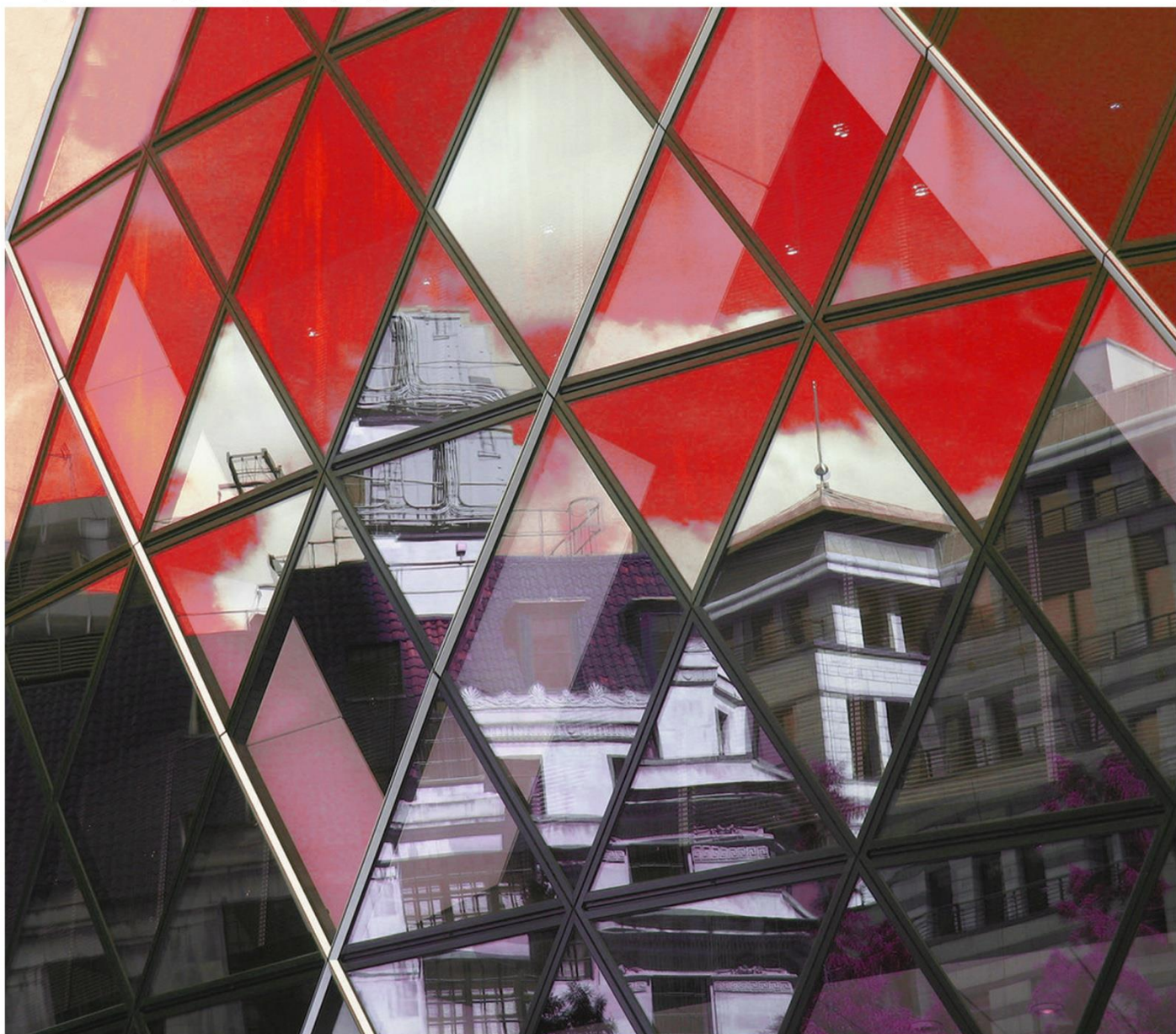


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 1 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 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 郑红星 郭恺明 梁敏成



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	13
三、城市规划与建设	15
四、土地交易情况	22
4.1 土地成交情况	24
4.2 土地出让预告	25
五、广州住宅：一月传统楼市淡季 成交回落推新放缓	26
5.1 总况：整体成交回落 环同量价俱降	26
5.2 天河区：区域推新乏力 非商品性住房拉低网签价格	30
5.3 荔湾区：区域推新乏力 网签量价齐跌	31
5.4 越秀区：区域网签量价齐跌 网签个盘不足十个	32
5.5 海珠区：推新缺乏网签量高位回落 均价结构性反弹	33
5.6 白云区：网签量减价升 均价再创新高	34
5.7 黄埔区：区域网签量跌价升 仅一项目推新	35
5.8 番禺区：网签量升价稳 大盘支撑市场	36
5.9 花都区：区域网签量价齐跌 万达城连续七月问鼎	37
5.10 南沙区：区域现假期效应 网签量价齐跌	38
5.11 增城区：市场推新积极 网签结构变化致量跌价升	39
5.12 从化区：网签量环比大涨 新年首月表现抢眼	40
六、佛山住宅：高明网签放量高居五区之首 禅顺 5 新盘入市	41
6.1 佛山住宅供求分析	41
6.2 禅城区：城央两大项目入市 旧城区未来供货量充足	43
6.3 南海区：东部多盘网签放闸 下月预计仅三盘推新	43
6.4 顺德区：2018 年开局表现低迷 碧桂园钻石湾夺下网签金额销冠	44
6.5 三水区：供需放缓 御江南夺下双料冠军	44
6.6 高明区：网签成交量首破 30 万 m ² 位居 1 月五区之首	45
6.7 五区住宅开盘情况	46
6.8 五区住宅即将开盘预测	50
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）	52

一、政策及行业资讯

■ 银监会继续深化整治行业乱象 房地产信贷资金持续收紧

中国银监会网站 2018-1-13

近日中国银监会发布《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》，将在全国范围内深化整治银行业乱象，其中《通知》点名指出，以下几种违反房地产行业宏观调控政策的乱象将成为 2018 年整治要点。

- 1、直接或变相为房地产企业支付土地购置费用提供各类表内外融资，或以自身信用提供支持或通道；
- 2、向“四证”不全、资本金未足额到位的商业性房地产开发项目提供融资；
- 3、发放首付不合规的个人住房贷款；
- 3、以充当筹资渠道或放款通道等方式，直接或间接为各类机构发放首付贷等行为提供便利；
- 4、综合消费贷款、个人经营性贷款、信用卡透支等资金用于购房等。

《通知》还指出各银行业金融机构和各级监管机构要抓住服务实体经济这个根本，严查资金脱实向虚在金融体系空转的行为，严查“阳奉阴违”或选择性落实宏观调控政策和监管要求的行为，积极贯彻新发展理念，形成金融和实体经济、金融和房地产、金融体系内部的良性循环。

经纬点评：

当前我国金融风险高发多发态势依然复杂严峻，中央经济工作会议指出“更好为实体经济服务，守住不发生系统性金融风险的底线”。新年伊始，银监会即发文要求从业整治银行业乱象，金融监管高压态势仍在持续。其中房地产信贷持续收紧，包括房企融资渠道及个人购房信贷收紧，预计年内限贷不放松，房贷利率或难有回落。

■ 国土部：住房供地 政府将不再垄断

来源：佛山日报 2018-1-16

国土资源部部长姜大明 15 日说，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。政府将不再是居住用地唯一提供者。

姜大明表示，我国将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权，适度放活宅基地使用权。他强调，这是一项重大理论和实践创新。但城里人到农村买宅基地口子不开，严禁下乡利用宅基地建别墅大院、私人会馆。

经纬点评：

政府不再垄断住房用地，意味着其他合法拥有土地使用权的主体也有成为住房供应方的可能，而发展商则失去了现有的“唯一”资格。随着更多类型的房源进入市场，房地产的供求关系或出现逆转，大城市楼价过快上涨也或将得到抑制。但是，目前这仍是理论探索阶段，日后形成实措落地仍需更多理论及实践的验证，但可以预知的是，日后，我国房地产市场供应主体将呈现多元化的局面。

■ 12 个试点城市上线国有租赁平台

来源：佛山日报 2018-1-16

记者梳理发现，去年底以来，12 个试点城市均已上线国有租赁平台，此外，北京等人口净流入城市也搭建了官方租赁平台。地方政府搭建的租赁平台主要包括政府自主建设、国企合作搭建、政银合作和互联网巨头参建等四种模式。

大多数城市的住房租赁平台由政府自主建设。“广州市房屋租赁信息服务平台按市、区、街、社区四级架构搭建运营，具备管理与服务双重功能。”广州市住建委房屋租赁管理所所长杨维龙说。

政府与国有企业合作搭建平台的做法也较为普遍。肇庆市建鑫住房租赁有限公司是广东省首个专业化住房租赁平台，由国企与肇庆市政府共建；郑州将在现有国有投融资平台中，选取 1 至 2 家公司增加住房租赁业务。

去年 11 月 1 日，由武汉市房管局联合建设银行打造的“武汉住房租赁交易服务平台”正式上线；佛山市政府与建设银行合作打造的住房租赁监管及交易平台于去年 11 月正式上线。

阿里巴巴、京东和腾讯等互联网巨头也参与搭建官方住房租赁平台。去年 9 月，杭州市与阿里巴巴合作打造的住房租赁监管服务平台正式运行；去年 10 月，京东宣布成为北京住房租赁市场的支持平台；12 月，腾讯宣布与深圳市共建新型智慧住房租赁平台……

经纬点评：

自去年 7 年，八部委印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场，并选取了包括广州、佛山、肇庆在内的 12 个城市作为试点。半年已过，12 个城市租赁平台均已上线，另外还有阿里巴巴、京东及腾讯等互联网巨头也参与其中，“租赁”之战渐入佳境。但是各大上线平台的房源大多仍为国有房源，建设仍处于初步阶段，更多民间房源仍散落各地，仍需更多措施推进。

■ 首批集体建设用地建租赁住房试点城市全面进入实施阶段

来源：国土资源部网站/南方都市报 2018-1-26

1 月 16 日，国土资源部、住房和城乡建设部批复意见，原则同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。

广州方案：从今年开始每年来自村集体用地建设的租赁住房面积控制在 100 万 m^2 ，到 2020 年达 300 万 m^2 。各城建部门将通过监管严防试点过程中出现新的“小产权房”。租赁住房用地来源有：节余存量宅基地、旧村改造中保留集体土地性质的用地、经审批的村经济发展用地（含留用地）和集体土地性质住宅用地、依法流转后的集体建设用地。文件同时明确村集体土地建成的租赁住房只能整体确权、办一个产权证，建成之后的房源要全部进入市租房平台统一发布，保障租户享受公共服务的权利。

佛山方案：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。试点内容涵盖了完善试点项目审批程序、完善集体租赁住房建设和运营机制、探索租赁住房监

测监管机制、探索保障承租人获得基本公共服务的权利等多方面。

经纬点评:

去年 8 月, 上述两部委确定首批 13 个城市试点开展利用集体建设用地建设租赁住房, 北京、上海已先期试点, 此次批复标志着第一批部署的 13 个试点城市全部进入实施阶段, 将为 13 城市的租赁市场提供更丰富的房源。而集体建设用地成为租赁住房土地供应来源, 显示政府将不再是居住用地唯一提供者, 推动完善多主体供应的住房制度。

■ 广州: 穗国有建设用地基准地价出炉

来源: 南方都市报 2018-1-3

近日, 广州市国规委公布了《2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》(简称《通告》), 《通告》显示了广州 12 区的土地级别和最新基准地价, 其中, 冼村街道、猎德街道(含海心沙)、沙面街道和二沙岛区域, 级别价为 29867 元 / 平方米, 成为广州市第一级别的住宅建设用地。新的基准地价, 将从 2018 年 1 月 1 日开始执行。

记者了解到广州市住宅用地基准地价共分为十二个等级, 土地使用年限均为 70 年。其中, 冼村街道、猎德街道(含海心沙)、沙面街道和二沙岛区域, 级别价为 29867 元 / 平方米, 成为广州市第一级别的住宅建设用地。而天河区、越秀区、荔湾区大部分地区均为第二级基准地价地区, 二级基准地价为 22992 元 / 平方米。三级基准地价区域, 主要集中在海珠区和白云区, 基准地价为 16461 元 / 平方米建筑面积, 此外三级基准地价区域还包括番禺区的小谷围岛。而最便宜的第十二级基准地价位于增城和从化, 级别价仅为 796 元 / 平方米建筑面积。

商用地块方面, 共分为十二个级别, 土地使用年限均为 40 年, 其中最贵的区域集中在天河区与荔湾区等热门商圈, 其中包括珠江新城-体育西周边, 以及北京路-上下九周边的商圈, 海心沙, 二沙岛, 沙面岛在内的区域级别价(含路线价) 65143 元 / 平方米, 级别价(不含路线价) 为 33186 元 / 平方米, 属于第一级商服用地基准地价范围。

经纬点评:

广州国有建设用地基准地价出炉, 今年 1 月 1 号起执行, 其中针对住宅、商服、工业、公共服务用地均公布了基准地价。基准地价出台的对于土拍市场有了一定的参照意义, 其次对于未来广州执行长效机制亦有参考的标准, 例如对于加装电梯征收出让金有了明确的收费标准。

■ 建立土地管理长效机制 广州出台土地利用管理一揽子文件

来源: 南方都市报 2018-1-3

1 月 2 日, 广州市政府第 15 届 31 次会议审议通过《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》(下称《意见》)《关于明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》(下称《通知》)《广州市土地储备管理办法》(下称《办法》)。

花都、从化等 6 区工业项目用地出让权限下放。提高行政效能, 新规将花都、从化、增城、番禺、黄埔、

白云六区的工业项目用地出让权限下放，将闲置土地处置工作确定由所在区负责。

用地单位欠缴土地出让金与小业主办证脱钩。开发商卖了楼，但因自身未缴清土地出让金连累小业主不能办房产证，容易引发纠纷和社会矛盾。为改善这一现状，《意见》明确，将用地单位欠缴土地出让金与小业主办证脱钩。

按基准地价体系计收私人住宅加装电梯的出让金。为提高私人住宅加装电梯的出让金计收效率，《意见》将以前的市场评估调整为按基准地价体系计收。《通知》进一步明确，对私有住宅经批准增设电梯增加的建筑面积的出让金计收标准由评估地价调整为住宅用途基准地价的 40%。

经纬点评：

广州市政府近日出台土地管理长效机制，主要针对外围区域工业用地出让权限下放，更有利于企业进驻，提高行政效率；其次是针对用地单位欠缴土地出让金不再妨碍小业主办证，有利于化解房产纠纷；第三则是社会较为关注的加装电梯问题，以基准地价作为计收标准，有效提高旧楼增设电梯的效率。

■ 广州公寓微松绑 旧改商服项目又可做小户型

来源：南方都市报 2018-1-5

近日，广州市城市更新局发布《市城市更新局关于实施城市更新商服类房地产项目管理新政执行问题的通知》，属于旧改商服类项目，可以不执行“3·30”新政中商服类最小分割单元不低于 300 平方米的规定。这也就意味着旧改商服项目又将可以开发小户型公寓，但是销售对象依然不能是“个人”。

广州市城市更新局相关人士告诉记者，目前旧改商服项目也只是“300 平方米”这一项进行了调整，至于对个人销售等其他规定的调整，还需要和住建局进一步探讨。这也就意味着，即便是旧改商服类项目，购买主体依然是“法人单位”。

经纬点评：

本轮针对旧改商服项目开发公寓类物业进行了松绑，可不执行 330 新政中最小分割单元不低于 300 平方米的规定，此次规定对于旧改商服项目来说有一定的利好，但是销售对象是仅限法人，还是可以销售至“个人”，还需要进一步讨论，因此对于整体市场影响不大。

■ 广州市放宽落户政策 增加外围四区人才落户指标

来源：广州市政府网 2018-1-5

近日，广州市印发《广州市推动非户籍人口在城市落户的实施方案》，提出将进一步放宽落户渠道和落户年龄要求，吸引各层次人才在广州落户。到 2020 年，户籍人口增长至 920 万左右。

方案指出，进一步拓宽落户通道，同时将完善配套政策。方案要求在广州市范围内取消农业、非农业户口性质划分，统一登记为广州市居民户口。取消户口性质的迁移限制，全面实现户籍“一元化”登记和迁移管理。在落户政策方面，构建以“引进人才入户为主体，积分制入户和政策性入户为有效补充”的全方面方位落户政策体系，加大引进人才入户力度，增加安排各区的引进人才落户指标，特别对黄埔、花都、南沙、增城等区将进一步加大支持力度。进一步完善积分制入户办法，科学设置积分制入户指标体系，在积分制项

目中设置地区导向的指标，有序推进在广州市长期稳定就业和居住的各类来穗人员及其随迁家属落户。

在完善配套政策方面，《通知》提出，优先保障住房特别是落户人口的保障房，以及教育、医疗、养老、就业等民生建设用地。深入推进城市更新改造工作，规范开展城乡建设用地增减挂钩，加快推进农村土地综合整治，有效盘活存量建设用地，保障进城落户人口用地需求。将进城落户人员完全纳入城镇住房保障体系。

