




**广东或逐步取消预售制度 中秋假期楼市推新积极**

**KINGSWICK**

**广佛周报2018年第36期** (2018.09.17-2018.09.23)

 经纬市场研究中心 2018年9月25日

## 经纬（中国）

---

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

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



# CONTENT 目录



## PART I

### 宏观背景

解读最新政策及行业资讯

## PART II

### 土地市场

把脉土地投资价值

## PART III

### 3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

### 3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



# MACRO BACKGROUND 【 I 】

## 宏观背景

---

### **广东或逐步取消商品房预售制度 佛山二套房贷首付重回三成**

摘要：广州精简引进人才入户资料；穗买二手房将有“说明书”；南沙湾打造粤港澳大湾区创新合作先行区；广深港高铁香港段23日正式运营；广州地铁规划再延伸至佛山。

# 广东或逐步试点取消商品房预售制度 现仅征求意见研究中

9月21日，广东省房地产协会向各副会长单位下发《关于请提供商品房预售许可有关意见的紧急通知》称，广东省住房和城乡建设厅已拟定了“关于商品房预售许可事项调整”的材料，并将于9月25日上报住房和城乡建设部。

《通知》称，住建部向包括广东在内的6省住建厅下发《关于对现有行政许可事项进行清理论证并对已取消下放落实情况进行全面评估的函》中就要求，“对商品房预售许可进行深入研究，建议保留或提高许可条件的，要列明法律法规依据外的理据，充分论证继续保留或提高许可条件的合理性、必要性；建议取消的，要同步研究提出事中事后监管措施。”

《通知》显示，广东省住房和城乡建设厅已拟订“关于商品房预售许可事项调整”的材料，并将于9月25日上报住建部。材料“关于商品房预售许可事项调整”提出，商品房预售制度存在导致工程烂尾、违法违规销售、交易不公平、房屋面积管理职能难以厘清、不平衡发展和低效率竞争等风险，建议降低预售制带来的高杠杆效应，逐步取消商品房预售制度，全面实施现售。这意味着，广东或取消1994年开始实行的“商品房预售制度”。

对此，省房协的相关人士表示，目前通知正在征求意见过程中，是否会正式发布还待最终意见的汇总和研究。

网易房产/广州日报 2018-9-22

经纬点评：商品房预售制度是我国房地产业能够快速发展的重要基础条件之一，但同时伴随大量买卖纠纷和潜在风险。近年来取消商品房预售制度的呼声时有，不过尚未有区域正式取消。本次消息的传出，显示为建立房地产长效机制及避免房地产各类风险，商品房预售制度的改革或势在必行。不过制度改革将影响到房企的资金安排、建设计划乃至战略规划等重大事项，对整个房地产行业影响极大，且现正在征询意见阶段中，短期内实施可能性不大，未来或会逐步加大规范，给市场适应期。目前信号的传出，资金链紧张的房企或会调整策略，加快出货步伐。



# 广州精简引进人才入户资料 入户连续社保缩短至6个月

广州市人社局近日印发了《广州市人力资源和社会保障局关于实施减证便民优化广州市引进人才入户申报材料的通知》，大幅精简引进人才入户申报材料。据悉，本项措施从10月1日起开始实施。

根据《通知》要求，取消提供引进人才入户申报材料达12项，包括调动或就业登记材料、身份证复印件等大量申报材料均不用再提交，精简幅度超过原材料的四分之三。精简后必备材料减少到两项，选择补充类材料减少到五项。

目前《通知》主要是对申报材料及证明事项的清理，不涉及广州市人口调控主体文件对引进人才入户的申报条件、标准等实体性的改变。同时，此次简化材料取消了档案的商调、转递等证明材料，并对有人事档案但无同意调出函的申报人的社保年限要求与有人事档案有同意调出函的申报人的标准统一办理（**即在所引进单位缴纳社保满6个月**）。其他申报人的社保年限要求一律按照穗府〔2014〕10号和穗发改人口〔2014〕10号的规定进行申报。

广州日报 2018-9-19

经纬点评：广州市精简引进人才入户申报资料、缩短连续社保月份，人才入户有望加快，短期内有望增加户籍人口，对楼市而言，则增加有资格购房群体。但值得注意，该《通知》不涉及人才入户申请条件和标准等实体性的改变，而缩短社保月份仅针对部分特定条件群体，户籍人口短期内增加数量或有限。

## 为保障买家权益 买二手房将有“说明书”

据了解，广州市住建委目前正在推进规范性文件《房屋状况说明书》的立法工作，预计年底前完成。今后促成二手房交易的中介机构，须通过存量房网上交易系统制作《房屋状况说明书》，明晰房屋的相关状况，供买卖双方当事人查看并签名确认，最大限度保障消费者知情权，进一步促进交易信息公开透明。

此外，规范性文件《广州市存量房交易资金管理办法》也正在征求相关部门意见，出台后将进一步规范二手房交易资金的监管，保障交易安全。

市住房城乡建设委提醒广大市民，为保障自身合法权益，购房前应充分了解广州市住房限购、信贷、税收等政策的最新规定，查验相关公示资料，选择证照齐备的中介机构代理房屋交易，合法、理性购房。

广州日报 2018-9-18

经纬点评：《房屋状况说明书》和《存量房交易资金管理办法》均体现了政府对二手交易安全性、信息透明度、保障交易安全的重视，有效保障消费者知情权和确保二手房资金交易安全，有助广州进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制。

# 南沙湾打造粤港澳大湾区创新合作先行区 宜居之城未来可期

位于南沙区中心位置的南沙湾未来将打造成粤港澳大湾区创新合作先行区、粤港澳大湾区海上门户、广州国际海洋文体休闲中心。9月18日，广州南沙新区南沙湾地区控制性详细规划修编出炉，其中提出，围绕南沙湾滨海一线地区，打造一条连续、公共、开放的长20公里的滨海岸线，营造最具活力的滨水空间。

规范范围属南沙街，北至有荣船厂，西至黄山鲁森林公园，东至虎门水道，南至凫洲水道，规划用地总面积为2407公顷。规划人口24万人，城市建设用地面积1804.68公顷。其中居住用地409.59公顷，多功能混合用地127.64公顷，公共管理与公共服务设施用地404.28公顷，道路与交通设施用地36494公顷，公用设施用地共9.89公顷，绿地与广场用地346.07公顷。

形成“一心两带三片四核多廊”的规划结构。“一心”，即黄山鲁森林公园为绿心；“两带”，即串联南沙岛的风情大道、展示形象富有魅力的滨海活力带；“三片”，即北部海洋文化休闲区、中部珠江口游憩商务区、南部国际科技创新区；“多廊”，即依托河涌绿地、山体与防护绿地形成5条生态型廊道，5条都市型廊道。

广州市国规委 2018-9-18



经纬点评：南沙湾的规划定位涵括了区域原有的丰盛资源、展望大湾区远景。规划以清晰的定位强化了南沙湾的城市发展格局，不但供应大量宅地，还有充足的商业和科研用地，显示政府要发展高新产业的决心，区内的轨道规划、交通枢纽、学校资源、各类生活文化配套设施，以及滨海港口资源，充分显示南沙湾未来将是宜居宜商的活力之城。



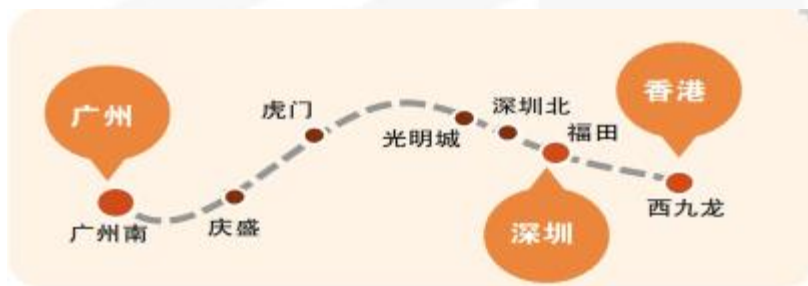
# 广深港高铁香港段23日正式运营 粤港澳大湾区1小时生活圈形成

9月23日，广深港高铁香港段正式运营，香港瞬时连接位居全球第一、超过25000公里的内地庞大高铁网络。

广深港高铁香港段以香港西九龙站为起点，全长26公里，从香港西九龙站到广州南站仅需47分钟，到深圳北站约23分钟，从香港西九龙站至深圳福田只需14分钟，粤港澳大湾区一小时生活圈近在眼前。

据介绍，广深港高铁连接“三纵一横”高铁网，通过京广客运专线、沪昆客运专线、杭福深客运专线及贵广客运专线，通车初期，即连接内地44个长短途站点，包括短途6个车站，即福田、深圳北、光明城、虎门、庆盛及广州南，直通38个长途站点，包括汕头、长沙、桂林、北京和上海。

广州日报 2018-9-23



经纬点评：广深港高速铁路香港段的正式开通，为香港和内地居民往返两地增添多一出行选择。高铁香港段正式接入国家高铁网络，不但贯通广州、深圳、香港三个粤港澳大湾区龙头城市，使三地融入粤港澳大湾区“一小时生活圈”，还将香港连接至首都经济圈和长三角区域，进一步接通国家三大经济圈，有助增强区域之间的协同效应，创造更多发展机遇，进一步提升粤港澳大湾区战略发展地位。

# 多个地铁站换乘浮现 多条线路首次曝光 穗内外轨道连接紧密

据悉，地铁12号线、5号线东延段、地铁10号线、7号线二期等线路陆续启动工程总承包招标，透露了多条规划新线和重点车站的设计，其中多条线路为首次曝光。

- 12号线：云溪公园站将换乘佛山地铁8号线，**透露佛山地铁8号线进一步东延至云溪公园站**。大学城北站与4号线、12号线支线换乘，12号线支线将计划在大学城北站分叉，并经过大学城南岸。岭南广场站可换乘**28号线**。赤岗站与19号线、8号线换乘。
- 5号线东延段：将在黄埔客运港站与黄埔1号线、25号线换乘，**两条均为广州首次曝光的线路**。
- 7号线二期：裕丰围站将换乘规划25号线、13号线。加庄站换乘29号线和23号线，23号线首次出现在公开文件。
- 10号线：要进一步落实本线在广钢新城站引出衔接佛山的支线方案，未来或设支线往佛山。

## 招标中首次透露多条规划中地铁线路：

- 佛山8号线由早期规划起于佛山城际站止于广州槎头站，如今从槎头站往东延并经过云溪公园站，中途与广州地铁8号线、14号线二期、2号线相交，未来是否进一步东延有待公布。
- 28号线定位为广州东西向市域快线，西起佛山西站，东至广州新塘，全长63.8公里，占用了原来19号线芳村至琶洲西区的走廊，搭建佛山西站铁路枢纽至广州的快速通道。
- 黄埔1号线到底是有轨电车、地铁抑或其他制式，目前没有更多消息；25号线两个站浮现，均在黄埔区，位置比较靠近珠江，至少10公里与5号线平行。
- 23号线将由开发区进入增城，途经中汽研、珠江钢琴、永旺梦乐城、万达等多家企业。

广州日报 2018-9-19/21

经纬点评：信息透露广州地铁线多个站点换乘密集，并交汇多条新规划地铁线路，显示广州市内地铁线路覆盖更多的轨道交通空白点，加强市中心与外围区域的轨道交通连接，而多个新曝光的路线或延伸或连接佛山和东莞轨道，进一步完善与周边城市的交通对接，有助形成一小时生活圈，进一步增强广州在粤港澳大湾区交通枢纽中心地位。

## 佛山二套房首付重回最低三成 楼盘付款政策趋宽松

在佛山，二套房首付有机会低至三成，而多数楼盘对于房贷门槛的政策，相对于过去一年来说，变得更加“亲和”。昨日，南都记者以购房者身份咨询佛山部分银行获悉，目前佛山二套房首付仍旧以四成左右为主，购买144平方米以上的“豪宅”，二套房首付最低则要六成。不过，也有银行工作人员告诉记者，对符合还清贷款、购房面积低于144平方米等相关优惠政策的客户，二套房首付还可低至三成。

“就银行这边来说，二套房最低还可以做到三成，但并不是所有人都符合这个优惠政策。”建设银行一名客户经理告诉记者，该行对二套房的首付标准主要以是否限购区域和是否还清贷款等情况区分。在符合相关优惠政策的情况下，该行一、二套房的首付基本一致，只是房贷利率的执行标准会有所变化。“一般来说，满足购房面积低于144平方米、已结清名下的房贷、或未还清贷款但是按揭房子处于非限购区域等条件的客户，可享有首付低至三成的优惠。”与此回答相似的还有佛山农商银行、交通银行、农业银行和广发银行等银行，几家银行均对符合相关要求的客户，首付成数则按照最少三成的标准实施。

而此前把贷款买房放在“付款鄙视链最底端”的楼盘，随着销售压力的加剧，以及装修款对于置业者预算压力的综合考量，也对付款政策越来越宽松，除了部分价格回调的楼盘仍旧要求“一次性付款”之外，多数楼盘表示：“接受购房者在银行获批的最低首付。”

南方都市报 2018-9-21

经纬点评：佛山二套房贷首付比例可低至三成，虽然要取得首付三成还有严格的前提条件，但在调控政策从严之下，购房付款政策趋宽松，有助减轻买家的首付压力，降低置业门槛。现时正处金九银十楼市销售旺季，近期房企为回笼资金大力促销，楼价有较大优惠幅度，加上二套房贷首付有条件地重回三成，有助刺激买家加快入市。



# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **广佛五宗商服用地均底价成交 两地再增四宗地块挂牌**

摘要：合景泰富底价夺科学城“蚊”型商务地；美的全自持地块将打造互联网、大数据产业研发基地。广州黄埔科学城挂牌两宗商服地块，顺德挂牌商住及商服地块各一宗。



2.1 | 土地成交 |  
LAND TRANSACTION





# 广州：合景泰富底价夺科学城“蚊”型商务地



## <1> 黄埔科学城

**地块编号:** KXC-K2-4 广州开发区科学城开创大道以南、新阳西路以东

**交易时间:** 2018-9-21 (周五)

**土地性质:** 商服用地

**占地面积:** 5297m<sup>2</sup>

**容积率:** FAR≤3.0

**建筑面积:** 15891m<sup>2</sup>

**起始总价:** 14059万元

**起始楼面价:** 8847元/m<sup>2</sup>

**成交总价:** 14059万元

**楼面地价:** 8847元/m<sup>2</sup>

**溢价率:** 0%

**竞得人:** 广州市恒德房地产开发有限公司 (合景泰富)

**备注:**

▲竞得人须承诺, 项目建成投入运营后, 在黄埔区、广州开发区实际经营办公, 经营期限须在30年以上, 并在项目注册后的10年内原则上不得减资、撤资或延期入资; 在签订《国有建设用地使用权出让合同》当年在黄埔区、广州开发区成立华南区总部公司, 并成立或迁入教育和旅游版块的公司, 并长期经营办公;

▲于土地交付后两年内建成并投入使用, 物业投入使用后第一个完整财务年度华南区总部及所管理的各企业实现营业收入不低于人民币30亿元, 缴纳税收不低于人民币7,200万元;

▲项目建成后, 受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的70%, 自持物业必须整体确权, 10年内不得销售 (含预售和现房)。

# 佛山：乐平金融新区小体量商服地底价成交



**<1>三水乐平**

地块编号：TD2018(SS)WG0022  
交易时间：2018-9-20（周四）  
土地性质：商服用地  
占地面积：0.91万㎡  
容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0  
建筑面积：2.73万㎡

**起始总价：2160万元**  
**成交总价：2160万元**  
**成交楼面价：792元/㎡**  
**溢价率：0%**

**竞得人：广东新媒体产业园发展股份有限公司等共2个主体组成的联合体**

**备注：**

- ▲ 1、地块以价高者得的形式竞拍
- ▲ 2、地块内建设的服务型公寓，建筑面积不得大于5984平方米



# 佛山：三水车站旁商服地底价成交 需配建加氢站



## <2>三水西南

地块编号：TD2018(SS)WG0023

交易时间：2018-9-20 (周四)

土地性质：商服用地

占地面积：0.75万 $\text{m}^2$

容积率： $\text{FAR} \leq 0.8$

建筑面积：0.60万 $\text{m}^2$

起始总价：4000万元

成交总价：4000万元

成交楼面价：6650元/ $\text{m}^2$

溢价率：0%

竞得人：佛山市三水区国杰物资有限公司

备注：

- ▲ 1、地块以价高者得的形式竞拍
- ▲ 2、竞得人需在宗地范围内配建规模为三级（含）以上，供应量在500公斤（含）以上的加氢站，该加氢站需于2018年12月31日前竣工

# 佛山：北江新区小型商服地底价成交 需配建加氢站



## <3>三水河口片区

地块编号: TD2018(SS)WG0024

交易时间: 2018-9-20 (周四)

土地性质: 商服用地

占地面积: 0.60万m<sup>2</sup>

容积率: FAR≤0.8

建筑面积: 0.48万m<sup>2</sup>

起始总价: 3150万元

成交总价: 3150万元

成交楼面价: 6594元/m<sup>2</sup>

溢价率: 0%

竞得人: 佛山市三水区国杰物资有限公司

备注:

- ▲ 1、地块以价高者得的形式竞拍
- ▲ 2、竞得人需在宗地范围内配建规模为三级(含)以上, 供应量在500公斤(含)以上的加氢站, 该加氢站需于2018年12月31日前竣工



# 佛山：美的底价摘全自持地块 将打造互联网、大数据产业研发基地



## <4> 顺德北滘

地块编号：TD2018 (SD) WG0015

交易时间：2018-9-25 (周二)

