


政府不再垄断住房供地 广佛一手住宅网签量环升

KINGSWICK

广佛周报2018年第3期 (2018.01.15-2018.01.21)

 经纬市场研究中心 2018年1月22日

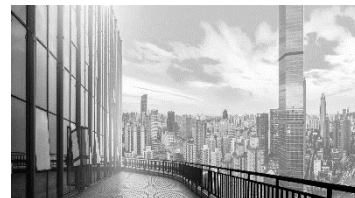
经纬（中国）

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

政府将不再垄断住房供地 佛山“一环创新圈”战略发布

摘要：国土部提出政府将不再垄断住房供地，广州4条地铁线年内将开通，佛山“两会”闭幕，会中，“一环创新圈”战略发布，将打造181.4平方公里市域生态地标，人才发展体制机制改革实施意见提出领军人才最高可获400万补贴。

我国经济总量首超80万亿元 实现平稳健康发展

新华社北京1月18日电 国家统计局18日发布数据，2017年我国国内生产总值（GDP）827122亿元，首次突破80万亿元大关。按可比价格计算，GDP比上年增长6.9%，增速比上年提高0.2个百分点，这也是我国经济年度增速自2011年下行以来的首次回升。分季度看，一季度和二季度GDP均同比增长6.9%，三季度和四季度均同比增长6.8%。

“2017年，中国经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康发展。”国家统计局局长宁吉喆说。

佛山日报 2018-1-19

经纬点评：80万亿元的经济总量，相当于2016年排在全球第14位国家的经济总量，根据测算，中国对世界经济增长的贡献率在30%左右，经济大国地位进一步巩固。从需求结构看，消费和投资共同支撑中国经济发展也是2017年的一个大变革。而2018年是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年，2018年的宏观政策将进一步引导增长重心从需求侧转向供给侧，从要素驱动转向创新驱动，从总量增速转向民生福利，着力培育中国经济的长期反弹空间。

国土部：住房供地 政府将不再垄断

国土资源部部长姜大明15日说，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。政府将不再是居住用地唯一提供者。

姜大明表示，我国将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权，适度放活宅基地使用权。他强调，这是一项重大理论和实践创新。但城里人到农村买宅基地口子不开，严禁下乡利用宅基地建别墅大院、私人会馆。

佛山日报 2018-1-16

经纬点评：政府不再垄断住房用地，意味着其他合法拥有土地使用权的主体也有成为住房供应方的可能，而发展商则失去了现有的“唯一”资格。随着更多类型的房源进入市场，房地产的供求关系或出现逆转，大城市楼价过快上涨也或将得到抑制。但是，目前这仍是理论探索阶段，日后形成实措落地仍需更多理论及实践的验证，但可以预知的是，日后，我国房地产市场供应主体将呈现多元化的局面。

广州将在全国率先推出“租购同权、学位到房”

在广州市十五届人大三次会议上，市人大代表们也非常关注适龄儿童入学房屋租购同权及学生课后托管等教育方面问题。广州市教育局相关负责人在回应代表时说，教育局已经研制方案，将在全国率先推出租购同权、学位到房，学生课后托管也有望恢复。15日在广州市第十五届人民代表大会第三次会议记者会上，广州市市长温国辉接受媒体提问时称，各区根据自己的具体情况已经在推动落实，广州市级层面在各区推动基础上也将出台指导意见。会后，广州市教育局局长樊群告诉记者，各区学位到房实施细则将很快出台。

市教育局相关负责人解释，学位到房，房子是这个学位就是这个学位。学位对于租的房子而言，是真正给租赁的人用来读书的，而不是用来炒房的，学位到房，不是到人。至于学生课后校内托管，以家长自愿为原则，绝对不搞“一刀切”。他说，义务教育阶段，每个区有多少学位是有刚性配比的。租的房子如果有学位，只要租赁手续完备，租住后享有与业主同等的入学权利。但是有条件：在入学前期会由相关部门对租赁合同进行前置审查，“义务教育的责任主体在各区教育局，区教育局根据市教育局统筹原则，结合自己实际，制定相应实施细则”。

目前，广州市学籍管理实行全市联网，人户一致。“也就是说，用了房子学位必须要在该房子居住，人户一致”，该负责人指出，如果不在这里居住，到其他地方去上学，那么学籍也要迁出，一个人占两个学籍是不可能的。

南方都市报 2018-1-16

经纬点评：2017年7月，广州率先提出“租购同权”，如今，“租购同权”落实方针逐步确定，又为租赁市场打入一剂强心针。在提出“租购同权、学位到房”的同时，广州从市级层面也将加大学位供给，优化资源配置，确保符合条件的买房者与租房者都能享受“学位到房”并抑制“炒房需求”。

广州住房公积金修订意见出炉 户籍职工连缴1年方可贷款

17日，广州住房公积金管理中心发布了关于征求对《广州住房公积金个人购房贷款实施办法（修订稿）》（简称《办法》）意见的通知。

记者了解到，本次《办法》的修改主要体现在政策规定方面和市民用公积金申请贷款条件方面。

《办法》第五条强调：“公积金中心严格执行国家及有关部委、省市相关住房公积金贷款政策。本办法与国家及有关部委、省市住房公积金贷款政策不一致的，以国家、省市住房公积金贷款政策为准。”

另外，《办法》对市民申请公积金贷款条件方面有了更严格的条件。《办法》第七条第（二）点规定：“申请贷款时，本市户籍职工连续足额缴存住房公积金1年以上（含），非本市户籍职工连续足额缴存住房公积金2年以上（含）”。而此前的规定，本市户籍职工连续6个月足额缴存住房公积金，非本市户籍职工连续1年足额缴存住房公积金，就可以申请公积金贷款。

广州日报 2018-1-18

经纬点评：在刚结束的广州“两会”上，广州市政府工作报告提出将继续保持楼市调控政策连续性和稳定性，收紧公积金贷款条件则是这个基调的延续。未来，广州作为一线城市，“房住不炒”的相关抑制投资投机需求、鼓励自主需求的调控措施或仍将出台。

广州四条地铁线今年内开通 七号线、十四号线二期将动工

今年，广州市政府承诺的十件民生实事，在交通领域将建成开通四条（段）地铁新线：十四号线、二十一号线、三号线北延段（机场南——机场北）、广佛线剩余段（燕岗——沥滘），共122.4公里。

1月16日，广州地铁透露，七号线二期工可报告已在近日获市发改委批复，可以开工建设。

继日前七号线二期获批后，昨日又传来好消息，广州地铁十四号线二期工程报告再获市发改委批复，可以开工建设。

- 三号线机场南——机场北段：区间全长约1公里，机场北为三号线北延段终点站，与机场二号航站楼（T2）一起建设。届时，机场南站对应一号航站楼，机场北站对应二号航站楼。
- 今年要开通的十四号线、二十一号线都将与知识城线换乘，分别在最北端的新和站和最南端的镇龙站，将知识城线“接回”地铁大家庭。
- 七号线二期工程将从现有一期的终点大学城南站，向北延伸约22公里至黄埔区。
- 地铁十四号线二期呈南北走向，北接十四号线的嘉禾望岗，南抵现有的广州火车站，线路全长约11.74公里，均为地下敷设。

综合新闻报道 2018-1-17/18

经纬点评：4条广州地铁线分别连接广佛中心城区、广州天河与开发区、广州白云与从化、广州机场南北两端，年内的开通将加强广佛融城的亲密度及广州中心城区与外围的增城、从化等的连接，城市速度将进一步加快。而7号线及14号线二期的动工对黄埔、番禺、从化更为边远的地区辐射更深。

广州四条地铁线今年内开通 七号线、十四号线二期将动工

今年开通的广佛线燕岗-沥滘段、二十一号线、十四号线



将动工的七号线二期、十四号线二期



图片来源: 广州日报、南方都市报

佛山“两会”闭幕 10个热点逐一“数”

佛山市第十五届人民代表大会第三次会议在圆满完成预定的各项会议议程后，18日上午闭幕。

珠江日报 2018-1-19



经纬点评：佛山“两会”定调今年佛山的发展目标，在今年关键一年中，佛山“两会”除提出经济目标外，还发布了如“一环创新圈”“三个舍得聚高才”“绿色城市四大行动”及“10万套新建租赁住房”的战略规划、民生要事，既与国家战略与政策接轨，又结合佛山实际，与粤港澳大湾区共融发展。

佛山“一环创新圈”战略重磅发布 一核五平台多节点构建

16日开幕的市十五届人大三次会议上，市长朱伟在作市政府工作报告时提出，高水平规划建设区域创新平台，构建“一环创新圈”“1+5+N”创新平台体系。随后，会议还听取了佛山市“一环创新圈”战略规划报告，提出了“一环创新圈”的发展条件和总体要求、构建“一核五平台多节点”的创新体系以及三大重点任务等。

- **“一环创新圈”**：是以佛山一环及其西拓、南拓线等重要交通干道为基本骨架，形成长约200公里，总面积达1754平方公里的空间范围。佛山一环沿线集聚了佛山高新区等重要创新平台和要素，经济总量占全市的80%以上。
- **“一核”**：指禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区。
- **“五大创新平台”**：南三产业合作区、广东金融高新区、国家军民融合创新示范区、青年湖电子信息产业园、空港经济区。
- **“多节点”**：在上述“一核五平台”的基础上，鼓励各区积极挖掘创新潜力，培育围绕一环众多创新节点，共同构筑一体化、多层次的创新体系。

佛山日报 2018-1-17



图片来源：佛山日报

经纬点评：“一环创新圈”是佛山年度首条重大战略，“一环创新圈”的建立意在对接广深科技创新走廊，在粤港澳大湾区的环境中，佛山能够充当积极融入的角色，并充分发挥佛山自身“智造”特色，结合广州南站、佛山西站、珠三角新干线机场的枢纽机能，将佛山真正打造成面向全球的国家制造业创新中心、全国创新驱动与产业转型示范区和粤港澳大湾区国际科技创新中心的承载区。

佛山打造181.4平方公里市域生态地标

16日上午，佛山召开第十五届人大第三次会议第一次全体会议，副市长赵海作了《佛山市人民政府关于佛山市“一环创新圈”战略规划和佛山市自然生态文明建设规划的报告》(以下简称《报告》)，提出**严守市域1953.4平方公里的生态控制线**和**市域396.7平方公里的永久基本农田控制线**，构建“三屏、六楔、两脉、两环、两网”多层次生命协同的自然生态格局。专门就生态文明作报告，这在佛山历届人大会议中，尚属首次。

南方都市报 2018-1-17



图片来源：佛山日报

经纬点评：在日渐提速发展的今日，生态环境的保护显得更为重要，本次“两会”，佛山政府首次专门就生态文明向全会作报告，可见佛山政府对生态保护的重视。构建“三屏、六楔、两脉、两环、两网”多层次生命协同的自然生态格局是可持续发展理念的具体体现，也贴合‘金佛山、银佛山，生态文明创新建设美佛山’的发展理念。

佛山发布《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》 领军人才最高可获400万补贴

1月11日，市委印发《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》（以下简称《实施意见》），这是我市人才发展的纲领性文件。

在“抢”人才方面，突出“一个重点、四个层次”：

“一个重点”是大力引进人才团队。其中，**市级科技创新团队**扶持资金总额从每年8000万元提高到不少于2.5亿元，每个团队资助标准也相应提高；对**省创新创业团队**，市级财政每个给予省资助经费的50%配套扶持，各区按一定比例配套后力争达到1:1的比例，市、区资助总额最高可达1亿元。

“四个层次”：一是**引进领军人才**。新引进国家级、省级以及地方级领军人才，最高给予400万元安家补贴，以及科研经费和工作经费资助。居世界领先水平的诺贝尔奖得主、“两院”院士、战略科学家，采取一事一议、特事特办的方式解决补贴和待遇问题。二是**引进博士（后）和高级职称专业技术人才**。新引进的博士后给予安家补贴和科研经费，博士给予安家补贴，补贴标准大幅提高。首次对新引进的正高级、副高级职称专业技术人才给予安家补贴。三是**引进其他人才**。对企事业单位新引进的中级职称专业技术人才、高级技师及具有硕士学位、本科学历的人才给予租房补贴。四是**优化党政人才队伍结构**。每年面向全国选调一批专业性、技术性较强的公务员，选调比例不低于当年招考计划总数的20%。

佛山日报 2018-1-15

经纬点评：人才为国之根本，近年来，对于高层次人才的介绍让各大城市绞尽脑汁，使尽法宝，如成都、武汉等都对人才的招徕出台一系列政策，对于佛山来说，“抢”人才也是发展的关键。市政府出台实施意见对人才引进列明细要，为落地提供很好的根据，也对引进人才团队有了更实质的激励。

12个试点城市上线国有租赁平台

记者梳理发现，去年底以来，12个试点城市均已上线国有租赁平台，此外，北京等人口净流入城市也搭建了官方租赁平台。地方政府搭建的租赁平台主要包括政府自主建设、国企合作搭建、政银合作和互联网巨头参建等四种模式。

大多数城市的住房租赁平台由政府自主建设。“广州市房屋租赁信息服务平台按市、区、街、社区四级架构搭建运营，具备管理与服务双重功能。”广州市住建委房屋租赁管理所所长杨维龙说。

政府与国有企业合作搭建平台的做法也较为普遍。肇庆市建鑫住房租赁有限公司是广东省首个专业化住房租赁平台，由国企与肇庆市政府共建；郑州将在现有国有投融资平台中，选取1至2家公司增加住房租赁业务。

去年11月1日，由武汉市房管局联合建设银行打造的“武汉住房租赁交易服务平台”正式上线；佛山市政府与建设银行合作打造的住房租赁监管及交易平台于去年11月正式上线。

阿里巴巴、京东和腾讯等互联网巨头也参与搭建官方住房租赁平台。去年9月，杭州市与阿里巴巴合作打造的住房租赁监管服务平台正式运行；去年10月，京东宣布成为北京住房租赁市场的支持平台；12月，腾讯宣布与深圳市共建新型智慧住房租赁平台……

佛山日报 2018-1-16

经纬点评：自去年7月，八部委印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场，并选取了包括广州、佛山、肇庆在内的12个城市作为试点。半年已过，12个城市租赁平台均已上线，另外还有阿里巴巴、京东及腾讯等互联网巨头也参与其中，“租赁”之战渐入佳境。但是各大上线平台的房源大多仍为国有房源，建设仍处于初步阶段，更多民间房源仍散落各地，仍需更多措施推进。

