5% (7164m²) + 竞配建面积”的政府统筹房源, 并根据黄埔区政府、广州开发区管委会要求, 所配建的政府统筹房源须在项目首期商品住宅交楼时同时无偿移交给区相关部门。



2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(本周佛山无挂牌)



广州：灵山岛连挂三宗地 南沙全新居住区或被全面激活



广州：灵山岛连挂三宗地 南沙全新居住区或被全面激活



<2>南沙灵山岛尖

地块编号：2018NJY-10 横沥镇灵山岛尖C1-27-01地块

交易时间：2018-11-9 (周五)

土地性质：住宅用地

占地面积：3.24万m²

容积率：FAR≤2.4

建筑面积：6.86万m² (已扣除9000m²人才公寓)

起始总价：**79280万元**

起始楼面价：**11549元/m² (已扣除9000m²人才公寓)**

备注：

- ▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲竞得人须在用地范围内配建9000m²人才公寓（住宅）由南沙开发区管委会指定单位按3500元/m²的价格回购；在办理房屋回购交易手续时按购房合同约定支付购房款；政府回购人才公寓需与首期工程同步建设、同步验收；政府回购人才公寓的位置、户型套数等需在报建前取得南沙开发区管委会相关部门的同意，装修标准按照《广州市保障性住房设计指引》的要求进行。

广州：灵山岛连挂三宗地 南沙全新居住区或被全面激活



<3> 南沙灵山岛尖

地块编号：2018NJY-11 横沥镇灵山岛尖C1-26-02-1、C1-26-02-2、C1-26-05地块

交易时间：2018-11-9（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：6.06万m²

容积率：C1-26-02-1地块≤1.5，C1-26-02-2地块≤0.6，C1-26-05地块≤2.0

建筑面积：9.28万m²（已扣除12150m²人才公寓）

起始总价：102810万元

起始楼面价：11084元/m²（已扣除12150m²人才公寓）

备注：

- ▲ 竞得人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲ 竞得人须在用地范围内配建12150m²人才公寓（住宅）由南沙开发区管委会指定单位按3500元/m²的价格回购；在办理房屋回购交易手续时按购房合同约定支付购房款；政府回购人才公寓需与首期工程同步建设、同步验收；政府回购人才公寓的位置、户型套数等需在报建前取得南沙开发区管委会相关部门的同意，装修标准按照《广州市保障性住房设计指引》的要求进行。

广州：新塘低价挂出宅地 用于配建人才公寓并自持10年



<4> 增城新塘

地块编号：增城区永宁街九如村、塔岗村
83101234A18095

交易时间：2018-11-12（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：3.67万 m^2

容积率：FAR \leq 3.9

建筑面积：14.31万 m^2

起始总价：107400万元

起始楼面价：7506元/ m^2

备注：

▲该地块须全部用于增城开发区人才公寓项目建设，竞得人在取得房屋不动产权证书后须持有年限不低于10年，自持期间物业仅可用于租赁，租赁方案须经增城经济技术开发区管委会审核同意；

▲该项目建成后，在取得房屋不动产权证书满10年后可进行销售，销售对象须在增城开发区注册的企业员工；

▲受让人自持期间，若经广州市增城区政府、增城开发区管委会批准整体转让的，需按照批准转让时点的市场评估价核算土地增值收益，增值收益全部归出让人；

▲本次挂牌成交价包括7.5万 m^2 地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过7.5万 m^2 ，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：增城中新镇挂出三宗相邻宅地 出让条件均较宽松



<5> 增城新塘

地块编号：增城区中新镇九和村
83103208A18072

交易时间：2018-11-12 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：3.15万 m^2

容积率：FAR \leq 3.2

建筑面积：10.08万 m^2

起始总价：121000万元

起始楼面价：12000元/ m^2

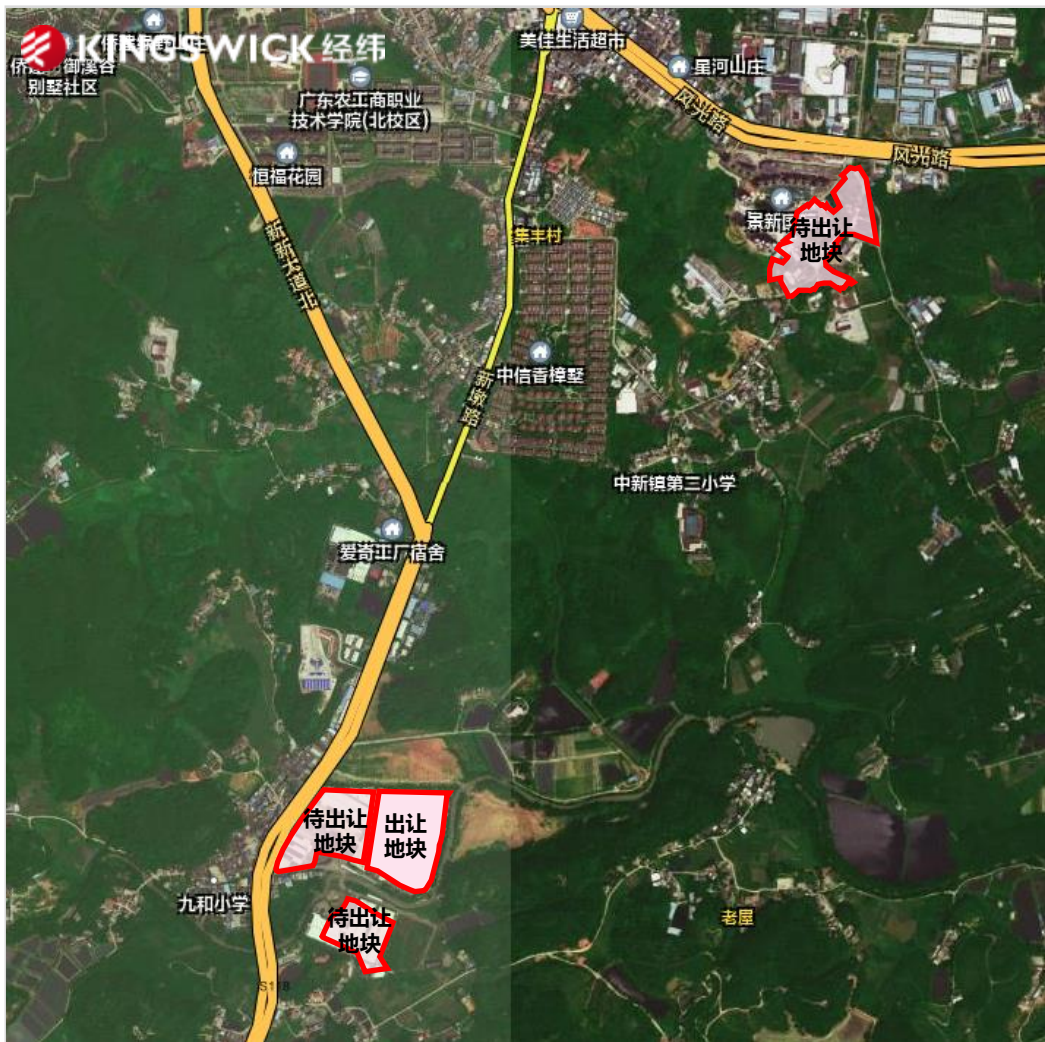
备注：

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请。境外的自然人、法人和其他组织参与的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定；

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式；

▲本次挂牌成交价包括52000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过52000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：增城中新镇挂出三宗相邻宅地 出让条件均较宽松



<6> 增城新塘

地块编号：增城区中新镇九和村
83103208A18073

交易时间：2018-11-12 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：4.99万 m^2

容积率：FAR \leq 3.2

建筑面积：15.97万 m^2

起始总价：191700万元

起始楼面价：12001元/ m^2

备注：

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请。境外的自然人、法人和其他组织参与的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定；

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式；

▲本次挂牌成交价包括82000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过82000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：增城中新镇挂出三宗相邻宅地 出让条件均较宽松



<7> 增城新塘

地块编号：增城区中新镇九和村
83103208A18074

交易时间：2018-11-12 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：4.11万 m^2

容积率：FAR \leq 3.2

建筑面积：13.14万 m^2

起始总价：157700万元

起始楼面价：12003元/ m^2

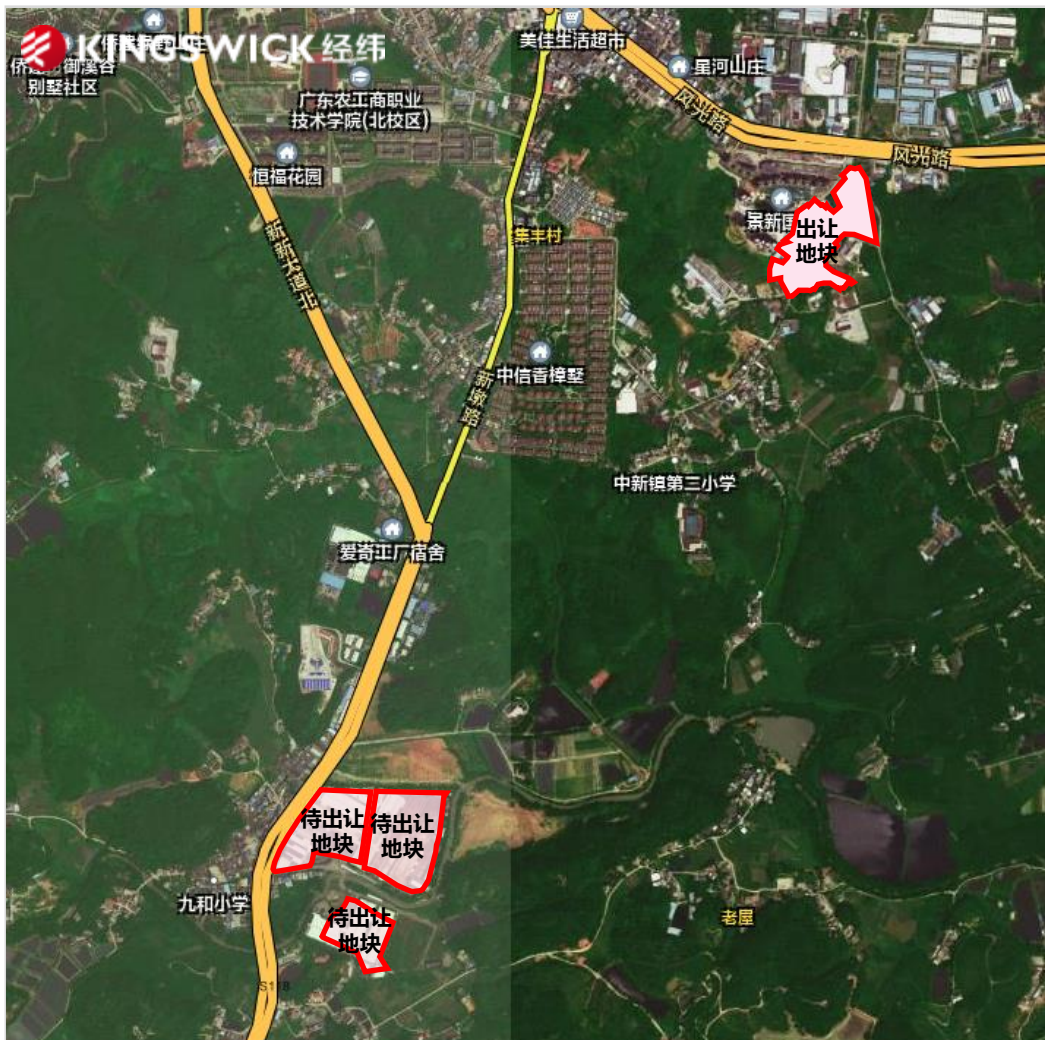
备注：

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请。境外的自然人、法人和其他组织参与的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定；

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式；

▲本次挂牌成交价包括68000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过68000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：增城中新镇挂出不规整宅地 出让条件较宽松



