




“房住不炒” 仍为明年主基调 年末广佛两地推新步伐加快

KINGSWICK

广佛周报2018年第48期（2018.12.17-2018.12.23）

 **经纬市场研究中心** 2018年12月24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

“房住不炒” 仍为明年主基调 广州松绑限商政策

摘要：明年起个税专项附加扣除住房贷款利息或住房租金等6项；一周出现四城松绑楼市政策，限商限售限购作灵活调整；顺德拟出新规，集体建设用地流转不得开发房地产；南海中部东部两大片区将打造两个“中心”。

中央经济工作会议定调明年楼市主基调：房住不炒

中央经济工作会议12月19日至21日在北京举行。习近平在会上发表重要讲话，总结2018年经济工作，分析当前经济形势，部署2019年经济工作。会议强调，明年是新中国成立70周年，是全面建成小康社会关键之年，做好经济工作至关重要。会议重磅内容摘录如下：

- 今年经济：成绩来之不易，同时要看到经济运行稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济面临下行压力。
- 形势判断：我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期。我国经济运行主要矛盾仍然是供给侧结构性的。
- 宏观政策：继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，适时预调微调，稳定总需求。
- 供给侧结构性改革：推动更多产能过剩行业加快出清。发展更多优质企业。培育和发展新的产业集群。提高金融体系服务实体经济能力。

明年重要工作部署关于房地产市场方面提出，**要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。**

南方日报 2018-12-21

经纬点评：中央承认经济下行压力大，外部环境严峻，在明年新中国成立70周年的关键之年，经济工作至关重要。目前我国出口受中美贸易战影响，内需拉动经济作用加大。房地产作为经济增长的关键环节，明年仍然坚持“房住不炒”的主基调，继续“构建房地产市场健康发展长效机制”，但今年没有去年关于“保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，实行差别化调控”的描述，而是“因城施策、分类指导”，同时更强调“城市政府主体责任”。预计明年楼市调控环境比今年有所宽松，地方政府或因应本地楼市情况，为促成交控房价，对调控政策作灵活性调整。

明年起个税专项附加扣除：住房贷款利息或住房租金等6项

国务院日前印发《个人所得税专项附加扣除暂行办法》（以下简称《办法》），自2019年1月1日起施行。

《办法》指出，个人所得税专项附加扣除，是指个人所得税法规定的子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息或者住房租金、赡养老人等6项专项附加扣除。《办法》共有9章32条，明确了专项附加扣除的原则和6项专项附加扣除的扣除范围、扣除标准、扣除方式，以及保障措施等内容。

其中，《办法》规定，纳税人本人或其配偶购买中国境内住房发生的首套住房贷款利息支出，可以选择由夫妻一方按每月1000元扣除，扣除期限最长不超过240个月（20年）。纳税人只能享受一次首套住房贷款的利息扣除。而夫妻双方婚前分别购买住房发生的首套住房贷款，其贷款利息支出，婚后可以选择其中一套购买的住房，由购买方按扣除标准的100%扣除，也可以由夫妻双方对各自购买的住房分别按扣除标准的50%扣除。

《办法》规定，纳税人在主要工作城市没有自有住房而发生的住房租金支出，在直辖市、省会（首府）城市、计划单列市及国务院确定的其他城市的，按每月1500元扣除；除上述城市外，市辖区户籍人口超过100万的城市，按每月1100元扣除；市辖区户籍人口不超过100万的城市，按每月800元扣除。夫妻双方主要工作城市相同的，只能由一方扣除。但纳税人的配偶在纳税人的主要工作城市有自有住房的，视同纳税人在主要工作城市有自有住房。

广州日报 2018-12-23

经纬点评：此次专项附加扣除范围的规定，令居民日常生活中的重要支出得到合理扣除，减负力度明显。其中房贷扣除范围限定于首套房贷款利息支出，体现了“房住不炒”的政策精神，旨在保障公众基本居住需求，而住房租金扣除标准总体略高于房贷利息扣除标准，体现了政策利好向租房群体倾斜。纳税人在享受减税红利的同时，也有利于刺激消费、扩大需求。不过个人所得税专项附加扣除具体操作办法还有待落实。

穗松绑限商，330政策前土地出让成交的商服类物业可卖给个人

12月19日晚，广州市住建委在官方网站发布《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》以及对《意见》的解读。由此，广州从2017年3月30日开始执行的商服类物业限制个人购买的政策，将按最新《意见》执行。

《意见》指出，穗府办函〔2017〕65号文中“房地产开发企业销售商服类物业，销售对象应当是法人单位”规定的“商服类物业”，指该文件公布之日（2017年3月30日）后土地出让成交的商服类房地产项目，2017年3月30日之前（含当日）土地出让成交的商服类房地产项目不执行此条规定。

《意见》解读称，2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象。该时间节点后土地出让成交的房地产项目，其商服类物业的销售对象应当是法人单位。对于个人购买商服类物业，取得不动产证满2年后方可再次转让。

值得注意的是，2018年12月19日24:00前已签订认购书或购房合同，并且完成购房合同网签的，按原政策执行。2018年12月19日24:00前未完成购房合同网签，但已签订认购书或购房合同，并且能提供交付房款（含定金、首付款或部分房款）的银行入账凭证或完税证明原件的，仍按原政策执行。

上述政策从2018年12月20日开始在广州执行。

广州市住建委网站 2018-12-19

经纬点评：政策松绑限商，有助释放商办类物业（包括公寓）的购买力，其成交量有望逐步提升。但由于此前限商严格，导致市场库存积压严重，且目前受房企降价促销市场观望情绪的影响，公寓产品或需较长时间去库存。值得注意，原政策中“新报建商服类房地产项目最小分割单元不得低于300平方米”以及“个人2年限售”仍未有松绑。另外，在售项目应注意，新政策出台前个人通过注册公司购买公寓的或可能出现的业主毁约或“维权”。

一周出现四城松绑楼市政策，限商限售限购作灵活调整

短短一周，全国范围内出现四城松绑楼市调控政策。

■ 菏泽：12月18日，该市住建局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，菏泽取消已出台的新房和二手房限制转让期限的有关规定。

■ 广州：市住建委19日发布新政松绑限商，去年的330政策前土地出让成交的商服类物业可卖给个人。

■ 杭州：21日消息称，外地户籍居民家庭在杭州限购范围内购买住宅，允许累计补缴三次的情况，但不得断缴。杭州住保房管表示，自去年开始针对确因工作调动而造成社保补缴的，累计不超过3个月，则视为符合购房资格，目前并未做新的调整。

■ 珠海：21日记者从珠海市住建局获悉，从今年10月22日开始，该市相关区域已经降低购房门槛，非珠海市户籍居民购房，按个人条件已从此前的需连续5年社保改为只需缴纳1个月、3个月、1年不等。

2018年至此，全国已经有6城调控松绑。

综合各大媒体报道 2018-12-21

2018年全国楼市松绑地图



图片来源：广州房产

经纬点评：自今年下半年出现房企降价促销、楼市成交走低的局面，松绑调控政策或解除不合时宜行政措施的情况已出现，如广州放开限签限价限出证，至本轮松绑限商。本轮调控松绑包括一线、准一线城市，未来或陆续有城市加入松绑政策的行列。不过在刚结束的中央经济工作会议上，房住不炒的主基调不变，预计一线城市放开限购的机率较低。

广州：如意坊将现白鹅潭新地标

19日，第三届广州市规委会地区规划及城市设计专业委员会第八次会议召开。在会议上，如意坊新风港码头片区城市设计及控制性详细规划获得通过。

该片区是珠江三个十公里重点贯通工程之一，未来将打通1.2公里的滨江岸线，打造宽度为50米的连续贯通的珠江滨水慢行空间；不仅有如意坊滨江公园，还有现代商业街区。广州市副市长马文田指出，30公里珠江，南岸、北岸还有哪些没有连通的断点，要放到明年的建设项目中，珠江岸线30公里一定要连通。

如意坊新风港码头片区位于珠江“西十公里”的西端，荔湾湖公园与内环路高架（黄沙大道）以西，与大坦沙、石围塘隔江相望，紧邻现状地铁6号线与在建地铁11号线的换乘站如意坊站，片区用地面积约33公顷。



如意坊新风港码头片区更新改造效果图

广州日报 2018-12-20

经纬点评：“西十公里”是珠江景观带重点区域之一，如意坊片区作为其中的重点贯通工程之一，片区更新改造有助打造中西合璧、展现城市变迁的花园式滨水长廊。未来该片区除了居住和商业功能，还有剧场、展览等文化功能，负一层商业街与如意坊地铁站相连通，打造交通综合体和立体公园，成为一江两岸三带大起点、白鹅潭新地标。

广州：花都力塑粤港澳大湾区文旅新地标

19日，花都召开旅游招商推介大会，发布专项资金奖励扶持政策，设立区级旅游法则奖励扶持专项资金，对投资额超过5亿元的重点文旅项目最高奖励达2000万元。会上还有7个合作项目签约落户。

会上花都区发布《花都区加快促进旅游产业发展的政策》《花都区促进民宿业发展的指导意见》以及《花都区旅游产业发展打造粤港澳旅游目的地工作方案（2018-2020年）》，从资金、用地等方面，对旅游重大项目、优质旅游企业、乡村旅游发展等给予大力度的支持。

其中，《花都区加快促进旅游产业发展的政策》，明确设立旅游发展奖励扶持专项资金，对10个方面进行支持，被称为花都促进旅游产业发展的“白金十条”。政策明确，对旅游重大项目给予项目资金扶持：对实际投资金额超过5亿元，且税收解缴关系在花都区行政区域内的企业，按照对地方经济发展贡献的50%给予一次性奖励，最高不超过2000万元。此外，对于区内旅游企业、景区、旅行社、星级饭店、旅游特色商品等，均给予不同程度的支持。

除了提供资金支持，新政策同样明确了用地方面的保障。最重要的五个领域主要包括：重点旅游项目优先保障用地指标，乡村旅游项目可实行点状配套用地，支持盘活利用合法空闲农房和宅基地发展民宿项目，鼓励利用旧村庄、旧厂房、旧城镇用地等发展旅游业态，支持利用林场资源发展旅游。

广州日报 2018-12-20

经纬点评：花都凭籍内通外联的区位优势、陆空交通优势、丰富的旅游资源以及支柱产业（珠宝、皮具等）赋能等，近年来，区域旅游产业取得不俗成绩。本次发布的文件从政策扶持及资金支持，力推文旅城项目，花都将力塑粤港澳大湾区新的旅游地标，文旅产业将成为花都未来经济增长新引擎之一。

顺德：集体建设用地流转不得开发房地产

顺德区国土城建和水利局17日公布《顺德区集体建设用地使用权流转管理暂行办法》(修订稿)征求公众意见。

顺德区范围内集体建设用地出让(租赁)纳入本区域建设用地供应年度计划，实行全区统筹安排供应。通过流转方式取得的集体建设用地，不得用于住宅或类似住宅的居住用房开发建设，也不得将地上已有的其他用途用房改为居住用房，但经批准利用集体建设用地建设租赁住房及村居社区公寓除外。若存在不符合土地利用总体规划、城乡规划和《佛山市城市生态控制线划定规划》等专项规划及土地权属有争议等情形，集体建设用地使用权不得流转。

佛山日报 2018-12-18

经纬点评：原《暂行办法》已经实施超15年，新《暂行办法》适时作出调整，明确了顺德区范围内集体建设用地使用权流转的途径，包括出让、租赁、转让、转租、抵押五个方式，破解集体土地使用权“难流转”的问题。其中规定通过流转方式取得的集体建设用地，不得用于开发住宅或类似住宅的居住用房，避免出现小产权房，但租赁住房和村居社区公寓除外，体现了政策向租赁群体倾斜，有助解决实际居住需求。

南海中部东部两大片区发布新控规，打造两个“中心”

南海东部和中部中心区迎来新一轮的控规与区域发展定位的优化！日前，佛山市国土规划局一连续发布三份区域控规，包括桂城中心城区、广东金融高新技术服务区C区和狮山镇中部片区。

桂城中心城区片区：规划范围位于南海区东部板块，定位为广东金融高新技术服务区，佛山市的金融商务中心、南海区行政文化中心桂城中心。该片区将以佛山市“强中心”战略为核心，以建设魅力佛山、品质南海为指导思想，通过功能提升、空间优化和配套设施的完善，塑造成交通便利、功能集聚、创新环境一流的地区，建设能与广佛同城一线区位相匹配的佛山市金融中心、南海区行政文化中心。

狮山中部片区：位于佛山市南海区狮山镇中部，博爱湖东岸地区。定位为与博爱湖西岸共同构成粤桂黔高铁经济合作试验区、广佛西部新城中心、南海新中心的公共服务核心，拟打造生态宜居城区。

广东金融高新技术服务区C区：主要是对金融C区的道路、防护绿带等规划进行调整。

南方都市报 2018-12-19



经纬点评：两份控规不仅释放了南海桂城中心城区片区、狮山中部片区的轨道交通利好，更进一步明晰了片区的功能定位和未来发展目标。两片区将分别打造两个“中心”，未来两个宜居宜商的城市核心区将崛起。

番海大桥月底开建，计划2021年5月建成

佛山市路桥公司18日公布，番海大桥相关的工程施工、施工监理等招标已经发布。按该路线全长1.293公里，设计行车速度为80公里/小时，按一级公路兼顾城市主干道功能建设，照计划，番海大桥开工日期为本月28日，交工日期为2021年5月27日。

根据施工招标公告，拟建的番海大桥位于三山新城片区南侧，东西走向，起于魁奇路与港口路交叉口，跨越陈村水道，止于番禺区钟三路，与南大干线相接。

目前，南海区与番禺区最重要的通道为海怡大桥，于2010年建成。番海大桥建成后，番海大桥以及与其连接的魁奇路，将在佛山中部形成一条新的广佛东西大动脉，使番禺、南海、顺德、禅城、高明“一线牵”，形成1小时交通圈格局。

珠江时报 2018-12-20

经纬点评：番海大桥西连魁奇路东延线，东连石北工业路，以高速铁路和魁奇路东延线两条主要交通廊道为界，为三山新城提供了通向广州番禺区的一条通道。番海大桥未来开通后，有助进一步完善高铁南站往西方向路网延伸，同时有助加强广佛同城间联系，促进区域经济一体化的需要。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

星河地产夺灵山岛CBD商服地 佛山高明连挂三地同日竞拍

摘要：广州成交三宗地，吸金67.97亿。其中星河地产夺灵山岛CBD商服地，中铁建两夺南沙商住地，积极布局南沙；高明底价成交一商住用地，狮山挂三轨道环绕商住地，高明连挂三宗商住用地同日竞拍。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：星河地产底价夺灵山岛今年第三宗商服地 深耕南沙



广州：中铁建底价夺万顷沙宅地 政府需回购3.6万m²安置房



<2>南沙万顷沙

地块编号：2018NJY-14 珠江街南沙港快速北侧、四涌南侧、灵新大道西侧

交易时间：2018-12-19 (周三)

土地性质：住宅用地

占地面积：5.52万m²

容积率：FAR≤3.2

建筑面积：12.95万m² (已扣除政府回购36000m²拆迁安置房)

起始总价：124620万元

起始楼面价：9626元/m²

成交总价：124620万元

楼面地价：9626元/m²

溢价率：0%

竞得人：中铁建南沙投资发展有限公司 (中铁建)

备注：

- ▲ 竞得人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲ 竞得人须在用地范围内配建36000m²拆迁安置房由广州南沙开发区土地开发中心按3500元/平方米的价格回购。

广州：中铁建底价夺坦尾村“旧”改地块 需与村签订开发协议



<3> 南沙黄阁

地块编号：2018NJY-15 南沙区黄阁镇，南邻京珠高速公路高架桥，北靠凤凰湖，西接大山岬，东临凤凰大道

交易时间：2018-12-24 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：17.12万m²

容积率：FAR≤2.3-4.83

建筑面积：55.03万m²

起始总价：525540万元

起始楼面价：9550元/m²

成交总价：525540万元

楼面地价：9550元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州南沙中铁实业发展有限公司 (中铁建)

备注：

▲竞得人须在本次出让地块成交后30天内与黄阁镇坦尾村民委员会签订开发协议 (协议内容应包括村集体拟购买物业套数、位置和面积，交付物业时间，村集体物业建设资金监管，土地使用权抵押，房屋初始登记，村分成物业不得转让及村其它要求等条款)；

▲由黄阁镇坦尾村民委员会在土地挂牌成交并与竞得人签订开发协议当天，即按土地现状交地给竞得人。

佛山：西江新城南片区控规内商住地底价成交 毗邻公办小学和医院



<4> 高明西江新城

地块编号：TD2018(GM)WG0063

交易时间：2018-12-21 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：1.93万m²

容积率：1.0≤FAR≤2.8

建筑面积：5.40万m²

起始总价：22100万元

最高限价：34006万元 (折合楼面价6300元/m²)

