




广佛将建七地铁线互通 两市成交清明遇冷

KINGSWICK

广佛周报2018年第13期 (2018.04.02-2018.04.08)

 经纬市场研究中心 2018年4月9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

广佛两地将规划新建7条地铁互联互通 容桂启动建设特色文化街

摘要：佛山铁投集团报告透露广佛两地将规划新建7条地铁互联互通；白云区加密轨道线网，各街镇未来都有地铁站。

民政部联合央行等31部委：婚姻登记严重失信人将被限制贷款

4月2日，民政部印发《关于对婚姻登记严重失信当事人开展联合惩戒的合作备忘录》的通知，将对婚姻登记严重失信当事人加大惩戒力度。

失信行为包括以下4方面：（一）使用伪造、变造或者冒用他人身份证件、户口簿、无配偶证明及其他证件、证明材料的；（二）作无配偶、无直系亲属关系、无三代以内旁系血亲等虚假声明的；（三）故意隐瞒对方无民事行为能力或限制民事行为能力状况，严重损害对方合法权益的；（四）其他严重违反《中华人民共和国婚姻法》和《婚姻登记条例》行为的。

观点地产 2018-4-3

经纬点评：最近各大官方平台均有针对个人诚信体系搭建将进一步完善发文，而针对现时房地产市场限购政策，不少投机者会使用“假离婚”等方式获得购房名额等等。此次民政部声明针对婚姻登记严重失信人采取贷款限制，将有利于扼杀部分铤而走险的购房投机行为。

广州取消土地成交不超起始价145%限制 可以灵活调整

4月2日，广州市人民政府办公厅发布《关于加强土地管理的实施意见》，《意见》涵盖了土地计划管控、加强土地储备、规范土地供应、强化建设用地供后监管、加大闲置土地处置、加强农村土地管理等多方面内容。

取消“土地最高限价不超起始价145%”。据了解，广州在2014年出台节约集约用地100条措施，其中规定商品住宅用地可采取“限地价、竞配建保障性住房”、“限地价、竞配建拆迁安置房”、“商品住宅用地配建保障性住房”等方式出让。商业服务业用地可采取“限地价、竞配建公共设施”方式出让。“限地价”的最高限价控制在土地出让起始价格的145%以内。

住宅用地交付1年内要开工。《意见》指出，各类住宅用地须在划拨决定书确定或出让合同约定的土地交付之日起1年内开工建设，规划的配套公共服务设施应同步开工建设。

彭博新闻 2018-4-3

经纬点评：广州政府针对现时土拍市场提出新的要求，其中取消土地溢价率限制，同时针对住宅用地交付1年内要开工。目前土拍市场价格高企，且实现限价政策，部分房企考虑以“时间换取空间”的方式降低地块开发难度，但住宅用地交付1年后必须动工将对房企开发节奏进行管制。

广州有轨电车线网规划修编 未来有轨电车规划重点考虑外围城区

记者4月1日获悉，广州正就新型有轨电车线网规划修编进行公开招标。本次修编的重点规划范围是外围城区，有轨电车将满足邻区之间、区内组团之间的出行需求。值得注意的是，本次修编不再提及旅游观光功能。

记者留意到，本次修编不再提及有轨电车“兼顾旅游观光”的功能。2014年底，广州第一条有轨电车开通，为广州塔至万胜围的海珠试验段，相关部门称该线路的功能之一是休闲观光。去年10月底，黄埔区、广州开发区有轨电车1号线动工。线路起于香雪站，止于永和站，全长约14.4公里，设车站19座，预计2020年通车。

广州日报 2018-4-2

经纬点评：新型有轨电车规划一方面相比地铁，可以降低轨道交通造价；另一方面对于外围区域，人口未及中心城区饱和，乘坐需求亦与中心城区有较大差别。同时本次亦提到未来有轨电车规划不再提及观光功能，首先满足居民正常出行便利性。

佛山铁投集团报告透露广佛两地将规划新建7条地铁互联互通

报告指出，两地将规划新建7条地铁互联互通，其中5条计划2030年前实施：广州28号线、广州19号线、佛山11号线、佛山4号线、佛山8号线。28号线将是继18号线、22号线之后又一条高速地铁，从佛山西站至广州新塘全长63.8公里，只设14站，市民希望能增加站点，通过设快慢线的方式满足人口密集区域的出行需求。

广州日报 2018-4-4

2030年前规划中的5条广佛联通线路

(表格内容基于佛山铁投集团报告)

鉴于运营1条线路与在建2条线路的合作方式及管理模式已确定，且2条预留通道及2条远期规划线路的方案仍未稳定，本次实施范围重点针对2030年前计划实施的5条线路。

线路名称	衔接线路	计划实施时间	全长		广州段		佛山段	
			长度 (km)	车站数 (站)	长度 (km)	车站数 (站)	长度 (km)	车站数 (站)
广州19号线	佛山7、11号线	2021—2025年	34.2	21	33	20	1.2	1
广州28号线	佛山6、10号线	2019—2024年	63.8	14	44.2	11	19.6	3
佛山4号线	广州2、3、7、18、22号线	2018—2023年	68.69	41	11.39	4	57.3	37
佛山11号线	广州10、11号线	2018—2022年	41	20	4.8	2	36.2	18
佛山8号线	广州12、13号线	2030年前	32.9	22	1.5	1	31.4	21
	合计		240.59	118	94.89	38	145.7	80

经纬点评：广佛同城真正成型更多也是依靠交通的互联互通，其中广佛地铁1号线担任着重要角色。未来两地之间共规划有7条地铁线路进一步实现互联互通，针对高铁站、火车站，机场之间的接驳是地铁接驳重点考虑因素，可以进一步提升交通使用效率。

白云区加密轨道线网 各街镇未来都有地铁站

日前，白云区轨道交通线网规划优化项目开始招标，其中透露，目前白云区已通车、在建和规划中的轨道线网共有15条（段），但线网密度偏低且南北分布不均衡，有待进一步提升。

招标公告透露，根据《广州城市轨道交通线网规划》，白云区共规划有12条（段）城市轨道。其中，已通车线路5条（段），包括2、3、6、9号线和14号线支线；在建线路4条（段），包括8号线凤凰新村至白云湖段、11号线、14号线一期、13号线二期；纳入近期批复的《广州市近期轨道交通建设规划（2017~2023年）》线路3条（段），包括8号线白云湖至广州北站段、12号线、14号线二期。但总体来看，白云区城市轨道交通线网密度偏低且南北分布不均衡，有待进一步提升。

广州日报 2018-4-6

经纬点评：白云区作为广州中心区北移的重要区域，轨道交通的进一步完善也是重要一环，外来各镇街均设有地铁站对于提升白云区整体居住价值有着重要价值，同时2、3、11、13号线未来也可以快速接驳佛山，有利于市民实现两地之间快速穿梭。

顺德拟发布出让土地配建住房建设和选取管理规则

顺德近期发布《政府出让土地配建住房建设和选取管理工作规则(征求意见稿)》(下称“意见稿”)。意见稿要求配建住房需与所在项目商品住房保持一致,以确保其建设质量和居住品质。同时,配建住房的选取必须采取批量选择、剔除最差的原则。

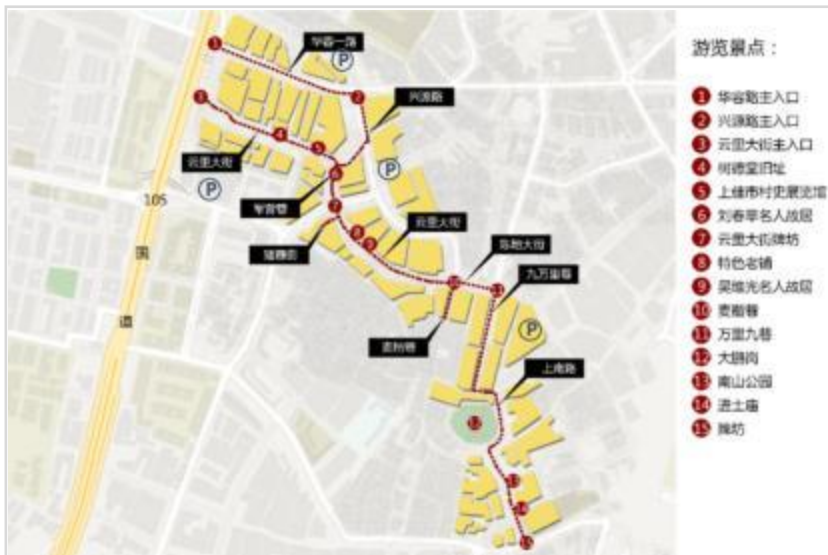
意见稿中明确顺德“配建住房”包含企业开发承诺配建无偿交给政府的住房或自行销售的人才住房。单套建筑面积一般在60-144平方米,坚持政府指导、企业主导、设施共享、社区共融、集中建设、布局合理的原则。

配建住房的选取还以单栋价值作为依据。评估公司评估项目所有单位的期房市场价格,计算各栋均价,均价最低部分(占整个项目总住宅建筑面积的20%)的住宅不作为选取对象;若均价最低的前N栋住宅达到项目总住宅建筑面积的20%及以上的,从剩余楼栋中选取配建住房。以层和套选房规则参考上述原则执行。

珠江商报 2018-4-3

经纬点评:自“竞配建”参与至土地拍卖条件后,配建住房的条件官方未有公布明确规则,本轮顺德政府公布配建住房选取原则,对于未来房企进行配建住房建设便有章可循。其中提到“配建房单栋评估价最低的要剔除”等一系列保障配建住房品质,对于房企来说亦需要进行合理产品规划。

顺德容桂启动建设特色文化街项目



游览景点：

- 1 华容路主入口
- 2 兴贤路主入口
- 3 云里大街主入口
- 4 树生桥遗址
- 5 上林村史展馆
- 6 刘春举名人故居
- 7 云里大街牌坊
- 8 特色名镇
- 9 吴雄光名人故居
- 10 麦新楼
- 11 万国九巷
- 12 大塘岗
- 13 南山公园
- 14 温土庙
- 15 糖坊

华容一路、云里大街、陈地大街、上南路及其延伸出来的小街巷，未来将呈现新貌。4月1日，容桂启动特色文化街项目，计划用三年时间对上述区域进行环境改造提升，串联起树生桥、观音堂等周边著名景点，打造可观、可游、可玩、宜商、宜居的特色文化街区。

根据项目方案，项目将效仿成都的宽窄巷子，引入“院落式情景消费”的概念，将原本私密性较强的民居，转换成公共性的商业和旅游，增加体验性，让游客近距离了解容桂，更好地体验到容桂的历史文化、街巷生活，通过“文态、形态、业态”有机统一，实现对建筑、历史、文化动态且有活力的保护，形成一个具有鲜明地域特色和文化氛围的复合型文化商业街区，达到旧区居民生活与商业发展的和谐共融。

珠江商报 2018-4-2

经纬点评：容桂紧挨大良，伴随良桂中心一体化，容桂城市价值得到了更多的提升；容桂城市自身亦有较为厚重的历史文化底蕴，逐渐衰落的老城区需要得到保护以及焕新，参照祖庙的岭南天地，容桂亦可根据自身的情况打造有顺德特色的历史文化街区，焕新历史价值。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

南沙新挂牌一商服地 佛山两区各挂牌一商住地

摘要：南沙再挂牌商服地，东涌庆盛站拟引入港企。佛山顺德、高明各挂牌1宗商住地，顺德陈村站旁将建TOD项目。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广佛无商住/商服用地成交)

