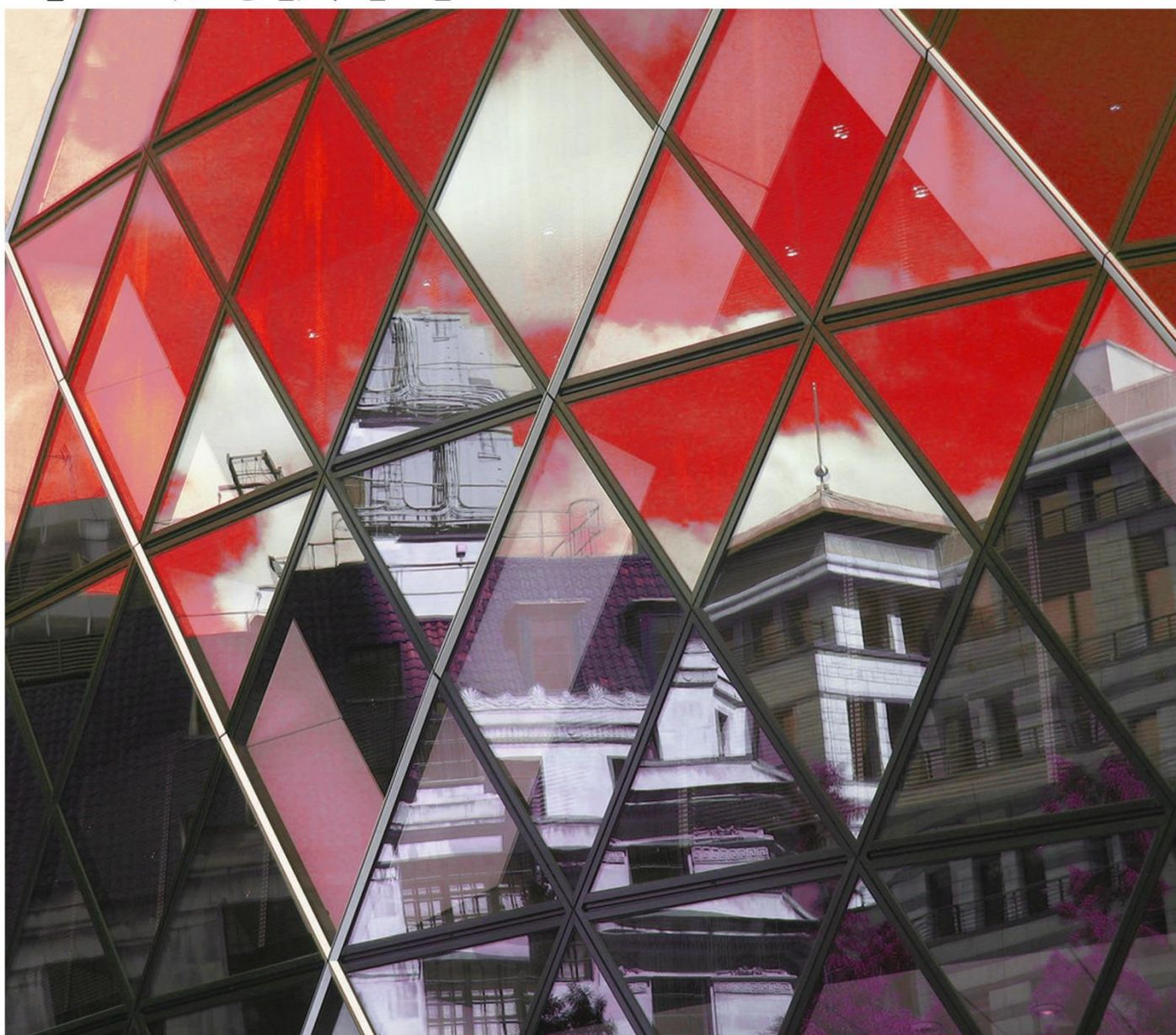


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 6 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 罗智 麦少庄 罗靖

梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

目录

| | |
|---|----|
| 一、政策及行业资讯..... | 4 |
| 二、经济大事记..... | 4 |
| 三、城市规划与建设..... | 9 |
| 四、土地交易情况..... | 14 |
| 4.1 土地成交情况..... | 15 |
| 4.2 土地出让预告..... | 16 |
| 五、佛山住宅：成交量年度首破百万方 6月逾10新盘入市..... | 17 |
| 5.1 佛山住宅供求分析..... | 17 |
| 5.2 禅城区：累计成交超供应八成 限购限价未有放松迹象..... | 19 |
| 5.3 南海区：网签量稳步回升 非限购项目成最大推动力..... | 19 |
| 5.4 顺德区：半月网签数仍环比上涨 容桂市场表现活跃..... | 20 |
| 5.5 三水区：供需平稳上升 南山地块底价成交..... | 20 |
| 5.6 高明区：杨和三大品牌项目相继发力 6月四大板块新增预售过千套..... | 21 |
| 5.7 五区住宅开盘情况..... | 22 |
| 5.8 五区住宅即将开盘预测..... | 26 |
| 5.9 佛山住宅销售金额排名（前20名）..... | 29 |

一、政策及行业资讯

■ 广州“开四停四”7月1日起正式实施

来源：金羊网 2018-6-2

广州市公安局交警支队对外发布《广州市公安局交通警察支队关于非广州市籍中小客车通行管理措施的通告》非广州市籍中小客车“开四停四”措施将于7月1日起正式实施，有效期为五年。《通告》实施的第一个月将作为执法过渡期，以教育为主，以便市民熟悉《通告》措施。

根据《通告》，非广州市籍中小客车(含临时号牌车辆)驶入管控区域连续行驶时间最长不得超过4天(自然日，下同)，再次驶入需间隔4天以上，即“开四停四”管理措施。此外，3类车辆现进行预约登记，可在有效期内不受“开四停四”管理措施管控。

经纬点评：

广州对外地车限行，将对工作在中心区居住在外围区的外地车影响较大，特别是广佛同城、广清一体化的进程中，需要往返两地的居民及工作群体，两地公共交通出行系统应加快增加完善。未来非重点企业或迁出中心区，外区车位资源越发稀缺，新能源汽车有望陆续增加，充电桩将成为停车场标配，停车场建设及停车成本上升。



非广州市籍中小客车通行管理措施示意图

■ 粤一个月 6 市针对楼市发文 7 次 规范市场抑制投资

来源：金羊网 2018-6-2

随着大湾区发展规划纲要发布进入倒计时，在过去的一个月，佛山、江门、东莞、中山、深圳、惠州等 6 个城市，先后针对楼市发文 7 次，与楼市调控、市场规范甚至住房制度改革等相关的政策、通知或征求意见稿，着手规范市场、管控价格、抑制投资等行为，并探索楼市管控长效机制。

近一个月各城市调控相关政策

| 时间 | 城市 | 文件 | 核心 |
|-------|----|---|--|
| 4月26日 | 佛山 | 《关于重申房地产销售秩序加强销售现场公示有关工作的通知》 | 避免夜间开盘或销售活动、完善车位信息公示 |
| 5月4日 | 江门 | 《江门市住房和城乡建设局新建商品房销售现场信息公示管理办法（征求意见稿）》 | 规范销售现场信息公示、明码标价销售 |
| 5月4日 | 中山 | 《市住建局联合发改、工商、公积金等部门开展规范房地产市场秩序专项检查》 | 专项检查预售证、双合同和拒绝公积金等不正当经营行为 |
| 5月8日 | 东莞 | 《关于进一步加强和完善新建商品住房销售价格备案管理的通知》 | 销售价格一经备案不得上调 |
| 5月23日 | 深圳 | 《深圳市住房建设规划2018年实施计划》 | 加强新房价格管控，二手房“三价合一” |
| 5月29日 | 惠州 | 《关于严厉打击恶意炒房、恶意炒作等违法违规行为的声明》 | （大亚湾）一次性购买三套以上暂缓网签、查资金来源 |
| 6月5日 | 深圳 | 《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》 | 构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系。计划将住房分为市场商品住房、政策性支持住房、公共租赁住房三大类。 |

经纬点评：

随着粤港澳大湾区规划逐渐清晰，湾区内城市的房地产也呈升温，各城市密集出台楼市调控政策，以规范市场，抑制投资，以防楼市过热而影响湾区内经济产业发展、人才引进等。湾区内 9 城除了肇庆没有限购及惠州大亚湾是三套暂缓网签外，其余 7 城都出台严格的限购措施，以确保房地产市场平稳健康发展。

■ 佛山：应用装配式建筑 可下浮预售款监管留存额度

来源：佛山日报 2018-6-15

近日，佛山市住建管理局发布了《关于“装配式建筑项目”商品房预售扶持措施的通知》，明确被认（评）定为“装配式建筑项目”的商品房项目，可向属地区国土城建和水利（局）局申请下浮预售款各监管环节的留存额度，下浮幅度不超过 50%。这一措施从 7 月 10 日起实施。

