




港珠澳大桥正式通车运营 “银十” 尾声广佛十六盘推新

KINGSWICK

广佛周报2018年第40期 (2018.10.22-2018.10.28)

 经纬市场研究中心 2018年10月29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 BACKGROUD 【 I 】

宏观背景

港珠澳大桥正式通车运营 高明西江新城构建宜居新城

摘要：广州国际人工智能产业研究院入驻南沙城；广州6条地铁新线今年将开工；深圳2035年基本建成全球海洋中心城市；佛山今年16个村级工业园整治提升。

港珠澳大桥正式通车运营 大湾区一小时生活圈形成

23日上午，港珠澳大桥开通仪式在广东珠海举行，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平出席仪式，宣布大桥正式开通。24日9时，港珠澳大桥正式通车运营。

港珠澳大桥跨越伶仃洋，东接香港特别行政区，西接广东省珠海市和澳门特别行政区，总长约55公里，是“一国两制”下粤港澳三地首次合作共建的超大型跨海交通工程。

《港珠澳大桥通行指南》：

- 港珠澳大桥可通行车辆包括：跨境巴士、穿梭巴士、跨境出租车、货运车辆、跨境私家车等。经大桥来往粤港的车辆须购买香港及内地的法定汽车保险。上述车辆除穿梭巴士、货运车辆外，均有配额限量。
- 每车次收费标准：7座以下私家车、出租车150元；过境巴士200元；穿梭巴士300元；普通货车60元；货柜车115元。
- 三地口岸均实行24小时通关。通关方式包括：合作自助通道：三道闸门、界线分明的新式自助过关通道；合作人工通道：出境电子管控、入境人工查验的半自助过关通道；传统人工通道：台并台、肩并肩无缝连接的人工通道。

广州日报 2018-10-24 /佛山日报 2018-10-22

经纬点评：港珠澳大桥正式开通运营，香港到珠海、澳门的车程由原来约3小时缩短到约45分钟。大桥开通已成为港澳两个特区政府发展经济、改善民生的着力点。随着广深港高铁、港珠澳大桥开通，粤港澳大湾区一小时经济圈、生活圈已经形成，有助加快粤港澳大湾区建设发展。

广州国际人工智能产业研究院入驻南沙城

10月22日，广州国际人工智能产业研究院(下称研究院)入驻仪式在广州市南沙区南沙城大厦举办，研究院携首批16个人工智能领域高端人才团队进驻南沙城办公。广州国际人工智能产业研究院有限公司总经理张晋表示，未来将继续在投资金融服务、各类基础体系与业务体系服务建设、AI产业园区构建等方面发力，让人工智能领域的人才、资本、技术、数据汇聚南沙。

广州国际人工智能产业研究院成立于去年12月，该研究院成立旨在推进人工智能技术研发、成果转化、产业孵化，推动相关产业集聚发展。张晋介绍了研究院成立一年以来的工作进展：吸引近百家海内外知名人工智能企业入驻；位于庆盛的广州人工智能全球示范中心已交付使用；另外，广州人工智能产业基金以及位于庆盛的产业园区规划都取得了阶段性成果。另外，颇受关注的百亿人工智能产业基金也在注册过程中。

南方都市报 2018-10-25

经纬点评：在“中国制造2025”、加快IAB产业发展五年行动计划的指导下，广州加快推进IAB（新一代信息技术、人工智能、生物医药）产业发展，其中南沙成为人工智能产业发展的重点区域，在各类政策扶持下，南沙人工智能产业发展突飞猛进，助力南沙自贸区的经济发展。

广州6条地铁新线将开工 未来加强中心区与外围区域连接

市地铁集团日前公示的中标公告显示，包括地铁三号线东延段、五号线东延段、七号线二期在内的共计6条地铁线已经初步确定了施工单位，后续即在今年内将开工，这些线路的总造价达510亿。

- 七号线二期：起点为大学城南站，经国际创新城、黄埔临港经济区、奥体新城、广州科学城到达水西北站。
- 十号线：呈东北-西南走向，斜穿广州市中心区，连接天河、越秀、海珠、荔湾四个行政区。线路起始于既有三号线支线起点天河客运站，终止于西朗站。
- 十二号线：起于白云区浔峰岗，在金沙洲路与浔峰山路口设置浔峰岗站，止于番禺区大学城南，在大学城中环西路与大学城中心南大街路口设置终点大学城南站。
- 十四号线二期(广州火车站-嘉禾望岗)：起于广州火车站，沿广园西路、机场路、106国道至嘉禾望岗站
- 三号线东延段：位于番禺区，途经番禺客运站、广州新城西、金光大道、海傍站。
- 五号线东延段：起点为五号线一期文冲站，经富兴路、红荔路、黄埔东路、开发大道、东江大道到黄埔客运港站。

南方都市报 2018-10-22

经纬点评：上述地铁线路确定施工单位，开工在即，工程推进加快。六条线路走向涉及由南往北、东北往西南、西北往东南、西往东等，加强中心城区与外围区域的交通连接，以及填补滨江路、二沙岛、亚运城周边等区域的交通空白。未来有助缓解中心区的交通压力，亦有利于实现人口向外围城区的转移。

深圳2035年基本建成全球海洋中心城市

近日,深圳市委市政府审议通过了《关于勇当海洋强国尖兵加快建设全球海洋中心城市的决定》,提出将海洋置于城市发展的战略位置,针对相关工作的落实推进,下达三项阶段性目标,从海洋经济、海洋生态及海洋文化等领域着手,力争到2035年基本建成全球海洋中心城市。

三阶段性目标:

- 到2020年,海洋经济实现高质量增长,科技创新能力显著提升,生态环境稳步改善,海洋综合管理水平国内领先,海洋国际竞争力明显增强,为全球海洋中心城市建设奠定坚实基础。
- 到2035年,重点提升在亚太地区海洋领域的影响力,基本建成全球海洋中心城市。
- 到21世纪中叶,实现海洋发展达到全球一流水平,全面建成全球海洋中心城市,成为彰显海洋综合实力和全球影响力的先锋。

广州日报 2018-10-23

经纬点评:在国家海洋强国战略和“一带一路”倡议背景下,《全国海洋经济发展“十三五”规划》明确提出,推进深圳、上海等城市建设全球海洋中心城市。《深圳市城市总体规划》也将“全球海洋中心城市”确定为城市未来发展的四大战略定位之一。《决定》涵盖了海洋产业、科技、空间、生态、文化和全球治理等领域,从规划、政策、计划等方面进行系统谋划,为深圳未来30年海洋发展指明了方向,促使海洋经济成为城市新的增长点。

佛山将用三年完成23.06平方公里的村级工业园整治提升

今年9月,《佛山市村级工业园整治提升实施方案(2018-2020年)》作为今年市政府1号文正式印发。佛山将以三年时间完成23.06平方公里的村级工业园整治提升。今年,全市五区共有16个村级工业园整治提升示范项目。

佛山新闻网 2018-10-26

全市五区16个村级工业园整治提升示范项目

区域	工业园项目	改造类型	项目位置	2018年完成目标
禅城区	佛山童服城	综合整治	禅城区东升村格沙工业区	对A2-A7座进行改造工程
	上朗工业区	拆除重建	张槎街道塍宝西路以东、江堤路以南	完成一期工程建设,推进二期工程建设
	外沙工业区	复垦复绿	张槎街道王借岗片区以北	完成厂房搬迁并推进项目勘察、设计等前期工作
南海区	桂城街道夏南二村工业园	拆除重建	桂城街道清风路北侧、佛山一环以东工业区	开展土地整理工作
	桂城街道平西工业园	综合整治	桂城平西柚园路,紧邻瀚天科技城	2017年已基本完成该项目建设内容,并持续巩固提升
	九江镇镇南石龙B工业园	综合整治	镇南社区,临近龙高路、九江大道	污染物排放量减少、环境质量有效改善
	丹灶镇西联村村级工业园	复垦复绿	西联社区“二十亩”、“四十亩”、“六十亩”、“大丰辽鱼塘地”地段	完成项目地块范围内的复垦复绿工作
顺德区	容桂街道细滘工业区	拆除重建	105国道细滘段西侧	2018年底将完成310亩范围的建(构)筑物拆除
	龙江镇陈涌工业区	综合整治	325国道以北、龙高路以南	2018年底将完成建业路及重要节点改造
	伦教街道北海工业区	复垦复绿	105国道以西、顺德水道南岸区域	分期实施,2018年对330亩范围的厂房进行征收,并先进行首期80亩以上的复绿工程
高明区	荷城街道德胜岗村级工业园	拆除重建	高明大道以南、兴良路以西、杨梅河东侧	完成德胜岗片区集体建设用地手续;对该片区低小散乱企业摸底调查和整治;完成该片区的改造规划和建设
	杨和镇清泰工业园	综合整治	杨西大道以东、和佳路以南、和贤路以北	完成新增设备试投产和新引进项目的土地供应手续,预计年底前动工
	更合镇利村石场	复垦复绿	合和大道南侧	完成复垦
三水区	中国(三水)国际水都饮料食品基地	综合整治	中国(三水)国际水都饮料食品基地	项目主要通过加强环保、消防、安全隐患整治等方式进行综合提升,优化园区环境,消除环保、安全隐患。拟于2018年启动,并于2018年底前完成前期摸查工作,预计于2019年完成整治。
	湖岗村委会泥场	拆除重建	云东海大道北侧	通过局部改扩建加强环保、消防、安监整治,拆除现状建(构)筑物进行道路建设。
	辑罗村委会启动区域	复垦复绿	乐平镇湖岗村委会	拟拆除厂房复垦复绿

高明西江新城南片区控规整合方案公布 着力构建宜居新城

《高明中心城区（西江新城南片区）控制性详细规划整合》近日公布。公布内容显示，未来西江新城将增加商务包括文体、旅游用地的供应，同时，计划开挖一片新的湖域，并进一步加强片区范围内教育医疗等公共配套设施建设，使地铁、有轨电车等能实现无缝对接。

本次公示的规划整合范围，东至西江、南至西江大道、西至三富路、北至秀丽路，规划总用地面积722.85公顷，分别囊括西江新城核心区一期和二期的部分范围。

区规划部门相关负责人表示，这次整合主要着眼于西江新城未来3~5年的建设，是在保证旧控规强制性内容原则性不变的前提下，对方案进行的局部优化。

根据该整合方案，片区规划的待出让地块将达到35宗，其中宅地17宗，商业地7宗，商务地11宗。多宗原规划为商业+住宅性质用地，在本次整合中都被重新调整为商务用地，凸显规划部门降低新城居住人口密度、构建宜居新城的意图。

佛山日报 2018-10-25



经纬点评：重新调整规划后，西江新城南片区减少宅地，增加商务用地，加强公共配套设施建设，同时提升片区自然环境，有助西江新城将建成一个集商业、居住、文化、旅游、休闲于一体的宜游、宜商、宜居的“山水智都”，同时有助高明成为珠江三角洲西岸的一个标杆城市。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州挂地7宗起拍总价近145亿 佛山土地市场较淡静

摘要：广州番禺交建底价夺科学城蚊型商务地，并挂出7宗商住地，起拍总价高达144.81亿。佛山本周无土地挂牌，樵居美底价夺南海西樵商服地。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：番禺交建底价夺桥南蚊型商地 利好地区环境价值的提升



<1> 番禺桥南

地块编号：番禺区桥南街南城路西侧QNJ15-01地块

交易时间：2018-10-26 (周五)

土地性质：商服用地

占地面积：9679m²

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：3.1万m²

起始总价：30973万元

起始楼面价：10000元/m²

成交总价：30973万元

楼面地价：10000元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州市番禺交通建设投资有限公司

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；

▲竞买人在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金，具体要求按照《广州市住房和城乡建设委员会广州市国土资源和规划委员会广州市金融工作局关于对竞买商品住宅用地资金来源核查的通知》（穗建房产〔2016〕2144号）执行。

佛山：佛山樵居美底价竞得西樵迷你纯商业地



<2> 南海西樵

地块编号: TD2018(NH)WG0033

交易时间: 2018-10-29 (周一)

土地性质: 商业用地

占地面积: 0.26万 m^2

容积率: FAR \leq 4.2

建筑面积: 1.11万 m^2

起始总价: 2491万元

起始楼面价: 2239元/ m^2

成交总价: 2491万元

成交楼面价: 2239元/ m^2

溢价率: 0%

竞得人: 佛山市樵居美房地产投资有限公司

备注:

▲ 1、本宗地的开发投资总额不低于人民币3800万元

▲ 2、本宗地不得建设住宅或类似住宅的居住用房



2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(佛山本周无土地挂牌)



广州：荔城挂地标性建筑商服用地 出让条件极其苛刻



<1> 增城荔城

地块编号：增城区荔城街五一村83001205A18063

交易时间：2018-11-23（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：2.03万㎡

容积率：FAR≤7

建筑面积：9.99万㎡

起始总价：86500万元

起始楼面价：8655元/㎡

备注：

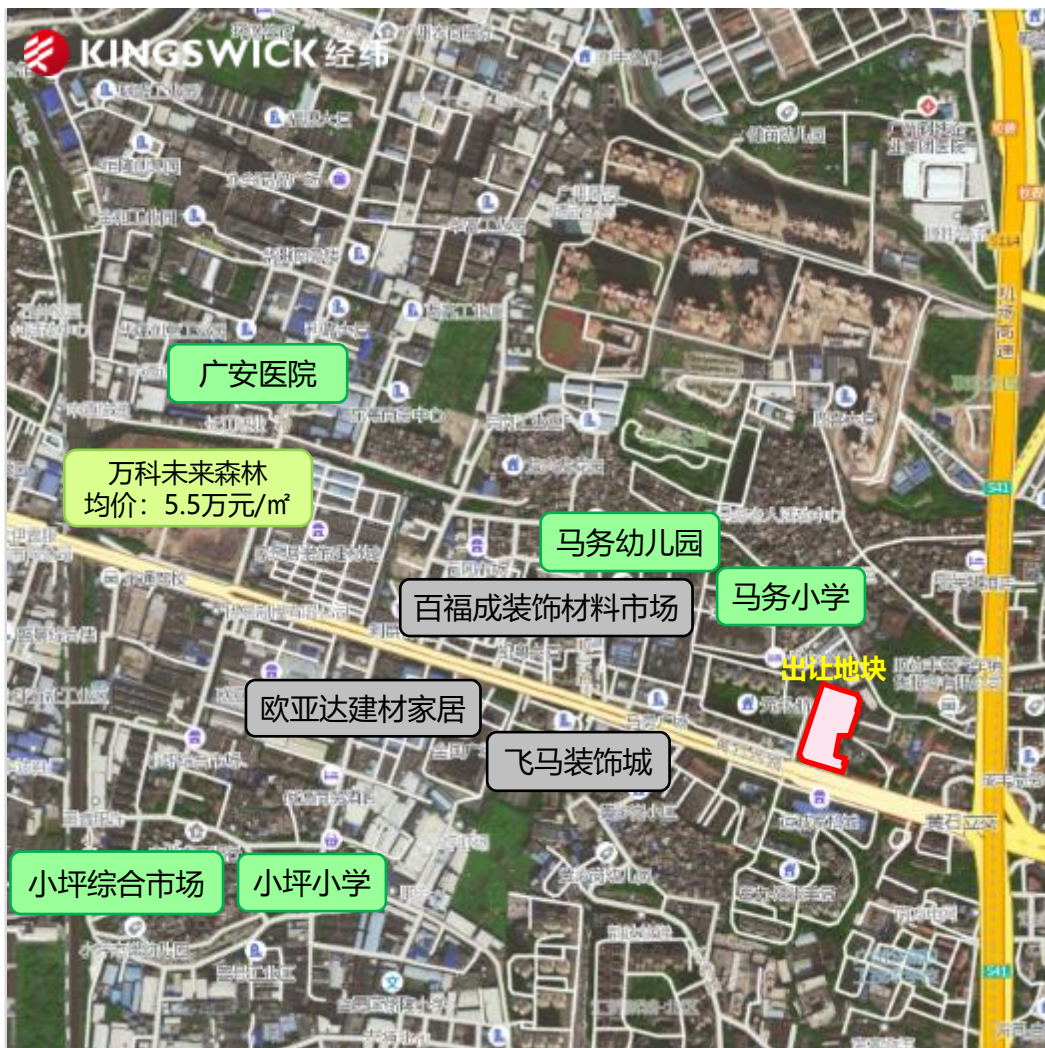
▲竞买人须承诺负责项目建设运营的项目公司为独立法人企业，产生的税收依法在增城区缴纳，营业收入依法在增城区纳统，且20年内不迁出增城或改变纳税和统计义务；

