




广州2018年建设用地供应计划梳理 清明节后市场回暖

KINGSWICK

广佛周报2018年第14期 (2018.04.09-2018.04.15)

 经纬市场研究中心 2018年4月16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

增城或再添TOD项目 佛山公示积分入户条件

摘要：增城石滩或再增TOP项目，东部地铁5枢纽综合体拟建；广州积分入户租房购房同权；佛山年度用地计划供应1336公顷，南海区义务教育学位增加；海南岛成为自贸区、自贸港。

广州举行全球治理论坛 城市影响力再增强

4月12日，2018全球治理高层政策论坛暨2018“一带一路”金融投资论坛(以下简称“全球治理论坛”)在广州市天河区举行，论坛主题为“一带一路”金融合作与可持续投资。

本次全球治理论坛由国家发展和改革委员会指导，中国国际经济交流中心)与联合国开发计划署共同主办，广州市人民政府承办。这也是该论坛2012年举办以来首次在北京之外的城市举办。

论坛开幕日，“一带一路”沿线十国官员齐聚广州，热议广州作为粤港澳大湾区建设的重要城市、“一带一路”倡议的重要节点城市可发挥的作用。据了解，截至2017年底，广州在“一带一路”沿线国家与地区累计投资项目160个，中方协议投资额30.4亿美元。

南方都市报 2018-4-13

经纬点评：该论坛2012年举办以来，首次在北京之外的城市举办，进一步凸显了广州的重要意义。广州去年举办的财富论坛效应持续扩大，除本次论坛外，广州未来还将举行2018年世界航线发展大会、2019年世界港口大会，加强与世界对话，提升城市影响力。



广州积分入户 租房、买房同等分值

广州发布《广州市来穗人员积分制服务管理规定(试行)》并从今年开始实施。据悉,广州市从2011年开始实施积分制入户,2011-2013年三年期间采取的是每分必争的大积分模式。随后,2014年—2015年实施积分满60分后拼医保、失业保险年限,2016年—2017年则调整为积分满60分后拼医保、居住证年限政策框架。

按照这一新的规定,今后申请人在广州申请户籍、子女学籍时,合法租赁住房 and 自有产权住房将享受同等积分上限。租售同权在来穗人员享受广州公共服务时已经得到了先期落实。新规定亮点有以下——

- 积分指标体系首次引入减分项 不诚信、有违法将被扣除积分。
- 居住证每个年限值3分,自有产权住房和合法租赁住房上限分值相同,居住时间越长积分越高,在外围区域居住较中心区域积分要高。
- 在穗稳定就业、参保有优势,五个险种(城镇基本养老保险、社会医疗保险(含职工社会医疗保险及城乡居民医疗保险)、失业保险、工伤保险、生育保险)每参加1年都能获得加分,且分值上不封顶。
- 突出向技能人才倾斜 高技能、创新创业人才可享更多加分。
- 重视公益和纳税等指标 参加献血或参加义工服务都计分。

南方都市报 2018-4-10

经纬点评:广州积分入户、积分入学规定正逐步体现了楼市调控中租购同权的思路,购房对入户入学的影响力进一步削弱;合法居住场所在外围区域积分较高,有助于通过加强落户引导实施中心城区“抽疏”战略,使城市人口分布更加合理。新规定拼居住长期性、工作稳定性、参保长期性,同时加强对信用考核、人才引进以及对城市贡献力度等。



增城石滩镇或再增一个TOD项目 区域发展添助力

新塘之后，增城或将再增加一个TOD项目！日前，广汕铁路、汕汕铁路项目发布了沿线土地综合开发方案研究及站场TOD综合开发规划专题研究的招标公告。

公告显示拟在广汕铁路、汕汕铁路沿线11个车站（不含新塘站）进行综合开发利用。为给下阶段的沿线综合开发用地储备做好准备，拟开展新建广州至汕尾铁路、汕尾至汕头铁路的综合开发方案研究、站场TOD综合开发规划。

这意味着，广汕铁路、汕汕铁路的沿线车站，都将有机会开发成TOD项目。其中，位于广州境内的站点，除了在建的TOD新塘站，还有一个**增城南站**。该站属于广汕铁路沿线站点之一。从广汕铁路的示意图来看，增城南站位于增城石滩镇，也就是增城火车站。根据规划，增城南站未来将打造成增城火车站综合枢纽，定位为广州东部门户综合交通枢纽。

增城房产公众号 2018-3-31

经纬点评：TOD是国际上极具代表性的城市商业开发模式，是城市发展及商业地产的下一个爆发增长点。增城已经规划在建的新塘TOD项目近年来对区域楼盘价值拉升作用明显；未来若增城东部再添TOD项目，增城进一步巩固广州在粤港澳大湾区的枢纽中心的地位，周边楼价上涨亦有助力。



广州拟两条地铁将再建5个枢纽综合体

记者昨日获悉，广州地铁集团有限公司对广州市城市轨道交通第三期建设规划（2017~2023年）线路设计等前期研究**五号线东延段、七号线二期**枢纽综合体同步实施工程勘察设计项目公开招标。其中，面积最大的双岗站/双岗停车场枢纽综合体用地15.6公顷，项目预计总规模约为80639平方米。

这次公开招标的5个枢纽综合体分别是：**五号线东延段的双岗站/双岗停车场枢纽综合体、庙头路站枢纽综合体、黄埔客运港站枢纽综合体，以及七号线二期的裕丰围站枢纽综合体和上堂停车场枢纽综合体。**其中，前四个项目都将建有公交首末站、公交临时停靠站、出租车兼K+R设施、自行车设施、P+R停车场等设施。同时还将设置各向慢行交通及衔接信息指引、商业开发同步预留工程，各设施和预留工程之间设置慢行交通及综合换乘大厅进行交通衔接。

信息时报 2018-3-31

经纬点评：枢纽综合体不仅承担交通功能，还提供几种交通工具的换乘，以及周边社区商业公建配套等功能。上述五个枢纽综合体全部分布在黄埔区，显示广州外围区域特别是东部黄埔、增城的交通规划建设进入新阶段，交通与商业的同步发展有助带动人口聚集。



南海义务教育公办学位新增7401个 预积分学位继续减少

目前，南海区公办小学、初中已进入报名阶段。根据南海区七个镇街公布的招生方案，今年南海区义务教育阶段公办学位达到52681个。相比去年招生计划的45280个，多了7401个，其中丹灶计划招生人数3315人，新增学位1200个，里水中心小学招生数最多，计划招收126个班共计5880人。

南海区教育局提醒，南海中小学校的招录顺序首先是安排户籍生入读户籍所属公办学校，其次安排政策性借读生入读学区所属公办学校，最后剩余学位安排积分生入读公办学校，由于入户政策及计生政策放宽，2017年南海区购房入户人数相比2016年大量增加，预计今年积分学位会继续减少，建议家长要两手准备。

南方都市报 2018-4-11

经纬点评：随着佛山进一步放宽入户政策提增城市人口，适龄入学的儿童也随之增加，佛山亦相应增加教育投入，解决新市民入学问题。而随着在佛山购房新入户的数量增加，购房类政策性借读生也相应增加，因而挤压了在佛山无住房通过其他渠道积分入学的名额。目前广州已经逐步对新市民子女入读执行租购同权，未来佛山亦有机会跟进。



佛山今年国有建设用地计划供应1336公顷

近日，佛山市国土规划局发布《佛山市2018年度国有建设用地供应计划》，计划供应总量要控制在1336公顷。

供应计划中的计划指标及配置显示，全市住宅用地为462公顷，商服用地为122公顷，工矿仓储用地为463公顷，公共管理与公共服务用地137公顷，交通运输用地为146公顷，水域及水利设施用地为6公顷，特殊用地0公顷。

区域分布方面，三水区 and 南海区的供地量最大，分别为383公顷和348公顷。随后依次是顺德区264公顷、高明区178公顷、禅城区154公顷。住宅用地和商服用地则主要集中在南海和顺德两区。其中，南海区2018年计划供应住宅用地和商服用地达182公顷，顺德区今年计划供应住宅用地和商服用地达148公顷。

供应计划指出，要认真落实房地产用地调控政策，保障城市住宅用地供应以满足市场需求，缓解因土地供应不足导致的地价上涨压力。

佛山日报 2018-4-12

经纬点评：据统计，对比2017年佛山供地计划，今年计划供应的商住用地同比下调2.5%，其中住宅比例大幅下滑，同比下调11.6%，商服用地比例增加约六成。而工矿仓储用地方面，则大幅上调了31.9%。这体现佛山作为珠江西岸重要制造业城市的发展方向，保障优势产业经济的用地需求，以降低制造业企业成本支持实体经济发展。



佛山积分入户拟交纳一年社保才有申请资格

《佛山市新市民积分制服务管理办法（征求意见稿）》正在征求意见。根据《征求意见稿》，积分累计达到30分的新市民，申请积分入户时要在我市缴纳1年社会保险费(含追溯补缴社保费)，且申请期间保持参保状态。

入户条件修改为：积分累计达到30分的新市民，提出申请的上一自然月在我市缴纳了一年社会保险费(含追溯补缴社保费)且申请期间保持参保状态，在法定工作年龄内可在其实际居住地申请积分入户排名。而在家长们最关注的积分入学方面，征求意见稿正式提出，文件实施之日后获得住宅房产证明（含购房合同）的，统一纳入积分服务体系，但文件实施前已经获得住宅房产证明（含购房合同）的，可以继续享受政策性借读生待遇。

值得关注的是，在房产情况积分方面，得分标准由原来的按照套计算，拟改为按房产建筑面积每平方米积1分计分，拥有多个房产证明的，按各产权面积相加的总和面积计算积分，最高可积144分。在个别区房产证登记面积计算方式有调整的（套内面积改为建筑面积），可在自定指标内调整补充。

中国新闻网 2018-3-31

经纬点评：征求意见中，申请入户时的缴纳社保的时间有所延长，入户条件收紧；而是否有住房不再获得政策性借读生的待遇，入学向“租购同权”迈进；不过住房套数积分改为住房面积多少来积分，购买住房仍在积分入户中占优势，未来大面积的户型或成为新市民的首选。



佛山禅城拟2020年累计建成24个双创公共平台

《佛山市禅城区推动省双创示范基地建设工作方案》（以下简称《方案》）近日印发。到2020年，累计实现创新创业载体面积达230万平方米，累计建成24个创新创业公共平台，天使、风险补偿、创业投资基金规模累计达5.5亿元等。

《方案》将围绕服务型政府建设、构筑现代化经济体系等方面，提出实施政务服务提升、双创平台提升等六大工程，力争用三年时间，形成功能完善、成效突出的创业创新支撑体系，实现双创环境优质、双创成本低廉、双创要素齐备，创业创新对经济的贡献明显增强，创新驱动发展转型迈出实质性步伐，争取形成一批可复制、可推广的典型经验。

六大点工程：**政务服务提升工程（深化一门式政务改革成果和商事制度改革）；双创平台提升工程（力推“4+N”双创园区建设，培育一批具有市场活力的双创支撑平台）；领军企业培育工程；科技金融助力工程；创新人才引培工程；知识产权推进工程。**

珠江时报 2018-4-12

经纬点评：为加快发展新经济、培育发展新动能、打造发展新引擎，我省成立一批双创示范基础，形成一批可复制可推广的双创模式和典型经验。创新创业已经成为禅城区经济发展的重要引擎，《方案》的出台，标志着禅城创新创业迈入快车道。



海南迎重大发展机遇 全岛建设自由贸易试验区

4月13日下午，中共中央总书记、国家主席习近平在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布，**党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。**

习近平在13日讲话中指出，海南是我国最大的经济特区，地理位置独特，拥有全国最好的生态环境，同时又是相对独立的地理单元，具有成为全国改革开放试验田的独特优势。谈及海南全岛建设自由贸易试验区，逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设时，习近平还提到，这是党中央着眼于国际国内发展大局，深入研究、统筹考虑、科学谋划作出的重大决策，是彰显我国扩大对外开放、积极推动经济全球化决心的重大举措。

14日，《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》正式对外发布，提出一系列推动海南形成全面开放新格局的措施。

综合新闻报道 2018-4-14

经纬点评：海南将成为我国第12个自贸区，与其他自贸区不同的是，海南不仅是自贸区，还是自贸港，开放程度更高，按全岛面积计算，将是全球最大的自由贸易港，有望成为连接内陆和泛南海区域的国际贸易、物流的重要支点，其与以深化粤港澳合作为重点的广东自贸区形成错位竞争。为保障海南岛自贸区的顺利推进，相信房地产调控力度会进一步加大，如三月底海南就已经升级限购限贷政策，核心区甚至外地人禁购等。





LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州市2018年建设用地供应计划梳理 华侨城顺德再添一子

摘要：广州市2018年建设用地供应计划梳理。华侨城底价竞得顺德大良文体娱乐兼容商服地块，树头集团夺荷城沧江河北商住地。三水、高明外围镇街分挂1地。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州无成交)



佛山：华侨城底价夺下大良拟打造文旅项目地块



<1> 顺德大良

地块编号: TD2018 (SD) XG0004

交易时间: 2018-4-12 (周四)

土地性质: 文体娱乐兼容商服用地

占地面积: 18.43万㎡ (A区14.15万㎡, B区2.34万㎡, C区1.94万㎡)

容积率: A区: FAR<0.4, B区: 1.0≤FAR≤3.5

建筑面积: 13.85万㎡

起始总价: 13211万元

成交总价: 13211万元

成交楼面价: 954元/㎡

溢价率: 0%

竞得人: 华侨城

备注:

- ▲ 竞得人须引入大型旅游企业进驻 A 区; 须引入一流的特色主题秀运营企业运营特色主题秀作为项目亮点; 须引入国内有经验的商业开发运营企业参与本项目的招商运营;
- ▲ 须在 A 区建设生态旅游、文化休闲和游乐公园、水游乐园等项目并承诺在项目中引入不少于 5 台 A 类游乐设备、14 台 B 类游乐设备、5 台 C 类游乐设备。
- ▲ 竞得人对地块 A 区兼容的 B1/B2 商业性质物业自持比例不低于 70%, 自持年限自物业取得不动产登记证起不少于 10 年。



佛山：树头集团竞得沧江河北小体量商住地



<2> 高明荷城

地块编号：TD2018(GM)WG0007

交易时间：2018-4-13（周五）

土地性质：商住用地

占地面积：1.93万 m^2

容积率： $1.0 \leq FAR \leq 2.5$

建筑面积：4.83万 m^2

起始总价：12569万元

成交总价：19769万元（未达最高限价）

成交楼面价：4089元/ m^2

溢价率：57%

竞得人：佛山市高明区树头房地产开发有限公司

备注：

▲ 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞租赁住房面积，租赁住房最高限制面积为29004.8 m^2 。





2.2 | 土地挂牌 | LAND LISTING

(本周广州无挂牌)



佛山：明城挂牌两面临江商住地块



<1>高明明城

地块编号: TD2018(GM)WG0022

交易时间: 2018/5/11 (周五)

土地性质: 商住用地

占地面积: 4.44万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积: 11.10万m²

起始总价: 25415万元

最高限价: 33294.14万元

起拍楼面价: 2290元/m²

最高限楼面价: 3000元/m²

最高租赁住房面积: 11.10万m²

备注:

▲ 地块设置最高限价, 当达到最高限价后, 转为竞租赁住房面积, 租赁住房面积上限为110980.45m²



佛山：南山恒大地块旁挂牌商住地块 设置“三限”条件



<1>三水南山

地块编号：TD2018 (SS) WG0006

交易时间：2018-5-16 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：4.87万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积：12.17万m²

起始总价：23120万元

起始楼面价：1900元/m²

最高限价：34680万元 (楼面价：2850元/m²)

最高配建人才住房建筑面积：18786.58m²

最高租赁住房建筑面积：75146.30m²

备注：

▲ 地块内须设置一所9个班幼儿园，用地面积
≥ 3780m²，计容建筑面积 ≥ 2430m²。





2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广州土地出让预告

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	2018/4/28	天河	天河区广州国际金融城起步区AT090941地块	商服	0.88	13.3	10.08	16.43	16304
	2018/4/28	海珠	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体①号及⑥-1号地块	商服	0.29	--	1.12	2.01	18000
	2018/4/28	增城	增城区荔城街三联村83001204A18062	住宅	13.75	≤3.0	40	49.65	12414
	2018/4/28	增城	增城区荔城街三联村83001204A18082	住宅	8.53	≤3.0	25.60	31.78	12414
	2018/4/28	增城	增城区增江街狮尾路83002002A17060	住宅	4.08	≤2.5	10.01	10.36	10347
	2018/4/28	增城	增城区朱村街凤岗村83003210A17025	住宅	5.15	≤2.8	9.94	10.28	10340
	2018/4/28	黄埔	DK-B-11 开源大道北侧、永和隧道口	商服	1.27	≤3.0	3.82	1.91	5010
	2018/5/7	南沙	2018NJY-4 南沙区东涌镇庆盛枢纽区块	商服	3.2	≤2.0	4.04 (已剔除23510m ² 公建配套)	2.64	6516

下页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2018/4/28	三水	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块三	商住	7.90	1.0-3.2	25.28	13.14	5197
	2018/5/3	顺德	佛山市顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块	商住	8.15	1.0-2.5	20.36	12.71	6240
	2018/5/4	高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	8.11	1.0-3.0	24.34	10.00	4108
	2018/5/4	顺德	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	商住	12.73	1.0-4.0	39.15	8.24	2105
	2018/5/9	高明	佛山市高明区更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	1.0-2.13	15.57	2.19	1408
	2018/5/11	高明	佛山市高明区明城镇高明大道以北、平山一路以西	商住	4.44	1.0-2.5	11.10	2.54	2290
	2018/5/16	三水	佛山市三水区南山镇双汇广场以南，东排渠以西	商住	4.87	1.0-2.5	12.17	2.31	1900

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



广州市2018年建设用地供应计划梳理

2018年全市计划供地**294宗**，总量为**19.39平方公里**。

宅地方面，2018年广州市住宅用地计划供应量为**6.25平方公里**，占总供地面积的32%，同比2017年计划供应量**增加近9%**，体现了促进房地产市场平稳健康发展的决心。

租赁住房方面，今年广州市推出的住宅用地规划中，包含保障性住房、租赁住房用地供应**1.48平方公里**，分布在荔湾、黄埔、南沙、天河、番禺、白云等区。其中，白云区最多，达1.06平方公里、黄埔区0.16平方公里、荔湾区0.14平方公里、南沙0.054平方公里、天河0.015平方公里、番禺0.0492平方公里。



广州市2018年建设用地供应计划梳理

据广东经纬研究中心梳理，2018年有效供应用地（商品性质住宅、商住、商服）约有122宗，总用地面积达756.56万 m^2 ，总计容面积达2068.74万 m^2 ，其中商服用地占42%，住宅用地占37%，商住用地占21%。

2018年有效供应用地列表

用地性质	宗数	用地面积 (万 m^2)	计容面积 (万 m^2)	计容面积占比
住宅	51	320.23	755.46	37%
商住	18	170.82	436.69	21%
商服	53	265.51	876.59	42%
合计	122	756.56	2068.74	

