




广东自贸区打造两区一枢纽 广佛十三盘推新

KINGSWICK

广佛周报2018年第19期 (2018.05.21-2018.05.27)

 经纬市场研究中心 2018年5月28日



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

广东自贸区新定位 打造“两区一枢纽”

摘要：东自贸试验区要打造“两区一枢纽”，即开放型经济新体制先行区、高水平对外开放门户枢纽和粤港澳大湾区合作示范区。

广东自贸区新定位 打造“两区一枢纽”

近日，国务院印发了《进一步深化中国（广东）自由贸易试验区改革开放方案》（以下简称《深改方案》）。省自贸办表示，《深改方案》明确广东自贸试验区要打造“两区一枢纽”，即开放型经济新体制先行区、高水平对外开放门户枢纽和粤港澳大湾区合作示范区。值得关注的是，广东首次在国务院文件中确立了国际航运枢纽、国际贸易中心的特殊定位，而这正是广州近年大力主攻的发展方向。

新突破和新举措：设立创新型期货交易所省自贸办表示，《深改方案》在四大领域有新突破和新举措。首先是创新粤港澳深度合作方面，《深改方案》对港澳专业人士执业作出了特殊制度安排，如“研究推进在自贸试验区工作的港澳专业人士通过培训测试的方式申请获得内地从业资格，其在港澳的从业经历可视同内地从业经历”“研究在建设领域（包括规划、工程咨询、设计、测量和建造等）取得香港执业资格的专业人士在自贸试验区港商独资或控股的开发建设项目直接执业或开办工程技术服务有关企业的模式”。

广州日报 2018-5-25

经纬点评：粤港澳大湾区背景一下，由于经济及政治体制有所不同，对于湾区合作亦有利有弊。广州作为广东省省会，“两区”中明确了要打造开放型经济新体制先行区、高水平对外开放门户枢纽和粤港澳大湾区合作示范区，突破经济与政治体制限制，进行更为深度及开放的合作，形成示范标本，促进湾区进一步产业及城市融合。

粤商品住宅交付使用 须向购房者提供“两书”

购房者要注意了！以后除了签订购房合同，还需要向开发商索取《广东省商品住宅使用说明书》(简称《说明书》)和《广东省商品住宅质量保证书》(建成《保证书》)(合成“两书”)。近日，省住建厅发布《关于在全省执行统一的商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书的通知》，要求房地产商在商品住宅交付使用时，必须向购买人提供“两书”，作为商品房买卖合同的补充约定。

《保证书》上要求填写的保修期，为自开发建设单位将竣工验收合格的住宅交付用户使用之日起计算，不低于国家规定的期限。但因用户使用不当、擅自改动结构、设备位置 and 不当装修等造成的损坏和质量问题，不属于保修范围。《说明书》则要求商品房购买人或房屋使用人需要按有关规定和要求进行装饰、维修，正确使用各类设施、设备，确保建筑结构、设施的使用安全，维护全体业主的共同利益。如自行添置或擅自改变、移动、改装、损毁房屋结构、设施等，造成房屋质量受损，给其他购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任，房地产开发企业不承担相应的保修责任。

广州日报 2018-5-22

经纬点评：“两书”从2018年7月1日起实施，由于目前多数项目基本以带装修发售，对于房屋装修质量并未有明确买卖双方的权利与义务，而“两书”的出台有利于保障双方的利益，对于购房者交楼后对于装修质量保留了申述的权利，亦为房企规避了风险。

南沙首个城中村改造“招亲”

近日，南沙第一个城中村旧改——金洲村冲尾自然村城市更新项目面向全国开发商“招亲”，寻找参与金洲村改造的合作伙伴。昨日，这宗“招亲”终于公布了参选条件。广州市公共资源交易中心发布的《南沙区金洲、冲尾村更新改造公开引入合作企业公告》（简称《公告》）显示，申请合作企业需要满足总资产不低于500亿元人民币，且完成过不少于2条旧村改造计划等条件，参选之前还需提交1亿元人民币的参选保证金。

南沙区金洲、冲尾自然村更新改造项目位于南沙蕉门河中心区部分，是南沙最成熟最繁华的板块。板块内已开通地铁4号线，并拥有两条主要交通干线（环市大道、进港大道）以及拥有水路（进港大道直通南沙货运码头）等交通渠道。除了拥有万达广场等商业配套外，周边还环绕华师第二附属中学、南沙区少年宫、广州市妇女儿童医疗中心南沙院区等教育、医疗高端配套。数据显示，此次参与旧改的金洲村和冲尾自然村，面积约180亩，涉及户籍人口约1183人。

广州日报 2018-5-23

经纬点评：南沙首个城中村改造项目公布，对于对企业的整体要求也颇为严苛，设置了多个资本、资质以及改造经验进行了参与条件。本次旧改区域目前已具备地铁四号线、万达广场以及教育、医院配套资源，总体面积约180亩，吸引力较强，但是准入门槛亦相对比较高。

南沙庆盛枢纽区块规划公示 新增4条水街 8个特色公园

5月23日，南沙庆盛枢纽区块控规深化及城市设计进行批前公示，明确该区块的规划定位是粤港澳大湾区重要的科技创新节点、国际科创城；将采用产城融合的方式，打造活力水城，新增4条风情水街、8个特色公园等。庆盛枢纽区块面积约8平方公里，本次规划北至沙湾水道、东至沙湾水道、南至广深港客运专线、西至京珠高速。规划定位是粤港澳大湾区重要的科技创新节点、国际科创城；南沙新区北部组团中心。

用地规划方面，城市建设用地798.42公顷，城乡建设用地面积615.92公顷，其中居住用地26.12公顷，占城市建设用地的4.24%；公共管理与公共服务用地82.05公顷，占城市建设用地的13.32%；商业服务业设施用地70.70公顷，占城市建设用地的11.48%；工业用地143.49公顷，占城市建设用地的23.31%；公用设施用地4.28公顷，占城市建设用地的0.69%；绿地与广场用地131.94公顷，占城市建设用地的21.42%。值得关注的是，本次规划注重产城融合，多数地块的用地性质为居住+商业、或文化+商业的混合用地等。

广州日报 2018-5-24

经纬点评：庆盛枢纽区块是南沙自贸区七大区块中的重点区域，在七大板块中，以南沙和庆盛枢纽为核心，庆盛枢纽区块重点发展教育培训、健康医疗等产业，其将率先探索在教育、医疗等领域对港澳和国际深度开放，是未来粤港澳大湾区对外开放的重点创新之地，产城融合更宜商宜居。

南海集体土地建租赁住房有望在丹灶破冰

作为对国有用地建商品房的有效补充，南海试点农村集体土地建租赁住房，缓解住房供需矛盾。目前，该试点已选定8个项目，面积约400亩，主要分布在东部产业、人口密集区域。首个立项项目有望在丹灶镇实施，预计10月可动工。

按照计划，今年南海将建设7800套租赁住房，其中约2400套将利用集体用地建设，以解决产业发展保护区内园区人才的住房需求。“集体土地建租赁住房项目土地出让或出租价格跟商服用地差不多，比工业用地高，所以村集体的接受和认可度还是比较高的，在收入预期上有保障。”潘汝海表示，为提高收益，集体租赁住房建设项目还允许配建适量的商业用房用于出租，不过配建比例不能超过项目总建筑面积的15%。

根据《办法》，集体租赁住房在出租前要取得不动产权属证书，并注明“集体租赁住房，不得改变租赁住房用途，不得以租代售，不予分割办理单元产权证，未经许可不得转让”。集体租赁住房对外出租单次租期不得超过10年，不得以一次性转让或出租物业（房屋）使用权等形式变相出售。

珠江时报 2018-5-22

经纬点评：南海作为首批全国集体用地发展租赁住房的试点区域，目前针对试点项目选定基本完成，而且明确了项目立项建设的具体流程。今年将会有8个项目正式建设，缓解住房供需矛盾，满足南海区外来产业人员、技术人员及新就业大学生的区域性租赁住房需求，为南海留住人才。

佛山西站枢纽新城建设中轴公园打造“珠江河谷”

为贯彻落实贵广、南广高铁经济带合作框架协议，有力支撑及推动珠江——西江经济带和泛珠三角区域合作战略的深入实施，2015年，南海根据广东省、佛山市政府的指示精神，以佛山西站为核心，以佛山国家高新区为载体，规划建设粤桂黔高铁经济带合作试验区（以下简称试验区）。

其中，佛山西站枢纽新城建设便践行了“珠江河谷”的构建理念。目前，佛山西站枢纽新城控制性详细规划已进入上报审核阶段。值得一提的是，绿地水系景观与慢行系统是佛山西站枢纽新城除佛山西站外的首个专项规划设计。为加快推动项目进展，日前，该项目以国际竞赛形式甄选出初步设计方案。

“我们希望把这一片区打造成示范区，为整个试验区建设提供参考。”南海区国土城建和水务局（规划）相关负责人表示，苏州合展设计营造股份有限公司（主体单位）+SWAGroup（联合体单位）作为本次国际竞赛的优胜方，将利用半年时间深化设计单位选定，完成项目设计、推进项目早日启动建设。

珠江时报 2018-5-23

经纬点评：佛山西站是广佛区域对接粤西的重要交通枢纽站点，目前仅站点通车以外，周边城市规划仍较为欠缺，城市感比较弱。未来将会规划中轴公园“珠江河谷”，绿地水系景观及慢行系统，对于提升城市景观及宜居价值具有重要意义，为未来佛山西站枢纽新城打造新城市核心做基础设施建设。

京东云华南首个电商创新中心落户南海

据悉，京东云（佛山）电商创新中心项目由南海区政府、广东力合创智科技有限公司与京东云签署三方战略合作协议成立，中心将依托佛山传统产业集群的基础优势，以打造“一平台四基地”促进产业互联网落地。

京东云（佛山）电商创新中心联合创始人、副总经理张祖奎表示，前期的调研显示，佛山乃至珠三角地区传统企业解决在转型“触网”“触电”过程中面临的主要是商业模式、业务运营、人才培养、系统建设、营销推广等问题，以创新中心为依托，将建立专业化、系统化的企业电商化业务培训服务体系，通过“互联网+”等模式帮助企业转型升级，为企业提供云服务、云电商人才培养、创新创业孵化、云电商平台建设及运营、产业互联网整体解决方案、云电商公共服务平台等主要服务。

佛山日报 2018-5-24

经纬点评：佛山传统工业产业优势明显，伴随“互联网+”与产业进一步紧密联系，未来将为佛山企业提供上云、云服务、云电商人才培养、营销推广等一系列服务，助力佛山企业转型升级。携手巨头共同为城市产业升级助力，培养更多互联网专业人才，进一步提升佛山整体城市价值。

广佛线燕岗至沥滘段年底通车

广佛轨道公司方面介绍，5月15日上午，随着沥滘站~中间风井盾构区间左线盾构隧道贯通，地铁广佛线全线隧道宣告贯通。隧道全线贯通后，广佛线将推进铺轨和机电安装施工，确保燕岗至沥滘段今年年底通车迎客。

广佛线燕岗至沥滘段有南洲、沥滘两个换乘站点，可换乘广州地铁二号线、三号线。目前广佛线高峰期最小行车间隔约4分钟，而广州地铁二号线、三号线的高峰期间隔则在3分钟以内，在行车密度和载客量上都比广佛线要多。近日广佛线也启动了列车增购项目招标工作，为年底全线开通作准备。新购的18列车辆最高运行速度80公里/小时，同时广佛线还将采购随车附件、专用工具（含测试仪器）及相关服务。新购列车上线后，广佛线高峰期候车间隔有望缩短至4分钟以内，等候时间偏长、高峰时段拥挤的问题有望得到缓解。

佛山日报 2018-5-25

经纬点评：广佛线三期即将迎来通车，增加了广佛线与广州二号线、三号线的对接站点，进一步便利了往来广佛的市民，减少了转线次数以及出行时间。届时，为了避免高峰期拥堵情况，还会增设往来班次，有望间隔缩短在4分钟以内，跟上广州速度。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

龙光20亿元夺佛山顺德商住地 佛山再挂牌2宗宅地

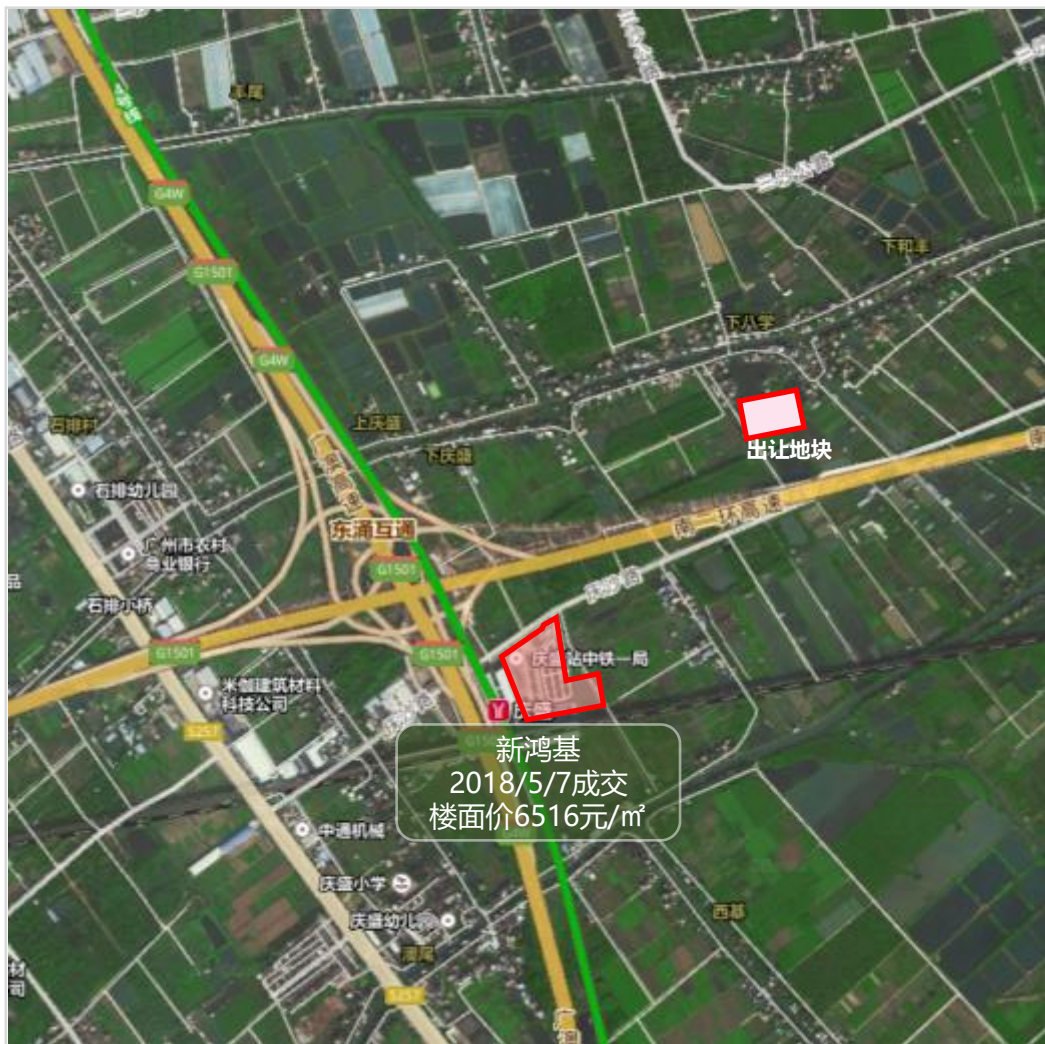
摘要：庆盛投资、港威置业分别底价竞得广州南沙、佛山禅城商服地。佛山三水、顺德两区分别挂牌1宗商住地，顺德地块位于佛山3号线顺德医院站附近。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：庆盛投资底价夺庆盛枢纽商服用地 拟引入人工智能产业



<1>南沙东涌

地块编号：2018NJY-5南沙区东涌镇庆盛枢纽区块

交易时间：2018-5-28（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：0.88万㎡

容积率：FAR≤6.0

建筑面积：5.31万㎡

起始总价：32550万元

起始楼面价：6131元/㎡

成交总价：32550万元

楼面地价：6131元/㎡

溢价率：0%

竞得人：广州庆盛投资有限公司

备注：

▲竞买申请人须在广州市南沙区注册成立独立法人公司，注册资本不少于2000万元人民币；

▲竞买人或控股股东须具有人工智能产业相关项目经验，有实际开发建设过人工智能科技类项目，主要从事产业投资、开发等服务，且控股股东注册资本不少于人民币35000万元；

▲地块成交后，要求不少于30000平方米的建筑面积物业用作人工智能研究。

佛山：南庄大体量返租集体用地底价成交



<1> 禅城南庄

地块编号：TD2018(CC)WG0002

交易时间：2018-5-23 (周三)

