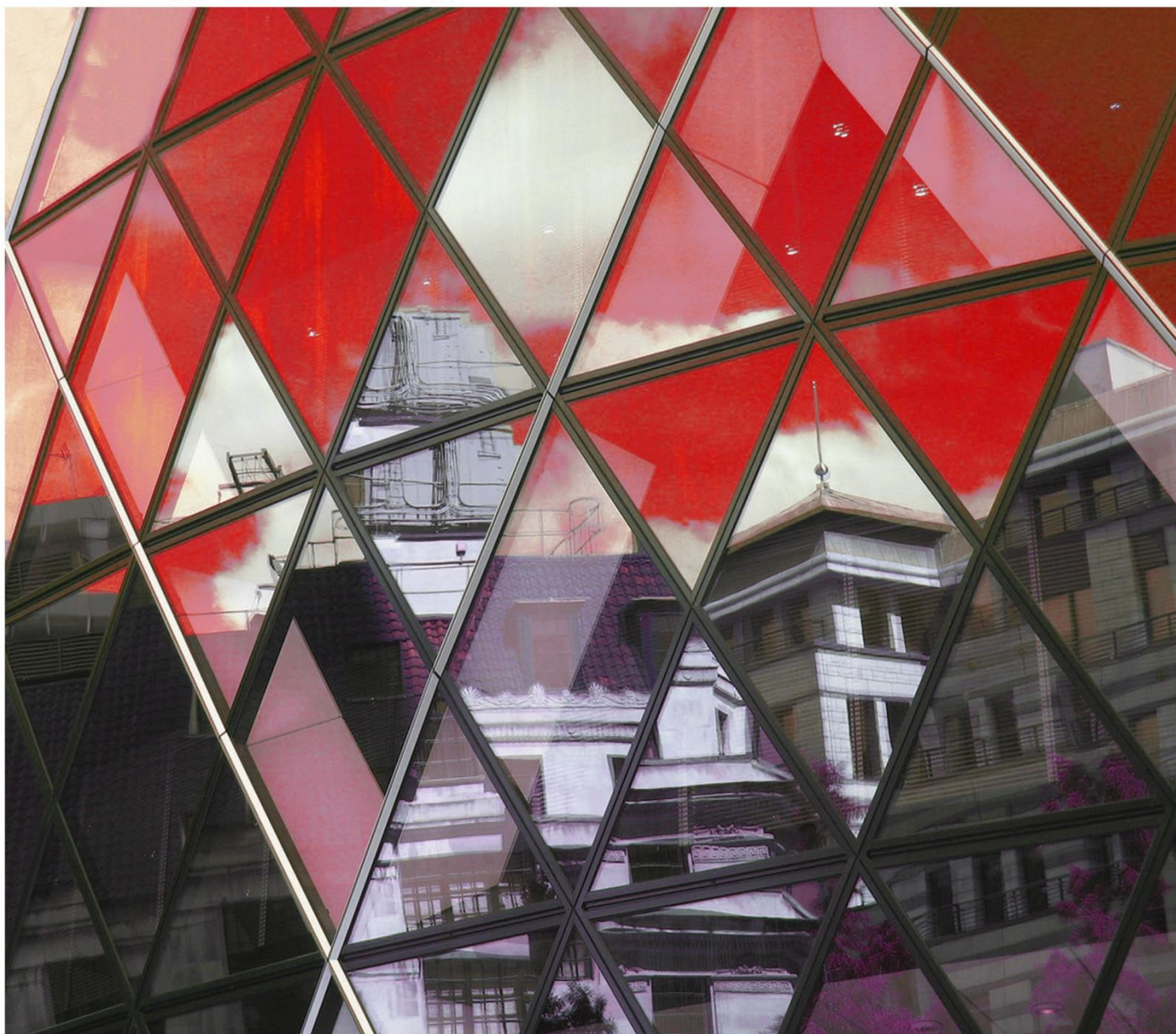


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 3 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 张家宜 张 蓉 麦少庄 罗 靖 梁德权

何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



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.....	7
三、城市规划与建设.....	8
四、土地交易情况.....	15
4.1 土地成交情况.....	17
4.2 土地出让预告.....	19
五、广州住宅：传统淡季供需继续走低 大湾区时代开启振奋楼市.....	- 21 -
5.1 总况：供需连续两个月回落 规划利好三月可期.....	- 21 -
5.2 天河区：春节淡季推新乏力 全区网签量持续回落.....	- 25 -
5.3 荔湾区：春节假期影响市场较为淡静 月末楼盘价格稍有微升.....	- 26 -
5.4 越秀区：区域连续两月获新批预售 拾桂府蝉联网签榜首.....	- 27 -
5.5 海珠区：淡季供需持续走低 广纸板块主导区域表现.....	- 28 -
5.6 白云区：受春节假期影响 白云区网签量持续下滑.....	- 29 -
5.7 黄埔区：仅一盘推新 春节期间区域市场淡静.....	- 30 -
5.8 番禺区：区域供应推新缓慢 交投量持续回落.....	- 31 -
5.9 花都区：网签量持续走低 新增供应表现稳定.....	- 32 -
5.10 南沙区：大湾区纲要出台利好 月末南沙市场火热.....	- 33 -
5.11 增城区：春节假期影响供需回落 月度成交环同比均下跌.....	- 34 -
5.12 从化区：春节假期市场遇冷 区域网签表现触底.....	35
六、佛山住宅：新增预售面积遭腰斩 春节过后楼市动作频频.....	- 21 -
6.1 佛山住宅供求分析.....	36
6.2 禅城区：春节期间整体市场仅得零星交易 3月多盘迎重要营销节点.....	38
6.3 南海区：龙光玖龙湖成唯一推新项目 3月土拍东移.....	38
6.4 顺德区：本月下旬多盘集中推货 北部片区将成推货热点.....	39
6.5 三水区：“春节月”整体市场遇冷 三月推货节奏或加快.....	39
6.6 高明区：二月市场淡季效应突显 土拍市场却异常热闹.....	39
6.7 五区住宅开盘情况.....	41
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	48
6.9 佛山住宅销售金额排名（前20名）.....	- 51 -

一、政策及行业资讯

■ 十三届全国人大二次会议开幕 落实城市主体责任解决住房问题

来源：广州日报 2019-3-6

3月5日，第十三届全国人民代表大会第二次会议5日上午在人民大会堂开幕。李克强代表国务院向大会作政府工作报告。报告共分三部分：一、2018年工作回顾；二、2019年经济社会发展总体要求和政策取向；三、2019年政府工作任务。

2019年经济社会发展的主要预期目标是：国内生产总值增长6%—6.5%；城镇新增就业1100万人以上，城镇调查失业率5.5%左右，城镇登记失业率4.5%以内；居民消费价格涨幅3%左右；国际收支基本平衡，进出口稳中提质；宏观杠杆率基本稳定，金融财政风险有效防控；农村贫困人口减少1000万以上，居民收入增长与经济增长基本同步；生态环境进一步改善，单位国内生产总值能耗下降3%左右，主要污染物排放量继续下降。

会上提出，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

经纬点评：

2019政府工作关注国内、国际社会，将任务落至实处。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，推进城镇棚户区改造，促进城镇老旧小区改造提升，一系列工作方向，改革完善住房市场体系和保障体系，有利于促进房地产市场平稳健康发展。

■ 粤港澳大湾区境外高端和紧缺人才可享个税优惠

来源：新快报 2019-3-17

广州日报讯（全媒体记者何颖思）记者3月14日从财政部获悉，财政部、税务总局联合印发了《财政部 税务总局关于粤港澳大湾区个人所得税优惠政策的通知》（财税〔2019〕31号，以下简称《通知》），明确对在大湾区工作的境外（含港澳台）高端人才和紧缺人才，按内地与香港个人所得税税负差额给予补贴，并对补贴免征个人所得税。

《通知》适用范围包括广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市和肇庆市等大湾区珠三角九市。自2019年1月1日起至2023年12月31日止执行。这一政策的出台，使得在大湾区工作的境外人才实际的税负水平明显降低，对于大湾区广聚英才将起到积极的引导和推动作用。

经纬点评：

伴随粤港澳大湾区规划纲要出台，湾区市民将会有更多前往内陆城市的就业机会，但是个税征收以及在内地就业的政策支持和优惠成为最受关注的问题。本次个人所得税征收优惠通知对于两地异地就业的居民都

有明显的政策利好，将会进一步推动湾区人才流动。

■ 制定轨道交通产业发展行动计划 审议提高工业用地效率实施办法

来源：广州日报 2019-3-22

昨天下午，广州市市长温国辉主持召开市政府常务会议，决定将一批市级行政职权事项继续委托区实施，部署发展轨道交通产业，审议并原则通过《广州市提高工业土地利用效率实施办法》。

《广州市提高工业土地利用效率实施办法》明确工业用地包括普通工业用地和新型产业用地，对工业用地的规划管理、供应管理、产权登记和分割转让、供后管理等进行规范。新型产业用地原则上在市级核心区、区级核心区和轨道交通站点周边 500 米范围以外选址。普通工业用地内配套行政办公及生活服务设施的用地面积不大于总用地面积的 7%。

《广州市推动轨道交通产业发展三年（2019-2021 年）行动计划》就广州轨道交通产业发展提出 8 方面 21 项具体任务，包括提升产品和服务供给质量、培育壮大企业主体、推动产业集聚发展等。全市轨道交通产业的产值，在 2021 年力争达到 1200 亿元，在 2023 年力争达到 1800 亿元。广州地铁集团要积极“走出去”拓展市场，做大做强，形成品牌，并带动产业链发展。要加快建设白云神山轨道交通装备产业园等平台，完善生活配套设施，加强招商引资，形成轨道交通产业集聚。

经纬点评：

提高工业土地利用效率，是适应经济发展新形势的需要，有利于将工业用地更多用于发展先进制造业，引进新产业、新业态落户，促进产业转型升级；轨道交通产业发展空间大，产业链长，前景广阔，轨道交通的发展，将为广州带来一个新的千亿产业，对广州全面发展起积极的推动作用。

■ 广州今年计划供应土地 346 宗

来源：广州日报、南方都市报 2019-3-23

3 月 22 日，《广州市 2019 年建设用地供应计划》出炉，今年广州 11 区共计划供应 346 宗地块，用地性质包括住宅用地、商服用地、工业用地等。今年土地供应量最高的区为黄埔区，共供应地块 52 宗；其次是白云区，共供应地块 48 宗。黄埔区同时也是供应土地面积最大的区，总供应面积达 292 万平方米，比白云区 180 万平方米的供应面积高出不少。在用地类型中，商务商业用地供应最多，有 108 宗；其次是二类居住用地，有 75 宗。值得注意的是，今年广州还计划供应 7 宗租赁住房用地。

区域	居住	租赁住房	商服	工业	区域	居住	租赁住房	商服	工业
荔湾	16	/	9	10	番禺	8	5	9	8
天河	5	/	13	/	南沙	10	/	14	11
白云	24	1	19	4	增城	14	/	2	10
越秀	1	/	1	/	花都	7	1	4	9
海珠	2	/	3	/	从化	3	/	/	2
黄埔	17	/	15	20	其余地块	68宗，包括公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地			

经纬点评：

土地供应计划出台，黄埔区成供应量之最，白云有大量宅地供应，明显看出，中心区土地供应大增，未来中心区住房随之增加，对一手住宅市场起到积极的推动作用。

■ 禅城区发布新市民积分制服务指南

来源：佛山新市民服务信息网 2019-3-22

禅城区新市民积分制服务指南出台。对持有禅城区有效居住证的新市民可申请积分制服务或具有合法监护人资格的禅城区新市民可为其监护的非本市户籍儿童申请积分入学。按规定时间内，对积分进行排名，新市民积分入学、入户、入住的积分分值及排名经公示无异议，按积分排名顺序由相应的职能部门确定入学、入户、入住资格。

共有十项评分指标，个人文化、技能；特定的公共服务岗位积分；科技创新；表彰奖励；竞赛获奖；社会贡献；投资纳税；卫生防疫；住房公积金缴交以及计划生育。

经纬点评：

禅城区发布新市民积分制服务指南，片区新市民随迁子女积分入学相关事宜提供清晰指引。随迁子女能够积分入学，有利于吸引人才在区域安家置业，促进住房需求，从而带动经济发展。

二、经济大事记

- 暂无新闻



三、城市规划与建设

■ 海珠湖周边一线建筑限高 15 米，划定四大建筑风貌控制分区

来源：广州日报 2019-3-4

3月2日，被称为广州南肺的海珠湖，其周边既是广州中心城区重要的生态屏障，又是广州新城市中轴线的关键节点。昨日，《海珠湖周边地区城市设计及建筑风格指引》征询意见开始公示，对其范围内新建建筑的高度、强度、公共空间和建筑风格等进行详细规定。其中，海珠湖周边一线建筑高度限高 15 米。

规划中提出，地块控高超过 60 米的建筑项目，需要增加对海珠湿地视线分析与高度论证，同时与《海珠湿地保护条例》及控规相关要求对接。



经纬点评：

海珠湖规划公布，未来将会形成四个高度控制分区 划定四大建筑风貌控制分区，针对建筑高度有分层的限高要求，确保从海珠湖公园眺望珠江新城，以保障广州塔等珠江新城地标建筑主体 50%以上可见为原则，确保公众视线不受建筑遮挡，以及实现海珠湖生态湿地的保护。

■ 2035 年全面建成国际一流湾区

来源：广州日报 2019-3-4

广州日报全媒体记者从广东省推进粤港澳大湾区建设新闻发布会上获悉，广东即将印发推进粤港澳大湾区建设“施工图”和“任务书”，涵盖了 100 条举措，明确广东省推进大湾区建设按照“三步走”进行安排，2035 年大湾区全面建成宜居宜业宜游的国际一流湾区。

当前和今后一段时期的主要任务，就是携手港澳全力以赴抓好《规划纲要》贯彻落实，一张蓝图绘到底，一步一个脚印、把建成国际一流湾区和世界级城市群的美好愿景变为现实。重点做好以下六方面工作：一是以连通、贯通、融通为重点，推动规则相互衔接。二是深化粤港澳科技创新合作，携手打造国际科技创新中心。三是强化跨境基础设施对接，推动粤港澳三地高水平互联互通。四是扩大高水平对外开放，携手打造“一带一路”建设重要支撑区。五是着力增进民生福祉，携手打造宜居宜业宜游的优质生活圈。六是加快推

进合作发展平台建设，引领带动粤港澳全面合作。

经纬点评：

广东省推进粤港澳大湾区建设新闻发布会在广州举行，其中会议针对 2035 年建设国际一流湾区提出六方面工作，深圳前海深港现代服务业合作区，广州南沙粤港澳全面合作示范区、珠海横琴协同澳门开展深度合作示范区成为重要发展区域，带动周边城市发展。

