



市管局国庆严查市场乱象 广佛住宅供应破万套

KINGSWICK

广佛周报2018年第37期 (2018.09.24-2018.09.30)

 经纬市场研究中心 2018年9月30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

广州到2020年初步建成国际科技产业创新中心

摘要：下月起广州户籍家庭 申请公租房门槛再降；加强国庆期间价格监管 严查哄抬房租；佛山发布城市中轴线北门户控制性规划修编公示稿。

市场监管总局：加强国庆期间价格监管 严查哄抬房租

9月19日，市场监管总局发布通知，部署加强2018年中秋、国庆期间市场价格监管工作，重点领域检查包括房地产企业、中介公司及住房租赁企业串通房租价格、囤积出租房源、捏造炒作虚假信息哄抬房租、以捆绑服务方式乱收费、发布误导性价格信息、不明码标价等行为。

通知要求各地切实加强组织领导，细化监管措施，完善应急机制，确保取得实效。要依法曝光价格违法典型案例，震慑不良商家和价格违法经营者，确保两节价格秩序平稳有序。

随着7部委联合发布《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房〔2018〕58号）以来，房地产企业和中介机构正成为重点治理对象。

澎湃新闻 2018-9-26

经纬点评：“金九银十”为楼市销售的重要节点，市场监管总局“加强国庆期间价格监管，严查哄抬房租”延续全年对于楼市高强度调控的趋势，对于市场为展现松绑迹象，因此预计第四季度政策风向仍然偏紧，部分二、三线城市或迎来更多价格松动机会。

下月起广州户籍家庭 申请公租房门槛再降

在经过了一个多月的公众征询意见之后，广州市住房保障办公室昨日正式公布了最终版的《关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知》。从下月开始，广州户籍家庭申请公租房门槛正式下调，凡是家庭年人均可支配收入低于35660元即可申请公租房，这一调整相当于申请门槛降低了21%，预计有3.15万户家庭因此受惠。

新标准将申请门槛降低21%。根据最新的申请标准，一个有广州户籍的三口之家，过去申请公租房的标准是家庭年人均可支配收入不超过29434元，意见稿则将其提升至33300元，而最终版又继续提升至35660元，相当于新标准将申请门槛降低了21%。

住房租赁补贴提高增幅约28%。根据新标准，公租房租赁补贴标准从25元/平方米调整为30元/平方米；同时，结合近年来越秀、海珠、荔湾、天河区租金涨幅较大的实际，将上述4区的区域补贴系数从1.1调整至1.2。按此调整后，月均补贴额将从目前的760元/户上升至970元/户，增幅约28%。

超标家庭腾退房给予6个月过渡期。新标准表示，由于收入增加或者资产增值，导致部分过去符合标准的租户变得超过标准，需要腾退公租房，但允许不强行腾退改为租户缴纳超标租金，同时降低了超标租金的计算方法，使得部分超标家庭的负担得到减轻。

南方都市报 2018-9-26

经纬点评：广州针对申请公租房门槛进行新一轮调整，新标准将新门槛降低了21%，将会由更多低收入家庭可以享受到公租房福利，同时住房租赁补贴提高增幅近3成，对于超标家庭腾退房给予了6个月的过渡期，因此此轮调整将会为公租房家庭带来更多人性化便利。

广州：到2020年初步建成国际科技产业创新中心

近日，广州市政府印发了《广州市建设国际科技产业创新中心三年行动计划（2018—2020年）》（以下简称《三年行动计划》）。《三年行动计划》提出，将强化广州国家创新中心城市优势，通过推动创新链、产业链、资金链、人才链深度融合，构建富有广州特色的创新生态系统，力争在2020年初步建成、2025年基本建成、2035年全面建成国际科技产业创新中心。

具体而言，到2020年末，广州将在国际科技创新枢纽基础上初步建成国际科技产业创新中心，形成开放、宽松、自由的创新生态，创新型经济发展水平明显提升。其中，战略性新兴产业总量突破1.5万亿元，形成新一代信息技术，生物与健康，新材料与高端装备，新能源汽车、新能源与节能环保，时尚创意等5个超两千亿级产业集群；全社会研究与试验发展（R&D）经费占地区生产总值（GDP）的比重达到3.0%，科技进步贡献率超过64%，每万人发明专利拥有量达30件以上。到2025年，广州将基本建成国际科技产业创新中心，形成基础研究和原始创新能力较强、高端高质高新产业体系完备、高精尖企业汇聚、风投创投活跃、孵化育成体系完善、科技成果转化顺畅、高端人才集聚，在科技创新领域代表我国参与国际竞争的“重要引擎”。到2035年，广州将全面建成国际科技产业创新中心，在我国进入创新型国家前列时，成为比肩全球创新城市的“领头羊”。

广州日报 2018-9-26

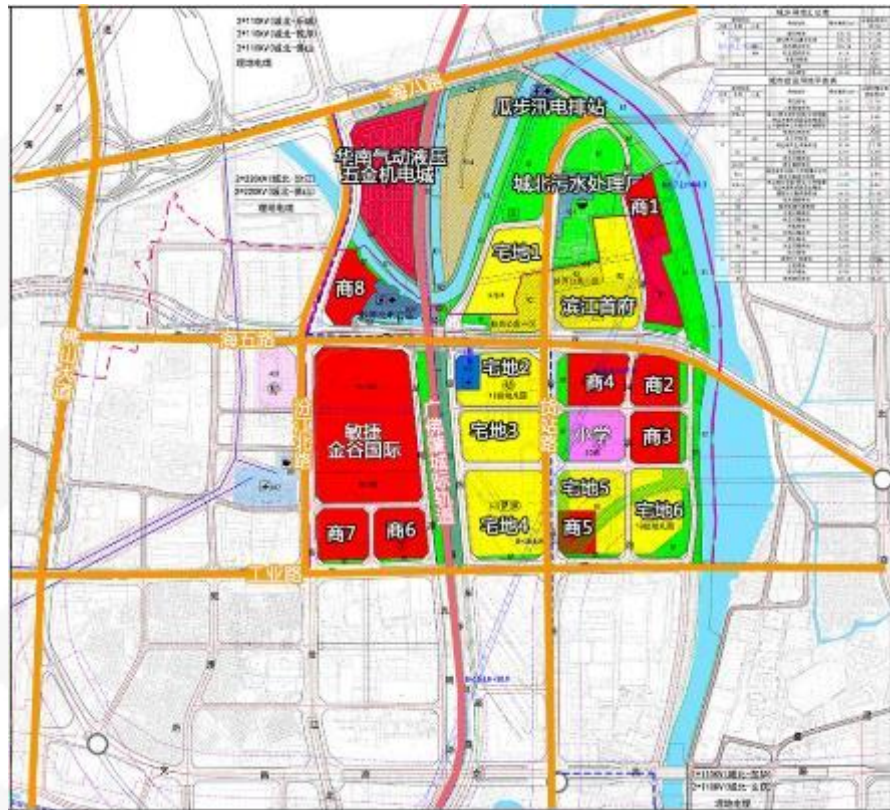
经纬点评：广州在粤港澳大湾区中，与深圳、东莞同步形成广深科技走廊，成为湾区科技发展拉动引擎。因此广州针对至2020年初步建成国际科技产业中创新中心，提出三年行动计划，形成开放、宽松、自由的创新生态，提升广州的科技创新水平，未来可与全球创新城市比肩。

佛山发布城市中轴线北门户控制性规划修编公示稿

日前，佛山市国土资源局发布《佛山市CC-A-01-01-04、CC-A-01-03-01、NH-X-01-01-01(北门户)控制性详细规划修编》公示稿，本次控制性详细规划编制范围为佛山城市中轴线北门户，具体规划范围北至海八路、东至佛山水道、南至工业路、西至汾江北路，总用地面积为147.99公顷。

按照规划，该片区未来将打造成“两轴、两带、两片”的空间结构。该片区预计规划期末的常住人口为2.36万人。按照最新的规划图，片区内新增6宗宅地、8宗商业商服用地、1所18班的小学以及两所幼儿园。

南方都市报 2018-9-28



经纬点评：修编区域此前以工业用地、批发市场为主，土地产权归属及用途较为混乱成为了未能统一规划建设的障碍。从修编中可以看到城北板块是佛山城市中轴的北门面，统一规划建设有利于进一步优化城市中轴，而且未来修编规划中将会增加6宗宅地，8宗商服用地，贴合城市扩容优化需求。

佛山新建住宅配建教育设施规章征求公众意见小学千人学位数不低于80座

9月27日，记者从市法制局获悉，《佛山市城镇新建住宅区配建教育设施管理办法（送审稿）》（以下简称“办法”）现向社会公众征求意见。该办法根据有关法律规定，结合我市实际，进一步规范佛山市城镇新建住宅区配建教育设施的建设、移交、管理等行为。

该办法进一步明确配建教育设施的标准，指出新建住宅区配建教育设施应按照幼儿园、小学、初中学校千人学位数不低于40座、80座、40座的标准配置学位。与此同时，配建教育设施属于公共教育资源，由住宅区建设单位代建，经验收合格后，无偿移交给辖区政府，由辖区政府统筹并交所在地的教育行政主管部门管理和使用，禁止将配建教育设施进行分割、转让、出租、抵押或改变用途。

佛山日报 2018-9-27

经纬点评：此次佛山千人学位指标参照《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学位和优质教育资源供给的意见》，根据新建住宅与周边学校配套资源的实际情况进行配建优质中小学，满足居住人群的教育学位配套要求，有利于延续佛山教育发达城市的传统优势。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广佛挂两宗小体量地块 顺德成交三地揽金超16亿

摘要：广州工业集团底价夺黄埔官洲娱乐康体用地；碧桂园底价摘顺德北滘巨无霸地块，促人才集聚与机器人产业发展；龙光以溢价23%第三度落子大良五沙；白云新城挂商服地，申请人条件指向轨道交通企业。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：工业集团底价夺黄埔官洲娱乐康体用地



<1> 黄埔官洲

地块编号：SWD-A-1 生物岛月湾一路以西、螺旋二路以北大道以南、新阳西路以东

交易时间：2018-9-30（周日）

土地性质：商服用地

占地面积：4981m²

容积率：FAR≤1.5

建筑面积：7472m²

起始总价：2190万元

起始楼面价：3771元/m²

成交总价：2190万元

楼面地价：3771元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州国际生物岛科技投资开发有限公司
(广州工业集团)

备注：

▲地块主要用于为全生物岛服务的配套体育设施建设；

▲地块建成后的所有建筑（包括地下建筑及地上建筑）除需无偿移交给政府部门之外，必须整体确权，不得分割转让。

▲竞得人须为广州开发区的国有控股企业。须承诺在取得土地后，3个月内开工建设，2年内建成。须承诺，地块用于建设生物岛总部配套服务设施，投资总额须在人民币8000万元以上。须承诺，项目首层建设为全生物岛服务的配套体育设施，建成后将首层设施无偿移交黄埔区下属的体育主管部门，剩余部分由竞得人自持，自持年限与土地出让年限一致。

佛山：碧桂园底价摘巨无霸地块 促人才集聚与机器人产业发展



<2> 顺德北滘

地块编号：TD2018 (SD) XG0010

交易时间：2018-9-28 (周五)

土地性质：科研&商住用地

占地面积：23.32万m² (A区12.03万m², B区10.30万m², C区0.99万m²)

容积率：A区：1.0 < FAR ≤ 3.0；B区：1.0 < FAR ≤ 5.0

建筑面积：88.57万m² (A区36.09万m², B区51.50万m², C区0.99万m²)

起始总价：134034万元

成交总价：134034万元

成交楼面价：1530元/m²

溢价率：0%

竞得人：碧桂园控股有限公司

备注：

- ▲ 本地块不接受联合申请；
- ▲ 当土地竞买价格达到963455万元时，竞买方式转为竞自持；
- ▲ A区科研部分须由竞买人自持，自持年限50年；B区住宅部分全部作为人才住房，售价不得高于11800元/m²；商业部分须自持40年；
- ▲ A区及B区商业部分分别建成计容建筑面积10万m²时，B区住宅方可办理预售登记。

佛山：金科竞得龙江中心地段商住地 周边配套成熟



<3> 顺德龙江

地块编号：TD2018 (SD) XG0011

交易时间：2018-9-29 (周六)

土地性质：商住用地

占地面积：3.89万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：11.67万m²

起始总价：66824万元

成交总价：68000万元

成交楼面价：6619元/m²

溢价率：10%

竞得人：金科地产

备注：

- ▲ 当土地竞买价格达到91742万元时，竞买方式转为竞配建；
- ▲ 当竞配建面积达13900m²时，竞买方式转为竞自持；
- ▲ 竞得人须在本项目内独立设置一所20个班的幼儿园，用地面积不少于7560m²，并须在交地之日2年内建成
- ▲ 如本宗地设计配建无偿返还住宅部分，竞得人须按照计容建筑面积40m²和60m²的户型进行建设。

