




广州拓宽落户通道引进人才 八盘推新约千套货入市

KINGSWICK

广佛周报2018年第2期 (2018.01.08-2018.01.14)

 经纬市场研究中心 2018年1月15日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

经纬以稳健的经营作风及创新的服务意识，创造了卓越的市场业绩，秉持“**突破空间、创意无限、以人为本、团队效能**”的发展理念，驰骋房地产行业28载，始终致力于为全国房地产开发企业提供全方位系统化的专业服务。



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

银监会要求加强金融监管 广州放宽落户引进人才

摘要：银监会将在全国范围内深化整治银行业乱象；广州落户政策放松落户渠道和落户年龄；广州两会政府工作报告描绘广州发展规划；顺德“大良-容桂”将建150万人中心城区；南海打造三大创新集聚区，构建创新中轴。

银监会继续深化整治行业乱象 房地产信贷资金持续收紧

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。

中国银监会网站 2018-1-13

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。

广州市放宽落户政策 增加外围四区人才落户指标

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上，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。

广州市政府网 2018-1-5

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

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、建设国际科技产业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：

加快建设10大价值创新园区，
培育发展6个千亿级产业集聚区

加快建设科学城、生物岛、大学城—国际创新城、南沙庆盛科技创新创业基地等重大创新平台。深化中新（广州）知识城建设、推进琶洲互联网创新集聚区项目建设。

加快建设南沙自贸试验区，打造广州市副中心，重点打造知识城、东部和北部综合门户枢纽、南站商务区、北部生态绿洲，推动形成多点支撑的发展格局。

先进制造业
集聚发展

强化金融服
务实体经济
功能

加快广深科
技创新走廊
建设

打造南沙高
水平对外开
放门户枢纽

建设枢纽型
网络城市其
中加强重点
功能区建设

重点抓好国际金融城、金融创新服务区、南沙现代金融服务区、绿色金融改革试验区、白鹅潭产业金融服务创新区等功能区建设

推动落实南沙自贸试验区更大改革自主权，加大制度创新力度，推进跨境人民币资金业务、商事登记和证照分离等方面先行先试。积极争取自由贸易港政策。加快国际中转和离岸贸易发展，吸引外事、外贸机构在南沙设立商贸代表处，建设商品集散分拨中心。

广州日报 2018-1-12

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

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的租赁住房供应，让市民群众住有所居。

广州日报 2018-1-12

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

“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。

广州日报 2018-1-11

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。

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

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，计划在今年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。

珠江时报 2018-1-9



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

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，推动中心城区向伦教拓展。

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。

广州日报 2018-1-9

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。

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%

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%。

南方都市报 2018-1-11

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：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。

南海打造三大创新集聚区 构建创新中轴

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。

珠江时报 2018-1-12



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。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

碧桂园富士康联手底价拿地 美的夺得北溆新城地铁上盖地块

摘要：碧桂园富士康联手底价夺朱村两宗商住用地，助力打造科技小镇；美的溢价44%夺得总部附近地铁上盖地块，南海、三水分别挂牌年度首宗商住地。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：碧桂园富士康联手底价夺朱村商住地块 助力打造科技小镇



KINGSWICK 经纬

<1> 增城朱村

地块编号：增城区朱村街朱村村凤岗村 83003210A17026

交易时间：2018-1-15 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：10.79万㎡

容积率：L-01-01地块FAR≤1.5，L-01-02地块FAR≤3.2

建筑面积：25.46万㎡

起始总价：223800万元

起始楼面价：8791元/㎡

成交总价：223800万元

楼面地价：8791元/㎡

竞得人：碧桂园+富士康

备注：
▲竞买人注册资金不得少于50亿元人民币，并承诺引进不少于一家从事8k影视技术运营及相关产业的企业、引进相关企业至少有1名以上中国科学院院士或中国工程院院士、长江学者、国家杰出青年科学基金获得者在本科技小镇内从事科技研究工作、引进与入园企业产业类型相匹配的博士或外籍专家50名以上在本科技小镇内从事科技研究工作；
▲竞得人自持企业总部、科研办公物业不得低于项目企业总部、科研办公总建筑面积的50%。在取得不动产权证满5年后可销售给经增城区招商部门认可对象的部分不大于自持部分的30%；在取得不动产权证满10年后可销售给经增城区招商部门认可对象的部分不大于自持部分的30%；持有年限与土地出让年限一致的部分不少于自持部分的40%。项目不少于居住用途物业的10%的销售对象须为在本科技小镇注册的入园企业员工。

出让地块 A17026

出让地块 A17027

恒展江山时代
2018年加推洋房

广州中航城
均价：2.2万元/㎡

西福蓝湾
均价：1.9万元/㎡

朱村

药店

社区卫生站

商店

广州：碧桂园富士康联手底价夺朱村商住地块 助力打造科技小镇

KINGSWICK 经纬

<1> 增城朱村

地块编号：增城区朱村街朱村村凤岗村 83003210A17027
交易时间：2018-1-15 (周一)
土地性质：商住用地
占地面积：11.56万㎡
容积率L-02-01、L-02-02地块FAR≤1.5；L-02-03地块FAR≤3.2
建筑面积：20.15万㎡
起始总价：167200万元
起始楼面价：8297元/㎡
成交总价：167200万元
楼面地价：8297元/㎡
竞得人：碧桂园+富士康

备注：
▲竞买人须引进不少于2家从事面板驱动与电源管理IC研发、8k硬件系统研发及相关产业企业、引进相关产业的企业至少有1名以上中国科学院院士或中国工程院院士、长江学者、国家杰出青年科学基金获得者在本科技小镇内从事科技研究工作、引进与入园企业产业类型相匹配的博士或外籍专家50名以上在本科技小镇内从事科技研究工作、建成智慧产业集聚区（科技小镇）；
▲竞得人自持企业总部、科研办公物业不得低于项目企业总部、科研办公总建筑面积的50%。其在取得不动产权证满5年后可销售给经增城区招商部门认可对象的部分不大于自持部分的30%；取得不动产权证满10年后可销售给经增城区招商部门认可对象的部分不大于自持部分的30%；持有年限与土地出让年限一致的部分不少于自持部分的40%。该项目不少于居住用途物业的10%的销售对象须为在本科技小镇注册的入园企业员工。

出让地块 A17026
出让地块 A17027

恒展江山时代
2018年加推洋房

广州中航城
均价：2.2万元/㎡

西福蓝湾
均价：1.9万元/㎡

朱村

商店
社区卫生站
药店

佛山：中海夺得佛山2018年首宗地 需配建中学和幼儿园



佛山：美的守住大本营 夺下北滘地铁上盖地块



<2> 顺德北滘

地块编号：TD2017 (SD) XG0030

交易时间：2018-1-12 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：6.74万 m^2 (A区5.9万 m^2 , B区0.84万 m^2)

容积率：A区：1.0 \leq FAR \leq 5.0

建筑面积：29.48万 m^2

起始总价：197454万元

成交总价：284000万元 (未达最高限价)

成交楼面价：11063元/ m^2 (配建建安成本按3000元/ m^2 计算, 未剔除商场等商业自持物业)

溢价率：44%

竞得人：美的地产

备注：

- ▲ A区：商住用地；B区：公园与绿地；
- ▲ 需无偿配建返还政府3万 m^2 的公寓式酒店及其按规划条件要求相对应配套车位等配套设施；
- ▲ 地下层须设置大于0.5万 m^2 且不高1万 m^2 的商业建筑，且该地下空间商业物业必须与广州地铁7号线美的大道站站厅层对接；
- ▲ 须开发不少于6万 m^2 且不多于8万 m^2 用作商场及餐饮设施，且竞得人须自持该商场及餐饮设施不少于80%计容建筑面积的物业，自持年限与土地使用权出让年限一致。



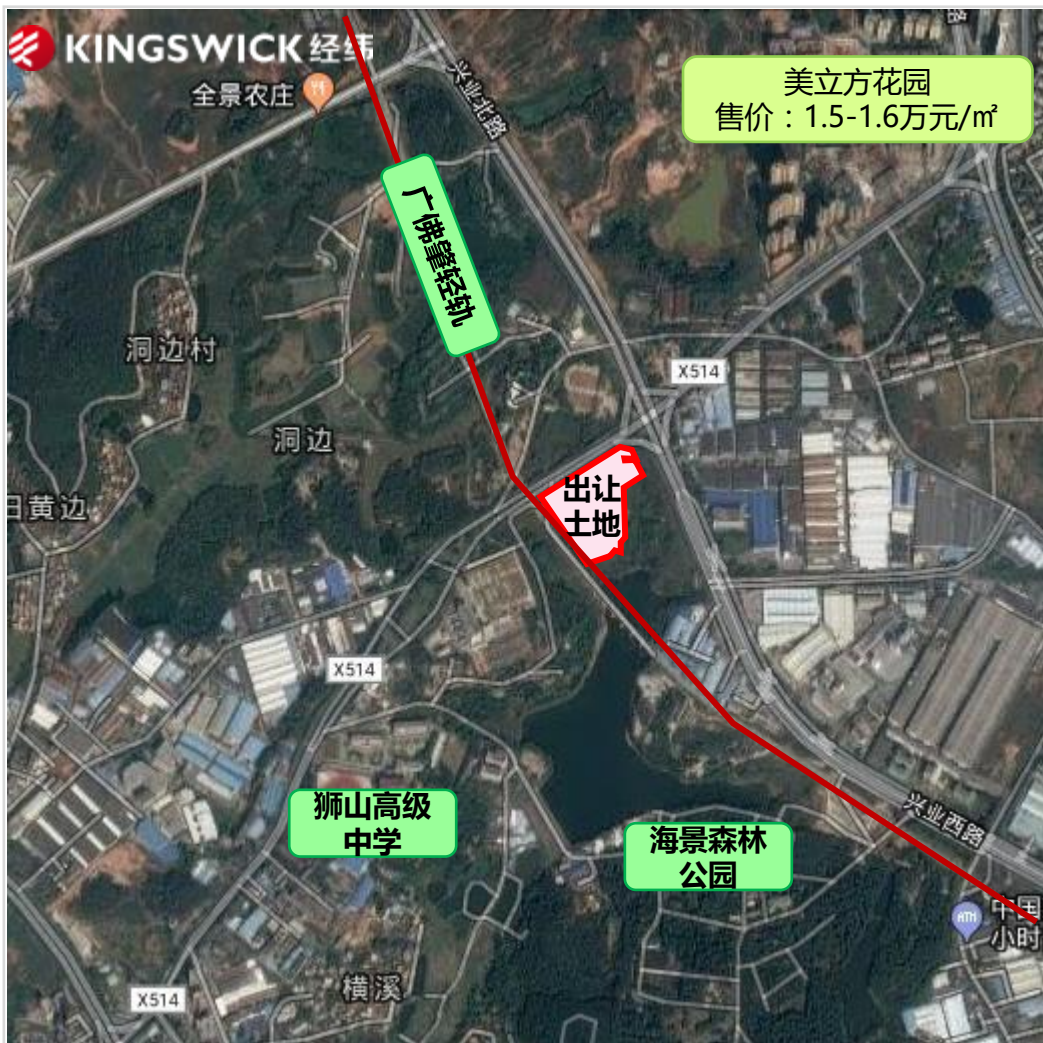
2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(本周广州无商服、商住地块挂牌)



佛山：南海挂牌年度首宗宅地 距广佛肇轻轨狮山站2公里



<1>南海小塘

地块编号：TD2018 (NH) WG0002

交易时间：2018-2-8 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：3.53万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：8.83万m²

起始总价：58213万元

起始楼面价：6590元/m²

最高限价：87017万元 (楼面价：9850元/m²)

备注：

- ▲ 先竞地价后竞配建人才住房建筑面积，竞报阶梯为450m²；
- ▲ 人才住房装修标准不得低于1200元/m²；
- ▲ 兼容商业服务业设施计容建面≤8800m²。

佛山：乐平中心再出商住地 计容总建面超28万方



<2>三水乐平

地块编号：TD2018 (SS) WG0001

交易时间：2018-2-8 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：10.55万m²

容积率：1.0≤FAR≤2.7

建筑面积：28.49万m²

起始总价：111000万元

起始楼面价：3896元/m²

最高限价：166000万元 (楼面价5826元/m²)

备注：当土地竞买价格达到最高限制地价后，竞地价阶段转为竞配建人才住房。

佛山：桂城挂牌蚊型商服地 将建停车楼



<3> 南海桂城

地块编号：TD2018 (NH) WG0003

交易时间：2018-2-12 (周一)

土地性质：商服用地

占地面积：0.35万 m^2

容积率：FAR \leq 4.5

建筑面积：1.56万 m^2

起始总价：1076万元

起始楼面价：688元/ m^2

备注：

- ▲ 兼容商业面积：200-400 m^2 。
- ▲ 地块建筑限高30米。
- ▲ 宗地的开发投资总额不低于4000万元，但不包括出让地价款。
- ▲ 工作日的工作时段免费提供一百个非机械式停车位给政府职能部门使用。
- ▲ 政府在南海影剧院召开南海区人大、政协等重大会议（每年不少于8次约25天），每次会议期间需免费提供不少于300个停车位。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/1/29	南沙	2017NJY-11 东涌镇东涌村	住宅	7.90	≤2.0	15.79	13.03	8250
	2018/1/29	南沙	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	26.42	9074
佛山	2018/1/17	高明	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西地块二	商住	4.22	1.0-2.2	9.28	3.16	3409
	2018/1/24	顺德	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	8.98	5600
	2018/2/7	南海	南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	商服	6.02	≤1.7	7.22	1.60	2215
	2018/2/8	南海	南海区狮山镇小塘林场“晚岗”地段	商住	3.53	1.0-2.5	8.83	5.82	6590
	2018/2/8	三水	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	商住	10.55	1.0-2.7	28.49	11.10	3896
	2018/2/12	南海	南海区桂城街道天佑六路7号地块	商服	0.35	≤4.5	1.56	0.11	688

