




广州拟出台城市更新重磅新政 高明连挂五地同期出让

KINGSWICK

广佛周报2018年第41期 (2018.10.29-2018.11.04)

 经纬市场研究中心 2018年11月05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

海珠创新湾（沥滘片区）规划通过，3条过江隧道连接番禺洛溪

摘要：溪岛新版规划通过规委会审议：主打文创 发展生态；广州拟出台城市更新重磅新政 更新项目土地出让金可分期缴纳；三水花都白云实现跨城政务通办。

海珠创新湾（沥滘片区）规划通过，3条过江隧道连接番禺洛溪

10月30日下午，第三届广州市城市规划委员会第二次会议召开，备受关注的海珠创新湾（沥滘片区）城市设计及控制性详细规划在会上获得通过。这里是珠江后航道20公里岸线的黄金地段，是广州新中轴线南段的重要滨水区，还是海珠区三大发展极中的“一湾”。

根据规划，在现有及在建的4条轨道交通的基础上，待区域交通规划稳定后轨道交通线路还会增加，将有两座枢纽站点；同时规划建设3条过江隧道向南连通番禺洛溪。



广州日报 2018-10-31

经纬点评：海珠创新湾（沥滘片区）规划，定位城市中轴线滨水生态、科技创新集聚区，划分为四大功能区海珠湾科创商务区、中轴商务文化展示区、文化创意区和品质宜居区，与周边广纸板块、生物岛、大学城、中大国际创新谷连片发展，为广州科技创新提供更多空间，匹配智造2025的发展目标。

洛溪岛新版规划通过规委会审议：主打文创 发展生态

洛溪岛是广州主要的江心岛之一，岛上居民人口众多，其规划调整酝酿多年、一直备受关注。10月30日举行的市规委会上，《番禺区洛溪岛城市设计及沙溪组团控制性详细规划》获得通过，新的规划为洛溪岛找到了新的定位——要打造活力生态之岛，将以文化创意为主导，同时发展生态休闲、创业孵化、创意家居和电子商务等。同时通过打造环岛100米景观绿带、新增四处过江通道、四条轨道交通等完善全岛功能。

新规划提出要形成差异互补的产业发展格局，洛溪岛将以文化创意为主导，同时发展生态休闲、创业孵化、创意家居和电子商务等，与北面的海珠湾以及南面的大石、南浦岛共同形成两江三岸差异互补的产业发展格局。文化方面将挖掘文化特色，突出文化符号，挖掘洛溪岛龙舟、美食等传统文化，在开敞空间、绿化景观中充分体现岛内特色文化要素，通过文化设施布局吸引艺术工作者在岛内落户。

广州日报 2018-11-1

经纬点评：洛溪岛作为广州重要江心岛，未来规划定位为创新、文化、生态、活力之岛，新增四条轨道交通，19号线（西三-姬堂）、26号线（沙湾-太和）、新增东西向地铁轨道线串联南北线路，同时增加横向有轨电车，提升岛内与市区对接能力，同时与周边产业形成差异互补，提升洛溪岛整体价值。

广州拟出台城市更新重磅新政 更新项目土地出让金可分期缴纳

11月2日，市城市更新局网站挂出了《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》（以下简称《实施细则》），其中对推进旧村全面改造的政策值得关注，包括：鼓励旧村改造采用先收购房屋后回购的方式实施补偿；单个旧村全面改造资金无法平衡的，通过政府补助、异地安置、异地容积率补偿等方式在各区、全市层面统筹平衡。

四大亮点

先收购房屋再进行回购。《实施细则》提出了新的拆迁补偿方式：鼓励旧村改造采用先收购房屋后回购的方式实施补偿。

容积率不超4.5可由区里审定。旧村全面改造项目不超过4.5（含）的，由区政府（广州空港委）组织审核审定；超过4.5，但不超过5.3（含）的，由市城市更新局审核报市城市更新工作领导小组审定；

旧城连片改造需逾九成住户同意。旧城区连片改造项目，经改造范围内90%以上住户（或权属人）表决同意，在确定开发建设条件的前提下，由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等方式确定土地使用权人（改造单位）。

旧厂改造支持力度大。《实施细则》规定，国有土地上旧厂不改变土地用途、以协议出让方式供地的（商品住宅除外），按办理土地有偿使用手续时市场评估地价的40%计收土地出让金。“工改工”项目无须缴纳出让金。

广州日报 2018-11-3

经纬点评：本次市更新局的城市更新政策中针对旧村、旧厂房改造提出了更多的灵活政策，其中对于拆迁补偿方法可先收购房屋再进行回购，保障村集体的利益；另一方面，旧厂房改造不改变土地用途的，缴纳土地出让金将有一定政策优惠，而“工改工”则无需缴纳，有利于进一步推动广州整体城市更新改造，为城市发展腾出空间。

2022年从化直达广州站

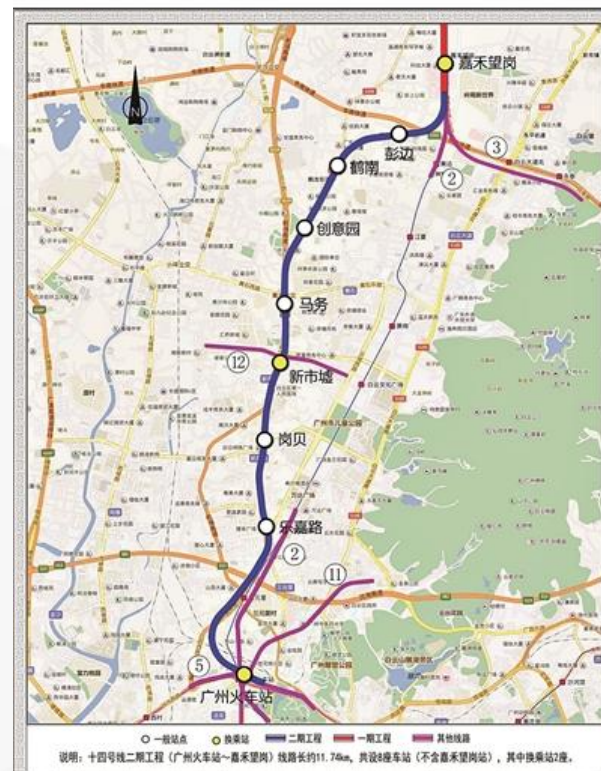
地铁十四号线是连接从化区与广州中心区的重要线路，其主线工程分两期建设。一期工程始于嘉禾望岗站，止于街口站；二期工程线路为广州火车站至嘉禾望岗（不含）。

二期工程呈南北走向，全线共设8座车站——广州火车站、乐嘉路站、岗贝站、新市墟站、马务站、创意园站、鹤南站、彭边站。其中换乘站2座，分别为广州火车站（与二、五、十一号线换乘）、新市墟站（与十二号线换乘）。

环评中透露，二期工程预计2018年底开工建设，2022年建成试运营。根据广州现有地铁的运营时间以及广州市民的生活出行习惯，列车交路运营时间为早6点至晚12点，全天运营18小时。

广州日报 2018-11-1

广州市城市轨道交通十四号线二期工程线路平面示意图



经纬点评：伴随广州14号线一期即将开通，从化将可通过轨道加快速度接驳广州中心城区，但目前仅驳接至嘉禾望岗站，未来若二期工程通车后，市民换乘线路及次数将会减少，与中心城区将会更加便捷，同时可以通过接驳广州火车站对接国内其他城市。

白云火车站将通6条地铁

广州白云火车站（棠溪站）的建设备受关注，近日，广州白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化建设工程开始环评公示，首次揭开了白云火车站的“全貌”：除了新建火车站场外，还将配套建设东、西两大广场，以及长途客运站、公交车站、旅游大巴站、出租车站四大交通站场；重点是，未来的白云火车站将有6条地铁线经过，将成为广州第一个按现代综合交通枢纽理念打造的特大型综合交通枢纽。

白云火车站的站场主体项目建设已于今年9月进行了环评公示，工程计划2019年1月开工，2023年12月完工，总投资220.21亿元。

广州日报 2018-10-30



经纬点评：白云火车站环评公示，未来将有佛山8号线、东西线2、广州12号线、广州8号线拆解线、广州22号线北延线、广州8号线7六条地铁线交汇于此，将会成为特大型综合交通枢纽，同时与广州机场机密联系，辐射范围将会更加广泛，进一步疏导广州城市中心交通压力，提升白云区的整体价值。

《广州市房屋租赁管理规定（草案）》征求意见 人均使用面积至少5平方米

近日，广州市人大常委会发布公告，对《广州市房屋租赁管理规定（草案）》（下称《草案》）面向社会征求修改意见和建议。

对于出租用于居住的房屋，《草案》规定，出租人应当以居住空间的一间卧室或起居室（厅）为最小出租单位，且每个卧室或起居室（厅）居住使用人的人均使用面积不得少于5平方米，但居住使用人之间有法定赡养、抚养义务的除外。《草案》还明确，厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等原始设计为非居住用途的空间不得出租供人居住。违反上述两项规定且逾期不改正的，将处五千元以上三万元以下罚款。

对于现在流行的短租和民宿，《草案》规定，未取得旅馆业许可，任何单位和个人不得以旅馆业的名义从事经营行为。

广州日报 2018-11-1

经纬点评：广州市日前针对房屋租赁出台管理规定，针对出租房屋以5平方米作为作为最小出租空间，而且以每个卧室和起居室为单位；同时针对目前较为流行的短租和民宿，未有取得旅馆业许可的，不得从事经营行为，对于租赁市场整体管理将会有章可循，保障出租人及承租人的权益。

三水花都白云实现跨城政务通办

10月31日，三水与广州花都区、白云区举行“广佛跨城政务通办”签约仪式，实现两地政务服务同城化。三水市民可在白云区、花都区跨城办理188个事项，涵盖工商、卫计、食药监、人社、农林渔业等范畴。

三水、花都、白云通过办事系统互用、服务终端共享、物流传输送达等方式，为群众和企业提供咨询、受理服务，以后两地企业和群众可任意选择三区政务中心指定窗口提交申请及领证，提高办事效率，同时还提供EMS物流送达服务，实现企业和群众到政府办事“最多跑一次”。市行政服务中心副主任卢海英说，未来广佛两地合作将更为密切，通办事项也将不断增加，提升两地人民的幸福感。

佛山日报 2018-10-31

经纬点评：2017年11月佛山南海已经与广州荔湾、白云以及花都区实现跨城通办业务，方便两地市民进行政府服务办理；而今年伴随广佛两地进一步融合发展，三水与邻近花都、白云区同样实现了跨区同办，而且办理业务涵盖范畴较广，而且承诺“最多跑一次”，更加方便两地市民进行业务办理，真正实现同城。

顺德新能源汽车小镇亮相，“科技顺德”新增长极加速成型

未来已来，坐在无人操控的电动车内，观者将自如在小镇穿行，智能出行成为现实。10月27日，由佛山市顺德区人民政府指导、千亿房企碧桂园打造的顺德新能源汽车小镇在南方智谷正式开园，并率先迎来14个入园企业和单位。

在庞大体量基础上，如何做强汽车产业？关键在于核心技术研发升级上。目前，依托广东雄厚的汽车制造业基础以及政策的加持，“珠三角”地区正在加速吸引资本和技术的汇集。小镇正是在这样的背景下孕育而生。首批已有包括中深新产业发展有限公司、AutoSpace汽车孵化器、北京智尊保无人驾驶等14家龙头企业、协会进驻；“中国新能源智慧产业联盟”也在小镇诞生。

目前，顺德新能源汽车小镇被视作建设“科技顺德”的新增长极。汽车小镇将聚焦新能源汽车产业链，协同新一代信息技术、高端服务业共同构建创新生态体系，发展科技研发、前沿示范、创业孵化、大数据业务运营、总部经济、智能制造等业态，打造大湾区创新产业集群和策源地。

广州日报 2018-10-30

经纬点评：顺德新能源小镇“南方智谷”正式开园，首批引进例如14家新能源产业的龙头企业以及协会进驻，为原本具备充足科技创新发展潜力的顺德再加持。园区未来的发展方向将会围绕新能源产业进一步吸引产业链条上下游企业进驻，进一步实现园区内生的生态循环。

明城镇城南新区控规本周进行批前公示

继杨和、西江新城控制性规划相继出炉之后，本周，明城镇最新控规批前公示也在区政府网上正式对外公布。记者在网上看到，明城城南新区计划打造运动休闲城镇中心区和岭南特色宜居新住区，未来释放宅地超15宗。

从规划图来看，目前该片区内已有陈村、海园村、泥湾村、江根村等多个村居和明城小学，未来还将新增3所幼儿园、2处肉菜市场、2处综合体育中心，以及中学和综合医院各一处。



佛山日报 2018-11-2

经纬点评：明城镇旧区处于高明河以北地带，城区面积比较小，而且发展基本饱和，此次针对南新区规划，一方面可为镇区提供更多居住、休闲以及商业配套用地，主要定位亦是以休闲运动与宜居为主。同时亦有幼儿园、学校、体育中心等城市基础设施配套，提升明城整体城市居住质感。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州黄埔挂两宅地 佛山高明集中挂牌出让五商住地