▲承诺在2018年12月31日前，引进至少一家具备建设部核准的市政公用工程施工总承包一级、房屋建筑工程施工总承包一级资质的建筑业关联企业进驻项目。2022年12月底前引进至少三家建筑科技研发机构、三家建筑产业链上下游企业；项目竣工验收后5年内累计引进独立法人企业数量不少于20家；

▲项目投资总额不低于20亿元人民币。2023年至2024年，年总实现营业收入30亿元以上，年总缴纳税收1亿元以上等；

▲本次挂牌成交价包括5万㎡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万㎡，超出部分则按相关规定补缴出让金

广州：黄石西路挂出住宅用地 周边家装、建材专业市场林立



<2> 白云黄石路

地块编号：白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块

交易时间：2018-11-22 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：1.06万m²

容积率：FAR≤4.3

建筑面积：4.21万m²

起始总价：111661万元

起始楼面价：26500元/m²

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；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；

▲企业自持部分作为租赁住房，须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，持有年限与土地出让年限一致。

广州：老黄埔茅岗挂宅地 距地铁鱼珠站仅800余米



<3> 黄埔茅岗

地块编号：黄埔区茅岗路以东、坑田路以北

交易时间：2018-11-22（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：1.38万 m^2

容积率：FAR \leq 6

建筑面积：30.39万 m^2

起始总价：109023万元

起始楼面价：20786元/ m^2

备注：

- ▲ 受让人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲ 该地块规划条件中的城市道路用地、公园绿地由黄埔区建设管理部门建设及管理；
- ▲ 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：萝岗车辆段上盖挂巨无霸宅地 申请人条件指向广州地铁



<4> 黄埔科学城

地块编号: 黄埔区开创大道以南、荔红一路以东、伴河路以北、开源大道以西萝岗车辆段地块

交易时间: 2018-11-22 (周四)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 31.24万m²

容积率: FAR≤2.14

建筑面积: 58.65万m²

起始总价: 762441万元

起始楼面价: 13000元/m²

备注:

- ▲竞买人须具有10年以上地铁线网（地铁线网是指3条或以上地铁线路）建设、运营、管理经验；
- ▲竞买人须具有地铁上盖物业（指位于地铁站点主体结构正上方，且结构相连的物业）开发经验；
- ▲竞得人须按规划要求配建地块内的初中、小学、幼儿园等公共设施，建成验收合格后按规定无偿移交给广州市黄埔区政府有关部门；
- ▲土地项目建成后，受让人须自持不低于10.6万m²建筑面积的住宅用于租赁住房，自持租赁住房须整体确权，不得销售，自持年限与土地出让年限一致；
- ▲地块计算容积率建设面积中的地铁管理用房占地面积13175.397m²已由广州地铁集团有限公司建设完成，所属地块已办理划拨手续划拨给广州地铁集团有限公司，该建筑量不纳入本次出让范围，所属用地也不属于本次出让范围，其产权不属于竞得人。

广州：花都湖挂出一线湖景宅地 起拍单价高达1.7万/m²



<5> 花都区府

地块编号：花都区广花公路以东、花都湖以南J08-YY1地块

交易时间：2018-11-22（周四）

土地性质：住宅用地

占地面积：6.25万m²

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：9.34万m²

起始总价：158794万元

起始楼面价：17000元/m²

备注：

▲地块用地范围内城市道路和绿地用地由竞得人按规划要求实施配建，验收合格后无偿移交广州市花都区政府；

▲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：新塘人才公寓地块对岸挂宅地 出让条件极其苛刻



<6> 增城新塘

地块编号：增城区永宁街九如村83101234A18030

交易时间：2018-11-23（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：6.13万m²

容积率：FAR≤6

建筑面积：30.39万m²

起始总价：162730万元

起始楼面价：5355元/m²

备注：

- ▲竞买人须提供增城经济技术开发区经贸科技信息局出具的竞买人符合地块产业类型为电子信息产业总部经济的证明；
- ▲项目投资总额不低于35亿元，投资强度为3808万元/亩；
- ▲竞买人需承诺设立25亿元人民币的半导体产业发展基金，建设半导体国际孵化器，力争建成五年内培育不少于30家高新科技企业，其中引进培育半导体产业企业不少于20家；
- ▲项目自土地出让合同签订后第二年（2019年）实现营业收入不低于6亿元，年缴纳税收不低于3000万元；
- ▲本次挂牌成交价包括130000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130000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。动工开发。

广州：灵山岛挂出今年第六宗商住地 造城效应明显





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	2018/10/30	白云	白云区白云新城 AB2908028地块	商服	2.13	≤1.88	4	4.86	12171
	2018/11/2	黄埔	科学城科学大道以北、凝 彩路以东KXC-I1-3	商服	4.74	≤3.0	14.21	8.82	6210
	2018/11/9	南沙	2018NJY-9 横沥镇灵山岛 尖C1-23-03、C1-23-05、 C1-23-06地块	商住	4.52	C1-23-05 地块≤2.5, C1-23-06 地块≤0.8	8.2 (已扣 除政府回 扣人才公 寓)	9.12	11121
	2018/11/9	南沙	2018NJY-10 横沥镇灵山 岛尖C1-27-01地块	住宅	3.23	≤2.4	6.86 (已 扣除政府 回扣人才 公寓)	7.93	11549
	2018/11/9	南沙	2018NJY-11 横沥镇灵山 岛尖C1-26-02-1、C1- 26-02-2、C1-26-05地块	商住	6.06	C1-26-02- 1地块≤1.5, C1-26-02- 2地块≤0.6, C1-26-05 地块≤2.0	9.28 (已 扣除政府 回扣人才 公寓)	10.28	11084

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)
广州	2018/11/12	增城	增城区永宁街九如村、塔岗村83101234A18095	住宅	3.67	≤3.9	14.31	10.74	7506
	2018/11/12	增城	增城区中新镇九和村83103208A18072	住宅	3.15	≤3.2	10.08	12.10	12000
	2018/11/12	增城	增城区中新镇九和村83103208A18073	住宅	4.99	≤3.2	15.97	19.17	12001
	2018/11/12	增城	增城区中新镇九和村83103208A18074	住宅	4.11	≤3.2	13.14	15.77	12003
	2018/11/12	增城	增城区中新镇集丰村83103207A18079	住宅	4.27	≤2.6	11.10	13.48	12143
	2018/11/16	黄埔	黄埔区开创大道以北、香雪三路以西KXC-P2-3	商服	2.24	≤1.8	2.45	2.97	12100
	2018/11/22	白云	白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块	住宅	1.06	≤4.3	4.21	11.17	26500
	2018/11/22	黄埔	黄埔区茅岗路以东、坑田路以北	住宅	1.38	≤3.8	5.25	10.90	20786

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)
广州	2018/11/22	黄埔	黄埔区开创大道以南、荔红一路以东、伴河路以北、开源大道以西萝岗车辆段地块	住宅	31.24	≤2.14	58.65	76.24	13000
	2018/11/22	花都	花都区广花公路以东、花都湖以南J08-YY1地块	住宅	6.25	≤2.5	9.34	15.88	17000
	2018/11/23	增城	增城区荔城街五一村83001205A18063	商住	2.03	≤7.0	9.99	8.65	8655
	2018/11/23	增城	增城区永宁街九如村83101234A18030	商住	6.13	≤6.0	30.39	16.27	5355
	2018/11/23	南沙	2018NJY-12 横沥镇灵山岛尖C1-22-01-2、C1-22-06地块	商住	4.51	C1-22-01-2地块≤2.0; C1-22-06地块≤1.5	6.36	5.7	8959
佛山	2018/11/6	禅城	佛山市禅城区镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧（石湾广场地下空间）	商服	1.35	≤1.2	1.61	0.31	1917
	2018/11/13	顺德	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	≤2.0	16.72	8.03	4800

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



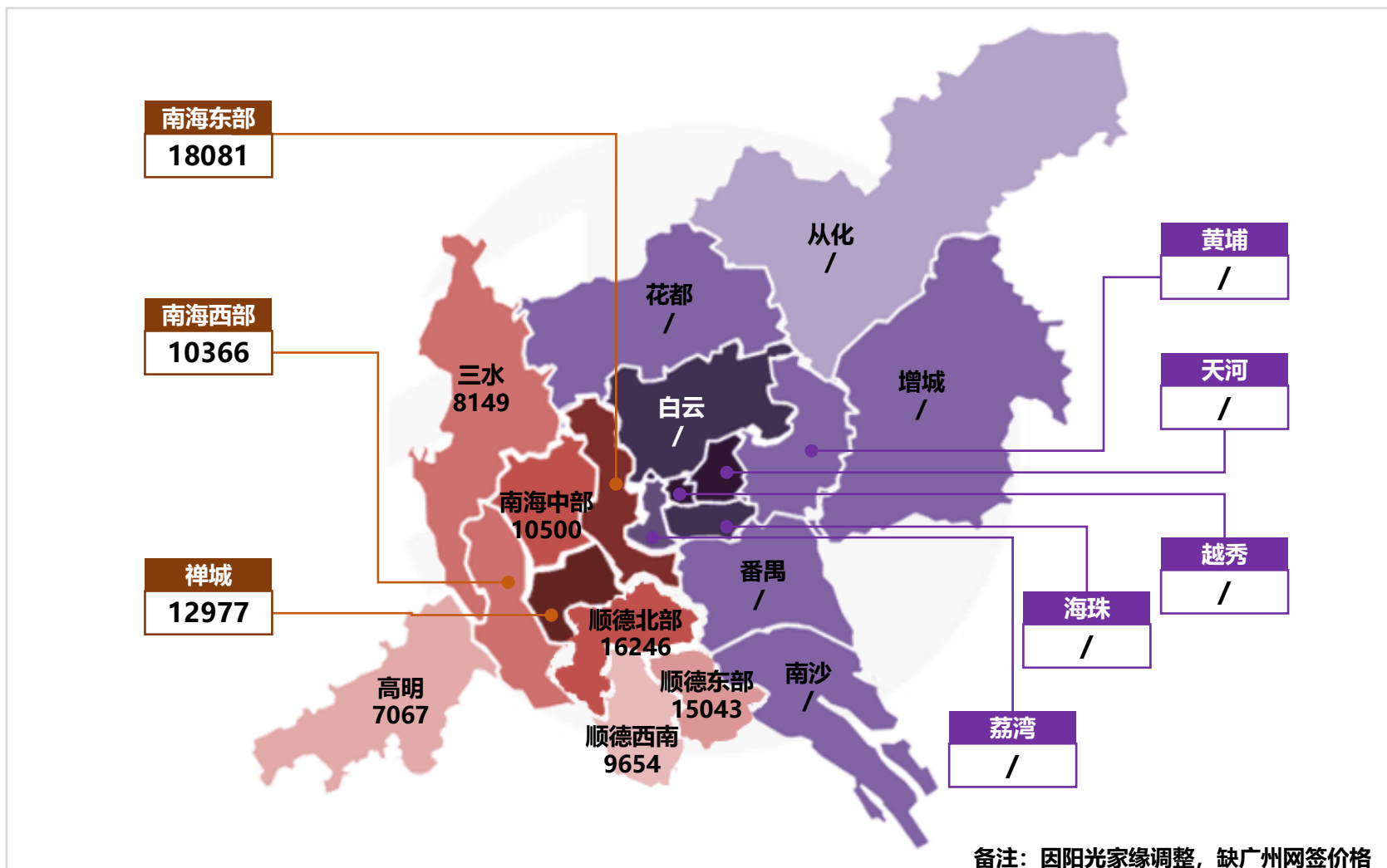
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

“银十”尾声广佛十六盘推新 整体去化情况一般

摘要：广佛共16盘取得新增预售，广州供应套数创近十周新低位，佛山顺德和三水成供应大户；广州网签量环跌，而佛山则维持高位。

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

全市供应网签双双下跌 六盘推新去化情况参差

摘要：全市4盘获预售，供应套数创十周新低位。网签量持续下跌，中心六区跌幅较大。本周六盘推新，龙湖首开云峰原著复盘加推去化情况较理想。

住宅新批预售：房产调控政策出台 供应套数仅五百余套

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
荔湾	珠江金茂府	1#	1	50	12330
南沙	万科明月花园	A1#	1	144	11691
	阳光城丽景湾	15-B#	1	160	14998
增城	金时花园	A2-a、A2-b、A2-c	3	202	19413
总计			6	556	58432

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：商业供应环降五成 大都汇为办公供应主力

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	广州城投·保利金沙大都汇	商业：1#、6#	2	25	2005
黄埔	佳兆业城市广场	商业：6#	1	14	800
荔湾	振业天颂花园	商业：1#、2#、4#、5#-8#	4	57	3272
增城	金时花园	商业：C3	1	5	416
花都	福源商业园	商业：1#、2-1#	2	3	806
总计			10	104	7299