土地性质：商服用地

占地面积：3.30万 $m^2$

容积率：1.0 < FAR ≤ 4.0

建筑面积：13.19万 $m^2$

起始总价：21287万元

成交总价：21287万元

成交楼面价：1614/ $m^2$

溢价率：0%

竞得人：美的集团股份有限公司

备注：

- ▲ 本宗地上建筑物由竞得人自持，用于打造互联网、大数据产业研发基地；
- ▲ 自项目用地交付之日起36个月内，竞得人在本宗地上的固定资产投资额不得少于39200万元；
- ▲ 自项目用地交付之日起12个月内，竞得人需引进至少1家由世界500强企业控股的科技服务公司，且该公司实缴注册资本不得少于1亿元，迁入顺德区北滘镇之日起10年内不得迁离北滘镇。





2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING



# 广州：科学城五宗商务地打包成一宗 出让条件极其苛刻



## <1> 黄埔科学城

**地块编号:** KXC-I1-3 科学城科学大道以北、凝彩路以东

**交易时间:** 2018-10-22 (周一)

**土地性质:** 商服用地

**占地面积:** 4.74万m²

**容积率:** FAR≤3.0

**建筑面积:** 14.21万m²

**起始总价:** 88249万元

**起始楼面价:** 6210元/m²

**备注:**

▲竞得人须在黄埔区、广州开发区办理工商注册登记, 注册资金不少于人民币9亿元, 并长期经营 (30年以上);

▲竞得人或其实际控制人名下企业必须涵盖自有国际性品牌城市综合体、自有国际性品牌服务公寓、自有国际性品牌购物中心、房地产基金管理、城市更新等至少三个块。管理的房地产基金数量超过15只, 持有或管理的大型购物中心超过30家, 持有或管理的酒店或服务公寓超过100家;

▲项目建成后, 受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的70%, 自持物业必须整体确权, 10年内不得销售 (含预售和现房)。



# 广州：科学城再挂“蚊”型商务地 起拍单价超9千元/m<sup>2</sup>



## <2> 黄埔科学城

**地块编号:** LGPQ-A1-5 广州市黄埔区香雪八路以东、香雪大道中以南

**交易时间:** 2018-10-22 (周一)

**土地性质:** 商服用地

**占地面积:** 2049m<sup>2</sup>

**容积率:** FAR≤2.5

**建筑面积:** 4008m<sup>2</sup>

**起始总价:** 3615万元

**起始楼面价:** 9021元/m<sup>2</sup>

**备注:**

▲竞买申请人须为从事商贸批发及零售行业的企业。须承诺于土地交付使用后两年内投产项目投产后第三年达产，达产当年实现营业收入不低于33亿元人民币，达产年缴纳税收不低于1.2亿元人民币；

▲竞得人须已在黄埔区、广州开发区办理工商注册登记，注册资金不少于人民币1亿元，企业及其分支机构、子公司等须经营包括耐克、阿迪达斯等6个或以上的国际著名运动休闲品牌，经营网点须覆盖全国6个或以上的省份或直辖市，并长期经营；

▲竞得人须承诺，项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计容总建筑面积的70%，自持年限10年，自持物业必须整体确权，且10年内不得分割销售。

# 佛山：顺德容桂挂“蚊型”商住地 附近教育配套资源丰富



## <1> 顺德容桂

地块编号: TD2018(SD)XG0021

交易时间: 2018-10-23 (周二)

土地性质: 商住用地

占地面积: 0.73万 $m^2$

容积率:  $1.0 < FAR \leq 2.5$

建筑面积: 1.84万 $m^2$

起始总价: 13263万元

起始楼面价: 7195元/ $m^2$

备注:

- ▲ 当土地竞买价格达到18923万元时, 竞买方式转为竞自持;
- ▲ 本次出让计收出让金的地下停车库建筑面积不高于5963平方米;
- ▲ 竞得方须在本地块内无偿配件社区用房, 建筑规模 $\geq 600m^2$ 且 $\leq 2500m^2$



# 佛山：顺德北滘再挂全自持地块 将打造智慧家居软件产业基地



## <2> 顺德北滘

地块编号：TD2018(SD)WG0020

交易时间：2018-10-22 (周一)

土地性质：商服用地

占地面积：3.73万㎡

容积率：1.0 < FAR ≤ 4.5

建筑面积：16.81万㎡

起始总价：35035万元

起始楼面价：2085元/㎡

备注：

- ▲ 本地块上建筑物需由竞得人全部自持；
- ▲ 竞得人须用于发展“行业（企业）管理和信息化解决方案开发、基于网络的软件服务平台、软件开发和测试服务、信息系统集成、咨询、运营维护和数据挖掘等服务业务”范围的产业，打造智慧家居软件产业研发基地。项目至少20%计容面积用于该产业；
- ▲ 地块竞得者在1年内须引进至少1家由世界500强企业控股的符合上述产业的子公司落户顺德北滘镇且该子公司落户北滘起5年内实缴注册资本不得少于1亿元；
- ▲ 竞得人在拿地3年内，竞得人在本宗地的固定资产投资额不得少于73800万元。





2.3 | 出让预告 |  
SELL ADVANCE NOTICE



# 广佛土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2018/9/30	黄埔	SWD-A-1 生物岛月湾一路以西、螺旋二路以北	商服	0.5	≤1.5	0.75	0.22	3771
	2018/10/10	番禺	番禺区桥南街南城路西侧 QNJ15-01地块	商服	0.97	≤3.2	3.1	3.1	10000
	2018/10/10	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A18091	住宅	4.88	≤2.7	13.17	14.53	11034
	2018/10/10	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A18090	住宅	3.53	≤2.7	9.53	10.52	11034
	2018/10/10	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A18089	住宅	4.37	≤2.7	11.81	13.03	11033
	2018/10/10	白云	白云区人和镇方石村，江人三路以南AB0611054、AB0611056	住宅	6.14	≤2	9.36	14.03	15000
	2018/10/10	白云	白云区钟落潭镇良田村 AB0809019	住宅	0.97	≤2.5	2.03	0.66	3245

后页续

# 广佛土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	2018/10/10	增城	增城区中新镇中新村 83103200A18048	住宅	1.7	≤2.6	4.21	5.06	12000
	2018/10/10	南沙	2018NJY-8 横沥镇灵山岛尖 C1-22-05地块	商住	2.01	≤4.5	7.54 (已扣除配建)	9.50	12605 (已扣除配建)
	2018/10/10	黄埔	CPPQ-A1-3 广州市黄埔区长岭居长岭路以南	住宅	4.24	≤2.0	6.39 (已扣除配建)	9.54	14927 (已扣除配建)
	2018/10/10	黄埔	YH-A3-7 广州开发区长岭居永顺大道以南、万科山景城以西	商住	4.94	≤2.9	13.61 (已扣除配建)	15.75	11574 (已扣除配建)
	2018/10/22	黄埔	XC-I1-3 科学城科学大道以北、凝彩路以东	商务	4.74	≤3.0	14.21	8.82	6210
	2018/10/22	黄埔	LG PQ-A1-5 广州市黄埔区香雪八路以东、香雪大道中以南	商务	0.20	≤2.5	0.40	0.36	9021
	2018/10/26	花都	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	12.49	19.77	15827

后页续



# 广佛土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2018/9/28	北滘	佛山市顺德区北滘镇碧桂南路北侧地块	科研、商住	23.32	A区: 1.0 < FAR ≤ 3.0 B区: 1.0 < FAR ≤ 5.0	87.59	13.40	1530
	2018/9/29	龙江	佛山市顺德区龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块	商住	3.89	地块一: 1.0 ≤ FAR ≤ 3.0	11.29	6.68	5918
	2018/9/29	大良	佛山市顺德区大良街道五沙工业园中-11-2地块	商住	3.24	1.0 ≤ FAR ≤ 2.5	8.09	3.24	4004
	2018/10/8	杏坛	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-09-02地块	科教、商服	8.69	FAR ≤ 1.8	15.64	1.54	1767
	2018/10/10	杏坛	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 ≤ FAR ≤ 2.0	16.72	8.03	4800

后页续



# 广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万 $m^2$ )	容积率	建筑面积 (万 $m^2$ )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/ $m^2$ )
佛山	2018/10/18	禅城	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	商住	17.29	FAR $\leq$ 3.5	60.36	20.92	3466
	2018/10/22	顺德	佛山市顺德区北滘镇新城05-C-04地块	商服	3.73	FAR $\leq$ 4.5	16.81	3.50	2085
	2018/10/23	顺德	佛山市顺德区容桂街道容桂大道中以西地块	商住	0.74	FAR $\leq$ 2.5	1.84	1.33	7195

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



# GUANGFO MARKET 【 III 】

## 广佛市场

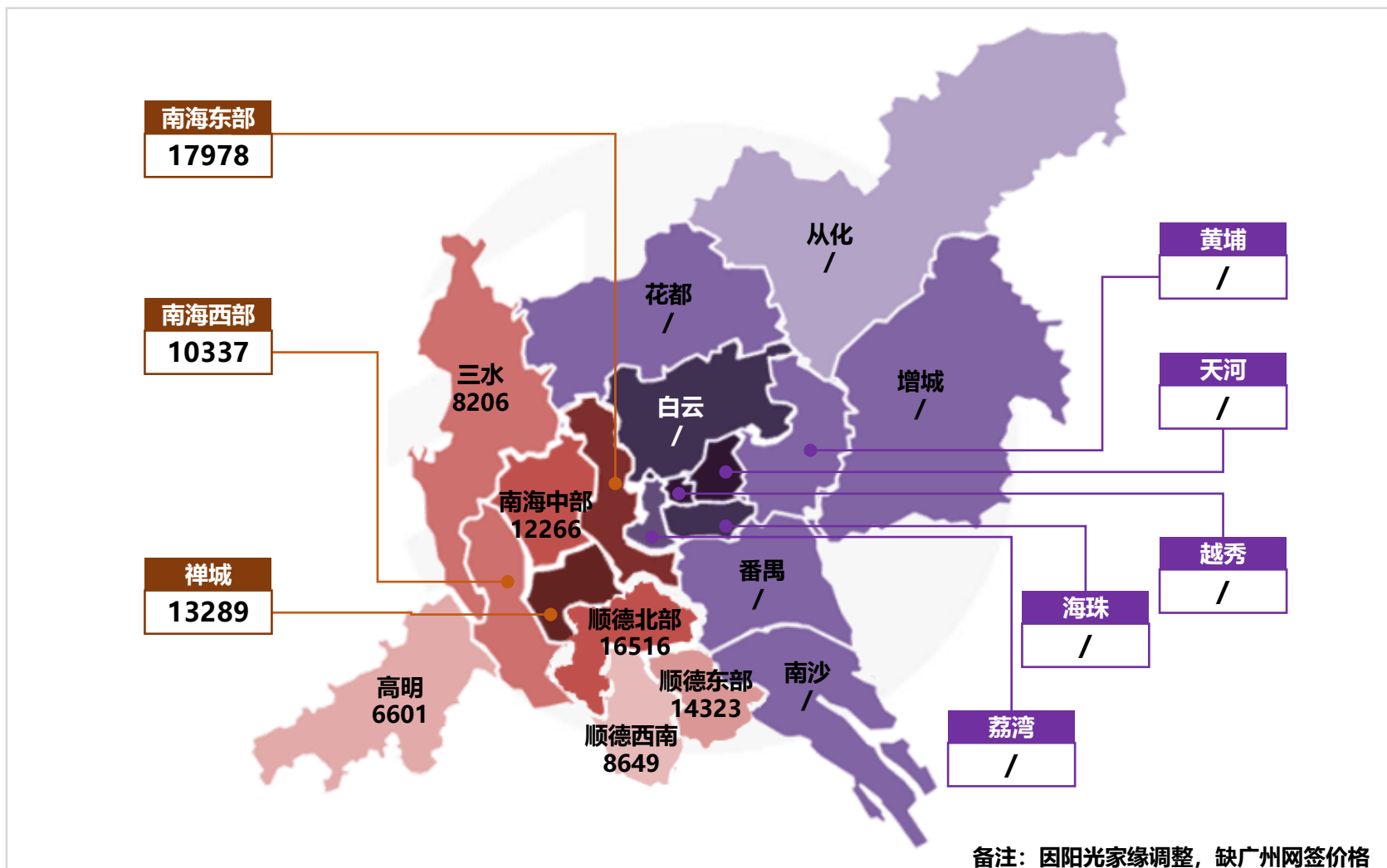
---

### **广佛新批预售量大幅增加 中秋假期21盘积极推新**

摘要：广州网签量创12周新高位，大量新货节前出证带动假期推新积极。佛山共24盘获批新增预售，14盘推新整体推售情况表现向好。



# 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

### **中秋节点带动供应推新环增 假期七盘加推近九百套新货**

摘要：中秋节前新批预售量大增，全市一周网签重上四千套，创近12周新高。中秋假期七盘加推，近九百套新货上市，去化普遍理想。

# 住宅新批预售：供应套数环升逾7成 全市23盘斩获预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
天河	珠江花城	5#、6#	2	93	11306
白云	越秀星汇云城	19-20#	2	50	4500
黄埔	宝厦花园	D-1#	1	39	3944
	越秀保利爱特城	15#	1	162	15982
	万科尚城	B6#、B8#	2	244	22419
花都	中海联阳光里	1#、2#	2	339	25792
	芙蓉墅	二区H-1~H~40、P-1~P-22、J-1~J-7、J-57~J-65、H-66、P-23、J-23、J-22、N-1、N-2	84	84	14515
	芙蓉荟花园	3#、4#	2	232	23288
	金融街·花溪小镇	21#	1	256	28368
南沙	碧桂园玺悦	5#	1	192	18510
	万科海上明月	A2#、A3#	2	274	22739
	南沙湾御苑	80-122#	42	86	35565
	星河山海湾	Y27~Y28#	2	30	4380
从化	溪岸茗亭	A-3#、A-4#	2	65	5789

# 住宅新批预售：供应套数环升逾7成 全市23盘斩获预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
增城	合景誉山国际	4#	1	185	17514
	金地香山湖	16-20#、26-28#、35#-38#、50#	13	88	16010
	嘉御豪庭	11#、12#	1	242	23624
	赛宝花园	36#、37#	2	135	14376
	万科春风十里	8#、9#	2	262	27632
	保利中航城	29#、30#	2	200	21177
	金地香山湖	G~3#、D-8#	2	141	17375
	富士康科技小镇	2#	1	112	13111
	保利合锦领秀山	A17#~A25#、B19#~B25#	22	22	3439
总计			192	3533	391354

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：商业供应环增三百套 办公供应环增超千五套

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 <sup>2</sup> )
荔湾	逸合商务中心	商业：1#	1	300	14347
黄埔	佳兆业城市广场	商业：10#、15#	2	38	3996
南沙	南沙滨海花园	商业：1-4#、1-3#	2	31	2534
花都	芙蓉荟花园	商业：芙蓉大道北16号之五	1	1	277
增城	嘉御豪庭	a12#	1	3	129
总计			7	373	21283

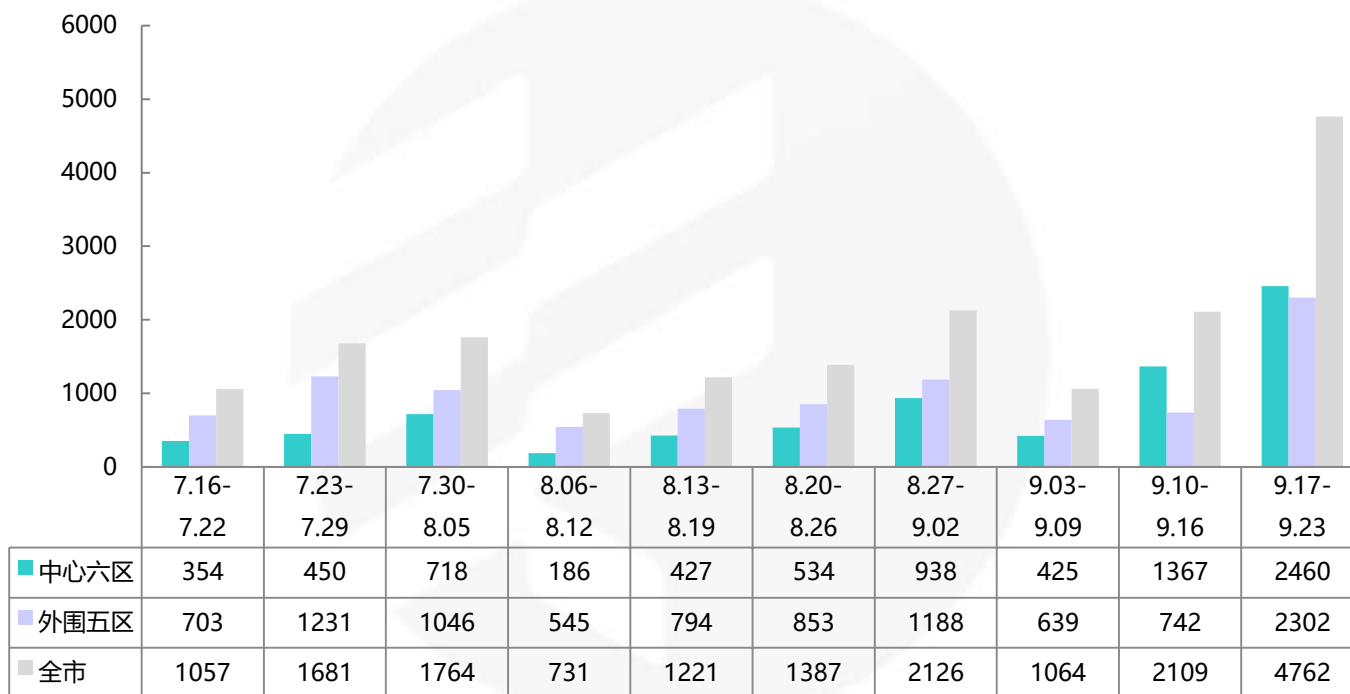
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
黄埔	佳兆业城市广场	办公：办公楼	1	560	29697
南沙	南沙滨海花园	办公：1-4#、1-3#	2	1040	62771
总计			3	1600	92468

