KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

广佛房地产市场报告

THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 8 月

经纬（中国）市场研究中心

KINGSWICK 经纬

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：麦少莊　黄燕飞　李志聪　罗　靖　梁德权　何昕伦

李凯俊　李嘉琪　梁景文　李敏乔　罗智文　廖梓瑜　张俊健

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 6

三、城市规划与建设 6

四、土地交易情况 12

4.1 土地成交情况 14

4.2 土地出让预告 16

五、广州住宅：整体推新去化率下降 全市供求双双回落 ..... – 18 –

5.1 总况：全市成交回落南沙逆环涨 房企融资渠道持续收紧或促销去化 ..... - 18 -

5.2 天河区：兰亭盛荟支撑网签 区域整体价格坚挺 ..... - 22 -

5.3 荔湾区：本月网签市场稍有降温 广钢主力成交量萎缩 ..... - 23 -

5.4 越秀区：区域网签二连跌 粤海拾桂府少量成交 ..... - 24 -

5.5 海珠区：连续两月零供应 成交量持续下滑 ..... - 25 -

5.6 白云区：市场表现较淡静 网签量环比下降逾三成 ..... - 26 -

5.7 黄埔区：需刚盘网签占主导 万科幸福誉加推后网签放量 ..... - 27 -

5.8 番禺区：供应成交均环比下降 思科智慧城正式开盘 ..... - 28 -

5.9 花都区：网签量连续六个月环升 区域再添交通规划利好 ..... - 29 -

5.10 南沙区：成交环升供应小幅回落 恒大再落子万顷沙 ..... - 30 -

5.11 增城区：月度供求双双回落 楼盘大打促销牌抢客 ..... - 31 -

5.12 从化区：本月市场表现略为平淡 区域网签结束三连升 ..... - 32 -

六、佛山住宅：新货市场表现回暖 “金九”迎多个项目推货 33

6.1 佛山住宅供求分析 33

6.2 禅城区：8 月中下旬推货热情高涨，禅西、城北商住土地持续供应 35

6.3 南海区：八月整体市场回暖 “金九”将有多个纯新项目面世 35

6.4 顺德区：金九前夕市场表现疲软 多个纯新项目将集体亮相 36

6.5 三水区：八月市场供求回落，土拍市场表现淡静 36

6.6 高明区：整体市场维持平稳，“金九”以旧盘推新为主 37

6.7 五区住宅开盘情况 38

6.8 五区住宅即将开盘预测 43

6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名） 46

一、政策及行业资讯

■ 央行要求合理控制房贷投放　再提严禁消费贷款违规用于购房

来源：广州日报　2019-8-1

央行近日召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，会议要求，转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。

会议认为，近年来金融系统加快推进金融供给侧结构性改革，银行业信贷结构出现积极变化，特别是在加大小微企业信贷投放方面取得明显效果，但房地产行业占用信贷资源依然较多，对小微企业、先进制造业、科技创新企业、现代服务业、乡村振兴、精准扶贫等领域支持力度仍有待加强。

会议强调，当前和今后一段时期银行信贷结构调整优化要重点做好四方面工作，其中一项是要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

经纬点评：

继政治局会议重申房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段后，央行也释放坚持“房住不炒”，调控从严不松懈的信号，要求合理控制房贷投放，严禁消费贷违规用于购房，加强对房企融资行为的监管，显示即使在当前经济下行压力加大的情况下，房地产行业也难以从金融方面获得额外的支持。

■ 利率市场化关键一步，央行改革 LPR 推动实际降息

来源：中国人民银行　2019-8-17

8 月 17 日，中国人民银行宣布，为深化利率市场化改革，提高利率传导效率，推动降低实体经济融资成本，中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制。

自即日起，各银行应在新发放的贷款中主要参考 LPR 定价，并在浮动利率贷款合同中采用 LPR 作为定价基准。8 月 20 日将首次发布新的 LPR。同时，为确保平稳过渡，存量贷款的利率仍按原合同约定执行。

这意味着我国正式开启利率“两轨合一轨”过程，利率市场化改革朝着最后一公里迈出了实质性一步。

根据公告，与原有报价机制相比，新的 LPR 报价明确将按照以中期借贷便利（MLF）利率为主的公开市场操作利率加点形成。期限上，在原有 1 年期一个期限品种基础上，增加 5 年期以上的期限品种。报价行范围由原有的 10 家全国性银行扩大到 18 家，增加城市商业银行、农村商业银行、外资银行和民营银行各 2 家。报价频率由原来的每日报价改为每月报价一次。

经纬点评：

央行的 LPR 新机制，等于把利率权利下放，利率定价随市场变动。央行相关负责人表示，通过改革完善 LPR 形成机制，可以起到运用市场化改革办法推动降低贷款实际利率的效果。央行“变相降息”，从宏观上来看，对股市、楼市、个人都有利好。虽然今年以来银行严限资金流向楼市，但若各地房贷利率出现下行趋势，

可降低购房者置业成本，有助拉动房地产市场销售。

■ 新发放商业性个人住房贷款利率政策将调整

来源：广州日报 2019-8-23

中国人民银行 25 日发布公告称，自今年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。这一变化主要针对新发放个人住房贷款利率，存量个人住房贷款利率仍按原合同执行。

人民银行有关负责人表示，个人住房贷款利率是贷款利率体系的组成部分，在改革完善 LPR 形成机制过程中，个人住房贷款定价基准也需从贷款基准利率转换为 LPR，以更好地发挥市场作用。同时，个人住房贷款利率也是房地产市场长效管理机制和区域差别化住房信贷政策的重要内容。为落实好“房子是用来住的，不是用来炒的”定位和房地产市场长效管理机制，确保定价基准平稳有序转换，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，维护借贷双方合法权益。

经纬点评：

新发个人商业性住房贷款利率将最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成，则说明贷款利率市场化进程加快，这一变化同样印证了“房住不炒”的宗旨；与改革前相比，居民家庭申请个人住房贷款，利息支出基本不受影响。

■ 土地管理法修订案通过审议 进一步完善征地程序

南方都市报 2019-8-27

8 月 26 日，土地管理法修订案草案经过三审，经十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过。南都记者了解到，新修订的土地管理法对征地制度、集体经营性建设用地入市、盘活宅基地等方面再作细致规定。

修订案明确征地范围，要求成片开发建设用地征地，需经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施，可依法实施征收；同时完善征地程序，明确要求拟申请征地的地方人民政府应当将征地的有关事项公告至少三十日，听取被征地农村集体经济组织及成员意见。

除征地制度外，修订案还针对集体经营性建设用地入市作出需纳入地方政府土地利用年度计划的要求，并新增规定：鼓励农村集体经济组织及其成员盘活闲置宅基地与闲置住宅。

在征地补偿方面，新修订的土地管理法要求：征收农用地的土地补偿费、安置补助费由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定，制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每五年调整或重新公布一次。这与现行土地管理法中规定，参照人口、耕地产值不同。

经纬点评：

土地管理法的上次修正在 2004 年，土地管理法重新修订“与时俱进”。据悉，本次在各界关注的土地征收方面做了三方面完善，一是首次对土地征收的公共利益进行明确界定；二是首次明确了土地征收补偿的基本原则，是保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障；三完善了土地征收程序，原来的批后公

告改为了批前公告。

二、经济大事记

■ **首条投资联盟链落户南海　加快推动成果转化**

来源：广州日报　2019-8-27

26 日，“数字湾区 智瞰未来”数字化经济创新发展高峰论坛在千灯湖畔隆重举行。本次高峰论坛邀请了包括中信证券、微众银行、IBM 等知名企业的金融科技及产业专家出席，共同探讨 5G、大数据、云计算、人工智能、区块链等新技术引领的新一轮产业转型升级背景下，粤港澳大湾区该如何“华丽转身”成为世界级数字湾区。

活动现场，广东金融高新区投资联盟链、中机联工业智能链正式发布，这是国内第一条以投资机构为主体的投资联盟链和第一个基于区块链+物联网技术的工业区块链项目。

记者了解到，去年，自广东金融高新区启动建设立足佛山、面向粤港澳大湾区的“区块链+”金融科技创新与应用高地以来，便出台了“区块链+”金融科技专属产业扶持措施，同时设立一批产业发展基金，引进了一批金融科技企业，同时还建立了一个集投资、学术、技术专家为一体的专家库，以此打造“区块链+”金融科技产业集聚基地。其中，位于集聚基地内的产业孵化中心是广东省内首家定位于“区块链+”金融科技的专业孵化机构，已于今年 1 月投入运营。

经纬点评：

广东金融高新区投资联盟链能促使投资信息透明化、投资机构运作公开化，有效推动和加速科技创新及实体经济转型升级；中机联工业智能链将为南海实体经济发展提供新思路。金融高新区的“区块链+”金融创新与应用高地，有助推动经济社会的全面数字化转型升级。

三、城市规划与建设

■ **千灯湖创投小镇预计 8 月开园　将引入更多服务机构**

来源：广州日报　2019-8-1

昨日，由广东金融高新区等主办的“2019 中国股权投资论坛@佛山暨第十届金融·科技·产业融合创新洽谈会” 举行。会议围绕佛山产业升级发展等方面，深入交流分享佛山经济建设成果及发展规划。当天还举行了广东金融高新区和千灯湖创投小镇的创投生态成果展。

即将于 8 月份正式开园的千灯湖创投小镇，面积为 1.8 平方公里，是广东省级特色小镇首批创建对象中，唯一专注于创投类行业发展的特色小镇，也是广东金融高新区重点建设的项目之一。

今年上半年，千灯湖创投小镇吸引了 142 家私募创投机构落户，募集资金总额较年初新增超 108 亿元。截至今年 6 月底，在千灯湖创投小镇注册成立的基金类机构累计达 489 家，募集资金总额 610 亿元。“我们想

把这个小镇打造成股权投资行业的风向标。”南海区副区长乔吉飞表示，除了金融服务以外，千灯湖创投小镇还将引入为制造业提供法律、会计、评估等服务的机构。

经纬点评：

千灯湖创投小镇是广东省级特色小镇首批创建对象中唯一专注于创投类行业发展的特色小镇。建立之初起，就肩负着建设一个创投机构的聚集之地，助力广东建设国际风投中心，助力佛山打造珠江西岸创投中心，打造金融服务实体经济样本的重要使命，未来正式开园，标志着广东金融高新区将进入发展快车道。

■ 广州旧村改造普遍设高门槛　企业总资产 100 亿几成合作底线

来源：南方都市报　2019-8-1

记者了解到，为了保证合作企业的质量，今年以来广州大多数旧村改造都会对合作企业提出明确的门槛，要求对方总资产在一两百亿，甚至八九百亿。而近日增城一条村开始选择全面改造合作企业，要求总资产不少于 8000 亿元，且 2018 年全国物业销售额不低于 4000 亿元，被誉为“史上最高门槛”，放眼全国也只有四家房企可以达标。同时，该村改造还要求报名企业在广州市内以正式合作企业身份参与的旧村改造项目不得少于 1 个，且项目改造方案均已获批准并实施建设。

据统计今年以来广州旧村改造合作企业招标情况，大多数旧村都对想要“招亲”的企业设置了明确的门槛，例如位于花都区的田美村、横潭村河西经济社，均要求申请企业总资产不低于 100 亿元人民币，且近 5 年房屋建筑面积累计竣工 100 万平方米以上。而位于番禺的新基村、南村镇里仁洞村、洛浦街沙溪村，也似乎像约好了似的，均要求申请企业总资产不低于 200 亿元人民币。

经纬点评：

旧村改造涉及面广同时对资金实力要求较高，广州的村集体对房企不但设资金要求，还要求有旧改经验，这样能确保旧村改造顺利推进，以免旧改进程拖延或烂尾，或兑现不了旧改的承诺。对房企而言，旧改的门槛提高，在同类级别的对手竞争之下，如何更好的完成旧改任务，在房企获利和村集体利益两者间取得平衡至关重要。