■ 广州首次入选“美好生活城市榜单”前十

来源：广州日报 2019-3-4

近日，中央广播电视总台《中国经济生活大调查》发布了 2018-2019 年度美好生活指数最高的 10 个省会城市和直辖市榜单。南京、长沙、合肥、广州、昆明、呼和浩特、重庆、海口、郑州、银川上榜。这是广州首次上榜最具幸福感前十名。

从消费意愿数据看，2019 年全国百姓消费排行榜前三位是旅游、汽车和保健养生。广州人一向喜欢煲汤养生，但这次选择却与全国不同，房产进入了他们消费排行榜的第二位。回看大调查八年数据，2016 年当全国整体的买房意愿跌至最低的时候，广州人的买房意愿却 (37.83%) 提升显著，达到最高值，且明显高于全国平均水平 (19.76%)，2019 年，广州人的购房意愿再次出现异动，回升到 2016 年的高点。

经纬点评：

广州首次入选“美好生活城市榜单”前十，广州人买房意愿提升显著。新年伊始政策利好不断传出，新一轮落户新政、粤港澳大湾区规划纲要出台，市场预期向好，三月进入“小阳春”，2019 房地产市场将平稳健康发展。

■ 海珠创新湾（沥滘片区）规划公布 未来将有 4 条轨道线经过该区域

来源：广州日报 2019-3-4

作为广州新城市中轴线南段的重要节点，海珠创新湾（沥滘片区）城市设计及控制性详细规划近日正式公布实施，片区规划定位为新城市中轴线南段滨水生态、科技创新集聚区，未来将实现 5 分钟可达琶洲互联网创新集聚区；10 分钟可达广州南站、珠江新城；14 分钟可达金融城；20 分钟可达广州火车站；30 分钟可达白云机场。南海心沙规划主要为绿地和文化设施。



经纬点评：

海珠创新湾（沥滘片区）规划公布，区域定位明朗清晰，更有利于片区未来发展；新增的交通线路，进一步完善区域交通网络，便捷了片区内外的沟通联系；南海心沙作为新城市中轴线的重要景观节点，亦有利于片区整体形象的树立与提升。

■ 广州发布 2019 交通重点工作计划

来源：广州日报 2019-3-7

昨日下午，2019 年广州市交通运输工作会议暨广州地区春运工作总结会在市政府礼堂召开。广州市副市长马文田出席会议并讲话。

会上，市交通运输局发布 2018 年的成绩单和 2019 年重点工作计划。根据 2019 年工作计划，广州力争年底新开地铁 21 号线（员村-镇龙西段）等线路；今年内力争完成南沙大桥、机场第二高速北段、莞莞高速（太成至金盆段）、芳村大道南快捷化改造、广佛出口放射线二期、南大干线（广汽段）、广从公路（北段）等一批重大交通基础设施项目。其次，加快推进广连高速（花都至从化段）等项目前期工作；加快督导建设机场第二高速北段、莞莞高速、南沙大桥等 9 个高速公路项目，切实抓好南大干线广汽段、广佛出口放射线二期等 6 个城市快速路、9 个普通国省道和一批市政道路建设项目。着力统筹推进从埔高速、南中特大桥、增佛高速（增城至天河段）等 8 个市管高速公路和中新知识城至中心城区快速路、东晓南高架南延至南站连接线、华南快速石门堂山隧道工程、如意坊放射线系统工程二期等项目。

经纬点评：

粤港澳规划纲要促进大湾区城市间的互联互通，广州发布 2019 交通重点工作计划，有利于促进完善市内交通以及周边区域交通网络，加速实现粤港澳大湾区 1 小时交通圈。

■ 佛山地铁三号线延长至顺德客运港

来源：珠江商报 2019-3-5

省发改委官网挂出《佛山市城市轨道交通三号线工程可行性研究调整报告的批复审批前公示》，公示于昨日结束。公示透露，佛山地铁 3 号线项目南起顺德客运港站，北至科技学院站，全长 69.5 公里。

据了解，佛山地铁 3 号线工程调整段设 4 座车站，包括了大学城、科技学院、顺德学院、顺德客运港等站点。佛山轨道部门曾透露，佛山地铁 3 号线调整段经批复同意后将力争今年动工，争取与 2016 年 11 月 18 日开工的稳定段同步实现开通试运行。佛山地铁 3 号线今年计划下井始发 20 台次盾构机，其中大良片区首台盾构机已于今年 2 月 26 日顺利始发，从大良站向东乐路站方向掘进。

今年围绕轨道交通建设，顺德将加快推进广州地铁 7 号线西延顺德段、佛山地铁 2、3 号线、广佛环城际顺德段建设。而在“争取佛山地铁 3 号线延长至顺德客运港”方面，顺德有着更多的谋划。

经纬点评：

积极参与广佛城市轨道交通互联互通一张网建设，是顺德立足粤港澳大湾区深化开放融合发展的重要举措，承接粤港澳大湾区发展机遇，积极与大湾区城市互联互通，进一步加速顺德融入粤港澳大湾区的步伐，对顺德与大湾区城市间合作模式提供更便利、更快捷的交通保障。

■ 佛山西站枢纽新城规划获批

来源：珠江时报 2019-3-7

3月4日，佛山市自然资源局官方网站正式发布《佛山市南海区NH-FED-33-05、06、02（部分）、03（部分）管理单元（佛山西站枢纽新城）控制性规划批后公布》。根据规划，佛山西站枢纽新城面积4.26平方公里，规划范围内人口6.86万人。用地布局规划方面，本次规划范围的公共管理与公共服务设施用地，主要包括展览用地、医疗卫生用地、中小学用地、体育用地等，总用地面积55.36公顷。另外，规划居住用地面积为120.80公顷；规划道路与交通设施用地面积241.72公顷。根据规划示意图，该片区规划有1所高中、3所初中、4所小学和1所幼儿园。

经纬点评：

基于佛山西站作为广州铁路“四主一辅”的第二大主枢纽的发展目标，同时结合现有片区产业发展基础与未来需求，以佛山西站枢纽为核心，加快枢纽站及周边地区综合开发，完善基础设施配套，重点培育商务办公、金融服务、商贸博览、文化休闲、高端居住、酒店商业等功能，有利于打造全新居住、商务区，提升区位优势价值。

■ 广佛环线首段预计今年通车运营 三水北站到广州南站或只需3站

来源：佛山日报 2019-3-8

城际轨道交通广佛环线首段（佛山西站至广州南站）计划今年通车运营。届时，广佛肇城轨有望在佛山西站对接广佛环线，连接广州南站，从三水北站到广州南站或只需3站。这是记者昨日从三水区轨道办获悉的。

广佛环线首段通车后，广佛肇城轨将有望通过广佛环线，与广州南站连接。“市轨道局向我们证实，在技术上，广佛肇城轨可在佛山西站连入广佛环线，进入广州南站。”区轨道办有关负责人说，但具体如何安排现在还没有定论。如果广佛肇城轨连入广佛环线，三水市民从三水北站出发，只需3站就可以到达广州南站，再接驳广深港高铁，6站到香港九龙，融入粤港澳大湾区1小时生活圈。

据了解，佛山也在积极争取规划的城际项目能纳入近期实施计划，包括广佛环线西环（即佛山西站至广州北站段），通过该项目建设形成广佛环线闭环，把广佛核心地区“环”起来，强化广佛同城。广佛江珠和肇顺南城际两个项目也在积极争取，从而强化佛山与湾区内其他城市的联系。

经纬点评：

广佛环线是珠三角地区城际轨道交通网络的重要一环，建成通车后既有利于进一步强化广佛同城，亦有利于加快佛山融入粤港澳大湾区 1 小时交通圈，强化佛山与湾区内其他城市的联系，对佛山未来发展是一大促进。

■ 广湛高铁 10 月开工 未来两小时可达

来源：南方都市报 2019-3-10

2019 年，我们将围绕大交通带来大发展的思路，重点加强交通基础设施建设。在湛江 2019 年的重大项目安排中，交通基础设施投资安排了 210 亿，是一个快速的增长。

随着去年 7 月 1 日深湛铁路的开通，包括湛江在内的粤西地区结束了不通高铁的历史，正式跨入“高铁时代”。十三届全国人大二次会议期间，全国人大代表、湛江市市长姜建军在接受南方都市报专访时透露，连接珠三角和粤西地区的又一条高铁——广湛高铁有望于今年 10 月动工，设计时速 350 公里。通车之后，广州到湛江的时间将缩至两小时以内。而且，该高铁的始发站是位于广州市中心城区的广州火车站，终点站也在湛江中心城区，将实现高铁从中心城区到中心城区的对接。

经纬点评：

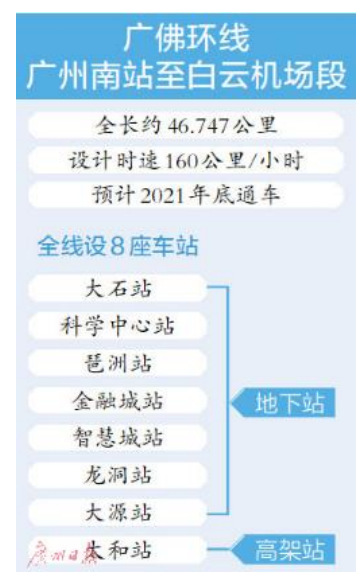
广湛高铁建成通车以后，湛江就正式开启粤港澳大湾区两小时交通圈时代，与大湾区城市的相通又向前迈进了一大步。交通的便利，将有力带动湛江的经济发展，自身的发展更好地承接粤港澳大湾区所带来的机遇。

■ 广州南站至白云机场城轨沿线地块规划调整 预计 2021 年底通车

来源：广州日报 2019-3-15

为推进广州南站至白云机场城轨的建设，14 日，广佛环线广州南站至白云机场沿线地块控制性详细规划局部修正征询意见开始公示。调整沿途大源站、智慧城站、金融城站、琶洲站、科学中心站、大石站等站点的地块用地性质，兼容城市轨道交通用地。

广佛环线东段广州南站至白云机场段建成后，将西联佛肇城际、东接佛莞城际，是东西向交通干线的关键线路，将佛莞线、穗莞深线、广惠线、广清线、佛肇线和广佛江珠等 6 条城际线路衔接起来。届时，广州南站至白云机场只需半小时，天河中央商务区至南站 10 分钟，至白云机场 20 分钟。



经纬点评：

广佛环线从佛山西站到达广州南站预计今年年底会迎来通车试运行，对于两个交通枢纽的便捷对接将会进一步拉近广佛两城；而广佛环线未来仍会有东环线、北环线以及新白广城际，而东环线目前正处于征询意见阶段，预计 2021 年底将会通车，通车之后广州南站与白云机场之间将会实现 20 分钟的快速接驳。

■ 广湛高铁 10 月开工 未来两小时可达

来源：南方都市报 2019-3-10

2019 年，我们将围绕大交通带来大发展的思路，重点加强交通基础设施建设。在湛江 2019 年的重大项目安排中，交通基础设施投资安排了 210 亿，是一个快速的增长。

随着去年 7 月 1 日深湛铁路的开通，包括湛江在内的粤西地区结束了不通高铁的历史，正式跨入“高铁时代”。十三届全国人大二次会议期间，全国人大代表、湛江市市长姜建军在接受南方都市报专访时透露，连接珠三角和粤西地区的又一条高铁——广湛高铁有望于今年 10 月动工，设计时速 350 公里。通车之后，广州到湛江的时间将缩至两小时以内。而且，该高铁的始发站是位于广州市中心城区的广州火车站，终点站也在湛江中心城区，将实现高铁从中心城区到中心城区的对接。

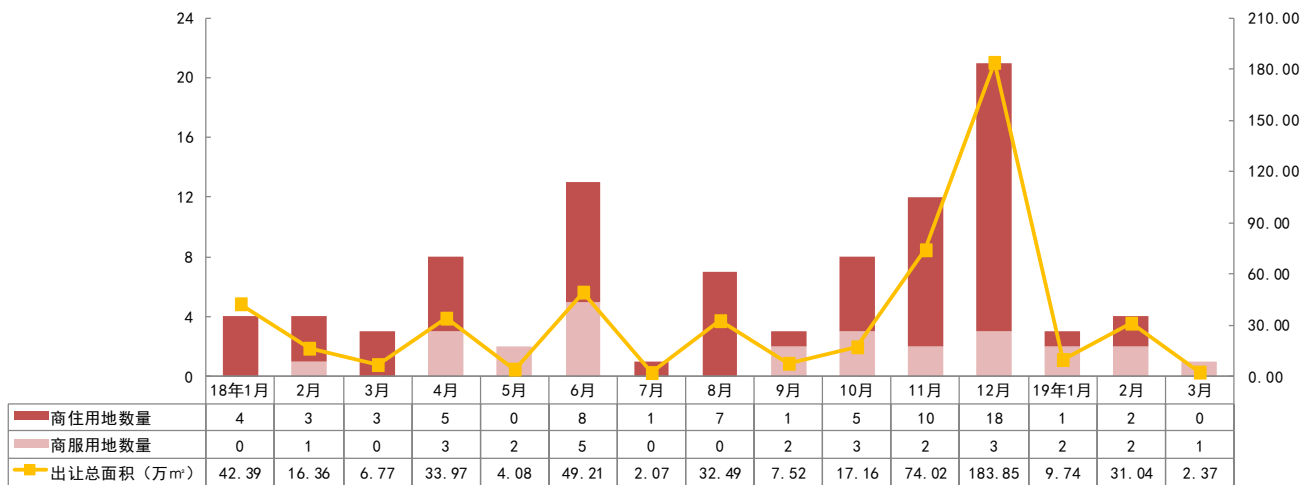
经纬点评：

广湛高铁建成通车以后，湛江就正式开启粤港澳大湾区两小时交通圈时代，与大湾区城市的相通又向前迈进了一大步。交通的便利，将有力带动湛江的经济发展，自身的发展更好地承接粤港澳大湾区所带来的机遇



四、土地交易情况

2018年-2019年3月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



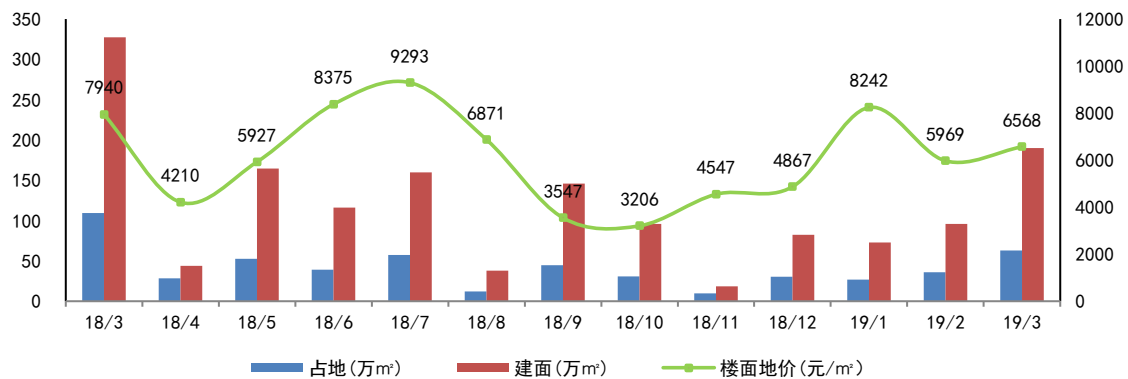
（备注：统计范围仅包含一级土地市场）
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2019年3月广州仅成交1宗商服用地，出让面积2.37万㎡，环比下跌92.38%，出让总金额8.36亿元，环比下跌93.03%。