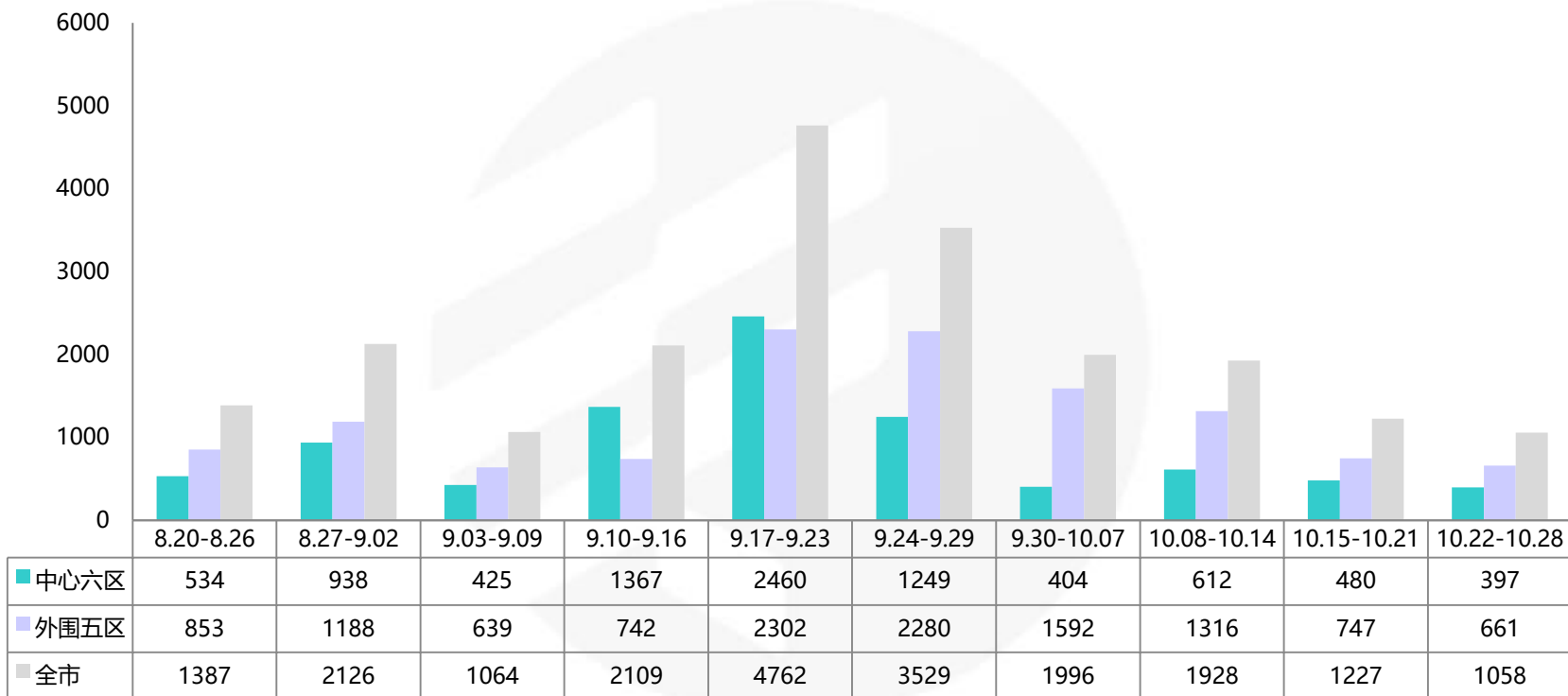
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
白云	广州城投·保利金沙大都汇	办公：1#、6#	2	1135	65726
花都	福源商业园	办公：1#、2-2#-2-3#、3-1#-3-4#、4-1#-4-4#、5-1#-5-2#、6-1#-6-5#	18	187	15440
总计			20	1322	81166

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：全市网签近六周持续下跌 创十周最低位

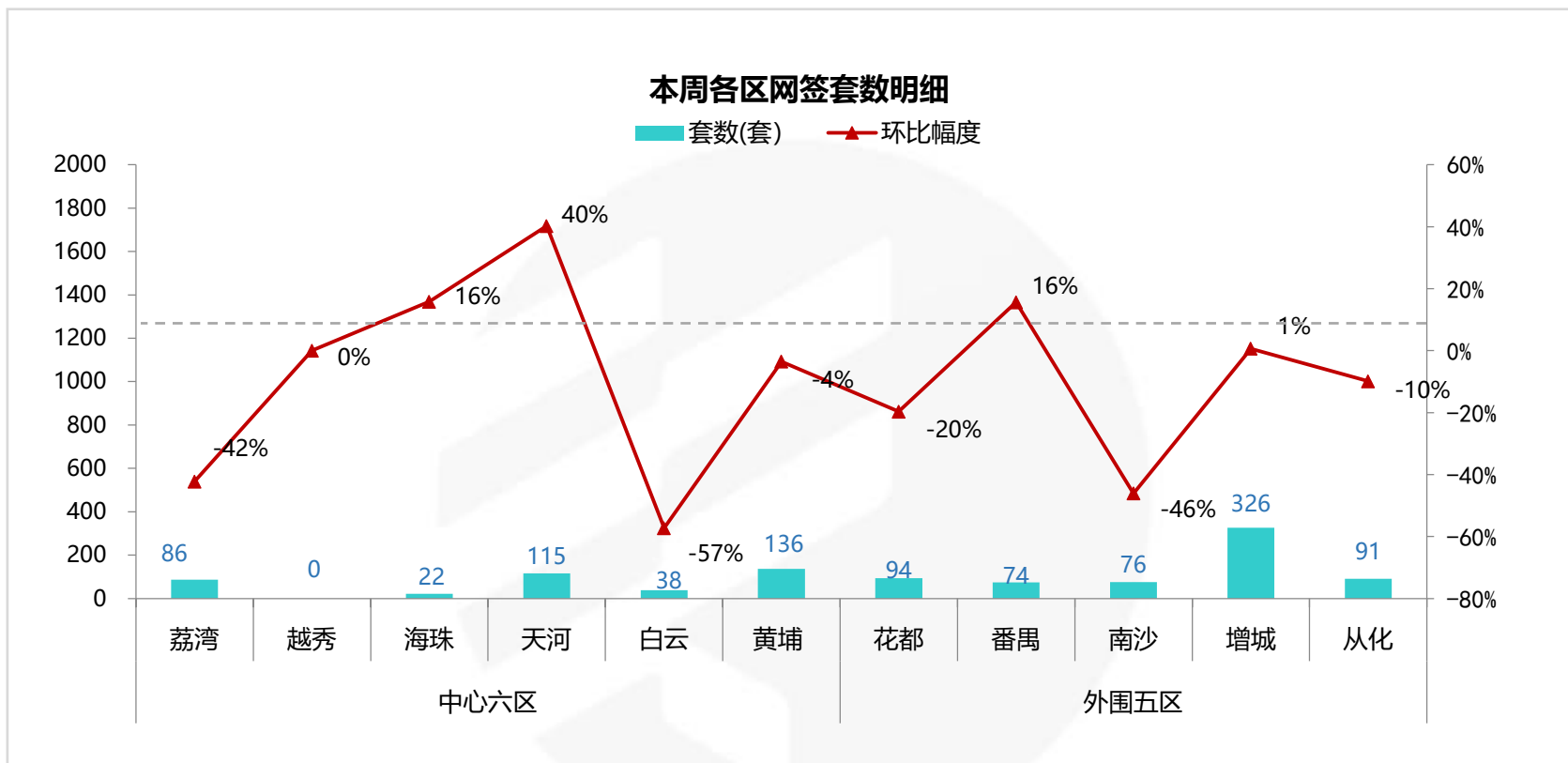
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签1058套，环降13.77%。中心六区网签397套，环降17.29%。外围五区网签661套，环降11.51%。本周中心外围网签双双小幅度下跌，全市网签下降。

本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签六跌四涨。中心六区网签量涨跌幅度较大，其中荔湾、白云网签量下跌幅度较大，白云为全市下跌幅度最大的区域；越秀网签仍为0，黄埔网签降幅小，下降4%；海珠、天河网签均上涨，天河网签为全市上涨幅度最大的区域，上涨40%。

▲ 外围五区网签量总体小幅度下降。其中花都、南沙、从化网签量均环跌，跌幅在10%-50%之间游动，南沙降幅最大，下降近五成；番禺、增城环增幅度较小，增城持续为全市网签量主力。

新推动态：本周六盘推新 加推去化情况参差

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
保利紫云	机场路西侧进崇乐路段(靠霸王大酒店)	占地: 6.28万m ² 建面: 29.8万m ²	10月25日(加推)	88-105m ² 三房	C3栋100套	/	带装修 32000-38000	/
广州城投保利金沙大都汇(商用)	白云区金沙洲沙贝地铁站A口	占地: 7.0万m ² 建面: 40万m ²	10月27日(开盘)	55-79m ² 两至四房	6栋381套	/	带装修 23000-30000	70%
祈福聚龙堡	花都狮岭菊花石大道9号	占地: 1.26万m ² 建面: 11.9万m ²	10月27日(加推)	43-198m ² 一至四房	6#、12#共127套	/	毛坯 14000-15000	40%
融信·天樾府	增城区荔城大道229号(实验小学东侧)	占地: 3.5万m ² 总建: 7.8万m ²	10月27日(加推)	128m ² 大三房	3栋, 共16套	/	带装修 26000	约6%
龙湖首开云峰原著	黄埔华南快速转广深高速, 走开创大道转永和大道1公里	占地: 13.5万m ² 建面: 46万m ²	10月28日(加推)	113-115m ² 复式四房	5栋、6栋, 约125套	认筹99折	带装修 29000-33000	约58%
凯德双桥8号	大坦沙岛珠江大桥东桥以北, 东海南路西侧	占地: 3.0万m ² 建面: 9.66万m ²	10月28日(开盘)	84-138m ² 三至四房	1、2、5、6栋约100套	/	带装修 45000-48000	/

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心不完全统计



WWW.KINGSWICK.COM

白云：重点个盘开卖

【保利紫云2018-10-25日加推情况】



推售货量： C3#， 2-32F、 3梯8户， 合计100套

户型配比：

户型	小三房	大三房	合计
面积 (m ²)	88-90	98-105	/
套数 (套)	/	/	100

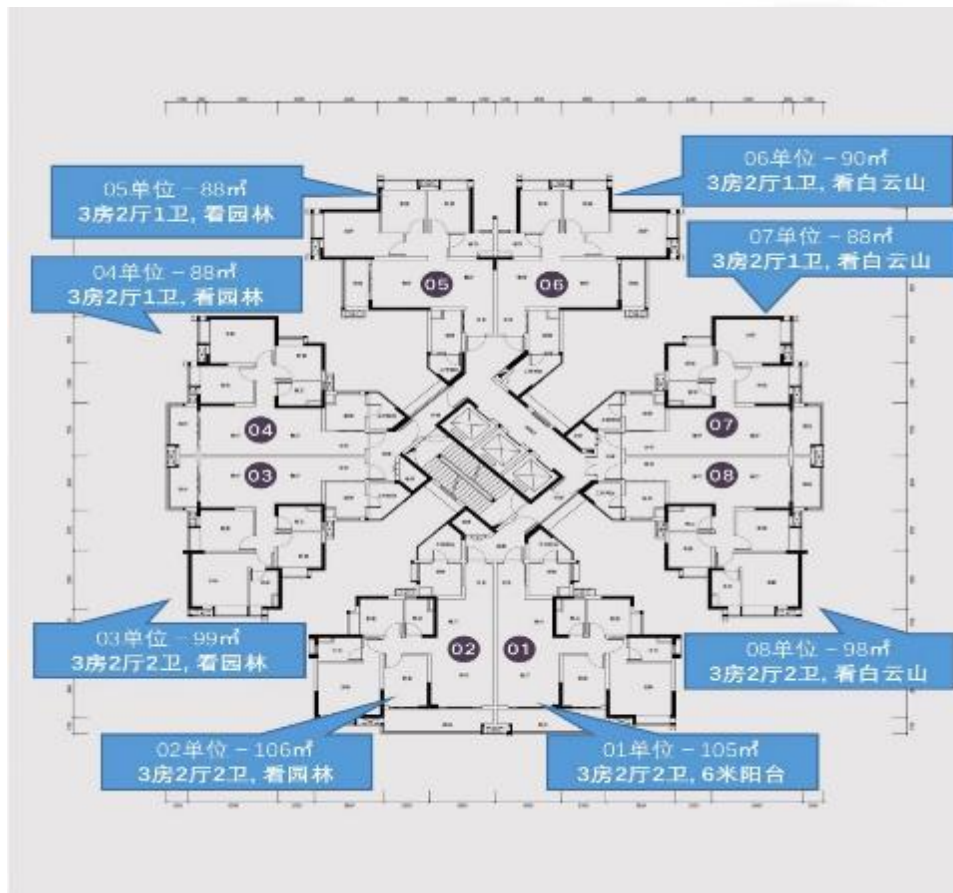
推售价格： 带装修32000-38000元/m²

备注：

▲单合同

白云：保利紫云户型图

C3栋88-105m²



C3 - 栋 -

HOUSE COMMENT

户型鉴赏

C3单位	01	02	03	04	05	06	07	08
户型	二房 两厅两卫	二房 两厅两卫	二房 两厅两卫	二房 两厅一卫	二房 两厅一卫	二房 两厅一卫	二房 两厅一卫	二房 两厅两卫
建筑面积 (m ²)	105	106	99	88	88	90	88	98

精心设计精雕细琢，精益求精铸就品质
产配方式：科学分区设计，实现空间尺寸定制
功能分区：动静分区井然有序，动静相宜自然舒适
智能社区配备物业管家，营造舒适宜居环境，赋予生活化产可程