■ 顺德牵手两家世界五百强企业 打造世界级 5G 产业集聚区

来源：广州日报　2019-8-5

8 月 2 日，广东博智林机器人有限公司、华为技术有限公司与顺德区政府“牵手”成功，进行战略合作签约。未来，博智林、华为与顺德区政府将联手，打造世界级 5G　产业集聚区和 5G 融合应用区。根据合作计划，三方将就 5G 及 ICT 基础设施、云数据中心、人工智能及产业云平台、智慧园区、智慧城市、5G 建造创新示范项目及其他可扩展的领域展开合作。

强强联合，三方将依托顺德地处粤港澳大湾区腹地、工业制造基础深厚的综合优势，充分发挥博智林在智慧建造和机器人方面的研发应用优势以及华为在通信设备和信息化解决方案方面的优势，深度参与《广东省加快 5G 产业发展行动计划(2019~2022)》。

经纬点评：

顺德加快 5G 产业商用进程，通过广东博智林机器人有限公司、华为技术有限公司与顺德区政府三者强强

连合，通过 5G 网络的建设为基础，进一步为实现智慧园区、产业云平台、智慧城市等领域进行合作，加快 5G 产业落地以及顺德区域智慧城市、产业发展提供加速支持。

■ 时代中国拿下大沥又一旧改项目整理权 年内将有地出让

来源：新浪乐居 2019-8-7

8 月 6 日，南海区政府网发布了《大沥镇平地义基工业区改造项目土地前期整理竞投交易结果》，结果显示，佛山市时代冠捷企业管理有限公司以 50%增值奖励比例的成交价竞得项目前期整理权。

根据此前招标文件显示，大沥镇平地义基工业区改造项目权属人为佛山市南海区大沥镇平地村义基股份合作经济社，地块位于大沥镇岭南路以东、义基大道以南位置，占地约 85.61 亩（约 5.7 万㎡），剔除不少于 25%（即约 21.4 亩）的公益性用地后，最终约 66.9 亩整理完毕后通过招拍挂竞投出让用于商住开发。

另外，在近日的时代中国控股 2019 中期业绩发布会上，董事会主席、行政总裁兼执行董事岑钊雄透露，佛山南海全球创客小镇已经完成部分拆迁，预计年内会有一部分土地会转化出来。

经纬点评：

时代中国早前已在大沥全球创客小镇区域取得土地整理权，今年又拿下一旧改项目整理权，而且前期已经整理的土地今年将会出让入市。伴随桂城与大沥发展进一步紧密联系，大沥通过旧改释放更多可供城市发展用地将会有利于中心城区的扩容，以及先进产业落地，促进区域进一步发展。

■ 番禺北部预留两条隧道通往洛溪岛和大学城

来源：南方日报 2019-8-8

本次规划区域位于番禺区北部，北临三枝香水道，东至南沙港快速路，西至华南新城路，总面积 560.85 公顷，涉及 BA0702、BA0703、BA0704 三个管理单元。规划范围内有已建成的华南新城，省妇幼保健院番禺院区，官堂村、员岗村、新基村、陈边村四个旧村，以及海云寺遗址。

规划区域呈大型居住小区、旧村旧厂、农用地混杂的格局，公共服务设施和市政交通设施缺乏，人居环境和生态空间尚待优化提升，需要通过片区的规划优化，为后续制定提升措施提供指引。

根据规划，将通过三大策略对片区进行优化提升——山水相连的生态景观提升策略；以公共交通为主导，TOD 引领发展的交通提升发展策略；全链条、两级邻里中心体系的高水平公共配套优化策略，打造“国际创新城产业延伸区、高品质居住生活服务区”。

经纬点评：

番禺区北部规划主动进行规划发展提升，对接大学城及洛溪岛，打造成为“国际创新城产业延伸区、高品质居住生活服务区”，将有利于提升番禺片区整体价值，以及主动对接广州中心城区，也有利于中心城区南向扩展，加快城市化的进程。

■ “三馆合一”项目方案设计招标 珠江沿岸将增添大型文化设施

来源：南方日报 广州日报 2019-8-9

8 月 8 日，广东美术馆、广东非物质遗产展示中心、广东文学馆“三馆合一”项目方案设计及初步设计开

始招标，整个项目总投资近 23 亿元，并配建一处公交首末站，同时还要建设贯通珠江后航道滨江线的鹅潭路。

城市设计中将“三馆合一”项目定位为：彰显广东特色、具有国际水平的重大标志性公共文化设施。在珠江后航道滨水天际线的设计上，以高度达到 500 米的白鹅潭商务中心为制高点，打造富有韵律的天际线。同时延续珠江岸线开发策略，设置滨水开放空间，建立建筑与水岸的联系，保证庞大观展人流与滨水空间的可达性，提高滨水空间的活力和利用度。传承珠水文脉，打造珠江后航段的标志性节点，创造广州城市新名片。

经纬点评：

“三馆合一”将会设置在白鹅潭片区，与白天鹅宾馆、洲头咀公园形成了三个景观节点，定位为彰显广东特色、具有国际水平的重大标志性公共文化设施，结合岭南水文化以及岭南景观节点的相互结合，形成具备广州特色的文化旅游地标以及旅游资源。

■ 未来 15 年，佛山规划三大重点区域，广佛中轴也要来

来源：佛山电视台 2019-8-19

8 月 16 日，市自然资源局总规划师刘宏上线《观点佛山》，解码佛山未来城市规划突破点，他指出，佛山城市规划未来三大重心，包括：广佛交界地区、一环创新圈、以及枢纽地区。这是跟佛山整个战略驱动是有直接的关系。

广佛交界地区：这是大湾区交给广佛两市一个重要的命题。如何做好极点，实际上就是如何把广佛同城工作推到更高的维度。广佛交界地区 197 公里，有很多文章可以做。比如三龙湾地区，就和广州南站片区紧密的结合在一起。

一环创新圈：一环创新圈是 1+5+N 的重要创新平台，这些是佛山最重要的未来发展空间所在。

枢纽地区：包括未来的机场，包括一些高铁站。这些跟整个城市的战略驱动是有直接的关系。

刘宏透露：关于广佛交界地区的打造，最主要的还是三龙湾片区和南站片区。我们现在主要在做基础设施，南向的通道如何把它打通，加上现在轨道交通要进去了，未来加强跟广州的联系和南北的联系都是初期考虑的重点。

实际上我们市领导还提出另一条轴线，就是广佛中轴，这条轴线不一定是一个物理空间的轴线，但它是两市合作共赢的一个轴心。我们正在做的广佛交界规划。规划一出来，这条轴线基本就可以形成了。

经纬点评：

广佛交界的“1+4”融合试验区（广州南站-佛山三龙湾-荔湾海龙片区（先导区）、荔湾芳村-南海沥桂片区、南沙榄核-大良容桂、白云石门-南海里水片区、花都-三水片区）、一环创新圈、机场/高铁等枢纽地区，成为佛山未来 15 年重点规划区域，将肩负着佛山经济发展的重任，亦是佛山在粤港澳大湾区发展机遇下的重要潜力区域。

■ 2019 年禅城区城市更新项目涉及 55 宗地 13 个旧村改造

来源：佛山乐居 2019-8-16

8 月 16 日，禅城区 2019 年城市更新推介会在马可孛罗酒店举行，重磅推出 55 宗靓地，合计面积达 9435 亩！约 629 万㎡！囊括了祖庙、张槎、石湾、南庄四大镇街。

- 地块分布：祖庙 16 宗、南庄 13 宗、石湾 13 宗、张槎 13 宗
- 面积最大：张槎大江旧村改造超 1405 亩
- 旧村改造：简村、塘头村、湾华村、水上新村、永新南沙、东升厚安村、大江旧村、东鄱罗埠/岗头旧村、贺丰村等 13 个
- 地块涉及：简村、湾华、鄱阳、深村、大江、海口、村头、贺丰、罗南等村集体用地....

祖庙街道本次共推出 16 宗地，约 1384 亩，为全区数量最多。其中，城北有 6 宗，占比 5 成！值得一提的是，16 宗地块中，多达 6 宗地块占地面积超百亩！石湾本次共推出 13 宗地，约 1940 亩。石湾推出多宗地铁旁靓地，包括湾华村北围工业区、里水村季华铝材厂、深村南东、南西地块等。张槎街道共推出 13 宗地，约 3713 亩。其中，更是推出了超千亩的大江旧村改造。南庄镇本次共推出 13 宗地，约 2398 亩，为全区面积最多。其中，已有 2 宗地块挂牌。

经纬点评：

今年 5 月底，禅城印发一系列关于城市更新（“三旧”改造）的实施细则指导文件，为各方开展城市更新提供指引。现在禅城公布新一批城市更新项目，涉及四大镇街、13 个旧村改造，在新指引下，势必吸引众多房企及投资者参与禅城的改造项目，有助旧改有序推进，进一步提升城市面貌，改善居住环境。

■ 南海国际会展中心项目启动　大沥发力展贸经济

来源：珠江时报　2019-8-29

商贸大沥将诞生展贸经济新平台。29 日上午，南海国际会展中心项目在广佛国际商贸城中心举行启动仪式。项目将带动周边地区城市更新与产业升级，打造大沥的会展名片，并拉动会展相关产业群发展。

南海国际会展中心是南海区政府的重点项目，由大沥镇政府规划，保利发展控股集团、兴海集团承建。该项目占地面积约 5 万平方米，规划建筑总面积 27 万平方米，其中会展中心面积约 2 万平方米，将规划建设为全国安全产业大会永久会址和安全产业展贸中心，并建设酒店、企业总部、创客基地和会展商业等配套用房。项目建成后，将成为千灯湖城市中轴北段的标志性建筑。

此外，南海国际会展中心将成为佛山标志性多功能会展中心、珠三角产业与国际商贸的对接站及区域商业商务服务核心区，通过举办知名品牌会展、专业展、精品展等展会，推动传统商贸向展贸经济创新转型升级。此外，项目还将大力引进有色金属贸易企业总部、国际工业设计资源，全力助推南海区建设全球产品跨界创新中心。这对大沥来说，无疑是一个十分可贵的机遇。

经纬点评：

近年大沥在展贸经济方面已经有一定的探索，除了推动各产业集群在国际展会上“刷脸”，本土举办的展会也借力阿里巴巴等“巨头”，吸引越来越多国际买家。大沥正在不断累积经验，为发展展贸经济积蓄更多新动能。上述项目的启动，有望成为大沥展贸经济的优质的平台，助力大沥打开以贸兴展、以展促贸、展贸互动的新格局。

■ **禅城 26 个重点项目开工投产 重大项目促进产业链成形**

来源：佛山日报 2019-8-29

29 日，佛山市举行下半年重大项目集中开工投产活动。禅城区分会场设在南庄镇科力远佛山汽车动力电池及芯材项目现场，全区开工项目包括佛山汽车动力电池及芯材项目等 19 个，总投资约 130.8 亿元；投产项目 7 个，总投资约 22.7 亿元。这些重大项目，涵盖新能源汽车、装备制造、创新平台、基础设施、民生工程等多个领域，关乎社会经济发展核心竞争力。

禅城区分会场所在的科力远混合动力汽车产业园，正是一年前禅城投产的重大项目。此次活动中，年产 48 万台套混合动力汽车动力电池与极板的佛山汽车动力电池及芯材项目也来自科力远。项目建成投产后，将有望打造国内一流的汽车动力电池及芯材制造、组装和供应基地。此外，开工投产项目还包括中恒纺织交易市场（广东）智能仓储、中国（佛山）禅医健康城等传统服务业优化升级项目，还有佛山总部科创中心、华南创谷-协创中心等创新创业载体，将进一步加速新旧动能转化。

