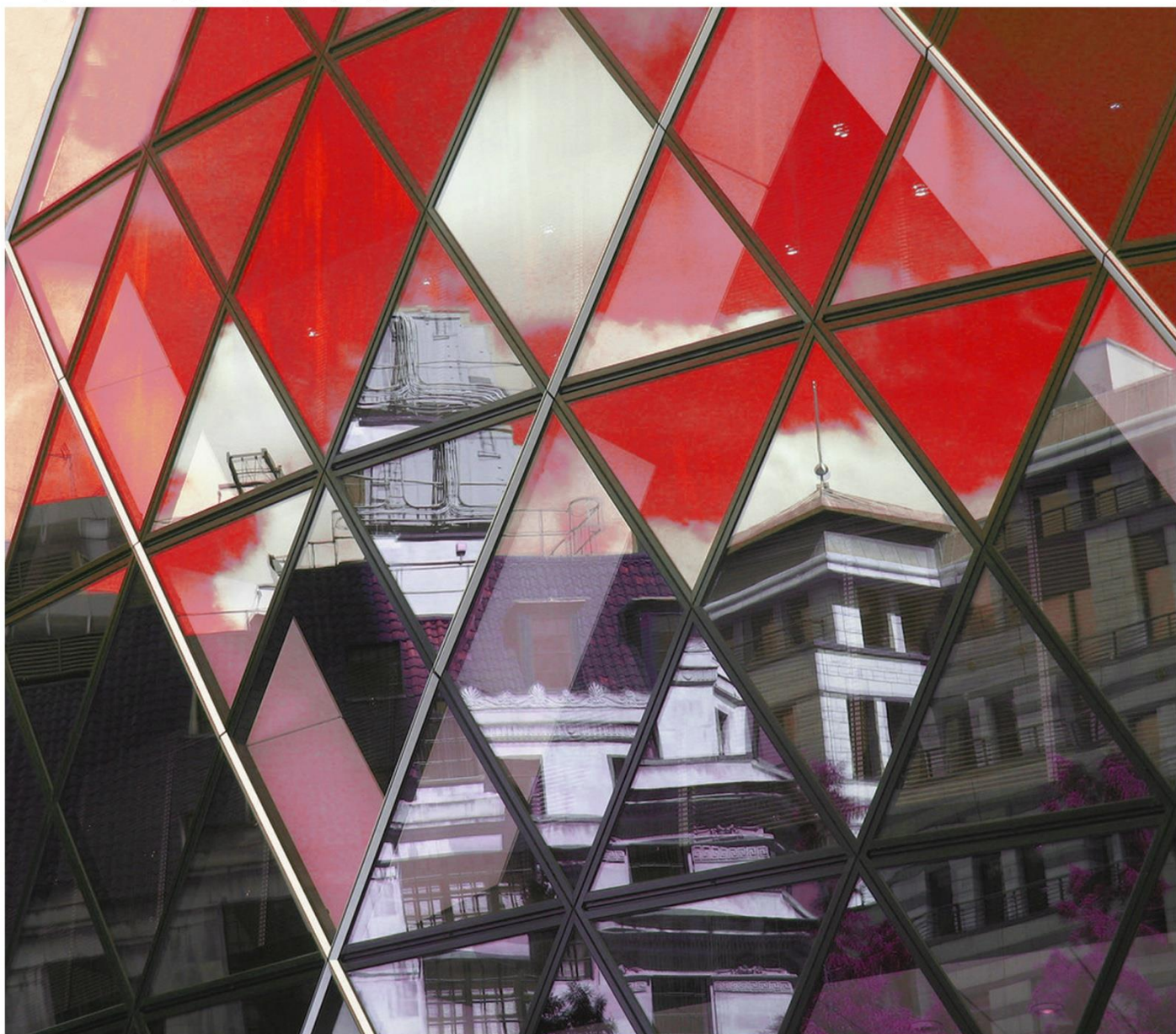


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 11 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 张家宜 张蓉 麦少庄 罗靖 梁德权

何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

目录

一、政策及行业资讯.....	4
二、经济大事记.....	10
三、城市规划与建设.....	11
四、土地交易情况.....	23
4.1 土地成交情况.....	26
4.2 土地出让预告.....	28
五、广州住宅：观望情绪影响全市成交 库存加大去化周期拉长.....	- 32 -
5.1 总况：观望影响成交两月环降 备案价措施落实月末成交攀升.....	- 32 -
5.2 天河区：区域仅一项目推新 刚需盘支撑区域供应.....	- 36 -
5.3 荔湾区：区域网签持续回落 广钢新城主导区域市场.....	- 37 -
5.4 越秀区：区域再次零新增预售 网签量稍有上升.....	- 38 -
5.5 海珠区：供应放缓推新缺位 网签量两个月回落.....	- 39 -
5.6 白云区：区域网签仅百余套 保利华润紫云支撑区域供应.....	- 40 -
5.7 黄埔区：网签量高位回落 区域最高单价地块入市.....	- 41 -
5.8 番禺区：区域网签量持续回落 奥园莲峰圣境支撑供应.....	- 42 -
5.9 花都区：区域网签新低位 年底房企推货积极.....	- 43 -
5.10 南沙区：区域推新步伐放缓 网签止跌回升.....	- 44 -
5.11 增城区：供应回落推新去化欠佳 整体网签量跌至一年新低.....	- 45 -
5.12 从化区：供应回落网签环降 产品结构变化影响成交.....	- 46 -
六、佛山住宅：顺德持续放量支撑网签 外围部分低价楼盘表现亮眼.....	47
6.1 佛山住宅供求分析.....	47
6.2 禅城区：获批新增破千套 年底推货将集中在绿岛湖板块.....	49
6.3 南海区：东部、中部市场热度不足 西樵市场表现活跃.....	49
6.4 顺德区：一手网签继续维持高位 楼市活动暂显冷清.....	50
6.5 三水区：供需双双回落 促销活动或将加码.....	50
6.6 高明区：土地市场破荒连挂 7 宗地 网签市场依旧淡静.....	51
6.7 五区住宅开盘情况.....	52
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	56
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）.....	60

一、政策及行业资讯

■ 佛山取消原购房入户入学政策 广州自持商品房禁止销售同，租赁合同不超 20 年

来源：经纬【中国】市场研究中心整理新闻报道 2018-11-1——11-30

2018年全国各地限购政策一览表		
城市	限购日期	调控内容
广州	2018/11/2	11月2日，广州市政府发布了《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》的公告，对旧村改造补偿方式、合作企业选择、地价评估、拆迁补偿、改造成本计算方式等，鼓励旧村、旧厂积极改造等方面进行了明确。值得一提的是，细则中明确提到，城市更新项目建成的商服类物业，可向个人、个体工商户和其他非法人单位销售。
佛山	2018/11/4	佛山取消原购房入户入学政策 纳入积分制统筹安排：11月2日，佛山市政府召开常务会议，原则上通过新修订《佛山市新市民积分制服务管理办法》（简称“新《办法》”）。新《办法》将购房类人群纳入积分制统筹安排，明确不再执行原购房入户政策，同时取消购房类政策性借读生待遇并设置过渡期，将房产情况作为申请入户、入学的计分指标，增加积分入住公租房的内容。
深圳	2018/11/5	11月5日，深圳市委公布了《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法(第二次征求意见稿)》（以下简称《处置办法》），旨在加强土地用途变更和容积率调整管理，更好地盘活和推动存量用地二次开发利用。《处置办法》自发布之日起施行，有效期五年。
武汉	2018/11/11	近日，武汉市房管局联合武汉市国土规划局发布《武汉市新（配）建租赁住房管理规定（试行）》（征求意见稿）。规定要求，今后武汉新（配）建租赁住房应全部用于租赁，不得“以租代售”，对外出租单次租期不得超过20年，不得一次性收取5年以上租金，不得以收取保证金等其它方式变相出售。
江门	2018/11/12	11月12日，广东江门人社局发布了《关于进一步集聚新时代人才建设人才强市的意见》公开征求意见稿。提及包括免费获得住房，购房折扣等人才福利，其中个人最高补贴达100万。
深圳	2018/11/16	11月16日，深圳盐田区发布了起草的棚改实施细则并公开征求意见。初步改造意愿征集达到85%以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积85%以上的可提交棚户区改造申请报告，意愿征集工作启动六个月内，达“双95%”以上的可申请纳入棚户区改造年度计划。
东莞	2018/11/18	11月18日，东莞市住房和城乡建设局发布公告称，为进一步贯彻落实国家关于普通住房的优惠政策，东莞市进行了2018年普通住房价格标准第二次调整，第一类上升117元/平米
广州	2018/11/21	11月21日，广州市住建委和市国资委联合起草了《关于对新增租赁住房有关管理工作的通知》明确自持商品房不得销售转让、押金不得超房租2倍、租赁企业需在官方平台注册、村集体可与企业合作出租等事项。《通知》明确，新增租赁住房租赁合同期限不得超过二十年，租金收取鼓励押一付一。
深圳	2018/11/23	11月23日，深圳市规划和国土资源委员会发布了关于征求《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》意见的通告，对商品房预售、房屋租赁、资金监管等作出规定。在房地产开发经营方面，《意见》提出房企确需调整销售价格且调整幅度超出备案价格15%的，应当在调整价格前办理备案变更。
长春	2018/11/27	11月27日，吉林长春市出台《长春市商品房预售资金监管管理办法实施细则》。细则指出，商品房预售资金监管额度为项目总预售款的30%，总预售款以开发企业办理预售许可时报备的房屋备案价格和批准预售的商品房面积的乘积核定。

■ 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

来源：广州日报 2018-11-3

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。

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。

■ 《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

来源：广州日报 2018-11-1

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、抚养义务关系的除外。《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。

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。

■ 科技企业孵化器、大学科技园和众创空间税收优惠落地

来源：广州日报 2018-11-6

为进一步鼓励创新创业，财政部、税务总局、科技部和教育部近日联合下发了《关于科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策的通知》，对科技企业孵化器、大学科技园、众创空间有关税收进行优惠。

《通知》表示，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。这里的孵化服务是指为在孵对象提供的经纪代理、经营租赁、研发和技术、信息技术、鉴证咨询服务。国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间应当单独核算孵化服务收入。

经纬点评：

目前“大众创业、万众创新”理念深入人心，创新驱动发展，成为推动经济发展的重要引擎。给予科技类孵化器及园区税收优惠，不仅有助于扶持科技创新类企业发展，也利好园区类、科研院所及创业服务相关的公司，最终达成推动产业升级转型、加快新兴产业培育，促进成果顺畅转化的目的。

■ 白云区 6 项惠企政策提振实体经济，三年 5.4 亿奖励企业

来源：南方都市报 2018-11-9

近日，白云区发布了 6 项惠企政策，计划在三年内拿出至少 5.4 亿元奖励企业，单个企业可获最高奖励达 1.3 亿。6 项惠企政策形成立体政策体系，以期提振实体经济，使白云区成为经济投资的沃土。

6 个惠企政策分别为：《广州市白云区促进“四上”企业加快发展暂行办法》（简称“普惠 10 条”）、《广州市白云区加快总部经济发展的实施办法》（简称“总部 10 条”）、《广州市白云区龙头骨干企业培优三年行动计划（2018-2020 年）》（简称“培优计划”）、《广州市白云区促进广州设计之都产业发展暂行办法》（简称“设计政策”）、《广州市白云区支持企业创新发展实施办法》（简称“创新 10 条”）、《广州市白云区推动企业通过资本市场上市或挂牌融资加快发展的暂行办法》（简称“上市 10 条”）共计 6 份惠企政策文件，形成了支持企业发展的系列政策。

这 6 个政策文件与白云区原有并继续实施的农业类政策、质量奖、名牌产品奖励、产业领军人才奖励以及上级科技创新文件区级配套奖励共同构成全区惠企政策新体系。

白云区方面表示，根据发展目标，三年内，白云区将培育不少于 3 家“中国企业 500 强”企业，营业收入超 10 亿元企业达到 40 家以上。

经纬点评：

白云区的惠企政策新体系，有望促进产业聚集，为白云区吸引一批大型优质企业落户，培育出具有核心竞争力的企业集群。同时，通过政策资金支持，增强企业自主创新能力和积极性，推动高新技术产业化，引导并助推企业转型升级、创新发展。未来产业升级转型、经济实力提升，有望带动区域就业和居住人口增加。

■ 佛山购房入户入学改为积分制，未来商业公寓也可积分入户

来源：新快报 2018-11-4

11 月 2 日，佛山市政府常务会议原则上通过新修订的《佛山市新市民积分制服务管理办法》。新《办法》将购房类人群纳入积分制统筹安排，明确不再执行原购房入户政策，同时取消购房类政策性借读生待遇并设置过渡期，将房产情况作为申请入户、入学的计分指标。

入户方面，新《办法》规定《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市进一步推进户籍制度改革实施方案的通知》中关于市外户口迁移的购房入户政策不再执行。新《办法》将购房类人群划入积分制管理，规定只有在佛山市已连续按月缴纳一年社会保险费，且申请期间保持参保状态的新市民，才可申请积分入户。房产情况只作为申请入户的一个积分指标，并规定了最高 144 分。

积分入学方面，新《办法》规定在佛山购买住宅及商业住宅的非户籍人员，统一参加积分排名。不过，该项政策有一个过渡期，即新《办法》公布之前，购房面积超过 80 平方米的购房业主，可继续享受政策性借读生待遇至 2019 年 12 月 31 日止。也就是说，该项积分排名入学从 2020 年 1 月 1 日起实施。

经纬点评：

购房入户通常作为解决房地产去库存的权宜之计，而积分入户能确保城市精确吸纳自身所需要的人才。佛山改购房入户为积分入户，表明开始更加注重精确人才的引进、城市文化的认同和经济社会的持续发展。

而新《办法》中，除住宅外，商业住宅也可积分入学，预计未来商业住宅的销售迎来利好。

■ 物业费拟实施新的最高指导价，住宅最高 2.7 元/平方米/月

来源：佛山日报 2018-11-20

日前，市发展和改革局发布《佛山市物业服务收费管理调整方案（征求意见稿）》，向社会征求意见。据征求意见稿，实行政府指导价管理的物业服务收费按服务级别和服务内容将执行全市最高指导价，最高的一级收费为 2.70 元/平方米/月。

根据意见稿，本次公布全市最高指导价为五级：一级 2.70 元/平方米/月、二级 2.35 元/平方米/月、三级 2.00 元/平方米/月、四级 1.65 元/平方米/月、五级 1.30 元/平方米/月。服务没有达到该级别全部内容的执行低一级别的收费标准，业主自有产权车位（车库）的物业服务收费按不高于所在住宅区物业服务收费标准的 60% 执行，人防车位参照执行。

经纬点评：

近日佛山出台物业管理费指导价，规范了现时市内小区物业管理收费标准。目前市面上部分住宅项目物业管理费高达 4 元/平方米/月及以上，而购房者则只能坦然接受，没有一个沟通反馈的基准，而此次调整方案则可为购房者及物业管理公司较为明确的定价标准。

■ 广州拟出新规，自持商品房禁止“明租实售”

来源：广州市政府网站 2018-11-21

21 日，广州市住建委和市国规委发出《关于对新增租赁住房有关管理工作的通知》意见征集，规定自持租赁住房，房地产开发企业应整体申请登记，不得分割、销售、转让及拆分抵押；租赁住房在项目宣传推广时，不得诱导、引导和强迫承租人参与任何有金融风险的行为。《通知》亮点有以下：

- **租赁住房不得销售转让：**自持租赁住房，房地产开发企业应整体申请登记，不得分割、销售、转让及拆分抵押。利用集体建设用地建设的租赁住房，应整体申请登记，不得分割、分拆销售、分拆转让及分拆抵押。
- **租赁期限最高 20 年，但收取租金和押金有限制：**租金价格由租赁双方参考市场水平协商确定，新增租赁住房租赁合同期限不得超过二十年，租金收取鼓励押一付一，押金最高不得超过月租金二倍，一次性收取租金的不得超过一年。
- **租赁企业需在官方平台注册：**经营新增租赁住房的房地产开发企业、住房租赁企业、房地产经纪机构、村集体等应在广州市房屋租赁信息服务平台进行注册，将旗下出租的房源信息，如实录入平台。
- **不得诱导租金贷：**宣传推广时，不得诱导、引导和强迫承租人参与任何有金融风险的行为，不得出现“投资”、“升值”、“名校”、“首付”、“月供”、“不限购”、“不限贷”等涉嫌误导、欺骗和虚假宣传字样。

经纬点评：

目前市场上仅有使用权的租赁用房较多以销售 20 年“使用权”的方式“以租代售”。广州拟对新增租赁

住房作出限制，其中影响最大的莫过于一次性收取租金不超一年、押金不超两个月、以及不得诱导承租人参与任何金融风险行为的规定，目的为防范租赁机构一次过收 20 年租金变相“以租代售”，以及减少租金贷带来资金链断裂的风险。政策若正式执行，将对房企自持物业的重资本运营带来更大考验，同时促使房企拍地时理性竞自持面积。

■ 顺德拟推土地新政，商品厂房分割销售面积不小于 300 平方米

来源：南方都市报 2018-11-20

顺德区国土城建和水利局起草了三项村级工业园改造新政，11 月 15 日至 19 日向社会公众征询意见，三份文件分别是《顺德区村级工业园升级改造商品厂房建设指引》、《顺德区村级工业园升级改造土地整理开发操作指引》以及《顺德区功能改变类城市更新（“三旧”改造）项目实施细则》。这三项新政为村级工业园改造过程中涉及的商品厂房建设、土地整理开发、功能变更等环节提供了指引。

新的政策指出，商品厂房规划容积率不得低于 2.5，用地面积超过 100 亩的项目，宗地内允许配建不超过总计容建筑面积 15%的生产服务、行政办公、生活服务等配套设施。

按照规定，生产厂房分割销售单元面积不得小于 300 平方米，配套设施原则上面向项目内生产厂房业主销售，具体项目生产厂房、配套设施销售条件等入园标准在土地出让前由区经科部门会镇人民政府（街道办事处）按规定明确。

未进行场地环境调查和风险评估，未明确治理修复责任主体的，禁止进行土地流转。村（居）、集体经济组织采用与市场主体合作的方式实施改造的，须通过镇（街道）农村集体资产交易平台公开选定合作方。

对于功能改变类城市更新（“三旧”改造）项目，顺德拟提出功能改变类城市更新（“三旧”改造）项目实施细则。该细则适用工业及其他非公益性的国有建设用地转变用地功能发展经营性项目用途的，不涉及商品住宅开发建设。

经纬点评：

三项新政为村级工业园改造过程中涉及的各类环节提供了详细指引，将有助顺德旧改加速。其中，改造后商品厂房可分割销售、办证，有利于参与改造的开发商回笼资金。工业园土地整理，须通过镇（街）农村集体资产交易平台公开选定合作方，有利于项目引入有实力的品牌企业参与改造。

■ 广州首个容积率计算办法印发实施

来源：南方日报 2018-11-29

11 月 28 日，广州首个针对容积率计算的完整规则——《广州市规划管理容积率指标计算办法》（以下简称《办法》）由广州市国土资源和规划委员会正式印发，并将于 12 月 1 日起实施。该文件首次明确规定，绿色建筑增加面积、地下车库、公共开发空间等不计入容积率；对于地下商业设施，则明确提出要计算容积率。

公共开放空间可豁免计算容积率。其除了公共开放空间外，《办法》还规定其余四种不计算容积率的情况：其一，建筑物避难层中的避难空间、地下公共通道、地下公交站场、地铁站台层、地铁站厅层（除商业设施外）、地下停车库、地下非机动车库、非平战结合的人防工程和地下市政公用设施及地下设备用房等地下空间。