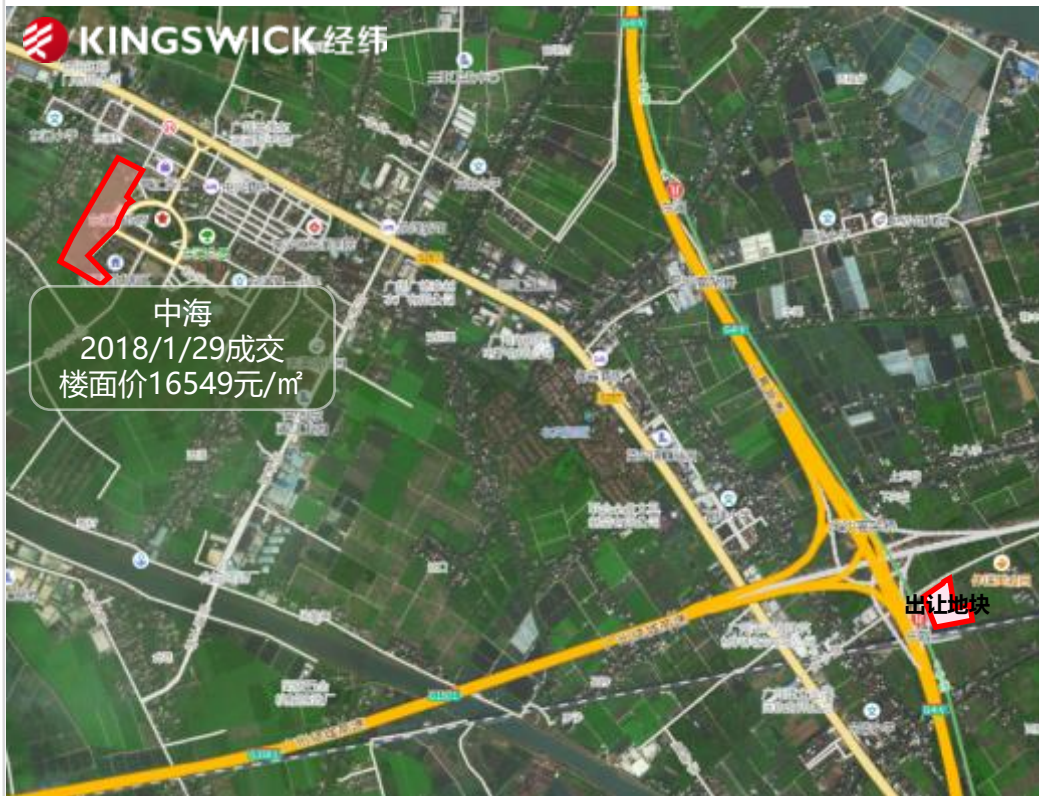




2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：庆盛站定向引入香港企业 自持40%物业达10年



<1>南沙东涌

地块编号：2018NJY-4 南沙区东涌镇庆盛枢纽区块

交易时间：2018-5-7（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：3.2万m²

容积率：FAR≤2.0

建筑面积：4.04万m²

起始总价：26350万元

起始楼面价：6516元/m²（已剔除23510 m²公建）

备注：

▲竞买申请人或其控股股东为香港特别行政区注册并在香港联合交易所上市企业，独自或合作开发建设位于香港铁路沿线已建成的各类投资或收租物业的建筑面积不少于100万m²；须自持计算容积率总建筑面积40%的物业，自持部分物业自取得房地产权登记后持有年限不低于10年；

▲非自持的60%计容总建筑面积须引入人工智能、互联科技、创新创业、科技研发及成果转化、专业服务、金融及金融后台服务、国际教育培训、商贸服务等相关产业，且竞得人须就租售对象取得广州南沙开发区商务局的书面批准文件；

▲项目注册资本≥30亿元（其中外资不低于70%），地块投资强度≥45000元/平方米。

佛山：陈村挂牌TOD地块 住宅计容建筑面积仅占4成



<1> 顺德陈村

地块编号: TD2018 (SD) XG0006

交易时间: 2018-5-4 (周五)

土地性质: 商住用地

占地面积: 12.73万 m^2

容积率: A区 $1.0 < FAR \leq 4.0$

建筑面积: 39.15万 m^2

起始总价: 82429万元

起始楼面价: 2105元/ m^2

最高限价: 430651万元 (楼面价11000元/ m^2)

配建面积: 30000 m^2 公寓式酒店+50000 m^2 办公物业

备注:

- ▲ A区土地用途为商报地兼容住宅用地; B区土地用途为公园与绿地; C区用途为街巷用地;
- ▲ 打造1栋不低于180米的标志性建筑;
- ▲ 设置面积不少于2000 m^2 的下沉广场;
- ▲ 地下层须设置不少于20000平方米的商业物业;
- ▲ 竞买申请人 (联合申请的, 联合体至少一名成员须符合条件) 须具有在地铁线网 (至少三条) 建设管理及运营经验; 须具有地铁上盖物业开发经验。

佛山：合水更合大道西南侧地块二次挂牌 起拍价调低逾5千万元



<2> 高明更合

地块编号: TD2018(GM)WG0020

交易时间: 2018-5-9 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 7.31万 m^2

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.13$

建筑面积: 15.57万 m^2

起始总价: 21928万元

最高限价: 34251.75万元

起拍楼面价: 1408元/ m^2

最高限楼面价: 2200元/ m^2

最高租赁住房面积: 15.57万 m^2

备注:

▲ 地块设置最高限价, 当达到最高限价后转为竞自持租赁住房面积, 租赁住房面积上限为155689.80 m^2 。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广州土地出让预告

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	2018/4/28	天河	天河区广州国际金融城起步区AT090941地块	商服	0.88	13.3	10.08	16.43	16304
	2018/4/28	海珠	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体①号及⑥-1号地块	商服	0.29	--	1.12	2.01	18000
	2018/4/28	增城	增城区荔城街三联村83001204A18062	住宅	13.75	≤3.0	40	49.65	12414
	2018/4/28	增城	增城区荔城街三联村83001204A18082	住宅	8.53	≤3.0	25.60	31.78	12414
	2018/4/28	增城	增城区增江街狮尾路83002002A17060	住宅	4.08	≤2.5	10.01	10.36	10347
	2018/4/28	增城	增城区朱村街凤岗村83003210A17025	住宅	5.15	≤2.8	9.94	10.28	10340
	2018/4/28	黄埔	SDK-B-11 开源大道北侧、永和隧道口	商服	1.27	≤3.0	3.82	1.91	5010
	2018/5/7	南沙	2018NJY-4 南沙区东涌镇庆盛枢纽区块	商服	3.2	≤2.0	4.04 (已剔除23510m ² 公建配套)	2.64	6516

下页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2018/4/12	顺德	佛山市顺德区顺德新城碧桂路以东、龙盘东路以北地块	商服	18.43	A区≤0.4, B区1.0-3.5	13.85	1.32	954
	2018/4/13	高明	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、大成路以南	商住	1.93	1.0-2.5	4.83	1.26	2600
	2018/4/28	三水	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块三	商住	7.90	1.0-3.2	25.28	13.14	5197
	2018/5/3	顺德	佛山市顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块	商住	8.15	1.0-2.5	20.36	12.71	6240
	2018/5/4	高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	8.11	1.0-3.0	24.34	10.00	4108
	2018/5/4	顺德	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	商住	12.73	1.0-4.0	39.15	8.24	2105
	2018/5/9	高明	佛山市高明区更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	1.0-2.13	15.57	2.19	1408

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





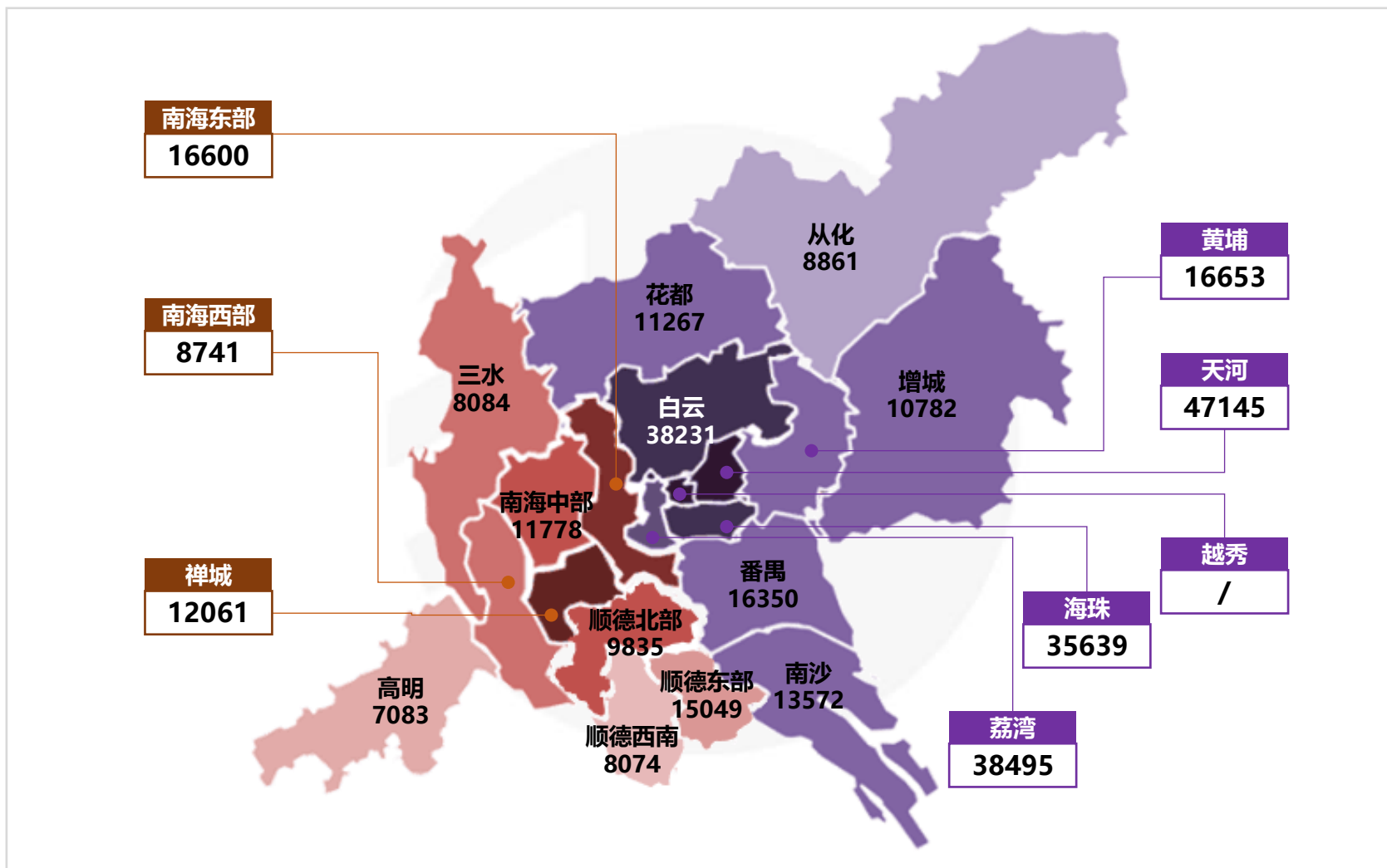
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

清明淡季广佛成交环降 两市一手成交合计不足三千套

摘要：清明淡季，广佛成交均大幅下降，两市一手网签量共计2984套，降幅均达五成。广州一周无推新动态，佛山非限购区2盘加推，限购区2盘启动认筹验资。

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

清明淡季新增供应仅四百余套 网签量腰斩 全市无推新

摘要：全市供应、网签量均大幅下跌，网签均价上升，清明传统淡季无项目推新。

住宅新批预售：供应环比大跌 全市仅465套房源获批

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
黄埔	佳兆业城市广场	自编14-1、14-2、15号楼	3	109	12830
从化	珠光御景山水城	22栋1、2单元	2	346	34165
合计			5	465	46995

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

下页续

商办新批预售：突破上周零供应 仅南沙一盘撑市

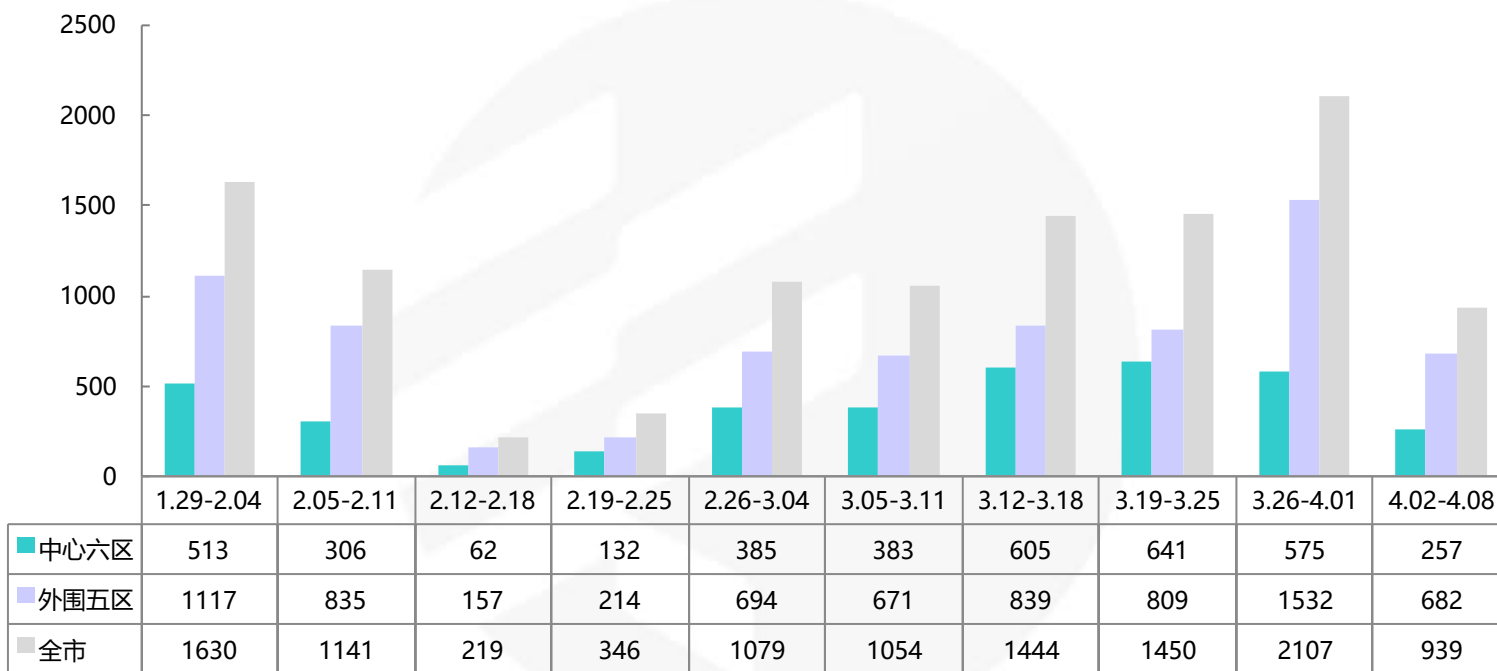
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
南沙	中国铁建·环球中心	商业：7#楼	1	29	1543
		办公：7#楼	1	528	23997
总计			26	119	10393

