



广州四大行上调房贷利率 广佛各四盘推新

**KINGSWICK**

广佛周报2018年第5期 (2018.01.29-2018.02.04)

 经纬市场研究中心 2018年2月5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

---

### **广州GDP突破两万亿大关 佛山87项目入选省重点建设项目**

摘要：广州GDP突破两万亿大关，第三产业占比超七成；广州四大行上调房贷利率，最低基准调至上浮10%；珠三角新干线机场入选省重点预备项目。

# 广州GDP突破两万亿大关 第三产业占比超七成

1月30日，市统计局和市工信委联合在广州市新闻中心召开新闻发布会，广州市工信委主任张晓波和市统计局副局长冯俊分别介绍了2017年广州市工业和信息化发展情况和2018年主要思路，同时公布了2017年广州市经济运行各项数据。

**先进制造业和新兴战略产业增速达到两位数**，装备制造业工业总产值占全市规模以上工业总产值的近5成。在推动发展重点产业方面，广州实施IAB、NEM等新兴产业发展行动。下一步，重点抓好琶洲互联网创新集聚区、增城新型显示价值创新园、番禺思科智慧城等10个价值创新园区的建设。

**新消费习惯、新商业模式引领发展**。随着互联网+的快速发展，2017年广州市限额以上网上商店零售额增速远高于社会消费品零售总额，超过11.3个百分点。

广州日报 2018-1-31

**经纬点评：**去年广州GDP增长势头良好，其中第三产业比重超七成，服务业对经济的支撑作用进一步增强。会议强调，先进制造业和新兴战略产业成为重点产业发展方向，琶洲互联网产业聚集区、增城创新园及番禺思科智慧城将成为重要的产业承托点，同时网络消费火爆带动快递业增长，新消费习惯未来同样引领广州经济发展。

## 番禺符合条件租户子女可统筹入学

日前，番禺区教育局公布了2018学年适龄儿童、少年在番禺区入学主要途径及番禺区公办小学、初中学位安排原则的通知。其中提到，**广州市户籍非番禺区户籍的适龄儿童、少年，若其监护人在广州市内无自有产权房，以其番禺区合法租赁房屋作为唯一居住地，且在小孩入学当年5月31日前办理房屋租赁合同登记备案的，需要申请在番禺区入读义务教育公办学校起始年级的，由居住地教育指导中心根据本学区学位情况，统筹安排其小孩入读本学区义务教育公办学校起始年级（含政府补贴学位的民办学校）。**

通知提到，具有番禺区户籍的适龄儿童（2012年8月31日前出生），符合“人户一致”条件（指适龄儿童户籍地址与其父母所提供的房产证明地址一致，且父母拥有该房产100%份额，适龄儿童入户该址满一年以上。或适龄儿童与祖辈同户同住，适龄儿童户口地址所对应的房产属于适龄儿童祖辈，且与祖辈同户同住3年以上）、在规定时间内办理入学报名手续，按地段安排入读户口所在地对口地段的公办小学。具有番禺区户籍的适龄儿童，不符合“人户一致”条件，或未在规定时间内办理入学报名手续的，由户籍所在地教育指导中心为其统筹安排入读学区内公办小学。

广州日报 2018-1-29

**经纬点评：**自“租售同权”政策公布后，各城市亦针对租户提供教育、医疗等城市基础设施服务。此次番禺对符合条件的租户子女已经办理租赁合同登记备案的，可申请在番禺区入读公办学校，教育部门将会根据区域的学位情况进行分配，以方便外来租户实现子女就近入读，但始终与户籍生源之间有一定的录取次序差异。

# 广州接莞地铁线有望新增3条 东莞1号线目前开展可行性研究



1月29日，来自东莞市发改局的重磅消息：未来，广州有望再增3条地铁线连接东莞。包括已动工的广州地铁22号线和规划中的广州地铁25号线、28号线，相关对接线路待进一步研究确定。如果成真，两地间将有4条地铁线相连。

目前，已确定率先接入广州地铁网的东莞地铁1号线二期，初步规划在麻涌镇设站2座，接入广州地铁5号线的“黄埔客运港站”，目前项目正在开展工程可行性研究工作。

广州日报 2018-1-29

**经纬点评：**东莞处于粤港澳大湾区两大重点城市连结重要位置，而且也是外来人口进入的重要区域，增加地铁线路主动对接广州、深圳更有助于提升东莞的城市价值，进一步加快粤港澳大湾区多个城市之间的融合，目前规划对接的区域主要是广州南部南沙、番禺。

# 广州四大行上调房贷利率 最低基准调至上浮10%

2月1日起，广州四大行将上调房贷利率，首套房贷利率从最低基准上浮5%调至最低上浮10%，二套房贷维持上浮15%不变。业内人士指出，短期内还将有更多银行跟进。

1月30日，记者向“工农中建”求证确认，广州四大行将在2月1日起上调首套房贷利率至上浮10%，二套房贷利率暂无变化，维持上浮15%。随后，记者向广州农行、建行求证确认，今起首套房贷利率上调。建行还表示，在1月31日24点前将客户资料录入个贷系统的，房贷利率按原利率执行，在2月1日零点后录入的，房贷利率按新利率执行。

广州日报 2018-2-1

**经纬点评：**自去年起，“去杠杆”成为市场主基调，银行银根已进入收紧通道，针对个人房贷，各大银行从基准利率打折到持续上浮，进一步对房地产市场进行收紧，预计短期内仍然维持收紧态势，对于购房者来说，利率上浮将会增加月供压力，对楼市成交带来负面影响。



# 全球最大规模客改货项目落户广州空港经济区

2月2日，南航集团与波音公司战略合作协议签约活动在广州举行，双方合作的客改货项目成功落户广州空港经济区。广州市市长温国辉、副市长马文田出席此次签约活动。**据悉，此次合作意味着全球最大规模的客改货项目落户广州，对广州飞机维修基地发展具有里程碑式的意义。**

据了解，维修技术转让及支持项目主要包括737N G客改货生产线、787支援中心、777/787起落架大修及飞机部件、复合材料修理等内容。737NG作为目前全球最主流的机队，是未来中型飞机客改货领域的最大机源，根据业界预测，未来十年，全球需要450架窄体货机，全部来自于客改货改装，而737NG作为主力机型，具有广阔的市场前景。其中，支撑客改货业务最重要的改装包制造业务更属于高端制造范畴，未来将更多面向波音全球用户。

广州日报 2018-2-3

**经纬点评：**空港经济一直以来作为广州的重要支柱产业，此次“客改货”项目落户广州，意味着未来10年之内会带来飞机租赁、飞机融资、飞机复合材料维修和制造、飞机舱门的维修和制造等新兴产业，会成为广州新的经济增长亮点。将会进一步使得空港经济走向多元化，利好空港经济区发展。

# 佛山87项目入选省重点建设项目 珠三角新干线机场入选省重点预备项目

省十三届人大一次会议公布《广东省2018年重点建设项目计划（草案）》（下称《计划》），今年安排省重点项目1092个，总投资5.6万亿元，年度计划投资6000亿元，其中涉及佛山的项目共87个。此外，珠三角新干线机场，佛山轨道交通11号线、9号线等轨道交通工程，顺德军民融合创新产业园等入选省级重点建设前期预备项目。

## 2018年佛山新开工省重点项目（摘要）

1、番海大桥，全长约1.284公里；2、广州枢纽丹灶至佛山西站联络线及广珠铁路客运改造工程，联络线35.5公里；3、南海长海发电有限公司燃气-蒸汽联合循环冷热电联产及配套项目；4、佛山先进制造科学与技术广东省实验室；5、佛山美的库卡智能科技园；6、佛山市三水区华南新能源汽车集成创新产业园；7、佛山美盈森智慧包装工业4.0项目；8、尼克佛山文化生态海岸；9、佛山国清华数科技有限公司新型城镇化大数据共享应用示范工程；10、佛山市高明区全域旅游基础设施工程

## 佛山入选省2018年重点建设前期预备项目（摘要）

1、珠三角新干线机场；2、佛山市轨道交通工程，建设佛山轨道交通4号线一期，2号线二期，11号线、9号线一期，13号线一期；3、佛山市高明区沧江水利枢纽重建；4、佛山新材料与电子领域高新技术产业化基地；5、佛山市顺德智能制造产业园；6、佛山广东顺德军民融合创新产业园；7、佛山家居名镇；8、佛山大旗头古村广府文化体验基地项目；9、佛山中国武术散打职业联赛比赛训练基地；10、佛山市第三人民医院心理卫生大楼

珠江时报 2018-1-29

**经纬点评：**2018年广东省重点建设项目计划公布，其中佛山87个项目入选，高明珠三角干线机场成为重中之重，而新开工及重点建设前期预备项目中可以看到产业及交通是2018年佛山的基建重点，其中先进装备制造业发力也是以产业之城佛山的未来新经济增长极。

# 佛山集体建设用地建设租赁住房试点方案获批

近日，国土部官网发布了关于佛山等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的通知，其中《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案》（以下简称《方案》）获批。《方案》显示，此次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。

记者在《方案》中看到，佛山拟编制集体租赁住房发展规划和年度计划，优先在工业园区、大学园区、产业保护区、产业集聚区等产业比较完善、住房配套相对不足的区域布局。比如，鼓励村级工业园改造提升开展规模化租赁住房。配合村级工业园改造提升，鼓励村级工业园建设运营主体利用自有或管理的配套职工宿舍、公寓和住房，开展村级工业园集体租赁住房统一建设、统一运营，或者委托给国有住房租赁企业进行规模化租赁经营，优先面向园区企业或职工出租。

珠江时报 2018-1-30

**经纬点评：**多年前，佛山已是实现集体用地入市试点城市，结合现时政策推行租赁住房，集体用地亦可建设租赁住房。一方面，集体用地在佛山占比较大，盘活集体用地成为了提升土地使用效率的重要途径；另一方面，也可以增加集体经济社的收入，一举两得。

# 里水将建设有轨电车对接金沙洲

30日上午，南海区里水镇召开第三届人民代表大会第四次会议，镇长谭艳玲向与会代表作了里水镇2018年的《政府工作报告》。

作为紧邻广州的里水镇，其《政府工作报告》在同城方面也体现得淋漓尽致。在产业方面，里水今年全力建设佛山南海电子信息产业园，作为“佛山一环创新圈”“1+5+n”重点创新产业平台之一，会以云计算、大数据等新一代信息技术产业为重点，与广州黄金围共同打造“广佛智慧创新产业集聚区”，成为广深科创走廊的重要节点。

最值得期待的同城利好在交通建设方面，里水今年将全力建设有轨电车对接广州金沙洲。“主动对接广佛，持续做好沉香沙大桥、碧江大桥、轨道八号线等前期工作，将建设环镇北路、南海区有轨电车里水示范段作为1号城市工程来抓，做到‘建路与建轨’同步规划、同步设计、同步施工、同步投入使用。”谭艳玲在报告中说。

广州日报 2018-1-31

**经纬点评：**目前规划的线路是里湖新城（里水建设中的新城区）-南海电子信息产业园-里水东部工业园-里广路-金沙洲广百广场（广佛交界），沿线大约5~6个站，加速串联里水城区以及产业带与金沙洲的连结，弥补轨道交通的缺失，加快实现临广片区与广州城区的真正对接。



# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **佛山中心连挂四地 起拍金额逾25亿元**

摘要：佛山中心城区禅城、佛山新城分别挂出1宗商住、1宗商服地块，将在3月初竞拍。



2.1 | 土地成交 |  
LAND TRANSACTION





2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING



# 佛山：佛山新城分别挂牌一宗商服地和商住地 容积率均高达7.27



## <1>佛山新城

地块编号：TD2018 (SD) WG0002

TD2018 (SD) XG0002

交易时间：2018-3-2 (周五)

土地性质：WG0002：商服用地

XG0002：商住用地

占地面积：WG0002：0.77万m<sup>2</sup>

XG0002：2.08万m<sup>2</sup>

容积率：1.0≤FAR≤7.27

建筑面积：WG0002：5.6万m<sup>2</sup>

XG0002：14.48万m<sup>2</sup>

起始总价：WG0002：27123万元

XG0002：92750万元

起始楼面价：WG0002：4840元/m<sup>2</sup>

XG0002：6405元/m<sup>2</sup>

XG0002地块最高限价：166163万元 (楼面价：  
11000元/m<sup>2</sup>)

XG0002地块最高商品住房无偿返还面积：58762m<sup>2</sup>

XG0002地块备注：采用以“限地价，先竞配建无偿移交给政府的商品住房面积，再竞配建无偿移交给政府的服务型公寓面积”的方式确定竞得人。



# 佛山：奇槎再挂商住地 近地铁并需建商业配套



## <2> 禅城奇槎

地块编号：TD2018(CC)XG0001

交易时间：2018-3-7（周三）

土地性质：商服用地（地块一）、商住（地块二）

占地面积：地块一：0.95万㎡

地块二：3.03万㎡

容积率：地块一：FAR≤6.0

地块二：FAR≤3.5

建筑面积：地块一：5.72万㎡

地块二：10.59万㎡

起始/最高总价：121152万元/ 203922万元

起始/最高楼面价：7426元/㎡ / 12500元/㎡

备注：

- ▲ 地块一的商务办公部分可建“公寓式办公”计容建筑面积比例不得超过商务办公部分计容建筑面积的40%；
- ▲ 地块先竞地价，当达到最高限价后竞租赁住房自持比例，当达到自持比例100%后摇号确定竞得人，租赁住房自持年限为70年。
- ▲ 需建设长者服务中心，建面≥1500㎡，幼儿园一所，占地面积≥7560㎡，建面≥4860㎡。

# 佛山：城南时隔一年半再挂商服地



## <3> 禅城城南

地块编号：TD2018(CC)WG0001

交易时间：2018-3-9 (周五)

土地性质：商服用地

占地面积：0.54万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤4.5

建筑面积：2.44万m<sup>2</sup>

**起始总价：10753万元**

**起始楼面价：4411元/m<sup>2</sup>**

备注：

▲ 本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为9132平方米。



2.3 | 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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
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
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

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	2018/2/8	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	$\leq 4.5$	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	$\leq 1.3$	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	$\leq 1.3$	2.02	0.11	554
	2018/3/2	顺德	佛山市顺德区乐从岭南大道以东、富华路以北地块	商服	0.77	1.0-7.27	5.60	2.71	4840
	2018/3/2	顺德	佛山市顺德区乐从富华路以北、文华南路以西地块	商住	2.08	1.0-7.27	15.11	9.28	6140
	2018/3/7	禅城	佛山市禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	3.98	地块一 $\leq 6.0$ , 地块二 $\leq 3.5$	16.31	12.12	7426
	2018/3/9	禅城	佛山市禅城区岭南大道东侧	商服	0.54	$\leq 4.5$	2.44	1.08	4411