这意味着，地下商业设施是要计算容积率的。

阳台按水平投影面积计算容积率。对于市民关注的阳台等建筑半开敞空间，《办法》明确按其投影面积的一半计算容积率建筑面积，其中住宅、商业、办公、工业建筑的计算方法又不相同。

经纬点评：

此轮容积率计算方法调整对于住宅以及商业类产品规划设计带来了明显的影响，其中住宅阳台面积需要按照投影面积计算，同时地下商业空间将要纳入计容范围，对其面积计算亦会带来明显的影响；而对于办公、工业类建筑亦同样明晰了计算方法，但相对商住类产品限制较为宽松，避免政策一刀切。

■ 《广州南沙新区试点共有产权住房管理办法(暂行)》公布

来源：南方都市报 2018-11-30

日前，《广州南沙新区试点共有产权住房管理办法(暂行)》(以下简称“管理办法”)正式印发。管理办法明确，南沙区共有产权住房分为保障性住房和人才住房两类，分别面向区域内城镇户籍中低收入住房困难家庭和重点发展领域紧缺型人才及港澳青年。申请人可根据自身条件购买共有产权住房超过50%但低于80%产权份额，未取得完整产权期间房屋只能用于自住，不能用于出租、抵押，5年内不得转让产权。该管理办法有效期为3年。

上市流转规则：

购房地产登记<5年：不允许转让产权份额，确需转让的，可提交申请，由政府代持机构回购。

5年<购房地产登记<8年：向区住房保障和房屋管理部门提交流转申请，代持机构可优先购买购房人所占产权份额；代持机构弃购，可转让给其他符合共有产权住房购买条件的家庭。

购房地产登记>8年：购房人提交上市申请后，同等条件下，代持机构可优先购买购房人所占产权份额。代持机构弃购，可共同向其他符合本地住房限购条件家庭转让房屋。

购房地产登记满5年的，也可按市场价格购买政府产权份额。购房人购买政府产权份额，应由双方共同委托房地产估价机构参照周边类似交易评估确定房屋的市场价格，并在此基础上协商确定交易价格。但在购买协议中应约定所购得产权份额在规定时间内(产权登记起8年)内不能上市转让。

经纬点评：

南沙共有产权房试行办法公布，申请人可根据自身条件购买共有产权房的50%-80%产权，同时针对共有产权房流转明晰了流转规则，确保共有产权房区别于商品房市场，实现共有产权房体制内流转，由持有机构以及符合共有产权房申请人继续持有成为退出机制的重要保障。

二、经济大事记

(暂无经济大事记信息)



三、城市规划与建设

■ 洛溪岛新版规划通过规委会审议：主打文创 发展生态

来源：广州日报 2018-11-1

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。

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。

■ 2022年从化直达广州站

来源：广州日报 2018-11-1

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）。

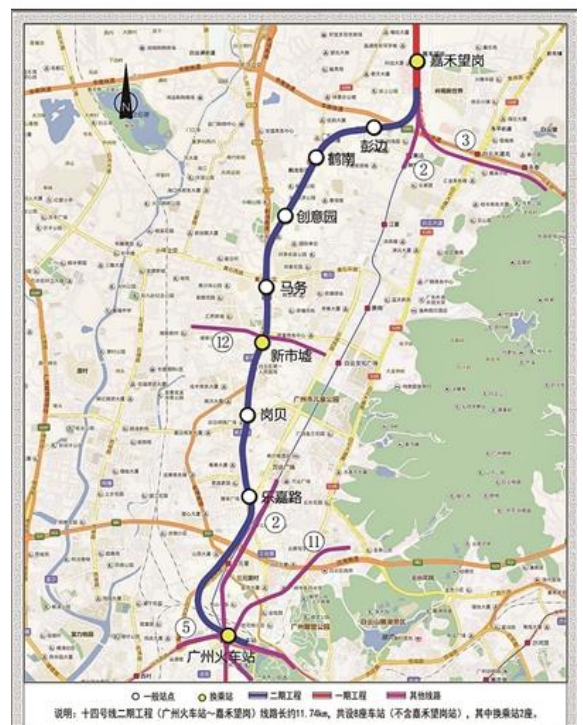
二期工程呈南北走向，全线共设8座车站——广州火车站、乐嘉路站、岗贝站、新市墟站、马务站、创意园站、鹤南站、彭边站。其中换乘站2座，分别为广州火车站（与二、五、十一号线换乘）、新市墟站（与十二号线换乘）。

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。

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

广州市城市轨道交通十四号线二期工程线路平面示意图



加便捷，同时可以通过接驳广州火车站对接国内其他城市。

■ 明城镇城南新区控规本周进行批前公示

来源：佛山日报 2018-11-2

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。

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。



■ 广州综合交通枢纽总体规划审议通过，谋划新增四大高铁

来源：南方网 2018-11-10

11月9日，广州市政府常务会议审议并原则通过了《广州综合交通枢纽总体规划（2018—2035年）》，提出广州要打造开放式、立体化、智慧型综合客运枢纽和多式联运综合货运枢纽，探索建设自由贸易港。《规划》还首次提出将广州站和广州东站进行一体化改造，共同打造成为中心火车站；同时谋划新增广河高铁、广清永高铁、贵广铁路广宁联络线、广中珠澳高铁，形成广州铁路对外十大战略通道。

《规划》提出了包括打造核心支点、优化枢纽空间、推动三港融合在内的三大发展战略。围绕发展战略，广州将形成“双芯两极”客运枢纽布局及“双核一带”货运枢纽布局。客运方面，广州以白云国际机场为“航空芯”，衔接广州北站、广州机场站构成世界级空铁联运枢纽。而“主城芯”则是依托广州中心火车站（广州站—广州东站）、广州南站、白云站，合理规划汽车客运站，建立广州枢纽中心。以南沙邮轮母港、南沙站为主的“南沙极”将打造粤港澳大湾区世界高质量效劳枢纽，同时以新塘站、增城站为主的“东部极”将被打形成为广州东部门户枢纽。货运方面，围绕南沙港区、白云机场、广州集装箱中心站等，构成“双核一带”货运枢纽规划。

经纬点评：

《规划》提出打造核心支点、优化枢纽空间、推动三港融合在内的三大发展战略，其中南沙自贸港、白

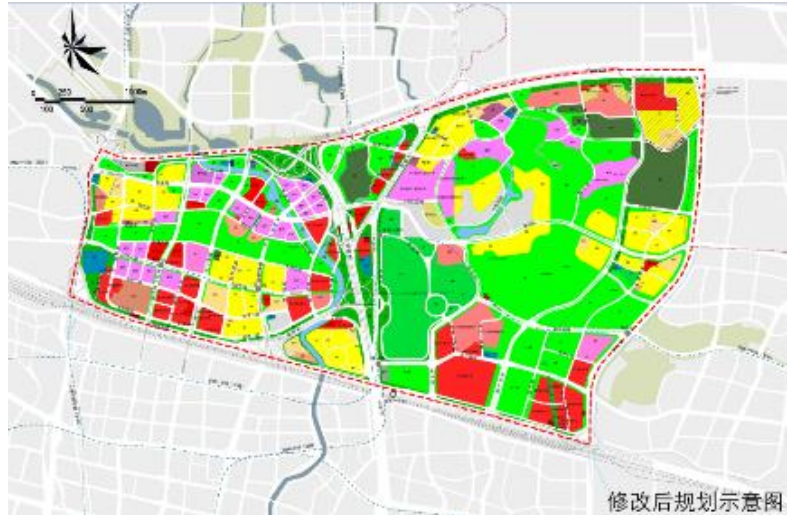
云机场高铁、中心火车站、客运枢纽、货运枢纽、四大高铁，都是未来交通建设重点，有助广州建设成为国际性综合交通枢纽。广州与周边城市交通一体化发展，有助成为粤港澳大湾区的交通枢纽中心，将迎来众多发展机遇。

■ 天河智谷从生态宜居新区变身科技创新、文化创意园区

来源：广州日报 2018-11-6

《天河智谷片区城市设计及控制性详细规划》由市国规委正式公布实施。区域将从原来居住为主的广州东部生态宜居新区变身为科技创新、文化创意园区，定位为广深科技创新走廊重要科创与文创节点。

天河智谷片区（即天河区广氮-奥体片区），东至珠吉路，西至科韵路，南至广园快速，北至沈海高速，总面积约 15.2 平方公里，规划建设用地面积为 14.97 平方公里，规划总建筑面积（不包括中小学、待定区、市政公用设施等）不大于



1150 万平方米，规划居住人口不超过 13.1 万人，市政公用设施总建筑面积不小于 16 万平方米。

规划将通过“三横两纵”高快速路和 11 条轨道线路实现与智慧城、金融城、第二 CBD 等重要片区快速联系，并通过白云机场、广州南站与其他城市通达互联。经过优化后，智谷片区总路网密度为 7.34 公里/平方公里。规划 24 个立交。规划轨道线路 11 条，规划轨道站点 10 座。

经纬点评：

为配合天河智谷片区功能定位的调整，片区调整部分地块性质，主要增加了其他商务用地性质的地块，以促进打造以产业功能为主导的“天河智谷”，建设成为集“产、学、研、商、居、文”于一体的新一代信息技术与文化创意价值创新园。产城融合，有助提高区域经济效益，片区的价值得以整体拔高。

■ 番海大桥计划年底前开建，未来南海番禺 5 分钟通达

来源：广州日报 2018-11-8

据悉，番海大桥工程初步设计的相关材料已正式获得省交通部门批复。番海大桥起于佛山市南海区桂城街林岳村（顺接魁奇路），向东跨陈村水道，终于广州市番禺区石壁街石壁三村（顺接南大干线）。



经审查，路线走向及主要控制点符合省发展改革委《工可批复》的要求。佛山市路桥公司表示，该工程已计划于今年年底前开工建设。通车后，佛山市南海区与广州市番禺区最快 5 分钟内快

速通达，南海区三山新城与广州的南站新城也将实现牵手融合。

2009年，番海大桥就被作为重点交通项目，列入了广佛同城的推进计划中。2016年12月，佛山市南海区与广州市番禺区正式举行番海大桥签约仪式。时隔8年，南番两地再次联手，共同研究和推进魁奇路向东延伸，建设番海大桥打通最后一公里瓶颈，这将为广佛交界再造出一条全新的“海八路”。

经纬点评：

番海大桥通车后，魁奇路与其无缝对接的广明高速以及南大干线，将形成横跨广佛南部的东西大动脉，使得番禺、佛山南海、顺德、禅城、高明“一线牵”，形成1小时交通圈格局。而该东西大动脉，还联接广州1号公路，届时能畅通粤港澳大湾区各大城市，有利促进形成粤港澳大湾区一小时生活圈。

■ 顺德大良促产融结合，近60家金融机构进驻产融生态小镇

来源：南方都市报 2018-11-8

今年以来，顺德中心城区的大良街道积极推动建设创新智慧金融新模式，促进辖区产业与金融相结合。据悉，桂畔海产融生态小镇已吸引近60家各类金融机构进驻；今年前十月份金融机构累计为企业提供融资近90亿元。接下来，大良还将依托金融集聚区的资源辐射，推动企业境内外上市挂牌，争取大良产业经济在高质量发展道路上实现领跑。

今年年初，顺德区启动桂畔海产融生态小镇建设，该小鎮定位于供应链金融、产业基金、资管计划等方向，将提供覆盖全区企业成长链条的多元化金融产品。大良街道积极配合推进建设工作，并协调落实小镇暨供应链金融基地在德胜新城保利中央商务区挂牌。大良还出台了多个扶持鼓励政策，吸引各类创新金融机构、银行机构、保险机构、证券机构、产业投资基金、私募创业投资基金、供应链金融等机构进驻。据悉，大良财政已累计补贴600万元，为加速小镇雏形建设、丰富区域金融业态提供政策支持。

经纬点评：

顺德区依托产业集群、企业平台和现有金融资源，建设产融生态小镇暨供应链金融基地，推动以供应链金融、产业投资基金和大资管项目为主的金融业态集聚，实现产融生态小镇产业支撑实体经济的目的。现在产融生态小镇在金融机构引进、企业融资方面成效明显，对支持产业发展有较大推进作用。

■ 粤港澳大湾区区块链联盟在黄埔成立

来源：广州日报 2018-11-12

11月9日，粤港澳大湾区区块链联盟成立大会在广州市黄埔区、广州开发区举行。值得注意的是，联盟由广州市区块链产业协会、香港区块链产业协会和澳门大学创新中心三方共同成立，总部设在该区。据了解，这是粤港澳大湾区最重要的区块链联盟之一，将为粤港澳大湾区带来强大的技术和人才储备。该区已成为全国区块链技术和产业发展的高地，抢占先机、布局未来，黄埔是怎样“链”成的？

今后，联盟将基于粤港澳区块链产业发展的重点应用领域和方向，推动区块链通用开发平台、区块链双创平台、区块链技术创新平台、区块链产业服务平台四大平台，及粤港澳大湾区区块链基金的建设。

在备受关注的行业规范上，联盟将制订或参与制订一批区块链标准规范，同时还将组织一批交流互访活

动，培养一批区块链专业人才，引进和培育一批区块链初创企业，实施一批区块链应用场景项目，不断增强区块链技术与传统经济各个领域的深度融合。

经纬点评：

2017年广东推出全国力度最强的区块链专项扶持政策“区块链10条”，加上早前黄埔区、广州开发区倡导成立广东省首家区块链协会，形成了优质产业孕育的土壤。此次粤港澳大湾区合作联盟成立选址黄埔，有利于广州在创新产业发展的道路上走得更前，加强产业聚集效应。

■ 金融城将向北向东拓展，带动车陂村、棠下村、前进村等更新改造

来源：广州日报 2018-11-13

11月12日，广州国际金融城北区、东区城市设计及控制性详细规划同时进行公示，两个区域的总计容建组面积达到了639万平方米，大量高层新建商务、商业办公楼将崛起，未来将出现300米高的地标式建筑。

金融城北区用地位于黄埔大道以北、中山大道以南、车陂路以西、科韵路以东、棠下村、车陂村地区。规划范围位于金融城整体规划范围的北部，总用地面积约为143.9公顷。规划定位：金融城北区是广州国际金融城向北拓展的区域，重点打造为商业办公、创意办公等功能为主的综合办公配套区。计算容积率建筑面积为389.1万平方米，其中地下商业建筑面积7.2万平方米。规划居住人口3.8万人。

金融城东区用地位于黄埔大道以南，车陂村、前进村地区。规划范围位于金融城整体规划范围的东部，南起珠江、北至黄埔大道、东至天河区界、西至车陂路，总用地面积约为217.5公顷。金融城东区是广州东部沿江发展带的重要组成部分，重点打造为科技创新集聚区。

经纬点评：

广州国际金融城北区、东区延伸规划公布，其中北区未来重点布局商业办公、综合生活、创意办公、综合生活组团；而南区则科技创新、科技金融、总部办公功能为主，综合居住、生活配套设施、综合商业办公为辅，整体发展顺延国际金融城的发展定位，注入科技与创新元素，为未来金融行业发展提供更多动力。

■ 中新广州知识城升级合作协议签订 上升为国家级双边合作项目

来源：佛广州日报 2018-11-14

2018年11月12日，《中华人民共和国政府和新加坡共和国政府关于中新广州知识城升级合作的框架协议》正式在新加坡签订。中新广州知识城已上升为国家级双边合作项目，双方将积极拓展在科技创新、高端制造业、人工智能、知识产权保护、智慧城市建设、城市管理升级等领域的合作。

据悉，知识城是全国唯一实现“专利、商标、版权”统一管理的园区和知识产权保护元素最集中的区域。聚集了广州知识产权法院、国家知识产权局专利局专利审查协作广东中心、中国（广东）知识产权保护中心等80多家、多层级的知识产权保护要素。在可预见的未来，知识城带动知识经济发展将如虎添翼，更加迅猛。

如今，正在如火如荼建设的新一代信息技术创新园、数字经济、海洋经济创新园、国际生物医药创新园、新能源新材料及智能芯片园区、粤港澳大湾区科技创新综合孵化园、高端装备制造创新园，在总面积为21.2平方公里上，五大产业价值创新园将成为一片新兴产业的“创新雨林”。

经纬点评：

中新知识城从 2010 年起至今 8 年时间，正式成为中国与新加坡两国双边合作关系项目，多年来来恩生物、E 生物科技园、百济神州、中新国际联合研究院、冷泉港实验室等等多个行业领军企业进驻，也是广州拥抱全球发展的重点载体，伴随两国之间合作更为紧密，未来更多创新科技将会为广州发展如虎添翼。

■ 穗莞深城际铁路明年或通车

来源：佛山日报 2018-11-15

穗莞深城际铁路又有了新进展。记者从深圳交委官方微信了解到，近日，穗莞深城际铁路铺轨已铺到深圳。同时，这条城际线的终点深圳机场站已封顶进入安装装修阶段；通往航站楼交通中心 900 米长的地下联络通道已经开工。按照计划，全部铺轨作业将在下个月完成，并将在今年年底前达到静态验收条件，计划明年全线通车。

记者从广东珠三角城际公司获悉，穗莞深城际铁路自广深铁路新塘站引出，跨越广深铁路后经广州、东莞、深圳一路向南止于深圳机场站，并预留南延至前海条件，正线总长约 76.1 公里，共设 15 座车站，其中高架站 10 座，地下站 5 座。同时据悉，穗莞深城际铁路建成通车后，将采用六节编组列车，载客量 1200 人，采用公交化运营。

经纬点评：

穗莞深城际铁路起始于广州新塘，途径东莞多个重点区域，从北部进入深圳，终点站为深圳机场，开通后粤港澳大湾区东翼三城将会顺利串联，为东部科技创新带将会得到轨道交通进一步加持，人才流动将会更密切与频繁，且通过与其他交通枢纽的接驳，城市辐射面将会更多广阔。

■ 佛山城市更新专项规划（2016—2035）征求意见，9 个片区近期拟重点更新

来源：佛山日报 2018-11-15

11 月 13 日，市国土规划局公示《佛山市城市更新专项规划（2016—2035）》（征求意见稿）（下称“意见稿”），明确我市城市更新图斑总规模约为 586km²，五区共划定了祖庙片区、佛山西站综合服务区等 73 片重点统筹片区。

根据意见稿，佛山近期拟重点更新 9 个片区，包括桂城老区、三水老城、沥桂新城、佛山老城、佛山西站片区、奇槎片区、佛山新城、三洲旧区、德胜河一河两岸。

在促进专业转型升级方面，我市将在产业保护区内严格控制“工改居”“工改商”等，鼓励“工改工”。同时，力争完成 3~5 个重点产业片区改造，为战略性新兴产业腾挪空间，带动产业结构调整，提升园区产业竞争力。

经纬点评：

我市公布城市更新专项规划，拟在近期重点更新 9 个片区，主要针对五区老旧城区以及未来重点发展新城区，为城市中心的发展腾出更多空间；而同时针对产业保护区内的工改类的项目将会有严格的限制，为战

略性新兴产业保留足够的发展空间，促进产业结构转型升级。

■ 大塘镇中心城区北片规划出炉，将打造三水医疗次中心

来源：佛山日报 2018-11-12

日前，三水区规划和统计局规划公示平台公布了《大塘镇中心城区北片控制性详细规划》。根据公示内容，该规划范围北至大塘涌，南至永大路，西至北江大堤，东至天泰路，规划面积约 141.17 公顷。