摘要：广州铁路投资总部地块底价成交，黄埔区挂出两宗住宅用地。佛山南海区挂环山商住地，顺德区挂出鳧洲河一河两岸板块商住地，高明区集中挂牌出让五宗商住地。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：铁路投资集团底价夺白云新城商服地 拟建企业总部



<1>白云白云新城

地块编号：白云区白云新城AB2908028地块

交易时间：2018-10-30（周二）

土地性质：商服用地

占地面积：2.13万 m^2

容积率：FAR \leq 1.88

建筑面积：4万 m^2

起始总价：48635万元

起始楼面价：12171元/ m^2

成交总价：48635万元

楼面地价：12171元/ m^2

溢价率：0%

竞得人：广州铁路投资建设集团有限公司

备注：

▲竞得人须为从事国家铁路或城际铁路投资建设管理的企业总部；

▲土地项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积50%、自持物业必须整体确权（只办理一个不动产权证）、不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致，受让人自持物业必须作为轨道交通企业总部办公使用；

▲须按规划及相关规定实施建设地块内的公交首末站，并无偿移交广州市政府指定的部门；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：天健长岭居地块旁挂宅地 需硬性配建政府统筹房源



<1> 黄埔长岭居

地块编号：广州市黄埔区长岭居长岭路以北、岭头新村以东CPPQ-A-3

交易时间：2018-12-10（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：7.18万m²

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：16.64万m²

起始总价：224701万元

起始楼面价：13505元/m²（已扣除8246m²政府统筹房源）

备注：

▲中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加，申请人可单独申请，也可联合申请；

▲竞得人须在本地块中配建“计容建筑面积5%（8246m²）+竞配建面积”的政府统筹房源，所配建的政府统筹房源须在土地交付后48个月内无偿移交给区建设局统筹管理，配建的政府统筹房源装修标准与本地块商品房交楼装修标准一致，该地块配建的政府统筹房源已计收土地出让金；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。

广州：龙湖首开云峰原著旁挂宅地 起拍单价仅7605元/m²



<2> 黄埔科学城

地块编号: 广州市黄埔区开源大道以南、云峰路以东SDK-A2-2

交易时间: 2018-12-10 (周一)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 10.07万m²

容积率: FAR≤2.5

建筑面积: 21.5万m²

起始总价: 163466万元

起始楼面价: 7605元/m² (已扣除6043m²政府统筹房源)

备注:

▲中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加, 申请人可单独申请, 也可联合申请;

▲竞得人须在本地块中配建“计容建筑面积5% (6043m²) + 竞配建面积”的政府统筹房源, 所配建的政府统筹房源须在土地交付后48个月内无偿移交给区建设局统筹管理, 配建的政府统筹房源装修标准与本地块商品房交楼装修标准一致, 该地块配建的政府统筹房源已计收土地出让金;

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。

佛山：保利紫山旁挂牌环山商住地 需配建公交站



<3> 南海里水

地块编号：TD2018(NH)WG0034

交易时间：2018-12-3 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：6.08万 m^2

容积率：A区：1.0 \leq FAR \leq 1.8

B区：1.0 \leq FAR \leq 1.01

建筑面积：9.03万 m^2

起始总价：112543万元

最高限价：138186万元 (楼面地价15300元/ m^2)

起始楼面价：12461元/ m^2

备注：

- ▲ 1、地块采用限地价，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积
- ▲ 2、本宗地的开发投资总额不低于27096万元
- 3、建筑限高：A区 \leq 21米，B区 \leq 12米
- ▲ 3、在项目用地红线范围内配建面积不少于1500 m^2 的公交站场；并同步配建公共汽车充电桩
- ▲ 4、竞得人须建设楼盘社区用房，并在建成后无偿移交给当地镇政府

佛山：均安挂皂洲河一河两岸板块商住地



<4> 顺德均安

地块编号：TD2018(SD)WG0024

交易时间：2018-11-30 (周五)

土地性质：商住、商服用地

占地面积：2.48万 m^2

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.2

建筑面积：7.92万 m^2

起始总价：29227万元

最高限价：61614万元 (楼面地价7779元/ m^2)

起始楼面价：3690元/ m^2

备注：

▲ 地块采用限地价，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积

▲ 当土地竞买价格达到139314万元时，竞买方式转为竞自持70年租赁住房计容建筑面积

▲ 本次出让计收出让金的地下停车库建筑面积不高于51625平方米

▲ 地块限高100米，地块竞得者须配套设置配电房、物业管理用房、燃气和通信等相关设施，配套计容总建面积为792.05 m^2 。

佛山：杨和片区再挂7.4万方住宅地块 毗邻美的和龙光项目



佛山：更合镇政府旁挂牌小型住宅地块



<6> 高明更合

地块编号: TD2018(GM)WG0051

交易时间: 2018-12-05 (周三)

土地性质: 商住用地 (兼容商服用地)

占地面积: 2.23万 m^2

容积率: $1.0 \leq \text{FAR} \leq 2.5$

建筑面积: 5.58万 m^2

起始总价: 9886万元

起始楼面价: 1788元/ m^2

备注:

- ▲ 1、设定最高限制地价为12286.57万元
- ▲ 2、当竞价达到最高限制地价竞价方式转为向上竞自持70年的可建计容租赁住房建筑面积 (上限为55848.03平方米)

佛山：高明区人民政府对面挂牌“蚊型”住宅地块



The map shows a residential plot (出让地块) in Gao Ming, Foshan, located opposite the Gao Ming District Government (高明区人民政府). The plot is situated near the intersection of Gao Ming Avenue (更合大道) and other roads. Key landmarks include the Bai Shi Tong Xing Kindergarten (白石童星幼儿园), Gao Ming Town Center Primary School (更合镇中心小学), Gao Ming Town Human Resources and Social Security Bureau (更合镇人力资源与社会保障局), Gao Ming District People's Court (高明区人民法院), and Gao Ming People's Court (更合人民法院). Other nearby locations include the Gao Ming District People's Hospital (高明区人民医院), Gao Ming District People's Hospital (更合人民医院), Gao Ming District People's Hospital (高明区人民医院), Gao Ming District People's Hospital (更合人民医院), Gao Ming District People's Hospital (高明区人民医院), and Gao Ming District People's Hospital (更合人民医院).

<7> 高明更合

地块编号: TD2018(GM)WG0052

交易时间: 2018-12-05 (周三)

土地性质: 商住用地 (兼容商服用地)

占地面积: 0.93万^m²

容积率: 1.0≤FAR≤2.5

建筑面积: 2.31万^m²

起始总价: 4095万元

起始楼面价: 1771元/^m²

备注:

- ▲ 1、地块设定最高限制地价5088.09万元
- ▲ 2、当竞价达到最高限制地价后竞价方式转为向上竞自持70年的可建计容租赁住房建筑面积 (上限为23127.7平方米)

佛山：更合镇挂牌7.7万方住宅用地兼容商服用地地块



<8> 高明更合

地块编号: TD2018(GM)WG0053

交易时间: 2018-12-05 (周三)

土地性质: 商住用地 (兼容商服用地)

占地面积: 3.07万 m^2

容积率: $1.0 \leq FAR \leq 2.5$

建筑面积: 7.69万 m^2

起始总价: 13603万元

起始楼面价: 1770元/ m^2

备注:

▲ 1、地块设定最高限制地价16907.67万元

▲ 2、当竞价达到最高限制地价后竞价方式转为向上竞自持70年的可建计容租赁住房建筑面积 (上限为76853.05平方米)

佛山：更合镇政府旁挂牌近2.49万方住宅地块



<9> 高明更合

地块编号：TD2018(GM)WG0054

交易时间：2018-12-05 (周三)

土地性质：商住用地 (兼容商服用地)

占地面积：2.49万 m^2

容积率： $1.0 \leq \text{FAR} \leq 2.5$

建筑面积：6.23万 m^2

起始总价：11028万元

起始楼面价：1770元/ m^2

备注：

- ▲ 1、设定最高限制地价为13704.17万元
- ▲ 2、当竞价达到最高限制地价竞价方式转为向上竞自持70年的可建计容租赁住房建筑面积 (上限为62291.68平方米)



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/11/9	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	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	2018/11/12	增城	增城区中新镇集丰村 83103207A18079	住宅	4.27	≤2.6	11.10	13.48	12143
	2018/11/16	黄埔	黄埔区开创大道以北、香雪 三路以西KXC-P2-3	商服	2.24	≤1.8	2.45	2.97	12100
	2018/11/22	白云	白云区黄石西路第三煤矿有 限公司地块	住宅	1.06	≤4.3	4.21	11.17	26500
	2018/11/22	黄埔	黄埔区茅岗路以东、坑田路 以北	住宅	1.38	≤3.8	5.25	10.90	20786
	2018/11/22	黄埔	黄埔区开创大道以南、荔红 一路以东、伴河路以北、开 源大道以西萝岗车辆段地块	住宅	31.24	≤2.14	58.65	76.24	13000
	2018/11/22	花都	花都区广花公路以东、花都 湖以南J08-YY1地块	住宅	6.25	≤2.5	9.34	15.88	17000

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	2018/11/23	增城	增城区荔城街五一村 83001205A18063	商住	2.03	≤7.0	9.99	8.65	8655
	2018/11/23	增城	增城区永宁街九如村 83101234A18030	商住	6.13	≤6.0	30.39	16.27	5355
	2018/11/23	南沙	2018NJY-12 横沥镇灵山岛尖C1-22-01-2、C1-22-06地块	商住	4.51	C1-22-01-2地块≤2.0; C1-22-06地块≤1.5	6.36	5.7	8959
	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18072	住宅	3.15	≤3.2	10.08	12.10	12000
	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18073	住宅	4.99	≤3.2	15.97	19.17	12001
	2018/12/7	增城	增城区中新镇九和村 83103208A18074	住宅	4.11	≤3.2	13.14	15.77	12003

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	2018/12/10	黄埔	广州市黄埔区长岭居长岭路北、岭头新村以东CPPQ-A-3	住宅	7.18	≤2.5	16.64	22.47	13505
	2018/12/10	黄埔	广州市黄埔区开源大道以南、云峰路以东SDK-A2-2	住宅	10.07	≤2.5	21.50	16.35	7602
佛山	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	≤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	≤2.0	16.72	8.03	4800
	2018/11/30	顺德	佛山市顺德区均安镇东堤路07-1号地块（均安镇鳧洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01）	商住&商服	2.48	≤3.2	7.92	0.62	3690
	2018/12/3	南海	佛山市南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.10	A区≤1.8 B区≤1.0	9.03	1.13	12461

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	2018/12/5	高明	佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住&商服	7.4	≤2.8	20.72	4.51	2180
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北	商住&商服	2.23	≤2.5	5.58	0.99	1788
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇环东路以南、白石西路以东	商住&商服	0.93	≤2.5	0.93	0.41	1771
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、白石西路以东	商住&商服	3.07	≤2.5	7.69	1.36	1770
	2018/12/5	高明	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北	商住&商服	2.49	≤2.5	6.23	1.10	1770

