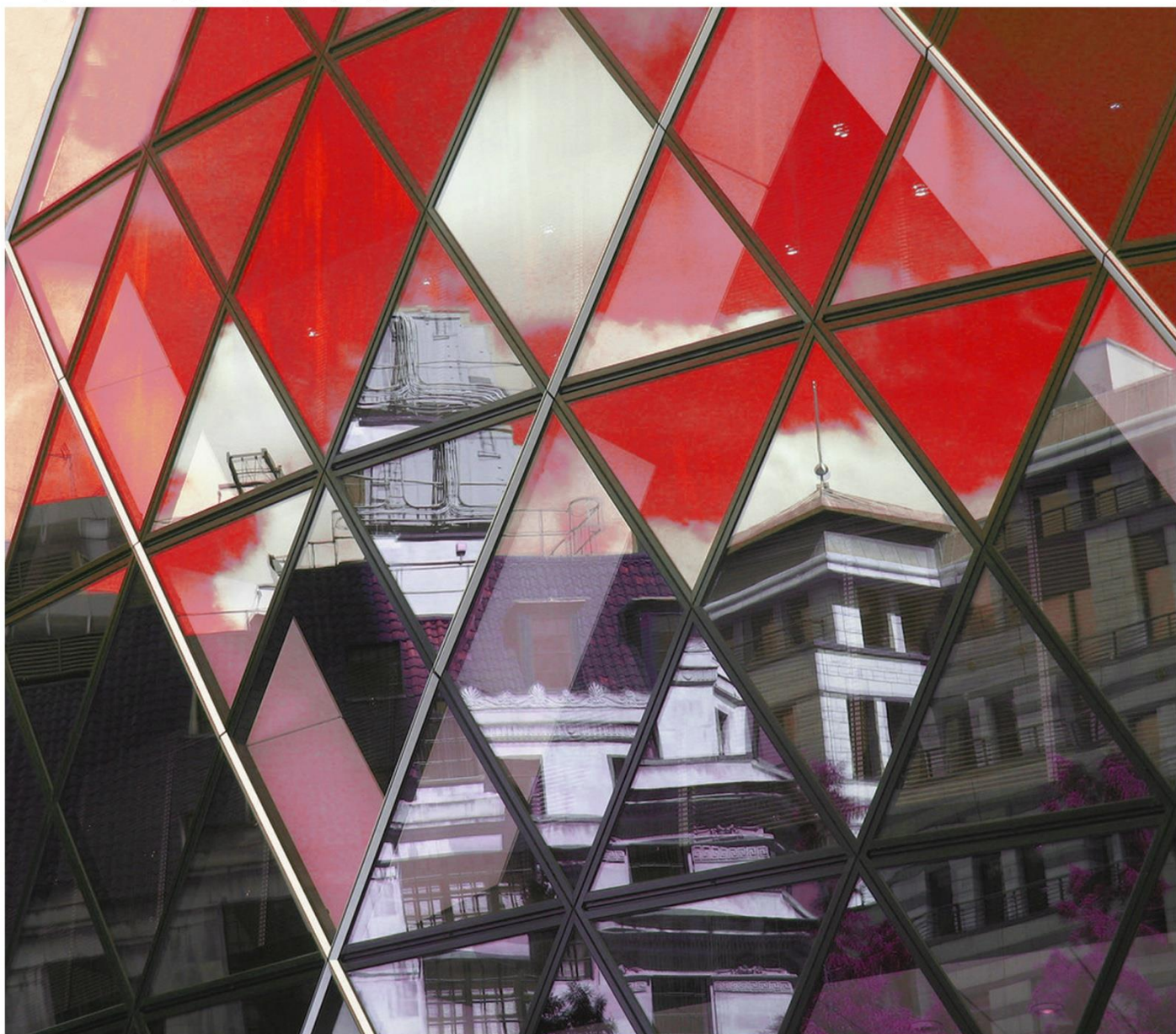


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 8 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 张蓉 麦少庄 罗靖 梁德权

何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

目录

一、政策及行业资讯.....	4
二、经济大事记.....	10
三、城市规划与建设.....	12
四、土地交易情况.....	19
4.1 土地成交情况.....	21
4.2 土地出让预告.....	22
五、广州住宅：推货小步跑全市网签量下挫 调控主基调仍从严.....	23
5.1 总况：供应量再回落推新量环升 全市网签量大幅下滑.....	23
5.2 天河区：刚需大盘接棒牛奶厂板块 区域缺货突显.....	27
5.3 荔湾区：区域续销为主 价格较为稳定.....	28
5.4 越秀区：时隔四月终有预售 网签量小幅回升.....	29
5.5 海珠区：供应缺位月度网签量环降 沥滘片区高标准规划出炉.....	30
5.6 白云区：网签量跌价稳 市场成交趋稳.....	31
5.7 黄埔区：区域网签量高位回落 刚需个盘网签量大幅下跌.....	32
5.8 番禺区：万博豪宅盘入市 桥南项目获预售证集中式网签.....	33
5.9 花都区：网签量持续攀升 新增预售环升 190%.....	34
5.10 南沙区：本月区域推货积极 楼盘降价促销明显.....	35
5.11 增城区：供应及推新均环降 区域网签量腰斩.....	36
5.12 从化区：区域网签量升价稳 珠光御景山水城主导网签走势.....	37
六、佛山住宅：整体市场表现平稳 “金九” 预计 12 新盘将入市.....	38
6.1 佛山住宅供求分析.....	38
6.2 禅城区：南部板块市场表现活跃 城南地块底价成交.....	40
6.3 南海区：八月网签量升价降 金九将迎逾 2200 套新货入市.....	40
6.4 顺德区：临近 “金九” 新增放缓 多盘加推去化表现不理想.....	41
6.5 三水区：供求双双回落 “金九” 各大房企蓄力待发.....	41
6.6 高明区：市场整体呈量价齐跌，土拍市场正处空窗期.....	42
6.7 五区住宅开盘情况.....	43
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	47
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）.....	50

一、政策及行业资讯

■ 深圳商务公寓一律只租不售 广州南沙宣布外地人才可凭人才绿卡购买自住房

来源：经纬【中国】市场研究中心整理新闻报道 2018-8-1——8-31

2018年全国各地限购政策一览表		
城市	限购日期	调控内容
苏州	2018/8/1	据当地媒体消息，自8月1日起，苏州四大行将统一政策，针对提前还贷的客户将收取一定违约金。消息称，自8月1日开始，客户若在5年内提前还款，将被收取违约金。具体而言，违约金=提前还款金额×月利率×6，即提前还10万，违约金2940，提前还100万违约金29400元。对此消息，中行、农行、工行和建行四大行均给予确认，“违约金”新规将从8月1日开始执行。
深圳	2018/8/3	8月3日，深圳市政府通过深圳政府在线正式发布《深圳市人民政府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的住房供应与保障体系的意见》，确定四成商品房六成人才房保障房。
沈阳	2018/8/6	8月6日，沈阳市人民政府办公厅发布关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知。《通知》明确指出，商品住房限购区域扩大为全市行政区域（不含辽中区、新民市、法库县、康平县），具体限购政策继续执行《沈阳市人民政府办公厅关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。增加住房用地和商品住房供应量、加强土地供应监管、实施商品住房价格指导等。
深圳	2018/8/8	8月6日，深圳市规划国土委发布《深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报规定（征求意见稿）》和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则（征求意见稿）》等文件。观点地产新媒体获悉，根据文件，拆除范围内建筑物应在2009年12月31日前建成。建筑年限要求参考《暂行措施》的要求，旧工业区、旧商业区建筑物建成时间需15年，旧住宅区为20年。
深圳	2018/8/14	《通知》对新供应用地上建设的商务公寓的管理作出详细规定，提出7月31日（不含7月31日）后，各类用地上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途，四种土地情况除外。
合肥	2018/8/16	8月16日，合肥市人力资源与人力保障局发布《合肥市新落户人才租房补贴发放实施细则》，对符合条件的人才提供租房补贴。细则自发布之日起施行，有效期3年。具体标准为：博士每人每年2万元，硕士每人每年1.5万元，本科毕业生每人每年1万元，大专、高等职业院校毕业生每人每年0.6万元。
洛阳	2018/8/19	8月16日，洛阳市发布《洛阳市引进人才住房补贴办法（试行）》，办法中提出，该市2018年6月21日以后全职引进的顶尖人才、领军人才、拔尖人才、高端人才和青年人才都能享受人才住房补贴，最高补贴额度100万元。
深圳	2018/8/19	近日，深圳市政府正式印发《深圳市工业区块线管理办法》，管理办法从严控建筑设计规定、加大产权分割面积、提高产业准入与分割转让门槛、首提产业监管回收土地要求等五方面严管“工改工”，该办法于公布之日起施行，有效期5年。严禁在工业用地上安排成套商品住宅、专家楼、商务公寓和大规模的商业和办公等建筑功能，并鼓励在新型产业用地建设无污染生产厂房。
南沙	2018/8/22	广州南沙区公布了《广州南沙新区（自贸片区）落实广州市人才绿卡审核权实施办法（征求意见稿）》，宣布外地人才可凭人才绿卡购买自住房。根据文件显示，持有人才绿卡的国内人员即可享受市民待遇，购买自住房。另外，外籍人员及港澳台地区居民和华侨可按国家有关规定购买1套自住房。
三亚	2018/8/26	8月24日，三亚市住房和城乡建设局发布关于规范新建商品房《商品房买卖合同》网签备案管理的通知。通知称，从2018年9月1日起开始实行限时网签，即当月销售当月网签。每月1日至25日，开发商应向三亚市住房和城乡建设局房产信息中心提交当月销售房源网签备案资料，审核通过后，予以网签（25日至31日后销售的，可在下月申报），严禁滞后网签。如未能在限期内按要求提交，不再受理办理。
武汉	2018/8/26	8月23日，从武汉市住房保障和房屋管理局官网获悉，武汉市房管局和武汉市工商局日前联合发布新修订的《武汉市存量房买卖合同》和《武汉市存量房（买卖）居间合同》示范文本。
呼和浩特	2018/8/28	呼和浩特市住房保障和房屋管理局官网发布《我市将多措并举调控房价稳定房地产市场》，拟采取多项措施调控房价，稳定房地产市场。
东莞	2018/8/29	8月29日消息，近日东莞市住建局发布《关于进一步加强我市商品房预售款收存管理的通知》，要求自2018年9月1日起，新办理预售商品房项目的首期款项全部存入已入网银行开立的监管账户中。
深圳	2018/8/29	8月29日消息，深圳正在探索建立全市稳租金商品房项目制度，首个试点项目为塘朗城精品公寓，将采取严格的租金管制，一房一价、一年一调，且租金年增长率最高不超过5%，面向深圳缴纳社保满一年的未购房居民，在线申请后进入排队程序。
长春	2018/8/29	8月29日，长春市人民政府办公厅下发《关于取消棚改项目货币化安置购房奖励政策的通知》。通知强调，新启动实施的棚改项目取消货币化安置购房奖励政策，鼓励有条件的棚改项目新建一定数量的回迁安置住房。

■ 坚定做好去杠杆工作 坚决遏制房价上涨

来源：南方日报 2018-8-1

中共中央政治局7月31日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，审议《中国共产党纪律处分条例》。中共中央总书记习近平主持会议。

第一，保持经济平稳健康发展，坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，提高政策的前瞻性、灵活性、有效性。第二，把补短板作为当前深化供给侧结构性改革的重点任务，加大基础设施领域补短板的力度，增强创新力、发展新动能，打通去产能的制度梗阻，降低企业成本。第三，把防范化解金融风险和服务实体经济更好结合起来，坚定做好去杠杆工作，把握好力度和节奏，协调好各项政策出台时机。第四，推进改革开放，继续研究推出一批管用见效的重大改革举措。要落实扩大开放、大幅放宽市场准入的重大举措，推动共建“一带一路”向纵深发展，精心办好首届中国国际进口博览会。第五，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。第六，做好民生保障和

社会稳定工作，把稳定就业放在更加突出位置，确保工资、教育、社保等基本民生支出，强化深度贫困地区脱贫攻坚工作，做实做细做深社会稳定工作。

经纬点评：

“去杠杆”的基调依旧未有改变，决心解决房地产市场问题，稳住房价依旧是下半年的市场调控基调。从上半年各城持续公布一系列的调控政策包括限售、贷款利率持续上调、限购政策的补漏等等，都释放出比较强烈的一只信号，下半年维持紧缩是预料之中。

■ 住建部再表态 房地产市场调控不力坚决问责

来源：广州日报 2018-8-8

住房和城乡建设部 8 月 7 日在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会，全面贯彻落实近日中央政治局会议上关于促进房地产市场平稳健康发展的重要精神。住建部相关负责人指出，各地应切实做好房地产市场调控工作，系统分析当地房地产市场存在的突出问题和主要风险点，因地制宜，精准施策、综合施策，把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处，确保市场稳定。

该负责人说，住建部将建立房地产市场监测体系，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制，严格督查，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方坚决问责。

该负责人表示，各地要加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场，完善和落实差别化住房信贷、税收政策，支持合理住房消费，坚决遏制投机炒房，加强舆论引导和预期管理，持续开展房地产市场乱象治理专项行动，严厉打击违法违规开发企业、中介机构，维护人民群众合法权益。

经纬点评：

这是继住建委等七部委宣布下半年开展 30 城治理房地产市场乱象专项行动后，再一次对外表态房地产调控不松懈的信息。与上半年政策导向一致，主要强调地方政府主体责任，要求稳地价、稳房价、稳预期，支持合理住房消费，遏制投机炒房等。可预期下半年调控政策仍趋严，楼市出现过热的地区或增加出台精准调控政策的机率。

■ “以房养老”试点将扩至全国

来源：广州日报 2018-8-10

中国银保监会近日印发《中国银保监会关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》，宣布即日起，将老年人住房反向抵押养老保险从此前的试点扩大到全国范围开展。

银保监会要求，要做好金融市场、房地产市场的综合研判，加强老年人住房反向抵押养老保险业务的风险防范与把控，积极创新产品，丰富保障内容，拓展保障形式，有效满足社会养老需求，增加老年人养老选择，并要求各保监局做好市场监管工作。

老年人住房反向抵押养老保险，是指老人以自己的房产作为抵押，从保险机构获得养老金，同时继续居住在自己的房子里，投保人过世后，保险机构获得处理抵押房产的权利，是解决老年人“有房产、无现金”

问题的有效手段。

2014年7月，原保监会在北京、上海、广州、武汉正式开展老年人住房反向抵押养老保险试点，试点截止时间为2016年6月30日。2016年7月，原保监会决定将试点范围扩大至各直辖市、省会城市、计划单列市以及江苏省、浙江省、山东省、广东省的部分地级市，试点期间延长至2018年6月30日。现在更将试点扩大至全国范围。

从试点情况来看，业务开展并不理想。截至今年6月底，只有幸福人寿一家保险公司开展了相关业务，共有98户家庭139位老人完成承保手续。

经纬点评：

我国正加速进入老龄化社会，对社会和家庭养老提出了更高的要求，建立多种途径和多种资金来源的养老模式，是可以预见的未来趋势。虽然目前试点情况不理想，但随着人口结构的变迁、空巢和失独老人的增多，以及家庭代际关系的变化，“以房养老”的潜在需求和实用价值将会逐渐显现。

■ 广东省召开房地产工作会议 坚决遏制房价上涨

来源：广州日报 2018-8-21

8月20日，广东省召开全省房地产工作电视电话会议，深入贯彻落实中共中央政治局会议精神，部署下一阶段房地产调控工作。会议强调，不折不扣地贯彻落实好中央有关房地产市场调控工作的各项部署，坚决遏制房价上涨，促进房地产市场平稳健康发展。

会议要求，各地、各有关部门要明确分工，通力合作，切实加强房地产市场的调控监管，下决心解决好房地产市场问题。各地市党委、政府要担当主体责任，结合本地实际，完善政策措施，科学合理供应土地，严格执行调控政策，强化房地产市场监管，整治市场秩序，加强正面引导，切实把稳地价、稳房价、稳预期责任落到实处，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。要加快发展住房租赁市场，完善住房供给和保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

经纬点评：

从会议内容来看，广东省将始终贯彻坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控目标不动摇、力度不放松，加快完善住房供给和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。预期下半年各地政府仍担起主体责任，严格执行楼市调控政策，加强对本地楼市的监管，优化供应土地以稳房价，加快发展住房租赁保障居住需求。

■ 《港澳台居民居住证申领发放办法》9月1日正式实施

来源：广人民网 2018-8-16

8月16日电 近日，国务院办公厅将印发《港澳台居民居住证申领发放办法》，并于9月1日正式实施，这是党中央、国务院便利港澳台居民在内地（大陆）学习、创业、就业和生活的重要文件。

规定指出，前往内地大陆居住半年以上，符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的港澳台居民，根据本人的意愿，可以持有有效的港澳居民来往内地通行证或者五年期台湾居民来往大陆的通行证，到当地公安机关申请办理港澳台居民居住证。

据公安部副部长侍俊介绍，港澳台居民凭居住证，在内地可以依法享受劳动就业、参加社会保险、依法缴存提取和使用住房公积金等三项权利。居住地政府及有关部门应当为其提供义务教育、基本公共就业服务、基本公共卫生服务、公共文化体育服务、法律援助和其他法律服务等六项基本公共服务。