公示称，该片区主要为适应三水新城发展与建设需要，推进大塘医院和三甲医院联合体建设，在大塘镇打造三水医疗次中心，进一步落实公共服务均等化而编制。

经纬点评：

大塘镇作为三水北部三镇中心，北片规划出炉，其中将会推进大塘医院与三甲医院联合建设，为北部三镇城市基础设施建设加码，形成三水北部的次医疗中心，方便北部三镇市民更便捷享受城市基础配套，避免资源过度集中，区域发展不平衡。

■ 广东省打造 20 个海岛旅游目的地，广州积极培育海鸥岛

来源：广州日报 2018-11-23

近日，广东省自然资源厅印发《广东省海岛旅游发展总体规划（2017-2030）》（简称《总体规划》），要求加快海岛旅游资源整合利用，健全海岛旅游管理保障体制，积极探索海岛旅游创新和政策先行先试，推动广东省海岛旅游科学有序、高质量发展。

《总体规划》要求重点打造 20 个滨海海岛旅游目的地，培育近 200 个休闲旅游岛，积极创建国家蓝色旅游示范基地，打造海洋旅游强省。《总体规划》要求，按照不同城市区域，不同环境因素与不同文化内涵构建“一市一品”的海岛主题旅游。其中，作为省会的广州，将重点以海岛生态文明为主题，发展海鸥岛生态休闲旅游。

海鸥岛位于番禺东郊，红树林湿地生态系统发育健康，风景如画。根据《总体规划》，海鸥岛将突出自身生态资源优势，以岛上生态绿洲及自然河流为基础发展生态休闲、乡村休闲、生态体验、科普教育、休闲度假等活动。

经纬点评：

海洋经济已成为我省经济发展新的增长极，如深圳、汕头等沿海城市陆续出台海洋经济发展战略。海岛旅游资源作为海洋环境 and 经济一部分，受到省市重视，广州重点培育海鸥岛，旅游资源有望逐渐完善，有助带动周边交通完善、旅游住宅、旅游消费等蓬勃发展，有助提升区域经济和人口就业。

■ 南海完善科技创新孵化生态链，成为湾区创客实现梦想的首选地

来源：珠江时报 2018-11-19

20 个滨海海岛旅游目的地

重点建设 10 个滨海海岛旅游目的地

- 1 横琴岛
- 2 海陵岛
- 3 南澳岛
- 4 川山群岛
- 5 万山群岛
(外伶仃岛、东澳岛、三角岛)
- 6 大鹏半岛(赖氏洲、洲仔岛)
- 7 巽寮湾(惠东三角洲、大辣甲岛群)
- 8 红海湾
(汕尾遮浪岩、龟龄岛岛群)
- 9 湛江五岛
- 10 放鸡岛

积极培育 10 个滨海海岛旅游目的地

- 11 海鸥岛
- 12 大九洲岛群
- 13 桂山岛
- 14 大万山岛
- 15 庙湾岛岛群
- 16 三门岛
- 17 威远岛
- 18 南鹏岛岛群
- 19 罗斗沙
- 20 西澳-汎洲岛-海山岛

备受关注的第三届广佛国际创客节将在南海启动，这是南海第三次举办国际创客节。南海连续三届举办国际创客节，底气何在？

据统计，南海区建设全球创客新都市期间，全区孵化器已由 15 家增至 25 家，众创空间由 10 个增至 12 个，孵化面积达 52 万方，在孵化企业达 822 家，其中拥有 7 家国家级孵化器，9 家国家级众创空间，9 家省级众创空间和 1 个省级双创示范基地，数量全市第一。同时，全区已形成完整的创客空间——孵化器——加速器——产业区园区科技孵化服务链条，每个镇街都有与各自产业相适应的孵化器，实现了镇街全覆盖。正是在创新创业平台载体方面打下的坚实基础，让南海有充足的底气举办广佛国际创客节，也对建设“全球创客新都市”充满信心。

此外，南海在高新技术企业、高端人才、专利等方面的成效也水涨船高，同时南海还大力推动企业研发机构的建设，出台了《佛山市南海区科技创新平台发展扶持办法》，通过对认定为省级以上研发机构企业进行设备补贴、运营补贴、资质认定奖励等方式，鼓励企业建立研发平台。南海已经建立起完善的创新创业扶持体系，从企业初创到成长和壮大，覆盖企业发展全生命周期。同时，还大力打造完善的科技金融服务，帮助创客群体解决融资难问题。

经纬点评：

在建设“全球创客新都市”道路上，从平台建设到人才引进，从政策扶持到创新创业服务，南海做了诸多努力。创新创业平台载体建设方面，目前每个镇街都有与各自产业相适应的孵化器，实现了镇街全覆盖。政策扶持、创新创业资助、科技金融服务、保护知识产权等大力推进，使南海成为粤港澳大湾区创客实现梦想的首选之地。

■ 三水一环西拓工程北环段一标预计明年 9 月建成通车

来源：佛山日报 2018-11-21

据悉，一环西拓工程北环段一标预计明年 9 月建成通车，二标段预计 2020 年可完工。一环西拓北环段对内连接三水西南、云东海、白坭、乐平四镇街，对外与佛山一环连接，是一项具有城市发展战略意义的重点交通项目。

一环西拓北环段项目涉及 10 个节点的改造，新建约 3.422 公里道路，以及在石湖洲立交至云东海大道北侧增加约 5 公里的辅道。项目自 2016 年 11 月开始动工，分两个标段建设，截至今年 9 月，上述项目共完成投资约 11.56 亿元，按照目前工程进度，一环西拓北环段一标预计明年 9 月建成通车，二标段预计 2020 年可完工。

区交通运输和城市管理局总工程师唐福勇介绍，今年三水以建设“外联内优”的立体化交通体系为重点，对内积极谋划打造三水“中心环线”，启动塘西三期南延线的前期工作，优化区内路网体系；对外重点推进西二环桃园路互通立交、博爱路西延线等跨区项目的建设，促进三水与南海路网进一步互通，加强合作交流。

此外，三水还进一步发挥区位优势，持续以佛山一环西拓、地铁 4 号线等重大交通项目建设为契机，着力构建功能完善、布局合理、运行高效的现代立体化交通体系，解决全区交通基础设施供给的不平衡不充分问题，满足人民群众便捷出行。

经纬点评：

三水正全力构建“外联内优”的大交通格局，对外，一环西拓北环段一标明年内建成通车，西二环桃园路互通立交、博爱路西延线加快建设；对内，打通 4 条断头路，推进塘西三期建设。三水对外加强联系，增加对接点，对内优化路网，形成经纬相织的密集交通网络，交通规划的完善，对促进三水经济发展具有重要的意义。

■ 三水南山镇建设南山康养小镇，打造全域旅游景区

来源：南方都市报 2018-11-23

为切实推进乡村振兴战略的实施，进一步推动南山旅游文化创意产业的发展，11月23日上午，为期一个月的佛山三水南山镇 2018 森林欢乐节将在南丹山森林王国盛大开幕。

近年来，南山镇围绕“生态立镇、产业强镇、科农兴镇”的发展思路，积极推动产业转型和城镇升级，以打造“养生福地、精品康城”为目标，全面建设康养特色小镇，打造全域旅游景区。

南山镇整体生态位居广佛都市圈前列，土壤富硒，山水空气俱佳，自然生态环境得天独厚，山水田园秀丽出众，养生长寿文化独特神秘，好山好水好福气的生态小镇风貌特现。近年来，南山镇积极优化产业发展思路，以“三二一”为发展战略，重点发展生态旅游产业，主打“生态旅游、文化旅游、农业旅游”三大旅游王牌，打造全域景区。

南山镇的全域旅游建设，是以建设康养特色小镇为主体，对现有的旅游景区进行升级改造，建设城镇公园，并梳理所有具备发展旅游潜力的资源载体，以点成面地把每个旅游景点串联起来，形成连片功能区，加以南山八大文化的修饰，打造山、林、花、城、水五者融合的大格局，从而达到全域景区。

南山镇相关负责人表示，南山镇在过去的发展中已经完成了从农业为主到工业初级阶段、再到园区经济的蝶变，如今应该追求更高质量的发展，高附加值、高效益、低能耗的产业是今后的主导方向，南山要坚定大健康产业导向，以建设大健康产业谷和富硒小镇为主要抓手，主动承接粤港澳大湾区核心城市溢出资源，筑强产业引擎。

经纬点评：

新型城镇化是乡村振兴的助推器，特色小镇是在新常态下实现新型城镇化的重要方式，也是农村经济实现转型升级的重要途径。南山镇根据区域特性，聚焦自然生态资源打造康养特色小镇，找到适合当地发展的产业模式，引爆大湾区旅游新热点，将为其他区域发展特色小镇提供参考经验。

■ 大塘镇中心城区北片规划出炉，将打造三水医疗次中心

来源：佛山日报 2018-11-12

日前，三水区规划和统计局规划公示平台公布了《大塘镇中心城区北片控制性详细规划》。根据公示内容，该规划范围北至大塘涌，南至永大路，西至北江大堤，东至天泰路，规划面积约 141.17 公顷。

公示称，该片区主要为适应三水新城发展与建设需要，推进大塘医院和三甲医院联合体建设，在大塘镇打造三水医疗次中心，进一步落实公共服务均等化而编制。

经纬点评：

大塘镇作为三水北部三镇中心，北片规划出炉，其中将会推进大塘医院与三甲医院联合建设，为北部三镇城市基础设施建设加码，形成三水北部的次医疗中心，方便北部三镇市民更便捷享受城市基础配套，避免资源过度集中，区域发展不平衡。

■ 广州力争建成 国际性文化产业枢纽城市

来源：南方日报 2018-11-29

为加快推进广州文化创意产业发展，提升城市文化软实力，28日广州市政府常务会议审议通过了《广州市关于加快文化产业创新发展的实施意见》（简称《意见》）。该《意见》是广州出台的首份支持文化产业发展的综合性政策文件，有望对广州文化产业发展起到重要的推动和促进作用。

《意见》针对广州的产业优势，提出了突出重点发展的领域，即巩固和壮大数字内容产业、打造动漫游戏产业之都、推进传媒影视融合发展、建设全国艺术产业中心、培育全球文化创意设计之城、打造全球文化装备制造中心、超前布局文化产业前沿领域。同时，广州将深化文化产业“互联网+”，推动加强大数据、云计算、人工智能等科技创新成果的应用，利用现代科技推动传统产业创新。《意见》还提出要大力发展数字互动娱乐、数字视听、网络文学、网络影视、网络出版、数字音乐、数字教育等以数字内容为核心的相关产业。

经纬点评：

《意见》中提出广州未来将会针对文化产业设立专项基金、加大投资、吸引文化产业类领军人才等措施，争取全市文化产业增加值力争实现年均增长12%。而广州市未来将打造动漫游戏产业之都培育全球文化创意设计之城，利用大数据、互联网、人工智能与文化产业相互融合，建成国际性文化产业枢纽城市。

■ 广州要创建 17 个森林小镇，分 3 种类型 2020 年全部创建成功

来源：广州日报 2018-11-29

11月29日的市政府常务会议审议通过了《广州市森林小镇建设规划（2017-2025年）》，其中提出，到2020年全市成功创建17个森林小镇；到2025年，17个成功创建的森林小镇进一步巩固提升。

规划将全市森林小镇划分为生态旅游型、休闲宜居型、岭南水乡型3种类型。按照自然本底条件，北部以建设生态旅游型森林小镇为主，突显山区森林风貌及生态景观；中部以建设休闲宜居型森林小镇为主，突显历史与现代、人文与自然交融的宜居环境；南部以建设岭南水乡型森林小镇为主，凸显岭南特色水乡景观与滨江滨海城镇风貌。

目前，增城区派潭镇、正果镇、中新镇，南沙区黄阁镇，花都区梯面镇、花山镇，从化区温泉镇7个镇已成功创建广东省森林小镇，计划2019-2020年再创建10个。其中，番禺区沙湾镇、南村镇、石碁镇、增城区小楼镇、黄埔区长洲街道5个镇（街）已纳入2019年创建计划。其中，广州市增城区东北部的派潭镇环境优美、风景宜人，获得广东省森林小镇示范镇荣誉称号。

经纬点评：

在“十三五”期间全省要建成200个森林小镇，珠江三角洲地区认定数量要达到建制镇总数的50%以上。

因为广州市政府常务会议提出加快创建森林小镇，根据各个区域特色分成生态旅游、休闲宜居、岭南水乡三种，而目前已有 5 个镇街入选，未来将进一步加快森林小镇建设。

■ 佛山将重新上报地铁 4 号线建设规划

来源：广州日报 2018-11-30

11 月 29 日，佛山本地某微信公众号发布了一则名为“省发改委正式回复：佛山地铁 4 号线暂不建了”的消息，引起广佛市民关注。佛山市轨道办昨日作出回应：这是对省发改委回复意见的错误解读，佛山地铁 4 号线肯定会修，只是时间上会有所调整而已。目前，佛山正重新对项目上报的资料进行补充完善，新方案预计明年上半年内上报。

佛山市轨道办昨天回应中表示：佛山地铁 4 号线一期工程已纳入佛山新一轮城市轨道交通建设规划并上报至国家发改委，现正根据国家最新政策要求对上报材料进行补充完善。

“根据国家发改委的相关要求，我们重新对项目上报的资料进行了补充完善，需要补充的材料非常多，大家都在忙着这事，目前新的方案还没上报。”佛山市轨道办相关负责人透露，佛山新一轮轨道交通修编方案里，包括了地铁 2 号线二期、地铁 4 号线一期、11 号线和位于顺德的 9 号线和 13 号线，线路总长约 147.3 公里，“我们预计，全部材料上报给国家发改委，要到明年上半年了。”

经纬点评：

佛山地铁 4 号线暂不建设消息解读有误，佛山轨道办回应地铁 4 号线已纳入新一轮城市轨道交通建设规划并上报至国家，同时明年上半年将会补充资料重新上报地铁 4 号线，而四号线未来将会贯穿三水、南海、禅城三个镇街，将会进一步方便市内市民跨区出行。

■ 顺德南沙“结亲”，签订共建广佛同城化合作示范区框架协议

来源：广州日报 2018-11-26

11 月 23 日，佛山市委常委、顺德区委书记郭文海率顺德党政代表团到广州南沙区考察学习，双方签订共建广佛同城化合作示范区框架协议，在粤港澳大湾区背景下谋划两地交通互联互通、产业、城市规划建设、文化等全方位合作，并学习南沙自贸区体制机制优势等。

顺德南沙四大领域加强合作：

一是在粤港澳大湾区背景下的交通互联互通合作，要快速推动顺德与南沙的交通路网快速通达，加快轨道交通、南顺大桥等建设；

二是产业合作，顺德制造可通过南沙港口优势节省物流成本。希望通过加快交通路网建设有更多的顺德企业到南沙港货运，帮助企业降低成本；

三是在环保方面加强合作，顺德正通过村级工业园改造解决污染之源、治理水体、加强环保执法等，共同保护好水环境；

四是希望协议签订以后，双方能够在城市规划建设、文化等更多的领域研究探索深度合作。

经纬点评：

广佛同城建设已经超过十年，在两城产业、交通、人口联系越来越紧密的大背景下，顺德作为佛山南部重点产业重镇，主动对接未来粤港澳大湾区核心区——南沙是具备前瞻性的重要决策，从交通、产业合作以及人才相互输送多维度的紧密合作，有利于两地之间合作双赢。

■ 高明明珠客运港“高明号”下月复航，三小时直达香港

来源：广州日报 2018-11-27

11月26日，记者从高明明珠客运港获悉，停航已久的“高明号”客轮将于12月1日正式复航。复航后将采用全球先进的碳纤维高速客轮，3小时可直达香港，相比之前，提速15分钟，同时还优化调整了航班时间。“高明号”将成为连接高明和香港的重要窗口，促进两地交流。

记者了解到，今年，高明区委常委、常务副区长管雪多次与珠江船务公司高层对接，要求珠江船务加强对高明港的硬件建设投入，提升客轮的设施配置和服务质量，同时结合高明和香港两地的旅游、文化、商务元素，加强宣传，融合优势，打造一个全新的休闲之旅、体验之旅和享受之旅。伍玉梅表示，在粤港澳大湾区、珠三角新干线机场等利好为高明带来新的发展机遇，高明港在构建全区“海、陆、空”立体交通布局中将会发挥重要作用。“通过水路客运设施、服务的改善和提升，希望能充分发挥高明港在和香港交流的窗口作用，促进两地经济和文化的快速发展。”

经纬点评：

高明明珠港重启前往香港客轮，依仗紧邻西江的优势，增强与粤港澳大湾区前沿城市的对接，对于提升高明区域城市地位有着重要作用，同时亦方便市民出行，促进两地交流。未来，高明将会依靠更多交通设施的投入与建设，为城市快速发展提供更充足动力。

■ 顺德生物医药园区协同创新与产业集群发展促进大会举行

来源：珠江商报 2018-11-29

11月28日，顺德生物医药园区协同创新与产业集群发展促进大会在中欧中心举行，会议聚焦我国生物产业发展的前沿热点以及产业链发展等核心问题，共同探讨生物医药园区建设、产业集群的发展。顺德区委副书记、中德工业服务区管委会主任刘怡出席会议。生物医药产业是顺德重点打造的新兴产业之一，目前，顺德共有175家生物医药、生物技术、医疗器械、医疗保健企业与研发机构。顺德通过与高校、医院展开合作，引进一批医疗科研合作机构，吸引逾25个生物医药创新科研团队，聚集高端人才近430人。

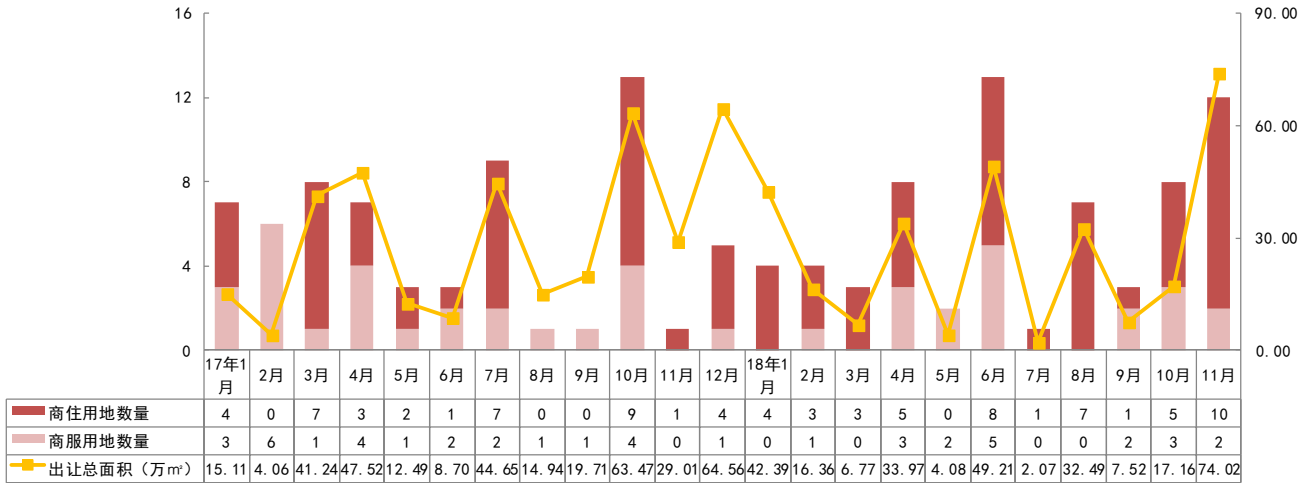
据介绍，北部片区规划了1000亩土地建设广东省创新转化生物产业园，首期项目广东云天生物创新产业中心占地238.68亩，预计明年正式投入运营。会上，广东因微解码生物科技有限公司、广东体必康生物科技有限公司、广东厚德水准生物科技有限公司等首批6家企业签约入驻广东云天生物创新产业中心。