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





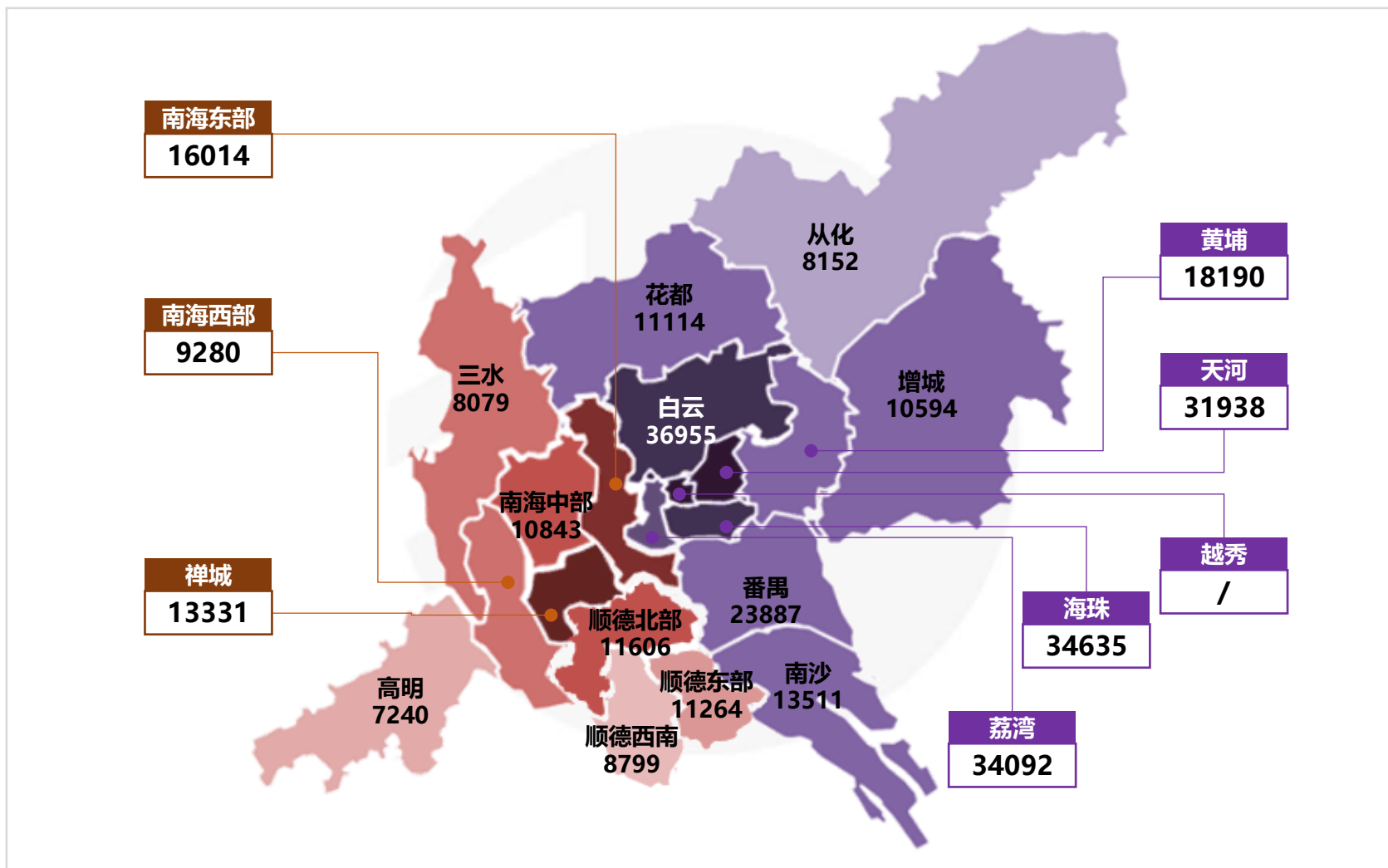
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛八盘加推千套新货 两地一手住宅网签量低位运行

摘要：广州三盘、佛山五盘加推，合共约千套新货，增城及佛山限购区加推盘热销；广州一手住宅连续低位运行；佛山新年次周总体网签量回升但仍逊色上月末。

本周广佛两地各区网签均价对比





3.1 | 广州住宅市场 |

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

全市网签量持续走低 市场推新节奏仍缓慢

摘要：全市供应量及网签量持续低位，网签均价止跌回升；周末仅三盘加推新货量不足四百套。

住宅新批预售：供应持续低位 七盘供应仅700余套

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
南沙	星河山海湾	Y13	1	15	2312
	大宏锦绣	D栋	1	54	5001
	碧桂园·玺悦	1号楼A、B座	2	156	14524
白云	保利紫云	自编A5栋	1	50	5779
增城	绿湖国际城	5栋	1	154	16311
	江隆花园	8-10#栋	3	191	21379
荔湾	华发荔湾荟	7、10、11号楼	3	109	13899
合计			12	729	79205

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



商办新批预售：商业环降约84% 办公零供应

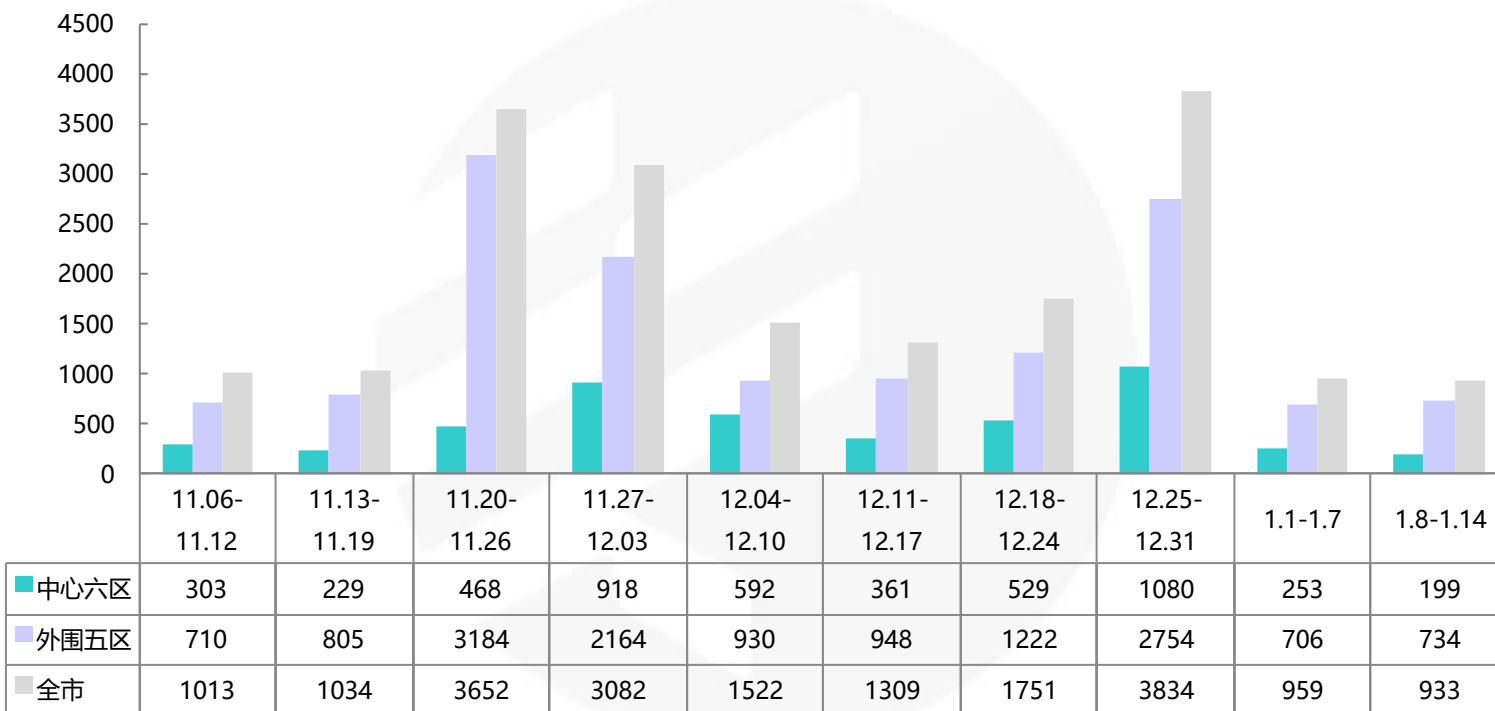
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
增城	绿湖国际城	商业：翠湖路126号之146-166	19	19	1035
	江隆花园	商业：沙庄广明西路102-144号(双)	23	23	1547
合计			42	42	2582

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

全市网签量走势：中心降外围升 全市网签量持续低走

近十周广州市商品住宅成交套数情况

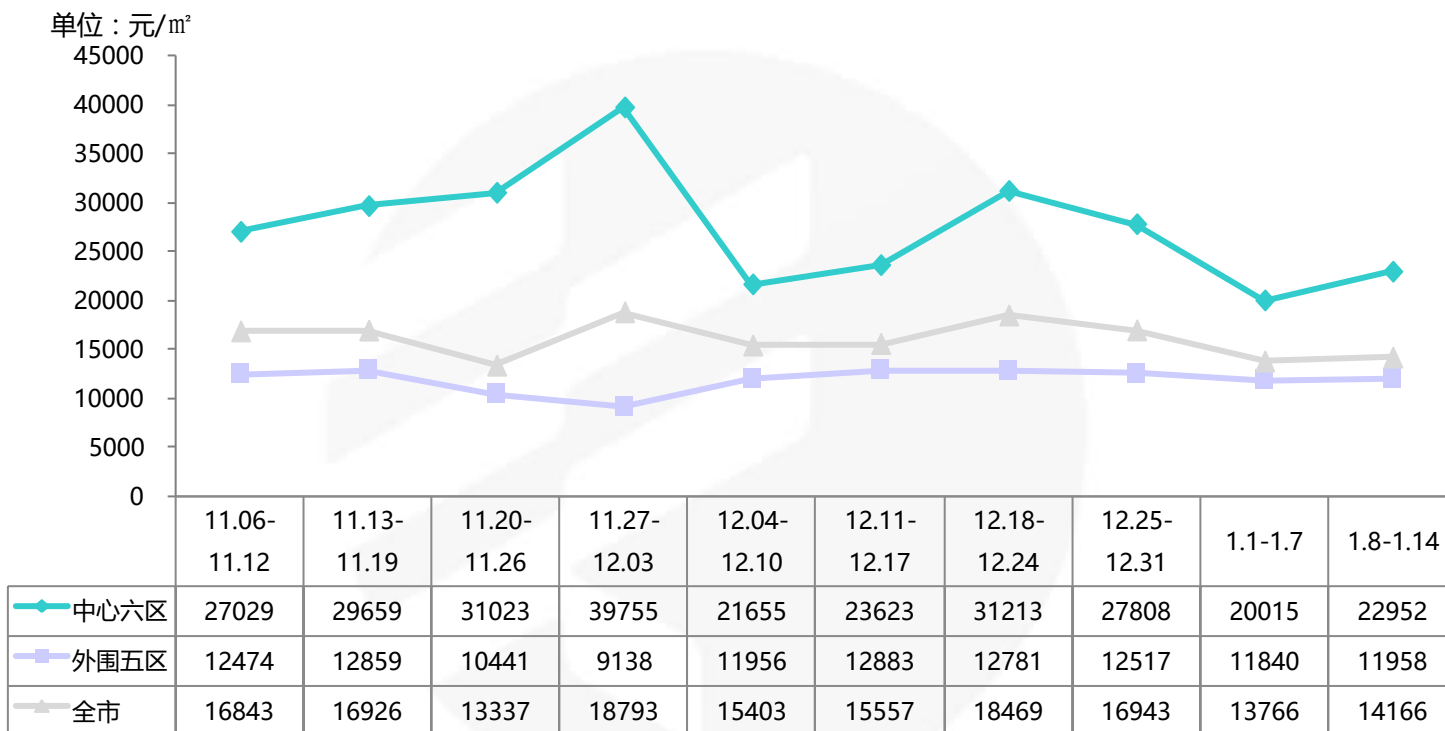
单位：套



▲ 全市网签933套，环降2.71%。中心六区网签199套，环降21.34%，黄埔区下降拉低中心六区网签量。外围五区网签734套，环升3.97%。本周中心大幅环降，拉低全市网签量。