佛山：龙光以溢价23%第三度落子大良五沙



<4> 顺德大良

地块编号：TD2018(SD)WG0018

交易时间：2018-9-29（周六）

土地性质：商住用地

占地面积：3.23万 m^2

容积率：1.0 < FAR \leq 2.5

建筑面积：8.09万 m^2

起始总价：32383万元

成交总价：39883万元

成交楼面价：4931元/ m^2

溢价率：23%

竞得人：龙光（集团）有限公司

备注：

- ▲ 当土地竞买价格达到88965万元时，竞买方式转为竞自持70年租赁住房计容建筑面积；
- ▲ 本次出让计收出让金的地下车库建筑面积不高于28280平方米。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：白云新城挂商服地 申请人条件指向轨道交通企业



<1> 白云白云新城

地块编号：白云区白云新城AB2908028地块

交易时间：2018-10-30（周二）

土地性质：商服用地

占地面积：2.13万m²

容积率：FAR≤1.88

建筑面积：4万m²

起始总价：48635万元

起始楼面价：12171元/m²

备注：

▲竞买人须为从事国家铁路或城际铁路投资建设管理的企业总部；

▲土地项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积50%、自持物业必须整体确权（只办理一个不动产权证）、不得分割销售，自持年限与土地出让年限一致，受让人自持物业必须作为轨道交通企业总部办公使用；

▲须按规划及相关规定实施建设地块内的公交首末站，并无偿移交广州市政府指定的部门；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。

佛山：西樵荟津大酒店旁挂牌小型商服地



<2> 南海西樵

地块编号：TD2018(NH)WG0033

交易时间：2018-10-29（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：0.26万m²

容积率：FAR≤4.2

建筑面积：1.11万m²

起始总价：2491万元

起始楼面价：2239元/m²

备注：

- ▲ 1、本宗地的开发投资总额不低于人民币3800万元
- ▲ 2、本宗地不得建设住宅或类似住宅的居住用房



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/10/10	番禺	番禺区桥南街南城路西侧 QNJ15-01地块	商服	0.97	≤3.2	3.1	3.1	10000
	2018/10/10	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A18091	住宅	4.88	≤2.7	13.17	14.53	11034
	2018/10/10	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A18090	住宅	3.53	≤2.7	9.53	10.52	11034
	2018/10/10	增城	增城区永宁街叶岭村 83101231A18089	住宅	4.37	≤2.7	11.81	13.03	11033
	2018/10/10	白云	白云区钟落潭镇良田村 AB0809019	住宅	0.97	≤2.5	2.03	0.66	3245
	2018/10/10	增城	增城区中新镇中新村 83103200A18048	住宅	1.7	≤2.6	4.21	5.06	12000
	2018/10/10	南沙	2018NJY-8 横沥镇灵山岛 尖C1-22-05地块	商住	2.01	≤4.5	7.54 (已 扣除配建)	9.50	12605 (已 扣除配建)

后页续

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/10/10	黄埔	CPPQ-A1-3 广州市黄埔区长岭居长岭路以南	住宅	4.24	≤2.0	6.39 (已扣除配建)	9.54	14927 (已扣除配建)
	2018/10/10	黄埔	YH-A3-7 广州开发区长岭居永顺大道以南、万科山景城以西	商住	4.94	≤2.9	13.61 (已扣除配建)	15.75	11574 (已扣除配建)
	2018/10/22	黄埔	XC-I1-3 科学城科学大道以北、凝彩路以东	商服	4.74	≤3.0	14.21	8.82	6210
	2018/10/22	黄埔	LGPQ-A1-5 广州市黄埔区香雪八路以东、香雪大道中以南	商服	0.20	≤2.5	0.40	0.36	9021
	2018/10/25	白云	白云区人和镇方石村，江人三路以南AB0611054、AB0611056	住宅	6.14	≤2	9.36	14.03	15000
	2018/10/26	花都	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	12.49	19.77	15827
	2018/10/30	白云	白云区白云新城AB2908028地块	商服	2.13	≤1.88	4	4.86	12171

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2018/10/8	杏坛	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-09-02地块	科教、商服	8.69	FAR≤1.8	15.64	1.54	1767
	2018/10/10	杏坛	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-1地块	商住	8.36	1.0≤FAR≤2.0	16.72	8.03	4800
	2018/10/18	禅城	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	商住	17.29	FAR≤3.5	60.36	20.92	3466
	2018/10/22	顺德	佛山市顺德区北滘镇新城05-C-04地块	商服	3.73	FAR≤4.5	16.81	3.50	2085
	2018/10/23	顺德	佛山市顺德区容桂街道容桂大道中以西地块	商住	0.74	FAR≤2.5	1.84	1.33	7195
	2018/10/29	南海	佛山市南海区西樵镇崇南村涌口村民小组“过境路北边”地段	商服	0.26	FAR≤4.2	1.11	2491	2239

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



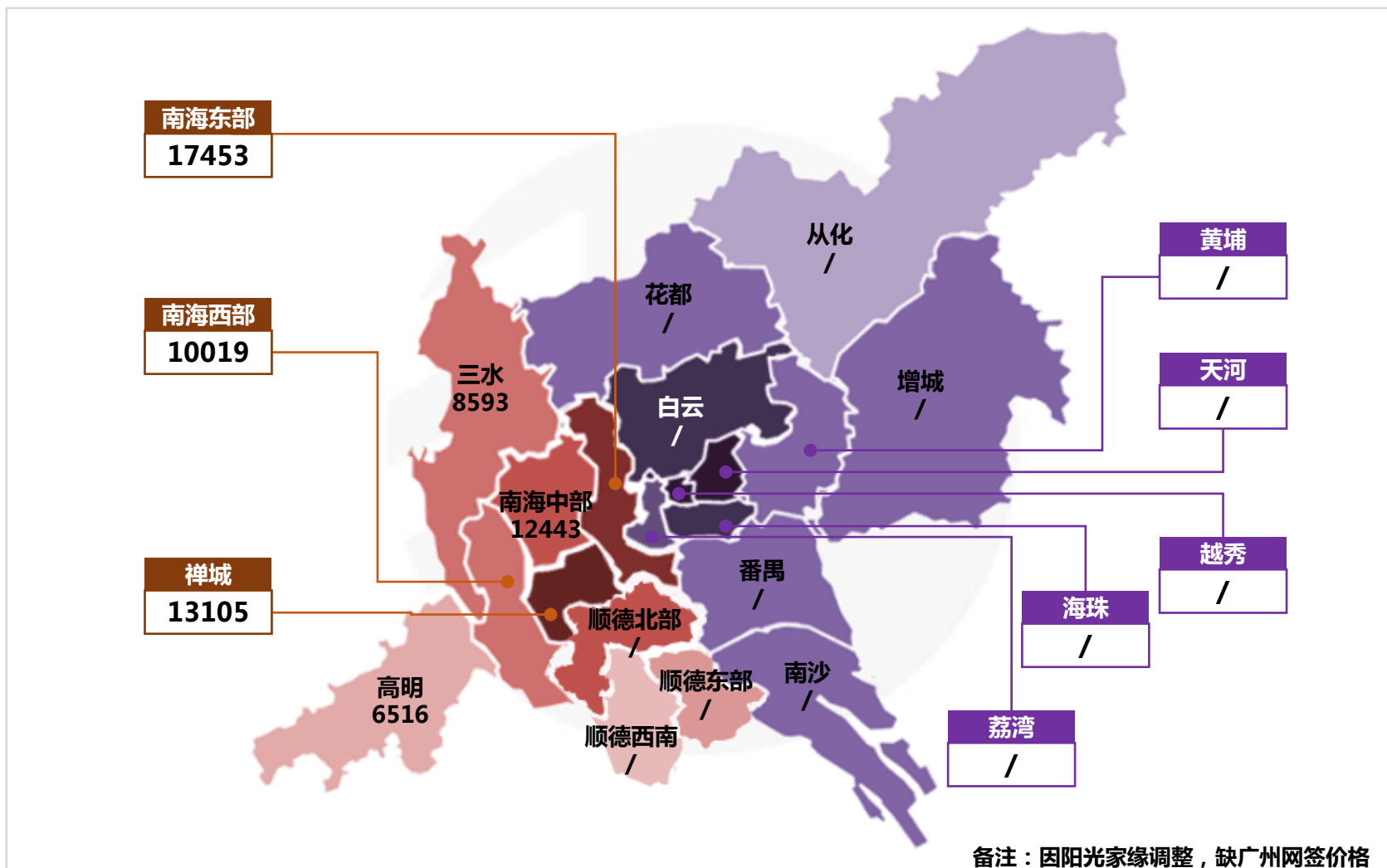
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛新增住宅供应达万套 多盘积极备战国庆