经纬点评：

近年来，顺德持续出台了生物医药产业发展的相关政策，加上未来将会依靠广州地铁七号线延长线，快速接驳广州大学城、广州生物岛，产业走廊未来将会进一步连接而成。因此生物医药成为顺德重点发展的新兴产业之一，伴随六大企业签约入驻后，将会加快产业落地，发展提速。

四、土地交易情况

2017年-2018年11月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



（备注：统计范围仅包含一级土地市场）
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年11月广州成交2宗商服用地及10宗商住用地，总出让面积74.02万m²，环比上升331.36%，出让总金额185.5亿元，环比上升270.77%。

进入11月传统旺季，土地市场持续升温，各大龙头房企齐发力，其中凯德置地首进黄埔、绿城及华润首进南沙、金科时隔四个月再夺南沙宅地、2016年年底首进广州番禺的五矿，时隔两年再夺黄埔宅地。由此可见，广州东部、南部依然是近年大热板块，吸引力可谓有增无减。

从成交区域来看，黄埔、南沙、增城三区瓜分11月土地市场出让份额，12宗成交地块当中，黄埔、南沙、增城各占4宗，东部的黄埔、增城，及南部板块的南沙三足鼎立之势。

11月成交的12宗地块当中仅有4宗溢价，其中3宗来自前自重点打造的灵山岛（自贸区），其余8宗均为底价成交。由此可见，在大力推地的同时，房企拿地的意愿有所下降，不排除保留可流动资金，用于中心区或重点区域夺地之用。由此来看，目前是抄底拿地的好时机，不排除有更多外地房企抄底首进广州。

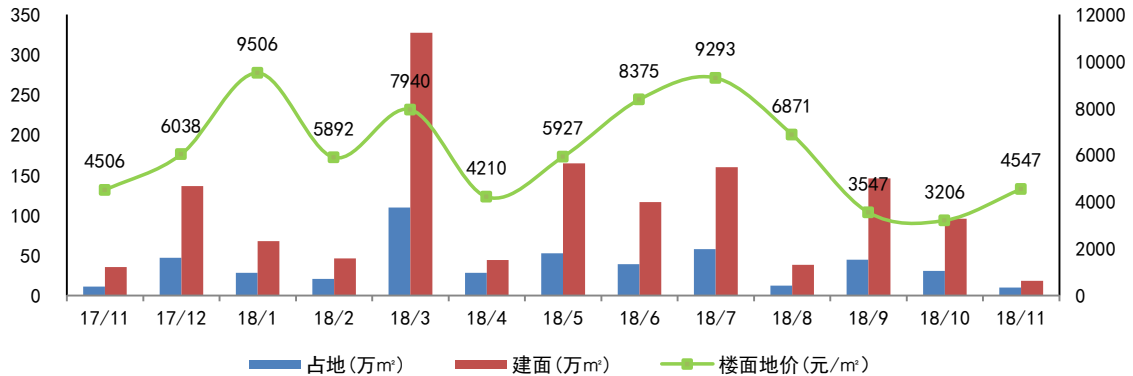
进入十二月，广州土地一级市场共有22宗地块到期出让，商住占19宗，商服占3宗，总出让面积达188.24万m²，总起拍价更高达惊人的529.43亿。值得注意的是，挂牌的地块当中，多宗地块均有政府回购筹房源、人才公寓、安置房，其作用是，在不增加地价的前提下，一方面在帐面上控制宗地单价上升（避免出现地王）；另一方面，在土地价值不断攀价的环境下，直接影响了市场在货币与“砖头”两者间的选择，最终因通货膨胀令政府选择了要“砖”不要“钱”。

中心区方面，共推出6宗商住用地、2宗商服用地。其中白云占4宗、黄埔占2宗、荔湾及天河各占1宗。8宗地块总占地面积73.51万m²，总建筑面积达146.45万m²，起拍总价达235.27亿。外围区域方面，共推出13宗商住用地，及1宗商服用地。其中番禺占4宗、从化占1宗，花都、增城、南沙则各占3宗。14宗地块总占地面积114.72万m²，总建筑面积达270.25万m²，起拍总价达294.15亿。

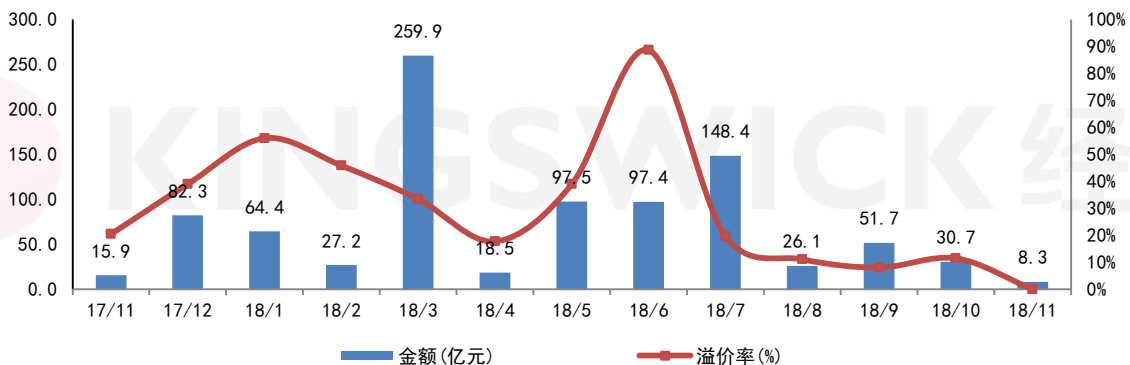
12月一口气出让22宗地，对于广州土地一级市场而言可谓史无前例！由此看来，在急速发展的大城市浪潮当中，轨道交

通、重大基建、全新功能区的打造，均需大量的资金，而土地一级市场能在最短时间内获得大量资金，因此大量出让地块成自然而然之事。此外，在增加住宅供给、增加租赁住房的主基调下，多宗大体量的住宅地块亦被推出市场，从而保障年度任务的顺利完成。土地市场年底“冲业绩”或令 12 月的广州土拍市场再次沸腾，而理性拍地或是各大房企的首选。

大佛山商住用地月度成交走势图



大佛山商住用地成交金额走势图



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2018 年佛山五区累计成交 78 宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积 432.38 万 m²，总计容建筑面积 1223.69 万 m²，总成交金额 830.25 亿元。其中 11 月份成交 2 宗，总占地面积 9.71 万 m²，总计容建筑面积 18.33 万 m²，成交金额 8.33 亿元。

全市仅 2 宗土地成交，成交占地面积跌至年内新低。本月计划出让地块 3 宗，实际成交 3 宗，顺德均安商住地块临近开拍前撤消出让，具体原因不详，在目前整体市场表现不佳的情况下，房企拿地更加谨慎，而均安处于顺德外围，区域竞争力不高，难以再现去年土拍热度，该地块撤消出让，也不排除是没有房企去接洽该地块的原因。成交的 2 宗地分别是禅城石湾广场地下空间商服地和顺德高新区西部启动区商住地块，均以底价出让。

12月土拍市场将爆发，出让地块高达15宗。仅1宗商报地块，其余均为商住地。主要集中在高明，占6宗，禅城、南海各顺德则各占3宗，三水成交本月唯一一个没有土地出让的区域。其中建筑体量较大有高明杨和地块、顺德均安地块和顺德伦教地块，建筑面积均达17万方以上。总体来说，12月的这一场土拍战，将会体现目前房企对明年整个市场的信心程度，拭目以待吧。



4.1 土地成交情况

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	竞配面积 (万m ²)	自持面积 (万m ²)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	剔除配建后 楼面地价 (元/m ²)	竞得者
广州	黄埔	2018/11/12	科学城科学大道以北、凝彩路以东 KXC-11-3	商服	4.74	≤3.0	14.21	—	—	8.82	0.00%	6210	—	凯德置地
	南沙	2018/11/9	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	8.20	—	—	9.92	8.78%	12098	—	绿城
	南沙	2018/11/9	2018NJY-10 横沥镇灵山岛尖 C1-27-01 地块	住宅	3.24	≤2.4	6.86	—	—	9.43	18.92%	13734	—	金科
	南沙	2018/11/9	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	—	—	12.18	18.48%	13132	—	华润置地
	增城	2018/11/12	增城区永宁街九如村、塔岗村 83101234A18095	住宅	3.67	≤3.9	14.31	—	—	10.74	0.00%	7506	—	增城市新塘工业加工区开发总公司
	增城	2018/11/12	增城区中新镇集丰村 83103207A18079	住宅	4.27	≤2.6	11.10	—	—	13.68	1.48%	12323	—	中铁建
	黄埔	2018/11/16	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	0.00%	12100	—	合景泰富
	黄埔	2018/11/22	黄埔区茅岗路以东、坑田路以北	住宅	1.38	≤3.8	5.25	—	—	10.90	0.00%	20786	—	五矿
	黄埔	2018/11/22	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	0.00%	13000	2318	广州地铁

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	自持面积 (万㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后 楼面地价 (元/㎡)	竞得者
	增城	2018/11/23	增城区荔城街五一村 83001205A18063	商住	2.03	≤7.0	9.99	—	15.19	8.65	0.00%	8655	3645	广州市市政集团有限公司
	增城	2018/11/23	增城区永宁街九如村 83101234A18030	商住	6.13	≤6.0	30.39	—	—	16.27	0.00%	5355	2085	光大企业
	南沙	2018/11/30	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	1.84	—	—	5.70	0.00%	8959	7195	南沙城投
佛山	禅城	2018/11/6	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	0.00%	1917	—	佛山市禅城区轨道交通发展有限公司
	顺德	2018/11/13	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	1.0-2.0	16.72	—	—	8.03	0.00%	4800	—	中交城市投资控股有限公司

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

4.2 土地出让预告

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	黄埔	2018/12/3	广州市黄埔区长岭居长岭路以北、岭头新村以东 CPPQ-A-3	住宅	7.18	≤2.5	16.64	22.47	13505
	黄埔	2018/12/3	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	11.48	16.35	14243
	增城	2018/12/7	增城区中新镇九和村 83103208A18072	住宅	3.15	≤3.2	10.08	12.10	12000
	增城	2018/12/7	增城区中新镇九和村 83103208A18073	住宅	4.99	≤3.2	15.97	19.17	12001
	增城	2018/12/7	增城区中新镇九和村 83103208A18074	住宅	4.11	≤3.2	13.14	15.77	12003
	白云	2018/12/6	白云区华南快速路以南、广清高速公路以东白云湖车辆 段地块	商住	22.29	≤2.34	47.92	71.09	14835
	花都	2018/12/6	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	12.49	17.49	14000
	花都	2018/12/6	花都区凤凰路地块四	住宅	5.50	≤3.0	6.51	9.04	13900
	花都	2018/12/6	花都区凤凰路以东、花都湖以北 J11-XH05 地块	住宅	5.75	≤2.8	11.18	17.93	16040
	荔湾	2018/12/6	荔湾区西湾路 156 号地块	住宅	0.62	≤5.5	1.42	3.43	24113
	番禺	2018/12/6	番禺区石壁街东晓南放射线与东新高速交叉口西南侧 陈头岗停车场场站综合体项目地块	住宅	24.21	≤2.41	47.83	63.69	13315
	从化	2018/12/6	从化区太平镇 S118 与 G105 路口西北侧地块	商住	4.38	≤3.5	13.17	10.51	7981
	番禺	2018/12/6	番禺区易兴工业园原安美防火塑料制品有限公司地块	住宅	2.46	≤3.0	7.39	14.70	19900
	番禺	2018/12/6	番禺区化龙镇现代产业园 GY-PY1604 地块一	商住	18.70	2.60	38.35	29.25	7627
	番禺	2018/12/6	番禺区化龙镇现代产业园 GY-PY1604 地块二	商住	12.48	2.61	21.67	16.53	7627
白云	2018/12/10	白云区江高镇江府路以北、广花路以西地块	住宅	21.38	≤2.8	29.47	54.06	18348	

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	天河	2018/12/13	天河区金融城起步区 AT090948 地块	商服	1.38	≤4.5	6.16	11.56	18760
	白云	2018/12/13	白云区棠景街三元里大道地块	商住	9.97	063≤ 6.041; 064 ≤7.127; 065≤ 0.723; 066 ≤1.265; 067≤≤5; 069≤5.7; 070≤5.8; 071≤0.266	20.35	53.84	26452
	南沙	2018/12/19	2018NJY-13 南沙区横沥镇 C2-12-10 地块	商服	0.68	≤6.6	4.49	2.95	6576
	南沙	2018/12/19	2018NJY-14 珠江街南沙港快速北侧、四涌南侧、灵新大道西侧	住宅	5.52	≤3.2	12.95	12.46	9626
	南沙	2018/12/24	2018NJY-15 南沙区黄阁镇, 南邻京珠高速公路高架桥, 北靠凤凰湖, 西接大山岬, 东临凤凰大道	商住	17.12	地块 E6-03 容积率≤ 2.3; 地块 E6-05 容 积率≤2.9; 地 块 E6-09 容 积率≤3.5; 地块 E6-16 容积率≤ 0.4; 地块 E6-22 容	55.03	52.55	9550

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
						率≤3.8;地 块 E6-24 容 积率≤4.83			
	白云	2018/12/27	白云区鹤龙街黄边村 AB2901047 地块	商服	0.62	≤7.2	2.99	2.48	8300
佛山	南海	2018/12/3	佛山市南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.08	A 区: 1.0-1.8 B 区: 1.0-1.01	9.03	11.25	12461
	顺德	2018/12/3	顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块(均安镇凫洲河一河两岸控规 N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1)	商住	6.94	A1、A2: 1.0-3.0	17.91	5.95	3320
	高明	2018/12/5	佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住	7.40	1.0-2.8	20.72	4.52	2180
	高明	2018/12/5	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	2.23	1.0-2.5	5.58	0.99	1770
	高明	2018/12/5	佛山市高明区更合镇环东路以南、白石西路以东	商住	0.93	1.0-2.5	2.31	0.41	1771
	高明	2018/12/5	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、白石西路以东	商住	3.07	1.0-2.5	7.69	1.36	1770
	高明	2018/12/5	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	2.49	1.0-2.5	6.23	1.10	1770
	南海	2018/12/10	佛山市南海区大沥镇太平大道太平工业区地段	商住	4.35	A 区: 1.0-3.0 B 区: 1.0-2.5	11.61	9.28	7997
	顺德	2018/12/10	佛山市顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块	商服	1.91	1.0-4.0	7.65	1.90	2483

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
佛山	禅城	2018/12/12	佛山市禅城区张槎路 15 号	商住	3.58	≤2.6	9.30	6.48	6962
	禅城	2018/12/13	佛山市禅城区南庄镇溶洲广河厂	商住	2.91	≤3.5	10.19	6.85	6719
	顺德	2018/12/14	佛山市顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块	商住	7.53	1.0-2.5	18.83	17.90	9508
	禅城	2018/12/17	佛山市禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	3.10	1.0-3.0	9.31	9.00	9672
	南海	2018/12/17	佛山市南海区大沥镇禅炭路地段	商住	1.41	1.0-2.5	3.53	2.95	8343
	高明	2018/12/21	佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	1.93	1.0-2.8	5.40	2.21	4094

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



五、广州住宅：观望情绪影响全市成交 库存加大去化周期拉长

5.1 总况：观望影响成交两月环降 备案价措施落实月末成交攀升

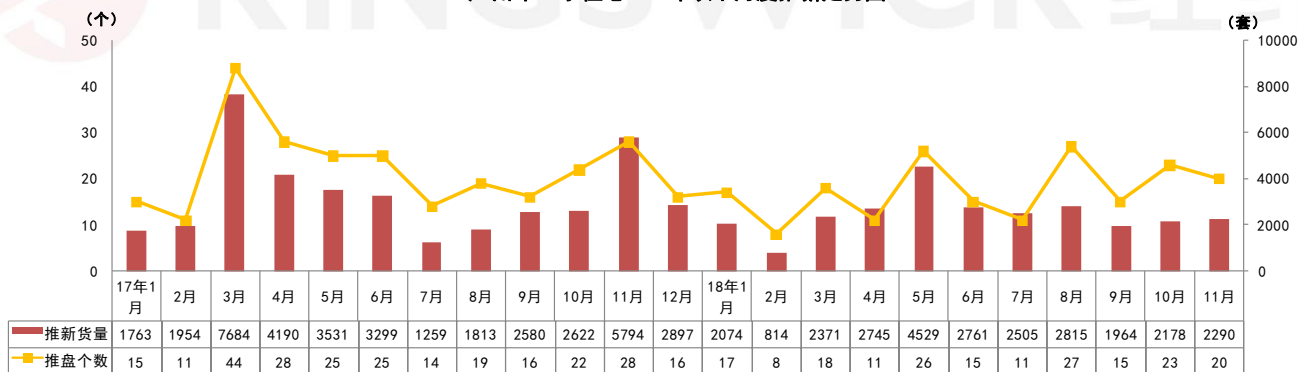
5.1.1 新增供应：房企推新积极性不减 整体去化率却持续下滑

年末倒数第二个月，冲刺业绩压力下，房企推新积极性不减，入市新货量略高于上月。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，全市 20 个楼盘推新，较上月减少 3 个，共推 2290 套新货，环涨 5.14%。不过上月 19 日政府宣布备案价优化后，细则措施迟迟未落实，市场观望气氛浓厚，导致本月推新整体去化率继续下滑，仅 39.7%，较上月减少约 5.8 个百分点。

据监测，本期推新集中在上半月，下半年推新有所放缓。推新盘中凯德双桥 8 号、越秀臻悦府、中冶逸璟台为全新开盘，其他均为旧盘加推。分区域来看，除越秀、海珠、番禺无推新外，其他 8 区均有推新，其中花都新货量占全市 39.7% 为本月供应主力，增城占比 25.4%，白云占比 10.7% 居第二、三位。市场观望氛围下，新货价格走势决定成交，保持低价推售或大幅降价出货受到市场追捧，如阳光城丽景湾徘徊在 1.75-1.85 元/㎡ 之间；金地香山湖本月二次加推均价由 1.6 万/㎡ 直减至 1.26-1.5 万/㎡ 引爆成交。但三个全新项目未能振奋市场，黄埔中冶逸璟台、花都越秀臻悦府均高价入市，成交不过不失。其他如融信天樾府、中海联睿品、祈福万景峰二期、华发中央公园、保利中航城、越秀滨海新城等首日去化较差至一般。

双十一不止是天猫购物狂欢节，也成为房企促销的重要节点，不少楼盘推出一口价单位、低首付、赠送管理费等优惠活动刺激成交。而随着 11 月下旬备案价优化的措施逐渐落实，不少区域已经可以实行“单合同”，如南沙区、花都区、广钢板块等，有望对房企在年底最后一个月推新起积极作用。