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：全市网签突破4千套 创近十二周最高位

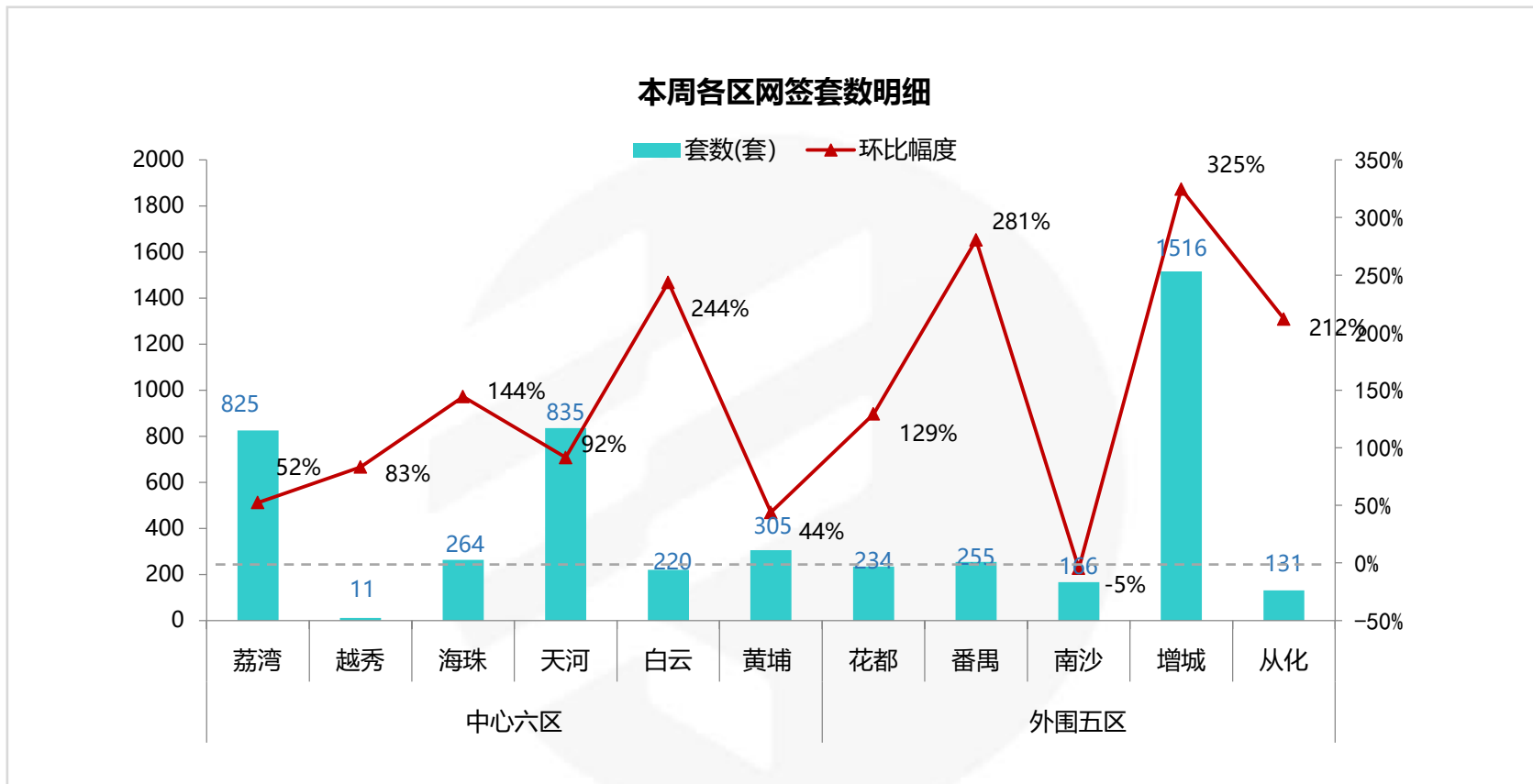
## 近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签4762套，环升125.79%。中心六区网签2460套，环升79.96%。外围五区网签2302套，环升210.24%。本周外围区大幅上升，拉升全市网签。

# 本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签十涨一跌。中心六区网签量均上涨，其中荔湾、天河网签均在八百套以上，海珠、白云、黄埔网签均在两百套以上，白云网签环升幅度高达244%；越秀持续低位网签。

▲ 外围五区除南沙外均环涨，其中花都、番禺、从化虽然网签量在100-300套，但环涨1-3倍；增城成为全市网签套数最高的区域，网签套数突破1500套，环涨325%，南沙环跌5%，网签量继续在200套以下徘徊。

# 新推动态：中秋假期推新积极 七盘推近九百套新货

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
保利花海湾	荔湾区百花路111号(近花地湾地铁站)	占地: 4.05万㎡ 总建: 14.36万㎡	9月21日(加推)	86-128㎡三至四房	1a栋, 61套	/	带装修 37000-40000	/
保利紫云	白云机场路西侧进棠乐路段(靠近霸王大酒店)	占地: 6.28万㎡ 总建: 29.84万㎡	9月21日(加推)	86-103㎡大三房	A6# 180套	开盘钜惠立减10万	带装修 35000-40000	成交约70%
中交汇通中心	南沙区明珠湾起步区灵山岛尖	占地: 4.08万㎡ 总建: 14.26万㎡	9月22日(加推)	公寓: 48-82㎡平层SOHO办公	C1栋, 260套	认筹98折、团购99折、一次性96折、分期98折	毛坯17000-20000	成交约85%
保利中航城	增城区科教城地铁21号线朱村站富士康科技小镇旁	占地: 18万㎡ 总建: 40.4万㎡	9月21日(加推)	94/126㎡复式三四房	29栋、30栋, 30套	保利26周年95折	带装修 22500-25000	成交约53%
富士康科技小镇	增城科教城(碧桂园城市花园对面)	占地: 36.3万㎡ 总建: 77.8万㎡	9月22日(加推)	105/118㎡三房、141㎡四房	2号楼, 112套	/	带装修均价约21000	成交约48%
合景誉山国际	增城区广园东新公路中段(增城中新镇)	占地: 197万㎡ 总建: 254万㎡	9月22日(加推)	78-126㎡三至四房	五区4栋, 186套	/	带装修 18000	成交约43%
实地蔷薇国际	增城区三联村蕉田地段	占地: 15.9万㎡ 总建: 61.7万㎡	9月22日(加推)	86-117㎡三至四房	11栋, 60套	/	带装修 24000	成交约80%

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心不完全统计



WWW.KINGSWICK.COM



# 荔湾：重点个盘开卖

## 【保利花海湾2018-9-21加推情况】



推售货量：1a栋，61套

户型配比：

户型	小三房	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	88	101	127-128	/
套数 (套)	18	15	28	61

推售价格：均价37000-40000元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖情况：/

备注：

▲政府指导价约32000元/m<sup>2</sup>。

# 荔湾：保利花海湾户型

100㎡大三房



87㎡小三房



# 白云：重点个盘开卖

## 【保利紫云2018-9-21加推情况】



**推售货量：**A6#，2-31F、每层6户，合计180套

**户型配比：**

户型	大三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	86-103	/
套数 (套)	180	180

**推售价格：**大三房带装修35000-40000m<sup>2</sup>/元。

**优惠情况：**开盘钜惠立减10万

**去化情况：**成交约126套，去化约7成

**备注：**

▲ 推出180套，其中有20套做特价单位，可做单合同，低至3.5万起

# 白云：保利紫云户型

86㎡三房



103㎡大三房





# 增城：重点个盘开卖

## 【保利中航城 2018-9-21 加推情况】



**推售货量：**推西区29#、30#，30套特价单位，为94㎡ 复式三房、126㎡复式四房。

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积(㎡)	94	126	/
套数(套)	/	/	30

**成交均价：**带装修价22500-25000元/㎡，

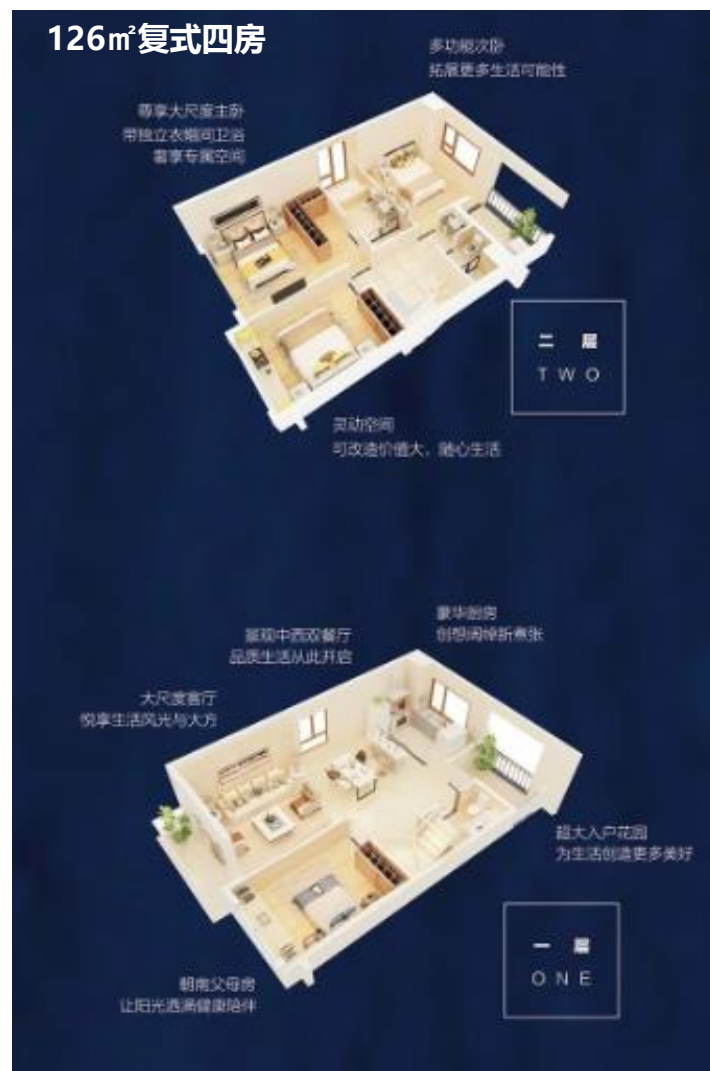
**优惠折扣：**保利26周年95折

**去化情况：**成交约16套，去化约53%

**备注：**

- 1、备案价20900元/㎡。
- 2、项目续销25/26/28栋94-126㎡四房，均价2.7万/㎡，特价单位优惠2000-4500元/㎡。
- 3、装修款付款情况：7天签约二成，12个月四成，15个月或者收楼前四成。

# 增城：保利中航城户型图



# 增城：重点个盘开卖

## 【富士康科技小镇 2018-9-22 加推情况】



**推售货量：**加推2号楼，1-28F，4户/层，为105-141 m<sup>2</sup>三至四房，共112套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	105	118/141	/
套数 (套)	56	56	112

**推售价格：**带装修均价约2.1万元/m<sup>2</sup>。价格与9月15日开盘时持平。

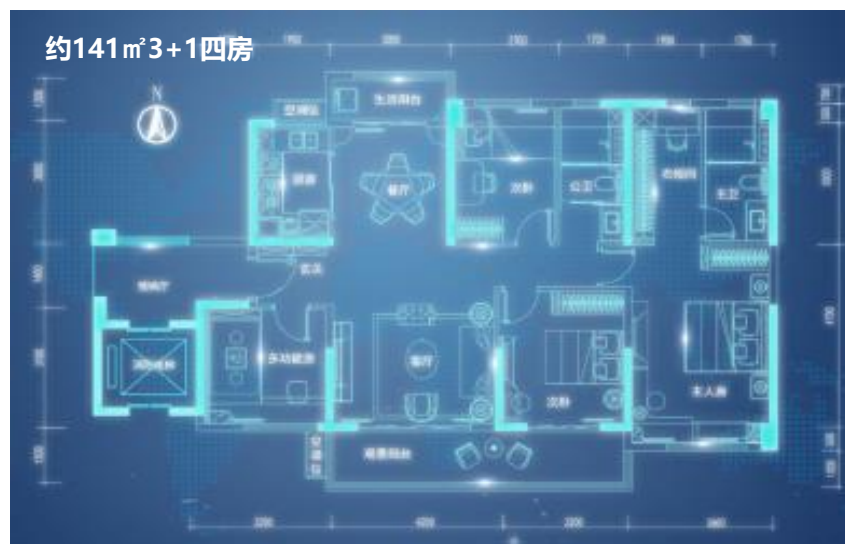
**成交情况：**成交约54套，去化约48%

**备注：**

1、截至24日，2号楼已经网签10套。



# 增城：富士康科技小镇户型图





# 增城：重点个盘开卖

## 【合景誉山国际 2018-9-22 加推情况】



**推售货量：**推五区4栋，两梯六户，2F-32F，共186套，78-126㎡三至四房。

**户型配比：**

户型	小三房	大三房	四房	合计
面积 (㎡)	78/84	97/101	126	/
套数 (套)	93	62	31	186

**成交均价：**带装修均价18000元/㎡

**销售情况：**销售约80套，去化约43%

# 增城：合景誉山国际户型图



- 户型1 约126.77㎡四房
- 户型2 约101.25㎡大三房
- 户型3 约94.26㎡大三房
- 户型4/5 约84.36㎡三房
- 户型6 约78.05㎡三房

# 增城：重点个盘开卖

## 【实地蔷薇国际2018-9-22加推情况】



**推售货量：**加推G11栋，1-32层，标准层6户，全栋共190套，为86-117㎡三至四房，是次推60套。

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	86/96㎡	117㎡	/
套数 (套)	/	/	60

**折后售价：**带装修均价24000元/㎡

**优惠折扣：**4万抵12万（86-117㎡），再享额外98折

**去化情况：**成交48套，去化约80%

**备注：**

1、8月初推G16栋，均价2.4万/㎡，续销14/16/18栋，均价2.4万/㎡，本次加推G11栋，均价持平。

# 增城：实地蔷薇国际户型图





# 本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荔湾	逸合中心	开放样板房	9月22日逸合中心开放样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 荔湾：逸合中心开放样板房



**项目位置：**浣花路荔湾儿童公园西侧

**占地面积：**2.6万 $m^2$

**建筑面积：**13万 $m^2$

**项目基础信息：**由5栋高层loft公寓及三层商业组成。

**项目动态：**

▲ 9月22日位于老荔湾板块的逸合中心开放样板房。首批将推出1#栋公寓，18层，4梯（含1货梯）17户。45 $m^2$ 的三房两卫和55 $m^2$ 的四房三卫。现正诚意登记2万元享99折，优先选房，吹风价4.5万元/ $m^2$ （带装修），预计10月13日开盘。

# 荔湾：逸合中心开放样板房

45m<sup>2</sup>三房两厅两卫



55m<sup>2</sup>四房两厅三卫



图片来源：网络图片



## 3.2 | 佛山房地产市场 |

### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

# 全市获批新增超57万方 其中三水独占6成

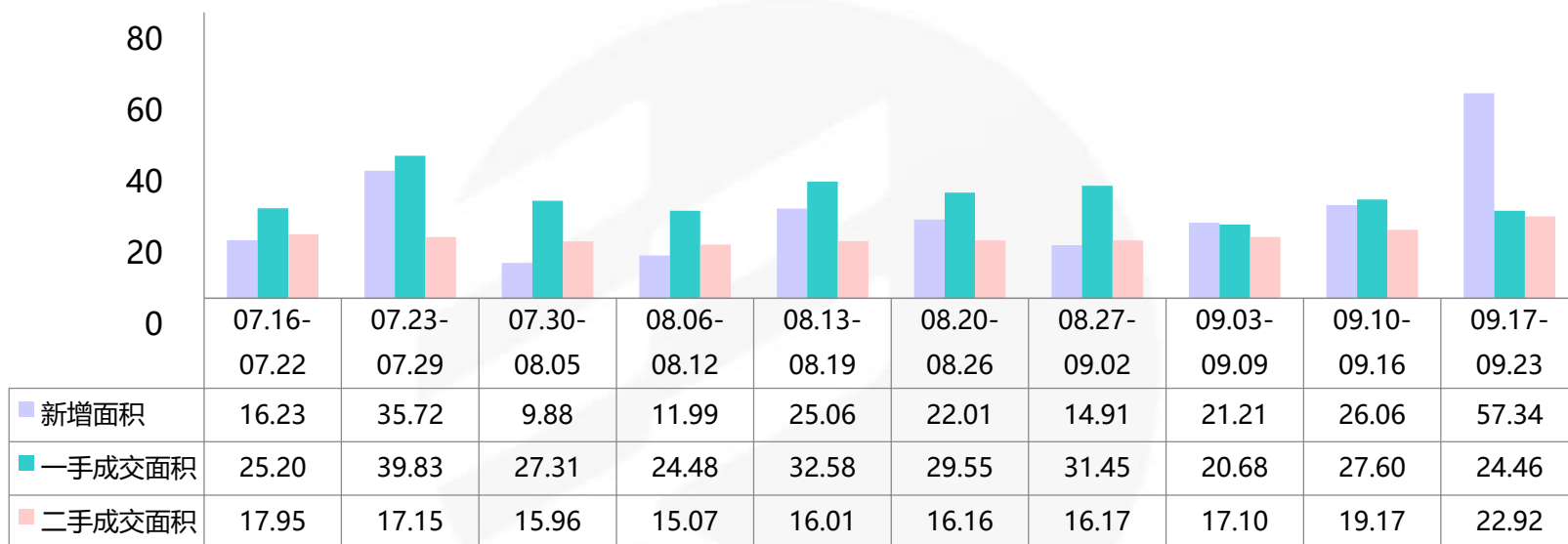
摘要：全市一手网签有所回落，二手网签一路上行，本周突破20万 $m^2$ ，全市共24盘获批新增预售；本周整体推售情况表现向好，但个盘去化分化明显，其中顺德和三水多个项目当日推售率达7成，亦有个别楼盘推售率仅得1-2成。



