




大湾区城市发文调控7次 佛山一手网签量创年度新高

KINGSWICK

广佛周报2018年第21期 (2018.06.11-2018.06.17)

 经纬市场研究中心 2018年6月19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

大湾区城市发文调控7次 新建商品住宅100%配建充电桩

摘要：广州荔湾区出台人才鼓励政策；广州第二批老旧小区微改项目公布；南沙灵山岛尖规划调整；广佛肇高速佛山段后年通车；佛山应用装配式建筑 可下浮预售款监管留存额度。

1-5月全国商品房销售额增长11.8% 库存创46个月新低

国家统计局公布2018年1-5月份全国房地产开发投资和销售情况：

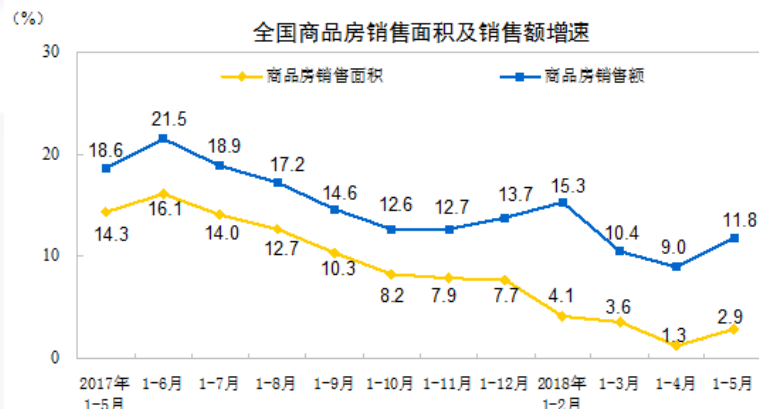
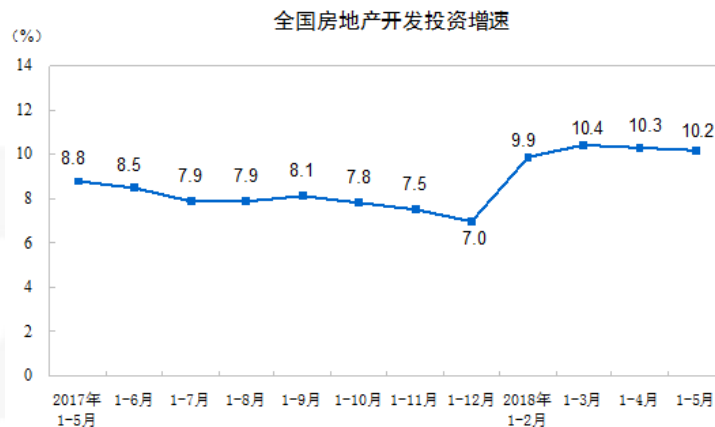
全国房地产开发投资41420亿元，同比名义增长10.2%，增速比1-4月份回落0.1个百分点。其中住宅投资增长14.2%，增速与1-4月份持平，占房地产开发投资的比重为70.1%。

房企土地购置面积7742万 m^2 ，同比增长2.1%，1-4月份为下降2.1%；土地成交价款3522亿元，增长16.0%，增速提高2.4个百分点。

商品房销售面积56409万 m^2 ，同比增长2.9%，增速比1-4月份提高1.6个百分点。其中，住宅销售面积增长2.3%。商品房销售额48778亿元，增长11.8%，增速提高2.8个百分点。其中，住宅销售额增长12.8%。

5月末，商品房待售面积56010万 m^2 ，比4月末减少677万 m^2 。其中住宅待售面积减少466万 m^2 。

国家统计局 2018-6-14



经纬点评：从国家公布的数据来看，房地产开发投资增速仍呈高位增长的态势，商品房销售同比增速下调10个月后开始反弹，成交趋好，商品房库存持续下调，为46个月新低，而房企土地购置面积增速也重回正增长。结合5月市场实际情况，热点城市成交量有所恢复环比出现上行，三四线城市的价格上涨明显，都是导致数据反弹的助因。

5月一、二、三线城市新房价格均环比上涨

国家统计局发布2018年5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。

一、一线城市新建商品住宅销售价格同比持续下降，二线城市有所上涨，三线城市涨幅继续回落。

新建商品住宅方面：从同比来看，4个一线城市同比下降0.6%，连续4个月下降，降幅比上月收窄0.4个百分点。31个二线城市上涨5.4%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。35个三线城市上涨6.0%，涨幅比上月回落0.3个百分点，连续4个月回落。从环比看，一线城市上涨0.3%，二线城市上涨0.9%，三线城市上涨0.7%。

二、15个热点城市商品住宅销售价格涨跌互现。

15个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有5个，比上月减少2个，最大降幅为1.1%；持平的1个；上涨的9个，增加1个，最高涨幅为2.1%。同比下降的城市有8个，比上月减少2个，最大降幅为2.8%；上涨的7个，增加2个，最高涨幅为3.4%。

国家统计局 2018-6-15

经纬点评：5月房价上涨城市数量的增多，导致一、二、三线城市新房和二手房的价格均环比上涨。而4月底或5月初被住建部约谈的一些城市新房价格环比涨幅靠前，房价出现反弹迹象，5月全国40多个城市出台了调控政策，“防止房价明显过快上涨”仍是当前调控目标。

粤一个月6市针对楼市发文7次 规范市场抑制投资

随着大湾区发展规划纲要发布进入倒计时，在过去的一个月，佛山、江门、东莞、中山、深圳、惠州等6个城市，先后针对楼市发文7次，与楼市调控、市场规范甚至住房制度改革等相关的政策、通知或征求意见稿，着手规范市场、管控价格、抑制投资等行为，并探索楼市管控长效机制。

近一个月各城市调控相关政策

南方都市报 2018-6-12

时间	城市	文件	核心
4月26日	佛山	《关于重申房地产销售秩序加强销售现场公示有关工作的通知》	避免夜间开盘或销售活动、完善车位信息公示
5月4日	江门	《江门市住房和城乡建设局新建商品房销售现场信息公示管理办法（征求意见稿）》	规范销售现场信息公示、明码标价销售
5月4日	中山	《市住建局联合发改、工商、公积金等部门开展规范房地产市场秩序专项检查》	专项检查预售证、双合同和拒绝公积金等不正当经营行为
5月8日	东莞	《关于进一步加强和完善新建商品住房销售价格备案管理的通知》	销售价格一经备案不得上调
5月23日	深圳	《深圳市住房建设规划2018年实施计划》	加强新房价格管控，二手房“三价合一”
5月29日	惠州	《关于严厉打击恶意炒房、恶意炒作等违法违规行为的声明》	（大亚湾）一次性购买三套以上暂缓网签、查资金来源
6月5日	深圳	《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》	构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系。计划将住房分为市场商品住房、政策性支持住房、公共租赁住房三大类。

经纬点评：随着粤港澳大湾区规划逐渐清晰，湾区内城市的房地产也呈升温，各城市密集出台楼市调控政策，以规范市场，抑制投资，以防楼市过热而影响湾区内经济产业发展、人才引进等。湾区内9城除了肇庆没有限购及惠州大亚湾是三套暂缓网签外，其余7城都出台严格的限购措施，以确保房地产市场平稳健康发展。

粤推进新能源汽车行业发展 新建住宅停车场100%配充电桩

6月14日，广东省发布《关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》，规定新建公共停车场及新增的路内收费停车位应按不低于30%的比例建设快速充电桩，全省新建住宅配建停车位必须100%建设充电设施或预留建设安装条件。

企业支持方面，对投资20亿元及以上的新能源整车企业和投资10亿元及以上的关键零部件企业，由省国土资源厅统筹解决用地指标。每年3亿元投入新能源汽车重大科研项目。新能源汽车企业最高补1亿元，单车补贴最高达售价60%，2018-2020年，广东对省内生产并销售的新能源汽车给予贴息支持。

在居住地方面，全省新建住宅配建停车位必须100%建设充电设施或预留建设安装条件，自2018年7月1日起，对不满足充电设施配建要求的新建住宅，各级住建部门不得办理验收手续；在公共设施方面，新建公共停车场及新增的路内收费停车位应按不低于30%的比例建设快速充电桩，适当新建独立占地的公共快充站；在公共充电网络不完善的区域按需配置移动储能充电车。

此外，《意见》还提出要求取消对新能源汽车的限牌限行。自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh。广州、珠海2018年年底实现公交电动化等推动产业发展的规定。

广州日报/金羊网 2018-6-17

经纬点评：新能源汽车产业是国家战略性新兴产业，对加快汽车产业转型升级，培育新的经济增长点和调整能源结构，改善生态环境，具有重要意义。广州市政府更是通过政策扶持引导，积极推动产业创新发展：2017年已出台新能源汽车发展工作方案，并在广州开发区打造新能源汽车价值创新园区，去年底公布的《广州市建设项目停车配建标准管理规定》意见征询稿，就提出新建住宅项目的停车位要100%建设充电设施。

广州第二批老旧小区微改项目422个 改善环境保障民生

昨日，市城市更新局官网公布了《广州市2018年城市更新年度计划（第二批）》，其中422个老旧小区微改造项目的具体名单首次披露，越秀、荔湾、天河的数量和安排资金最多。加上列入今年第一批城市更新计划中的165个老旧小区微改造项目，列入今年城市计划的老旧小区达到了587个。

列入本次计划的正式项目共计428个、25.93平方公里，其中老旧小区微改造项目422个、24.20平方公里；片区策划项目1个、1.23平方公里；旧村庄综合整治项目1个、0.42平方公里；国有土地旧厂自主改造项目3个、0.06平方公里；土地整备或政府收储项目1个、0.02平方公里。

广州日报 2018-6-15

经纬点评：今年广州城市更新年度计划首次分两批公布，但都以保障民生为主。目前全市推进老旧小区微改造进展顺利。根据广州老旧小区改造三年（2018 - 2020年）行动计划，预计到2020年共推进779个老旧小区微改造，城区老旧小区将焕发新颜，居住环境得到改善，跟上现代化城市发展步伐。

荔湾区出台人才鼓励政策 杰出人才购房补贴50万元

荔湾区高层次人才奖励政策出台，一次性购房补贴50万，除此之外还有医疗、子女入学、配偶就业等一系列优惠政策。

据介绍，高层次人才在本市购买商品住宅时，按照区杰出人才50万元、区优秀人才30万元、工作关系在区公益一类或公益二类事业单位并在编的区后备人才20万元的标准给予一次性购房补贴。

在广州市未购买商品住宅且未申请住房补贴的，可享受租房补贴，管理期内每年年末集中发放一次。其中，区杰出人才每人每月2000元，区优秀人才：每人每月1500元，区后备人才：每人每月1000元。

此外，高层次人才子女申请就读荔湾区义务教育阶段学校的，按免试就近入学原则安排就读。高层次人才配偶就业也可享受优惠政策等等。

广州日报 2018-6-12

经纬点评：粤港澳大湾区发展背景下，各城市抢夺人才白热化。广州除了市级人才吸纳计划外，各区也纷纷出人才引进、购房补贴、租房补贴、人才住房等优惠措施。人才引进，在限购的背景下，为楼市增加一定购买力。

南沙灵山岛尖规划调整 新增两条过江隧道

明珠湾区灵山岛尖将进行控详规调整，在保持原控规各片区主导功能的基础上增加用地兼容性，同时按照“强化功能、集约用地、完善设施、提高承载力的原则”进行调整。

整体毛容积率由1.02提升为1.32；完善设施，除教育外的配套设施共133处，相比现行控规增加85处。此外，在灵山岛尖南侧增加两条过江隧道，疏解对外交通，提升交通承载力。内部路网则整体加密城市路网。公交系统优化上，远期增加大、中运量快速公交及普通公交环线结合，打造TOD引领的多种公共交通出行方式。

控高方面，滨水控制12~30米，C1片区高度分布从12米至150米，制高点位于邻里中心附近；C2片区高度分布从12米至260米，制高点位于灵山岛尖中部。

大洋网 2018-6-13



经纬点评：广州明珠湾起步区定位为南沙自贸区的先行区和示范区，将规划建设成为粤港澳大湾区重要的中央商务区，打造成粤港澳合作金融集聚区。处于其中心位置的灵山岛尖，对标国内外先进地区，优化城市控制要求，集约用地，融入零售、酒店式公寓，有助提升城市活力。

广佛肇高速佛山段后年通车

据最新透露，广佛肇高速公路广州石井至肇庆大旺段（即广佛肇高速公路佛山段），预计于2020年通车。据悉，在建的佛山段全长37.8公里，途经佛山市两区四镇街（南海区里水镇、狮山镇，三水区乐平镇、云东海街道），已于2018年6月全面开工，预计2020年正式开通。

其中，广佛肇高速佛山段S4标的北江大桥为全线控制性工程，起点与云东海互通主线桥相接，终点接肇庆段，主桥为大跨径连续钢构，这是北江三水段最大跨度的桥梁，也是佛山与肇庆新建的一座牵手桥。

届时，广佛肇高速公路的全线通车，将给广州、佛山、肇庆三市带来重要的交通意义。其中，广佛肇高速公路广州石井至肇庆大旺段向东将连接广清高速、华快三期，可以快速到达佛山、广州中心区、花都；还可以继续向东通过广河高速、广惠高速公路与增城、东莞、惠州等地联系；向西与广佛肇高速公路肇庆大旺至小湘段、小湘至封开江口段相接，然后与梧州路网相衔接，构建继广肇高速公路之后又一条直接连通广州、佛山、肇庆三市的快速通道。

据昨日估算，广佛肇高速公路佛山段通车后，从三水西南中心区到肇庆大旺仅需半个小时车程，这也意味着肇庆到佛山半小时可达；而从肇庆大旺到广州石井，预计最快40分钟可以通达。

广州日报 2018-6-13

经纬点评：广佛肇高速公路是广东省中部大动脉、西部出省大通道，其中广佛肇高速公路佛山段连接广州、佛山、肇庆三市。肇庆段已经于2016年底开通，广州段预计2019年开通。未来全线开通后，广佛肇三市和全省的高速公路网络将进一步完善，同时联接省外高速，加强省级交通互联，届时市民出行更加便利，城市间进一步融合。

佛山：应用装配式建筑 可下浮预售款监管留存额度

近日，佛山市住建管理局发布了《关于“装配式建筑项目”商品房预售扶持措施的通知》，明确被认（评）定为“装配式建筑项目”的商品房项目，可向属地区国土城建和水务（利）局申请下浮预售款各监管环节的留存额度，下浮幅度不超过50%。这一措施从7月10日起实施。

什么是装配式建筑？简单来说，装配式建筑就是将房子的一些建造构件，例如楼板，楼梯、浴室、厨房等，在工厂就已经做好再将其运输到工地，工人只需像“搭积木”一样将其拼装起来，就可以完成房子主体建造。