起始楼面价：4094元/m²

成交总价：22100万元

成交楼面价：4094元/m²

溢价率：0%

竞得人：佛山市高明区创智建工程有限公司

备注：

▲ 1、地块采用限地价，再竞自持70年租赁住房计容建筑面积

▲ 2、须设置物业管理用房、人防设施、配电房、养老服务设施等配套外，还需地块东侧设置立体停车楼 (不少于400个泊位)

▲ 3、预留与东侧地块设置空中人行廊道的条件



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：科学城挂出今年第八宗商服地 区域发展可谓速猛



<1> 黄埔科学城

地块编号：黄埔区开泰大道以西、科翔路以南KXC-E7-1

交易时间：2019-1-21 (周一)

土地性质：商服用地

占地面积：9982m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：2.32万m²

起始总价：16955万元

起始楼面价：7317元/m²

备注：

- ▲竞买申请人须为从事房地产开发经营、房屋租赁、物业管理的企业；
- ▲竞买申请人所属集团须持有经营酒店的公司，持有自营酒店品牌，已开业的旗下酒店不少于4间，与国际酒店品牌签约合作项目不少于10间，已开业经营酒店不少于3间；
- ▲项目建成投入运营后，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，并在项目注册后的10年内原则上不得减资、撤资或延期入股；
- ▲项目建成后，受让人自持物业不低于项目计算容积率总建筑面积的70%，自持物业40年内不得销售（含预售和现房）。

佛山：狮山博爱湖片区挂牌逾7万方商住地 三条轨道交通环绕



佛山：西江新城挂牌近2.2万方商服地 将建150米以上地标



<3> 高明西江新城

地块编号：TD2018(GM)WG0069

交易时间：2019-1-18(周五)

土地性质：商服用地

占地面积：2.18万m²

容积率：1.0≤FAR≤4.0

建筑面积：8.72万m²

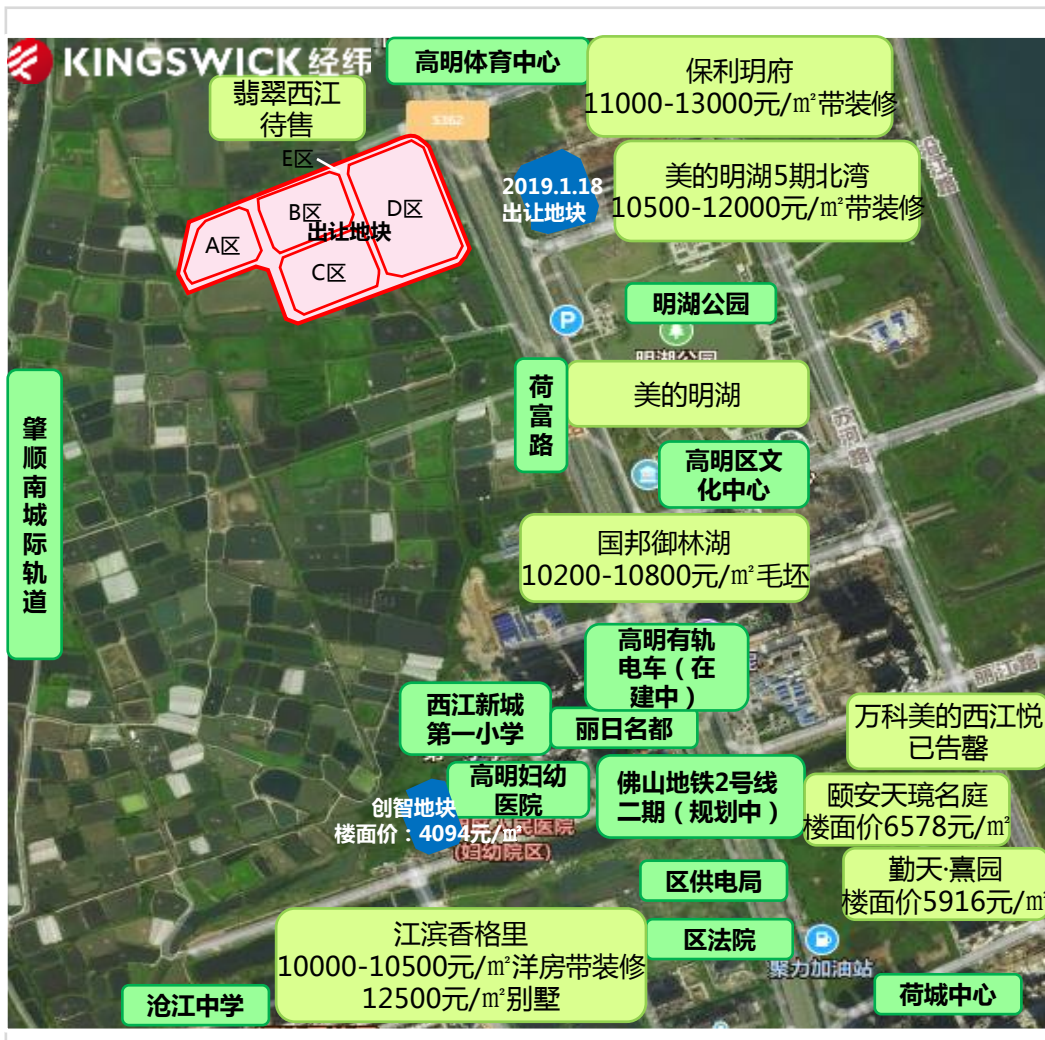
起始总价：9921万元

起始楼面价：1138元/m²

备注：

- ▲ 1、以价高者得为原则确定竞得人
- ▲ 2、至少一座塔楼建筑高度不少于150米
- ▲ 3、配建社会公共停车场不少于100个泊位

佛山：明湖公园北侧挂超15万方商住地 须配建15个班幼儿园



<4> 高明西江新城

地块编号：TD2018(GM)WG0070

交易时间：2019-1-18 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：15.34万m²

容积率：A、B、C区：1.0≤FAR≤2.4；D区：1.0≤FAR≤3.0

建筑面积：41.42万m²

起始总价：112142万元

起始楼面价：2707元/m²

最高限制地价：260951万元 (折合最高楼面地价6300元/m²)

备注：

- ▲ 1、以“限地价，再竟自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人
- ▲ 2、A、B、C区，限高80米，B区须无偿配建社会公共停车场
- ▲ 3、D区须配建不少于1500m²的文化活动站和不低于建面4000m²的幼儿园，幼儿园为15班

佛山：沧江中学旁再挂近2万方商住地 起始楼面价4940元/m²



<5> 高明西江新城

地块编号：TD2018(GM)WG0071

交易时间：2019-1-18 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：1.74万m²

容积率：1.0≤FAR≤3.0

建筑面积：5.23万m²

起始总价：25828万元

起始楼面价：4940元/m²

最高限制地价：32939万元 (折合最高楼面地价6298元/m²)

备注：

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人
- ▲ 2、地块须配套建设物业管理用房、文化活动站、社区警务室等配套设施



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	2018/12/27	白云	白云区鹤龙街黄边村 AB2901047地块	商服	0.62	≤7.2	2.99	2.48	8300
	2019/1/14	黄埔	中新广州知识城南起步区 KS4-3号规划路以东、国际 领军人才集聚区地块以 北ZSCN-C2-1	商服	2.49	≤3.6	8.97	3.41	3800
	2019/1/21	黄埔	黄埔区开泰大道以西、科 翔路以南KXC-E7-1	商服	1.00	≤3.0	2.32	1.7	7317
佛山	2019/1/2	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂 路以西、创富二路南北两 侧地块	科教& 商住	13.18	A、B区：1.0 < FAR≤2.0； C、D区：1.0 < FAR≤3.5	36.33	11.81	3250
	2019/1/7	顺德	佛山市顺德区容桂街道德 胜居委会江南大道41号 地块	商住& 公园	0.83	1.0 < FAR≤3.5	2.92	0.97	3700

续后页

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	2018/1/18	高明	佛山市高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北	商服	2.18	1.0 < FAR ≤ 4.0	8.72	0.99	1138
	2018/1/18	高明	佛山市高明区西江新城荷富路以西、明湖北路以北	商住	15.34	1.0 < FAR ≤ 2.4	41.42	11.21	2707
	2018/1/18	高明	佛山市高明区西江新城怡乐路以北、凤凰路以西	商住	1.74	1.0 < FAR ≤ 3.0	5.23	2.58	4940
	2019/1/21	南海	佛山市南海区狮山镇兴业路东洞边地块	商住	7.46	1.0 ≤ FAR ≤ 2.0	14.92	11.40	7640

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



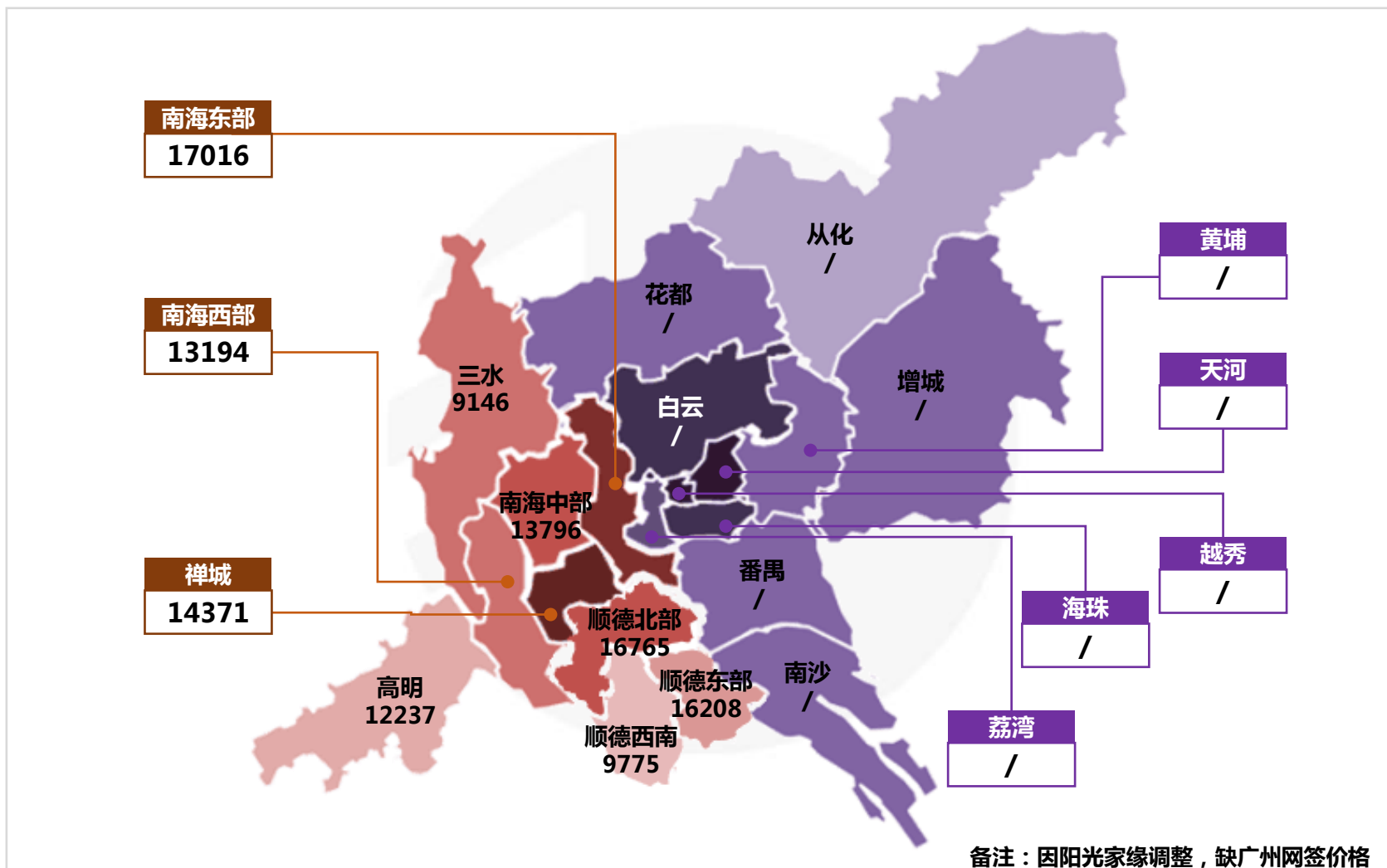
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州供应网签均大幅上涨 广佛两地十七盘齐推新

摘要：广州供应量环增511%；全市网签量再度刷新历史新高位；广州五盘推新，整体去化较理想；佛山一手网签基本与上周持平；新增面积刷新第四季度记录；十二盘推新总去化过半。

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

全市供应网签均大幅上涨 本周推新近千套去化较理想

摘要：本周供应量环增511%，五全新盘取得预售证；外围网签再刷新高，拉升全市网签突破四千套；本周录得五盘推新，整体去化情况较理想。

住宅新批预售：供应量大增511% 五全新盘取得预售证

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	绿地柏玥晶舍	2#、3#、7#、8#	4	220	24984
	越秀星汇云城	17-20#	4	302	27272
海珠	海珠小雅	1#、2#、3#、4#	4	346	30918
黄埔	招商雍景湾	33#、36#	2	23	2628
荔湾	葛洲坝广州紫郡府	4#、5#、7-1#、7-2#、7-3#	5	283	33170
	悦江上品苑	A05#、A06#、A07#、B02#、B03#、B04#、B06#、B07#	8	543	69608
增城	香江天赋	6#、7#	2	284	29996
	航远花园	1#、2#	2	208	20785
	富士康科技小镇	8#	1	90	10563
	金地香山湖	香汇大街5号、6号	2	243	28187

后页续

住宅新批预售：供应量大增511% 五全新盘取得预售证

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	城投首筑花园	1#、5#	2	116	12469
	阳光城丽景湾	15-A#	1	160	14998
	越秀滨海新城	26#、27#	2	384	33454
从化	保利桃花源	9#、11#、13#	3	41	4316
花都	广州万达文化旅游城	1#、2#	1	128	13786
番禺	碧桂园藏珑府	1#、2#、6#	3	243	26893
	亚运城	2#、3#、5#、6#、9#、F3-3-1#、F3-3-2#、F3-4-1#、F3-4-2#	9	2649	285714
	珠江铂世湾	6#、7#	2	372	39936
	昊龙花园	北区5座	1	126	16699
总计			58	6761	726376

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：商业供应环增292% 办公仅越秀一盘获预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
白云	保利紫云	商业：B3#、B4#	2	10	312
荔湾	葛洲坝广州紫郡府	商业：3#、4#、5#、6#、7-1#、7-2#、7-3#、8#	8	72	3319
增城	航远花园	商业：自编号2_S1#	2	3	102
南沙	阳光城丽景湾	商业：15-A#	1	17	662
	越秀滨海新城	商业：26#、27#	2	10	452
番禺	亚运城	商业：2#、3#、5#、6#、9#、F3-3-1#、F3-3-2#、F3-4-1#、F3-4-2#	9	93	6559
	昊龙花园	商业：北区五座	1	10	1551
总计			25	215	12955