广州保利紫云



白云：重点个盘开卖

【广州城投保利金沙大都汇2018-10-27日开盘情况】



推售货量：6#，1-18F、2梯8户，合计381套
户型配比：

户型	二房	三房	合计
面积 (m ²)	55	73-79	/
套数 (套)	/	/	381

推售价格：带装修23000-30000元/m²

去化情况：总计155套，开盘当场去化133套，下午续销22套；项目累计去化263套，去化约70%。

备注：

- ▲ 认筹时间约半年，认筹数总计684个
- ▲ 4.5米层高复式公寓
- ▲ 不限购，79 m²户型已售罄
- ▲ 可明火，送入户花园

白云：广州城投保利金沙大都汇户型图

55 m² 二房



71-77 m² 三房



白云：广州城投保利金沙大都汇户型图

74-77 m²三房



上层平面图



下层平面图

73-79 m²三房



上层平面图



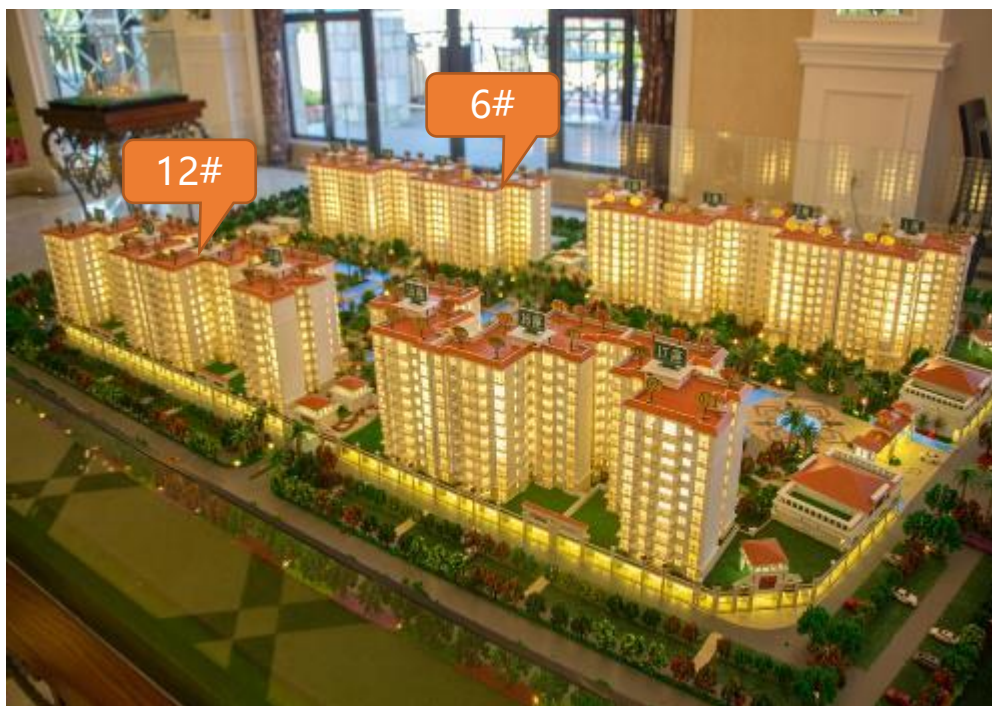
下层平面图

白云：广州城投保利金沙大都汇现场图



花都：重点个盘开卖

【祈福聚龙堡2018-10-27日加推情况】



推售货量：6#、12#，1-11F、1梯7户，合计127套

户型配比：

户型	一房	二房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	43	74	89-109	198	/
套数 (套)	/	/	/	/	127

推售价格：毛坯14000-15000元/m²

去化情况：去化40%，共去化51套

备注：

- ▲单合同
- ▲有部分单位做一口价14000元/m²
- ▲以白云客户为主

花都：祈福聚龙堡户型图



74 m²两房



89 m²三房



109 m²三房

增城：重点个盘加推

【融信天樾府 2018-10-27 开盘情况】



推售货量：加推3栋，为两梯两户，2-17F，该栋仅128㎡一个户型，共32套；是次推出一半货量。

户型配比：

户型	大三房	合计
面积(㎡)	128㎡	/
套数(套)	16	16

成交均价：带装修均价26000元/㎡

优惠折扣：办理VIP金卡，冻结20万享40万优惠。

备注：8月底开盘带装修2.55-2.8万元/㎡，其中125㎡大三房2.55万元/㎡，是次加推户型面积相若，均价平稳。

黄埔：重点个盘开卖

【龙湖首开云峰原著2018-10-28加推情况】



推售货量：5栋、6栋，合计125套

户型配比：

户型	复式四房	合计
面积 (m ²)	113-115	/
套数 (套)	125	125

推售价格：29000-33000元/m² (带装修)

开卖情况：去化约72套，约58%

优惠折扣：中秋开始认筹，认筹约95套，诚意登记享开盘99折

备注：

- ▲ 10月28日上午在萝岗皇冠假日酒店以微信选房形式加推5栋、6栋约125套货；
- ▲ 使用率约120%，5.8米层高，两梯六户；
- ▲ 截止至晚上10点，去化约58% (72套)；
- ▲ 项目为单合同。

黄埔：龙湖首开云峰原著加推现场图



荔湾：重点个盘开卖

【凯德双桥8号2018-10-28开盘情况】



推售货量：1、2、5、6栋，合计100套

户型配比：

户型	二房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	82	107-121	138	/
套数 (套)	/	/	/	100

推售价格：均价45000-48000元/m² (带装修)

开卖情况：/

备注：

▲单合同

荔湾：凯德双桥8号户型

1、2、5、6栋D户型，84㎡，二房



1、2、5、6栋E户型，84㎡，二房



荔湾：凯德双桥8号户型

6栋, A户型, 107m², 三房



5、6栋, C户型, 107m², 三房



荔湾：凯德双桥8号户型

1、2栋, B、C户型, 120m², 三房



5栋, A户型, 121m², 三房



荔湾：凯德双桥8号户型

2栋, A户型, 138m², 四房





3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

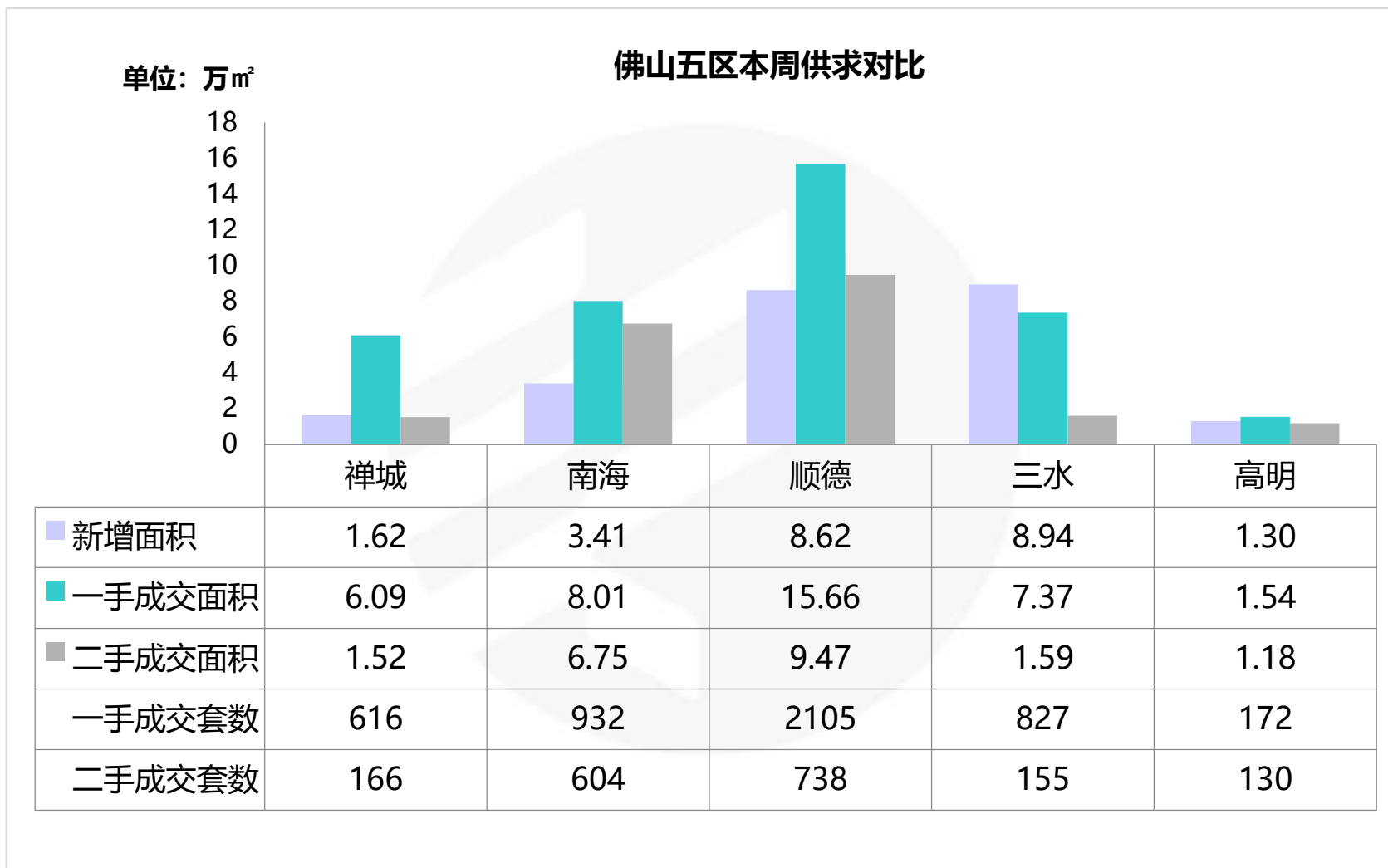
“银十” 尾声全市五新盘亮相 十盘开卖总体去化不足五成

摘要：全市一手网签基本与上周持平，连续三周维持高位；全市共五纯新盘亮相，主要集中在顺德和高明；本周佛山五区新增住宅超2000套，顺德和三水成供应大户。

住宅：“银十”末尾全市一手网签维持高位 推货节奏加快



住宅：顺德再度领跑一二手网签 三水顺德成新增供应主力



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)
禅城	合景新鸿基珑景	2018/10/24	4号1区五座,4号1区四座, 23层/2梯3户	三房/98 四房/127-144	132	1.62
南海	恒大御湖湾	2018/10/24	15,16座, 7层/1梯2户	三房/111-119 四房/127-130 复式三房/227-251	28	0.44
南海	恒大御湖湾	2018/10/24	13,14座, 7层/1梯2户	三房/111-119 四房/127-129 复式三房/227-250	28	0.44
南海	奥园上林一品	2018/10/25	暂未公布	暂未公布	248	2.54
顺德	保利海德公园	2018/10/23	7栋, 40层/2梯3户	三房 /144 四房 /145-168	111	1.69
顺德	顺德龙光玖龙府	2018/10/24	2栋, 3栋, 30层/2梯4户	三房 /98	232	2.27
顺德	保利海德公园	2018/10/26	8座, 40层/2梯3户	四房 /144 五房 /145-168	111	1.69
三水	碧桂园翡翠山	2018/10/23	绿湖爱伦堡花园五区35、47座 (101-102)	别墅/251-252	4	0.10

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 ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水	碧桂园翡翠山	2018/10/23	绿湖爱伦堡花园五区30、31、49座 (101-102)	别墅/216-252	6	0.14
三水	御江南	2018/10/25	御江南国际社区十六区49座, 50座, 51座, 52座, 32层/2梯4户	三房/96 四房/123-131	496	5.53
三水	时代南湾	2018/10/25	9座, 32层/2梯4户	三房/112 四房/138	124	1.55
高明	国邦御林湖	2018/10/24	5座, 28层/2梯4户	三房/112-116 四房/122-129	108	1.30
合计					2152	23.88

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

备注：新增不含万科项目

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
南海	干灯湖	宏宇·景裕豪园	2018/10/24	9栋A座	114	三房 88-89	21200-22800	无折扣	12%
顺德	乐从	保利海德公园	2018/10/26	8座	111	三房 143 四房 145-167	19000-21000	冻结5万无折扣；一次性付款优先选房	48%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/10/28	晴澜苑28座	124	三房 94 四房 118	13000-14000	99折*99折*99折*99折	32%
三水	大塘	时代倾城	2018/10/27	1栋	120	三房 84 四房 123	6800-8800	无折扣	83%
三水	大塘	金地艺境天成	2018/10/25	7栋	128	三房 85 四房 123-140	6666	无折扣	80%
三水	西南中心区	博雅滨江	2018/10/27	25座	111	四房 144	9400-9600	无折扣	56%
三水	三水新城	中南远洋·漫悦湾	2018/10/27	2座	96	三房 89	13400-13600	无折扣	2%
三水	江南新区	御江南	2018/10/27	49座	124	三房 96 四房 123-131	9300	无折扣	7%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

备注：本周重点开卖不含万科项目

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
高明	西江新城	美的明湖	2018/10/27	7座	126	三房 105 四房 131	10500-12000	无折扣	10%
合计					1182	合计			41%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计 备注：本周重点开卖不含万科项目

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	顺德	保利碧桂园悦公馆	32393	185	20315	15946
2	顺德	碧桂园凤凰湾	27077	192	20211	13397
3	南海	时代水岸	23187	111	12145	19091
4	禅城	招商臻园	17089	92	12521	13648
5	南海	当代万国府	9994	43	5340	18714
6	顺德	美的绿城凤起兰庭	8674	64	7351	11800
7	南海	保利诺丁山	8397	57	5138	16343
8	顺德	招商公园1872	8284	32	5145	16101
9	三水	雍翠新城	8278	120	10849	7630
10	三水	中南远洋·漫悦湾	7104	75	7312	9716

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

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	顺德	保利海德公园	6574	27	3461	18993
12	顺德	雅居乐英伦首府	6426	27	3230	19893
13	顺德	顺德华侨城	5999	27	3699	16220
14	顺德	碧桂园华润新城之光	5986	31	3460	17298
15	顺德	中海雍景熙岸	5589	44	5779	9671
16	三水	月亮湖颐景园	5221	75	7653	6822
17	禅城	合景新鸿基泮景	5002	38	3858	12965
18	顺德	中海新城公馆	4950	26	3071	16117
19	顺德	中海万锦公馆	4686	27	3099	15122
20	顺德	龙湖春江名城	4637	28	3053	15190
合计			205546	1321	146690	14012