经纬点评：

港澳台居民申领居住证资格、程序等到了简化，享受权利亦更为明晰，更方便港澳台居民在内地进行学习、创业、就业以及生活，加快高素质人才的引进；伴随粤港澳大湾区规划即将出台，联通粤港澳高速铁路已通车，两地之间的串联将会更为紧密，实现区域之间合作共赢。

■ 深圳再出文件为房地产调控加码 新购商品房 3 年内禁售

来源：广州日报 2018-8-1

7 月 31 号，由深圳市规划国土委、市场和质量监管委、公安局、民政局、住房建设局、金融办、深圳市税务局制定的《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》）正式发布。这是继 2016 年 10 月 4 日深圳发布“10·4”新政后，时隔 21 个月，再次收紧调控发布新政。记者看到，《通知》的主要内容包括住宅限售 3 年、企事业单位禁购、商务公寓 5 年内禁止转让、离婚 2 年内算二套等。

经纬点评：

时隔 21 个月深圳再次发布新政，针对住宅类物业增设了限售 3 年。离婚 2 年内算二套的限制，而针对商业类物业则增加了商务公寓 5 年内禁止转让，规定的重点仍是抑制投资投机心态，防止未来过度抛售可能导致的经济风险；政策仅对新房限售、未追溯已购住房，有利于住房合理流动且富有人性化。

■ 广州住房公积金租售中心上线 买房租房贷款一站搞定

来源：南方都市报 2018-8-1

昨日，“广州住房公积金租售中心”正式上线。据记者了解，“广州住房公积金租售中心”是广州住房公积金管理中心发起建设并参与运营的官方房屋买卖、租赁平台。在“广州住房公积金租售中心”进行房产交易的市民，可以在平台上直接提交公积金贷款申请。此举可避免中介和开发商对公积金贷款的限制，保障公积金缴存者的合法权益。

此外，通过“广州住房公积金租售中心”购房或租房，市民可以快速获取租售所需的“一站式”公积金服务，特别是在公积金申请时间和步骤上。广州住房公积金管理中心计划在贷款业务受理大厅开设专门的受理窗口，“一站式”受理通过“广州住房公积金租售中心”平台成交的住房贷款业务。

经纬点评：

广州住房公积金租售中心上线，对于广州市民使用公积金贷款买房以及使用公积金支付房租带来了更多便利，而且增设了专门的受理窗口，提高市民使用公积金进行租售的效率；而且，平台充分运用“互联网+大数据”技术，还可以通过试行实名制、真实房源、真实价格的房产信息发布，租售更安全和便捷。

■ 容桂人才新政出台 首次购房、子女入学均有补贴

来源：佛山日报 2018-8-8

《容桂街道加强人才引进培养工作试行办法》正式出台。从 2018 年起至 2020 年，每年安排一定专项资金用于加强人才引进培养工作，用人单位和优秀人才可享 7 项补贴政策。

7 项补贴政策包括购房安居补贴、子女入学补贴、考取紧缺工种国家职业资格证书补助、优秀技能人才获评补贴、职业技能竞赛获奖补贴、企业技能人才自主评价补贴、成立高技能人才培养平台补贴。

办法中所适用的用人单位，是指在容桂登记成立的制造型企业且上年度地方经济贡献不低于 100 万元或科研机构（科学研究、技术服务）。优秀人才须在以上单位工作，属容桂经济社会发展紧缺、具有较高水平的各类人才。

其中，对于首次购房的优秀人才，在用人单位承诺给予配套补贴资金不低于 5 万元的前提下，可获容桂街道一次性发放的购房安居补贴。而优秀人才子女入读顺德民办小学、初中的，容桂街道将给予每年入学补贴，补贴期限最长不超过 3 年。同一优秀人才最多可享受 2 名子女入学补贴。

经纬点评：

人才抢夺已经成为城市经济发展不可缺少一部分，容桂出台人才引进新政，从购房、子女就业等方面着手，解决人才的后顾之忧。容桂人才新政是顺德首份镇街一级的人才新政，将与佛山市、顺德区的各级人才政策形成合力，助力容桂乃至顺德打造创新创业人才集聚高地。

■ 三水上周五出台相关管理办法征求意见 高层次人才住房 8800 元/m²

来源：广州日报 2018-8-13

三水揽才再次出招，上周五，三水区人力资源和社会保障局公布了对入驻三水的高层次人才两则优惠实施和管理办法。据悉，凡是符合行业人才分类认定标准的学校（含幼儿园，下同）、医疗机构及非国有企业的高层次人才，可享受拟定价为 8800 元/m²人才住房。凡是在三水区注册登记的企业或事业单位且符合人才公寓申请条件，可以申请最高达三年优惠的人才公寓。

上周五，三水区人力资源和社会保障局公布《三水区双子星城中央商务区项目人才住房销售实施方案（征求意见稿）》（下简称《实施方案》）和《三水区人才公寓管理办法（征求意见稿）》（下简称《管理办法》）。其中提到，三水区人才住房拟定价为 8800 元/m²，其中分 3 种户型，建筑面积分别为 90 m²、110 m²及 130 m²。

《实施方案》还提到，人才住房的不动产权证上注明“人才限价商品房”及“上市交易时间限制”等内容。人才住房自房地产登记之日起 5 年内，不得上市交易，不得擅自将所购买的住房出租、出借、转让、赠予、抵押（不含按揭）以及从事居住用途以外的其他活动。

经纬点评：

今年以来佛山各区均针对自身区域情况出台人才安居政策，而三水针对最高层次人才住房售价为 8800 元/m²，与顺德此前一轮人才住房价格相仿，同时亦设定了 5 年之内不得上市交易的限制，而且不得将住所出租、转让等等，保证实现人才安居的目的，加快三水人才引进。

■ 南海拟出台车位租售新规 小区车位不能只卖不租

来源：广州日报 2018-8-16

记者昨日从南海区政府官网获悉，为进一步优化南海区商品住宅小区规划车位（库）的销售和出租监管措施，遏制哄抬房价、强买强卖、投机炒作、恶意维权、扰乱社会秩序等乱象，南海国土城建和水务局、南海发展规划和统计局联合发布车位租售新规征求意见稿（下文简称《意见稿》）。

从9月1日起，南海各大住宅小区的车位在现售备案证明之日起6个月后，若有没卖完的车位（库），有望实行租售并举。南海区住建部门、价格监督部门应加强对规划车位（库）销售、出租方案的指导，对于销售和出租价格明显高于本镇（街道）辖区内同类产品最高交易价格的，区住建部门不予办理商品房预售许可（现售备案），并要求房地产开发企业调整后重新申报。

经纬点评：

针对南海区域小区车位难题，住建局联合其他部门出台管理措施，一方面是针对车位销售需要进行价格指导、现售备案等等，对于价格明显高于本真的不予办理预售许可；另一方面，办理预售许可六个月以后未有销售完毕的车位，需要实行租售并举，积极解决房企与业主之间的车位纠纷。

■ 南海继续扩大跨城通办范围 广佛政务同城再深度发展

来源：广珠江时报 2018-8-20

20日，南海、广州荔湾两区再推出跨城通办事项，涉及荔湾区发改局、住建局等15个部门308个事项，以及南海区16个部门320个事项，本批事项数共达628个，基本涵盖所有法人事项。这是南海推出的第六批跨城通办事项。

南海政务跨城通办历程——

- 2016年2月，南海区与荔湾区首创行政审批服务事项在实体窗口“跨城通办”；
- 同年11月，南海区与荔湾区推出第二批71个跨城通办事项；
- 2017年7月，南海推出第三批跨城通办事项，实现广州白云区与南海区两区4个事项实体大厅跨城通办；
- 2017年9月，《广佛同城化“十三五”发展规划（2016-2020年）》出炉，推动了跨城通办范围进一步扩大，同年9月，南海区推出第四批跨城通办事项，实现与广州花都区跨城通办；
- 2018年1月，南海区推出第五批跨城通办事项，与广州白云区通办29个事项。

经纬点评：

广州、佛山政务事项跨城通办是广佛同城化进一步融合的体现，南海持续扩大与广州各区域跨城通办区域范围、扩大跨城通办的业务范围，加快广佛沿线区域融合，为广佛政务同城化带来示范作用，其总结的政务同城化经验有助扩大至广佛两地其他区域，对广佛同城化有重要意义。

二、经济大事记

■ 2018年7月份70个大中城市商品住宅销售价格环比涨幅回落

来源：国家统计局 2018-8-15

国家统计局发布 2018 年 7 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据，7 月份，15 个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有 2 个，与上月相同，最大降幅为 0.1%；持平的 2 个，减少 1 个；上涨的 11 个，增加 1 个，最高涨幅为 3.0%。同比下降的城市有 4 个，比上月减少 3 个，最大降幅为 1.9%；上涨的 11 个，增加 3 个，最高涨幅为 6.9%。

经纬点评：

一二线城市从 2017 年下半年以

来受市场政策持续收紧，新建商品房价格涨幅一直处于下行通道；三、四线城市房价增幅略有扩大，但值得注意的是，最近更多三、四线城市更加收紧行列，出台“限价、限购、限售”等各类调控政策，预期未来房价涨幅将会持续收窄。

表5：15个热点城市新建商品住宅销售价格变动对比表

城市	同比（上年同月=100）		环比（上月=100）	
	7月	6月	7月	6月
北京	100.2	99.9	100.2	100.0
天津	101.3	101.2	100.0	100.3
上海	99.8	99.8	99.9	100.0
南京	98.1	98.2	99.9	99.8
无锡	99.2	97.8	101.5	99.9
杭州	101.1	100.3	100.8	100.6
合肥	100.1	99.8	100.6	100.1
福州	101.0	99.5	101.3	102.2
厦门	100.5	100.7	100.0	100.0
济南	106.9	103.9	103.0	103.6
郑州	104.7	103.2	101.3	101.8
武汉	103.2	102.3	101.1	101.2
广州	101.6	101.5	100.6	101.9
深圳	99.3	98.7	100.5	100.3
成都	106.5	105.3	101.0	101.6

■ 佛山房贷利率未现松动 个别银行房贷利率回落不影响整体

来源：广州日报 2018-8-8

针对近期工商银行、农业银行近期下调上海首套房贷利率的传闻，两家银行目前均予以否认。记者 6 号走访佛山市内各大银行发现，目前佛山各家银行房贷利率较此前两月没有发生大的调整，首套房利率普遍上浮 20%。

佛山工行、农行、中行、建行四大国有银行的首套房贷款利率较基准利率上浮 20% 左右，二套房贷款利率则各有执行标准，总体来说较基准利率上浮 25%~30%。中国银行佛山分行向记者表示，目前没有接到任何下调房贷利率的通知，接下来也会严格按照监管要求和省行安排执行房贷利率。

而平安、招商、广发、光大、佛山农商、南粤、民生等多家股份商业银行的房贷利率也没有进行大的调整，首套房利率较基准利率上浮 15%~20% 左右。

然而，并不是所有佛山银行的贷款利率都“按兵不动”。该行从本月起下调房贷利率，最新利率为首套房上浮 10%，二套上浮 11%，比上个月大约下浮 5 个百分点。不过，申请汇丰银行最新房贷利率需满足相关条件，如：必须是汇丰银行认定的优质客户，或开通理财、账户资金达到一定额度等等。

据悉，8日汇丰银行已下调广州地区利率，首套房利率从上浮15%调整为上浮8%，二套房从上浮16%-26%调整为上浮10%，一周可放款，但需要购买汇丰银行50万以上的理财产品。

经纬点评：

上海房贷利率下调的消息已经被否定，而广佛两地出现房贷利率上浮回调情况只是个别商业银行或外资银行，且有前提限制条件，目前主流的国有银行房贷利率仍然维持不变。在严控信贷资金违规流入房地产市场、严格执行差别化住房信贷政策下，预期短期内不会出现房贷大幅转为宽松的情况。



三、城市规划与建设

■ 广深科技创新走廊将延伸到香港 广深港为湾区三大核心引擎

来源：南方日报 2018-8-7

“以广深港为湾区的三大核心引擎,建设‘广深港科技走廊’”“深圳新增宝龙科技城等5个创新节点”……近日,针对今年全国“两会”期间全国人大代表、全国政协委员霍震寰代表提出的《关于科创领航,集群发力,粤港澳共建产业大湾区的建议》,广东省政府作出了答复,广深科技创新走廊将延伸到香港,将以广深港为湾区的三大核心引擎,建设“广深港科技走廊”

答复函称,2017年9月,省委、省政府印发《广深科技创新走廊规划》,明确了珠江西岸各地以发展先进装备制造业为重点,加强与广州、深圳、香港等城市创新要素的对接,推动创新成果直接在珠江西岸先进装备制造业产业带转化生产,助力广深港科技走廊建设。下一步,广东省将通过加强与香港的科技创新合作,将广深科技创新走廊延伸到香港,形成以广深港为湾区的三大核心引擎。同时加强与广州、东莞等珠三角城市及香港、澳门的合作,扩大创新资源配置范围,促进创新要素自由流动,形成以创新为主要引领的现代经济体系和发展模式。

答复函还指出要打破行政地域壁垒,构建符合湾区发展趋势的机制。

经纬点评:

《广深科技创新走廊规划》规划“一廊十核多节点”空间格局,现在“一廊”的广深科技走廊将进一步延伸至香港,显示湾区内部的科创建设步伐在不断加快。科技创新走廊的延伸,有助发挥香港、澳门在国际、科创方面的优势,积极对接珠三角的各类创新平台,形成协同效应,经济共同发展。

■ 广佛联手规划 153.5 平方公里跨城创新区 打造创新同城

来源：南方日报 2018-8-8

广州和佛山两市政府已于日前正式签署《深化创新驱动发展战略合作框架协议》。两市将发挥互补优势,形成“广州创新大脑+佛山转化中心”格局,其中约 153.5 平方公里区域推进广佛科技创新产业示范区建设前期工作已列入 2018 年工作计划。

两市拟在基础领域核心技术攻关、新型研发机构建设、高新技术企业培育、打造世界级先进制造业集群、知识产权保护、科技成果转化、科技资源开放共享、省实验室建设、高端人才集聚、创新生态营造、政策协同、体制机制改革先行先试等 12 大领域开展合作,重点打造广佛科技创新产业示范区、珠江西航道创新带、广州大学城



—国际科技创新城三大合作板块。

其中，在广州南站片区约 36 平方公里、荔湾国际科技创新产业区 17 平方公里、东沙片区 7.5 平方公里及佛山禅南顺高端创新集聚区约 93 平方公里，共约 153.5 平方公里区域推进广佛科技创新产业示范区建设前期工作，已被纳入《广佛同城化建设 2018 年度重点工作计划》。

此外，两地将先行先试探索跨区域合作机制。广佛两地将在区域产业共建、普惠性科技金融、科技成果跨区域转化、科技资源开放共享、创新人才跨区域流动等方面先行先试，为广深科技创新走廊乃至全国跨区域科技创新合作探索新路径。

经纬点评：

广佛同城再上新台阶，创新产业优势互补、共同发展，进行跨区域合作，提升广佛创新一体化程度，为广深科技创新走廊乃至全国跨区域科技创新合作探索新路径，有助将广佛区域打造成为珠三角世界级城市群核心区、全国同城化发展示范区、粤港澳合作核心枢纽等。

■ 广东发布新一代人工智能发展规划：广州打造智能装备产业核心区

来源：广州日报 2018-8-16

广东省人民政府官网日前发布《广东省新一代人工智能发展规划》。根据规划，广东到 2025 年人工智能产业核心规模要突破 1500 亿元，带动相关产业规模达 1.8 万亿元；到 2030 年，人工智能产业发展进入全球价值链高端环节，人工智能产业成为引领国家科技产业创新中心和粤港澳大湾区建设的重要引擎。

《规划》描绘了广东人工智能在重点发展的 15 个领域里的多场景示范应用。包括智能机器人、智能终端产品、智能可穿戴设备、智能无人驾驶运载设备、智能制造、智慧政府、智能物流、智能教育、智能家居、智能医疗、智能交通、智能金融、智能安防、智慧农业、军民融合。

在智能制造方面，以广州和深圳为主轴，重点建设中国（广州）智能装备研究院、华南智能机器人创新研究院等新型创新平台。在广州打造全省机器人及智能装备产业核心区；珠海建设广东省智能制造示范基地；佛山建设中德工业服务园区和智能制造示范基地。

经纬点评：

未来 2020-2025 年针对新一代人工智能发展广东省进行了长远规划，从扩大产业规模到人工智能基本理论需要取得突破到人工智能基础层、技术层和应用层实现全链条三步走，其中广深科技走廊带充当着领衔发展的角色，而广州的发展重点将会是智能装备产业，同时广佛之间在这个面亦将会有更加的紧密合作。

■ 广州地铁：广佛线、十四号线进展超九成

来源：广州日报 2018-7-30

十八、二十二号线土建工程累计完成 2%，正式开始“读进度条”，成为新一轮地铁建设规划中一马当先的线路。年底要开通的三条新线，广佛线、十四号线进展超过九成，但是二十一号线仍有两个区间未打通。记者 7 月 29 日获悉，广州地铁在官网上公布了全市轨道交通新线的建设概况及最新进展。