什么是装配式建筑？简单来说，装配式建筑就是将房子的一些建造构件，例如楼板，楼梯、浴室、厨房等，在工厂就已经做好再将其运输到工地，工人只需像“搭积木”一样将其拼装起来，就可以完成房子主体建造。

文件提出，由于装配式建筑可使不同工序提前搭接，在上层结构施工的时候，下层砌体工程和装修工程已可以提前穿插施工，因而项目建设的进度将加快、建设周期缩短、同一时期的资金投入加大。通过下浮预售款留存额度，可使其减少资金压力，激励房企应用装配式建筑。

经纬点评：

国家近些年开始大力推动装配式建筑，力推建筑行业转型升级，给这一领域发展带来极大机遇。装配式建筑能提高建筑质量，减少污染，加快建设速度，有助项目资金快速回笼周转。国家“十三五”目标中，到 2020 年，培育 50 个以上装配式建筑示范城市，目前广州和佛山均对装配式建筑制定扶持措施，有助推动行业建筑技术发展。

■ 定向降准支持市场化法治化“债转股”和小微企业融资

来源：中国人民银行 2018-6-24

为进一步推进市场化法治化“债转股”，加大对小微企业的支持力度，中国人民银行决定，从2018年7月5日起，下调国有大型商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率0.5个百分点。鼓励5家国有大型商业银行和12家股份制商业银行运用定向降准和从市场上募集的资金，按照市场化定价原则实施“债转股”项目。支持“债转股”实施主体真正行使股东权利，参与公司治理，并推动混合所有制改革。定向降准资金不支持“名股实债”和“僵尸企业”的项目。同时，邮政储蓄银行和城市商业银行、非县域农商行等中小银行应将降准资金主要用于小微企业贷款，着力缓解小微企业融资难融资贵问题。

人民银行将继续按照党中央、国务院的统一部署，实施好稳健中性的货币政策，把握好结构性去杠杆的力度和节奏，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

经纬点评：

近日，央行针对中小微企业进行定向降准，释放更多流动性为微企业提供资金办帮助，同时支持中小微“债转股”，扩大中小微企业的融资渠道，以减少目前中美贸易战对于中小微企业造成的影响，营造适宜的货币金融环境。

■ 佛山集体租赁住房对外出租单次租期不得超20年

来源：佛山日报 2018-6-21

佛山市国土规划局网站6月19日发布《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房试行办法（征求意见稿）》，规定了建设项目的申报要求、布局选址、宗地面积、租赁水电气价格、租赁期限、物业管理等细则，公开征询公众意见。

征求意见稿指出，集体租赁住房应全部用于租赁，不得销售，不得分割转让。集体租赁住房对外出租单次租期不得超过20年，不得一次性收取1年以上租金，不得以转让或出租物业（房屋）使用权等形式变相出售。集体租赁住房建设以满足基本居住需求为原则，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。

经纬点评：

集体用地建设租赁住房试行办法公开征询，其中对于租赁住房用途设有不得销售、分割转让的限制，而且必须满足环评要求方可进行出租。试行办法有利于进一步规范集体用地建设租赁住房要求，而且对于盘活集体用地，释放多层次需求入市有着明显的推动作用。

■ 佛山新市民积分入学入户新政征求意见中

来源：佛山新市民服务信息网 2018-6-21

6月21日，佛山新市民服务网发出通知，就《佛山市新市民积分制服务管理办法（征求意见稿）》第二次向社会公开征求意见。查看第一次征求意见稿

设置租房加分，取消学历加分

本次意见稿取消了新市民的学历加分，设置了租房加分，提出：申请人租住在佛山流动人口综合信息系统以及佛山市房屋租赁交易监管服务平台有登记备案的居住房屋或单位宿舍，按照申请人居住登记时间，每满1年计5分，最高可计30分。

2020年之前为政策调整过渡期

首次意见稿拟将购房入学纳入积分入学，提出：购房类新市民本人、配偶或本人直系亲属在佛山拥有合法房产，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面积计算积分。最高可积144分。购房入学纳入积分入学设有一定过渡期。本次意见稿明确了过渡期时间为2020年之前，提出：本办法实施之日前，获得住宅房产证明（含已备案购房合同）的，继续享受政策性借读生待遇至2020年1月1日止；

经纬点评：

佛山对于积分入学入户政策有调整，针对佛山新市民租房进入了积分入户入学体制，对租售同权有明显推动力；但是，在积分体制中，购房和租房的积分计算方法其实仍存在明显差异，始终购房对于入户入学更容易，因此离真正的租售同权其实仍存在距离。

■ 住建部等七部门重拳整治北上广深等30个城市楼市乱象

来源：国家住建部 2018-6-28

针对近期房地产市场乱象，为严厉打击侵害群众利益的违法违规行为，住房城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委，近日联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。

本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面：一是打击操纵房价房租、捂盘惜售、捏造散布虚假信息、制造抢房假象、哄抬房价、违规提供“首付贷”等投机炒房团伙；二是打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”；三是打击从事违规销售、变相加价、一房多卖、霸王条款、价格欺诈以及限制阻挠使用公积金的房地产开发企业；四是打击发布不实房源和价格信息、进行不实承诺等欺骗、误导购房人的虚假房地产广告。

30个城市名单：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳

经纬点评：

七部委的此次专项行动再次向市场释放了明显信号，不但调控不放松，规范市场行为也绝不手软。而重点整治的30个城市为一二三线热点城市的代表，其楼市市场是否平稳影响全国楼市，未来或有机会继续增加楼市过热的城市。据悉广东省已经提前于6月开展全省房地产市场秩序专项整治工作，下半年各城将再迎严厉的监管整治，或会影响楼盘的推新步伐及成交量。

■ 广东 5 市试点共有产权住房 佛山规定个人出资至少六成

来源：羊城晚报 2018-6-30

记者从广东省住建厅获悉，该厅日前已印发《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》提出，在广州、深圳、珠海、佛山、茂名 5 市先行探索试点共有产权住房政策，试点时限为 1 年。据了解，深圳、广州南沙早已推出共有产权房。近日，佛山也发布了《佛山市开展共有产权住房政策探索试点工作方案（征求意见稿）》。

佛山：产权份额由承购人和政府两部分构成，承购人可在个人出资不低于 60% 的条件下自行选择出资份额；价格一般低于同期同地段楼盘普通商品住房价格的 10-20%；单套住房建面控制在 90 m² 以内；购买满 5 年才可上市交易，同等条件下政府优先购买。本市城镇户籍中等以下收入住房困难家庭和在本市常年生活或工作的新市民可购买。

深圳：最先探索共有产权住房的广东城市，2014 年以来，深圳累计供应共有产权住房（安居型商品房）约 1.7 万套，缓解了城市“夹心层”的住房压力。不过，深圳至今尚未出台共有产权住房相关政策。

广州：今年 4 月广州南沙推出共有产权房。据悉，符合南沙新区“1+1+10”重点产业促进政策体系领域紧缺型人才和港澳青年可申请购买一套南沙新区共有产权住房，申请人可以购买南沙新区共有产权住房的 60% 产权，所购住房只能用于自住，不能用于出租、抵押，五年内不得转让产权。

经纬点评：

在“房住不炒”调控主基调及保障刚性住房需求的情况下，共有产权住房渐成为解决“夹心层”置业的有效保障方式。共有产权住房的普通住房户型及低于市场价，能改善和优化热点城市商品住房供给结构、同时能“对冲”一二线城市的高房价压力。

二、经济大事记

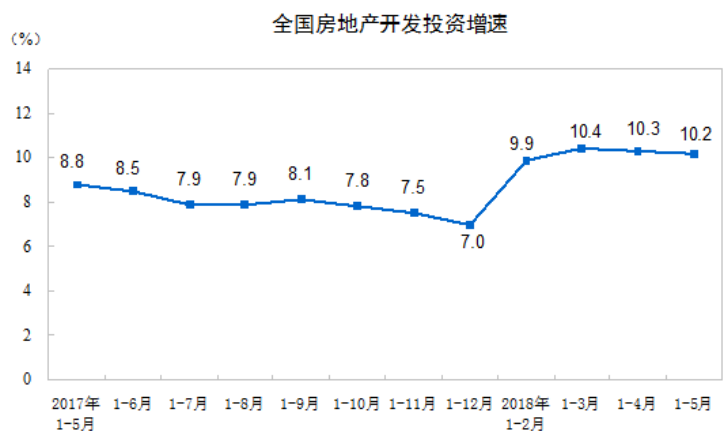
■ 1-5 月全国商品房销售额增长 11.8% 库存创 46 个月新低

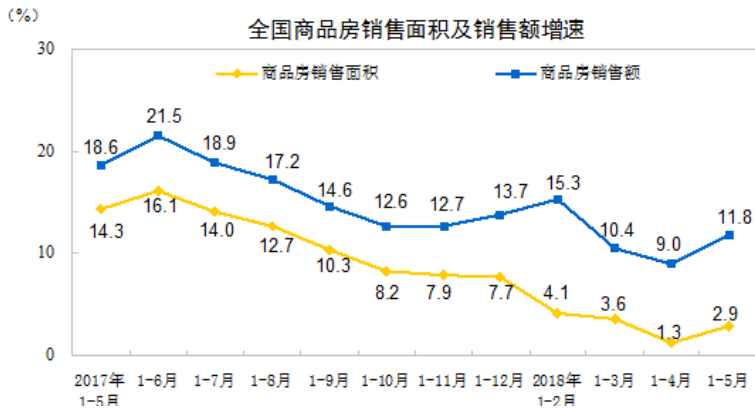
来源：国家统计局网站 2018-6-14

国家统计局公布 2018 年 1-5 月份全国房地产开发投资和销售情况：

全国房地产开发投资 41420 亿元，同比名义增长 10.2%，增速比 1-4 月份回落 0.1 个百分点。其中住宅投资增长 14.2%，增速与 1-4 月份持平，占房地产开发投资的比重为 70.1%。