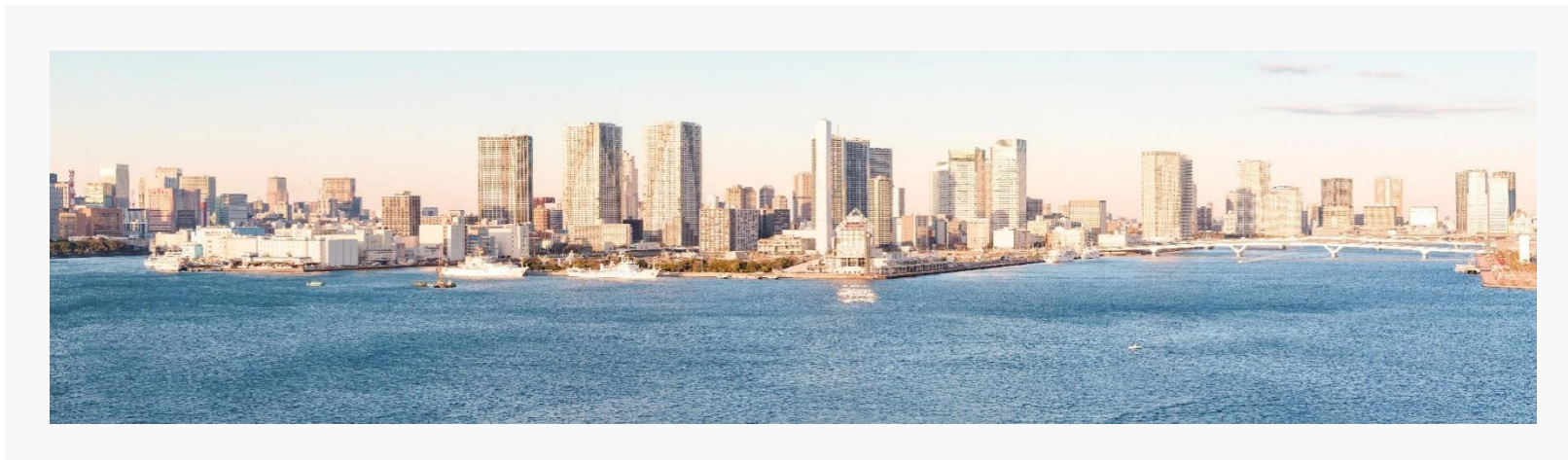


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

高明荷城地块流拍 广佛本周无新商住/商服地块挂牌

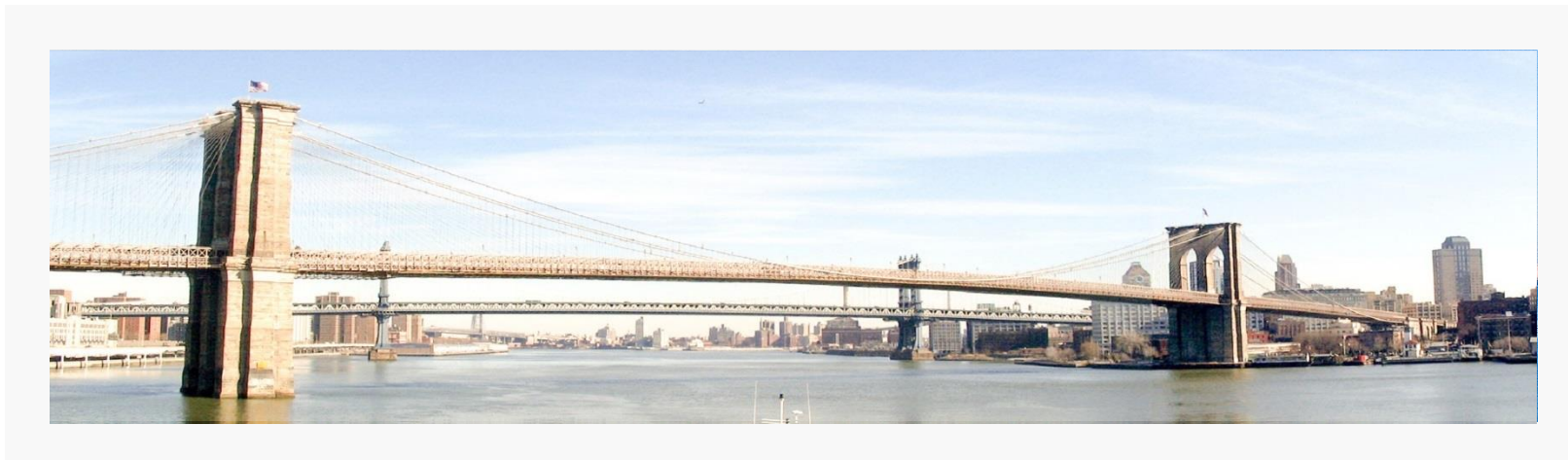
摘要：周中竞拍的佛山高明荷城地块流拍。下周佛山北滘商住地块竞拍



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州、佛山无商服、商住地块成交)

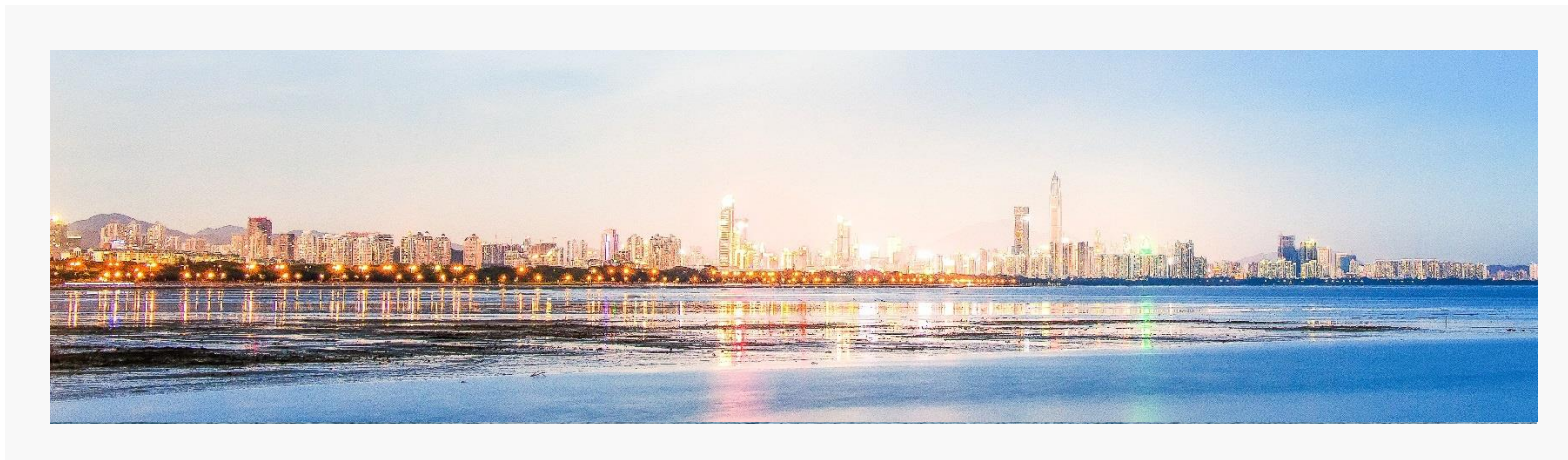




2.2 | 土地挂牌 | LAND LISTING

(本周广州、佛山无商服、商住地块挂牌)





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㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
广州	2018/1/29	南沙	2017NJY-11 东涌镇东涌村	住宅	7.90	≤2.0	15.79	13.03	8250
	2018/1/29	南沙	2017NJY-12 横沥镇灵山岛尖C1-21-04、C1-21-05、C1-21-06地块	商住	12.10	2.8-3.9	29.11	26.42	9074
佛山	2018/1/24	顺德	佛山市顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块	商住	6.41	1.0-2.5	16.03	8.98	5600
	2018/2/7	南海	南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	商服	6.02	≤1.7	7.22	1.60	2215
	2018/2/8	南海	南海区狮山镇小塘林场“晚岗”地段	商住	3.53	1.0-2.5	8.83	5.82	6590
	2018/2/8	三水	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	商住	10.55	1.0-2.7	28.49	11.10	3896
	2018/2/12	南海	南海区桂城街道天佑六路7号地块	商服	0.35	≤4.5	1.56	0.11	688

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





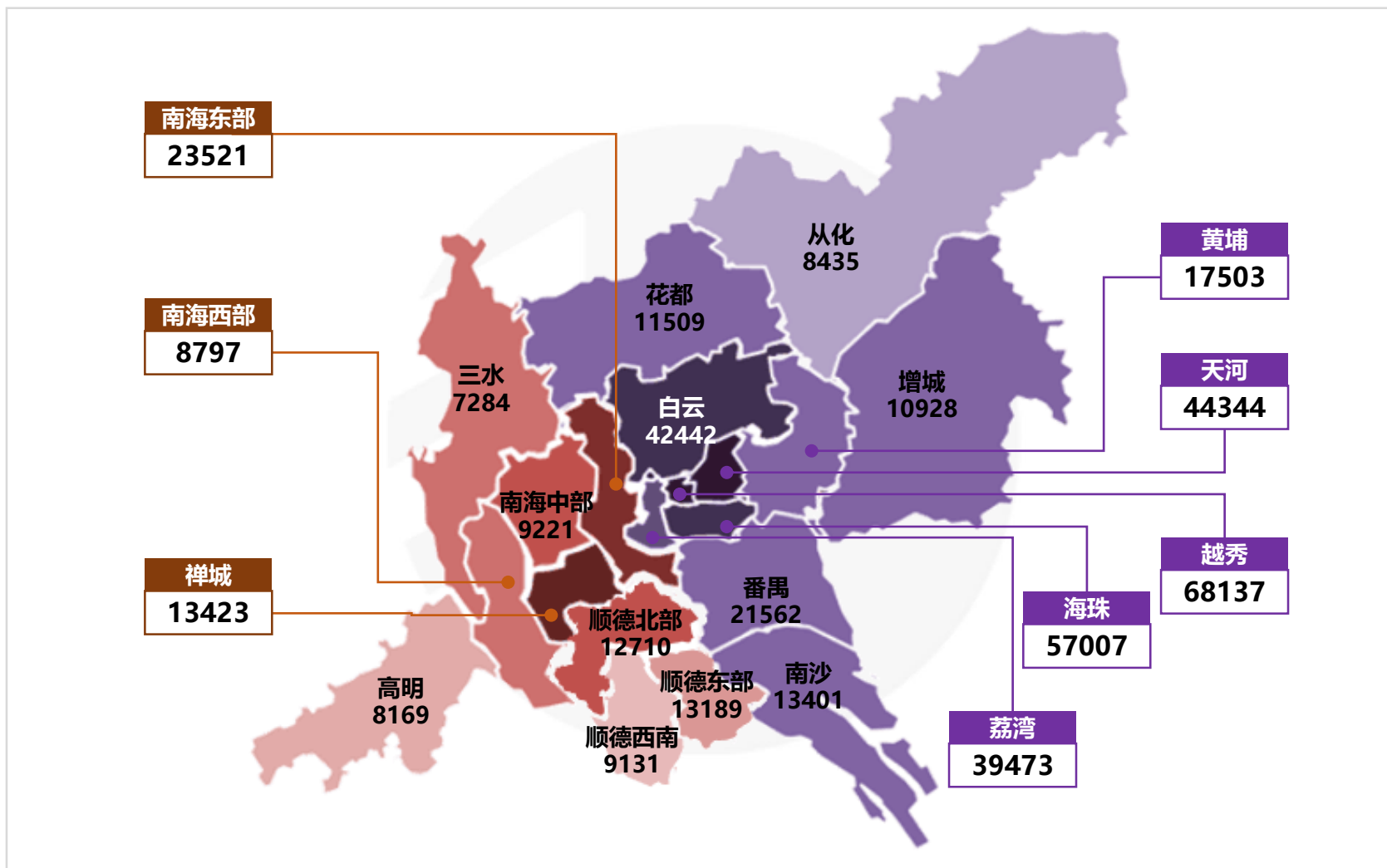
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛八盘推新近千五套 一手住宅网签量两地携手环升

摘要：广州2盘、佛山6盘推新，合共1495套新货，其中佛山金辉·优步大道为品牌广佛地区首推，热销近九成；两地一手住宅网签量携手环比增加，且走势均属平稳。

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

本周两盘推新 中心区网签环升 拉升全市量价

摘要：广州住宅供应环升约40%，全市网签量价齐升，本周两盘推新。

住宅新批预售：住宅供应环升约40% 增城为供应主力

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	观麓公馆	自编5栋	1	9	1258
黄埔	招商雍景湾	自编1栋	1	137	12907
荔湾	华发中央公园	自编9、12号楼	2	73	8406
	珠江金茂府	自编2、3栋	2	50	6573
南沙	星河山海湾	G16	1	85	9351
海珠	越秀绿地海玥	Z3栋	1	1	123
天河	兰亭盛荟	6#-8#、12#	4	150	13031
增城	合景誉山国际	5栋、6栋	2	371	33710
	尚东阳光	1-35#	1	124	12049
	中建荔苑	自编号8#、9#	1	134	13291
总计			16	1134	110699

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：商办环升约3.6倍 黄埔为供应主力

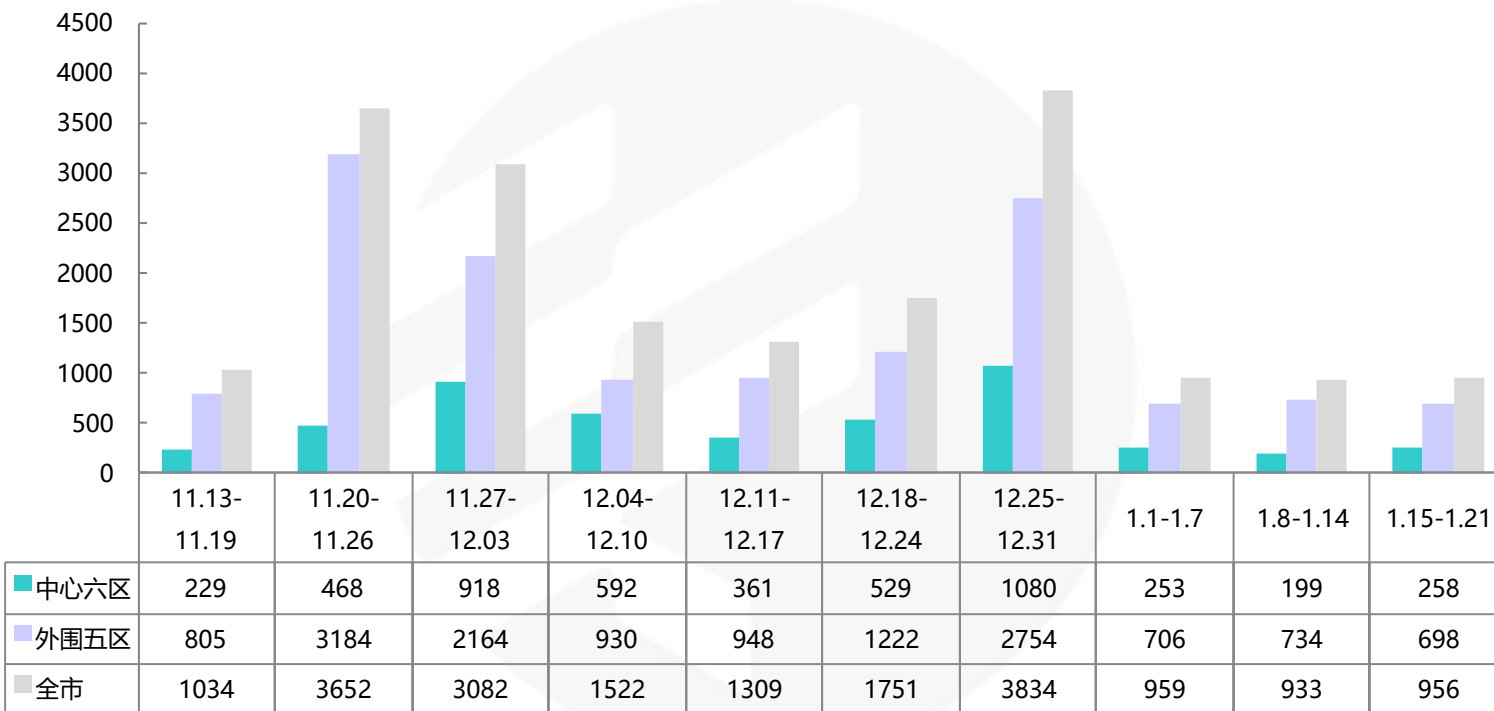
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
南沙	南沙水岸广场	商业：5、6号楼	2	10	4451
		办公：5、6号楼	2	16	9627
	叠翠峰	商业：42-44号楼	3	49	1510
花都	广州空港国际中心	商业：绿港一街5号之1-8	8	8	521
		办公：A3	1	369	16475
增城	奥园誉峯	商业：B、C、D幢	3	63	4448
黄埔	绿地智慧广场	商业：A2	1	4	504
		办公：A2	1	289	59304
合计			21	808	96840