广州市一手住宅2017年以来月度推新走势图



月度统计周期：上月 26 日至本月 25 日

表 1：广州市 2018 年 11 月推新供应列表

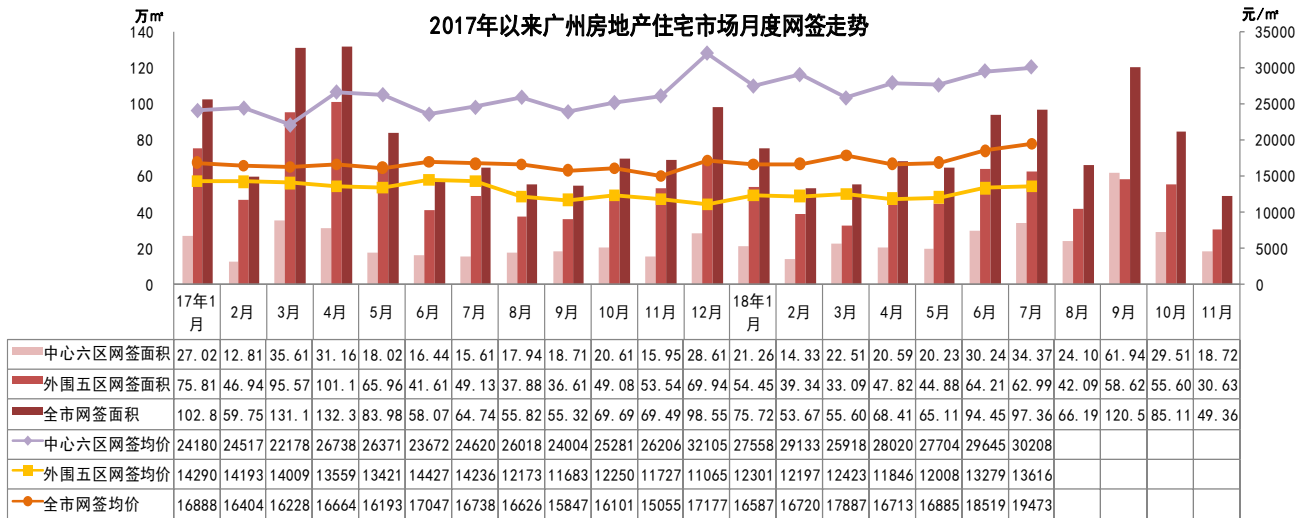
区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
荔湾	2	200	凯德双桥 8 号、华发中央公园
天河	1	50	兰亭盛荟
白云	1	50	保利紫云
黄埔	2	165	龙湖首开云峰原著、中冶逸璟台
花都	5	909	祈福聚龙堡、金融街花溪小镇、越秀臻悦府、御华园、祈福万景峰二期
南沙	1	90	越秀滨海新城
增城	6	581	融信·天樾府、金地香山湖 2 次加推、富士康科技小镇、保利中航城、中海联睿品
从化	2	245	合家和府、人盛巴厘天地
全市合计	20	2290	

监测周期：2018 年 10 月 26 日至 11 月 25 日

1. 5.1.2 总体交投：网签量环比接近腰斩 供应增加库存上升

本月全市网签量再回落，而同比由涨转跌。据经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年11月全市一手住宅网签4657套，环降41.6%、同降29.8%，网签面积49.36万㎡，环降42%、同降29%。

其中，中心六区网签1817套，网签面积18.72万㎡，环降36.5%、同升17.4%。外围五区网签2840套，网签面积30.63万㎡，环降44.9%、同降42.8%。外围和中心区双双环比下降，但对比去年同期，中心区则表现较好。



数据来源：广州市住建委 本月阳光家缘缺乏网签均价数据

统计周期：上月26日至本月25日

新批预售供应量环涨。11月全市新批预售套数7970套，预售面积91.1万㎡，环升10%。整体来看，上半月出证量少，下半月开始上涨，特别11.19-11.25日出证量占全月57%，主要是11月下旬开始，南沙花都区备案价优化细则落实，南沙花都出证加快，而荔湾天河白云的楼盘突破每证50套的界限，中心区“每个建工证每季只出预售证50套”疑似解绑，加上房企为备战年末，亦有意加快拿证速度。本月荔湾共2528套获预售，占全市31.7%、南沙花都分别1446套、1236套，占比18.1%、15.5%。

成交再次大幅回落。11月延续上月的跌势，成交继续下滑。虽然本月各楼盘促销渠道仍积极，但受推新去化欠佳、市场观望情绪、旧业主维权、积压网签减少等因素影响，除南沙区外，其他区域网签套数均有不同程度环降。从周度来看，受备案价优化细则落实，下旬两周网签量开始抬头，但前期各周网签量过低，无力拉升全网签量。南沙网签套数环涨15%是全市唯一环涨的区域，不过成交量仍在低位徘徊，阳光城丽景湾、逸涛雅苑、万科海上明月为成交主力。增城为跌幅最大，环跌73%，成交惨淡，仅富士康科技小镇一盘网签过百套；其次白云区环跌53%，十月强销期后，供应及推新乏力影响成交。

库存加大去化周期拉长。受两个月成交回落、以及本月新批预售量环升的影响，月末全市库存821.9万㎡，较上月增加36.1万㎡，去化周期在连续四个月收窄后转扩大，由上月的8.9个月扩大至9.6个月，但仍属稳健水平。本月新增的库存量主要集中于荔湾区，月末库存量达74.7万㎡，较上月增加25.3万㎡，去化周期扩大至9.4个月，其中保利和光晨樾、中海花湾壹号、凯德双桥8号、珠江金茂府新货库存加大。但库存大户仍为外围的花都、增城、南沙三区，分别为163.4、153、144.1万㎡，不过区域的库存分布不均衡，如花都集中于花山、狮岭板块，增城以朱村、派潭、荔城增量为主；去化周期亦相应拉长，花都高达33.2个月，去化堪忧，南沙13.2个月处于平衡水平，增城5.7个月供不应求。

年底优惠力度或加大，把握入市机会。1-11月全市网签831.54万㎡，较去年全年还有150.23万㎡的差距，注定成交量逊色于去年。12月最后冲刺期，房企或不吝折扣优惠，加上预期更多楼盘的备案价陆续调整落实，恢复单合同，购房压力减轻，年底至春节前交易氛围有望改善，购房者应把握年末的入市机会。据监测，11月下半月各周网签量正在攀升，加上保利碧桂园公园大道、香江天赋、品秀星图、美的云筑等一批新盘12月将入市，下月成交量有望回升。本月全球权威机构GaWC报告显示广州跻身世界一线城市，且级别高于深圳，显示广州在粤港澳大湾区中的全球连通性更具优势，而《广州综合交通枢纽总体规划（2018-2035年）》审议通过，广州将成为引领全球现代交通发展的国际性综合交通枢纽，城市地位提升利好楼市稳健发展。

5.1.3 区域：九区成交不同程度回落 仅南沙越秀环比增长

表 2: 广州市新建商品住宅 2018 年 11 月网签交易分区统计

区域	网签套数	套数环比	网签面积(万㎡)	面积环比
荔湾	321	-42%	3.60	-41%
越秀	10	-23%	0.14	17%
海珠	140	-34%	1.37	-38%
天河	436	-38%	4.41	-47%
白云	104	-53%	1.13	-55%
黄埔	806	-22%	8.07	-22%
中心六区	1817	-34%	18.72	-37%
花都	356	-21%	3.91	-19%
番禺	281	-10%	4.15	-3%
南沙	885	15%	8.66	13%
增城	863	-73%	9.11	-72%
从化	455	-14%	4.81	-18%
外围五区	2840	-46%	30.63	-45%
全市合计	4657	-42%	49.36	-42%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

三、个盘：阳光城丽景湾高居榜首 天河两盘跻身前十

表 3: 广州市 2018 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	区域	项目名称	网签套数	网签面积 (㎡)	网签套数环比变化	网签面积环比变化
1	南沙	阳光城丽景湾	342	32558	122%	113%
2	南沙	逸涛雅苑	195	19648	1200%	1206%
3	从化	珠光御景山水城	173	17892	175%	191%
4	黄埔	万科尚城	162	14254	-10%	-9%
5	南沙	万科海上明月	147	11763	5%	2%
6	增城	富士康科技小镇	146	15994	-62%	-60%
7	天河	珠江花城	112	10788	38%	35%
8	从化	珠江壹城	104	11303	13%	14%
9	黄埔	佳兆业城市广场	102	10516	437%	440%
10	天河	兰亭盛荟	89	8575	-13%	-10%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心 7 月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

四、发展商：万科抛离对手蝉联榜首 各大品牌房企继续占据榜单

表 4：广州市 2018 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	代表楼盘
1	万科	512	45551	万科尚城、万科海上明月、万科元培里、万科春风十里
2	阳光城	343	32635	阳光城丽景湾、广晟圣淘沙
3	珠光	261	27055	珠光御景山水城、珠光山水诚品、珠光御景壹号
4	时代	232	26592	时代天韵、时代柏林、广州时代天启
5	逸涛集团	195	19648	逸涛雅苑
6	越秀	180	16928	越秀星汇海珠湾、越秀星汇云城、越秀滨海新城、越秀臻悦府
7	保利地产	161	19265	保利紫云、保利和光晨樾、保利桃花源、保利花海湾
8	碧桂园、富士康	146	15994	富士康科技小镇
9	珠实	136	13639	珠江花城、珠江嘉园、颐德公馆
10	金地	117	12837	金地天河公馆、金地香山湖、金地·壹阅府

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

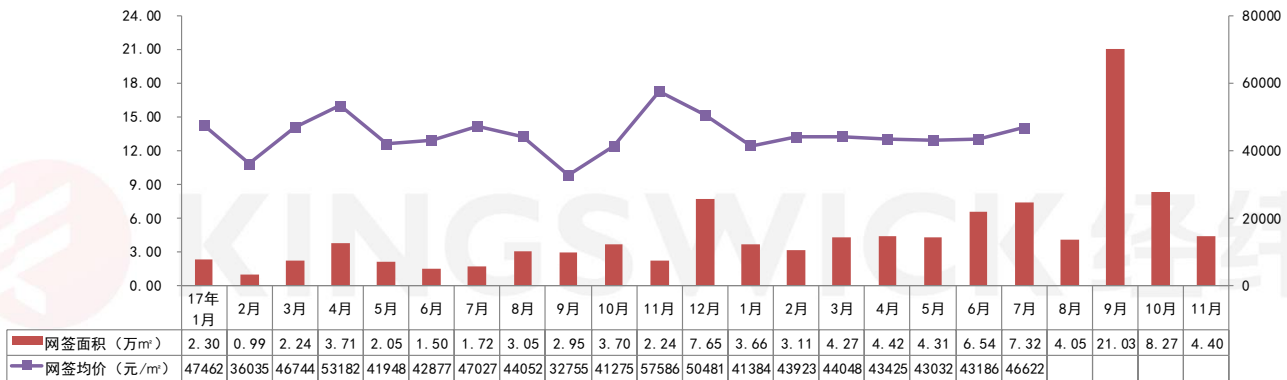
5.2 天河区：区域仅一项目推新 刚需盘支撑区域供应

5.2.1 区域概况：网签量持续回落 刚需盘占比上升

11月天河网签436套，网签面积4.41万㎡，环跌46.68%。本月新批预售面积4.49万㎡，环比上升37.68%，其中珠江花城获得352套新批预售，再度推高全区预售面积。根据经纬【中国】研究中心监测，经过十月强销后，本月仅有兰亭盛荟加推约50套洋房，户型为68-125㎡二至四房，带装修均价5万元/㎡，区域总体推新乏力。网签量下跌，原因是牛奶厂板块清盘在即，仅有珠江花城、兰亭盛荟两盘支撑区域供应，加上因网签松绑连续两个月网签放量后，本月回归正常水平所致。虽然本月区域在售项目价格较平稳，但珠江花城、兰亭盛荟、远洋天骄等刚需盘占比上升，加上非商品房项目阳华国花苑网签量重回前十（排第五位），拉低了区域整体均价。

目前仅珠江花城、兰亭盛荟两盘支撑区域供应，在没有全新项目入市的前提下，区域难逃缺货厄运。值得注意的是，虽然海景慧源山庄或于今年年底或明年年初面市，为区域增加一定的供应，但近年天河区土地一级市场供应处于低位，预计未来两年区域仍处缺货态势。此外，从供求关系来看，区域住宅价格仍有较大的上升空间。

2017年-2018年11月天河区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：刚需项目占比上升 珠江花城网签量位居榜首

天河区 2018 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	珠江花城	洋房	112	10788
2	兰亭盛荟	洋房	89	8575
3	金地天河公馆	洋房	82	8289
4	远洋天骄	洋房	43	2599
5	阳华国花苑	洋房	23	1894
6	华润天合	洋房	16	2025
7	天河金茂广场	洋房	15	1816
8	招商雍华府	洋房	12	1687
9	龙湖首开·天宸原著	洋房	12	1398
10	天荟公馆	洋房	10	1278

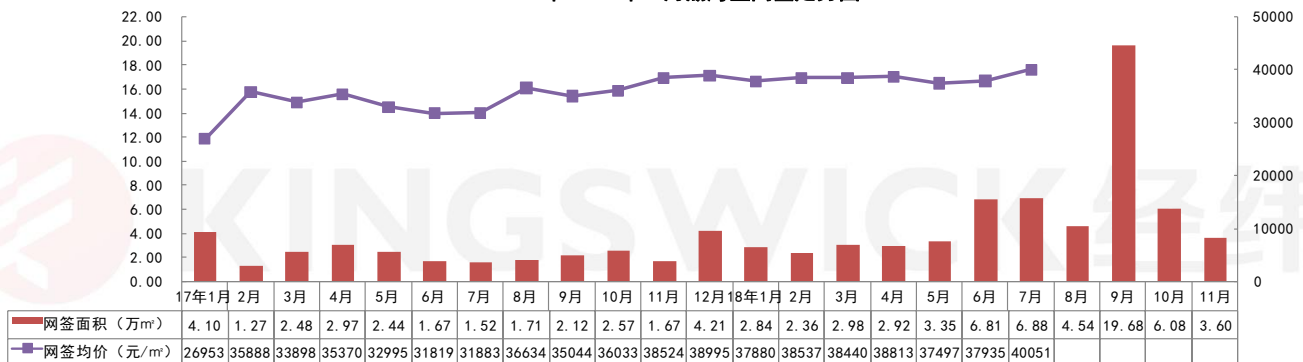
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：区域网签持续回落 广钢新城主导区域市场

5.3.1 区域概况：本月区域七盘斩获预售证 网签量持续下滑

11月荔湾网签321套，网签面积3.6万 m^2 ，环降41%。本月区域保利和光晨樾、保利花海湾、保利曼语花园、金众西关海、凯德双桥8号、中海花湾壹号以及珠江金茂府七盘共斩获预售2528套，预售面积大幅环升215%。楼市“金九银十”已经过去，区域整体推新速度放缓。据监测，位于大坦沙的凯德双桥8号于本月开盘，首推1、2、5、6栋，合计100套，产品为88-138 m^2 三至四房。广钢板块的华发中央公园本月加推92-168 m^2 三至四房，房源位于6栋01单元、11栋02单元以及12栋03单元，加推产品为南向楼王单位，价格对比日前在售均价稍有上升，去化情况不如人意。西塱地铁站上盖的碧桂园朝花本月开放销售中心以及板房，地理位置、交通条件优越，值得买关注。本月网签仍以积压房源为主，经前两月网签放量后，本月网签量持续回落。广钢新城为中心城区的主要供货区域，货源不断有补充，例如保利于广钢新城的新盘，保利碧桂园公园大道日前已开销售中心，将于下月正式开放示范区以及样板房，预计12月9日开盘，将推出85-140 m^2 二至四房单位，吹风价带装修45000-50000元/ m^2 。城建规划方面，如意坊码头地块控规调整，推动“三旧”改造进程，片区城市面貌将得到提升，对区域是一大利好。

2017年-2018年11月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：广钢五盘进前十 中海花湾壹号三连冠

荔湾区2018年11月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	中海花湾壹号	洋房	84	8586
2	保利和光晨樾	洋房	30	3694
3	华发荔湾荟	洋房	30	3095
4	金融街融穗华府	洋房	26	2183
5	珠江金茂府	洋房	25	3277
6	金众西关海	洋房	21	3336
7	葛洲坝广州紫郡府	洋房	21	2550
8	荔湾新城欣悦湾	洋房	14	1348
9	保利花海湾	洋房	11	1441
10	珠光御景壹号	洋房	10	1096

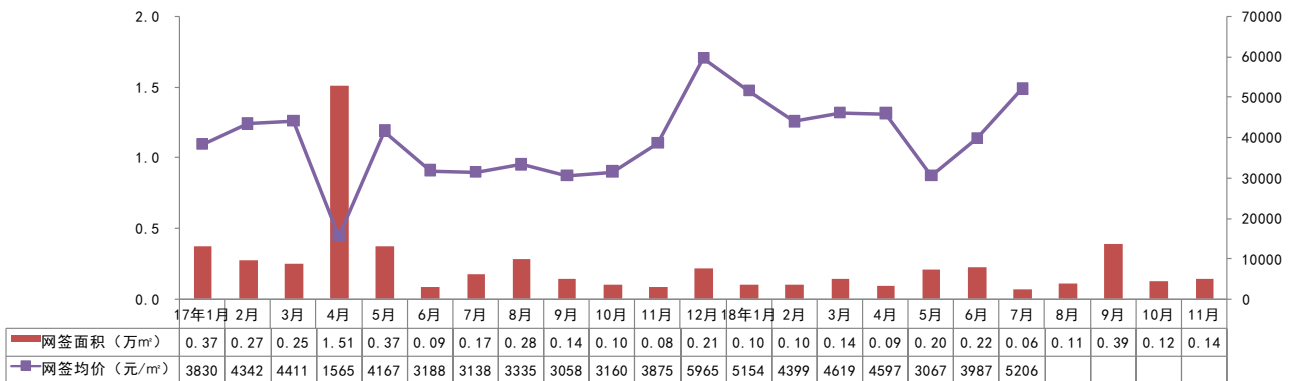
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：区域再次零新增预售 网签量稍有上升

5.4.1 区域概况：本月6盘录得网签 持续网签积压房源

11月越秀网签10套，网签面积1403㎡，环比上升17%。本月区域无录得新增预售。全月共6盘录得网签，区域以持续网签积压已售单元为主。东湖地铁站上盖的东湖肯辛顿发力，网签3套，位居区域榜首，位于珠光路南侧的粤海拾桂府，同样网签3套，房源面积较小，名列其后。区域其余在售项目基本处于尾货阶段，区域一手住宅市场或将持续低迷。

2017年-2018年11月越秀区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：东湖肯辛顿发力居首 粤海拾桂府次之

越秀区2018年11月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	东湖肯辛顿	洋房	3	616
2	粤海拾桂府	洋房	3	399
3	大洋江畔雅苑	洋房	1	145
4	麓湖轩	洋房	1	109
5	金宝怡庭	洋房	1	92
6	东越雅居	洋房	1	43

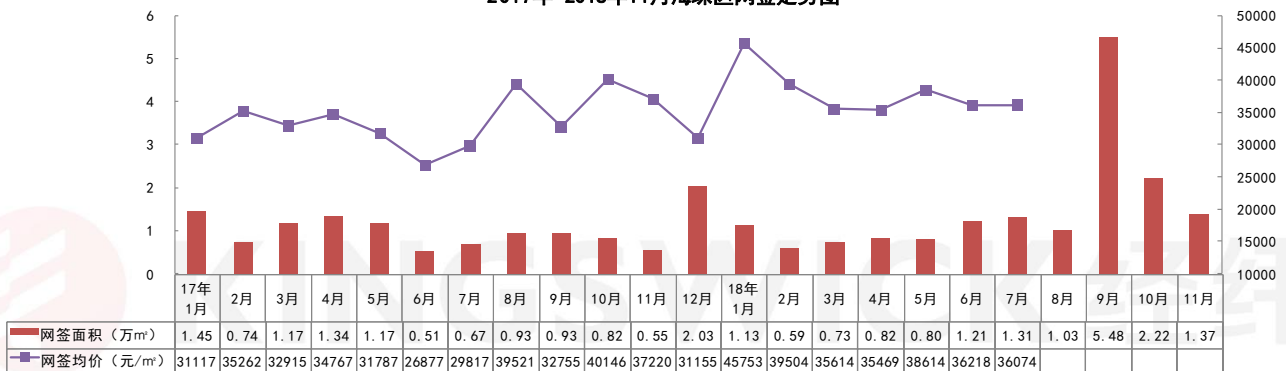
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：供应放缓推新缺位 网签量两个月回落