各在建地铁线路进度	
十四号线	91% 车站全部封顶，区间全部贯通
广佛线	94% 车站全部封顶，区间全部贯通
二十一号线	86% 全线 21 座车站中 17 座已封顶，20 个区间中 18 个双线贯通
八号线北延段	58% 15 座车站中，文化公园站已建成，8 座车站已封顶；15 个区间中，2 个双线贯通
七号线西延段	13% 8 座车站中 7 座车站进行土建施工；2 个区间进行土建施工，6 个区间前期准备
十一号线	6% 线路共设车站 32 座，代建 1 座，17 座车站开始土建施工，3 个区间开始土建施工
十八号线	2% 9 座车站有 7 座开始施工，8 个区间中 2 个开始土建
二十二号线	2% 8 座车站 4 座开工，2 个区间已开工
十三号线二期：全线施工和监理总承包招标已完成，天河公园站已实现开工。 计划年内动工线路：五号线东延段、七号线二期、三号线东延段、十号线、十二号线、十四号线二期。	

经纬点评:

今年底,广州地铁计划开通三条新线:十四号线首期、二十一号线、广佛线燕岗至沥滘段。伴随广佛线三期开通,将会迎来更多站点与广州线路进行接驳,减少换乘带来的不便;而十四号线开通将会方便花都及从化区域对接广州中心城区,而二十一号线则方便对接增城,若今年工期未能赶上有望先开通部分区间。

■ 番禺旧村改造启幕 南浦村打造红木小镇

来源:南方都市报 2018-7-31

广州市三旧改造的重镇之一番禺区的旧村改造近期陆续启动。昨日下午,位于地铁4号线上的石碁镇南浦村举行“三旧”改造项目引入合作企业股民代表投票会,意味着该村改造进入实际运作阶段。位于地铁2号线和3号线沿线的洛浦街洛溪村、上滘村、厦滘村、沙溪村也进入旧村改造的规划阶段。至2020年,番禺将有22个旧村纳入改造,是广州涉及三旧改造最多的区之一。

适逢市、区出台城市更新政策,在南浦村实施更新改造的条件已经成熟。本次改造对南浦村的村级工业园以及市莲路北侧的旧村用地进行全面升级改造,保留现状建筑质量较好的市莲路南侧村居用地,部分国有厂房用地进行微改造。其中全面更新改造范围共62.49公顷,总建筑面积68.91万平方米,涉及居民房屋653幢,工业园区面积26.87万平方米。南浦村更新改造项目被列为广州市城市更新重点项目十三条旧村全面改造计划之一,改造后的南浦村将作为石碁镇红木小镇启动区。

经纬点评:

广州作为全国四大一线城市,中心区域发展已高度饱和,未来进一步外扩已经成为不可逆转的趋势。番禺处于中心城区南侧,而且未来将会对接湾区核心区域南沙,进行城市更新势在必行。其中番禺南浦村未来将会规划成为红木小镇启动区,产城融合同样是未来城市更新的重要方向。

■ 番禺设立省级经济开发区 提升区域在湾区城市群的战略地位

来源:广州日报&人民日报 2018-8-7/9

近日,省人民政府正式批准番禺区设立首个省级经济开发区——广州番禺经济技术开发区,填补了番禺区无省级经济开发区的空白,标志着番禺区战略性发展平台建设迈上新台阶,更进一步提升番禺区在粤港澳大湾区城市群中的战略地位。

番禺开发区位于番禺区东北部,横跨化龙镇、石楼镇,东至狮子洋、金枫大道,南至规划四路,西至大涌,北至会展南路,规划面积9.14平方公里,地处珠三角的中心地带和广州市南拓轴线上的重要发展地带,区位优势得天独厚。

据了解,未来广州番禺开发区将加快整合珠江西岸先进装备制造产业带和珠江东岸电子信息产业带资源,加快推动高端



产业创新，加快建设汽车特色小镇，支持企业开发应用新技术、新设备、新产品，有望成为带动广州经济结构调整和经济发展方式转变的重要引擎，成为粤港澳大湾区产业创新发展领航区和国家级产城融合示范区。

经纬点评：

番禺经济技术开发区，是继广州开发区、广州南沙开发区、增城经济技术开发区、广州空港经济区之后，广州第五个省级经济技术开发区。番禺开发区目前产业基础雄厚，未来将成为发展新型产业、促进产业集群发展的重要平台，有助带动番禺经济结构调整和经济发展方式转变，将为番禺经济高质量发展提供巨大的动能。

■ 海珠湾（沥滘片区）规划出炉 7 条轨道交通经过 沥滘村中心区将建超高层建筑

来源：广州日报 2018-8-16

海珠区南面的沥滘片区将迎来全面升级改造，并有一个新名字“海珠湾”。本次规划提出，为满足海珠湾（沥滘片区）的全面升级改造，充分发挥该地区生态资源、历史文化、交通枢纽优势，海珠湾未来将建设成为集科技创新、高端商务、文化展示、观光旅游、优质生活的粤港澳大湾区滨水新地标。片区划分为四大功能区：海珠湾科创商务区、中轴商务文化展示区、文化创意区和品质宜居区。并在此基础上完善相关公共服务配套设施，调整片区道路和部分地块用地性质，适当修改规划指标。



规划图显示，该区域将有 7 条轨道交通通过：地铁 2 号线、3 号线、18 号线、19 号线南延线、20 号线、广佛线及新规划的广州大道线，比原规划增加 3 条。本次公示的规划效果图中，沥滘村的中心区域是一栋超高层建筑，与中轴线上珠江新城的东塔、西塔遥遥相望。

经纬点评：

沥滘村的更新改造在近 30 年前就被提出，但一直未能实施。本轮针对沥滘片区进行了较为完整的规划制定，对于片区定位为科技创新、高端商务、文化展示、观光旅游、优质生活的粤港澳大湾区滨水新地标。同时，亦会打造海上公园，超高层建筑地标，与东塔、西塔形成城市中轴地标。

■ 三号线“减压线”浮出水面 广州大道拟建南北地铁

来源：广州日报 2018-8-13

广州大道有望告别地铁盲区，地铁广州大道线首次浮出水面。线路将沿广州大道南北走向敷设，进入番禺，成为继十八号线之后，三号线的又一条姐妹线，真正为三号线减压。目前，广州正在编制地铁规划调整方案，尚未最终定案，其后需待国家部委批复方能确定哪些线路可以实施。14日，广州市国规委公示海珠湾（沥滘片区）城市设计及控制性详细规划调整方案。公示说明指出，海珠区政府拟对该规划进行调整，现正公开征询意见。



经纬点评：

三号线，尤其体育西路站点早晚高峰时段人流量达70万人，最高80.2万人次，上下班时间持续面临人流管制才能，对于市民尤其是上班一族来说带来了诸多不便，因此广州地铁拟建广州大道线，与三号线至少平行10公里，有望为三号线减压，疏导人流。

■ 小洲村留用地规划落地 两宗商服用地限高10-60米

来源：广州日报 2018-8-21

广州海珠区小洲村留用地及沥滘污水处理厂控制性详细规划调整征询意见开始进行公示，终于明确小洲村两块留用地的选址，用地面积总共超过20万 m^2 （约300亩）。

根据最新公示的规划，小洲村的留用地分为两块，小洲1地块位于南洲路北侧、华南快速干线东侧、小洲南路西侧、现在的沥滘污水处理厂东侧。地块用地性质由环卫设施用地调整为商务兼容商业用地，容积率调整为3.15，



建筑密度50%，建筑限高60米，临湿地界面一线建筑高度不超过15米。地块分为两个规划管理单元，分别为：AH080608，用地面积为81093 m^2 ，建筑面积255450 m^2 ；AH080626，用地面积为60639 m^2 ，建筑面积191018 m^2 。记者同时了解到，未来小洲村保护和发展的思路，就是通过在村外围选址安置用地和留用地的方式，达到小洲村抽疏、保护和产业发展的目的，为小洲村保护和发展规划奠定基础。

小洲2地块位于小洲路和南沙港快速路东侧，紧贴预留环岛路线位，临靠珠江，对岸为广州国际生物岛。用地性质由园地调整为商业用地，容积率调整为0.2，建筑密度25%，建筑限高10米。地块的用地面积为59444 m^2 ，建筑面积为11889 m^2 。小洲2地块与水域间的园地调整为公园绿地兼容文物古迹用地。

经纬点评：

小洲村两地块变身商业商务用地，明确了用地性质，有助于村集体留用地的规划发展，平衡小洲村的保护与发展，不过由于地块限高及区域周边现状问题，地块 1 或更多用于创业园区的科创类办公物业发展，地块 2 或继续维持农家乐经营用途。

■ 地铁七号线西延顺德段 8 个站点中 7 个正施工 全线预 2020 年底开通

来源：广州日报 2018-8-23

广州地铁七号线一期工程西延顺德段全线正在按照 2020 年 12 月底开通试运营目标推进！昨日下午，佛山市顺德区轨道交通建设领导小组举行第一次工作例会，相关负责人在会上通报了广州市轨道交通七号线一期工程西延顺德段的推进情况和需协调解决的问题。据了解，截至今年 7 月底，全线完成土建投资 10 亿元，总投资 25 亿元。

据介绍，广州市轨道交通七号线一期工程西延顺德段项目全长约 13.447 公里，其中顺德区段长约 11.802 公里，广州段长约 1.645 公里。设置 8 个车站，其中换乘站 3 座，工程投资估算 99.36 亿元。（见附图）

会上，顺德区地铁公司相关负责人介绍，在七号线一期工程西延顺德段全线 8 座车站中，7 座（美的大道、北滘新城、林头、南涌、陈村新城站、陈村和陈村北站）进行土建施工，1 座车站（韦涌站）进行前期征拆。2 个区间正在盾构掘进，6 个区间盾构施工准备。全线按照 2020 年 12 月底开通试运营目标推进。此外，益丰停车场已完成施工招标，施工单位已进场，正在进行前期准备工作。

**经纬点评：**

广州地铁 7 号线规划横跨佛山顺德、广州番禺以及黄埔区。目前一期广州南站至大学城南站已经运营，未来西延线顺德段及二期线大学城南至水西北都建成通车后，可促进广佛交通便捷以及加强广州番禺区域黄埔区的连接。

■ 千灯湖创投小镇 10 月底亮相 建设创投机构聚集之地

来源：广州日报 2018-8-23

记者在 22 日广东金融高新区举办的“2018 年上市公司董事监事高级管理人员培训”上获悉，备受关注的佛山市级特色小镇——千灯湖创投小镇将于 10 月底完成改造，正式亮相。

记者了解到，千灯湖创投小镇核心区目前正进行整体改造工作，通过对现有建筑环境等改造，39度空间将打造为创投小镇的启动区、核心区，预计工程10月底完工，将以全新的面貌展示于公众。

另外，为促进创投小镇的建设推进和产业集聚，南海于今年2月出台《佛山市南海区促进千灯湖创投小镇产业集聚扶持措施》（南府〔2018〕10号），对落户创投小镇的私募股权基金、私募证券基金等各类基金机构在落户奖励、物业补贴、经营扶持、投资奖励、人才补贴、投资挂牌奖励等方面给予大力扶持，其中落户奖励最高达2000万元。

而本次2018年广东辖区上市公司董监高培训班举办是广东证监局、广东金融高新区、广东上市公司协会为促进广东金融高新区资本市场发展的合作体现。此外，广东辖区上市公司投资者集体接待日等重要活动已落户广东金融高新区举办。

经纬点评：

千灯湖创投小镇位于广东金融高新区核心地段，将作为佛山打造珠江西岸创投中心重要的物理载体，预计未来聚集众多创投机构，3年内力争本地注册的创业投资、股权投资基金总规模达到500亿元，5年内力争达到700亿元，聚集的资本将成为佛山打造国家制造业创新中心、制造业转型升级的重要支撑。

■ 广深港高铁香港段9月23日通车 穗至港一小时内可达

来源：广州日报 2018-8-24

昨日，记者从香港特区政府新闻网获悉，广深港高速铁路香港段将于9月23日开通，经营权正式落实授予香港铁路有限公司。列车届时可直达内地44个站点，接通国家高铁网络。届时，广州市民乘坐高铁往来广州至香港，行车时间可由现在的100分钟缩短至48分钟。

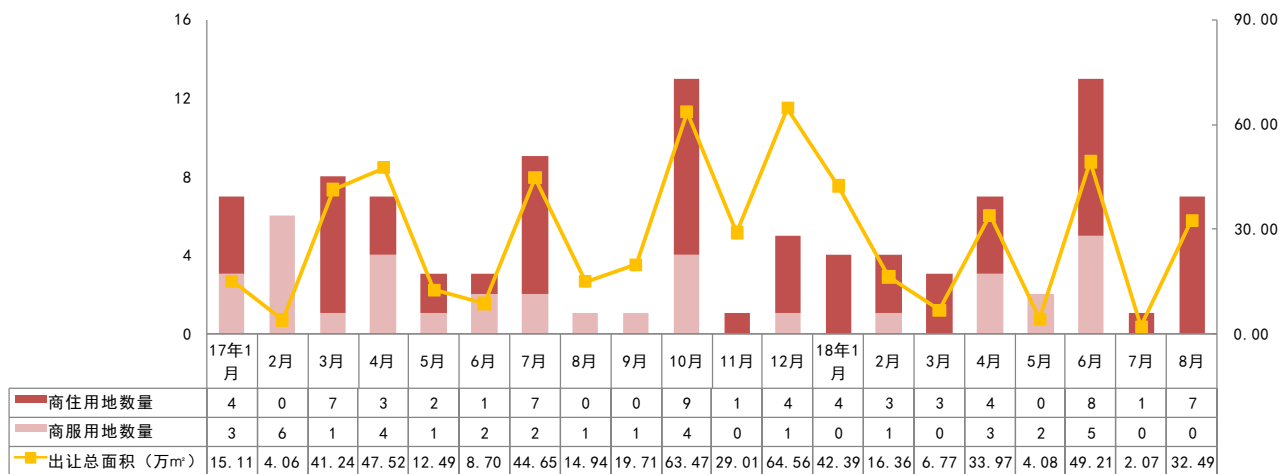
据悉，高铁可直达广深港客运专线上的福田、深圳北、光明城、虎门、庆盛、广州南6个短途站点，以及沿京广客运专线、杭福深客运专线、沪昆客运专线、贵广客运专线的38个长途站点，包括北京、上海、厦门、汕头等。

经纬点评：

广深港高速铁路香港段的正式开通标志着广深港高铁全线开通。香港高铁接通国家高铁网络，加强了香港与内地的交通连接，促进香港与内地各大城市之间的经贸和人文交流。而香港段的开通，更有助粤港澳大湾区“一小时生活圈”的布局、推进广深科技创新走廊延伸到香港，加强香港与粤港澳大湾区城市间的紧密合作。

四、土地交易情况

2017年-2018年8月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



（备注：统计范围仅包含一级土地市场）
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

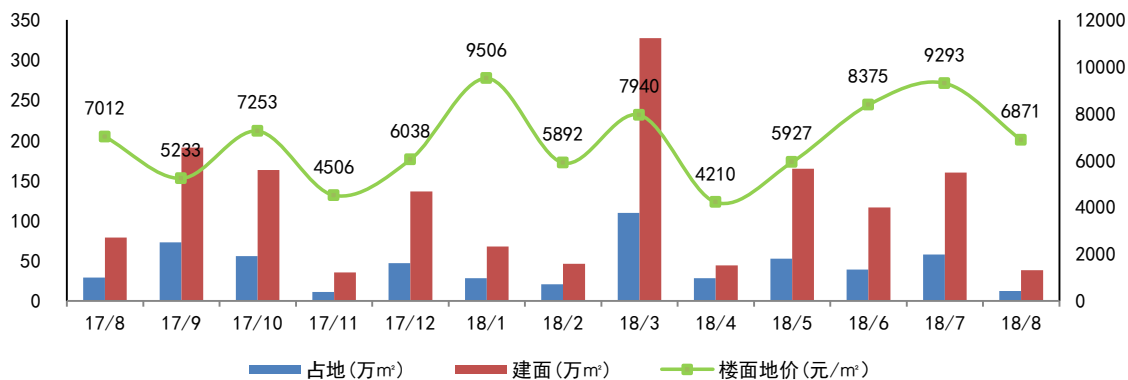
经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年8月广州成交7宗住宅地块，其中有四宗地块位于增城，两宗地块位于花都凤凰路，以及一宗为白云嘉禾琴星小学地块。出让总面积32.49万㎡，环比上升1466.23%，出让总金额达101.15亿元，环比上升2308.25%。

第三季度中段已进入土拍传统旺季，住宅用地成交放量可谓意料之事。其中为增加住宅用地供应，土地存量较大的花都、增城主导8月市场，并成功引入华润置地、凯德置地、华发等巨头进驻，由此可见，两区域后市被市场看好，土地价值或进一步被拉升。预计四季度仍然保持平稳的住宅用地供给，并有望推出中心城区宅地，以确保中心区楼市的健康发展。

