




广佛环线广州南佛山西段明年通车 广佛一周14盘推新

KINGSWICK

广佛周报2018年第21期 (2018.06.04-2018.06.10)

 经纬市场研究中心 2018年6月11日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

经纬以稳健的经营作风及创新的服务意识，创造了卓越的市场业绩，秉持“**突破空间、创意无限、以人为本、团队效能**”的发展理念，驰骋房地产行业28载，始终致力于为全国房地产开发企业提供全方位系统化的专业服务。



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

广佛环线广州南站至佛山西站段预计明年通车

摘要：按照计划，广佛环线佛山西站至广州南站段将于明年建成通车，届时从广州南站到佛山西站，仅需20分钟时间；多座跨江跨海大桥相继建成，粤港澳大湾区城市群将形成一小时经济圈。

广佛环线广州南站至佛山西站段预计明年通车

2013年9月开建的广佛环线佛山西站至广州南站段工程迎来最新进展。6日，施工方中铁城建集团二公司首次公布了该项目沿线5个站点的站房设计效果以及各站与其他轨道线对接情况。按照计划，广佛环线佛山西站至广州南站段将于明年建成通车，届时从广州南站到佛山西站，仅需20分钟时间。

据广东省铁投集团介绍，广佛环线佛山西站至广州南站段自佛山西站（不含）起，至广州南站（含）止，线路正线全长35.001公里，设计时速200公里/小时，全段共设车站5座，高架站2座分别为张槎、北滘，地下站3座分别为东平新城、陈村、广州南站。该项目于2013年9月正式开建，根据今年广东省发改委公布的重点项目建设时间表，作为广佛环线的首通段，广佛环线佛山西站至广州南站段将于明年建成通车。

广州日报 2018-6-7

经纬点评：广佛环线是继广佛线、地铁七号线延长线之后又一条串通广佛两城，未来最重要作用在于接驳广州南站以及佛山西站两大交通枢纽，往来仅需要20分钟，预计明年通车是广佛同城的重大利好。张槎、东平新城、陈村、北滘及广州南站五个节点，周边板块轨同样迎来轨道交通利好。

生物岛14个项目签约揭牌动工 总投资超200亿元

6月6日，广州国际生物岛建设推进工作大会暨官洲生命科学圆桌会在生物岛举行。国家人体组织器官移植和医疗大数据中心项目等9个项目集中签约，百奥泰研发中心和营销总部项目、生物岛标准产业单元四期项目动工，3个项目揭牌。此次签约、动工的产业项目，总投资超200亿元，预计达产产值及营业收入超1000亿元。

据了解，这9个高端产业项目中，涵盖单抗、双抗、细胞治疗、体外诊断等代表当今生物医药产业领域最前沿的先进技术。值得关注的是，这批高端生物医药项目均落户黄埔区、广州开发区，大部分落子广州国际生物岛和中新广州知识城。其中，刘昌孝院士领军创办的大湾汉唯（广州）医药科技集团有限公司，此次计划在广州国际生物岛建设国际新药临床评价与转化中心，打造药物研发评价转化全链产业工程，缩短研发周期、降低研发成本，控制成药风险，提高研发效能。

网易房产 2018-6-7

经纬点评：广州国际生物岛与14个项目签约，基本都是高端产业项目以涵盖单抗、双抗、细胞治疗、体外诊断等代表当今生物医药产业领域，打造全生物医疗链条发展，结合各大生物医疗平台的搭建，对于提升广州高端医疗科技产业有重要推动力。

多座跨江跨海大桥相继建成 粤港澳大湾区城市群将形成一小时经济圈

过去几十年，连接珠江口东西两岸的只有虎门大桥，但如今港珠澳大桥通车在即，虎门二桥也将在明年5月建成通车，深中通道建设如火如荼，莲花山过江通道开始厉兵秣马，而更好的消息是，在虎门大桥和虎门二桥之间，虎门三桥也已经开始筹划。随着连接珠江口东西岸多座跨江跨海大桥相继建成，粤港澳大湾区城市群基本实现“一小时”经济圈目标。

广州日报 2018-6-8



经纬点评：粤港澳大湾区规划之下，东西两翼必须提升交通通达性成为必修课。今年五月虎门二桥将会通车，分担虎门大桥的交通压力；同时粤港澳大湾区大桥亦即将投入使用，对于深莞惠以及珠中江两个城市群带来明显的交通利好；同时深中通道也在近期开建，未来将会实现“1小时生活圈”。

南沙加快构筑与湾区主要城市“半小时交通圈”

6月8日下午，第一届“聚焦粤港澳大湾区，推动供应链创新发展”论坛暨战略合作签约仪式在广州南沙举行。论坛现场由南沙区政府与上海海事大学签署了《共建上海海事大学湾区研究生培养基地合作备忘录》、广州南沙开发区投资贸易促进局与深圳市三鼎油运贸易有限公司等公司签署了《一带一路供应链外贸综合服务中心建设合作框架协议》《湾区国际水产品交易场所建设合作协议》《深圳市三鼎油运贸易有限公司南沙投资协议》《综合物流与商贸物流平台建设合作框架协议》等协议，粤港澳大湾区供应链研究院与广东卓志供应链科技有限公司签署了战略合作协议。

广州日报 2018-6-9

经纬点评：广州副中心南沙以及处于粤港澳湾区核心区域，以及对外互联互通程度较深，南沙未来将会担当广州以及整个粤港澳湾区对外交流的重要角色，成为主要的合作平台；同时港口也是南沙对外交通接驳的重要优势，将会加快与其他湾区城市形成“半小时生活圈”，实现产业、人口进一步高效运转。

“广东家居设计谷”将落户龙江

4日，记者从龙江镇经济和科技促进局了解到，顺德（龙江）家居设计创新战略发布会暨“广东家居设计谷”项目启动仪式将于6月8日在龙江举行。届时，“广东家居设计谷”将正式落户龙江亚洲国际家具材料交易中心，这也将是全国首个家居设计产业的聚集区。

为此，龙江将打造“广东家居设计谷”，将重点突出家居设计、室内设计、建筑设计、园林设计以及工业设计和包装设计，融合科技、生态、绿色、品牌、文化等，重点发展成创意设计、创客空间以及创新设计人才培养基地。

“家具产业在设计上大有文章可做，然而行业内一直缺少一个专业的设计载体”，顺德家具协会副会长兼秘书长、龙江家居设计师协会常务副会长聂熙睿表示，广东家居设计谷日后将可开展各项设计品牌活动，包括设计大赛、软装大赛、设计论坛、设计培训等，推广设计文化，形成独特设计氛围，从而大力推动顺德家居设计的发展。

珠江商报 2018-6-5

经纬点评：顺德家具商贸文化由来已久，近年来更针对家具行业全产业链条打造为着力点，不单纯以生产以及商贸作为主打板块，希望通过对于产业链条补充，如设计、初模生产、模具制造等等，伴随家具设计谷的落户，龙江将会进一步推进家具行业转型升级。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

龙光、华润分食佛山两宗宅地 下周广佛六宗地开拍

摘要：广州天河智慧城商服地块由网易底价竞得，佛山禅城两宗宅地分别由龙光、华润高价竞得。下周广州黄埔1宗商服地块出让，佛山南海、顺德共5宗商住/商服地竞拍。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：网易底价夺智慧城商服地 或吸引上下游软件企业进驻



佛山：龙光年内第5地 自持12%竞得



<1> 禅城城南

地块编号：TD2018(SZ)XG0001

交易时间：2018-6-6 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：2.52万 m^2

容积率： $FAR \leq 3.2$

建筑面积：8.06万 m^2

起始总价：76200万元

成交总价：100800万元 (最高限价)

自持租赁住房比例：12%

成交楼面价：12500元/ m^2

溢价率：32%

竞得人：龙光地产

备注：

▲ 地块设置最高限价，当达到最高限价后转为竞自持租赁住房比例。

▲ 竞得人需无偿配建9个班规模幼儿园，用地面积 $\geq 3780m^2$ ，建筑面积 $\geq 2460m^2$ 。

佛山：华润首进禅城 夺南庄镇政府旁商住地



<2> 禅城南庄

地块编号: TD2018(CC)XG0006

交易时间: 2018-6-7 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 1.84万m²

容积率: FAR≤2.5

建筑面积: 4.59万m²

起始总价: 30785万元

成交总价: 46085万元 (未达最高限价)

成交楼面价: 10030元/m²

溢价率: 50%

竞得人: 华润置业

备注:

▲ 地块设置最高限价, 当达到最高限价后转为竞自持租赁住房比例。

▲ 竞得人还须另行支付土地评估费用人民币102785元。



2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(广州本周无新挂牌)



佛山：龙江中海项目旁出让小型商住地



<1> 顺德龙江

地块编号: TD2018 (SD) XG0008

交易时间: 2018-7-6 (周五)

土地性质: 商住用地

占地面积: 1.66万 m^2

容积率: $1.0 < FAR \leq 2.5$

建筑面积: 4.16万 m^2

起始总价: 2800万元

起始楼面价: 6728元/ m^2

最高限价: 34387万元 (楼面价: 8263元/ m^2)

无偿返还商务设施用途面积: 8323.08 m^2

备注:

- ▲ 竞得人须按每 m^2 每月平均100元的首年租金单价标准 (租金单价每年递增5%) 返租配建商业物业, 返租物业5年。
- ▲ 当竞配建返租物业面积达8323.08平方米时, 竞买方式转为竞自持70年租赁住房计容建筑面积。

佛山：起拍价新高！三水新城挂牌商住地



<2> 三水新城

地块编号：TD2018(SS)WG0009

交易时间：2018-7-6 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：2.79万 m^2

容积率：1.0 \leq FAR \leq 2.5

建筑面积：6.98万 m^2

起始总价：48860万元

起始楼面价：7001元/ m^2

最高限价：52342万元 (楼面价：7500元/ m^2)

备注：

- ▲ 先竞地价，达到最高限价后，再竞自持70年租赁住房建筑面积（计容建筑面积）。
- ▲ 地块内需配建城乡社区配套公馆服务用房，无偿将产权移交给云东海街道办事处。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2018/6/15	黄埔	KXC-I4-9 科学城映日路以北、凝彩路以东	商服	2.8	1.0-2.5	6.17	3.84	6225
	2018/6/28	花都	花都区凤凰路HX-HD1420-1、HX-HD1420-2地块	商住	6.72	HX-HD1420-1地块≤2.8、HX-HD1420-2地块≤3.5	14.49	21.74	15000
	2018/6/28	海珠	海珠区琶洲西区AH040117地块	商服	0.44	≤8.5	3.71	4.56	12280
	2018/6/28	海珠	海珠区琶洲西区AH040125地块	商服	0.59	≤12.3	7.22	10.99	15220
	2018/6/28	海珠	海珠区琶洲西区AH040126地块	商服	0.51	≤13.6	6.91	10.52	15220
	2018/6/28	从化	从化区江埔街江村地段(江埔果场)FA0904022地块	住宅	8.04	≤2.8	17.78	14.23	8000
	2018/6/28	南沙	2018NJY-6 黄阁镇京珠高速以东、黄阁北路以南、庐前山南路以北	住宅	5.69	≤2.0	11.38	10.22	8981

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)
广州	2018/6/28	南沙	2018NJY-7 万顷沙镇昔仓路以南、万泰路以东、十四涌以北	住宅	6.41	≤2.8	17.96	6.06	3371
	2018/6/28	黄埔	KXC-K1-10 广州开发区开泰大道以北、开达路以西	住宅	3.08	≤3.0	9.25	6.06	6549
	2018/6/28	增城	增城区荔城街蒋村村、新联村 83001221A18064	住宅	3.75	≤3.0	11.07	13.73	12401
	2018/6/28	增城	增城区石滩镇溪头村 83102235A18035	住宅	2.07	≤2.5	5.19	4.15	8003
	2018/6/28	黄埔	YH-A4-6 广州开发区永顺大道以北、长岭居中部	住宅	1.51	≤1.5	2.27	0.70	3072
	2018/6/28	黄埔	KXCD-D1-8 广州开发区北二环以东、发源路以北	住宅	1.65	≤1.5	2.48	1.31	5292
	2018/6/28	从化	从化区街口街旺城片区西宁小学东北侧地块一、二、三、四	住宅	9.48	3.05	28.94	23.44	8100
佛山	2018/6/13	南海	佛山市南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	2.32	A区 1.5-5.0 B区1.0-3.0	7.92	8.32	10503

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	2018/6/14	南海	佛山市南海区大沥镇奇槎 (土名)“石龙头”地段	商住	4.18	A、B区 2.5-3.0 C区2.5- 4.85	13.36	14.04	10506
	2018/6/14	顺德	佛山市顺德区勒流街道黄连 黄中北路68号地块	商住	11.04	A、C区 2.0-3.0 B区1.0- 3.0	30.62	17.15	5600
	2018/6/14	顺德	佛山市顺德区北滘镇碧江片 区04-05-06地块	文体娱乐	2.87	1.0-2.1	6.04	0.95	1569
	2018/6/14	顺德	佛山市顺德区北滘镇林港路 西侧02-C2-02地块	商服	1.22	1.0-3.0	3.65	0.85	2340
	2018/6/19	顺德	佛山市顺德区北滘镇桃村村 鸭粉大道南侧、碧海路东侧 地块	商服	0.55	1.0-3.0	1.65	0.30	1820
	2018/6/21	三水	佛山市三水区芦苞镇独树岗 村民委员会“九十九岗”5 号	商住	10.00	1.0-2.5	25.00	6.55	2620

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	2018/6/22	顺德	佛山市顺德区顺德区第一人民医院（新址）东侧、新325国道以北地块	商住	2.27	1.0-3.5	7.94	6.08	7657
	2018/6/28	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业园A区中-9-1地块	商住	3.68	1.0-3.5	12.89	4.87	3780
	2018/7/4	禅城	佛山市禅城区汾江南路东侧、黎明路南侧	商住	2.19	≤4.5	9.85	3.46	3518
	2018/7/4	三水	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块一	商住	2.72	1.0-3.2	8.72	5.49	6299
	2018/7/4	高明	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、兴运路以南	商住	8.19	1.0-2.5	20.47	5.73	2800
	2018/7/6	顺德	佛山市顺德区龙江镇龙江居委会北华路以南、东华路以东地块	商住	1.66	1.0-2.5	3.27	2.80	8573
	2018/7/6	三水	佛山市三水区云东海街道鲁村路以东、协和路以北地块	商住	2.79	1.0-2.5	6.98	4.89	7001