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：中心外围齐降 全市网签腰斩

近十周广州市商品住宅成交套数情况

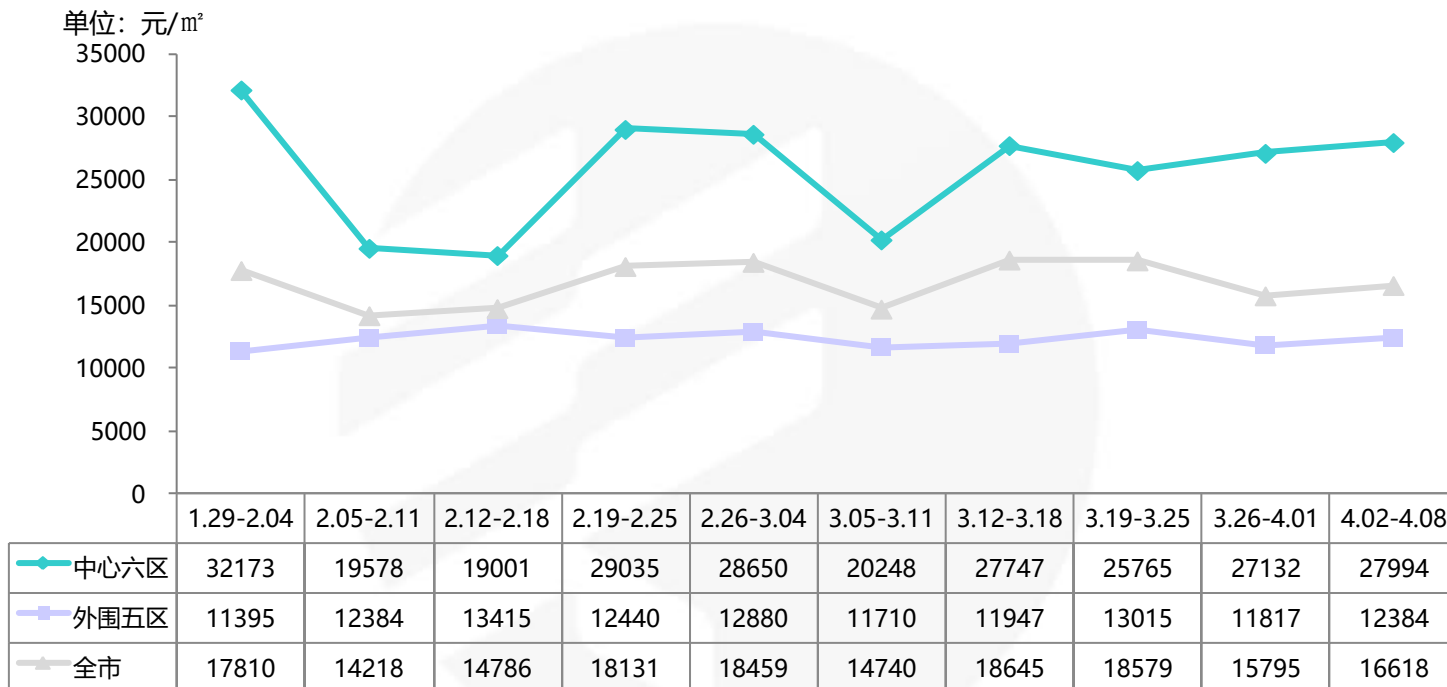
单位：套



▲ 全市网签939套，环降55.43%。中心六区网签257套，环降55.3%。外围五区网签682套，环降55.48%。本周中心外围齐降，全市网签量腰斩。

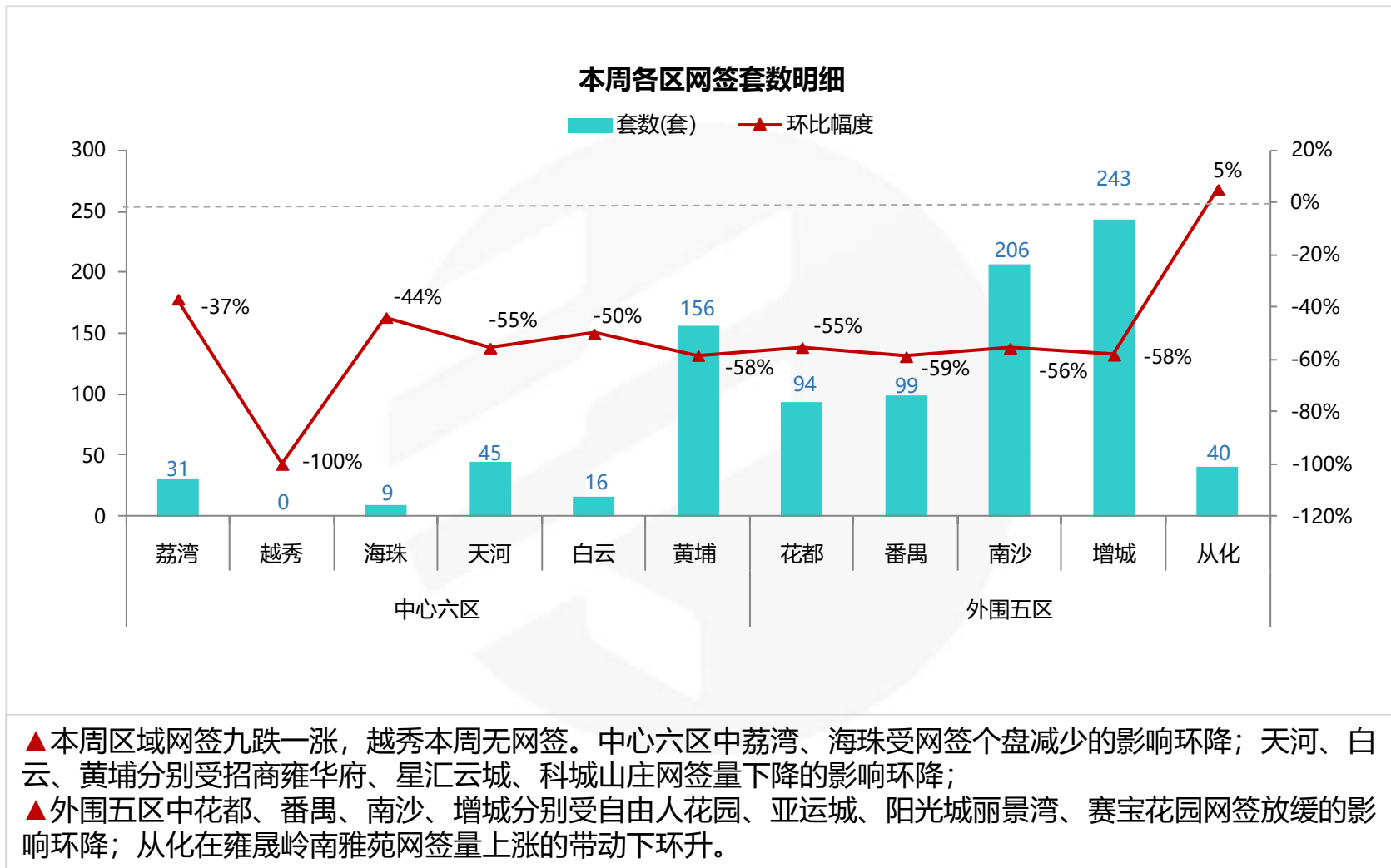
全市网签价走势：中心外围齐升 全市均价上涨

近十周广州市商品住宅价格走势

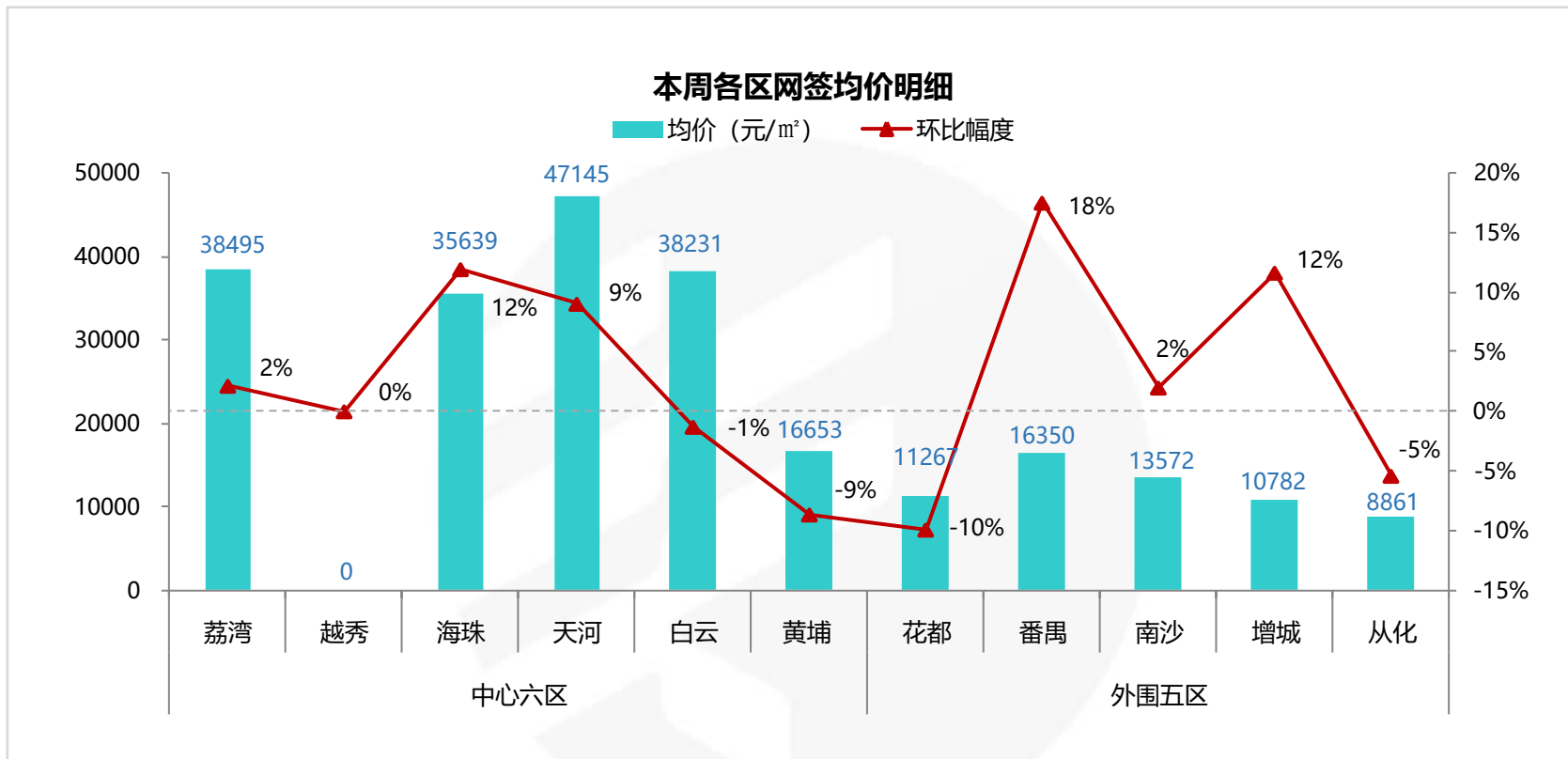


▲ 本周全市网签均价16618元/m²，环升5.21%。中心六区均价27994元/m²，环升3.18%。外围五区网签均价12384元/m²，环升4.8%。从全市来看，中心外围齐升，全市均价上涨。