土地性质：商服用地

占地面积：5.20万 m^2

容积率：FAR \leq 4.0

建筑面积：20.82万 m^2 (其中可售13.32万 m^2)

起始总价：20875.08万元

成交总价：20875.08万元

成交楼面价：4365元/ m^2 (已包含返租成本)

溢价率：0%

竞得人：佛山市港威置业有限公司

备注：

- ▲ 该地块为集体用地，本次网上挂牌出让规划净用地范围内133228 m^2 的地上建筑面积。
- ▲ 竞得人须为出让方代建同一规划设计条件内出让方保留的商业物业地上计容建筑面积74940 m^2 及地下车库建筑面积18410 m^2 。
- ▲ 竞得人需返租保留物业，以每月每 m^2 15元初始计算租金，租期20年以上 (含20年)，租金每2年递增7%。

佛山：龙光以总价超20亿元+1万方租赁住房面积夺下大良地块



<2> 顺德大良

地块编号：TD2018 (SD) WG0003

交易时间：2018-5-24 (周四)

土地性质：商住

占地面积：6.16万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：18.48万m²

起始总价：147821万元

成交总价：203253万元

成交楼面价：12853元/m² (无偿配建部分建安成本按3000元/m²计算)

无偿配建面积：21594.37m²

70年租赁住房面积：10000m²

竞得人：深圳市龙光房地产有限公司

备注：

- ▲ 配套的不少于 217 个地下小汽车停车位和 217 个自行车停车位 (或按规划条件要求折算的摩托车停车位) 的产权；
- ▲ 达到最高限价后，竞买方式转为竞买自持70年租赁住房计容建筑面积。



2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(广州本周无新挂牌)



佛山：三水芦苞万科旁挂牌占地超10万方商住地



<1>三水芦苞

地块编号: TD2018 (SS) WG0007

交易时间: 2018-6-21 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 10万㎡

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.5$

建筑面积: 25万㎡

起始总价: 65510万元

起始楼面价: 2620元/㎡

最高限价: 76659万元 (楼面价: 3062元/㎡)

最高人才住房面积: 39604.7㎡

最高70年租赁住房面积: 158418.8㎡

备注:

▲ 先竞价, 后竞人才住房面积, 最后竞70年租赁住房面积。

佛山：伦敦挂牌商住地块 住宅面积仅占总计容建筑面积40%



<2> 顺德伦教

地块编号：TD2018 (SD) XG0007

交易时间：2018-6-22 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：2.27万 m^2

容积率：1.0 < FAR \leq 3.5

建筑面积：7.94万 m^2

起始总价：60777万元

起始楼面价：7657元/ m^2

最高限价：87310万元 (楼面价：11000元/ m^2)

最高无偿返还商铺面积：15874 m^2

备注：

- ▲ 达到最高限价后，竞配建无偿返还商铺面积，限定“竞配建无偿返还商铺最高面积”为15874平方米。
- ▲ 达到最高无偿返还商铺面积后，竞买方式转为竞自持70年租赁住房计容建筑面积。



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	2018/6/8	天河	天河区天河科技园高唐新建区AT0305155地块	商服	5.26	≤2.0	10.51	8.18	7780
	2018/6/15	黄埔	KXC-14-9 科学城映日路以北、凝彩路以东	商服	2.8	1.0-2.5	6.17	3.84	6225
佛山	2018/5/29	禅城	佛山市禅城区季华路北侧、禅秀路东侧	商住	8.21	≤6.0	49.25	23.62	4796
	2018/6/4	顺德	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	商住	12.73	1.0-4.0	39.15	8.24	2105
	2018/6/6	禅城	佛山市禅城区绿景路北侧、澜石大涌西侧	商住	2.52	≤3.2	8.06	7.62	9449
	2018/6/7	禅城	佛山市禅城区南庄大道北侧、规划纵三路西侧	商住	1.84	≤2.5	4.59	3.08	6700
	2018/6/13	南海	佛山市南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	2.32	A区1.5-5.0 B区1.0-3.0	7.92	8.32	10503
	2018/6/14	南海	佛山市南海区大沥镇奇槎(土名)“石龙头”地段	商住	4.18	A、B区2.5-3.0 C区2.5-4.85	13.36	14.04	10506

下页续

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2018/6/14	顺德	佛山市顺德区勒流街道黄 连黄中北路68号地块	商住	11.04	A、C区2.0- 3.0 B区1.0-3.0	30.62	17.15	5600
	2018/6/14	顺德	佛山市顺德区北滘镇碧江 片区04-05-06地块	文体娱乐	2.87	1.0-2.1	6.04	0.95	1569
	2018/6/14	顺德	佛山市顺德区北滘镇林港 路西侧02-C2-02地块	商服	1.22	1.0-3.0	3.65	0.85	2340
	2018/6/19	顺德	佛山市顺德区北滘镇桃村 村鸭粉大道南侧、碧海路 东侧地块	商服	0.55	1.0-3.0	1.65	0.30	1820
	2018/6/21	三水	佛山市三水区芦苞镇独树 岗村民委员会“九十九 岗”5号	商住	10.00	1.0-2.5	25.00	6.55	2620
	2018/6/22	顺德	佛山市顺德区顺德区第一 人民医院（新址）东侧、 新325国道以北地块	商住	2.27	1.0-3.5	7.94	6.08	7657

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



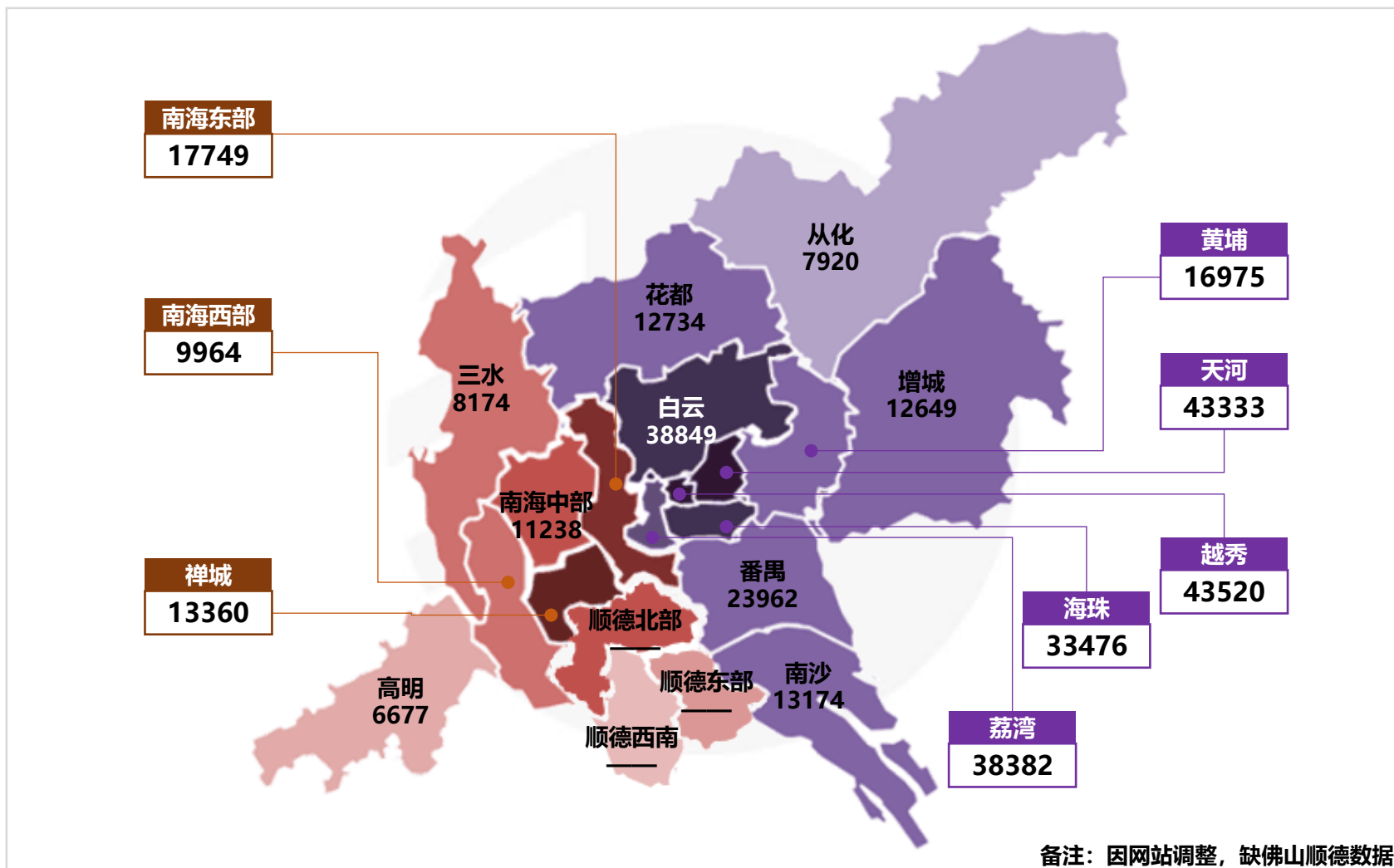
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

五月尾声广佛十三盘推新 广州两盘“日光”

摘要：广佛网签量均呈环升。广佛共13盘推新，其中广州6盘加推，1盘首开，广州绿地城、阳光城·丽景湾加推售罄；佛山6盘加推，碧桂园凤凰湾加推再热销。

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

全市网签量升价跌 周末楼市升温七盘齐推俩“日光”

摘要：新增供应套数大幅上升，增城占比逾七成；全市网签量升价跌，外围网签量占比大幅上升，拉低全市均价；本周七盘齐推，黄埔南沙各一盘“日光”。

住宅新批预售：供应套数大幅上升 增城占比逾七成

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	敏捷绿湖首府	翠湖三街1号、2号	2	396	36118
	金地香山湖	62-64、66-82、86-90、104-105、110-112、114-122栋	37	148	9614
		51-56、58-59、114-121、127-134	24	52	9257
		香沁街3、4号	2	323	31252
	皇马花园	E-1、E-2、F-1、F-2	4	191	19580
	源海仙村一号	4、5栋、1、2、6栋	5	720	82974
	保利中航城	自编号：23#、31#	2	208	23518
	广州逸翠庄园	1101~09, 1201~08, 1301~08, 1401~05, 1501~08, 1601~08, 1701~09, 1801~09, 1901~10, 2001~10	83	83	23277
	保利合锦领秀山	自编号3#~6#	4	496	57789
	顺欣花园	34栋	1	163	16369
	恒大山水郡	自编号9#、10#、11#、12#	4	412	40180
	绿地珑玥府	自编号住宅2#	1	120	13261
实地蔷薇花园	G1、G2栋	2	255	26281	

下页续



住宅新批预售：供应套数大幅上升 增城占比七成

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	广铝荔富湖畔	自编号A2	1	175	17080
	奥园誉峯	自编号1#	1	137	12303
	恒展江山时代花园	12#	1	96	10011
	合生湖山国际	峰景路29、30、31号	3	278	36128
	云溪四季	1-L-06~1-L-08、1-L-18、1-L-20、1-L-21	6	32	5310
花都	祈福万景峰	1、2、3、18栋	4	750	63790
白云	金地仰云	自编2#	1	50	6454
从化	天鹰君苑	自编A-1、A-4	2	92	9172
	鑫叶碧水雅亭	自编1#	1	60	5361
番禺	莲峰圣境	二期A14、二期9栋	12	108	31483
黄埔	招商雍景湾	自编4、5栋	2	125	11788
	绿地凤语湾	自编号5#、自编号11#	2	317	33885
荔湾	西关海	14栋、15栋、16栋、17栋	4	90	14802
总计			201	5877	647037

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：商业套数供应环比上升 办公物业恢复供应

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)
花都	祈福万景峰	商业：新街大道3号之1-75	40	40	6900
天河	招商雍华府	商业：S2栋	1	20	614
黄埔	绿地凤语湾	商业：S4	1	10	335
番禺	会博商业中心	商业：一期4栋	1	785	30739
增城	恒展江山时代花园	商业：方正路85-115号 (单号)	16	16	993
	实地蔷薇花园	商业：S2栋	1	5	4515
	敏捷绿湖首府	商业：1#~3#、17#商铺	4	34	1859
	皇马花园	商业：皇马大街2-20号 (双号)	10	10	1416
	源海仙村一号	商业：QW1, QW2、QW3, S1, S3-4, S6	7	75	8920
总计			81	995	56290

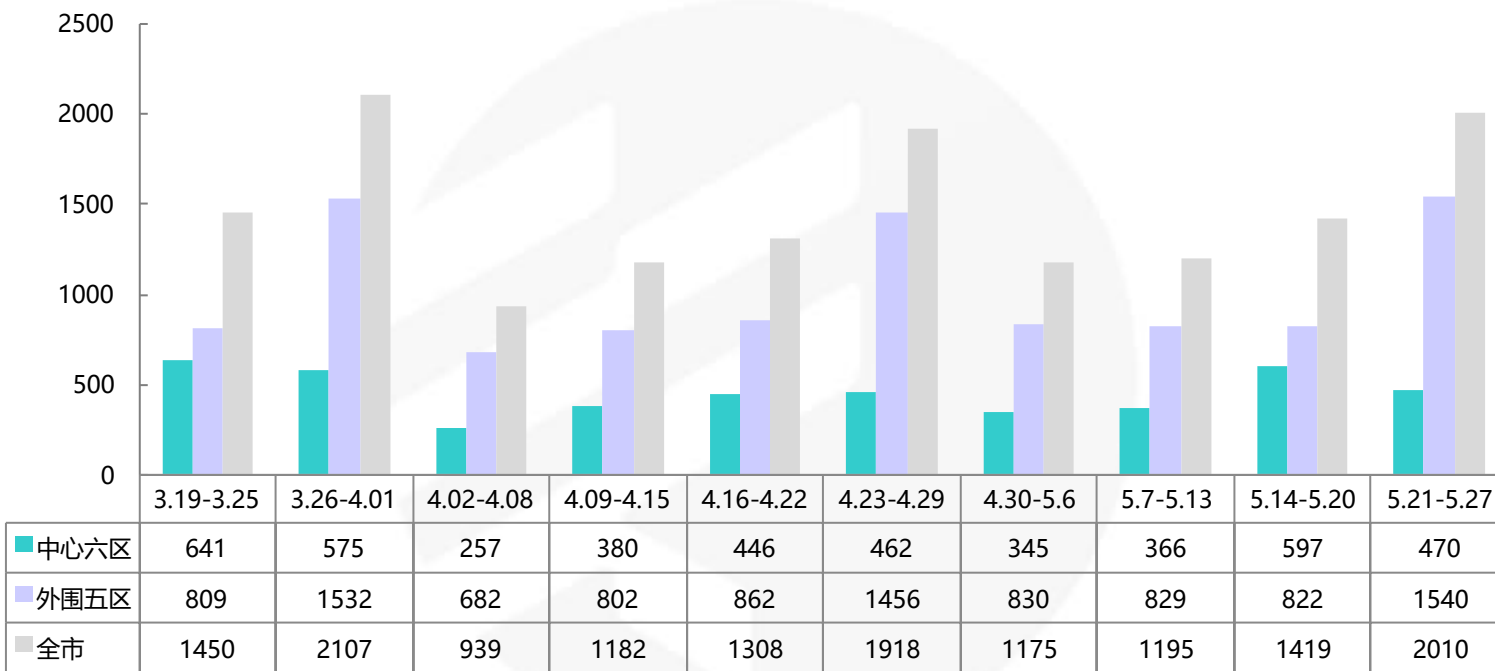
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
南沙	中交汇通中心	办公：C-2栋	1	583	33645
总计			1	583	33645

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：外围网签翻一番 全市网签重上二千套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

