




广佛十一宗地挂牌 增城招商臻园开盘去化近七成

**KINGSWICK**

广佛周报2018年第34期 (2018.09.03-2018.09.09)

 经纬市场研究中心 2018年9月10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

---

### **房地产税纳入5年立法规划 佛山划定350平方公里产保区**

摘要：广东民宿管理办法意见征询；穗首批村集体用地建设租赁住房项目公示；广州大幅放宽外资准入限制；黄埔区开启市属企业与区政府片区联合开发全新模式；佛山融资租赁扶持政策出炉。

# 房地产税法等11部税法纳入5年立法规划

7日公布的十三届全国人大常委会立法规划中，包括房地产税法在内的11部税法同时亮相第一类项目，拟在本届人大常委会任期内提请审议。此举向外界释放出了我国税收法定进程提速的重要信号。

11部税法中，亟待立法的除了房地产税法，还有增值税法、消费税法、资源税法、关税法、城市维护建设税法、耕地占用税法、车辆购置税法、契税法、印花税法，另有个人所得税法需要修改。

房地产税法在诸多税法中颇受关注。据了解，房地产税法的立法工作由全国人大常委会预算工作委员会和财政部负责。2016年3月，全国人大常委会预工委曾对外透露，已将房地产税法列入全国人大常委会立法规划一类立法项目，并进入当年立法工作计划的预备项目。

2018年3月，财政部有关负责人在十三届全国人大一次会议记者会上曾透露，全国人大常委会预工委、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法草案。

广州日报 2018-9-8

经纬点评：房地产税作为长效机制的重要组成部分，本次列入立法计划说明立法又往前推进一步。房地产税早于2005年提出，2011年提出要研究推进房地产税改革，再到2015年纳入十二届全国人大常委会立法规划，但任期内没有提交一审。房地产税本身的复杂性及当前的相关情况决定了税法的出台必会经过多番考量，未来五年内能否顺利攻关还是未知数。而房地产税的立法初衷，是为调整地方税收的结构，补充地方税源，调控房价只是附带的预期。

# 广东民宿管理办法意见征询 民宿单幢建筑最高4层

《广东省民宿管理办法（送审稿）》广东省法制办官方网站上挂出，征求公众意见。《办法》对民宿的定义、规模及开设区域范围进行了详细规定，并首次明确民宿登记备案管理制度。民宿经营者应自营业之日起20个工作日内、已开展民宿经营的单位和个人自办法施行之日起3个月，到相关部门或乡镇人民政府（街道办事处）登记备案。

为了鼓励引导乡村民宿发展、适当控制城镇民宿发展，并尽可能将现有民宿纳入管理范畴为出发点，《办法》结合台湾、浙江等地民宿管理经验，对民宿的规模和开设区域范围进行了限定。

就规模而言，适用本办法的民宿单幢建筑客房数量应不超过14个标准间（或单间）、最高4层且建筑面积不超过800 m<sup>2</sup>，从某种程度上对企业或资本进驻连片开发精品民宿提供了可能；就开设区域范围而言，城镇开发边界内可开设民宿的具体区域范围，应由县(区)人民政府另行划定。对于超过上述规模，或在不符合条件的区域开办住宿服务经营场所的，应按照旅馆业相关法律法规进行管理。

同时《办法》对民宿的经营规范作出服务、安全、诚信管理等要求，网络代订应确保信息真实等。

广州日报 2018-9-5

经纬点评：民宿业已经在全国遍地开花，也是广东旅游产业中最具活力的行业之一，不过我省民宿业发展还存在缺少统筹规划、管理依据不足、事中事后监管困难等问题。本管理办法出炉，我省民宿将迎来“合法身份”，有助促进民宿业的规范发展，同时为企业或资本进驻连片开发精品民宿提供了可能，乡村旅游发展将迎来新的发展契机。

# 穗首批村集体用地建设租赁住房项目公示 分布于番禺花都白云

近日，广州市国规委发布对番禺谢村、花都狮岭镇旗新村、白云钟落潭镇长腰岭村三个村庄村集体建设用地规划调整的征询意见公示。据了解，这三个规划调整均涉及村集体建设用地建设租赁住房性质。

番区禺谢村村留用地及公园用地位于兴业大道北侧，汉溪大道南侧，105国道东侧。总建面共324684m<sup>2</sup>，其中292215.6m<sup>2</sup>用于建设谢村租赁住房，剩余32468.4m<sup>2</sup>用来建设配套设施。

狮岭镇旗新村住房租赁项目位于花都金狮大道北侧，旗新村村委会以北。旗新村中部用地性质规划修改为二类居住用地（租赁住房）；东部为村庄建设用地，西部仍为村集体经济发展用地（商业服务类）。此外共增加16项居委级公共服务设施。

钟落潭镇长腰岭村地块位于长腰岭村四社姓庾庄，广从路以南，京珠高速以西，土地现为村居和空地，用地面积18282m<sup>2</sup>。拟对现行控规的二类工业用地（村建设用地）进行调整，南侧调整为二类居住用地（租赁住房），北侧调整为二类居住用地（村建设用地），并在二类居住用地和西南侧二类工业用地之间增加防护绿地。

广州市国规委的相关负责人表示，利用集体建设用地建设租赁住房，减少了政府征地环节，有利于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多渠道拓展租赁住房来源。天河、海珠等区也正组织筛选试点项目，待村集体正式表决后按程序推进。

广州日报 2018-9-3

经纬点评：广州为全国11个集体建设用地建设租赁住房试点城市之一，今年1月试点方案获国家通过。现公示了首批利用集体建设用地租赁住房项目，将为市场提供有效的租赁住房用地供应，未来多个区域陆续有供应，有助促进住房租赁市场发展。但地块公示后还有地块出让、开发上市等步骤，未能立即提供房源，且两个项目处于较外围区域，对租赁市场暂不构成影响。

# 广州出台金融扩大开放专项政策 大幅放宽外资准入限制

放宽外资准入限制、降低港资澳资金融机构准入门槛……昨日，广州市政府新闻办举行《关于广州扩大金融对外开放 提高金融国际化水平的实施意见》新闻发布会。据广州市金融局邱亿通局长介绍，《实施意见》出炉体现出广州对金融对外开放的高度重视，也展现出广州提升金融国际化水平的决心。

《实施意见》明确了10项主要任务，具体包括：放宽外资准入限制、降低港资澳资金融机构准入门槛、支持开展先行先试业务、支持外资金金融机构深度参与广州市经济和社会发展、支持外资金金融机构批筹工作、营造优质金融营商环境、加大金融政策支持力度、加强服务外资金金融机构、加强服务外资金金融机构人才、推动金融国际交流合作。

其中，对新迁入金融机构，最高一次性奖励2500万元；对金融机构因业务发展需要在广州国际金融城通过公开出让方式以市场价格购地建设自用办公用房的，按照自用建筑面积每平方米给予1000元的奖励；允许港澳银行在粤分行在广州申请设立异地支行等。

广州日报 2018-9-6

经纬点评：金融扩大开放，放宽外资准入，未来将有更多的国际性金融企业进驻广州，能有效促进广州金融总部经济进一步发展。企业的进驻，将对商服地块、商业用房形成一定规模的需求，未来金融改革试点的区域如南沙区、国际金融城，或会进一步加大商服地块出让，引进金融总部经济。



# 黄埔将全力推动区内轨道交通建设 加快周边地块开发

9月4日，黄埔区、广州开发区与广州地铁集团有限公司举行战略合作协议签订活动。双方在全力推动区内轨道交通建设、运营的同时，将结合新一轮线网场站综合体的规划，着力推进轨道交通站点周边的土地储备和地铁车辆段上盖物业及周边地块综合开发，以“地铁+物业”战略为引领，充分发挥轨道交通引领城市发展的作用。此次合作开启了市属企业与区政府片区联合开发全新模式的良好开端。

在轨道交通建设方面，黄埔区、广州开发区将基本实现全区轨道交通全覆盖，届时区内将有通车及在建地铁线13条，通车及在建有轨电车线6条，规划建设快速地铁线路3条（知识城到白云机场线、知识城到广州东站线、知识城到南沙线）。到2020年，力争通车地铁线6条，站点40个，地铁建成总长度达96.4公里；有轨电车通车线路3条，站点72个，有轨电车建成总长度达51.8公里。

广州日报 2018-9-5

经纬点评：地铁公司与区政府片区联合开发模式，有助区内轨道交通的规划，以及建设进度的推进；轨道交通站点的土地储备和车辆段上盖物业及周边地块的综合开发，充分发挥轨道交通的引领作用，能为区域提供更多交通便利的大型居住小区。

# 佛山深化土地管理 350平方公里不得新增商业房地产项目

9月4日上午，佛山市土地管理暨城市更新工作动员会召开，会上同时发布了《佛山市人民政府关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》、《佛山市产业发展保护区划定及城市棕线管理办法》和《佛山市村级工业园整治提升实施方案（2018—2020年）》三份重要政策文件，涉及城市更新、产业发展保护区管理，村级工业园整治提升等内容。这也宣告佛山城市发展，即将迎来新一轮的蝶变。三份文件亮点如下：

## 划定350平方公里产保区

- 确定全市352处产业发展保护区，纳入保护范围的产业用地约350平方公里
- 产保区内不得新增开发商品住宅类经营性房地产项目
- 在全国首次提出“城市棕线”概念。城市棕线原则上不得修改，一级控制线因省以上重大项目或市级以上公共配套设施建设需要方可修改，二级控制线需市级以上项目建设或完善片区公共配套设施方可修改

## 村级工业园整治提升

- 全市共有1025个村级工业园及11平方公里的零散集体工业用地
- 以三年（2018-2020年）为近期时间节点，重点对拆除重建、综合整治、复垦复绿三类用地进行近期任务分配，要求全市完成占计划实施面积20%（约23.06平方公里）的村级工业园整治提升任务并分配下达至各区

## 深入推进城市更新

- 搭建“城市更新专项规划+城市更新单元计划+城市更新单元规划”三级完整的城市更新规划体系
- 城市更新项目可采用多种供地方式，除属政府收购储备后再次供地的必须采用公开出让外，其他的可以协议出让的方式

佛山日报 2018-9-5

经纬点评：佛山市打出深化土地管理工作“组合拳”：划定350平方公里产保区，保障实体经济用地不被挤压，有助产业经济持续发展；村级工业园整治提升，有效打造具有竞争力的创新型产业高地；城市更新提升存量土地用地效率，多种供地方式有助进一步激发市场活力。佛山通过高效利用土地，将迎来新一轮城市蝶变。

# 佛山融资租赁扶持政策出炉 最高可获500万一次性扶持资金

为降低企业融资成本，拓宽企业融资渠道，加快打造珠江西岸融资租赁区域中心，佛山金融局根据佛山市实际情况起草了《佛山市促进融资租赁发展扶持办法（征求意见稿）》，现面向社会公开征求意见，2018年9月7日截止。

意见稿指出，对新设立或新迁入佛山市的金融租赁公司，由佛山市财政给予一次性扶持资金500万元。对新设立或新迁入佛山市的融资租赁公司和金融租赁公司专业子公司，注册资本2亿元以上、不满5亿元的，给予一次性扶持资金20万元；注册资本5亿元以上的，给予一次性扶持资金40万元。

此外，佛山市也会奖励承租方。意见指出，对通过直接租赁方式进行设备更新的佛山市行政区域内中小企业，按融资租赁合同设备投资额（指合同融资额部分）的一定比例给予贴息。而融资租赁企业为佛山市中小企业提供设备融资租赁业务并发生坏账损失的，每年度在不超过新增融资余额的10%额度内给予风险补偿，每家融资租赁企业每年最高补偿金额为500万元。

广州日报 2018-9-4

经纬点评：早于2015年佛山就提出打造珠江西岸融资租赁业区域中心。佛山出台多项利好政策，各区发力融资租赁市场，融资租赁市场得到一定规模增长。本次扶持办法的出台，加大了财政扶持力度，对融资租赁企业的经营环境进行优化，有望降低企业融资成本，拓宽企业融资渠道，进一步促进融资租赁市场的发展。



# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **广州一口气挂出十宗地 佛山土地市场较淡静**

摘要：广州一口气挂出十宗地，总起拍价高达95.72亿，上海大华夺番禺宅地首进广州。佛山土地无成交，仅挂一宗教育&商服用地。



## 2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周佛山无成交)



# 广州：上海大华底价夺市桥宅地首进广州

**祈福缤纷汇**  
售价：4.5万元/m<sup>2</sup>

**大夫山**

**沙头中学**

**大平小学**

**梅奥医院**

**番禺医院**

**沙头市场**

**市桥**

**农行**

**出让地块**

**KINGSWICK 经纬**

## <1> 番禺市桥

**地块编号：**番禺区沙头街禺山大道南侧STJ15-01地块  
**交易时间：**2018-9-7（周五）  
**土地性质：**住宅用地  
**占地面积：**6.49万m<sup>2</sup>（可建设用地面积2.08万）  
**容积率：**FAR ≤3.5  
**建筑面积：**5.78万 m<sup>2</sup>（已扣除政府回购的15000m<sup>2</sup>）  
**起始总价：**116436万元  
**起始楼面价：**20154元/m<sup>2</sup>（已扣除政府回扣的15000m<sup>2</sup>）  
**成交总价：**116436万元  
**楼面地价：**20154元/m<sup>2</sup>（已扣除政府回扣的15000m<sup>2</sup>）  
**溢价率：**0%  
**竞得人：**大华（集团）有限公司（上海大华）