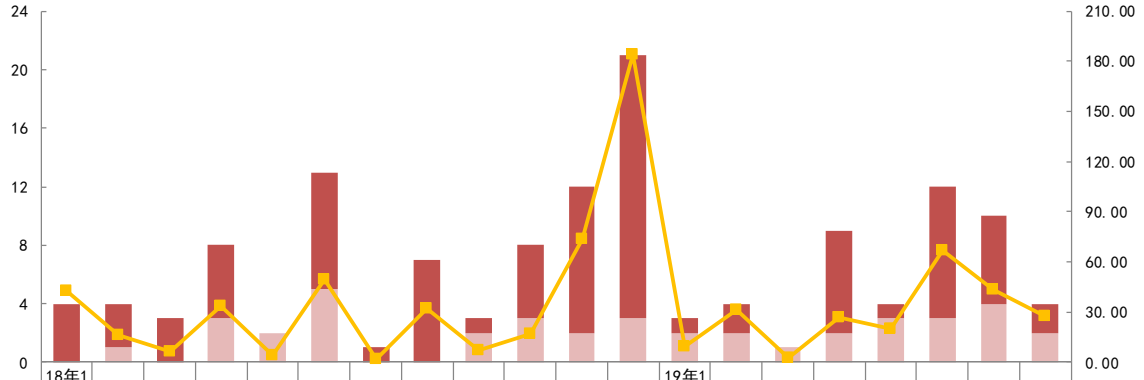
经纬点评：

禅城重点项目包括产业项目、基建设施、民生工程，从引进重大项目促进产业链成形，推动禅城经济社会发展核心竞争力，到加快城市更新打造面向粤港澳大湾区的城市形态，以及关注民生教育环境等，禅城正全面拥抱粤港澳大湾区，打造高质量发展首善之区。

KINGSWICK经纬

四、土地交易情况

2018年-2019年8月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
商住用地数量	4	3	3	5	0	8	1	7	1	5	10	18	1	2	0	7	1	9	6	2
商服用地数量	0	1	0	3	2	5	0	0	2	3	2	3	2	2	1	2	3	3	4	2
出让总面积（万㎡）	42.39	16.36	6.77	33.97	4.08	49.21	2.07	32.49	7.52	17.16	74.02	183.85	9.74	31.04	2.37	26.81	19.98	66.80	43.70	27.28

（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 8 月广州成交 2 宗商服用地及 2 宗商住用地，其中白云、南沙各占 2 宗，总出让面积 27.28 万㎡，环比下跌 37.57%，出让总金额 66.34 亿元，环比下跌 54.76%。

本月土地拍卖市场表现比较淡静，仅两个区成交 4 宗地块，虽然同比去年成交面积也下降 16.04%，但南沙依然坚挺——8 月 86%的成交面积均来自南沙区，作为广州唯一副中心，可见政府积极推进南沙发展的决心。

商住地块方面，全市成交的 2 宗宅地均位于南沙万顷沙，两宗地块位置相连，均被恒大一举夺得，总成交面积 23.47 万㎡，总成交金额 57.30 亿元。

- 其中“2019NJY-10 自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块内，九涌东路以南、红莲路以北、万新大道以东、万环东路以西地块”以底价 24.2 亿成交，楼面地价 9554 元/㎡，需要配建 2.3 万㎡人才公寓。“2019NJY-11 自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块内，红莲路以南、十涌西路以北、万新大道以东、万环东路以西地块”以底价 33.1 亿成交，楼面地价 9801 元/㎡，需要配建 2.8 万㎡人才公寓。
- 恒大本次夺地，是恒大近六年来首次在广州一级市场夺得宅地。两宗地块仅一路之隔，正对龙穴岛片区，两地块都属于万顷沙中大体量的地块，可见恒大回归广州一线城市之心。另外恒大早在今年 4 月就在万顷沙夺得一宗工业用地，与广汽、蔚来等汽车企业共同打造万顷沙智能网联汽车产业园。两宅地和该工业地块同属万顷沙保税港加工制造业区块内，两宗地块将吸纳产业园所释放的高薪客群，做到“肥水不流别人田”，同时符合遵从产城融合的发展方向，并以磁铁效应带动区域住宅市场的目的。

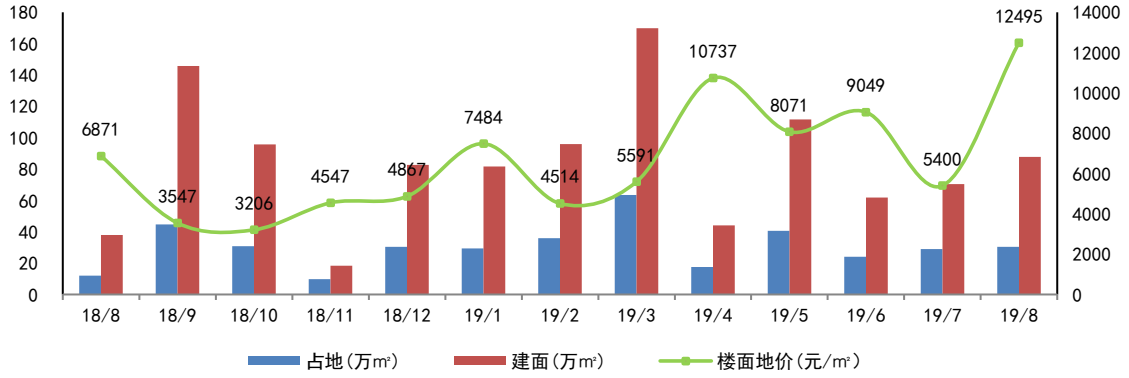
商服地块方面，全市共成交 2 宗商服用地，均位于白云区，一宗位于设计之都板块，另一宗位于白云新城板块，总成交面积 3.81 万㎡，总成交金额 9.04 亿元。

- “白云区白云新城 AB2906056、AB2906010 地块”位于白云新城板块，2 号线萧岗地铁站旁。被九元航空有限公司以底价 7.1 亿夺得，楼面地价 12313 元/㎡。地块需要自持建面 40%以上，且出让条件指向性较强，底价成交可谓意料之事。白云新城今年已成功引入广州白云金融控股、广州铁路投资建设，且均为大型国企、央企。本次九元航空落户，并建设航空总部、航空商贸产业项目，一方面能导入航空相关的上下游企业，带动区内经济增长。另一方面，令白云新城商务氛围更浓厚，同时为区内带来高薪人流，利好周边住宅及土地市场。
- “白云区鹤龙街黄边村 AB2901072 地块”位于广州设计之都，是白云区又一重点规划板块。被广州白云区园区投资

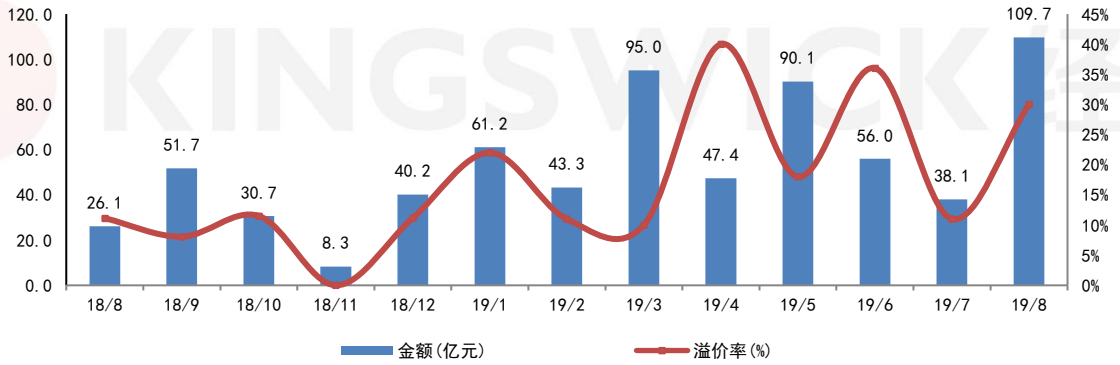
运营有限公司以底价 1.89 亿夺得，楼面地价 9250 元/㎡。地块将建芯片设计总部大厦，需要自持建面 70%以上，其中商务建筑面积占 80%，商业建筑面积占 20%。上月设计之都一宗商服地块由阿道夫成交，本次再引入国资委旗下的企业，板块发展已进入快速通道。

本月南沙区依然是土地供应主力——继上月灵山岛拍地后，本月万顷沙再成交两宗两宗大体量宅地。值得注意的是，本月土地市场有降温迹象，相比上月成交量下降超五成，且均以底价成交。此外，恒大时隔六年再次回归广州拿地，则表明实力房企对未来广州市场的信心。随着金九银十的到来，土地市场升温在即，九月土地市场已挂牌 12 宗商服和商住用地，土地供给快速“回血”。

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 49 宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积 268.128 万㎡，总计容建筑面积 714.80 万㎡，总成交金额 540 亿元。其中 8 月份成交 7 宗，总占地面积 30.42 万㎡，总计容建筑面积 87.77 万㎡，成交金额 109.67 亿元。

8 月禅城南海为土拍热点区域，保利一个月内连夺两宗靓地。禅城南海以各 3 宗地块出让成为 8 月土拍热点区域；保利先于 8 月 8 日以逾 54 亿元加 8000 ㎡自持夺下三山新城地块，后于 8 月 27 日以 7.85 亿元加 10000 ㎡配建面积夺伦教地块，一个月内豪夺两宗地块，合计总价逾 62 亿元 ，整体溢价率 28%。

9 月全市共 12 宗地块待出让，禅城高明各占 4 席。在 9 月出让的 11 宗地块中，禅城和高明各占 4 宗，合计占地超 32 万方；此外，南海和顺望江宅地亦备受关注，该宗挂牌地块占地超 11 万方，地块景观资源丰富，周边在售项目较少，有望缓解该片区缺货压力。

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	白云	2019/8/1	白云区白云新城AB2906056、AB2906010 地块	商服	3.17	≤4.5	5.81	/	/	7.15	0%	12313	12313	九元航空有限公司
	南沙	2019/8/19	2019NJY-10 自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块内，九涌东路以南、红莲路以北、万新大道以东、万环东路以西地块	住宅	10.78	≤3.2	25.37	/	/	24.23	0%	9554	9554	恒大
	南沙	2019/8/19	2019NJY-11 自贸试验区万顷沙保税港加工制造业区块内，红莲路以南、十涌西路以北、万新大道以东、万环东路以西地块	住宅	12.69	地块一容积率≤3.0 地块二容积率≤2.5	33.74	/	/	33.07	0%	9801	9801	恒大
	白云	2019/8/19	白云区鹤龙街黄边村AB2901072 地块	商服	0.64	≤4.9	2.05	/	/	1.89	0%	9250	9250	广州白云区园区投资运营有限公司
佛山	南海	2019/8/5	佛山市南海区丹灶镇大金智地金智二路北侧地段地块	商住	2.48	1.0＜FAR≤2.0	4.96	0	0	3.52	18%	7088	12461	上坤置业有限公司、深圳坤樾投资有限公司组成的联合体
	南海	2019/8/8	佛山市南海区桂城街三山科丰路以东	商住	11.14	1.0＜FAR≤3.2	35.65	0	0.8	54.54	27%	15300	15915	保利华南实业有限公司、佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙)
	禅城	2019/8/14	佛山市禅城区规划东平路北侧、华远东路西侧地块	商住	0.53	0＜FAR≤2.8	1.49	0	0	1.35	2%	9054	7061	佛山润石置业发展有限公司
	禅城	2019/8/15	季华北路西侧、张槎西路南侧、物华路北侧 A、B 地块	商住	6.93	A 地块≤2.5 B 地块≤2.6	17.69	0	0	19.50	29%	11026	2190	恒大集团

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
	南海	2019/8/26	佛山市南海区大沥镇黄岐白沙村地段	商住	3.15	1.0＜FAR≤2.5	7.87	0	0	11.00	46%	13977	17442	深圳华侨城房地产有限公司
	顺德	2019/8/27	佛山市顺德区伦教南苑东路以南、教育路以西地块	商住	3.07	1.0＜FAR≤3.0	9.20	1	0	7.85	33%	8535	9942	保利置业
	禅城	2019/8/29	佛山市禅城区工业路北侧、河滨路西侧、货站东路南侧	商住	3.12	FAR≤3.5	10.92	0	0	11.91	33%	10907	11555	诚通房地产投资有限公司