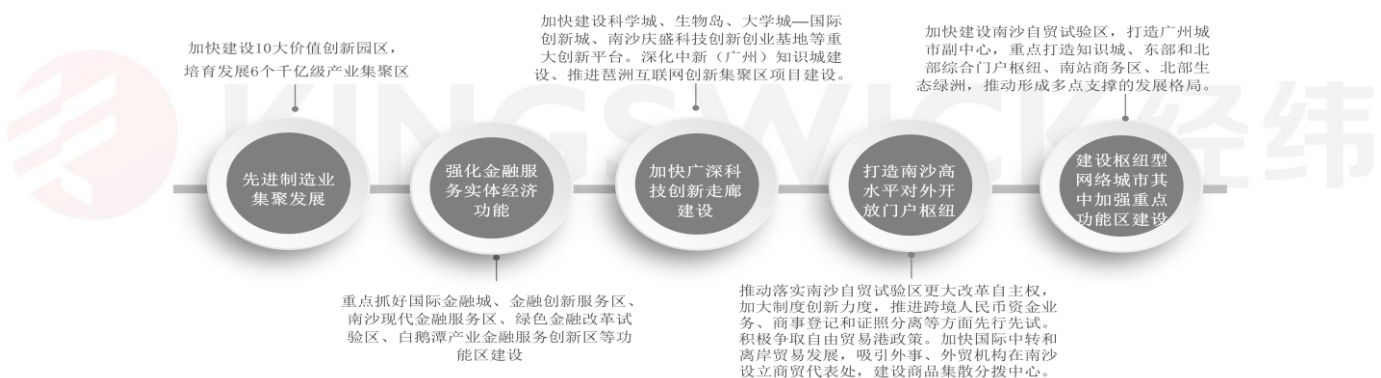
经纬点评：

广州出台最新的落户方案，既是响应国家加快非户籍人口在城市落户、推进新城镇化进程的号召，也是对人才和人口的争夺。其中增加外围四区引进人才落户指标的支持力度，与广州加快 IAB 和 NEM 产业发展大力引进人才紧密相关。落户宽松，符合条件群体得以扩大，户籍人口增加，产生更多置业需求，对广州房地产发展也有推动作用。

■ 广州聚焦 2018 城市发展 规划多类重点功能区发展

来源：广州日报 2017-10-26

1月11日，广州市十五届人大三次会议开幕，广州市政府工作报告在推动先进制造业集聚发展、建设国际科技创新中心和加快构建开放型经济新体制、建设枢纽型网络城市等方面进行了清晰的规划。在各项发展领域方面，广州市政府提出重点发展片区或功能区：



经纬点评：

广州市上述重点区域或功能片区的是 2018 年重要发展区域，区域发展势必带来大量的资金、技术和人力的投入，随之配套的交通、市政和生活设施也将同步发展，区域价值得以提升，同时催生大量的居住需求，无论是购买还是租赁，都将持续推动建设业与房地产业的的发展，无论从前景与潜力来看，广州仍是房企必争之地。

■ 广州继续保持楼市调控政策连续性和稳定性

来源：广州日报 2018-1-12

1月11日，广州市十五届人大三次会议开幕，广州市政府工作报告在**提高保障和改善民生水平**方面，要求加强社会保障体系建设。

报告提出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。增加保障房供应，建立健全政策性住房建设运营

管理机制，支持专业化住房租赁企业发展，基本建成保障房 1.6 万套，新开工棚户区改造住房 7500 套。加大全自持租赁房、轨道交通沿线和集体建设用地上租赁住房供应，让市民群众住有所居。

经纬点评：

政府工作报告指出了广州今年楼市调控的主基调，租购并举、政策连续性和稳定性、长效机制、租赁住房，与中央经济工作指导方面一致。广州 2017 年经济实力稳步上升，楼市调控取得明显成效，房地产市场保持平稳。作为一线城市，广州不具备放松调控政策的因素，调控政策紧跟中央步伐实属意料中。

■ 广州今年增加以“租”为主的住房供应

来源：广州日报 2018-1-11

“针对住建系统的工作，将继续聚焦‘租’‘质’‘建’三个字。”昨日，广州市住建委主任王宏伟在市十五届人大三次会议首场新闻媒体座谈会上透露，今年要扩大可以用来租的房源，增加全自持、以租为主的住房供应，包括以租赁为主的土地供应。

王宏伟透露，2018 年广州将按照多主体供应多渠道保障租购并举的思路，在合理控制地价的同时，加大住宅用地储备和出让力度，完成 1.6 万套保障房建设任务，提高土地出让中公租房配建比例，大力发展住房租赁市场，加大只租不售全自持商品房和轨道交通沿线租赁住房用地供应，鼓励国有企业利用自有存量土地建设租赁住房，推行集体建设用地建设租赁住房，商改租和产业园区配建员工宿舍等试点。通过三旧改造，增加租赁房源，多措并举调动社会房源，发展专业化住房租赁企业，提高租赁住房在新增租房供应量的占比，出台实施住房租赁惠民便民措施。

此外王宏伟还指出“质”是继续在白云大道等路段进行品质提升；“建”则是在 2018 年将继续加快枢纽型网络城市建设，计划推进约 100 个市政路桥项目。

经纬点评：

“建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”是国家对当前房地产市场发展的指引方向，在楼价高涨和多城限购的前提下，政府大力推进以租解决居住问题。过去一年，广州出台多项租赁扶持政策，建立官方租赁平台和企业，引入银行融资，并试水租赁土地供应。从市住建委的信息不难看出，今年将是租赁市场全面推进的年份，以往多项提及但尚未落实的措施如商改租、集体建设用地建设租赁住房等将得到落实。

■ 广州将在全国率先推出“租购同权、学位到房”

来源：南方都市报 2018-1-16

在广州市十五届人大三次会议上，市人大代表们也非常关注适龄儿童入学房屋租购同权及学生课后托管等教育方面问题。广州市教育局相关负责人在回应代表时说，教育局已经研制方案，将在全国率先推出租购同权、学位到房，学生课后托管也有望恢复。15 日在广州市第十五届人民代表大会第三次会议记者会上，广州市市长温国辉接受媒体提问时称，各区根据自己的具体情况已经在推动落实，广州市级层面在各区推动基础上也将出台指导意见。会后，广州市教育局局长樊群告诉记者，各区学位到房实施细则将很快出台。

市教育局相关负责人解释，学位到房，房子是这个学位就是这个学位。学位对于租的房子而言，是真正

给租赁的人用来读书的，而不是用来炒房的，学位到房，不是到人。至于学生课后校内托管，以家长自愿为原则，绝对不搞“一刀切”。他说，义务教育阶段，每个区有多少学位是有刚性配比的。租的房子如果有学位，只要租赁手续完备，租住后享有与业主同等的入学权利。但是有条件：在入学前期会由相关部门对租赁合同进行前置审查，“义务教育的责任主体在各区教育局，各区教育局根据市教育局统筹原则，结合自身实际，制定相应实施细则”。

目前，广州市学籍管理实行全市联网，人户一致。“也就是说，用了房子学位必须要在该房子居住，人户一致”，该负责人指出，如果不在这里居住，到其他地方去上学，那么学籍也要迁出，一个人占两个学籍是不可能的。

经纬点评：

2017年7月，广州率先提出“租购同权”，如今，“租购同权”落实方针逐步确定，又为租赁市场打入一剂强心针。在提出“租购同权、学位到房”的同时，广州从市级层面也将加大学位供给，优化资源配置，确保符合条件的买房者与租房者都能享受“学位到房”并抑制“炒房需求”。

■ 广州住房公积金修订意见出炉 户籍职工连缴1年方可贷款

来源：广州日报 2018-1-18

17日，广州住房公积金管理中心发布了关于征求对《广州住房公积金个人购房贷款实施办法（修订稿）》（简称《办法》）意见的通知。

记者了解到，本次《办法》的修改主要体现在政策规定方面和市民用公积金申请贷款条件方面。

《办法》第五条强调：“公积金中心严格执行国家及有关部委、省市相关住房公积金贷款政策。本办法与国家及有关部委、省市住房公积金贷款政策不一致的，以国家、省市住房公积金贷款政策为准。”

另外，《办法》对市民申请公积金贷款条件方面有了更严格的条件。《办法》第七条第（二）点规定：“申请贷款时，本市户籍职工连续足额缴存住房公积金1年以上（含），非本市户籍职工连续足额缴存住房公积金2年以上（含）”。而此前的规定，本市户籍职工连续6个月足额缴存住房公积金，非本市户籍职工连续1年足额缴存住房公积金，就可以申请公积金贷款。

经纬点评：

在刚结束的广州“两会”上，广州市政府工作报告提出将继续保持楼市调控政策连续性和稳定性，收紧公积金贷款条件则是这个基调的延续。未来，广州作为一线城市，“房住不炒”的相关抑制投资投机需求、鼓励自主需求的调控措施或仍将出台。

■ 佛山将创建3~5所卓越高中 到2021年基本形成普通高中优质多样特色发展体系

来源：珠江时报 2018-1

《佛山市普通高中优质多样特色发展实施方案》（以下简称《实施方案》）昨日印发。《实施方案》提出，到2021年，10所左右精品高中，15所左右特色高中，20所左右优质高中，3~5所品牌民办学校。根据《实施方案》，卓越高中创建学校将有5%的自主招生名额，今年初中毕业生将可通过卓越高中创建学校的自主招生

渠道录取成为高一新生。

五大创建行动

- 打造 3~5 所在全省全国有影响力的卓越高中
- 打造 10 所左右进入全省先进行列的精品高中
- 打造 15 所左右特色项目、特色人才培养在全省有一定影响力的特色高中
- 打造 20 所左右进步大、优质水平高的高中
- 推动 3~5 所民办高中建设成为省内外知名的品牌民办学校

经纬点评：

伴随佛山人口数量逐步增加，原本城市基础设施逐步难以满足人口的增长需求，其中医疗、教育配套成为基础设施中的重中之重。近来，佛山多次发布增设 9 年义务教育的中小学院校，而针对增设高中学校则鲜有听闻，未来 3 年增设 3-5 所高中的目标将为佛山基础服务实现更多价值。

■ 佛山房贷额度及房贷利率继续趋紧 二套房贷利率最高上浮 30%

来源：南方都市报 2018-1-11

仅一年时间，佛山首套房贷的利率，就从全国第二低的城市，变成涨幅第三高。而南都记者走访发现，去年底收紧的房贷额度并没有如市场预期“年初就会宽松”，而是继续趋紧。至少 6 家银行首套房利率上浮 15% 及以上，同时，有银行工作人员直接回应：“虽然是 2018 年初，实际上房贷额度还没有明显地变宽裕。”

融 360 监测数据显示，去年全国首套房贷款平均利率上升 20.89%。粗略计算，贷款 100 万元总利息成本要增加至少十几万元。2017 年 12 月全国首套房贷款平均利率为 5.38%，相当于基准利率 1.098 倍，环比 11 月上升 0.37%；同比 2016 年 12 月首套房贷款平均利率 4.45%，上升 20.89%。

据悉，佛山首套房利率上浮 20% 不再是“个例”；二套房利率有银行最高上浮 30%。

经纬点评：

全国房贷利率从去年第二季开始有大幅上升。受中央要求加强防范银行风险，加大实体经济支持，以及近期银监会整治银行业乱象的影响，展望房地产相关的信贷监管持续收紧、信贷规模难以放松，而银行间一年期拆借利率的上行趋势令信贷成本增加，导致房贷利率回落的可能性减少。

■ 佛山“两会”闭幕 10 个热点逐一“数”

来源：珠江日报 2018-1-19

佛山市第十五届人民代表大会第三次会议在圆满完成预定的各项会议议程后，18 日上午闭幕。

佛山部分银行一二套房贷款利率情况

银行名	首套房利率	二套房利率
邮储银行	上浮5%	上浮15%
建设银行	上浮10%	上浮10%
广发银行	上浮10%	上浮15%-20%
南海农商	上浮10%(建面低于144m ² 的住宅)	上浮30%
招商银行	上浮10%-15%(视实际情况而定)	约上浮20%
农业银行	上浮15%(最高上浮20%)	上浮15%
兴业银行	上浮15%	上浮20%
中国银行	上浮15%	上浮20%
浦发银行	上浮20%	上浮20%
交通银行	上浮20%	上浮25%
汇丰银行	上浮10%	上浮15%

数据来源：综合融360和南都走访



经纬点评：

佛山“两会”定调今年佛山的发展目标，在今年关键一年中，佛山“两会”除提出经济目标外，还发布了如“一环创新圈”“三个舍得聚高才”“绿色城市四大行动”及“10万套新建租赁住房”的战略规划、民生要事，既与国家战略与政策接轨，又结合佛山实际，与粤港澳大湾区共融发展。

■ 佛山发布《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》 领军人才最高可获 400 万补贴

来源：佛山日报 2018-1-15

1月11日，市委印发《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》（以下简称《实施意见》），这是我市人才发展的纲领性文件。

在“抢”人才方面，突出“一个重点、四个层次”：

“一个重点”是大力引进人才团队。其中，**市级科技创新团队**扶持资金总额从每年8000万元提高到不少于2.5亿元，每个团队资助标准也相应提高；对**省创新创业团队**，市级财政每个给予省资助经费的50%配套扶持，各区按一定比例配套后力争达到1:1的比例，市、区资助总额最高可达1亿元。

“四个层次”：一是**引进领军人才**。新引进国家级、省级以及地方级领军人才，最高给予400万元安家补贴，以及科研经费和工作经费资助。居世界领先水平的诺贝尔奖得主、“两院”院士、战略科学家，采取一事一议、特事特办的方式解决补贴和待遇问题。二是**引进博士（后）和高级职称专业技术人才**。新引进的博士后给予安家补贴和科研经费，博士给予安家补贴，补贴标准大幅提高。首次对新引进的正高级、副高级职称专业技术人才给予安家补贴。三是**引进其他人才**。对企事业单位新引进的中级职称专业技术人才、高级技师及具有硕士学位、本科学历的人才给予租房补贴。四是**优化党政人才队伍结构**。每年面向全国选调一批专业性、技术性较强的公务员，选调比例不低于当年招考计划总数的20%。

经纬点评：

人才为国之根本，近年来，对于高层次人才引进让各大城市绞尽脑汁，使尽法宝，如成都、武汉等都对人才的招徕出台一系列政策，对于佛山来说，“抢”人才也是发展的关键。市政府出台实施意见对人才引进列明细要，为落地提供很好的根据，也对引进人才团队有了更实质的激励。

二、经济大事记

■ 我国经济总量首超 80 万亿元 实现平稳健康发展

来源：佛山日报 2018-1-19

新华社北京 1 月 18 日电 国家统计局 18 日发布数据，2017 年我国国内生产总值（GDP）827122 亿元，首次突破 80 万亿元大关。按可比价格计算，GDP 比上年增长 6.9%，增速比上年提高 0.2 个百分点，这也是我国经济年度增速自 2011 年下行以来的首次回升。分季度看，一季度和二季度 GDP 均同比增长 6.9%，三季度和四季度均同比增长 6.8%。

“2017 年，中国经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康发展。”国家统计局局长宁吉喆说。

经纬点评：

80 万亿元的经济总量，相当于 2016 年排在全球第 14 位国家的经济总量，根据测算，中国对世界经济增长的贡献率在 30% 左右，经济大国地位进一步巩固。从需求结构看，消费和投资共同支撑中国经济发展也是 2017 年的一个大变革。而 2018 年是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年，2018 年的宏观政策将进一步引导增长重心从需求侧转向供给侧，从要素驱动转向创新驱动，从总量增速转向民生福利，着力培育中国经济的长期反弹空间。

■ 广东 GDP 连续 29 年居全国首位 五年年均增长 7.9%

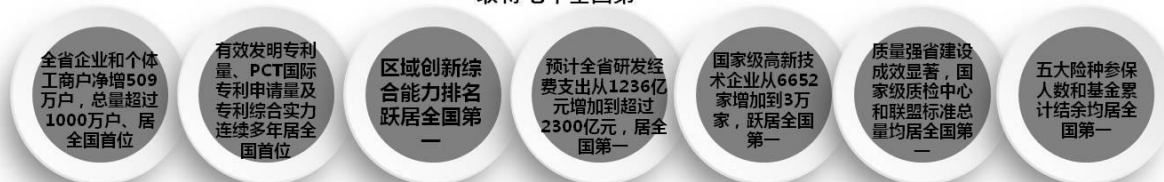
来源：广州日报、南方都市报 2018-1-26

广东省十三届人大一次会议 25 日开幕，广东省省长马兴瑞在政府工作报告中回顾过去五年的工作成果，并透露了今年广东经济社会发展的主要预期目标：地区生产总值增长 7% 左右，固定资产投资增长 10%，社会消费品零售总额增长 10%，进出口总额增长 3%，地方一般公共预算收入增长 9%；研发经费支出占地区生产总值比重达 2.7%。

广东过去五年成就与 2018 年主要预期目标

项目	GDP	人均可支配收入	城镇化率	地方一般公共预算收入	城镇新增就业	进出口总额
过去五年成就	从 5.8 万亿元增至 8.99 万亿元，年均增速 7.9%，连续 29 年居全国首位	达 3.3 万元，年均增长 9.2%	达 69.85%	从 6229 亿元增加到 1.13 万亿元	累计 775.6 万人	连续五年超 6 万亿元
2018 年目标	增长 7% 左右	与经济增长基本同步	70.5%	增长 9%	新增 110 万人	增长 3%

取得七个全国第一



经纬点评：

全省 GDP 居全国首位，各项经济数据增长明显，全省的综合实力迈上历史性新台阶，发展活力和内生动力

力不断增强，区域创新综合能力跃居全国第一，区域城乡发展水平进一步提升。这些都为我省未来持续稳步发展奠定坚实基础，亦有助推进粤港澳大湾区建设、城市基础互联互通、创新科技等方协调发展。

■ 广东今年继续发展高质量经济 促房地产市场平稳健康发展

来源：南方都市报 2018-1-26

省十三届人大一次会议中，广东省省长马兴瑞在政府报告中提到 2018 年的工作安排。今年，广东将在供给侧结构性改革、创新驱动发展、粤港澳大湾区建设、区域协调发展等多方面继续“进发”。报告还要求促进房地产市场平稳健康发展，发展住房租赁市场特别是长期租赁，严格限制信贷资金用于投资投机性购房。