房企土地购置面积 7742 万 m²，同比增长 2.1%，1-4 月份为下降 2.1%；土地成交价款 3522 亿元，增长 16.0%，增速提高 2.4 个百分点。





商品房销售面积 56409 万 m^2 ，同比增长 2.9%，增速比 1-4 月份提高 1.6 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.3%。商品房销售额 48778 亿元，增长 11.8%，增速提高 2.8 个百分点。其中，住宅销售额增长 12.8%。

5 月末，商品房待售面积 56010 万 m^2 ，比 4 月末减少 677 万 m^2 。其中住宅待售面积减少 466 万 m^2 。

经纬点评：

从国家公布的数据来看，房地产开发投资增速仍呈高位增长的态势，商品房销售同比增速下调 10 个月后开始反弹，成交趋好，商品房库存持续下调，为 46 个月新低，而房企土地购置面积增速也重回正增长。结合 5 月市场实际情况，热点城市成交量有所恢复环比出现上行，三四线城市的价格上涨明显，都是导致数据反弹的助因。

■ 5 月一、二、三线城市新房价格均环比上涨

来源：国家统计局 2018-6-15

国家统计局发布 2018 年 5 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。

一、一线城市新建商品住宅销售价格同比持续下降，二线城市有所上涨，三线城市涨幅继续回落。

新建商品住宅方面：从同比来看，4 个一线城市同比下降 0.6%，连续 4 个月下降，降幅比上月收窄 0.4 个百分点。31 个二线城市上涨 5.4%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点。35 个三线城市上涨 6.0%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点，连续 4 个月回落。从环比看，一线城市上涨 0.3%，二线城市上涨 0.9%，三线城市上涨 0.7%。

二、15 个热点城市商品住宅销售价格涨跌互现。

15 个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有 5 个，比上月减少 2 个，最大降幅为 1.1%；持平的 1 个；上涨的 9 个，增加 1 个，最高涨幅为 2.1%。同比下降的城市有 8 个，比上月减少 2 个，最大降幅为 2.8%；上涨的 7 个，增加 2 个，最高涨幅为 3.4%。

经纬点评：

5 月房价上涨城市数量的增多，导致一、二、三线城市新房和二手房的价格均环比上涨。而 4 月底或 5 月初被住建部约谈的一些城市新房价格环比涨幅靠前，房价出现反弹迹象，5 月全国 40 多个城市出台了调控政策，“防止房价明显过快上涨”仍是当前调控目标。

三、城市规划与建设

■ 广佛环线广州南站至佛山西站段预计明年通车

来源：广州日报 2018-6-7

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。

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。

■ 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

来源：广州日报 2018-6-8

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。



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”。

■ “广东家居设计谷”将落户龙江

来源：珠江商报 2018-6-5

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训基地。“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。

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。

■ 广佛肇高速佛山段后年通车

来源：广州日报 2018-6-13

据最新透露，广佛肇高速公路广州石井至肇庆大旺段（即广佛肇高速公路佛山段），预计于 2020 年通车。据悉，在建的佛山段全长 37.8 公里，途经佛山市两区四镇街（南海区里水镇、狮山镇，三水区乐平镇、云东海街道），已于 2018 年 6 月全面开工，预计 2020 年正式开通。

其中，广佛肇高速佛山段 S4 标的北江大桥为全线控制性工程，起点与云东海互通主线桥相接，终点接肇庆段，主桥为大跨径连续钢构，这是北江三水段最大跨度的桥梁，也是佛山与肇庆新建的一座牵手桥。

届时，广佛肇高速公路的全线通车，将给广州、佛山、肇庆三市带来重要的交通意义。其中，广佛肇高速公路广州石井至肇庆大旺段向东将连接广清高速、华快三期，可以快速到达佛山、广州中心区、花都；还可以继续向东通过广河高速、广惠高速公路与增城、东莞、惠州等地联系；向西与广佛肇高速公路肇庆大旺至小湘段、小湘至封开江口段相接，然后与梧州路网相衔接，构建继广肇高速公路之后又一条直接连通广州、佛山、肇庆三市的快速通道。

据昨日估算，广佛肇高速公路佛山段通车后，从三水西南中心区到肇庆大旺仅需半个小时车程，这也意味着肇庆到佛山半小时可达；而从肇庆大旺到广州石井，预计最快 40 分钟可以通达。

经纬点评：

广佛肇高速公路是广东省中部大动脉、西部出省大通道，其中广佛肇高速公路佛山段连接广州、佛山、肇庆三市。肇庆段已经于 2016 年底开通，广州段预计 2019 年开通。未来全线开通后，广佛肇三市和全省的高速公路网络将进一步完善，同时联接省外高速，加强省级交通互联，届时市民出行更加便利，城市间进一步融合。

■ 广佛“牵手”力争番海大桥年内动工

来源：珠江时报 2018-6-21

南海区 20 日召开 2018 年上半年交通、公路工作会议，部署下半年交通重点工作。下阶段，南海区将从加快重点交通基础项目建设、推动公共交通发展提质、加快中心城区交通综合治理等六大方面着手，推动全区交通高质量发展。

南海提出，要进一步强化与广州的交通设施的互联互通，力争“牵手”推动番海大桥年内动工，同时加快推进碧江大桥、沉香大桥、广佛出口放射线二期等跨区域路网工程，积极争取广州地铁线网向南海延伸，加快融入粤港澳大湾区。

经纬点评：

奇龙大桥建成通车后，可以通过魁奇路东延线快速接驳广州南站，而番海大桥规划则进一步加快禅桂通过魁奇路进入广州番禺、长隆汉溪板块，分流海怡大桥车流，因此未来整个广州南与禅桂中心的连接将会更加便捷，加速南部广佛同城进度。

■ 广东金融高新区 C 区东拓规划出炉 打造“广佛科创社区”

来源：珠江时报 2018-6-27

南海中心城区规划发展又有新动作。日前，南海区政府发布《广东金融高新技术服务区 C 区东拓区控制性详细规划批前公示》，将规划北至龙溪大道-佛山水道，西至佛一环，东至夏东路，南至佛平路的范围为金融高新区 C 区东拓区。规划范围面积 637.46 公顷，涉及夏南一、夏南二和夏东三个行政村。

根据《公示》，金融高新区 C 区东拓区将着力打造“广佛科创社区”，培育科创企业孵化加速基地、科创成果产业化基地和服务化产业升级平台，通过产业升级和品质提升，形成都市型产业社区。

东拓区将以城市品质持续提升为规划原则，采取“TOD、EOD、POD、SOD”四种引导开发模式，总体形成“一带一轴、两心三片”的空间结构。

为了改善该区域交通环境，规划区将构建“五横三纵”的交通路网骨架。其中，“五横”包括海八路、海六路、海五路、海三路、佛平路；“三纵”为佛一环、聚元北路、平七路。此外，规划区还将规划建设完善的支路网体系。

经纬点评：

广东金融高新区进一步东拓，区域范围进一步扩大，产业功能再升级，影响力再获提升。东拓区位于南海区东翼片区上，仍处于“半城市化”状态，亟待改造提升，新规划出炉，将释放大量的三旧改造地块，城市面貌将得到质的提升。东拓区未来打造为具有独具特色的都市型产业社区，有望助力桂城成为全球创客新都市示范区。

■ 佛山桂成平东片区将打造玉器产业滨水城区

来源：珠江时报 2018-6-27

《桂城街道平东片区 NH-A-11-07 管理单元控制性详细规划》出炉。桂城平东片区将打造成以玉器产业为主导的滨水主题城区。平东片区将依托现有翡翠产业基础，完善 4A 景区建设，加强产业集聚和硬件建设，擦亮“翡翠桂城”的城市名片。

平东片区将作为佛山市东平河“一河两岸”的重要组成部分，北起永安中路，南至东平水道，西起永安南路，东至东平水道，规划总用地面积为 286.53 公顷。其中，城市建设用地面积为 190.58 公顷。