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：商业供应环增292% 办公仅越秀一盘获预售

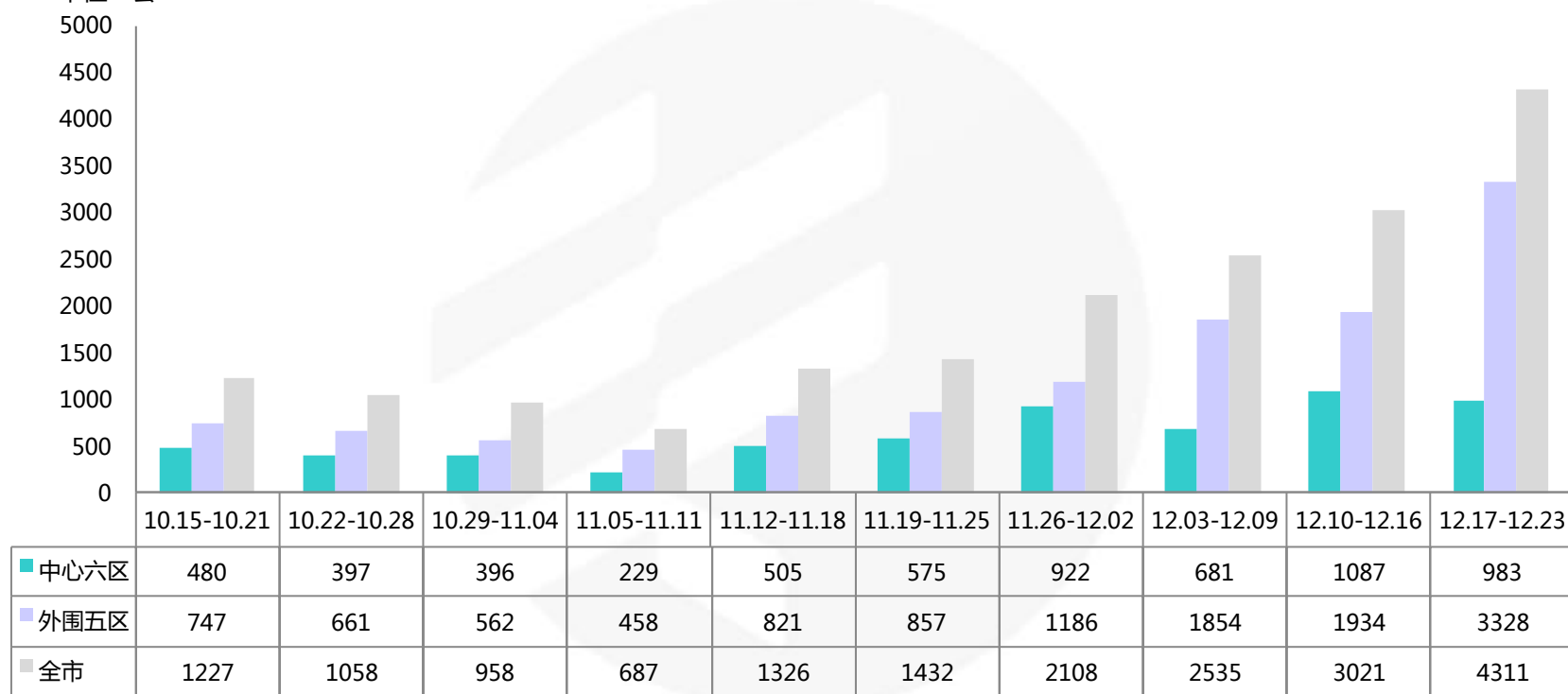
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
越秀	越展会议中心	办公：南塔、北塔	2	165	30330
总计			2	165	30330

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

全市网签量走势：外围网签再刷新高 拉升全市网签突破四千套

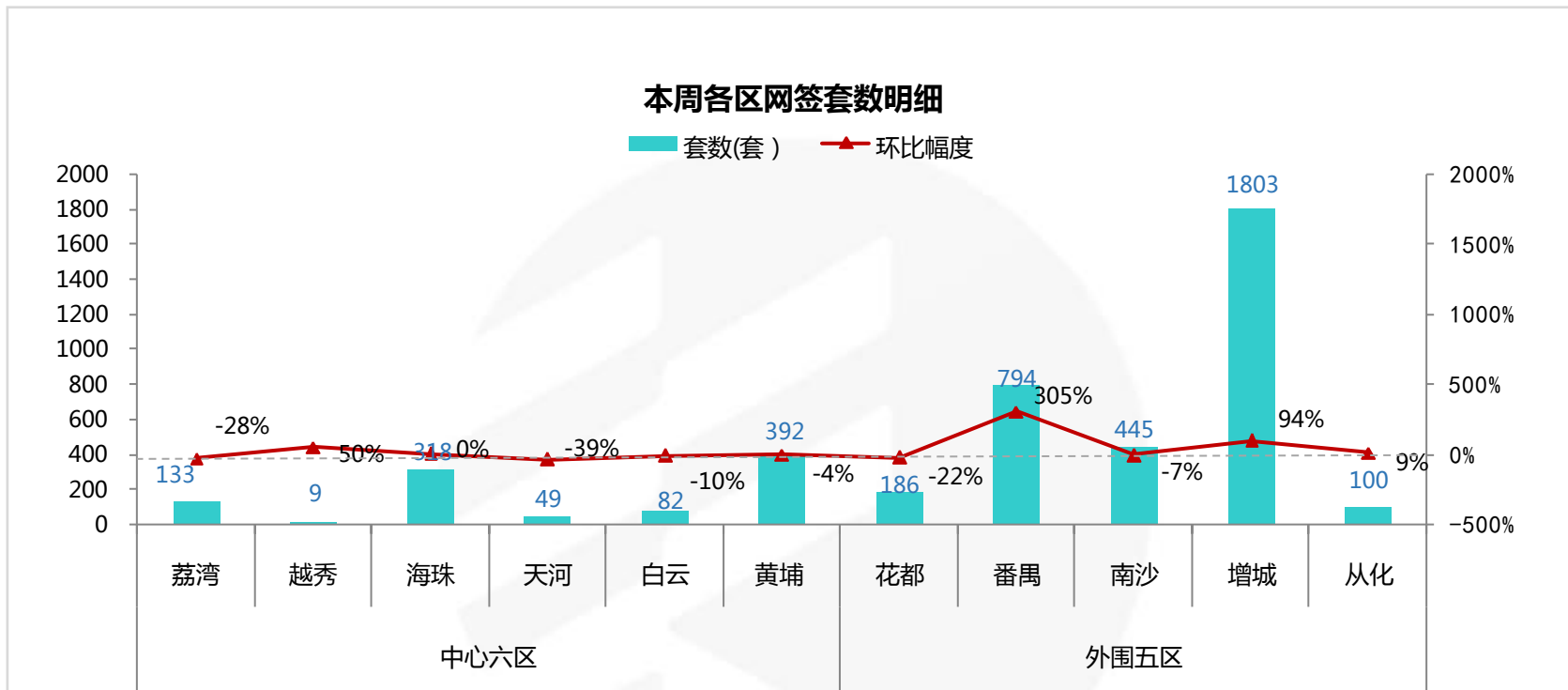
近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签4311套，环增43%。中心六区网签983套，环跌10%。外围五区网签3328套，环增72%。中心六区网签小幅下滑，外围网签勇攀三千余套高峰，全市网签再度刷新历史高位，突破四千余套。

本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签四涨六跌一持平。越秀区本周网签9套，环增50%，未能突破双位数；海珠持续发力，网签318套，与上周持平；黄埔表现亦较为平稳，网签392套，小幅下跌4%；荔湾网签133套，环跌约三成；白云网签82套，环跌一成。

▲ 外围五区中，“东大仓”增城持续发力，上周增城两全新盘开盘，本周迎网签，全区网签共1803套，网签量上涨94%，蝉联全市网签之首；番禺后劲十足，网签794套，大幅环升305%；南沙网签445套，环降7%；花都网签186套，环跌22%；从化网签100套，环增近一成。

新推动态：本周录得推新近千套 整体去化较理想

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
珠江铂世湾	江山帝景高尔夫东侧	占地：33.12万m ² 总建：17.44万m ²	12月22日 (开盘)	95-131m ² 三至五房	G3、G4栋 372套	认筹98折、 团购98折、 开盘98折、8 万电商抵96 折	带装修 37500-43000	成交约 60%
越秀滨海新城	南沙环市大道北	占地：33万m ² 总建：69万m ²	12月22日 (顺推)	87m ² 小三房	26栋01、 02单元 约65套	一口价	带装修 16300-16500	成交约 55%
富士康科技小镇	增城科教城(碧桂园城市花园对面)	占地：36.3万m ² 总建：77.8万m ²	12月22日 (加推)	105-117m ² 三房、141m ² 四房	8号楼， 约90套	98*98*99*9 9，按揭96折 员工93折	带装修 16000-21000	成交约 67%
香江天赋	广州广园快速路 开创大道香江天赋	占地：9.68万m ² 总建：37.82万m ²	12月22日 (员工专场)	平层88m ² 三 房 复式98-127 m ² 四至五房	6栋、7栋， 约200套	/	平层21850起 复式23560起	成交约 40%
碧桂园藏珑府	大石镇礼村105 国道(长隆动物 世界北门侧)	占地：8.72万m ² 总建：27.15万m ²	12月23日 (开盘)	90-102m ² 大 三房、125- 140m ² 四房	1栋、2栋， 约231套	96折+认购 99折+VIP99 折+优惠季 98折+签约 99折	带装修 34000-45000	100%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

番禺：重点个盘开卖

【珠江铂世湾2018-12-22开盘情况】



推售货量：G3、G4栋，合计372套

户型配比：

户型	大三房	大三房	N+1 五房	合计
面积 (m ²)	95	101	131	40548
套数 (套)	124	124	124	372

推售价格：37500-43000元/m² (带装修)

开卖情况：去化约223套，约60%

优惠折扣：认筹98折、团购98折、开盘98折、8万电商抵96折

备注：

- ▲于22日上午10：40，以摇号方式开盘；
- ▲开盘当天到访400组认筹客户。

番禺：珠江铂世湾开盘现场图



图片来源：微信

番禺：珠江铂世湾户型图



95m²大三房



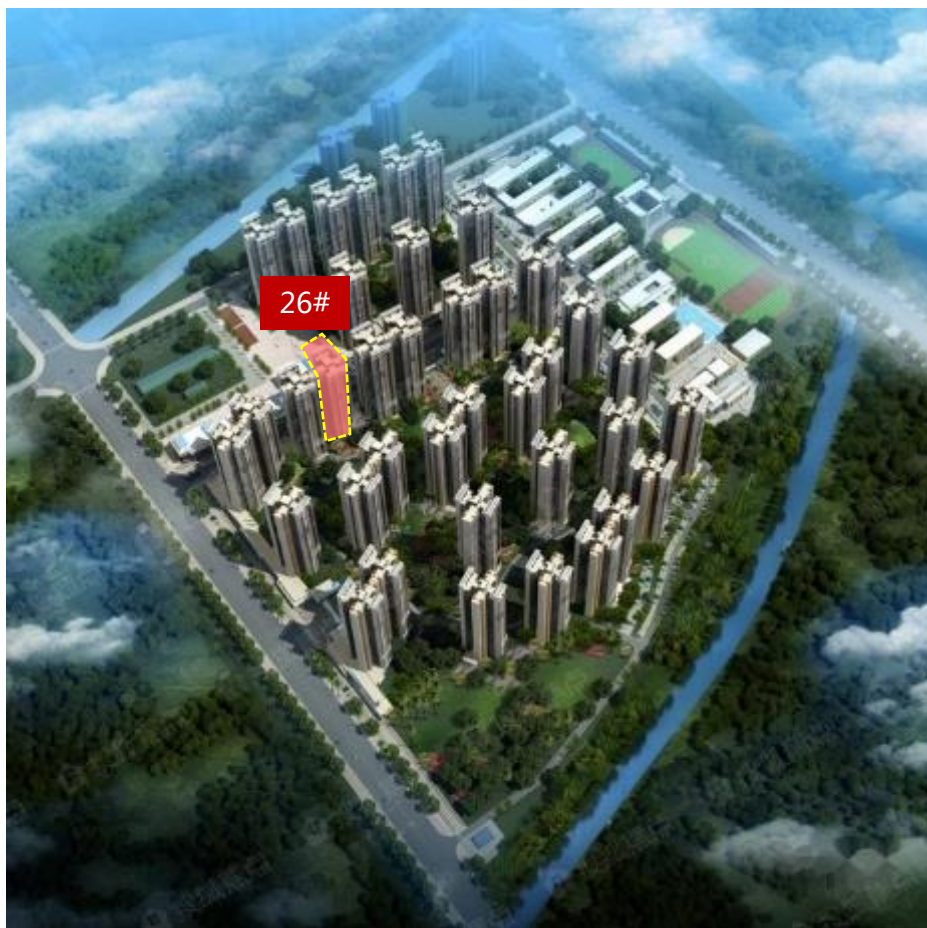
131m²N+1五房



101m²大三房

南沙：重点个盘开卖

【越秀滨海新城2018-12-22加推情况】



推售货量：26栋01、02单元，65套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	87	87
套数 (套)	65	65

推售价格：均价16300-16500元/m²（带装修）；

开卖情况：顺推成交35套，去化约55%。

备注：

▲折扣体系：一口价142-143万/套。

南沙：越秀滨海新城户型图



01、02单元，87m² 小三房

增城：重点个案加推

【富士康科技小镇 2018-12-22 加推情况】



推售货量：加推8#，1-23F，2梯4户，为105-141m²三至四房，共90套住宅

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	105-117	141	/
套数 (套)	67	23	90

推售价格：带装修16000-21000元/m²

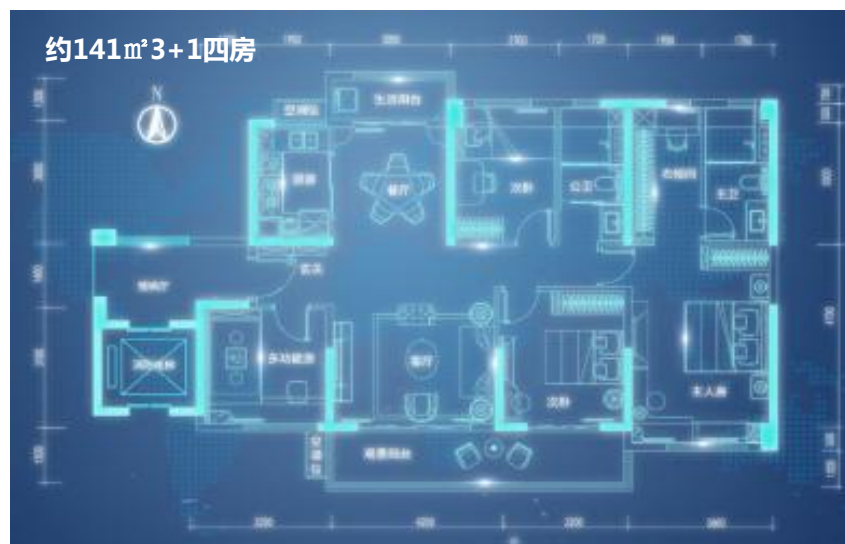
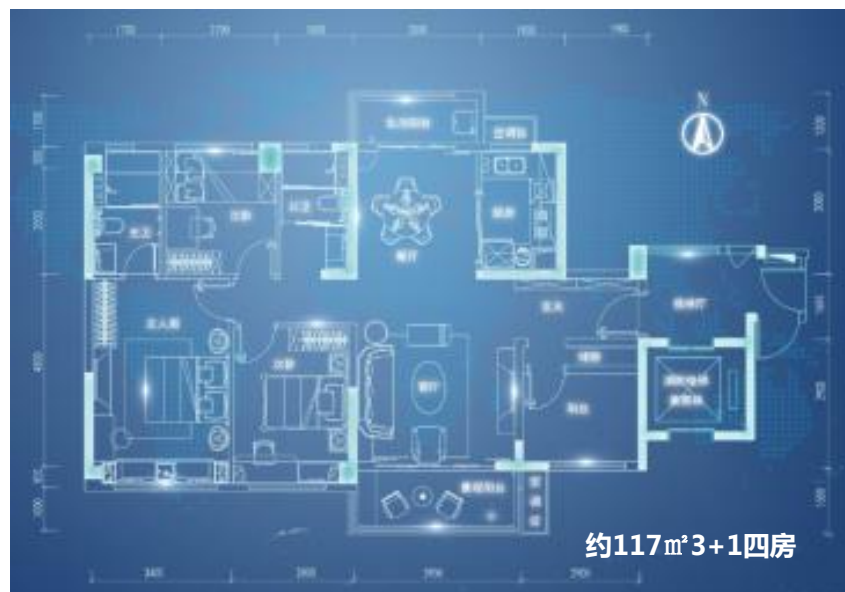
折扣优惠：98*98*99*99，按揭96折，员工93折

成交情况：成交约60套，去化约67%

备注：

- 1、上周来访（17-23日）约521台
- 2、渠道：中原、宇森、置家、居理、裕丰、宜家、房助手
- 3、一周推广：朋友圈传播、户外投放、网站等
- 4、一周活动：瓜分地铁红利蛋糕

增城：富士康科技小镇户型图



增城：重点个盘内部认购

【香江天赋 2018-12-22 员工专场】



推售货量：6#、7#，平层88m²三房，复式98-127m²四至五房，两栋共284套，是次推约200套

户型配比：

户型	平层三房	复式四房	复式五房	合计
面积 (m ²)	88	98	119/127	/
套数 (套)	/			200

推售价格：平层21850元/m²起，复式23560元/m²起

成交情况：成交约80套，去化约40%

备注：项目未正式开盘，是次仅为针对内部员工和公司关系户的专场。预计月底正式开盘。

增城：香江天赋户型图



平层：88m²三房两厅两卫



复式：98m²四房两厅两卫



复式：119m²五房两厅三卫



复式：127m²五房两厅三卫

番禺：重点个盘开卖

【碧桂园藏珑府2018-12-23开盘情况】



推售货量：1栋、2栋，合计231套

户型配比：

户型	大三房	大三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	102	125-140	24955
套数 (套)	78	78	75	231