<8> 增城新塘

地块编号：增城区中新镇九和村
83103208A18079

交易时间：2018-11-12 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：4.27万 m^2

容积率：FAR \leq 2.6

建筑面积：11.01万 m^2

起始总价：134800万元

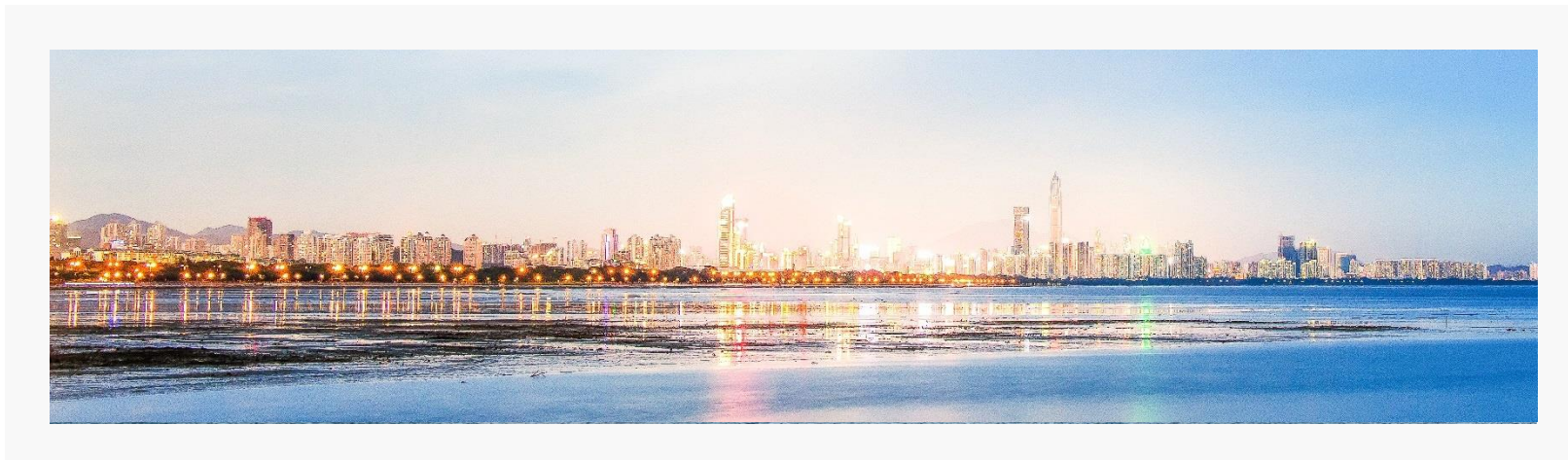
起始楼面价：12143元/ m^2

备注：

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请。境外的自然人、法人和其他组织参与的，应当符合房地产市场外资准入和外汇管理的规定；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；

▲本次挂牌成交价包括60000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过60000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。



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	2018/10/22	黄埔	广州市黄埔区香雪八路以东、香雪大道中以南 LGPQ-A1-5	商服	0.20	≤2.5	0.40	0.36	9021
	2018/10/25	白云	白云区人和镇方石村，江人三路以南AB0611054、AB0611056	住宅	6.14	≤2	9.36	14.03	15000
	2018/10/26	花都	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	12.49	19.77	15827
	2018/10/26	番禺	番禺区桥南街南城路西侧 QNJ15-01地块	商服	0.97	≤3.2	3.1	3.1	10000
	2018/10/29	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A18091	住宅	4.88	≤2.7	13.17	14.53	11034
	2018/10/29	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A18090	住宅	3.53	≤2.7	9.53	10.52	11034
	2018/10/29	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A18089	住宅	4.37	≤2.7	11.81	13.03	11033
	2018/10/30	白云	白云区白云新城 AB2908028地块	商服	2.13	≤1.88	4	4.86	12171
	2018/11/2	黄埔	科学城科学大道以北、凝彩路以东KXC-I1-3	商服	4.74	≤3.0	14.21	8.82	6210

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)
广州	2018/11/9	南沙	2018NJY-9 横沥镇灵山岛尖C1-23-03、C1-23-05、C1-23-06地块	商住	4.52	C1-23-05地块≤2.5, C1-23-06地块≤0.8	8.2 (已扣除政府回扣人才公寓)	9.12	11121
	2018/11/9	南沙	2018NJY-10 横沥镇灵山岛尖C1-27-01地块	住宅	3.23	≤2.4	6.86 (已扣除政府回扣人才公寓)	7.93	11549
	2018/11/9	南沙	2018NJY-11 横沥镇灵山岛尖C1-26-02-1、C1-26-02-2、C1-26-05地块	商住	6.06	C1-26-02-1地块≤1.5, C1-26-02-2地块≤0.6, C1-26-05地块≤2.0	9.28 (已扣除政府回扣人才公寓)	10.28	11084
	2018/11/12	增城	增城区永宁街九如村、塔岗村 83101234A18095	住宅	3.67	≤3.9	14.31	10.74	7506
	2018/11/12	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18072	住宅	3.15	≤3.2	10.08	12.10	12000
	2018/11/12	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18073	住宅	4.99	≤3.2	15.97	19.17	12001
	2018/11/12	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18074	住宅	4.11	≤3.2	13.14	15.77	12003
	2018/11/12	增城	增城区中新镇集丰村 83103207A18079	住宅	4.27	≤2.6	11.10	13.48	12143

后页续



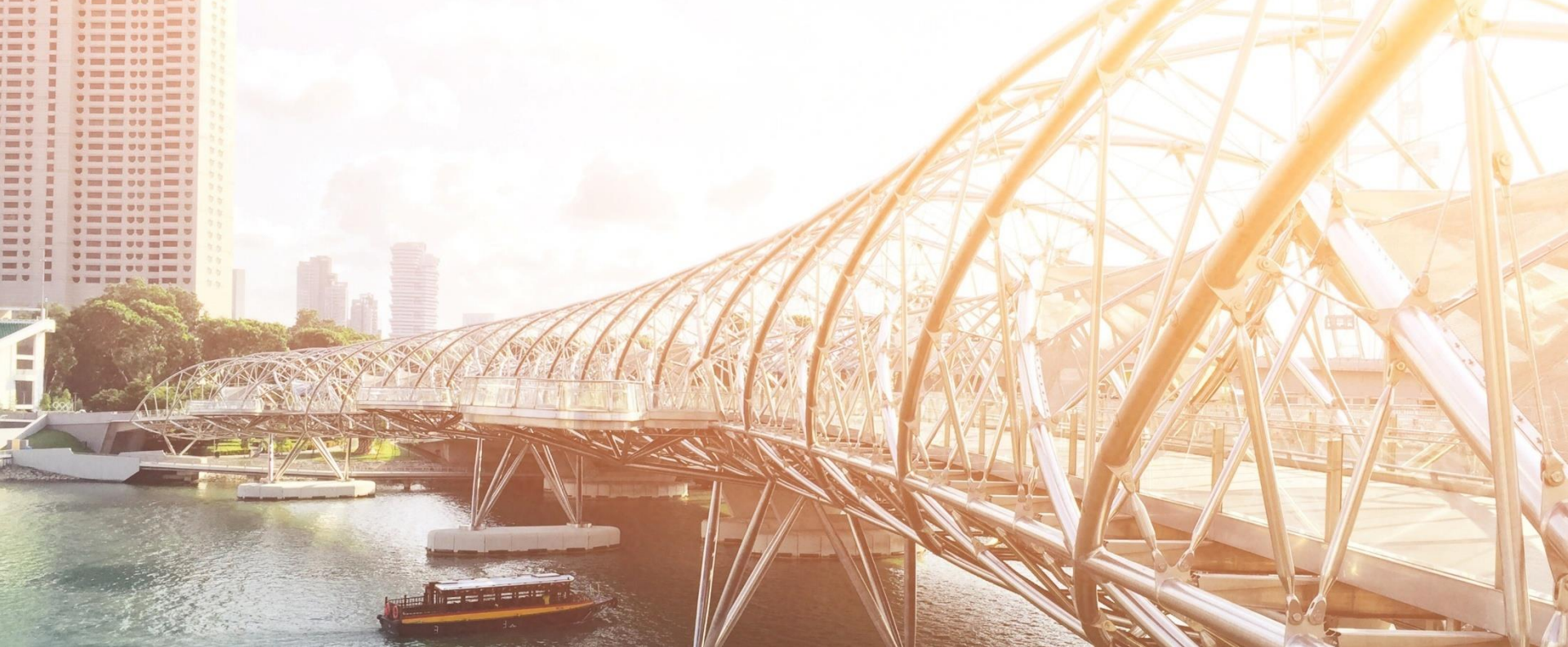
广佛土地出让预告

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	2018/10/18	禅城	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	商住	17.29	FAR≤3.5	60.36	20.92	3466
	2018/10/22	顺德	佛山市顺德区北滘镇新城区05-C-04地块	商服	3.73	FAR≤4.5	16.81	3.50	2085
	2018/10/23	顺德	佛山市顺德区容桂街道容桂大道中以西地块	商住	0.74	FAR≤2.5	1.84	1.33	7195
	2018/10/29	南海	佛山市南海区西樵镇崇南村涌口村民小组“过境路北边”地段	商服	0.26	FAR≤4.2	1.11	0.25	2239
	2018/11/6	禅城	佛山市禅城区镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧(石湾广场地下空间)	商服	1.35	FAR≤1.2	1.61	0.31	1917
	2018/11/13	顺德	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-1地块	商住	8.36	FAR≤2.0	16.72	8.03	4800