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：中心升外围降 全市网签趋于平稳

近十周广州市商品住宅成交套数情况

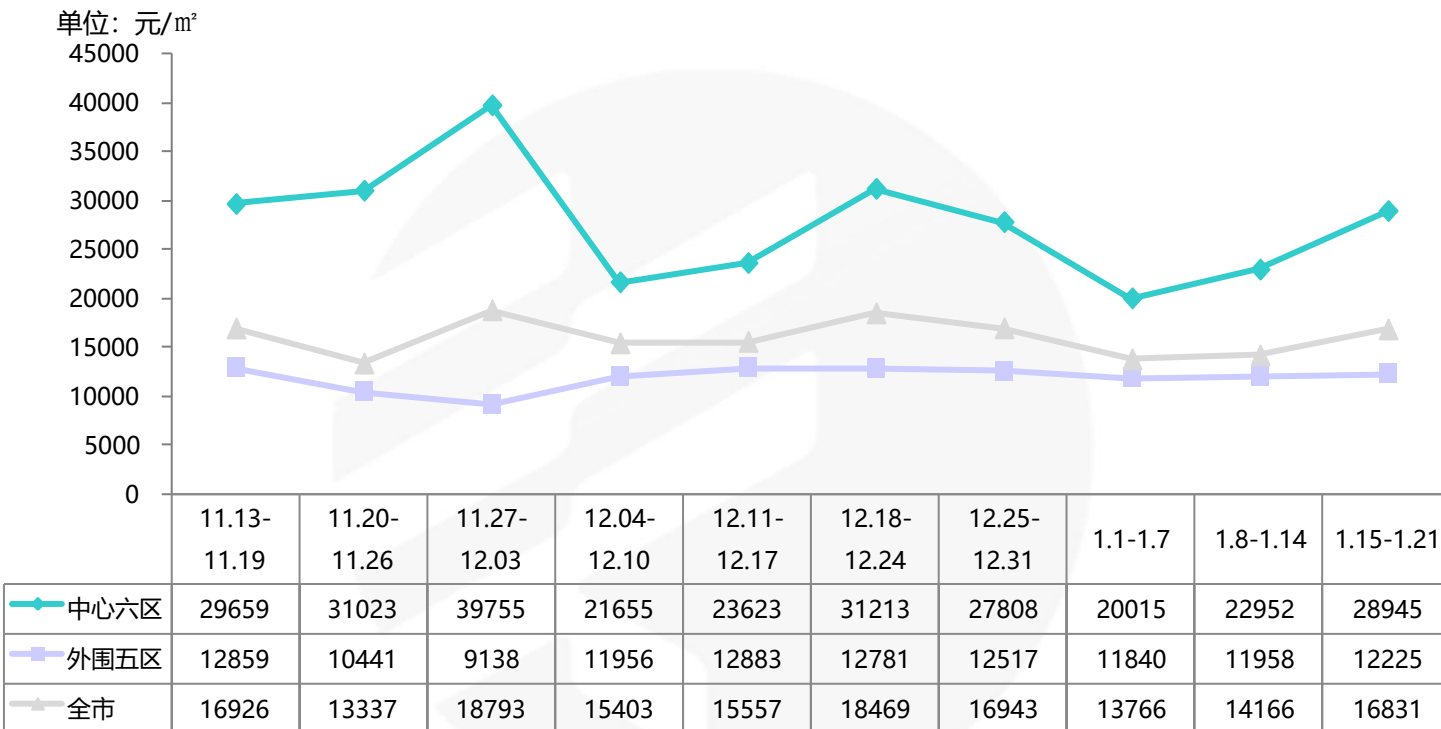
单位：套



▲ 全市网签956套，环升2.47%。中心六区网签258套，环升29.65%，黄埔、天河上涨拉升中心六区网签量。外围五区网签698套，环降4.9%。本周中心环升，拉升全市网签量。

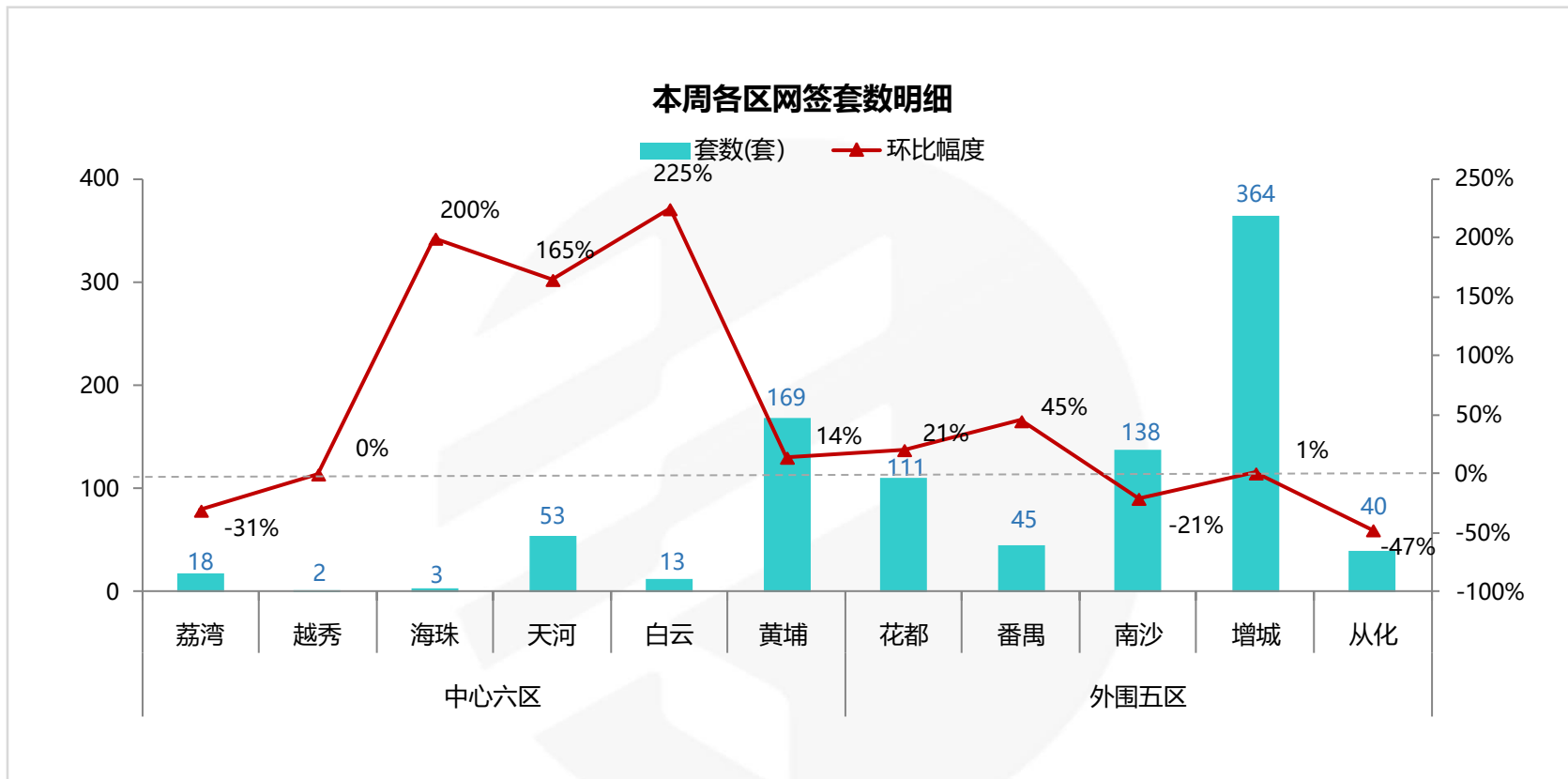
全市网签价走势：中心外围双双环升 全市均价持续上涨

近十周广州市商品住宅价格走势



▲ 本周全市网签均价16831元/m²，环升18.81%。中心六区均价28945元/m²，环升26.11%，六区中五区环升是主因。外围五区网签均价12225元/m²，环升2.23%。从全市来看，中心外围齐升，全市均价持续上涨。

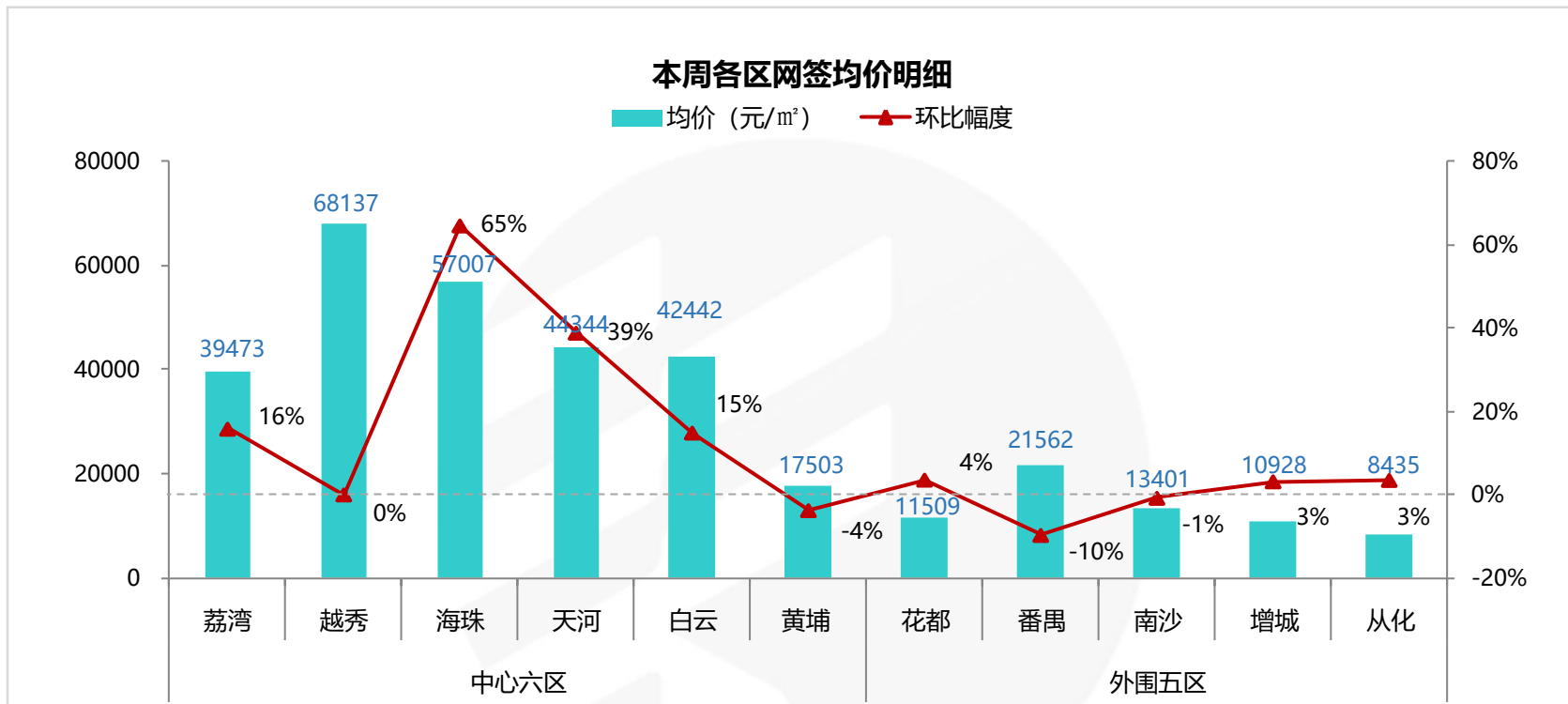
本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签八涨三跌。中心六区中荔湾受紫郡府网签放缓的影响环降；越秀终打破两周无网签的局面，录得两套网签；海珠、天河、白云在网签个盘增加的带动下环升，其中白云网签个盘更是增加一倍；黄埔在越秀保利爱特城网签量增加的带动下环升；

▲ 外围五区中花都、番禺、增城分别在万达文化旅游城、金海岸花园、云溪四季网签量上涨的带动下环升；南沙受中交蓝色海湾网签放缓的影响环降；从化受珠光御景山水城网签量下降的影响环降。

本周各区网签价对比



▲ 本周区域网签价七涨四跌，越秀上周无网签，故均价无环比变化。中心六区中荔湾在均价约4万/m²的珠光御景壹号占主导的带动下环升；越秀在东山一品、嘉兰轩两套高价网签的带动下，均价逼近7万/m²；海珠在网签个盘均价均上4万/m²的带动下环升；天河在3套别墅网签的带动下，拉升均价；白云在网签均价约7.4万/m²的珠江岭南苑录得网签的带动下环升；黄埔受均价约1.9万/m²的万科尚城面积占比减小的影响环降；

▲ 外围五区中花都在均价不足6000元/m²的颐和山庄面积占比减小的情况下，均价回升；番禺受网签占主导的金海岸花园网签均价下降的影响环降；南沙受均价约1.5万/m²的万科白鹭郡面积占比减小的影响环降；增城在均价约1.1万/m²的云溪四季面积占比加大的带动下环升；从化在均价约8700元/m²的珠江壹城占主导的带动下环升。

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	绿湖国际城	增城	67	7333	7290	9942	96	9976
2	云溪四季	增城	55	4978	5510	11069	32	10802
3	融创御园	增城	38	3864	4486	11611	14	11730
4	金地香山湖	增城	36	4339	4180	9633	16	9616
5	誉山国际	增城	34	2928	2984	10192	38	9786
6	颐和山庄	花都	30	3497	2175	6219	32	5618
7	阳光城丽景湾	南沙	30	3457	4771	13802	16	13818
8	广州万达文化旅游城	花都	30	3363	4930	14659	22	15111
9	实地蔷薇国际	增城	26	3043	3699	12154	18	12158
10	碧桂园玺悦	南沙	24	2096	2929	13976	1	13975



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	越秀保利爱特城	黄埔	22	2169	3684	16986	11	16889
12	金海岸花园	番禺	18	2172	4039	18595	11	18728
13	万科尚城	黄埔	18	1405	2654	18890	33	18951
14	招商雍景湾	黄埔	16	1477	1811	12259	22	12281
15	越秀滨海新城	南沙	15	1480	2053	13871	25	13833
16	珠江壹城	从化	14	1481	1298	8764	19	8969
17	珠光御景山水城	从化	13	1527	1294	8477	22	8203
18	南沙保利城	南沙	13	1239	1900	15335	9	14833
19	阳华国花苑	天河	13	1115	906	8126	7	8056
20	峰湖御境	黄埔	13	986	2619	26565	20	23571