# 住宅：三水供应表现强势 顺德一手以逾千套网签领跑全市

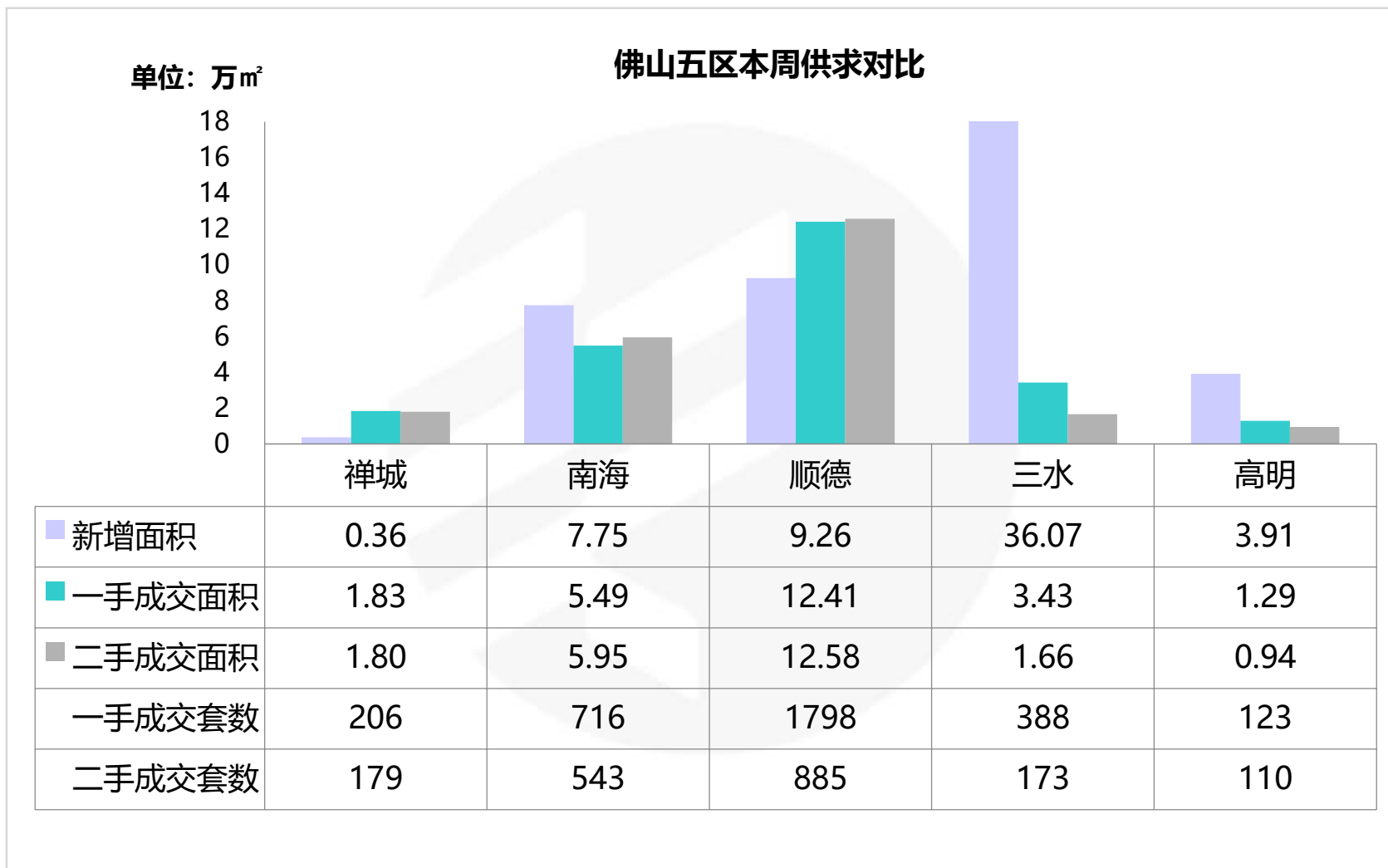
单位：万m<sup>2</sup>

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**减少10%**，二手成交面积环比**增加20%**。
- ▲ 全市一手网签有所回落，其中降幅主要来自南海和高明，而顺德网签放量显著，成五区唯一网签逾千套的区域；近期二手网签一路平稳上行，本周突破20万m<sup>2</sup>；新增方面，三水供应表现强势，一举新增逾36万m<sup>2</sup>，占全市6成供应。
- ▲ 金九月来到月底，本周整体推售情况表现向好，但个盘去化分化明显，其中顺德和三水多个项目当日推售率达7成，亦有个别楼盘推售率仅得1-2成，相信在楼盘营销活动的持续推动下，客户购房意愿会有所提高。

# 住宅：顺德网签独占鳌头 三水供应爆发新增面积逾36万方



# 住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
石湾	五矿崇文金城	2018/9/18	8座, 6层/1梯1户	叠墅/135-283	18	0.36
桂城	当代万国府	2018/9/20	5座, 47层/2梯3户 6座, 46层/2梯3户	四房/130-273	256	3.67
九江	恒大滨江御府	2018/9/20	6栋, 28层/2梯4户	三房/103 四房/123-124	105	1.21
罗村	尚观嘉园	2018/9/20	35-38座, 17层/2梯4户	三房/84-124 四房/134-135	264	2.87
杏坛	天宝豪庭	2018/9/18	1、2、3、4、5栋	三房 /83-106 四房 /110-120	499	5.33
勒流	顺德龙光玖龙府	2018/9/18	1栋	三房/89-98 四房/113	120	1.18
杏坛	万科金域学府	2018/9/21	1栋、2栋	暂未公布	323	2.75
云东海	碧桂园翡翠山	2018/9/18	六区1座, 18层/2梯4户	四房/133-143	72	1.02

后页续

# 住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
西南	三水冠军城	2018/9/18	14座, 33层/2梯5户	三房/85-106 四房/132-137	281	3.17
乐平	雍翠新城	2018/9/18	4座, 5座, 21层/2梯6户	三房/86-107	238	2.25
白坭	恒大山水龙盘	2018/9/19	35、36座,31层/2梯4户	三房/90-92 四房/120-122	240	2.54
大塘	金地艺境天成	2018/9/19	8栋,33层/2梯4户	三房/87-105 四房/125	128	1.29
西南	恒大郦湖城	2018/9/20	6、18、37、39、40座, 30层/2梯4户	三房/87-117 四房/143-178	742	7.39
乐平	龙光碧桂园悦府	2018/9/20	11座, 29层/2梯4户	三房/91-99	112	1.06
西南	博雅滨江	2018/9/20	46座, 32层/2梯4户	三房/103-114	123	1.34
西南	瀚洋居	2018/9/21	13座, 25层/2梯6户	二房/66-68 三房/81-94	144	1.16

后页续





# 住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
乐平镇	广乐颐景园	2018/9/21	2栋, 32层/2梯4户	三房/96 四房/115	124	1.01
云东海	旭辉江山	2018/9/21	12座, 32层/2梯4户	三房/88-106 四房/116	248	2.48
芦苞	万科魅力之城	2018/9/21	13、17座, 32层/2梯6户	三房/81-91 四房/121	384	3.47
云东海	中国通号	2018/9/21	一区1座、三区9座, 30层/2梯4户	三房/86-105 四房/113-128	216	2.22
西南	鸿安御花园	2018/9/21	14、18座, 33层/2梯4户	三房/91-106 四房/122	523	5.29
杨和	喜溢明苑	2018/9/20	2座1梯, 17层, 2梯6户	三房/91-110	96	0.92
明城	恒大山湖郡	2018/9/21	36、37、38、41、42座, 别墅	别墅/134-219	65	1.03
杨和	云山诗意	2018/9/21	17、18座, 26层/2梯3户	三房/100-106 四房/118-134	156	1.95
<b>合计</b>					<b>5477</b>	<b>57.33</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	城北	滨江首府	2018/9/22	5座	118	三房/90-99	18000-19000	—	14%
顺德	乐从	泰禾佛山院子	2018/9/22	C3座	132	四房/131 五房/183	24000-26000	认筹99折一次性95折	80%
顺德	勒流	龙光玖龙府	2018/9/23	1栋	120	三房/89-98 四房/113	14000-15000	99*99*99*99*98*98	100%
顺德	陈村	招商曦岸	2018/9/23	17座	162	三房/82-93 四房/111	18500-20000	—	16%
三水	芦苞	万科魅力之城	2018/9/20	13座	198	三房/82-90	8400-8600	—	100%
三水	芦苞	万科魅力之城	2018/9/22	17座	186	三房/82-90 四房/120	8400-8600	—	70%
三水	西南中心区	三水冠军城	2018/9/22	13栋	122	三房/87 五房/131	13500-14000	—	86%
三水	西南中心区	观景豪园	2018/9/20	10/14座	248	三房/93-103 四房/114-127 五房/151-168	10600-13400	—	12%

后页续

# 住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
三水	大塘	金地艺境天成	2018/9/22	8座	127	三房/85 四房/124	8400-8600	——	34%
三水	乐平	龙光碧桂园悦府	2018/9/22	11座单数楼层	56	三房/90 四房/99	10000-11000	——	91%
三水	三水新城	旭辉江山	2018/9/22	12座	248	三房/88 四房/116	12800-13800	——	89%
三水	西南中心区	博雅滨江	2018/9/23	46座	123	四房/103-114	9100-9300	——	63%
高明	明城	恒大山湖郡	2018/9/22	17座(01梯脚)	32	四房/126	7600-7800	——	19%
高明	西江新城	美的明湖	2018/9/22	五期6座	124	三房/105 四房/132	10000-12000	前期认筹98折, 开盘当天95折	17%
<b>合计</b>					<b>1996</b>	<b>合计</b>			<b>58%</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	碧桂园凤凰湾	11935	68	8109	14718
2	南海	时代水岸	9496	46	4972	19100
3	南海	万科金域缙香	7359	44	4256	17292
4	禅城	万科金色里程	4190	36	3234	12956
5	三水	万科城市花园	4185	60	5583	7495
6	南海	时代领峰	3285	22	2297	14301
7	顺德	伦教碧桂园珑湾	3243	20	2345	13829
8	南海	宏宇天御江畔	3217	20	2145	14996
9	南海	宇佳·滨江一号	3143	11	1164	26997
10	顺德	伦教碧桂园御府	3047	16	2147	14191

(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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	三水	万科魅力之城	2919.01	42	3742	7802
12	三水	时代南湾	2892.79	29	3074	9409
13	南海	保利茉莉公馆	2867	22	2397	11962
14	南海	南海万科广场	2851	15	1361	20948
15	南海	融创御府	2828	18	1894	14928
16	南海	恒大御湖湾	2673	19	2454	10892
17	南海	当代万国府	2672	12	1398	19107
18	南海	万科金色城市	2504	15	1447	17303
19	南海	广佛新世界	2486	16	1739	14297
20	南海	恒大悦府	2165	13	1404	15415
合计			<b>79958</b>	<b>544</b>	<b>57164</b>	<b>13987</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

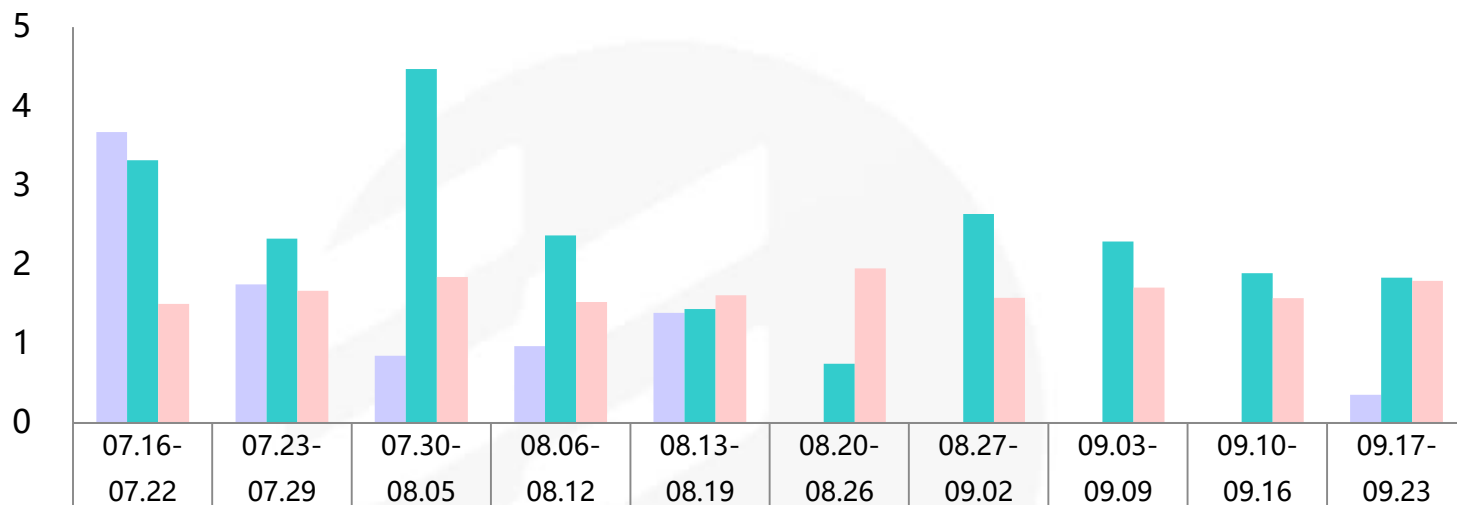
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**51%**，成交面积环比**减少55%**，成交均价环比**上涨7%**。

# 禅城：多盘营销动作频频 预计招商臻园月底推货入市

单位：万m<sup>2</sup>

禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**减少3%**，二手成交面积环比**增加14%**。
- ▲ 一、二手成交面积维持平稳，城北继续成为网签交易主场；本周正逢中秋，各板块楼盘的营销活动火爆，滨江首府自然加推的5座为2梯6户设计，户型面积涵盖90-99m<sup>2</sup>三房，入市价带装修18000-19000元/m<sup>2</sup>，另外还有多盘举办中秋活动暖场。
- ▲ 近期项目中粮珑湾祥云开放外展点以及招商臻园开放样板房等等大动作亮相，预计招商臻园将在本月底开盘推售。

# 禅城：重点个盘开卖

## 城北【滨江首府2018-9-22加推情况】



推售货量：5座，20层2梯6户，共118套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90-99	11210
套数 (套)	118	118

推售价格：18000-19000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然开售

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交14% (16套)

客户构成：禅城及桂城客户为主，以及有广州、大沥等周边客户。

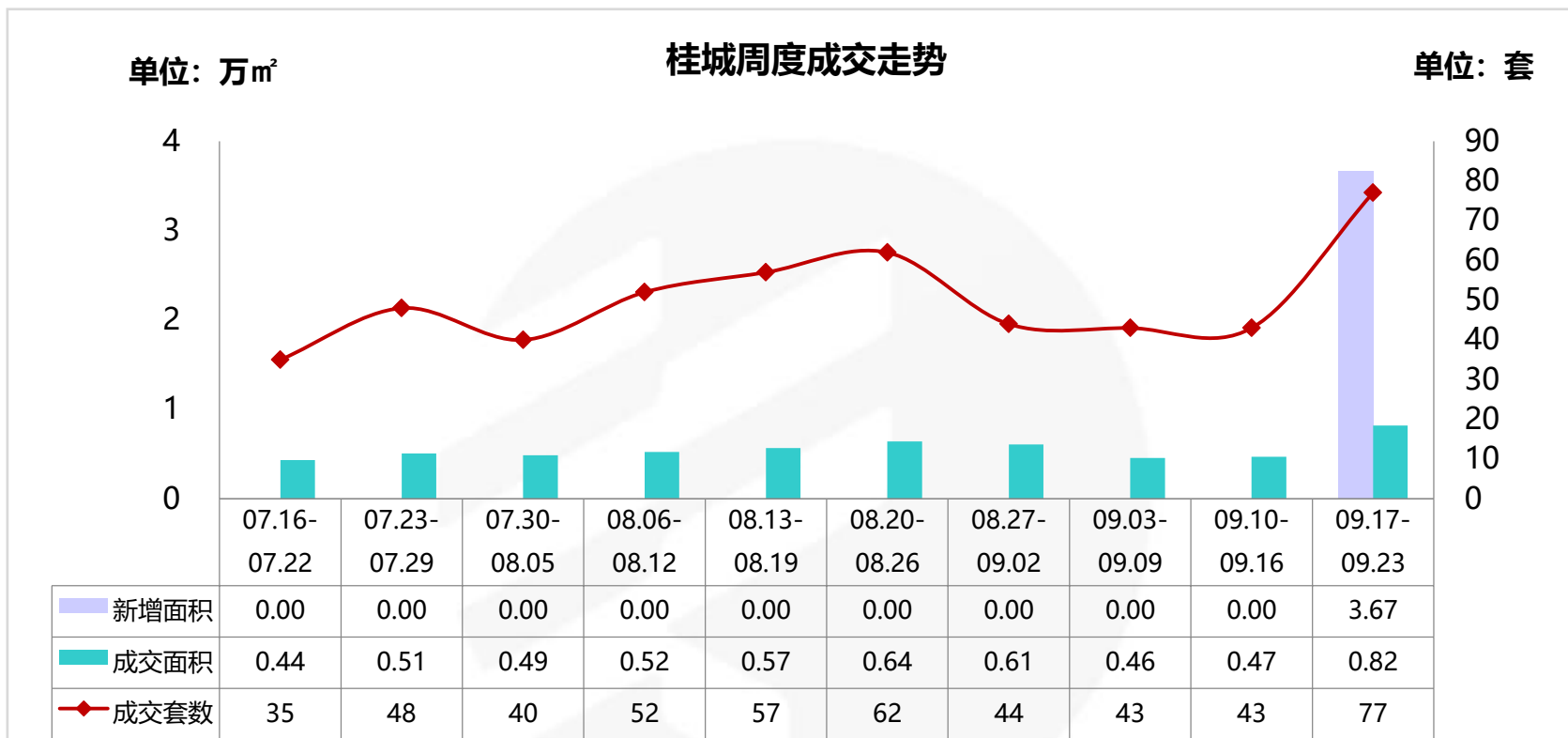
备注：项目一期规划共16栋洋房，以90-120m<sup>2</sup>户型为主，此次加推的5座户型产品与之前的6座一致，截止当日去化仅一成，成交状况较差。