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

KINGSWICK 经纬

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	增城	2019/9/2	增城区永宁街塔岗村 83101234A18050 号地块	住宅	4.40	≤3.0	13.19	14.50	10995
	增城	2019/9/2	增城区永宁街塔岗村 83101234A19094 号地块	住宅	9.26	≤3.5	32.42	34.00	10489
	增城	2019/9/2	增城区荔城街罗岗村 83001208A19211 地块	住宅	3.16	≤3.0	9.47	11.47	12115
	黄埔	2019/9/9	广州市黄埔区 KXC-I4-10 地块	商服	1.11	≤3.0	2.70	2.57	9504
	花都	2019/9/19	花都区商业大道北一地块	住宅	4.07	≤3.0	9.75	15.78	16177
	花都	2019/9/19	花都区工业大道南三地块一期	住宅	15.37	≤2.8	17.48	21.97	12570
	荔湾	2019/9/19	广州市荔湾区南岸路，珠江东侧冷冻厂地块	商住	3.77	≤2.8	8.36	30.15	36060
	黄埔	2019/9/27	广州市黄埔区 HP-DS-02 地块	商服	1.65	≤4.5	2.25	1.86	8256
	黄埔	2019/9/27	广州市黄埔区 SWD-E-1 地块	商服	2.96	≤3.0	8.88	6.46	7280
	白云	2019/9/29	白云区鹤龙街黄边村 AB2901070、AB2901074 地块	商服	1.37	AB2901074 地块 ≤4.7；AB2901070 地块 ≤3.5	3.97	3.81	9600
	荔湾	2019/9/29	荔湾区珠江隧道口以西新隆沙 AF020125 地块	商服	0.90	≤3.7	3.34	6.69	20000
	花都	2019/9/29	花都区广花公路东一（C4）地块	住宅	8.96	≤3.0	5.94	8.67	14611
佛山	三水	2019/9/4	佛山市三水区白坭镇东部片区 2 号	商住	5.93	1.0＜FAR≤2.5	14.83	6.23	4200
	禅城	2019/9/5	佛山市禅城区佛山一环东侧、南庄大道北侧	商住	3.95	A 地块：FAR≤2.6 B 地块：FAR≤4.0	10.59	7.51	7095

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/㎡）
	高明	2019/9/5	佛山市高明区荷城街道祥如路以东、兴运路以南	商住	1.14	1.0＜FAR≤2.5	2.85	0.75	2638
	高明	2019/9/5	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	0.10	2650
	禅城	2019/9/11	佛山市禅城区佛开高速西侧、华富路东侧、智慧路北侧	商住	3.27	FAR≤4.5	14.71	8.24	5600
	高明	2019/9/18	佛山市高明区荷城街道富龙大桥以北、荷富路以西	商住	3.33	1＜FAR≤2.8	9.33	2.05	2200
	南海	2019/9/23	佛山市南海区里水镇官和路地段	商住、科教	11.33	A区：≤2.5 B区：≤2.0 C区：≤2.5 D区：≤2.5	26.71	20.11	7532
	禅城	2019/9/25	佛山市禅城区工业路南侧、货站路东侧	商住	12.05	FAR≤3.2	38.56	40.27	10444
	高明	2019/9/18	佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	1.93	1.0≤FAR≤2.8	5.40	2.49	4613
	禅城	2019/9/29	佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧	商住	6.64	FAR≤2.8	18.62	17.59	9444
	顺德	2019/9/30	佛山市顺德区北滘镇横五路以东、乐创路以北地块之一地块	商住	11.27	1＜FAR≤2.44	27.50	19.13	6957
	顺德	2019/9/30	佛山市顺德区北滘镇美的大道以北、乐创路以南地块	商住	18.99	A区：1.0＜FAR≤3.0 B区：1.0＜FAR≤2.0	41.66	27.54	6610

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

五、广州住宅：整体推新去化率下降 全市供求双双回落

5.1 总况：全市成交回落南沙逆环涨 房企融资渠道持续收紧或促销去化

5.1.1 市场推新：推新货量基本持平但去化率回落 外围区域现降价促销现象

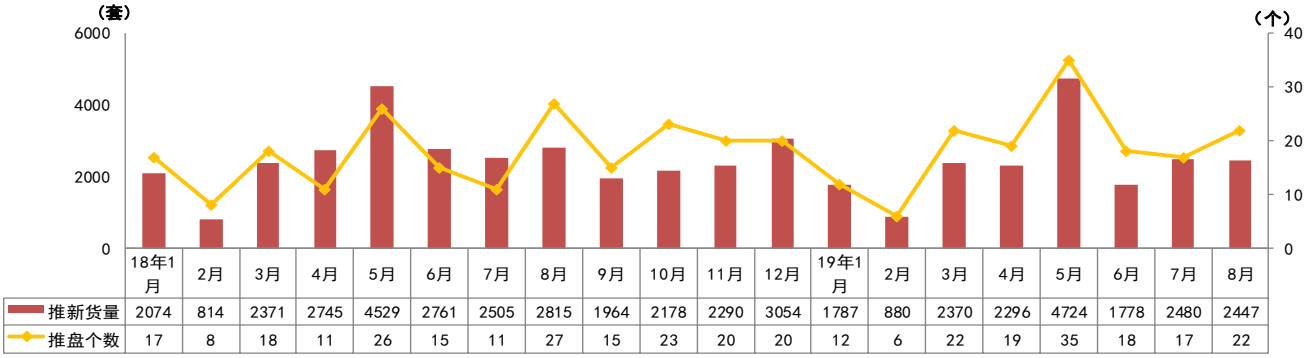
楼市延续上月推新积极性，但首日去化率却下滑。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，8 月全市共 22 盘推 2447 套新货，与上月基本持平，但首日平均去化率约 37.5%，较上月减少约 20 个百分点。7 月 30 日召开的中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，受此影响，购房者趋谨慎，在上半年楼市冲刺后，市场转淡静，或为即将来临的“金九银十”暗中蓄力。

从各区域推新来看，东部和南部仍是推新主力，增城 12 盘推 1217 套，较上月积极进取，占全市 49.7%，番禺 3 盘推 398 套，约占 16.3%，南沙 4 盘约 389 套，约占 15.9%，黄埔 2 盘加推新 234 套，占比 9.6%，老城区仅以荔湾为代表。

本月 4 个全新盘开售，均集中在东部和南部，增城方圆云山诗意云玺，首推 1 栋 93-103 ㎡复式四房，均价 1.6-1.7 万/㎡，项目位于石滩镇溪头村，由于偏靠近惠州，价格缺乏优势，成交差强人意；时代天汇首推 1 栋，96-107 ㎡三房，均价 1.58 万/㎡，项目位于绿湖国际城南侧，且两者价格水平相若，首推成绩理想；番禺的思科智慧城·12 光年开盘，以大面积产品为主，售价 3.5-4.2 万/㎡，碧桂园又一产城融合的项目受市场追捧，首推成交较好；金科在南沙首个项目集美御峰开盘，首推 82-100 ㎡三至四房，售价 2.1-2.3 万/㎡，价格处于南沙中下游水平，但东北侧望陵园或影响客户购买意欲，去化一般。市场热销盘仍然成交较好，如科慧花园、绿湖国际城、实地常春藤、中森名苑、合生湖山花园等，其他项目首推成交一般或较差。

七月末八月初起，市场趋淡静，特别是增城，来访和成交呈下滑迹象，区域存货量大，众多楼盘涌现降价促销现象，但分析来看，实质降价仅为个别盘，多数楼盘以早期组团产品、大面积户型、天地楼层及朝向欠佳产品，包装为一口价特惠，于周末促销催谷人气带动主力产品成交；或项目处于清货状况降价促销，以及项目首开定价过高，目前逐步回调至市场接受价。纵观全市，降价促销潮主要集中在外围个别区域，暂未形成全市范围现象。但随着金九银十来临，在融资渠道越来越收紧的情况下，不排除房企把握年度重要销售节点，加大促销力度，加快去化回笼资金。

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 8 月推新供应列表

区域	推盘数	新增货量（套）	供货楼盘
荔湾	1	209	保利碧桂园·公园大道
黄埔	2	234	实地常春藤、龙湖双龙原著
番禺	3	398	碧桂园藏珑府、广州碧桂园樾时光、思科智慧城·12 光年
南沙	4	389	金科集美御峰、南沙保利城、星河山海湾
增城	12	1217	方圆云山诗意云玺、合景誉山国际、绿湖国际城、中铁诺德名著、金地香山湖、中森名苑、荔城一品山湖、时代天汇、科慧花园 2 次、品秀星图、合生湖山花园
全市合计	22	2447	

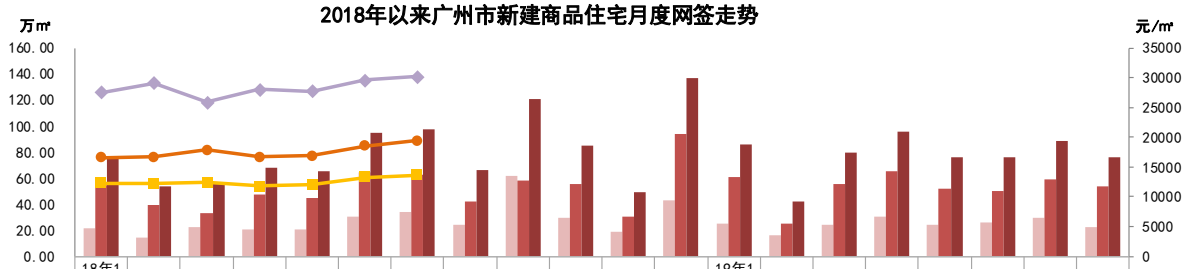
监测周期：2019 年 7 月 26 日至 2019 年 8 月 25 日

5.1.2 总体交投：供应回落库存减少 中心及外围双双环降拉低成交

全市成交量环跌，但同比仍有所上升。据经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2019 年 8 月全市一手住宅网签 7223 套，环降 12.5%、同比上升 18.8%，网签面积 76.51 万㎡，环降 13.9%、同比则上升 15.6%。

其中，中心六区网签 2052 套，网签面积 22.65 万㎡，环跌 23.5%、同降 6.0%。外围五区网签 5171 套，网签面积 53.85 万㎡，环降 9.1%、同比却上升 28%。中心六区成交减少绝对值较大，进一步拉大全市环比跌幅。

2018年以来广州市新建商品住宅月度网签走势



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
中心六区网签面积	21.15	14.33	22.51	20.59	20.23	30.24	34.37	24.10	61.94	29.51	18.72	42.81	25.43	16.51	24.48	30.51	24.25	25.89	29.61	22.65
外围五区网签面积	54.75	39.34	33.09	47.82	44.88	64.21	62.99	42.09	58.62	55.60	30.63	94.30	60.72	25.52	55.39	65.52	51.89	50.56	59.24	53.85
全市网签面积	75.90	53.67	55.60	68.41	65.11	94.45	97.36	66.19	120.56	85.11	49.36	137.11	86.15	42.03	79.88	96.03	76.14	76.45	88.85	76.51
中心六区网签均价	27558	29133	25918	28020	27704	29645	30208													
外围五区网签均价	12301	12197	12423	11846	12008	13279	13616													
全市网签均价	16587	16720	17887	16713	16885	18519	19473													