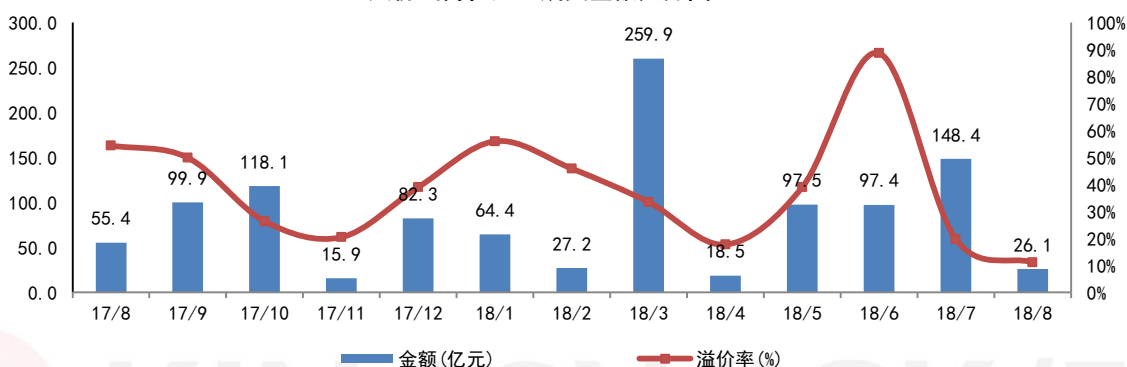
进入八月，广州土地一级市场共有3宗地块到期出让，住宅占2宗，分别位于番禺禺山大道南侧、花都凤凰路地块三，商服占1宗，位于黄埔广州开发区科学城开创大道以南，总出让面积12.7万㎡，总起拍价达21.36亿。其中住宅用地仍以外围为主，中心区则“零”供应，仅有商服地块出让。

8月土地供应虽高位回落，外围区域仍主导宅地市场，但按年度出让计划，鲜有宅地供应的中心区有望在9月及第四季度发力，集中推出住宅或商住地块，以缓解中心城区住宅用地久渴能耐的窘境。其中存量较大的白云、黄埔，及荔湾广钢、海珠广纸均有望推出住宅用地，以延续板块的畅旺，同时支撑中心城区的住宅市场的供应。

大佛山商住用地月度成交走势图



大佛山商住用地成交金额走势图



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2018年佛山五区累计成交61宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积347.35万m²，总计容建筑面积963.81万m²，总成交金额739.51亿元。其中8月份仅成交4宗，总占地面积12.07万m²，总计容建筑面积37.99万m²，成交金额26.1亿元。

8月仅4宗土地成交，主要集中在南海。南海本月3宗土地成交，其中2宗商住地，1宗商服地，最为引人关注的是大沥水头商住地块，前两次拍卖均以系统原因取消成交，一波三折后，终由美的底价成交；同时美的还夺下大沥盐步商服地块，据悉该商服地块毗邻南海美的广场项目，未来联合开发机会大。相对于其他3宗地来说，西樵听音湖地块无异更吸引开发商们的关注，多达8家房企参与竞拍，最终由南京弘阳以溢价30%夺下，楼面价7147元/m²。而禅城城南商住地块则由复星底价成交，该地块用途主要为地块用途为医疗卫生、社会福利混合用地，兼容的商住部分总建筑仅占40%。

相对于8月冷清的土地市场，9月将迎来9宗土地开拍。其中4宗商服地，5宗商住地，主要集中在顺德和三水，而高明则持续没有土地供应。

4.1 土地成交情况

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	竞配面积 (万m ²)	自持面积 (万m ²)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	剔除配建后 楼面地价 (元/m ²)	竞得者
广州	花都	2018/8/13	花都区凤凰路地块二	住宅	8.33	A、B地块≤ 2.8	16.31(扣 除政府回 扣面积)	—	—	25.95	0%	17178(扣 除政府回 扣面积)	—	华润置地
	增城	2018/8/13	增城区荔城街蒋村村、新 联村 83001221A18110	住宅	2.69	≤3.0	7.44	—	—	10.13	9.75%	13616	—	凯德置地
	增城	2018/8/13	增城区荔城街蒋村村、新 联村 83001221A18111	住宅	2.66	≤3.0	7.54	—	—	10.40	11.23%	13801	—	凯德置地
	增城	2018/8/13	增城区中新镇三迳村 83103241A18029	住宅	2.60	≤3.0	7.81	—	—	8.66	0.58%	11090	—	华润置地
	增城	2018/8/13	增城区中新镇三迳村 83103241A18027	住宅	3.10	≤2.7	8.38	—	—	9.29	0.54%	11089	—	华发
	花都	2018/8/24	花都区凤凰路地块一	住宅	11.40	地块B、C≤ 2.8	18.46(扣 除政府回 扣面积)	—	—	29.32	0%	17188(扣 除政府回 扣面积)	—	越秀地产
	白云	2018/8/24	白云区嘉禾街新村村琴 星小学地块	住宅	1.71	≤2.8	3.04	—	—	7.40	5.72%	24315	—	华润置地
佛山	南海	2018/8/2	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	6.31	1.0-2.5	15.78	—	—	11.28	30%	7147	—	中山市弘鼎房地产开发 有限公司(南京弘 阳)
	南海	2018/8/3	佛山市南海区大沥镇盐 步横江村富华北路4号	商服	0.38	3.0-5.5	2.07	—	—	0.56	1%	2682	—	佛山市南海区诚美房 地产开发有限公司 (美的)
	禅城	2018/8/7	佛山市禅城区绿景路北 侧、三友南路南侧	商住	3.05	≤4.0	12.21	—	—	4.78	0%	3917	—	佛山市禅城区中心医 院有限公司(复星)
	南海	2018/8/24	佛山市南海区大沥镇水 头广佛路江夏立交东地 段	商住	2.32	A区: 1.5-5.0 B区: 1.0-3.0	7.92	—	—	9.48	0%	11970	—	佛山市美的房地产发 展有限公司

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

4.2 土地出让预告

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	番禺	2018/9/7	番禺区沙头街禺山大道南侧 STJ15-01 地块	住宅	6.49	≤3.5	7.28	11.64	20154 (已扣除政府回扣面积)
	花都	2018/9/21	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	12.49	19.77	17204 (已扣除政府回扣面积)
	黄埔	2018/9/21	KXC-K2-4 广州开发区科学城开创大道以南、新阳西路以东	商服	0.53	≤3.0	1.59	14059	8847
佛山	南海	2018/9/10	佛山市南海区桂城南港路北侧 C22 街区	商住	5.27	1.5-3.0	15.80	20.04	12684
	三水	2018/9/12	佛山市三水区南山镇知青路(地块二)	商住	3.00	1.0-1.8	5.39	0.68	1251
	三水	2018/9/20	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区 2 号	商服	0.91	1.0-3.0	2.73	0.22	792
	三水	2018/9/20	佛山市三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一	商服	0.75	≤0.8	0.60	0.40	6650
	三水	2018/9/20	佛山市三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	商服	0.60	≤0.8	0.48	0.32	6594
	顺德	2018/9/25	佛山市顺德区北滘镇新城区 05-C-08 地块	商服	3.30	1.0-4.0	13.19	2.13	1614
	顺德	2018/9/29	佛山市顺德区龙江镇中心区 B-LJ-04-03-D-002 之一地块	商住	3.89	1.0-3.0	11.29	6.68	5918
	顺德	2018/9/29	佛山市顺德区大良街道五沙工业园中-11-2 地块	商住	3.24	1.0-2.5	8.09	3.24	4004
	禅城	2018/9/29	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	商住	17.29	≤3.5	60.36	20.92	3466

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

五、广州住宅：推货小步跑全市网签量下挫 调控主基调仍从严

5.1 总况：供应量再回落推新量环升 全市网签量大幅下滑

5.1.1 新增供应：推新货量环升去化率好转 多盘推新步伐“小步跑”探市

本月市场推新较上月略有好转，据经纬市场研究中心不完全统计，8月全市监测到27个楼盘推新，环升146%，推新货量2815套，环升12.4%，不过各盘多为少量加推，近20盘单次推新量仅数十套，平均单盘推货约104套，较上月减少一半。各盘推货保持“小步跑”的姿态，除了受新货出证量少的影响，还有楼市严管之下少量探市的意味。本月除越秀、天河、从化三区无推新外，其余各区均有新货入市，外围推新量占全市约73.5%，主力供应地位不变。增城、南沙各7盘推新，但南沙以761套居全市第一，其中阳光城丽景湾三次推售共504套新货，增城以522套屈居第三位；番禺虽然仅2盘推新，但亚运城一盘独大，以670套居各盘之首，全区共690套占全市第二；中心城区中荔湾区发力，5盘推422套；其他各区在50-200套之间。

近金九银十，市场推新去化有所好转，近半楼盘推新去化超五成，8盘去化在七至九成，整体去化率在60%，较上月上升十二个百分点。本月27个盘中仅3个全新盘入市，荔城创基天峰开盘供应58套，均价2.4万/㎡，近地铁优势，去化86%；融信首进广州的融信天樾府内部认购推82套，均价2.75-2.95万/㎡，低于吹风价3-3.2万/㎡；番禺万博豪宅盘金地壹粤府，开盘推共20套洋房和别墅，洋房5.5-7万/㎡，别墅14.6万/㎡起，刷新板块最高售价。亚运城再加推高层洋房，均价2.8-3.2万/㎡，大盘规模配套趋完善，去化82%；阳光城丽景湾多次加推，均价属区域低洼，平均去化近八成；广钢华发中央公园少量加推，售价5.4万/㎡仍去化75%；而各区的刚需盘如誉山国际、保利紫云、保利爱特城、金融街溪小镇去化均理想。

广州市一手住宅2017年以来月度推新走势图



月度统计周期：上月26日至本月25日

表1：广州市2018年8月推新供应列表

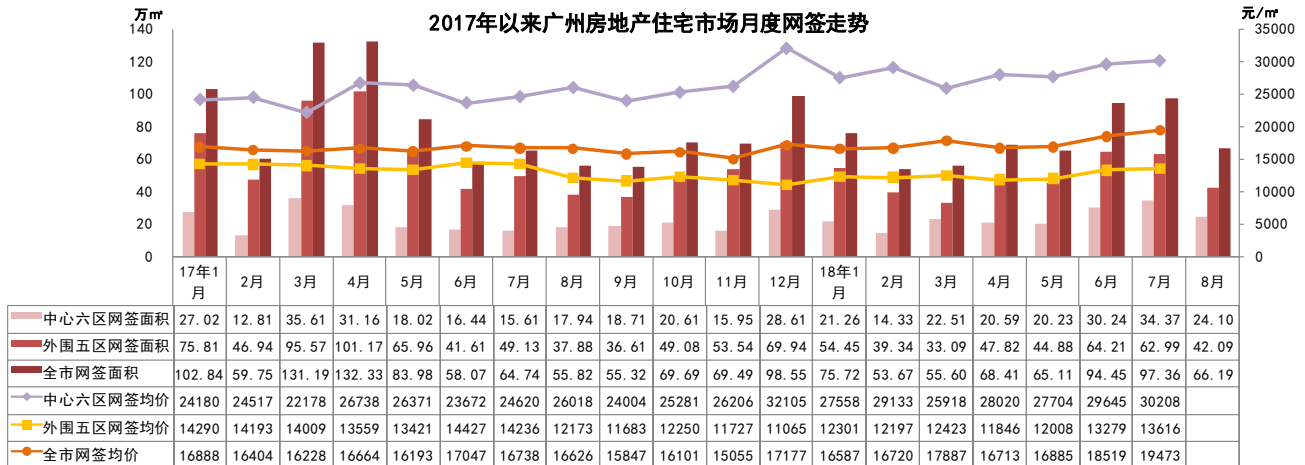
区域	推盘数	新增货量(套)	供货楼盘
荔湾	5	422	保利西悦湾2次加推、保利和光晨樾、保利花海湾、华发中央公园
海珠	1	50	雅居乐海珠小雅
白云	2	100	保利紫云2次加推
黄埔	2	174	龙湖双珑原著、越秀保利爱特城
番禺	2	690	亚运城、金地壹粤府
花都	1	96	金融街花溪小镇
南沙	7	761	阳光城丽景湾3次加推、南沙湾御苑、星河山海湾、星河丹堤、方圆南沙水恋
增城	7	522	创基天峰、保利中航城、实地蔷薇国际、尚东WE家、誉山国际、融信·天樾府、翡翠绿洲
全市合计	27	2815	

监测周期：2018年3月26日至4月25日

5.1.2 总体交投：全市网签量价转向下挫 库存略升去化周期平稳

全市网签量连续两个月环升后成交量下挫，但高于去年同期。据经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2018年8月全市一手住宅网签6079套，环比下跌37.08%，同比上升22.98%；网签面积66.19万㎡，环比下跌32.02%，同比上升18.57%。

其中，中心六区网签2207套，网签面积24.10万㎡，环跌29.87%、同升34.35%。外围五区网签3872套，网签面积42.09万㎡，环跌33.19%，同升11.10%。7月中旬起阳光家缘开始缺乏网签均价数据，8月网签均价数据暂缺。



数据来源：广州市住建委 2018年2-8月为经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据 本月阳光家缘缺乏网签均价数据

统计周期：上月26日至本月25日

住宅新批预售量连续三月下降。本月新增供应量继续下降，但仍高于去年同期。8月新批预售住宅6896套，环降14.9%，预售面积约80.85万㎡，环降6.1%。受限证影响，老城区个盘出证量仍低位，海珠区零供应，从化、花都、番禺、天河、越秀环比上升；白云、黄埔、荔湾、南沙、增城的供应大区则环降，后三区降幅在四至七成。黄埔、南沙、增城供应居全市前三，但南沙、增城较上月分别减少981套和1275套；番禺时代柏林供应1168套、南沙阳光城丽景湾三次出证约470套加快推新步伐；星河山海湾、金融街·花溪小镇、保利紫云、金地壹粤府、融信天樾府等均获得预售证后加快入市。

八区网签量下滑影响全市环跌。全市新增供应量连续三月下降、七月始开启楼市严监管模式、推新盘连续三个月在2500套左右徘徊等各因素的影响，全市网签量在上月略冲高后本月大幅度回落。中心六区全部环降，降幅在二至三四成不等，合计减少逾千套；外围区域虽然花都、番禺、从化录得环升，但成交大区南沙、增城分别有35.8%、56.8%的降幅，拉低整体成交量，外围合计减少网签近2600套，其中南沙仅越秀滨海新城、阳光丽景湾两盘及增城仅誉山国际、皇马庄园两盘，网签超两百套，其他各盘网签量普通下降。全市网签过千套区域仅三区，增城、黄埔、南沙。

月末库存略上升，去化周期平稳。供需双双下滑，导致月末库存量变动不大，仅略为上升约1%，为790.6万平方，较上月增加8.1万平方；整体去化周期平稳，由上月10.8个月稍回落为10.6个月（按近半年月度平均去化统计）。各区库存来看，外围花都、番禺、南沙、增城四区超百万方，增城库存最大为157.2万方，但已较上月减少经5.3万方，去化周期仅6.7个月。各区去化周期来看，花都、番禺分别为29.3、22.3个月为最长，海珠、白云超15个月，荔湾、越秀、南沙、从化则约一年左右。不过受限证影响，或有更多已成交的楼盘排队等网签，实际库存量及去化周期或更少。

楼市调控从严基调不变。中央至地方释放调控仍然从严的信号：经济工作会议中习近平表示，坚决遏制房价上涨；住建部表态地方政府调控主体责任落到实处，调控不力坚决问责；发改委表示对房地产市场坚持因城施策，坚决遏制房价上涨；广东省召开工作会议，坚决遏制房价上涨。深圳调控加码，企业限购住宅、商品房3年限售；广州8月份再迎楼市巡检，公积金违规提取将被停贷五年等新政出台，调控从严成为广州楼盘推新放缓的主因。临近金九银十，楼盘促销大战或一触即发，恒大已率先在全国开展优惠促销，增城多个楼盘备案价再上调趋单合同成交，近期各盘折扣优惠、二手联动频频，均有助促买家入市。下半年调控从严，不排除开发商加大优惠折扣抢闸黄金周档期，但整体成交量仍视新增供应情况。广州三旧改造步伐加快、IAB产业布局引资、广佛再打造创新同城、城市规划利好令广州仍具发展潜力，加上城市人口不断扩大，置业需求热度不减。

5.1.3 区域：中心区网签量全部下跌 外围大户南沙增城环跌影响大

表 2: 广州市新建商品住宅 2018 年 8 月网签交易分区统计

区域	网签套数	套数环比	网签面积(万㎡)	面积环比
荔湾	398	-34.43%	4.54	-34.08%
越秀	7	-36.36%	0.11	67.43%
海珠	91	-26.02%	1.03	-21.66%
天河	348	-42.95%	4.05	-44.75%
白云	144	-30.77%	1.91	-15.79%
黄埔	1219	-26.26%	12.48	-24.50%
中心六区小计	2207	-31.29%	24.10	-29.87%
花都	406	8.27%	4.72	8.82%
番禺	296	15.18%	4.45	34.83%
南沙	1025	-35.82%	10.72	-34.11%
增城	1663	-56.78%	16.99	-50.91%
从化	482	29.57%	5.21	16.43%
外围五区小区	3872	-39.96%	42.09	-33.19%
全市合计	6079	-37.08%	66.19	-32.02%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

三、个盘：越秀滨海新城居首位 东部八盘上榜

表 3: 广州市 2018 年 8 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	区域	项目名称	网签套数	网签面积(㎡)	上月网签套数
1	南沙	越秀滨海新城	280	25995	340
2	增城	誉山国际	256	22421	197
3	增城	皇马庄园	235	19994	40
4	南沙	阳光城丽景湾	220	23190	621
5	黄埔	越秀保利爱特城	154	14703	198
6	黄埔	佳兆业城市广场	151	14745	106
7	增城	绿湖国际城	143	14551	1192
8	黄埔	华标峰湖御境	134	14291	0
9	黄埔	龙湖·双珑原著	130	13470	47
10	黄埔	万科尚城	127	10820	88