本周各区网签量对比



本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签价六涨四跌，越秀本周无网签未能反映环比变化。中心六区中荔湾在网签个盘均价上3万/㎡的带动下环升；海珠在均价接近4万/㎡的星汇海珠湾面积占比加大的带动下环升；天河在汇悦台本周有网签的带动下环升；白云受均价约4.4万/㎡的星汇云城面积占比减小的影响环降；黄埔受均价约2.6万/㎡的科城山庄面积占比减小的影响环降；

▲ 外围五区中花都受网签前五盘中四盘均价下降的影响环降；番禺在亚运城面积占比减小的情况下回升；南沙在均价不足1万/㎡的保利星海小镇面积占比减小的情况下回升；增城在均价约3600元/㎡的赛宝花园面积占比减小的情况下回升；从化受网签面积占比较大的景业荔都跌幅接近两成的影响环降。

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积(m ²)	签约金额(万元)	签约均价(元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价(元/m ²)
1	云溪四季	增城	72	6986	7993	11441	14	11548
2	越秀滨海御城·四合院	南沙	61	6501	8976	13808	16	13896
3	南沙保利城	南沙	37	3585	5109	14252	47	14283
4	广州绿地城	黄埔	37	4037	4936	12228	65	12086
5	祈福缤纷汇	番禺	35	3523	5954	16901	1	14902
6	佳兆业城市广场	黄埔	28	2629	5729	21792	3	23451
7	广州亚运城	番禺	27	2548	3310	12991	213	12944
8	广州万达城	花都	22	2483	3610	14538	33	14505
9	越秀保利爱特城	黄埔	21	2167	3574	16493	34	16658
10	越秀滨海新城	南沙	20	1910	2630	13771	101	13721



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	碧桂园玺悦	南沙	17	1644	2303	14009	19	13998
12	珠江壹城	从化	16	1793	1582	8824	15	8812
13	群星新邨	增城	16	2224	709	3187	16	2969
14	合景誉山国际	增城	16	1351	1357	10044	0	/
15	万科尚城	黄埔	16	1230	2299	18689	29	18826
16	保利星海小镇	南沙	15	1535	1482	9654	82	9787
17	富力悦禧花园	黄埔	14	1334	2120	15893	12	15944
18	大夫山·尚东	番禺	13	1232	2334	18944	3	18826
19	路劲天隼峰	花都	13	1492	1687	11308	18	11317
20	保利立方iplus	增城	12	1249	1249	9999	45	9992



新推动态：清明传统淡季暂无推新





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

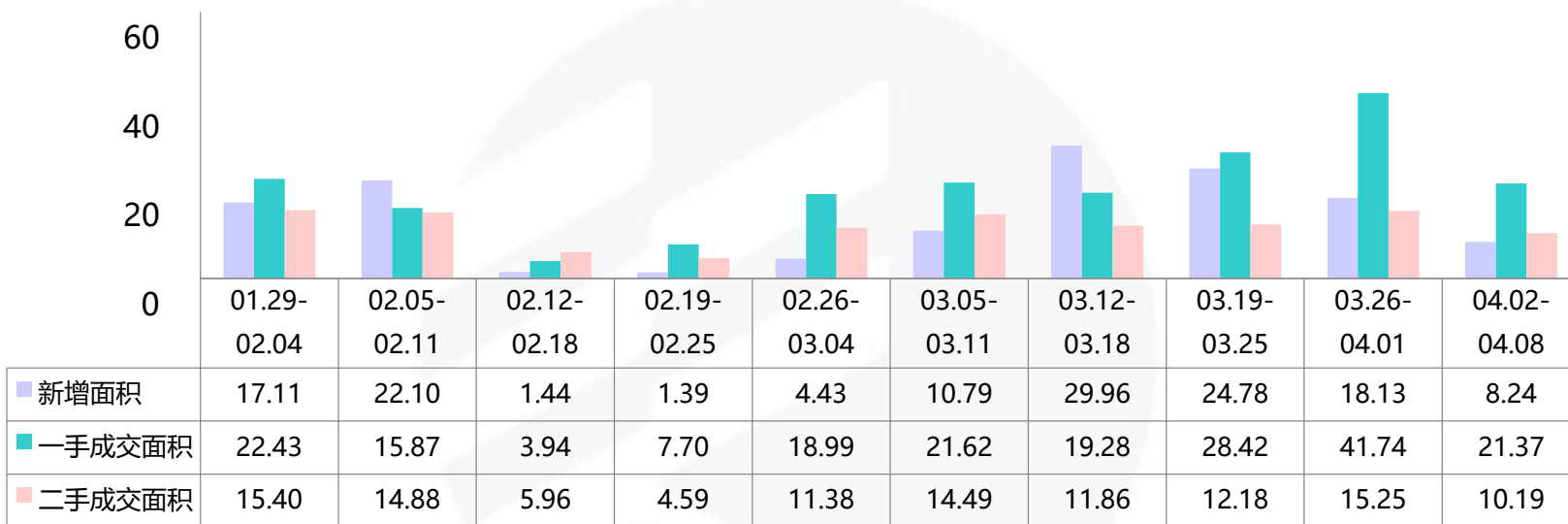
清明假期推货刹车 一二手交投回落

摘要：小阳春后，清明节接棒，全市仅南海2盘加推，共220套。一二手成交量双双回落。

住宅：小阳春后推货量锐减 二手成交量回落至千套以下

单位：万m²

佛山住宅周度供求走势

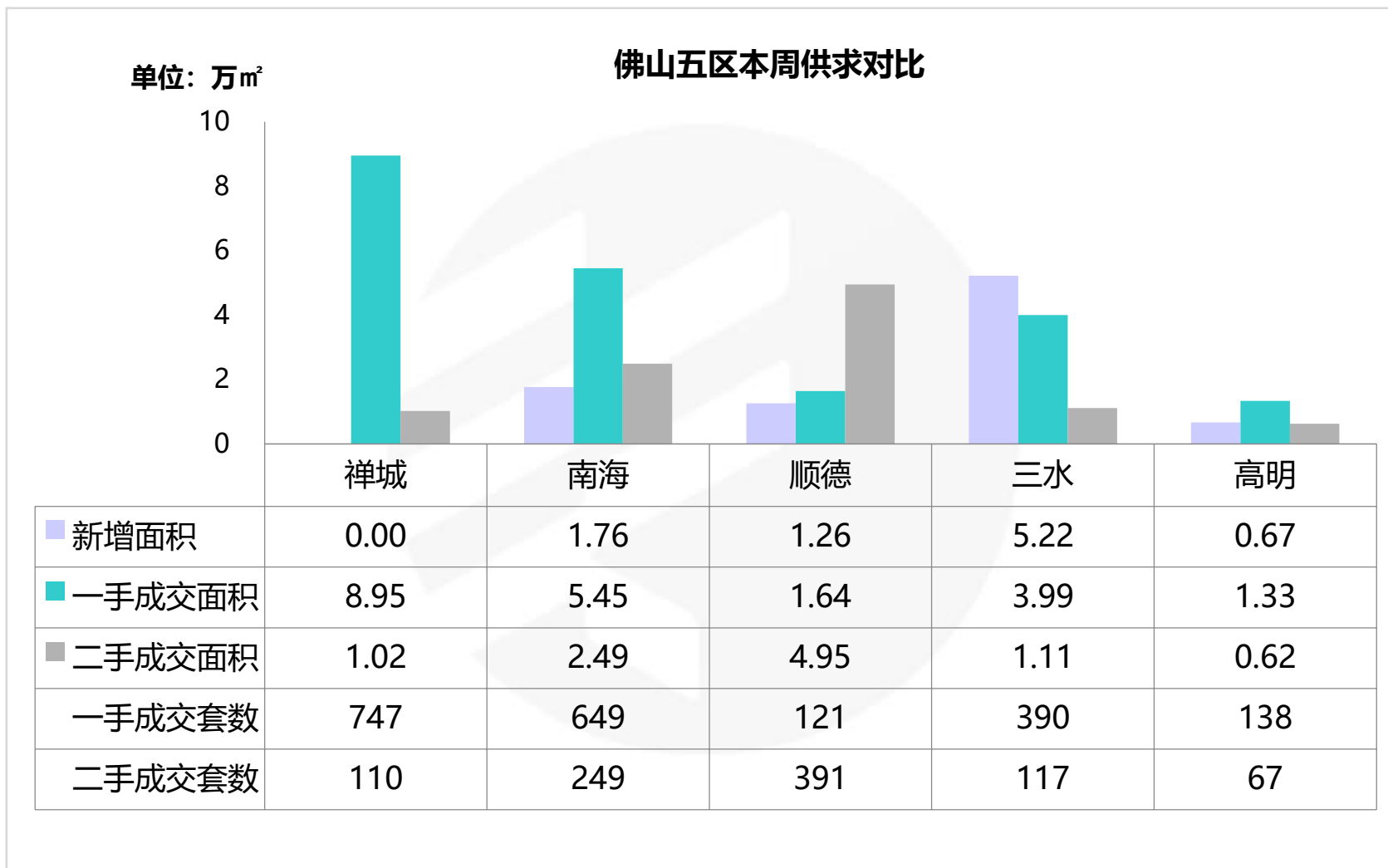


▲ 本周一手成交面积环比减少**49%**，二手成交面积环比减少**33%**。

▲ 多盘抢在3月底压轴推新入市后，本周进入4月第一周，恰逢清明假期，推货量大幅锐减，仅南海2盘加推，合计推货量仅220套。

▲ 同样受清明假期影响，一、二手交投量上升趋势受阻，本周分别回落五成、三成。

住宅：禅城一手网签量连续三周高企 三水成本周新增大户



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)
南海	国华新都	2018/4/3	38座, 16层/2梯3户	四房/130-142 复式五房/254-268	48	0.70
南海	聚兴花园	2018/4/3	64座, 25层/2梯4户	三房/102-111 四房/122	96	1.06
顺德	星英半岛	2018/4/4	御岛9栋, 30层/2梯3户	三房 /131 四房 /146 五房/234-252	87	1.26
三水	恒福水岸南苑	2018/4/3	3座, 33层/2梯4户	三房/136-139	128	1.20
三水	三水冠军城	2018/4/3	8座, 33层/2梯4户	三房/86-107 四房/136-139	284	3.03
三水	汇信华府	2018/4/4	22座, 30层/2梯4户	三房/87-90	112	1.00
合计					755	8.24

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
南海	西樵	恒大御湖湾	2018/4/7	49座	20	三房/114-135 复式三房/228-250	14500-15500/ 带装修	——	60%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2018/4/7	翡翠湾23、24座	200	三房/101-114 四房/121-131	8200-9000/ 带装修	——	100%
合计					220	——	——	——	96%

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	南海	碧桂园翡翠湾	19438	201	22862	8502
2	禅城	碧桂园岭南盛世	8986	43	6483	13861
3	禅城	保利碧桂园天汇	8442	45	6265	13475
4	禅城	万科金色里程	5978	51	4586	13035
5	顺德	星际半岛	5905	39	5990	9858
6	禅城	新福港鼎峰	5594	39	4023	13905
7	三水	时代南湾	5500	63	6733	8168
8	顺德	碧桂园珑悦	4950	50	5131	9646
9	南海	广佛新世界	4735	11	2349	20157
10	三水	保利中央公园	4684	50	5297	8842

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	南海	恒大悦府	4505	27	3001	15010
12	禅城	融创望江府	3973	26	3224	12323
13	南海	新城璟城	3840	24	2636	14568
14	三水	雍翠新城	3303	46	4553	7256
15	南海	时代领峰	2707	16	1823	14850
16	禅城	瑞安岭南天地	2563	4	1025	25005
17	三水	旭辉城	2353	26	2634	8936
18	南海	绿地丽雅香榭花城	2018	20	2111	9562
19	南海	万科城市之光	1979	28	2510	7886
20	禅城	合景新鸿基泷景	1957	14	1473	13286
合计			103411	823	94708	10919