# 禅城：滨江首府户型图



(图片来源：滨江首府楼书)

# 桂城：网签量维持平稳 当代万国府取得近四万方洋房预售



- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加79%**，成交面积环比**增加74%**。
- ▲ 7月中以来，桂城终获首批住宅新增，项目为当代万国府的高层洋房，新增的户型面积涵盖133-246m<sup>2</sup>四至五房，均价约26000元/m<sup>2</sup>带装修发售。
- ▲ 一手网签依然乏力，在低位持续运行，干灯湖板块支撑桂城网签成交量，区域内仅4盘网签量超两位数。



# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	9.22-9.23圈层晚宴，粤港澳大湾区经贸协会联谊，陶瓷DIY
	瑞安岭南天地	活动信息	9.21中秋晚宴
城北	敏捷金谷国际	活动信息	9.22-9.23迪迪尼游园活动
张槎	花曼丽舍	活动信息	9.22-9.23中秋猜灯谜暖场活动
季华西	雄盛王府广场	优惠信息	9.22-9.23中秋30套员工团购福利单位
城南	新福港鼎峰	活动信息	9.22-9.23中秋暖场活动
亚艺	招商臻园	开放样板房	9.20开放样板房
奇槎	中粮珑湾祥云	开放外展点	9.22开放万达广场外展点
	保利碧桂园天汇	活动信息	9.22-9.23成交砸金蛋，灯笼DIY活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	9.22-9.23感恩有你，中秋柚好礼
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	9.22-9.23成交砸金蛋，月饼DIY活动
	绿岛湖壹号	活动信息	9.22-9.23中秋玉兔节
	金茂绿岛湖	活动信息	9.22-9.23月宫星际奇遇记
桂城	万科尚都荟	活动信息	9.22-9.23月饼DIY&广式茶点
千灯湖	中国铁建国际公馆	活动信息	9.22-9.23中秋暖场活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 禅城：9.20招商臻园开放样板房



**项目位置：**佛山市禅城区文华路与彩虹路交汇处

**占地面积：**2.8万㎡

**建筑面积：**12.9万㎡

**项目基础信息：**项目规划共4栋高层洋房及4栋复式叠墅，容积率3.5，绿化率30%。地处佛山禅城的亚艺板块，临近季华路、南海大道，出行方便；周边配套成熟，坐拥有文华公园、亚艺公园双公园配套，还有市一医院、实验学校、九鼎国际城等等医疗、教育及商业配套。

**项目动态：**▲9月20日开放样板房。

# 禅城：招商臻园样板房



图片来源：功夫房产

# 禅城：9.22中粮珑湾祥云开放万达广场外展点



图片来源：佛山安居客网



图片来源：新浪乐居

**项目位置：**佛山市禅城区东平路与华祥路交汇处半月岛湿地公园旁

**占地面积：**2.29万㎡

**建筑面积：**8.0万㎡

**项目基础信息：**项目规划户数656户，绿化率30%，主要由6栋高层洋房组成，面积涵盖96-169㎡平层洋房；项目临近广州南站，距离半月岛湿地公园站约100米；项目位于禅城东平路与华祥路交汇处，地处禅城奇槎板块。

**项目动态：**

▲9月22日开放万达广场外展点。



# 禅桂：即将开卖项目

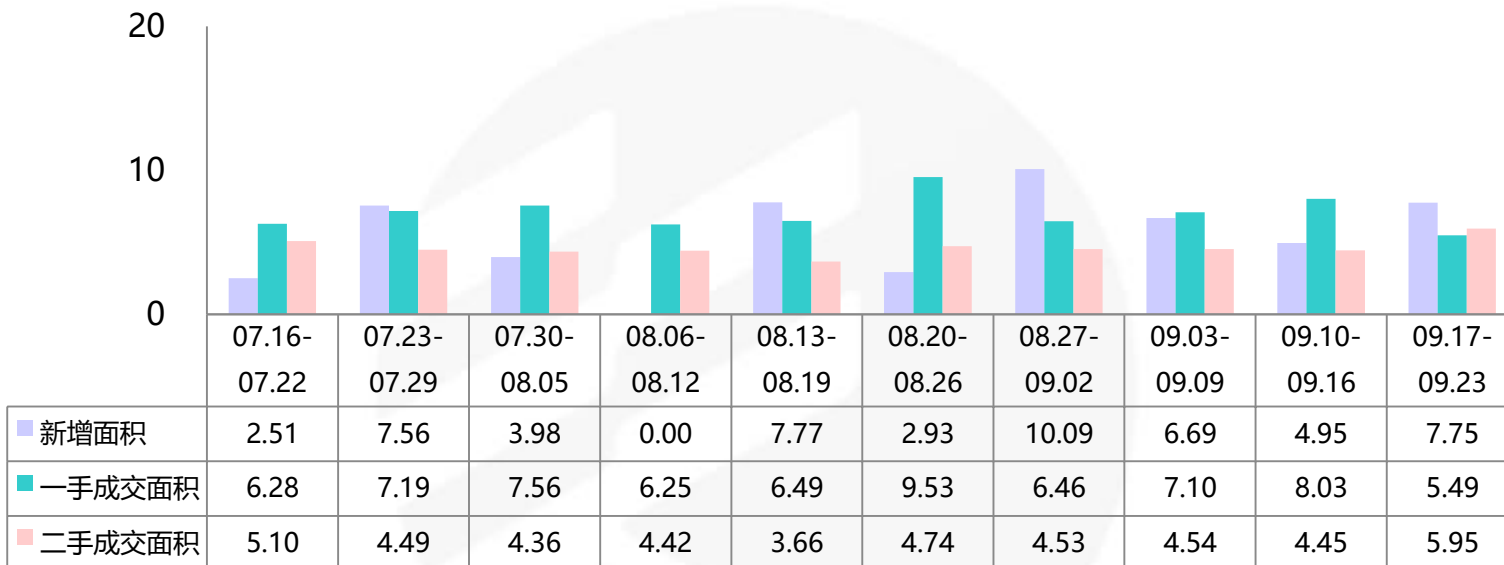
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	200-300	25000-35000/毛坯	吹风价
2018-9月	花曼丽舍	3/8座	153	82-133	15500-16500/带装修	——
2018-9月	敏捷金谷国际	7座	64	84-106	13500-14500/带装修	——
2018-9月	招商臻园	6/7/8座	495	113-175	19000-20000/带装修	吹风价
2018-9月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-9月	五矿崇文金城	8座	18	162-221	29600-42000/毛坯	吹风价
2018-9月	绿岛湖壹号	77座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-9月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-9月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
合计			1155套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 南海：新货市场表现平淡 3盘获预售备战“十一”

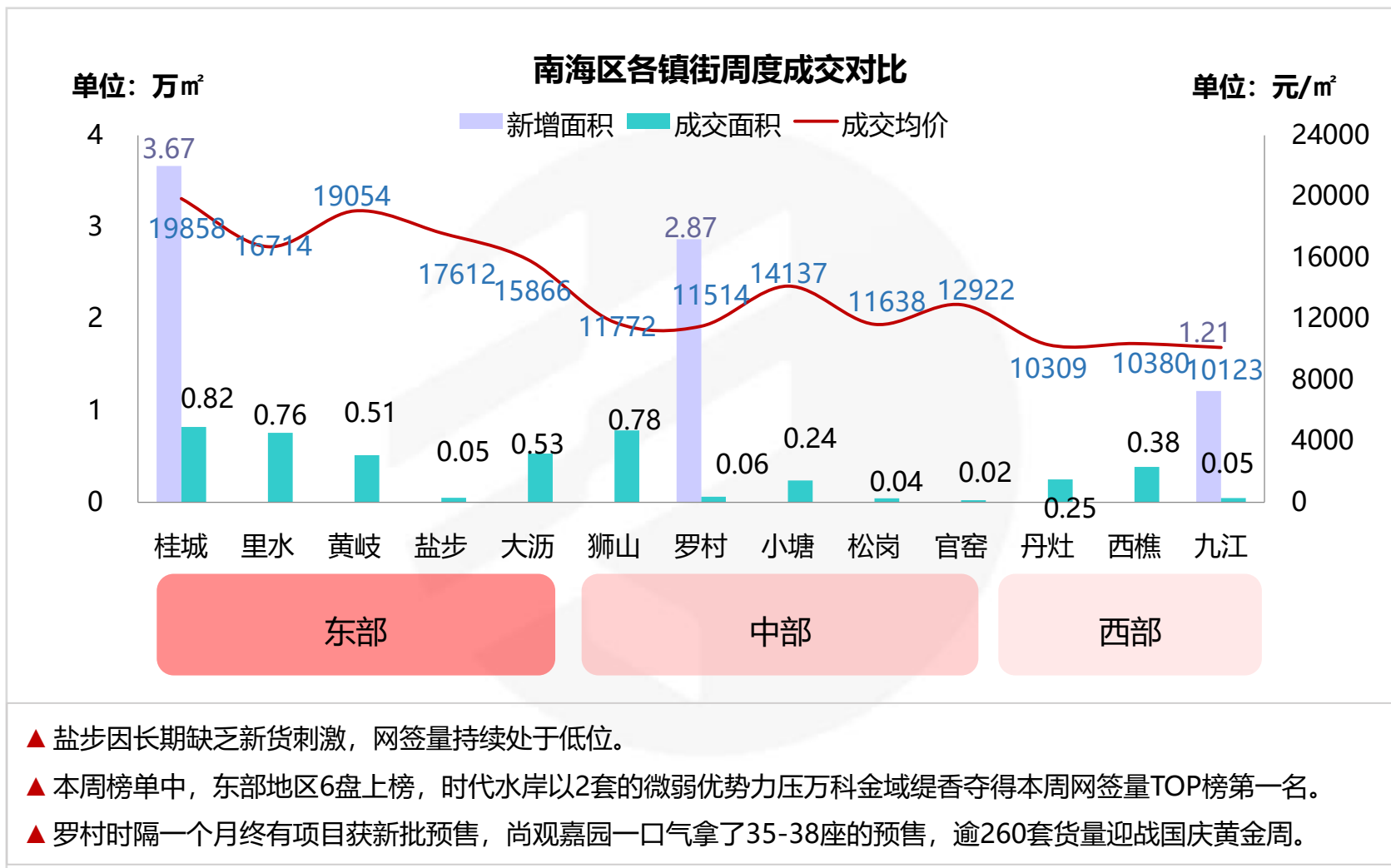
单位：万m<sup>2</sup>

## 南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少**32%**，二手成交面积环比增加**34%**。
- ▲ 近三个月，二手成交一直趋于平稳，但本周成交量达到本年最高峰，成交套数首达5字头。
- ▲ 本周南海东中西部共3盘获预售，新增货量逾600套，为“十一”蓄势。

# 南海：各镇街周度成交对比



# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	合生君景湾	活动信息	9.21合生创展“拯救月亮计划”集结
	恒大金名都	活动信息	9.22梦幻灯光艺术节
丹灶	奥园上林一品	活动信息	9.22-9.24奥园上林一品中秋游园会
	祈福南湾半岛	活动信息	9.22祈福南湾半岛-欢乐嘉年华
	美的翰湖苑	活动信息	9.20情浓920，粉色告白季
九江	招商悦府	活动信息	9.22缤纷中秋游园会
松岗	松晖名苑	活动信息	9.22冰皮月饼DIY,灯笼DIY,猜灯谜互动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	雅瑶绿洲	D4-6座	300	105-143	18000-20000/带装修	认筹5万即享开盘额外98折
2018-9月	龙光玖龙湖	13座	120	98-120	10000-11000/带装修	——
2018-9月	中海万锦世家	15、16座	190	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-9月	碧桂园·翡翠湾	17/18/25/26座	320	101-131	10000-11000/带装修	——
<b>合计</b>			<b>约930套</b>			

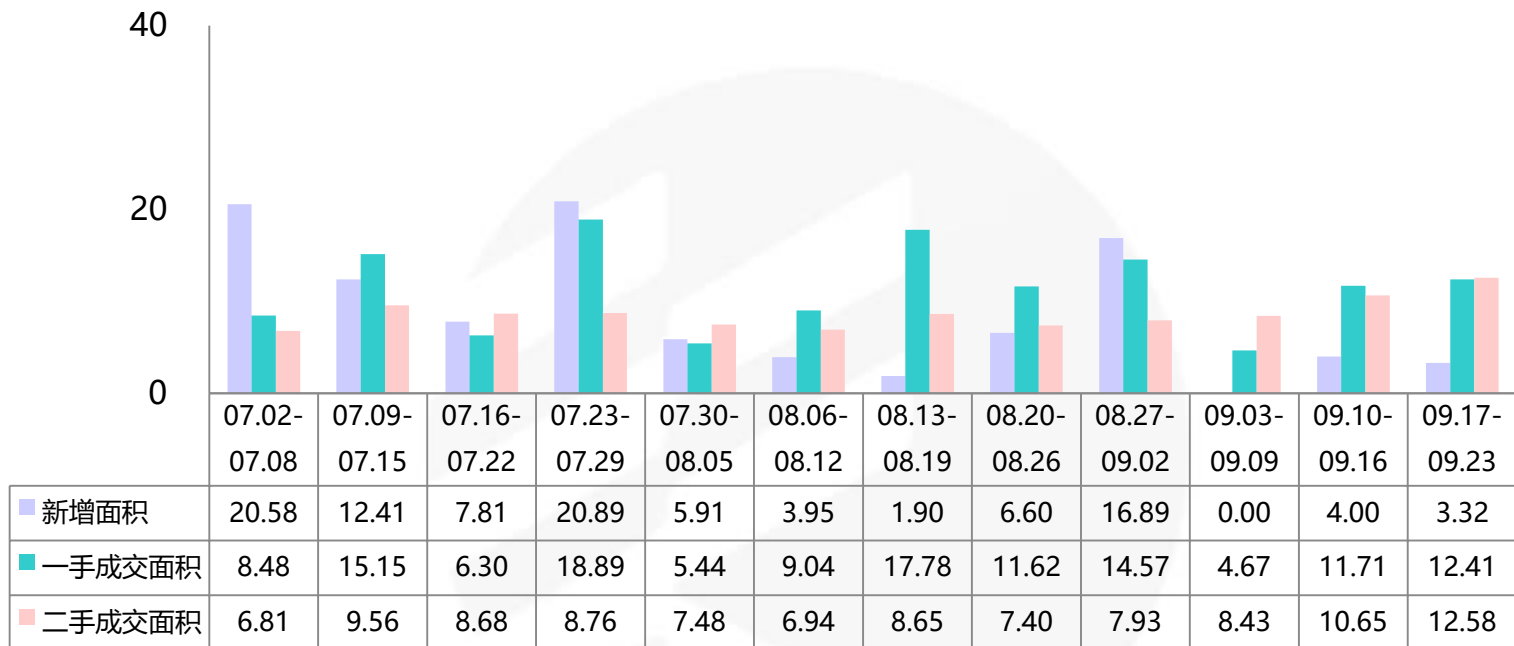
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 顺德：整体楼盘活动表现活跃 顺德龙光玖龙府首开即售罄

单位：万m<sup>2</sup>

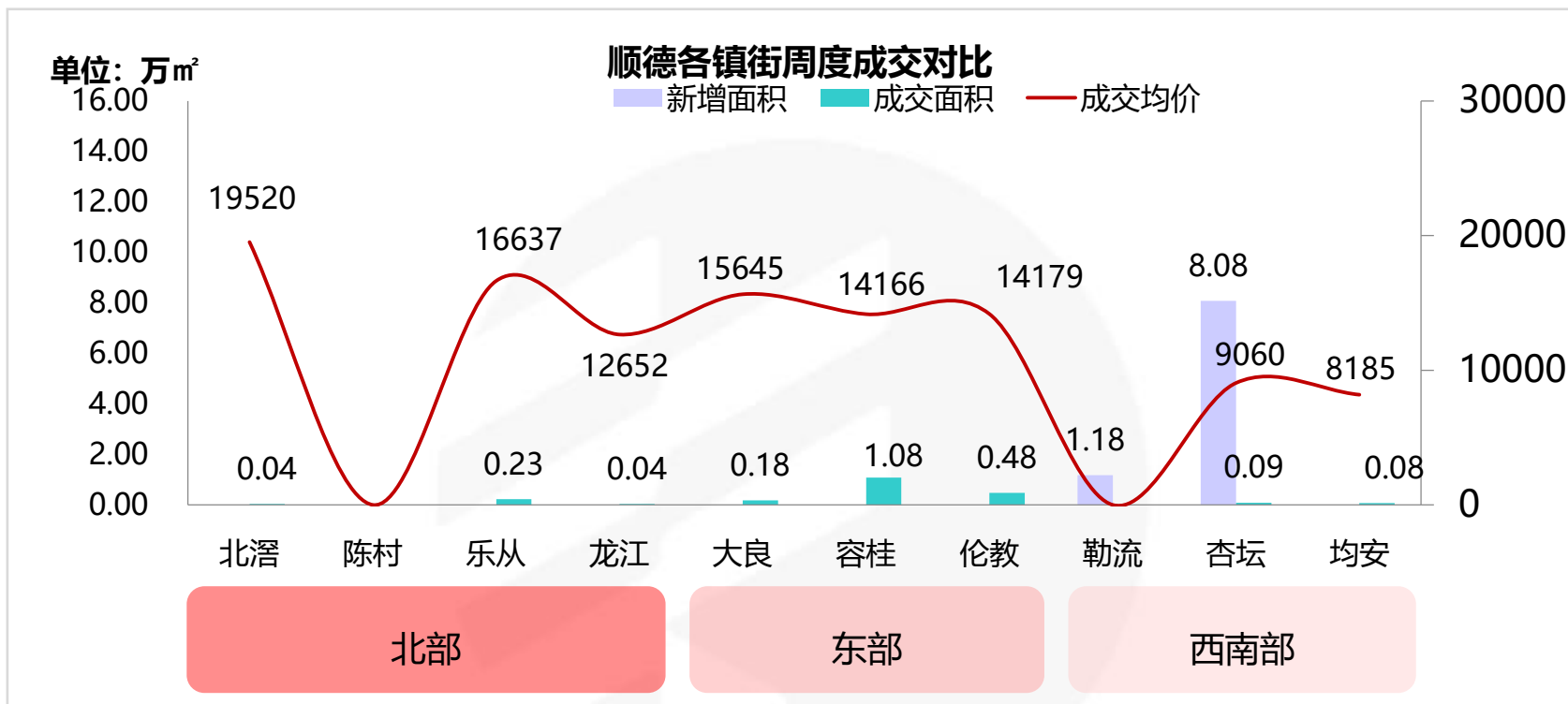
## 顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加6%**，二手成交面积环比**增加18%**。
- ▲ 一手网签成交面积在本周继续平稳上行；二手成交面积延续上周趋势，继续往超12“万方”高位攀升。
- ▲ 中秋佳节迎来众多楼盘活动。其中纯新盘顺德龙光玖龙府首入市即售罄，建面涵盖98-113m<sup>2</sup>三四房，均价18500-20000元/m<sup>2</sup>带装发售；泰禾佛山院子加推C3座均价24000-26000元/m<sup>2</sup>，建面涵盖131-183m<sup>2</sup>四五房，开盘当天去化达8成；招商曦岸本周加推17座建面涵盖82-111m<sup>2</sup>三四房，均价18500-20000元/m<sup>2</sup>带装发售去化不及2成。