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





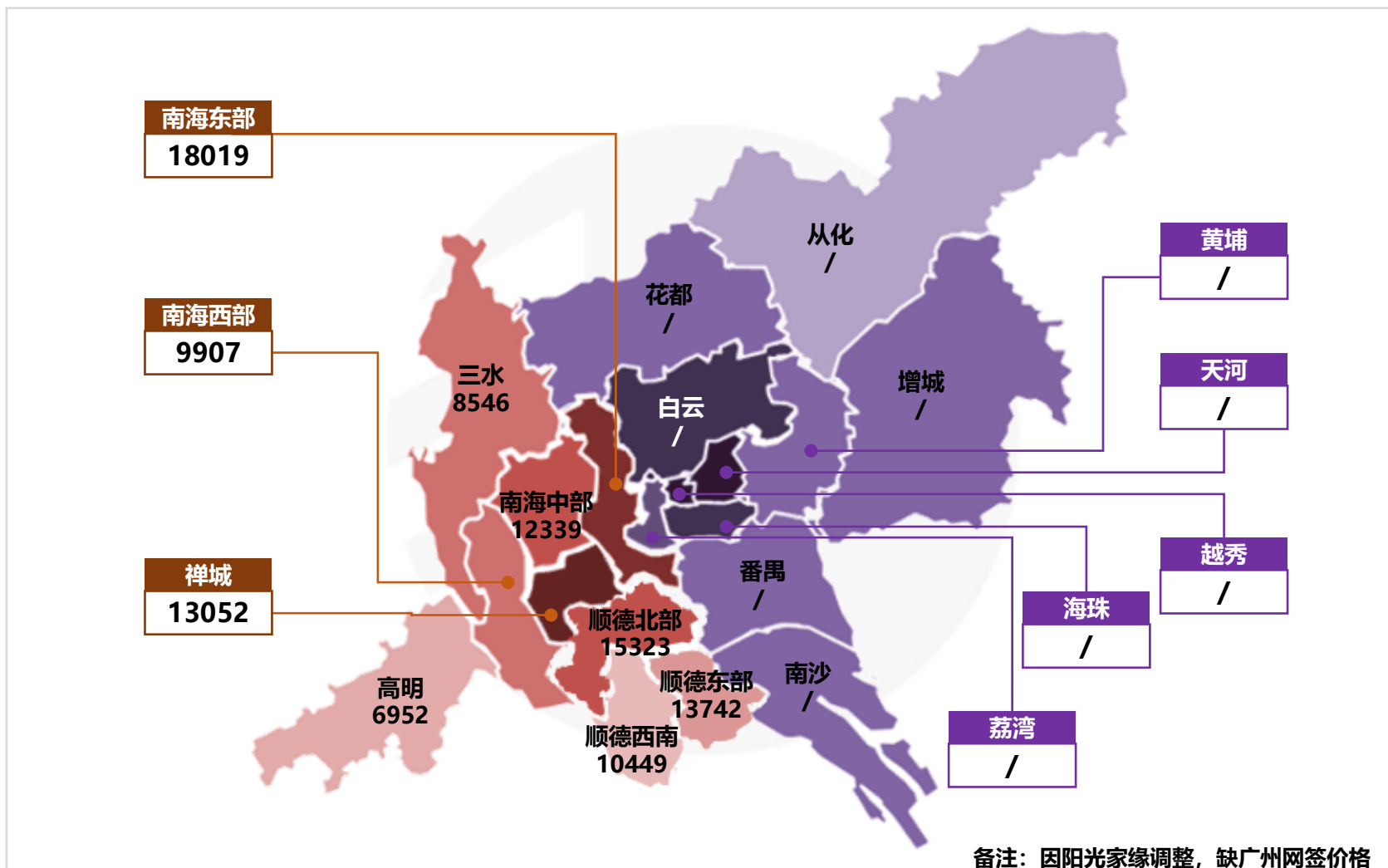
GUANGFO MARKET 【 III 】

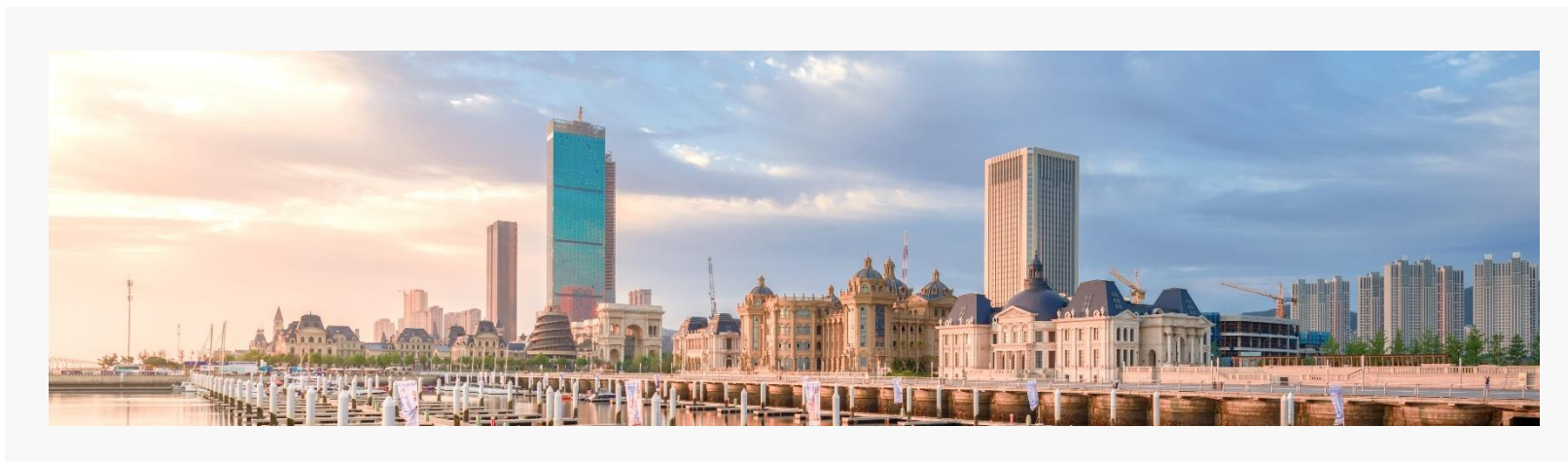
广佛市场

广州节后首周仅两盘推新 佛山五区网签迎来小高潮

摘要：广州网签近四周持续下跌，中心区环升五成，国庆后首周两盘推新。佛山一手网签迎来“十一”后的首次小高峰，全市一手网签面积超40万m²。

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

全市网签近四周持续下跌 国庆后首周仅两盘推新

摘要：全市网签近四周持续下跌，中心区环升五成。国庆后首周两盘推新，实地蔷薇国际价格小幅回落。

住宅新批预售：供应套数仅五百余套 全市三区获预售

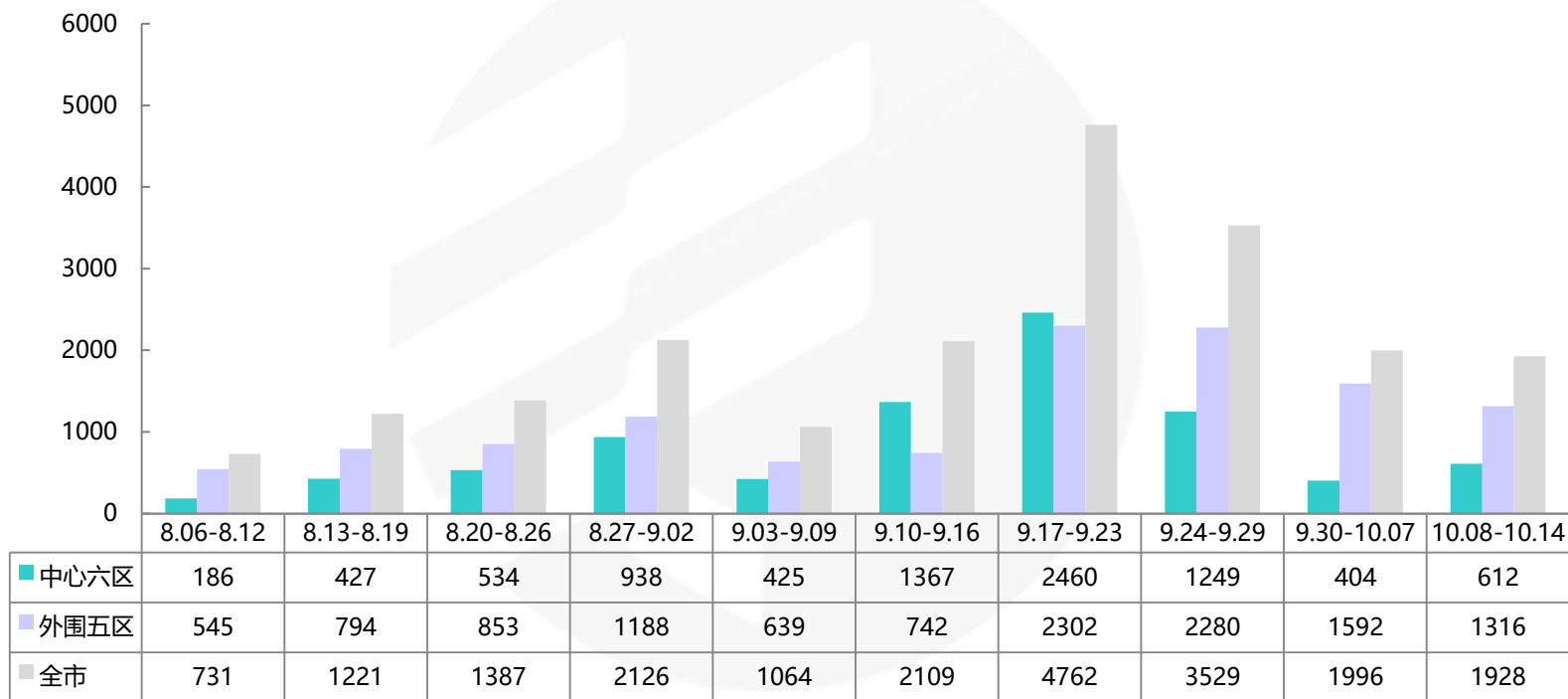
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
天河	新世界天逸	五期	1	20	3435
黄埔	龙湖·双珑原著	5#、6#	2	360	36824
南沙	景业东湖洲豪园	6#、7#	2	132	15628
总计			5	512	55887

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：全市网签近四周持续下跌 中心区环升五成

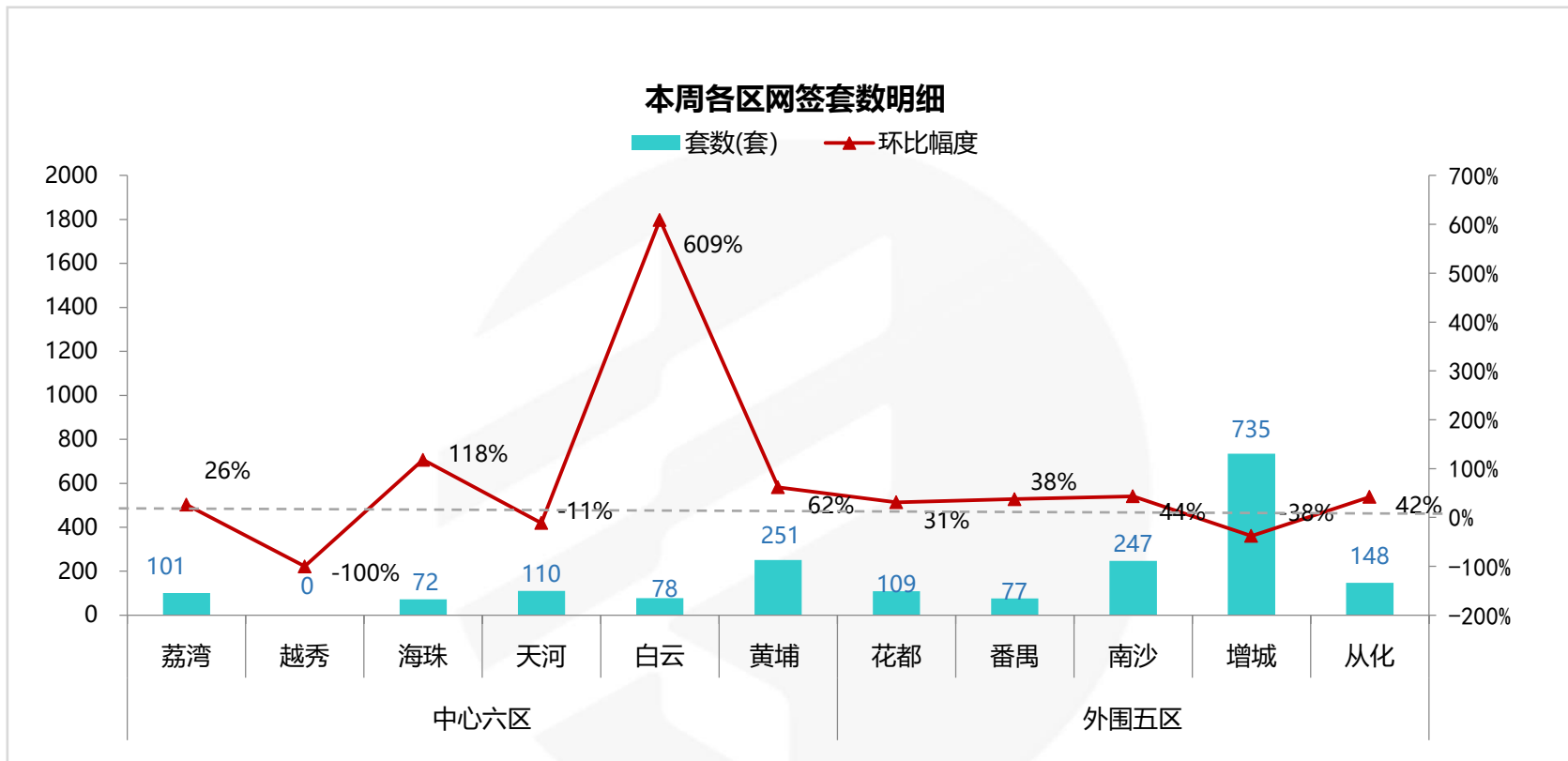
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签1928套，环降3.41%。中心六区网签612套，环升51.49%。外围五区网签1316套，环降17.34%。本周中心区网签量贡献少，加上外围区下跌，全市网签下降。

本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签三跌八涨。中心六区网签量总体上升，其中荔湾、海珠、白云、黄埔网签量上升幅度跨度较大，荔湾、黄埔上涨幅度在25%-65%，海珠上涨118%，白云上涨幅度高达609%，虽网签套数为78套，却是全市网签量增幅最大的区域；越秀、天河网签量下跌，其中越秀网签套数仅为0，下跌幅度最大。

▲ 外围五区网签量均上涨，上涨幅度较小。其中花都、番禺、南沙、从化网签量均环升，均在30%-45%之间小幅度游动；增城虽环降38%，但仍稳居全市网签量最大的区域，网签套数为735套。

新推动态：国庆后首周两盘推新 实地蔷薇国际价格小幅回落

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/m ²)	开盘当天销售情况
实地蔷薇国际	增城区三联村蕉田地段	占地：15.9万m ² 总建：61.7万m ²	10月13日 (加推)	86-117m ² 三至四房	12栋, 120套	/	带装修 23000	成交约8%
景业荔都	从化 温泉镇 宣星运动谷	占地：7.04万m ² 总建：23万m ²	10月13日 (加推)	95-137m ² 三至四房	2# 40套	延续国庆优惠3万抵6万	带装修 11300起	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个盘开卖

【实地蔷薇国际2018-10-13加推情况】

首期平面图



推售货量：加推G12栋，1-32层，标准层6户，全栋共190套，为86-117㎡三至四房，是次推120套。

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	86㎡/96㎡	117㎡	/
套数 (套)	80	40	120
折后售价： 带装修均价23000元/㎡			