数据来源：经纬【中国】市场研究中心 7 月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

四、发展商：万科越秀保利占据前三 各大品牌开发商凭热销盘上榜

表 4：广州市 2018 年 8 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	代表楼盘
1	万科	380	34774	万科尚城、万科幸福誉
2	越秀	377	36323	越秀滨海新城
3	保利地产	359	39952	保利星海小镇
4	合景泰富	263	23718	誉山国际
5	皇马小镇	235	19994	皇马庄园
6	阳光城	221	23250	阳光城丽景湾
7	珠光	219	23020	珠光御景山水城
8	龙湖	208	23538	龙湖·双珑原著
9	实地	204	19999	实地蔷薇国际、实地常春藤
10	时代	168	20571	时代花生 II

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

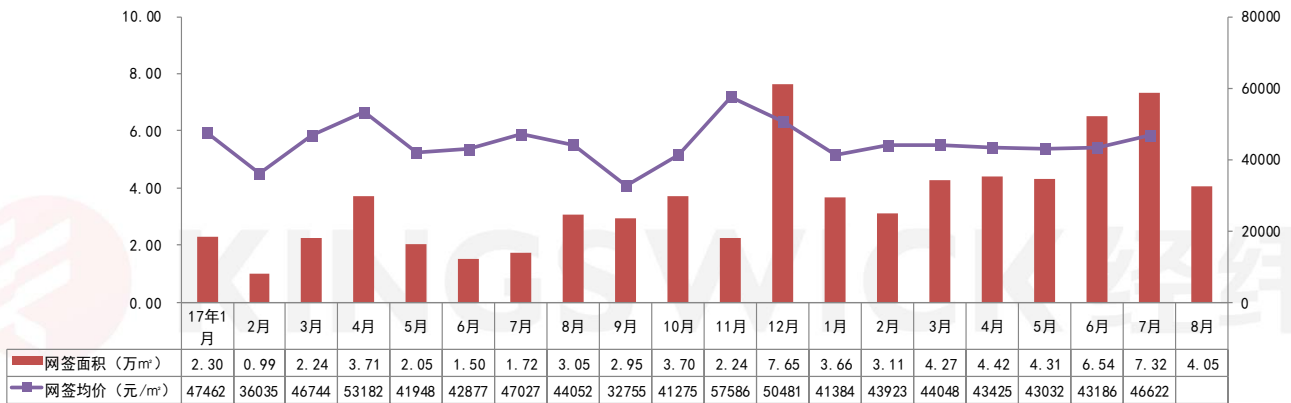
5.2 天河区：刚需大盘接棒牛奶厂板块 区域缺货突显

5.2.1 区域概况：续销为主 珠江花城开始网签

8月天河网签348套，网签面积4.05万㎡，环跌44.75%。本月新批预售面积2.31万㎡，环比上升207.64%，其中珠江花城获得150套新批预售，拉高全区预售面积。根据经纬【中国】研究中心监测，本月区域以续销及网签合同为主，鲜有项目推新。网签量下跌，原因是，经过上月网签放量后，本月高位回落至正常水平，加上近三个月区域鲜有推新，进一步拉低全区的网签量。值得注意的是，区域全新刚需项目珠江花城虽于6月开盘，但本月才开始网签，其带装修4.5万元/㎡的价格，相对于同板块的牛奶厂（4.8万元/㎡），及兰亭盛荟（5万元/㎡）而言，价格方面有较大优势。

目前牛奶厂金地天河公馆、龙湖首开天宸原著均已售罄，天河金茂广场亦进入尾货阶段，仅有珠江花城及兰亭盛荟支撑区域供应，区域缺货突显。值得注意的是，位于火炉山脚的海景慧源山庄有望四季度入市，推出中小户型洋房产品，为区域刚需产品注入强心针。

2017年-2018年8月天河区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：牛奶厂四盘进前十 招商雍华府勇夺六连冠

天河区2018年8月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	招商雍华府	洋房	49	5408
2	兰亭盛荟	洋房	49	4653
3	华润天合	洋房	45	6047
4	龙湖首开·天宸原著	洋房	43	4763
5	阳华国花苑	洋房	40	3508
6	远洋天骄	洋房	35	3306
7	金地天河公馆	洋房	24	3428
8	天河金茂广场	洋房	21	2599
9	天河星作	洋房	9	803
10	珠江花城	洋房	7	584

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

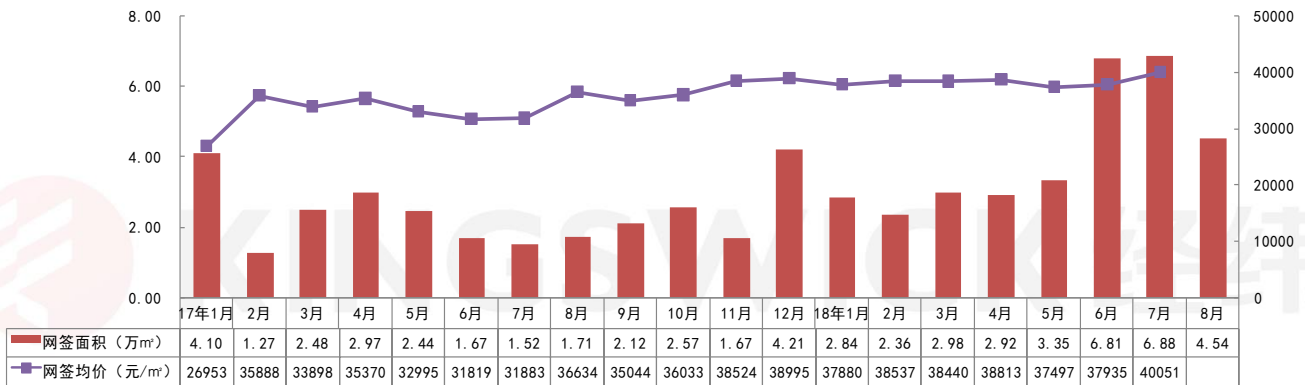
5.3 荔湾区：区域续销为主 价格较为稳定

5.3.1 区域概况：区域网签量下降 广钢新城主导区域市场

荔湾区 8 月网签 398 套，网签面积 4.54 万㎡，环比下降 34.08%。本月共 2 个项目获取新批预售证，新批预售面积 2.57 万㎡。本月录得 4 盘推新，保利和光晨樾加推 103-125 ㎡三房至四房单位以及 128-151 ㎡复式单位，均价 53000-55000 元/㎡，去化情况一般；华发中央公园加推 94 ㎡三房单位，东南向望小区景观，去化情况良好。区域网签量与上月相比下降三成。原因是，本月仅有 2 个项目取得预售证，而且网签量较大的中海花湾壹号及指标盘西关海的网签量与上月相比都下降近五成，且排队网签常态化，加推楼盘暂未进行网签，导致区域整体网签量下降。价格方面，西朗站将建设综合交通枢纽的利好放出，但对荔湾区域楼盘价格暂无太大影响，价格较为稳定。

广钢新城目前货量较大的保利和光晨樾和华发中央公园两盘 8 月均有推新，货量较为充足。早前新入市的保利花湾湾也有加推，区域总体供应后劲十足，能成为中心区供货的主力军。

2017年-2018年8月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018 年 2-8 月为阳光家缘监测数据 7 月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：广钢六盘进前十 新世界凯粤湾重登榜首

荔湾区 2018 年 8 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	新世界凯粤湾	洋房	54	5813
2	中海花湾壹号	洋房	53	5461
5	保利葛洲坝海德公馆	洋房	40	4905
4	荔湾新城欣悦湾	洋房	32	3016
5	葛洲坝广州紫郡府	洋房	29	3411
6	中信西关海	洋房	28	4351
7	珠江金茂府	洋房	27	3387
8	金融街融穗华府	洋房	25	2015
9	华发荔湾荟	洋房	19	1754
10	葛洲坝保利曼城	洋房	17	1671

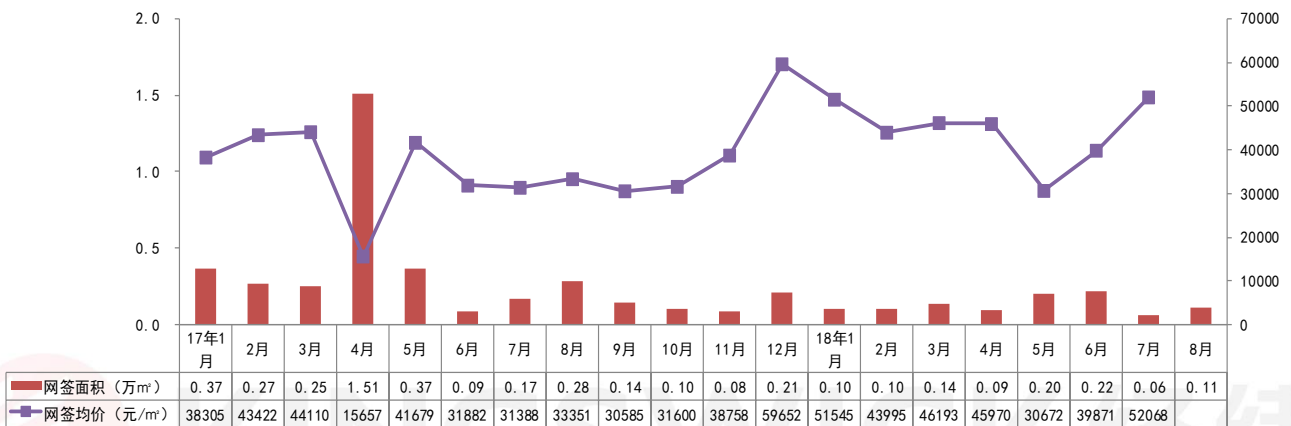
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：时隔四月终有预售 网签量小幅回升

5.4.1 区域概况：本月4盘录得网签 在售项目基本尾货阶段

8月越秀网签7套，网签面积1074㎡，环升67.29%。区域时隔4月再度斩获新增预售20套，该20套房源均来自大新路的嘉兰轩。本月区域仅有4盘录得网签，但在爱群荟景湾录得1套371㎡的网签的带动下，直接拉升区域网签量。区域鲜有新货推售，在售项目基本处于尾货阶段，且凭借优越的教育资源，区域价格高企，在售一手项目基本在8-10万/㎡的区间内，成交一度受阻，在众多因素下区域市场或将持续网签低位。

2017年-2018年8月越秀区网签走势图



数据来源：广州住建局 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：达道雅轩3套居首 大洋江畔雅苑次之

越秀区2018年8月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	达道雅轩	洋房	3	420
2	大洋江畔雅苑	洋房	2	157
3	爱群荟景湾	洋房	1	371
4	东山一品	洋房	1	126

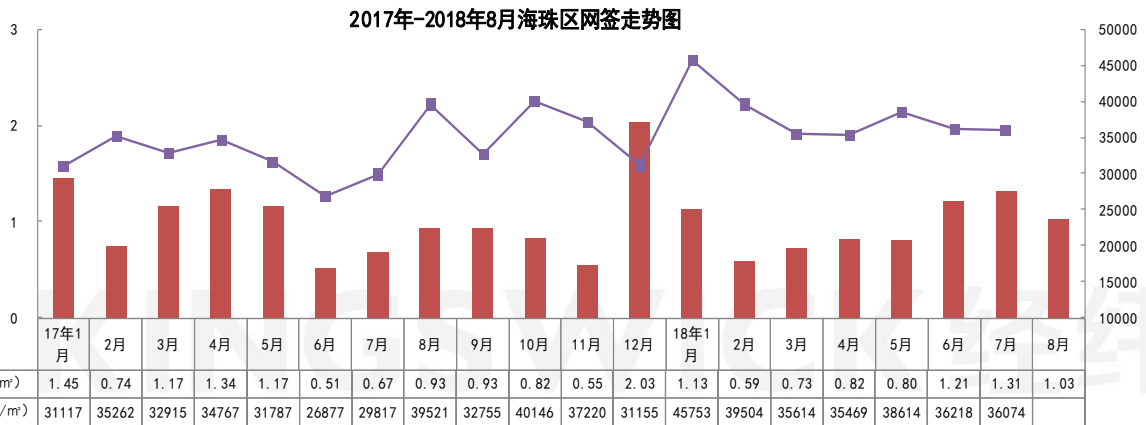
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：供应缺位月度网签量环降 沥滘片区高标准规划出炉

5.5.1 区域概况：推新货量持续走低 多项因素叠加影响网签量

8月海珠区成交量下滑。月度一手住宅网签91套，网签面积1.03万㎡，环跌21.66%。本月区域无新批预售量，区域各盘余货在售为主。广纸板块海珠小雅月末推出3栋7-10层全新50套产品，为75-118㎡二至四房，精装修均价约5.75万元/㎡，项目平时周末亦推少量特惠单位，但网签量未有起色；大盘珠江帝紫龙府旧货加推，续销189㎡四房大户型尾货，均价达8.8万元/㎡。本月区域缺乏新货出证，市场供应缺位，并受楼盘巡查的影响，各盘成交量均逊色于上月，区域月度网签量环降。

本月海珠湾（沥滘片区）规划出炉，预计片区将有7条轨道交通经过，其中沥滘村中心区将建超高层建筑，海珠湾将打造成集科技创新、高端商务、文化展示、观光旅游、优质生活的粤港澳大湾区滨水新地标。海珠湾片区西面的石溪村也即将进行改造；东面的小洲村迎来两宗村留用地变身商业商务用地，海珠区珠江后航道区域将迎来全新面貌。



数据来源：广州市住建委 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：各盘网签量纷纷下滑 星汇海珠湾蝉联桂冠

海珠区 2018年8月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	越秀星汇海珠湾	洋房	26	2335
2	佳滨苑	洋房	22	1940
3	绿地越秀海玥	洋房	12	1212
4	金融街·融御	洋房	6	763
5	泊雅湾	洋房	6	606
6	雅居乐海珠小雅	洋房	6	508
7	保利天悦	洋房	4	972
8	富基广场	洋房	4	466
9	天誉半岛	洋房	3	1164
10	罗马家园	洋房	1	239

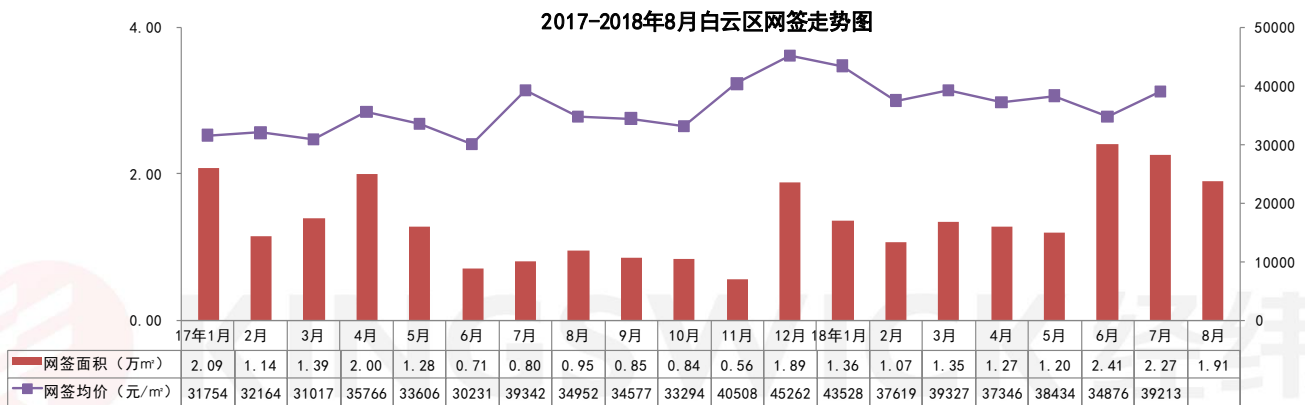
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：网签量跌价稳 市场成交趋稳

5.6.1 区域概况：供应成交均环升 区域产品价格稳定

8月白云区网签144套，网签面积1.91万㎡，环降15.79%。白云区本月新增预售面积4.86万㎡，环升约120%，共318套新货，4盘新增供应，分别为保利华润紫云、绿地柏玥晶舍、佳兆业天墅以及华远雲和墅，其中华远雲和墅为主要供应，区域新货量充足。推新方面，保利紫云为主要推新楼盘，加推88-105㎡三房单位，均价为38000-43000元/㎡，加推去化情况较好。网签量方面，华远雲和墅在本月取得预售证，但未录得推新；保利紫云虽频频推新，但由于排队网签，保利华润紫云与上月相比网签量下降；另外上月网签大户岭南新世界网签量减少约六成，区域总体网签量呈下降。价格方面，保利华润紫云作为本月主要推新，价格与之前相比较为稳定，区域整体价格变化不大。

本月初白云新城CBD“设计之都”项目开展，以及本月24日华润拍得琴星小学地块首进白云，对未来区域价格提升带来助力。



数据来源：广州市住建委 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：区域整体网签量下跌 保利华润紫云重回榜首