摘要：广州新批预售处高位备战国庆 国庆前一周四盘抢闸入市；佛山三水近期供求两旺，整体一二手成交表现活跃。

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

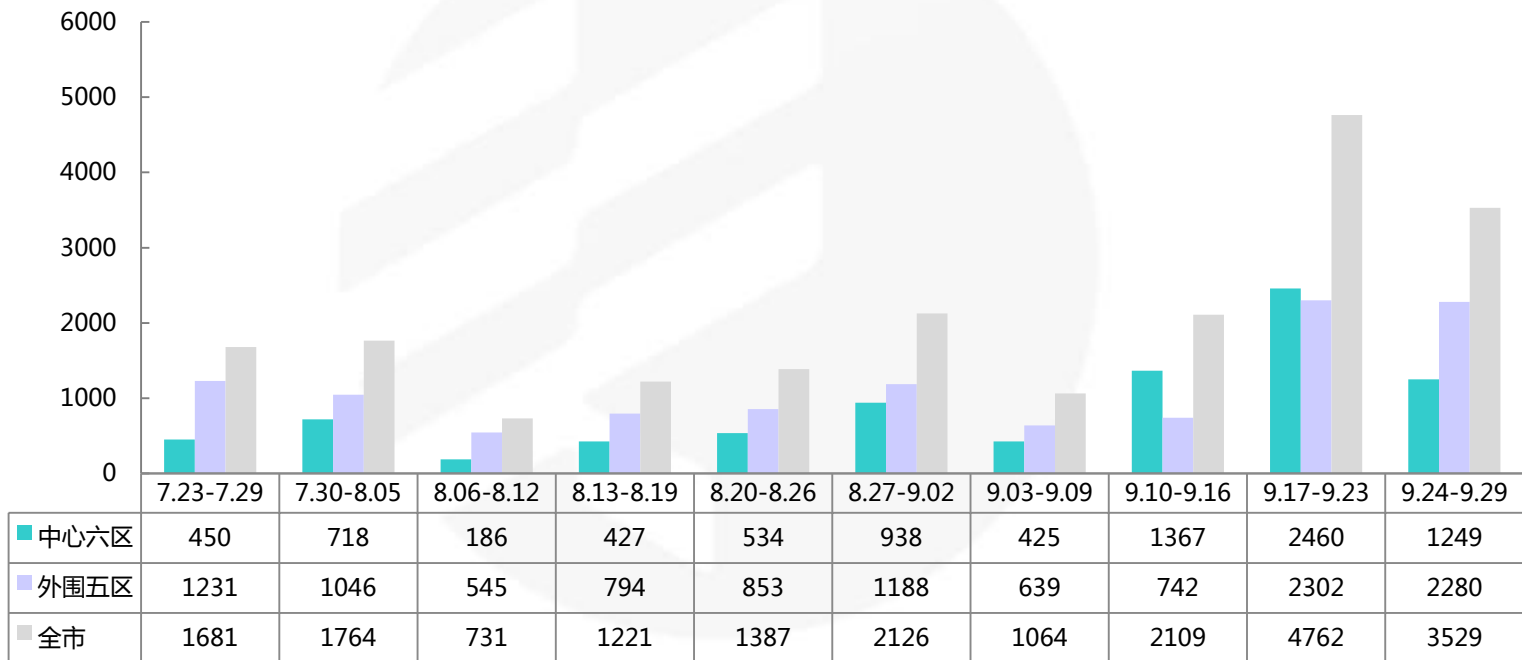
新批预售处高位备战国庆 国庆前一周四盘抢闸入市

摘要：供应逾4600套，积极备战“十一”黄金周。全市网签量下跌26%，其中中心区下跌近5成，拉低全市网签量。节前四盘抢闸，万科海上明月开盘去化逾七成。

全市网签量走势：全市网签下跌26% 中心区下跌近5成

近十周广州市商品住宅成交套数情况

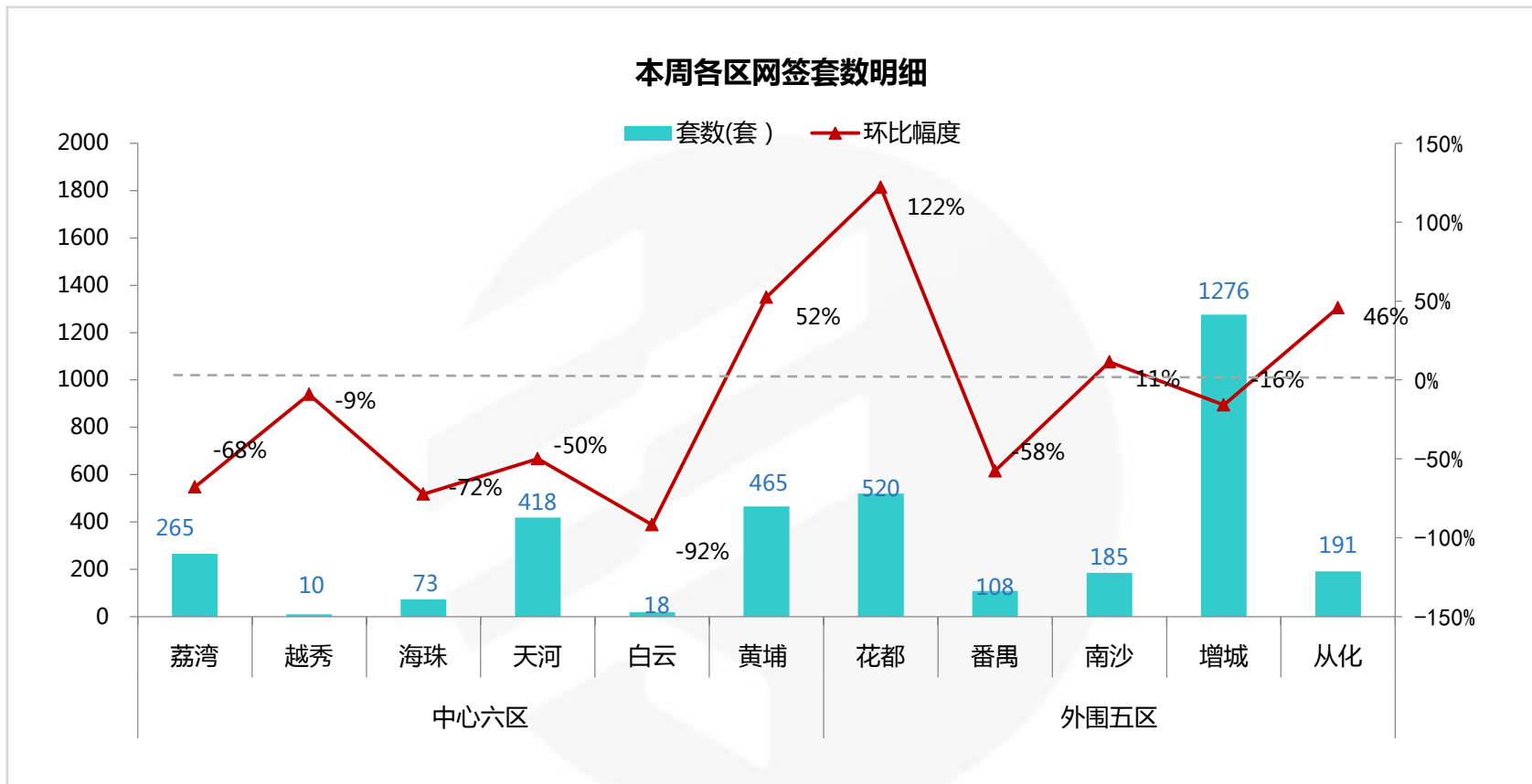
单位：套



▲ 全市网签3529套，环降25.89%。中心六区网签1249套，环降49.23%。外围五区网签2280套，环降0.96%。本周中心外围区双双下跌，全市网签下降。

网签数据截止至9月29日

本周各区网签量对比



▲本周区域网签七跌四涨。中心六区网签量均下跌，其中荔湾、天河、黄埔网签均在200-500套之间，越秀、海珠、白云均在100套以下，白云成为全市网签量最低的区域，仅18套。

▲外围五区网签量较中心区好。其中花都、南沙、从化网签量均环升，花都成为全市网签量环升幅度最大的区域，上涨幅度达122%；番禺、增城网签量环跌，但增城仍是全市网签套数最高的区域。

网签数据截止至9月29日



住宅新批预售：供应逾4600套 多区积极备战“十一”黄金周

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
荔湾	华发中央公园	7-12#	6	182	21349
	金融街融穗华府	4-1#、4-2#	2	50	4199
	珠江金茂府	7#、8#、9#	3	50	5981
	悦江上品苑	B03-B04#、B06-B07#	5	200	26187
	振业天颂花园	4#	1	20	2219
	保利海德公馆	4#、5#	2	50	5270
	葛洲坝广州紫郡府	7-1#、7-2#、7-3#	3	50	6010
海珠	绿地越秀海玥	Z-1#、Z-2#、Z3#	3	100	9357
天河	龙湖首开·天宸原著	1#	1	3	290
	兰亭盛荟花园	5-12#	8	250	23014
番禺	五矿万樾台	1#、3#、5#、7#、9#	5	33	5891

住宅新批预售：供应逾4600套 多区积极备战“十一”黄金周

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	恒大御府	3#、4#	2	50	7940
	金地仰云	1#	1	50	6511
	龙湖天奕	3#	1	1	242
	越秀星汇云城	21—24#	4	50	4923
	保利紫云	A4#、B-1#、B-2#、C2#、C3#	5	107	10359
	越秀星汇云城	9#、25-30#	7	50	4902
黄埔	万科里享家	T15#	1	204	21600
	万科尚城	B7#	1	76	6437
	万科元培里	U1#、U2#	2	53	4905
	龙湖首开·云峰	6#、5#、28#-31#	6	216	25343
花都	路劲天隼峰	19#、20#	2	373	30006

住宅新批预售：供应逾4600套 多区积极备战“十一”黄金周

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	南沙塞纳河畔	13-A#、13-B#、15#	3	360	37620
	保利保宏花园	7#、8#	2	24	3539
	碧桂园玺悦	6#	1	192	18595
	阳光城丽景湾	13-B#	1	160	14990
增城	云溪四季	1~G~07#、1~G~08#	2	370	34289
	中海联睿品	1#、2#	2	252	22655
	绿湖国际城	6#	1	158	16914
	金地香山湖	G-4#	1	92	12882
	皇马花园	D-1#、D-2#	2	76	6601
	富士康科技小镇	13#	1	226	22487
从化	景业荔都	2#	1	71	8130
	珠光御景山水城	23#	1	246	28876
	鑫叶碧水雅亭	1#	1	58	5214
	天鹰君苑	A-1#、A-4#、A-5#、A-6#、A-7#、A-8#	6	174	18241
总计			96	4677	483969

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘 新批预售数据截止至9月29日

商办新批预售：商业供应环降101% 办公供应稳定

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
荔湾	金融街融穗华府	商业：4#	2	21	852
增城	中海联睿品	商业：1#、2#	2	3	1333
番禺	招商金山谷意库	商业：A56-A81#	25	442	26116
	星传汇	商业：1#	1	2	205
从化	碧桂园从化1960	商业：1#	1	265	11693
	景业荔都	商业：7#、8#	2	16	1494
总计			33	749	41692

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
黄埔	云创园	办公：B1-B2#、B6-B8#	5	87	53858
番禺	招商金山谷意库	办公：A56-A81#	25	1179	45927
	星传汇	办公：1#	1	161	8996
总计			31	1427	108781

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘 新批预售数据截止至9月29日

新推动态：四盘抢闸“十一” 万科海上明月开盘去化逾七成

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
万科海上明月	南沙区黄阁蕉门水道旁	占地：9.22万m ² 建面：23.05万m ²	9月28日 (开盘)	平层：59m ² 二房、78/81/88m ² 三房 复式：84/87m ² 四房	A2(平层)、A3栋(复式) 274套	认筹97折+付款折扣96折+万客会998折+准签99折,诚意登记减2万	平层带装修19000 复式带装修24000	成交约74%
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	9月29日 (加推)	90-117m ² 三至四房	13号楼, 226套	/	带装修均价约1.79-2.28	/
富雅都市华庭	增城区新塘镇汇太东路233号(发达岭市场旁)	占地：10万m ² 总建：200万m ²	9月29日 (加推)	37m ² 一房、77-107m ² 三房、116m ² 四房	三期32、33栋, 130套	/	带装修均价18500	成交约50%
金融街花溪小镇	花都广州市花都大道东228号	占地：10.66万m ² 总建：37.42万m ²	9月29日 (加推)	103-125m ² 三至四房	21#, 128套	2万抵10万	带装修13500-16500	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南沙：重点个盘开卖

【万科海上明月2018-9-28开盘情况】



推售货量：A2栋、A3栋，274套

户型配比：

户型	二房	三房	复式四房	合计
面积 (m ²)	59	78/81/88	84/87	/
套数 (套)	/	/	/	274

推售价格：平层均价19000元/m²（带装修）；复式24000元/m²（带装修）

开卖情况：去化74%

备注：

▲政府指导价约14880元/m²。

南沙：万科海上明月户型



南沙：万科海上明月户型



南沙：万科海上明月户型

84m²复式3+1房两厅两卫



87m²复式四房两厅两卫



增城：重点个案加推

【富士康科技小镇 2018-9-29 加推情况】



推售货量：加推13号楼，1-40F，标准层6户/层，90-117 m²三至四房，共226套。

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	约90	约117	/
套数 (套)	152	74	226

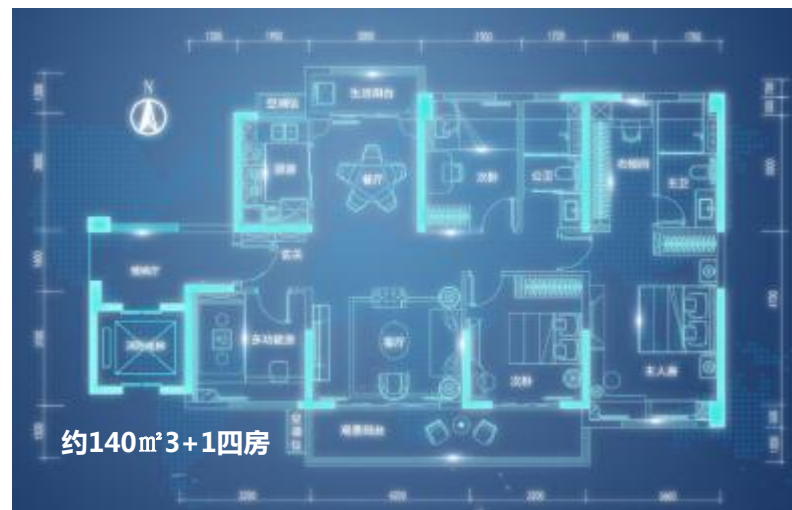
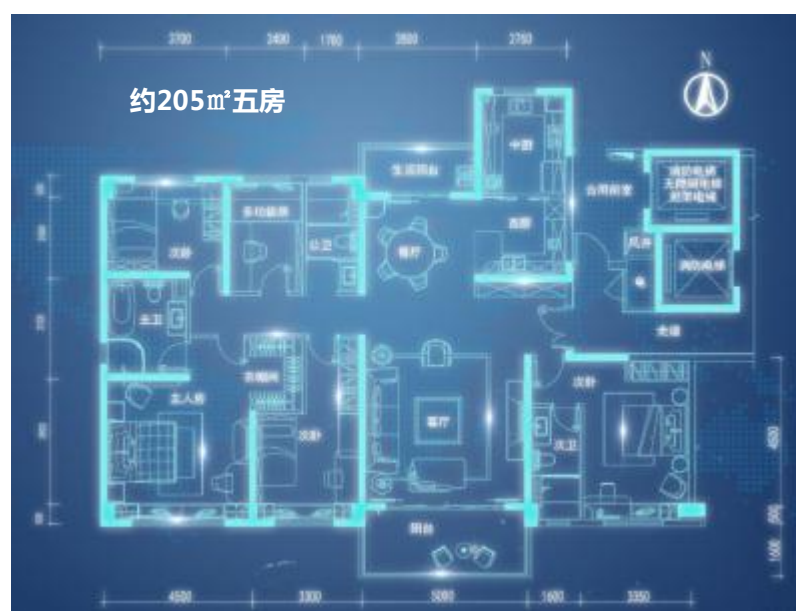
推售价格：带装修均价约1.79-2.28万元/m²。对比9月15日开盘1.84-2.3万元/m²，略有下调。

成交情况：

备注：

- 1、13号楼为近期推售楼栋中离地铁最远，价格因此有下降。1.79万元/m²的户型在一楼，采光和楼层都比较差，5-6楼均价在1.9万元/m²左右，10楼以上均价去到2万元/m²。
- 2、本栋微信选房。
- 3、加上开盘，本项目已经三次推售。