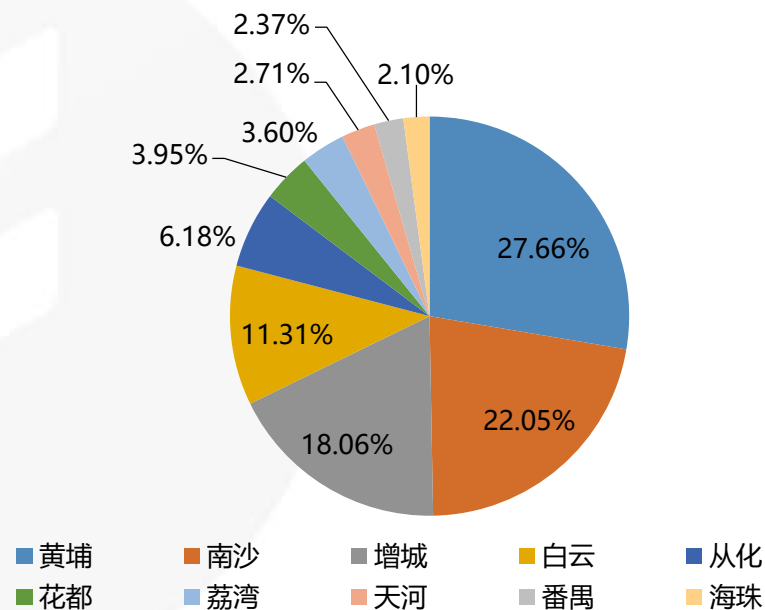
广州市2018年住宅用地预供应：黄埔+南沙占全市半壁江山

2018年各区住宅用地预供应列表

区域	宗数	用地面积	计容建筑面积	计容建筑面积占比
黄埔	11	70.97	208.98	27.66%
南沙	7	81.49	166.60	22.05%
增城	9	52.55	136.41	18.06%
白云	7	55.62	85.42	11.31%
从化	2	18.54	46.72	6.18%
花都	3	15.90	29.84	3.95%
荔湾	5	6.84	27.20	3.60%
天河	3	7.65	20.45	2.71%
番禺	2	6.18	17.93	2.37%
海珠	2	4.50	15.90	2.10%

合计： 51 320.23 755.46

2018年住宅预供应计容建筑面积占比



注：越秀区零供应。

广州市2018年商住用地预供应：旧改成绝对主力 越秀恢复供应

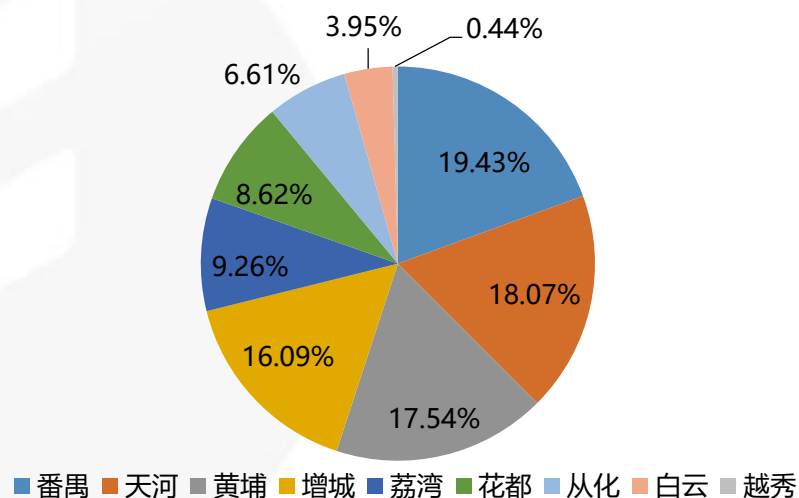
2018年各区商住用地预供应列表

区域	宗数	用地面积	计容建筑面积	计容建筑面积占比
番禺	1	33.93	84.83	19.43%
天河	1	30.98	78.92	18.07%
黄埔	3	20.80	76.58	17.54%
增城	3	36.23	70.24	16.09%
荔湾	4	7.77	40.45	9.26%
花都	2	19.97	37.64	8.62%
从化	2	12.41	28.86	6.61%
白云	1	8.51	17.26	3.95%
越秀	1	0.22	1.90	0.44%

合计： 18 170.82 436.69

注：海珠区、南沙区零供应

2018年商住预供应计容建筑面积占比

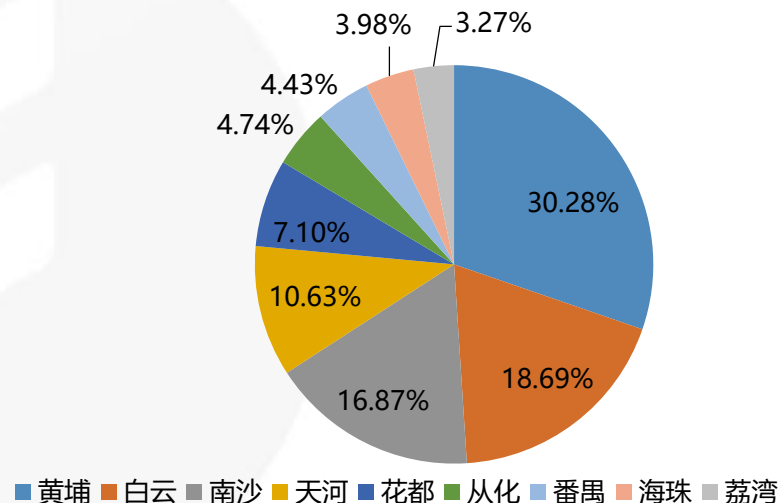


广州市2018年商服用地预供应：黄埔独占逾三成

2018年各区商服用地预供应列表

区域	宗数	用地面积	计容建筑面积	计容建筑面积占比
黄埔	6	60.72	265.44	30.28%
白云	3	65.15	163.85	18.69%
南沙	8	51.98	147.90	16.87%
天河	12	16.69	93.14	10.63%
花都	2	22.28	62.25	7.10%
从化	1	25.22	41.57	4.74%
番禺	8	13.21	38.85	4.43%
海珠	7	3.37	34.91	3.98%
荔湾	6	6.89	28.68	3.27%

2018年商服预供应计容建筑面积占比



合计： 53 265.51 876.59

注：越秀区、黄埔区零供应。

天河区预供应：商服用地占主导 “旧改” 地块支撑宅地供应

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	天河区奥体中心环城高速以西广园快速路以南	奥体新城TH-ATXC-04地块	住宅	15750	47250	3	奥体新城
2	国有	天河区汇景新城	汇景新城E3AT050747	住宅	46872	131242	2.8	--
3	国有	天河区圃兴路以西、黄村西路以北	天河区圃兴路以西、黄村西路以北	住宅	13848	26037	2.5	疑为旧改
4	国有	大观路新塘新合公司融资区	新塘公司、新合公司“城中村”改造融资地块	商住	309827	789186	3.97	小新塘“旧改”
5	国有	天河区金融城起步区	金融城起步区AT090924	商服	20344	246053	12.1	金融城
6	国有	天河区金融城起步区	金融城起步区AT090941	商服	8826	117352	13.30	
7	国有	天河区金融城起步区	金融城起步区AT090950	商服	23792	132289	5.56	
8	国有	天河区金融城起步区	金融城起步区AT090957	商服	8826	117352	13.30	
9	国有	天河区金融城起步区	金融城起步区AT090959	商服	8826	117353	13.30	
10	国有	大观路以西，新塘水库北侧	天河科技园高唐AT0305155地块（萝岗）	商服	52552	105104	2	智慧城
11	国有	大观北路以西，广汕路以南	天河科技园高唐AT0305146地块（萝岗）	商服	10478	16764	1.6	
12	国有	大观北路以西，广汕路以南	天河科技园高唐AT0305147-2地块	商服	6114	15845	2.59	
13	国有	大观北路以西，广汕路以南	天河科技园高唐AT0305147-3地块	商服	4818	14599	3.03	
14	国有	大观北路以西，广汕路以南	天河科技园高唐AT0305147-4地块	商服	6197	16056	2.59	
15	国有	大观北路以西，广汕路以南	天河科技园高唐AT0305147-8地块	商服	8594	18872	2.2	
16	国有	天河科技园高唐新建区高普路以东、软件路以北	AT0305197-1地块	商服	7530	13764	1.8	

- 住宅+商住预供应用地面积38.63万m²，计容建面99.37万m²，主要集中在区域东部片区，以“旧改”为主；
- 商服地块则高度集中于金融城及智慧城，拟达到快速完善区域经济，加快第二CDB的建设。

越秀区预供应：终结5年“零”供应 商住地容积率达14.4

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	越秀区广九大马路以东、白云路以北	越秀区广九大马路以东、白云路以北	商住	2228	19001	14.4	--

- 终结5年“零供应”；
- 预供应1宗“蚊型”商住用地，用地面积仅2228m²，但容积率高达14.4，形态或为2-3栋超高层。

荔湾区预供应：住宅旧改为主 新隆沙供应6宗商服用地

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	新焦点/金鱼池	茶滘城中村改造项目〔自编1号地块〕	商住	11211	47059	4.2	“旧改”
2	国有	三丫涌北面	茶滘城中村改造项目〔自编15号地块〕	商住	16731	87204	5.2	
3	集体(待 转国有)	桃湾	茶滘城中村改造项目〔自编20号地块〕	商住	43463	229148	5.2	
4	国有	南站仓库	茶滘城中村改造项目〔自编12a地块〕	商住	6289.5	41110	6.5	
5	国有	西湾路156号	西湾路156号地块	住宅	6151	19784	3.22	--
6	国有	广钢新城	广钢新城AF040225-A	住宅	21582	79132	3.67	广钢新城板块
7	国有	大坦沙岛西郊村	荔湾区大坦沙岛AL0205010地块规划 居住项目	住宅	15428	44560	4.6	疑为凯德已取得 该地块
8	国有	荔湾区花地街道新隆沙	新隆沙AF020114地块	住宅	12202	62230	5.1	新隆沙
9	国有	荔湾区花地街道新隆沙	新隆沙AF020119地块	住宅	13004	66320	5.1	
10	国有	荔湾区花地街道新隆沙	新隆沙AF020112地块	商服	8054	72486	9	
11	国有	荔湾区花地街道新隆沙	新隆沙AF020116地块	商服	7920	35640	4.5	
12	国有	荔湾区花地街道新隆沙	新隆沙AF020117地块	商服	15241	60964	4	
13	国有	荔湾区花地街道新隆沙	新隆沙AF020125地块	商服	9607	48035	5	
14	国有	荔湾区龙溪大道	龙溪大道AF030526	商服	21985	54963	2.5	龙溪大道
15	国有	荔湾区龙溪大道	龙溪大道AF030540	商服	6135	14724	2.4	

- 住宅+商住方面，茶滘村旧改预供应4宗商住用地，用地面积7.77万m²，计容建面达40.45万m²，成区域供应主力。此外，大坦沙亦有一宗住宅供应，地块传闻前期已被凯德取得，如再挂牌，或走挂牌流程，或地块关系有变；
- 商服共8宗，新隆沙占6宗，成区域供应主力，龙溪大道占2宗，总用地面积6.98万m²，计容总建面28.68万m²。



海珠区预供应：广纸板块或有宅地出让 琶洲西区商地尽出

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑 面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	海珠区石岗路	广轻机地块AH050946	住宅	8030	44165	5.5	广纸板块旧改地块
2	国有	海珠区南洲路	海珠区南洲路	住宅	37005	114847	5.8	疑为临江地块
3	国有	海珠区琶洲西区	琶洲西区AH040117	商服	4368	37128	8.5	琶洲西区
4	国有	海珠区琶洲西区	琶洲西区AH040125	商服	5872	72226	12.30	
5	国有	海珠区琶洲西区	琶洲西区AH040126	商服	5433	68999	12.7	
6	国有	海珠区琶洲西区	琶洲西区AH040135	商服	5770	45583	7.9	
7	国有	海珠区琶洲西区	海珠区琶洲西区 AH040164	商服	6584	111270	16.9	
8	国有	海珠区琶洲西区	琶洲互联网集聚区跨市政道路连接体地块⑦	商服	2738	2738	1	
9	国有	海珠区琶洲西区	琶洲互联网集聚区跨市政道路连接体地块①和⑥-1	商服	2945	11150	—	

- 住宅地块方面，仅预供应2宗，其中一宗为广纸板块“旧厂造改”地块，用地面积仅0.8万m²。另一宗位于南洲路，不排除为临江地块；
- 商服地块均位于琶洲西区，共7宗，其中2宗为市政道路连接体用地。此外，琶洲西区164地块为地标性建筑，容积率高达16.9。琶洲西区与金融城集中预供应，意旨完善“一江两岸三城”布局，为增加广州经济做出实质性支撑。

白云区预供应：江高镇或推首宗宅地 航空产业基地推62万方商地

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	棠景街三元里大道	广百三元里地块	住宅	100000	220000	2.2	中心区
2	国有	白云石井新城	石井新城地块	商住	85060	172577	2.03	石井新城
3	国有	人和镇机场三跑道安置区	人和镇机场三跑道安置区融资区 AB0509046	住宅	4509	10338	2.29	机场三跑道安置区 融资区
4	国有	人和镇机场三跑道安置区	人和镇机场三跑道安置区融资区 AB0509049	住宅	22511	56279	2.50	
5	国有	人和镇机场三跑道安置区	白云区人和镇机场三跑道安置区融资区 AB0509050	住宅	63039	120241	1.91	
6	国有	人和镇机场三跑道安置区	人和镇机场三跑道安置区融资区 AB0509053	住宅	49202	79970	1.63	
7	国有	嘉禾街新科村	琴星小学地块	住宅	19477	31491	2.8	旧改
8	国有	江府路以北，广花路以西	江高镇中心城区政府储备项目第一期 住宅用地	住宅	297433	335900	2.8	江高镇首宗商品房用地
9	国有	白云区白云新城5-8期江夏村	白云区白云新城5-8期江夏村 AB2804011	商服	13338	53384	4.0	白云新城
10	国有	白云区白云新城	白云新城AB2908028	商服	20600	41200	2	
11	国有	方华公路两侧，江人三路以南	广州航空产业基地一期（928地块）	商服	617570	1543925	2.5	航空产业基地

- 住宅+商住地块方面，主要集中在北部片区，共预供应8宗，用地面积达64.12万m²，计容建面达102.68万m²。其中机场三跑道安置融资区占4宗。此外，江高镇或推出近30万m²的首宗宅地，为江高镇中心城区政府储备项目（旧改70万m²）的一期地块，地块西面规划有地铁8号北延线“江府”站，交通优势突显；
- 商服地块，分布在白云新城及航空产业基地，其中航空产业基地一期用地面积达61.76万m²，计容建面达154.39万m²，助力板块迅速挖起。

黄埔区预供应：商住地块供应居全市之首 旧改是主力 全自持成焦点

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	黄埔区沙浦路段	沙埔地块	住宅	61995	185985	3	或是保障房用地
2	国有	YH-A4-6	YH-A4-6	住宅	15136	22704	1.5	全自持住宅用地，位于万科山景城附近
3	国有	KXCD-D1-8	KXCD-D1-8	住宅	16514	24771	1.5	全自持住宅用地，位于万科东荟城附近
4	国有	九龙镇九龙大道以西、玉兰大道以北	玉兰大道北地块一	住宅	102939	234645	2.27	--
5	国有	萝岗街长岭路以北、万科山景城以东	人才公寓长岭居地块	住宅	15213	22819.5	1.5	人才公寓
6	国有	萝岗街北二环高速以东、瑞和路以西	人才公寓科学城地块	住宅	22855	34282.5	1.5	人才公寓
7	国有	萝岗街开泰大道以北、开达路以西	新阳西路东地块二	住宅	30819	92457	3	--
8	国有	穗东街黄埔东路2019号	东风化工地块	住宅	28369	84297	3.74	旧改
9	国有	穗东街黄埔东路2009号	黄埔化工地块	住宅	70000	144531	2.73/1.5	旧改
10	国有	广州市黄埔区横沙村	融资二期地块	商住	32176	121094	3.76	旧改
11	集体〔待转国有〕	广州市黄埔区鱼珠街茅岗社区	茅岗路以西城中村改造	住宅	298846	1019065	3.41	旧改
12	国有、集体〔待转国有〕	黄埔区九龙镇红卫村	红卫村〔一、二社〕旧村改造地块	商住	67704	219200	3.23	旧改
13	国有	联和街开泰大道以北、科丰路以东	暹岗村融资地块一	住宅	47019	224279	4.77	旧改
14	国有、集体〔待转国有〕	开源大道南侧	火村旧村改造地块	商住	108091	425500	3.94	旧改

➢ 住宅+商住用地面积达91.77万m²，计容建面达285.56万m²，位居全市之首；

➢ 住宅用地预供应以旧改地块为主导，达54.41万m²。其中茅岗村占29.89万。此外，出现2宗全自持地块，及2宗人才公寓地块，如申请人条件非定向，区域租赁市场或被全面激活。

黄埔区预供应：商服计容建面居全市之首

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	九龙镇九龙大道以西、玉兰大道以北	玉兰大道北地块二	商服	420044	2168044	5.16	--
2	国有	联和街开泰大道以西南、映日路以北	映日路北地块二	商服	28010	70025	2.5	科学城板块
3	国有	联和街科学大道以北、映日路以南	映日路南环山岭地块	商服	47393	142179	3	
4	国有	萝岗街开创大道以南、雪松总部以西	新阳西路东地块一	商服	30552	91656	3	
5	国有	鱼珠街茅岗路以南，护林路以北	茄子岗地块	商服	6970	13940	2	--
6	国有	黄埔区中山大道东8号〔中山大道南面〕	广州机施建设集团有限公司塘口地块〔AP0508002地块〕〔AP0508012地块〕	商服	74217	168564	3.0、3.5	旧改

- 商服地块预供应计容建面达265.44万m²，占全市逾3成，位居全市之首；
- 全市预供应6宗，科学城板块占3宗。此外，中新知识城玉兰大道北地块二用地面积达42万m²，计容建面达216.8万m²，或定向政府机关或事业单位。

南沙区预供应：住宅用地达81万m² 或出现首宗共有产权宅地

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	黄阁镇	汽车城南侧地块	住宅（共有产权、租赁）	72607	181517	≤2.5	首宗共有产权住宅用地。该地块原本选取该地块来做租赁住房，但规划有变，现拟另行选址，发布供应计划通告正文中有说明“宗地具体规划指标和出让条件以宗地出让公告为准，因此，具体地块是否为全自持的租赁住房用地，需以具体宗地最终的规划指标和出让公告为准”
2	国有	珠江街	珠江安置区一期北侧地块	住宅	185098	370196	≤2.0	--
3	国有	东涌镇东涌村	东涌村居住地块	住宅	78951	157902	≤2.0	东涌
4	国有	南沙街	板头石场地块	住宅	134760	269520	≤2.0	--
5	国有	灵山岛尖	C1-22-06、C1-22-09、C1-22-10	住宅	31600	63200	≤2.0	灵山岛尖
6	国有	灵山岛尖	C1-23-02、C1-23-03、C1-23-05、C1-23-06	住宅	52900	105800	≤2.0	
7	国有	万顷沙	万顷沙保税港加工制造业区块	住宅	258942	517844	≤2.0	万顷沙

- 住宅地块方面，共预供应7宗，用地面积达81.49万m²，计容面积达166.6万m²，计容面积仅次于黄博区及增城区；
- 出现广州首宗共有产权地块，具体竞价方式暂未出台。



