


广东5市试点共有产权住房 广佛一周网签量齐升

KINGSWICK

广佛周报2018年第24期 (2018.06.25-2018.07.01)

 经纬市场研究中心 2018年7月2日

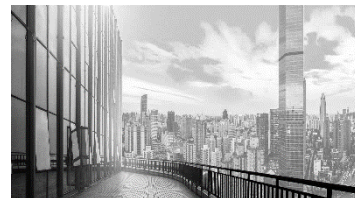
经纬（中国）

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

七部委重拳整治30城楼市乱象 佛山共有产权住房个人出资六成

摘要：下半年重点整治北上广深等30个城市楼市乱象；继上周定向降准又定向降息；37家AI企业“牵手”南沙；广东金融高新区C区东拓规划出炉；佛山桂成平东片区将打造玉器产业滨水城区；德胜河北岸片区改造提升项目动工。

住建部等七部门重拳整治北上广深等30个城市楼市乱象

针对近期房地产市场乱象，为严厉打击侵害群众利益的违法违规行为，住房城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委，近日联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。

本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面：一是打击操纵房价房租、捂盘惜售、捏造散布虚假信息、制造抢房假象、哄抬房价、违规提供“首付贷”等投机炒房团伙；二是打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”；三是打击从事违规销售、变相加价、一房多卖、霸王条款、价格欺诈以及限制阻挠使用公积金的房地产开发企业；四是打击发布不实房源和价格信息、进行不实承诺等欺骗、误导购房人的虚假房地产广告。

30个城市名单：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳

国家住建部 2018-6-28

经纬点评：七部委的此次专项行动再次向市场释放了明显信号，不但调控不放松，规范市场行为也绝不手软。而重点整治的30个城市为一二三线热点城市的代表，其楼市市场是否平稳影响全国楼市，未来或有机会继续增加楼市过热的城市。据悉广东省已经提前于6月开展全省房地产市场秩序专项整治工作，下半年各城将再迎严厉的监管整治，或会影响楼盘的推新步伐及成交量。

定向降准又降息 小微企业再获政策加码

继24日宣布对小微企业及债转股定向降准后，央行等五部委25日联合印发《关于进一步深化小微企业金融服务的意见》，提出将增加支小支农再贷款和再贴现额度共1500亿元，下调支小再贷款利率0.5个百分点等措施。

此次《意见》从货币政策、监管考核、内部管理、财税激励、优化环境等方面提出具体措施，督促和引导金融机构加大对小微企业的金融支持力度，缓解小微企业融资难融资贵，切实降低企业成本，促进经济转型升级和新旧动能转换。一是加大货币政策支持力度，引导金融机构聚焦单户授信500万元及以下小微企业信贷投放；二是加大财税政策激励，提高金融机构支小积极性；三是加强贷款成本和贷款投放监测考核，促进企业成本明显降低；四是大力拓宽多元化融资渠道，优化营商环境，严厉打击骗贷骗补等违法违规行为。

中国人民银行 2018-6-25

经纬点评：2017年四季度以来，央行已针对小微企业的三次定向降准，此次下调再贷款利率可看作是对小微企业的定向降息，监管层对小微企业重视程度可见一斑，此举有望减少目前中美贸易战对于中小微企业造成的影响，而再贷款配合定向降准释放流动性或是另一种形式的“微刺激”，可对冲基建与消费增速放缓带来的经济下行压力。

广东5市试点共有产权住房 佛山规定个人出资至少六成

记者从广东省住建厅获悉，该厅日前已印发《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》提出，在**广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市先行探索试点共有产权住房政策，试点时限为1年**。据了解，深圳、广州南沙早已推出共有产权房。近日，佛山也发布了《佛山市开展共有产权住房政策探索试点工作方案（征求意见稿）》。

佛山：产权份额由承购人和政府两部分构成，承购人可在个人出资不低于60%的条件下自行选择出资份额；价格一般低于同期同地段楼盘普通商品住房价格的10-20%；单套住房建面控制在90 m²以内；购买满5年才可上市交易，同等条件下政府优先购买。本市城镇户籍中等以下收入住房困难家庭和在本市常年生活或工作的新市民可购买。

深圳：最先探索共有产权住房的广东城市，2014年以来，深圳累计供应共有产权住房（安居型商品房）约1.7万套，缓解了城市“夹心层”的住房压力。不过，深圳至今尚未出台共有产权住房相关政策。

广州：今年4月广州南沙推出共有产权房。据悉，符合南沙新区“1+1+10”重点产业促进政策体系领域紧缺型人才和港澳青年可申请购买一套南沙新区共有产权住房，申请人可以购买南沙新区共有产权住房的60%产权，所购住房只能用于自住，不能用于出租、抵押，五年内不得转让产权。

羊城晚报 2018-6-30

经纬点评：在“房住不炒”调控主基调及保障刚性住房需求的情况下，共有产权住房渐成为解决“夹心层”置业的有效保障方式。共有产权住房的普通住房户型及低于市场价，能改善和优化热点城市商品住房供给结构、同时能“对冲”一二线城市的高房价压力。

37家AI企业“牵手”南沙 2020年千亿级AI产业群崛起

日前，2018广州国际人工智能工作交流会在南沙落幕。继去年12月首批企业入驻广州国际人工智能研究院后，37家人工智能创新企业入驻广州国际人工智能研究院。37家企业技术实力雄厚，院士级别团队9个、海外归国的创业团队7家、国际合作团队6家。

广州AI产业生态圈正初步成型，今年初广州出台的《广州市加快IAB产业发展五年行动计划（2018 - 2022年）》，五年发展总体目标：到2022年，全市IAB产业规模年均增长15%以上，总规模超10000亿元，其中，人工智能产业的规模将超1200亿元，确立了广州建设国际一流人工智能应用示范区的目标。数据显示，广州已经成立了一个100亿元规模的广州人工智能产业基金；在南沙庆盛枢纽选址打造一个3000亩的人工智能产业园区。统计显示，2017年广州人工智能相关产业规模达到了约600亿元。

南沙区区长曾进泽表示，南沙区力争到2020年，要建成国际领先的人工智能产业集聚区，形成一批富有活力和可持续发展的“AI+”新型产业，集聚千亿级人工智能产业，打造全国领先的人工智能城市典范。

南方日报 2018-6-26

经纬点评：广州市IAB产业发展迅猛，规模稳步扩大，IAB产业正成为推动广州经济发展的战略引擎，其中南沙以政策利好和资金扶持力度，吸引越来越多人工智能企业聚集，形成聚拢效应，有助打造人工智能产业集聚区，成为南沙经济上升的驱动器，也将成为南沙提升城市吸引力、创造力、竞争力和全球资源配置能力的加速器。

广东金融高新区C区东拓规划出炉 打造“广佛科创社区”

南海中心城区规划发展又有新动作。日前，南海区政府发布《广东金融高新技术服务区C区东拓区控制性详细规划批前公示》，将规划北至龙溪大道-佛山水道，西至佛一环，东至夏东路，南至佛平路的范围为金融高新区C区东拓区。规划范围面积637.46公顷，涉及夏南一、夏南二和夏东三个行政村。

根据《公示》，金融高新区C区东拓区将着力打造“广佛科创社区”，培育科创企业孵化加速基地、科创成果产业转化基地和服务化产业升级平台，通过产业升级和品质提升，形成都市型产业社区。

东拓区将以城市品质持续提升为规划原则，采取“TOD、EOD、POD、SOD”四种引导开发模式，总体形成“一带一轴、两心三片”的空间结构。

为了改善该区域交通环境，规划区将构建“五横三纵”的交通路网骨架。其中，“五横”包括海八路、海六路、海五路、海三路、佛平路；“三纵”为佛一环、聚元北路、平七路。此外，规划区还将规划建设完善的支路网体系。

“一带一轴、两心三片”的空间结构



珠江时报 2018-6-27

经纬点评：广东金融高新区进一步东拓，区域范围进一步扩大，产业功能再升级，影响力再获提升。东拓区位于南海区东翼片区上，仍处于“半城市化”状态，亟待改造提升，新规划出炉，将释放大量的三旧改造地块，城市面貌将得到质的提升。东拓区未来打造为具有独具特色的都市型产业社区，有望助力桂城成为全球创客新都市示范区。

佛山桂城平东片区将打造玉器产业滨水城区

《桂城街道平东片区NH-A-11-07管理单元控制性详细规划》出炉。桂城平东片区将打造成以玉器产业为主导的滨水主题城区。平东片区将依托现有翡翠产业基础，完善4A景区建设，加强产业集聚和硬件建设，擦亮“翡翠桂城”的城市名片区，

平东片区将作为佛山市东平河“一河两岸”的重要组成部分，北起永安中路，南至东平水道，西起永安南路，东至东平水道，规划总用地面积为286.53公顷。其中，城市建设用地面积为190.58公顷。

从用地布局上看，规划区将打造“一带、四轴、两节点、五片”。其中，“一带”指外围沿东平河控制的生态景观带；“四轴”，为沿平东大道和沿新石路的两条交通联系轴，以及沿玉器街和大益路的两条城市发展轴（功能联系轴）；“两节点”，指以新交通站点形成的交通发展节点；“五片”，指玉器街和平东大道划分的五个功能片区，北部形成两个有机更新片区和以玉器老街为核心的传统玉器产业片区；南区形成一个有机更新片区和玉器产业综合片区。

珠江时报 2018-6-27



经纬点评：平东片区控规出炉，代表着南海区“三旧”改造升级又落实一片区，未来将释放大量的建设用地，形成有岭南水乡特色、滨水主题玉器产业综合城市区，片区环境的提升，将有助整体提升南海中心城区桂城的城市面貌。

美的置业携手万达 打造大型商业综合体

昨日，以大良街道原锦纶厂区、原华宝厂区、N-10地块为首的德胜河北岸片区改造提升项目举行了动工仪式。据悉，三个重点地块总改造面积约19万多 m^2 （折合约287亩）。其中，美的置业将携手万达在原锦纶厂打造大型的商业综合体。

作为原锦纶厂和华宝厂区的业主方，美的置业集团总裁赫恒乐表示，将与顺德国资、万达集团、中国建设银行强强联手，立足“品质大良、东部核心、珠江门户”城市定位，全力打造新一代商业标杆和高品质新城。

美的置业集团粤中区域公司总经理邱银洲透露，规划在原锦纶厂地块东侧布置一座万达MALL，西侧布置开敞式金街商铺，共同营造出浓厚的商业氛围；同时规划在南侧布置一栋200米办公及公寓式酒店塔楼作为地块的制高点，在地块西侧布置两栋100米塔楼与主楼形成呼应，共同打造出优美的城市天际线。广场建成后，塔楼高度约200米，将是大良德胜河北岸的“第一高”，改变现有的城市格局，全面带动顺德的经济发展和商业升级，提升城市品牌形象，进而推动珠三角区域的全面发展。

珠江商报 2018-6-30

经纬点评：德胜河北岸片区是顺德区重点“三旧”改造片区，以上三个地块将打造为集高端公寓、购物中心、星级酒店、商业金融于一体大型商业综合体和高品质住宅小区，未来将发挥重点项目的引领作用，加强对周边其他项目的示范效应和辐射作用，带动德胜河北岸片区的连片改造，实现德胜河北岸片区的整体焕颜。

7月1日江湛铁路开通运营 粤西三市正式通高铁

7月1日，江湛铁路正式开通运营，“D”“G”字头的动车组首次延伸到阳江、茂名、湛江三市，旅客可乘坐高铁直达北京、上海、广州、深圳等全国一线城市。江湛铁路开通运营初期，开行动车组33对。每隔30分钟左右就有一趟动车组列车往返于广州和湛江之间。

江门至湛江铁路途经江门、阳江、茂名、湛江四个地级市，设江门、双水镇、台山、开平南、恩平、阳东、阳江、阳西、马踏、电白、茂名、吴川、湛江西13个车站。

江门至湛江铁路开通后，将大大压缩粤西地区通达广州的时间。广州至茂名、湛江最快列车运行时间将由原来的近5小时和近8小时，分别压缩至2小时15分和2小时57分。

广州日报 2018-7-1

经纬点评：江湛铁路正式开通，从而结束粤西三市不通高铁的历史，粤西人民将更便捷地融入珠三角经济、生活圈，粤西沿线四个主要城市的空间距离也大大缩短，能加快沿线城镇化进程。江湛铁路建成通车，对进一步完善广东铁路网、促进区域协调发展和提升粤西区位优势具有深远意义。

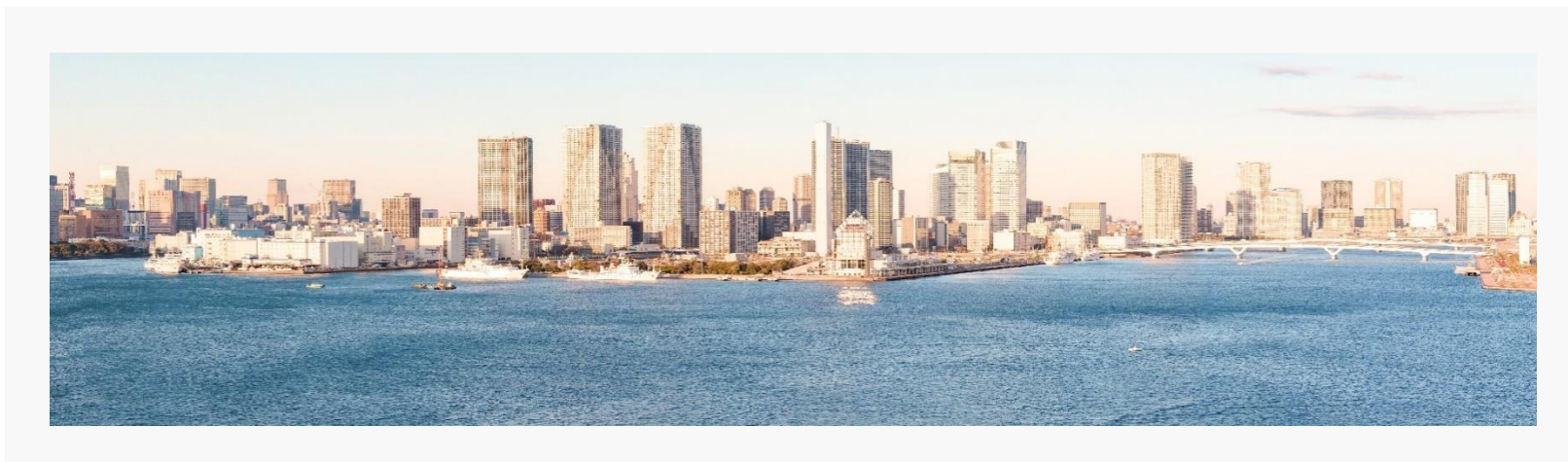


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州11宗土地成交揽金110亿元 龙光溢价44%夺大良商住地

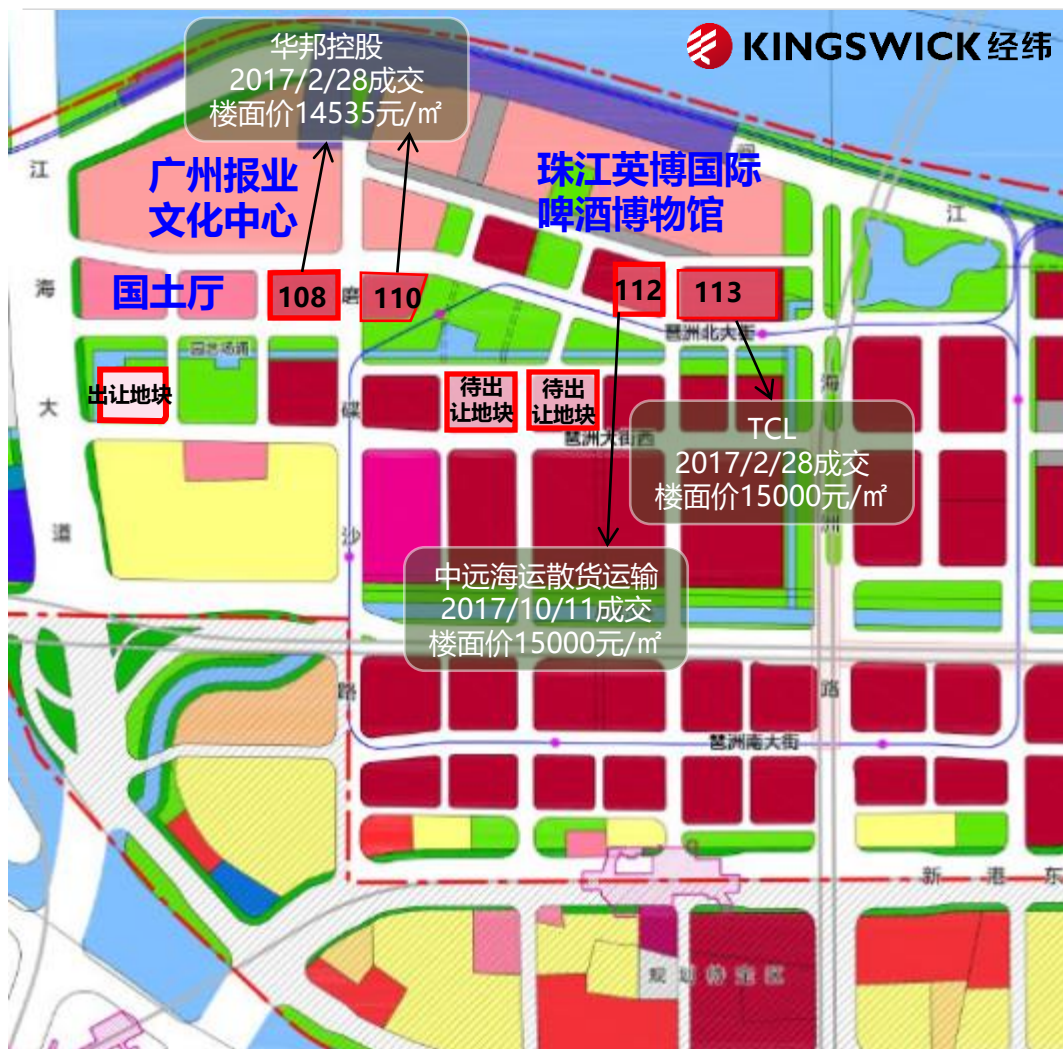
摘要：广佛一周成交12宗土地，金科首进广州，龙光夺顺德大良商住地；南海再挂三地，听音湖占两宗。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：珠江实业夺琶洲全自持酒店式公寓地块 扩张租赁市场