文件提出，由于装配式建筑可使不同工序提前搭接，在上层结构施工的时候，下层砌体工程和装修工程已可以提前穿插施工，因而项目建设的进度将加快、建设周期缩短、同一时期的资金投入加大。通过下浮预售款留存额度，可使其减少资金压力，激励房企应用装配式建筑。

佛山日报 2018-6-15

经纬点评：国家近些年开始大力推动装配式建筑，力推建筑行业转型升级，给这一领域发展带来极大机遇。装配式建筑能提高建筑质量，减少污染，加快建设速度，有助项目资金快速回笼周转。国家“十三五”目标中，到2020年，培育50个以上装配式建筑示范城市，目前广州和佛山均对装配式建筑制定扶持措施，有助推动行业建筑技术发展。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

凯得投资底价夺广州科学城商地 佛山勒流30万方体量商住地流拍

摘要：凯得投资底价夺广州科学城商服地。佛山勒流30万 m^2 体量商住地流拍，南海大沥江夏立交旁商住地因网络故障，撤销美的成交信息，将择日重拍。时代19亿顺利夺得沥桂新城13万 m^2 商住地，碧桂园、美的分食顺德3宗商服用地。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：凯得投资底价夺科学城商服地 经营期限须在30年以上



<1> 黄埔科学城

地块编号: KXC-I4-9 科学城映日路以北、凝彩路以东

交易时间: 2018-6-15 (周五)

土地性质: 商服用地

占地面积: 2.8万㎡

容积率: 1.0-2.5

建筑面积: 6.17万㎡

起始总价: 38437万元

起始楼面价: 6225元/㎡

成交总价: 38437万元

楼面地价: 6225元/㎡

溢价率: 0%

竞得人: 广州永龙建设投资有限公司 (凯得投资)

备注:

- ▲竞买申请人须为从事企业管理服务、房地产开发经营、物业管理的企业、须具有在广州市曾开发单个商服(办公)类项目建筑面积不小于10万㎡的开发经验、须在黄埔区、广州开发区办理工商注册登记,注册资本(实缴)不低于人民币20亿元;
- ▲项目建成后,在黄埔区、广州开发区实际经营办公,经营期限须在30年以上,原则上在项目注册后的10年内不得提出减资、撤资或延期入股;
- ▲受让人自持物业不得低于计算容积率总建筑面积的70%,自持年限与土地出让年限一致。自持物业必须整体确权,不得分割销售(含预售和现售)。

佛山：时代再夺一地 19.2亿拿下大沥奇槎优质地块



<1> 南海大沥

地块编号: TD2018(NH)WG0013

交易时间: 2018-6-14 (周四)

土地性质: 商住用地 (A/B区商住, C区商服)

占地面积: 4.18万 m^2

容积率: A、B区: $2.5 \leq FAR \leq 3.0$,

C区: $2.5 \leq FAR \leq 4.85$

建筑面积: 13.36万 m^2

起始总价: 140400万元

成交总价: 192200万元 (未达最高限价)

溢价率: 37%

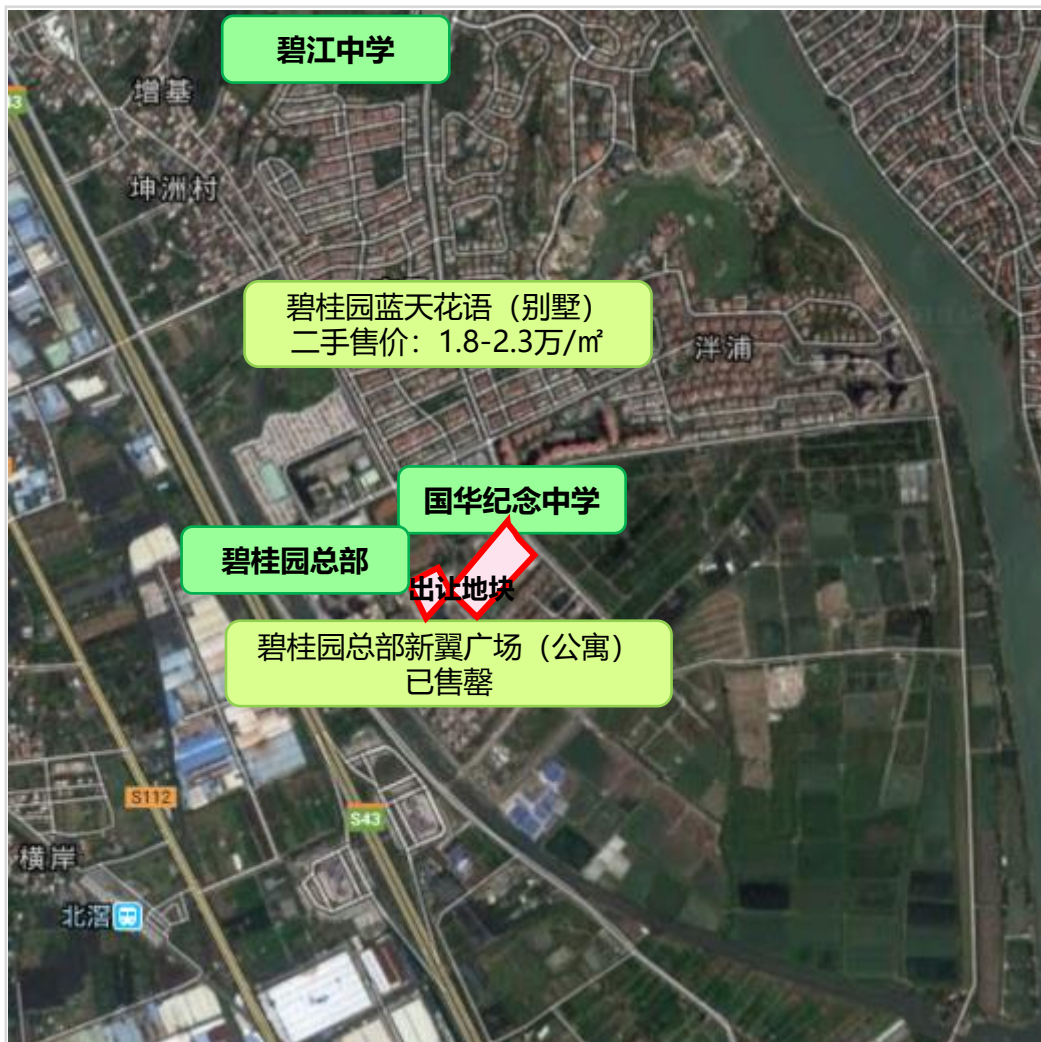
成交楼面价: 14382元/ m^2

竞得人: 佛山市时代鸿泰投资有限公司

备注:

- ▲ 地块设置最高限价, 当达到最高限价后转为竞自持租赁住房比例。
- ▲ 须设置幼儿园, 规模9班, 用地面积 $\geq 3780m^2$, 建筑面积 $\geq 2430m^2$ 。
- ▲ A、B地块之间内存在的奇贤路, 竞得人须负责施工建设并承担所有费用。
- ▲ A、B区商业用房计容建面0.3-1万 m^2 。
- ▲ 奇槎经济联合社有权优先回购地上建设的商业物业10244平方米(计容建面), 其中商场形态物业的占比为20%。
- ▲ 竞得人需无偿配比82个地下室小汽车停车位给佛山市南海区大沥镇奇槎经济联合社。

佛山：碧桂园底价成交北滘文体娱乐用地



<2> 顺德北滘

地块编号: TD2018 (SD) WG0005

交易时间: 2018-6-14 (周四)

土地性质: 文体娱乐用地

占地面积: 2.87万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 2.1

建筑面积: 6.04万m²

起始总价: 9470万元

成交总价: 9470万元

成交楼面价: 1569元/m²

溢价率: 0%

竞得人: 佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司

备注:

▲ 本宗地上建成的建筑物须由竞得人自持50年, 不得办理转让、抵押、担保。

佛山：美的电器底价夺下北滘建设3万方公寓性酒店商服地



<3> 顺德北滘

地块编号: TD2018 (SD) WG0004

交易时间: 2018-6-14 (周四)

土地性质: 商服用地

占地面积: 1.22万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积: 3.65万m²

起始总价: 8539万元

成交总价: 8539万元

成交楼面价: 2340元/m²

溢价率: 0%

竞得人: 广东美的生活电器制造有限公司

备注:

- ▲ 本宗地须开发建设不少于 30000 平方米 (计容建筑面积) 的公寓式酒店, 且该不少于 30000 平方米 (计容建筑面积) 的公寓式酒店物业及其按规划条件要求相对应配套车位等配套设施须用作人才租赁房以及人才租赁房配套设施。

佛山：碧桂园以溢价29%夺下北滘流转商服地



<4> 顺德北滘

地块编号：TD2018 (SD) WG0007

交易时间：2018-6-19 (周二)

土地性质：商服用地

占地面积：0.55万 m^2

容积率：1.0 < FAR \leq 3.0

建筑面积：1.65万 m^2

起始总价：3000万元

成交总价：3870万元

成交楼面价：2348元/ m^2

溢价率：29%

竞得人：佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司

备注：

▲ 本次集体建设用地使用权挂牌流转所涉及的相关税费由竞得人支付。在办理流转备案手续时，集体土地流转收益金由竞得人按成交价的7%向政府一次性支付。



2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(广州本周无新挂牌)



佛山：杨和挂牌2万方商住地毗邻阳光城



<1>高明杨和

地块编号: TD2018(GM)WG0029

交易时间: 2018-7-18 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 2.26万 m^2

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.8$

建筑面积: 6.33万 m^2

起始总价: 14580万元

起始楼面价: 2304元/ m^2

最高限价: 22436.2万元 (楼面价: 3545元/ m^2)

最高租赁住房面积: 63289.69 m^2

备注:

▲ 地块设置最高限价, 当达到最高限价后转为竞自持租赁住房面积。



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	2018/6/28	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
	2018/6/28	海珠	海珠区琶洲西区AH040117地块	商服	0.44	≤8.5	3.71	4.56	12280
	2018/6/28	海珠	海珠区琶洲西区AH040125地块	商服	0.59	≤12.3	7.22	10.99	15220
	2018/6/28	海珠	海珠区琶洲西区AH040126地块	商服	0.51	≤13.6	6.91	10.52	15220
	2018/6/28	从化	从化区江埔街江村地段(江埔果场)FA0904022地块	住宅	8.04	≤2.8	17.78	14.23	8000
	2018/6/28	南沙	2018NJY-6 黄阁镇京珠高速以东、黄阁北路以南、庐前山南路以北	住宅	5.69	≤2.0	11.38	10.22	8981
	2018/6/28	南沙	2018NJY-7 万顷沙镇昔仓路以南、万泰路以东、十四涌以北	住宅	6.41	≤2.8	17.96	6.06	3371

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)
广州	2018/6/28	黄埔	KXC-K1-10 广州开发区开泰大道以北、开达路以西	住宅	3.08	≤3.0	9.25	6.06	6549
	2018/6/28	增城	增城区荔城街蒋村村、新联村 83001221A18064	住宅	3.75	≤3.0	11.07	13.73	12401
	2018/6/28	增城	增城区石滩镇溪头村 83102235A18035	住宅	2.07	≤2.5	5.19	4.15	8003
	2018/6/28	黄埔	YH-A4-6 广州开发区永顺大道以北、长岭居中部	住宅	1.51	≤1.5	2.27	0.70	3072
	2018/6/28	黄埔	KXCD-D1-8 广州开发区北二环以东、发源路以北	住宅	1.65	≤1.5	2.48	1.31	5292
	2018/6/28	从化	从化区街口街旺城片区西宁小学东北侧地块一、二、三、四	住宅	9.48	3.05	28.94	23.44	8100
佛山	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

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	2018/6/28	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业园A区中-9-1地块	商住	3.68	1.0-3.5	12.89	4.87	3780
	2018/7/4	禅城	佛山市禅城区汾江南路东侧、黎明路南侧	商住	2.19	≤4.5	9.85	3.46	3518
	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
	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

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



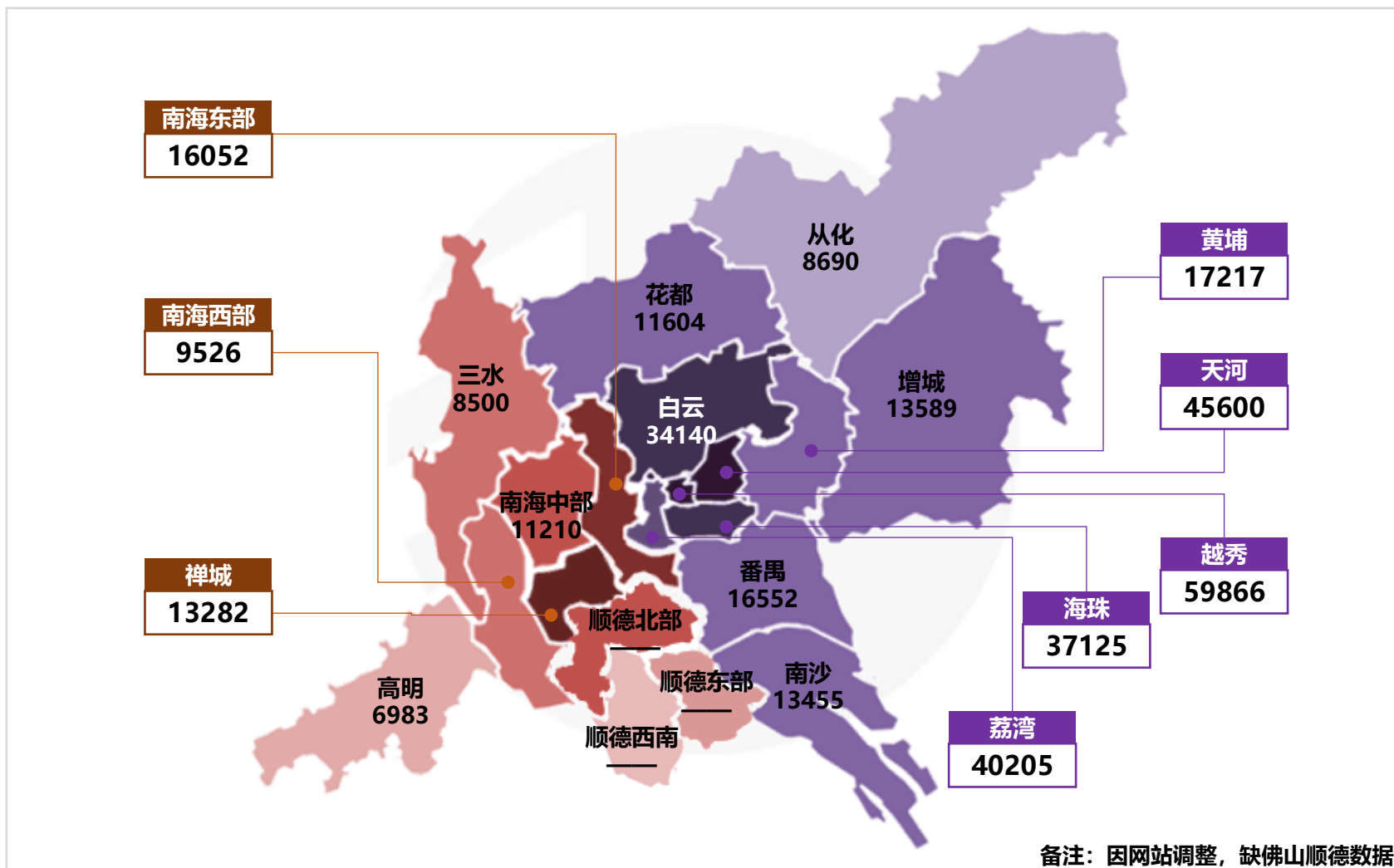
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