# 顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周一手成交依然由容桂领跑。容桂大盘碧桂园凤凰湾频频发力，成为一手面积成交主力。此外，容桂在售楼盘有佳兆业金域天下、恒福容悦园、颐安灏景湾等，大部分楼盘周边配套成熟，作为非限购区且位于价格洼地，容桂区域楼盘具有一定的竞争力。
- ▲ 勒流纯新盘龙光玖龙府在拿到预售证后于本周正式入市。杏坛除万科金域学府有新增外，还有纯新盘天宝豪庭在本周取得1-5栋预售证，该地块于2016年底拍下，楼面地价3719元/m<sup>2</sup>，距今已将近两年。

# 顺德：重点个盘开卖

## 佛山新城【2018-9-22 泰禾佛山院子加推情况】



推售货量：C3座，47层/2梯3户，共132套

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	131	183	21868
套数 (套)	44	88	132

推售价格：24000-26000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

开卖方式：按首付比例先到先得

折扣优惠：认筹99折；一次性95折

开卖情况：共成交106套，去化率8成

客户构成：本地客为主，禅城、乐从居多

备注：泰禾佛山院子本次推售C3座，均为大面积单位。推售户型与4座基本相同，推售价格较4座高2000-3000元，在加推首日去化达8成，颇受本地客人欢迎。

# 顺德：泰禾佛山院子户型图

131m<sup>2</sup> 四房



183m<sup>2</sup> 五房



# 顺德：重点个盘开卖

## 勒流【2018-9-22 顺德龙光玖龙府开盘情况】



推售货量：1座，31层/2梯4户，共120套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	89-98	113	11807
套数 (套)	90	30	120

推售价格：14000-15000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

开卖方式：按首付比例先到先得

折扣优惠：99\*99\*99\*99\*98\*98

开卖情况：共成交120套，去化率100%

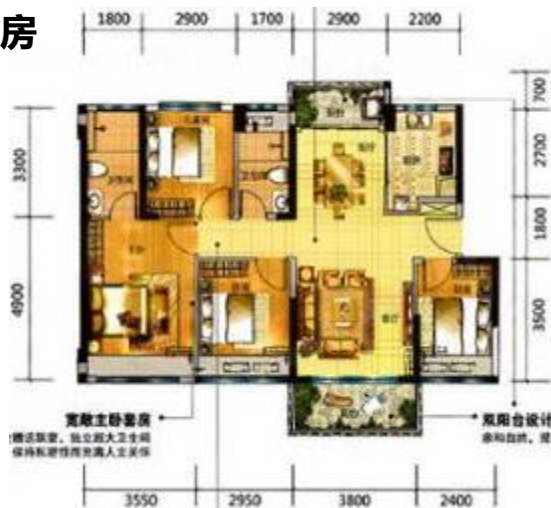
客户构成：本地客为主，其次为大良、伦教

备注：纯新盘顺德龙光玖龙府首次入市当日即告售罄。首推1座临近交通要道和社区商业街，离项目内景观绿化较近，区位优势优良。



# 顺德：顺德龙光玖龙府户型图

**A户型 113m<sup>2</sup> 四房**



**C户型 98m<sup>2</sup> 三房**



**D2户型 95m<sup>2</sup> 三房**



**D户型 89m<sup>2</sup> 三房**



# 顺德：重点个盘开卖

## 陈村【2018-9-23 招商曦岸加推情况】



推售货量：17座，27层/2梯6户，共162套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	82-93	111	11807
套数 (套)	135	27	162

推售价格：18500-20000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

开卖方式：认筹优先，先到先得

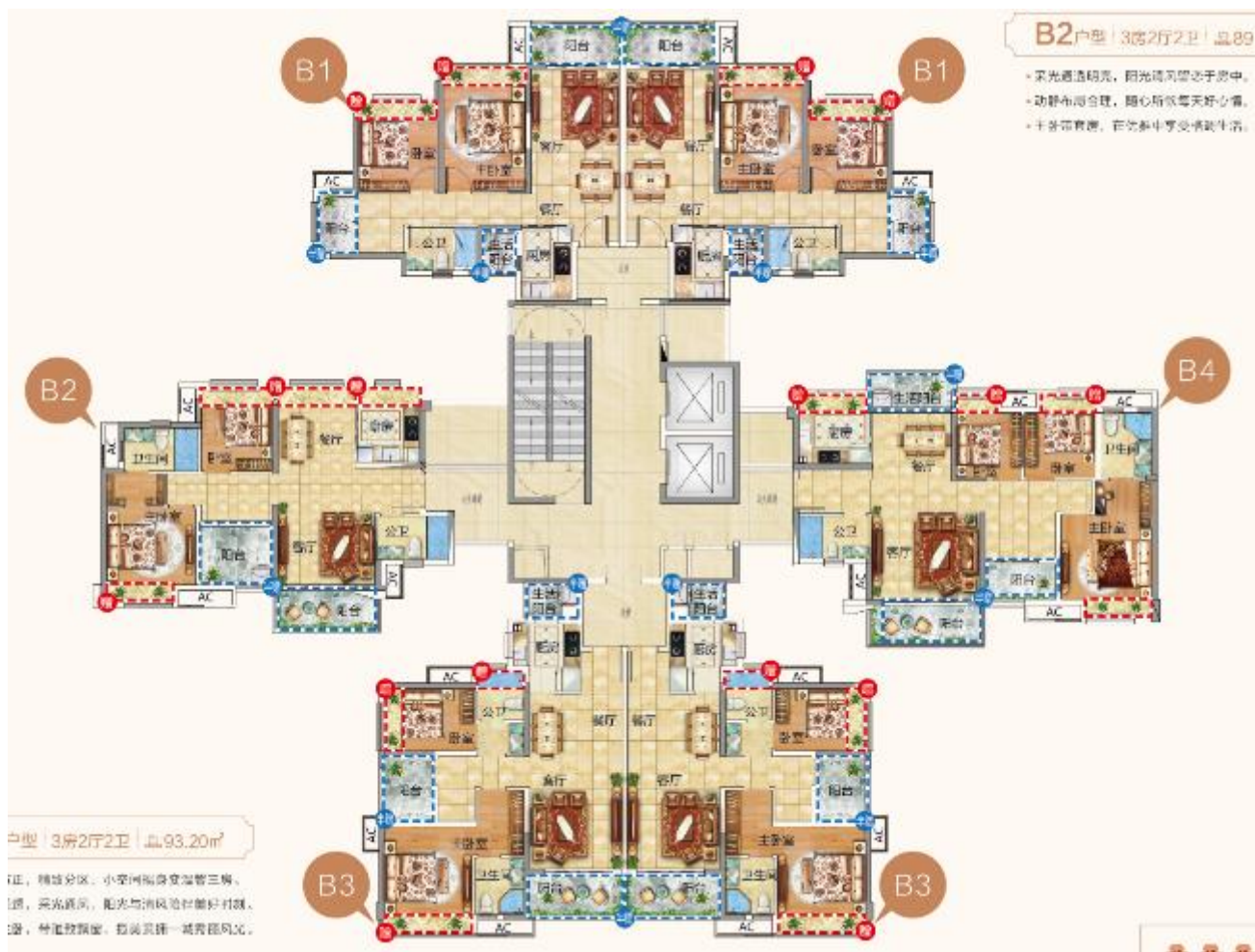
折扣优惠：无

开卖情况：共成交26套，去化率16%

客户构成：广州客为主

备注：招商曦岸本次推售17座，交通条件及地理位置较16座略微逊色，户型与16座相近，无折扣优惠，但去化率不足2成。此前16座推售时一口价去化达将近6成，本次推售表现不理想。

# 顺德：招商曦岸户型图



# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	顺德未来城	活动信息	9.21 广教·碧桂园村企对接共建荧光夜行
	顺德未来城	活动信息	9.22-9.24 中秋活动
陈村	万科翡翠江望	活动信息	9.22-9.24 兔子游乐园盛大开园
	招商曦岸	活动信息	9.22 2018缤纷中秋游园会
大良	华侨城天鹅湖	开放样板房	9.22-9.23 VR科幻游戏嘉年华&天鹅湖样板房开放
	龙光玖龙郡	活动信息	09.22-09.24 中秋狂欢嘉年华
	招商公园1872	活动信息	9.22 2018缤纷中秋游园会
伦教	美的合能桂畔君兰	活动信息	9.23 冰皮月饼、灯笼DIY
杏坛	碧桂园美的水木清华	活动信息	9.22-9.23 舌尖上的均安与杏坛一日游

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围		套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	美的绿城凤起兰庭	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	1242	109-142	11000-13000/带装修	人才房
2018-9月	中惠璧珑湾	中惠璧珑湾	5栋	90	110-138	19000-21000/带装修	——
2018-9月	保利海德公园	保利海德公园	7、8座	220	143-167	19000-20000/带装修	——
2018-9月	保利公园里	保利公园里	三期7座	125	69-98	15000-17000/带装修	——
2018-9月	碧桂园凤凰湾	碧桂园凤凰湾	听涛6座、9座	290	91-125	12500-13500/带装修	——
合计				约1967套			

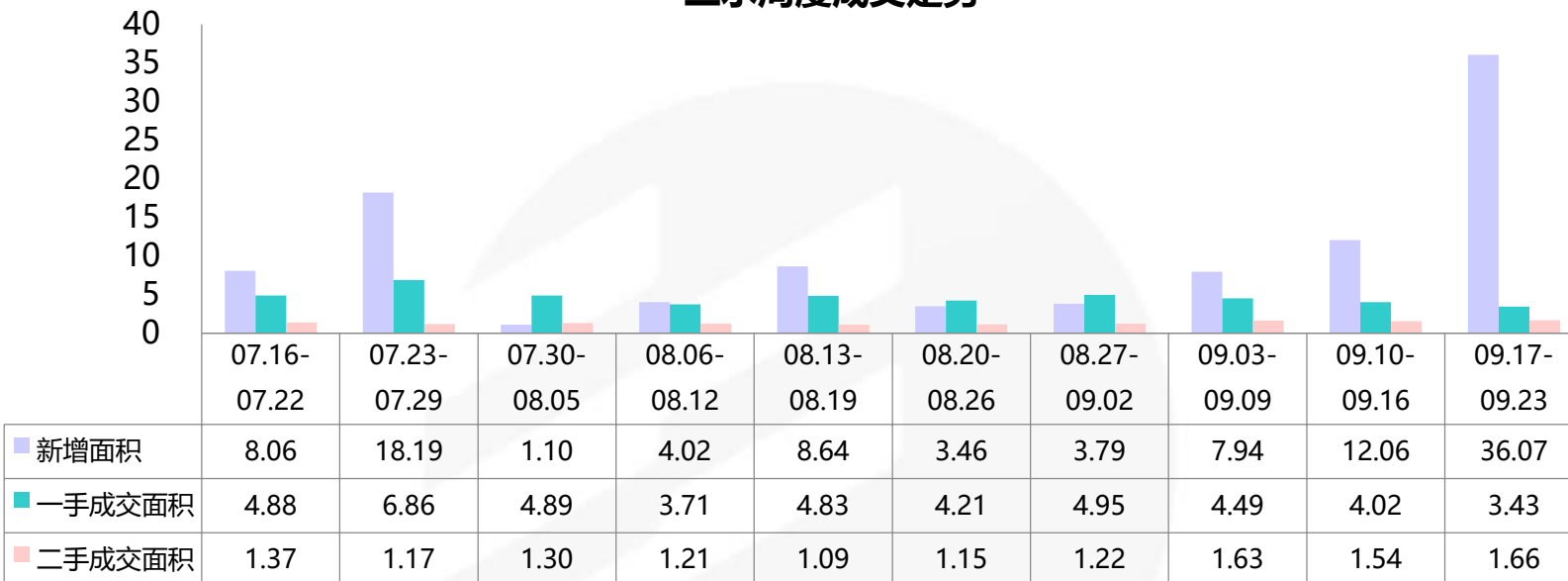
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 三水：新增预售创年度新高 中秋前夕7盘开卖整体去化较好

单位：万m<sup>2</sup>

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少15%，二手成交面积环比增加8%。
- ▲ 本周一手网签呈量价齐跌，二手网签依旧维持平稳，其中获批新增预售明显暴增，新增套数逾3500套，多达14盘获批预售证，新增面积达到36万m<sup>2</sup>，环比增加199%，创下年度新高。
- ▲ 临近中秋7盘开卖，其中万科魅力之城开卖13、17座均告捷，三水冠军城，龙光碧桂园悦府和旭辉江山，当日去化均近9成，整体去化较好。就目前来看，中秋优惠活动较多加上三水属于非限购区，吸引更多客户选购，楼市较为活跃，市场表现较好。

# 三水：重点个盘开卖

## 芦苞【万科魅力之城2018-9-20/22加推情况】



**推售货量：** 13、17座，34层/2梯6户，共384套  
**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	82-91	120	34730
套数 (套)	353	31	384

**推售价格：** 8450-8550元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：** 集中推售

**折扣优惠：** 首期8万，其余首付3年内免息还款

**开卖情况：** 13座成交100% (约198套)，17座成交70% (约130套)，

**客户构成：** 广州客户及三水本地客户为主。

**备注：** 项目为总建筑面积约40万m<sup>2</sup>宜居英伦城邦，占地约13万m<sup>2</sup>，位踞芦苞大道处，本次加推13、17座，均价与上次加推相比下调约1000元/m<sup>2</sup>，17座开卖当日剩余也在中秋假期售罄。

图片来源：佛山乐居

# 三水：万科魅力之城户型图

82㎡(建面)



90㎡(建面)



# 三水：重点个盘开卖

## 西南中心区【三水冠军城2018-9-22加推情况】



图片来源：搜狐焦点

**推售货量：** 13栋一单元，34层/2梯4户；共122套

**户型配比：**

户型	三房	五房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	87-105	131	12810
套数 (套)	74	48	122

**推售价格：** 13500-14000元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：** 集中推售

**折扣优惠：** 一口价，先到先得

**开卖情况：** 成交86% (约105套)

**客户构成：** 广州客户为主，部分本地客户。

**备注：** 位于三水西南南海大道与健力宝南路双主轴之上，未来 4号线及12号线交汇处 (规划中)。



# 三水：重点个盘开卖

## 西南中心区【观景豪园2018-9-20加推情况】



图片来源：房多多

**推售货量：** 10、14座，32层/2梯4户，共248套  
**户型配比：**

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	93-103	114-127	151-168	28520
套数 (套)	124	62	62	248

**推售价格：** 10600-13400元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：** 集中开卖

**折扣优惠：** 一口价

**开卖情况：** 成交12% (约30套)

**客户构成：** 三水本地客户约占6成，广州客户约占2成，其他约2成。

**备注：** 开盘折扣一口价优惠。本次加推大面积单位均价10600元/m<sup>2</sup>，价格相对于小面积单位更优惠，因此本次去化主要集中在大面积单位。



# 三水：观景豪园户型图

## 10座



## 14座



## 三水：重点个盘开卖

### 大塘【金地艺境天成2018-9-22加推情况】

推售

在售

售罄



图片来源：房天下

推售货量：8座，33层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	87-105	125	12900
套数 (套)	96	32	128

推售价格：8400-8600元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交34%（约43套）

客户构成：大塘本地5成，广州3成，其他2成。

备注：第一个“褐石”产品系，低密社区社区，内配2700m<sup>2</sup>的商业街。

# 三水：金地艺境天成户型图

三室建面：约85 m<sup>2</sup>



三室建面：约105 m<sup>2</sup>



四室建面：约125 m<sup>2</sup>





# 三水：重点个盘开卖

## 乐平【龙光碧桂园悦府2018-9-22加推情况】

推售

在售

售罄



图片来源：房天下

推售货量：11座单数楼层，29层/2梯4户，共56套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (㎡)	89-99	5320
套数 (套)	56	56