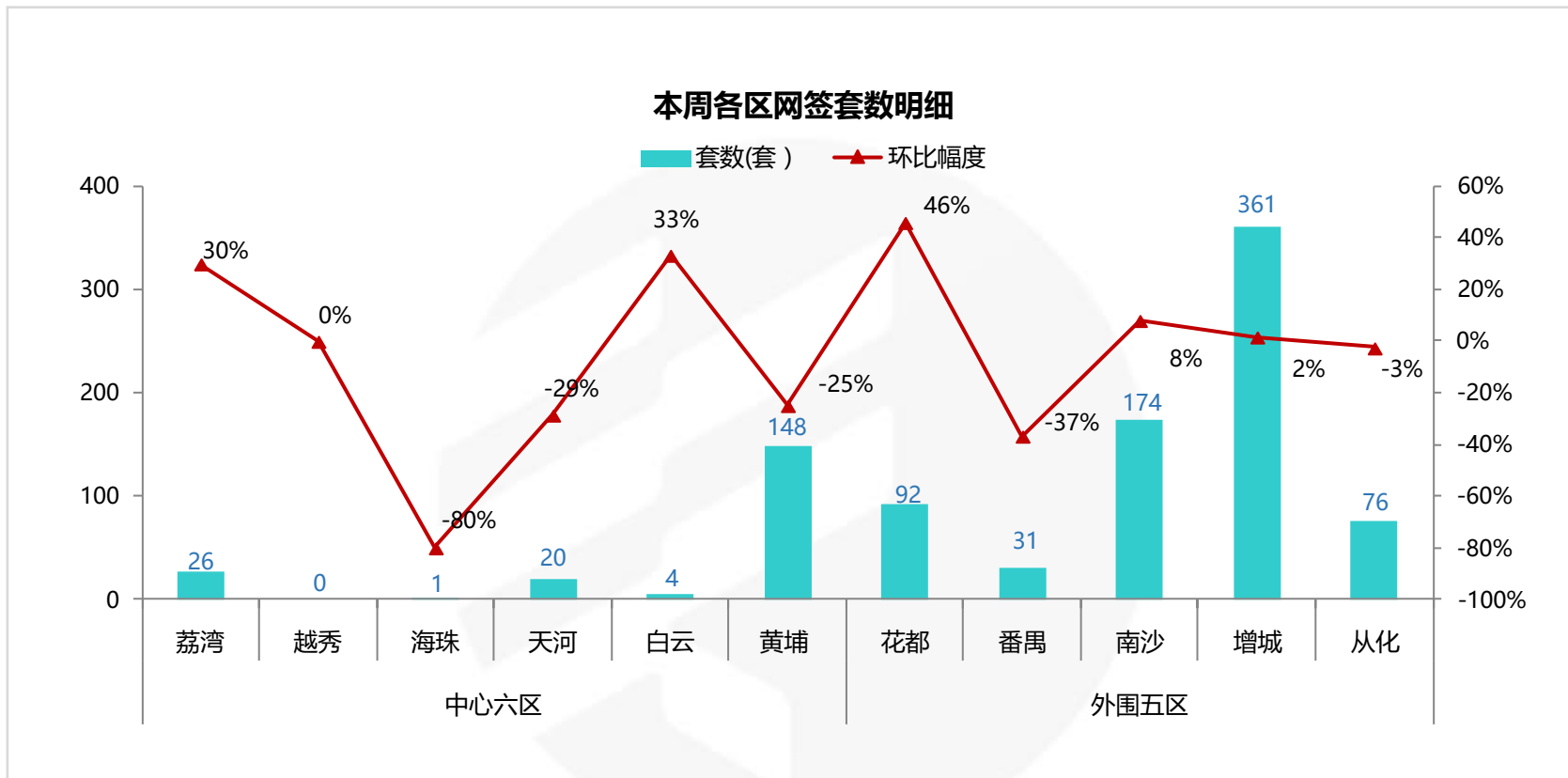
全市网签价走势：中心外围双双环升 全市均价回升

近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价14166元/m²，环升2.91%。中心六区均价22952元/m²，环升14.67%，天河大幅环降是主因。外围五区网签均价11958元/m²，环升1.00%。从全市来看，中心外围齐升，全市均价回升。

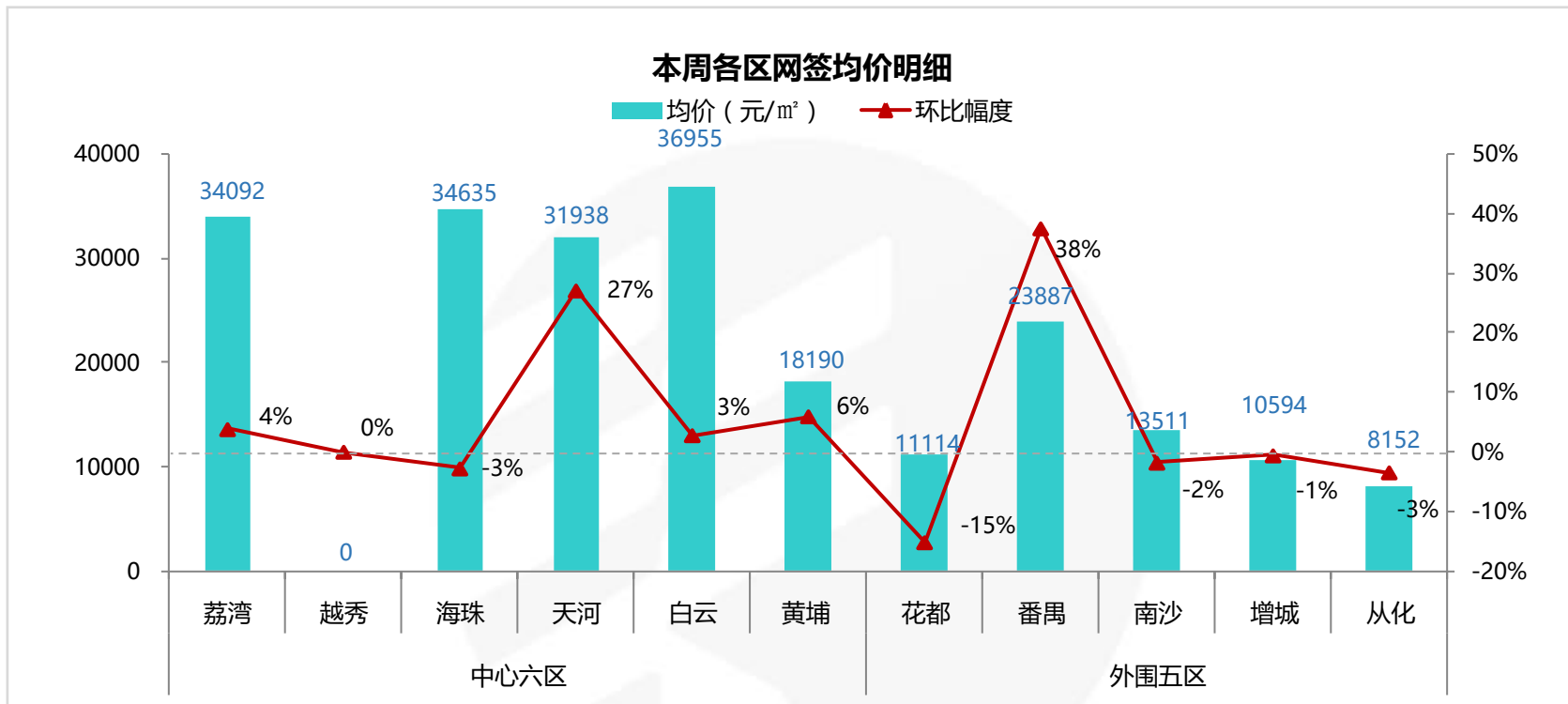
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签量五涨五跌，越秀连续两周无网签。中心六区中荔湾在紫郡府网签量上涨的带动下环升；海珠在仅有保利天悦一盘录得网签的情况下环降；天河在阳华国花苑网签量下降的情况下环降；白云在网签个盘增加的带动下环升；黄埔受万科尚城网签放缓的影响环降；

▲ 外围五区中花都在颐和山庄网签量上涨的带动下环升；番禺受祈福新邨网签量下降的影响环降；南沙在越秀滨海新城网签量上涨的带动下环升；增城在绿湖国际城集中网签的带动下环升；从化受网签个盘减少的影响环降。

本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签均价五涨五跌，越秀持续无网签，未能反映均价环比变化。中心六区中荔湾在网签均价约3万/㎡的紫郡府网签占主导的带动下，均价回升；海珠在仅有均价约3.5万/㎡的保利天悦录得网签的情况下，均价回落；天河在均价不足1万/㎡的阳华国花苑面积占比减少的带动下环升；白云在均价约4.5万/㎡的保利云禧、华发四季录得网签的带动下环升；黄埔在保利学府里、万科山景城均录得高价网签的带动下环升；

▲ 外围五区中花都受均价仅5618元/㎡的颐和山庄网签占主导的影响环降；番禺在南天名苑录得别墅网签的带动下环升；南沙受均价不足1万/㎡的保利星海小镇洋房产品面积占比加大的影响环降；增城受均价不足1万/㎡的个盘面积占比加大的影响环降；从化受均价约6500元/㎡的碧桂园御湖城面积占比加大的影响环降。

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价 (元/m ²)
1	绿湖国际城	增城	96	10349	10324	9976	51	9958
2	保利立方iplus	增城	39	4065	3994	9824	5	10989
3	誉山国际	增城	38	3328	3257	9786	71	9723
4	中交蓝色海湾	南沙	33	3752	5183	13814	43	13821
5	万科尚城	黄埔	33	2537	4808	18951	44	18994
6	颐和山庄	花都	32	3344	1879	5618	0	/
7	云溪四季	增城	32	2795	3019	10802	10	10643
8	越秀滨海新城	南沙	25	2548	3525	13833	19	13774
9	广州万达文化旅游城	花都	22	2426	3666	15111	19	15043
10	珠光御景山水城	从化	22	2341	1920	8203	20	7895

本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积 (m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价 (元/m ²)
11	招商雍景湾	黄埔	22	2059	2529	12281	23	12291
12	峰湖御境	黄埔	20	1810	4266	23571	24	24753
13	珠江壹城	从化	19	1923	1725	8969	12	8774
14	实地蔷薇国际	增城	18	2090	2541	12158	13	12257
15	万科白鹭郡	南沙	18	1504	2238	14884	12	14888
16	东方文德森岛湖	花都	17	1830	1795	9808	12	9791
17	金地香山湖	增城	16	2151	2068	9616	18	9878
18	阳光城丽景湾	南沙	16	1821	2516	13818	6	12878
19	碧桂园御湖城	从化	15	1464	955	6523	14	6588
20	融创御园	增城	14	1481	1737	11730	6	11803

新推动态：周末三盘推新 增城两盘为供应主力

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
佳兆业城市广场	黄埔区盛凯大街6号，开创大道与黄埔东路交汇处	占地：20万㎡ 总建：80万㎡	1月13日 (加推)	83㎡小三房	3栋11-14层、1-24层，50套	诚意登记 98折	带装修26000	/
融创融园	增城区朱村大道中57号	占地：2.7万㎡ 总建：7.4万㎡	1月13日 (加推)	89-118㎡三至四房	4座，共111套	/	带装修17000-19000	成交约95%
合生湖山国际	增城区新塘镇源章大道	占地：44万㎡ 总建：177万㎡	1月13日 (加推)	82-122㎡二至四房	五期峰荟组团3栋、1栋，共216套	电商3.5万抵10万，98折*98折*97折	带装修21000	成交约51%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