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

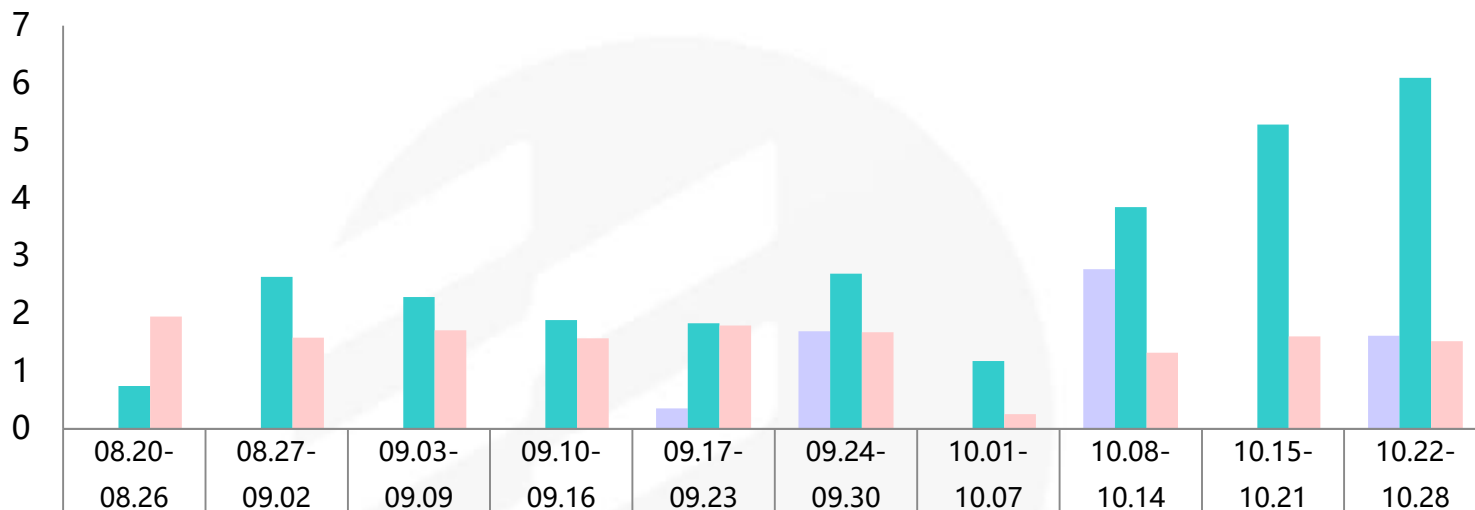
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**42%**，成交面积环比**减少4%**，成交均价环比**减少2%**。

禅城：一手网签持续活跃 花曼丽舍预计近期加推

单位：万m²

禅城周度成交走势



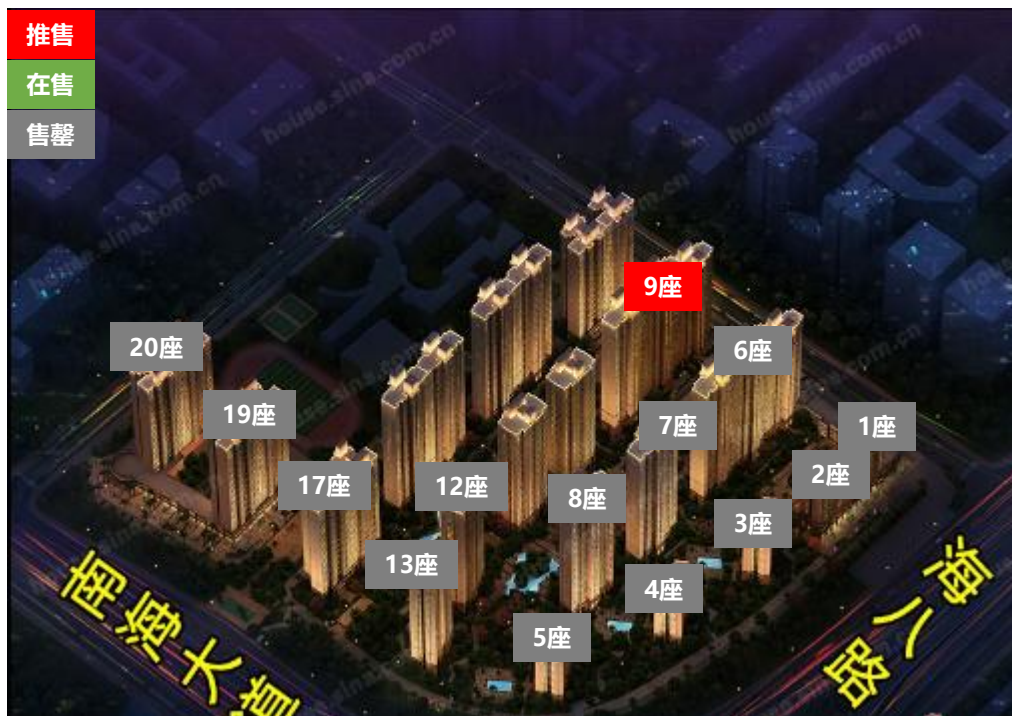
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加15%**，二手成交面积环比**下降5%**。
- ▲ 近几周一手网签持续上升，网签主要集中在城北板块，二手网签量稳定在低位水平，10月以来有保利碧桂园天汇和合景新鸿基泷景2盘获批新增，总货量约300套，预计11月新福港鼎峰以及绿岛湖壹号将有动作入市，补充房源供应。
- ▲ 花曼丽舍预计近期加推3座新品，户型涵盖81-123m²三至四房，2梯5户设计，楼高17层，均价约16000元/m²带装修发售。

桂城：货量紧缺急需供应 碧桂园广佛上城全新亮相



桂城：重点个盘开卖

千灯湖【宏宇·景裕豪园2018-10-24开盘情况】



推售货量：9栋A座，39层/2梯4户，共114套。

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	88-89	10146
套数 (套)	114	114

推售价格：21200-22800元/m² (带装修)

开卖方式：自然推售

开卖情况：当日成交约11% (约12套)

折扣优惠：无折扣

客户构成：桂城、千灯湖以及广州客户为主

备注：

▲项目本次推售的是9栋A座，位于小区中央位置，其中129m²产品已于国庆当天推出，本次加推的是余下88-89m²产品，推售价格与国庆开盘价格相近，除了A/C两座，9栋还剩下B座全新未售。

桂城：宏宇·景裕豪园户型图



户型鉴赏

- ★ 两梯四户，大景景观设计，户型方正实用；
- ★ 1号房赠送大露台，尽享悠闲惬意阳光时光；
- ★ 2、3号房配置大型生活阳台，美景一览无遗；
- ★ 4号房赠送入户花园，绿植入室，多一份生机。

房号	户型	建筑面积 (m ²)
01号	两房两厅两卫	129.62
02号	两室一厅两卫	88.81
03号	两室一厅两卫	89.01
04号	两房两厅两卫	88.21

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	10.27-10.28周末烘焙暖场活动
城北	敏捷金谷国际	活动信息	10.22-10.28成交砸金蛋
奇槎	五矿崇文金城	活动信息	10.27-10.28零基础油画体验课程
	绿城桂语兰庭	活动信息	10.22-10.28野兽派花艺主题样板房活动
	中粮珑湾祥云	活动信息	10.26-10.28万圣节主题活动
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	10.26-10.28音乐节
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	10.26-10.28万圣熊猫节&成交砸金蛋
三山新城	碧桂园广佛上城	开放外展厅	10.27开放江南西科尔酒店城市展厅

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

桂城：10.27碧桂园广佛上城在江南西科尔开放外展厅



项目位置：佛山市南海区三山新城疏港路北侧（佛罗伦萨小镇斜对面）

占地面积：5.2万㎡

建筑面积：23.8万㎡

项目基础信息：项目共规划4栋24层高住宅，1栋两层高商业，1栋10层高酒店，9栋办公建筑，楼高分别4-18层高不等，绿化率35%，容积3.5，周边有佛罗伦萨小镇、富罗恩斯广场和南海外国语学校等公共配套。

项目动态：

▲10月27日在江南西科尔酒店开放外展厅。

桂城：碧桂园广佛上城江南西科尔外展厅现场图



禅桂：即将开卖项目

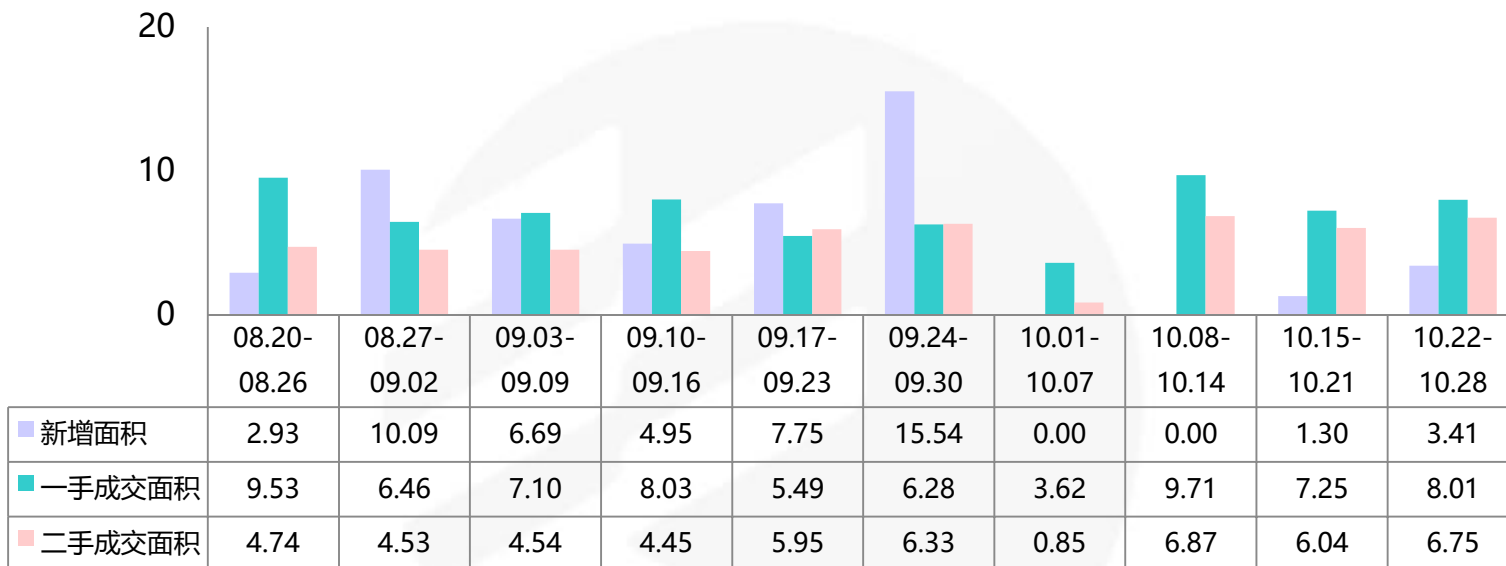
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-11月	花曼丽舍	3座	89	82-133	15500-16500/带装修	——
2018-11月	绿岛湖壹号	82座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-11月	新福港鼎峰	A2栋	170	87-145	22000-23000/带装修	吹风价
2018-11月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-11月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-11月	富丰君御	22座	132	90-166	22000-23000/带装修	吹风价
2018-11月	越秀星汇翰府	12栋	125	100-128	26000-29000/带装修	吹风价
合计			809套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：西部两盘独撑新增量 西樵纯商地底价成交

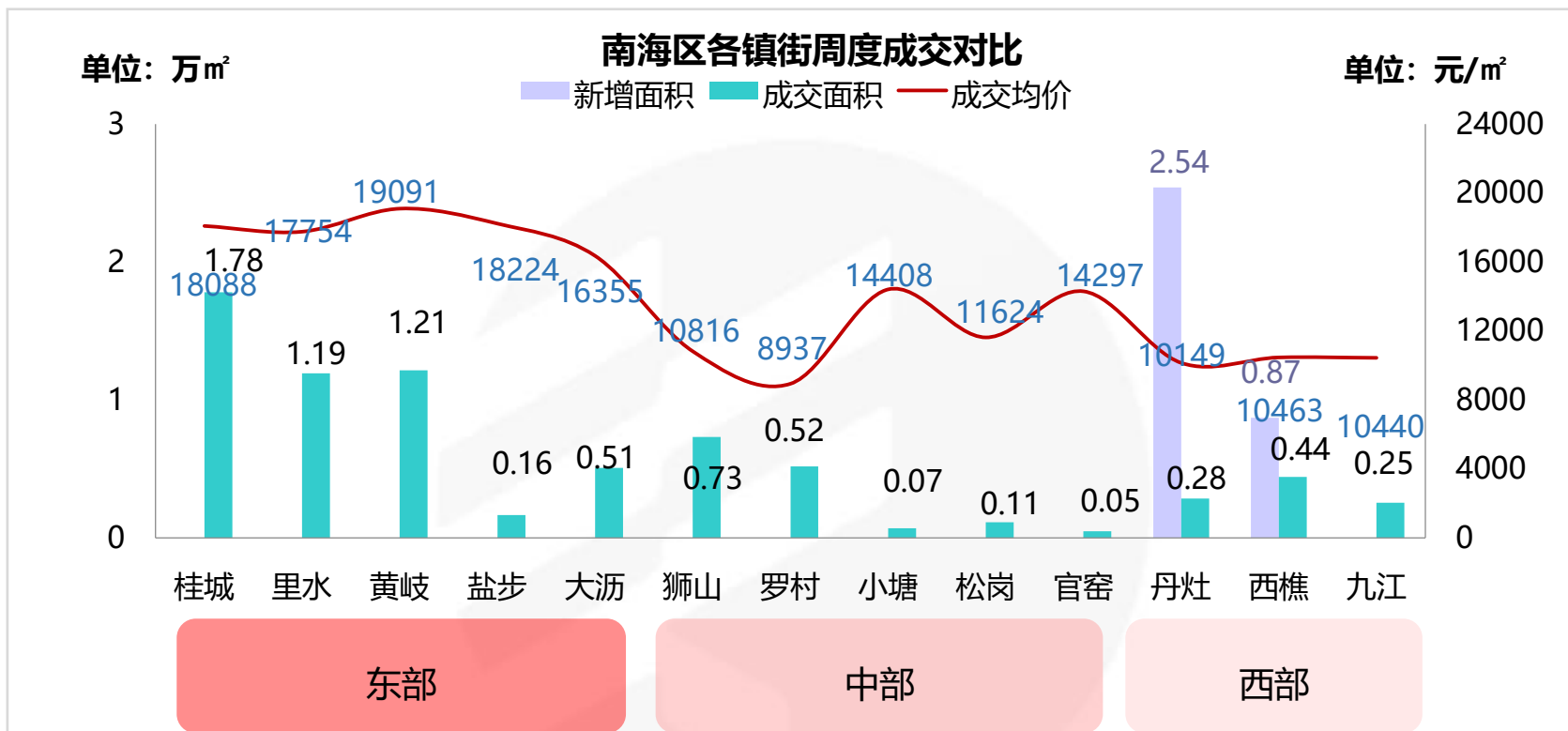
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比增加10%，二手成交面积环比增加12%。
- ▲ 佛山市樵居美房地产投资有限公司底价竞得西樵迷你商业地，地块为纯商业用途，不得建设住宅或类似住宅的居住用房，西樵的商业将再度升级。
- ▲ 本周项目动态较为平静，无新货入市，仅西樵恒大御湖湾和丹灶奥园上林一品获新批预售，其他项目普遍持销旧货，以及举行万圣节活动为主。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周东部网签量百花齐放，再有5盘上榜本周销量TOP10榜，黄岐时代水岸更是连续两周夺得销量TOP榜第一名。
- ▲ 西部项目则在新增量上大放异彩。西樵的恒大御湖湾，丹灶的奥园上林一品两盘获批新预售证，成全区在本周获批新增预售证仅有的项目。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	恒大金名都	活动信息	10.27-10.28 异国风情万圣狂欢节
	宏宇天御江畔	活动信息	10.27-10.28 叮当涂画活动
狮山	新城璟城	活动信息	10.27-10.28 烤全羊暖场活动
小塘	时代领峰	活动信息	10.27-10.28 彩陶DIY
罗村	雅丽豪庭	活动信息	10.27-10.28万圣节哇鬼派对
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	10.26-10.28 2018中国（佛山）第二届国际亲子戏剧节
西樵	恒大御湖湾	活动信息	10.27-10.28 疯狂万圣节
	碧桂园翡翠湾	活动信息	10.27-10.28金秋购房季 来访送好礼
	国瑞华庭	活动信息	10.27-10.28占卦奶茶&神秘塔罗牌
九江	恒大滨江御府	活动信息	10.27-10.28 万圣节狂欢派对