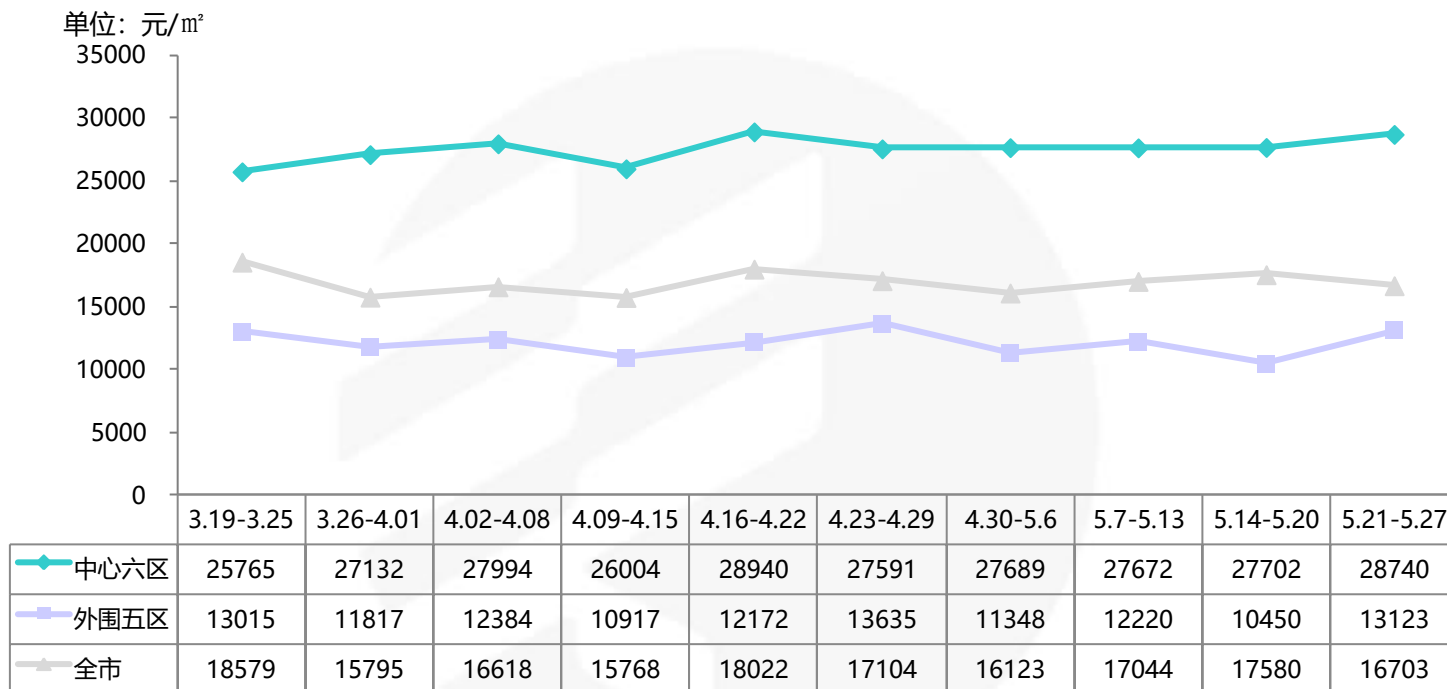
单位：套



▲全市网签2010套，环升41.65%。中心六区网签470套，环降21.27%。外围五区网签1540套，环升87.35%。本周外围环升，带动全市网签量重上2000套。

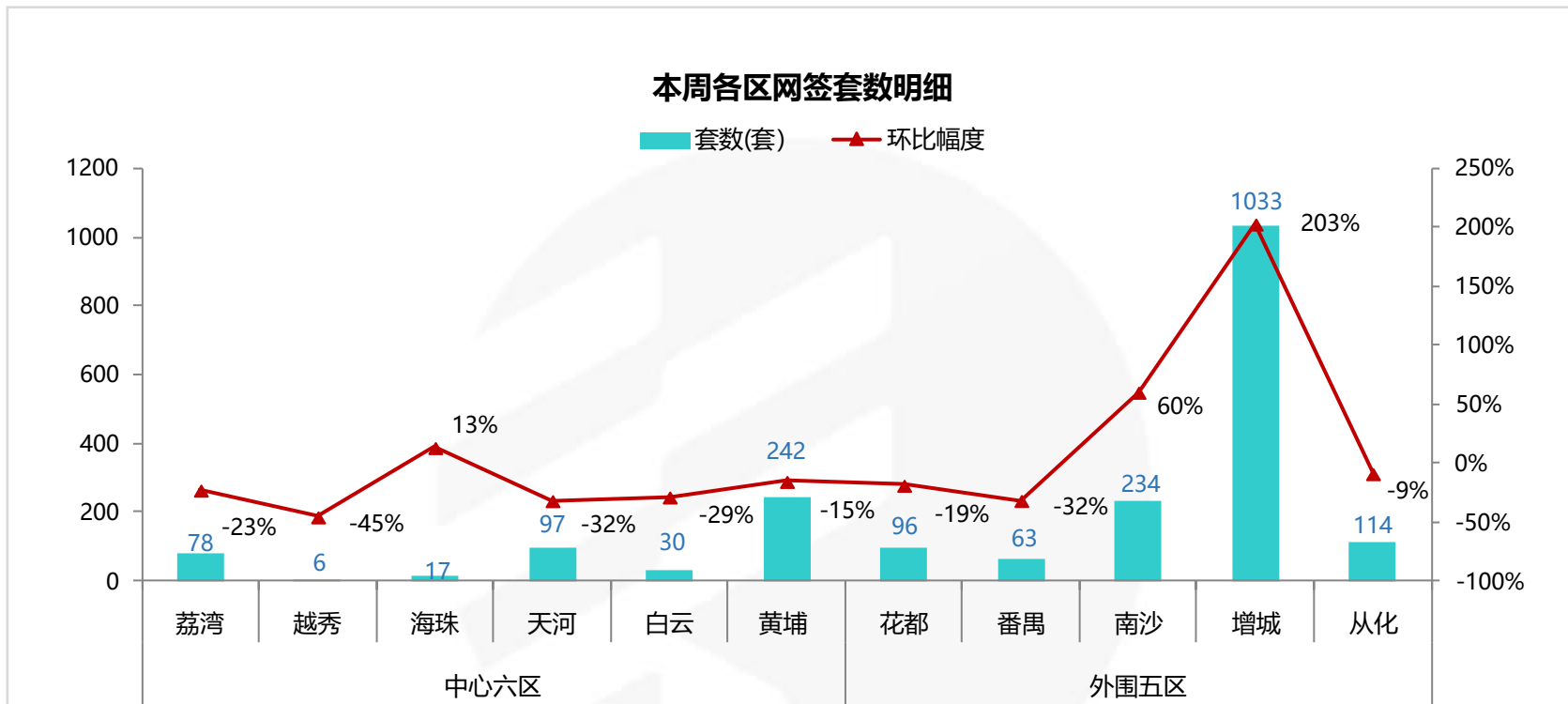
全市网签价走势：外围网签量占比大幅上升 拉低全市均价

近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价16703元/m²，环降4.99%。中心六区均价28740元/m²，环升3.75%。外围五区网签均价13123元/m²，环升25.57%。从全市来看，虽然中心外围齐升，但网签量涨幅大、网签金额涨幅小的影响，全市均价小幅环降。

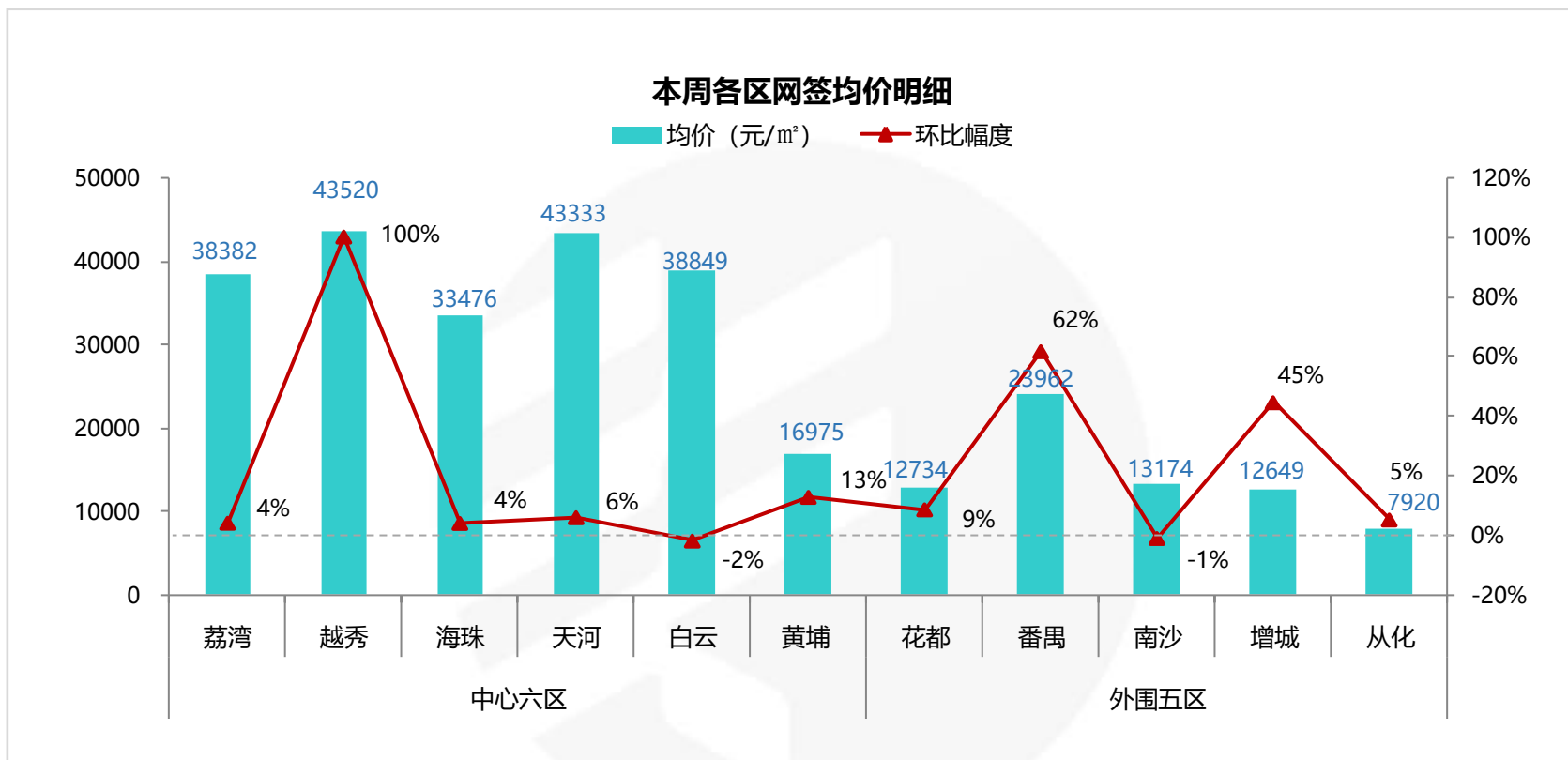
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签八跌三涨，中心六区中荔湾、天河分别受中海花湾壹号、招商雍华府网签量下降的影响环降；越秀、白云均受网签个盘减少的影响环降；海珠则在网签个盘增加的带动下环升；黄埔受时代天韵网签放缓的影响环降；

▲ 外围五区中花都、番禺、从化分别受广州万达城、亚运城·天峯、碧桂园御湖城网签放缓的影响环降；南沙、增城分别在阳光城丽景湾、奥园誉峯集中网签的带动下环升。

本周各区网签价对比



▲本周区域网签九涨二跌。中心六区中荔湾在网签占主导的中海花湾壹号均价上涨的带动下环升；越秀在本期网签个盘均价均上4万/㎡的带动下环升；海珠在均价超3.5万/㎡的个盘面积占比加大的带动下环升；天河在八成网签个盘均价上涨的带动下环升；白云受均价不足3万/㎡的个盘面积占比加大的影响环降；黄埔在均价约1.2万/㎡的时代天韵面积占比减小的情况下环升；▲外围五区中花都、番禺分别在高价盘锦东花园、海怡半岛录得网签的带动下环升；南沙受近半数网签个盘均价下降的影响环降；增城在碧桂园云顶以备案价2万/㎡入市的带动下，拉升区域均价；从化在均价不足7千/㎡的碧桂园御湖城面积占比减小的情况下环升。

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	奥园誉峯	增城	226	21155	30918	14615	2	14051
2	碧桂园云顶	增城	162	20372	42772	20995	17	20996
3	东江逸珑湾	增城	112	9777	3109	3180	0	/
4	保利中航城	增城	85	9348	17957	19210	2	12969
5	群星新邨	增城	82	10338	2507	2425	68	2609
6	阳光城丽景湾	南沙	74	7136	9747	13659	2	13759
7	万科幸福誉	黄埔	53	5056	5956	11780	46	11953
8	碧桂园御湖城	从化	51	4650	2997	6446	75	6651
9	江山时代	增城	44	3287	1854	5641	4	12857
10	南沙保利城	南沙	39	3818	5418	14191	30	14207



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	赛宝花园	增城	38	4157	1497	3600	55	3600
12	越秀保利爱特城	黄埔	37	3651	6029	16512	50	16612
13	广州万达文化旅游城	花都	33	3691	5565	15078	24	14536
14	时代天韵	黄埔	31	3689	4613	12504	93	12476
15	合生湖山国际	增城	27	2839	3488	12288	3	12744
16	保利星海小镇	南沙	25	2756	2686	9747	20	11095
17	佳兆业城市广场	黄埔	25	2368	4981	21035	18	21618
18	天马河国际公馆	花都	25	1770	2008	11344	48	11988
19	金地香山湖	增城	24	3039	3282	10801	10	9770
20	云溪四季	增城	22	2024	2272	11224	21	11202



新推动态：本周七盘齐推 黄埔南沙各一盘 “日光”

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㎡	5月25日 (加推)	108㎡/126㎡ 复式四房	31#、23#， 共208套	3万认筹抵98折，付款方式98折，开盘99折，准签99折	带装修均价26000 108㎡2.35-2.45万 126㎡2.7-2.9万 顶复3-3.6万	成交约90%
广铝荔富湖畔	增城区朱村街朱村大道东88号	占地：20万㎡ 总建：42万㎡	5月25日 (加推)	75-110㎡二 至三房	A2栋，约84 套	人筹3万抵98， 一次性付款 98折	带装修23500	成交约71%
源海仙村1号	增城区荔新大道与仙村大道 交汇	占地：约15万 ㎡ 总建：46.9万㎡	5月26日 (加推)	86㎡二房、 110/128㎡ 三房	二期【君玥】 15、16栋， 共288套	电商5万抵93 折 *98*99*99*9 8	带装修均价17000 86㎡1.61-1.76万 110㎡1.62-1.83万 128㎡1.58-1.75万	成交约74%
恒大山水郡	增城区广河高速中新出口右 转约500米	占地：10.3万㎡ 总建：22.8万㎡	5月26日 (加推)	89㎡小三房、 107㎡大三 房	三期24、26 栋，共206 套	2万认筹98折	带精装21000	成交约17%
广州绿都城	广州市黄埔区 九龙大道（中 新知识城南起 步区旺村地铁 站旁）	占地：5.67万㎡ 建面：21.1万㎡	5月26日 (加推)	85㎡小三房、 98㎡大三房、 115-122㎡ 大三房、 142㎡四房	5、11栋， 316套	\	带装修19000- 21000	100%

下页续



新推动态：本周七盘齐推 黄埔南沙各一盘 “日光”

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/m ²)	开盘当天销售情况
阳光城·丽景湾	南沙海滨路南 沙儿童公园对面	占地：120万m ² 总建：300万m ²	5月26日 (加推)	74-120m ² 三 至四房	1#、3#、 20#、21# 456套	1万抵5万/开 盘98/准签99	带装修18800- 21000	100%
时代紫林	花都区芙蓉大 道东侧	占地：2.0万m ² 总建：7.6万m ²	5月26日 (开盘)	78-106m ² 二 至三房	A1#、A2# 348套	3万抵98折	带装修18500- 19200	约55%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个盘加推

【保利中航城2018-5-25加推情况】



推售货量：推西区23#、31#，1-13层，108/126 m²复式四房单位，共208套。

户型配比：

户型	四房	四房	合计
面积(m ²)	108	126	/
套数(套)	156	52	208

成交均价：带装修均价2.6万/m²，其中108m² 2.35-2.45万/m²，126m² 2.7-2.9万/m²，顶层复式3-3.6万/m²

优惠折扣：认筹98折、付款方式98折、开盘99折、准签99折

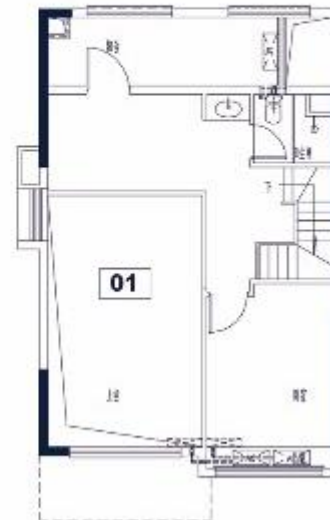
去化情况：成交约187套，去化约九成

备注：

- 1、25号19点30分开始微信在线选房，现场客户分为两类，A类客户为一次性买家，提前30秒选房，B为按揭贷款客户，准时在线选房。
- 2、目前108m²已售罄，126m²及顶复余货续销。
- 3、本周活动：开盘、水果节
- 4、渠道：爱家、腾讯、房多多

增城：保利中航城户型图

126 m²复式四房



增城：重点个案加推

【广铝荔富湖畔2018-5-25 加推情况】



推售货量：加推A2栋部分楼层，三梯六户，为76-110 m²二至三房，共84套。

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积(m ²)	76	104/110	/
套数(套)	28	56	84