“一带一轴、两心三片”的空间结构

从用地布局上看，规划区将打造“一带、四轴、两节点、五片”。其中，“一带”指外围沿东平河控制的生态景观带；“四轴”，为沿平东大道和沿新石路的两条交通联系轴，以及沿玉器街和大益路的两条城市发展轴（功能联系轴）；“两节点”，指以新交通站点形成的交通发展节点；“五片”，指玉器街和平东大道划分的五个功能片区，北部形成两个有机更新片区和以玉器老街为核心的传统玉器产业片区；南区形成一个有机更新片区和玉器产业综合片区。



经纬点评：

平东片区控规出炉，代表着南海区“三旧”改造升级又落实一片区，未来将释放大量的建设用地，形成有岭南水乡特色、滨水主题的玉器产业综合城市区，片区环境的提升，将有助整体提升南海中心城区桂城的城市面貌。

■ 美的置业携手万达 打造大型商业综合体

来源：珠江商报 2018-6-30

昨日，以大良街道原锦纶厂区、原华宝厂区、N-10 地块为首的德胜河北岸片区改造提升项目举行了动工仪式。据悉，三个重点地块总改造面积约 19 万多 m^2 （折合约 287 亩）。其中，美的置业将携手万达在原锦纶厂打造大型的商业综合体。

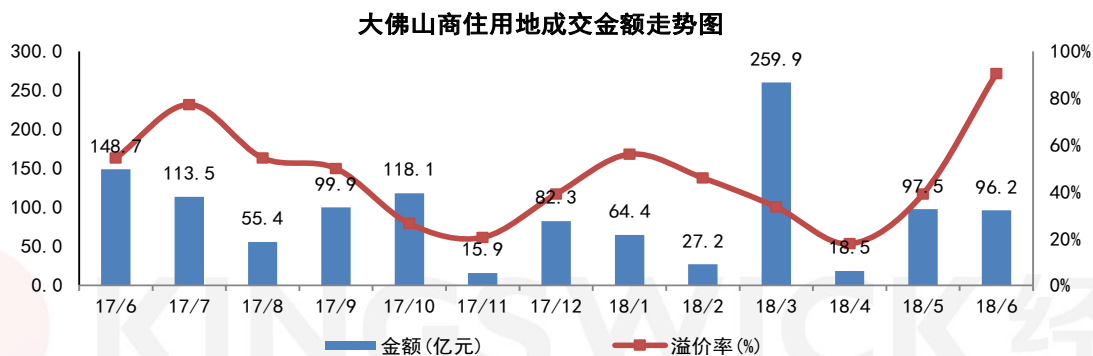
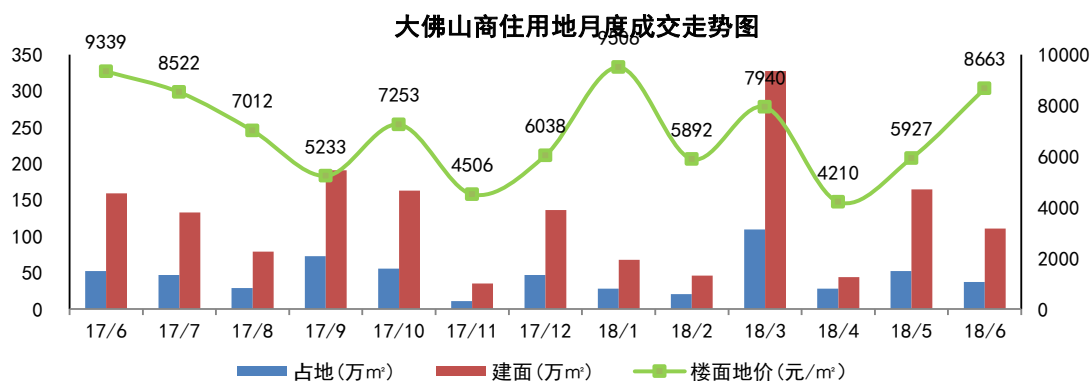
作为原锦纶厂和华宝厂区的业主方，美的置业集团总裁赫恒乐表示，将与顺德国资、万达集团、中国建设银行强强联手，立足“品质大良、东部核心、珠江门户”城市定位，全力打造新一代商业标杆和高品质新城。

美的置业集团粤中区域公司总经理邱银洲透露，规划在原锦纶厂地块东侧布置一座万达 MALL，西侧布置开敞式金街商铺，共同营造出浓厚的商业氛围；同时规划在南侧布置一栋 200 米办公及公寓式酒店塔楼作为地块的制高点，在地块西侧布置两栋 100 米塔楼与主楼形成呼应，共同打造出优美的城市天际线。广场建成后，塔楼高度约 200 米，将是大良德胜河北岸的“第一高”，改变现有的城市格局，全面带动顺德的经济发展和商业升级，提升城市品牌形象，进而推动珠三角区域的全面发展。

经纬点评：

德胜河北岸片区是顺德区重点“三旧”改造片区，以上三个地块将打造为集高端公寓、购物中心、星级酒店、商业金融于一体大型商业综合体和高品质住宅小区，未来将发挥重点项目的引领作用，加强对周边其他项目的示范效应和辐射作用，带动德胜河北岸片区的连片改造，实现德胜河北岸片区的整体焕颜。

四、土地交易情况



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2018年佛山五区累计成交36宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积275.97万m²，总计容建筑面积760.78万m²，总成交金额563.12亿元。其中6月份成交7宗，总占地面积37.22万m²，总计容建筑面积111万m²，成交金额96.16亿元。

4.1 土地成交情况

| 城市 | 区域 | 交易日期 | 地块地址 | 用途 | 占地面积 (万㎡) | 容积率 | 建筑面积 (万㎡) | 竞配面积 (万㎡) | 自持面积 (万㎡) | 成交价 (亿元) | 溢价率 | 楼面地价 (元/㎡) | 剔除配建后 楼面地价 (元/㎡) | 竞得者 |
|----|----|-----------|----------------------------------|----|--------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------|---------------|------------------------|-------------------|
| 佛山 | 顺德 | 2018/6/4 | 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 | — | — | 40.00 | 385% | 10217 | 13612 | 碧桂园 |
| | 禅城 | 2018/6/6 | 佛山市禅城区绿景路北侧、澜石大涌西侧 | 商住 | 2.52 | ≤3.2 | 8.06 | — | — | 10.08 | 32% | 12500 | — | 龙光 |
| | 禅城 | 2018/6/7 | 佛山市禅城区南庄大道北侧、规划纵三路西侧 | 商住 | 1.84 | ≤2.5 | 4.59 | — | — | 4.61 | 50% | 10030 | — | 华润 |
| | 南海 | 2018/6/14 | 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 | — | — | 19.22 | 37% | 14382 | — | 佛山市时代鸿泰投资有限公司 |
| | 三水 | 2018/6/21 | 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 | 29400 | — | 7.66 | 17% | 3062 | 3870 | 广州金科房地产开发有限公司 |
| | 顺德 | 2018/6/22 | 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 | — | — | 7.60 | 25% | 9575 | — | 保利置业 |
| | 顺德 | 2018/6/28 | 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 | — | — | 6.99 | 44% | 5425 | — | 深圳市龙光房地产有限公司 |
| | 顺德 | 2018/6/14 | 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 | 0% | 2340 | — | 广东美的生活电器制造有限公司 |
| | 顺德 | 2018/6/19 | 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 | — | — | 0.39 | 29% | 2348 | — | 佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司 |