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





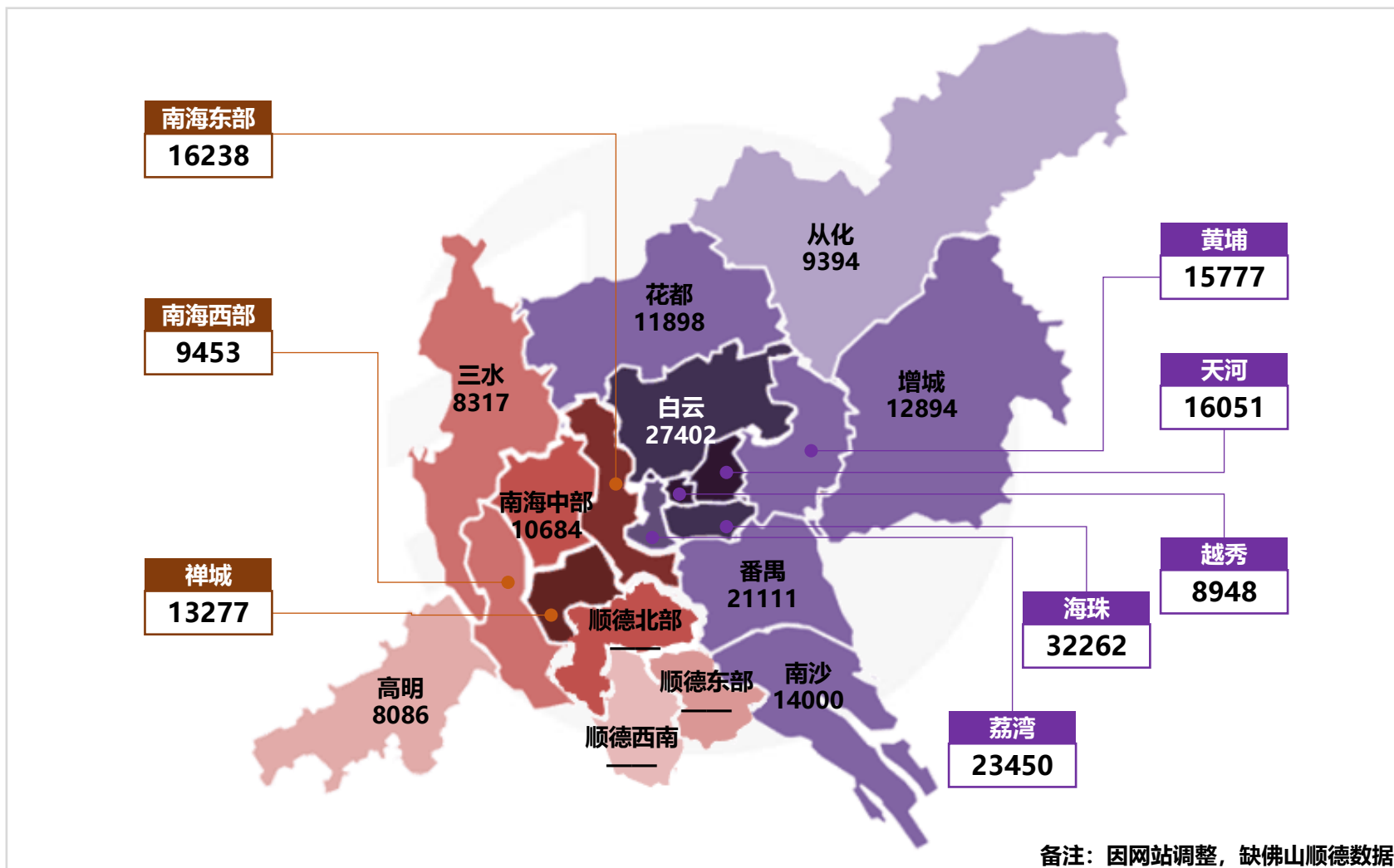
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛网签量齐跌 两市十四盘推新十一盘热销

摘要：广佛本周网签量均遭遇下降，广佛降幅达52%，佛山降幅13%。广州3盘加推，增城合景誉山国际热销，佛山8盘加推7盘热销、3盘首开均获热捧。

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

全市网签量价环比大幅下跌 网签均价创近17周新低

摘要：全市网签量价齐跌，网签量遭腰斩，网签均价创近17周新低。三盘齐推逾400余套，增城刚需盘去化近9成。

住宅新批预售：全市供应环升近两倍 增城占比六成

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)
增城	景新国际	16幢(11#)、19幢(12#)	2	155	14419
	绿地珑玥府	2#、7#	2	90	11176
	万科桃源里	自编号3#	1	72	7995
	绿湖国际城	1栋、2栋	2	390	38155
	合景誉山国际	1栋、2栋	2	369	32321
	西福蓝湾	8#、9#	2	248	24001
南沙	碧桂园·玺悦	1号楼A、B座、2号楼A、B座	4	84	7812
	隽业滨海花园	10#楼	1	84	7918
	保利半岛	北-01、北-02、北-05、北-06、北-09、北-12	6	126	16222
黄埔	招商雍景湾	自编6栋	1	125	11783
	越秀保利爱特城	16#	1	318	29914
番禺	金地壹粤府	2#	1	36	5573
荔湾	振业天颂花园	1栋、4栋	2	100	14025
	汇成花园	7号楼	1	50	3999
白云	华远雲和墅	4号楼	1	18	3343
总计			29	2265	228657

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：商业套数供应环升三倍 办公物业无供应

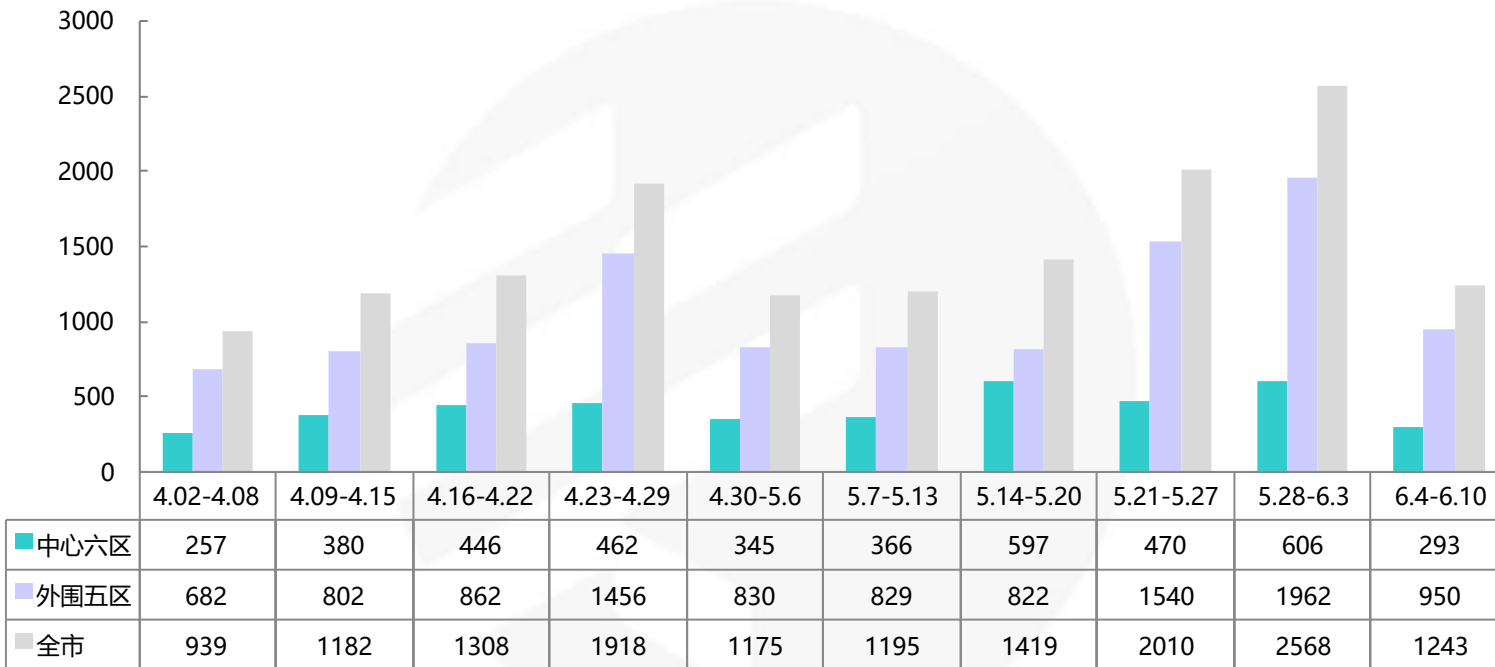
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
南沙	隽业滨海花园	10#楼	1	8	623
花都	碧桂园·星港国际(商用)	A2栋	1	513	31609
番禺	金地壹粤府	汇智一路：118、120、122、124、126、166	1	6	744
总计			3	527	32976