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

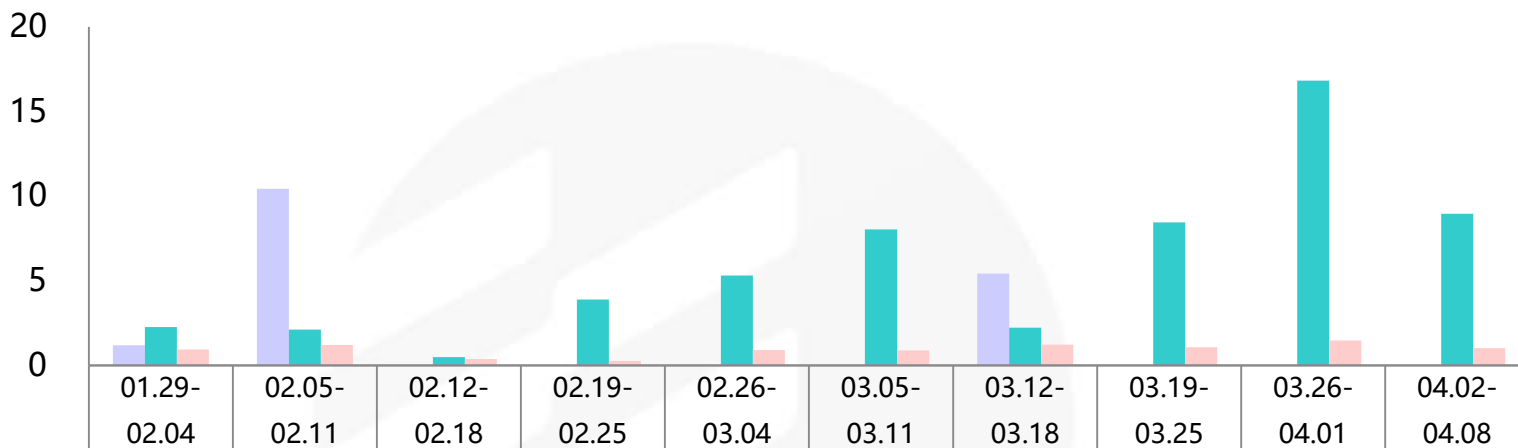
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**63%**，成交面积环比**减少60%**，成交均价环比**下跌11%**。

禅城：融创望江府验资全首付 预计下周加推最后一栋洋房

禅城周度成交走势

单位：万m²



■ 新增面积	1.19	10.43	0.00	0.00	0.00	0.00	5.42	0.00	0.00	0.00
■ 一手成交面积	2.27	2.11	0.48	3.88	5.30	8.04	2.23	8.44	16.81	8.95
■ 二手成交面积	0.95	1.21	0.37	0.27	0.91	0.88	1.22	1.08	1.47	1.02

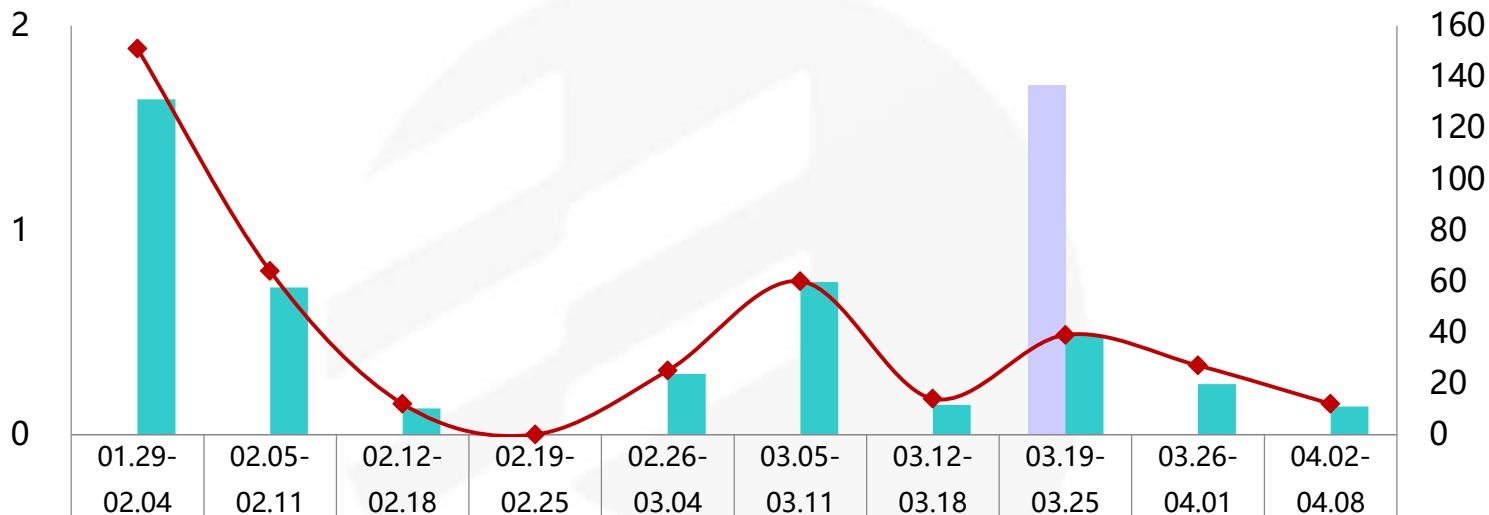
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少47%，二手成交面积环比减少31%。
- ▲ 本周绿岛湖壹号启动诚意登记，冻结5万可享受开盘98折，预计下周推售80座洋房，面积为160m²四房设计，吹风价16500-18000元/m²带装修发售。
- ▲ 本周融创望江府启动16座洋房验资，买家需为全首付才能获得购房资格，本次为融创望江府推售的最后一栋洋房，面积段涵盖95-96m²三房设计，吹风价11500-12500元/m²毛坯发售。

桂城：富丰君御蓄力一年 预计最快4月加推二期洋房

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



▲ 本周桂城一手成交面积环比**减少44%**，套数成交面积环比**减少56%**。

▲ 沉寂一年多的富丰君御终于有推售消息，项目预计最快4月加推二期洋房，面积段涵盖90-160m²三至五房设计。



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
季华东	绿地璀璨天城	活动信息	4.6国际青少年音乐大赛佛山站
季华西	龙光玖龙湾	活动信息	4.5季华路马拉松报名
	中海凤凰熙岸	活动信息	4.4-6到访有礼
南庄	万科又一城	活动信息	4.2-8萌兔游乐园
千灯湖	中国铁建国际公馆	活动信息	4.4-6风筝DIY活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

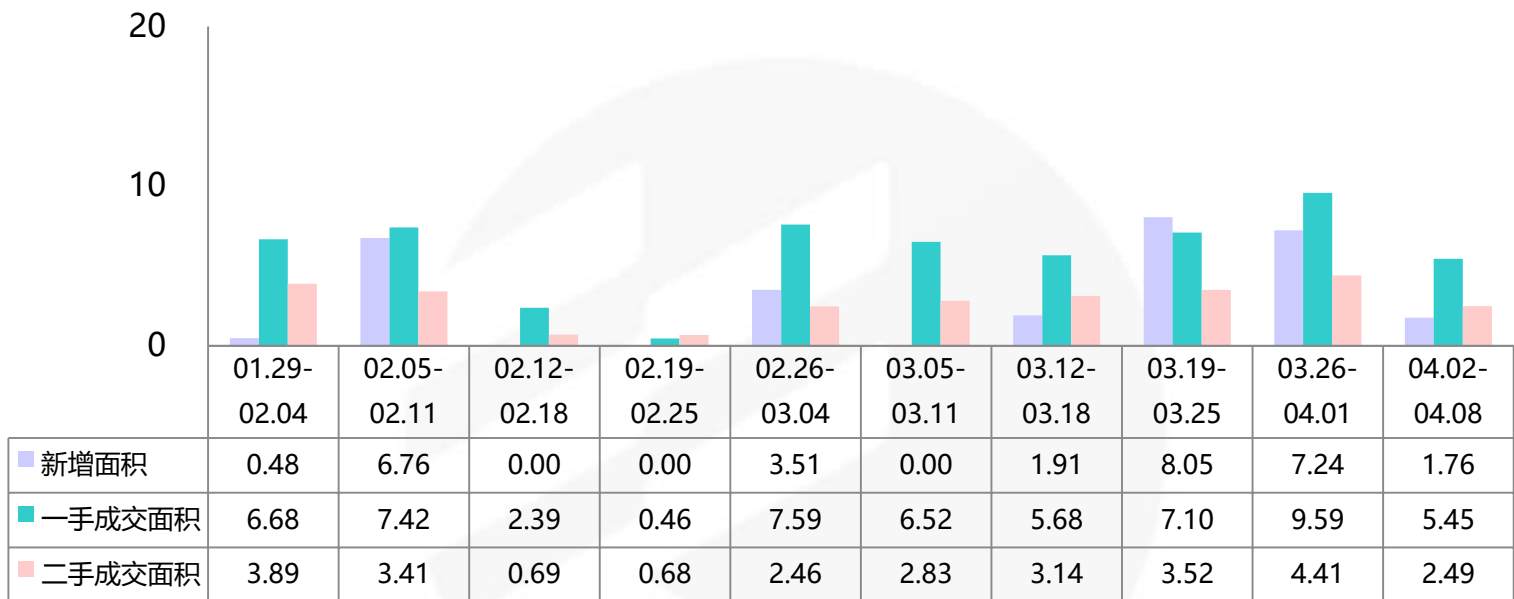
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-4月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	——
2018-4月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-4月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
2018-4月	融创望江府	16座	124	95-96	11500-12500/毛坯	全首付
2018-4月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	——
2018-4月	绿岛湖壹号	80座	60	160	16500-18000/带装修	冻结5万98折
2018-4月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-4月	富丰君御	二期洋房	116	90-160	22000-25000/带装修	——
合计			1242套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：碧桂园翡翠湾清明加推再告罄 全数网签再夺销冠

单位：万m²

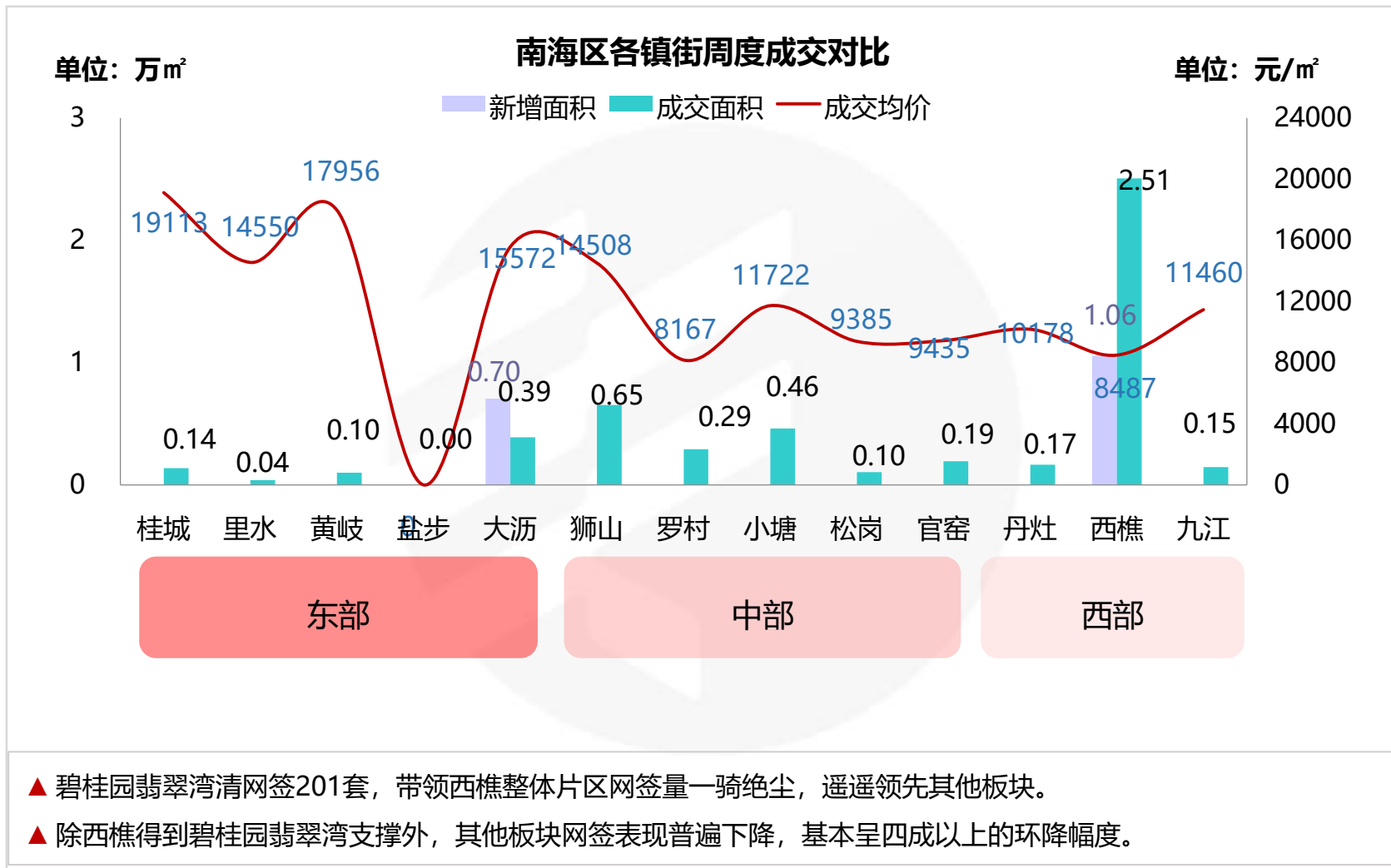
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少**43%**，二手成交面积环比减少**44%**。
- ▲ 因为假期的缘故，本周全区网签量环比减少四成。
- ▲ 小阳春刚过，项目推新节奏有所减缓，本周西樵分别2盘加推。碧桂园翡翠湾加推200套，再度“日光”，恒大御湖湾加推49座小高层，当日售12套。