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



# GUANGFO MARKET 【 III 】

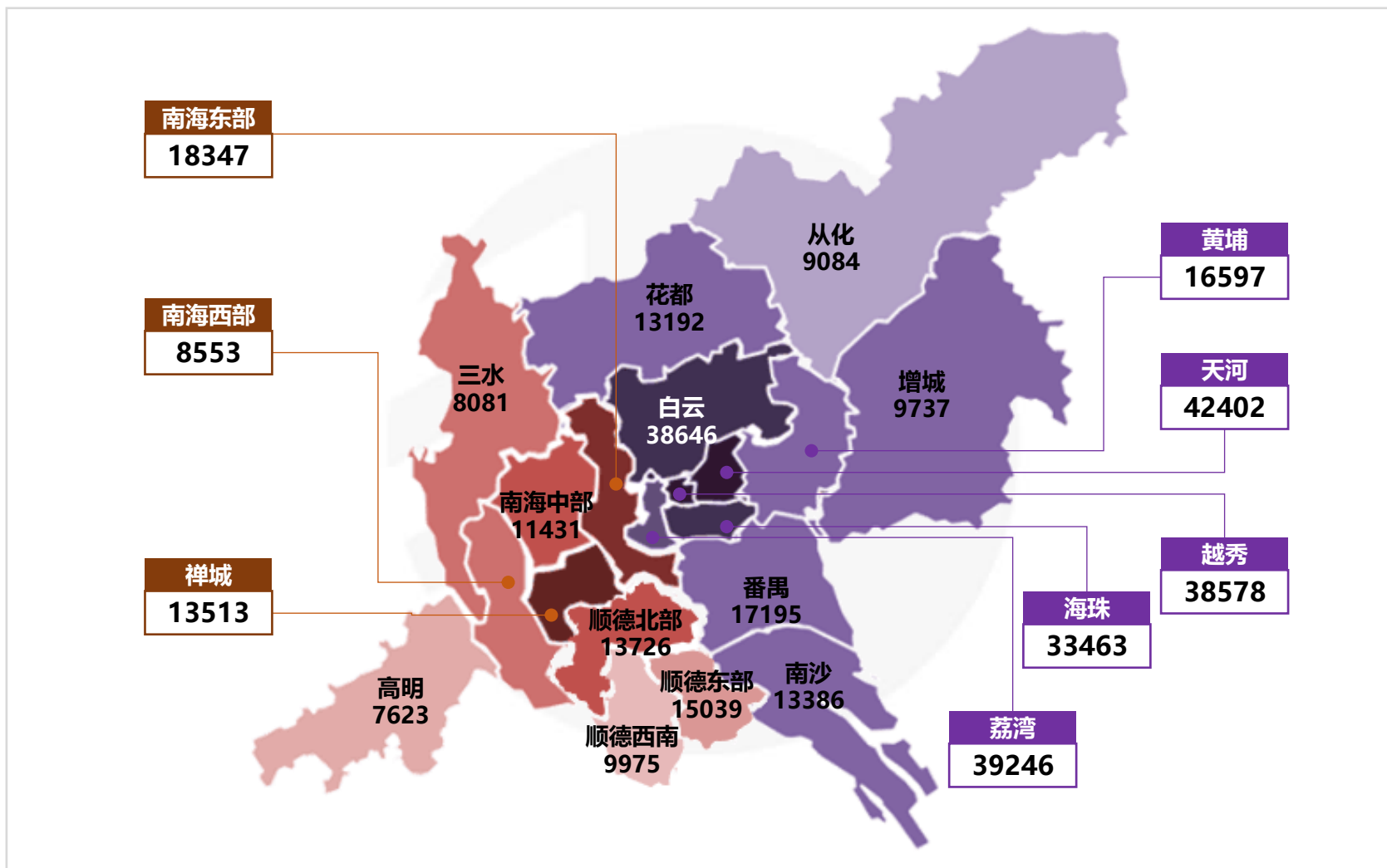
## 广佛市场

---

### **广佛各四盘推新 南沙保利半岛首开叠墅消化六成**

摘要：本周广佛网签量均呈跌势，市场则分别有4盘推新，其中南沙的保利半岛为纯新盘，首推叠墅137-169㎡消化六成。

# 本周广佛两地各区网签均价对比





### 3.1 | 广州住宅市场 |

## GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

# **本周全市网签量价齐跌 周末1全新盘开盘**

摘要：新增预售量上涨，网签量价齐跌；周末四盘有推货动作，亚运城加推逾300套。





# 住宅新批预售：供应套数环增33% 增城领跑全市

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 <sup>2</sup> )
增城	倾城国际	15#	1	152	14469
	保利中航城	21#、24#	2	208	20373
	金地香山湖	D-1#、D-2#、D-3#、D-7#	4	80	12039
黄埔	万科尚城	自编A4、B5栋	2	62	4522
	时代天韵	13、14栋	2	167	19606
南沙	保利半岛	北07、08、10栋	3	54	7874
	南沙湾·御苑	15、16、19、20、21#	5	324	42566
从化	保利桃花源	4-2区54、63栋	2	30	3898
合计			<b>21</b>	<b>1077</b>	<b>125347</b>

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：商办供应环比回升 敏捷广场为供应主力

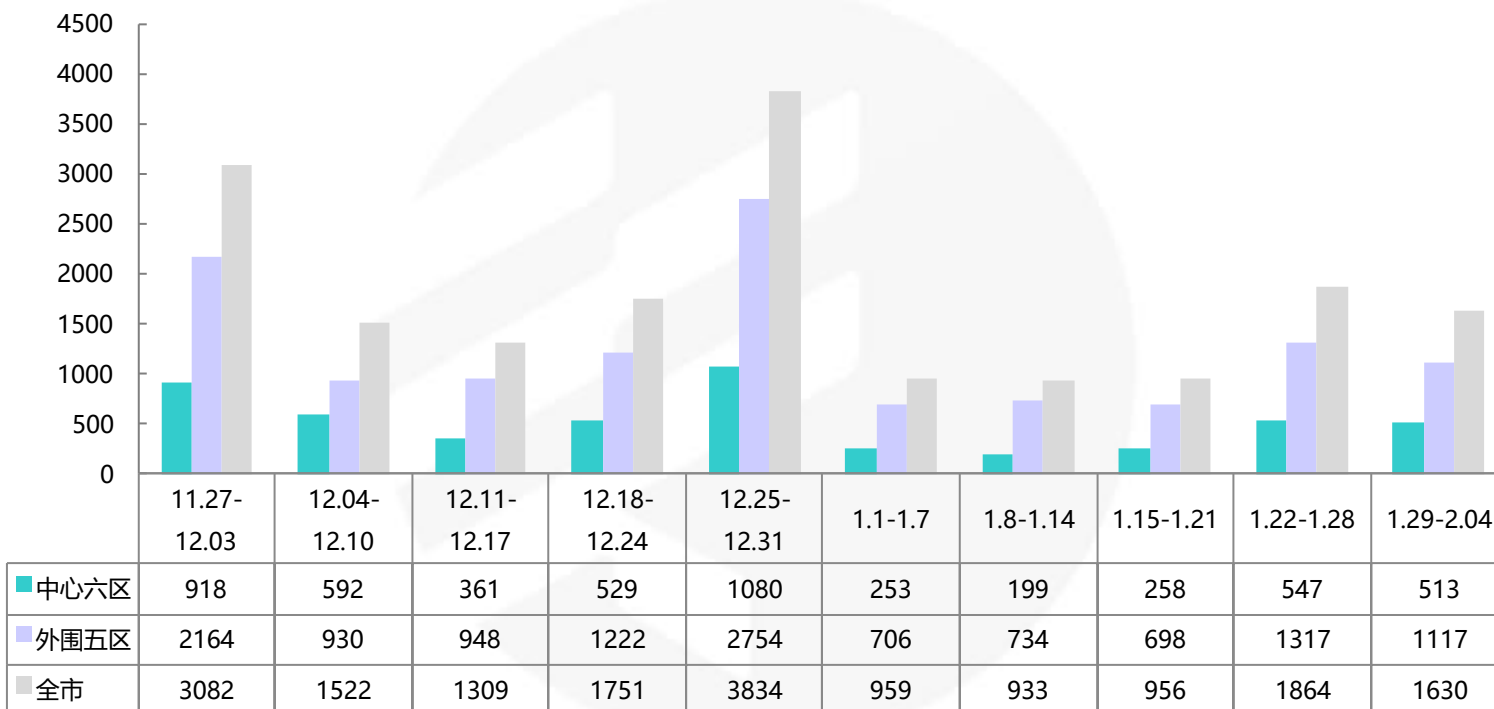
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
增城	倾城国际	商业：a13#	1	4	129
番禺	敏捷广场	商业：1、2、3栋	3	32	3642
		办公：1、2、3栋	3	167	9920
南沙	南沙城	商业：C栋	1	3	3988
		办公：C栋	1	160	24925
合计			9	366	42604

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：中心外围双双环跌 全市网签量回落

## 近十周广州市商品住宅成交套数情况

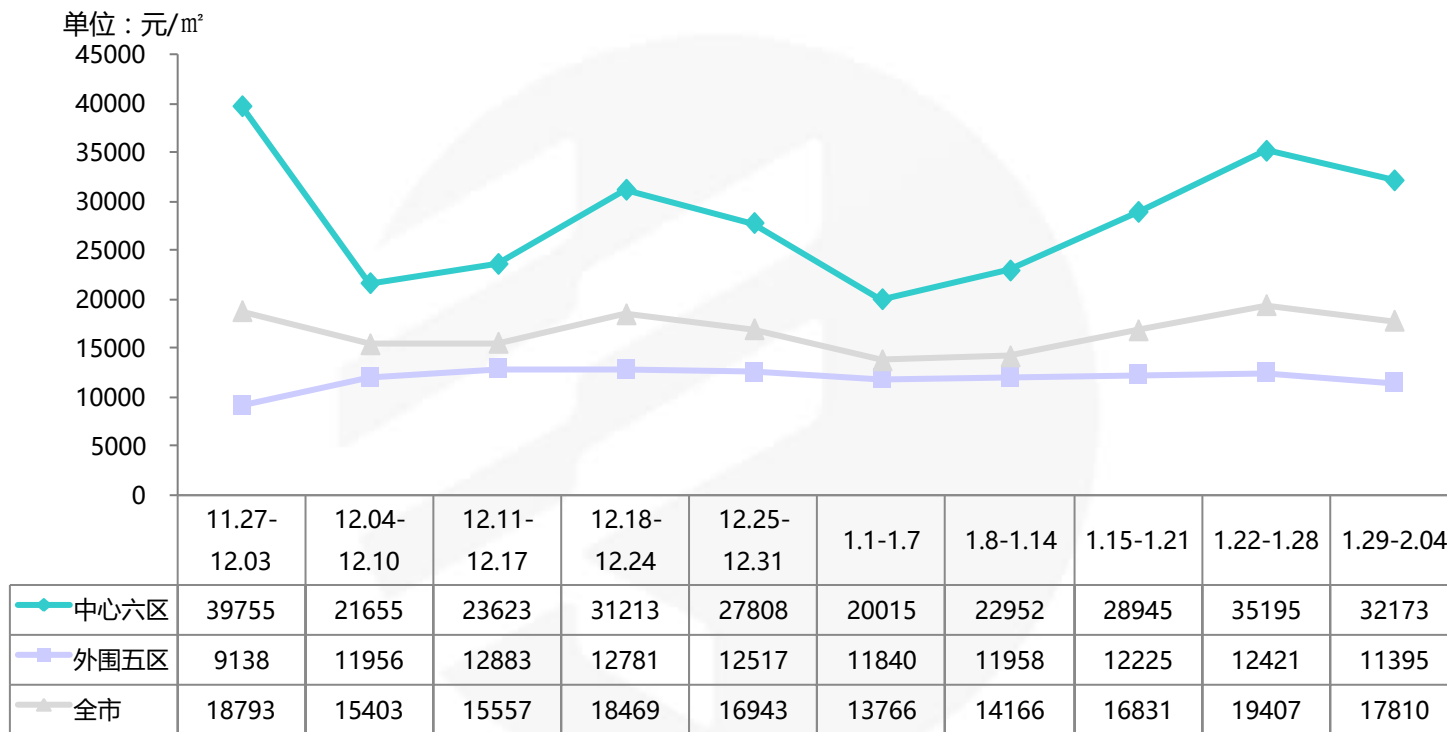
单位：套



▲全市网签1630套，环降12.55%。中心六区网签513套，环降6.22%。外围五区网签1117套，环降15.19%。本周中心外围双双环跌，全市网签量回落。

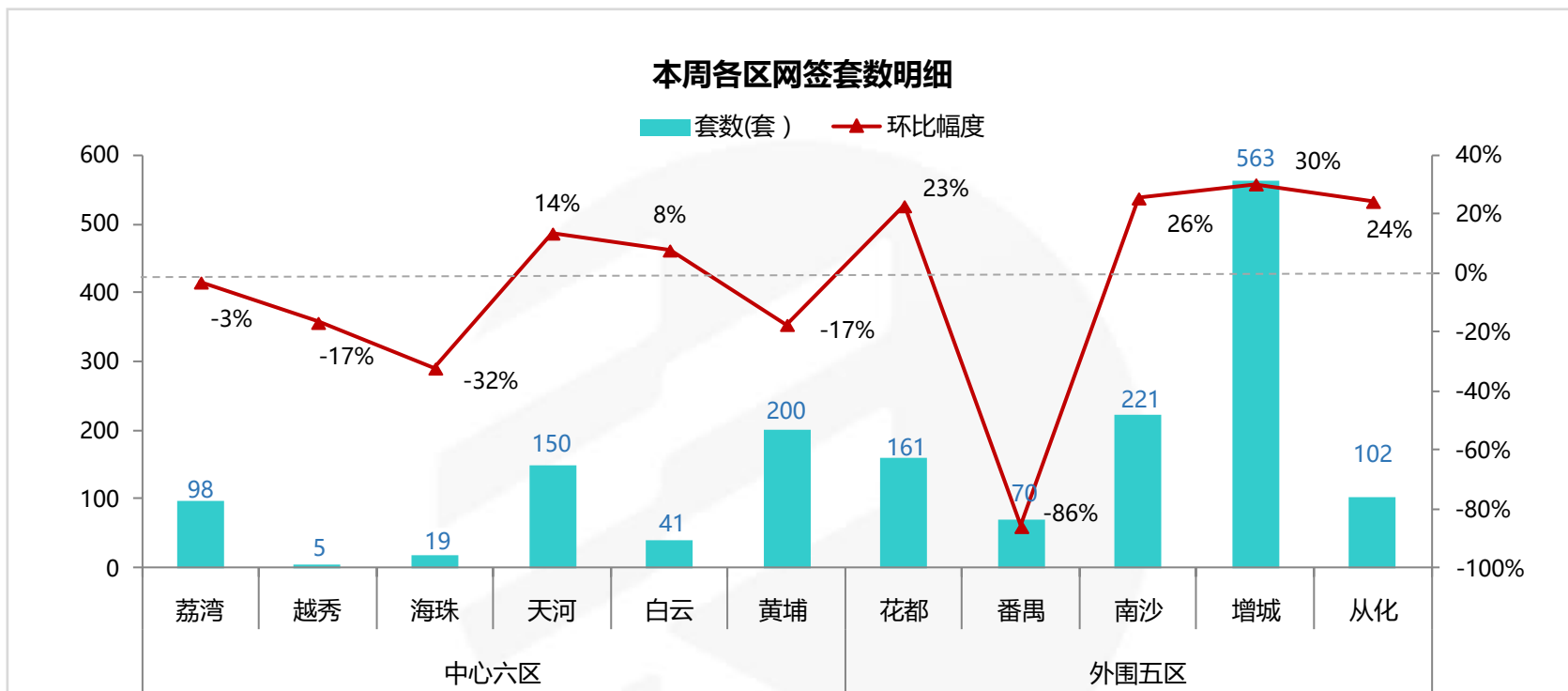
# 全市网签价走势：中心外围齐降 全市均价回落

## 近十周广州市商品住宅价格走势



▲ 本周全市网签均价17810元/m<sup>2</sup>，环降8.23%。中心六区均价32173元/m<sup>2</sup>，环降8.59%，六区齐降直接导致中心区均价下降。外围五区网签均价11395元/m<sup>2</sup>，环降8.26%。从全市来看，中心外围齐升，全市均价回落。