优惠折扣： /

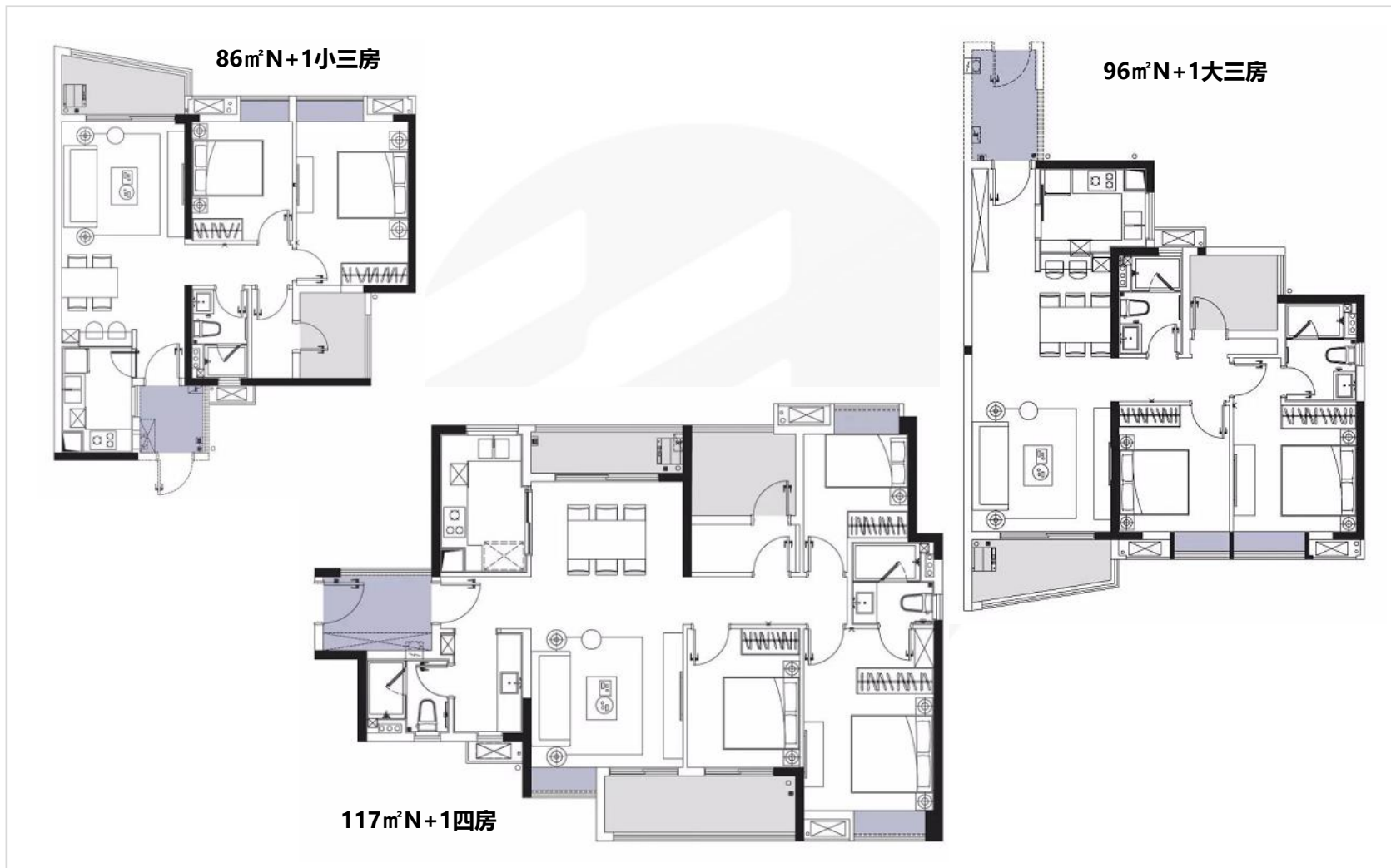
去化情况：成交约10套，去化约8%

备注：

- 1、9月中秋时段加推G11栋，均价约2.4万/㎡，是次加推G12栋相同户型，均价有所下降。
- 2、续销11/14/16/18栋，整体均价2.35万/㎡。



增城：实地蔷薇国际户型图



从化：重点个盘开卖

【景业荔都2018-10-13加推情况】



推售货量：2#，1-18F、2梯4户，合计40套

户型配比：

户型	三至四房	合计
面积 (m ²)	95-137	/
套数 (套)	40	40

推售价格：带装修11300元/m²起。

优惠情况：延续国庆优惠3万抵6万

从化：景业荔都户型图



96m²三房



99m²三房



134m²四房



111m²三房



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

节后五区网签迎来小高潮 十月过半住宅新增零供应

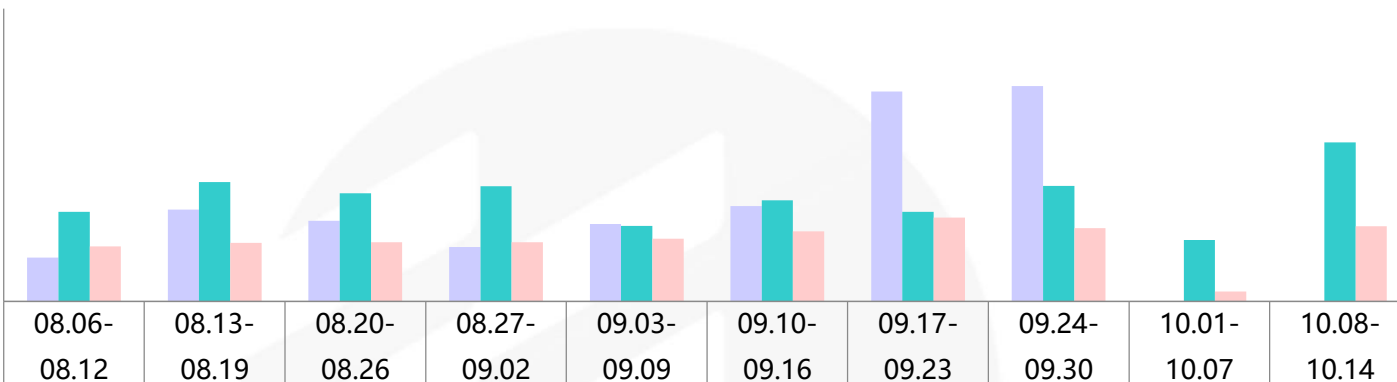
摘要：全市一手网签迎来“十一”后的首次小高峰，全市一手网签面积超40万 m^2 ，顺德连续3周暂停更新网签，于本周迎来井喷，三水近期放量显著，网签表现强势；本周佛山五区新增为零，整体推货节奏放缓。

住宅：全市供应节奏放缓 三水一手网签量跃升五区次席

单位：万m²

佛山住宅周度供求走势

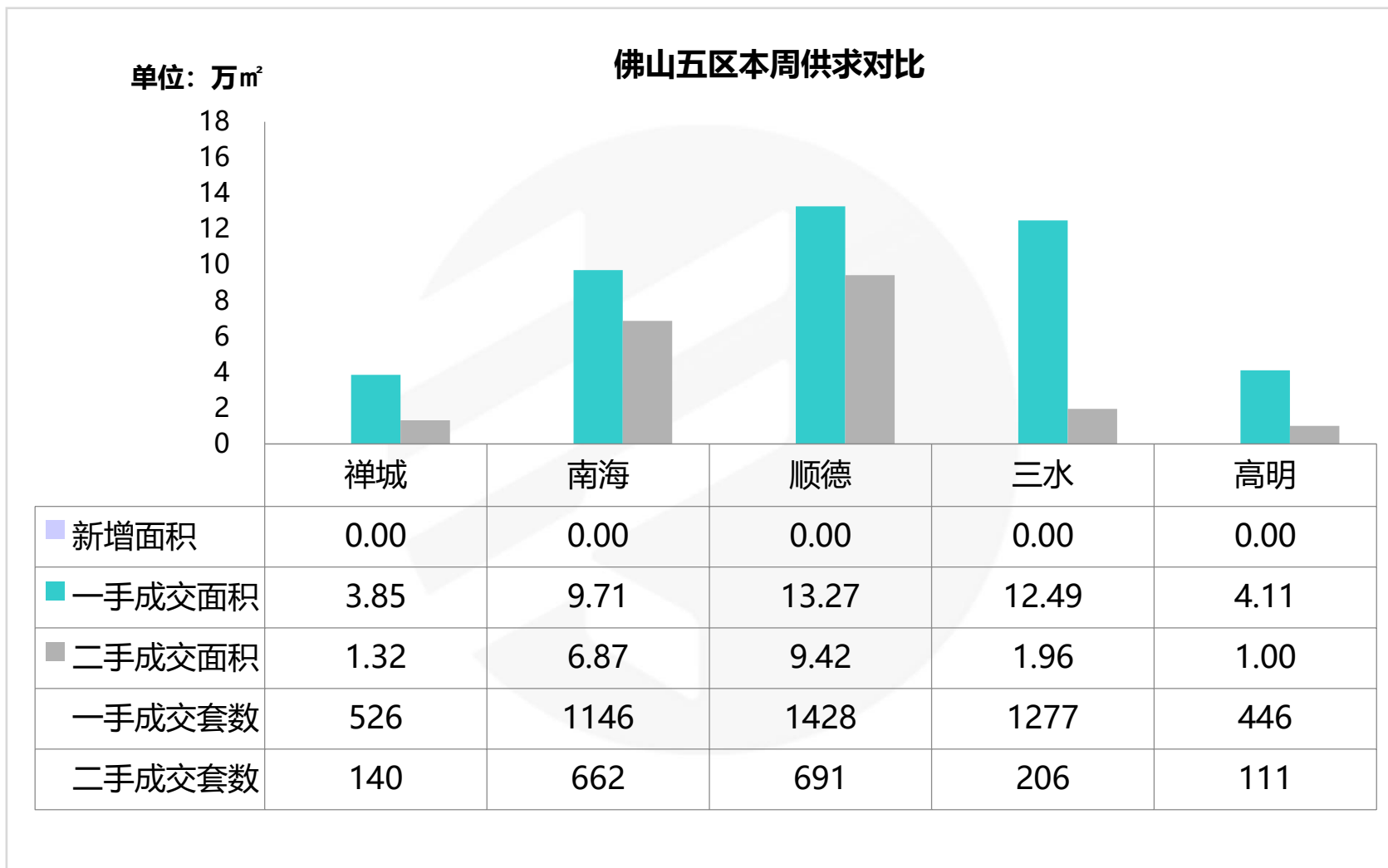
80
60
40
20
0



- ▲ 本周一手成交面积环比增加**159%**，二手成交面积环比增加**648%**。
- ▲ 全市一手网签突破40万m²水平，由于网签的滞后性，本周迎来“十一”后的首次小高峰，顺德三水和南海为成交主力，其中顺德连续3周暂停更新网签，于本周迎来井喷，稳坐第一，多个项目强势位列金额榜单前排；而紧随其后的三水亦不甘示弱，三项目网签逾百套，不少项目单周网签达数十套，成为交投热门区域，本周南海及禅城网签亦较平时好转，增幅可达4-7成。新增方面，本周五区均无新增，前期已有多盘获新增为“金九银十”蓄力，预计近期供应会趋减。
- ▲ 本周除顺德无项目开卖以外，其余4区共有6有项目开卖，其中三水项目占3席，整体推售率分化明显，保利碧桂园天汇、月亮湖颐景园和广乐颐景园去化近8-9成，另外三项目则差强人意，项目区位和售价为成交主要影响因素，预计后期让价会成主流促销手段。



住宅：佛山五区住宅零新增 一二手网签放量显著



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)
佛山本周无新批预售						

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	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/10/14	天盈1/2座	192	三房/120 四房/143-170	18000-19000	无折扣	78%
南海	小塘	时代领峰	2018/10/14	13座05梯	30	三房/83	17000-18000	无折扣	20%
三水	大塘	月亮湖颐景园	2018/10/12	16座	93	三房四房/98-118	6700-6900	无折扣	90%
三水	三水新城	保利中央公园	2018/10/12	27座01梯	32	四房/140	12400-12600	无折扣	16%
三水	乐平	广乐颐景园	2018/10/13	2座	124	三房四房/95-115	7500-7700	无折扣	90%
高明	杨和	欧浦花城	2018/10/13	8座	104	三房/87-112	6500-6700	无折扣	37%
合计					575	合计			69%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	73873	603	66848	11051
2	顺德	美的绿城凤起兰庭	67728	502	57397	11800
3	顺德	万科金域滨江	50346	317	33844	14876
4	顺德	碧桂园华润新城之光	26941	135	14927	18048
5	三水	雍翠新城	25066	372	32340	7751
6	南海	海逸桃花源记	20287	167	17292	11732
7	顺德	伦教碧桂园珑湾	17064	94	12677	13461
8	顺德	佳兆业金域天下	15292	94	10863	14077
9	三水	御江南	12733	139	13741	9267
10	顺德	泰禾佛山院子	10990	42	6243	17605

(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	南海	时代水岸	10443	52	5526	18899
12	禅城	招商臻园	10253	54	7358	13934
13	顺德	颐安灏景湾	10014	75	8615	11624
14	顺德	保利海德公园	9741	44	5354	18194
15	顺德	美的花湾城	9206	41	4171	22069
16	顺德	敏捷畔海御峰	9200	34	4612	19950
17	顺德	伦敦碧桂园御府	9174	51	6317	14524
18	顺德	雅居乐英伦首府	8805	36	3994	22046
19	顺德	顺德华侨城	8760	35	5192	16874
20	顺德	美的君兰江山	8732	23	3792	23028
合计			414649	2910	321101	12913