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

4.2 土地出让预告

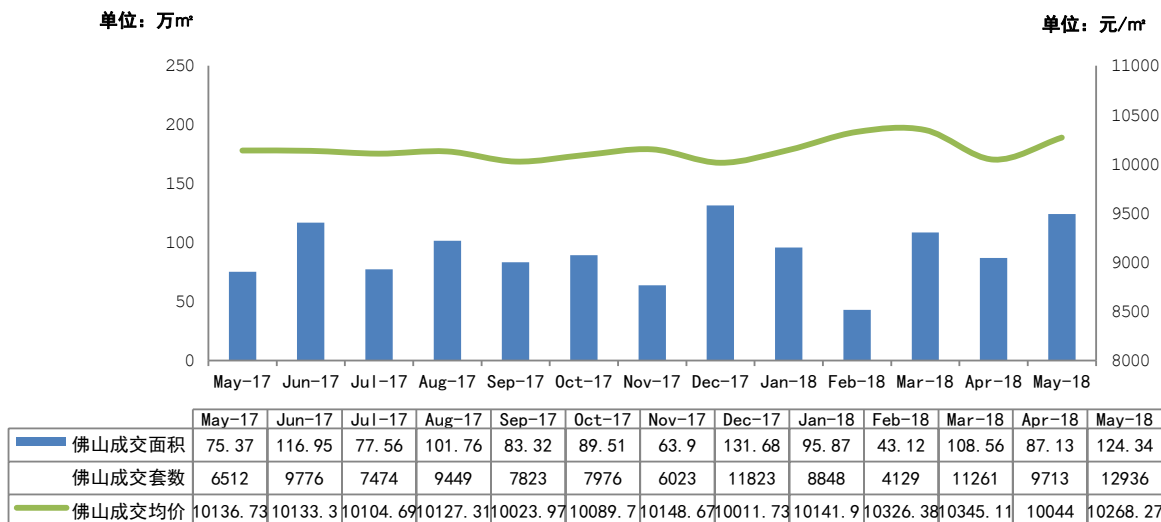
| 城市 | 区域 | 交易日期 | 地块地址 | 用途 | 占地面积 (万㎡) | 容积率 | 建筑面积 (万㎡) | 起拍底价 (亿元) | 起拍楼面价 (元/㎡) |
|----|-----------|-----------------------|-----------------------------|------|--------------|---|--------------|--------------|----------------|
| 佛山 | 禅城 | 2018/7/4 | 佛山市禅城区汾江南路东侧、黎明路南侧 | 商住 | 2.19 | ≤4.5 | 9.85 | 3.46 | 3518 |
| | 三水 | 2018/7/4 | 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 |
| | 高明 | 2018/7/4 | 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 |
| | 顺德 | 2018/7/6 | 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 |
| | 三水 | 2018/7/6 | 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 |
| | 高明 | 2018/7/18 | 佛山市高明区杨和镇三和路以南、好年路以西 | 商住 | 2.26 | 1.0-2.8 | 6.33 | 1.46 | 2304 |
| | 南海 | 2018/7/20 | 佛山市南海区九江镇九江大道九江鱼苗场地段北侧 | 商住 | 6.29 | 1.0-2.6 | 16.36 | 9.18 | 5612 |
| | 南海 | 2018/7/20 | 佛山市南海区狮山镇小塘三环西工业园区地段 | 商住 | 2.50 | 1.0-2.6 | 6.50 | 4.63 | 7121 |
| | 南海 | 2018/7/24 | 佛山市南海区桂城街道夏西社区良溪地段 | 商住 | 19.33 | A区: 4.0-5.8; B区: 2.5-3.0; C区: 2.5-3.0 | 56.07 | 71.00 | 12663 |
| | 高明 | 2018/7/25 | 佛山市高明区更合镇经一路以东、合和大道以南 | 商服 | 4.25 | ≤2.5 | 10.62 | 1.00 | 940 |
| | 南海 | 2018/7/26 | 佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵山路南侧、樵和路东侧地块 | 商服 | 1.49 | 1.0-2.0 | 2.98 | 0.42 | 1421 |
| 南海 | 2018/7/30 | 佛山市南海区里水镇沙涌下沙村“李婆元”地段 | 商住 | 3.87 | 1.0-3.0 | 11.61 | 14.00 | 12054 | |

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

五、佛山住宅：三水成供应大户，顺德网签明显放量

5.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势



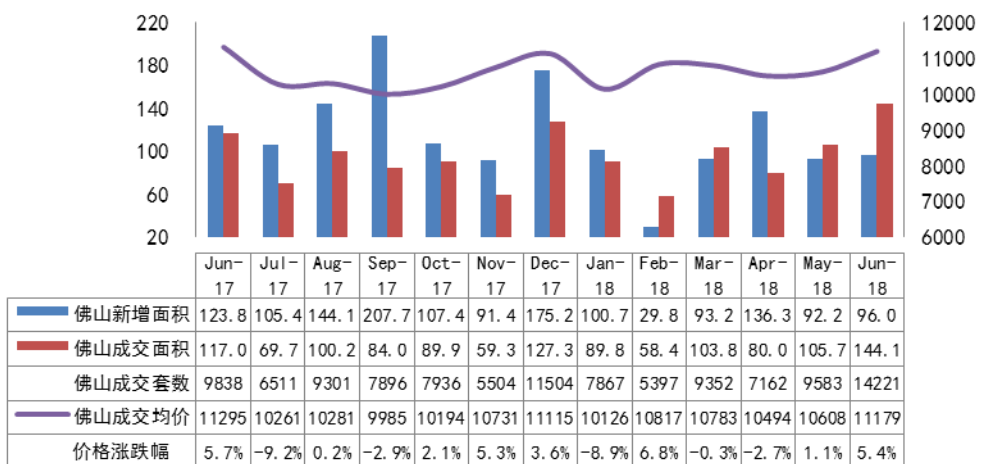
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后1-1.5个月

（备注：2018年累计政府数据：成交334.68万㎡，均价10206元/㎡）

单位：万㎡

佛山一手住宅市场月度供求走势

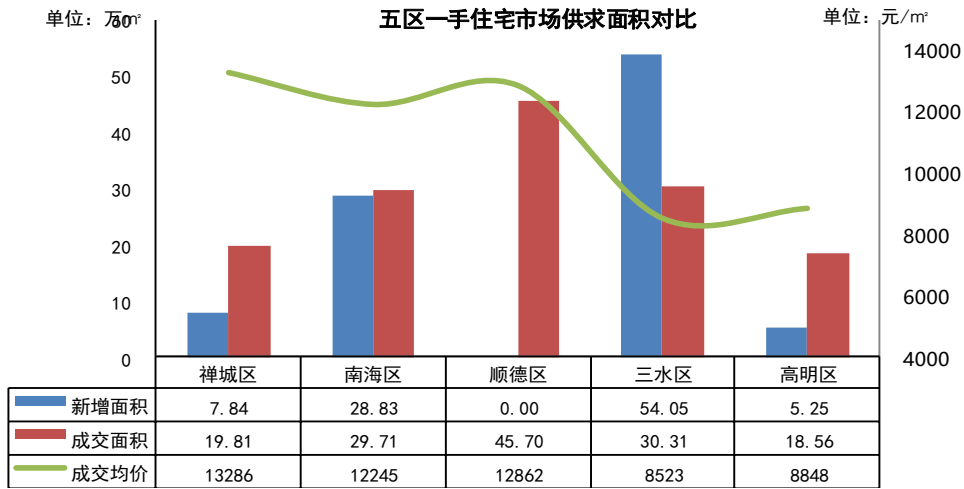
单位：元/㎡



备注：顺德5月成交数据截止至5.15

数据来源：佛山市房产信息网、由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

（备注：2018年累计经纬数据：新增548.17万㎡，成交581.76万㎡，均价10712元/㎡）

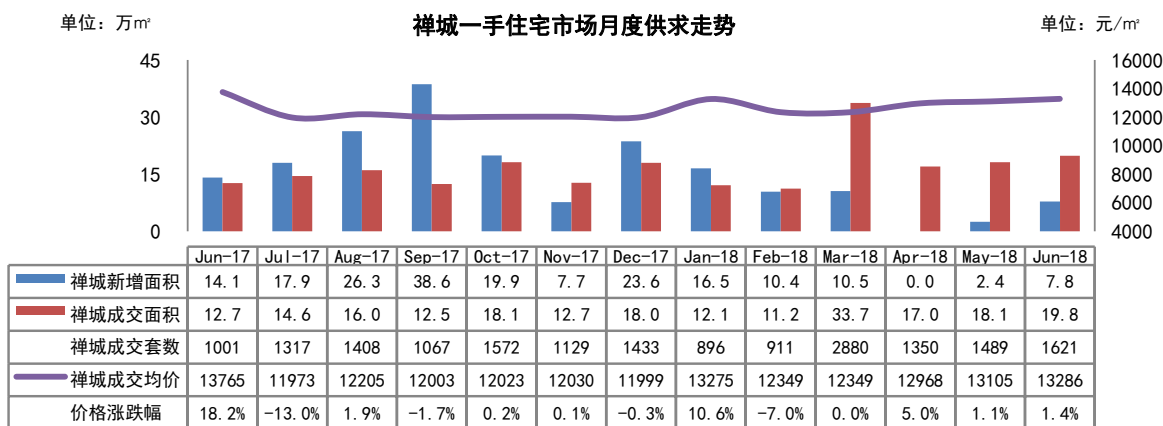


数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

2018年6月佛山市新增预售套数 8892 套，环比增加 6%，同比减少 17%；新增预售面积 95.97 万 m^2 ，环比增加 4%，同比减少 22%；网签成交套数 14221 套，环比增加 48%，同比增加 45%；成交面积 144.09 万 m^2 ，环比增加 36%，同比增加 23%；成交均价 11179 元/ m^2 ，环比上涨 5%，同比下跌 1%。