新推动态：本周仅两盘加推少量洋房 尚东WE家成交超7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/㎡)	去化情况
尚东WE家	增城新塘镇 西宁西路618号	占地：23万㎡ 总建：66万㎡	1月19日 (加推)	86-108㎡二至三房	35#, 60套	开盘优惠4万, 准签优惠2万, 按揭或一次性付款按户型不同优惠3-14万不等	毛坯20000	成交约73%
阳光城·丽景湾	南沙海滨路 南沙儿童公园对面	占地：10.4万㎡ 总建：38.2万㎡	2017/12/21 (加推)	88-106㎡2+1房、105-106㎡三房	熙悦组团： 东3-B# 124套	1万抵5万	带装修 18000元/㎡	/

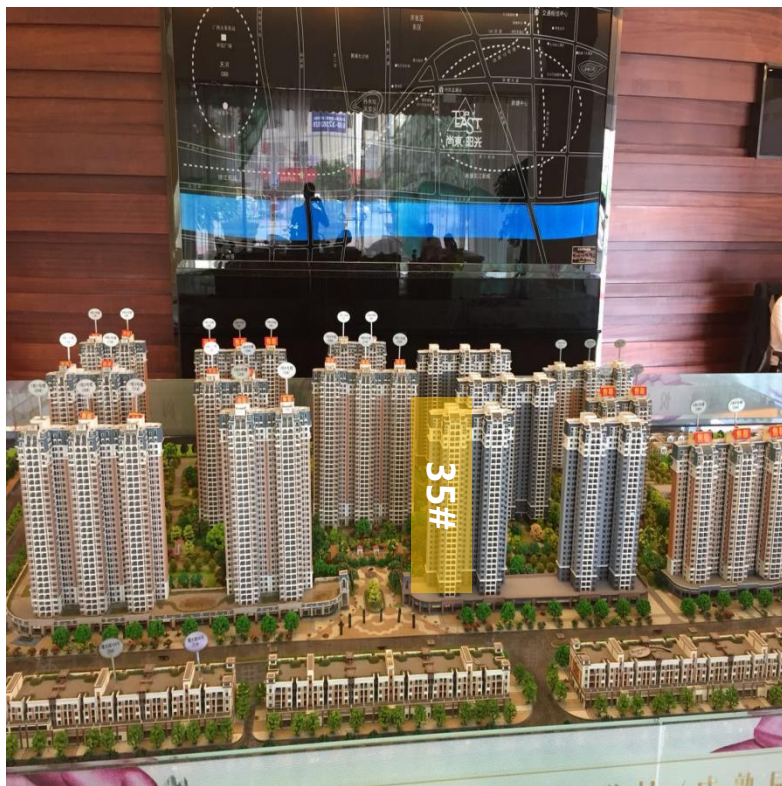
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



WWW.KINGSWICK.COM

增城：重点个盘开卖

【合生湖山国际2018-01-19开盘情况】



推售货量：35栋，两梯四户，2-32层，总货量124套，本次只推2-16楼层，共60套。

户型配比：

户型	两房	三房	合计
面积 (m ²)	86	108	/
套数 (套)	30	30	60

推售价格：均价约20000元/m²（毛坯）

优惠折扣：开盘优惠4万，准签优惠2万，按揭或一次性付款按户型不同优惠3-14万不等

去化情况：成交38套，内部客户认购6套，共成交44套，去化约73%

备注：

➢35栋于周五出预售证，即日晚上加推。

➢新货于去年10月初吹风至今始推货，较国庆时1.7-1.8万/m²价格有所上升。

增城：尚东WE家35#户型图



01/02户型86 m²



03/04户型108 m²

南沙：重点个盘开卖

【阳光城·丽景湾2018-1-22加推情况】



推售货量：东3-B#，124套

户型配比：

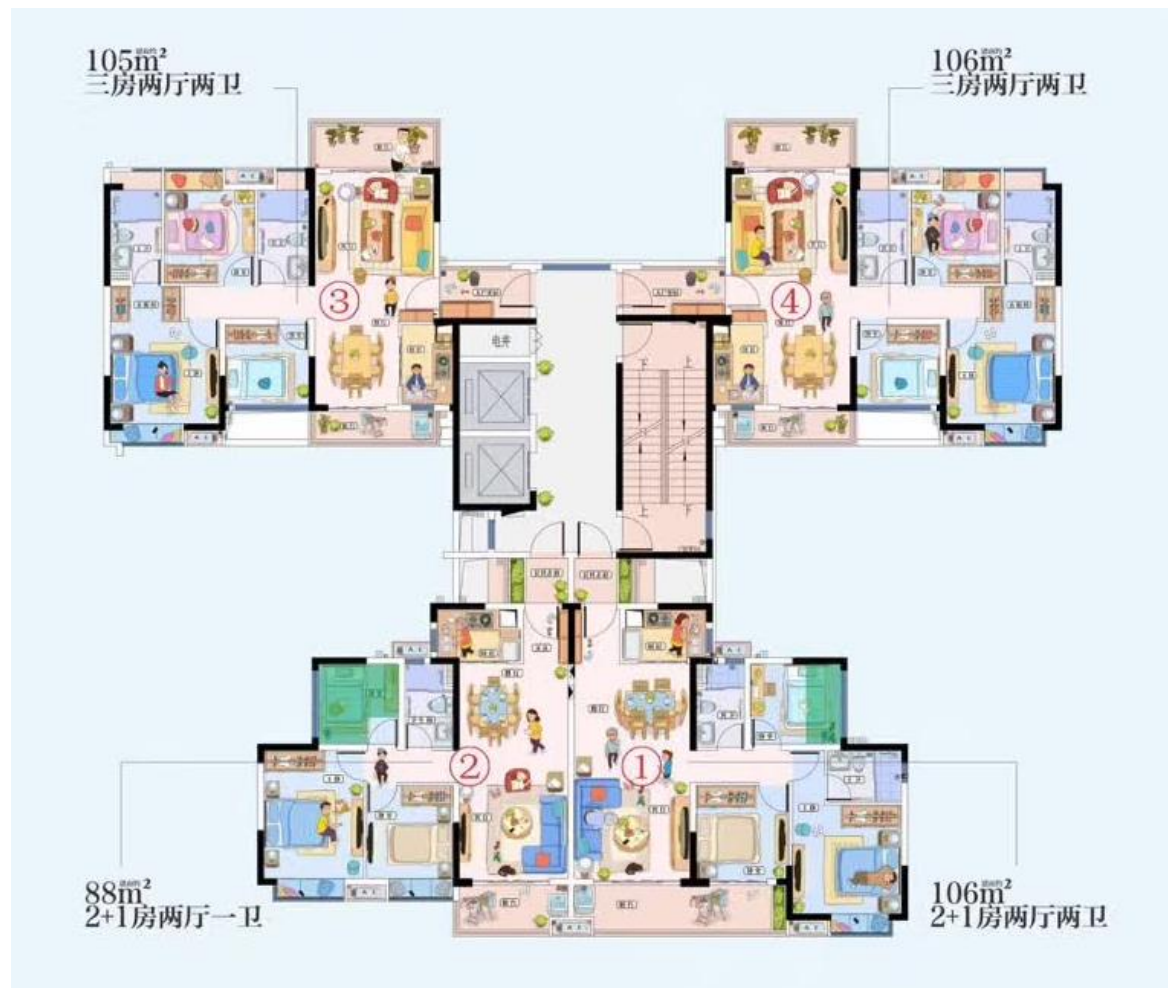
户型	2+1房	三房	合计
面积 (m ²)	88-106 m ²	105-106 m ²	/
套数 (套)	62	62	124

推售价格：带装修18000元/m²

备注：

▲诚意登记1万抵5万；备案价1.34万/m²，装修款可贷3-5年。

南沙：阳光城·丽景湾户型



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	案名发布会	项目于1月18日在日本新宿举办案名全球发布会，推出碧桂园首个“云”系豪宅，项目将于1月27日开放广州宏发展厅。该项目为广州园东碧桂园凤凰城西北面的陈家林项目
南沙	保利半岛	开放样板房	20日开放别墅样板房，计划2月初首推联排别墅产品
黄埔	龙湖首开云峰原著	开放销售中心	21日10点开放销售中心，现场有孔雀舞、国际超模时尚秀活动；另有LV包、DIRO香水、爱马仕丝巾、液晶电视、双开门冰箱等抽奖。

增城：碧桂园云顶——碧桂园首个云家系列豪宅



项目位置：碧桂园凤凰城西北部

占地面积：26.73万m²

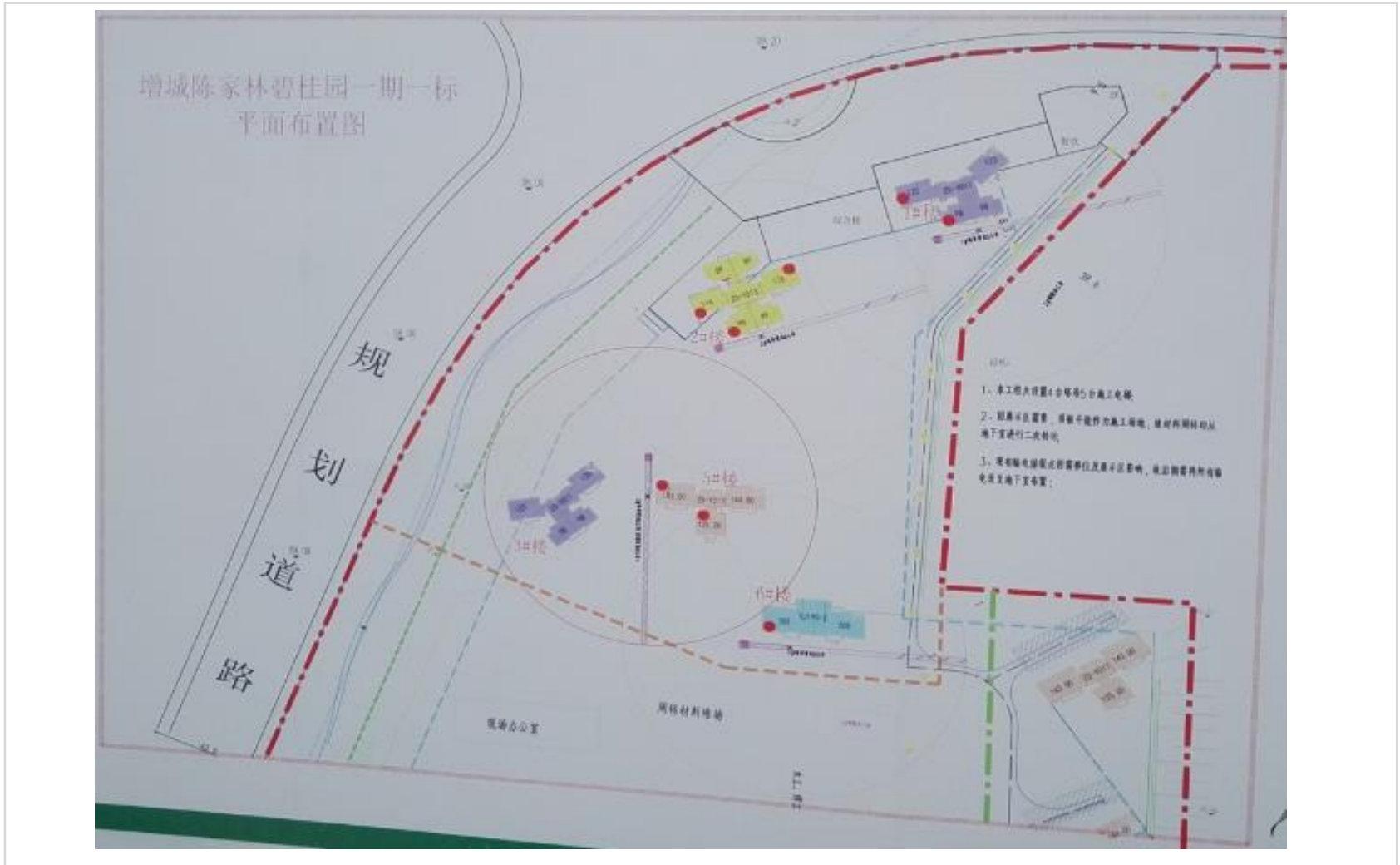
建筑面积：74.72万m²

项目基础信息：

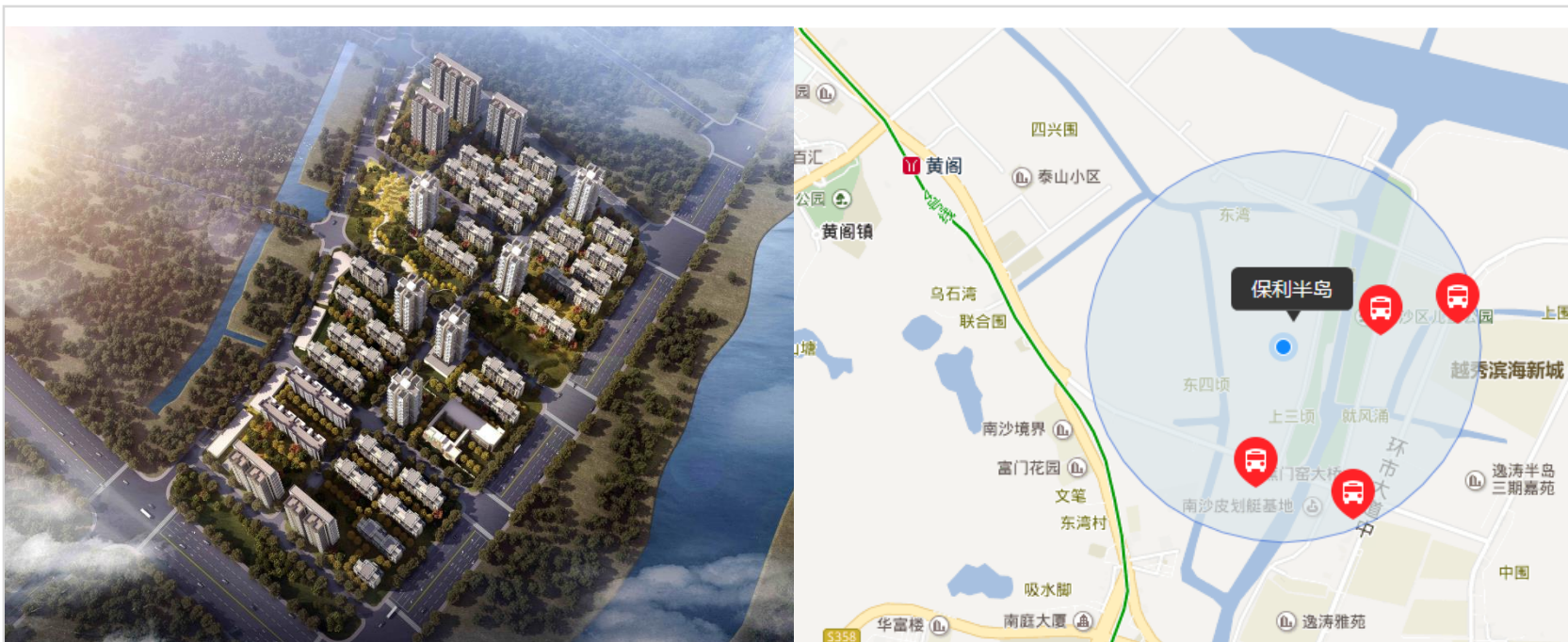
▲ 2017年3月底，碧桂园在增城新塘接连拿下陈家林三宗地块，三宗地块建筑面积合共为74.7197万m²，其中需配建27.27万m²的保障房，剔除配建楼面地价分别为22743元/m²、23963元/m²、23599元/m²，刷新区域单价纪录。