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：即将开卖项目

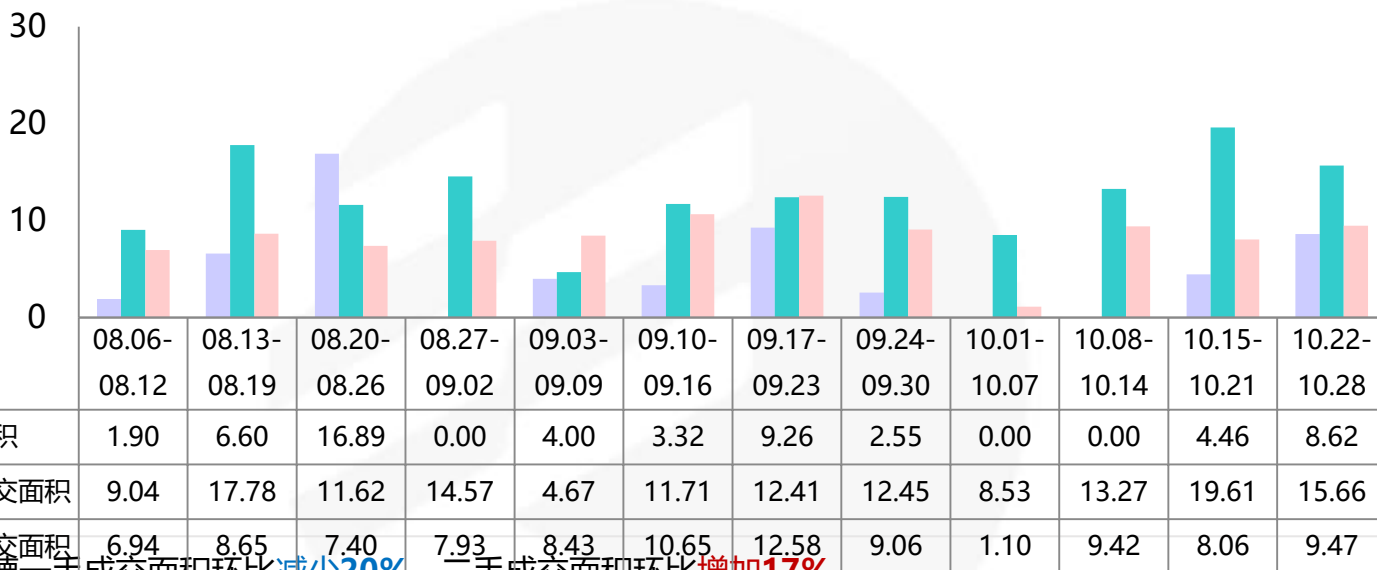
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11月	龙光玖龙湖	12、13座	240	98-120	10000-11000/毛坯	——
2018-11月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-11月	碧桂园·翡翠湾	17/18/25/26座	320	101-131	10000-11000/带装修	——
2018-11月	时代领峰	3栋、13栋剩余梯腿	336	83-128	17000-19000/带装修	——
2018-11月	奥园上林一品	三期12栋1座	120	94-140	12000-13000/带装修	——
2018-11月	恒福天悦花园	新品	120	87-134	15000-16000/带装修	——
2018-11月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
2018-11月	碧桂园·君临壹品	新品	120	——	13000-14000/带装修	——
2018-11月	樵悦名居	1、2座	136	88	12000-13000/带装修	——
2018-11月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
合计			约1629套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：“银十”尾声两纯新盘亮相 保利海德公园即将收官

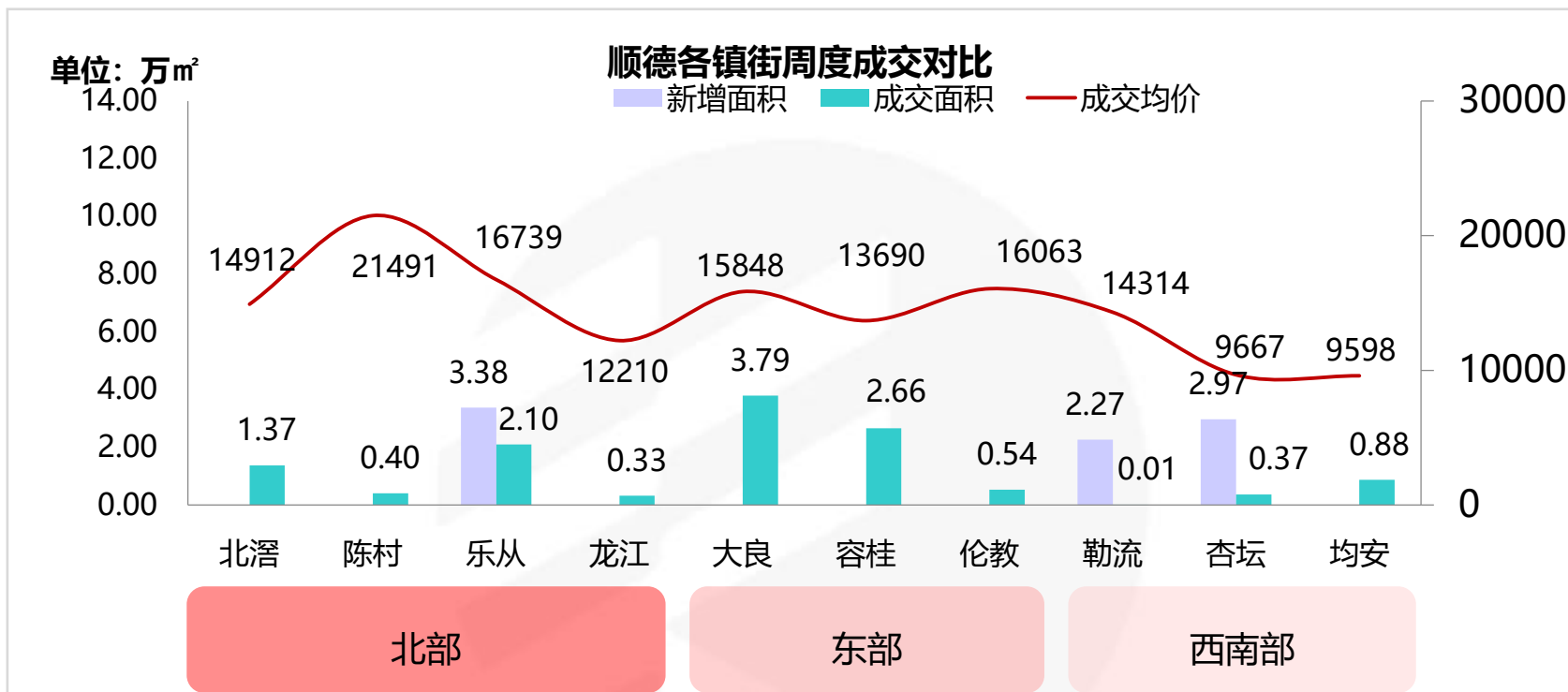
单位：万m²

顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少20%，二手成交面积环比增加17%。
- ▲ “银十”最后一周再度迎来两个纯新项目亮相。位于乐从的中交雅居乐剑桥郡开放营销中心，项目主推95-119m²三四房刚需户型；顺德龙光·玖龙郡于本周开放城市展厅，一期商住综合体项目规划有6栋住宅和4栋公寓，项目主推95-121m²三四房单位。
- ▲ 推货方面，保利海德公园推售8座，建面涵盖143-167m²三四房，均价19000-21000元/m²带装发售，集中开盘当天去化不足5成。碧桂园凤凰湾加推晴澜苑28座共124套，建面涵盖94-118三四房，均价13000-14000元/m²带装发售，开盘当天去化仅3成左右。

顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周网签面积冠军由大良蝉联，成交面积近4万方，比上周成绩略逊色。东部片区为传统的交投活跃区域，其中以良桂较为突出，伦教表现相对较差。伦教目前在售项目相对较少，推货主要集中在中海万锦公馆、保利中央公园等大盘，但去化速度较慢。
- ▲ 新增供应主要集中在西南部，顺德龙光玖龙府和万科金域学府新增逾5万方。乐从保利海德公园本周拿预售即推最后一栋，该项目一期已全部推完，二期保利天寰预计将在年底入市。

顺德：重点个盘开卖

佛山新城【2018-10-27 保利海德公园开盘情况】



推售货量：8座，40层/2梯3户，共111套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	143	145-167	16899
套数 (套)	37	74	111

推售价格：19000-21000元/m²（建面带装修）

开卖方式：集中开盘

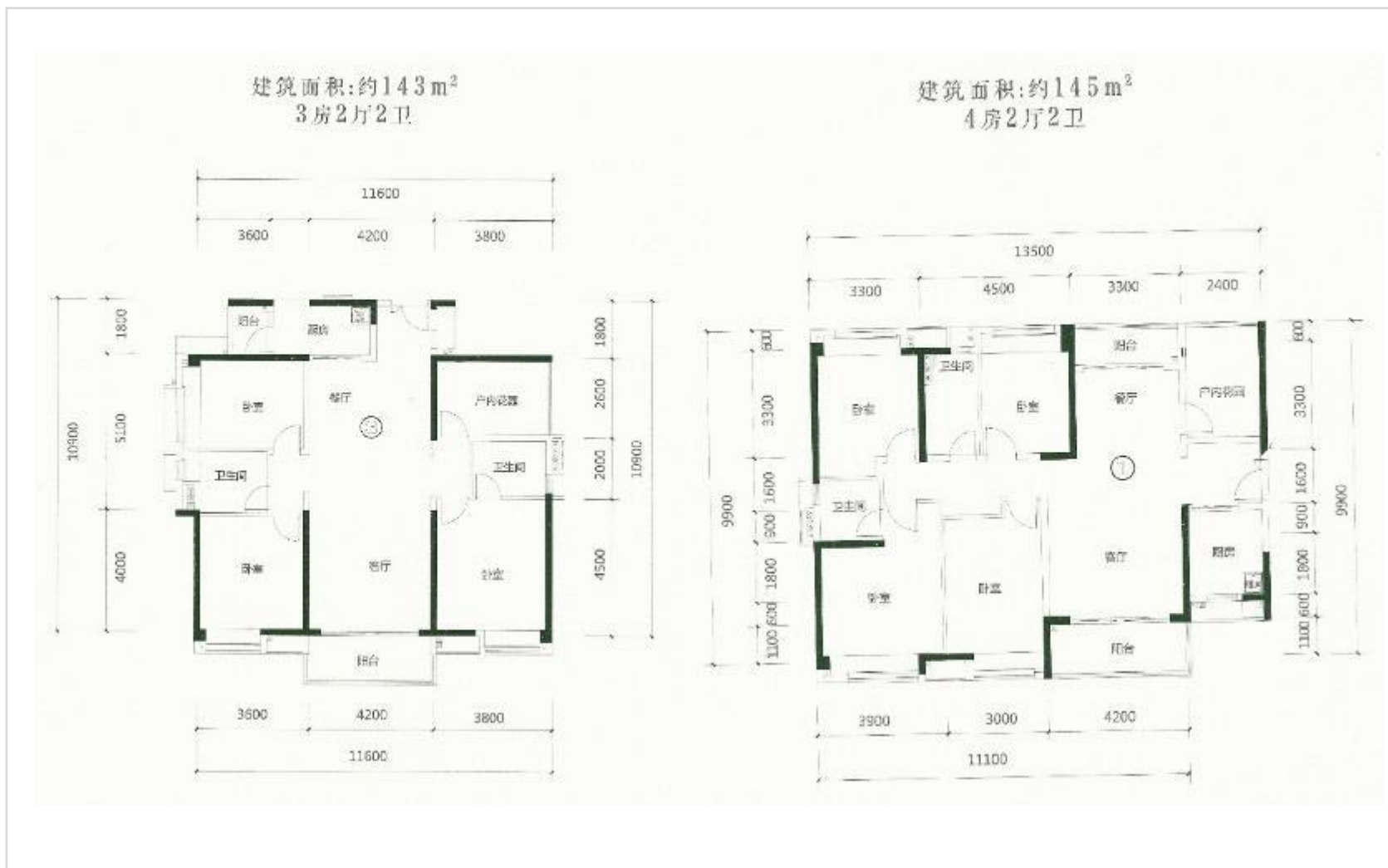
折扣优惠：一次性付款优先选房

开卖情况：共成交54套，去化率约48%

客户构成：13%广州客户，55%禅城客户，32%乐从客户。

备注：保利海德公园本次推售8座为收官之作，主推大面积三四房单位，属于改善房，开卖首日去化不足5成。保利海德公园二期保利天寰预计将在年底亮相。

顺德：保利海德公园户型图



顺德：保利海德公园户型图



顺德：重点个盘开卖

容桂【2018-10-28 碧桂园凤凰湾晴澜苑开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：28座，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)	94	118	13144
套数 (套)	62	62	124

推售价格：13000-14000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：认购99折；新业主99折；准签99折；
装修款一次性交齐99折