黄埔：重点个盘开卖

【佳兆业城市广场2017-1-13开盘情况】



推售货量：13栋11-14、21-24层，合计50套
户型配比：

户型	小三房	合计
面积 (m ²)	83	4150
套数 (套)	50	50

推售价格：均价26000元/m²（带装修）

客户构成：主要客户来自黄埔，天河，以自住为主，少部分投资。

备注：

- ▲ 不接受公积金；
- ▲ 受地铁开通利好影响，相比上一批（9月）同性质产品均价上涨1000元/m²；
- ▲ 加推现场人气较冷清。

黄埔：佳兆业城市广场



83m²小三房

增城：合生湖山国际

【合生湖山国际2018-01-13开盘情况】



推售货量：五期峰荟组团，3栋，32F，两梯四户，共124套；1栋，32F，两梯三户，92套，合计216套。

户型配比：

户型	两房	三房		合计
面积 (m ²)	82	92-94	120-122	/
套数 (套)	62	62	92	216

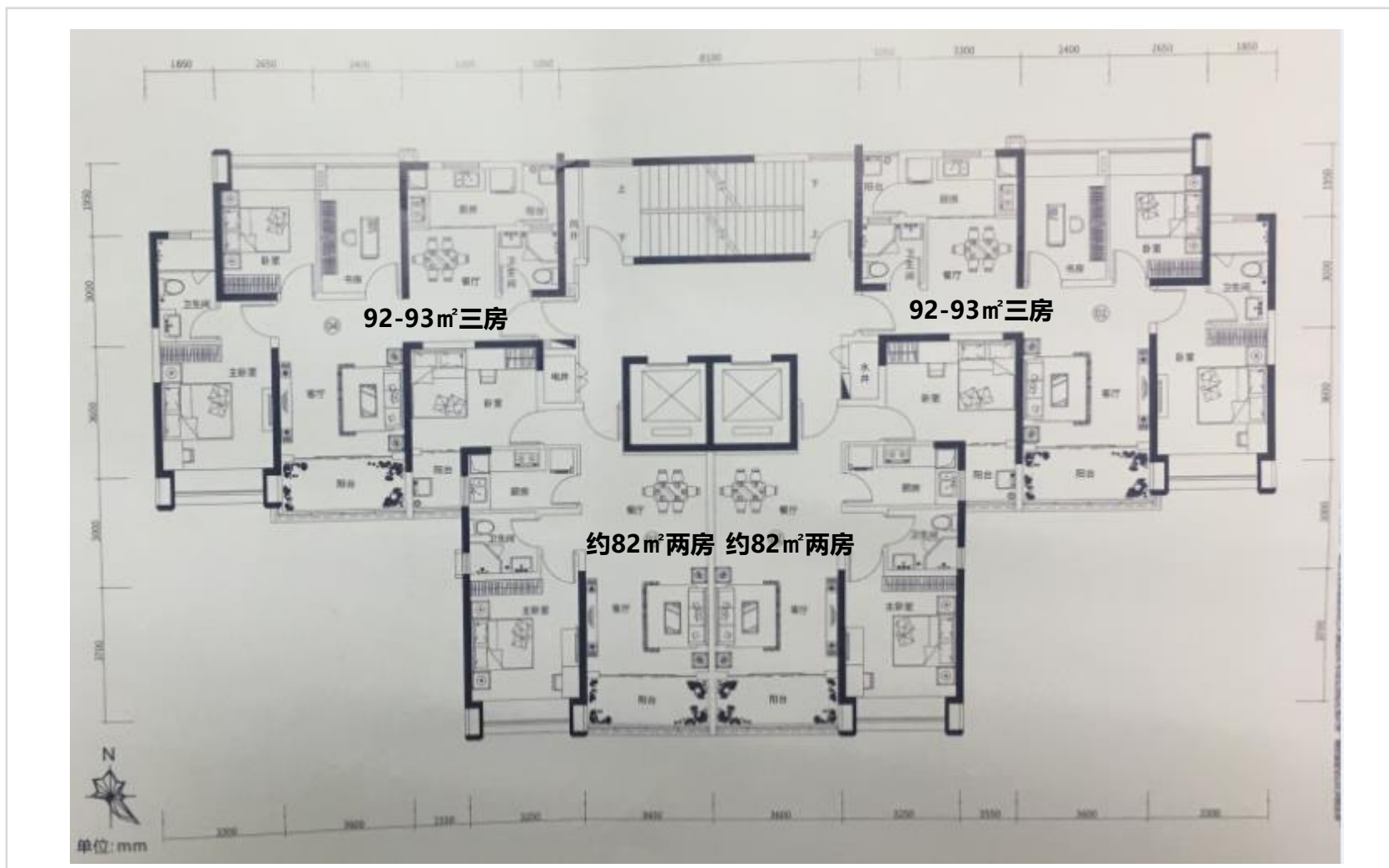
推售价格：整体均价约21000元/m²（带装修）

优惠折扣：电商3.5万抵10万，98折*98折*97折（其中1个98折为开盘折扣，本周后取消）

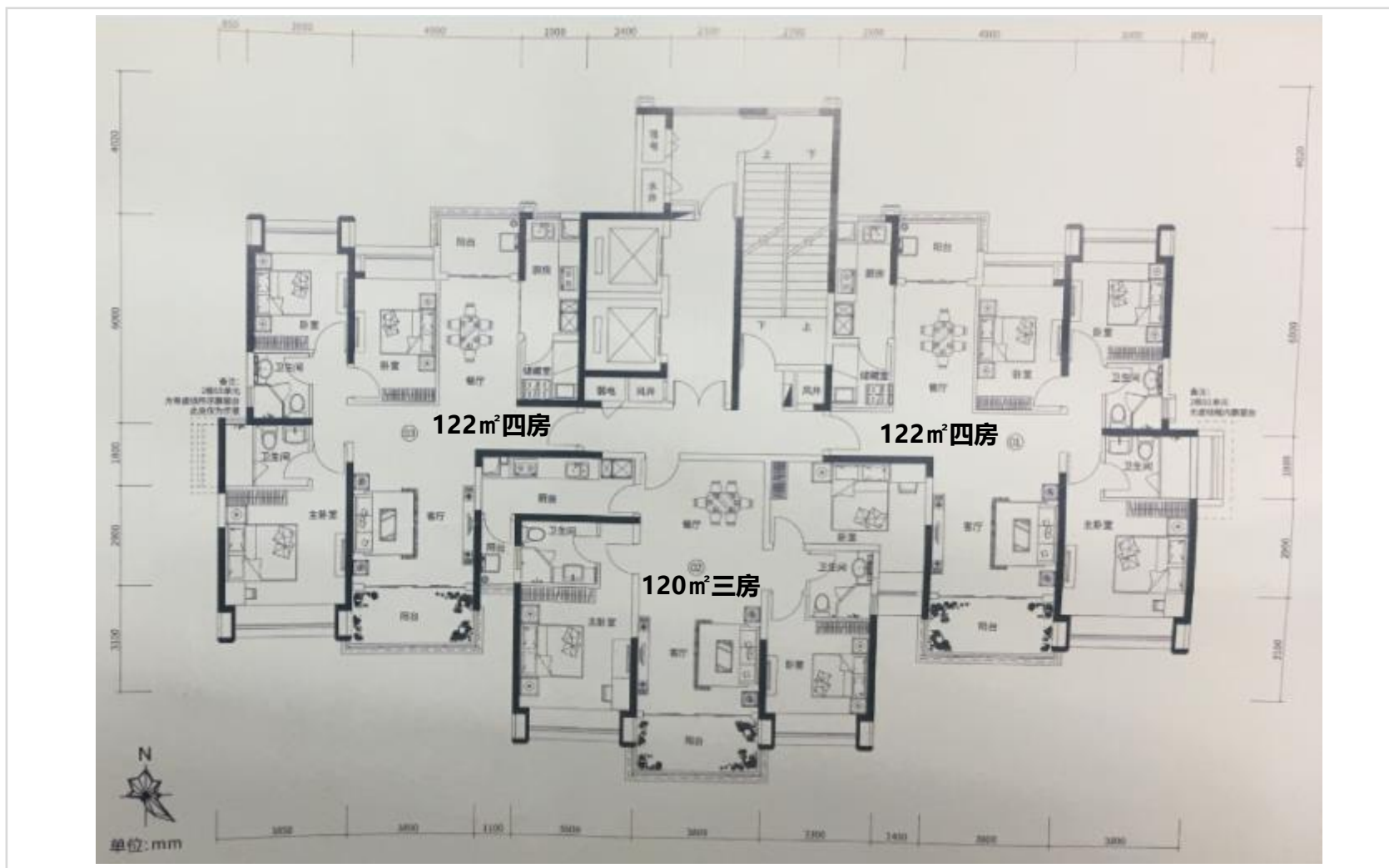
去化情况：3栋成交约100套，去化80%，1栋成交10套左右，去化约10%，整体去化约51%

备注：1、项目于去年12月25日出证。
2、装修款双合同，装修款可做三成装修贷，首付七成。合同房款首付+装修款首付可做三个月或半年的首付分期，7天支付15%，1个月内支付15%，余下70%在第三个月或第六个月内付清。

增城：合生湖山国际户型图-五期峰荟3栋



增城：合生湖山国际户型图-五期峰荟1栋



增城：融创御园

【融创御园2018-01-13开盘情况】



推售货量：4栋，29F，两梯四户，共111套。

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89	118	/
套数 (套)	56	55	111

推售价格：17000-19000元/m² (带装修)

去化情况：成交约105套，去化95%

备注：

- 1、该栋已经于去年12月15日出证；
- 2、未售的6套据悉已经落订未转认购，预计本周一能完成销售3-4套，将基本售罄。

增城：融创御园户型图



本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
从化	珠光御景山水城	开放样板房	43-50㎡全新示范单位开放板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

从化：珠光御景山水城





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

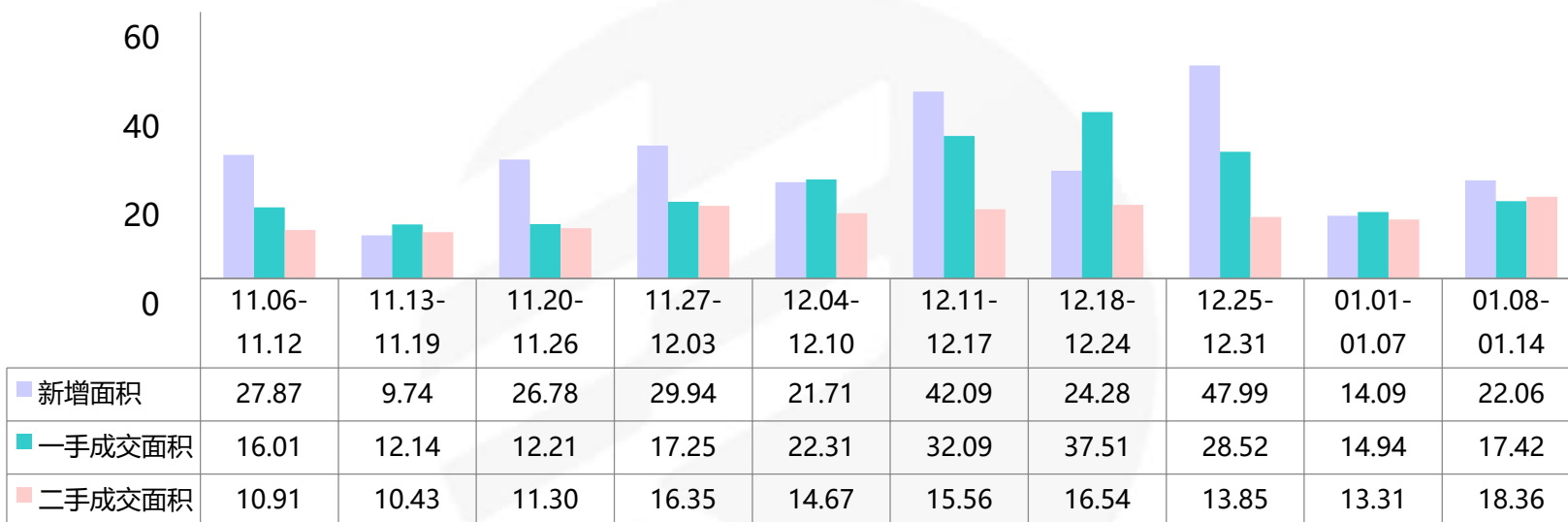
全市五盘推新六百余套 限购区两盘热销

摘要：新年次周总体网签量回升；全市共5盘推新，其中顺德杏坛金海岸金富华府为新盘首推，禅城新福港鼎峰及南海大沥保利珑门两盘加推消化率分别为八成及售罄。

住宅：绿地璀璨天域网签逾2亿夺销冠 限购区2盘加推均热销

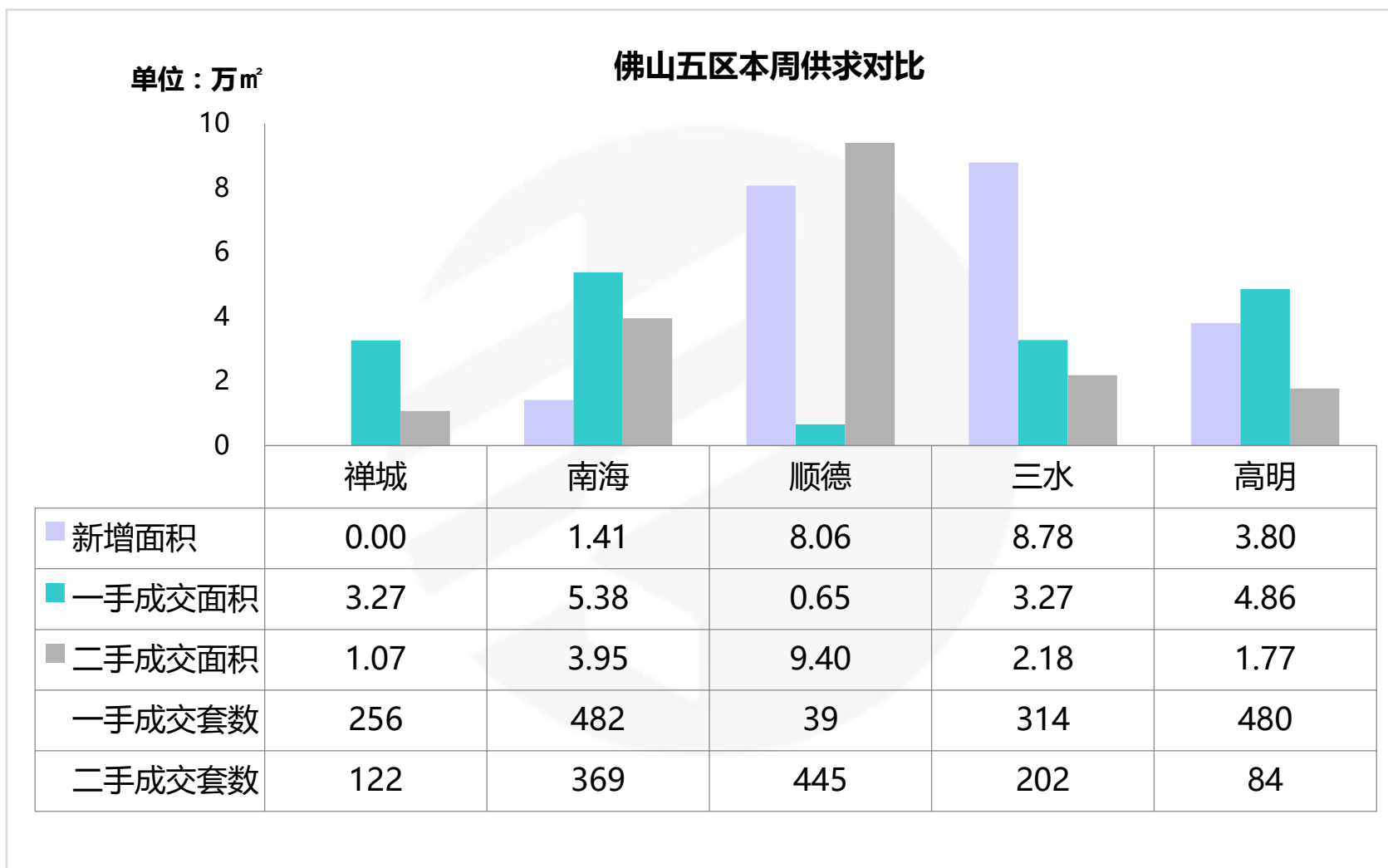
单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**增加17%**，二手成交面积环比**增加38%**。
- ▲ 新年第二周，除三水外，其他四区网签量均环比回升，其中禅城一手网签量涨幅最大，绿地璀璨天城、万科金色里程、星星凯旋国际3盘分列大市网签金额榜前三位。
- ▲ 本周全市5盘推新，其中顺德杏坛金海岸德福华府为新盘首开，104套新货消化六成，禅城新福港鼎峰、西江新城美的明湖则迎来新年第二次开卖，其中新福港鼎峰再次畅销，本次推售率八成，南海大沥的保利珑门新年首推即售罄。