▲ 据悉，该项目为碧桂园集团首个云字系列豪宅，将推出3-5房单位。从项目现场公示的平面图得知，1栋为98-125m²，4户/层，2栋为89-126m²，6户/层，3栋为98-125m²，4户/层，5栋为125-143m²，3户/层，6栋为205m²，2户/层。

碧桂园云顶一期平面布置图



南沙：保利半岛开放样板房



项目位置：广州市南沙区市南大道北侧，滨水大道左侧

占地面积：11.03万㎡

建筑面积：19.2万㎡

项目基础信息：项目由34栋楼784套单位组成

项目动态：

▲预计农历年前开盘，首推联排别墅产品，涵盖137㎡、154㎡以及168㎡的四至五房户型。

南沙：保利半岛现场图



图片来源：现场销售

黄埔：龙湖首开云峰原著开放销售中心



项目位置：黄埔区开源大道以南、云峰路以东

占地面积： 106000 m²

建筑面积： 320000 m²

项目基础信息： 共规划332套别墅、8栋高层住宅，总套数1392套

项目动态：

▲1月21日早上10点开放销售中心，并有孔雀舞、国际超模时尚秀活动；另有LV包、DIRO香水、爱马仕丝巾、液晶电视、双开门冰箱等抽奖。预计首推别墅。

黄埔：龙湖首开云峰原著现场图



图片来源：微信



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

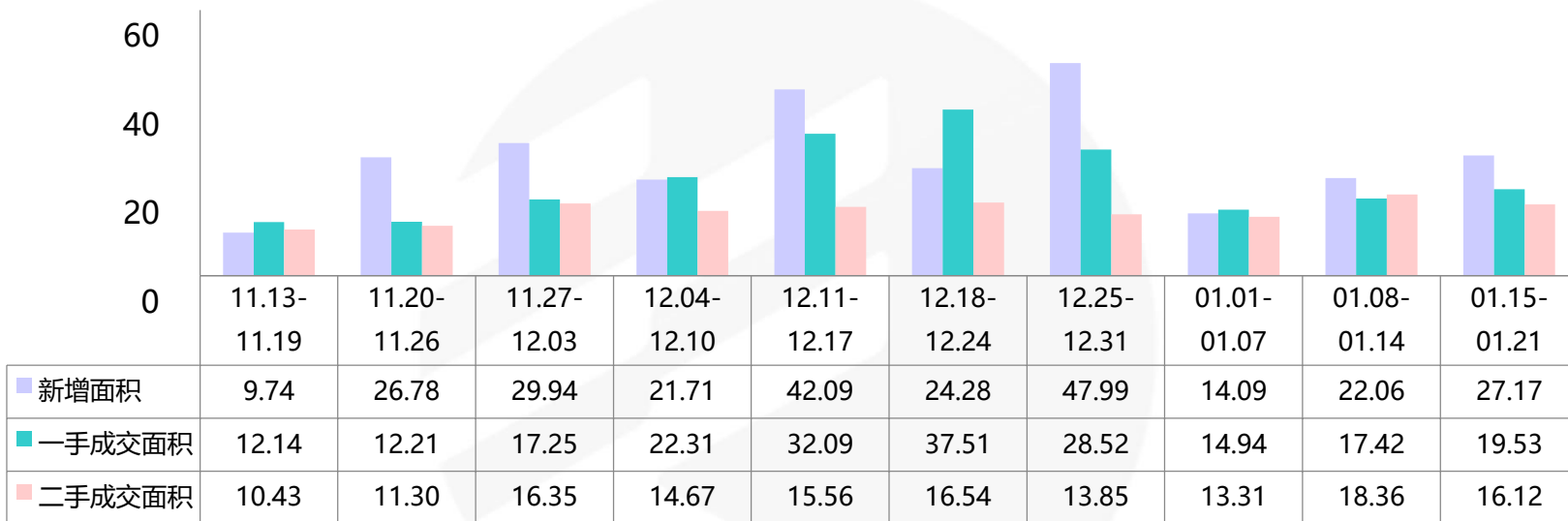
五区六盘推新 金辉佛山首盘首入市销87%

摘要：本周延续前两周推新节奏，共6盘推新，其中顺德北滘金辉·优步大道为首次入市，恒大云东海则为收购深业云东海之后的首次入市，两盘推售率分别为87%、42%（洋房）&8%（别墅）。

住宅：金辉佛山首盘周中开盘消化87%

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12%**，二手成交面积环比**减少12%**。
- ▲ 本周一手供求量继续稳步回升，五区网签量均在100套以上，三水、高明两区贡献率最高，分别占比24%、42%，两区合共占比达2/3，值得一提的是，本周网签金额前四名均来自高明西江新城，头名的万科美的西江悦接近3亿。
- ▲ 五区六盘在周中、周末分别推售新货，其中潭洲湾的金辉·优步大道为首次开盘，同时也是金辉在佛山首个项目的正式入市，开盘推售率达87%，禅城绿岛湖壹号周五开卖再次火热引爆，当晚182套新货即消化92%。



住宅：顺德高明无新增 高明一手网签量力压其余四区

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	8.52	13.36	0.00	5.29	0.00
■ 一手成交面积	1.45	4.45	1.45	4.11	8.08
■ 二手成交面积	1.34	4.05	8.54	1.48	0.71
一手成交套数	105	389	116	432	766
二手成交套数	145	356	655	142	84

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)
禅城	碧桂园岭南盛世	2018/1/19	兆祥路1、2座, 33层/2梯6户	三房/89-102 四房102-103	376	3.68
禅城	碧桂园岭南盛世	2018/1/19	禄盈路1、2座, 30层/2梯2户	四房/184-187	116	2.15
禅城	绿岛湖壹号	2018/1/18	78/79座, 32层/2梯3户	三房/117 四房/144	182	2.47
禅城	星星凯旋国际	2018/1/15	8座, 30层/2梯3户	三房/88 四房128-168	13	0.22
南海	东建锦绣龙湾	2018/1/17	43栋, 32层/2梯4户	四房/124-156	126	1.72
南海	东建锦绣龙湾	2018/1/17	42栋, 32层/2梯5户	三房/113 四房/137-167	155	2.08
南海	禾粤尚德居	2018/1/18	4栋, 27层/2梯6户, 7栋、9栋, 18层/2梯6户, 8栋, 35层/2梯6 户, 10栋, 31层/2梯6户	两房/75-83 三房/86-91	744	6.18
南海	碧桂园翡翠湾	2018/1/19	翡翠湾35座、36座, 33层/2梯5 户	三房/90-91 四房/102-126	326	3.38
三水	中昂翠屿湖	2018/1/17	2座, 17层/2梯4户	两房/74 三房/90-107	64	0.63
三水	乐平碧桂园	2018/1/17	5座, 26层/2梯4户, 9座, 27层 /2梯5户	三房/89-100 四房/105-123	230	2.37
三水	恒大山水龙盘	2018/1/17	龙悦湖26座, 32层/2梯3户, 龙 悦湖27座, 32层/2梯3户	三房/105-106 四房/126-140	186	2.29
合计					2028	22.06

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	绿岛湖	绿岛湖壹号	2018/1/19	78/79座	182	三房/116 四房/144	16500-17500/ 带装修	98*99折	90%
南海	罗村	光明花半里	2018/1/19	11座	76	三房/85-99 四房/118	13000-14000/ 带装修	一口价, 前期诚意登记2万抵5万	45%
顺德	北滘	金辉优步大道	2018/1/18	5栋部分单位、1栋02单位	92	三房/97-98 四房/111 复式四房/106	21000-22000/ 建面带装修	验资99折, 认筹5万地1万, 团购98折	87%
顺德	伦教	伦教碧桂园珑湾	2018/1/21	珑湾9座01、02单数层, 03、04单元	72	三房/98 四房/122-124	14000-16000/ 建面带装修	准签99*98*97、(按揭98) 或 (一次性96)	89%
三水	云东海片区	恒大云东海	2018/1/20	云海林语花园1、2、4、5座, 悦山府1、4座, 云东海花园1-4座, 别墅	洋房: 595 别墅: 126	三房/80-125 四房/135 别墅/206-989	洋房: 9000-1000/带装修 别墅: 15500-17500/毛坯	商业按揭 98*98; 一次性付款 98*97	洋房: 42% 别墅: 8%
高明	杨和	欧浦花城	2018/1/17	3、4座	168	三房/99-119 四房/139	5000-6000/毛坯	5万抵一口价	83%
合计					1311	—	—	—	57%

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	高明	万科美的西江悦	29194	378	36212	8062
2	高明	君御海城	15241	126	16295	9353
3	高明	美的明湖	13796	118	15477	8914
4	高明	银豪富隆湾	6230	74	6747	9234
5	禅城	绿地璀璨天城	5691	26	4185	13599
6	南海	当代万国府	5446	18	2292	23762
7	三水	御江南	4385	52	5325	8234
8	南海	保利诺丁山	4346	14	1719	25277
9	三水	旭辉城	3793	40	4375	8670
10	南海	南海万科广场	3769	16	1570	23999

(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	奥园1号	3724	13	1442	25819
12	南海	万科金色城市	3549	15	1433	24765
13	南海	恒大金名都	3528	13	1236	28535
14	禅城	融创湖滨世家	3360	20	2432	13816
15	南海	绿地丽雅香榭花城	2918	29	3044	9586
16	南海	宇佳·滨江一号	2720	6	1275	21329
17	南海	恒大御湖湾	2678	32	3076	8705
18	南海	宏宇景裕豪园	2518	10	1026	24533
19	南海	东建锦绣龙湾	2470	25	2926	8443
20	高明	云山诗意	2354	45	4222	5576
合计			121709	1070	116311	10464

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

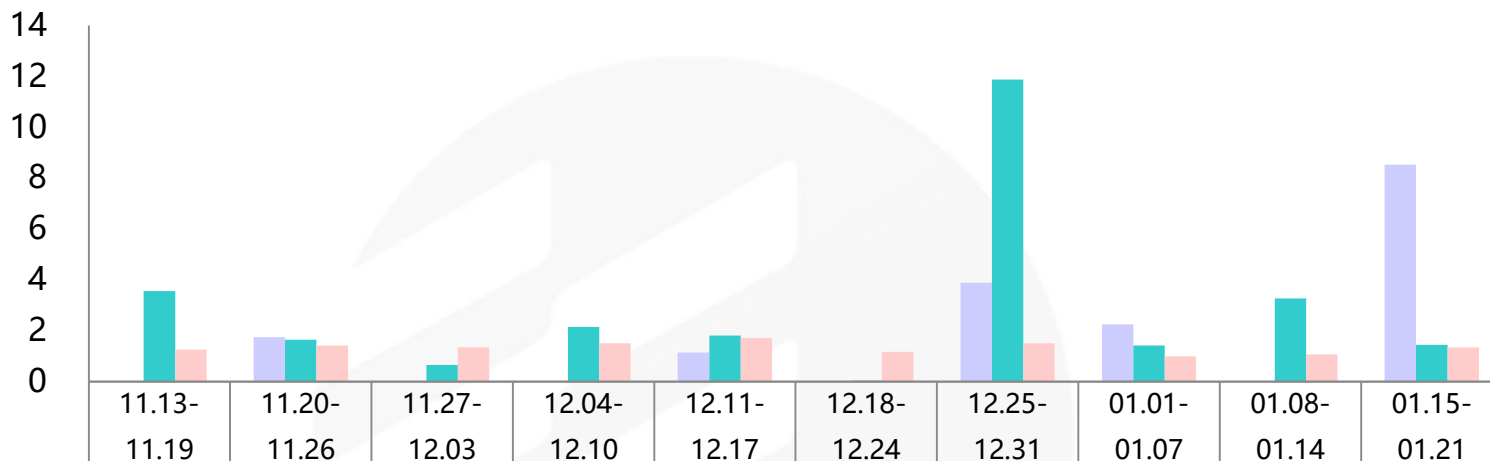
(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额**61%**，成交面积环比**增加57%**，成交均价**下跌19%**。

禅城：绿岛湖壹号加推当日消化9成 下周祖庙两大项目开卖

单位：万m²

禅城周度成交走势



周期	11.13-11.19	11.20-11.26	11.27-12.03	12.04-12.10	12.11-12.17	12.18-12.24	12.25-12.31	01.01-01.07	01.08-01.14	01.15-01.21
新增面积	0.00	1.74	0.00	0.00	1.14	0.00	3.88	2.25	0.00	8.52
一手成交面积	3.56	1.64	0.64	2.14	1.81	0.04	11.88	1.42	3.27	1.45
二手成交面积	1.26	1.42	1.34	1.50	1.71	1.16	1.50	0.99	1.07	1.34

(备注：因佛山市房地产信息网调整，2017.4.27后暂无价格信息)

- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少**56%**，二手成交面积环比增加**26%**。
- ▲ 本周碧桂园岭南盛世、绿岛湖壹号、星星凯旋国际取得新增预售，同时绿岛湖壹号于本周五开卖78、79座，面积段涵盖116-144m²三四房设计，均价16500-17500元/m²，当天去化9成。
- ▲ 预计下周将有瑞安岭南天地、碧桂园岭南盛世两大年度重点优质项目开卖。

禅城：重点个盘开卖

【绿岛湖壹号2018-1-19开盘情况】



推售货量：78、79座，32层/2梯3户，共182套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	117	144	24748
套数 (套)	62	120	182

推售价格：16500-17500元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交90% (约163套)

折扣优惠：98*99折

客户构成：佛山本地客户为主

备注：

▲本次推售的楼座为南向户型，拥有一定的湖景与江景资源

禅城：绿岛湖壹号户型图




信業 陽光城 | 綠島湖壹號



三房二厅二卫 建筑面积：约115m²

- 纯南向户型，三卧朝南，亲近阳光静享湖光
- 大气玄关设计，尊崇入户，让回家充满仪式感
- 阔绰客厅，悠然起居怡然自得
- L型阳光厨房，人体工学设计，烹饪美食更从容
- 约3.8米宽南向阳台，绿岛湖风景尽收眼底




VIP LINE
186-6662-2683 佛山市禅城区禅港东路62号

本资料仅为意向图，不作为合同附件，不作为交付标准。如有变更，恕不另行通知。




信業 陽光城 | 綠島湖壹號



四房二厅二卫 建筑面积：约140m²

- 南北通透对流，生活空间宽敞自在
- 客房远离主人生活区，保障隐私
- 餐厅与生活阳台相连，阳光为幸福佐餐
- 约4.7米开间客厅带观景阳台，南向直面绿岛湖
- 套房式主卧，尊享卫浴和衣帽间，尽显尊崇




VIP LINE
186-6662-2683 佛山市禅城区禅港东路62号

本资料仅为意向图，不作为合同附件，不作为交付标准。如有变更，恕不另行通知。

桂城：新年以来网签首超百套 网签均价逾2.3万元/m²



禅桂：本周动态

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	敏捷金谷国际	活动信息	水果泡芙美食活动
	龙光玖龙湾	活动信息	半价年货活动
	金茂绿岛湖	活动信息	免费品尝牛扒活动
南海	保利诺丁山	活动信息	1元购集市活动