成交均价：带装修23500元/m²

优惠折扣：认筹3万抵98，一次性付款98折

去化情况：成交约60套，去化约71%

备注：

1、成交客户主要来自：天河占比6成，黄埔、白云补充，投资六成自住四成。

2、目前在售A2、A14、A7栋，成交均价23600元/m²。

增城：广铝荔富湖畔户型图



A2栋01/04单元76 m²
两房两厅一卫



A2栋02/03单元104 m²
三房两厅两卫



A2栋05/06单元110 m²
三房两厅两卫

增城：重点个盘加推

【源海仙村1号2018-5-26 加推情况】

二期（西区）规划图



推售货量：二期【君玥】开盘推15、16栋，两梯六户，2-25层，户型为86㎡二房、110/128㎡三房，共288套。

户型配比：

户型	两房	三房	合计	
面积 (㎡)	86	110	128	/
套数 (套)	96	96	96	288

销售价格：带装修均价17000元/㎡，其中86㎡16100-17600元/㎡、110㎡16200-18300元/㎡、128㎡15800-17500元/㎡

优惠折扣：电商5万抵93折*98*99*99*98

去化情况：成交212套，去化约74%

备注：

- 1、项目为顺推未收筹，部分筹客为去年筹客；
- 2、渠道有房博士，合富，房助手；
- 3、目前86㎡、110㎡已售罄，128㎡余货续销；
- 4、本期为单合同，备案价约19200元/㎡左右，较去年国庆约10000元/㎡备案价有大幅调升。

增城：源海仙村1号户型图



15-16栋平面户型图

01/04约128㎡三房两卫

02/03约110㎡三房一卫

05/06约86㎡两房一卫

增城：重点个盘加推

【恒大山水郡2018-5-26加推情况】



推售货量：加推三期24、26栋，26层，两梯四户，共206套，户型为88㎡小三房、107㎡大三房

户型配比：

户型	三房一卫	三房两卫	合计
面积 (㎡)	89	107	/
套数 (套)	102	104	206

推售价格：带精装21000元/㎡

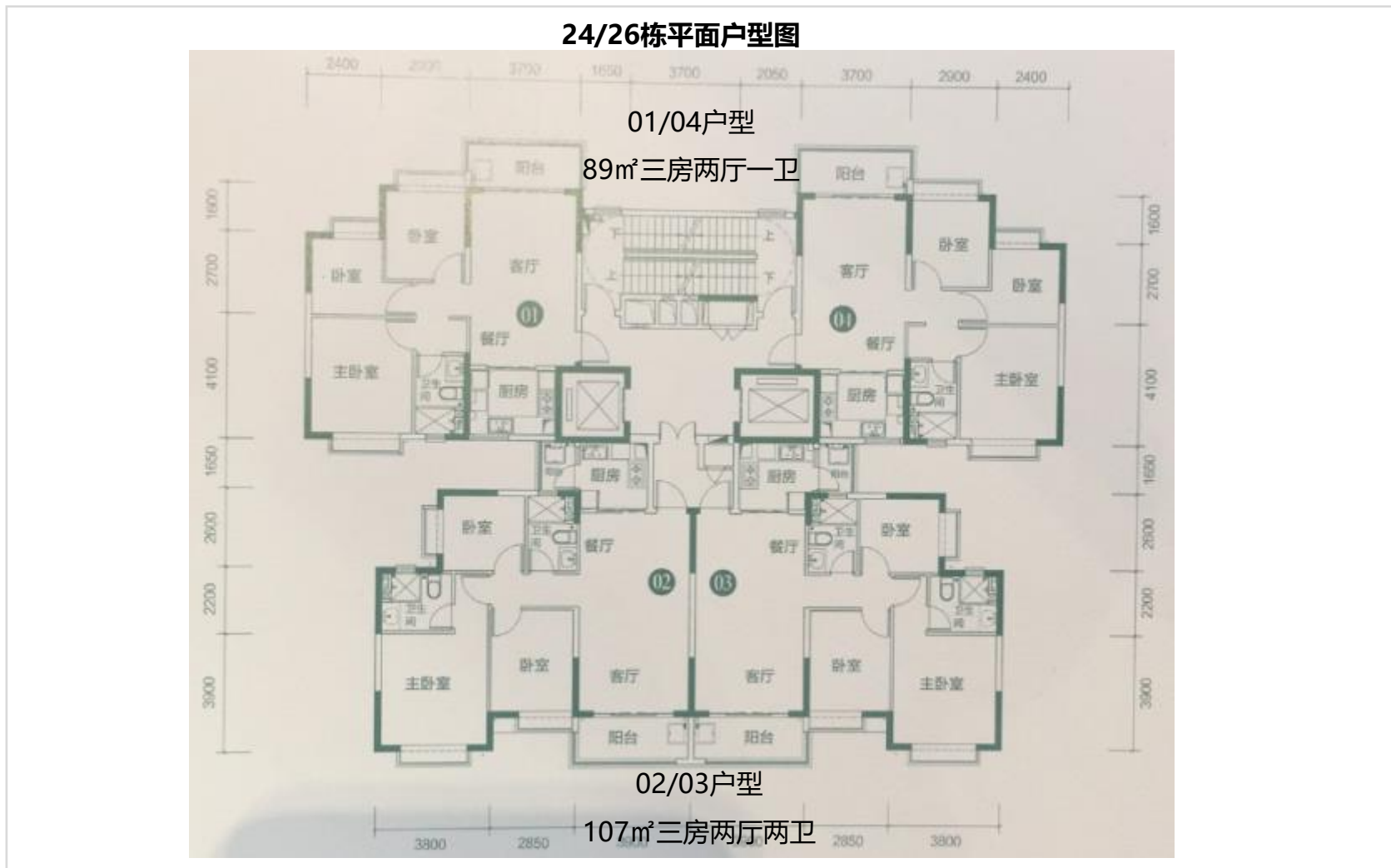
优惠折扣：2万认筹抵98折

去化情况：成交35套，去化约17%

备注：

- 1、成交客户主要来自天河占比5成，增城、黄埔、白云补充，投资自住2：8
- 2、五一开始收筹时间2个月，筹客约100+个，无渠道。
- 3、.本周活动：披萨节。微信渠道推广
- 4、一周(5.21-5.27)来访共260台，成交45套。

增城：恒大山水郡户型图



黄埔：重点个盘开卖

【广州绿地城2018-5-26开盘情况】



推售货量：5栋、11栋，合计316套

户型配比：

户型	小三房	大三房	大三房	四房	合计
面积 (m ²)	85	98	115-122	142	33700
套数 (套)	62	26	96	32	316

推售价格：19000-22000元/m²（带装修）

开卖情况：加推2分钟即售罄

客户构成：主要客户以黄埔，天河为主，除刚需外，亦有部分原居民用于刚改。

备注：

- ▲以微信形式抢房；
- ▲一次性付款客户可提前一分钟选房；
- ▲备案价约11900元/m²。

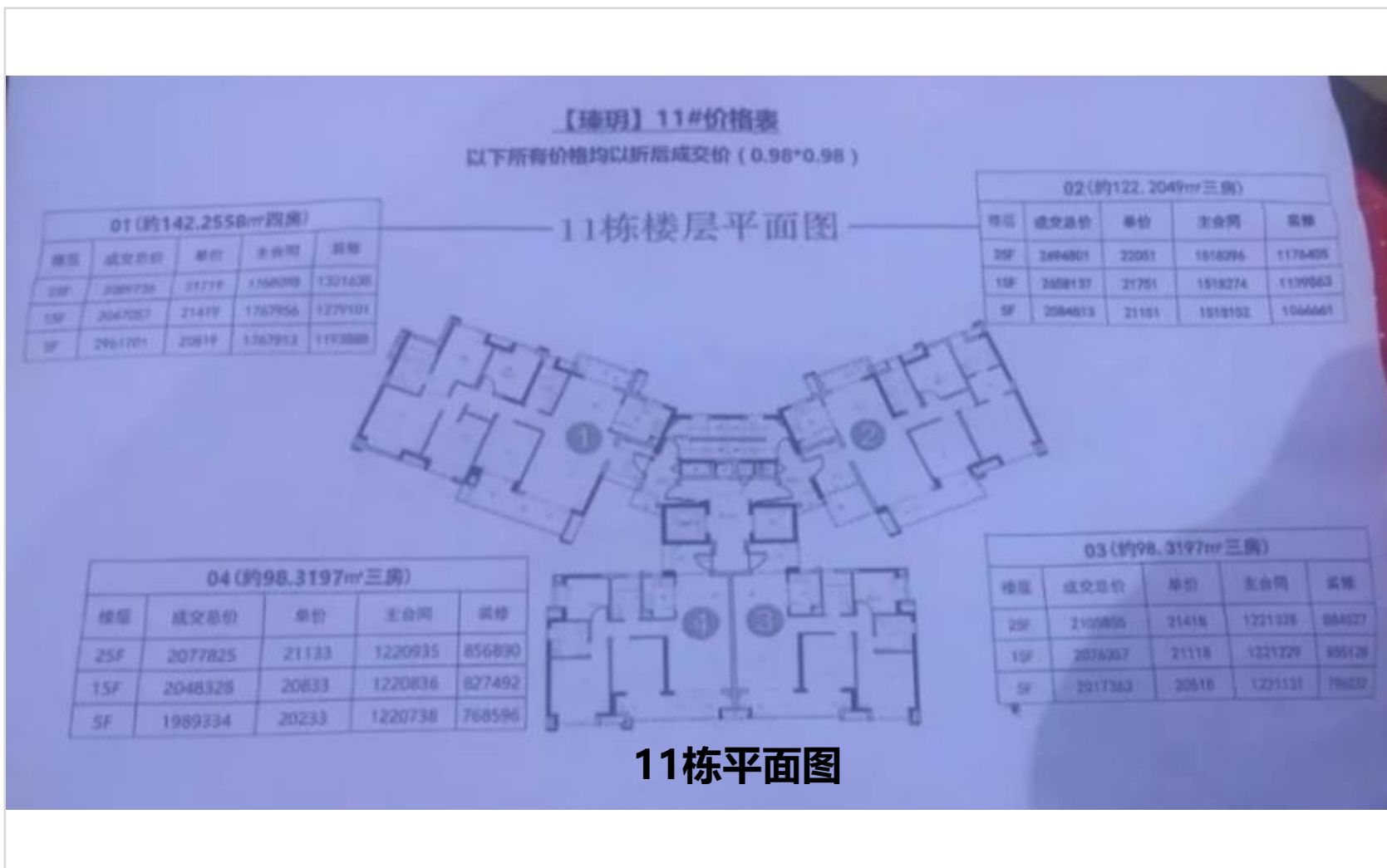
黄埔：广州绿地城现场图



黄埔：广州绿地城户型图



黄埔：广州绿地城户型图



南沙：重点个盘开卖

【阳光城丽景湾2018-5-26加推情况】



推售货量：星悦组团1#、3#、20#、21#，456套
户型配比：

户型	二房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	74m ²	84-85 m ²	120m ²	/
套数 (套)	120	228	108	456

推售价格：均价18800-21000元/m² (带装修)

备注：

- ▲ 去化100%;
- ▲ 1万抵5万/开盘98/准签99。

南沙：阳光城丽景湾户型



1#、3#标准层平面

20#、21#标准层平面

花都：重点个盘开卖

【时代紫林2018-5-26开盘情况】



推售货量：A1#、A2#，348套

户型配比：

户型	二房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	78m ²	96m ²	106m ²	/
套数 (套)	116	116	116	348

推售价格：均价18500-19200元/m²（带装修）

备注：

- ▲成交190套，去化55%；
- ▲3万抵98折。

花都：时代紫林户型



78 m²二房户型



96 m²三房户型



106 m²三房户型



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

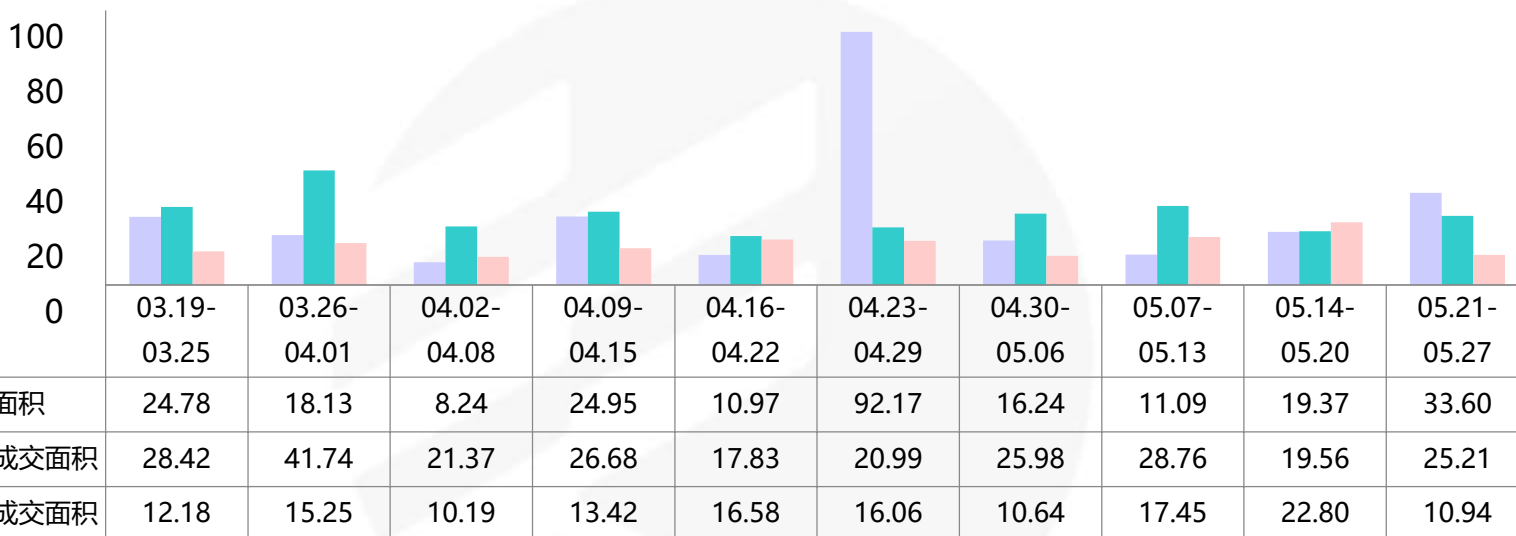
二手住宅成交量腰斩 写字楼市场持续低迷

摘要：佛山一手住宅网签量回升，4盘网签额逾亿元。二手住宅成交量缺少顺德支撑，大市交投量腰斩。商办市场表现差异较大，公寓、商铺市场成交量环涨，写字楼则连续两周低迷。