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 全市网签量遭腰斩

近十周广州市商品住宅成交套数情况

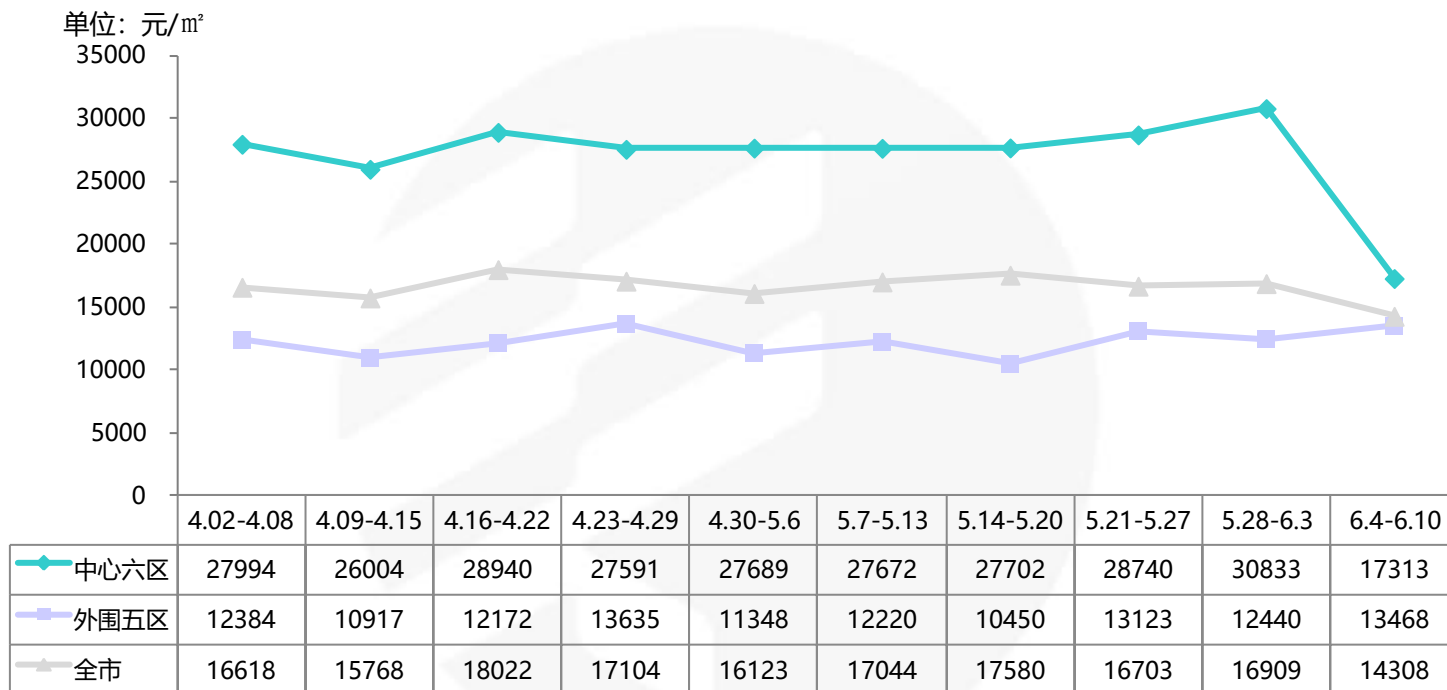
单位：套



▲全市网签1243套，环降51.6%。中心六区网签293套，环降51.65%。外围五区网签950套，环降51.58%。本周中心、外围齐跌，带动全市网签量遭腰斩。

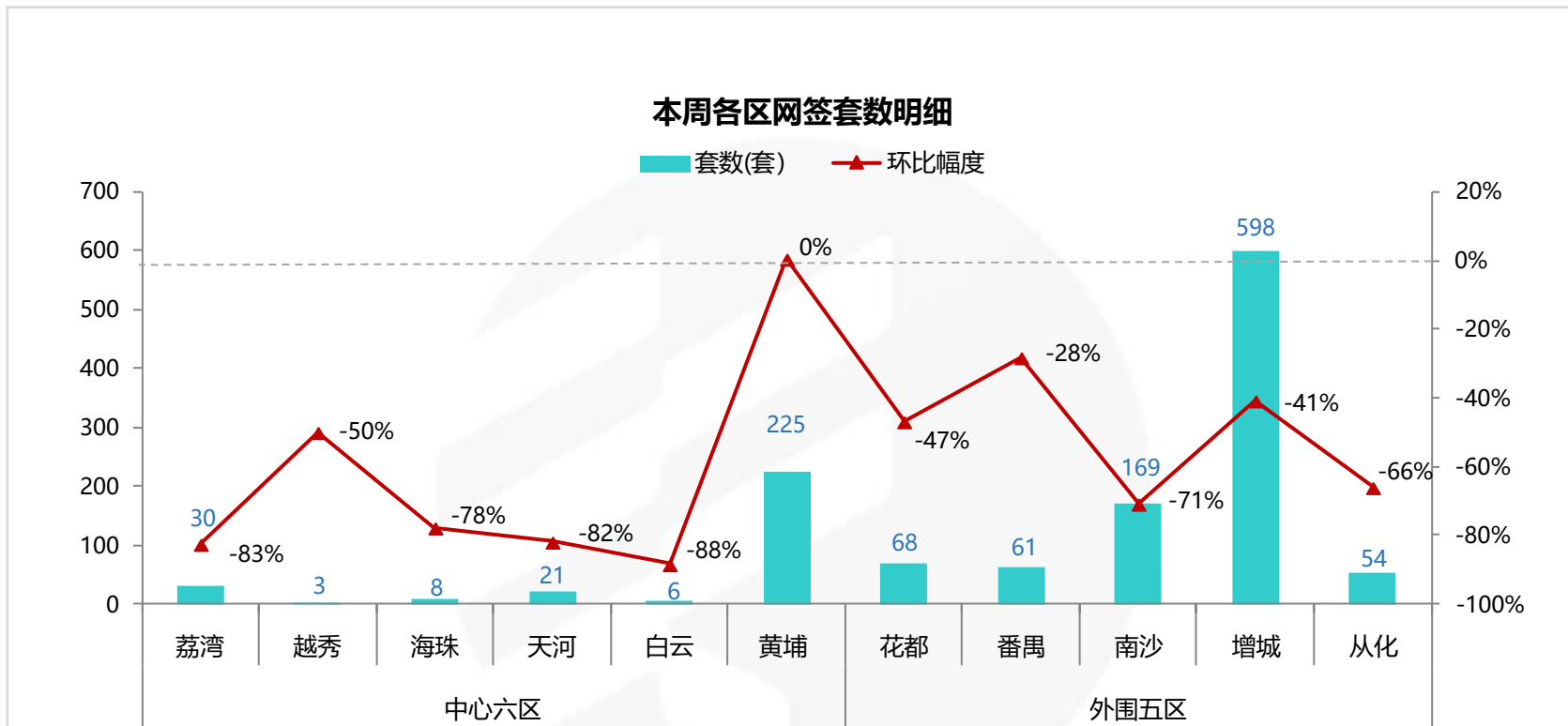
全市网签价走势：中心区均价跳水 全市均价创近17周新低

近十周广州市商品住宅价格走势



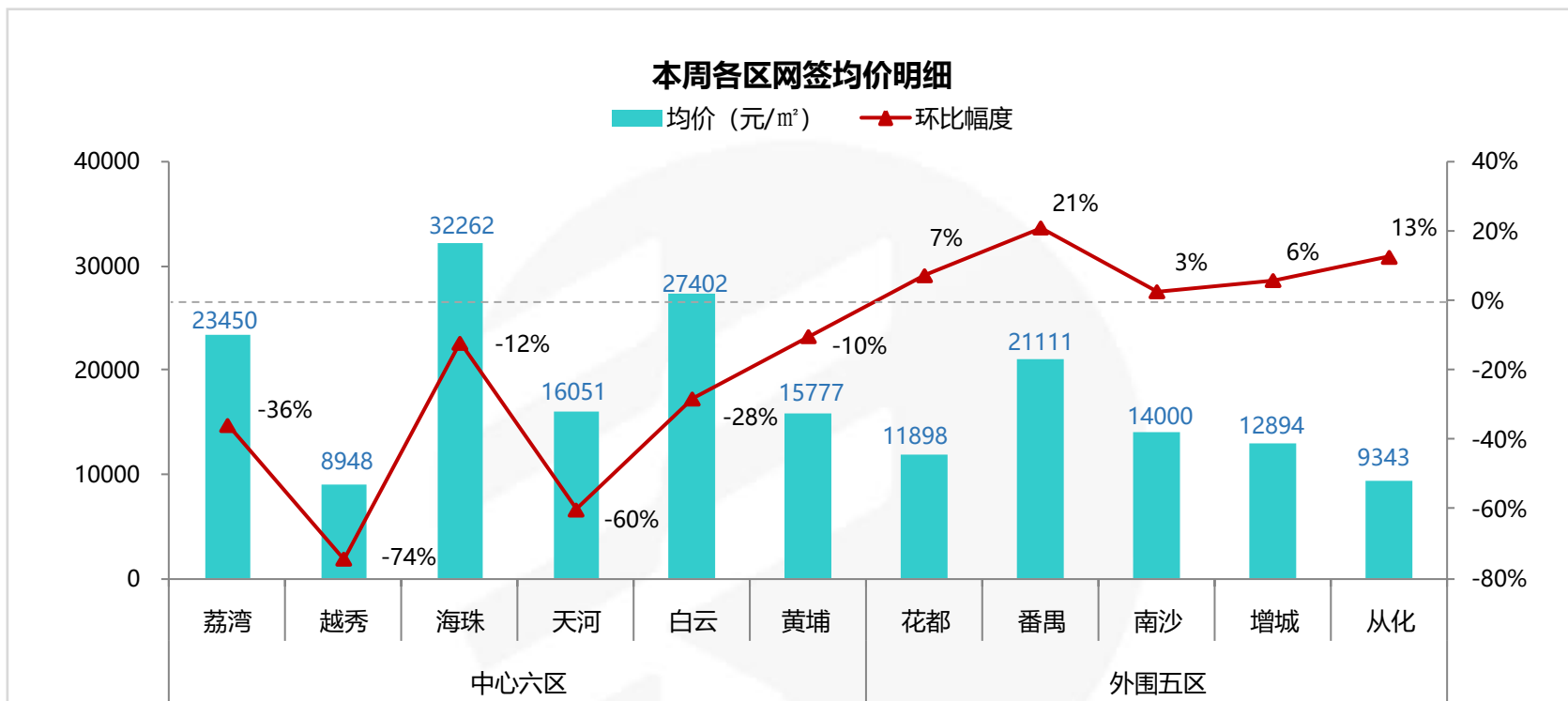
▲ 本周全市网签均价14308元/m²，环降15.38%。中心六区均价17313元/m²，环降43.85%。外围五区网签均价13468元/m²，环升8.26%。从全市来看，中心环降，拉低全市均价。

本周各区网签量对比



- ▲ 本周区域网签除黄埔区外，其余十区网签量均环降。中心六区中荔湾、越秀、海珠、天河、白云均受网签个盘减少的影响环降；黄埔在招商雍景湾网签量增加的带动下环升0.45%；
- ▲ 外围五区中花都、番禺、南沙、增城、从化分别受路劲天隼峰、亚运城天峯、阳光城丽景湾、江山时代、碧桂园御湖城网签放缓的影响环降。

本周各区网签价对比



▲本周区域网签六跌五涨。中心六区中荔湾、越秀受回迁网签的影响环降；海珠、白云受网签个盘均价不上4万/m²的影响环降；天河受阳华国花苑网签占主导的影响环降；黄埔在网签均价约4万/m²的保利学府里本周无网签的情况下，均价回落；

▲外围五区中花都广州万达城占主导的带动下环升；番禺在海怡半岛本周录得网签的带动下环升；南沙在星河丹堤录得别墅网签的带动下环升；增城在均价约4千/m²的江山时代面积占比减小的情况下，均价回升；从化在均价约8千/m²的珠光御景山水城面积占比加大的带动下环升。

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	皇马庄园	增城	110	11086	3894	3513	40	8604
2	金地香山湖	增城	106	10737	17204	16023	22	9781
3	源海仙村一号	增城	95	9684	15939	16459	0	/
4	招商雍景湾	黄埔	67	6285	7707	12263	10	12273
5	保利合锦领秀山	增城	44	5216	6571	12598	13	12431
6	碧桂园玺悦	南沙	38	3486	4870	13969	1	13975
7	越秀保利爱特城	黄埔	35	3402	5622	16525	38	16319
8	万科幸福誉	黄埔	28	2567	3073	11973	50	12037
9	广州时代天启	增城	27	3255	3873	11899	22	11885
10	合生湖山国际	增城	26	2779	3430	12342	67	11876



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	逸翠庄园	增城	23	6450	12815	19869	26	19833
12	阳光城丽景湾	南沙	21	1900	2611	13742	387	13688
13	南沙湾御苑	南沙	18	2082	2908	13965	0	/
14	大夫山·尚东	番禺	18	1772	3347	18888	20	18884
15	佳兆业城市广场	黄埔	18	1666	3661	21978	24	21684
16	南沙保利城	南沙	17	1698	2409	14186	42	14186
17	奥园誉峯	增城	17	1628	2597	15950	110	16643
18	时代天韵	黄埔	16	1991	2479	12452	10	12810
19	广铝荔富湖畔	增城	16	1393	1854	13307	44	14360
20	阳华国花苑	天河	16	1362	1093	8026	13	8013



新推动态：本周三盘推新435套 合景誉山国际去化近9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
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㎡	6月9日(加推)	84-117㎡三房	五期【天悦】1座, 196套	开盘 98*98*99折	带装修17100	成交约52%
合景誉山国际	增城区广园东新新公路中段	占地：197万㎡ 总建：254万㎡	6月9日(加推)	79-93㎡N+1大小三房	五区1/2栋, 约200套	开盘 97*97*99*99折	带装修17500	成交约88%
万科白鹭郡	黄阁大道南大山岬公园旁	占地：5.8万㎡ 总建：10.5万㎡	6月9日(加推)	65-78㎡复式三房	16# 39套	准签99折	带装修28000-32000	约26%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个案加推

【绿湖国际城 2018-6-9加推情况】



推售货量：五期首推，1栋，1-33层，两梯6户，共196套，面积为84-117㎡，均为三房户型

户型配比：

户型	三房一卫	三房两卫	合计
面积 (㎡)	84.28/88.62/ 88.63/88.91	106.42/106.7 /116.91	
套数 (套)	97	99	196

推售价格：带装修均价约17100元/㎡

优惠折扣：开盘98*98*99折

去化情况：成交102套，去化约52%

备注：

- 1、本期备案价仍为10400元/㎡。
- 2、四期最后一栋10栋开售均价15800元/㎡，五期新品首推均价上涨8%。

增城：绿湖国际城五期1栋户型图



- 01单元约110㎡三房两卫
- 02单元约111㎡三房两卫
- 03单元约92㎡三房一卫
- 04单元约87㎡三房一卫
- 05单元约92㎡三房一卫
- 06单元约121㎡三房两卫
带入户花园

增城：重点个盘开卖

【合景誉山国际2018-6-9推新情况】



推售货量：推五区1/2栋，2-32层，两梯六户，全部为N+1户型，79.6-92.6㎡均为三房，两栋合计住宅372套，是次推约200套。

户型配比：

户型	三房一卫	三房两卫	合计
面积 (㎡)	79.6/85.95 /88.79	92.6	/
套数 (套)	200		200

推售价格：带装修17000-18000元/㎡

优惠折扣：开盘97*97*99*99折

成交情况：成交约176套，去化约88%

备注：备案价17000元，单合同

增城：合景誉山国际五区2栋户型图



- 01/02单元92.6㎡三房两卫
- 03单元79.6㎡三房一卫
- 04/05单元85.95㎡三房一卫
- 06单元88.79㎡三房一卫

南沙：重点个盘开卖

【万科白鹭郡2018-6-9加推情况】



推售货量：16#，04/05/07单元，39套

户型配比：

户型	三房			合计
面积 (m ²)	65m ²	75m ²	78m ²	/
套数 (套)	13	13	13	39

推售价格：带装修28000-32000元/m²

备注：

▲去化约26%。

南沙：万科白鹭郡户型图

65m²复式三房



75m²复式三房



78m²复式三房



本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
增城	招商臻园	品牌发布会	6月9日于广州四季酒店三楼举行“2018年招商臻园品牌发布会”，主题为“岭南正脉，中国风度”，拟突出“臻”系列高端产品中式府邸属性
番禺	金地壹粤府	开放样板房	6月10日，以开放样板房为契机，举行金地与多个合作资源单位授牌仪式

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

增城：招商臻园品牌发布会



项目位置：增城新福路与创新大道交汇处（新塘万达旁）

占地面积：86400m²

建筑面积：300000m²

项目基础信息：由15栋高层洋房及幼儿园组成，总套数1712套。

项目动态：

▲ 6月9日于广州四季酒店三楼举行“2018年招商臻园品牌发布会”，主题为“领南正脉，中国风度”，拟突出“臻”系列高端产品中式府邸属性。

增城：招商臻园现场图



图片来源：现场拍照

番禺：金地壹粤府开放样板房



项目位置：南村镇兴业大道1042号之十六

占地面积： 21714m²

建筑面积： 132426m²

项目基础信息：整体分两个地块，共13栋建筑。北地块为商业地块，建设有1栋28层大平层商业（72套）；南侧地块为住宅用地，建设有10栋双拼雅墅和2栋大平层洋房（20套别墅，147套洋房）。

项目动态：

▲ 6月10日，以开放样板房为契机，举行金地与多个合作资源单位授牌仪式。

番禺：金地壹粤府现场图



图片来源：微信



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

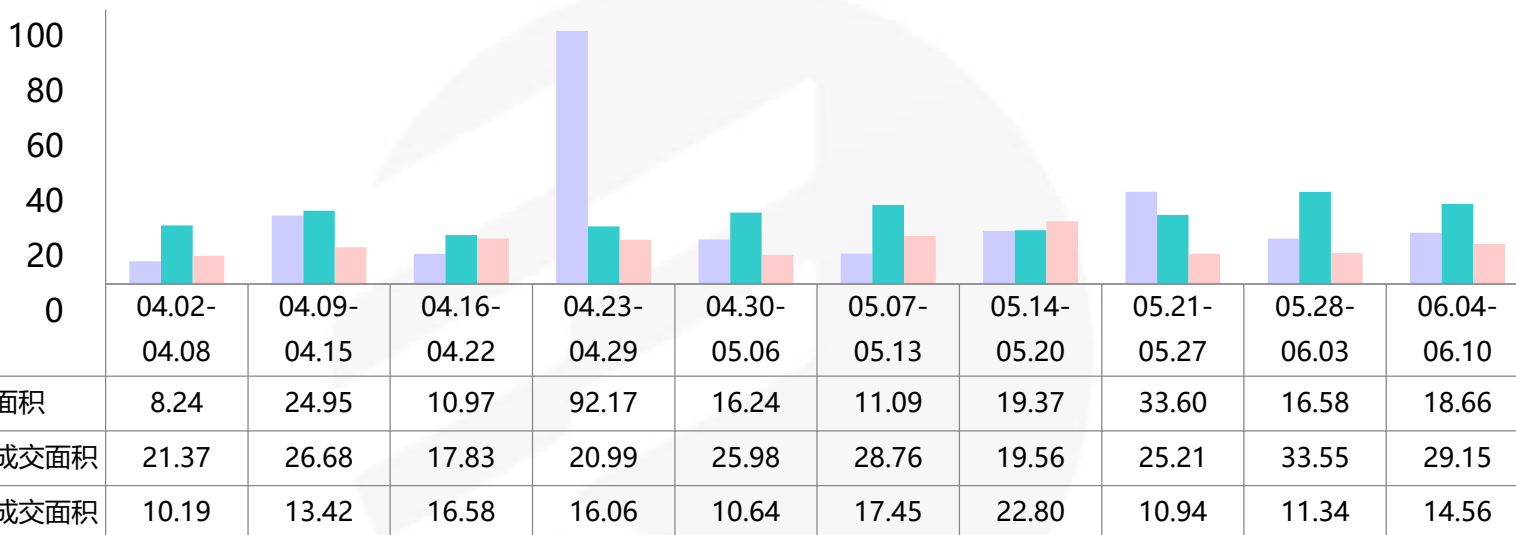
十一盘推新十盘热销 三水两盘开放营销中心

摘要：佛山一手住宅网签量小幅回落。一周共11盘推新，其中3盘为纯新盘，禅城张槎花曼丽舍部分楼栋毛坯低价入市，受到热捧，碧桂园顺德两新盘大良智慧家、均安珑景携手入市，分别消化88%、68%。三水两盘龙光玖誉府、万科城市花园齐开营销中心。