<1>海珠琶洲

地块编号：海珠区琶洲西区AH040117地块

交易时间：2018-6-28（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：0.44万m²

容积率：FAR≤8.5

建筑面积：3.71万m²

起始总价：45593万元

起始楼面价：12280元/m²

成交总价：45593万元+配建12995m²

剔除配建面积后楼面地价：18892元/m²

溢价率：53.85%

竞得人：广州珠江住房租赁发展投资有限公司
(珠江实业)

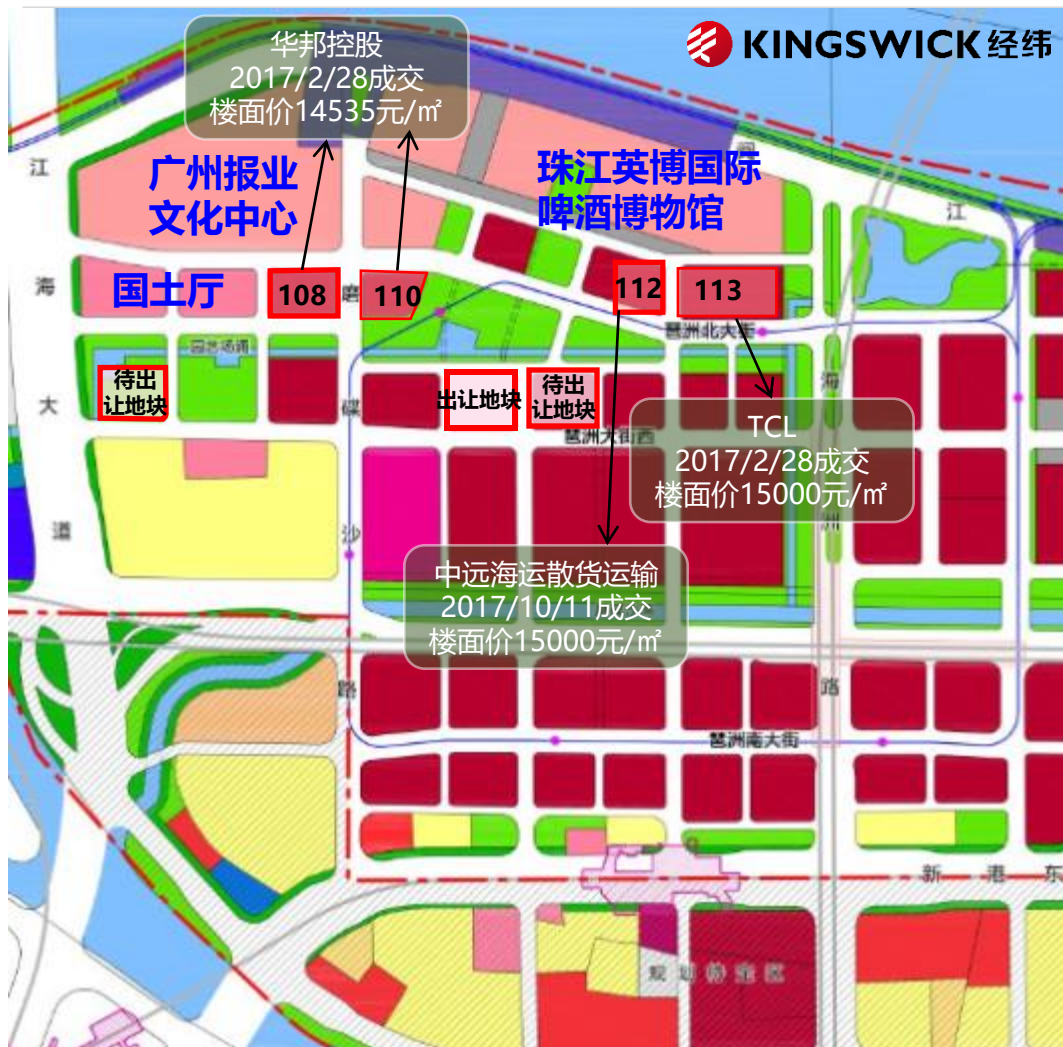
备注：

▲本宗地块建设项目为全自持租赁用房，租赁酒店式公寓建筑面积占地块计容建筑面积的100%；

▲项目建成后需整体确权（只办理一个不动产权证书），不得转让，竞得人持有年限与土地出让年限一致；

▲地块范围涉及海珠区园艺场涌河涌管理范围，临河建筑物边线应按照要求退让河涌管理范围，竞得人不得在该管理范围内布设建、构筑物。

广州：三一重工底价夺琶洲商服地 需引入工业部核定“双创”平台项目



<2>海珠琶洲

地块编号：海珠区琶洲西区AH040125地块

交易时间：2018-6-28（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：0.59万 m^2

容积率：FAR \leq 12.3

建筑面积：7.22万 m^2

起始总价：109928万元

起始楼面价：15220元/ m^2

成交总价：109928万元

楼面地价：15220元/ m^2

溢价率：0%

竞得人：广州置本产业运营管理有限公司（三一重工）

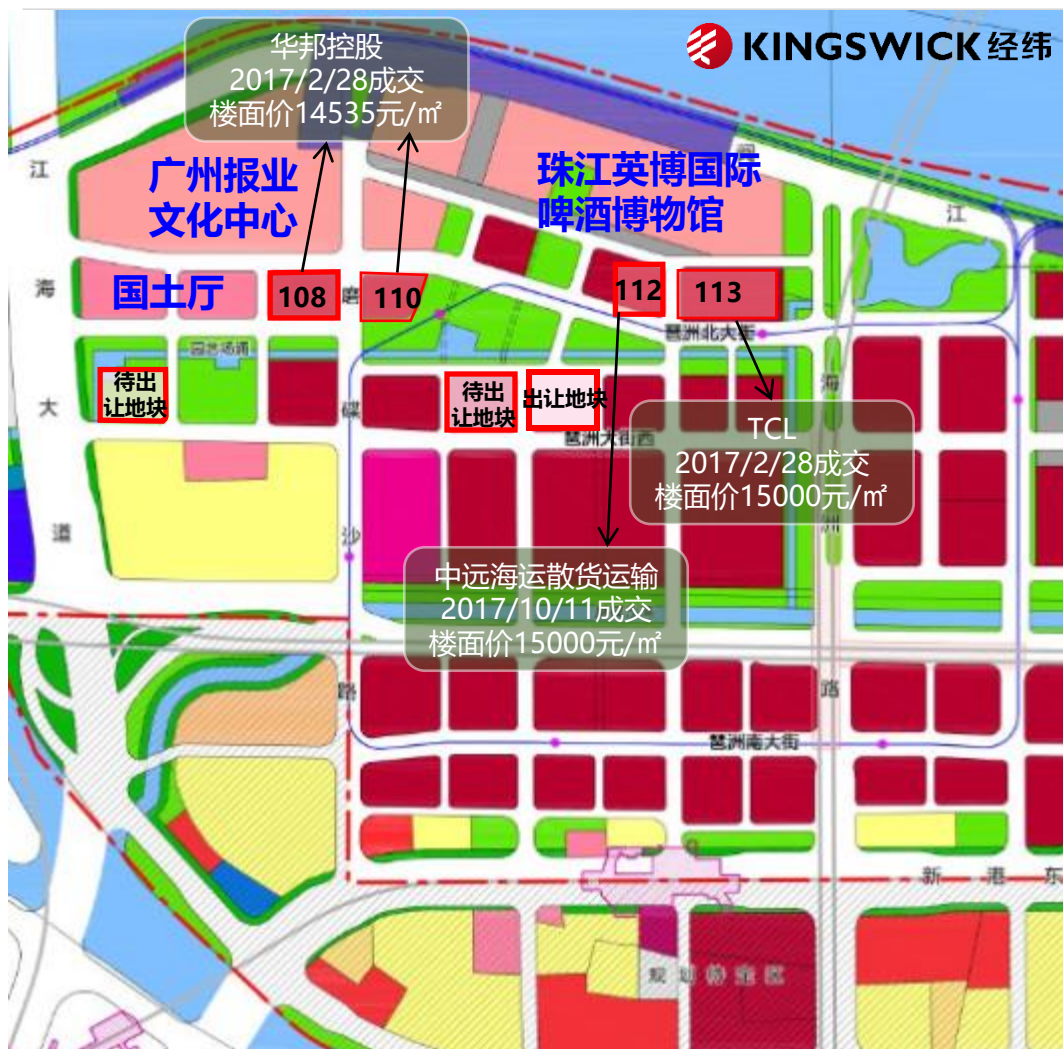
备注：

▲竞买人或其控股股东须为广东省经济和信息化委员会认定的第一批“工业互联网产业生态供给资源池”平台服务商类入选企业；

▲竞得人或其控股股东须于2018年底前引入一家工业和信息化部核定的制造业“双创”平台试点示范项目所属企业总部在广州市海珠区落户，并办理工商注册及税务登记；

▲土地项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积70%，自持物业必须整体确权、不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致。

广州：三一重工底价再夺琶洲商服地 为区域经济增长再添动力



<3>海珠琶洲

地块编号：海珠区琶洲西区AH040126地块

交易时间：2018-6-28（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：0.51万 m^2

容积率：FAR \leq 13.6

建筑面积：6.91万 m^2

起始总价：105235万元

起始楼面价：15220元/ m^2

成交总价：105235万元

楼面地价：15220元/ m^2

溢价率：0%

竞得人：广州置本产业运营管理有限公司（三一重工）

备注：

▲ 竞买人或其实际控制人须为中华全国工商业联合会评定的2017中国民营企业500强，所属行业为专用设备制造业；

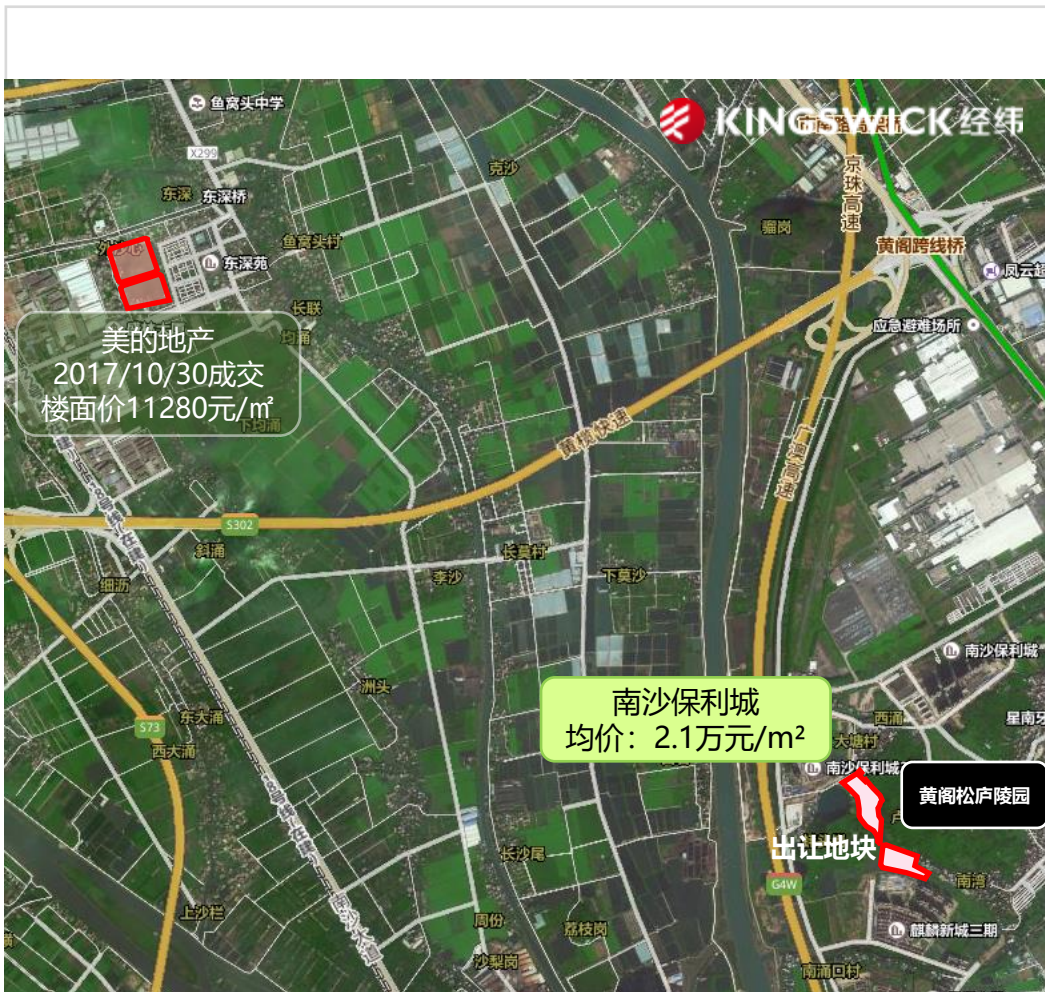
▲ 竞得人或其实际控制人须于2018年底前引入一家工业和信息化部推荐的“智能制造系统解决方案供应商”总部在广州市海珠区落户；

▲ 土地项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积70%，自持物业必须整体确权、不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致。

广州：保利于江埔果场再下一城 意旨连块开发圈地造城



广州：金科经59轮竞价终夺黄阁宅地 高溢价首进广州



<5>南沙黄阁

地块编号：2018NJY-6 黄阁镇京珠高速以东、黄阁北路以南、庐前山南路以北

交易时间：2018-6-28 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：5.69万m²

容积率：FAR≤2.0

建筑面积：11.38万m²

起始总价：102240万元

起始楼面价：8981元/m²

成交总价：148248万元+配建4950m²

剔除配建面积后楼面地价：13614元/m²

溢价率：51.59%

竞得人：广州金科房地产开发有限公司
(金科)

备注：

▲中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请竞买，竞买人可以单独申请，也可以联合申请。

广州：深恒达夺万顷沙挂宅地 需自持10年用做租赁



<6>南沙万顷沙

地块编号：2018NJY-7 万顷沙镇昔仓路以南、万泰路以东、十四涌以北

交易时间：2018-6-28 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：6.41万㎡

容积率：FAR≤2.8

建筑面积：17.96万㎡

起始总价：60550万元

起始楼面价：3371元/㎡

成交总价：87797万元

剔除配建面积后楼面地价：4913元/㎡ + 配建900㎡

溢价率：45.73%

竞得人：深圳市深恒达投资发展有限公司

备注：

▲ 配建的人才公寓及配套车位需与商品房同步建设、同步验收，交付时间为签订土地出让合同后3年内，配建的人才公寓及配套车位的位置、户型、套数、面积在报建前需取得南沙开发区相关部门的同意，竣工验收合格且完成确权后将人才公寓及配套车位的产权无偿移交南沙开发区相关部门；

▲ 该地块要求竞得人自持扣除配建人才公寓后的计容总建筑面积的100%，自取得房地产权登记后持有年限不低于10年，自持期间物业须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，仅可用于租赁。

广州：科学城投底价夺全自持纯租赁宅地 用于建设员工租赁用房



<7> 黄埔科学城

地块编号: KXC-K1-10 广州开发区开泰大道以北、开达路以西

交易时间: 2018-6-28 (周四)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 3.08万m²

容积率: FAR≤3.0

建筑面积: 9.25万m²

起始总价: 60551万元

起始楼面价: 6549元/m²

成交总价: 60551万元

楼面地价: 6549元/m²

溢价率: 0%

竞得人: 科学城(广州)投资集团有限公司

备注:

▲竞买人须为广州市黄埔区、广州开发区直属国有全资公司，不允许联合竞买；

▲该地块为全自持纯租赁用房用地，用于建设工业企业员工租赁用房，项目建成后必须整体确权（只办理一个不动产权证）并自持，不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致。项目建成后，租赁方案（包括但不限于租赁对象、租赁价格）须经广州市黄埔区人民政府、广州开发区管委会审核同意；