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

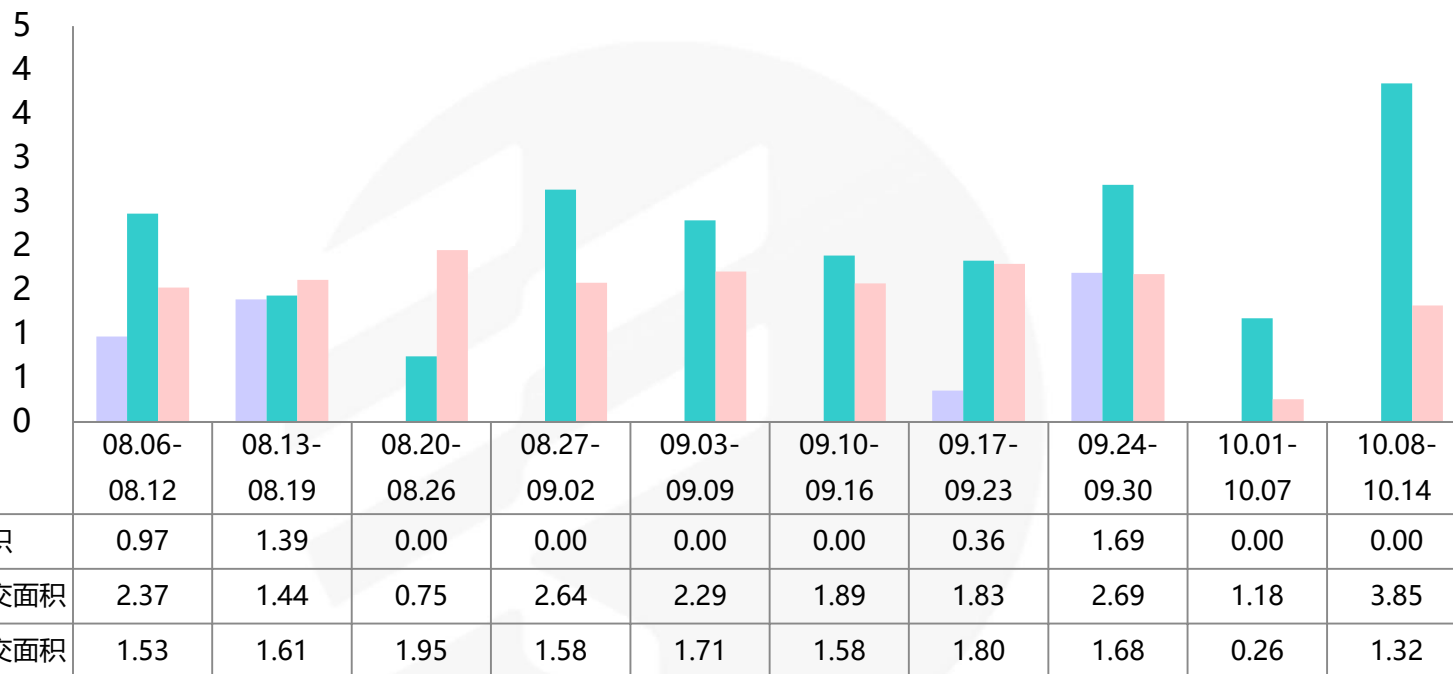
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**50%**，成交面积环比**增加665%**，成交均价环比**上涨10%**。

禅城：节后网签成交回暖 保利碧桂园天汇加推再受追捧

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**227%**，二手成交面积环比增加**415%**。
- ▲ 国庆后一、二手集中网签，网签成交市场回暖。网签主要集中在张槎、城北和亚艺板块；国庆之后，各盘仍以持销余货为主，禅城整体可售货量较少，新货推售节奏较缓慢，预计未来11月新福港鼎峰以及绿岛湖檀悦将有新货入市，补充供应。
- ▲ 保利碧桂园天汇加推天盈1/2座，均价约18500元/m²，与上次开盘推售价基本持平，当日去化近8成，反响较好。

禅城：重点个盘开卖

奇槎【保利碧桂园天汇2018-10-14开盘情况】

推售

在售

售罄

天盈公馆

1座 2座



推售货量：1/2座，32层/2梯3户，共192套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	120	143-170	27456
套数 (套)	58	134	192

推售价格：18000-19000元/m² (带装修)

开卖方式：微信选房

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交78% (150套)

客户构成：石湾、桂城客户占7成，顺德2成，广州1成。

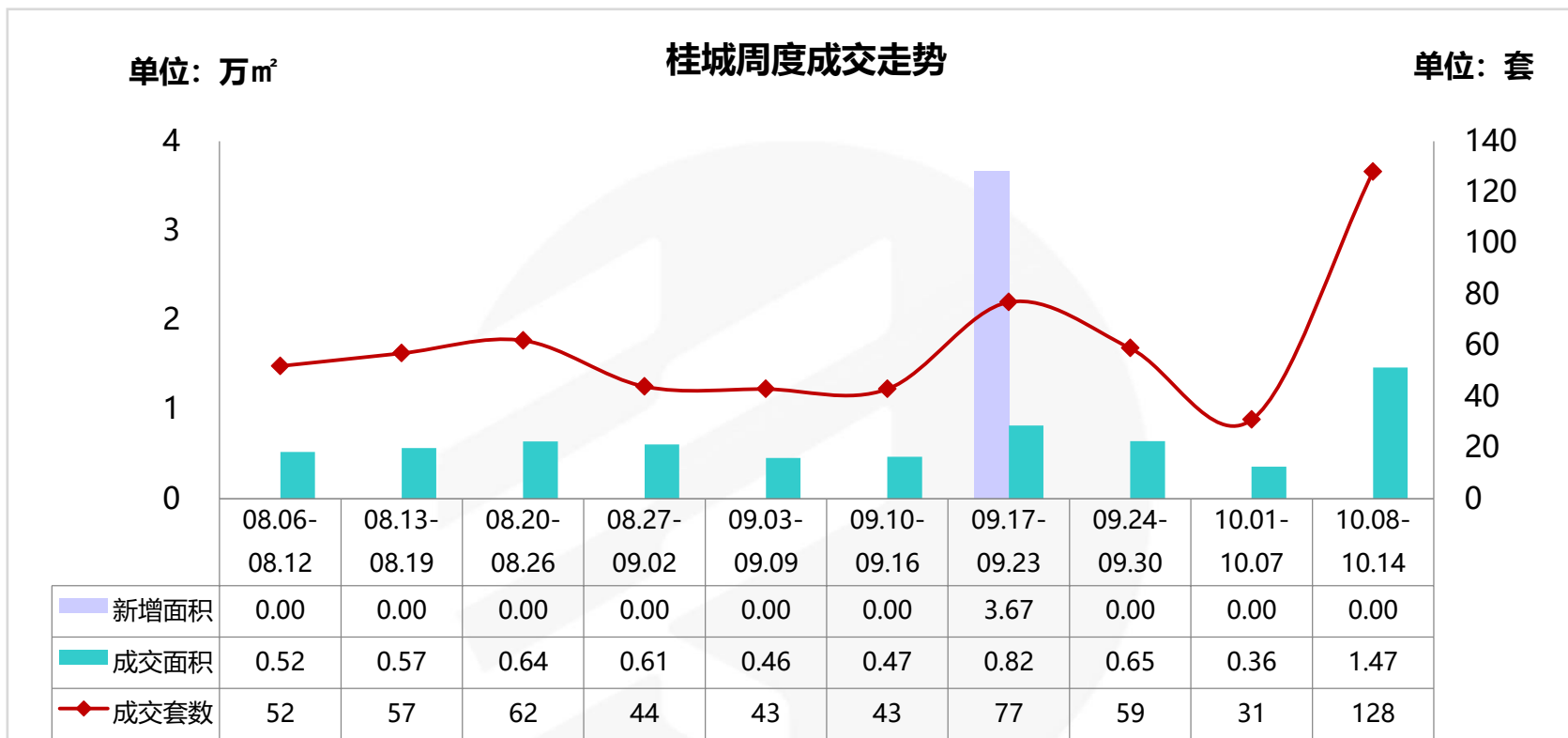
备注：项目天滨、天旭组团住宅已售罄，天盈组团规划共10栋住宅及1栋商业公寓，天盈1/2座为首次开售，预计年内住宅产品会继续加推10/11座，明年开始推售商业物业。



禅城：保利碧桂园天汇户型图



桂城：半年以来网签量首超百套 整体市场热度依旧较低



- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加313%**，成交面积环比**增加308%**。
- ▲ 桂城维持零新增状态，景裕豪园和当代万国府拉起网签成交量，干灯湖板块仍是网签主场。
- ▲ 平洲全新项目越秀星汇翰府预计在10月中旬开放样板房，首推15/16座共约200套平层和复式四房，面积涵盖100-123m²，2梯5户设计，31层高，带装修发售。

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	滨江首府	活动信息	10.08-10.14融创佛山美好同行
	敏捷金谷国际	优惠信息	10.08-10.14特价单位减38888元/套
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	10.08-10.14成交砸金蛋
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	10.13-10.14亲子花艺体验课

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

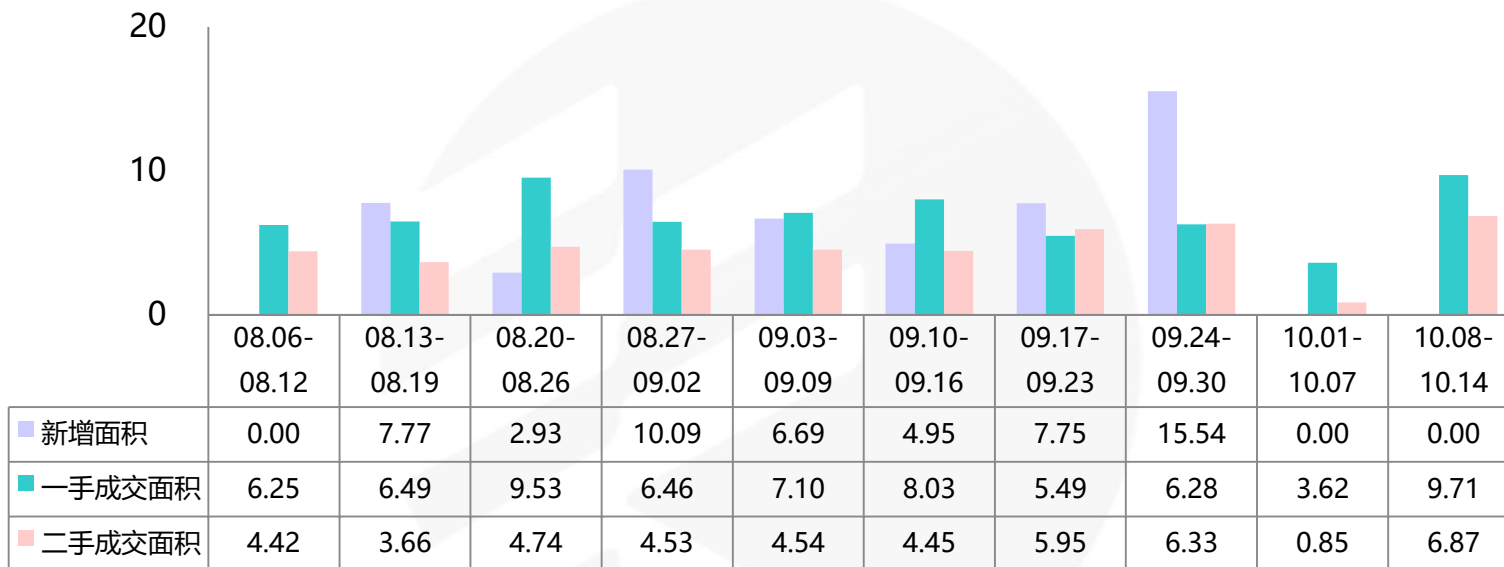
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-10月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	224-303	25000-35000/毛坯	吹风价
2018-10月	花曼丽舍	3座	89	82-133	15500-16500/带装修	——
2018-10月	绿岛湖壹号	82座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-10月	新福港鼎峰	A2栋	170	87-145	22000-23000/带装修	吹风价
2018-10月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-10月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-10月	景裕豪园	9栋A/C座	96	89-129	20500-22500/带装修	吹风价
2018-10月	越秀星汇翰府	15/16座	248	100-123	27000-28000/带装修	——
合计			968套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：节后新货大军刹车 市场整体成交回暖