住宅：艾云尼难挡推货热潮 11盘推新 禅顺3新盘入市

单位：万m²

佛山住宅周度供求走势

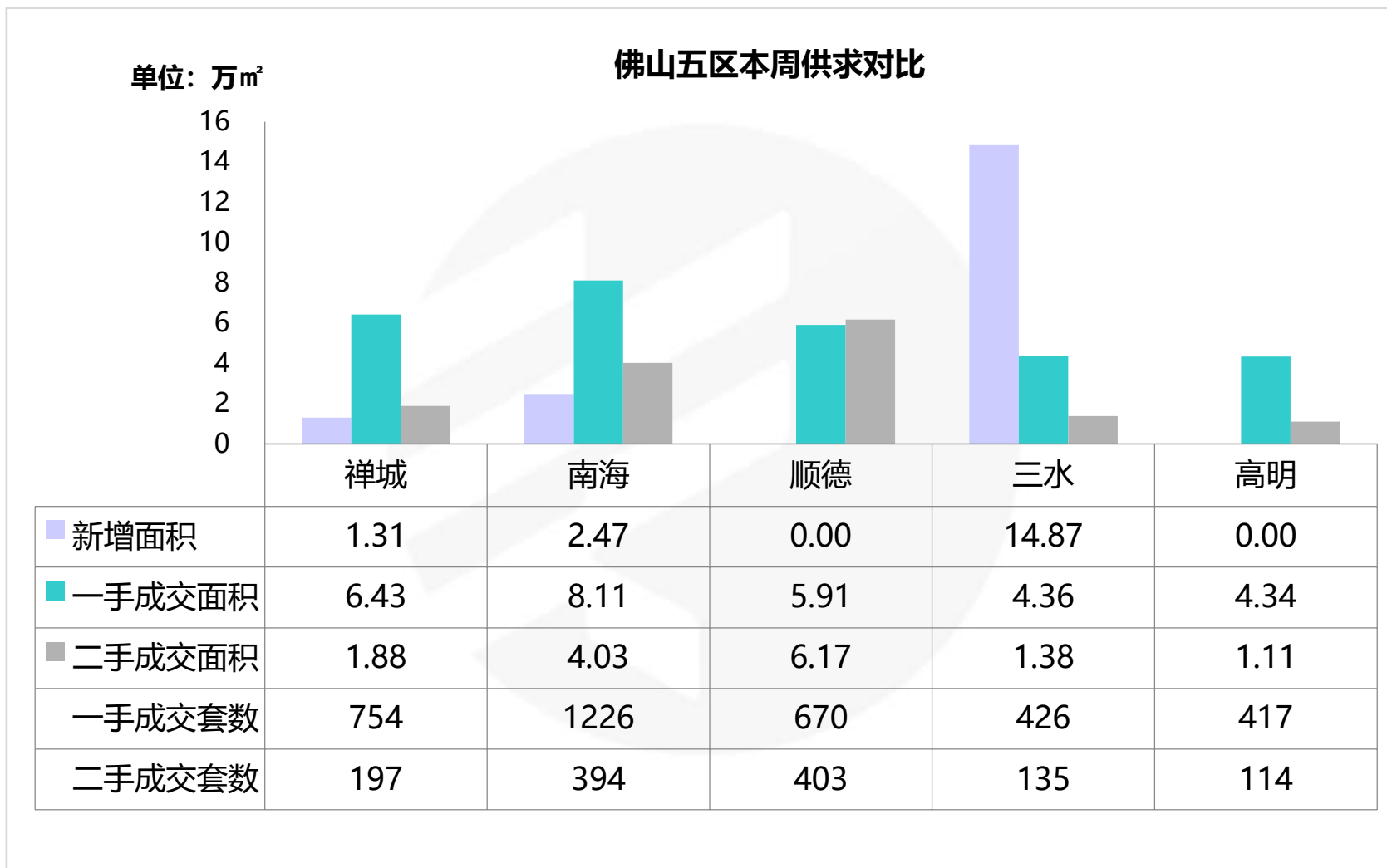


备注：因网站调整，5.16-5.27缺顺德一手成交数据

- ▲ 本周一手成交面积环比减少13%，二手成交面积环比增加28%。
- ▲ 本周网签情况不如上周，个盘方面，仅禅城金茂绿岛湖、高明万科美的西江悦两盘网签金额逾亿元且网签量达100套以上。
- ▲ 周末佛山遭遇台风艾云尼袭击，但各大项目推货计划仍如期进行。全市五区均有项目推新，禅城季华东、新城、张槎、绿岛湖、南海九江、顺德大良、均安、三水新城、江南新区、西南中心、高明杨和11大板块各1盘推新，其中10盘推售率达7成以上。



住宅：三水新增近15万方预售面积 顺德一二手成交量持平



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	保利翡翠公馆	2018/6/7	19座, 30层/2梯4户	三房/98 四房/127	116	1.31
南海	广佛新世界	2018/6/6	上城58栋, 7层/1梯2户, 59栋, 8层/1梯2户	三房/126	30	0.38
南海	广佛新世界	2018/6/6	上城44栋, 8层/2梯4户	两房/76 三房/83-85	30	0.24
南海	连城湾	2018/6/7	5座1栋、2栋, 23层/2梯4户	三房/88-90 四房/133-136	184	1.85
三水	保利雲上	2018/6/6	114-126号, 别墅	别墅/134-236	50	0.81
三水	保利雲上	2018/6/6	127-142号, 别墅	别墅/179-236	32	0.65
三水	恒福水岸	2018/6/6	2座, 33层/2梯4户	三房/92-95	128	1.20
三水	恒福水岸	2018/6/6	3座, 33层/2梯4户	两房/57-60 三房/93-95	130	1.20
三水	保利中央公园	2018/6/6	中韵10座, 32层/2梯4户	三房/90 四房/116-127	124	1.31
三水	保利中央公园	2018/6/6	中韵11座, 32层/2梯4户	三房/90 四房/116-127	124	1.31
三水	博雅滨江	2018/6/6	29座, 32层/1梯2户	四房/206	62	1.28
三水	博雅滨江	2018/6/6	47、48座, 32层/2梯4户	四房/103-115	254	2.77
三水	乐平碧桂园	2018/6/8	6、7、8座, 26层/2梯6户	三房/90 四房/116-127	450	4.35
合计					1714	18.66

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	融创湖滨世家	2018/6/7	3座	138	四房/143-160	12500-13500/毛坯	无	100%
禅城	季华东	绿地璀璨天城	2018/6/8	2座	104	三房/91 四房/126	18500-19000/带装修	无	96%
禅城	新城	合景新鸿基珑景	2018/6/9	4座	140	三房/82-110	18000-19000/带装修	无	79%
禅城	张槎	花曼丽舍	2018/6/9	4-7座	286	三房/82-124	4/5座：12500-13500/毛坯 6/7座15500-18500/带装修	—	98%
南海	九江	富力西江十号	2018/6/9	5栋	90	三房/126 四房/140-142	12500-13500/带装修	—	77%
顺德	大良	碧桂园智慧家	2018/6/9	4座	66	三房/94 四房/117	17000-19000/建面带装修	签约99折，额外优惠2万，登记2万抵4万，2年物业管理费可冲减楼价	88%
顺德	均安	碧桂园珑景	2018/6/10	1、2座	162	三房/89-93 四房/106-123	13000-14000/建面带装修	认筹2万享99折	68%

下页续



住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
三水	三水新城	保利中央公园	2018/6/9	10座	124	三房/90 四房/116-127	11500-12500/ 带装修	一口价	70%
三水	江南新区	御江南	2018/6/9	11座	108	三房/96 四房/123-131	9000-1000/ 毛坯	一口价	50%
三水	西南中心区	博雅滨江	2018/6/9	47、48座	254	四房/103-115	47座：8300- 10300/毛坯 48座：9500- 11000/带装修	一口价	96%
高明	杨和	佛山美的城	2018/6/10	12栋	112	三房/100-114 四房/135	8000-8200/ 带装修	开盘98折，认筹登记 98折， 全民营销98折，三天 准签99折	80%
合计					1584	—	—	—	85%

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	禅城	金茂绿岛湖	15379	101	12178	12629
2	高明	万科美的西江悦	10748	128	12299	8739
3	南海	中海万锦世家	8171	49	5663	14428
4	南海	新城璟城	6714	44	4673	14368
5	南海	时代水岸	6684	37	3695	18088
6	禅城	碧桂园岭南盛世	6591	30	4806	13714
7	高明	美的明湖	6582	57	7308	9007
8	禅城	保利碧桂园天汇	5479	35	4103	13354
9	三水	汇信华府	5185	66	6141	8443
10	南海	融创御府	5174	33	3498	14789

(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	御江南	5024	53	5465	9192
12	南海	奥园上林一品	4399	46	4614	9534
13	禅城	中海凤凰熙岸	4363	24	3012	14485
14	三水	广乐颐景园	3783	52	5181	7300
15	禅城	合景新鸿基泮景	3661	19	2802	13066
16	禅城	万科金色里程	3156	27	2469	12783
17	禅城	招商依云雍景湾	3058	4	1872	16335
18	南海	恒大悦府	3032	19	2018	15026
19	南海	金沙半岛	2732	14	1682	16247
20	南海	怡翠尊堤	2720	12	1459	18650
合计			112634	850	94938	11864

备注：因网站调整，缺顺德个盘成交数据

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

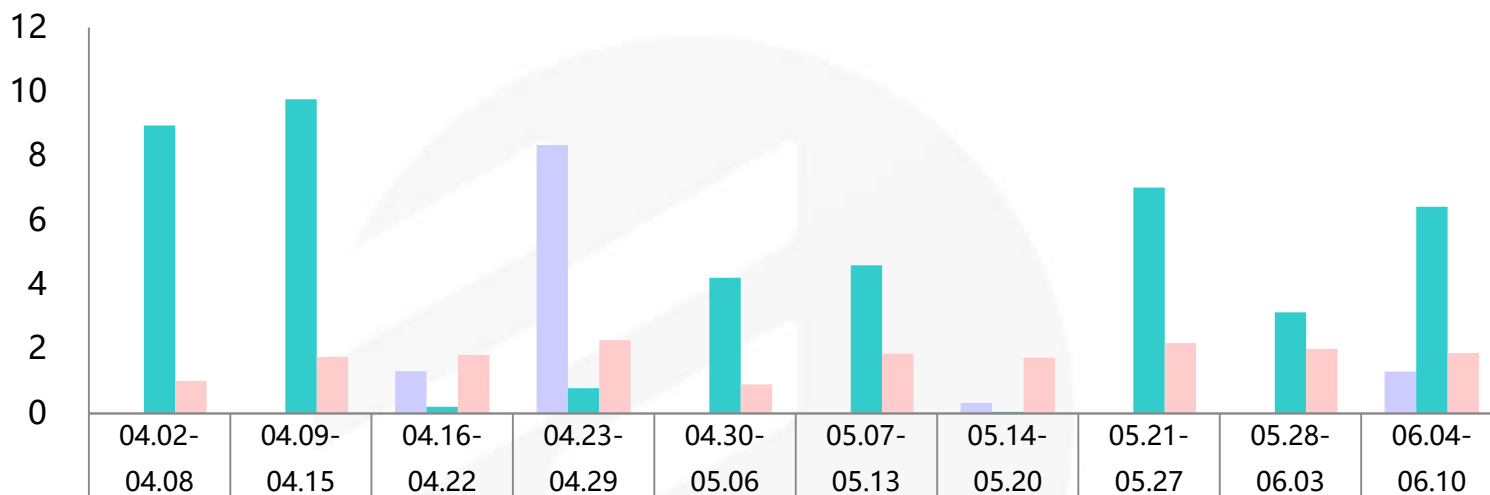
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**58%**，成交面积环比**减少28%**，成交均价环比**上涨8%**。

禅城：三盘加推一盘首开 总体成交逾九成

单位：万m²

禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加105%**，二手成交面积环比**减少6%**。
- ▲ 本周融创湖滨世家、花曼丽舍、绿地璀璨天城、合景新鸿基泷景齐齐开盘推售。其中融创湖滨世家、绿地璀璨天城均加推项目最后一栋洋房，而花曼丽舍则首次开售，一口气加推4座洋房仅300套房源，由于户型面积控制得好，价格较低，当日去化近100%。



禅城：重点个盘开卖

【融创湖滨世家2018-6-7开盘情况】



推售货量：二期3座，47层/2梯3户，共138套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	143-160	19613
套数 (套)	138	138

推售价格：12500-13500元/m² (毛坯)

开卖情况：当日成交100% (156套)