推售价格：34000-45000元/m² (带装修)

开卖情况：售罄

优惠折扣：96折+认购99折+VIP99折+优惠季98折+签约99折

备注：

- ▲于23号下午14：30，以摇号方式开盘；
- ▲每次摇号会抽取5人中签，截止到下午的四点半一共抽取约270人。

番禺：碧桂园藏珑府开盘现场图



图片来源：微信

番禺：碧桂园藏珑府户型图



91m²大三房



102m²大三房



124m²四房



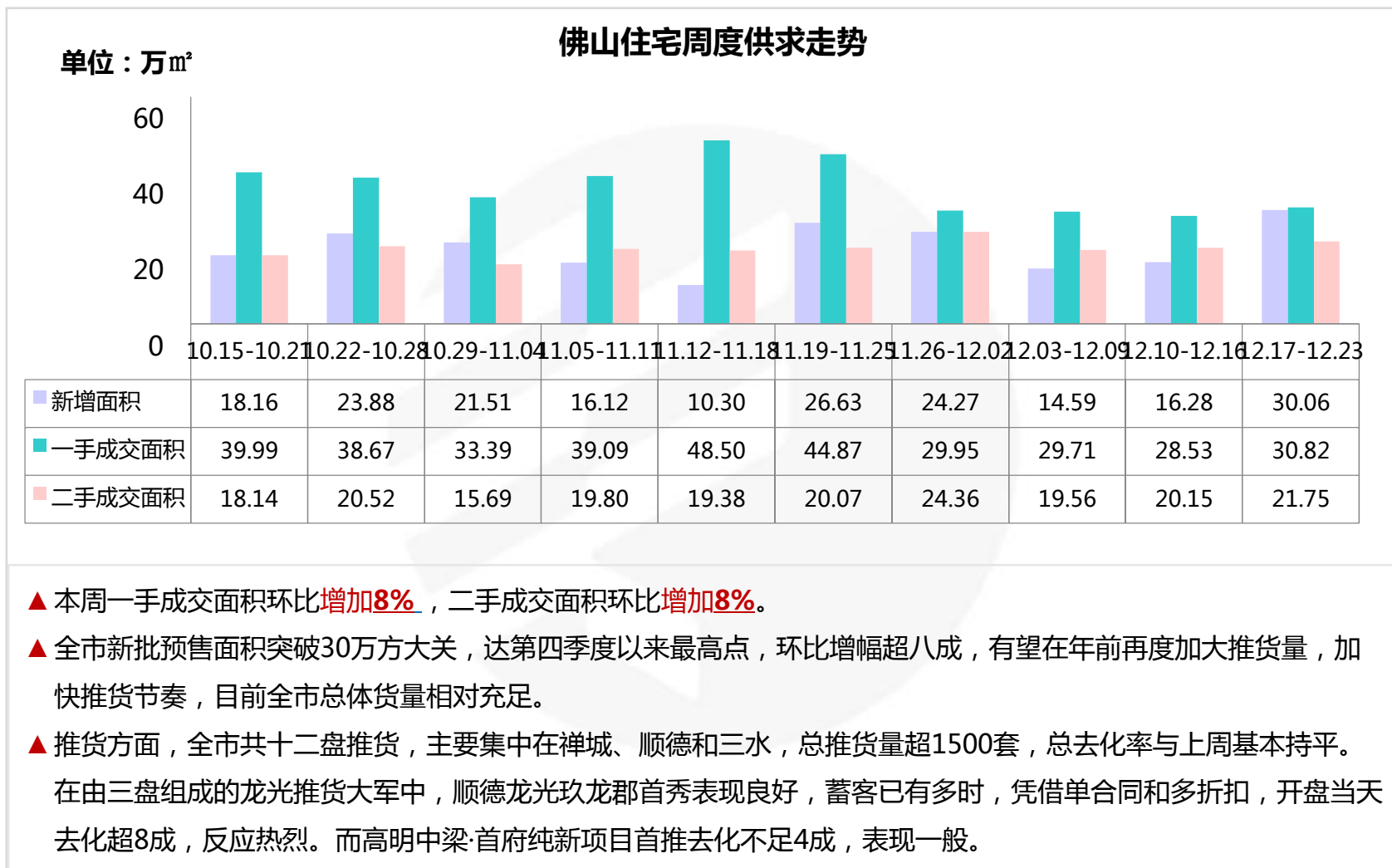
3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

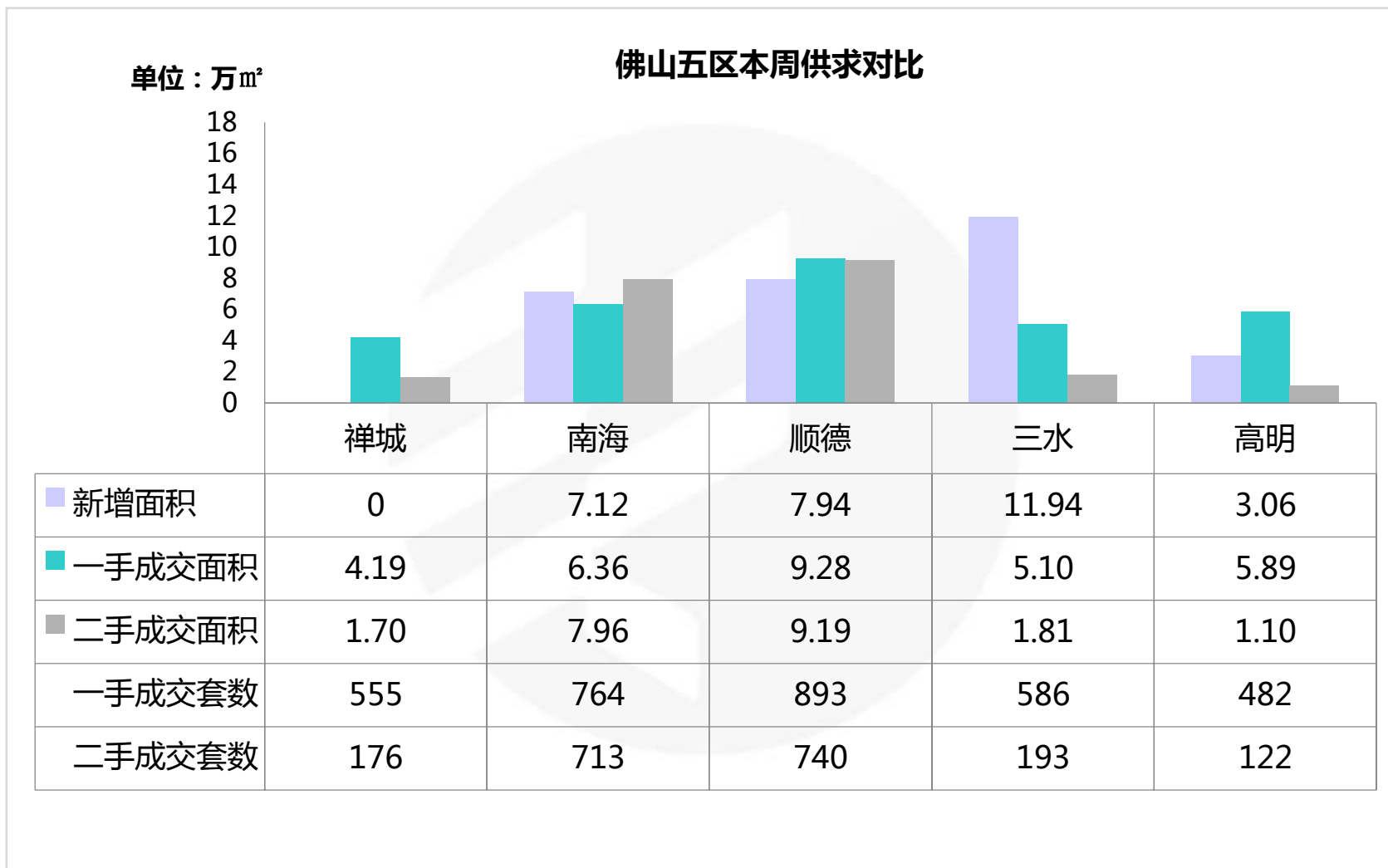
年底楼市营销动作频繁 十二盘推货掀起年底推货高潮

摘要：共有十六盘获新批预售超30万方刷新第四季度最高纪录；十二盘推货超1500套，总体去化超五成；四纯新项目开放营销中心，楼市活动较活跃。

住宅：十二盘推新掀起推货热潮 十六盘获新增刷新季度记录



住宅：三水新批预售再度冠绝五区



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	奥园上林一品	2018/12/17	上林一品苑10栋, 31层/2梯4户	三房/96-97 四房/110	240	2.40
南海	宏宇天御江畔	2018/12/21	十里尚堤南苑5栋, 39层/4梯9户	三房/86-90 四房/111-126	342	3.49
南海	东建锦绣龙湾	2018/12/21	西樵江滨花园锦绣龙湾27栋, 29层/1梯2户	五房/199-232	56	1.24
顺德	碧桂园凤凰湾	2018/12/17	翰华苑6座, 26层/2梯6户	三房/92-97 四房/108	152	1.51
顺德	龙光玖龙郡	2018/12/20	1栋, 23层/2梯4户	三房/97 四房/110	88	0.88
顺德	顺德龙光玖龙府	2018/12/21	4栋, 30层/2梯4户	三房/97-98 四房/114	116	1.17
顺德	M-city	2018/12/21	7栋, 50层/2梯6户	两房/41-42 三房/86-94 四房/265-284	264	2.07
三水	碧桂园翡翠山	2018/12/18	五区44座(101-102), 别墅	别墅/216-218	2	0.05
三水	碧桂园翡翠山	2018/12/18	五区5、10、16座(101-102), 别墅	别墅/217-218	6	0.14
三水	远洋华远天骄	2018/12/19	2座, 33层/4梯8户	三房/91-94 四房/109	256	2.48

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	博雅滨江	2018/12/20	40座, 33层/2梯4户	四房/113-130	124	1.50
三水	碧桂园翡翠山	2018/12/21	六区5座, 32层/2梯4户	三房/91-109	158	1.60
三水	时代倾城	2018/12/21	11栋, 23层/2梯6户	三房/96 四房/118	132	1.32
三水	龙光玖誉府	2018/12/21	3座, 32层/2梯4户; 4座, 32层/2梯4户	三房/97 四房/110	248	2.56
三水	中南远洋·漫悦湾	2018/12/21	5座, 33层/2梯4户	三房/90 四房/116	128	1.33
三水	金科华府	2018/12/21	3座, 10层/4梯12户/住宅公寓	两房/85-87 三房/93-104	108	0.99
高明	欧浦花城	2018/12/17	14座, 28层/2梯4户	三房/99-113	108	1.14
高明	欧浦花城	2018/12/17	15座, 28层/2梯4户	三房/99-113	108	1.15
高明	龙光·金辉优步学府	2018/12/19	5座, 20层/2梯4户	三房/95-96 四房/114	76	0.76
合计					2712	27.78

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
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/12/18	13座	87	三房/118 四房/145	15500-16500	无折扣	49%
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2018/12/22	5/6座	136	三房/98 四房/130	15800-16300	开盘当日97折	51%
禅城	城南	新福港鼎峰	2018/12/23	A5栋	220	三房/83-128 四房/134	20000-21000	无折扣	74%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/12/22	翰华苑6座	150	三房/92-97 四房/108	11000-13000	认购99折、开盘99折、新客户99折、准签99折；	52%
顺德	大良	龙光玖龙郡	2018/12/22	1座、2座	180	三房/92-97 四房/108	12000-13000	99*98*97*98，心愿卡-10000，认筹两万抵五万；	83%
顺德	勒流	顺德龙光玖龙府	2018/12/22	4座	116	三房/96-98 四房/108	12500-13000	开盘98折，准签92折；	10%
三水	乐平	龙光玖誉府	2018/12/22	4座	124	三房/97 四房/110	9100-9800	无折扣	33%
三水	江南新区	御江南	2018/12/22	51座	124	三房/96 四房/130	9000-9200	无折扣	48%
三水	西南中心区	博雅滨江	2018/12/22	40座	66	四房/112	8800-9200	无折扣	71%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



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
三水	三水新城	远洋华远天骄	2018/12/22	2座	126	三房/90-108	10000-10500	99折*99折	71%
高明	荷城	高明·中梁首府	2018/12/21	10、11座	126	三房/95-116 四房131	6850-8200	2000抵10000-70000x0.99x0.99	36%
高明	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	2018/12/22	17座	104	三房/109-110 四房/143	8900-9200	一口价	67%
合计					1559	合计			56%

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	顺德	顺德华侨城	50195	100	21836	22988
2	高明	美的鹭湖森林度假区	39033	131	23285	16763
3	顺德	中海新城公馆	17140	96	10453	16397
4	顺德	碧桂园凤凰湾	14004	96	14082	9944
5	顺德	中海万锦公馆	10748	58	7061	15222
6	禅城	保利碧桂园天汇	10567	55	7740	13652
7	三水	碧桂园佛山双子星城	10415	89	9017	11551
8	南海	樵山明珠	8216	5	3844	21373
9	禅城	合景新鸿基泷景	6440	28	3302	19503
10	三水	雅居乐融创三江府	6329	64	7487	8454

(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	南海	时代领峰	6084	43	4153	14649
12	顺德	美的花湾城	5306	22	2260	23477
13	南海	融创御府	5272	33	3484	15134
14	南海	时代水岸	5107	24	2679	19062
15	南海	当代万国府	4608	19	2569	17936
16	顺德	颐安灏景湾	4548	26	3032	15000
17	三水	时代南湾	4021	38	4240	9485
18	禅城	瑞安岭南天地	4000	13	2199	18190
19	高明	绿地拾野川	3964	68	4750	8345
20	顺德	美的壹号公馆	3750	19	2236	16769
合计			219748	1027	139708	15729

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

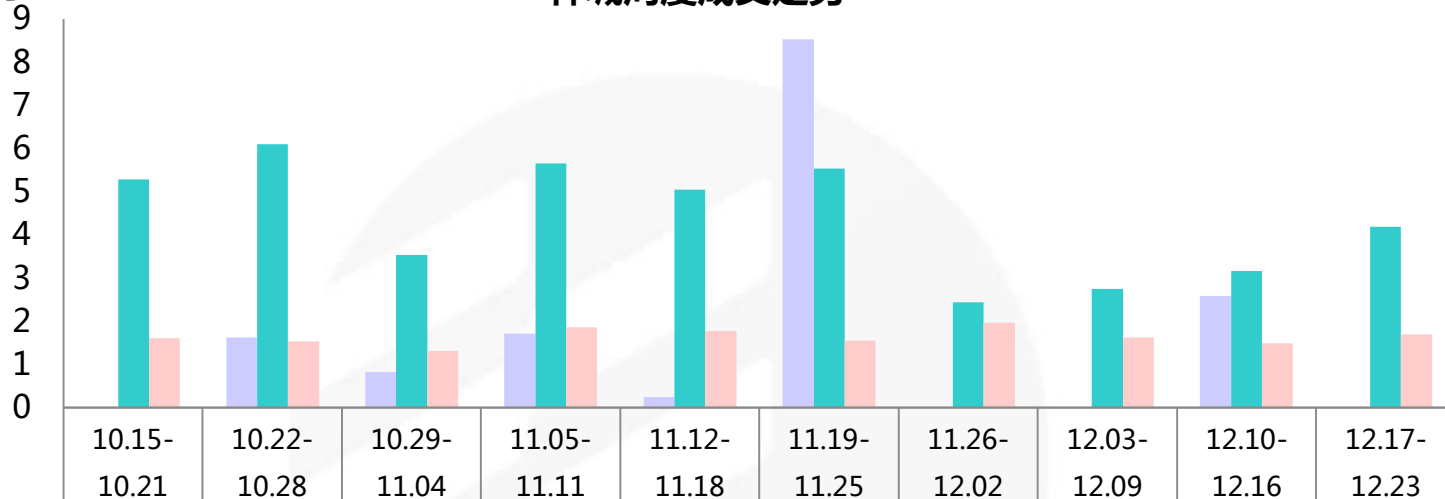
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**61%**，成交面积环比**下降9%**，成交均价环比**下降9%**。

禅城：城南绿岛湖三盘推新表现良好 奇槎新盘开营销中心

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33%**，二手成交面积环比**增加14%**。

▲ 自12月起，城南、绿岛湖和奇槎板块均有旧盘加推，本周绿岛湖有保利翡翠公馆和金茂绿岛湖两盘推新，均为自然推售，当日去化均约5成，而城南新福港鼎峰为本月内第二次加推，户型产品有所不同，去化率在7成以上，三盘去化表现较为良好。