**备注：**

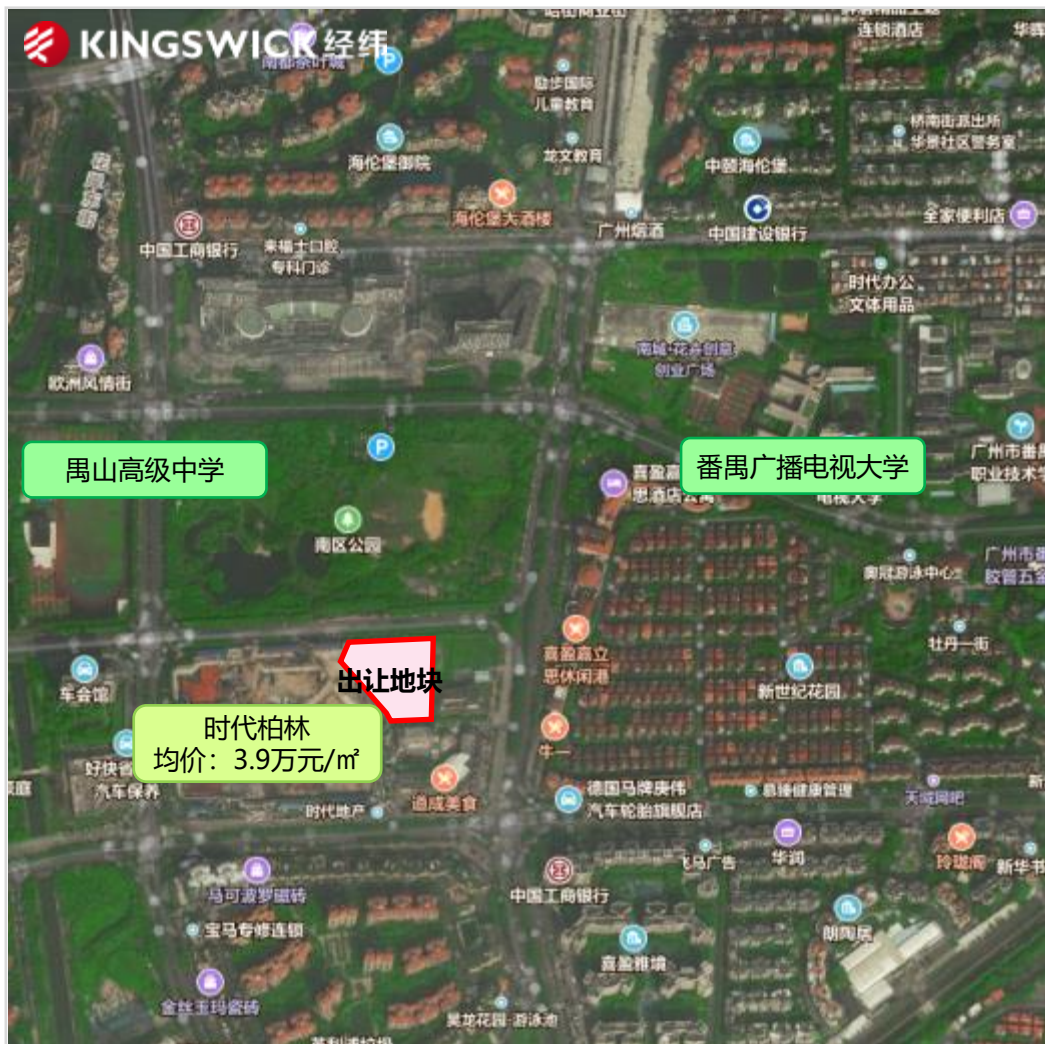
- ▲竞得人须在用地范围内提供1.5万m<sup>2</sup>配建住房由广州市番禺区政府指定单位按3500元/m<sup>2</sup>的价格回购，在办理房屋回购交易手续时按购房合同约定支付购房款；政府回购配建住房需与首期工程同步建设、同步验收；政府回购配建住房的位置、户型套数等需在报建前取得广州市番禺区政府同意；
- ▲政府回购配建住房在办理交易手续时，双方按规定各自支付相应的税费；
- ▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。



2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING



# 广州：桥南时代柏林旁挂商服用地 出让条件较宽松



## <1> 番禺桥南

**地块编号：**番禺区桥南街南城路西侧QNJ15-01地块

**交易时间：**2018-10-10（周五）

**土地性质：**商服用地

**占地面积：**9679m<sup>2</sup>

**容积率：**FAR≤3.2

**建筑面积：**3.1万m<sup>2</sup>

**起始总价：**30973万元

**起始楼面价：**10000元/m<sup>2</sup>

**备注：**

▲中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请竞买，竞买人可以单独申请，也可以联合申请；

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



# 广州：新塘连挂三宗宅地 意旨连片开发圈地造城



## <2> 增城新塘

**地块编号：**增城区永宁街叶岭村  
83101231A18091

**交易时间：**2018-10-10（周五）

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**4.88万㎡

**容积率：**FAR≤2.7

**建筑面积：**13.17万㎡

**起始总价：**145290万元

**起始楼面价：**11034元/㎡

**备注：**

- ▲竞买人在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金；
- ▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲本次挂牌成交价包括71000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过71000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

# 广州：新塘连挂三宗宅地 意旨连片开发圈地造城



## <3> 增城新塘

地块编号：增城区永宁街叶岭村  
83101231A18090

交易时间：2018-10-10（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：3.53万㎡

容积率：FAR≤2.7

建筑面积：9.537万㎡

起始总价：105200万元

起始楼面价：11034元/㎡

备注：

- ▲竞买人在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金；
- ▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲本次挂牌成交价包括51000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过71000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

# 广州：新塘连挂三宗宅地 意旨连片开发圈地造城



## <4> 增城新塘

地块编号：增城区永宁街叶岭村  
83101231A18089

交易时间：2018-10-10（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：4.37万㎡

容积率：FAR≤2.7

建筑面积：11.81万㎡

起始总价：130300万元

起始楼面价：11033元/㎡

备注：

- ▲竞买人在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金；
- ▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲本次挂牌成交价包括63000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过71000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

# 广州：白云人和镇挂出宅地 生活氛围浓厚村级配套



## <5> 白云人和

地块编号：白云区人和镇方石村，江人三路以南AB0611054、AB0611056

交易时间：2018-10-10（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：6.14万 $m^2$

容积率：FAR $\leq$ 2

建筑面积：9.36万 $m^2$

起始总价：140343万元

起始楼面价：15000元/ $m^2$

备注：

▲地块用地范围内的城市道路、绿地、河涌由竞得人配建，并按照《国有建设用地使用权出让合同》约定建成并验收合格后无偿移交至广州空港经济区管理委员会；

▲地块用地范围内的幼儿园由竞得人配建，并按照《国有建设用地使用权出让合同》约定建成并验收合格后无偿移交至广州市白云区教育局。

# 广州：白云钟落潭定向出让企业员工租赁宅地



## <6> 白云钟落潭

地块编号：白云区钟落潭镇良田村AB0809019

交易时间：2018-10-10（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：9705m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：2.03万m<sup>2</sup>

起始总价：6600万元

起始楼面价：3245元/m<sup>2</sup>

备注：

▲该地块用于建设综合保税区入区企业及其关联的工业和物流企业员工的租赁住房，租赁方案须经广州空港经济区管理委员会审核同意，项目建成后所有建筑物必须整体确权并自持（只办理一个不动产权证），不得销售，自持年限与土地出让年限一致；

▲竞得人注册地址须在广州空港经济区。竞买申请人注册地址不在广州空港经济区的，竞得地块后须在广州空港经济区成立新公司开发建设该地块。

# 广州：中新镇宅地起拍价达1.2万/m<sup>2</sup> 与医院仅一墙之隔



## <7> 增城中新镇

地块编号：增城区中新镇中新村

83103200A18048

交易时间：2018-10-10（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：1.17万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤2.6

建筑面积：4.216万m<sup>2</sup>

起始总价：50570万元

起始楼面价：12000元/m<sup>2</sup>

备注：

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请；

▲竞买人在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金；

▲本次挂牌成交价包括22000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过22000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

# 广州：灵山岛挂商住地 需配建近1.5万m<sup>2</sup>人才公寓



# 广州：长岭居宅地需配建人才公寓 低容积率且被水域环绕



## <9> 黄埔长岭居

地块编号：CPPQ-A1-3 广州市黄埔区长岭居长岭路以南

交易时间：2018-10-10 (周五)

土地性质：住宅用地

占地面积：4.24万㎡

容积率：FAR≤2.0

建筑面积：6.39万㎡ (已扣除3363㎡人才公寓)

起始总价：95367万元

起始楼面价：14927元/㎡ (已扣除3363㎡人才公寓)

备注：

▲竞得人须在本地块中配建“计容建筑面积5% (3363㎡) + 竞配建面积”的人才公寓，所配建的人才公寓须在项目首期商品住宅交楼时同时无偿移交，并根据黄埔区政府、广州开发区管委会要求，由广州开发区人才工作集团有限公司负责接收和运营管理；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；

▲出让价格未包含地下空间土地出让金。地下空间土地出让金标准按申请补缴时点的政策计收。



# 广州：长岭居宅地需配建人才公寓 与万科山景城仅一路之隔



## <10> 黄埔长岭居

**地块编号:** YH-A3-7 广州开发区长岭居永顺大道以南、万科山景城以西

**交易时间:** 2018-10-10 (周五)

**土地性质:** 住宅用地

**占地面积:** 4.94万 $m^2$

**容积率:** FAR $\leq$ 2.9

**建筑面积:** 13.61万 $m^2$  (已扣除7164 $m^2$ 政府统筹房源)

**起始总价:** 157527万元

**起始楼面价:** 11574元/ $m^2$  (已扣除7164 $m^2$ 政府统筹房源)

**备注:**

- ▲竞买申请人须具备城市轨道交通经营范围;
- ▲竞得人须承诺, 自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内, 就有轨电车1号线项目及上盖工程的设计与建设、安全保障、交通疏导、施工组织等事项与有轨电车1号线项目建设方达成一致意见, 并签订《建设管理合作协议》;
- ▲竞得人须在本地块中配建“计容建筑面积5% (7164 $m^2$ ) + 竞配建面积”的政府统筹房源, 并根据黄埔区政府、广州开发区管委会要求, 所配建的政府统筹房源须在项目首期商品住宅交楼时同时无偿移交给区相关部门。

# 佛山：顺德西部启动区挂牌教育&商服地 将提升周边配套



## <11> 顺德杏坛

地块编号：TD2018(SD)WG0019

交易时间：2018-10-8 (周一)

土地性质：教育&商服用地

占地面积：86867.45m<sup>2</sup>

容积率：1.0 < FAR ≤ 1.8

建筑面积：156361.41m<sup>2</sup>

**起始总价：15350万元**

**起始楼面价：1767元/m<sup>2</sup>**

备注：

- ▲ 本宗地块设有保密底价
- ▲ 本次出让计收出让金的地下负一层停车库  
建筑面积不高于 16800 m<sup>2</sup>。



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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2018/9/7	花都	花都区凤凰路地块三	住宅	5.67	≤2.8	12.49	19.77	15827
	2018/9/21	黄埔	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	1.41	8847
	2018/9/30	黄埔	SWD-A-1 生物岛月湾一路以西、螺旋二路以北	商服	0.5	≤1.5	0.75	0.22	3771
	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

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2018/10/10	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
	2018/10/10	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)
	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)

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2018/9/12	黄岐	南海区大沥镇黄岐黄海路西侧	住宅	0.35	1.5≤FAR≤1.8	0.63	0.75	12000
	2018/9/12	南山	佛山市三水区南山镇知青路 (地块二)	商住	3.00	1.0≤FAR≤1.8	5.39	0.68	1251
	2018/9/20	乐平	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≤FAR≤3.0	2.73	0.22	792
	2018/9/20	西南	佛山市三水区西南街道锦江路 耶苏岗地块一	商服	0.75	FAR≤0.8	0.60	0.40	6650
	2018/9/20	西南	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	FAR≤0.8	0.48	0.32	6594
	2018/9/25	北滘	佛山市顺德区北滘镇新城区 05-C-08地块	商服	3.30	1.0≤FAR≤4.0	13.19	2.13	1614
	2018/9/28	北滘	佛山市顺德区北滘镇碧桂南路 北侧地块	科研、 商住	23.32	A区：1.0 < FAR≤3.0 B区：1.0 < FAR≤5.0	87.59	13.40	1530

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2018/9/29	龙江	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	地块一： 1.0≤FAR≤3.0	11.29	6.68	5918
	2018/9/29	大良	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≤FAR≤2.5	8.09	3.24	4004
	2018/9/29	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
	2018/10/8	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