5.2 禅城区：累计成交超供应近一倍 高价地入市有眉目

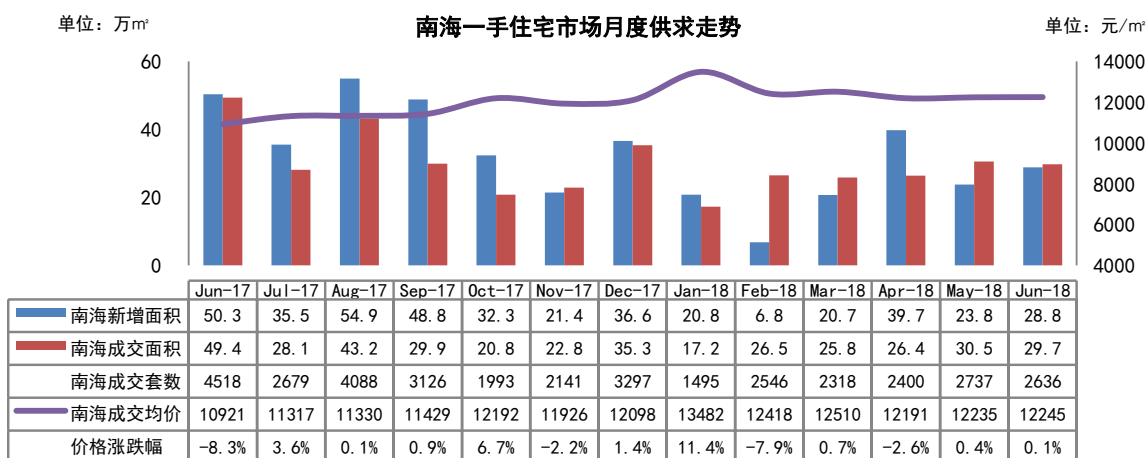
踏入 2018 年以来，禅城总体状况仍体验为供不应求，刚需、刚改面积段产品一房难求。而于 2016 年绿城竞得的奇槎高价地，也于本月入市。受高价地影响，预测未来东部各版块整体均价将有所上扬。



数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

5.3 南海区：供需表现平衡 八盘开卖推售货量逾 1200 套

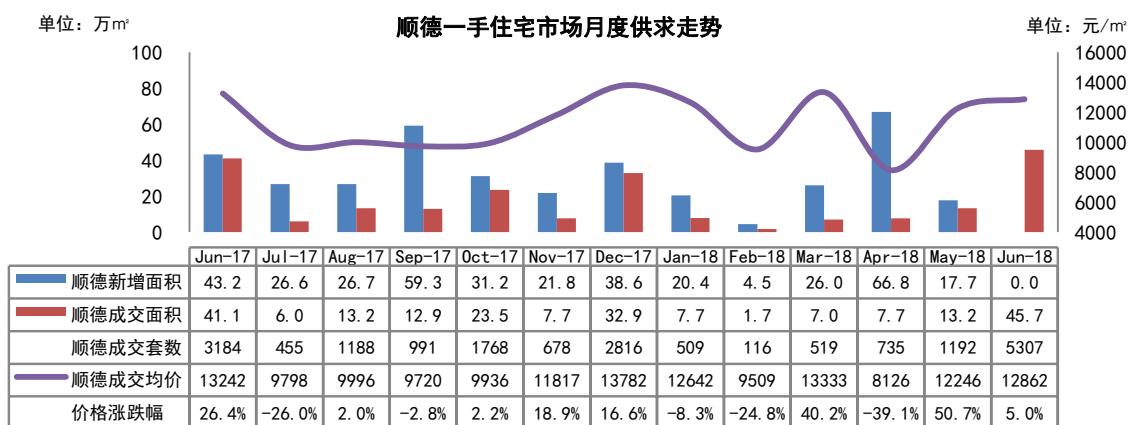
本月供求比为 0.97，整体供求表现平稳；融创御府、恒大悦府、新城璟城和美的翰湖苑等 8 盘开卖，总推货量达 1251 套，开卖当天总成交数为 662 套，推售率为 53%；其中恒大悦府表现最为出色，当天去化近 9 成，而新城璟城表现较低迷，当天去化不足 2 成。



数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

5.4 顺德区：年中网签放量，多个纯新盘正式亮相

受网签调整影响，多个楼盘积压网签，于月初集中网签，同时，顺德作为佛山限网签最严区域，高价项目基本难以网签，而6月作为房企回款的重要节点，顺德网签明显放量，6月网签量明显超出前5月网签量总和。美的绿城凤起兰庭、华润置地悦里、顺德龙光玖龙府和中海雍景熙岸等新项目均迎来重要营销节点，开放营销中心和品牌展厅等，正式亮相，预计近期各项目将纷纷入市

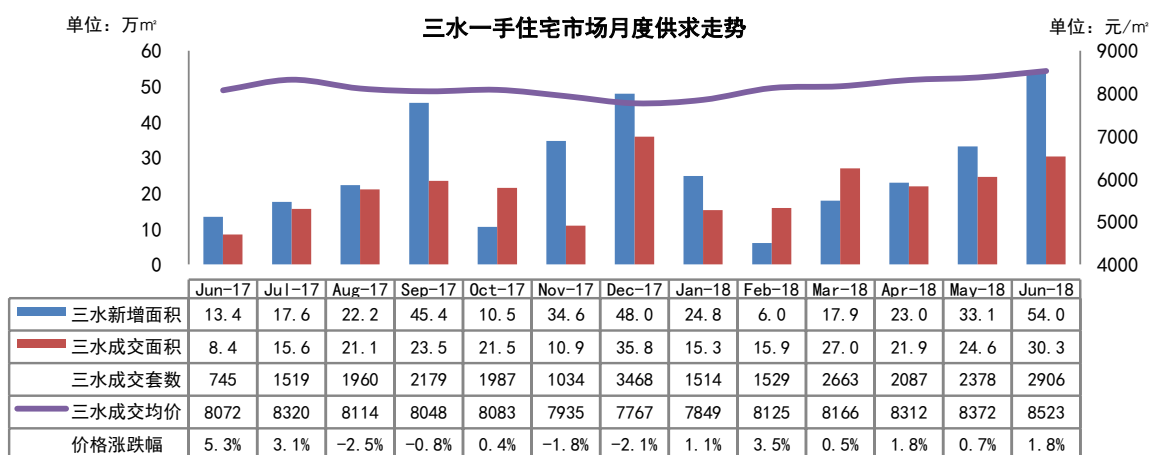


备注：由于网站调整，顺德成交数据截止至5.15

数据来源：佛山市顺德区商品房交易信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

5.5 三水区：供应量突破50万方 整体市场交投活跃

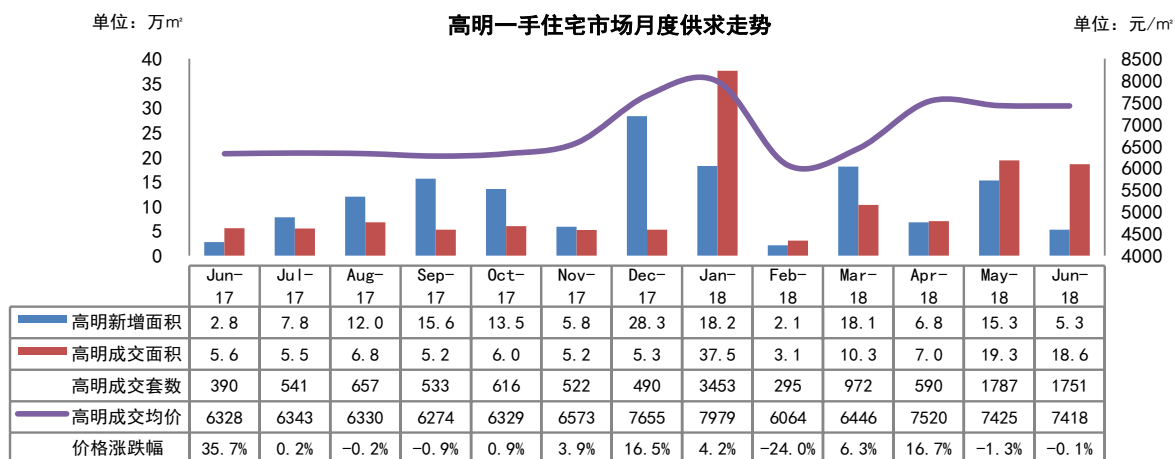
依靠御江南、乐平碧桂园、万科魅力之城和时代南湾等楼盘强势支撑，整月新增供应量突破50万方，为近一年来月度最高值。本月三水市场表现良好，端午期间各大楼盘推出不少优惠活动吸引消费者，一二手成交量齐升，均价也相继上涨。



数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

5.6 高明区：新增供应下滑明显 万科美的西江悦销量遥遥领先

本月供应相比于上月明显下滑，需求量趋于平稳，但仍然存在市场承托力不足问题，在佛山楼市活跃季中表现只能算稳定。万科美的的西江悦本月表现出色，签约套数达到 600 套，夺得销冠。目前高明主要推货继续集中于西江新城和荷城片区，踏入 7 月，总体供应体量不大，高明楼市依然力求维持平稳。



数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

5.7 五区住宅开盘情况

5.7.1 五区本月开盘汇总

| 区域 | 开盘次数 | 新推货量 (套) | 新货推售率 |
|-----------|-----------|-------------|------------|
| 禅城区 | 5 | 761 | 94% |
| 南海区 | 8 | 1251 | 53% |
| 顺德区 | 3 | 276 | 66% |
| 三水区 | 14 | 2208 | 59% |
| 高明区 | 3 | 408 | 85% |
| 合计 | 33 | 4904 | 65% |