▲ 位于奇槎的新项目中粮珑湾祥云于周末开放销售中心及样板房，现场气氛热烈，预计首推5座，户型面积为96-134m²三至四房，精装发售，另外奇槎另一新盘卓越浅水湾预计下周亦将亮相，奇槎新项目陆续入市，板块热度或将有所提升。



禅城：重点个盘开卖

绿岛湖【保利翡翠公馆2018-12-18开盘情况】



推售货量：13座，30层/2梯3户，共87套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	118	145	11861
套数 (套)	29	58	87

推售价格：15500-16500元/m²（带装修）

开卖形式：自然推售

开卖情况：当日成交约49%（约43套）

折扣优惠：无

客户构成：禅城本地客户为主，多为南庄张槎

备注：

▲ 本次加推户型产品与之前的相比面积较大，推售均价持平，当日去化约5成，去化率有所下降。项目目前还有6栋住宅待推，预计户型产品与已售楼座相似。

禅城：保利翡翠公馆户型图



禅城：重点个盘开卖

绿岛湖【金茂绿岛湖2018-12-22开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：5/6座，18层/2梯4户，共136套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	130	15504
套数 (套)	68	68	136

推售价格：15800-16300元/m² (带装修)

开卖模式：自然推售

折扣优惠：开盘当日97折

开卖情况：当日成交约51% (约69套)

客户构成：禅城客户为主，集中于南庄张槎，以及桂城、罗村等地

备注：

▲本次加推大部分为装修按揭顾客，少部分一次性客户。

禅城：金茂绿岛湖户型图

UNIT APPRECIATION



户型鉴赏

(UNIT CASE)

建筑
面积 约**98m²**
三房两厅两卫



- ◆ 舒适型三房设计, 带全卫, 独立衣帽间, 尽显尊贵
- ◆ 厅宽堂阔, 大气实用, 更见优雅生活
- ◆ 全明阳光飘窗, L型设计, 灵动妙有层次感
- ◆ 双厅精通, 增强空间感, 孔透更见尊贵气度
- ◆ 3.0米阔景阳台, 享受更多阳光美景

UNIT APPRECIATION



户型鉴赏

(UNIT CASE)

建筑
面积 约**130m²**
四房两厅两卫



- ◆ 入户花园, 让自然延伸进家门
- ◆ 灵动空间, 或书房, 或卧室, 随心而定
- ◆ 主卧步入式衣帽间, 尽享奢适品质
- ◆ 南北对流宽阳台, 给生活增添更多阳光
- ◆ U型厨房设计, 美好生活新“煮”意
- ◆ 4.2米阔景客厅, 承载更多天伦之乐

(图片来源：金茂绿岛湖楼书)

禅城：重点个盘开卖

城南【新福港鼎峰2018-12-23开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：A5座，49层/3梯5户，共220套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	83-128	134	25496
套数 (套)	176	44	220

推售价格：20000-21000元/m² (带装修)

开卖形式：集中开卖，摇号选房

开卖情况：当日成交74% (162套)

折扣优惠：无折扣

客户构成：禅城本地客户4成，广州荔湾、海珠客2成，其他内部客户4成

备注：

▲项目规划共7栋住宅，2栋商住公寓以及5层商业裙楼，其中整个项目与负二层地铁衔接，属地铁上盖物业，娱乐购物以及出行非常方便。

禅城：新福港鼎峰户型图



禅城：新福港鼎峰户型图



桂城：招商 保利 万科 碧桂园扎堆桂城夏北旧改



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	敏捷金谷国际	活动信息	12.22-12.23暖场火鸡活动
季华中	雄盛王府广场	活动信息	12.22-12.23圣诞锦鲤大礼包
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	12.22-12.23圣诞健身party
	金茂绿岛湖	活动信息	12.22业主生日会
奇槎	中粮珑湾祥云	开放销售中心	12.22开放销售中心和样板房&萌宠活动
	保利碧桂园天汇	活动信息	12.22-12.23圣诞树DIY+冬至食汤圆
	绿城桂语兰庭	活动信息	12.22-12.23兰庭会启动仪式&周末圣诞烘焙活动
新城	合景新鸿基泷景	活动信息	12.22-12.23圣诞暖场
千灯湖	景裕豪园	活动信息	12.17-12.23学步车主题活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：12.22中粮珑湾祥云开放销售中心及样板房



图片来源：安居客

项目位置：佛山市禅城区东平路与华祥路交汇处半月岛湿地公园旁

占地面积：2.29万 m^2

建筑面积：8.0万 m^2

项目基础信息：项目规划户数656户，绿化率30%，主要由6栋高层洋房组成，面积涵盖96-169 m^2 平层洋房；项目临近广州南站，距离半月岛湿地公园站约100米；项目位于禅城东平路与华祥路交汇处，地处禅城奇槎板块。

项目动态：

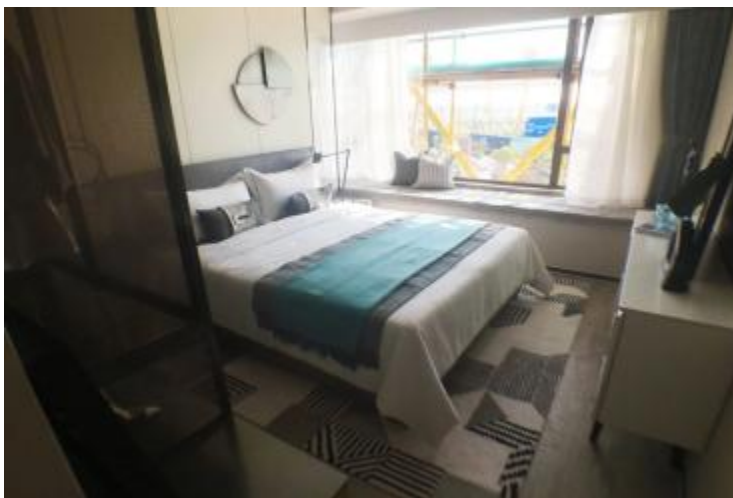
▲12月22日开放销售中心及样板房。

禅城：中粮珑湾祥云开放销售中心现场图



图片来源：佛山珑湾祥云微信公众号

禅城：中粮珑湾祥云样板房

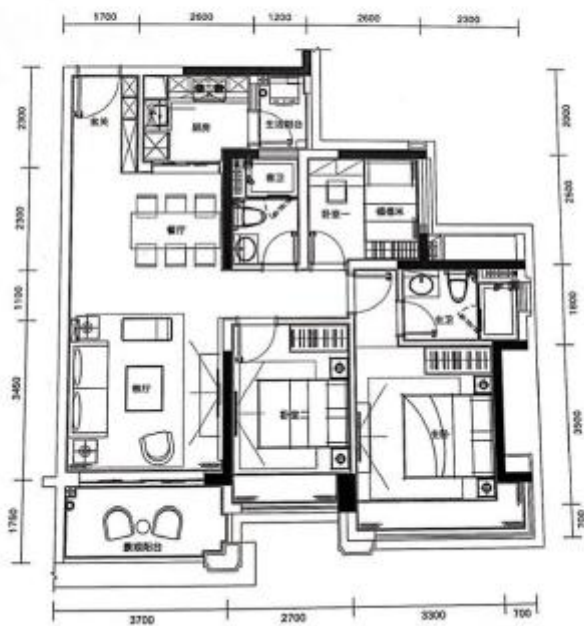


图片来源：功夫房产微信公众号

禅城：中粮珑湾祥云户型图

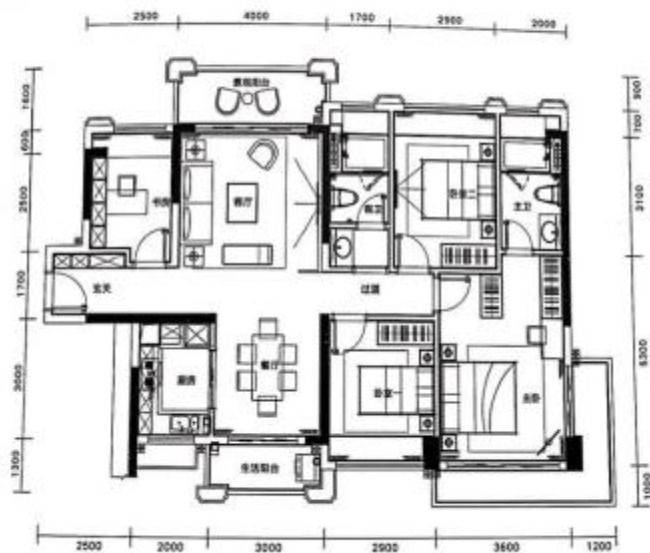
■ 三房两厅两卫 ■

【建筑面积：约96m²】



■ 四房两厅两卫 ■

【建筑面积：约134m²】



图片来源：功夫房产微信公众号

禅桂：即将开卖项目

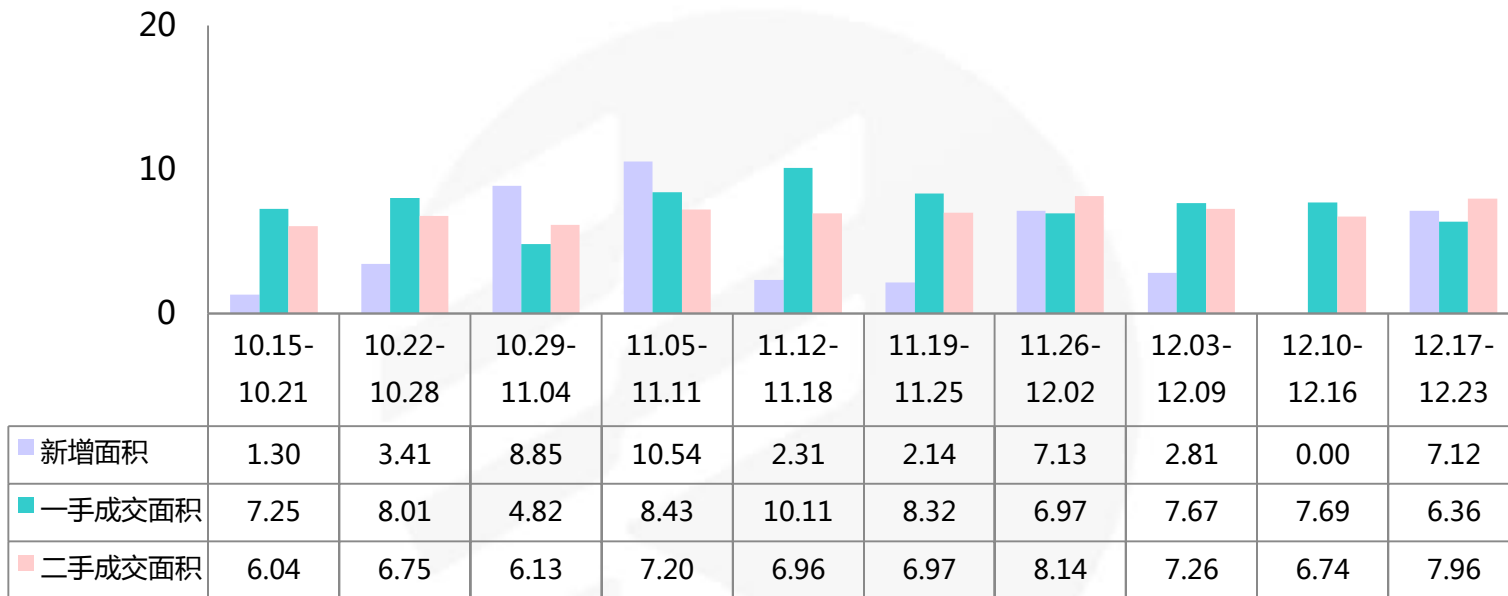
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-12月	花曼丽舍	13/14座	160	81-123	13000-13500/毛坯	——
2018-12月	绿岛湖壹号	81座	120	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-12月	信业阳光城檀悦	3座	156	91-206	16500-17500/带装修	——
2018-12月	世茂望樾	4座	125	106-203	17000-19000/毛坯	——
2018-12月	保利翡翠公馆	13座	87	118-145	15500-16500/带装修	——
2018-12月	中粮珑湾祥云	5座	116	96-134	25500-26500/带装修	——
2018-12月	卓越浅水湾	5/6栋	240	93-119	23000-24000/带装修	——
2018-12月	越秀星汇翰府	15/16栋	250	100-128	25000-29000/带装修	——
合计			1254套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：全区三盘获新批预售 狮山博爱湖片区规划出炉

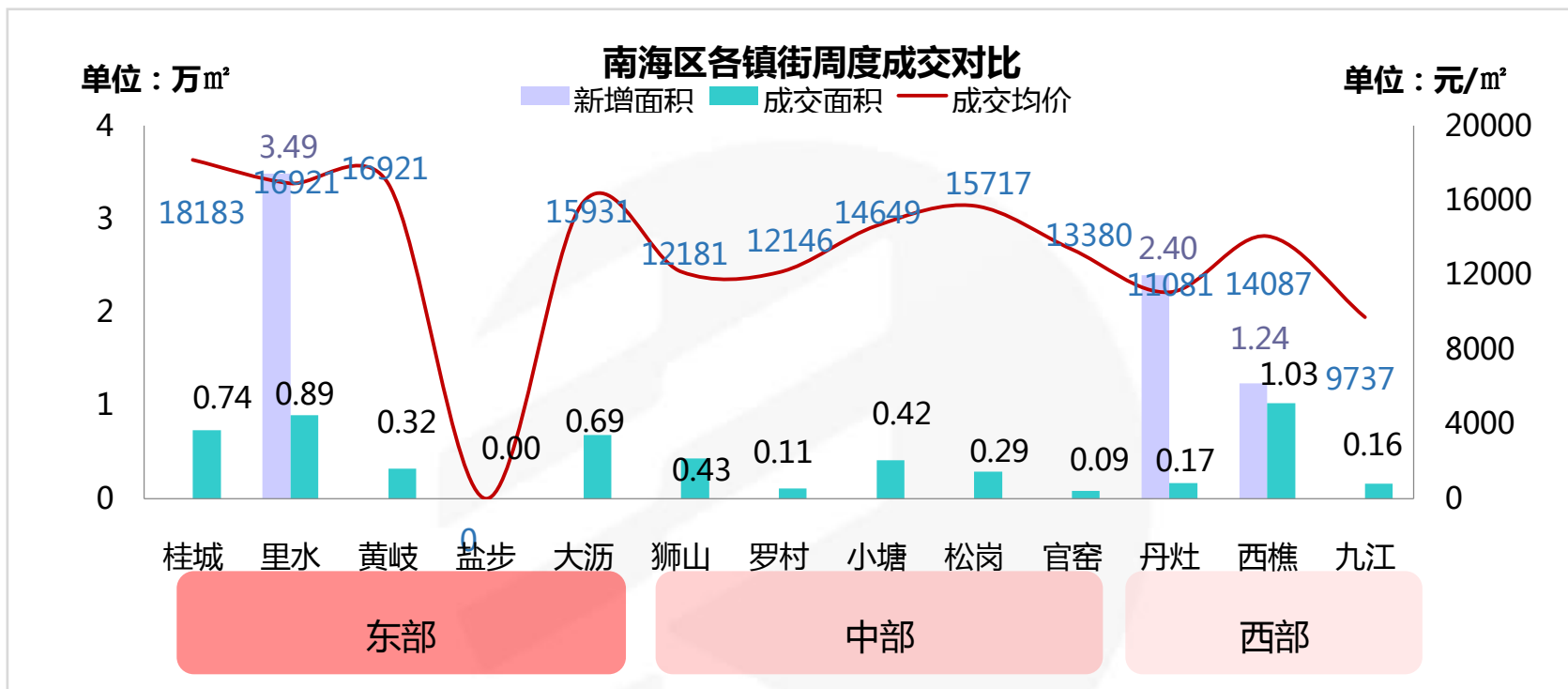
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**减少17%**，二手成交面积环比**增加18%**。
- ▲ 本周南海仅3盘获批新增预售，包括里水宏宇天御江畔，丹灶奥园上林一品，西樵东建锦绣龙湾，3盘共获预售逾600套，预计明年第一季度加推。
- ▲ 本周南海市场的楼盘动态较为平淡，大部分楼盘都在持销旧货，以及举办圣诞节暖场活动为主。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周东部地区网签量占比有所下降，占全区50%，但仍然领先中部和西部，仍有6盘上榜本周销量TOP10榜。而小塘时代领峰更是连续两周登顶本周销量TOP10榜。
- ▲ 狮山博爱湖片区规划出炉，规划区预计释出14宗宅地，27宗商地，新建3所小学，规划2条地铁途经，规划出炉后狮山即挂牌逾7万m²商住地，周边在售恒福天悦、新城璟城、保利茉莉公馆等楼盘，在售均价14500-16500元/m²。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	恒大悦府	活动信息	12.22-12.23 潮玩派对季，圣诞狂欢嘉年华
	华福熹云水岸	活动信息	12.22-12.23 圣诞狂欢季 购房享7重礼
狮山	龙光玖御湖	活动信息	12.22-12.23 圣诞嘉年华活动
丹灶	奥园上林一品	活动信息	12.22-12.23 大马戏嘉年华活动
西樵	恒大御湖湾	活动信息	12.22-12.23 欢乐无限 诞愿与你圣诞派对
九江	招商悦府	活动信息	12.22-12.23 转发微信赢取神秘礼品