5.5.1 区域概况：广纸板块三盘撑起区域成交量 中冶逸璟公馆预下月开放

本月大部分楼盘网签量继续回落，区域网签量连续两月环跌，但仍高于去年同期。11月一手住宅网签140套，网签面积1.37万㎡，环跌38.13%，但同比上升约150%。本月无项目拿到新批预售证，供应缺位推新放缓，各盘续销为主，广纸板块主导地位不变。雅居乐海珠小雅在售74-118㎡二至四房，均价约5.2万/㎡；金融街融御售价约5.6万/㎡起；星汇海珠湾均价5-5.8万/㎡不等；绿地越秀海玥约5.35万/㎡，受限价和限签放开的影响，单合同成为营销主推，而双11优惠、员工内部价、特价单位是本期促销手段。11月签约量虽回落但仍稳居年度第三位，广纸板块的绿地越秀海玥、越秀星汇海珠湾、金融街·融御是本月签主力。市场方面，江燕路的中冶逸璟公馆预计12月开放销售中心，将主推南向联排别墅产品。广州塔南地区规划范围扩大，西至广州大道南，北至珠江前航道，东至猎德大道江海大道，南至规划路，包括了TIT创意园、客村地区等，中轴线之南 要建大公园，目前正征询意见中。预计该片区的拆迁补偿将为市场带来新一批刚需置业者。

2017年-2018年11月海珠区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：全区仅三盘双位数成交 星汇海珠湾成交环升重上榜首

海珠区 2018 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	越秀星汇海珠湾	洋房	88	7574
2	绿地越秀海玥	洋房	22	2248
3	金融街·融御	洋房	14	1795
4	泊雅湾	洋房	6	596
5	雅居乐海珠小雅	洋房	5	473
6	保利天悦	洋房	2	659
7	珠江帝景紫龙府	洋房	1	184
8	鸣翠花园	洋房	1	114
9	领江一号	洋房	1	94

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

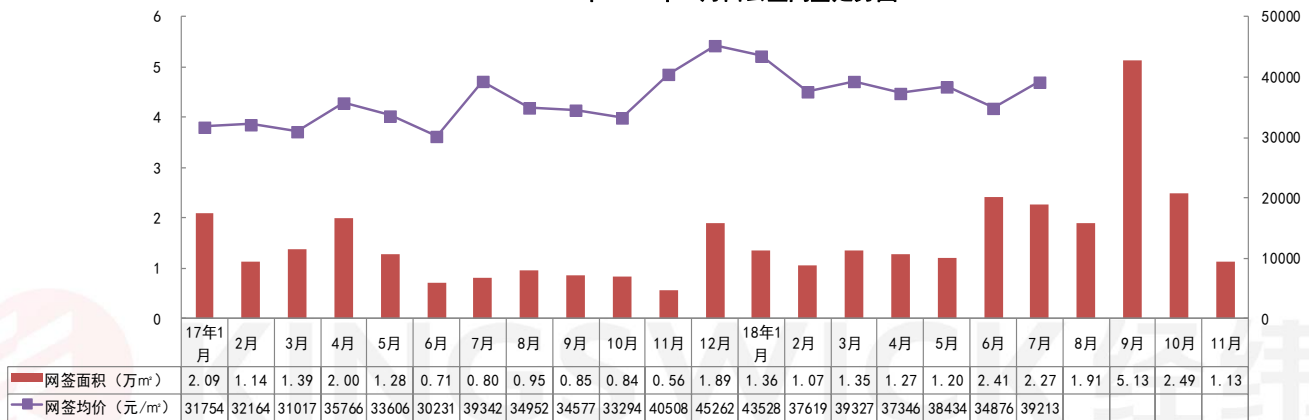
5.6 白云区：区域网签仅百余套 保利华润紫云支撑区域供应

5.6.1 区域概况：区域推新乏力 网签量环比腰斩

11月白云网签104套，网签面积1.13万㎡，环降54.81%。本月3个项目获取新批预售证，新批预售面积3.18万㎡，环比下跌39.47%。推新方面，本月仅保利华润紫云以摇号形式加推A2栋50套洋房，户型88-105㎡三房，带装修42000-46000元/㎡。据销售称，所推的50套单元于当天全部售罄，销售情况较好。网签量下跌，原因是，经过连续两个月积压网签集中式放量，及十月强销期后，本月网签量应声下跌。其中保利华润紫云、万科未来森林下跌幅度较大，拉低全区网签量。区域价格方面，经过十月强销期后，受推新乏力影响，本月整体价格仍较平稳。

12月是全年冲业绩的最后机会，不排除大型房企以价换量进行促销，但在地价高企的制约下，其促销力度较小。

2017年-2018年11月白云区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：区域网签盘源不足十个 越秀星汇云城再夺冠

白云区2018年11月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	越秀星汇云城	洋房	48	4623
2	保利华润紫云	洋房	40	3918
3	佳兆业天墅	洋房	6	872
4	保利云禧	洋房	3	950
5	首开龙湖·天奕	洋房	2	378
6	恒大御府	洋房	2	252
7	万科未来森林	洋房	2	184
8	保利春天里	洋房	1	86

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

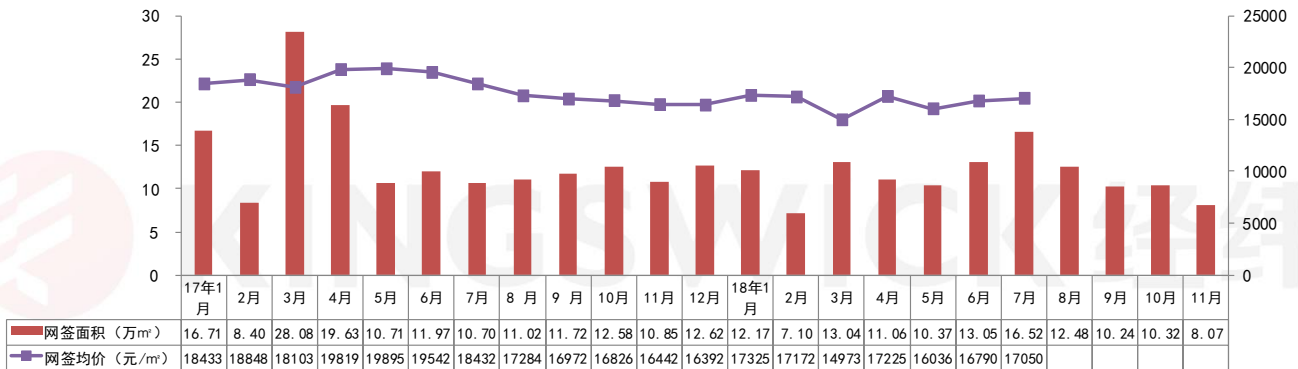
5.7 黄埔区：网签量高位回落 区域最高单价地块入市

5.7.1 区域概况：豪宅盘中冶逸璟台入市 刚需盘网签量环跌幅度大

黄埔区 11 月网签 806 套，网签面积 8.07 万㎡，环比下跌 21.97%。本月区域新批预售面积 11.04 万㎡，环升 16.06%。推新方面，黄埔区最高单价地块——中冶逸璟台，于本月 24 日开盘，首推 22 栋、23 栋、25 栋共 40 套，产品为 131 ㎡下叠、154 ㎡上叠，总价为上叠 700-800 万/套（毛坯）、下叠 900-1100 万/套（毛坯），整体去化超 3 成，销售情况不过不失。位于知识城的龙湖首开云峰原著则加推 5 栋、6 栋约 125 套复式洋房，户型为 113-115 ㎡四房，带装修 2.9-3.3 万元/㎡，去化 58%，销售情况较好。网签量环比下跌，原因是，网签松绑网签持续放量后，越秀保利爱特城、万科里享家、万科幸福誉、实地常春藤等刚需大盘本月网签高位回落，拉低全市网签量所致。值得注意的是，虽然本月中冶逸璟台高价入市，但产品线与周边差异较大，区域总体价格仍然相对平稳。

值得一提的是，全新地铁大盘大壮名城已在 10 月面市，预计年底或明年年初推出一期（共 11 栋）当中的 A6、A7 栋，为缺货已久的科学城带来新的房源。

2017年-2018年11月黄埔区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：万科四盘进前十 万科尚城位居榜首

黄埔区 2018 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	万科尚城	洋房	162	14254
2	佳兆业城市广场	洋房	102	10516
3	时代天韵	洋房	84	9237
4	招商雍景湾	洋房	82	7740
5	万科元培里	别墅	57	4901
6	实地常春藤	洋房	46	4838
7	万科里享家	洋房	44	4416
8	万科幸福誉	洋房	42	3845
9	广州绿地城	洋房	41	4571
10	龙湖·双珑原著	洋房	28	2996

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

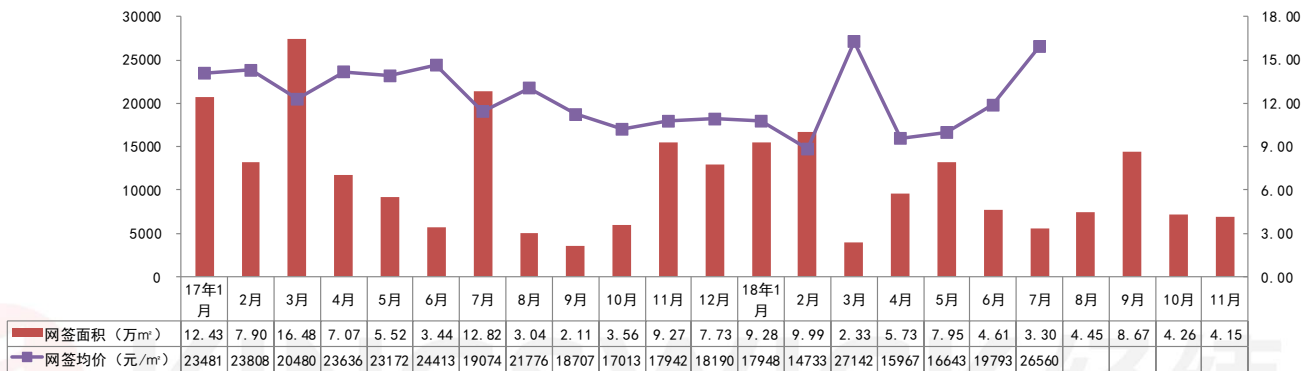
5.8 番禺区：区域网签量持续回落 奥园莲峰圣境支撑供应

5.8.1 区域概况：区域网签量跌幅收窄 仅奥园莲峰圣境获新增预售

番禺区 11 月网签 281 套，网签面积 4.15 万 m^2 ，环跌 2.59%。番禺区本月仅奥园·莲峰圣境获得 2.74 万 m^2 新增预售，支撑区域供应。本月区域鲜有推新，以续销售及网签为主。网签量下跌，原因是，区域网签主力亚运城·天峯网签量连续两月下跌，拉低区域网签量所致。值得注意的是，虽然凯德山海连城本月以网签别墅为主，在一度程度上推高了区域网签均价，但全区仍以洋房产品占主导，在售项目价格相对平稳。

值得一提的是，鲜有新盘的大石板块或有全新项目入市——碧桂园藏珑府预计 12 月初开放销售中心，12 月底开盘，有望为区域带来较低密度的豪宅产品。此外，受藏珑府其较高地价影响，开盘价或高达 5-6 万/ m^2 ，或在一定程度上拉高区域价格。

2017年-2018年11月番禺区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.8.2 区域楼盘网签情况：一别墅项目进前十 奥园·莲峰圣境位居榜首

番禺区 2018 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	奥园·莲峰圣境	洋房	82	17293
2	时代柏林	洋房	81	9787
3	亚运城·天峯	洋房	27	2839
4	华筑翡翠湾	洋房	16	1787
5	丽江如英居	洋房	14	1390
6	尚东嘉御	洋房	9	870
7	凯德山海连城	别墅	7	1602
8	祈福新邨	洋房	7	490
9	金海岸花园	洋房	6	675
10	新城市宜家	洋房	6	387

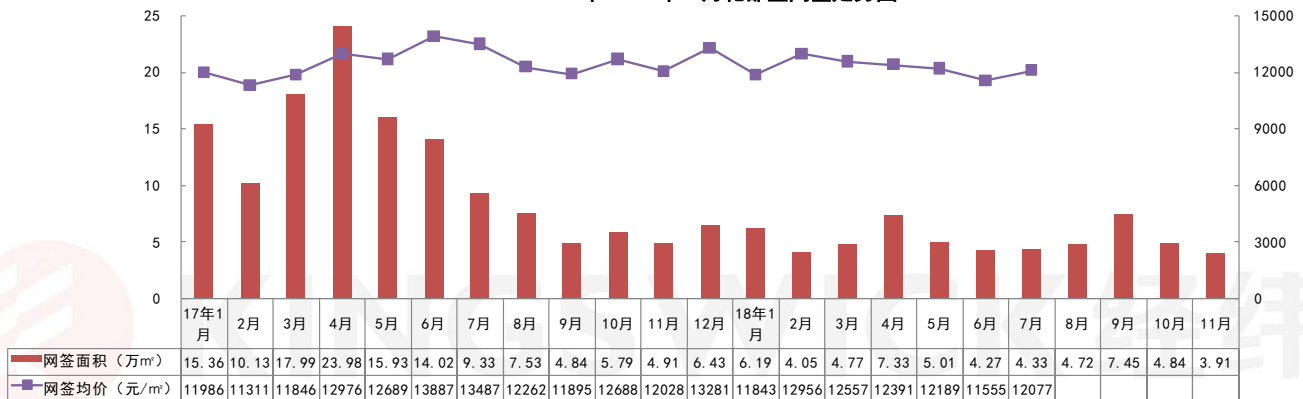
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：区域网签新低位 年底房企推货积极

5.9.1 区域概况：区域网签量持续下滑 新批预售大幅上升

花都区 11 月网签 356 套，网签面积 3.91 万 m^2 ，环比下降 19%。本月区域新批预售面积 3.73 万 m^2 ，环比大幅上升 268%。本月区域推货积极，共录得 5 盘推新。其中花都高价盘越秀臻悦府本月开盘，首推 1 栋 76 套单位，产品为 93-103 m^2 复式四房，价格为 28000-36000 元/ m^2 ，开盘当天去化五成。御华园加推 14、17 栋，合计 356 套，房源为 72-144 m^2 二至四房产品，均价为 14500 元/ m^2 ，加推当天去化八成，情况理想。区域本月推新还有祈福聚龙堡、金融街花溪小镇以及祈福万景峰二期，去化情况一般。本月区域网签量持续下滑，原因是，9 月全市网签放量后，积压房源已陆续网签，本月新成交的单位网签相对滞后，导致本月网签有所回落。城建规划方面，本月新街河北侧居住组团和综合配套组团、广州北站地区大陵片区以及花都区临空功能区航空产业组团三大片区控规出台，将进一步优化片区居住用地、商业用地布局以及交通路网，完善片区市政设施配套、公共服务设施配套，有助于花都区域整体价值提升。

2017年-2018年11月花都区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：御华园位居榜前榜首 路劲天隼峰次之

花都区 2018 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	御华园	洋房	56	5260
2	路劲天隼峰	洋房	45	5369
3	金融街花溪小镇	洋房	38	4421
4	祈福聚龙堡	洋房	32	2398
5	广州万达文化旅游城	洋房	23	2610
6	自由人花园	洋房	21	2644
7	百富华园	洋房	19	1929
8	东方文德森岛湖	洋房	16	1644
9	尚品雅居	洋房	13	1637
10	祈福万景峰	洋房	10	781

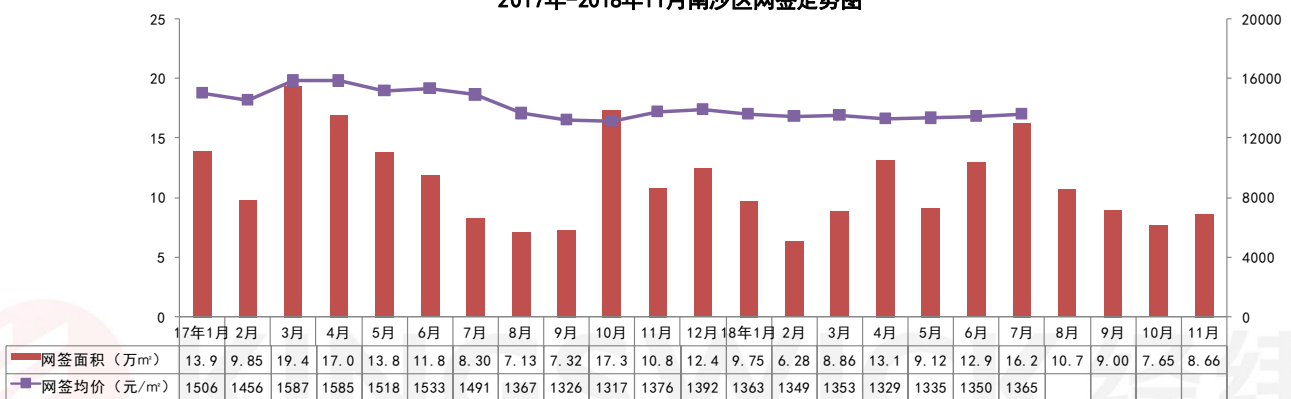
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：区域推新步伐放缓 网签止跌回升

5.10.1 区域概况：区域网签小幅回升 刚需盘推新补充货源

11月南沙网签885套，网签面积8.66万㎡，环升13.22%。本月南沙新批预售面积为14.69万㎡，环降22.85%。据监测，本月区域内推新放缓，以刚需盘补充项目货量为为主。蕉门河金洲板块的越秀滨海新城本月加推24栋90套，产品包括91-107㎡三至四房，推新产品均价为18000元/㎡，首推当天去化情况相对较差。另一刚需大盘阳光城丽景湾本月以顺销熙悦、澜悦组团单位为主，价格在17500-18500元/㎡之间，成交情况较为理想，并于本月开放13栋83-113㎡三至四房示范区。本月区域网签量止跌回升，本月南沙正式放开限签以及逸涛雅苑集中式网签，拉升区域网签量。本月南沙成交4宗商住地，集中于灵山岛尖。城建规划方面，明珠湾起步区灵山岛尖（C1、C2管理单元）控制性详细规划修改，优化地块交通网络、市政基础设施，居住地块增加商业商务用地功能兼容，增加城市便利度以及城市活力，南沙区灵山岛尖未来发展潜力可期。

2017年-2018年11月南沙区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：刚需盘主导区域网签 阳光城丽景湾重登冠军宝座

南沙区2018年11月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	阳光城丽景湾	洋房	342	32558
2	逸涛雅苑	洋房	195	19648
3	万科海上明月	洋房	147	11763
4	碧桂园玺悦	洋房	58	5505
5	越秀滨海新城	洋房	33	3585
6	星河山海湾	洋房	20	2684
7	南沙湾御苑	洋房	19	2175
8	保利星海小镇	洋房	11	1259
9	南沙保利城	洋房	10	1017
10	星河丹堤	洋房	9	1175