<p>数字化改造</p> <p>加快建设制造强省，推动3000家工业企业数字化改造</p>	<p>珠三角工业设计走廊</p> <p>大力提高现代服务业规模和质量，培育3个设计师超千人的工业设计基地</p>	<p>加快粤港澳大湾区建设</p> <p>加快基础设施互联互通，加快实现主要城市间1小时通达</p>	<p>引领型知识产权强省</p> <p>营造良好创新生态。推进国家技术转移南方中心建设</p>	<p>加快发展大数据产业</p> <p>建珠三角国家大数据综合试验区，以珠三角为重点启动建设人工智能产业集聚区</p>
<p>构建“五纵两横”高速铁路骨干网络</p> <p>优化调整珠三角城际轨道交通网络，加快湛江机场迁建、潮汕机场扩建</p>	<p>一廊十核多节点</p> <p>加快推进珠三角国家自主创新示范区建设，开展科技资源共享、股权激励先行先试</p>	<p>建设海洋强省</p> <p>加快沿海经济带建设，打造黄金海岸，推进滨海旅游公路建设</p>	<p>促进房地产市场平稳健康发展</p> <p>坚持“房住不炒”定位，发展住房租赁市场特别是长期租赁</p>	<p>互联网金融</p> <p>严格规范实体经济企业从事金融业务，整顿校园贷、现金贷</p>

经纬点评：

2018 年广东继续推动高质量经济发展，将从深化供给侧结构性改革、实施创新驱动发展战略，推进粤港澳大湾区建设，增创广东营商环境新优势，统筹区域协调发展，加快基础设施建设、促进全省一体化发展，以及有效防范化解金融风险，促进房地产市场平稳健康发展等各工作重点着手，预计我省经济水平再上新台阶，竞争力再提升。

三、城市规划与建设

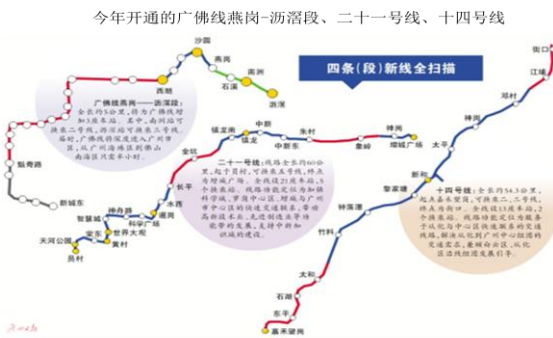
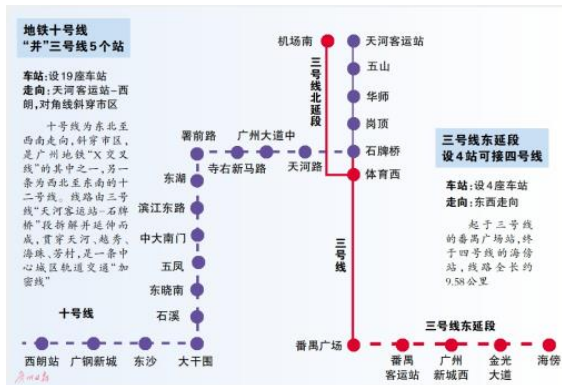
■ 广州地铁七号线、十四号线二期、十号线、三号东延段、五号东延段相继取得“开工纸”

来源：综合新闻报道 2018-1-17/18、广州日报 2018-1-23

今年，广州市政府承诺的十件民生实事，在交通领域将建成开通四条（段）地铁新线：十四号线、二十一号线、三号线北延段（机场南——机场北）、广佛线剩余段（燕岗——沥滘），共 122.4 公里。

而 1 月份已有 5 条地铁线相继取得“开工纸”：

- 七号线二期：工程将从现有一期的终点大学城南站，向北延伸约 22 公里至黄埔区。
- 十四号线二期：呈南北走向，北接十四号线的嘉禾望岗，南抵现有的广州火车站，线路全长约 11.74 公里，均为地下敷设。
- 十号线：十号线呈东北至西南走向的线路，建成后将与原三号线天河客运站至石牌桥段贯通运营，全长约 25.46 公里，贯穿天河、越秀、荔湾、海珠等四个中心城区，是一条名副其实的“中心城区轨道交通‘加密线’”。
- 三号线：番禺广场延长到海傍，可换乘四号线。
- 五号线东延段：将从现有的文冲站向东延伸至黄埔客运港站。



经纬点评：

5 条广州地铁线相继取得动工许可，广州地铁进入高速建设期，中心区布点紧密，起到疏导客流的作用，地铁向外围延伸扩展，外围区域与中心区的空间距离缩短，有助分流中心区密集的居住群体，各区域均衡发展，有助广州建设枢纽型城市。

■ 广州设计之都项目全面启动

来源：广州日报 2018-1-24

近日，广州设计之都“三旧”改造土地签约仪式在白云区鹤龙街黄边经济联合社举行，白云区土地开发中心与黄边经济联合社签署《黄边村工业园改造项目政府储备用地移交协议》，鹤龙街与黄边经济联合社签署《黄边地铁周边政府储备用地土地征收补偿协议》。此次协议的成功签署，标志着广州设计之都项目全面启动，接下来将开展征地拆迁等各项工作。



区国规委规划图显示，该项目地块位于白云区南部，东至云城东路北延线（规划）及空港大道，南至白云三线及夏茅涌，西至 106 国道，北至华快三期，总面积约 196 公顷（2944 亩）。其中，核心区范围东至云城东路北延线（规划）及空港大道，南至黄边村界，西至云城西路北延线（规划），北至黄边北路，面积约 34.67 公顷（520 亩）。主要任务包括区域总体概念性规划、核心区城市设计两个层次。

据悉，该项目建成后，将由原来的旧厂房改造成集创意设计、研发、制作、交易、展览、交流、培训、孵化、评估及公共服务等综合功能为一体的设计产业总部基地，以此作为建设广州设计创意产业的核心引擎。同时，为了提升区域影响力，将对设计之都周边区域，采取微改造的方式进行更新改造。

经纬点评：

广州设计之都（黄边村工业区）为城市更新改造项目，将通过产城融合打造为“华南设计之都”，有助改善区域的工作及居住环境，提升区域价值。白云区不断探索推动集体旧厂房改造的尝试，形成示范带动作用，有望加快同类项目的推进，对城中村、旧厂房较多的白云区致力升级改造有积极推动意义。

■ 顺德 10 镇街产保区范围划定 核心区总面积 18.14 万亩

来源：珠江时报 2018-1-5

近期，顺德区正式发布《顺德产业发展保护区划定方案》（下称方案），明确了顺德十个镇街产保区的划定范围，其中核心区总面积达到 18.14 万亩。此外，方案还划定了产业发展过渡区和产业发展整治区。

本次规划划分为两个层次。第一层次为产业发展用地保护层次，制定顺德全区需要进行“底线保护”的产业用地；第二层次是对“底线保护”以外的产业用地进行规划，分为产业发展过渡区和产业发展整治区，借此实现对全区产业用地的“全面管控”。其中产业发展保护区目标是实现对符合顺德经济发展要求的产业企业土地的有效精

顺德区产业发展保护区各镇街划定面积 (单位:万亩)

	产保核心区	产业过渡区	产业整治区
大良	1.88	0.43	0.33
容桂	2.49	0.42	0.40
伦教	0.97	0.44	0.17
勒流	2.15	0.57	0.23
北滘	2.57	0.53	0.30
陈村	1.42	0.14	0.12
乐从	1.58	0.78	0.20
龙江	1.94	0.28	0.30
杏坛	2.11	0.27	0.33
均安	1.03	0.21	0.21
总计	18.14	4.06	

准供应，补齐土地资源紧缺“短板”，防止产业空心化。

经纬点评：

顺德多年以来的持续发展以产业为最核心支撑力，伴随城市发展更新，更多房企进入进行住宅、商业项目开发，产业用地的保护成为了重中之重。从产保区分布中可以看到容桂、勒流、北滘、杏坛为产保区的核心区域，四镇街的产保面积超过 2 万亩，将于未来持续为顺德带了强力的产业经济支撑。

■ 佛山至 2020 年所有街道(镇)建成社区居家养老服务体系

来源：南方都市报 2018-1-3

佛山近日发布实施《佛山市养老设施布局规划(2016-2025 年)》(下称《规划》)通知，提出全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的多层次养老服务体系，实现“城市十分钟、农村二十分钟”养老服务圈的发展目标。佛山将继续落实“8974”养老服务发展目标：89%居家养老，7%社区养老，4%机构养老；至 20 25 年老年人千人床位数达到 42 张，即养老床位占总服务老年人口的 4.2%。

并且，根据社区居住人口数量和老年人口比重、兼顾服务半径，均衡配置各级别社区居家养老服务设施。引导社区公共设施集中设置，以社区配建的方式，依托《佛山市公共设施配套标准》确定的社区公共服务设施，整合社区现有养老设施，结合社区用房及小区公园等方面进行布局，形成“10 分钟社区居家养老服务圈”。

经纬点评：

近年来，国家逐步进入老年社会，对于佛山来说，养老问题亦越来越明显。对于传统的集中式养老，社区型养老成为潮流，即老年人依旧留在家中，但同时亦享受社区养老医疗服务，一方面降低养老机构不足的问题；另一方面，亦可提升老人的养老服务质量。

■ 佛山地铁 2 号线一期铺轨工作启动 预明年年度开通试运行

来源：珠江时报 2018-1-9

昨天上午，佛山 2 号线铺轨工作正式启动。佛山地铁 2 号线一期工程湾登区间右线贯通及铺轨 1 标开工典礼在仙石铺轨基地举行。预计年底，2 号线一期工程正线将完成“长轨通”，争取在明年年底开通试运行。

在过去的一年中，佛山地铁 2 号线全线完成 11 座车站封顶，按照进度安排，余下的 2 号线 6 个车站，计划在 9 月前全部封顶，其中张槎站预计在第一季度完成，沙岗和魁奇路站将在第二季度封顶，剩下的湾华、林岳西和广州南站，预计在 9 月底前完成。

佛山地铁 2 号线一期站点由南庄站联接广州南站，共 17 个站点，而二期将接一期工程，向西延伸，经过西樵，进入高明西安，动工时间还未敲定。



经纬点评：

佛山地铁 2 号线是东西向骨干线，起点为高明西安，终点为广州南站，该线路连接佛山西江组团和中心城区与区域铁路客运枢纽广州南站，形成了佛山第二条城际通道。未来佛山地铁 2 号线开通，将佛山中心区至广州南站的时间缩短至半小时，广佛同城一体化进程再加快。

■ 顺德中心区“大良-容桂”将建 150 万人中心城区

来源：广州日报 2018-1-9

顺德综合实力连续六年蝉联全国市辖区百强第一位，2017 年预计实现地区生产总值 3080 亿元，同比增长 8.5%。近日举行的顺德区第十三届代表大会第三次会议，描绘顺德未来发展蓝图：

其中指出，“大良—容桂”作为顺德中心城区，要实施中心城区城市形态提升三年行动计划，加强资源集聚，努力建设 150 万人口规模的高水平中心城区，打造成顺德现代化建设成果的“展示窗”。同时加快规划建设新老城区、“大良—容桂”之间的快捷通道，推动中心城区向伦敦拓展。

此外，顺德力争 2020 年上市企业达 50 家左右；要求“强化创新驱动，建设科技顺德”；要求加快建设中德工业服务区、南方智谷、顺德高新区三大科技创新集聚区，打造广深科创走廊先锋；加快建成“顺德一环”，融入佛山一环创新圈；要以村级工业园改造为突破口，推动镇村新一轮振兴发展。

经纬点评：

大良和容桂虽然偏居佛山南部，但一直是顺德城市中心，拥有雄厚的产业基础和成熟的城市配套，两镇常住人口已接近 100 万。2016 年底国务院批复的《佛山市城市总体规划（2011—2020 年）》指出，大良—容桂将成为佛山市级副中心。城市发展功能的提升，有助经济发展和人口增加，城市价值得以提升并带动当地房地产业发展。

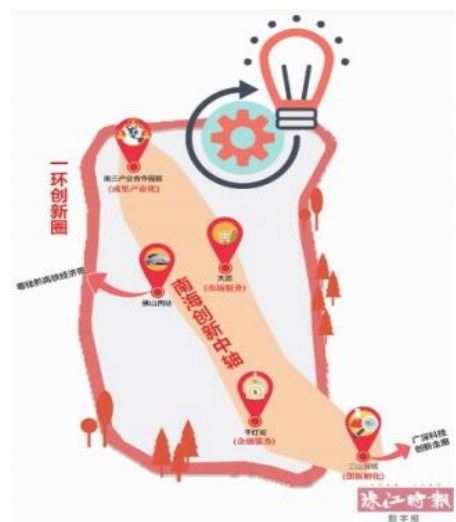
■ 南海打造三大创新集聚区 构建创新中轴

来源：珠江时报 2018-1-12

在粤港澳大湾区和广佛联手建设超级城市的背景下，南海如何建设富有活力的开放型城市？近期党代会报告提出，要将三山-千灯湖片区、佛山西站枢纽新城、南（海）三（水）产业合作园区建设成为新时代的创新集聚区，并强化片区联动，将几个片区共同打造成全球创客新都市的创新中轴。

其中，三山-千灯湖片区要从去年确定的全球创客新都市启动区提升为示范区，南（海）三（水）产业合作园区要成为全球创客新都市的科技成果转化高地，佛山西站枢纽新城要成为全球创客新都市联通粤港澳大湾区与大西南的桥头堡。

创新中轴就是南海的创新体系链条，在这条链条中，创新的孵化基地在三山新城，千灯湖是金融高新区所在地，为创新提供金融服务支撑，大沥拥有全球产品跨界创新中



心，狮山拥有佛山西站，这个区域将形成南海创新的对外商贸体系，而南（海）三（水）产业合作园区就是创新成果的转化、产业化基地。

经纬点评：

佛山正在加快打造面向全球的国家制造业创新中心，建设宜居宜业宜创新的高品质现代化国际化大城市，而南海在“一带一路”和粤港澳大湾区的机遇下，结合城市实际，联动创新集聚平台构建创新中轴，推进三旧改造、升级工业园、完善交通规划，都有助提升城市形态和功能品质，增强城市综合竞争力。

■ 佛山“一环创新圈”战略重磅发布 一核五平台多节点构建

来源：佛山日报 2018-1-17

16日开幕的市十五届人大三次会议上，市长朱伟在作市政府工作报告时提出，高水平规划建设区域创新平台，构建“一环创新圈”“1+5+N”创新平台体系。随后，会议还听取了佛山市“一环创新圈”战略规划报告，提出了“一环创新圈”的发展条件和总体要求、构建“一核五平台多节点”的创新体系以及三大重点任务等。

➤ “一环创新圈”：是以佛山一环及其西拓、南拓线等重要交通干道为基本骨架，形成长约200公里，总面积达1754平方公里的空间范围。佛山一环沿线集聚了佛山高新区等重要创新平台和要素，经济总量占全市的80%以上。

➤ “一核”：指禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区。

➤ “五大创新平台”：南三产业合作区、广东金融高新区、国家军民融合创新示范区、青年湖电子信息产业园、空港经济区。

➤ “多节点”：在上述“一核五平台”的基础上，鼓励各区积极挖掘创新潜力，培育围绕一环众多创新节点，共同构筑一体化、多层次的创新体系。

经纬点评：

“一环创新圈”是佛山年度首条重大战略，“一环创新圈”的建立意在对接广深科技创新走廊，在粤港澳大湾区的环境中，佛山能够充当积极融入的角色，并充分发挥佛山自身“智造”特色，结合广州南站、佛山西站、珠三角新干线机场的枢纽机能，将佛山真正打造成面向全球的国家制造业创新中心、全国创新驱动与产业转型示范区和粤港澳大湾区国际科技创新中心的承载区。



■ 佛山打造 181.4 平方公里市域生态地标

来源：南方都市报 2018-1-17

16日上午，佛山召开第十五届人大第三次会议第一次全体会议，副市长赵海作了《佛山市人民政府关于佛山市“一环创新圈”战略规



划和佛山市自然生态文明建设规划的报告》(以下简称《报告》),提出**严守市域 1953.4 平方公里的生态控制线**和**市域 396 .7 平方公里的永久基本农田控制线**,构建“三屏、六楔、两脉、两环、两网”多层次生命协同的自然生态格局。专门就生态文明作报告,这在佛山历届人大会议中,尚属首次。

经纬点评:

在日渐提速发展的今日,生态环境的保护显得更为重要,本次“两会”,佛山政府首次专门就生态文明向全会作报告,可见佛山政府对生态保护的重视。构建“三屏、六楔、两脉、两环、两网”多层次生命协同的自然生态格局是可持续发展理念的具体体现,也贴合‘金佛山、银佛山,生态文明创新建设美佛山’的发展理念。

■ 顺德创新园计划引入或孵化 60 家科技型企业

来源:珠江商报 2018-1-24

顺德创新园区昨天举行开园仪式。据悉,华南理工大学将把顺德创新园区作为科技创新改革先行试验区,给予政策保障,顺德区政府方面将提供场地支持以及相关政策扶持。接下来园区将以引进科技型企业、高端人才团队入驻为主,计划引入或孵化科技型企业 60 家以上。

去年 7 月 13 日,顺德区政府与华南理工大学签约合作共建华南理工大学科技园顺德创新园区(简称“顺德创新园”)。这是华南理工大学国家大学科技园首次走出广州,将学校资源、管理方式、运营团队落户到广州以外的区域。而顺德创新园从签约到投用仅半年时间,创下华工校地合作项目的最快速度。园区位于顺德陈村镇顺联机械城三期,属于广州大学城卫星城产业社区,总面积约为 4 万平方米。

作为整个广深科技创新走廊的一个重要创新载体,园区将在人工智能、机器人、精密制造、先进材料、生物环保、网络和大数据等领域进行科技成果转化、高新技术企业孵化、创新创业人才培养和产学研合作,加快对接广深科技创新走廊。据悉,园区已吸引了 15 个团队入驻,其中 11 家为华工校内师生创办的企业,4 家为引入孵化的社会企业,目前已经全部在顺德注册落地。