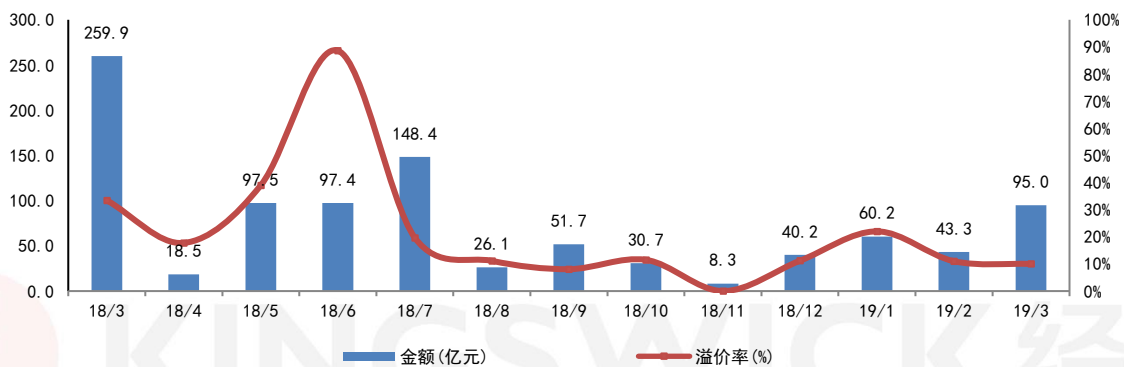
经过2月多宗“靓”地集中式出让后，3月土地市场进入调整期，虽然仅成交1宗黄埔区商服用地，但土地市场仍存暗涌——多宗地块于4月1日出让，3月可谓暴风雨来临的前夕。“广州市黄埔区开创大道以南、荔红一路以西KXCD-F1-31”为商服地块，占地面积2.37万㎡，建筑面积7.65万㎡，被雪松控投以底价夺得，成交价8.36亿，折合楼面地价10934元/㎡。3月夺地仍为实力型企业，中小房企生存空间或再度收窄。地产巨头垄断已成不争事实，地价预期居高难下。

广州4月将有9宗地块到期出让，商住占7宗，一宗位于荔湾广钢新城，三宗位于番禺，三宗位于增城；商服占2宗，一宗位于海珠琶洲西区，另一宗位于黄埔鱼珠。总出让面积26.81万㎡，总起拍93.77亿。除荔湾广钢新城有供应外，番禺、增城亦各出让三宗商住地块，携手拉开2019年第二季度的土拍序幕。4月土拍不乏广钢新城及番禺传统中心市桥地块，且多宗地块的起拍单价均处历史高位水平。此外，2019年广州土地供应计划已出台，预计4月将迎来拍地、挂地小高潮，在地价高企的预期下，土地价格或再度走高，4月土拍市场可期。

大佛山商住用地月度成交走势图



大佛山商住用地成交金额走势图



(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

2019年佛山五区累计成交19宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积126.51万m²，总计容建筑面积358.76万m²，总成交金额198.46亿元。其中3月份成交8宗，总占地面积63.40万m²，总计容建筑面积189.84万m²，成交金额95亿元。

全市共8宗土地成交，碧桂园联手佛山建投底价摘两巨无霸地块。本月计划出让商住地块8宗，实际成交8宗。四川蓝光首入佛山即以14%溢价率摘均安凫洲河一河两岸旁商住地块，该地块曾于2018年11月挂牌出让，而后在开拍前撤销转让。碧桂园联手佛山建投以底价摘得南海里水两巨无霸地块，该地块要求配建的配套设施较多，对开发商要求较高。

顺德土拍市场现“争地”热潮，北滘靓地首次定地价竞配建竞自持。顺德本月土拍市场表现亮眼，成熟配套宅地尤其受房企青睐，中海在16家房企经过171轮叫价后夺北滘配套成熟商住地，该地块采用地价直接定价的方式，直接竞配建商业面积，达到30633m²上限后转入竞自持住宅面积阶段，最高者得。而北滘高村地块亦竞争热烈，开拍前已达最高限价，开拍后直接转入竞租赁住房面积，经过80轮叫价最后由金地摘得。

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
广州	黄埔	2019/3/25	广州市黄埔区开创大道以南、荔红一路以西 KXCD-F1-3	商服	2.37	≤3.23	7.65	—	—	8.36	0.00%	10934	—	雪松控股
佛山	均安	2019/3/4	佛山市顺德区均安镇东堤路 07-1 号地块 (均安镇皂洲河一河两岸控规 N-JA-03-03-E-01)	商住	2.48	1.0≤FAR≤3.2	7.92	0	0	3.34	14%	4220	4220	蓝光
	和顺	2019/3/19	佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以北	商住、科教	20.86	地块一：FAR≤1.5 地块二、三：FAR≤2.9	70.36	0	0	21.00	0%	2985	2985	碧桂园+佛山建投
	和顺	2019/3/19	佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以南	商住、公共	11.09	FAR≤2.9	39.13	0	0	13.50	0%	3450	3450	碧桂园+佛山建投
	云东海	2019/3/20	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	商住	6.35	1.0≤FAR≤2.8	17.79	0	0	13.34	25%	7500	7500	金融街
	杏坛	2019/3/22	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区 D-XB-10-02-A-05-01 地块	商住	8.66	1.0<FAR≤2.5	21.64	0	0	11.12	22%	5138	5138	金地
	北滘	2019/3/22	佛山市顺德区北滘镇新城区 BJ-C-18 地块	商住	2.64	1.0<FAR≤2.5	6.60	0	0	7.26	45%	11000	11967	金地
	北江新区	2019/3/22	佛山市三水区西南街道口岸大道西侧地块	商住	3.68	1.0<FAR≤2.6	9.57	0	0	6.94	21%	7254	7254	深圳颐安
北滘	2019/3/26	佛山市顺德区北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧地块	商住	7.63	总：0.77<FAR≤2.2 A区：1.0	16.81	3.06	2.1	18.50	0%	11000	11000	中海	

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	竞配面积 (万m ²)	自持面积 (万m ²)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	剔除配建后 楼面地价 (元/m ²)	竞得者
						<FAR≤2.8 B去: 1.0 <FAR≤2.9								

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/㎡)
广州	荔湾	2019/4/1	荔湾区芳村大道南以西，鹤洞路以南 AF040225-B 地块	住宅	1.71	≤4.551	5.67	15.96	28140
	海珠	2019/4/1	海珠区琶洲西区 AH040108 与 AH040110 地块跨市政道路连接体地块	商服	0.18	--	0.71	0.48	6731
	番禺	2019/4/1	番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块一	商住	6	BC0407004 及 BC0407032 ≤ 3.0;BC0707 003、 BC0407031 ≤2.0	9.35	16.19	17310
	番禺	2019/4/1	番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块二	住宅	5.02	≤3.0	8.26	16.16	19571
	番禺	2019/4/1	番禺区亚运大道北侧石楼镇新城地块一	住宅	2.88	≤3.0	7.64	9.59	12553
	增城	2019/4/15	增城区荔城街廖村村 83001209A18114	住宅	2.51	≤3.0	7.52	8.29	11028
	增城	2019/4/15	增城区荔城街廖村村 83001209A18116	住宅	2.59	≤3.0	7.78	8.58	11027
	黄埔	2019/4/15	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块 LG-YZ-05	商服	1.01	≤10	5.7	6.26	10990
	增城	2019/4/29	增城区仙村镇沙滘村 83101265A19001	住宅	4.91	≤3.0	13.62	12.26	9000
佛山	三水	2019/4/17	佛山市三水区乐平镇新城区 C 区 15 号	商住	3.46	1.0<FAR≤ 2.7	9.33	3.37	3612
	南海	2019/4/22	佛山市南海区里水镇洲村社区居委会“桥头围”、旧	商住	6.76	A 区: 1.0	20.27	23.24	11463

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/㎡)
			工业区“勿什围”地段			<FAR≤3.0 B去: 1.0 <FAR≤3.0			
	高明	2019/4/24	佛山市高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北	商住	0.15	1.0<FAR≤ 2.5	0.38	0.12	3180
	顺德	2019/4/25	佛山市顺德区杏坛镇顺德西部生态产业区启动区商务 配套区 D-XB-10-01B-05-02 地块	商住	7.27	1.0<FAR≤ 2.0	14.54	7.27	5000

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心



五、广州住宅：“小阳春”楼市回温 市场交投气氛向好

5.1 总况：房企推新积极 网签量止跌回升

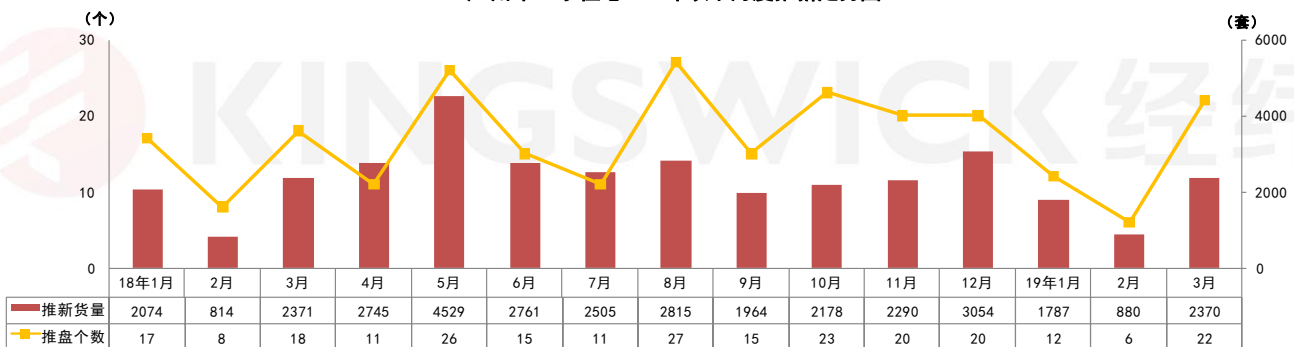
5.1.1 新增供应：房企推货积极 价格略有上涨

楼市“小阳春”期间，市场推新积极。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，3月全市有22盘推新，共推出2370套新货，大幅环升169%。3月为一季度的冲刺阶段，为冲刺季度业绩以及在上月大湾区利好的多重因素刺激下，房企推货热情高涨，但部分楼盘加推产品价格略有上涨，整体去化情况平平。

大湾区的发展利好将南沙又提升到了新的战略高地，南沙录得8次加推，万科海上明月每周持续小货量加推，市场反响极好，每次加推均售罄。东部市场亦有6盘加推。合生湖山国际，月中加推93套120㎡三房，售价19000-23000元/㎡，成交逾七成。从化嘉骏幸福里全新开盘，主力为89-106㎡三房产品，售价16000-17000元/㎡，从化已开通地铁14号线，但项目离地铁较远，借助交通优势无力，开盘去化情况较差。

据监测，3月在粤港澳大湾区规划纲要以及房企积极的推货步伐加持下，每周来访量稳步小幅上升，三月一手住宅市场一洗日前的淡静，热度渐显。

广州市一手住宅2018年以来月度推新走势图



月度统计周期：上月26日至本月25日

表1：广州市2019年3月推新供应列表

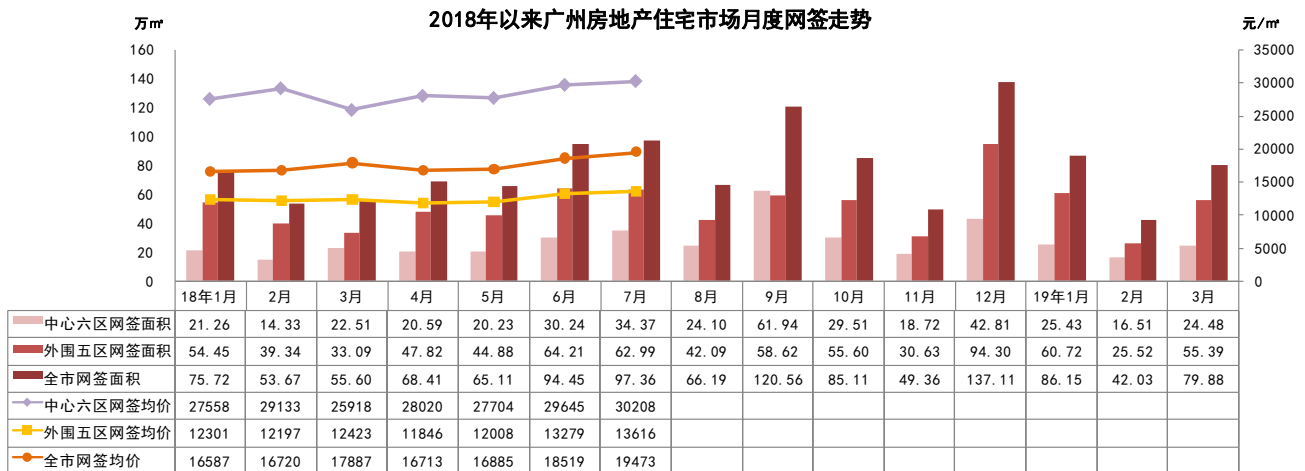
区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
荔湾	4	542	中海花湾壹号、保利花海湾、保利西悦湾、保利碧桂园公园大道
白云	1	80	南沙保利城、越秀滨海新城
黄埔	2	219	合景花漫里、富士康科技小镇、合生湖山国际
番禺	2	500	亚运城天峯、珠江铂世湾
南沙	8	451	越秀滨海新城、万科海上明月、时代香海彼岸、越秀东坡、城投首筑花园
增城	4	464	绿湖国际城、科慧花园、合生湖山国际、合景誉山国际
从化	1	114	嘉骏幸福里
全市合计	22	2370	

监测周期：2019年2月26日至3月25日

1. 5.1.2 总体交投：网签量止跌回升 库存量下降去化周期稍扩

本月全市网签量止跌回升。据经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2019年3月全市一手住宅网签7611套，环升98.7%、同升54.2%，网签面积79.88万 m^2 ，环升90%、同降43.7%。

其中，中心六区网签2279套，网签面积24.48万 m^2 ，环升48.3%、同比上升8.8%。外围五区网签5332套，网签面积55.39万 m^2 ，大幅上涨117%、同比上涨67.4%。外围和中心区双双环比上涨，外围升幅对全市影响较大。