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

五区本月开盘明细表

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推货量 | 产品户型 | 产品面积 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 价格涨跌幅 | 装修标准 (元/m ²) | 开盘当天成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----|-----|---------|----------|--------|------|----------|------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|----------|----------|------|
| 禅城 | 绿岛湖 | 融创湖滨世家 | 2018/6/7 | 二期 3 座 | 138 | 四房 | 143-160 | 12500-13500 | 持平 | 毛坯 | — | 138 | 100% |
| 禅城 | 季华东 | 绿地璀璨天城 | 2018/6/8 | 2 座 | 104 | 三房 四房 | 91 126 | 18500-19000 | 持平 | 带装修 | — | 100 | 96% |
| 禅城 | 新城 | 合景新鸿基泮景 | 2018/6/9 | 4 座 | 140 | 三房 | 82-110 | 18000-19000 | 持平 | 带装修 | — | 110 | 79% |
| 禅城 | 张槎 | 花曼丽舍 | 2018/6/9 | 4-7 座 | 286 | 三房 | 82-124 | 12500-16000 | — | 部分带装修 | — | 279 | 98% |

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推 货量 | 产品 户型 | 产品面积 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 价格 涨跌幅 | 装修标准 (元/m ²) | 开盘当天 成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----|----|--------|-----------|----------|----------|----------|---------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|--|-------------|-----|
| 禅城 | 奇槎 | 绿城桂语兰庭 | 2018/6/30 | 21 座 | 93 | 三房 四房 | 100 128-145 | 26500-27000 | — | 带装修 | — | 87 | 94% |
| 南海 | 大沥 | 融创御府 | 2018/6/1 | 8 座 | 180 | 三房 四房 | 90-91 118-121 | 19000-21000 | 持平 | 带装修 | 一次性 98 折, 其余 99 折 | 93 | 52% |
| 南海 | 九江 | 富力西江十号 | 2018/6/9 | 5 栋 | 90 | 三房 四房 | 126 140-142 | 12500-13500 | 持平 | 带装修 | — | 69 | 77% |
| 南海 | 罗村 | 光明花半里 | 2018/6/16 | 2 区 18 座 | 80 | 三房 四房 | 86-99 109 | 14500-15500 | 1500 | 带装修 | 认筹 2 万抵 4 万, 准签 99 折 | 58 | 73% |
| 南海 | 大沥 | 恒大悦府 | 2018/6/20 | 18、19 座 | 180 | 三房 | 110-132 | 19999 | 持平 | 带装修 | 不分楼层统一价 | 154 | 86% |
| 南海 | 丹灶 | 丹灶碧桂园 | 2018/6/24 | 11 号楼 | 93 | 四房 | 125-147 | 12000-13000 | 持平 | 带装修 | 装修部分一次性付款 毛坯部分享 96 折; 按揭无优惠, 兴业、中信银行, 5 年。7 天内 3 成首付, 毛坯部分, 开盘面价一口价 | 42 | 45% |
| 南海 | 狮山 | 新城璟城 | 2018/6/30 | 16 栋 | 128 | 三房 四房 | 97 113-115 | 16500-17000 | 持平 | 带装修 | — | 20 | 16% |
| 南海 | 丹灶 | 美的翰湖苑 | 2018/6/30 | 11、12 座 | 264 | 三房 四房 | 88-89 110-127 | 9800-13200 | 持平 | 带装修 | 一口价 | 200 | 76% |
| 南海 | 九江 | 招商悦府 | 2018/6/30 | 1、2 座 | 52 | 三房 四房 | 90-110 | 13500-14000 | — | 带装修 | — | 26 | 50% |
| 顺德 | 大良 | 碧桂园智慧家 | 2018/6/9 | 4 座 | 64 | 三房 四房 | 94 117 | 18000-19000 | — | 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 | 39 | 61% |

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推 货量 | 产品 户型 | 产品面积 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 价格 涨跌幅 | 装修标准 (元/m ²) | 开盘当天 成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|----|------|--------|-----------|--------|----------|----------|---------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|--------------|-------------|-----|
| 顺德 | 均安 | 碧桂园珑景 | 2018/6/10 | 1、2座 | 86 | 三房 四房 | 89-93 106-123 | 13000-14000 | — | 带装修 | 认筹2万享99折 | 43 | 50% |
| 顺德 | 容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 2018/6/23 | 26座 | 126 | 三房 四房 | 94 118 | 13500-14500 | 持平 | 带装修 | 99*99*99*99折 | 100 | 79% |
| 三水 | 河口片区 | 汇信华府 | 2018/6/16 | 18、19座 | 184 | 三房 四房 | 115 127-143 | 9000-10000 | 持平 | 毛坯 | 一口价 | 52 | 28% |
| 三水 | 乐平 | 乐平碧桂园 | 2018/6/17 | 7座 | 150 | 三房 四房 | 86-93 106 | 12000-13000 | 2000 | 带装修 | 一口价 | 73 | 49% |
| 三水 | 乐平 | 龙光玖誉府 | 2018/6/27 | 1、9座 | 248 | 三房 四房 | 96-99 109-113 | 10800-12300 | — | 带装修 | 一口价 | 77 | 31% |
| 三水 | 乐平 | 盛凯尚城 | 2018/6/30 | 4、5座 | 218 | 三房 四房 | 96-127 117 | 7000-7500 | — | 毛坯 | 一口价 | 150 | 69% |
| 三水 | 白坭 | 中昂翠屿湖 | 2018/6/16 | 8座 | 124 | 三房 | 92-109 | 10300-10800 | — | 带装修 | 一口价 | 22 | 18% |
| 三水 | 白坭 | 万科城市花园 | 2018/6/17 | 3座 | 136 | 三房 四房 | 90-92 122 | 10000-11000 | — | 带装修 | 一口价 | 122 | 90% |
| 三水 | 江南新区 | 御江南 | 2018/6/9 | 11座 | 108 | 三房 四房 | 96 123-131 | 9000-1000 | 持平 | 毛坯 | 一口价 | 54 | 50% |
| 三水 | 江南新区 | 御江南 | 2018/6/16 | 40座 | 124 | 三房 四房 | 93-102 123 | 9000-10000 | 持平 | 毛坯 | 一口价 | 67 | 54% |
| 三水 | 三水新城 | 保利中央公园 | 2018/6/9 | 10座 | 124 | 三房 四房 | 90 116-127 | 11500-12500 | 持平 | 带装修 | 一口价 | 87 | 70% |
| 三水 | 三水新城 | 保利中央公园 | 2018/6/30 | 11栋 | 124 | 三房 四房 | 91 117-128 | 12000-12500 | 持平 | 带装修 | 一口价 | 71 | 57% |

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 开盘时间 | 推货范围 | 新推 货量 | 产品 户型 | 产品面积 (m ²) | 折后单价 (元/m ²) | 价格 涨跌幅 | 装修标准 (元/m ²) | 开盘当天 成交折扣 | 当日成交 (套) | 消化率 |
|---------------------|------|----------|-----------|---------------|----------|----------|---------------------------|---|-----------|-----------------------------|--|-------------|------|
| 三水 | 西南中心 | 博雅滨江 | 2018/6/9 | 47、48 座 | 254 | 四房 | 103-115 | 8300-10300 (毛坯) 9500-11000 (带装修) | 300 | 47 座毛坯 48 座带装 修 | 一口价 | 244 | 96% |
| 三水 | 西南中心 | 博雅滨江 | 2018/6/16 | 29 座 | 62 | 四房 | 206 | 8000-9000 | -300 | 毛坯 | 一口价 | 28 | 45% |
| 三水 | 西南中心 | 雅居乐融创三江府 | 2018/6/23 | 1、7 座 | 256 | 三房 四房 | 97 111-126 | 12000-14000 | 2000 | 带装修 | 一口价 | 215 | 84% |
| 三水 | 西南中心 | 三水冠军城 | 2018/6/29 | 5 栋 | 96 | 三房 四房 | 90 120-122 | 13000-14000 | 500 | 带装修 | 一口价 | 45 | 47% |
| 高明 | 杨和 | 佛山美的城 | 2018/6/10 | 12 栋 | 112 | 三房 四房 | 100-114 135 | 8000-8200 | 400 | 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 | 90 | 80% |
| 高明 | 杨和 | 佛山美的城 | 2018/6/23 | 13 栋 | 112 | 三房 | 102-116 | 7800-8200 | -300 | 带装修 | 开盘 97 折, 认筹登记 98 折, 全民营销 98 折, 三天 准签 99 折 | 71 | 63% |
| 高明 | 杨和 | 欧浦花城 | 2018/6/29 | 二期 10/11 栋 | 184 | 三房 | 89-100 | 6200-6600 | 900 | 毛坯 | 一次性 97 折 | 184 | 100% |
| 住宅重点开盘合计推货量: 4904 套 | | | | | | | | 合计成交量 (开卖当日): 3210 套 | | | | 推售率: 65% | |