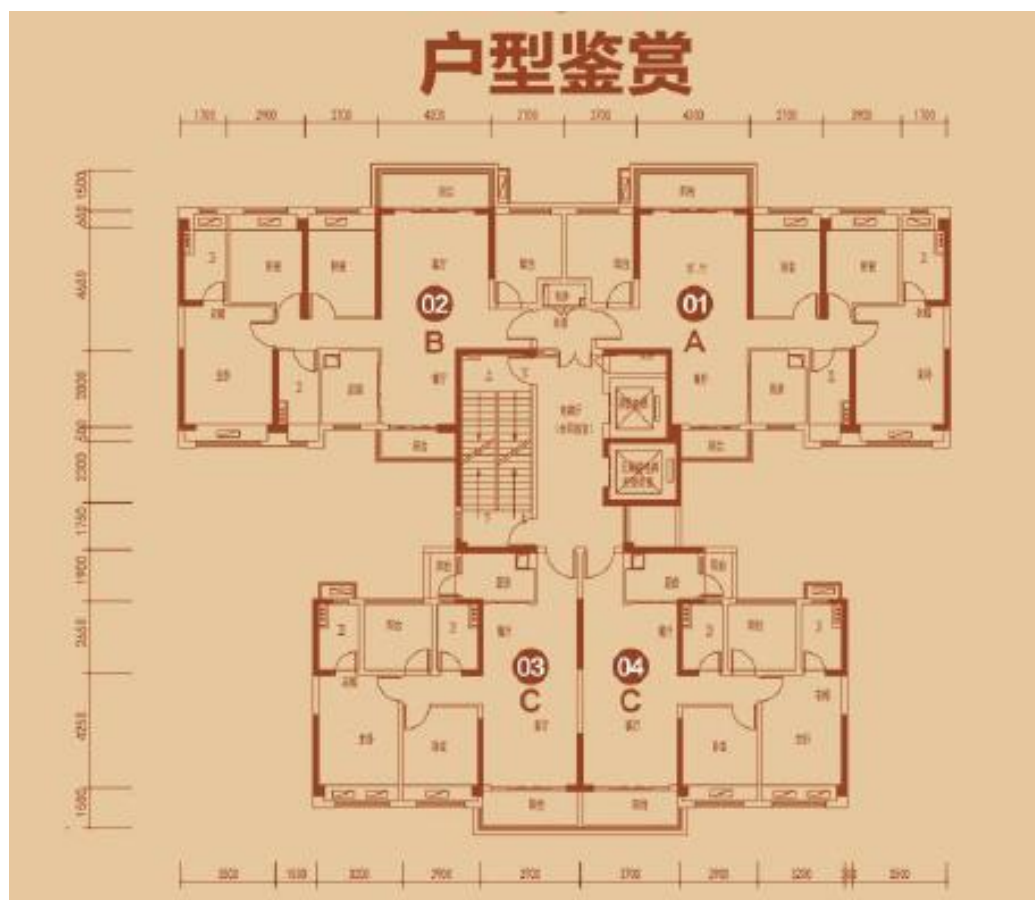
开卖情况：当天成交40套，去化率32%

客户构成：广州客户占4成，良桂客户占4成，其
其他地区占2成

备注：晴澜苑28座户型跟27座户型相同，推售价
格也较27座低约1000元/m²，但28座当天去化率仅
3成左右，去化表现不佳。

顺德：碧桂园凤凰湾晴澜苑户型图

晴澜28座户型图



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐从	中交雅居乐·剑桥郡	开放销售中心	10.27 草地音乐节暨销售中心盛大开放
大良	龙光玖龙郡	开放外展厅	10.27 开放印象城城市展厅
	顺德华侨城	活动信息	10.27-10.28 第六届凤城教育文化节
伦教	保利中央公园	活动信息	10.27-10.28 “狂欢万圣节” 活动
容桂	雅居乐万象郡	活动信息	10.27-10.28 一起来“鬼混” 活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：10.27 中交雅居乐剑桥郡开放销售中心



图片来源：中交雅居乐剑桥郡微信公众号、搜狐焦点

项目位置：顺德乐从新桂路与创富三路交汇处东北侧

占地面积：11万㎡

建筑面积：41.9万㎡

项目基础信息：规划28栋中高层，约2600户，容积率2.8，绿化率30%。预计首推第一组团5、6座及第二组团1、2座。

项目动态：

- ▲ 10月27日开放销售中心
- ▲ 10月27日乐从首届草地音乐节

顺德：中交雅居乐剑桥郡现场图



图片来源：中交雅居乐剑桥郡微信公众号

顺德：10.27 顺德龙光·玖龙郡开放外展厅



图片来源：顺德龙光·玖龙郡微信公众号

项目位置：顺德区大良顺番路与顺城南路交汇处

占地面积：4.2万㎡

建筑面积：14.7万㎡

项目基础信息：一期规划6栋住宅4栋公寓，共2560户，容积率3.5，车位1388个。

项目动态：

▲ 10月27日开放大良印象城城市展厅

顺德： 顺德龙光·玖龙郡现场图



图片来源：顺德龙光·玖龙郡微信公众号

顺德：即将开卖项目

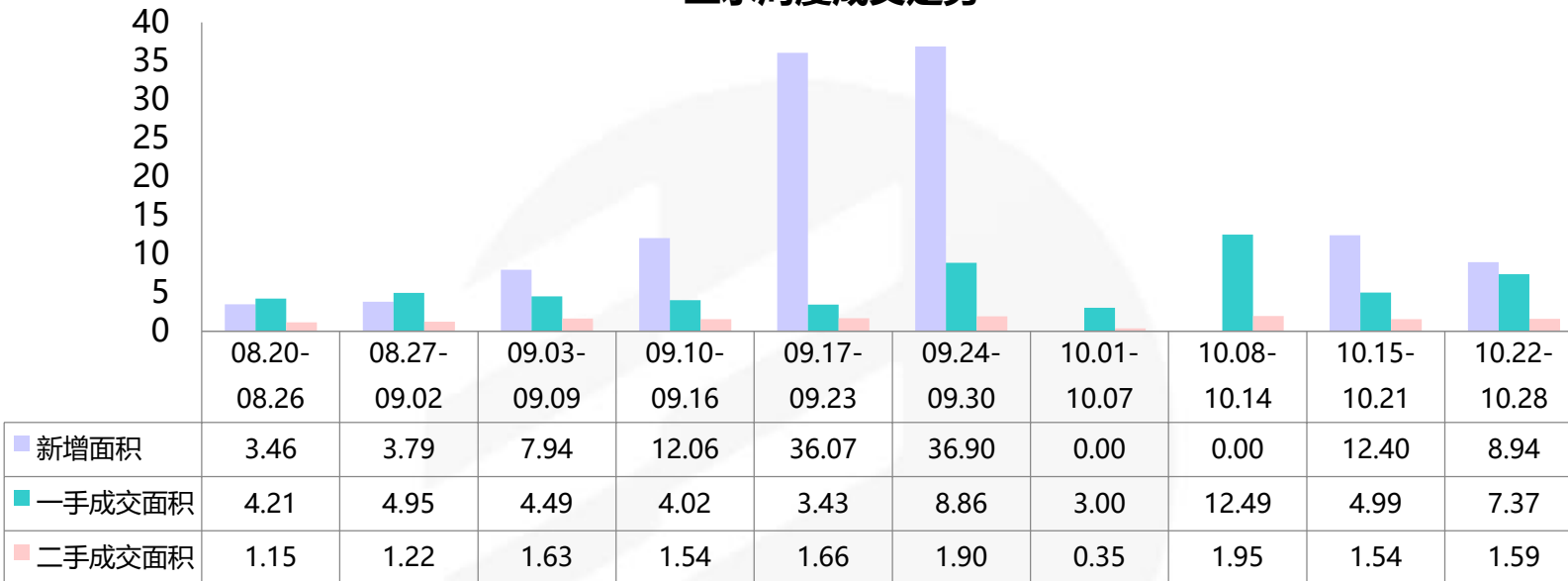
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11月	美的壹号公馆	洋房新品	89	建面116-141	22000-24000/建面带装修	——
2018-11月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	——
2018-11月	中海新城公馆	12座	36	建面127-130	15000-18000/建面带装修	——
2018-11月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2018-11月	顺德华侨城	26座	100	建面118-147	23000-25000/建面带装修	——
2018-11月	顺德龙光玖龙府	2、3栋	372	建面89-113	14000-16000/建面带装修	——
2018-11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	——
2018-11月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2018-11月	美的中交翰诚	1座	88	建面94-125	14000-16000/建面带装修	——
合计			约1313套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：整体市场网签回升 时代倾城首次开卖基本售罄

单位：万m²

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加48%**，二手成交面积环比**增加3%**。
- ▲ 本周一二手网签均有所回升，其中一手网签面积增加较为明显；本周4盘获批新增约9万m²，其中御江南获批新增496套，新增面积更是达到5.53万m²。
- ▲ 本周楼盘重点动态较多，其中值得一提的是时代倾城首次开卖1栋约120套，当日去化超8成，基本告罄；纯新盘金融街·金悦府开放金沙洲国昌广场城市展厅，预计首推95-135m²奢适三至四房，两梯三户。三水市场目前仍较为活跃，低价低首付成交为主流，临近年末多盘加紧推货节奏，但不会有较大波动，市场仍会保持平稳态势。

三水：重点个盘开卖

大塘【时代倾城2018-10-27开盘情况】



推售货量：1栋（1-2），16层/2梯4户，共120套
 户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	100	123	13430
套数（套）	60	60	120

推售价格：6800-8800元/㎡（带装修）

开卖方式：集中推售

折扣优惠：无折扣，部分特价单位6888元/㎡

开卖情况：当日成交83%（约100套）

客户构成：广州白云、禅桂，占比约90%，本地客户极少。

备注：该项目原为奥利花园后被时代地产收购，本次为首次开盘1栋带装修发售，基本告罄。

三水：时代倾城户型图

建筑面积：约100m² ▶三房·两厅·两卫◀



建筑面积：约123m² ▶三房·两厅·两卫◀



三水：重点个盘开卖

三水新城【中南远洋·漫悦湾2018-10-27开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：2座，17层/2梯6户，共96套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	89	8544
套数 (套)	96	96

推售价格：13400-13600元/m²（带装修）

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交2%（约2套）

客户构成：佛山本地客为主。

备注：本次为项目第二次开卖，均价13500元/m²带装修，与首开价格持平。自然开售2座，当日仅卖出2套，去化较差。

三水：中南远洋·漫悦湾户型图

户型建面89 m²



三水：重点个盘开卖

大塘【金地艺境天成2018-10-25开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：房天下

推售货量： 7栋，33层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	85	123-140	13879
套数 (套)	64	64	128

推售价格： 6600-6800元/m² (毛坯)

开卖方式： 集中推售

折扣优惠： 无折扣

开卖情况： 成交80% (约102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2700m²的商业街，本次开卖为毛坯发售，当日去化较好。

三水：金地艺境天成户型图

三房建面：约85 m²



四房建面：约140 m²



三水：重点个盘开卖

西南中心区【博雅滨江2018-10-27开盘情况】



图片来源：搜狐焦点

推售货量：25座，40层/2梯3户，共111套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	144	15984
套数 (套)	111	111

推售价格：9400-9600元/m²（毛坯）

开卖方式：自然推售

折扣优惠：无折扣

开卖情况：成交56%（约62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25座为毛坯现楼交付，价格上调约300元/m²，当日去化近6成，成交表现尚可。

三水：重点个盘开卖

江南新区【御江南2018-10-27开盘情况】



推售货量： 十六区49座，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)	96	123-131	13836
套数 (套)	62	62	124

推售价格： 9200-9400元/m² (毛坯)

开卖方式： 自然推售

折扣优惠： 无折扣

开卖情况： 成交7% (约9套)

客户构成： 广州客户及三水本地客户为主。

备注： 本次开卖较上次均价稍有下调，仍为毛坯自然开卖方式，去化较差。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	金融街·金悦府	开放城市展厅	10.27 开放城市展厅
	中南远洋·漫悦湾	开放样板房	10.27 开放样板房
北江新区	碧桂园·奥斯汀	活动信息	10.27-10.28 海鲜火锅盛宴
西南中心区	博雅滨江	活动信息	10.27 《少儿理财领袖营》课堂
	三水冠军城	活动信息	10,27 万圣节化妆舞会&亲子服DIY摊位
大塘	恒大御澜庭	活动信息	10.27-10.28 恒大御澜庭荟萃环球美食
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	10.27-10.28 澳洲盛宴, “虾”动全城
云东海片区	恒大云东海	活动信息	10.27-10.28 欢乐万圣节活动
乐平	龙光玖誉府	活动信息	10.27 “龙”情盛宴业主答谢晚宴

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：10.27金融街·金悦府开放城市展厅



图片来源：房天下

项目位置：三水区三水新城R26;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：金融街·金悦府规划总计18栋高层洋房，约16-32层高。

项目动态：

▲ 10月27日开放金沙洲国昌广场城市展厅，预计首推95-135㎡奢适三至四房，两梯三户。

三水： 10.27中南远洋·漫悦湾开放样板房



图片来源：中南远洋·漫悦湾微信公众号

项目位置：佛山三水区湖滨南路与映海路交汇处

占地面积：约5万㎡

建筑面积：约21万㎡

项目基础信息：项目北临荷香湖公园，南面省级重点九年制的云东海学校，东靠超百亩的西南涌公园，西侧为地标双子星塔，此外，大型交通枢纽综合体省际汽车客运站预计2019年正式投入运营使用，通达全省，使新城的交通出行更加便捷。

项目动态：

▲ 10月27日开放样板房。

三水：即将开卖项目

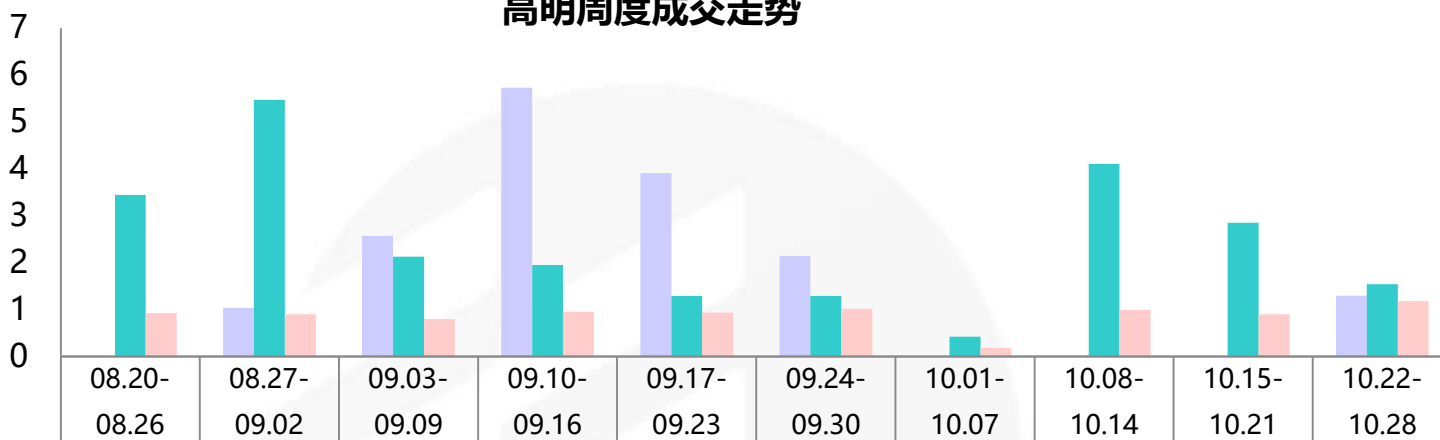
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-11月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-11月	时代南湾	9座	124	112-138	12500-13000/带装修	——
合计			约240套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：一手网签连续两周下跌 美的明湖开卖7座当日去化一般