住宅：四盘一手网签额逾亿元 二手成交量腰斩

单位：万m²

佛山住宅周度供求走势

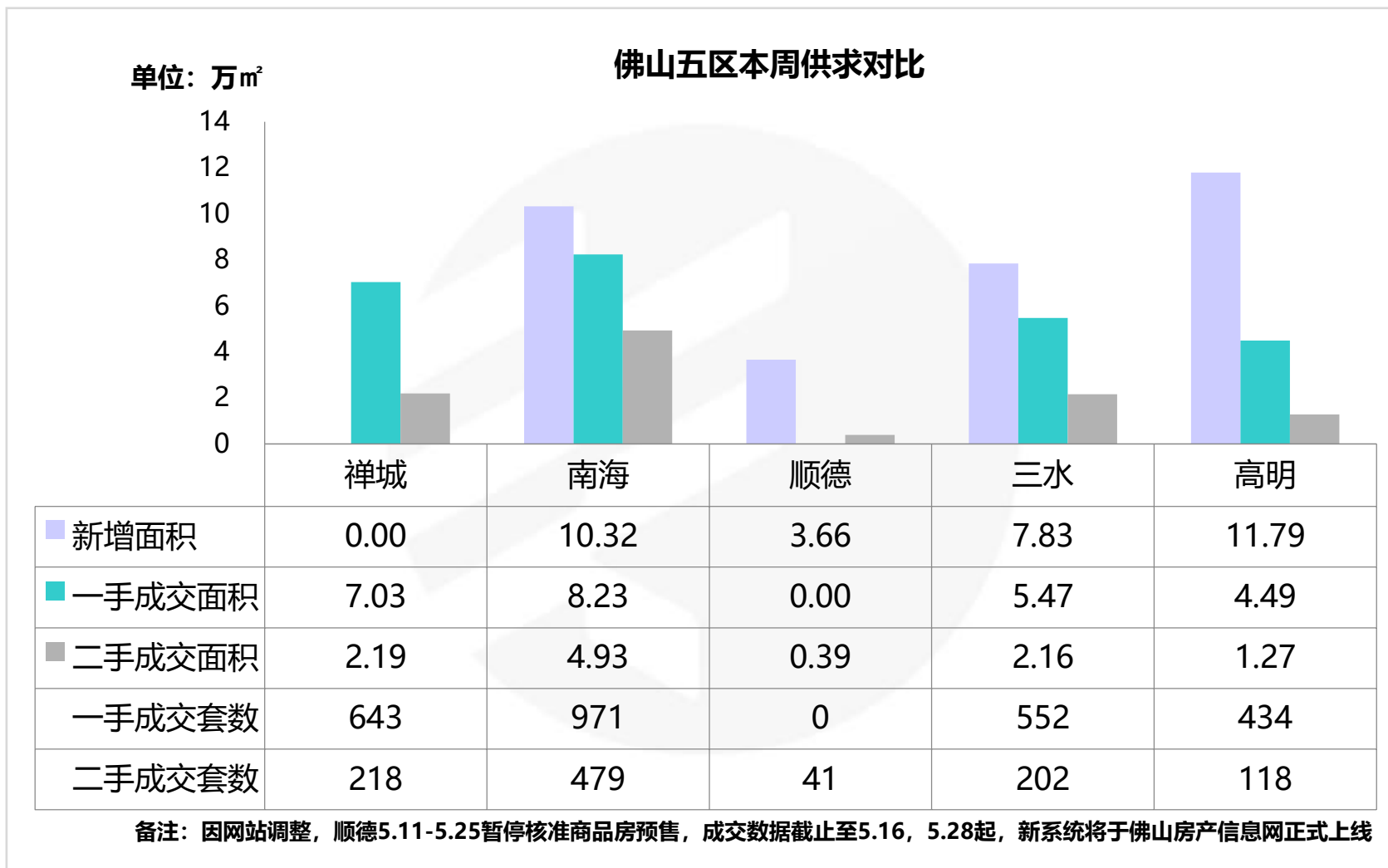


备注：因网站调整，顺德5.11-5.25暂停核准商品房预售，成交数据截止至5.16，5.28起，新系统将于佛山房产信息网正式上线

- ▲ 本周一手成交面积环比**增加39%**，二手成交面积环比**减少52%**。（一手成交面积环比幅度为剔除顺德数据后而得）
- ▲ 顺德继续缺席佛山一手网签市场，其余四区的个盘瓜分销额榜，禅城两个项目融创湖滨世家、碧桂园岭南盛世再度上榜，南海奥园公园一号集中网签逾1.5亿元，跻身第二名，高明万科美的西江悦排名滑落至第四位，但网签额依旧突破亿元。
- ▲ 二手成交量经过上周的爆发后，本周直线下挫，其中，往日的成交大户顺德本周仅签约41套。



住宅：高明成新增供应大户 南海一二手成交量居首



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	2018/5/21	5座, 41层/2梯2户	五房/202-207	80	1.64
南海	美的翰湖苑	2018/5/23	9座、10座, 32层/2梯4户	四房/121-165 复式五房/240-245	251	3.59
南海	奥园上林一品	2018/5/23	7栋1座、2座, 32层/2梯4户	三房/95-109	248	2.47
南海	奥园上林一品	2018/5/23	8栋1座、2座, 32层/2梯4户	三房/93-110 四房/139	248	2.62
顺德	美的壹号公馆	2018/5/21	5、6座, 30层/2梯3户	四房/116-143	176	2.34
顺德	东圣维拉	2018/5/22	26座, 9层/1梯4户	三房/90-106	30	0.30
顺德	东圣维拉	2018/5/22	27座, 10层/1梯4户	三房/101-107	34	0.35
顺德	碧桂园智慧家	2018/5/22	4座, 17层/2梯4户	三房 /94 四房 /117	66	0.66
三水	汇信华府	2018/5/22	18座, 18层/2梯4户	四房/126-142	72	1.01
三水	汇信华府	2018/5/22	19座, 30层/2梯4户	三房/114 四房/127	112	1.35
三水	时代南湾	2018/5/22	花园3座, 32层/2梯6户	三房/93 四房/126	186	1.95
三水	恒大丽湖城	2018/5/25	3座, 3层/2梯4户, 11座、13座, 7层/2梯4户, 36座、43座, 30层 /2梯4户	三房/101-111 四房/115-178	300	3.52

下页续



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 ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
高明	美的鹭湖森林度假区	2018/5/25	湖山原筑1-3座, 26层/2梯6户	两房/78 三房/93-117	458	4.38
高明	誉憬湾	2018/5/25	15座, 24层/2梯4户	三房/91-114 四房/133	92	1.01
高明	富星半岛	2018/5/24	26座, 20层/2梯4户	三房/123 四房/140	78	1.03
高明	江滨·香格里拉	2018/5/24	15座2梯, 32层/2梯4户	四房/131-142	128	1.75
高明	江滨·香格里拉	2018/5/24	15座1梯, 32层2梯4户	四房/132-142	128	1.75
高明	恒大山湖郡	2018/5/23	1座, 32层/2梯4户	三房/108 四房/132	128	1.53
高明	恒大山湖郡	2018/5/22	58-61座/别墅	四房/265-273	8	0.22
高明	恒大山湖郡	2018/5/22	67-68座/别墅	五房/322	4	0.13
合计					1892	19.37

备注：因网站调整，顺德5.11-5.25暂停核准商品房预售，成交数据截止至5.16，5.28起，新系统将于佛山房产信息网正式上线

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	旧城区	瑞安岭南天地	2018/5/21	9-11座	24	四房/132-134	18500-19000/带装修	—	100%
禅城	城南	新福港鼎峰	2018/5/26	A9 (03/04单元)	90	三房/89	18000-19000/带装修	准签99折	57%
南海	三山新城	保利诺丁山	2018/5/24	6座	185	三房/74-102	22000-24000/带装修	—	81%
南海	狮山	新城璟城	2018/5/26	5号楼	128	复式四房/101-105	18500-18800/带装修	认筹99折	50%
南海	丹灶	奥园上林一品	2018/5/26	7、8座	496	三房/93-109 四房/108-139	10888-13000/带装修	减3万开盘*0.98认筹*0.98三天准签	65%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/5/27	翰华苑10、11座	348	三房/92-97 四房/108	12000-14000/建面带装修	99*99*99*99*99折	94%
合计					1271	—	—	—	74%

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	融创湖滨世家	17933	118	13480	13303
2	南海	奥园公园一号	14693	116	15466	9500
3	禅城	碧桂园岭南盛世	14220	93	10278	13835
4	高明	万科美的西江悦	10814	133	12932	8362
5	南海	时代水岸	9850	53	5326	18492
6	高明	佛山美的城	8407	133	14912	5638
7	南海	广佛新世界	7379	24	3411	21635
8	南海	奥园上林一品	6307	68	6737	9362
9	高明	高明碧桂园峰会	6132	87	10063	6094
10	南海	新城璟城	5970	39	4191	14247

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	三水	汇信华府	5700	73	6633	8594
12	三水	广乐颐景园	4500	61	6147	7319
13	南海	松晖名苑	4490	38	3966	11320
14	三水	新城招商·誉府	4040	43	4517	8945
15	三水	时代南湾	4022	43	4849	8294
16	南海	金沙半岛	3767	21	2337	16121
17	高明	誉憬湾	3579	55	6054	5912
18	南海	聚兴花园	3266	32	3401	9601
19	高明	君御海城	3264	48	5022	6499
20	南海	恒大悦府	3173	19	2112	15021
合计			141505	1297	141834	9977

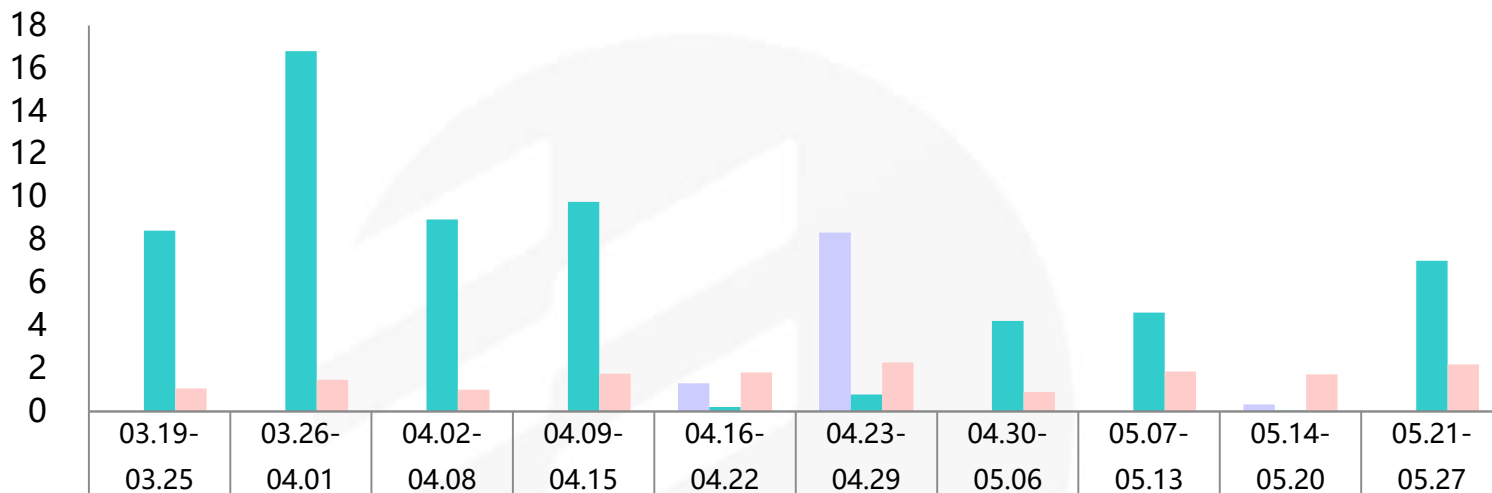
备注：因网站调整，顺德5.11-5.25暂停核准商品房预售，成交数据截止至5.16，5.28起，新系统将于佛山房产信息网正式上线
 数据来源：经纬【中国】市场研究中心 (备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**65%**，成交面积环比**增加38%**，成交均价环比**下跌0.5%**。

禅城：岭南天地加推后再乘胜追击 预计下周再加推北面楼栋

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**13977%**，二手成交面积环比增加**27%**。
- ▲ 本周岭南天地加推南面小高层洋房，均价18500-19000元/m²带装修发售，当日售罄；并预计本周二开启北面1-3座洋房收筹，周内加推。
- ▲ 本周新福港鼎峰自然加推A9楼栋部分89m²单位，均价18500-19000元/m²带装修发售，当日消化近6成。

禅城：重点个盘开卖

【瑞安岭南天地2018-5-21开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：璟廷9-11座，5层/1梯2户，共24套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	132-134	3230
套数 (套)	24	24

推售价格：18500-19000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交100% (24套)

折扣优惠：无

客户构成：禅桂客户为主

备注：

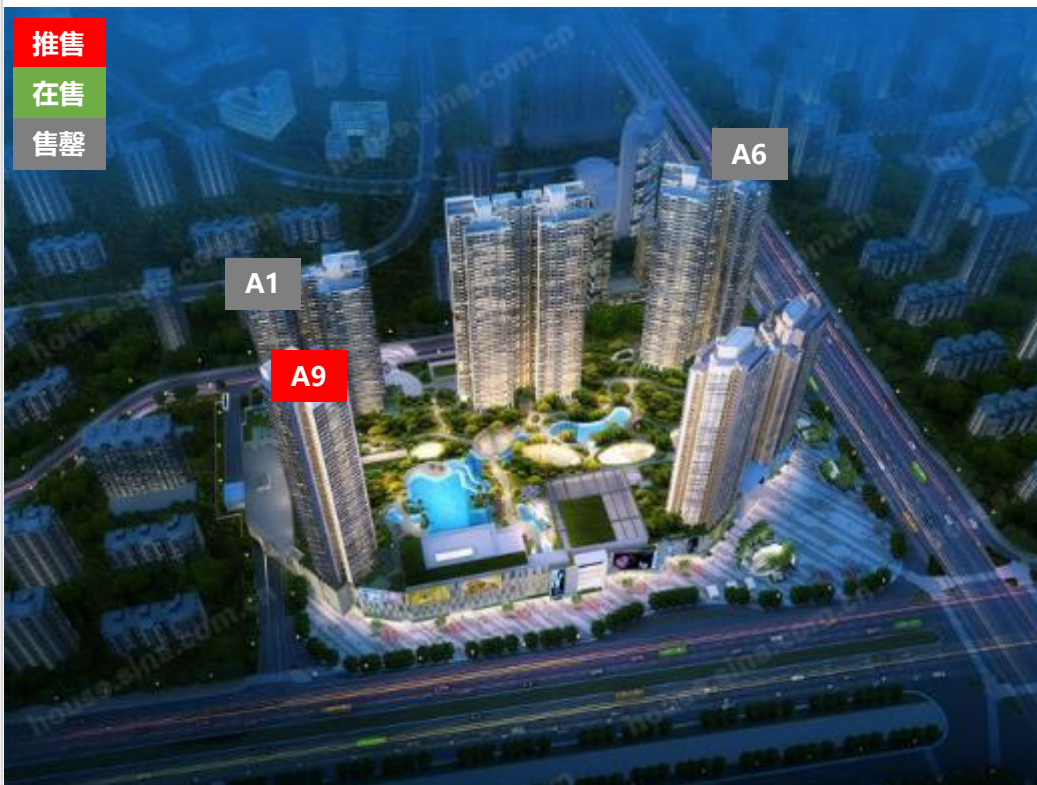
▲本次推售的为岭南天地最后一期洋房，包含高层与小高层洋房。南面为小高层单位，舒适度与私密性大大增加。

禅城：瑞安岭南天地户型图



禅城：重点个盘开卖

【新福港鼎峰2018-5-26开盘情况】



推售货量：A9，51层/3梯8户，03/04单元，共90套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	89	8010
套数 (套)	90	90

推售价格：18000-19000元/m² (带装修)

开卖形式：自然开卖

开卖情况：当日成交57% (51套)

折扣优惠：准签99折

客户构成：石湾客户居多，广州客户占比2-3成

备注：

▲项目优势在于地铁上盖加楼下是商场物业，生活方便。

禅城：新福港鼎峰户型图

A9-01/03/05/07单位 · 两房两厅两卫 ·

· 建筑面积：约89m² · (含赠送面积)



■ 此部分计算一半产权面积 ■ 此部分不计算产权面积

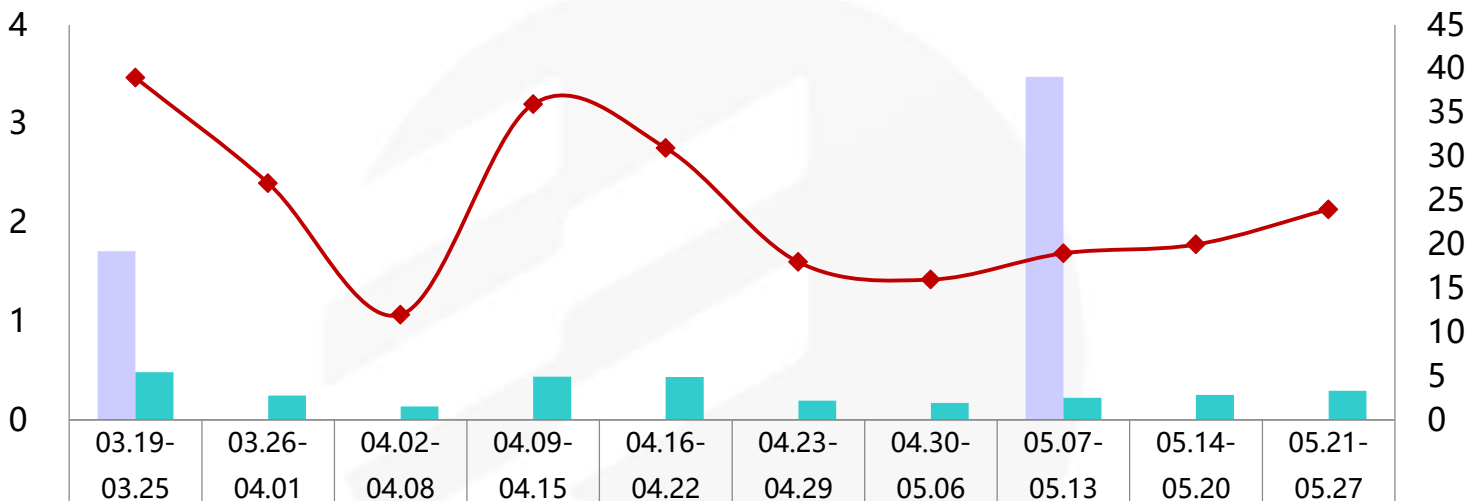
(图片来源：新福港鼎峰楼书)