南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

【恒大御湖湾2018-4-7开盘情况】



图片来源：房天下

■推售货量：49座，10层/1梯2户，共40套

■户型配比：

户型	三房	复式三房	合计
面积 (m ²)	114-135	228-250	2964
套数 (套)	16	4	20

■推售价格：14500-15500元/m² (带装修)

■开卖情况：当日成交60% (约12套)

■客户构成：广州、西樵、禅桂客户为主

■备注：项目西片区基本售罄，目前在售以小高层情景洋房为主。本次推售的49座位于南区，户型与此前推售的小高层情景洋房相似。项目采取恒大惯有的销售方式，自开盘以来保持热销。本次加推前期筹15个，当日解筹12个，解筹率达80%。

南海：恒大御湖湾户型图



01单元 114-135m²

02单元 114-135m²

49座

(图片来源：新浪乐居)

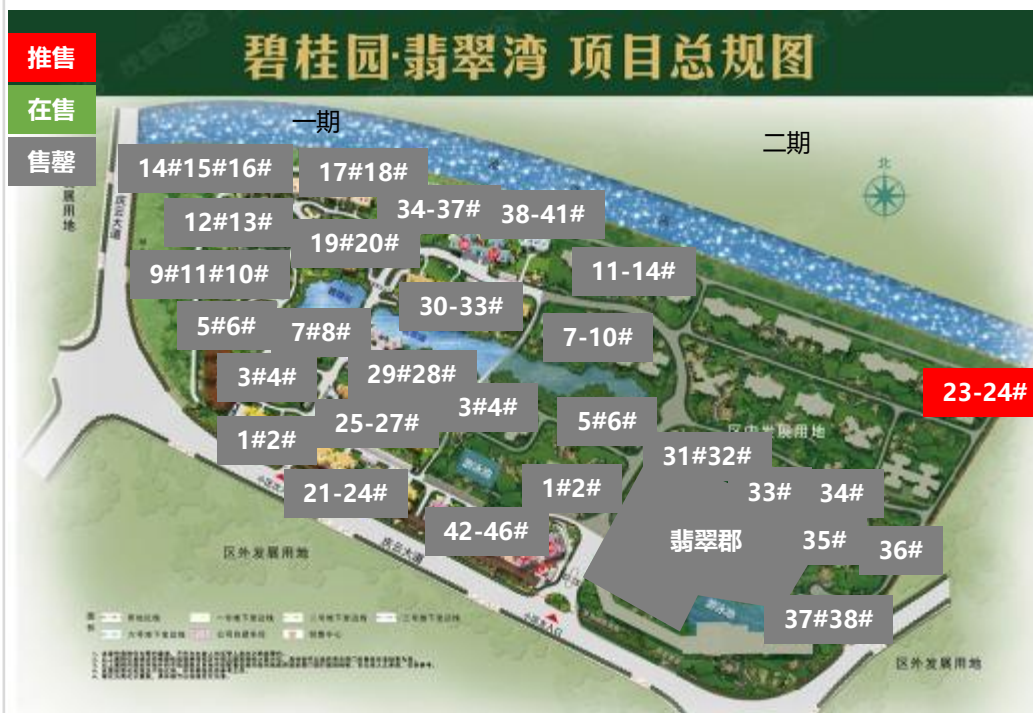
南海：恒大御湖湾户型图



(图片来源：新浪乐居)

南海：重点个盘开卖

【碧桂园翡翠湾2018-4-7开盘情况】



(图片来源：搜狐焦点)

推售货量：翡翠湾23、24座，25层/2梯4户，共200套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	101-114	121-131	22757
套数 (套)	104	96	200

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100% (约200套)

客户构成：广州客户占9成，主要为番禺客户

备注：项目再次实现了“逢开必爆”。本次集中加推前期筹达1300个，再次形成“千人抢购”的局面，最终，项目再度“秒杀”，并于翌日全部网签完毕。据悉，下次加推项目或将升价。

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
里水	力迅榕墅里	活动信息	4.7【春意新生，榕墅时光】之踏青亲子活动
大沥	恒大悦府	活动信息	4.6-7彩绘春天玩转风车节
罗村	光明花半里	活动信息	4.5-7插花、花式糕点
	万科城市之光	活动信息	4.5-7沙画创意玩，美味芝士享
官窑	奥园观湖尚居	活动信息	4.5-8美食季
	中海万锦世家	活动信息	4.5-7中海万锦世家春茗
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	4.6-7到访即有神秘大礼，秘境奇遇活动，梦语雪花画DIY
西樵	恒大御湖湾	活动信息	4.5-7“烟雨江南 水韵御湖”岭南风情体验活动
九江	恒大滨江御府	活动信息	4.6-7养生季——养生粥，汉服

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

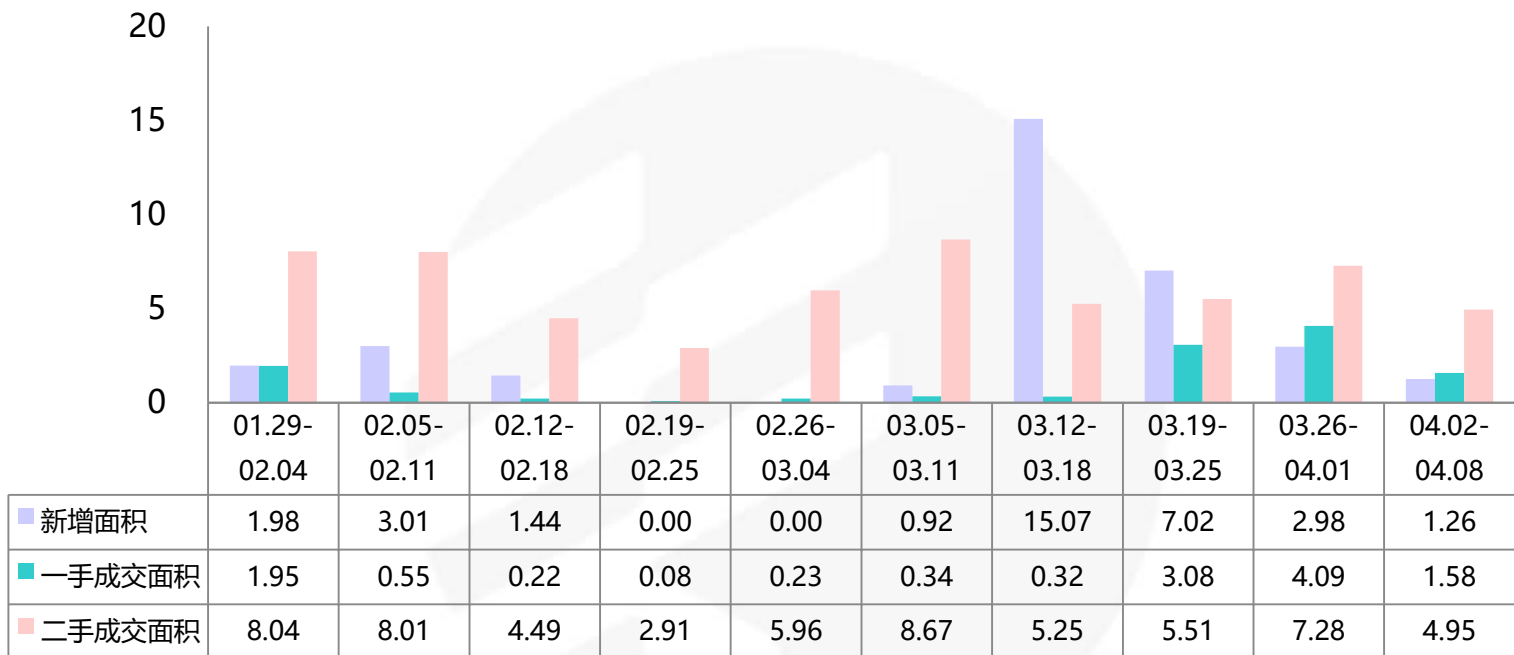
南海：即将开卖项目

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
2018-4月	时代家	1座	180	82-128	20000-22000/带装修	登记3万享开盘优惠价
2018-4月	宏宇天御江畔	3、4座	312	89-170	22000-23000/带装修	——
2018-4月	珠水豪庭	二期	136	86-139m ²	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
2018-4月	恒大悦府	18、19座	192	110-133	18000-20000/带装修	——
2018-4月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	10000-12000/带装修	——
2018-4月	恒福天悦	4座	64	88-134	12000-14000/带装修	——
2018-4月	中海万锦世家	7座	96	102-118	13000-14000/带装修	——
2018-4月	丹灶碧桂园	10座	96	125-147m ²	11500-13500/带装修	目前接受登记中
2018-4月	美的翰湖苑	二期7/8座	128	89-127	12000-13000/带装修	——
2018-4月	江山一品	二期	232	108-170	11000-13000/带装修	——
2018-4月	世爵府邸	1、2、3座	240	80-114	8500-9500/毛坯	——
2018-4月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
2018-4月	恒大滨江御府	1、2、3座	360	110-208	14000-16000/带装修	——
2018-5月	万冠广场	1栋	120	87-120	18000-20000/带装修	登记可享开盘99折
合计			2384套			
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计						

顺德：一二手网签齐下降 再现四镇街零网签

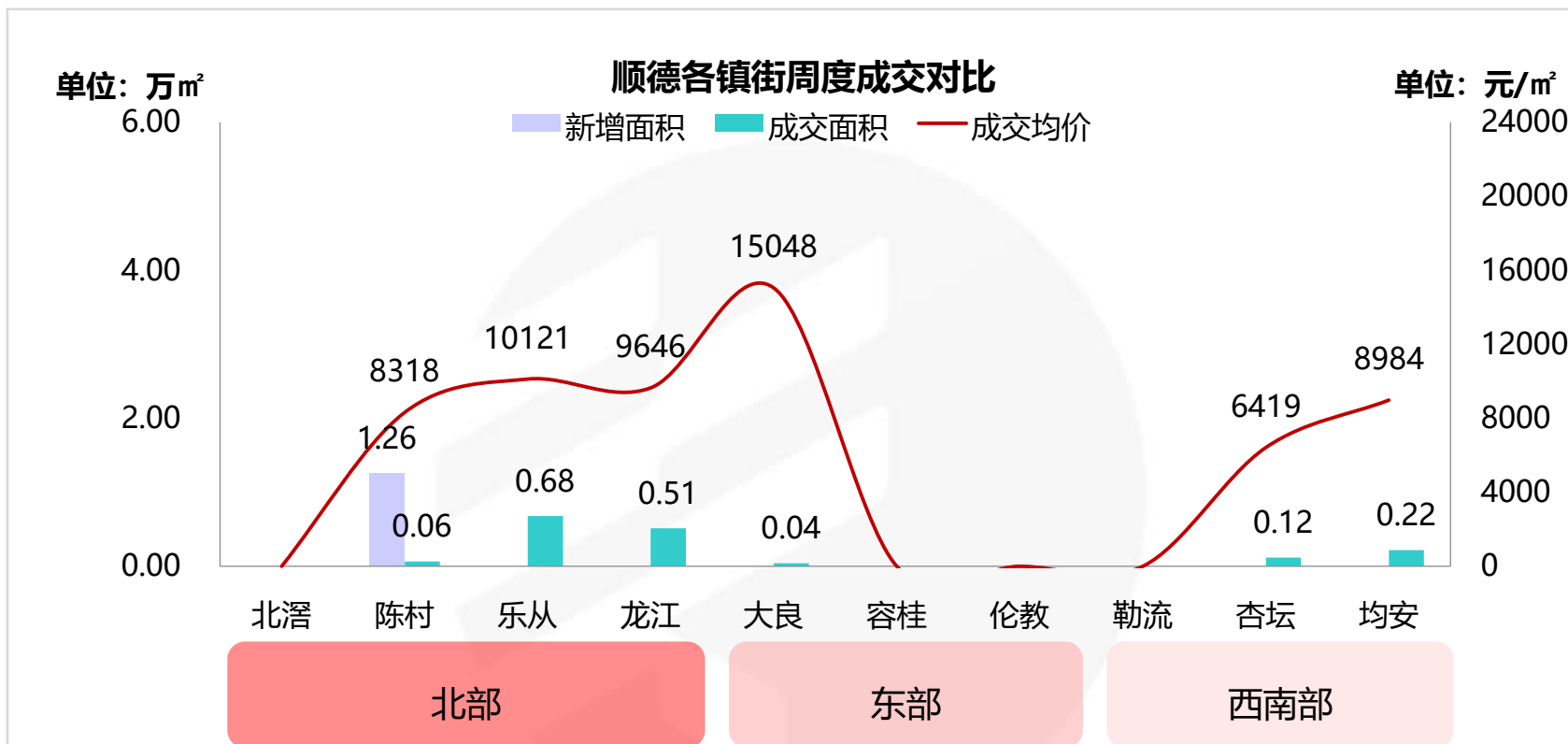
单位：万m²

顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少**61%**，二手成交面积减少**32%**。
- ▲ 受清明假期影响，一二手网签均呈不同程度下降；清明期间，一手房网签13套单位，二手房网签71套单位。
- ▲ 全区仅11盘取得网签，网签楼盘数量大幅度缩水；仅前三甲网签突破10套，其余楼盘均在5套以下，整体网签表现不佳。

顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 一直是顺德网签中坚力量的东部片区，本周网签集体表现沉寂，容桂和伦教更是零网签；经历了阳春三月各楼盘一波推货潮后，且跨越了清明节，四月首周各楼盘推货节奏有所放缓，营销活动楼盘也寥寥无几，市场处于调整期。
- ▲ 全区仅星英半岛一盘取得预售，新增87套洋房，面积为1.26万方，户型以131/146三四房为主。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
容桂	凯蓝滨江	活动信息	4.6-4.7 举办浪漫樱花节主题活动
伦教	保利中央公园	活动信息	4.7 举行中国好猫步佛山总决赛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

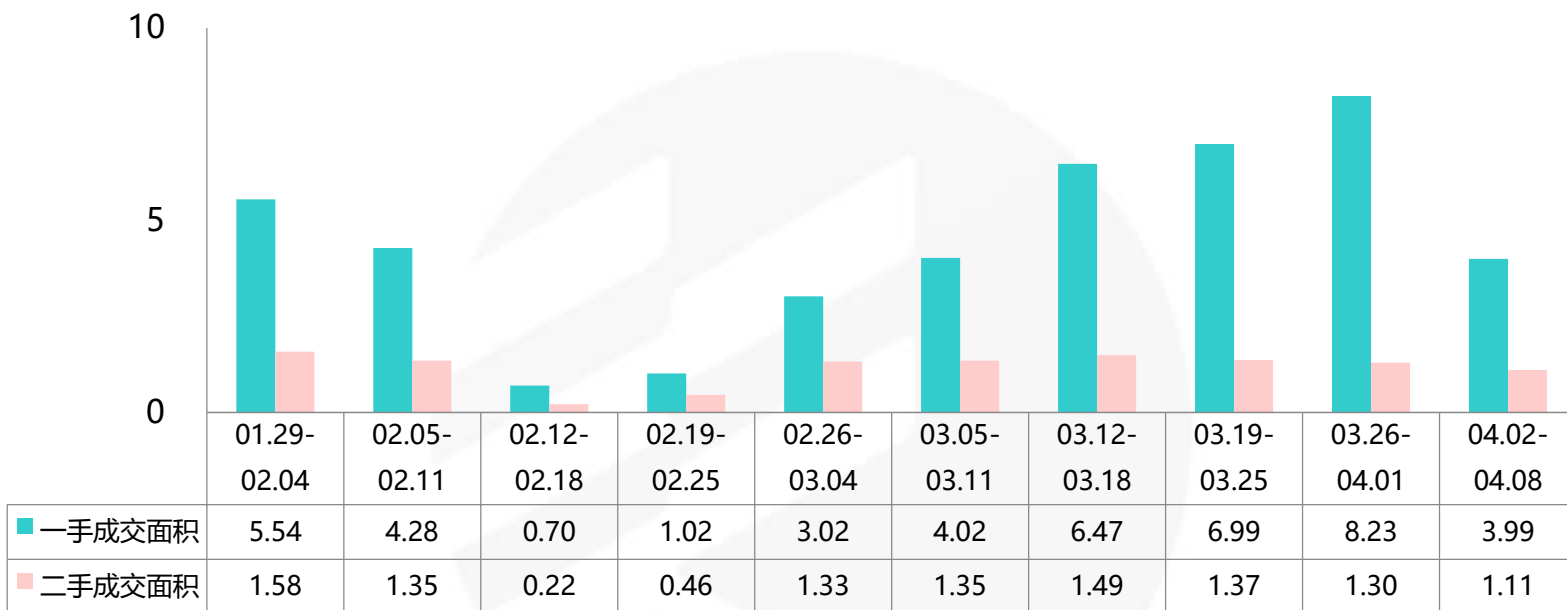
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-4月	万科翡翠江望	洋房新品	174	建面125	19000-22000/建面带装修	冻结5万99折
2018-4月	招商曦岸	17座	160	建面83-111	21000-23000/建面带装修	——
2018-4月	泰禾佛山院子	C区4座	120	建面130-140	22000-23000/建面带装修	——
2018-4月	碧桂园珑悦	7座剩余单位	80	建面88-115	14000-15000/建面带装修	——
2018-4月	中惠壁珑湾	6座	76	建面100-138	19000-20000/建面带装修	登记2万享98折
2018-4月	保利碧桂园悦公馆	D区18座	120	建面97-127	17000-19000/建面带装修	——
2018-4月	东圣维拉	洋房新品	136	建面110-120	14000-16000/建面带装修	——
2018-4月	碧桂园凤凰湾	洋房新品	160	建面94-142	14000-15000/建面带装修	——
2018-4月	碧桂园珑景	1/2座	108	建面89-125	12000-13000/建面带装修	——
合计			约1134套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：网签量大幅度下降 三项目获批新房源

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52%，二手成交面积环比减少15%。
- ▲ 进入四月，各楼盘推货节奏放缓，缺乏新货量补充，一手网签大幅度下降。
- ▲ 时代南湾以网签69套洋房成功夺下本周套数销冠。
- ▲ 恒福水岸南苑、三水冠军城和汇售华府三盘取得预售证，新增货量524套，面积达5.2万方，三盘有望近期推出市场，将为当前市场提供补给。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	三水冠军城	活动信息	4.6-4.7 亲子活动“愤怒的小鸟”“趣味高尔夫”“小丑折气球”
河口片区	鸿安御花园	活动信息	4.5-4.7 “创意绿植园”
	新城招商誉府	活动信息	4.5-4.7 “淡雅茶韵.FUN享时光”
云东海	恒大云东海	活动信息	4.5-4.7 “云海寻宝 熊猫驾到”
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	4.5-4.7 “惊天魔道团，奇幻SHOW”

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

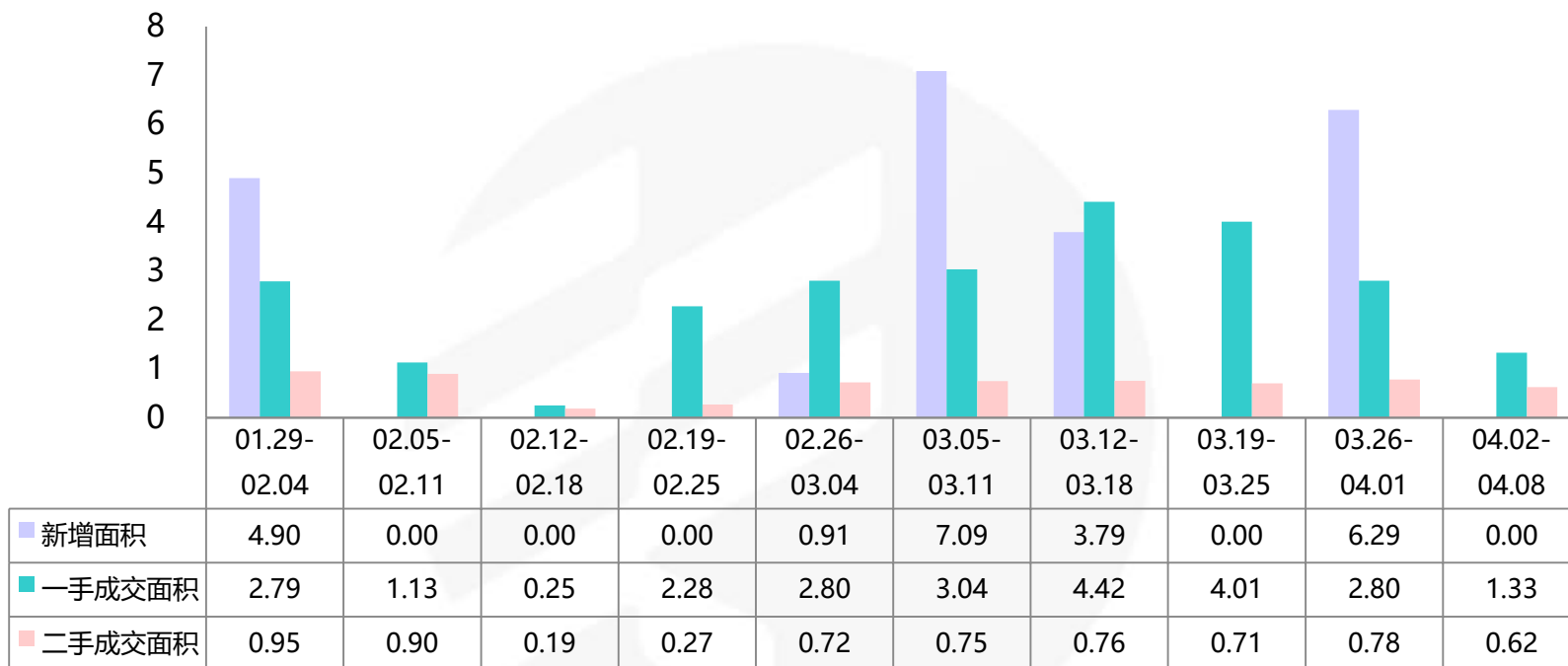
三水：即将开卖项目

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
2018-4月	旭辉江山	小高层洋房 新品	166	125-132	13000-15000/带装修	——
2018-4月	三水冠军城	洋房新品	165	86-120	13000-15000/带装修	——
2018-4月	盛凯尚城	洋房新品	120	94-121	8000-9000/带装修	——
合计			约451套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：多个新盘动作频频 预计4/5月将陆续入市

单位：万m² **高明周度成交走势**



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少**52%**，二手成交面积环比减少**20%**。
- ▲ 去年竞得高明商住土地的项目近期动作频频，包括龙光玖龙府、招商熙园、佛山美的城等近期开放展点、开放营销中心等等大动作，预计该类项目将集中在4/5月份开盘推售。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
无			

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
2018-4月	美的明湖北湾组团	1-2座	248	112-143	10500-12500/带装修	——
2018-4月	招商熙园	洋房	60	96-120	7000-8500/带装修	——
2018-4月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
合计			408套			