南沙区预供应：灵山岛尖或进入爆发期

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	横沥镇灵山岛尖	C2-12-07、C2-12-10、C2-12-11、C2-12-12	商服	32124	136079	≤3.5-5.5	灵山岛尖
2	国有	灵山岛尖	C2-12-09	商服	12890	61230	≤4.75	
3	国有	灵山岛尖	C2-21-10	商服	14412	73500	≤5.1	
4	国有	横沥镇灵山岛尖	C2-24-07	商服	38768	96920	≤2.5	
5	国有	横沥镇灵山岛尖	C2-31-03、C2-31-04、C2-31-05	商服	44500	178000	≤4	
6	国有	东涌镇庆盛村	庆盛区块人工智能	商服	6378	6378	≤1.0	东涌
7	国有	东涌镇庆盛村	庆盛区块	商服	10764	26910	≤2.5	
8	国有	万顷沙镇	万顷沙保税港加工制造业区块	商服	360000	900000	≤2.5	万顷沙

- 商服用地方面，预供应8宗，用地面积51.98万m²，计容建面147.9万m²，仅次于黄埔及白云，位于全市第三；
- 灵山岛尖占5宗，东涌占2宗，万顷沙占1宗。灵山岛尖或进入供应爆发期，契合西面住宅板块共同形成供给，意旨加快明珠湾起步区发展，助力区内住宅地块价格攀升。

番禺区预供应：市桥2宗宅地预供应 大学城中轴或推5宗商服地

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	番禺区沙头街	沙头街禺山大道南侧STJ15-01地块	住宅	20795	72783	3.5	市桥
2	国有	番禺区沙头街	沙头街禺山大道南侧STJ15-02地块	住宅	40960	106495	2.6	
3	国有	番禺区化龙镇	生态小镇	商住	339335	848338	2.5	--
4	国有	番禺区沙头街	沙头街禺山大道南侧STJ15-03地块	商服	30531	82204	2.6	市桥
5	国有	番禺区市桥街	市桥街禺山大道南侧SQJ15-02地块	商服	5306	26525	5	
6	国有	广州大学城中轴线北区	BB0101613	商服	15436	55570	3.6	大学城中 轴线
7	国有	广州大学城中轴线北区	BB0101614	商服	2883	10379	3.6	
8	国有	广州大学城中轴线北区	BB0101616	商服	23066	83038	3.6	
9	国有	广州大学城中轴线南区	BB0101827	商服	17157	68628	4	
10	国有	广州大学城中轴线南区	BB0101840	商服	10988	46150	4.2	
11	国有	番禺区大学城小谷围街道	大学城地块BB0101851	商服	26686	16012	0.60	大学城

- 住宅方面，鲜有供应的市桥预供应2宗住宅用地，均位于沙头街禺山大道南，位置较好，或吸引实力房企积极竞拍；此外，位于化龙镇生诚小镇有大宗商住地块供应（33.93万m²），或是定向出让的“产城+居住”地块；
- 商服地块，均位于大学城。大学城近年鲜有地块供应，本次预供应6宗商地，总用地面积达13.21万m²，总计容建面达38.85万m²，其中大学城中轴线改修规后，拟推出5宗商务金融用地，或引入实力型房企开发。

花都区预供应：多宗重点地块供应 涵括花都湖规划四地块

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [平方米]	计容建筑面 积 [平方米]	容积率	备注
1	国有	凤凰路以东、花都湖以南	凤凰路二期	商住	131435	239120	≤2.8/≤3.5	《花都湖地区居住组团控制性详细规划》重要组成部分。其中二期为三次出让，三期为二次出让
2	国有	凤凰路以东、花都湖以南	凤凰路三期	商住	68277	137298	≤2.8/≤3.5	
3	国有	凤凰路以东、花都湖以南	凤凰路四期	住宅	52512	124900	≤2.8	
4	国有	凤凰路以东、花都湖以南	凤凰路五期	住宅	44004	80100	≤2.8	
5	国有	花都区广花公路以东、花都湖以南	J08-YY01	住宅	62454	93408	≤2.5	--
6	国有	三东大道以北、天贵路以西	中轴线融资地块二（一期）	商服	85333	210190	≤5.0	重要规划产业地块
7	国有	镜湖大道以东，黄冈中学以南	J12-XH01地块	商服	137429	412287	3	--

- 住宅+商住，花都近年推地不温不火，但据预供应显示，将有5宗用地出让。其中凤凰路独占4宗，均为《花都湖地区居住组团控制性详细规划》重要组成部分，此前凤凰路二期地块二次中止出让，凤凰路三期地块亦有一次中止出让，本次再次出让或与租赁市场挂钩，需重点关注竞价原则；
- 商服方面，自2017年8月保利底价夺到“中轴线融资地块一”后，本次预供应为同板块的地块二，出让条件或较苛刻，或是产业用地，不排除再次定向出让。



从化区预供应：商住用地面积或创5年新高 商服地或打破7年零供应

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积 [m ²]	计容建筑面积 [m ²]	容积率	备注
1	国有	城郊街塘下村	九里步果场	商住	75071	153870	2.05	--
2	国有	太平镇太平村	太平镇	商住	49009	134747	2.75	--
3	国有	街口街四季花城	街口街旺城片区西 宁小学东北侧地块 一、二、三、四	住宅	105016	289412	2.76	二次出让，用 地面积减少
4	国有	江埔街江村地段	江埔街江村地段 FA0904022地块	住宅	80389	177821	2.8	二次出让，指 标没变
5	国有	太平镇佛岗村、神岗村、木棉村	太平镇	商服	252191	415700	1.65	--

- 住宅+商住：城郊、太平、街口、江埔均各有一宗地块预供应，用地面积达30.95万m²，计容建面达75.59万m²。实际供应面积有望创下自2014年以来新高。其中街口街四季花城、江埔街江村地段两地块均二次出让，前者用地面积小幅减少，后者虽然指标没有变化，但预计竞价原则或向租赁市场倾斜；
- 商服方面，虽然仅有一宗商地供应，但打破7年商服用地“零”供应魔咒，且体量大，不排除产业用地或房企勾地。

增城区预供应：商服用地缺席 地铁利好助力朱村、荔城积极推商住地

序号	土地性质	宗地位置	地块名称	用地性质	总用地面积〔m ² 〕	计容建筑面积〔m ² 〕	容积率	备注
1	国有	朱村街朱村村、凤岗村	朱村街朱村村、凤岗村161.919亩地块	商住	107946	254586	2.75	朱村
2	国有	朱村街朱村村、凤岗村	朱村街朱村村、凤岗村173.932亩地块	商住	115954	201519	2.42	
3	国有	朱村街朱村村、凤岗村	朱村街朱村村、凤岗村207.657亩地块	商住	138438	246320	2.44	
4	国有	朱村街凤岗村	朱村街凤岗村77.247亩地块	住宅	51498	99418	2.8	
5	国有	荔城街新联村、蒋村村	荔城街新联村、蒋村村63.258亩地块	住宅	42173	112991	3	荔城
6	国有	荔城街新联村、蒋村村	荔城街新联村、蒋村村80.152亩地块	住宅	53435	149772	3	
7	国有	荔城街三联村	荔城街三联村210亩地块	住宅	137549	399950	3	
8	国有	荔城街荔城大道	荔城街荔城大道28.875亩地块	住宅	19250	38858	2.5	
9	国有	荔城街五一村	荔城街五一村33.323亩地块	住宅	22215	44364	2.5	
10	国有	增江街狮尾路	增江街狮尾路61.168亩地块	住宅	40778	100124	2.5	
11	国有	荔城街三联村	荔城街三联村128.004亩地块	住宅	85336	256007	3	
12	国有	中新镇三迳村	中新镇三迳村109.951亩地块	住宅	73300	162642	2.5	中新

➤ 住宅+商住，预供应12宗，用地面积达88.79万m²，计容总建面达206.65万m²，仅次于首位的黄埔区。其中朱村占5宗，荔城占7宗，当中或有多宗旧改地块。增城受本地人不限购、地铁21开通在即等利好影响，2018年有望积极推出商住地，但同时为避免刷新最高地价，竞价原则或向竞自持、限地价竞楼价等方向变更。

广州市2018年建设用地供应计划小结

- 从2018年建设用地供应计划梳理来看，住宅+商住地块供应达491.05万㎡，加上2018年已有效挂牌87.74万㎡，**合计578.79万㎡**，对比《广州市2017-2021年住宅用地供应计划》当中的住宅用地供应475万㎡/年，剔除商业部分，**2018年住宅用地供应成绩仅为“达标”**；
- 住宅+商住用地以“旧改”为主方，无论中心区抑或外围区域均**依赖“旧改”供给**，消耗了大量“旧改”储备。其中黄埔、南沙、白云、增城为供应主力；
- 中心区方面，天河**依靠单宗大体量“旧改”宗地支撑供应**，广园路以东北部片区已全面激活，或成近年区域供应主力。白云区则开拓全新住宅板块，**人和、江高镇板块或被激活**，为区域灌注新鲜血液；**黄埔区则依靠大量“旧改”主导广州宅地市场**；海珠、荔湾经过广纸、广钢大量推地后，目前仅零星供应住宅用地，后陆续供应表现现实乏力，但**不排除海珠加快推出广船地块，荔湾或转至开拓原有的龙溪板块**；
- 外围方面，**南沙激活灵山岛尖及东涌板块**，或成近年区域供应主力；花都、番禺则依靠产业地块，以“产城+居住”模式，**在特定区域内推出大宗土地**，以少宗数土地满足区域供应，但对区域发展要求较高，预计不能长期持续此模式；增城则依靠地铁规划利好，近年大量释放“旧改”储备用地，**受“旧改”存量较大优势“关照”，预计近3年此模式仍将持续**；
- 商务地块方面，因受“330”影响，**2018年仍走原有功能区推地，以完善区域经济发展的老基调**，例如金融城、智慧城、琶洲西区集中推地等。其中天河区金融城、海珠区琶洲西区的“一江两岸三城”倍受市场关注。此外，**荔湾区新隆沙板块、南沙灵山岛尖板块亦有望迅速掘起**。
- **为避免刷新区域最高楼面地价，不排除竞价原则或向限地价竞楼价、竞地价限楼价的方向变更。**



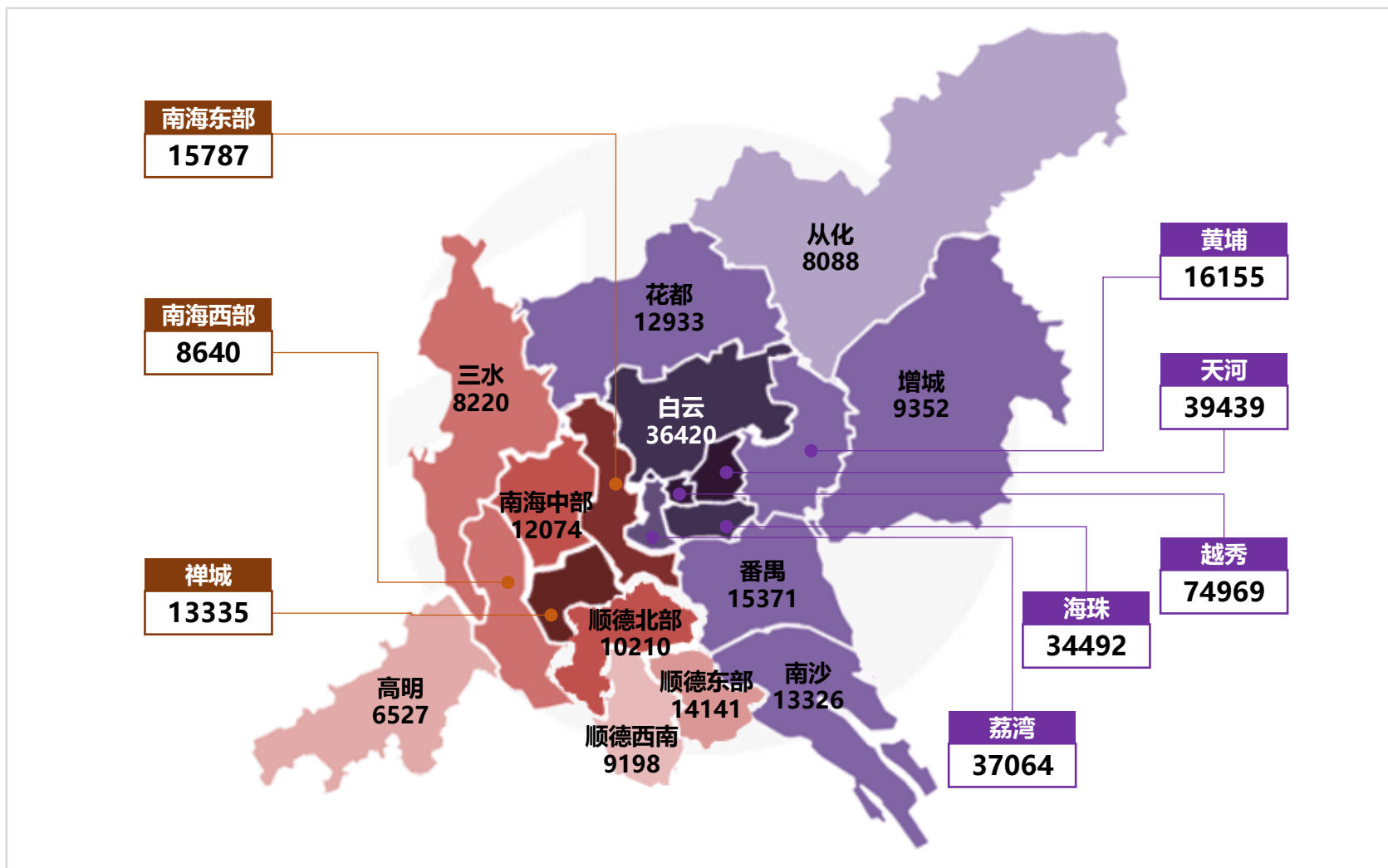
GUANGFO MARKET 【 III 】

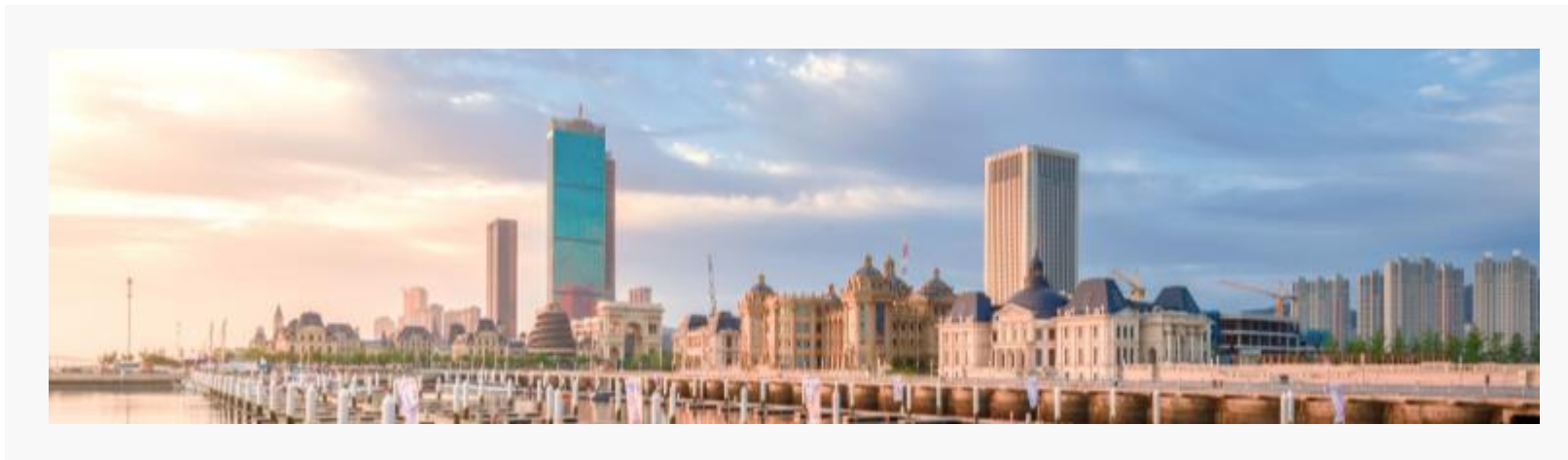
广佛市场

清明节后广佛市场回暖 广州供应面积环增约3倍 佛山八盘推新

摘要：广州供应面积环增约3倍，网签量升价跌。佛山清明后首周市场热度迅速回升，8盘共推677套新货。

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

全市供应面积环增约3倍 网签量升价跌 网签量重回千套

摘要：清明节后供应面积环增约3倍，全市网签重回千套，网签价格环降5.11%，周末三盘加推535套新货，碧桂园云顶开放示范区。

住宅新批预售：供应面积环增约3倍 中心区多盘供应

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 ²)
荔湾	振业天颂花园	自编5、7栋	2	100	10166
	华发中央公园	自编7-8、10-12楼	5	181	21144
	远东御江豪庭	F5栋	1	50	5170
越秀	嘉兰轩	1栋	1	20	1848
海珠	珠江佳滨苑	T1栋	1	50	4510
白云	保利紫云	自编A5栋	1	23	2678
天河	广电兰亭盛荟	6-7、11-12、15-16栋	6	191	18105
	华润天合	自编G1	1	44	5899
增城	金地香山湖	51、52、54、56、127、128栋	6	26	4595
	金地香山湖	83、85、95、98、123-126栋	8	34	6020
	绿湖国际城	10栋	1	149	16145
花都	颐和盛世	11-12、14-19栋	8	768	94092
南沙	星河山海湾	自编Y19-Y20	2	26	4553
总计			43	1662	194925

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：商业供应约5.2万m² 办公物业无供应

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 ²)
南沙	南沙珠江湾	商业：FA-1栋	1	628	50022
花都	颐和盛世	商业：盛世五街13-16号、17-18号、19-22号	3	49	2043
总计			4	677	52066