白云区 2018年8月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	保利华润紫云	洋房	46	4559
2	岭南新世界	洋房	29	3832
3	越秀星汇云城	洋房	27	2721
4	华发四季	洋房	13	2693
5	首开龙湖·天奕	洋房	9	1895
6	恒大御府	洋房	8	942
7	观麓公馆	洋房	3	431
8	珠江岭南苑	洋房	2	775
9	佳兆业天墅	洋房	2	194
10	保利西海岸	洋房	1	391

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

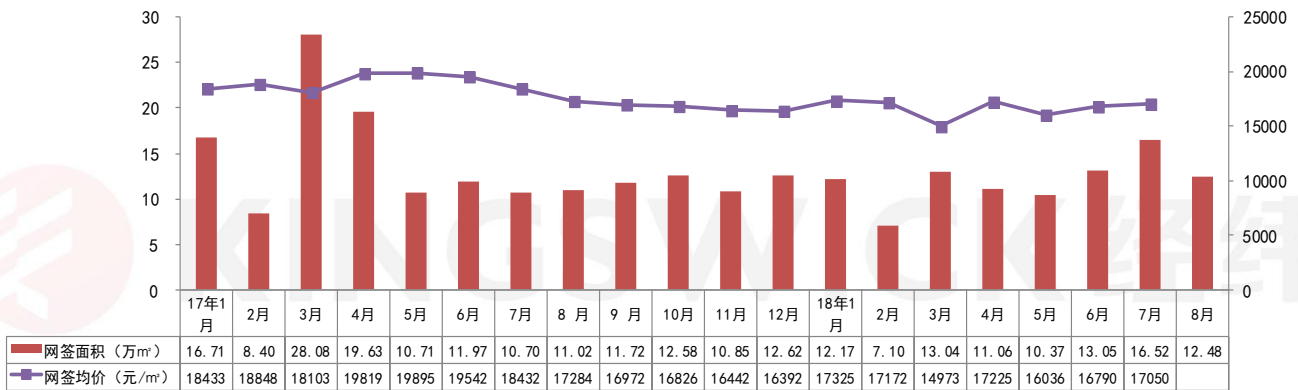
5.7 黄埔区：区域网签量高位回落 刚需个盘网签量大幅下跌

5.7.1 区域概况：刚需盘主导区域市场 万科幸福誉降价促销

黄埔区 8 月网签 1219 套，网签面积 12.48 万 m^2 ，环比下跌 24.5%。本月区域新批预售面积 7.92 万 m^2 ，环跌 7.05%。本月龙湖双珑原著及越秀保利爱特城均有加推，其中龙湖双珑原著以预选的形式加推 1 栋，户型均为 98 m^2 大三房，带装修 19000-21000 元/ m^2 ，当天成交约 45 套，去化不过不失；越秀保利爱特城则加推 18 栋，共 42 套洋房，户型为 99-112 m^2 复式四至五房，成交 30 套，去化较好。网签量下跌，原因是，货量较充足的刚需大盘——实地常春藤、招商雍景湾，经过上月的集中网签后，本月均大幅回落，拉低了区域网签量。值得注意的是，万科幸福誉启动一二联动，项目成交均价约 2.65 万/ m^2 ，契合周末持续直降 5 万、专场 99 折优惠，针对部分单元进行实质性降价（下跌约 500 元/ m^2 ），效果较理想。

本月全新项目中冶逸璟台开放销售中心及样板房，有望近期入市，首推别墅，与相邻的万科元培里形成竞争。其影响为，一方面能为长岭居提供高品质的别墅产品；另一方面，受较高地价影响，或大幅度推高区域价格，对区域影响可谓深远。

2017年-2018年8月黄埔区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：康大龙祥汇首次进前十 越秀保利爱特城网签量夺冠

黄埔区 2018 年 8 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	越秀保利爱特城	洋房	154	14703
2	佳兆业城市广场	洋房	151	14745
3	华标峰湖御境	洋房	134	14291
4	龙湖·双珑原著	洋房	130	13470
5	万科尚城	洋房	127	10820
6	万科幸福誉	洋房	106	9941
7	实地常春藤	洋房	78	7424
8	时代天韵	洋房	56	7168
9	广州绿地城	洋房	54	6084
10	康大龙祥汇	洋房	37	4686

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

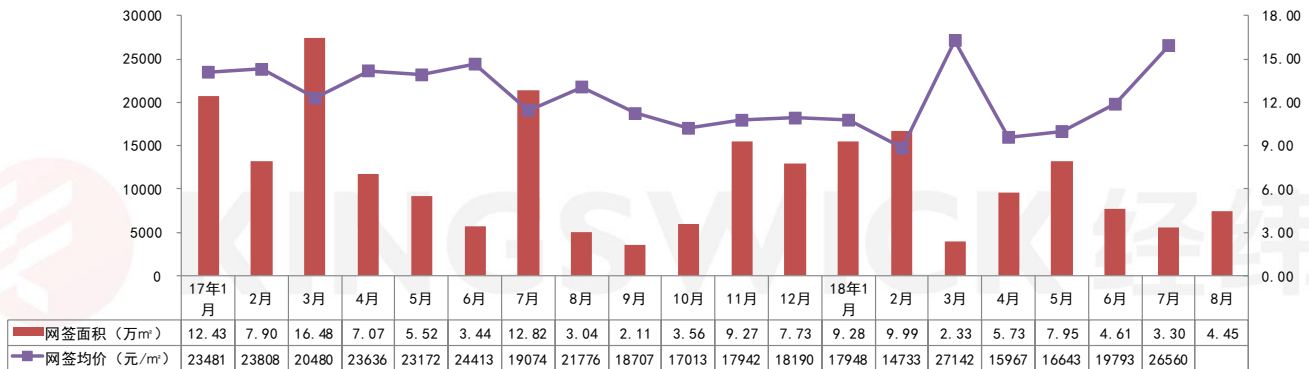
5.8 番禺区：万博豪宅盘入市 桥南项目获预售证集中式网签

5.8.1 区域概况：金地壹粤府高价开盘 时代柏林网签放量拉升区域网签量

番禺区8月网签296套，网签面积4.45万㎡，环升34.83%。番禺区本月新增预售供应达12.09万㎡，其中时代柏林一盘独大，新增供应达1168套。本月10日下午，金地壹粤府开盘，首推1、2栋及部分别墅，洋房为130-180㎡大三房至四房，别墅为205-280㎡，洋房带装修5-7万/㎡，别墅14.6万/㎡起；亚运城·天峯则加推F2-4#、F3-5#，共670套洋房，户型89-133㎡2+1三至四房，带装修2.8-3.2万/㎡，成交超8成，去化理想。网签量上升，原因是，时代柏林获得预售证于本月集中网签，加上亚运城·天峯组团加推后网签于本身体现，进一步推高区域网签量。值得注意的是，位于万博板块的区域最高地价项目金地壹粤府开盘，无论洋房抑或别墅价格都刷新了板块的最高单价，其中别墅高达近15万/㎡可谓捅破了番禺单价的天花板，对拉升万博板块档次起到积极的作用。

近年番禺住宅用地供应较少，区域市场缺货渐显，加上轨道交通、南大干线等规划利好，区域发展前景越发明朗。预计下半年或迎来新一轮的土地挂牌，在供不应求的环境下，不排除实力房企以较高的土地成本拿地，以保障区域的话语权。

2017年-2018年8月番禺区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.8.2 区域楼盘网签情况：亚运城·天峯持续高位网签 时代柏林位居榜首

番禺区2018年8月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	时代柏林	洋房	70	8520
2	亚运城·天峯	洋房	58	6011
3	东湖洲花园	洋房	42	11487
4	金海岸花园	洋房	19	2076
5	祈福新邨	洋房	19	1238
6	奥园·莲峰圣境	洋房	13	2494
7	华筑翡翠湾	洋房	13	1421
8	尚东嘉御	洋房	9	906
9	星尚	洋房	7	895
10	锦绣一方	洋房	7	424

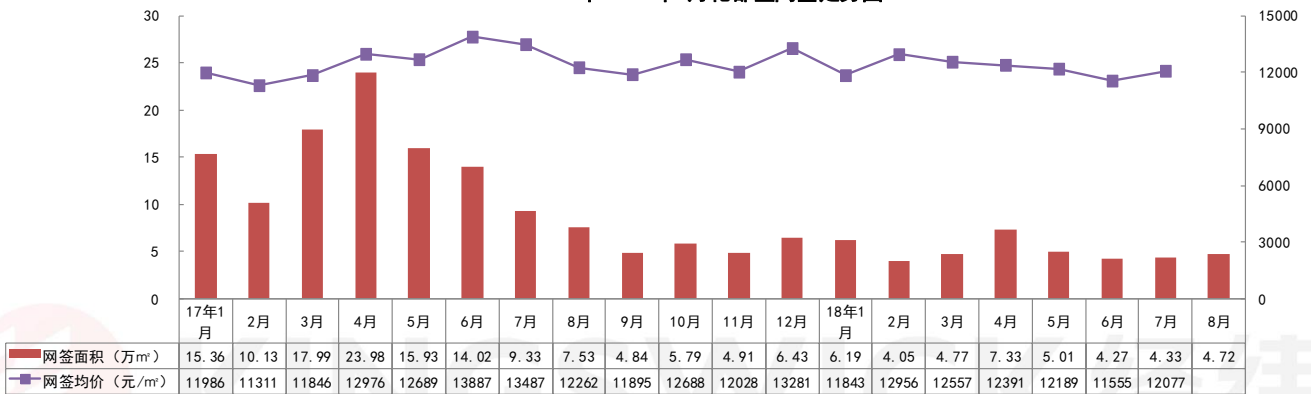
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：网签量持续攀升 新增预售环升 190%

5.9.1 区域概况：区域土拍市场畅旺 金融街推新 96 套

8月花都网签 406 套，网签面积 4.72 万 m^2 ，环升 8.82%。本月区域内都湖国际、金融街·花溪小镇两盘共斩获预售 627 套，预售面积环升 190%。据监测，本月区域有金融街·花溪小镇一盘推出新货约 96 套，房源涵盖 115-130 m^2 三至四房，售价 1.4-1.7 万/ m^2 ，价格较 6 月加推的价格上涨 500-1200 元/ m^2 ，首日去化达五成，市场接受度较好。在花溪小镇加推且万达城保持网签热度的带动下，区域网签量持续攀升。本月区域成交两宗宅地，地块均在凤凰路地段，其中一块由华润以楼面地价 17178 元/ m^2 夺得，另一块由越秀地产以楼面地价 17188 元/ m^2 夺得，宅地高价成交或将引起区域新一轮涨价潮，现阶段区府板块在售项目价格基本在 2.7-3 万/ m^2 ，相信未来仍有一定的上涨空间。

2017年-2018年8月花都区网签走势图



数据来源：广州住建局 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：金融街花溪小镇问鼎 广州万达城次之

花都区 2018年8月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	金融街·花溪小镇	洋房	85	10404
2	广州万达文化旅游城	洋房	72	7799
3	嘉汇城	洋房	57	5451
4	路劲天隼峰	洋房	31	3748
5	天马河国际公馆	洋房	30	2894
6	东方文德森岛湖	洋房	21	2228
7	尚品雅居	洋房	12	1956
8	芙蓉墅	洋房	8	1227
9	荔园悦享花醍	洋房	7	728
10	南华时代城	洋房	6	752

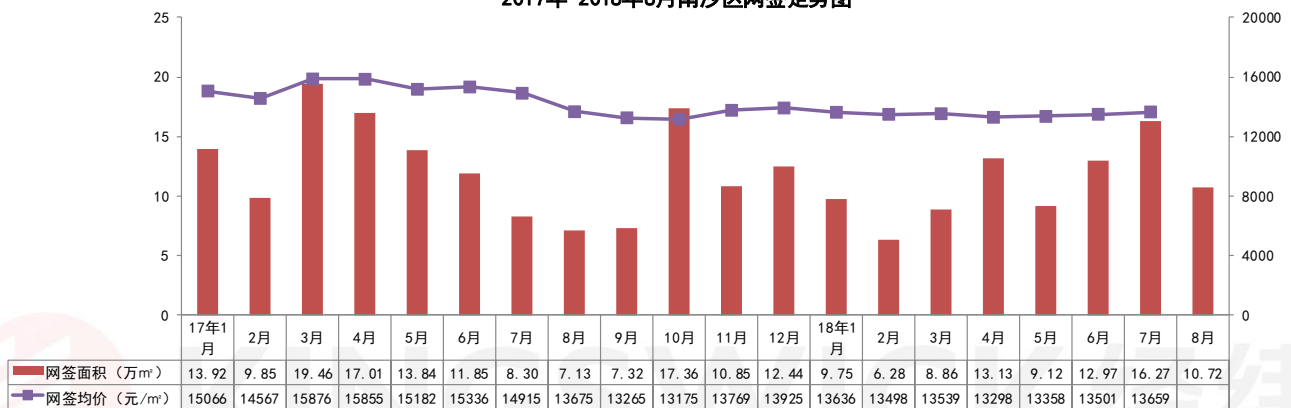
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：本月区域推货积极 楼盘降价促销明显

5.10.1 区域概况：新增预售降三成 网签量稍作回落

8月南沙网签1025套，网签面积10.72万 m^2 ，环降34.11%。本月南沙新批预售面积为15.49万 m^2 ，环降36.35%。据监测，本月区域内有五盘推出新货，货量约565套，其中阳光城丽景湾本月先后推出新货约300套，涵盖79-124 m^2 二至四房户型，月底推售价格较月初下降1000-2000元/ m^2 ，整体去化情况较为理想；而地铁盘星河山海湾、方圆南沙水恋均有动作，各盘推货量约90套，房源均为三至四房，去化情况均达到五成，临近金九银十阶段区域楼盘推货较为积极。本月区域网签量在阳光城网签收窄至两百余套的情况下，稍作回落。在区域刚需盘越秀滨海新城、阳光城丽景湾降价促销的带动下，区域楼盘整体来访、交投较为畅旺，为金九银十奠定良好的开局。

2017年-2018年8月南沙区网签走势图



数据来源：广州住建局 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：越秀滨海新城问鼎 阳光城丽景湾次之

南沙区 2018年8月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	越秀滨海新城	洋房	280	25995
2	阳光城丽景湾	洋房	220	23190
3	保利星海小镇	洋房	84	9695
4	方圆合景·南沙水恋	洋房	60	6316
5	南沙保利城	洋房	43	4398
6	南沙湾御苑	洋房	35	4036
7	碧桂园玺悦	洋房	33	3184
8	越秀东坡	洋房	32	2835
9	万科白鹭郡	洋房	32	2491
10	蓝光·林肯公园	洋房	30	3163

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

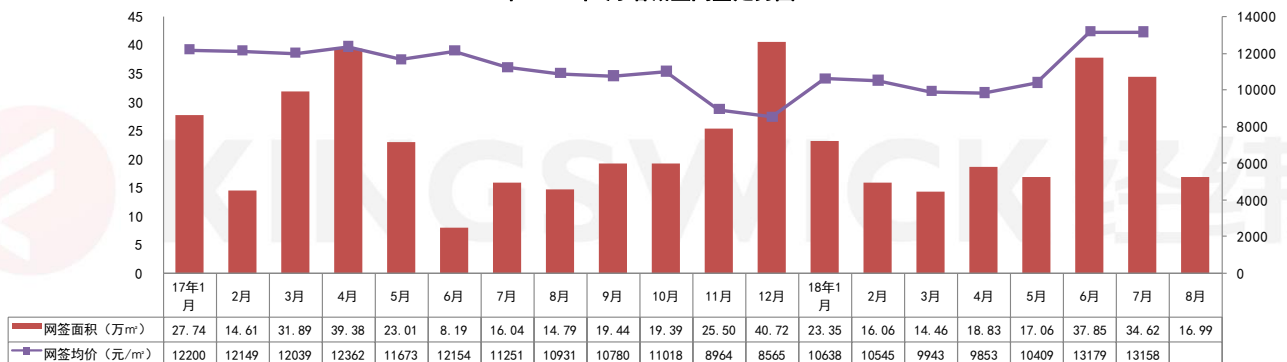
5.11 增城区：供应及推新均环降 区域网签量腰斩

5.11.1 区域概况：两盘开盘少量货探市 四宗宅地出让受开发商青睐

增城8月住宅网签1663套，网签面积16.99万㎡，环跌50.91%。区域供应量连续三个月下降，本月住宅新批预售套数1299套，约13.94万㎡，环比下降49%。区域推新量亦较上月有大幅下降，本月7盘加推，较上月多1盘，但以少量探市为主，推货总量环降54%，仅522套。其中荔城两全新盘入市，创基天峰开盘推58套新货，均价2.4万/㎡，受地铁优势利好，去化超八成；融信天樾府内部认购推4、7栋82套新货，均价2.75-2.95万元/㎡，低于吹风价；誉山国际持续推五区新货，其中3栋余货加推，均价1.8万元/㎡为片区低位，去化八成；翡翠绿洲泊郡组团少量加推，去化超五成；此外，实地蔷薇国际推G16栋188套新品，保利中航城、尚东WE家均有少量加推，但三盘首日去化均较低。网签量方面，誉山国际加推迎集中网签，不过上月成交过千套的绿湖国际城网签回落，保利i立方iplus保障房网签热度亦回落，影响区域月度网签骤降，成交量腰斩。