增城：富士康科技小镇户型图



增城：重点个盘加推

【富雅都市华庭三期 2018-9-29 加推情况】



推售货量：推售三期32栋、33栋，均为两梯五户，37-116 m²一至四房，共130套。

户型配比：

户型	一房	三房	四房	合计
面积 (m ²)	37	97-107	116	/
套数 (套)	29	78	26	130

推售价格：带装修售价17000-193000元/m²，均价18500元/m²

成交情况：首日成交约65套，去化约50%

备注：

- 1、备案价18000元/m²，单合同；
- 2、二手渠道带客，销售现场人气较旺。

增城：富雅都市华庭户型图

33栋

03房100.92m²三房 04房37.65m²一房 05房97.7m²三房



32栋

03房97.57 m²三房 04房37.64m²一房 05房101m²三房



增城：富雅都市华庭开售现场



花都：重点个盘开卖

【金融街花溪小镇2018-9-29加推情况】



推售货量：21#，2-33F、2梯4户，合计128套

户型配比：

户型	三至四房	合计
面积 (m ²)	103-125	/
套数 (套)	128	128

推售价格：带装修13500-16500m²/元。

优惠情况：2万抵10万优惠截止到9月29日

备注：

▲诚意金客户优先选房。

花都：金融街花溪小镇户型

103m²三房



125m²四房



本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荔湾	凯德双桥8号	开放营销中心	9月26日凯德双桥8号开放营销中心及样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

荔湾：凯德双桥8号开放营销中心



项目位置：大坦沙岛珠江大桥东桥以北，东海南路西侧

占地面积：3.0万m²

建筑面积：9.76万m²

项目基础信息：项目规划由六幢高层住宅组成，首层配有托幼设施和卫生服务站。

项目动态：

▲ 9月26日位于老荔湾板块的凯德双桥8号开放营销中心及样板房。首批将推出84m²两房、107m²三房、121m²三房单位，三梯五户。

荔湾：逸凯德双桥8号开放样板房

84m² 二房



121m² 三房



图片来源：网络图片



3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

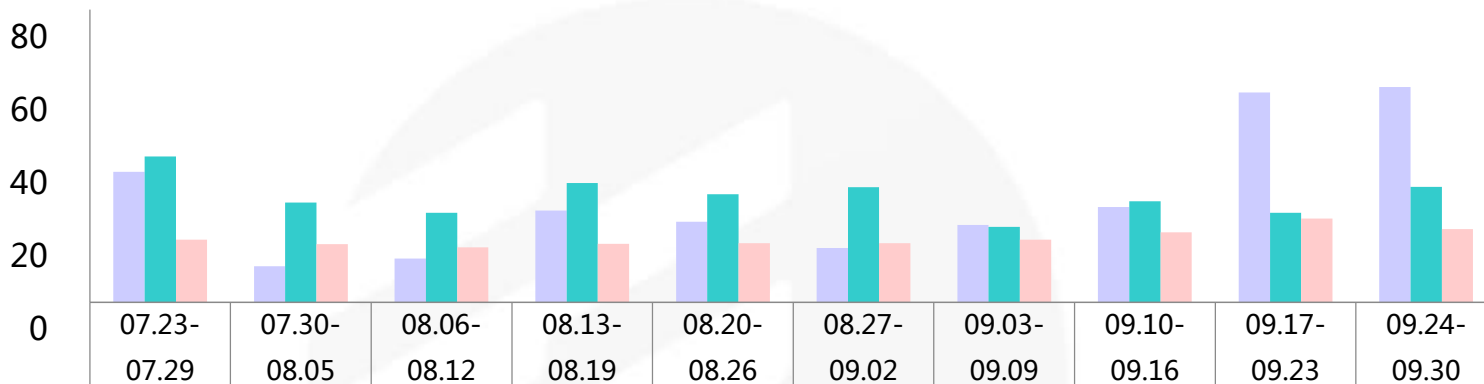
佛山一二手成交表现活跃 三水近期供求两旺

摘要：全市一手网签迎来明显涨幅，重回30万m²水平，涨幅主要来自禅城和三水，全市新增共58.82万m²，积极备战“十一”；本周整体推售情况表现不俗，多个项目推售率达7成以上，三水中国通号·天聚广场开盘即售罄。

住宅：整体一二手成交表现活跃 三水近期供求两旺

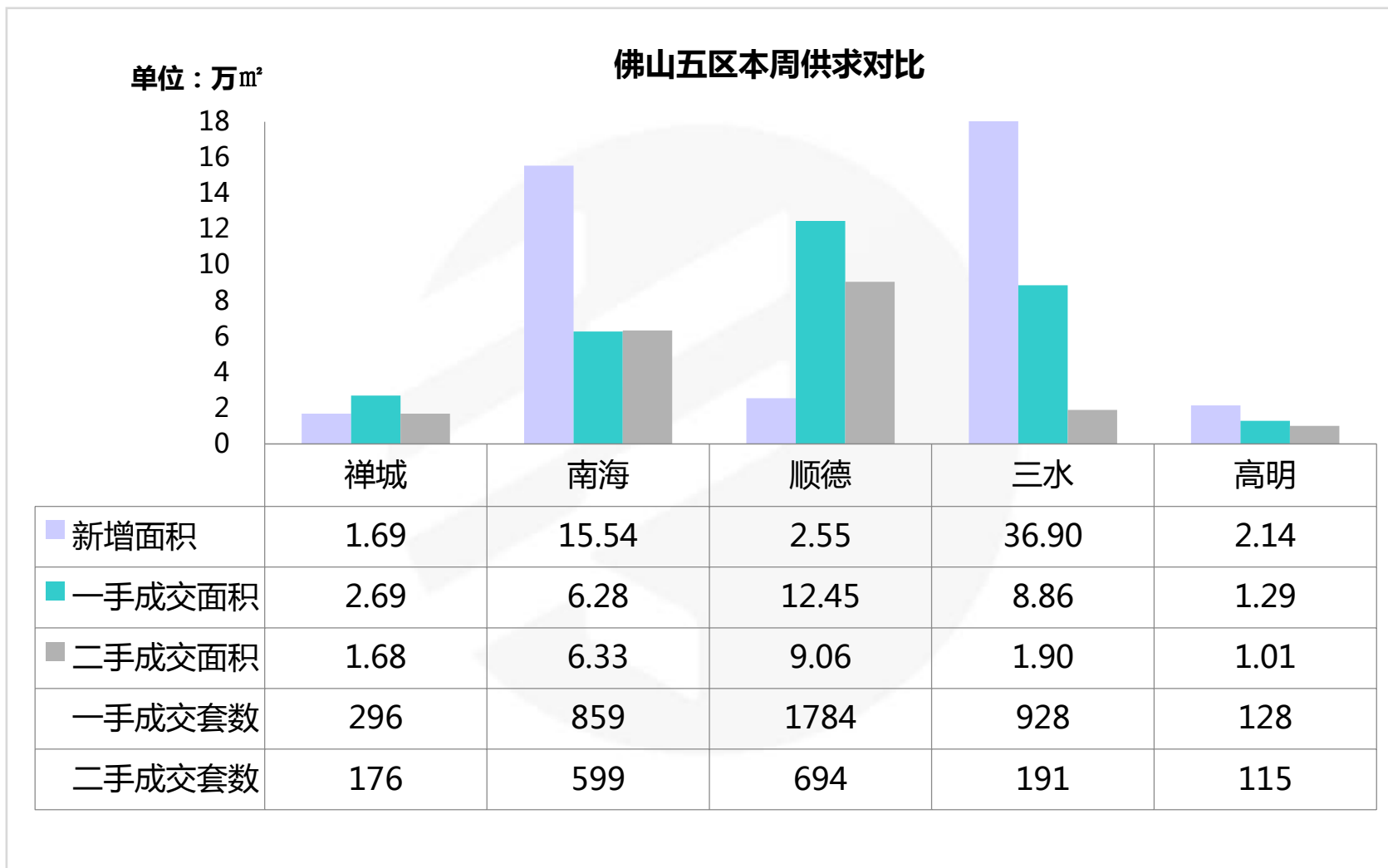
单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**增加29%**，二手成交面积环比**减少13%**。
- ▲ 全市一手网签迎来明显涨幅，重回30万m²水平，涨幅主要来自禅城和三水，其中三水势头正猛，以近9万m²的成交面积仅次于顺德，而顺德网签持平稳坐第一，南海有小幅上涨；新增方面，三水供应继续强势，以36.9万m²刷新单周新增纪录，南海紧追其后亦推货15余万m²。
- ▲ 金九已过，即将迎来“十一”黄金周，本周整体推售情况表现不俗，多个项目推售率达7成以上，其中三水中国通号·天聚广场开盘售罄，国庆黄金周哥项目开始扎堆进行营销活动，促销手段各有花样，相信接下来会进一步刺激市场成交。

住宅：顺德领衔一二手成交 南海三水则为供应主力



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
石湾	绿城桂语兰庭	2018/9/29	20座, 32层/2梯3户	三房/100 四房/128-144	62	0.94
张槎	花曼丽舍	2018/9/29	暂未公布	暂未公布	64	0.75
狮山	雅丽豪庭	2018/9/27	38座,14层/2梯4户	四房/170	81	1.37
狮山	时代领峰	2018/9/27	6栋, 32层/2梯4户	三房/114 四房/141	122	1.58
狮山	时代领峰	2018/9/27	8栋, 32层/2梯4户	三房/114 四房/141	122	1.58
狮山	时代领峰	2018/9/27	7栋, 32层/2梯4户	三房/115 四房/142	122	1.59
狮山	时代领峰	2018/9/27	13栋, 31层2梯6户	三房/83-95 四房/128	178	1.83
里水	合生君景湾	2018/9/28	8栋, 7栋, 32层/2梯4户	两房/88 三房/104-106	248	2.39

后页续

住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
里水	广佛新世界	2018/9/29	27栋, 28栋, 10层/2梯4户	三房/87-134	82	1.03
狮山	海逸桃花源记	2018/9/29	33栋, 30层/2梯4户	三房/90-110	116	1.17
狮山	海逸桃花源记	2018/9/29	32栋, 30层/2梯4户	三房/90-108 四房/121	116	1.23
狮山	广佛新世界	2018/9/29	54栋, 53栋, 7层/1梯2户	四房/151	28	0.42
里水	力迅榕墅里	2018/9/29	领湖畔山花园13栋	四房/124-141	3	0.04
丹灶	奥园上林一品	2018/9/30	三期-12栋1座, 31层/2梯4户	三房/94-108 四房/140	120	1.31
均安	中海雍景熙岸	2018/9/28	21座, 39层/2梯3户	三房 /115 四房 /138	108	1.44
陈村	万科翡翠江望	2018/9/30	11栋, 31层/2梯4户	三房 /93	120	1.11

后页续

住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
西南	雅居乐融创三江府	2018/9/25	10座, 33层/2梯5户	三房/109 四房/115-130	168	1.95
大塘	金地艺境天成	2018/9/27	7栋, 33层/2梯4户	三房/85 四房/123-141	128	1.39
西南	汇信华府	2018/9/27	27座, 30层/2梯4户	三房/70-91	230	1.88
云东海	旭辉江山	2018/9/27	13座, 31层/2梯4户	三房/88-106 四房/117	240	2.40
云东海	中南远洋·漫悦湾	2018/9/27	2、3座, 17层, 2梯4户; 9座, 33层, 2梯4户	三房/90 四房/115	288	2.75
乐平镇	雍翠新城	2018/9/28	1、2、3座, 21层/2梯6户; 10座, 9层/2梯3户	三房/87-108 四房/122	384	3.72
云东海	融创浅水湾	2018/9/28	4座, 29层/2梯4户	三房/105 四房/124-139	112	1.38
云东海	融创浅水湾	2018/9/28	2座, 28层/1梯2户	四房/186 五房/219	54	1.13

后页续

住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
大塘	月亮湖颐景园	2018/9/28	10座, 23层/2梯4户	三房/97-104 四房/118	87	0.90
大塘	月亮湖颐景园	2018/9/28	12座, 25层/2梯4户	三房/98-99 四房/118-184	93	0.97
大塘	月亮湖颐景园	2018/9/28	11座, 23层/2梯3户	三房/101-102 四房/145-191	64	0.75
云东海	旭辉城	2018/9/28	28座,32层/2梯4户; 32座, 30层/2梯4户	三房/89-106 四房/113	364	3.64
白坭镇	中昂翠屿湖	2018/9/28	7座, 32层/2梯4户	三房/91-109	124	1.25
白坭镇	金科华府	2018/9/29	1座, 9层/4梯22户/住宅公寓	一房/26-77	176	0.66
芦苞	万科魅力之城	2018/9/29	11、12座, 34层/2梯6户	三房/82-91 四房/121	396	3.66
芦苞	万科魅力之城	2018/9/29	1、2座, 34层/2梯6户	三房/81-91 四房/121	396	3.68

后页续

住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
西南	时代南湾	2018/9/30	5座，32层/2梯6户；6座，29层/2梯6户	三房/94 四房/126	354	3.66
云东海	融创浅水湾	2018/9/30	3座，28层/2梯3户	四房/121-161	81	1.14
杨和	欧浦花城	2018/9/27	8座，27层/2梯4户	三房/88-99 四房/113	104	1.07
杨和	欧浦花城	2018/9/27	9座，27层/2梯4户	三房/88-99 四房/113	104	1.07
合计					5639	58.82