数据来源：广州市住建委 本月阳光家缘缺乏网签均价数据

统计周期：上月26日至本月25日

新增供应较平稳。2月全市新批预售套数5105套，预售面积56.51万 m^2 ，环比下降32.97%。从时间上来看，春节假期无新增供应，均为春节前后拿证，春节后供应量占本月约43%。各区当中，花都以2460套供应占全市48.2%，其中大盘雅宝新城新一期共11栋新货1410套，自由人花园也贡献711套；增城1315套占比25.8%，石滩新项目长岭时光花园562套拿新证，云溪四季、湖山国际、合景花漫里等均有新货拿证，白云、南沙、黄埔分别为385套、378套、363套，占比7.5%、7.4%、7.1%，其中南沙仅南沙保利城、越盘滨海新城有新货；越秀、海珠、从化为少量供应，而荔湾、天河、番禺零供应。

全市网签量上涨近倍。本月多区网签面积上涨，助力全市网签量环升90%，仅海珠网签面积小幅下滑，外围区域升幅除花都外，均逾100%，外围区域成交迅速回暖是推高全市涨幅的主因。3月，增城网签21.34万 m^2 ，环涨141%；在规划纲要的利好延续下，南沙网签15.97万 m^2 ，环涨145%，涨幅领跑全市；番禺网签量以9.93万 m^2 位居全市第三，涨幅达102%。中心区以白云区环涨101.4%为最高，但黄埔区网签面积则最高，为9.8万 m^2 。

库存量下降去化周期略升。本月网签量环比大幅上升，全市库存量回落。但由于前两月网签去化回落，全市去化周期略为上升。3月末全市住宅库存量824.04万 m^2 ，较上月末减少42.41万 m^2 ，去化周期由上月的10个月扩大为10.3个月，供需较为平衡。荔湾去化速度明显放缓，月末去化周期扩大至17.2个月；南沙受粤港澳大湾区规划纲要出台利好影响，成交量大增，去化加速，去化周期缩短至12.8个月。

政策利好助力，“小阳春”楼市回温。三月初召开全国人大会议，全年房地产调控基调以“稳”为主，因城施策，力度与去年相比稍有放松。广州首次入选“美好生活城市榜单”前十，市民购房意愿显著提高。粤港澳大湾区规划、人才引进、旧改加速、交通网络完善等利好加持，不断助力“阳春”三月楼市回温。三月楼市迅速反弹，表现优于去年同期，为后续楼市注入强心针，四月下旬或提前展开五月小黄金周的争夺战，值得期待。

5.1.3 区域：本月多区成交量翻一番 海珠网签小幅下滑

表 2: 广州市新建商品住宅 2019 年 3 月网签交易分区统计

区域	网签套数	套数环比	网签面积(万㎡)	面积环比
荔湾	528	90.6%	5.92	77.6%
越秀	17	30.8%	0.16	5.4%
海珠	215	8.6%	2.26	-3.4%
天河	215	16.8%	2.23	22.0%
白云	389	126.2%	4.12	101.4%
黄埔	915	38.4%	9.80	43.8%
中心六区	2279	51.4%	24.48	48.3%
花都	421	26.0%	4.72	28.1%
番禺	869	123.4%	9.93	102.6%
南沙	1620	150.0%	15.97	145.0%
增城	2091	159.4%	21.34	141.1%
从化	331	123.6%	3.43	119.4%
外围五区	5332	129.3%	55.39	117.0%
全市合计	7611	98.7%	79.88	90.0%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

三、个盘：亚运城·天峯蝉联冠军 榜单前四网签均逾三百套

表 3: 广州市 2019 年 3 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	区域	项目名称	网签套数	网签面积(㎡)	网签套数环比变化	网签面积环比变化
1	番禺	亚运城·天峯	622	65332	143%	145%
2	增城	科慧花园	462	49102	232%	207%
3	南沙	越秀滨海新城	397	38536	223%	242%
4	南沙	南沙塞纳河畔	333	33517	128%	130%
5	增城	碧桂园云顶	297	26947	961%	720%
6	南沙	万科海上明月	237	19712	309%	302%
7	增城	合景花漫里	230	20070	199%	211%
8	黄埔	越秀保利爱特城	229	25188	190%	223%
9	白云	保利华润紫云	195	19119	179%	178%
10	黄埔	招商雍景湾	177	17474	92%	87%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

四、发展商：越秀发力问鼎榜首 利合、保利位居二三

表 4：广州市 2019 年 3 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	代表楼盘
1	越秀	708	68712	越秀滨海新城、越秀星汇云城、越秀星汇海珠湾、越秀臻悦府
2	利合	622	65332	亚运城·天峯
3	保利地产	544	56321	南沙保利城、保利中航城、保利花海湾、保利华润紫云
4	碧桂园	490	48199	碧桂园中心、碧桂园云顶、碧桂园玺悦、碧桂园藏珑府
5	合景	482	42688	合景花漫里、誉山国际、云溪四季
6	碧桂园、富士康	462	49102	科慧花园
7	万科	444	39236	万科海上明月、万科尚城、万科未来森林、万科山景城·樾山
8	逸涛集团	333	33517	南沙塞纳河畔
9	保利、越秀	229	25188	越秀保利爱特城
10	时代	222	24867	时代紫林、时代柏林、时代天韵、广州时代天启

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

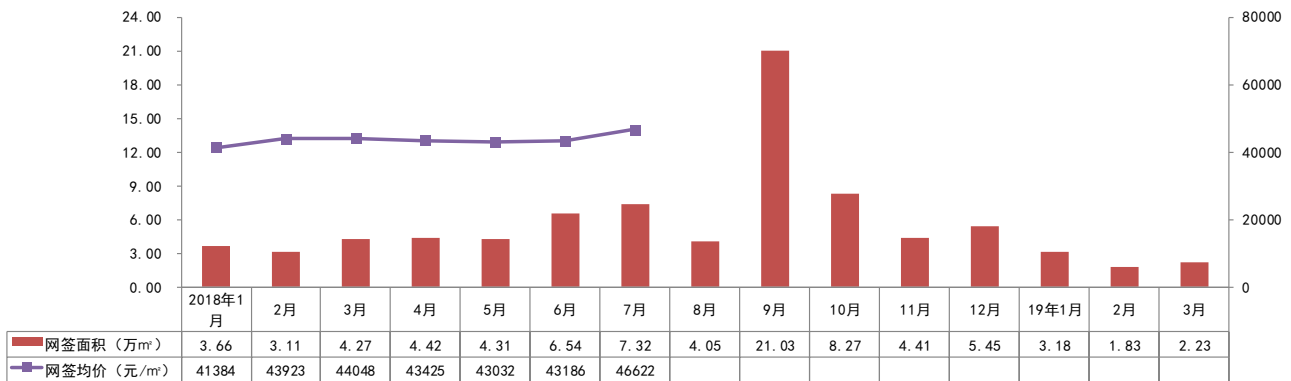
5.2 天河区：区域持续缺货 非商品性住宅项目推高网签量

5.2.1 区域概况：区域续销为主 刚需项目占主导

3月天河网签215套，网签面积2.23万㎡，环升22.05%。本月新批预售仅0.82万㎡，新货供应依然疲软。根据经纬【中国】研究中心监测，3月天河区无项目系统性推新，以续销为主。网签量上升，原因是非商品性住房项目阳华国花苑较上月网签增长较大，推高了全区网签量所致。天河区价格保持平稳，刚需产品溢价力较低。

值得一提的是，珠江花城二期于四季酒店举办了新品发布会，预计二季度入市，或为缺货的天河带来全新刚需产品。

2018年-2019年3月天河区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：刚需项目占主导 兰亭盛荟蝉联冠军

天河区2019年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	兰亭盛荟	洋房	59	5270
2	阳华国花苑	洋房	56	4563
3	华润天合	洋房	25	3374
4	远洋天骄	洋房	12	814
5	新世界·天逸	洋房	10	1611
6	海景慧源山庄	洋房	10	948
7	佳兆业壹号	洋房	7	685
8	招商雍华府	洋房	6	921
9	天河金茂广场	洋房	6	696
10	珠江花城	洋房	6	559

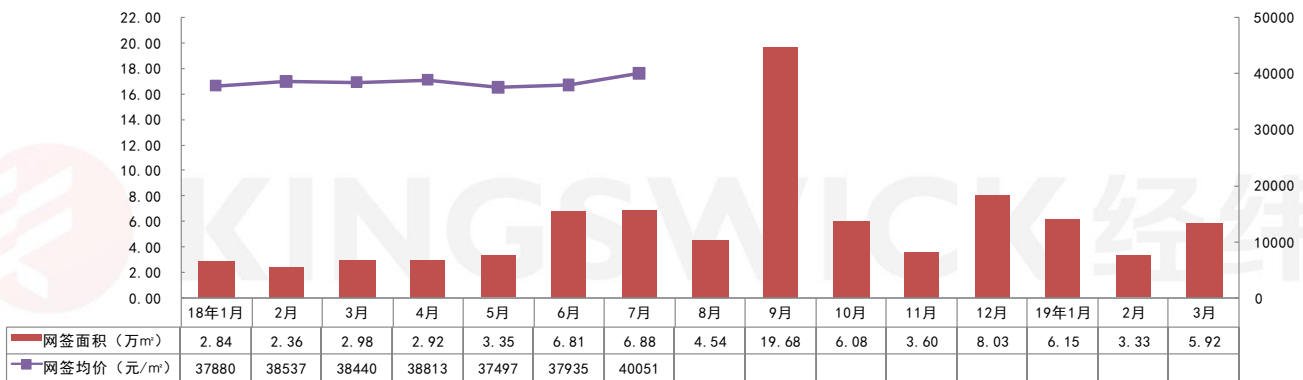
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：“小阳春”区域市场回暖 未来有望持续升温

5.3.1 区域概况：区域两盘获新批供应 网签量止跌回升

3月荔湾网签528套，网签面积5.92万 m^2 ，环升77.64%。区域上月整月无新增供应，本月新增供应3.5万 m^2 ，房源位于远东御江豪庭及保利碧桂园公园大道两盘。据监测，走过淡静的2月，3月房企显得相对积极，四盘有加推动作。中海花湾壹号加推C2栋，74-137 m^2 二至三房单位，售价在48000-50000元/ m^2 之间。广钢新城板块的保利碧桂园公园大道月末加推7A栋，85-114 m^2 二至三房产品，价格较日前在售的6栋稍有上升。保利花海湾加推36套122 m^2 的四房产品，此次加推大面积产品，单价较日前在售稍有下降，低至35500元/ m^2 起，价格优势明显，加推首日去化较好。鲜有加推的保利西悦湾本月加推M4栋，79-112 m^2 二至三房，加推首日去化平平。4月1日共有六地块到期出让，其中一宅地位于广钢新城板块，起拍楼面价已达28140元/ m^2 ，要求配建一中小学用地。广钢新城作为市中心一手住宅供应量最大的板块，且该板块北区的部分楼盘已收楼并入住，整体居住氛围逐渐浓厚，此次拍地有望增加板块后续供应之余，配建教育配套，也有利于进一步完善板块教育资源，提升板块未来升值潜力。结合最新出炉的广州土地供应计划，荔湾计划供地12.6万 m^2 ，主要集中于西场、新隆沙、龙溪等板块，区域未来一手住宅供应充足。

2018年-2019年3月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.3.2 区域楼盘成交情况：区域前十广钢进八 保利花海湾发力登鼎

荔湾区2019年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	保利花海湾	洋房	103	10274
2	保利和光晨樾	洋房	68	8103
3	新世界凯粤湾	洋房	56	5773
4	珠江金茂府	洋房	47	6674
5	中海花湾壹号	洋房	46	4765
6	振业天颂花园	洋房	30	3273
7	葛洲坝广州紫郡府	洋房	28	3397
8	保利碧桂园公园大道	洋房	27	2684
9	金融街融穗华府	洋房	24	2020
10	华发中央公园	洋房	20	2312

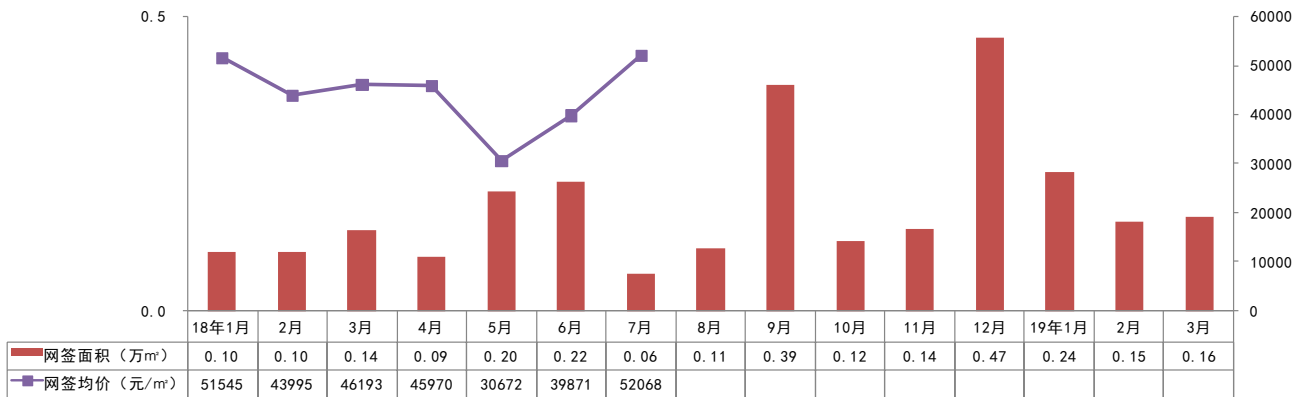
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：区域市场表现平稳 未来或有新供应

5.4.1 区域概况：本月 10 盘录得网签 粤海拾桂府持续领跑

3月越秀网签 17 套，网签面积 1595 m²，小幅环升 5%，同比上升 16%。本月区域住宅零新增供应。全月共 10 盘录得网签，粤海拾桂府网签 4 套，持续领跑区域网签。本月广州土地供应计划出台，鲜有土地供应的越秀区计划出让一宅地、一商服地，若按计划成功出让，未来将有望为区域增加一手住宅供应。

2018年-2019年3月越秀区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：老越秀板块网签充劲 粤海拾桂府持续领跑

越秀区 2019 年 3 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m ²)
1	粤海拾桂府	洋房	4	491
2	文德先生	洋房	2	237
3	东山印象台	洋房	2	194
4	华悦居	洋房	2	116
5	海景农林华庭	洋房	2	74
6	嘉兰轩	洋房	1	117
7	麓湖轩	洋房	1	109
8	淘金家园	洋房	1	96
9	大东门华庭	洋房	1	82
10	大洋江畔雅苑	洋房	1	79