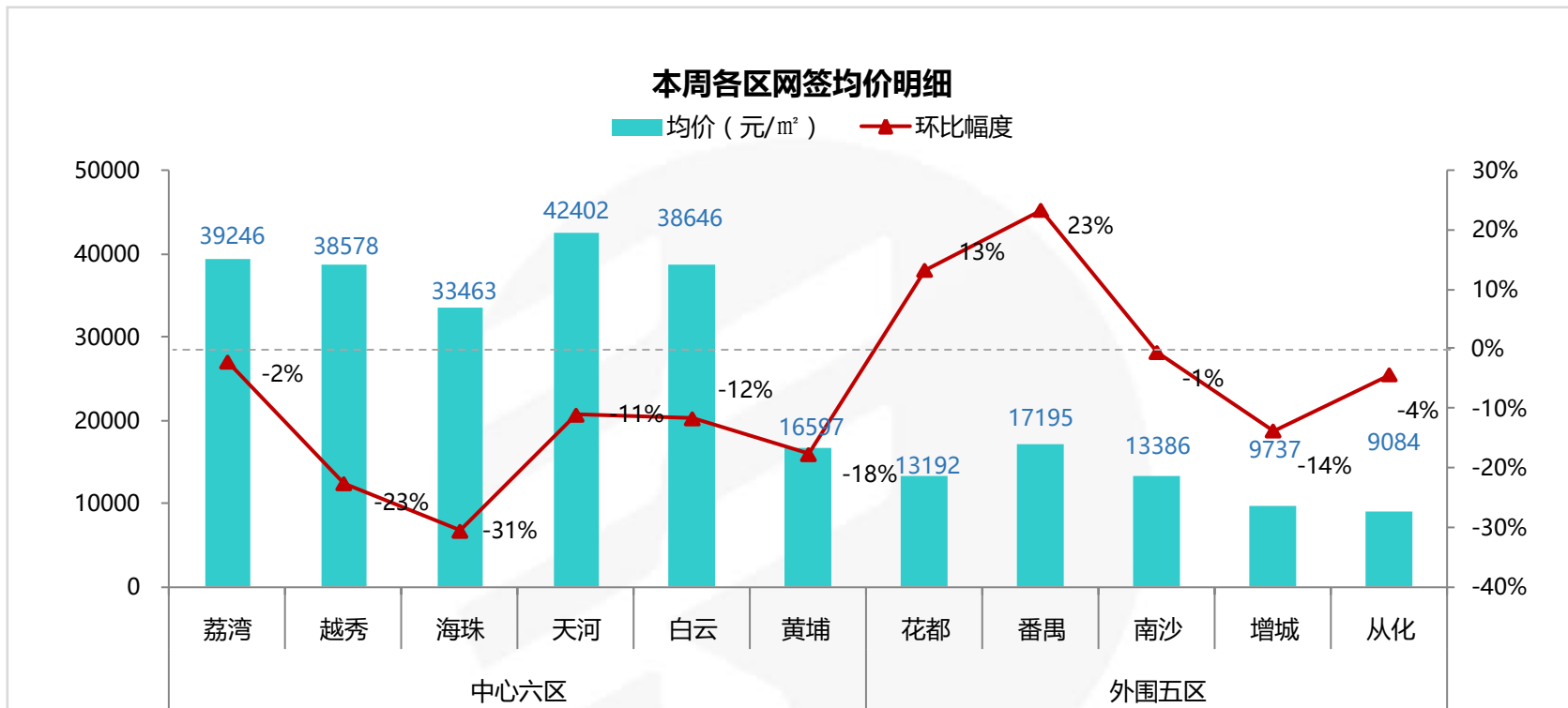
# 本周各区网签量对比



▲本周区域网签六跌五涨。中心六区中荔湾受珠光御景壹号网签量减少的影响环降；越秀受网签个盘网签量不超2套的影响环降；海珠受网签个盘减少的影响环降；天河在牛奶厂板块网签活跃的带动下环升；白云在岭南新世界、恒大御府网签量增加的带动下环升；黄埔受科城山庄网签量减少的影响环降。

▲外围五区中花都在广州万达城网签量增加的带动下环升；番禺受亚运城天成网签放缓的影响环降；南沙在阳光城丽景湾上周加推本周集中网签的带动下环升；增城在经适房群星新邨集中网签的带动下环升；从化在珠光御景山水城网签量增加的带动下环升。

# 本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签价九跌二涨。中心六区中荔湾、越秀受网签个盘均价无一上5万/m<sup>2</sup>的影响环降；海珠受天誉半岛无网签的影响环降；天河受本周无别墅网签的影响，均价回落；白云受均价约7.4万/m<sup>2</sup>的珠江岭南苑本期无网签的影响环降；黄埔受科城山庄本无网签的影响环降；

▲ 外围五区中花都在均价不足6500元/m<sup>2</sup>的颐和盛世、颐和山庄面积占比减少的情况下，均价回升；番禺在均价约1.3万/m<sup>2</sup>的亚运城天成网签放缓的情况下环升；南沙受均价不足1万/m<sup>2</sup>的保利星海小镇面积占比加大的影响环降；增城受经适房群星新邨集中网签的影响环降；从化受均价不足1万/m<sup>2</sup>的个盘面积占比加大的影响环降。

# 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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	上周签约套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	群星新邨	增城	114	13695	4415	3224	11	3801
2	誉山国际	增城	84	7301	7244	9922	33	10885
3	阳光城丽景湾	南沙	79	7999	11001	13753	25	13907
4	广州万达文化旅游城	花都	59	5091	6845	13446	42	13753
5	云溪四季	增城	57	5289	5941	11233	16	11263
6	实地蔷薇国际	增城	34	4188	5070	12106	63	11958
7	珠光御景山水城	从化	34	3479	3463	9953	21	9211
8	绿湖国际城	增城	31	3899	4142	10624	56	10014
9	金海岸花园	番禺	31	3661	6717	18348	5	16010
10	珠江壹城	从化	28	3145	2772	8814	10	8896

# 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 <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	上周签约套数	上周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	万科春风十里	增城	27	2858	3715	13000	2	12999
12	实地常春藤	黄埔	27	2656	4025	15153	21	15197
13	招商雍华府	天河	24	3084	13743	44562	16	44568
14	广州绿地城	黄埔	24	2600	3168	12184	5	12464
15	越秀滨海新城	南沙	24	2434	3348	13753	32	13863
16	南华时代城	花都	22	2648	4409	16649	6	16974
17	融创御园	增城	22	2413	2851	11817	66	11779
18	越秀保利爱特城	黄埔	22	2088	3505	16786	24	16980
19	佳兆业城市广场	黄埔	22	2032	4393	21621	20	23545
20	万科尚城	黄埔	22	1674	3163	18895	20	18956



# 新推动态：周末四盘齐推 亚运城加推逾300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/㎡)	去化情况
招商雍景湾	黄埔区中新知识城腾龙大道旁	占地：17.9万㎡ 总建：38.9万㎡	2月3日 (加推)	90-101㎡三至四房	1# 138套	/	带装修22000-23000	/
保利半岛	南沙区滨水大道左侧	占地：11.0万㎡ 总建：19.2万㎡	2月3日 (开盘)	137-169㎡叠墅	7#、8# 36套	认筹3万抵10万/一次性95折/商业按揭96折/4个月分期97折/1年分期99折/促销(筹带筹)98折/准时签约99折/开盘98折	毛坯520-720万/套	约61%
绿湖国际城	增城区挂绿新城石滩广场西北向	占地：71.3万㎡ 总建：330万㎡	2月3日 (加推)	77㎡二房、95/116/118/122㎡三房	四期5座 约156套	1万筹金享优先选房	毛坯约14500	约61%
亚运城·天成	海傍地铁站旁	占地：16万㎡ 总建：45万㎡	2月4日 (加推)	75-130㎡二至四房	2栋 324套	2万抵8万	带装修22000-27000	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 黄埔：重点个盘开卖

## 【招商雍景湾2018-2-3加推情况】



推售货量：1栋，合计138套

户型配比：

户型	小三房	大三房	四房	合计
面积 ( $\text{m}^2$ )	90	92	101	13008
套数 (套)	46	46	46	138

推售价格：均价22000-23000元/ $\text{m}^2$ （带装修）

客户构成：主要客户为黄埔、天河、白云，除黄埔区外，白云区占比较大。以自住为主，少部分投资。

备注：

▲ 较多客户看中地铁知识城支线的开通，有升值潜力；

▲ 自住型客户对周边生活配套存在顾虑。

# 黄埔：招商雍景湾户型图



90m<sup>2</sup>小三房



92m<sup>2</sup>大三房



101m<sup>2</sup>四房

# 南沙：重点个盘开卖

## 【保利半岛2018-2-3开盘情况】



推售货量：7#、8#，36套

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	137-154 m <sup>2</sup>	169m <sup>2</sup>	/
套数 ( 套 )	24	12	36

推售价格：毛坯520-720万元/套

备注：

▲收筹约103个，开盘到访率24%，当日成交22套，去化约61%

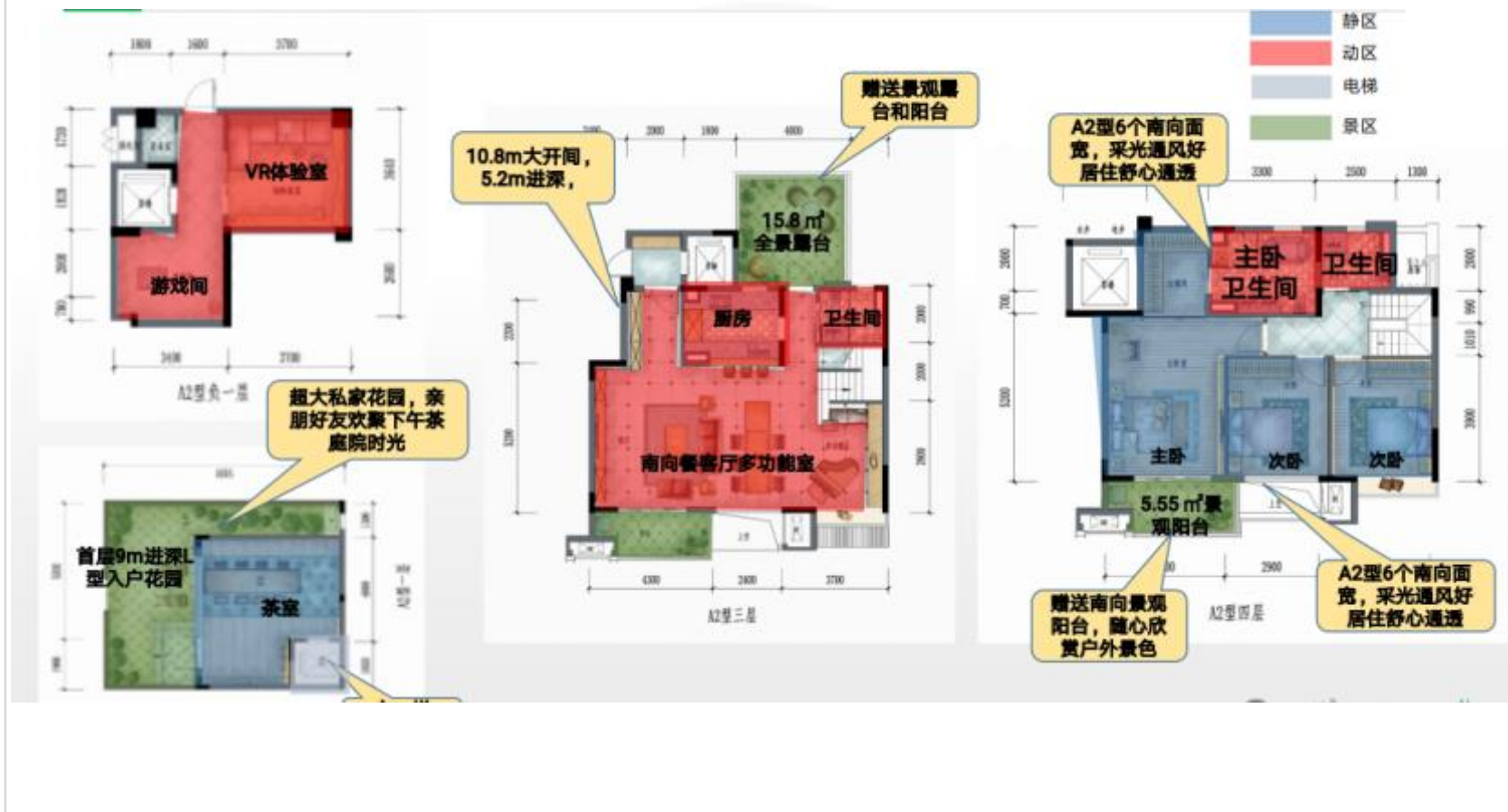
▲南入户137m<sup>2</sup>总价520-580万元/套，南入户154m<sup>2</sup>总价650-720万元/套；北入户148m<sup>2</sup>总价620-700万元/套。其中137m<sup>2</sup>成交11套，148m<sup>2</sup>成交6套，154m<sup>2</sup>成交5套，主要为137m<sup>2</sup>总价低，户型较常规，易于接受