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	亚艺	招商臻园	2018/9/26	6/7/8座	495	三房/113-143 四房/143-175	17000-19000	—	92%
禅城	张槎	保利立方	2018/9/27	2座	68	90-107	12000-13000	—	74%
南海	丹灶	美的翰湖苑	2018/9/29	16座梯腿	32	127	12000-13000	开盘-30000	81%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/9/26	听涛苑6/9座	311	168 143	12000-13000	认购*99折；新业主*99折；装修款一次性交款99折	57%
三水	三水新城	中国通号·天聚广场	2018/9/28	1栋、9栋	216	85-128	9000	—	100%
三水	三水新城	中南远洋·漫悦湾	2018/9/29	3、9座	198	85-115	12500-13500	3个99折	75%
三水	三水新城	旭辉江山	2018/9/29	13座	240	89-106 117	12800-13300	—	61%
合计					1560	合计			79%

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	三水	旭辉江山	14025	153	15556	9016
2	南海	时代水岸	10955	53	5736	19100
3	三水	万科魅力之城	7447	105	9527	7817
4	禅城	万科金色里程	7107	62	5535	12840
5	南海	万科金域缙香	6470	36	3576	18093
6	南海	融创御府	5845	36	3888	15032
7	三水	中国通号·天聚广场	5548	60	6175	8985
8	三水	三水冠军城	4854	54	5336	9098
9	南海	聚兴花园	3542	36	3733	9488
10	禅城	金茂绿岛湖	3496	20	2833	12340

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	南海	新城璟城	3396	22	2313	14682
12	禅城	招商臻园	3353	19	2416	13878
13	南海	保利茉莉公馆	3349	26	2890	11587
14	三水	博雅滨江	3231	34	3724	8675
15	三水	龙光碧桂园悦府	3084	38	3769	8183
16	三水	观景豪园	3051	29	4133	7382
17	三水	保利雲上	2890	12	2084	13870
18	南海	宏宇天御江畔	2748	19	1858	14789
19	三水	保利中央公园	2579	25	2901	8888
20	南海	龙光玖龙湖	2570	21	2381	10796
合计			99541	860	90365	11015

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

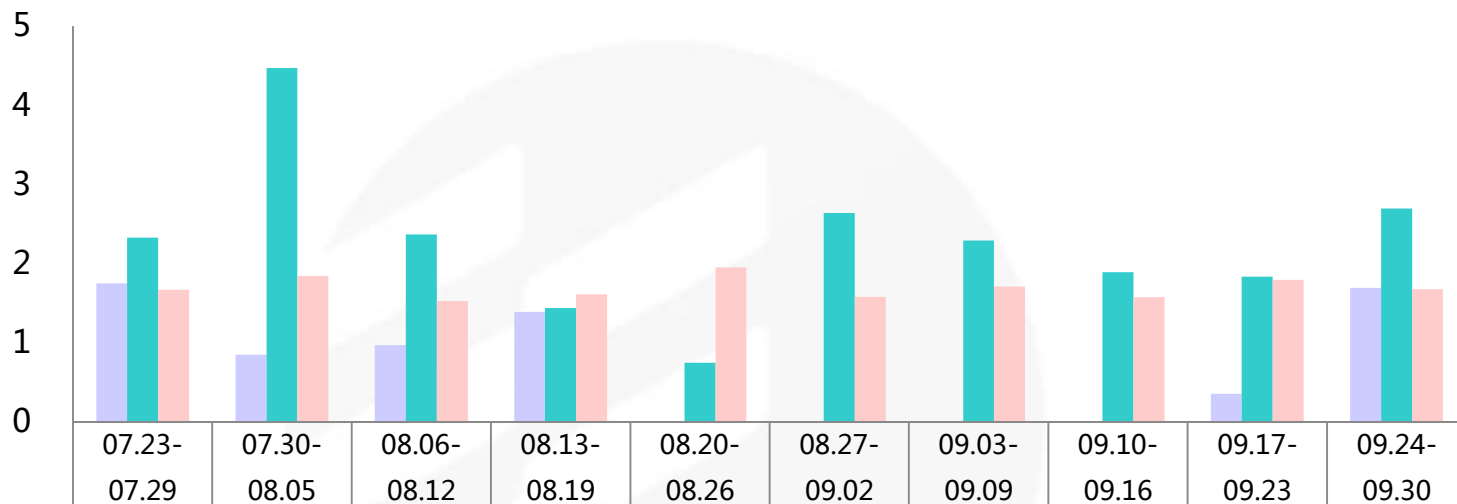
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**51%**，成交面积环比**增加58%**，成交均价环比**下跌21%**。

禅城：多盘积极备战“黄金周” 两盘节前提前推售

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47%**，二手成交面积环比**减少7%**。
- ▲ 一、二手成交面积保持平稳，网签主要集中在城北、绿岛湖和亚艺板块；国庆来临，多盘举办促销或主题活动热场，加快在售项目去化，其中合景新鸿基珑景推出10套一口价单位，降幅约1000元/m²，卓越浅水湾亦将在国庆开放万达广场外展厅。
- ▲ 招商臻园和保利立方均在节前提前推售，其中招商臻园时隔2年推出最后3栋高层洋房，反应热烈，当日去化超9成。

禅城：重点个盘开卖

亚艺【招商臻园2018-9-26开盘情况】



推售货量：6/7座，46层3梯4户，8座，46层3梯3户，共495套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	113	143-175	58045
套数 (套)	140	355	495

推售价格：17000-19000元/m²（带装修）

开卖方式：微信选房

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交92%（457套）

客户构成：主要以禅城亚艺周边客户为主。

备注：项目规划共8座，其中1-5座已售罄，2-4座为叠墅产品，本次加推的6-8座购买条件苛刻，一次性付款优先选房，分期及按揭次之，但当日去化仍超9成，成交状况良好。

禅城：招商臻园户型图



禅城：重点个盘开卖

张槎【保利i立方2018-9-27开盘情况】

推售

在售

售罄

2座



推售货量：2座，18层2梯4户，共68套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	90-107	6664
套数 (套)	68	68

推售价格：12000-13000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交74% (50套)

客户构成：张槎客户占9成，桂城客户占1成。

备注：项目规划共4座，其中1座为公寓，2-4座为住宅，本次是项目的首推，当日去化超7成以上，成交状况良好。

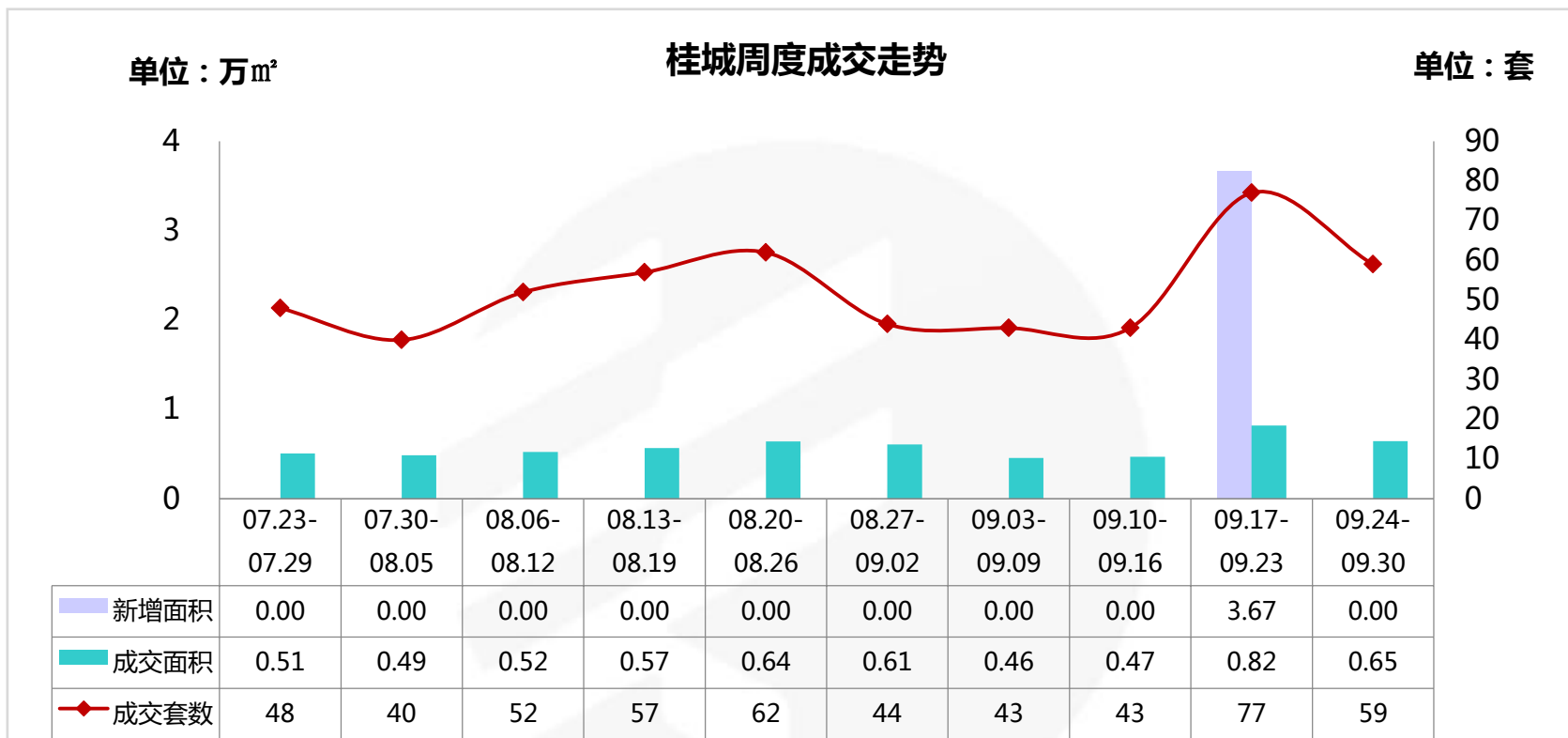
禅城：保利i立方户型图

建面90-107m²



2座 户型平面图

桂城：重回零新增 越秀星汇翰府举行全球新品发布会



- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**减少23%**，成交面积环比**减少21%**。
- ▲ 本周桂城重新零新增，一手网签持续低位进行，个盘多为个位数成交。
- ▲ 平洲全新项目越秀星汇翰府在广州开发布会，目标吸引更多广州客户，预计10月将开放销售中心，首推产品类型含咬合复式四房，面积涵盖100-123m²，约31-33层高。

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	碧桂园岭南盛世	活动信息	9.27“雅聚岭南，共襄盛世”主题晚宴
城北	滨江首府	活动信息	9.25-9.30金秋置业与你“蟹”逅
	敏捷金谷国际	活动信息	10.1-10.3熊猫军团主题活动
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	10.1-10.7西汉南越王国博物馆秘境探险主题活动
奇槎	卓远浅水湾	开放外展厅	10.1开放万达广场外展厅
桂城	万科尚都荟	活动信息	10.1-10.7万科怀旧绘画、美食印记，DIY创意沙画
平洲	越秀星汇翰府	产品发布会	9.27广州四季酒店开发布会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

桂城：9.27越秀星汇翰府开产品发布会



图片来源：佛山房王

项目位置：佛山市南海区深海路与桂平路交汇处

占地面积：11.7万m²

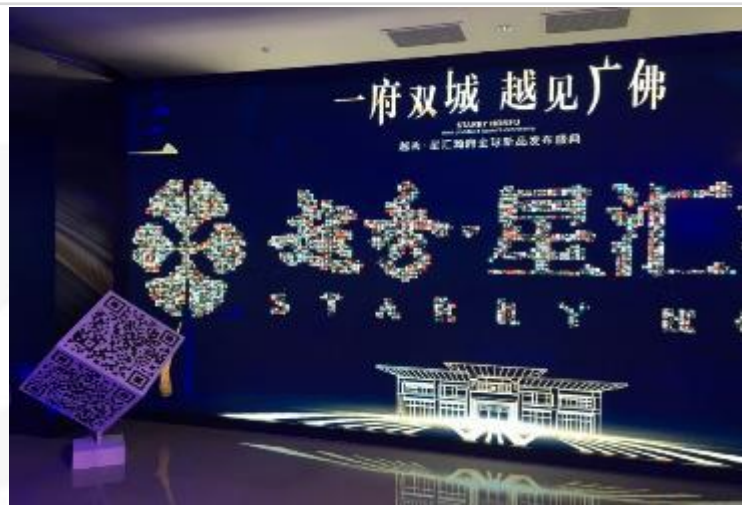
建筑面积：56.7万m²

项目基础信息：项目规划22栋住宅，总高31-33层，绿化率30%，容积3.5，主力户型：95-140m²复式及平层，毗邻广佛线南桂路站、佛山6号线桂平路站（规划中）以及距南海有轨电车聚元路站700米，周边有南海怡丰城和桂城中学的公共配套。