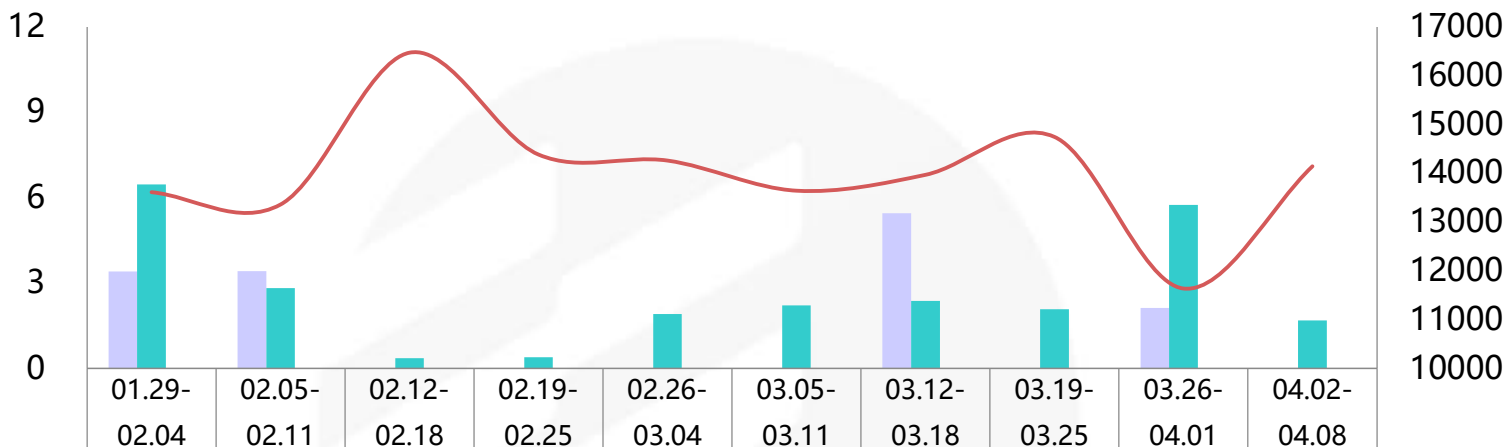
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：整体网签放缓迹象明显 朝安碧桂园取得预售

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	01.29-02.04	02.05-02.11	02.12-02.18	02.19-02.25	02.26-03.04	03.05-03.11	03.12-03.18	03.19-03.25	03.26-04.01	04.02-04.08
新增面积	3.40	3.42	0.00	0.00	0.00	0.00	5.45	0.00	2.12	0.00
成交面积	6.46	2.82	0.36	0.39	1.91	2.21	2.37	2.08	5.74	1.68
成交套数	1088	486	59	78	355	395	412	380	1186	342
成交均价	13611	13358	16470	14382	14259	13641	13967	14744	11636	14141

▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**减少71%**，成交面积环比**减少71%**，成交均价小幅**上涨22%**。

▲ 禅城朝安碧桂园取得442套新增预售。

▲ 继上周利保米兰公馆集中签约后，本周网签明显放缓，中心区域项目占比提升，整体均价回升显著，禅桂新项目占榜单九个席位。

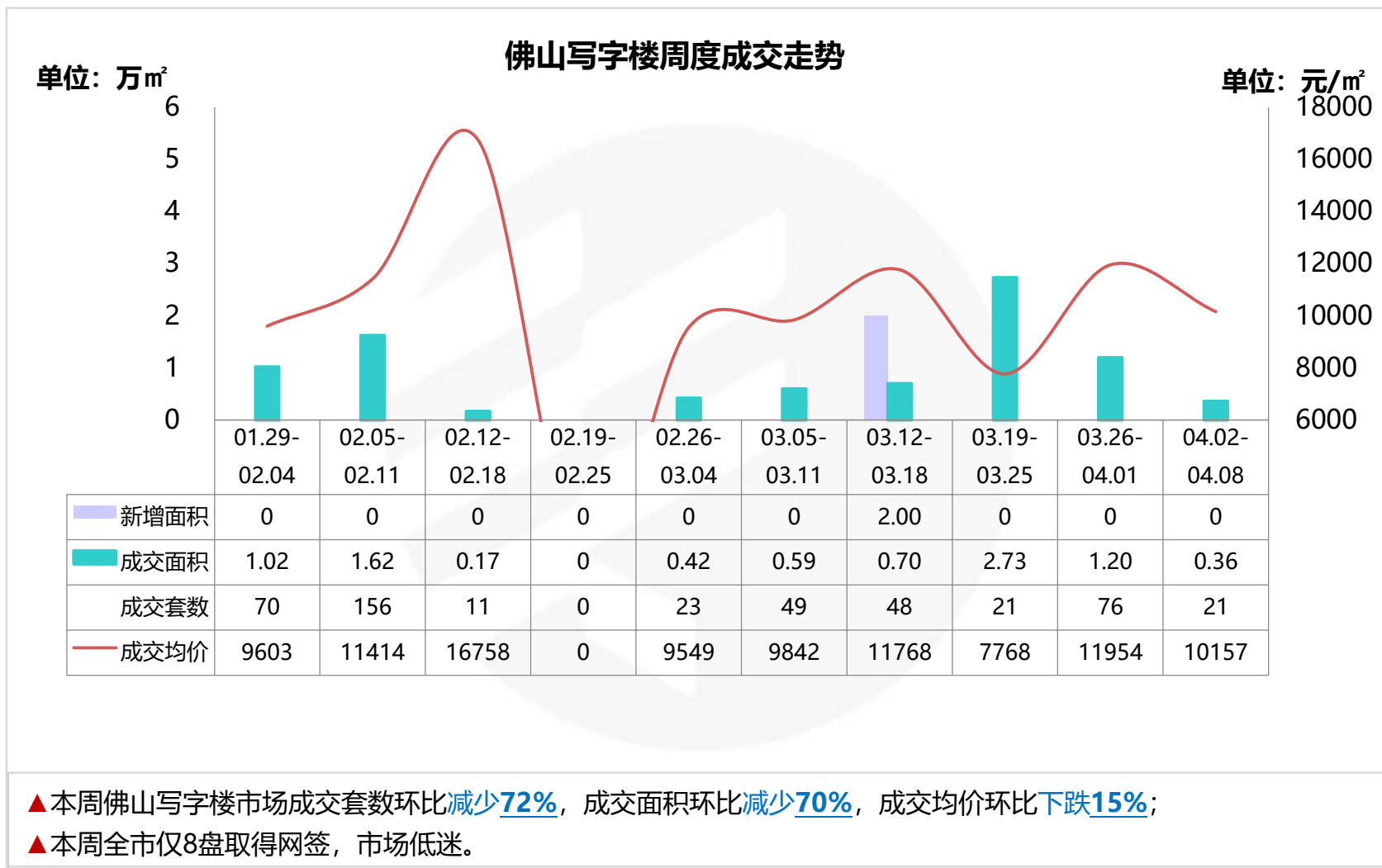
商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	京华广场	3446	27	1603	21494	含LOFT, 带装修
2	南海三山新城	海伦堡·爱Park	2427	26	1337	18143	LOFT, 带装修
3	南海千灯湖	万科金域中央	2256	21	1430	15780	LOFT, 带装修
4	顺德龙江	利保米兰公馆	1908	58	2695	7078	LOFT,带装修
5	南海千灯湖	万科金色领域	1901	34	1017	18704	带装修
6	佛山新城	怡翠晋盛	1438	16	781	18408	带装修
7	佛山新城	中国德国港	1132	9	757	14959	带装修
8	禅城城北	万科金色里程	813	18	576	14115	带装修
9	禅城城北	旭辉公元	763	14	575	13270	LOFT, 带装修
10	禅城旧城区	朝安碧桂园	626	10	379	16517	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
合计			16710	233	11150	14986	—

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



写字楼：多盘仅取得零星成交 整体市场回落至低位运行

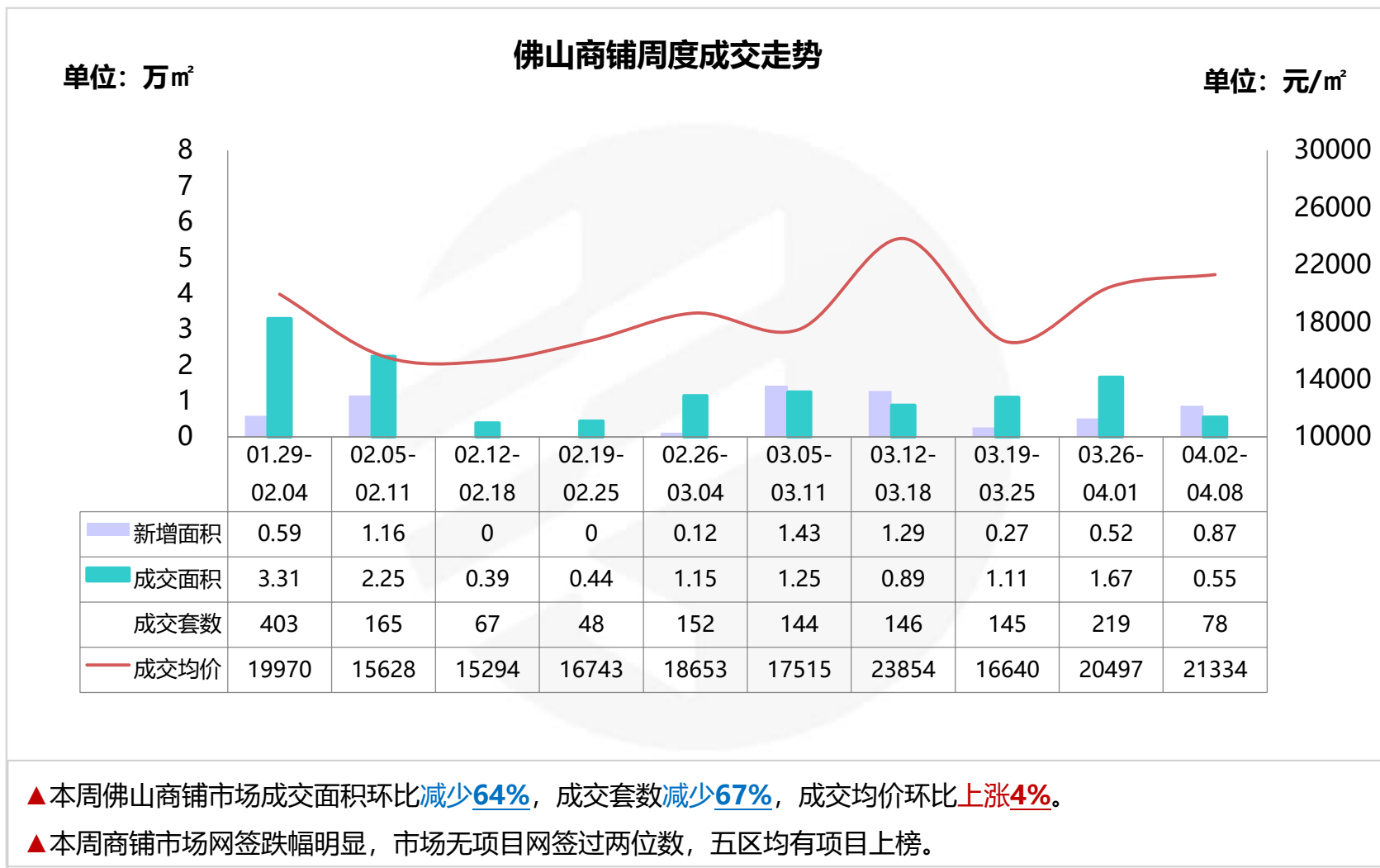


写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

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	南海千灯湖	智富大厦	2067	6	2116	9768	——
2	顺德容桂	天晋商业大厦	694	5	597	11615	——
3	南海里水	中企时尚商都	287	2	262	10949	——
4	南海千灯湖	新凯广场	219	2	209	10497	——
5	顺德大良	嘉盈楼	120	2	171	7000	——
6	南海黄岐	星港城万达广场	101	1	59	17222	集体土地
7	南海里水	珠江科技数码城	91	2	112	8170	——
8	顺德伦教	尚湖湾	56	1	53	10538	——
合计			3635	21	3579	10157	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：市场交投平淡 成交量环比跌幅逾六成



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 河口片区	鸿安御花园	1369	1	1591	8602	——
2	三水西南 中心区	雅居乐融创三江府	1256	7	419	30000	——
3	南海黄岐	星港城万达广场	1149	6	166	69238	集体土地
4	高明荷城	雅域·瑞日天下	1065	7	534	19944	——
5	南海盐步	润丰花园	959	5	329	29144	——
6	顺德龙江	龙江中心	617	8	244	25322	——
7	禅城南庄	万科城	608	3	135	45037	——
8	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	406	2	88	46136	——
9	禅城 季华东	绿地璀璨天城	395	1	110	35909	——
10	南海 千灯湖	中国铁建国际公馆	347	1	87	39733	——
合计			8171	41	3703	22065	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
南海	狮山	恒大城	2018/4/4	21号楼, 2层/商铺	商铺	29	97-325	4515
三水	芦苞	恒福水岸	2018/4/3	南苑3座	首层商铺	8	16-56	11951
	西南中心区	三水冠军城	2018/4/3	8座	首二层商铺	39	18-94	2222
	河口片区	汇信华府	2018/4/4	东117-东124,1层/商铺	商铺	8	135-302	1690

商业：本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城区	旧城区	万科金色里程	楼盘活动	4.7-4.8 小丑暖场
南海区	千灯湖	德高信中央大道	楼盘活动	4.7-4.8 乐高积木亲子活动



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、YoYo、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