佛山一手住宅网签量创年度新高 两地八盘推新近千套

摘要：广州中心区网签量创年度新高，全市网签均价低位反弹创下今年以来最高，增城云溪四季加推低价售罄。佛山一手住宅网签量达49万^m²，达到年度新高，万科三水新盘入市。

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

全市网签量价齐升 网签均价低位反弹创年度新高

摘要：中心区网签量创年度新高，全市网签量近2千套，网签均价低位反弹创下今年以来最高位。本周仅增城朱村一盘推新，低价售罄。

住宅新批预售：预售量近腰斩 增城依旧为主力

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)
黄埔	实地常春藤	9#、10#	2	339	31826
南沙	越秀滨海新城	28#、29#	2	384	32252
花都	路劲天隼峰	9#	1	122	13547
增城	实地蔷薇国际	G13、G14	2	380	37919
	云溪四季	自编1~G~11	1	185	18043
	万科春风十里	2#	1	131	13811
总计			9	1541	147398

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：本周商业供应均为底商 黄埔新增两栋办公物业

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	越秀滨海新城	商业：28#、29#	2	15	780
花都	路劲天隼峰	商业：9#	1	31	1891
总计			3	46	2671

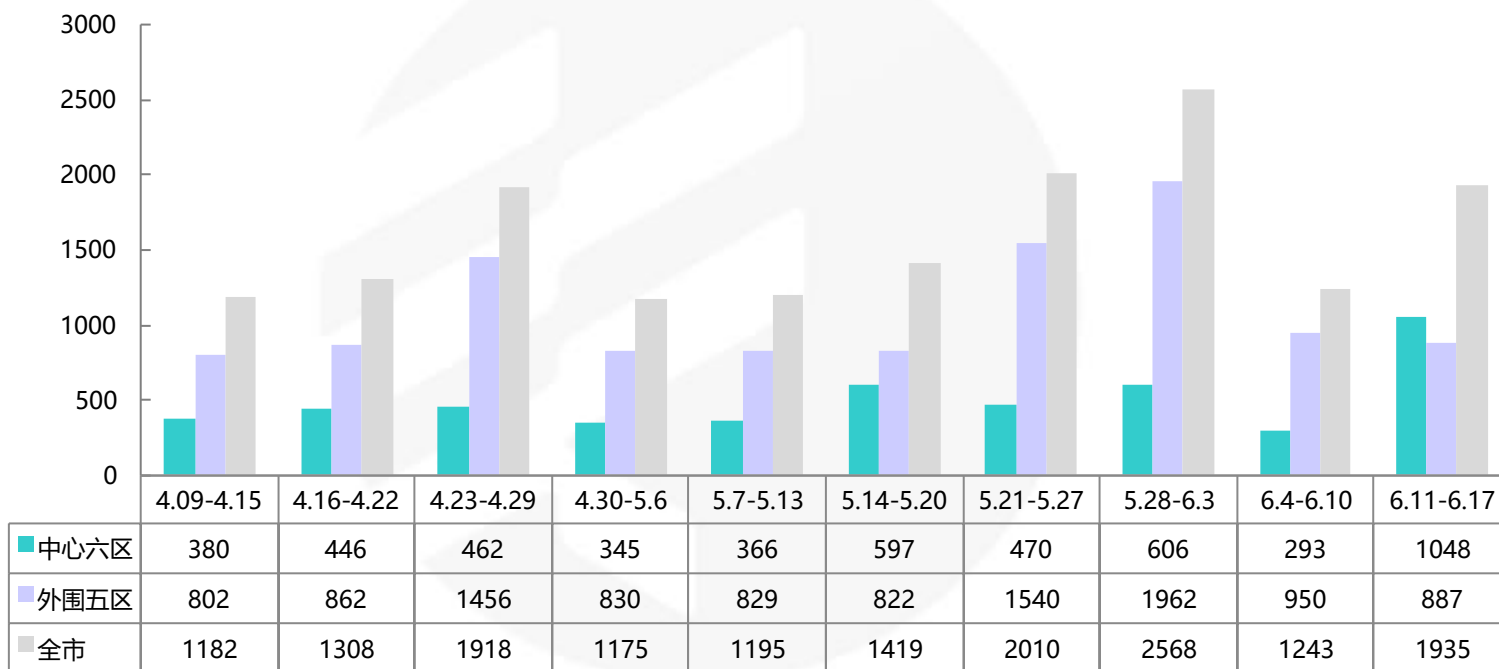
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	保利中珺广场	办公：3#、4#	2	382	36697
总计			2	382	36697

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：中心区网签创年度新高 全市网签量近2千套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

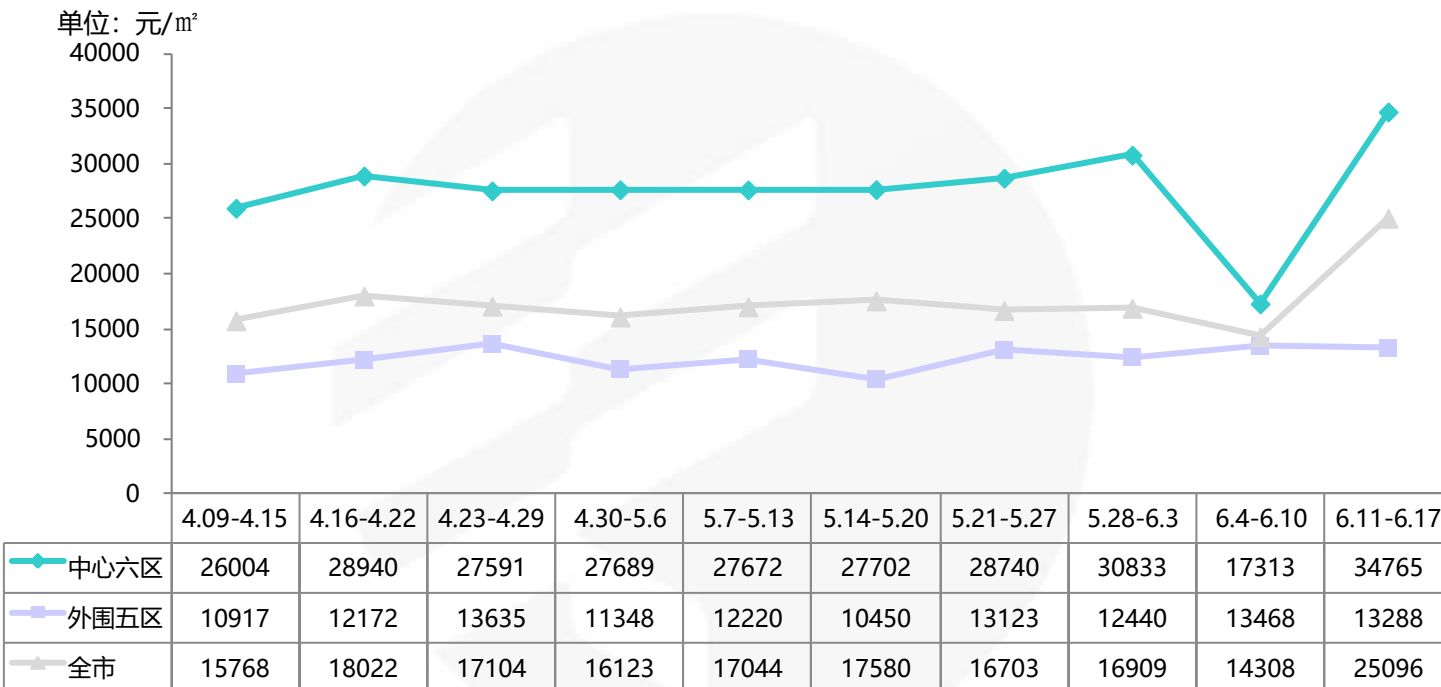
单位：套



▲全市网签1935套，环升55.67%。中心六区网签1048套，环升258%。外围五区网签887套，环降6.63%。本周中心大幅环升，拉升全市网签量。

全市网签价走势：中心区均价翻倍 全市均价低位反弹创新高

近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价25096元/m²，环升75.4%。中心六区均价34765元/m²，环升101%。外围五区网签均价13288元/m²，环降1.33%。从全市来看，中心环升，拉升全市均价。

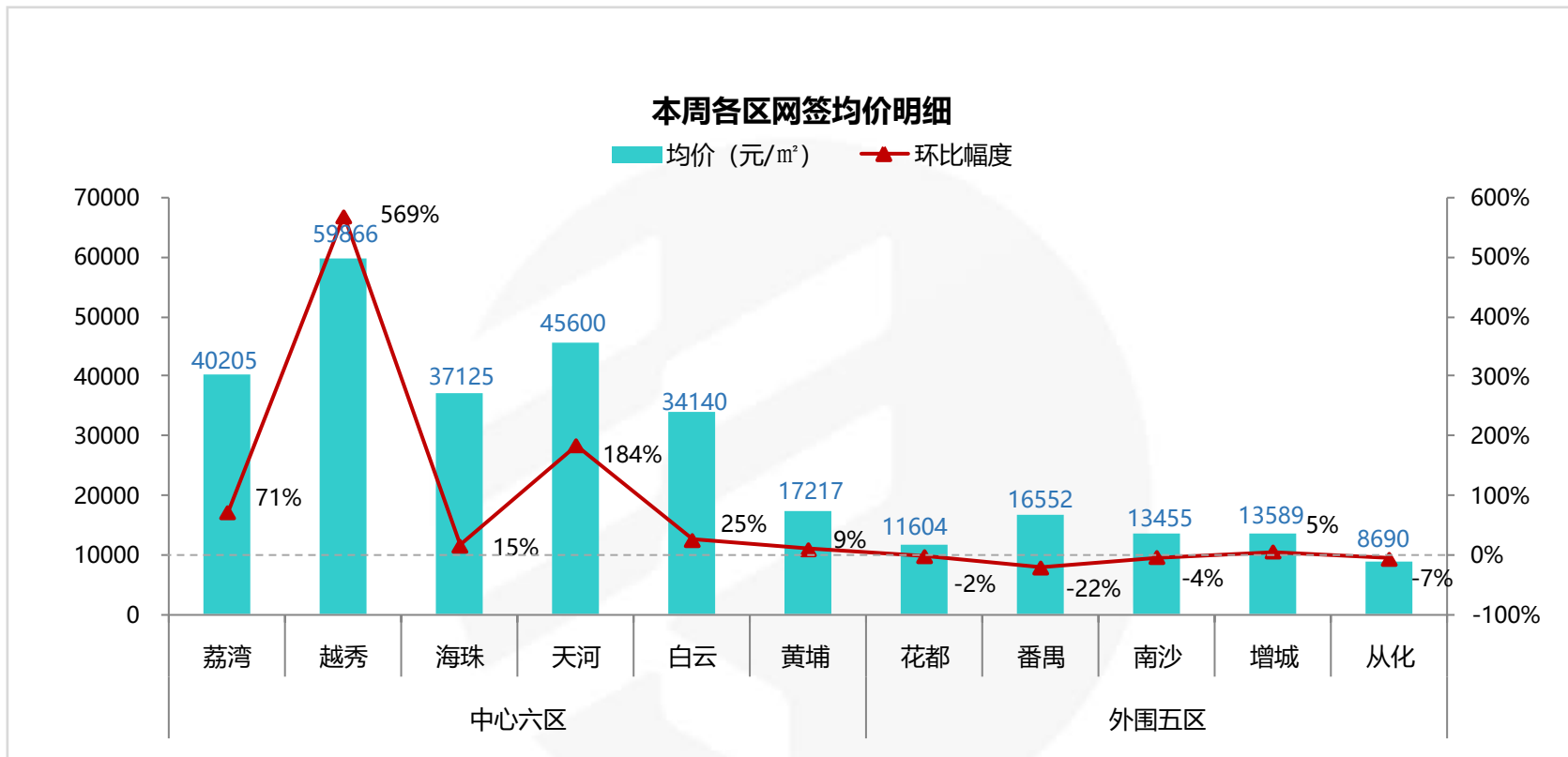
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签八涨三跌。中心六区中荔湾、海珠分别在中海花湾壹号、绿地越秀海玥网签量上涨的带动下环升；越秀、天河、白云、黄埔在网签个盘增加的带动下环升；

▲ 外围五区中花都、南沙分别在路劲天隽峰、越秀滨海新城网签量上涨的带动下环升；番禺受网签占主导的大夫山·尚东网签量下降的影响环降；增城、从化分别受皇马庄园、珠光御景山水城网签量下降的影响环降。

本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签七涨四跌。中心六区中荔湾在珠光御景壹号回迁网签面积占比减小的情况下环升；越秀在均价上7万/㎡的东山上品、东山上品录得网签的带动下环升；海珠、黄埔在珠江帝景、保利学府里面积占比加大的带动下环升；天河在奥体板块面积占比加大的带动下环升；白云在网签均价超4万/㎡的个盘面积占比加大的带动下环升；

▲ 外围五区中花都在均价不足1.2万/㎡的路劲天隼峰面积占比加大的情况下环降；番禺受海怡半岛本期无网签的影响环降；南沙受均价不足1万/㎡的保利星海小镇面积占比加大的影响环降；增城在皇马庄园面积占比减小的情况下环升；从化受均价约1.7万/㎡的亿城泉说本期无网签的影响环降。

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	保利合锦领秀山	增城	92	10638	13404	12600	44	12598
2	金地香山湖	增城	90	9427	14288	15157	106	16023
3	越秀滨海新城	南沙	75	7064	9738	13786	8	13814
4	实地常春藤	黄埔	63	5693	8680	15247	0	/
5	中海花湾壹号	荔湾	62	6389	27146	42489	4	37179
6	招商雍华府	天河	54	6661	29157	43773	0	/
7	岭南新世界	白云	46	6261	19823	31661	0	/
8	华润天合	天河	45	5553	24922	44881	0	/
9	源海仙村一号	增城	44	4745	8036	16935	95	16459
10	绿湖国际城	增城	44	4456	4618	10364	10	10211