▲备案价：14800元/m<sup>2</sup>



# 南沙：保利半岛户型

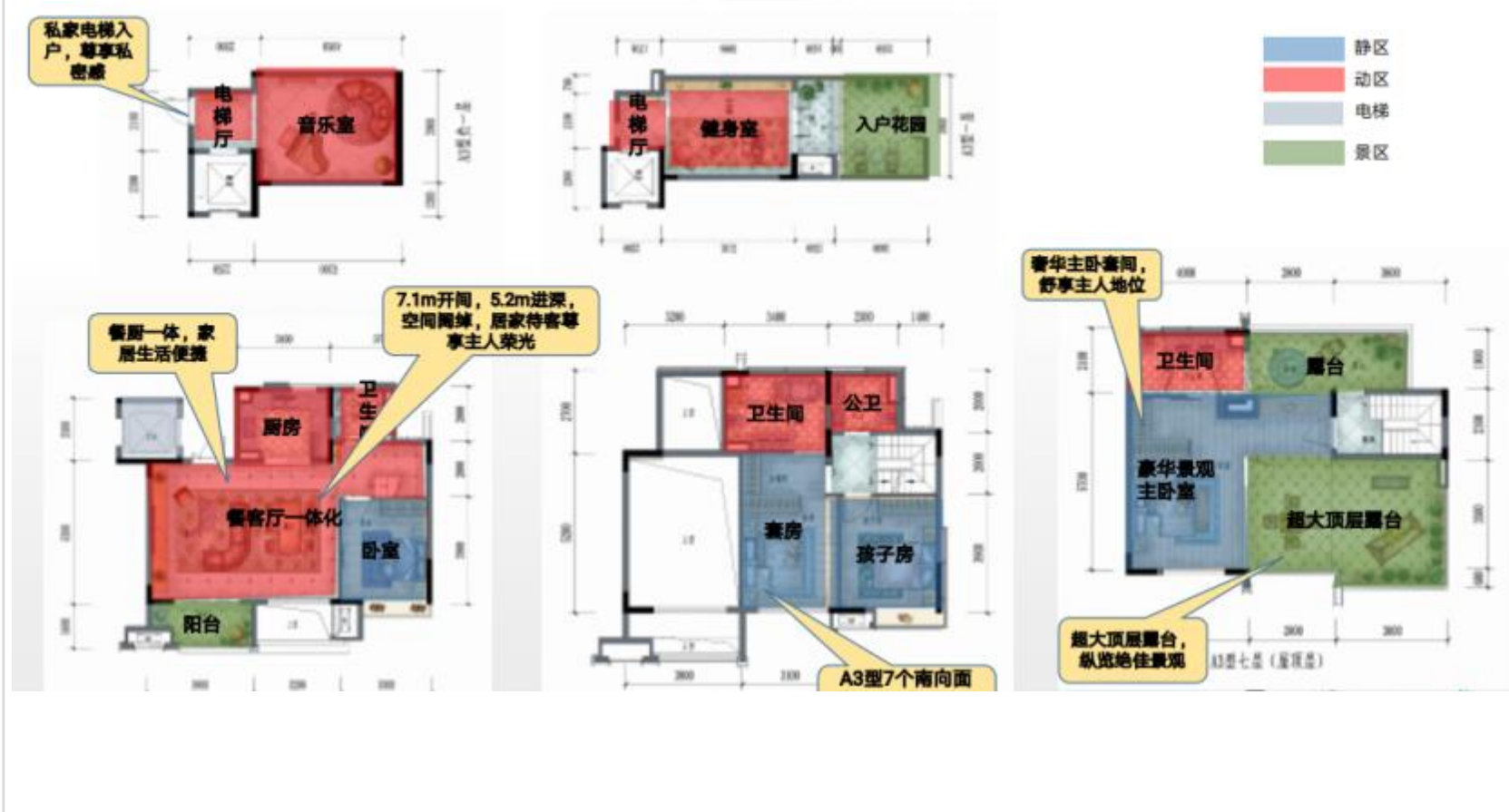
## A2: 154m<sup>2</sup>四房





# 南沙：保利半岛户型

## A3: 169m<sup>2</sup>五房





# 增城：重点个案加推

【绿湖国际城2018-02-03加推情况】



推售货量：四期五座，两梯五户，1-32层，其中1层2户，2层4户，3-32层各5户/层，共156套。

户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	77	95-122	/
套数 (套)	31	125	156

推售价格：毛坯均价约14500元/m<sup>2</sup>

优惠折扣：无

去化情况：成交约95套，去化约61%

备注：1万筹金享优先选房

# 增城：绿湖国际城四期5座户型图

- 01户型约118㎡大三房
- 02户型约116㎡大三房
- 03户型约122㎡大三房
- 04户型约95㎡小三房
- 05户型约77㎡二房



# 番禺：重点个盘开卖

## 【亚运城·天成三期2018-02-04开盘情况】



推售货量：A2-2栋、三梯六户、合计约324套

户型配比：

户型	两房	小三房	2+1房	大三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	75	88	95	109	128	/
套数 (套)	54	54	108	54	54	324

推售价格：22000-26000元/m<sup>2</sup>（带装修）

优惠：诚意登记2万，开盘享8W优惠

备注：

▲ 双合同首付接近6成

# 番禺：亚运城·天成户型图



# 番禺：亚运城·天成户型图



95m<sup>2</sup>2+1房



88m<sup>2</sup>小三房



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

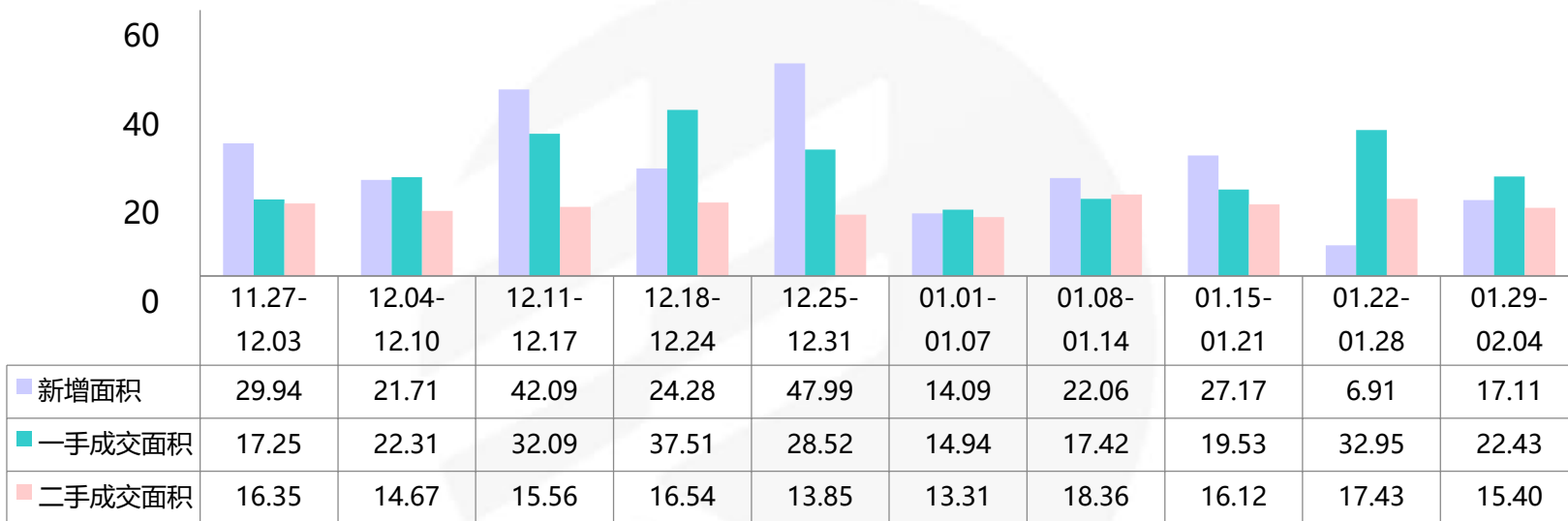
### **推新节奏放缓 商业成交回暖**

摘要：春运启幕，本周仅4盘推新，节奏放缓，禅城融创望江府、新福港鼎峰售罄，三水雅居乐融创三江府消化八成。商业市场3种业态公寓、写字楼、商铺成交量均呈涨势。

# 住宅：珠三角新干线机场入选省重点项目 中海狮山首盘亮相

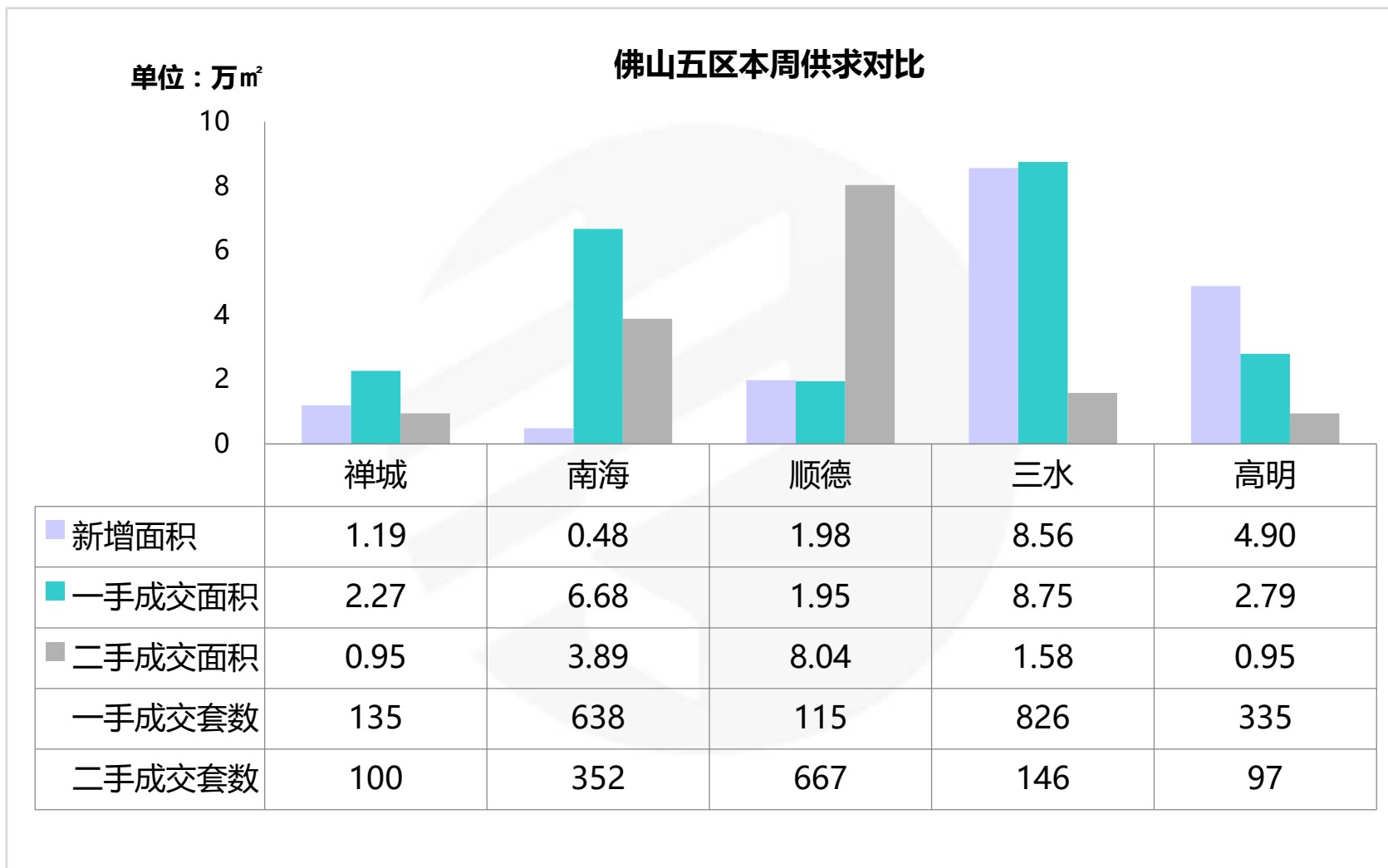
单位：万m<sup>2</sup>

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比减少32%，二手成交面积环比减少12%。
- ▲ 本周新增量回升，三水、高明两区为主力，其中三水碧桂园奥斯汀获得首批预售证，项目亦预计本月开盘，此前碧桂园在三水的首盘华府已取得成功，本次碧桂园首次进驻北江新区同样吸睛不少。另外，碧桂园在南海及三水的翡翠湾、乐平碧桂园分夺本周市网签金额榜头两名，共吸金逾3亿元。
- ▲ 广东本周公布省重点建设项目，三水的尼克文化生态海岸、高明的新干线机场入选，均为片区发展注入强心针。
- ▲ 中海布局狮山的首个项目万锦世家周末正式开放销售中心，将以中海第六代精工标准打造。

# 住宅：三水一手供求量大幅回升 高明一手网签量回落明显





# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	融创望江府	2018/1/30	17座, 32层/2梯4户	三房/95-97	124	1.19
南海	广佛新世界	2018/1/31	上城51栋、52栋, 8层/1梯2户	四房/150	32	0.48
顺德	恒大龙江翡翠	2018/1/30	8、9座, 24层/2梯4户	三房/96-124	184	1.98
三水	恒大山水龙盘	2018/1/31	龙悦湖31座、32座, 31层/2梯4户	三房/90-91 四房/120-121	240	2.55
三水	碧桂园奥斯汀	2018/1/31	1座, 30层/2梯6户	三房/88-96 四房/104	174	1.68
三水	碧桂园奥斯汀	2018/1/31	2座, 29层/2梯6户	三房/88-96 四房/104	168	1.62
三水	保利中央公园	2018/2/2	中韵29座, 33层/2梯4户	三房/90 四房/116-127	128	1.36
三水	保利中央公园	2018/2/2	中韵30座, 33层/2梯4户	三房/90 四房/116-127	128	1.36
高明	富星半岛	2018/2/1	10座, 20层/2梯4户	三房/115 四房/127-143	78	0.97
高明	绿色世嘉	2018/2/1	19座, 25层/2梯4户	三房/114-116	96	1.14
高明	江滨·香格里拉	2018/1/29	16座3梯, 30层/2梯4户	三房/110-113 四房/127-137	116	1.41
高明	江滨·香格里拉	2018/1/29	16座1梯, 30层/2梯4户	三房/110-114 四房/126-127	116	1.38
<b>合计</b>					<b>1584</b>	<b>17.11</b>