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



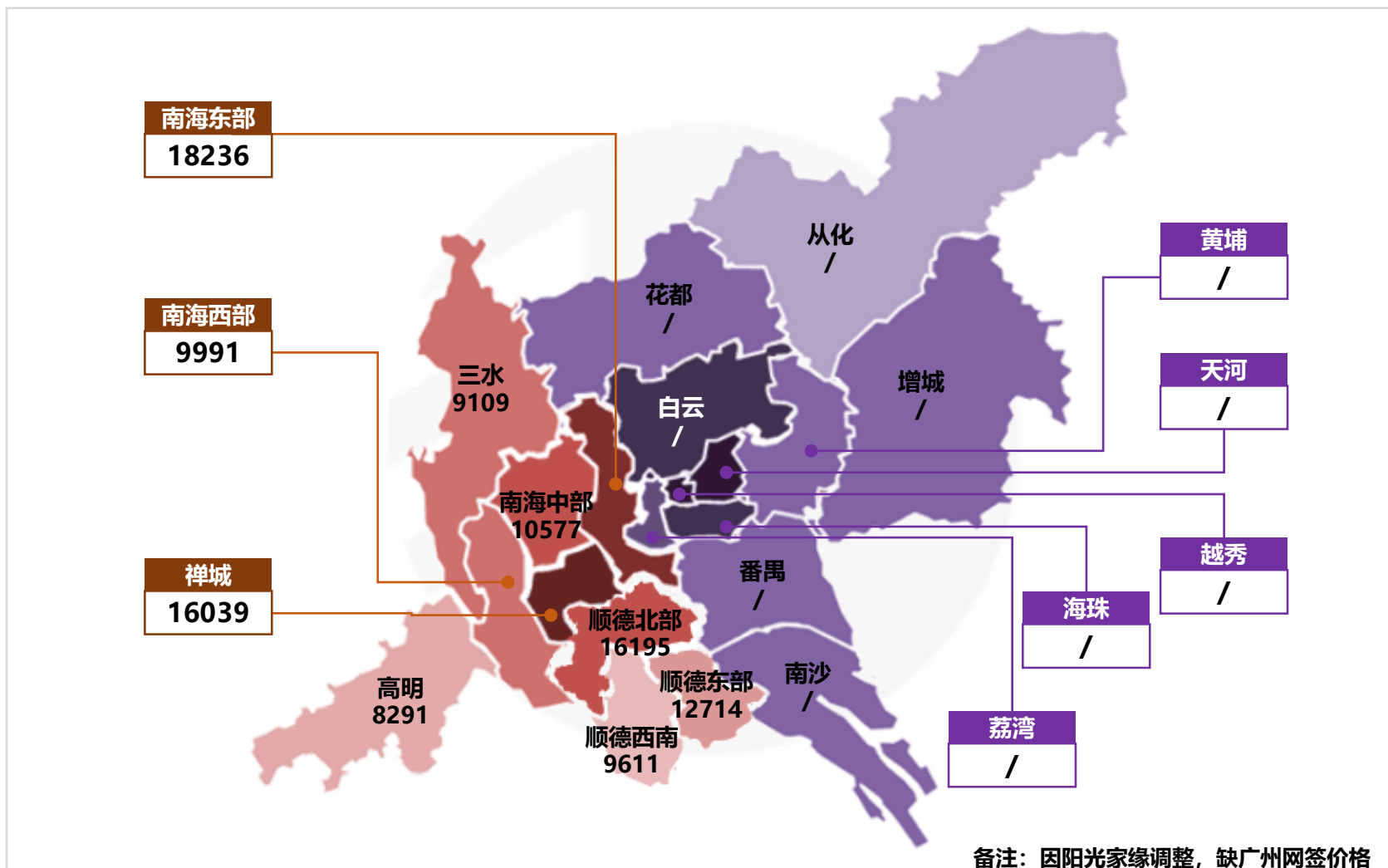
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州全市网签量创近三月新低 佛山多个项目计划推新

摘要：广州网签量持续下降创新低，新增供应再回千套。佛山一手网签量继续小幅平稳下行，11月开端楼盘营销活动较平淡，三水有三纯新项目扎堆亮相。

本周广佛两地各区网签均价对比





3.1 | 广州住宅市场 |

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

全市网签量创近十二周新低 合家和府二期入市

摘要：供应套数重回千套，黄埔、南沙支撑供应。全市网签量持续下降，创下近十二周新低。本周外围两盘推新，从化合家和府二期入市。

住宅新批预售：供应套数重回千套 黄埔、南沙支撑供应

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	龙湖·双珑原著	7#	1	180	19213
	龙湖首开·云峰原著	4#	1	83	9346
	天虹花园	B1#	1	107	8990
南沙	越秀滨海新城	14#、15#、24#	3	512	53212
	南沙塞纳河畔	6#、7#	2	224	24932
总计			8	1106	115693

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：商业供应小幅环跌15% 办公产品零供应

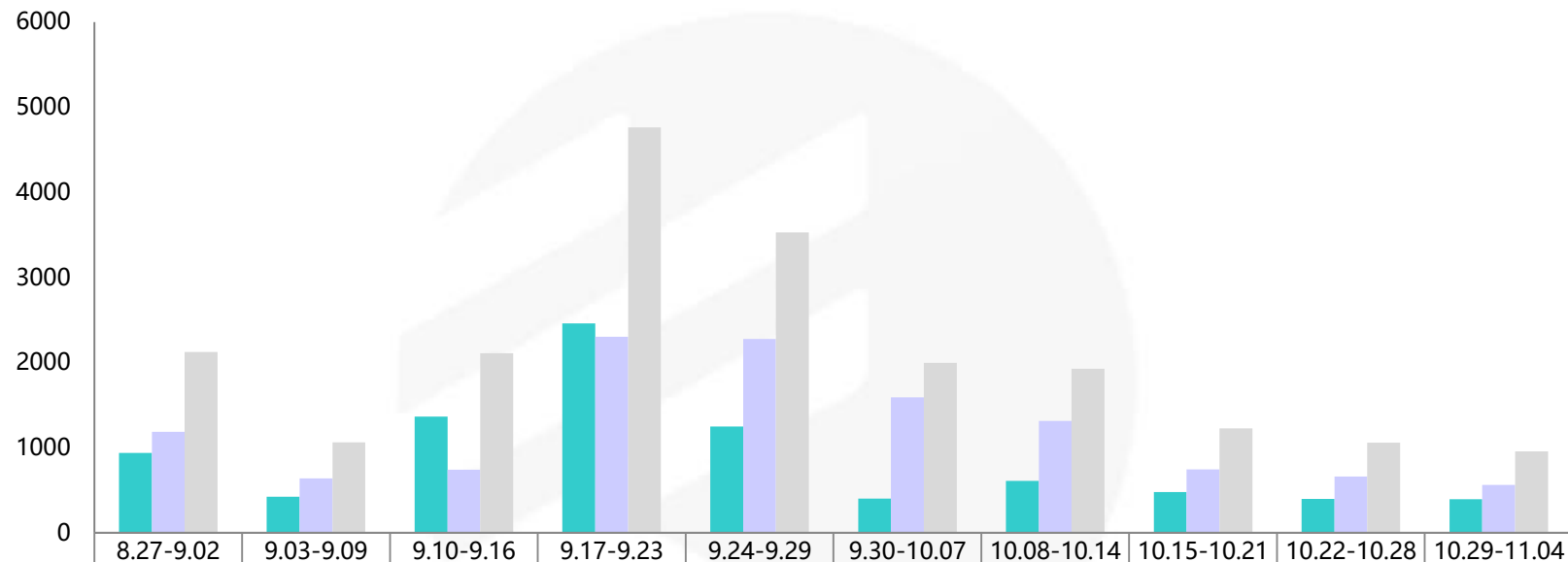
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
南沙	越秀滨海新城	24#	1	6	218
	南沙塞纳河畔	6Y#	1	8	297
天河	华润天合	8#	1	74	4035
总计			3	88	4551

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：全市网签量持续下降 创下近十二周新低

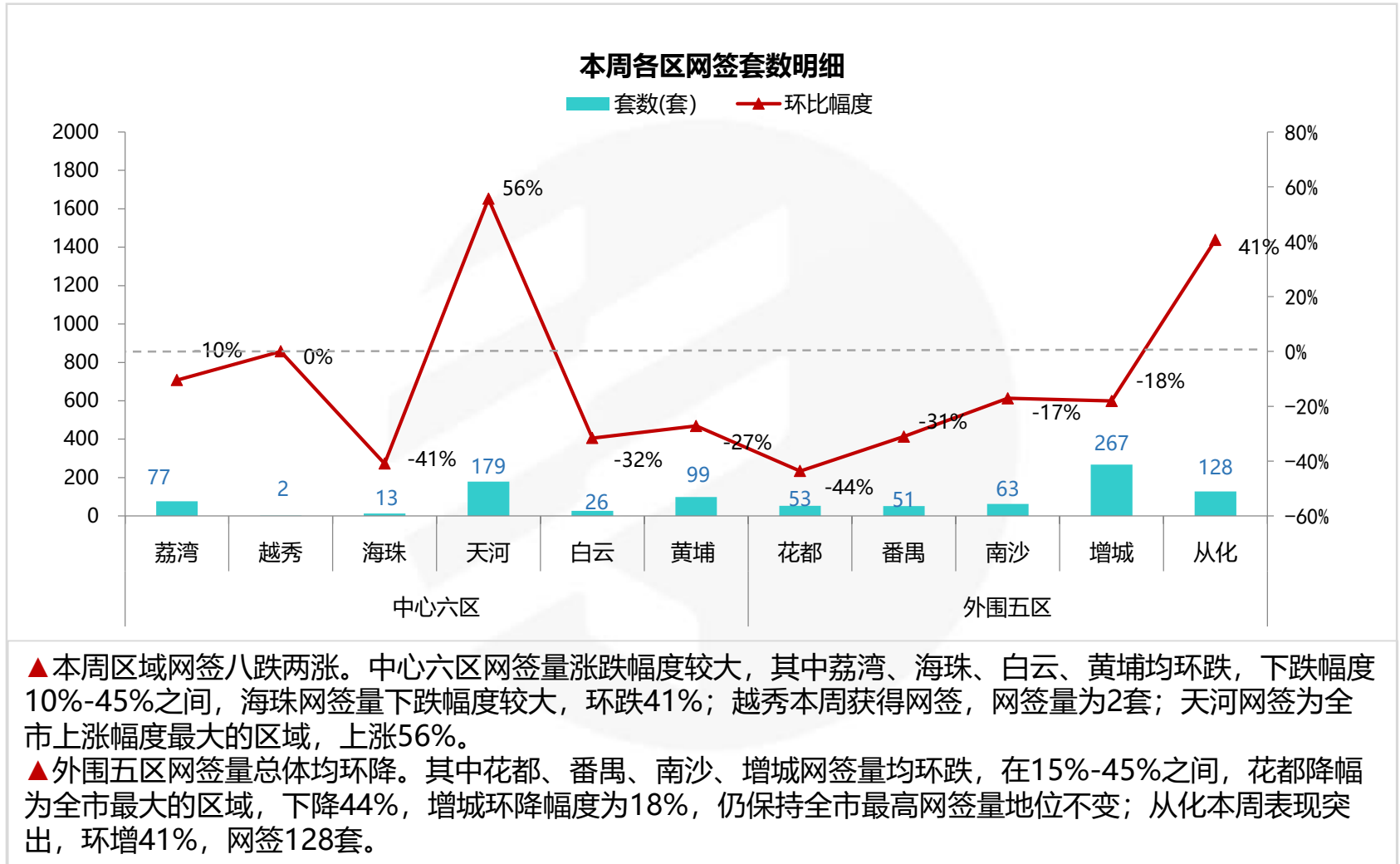
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签958套，环降9.45%。中心六区网签396套，环降0.25%。外围五区网签562套，环降14.98%。本周中心外围网签双双小幅度下跌，全市网签下降。

本周各区网签量对比



新推动态：本周外围两盘推新 合家和府二期首次开盘

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
金地香山湖	增城区广园东 中新出口新新 大道北行	占地：160万㎡ 总建：130万㎡	11月2日 (加推)	102-127㎡三至四 房	天玥组团G5 栋，62套	/	带装修 16000	去化约 16%
合家和府	从化城郊街城 新路136号	占地：0.53万㎡ 总建：4.42万㎡	11月4日 (加推)	90-124㎡ 二至三房	A2栋129套	/	毛坯 约15000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个盘加推

【金地香山湖 2018-11-2 加推情况】



推售货量：加推天玥组团G5栋，为两梯四户，31F，仅102㎡和127㎡两个户型，是次仅推两条梯腿，共62套。

户型配比：

户型	大三房	四房	合计
面积(㎡)	102㎡	127㎡	/
套数(套)	31	31	62

成交均价：带装修均价16000元/㎡

成交情况：成交约10套，去化约16%

备注：

- 1、在售产品：洋房100-140㎡三四房、铂悦半岛
- 2、均价(元/㎡)：洋房16000、别墅33000
- 3、一周数据：来访350台，成交64套（56洋房、8别墅）
- 4、本周活动：烧烤嘉年华
- 5、渠道：中原、房博士、裕丰等

金地香山湖G5栋户型图



1、2户型

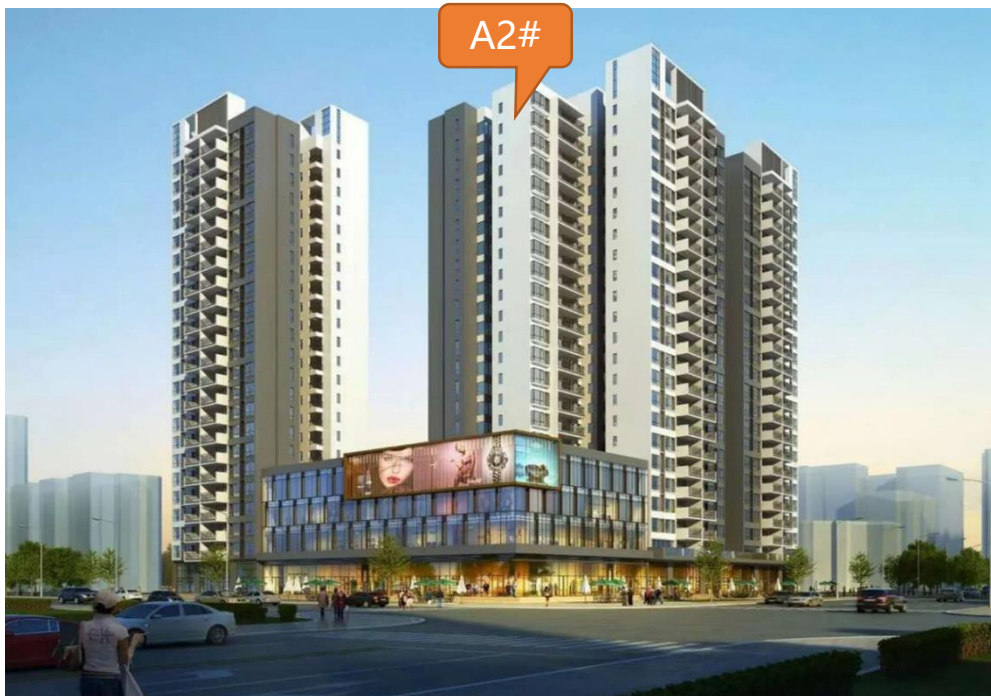
102 m²三房两厅两卫

3、4户型

127 m²四房两厅两卫

从化：重点个盘开卖

【合家和府2018-11-4日加推情况】



推售货量：A2#，2-23F、2梯6户，合计129套

户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积 (m ²)	90-102m ²	124m ²	/
套数 (套)	/	/	129