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：即将开卖项目

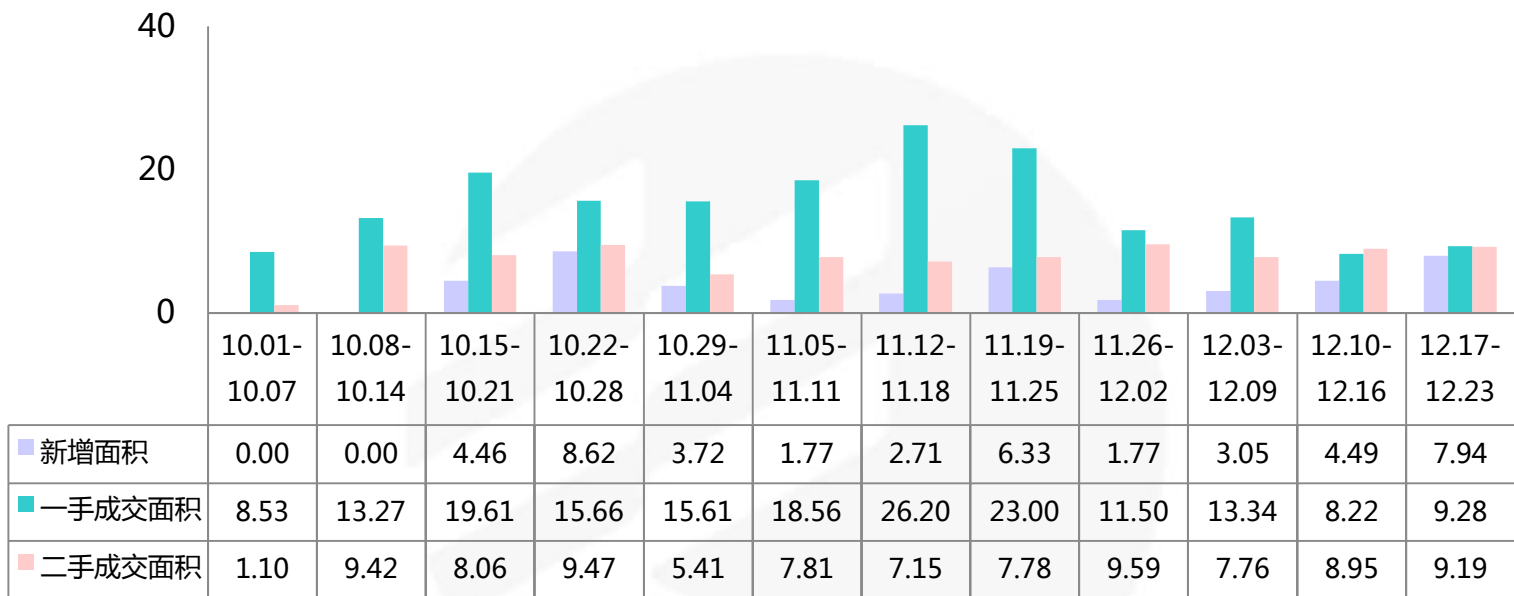
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-12月	中海万锦世家	15座	99	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-12月	碧桂园·翡翠湾	17/18/26座	220	101-131	8900-11000/带装修	——
2018-12月	时代领峰	3栋、13栋剩余梯腿	336	83-128	17000-19000/带装修	——
2018-12月	广佛新世界	27、28栋	82	87-134	16000-17000/带装修	——
2018-12月	碧桂园·君临壹品	新品	120	——	13000-14000/带装修	——
2018-12月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
2018-12月	国瑞华庭	4、5座	192	89-115	14000-15000/毛坯	——
2018-12月	时代家	4、5座	262	83-128	18000-22000/带装修	——
2018-12月	国华新都	8/9/16/17座	232	89-128	16500-17000/毛坯	——
合计			约1599套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：年尾楼盘动作频频 龙光玖龙郡首秀去化超八成

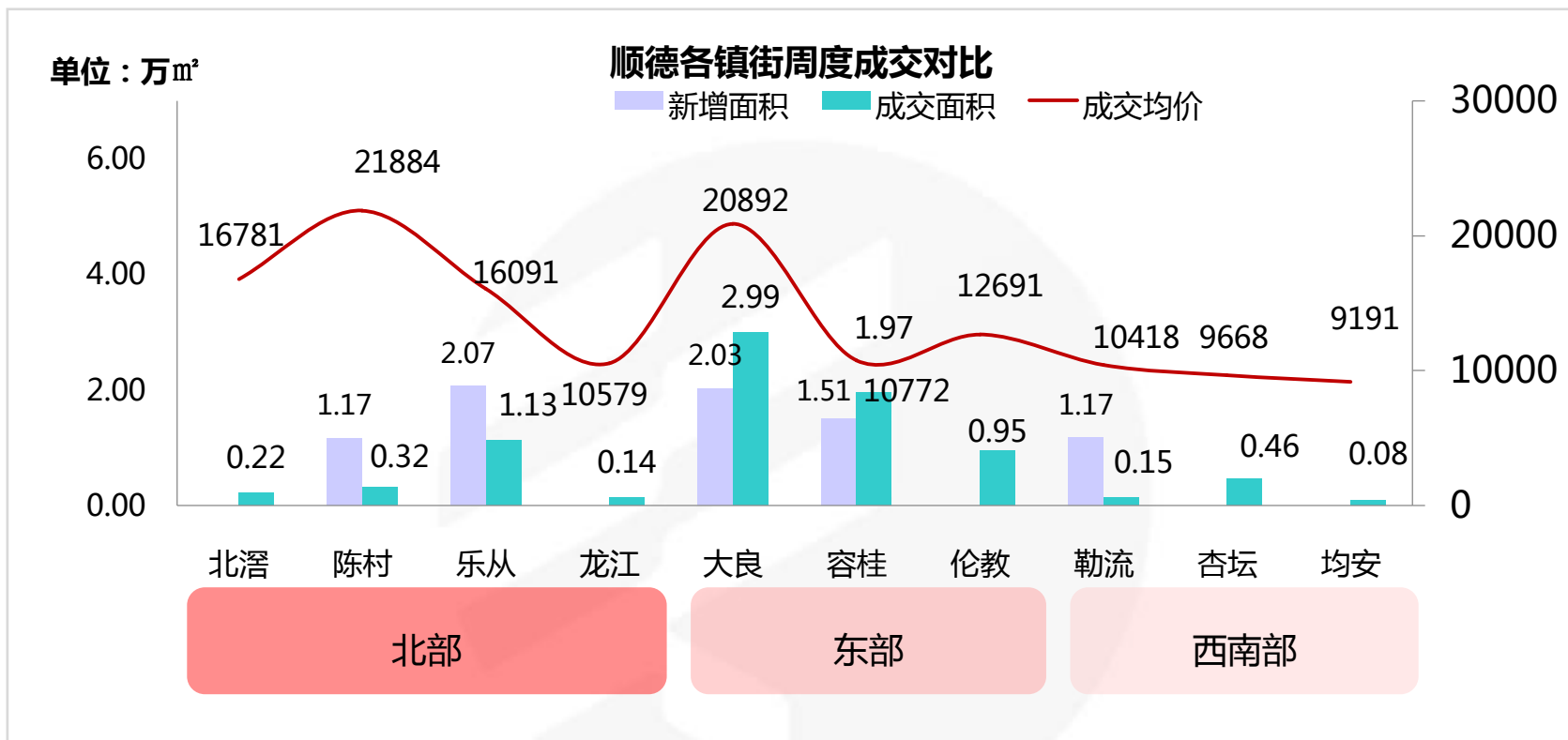
单位：万m²

顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加13%**，二手成交面积环比**增加3%**。
- ▲ 龙光大良龙光玖龙郡首推1、2座，建面涵盖95-110m²三四房新品，均价12000-13000元/m²带装发售，集中开卖当天有较多折扣优惠，去化超八成；勒流龙光玖龙郡自然加推4座97-113m²三四房单位，带装均价12000-13000元/m²，去化仅一成左右；容桂碧桂园凤凰湾加推翰华苑6座，建面涵盖92-108m²三四房，带装发售均价11000-13000元/m²，当天去化超五成。
- ▲ 年尾楼盘动作较多，唯美臻岸华府与容桂华夏·非凡同时迎来营销中心开放，中洲府继上周获预售后本周开放样板房。其中华夏·非凡主推6米层高复式住宅公寓，值得关注。

顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周网签面积冠军继续由大良夺得。除东部片区依然是顺德区网签成交主力以外，西南部网签成绩在12月以来表现欠佳。西南部有顺德龙光玖龙府、万科金域学府等在售项目，但11月之前成交量以广州客户为主，去化依赖投资客，在11月后投资客进入观望状态，西南部成交开始降温，推货节奏亦放缓。
- ▲ 新批预售方面，共有六个项目取得预售，主要集中在北部和东部地区。大良龙光玖龙郡首获预售后即推货入市，首秀表现较好。

顺德：重点个盘开卖

容桂【2018-12-22 碧桂园凤凰湾开盘情况】



推售货量：翰华苑6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)	92-97	108	15059
套数 (套)	100	50	150

推售价格：11000-13000元/m² (建面带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：认购99折、开盘99折、新客户99折、准签99折

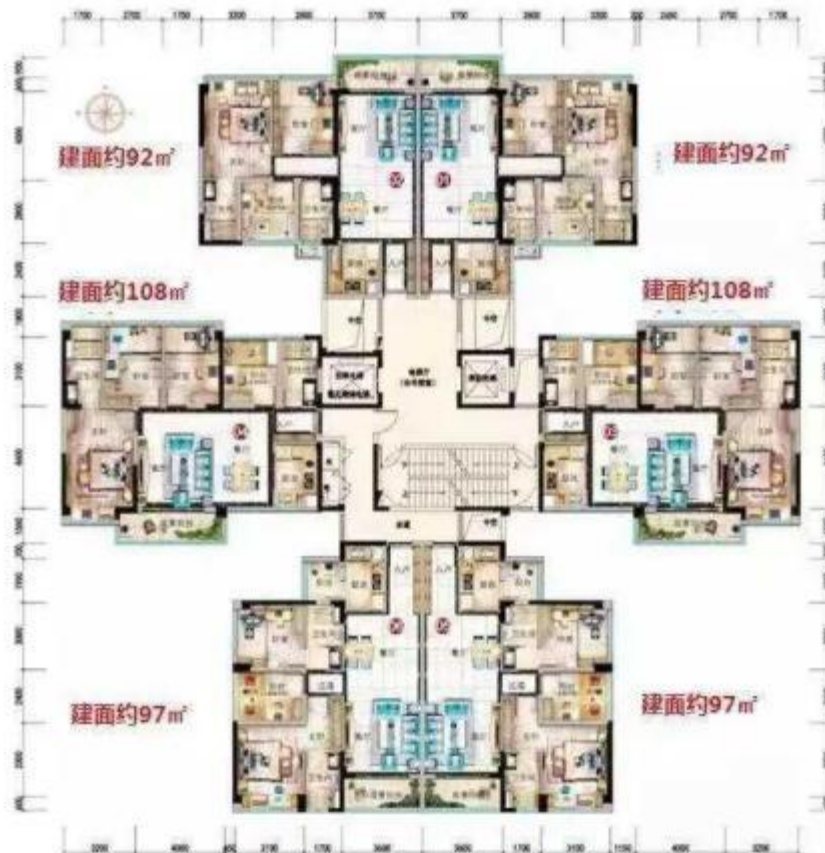
开卖情况：共成交78套，去化率约52%

客户构成：广州约占20%，良桂约占60%，其他约占20%

备注：翰华苑自然加推6座，价格与前两周推售的3座持平，南北视野较好，能够望组团花园。

顺德：碧桂园凤凰湾翰华苑户型图

【翰华】6座建面约92/97/108 m²



图片来源：碧桂园凤凰湾微信公众号

顺德：重点个盘开卖

大良【2018-12-22 龙光玖龙郡开盘情况】



推售货量：1座，23层/2梯4户；2座，24层/2梯4户，共180套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95-97	110	18008
套数 (套)	135	45	180

推售价格：12000-13000元/m² (建面带装修)

开卖方式：现场微信摇号

折扣优惠：开盘99折，团购98折，一次性/按揭付款97折，5天签约98折，心愿卡-10000，认筹两万抵五万

开卖情况：共成交150套，去化率约83%

客户构成：本地客为主

备注：大良龙光玖龙郡首推1、2座，集中开卖当天去化超8成，表现较好。

顺德：龙光玖龙郡户型图



图片来源：龙光玖龙郡微信公众号

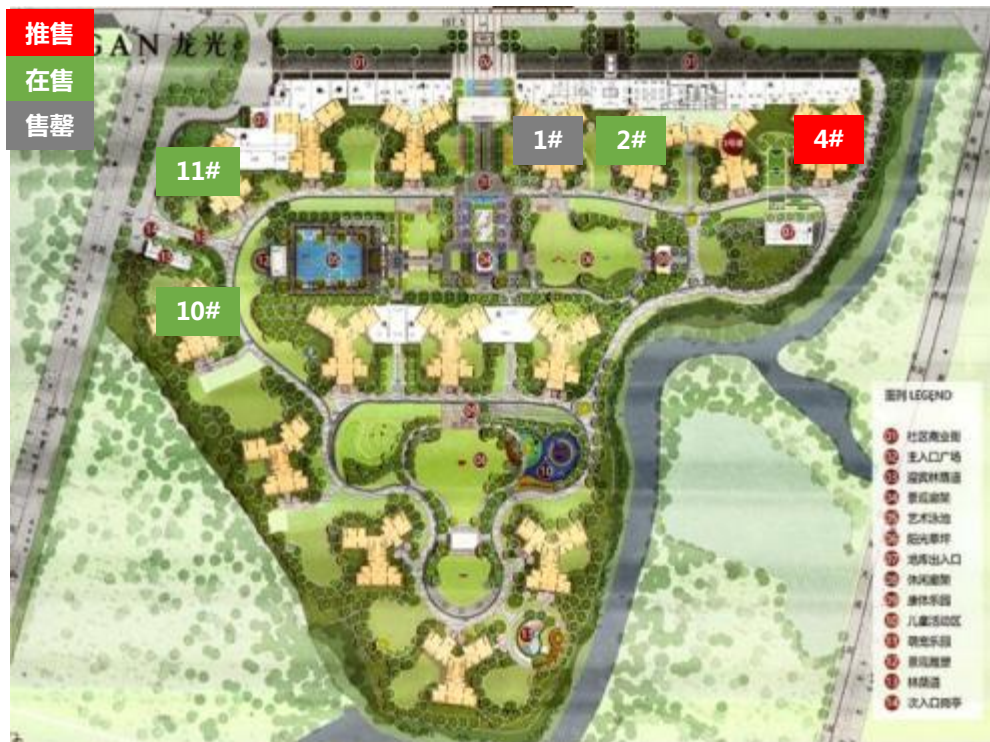
顺德：龙光玖龙郡户型图



图片来源：龙光玖龙郡微信公众号

顺德：重点个盘开卖

勒流【2018-12-22 顺德龙光玖龙府开盘情况】



推售货量：4座，30层/2梯4户，共116套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97-98	113	11747
套数 (套)	87	29	116

推售价格：12000-13000元/m²（建面带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：开盘98折，准签92折