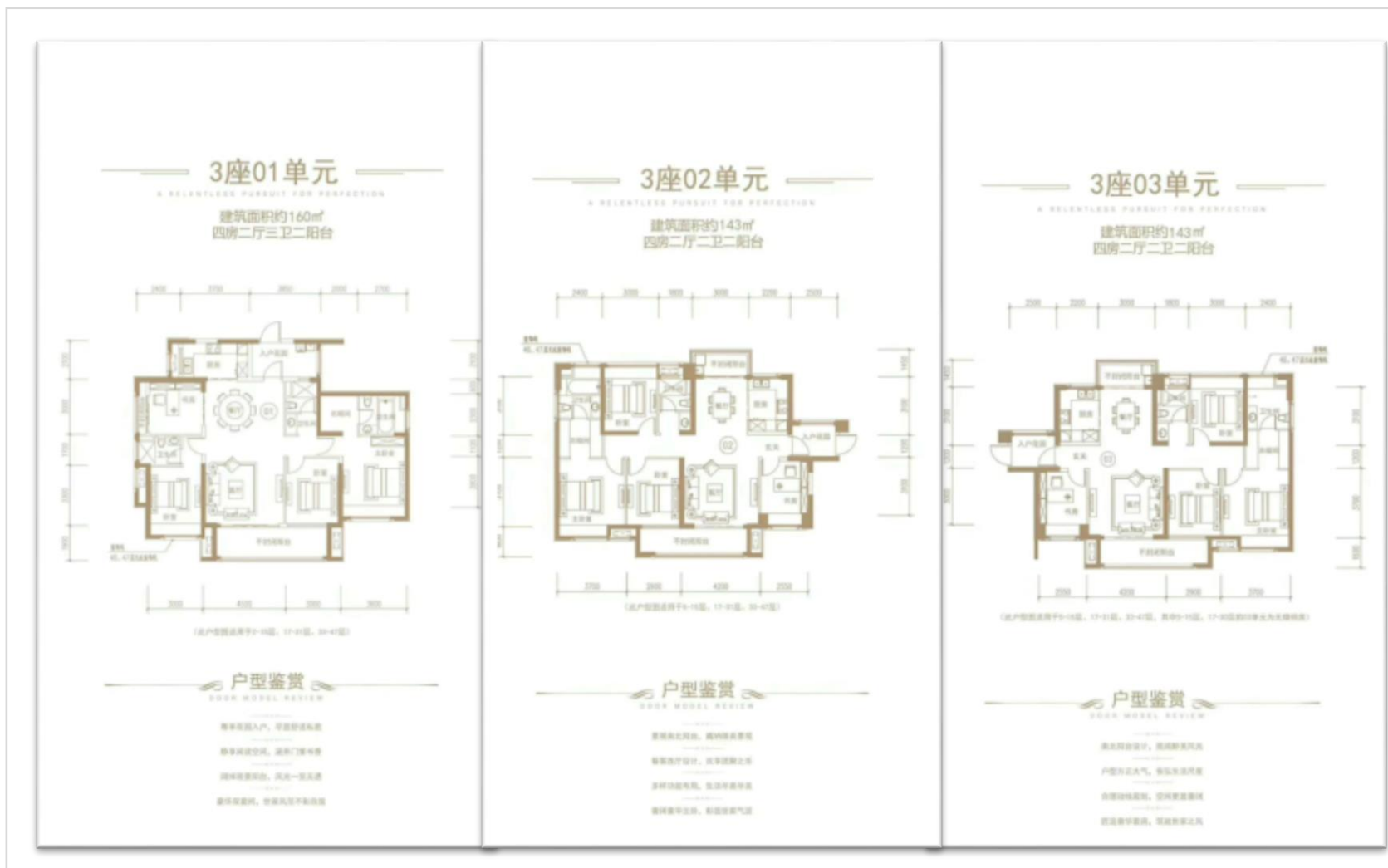
折扣优惠：无

客户构成：禅城客户为主

备注：

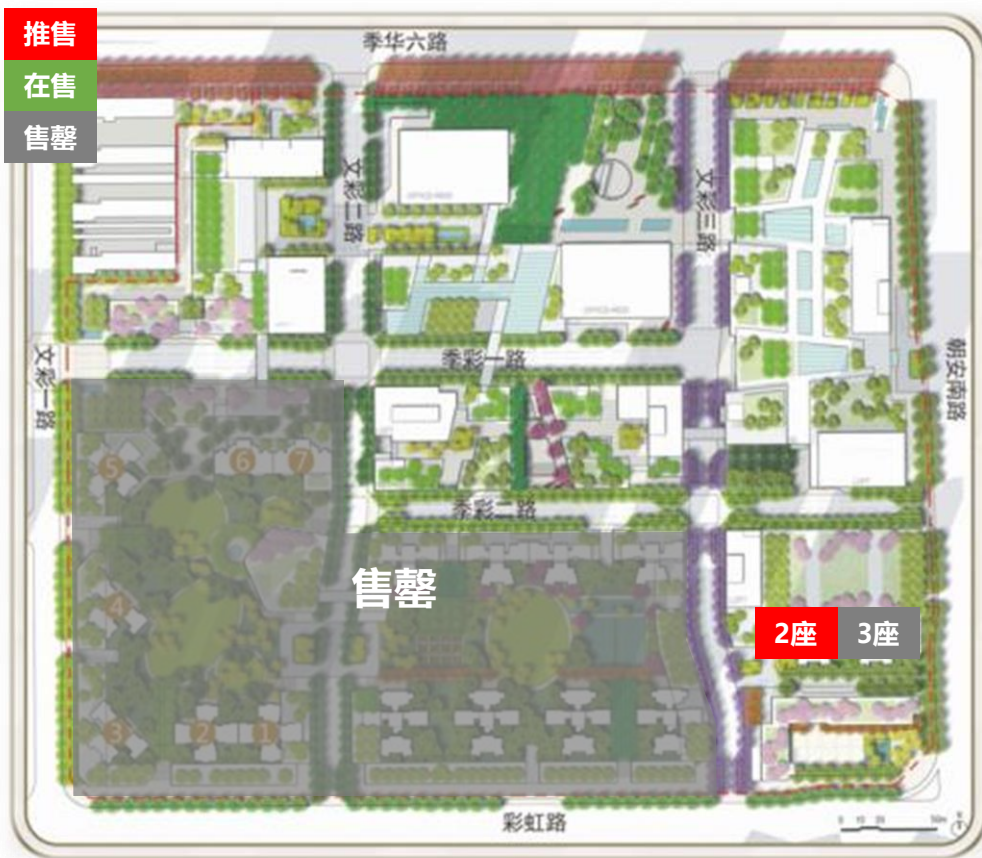
▲融创湖滨世家整盘推售完毕，本次开盘只接受一次性付款客户，并于当日售罄。

禅城：融创湖滨世家户型图



禅城：重点个盘开卖

【绿地璀璨天城2018-6-8开盘情况】



推售货量：2座，30层/2梯4户，共104套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	126	11326
套数 (套)	52	52	104

推售价格：18500-19000元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交96% (100套)

折扣优惠：无

客户构成：禅桂客户为主

备注：

▲该楼栋未项目最后一栋推售的洋房，东侧的3座为项目地回迁房。

禅城：绿地璀璨天城户型图



(图片来源：功夫房产公众号)

禅城：重点个盘开卖

【合景新鸿基泮景2018-6-9开盘情况】



推售货量：自编五期十五座（4座），29层/2梯5户，共140套

户型配比：

户型	三房	合计
面积（m ² ）	82-110	13815
套数（套）	140	140

推售价格：18500-19000元/m²（带装修）

开卖情况：当日成交79%（110套）

折扣优惠：无

客户构成：禅城周边客户为主

备注：

▲本次推售产品为刚需和刚改三房产品，当日成交情况良好。

禅城：合景新鸿基泷景户型图

泷景·五期 | 7座
(自编8号地18座) (澜石大马路2号)

ORIENTAL BUND · FLOOR PLAN

第二至二十八层创意示意图

平面示意图



AREA SCHEDULE 面积表 (Area in m², rounded to 0.01)

第2-28F面积表					
单位	01	02	03	04	05
总占地面积	107.35	104.07	109.35	82.20	91.28
室内建筑面积	86.44	83.80	88.05	66.19	73.50

温馨提示

1. 本图设计仅供参考，不作为法律依据，不作为交付标准，不作为交付验收标准，不作为交付验收依据，不作为交付验收依据，不作为交付验收依据。
2. 本图仅供参考，不作为法律依据，不作为交付标准，不作为交付验收标准，不作为交付验收依据，不作为交付验收依据。
3. 本图仅供参考，不作为法律依据，不作为交付标准，不作为交付验收标准，不作为交付验收依据，不作为交付验收依据。

泷景 | 24城



(图片来源：合景新鸿基泷景楼书)

Oriental Bund

佛山市顺德区合景新鸿基房地产开发有限公司

禅城：重点个盘开卖

【花曼丽舍2018-6-9开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：4-5座，18层/2梯5户；6-7座，18层/2梯4户，共286套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	82-124	30836
套数 (套)	286	286

推售价格：4-5座：12500-13500元/m² (毛坯)
6-7座：15500-16500元/m² (带装修)

开卖情况：当日成交98% (约279套)

折扣优惠：无

客户构成：禅城客户为主

备注：

▲本次为该项目首次开盘，其中4/5座毛坯发售，6/7座带装修发售。

禅城：花曼丽舍户型图



禅城：花曼丽舍户型图



禅城：花曼丽舍户型图



(图片来源：花曼丽舍楼书)



禅城：花曼丽舍户型图

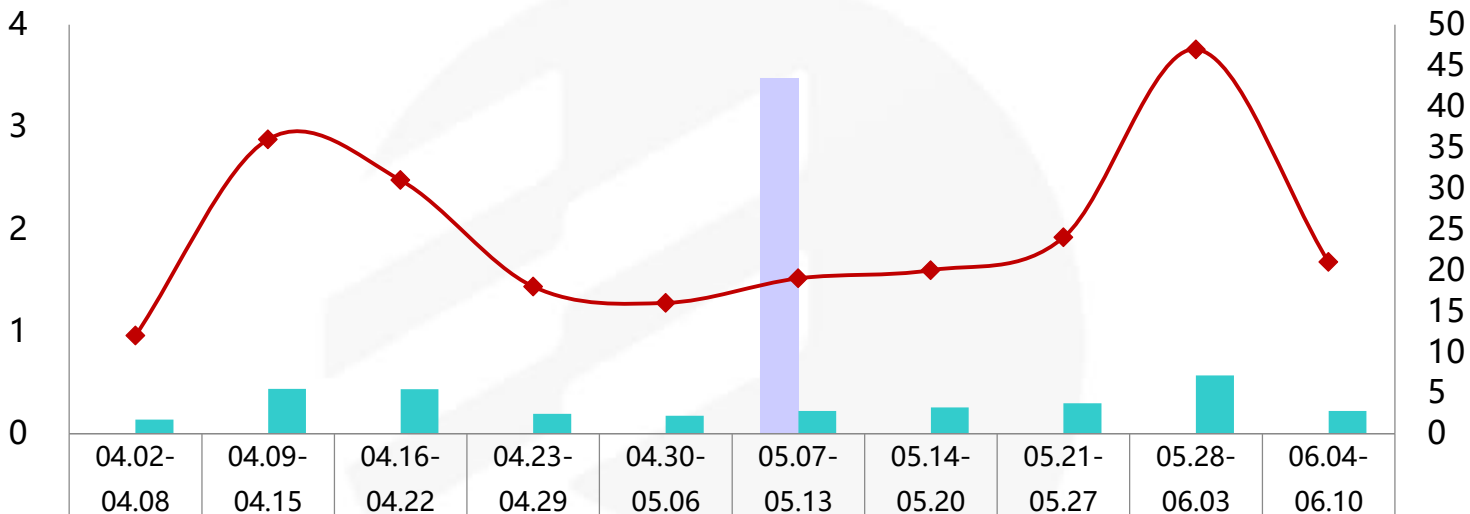


桂城：在售货量少 网签成交呈半冬眠状态

桂城周度成交走势

单位：万m²

单位：套



	04.02-04.08	04.09-04.15	04.16-04.22	04.23-04.29	04.30-05.06	05.07-05.13	05.14-05.20	05.21-05.27	05.28-06.03	06.04-06.10
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.48	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.14	0.44	0.44	0.19	0.17	0.22	0.26	0.30	0.57	0.22
成交套数	12	36	31	18	16	19	20	24	47	21

▲ 本周桂城一手成交套数环比减少**55%**，成交面积环比减少**61%**。

▲ 预计富丰君御有望于月内加推洋房，保利诺丁山暂未有加推计划。



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	6.9-10名师品茶活动

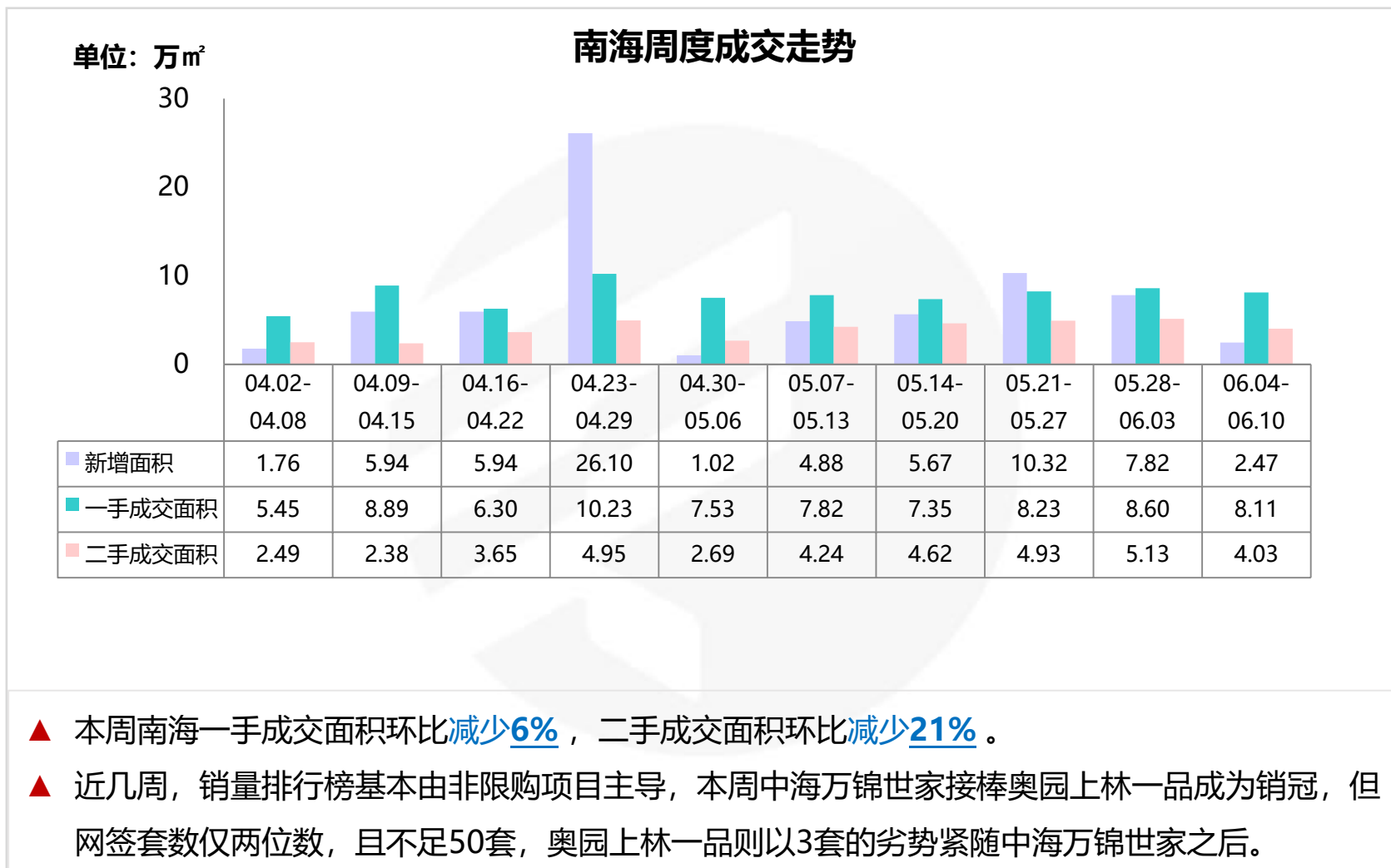
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

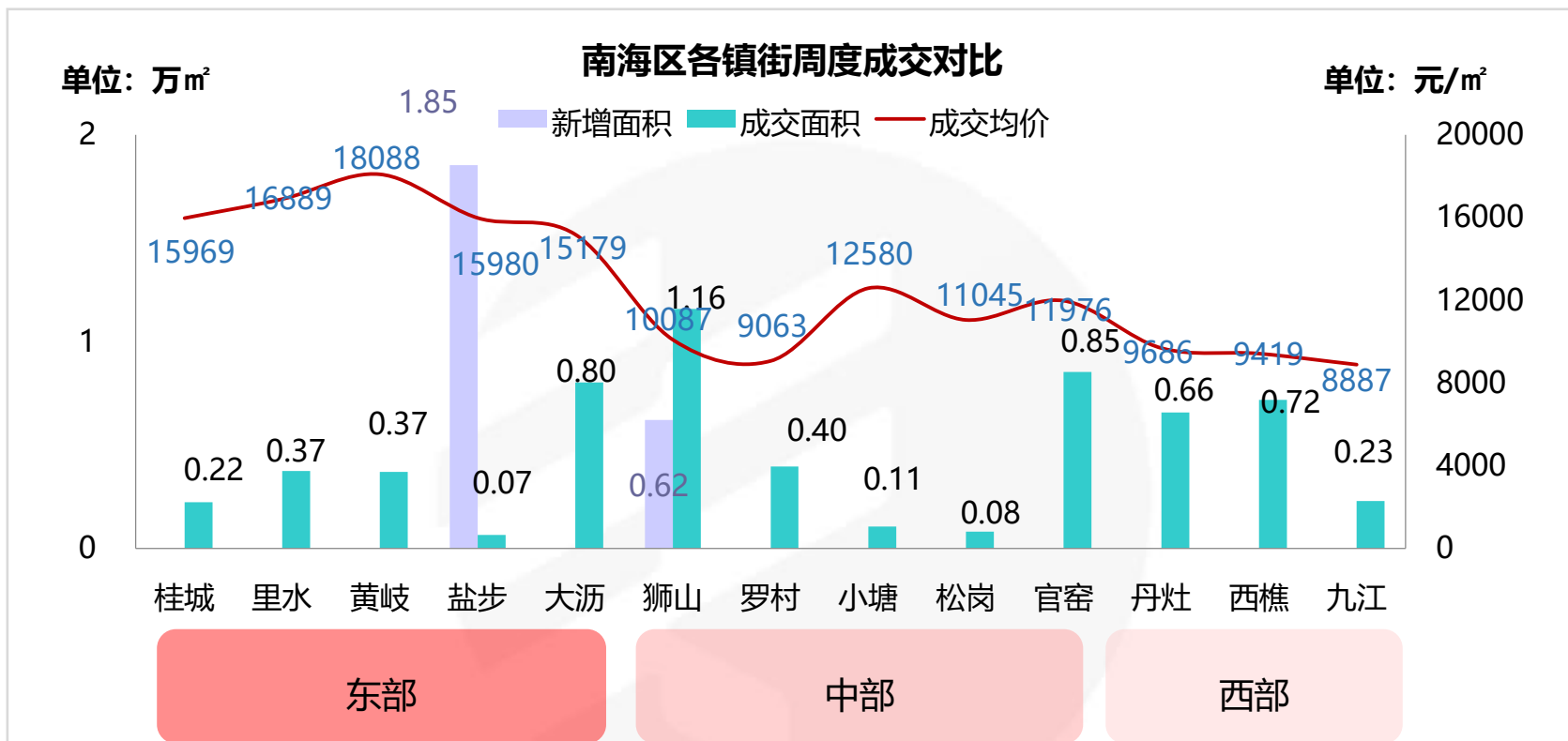
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2018-6月	招商臻园	7/8座	270	113-140	25000-35000/带装修	吹风价
2018-6月	绿城桂语兰庭	20座	120	100-145	18000-20000/带装修	——
2018-6月	中国铁建国际公馆	3-5座	60	148	25000-27000/毛坯	吹风价
2018-6月	当代万国府MOMA	叠墅	80	154-164	24000-25000/带装修	——
2018-6月	富丰君御	14/19座	336	90-160	22000-25000/带装修	——
合计			866套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：奥园上林一品连续三周网签量领先