推售价格：毛坯约15000元/m²

备注：

▲现场活动：百万购房基金大抽奖活动

从化：合家和府户型图

A2#90-124 m²二至三房

HARMONIOUS HOME 合家和府 HARMONIOUS HOME

A2栋 户型鉴赏

01户型 北向
两房两厅两卫+空中花园
建筑面积：约90.38m²

02户型 东北向
两房两厅两卫+空中花园
建筑面积：约95.18m²

03户型 东北向
两房两厅两卫+空中花园
建筑面积：约96.99m²

04户型 东南向
三房两厅两卫+空中花园
建筑面积：约124.05m²

05户型 南向
两房两厅两卫+空中花园
建筑面积：约102.87m²

06户型 南向
两房两厅两卫+空中花园
建筑面积：约101.87m²

3-23层

销售热线 37913888 87872288

项目地址：广州市从化区 城郊新城新街136号（城郊街道办东行约900米）

开发商：KINGSWICK 碧桂园地产 品牌开发商 品牌地产 品牌地产



番禺：金地壹阅府举办毕加索藏品展



项目位置：番禺万博二路兴南大道交汇处

占地面积：2.17万 m^2

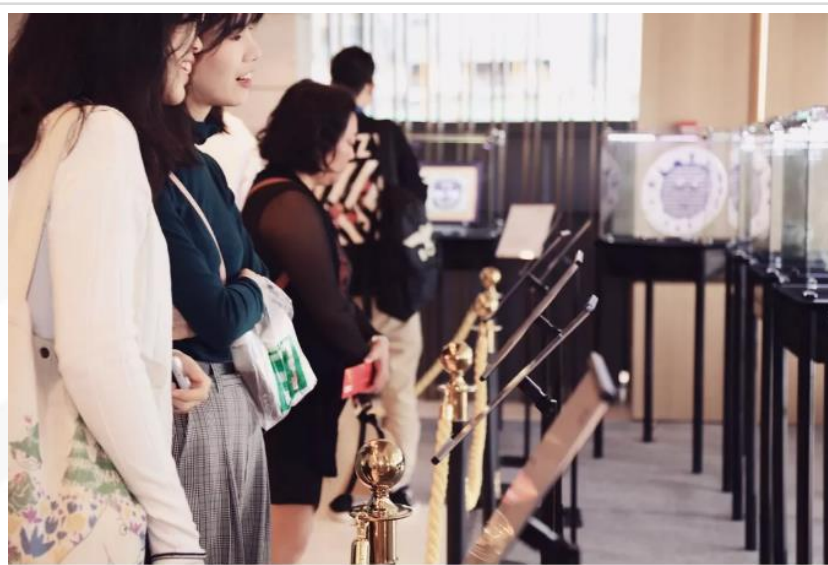
建筑面积：13.24万 m^2

项目基础信息：整体分两个地块，共13栋建筑。北地块为商业地块，建设有1栋28层大平层商业；南侧地块为住宅用地，建设有10栋双拼雅墅和2栋大平层洋房。

项目动态：

▲ 11月3日开放商业性质的大平层样板房，并举行“大有不同，首个大师艺术官邸-毕加索真迹藏品展”。

番禺：金地壹阅府现场图



图片来源：微信



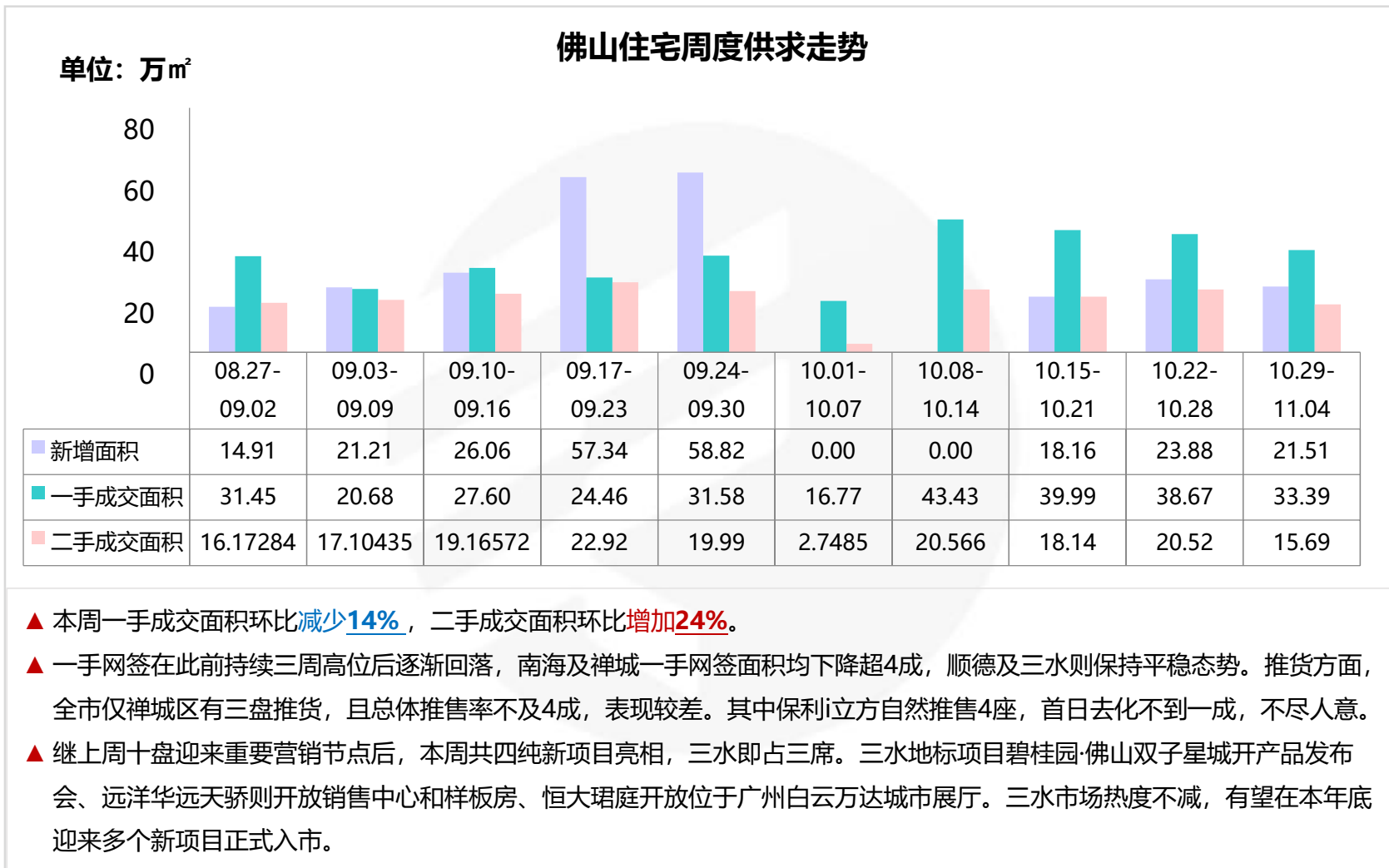
3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

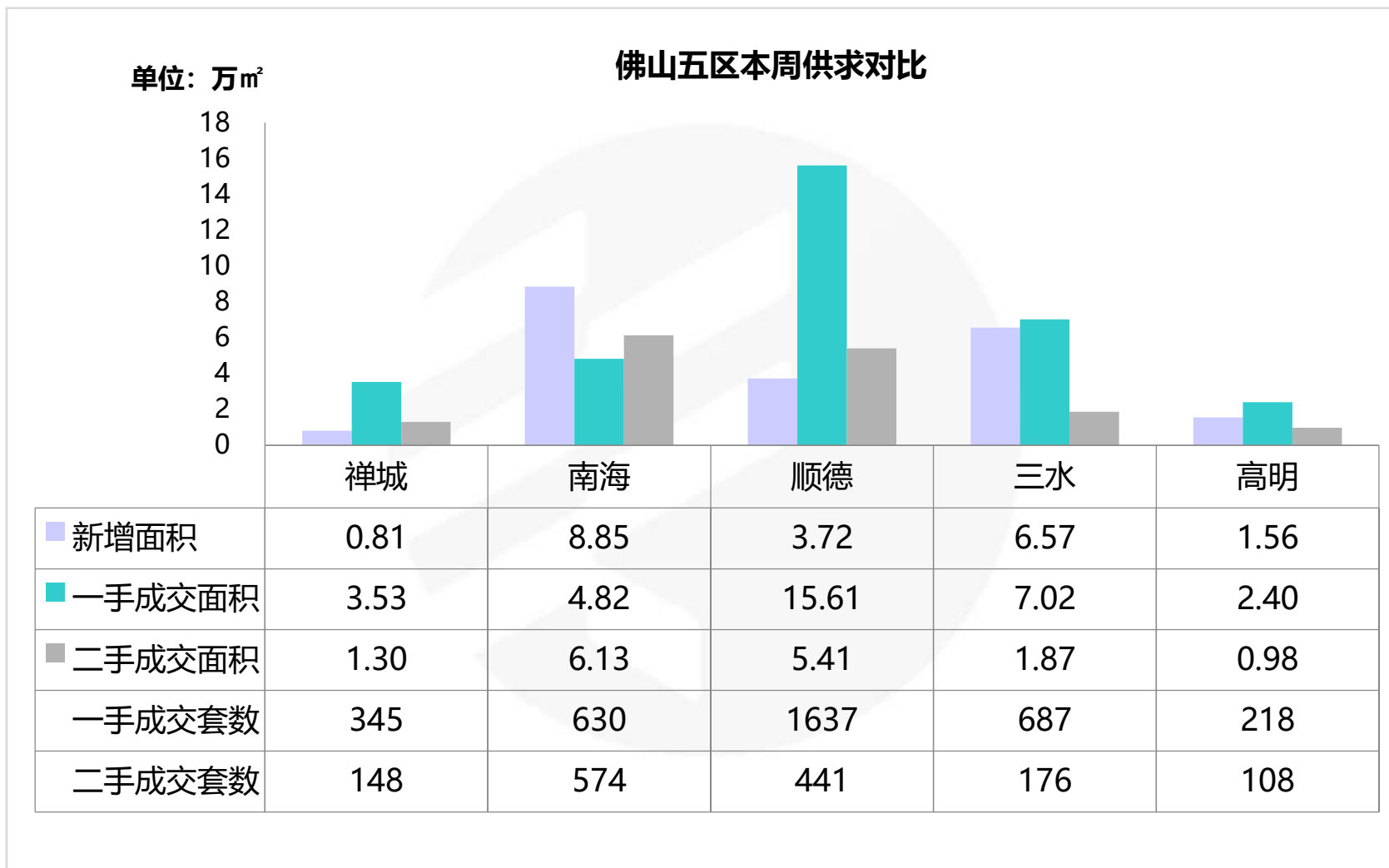
全市一手网签延续平稳下行 三水三纯新项目亮相热度不减

摘要：一手网签面积继续小幅下行，全市楼盘营销活动较平淡。三水地标项目碧桂园·佛山双子星城开产品发布会、远洋华远天骄则开放销售中心和样板房、恒大珺庭开放位于广州白云万达城市展厅。

住宅：全市一手网签持续小幅下行 三水三纯新项目亮相



住宅：顺德一手网签再度强势领跑 南海三水成新增供应大户



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)
禅城	花曼丽舍	2018/10/29	三座, 17层/2梯5户	三房/81-99 四房/108-123	80	0.81
南海	广佛新世界	2018/10/29	广佛新世界庄园20区60、63-65、69-73栋/别墅	别墅/361-470	32	1.39
南海	时代领峰	2018/10/31	时代睿达花园4栋1座, 32层/2梯6户	三房/95 四房/128	186	1.98
南海	时代领峰	2018/10/31	时代睿达花园4栋2座, 32层/2梯6户	三房/95 四房/128	186	1.98
南海	时代领峰	2018/10/31	时代睿达花园3栋2座, 32层/2梯6户	三房/95 四房/128	186	1.97
南海	天晟·海琴湾	2018/10/31	天晟·海琴湾十九街5号、十八街8号、9号/别墅	别墅/313-560	3	0.12
南海	恒大滨江御府	2018/11/1	恒大怡滨花苑4栋, 32层/2梯4户	三房/106 四房/122-123	124	1.42
顺德	中海雍景熙岸	2018/11/2	9座、10座、11座, 15层/1梯2户	三房 /125 四房 /141	82	1.07