推售价格：10000-11000元/㎡（带装修）

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交91%（约51套）

客户构成：广州客为主，占5成；本地客占3成；其他占2成。

备注：项目目前已开放广州白云万达展点，项目定位城心公园大城，规划有社区幼儿园，商业街等。

# 三水：龙光碧桂园悦府户型图

D户型89 m<sup>2</sup>  
3室2厅2卫

C户型99 m<sup>2</sup>  
3室2厅2卫





# 三水：重点个盘开卖

## 三水新城【旭辉江山2018-9-22加推情况】



推售货量：12座，32层/3梯8户，共248套

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	88-105	116	24811
套数 (套)	186	62	248

推售价格：12800-13800元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖方式：集中推售

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交89%（约220套）

客户构成：三水客占9成，其他客占1成。

备注：项目暂规划共11栋洋房，包括小高层（5层）和高层（32-34层），项目新品户型涵盖建面积为88-119m<sup>2</sup>高层单位。

# 三水：旭辉江山户型图



A户型88 m<sup>2</sup>  
2室2厅2卫

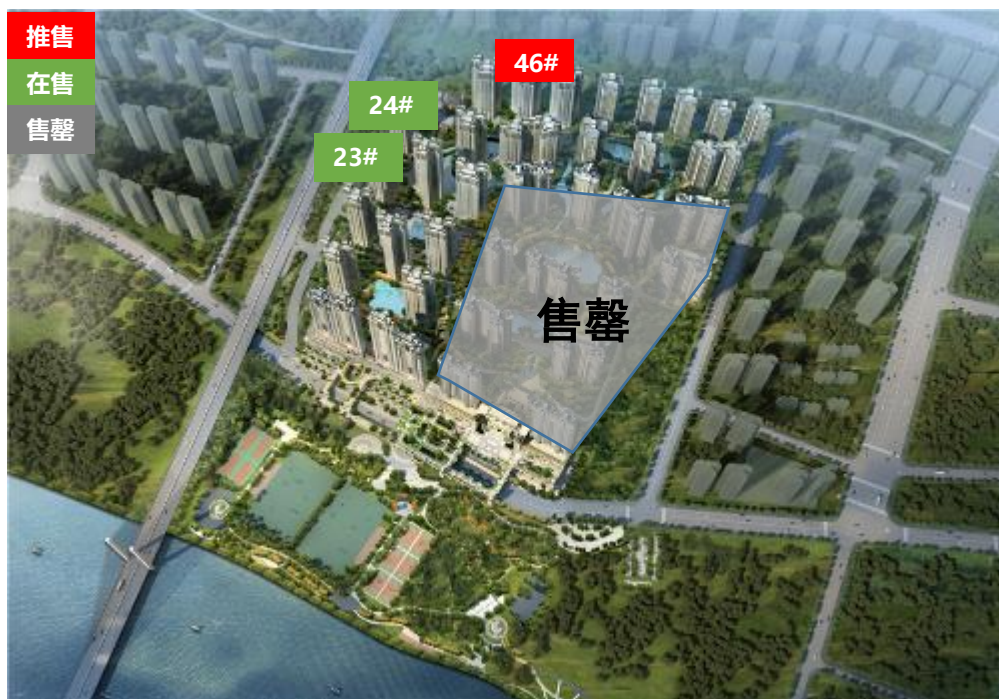
B户型105 m<sup>2</sup>  
2室2厅2卫



C户型116 m<sup>2</sup>  
3室2厅2卫

# 三水：重点个盘开卖

## 西南中心区【博雅滨江2018-9-23加推情况】



图片来源：搜狐焦点

推售货量：46座，31层/2梯4户，共123套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	103-115	13423
套数 (套)	123	123

推售价格：9100-9300元/m<sup>2</sup>（毛坯）

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交63%（约78套）

客户构成：三水广州客为主。

备注：博雅滨江周边配套成熟，本次加推46座为毛坯现楼交付，价格稍有下降，当日去化近6成，成交状况一般。

# 三水：博雅滨江户型图

四室建面：约103 m<sup>2</sup>



四室建面：约115 m<sup>2</sup>





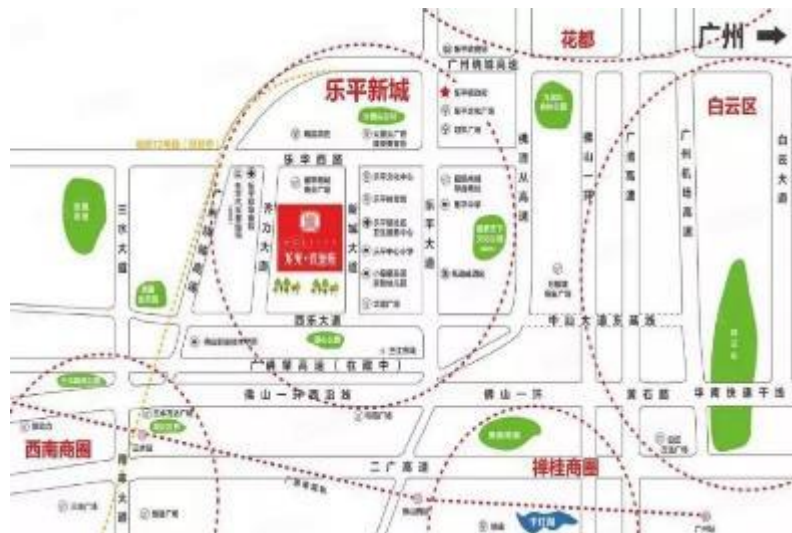
## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐平	龙光碧桂园悦府	活动信息	9.22-9.24 龙光中秋嘉年华
	三水冠军城	活动信息	9.22-9.24 醉美观月圣地 浓浓古典中秋味相关活动
	龙光玖誉府	开展论坛	9.22 开展乐平新城发展论坛
北江新区	碧桂园·奥斯汀	活动信息	9.20-9.26 “情满中秋 共祝美好”
西南中心区	博雅滨江	活动信息	9.22 2018博雅的月亮特别圆民俗文化节暨第四届中秋晚会
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	9.24 中秋花灯盛会
	恒大御湖郡	活动信息	9.22-9.24 大闸蟹美食节
三水新城	金融街·金悦府	开放展厅	9.22 开放三水广场展厅

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



## 三水：9.22龙光玖誉府开展论坛



图片来源：安居客

**项目位置：**三水乐平齐力大道北（乐平中心小学旁）

**占地面积：**6.58万㎡

**建筑面积：**23万㎡

**项目基础信息：**总建筑面积约23万㎡，总规划13栋32层高的住宅，楼距超100米，绿化率31%。

**项目动态：**

▲ 9月22日开展乐平新城发展论坛。

# 三水：9.22金融街·金悦府开放展厅



图片来源：房天下

**项目位置：**佛山市三水区云庭大道7号（三水北站轻轨站旁）

**占地面积：**5.7万㎡

**建筑面积：**22.3万㎡

**项目基础信息：**规划总计18栋高层洋房，约16-32层高。

**项目动态：**

▲ 9月22日开放展厅。



# 三水：金融街·金悦府现场图



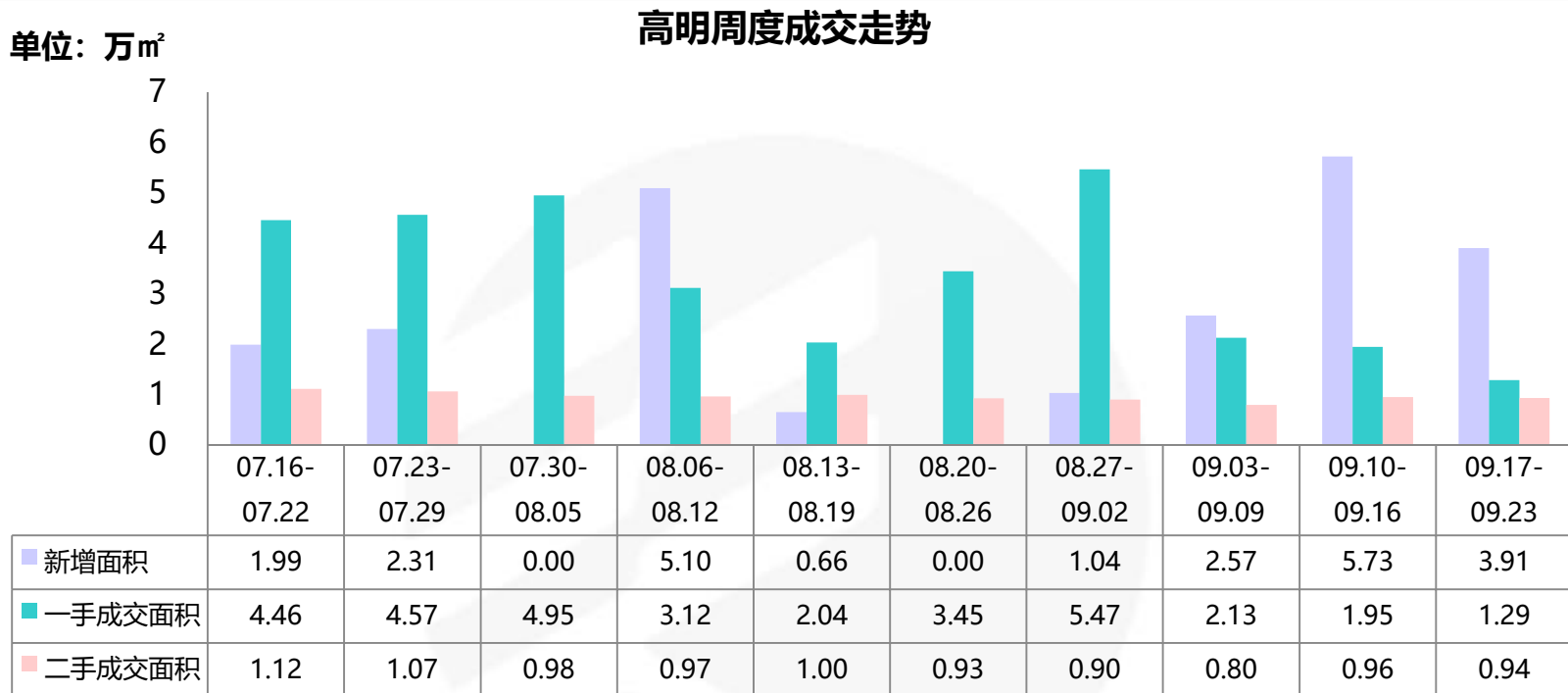


## 三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	广乐颐景园	6栋	124	96-115	8500-9500/带装修	——
2018-9月	招商樾园	8座	132	95-119	14500-15000/带装修	——
2018-9月	中南远洋·漫悦湾	2、3、9座	192	89-115	11000-13000/带装修	——
2018-9月	中国通号·天聚广场	1、9座洋房新品	248	85-127	12500-13000/带装修	——
合计			约696套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 高明：一二手网签量双双下跌 两盘加推当日去化均不足2成



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少**34%**，二手成交面积环比减少**2%**。
- ▲ 一二手网签量均有下跌，获批新增预售较上周也有小幅减少。其中喜溢明苑、恒大山湖郡和云山诗意共3盘获批新增预售，新增面积达到3.9万m<sup>2</sup>，环比减少32%。
- ▲ 佛山美的城再次夺得销额榜冠军，目前高明整体市场网签量依旧较少。本周美的明湖加推6座和恒大山湖郡加推17座（01），当日去化均不足2成，去化表现较差。就目前来看，中秋国庆双节对高明市场未有较大促进作用，整体市场表现仍较为平淡。



# 高明：重点个盘开卖

## 西江新城【美的明湖2018-9-22加推情况】

推售  
在售  
售罄



推售货量：6座，32层/2梯4户,126套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	105	131	14632
套数 (套)	62	62	124

推售价格：10000-12000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然开售

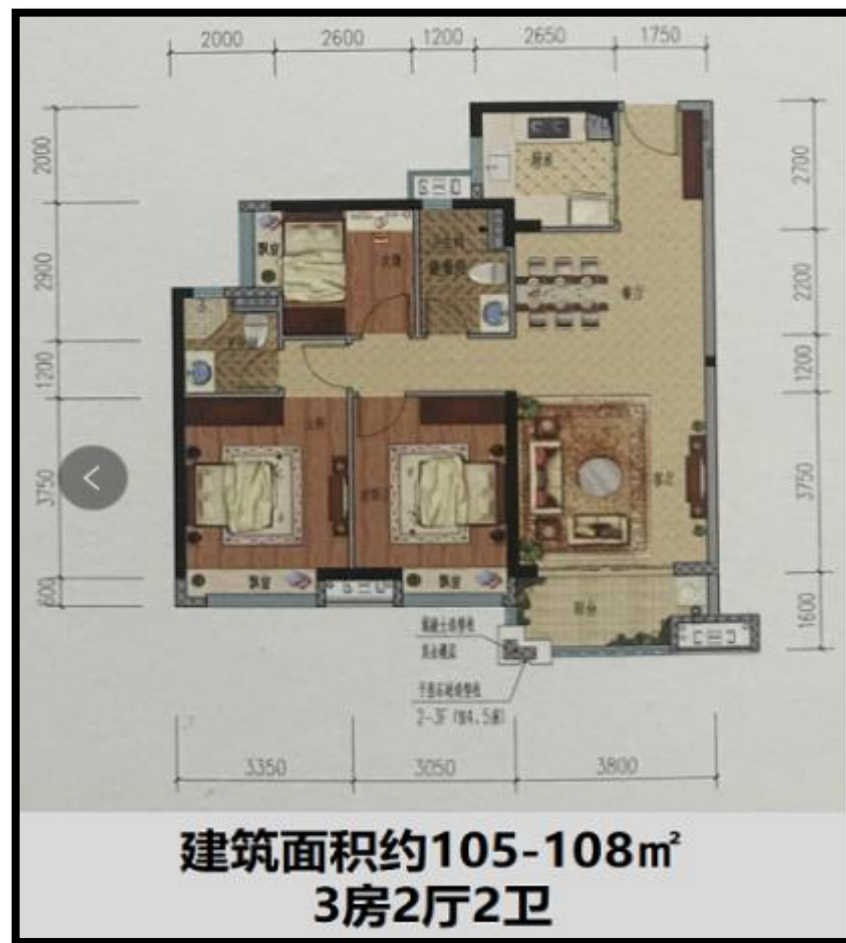
折扣优惠：前期认筹98折，开盘当天95折

开卖情况：当日成交约17% (约21套)

客户构成：本地29%，禅城10%，南海5%，顺德12%，佛山其他3%，番禺18%，天河5%，白云8%，广州其他5%，其他5%

备注：本次推售的为5期产品。

# 高明：美的明湖户型图



# 高明：重点个盘开卖

## 明城【恒大山湖郡2018-9-22加推情况】



推售货量：17座（01），32层/2梯4户,32套  
户型配比：

户型	四房	合计
面积（㎡）	126	4032
套数（套）	32	32

推售价格：7600-7800元/㎡（带装修）

开卖方式：自然推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交约19%（约6套）

客户构成：本地客户+部分广佛客户

备注：本次主推17座其中一条01梯脚为126㎡户型产品。



# 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	招商熙园	活动信息	9.22 缤纷中秋游园会
西江新城	美的西海岸	活动信息	9.21 “情满中秋，圆梦美的”
	勤天汇	活动信息	9.24 勤天汇中秋Party
杨和	雅居蓝湾	活动信息	9.22-9.23 蓝湾缤纷美食节
明城	恒大山湖郡	活动信息	9.22-9.24 月满山湖 古韵中秋

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

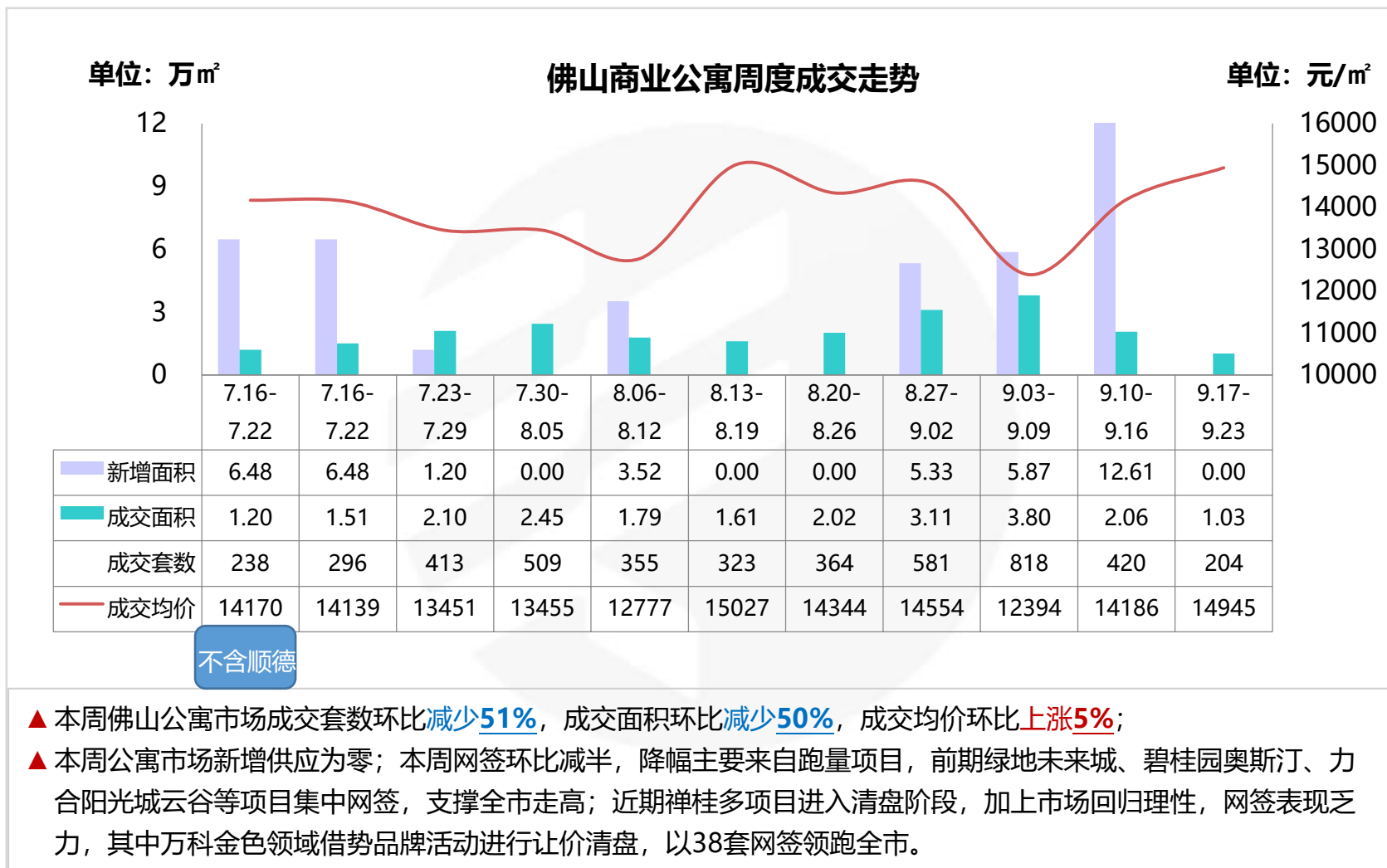


# 高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-9月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-9月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-9月	保利玥府	1、6、7、12、13座	256	105-140	9500-10000/带装修	——
2018-9月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2018-9月	国邦御林湖	4座	108	112-129	11000-11500/带装修	——
<b>合计</b>			<b>约950套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 商业公寓：网签跌至近两个月新低 禅桂多项目尾盘清货