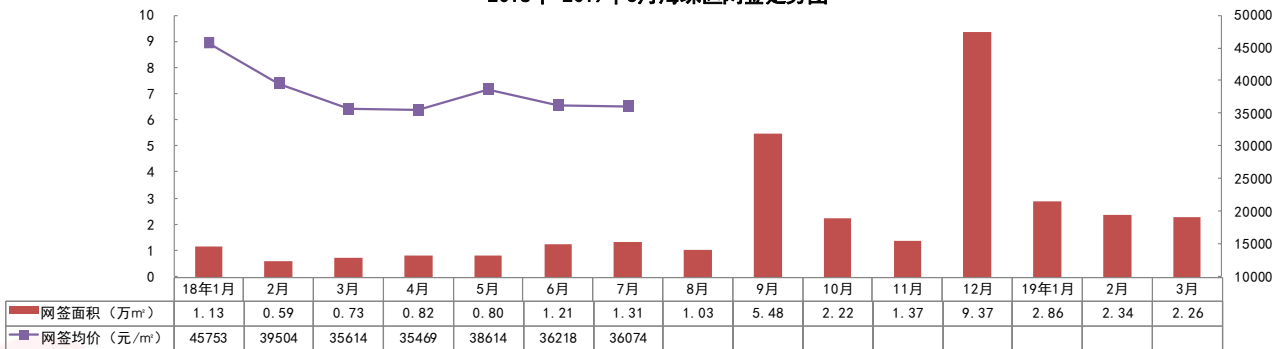
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：节后市场热度无明显提升 广纸板块主导区域网签

5.5.1 区域概况：楼市“小阳春”网签不升反降 市场供应推新动态淡静

3月，海珠区网签表现无太大波动。本月一手住宅网签共215套，网签面积2.26万㎡，环跌3.4%，与去年同期相比仍上涨209.66%。新增供应方面，本月仅海珠半岛花园一盘获预售证，共40套单位，预售面积为12052㎡，较上月增长130%。本月网签前四名均为来自广纸板块的项目，虽然网签总套数较上月有所提升，但总面积反而有所下跌，其主要原因是上月表现突出的珠江帝景紫龙府网签量回落，本月仅成交9套，其产品多为大面积户型，因此其变现下滑牵动区域网签面积下跌。同时，海珠创新湾（沥滘片区）规划公布，规划新增三条过江隧道连接该片区与番禺洛溪，该规划将在一定程度上提高片区道路联通的效率。

2018年-2019年3月海珠区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：广纸四盘占据榜首席位 星汇海珠湾再次领衔

海珠区 2019年3月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	越秀星汇海珠湾	洋房	91	8499
2	绿地越秀海玥	洋房	40	3883
3	雅居乐海珠小雅	洋房	30	2644
4	金融街·融御	洋房	17	2153
5	珠江帝景紫龙府	洋房	9	1701
6	佳滨苑	洋房	7	629
7	保利天悦	洋房	5	1292
8	鸣翠花园	洋房	4	352
9	泊雅湾	洋房	3	296
10	东晓轩	洋房	3	284

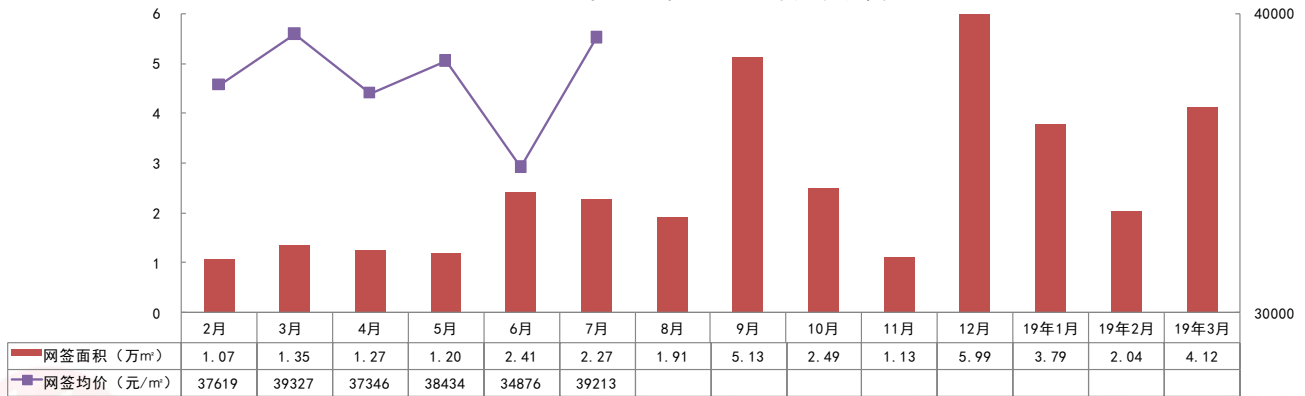
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：受节后人流回升与政策影响 白云区网签量回暖

5.6.1 区域概况：区域推新乏力 网签量明显攀升

3月白云区网签受粤港澳大湾区政策与春节后人流回升的影响，网签情况明显好转，其中网签389套，大幅环升126.16%，网签面积4.12万㎡，环增101.4%。本月共有2个项目获取新批预售证，新批预售面积0.92万㎡，环比下降80.43%。推新方面，三月份区域鲜有推新，当且仅1盘推新：保利华润紫云加推3、4栋90-103㎡三房，带装修均价4.5-5万/㎡，首日去化达55%。本月网签量保利华润紫云以网签70套，处于白云区首位，产品均价4.5-5万元/㎡，越秀星汇云城以网签30套，紧随其后，其余楼盘大多只有零星成交套数。

2018年-2019年3月白云区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：全区网签量大幅环升 保利华润紫云网签居首位

白云区2019年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	保利华润紫云	洋房	70	6867
2	越秀星汇云城	洋房	30	2850
3	岭南新世界	洋房	27	3463
4	云山锦绣家园	洋房	10	936
5	万科未来森林	洋房	7	1774
6	云山名都	洋房	7	849
7	华远云和墅	别墅	5	419
8	华发四季	洋房	2	1300
9	恒大御府	洋房	2	479
10	明月轩	洋房	2	311

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

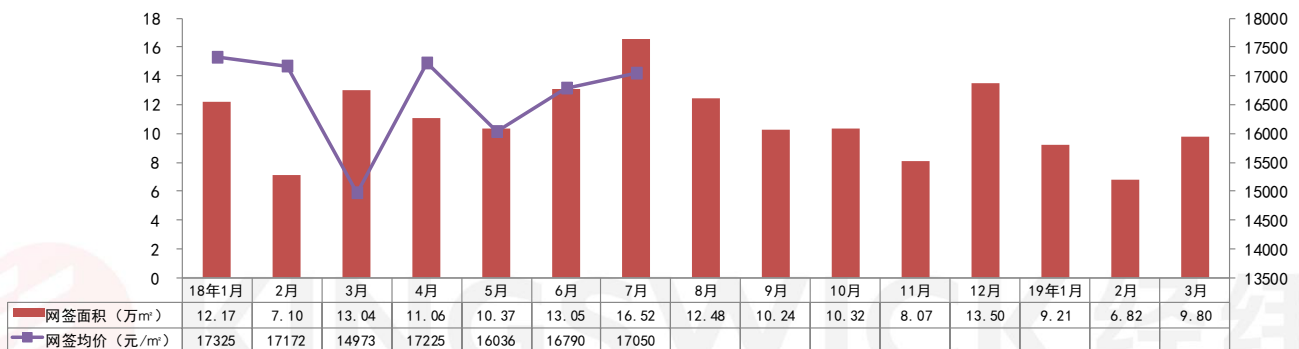
5.7 黄埔区：两盘推新集中签约 拉升区域整体网签量

5.7.1 区域概况：网签以刚需为主 区域网签量低位回升

黄埔区3月网签915套，网签面积9.8万㎡，环比上升43.78%。本月区域新批预售面积5.3万㎡，环升27.12%。黄埔区3月两盘推新，其中招商雍景湾加推12栋、27-29栋共174套，户型为洋房89-101㎡三至四房，及小全墅106-130㎡，洋房均价23000元/㎡，小全墅均价26000元/㎡，总体去化不过不失。越秀保利爱特城则加推19B#03、04单元，共45套洋房，户型为119-129㎡四房，带装修均价23000元/㎡，去化近5成。网签量环比上升，原因是，招商雍景湾及越秀保利爱特城本月加推后集中网签，加上龙湖·双珑原著网签亦高达162套，进一步推高了区域网签量。价格方面，虽然招商雍景湾小全墅产品单价相对较高，网签占比亦较上月大，但区域总体价格仍保持平稳。

区域除大壮名城外，鲜有新盘入市。值得注意的是，长岭居板块的中冶、万科以别墅及类别墅产品为主，如果大量推新，或对区域价格造成拉升，有望进一步拉高区域整体价格。

2018年-2019年3月黄埔区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：龙湖两项目进前十 越秀保利爱特城位居榜首

黄埔区2019年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	越秀保利爱特城	洋房	229	25188
2	招商雍景湾	洋房	177	17474
3	龙湖·双珑原著	洋房	162	16913
4	时代天韵	洋房	53	6090
5	万科尚城	洋房	38	3386
6	实地常春藤	洋房	31	3061
7	万科里享家	洋房	29	3076
8	佳兆业城市广场	洋房	28	3012
9	广州绿地城	洋房	26	2961
10	龙湖首开·云峰原著	洋房	23	2810

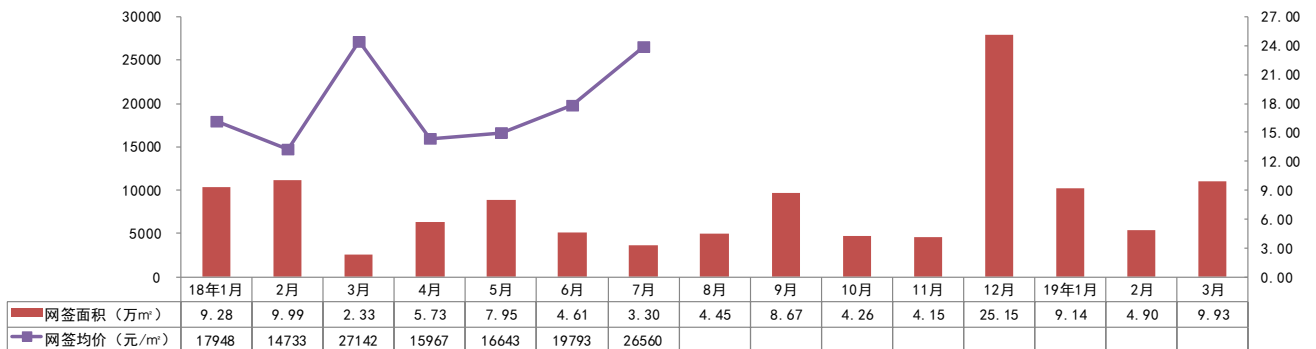
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：区域市场表现回暖 供应推新增加推动成交

5.8.1 区域概况：市场交投表现触底反弹 区域供应推新活跃

3月份进入楼市“小阳春”，番禺区网签量触底反弹。本月网签869套，网签面积9.93万㎡，环升102.61%，连续下跌后止损回升。新增供应方面，广地花园时隔多年即将新货上市，本次新增预售239套共22648㎡。推新动态方面，亚运城天峯组团加推F1-6、F1-9楼栋共约300套洋房单位，户型为89㎡-135㎡三至四房，带精装修2.5-2.7万元/㎡；珠江铂世湾加推G2栋约200套洋房单位，户型为99-131㎡三至四房，带精装修3.8-4.3万元/㎡。进入三月“小阳春”，区域楼盘营销动作明显加频，亚运城天峯加大推新力度，网签量较上月翻倍；碧桂园藏珑府上月仅成交5套，本月网签52套，飙升至网签榜前列。

2018年-2019年3月番禺区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.8.2 区域楼盘网签情况：亚运城领跑区域 藏珑府网签大幅上涨紧随其后

番禺区2019年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	亚运城·天峯	洋房	622	65332
2	碧桂园藏珑府	洋房	52	5434
3	奥园莲峰圣境	洋房	44	8731
4	时代柏林	洋房	33	4152
5	东湖洲花园	洋房	15	1445
6	昊龙花园	洋房	11	1462
7	祈福新邨	洋房	20	2093
8	大夫山尚东	洋房	8	737
9	金海岸花园	洋房	8	855
10	华筑翡翠湾	洋房	7	819

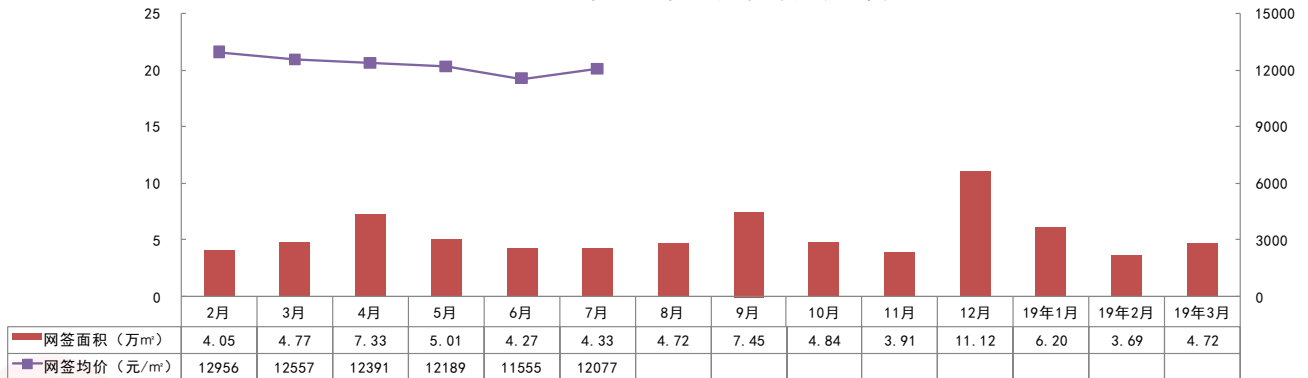
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：区域推新乏力 本月无新增供应

5.9.1 区域概况：区域成交小幅回升 网签以旧货续销为主

3月花都区楼盘网签量回暖，网签421套，较上月环增26.05%，网签面积4.72万 m^2 ，环比上升28.1%。本月区域并无住宅楼盘获得预售证书，区域各开发商推新同样依旧乏力，未监测到有项目推新，区域仍以旧货续销为主。本月成交量回暖，其原因主要是春节后人流回升与政策利好影响，但相较于其他区，回暖幅度并不显著。本月网签量广州融创万达文化旅游城以网签77套，处于花都区首位，在售100-138 m^2 高层、125-144 m^2 洋房，产品均价2.4-2.9万元/ m^2 ，祈福万景峰以网签68套，紧随其后。

2018年-2019年3月花都区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：花都区整体网签小幅回升 万达文化旅游城居榜首