本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积(m ²)	签约金额(万元)	签约均价(元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价(元/m ²)
11	招商雍景湾	黄埔	43	4087	5013	12265	67	12263
12	龙湖首开·云峰原著	天河	41	4955	22946	46309	0	/
13	金地天河公馆	天河	40	5227	22738	43502	0	/
14	广州绿地城	黄埔	37	3769	4633	12292	15	12103
15	保利华润紫云	白云	33	3275	12403	37871	1	39285
16	保利葛洲坝海德公馆	荔湾	31	3526	16028	45458	0	/
17	越秀保利爱特城	黄埔	31	3055	5107	16717	35	16525
18	兰亭盛荟	天河	31	2906	11755	40451	4	38000
19	誉山国际	增城	29	2592	4690	18095	1	11112
20	天河金茂广场	天河	28	3261	16299	49982	0	/

新推动态：本周仅一盘加推 增城云溪四季低价售罄

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
云溪四季	增城区朱村街道朱石路旁	占地：27.6万m ² 总建：81万m ²	6月16日 (加推)	81-87m ² 小三房、 97m ² -104m ² 三房、 128m ² 四房	G11栋， 90套	付款方式97折， 开盘98折， 经理99折	带装修19400	售罄

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

【云溪四季 2018-6-16加推情况】



推售货量：二期C11栋，户型涵盖81-128㎡三四房，全栋共186套，本次推90套。

户型配比：

户型	小三房	大三房	四房	合计
面积 (㎡)	81-87	97-104	128	/
套数 (套)	90			

推售价格：带装修均价19400元/㎡，

优惠折扣：付款方式97折，开盘98折，经理99折

去化情况：成交90套，去化100%

备注：

▲本期产品备案价1.95万，单合同操作；

▲本期均价较4月底推G1栋均价1.85万/㎡上涨约1000元/㎡。

本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
增城	东江逸珑湾	诚意登记	6月16日正式开启11/12栋75-95㎡二至三房诚意登记，享额外购房折扣，另，9/10栋约89-141㎡江景样板房即将开放
荔湾	金众西关海	开放样板房	6月16日开放194-253㎡全新一线瞰江四房样板房。
荔湾	旭辉保利花海湾	开放样板房	6月17日开放样板房，并举行“六月购房好礼，五重惊喜”活动。活动内容为，诚意登记即享购房98折、诚意登记成功即砸金蛋（家居电器、时尚家纺用品）、荐客有礼（推荐登记成功，原诚登记客户直减5000元房款，最高可减5万元）、200亿抽奖（成交即可参与庆200亿元保利全城大抽奖）、粽享父爱（父亲带孩子到访即送酥情粽和知名品牌车载枕头）

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：东江逸珑湾正式开启诚意登记



项目位置：增城新塘镇沿江大道39号（甘泉小学东侧）

占地面积：10.16 m^2

建筑面积：26.67万 m^2

项目基础信息：项目由12幢28层至32层高的住宅楼、一幢三层高的幼儿园、一幢两层高的商业楼组成，小区内配套3500平幼儿园，拥2公里长的临江绿道和100米宽的绿化带。

项目动态：▲ 6月16日正式开启11/12栋75-95 m^2 二至三房诚意登记，享额外购房折扣，另9/10栋约89-141 m^2 江景样板房即将开放。

增城：东江逸珑湾11/12栋户型图

01/02 户型 建筑面积：约 95 m²
双景三房 坐拥中轴园景享受



南向超宽楼距，中轴园景一览无余
延展客厅使用面积，尽享绿色诗意生活
主人套房设计，干湿分区，布局合理



03/06 户型 建筑面积：约 92 m²
幸福三房 缔造宽敞生活空间



全明方正户型，南北对流
舒适主人套房设计，尽享生活品味
南向观景阳台，园林美景尽收眼底



04/05 户型 建筑面积：约 75 m²
温馨两房 开启舒适精致生活



视野开阔，空间完美利用
私家入户花园，功能分区合理
卧室享受飘窗设计，通风采光佳



资料来源：项目微信公众号



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

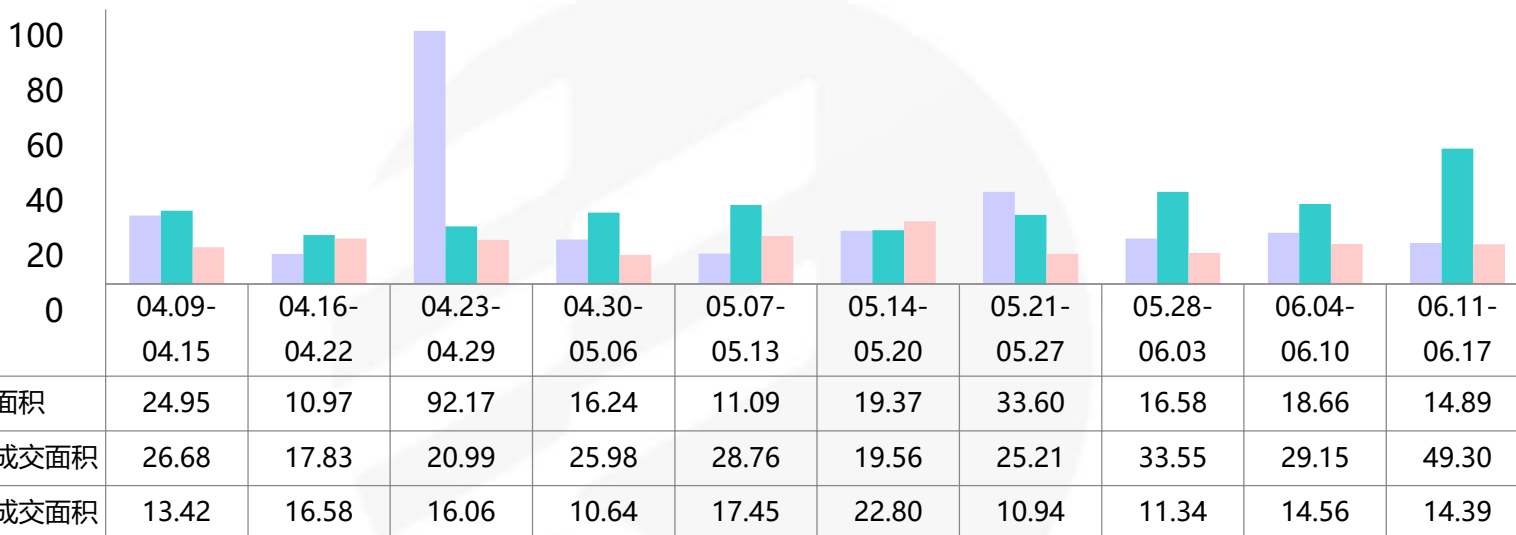
一手住宅网签量近50万方创年度新高 万科三水新盘入市

摘要：佛山一手住宅网签量达49万㎡，达到年度新高。本周共7盘推新，其中6盘为三水项目，博雅滨江、汇信华府、御江南三大销量项目延续毛坯出售的方式，但推售当日均不足5成推售率，万科三水新盘城市花园周日入市推出136套新货。

住宅：一手网签量近50万方达年度新高 七盘网签额破亿元

单位：万m²

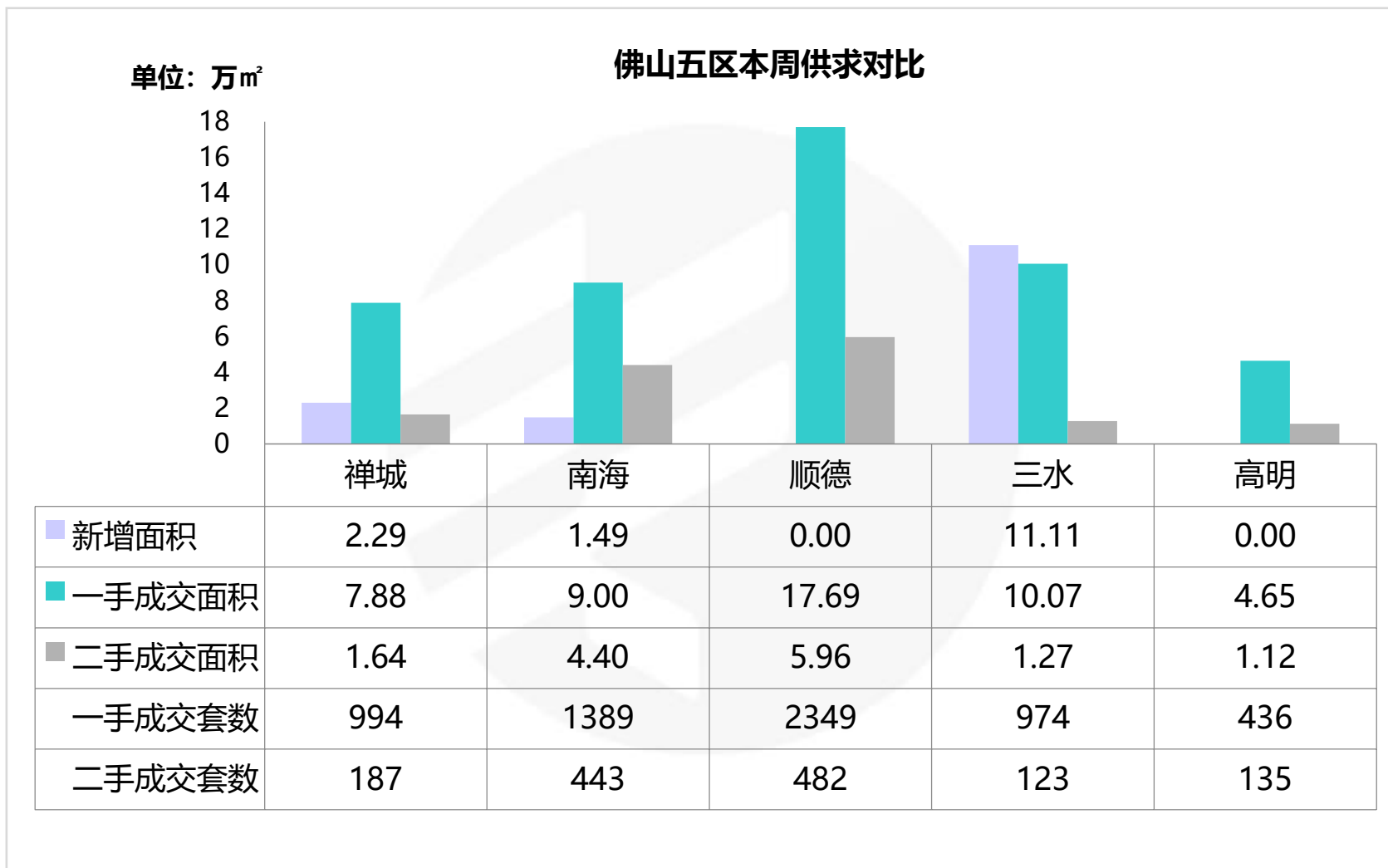
佛山住宅周度供求走势



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69%**，二手成交面积环比**减少1%**。
- ▲ 本周全市网签量高达6千余套，49万m²，其中顺德网签量占一半，各项指标均达到年度新高。上一次周度成交达50万m²已是去年3月下旬佛山“加码限购”之时。
- ▲ 相比于顺德成为一二手网签量的绝对主力，三水则成本周新增量及新货入市量的绝对主力。本周11盘获批预售证，三水占据其中8席，其中龙光玖誉府、金地艺境天成、万科城市花园均为纯新盘；本周7盘推新860套，三水项目达6个780套。

住宅：顺德网签逾两千套 三水连续两周成新增供应大户



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	敏捷金谷国际	2018/6/13	8座, 17层/2梯6户	三房/88-98	96	0.90
禅城	保利碧桂园天汇	2018/6/13	天旭4座, 32层/2梯4户	三房/97 四房/126-127	124	1.39
南海	合生君景湾	2018/6/14	御泓轩1栋, 32层/2梯3户	三房/131 五房/173	93	1.49
三水	龙光玖誉府	2018/6/13	1、2、9座, 30层/2梯4户	三房/96-98 四房/109-113	363	3.68
三水	雍翠新城	2018/6/13	5、6、7座别墅; 25、26, 15层/1梯2户; 27座, 16层/3梯16户	别墅/225-579 一房/45 二房/71 三房/89 四房/121	319	2.55
三水	金地艺境天成	2018/6/14	15-26栋, 别墅	别墅/138-212	20	0.31
三水	金地艺境天成	2018/6/14	9、10栋, 别墅	别墅/92-109	4	0.07
三水	中昂翠屿湖	2018/6/14	8座, 32层/2梯4户	三房/92-109	124	1.25
三水	万科城市花园	2018/6/15	3座, 24层/2梯6户	三房/90-93 四房/122	136	1.32
三水	月亮湖颐景园	2018/6/15	14座, 25层/2梯4户	三房/97-88 四房/118	93	0.97
三水	月亮湖颐景园	2018/6/15	13座, 25层/2梯4户	三房/97-88 四房/118	93	0.97
合计					1465	14.89

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
南海	罗村	光明花半里	2018/6/16	2区18座	80	三房/86-99 四房/109	14500-15500/ 带装修	认筹2万抵4万, 准签99折	73%
三水	西南中心区	博雅滨江	2018/6/16	29座	62	四房/206	8000-9000/毛 坯	一口价	45%
三水	河口片区	汇信华府	2018/6/16	18、19座	184	三房/115 四房/127-143	9000-10000/毛 坯	一口价	28%
三水	江南新区	御江南	2018/6/16	40座	124	三房/93-102 四房/123	9000-10000/毛 坯	一口价	50%
三水	白坭	中昂翠屿湖	2018/6/16	8座	124	三房/92-109	10300-10800/ 带装修	一口价	18%
三水	乐平	乐平碧桂园	2018/6/17	7座	150	三房/86-93 四房/106	12000-13000/ 带装修	一口价	49%
三水	白坭	万科城市花园	2018/6/17	3座	136	三房/90-92 四房/122	10000-11000/ 带装修	一口价	90%
合计					860	—	—	—	49%

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	瑞安岭南天地	26142	152	18924	13814
2	禅城	融创湖滨世家	23536	123	17842	13191
3	三水	乐平碧桂园	22547	295	28479	7917
4	禅城	金茂绿岛湖	19742	138	15516	12724
5	三水	博雅滨江	18965	210	22852	8299
6	禅城	保利翡翠公馆	14242	96	10935	13024
7	高明	万科美的西江悦	11473	133	13253	8657
8	高明	美的鹭湖森林度假区	9219	168	15928	5788
9	南海	新城璟城	8386	54	5865	14299
10	高明	美的明湖	7772	71	8684	8950