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 <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	季华西	融创望江府	2018/2/2	17座	124	三房/95-97	11500-12000/毛坯	无	100%
禅城	城南	新福港鼎峰	2018/2/3	A9(01单元)	44	三房/89	18000-19000/带装修	—	100%
顺德	龙江	碧桂园珑悦	2018/2/4	6座双数层	74	三房/89 四房/115-123	12300-14900/建面带装修	一个月分期96折 登记99折 开盘98折 签约99折	69%
三水	西南中心区	雅居乐融创三江府	2018/2/3	12座03、04梯腿	66	三房/95	11000-12000/带装修	一口价	80%
合计					<b>308</b>	—	—	—	<b>88%</b>

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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	碧桂园翡翠湾	18065	190	21186	8527
2	三水	乐平碧桂园	15829	203	21114	7497
3	禅城	绿地璀璨天城	14826	50	10756	13784
4	三水	雅居乐融创三江府	9924	116	11768	8433
5	南海	广佛新世界	9359	27	4747	19715
6	南海	恒大悦府	8497	51	5502	15445
7	南海	奥园1号	7867	27	3016	26080
8	禅城	融创望江府	7638	40	5446	14025
9	南海	恒大金名都	7552	28	2619	28841
10	南海	保利珑门	7545	38	4959	15215

(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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	宏宇景裕豪园	7234	27	2919	24787
12	三水	御江南	6698	78	8029	8343
13	南海	万科城市之光	6088	59	5396	11282
14	南海	奥园观湖尚居	5952	55	5587	10653
15	南海	金地悦荔	5939	27	2574	23076
16	三水	旭辉城	5672	58	6476	8757
17	禅城	保利碧桂园天汇	5670	28	4267	13288
18	南海	新城璟城	5371	35	3566	15062
19	南海	时代名著	5214	23	2956	17639
20	南海	绿地丽雅香榭花城	5117	51	5347	9571
合计			166057	1211	138229	12013

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

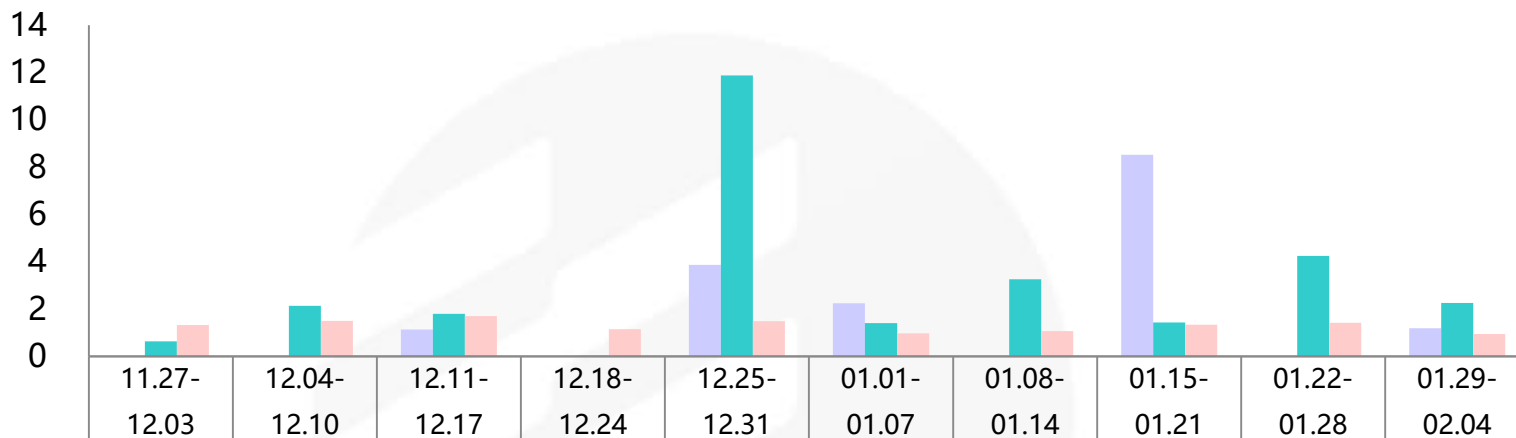
(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**50%**，成交面积环比**减少27%**，成交均价**上涨15%**。

# 禅城：融创望江府再加推 大批客户全首付

单位：万m<sup>2</sup>

禅城周度成交走势



Week	新增面积	一手成交面积	二手成交面积
11.27-12.03	0.00	0.64	1.34
12.04-12.10	0.00	2.14	1.50
12.11-12.17	1.14	1.81	1.71
12.18-12.24	0.00	0.04	1.16
12.25-12.31	3.88	11.88	1.50
01.01-01.07	2.25	1.42	0.99
01.08-01.14	0.00	3.27	1.07
01.15-01.21	8.52	1.45	1.34
01.22-01.28	0.00	4.26	1.42
01.29-02.04	1.19	2.27	0.95

- ▲ 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33%。
- ▲ 融创望江府周五加推17座，面积段涵盖95-97m<sup>2</sup>三房设计，毛坯均价11500-12000元/m<sup>2</sup>。由于户型设计好，面积较小，深受刚需、刚改客户喜爱，当天有着大批全首付客户成交；新福港鼎峰周末自然开卖A9栋01单元，面积为89m<sup>2</sup>三房，带装修均价18000-19000元/m<sup>2</sup>。

# 禅城：重点个盘开卖

【融创望江府2018-2-2开盘情况】



推售货量：17座，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	95-97	11899
套数 ( 套 )	124	124

推售价格：11500-12000元/m<sup>2</sup> ( 毛坯 )

开卖形式：集中开卖

折扣优惠：无

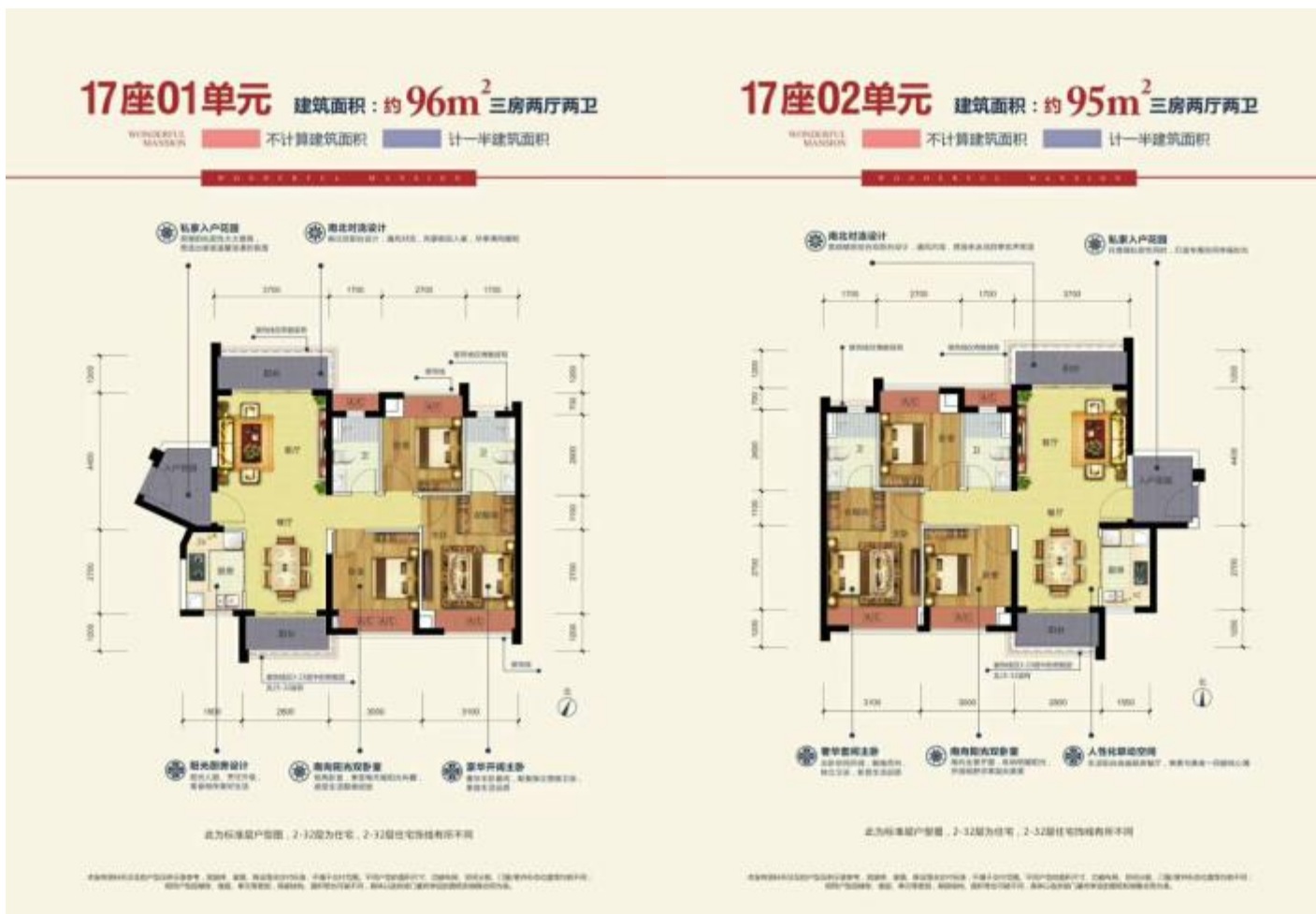
开卖情况：当日成交100% ( 124套 )

客户构成：南庄、张槎客户为主

备注：

▲本次推售的17座均为95-97m<sup>2</sup>三房户型，深受刚需、刚改客户喜爱。当天开卖亦有大量的全首付客户成交。

# 禅城：融创望江府户型图



(图片来源：融创望江府楼书)

# 禅城：融创望江府户型图



(图片来源：融创望江府楼书)



# 禅城：重点个盘开卖

## 【新福港鼎峰2018-2-3开盘情况】



推售货量：A9，51层/3梯8户，01单元，共44套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	89	3927
套数 (套)	44	44

推售价格：18000-19000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖形式：自然开卖

开卖情况：当日成交100% (44套)

折扣优惠：无

客户构成：石湾客户居多

备注：

▲项目优势在于地铁上盖加楼下是商场物业，生活方便。

# 禅城：新福港鼎峰户型图

## A9-01/03/05/07单位 · 两房两厅两卫 ·

· 建筑面积：约89m<sup>2</sup> · (以政府核准文件为准)



■ 此部分计算一半产权面积 ■ 此部分不计算产权面积

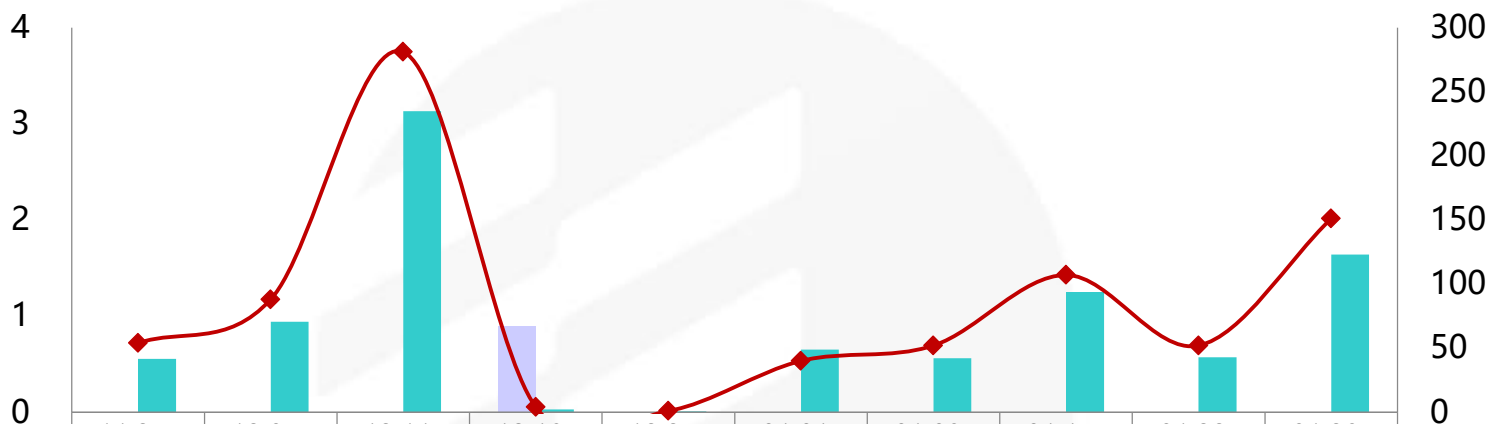
(图片来源：新福港鼎峰楼书)

# 桂城：网签量回暖 奥园1号、宏宇景裕豪园成本周网签榜首

桂城周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：套



	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	01.29-02.04
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.56	0.94	3.13	0.03	0.01	0.65	0.56	1.25	0.57	1.64
成交套数	54	88	281	4	1	40	52	107	52	151

▲ 本周桂城一手成交面积环比**增加189%**，成交套数环比**增加190%**。

▲ 年后网签限制有所释放，网签量价逐步回暖，但仍以旧货网签为主，过年前后预计并无项目加推。

# 禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	敏捷金谷国际	活动信息	春运助回家活动
	碧桂园岭南盛世	活动信息	凤凰优选年货促销活动
	中海凤凰熙岸	活动信息	挥春活动
	龙光玖龙湾	活动信息	名家手写挥春赠礼
	保利翡翠公馆	优惠信息	新春一口价单位