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



# GUANGFO MARKET 【 III 】

## 广佛市场

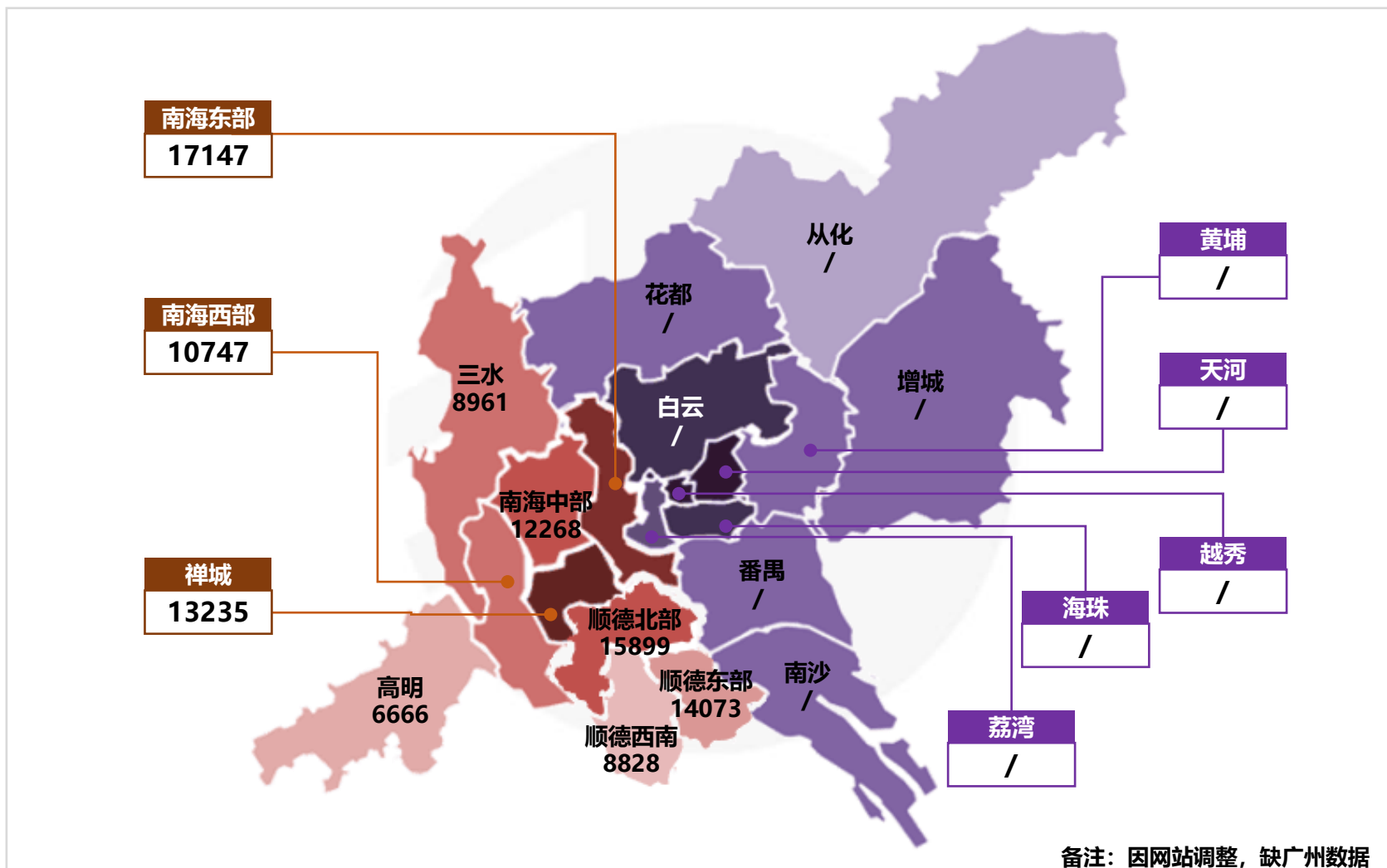
---

### **广佛九盘齐推 增城招商臻园开盘去化近七成**

摘要：广州全市网签量高位回落，周末三盘推新，招商臻园开盘去化近7成。佛山一手网签环比有所回落，二手网签稳中有升，整体均价下跌。



# 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

## **网签量高位回落 招商臻园开盘去化近七成**

摘要：本周增城五盘获预售，网签量高位回落。三盘加推近250套，招商臻园开盘去化65%。



# 住宅新批预售：供应量环降1% 增城五盘获预售

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 <sup>2</sup> )
天河	珠江四季花园	自编2#	1	50	4227
花都	路劲天隽峰	自编A17、A18#、10#	3	272	35961
南沙	越秀滨海新城	慧富滨海花园16#、17#	2	320	34116
	星河山海湾	三期G19栋	1	85	9396
	保利保宏花园	南-03栋	1	18	2649
增城	金地香山湖	G-2#	1	121	14367
	鼎基花园	2#	1	120	13069
	敏捷绿湖首府	自编号4~5栋	2	325	34637
	科慧花园	自编号住宅5#、6#	2	174	25767
	招商臻园	自编号1#	1	123	14892
总计			15	1608	189082

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

# 商办新批预售：商业供应环降78% 本周办公暂无供应

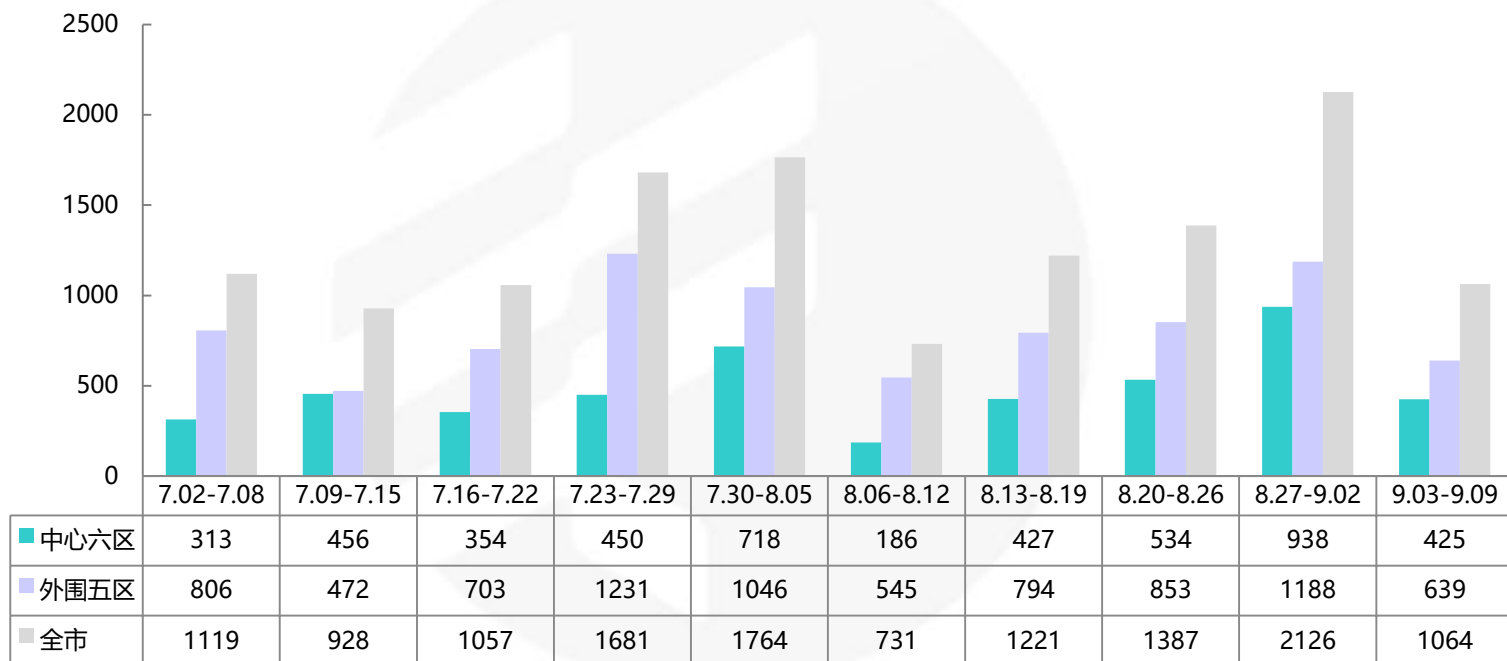
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
增城	鼎基花园	商业：S2#	1	8	281
黄埔	万科里享家	商业：S13栋	1	51	3085
总计			2	59	3366

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

# 全市网签量走势：中心外围双双环降 全市网签量高位回落

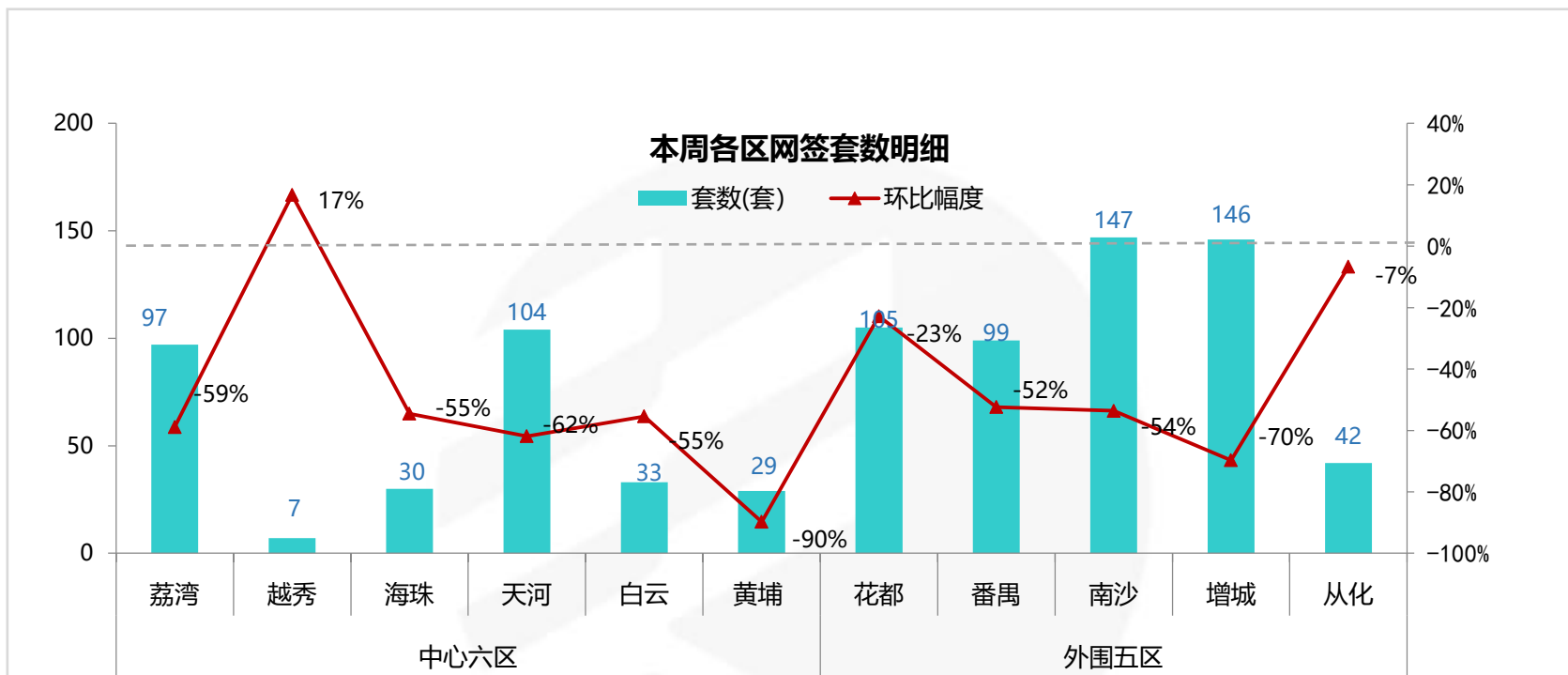
## 近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套



▲ 全市网签1064套，环降49.95%。中心六区网签425套，环降54.69%。外围五区网签639套，环降46.21%。本周中心外围双双环降，全市网签下降。

# 本周各区网签量对比



▲本周区域网签十跌一涨。中心六区网签量均下降，其中荔湾、海珠、白云、黄埔网签均在29-100套之间，黄埔是全市下跌幅度最大，环降达90%；越秀持续网签，环升17%，是全市网签唯一上涨的区域；天河网签是中心六区唯一超百套；

▲外围五区网签均下跌，花都、南沙、增城超百套，其中增城下跌幅度最大，环降70%，番禺、从化网签在40-100套之间。

# 新推动态：本周三盘齐推 招商臻园开盘去化近七成

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 <sup>2</sup> )	开盘当天销售情况
星河山海湾	南沙港前大道与商贸南二路交汇处	占地：36.4万m <sup>2</sup> 总建：73.6万m <sup>2</sup>	9月7日 (加推)	86-136m <sup>2</sup> 小三至四房	G19#, 85套	/	带装修均价36000	约29%
招商臻园	增城新福路与创新大道交汇处 (新塘万达旁)	占地：8.31万m <sup>2</sup> 总建：30万m <sup>2</sup>	9月8日 (开盘)	127m <sup>2</sup> 、117m <sup>2</sup> 四房	1栋, 124套	准签99折, 10万抵10万	带装修31000-33000	约65%
越秀星汇云城	白云 广州大道北同宝路 (华快三期沙太出口)	占地：17万m <sup>2</sup> 总建：69万m <sup>2</sup>	9月8日 (加推)	平层：82m <sup>2</sup> 三房 复式：85m <sup>2</sup> 四房	20、22栋, 40套	/	带装修均价约45500	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 南沙：重点个盘加推

## 【星河山海湾2018-9-7加推情况】



推售货量：G19#，85套

户型配比：

户型	小三房	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	84	108	123-136	/
套数 (套)	/	/	/	85