桂城：储客达一个月 保利诺丁山终加推6座洋房

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



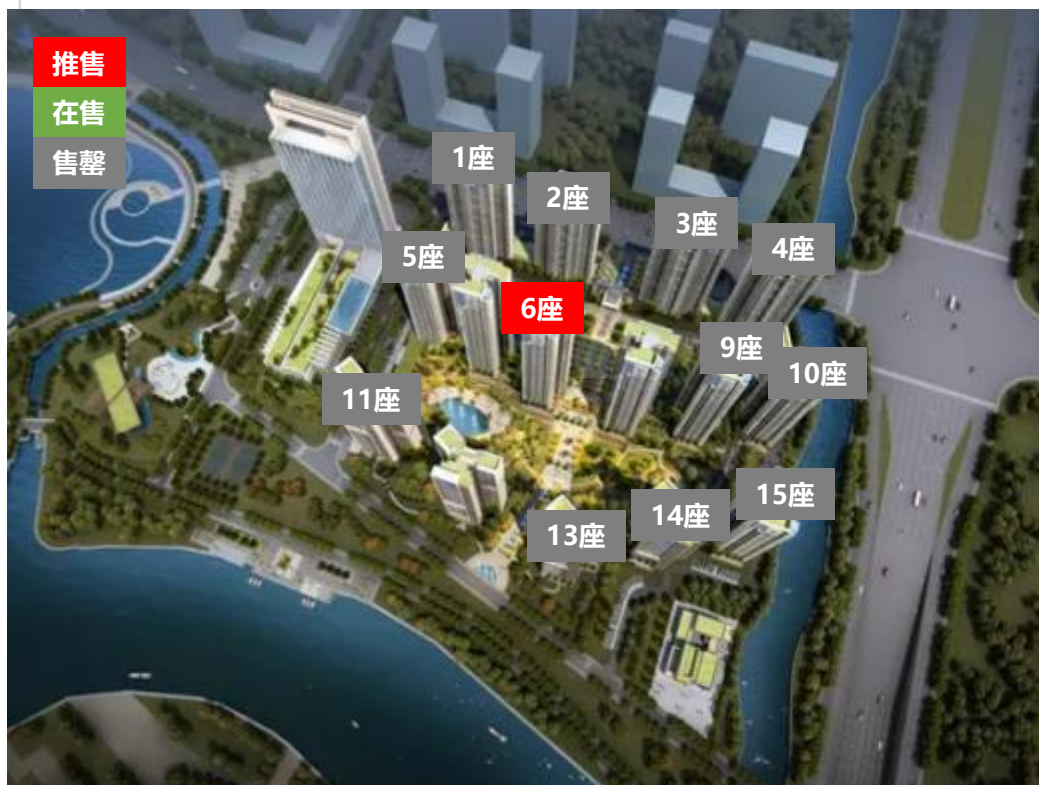
新增面积	1.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.48	0.00	0.00
成交面积	0.48	0.25	0.14	0.44	0.44	0.19	0.17	0.22	0.26	0.30
成交套数	39	27	12	36	31	18	16	19	20	24

▲ 本周桂城一手成交面积环比增加**16%**，套数成交面积环比增加**20%**。

▲ 自4月22日开启6座洋房诚意登记后，保利诺丁山终于在本周四加推，均价22000-24000元/m²带装修发售，当日消化逾8成。

桂城：重点个盘开卖

【保利诺丁山2018-5-24开盘情况】



推售货量：6座，40层/2梯5户，共185套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	74-102	17100
套数 (套)	185	185

推售价格：22000-24000元/m² (带装修)

开卖形式：自然开卖

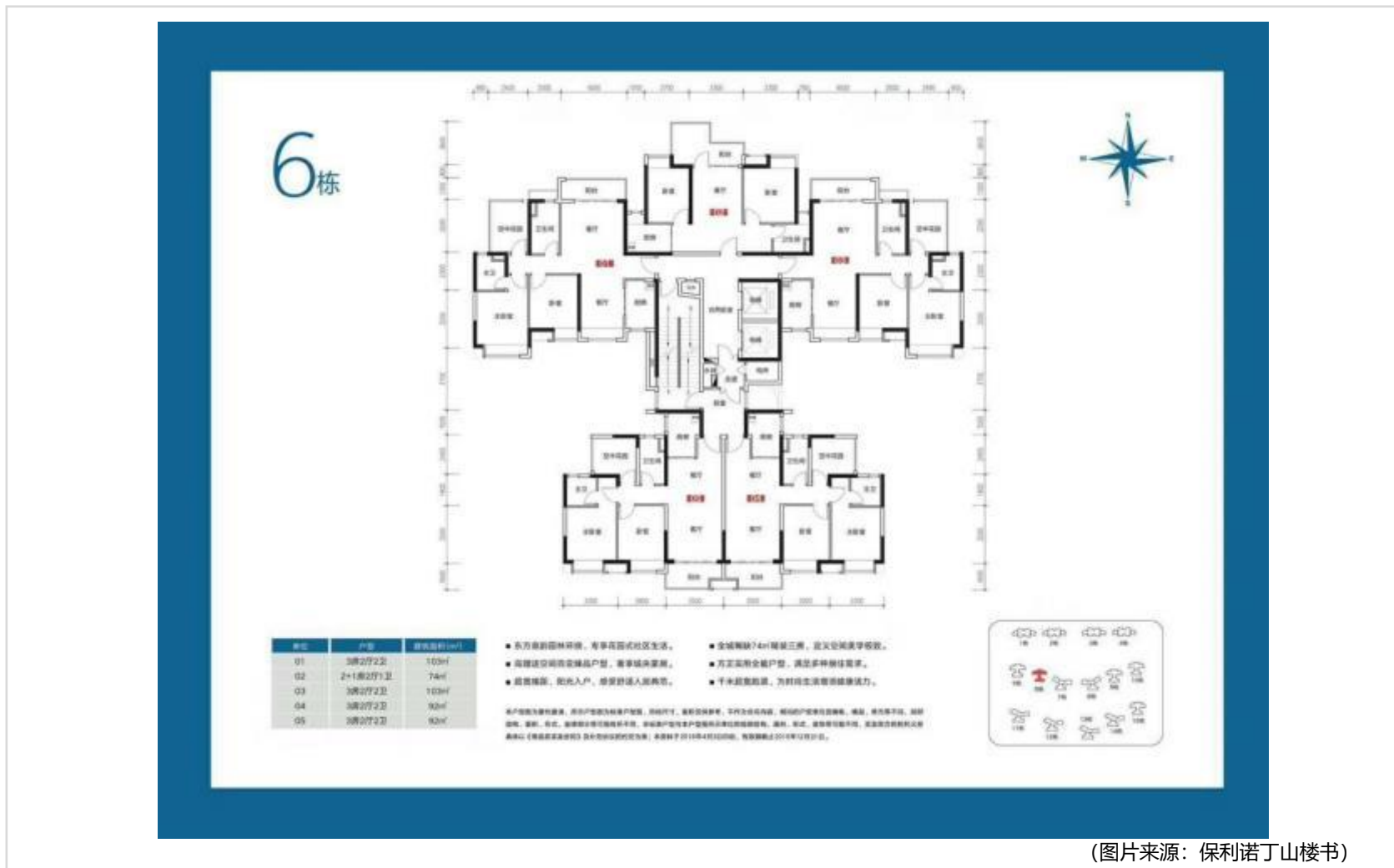
开卖情况：当日成交约81% (约150套)

客户构成：海珠40%，桂城25%，番禺33%，其他2%

备注：

▲项目主打广州客户，本次加推广州客户占比超过7成。

桂城：保利诺丁山户型图



(图片来源：保利诺丁山楼书)

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	敏捷金谷国际	优惠信息	5.25-5.31旧带新成交送5000元/套物管费
	万科金色里程	优惠信息	5.21-27成交砸金蛋
张槎	花曼丽舍	开放样板房	5.26开放洋房样板间
季华西	中海凤凰熙岸	优惠信息	5.26-27到访抽家电
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	5.26少儿合唱大赛表演

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：5.26花曼丽舍开放样板间



项目位置：禅城区东鄱南路9号

占地面积：4.31万m²

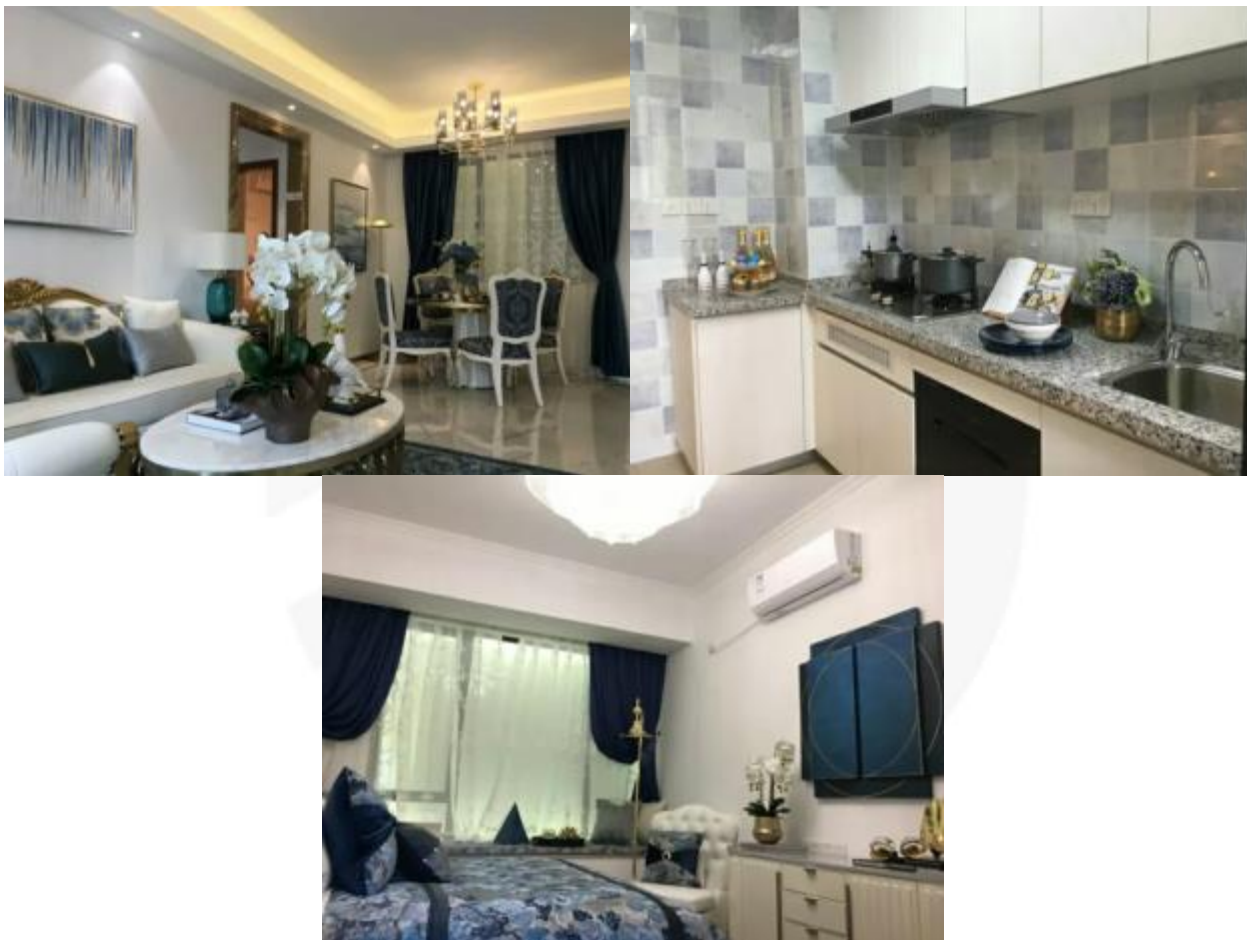
建筑面积：15.52万m²

项目基础信息：项目共分为东西两区开发，首推东区地块，由14栋高层洋房组成。

项目动态：

▲ 5月26日开放样板间。

禅城：花曼丽舍现场图



图片来源：花曼丽舍微信公众号

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
2018-6月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-176	18000-20000/带装修	——
2018-6月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-6月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	18000-20000/带装修	——
2018-6月	合景新鸿基泷景	5座(非自编楼座)	140	82-110	17000-18500/带装修	——
2018-6月	花曼丽舍	4/5座	150	82-123	12000-14000/毛坯	——
2018-6月	融创湖滨世家	二期3座	184	140-160	13000-13500/毛坯	——
2018-6月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-6月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-6月	富丰君御	二期洋房	116	90-160	22000-25000/带装修	——
合计			1300套			

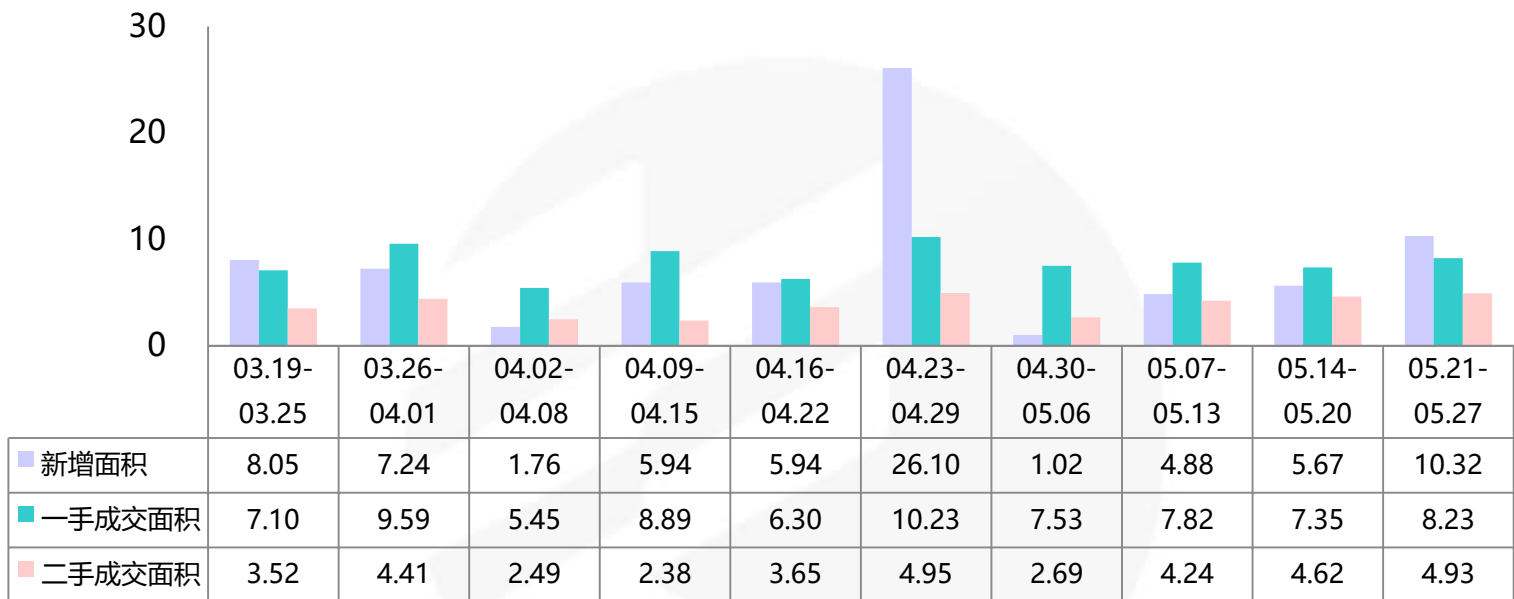
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