经纬点评:

产学研合作是提升区域创新科技能力的重要手段。顺德作为制造重镇,近几年在研发布局上取得初步成效,与高校、科研院所合作成立 10 多个各类公共创新平台,吸引了一批专业人才集聚,为企业发展提供了信息、技术、培训等服务,未来,加快建立面向产业的高水平创新平台,将成为实施科技顺德战略的重要举措。

■ 南海区改造村级工业园:用政策吸资金 定开发指标制度

来源:南方都市报 2018-1-24

23 日,佛山市南海区第十六届人大三次会议公布《2017 年佛山市南海区村级工业园综合整治情况报告》,报告透露,全区 685 个村级工业园,截至 2017 年底,环保专项整治已完成 214 个,占比 31.2%;安全生产专项整治,已完成 572 个,占比 83.5%。2017 年 33 个村级工业园改造提升试点项目,已基本完成 4 个,正在建设 24 个,正处洽谈阶段 5 个。2017 年合共发放扶持资金 6063 万元,目前试点项目已进驻企业 42 家,预计年增产值 9.08 亿元。

南海区在村级工业园改造升级中,进行了国有资产出资、镇村联合、村集体+运营企业合作、村集体自主、企业自主等多种改造模式探索和实践。工业园多样变身为教育集团、科技城、中药产业园等。

《报告》提出,未来需强化规划引领,以政府政策推动村级工业园的提升,落实区人大已审议通过的全区 21.6 万亩产业保护区规划。探索建立村级工业园改造与房地产联动发展及产业用地保障机制,利用房地产开发指标制度,把房地产发展动力转移到村级工业园改造,以房促产,保障产业发展用地供给,为全市连片大规模规划发展提供重要的资源保障。此外,区政协会议中提交提案,建议南海村级工业园升级改造可尝试“公共+金融”的融资模式。

经纬点评:

南海乃至佛山市,村级工业园数量多且分散,存在投入产出低,产业低端化的问题,成为制约佛山经济发展的重要因素之一,但村级工业园含有大量可进行再开发利用的土地资源以及丰富的产业资源,也是佛山今后经济发展的最大空间。南海在村级工业园整治及改造方面取得成效,未来亦将持续增加投入改造,有助区域环境提升,产业升级,经济发展。

■ 佛山新城东西部连片互补发展 轨道交通加速接驳 利好不断

来源:南方都市报 2018-1-26

佛山“十三五”规划纲要中明确,完善提升“1+2+5+N”的城镇空间格局,推动佛山新城崛起,建设国际合作高端功能平台,打造新型城镇化典范示范区。

被禅城、南海、顺德三个“广佛都市圈核心”重点行政区环绕的佛山新城,在“强中心”战略下不断迎来新的配套落地与轨道交通利好。今年,乐从在围绕特色小镇群建设的同时,将继续加快城市基础设施优化升级,同时,最新发布的 8 号线规划线路发布,将经过乐从最后接驳广州 12 号线。在整个“强中心”崛起并握手广州的轨道交通发展下,在汇集广佛环线城际铁路、佛山地铁 1 号线、佛山地铁 3 号线、佛山地铁 5 号线、佛山地铁 6 号线的佛山新城,再度迎来一条串联起南海、顺德、禅城三区的交通脉络,区域枢纽价值进一步凸显。

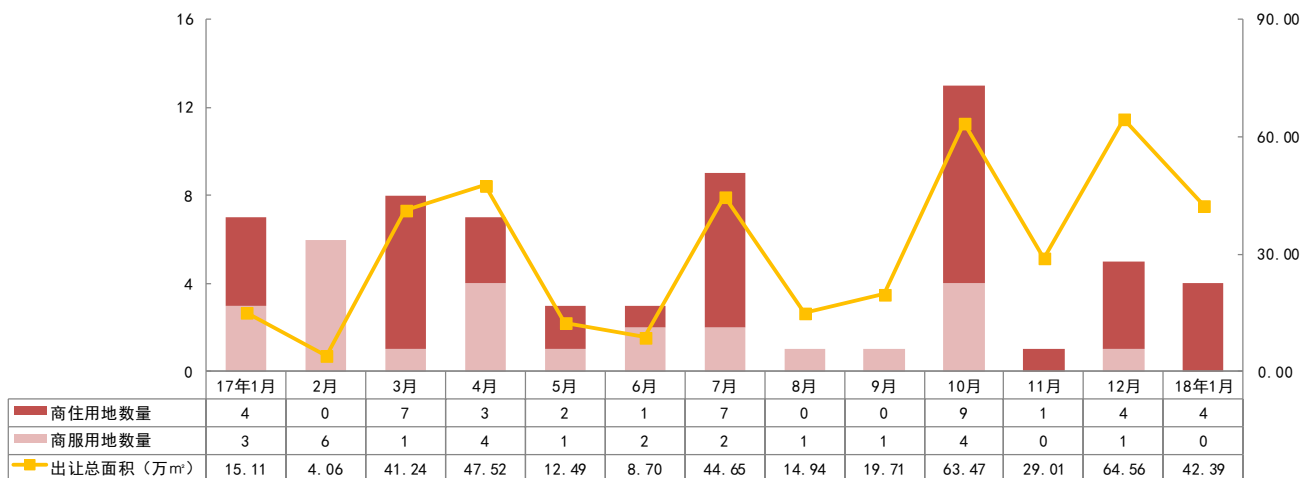
在整个在佛山新城东部发展日趋成熟同时,乐从还在着力打造宜居大城与佛山新城东部的高端商务区配套互动,实现东西部连片互补发展,建设宜居宜业、配套完善的佛山新城宜居新中心。

经纬点评:

佛山新城被纳入佛山“强中心”战略中,亦被放在广佛同城内部空间“一核一环两带”,一核引领中。目前佛山新城路网遍布轨道密集、会展经济升片区整体实力、各种文化中心集聚效应,新城东区发展已较完善,现正大力地向西区推进,着力将西区打造为宜居生活大城,佛山新城未来前景可预期。

四、土地交易情况

2017年-2018年1月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



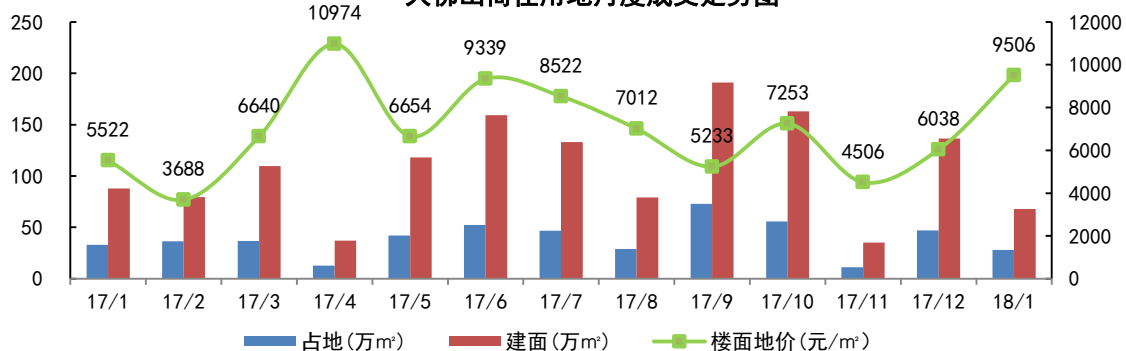
（备注：统计范围仅包含一级土地市场）
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

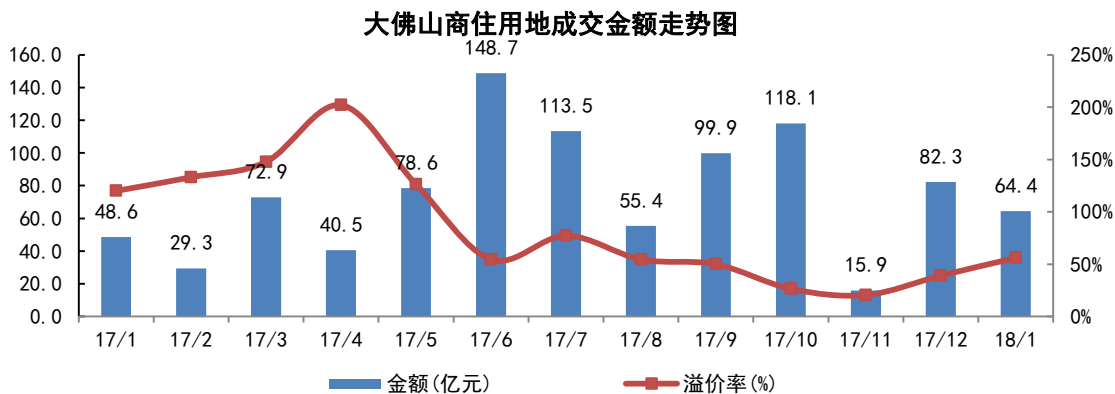
经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年1月广州成交4宗商住地块成交，出让总面积42.39万m²，环比下跌34.34%，出让总金额94.32亿元，环比下跌62.6%。

1月是土拍传统淡季，但在租购并举、加大土地供应的主基调下，土地市场表现并不平淡。其中南沙东涌、灵山岛尖两商住地块高溢价成交，其中灵山岛尖地块更刷新了南沙最高单价记录，土地市场火药味甚浓。

2018年1月26日一口气挂出6宗地块，将于下月28日同期出让。其中天河占3宗，从化、花都、增城各占1宗，总出让面积37.54万m²，总起拍价高达108.93亿元。值得一提的是，天河科技园高唐新建区高普路以东、软件路以北AT0305197-1地块、花都区凤凰路地块二期用地均为二次挂牌，申请人条件或出让条件较首次挂牌变更较大，不排除定向出让。

大佛山商住用地月度成交走势图





(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3宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积28.08万 m^2 ，总计容建筑面积67.79万 m^2 ，总成交金额64.44亿元。其中1月份成交3宗，总占地面积28.08万 m^2 ，总计容建筑面积67.79万 m^2 ，成交金额64.44亿元。

1月份，全市本挂牌5宗商住/商服地，其中高明荷城三洲1宗地块因故突然中止出让，1宗地块流拍，仅顺德3地成交，均高溢价出让，分别由三家熟悉面孔的发展商竞得：中海溢价47%竞得龙江逾20万体量商住地，美的溢价44%再夺北滘新城地铁上盖商住地，中铁建最高限价+137元/ m^2 ·月的提留物业租金再度拿下莘村站旁商住地。

2月份，全市仅4宗商住/商服地出让，均集中于年前竞拍，其中3宗来自南海，1宗来自三水。南海小塘地块及三水乐平地块均为两区年度首宗宅地，且地块优质，吸引力强，并于同日出让，颇受瞩目。

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㎡)	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
广州	增城	2018/1/15	增城区朱村街朱村村凤岗村 83003210A17026	商住	10.79	L-01-01 地块≤1.5, L-01-02 地块≤3.2	25.46	—	—	22.38	0	8791	—	碧桂园、富士康
	增城	2018/1/15	增城区朱村街朱村村凤岗村 83003210A17027	商住	11.60	L-02-01、 L-02-02 地块≤1.5; L-02-03 地块≤3.2	20.15	—	—	16.72	0	8297	—	碧桂园、富士康
	南沙	2018/1/29	2017NJY-11 东涌镇东涌村	住宅	7.90	≤2.0	15.79	4.77	—	18.24	100.60%	16549	—	中海
	南沙	2018/1/29	2017NJY-12 横沥镇灵山岛尖 C1-21-04、 C1-21-05、C1-21-06 地块	商住	12.10	2.8-3.9	29.11	7.65	5.37	36.98	89.90%	12703	17231	越秀
佛山	顺德	2018/1/9	佛山市顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块	商住	14.93	1.0-3.0(住宅)	22.27	—	—	18.40	47%	8264	—	中海
	顺德	2018/1/12	佛山市顺德区北滘新城美的的大道南侧、益丰路西侧地块	商住	6.74	1.0-5.0	29.48	—	—	28.40	44%	9632	11063	美的
	顺德	2018/1/24	佛山市顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块	商住	6.41	1.0-2.5	16.03	—	—	17.64+ 137 元/ ㎡·月 提留物 业租金	96%	11000	11946	中铁建

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	天河	2018/2/28	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
	天河	2018/2/28	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
	天河	2018/2/28	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
	花都	2018/2/28	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
	从化	2018/2/28	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
	增城	2018/2/28	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	南海	2018/2/7	南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	商服	6.02	≤1.2	7.22	1.60	2215
	南海	2018/2/8	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
	三水	2018/2/8	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
	南海	2018/2/12	南海区桂城街道天佑六路 7 号地块	商服	0.35	≤4.5	1.56	0.11	688

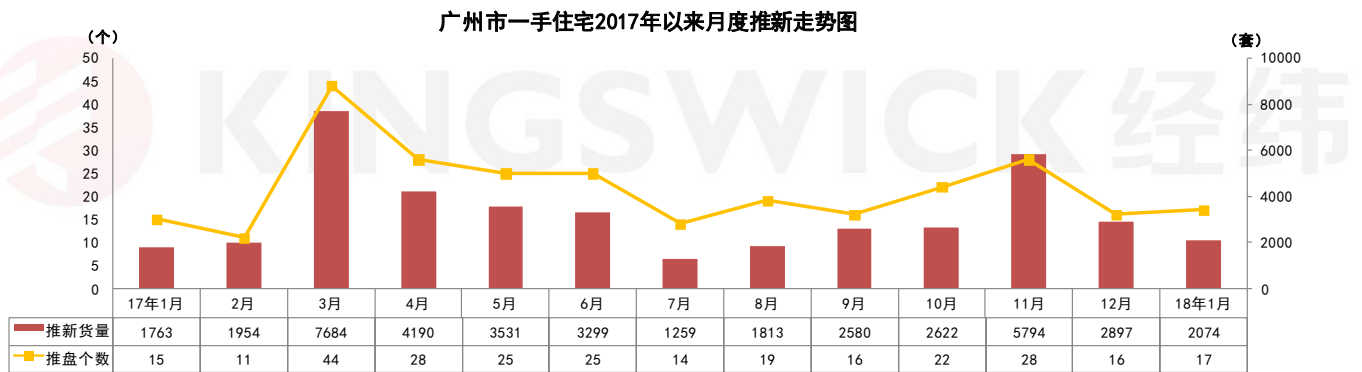
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

五、广州住宅：一月传统楼市淡季 成交回落推新放缓

5.1 总况：整体成交回落 环同量价俱降

5.1.1 新增供应：一月楼市淡季 整体推货放缓

本月受新增供应放缓以及1月楼市传统淡季影响，新年首月市场实际推新货总量录得环比下降，整体推货放缓。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，1月全市录得17个项目有推新，总货量2074套，环比下降28.41%，比上月减少823套，同比上升17.64%。分区来看，外围区仍为推新主力，除花都外均有推新，占总推货量94.6%。中心区仅白云、黄埔两区推新113套。其中位于老黄埔板块的佳兆业城市广场2次加推63套，成为中心区供应主力，白云次之。外围区14盘推货1961套，其中增城9盘推新1263套，领跑全市，为推新主力；番禺在金海岸花园推新288套带动下成为推新次主力；南沙两盘加推新货量与番禺相若居第三；从化新年首月也有碧桂园御湖城、名城御景绿洲两盘推新。去化方面，本月整体去化率为51.7%表现较好，但较上月则稍逊，部分楼盘因价格优势或产品优势开加推首日去化良好，如增城融创御园、尚东WE家，加推当日去化良好；其他如金地香山湖、星河山海湾也取得不俗成绩。



月度统计周期：上月26日至本月25日

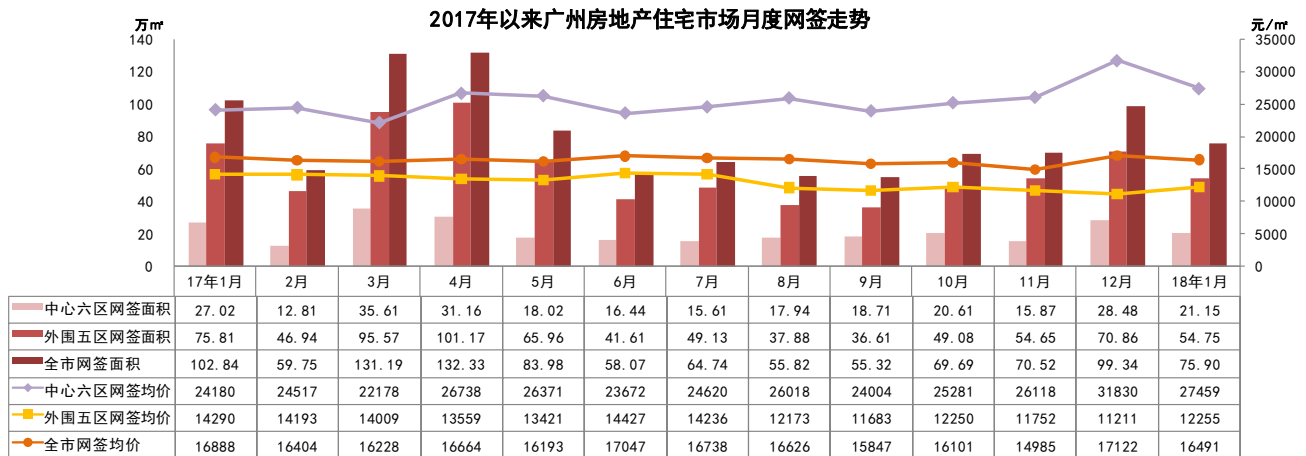
表1：广州市2017年10月新增供应列表

区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
白云	1	50	保利紫云
黄埔	2	63	佳兆业城市广场
番禺	1	288	金海岸花园
南沙	2	258	碧桂园玺悦、星河山海湾
增城	9	1263	嘉御豪庭、云溪四季、绿湖国际城、金地香山湖、融创御园、合生湖山国际、尚东WE家、荔城一品山湖、合景誉山国际
从化	2	152	碧桂园御湖城、名城御景绿洲
全市合计	17	2074	