▲竞得人不得私自出租、转让或与第三人合作开发建设项目用地及建（构）筑物，或在承诺经营期限内私自以转让项目公司股权等形式变相转让项目用地使用权。

广州：长岭居底价出让全自持纯租赁宅地 用于建设人才公寓



<8> 黄埔长岭居

地块编号：YH-A4-6 广州开发区永顺大道以北、长岭居中部

交易时间：2018-6-28（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：1.51万m²

容积率：FAR≤1.5

建筑面积：2.27万m²

起始总价：6975万元

起始楼面价：3072元/m²

成交总价：6975万元

楼面地价：3075元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州开发区人才工作集团有限公司

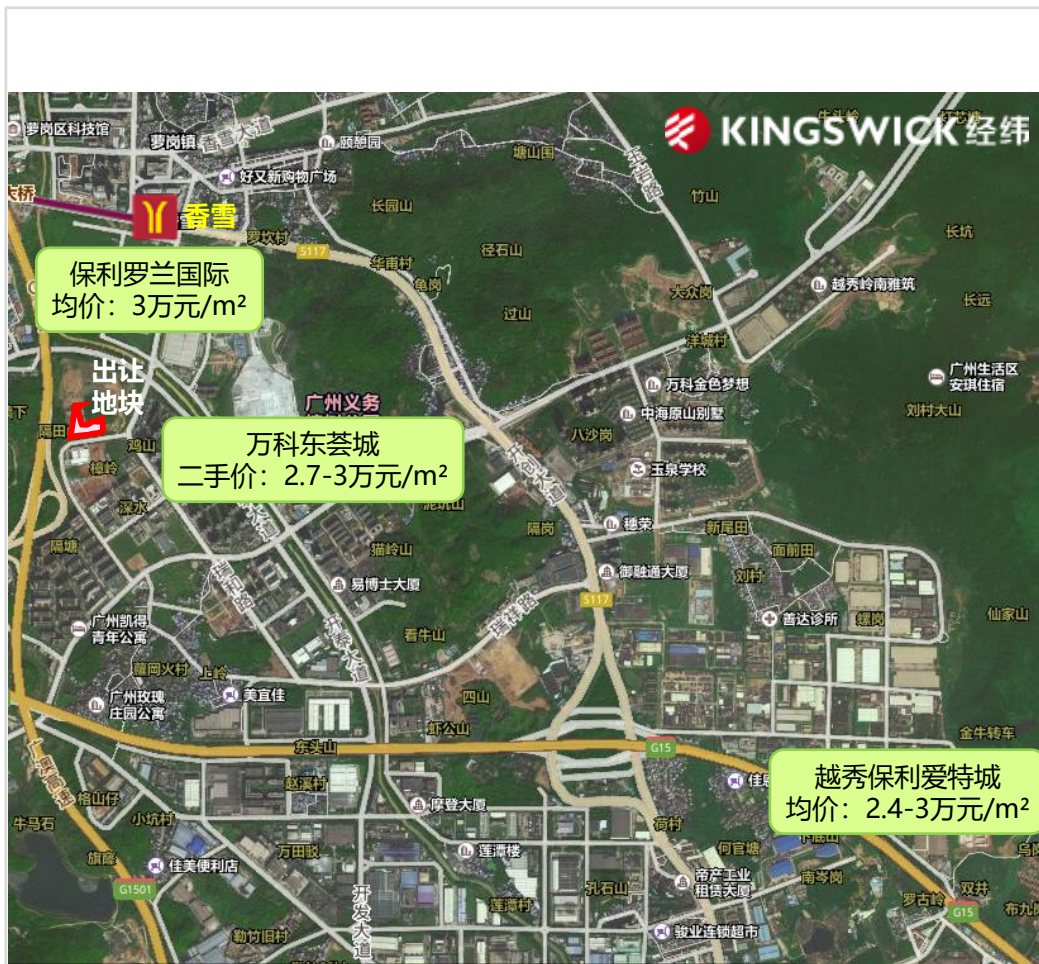
备注：

▲竞买人须为广州市黄埔区、广州开发区直属国有全资子公司，不允许联合竞买；

▲该地块为全自持纯租赁用房地，用于建设广州市黄埔区、广州开发区人才公寓，项目建成后必须整体确权（只办理一个不动产权证）并自持，不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致。项目建成后，租赁方案（包括但不限于租赁对象、租赁价格）须经广州市黄埔区人民政府、广州开发区管委会审核同意；

▲竞得人不得私自出租、转让或与第三人合作开发建设项目用地及建（构）筑物，或在承诺经营期限内私自以转让项目公司股权等形式变相转让项目用地使用权。

广州：科学城底价出让全自持纯租赁宅地 用于建设人才公寓



<9> 黄埔科学城

地块编号: KXCD-D1-8 广州开发区北二环以东、发源路以北

交易时间: 2018-6-28 (周四)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 1.65万m²

容积率: FAR≤1.5

建筑面积: 2.48万m²

起始总价: 13109万元

起始楼面价: 5292元/m²

成交总价: 13109万元

楼面地价: 5292元/m²

溢价率: 0%

竞得人: 广州开发区人才工作集团有限公司

备注:

▲ 竞买人须为广州市黄埔区、广州开发区直属国有全资公司，不允许联合竞买；

▲ 该地块为全自持纯租赁用房地，用于建设广州市黄埔区、广州开发区人才公寓，项目建成后必须整体确权（只办理一个不动产权证）并自持，不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致；

▲ 项目建成后，租赁方案（包括但不限于租赁对象、租赁价格）须经广州市黄埔区人民政府、广州开发区管委会审核同意。竞得人不得私自出租、转让或与第三人合作开发建设项目用地及建（构）筑物，或在承诺经营期限内私自以转让项目公司股权等形式变相转让项目土地使用权。

广州：中铁建低溢价夺荔城宅地 地块限制条件较宽松



<10> 增城荔城

地块编号：增城区荔城街蒋村村、新联村
83001221A18064

交易时间：2018-6-28 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：3.75万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：11.07万m²

起始总价：137300万元

起始楼面价：12401元/m²

成交总价：140300万元

楼面地价：12672元/m²

溢价率：2.18%

竞得人：中铁建工集团诺德投资有限公司 (中铁建)

备注：

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请；

▲本次挂牌成交价包括58000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过58000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

广州：保利底价夺从化核心区巨无霸宅地 或打造区域标杆项目



<11>从化街口

地块编号：从化区街口街旺城片区西宁小学东北侧地块一、二、三、四

交易时间：2018-6-28 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：9.48万㎡

容积率：FAR≤3.05

建筑面积：28.94万㎡

起始总价：234424万元

起始楼面价：8100元/㎡

成交总价：234424万元

楼面地价：8100元/㎡

溢价率：0%

竞得人：广州金地房地产开发有限公司 (保利)

备注：

▲竞得人需负责配建地块三西宁小学扩建项目，并在规划地块一、二、四建设总量（不含居住区配套公共服务设施的建设面积）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证，建成后无偿移交给从化区人民政府；

▲竞得人须按规划及相关要求统一实施建设地块内的社会停车场用地（地块四）、绿化和水域用地，建成并验收合格后无偿移交，其中绿化和水域用地无偿移交从化区人民政府，社会停车场用地（地块四）无偿移交广州市土地开发中心。

佛山：龙光再发力 溢价44%夺顺德科技工业园商住地



<1> 顺德大良

地块编号: TD2018 (SD) WG0010

交易时间: 2018-6-28 (周四)

土地性质: 商住

占地面积: 3.68万 m^2

容积率: $1.0 < FAR \leq 3.5$

建筑面积: 12.89万 m^2

起始总价: 48711万元

成交总价: 69911万元 (未达最高限价)

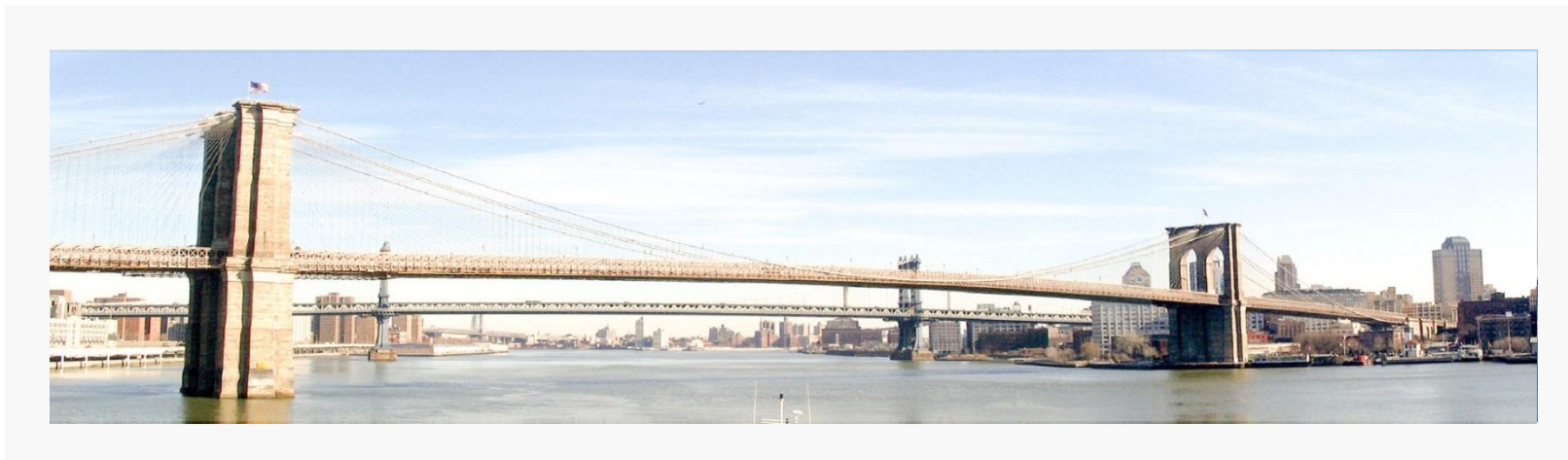
成交楼面价: 5454元/ m^2

溢价率: 44%

竞得人: 深圳市龙光房地产有限公司

备注:

- ▲ 达到最高限价后, 竞买方式转为竞自持70年租赁住房计容建筑面积;
- ▲ 自持面积应以栋为单位集中设置, 只能整体登记、整体抵押, 不可分割登记、分割抵押; 不得转让、销售。



2.2 | 土地挂牌 | LAND LISTING

(本周广州无挂牌)



佛山：听音湖再挂牌商服地 拟建酒店配套



<1>南海西樵

地块编号: TD2018(NH)WG0018

交易时间: 2018-7-26 (周四)

土地性质: 商服用地

占地面积: 1.49万 m^2

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.0$

建筑面积: 2.98万 m^2

起始总价: 4230万元

起始楼面价: 1421元/ m^2

备注:

▲ 建筑控高: ≤ 24 米。

▲ 酒店部分必须建设酒店客房数 (包括酒店主楼、副楼) ≥ 200 间, 酒店住宿部分必须自签订《出让合同》之日起36个月内开业经营。

佛山：保利紫山旁挂牌长条状宅地 东靠小型山丘



<2> 南海里水

地块编号：TD2018(NH)WG0019

交易时间：2018-7-30 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：3.87万 m^2

容积率：1.5 \leq FAR \leq 3.0

建筑面积：11.61万 m^2

起始总价：140000万元

起始楼面价：12054元/ m^2

最高限价：177704万元

最高楼面价：15300元/ m^2

最高租赁住房面积：10.40万 m^2

备注：

▲ 先竞地价后竞租赁住房建筑面积，竞报阶梯为1000平方米。

▲ 商业用房计容建面：0.5-1.0万 m^2 。

佛山：听音湖两年后再挂牌宅地 与中海、恒大为邻



<3> 南海西樵

地块编号：TD2018(NH)WG0020

交易时间：2018-8-2 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：6.31万 m^2

容积率：1.0 < FAR \leq 2.5

建筑面积：15.78万 m^2

起始总价：86700万元

起始楼面价：5493元/ m^2

最高限价：147491万元

最高楼面价：9345元/ m^2

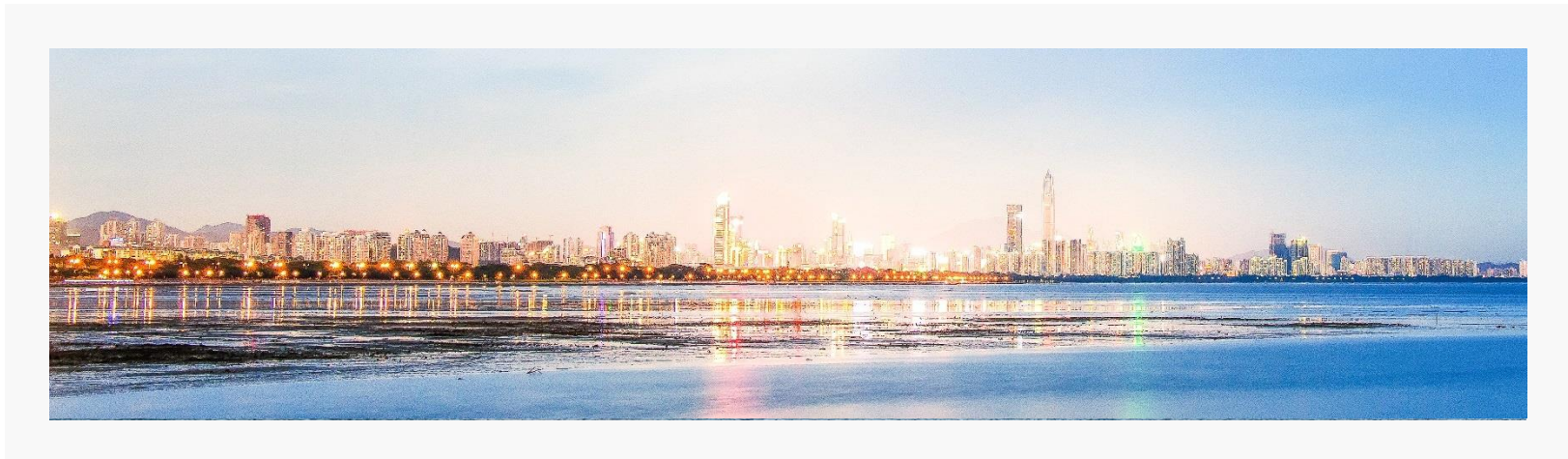
最高租赁住房面积：15万 m^2

备注：

▲ 先竞地价后竞租赁住房建筑面积，竞报阶梯为1000平方米。

▲ A、B区之间可配建不多于两条连通A、B区的地下隧道。

▲ 设置一幼儿园：不少于12班。



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	2018/7/5	花都	花都区凤凰路HX-HD1420-1、HX-HD1420-2地块	商住	6.72	HX-HD1420-1地块≤2.8、HX-HD1420-2地块≤3.5	14.49	21.74	15000
	2018/7/5	增城	增城区石滩镇溪头村83102235A18035	住宅	2.07	≤2.5	5.19	4.15	8003
佛山	2018/7/4	三水	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块一	商住	2.72	1.0-3.2	8.72	5.49	6299
	2018/7/4	高明	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、兴运路以南	商住	8.19	1.0-2.5	20.47	5.73	2800
	2018/7/6	顺德	佛山市顺德区龙江镇龙江居委会北华路以南、东华路以东地块	商住	1.66	1.0-2.5	3.27	2.80	8573
	2018/7/6	三水	佛山市三水区云东海街道鲁村路以东、协和路以北地块	商住	2.79	1.0-2.5	6.98	4.89	7001

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



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	2018/7/18	高明	佛山市高明区杨和镇三和路以南、好年路以西	商住	2.26	1.0-2.8	6.33	1.46	2304
	2018/7/20	南海	佛山市南海区九江镇九江大道九江鱼苗场地段北侧	商住	6.29	1.0-2.6	16.36	9.18	5612
	2018/7/20	南海	佛山市南海区狮山镇小塘三环西工业园区地段	商住	2.50	1.0-2.6	6.50	4.63	7121
	2018/7/24	南海	佛山市南海区桂城街道夏西社区良溪地段	商住	19.33	A4.0-≤5.8; B/C2.5-3.0	56.07	71.00	12663
	2018/7/25	高明	佛山市高明区更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	4.25	≤2.5	10.62	1.00	940
	2018/7/26	南海	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵山路南侧、樵和路东侧地块	商服	14882.60	1.0 < FAR≤2.0	29765.20	4230	1421
	2018/7/30	南海	佛山市南海区里水镇沙涌下沙村“李婆元”地段	商住	38715.50	1.0 < FAR≤3.0	116146.50	140000	12054
	2018/8/2	南海	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧地段	商住	63131.80	1.0 < FAR≤2.5	157829.50	86700	5493

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





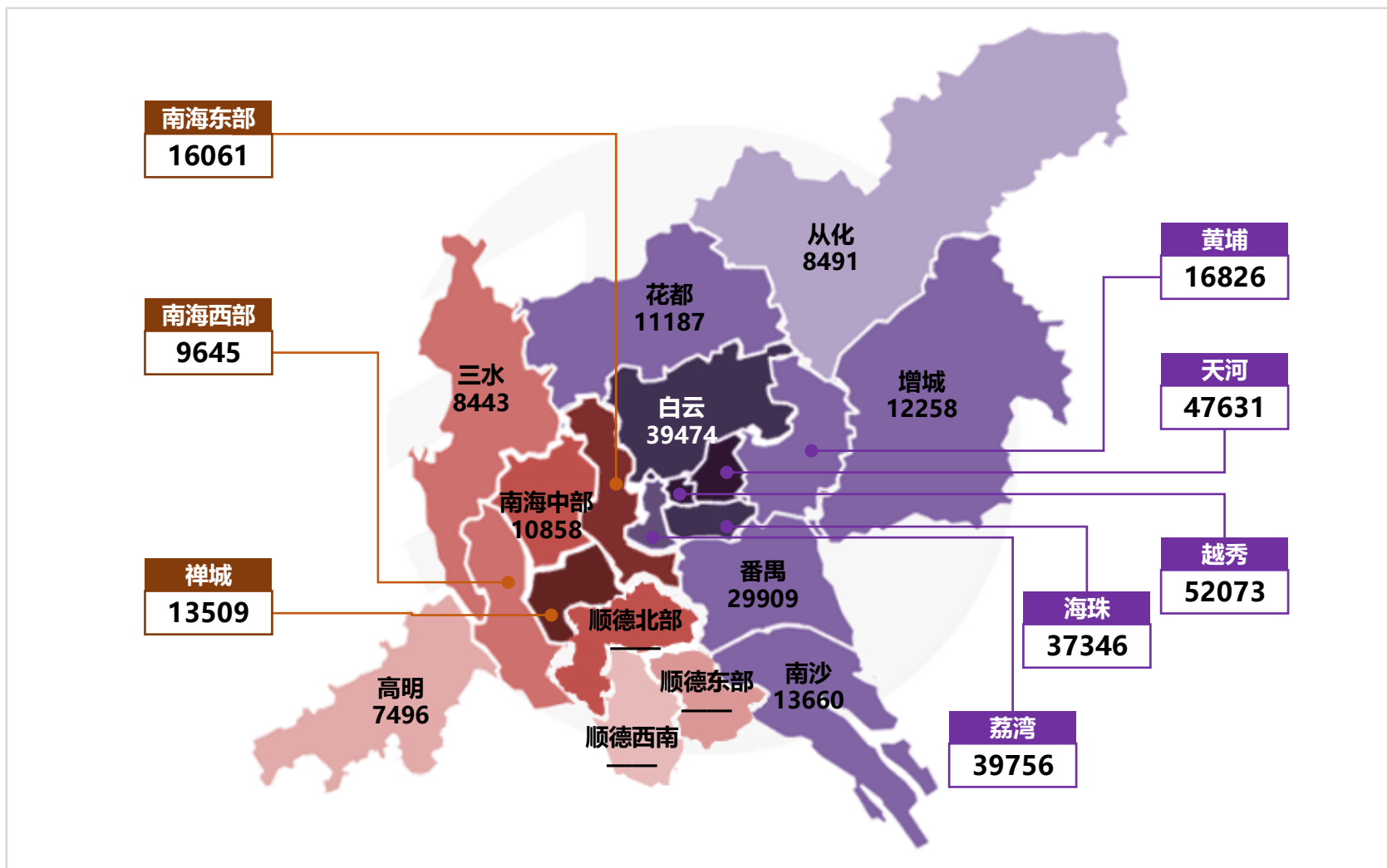
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛一周11盘齐推 顺德三大项目正式亮相