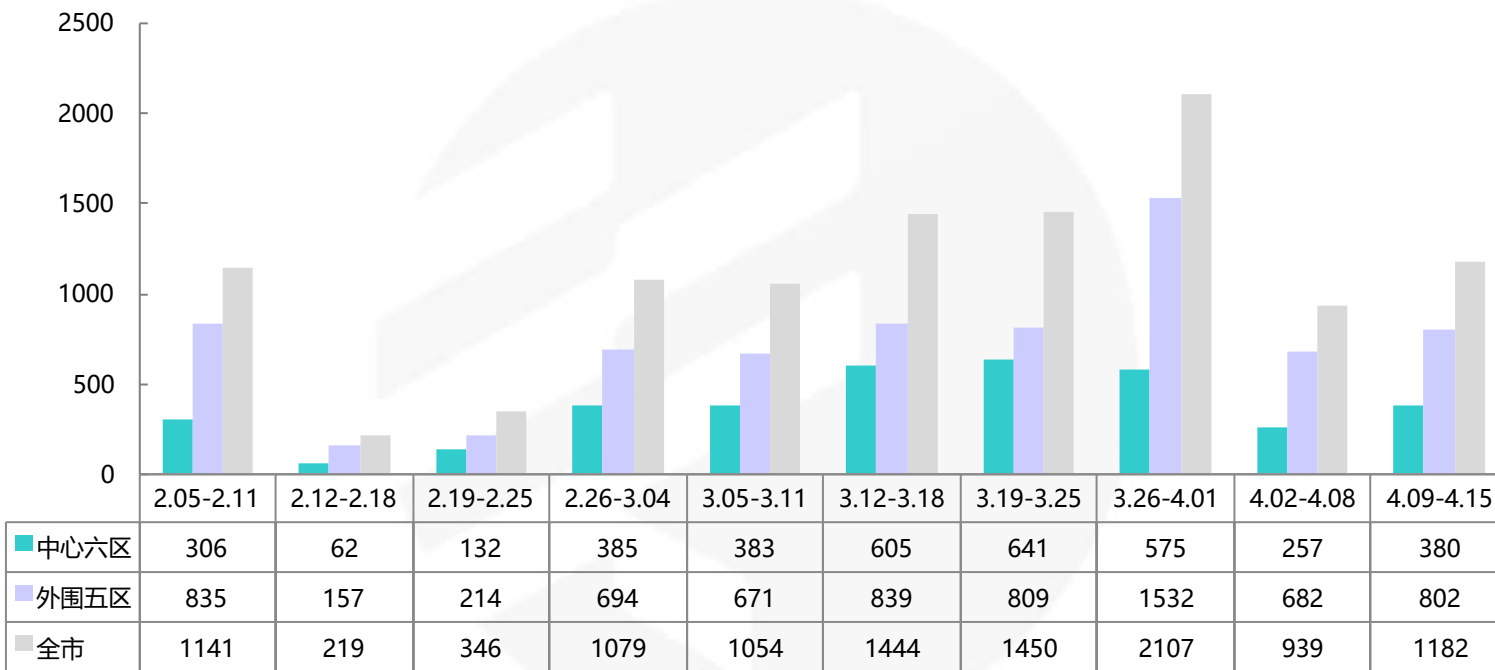
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



全市网签量走势：中心外围双双环升 全市网签重回千套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

单位：套

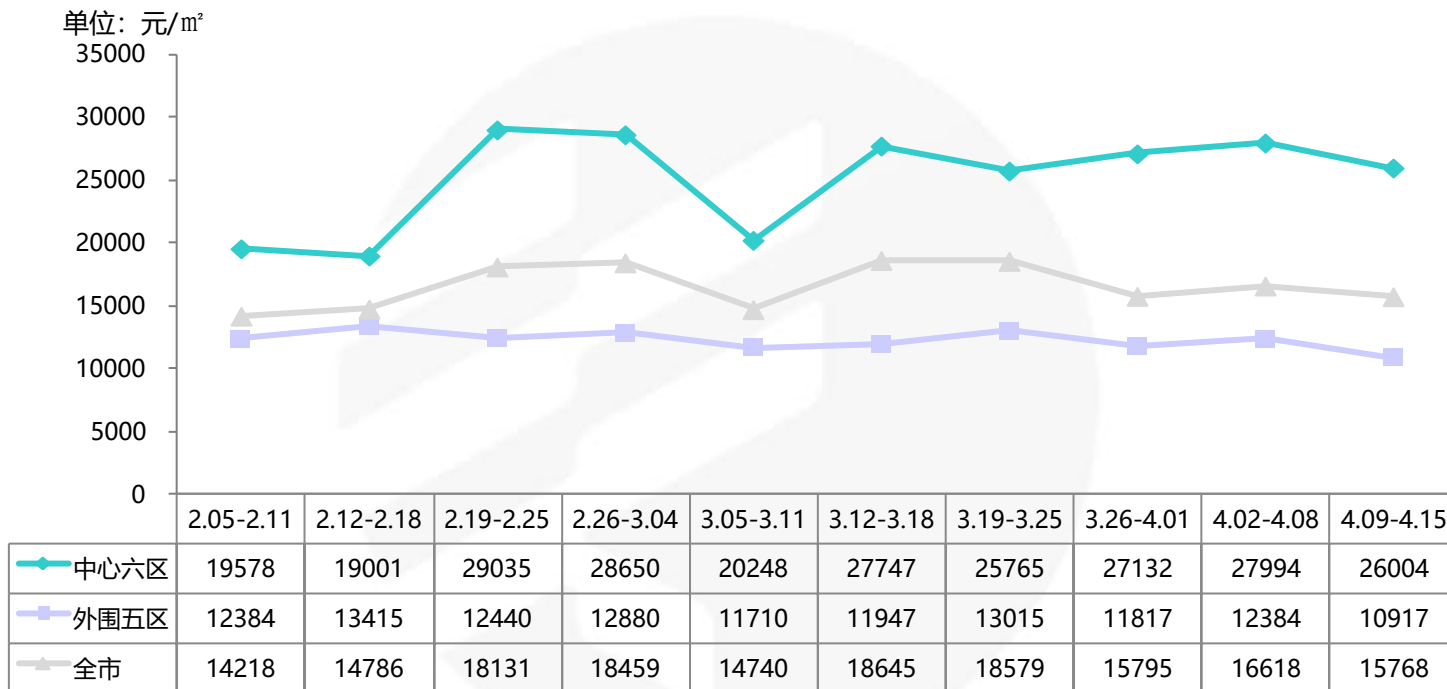


▲ 全市网签1182套，环升25.88%。中心六区网签380套，环升47.86%。外围五区网签802套，环升17.6%。本周中心外围齐升，拉升全市网签量。



全市网签价走势：中心外围双双环降 全市均价回落

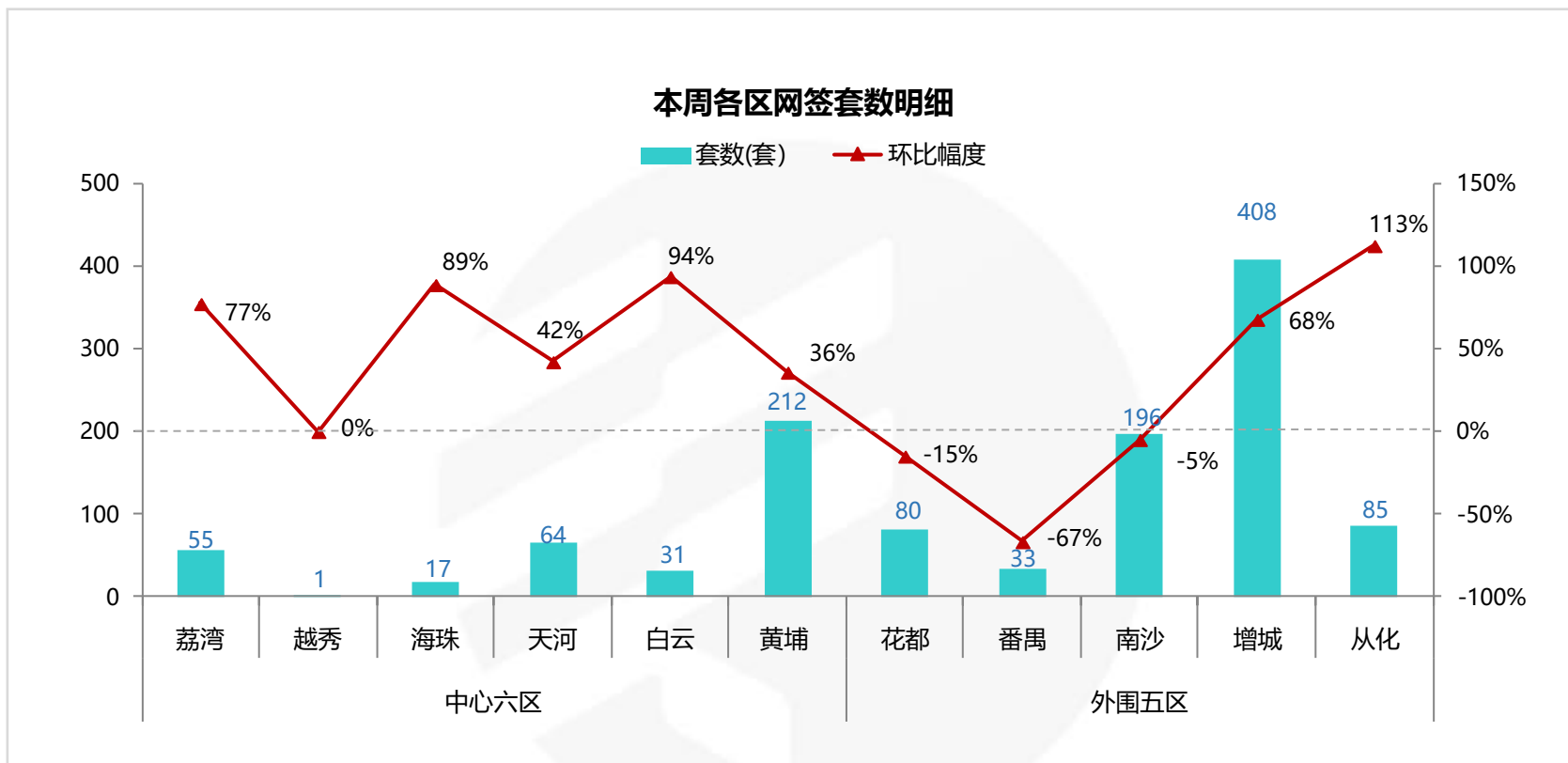
近十周广州市商品住宅价格走势图



▲ 本周全市网签均价15768元/m²，环降5.11%。中心六区均价26004元/m²，环降7.11%。外围五区网签均价10917元/m²，环降11.84%。从全市来看，中心外围双双环降，全市均价回落。



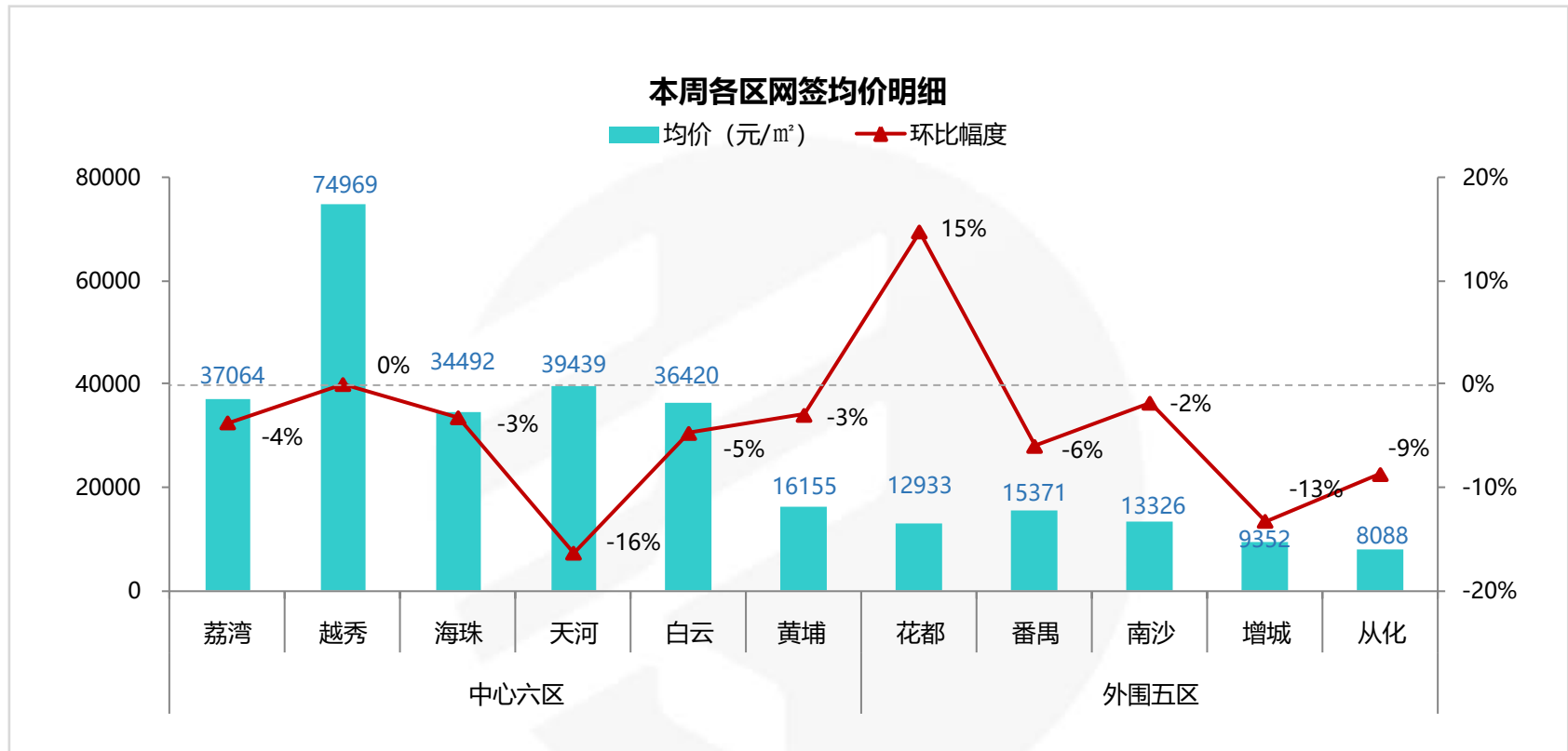
本周各区网签量对比



- ▲ 本周区域网签七涨三跌，越秀上周无网签，未能反映环比变化。中心六区中荔湾、海珠、天河、白云、黄埔分别在中海花湾壹号、星汇海珠湾、招商雍华府、保利华润紫云、时代天韵网签量增加的带动下环升；越秀有东山上品一套网签，打破无网签的局面；
- ▲ 外围五区中花都、番禺、南沙分别受路劲天隼峰、祈福新邨、越秀滨海御城网签量下降的影响环降；增城、从化分别在保障房赛宝花园、雍晟苑网签量增加的带动下环升。



本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签价九跌一涨，越秀上周无网签未能反映环比变化。中心六区中荔湾受约六成网签个盘均价下降的影响环降；海珠受网签占主导的星汇海珠湾均价环降的影响环降；天河在汇悦台本周无网签的情况下，均价回落；白云受均价约1.37万/㎡的恒大绿洲录得网签的影响环降；黄埔受均价约2.3万/㎡的佳兆业城市广场面积占比减小的影响环降；

▲ 外围五区中花都都在均价约2.9万/㎡锦东花园面积占比加大的情况下环升；番禺受网签个盘均价均不上2.6万/㎡的影响环降；南沙、从化分别受均价不足1万/㎡的保利星海小镇、均价约8100元/㎡的雍晟苑面积占比加大的影响环降；增城受保障房赛宝花园面积占比加大的影响环降。



本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积(m ²)	签约金额(万元)	签约均价(元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价(元/m ²)
1	赛宝花园	增城	77	7910	2848	3600	2	3614
2	南沙保利城	南沙	54	5357	7628	14239	37	14252
3	云溪四季	增城	53	5137	5894	11473	72	11441
4	誉山国际	增城	53	4560	4563	10007	16	10044
5	时代天韵	黄埔	52	6320	7981	12629	2	12295
6	越秀滨海新城	南沙	45	4441	6108	13754	20	13771
7	绿湖国际城	增城	36	3596	3754	10441	8	10170
8	雍晟苑	从化	27	2941	2402	8166	9	8155
9	佳兆业城市广场	黄埔	26	2547	5861	23011	28	21792
10	广州绿地城	黄埔	25	2792	3359	12031	37	12228



本周网签量前二十名楼盘

排名	项目名称	区域	本周签约套数	签约面积(m ²)	签约金额(万元)	签约均价(元/m ²)	上周签约套数	上周成交均价(元/m ²)
11	广州万达文化旅游城	花都	25	2700	3797	14064	22	14538
12	万科尚城	黄埔	22	1687	3150	18673	16	18689
13	保利星海小镇	南沙	21	2329	2212	9498	15	9654
14	越秀保利爱特城	黄埔	21	2136	3531	16532	21	16493
15	群星新邨	增城	20	2813	860	3058	16	3187
16	万科春风十里	增城	18	1884	2449	12998	3	13039
17	中建荔苑	增城	16	1471	1842	12524	5	12556
18	珠江壹城	从化	15	1718	1527	8890	16	8824
19	保利华润紫云	白云	15	1511	5640	37327	9	37392
20	万科里享家	黄埔	14	1333	2027	15203	4	15235



新推动态：清明节后首周三盘加推 绿湖国际去化不足4成

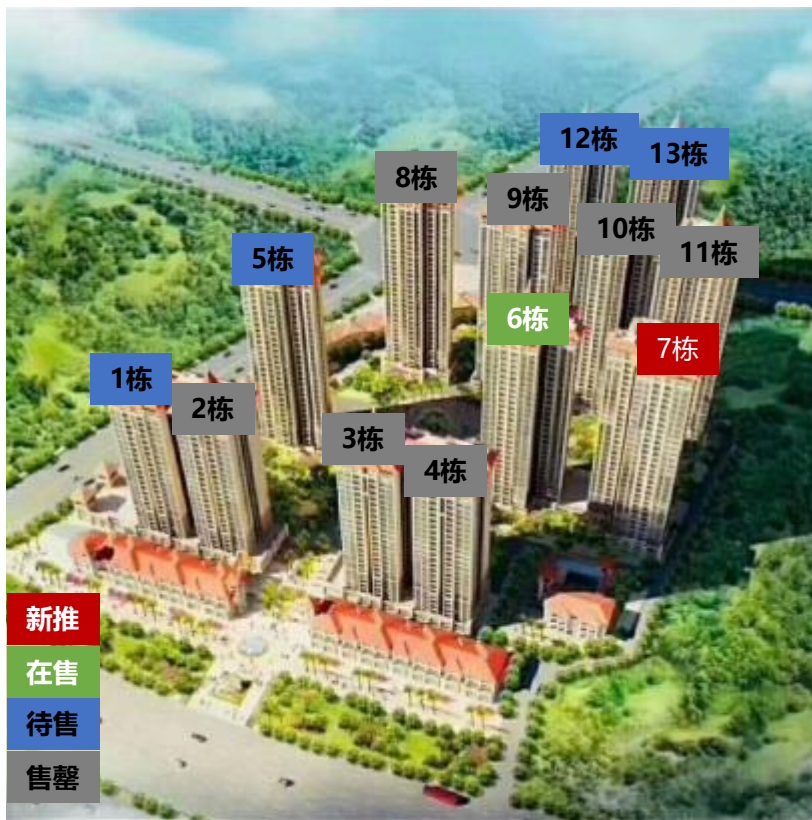
楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
汇港威华国际	增城区朱村街朱村大道东178号(地铁21号线象岭站)	占地: 7.7万㎡ 总建: 27万㎡	4月13日(加推)	3㎡/77㎡两房、101㎡/105㎡/106㎡三房	7栋, 179套	送车位使用权	带装修20000	/
保利紫云	白云区 机场路西侧进棠乐路	占地:6.2万㎡总建:29.8万㎡	4月14日(加推)	93-113㎡复式 86-110㎡平层	A3、A5、C1、B1、B2, 200套	定金5万享98折	带装修约35000-50000	/
绿湖国际城	增城区挂绿新城石滩广场西北向	占地: 71.3万㎡ 总建: 330万㎡	4月14日(加推)	77㎡两房、95㎡小三房、116/118/122㎡大三房	四期6栋, 共156套	/	带装修15500	成交约38%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



增城：重点个盘加推

【汇港威华国际 2018-04-13加推情况】



推售货量：7栋，两梯六户，30层高，共179套。

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	73-77m ²	101-106m ²	/
套数 (套)	60	119	179