监测周期：2017年12月26日至1月25日

5.1.2 总体交投：成交量价环比回落 番禺从化逆势上扬

据经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年1月全市网签7039套，环比下降21.47%，同比下跌25.50%；网签面积75.90万㎡，环比下降23.60%，同比下跌26.20%；网签均价16491元/㎡，环比下降3.69%，同比下跌2.35%。中心六区网签1967套，网签面积21.15万㎡，环比下降25.75%、同比下跌21.74%；网签均价27459元/㎡，环比下降13.73%，同比上升13.56%。外围五区网签5072套，网签面积54.75万㎡，环比下降22.73%，同比下跌27.78%，网签均价12255元/㎡，环比上升9.31%，同比下跌14.24%。整体成交量价环同比均有一定幅度下降。



数据来源：广州房管局 2017年11-2018年1月为经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

统计周期：上月26日至本月25日

1月为传统楼市淡季，开发商在去年底业绩冲刺完成后，多进入筹备阶段，1月推货放缓，加之新批预售进一步减速影响，新年首月整体成交表现不及12月年底高峰，同比来看，更创近三年历史最低。

网签套数方面，外围五区依然是成交主力。各区同比方面，除天河外其他各区均下跌；环比方面，番禺、从化在大盘集中网签的带动下环比上升，其余各区均不同比例下跌。海珠因广纸板块网签不及上月，加之纵横国际公寓网签量回落，双双拉低区域网签量，跌幅为全市之最。从绝对增减量来看，中心六区全线减少，外围五区中从化增量最大，增城受保障型住房网签骤减影响减量最大。从成交区域来看，外围五区依然是成交主力，1月网签套数占全市总量比例达72.06%。

网签均价方面，受中心区成交占比减少影响，全市网签均价结构性环比下跌3.69%，同比下降2.35%。分区来看，中心区因网签产品结构变化，以及回迁房占比上升，价格环比下降13.73%，跌回3万以下，海珠区受高价盘网签影响，区域均价结构性拉升；外围区受保障性住房网签减量影响，均价环比上升9.31%。

1月住宅新批预售相对上月有所放缓。新批预售6745套，新批预售面积约71.34万㎡，环比下降11%。中心六区中，荔湾区供应502套，供应面积5.83万㎡为中心区供应主力，主要集中于广钢板块，其中中华发中央公园累计供应182套，外围五区中，番禺供应1655套，供应面积17.34万㎡为供应主力，主要集中于亚运城板块，其中亚运城·天成累计供应1151套；受网签量下滑与供应量减少对冲的影响，1月底全市库存量仅略升，为747.6万㎡，较上月增加3.2万㎡，去化周期轻微回落为10.5个月，总体保持供需平衡，不过中心区荔湾、海珠、越秀去化周期长，基本在20个月以上，外围各区因成交减量，去化周期普遍上升，除增城外均在10个月以上。

1月为多重会议以及政策发布的重要节点，月初南京兰州两城迎来政策调整，因城施策灵活调整，但并不代表政策的全面宽松，在“房住不炒”全面调控的大背景下，预计未来各地将结合自身实际，提高调整政策精准度，广州亦已微调调整商办项目政策、放宽落户增加购买力。作为一线城市，广州楼市素来以“稳”当头，“两会”期间市长温国辉提出：“要保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制”。官方态度明确，广州将继续紧跟中央步伐保持调控政策不放松。作为全国首个提出“租购同权”的城市，未来继续有租赁相关政策进一步落实。二月受春节假期以及银行房贷利率进一步上调的影响，预计楼市成交量将进一步下挫；但春节过后，市场推新有望加快，开发商或会小幅让利试探行情，三月份有望迎来年内首次小阳春。此外，全国两会将在三月上旬召开，中央对楼市政策的表态将再受关注。

5.1.3 区域：中心六区量价俱跌 外围五区量跌价升眼

表 2: 广州市新建商品住宅 2018 年 1 月网签交易分区统计

区域	网签套数	套数环比	网签均价 (元/㎡)	均价环比
荔湾	242	-30.06%	37799	-2.97%
越秀	9	-35.71%	56902	-4.57%
海珠	77	-61.11%	42221	40.78%
天河	314	-47.05%	41440	-17.74%
白云	88	-32.31%	43535	0.66%
黄埔	1237	-4.26%	17351	5.85%
中心六区小计	1967	-23.55%	27459	-13.73%
花都	518	-7.00%	11840	-11.04%
番禺	852	18.17%	17762	-1.42%
南沙	936	-17.46%	13602	-2.33%
增城	2248	-40.64%	10650	19.54%
从化	518	169.79%	8272	-16.42%
外围五区小区	5072	-20.64%	12255	9.31%
全市合计	7039	-21.47%	16491	-3.69%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

三、个盘：网签前十增城占半 亚运城·天成居首

表 3: 广州市 2018 年 1 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 (㎡)	网签均价 (元/㎡)	上月网签 套数	上月网签 均价	均价环比涨 幅
1	番禺区	亚运城·天成	685	66909	16476	292	16891	-2.46%
2	增城区	绿湖国际城	349	38021	9968	322	10022	-0.54%
3	增城区	实地蔷薇国际	228	26273	12156	291	12067	0.73%
4	南沙区	阳光城丽景湾	213	21746	13600	155	13562	0.28%
5	增城区	碧桂园城市花园	203	12405	5855	2	10748	-45.52%
6	增城区	誉山国际	190	16566	10044	160	10009	0.36%
7	增城区	金地香山湖	183	25255	9957	249	9989	-0.32%
8	黄埔区	万科里享家	163	15131	15297	98	15244	0.35%
9	黄埔区	万科尚城	161	12506	18995	175	19128	-0.70%
10	黄埔区	万科幸福誉	153	13692	11947	385	11880	0.56%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

四、发展商：万科位居榜首 亚运城助利合紧跟其后

表 4：广州市 2018 年 1 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)	网签金额 (万元)	代表楼盘
1	万科	749	67114	98532	万科尚城、万科里享家、万科幸福誉
2	利合	685	66909	110239	亚运城·天成
3	碧桂园	426	38512	31391	碧桂园城市花园、碧桂园御湖城
4	保利地产	378	41718	59513	保利 i 立方 iplus、保利 i 立方
5	敏捷	351	38531	38189	绿湖国际城
6	合景	311	27556	28981	誉山国际
7	实地	310	34251	44271	实地蔷薇国际、实地常春藤
8	阳光城	213	21746	29575	阳光城·丽景湾
9	金地	209	28615	39824	金地香山湖
10	越秀 2	142	14388	26494	越秀滨海新城、越秀保利爱特城

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

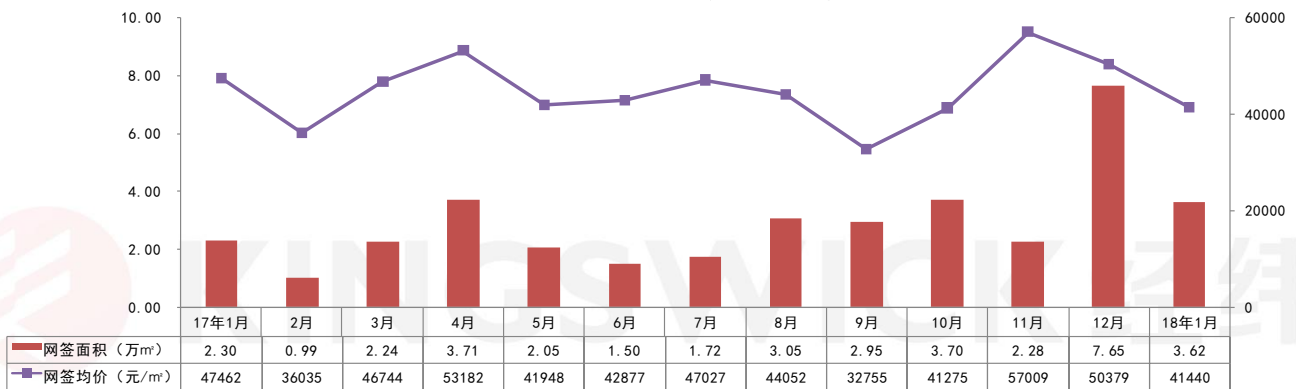
5.2 天河区：区域推新乏力 非商品性住房拉低网签价格

5.2.1 区域概况：区域续销为主 新批预售面积环跌 45.79%

1月天河网签314套，网签面积3.62万 m^2 ，环跌52.61%；网签均价41440元/ m^2 ，环跌17.74%。本月新批预售面积4.85万 m^2 ，环跌45.79%。根据经纬【中国】研究中心监测，本月天河区暂无集中开盘或加推，以续销旧货为主。网签量下跌，原因是，区域推新乏力，鲜有项目加推，加上12月多盘网签放量后网签量处年度高位，本月则回落至正常水平。价格下跌，网签量居首的非商品性质住宅阳华国花苑价格较低，加上占比较大的牛奶厂板块网签价格环跌，进一步拉低了全区均价。

经过上个月网签放量后，本月成交虽然有所回落，不排除房企相中客户年底分红而进行年前最后一波的加推。值得一提的是，牛奶厂板块或加快去化进度，于2018年全面清盘。此外，全新项目天河总价地王——珠江花城有望今年入市，为天河区带来大量的供。

2017年-2018年1月天河区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年11月-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：牛奶厂四盘进前十 阳华国花苑位居榜首

天河区2018年1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)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	阳华国花苑	洋房	46	3906	3166	8104
2	龙湖首开·天宸原著	洋房	34	4192	19167	45723
		别墅	4	864	6258	72428
3	兰亭盛荟	洋房	35	3347	13099	39138
4	招商雍华府	洋房	27	3427	15280	44588
5	金地天河公馆	洋房	26	3360	14677	43681
6	天河金茂广场	洋房	24	2903	14434	49720
7	华润天合	洋房	21	2681	12003	44771
		别墅	1	221	2109	95439
8	远洋天骄	洋房	16	1553	6569	42300
9	宝翠园	洋房	14	1826	7445	40773
10	天健上城	洋房	11	939	3534	37636

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

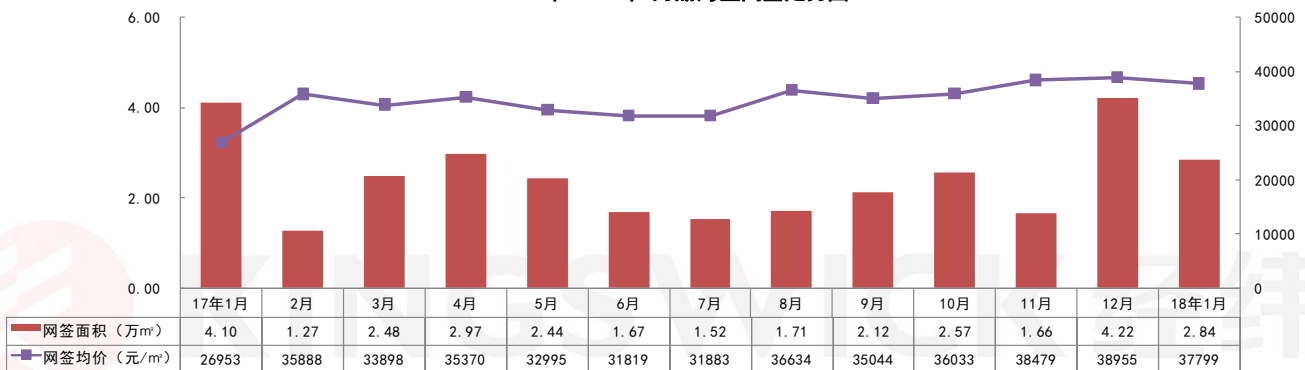
5.3 荔湾区：区域推新乏力 网签量价齐跌

5.3.1 区域概况：区域供应回升 广钢网签价下跌拉低区域价格

荔湾区1月网签242套，网签面积2.84万 m^2 ，环比下跌32.67%；网签均价37799元/ m^2 ，环比下跌2.97%。本月新批预售面积5.83万 m^2 ，环比上升240.15%。广钢板块除中海花湾壹号、珠江金茂府、保利葛洲坝海德公馆、保利和光晨樾外，全新项目华发中央公园亦获新批预售，或于过年后开盘。区域网签量下跌，原因是，经过12月集中网签后，本月无项目集中加推致网签大幅回落，其中广钢板块下跌幅度较大。网签价下跌，是因为网签量占比较大的广钢新城板块价格环比下跌，拉低全区网签价所至。

上月保利和光晨樾、葛洲坝紫郡府开盘后，华发中央公园亦已获取预售证，或于年后开盘。此外，南区的葛洲坝、绿地等项目有望于今年陆续面市，广钢板块热度仍然高涨，不排除今年顺势推出全新地块，以加快板块的开发进度。

2017年-2018年1月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年11月-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：葛洲坝两盘进前十 中海花湾壹号居首

荔湾区2018年1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)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	中海花湾壹号	洋房	29	2907	11579	39833
2	珠江金茂府	洋房	24	2912	10593	36376
5	保利葛洲坝海德公馆	洋房	22	2522	11210	44449
4	华发荔湾荟	洋房	22	2051	8024	39124
5	金融街融穗华府	洋房	19	1662	7468	44932
6	新世界凯粤湾	洋房	18	1859	6654	35795
7	北大资源博雅 1898	洋房	16	1965	7460	37966
8	珠光御景壹号	洋房	15	3449	13509	39166
9	葛洲坝广州紫郡府	洋房	14	1627	5484	33704
10	葛洲坝保利曼城	洋房	12	1188	4788	40304

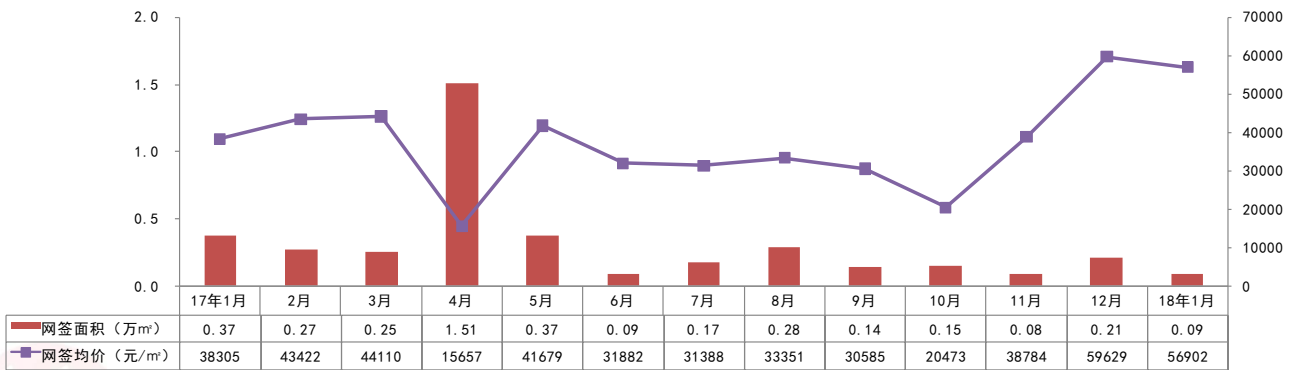
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：区域网签量价齐跌 网签个盘不足十个

5.4.1 区域概况：区域网签跌至 10 套以下 连续两月无新增预售

1月越秀网签9套，网签面积882㎡，环降58.12%；网签均价56902元/㎡，环降4.57%。越秀连续两月无新增预售，区域新货供应相对缓慢。本月区域网签量较上月减少5套，全月仅6盘录得网签，较上月减少5盘，网签个盘量减少导致网签量下降。均价方面，上月因网签均价约10万元/㎡的富力东山新天地录得网签，拉升均价，本月该盘无网签，故区域网签均价回落。区域一手市场18年伊始继续处于低迷状态，区域新盘缺乏、新增预售量低直接导致市场交投淡静，置业人士大多转移到二手市场，相信此局面仍会持续一段时间。

2017年-2018年1月越秀区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年11月-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：嘉兰轩三套网签居首 文德先生两套次之

越秀区 2018 年 1 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 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	嘉兰轩	洋房	3	325	1956	60170
2	文德先生	洋房	2	282	1404	49805
3	东山一品	洋房	1	126	944	74954
4	东鸣轩	洋房	1	63	218	34665
5	东风广场	洋房	1	50	320	63998
6	海景农林华庭	洋房	1	36	176	48884

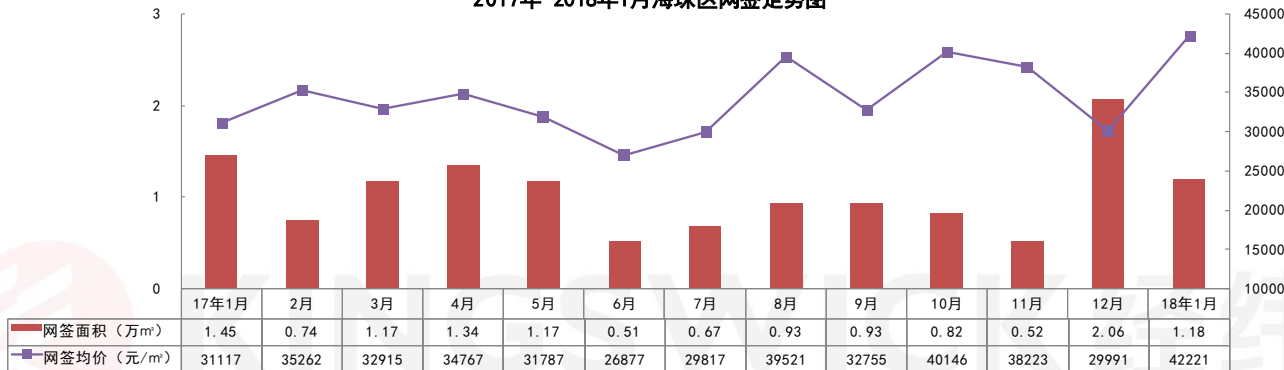
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：推新缺乏网签量高位回落 均价结构性反弹