项目动态：

▲9月27日开放产品发布会。

桂城：越秀星汇瀚府产品发布会现场图



禅桂：即将开卖项目

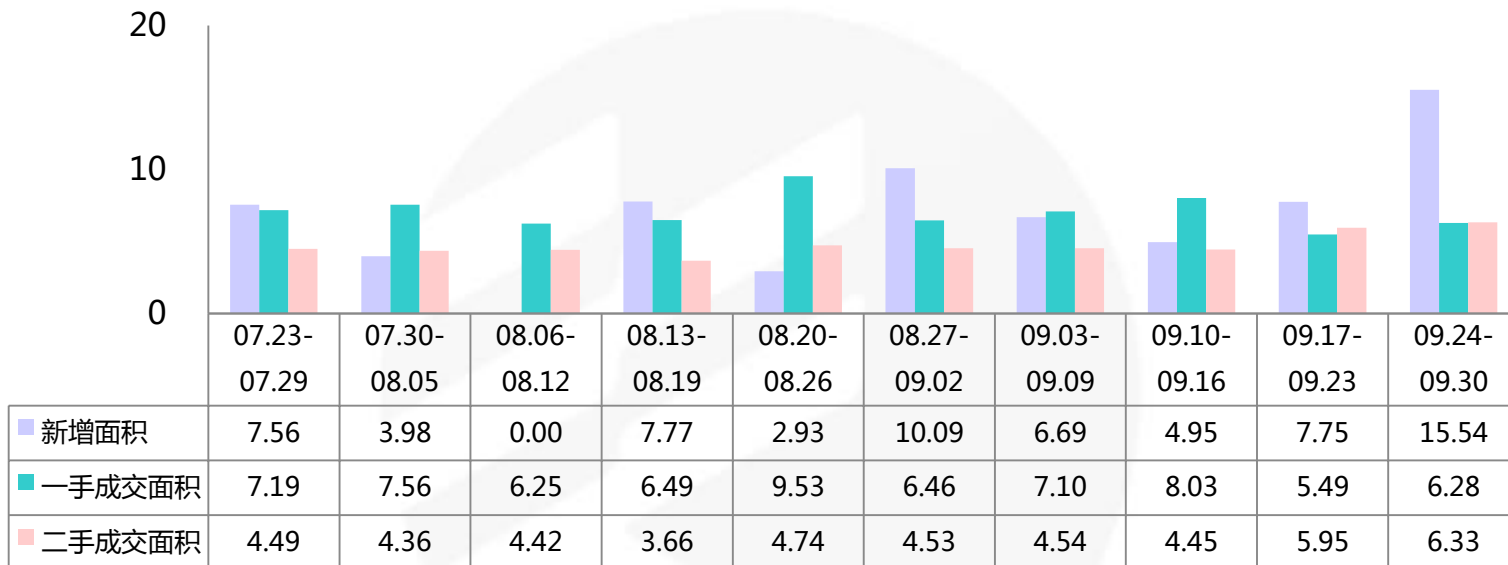
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-10月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	200-300	25000-35000/毛坯	吹风价
2018-10月	保利立方	3/4座	102	102-121	12000-13000/毛坯	——
2018-10月	花曼丽舍	3/8座	153	82-133	15500-16500/带装修	——
2018-10月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-10月	五矿崇文金城	8座	18	162-221	29600-42000/毛坯	吹风价
2018-10月	绿岛湖壹号	77座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-10月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-10月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-10月	越秀星汇翰府	15/16座	248	100-123	27000-28000/带装修	吹风价
合计			946套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：整体网签稳中有升 六盘获新批预售备战“十一”

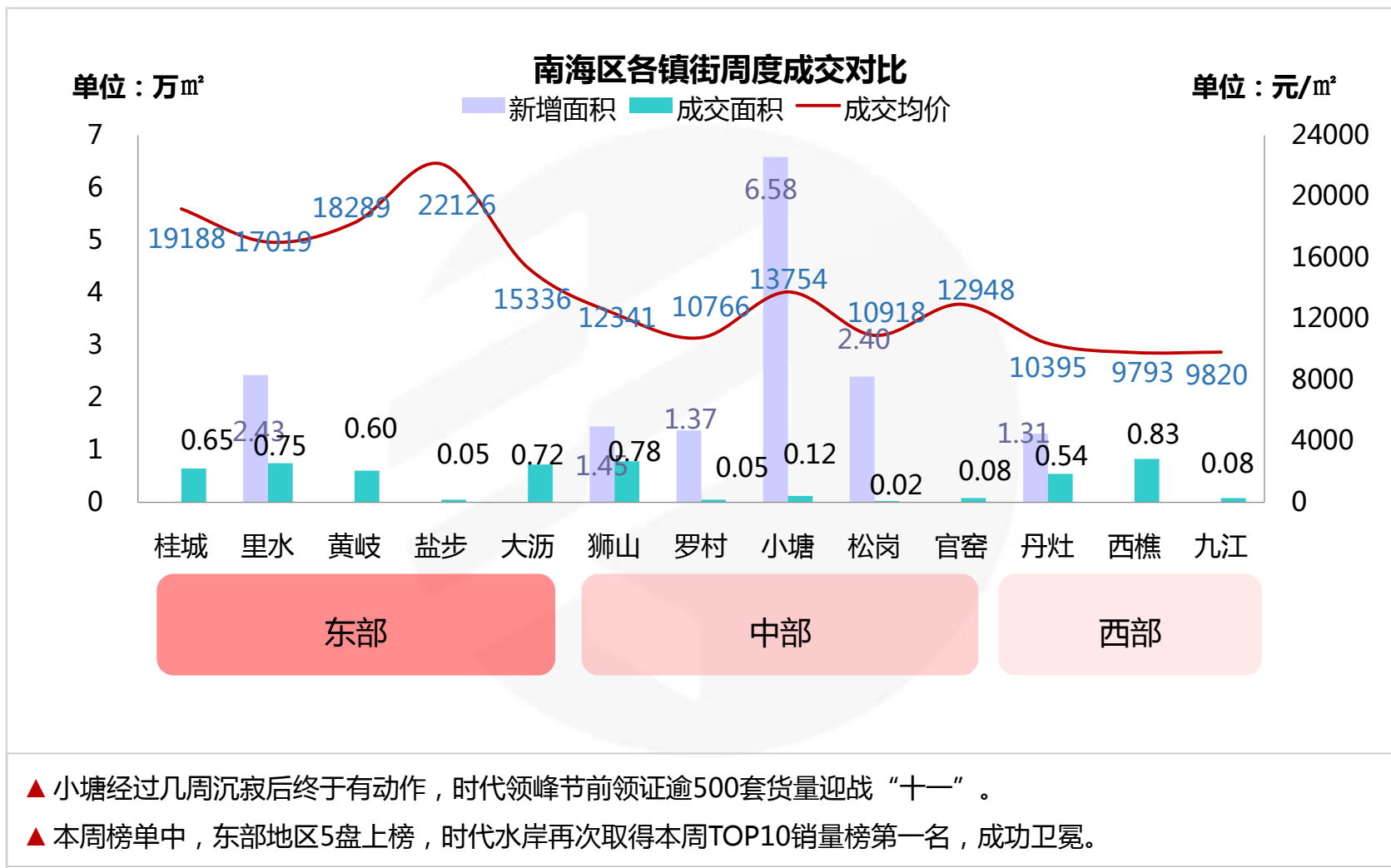
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加14%**，二手成交面积环比**增加6%**。
- ▲ 丹灶美的翰湖苑节前加推16座127m²梯腿，均价12450元/m²带装修发售，当日去化约8成。
- ▲ 本周共6盘获新批预售，逾千套货量备战“十一”，其中狮山板块占了总预售的70%，预计狮山板块将成为国庆大热板块。

南海：各镇街周度成交对比



南海：重点个盘开卖

丹灶【美的翰湖苑2018-9-29开盘情况】



推售货量：16座部分梯腿，共32套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	127	4084
套数 (套)	32	32

推售价格：12000-13000元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

优惠折扣：开盘减30000

开卖情况：当日成交80% (约26套)

客户构成：以丹灶、狮山、罗村为主，其次外区客

备注：项目加推16座127m²梯腿单位，当日去化80%。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	合生君景湾	活动信息	9.24拯救月亮计划
西樵	恒大滨江御府	活动信息	9.30龙舟竞渡
		活动信息	10.1-10.7国庆梦幻童话节
	恒大御湖湾	活动信息	10.1-10.7惊天魔术杂技团来袭
	碧桂园翡翠湾	活动信息	10.1-10.7翡翠湾水上大冲关
官窑	中海万锦世家	活动信息	10.1-10.3/10.6-10.7山语湖MINI9洞免费体验之旅
狮山	恒福天悦	活动信息	10.1-10.3金秋送“爽”，国庆欢乐大作战
松岗	松晖名苑	活动信息	10.1-10.3小丑魔术节
丹灶	奥园上林一品	活动信息	10.1-10.2爵士摇滚音乐盛宴
	美的翰湖苑	活动信息	10.1-10.3国庆系列亲子DIY活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

南海：即将开卖项目

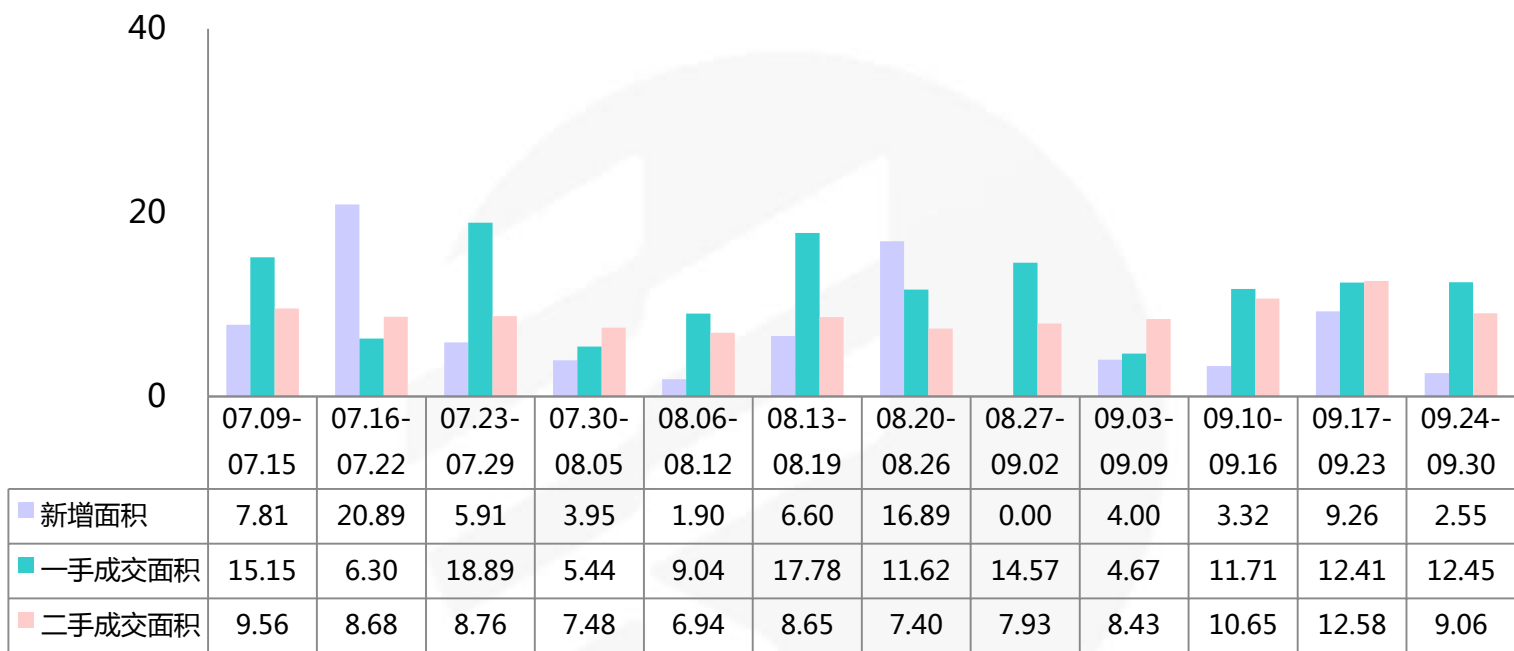
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-10月	龙光玖龙湖	13座	120	98-120	10000-11000/带装修	——
2018-10月	中海万锦世家	15、16座	190	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-10月	碧桂园·翡翠湾	17/18/25/26座	320	101-131	10000-11000/带装修	——
2018-10月	雅丽豪庭	38座	81	170	15000-16000带装修	——
2018-10月	时代领峰	6、7、8、13座	544	83-142	16000-18000/带装修	——
2018-10月	海逸桃花源记	32、33栋	232	90-121	13000-14000/带装修	——
合计			约1487套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：节前一盘加推去化平平 两大新盘将在国庆期间正式亮相