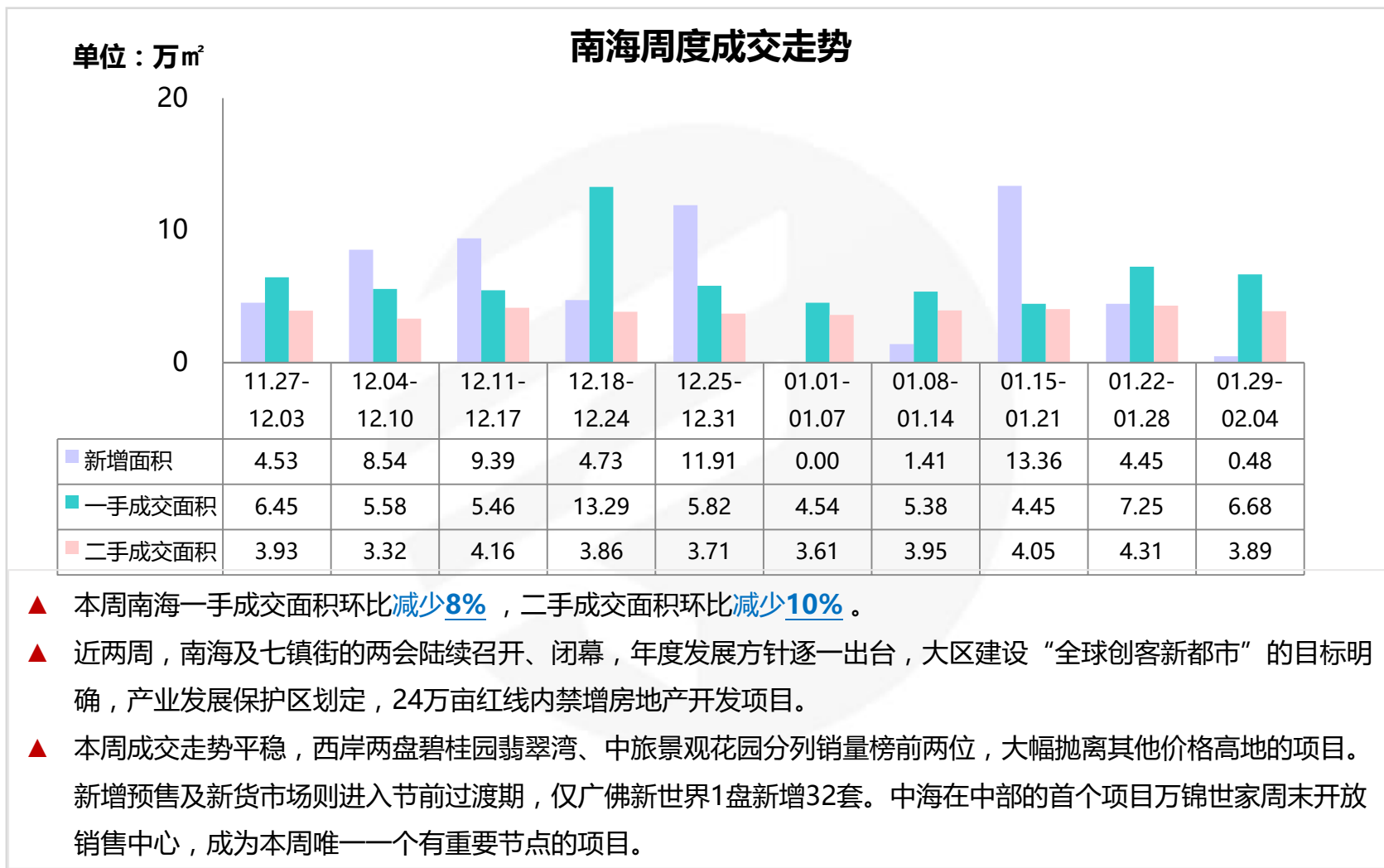
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 禅桂：即将开卖项目

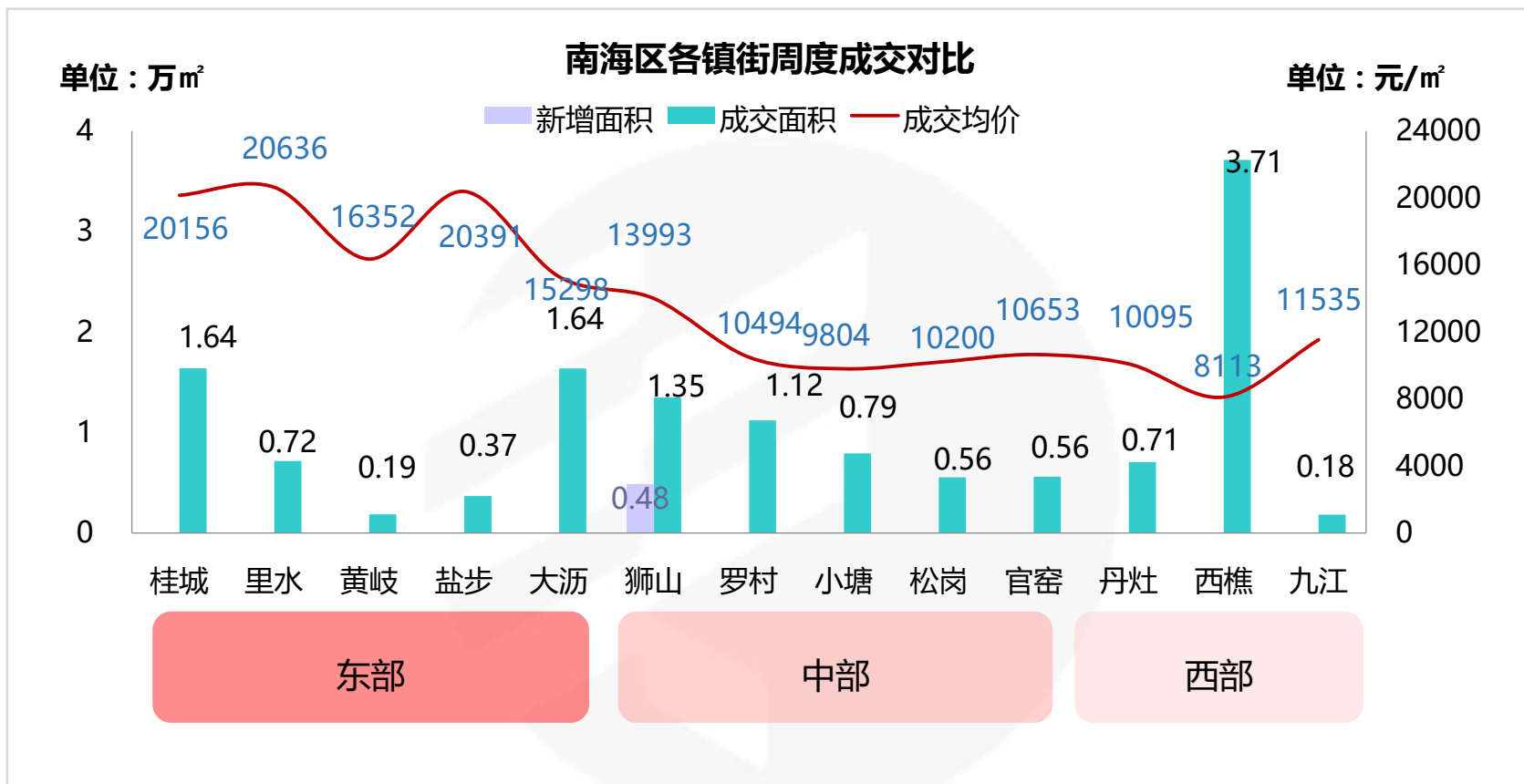
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-2月	敏捷金谷国际	4-5座	160	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2018-2月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	——
2018-2月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2018-2月	融创望江府	16座	124	95-97	11500-12000/毛坯	——
合计			512套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 南海：中海中部首盘万锦世家开放销售中心



# 南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 西樵凭借西岸碧桂园、中旅两盘共集中网签279套，网签量高居各板块之首。
- ▲ 东部网签闸口放松，多盘高价单位均得以轮候网签，大沥恒大悦府、保利珑门两盘重回TOP10，助力板块网签量回暖，桂城干灯湖板块亦有多盘录得双位数的套数网签。

# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	保利紫山	活动信息	2.3-4全家福拍摄
大沥	恒大悦府	活动信息	2.3-4 “拉斯维加斯嘉年华”
	怡翠尊堤	活动信息	2.3-4抢年货大行动
狮山	恒大城	活动信息	2.3-4 0元抢年货
罗村	光明花半里	活动信息	2.3-4写挥春，中国结DIY，品美味，砸金蛋抽好礼
官窑	中海万锦世家	开放销售中心	2.3开放销售中心，户型为100/120平米三房、140平米四房，2梯4户设计。目前，电话预约可享5000元优惠；2.3-4逛花街玩游戏，赢新年礼，挥春窗花DIY，热带雨林主题乐园
丹灶	桂丹颐景园	活动信息	2.3-4金狗报喜，挥春送暖
西樵	恒大御湖湾	活动信息	2.3-4贺新年民俗手工艺节
	碧桂园翡翠湾	活动信息	2.3-4翡翠湾杯王者荣耀争霸赛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理





## 南海：2.3中海万锦世家开放销售中心



(图片来源：中海万锦世家官微)

**项目位置：**佛山·南海·狮山 官窑瑶平路

**占地面积：**2.43万㎡

**建筑面积：**9.6万㎡

**项目基础信息：**项目共6栋586户，为中海第六代精工产品，打造城央高品质豪宅社区，主力产品为100-140㎡三四房带装修。

**项目动态：**

- ▲ 2月3日开放销售中心，户型为100/120平米三房、140平米四房，2梯4户设计。目前，电话预约可享5000元优惠。
- ▲ 现场活动：2月3-4日，逛花街玩游戏，赢新年礼，挥春窗花DIY，热带雨林主题乐园。

# 南海：中海万锦世家宣传图



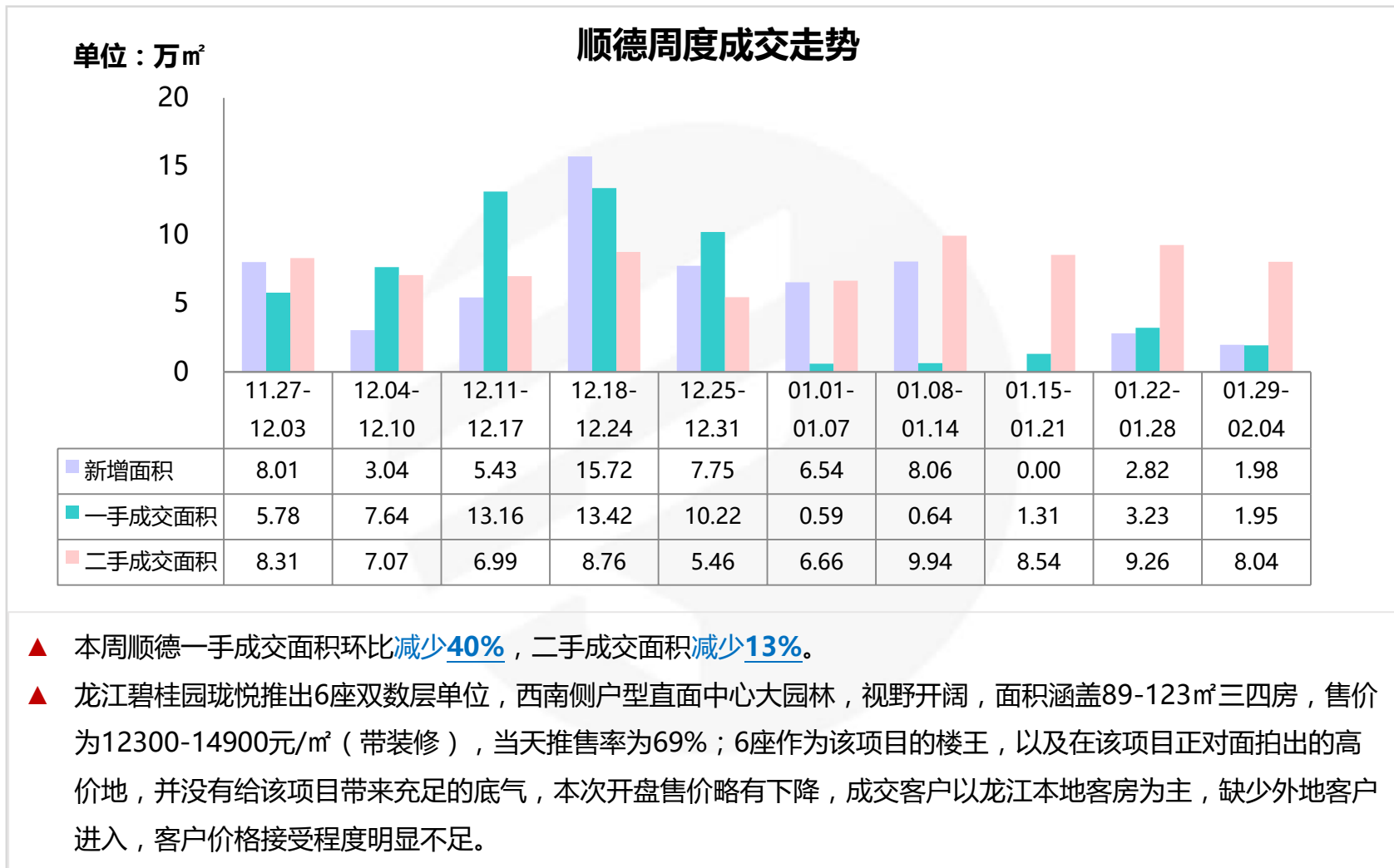
(图片来源：中海万锦世家官微)