本月增城成交四宗宅地，荔城和中新镇各两宗，凯德置业夺三宗、华发拍得一宗，均为首进增城，未来将供应超30万方住宅。区域月末再有个盘备案价上调，西福蓝湾备案价上调到2.2万/方，减少买家首付压力有助销售。未来其他楼盘新货备案价或有望上调。

2017年-2018年8月增城区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：誉山国际集中网签居榜首 皇马庄园紧随其后

增城区2018年8月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	誉山国际	洋房	256	22421
2	皇马庄园	洋房	235	19994
3	绿湖国际城	洋房	143	14551
4	实地蔷薇国际	洋房	126	12576
5	汇港威华国际	洋房	94	9122
6	东江逸珑湾	洋房	88	8341
7	朗润·倾城国际	洋房	83	8272
8	保利中航城	洋房	78	8311
9	云溪四季	洋房	69	6492
10	金实森林中央	洋房	59	5384

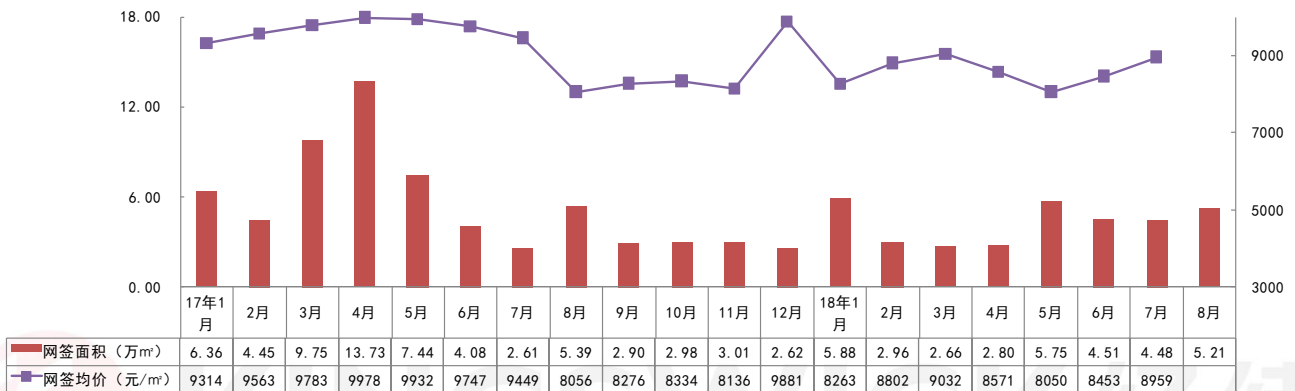
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：区域网签量升价稳 珠光御景山水城主导网签走势

5.12.1 区域概况：新货供应增加 区域网签量上升

从化区 8 月网签 482 套，网签面积 5.21 万 m^2 ，环比上升 16.43%。从化区本月新增预售 1096 套，新增面积约 12 万 m^2 ，主要集中在珠江国际城和珠光御景山水城。区域推新动作不明显，珠光御景山水城本月加推 125-142 m^2 三至四房单位，均价 16000 元/ m^2 ，去化五成，带动区域成交小幅上升。网签量方面，珠光御景山水城加推发力，网签量全区第一，且总量远超上月网签大户珠江壹城，但区域其他楼盘仍然维持低迷状态。价格方面，各指标盘价格未显示有太大变化，总体持平。

2017年-2018年8月从化区网签走势



数据来源：广州市住建委 2018年2-8月为阳光家缘监测数据 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：珠光御景山水城问鼎销冠 区域网签前十各盘表现良好

从化区 2018 年 8 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

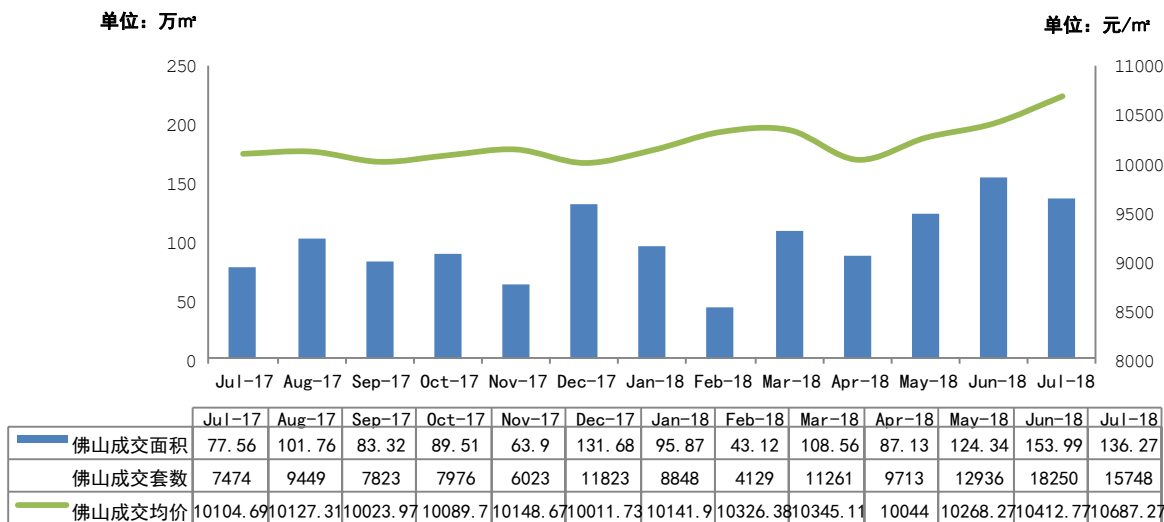
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	珠光御景山水城	洋房	117	11960
2	天鹰君苑	洋房	84	8124
3	珠江壹城	洋房	64	6936
4	合家和府	洋房	41	4162
5	景业荔都	洋房	36	3940
6	云星·钱隆天誉	洋房	21	2132
7	人盛巴厘天地	洋房	21	1858
8	荔山雅筑	洋房	14	1679
9	碧水雅亭	洋房	13	1166
10	珠光山水御苑	洋房	12	1308

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：整体市场表现平稳 “金九” 预计 12 新盘将入市

6.1 佛山住宅供求分析

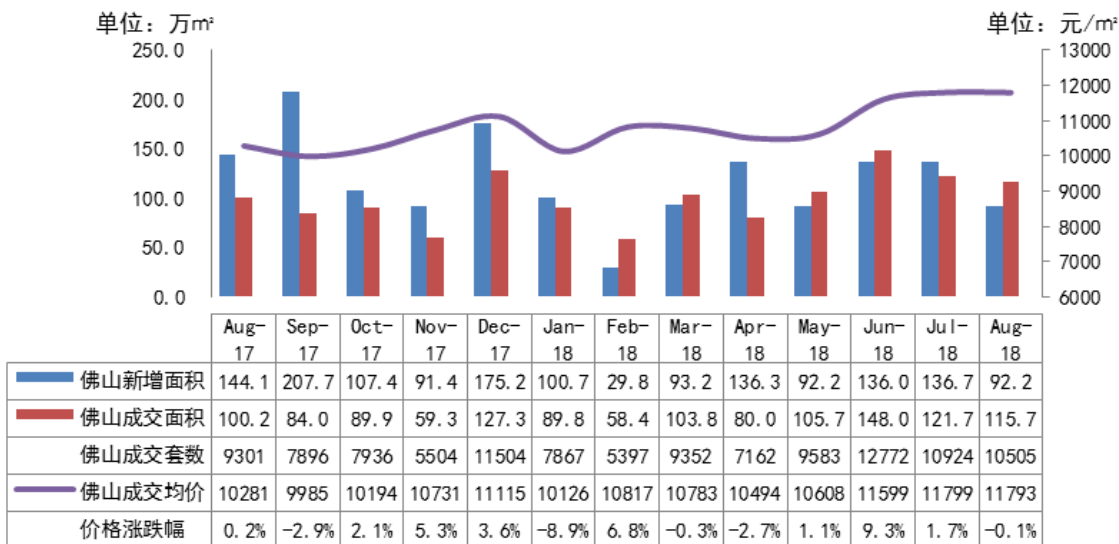
佛山一手住宅市场月度成交走势



数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

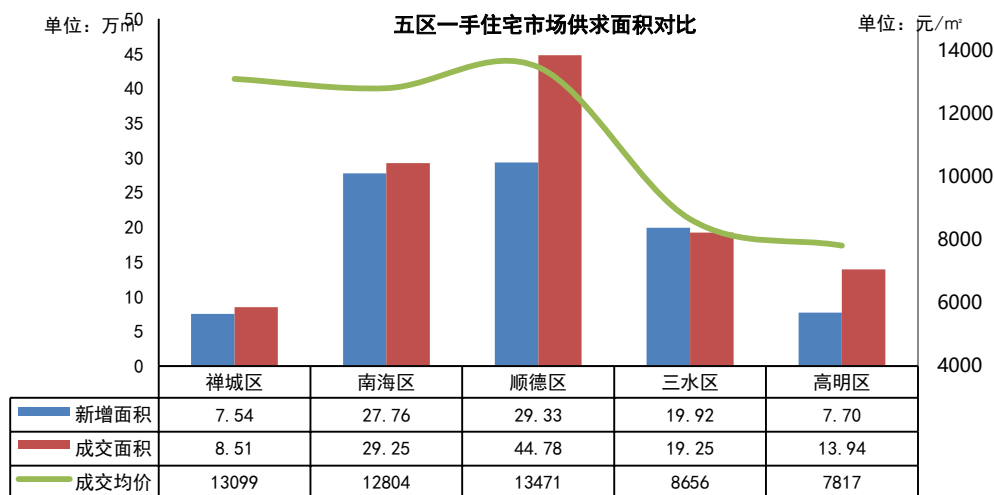
(备注：2018 年累计政府数据：成交 749.28 万㎡，均价 10346 元/㎡)

佛山一手住宅市场月度成交走势



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

(备注：2018 年累计经纬数据：新增 756.42 万㎡，成交 819.74 万㎡，均价 11106 元/㎡)



数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

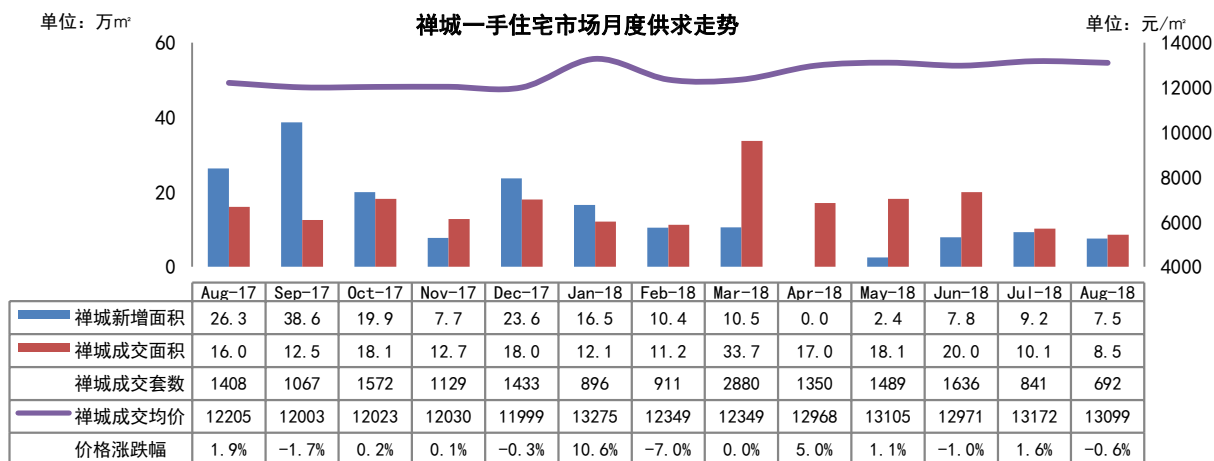
2018年8月佛山市新增预售套数8440套，环比减少19%，同比增减少37%；新增预售面积92.24万 m^2 ，环比减少21%，同比减少36%；网签成交套数10505套，环比减少7%，同比增加13%；成交面积115.73万 m^2 ，环比减少5%，同比增加15%；成交均价11793元/ m^2 ，环比上涨0.4%，同比上涨15%。

整体市场表现平稳，碧桂园凤凰湾网签破千套引领成交。本月各区网签量跌幅不大，其中高明跌幅最明显，达26%，成交大户顺德跌幅最低，仅0.4%，全市整体跌幅为5%，市场整体表现平稳。顺德延续前两个月的网签态势，本月网签依然突破40万方，其中碧桂园凤凰湾表现出色，单盘网签近13万方，支撑顺德网签持续表现强势。据不完全统计，本月佛山开卖次数较上月减少2次，整体开卖货量保持平稳，对比7月，三水开盘次数增加，高明则有所下降；开卖当天去化达80%以上的5个楼盘主要集中在三水，为龙光碧桂园悦府、碧桂园翡翠山和博雅滨江3盘，其中碧桂园翡翠山开卖14套别墅产品，当天售罄；另外两盘分别是南海保利茉莉公馆和禅城保利碧桂园天汇；而南海时代领峰和合生君景湾、顺德美的中交翰城和高明佛山美的城4盘开卖当天去化在10%以下，时代领峰和合生君景湾自然开售，佛山美的城则以开售大面积为主，蓄客时间不长，美的中交翰城由于开卖价格较高，本地客户接受程度低，这些是导致上述4个楼盘开卖表现不佳的主要原因。

金九将至，多个纯新盘谋划入市。据不完全统计，金九预计推货项目44个，推售货量约8292套，整体推货量明显增加。其中多个新盘将入市，主要集中在顺德、三水和高明。顺德区域有美的绿城凤起兰庭、美的合能桂畔君兰、顺德龙光玖龙府和万科金域学府4盘，其中美的合能桂畔君兰早在5月底就吹风即将入市，但截止目前尚未正式开卖，高地价是制约该项目入市的重要因素，另外美的绿城凤起兰庭预计首推人才住房，统一售价11800元/ m^2 ；三水区域有中南远洋·漫悦湾、中南通号·天聚广场、招商樾园、金地艺境天成和佛山恒大御澜庭5盘，其中中南远洋·漫悦湾是三水首批楼面地价突破7000元/ m^2 楼盘，该楼盘的开卖情况对三水高价项目的市场走向具有一定参考作用；高明区域有龙光金辉优步学府、高明·中梁首府和保利玥府三大新盘，三个新盘均为品牌房企楼盘，值得关注。

6.2 禅城区：南部板块市场表现活跃 城南地块底价成交

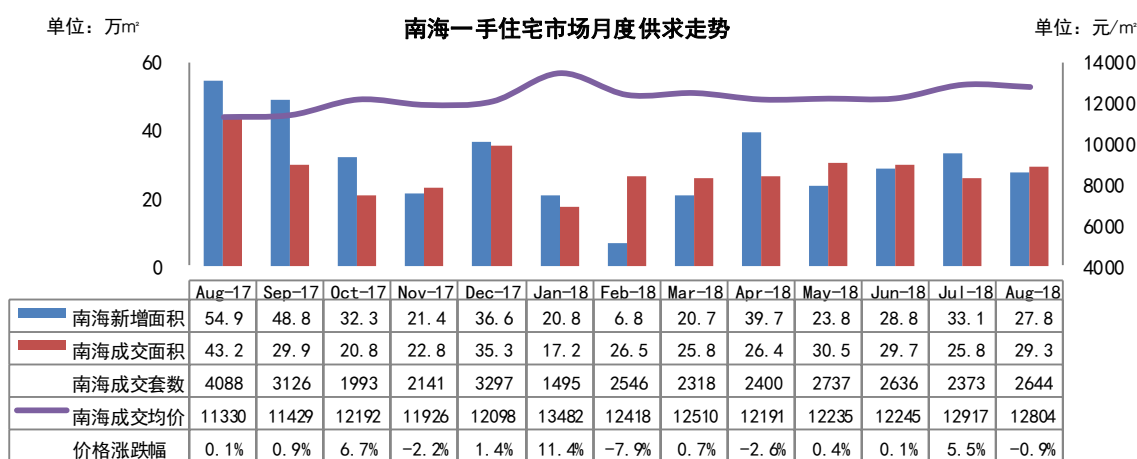
8月禅城南部板块市场本月表现活跃，先有奇槎的保利碧桂园天汇加推入市，开卖当天推售率突破8成，现场热度火爆；另外新城板块的合景新鸿基泮景网签表现亦较为亮眼，网签量仅次于保利碧桂园天汇。城南一医疗混合商住地块由复星底价夺下，其中商住部分总建筑面积仅占40%，土地出让更多趋向于产城及公共配套结合。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区：八月网签量升价降 金九将迎逾 2200 套新货入市