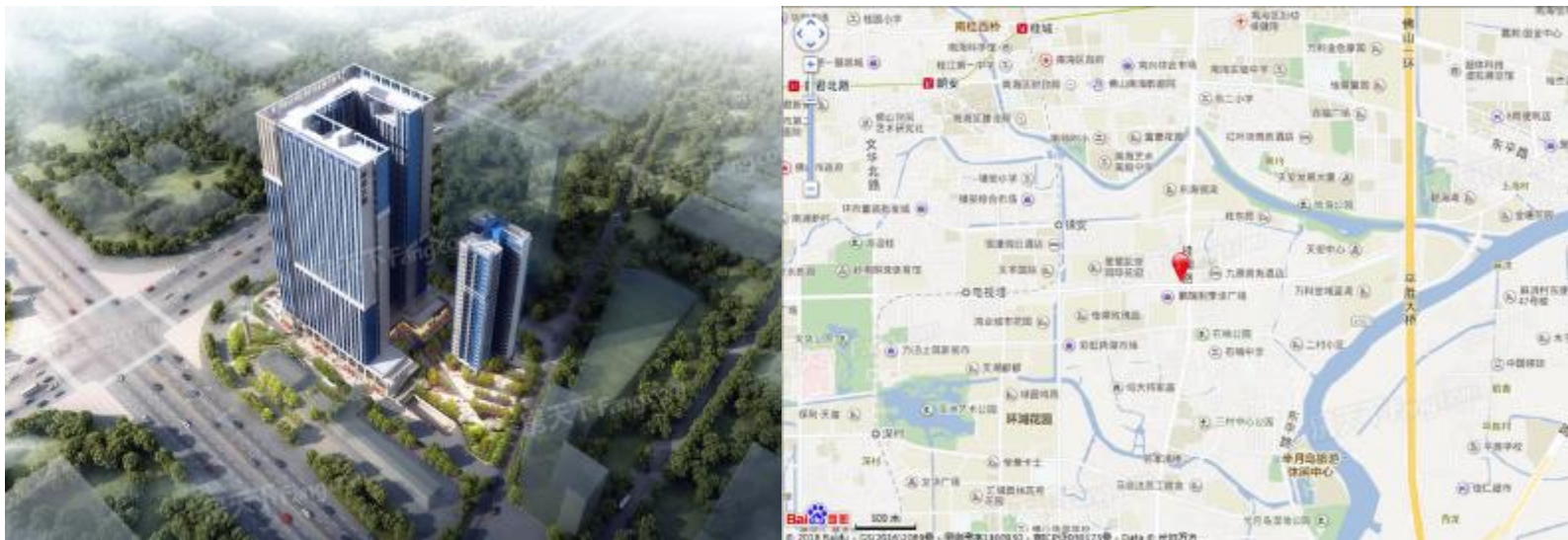


# 商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海 千灯湖	万科金色领域	2918	38	1691	17257	带装修
2	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1416	13	656	21594	LOFT, 带装修
3	禅城 张槎	绿地未来城	1142	27	1135	10062	带装修
4	禅城 城北	旭辉公元	967	12	641	15086	LOFT, 带装修
5	南海 里水	时代家	907	11	691	13129	LOFT, 带装修
6	禅城 旧城区	兆阳O立方	756	7	404	18713	部分带装修, LOFT, 带 返租
7	顺德 大良	力合阳光城云谷	746	10	519	14368	LOFT,带装修
8	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	704	14	563	12509	LOFT, 带装修
9	禅城 城北	万科金色里程	499	11	369	13523	带装修
10	顺德 佛山新城	中国德国港	486	4	319	15212	带装修
合计			10541	147	6988	15085	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商业公寓：9.22 万科尚都荟开放样板房



图片来源：佛山房天下

**项目位置：**佛山市南海区桂城街道桂澜路与季华路交界

**占地面积：**1.4万㎡

**建筑面积：**8.3万㎡

**项目基础信息：**佛山万科尚都荟位于桂澜路与季华路两条经济动脉交汇处，坐享禅桂两大CBD 繁荣。项目就在佛山规划 4号线石肯站旁，未来接驳建成的广佛1号线和在建3号线，未来可直达广钢新城，广州南站，佛山西站等多个湾区核心区域和广佛成熟商圈。现有季华七路公交站、怡翠世嘉花园公交站多条线路经过，交通便利。周边分布鹏瑞利广场、丽日广场、南海万科广场，满足衣食住行。作为万科都荟系列第二个项目，位置明显，发展潜力巨大。项目动态：**▲9月22日开放样板房。**

# 商业公寓：万科尚都荟样板间实景图



渴望得到尚都荟的温柔



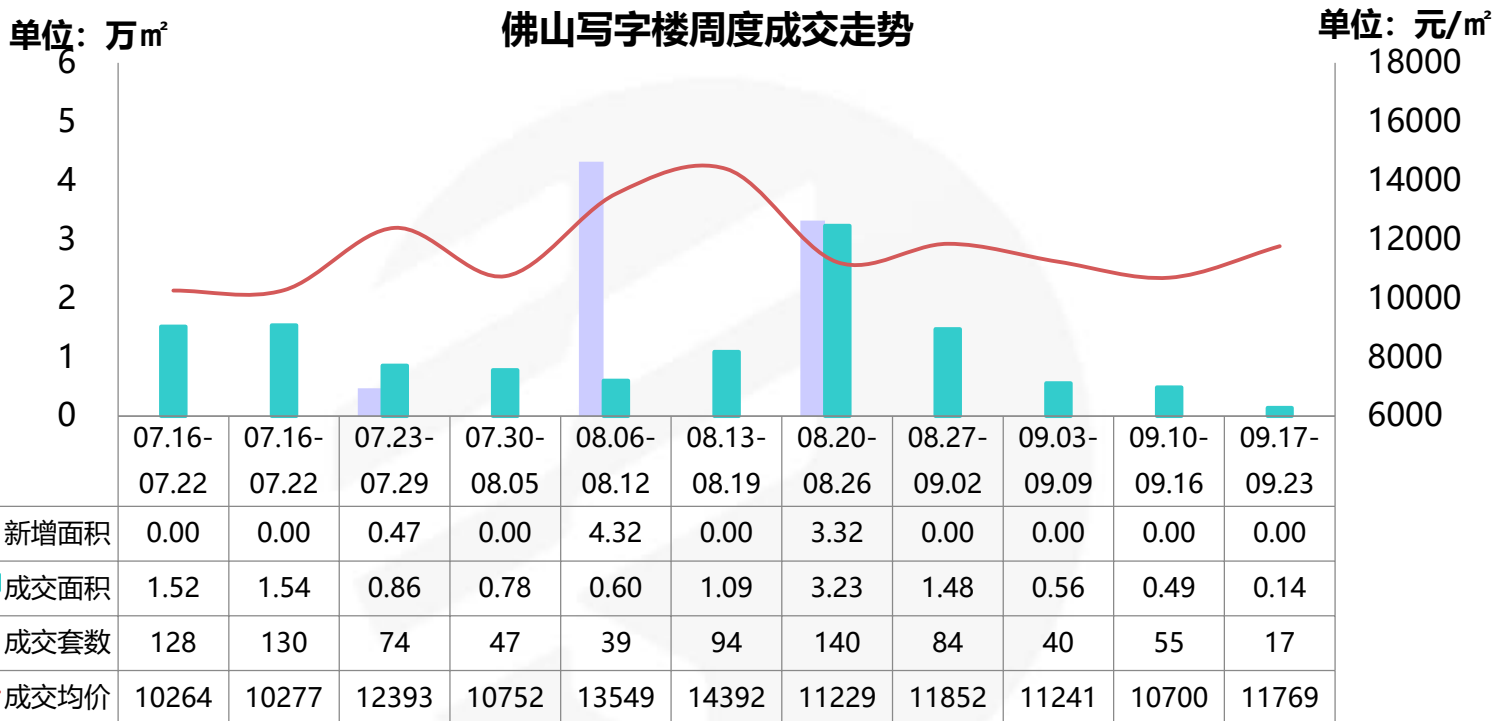
当激情招来十级风暴



道路已经抉择，路有蔷薇花，并不曾后悔过



# 写字楼：近期网签持续低走 各区普遍惨淡



不含顺德

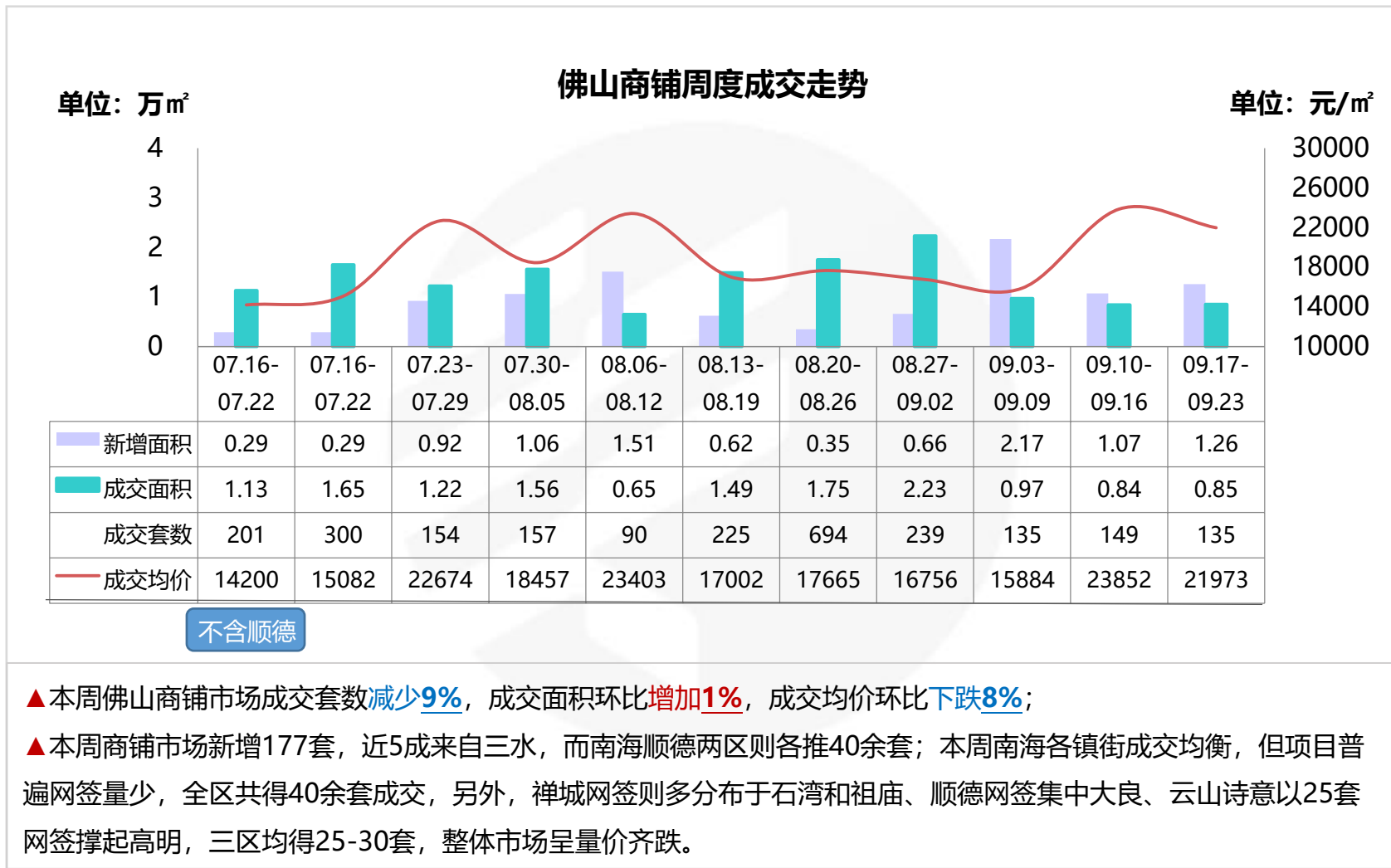
- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少69%**，成交面积环比**减少71%**，成交均价环比**上涨10%**；
- ▲ 本周写字楼市场零新增；近期佛山写字楼市场网签一路下探，本周全市网签更是大幅萎缩至仅17套，全市仅8项目有成交，多位于南海；整体市场均价稳定在11000-12000元/㎡之间，但上涨空间有限。

# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	553	7	395	14001	——
2	南海 平洲	嘉邦国金中心	313	2	246	12714	——
3	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	199	1	121	16509	——
4	南海 三山新城	国际创智园	198	2	296	6697	——
5	南海 平洲	天安中心	147	1	123	11945	——
6	南海 里水	中企时尚商都	112	2	123	9137	——
7	顺德 伦教	尚湖湾	96	1	81	11817	——
8	南海 罗村	华南医博城	36	1	21	16965	——
合计			1654	17	1405	11769	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商铺：高明云山诗意领跑 整体呈量价齐跌



## 商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	高明 杨和	云山诗意	2623	25	1819	14420	——
2	南海 千灯湖	中国铁建国际公馆	1592	2	268	59295	——
3	南海 狮山	长华国际中心	1174	8	372	31524	——
4	顺德 大良	力合阳光城云谷	1171	10	396.06	29566	——
5	禅城 城北	万科金色里程	977	5	244	40041	——
6	禅城 奇槎	保利碧桂园天汇	838	8	513	16335	——
7	禅城 城北	旭辉公元	788	4	233	33820	——
8	高明 西江新城	美的明湖	712	1	476	14958	——
9	南海 桂城	城智大厦	637	1	212	29984	——
10	三水 三水新城	三水万达广场	610	2	157.29	38782	——
合计			11122	66	4692	23706	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
南海	九江	恒大滨江御府	2018/9/20	恒大怡滨花苑6栋	商铺	1	1388	1388
		富力西江十号	2018/9/20	富力江湾华庭商业1-3栋	商铺	43	38-770	2717
顺德	乐从	中海新城公馆	2018/9/18	23座	商铺	1	584	584
	杏坛	天宝豪庭	2018/9/18	1、2、3栋	商铺	36	39-1014	3142
		万科金域学府	2018/9/21	1、2栋	商铺	25	32-71	1018
	容桂	美的中交翰诚	2018/9/21	7座	商铺	14	37-93	697
三水	西南中心区	三水冠军城	2018/9/18	14座	首层商铺	39	37-160	2619
	大塘	金地艺境天成	2018/9/18	8栋	首层商铺	12	53-253	1177
	乐平	龙光碧桂园悦府	2018/9/20	11座	首层商铺	11	36-41	438
	河口片区	瀚洋居	2018/9/21	3座	首层商铺	8	44-145	758
		鸿安御花园	2018/9/21	14座	首层商铺	11	35-100	667

后页续



## 商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
三水	三水新城	旭辉江山	2018/9/21	12座	首层商铺	16	29-88	702
		中南远洋·漫悦湾	2018/9/21	8座	首层商铺	3	175-233	582
高明	杨和	喜溢明苑	2018/9/20	2座	商铺	7	39-104	500

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城区	旧城区	合景新鸿基泷景	楼盘活动	9.17-9.23 感恩有你, 中秋柚好礼
		花曼丽舍		9.17-9.23中秋猜灯谜暖场活动
	城南	新福港鼎峰		9.17-9.23中秋暖场
	城北	敏捷金谷国际		9.17-9.23迪迪尼游园活动
	季华西	雄盛王府广场		9.17-9.23中秋30套员工团购福利单位
	绿岛湖	绿岛湖壹号		9.17-9.23中秋玉兔节
南海区	千灯湖	金色领域		9.17-9.23 9.9嗨购水果节
		德高信中央大道		9.17-9.23灯笼DIY,渠道答谢会
		万科A32		9.17-9.23岭南古琴赏析专场
	桂城	万科尚都荟		9.17-9.23月饼DIY&广式茶点
顺德区	佛山新城	金海M-city		9.17-9.23庆中秋文艺晚会
	龙江	利保米兰公馆		9.17-9.23中秋游园会

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、Ronnie、Letty

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Rod、Kingmen、Sola、Kiga、Anita

# 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