禅桂：即将开卖项目

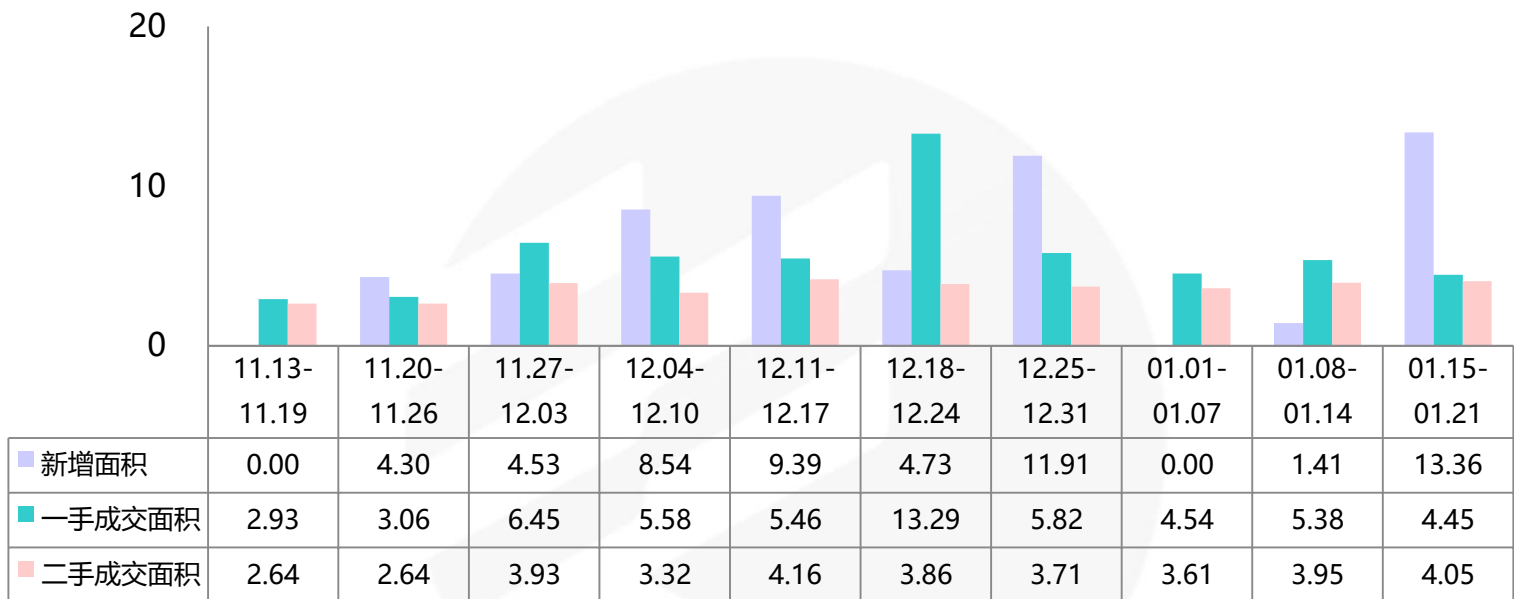
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-1月	瑞安岭南天地	璟廷4-6座	184	99-178	19500-21000/带装修	——
2018-1月	碧桂园岭南盛世	T6洋房	376	89-103	19500-21000/带装修	买基金享98折
2018-1月	敏捷金谷国际	4-5座	160	86-96	13000-14000/带装修	预存1万98折
2018-1月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	24000-25000/毛坯	——
2018-1月	雄盛王府广场	二期洋房	108	91-140	18000-20000/毛坯	诚意登记99折
2018-1月	融创望江府	17座	124	95-97	13000-14000/毛坯	——
2018-1月	保利翡翠公馆	15座	116	95-125	15500-16500/带装修	——
合计			1188套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：前三周一二手成交量走势平稳 光明花半里加推

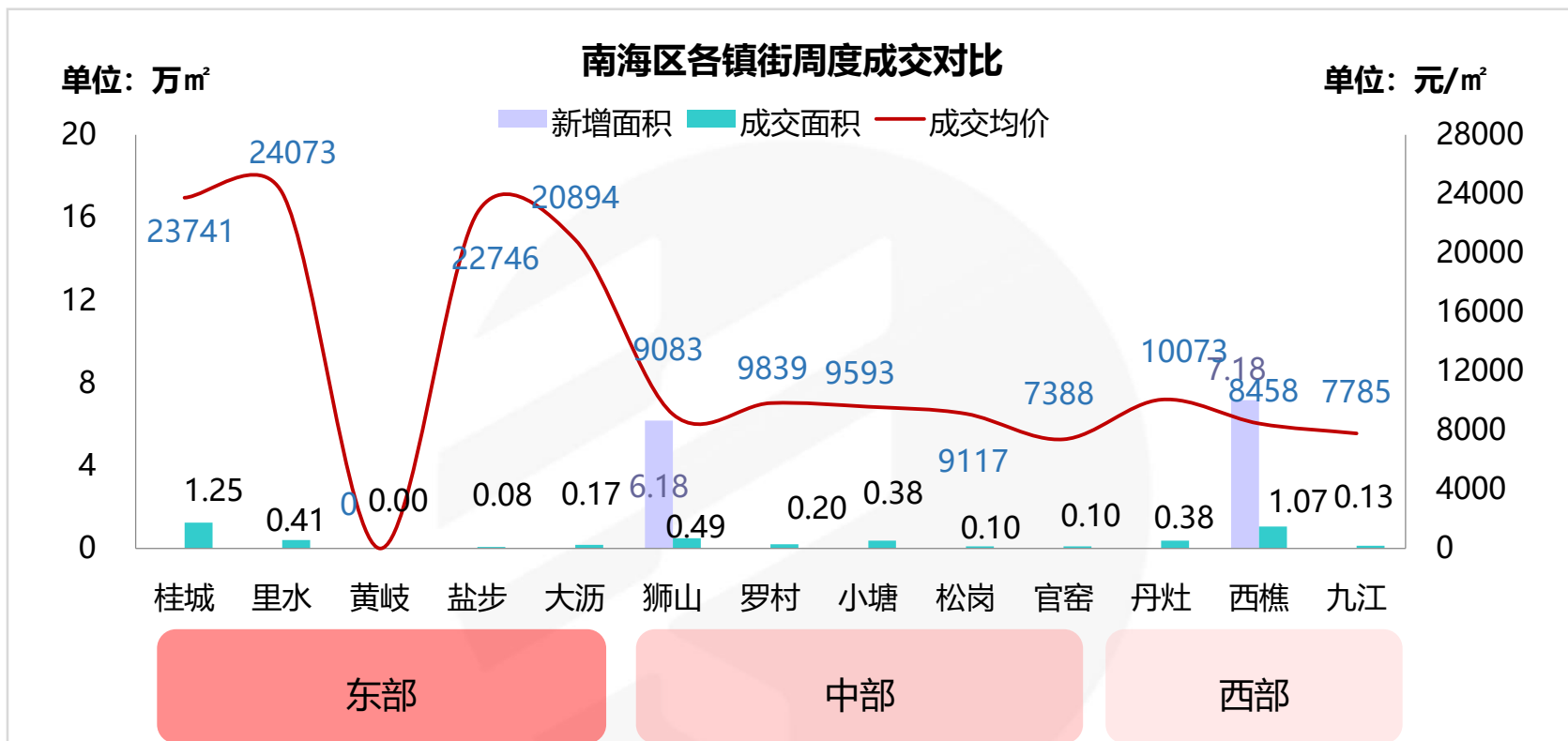
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少17%，二手成交面积环比增加3%。
- ▲ 本周仅3盘获批新预售证，其中禾粤尚德居（员工房）1盘取得逾6万m²住宅新增面积，其余2盘均来自西樵，分别为东建锦绣龙湾及碧桂园翡翠湾，两盘预计将在近期加推。
- ▲ 光明花半里成本周新货市场独苗，推出76套新货，基本为前期认筹客户到场选购，最终约40套被认购。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周东部网签情况表现更佳，网签量占全区的40%，其中桂城网签面积逾万方，千灯湖板块当代万国府、南海万科广场均上榜销量TOP10。
- ▲ 本周西樵共3盘位列销量榜，包括榜首的恒大御湖湾，第三的东建锦绣龙湾及西岸中旅的景观花园。
- ▲ 整体来看，本周各板块表现仍较疲软，普遍网签量在0.5万 m^2 以下。

南海：重点个盘开卖

【光明花半里2018-1-19开盘情况】



推售货量：2区11座，21层/2梯4户，共76套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	85-99	118	7380
套数 (套)	57	19	76

推售价格：13000-14000元/m² (带装修)

开卖方式：客户先后到场排号，按顺序叫号解筹

折扣优惠：一口价，前期诚意登记2万抵5万

开卖情况：当日成交45% (约40套)

客户构成：广州40%，禅桂30%，罗村11%，其他19%

备注：11座位于两条公路交汇处，其中南向更为罗村大道，路躁较大。本轮推售前期验资客户约49台，累计开盘当天到访约34台。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
佛山	万科	优惠信息	1.18-31新春特价房
罗村	尚观嘉园	活动信息	1.18-31到访送礼，成交客户送年货礼包
小塘	中恒海晖城	活动信息	1.20-21、27-28、2.3-4为业主“挥毫写春意，手写送祝福”专场活动
	绿地丽雅香榭花城	活动信息	1.20-2月中旬年年有“鱼”，玩转指尖艺术，了不起的挥春，由你独家自造
松岗	松晖名苑	活动信息	1.20-21砸金蛋，彩铅手绘，盆栽DIY
丹灶	祈福南湾半岛	活动信息	1.20【墅纳乾坤，福聚南湾——2018破译玄机 论道财富】风水讲座
西樵	恒大御湖湾	活动信息	1.20-21浪漫玫瑰，美食奇缘
	碧桂园翡翠湾	活动信息	1.20-21开门见喜-翡翠湾年货街
九江	恒大滨江御府	开放板房	1.20开放2座样板房，面积涵盖206-208平米，均为四房户型；1.20-21缤纷糖果节

南海：1.20恒大滨江御府开放2座样板房



图片来源：恒大滨江御府微信公众号

项目位置：佛山市南海区九江镇江滨新区儒林中学旁（江滨路和江滨八路交汇处）

占地面积：2.9万㎡

建筑面积：7.2万㎡

项目基础信息：由6栋高层住宅组成，一线江景纯南向物业，主打95-200㎡全能户型。

项目动态：

▲ 1月20日开放2座样板房，面积涵盖206-208平米，均为四房户型。

▲ 现场活动：1月20-21日，缤纷糖果节。

南海：即将开卖项目

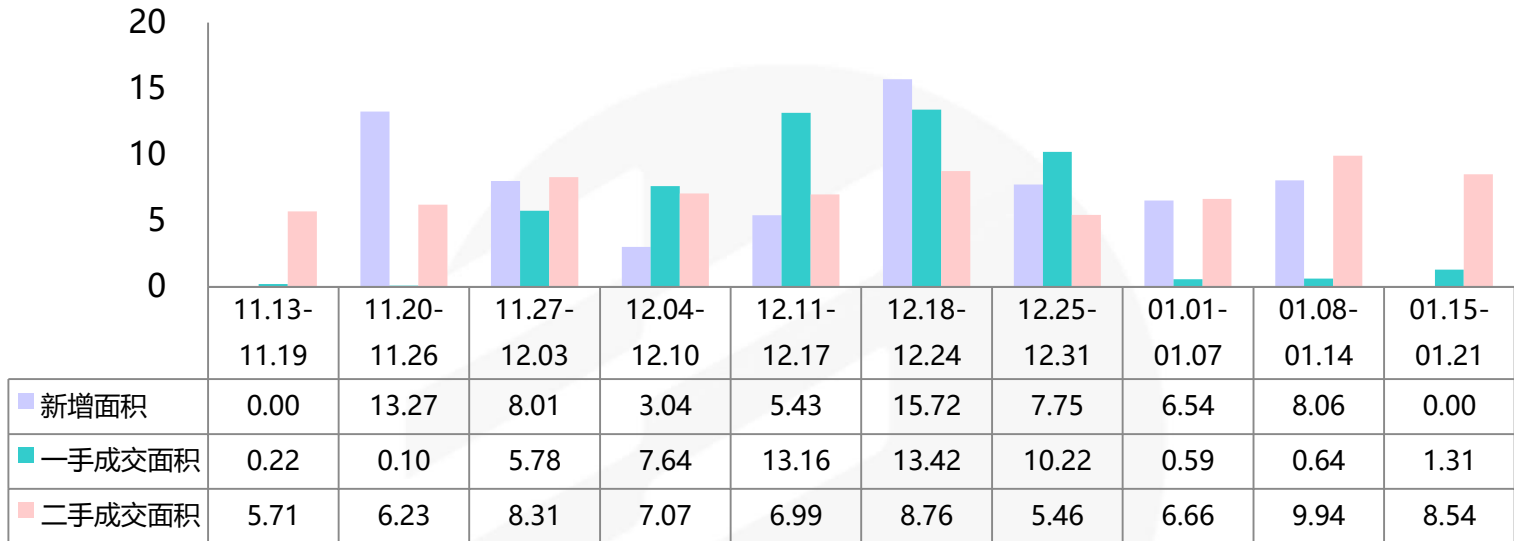
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-1月	时代家	1、2座	360	82-128	19000-21000/带装修	——
2018-1月	鸿业畔湖居	洋房新品	48	108-124	13000-14000/带装修	——
2018-1月	广佛新世界	【上城】新品	55	75-161	16000-17000/带装修	户型登记中
2018-1月	中恒海晖城	53、55座	360	68-88	14000-16000/带装修	——
2018-1月	美的翰湖苑	二期7-10座	600	89-160	11000-12000/带装修	已接受登记
2018-1月	江山一品	二期	93	108-170	10000-11000/毛坯	——
合计			1516套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：金辉优步大道首推去化超8成 伦教碧桂园热度依旧