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含住宅公寓，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	御江南	7554	79	8197	9215
12	禅城	敏捷金谷国际	7513	61	5823	12902
13	三水	保利中央公园	7121	72	8054	8843
14	禅城	绿岛湖壹号	6384	23	4688	13618
15	南海	融创御府	4908	31	3375	14541
16	南海	中海万锦世家	4689	30	3296	14223
17	高明	明城壹号	4660	81	8873	5252
18	高明	勤天汇广场	4457	44	4900	9096
19	三水	汇信华府	4365	57	5056	8633
20	高明	佛山美的城	4085	60	6808	6000
合计			217759	1978	217349	10019

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**67%**，成交面积环比**增加129%**，成交均价环比**下跌16%**。

禅城：端午小长假无加推 城北滨江首府开放营销中心

单位：万m²

禅城周度成交走势



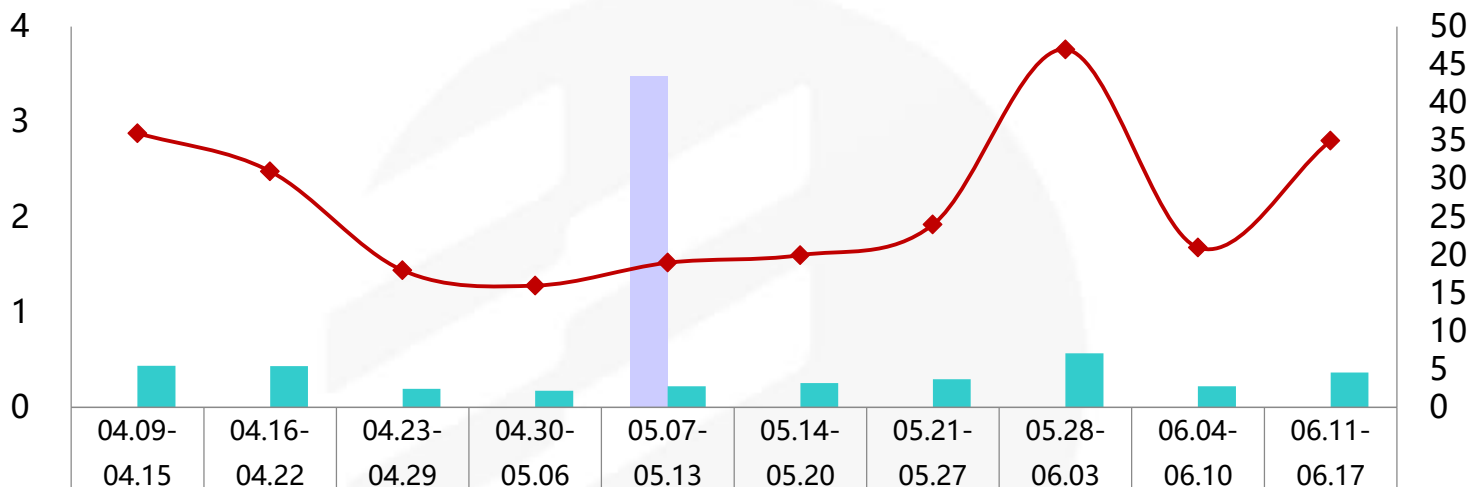
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加23%**，二手成交面积环比**减少13%**。
- ▲ 本周滨江首府开放营销中心，该项目由融创、合景泰富、旭辉三家品牌房企联合开发，共分为两期，一期共16栋洋房，面积段涵盖90-120m²三四房设计，吹风价1.7-1.8万元/m²带装修发售。

桂城：富丰君御预计月底加推二期洋房

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	3.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.44	0.44	0.19	0.17	0.22	0.26	0.30	0.57	0.22	0.37
成交套数	36	31	18	16	19	20	24	47	21	35

▲ 本周桂城一手成交套数环比增加**67%**，成交面积环比增加**64%**。

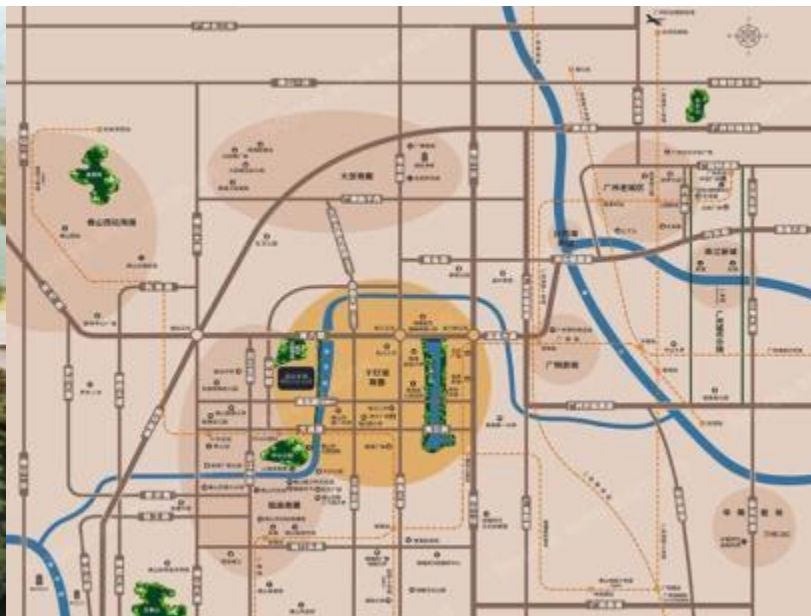
▲ 富丰君御预计于本月内加推二期洋房，面积段涵盖90-160m²，带装修发售；桂城区域内其余住宅项目暂无加推计划。

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	融创滨江首府	开放营销中心	6.16开放营销中心
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	6.16举办盛世望族 心归岭南主题活动
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	6.15-18壹号动漫节
	保利翡翠公馆	活动信息	6.16业主交付日
	金茂绿岛湖	活动信息	6.16分子料理品鉴会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：6.16滨江首府开放营销中心



图片来源：新浪乐居

项目位置：佛山·海五路·汾江岸

占地面积：7.29万㎡

建筑面积：26.71万㎡

项目基础信息：项目共分为两期开发，一期共16栋高层洋房，其中4栋为回迁房。

项目动态：

▲ 6月16日开放营销中心。

禅城：融创滨江首府营销中心



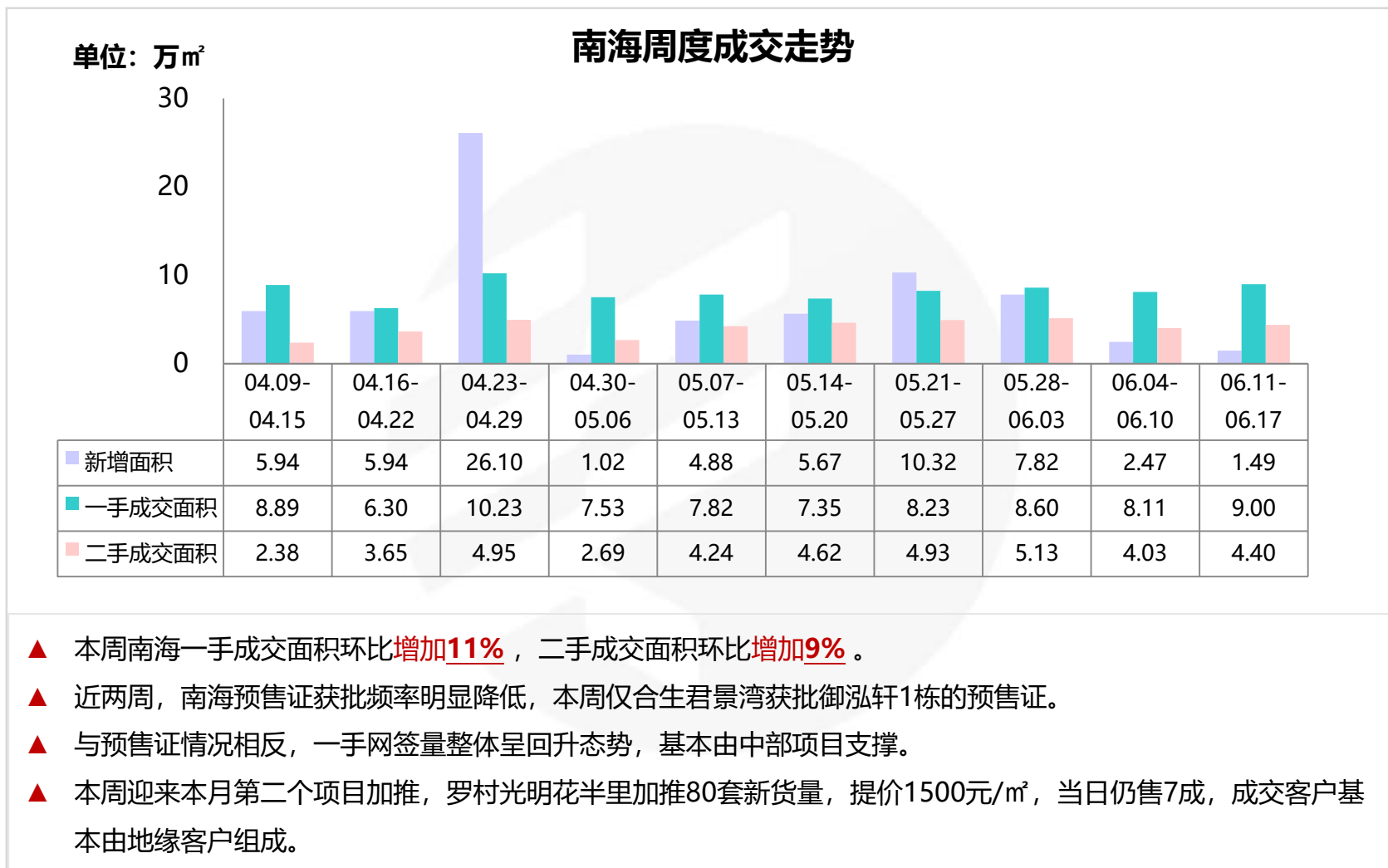
(备注：图片来源：功夫房产)

禅桂：即将开卖项目

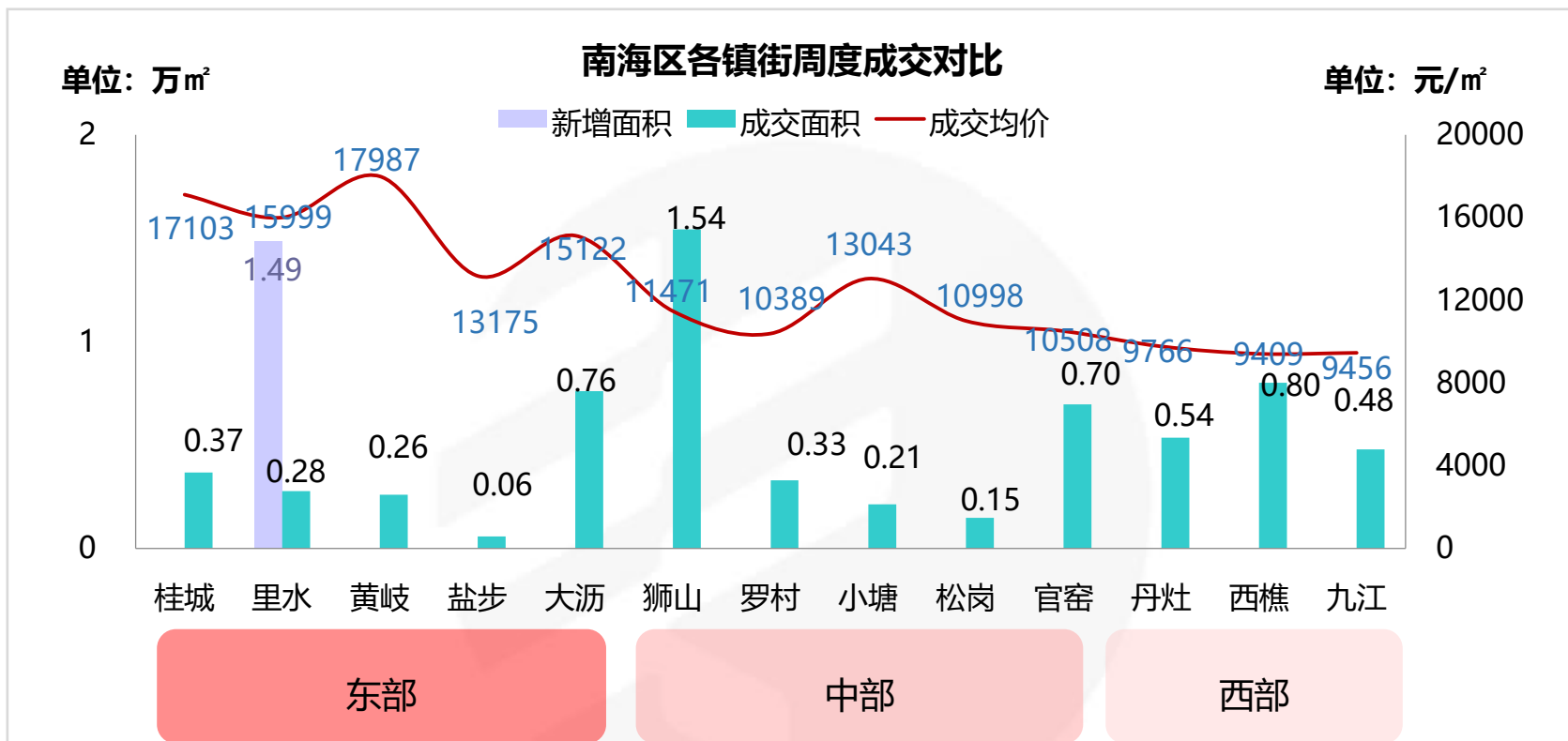
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-6月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-6月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	18000-20000/带装修	——
2018-6月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-6月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-6月	富丰君御	14/19座	336	90-160	22000-25000/带装修	——
合计			866套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：预售证获批频率降低 一二手网签量同步上扬



南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 狮山广佛新世界、禾粤尚德居、新城璟城、鸿业畔湖居4盘网签套数上双，支撑板块网签量上行至1.54万m²。
- ▲ 里水合生君景湾本周成全区唯一一个取得住宅新增量的项目，新增量1.49万m²。

南海：重点个盘开卖

【光明花半里2018-6-16开盘情况】



推售货量：2区18座，21层/2梯4户，共80套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	86-99	109	7631
套数 (套)	60	20	80

推售价格：14500-15500元/m² (带装修)

开卖方式：集中开盘，电子摇号

折扣优惠：认筹2万抵4万，准签99折

开卖情况：当日成交73% (约58套)