摘要：广佛网签量齐升。两市11盘齐推，广州周末3盘齐推，货量逾千套；佛山8盘开卖，整体去化76%。

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

全市一周网签突破5000套 周末三盘齐推货量逾千套

摘要：新增住宅供应量环降近四成，商办供应放缓；全市网签逾5000套，网签均价突破2万/m²；周末3盘加推，整体去化较好。

住宅新批预售：供应量环降近四成 合景3盘获批预售

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 ²)
白云	龙湖天奕	3#	1	50	12045
	保利紫云	A6#	1	50	4807
黄埔	万科里享家	T16#	1	207	20352
	龙湖双珑原著	15#、16#、44#	7	267	26641
南沙	越秀东坡	11#	1	125	12277
	方圆合景南沙水恋	1#、2#	2	168	17737
增城	中森茗苑	5-7#	3	142	12291
	合景云溪四季	1~G~12	1	185	18043
	合景誉山国际	3#	1	185	16143
	源海仙村一号	V1、V8~V14、V23~V32	18	36	9315
	合生湖山国际	L-9	1	93	11295
	东江逸珑湾	9#、10#	2	270	32209
从化	珠江国际城	8#1~3梯	1	311	35570
总计			40	2089	228726

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：商办供应放缓 中铁建本期获批逾400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	越秀东坡	商业：11#	1	8	350
	中国铁建环球中心	商业：3#	1	29	1808
增城	誉山国际	商业：S4#	1	2	449
总计			3	39	2607

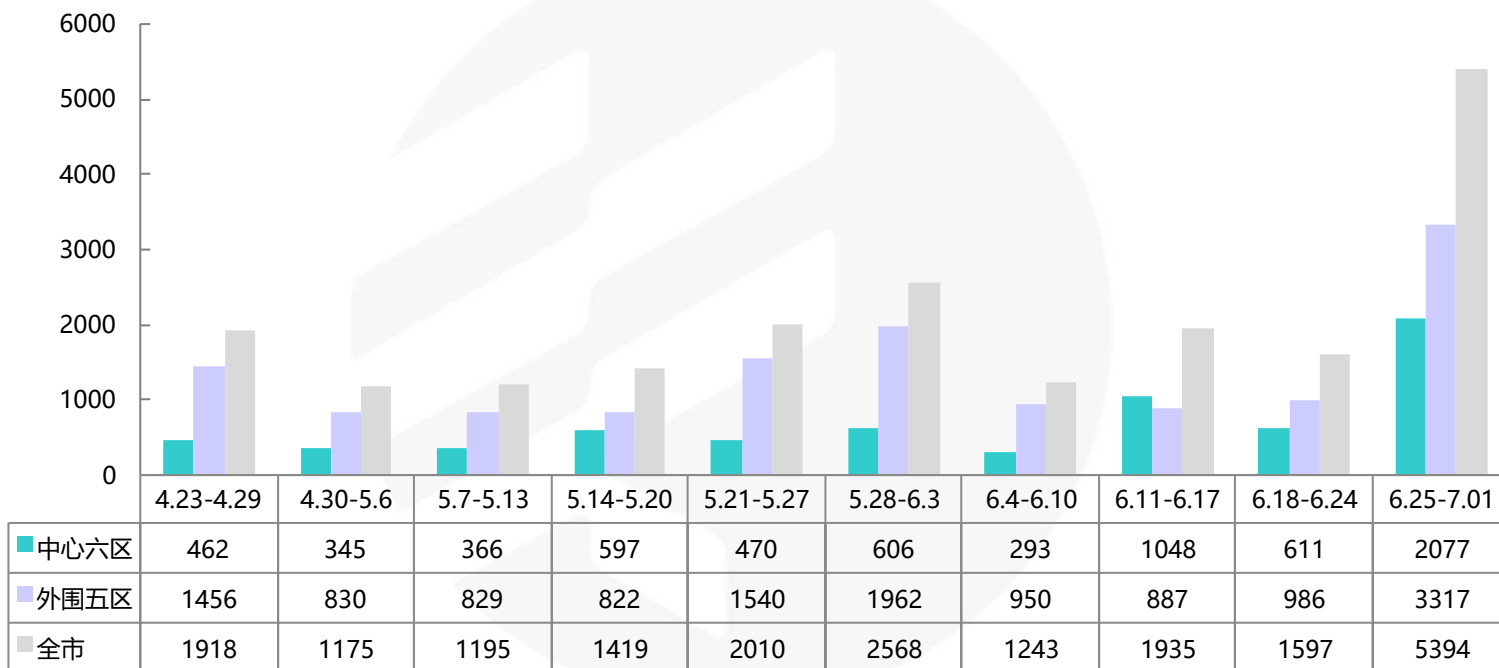
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	云创园	办公：B3#、B5#	2	36	19968
南沙	中国铁建环球中心	办公：3#	1	437	27226
总计			3	473	47195

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：中心外围大幅环升 全市网签突破5千套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

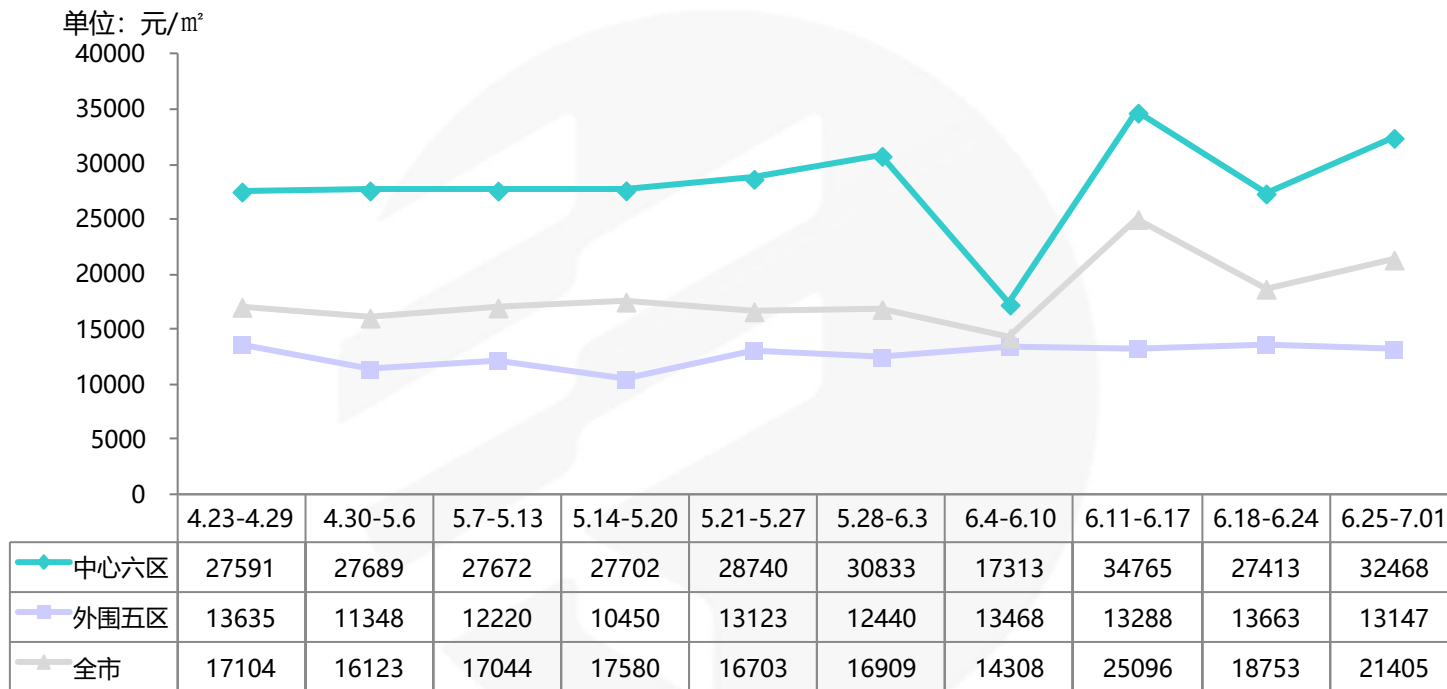
单位：套



▲ 全市网签5394套，环升238%。中心六区网签2077套，环升240%。外围五区网签3317套，环升236%。本周中心外双双环升，拉升全市网签。

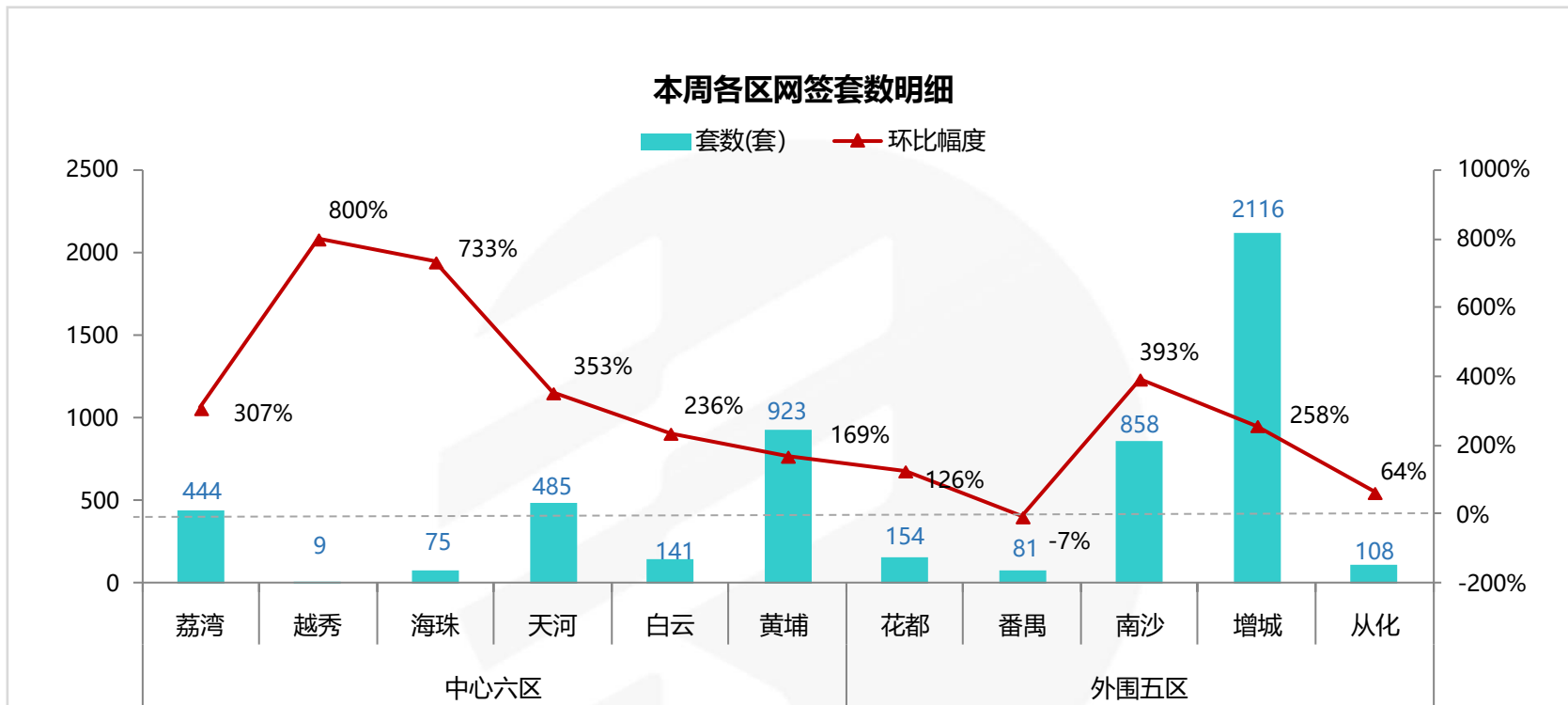
全市网签价走势：中心升外围跌 全市均价突破2万/m²

近十周广州市商品住宅价格走势



▲ 本周全市网签均价21405元/m²，环升14.14%。中心六区均价32468元/m²，环升18.44%。外围五区网签均价13147元/m²，环降3.78%。从全市来看，中心环升，拉升全市均价。

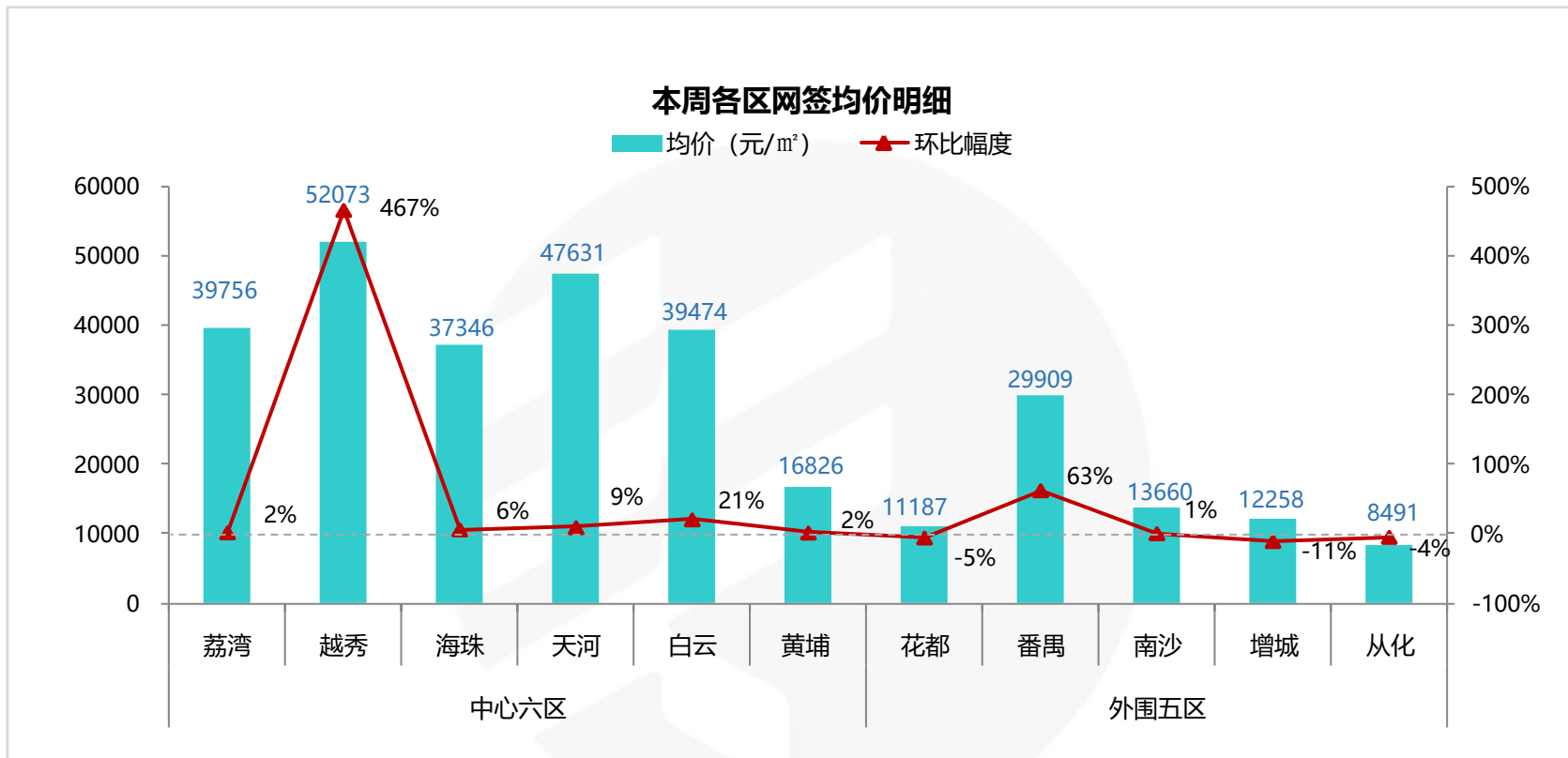
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签十涨一跌。中心六区中荔湾、黄埔分别在中海花湾壹号、实地常春藤集中网签的带动下环升；越秀在网签个盘增加的带动下环升；海珠、天河、白云分别在绿地越秀海玥、龙湖首开·天宸原著、越秀星汇云城网签量增加的带动下环升；