南海：非限购区域两盘逾600套新品入市

单位：万m²

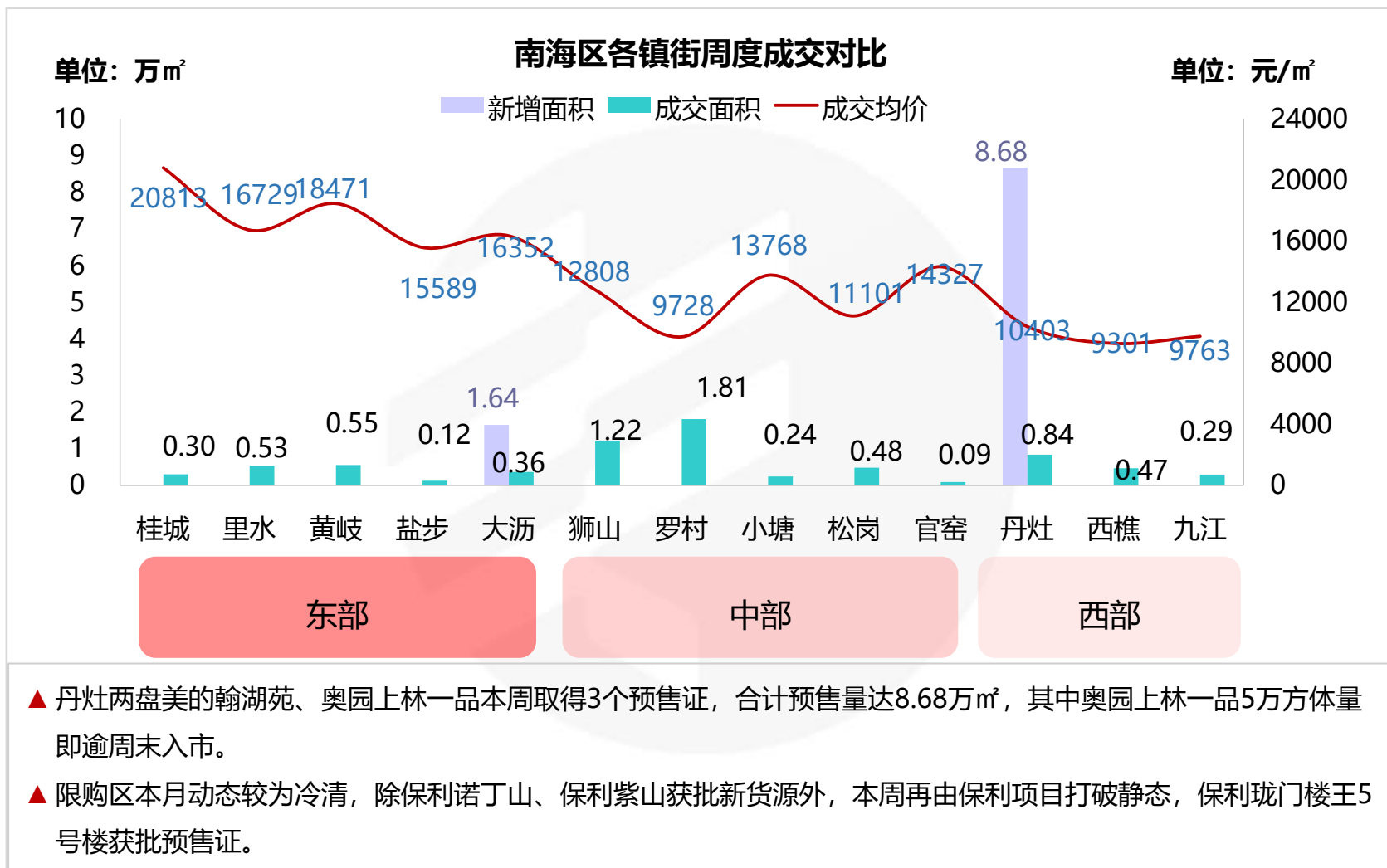
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加12%**，二手成交面积环比**增加7%**。
- ▲ 本周非限购区再迎新品入市，新城璟城首次推出复式产品，101-105m²复式四房，是目前狮山片区仅有在售的复式产品，价格同时随着产品的价值而提升，带装修售价1.85-1.88万元/m²，比同项目平层产品溢价约2000元/m²。丹灶上林一品被奥园收购后首次开盘，一次性推出496套三四房产品，当日消化300余套。



南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

【新城璟城2018-5-26开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：凤凰房产

推售货量：5号楼，33层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	复式四房	合计
面积 (m ²)	101-105	13179
套数 (套)	128	128

推售价格：18500-18800元/m²（带装修）

折扣优惠：认筹99折

开卖情况：当日成交50%（约64套）

客户构成：本地客户为主

备注：本次为项目首次推出复式产品，也是目前狮山片区仅有的在售复式产品。这批货源前期收筹逾千个，可见客户对复式产品的期待，但开盘价格比上周加推的129m²平层四房产品溢价约2000元/m²，或超出部分客户的预期。

南海：新城璟城户型图



5号楼

南海：新城璟城现场图



(图片来源：新城璟城微信公众号)

南海：重点个盘开卖

【奥园上林一品2018-3-24开盘情况】

推售

在售

售罄



(图片来源：房天下)

推售货量：7栋、8栋，32层/2梯4户，共496套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	93-109	108-139	50831
套数 (套)	372	124	496

推售价格：10888-13000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：减3万开盘*0.98认筹*0.98三天准签

开卖情况：当日成交65% (约320套)

客户构成：以外区禅桂、广州为主，其次罗村、狮山，少量本地

备注：前期宣传以一二手联动为主，筹集近千个

南海：奥园上林一品户型图



南海：奥园上林一品户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	力迅榕墅里	活动信息	5.26美酒品鉴沙龙，5.27精品文化展开幕
	恒大金名都	活动信息	5.27超级意念飞车对抗赛
大沥	恒大悦府	活动信息	5.26-27恒大披萨狂欢节
狮山	恒大城	活动信息	5.26-27抖音网红雪糕节
官窑	中海万锦世家	活动信息	5.26-27雪糕节
	奥园观湖尚居	活动信息	5.26-27多肉DIY
小塘	中恒海晖城	活动信息	5.26-6.10岭南画色美术展
西樵	恒大御湖湾	活动信息	5.26-27超级小天才·童乐嘉年华
九江	招商悦府	活动信息	5.27乐高拼装大赛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

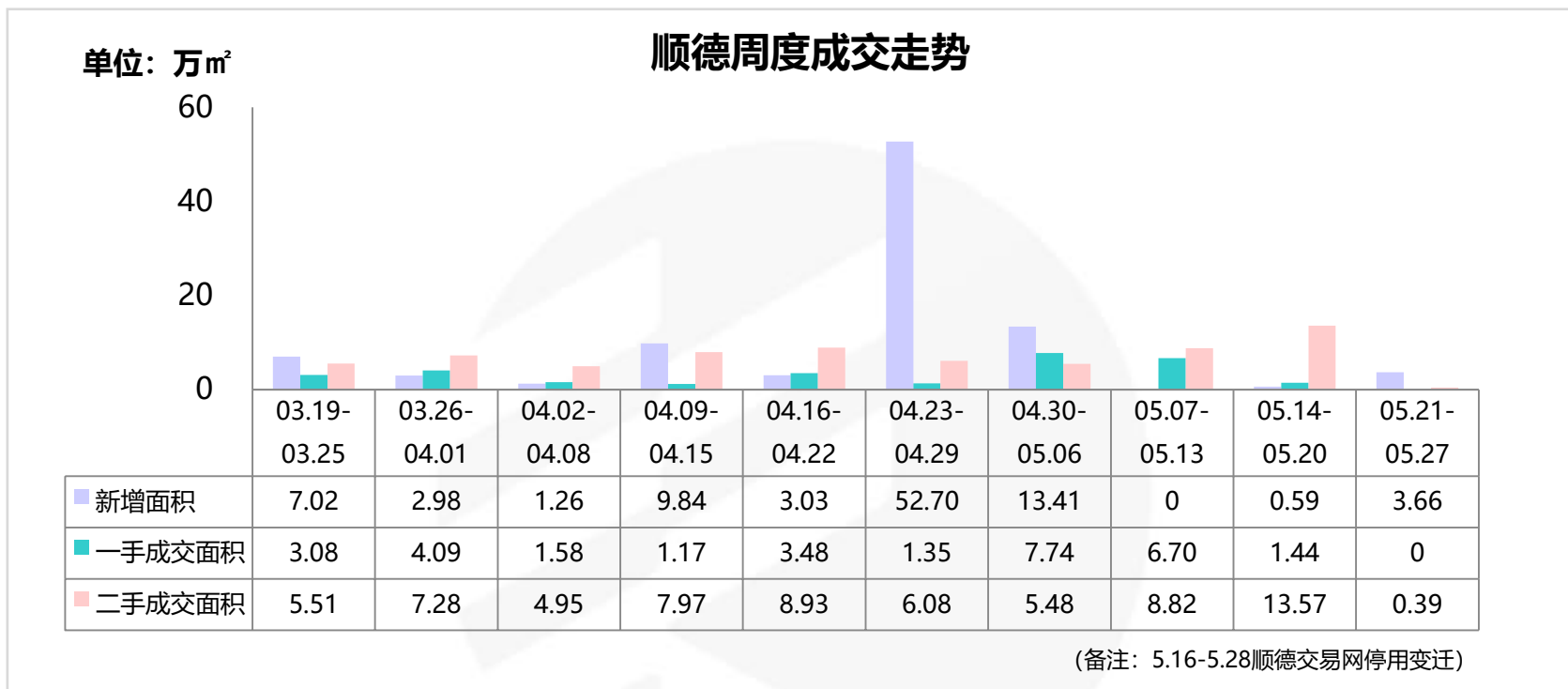


南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-5月	力迅榕墅里	联排别墅	81	109-168	22000-23000/带装修	——
2018-5月	招商悦府	首批洋房	180	90-120	14000-15000/带装修	——
2018-6月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-6月	时代水岸	二期新品	124	95-140	23000-25000/带装修	——
2018-6月	珠水豪庭	1、2、6、9、 10座	544	86-143	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
2018-6月	保利珑门	5座	80	202-207	17000-19000/毛坯	——
2018-6月	融创御府	7、8座	248	120-147	21000-23000/带装修	——
2018-6月	怡翠尊堤	嘉园8、9座	119	112-278	23000-25000/带装修	——
2018-6月	福雅名轩	1、2座	88	104-119	13000-14000/带装修	——
2018-6月	光明花半里	洋房新品	80	86-110	15000-16000/带装修	——
2018-6月	美的翰湖苑	9、10座	251	121-248	12000-14000/带装修	——
2018-6月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
合计			2068套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

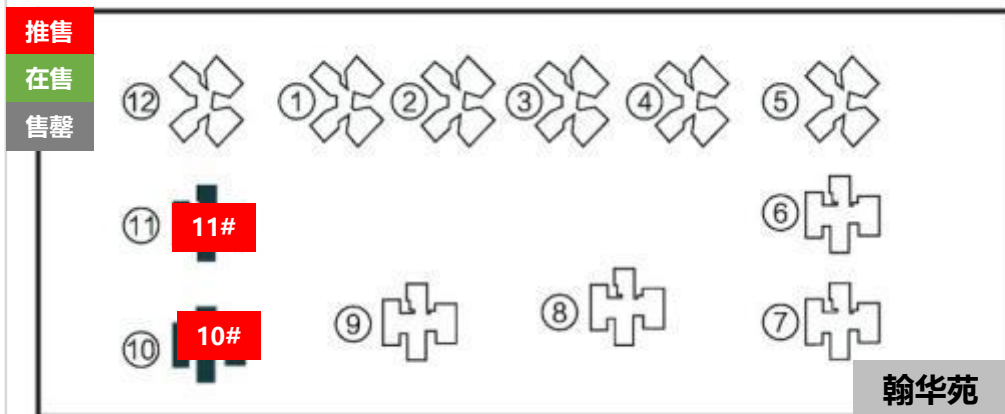
顺德：碧桂园凤凰湾全新组团入市 去化超9成



- ▲ 受顺德交易停用影响，本周无网签数据。
- ▲ 二手成交表现低迷，成交量不足万方，跌至年度最低值。
- ▲ 碧桂园凤凰湾开卖全新组团翰华苑10、11座，面积涵盖92-108m²三四房，售价为带装修12000-14000元/m²，凭借出色的营销手段、二手联动和片区内价格优势等因素，支撑本次推售去化超9成，碧桂园凤凰湾依然是容桂最具影响力楼盘。

顺德：重点个盘开卖

【碧桂园凤凰湾2018-5-27开盘情况】



推售货量：翰华苑10、11座，30层/2梯6户，共348套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	92-97	108	34452
套数 (套)	232	116	348

推售价格：12000-14000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：99*99*99*99*99折

开卖情况：当日成交94% (约326套)

客户构成：广州客户占50%，顺德客户占50%

备注：翰华苑为凤凰湾又一新组团，本次首度开卖，在目前容桂激烈的市场竞争中，凤凰湾依靠二手联动和价格优势，依然吸引大量广州客户的进入，这也是支撑本次去化超9成的重要因素。

顺德：碧桂园凤凰湾户型图



图片来源：碧桂园凤凰湾微信公众号

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
龙江	美的西江府	活动信息	5.26-5.27 粤X乐队见面会、灯光音乐节
大良	顺德华侨城	活动信息	5.26 第二届“华侨城杯”摄影展暨颁奖典礼
	招商公园1872	活动信息	5.26-5.27 星空棒棒糖DIY&日本寿司DIY活动
	力合阳光城云谷	活动信息	5.26-5.27 周末狂欢盛会
容桂	颐安灏景湾	活动信息	5.26-5.27 创意油画DIY
伦教	保利中央公园	活动信息	5.27 王牌特工·舞芭王牌班级才艺大赛
杏坛	美的中交翰城	活动信息	5.26-5.27 松鼠乐园活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

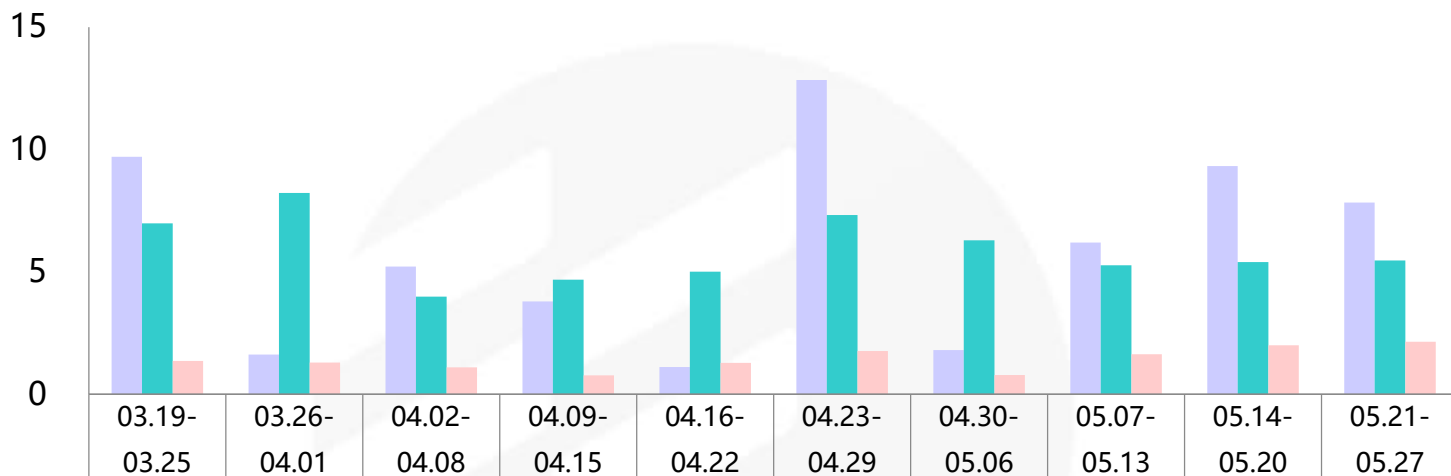
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-6月	美的西江府	1、7、8、9、10座	520	建面91-143	14000-15000/建面带装修	--
2018-6月	凯蓝滨江时光	1、2座	256	建面86-98	18000-19000/毛坯	--
2018-6月	碧桂园智慧家	4座	66	建面94-117	16000-18000/建面带装修	--
2018-6月	美的中交翰城	1、2、6座	336	建面95-126	售价待定	--
2018-6月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	120	建面89-128	16000-19000/建面带装修	--
2018-6月	碧桂园水木清华	洋房新品	228	建面90-116	13000-15000/建面带装修	登记享1万抵2万
合计			约1526套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一、二手成交表现平稳 龙光乐平两盘举行产品发布会

单位：万m²

三水周度成交走势



■ 新增面积	9.70	1.62	5.22	3.80	1.11	12.84	1.80	6.21	9.32	7.83
■ 一手成交面积	6.99	8.23	3.99	4.69	5.02	7.33	6.30	5.28	5.40	5.47
■ 二手成交面积	1.37	1.30	1.11	0.78	1.28	1.77	0.80	1.64	2.01	2.16

- ▲ 本周三水一手成交面积环比增加1%，二手成交面积环比增加7%。
- ▲ 乐平龙光碧桂园悦府和龙光玖誉府5月26号举行产品发布会，并正式启动诚意登记，其中龙光碧桂园悦府产品户型为建面88-120m²，龙光玖誉府产品户型为建面89-114m²。
- ▲ 美的三水首盘美的峯境5月27号开放富弘广场展厅，项目总规划5栋楼，面积涵盖95-128m²三四房。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心	雅居乐融创三江府	活动信息	5.27 “童乐同乐2018广佛少儿才艺大赛” 海选（雅居乐业主专场）
	博雅滨江	活动信息	5.27 乐高创客大课堂
河口片区	鸿安御花园	活动信息	5.26-6.25 VR体验活动
	碧桂园奥斯汀	工地开放日	5.26 星荟组团工地开放日
云东海	恒大云东海	活动信息	5.26-5.27 “恒大云东海童世界” 活动
乐平	龙光碧桂园悦府&龙光玖誉府	发布会	5.26 举行产品发布会
白坭	美的峯境	开放展厅	5.27 开放富弘广场展厅
	恒大山水龙盘	活动信息	5.26-5.27 “喜迎六一·梦想大道少儿才艺大赛” 活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：5.26龙光碧桂园悦府&龙光玖誉府举行产品发布会