5.5.1 区域概况：供应及成交量双双环跌 天誉半岛等拉升区域均价

去年岁末海珠区成交冲量,新年伊始,区域成交量跌价升。1月海珠区一手住宅网签77套,网签面积1.18万㎡,环跌42.74%,网签均价42221元/㎡,环升40.78%。本月区域有151套新货获批预售,面积共1.46万㎡,环跌12.3%,为绿地越秀海玥及星汇海珠湾新货,且全在上月末出证,但本月内未监测到两盘有加推动作。目前广纸板块为海珠区最活跃片区,本月成交亦集中于该板块,占整体67%,不过广纸整体网签仍逊色于上月,加上上月集中网签的纵横国际公寓网签量回落,双双拉低区域成交量。去年八月开盘的金融街融御终于迎来网签,但网签均价偏低,而受低价盘网签量骤减,以及天誉半岛网签7套均价约7.5万元/㎡拉升影响,区域均价结构性反弹。海珠西片区今年预计有多个项目上市,如时代石岗路地块项目、中冶逸璟公馆、天鹅湾擎天等,买家选择面将扩大。据广州地铁消息,广佛地铁线燕岗至沥滘段预计于今年内开通,届时广纸板块出行再添便捷。

2017年-2018年1月海珠区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年11月-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：广纸楼盘包揽前三 金融街融御首现网签

海珠区 2018年1月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

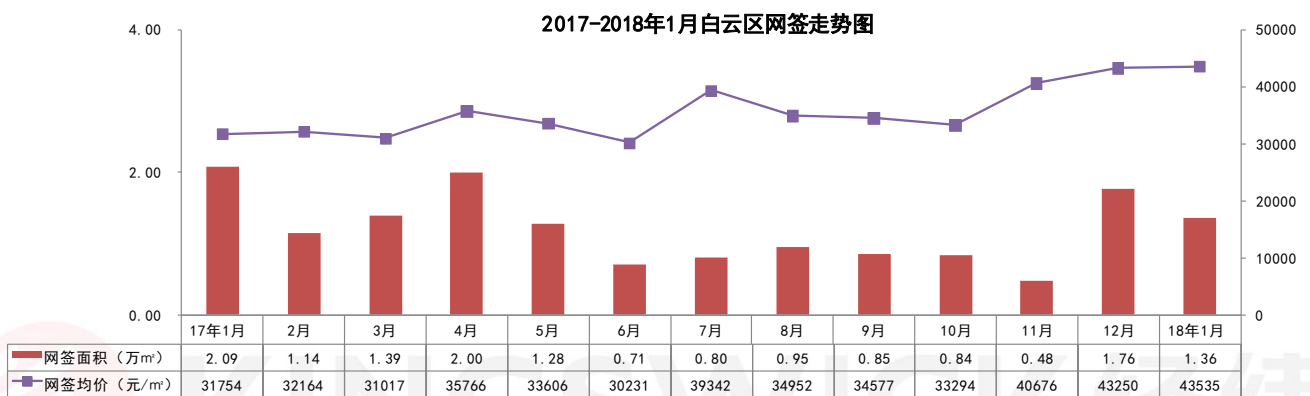
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	绿地越秀海玥	洋房	17	1829	6515	35621
2	金融街·融御	洋房	16	1948	7007	35970
3	越秀星汇海珠湾	洋房	11	934	4600	49256
4	天誉半岛	洋房	7	2562	19088	74505
5	珠江帝景	洋房	7	1275	5460	42821
6	雅居乐海珠小雅	洋房	7	620	2147	34625
7	鸣翠花园	洋房	5	401	1359	33893
8	富基广场	洋房	2	1284	989	7703
9	保利天悦	洋房	2	393	1520	38681
10	华标品峰	洋房	1	254	488	19210

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：网签量减价升 均价再创新高

5.6.1 区域概况：楼市淡季量环减 高价网签价趋高

1月白云区共计网签88套，网签面积1.36万㎡，环比下降23.09%，网签均价43535元/㎡，环比微涨0.66%，较上月量减价微升。网签量方面，1月传统楼市淡季，相对12月，供应减少，开发商推售节奏放缓，网签量减少，但仍然维持在1万㎡水平以上。网签价方面，区域住宅产品日渐趋于“品质豪宅”高价盘网签占比较大，拉升区域均价上升，网签价4万以上占总网签量比例达54.55%，珠江岭南苑，网签均价达74328元/㎡，为区域最高。供应推新方面，区域共计259套房源获批，其中保利紫云获批200套为区域供应大户，随即加推A3栋86-102㎡平层三房单位，其余在售个盘因价格较高，未集中开盘推售，正常走货。今年区域多个高地价项目将相继入市，如首开龙湖·天奕、绿地柏玥晶舍，对于区域房价的拉升或将逐步显现。



数据来源：广州房管局 2017年11-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：保利华润紫云位居榜首 六盘网签均价破四万

白云区 2018年1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 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	保利华润紫云	洋房	21	2149	8080	37598
2	越秀星汇云城	洋房	17	1715	7360	42917
3	华发四季	洋房	12	2403	11565	48127
4	恒大御府	洋房	7	942	4493	47695
5	岭南新世界	洋房	5	623	2373	38098
6	佳兆业天御	洋房	4	457	2538	55544
7	珠江岭南苑	洋房	3	1163	8644	74328
8	保利云禧	洋房	3	985	4247	43112
9	观麓公馆	洋房	3	543	1684	31014
10	新天半山	洋房	2	606	2168	35772

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

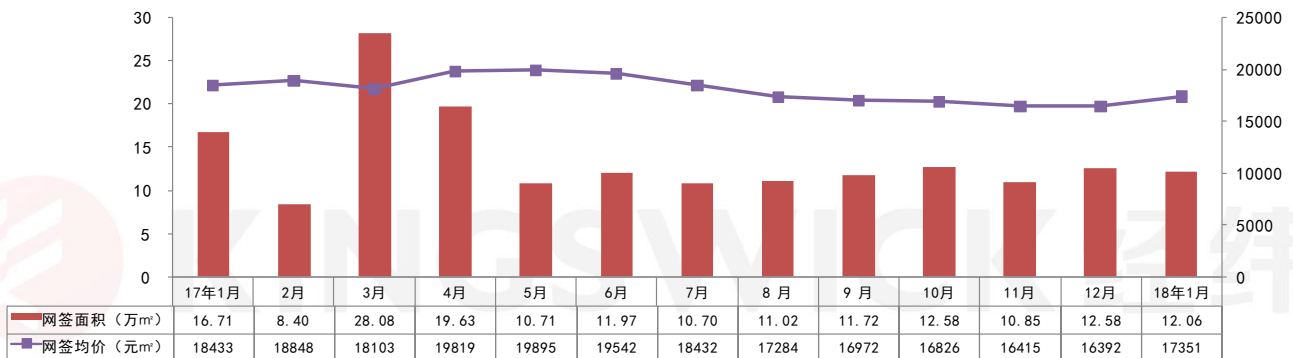
5.7 黄埔区：区域网签量跌价升 仅一项目推新

5.7.1 区域概况：刚需盘网签量下跌 华标峰湖御境拉升区域价格

黄埔区1月网签1237套，网签面积12.06万 m^2 ，环比下跌4.26%，网签均价17351元/ m^2 ，环比上升5.85%。本月区域新批预售面积1.77万 m^2 ，环跌92.8%。本月仅有1个项目加推，佳兆业城市广场分别于1月13、27日加推共63套洋房，户型均为83 m^2 小三房，带装修24500-26000元/ m^2 ，去化情况较好。区域网签下跌，原因是本月推新乏力，其中万科幸福誉、万科山景城、保利罗兰国际等刚需盘环比上月下跌幅度较大，拉低了全区网签量。价格上升，网签量上升为第四位的华标峰湖御境占比加大，一定程度拉升了区域整体价格，加上网签量位居首位万科里享家占比、价格均高于上月，进一步推高了区域均价。

近年长岭居板块集中推地，已接棒科学城板块成为黄埔供应主力。2016-2017年成交的四宗商住地块开发进度较快，其中万科元培里、中冶名辉逸景台两新盘的别墅（叠墅）已出地面，下半年可达到入市条件。值得注意的是，中冶名辉逸景台（区域单价最高记录）地价高达27274元/ m^2 ，对周边价格拉升较大，故2018年黄埔楼价或有较大升幅。

2017年-2018年1月黄埔区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年11月-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：万科包揽前三甲 万科里享家居首

黄埔区2018年1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)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	万科里享家	洋房	163	15131	23146	15297
2	万科尚城	洋房	161	12506	23755	18995
3	万科幸福誉	洋房	153	13692	16358	11947
4	华标峰湖御境	洋房	137	12277	30509	24850
5	招商雍景湾	洋房	100	9379	11521	12284
6	越秀保利爱特城	洋房	85	8317	14099	16952
7	实地常春藤	洋房	82	7978	12334	15460
8	万科山景城	洋房	62	5734	8678	15135
		别墅	6	485	2026	41783
9	保利罗兰国际	洋房	44	4342	8288	19087
10	佳兆业城市广场	洋房	44	4169	9208	22088

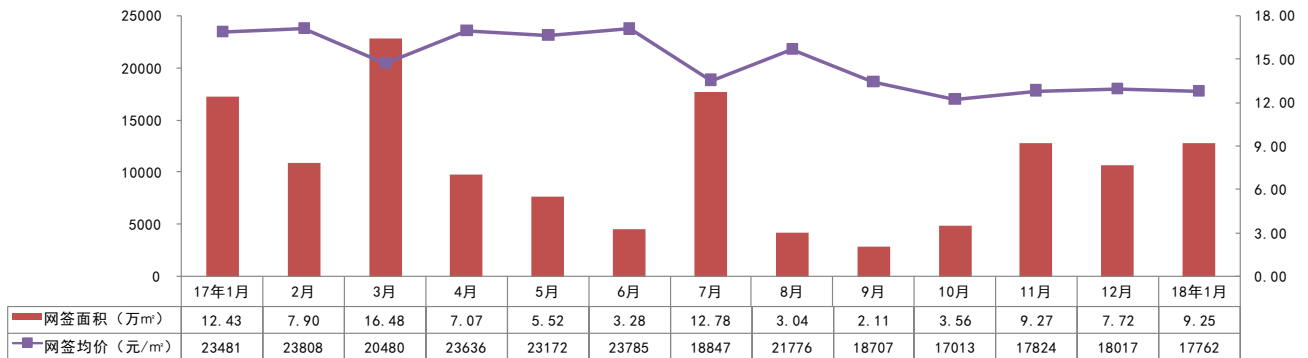
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：网签量升价稳 大盘支撑市场

5.8.1 区域概况：亚运城集中网签撑市 一盘推新市场略显淡静

番禺区1月网签852套，网签面积9.25万 m^2 ，环比上升19.80%；网签均价17762元/ m^2 ，环比微跌1.42%，较上月成交量升价微跌。网签量方面，本月亚运城·天成集中网签，带动网签量上涨，区域连续三月在大盘集中网签的带动下保持相对高位水平。网签均价方面，本月网签价小幅下跌，基本保持平稳，刚需盘依然为区域网签成交主力。供应推新方面，区域共计1655套房源获批，其中亚运城·天成获批1151套为区域供应主力，区域在售新盘较少，1月楼市淡季，市场也略显淡静，仅位于亚运板块的金海岸花园加推21栋105-139 m^2 三房带装修均价30000-33000元/ m^2 ，本月网签稍有体现。

2017年-2018年1月番禺区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年11-2018年1月为阳光家缘监测数

5.8.2 区域楼盘网签情况：前十个盘网签差异大 亚运城·天成居榜首

番禺区2018年1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)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/ m^2)
1	亚运城·天成	洋房	685	66909	110239	16476
2	金海岸花园	洋房	32	3830	7093	18518
5	祈福新邨	洋房	29	2872	5135	17879
4	奥园·莲峰圣境	洋房	19	4237	5421	12794
5	锦绣一方	洋房	17	1066	1351	12671
6	凯德山海连城	洋房	13	1364	1975	14477
7	东湖洲花园	洋房	6	1012	2014	19900
8	海怡半岛	洋房	5	2492	9980	40050
9	尚东嘉御	洋房	5	503	961	19112
10	时代外滩	洋房	4	1317	3808	28911

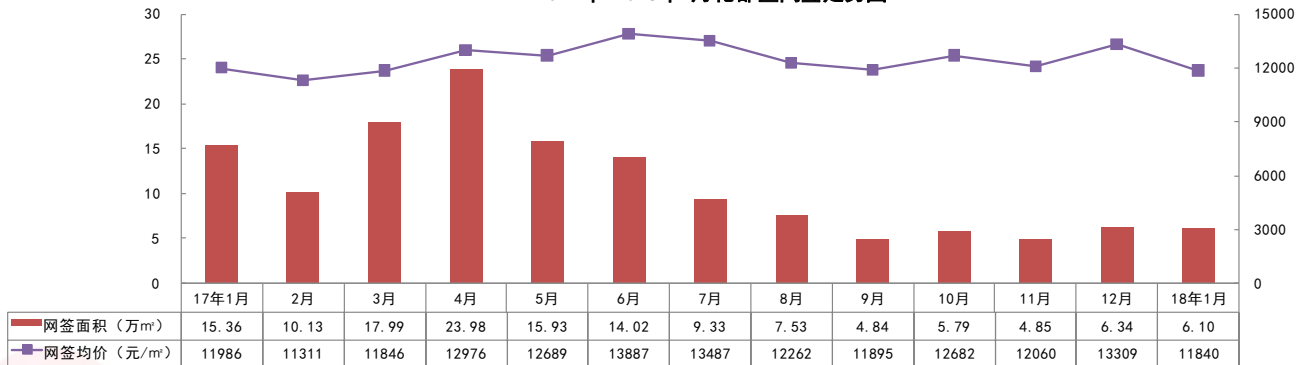
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：区域网签量价齐跌 万达城连续七月问鼎

5.9.1 区域概况：三盘取得逾千套预售 颐和项目作用均价回落

1月花都网签518套，网签面积6.10万 m^2 ，环降3.74%。网签均价11840元/ m^2 ，环降11.04%。本月有广州万达城、祈福万景峰、颐和等盘取得新增预售，预售量逾千套。受广州万达城网签量下降的影响，区域网签量随之下降。均价方面，区域成交占比较大的万达城虽然网签均价上涨，但仍受颐和山庄、颐和盛世等网签均价不足1万/ m^2 的个盘面积占比加大的影响，拉低均价。本月区域整体交投较为淡静，2月市场逐渐进入春节淡季阶段，成交量或继续下行，预计节后人员回流有望带动3月市场回温。

2017年-2018年1月花都区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年11月-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：万达文化旅游城问鼎 颐和山庄居次

花都区2018年1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)	网签金额(万元)	网签均价(元/ m^2)
1	广州万达文化旅游城	洋房	138	15768	23493	14899
2	颐和山庄	洋房	50	5293	2908	5495
		别墅	29	3275	2098	6408
3	半山茗苑	洋房	50	5407	5754	10642
4	颐和盛世	洋房	35	3964	2217	5592
		别墅	1	485	381	7864
5	东方文德森岛湖	洋房	36	3825	3745	9791
6	路劲天隼峰	洋房	21	2676	3025	11304
7	荔园悦享花醍	洋房	20	1786	1931	10811
8	绿地新里缙香公馆	洋房	18	1928	3438	17834
9	雅居乐万科热橙	洋房	14	1634	1590	9732
10	芙蓉墅	别墅	10	1530	2736	17883

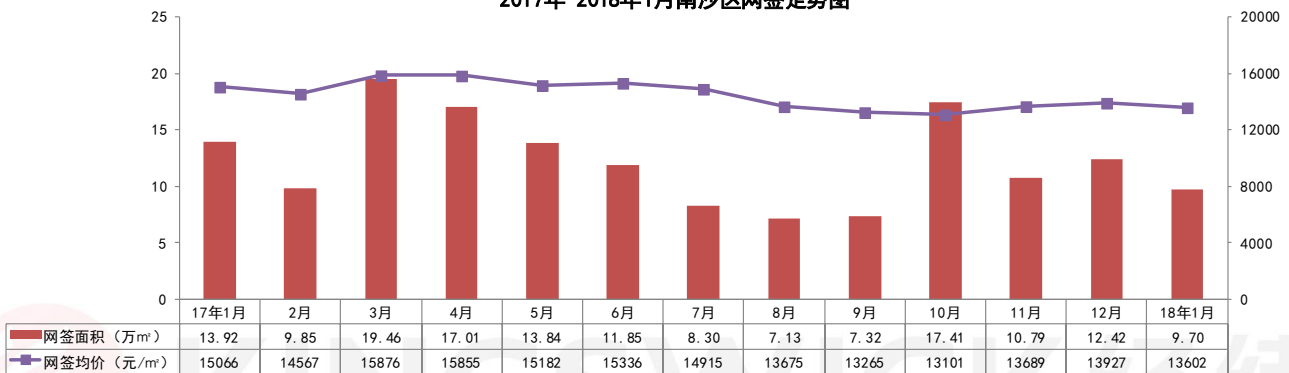
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：区域现假期效应 网签量价齐跌

5.10.1 区域概况：新增预售下降近七成 全月仅两盘有新货推出

1月南沙网签936套，网签面积9.7万㎡，环降21.95%；网签均价13602元/㎡，环降2.33%。本月南沙新批预售面积为4.85万㎡，环降65.43%。据监测，本月区域仅有1盘加推，1全新盘开卖，其中，全新盘碧桂园玺悦月初推出82-99㎡三房，共156套，带装修均价2.3-2.4万/㎡，首日去化理想。区域网签量方面，虽有上月中旬加推的阳光城丽景湾集中网签213套，但仍受中交蓝色海湾、越秀滨海新城等盘网签量下降的影响，拉低网签量；均价方面，在网签均价约1.36万/㎡的阳光城丽景湾面积占比加大的情况下，网签均价回落。区域楼市开始显现春节假期效应，楼盘推新节奏放缓，网签量随之放缓，下月进入春节假期，预计区内成交量将继续下行。