推售价格：均价36000元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖情况：去化约29.4%

备注：

▲政府指导价约14000元/m<sup>2</sup>。



# 南沙：星河山海湾户型

84m<sup>2</sup>小三房



108m<sup>2</sup>三房



123m<sup>2</sup>四房



136m<sup>2</sup>四房



# 增城：重点个盘开盘

## 【招商臻园 2018-9-8 开盘情况】



**推售货量：**首推1栋，两梯四户，2F-32F，共124套，仅127㎡、117㎡两户型，均为四房。

### 户型配比：

户型	四房	四房	合计
面积(㎡)	127㎡	约117㎡	/
套数(套)	62	62	124

**成交均价：**带装修折后均价3.1-3.3万元/㎡

**优惠折扣：**准签99折，总价减10万

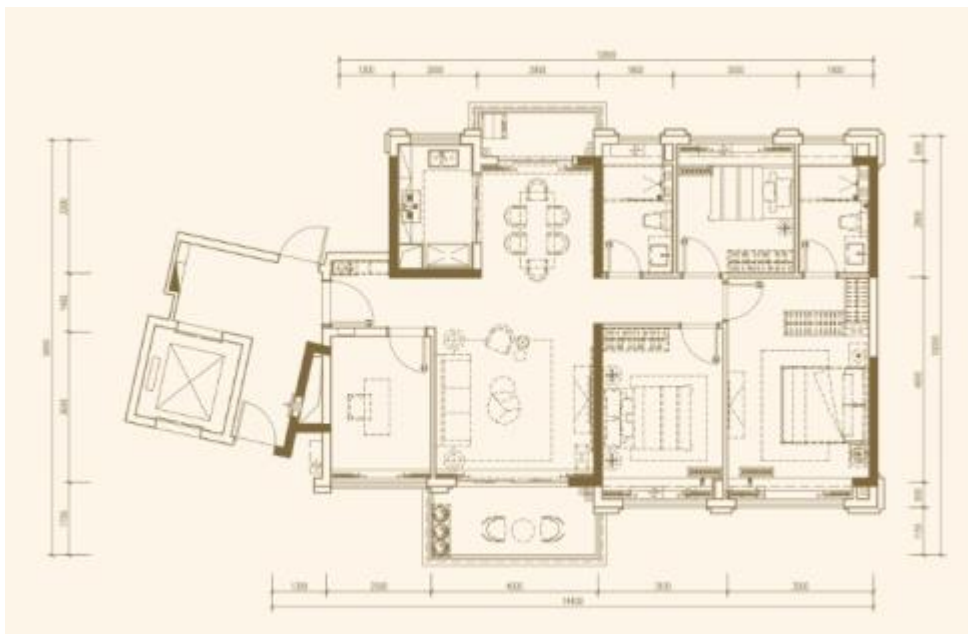
**销售情况：**开盘销售约81套，去化约65%

### ▲备注：

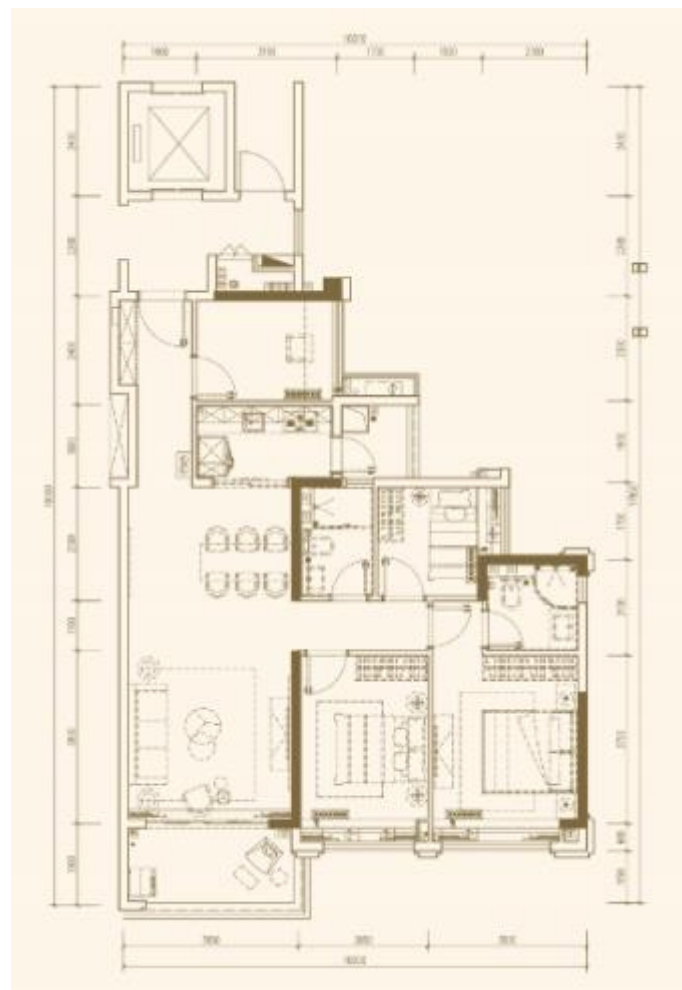
- 1、认筹数在110组左右。
- 2、实际成交价低于此前吹风价3.4-3.8万/㎡。备案价2.1万/㎡。
- 2、客户情况，新塘本地客户为主，其次部分天河客户。

# 招商臻园户型图

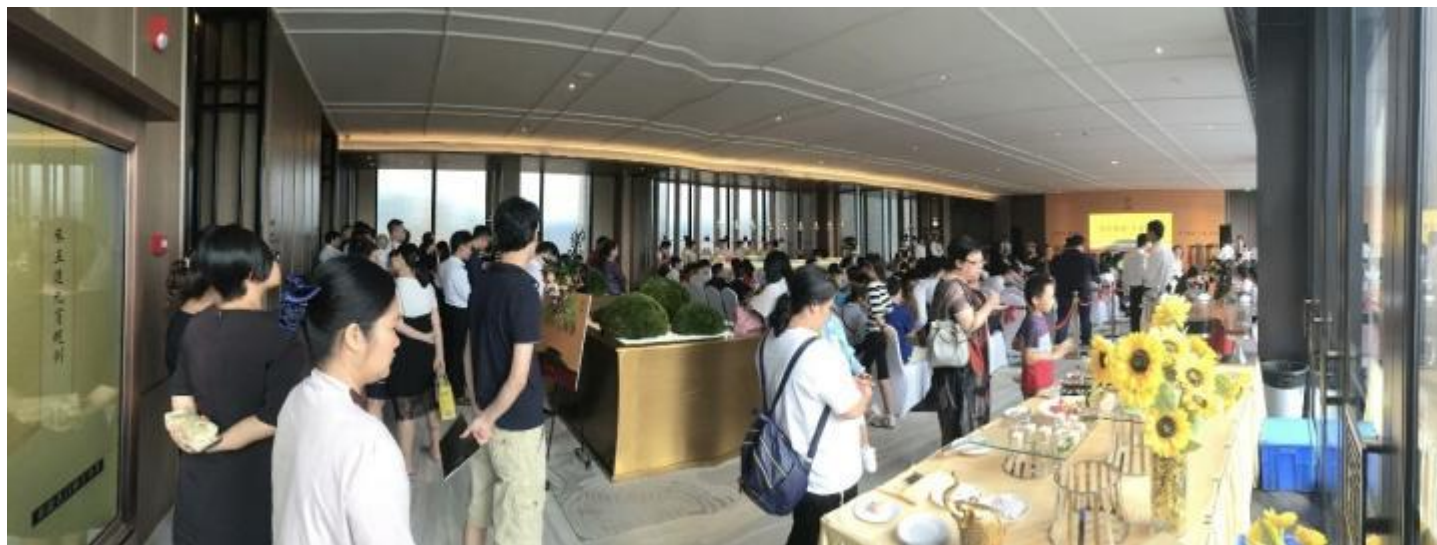
四房二厅二卫 约127m<sup>2</sup>



四房二厅二卫 约118m<sup>2</sup>



# 招商臻园开盘现场



图片来源：广州房产

# 白云：重点个盘加推

## 【越秀星汇云城 2018-9-8 加推情况】



**推售货量：**20栋、22栋，两栋均为两梯六户，共40套。

**户型配比：**

户型	平层小三房	复式四房	合计
面积(m <sup>2</sup> )	82m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup>	/
套数(套)	/		40

**成交均价：**带装修均价约4.55元/m<sup>2</sup>，平层82m<sup>2</sup>约4万/m<sup>2</sup>、复式85m<sup>2</sup>约4.5万/m<sup>2</sup>

**销售情况：**销售30套，去化约75%

**▲备注：**

1、20栋户型为平层82m<sup>2</sup>小三房，22栋户型为复式85m<sup>2</sup>四房；

2、另加推10套一口价单位，3.4万/m<sup>2</sup>。

# 越秀星汇云城



户型：平房82m<sup>2</sup>小三房  
(20栋户型)



户型：复式85m<sup>2</sup>四房  
(22栋户型)

# 本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
南沙	美的云筑	开放销售中心	9月8日美的云筑开放销售中心及样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 南沙：美的云筑开放销售中心



**项目位置：**南沙鱼窝头体育文化广场对面

**占地面积：**4.5万 $m^2$

**建筑面积：**10 $m^2$

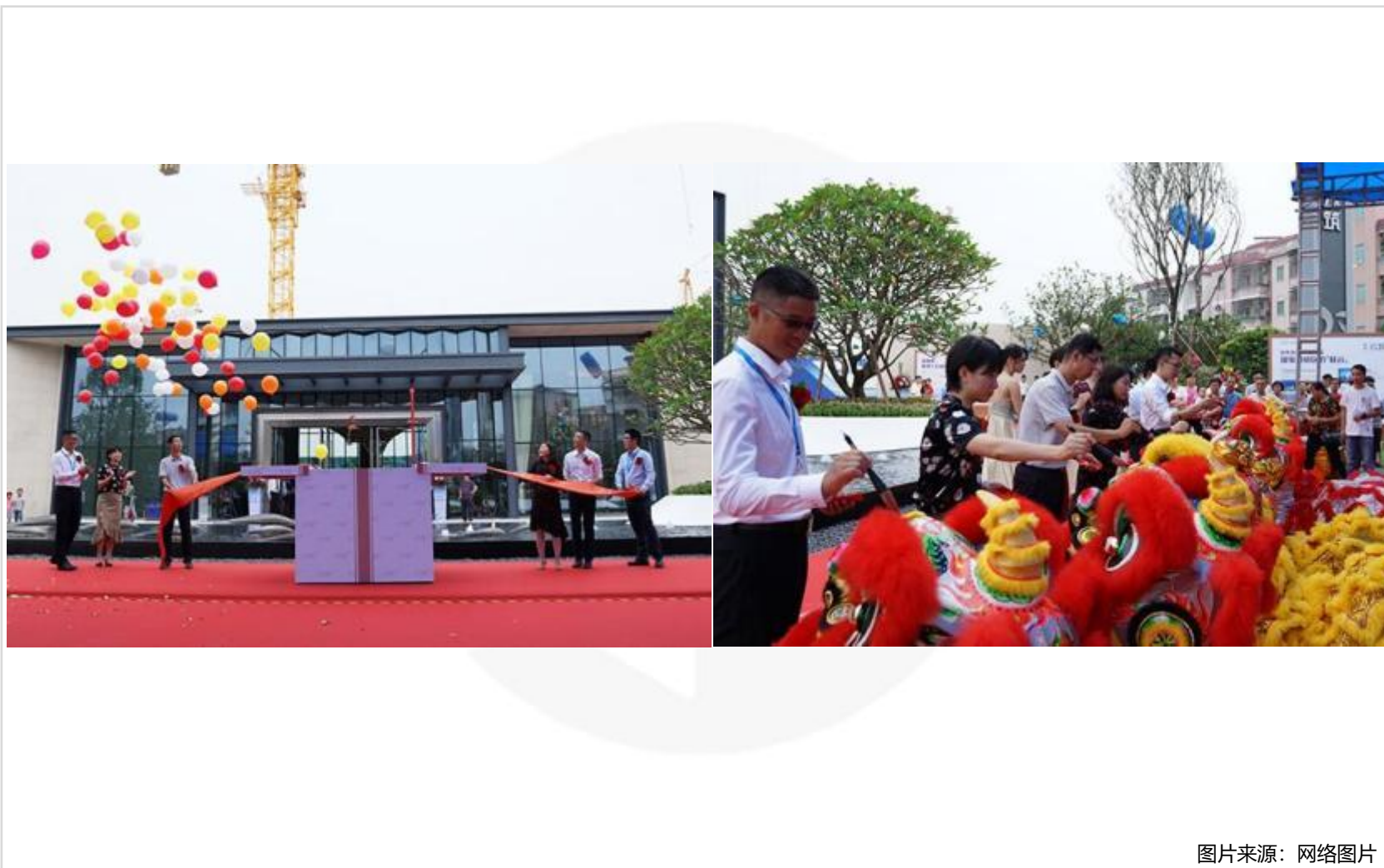
**项目基础信息：**由9栋高层住宅组成。

**项目动态：**

**▲ 9月8日位于南沙庆盛板块的美的云筑开放销售中心，总货量800多套，首批将推出1栋、2栋、5栋，共三栋住宅，主推90 $m^2$ 的三房二卫，及115-125 $m^2$ 的四房双卫单元，预计10月开盘。**



# 南沙：美的云筑开放销售中心



图片来源：网络图片

# 南沙：美的云筑开放销售中心



售楼部现场图

图片来源：网络图片



## 3.2 | 佛山房地产市场 |

### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

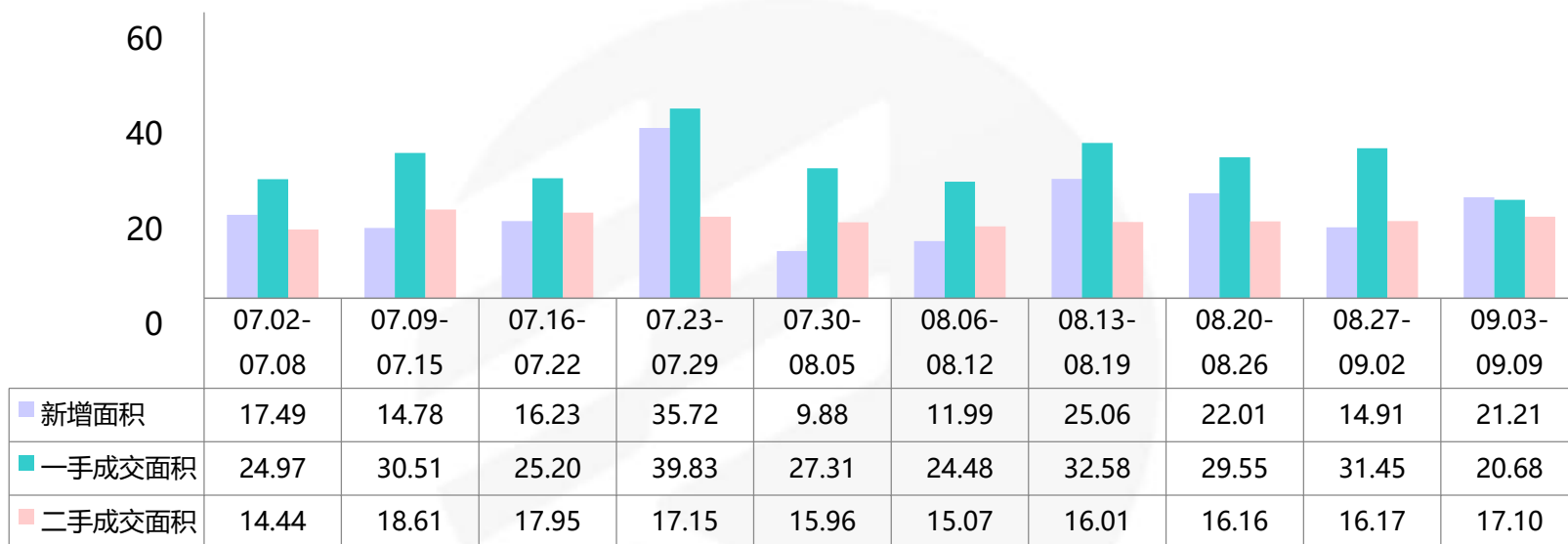
## 全市推货节奏缓慢 “金九”首周市场交投遇冷

摘要：全市一手网签环比有所回落，二手网签稳中有升，整体均价下跌；本周有6盘加推入市，多为自然推售，其中南海狮山保利茉莉公馆和万科魅力之城去化较好，当日推售率均达5成以上，其余推售效果较差，均在一成以下。