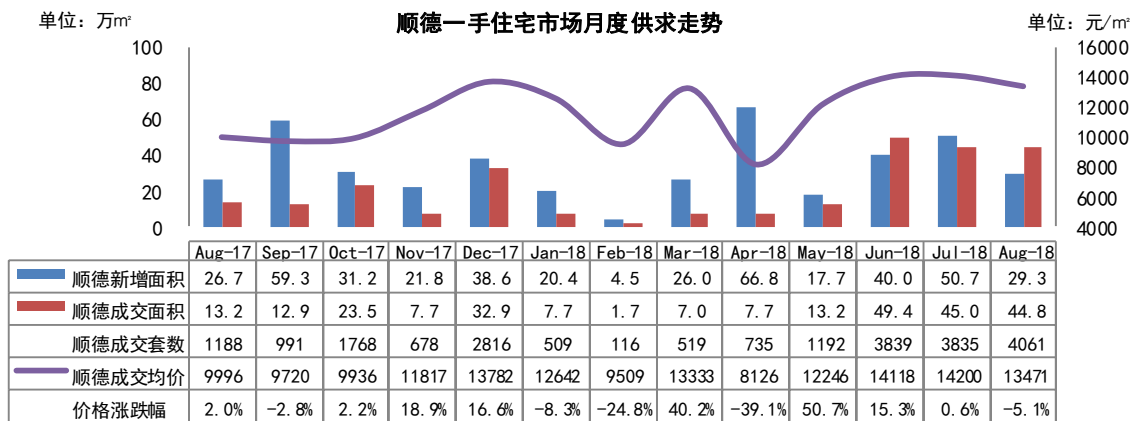
八月各区域推货热情不高，全区仅4次开卖，比7月少1次；其中表现最出色的保利茉莉公馆推售逾300套货量，当日基本售罄，且在8月即签了299套，勇夺本月成交套数金额双料冠军。“金九”预计约13盘逾2200套新货入市，其中不乏旧盘加推，越秀星汇瀚府亦有望伺机入市。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.4 顺德区：临近“金九”新增放缓 多盘加推去化表现不理想

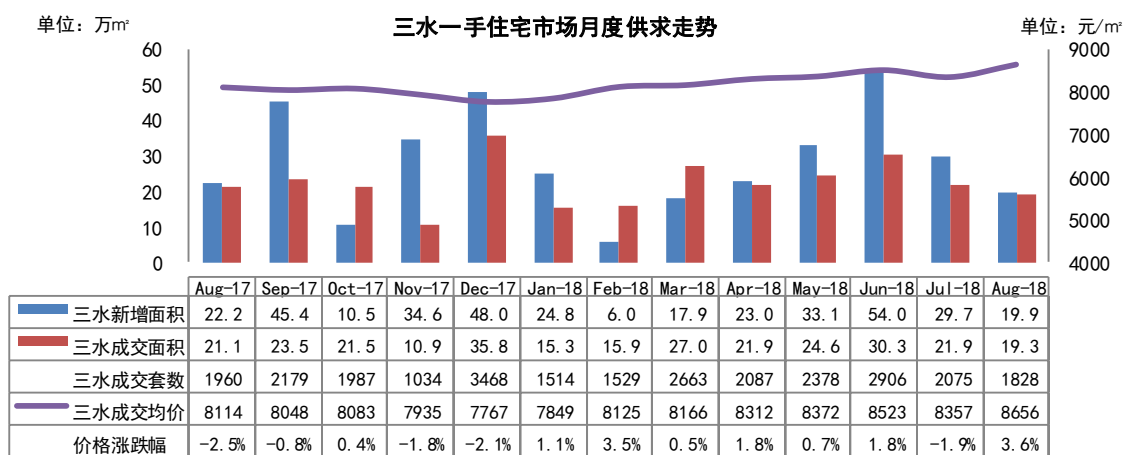
本月新增供不及 30 万方，环比减少 42%，新增供应放缓；量价基本与上月持平，整体成交表现平稳，受人才住房网签影响，网签均价略有跌幅。八月 7 盘加推，推货量环比下降近三成，总体去化仅过五成；推货主力集中在容桂，其中碧桂园凤凰湾、佳兆业金域天下等传统去化出色的楼盘在本月加推表现平淡，去化率均在 6 成左右。杏坛纯新盘美的中交翰诚入市因价格偏高，客户接受程度不高，首日去化仅一成，表现较差。



数据来源：佛山市顺德区商品房交易信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.5 三水区：供求双双回落 “金九”各大房企蓄力待发

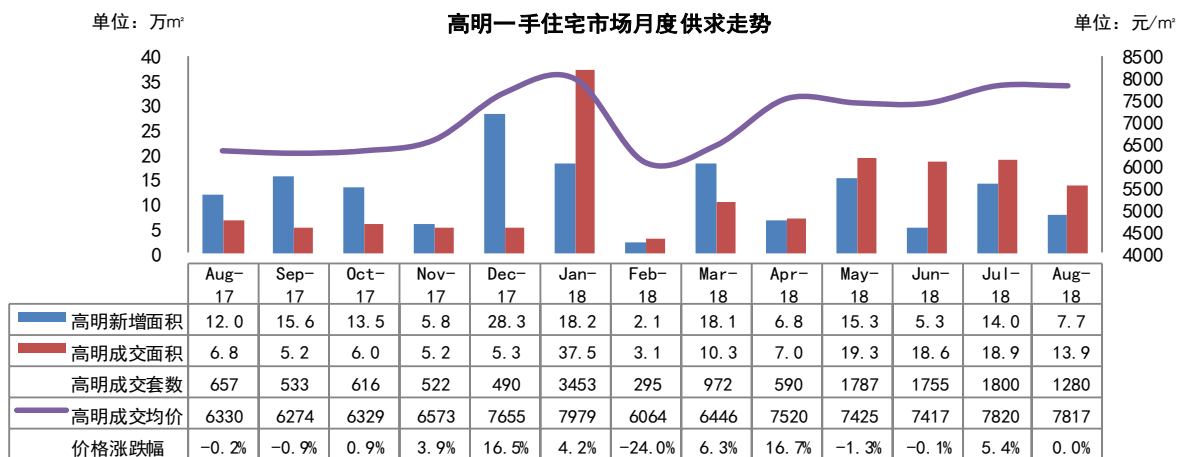
本月供求双双下滑，但供求关系仍维持平衡，回落主要原因是为金九月作蓄力准备，预计将有 9 盘齐入市，其中不乏包括中南通号天聚广场、招商樾园、中南远洋漫悦湾、佛山恒大御澜庭和金地艺境天成等品牌纯新盘抢占九月登陆，市场竞争激烈，有望拉升整体市场成交，刺激区域市场供求。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.6 高明区：市场整体呈量价齐跌，土拍市场正处空窗期

本月高明市场表现平淡，推货节奏明显减缓，整体网签呈量价齐跌。土地市场进入空窗期，本月均无成交挂牌土地，土地市场较为淡静；预计金九将至，多盘加推，其中不乏龙光金辉优步学府、高明·中梁首府和保利玥府等纯新盘，区域市场热度有望进一步提升。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.7 五区住宅开盘情况

6.7.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量 (套)	新货推售率
禅城区	2	325	61%
南海区	4	705	56%
顺德区	8	854	51%
三水区	8	908	66%
高明区	6	837	43%
合计	28	3629	55%

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	城北	滨江首府	2018/8/27	6/12 座	201	三房 四房	90-99 121-126	18000-19000	—	带装修	—	95	47%
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2018/8/17	天旭 3 座	124	三房 四房	97 127	18500-19500	-4000	带装修	—	104	84%
南海	里水	合生君景湾	2018/8/19	锦泓轩 5、 6 座	186	三房 四房	122 135-137	22000-24000	13000	带装修	—	15	8%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
南海	罗村	光明花半里	2018/8/4	17 座	79	三房 四房	86-98 119	15000-15500	1500-200 0	带装修	—	62	78%
南海	狮山	保利茉莉公馆	2018/8/17	1-3 座	320	三房 四房	98-116 116-144	14300-16500	—	带装修	—	310	97%
南海	小塘	时代领峰	2018/8/4	11 栋	120	三房 四房	95 128	17000-19000	200-400	带装修	—	11	9%
顺德	陈村	招商曦岸	2018/8/4	16 座	162	三房 四房	83-95 110	18750	—	带装修	一口价	95	59%
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2018/8/17	16、17 座	118	三房 四房	97-127 142	16500-18500	—	带装修	冻结 3 万开盘享一口价	60	51%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/8/12	翰华苑 7 座	152	三房 四房	92-108 97	12000-13000	—	带装修	1、认购 99 折；2、新业主 99 折；3、准时签约 99 折；4、装修款一次性交款 99 折；	106	70%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/8/29	翰华苑 2 座 05/06 户型	60	四房	128	12000-14000	—	带装修	认购*99 折；新业主*95 折； 装修款一次性交款*99 折	25	41%
顺德	容桂	佳兆业金域天下	2018/8/12	14 座	116	三房 四房	103-110 130	13000-14000	—	毛坯	按揭 99*准签 98*认购 98	78	67%
顺德	容桂	雅居乐万象郡	2018/8/11	8 座 2 梯	96	三房 四房	95 110	17500-18500	—	带装修	认购 98，促销 99 折	40	42%
顺德	容桂	颐安灏景湾	2018/8/4	5 座	62	三房 四房	102 119	14000-16000	—	带装修	认购*99 折；一次性交款*99 折	23	37%
顺德	杏坛	美的中交翰城	2018/8/19	1 座	88	三房 四房	95 115	15600-15800 /m ²	—	带装修	一口价无折扣	9	10%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
三水	白坭	美的峯境	2018/8/11	2/3 座	196	三房 四房	95-107 128	9600-9900	—	部分带装 修	认筹：心愿券 2000 抵 1 万；一 口价	94	48%
三水	河口片 区	恒大酃湖城	2018/8/11	43 座	29	三房	105	11000-12000	—			9	31%
三水	河口片 区	汇信华府	2018/8/13	26 座	112	三房	88-91	8500-9500	-500	毛坯	一口价	58	52%
三水	乐平	龙光碧桂园悦府	2018/8/11	10 座	112	三房 四房	89-99 113	10000-10500	—	带装修	一口价	112	100%
三水	三水新 城	保利中央公园	2018/8/17	28 座	128	三房 四房	90-116 128	12000-12500	持平	带装修	一口价	78	61%
三水	三水新 城	旭辉城	2018/8/31	27 座	120	三房 四房	88-115	88 m ² 11300-12200 115 m ² 10900-11800	—	带装修	一口价	59	49%
三水	西南中 心区	博雅滨江	2018/8/26	23 座 (01/03 户型)、24 座	197	四房	112-128	9500-10000	500	部分带装 修	一口价	174	88%
三水	云东海 片区	碧桂园翡翠山	2018/8/11	别墅新品	14	别墅	216-251	15000	—	毛坯	—	14	100%
高明	西江新 城	君御海城	2018/8/4	25 座	145	三房 四房	113-134 142	12000-12800	—	带装修	开盘当日享受 6 万抵 10 万； 若交 12 万，享受毛坯部分一 口价 9333 元；一次性付清享 95 折	55	38%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
高明	西江新城	美的明湖	2018/8/18	4/5 座	250	三房 四房	105-135	10100-12000	-400	带装修	—	120	48%
高明	杨和	佛山美的城	2018/8/4	11 栋	96	三房	138-140	8100-8250	持平	带装修	开盘 99 折, 认购 99 折, 全民 营销 98 折, 3 天准签 99 折	8	8%
高明	杨和	花好月园	2018/8/18	1/2 座	178	两房 三房	58-98	7500-8000	—	带装修	认筹 98 折, 开盘 98 折	89	50%
高明	杨和	雅居蓝湾	2018/8/11	9 座	92	三房 四房	83-95 120-123	8100-8600	持平	带装修	准签且一次性付款, 装修款均 价为 2000 元/m², 准签做按揭, 装修款均价为 2100 元/m²	37	40%
高明	杨和	阳光城·丽景公 馆	2018/8/25	5 栋 (01-04)	76	三房 复式四房	93-109-1 13	8300-8400	—	带装修	认购 99 折, 准签 99 折	51	67%
住宅重点开盘合计推货量: 3629 套								合计成交量(开卖当日): 1991 套				推售率: 55%	

(备注: “价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

6.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	7	644
南海区	13	2282
顺德区	10	3032
三水区	9	1492
高明区	5	842
合计	44	8292

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

即将开卖项目

区域	板块	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
禅城	城北	2018-9月	敏捷金谷国际	7座	64	84-106	13500-14500/带装修	——
禅城	季华西	2018-9月	雄盛王府广场	2座	124	98-154	16000-18000/带装修	——
禅城	旧城区	2018-9月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	224-303	25000-35000/毛坯	吹风价
禅城	绿岛湖	2018-9月	绿岛湖壹号	77座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
禅城	奇槎	2018-9月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
禅城	奇槎	2018-9月	五矿崇文金城	8座	18	162-221	29600-42000/毛坯	吹风价
禅城	张槎	2018-9月	花曼丽舍	3/8座	153	82-133	15500-16500/带装修	——
南海	大沥	2018-9月	恒大悦府	16、17座	180	111-133	19000-21000/带装修	——
南海	大沥	2018-9月	融创御府	7座	180	90-121	21000-23000/带装修	——

区域	板块	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
南海	大沥	2018-9月	怡翠尊堤	嘉园8、9、13座	149	112-278	23000-25000/带装修	——
南海	丹灶	2018-9月	龙光玖龙湖	14、15座	184	93-125	10000-12500/带装修	——
南海	丹灶	2018-9月	美的翰湖苑	9、10、13座	378	121-248	12000-14000/带装修	——
南海	官窑	2018-9月	中海万锦世家	15、16座	194	101-142	16000-17000/带装修	——
南海	九江	2018-9月	恒大滨江御府	2栋	60	206-207	13000-15000/带装修	——
南海	里水	2018-9月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
南海	千灯湖	2018-9月	当代万国府 MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
南海	千灯湖	2018-9月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
南海	狮山	2018-9月	保利茉莉公馆	14、15座	248	97-128	14300-16500/带装修	——
南海	西樵	2018-9月	东建锦绣龙湾	3、4栋	232	88-122	11000-13000/带装修	——
南海	小塘	2018-9月	时代领峰	10、11座	244	83-140	17000-19000/带装修	——
顺德	北滘	2018-9月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	1242	建面 109-142	11800/建面毛坯	人才房
顺德	北滘	2018-9月	美的壹号公馆	洋房新品	89	建面 116-141	22000-24000/建面带装修	
顺德	大良	2018-9月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面 110-138	19000-21000/建面带装修	
顺德	乐从	2018-9月	保利公园里	三期7座	125	建面 69-98	15000-17000/建面带装修	
顺德	乐从	2018-9月	泰禾佛山院子	别墅	36	建面 600-700	22000-23000/建面毛坯	——
顺德	勒流	2018-9月	顺德龙光玖龙府	洋房新品	372	建面 89-113	14000-16000/建面带装修	
顺德	龙江	2018-9月	美的西江府	洋房新品	275	建面 89-126	16000-18000/建面带装修	
顺德	伦教	2018-9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	
顺德	杏坛	2018-9月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面 90-116	14000-16000/建面带装修	
顺德	杏坛	2018-9月	万科金域学府	洋房新品	390	建面 80-100	15000-17000/建面带装修	
三水	北江新区	2018-9月	时代南湾	1-2、11、13	300	95-138	11500-12500/带装修	——
三水	北江新区	2018-9月	招商樾园	8座	132	95-119	14500-15000/带装修	——

区域	板块	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
三水	大塘	2018-9月	佛山恒大御澜庭	洋房新品	104	84-133	8500-9500/带装修	——
三水	大塘	2018-9月	金地艺境天成	别墅	24	140-200 双排别墅	17000-18000/毛坯	——
三水	乐平	2018-9月	广乐颐景园	6 栋	124	96-115	8500-9500/带装修	——
三水	三水新城	2018-9月	旭辉城	27、29 座	244	89-113	12500-13000/带装修	——
三水	三水新城	2018-9月	旭辉江山	洋房新品	124	88-120	11500-13000/带装修	——
三水	三水新城	2018-9月	中南通号·天聚广场	1、9 座洋房新品	248	85-127	12500-13000/带装修	——
三水	三水新城	2018-9月	中南远洋·漫悦湾	2、3、9 座	192	89-115	11000-13000/带装修	——
高明	荷城	2018-9月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
高明	荷城	2018-9月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
高明	明城	2018-9月	恒大山湖郡	156 座, 154 座, 157 座, 155 座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
高明	西江新城	2018-9月	保利玥府	1、6、7、12、13 座	256	105-140	9500-10000/带装修	——
高明	西江新城	2018-9月	江滨·香格里拉	15 座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
合计					8292 套			

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	140467	1168	125782	11167
2	顺德	美的领贤公馆	45770	521	45802	9993
3	南海	保利茉莉公馆	42812	299	37234	11498
4	顺德	伦敦碧桂园珑湾	31220	152	18730	16669
5	南海	龙光玖龙湖	30026	283	28611	10495
6	南海	时代水岸	29408	158	15893	18504
7	顺德	保利海德公园	28836	135	15391	18736
8	三水	时代南湾	23916	236	26132	9152
9	高明	美的鹭湖森林度假区	20450	139	17641	11592
10	顺德	万科金域滨江	19937	125	13398	14881
11	南海	新城璟城	19537	125	13384	14598
12	顺德	招商公园 1872	19252	74	12022	16014
13	顺德	佳兆业金域天下	18850	131	15231	12376
14	顺德	顺德华侨城	18617	67	11035	16871
15	南海	恒大悦府	17528	100	10946	16014
16	顺德	泰禾佛山院子	16540	69	9463	17479
17	南海	时代领峰	16503	110	11137	14819
18	禅城	保利碧桂园天汇	15500	108	12063	12849
19	高明	美的明湖	15224	145	17255	8823
20	顺德	碧桂园华润新城之光	15110	77	8712	17344
合计			585504	4222	465860	12568

（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）

数据来源：【经纬】中国研究中心

（完）

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室