# 南海：即将开卖项目

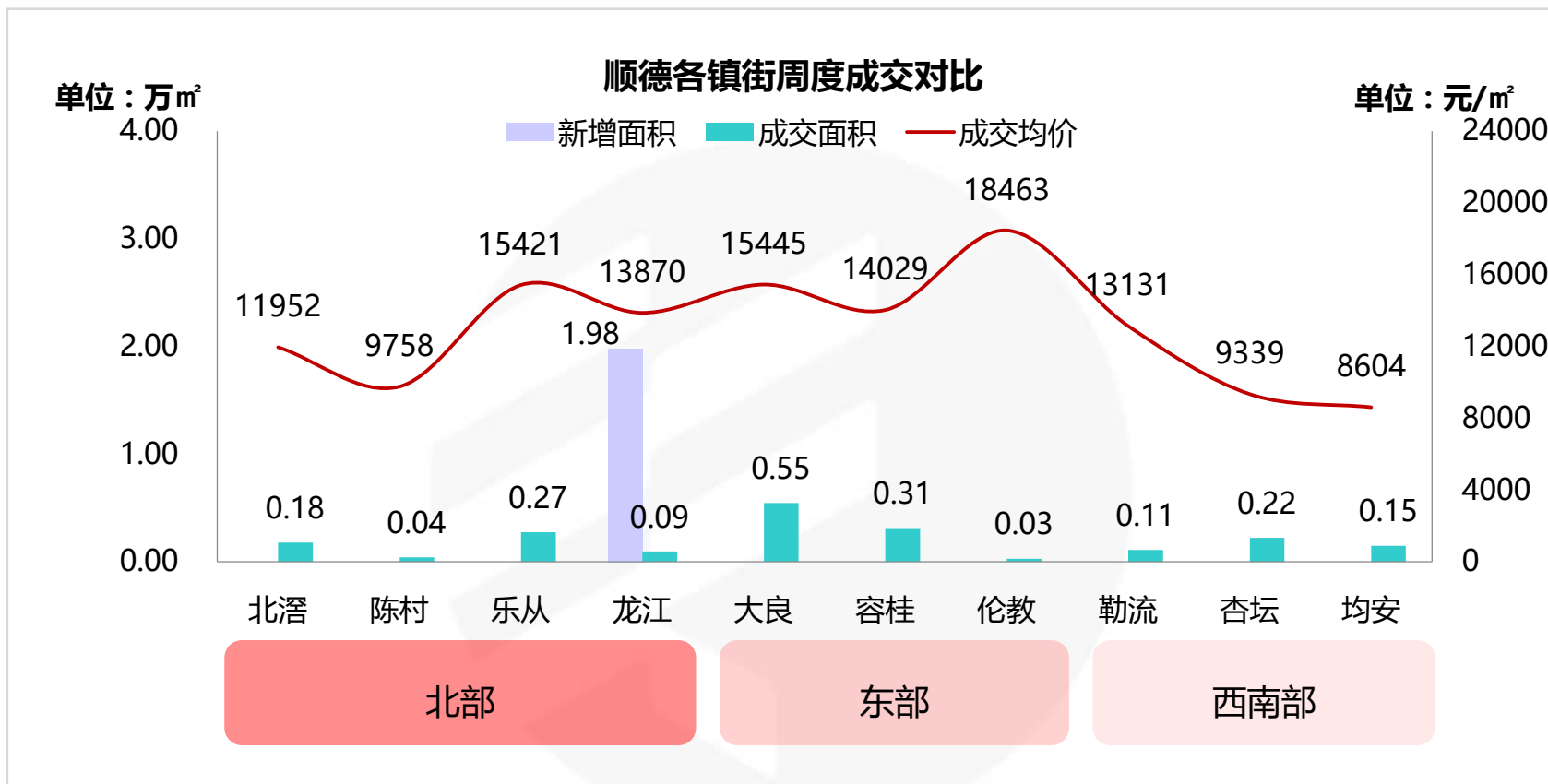
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-2月	恒大悦府	二期	192	110-140	24000-25000/带装修	——
2018-2月	碧桂园翡翠湾	36座	163	90-125	8500-9500/带装修	冻结1万一口价
2018-2月	恒大滨江御府	1、2座	120	110-208	10000-12000/带装修	——
合计			475套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 顺德：别墅、大平层支撑良桂片区网签面积走在前列



# 顺德：各镇街周度成交对比



▲ 临近春节，各楼盘纷纷开展了以春节为主题的暖场活动，少量楼盘集中推售，总体以自然去化为主。本周网签维持低位水平，仅两楼盘网签套数过双位数，整体市场表现不佳；大良碧桂园钻石湾网签3套超700m²别墅单位，容桂海骏达宫馆网签5套超400m²大平层单位，支撑良桂片区网签面积领先于其他镇街。

# 顺德：重点个盘开卖

## 【碧桂园珑悦2018-2-4开盘情况】



推售货量：6座双数层，30层/2梯5户，共74套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 ( m <sup>2</sup> )	89	115-123	7840
套数 ( 套 )	30	44	74

推售价格：12300-14900元/m<sup>2</sup> ( 建面带装修 )

开卖方式：微信选房

折扣优惠：一个月分期96折，登记99折，开盘98折，签约99折

开卖情况：当日成交69% ( 约51套 )

客户构成：龙江本地客占6成，乐从、勒流客户占1成，广州、佛山新城客户占1成，其他区域客户占2成。

备注：在龙江拍出高价地后，项目首次集中推售，然而高价地对项目的影响并不大，本次推出的货量不多，去化近7成，表现尚可，但价格略有下降，表现有失预期。

# 顺德：碧桂园珑悦户型图

## A户型(6座01/04)

建筑面积: 115m<sup>2</sup> | 套内面积: 94m<sup>2</sup> | 3房2厅2卫



## B户型(6座02/03)

建筑面积: 89m<sup>2</sup> | 套内面积: 72m<sup>2</sup> | 2房2厅2卫



## C户型(6座05)

建筑面积: 123m<sup>2</sup> | 套内面积: 100m<sup>2</sup> | 3房2厅2卫



## 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	2.3-2.4 举行新春年货欢乐送活动
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	2.3起 推出新春两重大礼
伦教	保利中央公园	活动信息	2.4 举行亲子嘉年华活动
勒流	博澳城	活动信息	2.3-2.4 举行挥春送吉祥活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



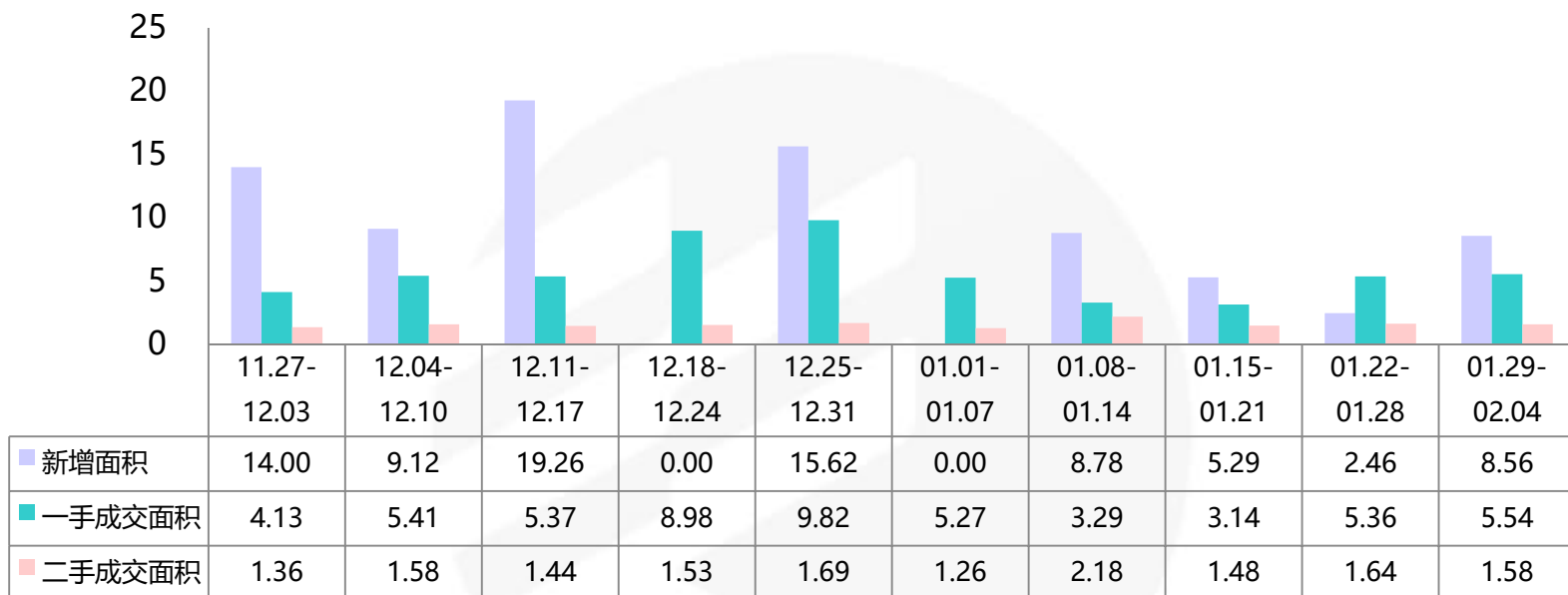
# 顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-2月	融创臻园	1、3座	142	建面100-140	15000-17000/建面毛坯	--
合计			约142套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 三水：雅居乐融创三江府两周内两度开卖 整体去化表现亮眼

单位：万m<sup>2</sup> **三水周度成交走势**



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加3%**，二手成交面积环比**减少4%**。
- ▲ 乐平碧桂园和雅居乐融创三江府两盘集中网签过百套，支撑一手网签面积维持5万方水平。
- ▲ 雅居乐融创三江府持续热销，本周再度推售12座03、04梯腿，面积均为95m<sup>2</sup>，售价11000-12000元/m<sup>2</sup>（带装修），当天去化达8成；该项目持续热销，一方面是由于价格上对比三水中心楼盘尚有一定优势，另一方面是紧邻南海狮山，更容易承接广州荔湾、越秀等区域客户。

# 三水：重点个盘开卖

## 【雅居乐融创三江府2018-2-3开盘情况】



推售货量：12座03、04梯腿，34层/2梯4户，共66套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	95	6266
套数 (套)	66	66

推售价格：11000-12000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然开售

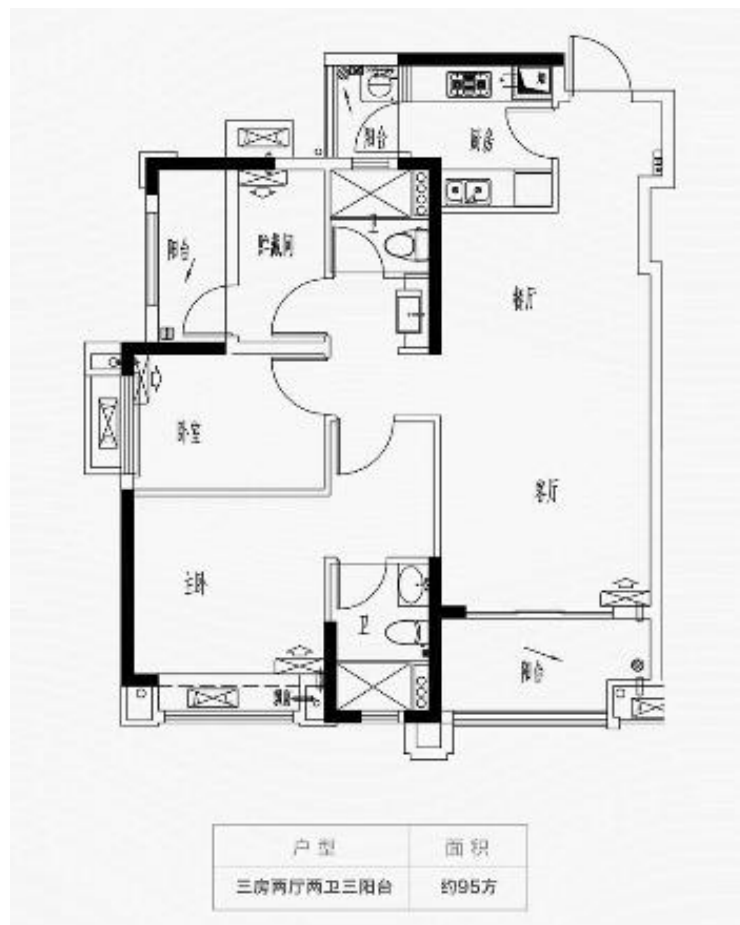
折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交80% (约53套)

客户构成：广州客户占55%，三水客户占30%，其他占15%。

备注：继上周热销后，该项目继续推货，再度延续上周热销状况，当天去化达8成。

## 三水：雅居乐融创三江府户型图



## 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	雅居乐融创三江府	活动信息	2.2-2.3 五大新春福利活动
云东海片区	恒大云东海	活动信息	2.3-2.4 举行挥春活动
河口片区	新城招商誉府	活动信息	2.3 举行新春嘉年华购房三重礼活动
	恒大郦湖城	活动信息	2.3-2.4 举行拉斯维加斯趴
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	2.3-2.4 恒大年货超市活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

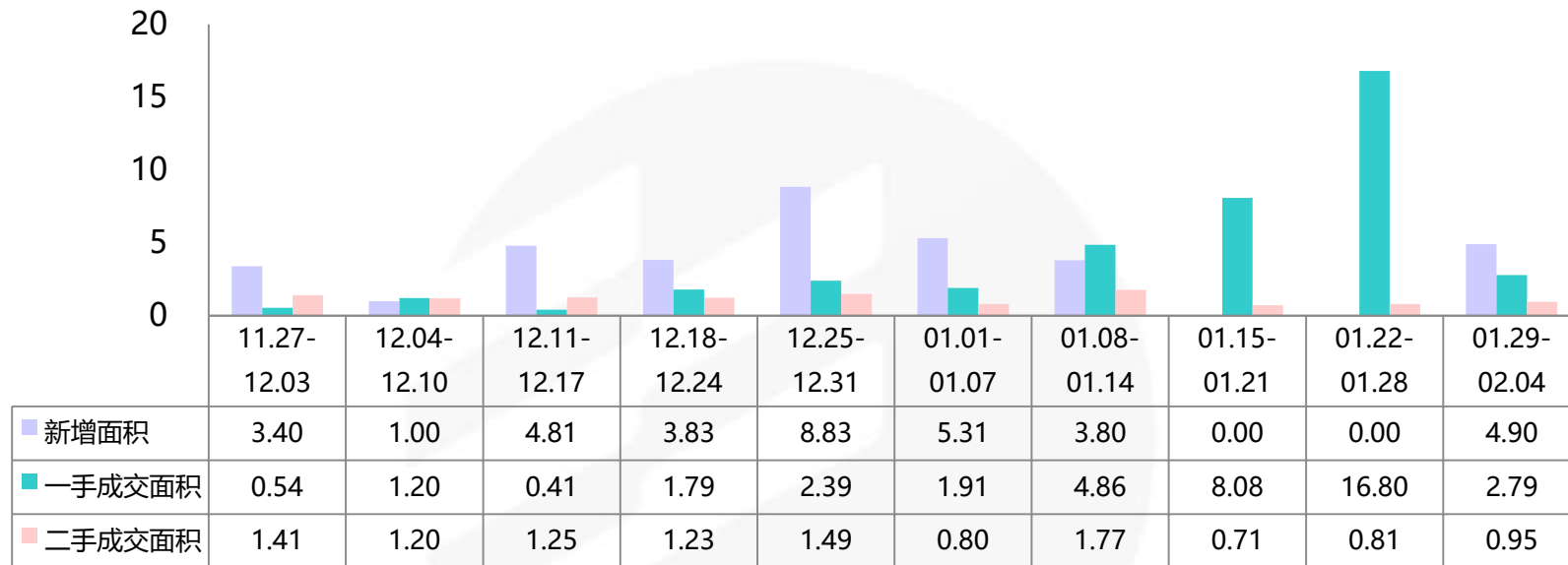
## 三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 ( m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-2月	碧桂园奥斯汀	星荟洋房产品	342	88-104	9000-10000/带装修	——
合计			约342套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 高明：一手网签面积回落 三个楼盘取得新增预售

单位：万m<sup>2</sup> 高明周度成交走势



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周高明一手成交面积环比**减少83%**，二手成交面积环比**增加17%**。
- ▲ 江滨·香格里拉取得16座1梯和16座3梯新增预售，面积段涵盖110-137m<sup>2</sup>三四房设计。
- ▲ 绿色世嘉取得19座新增预售，面积段涵盖114-116m<sup>2</sup>。
- ▲ 富星半岛取得10座新增预售，面积段涵盖115-143m<sup>2</sup>三四房设计。