南海：各镇街周度成交对比



▲ 盐步本周终获补给，连城湾本周取得5座1栋、2栋预售证，预售面积1.85万m²，预计近期将入市，为片区补充供应。

▲ 狮山本周两盘网签量达40套以上，包括热门项目新城璟城及一汽大众员工房禾粤尚德居，共同支撑板块网签量回升至万方以上。

南海：重点个盘开卖

【富力西江十号2018-6-9开盘情况】



推售货量：5栋，31层/2梯3户，共90套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	126	140-142	12287
套数 (套)	30	60	90

推售价格：12500-13500元/m² (带装修)

开卖方式：内部认购

开卖情况：当日成交77% (约69套)

客户构成：九江客户为主

备注：自“五一”假期开放270°环幕江景样板房后，项目一直处于收筹状态。本周项目内部认购，其品质与绝对一线南向望江江景资源得到本地客户认可，消化情况良好。

南海：富力西江十号户型图



01/03单元 139m²



02单元 125
m²

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
里水	恒大金名都	活动信息	6.9-10 “冰雪王国·童话世界” 活动
罗村	光明花半里	活动信息	6.9-10童趣果缤fun，水果推推乐
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	6.9-7.1逢周末赢战世界杯，趣购智能房
西樵	江山一品	开放板房	6.9开放88-110m ² 精装三房样板房
	恒大御湖湾	活动信息	6.9-10新丝路少儿模特大赛
九江	恒大滨江御府	活动信息	6.9-10日料盛宴
	招商悦府	活动信息	6.9-10 “招商悦府” 杯象棋团体赛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



南海：6.9江山一品开放新品样板房



(图片来源：房天下)

项目位置：南海北江大堤路6号（凰樵圣堡前）

占地面积：6.68万m²

建筑面积：21.55万m²

项目基础信息：共20座洋房732户，楼高32层，7座联排排或双拼别墅，地上三层，地下一层设计。

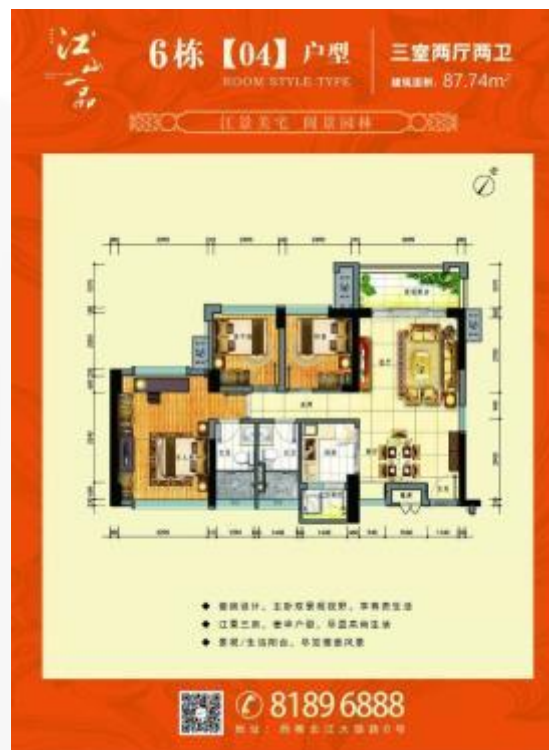
项目动态：

▲6月9日开放88-110m²精装三房样板房。

南海：江山一品户型图



109m²



87m²

(图片来源: 江山一品微信公众号)

南海：江山一品样板房图



(图片来源：江山一品微信公众号)

南海：江山一品现场图



(图片来源：江山一品微信公众号)

南海：即将开卖项目

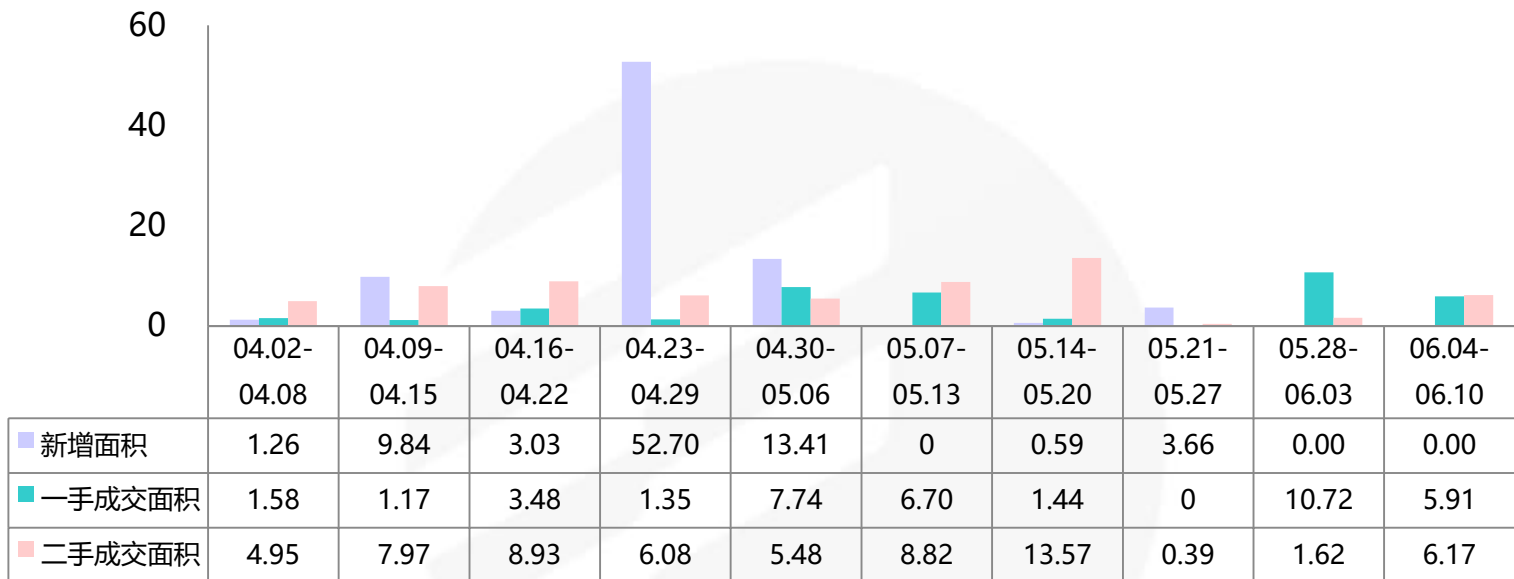
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2018-6月	保利紫山	28栋	93	139-169	21000-23000/带装修	——
2018-6月	时代水岸	二期新品	124	95-140	23000-25000/带装修	——
2018-6月	珠水豪庭	1、2、6、9、 10座	544	86-143	230万/套起带装修	现正接受诚意登记
2018-6月	保利珑门	5座	80	202-207	17000-19000/毛坯	——
2018-6月	融创御府	8座	180	90-121	21000-23000/带装修	——
2018-6月	怡翠尊堤	嘉园8、9座	119	112-278	23000-25000/带装修	——
2018-6月	光明花半里	洋房新品	80	86-110	15000-16000/带装修	——
2018-6月	美的翰湖苑	9、10座	251	121-248	12000-14000/带装修	——
2018-6月	招商悦府	首批洋房	180	90-120	14000-15000/带装修	——
合计			1651套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：碧桂园双盘入市 去化均达6成以上

单位：万m²

顺德周度成交走势



(备注：因网站调整，缺5.17-5.27一手成交数据)

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少45%，二手成交面积增加281%。
- ▲ 一二手网签反差大，一手网签较上周刚恢复网签时回落较为明显，二手网签则恢复正常，网签面积重回6字头。
- ▲ 大良碧桂园智慧家和均安碧桂园珑景两盘正式入市，其中碧桂园智慧家推售4座66套洋房，面积涵盖94-117m²三四房，售价为带装修17000-19000元/m²，当天去化近9成；碧桂园珑景推售全部洋房共162套，面积涵盖89-123m²三四房，售价为带装修13000-14000元/m²，为目前均安片区价格最高楼盘，当天去化近7成。



顺德：重点个盘开卖

【碧桂园智慧家2018-6-9开盘情况】



推售

在售

售罄

4#

推售货量：4座，17层/2梯4户，共66套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	94	117	6594
套数 (套)	17	49	66

推售价格：17000-19000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中开卖，微信选房

折扣优惠：签约99折，额外优惠2万，登记2万抵4万，2年物业管理费可冲减楼价

开卖情况：当日成交88% (约58套)

客户构成：以项目周边大良本地客户为主

备注：上周开放示范区后，项目于本周首次集中开卖，仅推出1座66套洋房，货量不多，总体去化较好。

顺德：碧桂园智慧家户型图



图片来源：碧桂园智慧家微信公众号

顺德：重点个盘开卖

【碧桂园珑景2018-6-10开盘情况】



推售货量：1座，25座/2梯6户；2座，9层/2梯2户；共162套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（m ² ）	89-93	106-123	15992
套数（套）	96	66	162

推售价格：13000-14000元/m²（建面带装修）

开卖方式：集中开卖，微信选房

折扣优惠：认筹2万享99折

开卖情况：当日成交68%（约110套）

客户构成：均安本地客占7成，其他约占3成

备注：项目总规划仅2座洋房，项目规模较小，本次洋房均全部推出，由于目前均安在售楼盘不多，本次售价也是均安片区最高价格。

顺德：碧桂园珑景户型图

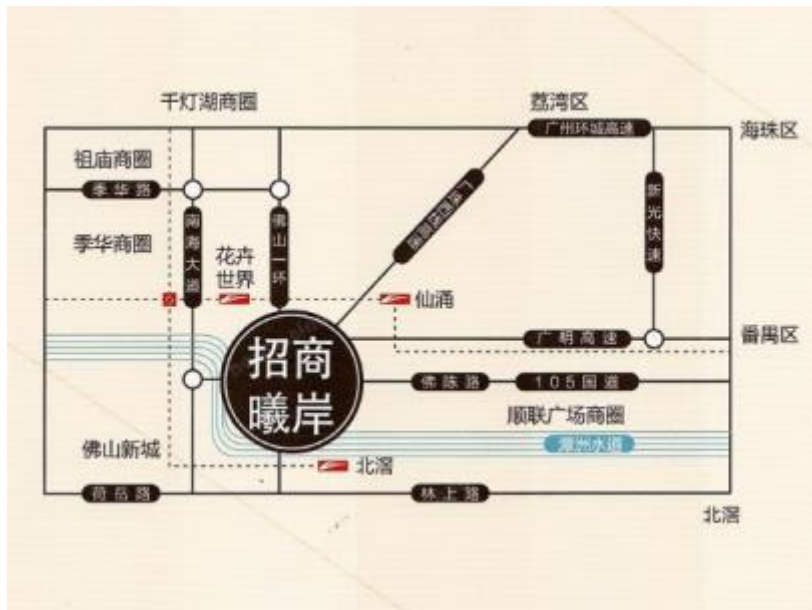


顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
陈村	招商曦岸	开放样板房	6.10 世界杯足球嘉年华&全新江景样板房开放
大良	招商公园1872	活动信息	6.9-6.10 台湾刨冰DIY&布丁DIY活动
	顺德华侨城	活动信息	6.9-6.10 天鹅湖世界杯主题亲子活动
伦教	中海万锦公馆	活动信息	6.9-6.10 万锦公馆超燃桌上足球活动
杏坛	美的中交翰城	活动信息	6.9-6.10 提拉米苏DIY, 冰沙奶盖DIY活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：6.10招商曦岸开放全新江景样板房开放



项目位置：佛山市顺德区陈村镇金铝南路南侧

占地面积：6.87万㎡

建筑面积：27万㎡

项目基础信息：项目采用现代风格立面，创新组团式布局，高层洋房、与精致“叠墅”高低搭配；楼距约60米，营造出阔绰视野；园林实现景观最大化，项目打造出极具特色的凤凰主题园林。

项目动态：

▲ 6月10日开板全新江景样板房&世界杯足球嘉年华活动。

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
2018-6月	深业城	洋房新品	120	建面101-113	16000-18000/建面带装修	--
2018-6月	雅居乐万象郡	1、2栋	224	建面95-109	售价待定	--
2018-6月	凯蓝滨江时光	1、2座	256	建面86-98	18000-19000/毛坯	--
2018-6月	美的合能桂畔君兰	洋房新品	120	建面89-128	16000-19000/建面带装修	--
2018-6月	碧桂园水木清华	3、4座	228	建面90-116	13000-15000/建面带装修	登记享1万抵2万
2018-6月	美的中交翰城	1、2、6座	336	建面95-126	售价待定	--
合计			约1284套			