# 住宅：全市网签量价齐跌 “金九”首周市场遇冷

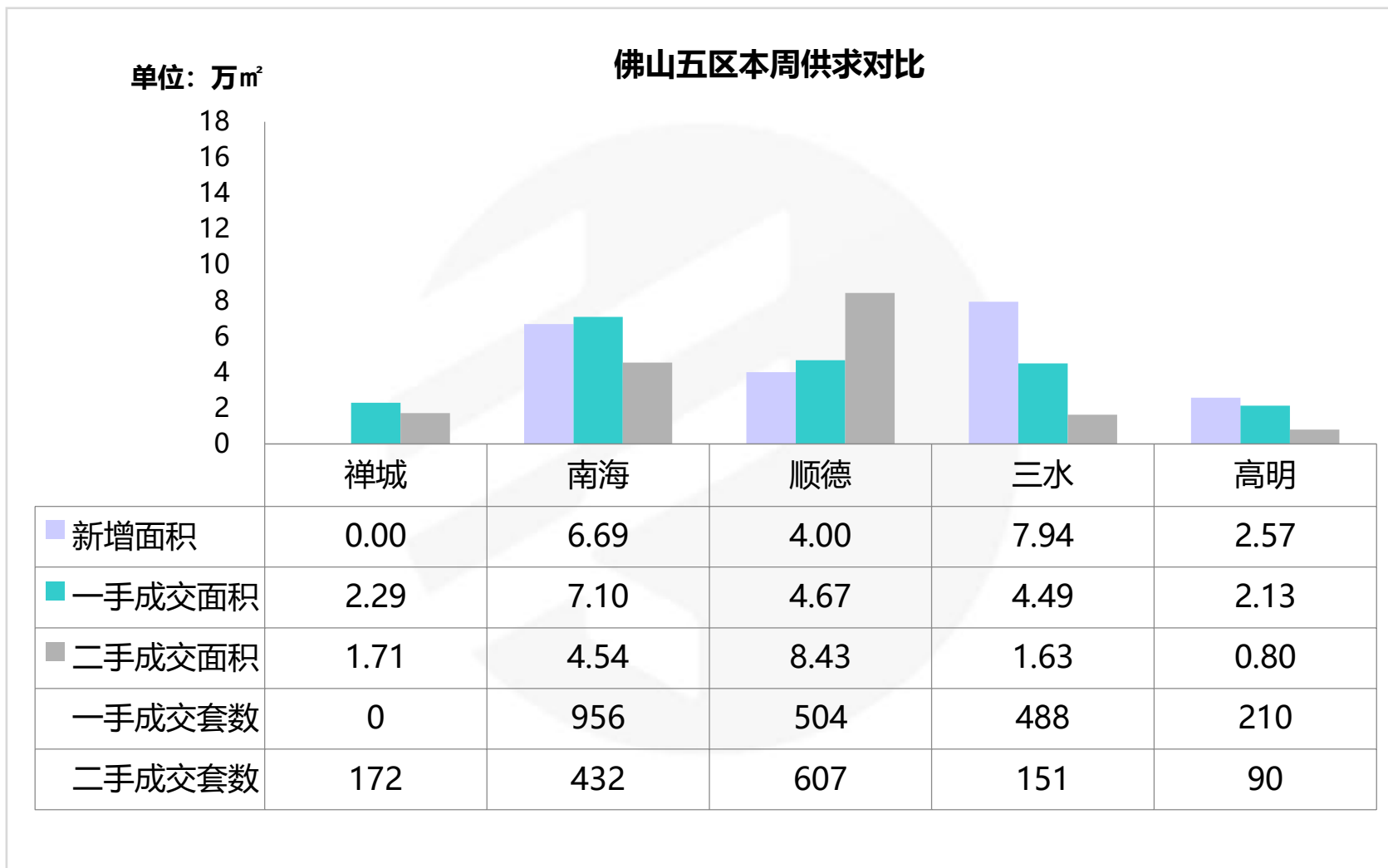
单位：万m<sup>2</sup>

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**减少34%**，二手成交面积环比**增加6%**。
- ▲ 全市一手网签有所回落，二手网签维持平稳，本周南海三水住宅供应较多，全市共11盘获新增预售，总货量为1934套；顺德一手网签成交市场热度有所回落，而本周佛山销额榜南海区多盘上榜。
- ▲ 各区楼盘营销活动持续，其中三水时代南湾开放样板房，本周加推的楼盘较多有折扣优惠，吸引顾客，但总体推售效果不理想，“金九”首周市场遇冷。

# 住宅：顺德成交量大幅下跌 三水白坭成一手供应主力



# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
丹灶	美的翰湖苑	2018/9/5	美的翰湖苑16座、17座,32层/2梯4户	三房/90-118 四房/128	255	2.73
里水	万冠广场	2018/9/7	万冠广场1栋, 32层/2梯4户	三房/78-90 四房/97-120	124	1.25
大沥	雅瑶绿洲	2018/9/7	10-11栋, 7层/1梯2户 4-6栋, 16层/2梯4户	三房/105-118 四房/124-182	204	2.71
大良	纯自然名宅	2018/9/4	11栋, 15层/2梯3户; 12栋, 15层/2梯4户	三房 /97-114 四房 /121-135	101	1.17
容桂	碧桂园凤凰湾	2018/9/7	翰华苑8座, 26层/2梯6户	三房 /92-97 四房 /107	154	1.52
	碧桂园凤凰湾	2018/9/7	晴澜苑28座,	三房 /92-97 四房 /107	124	1.32
芦苞	万科魅力之城	2018/9/4	3座, 30层/2梯6户	三房/82-91 四房/120	174	1.61

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
白坭	恒大山水龙盘	2018/9/7	34座, 31层/2梯4户	四房/120-122	120	1.45
白坭	恒大山水龙盘	2018/9/7	33座, 31层/2梯4户	三房/87-92	120	1.09
云东海	保利雲上	2018/9/7	别墅	别墅	78	1.31
云东海	旭辉城	2018/9/7	未公布	未公布	244	2.47
明城	恒大山湖郡	2018/9/3	18座, 32层/2梯4户	两房/52 三房/90-93 四房/107	128	1.28
荷城	国邦御林湖	2018/9/7	4座, 28层/2梯4户	三房/112-116 四房/122-129	108	1.30
<b>合计</b>					<b>1934</b>	<b>21.21</b>

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 <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
南海	狮山	保利茉莉公馆	2018/9/7	14、15栋	248	三房97-117 四房126-128	14000-16000	——	60%
南海	里水	保利紫山	2018/9/8	紫滨1栋	96	三房91 四房117-129	21000-22000	开盘95+准签99	4%
南海	里水	宏宇天御江畔	2018/9/8	9栋	333	三房83-89 四房110-129	21000-23000	按揭95, 一次性一个月78	2%
顺德	龙江	美的西江府	2018/9/8	16座	125	三房91-109 四房126	12000-14000	自然推售, 认筹99折+开盘99折	12%
三水	三水新城	时代南湾	2018/9/8	13座	93	三房至四房 107-134	12500-13000	——	12%
三水	三水新城	旭辉城	2018/9/8	29座	124	三至四房 88-115	11500-12000	——	7%
三水	芦苞	三水魅力之城	2018/9/9	8座	198	三房82-90 四房120	9450-9550	97*98*99折扣; 9.9买一方抵99折	52%
<b>合计</b>					<b>1217</b>	<b>合计</b>			<b>24%</b>

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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	龙湖春江名城	23533	113	15646	15041
2	南海	宏宇天御江畔	10359	64	6907	14997
3	禅城	瑞安岭南天地	8342	46	6054	13779
4	南海	时代水岸	8318	43	4407	18874
5	南海	时代领峰	6272	48	4382	14312
6	南海	广佛新世界	5565	41	4182	13307
7	顺德	碧桂园凤凰湾	5459	53	5609	9733
8	南海	宇佳·滨江一号	4790	14	1774	27001
9	三水	时代南湾	4135	43	4573	9041
10	禅城	万科金色里程	3694	32	2847	12975

(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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	融创御府	3047	20	2058	14804
12	三水	碧桂园翡翠山	2909	8	1941	14990
13	南海	恒大悦府	2626	16	1706	15396
14	南海	新城璟城	2614	16	1772	14753
15	高明	佛山美的城	2411	33	3924	6144
16	三水	恒大山水龙盘	2376	30	3196	7434
17	南海	保利茉莉公馆	2302	17	2018	11408
18	禅城	合景新鸿基泷景	2299	18	1753	13115
19	禅城	保利翡翠公馆	2182	14	1680	12988
20	顺德	万科金域滨江	2038	12	1360	14988
合计			105271	681	77789	13533

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

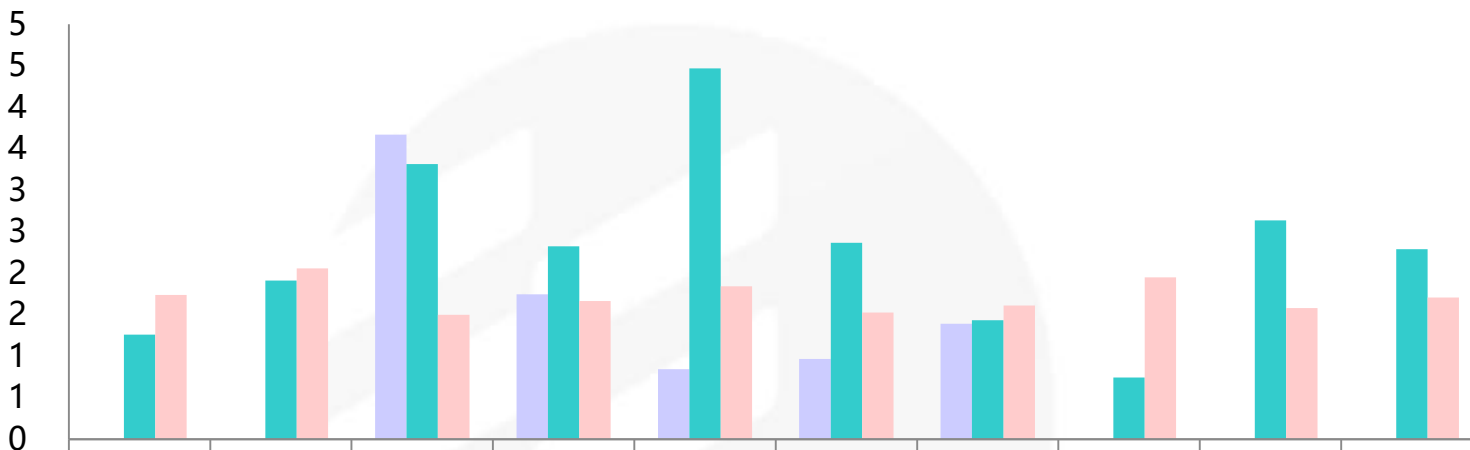
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**49%**，成交面积环比**减少57%**，成交均价环比**增加1%**。

# 禅城：市场成交平稳 旧盘营销活动活跃

单位：万m<sup>2</sup>

禅城周度成交走势



■ 新增面积	0.00	0.00	3.67	1.75	0.85	0.97	1.39	0.00	0.00	0.00
■ 一手成交面积	1.26	1.91	3.32	2.33	4.47	2.37	1.44	0.75	2.64	2.29
■ 二手成交面积	1.74	2.06	1.50	1.67	1.84	1.53	1.61	1.95	1.58	1.71

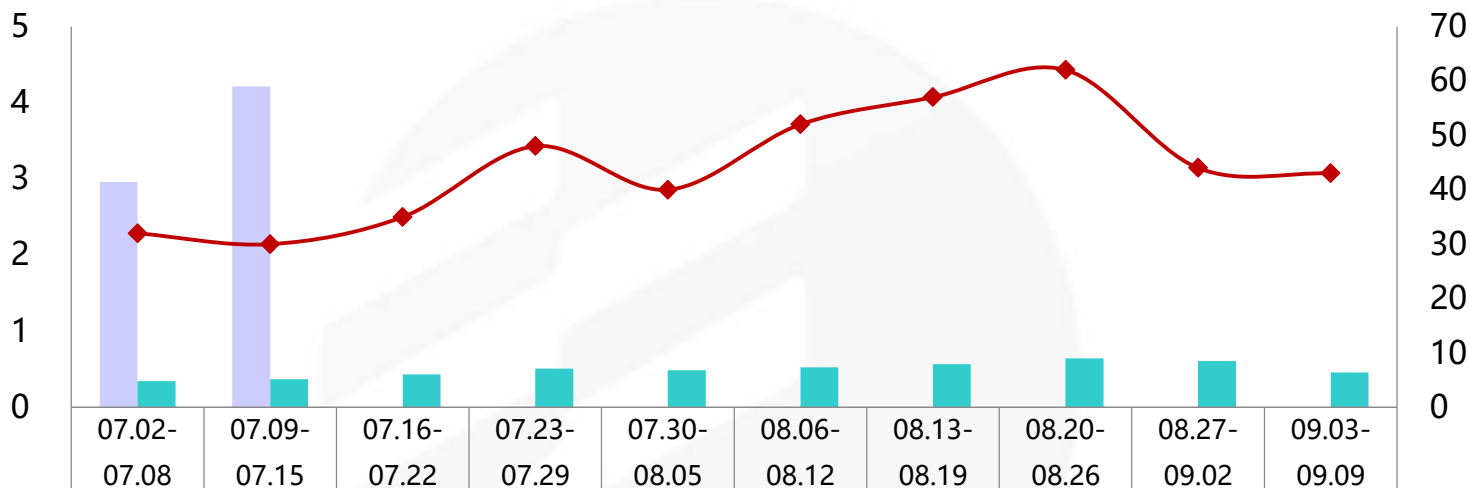
- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**减少13%**，二手成交面积环比**增加8%**。
- ▲ 一手、二手房网签面积维持平稳，一手成交面积较上年同期跌幅超6成，市场热度与往年同期相比较低。
- ▲ 雄盛王府广场和敏捷金谷国际均有新的营销动作，欲增加本地影响力，达到更好的推售效果，其中雄盛王府广场在售98-154m<sup>2</sup>三至四房，均价约17000带装修发售，敏捷金谷国际在售84-106m<sup>2</sup>二至三房，均价约14000带装修发售。