住宅：顺德三水预售量激增 高明二手成交面积超越禅城



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万 m ²)
南海	保利珑门	2018/1/11	11座, 29层/2梯4户	四房/118-143	108	1.41
顺德	顺德华侨城	2018/1/10	A25-A30别墅	别墅/1075-1168	6	0.68
顺德	碧桂园珑悦	2018/1/10	6座,30层/2梯5户;7座,28层/2梯6户	三房 /85-105 四房 /115-123	310	3.14
顺德	伦敦碧桂园珑湾	2018/1/10	9、10座, 29层/2梯4户	三房 /99 四房 /122-124	224	2.48
顺德	金海岸德福华府	2018/1/10	1座, 16层/2梯4户	三房 /91-135 四房 /194	60	0.65
顺德	金海岸德福华府	2018/1/10	2座, 16层/2梯4户	三房 /90-119 四房 /193-221	62	0.67
顺德	金海岸德福华府	2018/1/10	3座, 11层/2梯4户	三房 /85-122	42	0.44
三水	聚金轩	2018/1/9	聚金轩, 13层/2梯4户	三房/90-110	71	0.67
三水	恒大云东海	2018/1/11	云海林语4座, 10层/2梯6户	单间/33 三房/93-135	60	0.63
三水	恒大云东海	2018/1/11	云海林语1座, 11层/2梯4户	三房/80-91	87	0.75
三水	恒大云东海	2018/1/12	云东海花园2座, 10层/2梯4户	三房/80-100	79	0.72
三水	恒大云东海	2018/1/12	云东海花园1座, 9层/2梯4户	三房/80-87	36	0.31
三水	恒大山水龙盘	2018/1/12	龙悦湖12座、13座, 32层/2梯4户	三房/95-112 四房/125	248	2.66

住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万 m ²)
三水	恒大云东海	2018/1/12	悦山府2座, 9层/2梯4户	三房/91-126	36	0.44
三水	恒大云东海	2018/1/12	云东海花园3座, 10层/2梯6户	单间/33 三房/93-118 四房/135	60	0.63
三水	恒大云东海	2018/1/12	悦山府1座, 9层/2梯4户	三房/80-100	71	0.65
三水	恒大云东海	2018/1/12	悦山府5座, 9层/2梯6户	单间/33 三房/93-118 四房/135	54	0.57
三水	恒大云东海	2018/1/12	悦山府4座, 9层/2梯6户	单间/33 三房/93-118 四房/135	54	0.57
三水	恒福水岸	2018/1/12	13座101-106/别墅	别墅/297-303	6	0.18
高明	万科美的西江悦	2018/1/11	20座, 32层/2梯6户	三房/89 四房/121	186	1.86
高明	欧浦花城	2018/1/12	3-4座, 22层/2梯4户	三房/99-119 四房/139	168	1.94
合计					2028	22.06

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	城南	新福港鼎峰	2018/1/14	A6	220	两房/83 三房/98-129	18000-19500/ 带装修	无	82%
南海	松岗	海逸桃花源记	2018/1/13	20栋	155	两房/60-63 三房/91-105	12000-13000/ 带装修	准签99折	23%
南海	大沥	保利珑门	2018/1/14	11座	108	三房/118-128 四房/132-143	19400-20600/ 带装修	——	100%
顺德	杏坛	金海岸德福华府	2018/1/13	2、3座	104	三房/90-122 四房/193-221	11000-12000/ 建面带装修	——	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/ 带装修	——	44%
合计					619	——	——	——	68%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	禅城	绿地璀璨天城	23299	121	16753	13907
2	禅城	万科金色里程	8013	67	6195	12935
3	禅城	星星凯旋国际	7025	42	4952	14186
4	高明	万科美的西江悦	4733	68	6166	7676
5	南海	保利珑门	4350	20	2887	15067
6	禅城	融创湖滨世家	4253	18	3074	13835
7	南海	绿地丽雅香榭花城	4043	43	4262	9486
8	南海	广佛新世界	4025	20	2671	15067
9	南海	金地珑悦	3896	20	2315	16826
10	南海	恒大悦府	3440	18	2302	14941

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	高明	美的鹭湖森林度假区	3293	45	3938	8362
12	禅城	敏捷金谷国际	3098	25	2302	13458
13	南海	新城璟城	3069	20	2052	14960
14	南海	合生君景湾	3042	17	2031	14979
15	南海	时代水岸	2922	15	1570	18607
16	南海	融创御府	2877	17	1755	16399
17	南海	海逸桃花源记	2855	25	2574	11092
18	南海	奥园观湖尚居	2649	25	2589	10231
19	禅城	旭辉公元	2516	18	1828	13764
20	南海	万科城市之光	2162	21	1909	11321
合计			95559	665	74125	12892

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

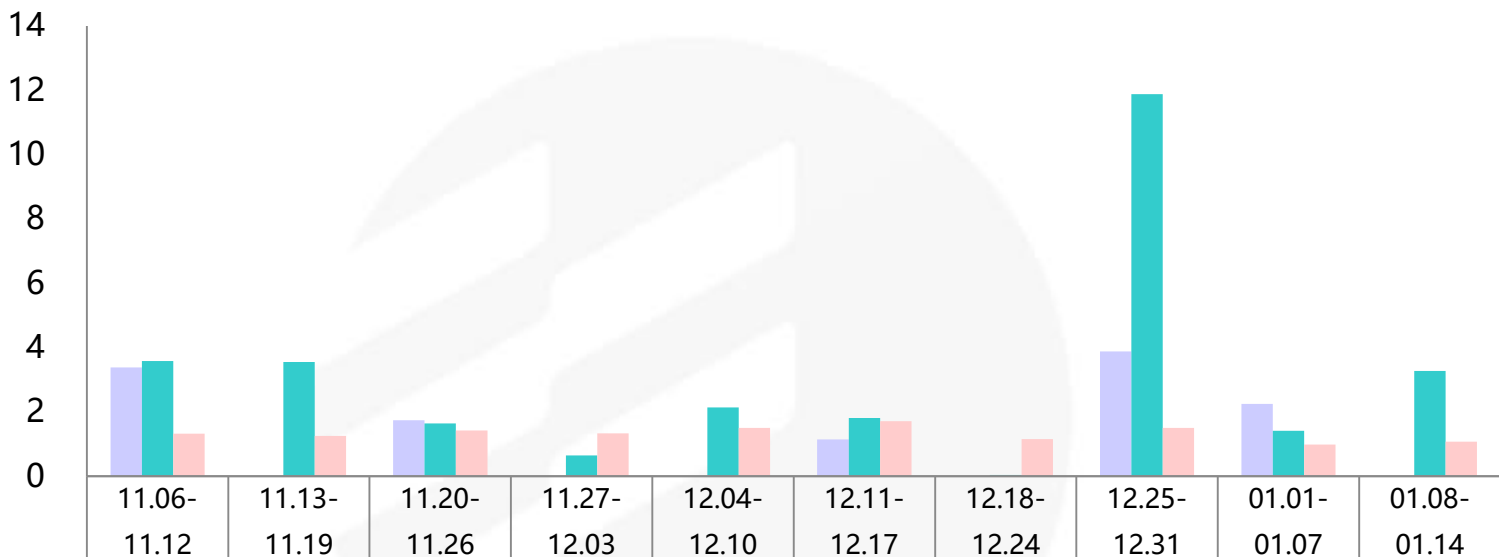
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**62%**，成交面积环比**减少51%**，成交均价**上涨53%**。

禅城：时隔一周新福港鼎峰加推洋房 劲销8成

单位：万m²

禅城周度成交走势



▲ 本周禅城一手成交面积环比增加**131%**，二手成交面积环比增加**8%**。

▲ 新福港鼎峰本周日加推A6座，面积段涵盖83-129两三房设计，推售均价18000-19500元/m²带装修发售。



禅城：重点个盘开卖

【新福港鼎峰2018-1-14开盘情况】



推售货量：A6，49层/3梯5户，共220套

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	83	98-129	24386
套数 (套)	44	176	220

推售价格：18000-19500元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交82% (约180套)

折扣优惠：无

客户构成：禅城本地客户居多

备注：

▲项目优势在于地铁上盖加楼下是商场物业，生活方便。

禅城：新福港鼎峰户型图



禅城：新福港鼎峰户型图

A6-03单位 · 三房两厅两卫 ·
· 建筑面积：约123m² · (以实际交付为准)



A6-04单位 · 两房两厅一卫 ·
· 建筑面积：约96m² · (以实际交付为准)



(图片来源：新福港鼎峰楼书)

禅城：新福港鼎峰户型图

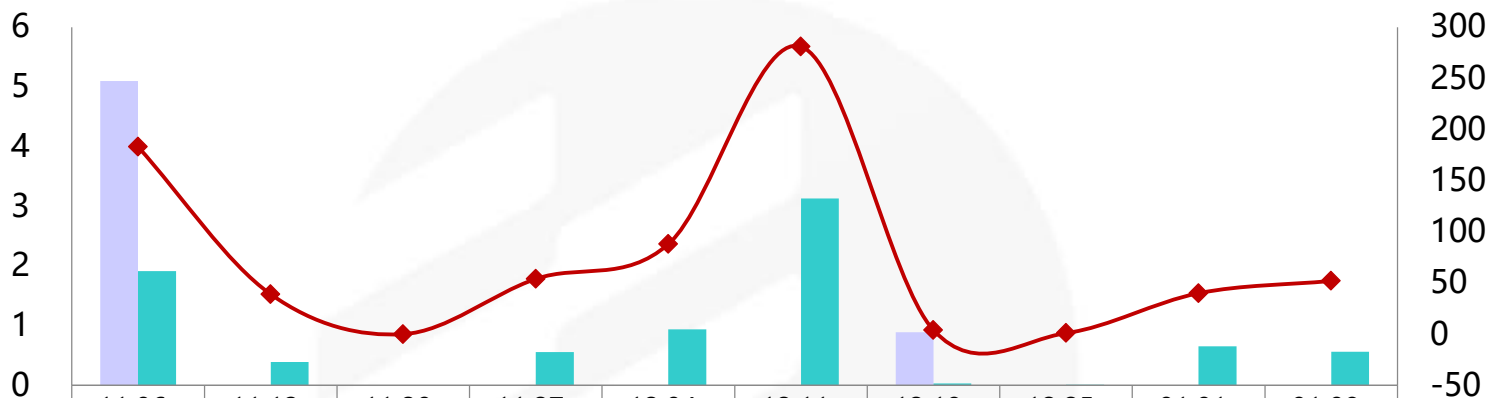


桂城：佛山南海影剧院南侧将建停车楼

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



	11.06-11.12	11.13-11.19	11.20-11.26	11.27-12.03	12.04-12.10	12.11-12.17	12.18-12.24	12.25-12.31	01.01-01.07	01.08-01.14
新增面积	5.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.89	0.00	0.00	0.00
成交面积	1.91	0.39	0.00	0.56	0.94	3.13	0.03	0.01	0.65	0.56
成交套数	183	39	0	54	88	281	4	1	40	52

▲ 本周桂城一手成交面积环比**减少14%**，成交套数环比**增加30%**。

▲ 佛山南海影剧院南侧挂牌一块街巷兼容商服地，并限定2021年前建成停车楼，项目需向政府提供车位免费停放，以及会议期间的停车位提供。

禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	敏捷金谷国际	活动信息	幸福大巴活动
	碧桂园岭南盛世	活动信息	亲子陶艺活动
	中海凤凰熙岸	活动信息	成交砸金蛋
	绿岛湖壹号	活动信息	业主送福利
	金茂绿岛湖	活动信息	烤波斯顿龙虾活动
	保利翡翠公馆	活动信息	客户答谢晚宴
南海	保利诺丁山	活动信息	1元购集市活动