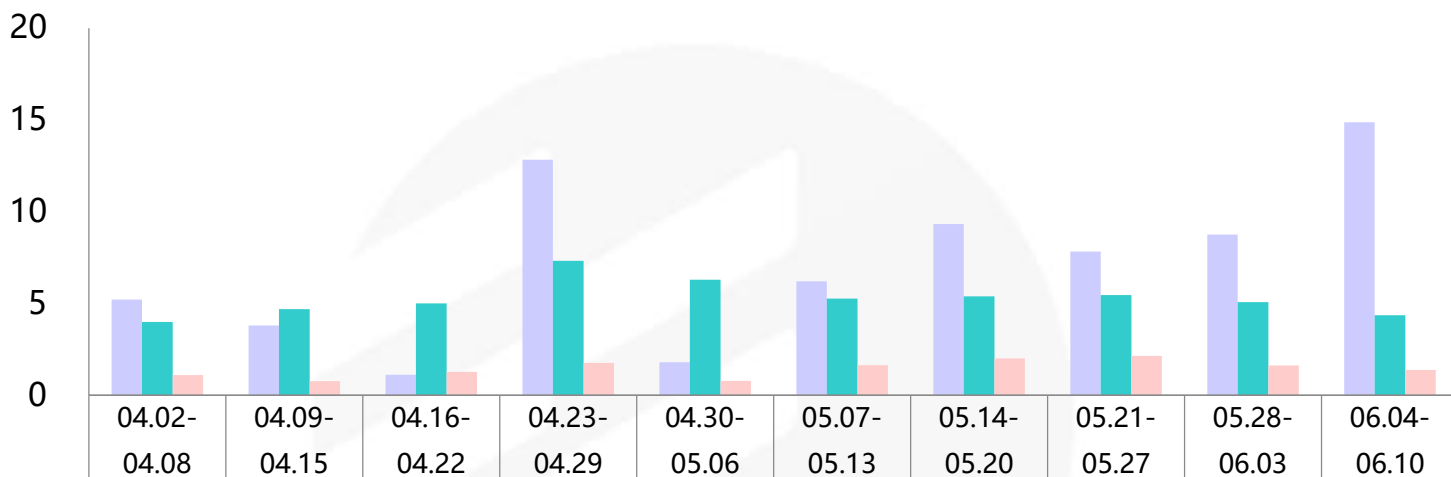
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



三水：一、二手成交再下跌 博雅滨江加推去化超9成

单位：万m²

三水周度成交走势



■ 新增面积	5.22	3.80	1.11	12.84	1.80	6.21	9.32	7.83	8.76	14.87
■ 一手成交面积	3.99	4.69	5.02	7.33	6.30	5.28	5.40	5.47	5.08	4.36
■ 二手成交面积	1.11	0.78	1.28	1.77	0.80	1.64	2.01	2.16	1.63	1.38

- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少14%，二手成交面积环比减少15%。
- ▲ 一二手房成交量再遇冷，而预售面积环比增加70%。
- ▲ 本周保利中央公园、御江南、博雅滨江加推，其中博雅滨江凭借价格优势及户型，去化达96%；保利中央公园较上次开卖数量增加，去化率有所下降但总体表现良好；本周加推竞争较多，御江南当日去化五成，有所下降。

三水：重点个盘开卖

【2018-6-9 保利中央公园开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：10座，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	90	116-127	13091
套数 (套)	62	62	124

推售价格：11500-12500元/m² (带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

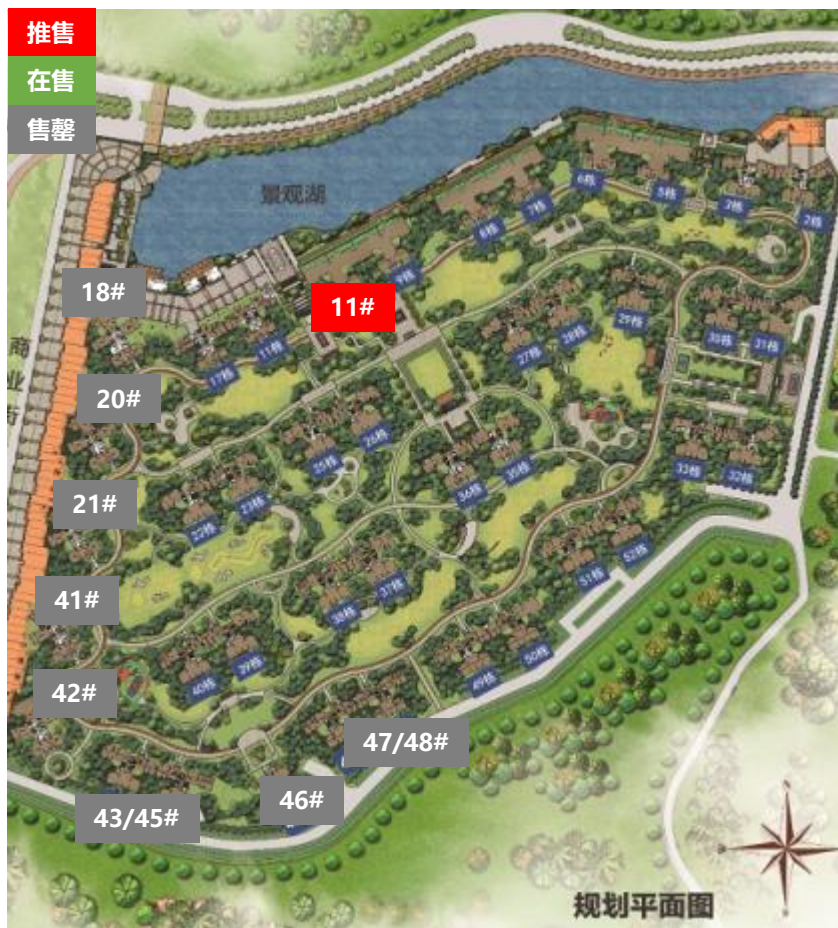
开卖情况：成交70% (约87套)

客户构成：三水本地客及广州客为主

备注：继四五月分别开卖32、33座后，本次再度推售10座共124套，去化七成延续良好趋势。

三水：重点个盘开卖

【2018-6-9 御江南开盘情况】



推售货量：11座，28层/2梯4户，共108套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96	123-131	12050
套数 (套)	54	54	108

推售价格：9000-10000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交50% (约54套)

客户构成：广州客户及三水本地客户为主。

备注：本周加推竞争较多，更有同为毛坯产品的博雅滨江开卖，因此去化率较上次五一期间加推的18、20座有所下降。

三水：重点个盘开卖

【2018-6-9 博雅滨江开盘情况】



图片来源：搜狐焦点

推售货量：47、48座，32层/2梯4户，共254套
户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	103-115	13091
套数 (套)	254	254

推售价格：8300-10300元/m² (47座毛坯)
9500-11000元/m² (48座带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：一口价

开卖情况：成交96% (约244套)

客户构成：三水本地客及广州客为主

备注：博雅滨江本年度首次开盘，本次增加精装产品，凭借价格优势及户型（100方全龄四房）吸引大量客户关注，去化达96%。

三水：博雅滨江户型图



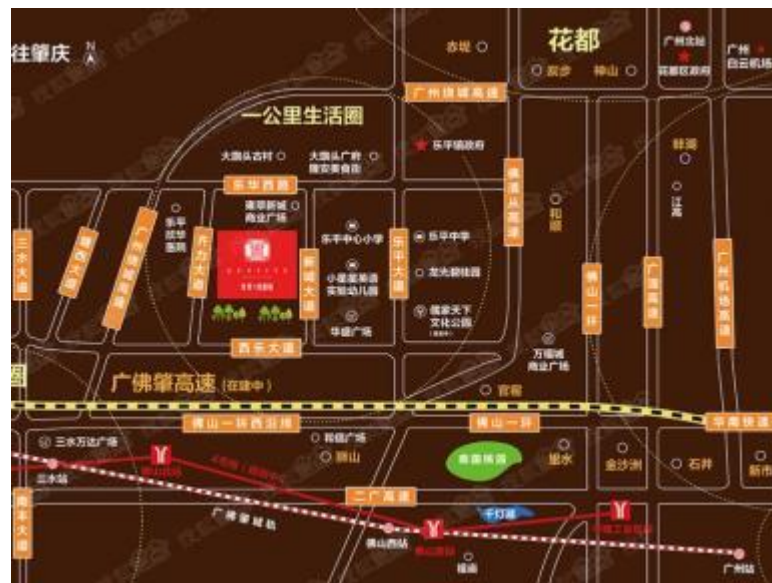
图片来源：博雅滨江微信公众号

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	6.9-6.10 小猪佩奇夏日嘉年华
乐平	龙光玖誉府	开放销售中心	6.9 开放营销中心
	龙光碧桂园悦府	活动信息	6.9-6.10 广州白云万达、三水乐平华盛广场足球宝贝快闪表演
白坭	万科城市花园	开放营销中心	6.9 开放营销中心
	恒大山水龙盘	活动信息	6.9-6.10 “激情世界杯” 主题活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：6.9龙光玖誉府开放营销中心



(图片来源：搜狐焦点)

项目位置：佛山市三水区乐平齐力大道北（乐平中心小学旁）

占地面积：6.58万m²

建筑面积：23万m²

项目基础信息：项目总规划13栋32层高的高层住宅，楼距超100米，绿化率31%，户型为89-114m²三房。

项目动态：

▲ 6月9日开放营销中心。

三水：龙光玖誉府现场图



图片来源：龙光玖誉府微信公众号

三水：6.9万科城市花园开放营销中心



图片来源：搜狐焦点

项目位置：佛山三水西南街道三水新城鲁村路与颂和路交汇处东北角（广佛肇城轨三水北站南侧）

占地面积：3.5万㎡

建筑面积：11.8万㎡

项目基础信息：整个项目由7栋高层洋房组成，户型涵盖89-117㎡三四房。

项目动态：

▲ 6月9日开放营销中心。

三水：万科城市花园户型图

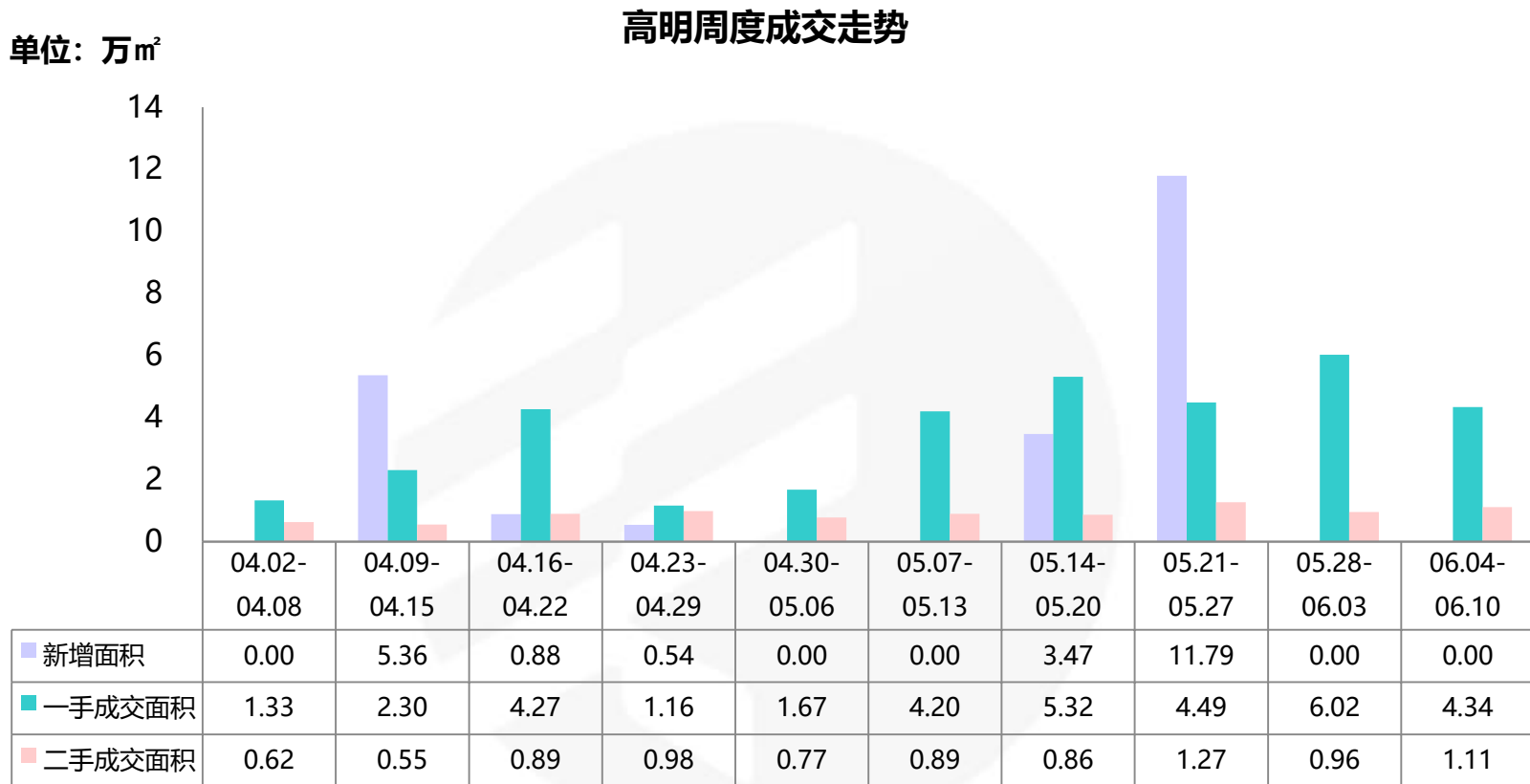


三水：即将开卖项目

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
2018-6月	恒大丽湖城	4-7层小高层 新品	56	104-123	11500-12500/带装修	——
2018-6月	旭辉城	小高层、高 层洋房新品	342	105-115	11000-12000元/带装修	——
2018-6月	乐平碧桂园	6、7、8座	450	90-106	10000-11000/带装修	——
2018-6月	龙光玖誉府	1、9座	348	89-114	10000-11000/带装修	——
2018-6月	万科城市花园	洋房新品	120	89-117	价格待定	——
2018-6月	恒大御澜庭	洋房新品	240	84-133	价格待定	——
合计			约1556套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

高明：佛山美的城部分加推 当天去化8成



▲ 本周高明一手成交面积环比减少28%，二手成交面积环比增加16%。

▲ 佛山美的城加推12栋，均价8000-8200元/m²带装修发售，成交依旧火爆，当天去化逾8成。

高明：重点个盘开卖

【佛山美的城2018-6-10开盘情况】



推售
在售
售罄

推售货量：12座，29层/2梯4户，共112套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	100-114	135	12430
套数 (套)	84	28	112

推售价格：8000-8200元/m²（带装修）

折扣优惠：开盘98折，认筹登记98折，全民营销98折，三天准签99折

开卖情况：当日成交约80%（约90套）

客户构成：高明约占35%，美的员工约占30%，广州约25%，其他按区域约占10%。

备注：佛山美的城加推12栋，由于位置较好，不靠马路，且南向望泳池，因此较上期上涨400元/m²。

高明：佛山美的城户型图



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和	龙光玖龙府	开放样板房	6.9龙光玖龙府（高明）开放样板房&高明星空体验节活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：6.10龙光玖龙府开放样板房