# 桂城：仅两盘网签超双位数 整体网签均价有所提升

桂城周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：套



	07.02-07.08	07.09-07.15	07.16-07.22	07.23-07.29	07.30-08.05	08.06-08.12	08.13-08.19	08.20-08.26	08.27-09.02	09.03-09.09
新增面积	2.96	4.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.35	0.37	0.44	0.51	0.49	0.52	0.57	0.64	0.61	0.46
成交套数	32	30	35	48	40	52	57	62	44	43

- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**减少2%**，成交面积环比**减少24%**。
- ▲ 持续多周无获批新增预售，网签仅得滨江一号及南海万科广场取得过2位数成交，滨江一号网签价27000领跑桂城。
- ▲ 桂城区域近期暂无住宅项目加推计划，在售楼盘仍然较少，推货热潮不大。

# 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	9.03-9.09东方美韵，与盛世邂逅圈层晚宴和繁华相伴，与盛世媲美花艺展
城北	敏捷金谷国际	活动信息	9.03-9.09贴车贴，送油券
季华西	雄盛王府广场	营销信息	9.03-9.09户型120㎡以上99折，额外送3年管理费
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	9.03-9.09派哈密瓜活动
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	9.08-9.09莫奈花园下午茶
	绿岛湖壹号	活动信息	9.08-9.09灯光节、高尔夫

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 禅桂：即将开卖项目

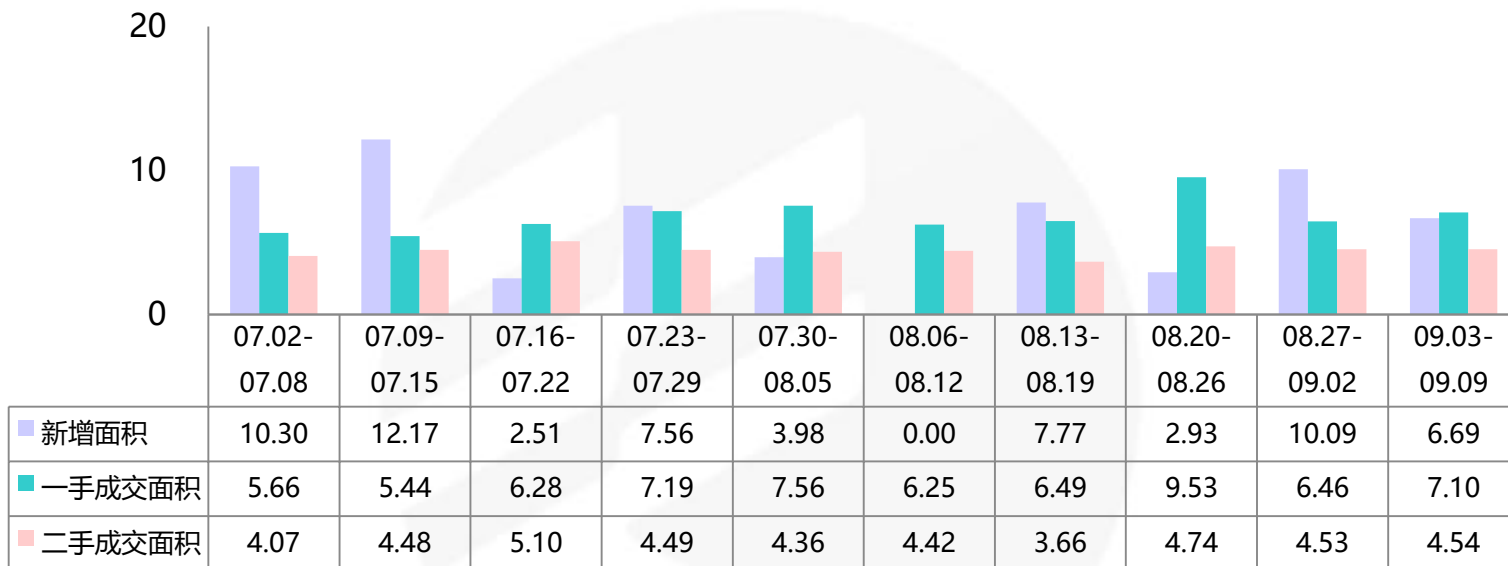
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	碧桂园岭南盛世	叠墅	72	200-300	25000-35000/毛坯	吹风价
2018-9月	花曼丽舍	3/8座	153	82-133	15500-16500/带装修	——
2018-9月	敏捷金谷国际	7座	64	84-106	13500-14500/带装修	——
2018-9月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	——
2018-9月	五矿崇文金城	8座	18	162-221	29600-42000/毛坯	吹风价
2018-9月	绿岛湖壹号	77座	93	95-130	16500-17500/带装修	——
2018-9月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-9月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
<b>合计</b>			<b>660套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 南海：二手成交平稳 “金九”首周三盘加推

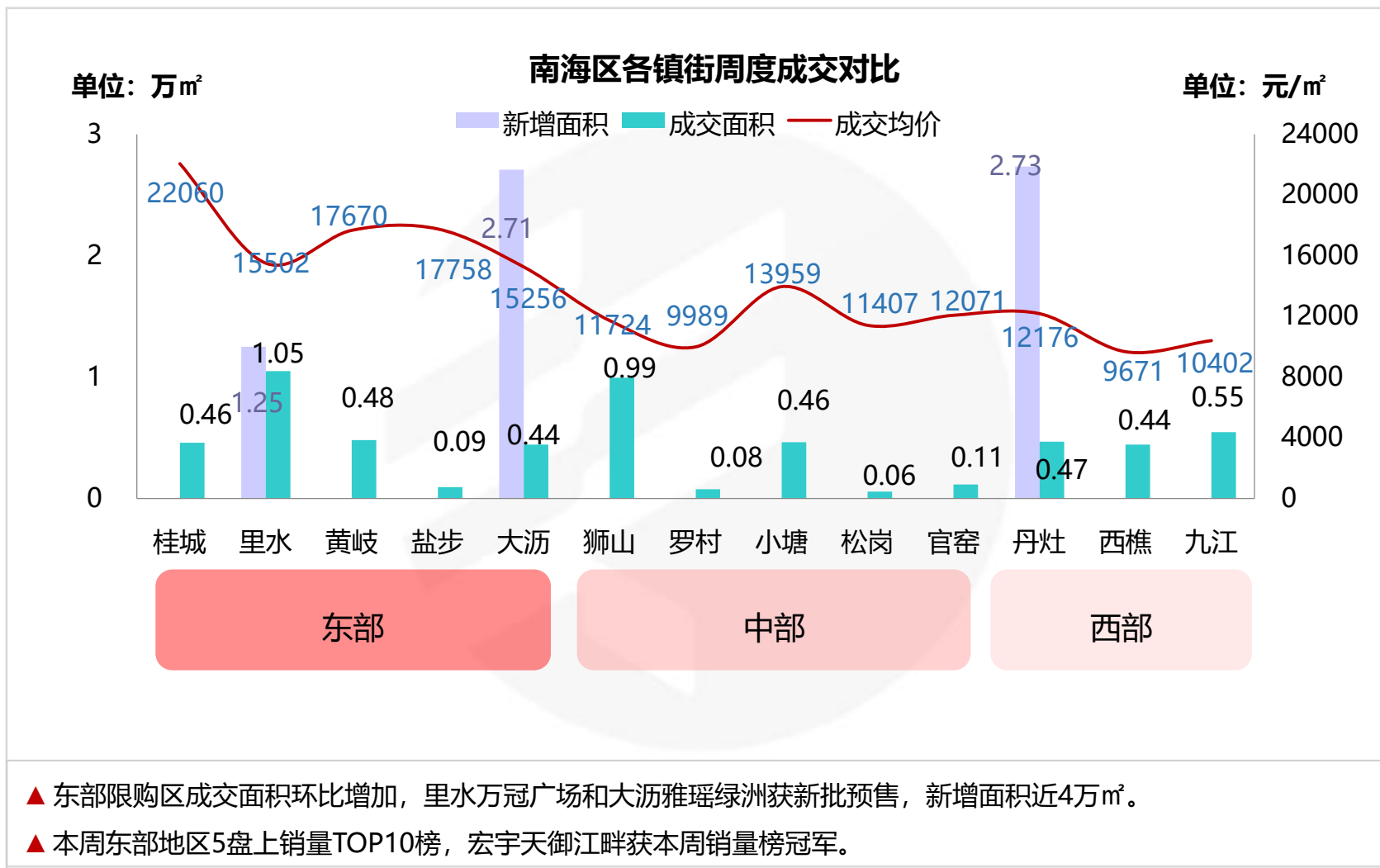
单位：万m<sup>2</sup>

## 南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加10%**，二手成交面积环比**增加0%**。
- ▲ 本周南海共3盘获得新批预售，其包括里水新品万冠广场、大沥雅瑶绿洲新品洋房、丹灶美的翰湖苑，3盘新增面积约6.7万m<sup>2</sup>。
- ▲ 新货市场仍然维持缓慢出货的节奏，本周3盘推新，限购区宏宇天御江畔和保利紫山去化均不佳；狮山保利茉莉公馆对比上次开卖成交量有所下降，但当日去化仍有6成。

# 南海：各镇街周度成交对比





# 南海：重点个盘开卖

## 狮山【保利茉莉公馆2018-9-7开盘情况】

推售  
在售  
售罄



推售货量：14、15座，32层/2梯4户，共248套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	97-117	126-128	27560
套数 (套)	154	94	248

推售价格：14000-16500元/m<sup>2</sup>（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60%（约148套）

客户构成：狮山本地为主。

备注：项目加推14、15座，当日去化约60%。

# 南海：保利茉莉公馆户型图



图片来源：搜狐焦点

# 南海：重点个盘开卖

## 里水【宏宇天御江畔2018-9-8开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：9座，38层4梯9户，共333套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	83-89	110-129	33440
套数 (套)	185	148	333

推售价格：21000-23000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交2% (约5套)

客户构成：广州客为主

备注：项目自然加推9栋，但成交不理想。

# 南海：宏宇天御江畔户型图

以上为17-17层户型图，户型图仅供参考，不作为交付标准，最终以交付为准。

序号	建筑面积(㎡)
06单元	约125㎡
07单元	约88㎡
08单元	约88㎡
09单元	约125㎡
10单元	约88㎡

### 户型鉴赏

DOOR MODEL

- 方正实用 舒适合理
- 视野开阔 视野均衡
- 低密社区 舒适生活

看房找房  
 房源推荐  
 楼盘对比  
 楼盘介绍  
 电话咨询  
 楼盘位置

**宏宇地产** | 4008 8938 9888 | 佛山·南海区·南海大道东·宏宇天御江畔

# 南海：重点个盘开卖

## 里水【保利紫山2018-9-8开盘情况】



推售货量：紫滨公馆1栋，25层/2梯4户，共96套  
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	91	117-128	10303
套数 (套)	48	48	96

推售价格：21000-22000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然加推

开卖情况：当日成交4% (约4套)

客户构成：广州客为主

备注：项目加推紫滨公馆1栋，但成交不理想。

# 南海：保利紫滨公馆户型图



# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	方圆·南海小城之春	活动信息	9.5小城之春桃“礼”满天下
	恒大悦府	活动信息	9.8-9.9【桃李芳菲·谢师恩】
西樵	恒大御湖湾	活动信息	9.8金秋狂欢大抽奖
九江	招商悦府	活动信息	9.8悦玩周末不重样

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 南海：即将开卖项目

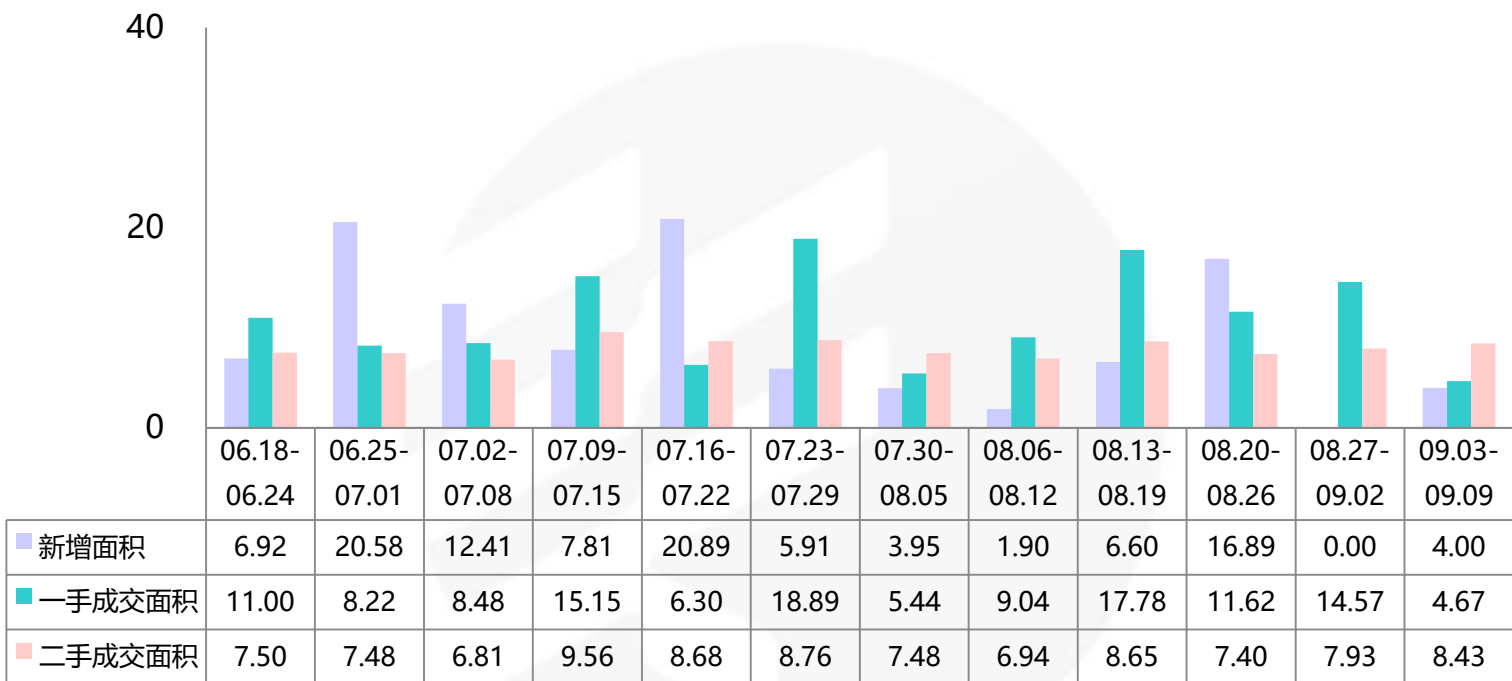
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	时代领峰	10座	124	83-140	17000-19000/带装修	——
2018-9月	中海万锦世家	15、16座	194	101-142	16000-17000/带装修	——
2018-9月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-9月	融创御府	7座	180	90-121	21000-23000/带装修	——
2018-9月	怡翠尊堤	嘉园8、9、13座	149	112-278	23000-25000/带装修	——
2018-9月	美的翰湖苑	9、10、13座	378	121-248	12000-14000/带装修	——
2018-9月	恒大悦府	16、17座	180	111-133	19000-21000/带装修	——
2018-9月	恒大滨江御府	2栋	60	206-207	13000-15000/带装修	——
2018-9月	东建锦绣龙湾	3、4栋	232	88-122	11000-13000/带装修	——
2018-9月	龙光玖龙湖	14、15座	184	93-125	10000-12500/带装修	——
<b>合计</b>			<b>约1774套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