禅桂：即将开卖项目

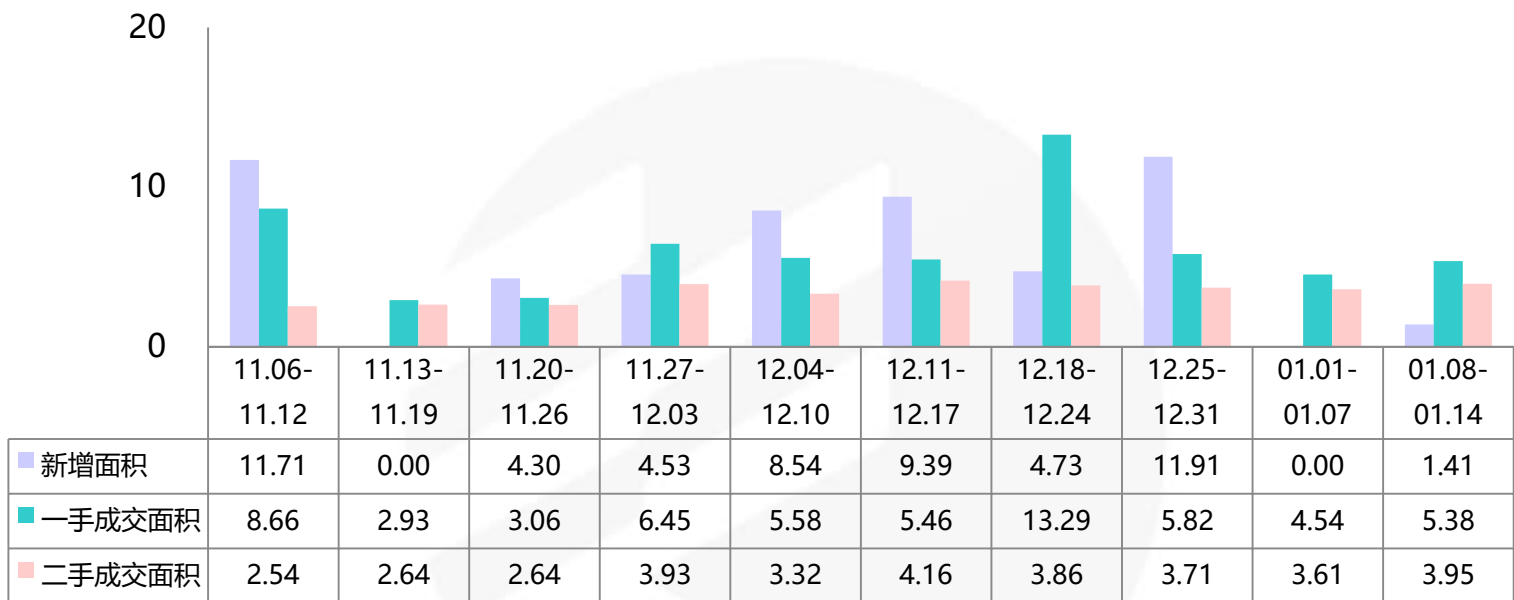
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-1月	瑞安岭南天地	璟廷1-3座	180	99-178	20000-22000/带装修	——
2018-1月	碧桂园岭南盛世	一期洋房	150	90-105	20000-22000/带装修	买基金享98折
2018-1月	敏捷金谷国际	4-5座	160	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2018-1月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	——
2018-1月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2018-1月	保利翡翠公馆	15座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
2018-1月	绿岛湖壹号	78/79座	182	115/140	16500-17500/带装修	——
合计			1016套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：保利珑门新年首开售罄

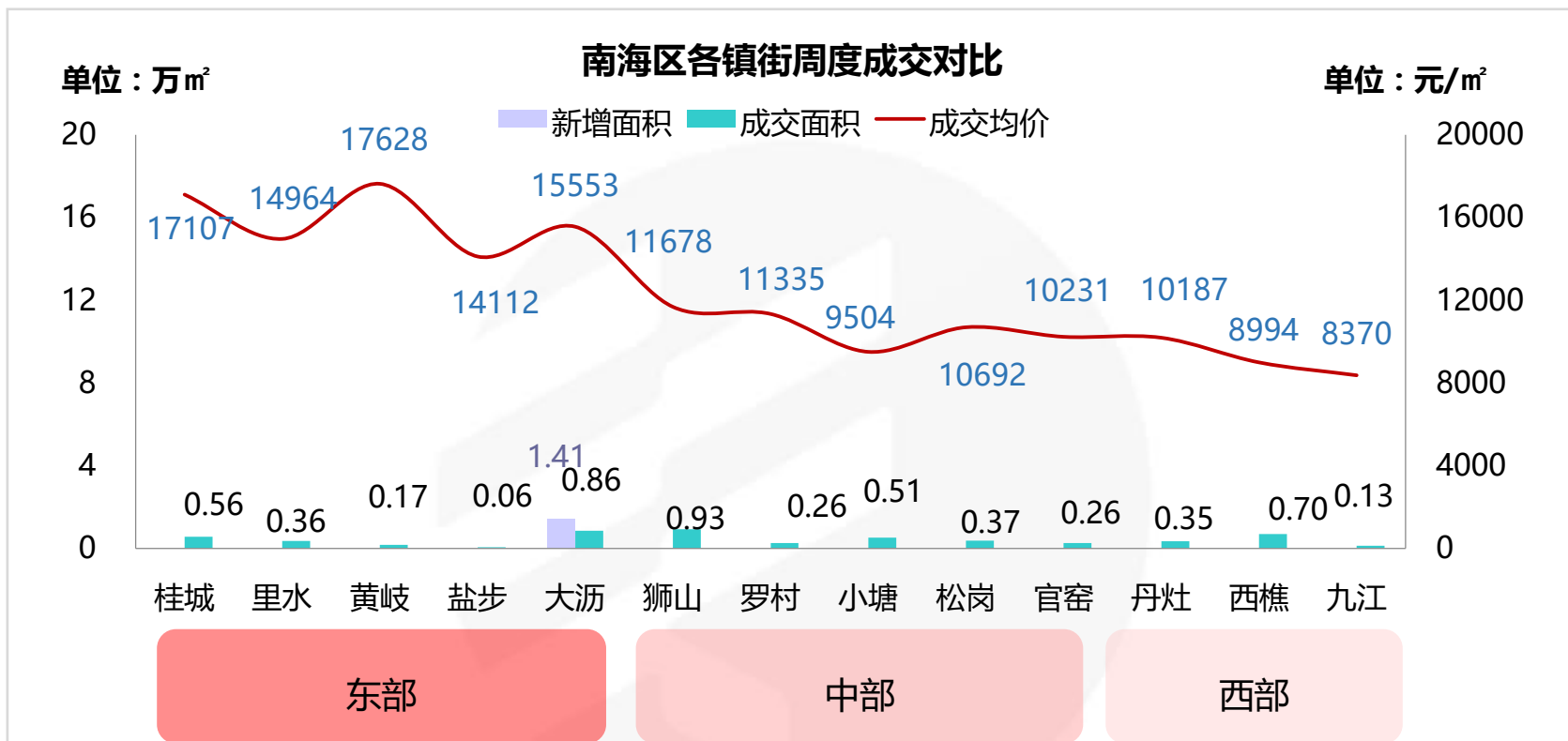
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加19%**，二手成交面积环比**增加4%**。
- ▲ 新年第二周，新增预售量仍然低走，本周仅保利珑门1盘获批新增预售并在周末推出市场，开卖现场火热，170批筹客到场，1小时内即消化全部108套产品。
- ▲ 继上周西部的誉江华府首开后，本周除上述的东部保利珑门外，中部亦有项目海逸桃花源记推出新年首批新货，产品包括60m²的“上车”户型。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 狮山本周网签量反超小塘，成最高销量板块，其中广佛新世界（含别墅）、新城璟城、禾粤尚德居（员工房）三盘均网签20套位列销量榜TOP10，小塘则继续由蝉联周冠的绿地丽雅香榭花城支撑。
- ▲ 大沥经过两周低迷的成交量后，本周网签69套位列板块销量次席，其中保利珑门、恒大悦府两个分别位于广佛商贸区、金融高新D区的标杆项目进入销量榜TOP10。

南海：重点个盘开卖



【海逸桃花源记2018-1-13开盘情况】

推售货量：20栋，32层/2梯5户，共155套

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	60-63	91-105	12841
套数 (套)	62	93	155

推售价格：12000-13000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：准签98折

开卖情况：当日成交23% (约35套)

客户构成：广州5成，广佛2成，本地2成，其它1成

备注：项目推出2018年首批产品，包括60-63m²目前市场稀缺的小户型产品，60/63m²户型分别占据了2条梯腿，另外三条梯腿仍为市场主流产品91/105m²三房。

南海：海逸桃花源记户型图



01/02单元 91m²



03/04单元 64m²



05单元 105m²

20栋

(图片来源：海逸桃花源记微信公众号)

南海：重点个盘开卖

【保利珑门2018-1-14开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：11座，29层/2梯4户，共108套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	118-143	14123
套数 (套)	108	108

推售价格：19400-20600元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖，电子抽签

开卖情况：当日成交100% (约108套)

客户构成：大沥约占6成，桂城约占2成，外地有资格客户、罗村、狮山、禅城等占2成

备注：本次开卖到场客户242批，前期冻结客户170批。6座属项目楼王，户型均为舒适性，与相邻的7座户型多为紧凑型不一样，但同样受到客户欢迎，当天即售罄。

南海：保利珑门户型图



南海：保利珑门现场图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	金沙半岛	活动信息	1.13-14塔罗占卜，甜甜圈DIY，秘密花园涂鸦
	保利紫山	活动信息	1.13-28年货狂欢节
大沥	方圆·南海小城之春	活动信息	1.13-14异域特色全羊
小塘	绿地丽雅香榭花城	活动信息	1.12“世界绿地，盛宴感恩”千人业主新年答谢宴
丹灶	桂丹颐景园	活动信息	1.13-14海绵宝宝主题活动
西樵	恒大御湖湾	活动信息	1.13健身活乐挑战赛

南海：即将开卖项目

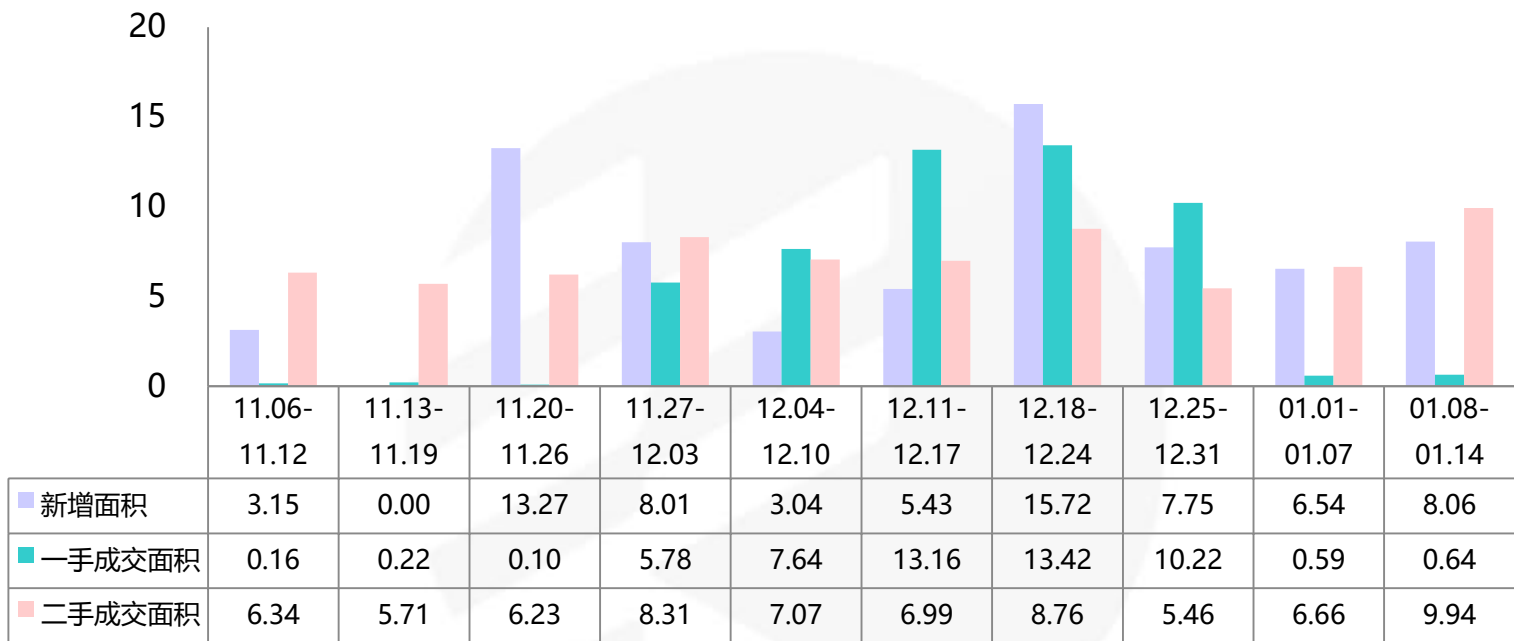
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-1月	时代家	1、2座	360	82-128	19000-21000/带装修	——
2018-1月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	13000-14000/带装修	——
2018-1月	广佛新世界	【上城】新品	55	75-161	16000-17000/带装修	户型登记中
2018-1月	光明花半里	11座	100	85-130	13700-14200/毛坯	预存2万开盘有额外折扣
2018-1月	中恒海晖城	53、55座	360	68-88	14000-16000/带装修	——
2018-1月	美的翰湖苑	二期7-10座	600	89-160	11000-12000/带装修	已接受登记
2018-1月	江山一品	二期	93	108-170	10000-11000/毛坯	——
合计			1616套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：杏坛金海岸德福华府首开去化8成