▲ 外围五区中花都、南沙分别在上周加推的金融街·花溪小镇、阳光城·丽景湾本周集中网签的带动下环升；番禺受亚运城·天峯网签放缓的影响环降；增城在保利i立方iplus集中网签的带动下环升；从化在荔山雅筑网签量上涨的带动下环升。

本周各区网签价对比



▲本周区域网签八涨三跌。中心六区中荔湾、海珠、白云分别在中海花湾壹号、越秀星汇海珠湾、越秀星汇云城网签面积占比加大的带动下环升；越秀本周无回迁房网签，故均价回升；天河在汇悦台、颐德公馆面积占比加大的带动下环升；黄埔在均4.3万/㎡的保利学府里面积占比加大的带动下环升；

▲外围五区中花都、增城分别受均价约1.1万/㎡的金融街·花溪小镇、均价不足9千/㎡的保利立方iplus面积占比加大的影响环降；番禺在海怡半岛面积占比加大的带动下环升；南沙在保利星海小镇面积占比减小的情况下，价格回升；从化受网签占主导的景业荔都均价下降的影响环降。

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	保利立方iplus	增城	916	45844	37022	8076	1	9986
2	阳光城丽景湾	南沙	449	45828	62634	13667	12	13691
3	实地常春藤	黄埔	273	26130	39715	15199	80	15072
4	誉山国际	增城	194	17020	29836	17530	7	18203
5	景新国际	增城	155	14418	2740	1900	0	/
6	越秀滨海新城	南沙	133	11575	15807	13656	58	14177
7	招商雍景湾	黄埔	127	12010	14751	12282	9	12350
8	越秀保利爱特城	黄埔	120	10845	19015	17533	69	17456
9	奥园誉峯	增城	118	10667	3339	3130	17	8378
10	云溪四季	增城	110	10234	19636	19187	33	18791



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	中海花湾壹号	荔湾	104	10909	48024	44022	24	45088
12	龙湖首开·天宸原著	天河	92	10907	50127	45958	19	46083
13	招商雍华府	天河	91	10202	43917	43047	21	43087
14	碧桂园云顶	增城	84	10091	21179	20988	9	21051
15	万科幸福誉	黄埔	80	7513	9009	11991	34	11798
16	新世界凯粤湾	荔湾	78	9383	32567	34708	9	34399
17	金地天河公馆	天河	77	9838	42896	43602	18	43367
18	实地蔷薇国际	增城	75	7558	13831	18300	29	16676
19	华润天合	天河	73	8824	39043	44246	18	45753
20	越秀星汇云城	白云	73	7423	31638	42622	0	/



新推动态：周末全市三盘加推 推货量逾千套

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)	去化情况
祈福缤纷汇	市广路祈福新邨	占地:12.9万m ² 总建:61.2万m ²	6月30日 (加推)	28-168m ² 一房至四房	16#、17#, 500套	认筹92折 折一次性付款87折 老客户额外98折	带装修45000	/
龙湖双珑原著	中新知识城凤凰湖畔	占地: 16.6万m ² 建面: 33.3万m ²	6月30日 (加推)	98m ² 大三房	15#、16#, 262套	认购砸金蛋	带装修18000-21000	约76%
方圆合景·南沙水恋	南沙区黄阁汽车城地铁站A出口	占地: 7.9万m ² 建面: 21万m ²	6月30日 (加推)	95-115m ² 2+1至3+1房	1#、2#、4#、5#, 338套	一万抵五万, 开盘98折	带装修24000	约77%

番禺：重点个盘开卖

【祈福缤纷汇2018-06-30 加推情况】



推售货量：16、17栋8-32层，约500套。

户型配比：

户型	一房	二房	三房	四房	合计
面积(m ²)	28-41	52-77	92-124	168	/
套数(套)	/	/	/	/	500

推售价格：均价4.5万/m²

优惠折扣：认筹92折，一次性付款87折，老客户额外98折

备注：商业配套完善，属于学位房

番禺：祈福缤纷汇户型图

28m²一房



41 m²一房



52 m²二房



77 m²二房



番禺：祈福缤纷汇户型图

94m²三房



124m²三房

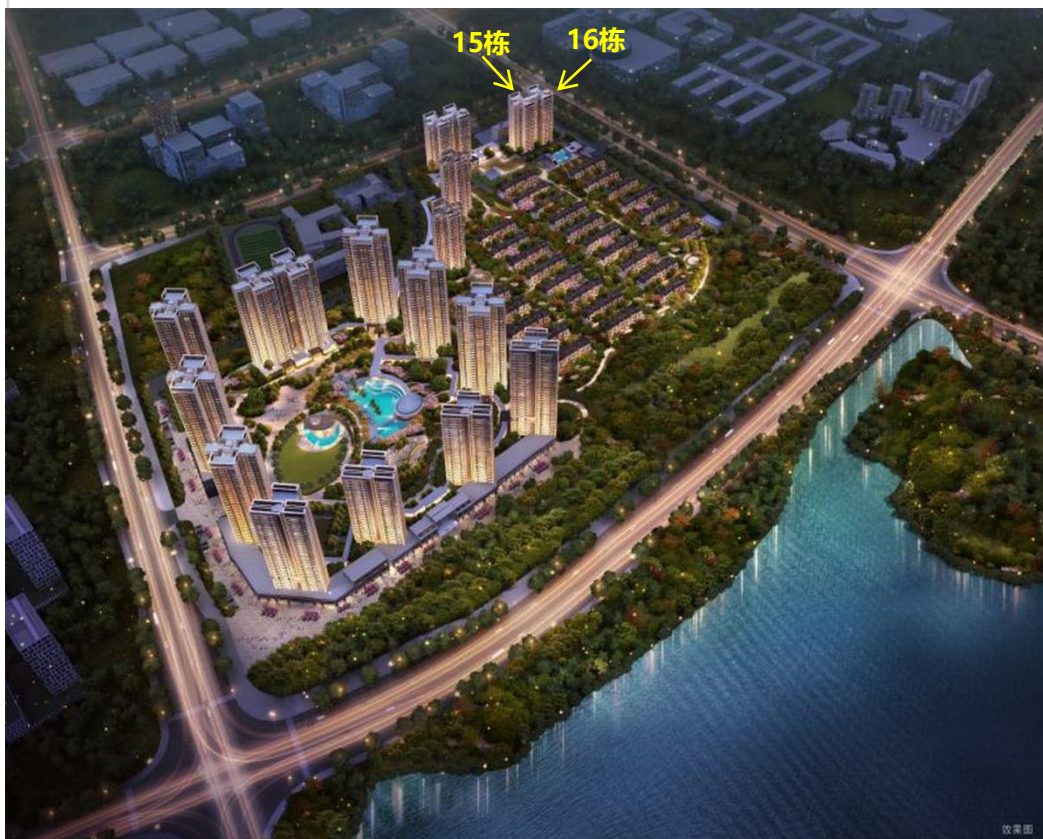


169m²四房



黄埔：重点个盘开卖

【龙湖双珑原著2018-6-30开盘情况】



推售货量：15栋、16栋，共262套

户型配比：

户型	大三房	合计
面积 (m ²)	98	-
套数 (套)	262	98

推售价格：18000-21000元/m² (带装修)

开卖情况：成交约198套；

备注：

▲认筹量约305个。

黄埔：龙湖双珑原著户型图



南沙：重点个盘开卖

【方圆合景·南沙水恋2018-6-30开盘情况】



推售货量：1栋，2栋，4栋5栋部分，共338套
户型配比：

户型	2+1房	3+1房	合计
面积 (m ²)	95	105-118	/
套数 (套)	/	/	338

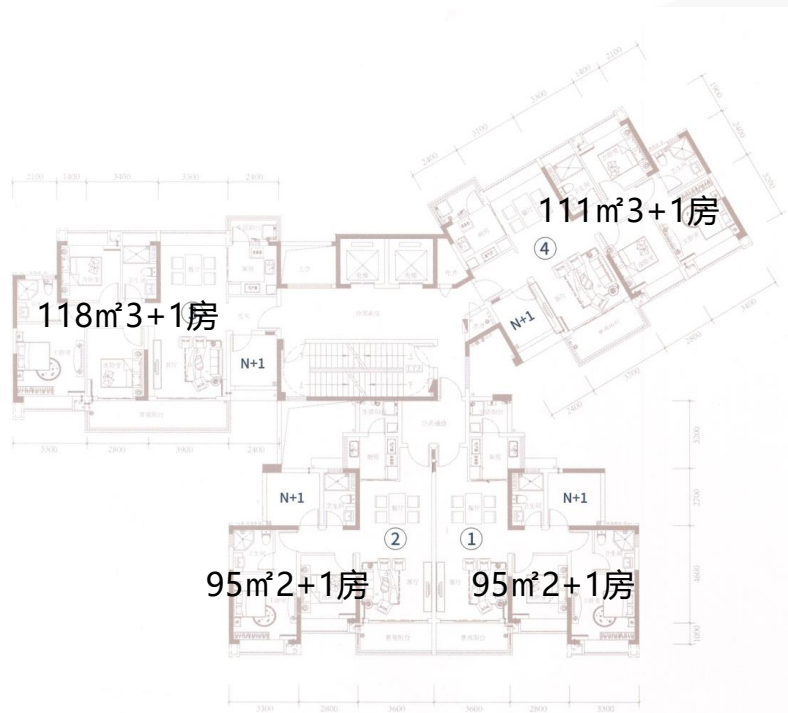
推售价格：均价24000元/m²（带装修）

备注：

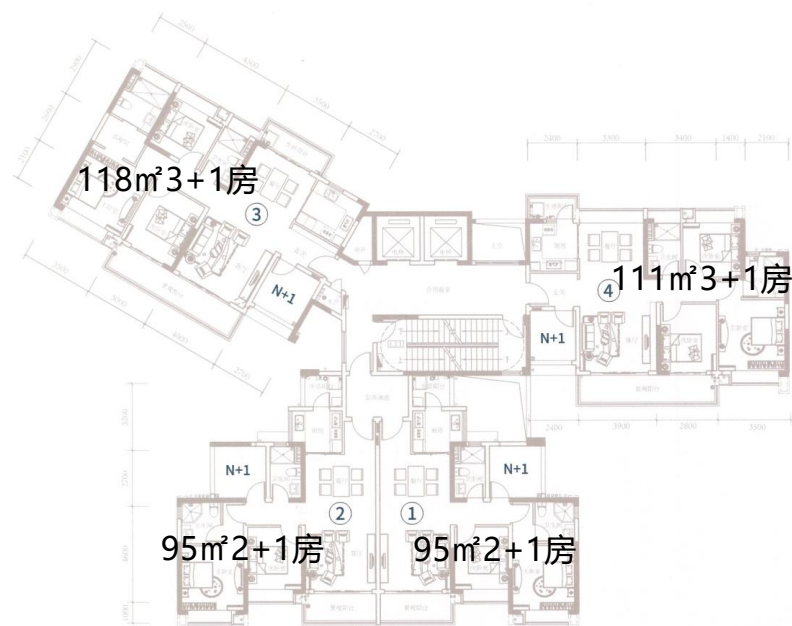
- ▲ 优惠折扣：团购优惠登记一万抵五万，开盘98折；
- ▲ 成交情况：约260套，其中6月27日晚上已经内部认购80套；
- ▲ 备案价：14600元/m²

南沙：方圆合景·南沙水恋户型图

1#标准层平面



2#标准层平面





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

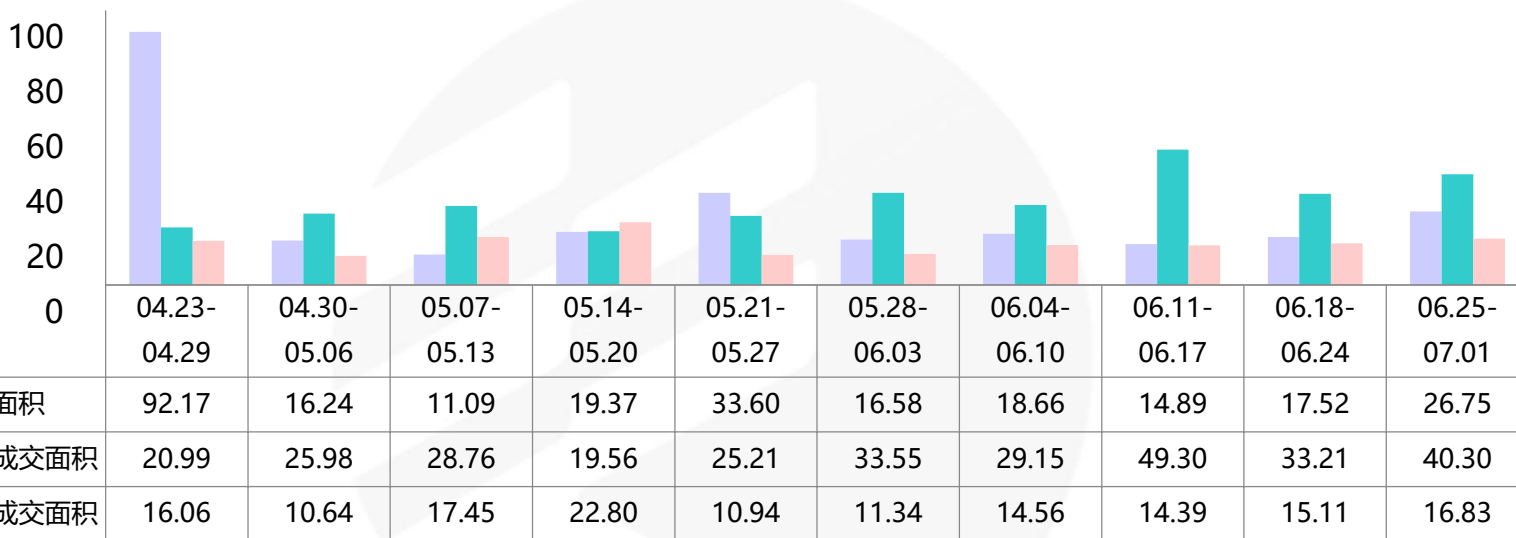
绿城桂语兰庭入市 顺德三大项目正式亮相

摘要：大市一手网签量40万 m^2 ，一手南海仍是成交大区，二手顺德持续领先。

住宅：绿城桂语兰庭入市 顺德三大项目正式亮相

单位：万m²

佛山住宅周度供求走势

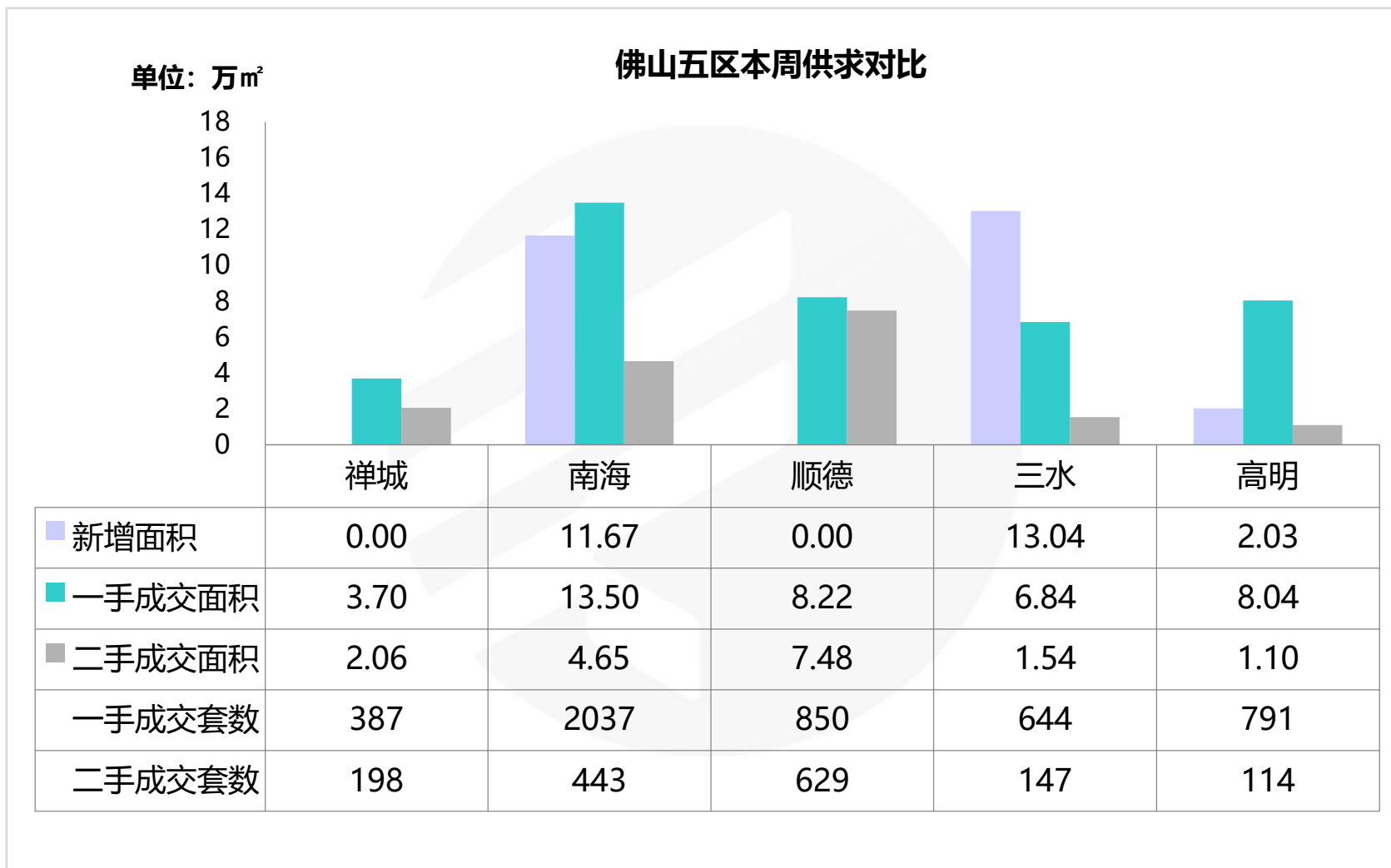


备注：因网站调整，5.16-5.27缺顺德一手成交数据

- ▲ 本周一手成交面积环比**增加21%**，二手成交面积环比**增加11%**。
- ▲ 本周五区网签量均有上涨，成交持续平稳。
- ▲ 北滘美的绿城凤起兰庭、陈村时代星英御岛和均安中海雍景熙岸三大新盘正式开放销售中心，其中美的绿城凤起兰庭产品涵盖高端人才房、高层洋房和商墅，人才住房售价为11800元/m²；时代星英御岛为时代收购星英半岛后首次亮相，将主推110-145m²三四房洋房；中海雍景熙岸预计7月底首推15-20座小高层洋房和21座高层洋房，面积涵盖115-142m²三四房。
- ▲ 绿城桂语兰庭经过众多波折后，于上周开售21座洋房，均价26500-27000元/m²带装修发售，是自2016年拍地以来，第一个入市的高价地项目，也是禅城目前最高售价的项目。