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0%**，二手成交面积环比**下降28%**。
- ▲ 一手网签成交面积在本周基本与上周持平；二手成交面积稍有降温；国庆前一周两盘有新增。
- ▲ 容桂碧桂园凤凰湾听涛苑节前自然加推听涛苑6、9座，建面涵盖91-125m²三四房，均价12000-13000元/m²带装发售，开盘当天去化近六成。容桂雅居乐万象郡将在10月初加推，金科博翠天下及中海金玺公馆将在国庆开放营销中心或样板房。国庆期间良桂板块楼盘活动较多，值得重点关注。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	美的置业	活动信息	10.2-10.3 仲夏音乐节
陈村	美的花湾城	活动信息	10.1-10.7 粉红主题亲子乐园
龙江	美的西江府	活动信息	10.1-10.7 玥趣嘉年华
大良	金科博翠天下	开放销售中心	10.1 金科美学舫暨销售中心盛大开放
	中惠璧珑湾	活动信息	9.26-10.7 多重好礼，齐贺国庆
	龙光玖龙郡	活动信息	10.1-10.7 龙光国际环球美食节
	万科金域滨江	活动信息	10.1-10.7 万科黄金周，狂送波士顿龙虾
容桂	佳兆业金域天下	活动信息	10.1-10.7 万国美食节
	颐安灏景湾	活动信息	10.1 冰临灏景湾，极地大狂欢
	雅居乐万象郡	活动信息	10.1-10.7 礼乐伴书香，一起共向上艺术节
	凯蓝滨江时光	活动信息	10.1-10.2 欢度国庆，欧洲美食沙龙
	碧桂园凤凰湾	活动信息	10.1 首届荧光国际魔术晚会
伦教	保利中央公园	活动信息	10.1-10.7 广佛首届大型军事体验展
	中海金玺公馆	开放样板房	10.1 开放样板房
勒流	龙光玖龙府	活动信息	10.1-10.7 龙光国际环球美食节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

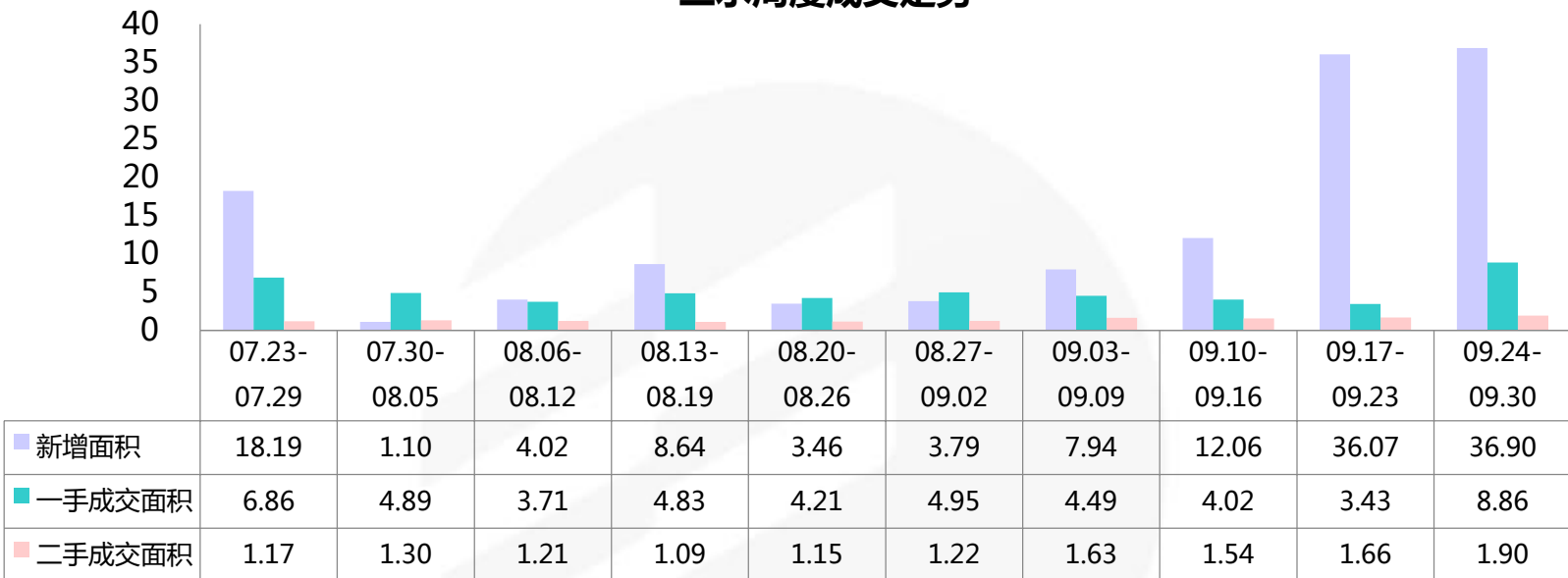
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-10月	泰禾佛山院子	别墅	36	建面600-700	22000-23000/建面毛坯	--
2018-10月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	300	建面89-128	20000-22000/建面带装修	--
2018-10月	美的壹号公馆	洋房新品	89	建面116-141	22000-24000/建面带装修	--
2018-10月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	--
2018-10月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	1242	建面109-142	11800/建面毛坯	人才住房
2018-10月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	--
2018-10月	万科金域学府	洋房新品	390	建面80-100	15000-17000/建面带装修	--
2018-10月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	--
合计			约2385套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：新增预售再创新高 天聚广场和漫悦湾首次开卖表现出色

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158%**，二手成交面积环比**增加15%**。
- ▲ 本周一手网签量增加明显，其中获批新增预售更是继上周暴增后再创新高，新增套数逾3700套，多达13盘获批预售证，新增面积达到36.8万m²，再次刷新新增最高记录。
- ▲ 临近国庆多盘提前开卖，抢占市场，其中包括有纯新盘中国通号·天聚广场和中南远洋·漫悦湾，其中天聚广场开卖1、9座首战告捷，去化达到100%，漫悦湾开卖3、9座，当日去化也接近8成，去化表现较好。就目前来看，市场表现较好，国庆楼盘活动较多，但多盘已提前开盘抢占市场，国庆期间或有所减缓。

三水：重点个盘开卖

三水新城【旭辉江山2018-9-29开盘情况】



推售货量：13座，32层/2梯4户，共240套

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	88-105	116	24036
套数 (套)	180	60	240

推售价格：12800-13300元/m² (带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交61% (约147套)

客户构成：三水客占9成，其他客占1成。

备注：项目暂规划共11栋洋房，包括小高层（5层）和高层（32-34层），项目新品户型涵盖建面为88-119m²高层单位。

三水：旭辉江山户型图



A户型88 m²
2室2厅2卫

B户型105 m²
2室2厅2卫



C户型116 m²
3室2厅2卫

三水：重点个盘开卖

三水新城【中南远洋·漫悦湾2018-9-29开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：3座，17层/2梯4户；9座，33层/2梯4户，共192套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90	116	24036
套数 (套)	128	64	192

推售价格：12500-13500元/m² (带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：99折*99折*99折

开卖情况：当日成交78% (约149套)

客户构成：三水7成，广州2成，其他地区1成。

备注：该项目作为纯新盘首次开卖3、9座，当日去化较好。

三水：中南远洋·漫悦湾户型图



户型建面89 m²



户型建面115 m²

三水：重点个盘开卖

三水新城【中国通号·天聚广场2018-9-28开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：1座，30层/1梯2户；9座，30层/1梯3户，共216套

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	85	88-128	22218
套数 (套)	54	162	216

推售价格：9000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：微信选房 (一次性付款优先)

开卖情况：当日成交100% (约216套)

客户构成：三水客为主，部分广州客。

备注：该项目作为纯新盘首次开卖1、9座，毛坯发售，采用微信选房方式，当日去化达到100%，表现较好。

三水：中国通号·天聚广场户型图



两房户型建面85 m²



三房户型建面105 m²



三房户型建面128 m²

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大郦湖城	活动信息	10.1-10.7 异国美食节
乐平	龙光玖誉府	活动信息	10.1-10.7 环球龙虾美食节
白坭	美的峯境	活动信息	10.1-10.7 亚洲美食节&国庆钜惠
大塘	金地艺境天成	活动信息	10.2-10.7 万国美食节
	恒大御澜庭	活动信息	9.29-9.30 梦幻泡泡秀活动
三水新城	中国通号·天聚广场	活动信息	9.29-9.30 草编手工活动
西南中心区	博雅滨江	活动信息	10.1-10.7 颐和博雅社区俱乐部贺国庆系列活动
	三水冠军城	活动信息	10.1 南山水果节

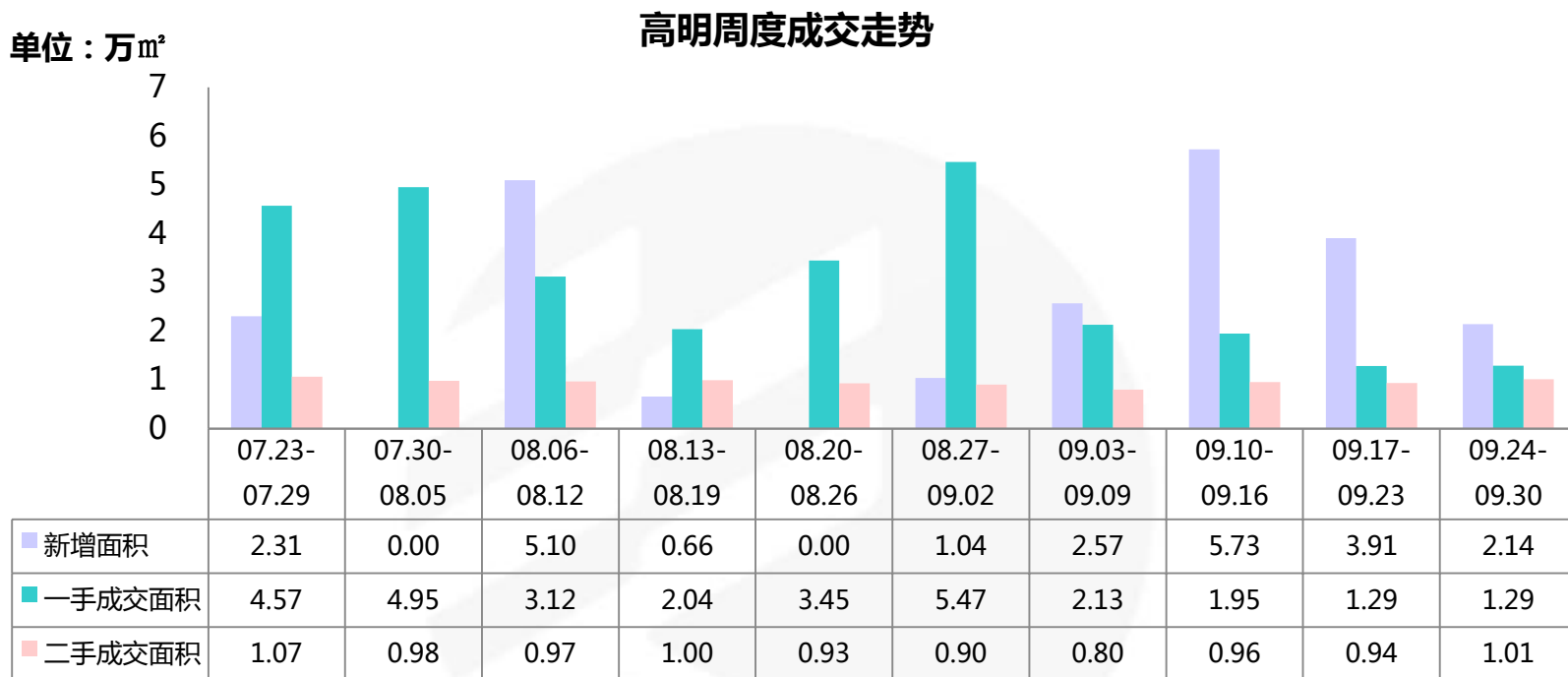
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-10月	招商樾园	8座	132	95-119	14500-15000/带装修	——
2018-10月	广乐颐景园	2、6座	250	95-115	9000-10000/带装修	——
2018-10月	融创浅水湾	4座	112	105-139	12000-13000/带装修	——
2018-10月	中昂翠屿湖	7座	124	91-109	10000-10500/带装修	——
2018-10月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2018-10月	金地艺境天成	7栋	128	85-141	8400-8600/带装修	——
2018-10月	汇信华府	27座	230	71-91	8500-9500/毛坯	——
2018-10月	鸿安御花园	14座	256	91-122	11000-11500/带装修	——
2018-10月	雅居乐融创三江府	10座	168	109-130	12000-13000/带装修	——
合计			约1516套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：一二手网签量维持低位平稳 国庆前后表现较为平淡



- ▲ 本周高明一手成交面积保持平稳，二手成交面积环比**增加8%**。
- ▲ 一二手网签量维持平稳，获批新增预售较上周小幅下跌。仅有欧浦花城获批新增预售，新增面积为2.14万m²，环比减少45%。
- ▲ 美的鹭湖森林度假区夺得套数榜冠军，但目前高明整体市场网签量依旧较少，市场表现较为平淡。就目前来看，国庆前后高明市场仍不太活跃，楼盘动作不大，整体市场表现仍较为冷清。

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	10.1-10.7 环球美食嘉年华
杨和	阳光城·丽景公馆	活动信息	10.1-10.3 首届非遗传统手工艺展示月·糖画艺术展示活动