2017年-2018年1月南沙区网签走势图



数据来源：广州房管局 2017年11月-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：阳光城丽景湾名列前茅 越秀滨海新城次之

南沙区 2018年1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 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	阳光城丽景湾	洋房	213	21746	29575	13600
2	越秀滨海新城	洋房	90	8926	12315	13796
3	万科白鹭郡	别墅	84	6885	10246	14882
4	中交蓝色港湾	洋房	78	8646	11947	13818
5	南沙保利城	洋房	55	4986	7411	14863
6	叠翠峰	洋房	48	4720	6488	13746
7	保利星海小镇	洋房	35	3661	3467	9469
		别墅	7	1004	1192	11877
8	南沙湾御苑	洋房	31	3596	5006	13921
9	星河山海湾	洋房	30	3406	4605	13521
10	碧桂园玺悦	洋房	30	2640	3690	13976

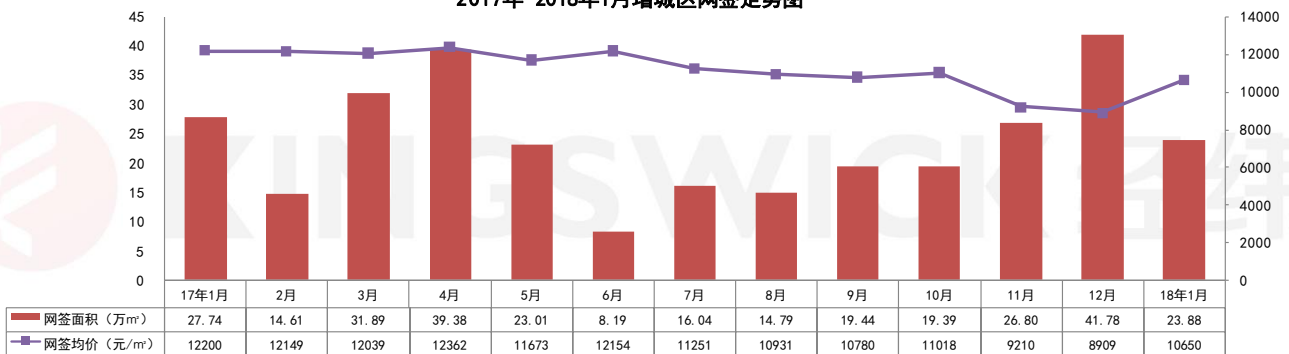
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：市场推新积极 网签结构变化致量跌价升

5.11.1 区域概况：九盘推新整体去化五成 碧桂园云顶豪宅项目面世

本月增城区网签量高位回落，网签均价重上万元关口。1月区域网签2248套，网签面积23.88万㎡，环跌42.83%，网签均价10650元/㎡，环升19.55%。住宅新批预售面积15.58万㎡，环升43.9%，供应充足。市场推新积极，共9盘推1263套新货，较去年底积极，整体去化率近五成。荔城一品山湖月中全新开盘，推三栋小高层，均价15500元/㎡，但首日去化不理想。四盘在元旦假期加推，嘉御豪庭二期开售去化不足三成、云溪四季加推66栋成交约四成、绿湖国际城加推12栋成交约54%，金地香山湖元旦首推铂悦半岛别墅，共56套166-228㎡联排及双拼，毛坯均价3.3万/㎡，受买家追捧成交超八成；月中融创御园、湖山国际、尚东WE家、誉山国际纷纷加推，取得较好成绩。多个推新盘在本地体现网签，但上月网签高位的保障房赛宝花园、南山丰景花园本月网签量骤减，加上排名前十有六盘网签量呈不同程度下滑，致整体成交回落。两个保障房项目本月网签减量，区域均价结构性拉升，但受碧桂园城市花园低价集中网签影响，均价仅攀上万元关口。本月朱村地块出让受关注，碧桂园与富士康联手底价拿下朱村教育城商住地块，助力打造科技小镇，加上年内21号线将开通，朱村仍是增城受瞩目的重点板块。增城宅地单价最高记录项目碧桂园·云顶开放展厅，将首推89-205㎡豪宅系列产品，有望再推高区域楼价。

2017年-2018年1月增城区网签走势图



数据来源：广州市房管局 2017年11月-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：绿湖国际城重回首位 三盘网签量均超两百套

增城区 2018年1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(㎡)	网签金额(万元)	网签均价(元/㎡)
1	绿湖国际城	洋房	349	38021	37899	9968
2	实地蔷薇国际	洋房	228	26273	31936	12156
3	碧桂园城市花园	洋房	203	12405	7263	5855
4	誉山国际	洋房	190	16566	16640	10044
5	金地香山湖	洋房	183	25255	25147	9957
6	融创御园	洋房	141	14410	16735	11613
7	奥园誉峯	洋房	121	10727	10659	9937
8	云溪四季	洋房	120	10755	11802	10974
9	广州中航城	洋房	102	10002	12591	12588
10	万科桃源里	洋房	84	8736	8957	10253

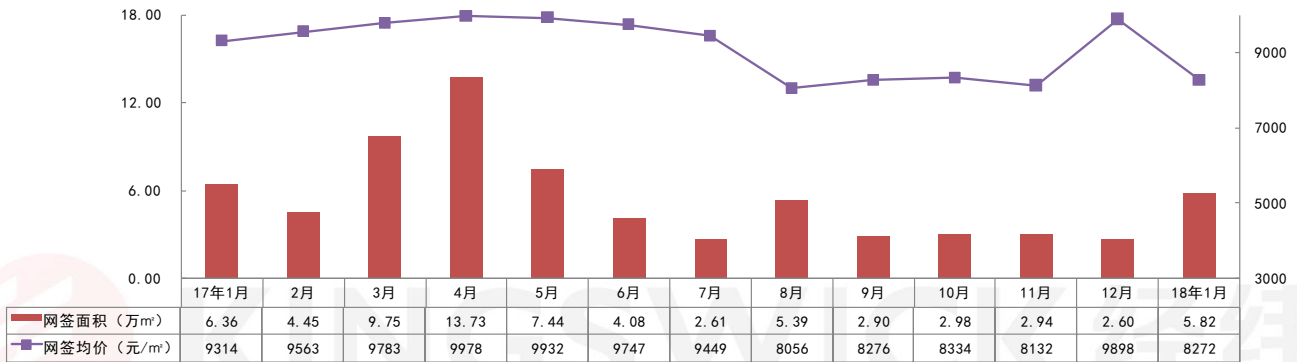
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：网签量环比大涨 新年首月表现抢眼

5.12.1 区域概况：四盘获批两盘推新 供应推新节奏加快

从化区1月网签518套，网签面积5.82万㎡，环比大涨1.2倍；网签均价8272元/㎡，环比下降16.42%，新年首月表现抢眼。网签量方面，受供应推新节奏加快，以及积压网签聚集影响，网签量大幅上升；网签均价方面，受刚需低价盘占比较大影响，导致区域整体均价下跌。供应推新方面，区域共计478套房源获批，其中碧桂园御湖城获批153套为区域供应主力，该盘随即加推120套，洋房、叠墅单位，带装修均价13800-17000元/㎡，名城御景绿洲加推104/117㎡三房，因地段良好，以及邻近14号线站点，带装修均价达17000-18000元/㎡。本月14号线二期拿到开工纸，嘉禾望岗至从化街口一期也计划年内通车，地铁驱动拉升效应不言而喻，未来广州“价格洼地”也或将高不可攀，置业从化将受到更多刚需置业者青睐。

2017年-2018年1月从化区网签走势



数据来源：广州房管局 2017年11-2018年1月为阳光家缘监测数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：网签前十两盘破百 碧桂园御湖蝉联销冠

从化区2018年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

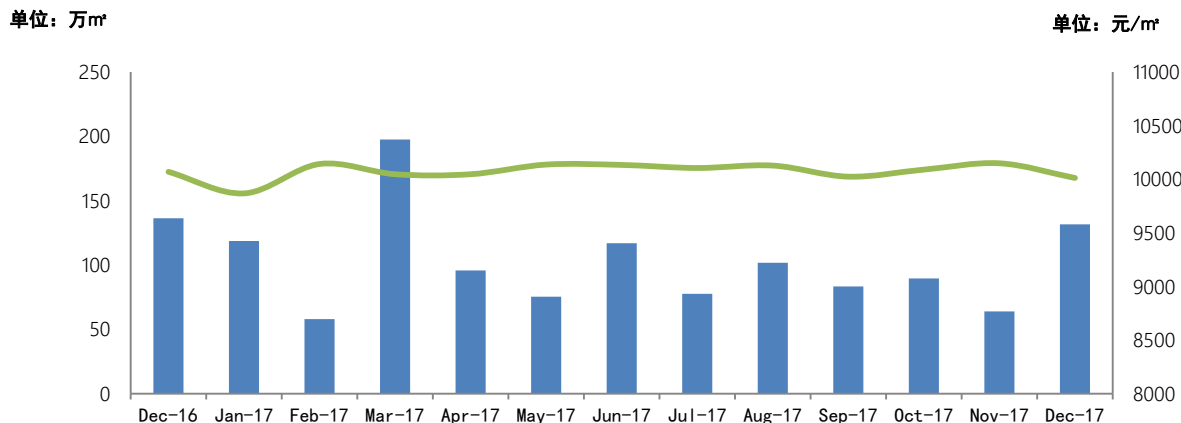
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/㎡)
1	碧桂园御湖城	洋房	140	14511	9551	6582
2	珠光御景山水城	洋房	107	11189	9053	8091
3	珠江壹城	洋房	99	10309	9105	8832
4	保利桃花源	洋房	39	4153	3082	7422
		别墅	12	1610	1536	9538
5	荔山雅筑	洋房	50	5427	4557	8396
6	景业荔都	洋房	37	4041	4255	10528
7	明月山溪	别墅	6	3236	2780	8592
8	紫薇苑	洋房	5	572	898	15708
9	佰家益幸福园	洋房	4	395	222	5632
10	欣荣宏御泉湾	洋房	3	433	371	8575

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：高明网签放量高居五区之首 禅顺5新盘入市

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

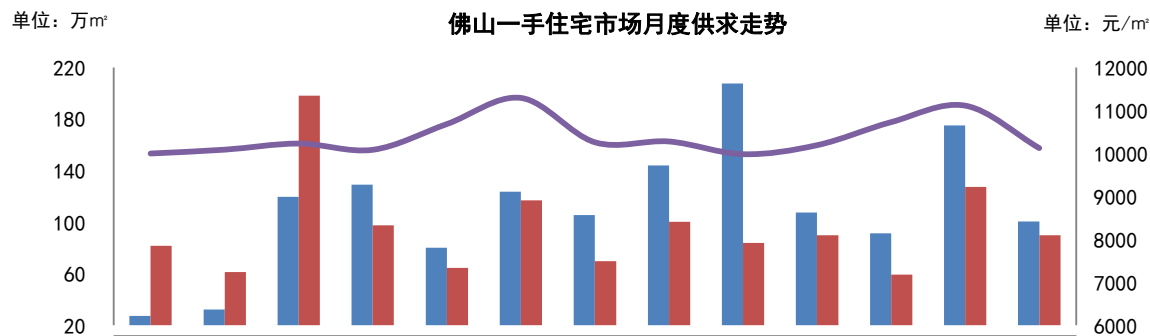


	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17	Dec-17
佛山成交面积	136.23	118.67	58.11	197.61	95.83	75.37	116.95	77.56	101.76	83.32	89.51	63.9	131.68
佛山成交套数	12358	10364	4936	17317	8276	6512	9776	7474	9449	7823	7976	6023	11823
佛山成交均价	10069	9868	10142	10046	10047	10137	10133	10105	10127	10024	10090	10149	10012

数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

(备注：2017 年累计政府数据：成交 1210.27 万㎡，均价 10061 元/㎡)

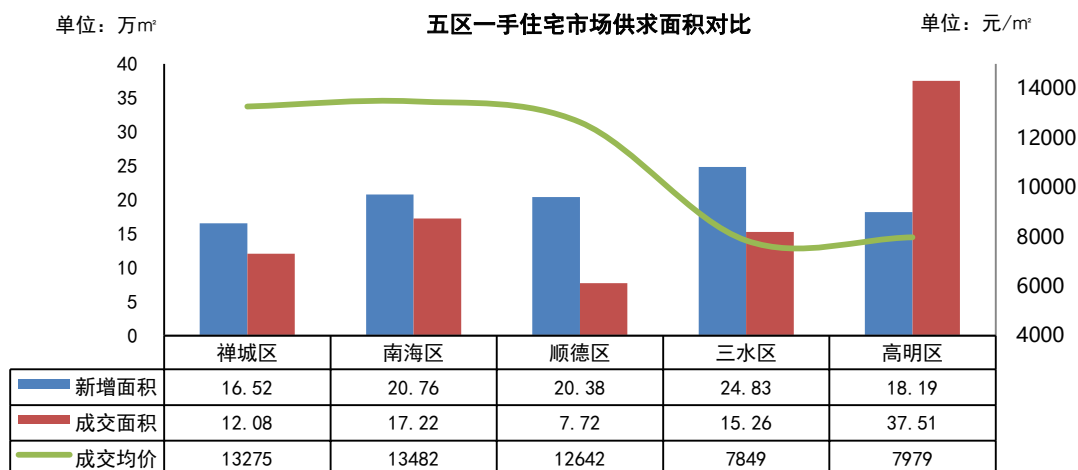
佛山一手住宅市场月度供求走势



	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17	Dec-17	Jan-18
佛山新增面积	27.2	32.3	119.8	129.1	80.1	123.8	105.4	144.1	207.7	107.4	91.4	175.2	100.7
佛山成交面积	81.6	61.2	198.2	97.6	64.5	117.0	69.7	100.2	84.0	89.9	59.3	127.3	89.8
佛山成交套数	6943	5243	17264	8302	5460	9838	6511	9301	7896	7936	5504	11504	7867
佛山成交均价	10001	10090	10232	10087	10686	11295	10261	10281	9985	10194	10731	11115	10126
价格涨跌幅	-3.6%	0.9%	1.4%	-1.4%	5.9%	5.7%	-9.2%	0.2%	-2.9%	2.1%	5.3%	3.6%	-8.9%

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 100.7 万㎡，成交 89.8 万㎡，均价 10126 元/㎡)



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

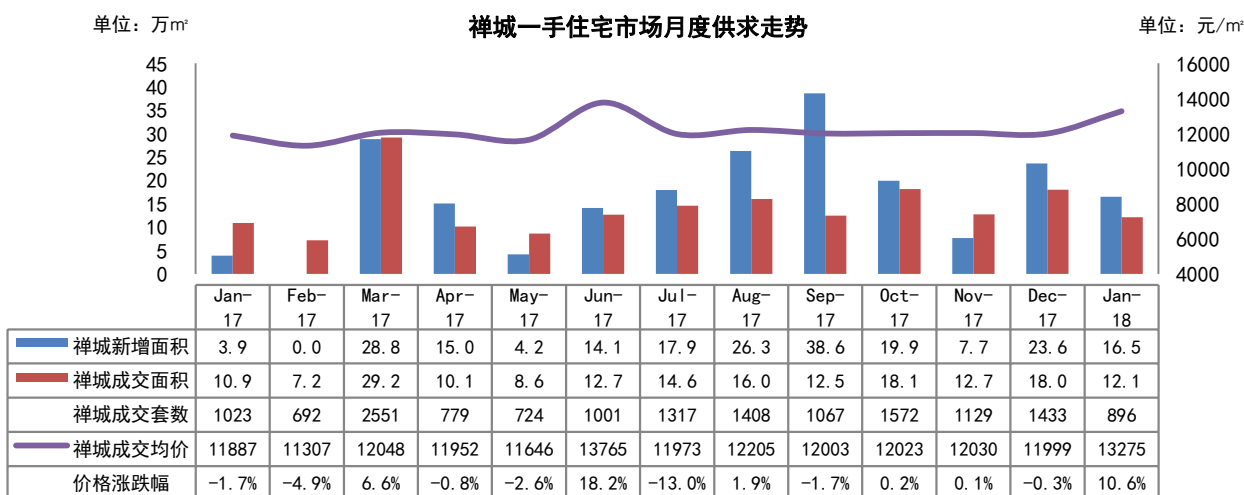
2018年1月佛山市新增预售套数 9376 套，环比减少 41%，同比增加 264%；新增预售面积 100.68 万 m^2 ，环比减少 43%，同比增加 270%；网签成交套数 7867 套，环比减少 32%，同比增加 13%；成交面积 89.78 万 m^2 ，环比减少 29%，同比增加 10%；成交均价 10126 元/ m^2 ，环比下跌 9%，同比上涨 1%。

西江新城大批量集中网签，五新盘入市。在上月结束年度冲刺之后，本月推新节奏有所减缓，但仍有 28 盘推新 4917 套，同比多了 152%，一定程度上因为今年春节在 2 月中旬，春运尚未启幕，多盘选择年前先推一波。五区中，禅城推新次数最多，共 8 次，包括新福港鼎峰、碧桂园岭南盛世两新盘，除保利翡翠公馆外，其余 6 次开盘均录得八成以上的推售率，另外，8 次开盘分别来自东部（奇槎）、中部（祖庙）、西部（城南、绿岛湖），市场可谓全面开花。除禅城外，顺德亦迎来 3 纯新盘入市，包括金辉、中惠熙元在佛山的第一个项目金辉优步大道、中惠璧珑湾，两盘首推各异，前者收获 87% 的推售率、后者仅消化 13%。网签方面，高明异军突起，西江新城主要在售项目全数登上市月度网签金额榜 TOP20，万科美的西江悦、美的明湖更分列 1、2 位，高明全区网签量占大市的 42%，实属少见。