推售价格：带精装修均价20000元/m²

优惠折扣：送车位使用权

备注：

- 1、项目为全现楼销售，预今年9月份交楼。
- 2、双合同，备案价约1.2万/m²，装修款首付2成，余下8成享受一年免息分期，每季度还一期。



汇港威华国际7栋户型图



白云：重点个盘加推

【保利紫云 2018-04-14 加推情况】



推售货量：A3、A5、C1、B1、B2

，约200套货量。

户型配比：

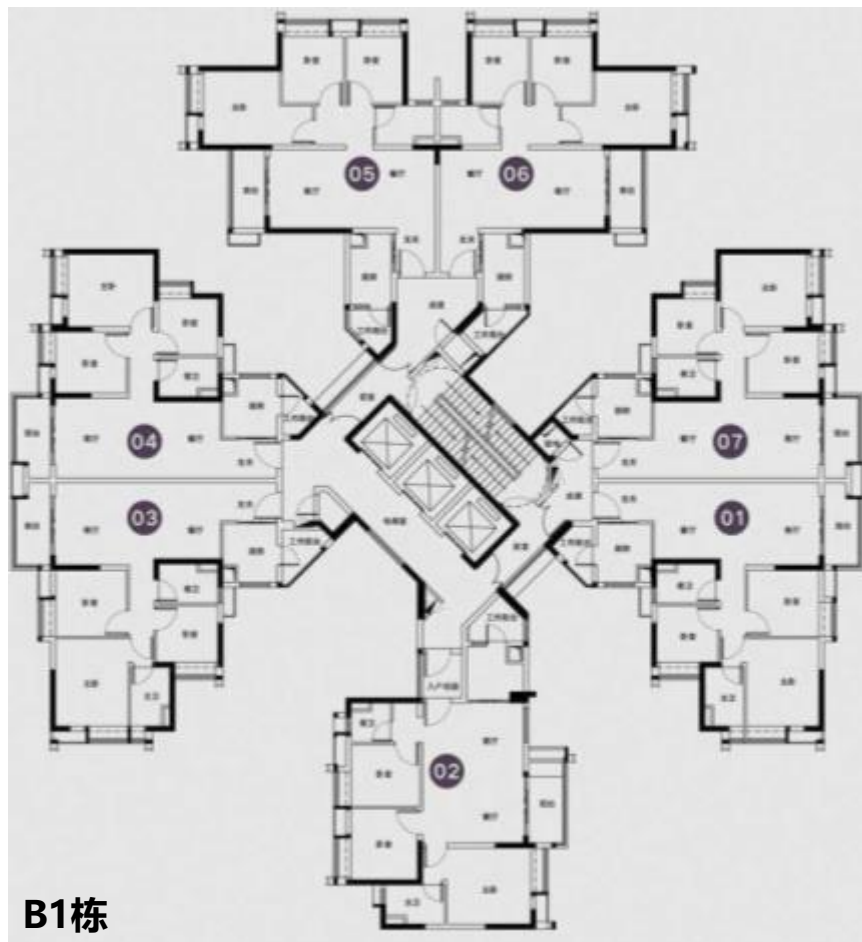
户型	两房	三房					合计
		95 m ²	98 m ²	101 m ²	106 m ²	110 m ²	
面积 (m ²)	86 m ²	95 m ²	98 m ²	101 m ²	106 m ²	110 m ²	/
套数 (套)	/	/	/	/	/	/	200

推售价格：带精装特价单位3.5万/m²起，C1栋98m²三房 总价407万，B1栋98m²三房 总价407万，B2栋95.9m²三房 总价396万，整体均价3.5-5万/m²

优惠折扣：5万定金享98折



白云：保利紫云户型图



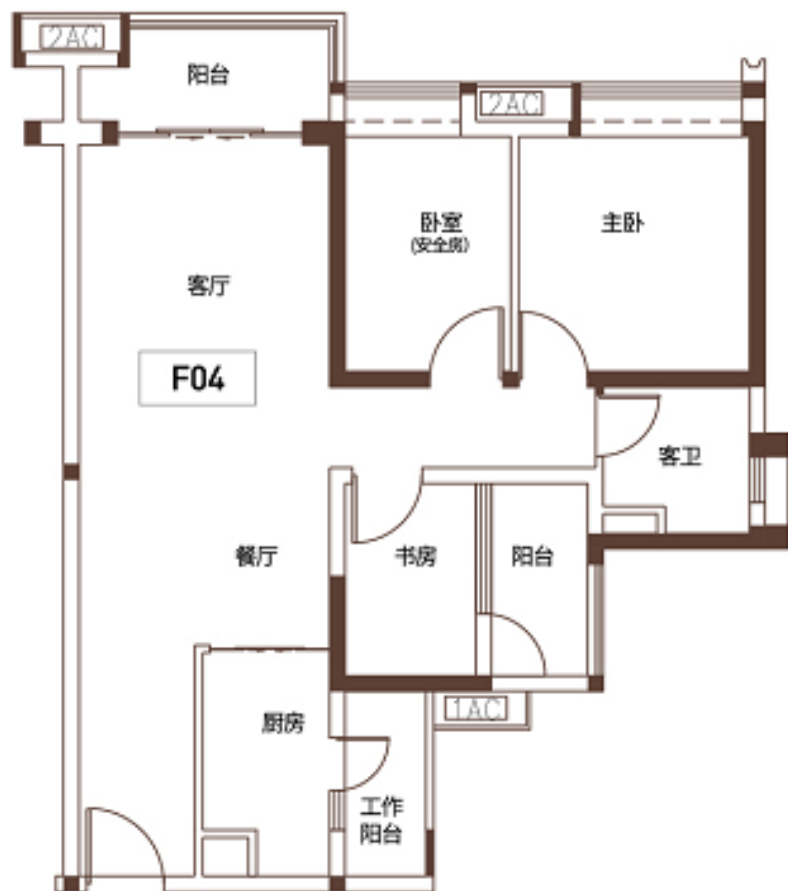
B1单位	01	02	03	04	05	06	07
户型	三房 两厅两卫	三房 两厅两卫	三房 两厅两卫	三房 两厅一卫	三房 两厅一卫	三房 两厅一卫	三房 两厅一卫
建筑面积约 (m ²)	98.36	96.73	98.67	89.70	91.24	91.26	89.65



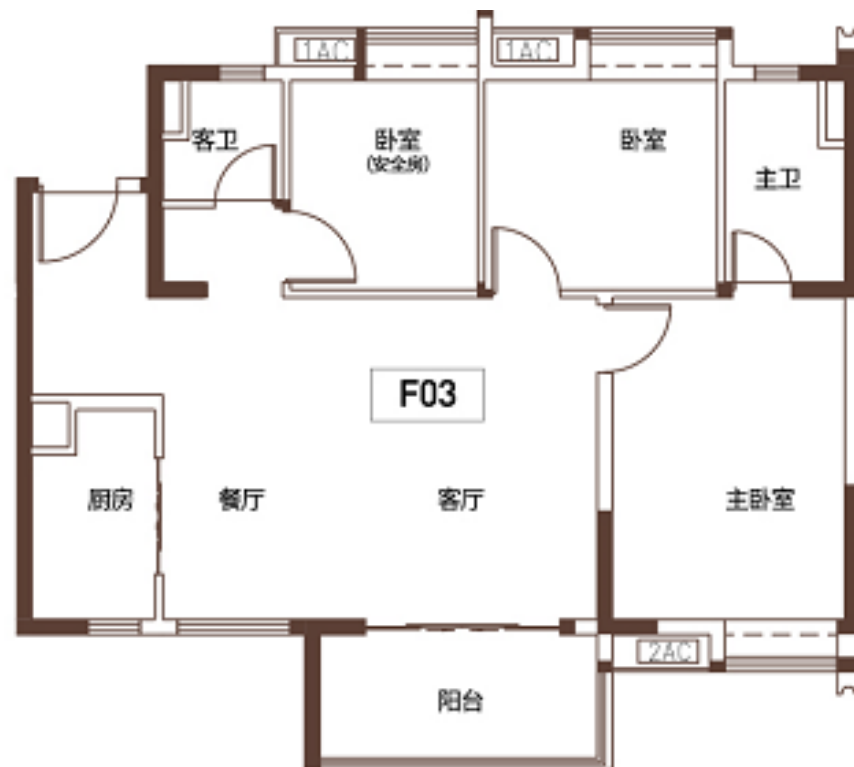
B2单位	01	02	03	04	05
户型	三房 两厅两卫	三房 两厅两卫	三房 两厅两卫	三房 两厅两卫	三房 两厅两卫
建筑面积约 (m ²)	110.96	109.56	106.61	95.93	106.85



白云：保利紫云户型图



A3栋86m²两房



A3栋101m²大三房

增城：重点个盘加推

【绿湖国际城 2018-04-14加推情况】



推售货量：四期6栋，两梯五户，32层高，共156套。

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	77m ²	95-122m ²	/
套数 (套)	31	125	156

推售价格：带精装修均价约15500元/m²

优惠折扣：登记1万享96折

去化情况：项目一周成交约60套。

备注：四期仅余1栋待推，五期待推出。



增城：绿湖国际城四期6座户型图

- 01户型约122㎡大三房
- 02户型约116㎡大三房
- 03户型约118㎡大三房
- 04户型约77㎡二房
- 05户型约95㎡小三房



本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
增城	碧桂园云顶	开放示范区	4月14日项目开放示范区（销售中心、实景样板房）、开始认筹（5万理财金可优先选房）

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



碧桂园云顶4月14日开放示范区



项目位置：碧桂园凤凰城西北部

占地面积：26.73万 m^2

建筑面积：74.72万 m^2

项目基础信息：

▲项目于4月14日正式开放示范区，2、5、6号楼设置现场样板房，现场接受认筹，5万理财金享开盘98折及优先选房。预计首推1、2、5、6栋，吹风价3.5-3.8万/ m^2 ，较此前吹风价4万元略低，二期或涨价。预计5月中旬开盘。目前首推栋座内围园林已成形。



碧桂园云顶示范区现场人气



碧桂园云顶户型图



二号楼A户型

三房两卫(镜像对立) | 建筑面积约96m²



二号楼B户型

四房二卫 | 面积约124m²



二号楼C户型

三房二卫 | 建筑面积约90m²



碧桂园云顶户型图



二号楼D户型

四房二卫 | 建筑面积约114m²



六号楼B户型

五房三卫(中西厨) | 建筑面积约205m²



碧桂园云顶户型图





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

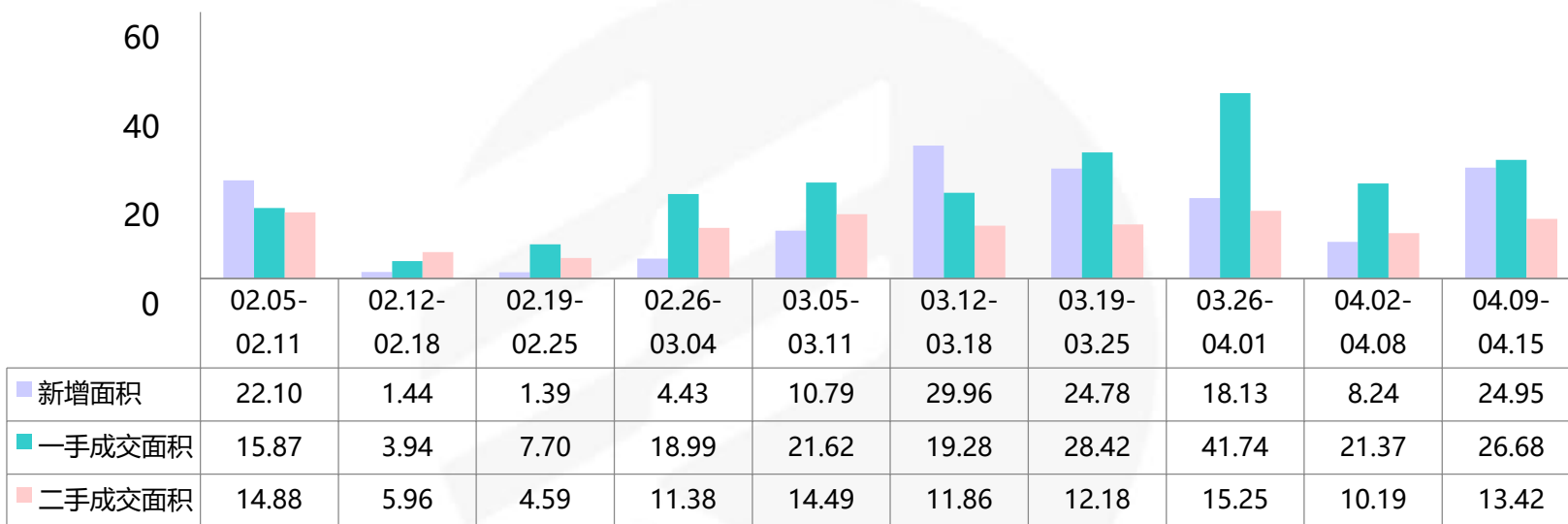
节后市场回暖 八盘推新 美的顺德三子齐亮相

摘要：清明后首周，市场热度迅速回升，7盘加推，招商高明首盘招商熙园首次开盘，8盘共推677套新货。美的顺德三子西江府、与合能合作的桂畔君兰、与中交合作的翰城齐发，联合举行新闻发布会。

住宅：清明小长假后市场提振 一二手成交量回升 八盘推新

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25%**，二手成交面积环比**增加32%**。

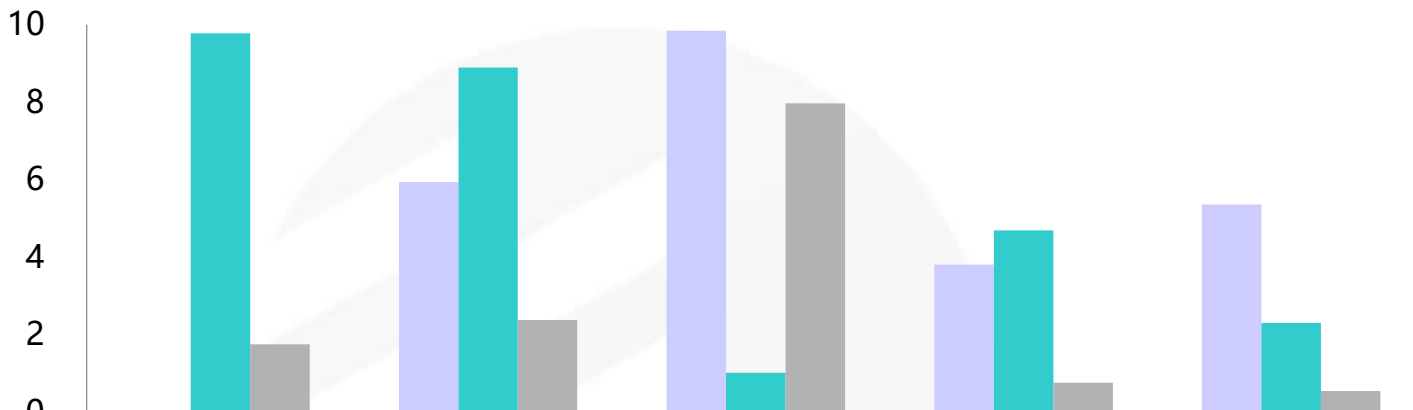
▲ 清明小长假过后，五区均有项目推新，禅城西部两盘融创望江府、金茂绿岛湖再度加推毛坯产品，再现“日光”，除禅城2盘外，限购区还有大良保利碧桂园公馆加推，120套货源消化七成；新城控股狮山、三水项目新城璟城、新城招商·誉府齐加推，推售情况一般。招商在高明首子招商熙园首次开盘，推出44套小高层产品，即销九成。



住宅：四区15盘取新增 禅城多盘集中网签怒刷存在感

单位：万m²

佛山五区本周供求对比



	禅城	南海	顺德	三水	高明
新增面积	0.00	5.94	9.84	3.81	5.36
一手成交面积	9.77	8.89	1.02	4.69	2.30
二手成交面积	1.76	2.38	7.97	0.77	0.55
一手成交套数	854	1309	85	459	218
二手成交套数	179	225	594	81	62



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	雅丽豪庭	2018/4/12	43座, 14层/2梯4户	三房/101-104	156	1.60
南海	雅丽豪庭	2018/4/12	41座, 14层/2梯3户、2梯4户	三房/100-104 四房/137-141	97	1.15
南海	江山一品	2018/4/12	13栋, 26层/2梯3户	三房/107 四房/132-171	75	1.03
南海	江山一品	2018/4/13	12栋, 26层/2梯3户	三房/108 四房/133-150	75	0.98
南海	恒大滨江御府	2018/4/13	3栋, 32层/2梯3户	三房/110 四房/132-134	93	1.17
顺德	凯蓝滨江时光	2018/4/10	1、2座, 33层/2梯4户	四房/86-98	256	2.35
顺德	碧桂园凤凰湾	2018/4/10	23座, 32层/2梯4户	三房 /94 四房 /109-118	126	1.33
顺德	荔园新天地	2018/4/13	4栋, 32层/2梯6户	三房 /92-105 四房 /127	186	1.88
顺德	保利海德公园	2018/4/13	9、11座, 40层/2梯4户	三房 /98 四房 /128	296	3.35
顺德	中海新城公馆	2018/4/13	15、16座, 18层/1梯2户	三房/127-130	72	0.93
三水	新城招商·誉府	2018/4/12	5座, 29层/2梯4户	三房/96 四房/113	112	1.17
三水	保利中央公园	2018/4/12	32座, 33座, 32层/2梯4户	三房/90 四房/116-128	248	2.64

下页续



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)
高明	勤天汇	2018/4/13	二期14座, 32层/2梯4户	三房/98 四房/126	124	1.47
高明	勤天汇	2018/4/13	二期15座, 32层/2梯4户	三房/86-91 四房/128-144	124	1.39
高明	恒大山湖郡	2018/4/13	122-123座, 别墅	别墅/282	4	0.12
高明	金鹭湾广场	2018/4/12	2座1梯, 11层, 2梯10户	两房/63-68 三房/89	100	0.70
高明	喜溢明苑	2018/4/13	1座1、2梯, 16层/2梯4户	三房/92-95	118	1.11
高明	招商熙园	2018/4/10	1、2座, 11层/1梯2户	四房/117	44	0.58
合计					2306	24.95

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	季华西	融创望江府	2018/4/11	16座	124	三房/95-97	11500-12000/毛坯	—	100%
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2018/4/14	1/2座 (130m ² 户型)	81	三房/130	12500-13500/毛坯	97折	100%
南海	狮山	新城璟城	2018/4/14	14号楼02单元、15号楼04单元	64	三房/95 四房/112-130	14500-16000/带装修	—	45%
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2018/4/13	18座	120	三房/97 四房/127	16000-17000/建面带装修	99*98*99折	70%
三水	河口片区	汇信华府	2018/4/9	22座	112	三房/87-90	9000-10000/带装修	一口价	43%
三水	河口片区	新城招商·誉府	2018/4/13	5座	112	三房/95 四房/113	11000-12000/带装修	一口价	16%
高明	西江新城	招商熙园	2018/4/13	1/2座	44	四房/117	8500-9000/带装修	98折	91%
高明	西江新城	美的明湖	2018/4/14	北湾组团1座	20	三房/112	10500-12500/带装修	—	90%
合计					677	—	—	—	66%