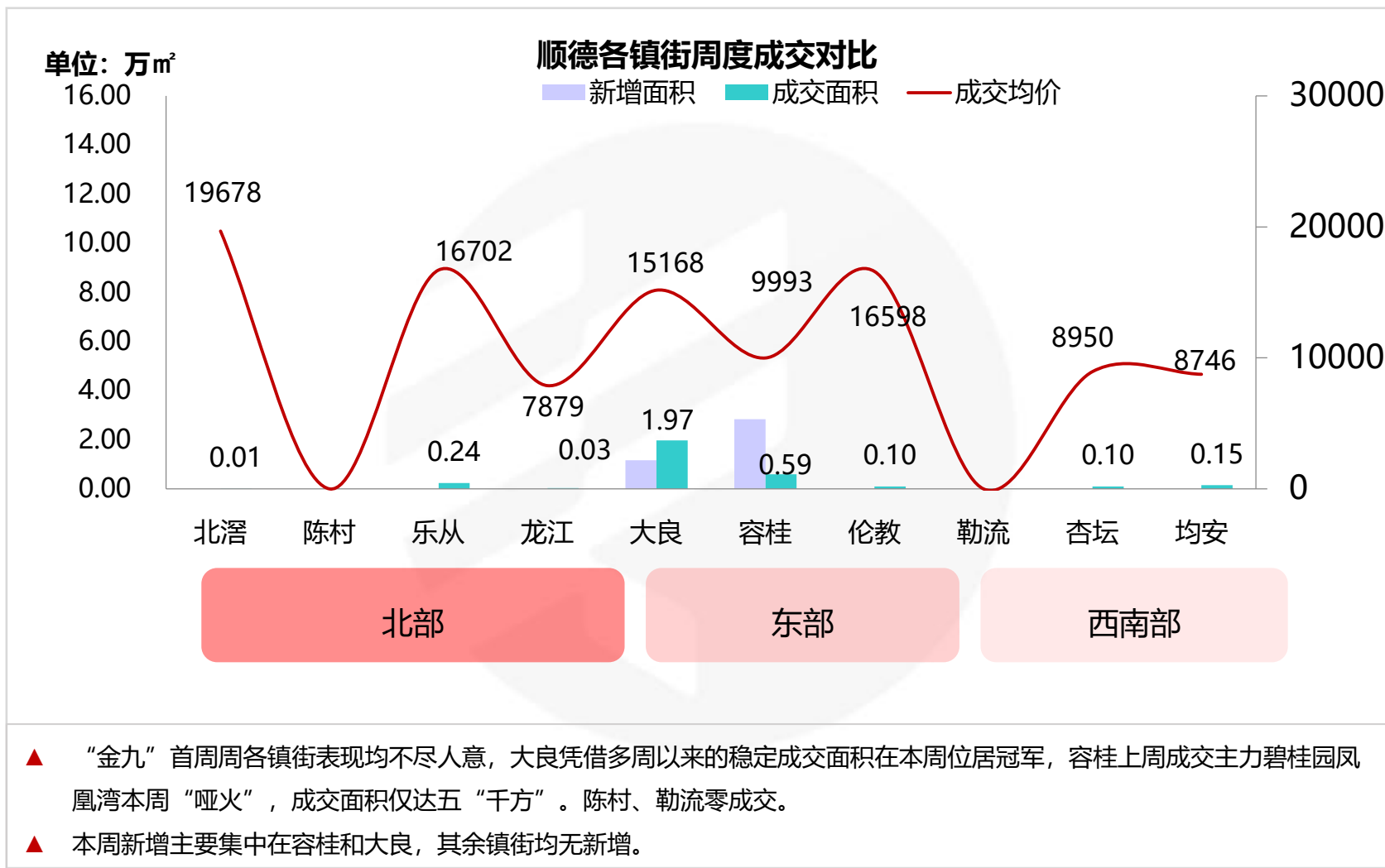
# 顺德：“金九”首周网签成交跌至近两月来最低水平

单位：万m<sup>2</sup> **顺德周度成交走势**



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**减少68%**，二手成交面积环比**增加6%**。
- ▲ 一手网签成交面积跌幅超过六成，二手成交面积稍有上升，“金九”首周市场交投惨淡。
- ▲ 美的西江府【新玥】组团自然推售16座，建面涵盖91-126m<sup>2</sup>三四房，建面带装修均价12000-14000元/m<sup>2</sup>，首日去化仅一成左右。

# 顺德：各镇街周度成交对比



# 顺德：重点个盘开卖

## 龙江【9-8美的西江府开盘情况】



推售货量：【新玥】组团16座，26层/2梯5户

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	91-109	126	18816
套数 (套)	100	25	125

推售价格：12000-14000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

开卖方式：自然推售

折扣优惠：认筹99折，开盘99折

开卖情况：开卖当天去化16套，去化率约12%

客户构成：龙江本地客为主

备注：美的西江府开卖首日去化不理想。16座临近十字路口，与17座相连。

# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
陈村	时代星英御岛	活动信息	9.8-9.9 花样环球嘉年华&凭教师证领电影票
龙江	美的西江府	开盘信息	9.8 美的西江府【新玥】组团开盘
	利保米兰公馆	活动信息	9.9-9.15 杨永明书画印精品展
	恒大龙江翡翠	活动信息	9.8-9.9 恒大龙江翡翠【电影专场】
大良	招商公园1872	活动信息	9.9 火龙果美味嘉年华
勒流	龙光玖龙府	活动信息	9.8 顺德灯光音乐节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 顺德：即将开卖项目

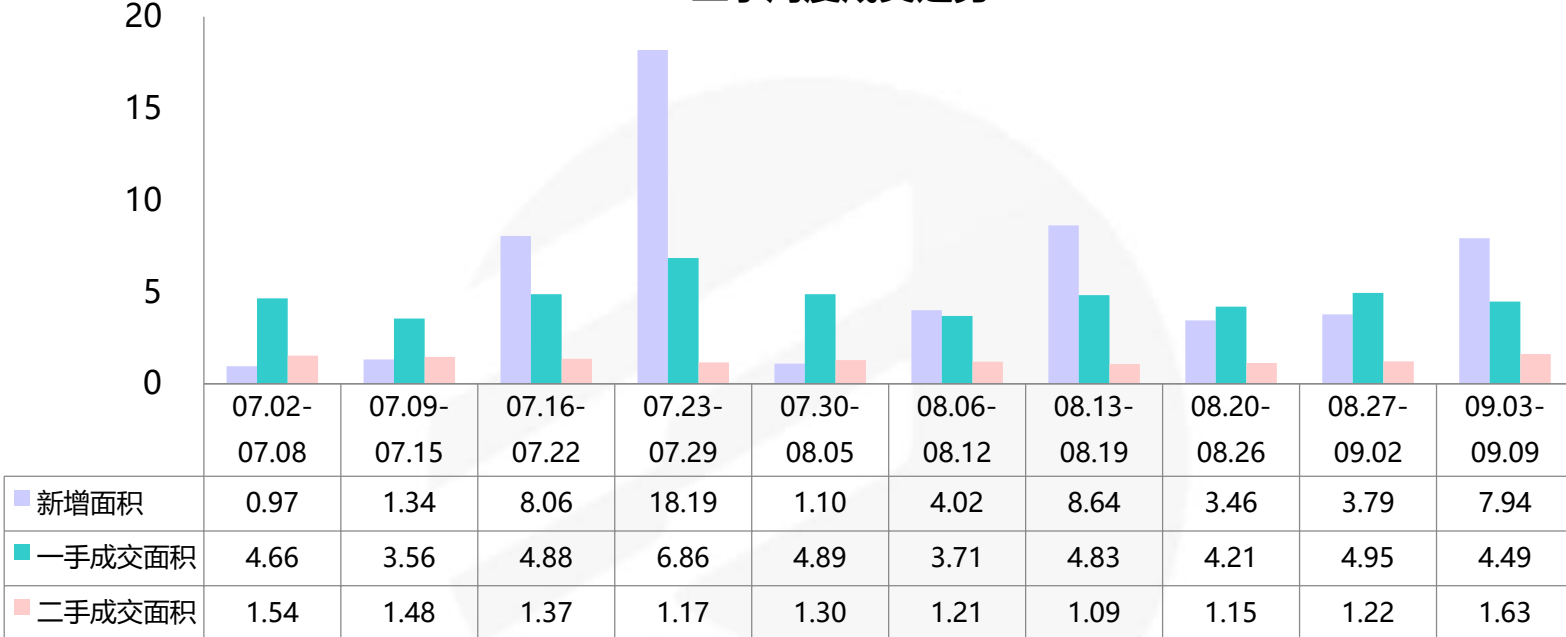
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	泰禾佛山院子	别墅	36	建面600-700	22000-23000/建面毛坯	--
2018-9月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	300	建面89-128	20000-22000/建面带装修	--
2018-9月	美的壹号公馆	洋房新品	89	建面116-141	22000-24000/建面带装修	--
2018-9月	中惠璧珑湾	5栋	88	建面110-138	19000-21000/建面带装修	--
2018-9月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	1242	建面109-142	11800/建面毛坯	人才住房
2018-9月	保利公园里	三期7座	125	建面69-98	15000-17000/建面带装修	--
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	--
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	--
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	--
<b>合计</b>			<b>约2757套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 三水：一手网签量小幅度下滑 整体开卖表现惨淡

单位：万m<sup>2</sup>

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少9%，二手成交面积环比增加33%。
- ▲ 本周一手网签量较上周小幅下滑，获批新增预售增加明显，共有旭辉城、恒大山水龙盘和保利雲上3盘获批预售证，新增达到736套，环比增加99%，市场供应较为充足。
- ▲ 本周旭辉城和时代南湾均有开卖，其中旭辉城和时代南湾当日去化均不足2成，整体去化较差，就目前来看，金九月楼市整体网签表现尚未有成效甚至有所下跌，但楼盘动态依旧活跃，预计未来市场或有所回暖。

# 三水：重点个盘开卖

## 北江新区【2018-9-8时代南湾开盘情况】



(图片来源：房天下)

**推售货量：** 13座(02,04,05)，32层/2梯6户，共93套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	107	118-134	10788
套数 (套)	62	31	93

**推售价格：** 12500-13000元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：** 自然开卖

**折扣优惠：** 一口价

**开卖情况：** 成交12% (约11套)

**客户构成：** 广州客户为主。

# 三水：时代南湾户型图

134m<sup>2</sup>(建面)



118m<sup>2</sup>(建面)





# 三水：重点个盘开卖

## 三水新城【旭辉城2018-9-8开盘情况】



推售货量：29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 <sup>2</sup> )	88	115	12586
套数 (套)	62	62	124

**推售价格：**11500-12000元/m<sup>2</sup>（带装修）

**折扣优惠：**一口价

**开卖情况：**当日成交7%（约9套）

**客户构成：**广州客户占50%，三水客户占30%，其他占20%。

**备注：**位于西广佛，佛山三水TOD新城核心板块（未来三水新城CBD核心）三水 中轴——南丰大道中段，双向8车道，是标准的高效主干道。

## 三水：旭辉城户型图



3室2厅1厨2卫88m<sup>2</sup>(建面)



4室2厅1厨2卫115m<sup>2</sup>(建面)

## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	时代南湾	开外样板房	9.08 开放样板房
	三水万达广场	招商大会	9.08 三水万达广场万悦坊招商大会
西南中心区	三水冠军城	活动信息	9.08 感恩教师 情系冠军城活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