后页续



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)
三水	远洋华远天骄	2018/10/30	4座, 18层/2梯8户	两房/90-93 三房/109	134	1.29
三水	保利雲上	2018/10/31	云东海高尔夫花园天墅159号、160号、161号、174号、175号、176号、177号、178号 (101-104), 别墅	别墅/142-180	32	0.52
三水	旭辉城	2018/10/31	30座, 32层/2梯4户	三房/89-113	124	1.25
高明	恒大山湖郡	2018/10/29	115座, 别墅	别墅/272.75	2	0.05
高明	德业金源广场G座	2018/10/29	7座, 17层/2梯4户	三房/93-97	62	0.59
高明	智信公馆	2018/10/31	3座, 11层/2梯4户	两房/74 三房/92-101	39	0.35
高明	智信公馆	2018/10/31	4座, 11层/2梯4户	三房/91-99	39	0.37
高明	恒大山湖郡	2018/11/2	158、159、160座, 别墅	别墅/272.75	6	0.19
合计					2011	21.51

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

备注：新增不含万科项目

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	新城	合景新鸿基泮景	2018/11/3	一区4座	66	三房/98 四房/127-143	18000-19000	无折扣	29%
禅城	张槎	花曼丽舍	2018/11/4	3座	80	三房/91-108 四房/123	15500-16100	无折扣	65%
合计					146	合计			49%

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	碧桂园华润新城之光	33012	155	18320	18019
2	顺德	保利碧桂园悦公馆	26643	122	16860	15803
3	顺德	保利海德公园	22198	94	13157	16871
4	顺德	中海万锦公馆	17866	102	11553	15465
5	顺德	龙湖春江名城	14102	83	9289	15182
6	禅城	绿岛湖壹号	11019	12	4329	25454
7	禅城	金茂绿岛湖	10532	43	6416	16415
8	顺德	中海新城公馆	8302	46	5123	16204
9	高明	保利玥府	7886	60	8058	9787
10	三水	保利雲上	7483	32	5394	13873

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

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	顺德	碧桂园凤凰湾	7216	82	8122	8884
12	顺德	美的绿城凤起兰庭	5775	43	4894	11800
13	南海	当代万国府	5599	24	2894	19345
14	顺德	保利中央公园	5374	56	6743	7970
15	三水	碧桂园翡翠山	5282	26	4587	11516
16	三水	雍翠新城	5196	68	6611	7861
17	顺德	雅居乐英伦首府	5122	22	2585	19811
18	顺德	中海雍景熙岸	4469	33	4621	9671
19	顺德	顺德龙光玖龙府	4075	43	4213	9671
20	三水	博雅滨江	4066	36	4650	8743
合计			211217	1182	148419	14231

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

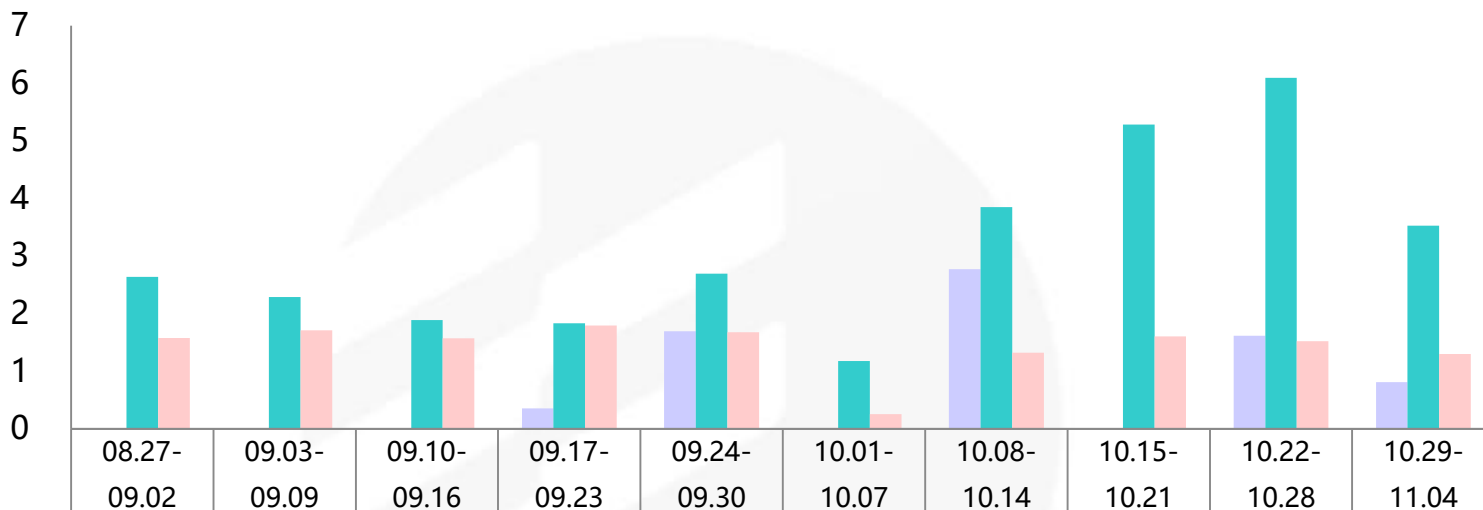
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**52%**，成交面积环比**减少0%**，成交均价环比**增加4%**。

禅城：一手网签面积回落 两盘推新表现一般

单位：万m²

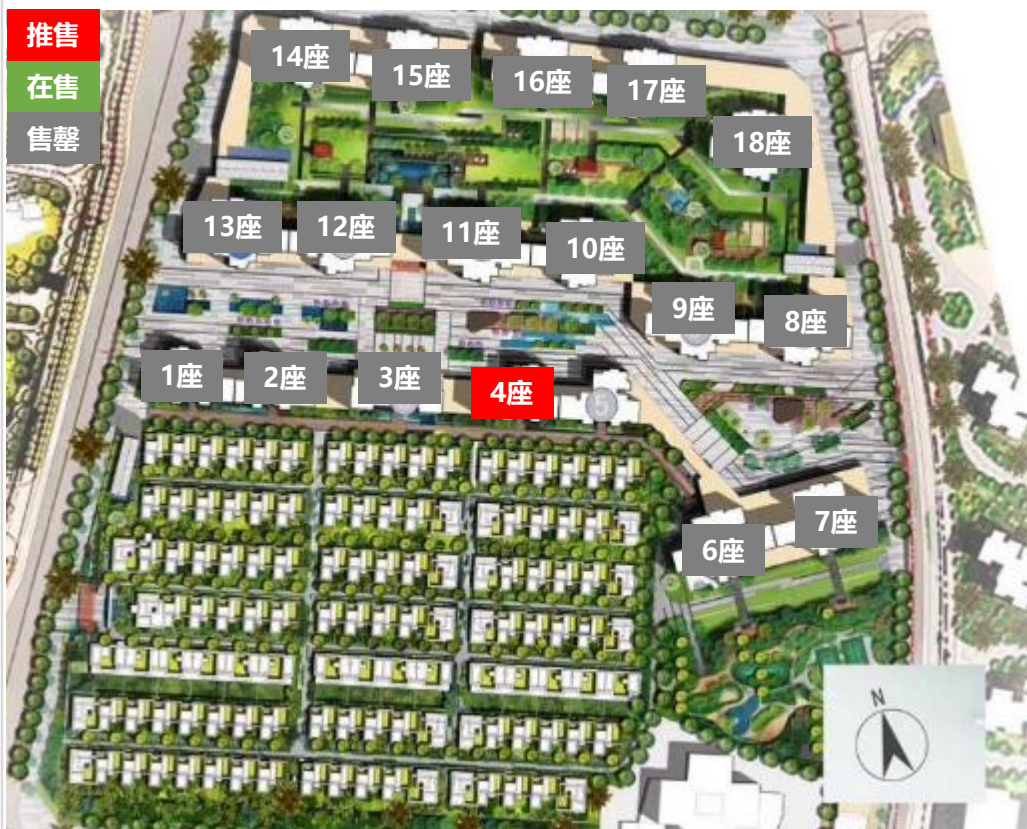
禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比下降42%，二手成交面积环比下降15%。
- ▲ 一手网签面积在前几周短暂上升后有所回落，而二手网签量继续稳定在低位水平。
- ▲ 迈入11月的第一周，张槎和新城共有两盘抢先加推入市，但整体消化效果表现一般。其中花曼丽舍继国庆后再度加推3座共80套，当日去化率达6成，表现较良好，而合景新鸿基泮景在周末自然加推一区四座共66套，整体消化率29%，表现一般。

禅城：重点个盘开卖

新城【合景新鸿基泷景2018-11-3开盘情况】



推售货量：一区四座，23层/2梯3户，共66套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	127-143	8100
套数 (套)	22	44	66

推售价格：18000-19000元/m² (带装修)

开卖方式：自然开售

开卖情况：当日成交约19套 (约29%)

折扣优惠：无

客户构成：禅城周边客户为主

备注：

▲ 本次开售为自然开卖，截至周日整体消化约3成，成交状况一般。

禅城：合景新鸿基泮景户型图



(图片来源：合景新鸿基泮景楼书)

禅城：重点个盘开卖

张槎【花曼丽舍2018-11-4开盘情况】



推售货量：3座，17层/2梯5户，共80套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	81-108	123	8138
套数 (套)	64	16	80

推售价格：15500-16100元/m² (带装修)

开卖方式：电子摇号

开卖情况：当日成交65% (约52套)

折扣优惠：无

客户构成：张槎客6成，祖庙客2-3成，南海客1成

备注：

▲本次为该项目继国庆加推后再次开盘，推售价格基本持平，总体去化较上次略有下降，截止当日中午12点消化约6成，成交状况较良好。

禅城：花曼丽舍户型图

03座03

2+1房2卫2阳台

建筑面积 99.01m²

户型点评

- 南北通透，采光通风效果最佳
- 百变户型，为不同需求提供无限可能
- 卫生间干湿分离，保持居家清洁
- 主卧空间开阔，朝东南向，保证采光

THE FLOWER HOUSE 花曼丽舍

0757 82800098

03座04

2+1房2卫2阳台

建筑面积 107.97m²

户型点评

- 整体件选材料，质感生活质感
- 非影影设计，生活真正接近阳光
- 灵动户型，为不同需求提供无限可能
- 阳台客厅一体，散发气息，方正实用

THE FLOWER HOUSE 花曼丽舍

0757 82800098

03座05

3+1房2卫3阳台

建筑面积 123.29m²

户型点评

- 南北通透，采光通风效果最佳
- 百变户型，优越生活享受
- 厨房连接阳台，更多享受工作空间
- 灵动空间设计，广阔发展前景

THE FLOWER HOUSE 花曼丽舍

0757 82800098

(图片来源：花曼丽舍微信公众号)

桂城：平洲将成未来供应大户 万科石石肯项目规划推出



- ▲ 本周桂城一手成交套数环比下降**46%**，成交面积环比下降**43%**。
- ▲ 桂城近一月以来维持无新增状态，货量极其紧缺，预计11月中下旬将有富丰君御、越秀星汇翰府和当代万国府MOMA加推入市，补充供应。其中平洲可推新货量较多，或将是未来桂城楼市成交的主战场。
- ▲ 10月底万科石石肯项目规划方案出炉，该项目属三旧改造项目，未来将建立一个大型综合体，规划共建14栋住宅，楼高20-31层，其中南侧有6栋望江住宅，目前项目暂定名有三个：万科湾语楼、万科湾语苑、万科桂湾苑。

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	11.03-11.04周末暖场活动
城北	敏捷金谷国际	活动信息	10.29-11.04成交砸金蛋
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	10.29-11.04成交砸金蛋
奇槎	世茂望德	开放销售中心	10.29开放销售中心
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	11.03-11.04祖马龙香薰活动
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	11.03-11.04业主宴
千灯湖	当代万国府	活动信息	11.03-11.04多肉萌动，绿享家园主题活动
	景裕豪园	活动信息	10.29-11.04成交砸金蛋