住宅：南海一手仍是成交大区 顺德二手持续领先



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)
丹灶	美的翰湖苑	2018/6/26	11座、12座, 33层/2梯4户	三房/89-95 四房/114-127	264	2.83
桂城	万科尚都荟	2018/6/26	2座, 25层/2梯4户	三房/95-97	96	0.93
狮山	新城璟城	2018/6/27	16号楼、17号楼, 33层/2梯4户	三房/97 四房/112-114	256	2.70
里水	保利紫山	2018/6/27	紫滨公馆1栋, 25层/2梯4户, 2栋, 24层/2梯4户	三房/91 四房/117-129	188	2.02
狮山	广佛新世界	2018/6/27	上城38栋、39栋, 9层/2梯6户	一房/38-41 三房/82-87	104	0.72
九江	富力西江十号	2018/6/29	4栋, 32层/2梯3户	三房/126 四房/140-178	96	1.43
九江	招商悦府	2018/6/29	1、2座, 15层/2梯4户	三房/91 四房/110	104	1.05
更合镇	绿地拾野川	2018/6/26	A区21座, 4层/1梯4户	三房/95 四房/122	8	0.08
荷城	招商熙园	2018/6/27	5,6座, 11层/1梯2户	四房/118	44	0.5768
明城镇	恒大山湖郡	2018/6/27	17座, 32层/2梯4户	三房/90 四房/126	128	1.373098
西江新城	国邦御林湖	2018/6/22	6座, 26层/2梯4户	三房/100-130	100	1.15
西南中心区	三水冠军城	2018/6/27	6座, 17层/2梯6户	三房/91 四房/121-122	96	1.07
河口片区	时代南湾	2018/6/28	10座, 32层/2梯4户	三房/112 四房/138	124	1.55
合计					2496	26.75

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	奇槎	绿城桂语兰庭	2018/6/30	21座	93	三房/100 四房/128-145	26500-27000	—	94%
高明	杨和	欧浦花城	2018/6/29	二期10/11栋	184	三房/89-100	6200-6600	一次性97折	100%
三水	西南中心区	三水冠军城	2018/6/29	5栋	96	三房/91 四房/122	13000-14000	一口价	47%
三水	三水新城	保利中央公园	2018/6/30	11栋	124	三房/90 四房/117-128	12000-12500	一口价	57%
三水	乐平	龙光玖誉府	2018/6/27	1、9座	257	三房/96-98 四房/109-113	10800-12300	一口价	30%
三水	乐平	盛凯尚城	2018/6/30	4、5座	230	三房/95-99 四房/116-127	7000-7500	一口价	65%
南海	狮山	新城璟城	2018/6/30	16栋	128	三房/97 四房/113-115	16500-17000	—	16%
南海	丹灶	美的翰湖苑	2018/6/30	11、12座	264	三房/88-89 四房/110-127	9800-13200	—	76%
南海	九江	招商悦府	2018/6/30	1、2座	52	三房/90-110	13500-14000	—	50%
合计					1428	—	—	—	60%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



WWW.KINGSWICK.COM

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	高明	万科美的西江悦	20133	238	23181	8685
2	三水	雅居乐融创三江府	13991	146	16192	8641
3	禅城	绿地璀璨天城	10008	64	7218	13865
4	禅城	保利翡翠公馆	9605	65	7383	13010
5	南海	美的翰湖苑	9292	94	9605	9674
6	南海	恒大悦府	7712	46	5122	15057
7	南海	新城璟城	6293	42	4370	14399
8	南海	丹灶碧桂园	6132	46	6353	9653
9	南海	海逸桃花源记	5809	42	4942	11755
10	南海	保利珑门	5510	19	3672	15004

(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	禅城	绿城桂语兰庭	5472	30	3723	14698
12	南海	广佛新世界	5174	25	3225	16044
13	高明	佛山美的城	5030	76	8769	5736
14	三水	三水冠军城	5022	56	5777	8692
15	三水	御江南	4926	52	5313	9273
16	高明	美的明湖	3804	32	4392	8661
17	南海	万科城市之光	3594	53	4797	7492
18	三水	旭辉城	3561	33	3970	8970
19	禅城	花曼丽舍	3479	27	2709	12842
20	南海	中海万锦世家	3192	20	2232	14303
合计			137740	1206	132945	10361

备注：因网站调整，缺顺德个盘成交数据

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**52%**，成交面积环比**增加10%**，成交均价环比**下降7%**。

禅城：绿城桂语兰庭——第一块高价地项目入市

单位：万m²

禅城周度成交走势



日期	04.23-04.29	04.30-05.06	05.07-05.13	05.14-05.20	05.21-05.27	05.28-06.03	06.04-06.10	06.11-06.17	06.18-06.24	06.25-07.01
■ 新增面积	8.35	0.00	0.00	0.32	0.00	0.00	1.31	2.29	0.00	0.00
■ 一手成交面积	0.78	4.22	4.61	0.05	7.03	3.14	6.43	7.88	3.74	3.70
■ 二手成交面积	2.28	0.90	1.86	1.73	2.19	2.01	1.88	1.64	1.44	2.06

- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少1%，二手成交面积环比增加43%。
- ▲ 绿城桂语兰庭经过众多波折后，于上周开售21座洋房，均价26500-27000元/m²带装修发售，是自2016年拍地以来，第一个入市的高价地项目，也是禅城目前最高售价的项目。预计下半年还有五矿崇文金城、华发亲仁路项目等高价地项目陆续入市，支撑禅城整体售价上扬。



禅城：重点个盘开卖

【绿城桂语兰庭2018-6-30开盘情况】



推售货量：21座，32层/2梯3户，共93套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	100	128-145	11557
套数 (套)	31	62	93

售价格：26500-27000元/m² (带装修)

开卖方式：自6月头开始自然开卖

折扣优惠：一次性97折

开卖情况：成交94% (87套)

客户构成：禅桂客户占8成，广州顺德客户占2成

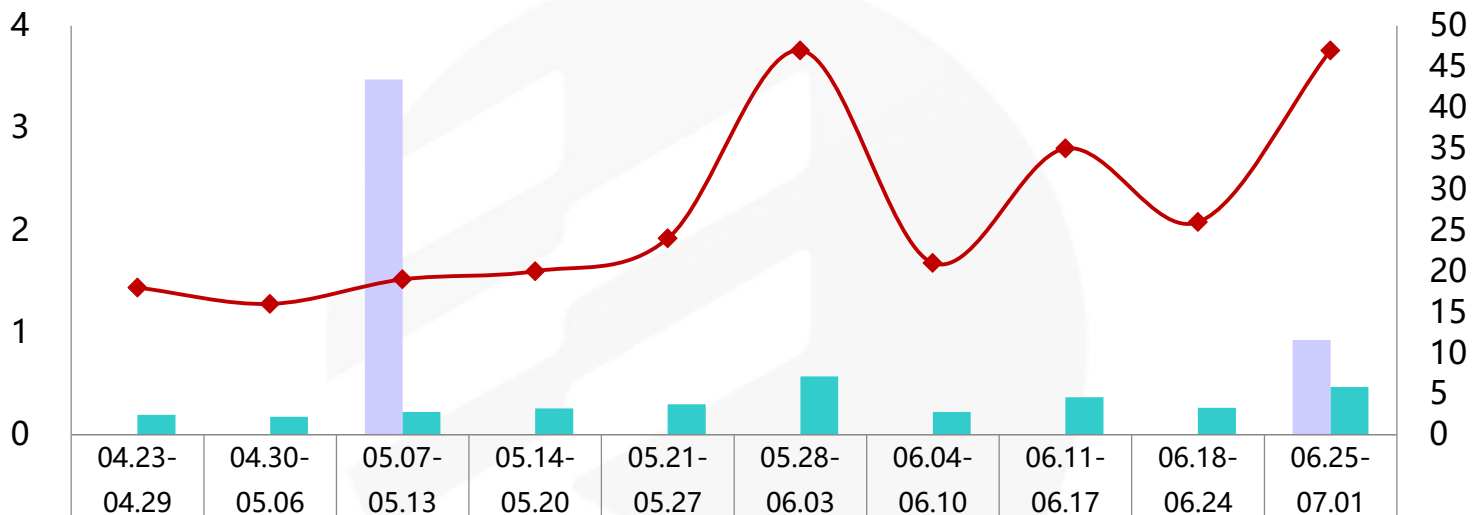
备注：2016年高价地之一

桂城：万科尚都荟新增预售赶上上半年尾班车

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



▲ 本周桂城一手成交套数环比增加**81%**，成交面积环比增加**78%**。

▲ 万科尚都荟取得洋房预售，面积为95-97m²三房设计，吹风价2.4-2.6万元/m²。



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	销售信息	6.28起推荐住宅成交奖励8000元/套
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	6.29-7.1卤味私宴，世界杯足球diy，音乐盒diy暖场
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	7.1玄学大师讲座
——	招商	活动信息	6.30-7.4世界杯竞猜送俄罗斯旅游

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

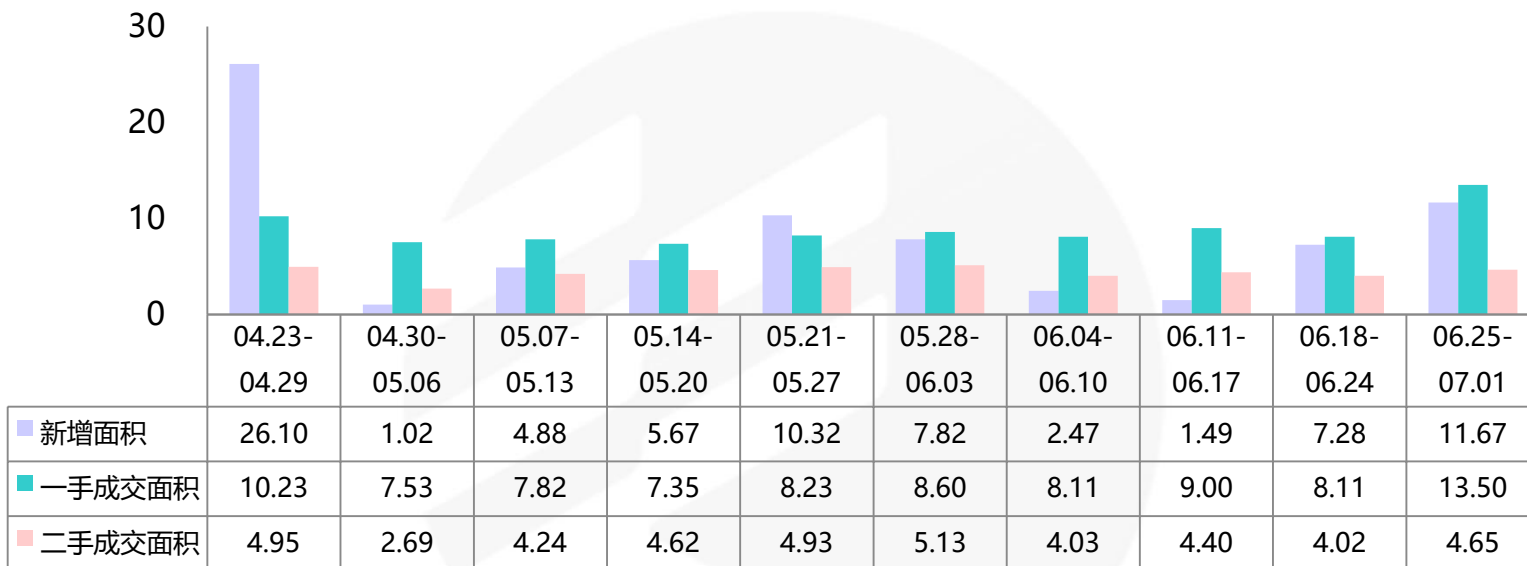
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-7月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	200-300	25000-35000/毛坯	吹风价
2018-7月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-7月	五矿崇文金城	叠墅	60	124-258	30000-40000/毛坯	吹风价
2018-7月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-7月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-7月	富丰君御	14/19座	336	90-160	22000-25000/带装修	——
2018-7月	保利诺丁山	8座	148	104-134	22000-24000	——
合计			876套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：六盘齐拿预售 新增逾千套

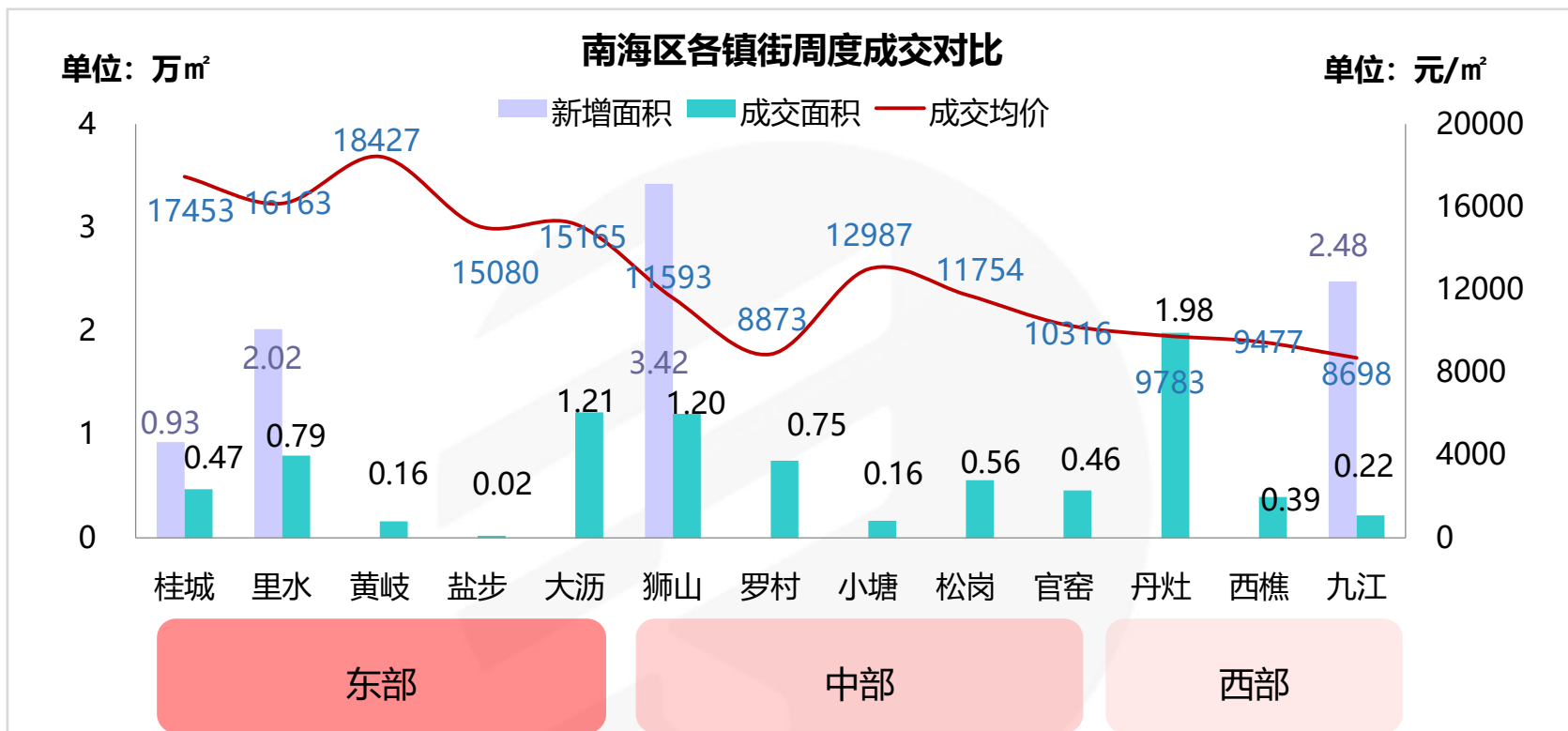
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加66%**，二手成交面积环比**增加16%**。
- ▲ 本周南海美的翰湖苑，新城璟城，保利紫山，广佛新世界，富力西江十号，招商悦府六盘齐拿预售，新增逾千套。
- ▲ 两盘盘加推，美的翰湖苑去化超7成，新城璟城仅售2成。
- ▲ 招商悦府首开90-110m²三四房产品，带装修发售，当日去化约5成。

南海：各镇街周度成交对比



▲ 本周仅桂城，里水，狮山，九江有新增。所有镇街均有成交。

▲ 狮山新城璟城加推16栋，均价16500-17000元/m²带装修两三房产品，成交紧两成；丹灶美的翰湖苑加推11,12座89-127m²三四房，均价12500元/m²带装修，去化逾7成。九江招商悦府首开90-110m²三四房产品，均价13500带装修，当日去化约5成。