客户构成：罗村25%，张槎20%，禅城20%，广州15%，桂城10%

备注：18位于项目西南角，西边即为尚观嘉园，居住氛围浓厚。楼栋户型以刚需为主，尽管销售价格提升1500元/m²，但仍受地缘客户追捧，销售7成。

南海：光明花半里户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
佛山	招商蛇口	活动信息	6.14-7.16世界杯竞猜游戏
	招商四盘	活动信息	6.16-17 “爸爸粽爱你”
里水	恒大金名都	活动信息	6.16-18世界杯狂欢
	金沙半岛	活动信息	6.16-17彩虹鱼竿、手工粽子DIY
大沥	怡翠尊堤	活动信息	6.14-7.15激情世界杯，怡翠钜惠献好礼
狮山	恒福天悦	活动信息	6.16-18粽子DIY，亲子衫DIY，指尖童画，龙舟DIY
	新城璟城	活动信息	6.16-18粽情端午街，全家粽动员，到访领油米，准点抽奖，粽子DIY，热带水果品鉴，法式甜品菜
罗村	万科城市之光	活动信息	6.16-18will体感游戏，拍立得亲子照
小塘	中恒海晖城	活动信息	6.16-18父爱“粽”如山，纵情狂欢
松岗	海逸桃花源记	活动信息	6.14-7.6世界杯竞猜活动
	松晖名苑	活动信息	6.16-18水晶粽DIY，龙舟DIY
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	6.16-18 “赢战世界杯·趣购智能房”
	奥园上林一品	活动信息	6.17梦幻水上嘉年华
	龙光玖龙湖	活动信息	6.16-18 “小猪佩奇，龙光陪你” 活动
西樵	恒大御湖湾	活动信息	6.16-18 “足球狂欢会 嗨翻御湖湾” 主题活动
	碧桂园翡翠湾	活动信息	6.16【有球碧应】点燃世界杯之夜，6.17-18父子共享端午 齐聚世界杯
九江	富力西江十号	活动信息	6.16-18端午活动
	招商悦府	活动信息	6.17-18绘画大赛
	誉江华府	活动信息	6.17 “粽情欢乐，感恩有礼”双节联欢会暨誉江华府6月业主生日会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



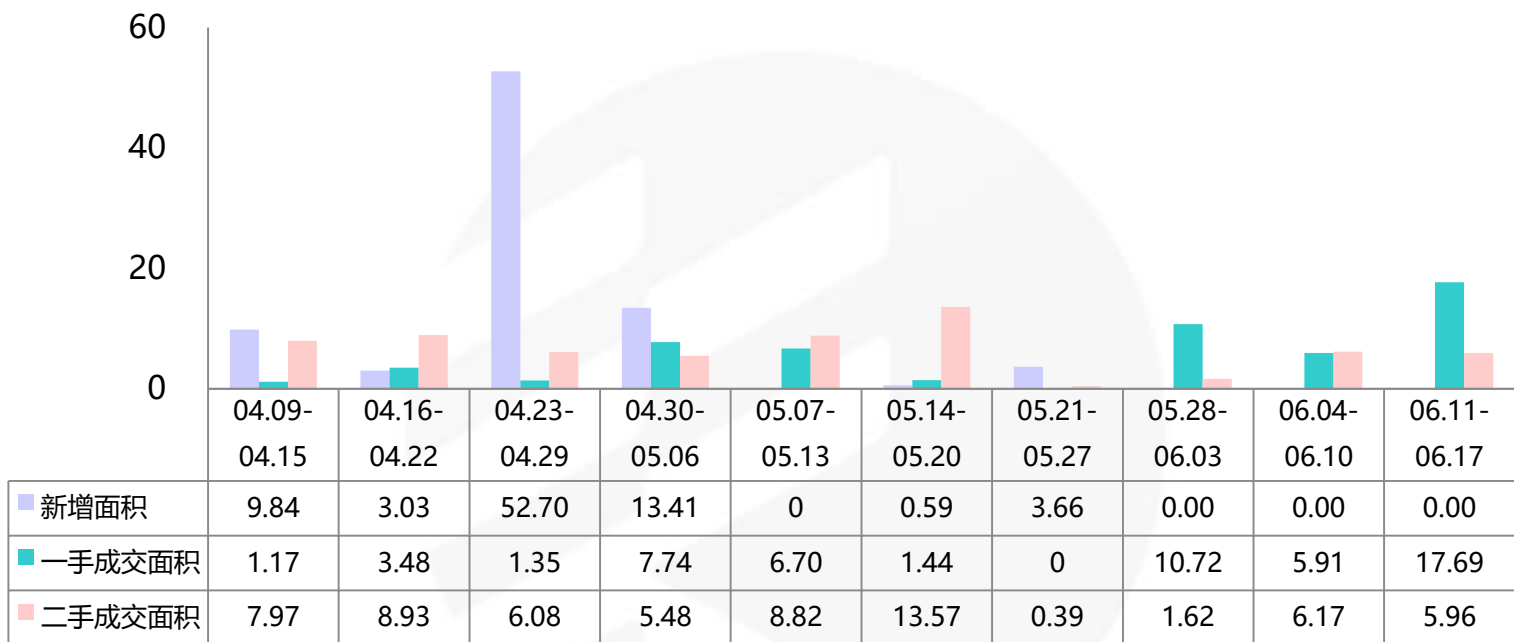
南海：即将开卖项目

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
2018-6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	8座	180	90-121	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	美的翰湖苑	9、10座	251	121-248	12000-14000/带装修	——
2018-6月	招商悦府	首批洋房	180	90-120	14000-15000/带装修	——
合计			1571套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：一手房网签明显放量 顺德龙光玖龙府开放品牌展厅

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**增加199%**，二手成交面积**减少3%**。
- ▲ 一手房集中网签超17万方，强势支撑本周网签面积高居年度之首；二手房则保持相对平稳，略有下降。
- ▲ 华润置地悦里和顺德龙光玖龙府两大纯新盘本周均出营销动作，其中华润置地悦里开放样板房，预计首推1/4栋，面积涵盖88-123m²三四房，带装修发售；顺德龙光玖龙府开放品牌展厅，项目主打89-113m²三四房。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐从	华润置地悦里	开放样板房	6.16 开放新样板房
大良	招商公园1872	活动信息	6.16-6.17 爸爸“粽”爱你活动
容桂	雅居乐万象郡	活动信息	6.17 粤港澳大湾区首个社区人文艺术展
	凯蓝滨江时光	活动信息	6.17 游艇奢享之旅
	颐安灏景湾	活动信息	6.16-6.18 真皮钱包DIY活动
勒流	龙光玖龙府	开放展厅	6.16 开放全新品牌展厅
杏坛	美的中交翰诚	活动信息	6.16-6.18 燃动夏日有“球”必应活动
均安	中海雍景曦岸	活动信息	6.16-6.17 中海“冰纷世界 趣游灯湖”品牌游活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：6.16华润置地悦里开放样板房



项目位置：佛山新城·裕和路与腾冲官路交汇南行300米（碧桂园华润新城之光东侧）

占地面积：7.1万㎡

建筑面积：37万㎡

项目基础信息：项目首推86-120㎡三至四房的户型产品，集超高层住宅、体育公园、现代东方园林以及临街商业配套为一体。

项目动态：

▲ 6月16日开放新样板房。

顺德：华润置地悦里样板房



顺德：6.16顺德龙光玖龙府开放全新品牌展厅



图片来源：腾讯房产

项目位置：顺德区南国西路与裕丰路交汇处

占地面积：5.87万㎡

建筑面积：24.61万㎡

项目基础信息：项目总建面25万㎡品质生活大城，由15栋30/31层高层住宅组成，住宅总共1786户。

项目动态：

▲ 6月16日开放全新品牌展厅&珍稀孔雀展活动。

顺德： 顺德龙光玖龙府现场图



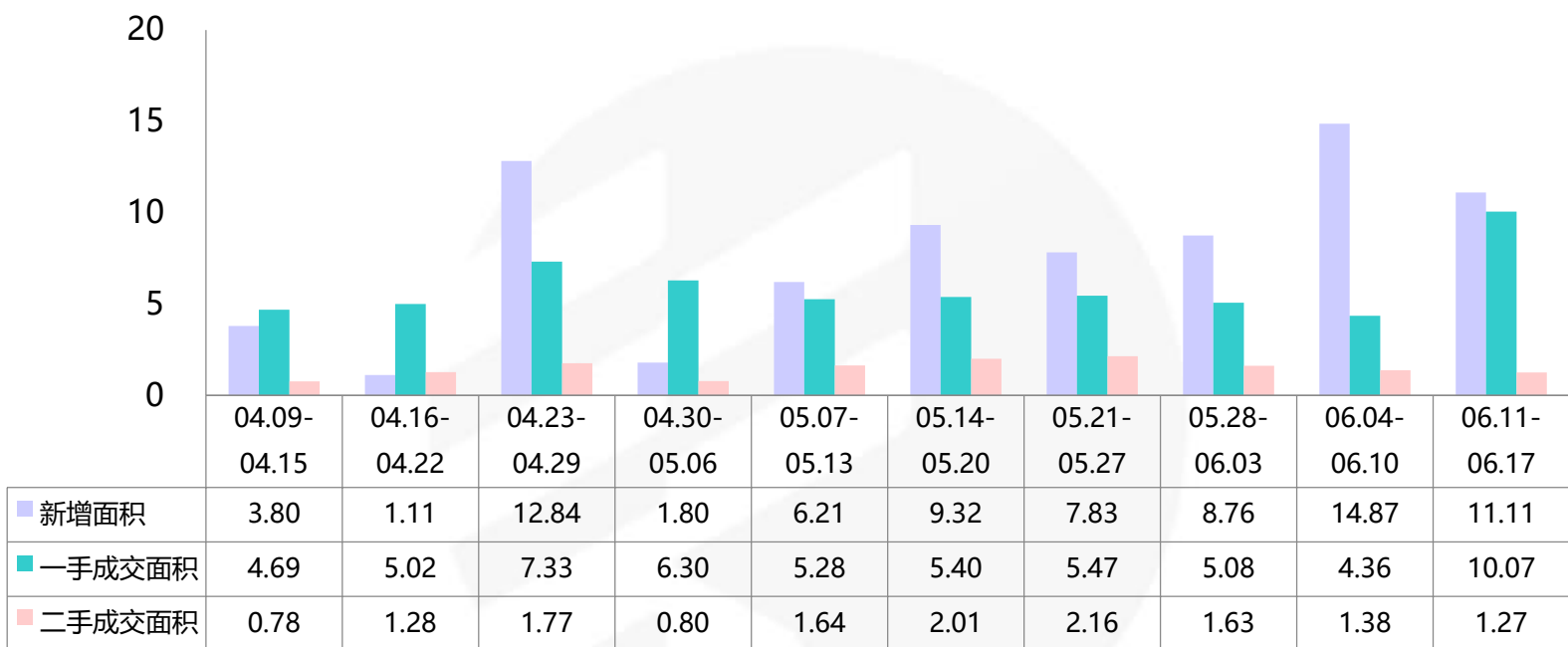
顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-6月	深业城	洋房新品	120	建面101-113	16000-18000/建面带装修	--
2018-6月	雅居乐万象郡	1、2栋	224	建面95-109	售价待定	--
2018-6月	凯蓝滨江时光	1、2座	256	建面86-98	18000-19000/毛坯	--
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	3、4座	228	建面90-116	13000-15000/建面带装修	登记享1万抵2万
2018-6月	美的中交翰城	1、2、6座	336	建面95-126	售价待定	--
合计			约1284套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一手成交急速回升 六盘加推去化各异

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131%**，二手成交面积环比**减少8%**。
- ▲ 经过两周成交量连续下跌，本周乐平碧桂园、博雅滨江集中网签超200套，带领三水楼市成交量急速回升。
- ▲ 端午假期适逢父亲节，多盘动作不断，楼市表现活跃。本周六盘加推，去化表现各异，其中纯新盘万科城市花园去化近9成表现亮眼。

三水：重点个盘开卖

【2018-6-16博雅滨江开盘情况】



图片来源：搜狐焦点

推售货量：29座，32层/1梯2户，共62套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	209	12794
套数 (套)	62	62

推售价格：8000-9000元/m² (毛坯)

开卖方式：自然加推

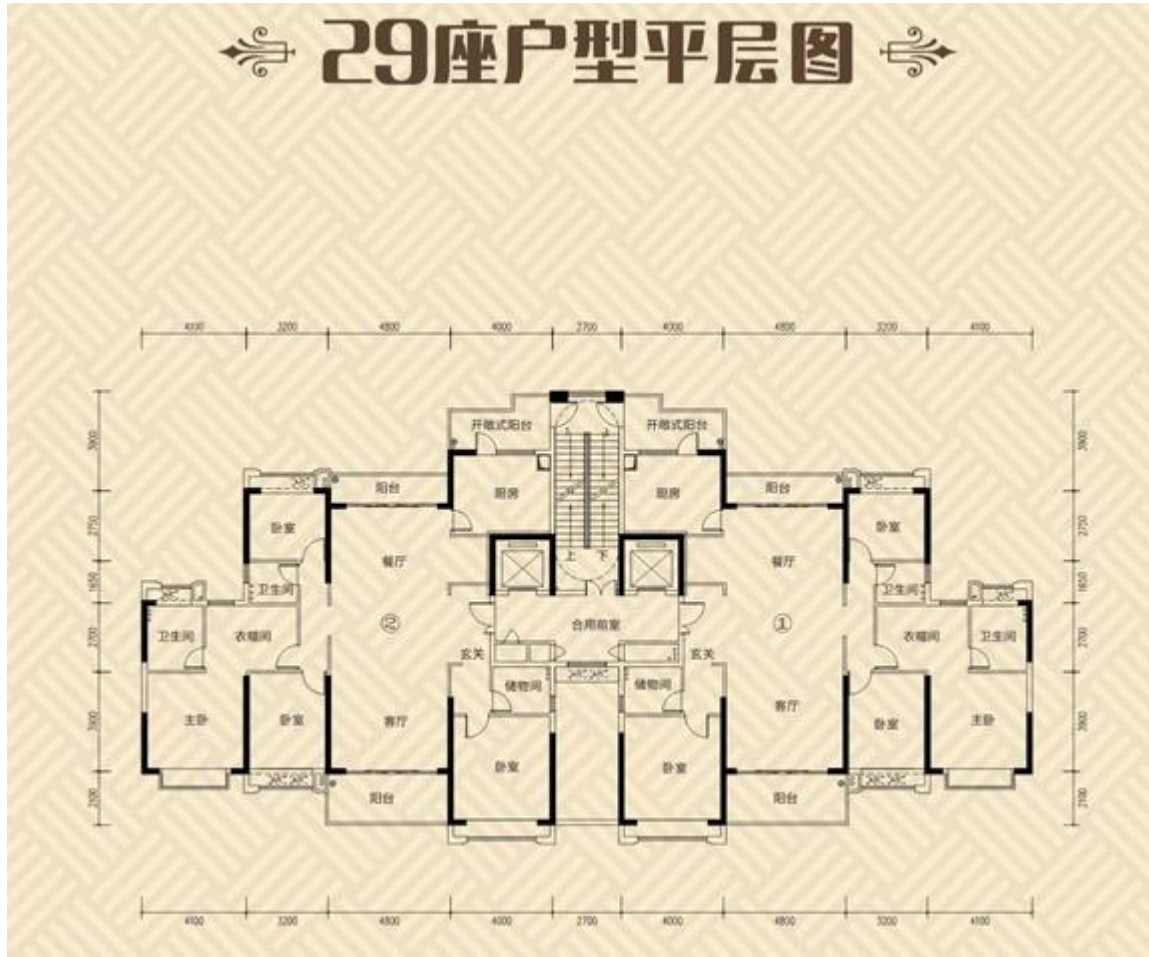
折扣优惠：一口价

开卖情况：成交45% (约28套)