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：10.29世茂望德开放销售中心



项目位置：佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧（半月岛湿地公园旁）

占地面积：5.5万㎡

建筑面积：26.0万㎡

项目基础信息：项目分为东西两区，规划有11栋住宅和1栋人才住房，以及一所社区幼儿园，容积率3.5，绿化率30%，周边拥有半月岛湿地公园以及环湖小学等公共配套。

项目动态：

▲ 10月29日开放销售中心。

禅桂：即将开卖项目

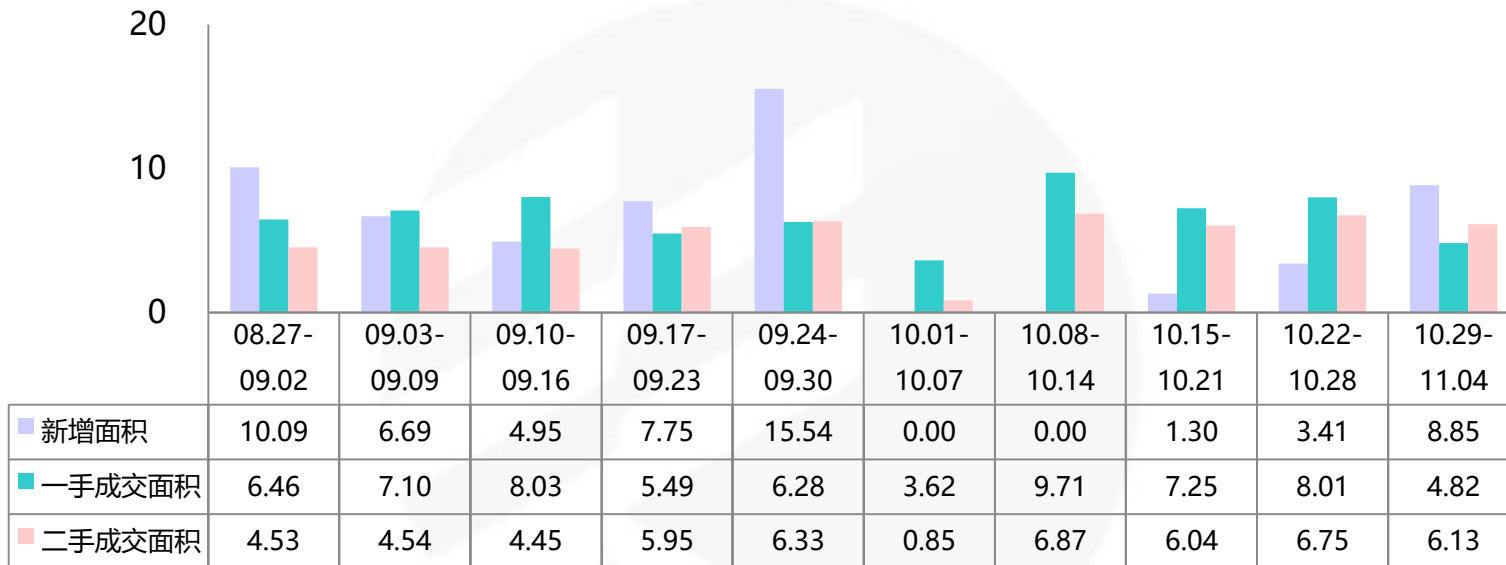
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-11月	绿岛湖壹号	82座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-11月	新福港鼎峰	A2栋	170	87-145	22000-23000/带装修	吹风价
2018-11月	世茂望樾	4座	125	106-203	16000-17000/毛坯	——
2018-11月	保利翡翠公馆	21座	90	98-127	15500-16500/带装修	——
2018-11月	保利碧桂园天汇	天盈10座	96	120-170	18000-19000/带装修	——
2018-11月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-11月	世茂望德	7座	125	96-104	28000-29000/毛坯	——
2018-11月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-11月	富丰君御	22座	132	90-166	22000-23000/带装修	吹风价
2018-11月	越秀星汇翰府	12栋	125	100-128	26000-29000/带装修	吹风价
合计			1156套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：全区4盘获新批预售 西樵国瑞华庭开放营销中心

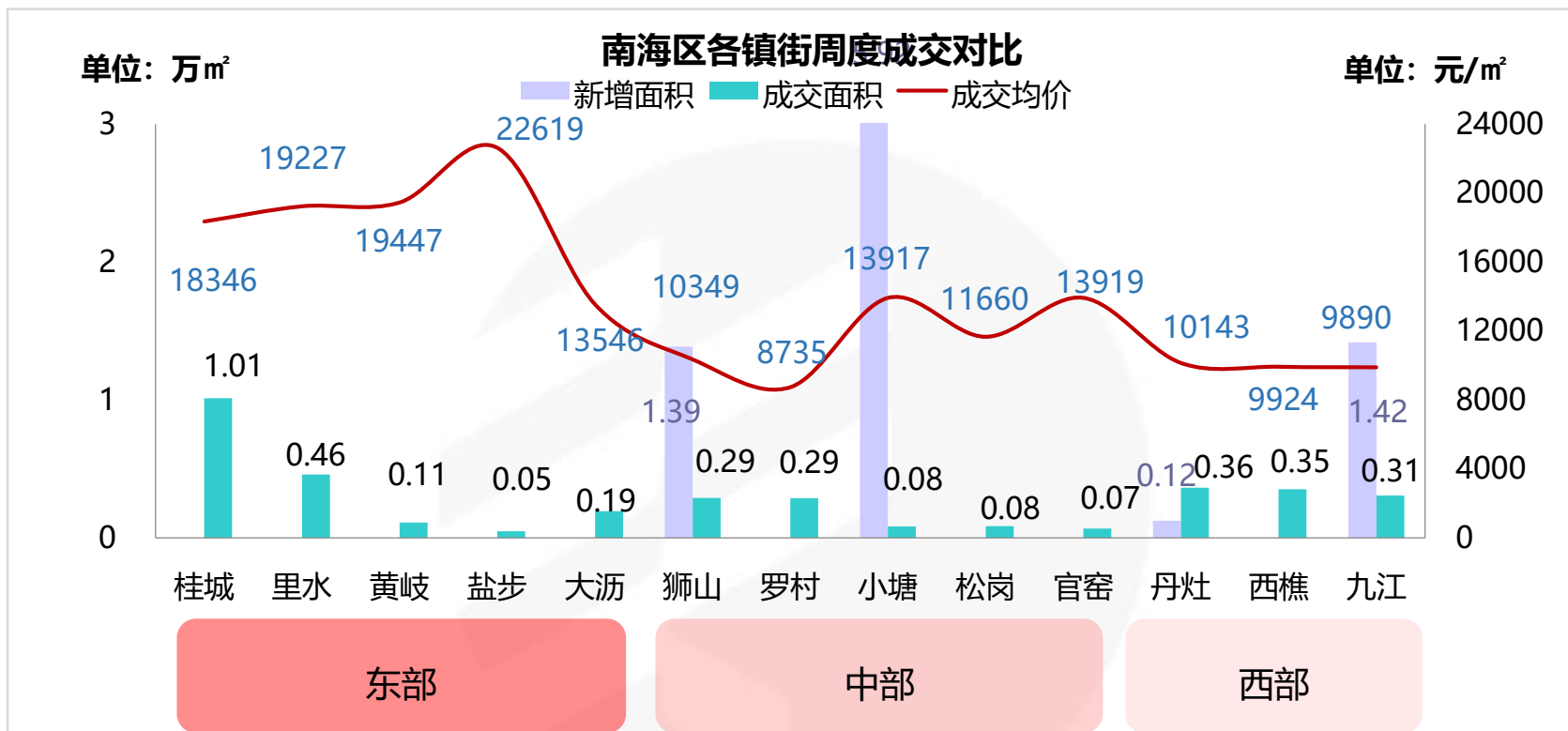
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少**40%**，二手成交面积环比减少**10%**。
- ▲ 西樵高价地项目国瑞华庭于11月3日开放营销中心，预计11月中开放样板房，项目计划首推4、5栋，4栋22层2梯4户，5栋26层2梯4户，面积涵盖89-115m²三四房设计，价格待定，预计11月底开卖。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周各镇街网签均处于低位，桂城成为本周网签面积唯一超过1万m²的镇街。
- ▲ 本周南海共4盘获批新增预售，来自中部的广佛新世界，时代领峰；西部的天晟海琴湾，恒大滨江御府，合计新增套数逾700套，新增面积近9万m²。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
西樵	国瑞华庭	活动信息	11.3开放营销中心&乐高大PARTY
	碧桂园翡翠湾	活动信息	11.3-11.4骄傲购房节
	恒大御湖湾	活动信息	11.3-11.4传承国粹，川剧变脸表演
	碧桂园悦府	活动信息	10.31-11.15好"摄"之图 摄影大赛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：11.3国瑞华庭开放营销中心



图片来源：房天下

项目位置：佛山南海西樵碧霞一路7号

占地面积：6.4万㎡

建筑面积：26.4万㎡

项目基础信息：项目共规划16栋高层住宅，产品采用一字型楼型，南北通透，立面结合简约现代风格的定位，此外，项目配备景观泳池、体育健身场、商业、公交站场等配套。

▲11月3日在开放营销中心。

南海：国瑞华庭现场图



南海：即将开卖项目

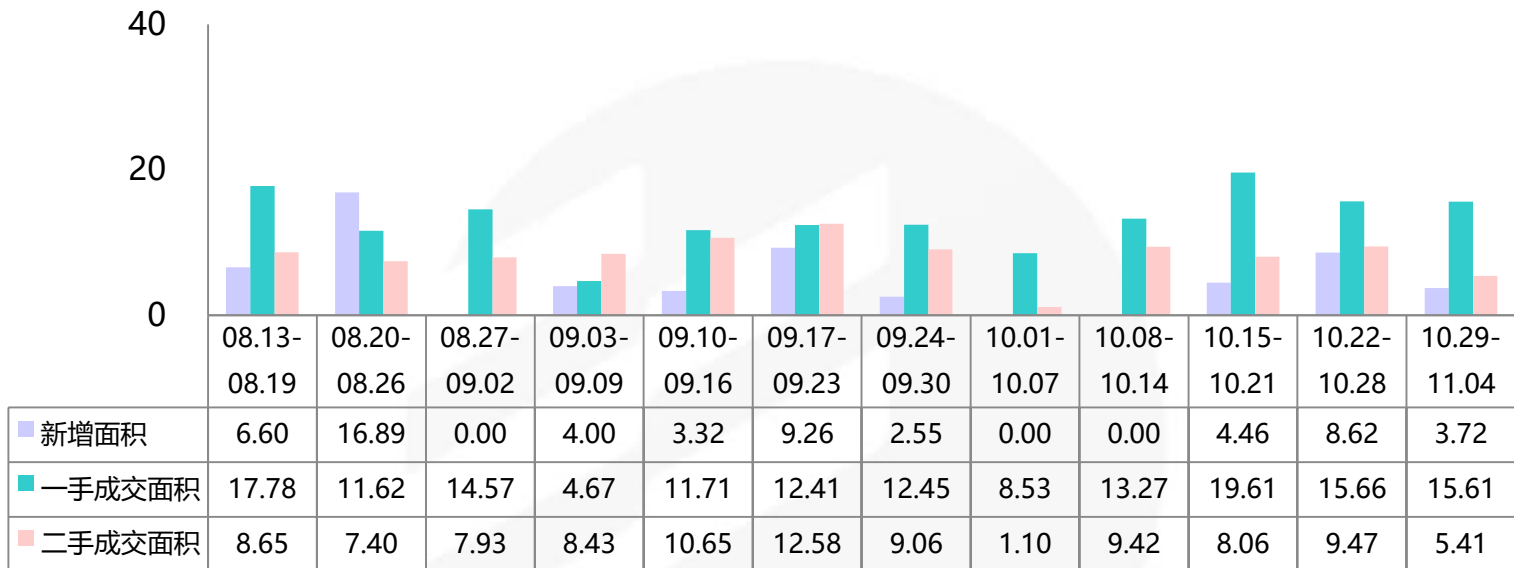
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11月	龙光玖龙湖	12、13座	240	98-120	10000-11000/毛坯	——
2018-11月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-11月	碧桂园·翡翠湾	17/18/25/26座	320	101-131	10000-11000/带装修	——
2018-11月	时代领峰	3栋、13栋剩余梯腿	336	83-128	17000-19000/带装修	——
2018-11月	奥园上林一品	三期12栋1座	120	94-140	12000-13000/带装修	——
2018-11月	恒福天悦花园	新品	120	87-134	14500/毛坯	——
2018-11月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
2018-11月	碧桂园·君临壹品	新品	120	——	13000-14000/带装修	——
2018-11月	樵悦名居	1、2座	136	88	12000-13000/带装修	——
2018-11月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
合计			约1629套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：一手网签面积与上周持平 楼盘营销活动较平淡