南海：重点个盘开卖

【新城璟城2018-6-30开盘情况】

推售
在售
售罄



图片来源：凤凰房产

推售货量：16栋，32层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97	113-115	13482
套数 (套)	64	64	128

售价格：16500-17000元/m²（带装修）

开卖方式：集中开卖

开卖情况：当日成交16%（约20套）

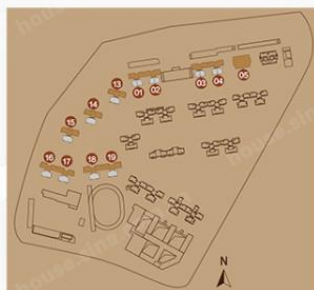
客户构成：佛山本地客户7成，广州2成，其他1成

备注：项目时隔1个月再次加推，去化不佳，仅成交20套。

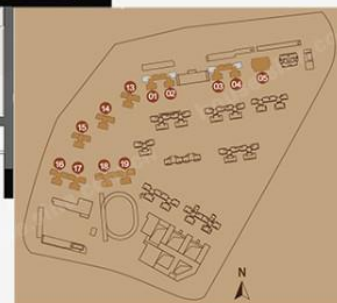
南海：新城環城型图



95m²



113m²



南海：重点个盘开卖

【美的翰湖苑2018-6-30开盘情况】



推售货量：11，12座，32层/2梯4户，共264套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90	117-127	28289
套数 (套)	132	132	264

推售价格：9800-13200元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

优惠折扣：一口价

开卖情况：当日成交76% (约200套)

客户构成：丹灶本地客户占比60%、狮山罗村占20%、禅桂占19%、广州占1%

备注：项目加推11,12座，90方三房，117-127方四房产品，当日销售200套。

南海：美的翰湖苑户型图



南海：重点个盘开卖

【招商悦府2018-6-30开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：佛山房天下

推售货量：1座，15层/2梯4户，共52套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90	110	5265
套数 (套)	26	26	52

推售价格：12800-14200元/m² (毛坯)

开卖方式：前期认筹书150-200个，认筹定金5万元；签到抽取选房顺序号码，按号码先后顺序进行选房

开卖情况：当日成交50% (约26套)

客户构成：来访82批客户，来访车辆月85台。

备注：项目首次开卖，推售90-110m²三四房产品，带装修发售，去化月5成。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	恒大金名都	活动信息	6.30-7.1缤纷周末合家欢主题派对
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	6.30-7.1亲子趣味足球嘉年华
	奥园上林一品	活动信息	6.30-7.1“一起嗨，更精彩”足球主题活动
西樵	恒大御湖湾	活动信息	6.30-7.1网红美食节
	碧桂园翡翠湾	活动信息	7.1业主三人足球赛决赛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



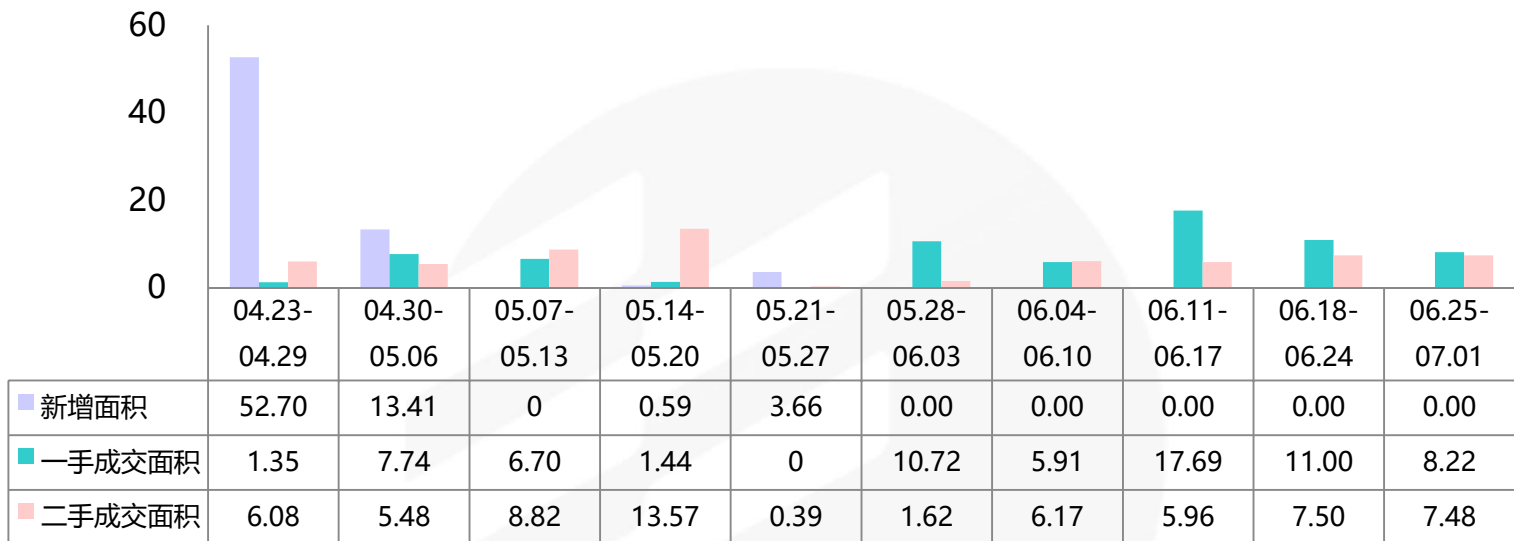
南海：即将开卖项目

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
2018-7月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-7月	时代水岸	二期新品	124	95-140	23000-25000/带装修	——
2018-7月	保利珑门	5座	80	202-207	17000-19000/毛坯	——
2018-7月	融创御府	7座	180	90-121	21000-23000/带装修	——
2018-7月	怡翠尊堤	嘉园8、9座	119	112-278	23000-25000/带装修	——
2018-7月	美的翰湖苑	9、10座	251	121-248	12000-14000/带装修	——
2018-7月	招商悦府	首批洋房	128	90-120	14000-15000/带装修	——
合计			975套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：连续5周零供应，三大项目正式亮相

单位：万m² **顺德周度成交走势**



(备注：因网站调整，缺5.17-5.27一手成交数据)

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少25%，二手成交面积减少0.3%。
- ▲ 一手成交持续回落，本周成交面积跌至10万方以下；二手成交保持平稳。
- ▲ 北滘美的绿城凤起兰庭、陈村时代星英御岛和均安中海雍景熙岸三大新盘正式开放销售中心，其中美的绿城凤起兰庭产品涵盖高端人才房、高层洋房和商墅，人才住房售价为11800元/m²；时代星英御岛为时代收购星英半岛后首次亮相，将主推110-145m²三四房洋房；中海雍景熙岸预计7月底首推15-20座小高层洋房和21座高层洋房，面积涵盖115-142m²三四房。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	合景天銮	活动信息	7.1 合景天銮2018名企厨艺大比拼活动
	美的绿城凤起兰庭	营销活动	6.30 开放销售中心
陈村	时代星英御岛	营销活动	6.30 佛山首届彩色泡泡狂欢节&销售中心、样板房同步盛起
大良	招商公园1872	活动信息	6.30 西瓜狂欢派对
容桂	雅居乐万象郡	活动信息	7.1 “最强大脑疯狂来袭，1小时打造新脑王” 活动
勒流	博澳城	优惠活动	6.30 购买车位可进行抽奖活动
均安	中海雍景曦岸	营销活动	6.30 开放销售中心&样板房
	碧桂园珑景	活动信息	6.30 世界杯主题音乐美食节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：6.30美的绿城凤起兰庭开放销售中心



图片来源：佛山乐居房产网

项目位置：顺德北滘新城美的大道旁（火炬路与天宁路交界处）

占地面积：5.89万㎡

建筑面积：27.45万㎡

项目基础信息：产品涵盖高端人才房、高层洋房和珍稀商墅，总户数1498户。

项目动态：

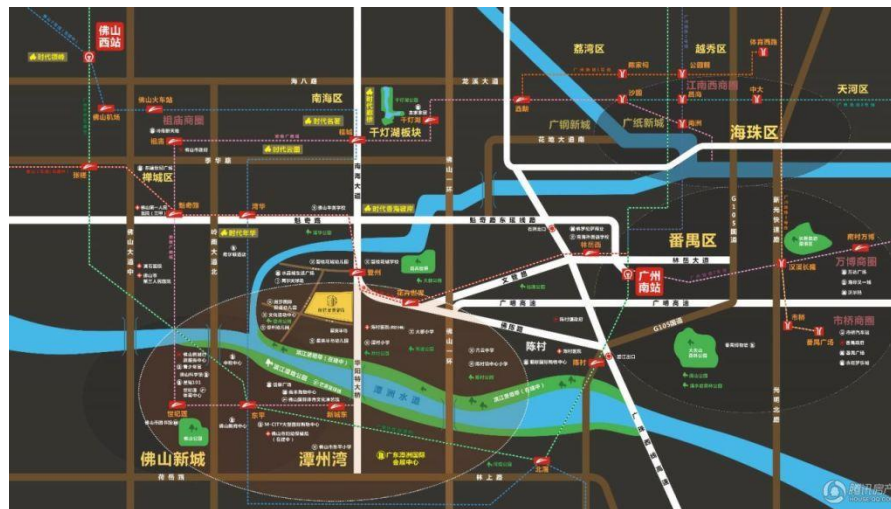
▲ 6月30日开放销售中心。

顺德：美的绿城凤起兰庭现场图



图片来源：佛山绿城微信公众号

顺德：6.30时代星英御岛开放销售中心、样板房



图片来源：腾讯房产

项目位置：佛山新城花卉世界旁（华阳桥北侧）

占地面积：3.78万㎡

建筑面积：18.35万㎡

项目基础信息：项目规划10栋31层高层洋房。

项目动态：

- ▲ 6月30日开放销售中心、样板房。
- ▲ 楼盘活动：佛山首届彩色泡泡狂欢节

顺德：时代星英御岛现场图



图片来源：时代中国佛山公司微信公众号

顺德：6.30中海雍景熙岸开放销售中心&样板房



图片来源：搜狐焦点

项目位置：佛山市顺德区均安镇百安北路30号中海雍景熙岸

占地面积：6.3万㎡

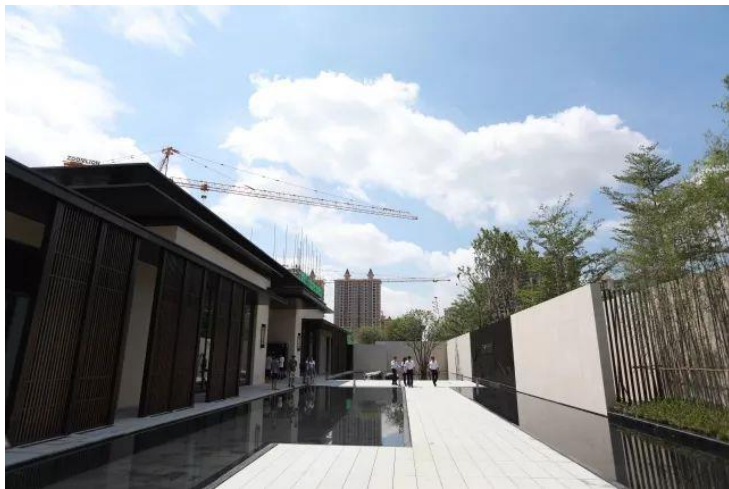
建筑面积：25万㎡

项目基础信息：项目总规划22栋洋房，其中7栋高层洋房，15栋小高层洋房。

项目动态：

- ▲ 6月30日开放销售中心、样板房。
- ▲ 楼盘活动：机器人群舞秀

顺德：中海雍景熙岸现场图



图片来源：顺德中海雍景熙岸微信公众号

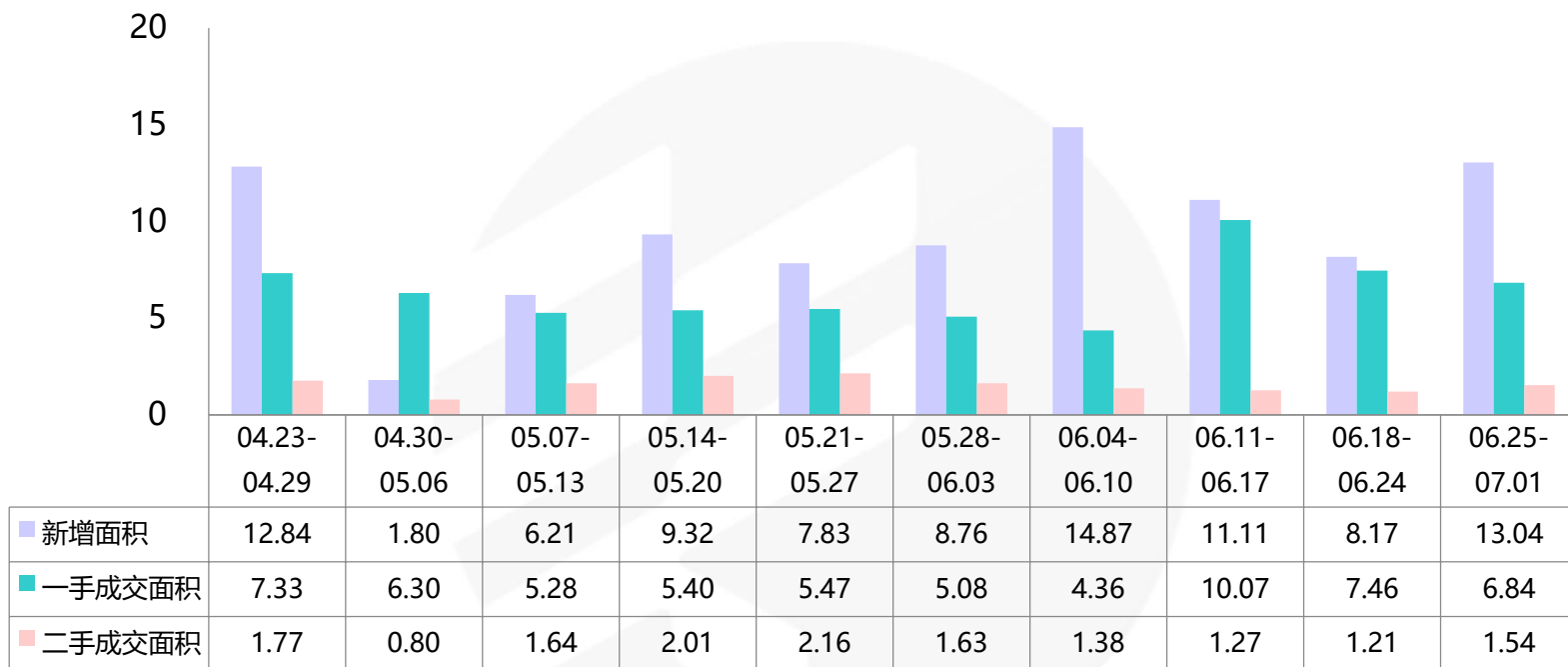
顺德：即将开卖项目

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
2018-7月	华润置地悦里	1、4栋	288	建面88-113	19000-21000/建面带装修	--
2018-7月	泰禾佛山院子	别墅	30	建面600-700	售价待定	--
2018-7月	雅居乐万象郡	8栋	120	建面95-111	售价待定	--
2018-7月	碧桂园凤凰湾	洋房新品	240	建面91-128	14000-16000/建面带装修	1万抵99折
2018-7月	佳兆业金域天下	洋房新品	240	建面103-131	13000-14000/建面毛坯	--
2018-7月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	300	建面89-128	20000-22000/建面带装修	--
2018-7月	美的中交翰城	1、2、6座	336	建面95-126	售价待定	--
2018-7月	中海雍景熙岸	15-21座	294	建面115-142	15000-16000/建面带装修	冻结2万抵开盘98折优惠
合计			约1848套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：四盘开卖 乐平龙光玖誉府去化仅3成

单位：万㎡ **三水周度成交走势**



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**减少8%**，二手成交面积环比**增加27%**。
- ▲ 与上周一手成交量相比，本周成交量略有下跌，本周雅居乐三江府成交量146套，提升了三水的一手成交量。
- ▲ 龙光玖誉府、盛凯尚城、保利中央公园和三水冠军城四盘开卖，其中盛凯尚城和保利中央公园开卖去化6成左右，龙光玖誉府和三水冠军城去化分别为4成、3成，整体去化一般。

三水：重点个盘开卖

【2018-6-27龙光玖誉府开盘情况】



图片来源：安居客

推售货量：推售1、9座，两梯四户，32层高，货量248套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96-98	109-113	24960
套数 (套)	186	62	248

推售价格：10800-12300元 /m²带装修

开卖方式：自然开卖，客户先到先得

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交30% (约77套)

客户构成：4成乐平客户，3成广州客户，2成南海客户，1成其它客户

三水：重点个盘开卖

【2018-6-30盛凯尚城开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：推售4、5座，两梯四户，29层高，货量218套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95-99	116-127	23071
套数 (套)	135	83	218

推售价格：7500-8000/m²毛坯

开卖方式：自然开卖，解筹自然客

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交69% (约150套)

客户构成：三水本地客为主

三水：重点个盘开卖

【2018-6-30保利中央公园开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：11栋，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	117-128	13095
套数 (套)	62	62	124

推售价格：12000-12500元/m² (带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交57% (约71套)

客户构成：广州客户及三水本地客户为主。

三水：重点个盘开卖

【2018-6-29 三水冠军城开盘情况】



图片来源：搜狐焦点

推售货量：5栋，17层/2梯6户；共96套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	122	10684
套数 (套)	32	64	96

推售价格：13000-14000元/m² (带装修)

开卖方式：自然推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交47% (约45套)