数据来源：广州市住建委 18 年 7 月中旬起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

新增供应持续回落，主力供应区新货量环降。8 月全市新批预售 5159 套，预售面积 55 万㎡，环降 10.24%，已经是连续三个月供应环降，回落至春节 2-3 月水平，楼盘出证步伐放缓或与市场氛围平淡有关，并进一步拉低成交。越秀、海珠继续零供应；荔湾、天河突破上月零供应，碧桂园公园大道为荔湾贡献 209 套新货；天河则以兰亭盛荟支撑货量；黄埔供应环升 28.4%，全市升幅最大，万科幸福誉和龙湖双珑原著为主力。外围五区供应占全市 76%，但南沙、增城、从化均环跌，南沙供应 1175 套，其中越秀三大盘供应占比 76%，保利南沙城、星河两个项目等亦供应；增城七盘有 1117 套新货出证，除科慧花园、绿湖国际城等持续供应外，亦不乏新盘峰尚九里、华润润悦，开售或在即。新货出证伴随推新入市，如番禺亚运城、思科智慧城等。

全市成交回落，南沙环涨最大。8 月推新去化成绩欠佳，加上保障性房源网签大幅减少，影响整体网签量。上月第四周成交略为冲高后，本月各周成交持续回落，虽然本月外围区域多盘努力优惠促销去货，月末网签有缓慢回升迹象，但无力拉升全市成交量。从成交套数来看，中心六区全部环跌，外围除花都、南沙外，其余三区亦有不同程度环跌，而南沙逆转上月的跌势，成为全市成交环涨最高区域，环幅 45.62%，其中越秀滨海新城成交 519 套，占比 33%，万科海上明月、中交蓝色海湾成交也在百套以上。增城虽然环降近三成，但主力大区地位牢固，以 1867 套占全市约 25%，科慧花园、绿湖国际城持续热销支撑成交。

库存持续回落，各区去化周期均收窄。8 月末住宅库存量再度下滑，为 777.56 万㎡，较上月末减少 19.41 万㎡，与新增供应持续回落有直接关联。全市去化周期收窄至 9.4 个月，较上月减少 1 个月。从各区库存量来看，越秀、天河、黄埔、番禺、从化有所增加，而海珠、荔湾、白云、花都、南沙、增城则下降；从去化周期来看，各区收窄的程度不一，其中花都连续六个月网签环升，库存量回落，去化周期由上月 25.6 个月下降至 21.6 个月，而本月成交量走高的南沙，消化周期也减少 1.2 个月，为 8.3 个月。除花都、番禺、从化去化周期居高不下外，其他区域去化周期介于 3.8-8.5 个月，均呈现供不应求的状况。

中央调控主基调维稳，个人房贷与 LPR 挂钩。8 月央行改革完善 LPR 形成机制，同时将个人住房贷款与 LPR 挂钩，房贷利率预期维稳，而企业融资成本则有望降低，不过央行、银保监会重申坚持房住不炒，持续加强房地产市场金融监管力度，房企融资渠道仍然收紧，或为金九银十加大促销力度走量埋下契机。中美贸易摩擦持续、经济下行压力加大的情况下，国家新设 6 个自贸区、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区等，进一步扩大开放，月底国务院更公布 20 条措施提振消费信心，多方面努力为经济增长提供动力，印证“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。可以预期，下半年房地产调控主基调不变，以实现今年“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，确保房地产市场平稳运行。

5.1.3 区域：多区成交环跌南沙却涨近四成　增城环跌约三成成交量仍最高

表 2:广州市新建商品住宅 2019 年 8 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	645	-22.7%	7.31	-21.3%
越秀	30	-34.8%	0.27	-38.5%
海珠	127	-36.2%	1.48	-34.2%
天河	225	-5.9%	2.61	1.2%
白云	247	-33.2%	2.93	-32.0%
黄埔	778	-23.0%	8.05	-25.1%
中心六区	**2052**	**-24.0%**	**22.65**	**-23.5%**
花都	773	14.0%	8.39	11.0%
番禺	713	-8.2%	7.90	-12.1%
南沙	1529	45.6%	15.31	35.9%
增城	1867	-29.5%	18.81	-30.0%
从化	289	-28.6%	3.44	-24.6%
外围五区	**5171**	**-7.0%**	**53.85**	**-9.1%**
全市合计	**7223**	**-12.5%**	**76.51**	**-13.9%**

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：东部南部占据大壁江山　滨海新城集中网签跃居榜首

表 3：广州市 2019 年 8 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（万㎡）	网签套数环比变化	网签面积环比变化
1	南沙	越秀滨海新城	519	4.77	299.23%	234.78%
2	番禺	亚运城	341	3.71	-17.83%	-16.69%
3	增城	科慧花园	333	2.86	-15.91%	-3.85%
4	增城	绿湖国际城	272	2.87	112.50%	117.08%
5	黄埔	万科幸福誉	231	1.99	89.34%	91.29%
6	花都	融创万达文化旅游城	197	2.23	48.12%	53.39%
7	南沙	万科海上明月	149	1.26	1762.50%	1704.73%
8	黄埔	龙湖·双珑原著	119	1.23	-45.91%	-47.19%
9	南沙	中交蓝色海湾	103	1.14	68.85%	67.72%
10	增城	品秀星图	99	1.09	52.31%	58.56%

（注：本月排行榜剔除保障房网签）数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

四、发展商：多盘热销助力越秀攀首位 万科落后近半数居亚军

表 4：广州市 2019 年 8 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（万㎡）	代表楼盘
1	越秀	886	8.54	品秀星图、越秀滨海新城、越秀东坡、越秀天珹
2	万科	540	4.77	万科海上明月、万科幸福誉、万科桃源里
3	利合	341	3.71	亚运城
4	碧桂园、富士康	333	2.86	科慧花园
5	保利地产	309	3.54	保利和光晨樾、保利华润紫云、保利罗兰国际
6	祈福	293	2.43	祈福新邨、祈福万景峰、祈福聚龙堡
7	敏捷	272	2.87	绿湖国际城
8	碧桂园	229	2.55	碧桂园藏珑府、碧桂园云顶、广州碧桂园樾时光
9	万达	197	2.23	广州融创万达文化旅游城
10	时代	185	1.79	时代绿庭山语、时代香海彼岸、时代紫林

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

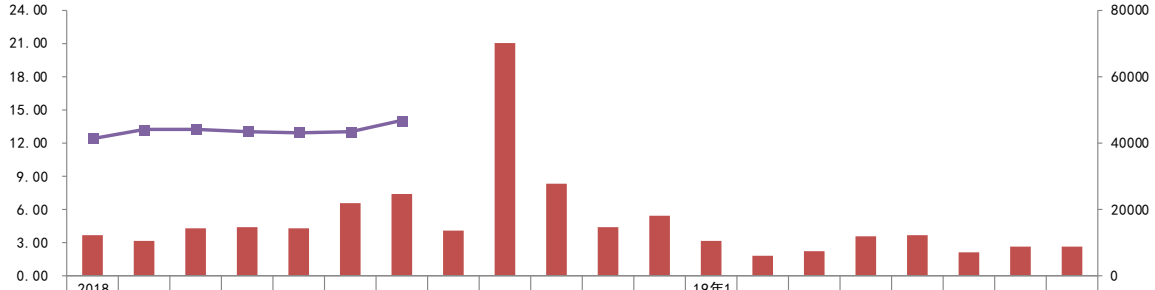
5.2 天河区：兰亭盛荟支撑网签　区域整体价格坚挺

5.2.1 区域概况：本月仅一盘获新批预售　网签量微涨 1.22%

8 月天河网签 225 套，网签面积 2.61 万㎡，上涨 1.22%。虽然本月兰亭盛荟获新批预售 1.39 万㎡，但区域供应仍处低位。根据经纬【中国】研究中心监测，天河区 8 月无集中性推新，以续销为主，市场表现淡静。网签量下降，原因是供应主力之一的兰亭盛荟网签量环比下跌较大，拉低全区所致。区域价格方面，虽然本月广州东部、南部均有项目，或以一口价、或以特价等方式降价促销，但天河区受持续缺货影响，价格依然坚挺，整体以稳为主。

目前仅珠江花城、兰亭盛荟、海景慧源山庄支撑全区，且推货意愿较低，导致区域缺货，但随着小新塘旧改项目保利天汇的入市，或为天河区带来较大的后续供应。由此看来，天河在近期无地可供的情况下，其东部或成市场焦点。

2018年-2019年8月天河区网签走势图



	2018年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	3.66	3.11	4.27	4.42	4.31	6.54	7.32	4.05	21.03	8.27	4.41	5.45	3.18	1.83	2.23	3.58	3.65	2.09	2.58	2.61
网签均价（元/㎡）	41384	43923	44048	43425	43032	43186	46622													

数据来源：广州市住建委　2018 年 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 ：一叠墅项目进前十　兰亭盛荟卫冕七连冠

天河区 2019 年 8 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	80	6942
2	阳华国花苑	洋房	37	2849
3	新世界・天逸	洋房	20	3721
4	天河星作	洋房	16	1450
5	佳兆业壹号	洋房	15	1473
6	珠江花城	洋房	14	1472
7	天河金茂广场	洋房	12	1517
8	华润天合	洋房、别墅	7	1182
9	侨鑫汇悦台	洋房	4	1796
10	珠江东境	洋房、叠墅	3	679

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

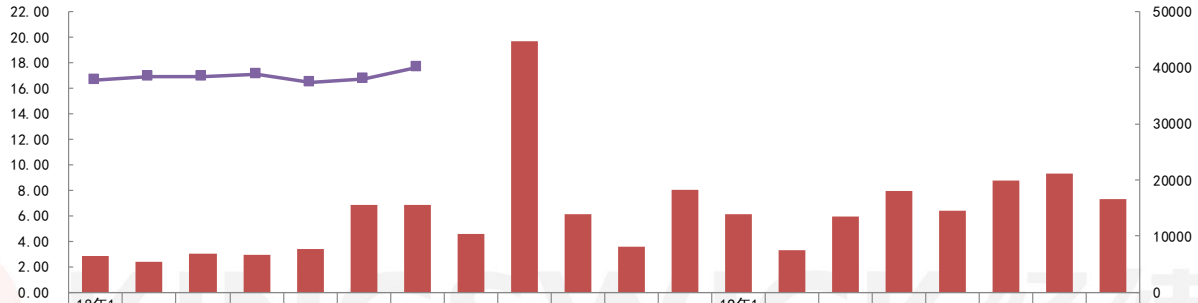
5.3 荔湾区：本月网签市场稍有降温 广钢主力成交量萎缩

5.3.1 区域概况：本月网签略有下滑 白鹅潭商圈正加紧建设

荔湾区本月网签量有所下降，8 月荔湾区成交 645 套，网签面积 7.31 万㎡，环比下降 21.29%。因为广钢板块中海花湾壹号、保利和光晨樾等主力成交量下降，荔湾区整体网签下滑。区域推新方面表现淡静，8 月仅监测到 1 盘推新：保利碧桂园·公园大道加推 209 套 102 ㎡和 140 ㎡三房至四房户型，带装修均价 5.5 万元/㎡，成交较差，去化速度缓慢。值得一提的是，8 月荔湾新批预售方面仅保利碧桂园·公园大道有新批，推新淡静或因荔湾 8 月新批预售量少有关。

预计下月有两盘推新，葛洲坝紫郡府或加推 143 ㎡四房，预计售价约 4.8-5.2 万/㎡；新世界凯粤湾有望加推 76-143 ㎡二至五房产品，预计均价 5 万/㎡。据悉，白鹅潭枢纽发布了的最新规划成果，芳村站将变成白鹅潭站，连接起 1 号线、11 号线、22 号线、28 号线等，且本月新隆沙板块也挂出商服用地，可见政府正加快白鹅潭商圈的建设，白鹅潭周边随着旧改的推进，新的楼盘项目正拔地而起。

2018年-2019年8月荔湾区网签走势图



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	2.84	2.36	2.98	2.92	3.35	6.81	6.88	4.54	19.68	6.08	3.60	8.03	6.15	3.33	5.92	7.92	6.36	8.78	9.29	7.31
网签均价（元/㎡）	37880	38537	38440	38813	37497	37935	40051													

数据来源：广州市住建委 2018 年 7 月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.2.2 区域楼盘成交情况：广钢楼盘占据主力位置 保利花海湾持续位居首位