单位：万m²

高明周度成交走势



■ 新增面积	0.00	1.04	2.57	5.73	3.91	2.14	0.00	0.00	0.00	1.30
■ 一手成交面积	3.45	5.47	2.13	1.95	1.29	1.29	0.42	4.11	2.86	1.54
■ 二手成交面积	0.93	0.90	0.80	0.96	0.94	1.01	0.19	1.00	0.90	1.18

- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少46%，二手成交面积环比增加32%。
- ▲ 一手网签连续两周下跌，但网签价格维持平稳态势；继连续三周无新增预售后，国邦御林湖获批新增面积约1.3万m²。
- ▲ 本周美的明湖夺得销额榜冠军同时开卖7座，但当日去化一般；就近两周来看，高明一手市场网签量有下跌趋势，二手市场依旧平稳，预计后续市场或会有小幅回升但仍维持在较低成交水平。

高明：重点个盘开卖

西江新城【美的明湖2018-10-27开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：7座，32层/2梯4户，126套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	105	131	14866
套数 (套)	64	62	126

推售价格：10500-12000元/m²（带装修）

开卖方式：自然开售

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交约10%（约13套）

客户构成：佛山本地客和广州客为主。

备注：本次推售的为5期产品，均价与上次开盘基本持平。

高明：美的明湖户型图



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	高明·中梁首府	开放销售中心	10.27 开放销售中心
	恒晖·星河雅居	开放销售中心	10.27 开放销售中心
明城	恒大山湖郡	活动信息	10.27-10.29 狂欢万圣节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：10.27高明·中梁首府开放销售中心



图片来源：房天下

项目位置：佛山市高明区碧桂园峰会项目北侧

占地面积：4.2万㎡

建筑面积：11.5万㎡

项目基础信息：高明·中梁首府位于佛山市高明区高明区碧桂园峰会项目北侧，目共计12栋，洋房、高层产品，面积段为90-140㎡产品，总户数782套。

项目动态：

▲ 10月27日开放销售中心。

高明：高明·中梁首府现场图



高明：10.27恒晖·星河雅居开放销售中心



图片来源：吉屋

项目位置：佛山市高明区高明汽车客运站对面

占地面积：3.87万㎡

建筑面积：12.65万㎡

项目基础信息：项目位于高明中心城区，雄踞高明主干道明理路与高明大道交汇处。项目总占地约3.9万平方，总建筑面积约12.6万方，整个项目分为二期开发：住宅共计804户，以2栋商业楼、12栋住宅组成。

项目动态：

▲ 10月27日开放销售中心。

高明：恒晖·星河雅居现场图

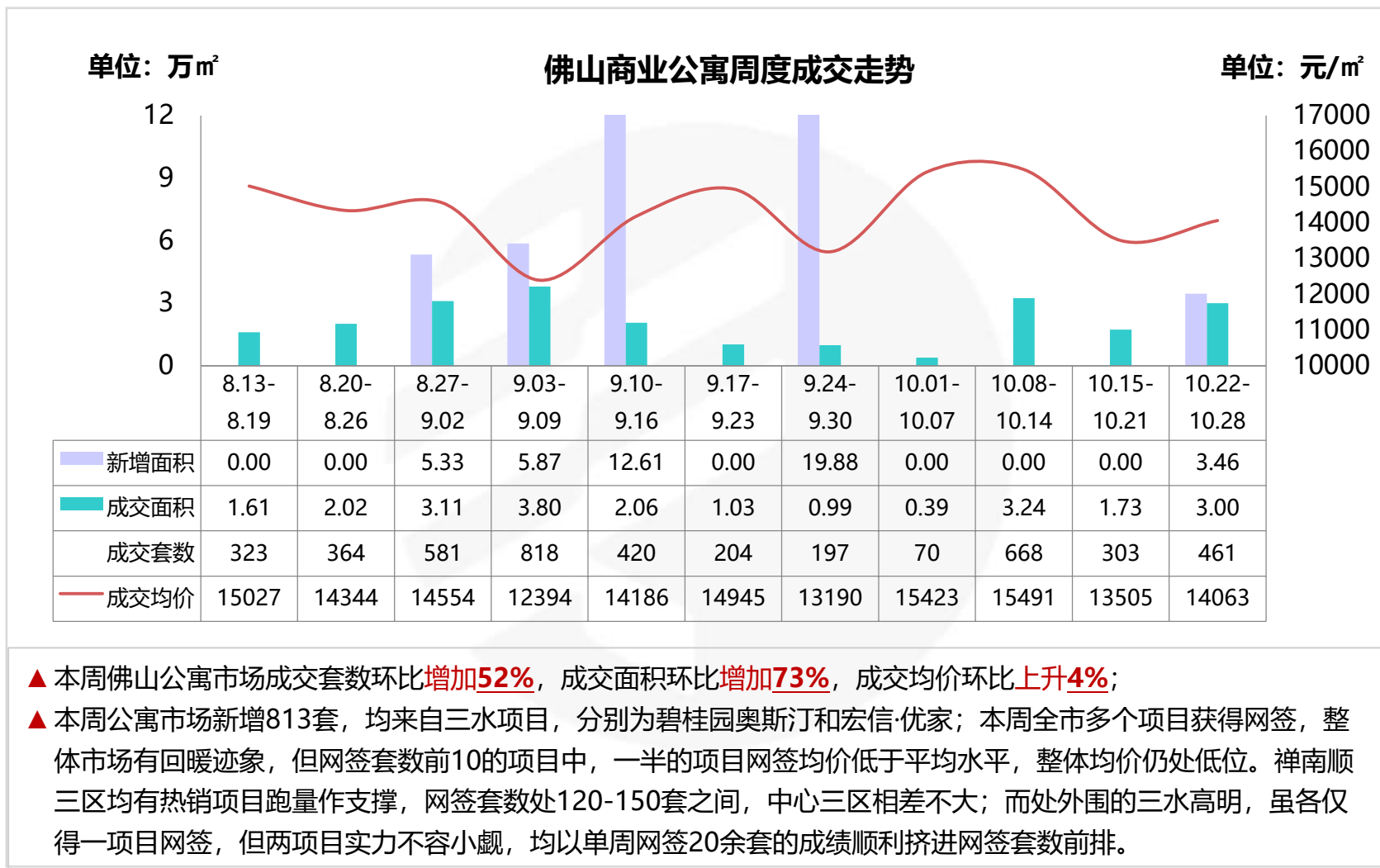


高明：即将开卖项目

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
2018-11月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-11月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-11月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
合计			约330套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：五区多盘开花 整体网签稍有回暖



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	南海桂城	海伦堡·爱Park	2375	20	1155	20565	含LOFT, 带装修, 部分带家电
2	禅城城北	敏捷金谷国际	2004	32	1632	12279	——
3	禅城张槎	绿地未来城	1579	34	1442	10950	带装修
4	高明荷城	荷城新天地广场	1458	27	1489	9792	带装修
5	禅城城北	旭辉公元	1331	17	869	15316	LOFT, 带装修
6	三水河口片区	碧桂园奥斯汀	1188	24	982	12100	LOFT, 带装修
7	南海桂城	城智大厦	914	8	1069	8551	——
8	顺德大良	力合阳光城云谷	892	13	611.39	14590	LOFT, 带装修
9	禅城张槎	绿地小平墅	834	8	846	9858	含LOFT
10	顺德大良	保利中环广场	796	13	497	16002	LOFT, 带装修
合计			13371	196	10592	12623	——

备注：统计不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

写字楼：整体市场仍处低位 网签量价冲高乏力



▲本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少19%**，成交面积环比**减少1%**，成交均价环比**增加4%**；

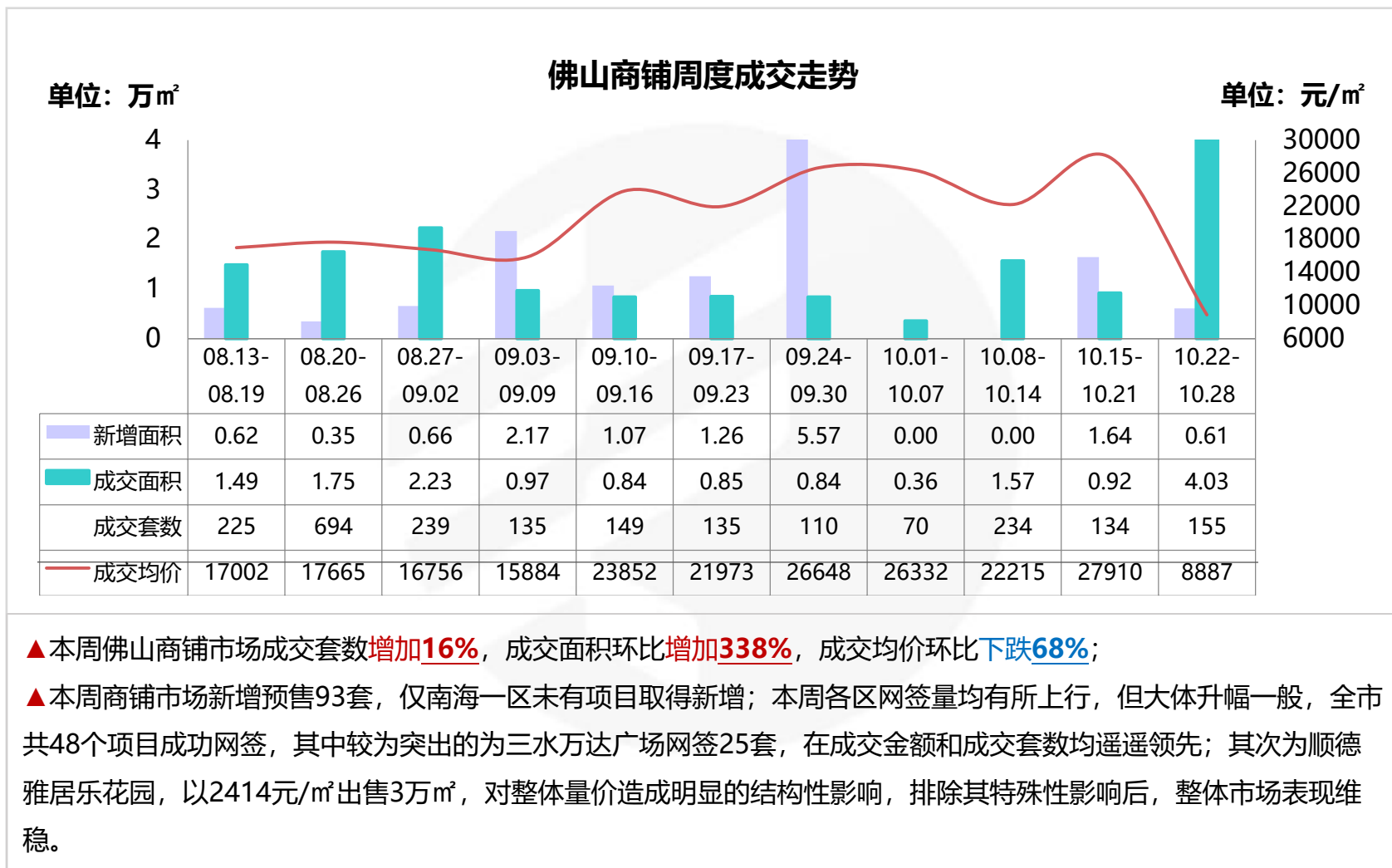
▲本周写字楼市场零新增；整体写字楼市场持续低迷，网签量价冲高乏力，项目普遍仅得零星成交。而长期占据成交榜首的碧桂园金沙国际广场可谓倍受市场宠爱，网签量力压一众项目，其特别之处有三：一为所在的金沙洲板块优质写字楼项目稀缺；二为项目以小面积单位为主，主推37-62㎡的产品，无疑拉低了购买的门槛，三为现楼发售，加大项目竞争力。面对写字楼市场去存难，溢价低的困境，把产品往小面积单位设计或是一个加速去化，创造溢价的新方向。

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 金沙洲	碧桂园金沙国际广场	6767	52	4636	14597	——
2	禅城 张槎	华南电源创新科技园	2132	6	3331	6400	——
3	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	2071	8	1176	17604	带装修
4	南海 平洲	天安南海数码新城	1458	2	1424	10236	——
5	南海 平洲	嘉邦国金中心	467	3	352	13258	——
6	南海 千灯湖	招商置地中心	322	3	234	13784	——
7	南海 千灯湖	联达大厦	265	1	241	11007	——
8	南海 平洲	御堡国际	206	1	130	15901	集体土地
9	顺德 乐从	信保广场	182	1	149	12210	——
10	南海 桂城	中汇大厦	118	1	60	19601	——
合计			13988	78	11733	11922	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：顺德雅居乐花园低价去货3万m² 致使整体呈量升价跌



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	三水 三水新城	三水万达广场	7616	25	2161	35242	——
2	顺德 大良	顺德雅居乐花园	7388	2	30610	2414	——
3	南海 千灯湖	中国铁建国际公馆	2191	8	519	42206	——
4	禅城 旧城区	瑞安岭南天地	1469	5	281	52278	——
5	南海 黄岐	时代水岸	1038	6	361	28762	——
6	禅城 绿岛湖	融创湖滨世家	978	11	507	19290	——
7	禅城 城北	旭辉公元	894	7	301	29701	——
8	南海 狮山	长华国际中心	888	3	197	45074	——
9	禅城 张槎	华南电源创新科技园	808	2	353	22890	——
10	三水 三水新城	旭辉江山	778	9	301	25816	——
合计			24048	78	35591	6757	——

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)
禅城	石湾	合景新鸿基泷景	2018/10/24	4号1区四、五座	商铺	15	20-95	870
顺德	乐从	保利海德公园	2018/10/26	8座	商铺	10	36-49	421
三水	河口片区	碧桂园奥斯汀	2018/10/25	5座	商业公寓	609	26-38	24889
		时代南湾	2018/10/25	9座	首层商铺	12	31-379	1056
	大塘	宏信·优家	2018/10/25	1栋	首层商铺	28	31-286	2574
					商业公寓	204	41-65	9736
高明	西江新城	国邦御林湖	2018/10/24	5座	首层商铺	34-102	10	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	新城	合景新鸿基泷景	活动信息	10.22-10.28音乐会
	城北	敏捷金谷国际		10.22-10.28 成交砸金蛋
	绿岛湖	绿岛湖壹号		10.22-10.28 万圣熊猫节、成交砸金蛋
南海区	千灯湖	德高信中央大道		10.22-10.28风铃雪花泥DIY
顺德	大良	顺德绿地中心		10.27亲子造物节

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