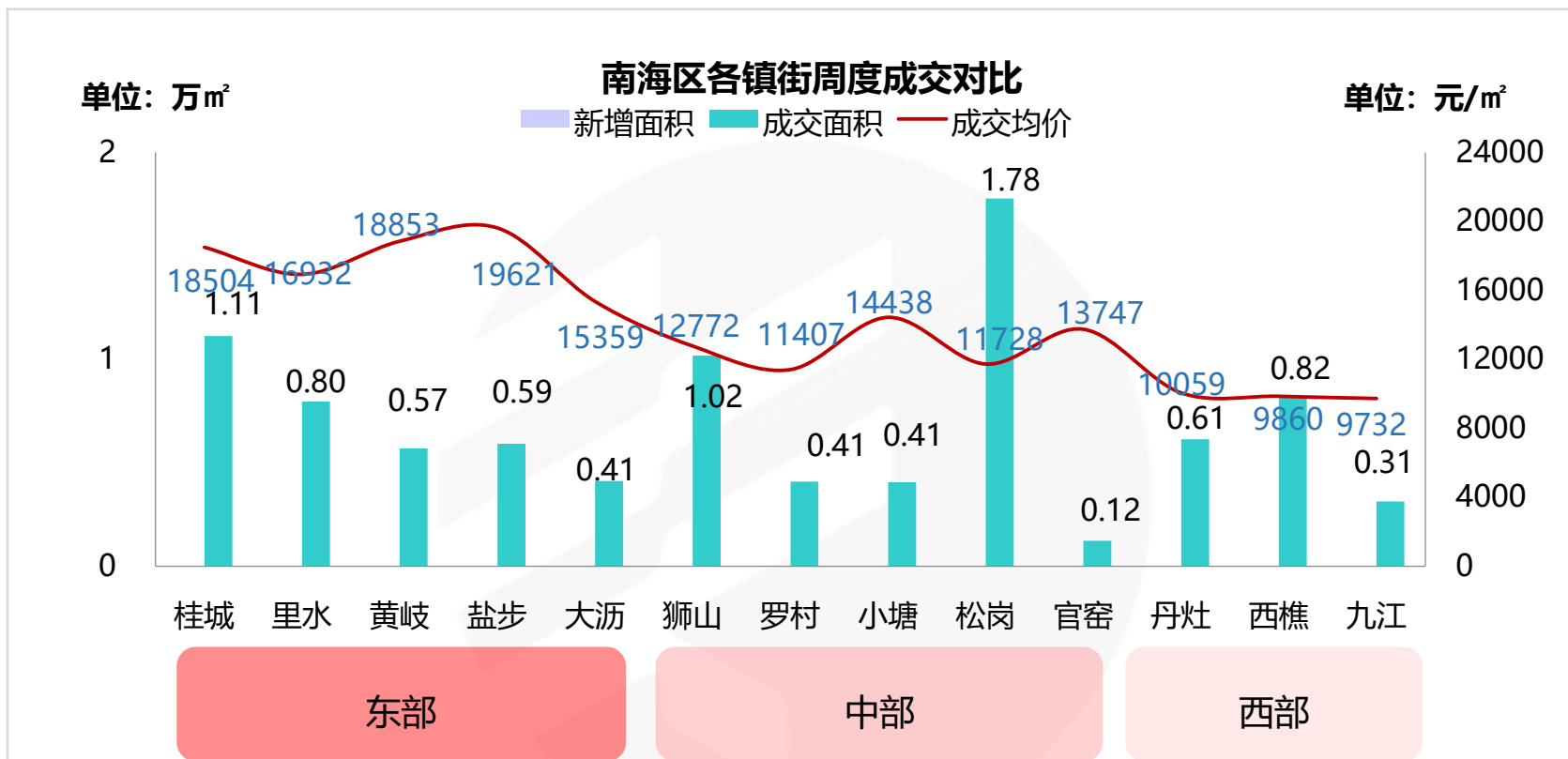
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加169%**，二手成交面积环比**增加705%**。
- ▲ “十一”过后，供应急剧下降，南海罕见连续两周没有获新批预售，新货大军暂时刹车；而网签则一洗国庆颓势，一二手网签均大幅增加，二手网签近7万方再创本年新高。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 松岗海逸桃花源记一枝独秀，以167套网签登顶本周销量TOP10榜，揽金逾2亿元。
- ▲ 各板块新货入市的欲望不强，多数楼盘都是在持销旧货，仅小塘时代领峰自然加推13栋05梯腿，面积为83㎡三房，均价17000-19000元/㎡带装修发售，当日去化约2成。

南海：重点个盘开卖

小塘【时代领峰2018-10-14开盘情况】



推售货量：13栋05梯腿，32层/2梯6户，共30套

户型	三房	合计
面积 (m ²)	82-83	2476
套数 (套)	30	30

推售价格：17000-19000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交20% (约6套)

客户构成：狮山本地客为主

备注：项目加推13栋05梯腿，由于是自然加推，当日去化不佳。

南海：时代领峰户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	恒大金名都	活动信息	10.13-10.14养生之秋，意境之旅
大沥	恒大悦府	活动信息	10.13-10.14名门金秋，浓情蟹礼
官窑	中海万锦世家	活动信息	10.13-10.14来访送大闸蟹
九江	恒大滨江御府	活动信息	10.13-10.14邂逅西江畔，御享舌尖盛宴
丹灶	祈福南湾半岛	活动信息	10.14千人太极盛演
	奥园上林一品	活动信息	10.13-10.14DIY杯子蛋糕，DIY水果沙拉
西樵	恒大御湖湾	活动信息	10.13-10.14童话世界大冒险
	碧桂园翡翠湾	活动信息	10.14大城沙丁鱼音乐节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：即将开卖项目

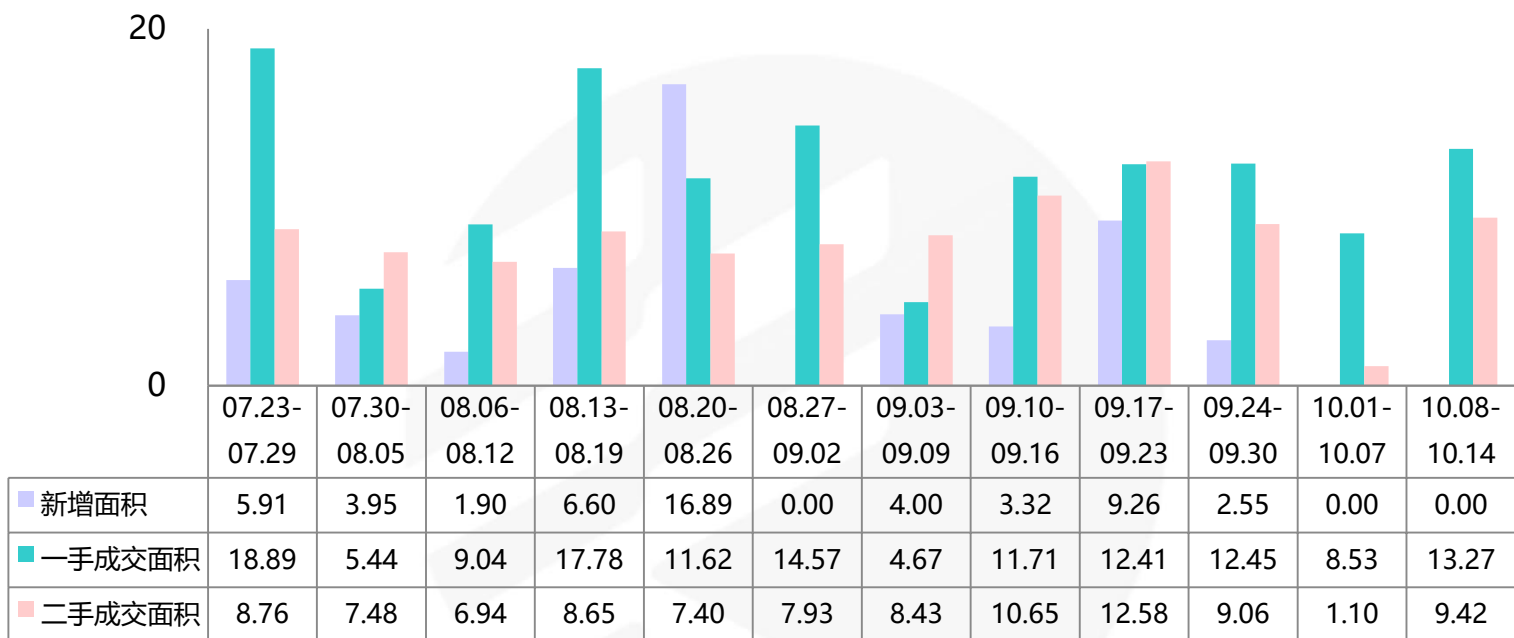
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-10月	龙光玖龙湖	12、13座	240	98-120	10000-11000/毛坯	——
2018-10月	中海万锦世家	15、16座	190	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-10月	碧桂园·翡翠湾	17/18/25/26座	320	101-131	10000-11000/带装修	——
2018-10月	时代领峰	3栋、13栋剩余梯腿	336	83-128	17000-19000/带装修	——
2018-10月	奥园上林一品	三期12栋1座	120	94-140	12000-13000/带装修	——
2018-10月	恒福天悦花园	新品	120	87-134	15000-16000/带装修	——
2018-10月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
2018-10月	碧桂园·君临壹品	新品	120	——	13000-14000/带装修	——
合计			约1528套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：节后楼盘活动降温 十月过半仍无新增

单位：万m²

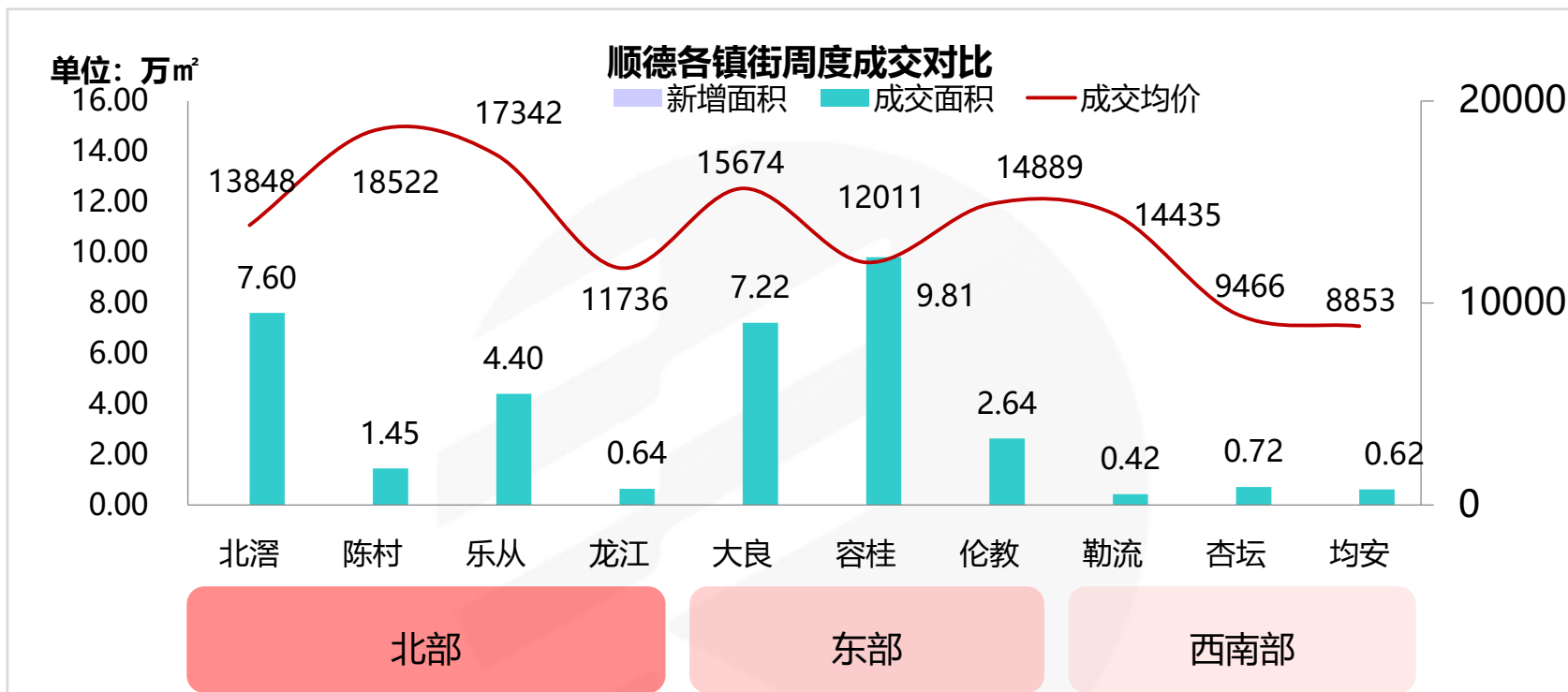
顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比增加**56%**，二手成交面积环比增加**756%**。
- ▲ 一二手网签成交面积在本周回升至节前水平；本周无新增供应。
- ▲ 节后楼盘动态较少，10月已连续两周无新增。预计10月开卖楼盘将集中在北部片区，主要有万科金域滨江、保利公园里等；西南部目前在售项目价格相对较高，在投资客减少、本地客持观望状态的情况下总体去化速度放缓，预计后期推货节奏亦将放慢。



顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周一手网签再度由容桂领衔。此外，北滘和大良亦有优异表现。美的绿城凤起兰庭首推人才房成交面积超5万方成北滘成交主力，除此之外，北滘目前在售楼盘有美的壹号公馆、合景天銮、金辉优步大道等，均属于高价项目，在近段时间投资客较少的情况下整体去化周期相对较长，预计10月以持销余货为主。
- ▲ 由于9.19至10.8暂无成交数据，本周恢复正常后各镇街网签数有大幅增长。在此期间，良桂板块仍为顺德网签主力，碧桂园凤凰湾再度登顶销冠。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	顺德未来城	活动信息	10.14 “创意DIY涂鸦大赛” 等系列活动
大良	华侨城天鹅湖	活动信息	10.13 奥斯卡电影金曲微距音乐会
伦教	保利中央公园	活动信息	10.08-10.14 广佛首届大型军事体验展
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	10.14 广州南凤凰湾 大城沙丁鱼音乐节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