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	南海	保利珑门	34677	200	23106	15008
2	禅城	保利碧桂园天汇	23437	117	17392	13476
3	禅城	融创望江府	19295	125	15374	12550
4	禅城	保利翡翠公馆	16445	108	12624	13027
5	禅城	碧桂园岭南盛世	14044	50	10039	13989
6	禅城	绿地璀璨天城	9012	41	6562	13734
7	禅城	合景新鸿基泮景	8254	55	5956	13858
8	禅城	新福港鼎峰	7093	48	5128	13832
9	南海	奥园观湖尚居	5905	55	6090	9697
10	禅城	龙光玖龙湾	5132	28	3899	13162

(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	三水	旭辉城	4860	55	5486	8859
12	南海	时代领峰	4645	29	3128	14850
13	禅城	融创湖滨世家	4609	24	3460	13321
14	禅城	旭辉公元	4581	33	3463	13228
15	南海	新城璟城	4495	29	3109	14455
16	禅城	金茂绿岛湖	4448	26	3428	12975
17	南海	广佛新世界	4262	13	2181	19543
18	禅城	中海凤凰熙岸	4032	24	2981	13526
19	三水	时代南湾	3966	43	4658	8513
20	禅城	星星凯旋国际	3813	22	2778	13726
合计			187004	1125	140842	13278

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)

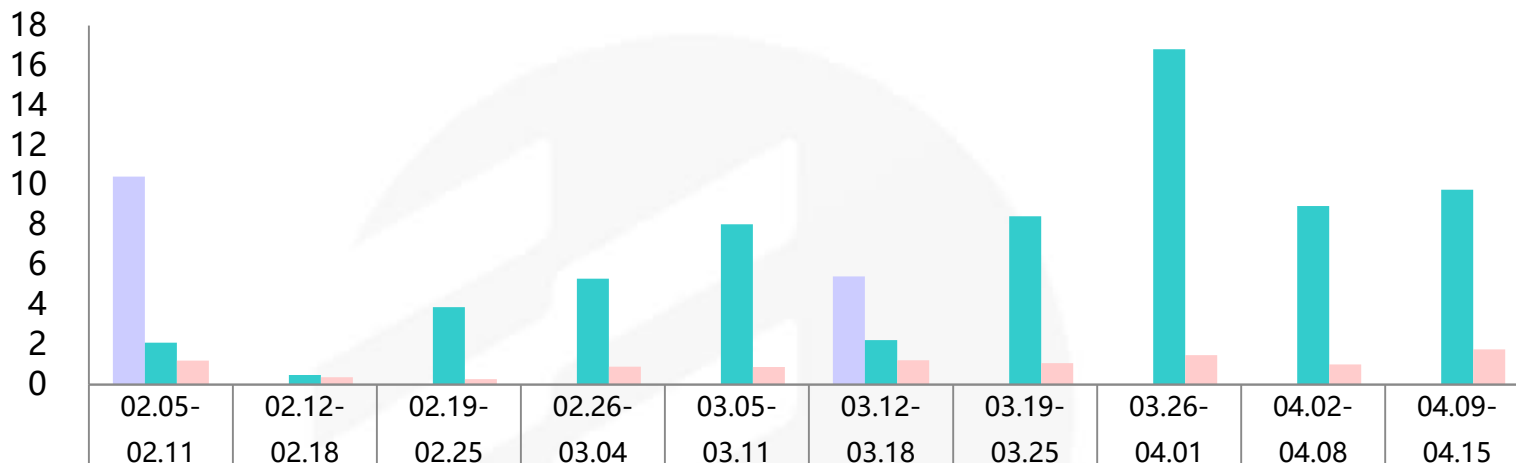
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**64%**，成交面积环比**增加49%**，成交均价环比**上涨22%**。



禅城：西部两盘加推 融创望江府推售最后一栋洋房

单位：万m²

禅城周度成交走势



Week	新增面积	一手成交面积	二手成交面积
02.05-02.11	10.43	2.11	1.21
02.12-02.18	0.00	0.48	0.37
02.19-02.25	0.00	3.88	0.27
02.26-03.04	0.00	5.30	0.91
03.05-03.11	0.00	8.04	0.88
03.12-03.18	5.42	2.23	1.22
03.19-03.25	0.00	8.44	1.08
03.26-04.01	0.00	16.81	1.47
04.02-04.08	0.00	8.95	1.02
04.09-04.15	0.00	9.77	1.76

▲ 本周禅城一手成交面积环比增加9%，二手成交面积环比增加73%。

▲ 本周融创望江府推售最后一栋洋房16座，面积段涵盖95-97m²三房设计，本次开卖需要全首付才有资格购买，均价11500-12000元/m²毛坯发售，当日售罄；金茂绿岛湖加推地块三1/2座洋房130m²三房户型，均价12500-13000元/m²毛坯发售，当日售罄。



禅城：重点个盘开卖

【融创望江府2018-4-11开盘情况】



推售货量：16座，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	95-97	11913
套数 (套)	124	124

推售价格：11500-12000元/m² (毛坯)

开卖形式：集中开卖

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交100% (124套)

客户构成：南庄、张槎客户为主

备注：

▲本次为项目推售的最后一栋洋房，需全款购买



禅城：融创望江府户型图

16座01单元 建筑面积：约96m² 三房两厅两卫

WINDHILL MASSION 不计建筑面积 计一半建筑面积



16座02单元 建筑面积：约95m² 三房两厅两卫

WINDHILL MASSION 不计建筑面积 计一半建筑面积



(图片来源：融创望江府楼书)



禅城：融创望江府户型图

16座04单元 建筑面积：约97m² 两房两厅两卫

WONDERSHUI
SEASIDE

■ 不计算建筑面积

■ 计一半建筑面积

灵动空间设计
WONDERSHUI DESIGN

意隆阳光装饰
YILONG SUNG



精英置业贴士
融创望江府项目，品质非凡，品质生活，品质生活，品质生活。

意隆阳光装饰
专业室内装饰，设计、施工、监理、验收、售后。

约3.8米大开间南向景观阳台
融创望江府项目，品质非凡，品质生活，品质生活。

此户型为商品房，2-12层为住宅，2-12层住宅楼层数均不相同

17层04单元与18层04单元相邻

其中二单元与04单元之间下方设有出入口及电梯

请留意电梯机位

本户型图仅供参考，不作为法律依据，如有变更，恕不另行通知。本户型图仅供参考，不作为法律依据，如有变更，恕不另行通知。

(图片来源：融创望江府楼书)



禅城：重点个盘开卖

【金茂绿岛湖2018-4-14开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：地块3——1/2座，30层/2梯4户，共81套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	130	10605
套数 (套)	81	81

推售价格：12500-13000元/m² (毛坯)

开卖情况：当日成交100% (81套)

折扣优惠：97折

客户构成：禅城客户为主

备注：

▲本次仅推售的产品，距离绿岛湖有一定距离，受前面楼宇的遮挡，湖景资源较少。



禅城：金茂绿岛湖户型图



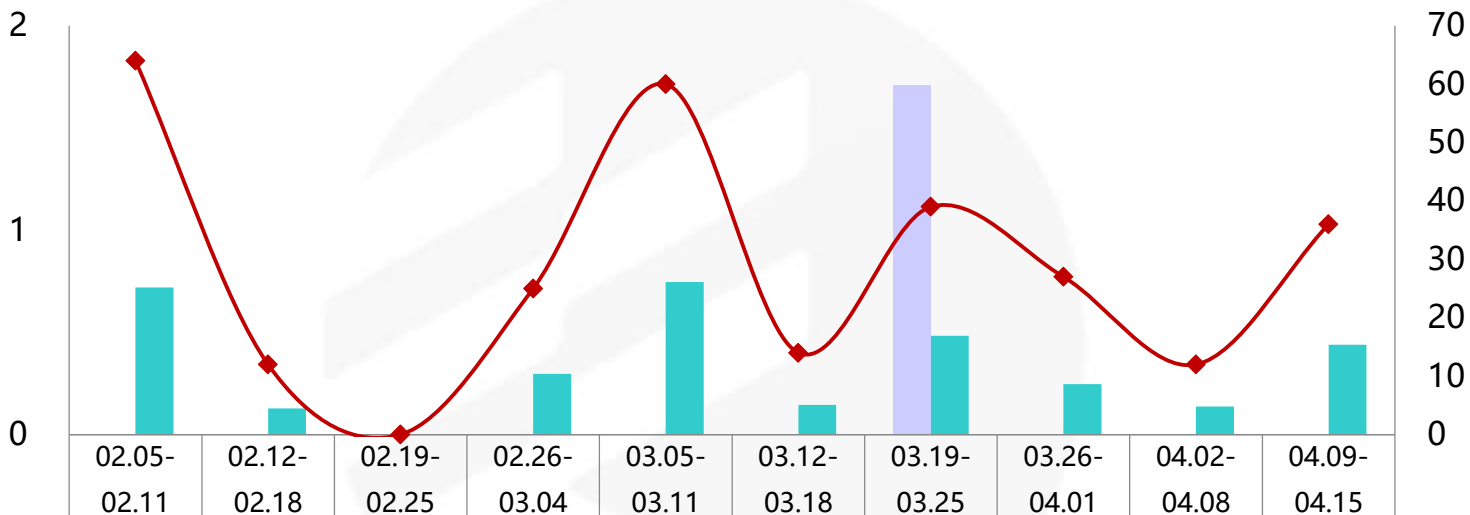
(图片来源：金茂绿岛湖户型图)

桂城：富丰君御预计四月底五月初开卖二期洋房

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



▲ 本周桂城一手成交面积环比**增加219%**，套数成交面积环比**增加200%**。

▲ 富丰君御预计最快本月底加推二期洋房，面积段涵盖90-160m²三至五房，并于4月20-23日开放样板房。



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	4.15城北印象征集大赛颁奖
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	4.14开放檀悦体验馆
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	4.14-21风筝节活动
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	4.14起佛山绿跑活动报名
千灯湖	中国铁建国际公馆	活动信息	4.14烧烤嘉年华活动
三山新城	保利诺丁山	活动信息	4.14-15西点品尝&马克杯DIY活动

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 ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-4月	瑞安岭南天地	1-3座	180	99-180	18000-20000/带装修	——
2018-4月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-4月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	26000-27000/带装修	吹风价
2018-4月	融创湖滨世家	3/4座	312	100-160	12000-14000/毛坯	——
2018-4月	绿岛湖壹号	80座	60	160	16500-18000/带装修	冻结5万98折
2018-4月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-4月	富丰君御	二期洋房	116	90-160	22000-25000/带装修	——
合计			1118套			

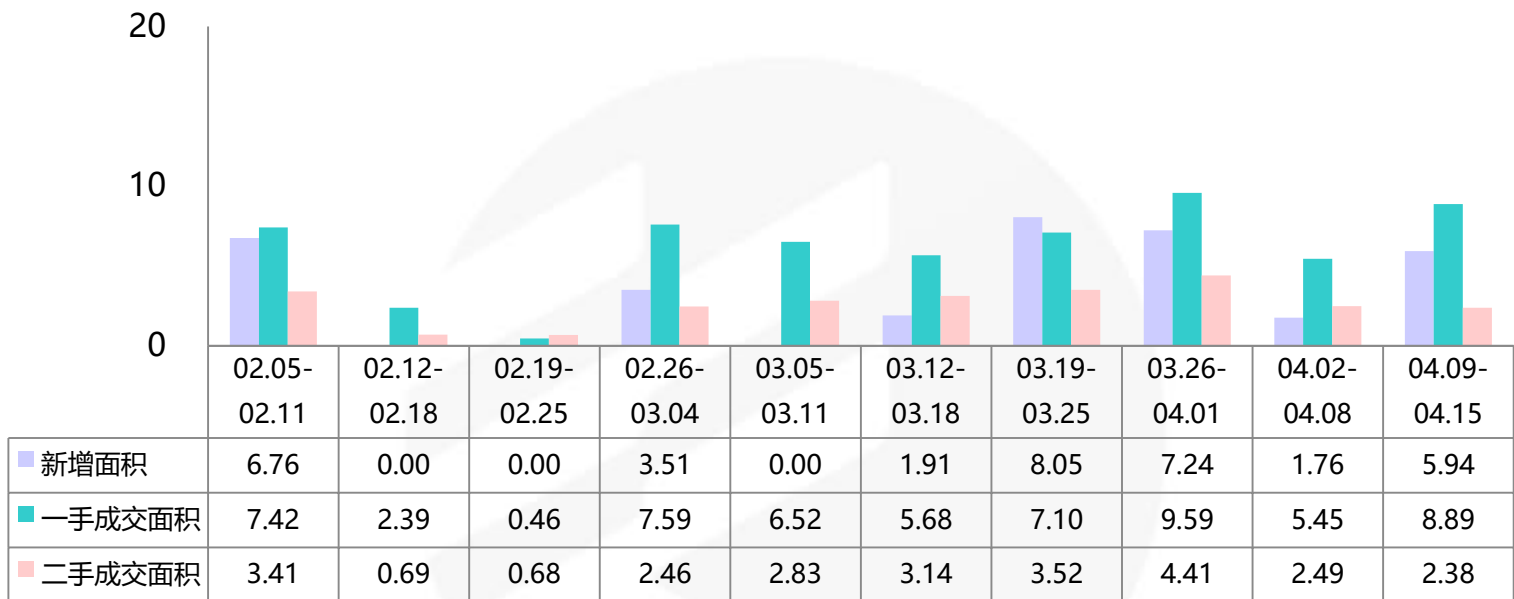
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



南海：保利珑门网签200套揽金逾3亿

单位：万m²

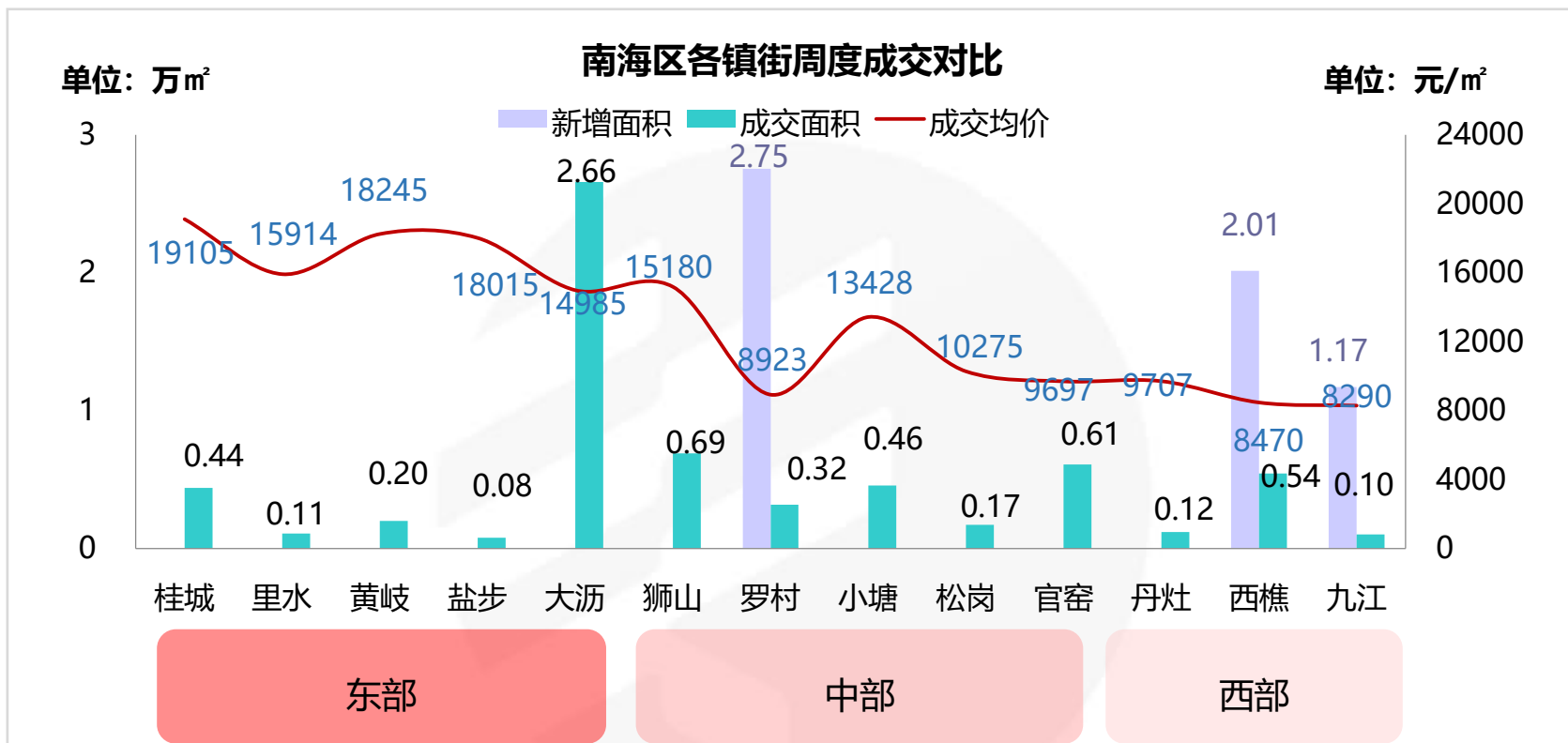
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加63%**，二手成交面积环比**减少4%**。
- ▲ 经过清明假期周的小憩，本周南海网签大幅回升，至1309套。继上周碧桂园翡翠湾集中网签201套后，本周再有项目集中网签，保利珑门网签200套，金额逾3亿元，接棒碧桂园翡翠湾成为销冠。
- ▲ 新城璟城应市加推少量新货，采用自然加推方式，售价持平上次加推，当日消化45%。



南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 保利珑门成本周唯一网签量破百套的项目，带动大沥板块网签量冲破2万m²。
- ▲ 雅丽豪庭本周取得2.75万m²预售货源，项目目前正在收筹中，预计近期将推出该批货源。久未露面的江山一品本周取得12/13栋预售证，九江的恒大滨江御府则取得首批预售证，两盘均计划月内开卖。三盘均为其所在板块罗村、西樵、九江本周唯一取证项目。



南海：重点个盘开卖

【新城璟城2018-4-14开盘情况】



图片来源：凤凰房产

推售货量：14号楼02梯腿，15号楼04梯腿，33层/2梯4户，共64套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96	130	7245
套数 (套)	32	32	64

推售价格：14500-16000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

开卖情况：当日成交45% (约29套)

客户构成：广州40%，狮山罗村30%，禅桂20%，其他地区10%

备注：14/15号楼的02户型坐北朝南，横厅设计，拥有超长阳台，尽揽小区园林；04户型西面朝外，户型内西面即为居住区，会有一些路噪，但阳台仍能享园林。



南海：新城璟城户型图

02单元 130m²



04单元 96m²



14/15号楼



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	金沙半岛	活动信息	4.15-22 “一带一路”国际青少年文化艺术表演赛
	力迅榕墅里	启动登记	4.14-15梦里水乡艺术湖畔体验, 烧烤美食, 地壶球体验, 大漆之光——乔十光作品展; 4.15公开登记VIP选房名额, 预计5月发售
大沥	恒大悦府	活动信息	4.14-15【浪漫樱花节】
	怡翠尊堤	活动信息	4.14-15DIY手绘风筝
	国华新都	活动信息	4.14-15真人版大富翁、彩绘、DIY马克杯
狮山	新城璟城	活动信息	4.14-15DIY草艺编织, 春之茶歇, 豪华家电大奖
罗村	光明花半里	活动信息	4.14-15小点心, 水晶皂DIY
小塘	时代领峰	活动信息	4.14-15烤全羊盛宴
官窑	中海万锦世家	活动信息	4.14-15阿拉斯加帝王蟹盛宴; 4.11-5.1南国桃园踏青祈福之旅
	奥园观湖尚居	活动信息	4.14-15美食品鉴会
丹灶	云山峰境	活动信息	4.14-15神奇古法造纸术亲子活动
西樵	三盛颐景园	活动信息	4.14-15业主答谢晚宴, 台湾美食
	恒大御湖湾	活动信息	4.14-15小猪佩奇主题活动
	碧桂园翡翠湾	活动信息	4.14-15齐舞十里春风-风筝DIY
九江	恒大滨江御府	活动信息	4.14-15品鉴分子料理