(备注: “价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

数据来源: 经纬【中国】研究中心不完全统计

5.8 五区住宅即将开盘预测

| 区域 | 预计开盘项目个数 (个) | 预计新推货量 (套) |
|-----------|--------------|-------------|
| 禅城区 | 4 | 452 |
| 南海区 | 11 | 1599 |
| 顺德区 | 8 | 1848 |
| 三水区 | 4 | 518 |
| 高明区 | 8 | 1154 |
| 合计 | 35 | 5571 |

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计

即将开卖项目

| 区域 | 板块 | 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 |
|----|------|---------|------------|--------|--------|------------------------|--------------------------|-----|
| 禅城 | 城北 | 2018-7月 | 滨江首府 | 5/16座 | 200 | 90-120 | 17000-18000/带装修 | —— |
| 禅城 | 旧城区 | 2018-7月 | 碧桂园岭南盛世 | 叠墅 | 72 | 200-300 | 25000-35000/毛坯 | 吹风价 |
| 禅城 | 奇槎 | 2018-7月 | 绿城桂语兰庭 | 20座 | 120 | 100-145 | 26000-27000/带装修 | —— |
| 禅城 | 奇槎 | 2018-7月 | 五矿崇文金城 | 叠墅 | 60 | 124-258 | 30000-40000/毛坯 | 吹风价 |
| 南海 | 千灯湖 | 2018-7月 | 中国铁建国际公馆 | 3-5座 | 60 | 148 | 25000-27000/毛坯 | 吹风价 |
| 南海 | 千灯湖 | 2018-7月 | 当代万国府 MOMA | 叠墅 | 80 | 154-164 | 24000-25000/带装修 | —— |
| 南海 | 平洲 | 2018-7月 | 富丰君御 | 14/19座 | 336 | 90-160 | 22000-25000/带装修 | —— |
| 南海 | 三山新城 | 2018-7月 | 保利诺丁山 | 8座 | 148 | 104-134 | 22000-24000 | —— |
| 南海 | 里水 | 2018-7月 | 保利紫山 | 28栋 | 93 | 139-169 | 21000-23000/带装修 | —— |

| 区域 | 板块 | 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 |
|----|------|---------|----------|--------|-----------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 南海 | 大沥 | 2018-7月 | 时代水岸 | 二期新品 | 124 | 95-140 | 23000-25000/带装修 | —— |
| 南海 | 大沥 | 2018-7月 | 保利珑门 | 5座 | 80 | 202-207 | 17000-19000/毛坯 | —— |
| 南海 | 大沥 | 2018-7月 | 融创御府 | 7座 | 180 | 90-121 | 21000-23000/带装修 | —— |
| 南海 | 大沥 | 2018-7月 | 怡翠尊堤 | 嘉园8、9座 | 119 | 112-278 | 23000-25000/带装修 | —— |
| 南海 | 丹灶 | 2018-7月 | 美的翰湖苑 | 9、10座 | 251 | 121-248 | 12000-14000/带装修 | —— |
| 南海 | 九江 | 2018-7月 | 招商悦府 | 首批洋房 | 128 | 90-120 | 14000-15000/带装修 | —— |
| 顺德 | 乐从 | 2018-7月 | 华润置地悦里 | 1、4栋 | 288 | 建面 88-113 | 19000-21000/建面带装修 | -- |
| 顺德 | 乐从 | 2018-7月 | 泰禾佛山院子 | 别墅 | 30 | 建面 600-700 | 售价待定 | -- |
| 顺德 | 容桂 | 2018-7月 | 雅居乐万象郡 | 8栋 | 120 | 建面 95-111 | 售价待定 | -- |
| 顺德 | 容桂 | 2018-7月 | 碧桂园凤凰湾 | 洋房新品 | 240 | 建面 91-128 | 14000-16000/建面带装修 | 1万抵99折 |
| 顺德 | 容桂 | 2018-7月 | 佳兆业金城天下 | 洋房新品 | 240 | 建面 103-131 | 13000-14000/建面毛坯 | -- |
| 顺德 | 伦教 | 2018-7月 | 美的合能桂畔君兰 | 洋房新品 | 300 | 建面 89-128 | 20000-22000/建面带装修 | -- |
| 顺德 | 杏坛 | 2018-7月 | 美的中交翰城 | 1、2、6座 | 336 | 建面 95-126 | 售价待定 | -- |
| 顺德 | 均安 | 2018-7月 | 中海雍景熙岸 | 15-21座 | 294 | 建面 115-142 | 15000-176000/建面带装修 | 冻结2万抵开盘98折优惠 |
| 三水 | 河口片区 | 2018-7月 | 碧桂园奥斯汀 | 洋房新品 | 120 | 88-140 | 12000-12500/带装修 | —— |
| 三水 | 河口片区 | 2018-7月 | 招商樾园 | 8座 | 132 | 95-119 | 价格待定 | —— |
| 三水 | 三水新城 | 2018-7月 | 旭辉江山 | 洋房新品 | 136 | 88-119 | 价格待定 | —— |
| 三水 | 三水新城 | 2018-7月 | 旭辉城 | 二期新品 | 130 | 87-114 | 11000-11500/带装修 | —— |
| 高明 | 西江新城 | 2018-7月 | 国邦御林湖 | 6座 | 100 | 99-128 | 9500-10500/带装修 | —— |
| 高明 | 荷城 | 2018-7月 | 富星半岛 | 11座 | 76 | 104-130 | 6000-7000/毛坯 | —— |
| 高明 | 荷城 | 2018-7月 | 江滨·香格里拉 | 15座 | 256 | 113-142 | 9500-11000/可选带装修 | —— |
| 高明 | 荷城 | 2018-7月 | 高明碧桂园峰会 | 洋房 | 88 | 101-123 | 8000-9000/带装修 | —— |
| 高明 | 荷城 | 2018-7月 | 誉憬湾 | 15座 | 92 | 91-133 | 7000-8000/毛坯 | —— |

| 区域 | 板块 | 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 |
|-----------|----|---------|-----------|--------|--------------|---------------------------|-----------------------------|----|
| 高明 | 杨和 | 2018-7月 | 龙光玖龙府 | 10-12座 | 288 | 89-99 | 7500-8500/带装修 | —— |
| 高明 | 杨和 | 2018-7月 | 美的鹭湖森林度假区 | 六期一区 | 100 | 71-115 | 8000-9500/带装修 | —— |
| 高明 | 明城 | 2018-7月 | 恒大山湖郡 | 1座 | 154 | 86-219 | 7000-8000/毛坯 | —— |
| 合计 | | | | | 5571套 | | | |

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计



5.9 佛山（不含顺德）住宅销售金额排名（前20名）

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 成交金额 (万元) | 成交套数 (套) | 成交面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|----|----------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1 | 高明 | 万科美的西江悦 | 50669 | 600 | 58273 | 8695 |
| 2 | 禅城 | 金茂绿岛湖 | 38830 | 260 | 30661 | 12664 |
| 3 | 南海 | 恒大悦府 | 36456 | 207 | 24280 | 15015 |
| 4 | 三水 | 乐平碧桂园 | 32642 | 411 | 39718 | 8219 |
| 5 | 禅城 | 瑞安岭南天地 | 31540 | 177 | 22700 | 13894 |
| 6 | 禅城 | 保利翡翠公馆 | 30578 | 204 | 23498 | 13013 |
| 7 | 南海 | 新城璟城 | 29454 | 194 | 20499 | 14369 |
| 8 | 三水 | 御江南 | 28609 | 303 | 30973 | 9237 |
| 9 | 禅城 | 融创湖滨世家 | 26607 | 140 | 20109 | 13231 |
| 10 | 三水 | 博雅滨江 | 26028 | 267 | 31034 | 8387 |
| 11 | 高明 | 美的明湖 | 24208 | 212 | 27220 | 8893 |
| 12 | 禅城 | 花曼丽舍 | 21461 | 158 | 16650 | 12889 |
| 13 | 南海 | 保利珑门 | 17697 | 59 | 11798 | 15001 |
| 14 | 南海 | 中海万锦世家 | 17645 | 109 | 12305 | 14340 |
| 15 | 三水 | 雅居乐融创三江府 | 17232 | 180 | 19935 | 8644 |
| 16 | 南海 | 奥园上林一品 | 15435 | 160 | 16253 | 9496 |
| 17 | 三水 | 汇信华府 | 15023 | 196 | 17649 | 8512 |
| 18 | 南海 | 时代水岸 | 14895 | 78 | 8058 | 18485 |
| 19 | 三水 | 保利中央公园 | 14260 | 145 | 16077 | 8870 |
| 20 | 南海 | 广佛新世界 | 13650 | 88 | 10093 | 13525 |
| 合计 | | | 502920 | 4148 | 457781 | 10986 |

备注：由于网站调整，本月不含顺德个盘成交数据

（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）

数据来源：经纬【中国】研究中心

（完）

香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室