# 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	美的明湖	活动信息	1.30·2018·最美的回家路
明城	恒大山湖郡	活动信息	2.3岭南年货节活动
荷城	高明碧桂园峰会	活动信息	2.3音乐会 + DIY巧克力花
		活动信息	2.4王者荣耀决赛 + DIY巧克力花

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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-2月	美的明湖	8座	160	100-143	10000-11500/带装修	——
合计			160套			

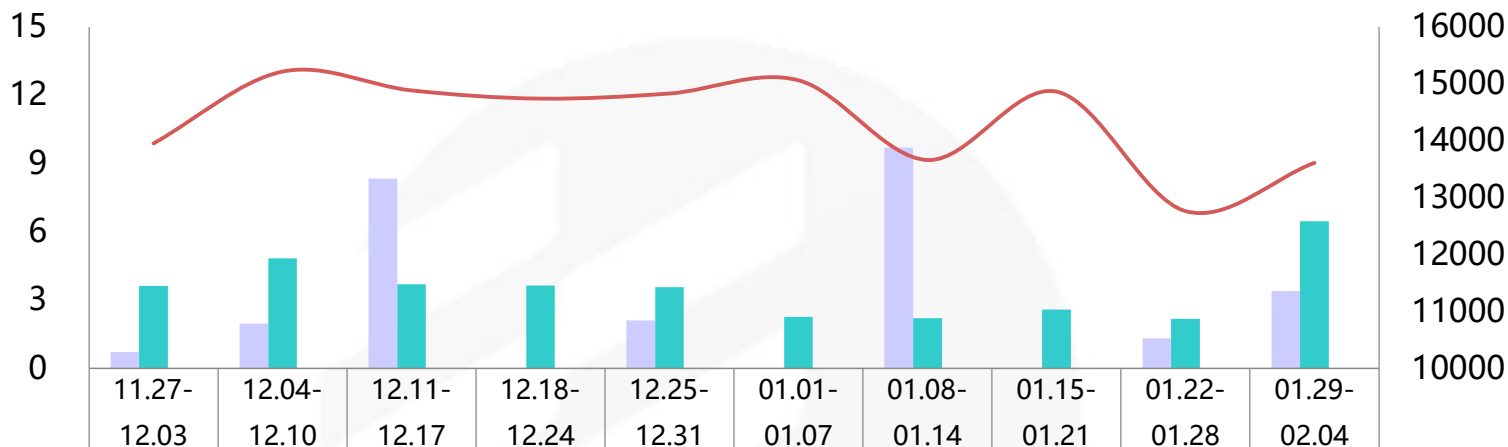
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 商业公寓：四盘本周成交过百套助力市场成交放量

单位：万m<sup>2</sup>

## 佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m<sup>2</sup>



新增面积	0.72	1.96	8.34	0.00	2.10	0.00	9.70	0.00	1.32	3.40
成交面积	3.63	4.84	3.69	3.64	3.57	2.27	2.21	2.58	2.17	6.46
成交套数	712	896	651	705	630	459	402	425	363	1088
成交均价	13952	15214	14883	14739	14829	15061	13660	14862	12763	13611

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加300%**，成交面积环比**增加298%**，成交均价**上涨107%**。
- ▲ 本周公寓市场共取得648套预售，分别为绿岛湖壹号和海伦堡爱PARK；成交方面，富力国金、万科壹都荟、星港城万达广场和康威斯商业大楼均有过百套成交，助力本周成交放量；中心区域优质项目集中网签带动市场成交均价走高。

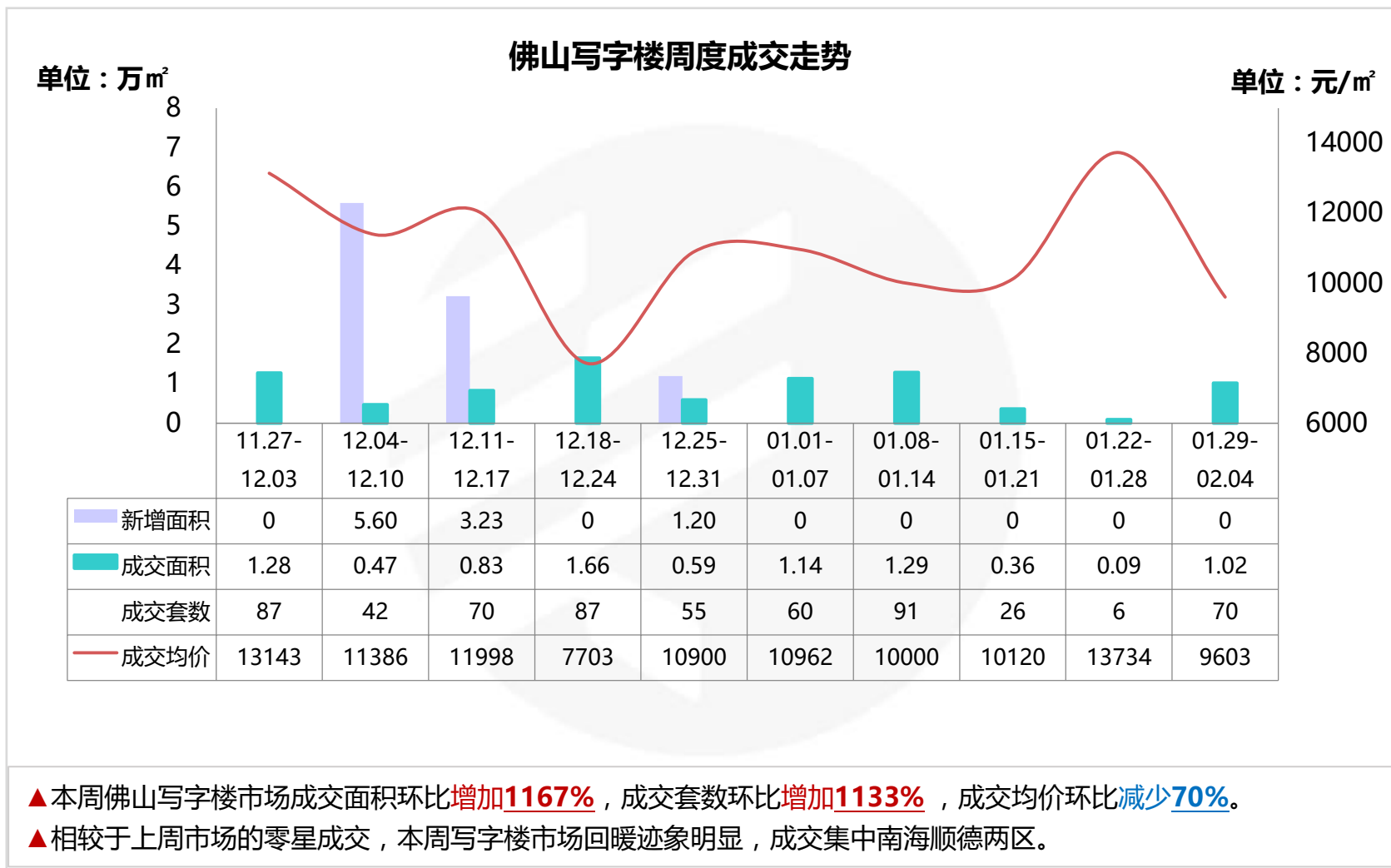
# 商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	15931	113	7585	21003	带装修
2	南海平洲	万科壹都荟	13841	133	7923	17469	LOFT, 带装修; 产业配套
3	南海千灯湖	万科金域中央	7976	74	5057	15770	LOFT, 带装修
4	南海黄岐	星港城万达广场	5816	127	7547	7706	带装修; 集体土地
5	南海千灯湖	京华广场	5452	43	2561	21287	含LOFT, 带装修
6	顺德大良	南国东汇	3356	43	2269	14789	LOFT,带装修
7	南海狮山	长华国际中心	3251	34	2196	14807	含LOFT, 带装修
8	顺德容桂	康威斯商业大楼	2771	104	5630	4922	——
9	顺德大良	保利中环广场	2768	43	2871	9640	含LOFT,带装修
10	南海桂城	城智大厦	2159	15	1892	11415	——
合计			63322	729	45532	13907	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 写字楼：成交集中南海顺德 市场有所回暖



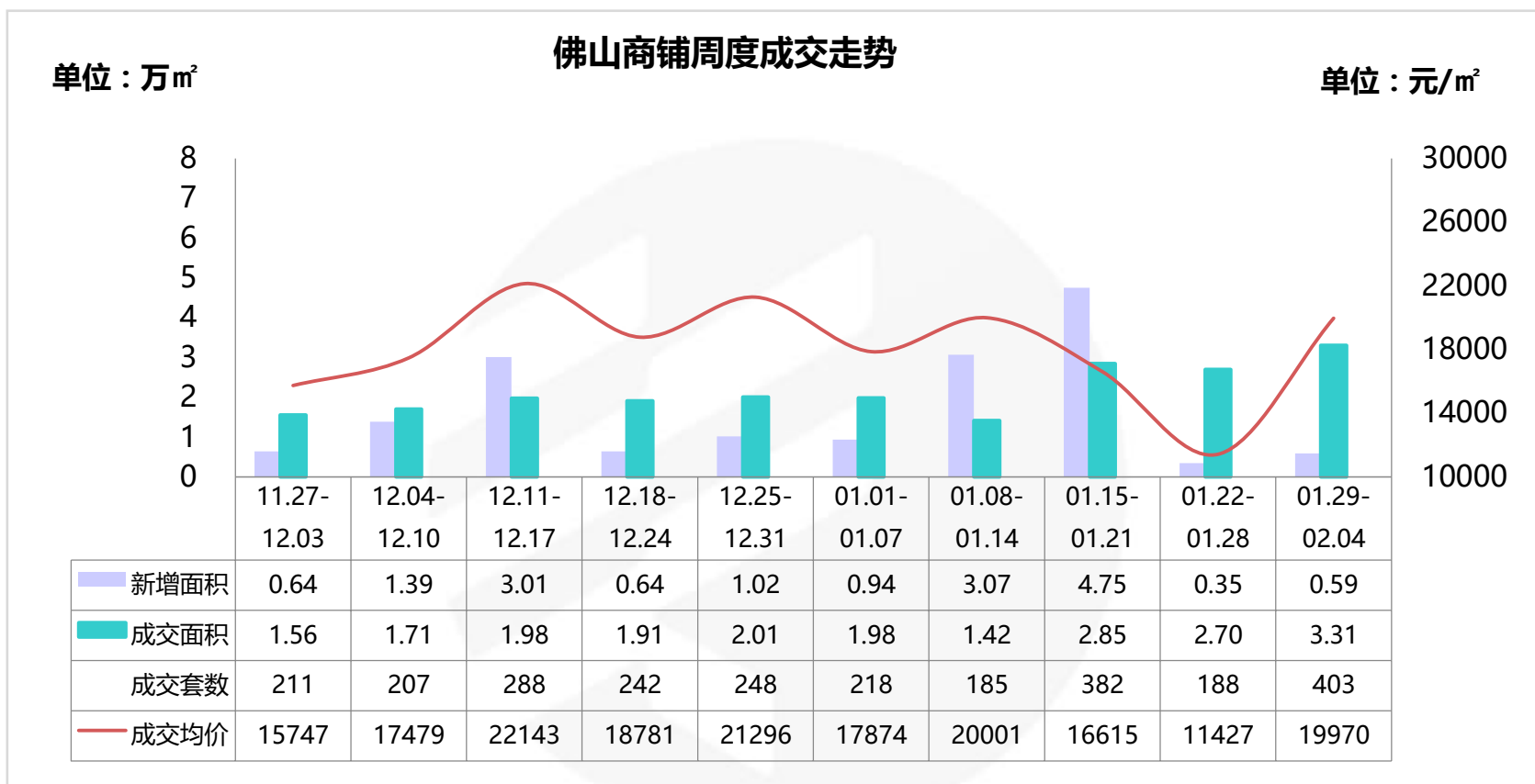
# 写字楼：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海 三山新城	国际创智园	3246	13	3636	8927	——
2	南海平洲	天安中心	1012	6	847	11943	——
3	南海平洲	嘉邦国金中心	849	5	621	13673	——
4	南海罗村	华南医博城	848	13	1421	5970	——
5	南海平洲	方舟一号	777	7	1028	7557	——
6	南海里水	中企时尚商都	566	3	603	9395	——
7	南海大沥	龙汇大厦	310	4	271	11420	——
8	南海平洲	创越时代·文化创意园	301	2	231	13054	——
9	南海桂城	中汇大厦	218	3	152	14334	——
10	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	206	1	121	17108	——
合计			<b>8333</b>	<b>57</b>	<b>8930</b>	<b>9331</b>	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 商铺：星港城万达广场一枝独秀 市场量价齐升



▲本周佛山商铺市场成交面积环比**增加214%**，成交套数**增加122%**，成交均价环比**上涨174%**。

▲本周商铺市场新增85套，五区分布平均；成交方面，南海黄岐的星港城万达广场集中网签190套单位，均价61764元/m<sup>2</sup>领跑全市，近期表现亮眼。

# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海黄岐	星港城万达广场	29020	190	4699	61764	集体土地
2	顺德容桂	天晋商业大厦	4836	1	3680	13142	——
3	南海 千灯湖	地铁金融城	3108	1	10361	3000	——
4	南海平洲	天安中心	2729	6	1516	18000	——
5	南海里水	保利紫山	2371	15	799	29666	——
6	三水 三水新城	三水万达广场	1878	6	639	29400	——
7	顺德龙江	龙江中心	1698	22	647	26244	——
8	三水西南 中心区	三水冠军城	1696	13	642	26409	——
9	顺德龙江	世博汇	1391	36	1050	13248	——
10	南海 三山新城	第壹时区	1340	4	514	26054	——
合计			50068	294	24547	20396	——

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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
禅城	南庄	绿岛湖壹号	2018/1/31	湖翠一路3号二座	LOFT	408	48-77	21370
	张槎	融创望江府	2018/1/30	十七座	首层商铺	29	45-130	2333
南海	三山新城	海伦堡·爱Park	2018/2/1	4座，16层/2梯16户	LOFT	240	40-68	12652
					首层商铺	10	35-92	519
顺德	龙江	恒大龙江翡翠	2018/1/30	8、9座	商铺	19	30-85	1122
三水	河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/1/31	1座	首层商铺	5	30-99	365
三水	河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/1/31	2座	首层商铺	8	66-104	650
高明	西江新城	江滨·香格里拉	2018/1/29	16座3梯	首层商铺	7	51-84	455
高明	西江新城	江滨·香格里拉	2018/1/29	16座1梯	首层商铺	7	51-84	415

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