荔湾区 2019 年 8 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	保利碧桂园公园大道	洋房	78	8180
2	中海花湾壹号	洋房	73	6822
3	保利和光晨樾	洋房	59	7180
4	珠江金茂府	洋房	57	8147
5	逸彩新世界	洋房	51	5277
6	保利花海湾	洋房	47	5958
7	华发中央公园	洋房	45	5170
8	悦江上品苑	洋房	38	4475
9	振业天颂花园	洋房	32	2964
10	保利东郡	洋房	24	1818

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

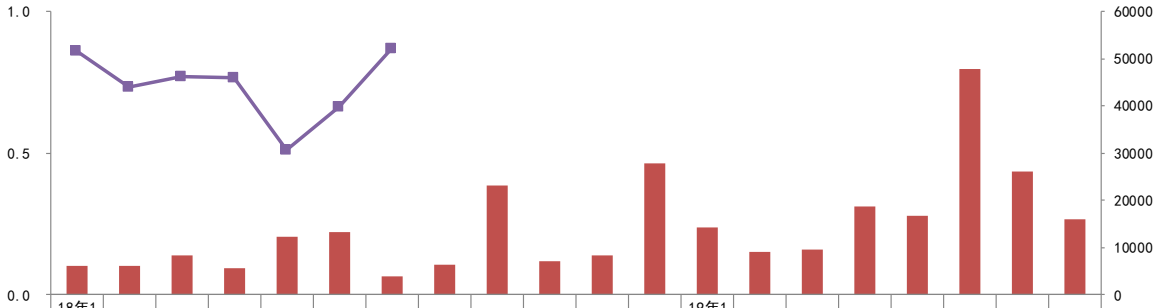
5.4 越秀区：区域网签二连跌　粤海拾桂府少量成交

5.4.1 区域概况：网签量环比持续下滑 淘金半山豪庭或年底开盘

越秀区 8 月网签持续下滑，网签 30 套，网签面积 0.27 万㎡，环比下降 38.46%，但是对比去年同期，网签面积仍上升 149.23%。因为上月网签主力粤海拾桂府、嘉兰轩等的网签持续减少，导致本月网签量继续下降。作为越秀区仅有的一手低价盘，嘉兰轩目前已接近尾货阶段，50 ㎡小面积已售罄，剩余多为天地户型。

推新方面，早前一直在传 8 月开售的淘金半山豪庭至今仍未开盘，据向该项目销售人员了解，该项目将延迟到今年 12 月开售，项目预计将开售一期电梯花园洋房单位，建面为 80-190 ㎡二至四房单位。新增供应方面本月越秀区继续零供应，已经是连续三个月新货缺位，越秀区市场表现平淡。

2018年-2019年8月越秀区网签走势图



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	0.10	0.10	0.14	0.09	0.20	0.22	0.06	0.11	0.39	0.12	0.14	0.47	0.24	0.15	0.16	0.31	0.28	0.80	0.44	0.27
网签均价（元/㎡）	51545	43995	46193	45970	30672	39871	52068													

数据来源：广州市住建委　2018 年 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 ：粤海拾桂府少量成交霸榜　十三盘录得有成交

越秀区 2019 年 8 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	粤海拾桂府	洋房	9	930
2	嘉兰轩	洋房	4	330
3	大东门华庭	洋房	3	200
4	恒鑫御园	洋房	3	157
5	大洋江畔雅苑	洋房	2	225
6	文德先生	洋房	2	124
7	东山一品	洋房	1	126
8	麓湖轩	洋房	1	125
9	东山上品	洋房	1	118
10	东方文德广场	洋房	1	113

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

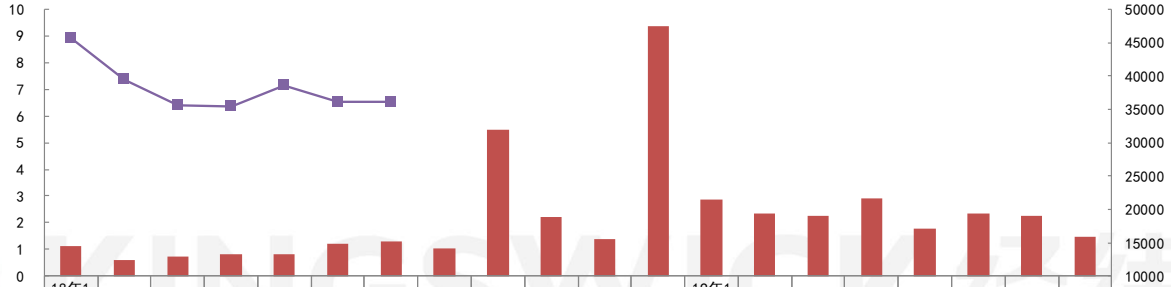
5.5 海珠区：连续两月零供应 成交量持续下滑

5.5.1 广纸三盘网签量大幅回落 旧村改造有新进程

受供应短缺影响，海珠区楼市持续淡静，成交量连续两个月下滑。本月海珠区一手住宅网签 127 套，网签面积 1.48 万㎡，环跌 34.24%。区域已持续两个月零新增供应，今年 1-8 月供求比为 0.3，库存量进一步回落，消化周期仅 4.3 个月，区域亟待新货入市。不过中冶逸璟公馆、越秀天悦江湾入市未有期，华发江南府仍在建设中。区域持续余货续销，广纸新城的四大楼盘支援区域成交，但后续住宅供应乏力。成交方面，雅居乐海珠小雅进入清货阶段，每周推一口价特惠单位，网签总量再度占区域首位，但总量已经环比下跌，加上星汇海珠湾、绿地越秀海玥同期亦大幅回落，网签乏力总体成交回落。

区域旧改进程继续有新消息，保利地产正式报名参与赤沙村旧改工作，并提出回迁补偿等承诺；沥滘旧村改造在等候八年之久后，复建工程终于在 8 月 11 日中正式开工。区域受宅地供应持续短缺的影响，旧村改造释放的地块将是房企的角力战场。

2018年-2019年8月海珠区网签走势图



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	1.13	0.59	0.73	0.82	0.80	1.21	1.31	1.03	5.48	2.22	1.37	9.37	2.86	2.34	2.26	2.91	1.79	2.36	2.25	1.48
网签均价（元/㎡）	45753	39504	35614	35469	38614	36218	36074													

数据来源：广州市住建委　18 年 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：海珠小雅蝉联桂冠　星汇海珠湾成交回落仍居第二

海珠区 2019 年 8 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	雅居乐海珠小雅	洋房	42	3801
2	越秀星汇海珠湾	洋房	20	2019
3	金融街·融御	洋房	19	2393
4	绿地越秀海玥	洋房	9	807
5	珠江帝景	洋房	7	1324
6	佳滨苑	洋房	6	541
7	保利天悦	洋房	4	959
8	鸣翠花园	洋房	4	385
9	海珠半岛花园四期	洋房	3	895
10	珠江御景湾	洋房	2	536

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

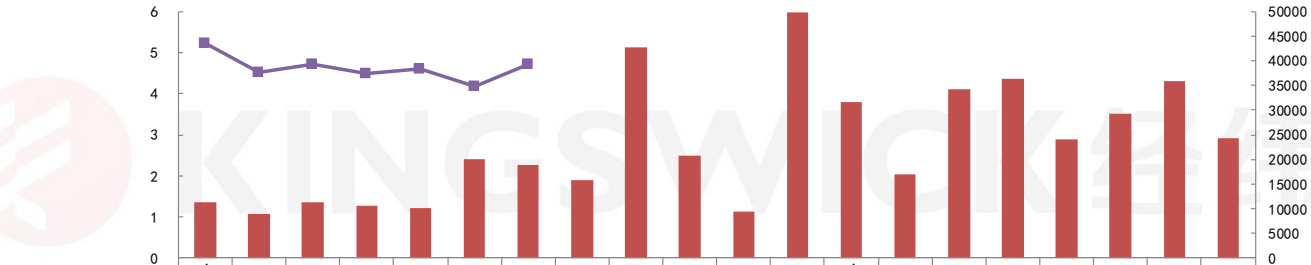
5.6 白云区：市场表现较淡静 网签量环比下降逾三成

5.6.1 区域概况：为迎接“金九”个别楼盘抢跑 热销主力盘本月成绩平平

8 月白云网签 247 套，网签面积 2.93 万㎡，环降 31.98%，同比涨幅达到 53.45%。本月新批预售 138 套，共 1.68 万㎡，其中建发九龙仓央玺及佳兆业天墅均有供应，分别为 134 套和 4 套。根据经纬【中国】研究中心不完全监测，8 月区域内无明显推新，其中天健云山府于本月开放营销中心和样板房，主推 75-144 ㎡三至四房平层产品。在处于“金九蓄力期”的八月，白云整体市场环境表现比较淡静，越秀星汇云城、岭南新世界、保利华润紫云等往期热销主力盘却成绩平平，网签套数环比下降 40%-70%。但与上年同期相比，本月市场呈现仍是较为火热。步入 2019 下半年，为冲击业绩目标、实现营销节点，有个别楼盘抢跑，通过降价促销活动等方式吸客，例如绿地柏玥晶舍于七夕推出特价单位，优惠力度达 16%。

未来 9 月或将迎来三盘入市，其中伟腾云星将推出 79-130 ㎡二至四房产品；华润置地·润府将推出 105-133 ㎡四至五房复式单位；朗云花园将推 111-121 ㎡住宅和别墅。同时在 8 月土拍中，九元航空于白云新城拿下一商服地用于总部建设，助力片区产业配套优化升级。此外，设计之都再出让一商服地，由广州白云区园区投资运营有限公司拍得，加快设计之都建设进程。

2018年-2019年8月白云区网签走势图



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	1.36	1.07	1.35	1.27	1.20	2.41	2.27	1.91	5.13	2.49	1.13	5.99	3.79	2.04	4.12	4.37	2.90	3.52	4.31	2.93
网签均价（元/㎡）	43528	37619	39327	37346	38434	34876	39213													

数据来源：广州市住建委 2018 年 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 ：保利华润紫云时隔三个月重回榜首 前十名总量环比下降三成

白云区 2019 年 8 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	76	7709
2	岭南新世界	洋房	45	6067
3	越秀星汇云城	洋房	30	3011
4	万科未来森林	洋房	22	1859
5	华远云和墅	别墅	12	2038
6	云山锦绣家园	洋房	11	1330
7	纵横揽云	洋房	11	901
8	绿地柏玥晶舍	洋房	10	1160
9	建发央玺	洋房	7	718
10	星云轩	洋房	7	635

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

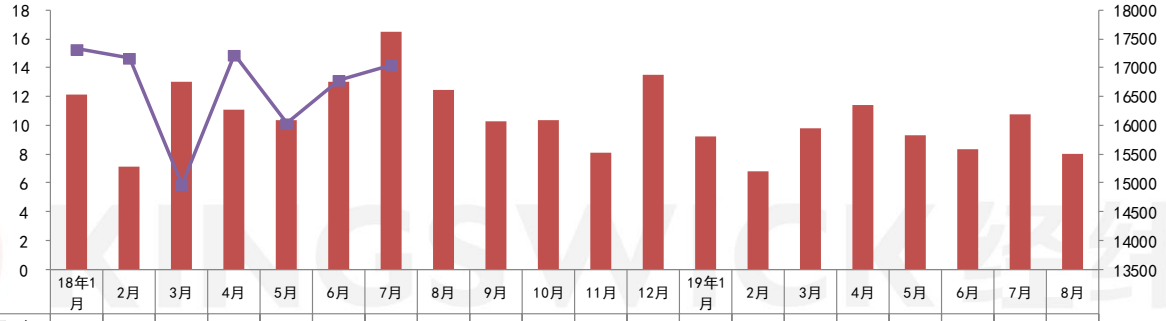
5.7 黄埔区：需刚盘网签占主导　万科幸福誉加推后网签放量

5.7.1 区域概况：网签量高位回落　整体价格保持平稳

黄埔区 8 月网签 778 套，网签面积 8.05 万㎡，环比下跌 25.07%。本月区域新批预售面积 7.32 万㎡，环升 28.39%。黄埔区 8 月两个刚需项目加推，其中实地常春藤加推 5、6、8、9 栋部分余货约 60 套，户型 75-140 ㎡二房至四房，带装修均价 28500 元/㎡，成交约 34 套，去化一般。龙湖双龙原著则加推 2#约 174 套洋房，户型 95-98 ㎡大三房、127 ㎡四房，带装修 21000-24000 元/㎡，加推首天成交 21 套，成交欠佳。网签量下跌，原因是，排行前十的龙湖·双珑原著、保利罗兰国际、时代天韵成交较上月均呈高位回落态势，拉低整体网签量。价格方面，区域未受邻近的增城降价促销潮的影响，价格以稳为主，其中优质的叠墅产品有一定的涨价空间。