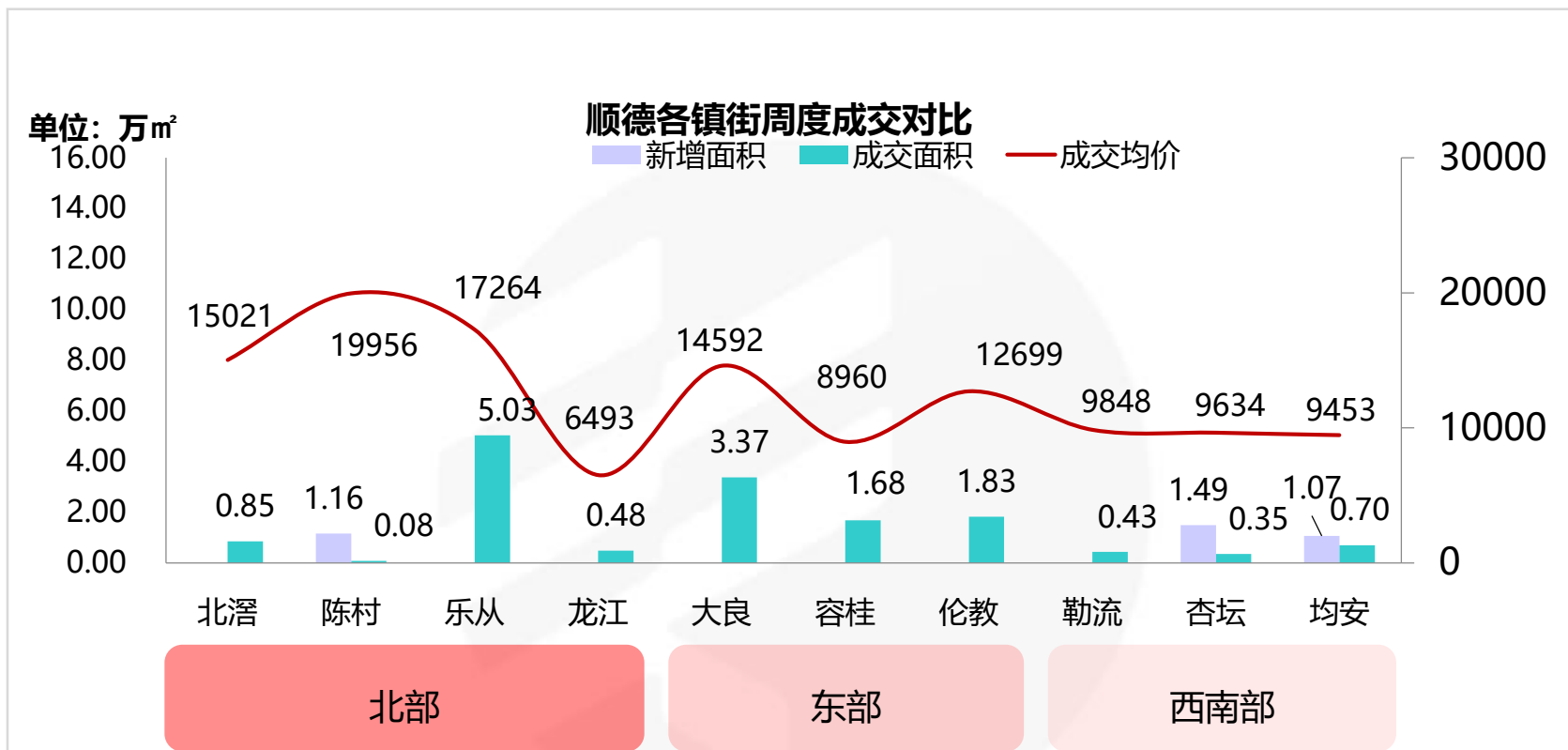
单位：万m²

顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少**0.3%**，二手成交面积环比减少**43%**。
- ▲ 继上月多个新盘亮相之后，11月开篇楼盘营销动作较少，整体表现相对冷淡，预计月中将会迎来龙江中海云麓公馆开放营销中心及样板房。
- ▲ 推货方面，预计11月推货主力集中在北部片区，北部片区为高价项目集中地，开发商对高价项目入市依然谨慎，暂时处于观望态度。西南片区在近期成为顺德区新增大户，推货节奏相对北部片区快，有望在第四季度再带起推货高潮。

顺德：各镇街周度成交对比



▲ 本周网签面积冠军易主，乐从以超5万方网签成绩首登顶。乐从属限购区，目前在售项目有中海新城公馆、保利海德公园、华润置地·悦里等，其中，保利海德公园及中海新城公馆已推售大部分货量准备迎来收官，而纯新项目中交雅居乐剑桥郡有望能在今年首推，值得关注。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	招商公园1872	活动信息	11.3-11.4 周末“蟹”翻天主题活动
北滘	顺德未来城	活动信息	11.4 亲子绘本阅读、手工黏土
杏坛	碧桂园美的水木清华	活动信息	11.3-11.4 疯狂玩乐城，全民向“钱”冲活动
容桂	路劲·天隼汇	活动信息	11.2 玛莎拉蒂新品&路劲地产品鉴会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

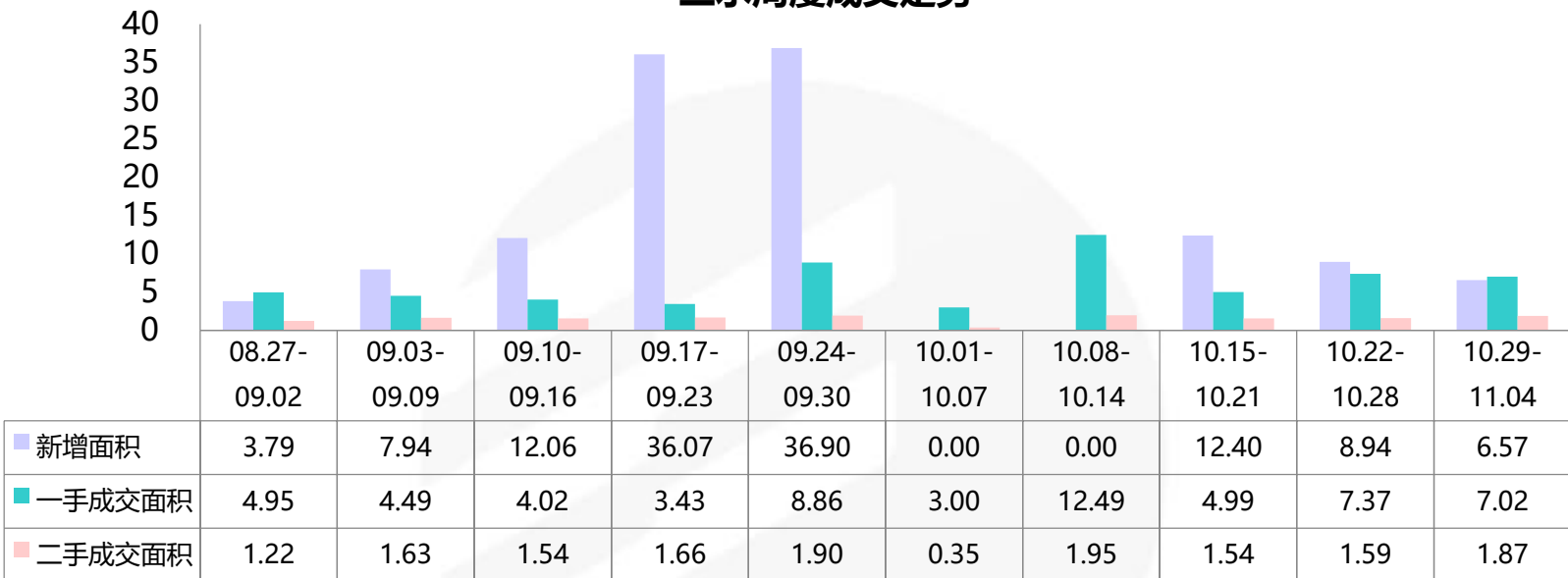
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	300	建面89-128	20000-22000/建面带装修	——
2018-11月	美的壹号公馆	洋房新品	89	建面116-141	22000-24000/建面带装修	——
2018-11月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2018-11月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2018-11月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	——
2018-11月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2018-11月	顺德龙光玖龙府	2座、3座	232	建面89-113	14000-16000/建面带装修	——
2018-11月	美的领贤公馆	10座	192	建面81-89	21000-23000/建面带装修	——
2018-11月	中海新城公馆	12座	36	建面127-130	15000-18000/建面带装修	——
2018-11月	金辉优步大道	洋房新品	110	建面98-111	20000-22000/建面带装修	——
合计			约2069套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一手网签面积小幅下滑 多个纯新项目亮相

单位：万m²

三水周度成交走势



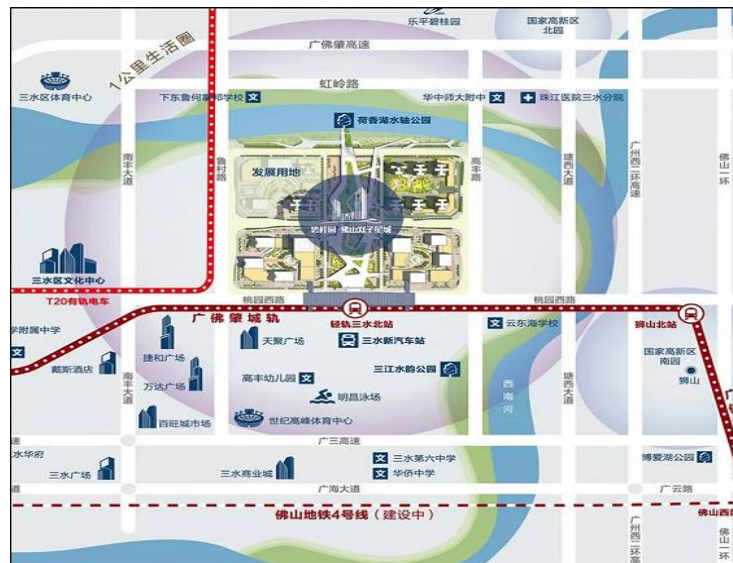
- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少5%，二手成交面积环比增加18%。
- ▲ 本周一手网签量小幅下滑，二手网签量则有小幅上升；4盘获批新增约6.6万m²，其中包含纯新项目远洋华远天骄获批新增为4座，共134套，预计近期将会正式入市开卖。
- ▲ 本周各大楼盘较少加推动作，但多个纯新项目或将入市，其中值得一提的是作为地标的碧桂园·佛山双子星城在金太阳酒店举办了产品发布会、联合开发的远洋华远天骄则开放销售中心和样板房还有同样为纯新项目的恒大珺庭也在广州白云万达开放城市展厅；三水市场目前仍较为活跃，多个纯新项目或将陆续入市，市场热度仍会继续保持。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	碧桂园佛山双子星城	开发布会	11.04 开产品发布会
	远洋华远天骄	开销售中心	11.03 开放销售中心
乐平	恒大珺庭	开放展厅	11.03 开放展厅
云东海片区	恒大云东海	活动信息	11.03-11.04 欢乐万圣节活动
白坭	美的峯境	活动信息	11.03-11.04 套圈圈活动，全城送橙

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：11.04碧桂园·佛山双子星城开产品发布会



图片来源：碧桂园·佛山双子星城微信公众号

项目位置：三水高丰路与桃园西路交界（城轨三水北站北侧）

占地面积：14.3万㎡

建筑面积：55万㎡

项目基础信息：碧桂园佛山双子星城为三水新城CBD、城市新地标，致力发展总部经济及智慧产业群，项目总占地约14.3万㎡（215亩），容积率2.8，总建面约55万㎡，规划有180米超高层双子塔写字楼、会展、创客空间、商业综合体及住宅等。

项目动态：

▲ 11月04日在三水金太阳酒店举办产品发布会

三水：碧桂园·佛山双子星城现场图



图片来源：碧桂园·双子星城微信公众号

三水： 11.03远洋华远天骄开放销售中心&样板房



图片来源：搜狐焦点

项目位置：广东省佛山市三水区云东海街道三水新城湖滨南路

占地面积：6.9万 m^2

建筑面积：27万 m^2

项目基础信息：远洋华远天骄项目位于广东省佛山市三水区云东海街道三水新城湖滨南路。项目规划有多栋高层住宅楼，2梯4户或2梯6户设计，户型包括建面90 m^2 、105 m^2 、118 m^2 等单位，具体开盘时间和售价以及交房时间待定，小区物业费为2.28元/ m^2 /月。

项目动态：

▲ 11月03日开放销售中心&样板房。

三水：远洋华远天骄现场图



图片来源：新三水网

三水： 11.03恒大珺庭在广州白云万达开放城市展厅



图片来源：搜狐焦点

项目位置：广东省佛山市三水区乐平新城路南

占地面积：10.6万㎡

建筑面积：28.5万㎡

项目基础信息：佛山恒大珺庭占地105523.26㎡，建筑面积约284912.80㎡，由15栋花园洋房组成，宽阔楼距，南北对流，配套有多功能会所、湖景欧式园林、独立商业及自建幼儿学府。