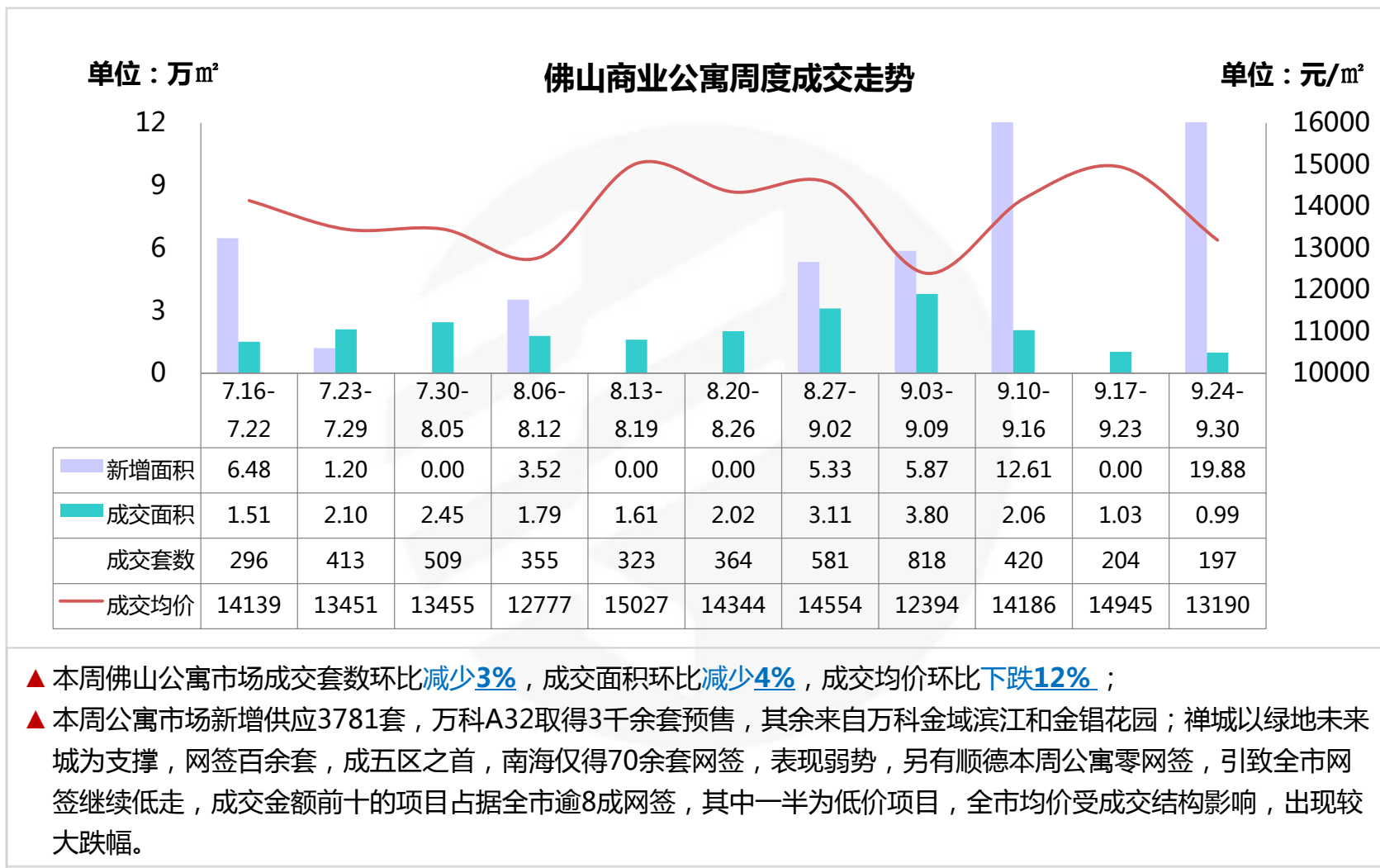
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2018-10月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-10月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-10月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-10月	保利玥府	1、6、7、12、 13座	256	105-140	9500-10000/带装修	——
2018-10月	恒大山湖郡	156座,154座,157 座,155座,别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2018-10月	欧浦花城	8、9座	280	87-112	6200-6500/毛坯	——
2018-10月	云山诗意	17、18座	166	91-134	3500-3800/毛坯	——
2018-10月	雅居蓝湾	2、6座	84	77-96	8300-8400/带装修	——
合计			约1372套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：顺德网签为零 全市网签量再度下探

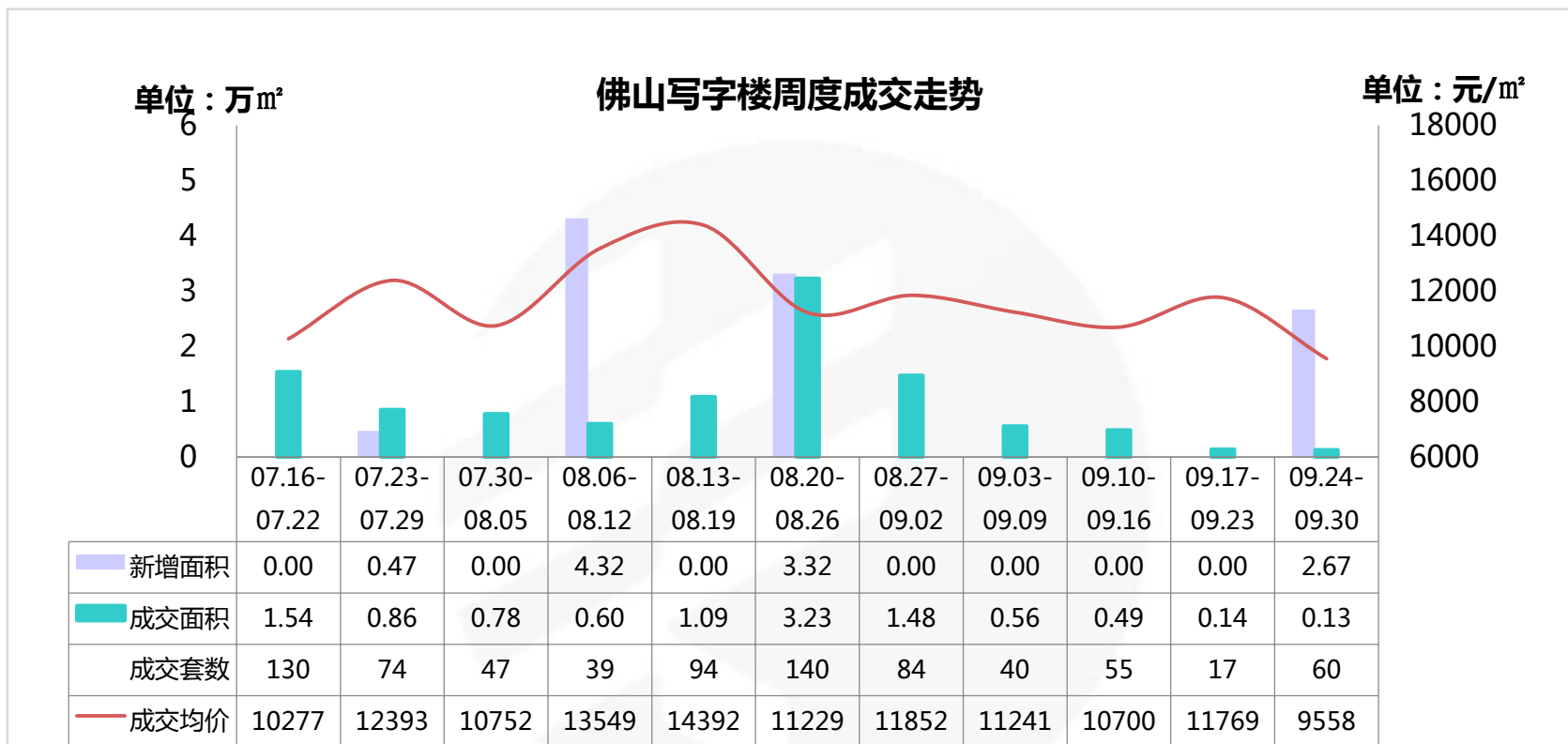


商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 张槎	绿地未来城	2989	65	2746	10885	带装修
2	南海 千灯湖	万科金色领域	1701	17	920	18491	带装修
3	禅城 城北	旭辉公元	1519	22	1089	13949	LOFT，带装修
4	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1165	10	555	21007	LOFT，带装修
5	南海 平洲	御堡国际	914	16	739	12369	带装修；集体土地
6	禅城 张槎	绿地小平墅	790	10	859	9197	含LOFT
7	南海 黄岐	星港城万达广场	590	12	680	8683	集体土地
8	禅城 旧城区	兆阳O立方	571	6	294	19422	部分带装修，LOFT，带返租
9	禅城 旧城区	朝安碧桂园	533	7	286	18636	含LOFT，带装修，带返租，部分带家电
10	南海 千灯湖	德高信·中央大道	493	4	262	18820	LOFT，带装修
合计			11265	169	8429	13365	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

写字楼：整体成交均价分化明显 部分项目让价走量



- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加253%**，成交面积环比**减少7%**，成交均价环比**下跌19%**；
- ▲ 本周写字楼市场新增454套，海伦堡·爱park为供应极；本周成交套数触底回升，共3项目成交达双位数，热销项目集中在7500-10000元/m²的价格段，整体成交均价分化明显，部分优质项目均价依然高企，其中富力华南国际金融中心均价有所下降但仍处高位，库存去化速度缓慢。

写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 三山新城	国际创智园	3467	15	4664	7434	——
2	南海 千灯湖	智富大厦	2891	10	3175	9106	——
3	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1278	5	838	15259	——
4	南海 平洲	嘉邦国金中心	634	4	481	13181	——
5	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	597	10	644	9277	——
6	南海 千灯湖	新凯广场	581	4	364	15968	——
7	南海 平洲	御堡国际	542	3	371	14625	集体土地
8	南海 里水	珠江科技数码城	480	7	483	9946	——
9	禅城 季华东	佛山绿地中心	202	1	136	14853	——
10	南海 西樵	西樵纺织科技大厦	86	1	102	8394	——
合计			10758	60	11256	9558	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：多盘共推5万余m² 整体成交不如人意



▲ 本周佛山商铺市场成交套数**减少19%**，成交面积环比**减少1%**，成交均价环比**上涨21%**；

▲ 本周商铺市场新增358套，顺德三水均有多个住宅项目推货，南海则以万科A32为主，单个项目新增百余套；本周禅城网签量接近翻番，但处于低位徘徊，南海近期网签大不如前，基本维持在30-50套之间，顺德本周罕见获零网签，另外禅城和南海多个项目以高价成交，整体呈量跌价升。

商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	2043	4	477	42830	——
2	禅城 城北	万科金色里程	1835	5	459	39978	——
3	南海 千灯湖	奥园1号	1688	2	328	51404	——
4	三水 三水新城	三水万达广场	1683	6	466.06	36111	——
5	禅城 季华西	龙光玖龙湾	1263	1	1006	12555	——
6	禅城 旧城区	瑞安岭南天地	1116	2	154	72468	——
7	禅城 张槎	领地海纳龙庭	1077	14	562	19164	——
8	南海 千灯湖	宇佳·滨江一号	1050	2	244	43031	——
9	南海 罗村	北湖丽都	986	5	348	28340	——
10	南海 罗村	奥园公园一号	840	5	523	16073	——
合计			13581	46	4567	29737	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
南海	三山新城	海伦堡·爱Park	2018/9/26	三山智汇广场5座	商铺	19	14-84	1099
					写字楼	454	37-83	26669
	千灯湖	万科A32	2018/9/30	金色悦享大厦商业，东梯&西梯	商铺	126	17-1304	38166
					LOFT	3120	33-35	104373
顺德	大良	万科金域滨江	2018/9/26	27、28栋	商业公寓	462	暂无数据	73593
		保利中环广场	2018/9/28	8座	商铺	8	暂无数据	1209
	均安	峰汇豪庭	2018/9/26	6座	商铺	4	暂无数据	154
	陈村	金铝花园	2018/9/28	5座、6座	商业公寓	199	暂无数据	20792
					商铺	10	暂无数据	5567
		万科翡翠江望	2018/9/30	11栋	商铺	8	47-106	635
	乐从	保利海德公园	2018/9/29	暂无数据	商铺	37	暂无数据	1673

后页续



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)
三水	西南中心区	碧桂园融创三江府	2018/9/25	10座	首层商铺	15	41-60	629
	河口片区	汇信华府	2018/9/27	西142-西146	首层商铺	5	182-291	1252
	三水新城	旭辉江山	2018/9/27	13座	首层商铺	17	20-71	607
		中南远洋·漫悦湾	2018/9/27	2、3、9座	首层商铺	52	32-57	1848
		旭辉城	2018/9/28	28、32座	首层商铺	16	29-83	877
		融创浅水湾	2018/9/28	4座	首层商铺	14	28-86	735
			2018/9/30	3座	首层商铺	15	27-73	706
	白坭	金科华府	2018/9/29	1座	首层商铺	12	33-54	524

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