开卖情况：共成交12套，去化率10%

客户构成：良桂7成，广州1成，其他2成

备注：本次自然推售4座，价格较开盘时下降约1000元/m²。4座位于项目最东边，临交通干道，且离园林较远，区位条件一般。

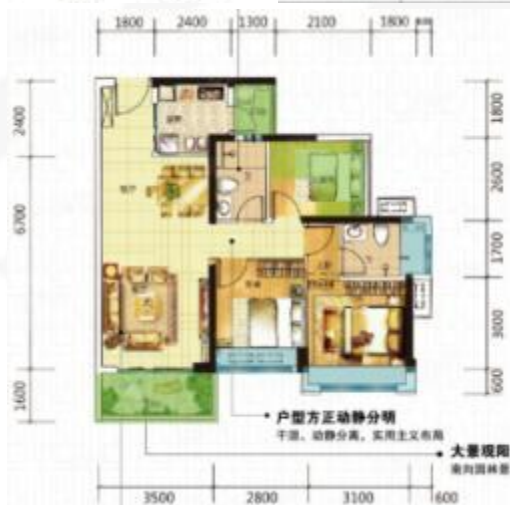
顺德：龙光玖龙府1座户型图

113m² 四房



98m² 三房

97m² 三房



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	华侨城·天鹅湖	活动信息	12.22-12.23 欢乐圣诞趴，好礼“袋回家”活动
	中洲府	开放样板房	12.22 开放样板房
乐从	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	12.22-12.23 小丑表演秀
北滘	顺德未来城	活动信息	12.23 圣诞手工亲子乐
龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	12.22-12.23 “缤纷圣诞，翡翠欢乐颂”活动
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	12.22-12.23 广州南首届大型圣诞动漫美食节
	华夏·非凡	开放营销中心	12.22 开放营销中心
伦教	唯美臻岸华府	开放营销中心	12.23 品鉴中心盛大开放

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：12.22 华夏·非凡开放营销中心



图片来源：华夏·非凡、佛山楼市网微信公众号

项目位置：佛山市顺德区佛山市顺德区桂洲大道以北，振华路以东道路交叉口

占地面积：0.88万m²

建筑面积：5.3万m²

项目基础信息：项目规划一至三层为商业，四至二十层为住宅公寓，共279户，约2.8万m²。

项目动态：

▲ 12月15日开放营销中心

顺德：华夏·非凡现场图



图片来源：华夏·非凡微信公众号

顺德：12.22 中洲府开放样板房



图片来源：搜狐焦点安居客

项目位置：佛山市顺德区大良街道朝乐路中洲府

占地面积：4.9万m²

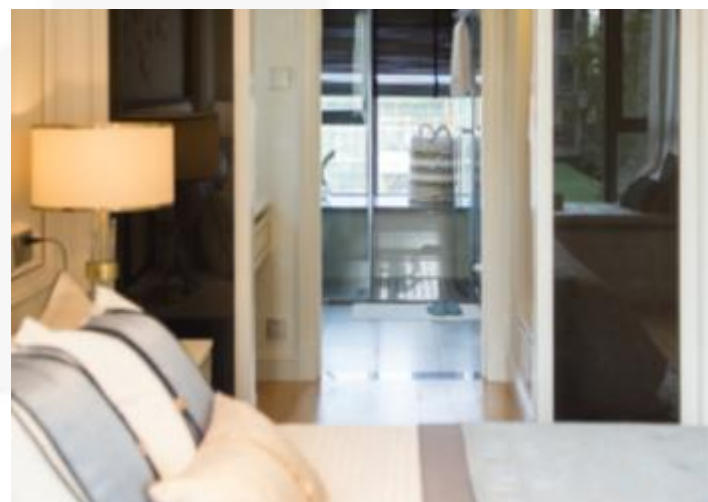
建筑面积：20万m²

项目基础信息：10栋住宅共1230户，容积率3.0，绿化率35%

项目动态：

▲ 12月22日开放样板房

顺德：中洲府现场图



图片来源：中洲府微信公众号

顺德：12.22 唯美臻岸华府开放营销中心



图片来源：唯美臻岸华府微信公众号

项目位置：佛山市顺德区伦教街道观景路1号桂畔海旁

占地面积：9万m²

建筑面积：40万m²

项目基础信息：规划总户数共1800户，容积率3.0，绿化率33%，除高层住宅外规划有联排和双拼别墅。

项目动态：

▲ 12月22日开放营销中心

顺德：唯美臻岸华府现场图



图片来源：顺德女企协微信公众号

顺德：即将开卖项目

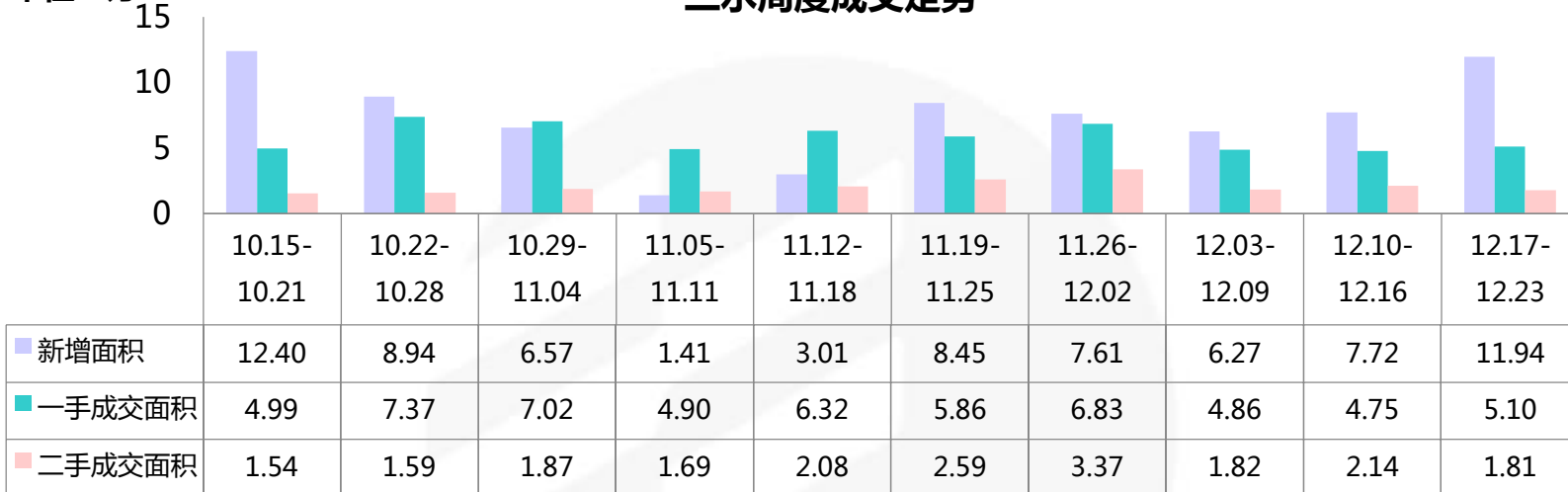
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-12月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	——
2018-12月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2018-12月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2018-12月	中海新城公馆	12座	36	建面127-130	15000-18000/建面带装修	——
2018-12月	中交雅居乐剑桥郡	洋房新品	150	建面96-139	15000-17000/建面带装修	——
2018-12月	金辉优步大道	洋房新品	110	建面98-111	20000-22000/建面带装修	——
2018-12月	旭辉雅居乐清樾	洋房新品	88	建面89-118	18000-20000/建面带装修	——
2018-12月	新仕名府	2、3座	99	建面105-139	16000-17000/建面带装修	——
合计			约1026套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：获批预售近12万方 远洋华远天骄毛坯发售去化超7成

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7%**，二手成交面积环比**减少16%**。
- ▲ 本周一手网签量小幅增加，二手网签面积则小幅减少但网签套数持平；获批新增再次暴增，共7盘获批近12万方新增预售面积，整体市场网签依旧维持相对平稳，年末成交稍有增多。
- ▲ 本周楼市依旧热闹，再有四盘相继开卖，表现良莠不齐，其中值得一提的是远洋华远天骄再次加推首次毛坯发售2座，均价约10500元/m²，开卖当日99折*99折，当日去化超7成，表现较好；从区域上看，西南中心区、三水新城和北江新区仍占主导，而北部和南部板块则仍以外区客支撑为主；从整体市场看，临近年末加推节奏持续加快，低首付降价或毛坯发售等营销方式占主导，年后或逐渐趋向平稳，价格亦会有所回升。

三水：重点个盘开卖

乐平【龙光玖誉府2018-12-22开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：4座，32层/2梯4户，货量124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97	110	12834
套数 (套)	62	62	124

推售价格：9100-9800元/m²（可选带装修）

开卖方式：自然推售

折扣优惠：无折扣

开卖情况：成交33%（约41套）

客户构成：外区客为主。

备注：本次开卖4座，均价9100元/m²毛坯或9800元/m²带装修，较上次加推7座价格基本持平，仍以渠道带客为主，当日去化约3成，表现一般。

三水：龙光玖誉府户型图

三房户型建面约110m²



三房户型建面约97m²



三水：重点个盘开卖

三水新城【远洋华远天骄2018-12-22开盘情况】



推售

在售

售罄

4座

2座

图片来源：房天下

推售货量：2座部分梯脚，33层/4梯8户，共126套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90-93	109	11929
套数 (套)	95	31	126

推售价格：10000-10500元/m² (毛坯)

开卖方式：自然开售

折扣优惠：99折*99折

开卖情况：当日成交71% (约90套)

客户构成：客户占比三水70%，其他30%。

备注：该项目本次开售2座部分梯腿为第二次开卖，首次以毛坯发售，当日去化达到71%，表现较好。

三水：远洋华远天骄户型图

三房户型建面约90 m²



三房户型建面约93 m²



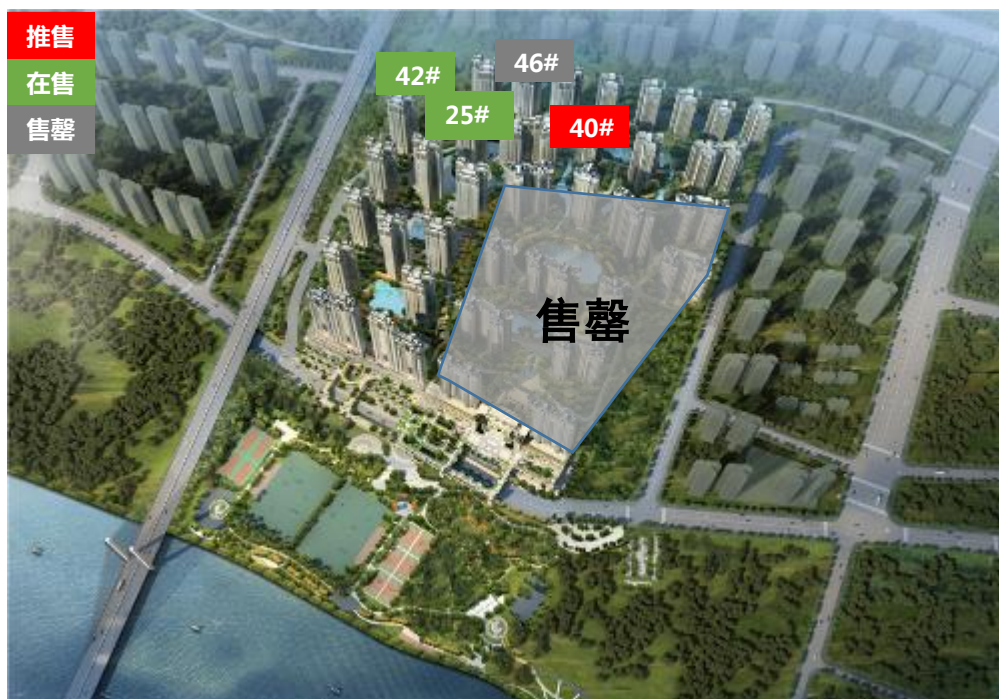
四房户型建面约108 m²



图片来源：房天下

三水：重点个盘开卖

西南中心区【博雅滨江2018-12-22开盘情况】



图片来源：搜狐焦点

推售货量：40座部分梯腿，33层/2梯4户，共66套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	113	7458
套数 (套)	66	66

推售价格：8800-9200元/m² (毛坯)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：无折扣

开卖情况：成交71% (约47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40座依然为毛坯发售，价格与上次基本持平，由于推货较少，当日去化超7成，成交表现较好。

三水：重点个盘开卖

江南新区【御江南2018-12-22开盘情况】



推售货量：十六区51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：9000-9200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48% (约60套)

客户构成：广州客户为主。

备注：本次开卖51座仍以毛坯发售自然开卖方式，当日成交约60套，当日去化近5成，表现尚可。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐平	恒大珺庭	开放营销中心	12.22 开放营销中心和样板房
三水新城	保利中央公园	活动信息	12.22-12.23 成交送彩电&来访抽奖（生活用品）&常规暖场活动
	中国通号·天聚广场	活动信息	12.22 冬至活动
	旭辉城	活动信息	12.22 冬至饺子汤圆暖场
西南中心区	欧雅右岸春天	活动信息	12.22-12.23 来访有礼，成交砸金蛋，抽奖总动员
河口片区	新城招商·誉府	活动信息	12.22-12.23 圣诞暖场活动
白坭	美的峯境	活动信息	12.22-12.23 圣诞老人派礼物
	万科城市花园	活动信息	12.22-12.23 烤全羊活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：12.22恒大珺庭开放营销中心和样板房



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：10.55万m²

建筑面积：28.49万m²

项目基础信息：占地105523.26m²，建筑面积约284912.80m²，由15栋花园洋房组成，配套有多功能会所、湖景欧式园林、独立商业及自建幼儿学府。靠近乐平大道及科勒大道，可接驳佛山一环、广州绕城高速、广佛肇高速（规划）及佛清从高速等高速干道。

项目动态：

▲ 12月22日恒大珺庭开放营销中心和样板房。

三水：恒大珺庭现场图



图片来源：恒大珺庭公众号

三水：即将开卖项目

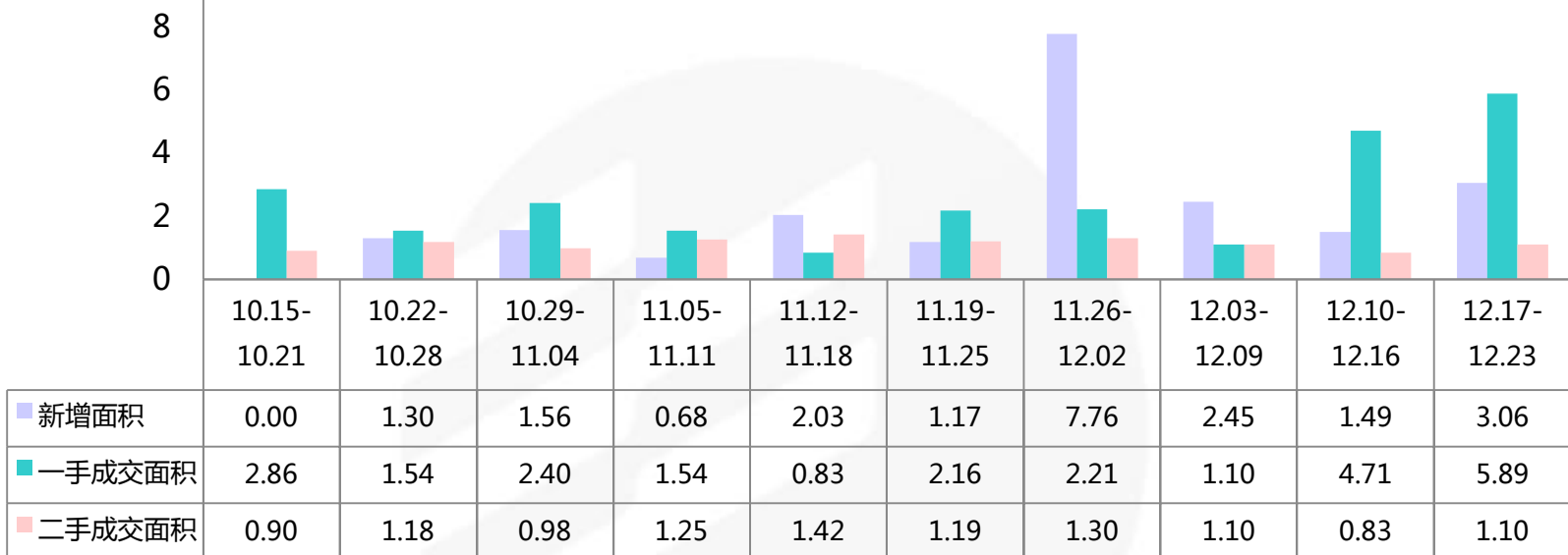
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-12月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-12月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2018-12月	金地艺境天成	11/12/13/20 栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
2018-12月	时代倾城	132	128	96-118	7800-8800/带装修	——
2018-12月	常乐府	7座、8座	272	87-116	价格待定	——
2018-12月	碧桂园翡翠山	六区5座	158	91-109	11000-11500/带装修	——
合计			约918套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）