图片来源：新浪乐居

项目位置：高明南国西路与新裕大道交汇处

占地面积：4.34万m²

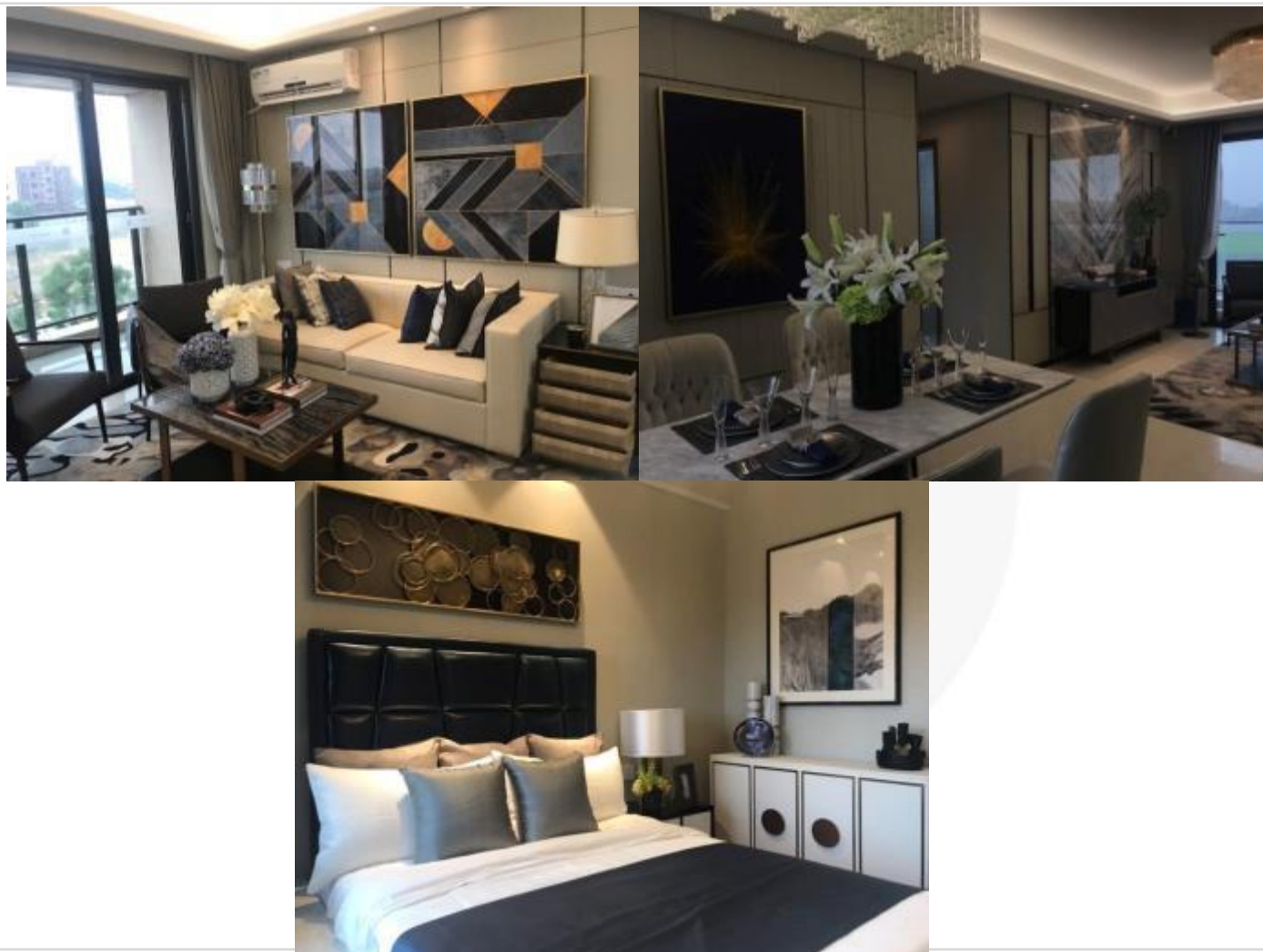
建筑面积：17.40万m²

项目基础信息：项目总建面25万m²品质生活大城，由12栋层住宅组成。

项目动态：

▲ 6月10号开放样板房。

高明：龙光玖龙府样板房图



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
2018-6月	国邦御林湖	6座	100	99-128	9500-10500/带装修	——
2018-6月	富星半岛	11座	76	104-130	6000-7000/毛坯	——
2018-6月	江滨·香格里拉	15座	256	113-142	9500-11000/可选带装修	——
2018-6月	龙光玖龙府	10-12座	288	89-99	7500-8500/带装修	——
2018-6月	高明碧桂园峰会	洋房	88	101-123	8000-9000/带装修	——
2018-6月	美的鹭湖森林度假区	六期一区	100	71-115	8000-9500/带装修	——
2018-6月	恒大山湖郡	1座	154	86-106 133-219	7000-8000/毛坯	——
2018-6月	誉憬湾	15座	92	91-133	7000-8000/毛坯	——
2018-6月	佛山美的城	13座	112	100-114 135	7800-8300/带装修	——
合计			1266套			

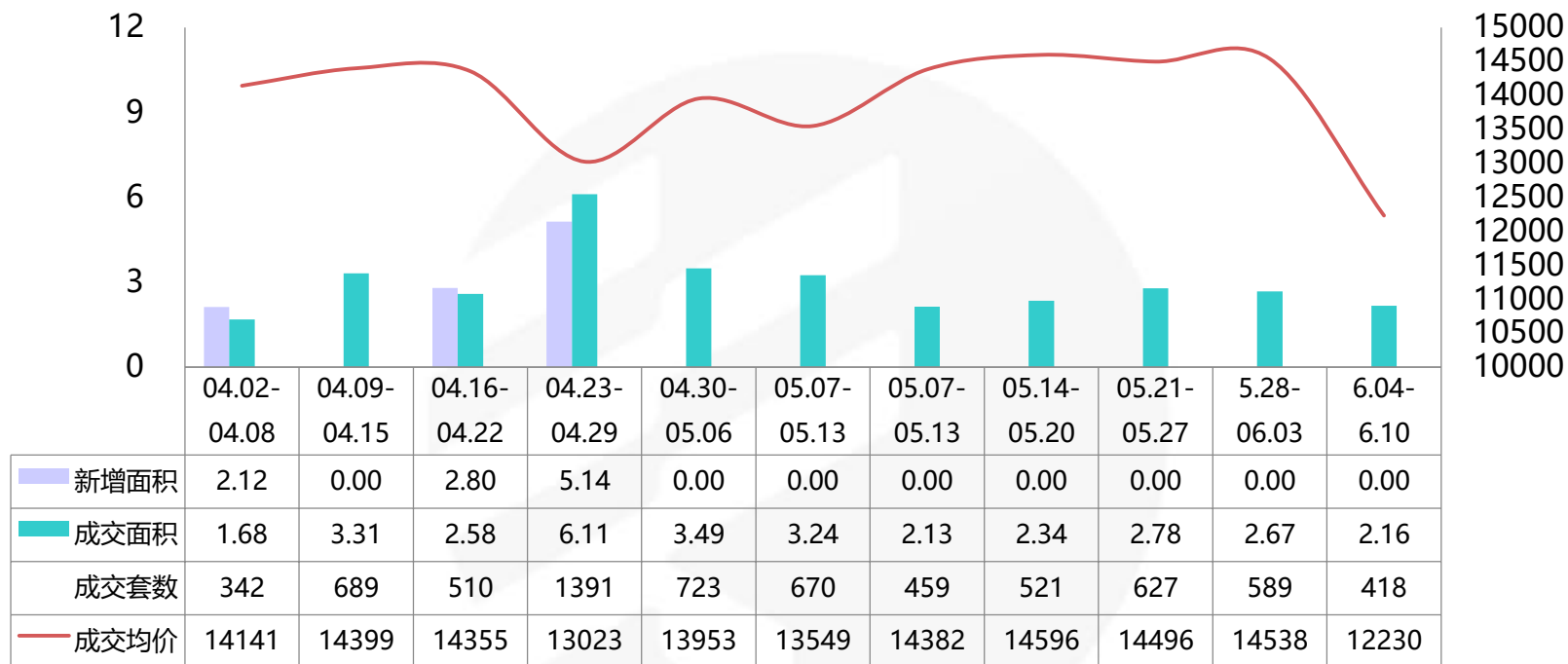
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓： 低价个盘成交活跃 整体均价降幅明显

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



不含顺德

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比减少29%，成交面积环比减少19%，成交均价环比下跌16%。
- ▲ 本周公寓市场整体量价齐跌，成交量受制于近期供应持续为零；以绿地小平墅、星港城万达广场为代表的低价个盘成交活跃，拉低整体市场均价，其中星港城万达广场以均价5613元/m²登成交套数榜首。

商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 张槎	绿地小平墅	2732	45	2868	9526	含LOFT
2	南海 黄岐	星港城万达广场	2717	82	4841	5613	集体土地
3	南海 千灯湖	京华广场	2436	19	1168	20852	含LOFT, 带装修
4	禅城 旧城区	朝安碧桂园	2389	27	1237	19313	含LOFT, 带装修, 带返租, 部分带家电
5	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	2372	23	1410	16817	LOFT, 带装修
6	禅城 城北	万科金色里程	1775	45	1439	12335	带装修
7	禅城 城北	旭辉公元	1318	20	905	14564	LOFT, 带装修
8	禅城 季华东	绿地璀璨天城	1280	27	896	14286	——
9	禅城 南庄	圣德嘉园	1195	11	1011	11820	——
10	南海 千灯湖	万科金色领域	1028	17	558	18422	带装修
合计			19242	316	16333	11781	——

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



写字楼：个盘零星交易 整体市场表现冷清



写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

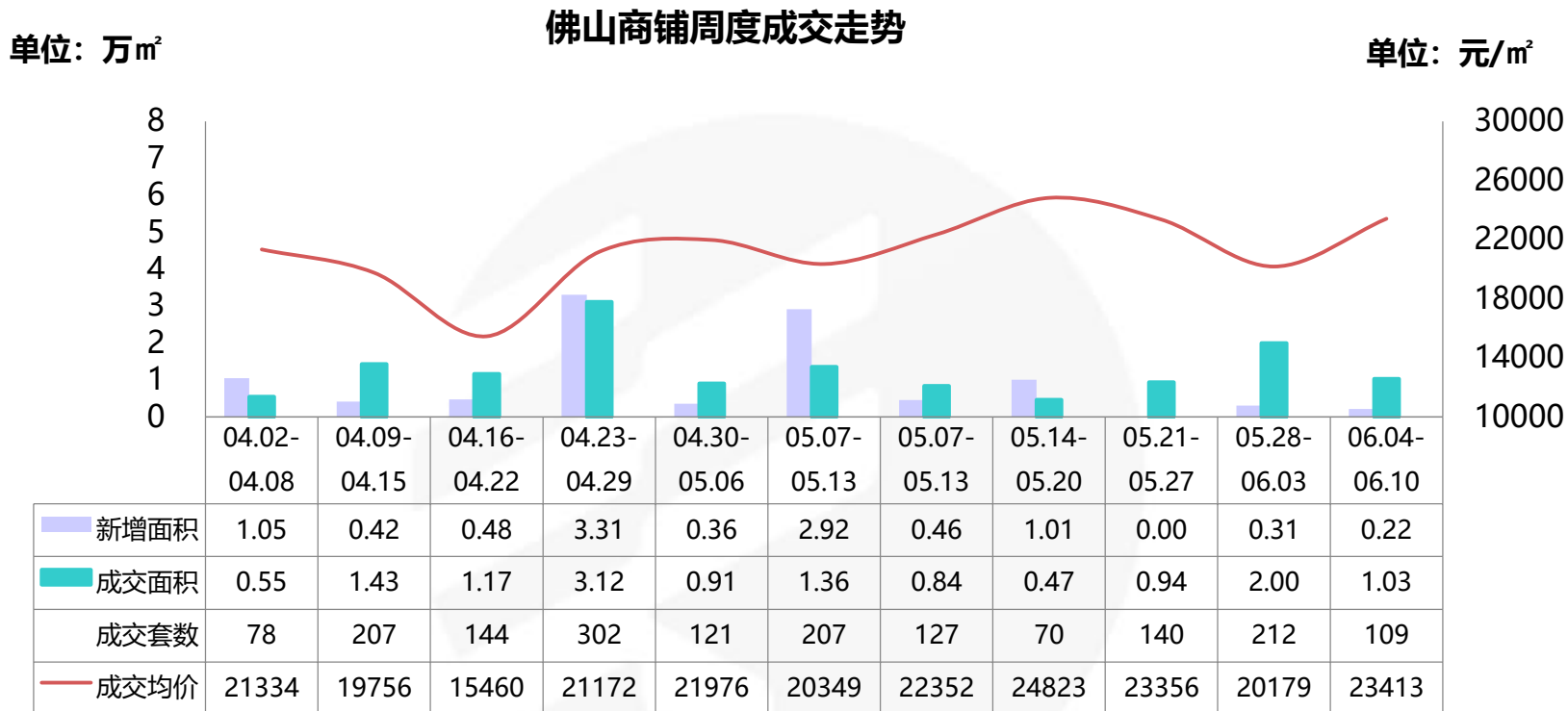
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 千灯湖	智富大厦	2050	6	2116	9688	——
2	禅城 季华西	源海国金广场	2617	5	2233	11720	——
3	南海 平洲	天安中心	672	4	540	12433	——
4	禅城 张槎	安东尼商务大厦	107	2	83	12892	——
5	禅城 季华东	佛山绿地中心	411	2	286	14371	——
6	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	179	1	112	15977	——
7	南海 平洲	嘉邦国金中心	285	1	270	10562	——
8	南海 平洲	御堡国际	128	1	119	10785	集体土地
9	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	474	1	244	19447	——
合计			6922	23	6002	11532	——

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商铺：整体市场量跌价升 高价小面积单位为成交主力



不含顺德

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

- ▲ 本周佛山商铺市场成交套数**减少49%**，成交面积环比**减少49%**，成交均价环比**上涨16%**。
- ▲ 本周商铺市场网签量大幅回落，成交套数及面积均减半，新增集中三水禅城两区，长华国际中心蝉联成交金额榜首，高价小面积单位为成交主力，整体市场呈量跌价升。

商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 狮山	长华国际中心	5988	28	2429	24648	——
2	南海 平洲	南舜怡海港	3913	10	2251	17381	集体土地
3	禅城 新城	沿海馨庭	1419	3	177	80169	——
4	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	1216	3	247	49129	——
5	禅城 季华东	绿地璀璨天城	1210	3	350	34571	——
6	三水 三水新城	三水万达广场	880	2	232	37921	——
7	南海 大沥	领地海纳君庭	692	5	271	25561	——
8	高明 荷城	宜丰豪庭	677	4	193	35078	——
9	南海 大沥	雅居乐御景豪庭	616	1	252	24450	——
10	高明 荷城	绿色世嘉	605	1	930	6505	——
合计			17216	60	7333	23477	——

备注：因网站调整，本周顺德成交数据暂时缺失，本周市场数据及分析均不含顺德市场。

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	绿岛湖	保利翡翠公馆	2018/6/7	19座	首层商铺	17	47-54	812.23
三水	三水新城	保利中央公园	2018/6/6	中韵10座	首层商铺	13	42-77	708.76
	乐平	乐平碧桂园	2018/6/8	6、7、8座	首层商铺	9	34-103	508.28
	芦苞	恒福水岸	2018/6/6	2座、3座	首层商铺	21	17-71	923.29

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	万科金色里程	楼盘活动	6.4-6.10 成交砸金蛋
	祖庙	富力广场		6.4-6.10 来访抽家电
	绿岛湖	绿岛湖壹号		6.4-6.10 壹号动漫节
南海区	千灯湖	德高信中央大道		6.4-6.10 宝马X3发布会
		万科金色领域		6.4-6.10 来访送好礼, 团购99折
	桂城	创鸿悦万城		6.4-6.10 一口价单位成交砸金蛋
顺德区	佛山新城	金海M-CITY		6.4-6.10 公寓样板房开放

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、Nick

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

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