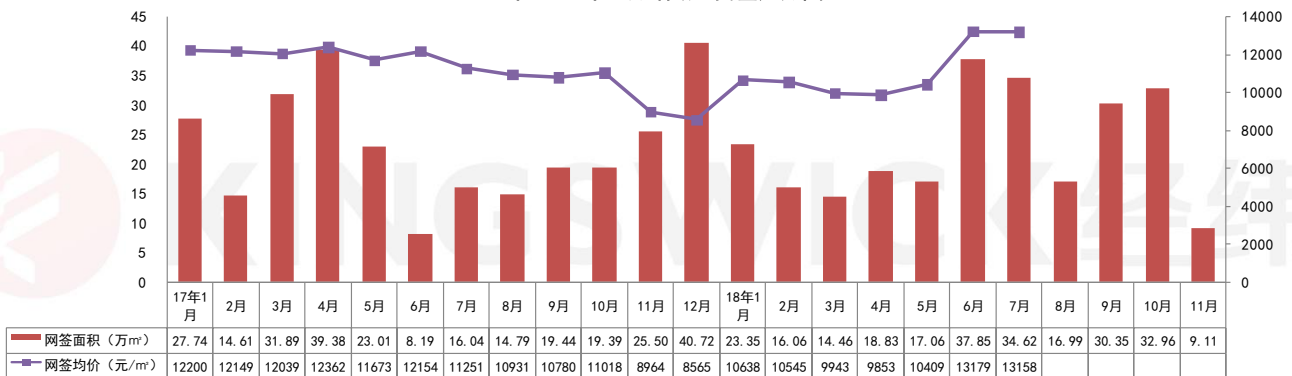
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：供应回落推新去化欠佳 整体网签量跌至一年新低

5.11.1 区域概况：五盘推新整体去化率下降 品秀星图开放销售中心预下月开盘

本月区域网签量大幅跳水，11月增城住宅网签863套，网签面积9.11万㎡，大幅环跌72.36%，为近一年新低位。区域供应亦同步下跌，本月共855套新货拿到预售证，约9.64万㎡，环跌58%。不过区域始终为供应大区，本月推新货量仍略多于上月，监测到共5盘推581套新货，但整体首日去化率偏低，融信·天樾府10月末加3栋，均价2.6万/㎡，与前期基本持平，但首日销售欠佳；金地香山湖本月两次加推天玥组团洋房，首波均价1.6万/㎡销售量走低，相隔一周再加推同一组团相同户型，售价最低1.26万/㎡起，引爆成交；富士康科技小镇加推3#，售价1.9-2.35万/㎡，价格变化幅度不大，去化尚可；而保利中航城、中海联睿品加推销情一般。受保障房集中网签减少、供应回落、市场推新去化欠佳、旧业主维权行为影响楼盘销售、市场观望气氛加重等多重因素影响，本月网签套数尚不足上月三分之一，近七成楼盘网签套数环减，仅富士康科技小镇一盘网签过百套，但亦环跌约62%。本月品秀星图开放销售中心，预12月开盘，首期将推约520套单位，79-121㎡二至四房，吹风价2.5-2.8万/㎡。21号线增城广场至镇龙西段预计下月底将开通，朱村、荔城板块有望再迎楼市销售热潮。

2017年-2018年11月增城区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：七成楼盘网签量回落 富士康科技小镇唯一成交过百套

增城区 2018 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	富士康科技小镇	洋房	146	15994
2	皇马庄园	洋房	83	6999
3	广州时代天启	洋房	60	6874
4	万科春风十里	洋房	57	6052
5	合生湖山国际	洋房	49	4667
6	绿湖国际城	洋房	38	3765
7	实地蔷薇国际	洋房	37	3447
8	誉山国际	洋房	35	4850
9	富雅都市华庭	洋房	34	2746
10	金地香山湖	洋房	33	4238

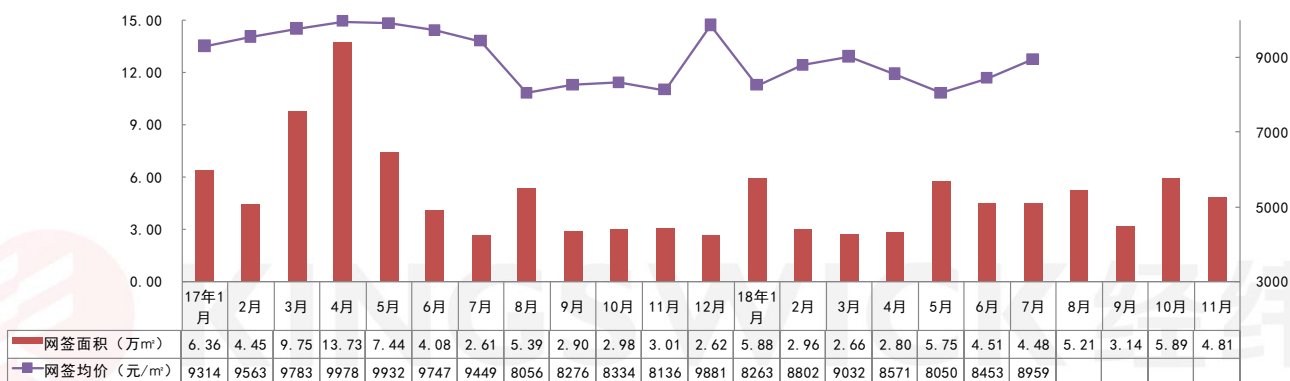
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：供应回落网签环降 产品结构变化影响成交

5.12.1 区域概况：两盘推新网签表现平平 政策影响楼盘促销活跃

从化区 11 月网签 455 套，网签面积 4.81 万㎡，环降 18.38%，但同比仍上升约 59.65%。本区区域新增供应亦回落，共 204 套新货拿到预售证，预售面积 2.64 万㎡，环比下降 67%。本月推新量较上月略增，2 盘推出 245 套新货，合家府月月初推 A2 栋，为 90-124 ㎡二至三房，毛坯均价约 1.5 万/㎡。人盛巴厘天地推四期 2 栋，为 75-103 ㎡二至三房，带装修价 1.45-1.5 万/㎡，但项目本月网签量表现平平。本月区域网签略为回落，主要是各盘货量供应结构影响成交热度回落，但受限签限价放开的利好，项目营销积极成交向好，如珠江壹城持续渠道带客促进成交、时代幸汇新品配合低息低首付，实际成交迅速提升，景业荔都开启二手联动，降价走量，成交突出，不过上述项目除珠江壹城本月网签有体现外，其他个盘预下月网签量或会后发制人。区域交通即将迎利好，14 号线一期预计下月底正式开通，届时，从化区将告别没有地铁的历史，加强与市中心的紧密联系，有助分流买家至从化置业。

2017年-2018年11月从化区网签走势



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：区域两盘网签过百套 珠光御景山水城网签发力居首位

从化区 2018 年 11 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

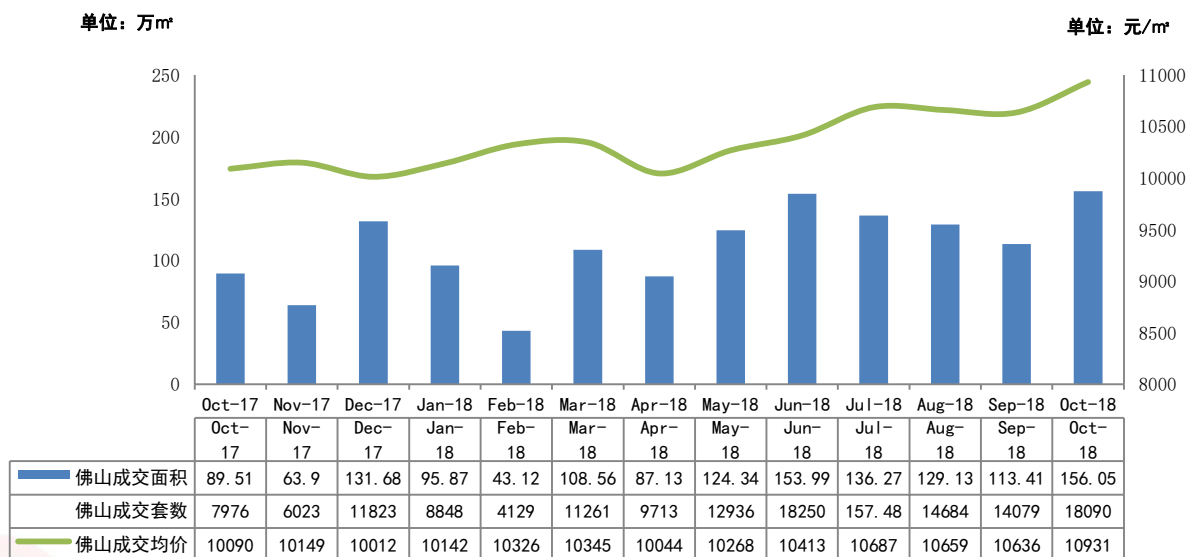
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	珠光御景山水城	洋房	173	17892
2	珠江壹城	洋房	104	11303
3	珠光山水城品	洋房	76	7588
4	保利桃花源	别墅	26	3147
5	景业荔都	洋房	16	1808
6	溪岸茗亭	洋房	12	962
7	人盛巴厘天地	洋房	10	975
8	荔山雅筑	洋房	7	758
9	名城·御景绿洲	洋房	5	616
10	佰家益商业园	洋房	5	528

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：顺德持续放量支撑网签 外围部分低价楼盘表现亮眼

6.1 佛山住宅供求分析

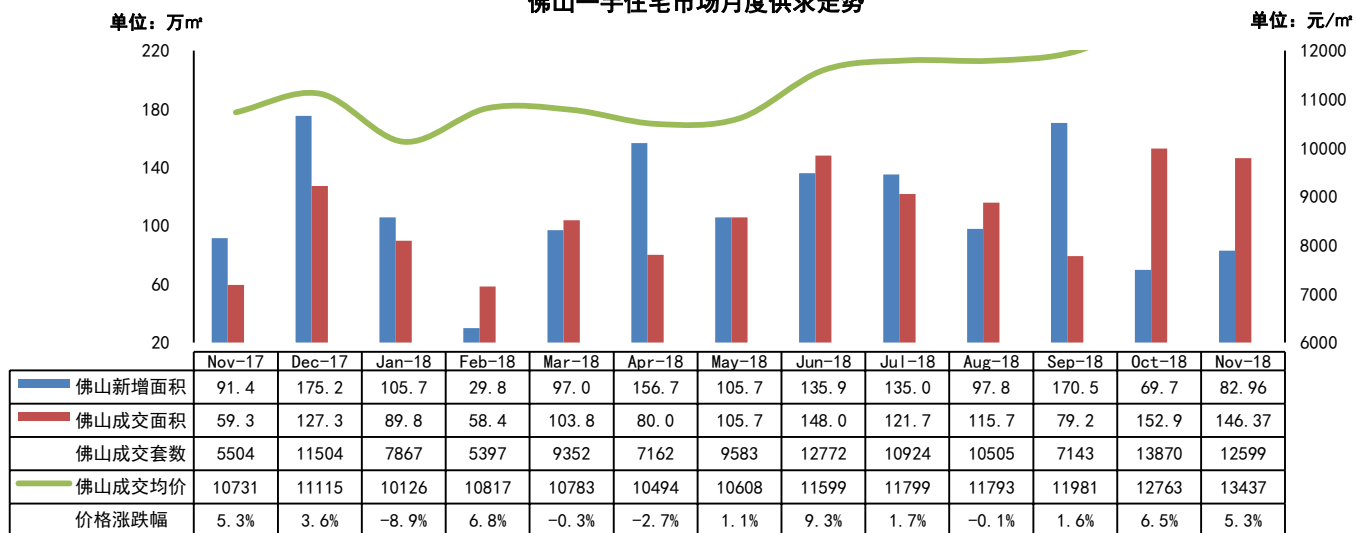
佛山一手住宅市场月度成交走势



数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

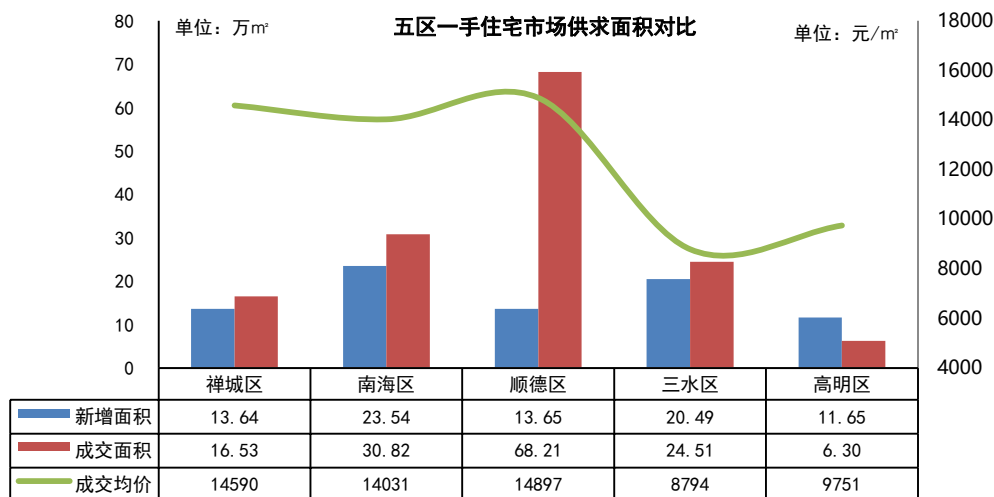
（备注：2018 年累计政府数据：成交 1147.87 万㎡，均价 10490 元/㎡）

佛山一手住宅市场月度供求走势



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

（备注：2018 年累计经纬数据：新增 1186.83 万㎡，成交 1197.25 万㎡，均价 11572 元/㎡）



数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

2018年11月佛山市新增预售套数7759套，环比增加25%，同比增减少1%；新增预售面积82.96万㎡，环比增加19%，同比减少9%；网签成交套数12599套，环比减少9%，同比增加129%；成交面积146.37万㎡，环比增减少4%，同比增加147%；成交均价13437元/㎡，环比上涨5%，同比上涨25%。

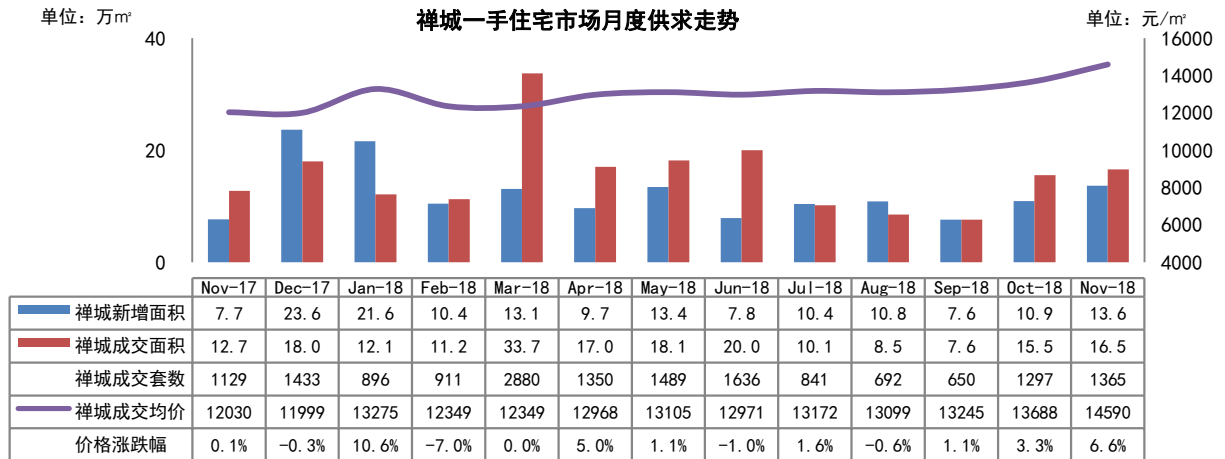
顺德持续放量，低首付、控总价是目前去化的重要手段。近两个月顺德将积压已久的网签逐渐释放出来，推高全市网签量，但根据现实监控显示，目前真实成交量远低于网签量，政策压力和购房者回归理性是目前成交量低迷的主要因素。在此情况下，外围板块凭借价格优势，以毛坯发售、低首付等手段吸引客户，去化表现亮眼，其中三水新城的天聚广场以毛坯发售，当天再度售罄，中南远洋漫悦湾亦由带装修发售转为毛坯发售；西樵碧桂园翡翠湾单合同加推，当天去化高达98%，可见目前低首付和低总价是目前楼盘高去化的重要手段。

年度房企追求回款，最后一个月有望迎来一轮推货潮。此前顺德受备案限价影响，多个高价项目暂时难以取得预售，年内最后一个月将至，不排除放开一部分楼盘，增加市场供应；其他区亦有多多个纯新盘备货待推，例如禅城的卓越浅水湾、桂城越秀星汇翰府、南海碧桂园·君临壹品、国瑞华庭、顺德中交雅居乐剑桥郡、旭辉雅居乐清樾、三水常乐府、高明龙光金辉优步学府、高明·中梁首府等，预计年内最后一个月将会迎来推货潮，且有望延续金九银十的促销优惠活动，甚至促销活动将更大。

6.2 禅城区：获批新增破千套 年底推货将集中在绿岛湖板块

11月禅城共有7盘取得新增预售，总货量约1100套，新增主要集中在禅城西部以及南部。下旬奇槎纯新项目——世茂望德正式入市，由于此次开卖为开发商内部关系客专场，客户面窄，因此去化表现较差，当日去化约3成。

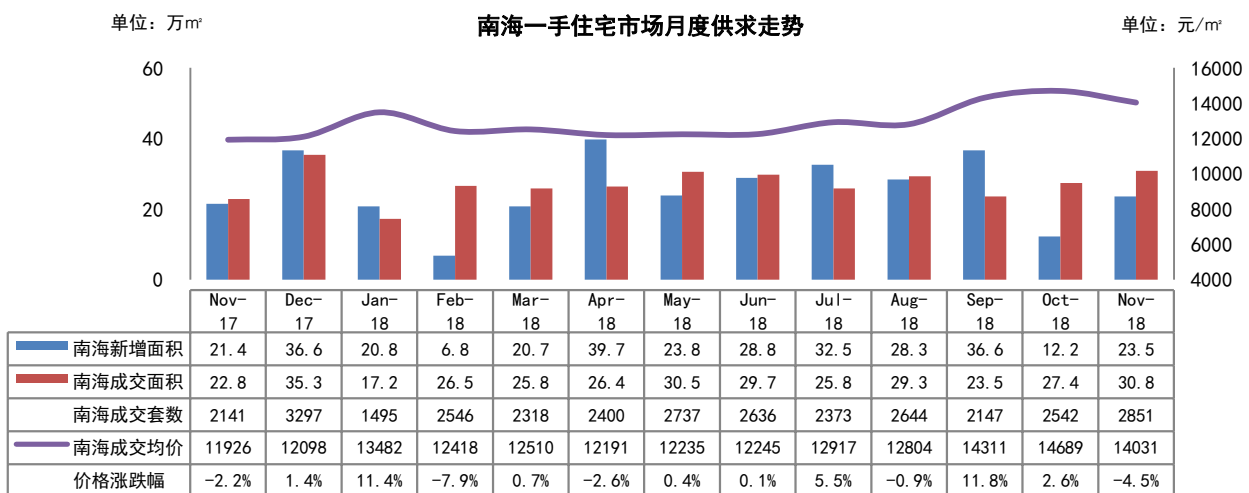
年底将至，多盘有计划加推的动作，预计禅城将进入一轮推货期，主要集中在绿岛湖板块；另外，花曼丽舍和新福港鼎峰也即将在12月中旬加推新品，整体市场供应量将会增加，供需关系将有所缓解。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区：东部、中部市场热度不足 西樵市场表现活跃