客户构成：三水本地客为主，部分广州客户

备注：博雅滨江本周自然加推29座，62套209m²四房，成交均价较上周加推47座有300元降幅，但由于面积较大及选择自然推售方式，当日去化有所下降。

三水：博雅滨江户型图



图片来源：博雅滨江微信公众号



三水：重点个盘开卖

【2018-6-16汇信华府开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量： 18座，18层/2梯4户；
19座，30层/2梯4户，共184套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	114	127-143	23653
套数 (套)	56	128	184

推售价格：9000-10000元/m²（毛坯）

开卖方式：自然推售

折扣优惠：一口价

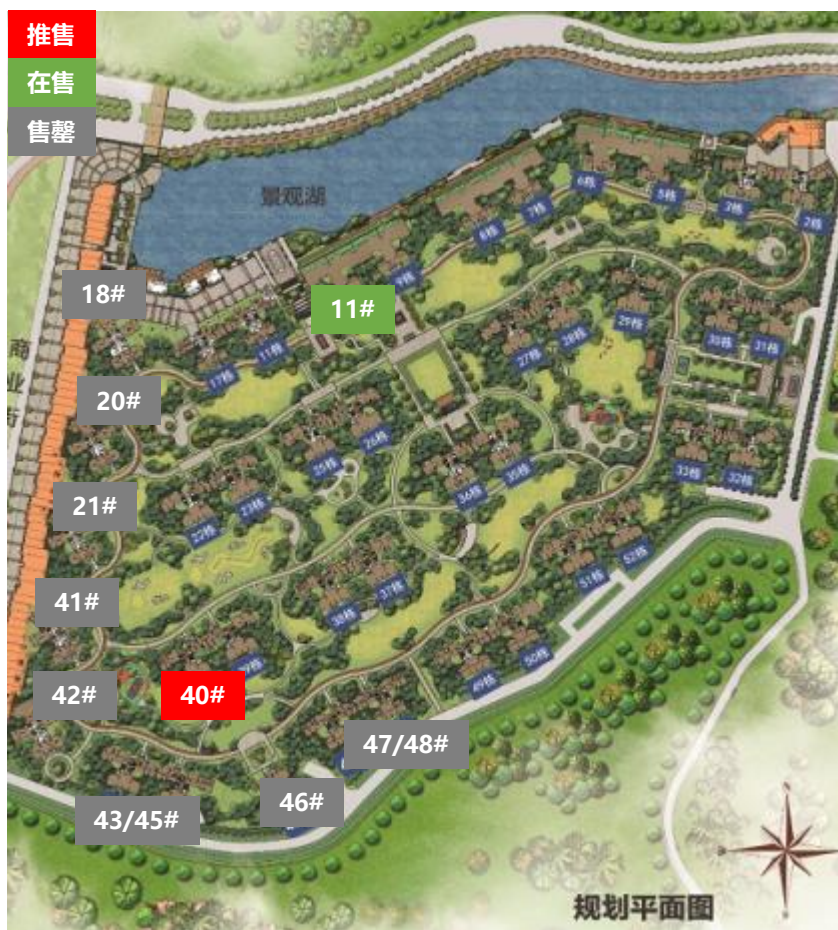
开卖情况：成交28%（约52套）

客户构成：三水本地客及广州客为主

备注：本次加推较上月推售17座去化情况有所提升。

三水：重点个盘开卖

【2018-6-16御江南开盘情况】



推售货量：40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)	93-102	123	13020
套数 (套)	93	31	124

推售价格：9000-10000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交54% (约67套)

客户构成：广州客户及三水本地客户为主。

备注：继上周加推11座后，本周御江南继续加推40座，去化持平。

三水：重点个盘开卖

【2018-6-16 中昂翠屿湖开盘情况】



图片来源：中昂翠屿湖微信公众号

推售货量：8座，32层/2梯4户；共124套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	92-109	12465
套数 (套)	124	124

推售价格：10300-10800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18% (约22套)

客户构成：白坭本地客为主，部分广州客户。

三水：重点个盘开卖

【2018-6-17乐平碧桂园开盘情况】



推售货量：7座，26层/2梯6户，共150套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	86-93	106	14509
套数 (套)	100	50	150

推售价格：12000-13000元/m² (带装修)

开卖方式：微信选房

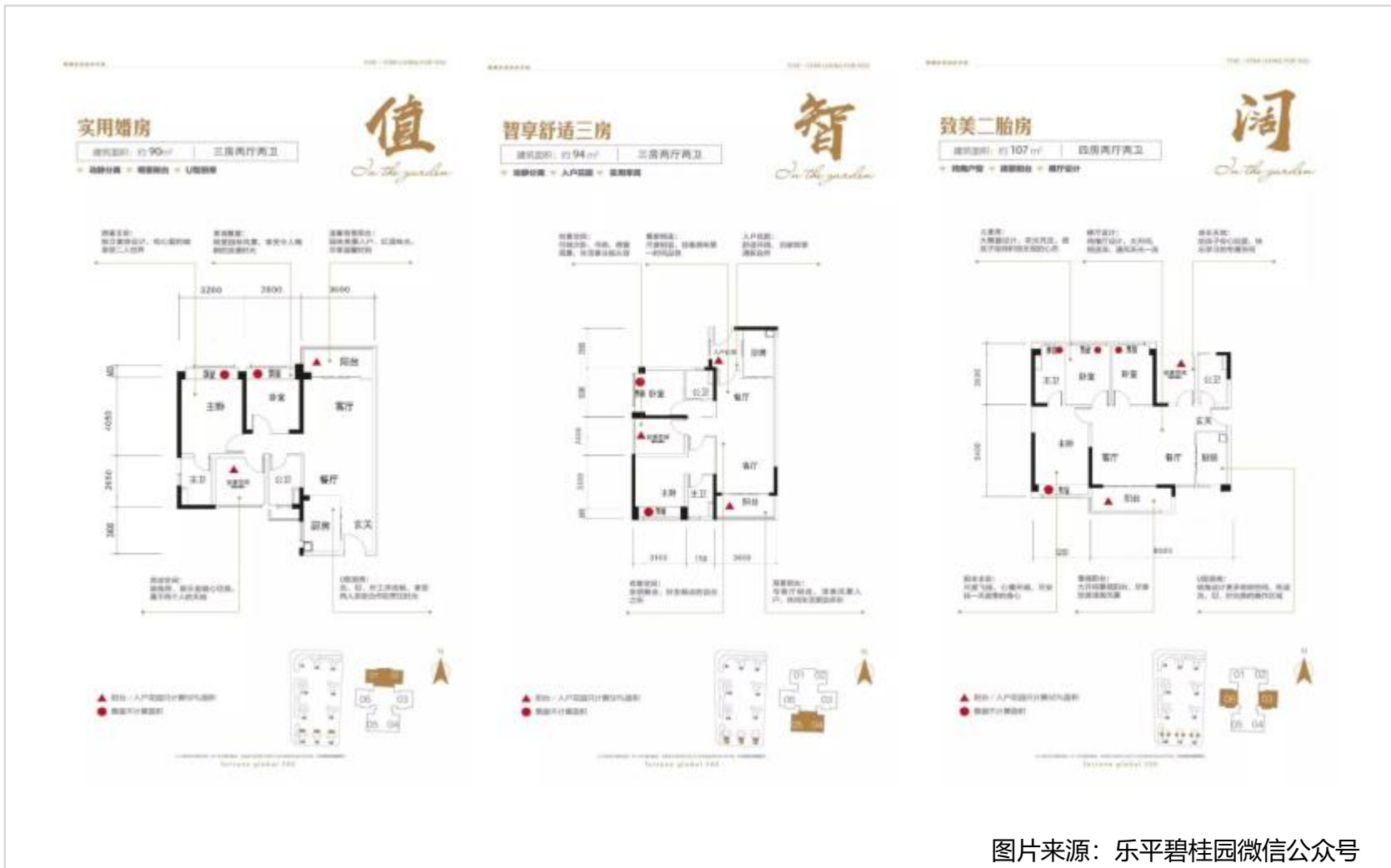
折扣优惠：一口价

开卖情况：成交49% (约73套)

客户构成：三水本地客及广州客为主

备注：乐平碧桂园最后一座加推，价格有所上升，当日去化近5成。

三水：乐平碧桂园户型图



图片来源：乐平碧桂园微信公众号

三水：重点个盘开卖

【2018-6-17万科城市花园开盘情况】



图片来源：搜狐焦点

推售货量：3座，24层/2梯6户，共136套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90-92	122	13161
套数 (套)	114	22	136

推售价格：10300-10800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90%（约122套）

客户构成：白坭占八成、广州客两成

备注：万科白坭首盘，首次开盘去化近九成，表现良好。

三水：万科城市花园户型图



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	三水冠军城	活动信息	6.16-6.18 粽子DIY&世界杯周末狂欢
	鸿安御花园	活动信息	6.16-6.18 粽子DIY活动
三水新城	碧桂园佛山双子星	开放展厅	6.16开放三水广场城市展厅
乐平	龙光碧桂园悦府&龙光玖誉府	活动信息	6.16 举行乐平发展高峰论坛
	龙光玖誉府	活动信息	6.15 小龙虾足球夜
大塘	金地艺境天成	开放样板房	6.16开放全新褐石示范区
	月亮湖颐景园	活动信息	6.16-6.18 月亮湖全家粽动员活动
白坭	美的峯境	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：6.16碧桂园佛山双子星开放三水广场城市展厅



(图片来源：搜狐焦点)

项目位置：三水新城高丰路与桃园西路交界（城轨三水北站北侧）

占地面积：14.3万m²

建筑面积：55万m²

项目基础信息：项目规划有180米超高层双子塔写字楼、会展中心、创客空间、商业综合体及高端住宅等。

项目动态：

▲ 6月16日开放三水广场城市展厅。

三水：6.16金地艺境天成开放褐石示范区



图片来源：搜狐焦点

项目位置：佛山市三水区大塘镇镇府旁

占地面积：5.1万㎡

建筑面积：12.7万㎡

项目基础信息：项目包含高层洋房及别墅区组成，户型涵盖89-117㎡三四房高层洋房，143-200㎡别墅

项目动态：

▲ 6月16日开放营销中心。

三水：金地艺境天成现场图



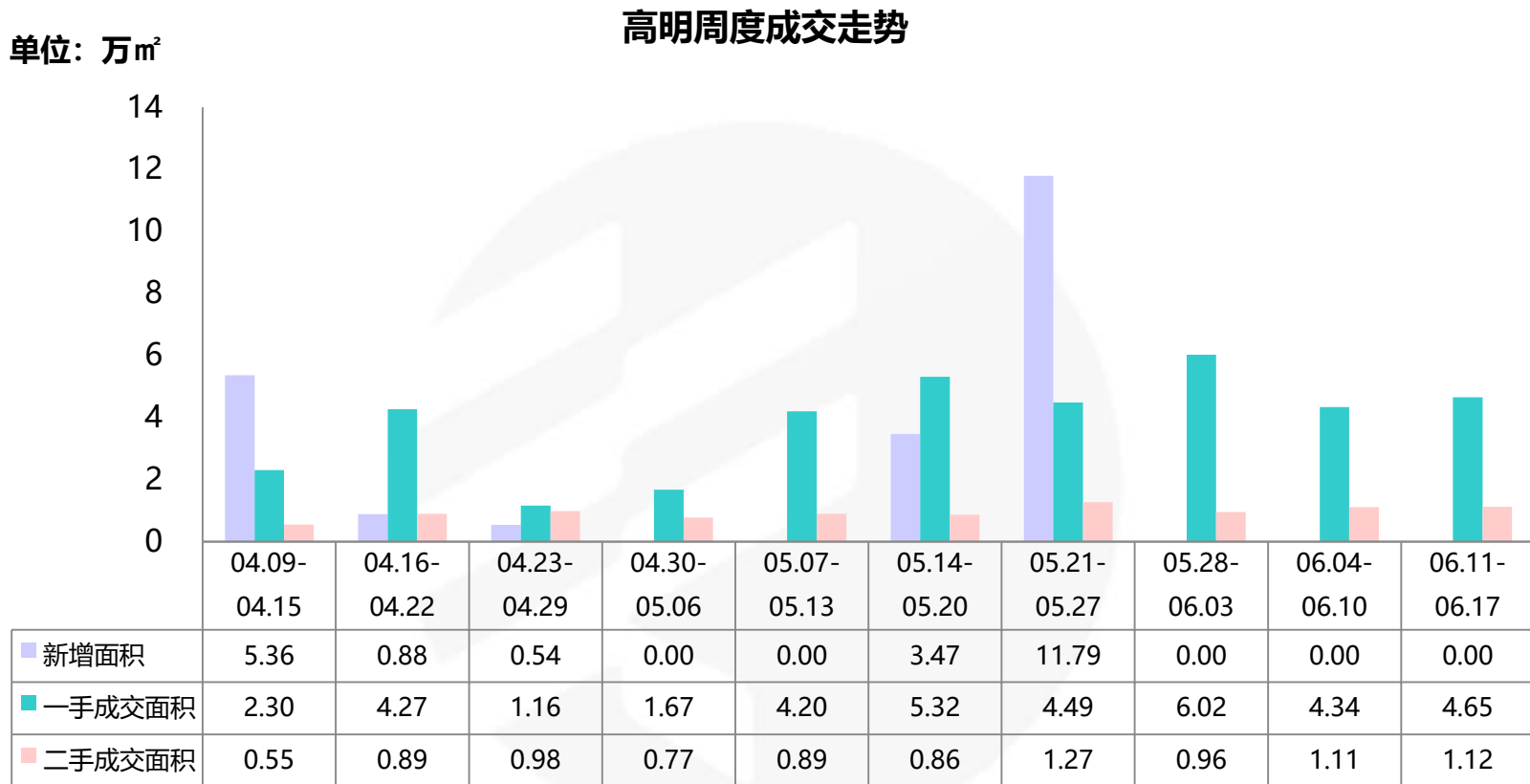
图片来源：金地艺境天成微信公众号

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、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	恒大御澜庭	洋房新品	240	84-133	价格待定	——
合计			约1286套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：一二手成交平稳 杨和有望再添一盘



- ▲ 本周高明一手成交面积环比增加7%，二手成交面积环比增加1%。
- ▲ 杨和挂牌小型商住地，未来有望再添一盘。

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	6.16初夏海洋节端午捕鱼达人show
杨和	龙光玖龙府	活动信息	6.13龙光烧烤节，欢赢世界杯