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
2018-4月	时代家	1座	180	82-128	20000-22000/带装修	登记3万享开盘优惠价
2018-4月	宏宇天御江畔	3、4座	312	89-170	22000-23000/带装修	——
2018-4月	珠水豪庭	二期	136	86-139m ²	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
2018-4月	恒大悦府	18、19座	192	110-133	18000-20000/带装修	——
2018-4月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	10000-12000/带装修	——
2018-4月	恒福天悦	4座	64	88-134	12000-14000/带装修	——
2018-4月	中海万锦世家	7座	96	102-118	13000-14000/带装修	——
2018-4月	丹灶碧桂园	10座	96	125-147m ²	11500-13500/带装修	目前接受登记中
2018-4月	美的翰湖苑	二期7/8座	128	89-127	12000-13000/带装修	——
2018-4月	江山一品	12、13栋	168	107-171	11000-13000/带装修	——
2018-4月	世爵府邸	1、2、3座	240	80-114	8500-9500/毛坯	——
2018-4月	富力西江十号	1、5座	180	126-179	14000-15000/带装修	——
2018-4月	恒大滨江御府	1、2、3座	360	110-208	14000-16000/带装修	——
2018-5月	万冠广场	1栋	120	87-120	18000-20000/带装修	登记可享开盘99折
合计			2320套			

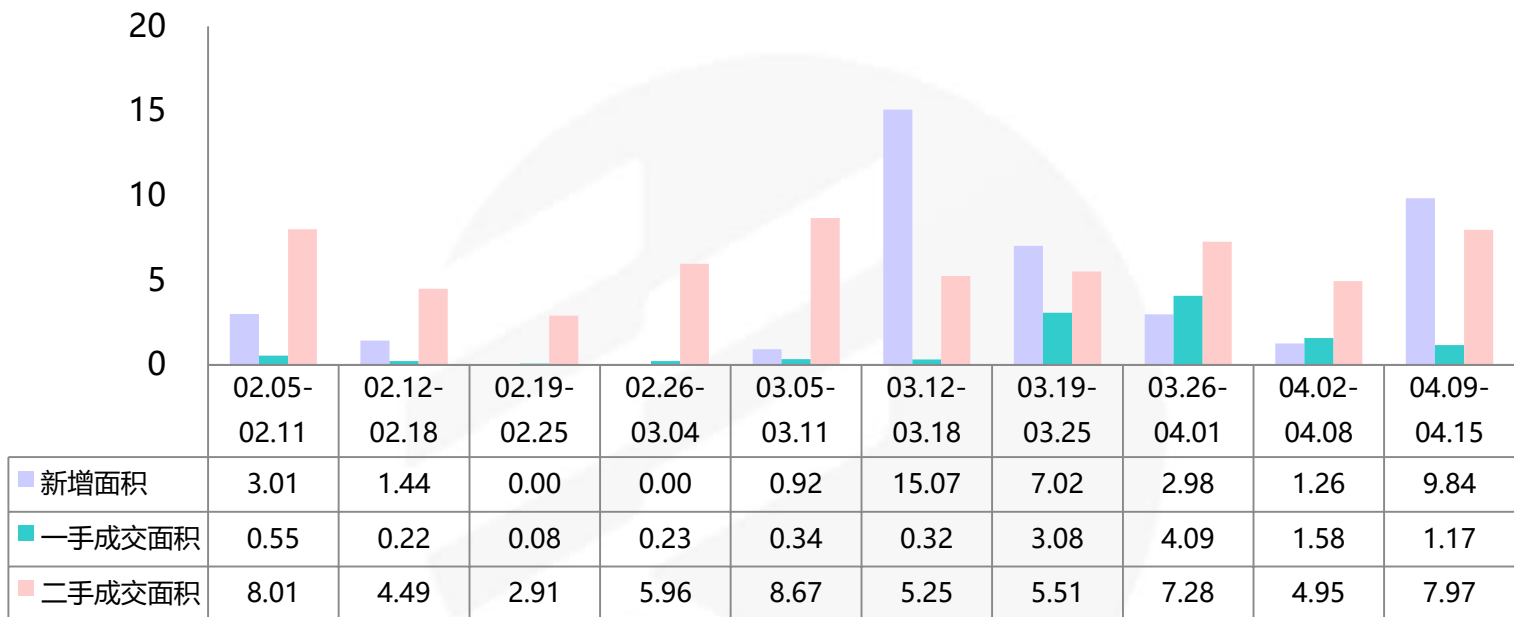
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



顺德：整体网签再度收紧 美的顺德三盘正式亮相

单位：万m²

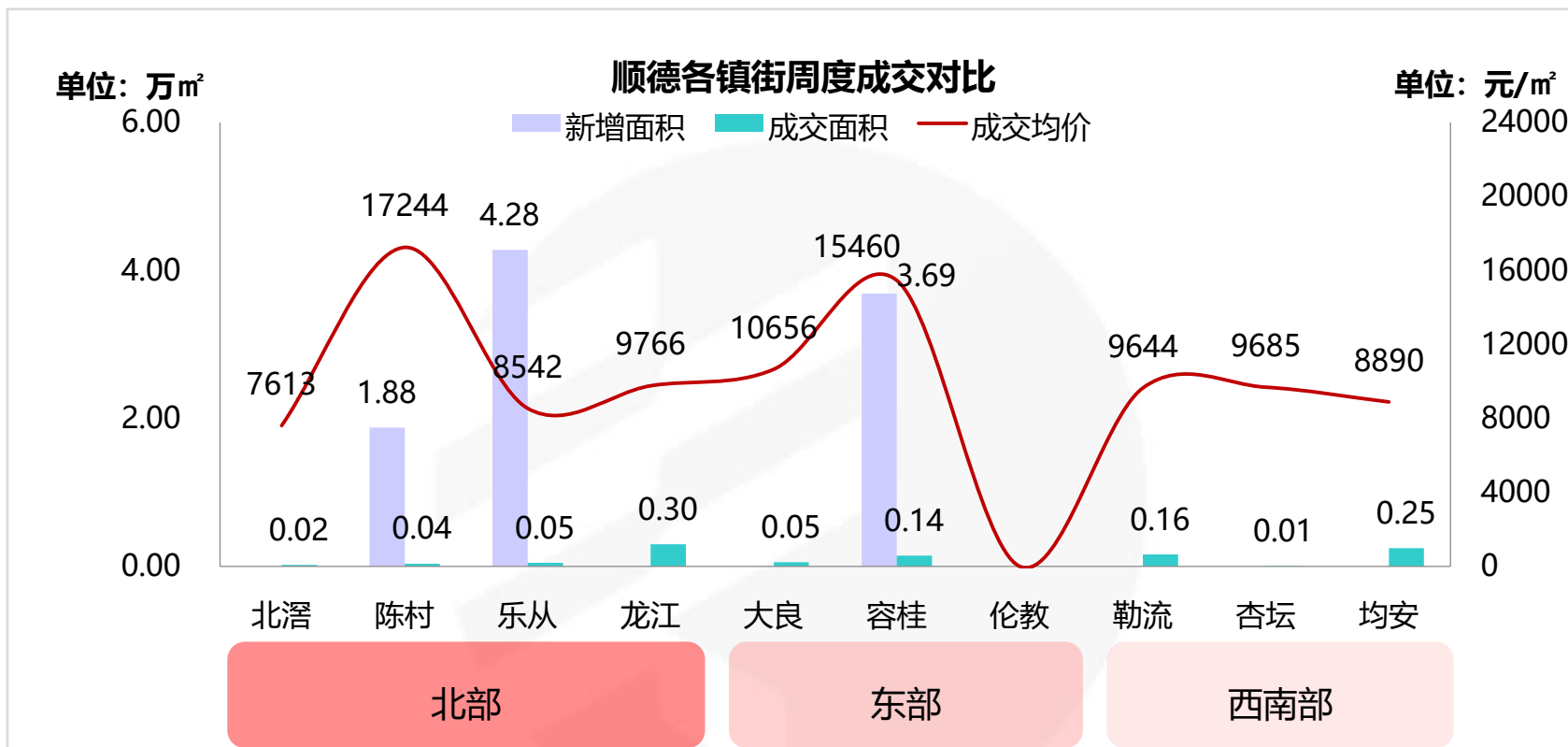
顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少**26%**，二手成交面积增加**61%**。
- ▲ 一手成交两连跌，整体网签再度收紧，全区仅16盘取得网签。
- ▲ 保利碧桂园悦公馆集中推售D区18座，总货量120套，面积1.35万m²，户型涵盖97/127m²三四房，售价为带装修16000-17000元/m²，整体售价较上一次开卖略有下降，当天推售率为70%，去化表现良好。
- ▲ 美的西江府、美的合能桂畔君兰和美的中交翰城三盘联合举行发布会；4月底至5月中，各盘将有进一步营销动作。



顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 碧桂园珑悦蝉联网签套数销冠，支撑本周龙江夺下镇街网签面积之首；
- ▲ 荔园新天地、保利海德公园、中海新城公馆、碧桂园凤凰湾和凯蓝滨江时光五盘取得预售，新增货量936套，面积达9.8万方，预计4月下旬各项目将加推入市，有望冲击当前市场成交。



顺德：重点个盘开卖

【保利碧桂园悦公馆2018-4-13开盘情况】



推售货量：D区18座，31层/2梯4户，共120套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97	127	13455
套数 (套)	60	60	120

推售价格：16000-17000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中加推

折扣优惠：99*98*99折

开卖情况：当日成交70% (约84套)

客户构成：大良本地客户占65%，周边镇街占25%，其他区域占10%。

备注：项目本年度首次集中开卖，以带装修发售，在销售方式有所改变的情况下，首付明显增加，但价格较上一次开卖略有下降。



顺德：保利碧桂园悦公馆户型图



97m²



127m²



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
顺德	美的地产	发布会	4.14 美的西江府、美的合能桂畔君兰和美的中交翰城三盘举行发布会
大良	招商公园1872	活动信息	4.14 麦当劳新子乐; 4.15 皮革定制DIY&风筝DIY活动
	顺德华侨城	活动信息	4.14 艺术零距离讲座
伦教	伦教碧桂园	活动信息	4.14-4.15 小小科学家·游学记

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



顺德：4.14美的顺德三盘联合举行发布会



美的西江府



美的合能桂畔君兰



美的中交翰城



项目位置：美的西江府：佛山市顺德区龙江镇左滩甘竹大道48号（新世纪乐园旁）；美的合能桂畔君兰：顺德大良北新基北路桂畔海旁；美的中交翰城：顺德高新区·西山小学（公办）旁。

占地面积：美的西江府：9.73万 m^2 ；美的合能桂畔君兰：4.71万 m^2 ；美的中交翰城：3.8万 m^2 。

建筑面积：美的西江府：33万 m^2 ；美的合能桂畔君兰：15.67万 m^2 ；美的中交翰城：10.5万 m^2 。

项目基础信息：美的西江府：规划有17座高层洋房，及100余套联排别墅，合计约2100户；美的合能桂畔君兰：项目由东西两相邻地块组成，一期规划建面约90-125 m^2 高层洋房；美的中交翰城：规划6栋高层洋房，总户数710户。

项目动态：4月14日美的西江府、美的合能桂畔君兰和美的中交翰城三盘联合举行发布会。



顺德：美的发布会现场图



图片来源：美的西江府微信公众号



顺德：即将开卖项目

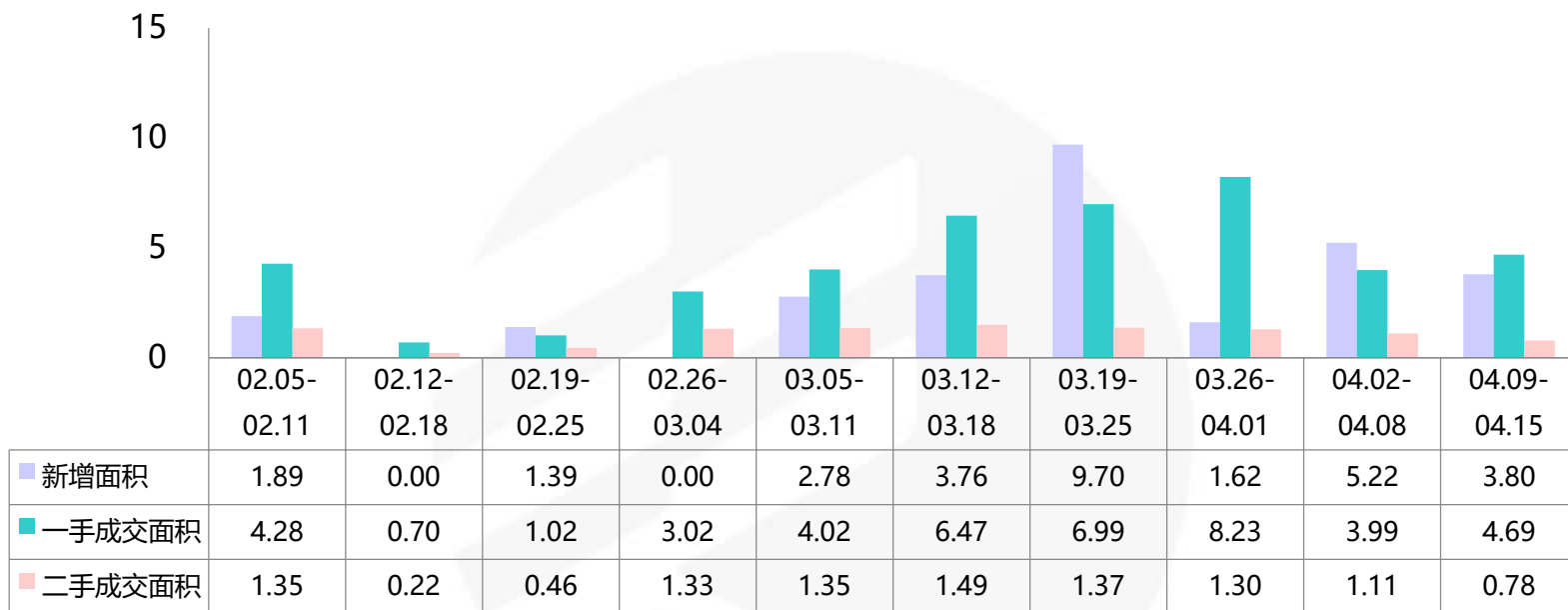
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-4月	万科翡翠江望	洋房新品	174	建面125	19000-22000/建面带装修	冻结5万99折
2018-4月	招商曦岸	17座	160	建面83-111	21000-23000/建面带装修	——
2018-4月	泰禾佛山院子	C区4座	120	建面130-140	22000-23000/建面带装修	——
2018-4月	中惠壁珑湾	6座	76	建面100-138	19000-20000/建面带装修	登记2万享98折
2018-4月	东圣维拉	洋房新品	136	建面110-120	14000-16000/建面带装修	——
2018-4月	碧桂园凤凰湾	洋房新品	160	建面94-142	14000-15000/建面带装修	——
2018-4月	碧桂园珑景	1/2座	108	建面89-125	12000-13000/建面带装修	——
合计			约934套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



三水：二手网签持续下跌 各盘动作频频

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17%**，二手成交面积环比**减少30%**。
- ▲ 二手市场持续降温，本周网签面积跌破1万方。
- ▲ 汇信华府和新城招商誉府两盘自然推售，当天推售率均不足5成，整体去化表现不佳；
- ▲ 本周多个楼盘有进一步营销动作，其中碧桂园奥斯汀、恒大云东海开放全新样板房；乐平碧桂园开放广州白云万达广场展厅，加大对广州的影响力。



三水：重点个盘开卖

【2018-4-9汇信华府开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：22座，30层/2梯4户，共112套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	87-90	9977
套数 (套)	112	112

推售价格：9000-10000元/m² (带装修)

开卖方式：自然推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交42% (约52套)

客户构成：以三水本地客和广州客为主

备注：此次开售为自然推售，宣传较少，成交表现一般；本周来访188人，成交52套。



三水：重点个盘开卖

【2018-4-13新城招商·誉府开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：5座，30层/2梯4户，共112套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95	113	11681
套数 (套)	56	56	112

推售价格：11000-12000元/m²（带装修）

开卖方式：自然推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交16%（约18套）

客户构成：三水本地客和广州客为主

备注：时隔一个月，新城招商誉府再次加推。此次自然加推，去化情况较上次集中推售有所下降，价格持平。



三水：新城招商·誉府户型图



95m²

图片来源：新城招商誉府微信公众号



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	三水冠军城	活动信息	4.14-4.15 “牵手爱丽丝” 漫游冠军城”
河口片区	鸿安御花园	活动信息	4.14-4.15 “香薰蜡烛工坊”
	恒大丽湖城	活动信息	4.14-4.15 “FUN享初春嘉年华”
	碧桂园奥斯汀	开放样板房	4.15 开放3D艺术样板房
	碧桂园奥斯汀	活动信息	4.13-4.15 “为艺术发烧”
云东海	恒大云东海	开放样板房	4.14 开放定制别墅样板房
乐平	龙光玖誉府	活动信息	4.14 “龙光双层花车巡游”
	乐平碧桂园	开放展厅	4.12 乐平碧桂园开放白云万达广场展厅
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	4.14-4.15 “踏春游园，夺宝嘉年华”

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



三水：乐平碧桂园开放白云万达广场展厅



图片来源：佛山乐居房产网

项目位置：佛山乐平新城大道北2号

占地面积：4.7万㎡

建筑面积：14万㎡

项目基础信息：项目由九栋高层洋房组成，主打三四房户型。

项目动态：

▲ 4月12日开放白云万达广场展厅。

三水：碧桂园奥斯汀开放3D艺术样板房



图片来源：房天下

项目位置：三水区西南街道锦江路及口岸大道交界处

占地面积：3.73万㎡

建筑面积：15万㎡

项目基础信息：碧桂园奥斯汀位于北江新区，由星荟组团及都荟组团组成，其中星荟组团有两栋高层洋房、两栋公寓；都荟有三栋高层洋房。

项目动态：

▲ 4月15日开放3D艺术样板房。



三水：恒大云东海开放别墅样板房



图片来源：房天下

项目位置：三水区云东海街道恒大云东海

占地面积：60.19万㎡

建筑面积：94.32万㎡

项目基础信息：位于三水区三水新城云东海片区，主打低密度墅级小高层洋房，项目内规划配套有风情商业街、9000㎡的恒大影城、1800㎡的儿童水上乐园、逾5000㎡的铂金会所、约7700㎡的运动中心。