进入十一月，南海区东部和中部市场热度不足，全月东、中部2次开卖，当日去化均不足两成；相反，西部地区相当活跃，西樵恒大御湖湾和国瑞华庭开放销售中心，引来了大批本地客户前来参观；纯新楼盘樵悦名居首次开卖当日去化60%；碧桂园翡翠湾在开放样板房后一周开卖，当日去化高达98%，成为南海本月最热的项目。

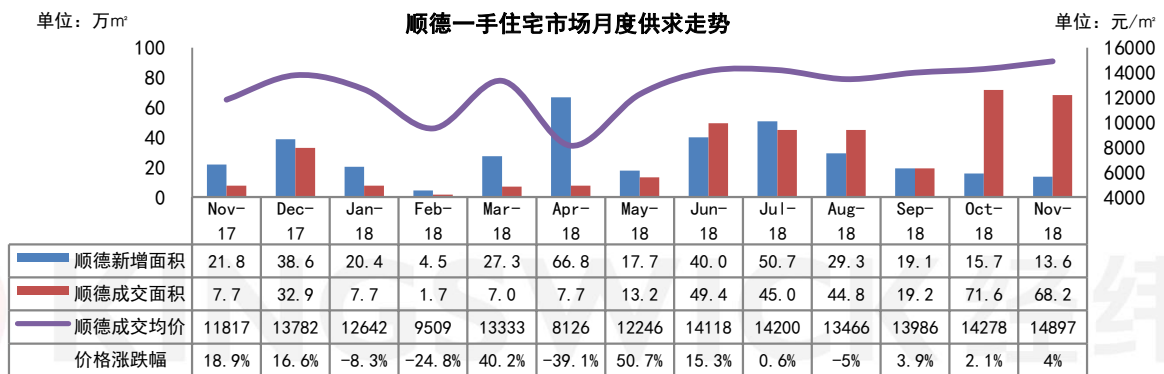


数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.4 顺德区：一手网签继续维持高位 楼市活动暂显冷清

本月一手网签较上月稍有回落，但仍然在 68 万方高位。新增预售在持续四个月呈下降趋势的背景下，环比下降超一成。东部和西南部片区成新增供应主力，伦教两纯新项目唯美臻岸华府及美的合能桂畔君兰首获预售，为伦教补充货量。

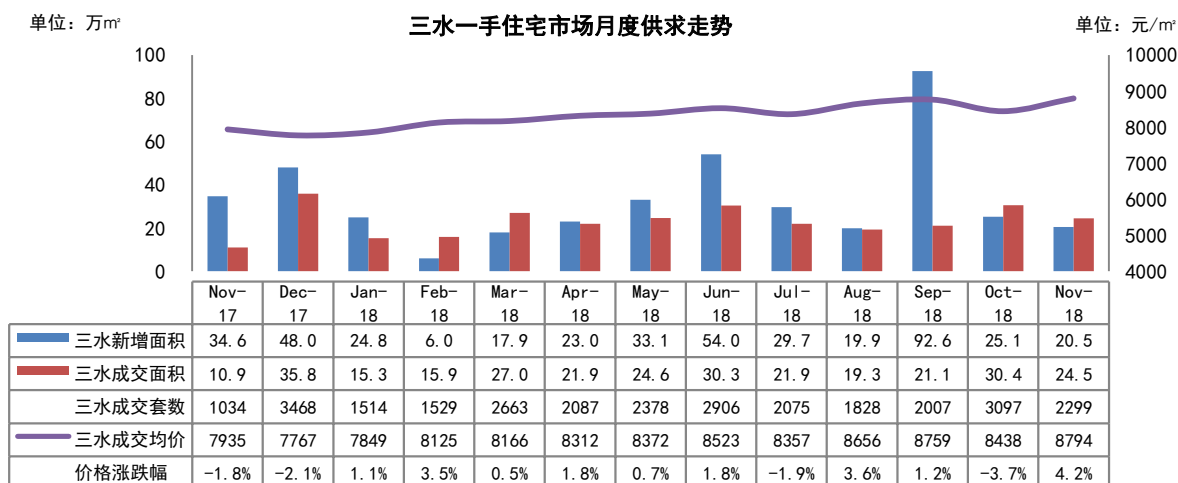
11 月楼市活动较少，其中纯新项目旭辉雅居乐·清樾和中海云麓公馆相继开放营销中心，预计 12 月中海、雅居乐将分别携两盘推货入市。推货方面，全区共五盘推货，总体推售率仅 14%，较上月下降两成，开卖当天去化率已连续四个月呈下降趋势。其中，碧桂园凤凰湾推晴澜苑望江府 8 座改善型大单位，推售价格约 11000-12000 元/㎡，较晴澜苑此前开盘楼栋有所下降，因单位面积较大，推售率仅一成。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.5 三水区：供需双双回落 促销活动或将加码

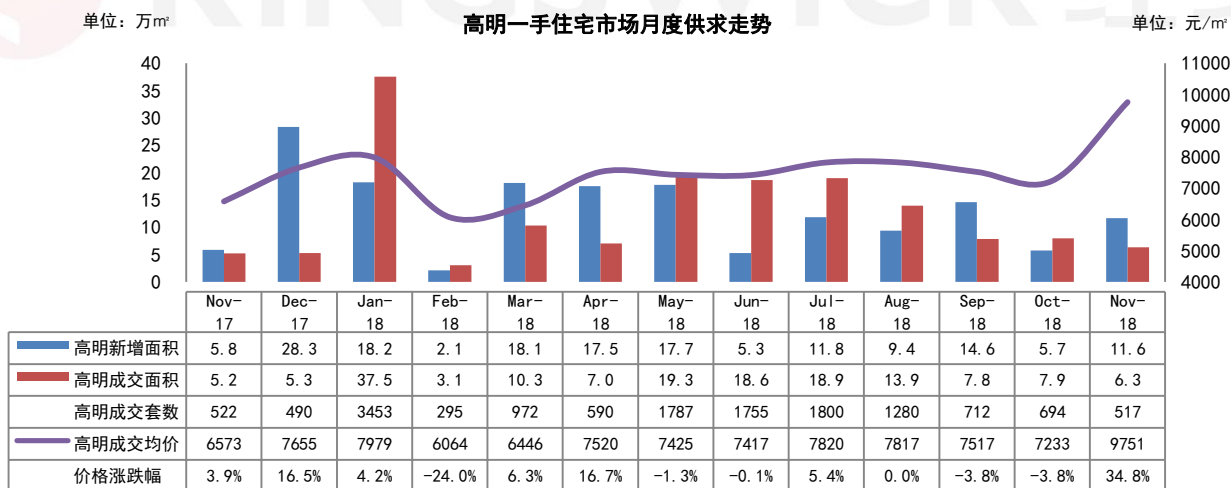
供应和成交量双双回落，环比均减少约 19%，但供求关系依旧维持平稳；临近年底，各大房企逐渐加快推货节奏，但由于大环境较为紧张等因素，市场表现中规中矩；预计十二月，多个纯新项目逐步入市亮相，主要集中在三水新城、北江新区等中心重点板块，外围镇街亦有少量新项目，纯新项目品牌房企占比较大，“新鲜血液”的加入有望提升板块热度，刺激板块市场需求；年底各大房企为追求业绩目标，估后续或将加大优惠力度，主打低首付低价和开卖毛坯等营销方式吸引客户消费。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.6 高明区：土地市场破荒连挂 7 宗地 网签市场依旧淡静

土地市场罕见连挂 7 宗地，其中更合独占 4 宗、杨和 2 宗和西江新城 1 宗，将于 12 月正式开拍，2019 年高明市场将有多个纯新项目面市，或将改善目前市场在售楼盘较少局面，增加市场整体活跃度；就目前来看，整体市场网签成交量仍处于低位运作阶段，市场表现淡静，各大房企推货积极性较低，但随着纯新项目如高明·中梁首府和金科高明首子金科集美天辰湾等的入市有望摆脱楼市颓势，加上本月供应量的大幅增多也预示着各大房企或将为 2018 年的最后时刻作冲刺。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.7 五区住宅开盘情况

6.7.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量 (套)	新货推售率
禅城区	5	418	46%
南海区	5	413	58%
顺德区	5	428	14%
三水区	7	935	49%
高明区	3	262	36%
合计	25	2422	42%

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	城北	滨江首府	2018/11/10	13 座	80	三房 四房	三房/93 四房 /121-126	18000-18500	持平	带装修	11 月成交清空 2888 元购物车	11	14%
	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/11/13	天盈 10 座	96	三房 四房	120 143-170	18000-19000	持平	带装修	无折扣	82	85%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
禅城	奇槎	世茂望德	2018/11/27	7 座	96	复式三房 复式四房	复式三房 /90-96 复式四房 /104	22500-24000	-3000	毛坯	冻结 10 万享 98 折	30	31%
	新城	合景新鸿基珑景	2018/11/3	一区 4 座	66	三房 四房	三房/98 四房 /127-143	18000-19000	持平	带装修	无折扣	19	29%
	张槎	花曼丽舍	2018/11/4	3 座	80	三房 四房	三房 /91-108 四房/123	15500-16100	持平	带装修	无折扣	52	65%
南海	平洲	富丰君御	2018/11/17	22 座	118	三房 四房	三房/90 四房 /142-167	21500-22800	持平	带装修	无折扣	80	68%
	大沥	雅瑶绿洲	2018/11/10	5 座 01 户 型	15	四房	143-144	18000-20000	持平	带装修	当天 99 折	6	40%
	狮山	恒福天悦	2018/11/6	12 栋	116	三房	79-116	14500	持平	毛坯	一口价	15	13%
	西樵	碧桂园翡翠湾	2018/11/24	25 座	100	三房 四房	101-102 121-131	8500-9500	-1000	带装修	开盘 97 折*当天签约 98 折	98	98%
	西樵	樵悦名居	2018/11/17	1 座	64	三房	88	11500-12000	持平	部分带 装修	认筹 98*开盘 97 折*准签 99* 准交首付 99	39	61%
顺德	北滘	美的壹号公馆	2018/11/10	6 座	89	三房 四房	115 140	20500-21500	—	带装修	暂无折扣	15	16%
	大良	颐安灏景湾	2018/11/10	17 座 03/04	62	三房	105	14000-15000	持平	带装修	现场 10-11 日 1 元购 1 m² (15000) 活动	5	8%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/11/17	晴澜苑 8 座	62	五房	221	11000-12000	持平	带装修	99*99*99*99	8	12%
	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/11/24	翰华苑 3 座奇数层	60	三房 四房	96-98 128	11500-12500	持平	带装修	认购 99 折、新业主 99 折、准 签 99 折、一次性交齐装修款 99 折	15	25%
	容桂	佳兆业金域天下	2018/11/17	15 座	155	三房 四房	104 124-131	10000-11000	持平	—	带车位	15	10%
三水	河口片 区	招商樾园	2018/11/24	8 座	128	三房 四房	99 114-119	14000-14500	持平	带装修	无折扣	31	24%
	三水新 城	保利中央公园	2018/11/23	23 座 (01/02/ 03 梯脚)	96	三房 四房	90 116-128	11000-12000	-500	带装修	准签 99 折, 一次性付款 98 折, 按揭 99 折 (分期无折扣)	30	31%
	三水新 城	远洋华远天骄	2018/11/17	4 座	134	三房 四房	90-108	11500-12500	持平	带装修	折扣 98*99*99	70	52%
	三水新 城	中国通号·天聚 广场	2018/11/10	一区 2 座	108	三房 四房	89-128	9400-9600	500	毛坯	无折扣	108	100%
	三水新 城	中南远洋·漫悦 湾	2018/11/24	6 座	32	四房	138	13000-13400	-300	带装修	无折扣	17	53%
	西南中 心区	博雅滨江	2018/11/24	42 座	132	四房	122-129	8700-8900	持平	毛坯	无折扣	52	39%
	西南中 心区	雅居乐融创三江 府	2018/11/8	9、10 座	305	复式四房	109-115 129	9400-9900	持平	毛坯+12 万楼板 架构	一口价不分楼层任选	150	49%
高明	荷城	招商熙园	2018/11/10	35 座	21	四房	120	9200-9400	持平	带装修	无折扣	7	33%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
						五房	249-255						
	荷城	恒晖·星河雅居	2018/11/17	2、6栋	96	两房 三房	78 119	7500-8500	持平	可选带 装修	无折扣	75	78%
	西江新城	君御海城	2018/11/24	25座	145	三房 四房	113-133 141	11000-12000	500	毛坯	98*99*99	13	9%
住宅重点开盘合计推货量：2456套								合计成交量（开卖当日）：1043套				推售率：42%	

（备注：“价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格）

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计



6.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	10	1284
南海区	16	2937
顺德区	9	1284
三水区	8	1192
高明区	6	730
合计	49	7427

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

即将开卖项目

区域	板块	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
禅城	张槎	2018-12月	花曼丽舍	13/14座	160	81-123	13000-13500/毛坯	——
	绿岛湖	2018-12月	绿岛湖壹号	82座	93	145-160	17000-18000/带装修	——
	绿岛湖	2018-12月	信业阳光城檀悦	2座	156	91-206	17000-18000/带装修	——
	绿岛湖	2018-12月	信业阳光城檀悦	别墅	10	230-260	22000-27000/毛坯	——
	绿岛湖	2018-12月	保利翡翠公馆	21座	90	125-188	16000-17000/带装修	——
	绿岛湖	2018-12月	金茂绿岛湖	2/3座	144	98-128	13500-14500/毛坯	吹风价
	绿岛湖	2018-12月	世茂望樾	4座	125	106-203	17000-18000/毛坯	——
	城南	2018-12月	新福港鼎峰	A5栋	170	87-145	22000-23000/带装修	吹风价
	奇槎	2018-12月	保利碧桂园天汇	天盈11座	96	120-170	18000-19000/带装修	——

区域	板块	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
禅城	奇槎	2018-12月	卓越浅水湾	5/6栋	240	93-119	22000-23000/带装修	——
	平洲	2018-12月	越秀星汇翰府	12栋	150	100-128	25000-29000/带装修	吹风价
南海	千灯湖	2018-12月	当代万国府 MOM A	叠墅	72	134-165	24000-25000/带装修	——
	平洲	2018-12月	越秀星汇翰府	12栋	150	100-128	25000-29000/带装修	吹风价
	大沥	2018-12月	保利珑门	9/12/13座	309	90-170	21000-22000/带装修	——
	大沥	2018-12月	国华新都	8/9/16/17座	232	89-128	16500-17000/毛坯	——
	丹灶	2018-12月	龙光玖龙湖	11座	115	91-122	10000-12000/毛坯	——
	官窑	2018-12月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
	九江	2018-12月	碧桂园·君临壹品	新品	120	——	13000-14000/带装修	——
	九江	2018-12月	嘉裕华府	1、2座	98	91-195	13000-14000/带装修	——
	里水	2018-12月	时代家	4、5座	262	83-128	18000-22000/带装修	——
	狮山	2018-12月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
	西樵	2018-12月	碧桂园·翡翠湾	17/18/26座	220	101-131	8900-11000/带装修	——
	西樵	2018-12月	国瑞华庭	4、5座	192	89-115	14000-15000/毛坯	——
	西樵	2018-12月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
	西樵	2018-12月	樵悦名居	2座	72	88	11500-12000/带装修	——
	小塘	2018-12月	时代领峰	3栋、4栋、13栋 剩余梯腿	708	83-128	17000-19000/带装修	——
顺德	北滘	2018-12月	金辉优步大道	洋房新品	110	98-111	20000-22000/带装修	——
	北滘	2018-12月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	109-142	22000-24000/带装修	——
	北滘	2018-12月	旭辉雅居乐清樾	洋房新品	88	89-118	18000-20000/带装修	——
	大良	2018-12月	中惠璧珑湾	5栋	88	110-138	19000-21000/带装修	——
	乐从	2018-12月	保利公园里	三期7座	125	69-98	15000-17000/带装修	——

区域	板块	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
	乐从	2018-12月	中海新城公馆	12座	36	127-130	15000-18000/带装修	——
	乐从	2018-12月	中交雅居乐剑桥郡	洋房新品	150	96-139	15000-17000/带装修	——
顺德	勒流	2018-12月	顺德龙光玖龙府	3座	232	89-113	14000-16000/带装修	——
三水	杏坛	2018-12月	碧桂园美的水木清华	4座	115	90-116	14000-16000/带装修	——
	北江新区	2018-12月	碧桂园·奥斯汀	2座	174	88-105	12400-12600/带装修	——
	北江新区	2018-12月	常乐府	7座、8座	272	87-116	价格待定	——
	大塘	2018-12月	金地艺境天成	11/12/13/20栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
	河口片区	2018-12月	恒大丽湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
	江南新区	2018-12月	御江南	十六区51座, 52座	248	96-131	9200-9600/毛坯	——
	三水新城	2018-12月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
	三水新城	2018-12月	旭辉江山	23座	128	88-116	12800-13300/带装修	——
	云东海片区	2018-12月	碧桂园翡翠山	五区6、7、8、32、46座(101-102), 别墅	10	216-217	15000-16000/毛坯	——
高明	荷城	2018-12月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
	荷城	2018-12月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
	荷城	2018-12月	高明碧桂园峰会	1、9栋	240	97-116	7800-9000/带装修	——
	荷城	2018-12月	绿色世嘉	(二期) 17座	64	90-115	8500-9500/带装修	——
	明城	2018-12月	恒大山湖郡	156座, 154座, 157座, 155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
	杨和	2018-12月	阳光城·丽景公馆	3座	96	102-118	8500-8800/带装修	——
合计					约 7427 套			



6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/m ²)
1	顺德	顺德华侨城	107782	303	55932	19270
2	顺德	保利海德公园	99440	459	58298	17057
3	顺德	中海万锦公馆	94722	546	61946	15291
4	顺德	碧桂园华润新城之光	78232	372	44182	17707
5	顺德	碧桂园凤凰湾	54977	503	58138	9456
6	南海	时代水岸	48698	233	25720	18934
7	顺德	招商公园 1872	48186	184	30258	15925
8	禅城	保利碧桂园天汇	46900	246	34722	13507
9	顺德	保利碧桂园悦公馆	45494	215	29104	15631
10	顺德	美的领贤公馆	44925	512	45094	9962
11	顺德	中海新城公馆	40785	220	25361	16082
12	顺德	龙湖春江名城	36192	211	23520	15388
13	顺德	雅居乐英伦首府	31822	123	14382	22127
14	顺德	恒大龙江翡翠	29959	213	23172	12929
15	顺德	美的绿城凤起兰庭	29638	219	25117	11800
16	禅城	合景新鸿基珑景	29603	116	14207	20837
17	禅城	绿岛湖壹号	29223	125	18335	15938
18	南海	绿地香颂公馆	26998	414	45122	5983
19	南海	当代万国府	25487	110	13731	18562
20	三水	保利云上	23623	82	14042	16823
合计			972684	5406	660383	14729

（备注：排名不含万科项目，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）

数据来源：【经纬】中国研究中心

（完）

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室