科学城全新盘大壮名城已内部认购，或于 9 月正式入市，首推 A7 栋（洋房），户型为 74-120 ㎡二至四房，预计价格高达 4 万/㎡。此外，五矿茅岗地块已处于建设期，有望在第四季度入市，为黄埔带来山景中大户型产品。

2018年-2019年8月黄埔区网签走势图



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	12.17	7.10	13.04	11.06	10.37	13.05	16.52	12.48	10.24	10.32	8.07	13.50	9.21	6.82	9.80	11.42	9.29	8.34	10.75	8.05
网签均价（元/㎡）	17325	17172	14973	17225	16036	16790	17050													

数据来源：广州市住建委　2018 年 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 ：万科两盘进前十　万科幸福誉领跑区域网签量

黄埔区 2019 年 8 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	万科幸福誉	洋房	231	19948
2	龙湖·双珑原著	洋房	119	12281
3	时代天韵	洋房	66	7620
4	招商雍景湾	洋房、叠墅	59	7049
5	保利罗兰国际	洋房	50	4626
6	龙湖首开·云峰原著	洋房、叠墅	33	3913
7	实地常春藤	洋房	29	3012
8	万科山景城·樾山	洋房、叠墅	28	2633
9	科城山庄	洋房	25	2611
10	越秀保利爱特城	洋房	25	2610

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

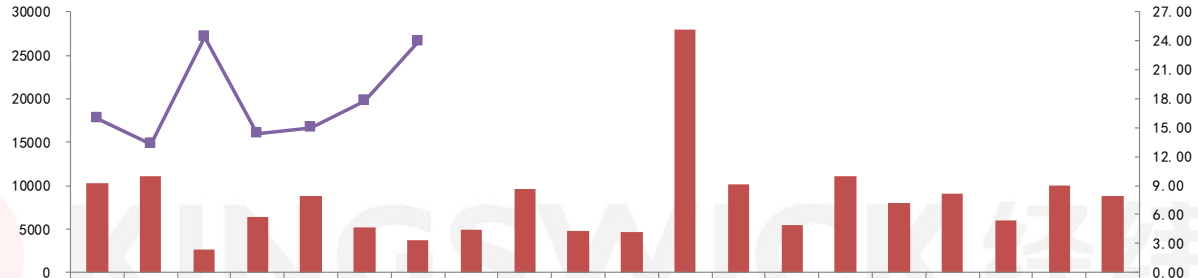
5.8 番禺区：供应成交均环比下降　思科智慧城正式开盘

5.8.1 区域概况：全区共三盘推新　亚运城网签表现乏力

8 月番禺区网签 713 套，网签面积 7.90 ㎡，环降 12.10%，同比上升 77.77%。本月区域三盘获新批预售，面积为 8.92 万㎡，供应集中在亚运城、思科智慧城 12 光年、广州碧桂园樾时光。根据经纬【中国】研究中心不完全监测，8 月区域内有三盘推新，其中碧桂园藏珑府于月初加推 4 栋 90-140 ㎡三至四房，推货量约 118 套，带装修均价约 42000 元/㎡；广州碧桂园樾时光继上月 20 号开盘后，于月底加推全新 2 栋约 180 套 132-148 ㎡四至五房，带装修均价 36000-42000 元/㎡，去化情况一般；思科智慧城 12 光年于 8 月 25 日全新开盘，开盘首推 3 栋 125-143 ㎡四房，带装修均价 35000-42000 元/㎡，开盘当天去化较好约 60%。网签方面，区域较上月减少 64 套，其中亚运城本月网签乏力，环减 74 套，拉低区域整体表现。值得一提的是，本月祈福缤纷汇有 4 栋楼产品，28-169 ㎡一至四房，以一口价推出市场，由年初的 4.2 万元/㎡，下降至最低 3.39 万元/㎡，优惠幅度约 20%。

本月区域建设也在快速发展中。华南新村周边控规出炉将改造四旧村，并配建 20 所中小学和幼儿园、扩建省妇幼番禺院区、复建海云寺，打造“国际创新城产业延伸区、高品质居住生活服务区”；同时广州大道快捷化改造也定下动工日期，将于 10 月正式开工，于 2020 年底改造完成。此外，星河湾半岛四期下月或将新推 286 ㎡四房新品，豪宅产品值得期待。

2018年-2019年8月番禺区网签走势图



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	9.25	9.99	2.33	5.73	7.95	4.61	3.30	4.45	8.67	4.26	4.15	25.15	9.14	4.90	9.93	7.24	8.13	5.43	8.99	7.90
网签均价（元/㎡）	17762	14733	27142	15967	16643	19793	26560													

数据来源：广州市住建委 2018 年 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：亚运城持续领跑全区　思科智慧城 12 光年开盘即迎网签

番禺区 2019 年 8 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	洋房	341	37117
2	祈福新邨	洋房	85	6092
3	广州碧桂园樾时光	洋房	60	6119
4	碧桂园藏珑府	洋房	53	5792
5	珠江铂世湾	洋房	46	4767
6	思科智慧城 12 光年	洋房	27	3646
7	时代柏林	洋房	20	2483
8	昊龙花园	洋房	12	1508
9	奥园·莲峰圣境	洋房	9	1708
10	尚东嘉御	洋房	8	808

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

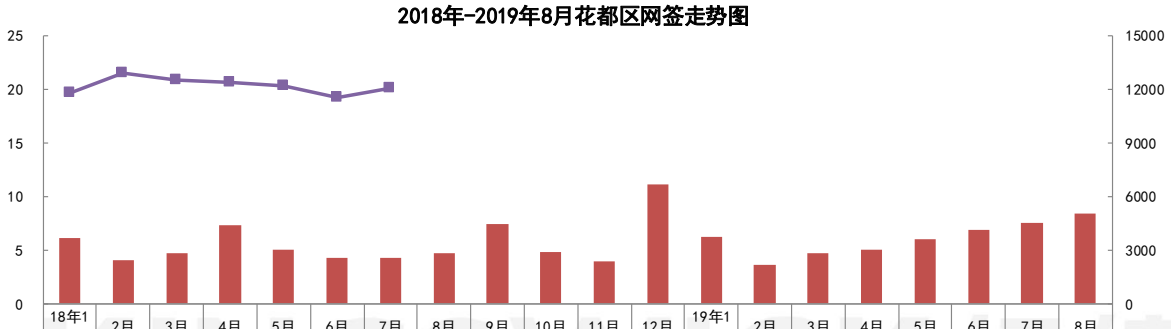
5.9 花都区：网签量连续六个月环升　区域再添交通规划利好

5.9.1 区域概况：花都网签稳步拉升　八号线北延线即将开通

8 月花都市场保持稳步提升态势，网签量连续 6 个月环升。本月区域网签 773 套，网签面积为 8.39 万㎡，环比上升 11.01%，同比上升 77.85%。因为融创万达文旅城的成交量持续上升，而且祈福万景峰和越秀臻悦府等主力项目也继续保持稳定的成交量，共同拉升了花都区的网签成交。新推方面，虽然本月暂未监测到楼盘有明显加推动作，但是花都有 4 个项目获得新批预售，分别有越秀臻悦府、广州融创文化旅游城、锦钰轩、里城樾公馆，总计 537 套，预售面积达到 5.85 万㎡，可见未来将有供应。

自 5 月以来，花都区月度网签量超越去年同期，目前政府调控政策严密，7.30 又再次强调“房住不炒”的原则，本月各区域成交普遍下滑，而花都区仍保持增长的态势，置业吸引力可见一斑。据悉，8 号线的北延段线路（一期）计划于年内开通，花都将再添一条地铁线路，届时从花都到广州市区仅需 25 分钟左右的时间，对于越秀、荔湾等旧区的客户或形成一定吸引力，相信随着交通出行越趋方便，花都高库存高去化周期的困扰或有望得到解决。

2018年-2019年8月花都区网签走势图



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	6.10	4.05	4.77	7.33	5.01	4.27	4.33	4.72	7.45	4.84	3.91	11.12	6.20	3.69	4.72	5.06	6.03	6.94	7.56	8.39
网签均价（元/㎡）	11843	12956	12557	12391	12189	11555	12077													

数据来源：广州市住建委　2018 年 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 ：融创文旅城稳居榜首 其余项目保持平稳

花都区 2019 年 8 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积（㎡）
1	广州融创万达文化旅游城	洋房	197	22324
2	祈福万景峰	洋房	81	6706
3	祈福聚龙堡	洋房	66	5737
4	越秀臻悦府	洋房	50	5200
5	祈福都会花园	洋房	49	4447
6	时代紫林	洋房	37	3366
7	路劲天隽峰	洋房	31	4216
8	自由人花园	洋房	28	3508
9	花悦台	洋房	24	1828
10	金融街花溪小镇	洋房	18	2054

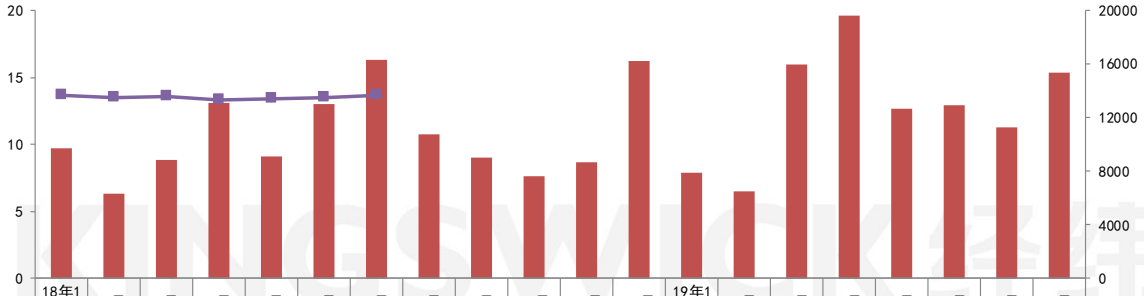
5.10 南沙区：成交环升供应小幅回落 恒大再落子万顷沙

5.10.1 区域概况：市场表现稳定有潜力 有个盘推优惠加快去化

8 月南沙网签 1529 套，网签面积 15.31 万㎡，环比上升 35.90%，同比上升 42.86%。本月七盘获新批预售，面积为 11.97 万㎡，环减 25.75%，其中越秀滨海新城、越秀天珹、南沙保利城等个盘新货供应量大。根据经纬【中国】研究中心不完全监测，8 月区域内有三盘推新，其中南沙保利城于月末两周均有加推，推货量共约 235 套，带装修均价 19500-21500 元/㎡，去化情况较差。星河山海湾加推少量 35、37 栋 132-148 ㎡四至五房，带装修均价 36000 元/㎡，去化情况尚可。金科·集美御峰于 7 月 27 日全新开盘，开盘首推 5 栋 82-100 ㎡三至四房，带装修均价 21000-23000 元/㎡，但开盘当天去化一般。