客户构成：三水本地客为主，部分广州客户。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	鸿安御花园	活动信息	7.1 老带新奖励活动
乐平	乐平碧桂园	活动信息	6.27-6.28 0.5幸福专列，敢爱家庭节，628 “来爱吧” 和美家庭日活动
白坭	中昂翠屿湖	活动信息	6.30-7.1 “葡萄园硕果飘香”主题活动
	三水朗月华庭	活动信息	6.16-6.18 富弘广场展厅端午、父亲节亲子活动
	恒大山水龙盘	活动信息	6.16-6.18 “感恩爸爸&端午传情”活动

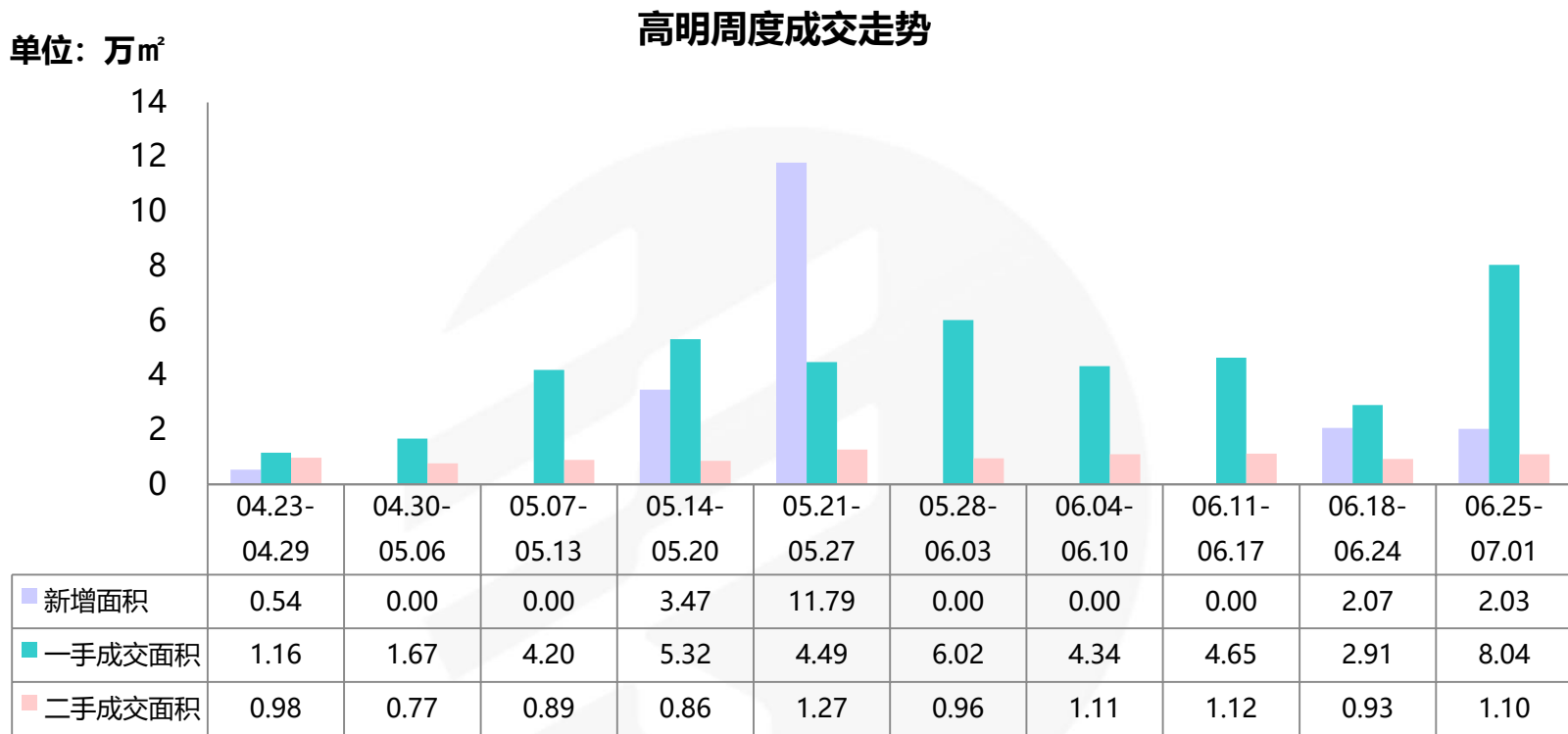
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2018-7月	碧桂园奥斯汀	小高层、高层洋房新品	120	88-140	12000-12500/带装修	——
2018-7月	招商樾园	8座	132	95-119	价格待定	——
2018-7月	旭辉江山	洋房新品	136	88-119	价格待定	——
2018-7月	旭辉城	二期新品	130	87-114	11000-11500/带装修	——
合计			约518套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：欧浦花城开售二期洋房 当日售罄



- ▲ 本周高明一手成交面积环比增加**177%**，二手成交面积环比增加**18%**。
- ▲ 欧浦花城本周开售二期10/11座洋房，面积段涵盖89-100m²三房设计，均价6200-6600元/m²毛坯发售，当日售罄。

高明：重点个盘开卖

【欧浦花城2018-6-29开盘情况】



推售货量：10/11座，24层/2梯4户，共184套
户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	89-100	17941
套数 (套)	184	184

推售价格：6200-6400元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：一次性97折

开卖情况：当日成交100% (184套)

客户构成：广州客户为主，禅桂为辅

备注：项目一期已全部推售完毕，本次开售为二期产品

高明：欧浦花城户型图



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	高明碧桂园峰会	活动信息	6.30工地开放日
西江新城	美的明湖	活动信息	6.29世界杯竞猜活动
杨和	龙光玖龙府	活动信息	7.1开启夏令营报名

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	高明碧桂园峰会	洋房	88	101-123	8000-9000/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	154	86-106 133-219	7000-8000/毛坯	——
2018-6月	誉憬湾	15座	92	91-133	7000-8000/毛坯	——
合计			1154套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：南海个盘新增近九百套 绿地未来城低价大量走货



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。

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加91%**，成交面积环比**增加107%**，成交均价环比**下跌29%**；
- ▲ 本周公寓市场整体量升价跌，万科尚都荟新增推货873套；本周以绿地未来城为代表的低价单位成交活跃，拖累全市均价插水，降幅逾4千元，其中绿地未来城以均价5549元/m²成交176套，登成交金额榜首。

商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

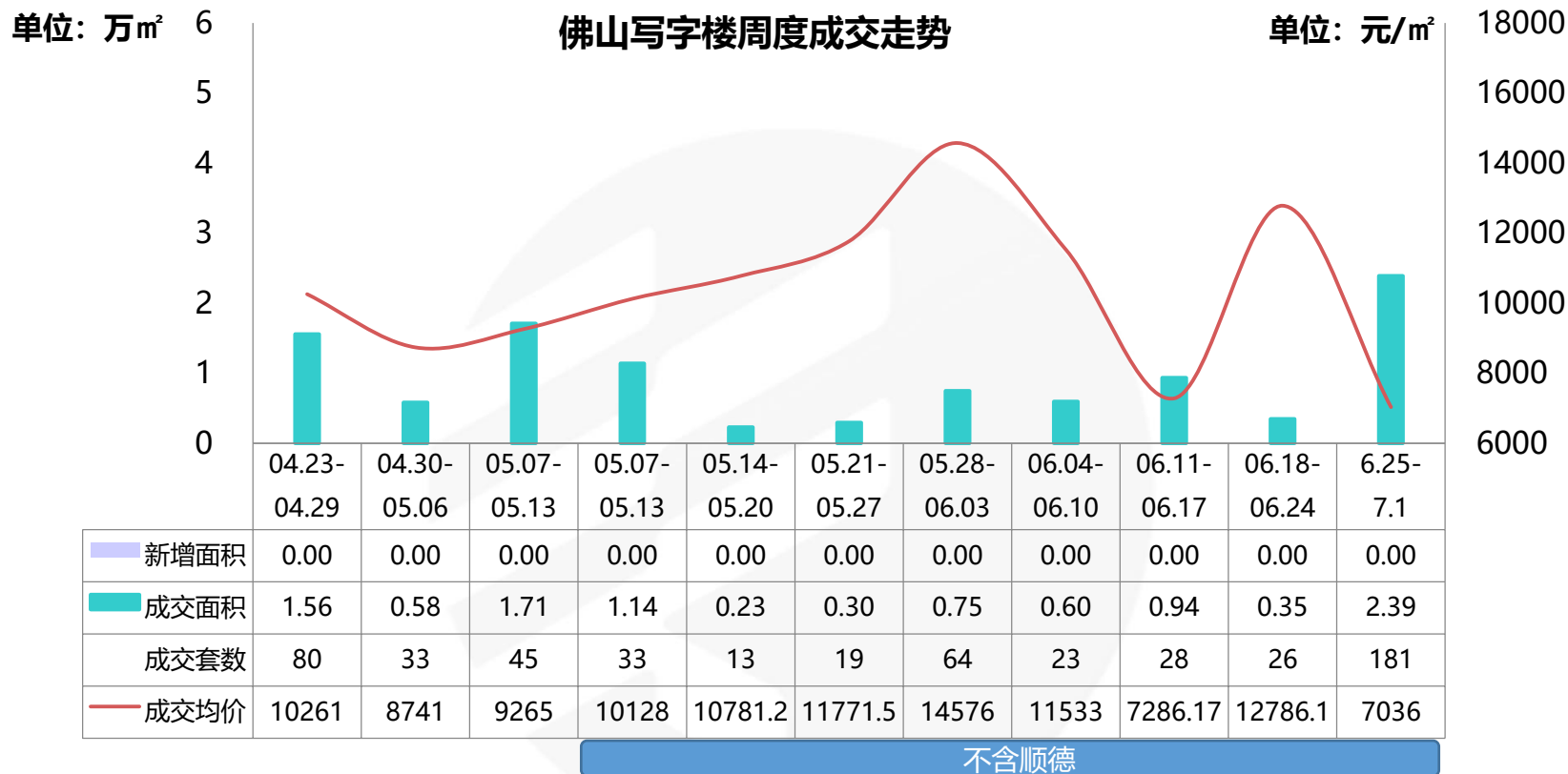
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 张槎	绿地未来城	5480	176	9876	5549	带装修
2	禅城 张槎	绿地小平墅	3377	48	3614	9344	含LOFT
3	南海 千灯湖	万科金色领域	2789	39	1582	17626	带装修
4	禅城 城北	旭辉公元	2021	31	1401	14425	LOFT, 带装修
5	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1997	26	1215	16430	LOFT, 带装修
6	禅城 旧城区	朝安碧桂园	1601	20	874	18318	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
7	禅城 城北	万科金色里程	1356	33	1070	12673	带装修
8	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1347	3	683	19717	带装修
9	南海 千灯湖	京华广场	948	6	434	21847	含LOFT, 带装修
10	禅城 绿岛湖	绿岛湖壹号	881	12	606	14538	LOFT, 带装修
合计			21797	394	21356	10207	——

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：绿地未来城单盘成交140套 全市网签量暴涨6倍



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。

- ▲本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加596%**，成交面积环比**增加582%**，成交均价环比**下跌45%**；
- ▲本周写字楼市场整体呈量升价跌，全市交投零星，成交以个盘绿地未来城为主，低价大量走货，均价仅6千出头，大幅拉低全市成交均价。

写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

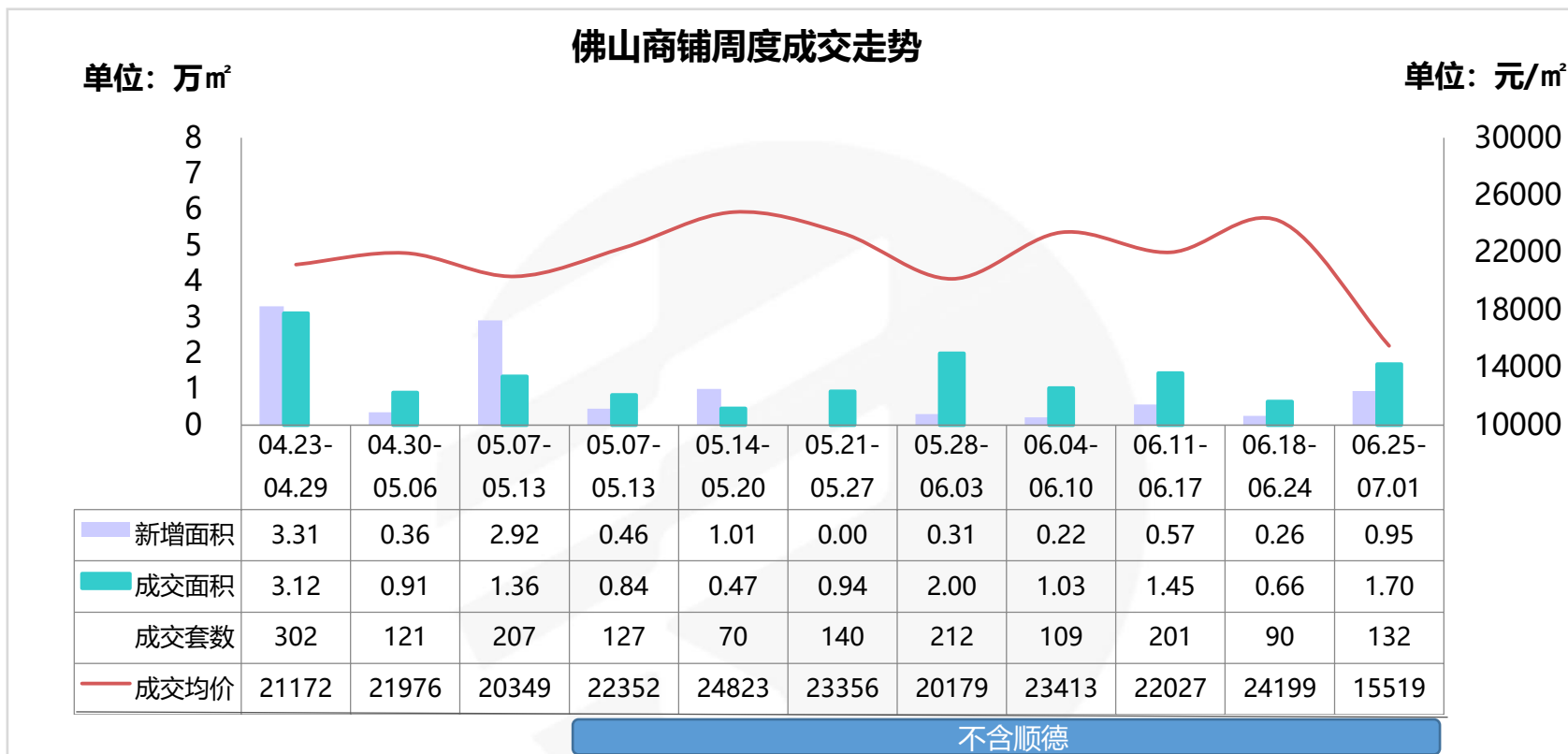
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 张槎	绿地未来城	9693	140	15730	6162	——
2	南海 平洲	天安中心	1562	9	1278	12224	——
3	禅城 季华东	佛山绿地中心	1486	7	1040	14288	——
4	南海 千灯湖	新凯广场	1212	12	1019	11892	——
5	南海 三山新城	国际创智园	980	5	1260	7777	——
6	三水 大塘	华南纺织创新科技园	919	2	2749	3343	——
7	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	493	2	276	17840	——
8	南海 平洲	方舟一号	295	2	359	8221	——
9	南海 平洲	御堡国际	130	1	121	10782	集体土地
10	禅城 张槎	安东尼商务大厦	24	1	37	6486	——
合计			16794	181	23869	7036	——

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：整体呈量升价跌 大积个盘单盘成交面积占全市五成



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。

- ▲ 本周佛山商铺市场成交套数**增加47%**，成交面积环比**增加157%**，成交均价环比**下跌36%**；
- ▲ 本周商铺市场新增集中南海及三水两区，受张槎低价单位的大面积成交影响，本周网签量升幅明显，全市均价则大幅下跌，低价个盘领地海纳龙庭单盘成交逾8千方，整体市场呈量升价跌。

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 ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 张槎	领地海纳龙庭	5510	13	8121	6785	——
2	南海 狮山	长华国际中心	3271	28	1791	18261	——
3	三水 三水新城	三水万达广场	2977	6	933	31919	——
4	高明 西江新城	美的西海岸	2640	21	1337	19746	——
5	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	2418	5	533	45324	——
6	南海 丹灶	丹灶碧桂园	1601	5	756	21170	——
7	南海 松岗	海逸锦绣誉峰	1152	10	881	13072	——
8	南海 大沥	伟业华誉豪庭	753	7	349	21565	——
9	南海 三山新城	第壹时区	626	2	249	25157	——
10	三水 三水新城	万景豪园	614	2	219	28016	——
合计			21562	99	15170	14213	——

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)
南海	桂城	万科尚都荟	2018/6/29	1座	LOFT	873	28-60	48492
			2018/6/20		首层商铺	9	30-229	1162
三水	三水新城	旭辉城	2018/6/28	24座、25座、26座	首层商铺	28	32-139	1779
	河口片区	汇信华府	2018/6/28	26座	首层商铺	9	175-302	2031
	西南中心区	三水冠军城	2018/6/27	6座	首层商铺	30	23-174	1791

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	祖庙	万科金色里程	楼盘活动	6.25-7.1畅玩世界杯、工艺开放日、现场乐烧烤
	石湾	泮景花园		6.25-7.1 世界杯暖场活动
	旧城区	朝安碧桂园		6.25-7.1 一口价单位
南海区	千灯湖	万科金色领域		6.25-7.1世界杯暖场活动
	桂城	万科广场		6.25-7.1 中式点心
顺德区	佛山新城	金海M-CITY		6.25-7.1 M公馆开盘

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、Jasmine、Nick

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