下月迎来休整，多盘或年后推新。2 月 1 日起，“春运”将全面启动，各大项目也将陆续进入休整期，推货节奏减缓，预计年后才迎来新货大军。

6.2 禅城区：城央两大项目入市 旧城区未来供货量充足

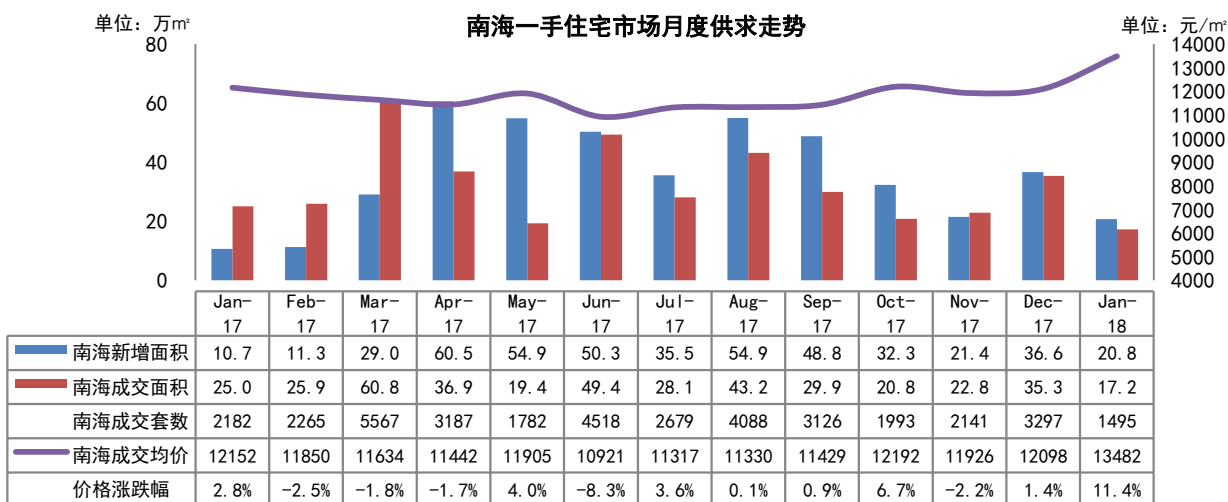
瑞安岭南天地、碧桂园岭南盛世在 1 月份分别开卖，现场成交火爆，受限价影响，两盘均价均仅为 18000-20000 元/㎡，比起预期售价下降了 5000 元/㎡，当日成交率均达到 100%。未来随着两盘持续加推，区域供货量相对充足。西部方面新福港鼎峰的入市也激活城南片区热度，凭借 TOD 以及商场打造的便捷生活配套优势，两次开盘均获得不俗的成交成绩。



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：东部多盘网签放闸 下月预计仅三盘推新

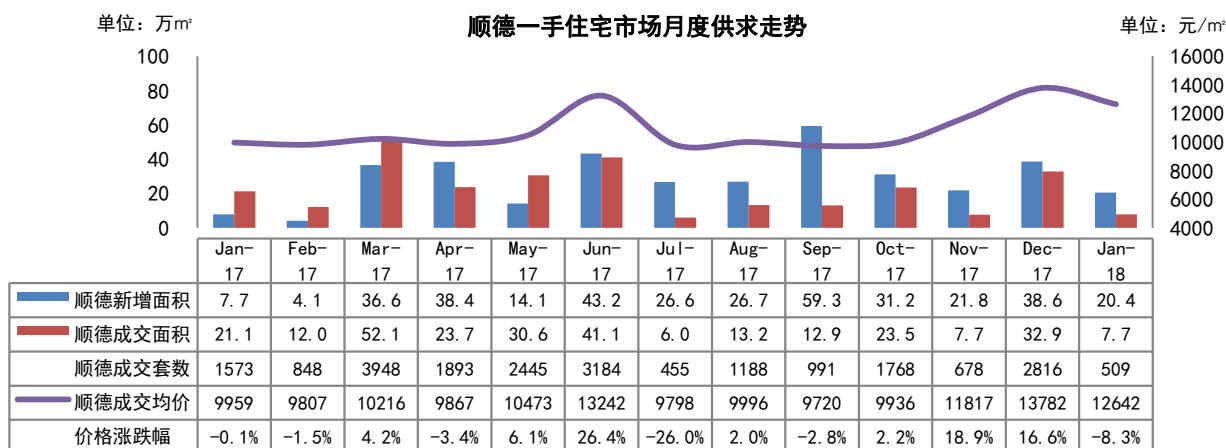
1 月网签收量，其中下旬网签基本停滞，上旬东部多高价单位网签明显增多，包括金沙洲的恒大金名都及千灯湖板块多个项目网签均价均达 2 万元/㎡以上，其中单位多在去年 3 月“限购加码”前取得预售证。2 月推新进一步减缓，预计仅 3 盘推新，其中九江恒大滨江御府或迎来首推。



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，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：2018 年开局表现低迷 碧桂园钻石湾夺下网签金额销冠

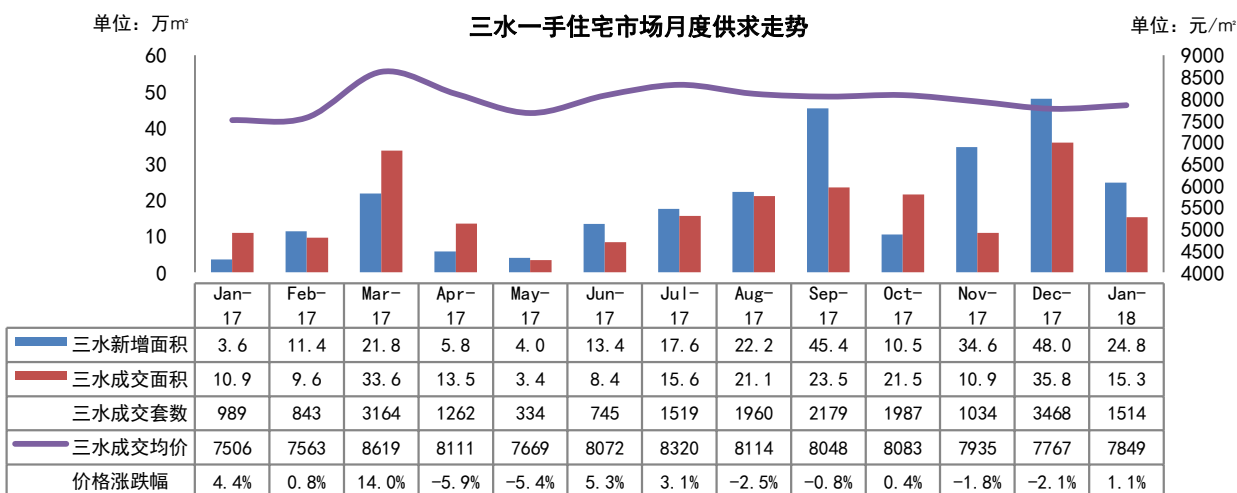
本月推货较上月推货量明显增加，但受限价、限签影响，网签滞后，新开卖项目并没有能支撑本月网签量走高；而值得关注的是，2017 年下半年多个新入市项目陆续网签，但网签量不多，并没有一下放开所有网签，反映当前调控政策仍以平稳为主。大良碧桂园钻石湾以网签 8 套套均建面 823 m²别墅单位，力压各大项目成功夺下网签金额销冠。



数据来源：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

6.5 三水区：供需放缓 御江南夺下双料冠军

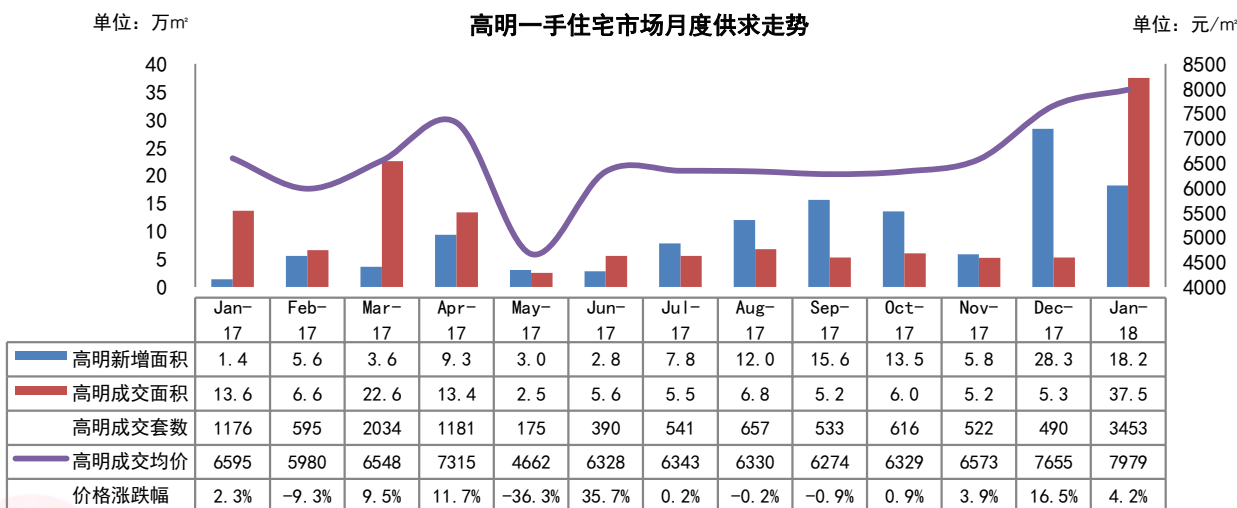
临近春节，开发产商推货意愿降低，市场推货减少；本月开卖项目集中在中下旬，整体成交表现不佳，且开卖项目网签稍有延迟，并没有能体现在本月网签里，全区整体网签有所回落；御江南凭借上一年 12 月底两度开盘，成功夺下本月网签套数和金额双料冠军，成为最大赢家。



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，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：网签成交量首破 30 万 m² 位居 1 月五区之首

土地竞拍方面高明本月共拍卖两块商住地，均与高明碧桂园相邻，但结果却让人大跌眼镜，一块地竞拍前一天突然中止，另一块地流拍。住宅成交方面，大部分项目把去年已付款未网签的房源进行集中网签，致成交量急速飙升，一跃成为五区网签量之首，当中以西江新城板块网签量最为显著，该板块网签量占总网签量 75%。



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市房地产网，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	8	1686	87%
南海区	6	878	46%
顺德区	5	636	79%
三水区	5	1335	43%
高明区	4	382	59%
合计	28	4917	64%

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	城南	新福港鼎峰	2018/1/1	A1 和 A9 (04-08 单元)	390	三房 四房	89-119 145	17000-21000	—	带装修	无	352	90%
三水	河口片区	鸿安御花园	2018/1/1	9 座 1、2 梯腿	128	三房 四房	102-106 140	10000-11000	1500	带装修	一口价	14	11%
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/1/3	天滨组团 5/6 座	168	四房	130-142	17200-20000	持平	带装修	无	156	93%

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
南海	九江	誉江华府	2018/1/6	誉龙湾 14 座、15 座	209	四房 五房	111-139 170	11000-13000	持平	带装修	—	36	17%
高明	西江新城	美的明湖	2018/1/6	9 座	62	三房 四房	100 135	10000-11000	持平	带装修	—	20	32%
禅城	城南	新福港鼎峰	2018/1/14	A6	220	两房 三房	83 98-129	18000-19500	持平	带装修	无	180	82%
南海	松岗	海逸桃花源记	2018/1/13	20 栋	155	两房 三房	60-63 91-105	12000-13000	持平	带装修	准签 99 折	35	23%
南海	大沥	保利珑门	2018/1/14	11 座	108	三房 四房	118-128 132-143	19400-20600	持平	带装修	—	108	100%
顺德	杏坛	金海岸德福华 府	2018/1/13	2、3 座	104	三房 四房	90-122 193-221	11000-12000	—	带装修	—	83	80%
高明	西江新城	美的明湖	2018/1/13	9 座(一条 梯腿)	32	三房	109	10000-11000	持平	带装修	—	14	44%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2018/1/19	78/79 座	182	三房 四房	116 144	16500-17500	持平	带装修	98*99 折	163	90%
南海	罗村	光明花半里	2018/1/19	11 座	76	三房 四房	85-99 118	13000-14000	持平	带装修	一口价, 前期诚意登记 2 万抵 5 万	34	45%
顺德	北滘	金辉优步大道	2018/1/18	5 栋部分 单位、1 栋 02 单位	92	三房 四房 复式四房	97-98 111 106	21000-22000	—	带装修	验资 99 折, 认筹 5 万 地 1 万, 团购 98 折	80	87%
顺德	伦教	伦教碧桂园珑 湾	2018/1/21	珑湾 9 座 01、02 单 数层, 03、 04 单元	72	三房 四房	98 122-124	14000-16000	持平	带装修	准签 99*98*97、(按揭 98) 或 (一次性 96)	64	89%

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
三水	云东海片 区	恒大云东海	2018/1/20	云海林语 花园 1、2、 4、5 座, 悦山府 1、 4 座, 云东 海花园 1-4 座, 别 墅	洋房: 595 别墅: 126	三房 四房 别墅	80-125 135 206-989	洋房: 9000-1000 别墅: 15500-17500	—	洋房: 带 装修 别墅: 毛 坯	商业按揭 98*98; 一 次 性付款 98*97	洋房: 252 别墅: 10	洋房: 42% 别墅: 8%
高明	杨和	欧浦花城	2018/1/17	3、4 座	168	三房 四房	99-119 139	5000-6000	持平	毛坯	5 万抵一口价	140	83%
禅城	旧城区	瑞安岭南天地	2018/1/25	璟廷组团 4-6 座	180	三房 四房	99 127-178	18000-21000	6000	带装修	无	180	100%
禅城	旧城区	碧桂园岭南盛 世	2018/1/25	兆祥路 5 号 1-2 座	376	三房 四房	89-102 102-103	18000-21000	—	带装修	认筹 98 折	376	100%
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/1/27	二期 15 座	116	三房 四房	98 127-128	15000-16000	-300	带装修	—	46	40%
南海	小塘	中恒海晖城	2018/1/27	53 栋	167	两房 三房	64 84-87	12300-15600	持平	带装修	—	35	21%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2018/1/27	翡翠湾 35 座	163	三房 四房	90-103 124-125	8200-9000	持平	带装修	旧业主推介新业主成 功, 新旧业主各获 1 年 物业管理费	153	94%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/1/28	晴澜 22 座、听涛 8 座	272	三房 四房	92-94 108-118	13000-15000	持平	带装修	99*99*99*99	261	96%

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
三水	白坭	恒大山水龙盘	2018/1/25	龙悦湖 28 座	124	三房 四房	91 122-128	9000-10000	500	带装修	一口价	26	21%
三水	西南中心 区	雅居乐融创三 江府	2018/1/27	11 座	132	三房 四房	95 111	10500-11500	持平	带装修	一口价	70	53%
三水	乐平	乐平碧桂园	2018/1/27	5、9 座	230	三房 四房	89-100 105-123	10000-11000	1500	带装修	98 (认筹) *99 (开盘) *99 (准签)	203	88%
高明	西江新城	银豪富隆湾	2018/1/27	6 座	120	四房	106-109	9000-10000	持平	毛坯	—	50	42%
住宅重点开盘合计推货量：4917 套								合计成交量（开卖当日）：3164 套				推售率：64%	

（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	4	512
南海区	3	475
顺德区	2	452
三水区	1	174
高明区	1	160
合计	11	1773

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	城北	2018年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
禅城	奇槎	2018年2月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	—
禅城	季华西	2018年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
禅城	季华西	2018年2月	融创望江府	17座	124	95-97	13000-14000/毛坯	—
南海	大沥	2018年2月	恒大悦府	二期	192	110-140	24000-25000/带装修	—
南海	西樵	2018年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
南海	九江	2018年2月	恒大滨江御府	1、2座	120	110-208	10000-12000/带装修	—
顺德	龙江	2018年2月	碧桂园珑悦	6、7座	310	建面85-123	14000-16000/建面带装修	--
顺德	大良	2018年2月	融创臻园	1、3座	142	建面100-140	15000-17000/建面毛坯	--

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
三水	河口片区	2018-2月	碧桂园奥斯汀	星荟2座	174	88-104	9000-10000/带装修	——
高明	西江新城	2018-2月	美的明湖	8座	160	100-143	10000-11500/带装修	——

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计



6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	高明	万科美的西江悦	88670	1115	107523	8247
2	高明	美的明湖	69484	607	77253	8994
3	禅城	绿地璀璨天城	50735	225	36535	13887
4	高明	君御海城	44657	367	47061	9489
5	三水	御江南	30103	339	36333	8285
6	高明	银豪富隆湾	18203	206	19478	9345
7	禅城	融创望江府	17268	102	13164	13118
8	禅城	融创湖滨世家	15745	89	11578	13599
9	南海	绿地丽雅香榭花城	15261	162	16067	9499
10	高明	恒大山湖郡	14455	211	25880	5585
11	禅城	万科金色里程	11951	101	9284	12873
12	禅城	星星凯旋国际	11151	66	7965	14000
13	三水	雍翠新城	10498	141	13705	7660
14	顺德	碧桂园钻石湾	10441	8	6575	15879
15	高明	江滨·香格里	10290	111	14324	7184
16	高明	高明碧桂园峰会	10150	123	17778	5709
17	三水	旭辉城	10113	112	11664	8670
18	南海	广佛新世界	9395	40	6151	15274
19	三水	旭辉江山	8863	89	10129	8750
20	禅城	龙光玖龙湾	8717	55	6669	13071
合计			466150	4269	495115	9415

（备注：部分楼盘带装修发售，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