项目动态：

▲ 11月03日在广州白云万达开放城市展厅。

三水：即将开卖项目

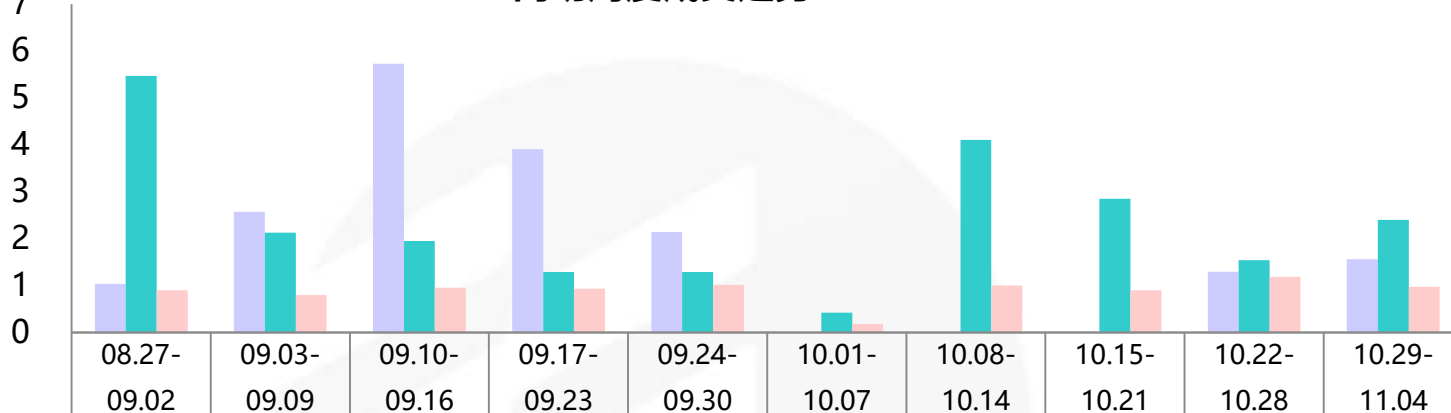
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-11月	远洋华远天骄	4座	134	90-109	12000-12500/带装修	——
2018-11月	御江南	十六区49座, 50座, 51座, 52座	496	96-131	9200-9600/毛坯	——
2018-11月	时代南湾	9座	124	112-138	12500-13000/带装修	——
2018-11月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2018-11月	中国通号·天聚广场	一区2栋	108	89-129	9000-9600/毛坯	——
2018-11月	碧桂园翡翠山	绿湖爱伦堡花园五区30、31、35、47、49座 (101-102)	10	216-252	15000-16000/毛坯	——
2018-11月	新城招商誉府	二期洋房新品	128	95-127	11500-12500/带装修	——
2018-11月	雅居乐融创三江府	洋房新品	168	109-130	12000-13000/带装修	——
合计			约2050套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：一手网签量再次回升 十一月首周市场表现淡静

单位：万m²

高明周度成交走势



■ 新增面积	1.04	2.57	5.73	3.91	2.14	0.00	0.00	0.00	1.30	1.56
■ 一手成交面积	5.47	2.13	1.95	1.29	1.29	0.42	4.11	2.86	1.54	2.40
■ 二手成交面积	0.90	0.80	0.96	0.94	1.01	0.19	1.00	0.90	1.18	0.98

- ▲ 本周高明一手成交面积环比增加**56%**，二手成交面积环比减少**18%**。
- ▲ 一手网签量继两周下跌后再次回升，网签面积环比增加56%，网签价格同样迎来上涨，而二手网签量则小幅下滑；本周获批预售主要集中于德业金源广场G座、智信公馆和恒大山湖郡，共新增面积约1.56万m²。
- ▲ 本周保利玥府夺得网签销额榜冠军，新盘入市表现抢眼；结束“金九银十”进入十一月首周，高明市场表现较为淡静，无重点楼盘开卖动态，以持销余货为主；就目前来看，高明市场表现尚算平稳，预计随着多个纯新项目的入市开盘后续市场或会有小幅回升。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
明城	恒大山湖郡	活动信息	11.03-11.04 马赛克灯罩DIY活动
西江新城	美的明湖	活动信息	11.03-11.04 称肉换橙
	保利玥府	活动信息	11.03-11.11 来访锦鲤抽奖
荷城	恒晖·星河雅居	活动信息	11.03-11.04 万圣节创意面具彩绘活动

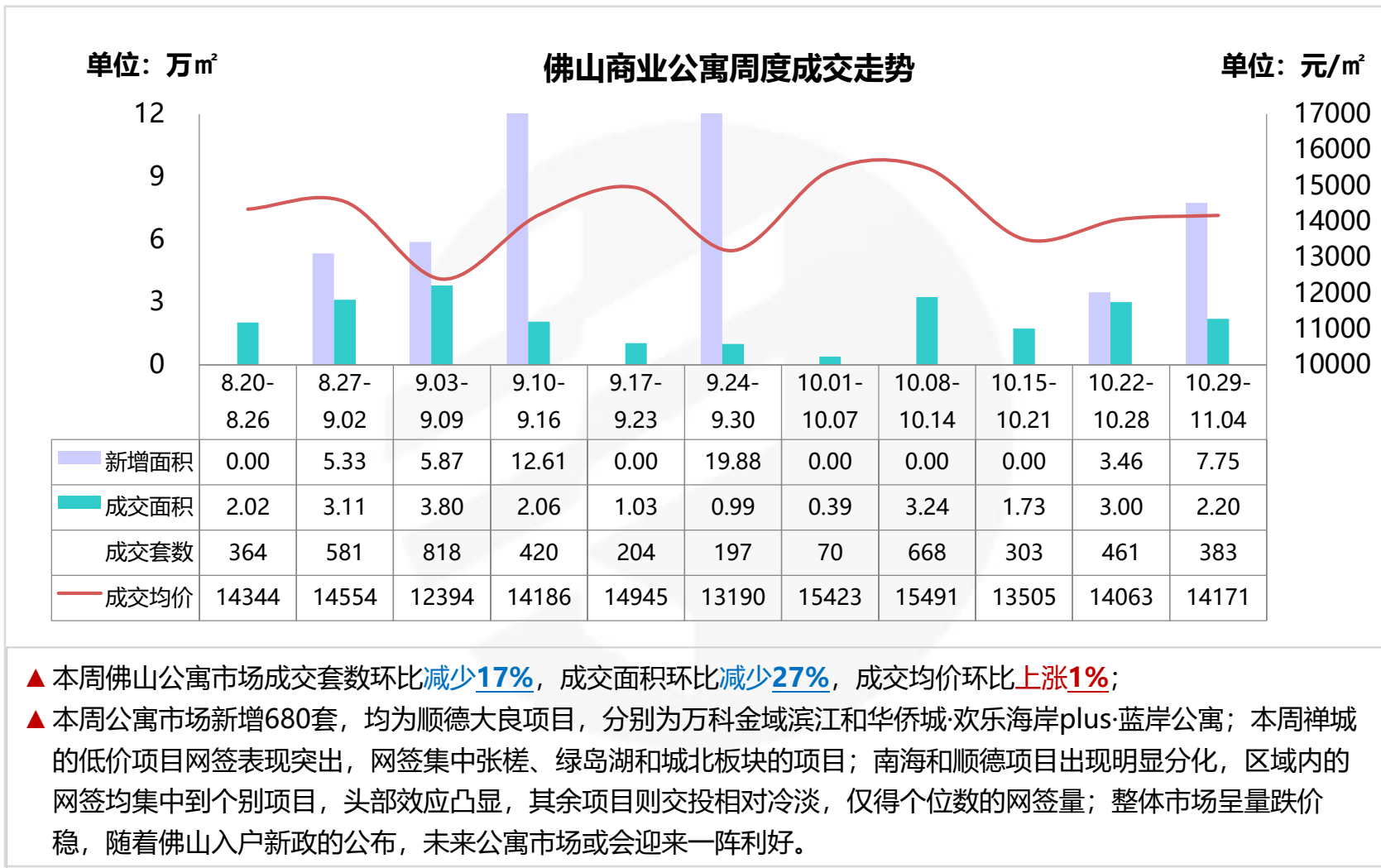
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2018-11月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-11月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-11月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2018-11月	国邦御林湖	5座	108	112-129	10200-10800/毛坯	——
2018-11月	阳光城·丽景公馆	6栋	124	93-113	8500-8800/带装修	——
2018-11月	花好月园	8、9座	250	58-98	7500-8000/带装修	——
2018-11月	高明碧桂园峰会	1、9栋	240	97-116	7800-9000/带装修	——
合计			约1052套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：整体网签量跌价稳 区域内项目头部效应凸显



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	禅城 绿岛湖	绿岛湖壹号	2030	26	1307	15532	LOFT, 带装修
2	禅城 张槎	绿地未来城	1961	46	1904	10299	带装修
3	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	1565	32	1296	12074	LOFT, 带装修
4	顺德 大良	力合阳光城云谷	1488	24	1034	14387	LOFT, 带装修
5	顺德 乐从	怡翠晋盛	1151	13	594	19379	带装修
6	禅城 张槎	绿地小平墅	1133	12	1185	9561	含LOFT
7	顺德 乐从	中国德国港	1014	8	717	14147	带装修
8	禅城 城北	敏捷金谷国际	975	15	765	12745	——
9	禅城 城南	新福港鼎峰	669	6	347	19280	带装修
10	南海 桂城	海伦堡·爱Park	608	5	304	19969	含LOFT, 带装修,部分带 家电
合计			12594	187	9454	13322	——

备注：排名统计不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

写字楼：整体网签量价均保持平走态势 去存为主旋律

单位：万m²

佛山写字楼周度成交走势

单位：元/m²



	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	10.15-10.21	10.22-10.28	10.29-11.04
新增面积	3.32	0.00	0.00	0.00	0.00	2.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	3.23	1.48	0.56	0.49	0.14	0.13	0.10	1.00	1.23	1.22	1.25
成交套数	140	84	40	55	17	60	15	112	104	84	90
成交均价	11229	11852	11241	10700	11769	9558	12828	12177	11410	11831	12111

▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加7%**，成交面积环比**增加2%**，成交均价环比**上涨2%**；

▲ 本周写字楼市场已连续5周零新增，以消化库存为主；本周共三项目网签套数达双位数，其中天晋商业大厦取代碧桂园金沙国际广场登上成交金额排行榜首；得益于低价项目大面积网签作为支撑，整体网签面积呈平走态势，而价格方面，整体亦变动不大，保持平稳。

写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	顺德容桂	天晋商业大厦	4363	18	2503	17431	——
2	南海金沙洲	碧桂园金沙国际广场	2186	19	1527	14313	——
3	南海千灯湖	招商置地中心	2066	20	1469	14059	——
4	三水大塘	华南纺织创新科技园	1017	2	1802	5645	——
5	南海三山新城	国际创智园	969	5	1217	7963	——
6	南海千灯湖	瀚蓝广场	906	5	623	14543	——
7	顺德乐从	信保广场	876	7	1086	8063	——
8	南海里水	中企时尚商都	479	2	344	13920	——
9	禅城季华东	佛山绿地中心	463	2	385	12026	——
10	南海平洲	天安中心	369	2	299	12354	——
合计			13694	82	11255	12167	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：南海网签领跑全市 桂丹颐景园让价去货近万m²



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	三水 三水新城	三水万达广场	8516	26	2842	29968	——
2	顺德 大良	招商公园1872	6200	11	1550	40000	——
3	南海 丹灶	桂丹颐景园	4831	57	9600	5032	——
4	南海 罗村	奥园公园一号	2997	15	1759	17041	——
5	禅城 季华西	龙光玖龙湾	1810	9	553	32731	——
6	南海 千灯湖	中国铁建国际公馆	1241	6	360	34429	——
7	三水 河口片区	时代南湾	1236	10	1090	11341	——
8	南海 千灯湖	奥园1号	873	1	164	53313	——
9	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	752	9	865	8694	——
10	南海 黄岐	时代水岸	677	4	243	27901	——
合计			29133	148	19025	15313	——

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	花曼丽舍	2018/10/29	三座	首层商铺	9	56-123	713
南海	里水	时代家	2018/11/2	时代花生苑7座	商铺	18	44-49	869
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2018/10/29	D区25座	商铺	2	35	69
		华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	2018/11/2	1栋	商铺	34	52-1565	7550
					商业公寓	350	47-108	20564
三水	三水新城	旭辉江山	2018/10/30	4座	首层商铺	9	23-126	457
		远洋华远天骄	2018/10/31	16座	首层商铺	10	25-65	432
高明	杨和	德业金源广场G座	2018/10/29	7座, 17层/2梯4户	商铺	14	35-137	1292.78
	荷城	智信公馆	2018/10/31	3、4座	商铺	20	26-61	777

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	合景新鸿基泷景	楼盘活动	10.29-11.04业主宴
	城北	敏捷金谷国际		10.29-11.04 成交砸金蛋
	绿岛湖	绿岛湖壹号		10.29-11.04 成交砸金蛋
南海区	千灯湖	德高信中央大道		10.29-11.04蛋糕DIY活动
顺德区	乐从	怡翠晋盛		10.29-11.04插花活动
		金海M-city		10.29-11.04万圣节活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、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