花都区2019年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	广州融创万达文化旅游城	洋房	77	8672
2	祈福万景峰	洋房	68	5459
3	御华园	洋房	34	3476
4	路劲天隼峰	洋房	27	3397
5	自由人花园	洋房	22	2757
6	越秀臻悦府	洋房	21	2207
7	金融街花溪小镇	洋房	17	1931
8	合和新城	洋房	17	1336
9	颐和盛世	别墅	15	1983
10	尚品雅居	洋房	14	1666

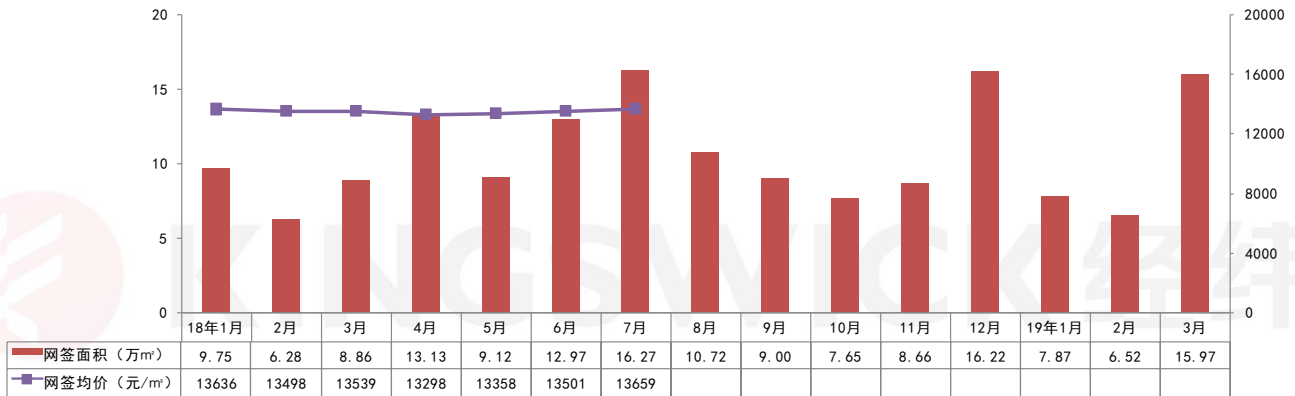
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：政策利好不断加持 “小阳春” 区域热度上升

5.10.1 区域概况：区域供应网签齐升 整体去化理想

3月南沙网签1620套，网签面积15.97万 m^2 ，大幅环升145%。本月南沙新批预售面积为10.86万 m^2 ，大幅环涨201.6%。本月区域五住宅盘获预售。本月开发商积极推货，区域整体去化都较为理想。万科海上明月，本月持续小步快跑的营销节奏，每周都加推少量单位，市场反应极好，每次加推均售罄。越秀滨海新城加推15、16栋93-115 m^2 三至四房产品，售价在18500-19000元/ m^2 之间，两次加推整体去化情况较好。时代香海彼岸本月加推19栋89 m^2 小三房产品以及推出二期15、16栋100-130 m^2 三至四房产品，据了解89 m^2 的小三房产品属于南沙湾板块中面积相对较小、难得一见的户型产品，去化十分理想，而二期产品均为中大面积户型产品，且售价较一期产品价格有所上涨，因此新推出的二期产品去化情况较差。位于万顷沙的城投首筑花园月底加推4、6栋，价格较日前有所上升，但由于板块鲜有一手住宅供应，货源较为稀缺，去化较好。随着粤港澳大湾区的规划纲要出台，政策对南沙的利好不断加码，南沙市场急剧升温，在房企加快推货节奏以及买家积极入市的带动下，本月网签翻了一番，为三月楼市“小阳春”交出了一份满意的答卷。

2018年-2019年3月南沙区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：黄阁板块势头十足 越秀滨海新城荣登榜首

南沙区2019年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	越秀滨海新城	洋房	397	38536
2	南沙塞纳河畔	洋房	333	33517
3	万科海上明月	洋房	237	19712
4	方圆合景·南沙水恋	洋房	108	11298
5	碧桂园玺悦	洋房	80	7786
6	越秀天城	洋房	75	7658
7	南沙保利城	洋房	71	6328
8	保利星海小镇	洋房	39	4381
9	阳光城丽景湾	洋房	35	3590
10	南沙湾御苑	洋房	34	3920

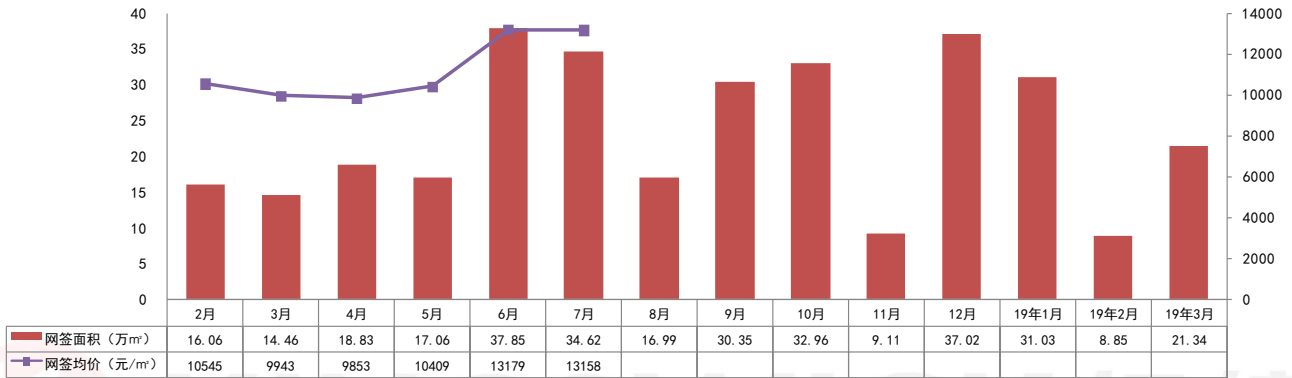
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：供应推新回暖明显 区域楼盘网签量普遍上升

5.11.1 区域概况：新增供应大幅环升 区域成交回暖显著

受粤港澳大湾区政策利好影响，3月增城区网签量大幅回升。本月网签2091套，较上月环比上涨159.43%，网签面积21.34万㎡，环增141.05%，回暖幅度显著。区域新增供应同样好转，共2794套新货拿预售证，供应面积约28.41万㎡，环升111.86%。区域在春节后陆续有楼盘推新，当月录得4盘推新：绿湖国际城加推五期6栋90-118㎡三房，均价1.56万/㎡，首日去化一般；科慧花园加推19栋，售价2.1-2.2万/㎡，去化约57%；湖山国际加推7栋，均价1.9-2.3万/㎡，去化达74%；誉山国际加推四区3栋，均价1.85-1.95万/㎡。在政策利好的情况下，增城本月各盘网签量普遍上升，成交与供给仍然位居广州首位。值得一提的，网签量排第二的碧桂园云顶，网签套数中有九成多为政府性保障房源成交，实际成交量仍偏低。

2018年-2019年3月增城区网签走势图



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：各盘网签量回升 科慧花园持续位居首位

增城区2019年3月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

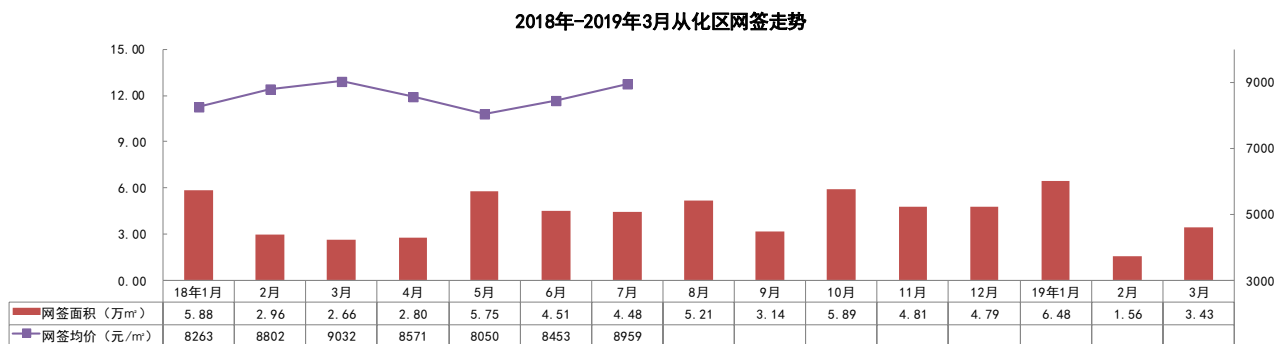
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	科慧花园	洋房	462	49102
2	碧桂园云顶	洋房	297	26947
3	合景花漫里	洋房	230	20070
4	云溪四季	洋房	144	12041
5	绿湖国际城	洋房	114	12078
6	誉山国际	洋房	108	10577
7	金地香山湖	洋房	99	12987
8	万科桃源里二期	洋房	73	6327
9	合生湖山国际	洋房	64	7467
10	香江天赋	洋房	50	5128

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：节后市场表现回升 区域网签触底反弹

5.12.1 区域概况：新增供应持续上升 区域成交量跌破冰点

19年3月，节后从化区市场回暖。本月一手住宅网签仅331套，网签面积3.43万㎡，环比大幅度上升119.42%，二月淡季低迷过后，本月楼市“小阳春”区域表现触底反弹。本月仅59套住宅获预售证，新增供应面积为7349㎡，来自大城云山和云星钱隆天誉两盘。推新方面，嘉骏幸福里月末开盘，首推5栋约114套洋房产品，产品户型为89-106㎡三房，带装修均价约1.6-1.7万元/㎡，开盘首日去化效果较差。市场表现回升，但推货节奏仍较为缓慢，因此从化区本月网签量仍位于低点。



数据来源：广州市住建委 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：全区各盘网签回升 珠光御景山水城重返榜首

从化区 2019年3月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

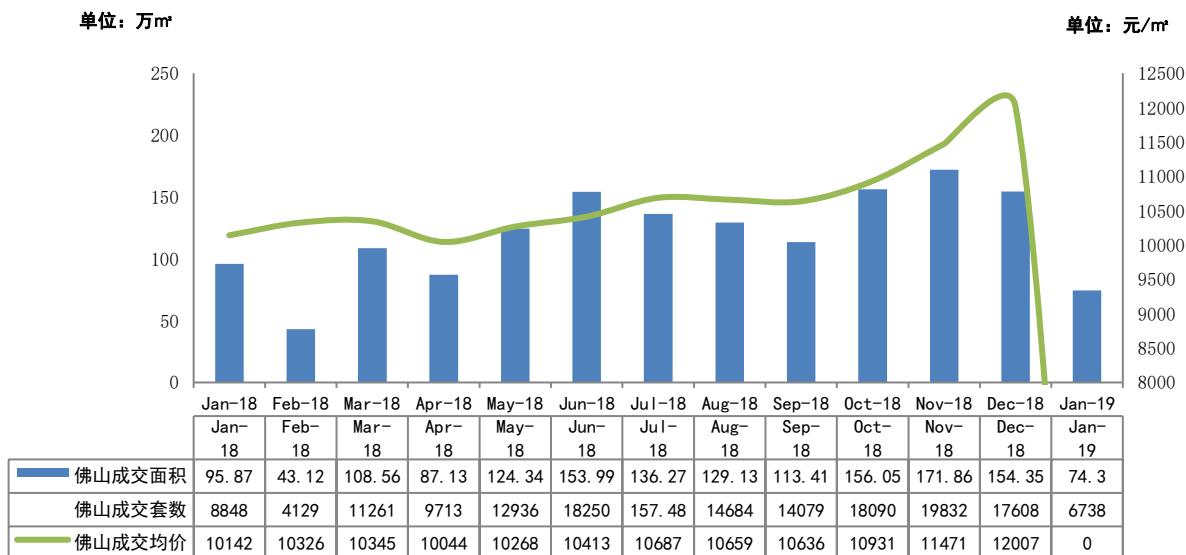
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	珠光御景山水城	洋房	53	2479
2	珠江壹城	洋房	52	6021
3	名城·御景绿洲	洋房	41	5317
4	景业荔都	洋房	35	4166
5	时代幸汇	洋房	25	2393
6	荔山雅筑	洋房	24	2780
7	嘉骏幸福里	洋房	17	1588
8	上雅君庭	洋房	14	1037
9	宏润天睿南苑	洋房	9	873
10	莱茵水岸	洋房	8	978

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅： 阳春三月楼市现交投热潮 多个新盘推货入市受热捧

6.1 佛山住宅供求分析

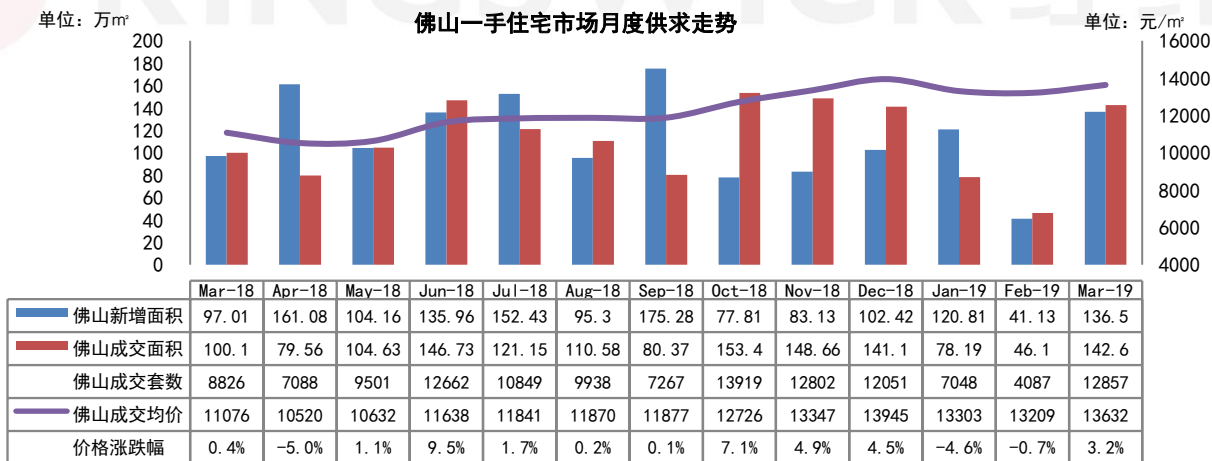
佛山一手住宅市场月度成交走势



数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后1-1.5个月

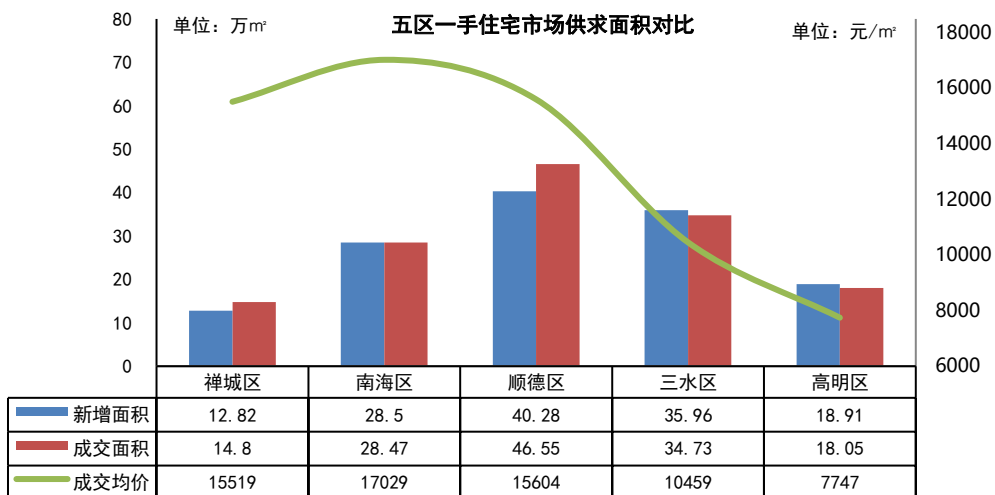
（备注：2019年累计政府数据：成交74.3万㎡，暂无均价，2月与3月数据暂未公布）