单位：万m²

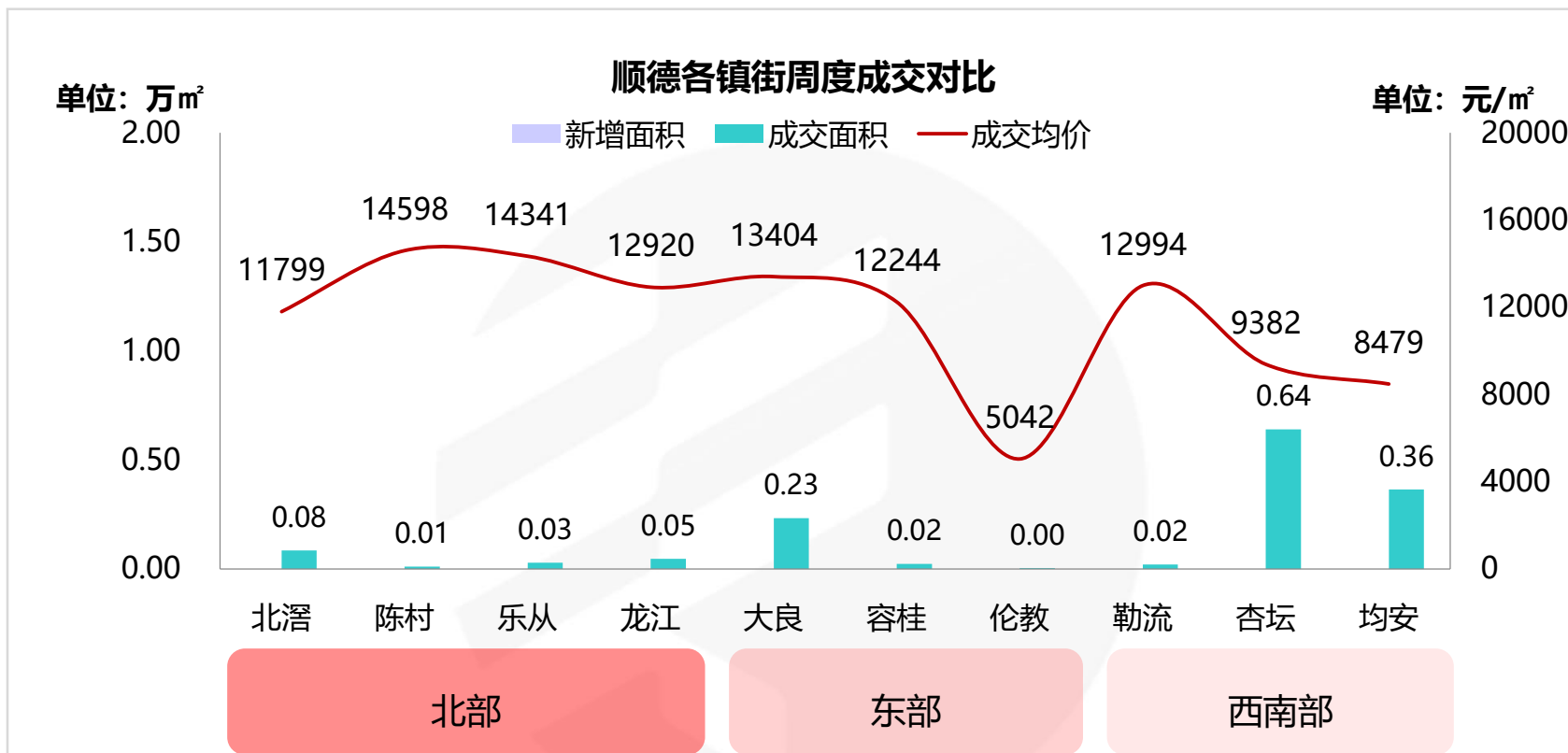
顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加105%**，二手成交面积**减少14%**。
- ▲ 非限购区楼盘唱主角，金海岸德福华府、都市经典广场和君怡金湾三个网签套数上双的楼盘均位于非限购区，限购区网签持续低迷状态。
- ▲ 金辉佛山首盘金辉优步大道正式入市，首推97-111m²三四房户型（包括106m²复式四房），售价21000-22000元/m²（带装修），当天推售率87%；伦教碧桂园热度依然充足，加推珑湾9座，面积涵盖98-124m²三四房，售价为14000-16000元/m²（带装修），当天推售率达89%。



顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 时隔两个月，本周再度零新增。
- ▲ 金海岸德福华府上周集中开卖后，本周迎来网签，支撑杏坛夺下镇街网签套数销冠。目前杏坛在售项目仅金海德福华府和嘉信绿景花园两个项目，缺乏新货量冲击，市场热度不足；但未来随着碧桂园美的的水木清华、万科杏坛项目、美的中交翰城和恒大江锦豪庭等品牌房企项目入市，市场热度有望逐步打开。

顺德：重点个盘开卖

【金辉优步大道2018-1-18开盘情况】



推售

在售

售罄

推售货量：1座02单位，28层/2梯4户；5座部分单位，26层/2梯4户，共92套

户型配比：

户型	三房	四房	复式四房	合计
面积 (m ²)	97-98	111	106	9464
套数 (套)	52	25	15	92

推售价格：21000-22000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：验资99折，认筹5万地1万，团购98折

开卖情况：当日成交87% (约80套)

客户构成：以北滘本地客为主，占50%，禅桂客户占20%，顺德其他镇街占16%，广州客占9%，其他区域占5%。

备注：金辉佛山首个项目正式对外发售，项目打造少量106m²复式四房，产品类型较为丰富，但首度开卖，复式产品去化表现一般。

顺德：金辉优步大道户型图



顺德：金辉优步大道户型图



顺德：重点个盘开卖

【伦敦碧桂园珑湾2018-1-21开盘情况】



推售货量：9座01、02单数层，03、04单元，29层/2梯4户，共72套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	122-124	7486
套数 (套)	47	25	72

推售价格：14000-16000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中加推

折扣优惠：准签99*98*97、(按揭98) 或 (一次性96)

开卖情况：当日成交89% (约64套)

客户构成：以广州客户为主，约占50%，本地约占40%，珠三角其他区域约占10%

备注：项目7-11座紧靠南苑西路，路噪较大，且密度较高，故这几栋价格会较其他楼栋略低，凭借价格上的优势，开卖当天整体去化表现较好。

顺德：伦教碧桂园珑湾户型图



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	1.20-1.21 举行一场新春花艺沙龙活动
	碧桂园珑悦	活动信息	1.20-1.21 举行寒假冬令营
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	1.19 举行电影购票折扣活动
	佳兆业金域天下	活动信息	1.20-1.21 举行拉斯维加斯博彩嘉年华

顺德：即将开卖项目

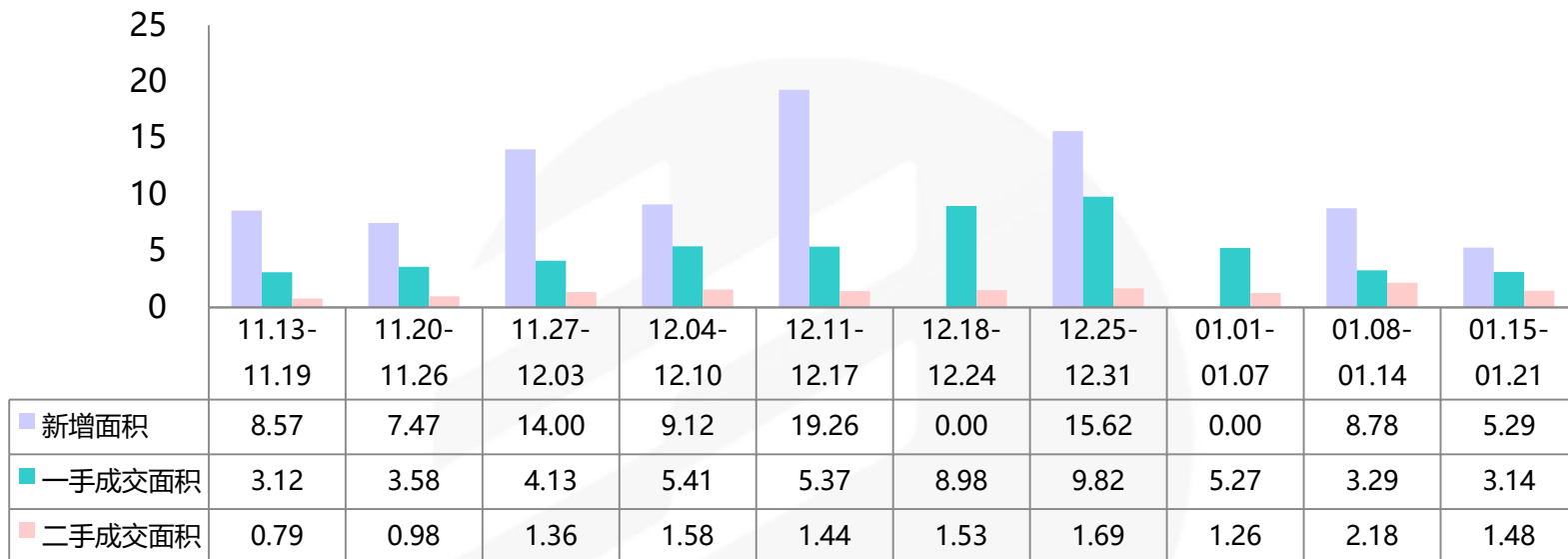
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-1月	融创臻园	1、3座	142	建面100-140	15000-17000/建面毛坯	--
2018-1月	凯蓝滨江时光	5号楼01单位	34	建面81	15000-16000/建面毛坯	--
合计			约176套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：恒大云东海首推超700套洋房&别墅 整体去化不足4成

单位：万m²

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少5%，二手成交面积环比减少32%。
- ▲ 本周南山镇南山侨苑（限价房）集中网签76套洋房，夺下三水网签套数销冠。
- ▲ 恒大云东海（原深业云东海）首次入市，其中洋房推货595套，面积涵盖80-135m²三四房，售价9000-10000元/m²（带装修），当天去化42%；别墅货量126套，面积涵盖206-989m²，售价15500-17500元/m²（毛坯），当天去化8%。

三水：重点个盘开卖

【恒大云东海2018-1-20开盘情况】



推售货量：云海林语花园1座，11层/2梯4户，2、5座，11层/1梯4户，4座，10层/2梯6户；悦山府1座，9层/2梯4户，4座，9层/2梯6户；云东海花园1座，9层/2梯4户，2座，10层/2梯4户，3、4座，10层/2梯6户；部分别墅，共721套

户型配比：

户型	三房	四房	别墅	合计
面积 (m ²)	80-125	135	206-989	113755
套数 (套)	589	6	126	721

推售价格：洋房：9000-10000元/m²（带装修）
别墅：15500-17500元/m²（毛坯）

开卖方式：集中加推

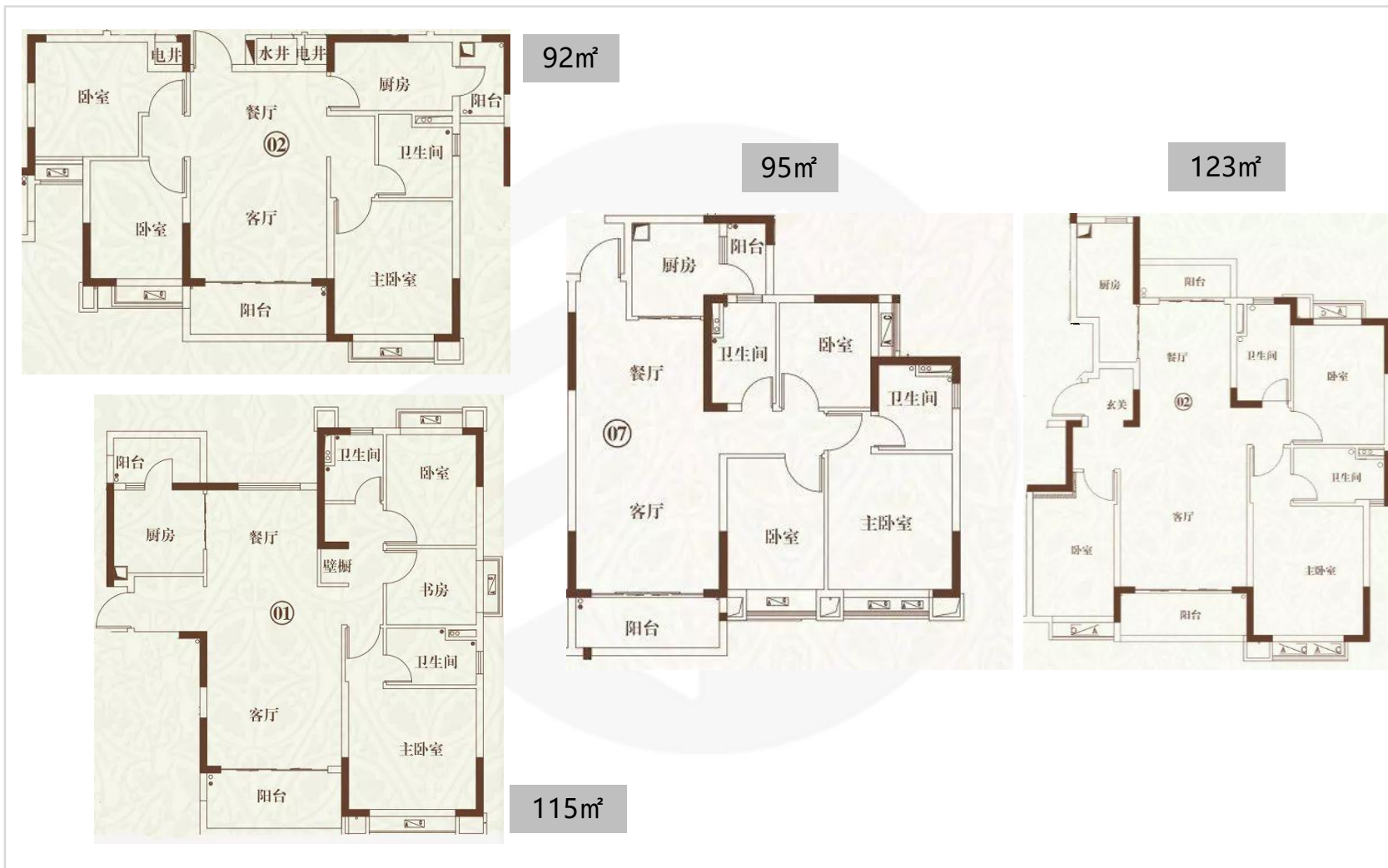
折扣优惠：商业按揭 98*98；一次性付款 98*97

开卖情况：洋房：当日成交42%（约252套）

别墅：当日成交8%（约10套）

客户构成：以广州客户为主，约占50%，本地约占40%，珠三角其他区域约占10%

三水：恒大云东海户型图



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大丽湖城	活动信息	1.20-1.21 举行麻将争霸活动
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	1.20-1.21 举行“梦回糖朝 趣享缤纷”活动

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
2018-1月	乐平碧桂园	5/9座洋房新品	225	98-124	9500-10500/带装修	——
2018-1月	碧桂园奥斯汀	星荟洋房产品	120	88-104	11000-13000/带装修	——
2018-1月	月亮湖颐景园	7/8/9座洋房	300	98-138	6500-7500/毛坯	——
合计			约645套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：年度第一块商住地块流拍 欧浦花城加推二期洋房

高明周度成交走势

单位：万m²

10

8

6

4

2

0

	11.13- 11.19	11.20- 11.26	11.27- 12.03	12.04- 12.10	12.11- 12.17	12.18- 12.24	12.25- 12.31	01.01- 01.07	01.08- 01.14	01.15- 01.21
■ 新增面积	1.18	0.00	3.40	1.00	4.81	3.83	8.83	5.31	3.80	0.00
■ 一手成交面积	2.23	1.13	0.54	1.20	0.41	1.79	2.39	1.91	4.86	8.08
■ 二手成交面积	0.02	0.04	1.41	1.20	1.25	1.23	1.49	0.80	1.77	0.71

- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加66%**，二手成交面积环比**减少60%**。
- ▲ 截至目前为止高明2018年共竞拍两块商住地，且均与高明碧桂园相连，第一块于1月10日被终止交易，第二块于本周1月17日由于无人报价导致流拍。
- ▲ 欧浦花城加推二期洋房，面积段涵盖98-139m²三四房设计，均价5000-6000元/m²毛坯发售。

高明：重点个盘开卖

【欧浦花城2018-1-17开盘情况】



推售货量：3、4座，22层/2梯4户，共168套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98-119	139	19450
套数 (套)	147	21	168

推售价格：5000-6000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：5万抵一口价

开卖情况：当日成交83% (约140套)

客户构成：广州客户为主，禅桂为辅

备注：项目一期已全部推售完毕，本次开售为二期产品

高明：欧浦花城户型图



(图片来源：欧浦花城楼书)



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的西海岸	活动信息	免费清洗油烟机活动
荷城	高明碧桂园峰会	活动信息	美味蛋糕DIY
杨和	美的鹭湖森林度假区	活动消息	全家福拍摄活动
明城	恒大山湖郡	活动信息	水果猜重量活动



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
2018-1月	美的明湖	8座	160	100-143	10000-11500/带装修	——
合计			160套			