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	——
2018-6月	佛山美的城	13座	112	100-114 135	7800-8300/带装修	——
合计			1266套			

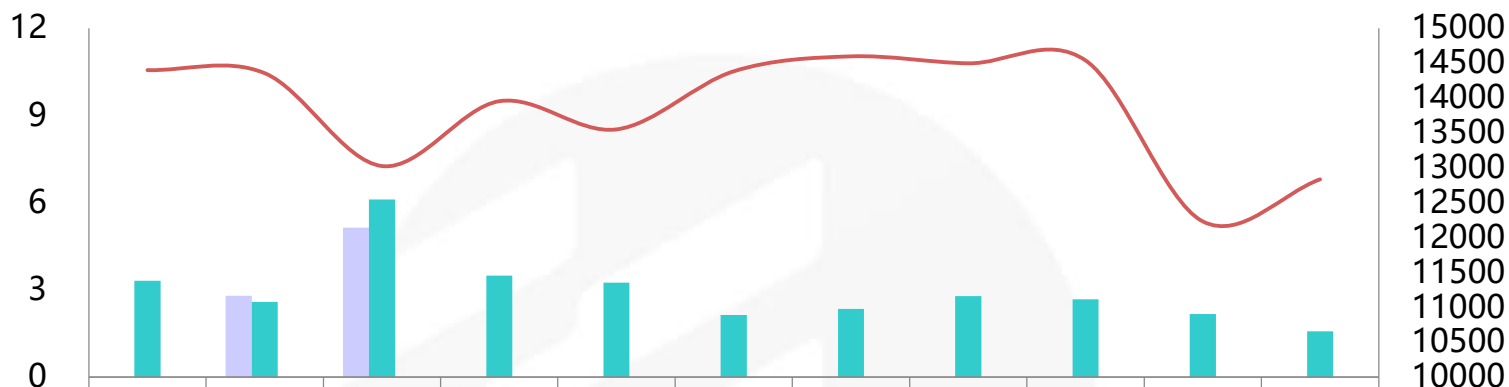
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：连续七周零新增 致使成交量增长乏力

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	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	5.28-06.03	6.04-6.10	6.11-6.17
新增面积	0.00	2.80	5.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	3.31	2.58	6.11	3.49	3.24	2.13	2.34	2.78	2.67	2.16	1.57
成交套数	689	510	1391	723	670	459	521	627	589	418	269
成交均价	14399	14355	13023	13953	13549	14382	14596	14496	14538	12230	12833

不含顺德

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减少36%，成交面积环比减少27%，成交均价环比上涨5%。
- ▲ 本周公寓市场整体量跌价升，持续数周零新增，制约成交量增长；以绿地小平墅、星港城万达广场为代表的低价个盘交投活跃，成交均逾40套，拉低全市均价。



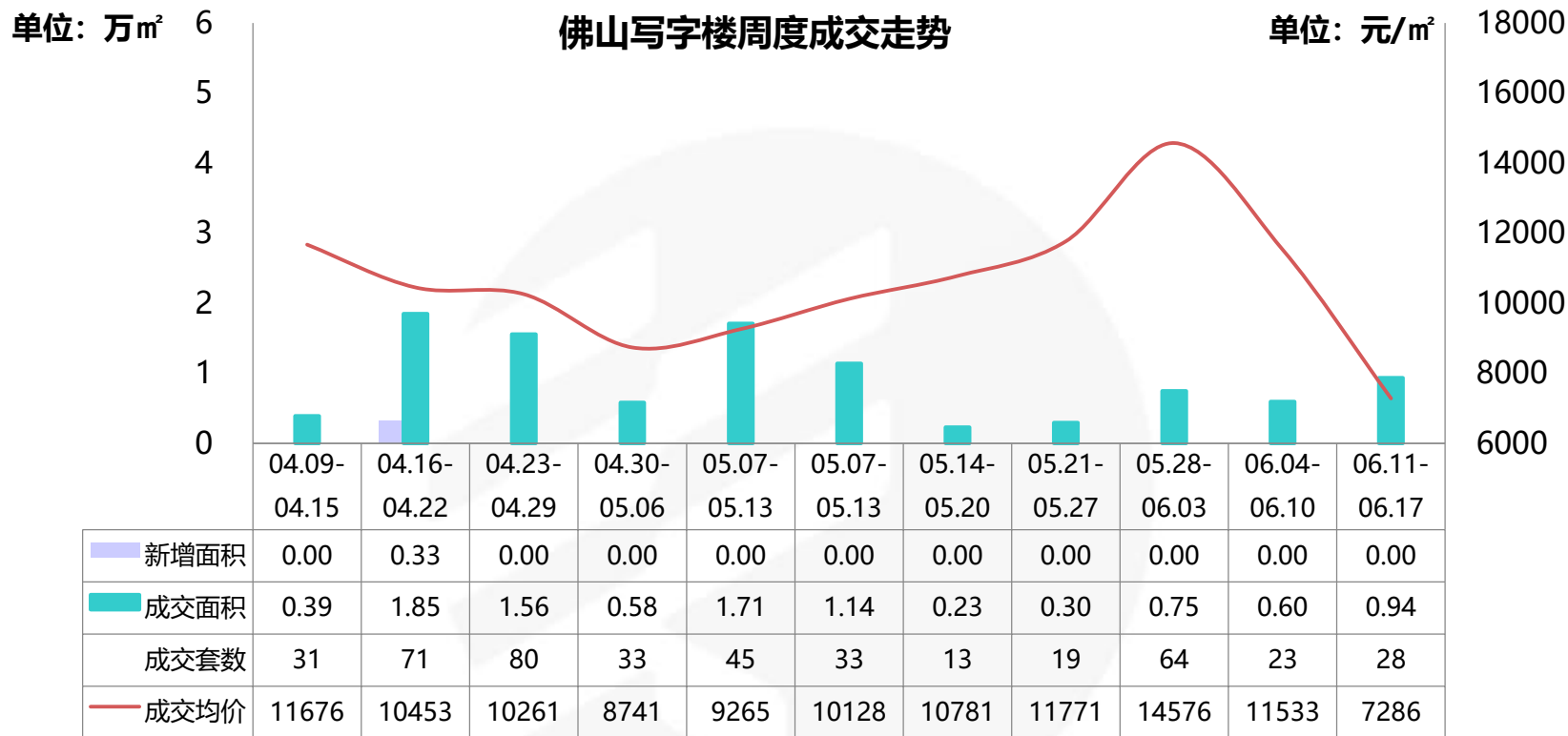
商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

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	3075	41	3256	9444	含LOFT
2	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	2317	25	1318	17582	LOFT, 带装修
3	南海 千灯湖	京华广场	1735	13	839	20689	含LOFT, 带装修
4	禅城 旧城区	朝安碧桂园	1596	19	841	18977	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
5	南海 千灯湖	万科金色领域	1558	27	845	18426	带装修
6	南海 黄岐	星港城万达广场	1357	41	2468	5499	集体土地
7	禅城 绿岛湖	绿岛湖壹号	1259	14	769	16372	LOFT, 带装修
8	禅城 季华东	绿地璀璨天城	1017	22	715	14224	——
9	禅城 城北	万科金色里程	989	24	789	12535	带装修
10	禅城 城北	旭辉公元	859	13	534	16086	LOFT, 带装修
合计			15761	239	12374	12738	——

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：低价个盘单盘成交逾5千m² 整体市场量升价跌



不含顺德

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22%**，成交面积环比**增加56%**，成交均价环比**下跌37%**。

▲本周写字楼市场整体呈量升价跌，全市个盘零星交易，成交以低价大面积单位为主，华南纺织创新科技园均价仅3501元/m²，成交面积逾5千m²，显著拉低全市均价，整体市场持续处低位运行。

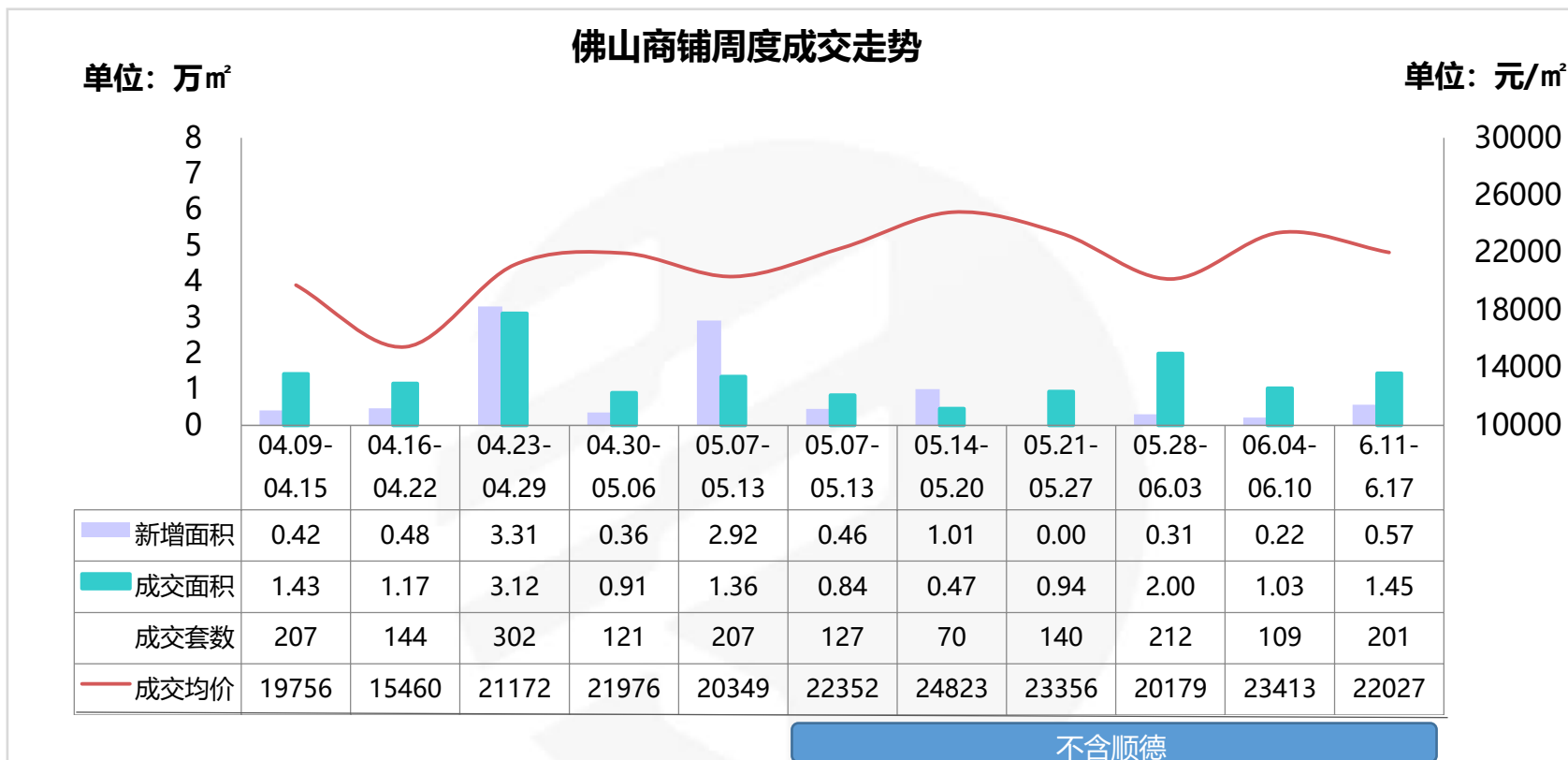
写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

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 季华东	佛山绿地中心	2613	9	1783	14655	——
2	三水 大塘	华南纺织创新科技园	1930	4	5513	3501	产业园
3	南海 平洲	嘉邦国金中心	554	2	439	12611	——
4	禅城 季华中	佛山雄盛王府广场	396	1	294	13469	——
5	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	282	3	183	15433	——
6	南海 平洲	南舜怡海港	277	1	461	6000	集体土地
7	南海 平洲	御堡国际	265	2	225	11798	集体土地
8	南海 千灯湖	新凯广场	204	2	123	16628	——
9	南海 三山新城	国际创智园	187	1	247	7562	——
10	南海 罗村	华南医博城	82	2	64	12810	——
合计			6789	27	9331	7276	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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。

商铺：全市各区网签齐小涨 长华国际中心网签52套领跑



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84%**，成交面积环比**增加41%**，成交均价环比**下跌6%**。
- ▲ 本周商铺市场网签量反弹回升，成交套数及面积均大幅上涨，全市均价小幅下跌，三水禅城两区为供应主力，长华国际中心继续卫冕成交金额榜首，成交以高价小面积单位主，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	南海 狮山	长华国际中心	6705	52	3249	20640	——
2	三水 三水新城	三水万达广场	3491	7	1009	34589	——
3	高明 西江新城	美的明湖	3195	15	1282	24922	——
4	高明 荷城	君逸湾华府	1881	15	1332	14122	——
5	南海 千灯湖	中建灯湖领秀	1585	6	535	29655	——
6	南海 西樵	观心小镇	1477	15	864	17091	——
7	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1383	3	277	50000	——
8	禅城 旧城区	时代云图	1097	2	363	30220	——
9	南海 三山新城	第壹时区	995	3	376	26463	——
10	南海 松岗	海逸锦绣誉峰	899	9	500	17977	——
合计			22709	127	9787	23204	——

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)
禅城	祖庙	敏捷金谷国际	2018/6/13	八座	首层商铺	6	29-51	213.28
	石湾	保利碧桂园天汇	2018/6/13	四座	首层商铺	12	29-52	487.37
南海	官窑	奥园观湖尚居	2018/6/15	商业2号楼	商业别墅	6	137	824.35
三水	乐平	龙光旧誉府	2018/6/13	1、2、9座	首层商铺	27	41-55	1302.37
		雍翠新城	2018/6/13	25、26、27座	首层商铺	28	62-119	2470.21
	白坭	万科城市花园	2018/6/15	3座	首层商铺	12	26-52	425.77
	大塘	月亮湖颐景园	2018/6/15	14座	首层商铺	11	62-111	824.38

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	城北	华南敏捷金谷国际	楼盘活动	6.11-6.17 游园会活动
	旧城区	朝安碧桂园		6.11-6.17 烘焙DIY, 亲子绘本制作
	新城	合景新鸿基珑景珑景		6.11-6.17 粽子DIY
	绿岛湖	绿岛湖壹号		6.11-6.17 壹号动漫节
南海区	千灯湖	万科金色领域		6.11-6.17 世界杯&端午节主题暖场活动
顺德区	佛山新城	金海M-CITY		6.11-6.17 香水品鉴会+预约抽奖+免费品尝哈根达斯冰淇淋

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、Jasmine、Nick

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