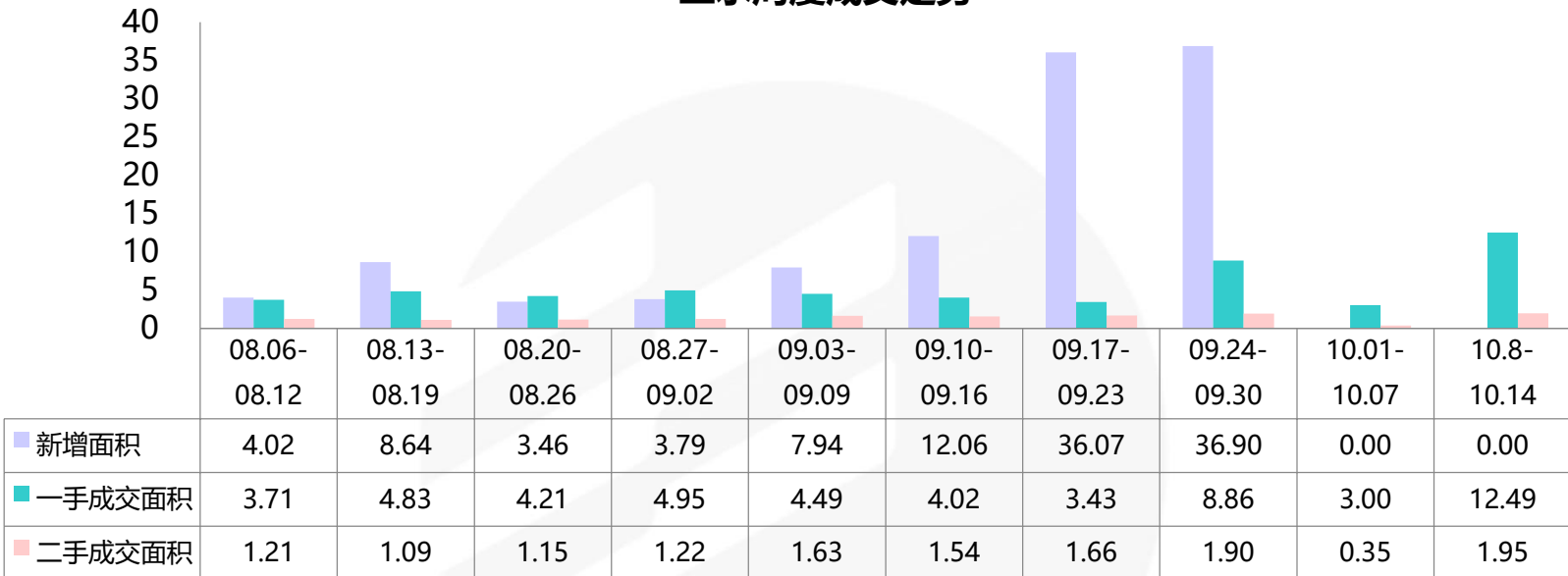
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-10月	美的壹号公馆	洋房新品	89	建面116-141	22000-24000/建面带装修	——
2018-10月	万科翡翠江望	11座	58	建面125	22000-24000/建面带装修	——
2018-10月	泰禾佛山院子	别墅	36	建面600-700	22000-23000/建面毛坯	——
2018-10月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	——
2018-10月	中海新城公馆	12座	36	建面127-130	15000-18000/建面带装修	——
2018-10月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2018-10月	万科金域滨江	5座	111	建面90-127	18000-20000/建面带装修	——
2018-10月	顺德华侨城	26座	100	建面118-147	23000-25000/建面带装修	——
2018-10月	顺德龙光玖龙府	2、3栋	372	建面89-113	14000-16000/建面带装修	——
2018-10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	——
2018-10月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2018-10月	美的中交翰诚	1座	88	建面94-125	14000-16000/建面带装修	——
合计			约1518套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一手网签创年内新高 “颐景园” 2盘毛坯开卖当日基本售罄

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316%**，二手成交面积环比**增加464%**。
- ▲ 本周一二手网签量迎来大增，其中一手网签更是以12.49万m²网签面积创年内新高（部分存在国庆网签延迟原因），可见国庆期间及其后续作为非限购区的三水市场仍较为火热，但新增预售继前2周暴增后进入空窗期，已连续2周无新增预售，多盘仍持有充足货源并逐渐开始加推。
- ▲ 除保利中央公园自然推售27座01梯脚，32套140 m²较大面积货源当日去化一般外，广乐颐景园和月亮湖颐景园2盘毛坯发售，当天均基本告罄，势头强劲，其中低首付和单价6字头起为主要热卖点。



三水：重点个盘开卖

三水新城【保利中央公园2018-10-12开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量： 27座01梯，33层/2梯4户，共32套
户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	140	4480
套数 (套)	32	32

推售价格： 12400-12600元/m² (带装修)

开卖方式： 自然推售

折扣优惠： 一口价

开卖情况： 成交16% (约5套)

客户构成： 广州客户及三水本地客户为主。

备注： 项目共25栋32-33层住宅，本次加推为27座01梯脚，均价与上次加推02,03梯脚基本持平。

三水：重点个盘开卖

乐平【广东颐景园2018-10-13开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：房天下

推售货量：2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)	95	115	12997
套数 (套)	62	62	124

推售价格：7500-7700元/m² (毛坯)

开卖方式：先到先得

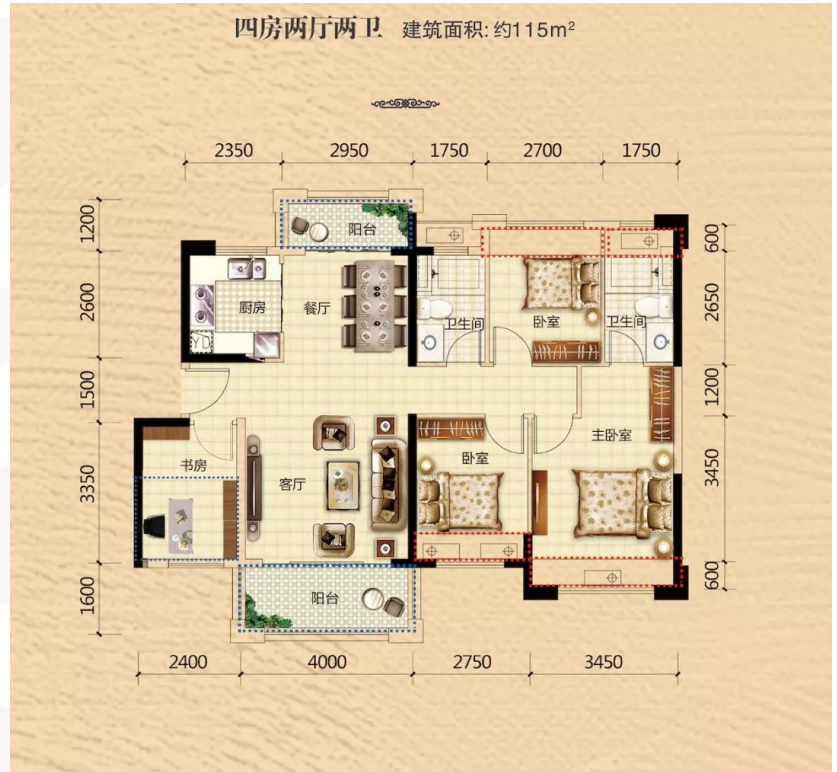
折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交90% (约112套)

客户构成：广州及佛山本地客为主。

备注：该项目目前在售3/4/5座少量余货，本次推售2座为毛坯发售，开卖当日基本告罄，剩余少量货源将带装修发售。

三水： 广东颐景园户型图



三水：重点个盘开卖

大塘【月亮湖颐景园2018-10-12开盘情况】



推售货量：16座，25层/2梯4户，共93套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98-100	118	9716
套数 (套)	69	24	93

推售价格：6700-6900元/m² (毛坯)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交90% (约84套)

客户构成：广州及佛山本地客为主。

备注：该项目为月亮湖颐景园（原莱福水岸城邦）被三盛宏业收购，本次16座以毛坯发售，最低单价6字头，首付一成，开售当天基本售罄。

三水：月亮湖颐景园户型图



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
大塘	恒大御澜庭	活动信息	10.13-10.14 金秋鲜蟹，美味开席
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	10.13-10.14 情系三水，盛宴登场
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	10.1-10.14 “霸王在此，带你重返侏罗纪” 活动
乐平	龙光碧桂园悦府	活动信息	10.13-10.14 岭南文化节
	龙光玖誉府	活动信息	10.13-10.14 油纸伞DIY/重阳糕DIY活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：即将开卖项目

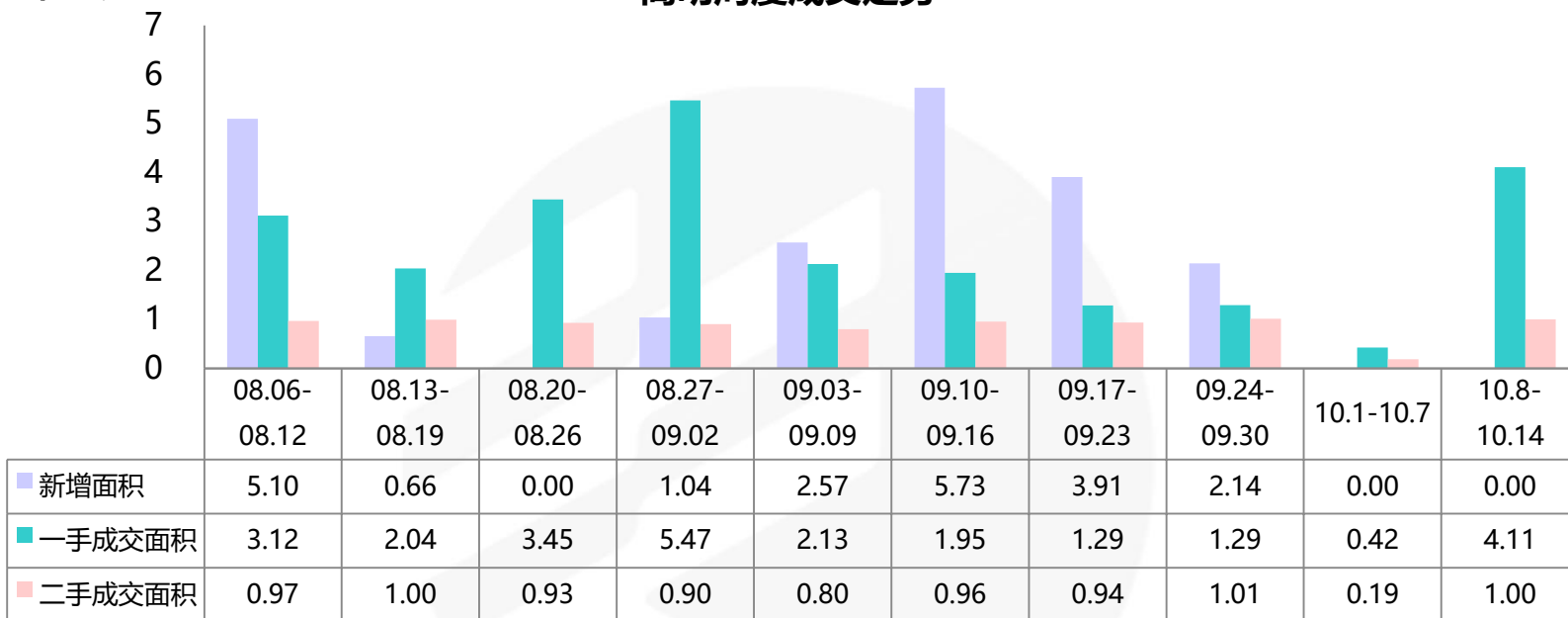
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-10月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-10月	金地艺境天成	7栋	128	85-141	8400-8600/带装修	——
2018-10月	汇信华府	27座	230	71-91	8500-9500/毛坯	——
2018-10月	雅居乐融创三江府	10座	168	109-130	12000-13000/带装修	——
2018-10月	时代南湾	5、6座	540	94-117	12000-12500/带装修	——
合计			约1182套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：一二手网签量明显回升 欧浦花城开卖当日去化一般

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**868%**，二手成交面积环比增加**433%**。
- ▲ 一二手网签量较上周明显回升，一手成交面积环比增加达到868%，其中西江新城美的明湖和杨和多盘为主要网签输出点，部分原因为国庆期间成交存在网签滞后性，但仍可看出国庆期间高明市场成交表现不错。
- ▲ 美的明湖夺得本周销额榜冠军，杨和板块更是多盘上榜；欧浦花城开卖8座，均价6600元/m²仍为毛坯发售，但当日去化不足4成。就目前来看，高明市场表现起伏较大，但预计后续市场将归于平稳。



高明：重点个盘开卖

杨和【欧浦花城2018-10-13开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：吉屋

推售货量：8座，27层/2梯4户，共104套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	88-112	10706
套数 (套)	104	104