高明：一手网签量再次增多 中梁·首府首开去化表现一般

单位：万m¹⁰

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加25%**，二手成交面积环比**增加32%**。
- ▲ 本周一手网签量近6万方，二手网签量小幅增多，其中一手网签仍以绿地拾野川的住宅公寓和美的鹭湖森林度假区的别墅为主要输出点；获批预售量也有所增加，其中龙光·金辉优步学府更是首次获批新增预售。
- ▲ 本周土地市场较为火热，西江新城底价成交一宗商住地再连挂三宗地；纯新项目高明中梁·首府终于迎来首开10/11座，部分房源低至6850元/m²，但当日去化表现一般。就目前来看，高明在售楼盘较少主要集中于西江新城、荷城和杨和板块，临近年末部分楼盘多通过降价毛坯等优惠吸引消费者，年后新盘入市乏力整体或再迎来价格调整。

高明：重点个盘开卖

荷城【高明中梁·首府2018-12-21开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：中梁首府公众号

推售货量：10座，24层/2梯4户、11座一梯腿，17层/1梯2户，共126套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95-116	131	14160
套数 (套)	92	34	126

推售价格：6850-8200元/m²（带装修）

开卖方式：诚意登记客户专场，按落筹顺序选房

折扣优惠：2000抵10000-70000x0.99x0.99

开卖情况：当日成交36%（约45套）

客户构成：高明本地客占比100%。

备注：本次为项目首次开卖，推售10座和11座的一条梯脚，共126套，前期认筹2000抵1万，开盘当天折扣原价-1万-7万*99折*99折，当日去化表现一般。

高明：高明中梁·首府户型图

户型建面约95m²



户型建面约116m²



户型建面约131m²



高明：重点个盘开卖

西江新城【碧桂园联丰天汇湾2018-12-22开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：17座，28层/2梯4户，共104套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	109-110	143	13156
套数 (套)	52	52	104

推售价格：7400-8200元/m² (带装修)

开卖方式：微信选房

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交67% (约70套)

客户构成：高明本地客为主。

备注：本次为项目开卖三期17座共104套房源，当日去化近7成，多为高明本地客，去化表现较好。

高明：碧桂园联丰天汇湾户型图

单元户型建面约110m²



单元户型建面约143m²



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的明湖	活动信息	12.22-12.23 甜甜圈diy，来访送苹果
杨和	龙光玖龙府	活动信息	12.22-12.23 转发集赞送家电
更合	绿地拾野川	活动信息	12.22-12.23 烘焙活动、一日游
荷城	招商熙园	活动信息	12.22-12.23 高明教职工圈层活动
明城	恒大山湖郡	活动信息	12.22-12.23 “圣诞狂欢嘉年华”暖场活动
	金科集美天辰湾	活动信息	12.22-12.23 周末暖场DIY线画

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
2018-12月	龙光金辉优步学府	5座	76	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-12月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座,别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2018-12月	绿色世嘉	(二期) 17座	64	90-115	8500-9500/带装修	——
2018-12月	欧浦花城	15座	108	99-113	5600-6200/毛坯	
合计			约256套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：年末货量供应持续 力合阳光城云谷再加推B6栋



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**减少24%**，成交面积环比**减少30%**，成交均价环比**下跌6%**；
- ▲ 本周佛山公寓市场新增1580套，分别为绿地未来城、力合阳光城云谷和宏信·优家。本周顺德个盘延续上周佳况，牢牢占据全市网签套数前四，头部项目主要来自大良和伦教，顺德成交量虽环比跌幅近3-4成，但仍以绝对优势领先各区。而禅桂区域则缺乏主力项目，与外围区域存在较大的价格差距，在价格优势薄弱的情况下，普遍表现不温不火。力合阳光城云谷时隔两周，于本周再次加推B6栋4.5米复式公寓，由于推货节奏紧凑，推货量大，因而去化率不及前期，但去化情况尚算良好。

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	顺德 大良	力合阳光城云谷	3735	65	2864	13043	LOFT，带装修
2	禅城 城北	敏捷金谷国际	2095	29	1547	13542	——
3	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	1410	29	1128	12504	LOFT，带装修
4	禅城 张槎	绿地未来城	1400	33	1381	10138	带装修
5	禅城 新城	合景新鸿基泷景	1212	25	939	12907	带装修
6	顺德 大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	1168	11	586	19921	带装修
7	禅城 城北	旭辉公元	1079	12	727	14842	LOFT，带装修
8	南海 千灯湖	德高信·中央大道	758	5	373	20343	LOFT，带装修
9	禅城 张槎	绿地小平墅	591	6	628	9411	含LOFT
10	南海 三山新城	第壹时区	511	3	271	18875	带装修
合计			13959	218	10443	13367	——

备注：排名统计不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业公寓：重点个盘开卖

大良【力合阳光城云谷2018-12-21加推情况】



推售货量：推B6栋，22层，6梯38户，共836套

户型配比：

户型	LOFT			合计
	28	35	52	
面积 (m ²)	28	35	52	27332
套数 (套)	396	268	132	836

推售价格：12000-13000元/m²（带装修）

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：开盘99折，准签99折，当天认购98折

开卖情况：当日成交26%（约219套）

客户构成：良桂客户7成，广州客户2成，其它1成。

备注：此次加推为组团“万象”，位于B地块，组团规划共6栋公寓，B1、B2、B3栋为5米层高41-49m²复式公寓，B4、B5、B6为4.5米层高28-52m²复式公寓。

商业公寓：力合阳光城云谷户型图



建面约28m²



建面约36m²

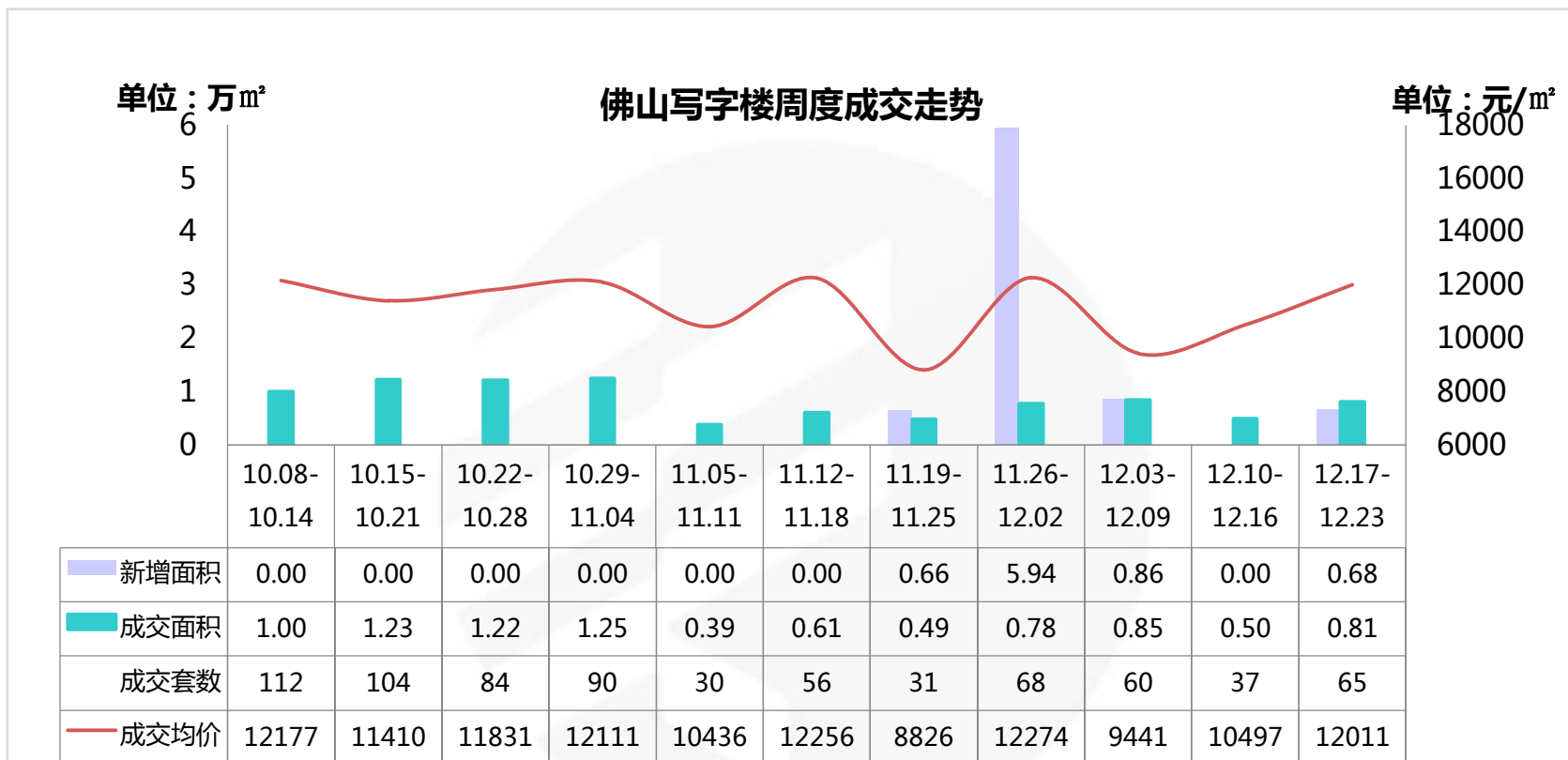


建面约35m²



建面约52m²

写字楼：两项目获大单网签 支撑全市网签量价上行



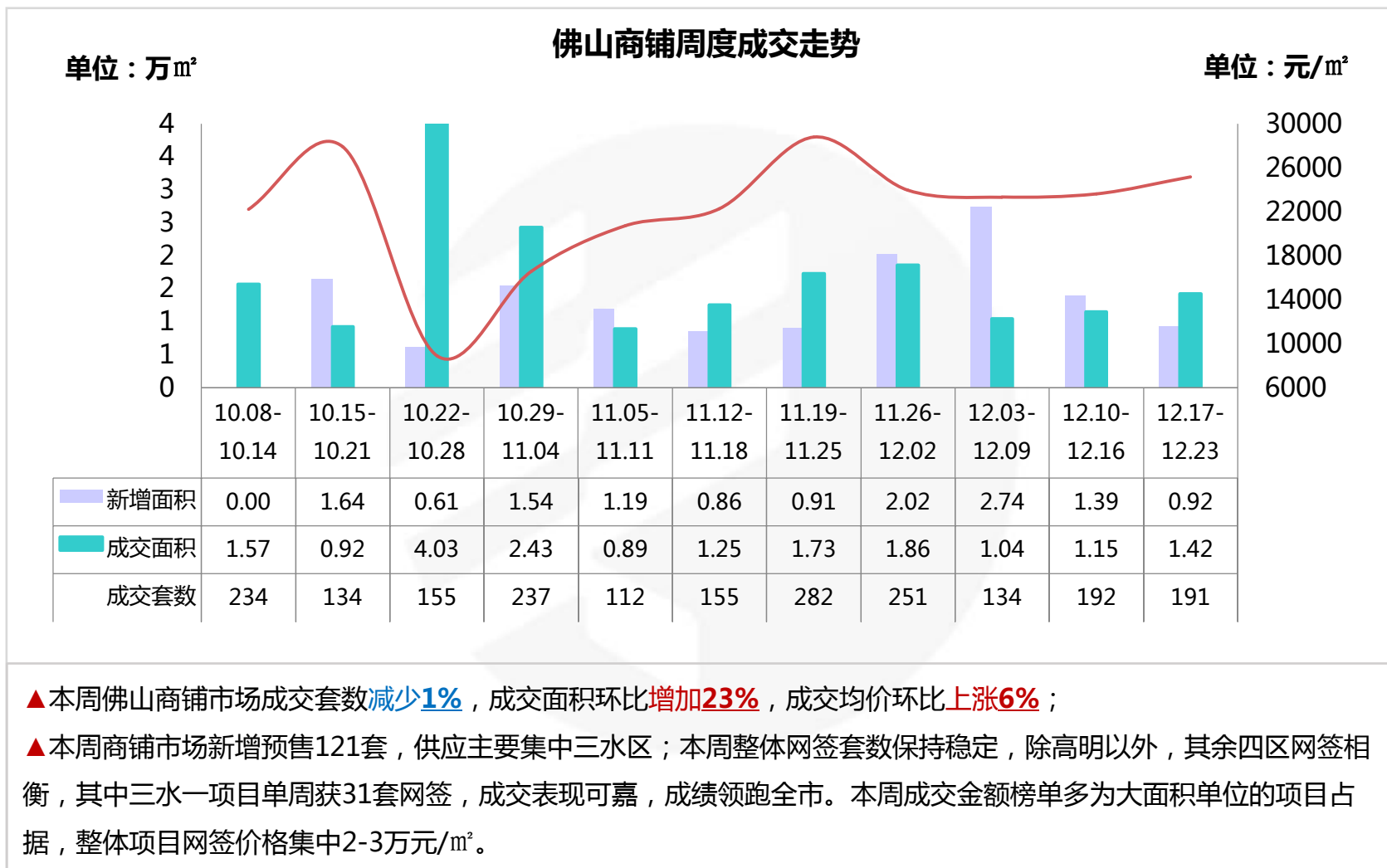
- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加76%**，成交面积环比**增加62%**，成交均价环比**上升14%**；
- ▲ 本周写字楼市场新增135套，来自南舜怡海港。成交方面，本周仅九个项目获得网签，但依靠个盘佛山绿地中心、招商置地中心的大单网签，支撑全市网签量价均呈明显涨幅。受外围区域项目低价走量的影响，近期全市网签均价波动比较大。

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	4221	17	2994	14098	——
2	南海 千灯湖	招商置地中心	2114	19	1441	14672	——
3	南海 千灯湖	智富大厦	1070	3	1125	9507	——
4	顺德 陈村	金铝花园	715	3	619	11544	——
5	南海 罗村	尚观公馆	491	16	982	5002	——
6	南海 大沥	龙汇大厦	399	4	313	12765	——
7	顺德 大良	置业广场	277	1	181	15290	——
8	南海 西樵	西樵纺织科技大厦	261	1	304	8599	——
9	南海 平洲	天安中心	162	1	126	12892	——
合计			9710	65	8084	12011	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：各区网签量相对均衡 大面积单位占据成交榜单



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	顺德 陈村	悦峰花苑	5320	13	1558	34157	——
2	南海 西樵	樵山明珠	3061	15	1575	19438	——
3	禅城 绿岛湖	绿岛湖壹号	2294	5	1259	18221	——
4	南海 小塘	绿地丽雅香榭花城	2001	10	889	22505	——
5	顺德 大良	招商公园1872	1964	5	675	29088	——
6	顺德 陈村	绿地国际花都	1491	9	428	34799	——
7	禅城 季华西	海湾城	1197	2	149	80336	——
8	禅城 奇槎	保利碧桂园天汇	1091	4	504	21647	——
9	三水 三水新城	三水万达广场	963	4	397	24263	——
10	南海 千灯湖	时代廊桥	880	2	241	36515	——
合计			20262	69	7675	26400	——

备注：排名统计不含万科项目

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	张槎	绿地未来城	2018/12/20	禅城区玉带路18号	LOFT公寓	564	37-42	23440
南海	里水	宏宇天御江畔	2018/12/21	十里尚堤南苑5栋	商铺	11	50-58	16867
南海	平洲	南舜怡海港	2018/12/21	南舜广场7座	写字楼	135	25-78	6834
顺德	大良	力合阳光城云谷	2018/12/18	B6	商业公寓	836	28-52	27282
顺德	陈村	万科翡翠江望	2018/12/21	7栋	商铺	8	33-92	495
三水	白坭	万科城市花园	2018/12/18	9座	商铺	22	16-29	578
三水		金科华府	2018/12/21	3座	首层商铺	18	30-58	804
三水	三水新城	远洋华远天骄	2018/12/19	2座	首层商铺	14	45-102	1074
三水	大塘	宏信·优家	2018/12/21	2栋	首层商铺	24	27-264	2335
三水					商业公寓	180	41-65	8588

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	绿岛湖	金茂绿岛湖	楼盘活动	12.22 业主生日会
		绿岛湖壹号		12.17-12.23圣诞健身party
	新城	合景新鸿基·泮景		12.17-12.23 圣诞暖场
	旧城区	兆阳O立方		12.17-12.23 麦当劳亲子嘉年华
南海	千灯湖	德高信中央大道		12.17-12.23中大EMBA圣诞晚会
顺德	陈村	国通广场		12.17-12.23年终钜惠
	大良	顺德绿地中心		12.17-12.23寻鹿之旅，送平安果礼盒、品尝甜品
		顺德汽车产业园		12.17-12.23圣诞活动DIY

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