项目动态：

▲ 4月14日开放定制别墅样板房。

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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-4月	旭辉江山	小高层洋房 新品	166	125-132	13000-15000/带装修	——
2018-4月	三水冠军城	洋房新品	165	86-120	13000-15000/带装修	——
2018-4月	盛凯尚城	洋房新品	120	94-121	8000-9000/带装修	——
合计			约451套			

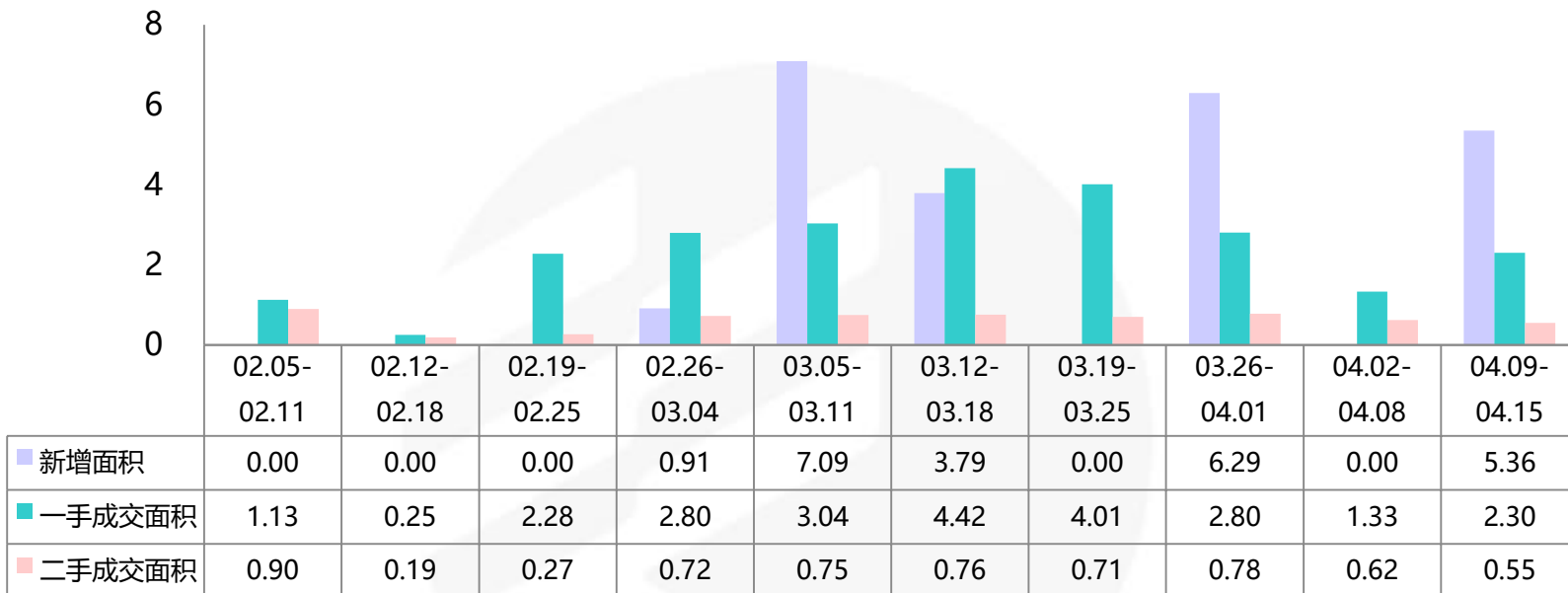
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



高明：招商熙园、美的明湖开卖 喜溢明苑取得首批洋房预售

单位：万m²

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加73%**，二手成交面积环比**减少12%**。
- ▲ 喜溢明苑、恒大山湖郡、招商熙园、金鹭湾广场共四盘取得新增预售。其中喜溢明苑为金城集团在2012年竞得的地块，本次新增也是项目第一批取得预售的产品。
- ▲ 招商熙园首次开盘，推售1/2座小高层洋房，面积为117m²四房设计，均价8500-9000元/m²带装修发售。



高明：重点个盘开卖

【招商熙园2018-4-14开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：1/2座，11层/1梯2户，共44套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	117	5754
套数 (套)	44	44

推售价格：8500-9000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交约91% (约40套)

折扣优惠：98折

客户构成：高明本地客户为主

备注：

▲ 本次为项目首次开售，整个项目以小高层产品为主。



高明：招商熙园户型图



高明：重点个盘开卖

【美的明湖2018-4-14开盘情况】



推售货量：北湾组团1座（部分单元），32层/2梯4户，共20套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	112	2257
套数 (套)	20	20

推售价格：10500-12500元/m²（带装修）

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交约90%（约18套）

客户构成：本地客户为主

备注：本次推售的为北湾组团产品。



高明：美的明湖户型图



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	4.14-15童趣欢乐世界活动

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
2018-4月	美的明湖北湾组团	1-2座	248	112-143	10500-12500/带装修	——
2018-4月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
2018-4月	勤天汇广场	二期14-15座	248	86-144	10000-11500/带装修	——
2018-5月	招商熙园	3/8座	44	117	8500-9000/带装修	——
合计			640套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

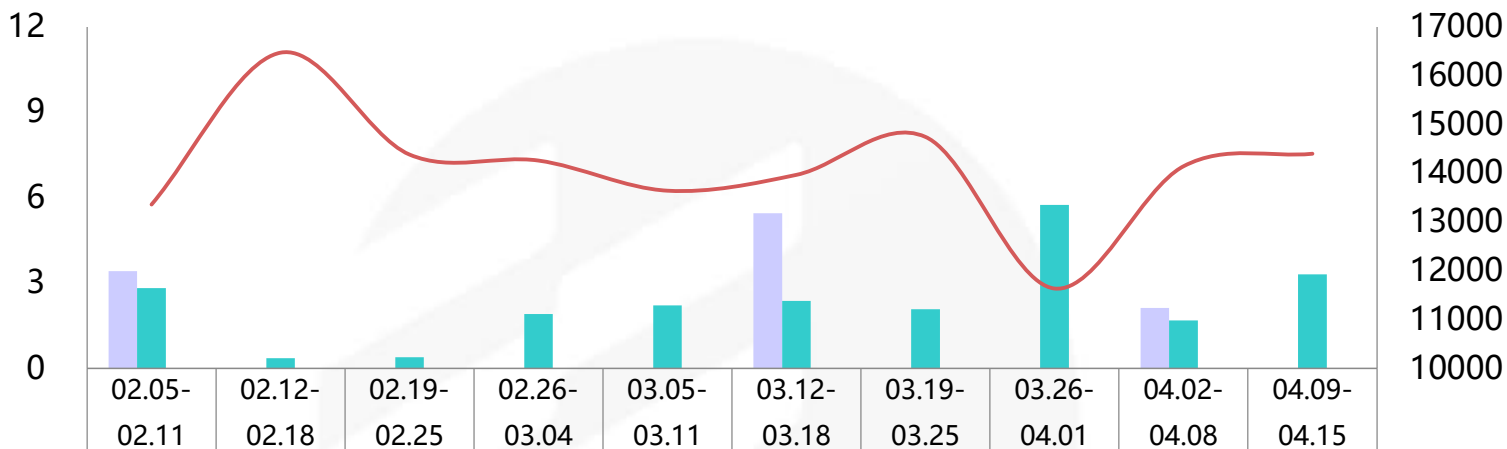


商业公寓：绿岛湖壹号迎集中网签领跑全市

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



	02.05-02.11	02.12-02.18	02.19-02.25	02.26-03.04	03.05-03.11	03.12-03.18	03.19-03.25	03.26-04.01	04.02-04.08	04.09-04.15
新增面积	3.42	0.00	0.00	0.00	0.00	5.45	0.00	0.00	2.12	0.00
成交面积	2.82	0.36	0.39	1.91	2.21	2.37	2.08	5.74	1.68	3.31
成交套数	486	59	78	355	395	412	380	1186	342	689
成交均价	13358	16470	14382	14259	13641	13967	14744	11636	14141	14399

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比增加**101%**，成交面积环比增加**97%**，成交均价小幅上涨**2%**；
- ▲ 继上周绿岛湖壹号公寓开卖后，本周集中签约159套单位领跑全市，千灯湖板块优质项目表现依旧活跃，整体市场相较上周呈量升价稳状态。



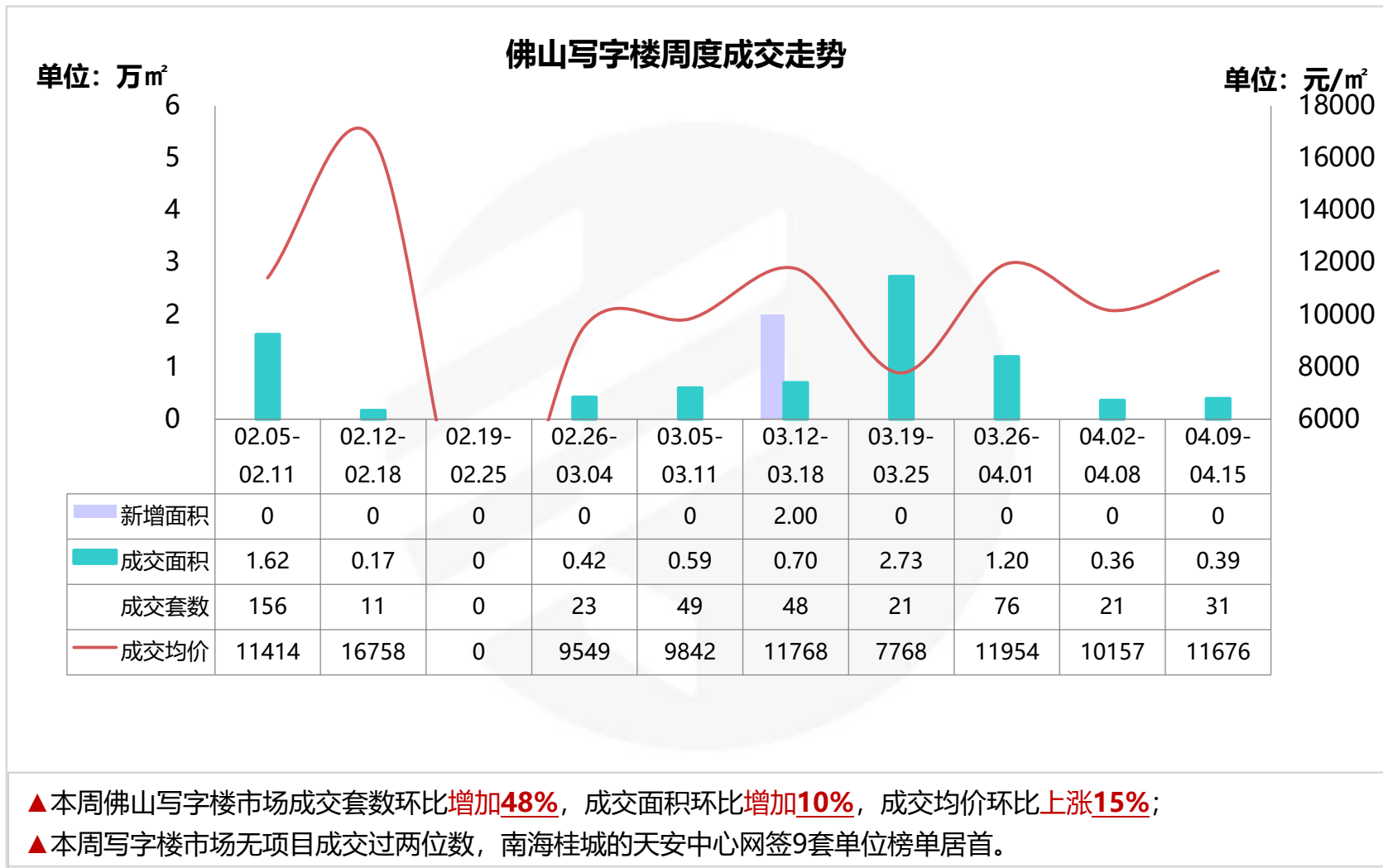
商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

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 绿岛湖	绿岛湖壹号	12590	159	8180	15391	LOFT, 带装修
2	南海 千灯湖	京华广场	3838	29	1702	22544	含LOFT, 带装修
3	南海 千灯湖	万科金色领域	3772	71	2013	18737	带装修
4	南海 千灯湖	万科金域中央	2501	23	1576	15870	LOFT, 带装修
5	禅城城北	旭辉公元	2363	36	1560	15147	LOFT, 带装修
6	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	2320	24	1293	17936	LOFT, 带装修
7	禅城张槎	绿地未来城	1788	41	1932	9255	带装修
8	顺德北滘	碧桂园总部新翼广场	1643	22	1177	13956	含LOFT,带装修
9	禅城 旧城区	朝安碧桂园	1391	22	830	16759	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
10	顺德大良	中怡新天地	1187	17	727	16320	含LOFT,带装修
合计			33393	444	20992	15907	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



写字楼：天安中心网签榜单居首 市场个盘均为单数成交



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	南海平洲	天安中心	1574	9	1253	12561	——
2	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	601	2	364	16498	——
3	顺德容桂	天晋商业大厦	320	2	255	12567	——
4	南海平洲	嘉邦国金中心	317	2	235	13491	——
5	南海平洲	创越时代·文化创意园	275	2	216	12754	——
6	顺德乐从	德富商务中心	270	1	271	9962	——
7	顺德大良	置业广场	257	2	315	8177	——
8	南海 三山新城	国际创智园	254	2	286	8901	——
9	顺德乐从	信保广场	206	1	149	13800	——
10	南海大沥	广佛智城国际电商采购 中心	138	2	158	8723	——
合计			4212	25	3501	12030	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

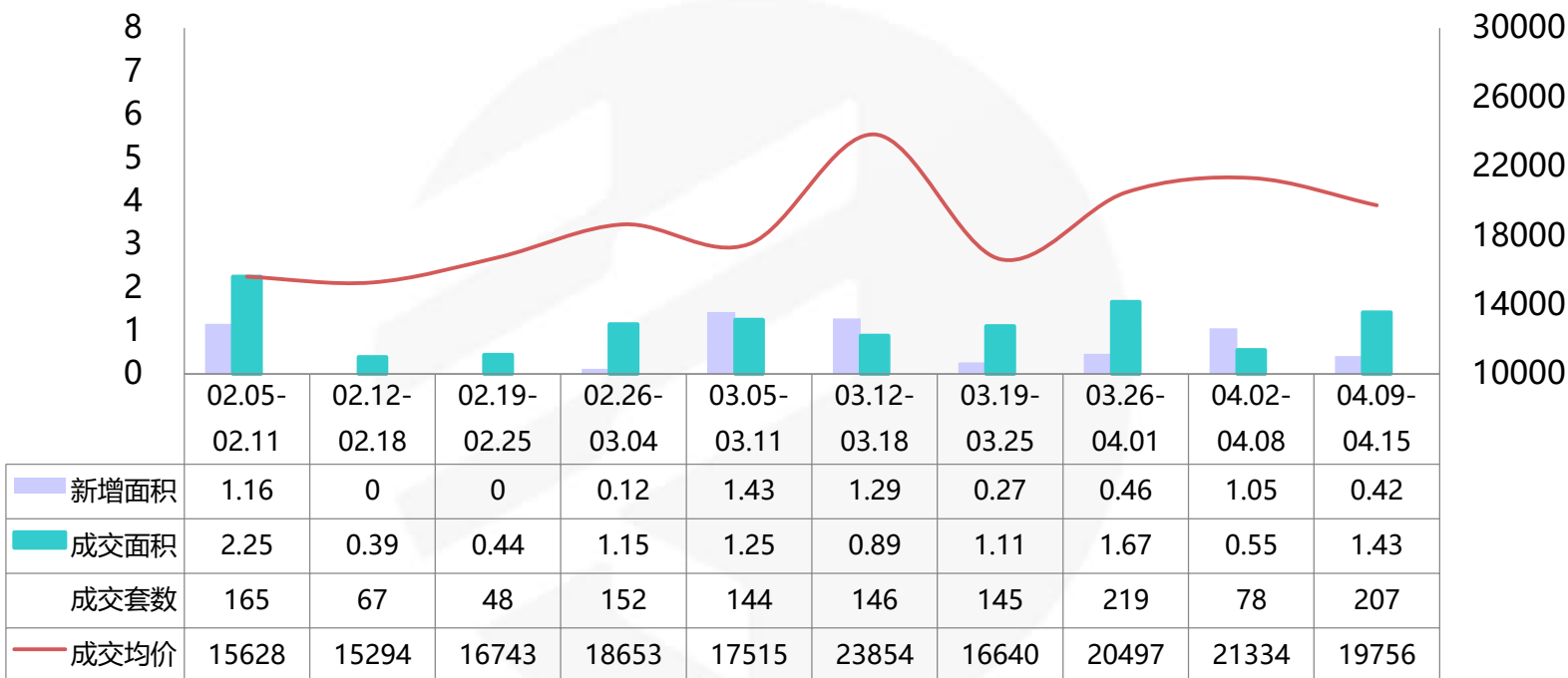


商铺：多盘网签活跃助推整体成交量上行

佛山商铺周度成交走势

单位：万 m^2

单位：元/ m^2



▲ 本周佛山商铺市场成交面积环比**增加165%**，成交套数**增加158%**，成交均价环比**下跌7%**；

▲ 本周商铺市场网签大幅增加，时代廊桥大面积单位网签位成交金额榜首，伟业兴誉豪庭、龙光玖龙湾、观心小镇、世博汇和新凯广场均有两位数网签，共同作用推升整体市场成交量。



商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 千灯湖	时代廊桥	5450	3	2606	20913	——
2	南海大沥	伟业华誉豪庭	2367	28	1129	20967	——
3	禅城 季华西	龙光玖龙湾	1832	13	945	19386	——
4	南海 三山新城	保利诺丁山	1522	6	864	17624	——
5	南海西樵	观心小镇	1378	14	812	16965	——
6	南海西樵	恒大御湖湾	1232	8	517	23811	——
7	顺德龙江	世博汇	1069	27	708	15092	——
8	南海 三山新城	第壹时区	1001	3	376	26609	——
9	三水西南 中心区	雅居乐融创三江府	975	8	500	19482	——
10	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	884	3	149	59329	——
合计			17709	113	8607	20575	——

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	九江	恒大滨江御府	2018/4/13	3栋	首层商铺	10	33-57	444
顺德	容桂	凯蓝滨江时光	2018/4/10	1、2座	首层商铺	23	28-121	1387
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2018/4/10	23座	首层商铺	7	43-77	363
顺德	乐从	保利海德公园	2018/4/13	9座	首层商铺	10	37-61	436
高明	西江新城	勤天汇广场	2018/4/13	14座	首层商铺	17	30-49	729
高明	西江新城	勤天汇广场	2018/4/13	15座	首层商铺	9	45-62	456
高明	杨和	金鹭湾广场	2018/4/12	2座1梯	首层商铺	10	32-43	357

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	敏捷金谷国际	楼盘活动	4.8-4.15 小强热线面对面活动
禅城区	旧城区	万科金色里程	楼盘活动	4.8-4.15日式风味料理
南海区	千灯湖	德高信中央大道	楼盘活动	4.8-4.15 声色交汇 艺筑精彩

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理





THANKS

编委

广州 市场研究中心：Faye、Season、Joe、Jasmine

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

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