佛山一手住宅市场月度供求走势



数据来源：佛山市房产信息网、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

（备注：2019年累计经纬数据：新增298.41万㎡，成交266.9万㎡，均价13463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

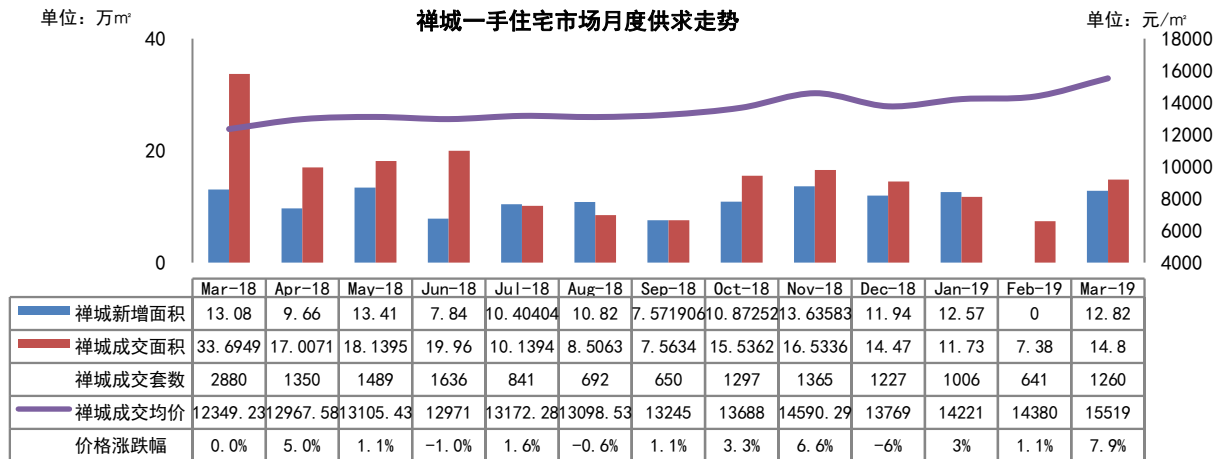
2019年3月佛山市新增预售套数12410套，环比增加34%，同比增加13%；新增预售面积136.47万 m^2 ，环比增加31%，同比增加10%；网签成交套数12857套，环比增加33%，同比增加29%；成交面积142.60万 m^2 ，环比增加40%，同比增加25%；成交均价13632元/ m^2 ，环比增加9%，同比上涨3%。

全市推货节奏加快，纯新项目入市掀交投热潮。据不完全统计，三月共迎来54场加推，总体去化率过半数，客户一改此前观望情绪，本月出手热情相对高涨。多个纯新项目推货入市，表现亮眼，顺德保利两盘首推获得较好反响。高明、禅城、南海均有项目开卖即售罄，开发商亦推出一系列销售政策配合推货节奏，三月下旬楼市显热闹。

传统交投热点板块热度不减，多项利好规划下板块价值进一步提升。4月上旬为清明期间，继3月底推货潮后，开发商推货节奏或会放缓，迎来暂歇。4月会陆续迎来另一波纯新项目入市，此前因各种原因未能如期推货入市的高价项目亦相继亮相，市场竞争激烈。此外，3月出台了多项利好规划及政策，有利于招商引资、吸引人才，进一步提升板块价值。

6.2 禅城区：整体市场交投活跃，4月推货潮仍将持续

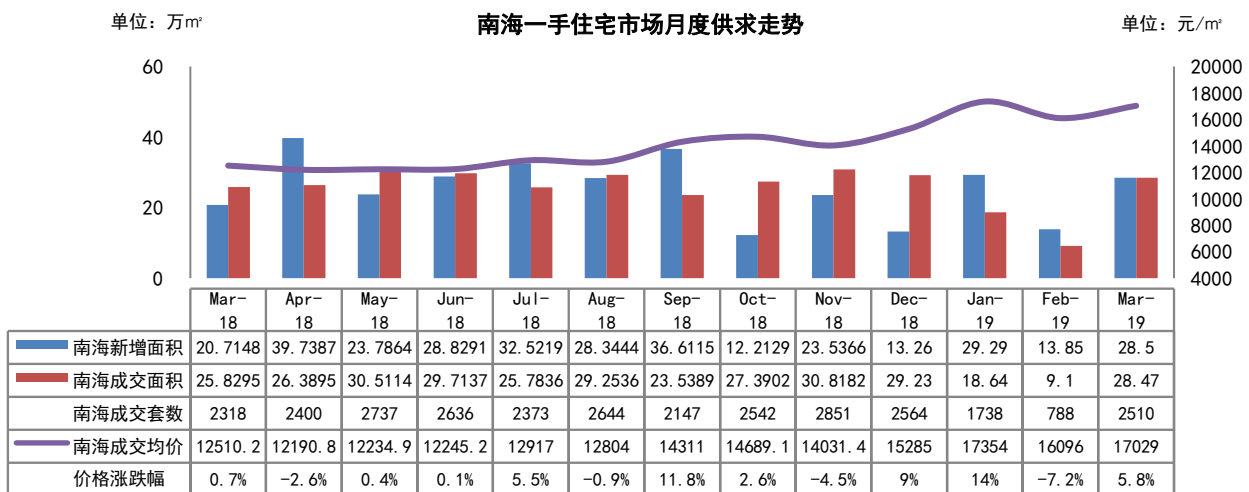
3月以来，禅城各大楼盘现场活动增加，推货热情高涨，绿岛湖、张槎等板块有多个旧盘加推新货，奇槎卓越浅水湾月末压轴入市，综合整体推新表现较好，传统市场交投区域活跃。进入4月，城北保利水木芳华、南庄华润置地玖悦等将陆续入市，货量稀缺的旧城区有2个新盘亦有推新计划，预计推货潮仍将持续，新房市场继续活跃，整体供应将逐步回升。



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

6.3 南海区：7盘推新去化一般，多个纯新项目相继亮相

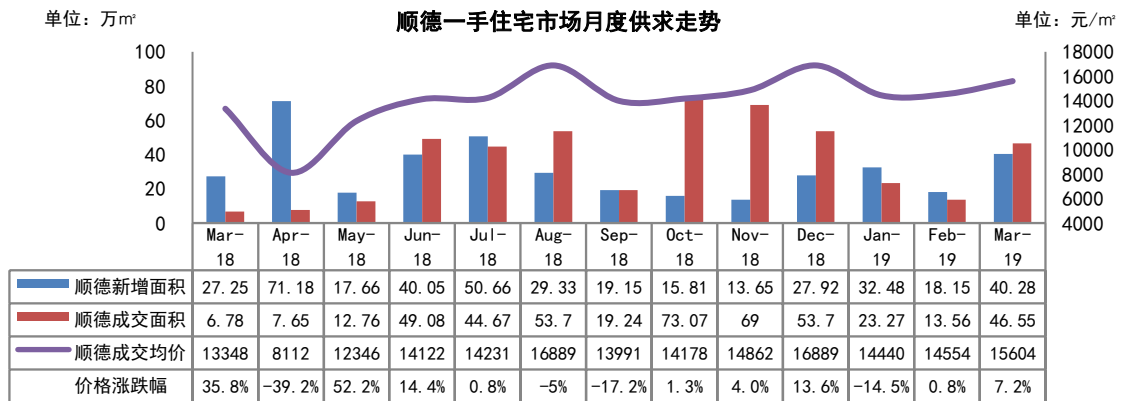
本月南海供求比为1；1，供需表现平稳；新城璟城、时代领峰、保利茉莉公馆等7盘推新，当日整体推售率仅为35%，但保利茉莉公馆表现出色，当日加推即售罄。碧桂园金辉坚果社区、弘阳·时光天樾、碧桂园·君临壹品等纯新项目均迎来重要营销节点，开放展厅和举行产品发布会等，预计4月首创禧悦台、雅居乐新地和美的玫瑰广场也将相继亮相。



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

6.4 顺德区：保利两盘推新引交投热潮 高价项目陆续入市去化一般

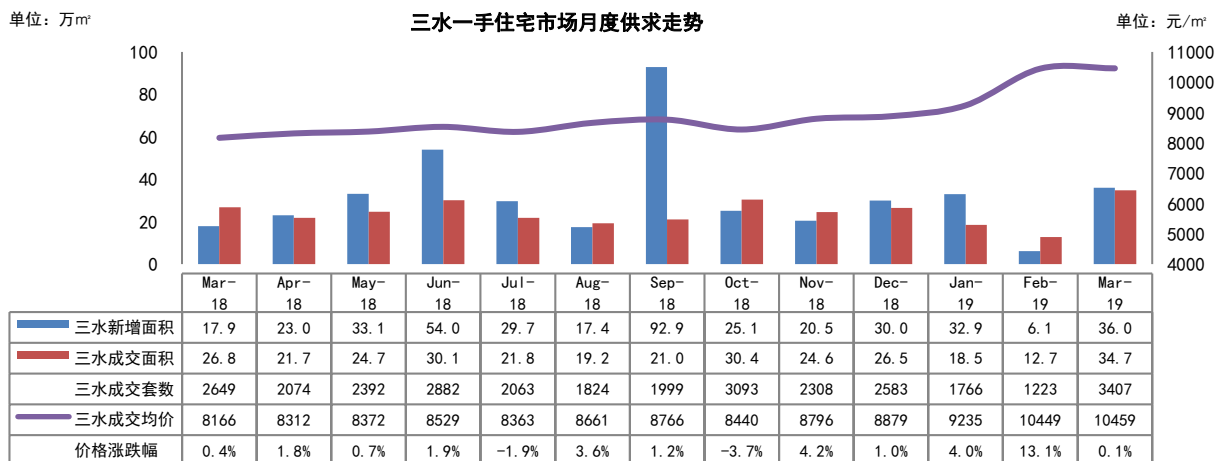
3月为传统推货节点，顺德本月共15次推新，推货量超2千套，总体去化率近六成，交投活跃。其中，保利天寰、保利碧桂园悦公馆表现亮眼，首次推货入市即获超八成去化，多个性价比项目频频发力，加推成绩不俗。对于“姗姗来迟”的高价项目，即使推售价格较预期低，但客户的出手热情不高，前期认筹客户转化率未达预期。预计四月将再加快推货节奏，亦会有一部分纯新项目正式推货入市。



数据来源：佛山房产信息网、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

6.5 三水区：整体市场交投活跃 供货节奏明显提速

市场表现方面，整体市场交投活跃，供需量稳中带升，市场供应量明显增多，项目推货节奏明显提速，客户接受度有所提高。另外据不完全统计，本月多达7盘开卖加推，尽管开卖当日去化不高，但整月成交表现则相对可观；预计四月推货节奏或再次加快，市场成交则保持稳中带升。

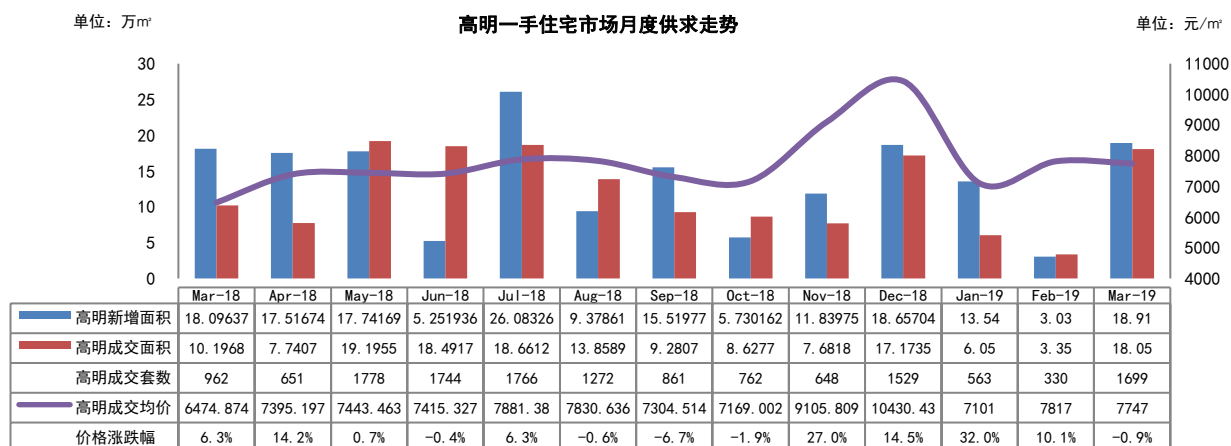


数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.6 高明区：整体市场供求回暖 多个纯新项目迎重要营销节点

春节过后，整体市场供求回暖，推货节奏有所加快，全月多达9盘加推或开卖，整体去化超六成；土拍

市场表现则较为淡静；另外，预计碧桂园·首座和中南滨江国际将于四月迎首开，杨和的敏捷三和府也将开放样板房，届时各大板块热度有望再次提升。



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

6.7 五区住宅开盘情况

6.7.1 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	7	851	82%
南海区	11	1473	42%
顺德区	14	2085	60%
三水区	11	1893	38%
高明区	11	1046	62%
合计	54	7348	53%

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
南海	小塘	时代领峰	2019/3/1	3 栋 1 座	186	三房 四房	95 128	17000-19000	持平	带装修	无	15	8%
南海	平洲	富丰君御	2019/3/2	13 座	124	三房 四房	三房/89 四房/129	22000-23000	持平	毛坯	前期认筹开盘享 98 折	76	61%
南海	平洲	越秀星汇翰府	2019/3/2	15/16 栋	173	四房	复式四房 /100	25000-29000	持平	带装修	(权证 20000-VIP20000) × 诚意登记 97x 付款 98x 开盘	147	85%