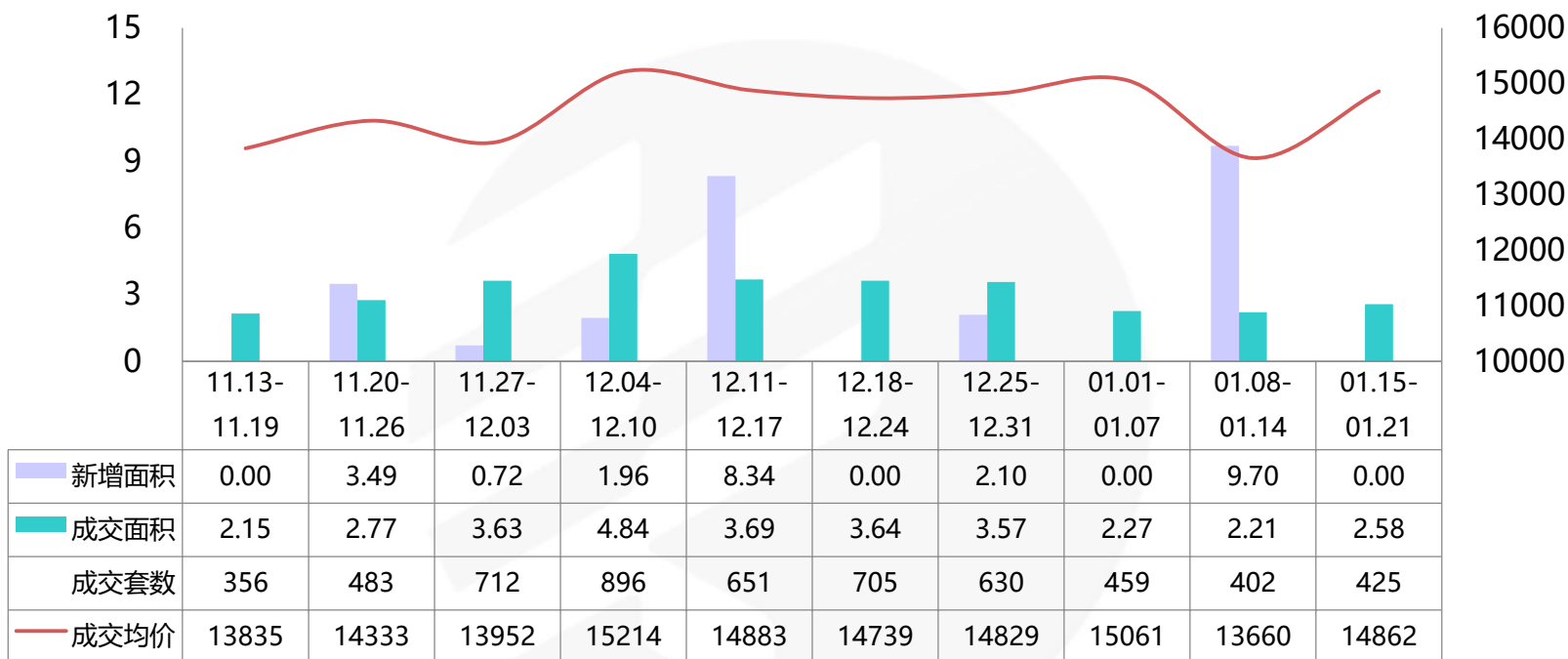
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：干灯湖板块高价项目集中网签 整体均价回升

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



数据来源：经纬【中国】市场研究中心

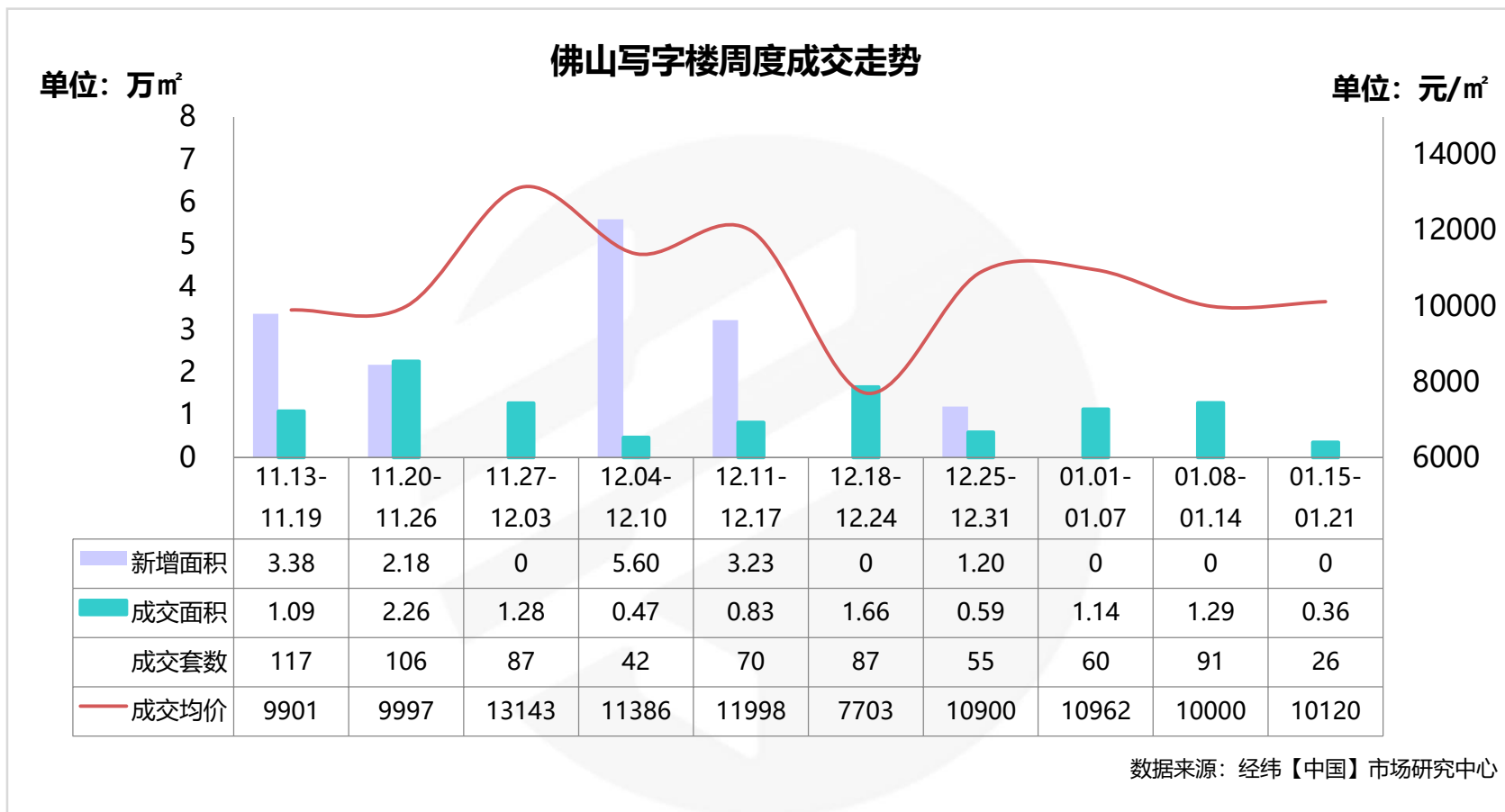
- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比增加**5.7%**，成交面积环比增加**16.6%**，成交均价**上涨8.8%**。
- ▲ 本周公寓市场零新增，成交量、均价有不同程度上升，成交榜单前十项目均来自南海顺德两区。其中南海干灯湖板块富力国际金融中心和京华广场网签单价过2万/m²，市场均价回升明显。

商业公寓：佛山商业公寓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	富力华南国际金融中心	9341	50	4441	21034	带装修
2	南海千灯湖	京华广场	3262	27	1567	20813	含LOFT, 带装修
3	佛山新城	物联创智谷	2825	39	2966	9524	带装修, 带返租
4	南海千灯湖	万科金域中央	2564	24	1630	15727	LOFT, 带装修
5	南海狮山	长华国际中心	1708	17	1152	14831	含LOFT, 带装修
6	南海和顺	林和商业中心	1640	18	1226	13375	LOFT
7	南海三山新城	海伦堡·爱Park	1336	15	683	19569	LOFT, 带装修
8	南海平洲	万科壹都荟	1285	12	751	17119	LOFT, 带装修; 产业配套
9	顺德北滘	正点汇创意大厦	1233	13	979	12600	LOFT, 带装修
10	佛山新城	中国德国港	1074	8	740	14504	带装修
合计			26267	223	16134	16280	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

写字楼：成交量跌幅七成 多盘仅个位数成交



▲ 本周佛山写字楼市场成交面积环比减少**71.5%**，成交套数环比减少**72.1%**，成交均价环比**上涨1.2%**；

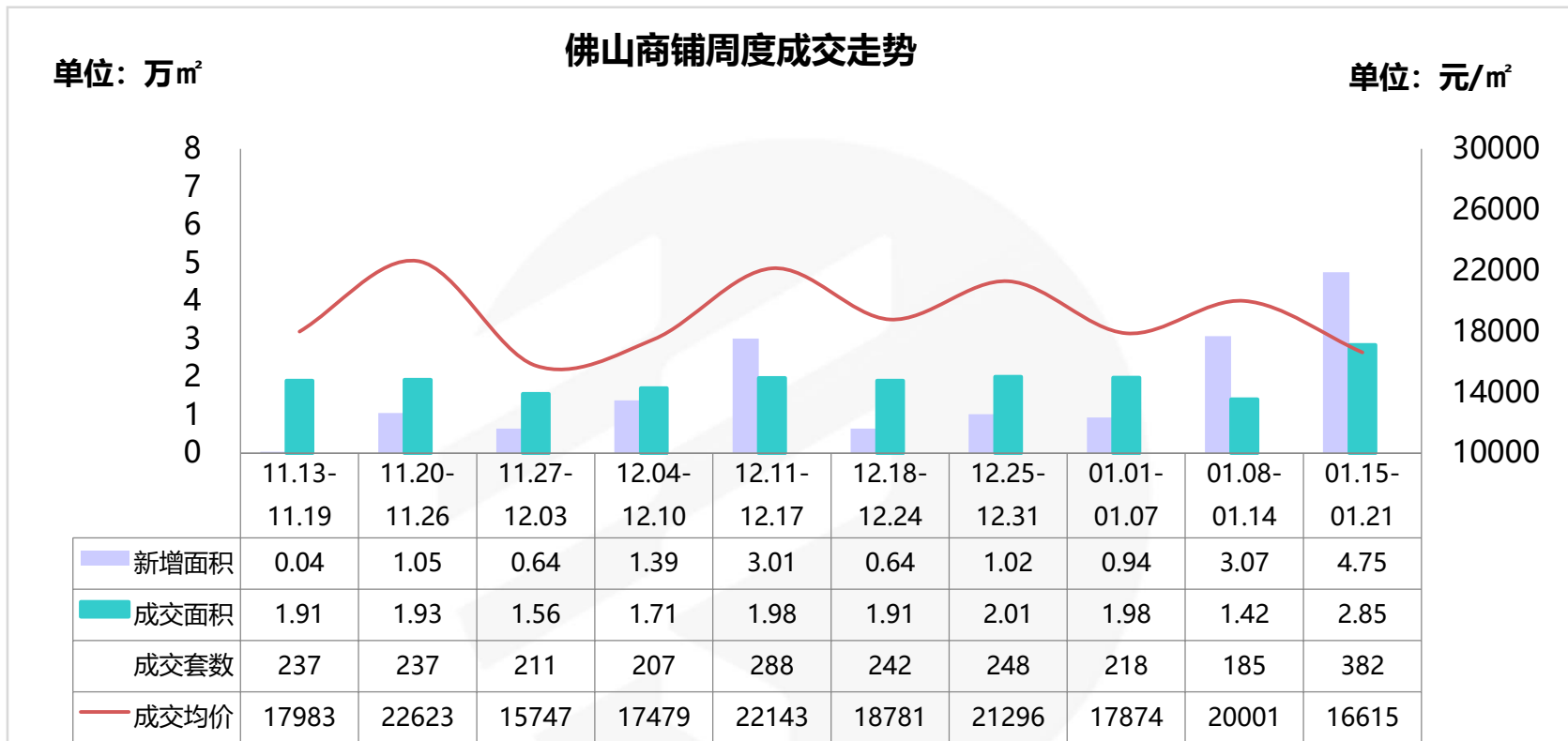
▲ 本周写字楼市场成交跌至近十周最低点，所有个盘仅录得个位数网签，市场平淡。

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	嘉邦国金中心	1138	7	845	13475	——
2	禅城 绿岛湖	兴发盛世	594	5	669	8879	——
3	南海 三山新城	国际创智园	538	2	828	6500	——
4	南海平洲	御堡国际	236	2	217	10854	集体土地
5	南海 千灯湖	新凯广场	207	2	140	14828	——
6	南海桂城	中汇大厦	204	2	125	16282	——
7	顺德容桂	天晋商业大厦	196	1	152	12921	——
8	佛山新城	德富置业大厦	190	1	198	9600	——
9	南海平洲	方舟一号	176	1	223	7888	——
10	南海大沥	广佛智城国际电商采购 中心	75	2	122	6169	——
合计			3554	25	3518	10102	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：南海区两盘均网签过百套单位 市场成交放量显著



数据来源：经纬【中国】市场研究中心

- ▲ 本周佛山商铺市场成交面积环比**增加106%**，成交套数**增加200%**，成交均价环比**下跌17%**；
- ▲ 本周商铺市场成交量大幅上涨，继上周取得预售，南海黄岐的星港城万达广场集中网签113套单位，均价59173元/平，位于南海丹灶的桂丹颐景园亦取得115套网签，共同支撑市场成交。

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	南海黄岐	星港城万达广场	13415	113	2267	59173	集体土地
2	南海丹灶	桂丹颐景园	8291	115	16582	5000	——
3	禅城 旧城区	碧桂园岭南盛世	5816	8	1243	46790	——
4	顺德北滘	慧聪家电城	2121	6	717	29579	——
5	顺德龙江	龙江中心	1711	25	624	27424	——
6	三水西南 中心区	三水冠军城	1657	8	572	28987	——
7	顺德大良	万科金域滨江	1579	11	597	26459	——
8	南海西樵	观心小镇	1094	11	644	16981	——
9	南海狮山	恒大御景	1030	13	669	15392	——
10	顺德容桂	康威斯商业大楼	754	3	310	24296	——
合计			37468	313	24225	15466	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
禅城	张槎	绿地未来城	2018/1/12	白坭路5号	平层公寓	233	40-41	9508
	祖庙	碧桂园岭南盛世	2018/1/19	兆祥路1、2座	首层商铺	14	51-185	1062
	祖庙	碧桂园岭南盛世	2018/1/19	禄盈路1、2座	首层商铺	15	34-83	774
	祖庙	星星凯旋国际	2018/1/15	星辰路8座	首层、二层 商铺	8	26-269	597
南海	丹灶	桂丹颐景园	2018/1/17	商业广场1座	首至四层商 铺	167	16-6814	43929
	狮山	禾粤尚德居	2018/1/18	7栋、9栋	首层商铺	9	41-64	505
三水	乐平	乐平碧桂园	2018/1/17	5座, 9座	首层商铺	11	27-104	665

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、Joe、Jasmine

佛山 市场研究中心：Joan、Alice、Allen、Fancy、Rod、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