推售价格：6500-6700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37% (38套)

客户构成：广州番禺客及佛山本地客为主

备注：项目一期已全部推售完毕，本次开售为二期8座产品，毛坯发售。

高明：欧浦花城户型图

建面：88 m²

建面：112 m²

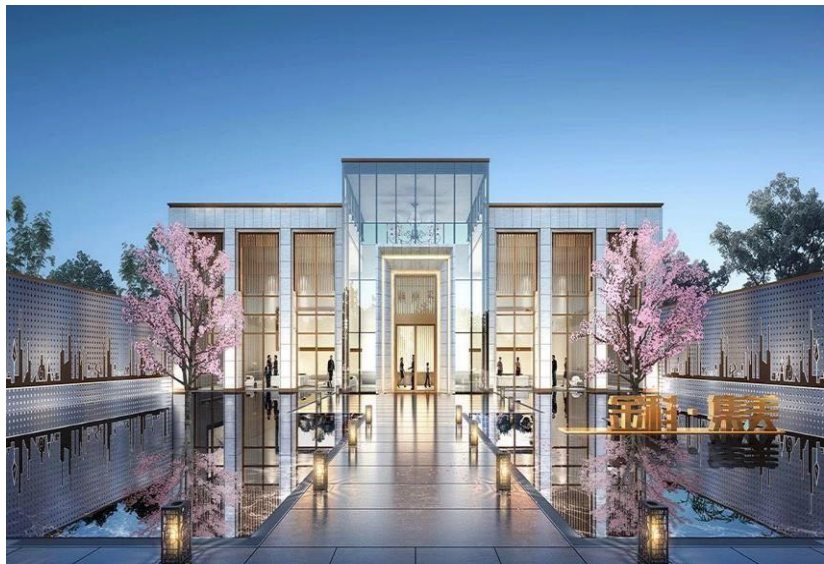


高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
明城	金科·集美天辰湾	开品牌发布会	10.14 开品牌发布会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：10.14金科·集美天辰湾开品牌发布会



图片来源：金科·集美天辰湾公众号

项目位置：佛山市高明区高明大道与平山一路交汇处

占地面积：4.44万㎡

建筑面积：11.10万㎡

项目基础信息：项目位于佛山市高明区高明大道与平山一路交汇处，占地4.44万㎡，总建面约11.10万方，项目目前规划为10栋高层洋房。

项目动态：

▲ 10月14日开品牌发布会。

高明：金科·集美天辰湾现场图



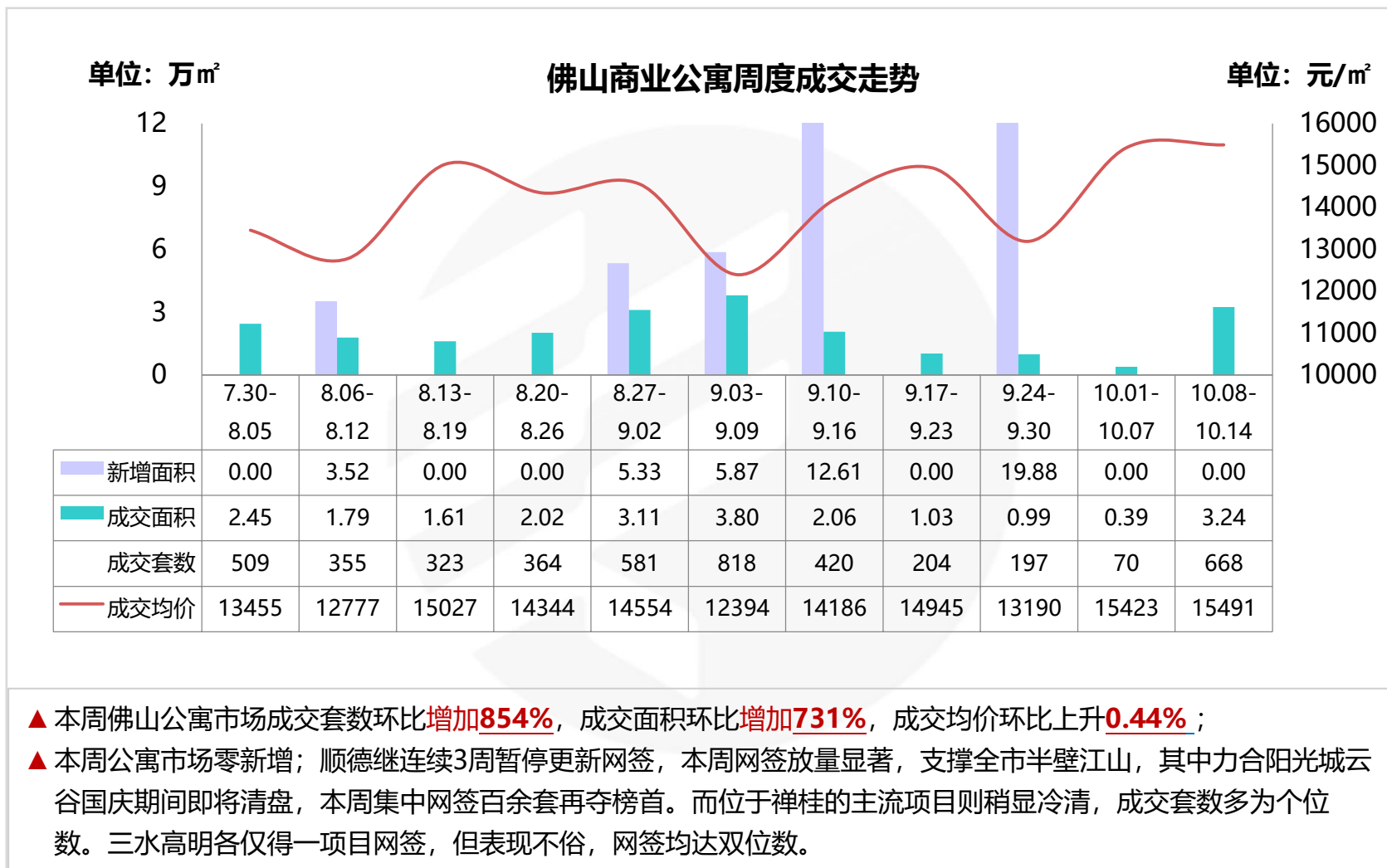
图片来源：搜狐焦点

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
2018-10月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-10月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-10月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
合计			约330套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：十一节后成交稍有回升 力合阳光城云谷再夺榜首



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	力合阳光城云谷	9192	141	6444	14265	LOFT, 带装修
2	顺德佛山新城	中国德国港	3391	25	2285	14843	带装修
3	顺德大良	万科金域滨江	2806	19	1852	15150	带装修
4	三水河口片区	碧桂园奥斯汀	2068	40	1685	12271	LOFT, 带装修
5	顺德陈村	国通广场	1690	13	904	18693	LOFT, 带装修
6	顺德佛山新城	怡翠晋盛	1453	15	747	19452	带装修
7	顺德龙江	利保米兰公馆	1420	37	1603	8858	LOFT, 带装修
8	禅城张槎	绿地未来城	1250	26	1070	11682	带装修
9	顺德大良	南国东汇	1065	14	709	15013	LOFT,带装修
10	南海桂城	万科尚都荟	930	10	461	20184	LOFT, 带装修
合计			25265	340	17760	14225	——

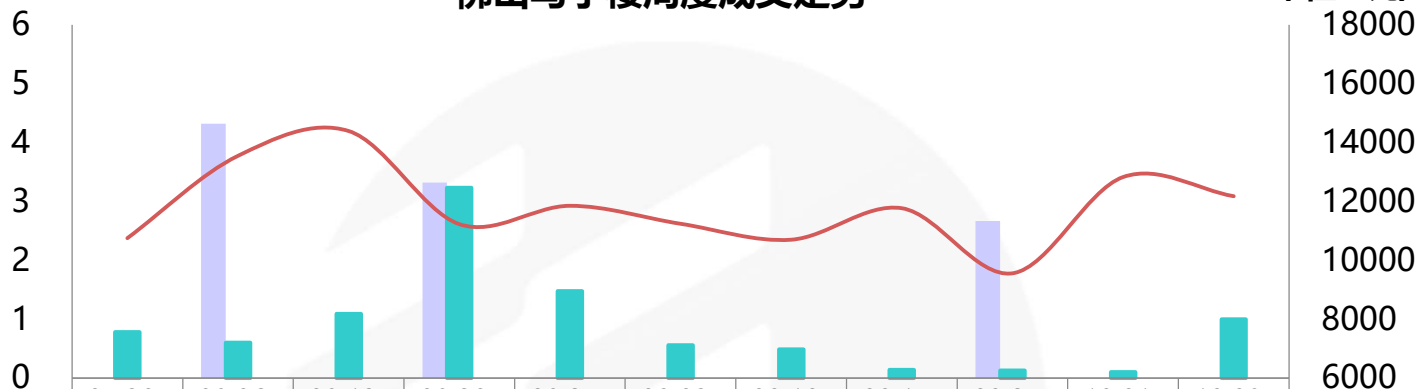
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

写字楼：广物山海名门集中网签 占据全市5成网签量

单位：万m²

佛山写字楼周度成交走势

单位：元/m²



	07.30-08.05	08.06-08.12	08.13-08.19	08.20-08.26	08.27-09.02	09.03-09.09	09.10-09.16	09.17-09.23	09.24-09.30	10.01-10.07	10.08-10.14
新增面积	0.00	4.32	0.00	3.32	0.00	0.00	0.00	0.00	2.67	0.00	0.00
成交面积	0.78	0.60	1.09	3.23	1.48	0.56	0.49	0.14	0.13	0.10	1.00
成交套数	47	39	94	140	84	40	55	17	60	15	112
成交均价	10752	13549	14392	11229	11852	11241	10700	11769	9558	12828	12177

▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加253%**，成交面积环比**减少7%**，成交均价环比**下跌19%**；

▲ 本周写字楼市场零新增；本周网签量突飞猛进，其中主力成交项目为广物山海名门，单盘强势占据全市5成网签，另外顺德项目亦恢复更新网签，其积攒数周的网签一并出现，拉高全市网签量。海伦堡·爱park写字楼项目新盘入市，均价处高位水平，但成交情况一般。整体市场面临去存缓慢，价格难溢出的问题。



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 金沙洲	广物山海名门	5859	53	3682	15912	——
2	南海 千灯湖	招商置地中心	1649	15	1162	14194	——
3	顺德 陈村	金铝花园	1390	12	1342	10355	——
4	南海 平洲	嘉邦国金中心	1082	5	819	13219	——
5	南海 桂城	海伦堡·爱Park	588	7	368	16000	——
6	禅城 季华东	佛山绿地中心	537	3	423	12695	——
7	顺德 乐从	信保广场	260	9	1354	1920	——
8	南海 平洲	方舟一号	241	2	306	7881	——
9	顺德 容桂	天晋商业大厦	203	1	156	12986	——
10	顺德 大良	嘉盈楼	120	2	171	7000	——
合计			11929	109	9783	12194	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商铺：顺德网签集中放量 禅桂量价平稳运行



▲ 本周佛山商铺市场成交套数**增加234%**，成交面积环比**增加336%**，成交均价环比**下跌16%**；

▲ 本周商铺市场零新增；本周网签量迎来一个小高峰，主要是由于顺德前三周的网签停止对外输出，于本周一并更新，导致网签集中，大力支撑本周网签上行。受网签延迟的影响，本周顺德多个项目位列榜单前列，其中陈村、大良和龙江表现较为突出，而禅城和南海的项目成交维稳，各镇街网签相差甚少，两区各有一项目网签达双位数。

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	顺德 陈村	绿地国际花都	4027	21	1509	26680	——
2	南海 平洲	天安中心	1595	6	851	18752	——
3	顺德 龙江	世博汇	1389	22	881	15768	——
4	禅城 绿岛湖	保利翡翠公馆	1297	6	288	45035	——
5	南海 狮山	长华国际中心	1282	4	397	32266	——
6	顺德 大良	保利碧桂园悦公馆	1181	14	472	25001	——
7	顺德 大良	保利中环广场	1171	4	354	33075	——
8	顺德 大良	中惠璧珑湾	1134	5	305	37168	——
9	顺德 伦教	保利中央公园	1055	3	254	41522	——
10	南海 丹灶	凯欣名苑	1005	10	1103	9115	——
合计			15136	95	6414	23597	——

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)
本周商业暂无新增预售								

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城区	城南	万科悦都荟	楼盘活动	10.8-10.14叮当猫主题嘉年华
	城北	敏捷金谷国际		10.8-10.14 特价单位减38888元/套
	绿岛湖	绿岛湖壹号		10.8-10.14 成交砸金蛋
南海区	千灯湖	万科金色领域		10.8-10.14 5斤水果免费送
		德高信中央大道		10.8-10.14摄影比赛颁奖典礼及展览启动
	桂城	万科尚都荟		10.8-10.14 都荟美食

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、Ronnie、Letty

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