单位：万m²

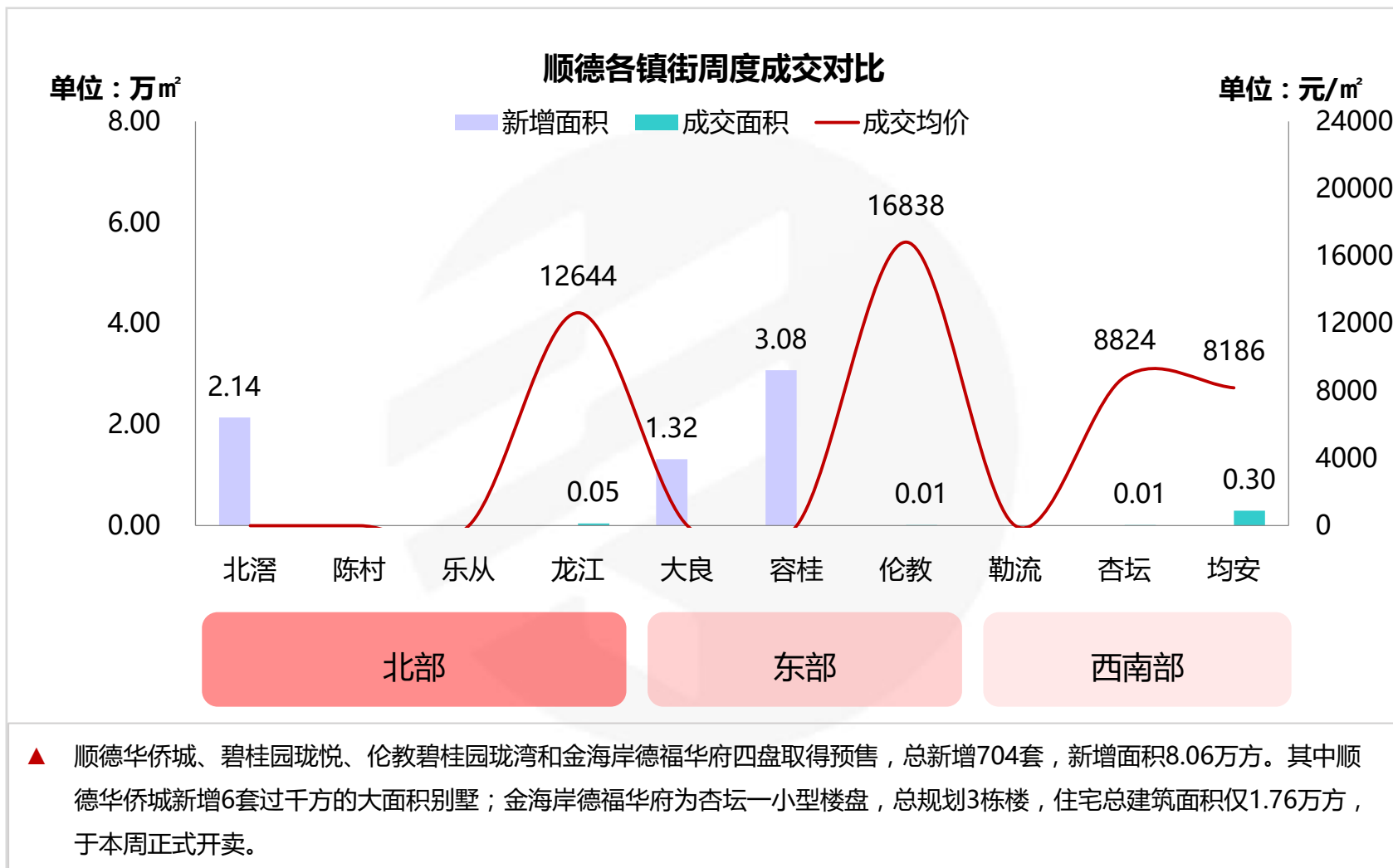
顺德周度成交走势



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比增加8%，二手成交面积增加49%。
- ▲ 一手成交维持低位，二手成交突破9万m²。
- ▲ 杏坛金海岸德福华府首度开卖，面积涵盖80-221m²三四房，售价为11000-12000元/m²（带装修），当天推售率达8成。

顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

【金海岸德福华府2018-1-13开盘情况】



推售货量：2座，16层/2梯4户；3座，11层/2梯4户，共104套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90-122	193-221	11100
套数 (套)	102	2	104

推售价格：11000-12000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交80% (约83套)

客户构成：杏坛本地客户为主

备注：2018年杏坛首个集中开卖的项目，规模较小，难以吸引外来购房者的进入，当天开卖客户以杏坛本地客户为主。

顺德：金海岸德福华府户型图

2座标准层户型

户型鉴赏

单元	甲	乙	丙	丁
户型面积	128㎡(1房2卫)	138㎡(1房2卫)	148㎡(1房2卫)	158㎡(1房2卫)
客厅面积	38㎡	42㎡	46㎡	50㎡
建筑面积	135㎡	145㎡	155㎡	165㎡

- 约60㎡+1户型，尊享三梯两户采光
- 多阳台设计，景观视野超舒适
- 尊享绿色私家园林，舒适宁静，清风徐来
- 独特阳光景观电梯，尊享尊贵生活质感

3座标准层户型

户型鉴赏

单元	甲	乙	丙	丁
户型面积	138㎡(1房2卫)	148㎡(1房2卫)	158㎡(1房2卫)	168㎡(1房2卫)
客厅面积	40㎡	44㎡	48㎡	52㎡
建筑面积	145㎡	155㎡	165㎡	175㎡

- 约60㎡+1户型，尊享三梯两户采光
- 多阳台设计，景观视野超舒适
- 尊享绿色私家园林，舒适宁静，清风徐来
- 独特阳光景观电梯，尊享尊贵生活质感

顺德：金海岸德福华府现场图



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	1.13 开放【晴澜】118㎡珍稀江墅洋房样板房
伦教	中海万锦公馆	活动信息	1.13-1.14 大师名家现场手作春联，剪纸DIY技巧活动

顺德：1.13碧桂园凤凰湾开放【晴澜】118m²江墅样板房



项目位置：佛山市顺德区容桂广东实验中学顺德分校附属小学旁

占地面积：98.4万m²

建筑面积：290.7万m²

项目基础信息：由多个组团组成的超级百万大盘。

项目动态：

▲ 1月13日开放【晴澜】118m²江墅样板房。

顺德：碧桂园凤凰湾户型图



顺德：碧桂园凤凰湾现场图



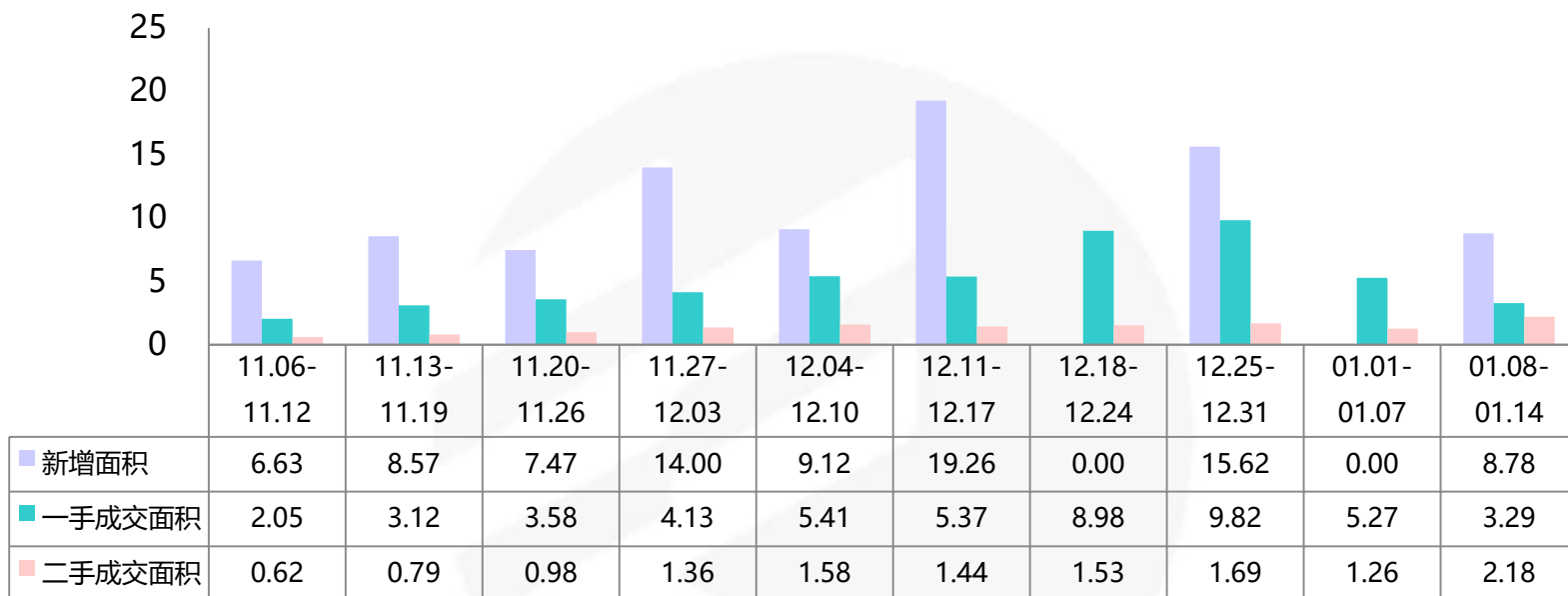
顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-1月	金辉优步大道	1、5座	208	建面95-120	20000-22000/建面带装修	验资5万享1万
2018-1月	融创臻园	1、3座	142	建面100-140	15000-17000/建面毛坯	--
2018-1月	凯蓝滨江时光	5号楼01单位	34	建面81	15000-16000/建面毛坯	--
合计			392套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：2018开局 御江南蝉联网签套数销冠

单位：万m² **三水周度成交走势**



(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周三水一手成交面积环比**减少38%**，二手成交面积环比**增加73%**。
- ▲ 二手成交面积破两万方，突破近期周度历史最高值。
- ▲ 恒大山水龙盘、恒大云东海、恒福水岸和聚金轩四盘取得预售，其中恒大云东海一周拿下9个预售证，新增套数537套，面积高达5.27万方；四盘总新增套数862套，新增面积达8.78万方。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
云东海	恒大云东海	活动信息	1.13-1.14 奇幻飞轮杂技表演活动
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	1.13-1.14 举行疯狂动物城之旅

三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-1月	乐平碧桂园	5/9座洋房新品	225	98-124	9500-10500/带装修	——
2018-1月	碧桂园奥斯汀	星荟洋房产品	120	88-104	11000-13000/带装修	——
2018-1月	恒大云东海	1-9座小高层洋房	208	88-123	9000-11000/带装修	——
2018-1月	月亮湖颐景园	7/8/9座洋房	300	98-138	6500-7500/毛坯	——
合计			约853套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：美的明湖加推少量新货消化四成

单位：万m²

高明周度成交走势

10
8
6
4
2
0

	11.06-11.12	11.13-11.19	11.20-11.26	11.27-12.03	12.04-12.10	12.11-12.17	12.18-12.24	12.25-12.31	01.01-01.07	01.08-01.14
新增面积	2.99	1.18	0.00	3.40	1.00	4.81	3.83	8.83	5.31	3.80
一手成交面积	1.63	2.23	1.13	0.54	1.20	0.41	1.79	2.39	1.91	4.86
二手成交面积	0.09	0.02	0.04	1.41	1.20	1.25	1.23	1.49	0.80	1.77

(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周高明一手成交面积环比增加**154%**，二手成交面积环比增加**122%**。
- ▲ 美的明湖开售9座1条梯腿，面积涵盖109m²三房，均价10000-11000元/m²带装修发售。
- ▲ 万科美的西江悦取得20座新增预售，面积段涵盖89-121m²三四房设计。
- ▲ 欧浦花城取得3-4座新增预售，面积段涵盖99-139m²三四房设计，预计下周开卖。



高明：重点个盘开卖

【美的明湖2018-1-13开盘情况】



推售货量：9座（其中一条梯腿），32层/2梯6户，共32套

户型配比：

户型	三房	合计
面积（㎡）	109	3488
套数（套）	32	32

推售价格：10000-11000元/㎡（带装修）

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交44%（约14套）

客户构成：本地客户为主

备注：项目定位主要为高明本地舒适改善型的客户，以及首改家庭群体。

高明：美的明湖户型图



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	活动信息	幸福美满全家乐
	碧桂园·联丰天汇湾	活动信息	新年豪礼狂相送风潮
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	活动信息	新年全家福拍摄活动

高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-1月	欧浦花城	3-4座	168	99-139	6000-6500/毛坯	诚意登记享开盘折扣
合计			168套			

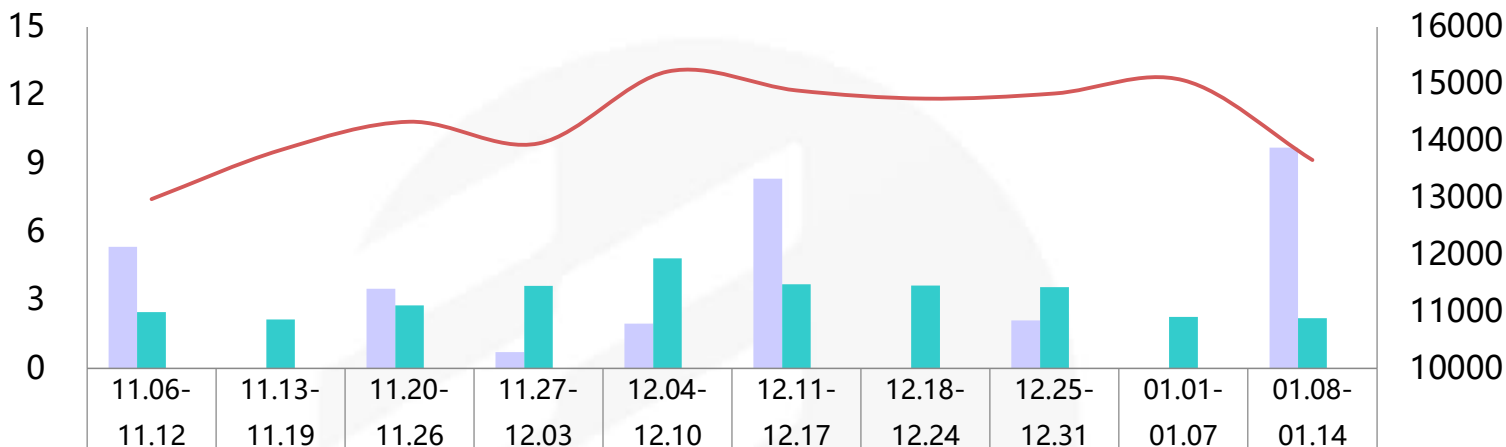
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：新增供应放量显著 成交量连续四周缩减