龙光玖誉府



龙光碧桂园悦府



项目位置：龙光玖誉府：佛山市三水区乐平齐力大道北（乐平中心小学旁）；龙光碧桂园悦府：佛山市三水区乐平镇中心城区9号

占地面积：龙光玖誉府：6.58万㎡；龙光碧桂园悦府：5.6万㎡

建筑面积：龙光玖誉府：23万㎡；龙光碧桂园悦府：14万㎡

项目基础信息：龙光玖誉府：项目总规划13栋32层高的住宅，楼距超100米，绿化率31%，户型为89-114㎡三房。龙光碧桂园悦府：总规划11栋高层住宅，户型为88-120㎡产品。

项目动态：

▲ 5月26日举行产品发布会。

三水：龙光碧桂园悦府&龙光玖誉府现场图



图片来源：龙光玖誉府微信公众号

三水：5.27美的峯境开放富弘广场展厅



图片来源：房掌柜

项目位置：三水区白坭镇科技大道5号

占地面积：2.34万m²

建筑面积：5.39万m²

项目基础信息：项目规划5栋楼，小区安静舒适，面积涵盖95-128m²三四房。

项目动态：

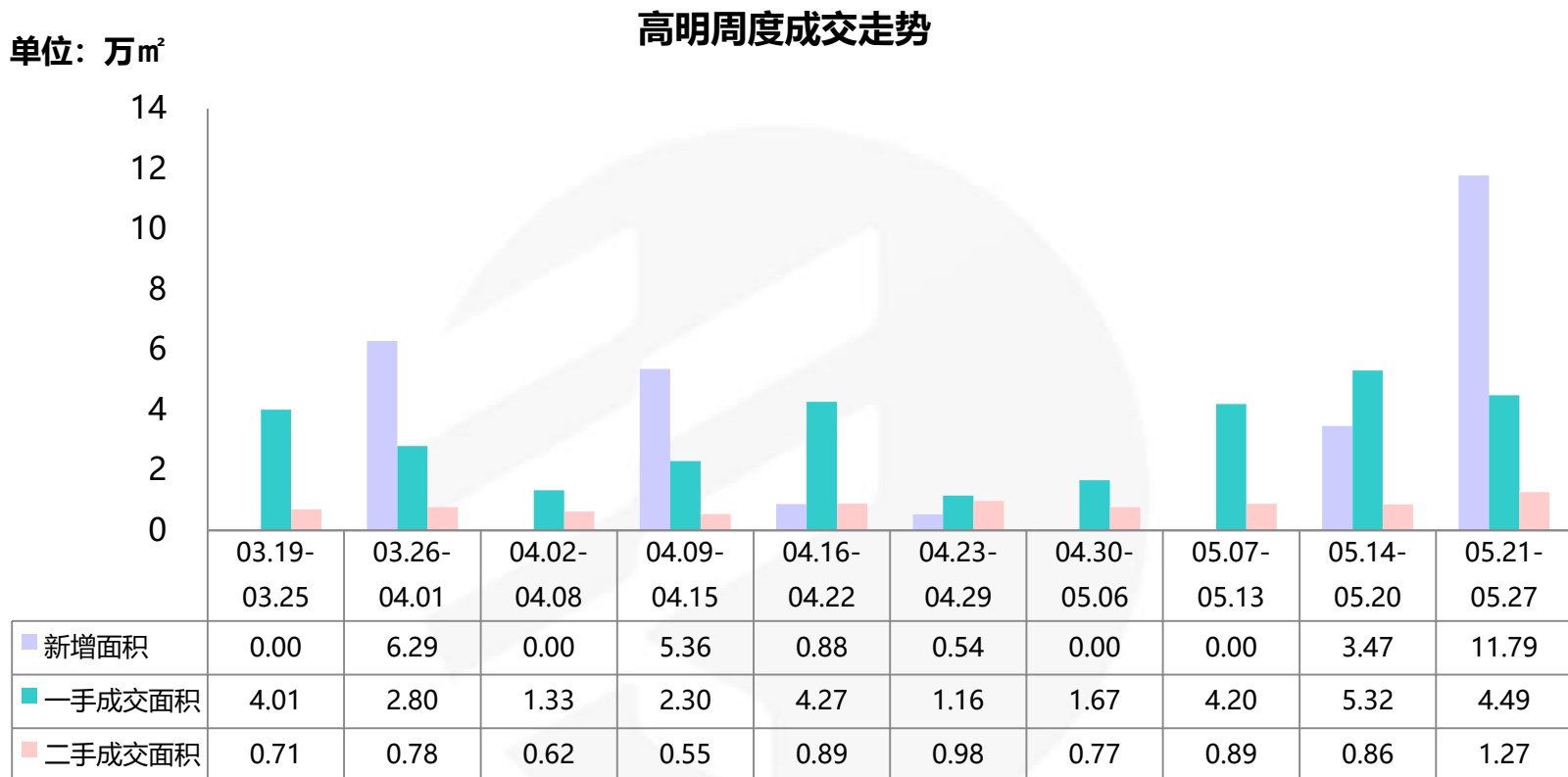
▲ 5月27日开放富弘广场展厅。

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
2018-6月	恒大丽湖城	4-7层小高层 新品	56	104-123	11500-12500/带装修	——
2018-6月	旭辉城	小高层、高 层洋房新品	342	105-115	11000-12000元/带装修	——
2018-6月	乐平碧桂园	6、7、8座	450	90-106	10000-11000/带装修	——
2018-6月	龙光玖誉府	1、9座	348	89-114	10000-11000/带装修	——
2018-6月	万科城市花园	洋房新品	120	89-117	价格待定	——
合计			约1316套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：五盘齐拿预售 预计6月推货量近千套



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少16%，二手成交面积环比增加47%。
- ▲ 本周分别有江滨·香格里拉、富星半岛、誉憬湾、美的鹭湖森林度假区以及恒大山湖郡共五盘取得新增预售，高达1024套房源，预计6月房源供应充足。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
明城	恒大山湖郡	活动信息	5.26皇家马车和旋转木马活动预热
杨和	龙光玖龙府	活动信息	5.23龙光玖龙府杯开幕，热血青春“篮不住”

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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-6月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
2018-6月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
2018-6月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-6月	龙光玖龙府	10-12座	288	89-99	7500-8500/带装修	——
2018-6月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——
2018-6月	恒大山湖郡	1座	128	108-132	7300-7800/带装修	——
合计			948套			

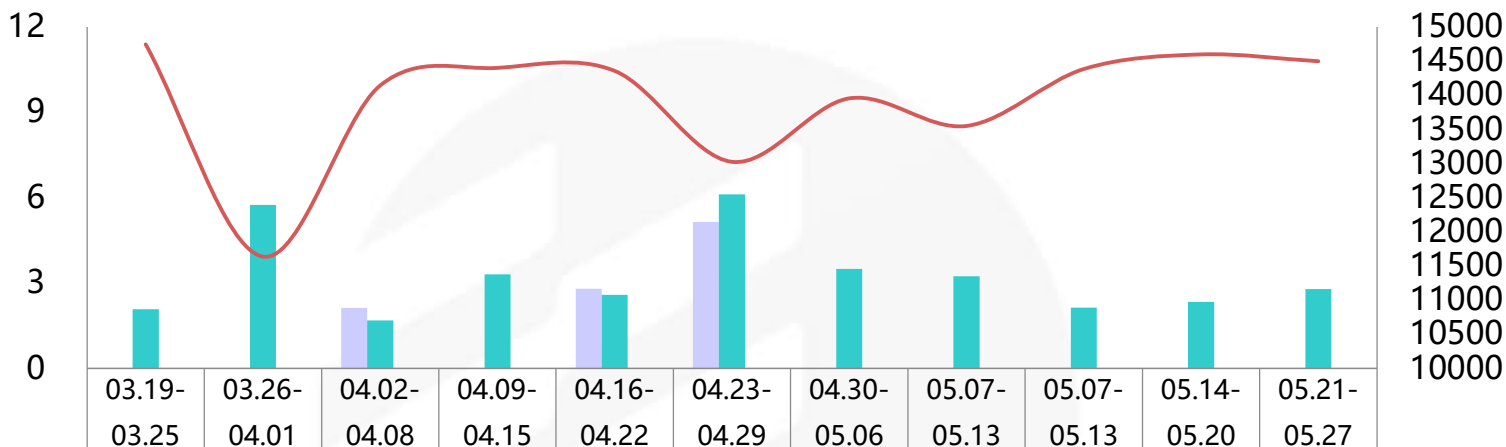
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：市场热度不减 两个盘成交逾百套

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	03.19-03.25	03.26-04.01	04.02-04.08	04.09-04.15	04.16-04.22	04.23-04.29	04.30-05.06	05.07-05.13	05.07-05.13	05.14-05.20	05.21-05.27
新增面积	0.00	0.00	2.12	0.00	2.80	5.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	2.08	5.74	1.68	3.31	2.58	6.11	3.49	3.24	2.13	2.34	2.78
成交套数	380	1186	342	689	510	1391	723	670	459	521	627
成交均价	14744	11636	14141	14399	14355	13023	13953	13549	14382	14596	14496

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

不含顺德

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加20%**，成交面积环比**增加19%**，成交均价环比**下降1%**。
- ▲ 本周公寓市场热度不减，持续活跃，连续四周无新增；绿地小平墅和万科金色里程成交均逾百套，其中绿地小平墅均价仅9735元/m²，以高性价比促进成交，夺得交易榜首，整体市场保持量升价稳状态。

商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

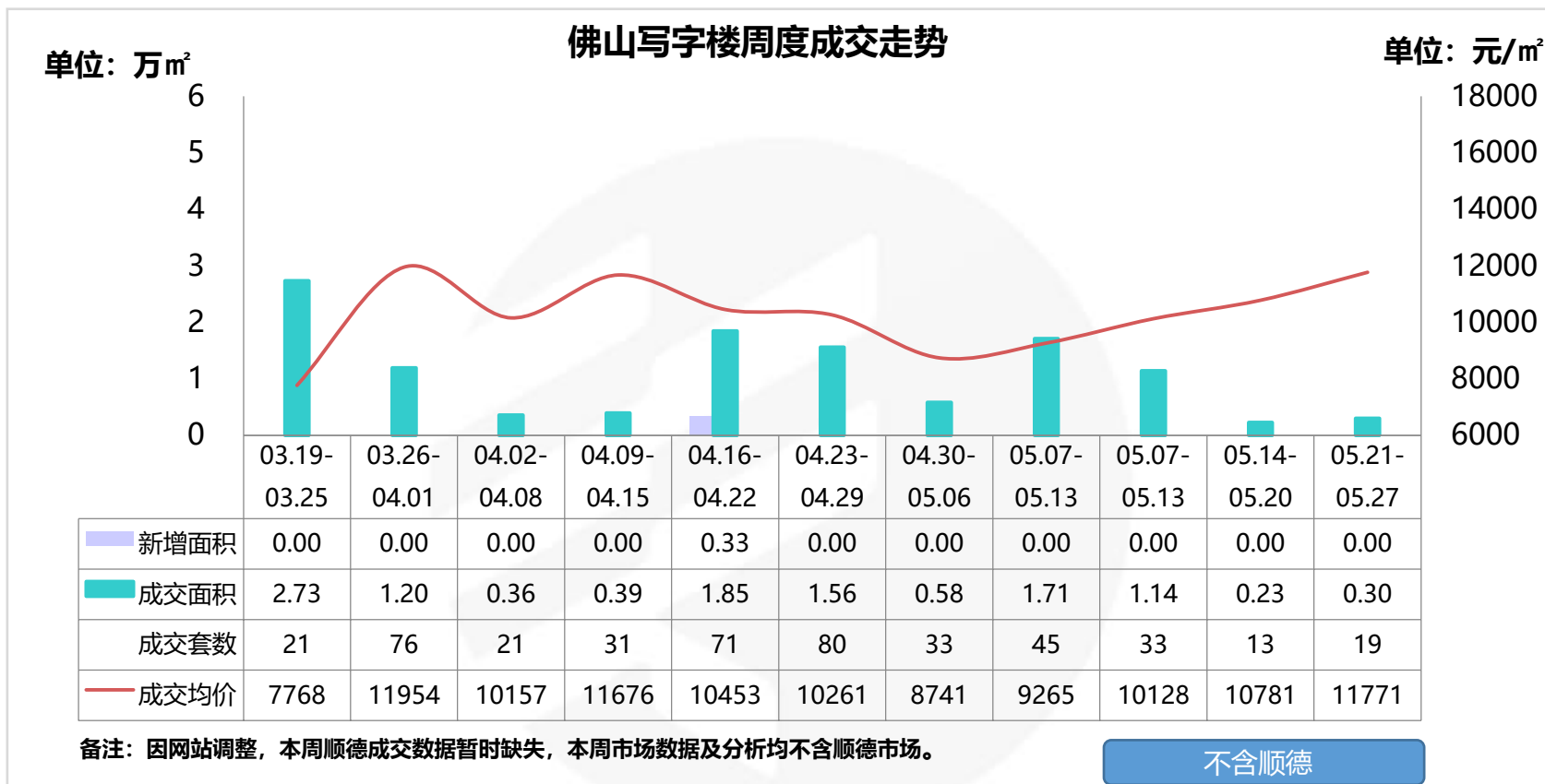
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 张槎	绿地小平墅	5951	126	6113	9735	含LOFT
2	禅城 城北	万科金色里程	5007	123	4010	12486	带装修
3	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	4937	55	2657	18579	LOFT, 带装修
4	禅城 季华东	绿地璀璨天城	3859	83	2738	14094	——
5	南海 千灯湖	京华广场	2916	23	1331	21913	含LOFT, 带装修
6	禅城 旧城区	朝安碧桂园	2870	32	1486	19314	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
7	南海 千灯湖	万科金色领域	2326	41	1263	18412	带装修
8	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	2197	6	1124	19548	带装修
9	禅城 城北	旭辉公元	1559	23	985	15827	LOFT, 带装修
10	南海 千灯湖	万科金域中央	1298	12	825	15736	LOFT, 带装修
合计			32920	524	22532	14610	——

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



写字楼：全市成交不足20套 整体市场保持低位行走



▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加46%**，成交面积环比**增加30%**，成交均价环比**上涨9%**。

▲ 本周写字楼市场交易量触底回升，但整体市场依然保持低迷，小面积单位为成交主力，其中南海万达广场成交占比达四成，拉动均价环比上涨。

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	南海千灯湖	南海万达广场	1838	8	1057	17391	——
2	禅城张槎	零壹科技园	832	6	1286	6470	——
3	南海千灯湖	富力华南国际金融中心	567	2	336	16861	——
4	南海里水	宇能数码广场	194	2	202	9584	——
5	南海三山新城	国际创智园	85	1	105	8053	——
合计			3516	19	2987	11771	——

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：交投涨幅明显 成交套数及面积均翻一番



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	南海 狮山	长华国际中心	4479	27	1727	25928	——
2	三水 三水新城	三水万达广场	2951	8	858	34394	——
3	高明 荷城	高明碧桂园峰会	1708	20	1136	15035	——
4	南海 黄岐	星港城万达广场	1042	4	148	70198	——
5	禅城 季华西	龙光玖龙湾	920	6	430	21395	——
6	禅城 旧城区	越秀岭南隽庭	853	2	248	34395	——
7	南海 三山新城	保利西雅图	797	6	810	9841	——
8	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	746	1	149	50000	——
9	三水 三水新城	谊泰雅苑	694	2	198	35137	——
10	南海 大沥	伟业华誉豪庭	691	3	291	23741	——
合计			14881	79	5996	24819	——

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

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	万科金色里程	楼盘活动	5.21-5.27 成交砸金蛋
	南庄	绿岛湖壹号		5.21-5.27 壹号动漫节
	祖庙	朝安碧桂园		5.21-5.27 总经理特批日、花艺沙龙
	亚艺	绿城桂语兰庭		5.21-5.27 尤克里里琴DIY&教学课程
	石湾	合景新鸿基珑景		5.21-5.27 口红DIY
南海区	千灯湖	富力国际金融中心		5.21-5.27 扑克比赛
		德高信·中央大道		5.21-5.27 秋叶大叔新书签售会
		万科金色领域		5.21-5.27 业主回馈专场
		中铁国际公馆		5.21-5.27 商铺创业大赛
	桂城	万科尚都荟		5.21-5.27 冰淇淋暖场
		创鸿悦万城		5.21-5.27 一口价单位成交砸金蛋
		保利紫荆公馆		5.21-5.27 邂逅马卡龙和果酱手工坊
顺德区	乐从	保利紫荆公馆		

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



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、YoYo、Sola、Kevin、Kiga

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