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
							平层四房 /111-128				99x 优惠 995x 悦秀会 995		
南海	西樵	悦珑湖	2019/3/3	20 座	123	三房 四房 五房	107 130-141 254	12000-14000	1500	带装修	现场折扣 2 万	8	7%
三水	西南中 心区	观景豪园	2019/3/2	11 座	124	三房 五房	92-100 151-164	8000-11000	-2000	毛坯	登记优惠开盘两个 99 折	65	52%
顺德	乐从	保利海德公园	2019/3/3	7 栋, 8 栋部分单 位	130	四房 五房	143-145 167	21500-23000	1500	带装修	诚登 99, 认筹 99, 准签 99, 一次性 98	44	34%
高明	荷城	雅域·瑞日天下	2019/3/1	15 座	76	三房 四房	98-110 127	6800-7500	—	毛坯	—	60	79%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/8	蔚蓝苑 5 座	176	三房 四房	92 96-107	13000-14000	500	带装修	99*99*99*99*98	86	49%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/9	蔚蓝苑 1 座	145	三房 四房	87-96 115	13000-14000	500	带装修	99*99*99*99*98	76	52%
三水	三水新 城	远洋华远天骄	2019/3/9	6 座	128	三房 四房	89 106-120	12100-12800	2200	带装修	暂无折扣信息	18	14%
三水	三水新 城	华远远洋海蓝城	2019/3/9	2/18 座	171	三房 四房	82-89 113	10000-12000	—	毛坯	认筹一万抵 4 万, 按揭 99, 一次性 98, 开盘 98	115	67%
三水	三水新 城	中国通号·天聚 广场	2019/3/9	5/10 座 (奇数 层)	104	三房 四房	85-107 114-127	9500-10500	1000	毛坯	暂无折扣信息	57	55%
高明	荷城	招商熙园	2019/3/9	21、22 座	44	四房	117	8636-8800	—	带装修	暂无折扣信息	19	43%

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
高明	杨和	欧浦花城	2019/3/9	二期 7 座	100	三房 四房	88-100 132	5800-6000	-600	毛坯	98, 99 折	76	76%
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2019/3/14	6/7 座	60	四房	四房/178	20000-23000	3000	带装修	无折扣	50	83%
南海	千灯湖	宏宇景裕豪园	2019/3/15	14 座	248	三房 四房	三房/88- 91 四房/124	24500-27000	4000	带装修	无折扣	46	19%
南海	平洲	越秀星汇瀚府	2019/3/16	16 栋 (部 分楼层)	75	四房	复式四房 /100 平层四房 /111-128	25000-29000	持平	带装修	(权证 20000-VIP20000) x 诚意登记 97x 付款 98x 开盘 99x 优惠 995x 悦秀会 995	33	44%
南海	狮山	保利茉莉公馆	2019/3/14	13 座	64	三房 四房	97 116-127	15500-16000	持平	带装修	认筹 99 折*开盘 98 折*准签 99 折	64	100%
南海	狮山	新城璟城	2019/3/16	10 座	128	四房	120-141	16000-17000	持平	带装修	一口价	78	61%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/16	比邻苑 2#	145	三房 四房	94 110-126	12500-13500	-500	单合同 带装修	99*99*99*99	97	67%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/17	蔚蓝苑 6# 单数层	87	三房 四房	92-97 107	12500-13000	-500	单合同 带装修	99*99*99*99*98	63	71%
顺德	大良	保利碧桂园悦公 馆	2019/3/11	A 区 3、 4、5 座	384	三房 四房	97-101 129	14000-16000	—	单合同 带装修	诚登 99, 认筹 98, 准签 98, 一次性 99	227	60%
三水	三水新 城	保利中央公园	2019/3/16	35/37 座	272	三房 四房	90-98 117	11000-11500	—	带装修	认筹 3 万享 98 折, 准签 99, 付款方式 99 折	200	74%
高明	杨和	花好月园	2019/3/16	A3 栋	72	三房	88-99	8200-8400	1400	带装修	准签折扣 98 折, 开盘折扣 99 折, 5 万抵 10 万	21	29%

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
高明	杨和	欧浦花城	2019/3/16	15 座	108	三房	99-113	5800-6050	—	毛坯	98 折*99 折	108	100%
高明	荷城	高明碧桂园峰会	2019/3/16	1 座	134	三房 四房	98-100 115	7800-8300	—	带精装	佛肇区域折扣 38888 元(包 装); 认筹折扣 99 折, 准签 98 折	60	45%
顺德	容桂	恒福容悦	2019/3/16	2 座	76	三房 四房	97-101 129	14500-15500	—	单合同 带装修	诚登 97*开盘当天 99*认购 98	57	75%
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2019/3/20	14 座	87	三房 四房	三房/118 四房/145	16000-16500	持平	毛坯	开盘 99, 认筹 99 折	54	62%
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号	2019/3/23	81 座	124	三房 四房	三房/95- 99 四房/135	17500-18500	持平	带装修	认筹 99 折, 付款 99 折, 准 签 99 折	116	94%
禅城	张槎	花曼丽舍	2019/3/23	11/12 座	144	三房 四房	三房/81- 111 四房/124	15000-16000	700	毛坯	无折扣	124	86%
南海	平洲	富丰君御	2019/3/23	19 座	152	三房 四房	三房/91 四房 /145-164	23000-24000	持平	带装修	无折扣	61	40%
南海	狮山	龙光玖御湖	2019/3/23	15, 16, 19, 20 栋	107	三房 四房	100-108 120-132	15800-17700	1000	带装修	vip96*团购 99*认筹 99*开盘 98*准签 99	81	76%
南海	里水	合生君景湾	2019/3/23	御泓轩 2 栋	93	三房 五房	131-132 173-174	22000-25000	2000	带装修	认筹 9 折, 一个月付清首付 (3 成) 98 折; 3 个月内付 清首付 (3 成) 99 折	6	6%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/22	蔚蓝苑 6 座双数层	88	三房 四房	92-97 107	13000-13500	500	单合同 带装修	99*99*99*99*98	77	88%

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
顺德	大良	金科博翠天下	2019/3/23	1 座	124	三房 四房	92-97 107	19000-22000	—	单合同 带装修	认筹 98 折, 团购 99 折, 开 盘 95 折, 按时签约 98 折	53	43%
顺德	容桂	华夏非凡	2019/3/23	18 座	54	三房 四房	92-97 107	14500-15500	—	单合同 带装修	认筹 98、开盘 98、准签 99、一次性 98	39	72%
顺德	容桂	金辉路劲江山云 著	2019/3/23	5 座 15 层 以下 140 m² 单位	10	四房	140	19500-20000	—	单合同 带装修	97*98*99	5	50%
顺德	乐从	保利天寰	2019/3/23	1 栋, 7 栋	366	三房 四房	92-97 107	15500-20000	—	单合同 带装修	99*99*99*98	321	88%
三水	乐平	恒大珺庭	2019/3/24	1/17/18/ 19 座	562	两房 三房 四房	81 89-107 111-146	12500-14000	—	带装修	认筹 98*按揭付款 96 (一次 性付款 95 折, 一次性一年分 期 97 折, 一次性两年分期两 年分期 98 折) *来访渠道 95	24	4%
三水	乐平	龙光碧桂园悦府	2019/3/22	4 座	124	三房 四房	96 112-122	9600-9900	-700	毛坯	98*98*99 折	28	23%
三水	河口片 区	汇信华府	2019/3/23	24 座	88	三房	88-98	10500-12000	1000	毛坯	暂无折扣信息	24	27%
三水	西南中 心区	博雅滨江	2019/3/23	26 座	132	四房	122-129	9600-9800	—	毛坯	暂无折扣信息	53	40%
高明	西江新 城	保利玥府	2019/3/23	10 座	32	四房	140	12600	—	带精装	99*99*99 折	25	78%
高明	明城	金科集美天辰湾	2019/3/23	2/3 座	208	三房 四房	90 114-118	7500-7800	—	带装修	折扣 96*98, 首付 3 万, 一 年免息分期 (20%、30%、 30%、20%)	188	90%

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
高明	荷城	高明中梁·首府	2019/3/23	9座	96	三房 四房	97 117	7000-8000	—	带精装	一口价单位	40	42%
禅城	奇槎	五矿崇文金城	2019/3/30	3座	88	三房 四房	三房/75 四房/98- 111	25000-27000	持平	带装修	98*96折, 认筹3万减10万	52	59%
禅城	奇槎	卓越浅水湾	2019/3/31	7座	120	三房 四房	三房/95 四房/119	20500-22500	持平	带装修	权证登记99折, 意向认筹 98折, 开盘99折, 准签99 折	78	65%
禅城	张槎	绿地未来城	2019/3/31	43-45座	228	三房	三房/95	11000-13000	持平	毛坯	无折扣	228	100%
顺德	大良	中洲府	2019/3/30	7座	124	三房 四房 五房	95 125 143	21000-22000	—	单合同 带装修	认筹98折, 开盘98折, 团 购99折, 认购99折, 准签 99折, 7天内付1成首期98 折	27	22%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/27	比邻苑10 座	176	三房 四房	92-97 107	12500-13500	—	单合同 带装修	准时签约99折, 准时认购 99折, 交齐首付99折, 现 场折扣98折	71	40%
三水	三水新 城	保利中央公园	2019/3/30	中韵24 座	128	三房 四房	90 117-128	11400-11600	—	带装修	98*98*98*99折	85	66%
三水	三水新 城	旭辉江山	2019/3/30	20座(部 分单元)	60	三房 四房	88 117	12600-12800	700	带装修	98折	45	75%
高明	荷城	高明·中梁首府	2019/3/23	9座	96	三房 四房	97 117	7000-8000	—	带精装	一口价单位	40	42%
高明	荷城	龙光·金辉优步 学府	2019/3/30	4-1座	80	三房 四房	94 113	8600-8800	—	带装修	无折扣	10	13%

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
住宅重点开盘合计推货量：7348 套								合计成交量（开卖当日）：3921 套				推售率：53%	

（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



6.8 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	7	826
南海区	9	994
顺德区	10	1800
三水区	6	1182
高明区	7	836
合计	39	5638

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	旧城区	2019-4月	龙湖越秀·傲云	3座	88	98-129	26000-28000/带装修	——
	城北	2019-4月	保利水木芳华	5座	112	89-102	16000-17000/带装修	——
	张槎	2019-4月	花曼丽舍	9/10座	168	109-124	14000-15000毛坯	——
	绿岛湖	2019-4月	金茂绿岛湖	4座	72	98-128	16000-17000/毛坯	——
	绿岛湖	2019-4月	信业阳光城檀悦	4座	120	93-160	17000-18000/带装修	——
	南庄	2019-4月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-129	16000-17000/带装修	——
	奇槎	2019-4月	保利碧桂园天汇	天盈4座	96	120-170	21000-23000/毛坯	——
南海	大沥	2019年4月	恒大悦府	25座	124	105-125	22000-24000/带装修	——
	大沥	2019年4月	华福熹云水岸	8座	128	93-124	21000-22000/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
	小塘	2019年4月	时代领峰	4栋1座	186	95-128	17000-19000/带装修	——
	狮山	2019年4月	新城璟城	9座	128	121-141	15000-16000/带装修	——
	西樵	2019年4月	悦珑湖	23座	123	96-242	14000-15000/带装修	——
	丹灶	2019年4月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
	九江	2019年4月	碧桂园君临壹品	新品	120	101-137	12000-13000/带装修	——
	西樵	2019年4月	樵悦名居	3座	64	87-89	11000-12000/带装修	——
顺德	大良	2019年4月	华侨城云邸	1座	120	建面 99-115	22000-24000/建面带装修	——
	大良	2019年4月	保利碧桂园悦公馆	1栋、2栋	210	建面 119-170	15000-20000/建面带装修	——
	容桂	2019年4月	海骏达康格斯花园	1座、2座、3座	200	建面 86-156	12000-15000/建面带装修	——
	乐从	2019年4月	怡翠晋盛泰园	1、2座	170	建面 138-142	18000-20000/建面带装修	——
	乐从	2019年4月	泰禾佛山院子	14栋、15栋	170	建面 140-170	22000-23000/建面带装修	——
	北滘	2019年4月	旭辉雅居乐清樾	16座	130	建面 88-118	15000-17000/建面带装修	——
	北滘	2019年4月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面 109-142	22000-24000/建面带装修	——
	陈村	2019年4月	招商曦岸	14座	170	建面 82	17000-19000/建面带装修	——
	伦教	2019年4月	润汉幸福汇广场	1座	110	建面 113-152	17000-20000/建面带装修	——
乐从	2019年4月	保利天寰	2号楼	180	建面 111-142	17000-20000/建面带装修	——	
三水	河口片区	2019-4月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
	河口片区	2019-4月	时代南湾	8座	124	112-138	12000-12500/带装修	——
	三水新城	2019-4月	中南远洋·漫悦湾	10座	240	90-116	12500-13000/带装修	——
	三水新城	2019-4月	旭辉江山	19座	108	88-116	12000-12500/带装修	——
	大塘	2019-4月	金地艺境天成	1栋	192	83-103	7000-8000/毛坯	——
	大塘	2019-4月	时代倾城	9/10栋	286	95-127	6700-8800/带装修	——
高明	荷城	2019-4月	碧桂园·首座	洋房新品	120	88-110	7500-8500/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 (m²)	预计均价 (元/m²)	备注
	荷城	2019-4月	中南滨江国际	2/3座	192	90-128	8500-9000/带装修	——
	荷城	2019-4月	保利西山林语	5/6/8座	128	104-140	8000-9000/带装修	——
	明城	2019-4月	恒大山湖郡	156座, 154座, 157座, 155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
	西江新城	2019-4月	美的明湖	3/8座	250	106-132	10500-12000/带装修	——
	荷城	2019-4月	招商熙园	13/14/15座	66	117-251	8600-8800/带装修	——
	荷城	2019-4月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
合计					约 5638 套			

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计



6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	148175	993	108083	13709
2	顺德	保利天寰	65934	266	30871	21358
3	顺德	保利碧桂园悦公馆	57053	326	36121	15795
4	顺德	泰禾佛山院子	50380	187	31716	15885
5	南海	时代水岸	43531	165	17693	24604
6	南海	时代领峰	37491	195	21475	17458
7	三水	保利中央公园	34680	315	31511	11006
8	顺德	顺德龙光玖龙府	28164	232	22702	12406
9	南海	保利紫山	27188	134	13833	19655
10	禅城	保利碧桂园天汇	24671	70	12122	20352
11	顺德	美的花湾城	22732	85	9238	24607
12	顺德	顺德华侨城	22355	47	9949	22469
13	南海	富丰君御	21447	82	9481	22621
14	高明	欧浦花城	21050	328	34732	6061
15	禅城	花曼丽舍	21042	134	14261	14755
16	顺德	合景天銮	21027	74	9239	22760
17	禅城	信业阳光城檀悦	20473	89	11685	17521
18	禅城	合景新鸿基泷景	20205	129	13976	14457
19	禅城	保利翡翠公馆	19962	98	13279	15033
20	顺德	颐安灏景湾	18494	104	12380	14938
合计			726054	4053	464347	15636

（备注：排名不含万科项目，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