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



新增面积	5.34	0.00	3.49	0.72	1.96	8.34	0.00	2.10	0.00	9.70
成交面积	2.46	2.15	2.77	3.63	4.84	3.69	3.64	3.57	2.27	2.21
成交套数	438	356	483	712	896	651	705	630	459	402
成交均价	12973	13835	14333	13952	15214	14883	14739	14829	15061	13660

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比减少12%，成交面积环比减少2%，成交均价减少9%。
- ▲ 本周公寓市场新增1596套，分别为万科壹都荟、万科金色领域和星港城万达广场，成交量连续四周缩减，榜单前十周度成交均为两位数水平，受部分外围区域项目成交活跃影响，市场整体均价小幅下跌。

商业公寓：佛山商业公寓周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海千灯湖	京华广场	3958	29	1752	22591	含LOFT
2	南海千灯湖	万科金域中央	3025	28	1906	15873	LOFT, 带装修
3	顺德大良	保利中环广场	2749	41	2773	9914	带装修
4	顺德北滘	正点汇创意大厦	1568	16	1244	12600	LOFT, 带装修
5	顺德新城	保利东湾	1505	27	1766	8524	含LOFT
6	禅城城北	旭辉公元	1379	24	1080	12769	LOFT, 带装修
7	南海三山新城	海伦堡·爱Park	1373	17	714	19249	LOFT, 带装修
8	禅城旧城区	朝安碧桂园	1210	14	630	19206	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
9	顺德杏坛	宏汇广场	1041	16	887	11736	带装修, 带返租
10	南海和顺	林和商业中心	1015	14	744	13638	LOFT
合计			18825	226	13497	13947	—

商业公寓：重点个盘开卖

【丽日广场2018-1-14开盘情况】

推售



图片来源：佛山乐居

推售货量：2/6栋，3.5米层高平层，3/5栋，4.5米LOFT，总货量约1000套，推售货量120套

户型配比：

户型	平层	LOFT
面积 (m ²)	45-60m ²	45-60m ²
套数 (套)	60	60

推售价格：10000-11000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交42% (约50套)

折扣优惠：无

客户构成：禅桂客户为主

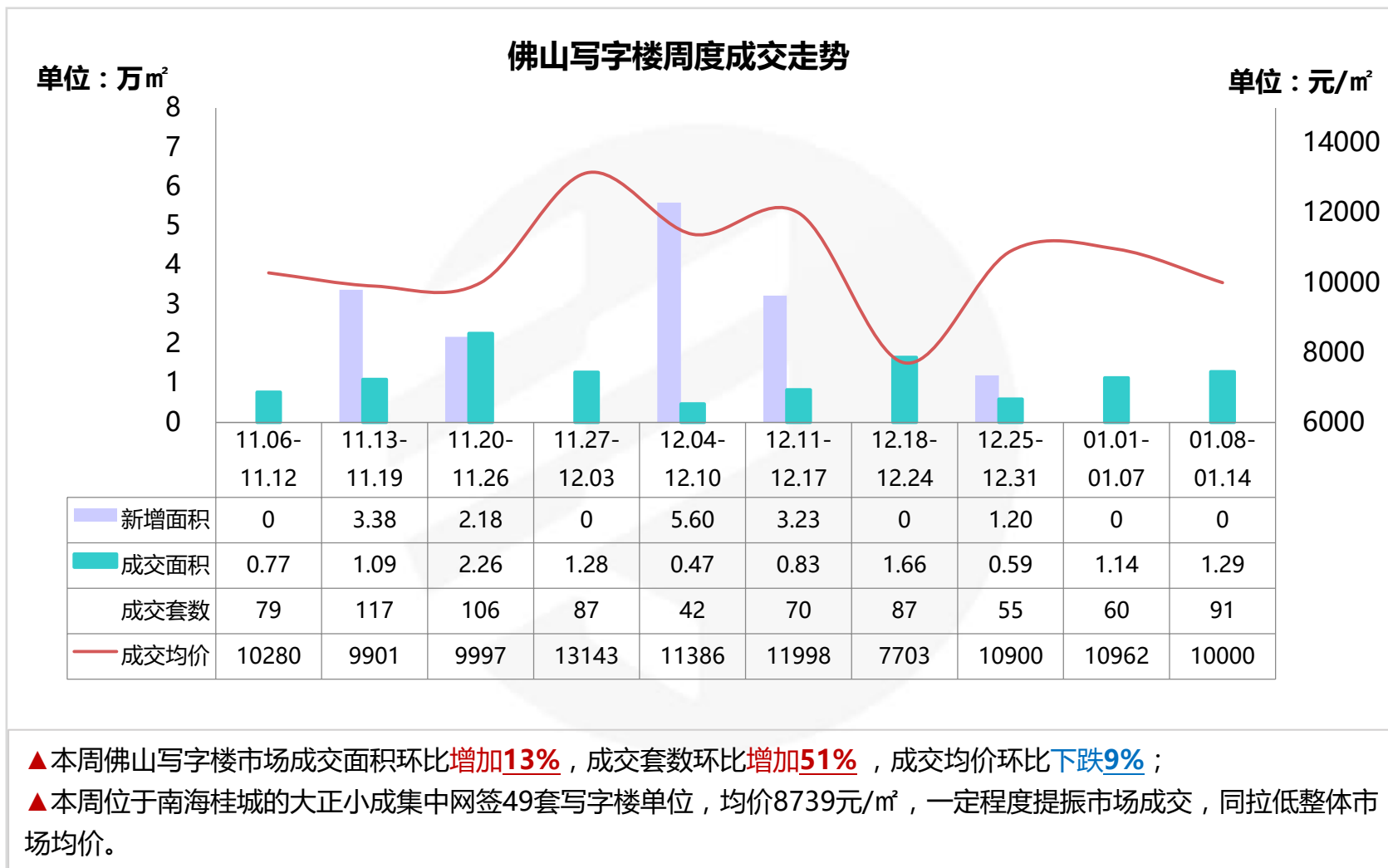
备注：

▲丰麒公司包销，装修套餐有750元/m²和1250元/m²两种可选。

商业公寓：丽日广场户型图



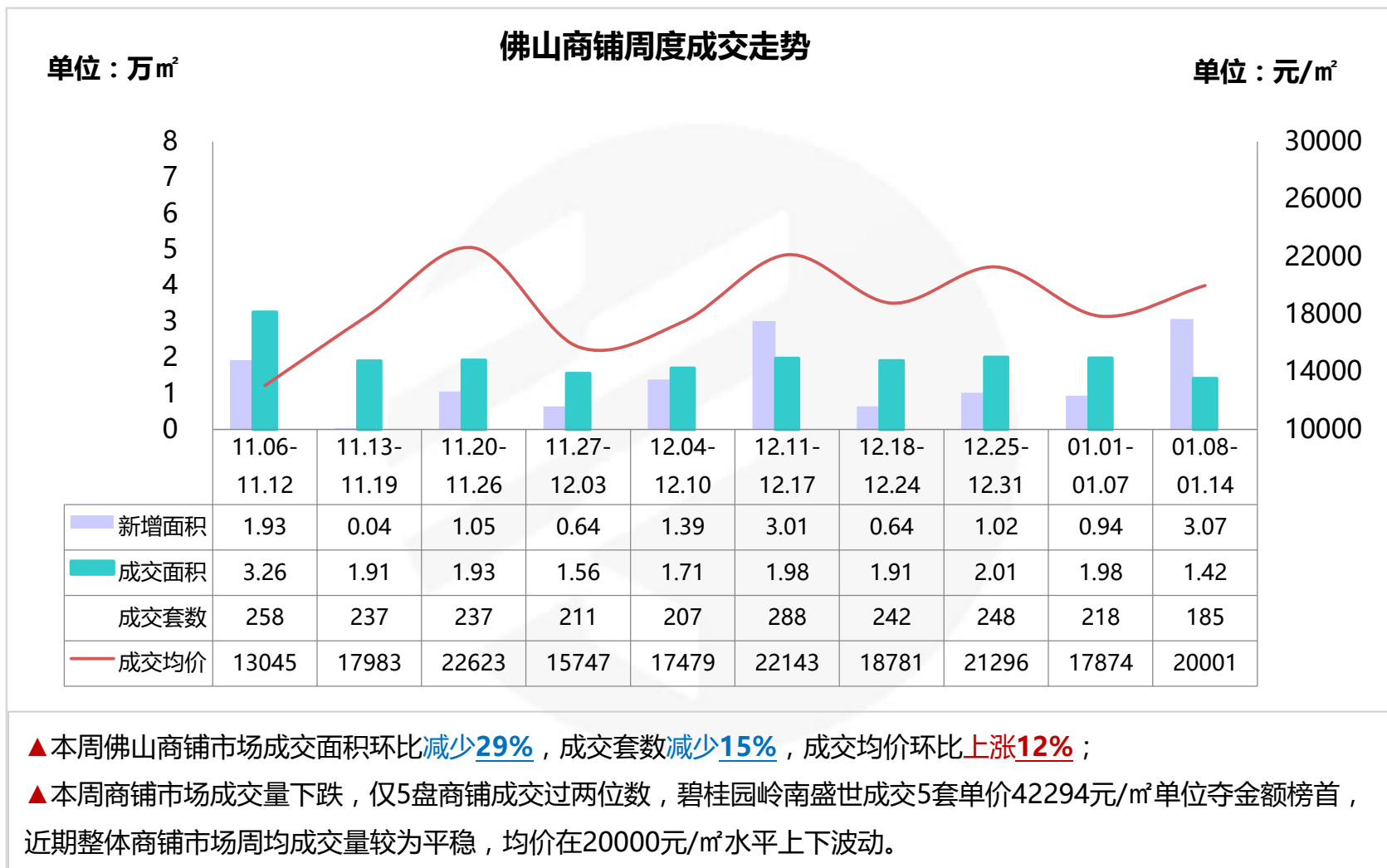
写字楼：集体土地性质项目集中网签 市场量增价跌



写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海桂城	大正小成	5046	49	5774	8739	集体土地
2	南海平洲	嘉邦国金中心	3050	15	2247	13575	——
3	南海 千灯湖	智富大厦	1389	4	1447	9601	——
4	南海 三山新城	国际创智园	1352	4	1423	9500	——
5	南海里水	中企时尚商都	465	3	416	11173	——
6	南海大沥	广佛智城国际电商采购 中心	377	6	499	7553	——
7	三水大塘	华南纺织创新科技园	272	3	259	10497	——
8	顺德杏坛	信保广场	191	1	151	12632	——
9	南海平洲	创越时代·文化创意园	190	2	147	12913	——
10	禅城 季华西	佛山雄盛王府广场	173	1	144	12014	——
合计			12504	88	12506	10000	——

商铺：碧桂园岭南盛世网签过4万/平单位夺金额榜首



商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	3282	5	776	42294	——
2	顺德北滘	慧聪家电城	2799	9	907	30860	——
3	三水西南 中心区	三水冠军城	2461	14	862	28553	——
4	南海平洲	南舜怡海港	2111	10	528	40000	集体土地
5	高明荷城	水岸华庭	2081	28	2024	10282	——
6	南海盐步	润丰花园	1153	6	353	32638	——
7	高明荷城	绿色世嘉	1036	11	692	14971	——
8	南海 三山新城	第壹时区	1005	3	376	26753	——
9	顺德龙江	世博汇	844	8	512	16483	——
10	顺德龙江	龙江中心	662	11	278	23829	——
合计			17434	105	7308	23856	——

商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
禅城	石湾	保利碧桂园天汇	2018/1/3	5、6座	首层商铺	21	43-291	2576
南海	平洲	万科壹都荟	2018/1/9	1座，31层/3梯14户	LOFT	392	42-63	24357
					首层商铺	11	47-177	952
	大沥	保利珑门	2018/1/11	11座	首层商铺	5	62-133	454
					二层商铺	5	53-135	436
	千灯湖	万科金色领域	2018/1/12	6座，31层/4梯22户	平层	638	28-106	39770
					首层商铺	63	13-76	2766
	黄岐	星港城·万达广场	2018/1/12	2座，20层/5梯34户	平层	578	24-78	33575
					负一至七层 商铺	682	5-511	23946
顺德	龙江	碧桂园珑悦	2018/1/10	6、7座	商铺	11	29-72	648
	杏坛	金海岸德福华府	2018/1/10	1座	商铺	1	118.44	118
三水	西南中心区	聚金轩	2018/1/9	聚金轩	首层商铺	14	16-78	550
高明	杨和	欧浦花城	2018/1/12	二期3/4座	首层商铺	20	25-110	818

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、Kevin、Sing

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

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



广州地址：广州市越秀区东风东路761号
丽丰中心23楼04-07室
电话：(020) 83560280
传真：(020) 83561860
邮箱：gd@kingswick.cn



佛山地址：佛山市南海区桂澜中路23号
南海万科广场写字楼10楼04-06室
电话：(0757) 83218338
传真：(0757) 83218138
邮箱：fs@kingswick.cn