## 三水：9.8时代南湾开放样板房



图片来源：安居客

**项目位置：**三水区西南街道西河路北侧

**占地面积：**19.50万㎡

**建筑面积：**76.00万㎡

**项目基础信息：**时代南湾项目分两期开发，共计划开发31栋洋房产品，楼高29-32层，85-135㎡三四房。

**项目动态：**

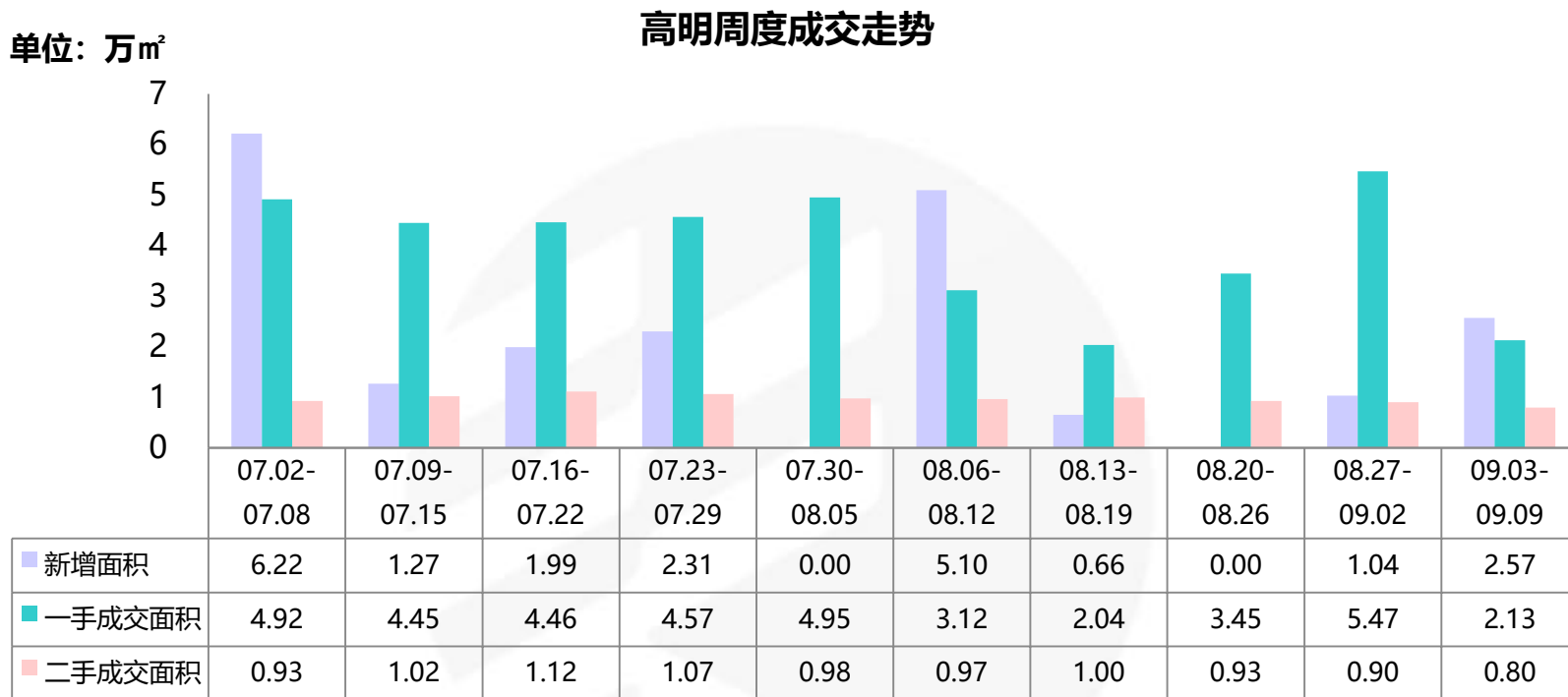
▲ 9月8日开放样板房。

## 三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	广乐颐景园	6栋	124	96-115	8500-9500/带装修	——
2018-9月	招商樾园	8座	132	95-119	14500-15000/带装修	——
2018-9月	金地艺境天成	8座	128	85-125	10000-11000/带装修	——
2018-9月	中南远洋·漫悦湾	2、3、9座	192	89-115	11000-13000/带装修	——
2018-9月	旭辉江山	洋房新品	124	88-120	11500-13000/带装修	——
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	——
合计			约948套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 高明：整体市场呈量价齐跌 "金九"首周一手网签表现不佳



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少61%，二手成交面积环比减少11%。
- ▲ 一手网签量下滑明显，二手网签降幅不大仍保持相对平稳。恒大山湖郡和国邦御林湖2盘获批新增预售，获批新增预售较上周增加较多，环比增加148%。
- ▲ 佛山美的城仅以网签套数为33套和网签金额为2411万元则夺得本周销额榜冠军，加上高明整体市场网签呈量价齐跌，就目前来看，金九月整体市场表现不如预期理想。

# 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	9.09 职工中秋关爱活动

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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018-9月	龙光金辉优步学府	洋房新品	162	95-115	8100-9000/带装修	——
2018-9月	高明·中梁首府	洋房新品	160	90-140	8300-9500/带装修	——
2018-9月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-9月	保利玥府	1、6、7、12、13座	256	105-140	9500-10000/带装修	——
2018-9月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2018-9月	国邦御林湖	4座	108	112-129	11000-11500/带装修	——
2018-9月	美的明湖	6座	128	105-132	10500-12500/带装修	——
<b>合计</b>			<b>约1078套</b>			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 商业公寓：项目网签量分化明显，整体呈量升价跌



# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德 大良	力合阳光城云谷	19214	292	13830	13893	LOFT,带装修
2	禅城 张槎	绿地未来城	13310	320	13119	10146	带装修
3	禅城 城北	旭辉公元	3247	41	2205	14726	LOFT, 带装修
4	禅城 张槎	绿地小平墅	1532	18	1587	9653	含LOFT
5	南海 黄岐	星港城万达广场	1217	27	1613	7547	集体土地
6	禅城 旧城区	朝安碧桂园	1195	17	684	17471	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
7	禅城 绿岛湖	绿岛湖壹号	1014	13	646	15697	LOFT, 带装修
8	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	778	16	646	12040	LOFT,带装修
9	禅城 旧城区	兆阳O立方	630	6	338	18639	部分带装修, LOFT, 带返租
10	顺德 佛山新城	怡翠晋盛	615	6	318	19366	带装修
合计			42752	756	34985	12220	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商业公寓：重点个盘开卖

## 禅城【新福港鼎峰2018-9-8开盘情况】



推售货量：A8，5梯16户，共160套；

户型配比：

户型	平层		合计
面积 (m <sup>2</sup> )	41-50	53-73	8830
套数 (套)	40	120	160

推售价格：19000/m<sup>2</sup>（带精装修）

开盘方式：自然推售

开卖情况：当日成交64%（约102套）

开盘折扣：98折\*98折

客户构成：佛山50%，广州30%，香港20%

付款方式：首付5成或一次性

# 商业公寓：重点个盘开卖

## 西江新城【勤天汇广场2018-9-8开盘情况】



**推售货量：**9座，22层/18户，共180套  
**户型配比：**

户型	LOFT		合计
面积 (m <sup>2</sup> )	32-40	52-60	7181
套数 (套)	130	50	180

**推售价格：**11000-12000元/m<sup>2</sup> (毛坯)  
**开卖情况：**当日约35套，消化率约20%  
**开盘折扣：**开盘97折  
**客户构成：**以外区客为主  
**付款方式：**首付5成

# 商业公寓：勤天汇广场户型图



# 商业公寓：9.8顺德绿地中心二期开放样板房



图片来源：顺德绿地中心公众号



图片来源：佛山房天下

**项目位置：**顺德大良东区东乐路与桂畔海交汇处

**占地面积：**5万㎡

**建筑面积：**20万㎡

**项目基础信息：**顺德绿地中心楼高230米，低区为办公，中区为酒店公寓，高区为大平层。另有LOFT、3栋住宅、商业等项目。项目周边规划利好，商业发展成熟，景观优越，资源云集，可定义为顺德标杆项目之一。项目按照集团“绿地”产品系打造，含义为该项目处于城市核心区位，含地标性的超高层建筑的综合体项目，旨在缔造城市新高度。

**项目动态：**▲9月8日开放样板房。

# 商业公寓：9.8Poly The Face开放样板房



图片来源：佛山房天下

**项目位置：**顺德大良新城区国泰路和兴业路交汇处

**占地面积：**3.2万㎡

**建筑面积：**22.4万㎡

**项目基础信息：** POLY THE FACE位于未来顺德的城市核心区，依托顺德城央综合体——保利中环广场无可匹敌的项目资源，尽拥繁华，地段明显。纵向的顺德中轴，集合顺德城市公共配套：会展，演艺，星级酒店，横向的德胜河水轴，汇聚了这座城市优美的自然资源。POLY THE FACE尽享保利中环双百万方大盘成熟配套，及新城千亿打造的“一体式”商住体验。4.5米挑高，约37-48㎡loft，超高使用率。

**项目动态：** ▲9月8日开放样板房。

# 商业公寓：Poly The Face样板间实景图



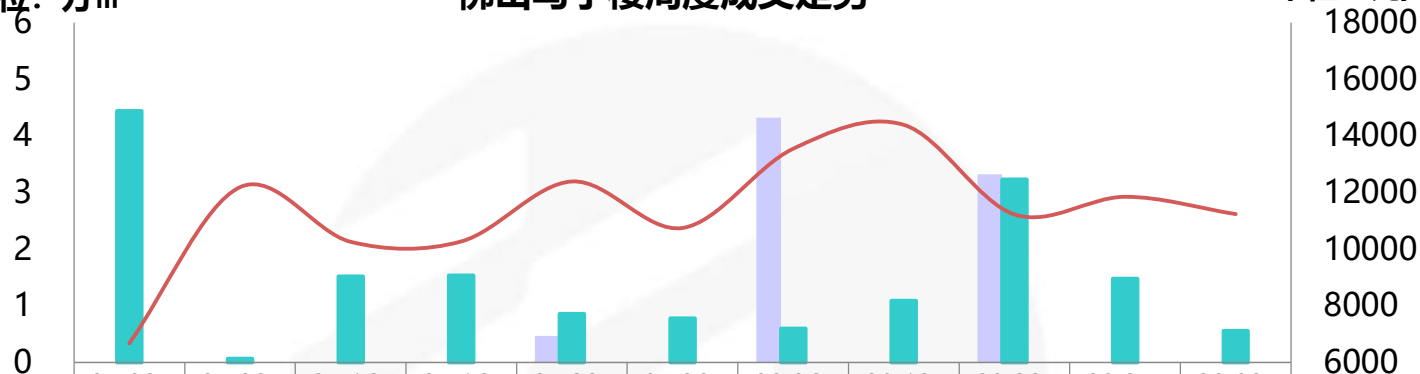


# 写字楼：缺少跑量项目支撑，整体成交明显收缩

单位：万㎡

佛山写字楼周度成交走势

单位：元/㎡



	07.02-07.08	07.09-07.15	07.16-07.22	07.16-07.22	07.23-07.29	07.30-08.05	08.06-08.12	08.13-08.19	08.20-08.26	08.27-09.02	09.03-09.09
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.47	0.00	4.32	0.00	3.32	0.00	0.00
成交面积	4.44	0.07	1.52	1.54	0.86	0.78	0.60	1.09	3.23	1.48	0.56
成交套数	343	6	128	130	74	47	39	94	140	84	40
成交均价	6684	12192	10264	10277	12393	10752	13549	14392	11229	11852	11241

不含顺德

- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少52%**，成交面积环比**减少62%**，成交均价环比**下跌5%**；
- ▲ 本周写字楼市场零新增；缺少跑量项目支撑，整体成交明显收缩，网签量跌至近8周最低点，其中8成网签集中桂城，广物山海名门稳居居前，成全市唯一网签逾十套的项目，整体市场表现冷淡，均价变化不大，基本持平。

# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海 金沙洲	广物山海名门	1700	12	1098	15477	——
2	南海 平洲	方舟一号	1055	8	1450	7275	——
3	南海 平洲	嘉邦国金中心	922	3	815	11315	——
4	南海 桂城	大正小成	670	1	699	9581	——
5	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	642	3	350	18330	——
6	南海 千灯湖	瀚蓝广场	355	2	258	13761	——
7	禅城 新城	磐石大厦	263	1	229	11485	——
8	南海 平洲	御堡国际	230	1	137	16794	——
9	顺德 均安	都市经典广场	150	3	230	6531	——
10	南海 千灯湖	南海万达广场	110	1	97	11391	——
合计			<b>6097</b>	<b>35</b>	<b>5363</b>	<b>11368</b>	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商铺：各区交投放缓，以价换量趋势渐显



不含顺德

- ▲ 本周佛山商铺市场成交套数**减少44%**，成交面积环比**减少57%**，成交均价环比**下跌5%**；
- ▲ 本周商铺市场新增住宅底商73套，金铝花园推出大面积商铺，最大面积达2千m<sup>2</sup>；本周南海以71套网签占全市半壁江山，顺德垫底，全区网签仅得7套；各区成交均出现约5成跌幅，预计后期会出现不少项目采取以价换量，促进去货。

## 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海 狮山	桂南银都	2146	34	2990	7176	—
2	三水 河口片区	时代南湾	1107	14	724	15280	—
3	禅城 城北	万科金色里程	1063	5	266	39962	—
4	三水 三水新城	三水万达广场	955	2	267	35793	—
5	禅城 城北	旭辉公元	890	5	220	40455	—
6	禅城 奇槎	保利碧桂园天汇	743	3	377	19708	—
7	顺德 容桂	佳兆业金域天下	648	4	648	10000	—
8	高明 西江新城	美的明湖	637	5	315	20222	—
9	高明 西江新城	美的西海岸	601	3	230	26130	—
10	南海 小塘	绿地丽雅香榭花城	526	2	232	22708	—
合计			9316	77	6269	14860	—

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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
顺德	陈村	金铝花园	2018/9/6	二期一区2、3、4座	公寓	963	41-99	58722
					商铺	39	39-2085	19581
	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/9/7	容桂碧桂园晴澜苑28座	商铺	6	32-63	310
三水	三水新城	旭辉城	2018/9/7	—	商铺	15	—	811
高明	西江新城	国邦御林湖	2018/9/7	4座	商铺	13	71-101	983

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城区	旧城区	泮景	楼盘活动	9.3-9.9 哈密瓜全城派
	绿岛湖	绿岛湖壹号		9.3-9.9 灯光节、高尔夫
	城南	新福港鼎峰		9.3-9.9 开盘
	城北	敏捷金谷国际		9.3-9.9 车贴, 送油券
南海区	千灯湖	德高信中央大道		9.3-9.9 皮革DIY
		万科金色领域		9.3-9.9 9.9嗨购水果节
	桂城	万科尚都荟		9.3-9.9 万科品牌活动:9.9买10斤水果

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