下半年黄金节点临近，不少项目进行促销活动，加快消化旧货，为九月、十月做准备。美的云筑、南沙保利城、方圆合景南沙水恋等均利用一口价单位包装吸引客流来访，优惠幅度约 5%；南沙湾御苑于中旬推出部分特价单位，均价 27000/㎡，优惠幅度约 16%。8 月南沙市场表现较为稳定，各主力盘成绩有涨有跌且仍有余力。未来 9 月份，南沙区或将有四盘有推新动作，其中大岗镇嘉霖聚和·尊悦台将开放销售中心；中交蓝色海湾将推 1 栋 144-237 ㎡洋房；金科·博翠明珠将开盘首推 80-138 ㎡三至四房产品；敏捷·鹿港将开盘首推 34-90 ㎡住宅产品。此外，恒大重仓布局南沙，于万顷沙再夺 2 宗宅地，且横沥片区控规近期出炉，可见南沙建设在不断完善与增速，为即将到来的“金九”提供良好基础。

2018年-2019年8月南沙区网签走势图



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	9.75	6.28	8.86	13.13	9.12	12.97	16.27	10.72	9.00	7.65	8.66	16.22	7.87	6.52	15.97	19.59	12.64	12.90	11.27	15.31
网签均价（元/㎡）	13636	13498	13539	13298	13358	13501	13659													

数据来源：广州市住建委　2018 年 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 ：各盘表现稳定　越秀滨海新城网签大增稳据榜首

南沙区 2019 年 8 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	越秀滨海新城	洋房	519	47683
2	万科海上明月	洋房	149	12579
3	中交蓝色海湾	洋房	103	11415
4	越秀天珹	洋房	89	8891
5	越秀东坡	洋房	79	7727
6	方圆合景·南沙水恋	洋房	59	6159
7	阳光城丽景湾	洋房	55	6048
8	南沙保利城	洋房	55	5388
9	星河丹堤	洋房	47	5897
10	星河山海湾	洋房	37	5519

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

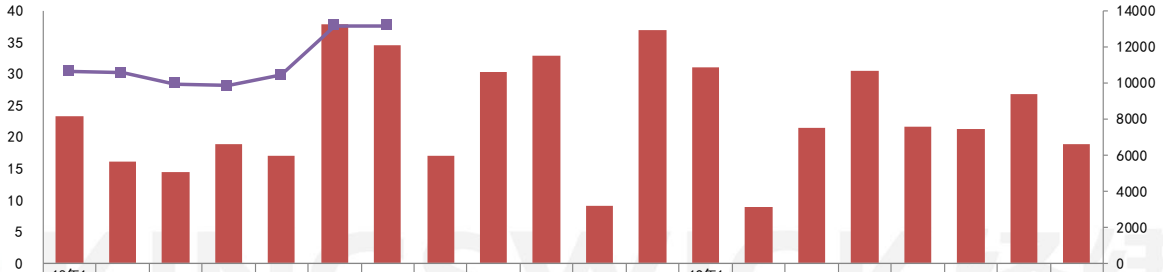
5.11 增城区：月度供求双双回落　楼盘大打促销牌抢客

5.11.1 区域概况：十二盘推新去化两极 降价促销未能拉升区域成交

八月增城区供求双双回落。本月网签 1867 套，网签面积 18.81 万㎡，环跌 29.98%，但较去年同期略好，同升 10.66%，区域新增供应 1117 套，供应面积约 17.03 万㎡，环降 32.17%，供应集中在新塘和朱村板块。区域月度推新积极，共 12 盘加推约 1217 套新货，环升 35%，总量占全市约 49.7%。各盘推新首日去化两极，热销盘持续高位成交，如科慧花园；降价促销盘低价走量成绩较好，如合景誉山国际、合生湖山花园、中森名苑、绿湖国际城等；但一些新盘遇挫，方圆云山诗意云玺开盘成绩一般，复式产品售价较周边楼盘稍高；中铁诺德名著加推成绩不理想；荔城一品山湖加推成交偏低。

经历上半年的业绩冲刺后，本月区域购买力有所下降，市场趋冷清，区域楼盘大打降价促销牌抢客，如绿湖国际城一至三期余货促销价 1-1.3 万/㎡并结合新品加推，现场人气拉升成交量；合景誉山国际 818 购房节特价房 17920 元/㎡起、湖山国际新货加推 18888 元/㎡起，金地香山湖特价低至 14900 元/㎡，此外周末持续推一口特价房成为各个楼盘拉升成交手段。综合来看，在售主力产品实际降价的楼盘较少，降价促销房源多为楼盘早期组团、或项目清尾货、或大户型、或滞销楼层朝向产品，不过买家入市理性，并未因此一窝蜂入市，促销盘成交量参差，加上保障性房源本月集中网签骤减，区域整体成交大幅回落。

2018年-2019年8月增城区网签走势图



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	23.35	16.06	14.46	18.83	17.06	37.85	34.62	16.99	30.35	32.96	9.11	37.02	31.03	8.85	21.34	30.54	21.61	21.20	26.86	18.81
网签均价（元/㎡）	10638	10545	9943	9853	10409	13179	13158													

数据来源：广州市住建委　2018 年 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：科慧花园持续占居榜首 全区仅两盘成交上三位数

增城区 2019 年 8 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	333	28639
2	绿湖国际城	洋房	272	28657
3	品秀星图	洋房	99	10917
4	合景花漫里	洋房	79	6334
5	中海联睿品	洋房	78	6711
6	誉山国际	洋房	76	7142
7	合生湖山国际	洋房	66	7641
8	东江逸珑湾	洋房	61	6471
9	金地香山湖	洋房	56	6743
10	中森茗苑	洋房	53	4624

（注：本月排行榜剔除保障房网签）数据来源：经纬【中国】市场研究中心

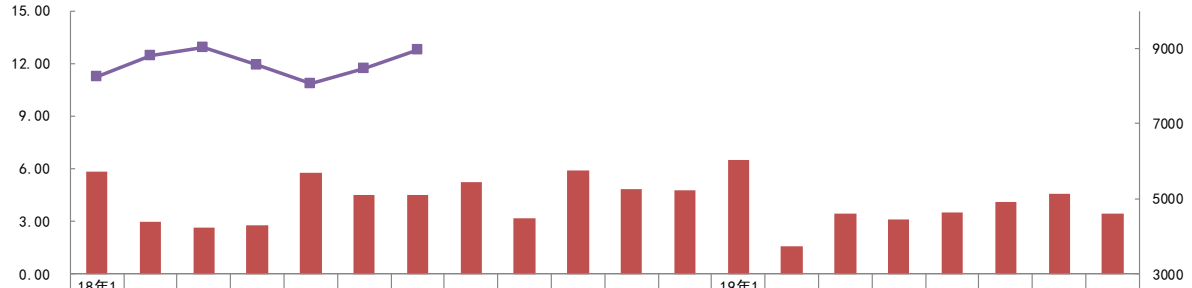
5.12 从化区：本月市场表现略为平淡　区域网签结束三连升

5.12.1 区域概况：网签成交下降 推新市场较为冷淡

本月从化区网签量稍有回落，8 月共成交 289 套，网签面积为 3.44 万㎡，环比下降 24.55%，对比去年同期也下降 33.91%。主要是因为上月成交主力珠光御景山水城、珠江壹城等楼盘成交量下降，其他录得成交的项目也相应环减，造成区域总体成交量减少。新批预售方面，本月仅 2 个项目住宅获得新批预售，珠江壹城有 323 套，总预售面积约 3.45 万㎡，主要户型为 89-132 ㎡三至四房；雍晟时代公馆有 52 套，总预售面积约 0.5 万㎡，主要户型为 90-114 ㎡二至三房。或因新增供应较少，从化本月缺乏明显推新的项目，市场表现比较冷淡。

从化土拍市场依旧遇冷，自从 6 月末，太平镇 S118 与 G105 路口西北侧商住地块终止出让后，从化至 8 月末一直没有住宅土地挂牌。但是早期出让的地块就即将面世，保利和招商等项目正摩拳擦掌，相信其入市将一定程度上刺激区域市场热度。

2018年-2019年8月从化区网签走势



	18年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
网签面积（万㎡）	5.82	2.96	2.66	2.80	5.75	4.51	4.48	5.21	3.14	5.89	4.81	4.79	6.48	1.56	3.43	3.09	3.48	4.10	4.56	3.44
网签均价（元/㎡）	8263	8802	9032	8571	8050	8453	8959													

数据来源：广州市住建委　2018 年 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：珠江壹城升至榜首 前十榜单表现乏力

从化区 2019 年 8 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

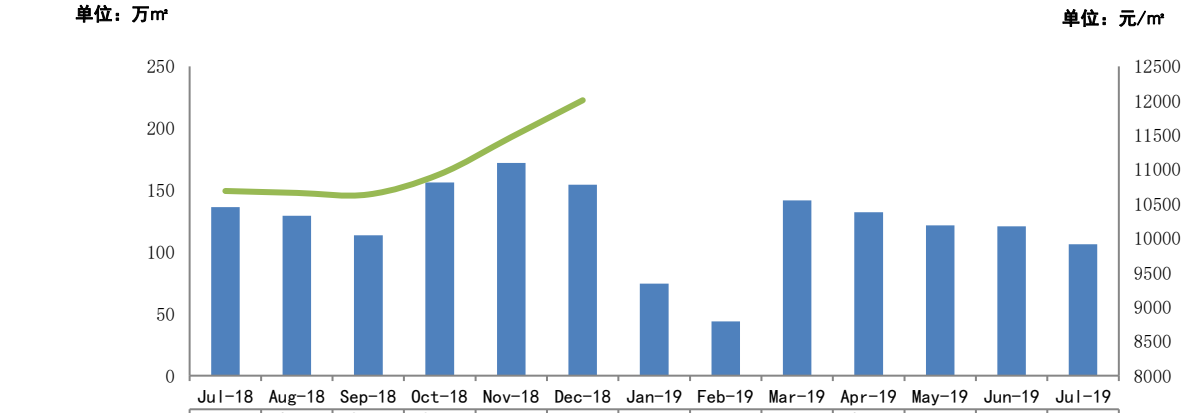
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积（㎡）
1	珠江壹城	洋房	70	8066
2	紫泉翠轩	洋房、别墅	31	4633
3	时代幸汇	洋房	23	2320
4	嘉骏幸福里	洋房	23	2161
5	珠光御景山水城	洋房	18	1874
6	名城・御景绿洲	洋房	17	2037
7	保利花城纪	洋房	15	1521
8	富力泉天下	别墅	14	3411
9	景业荔都	洋房	14	1620
10	碧水雅亭	洋房	13	1173

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：新货市场表现回暖 “金九”迎多个项目推货

6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势

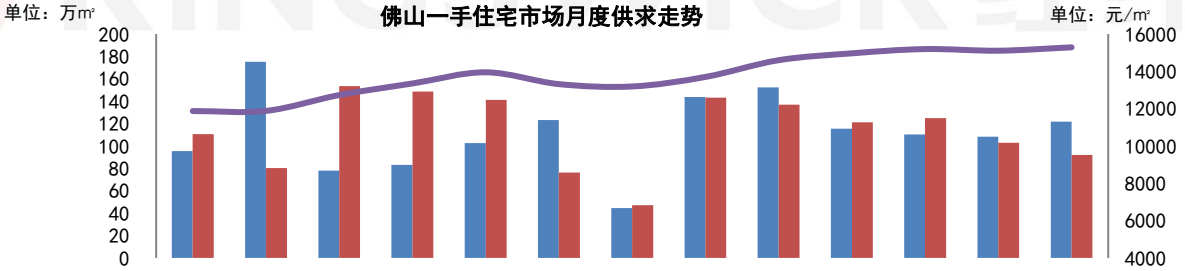


	Jul-18	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19
佛山成交面积	136.27	129.13	113.41	156.05	171.86	154.35	74.3	43.81	141.73	132.06	121.46	120.74	106.25
佛山成交套数	157.48	14684	14079	18090	19832	17608	6738	3873	12812	11948	10818	10565	9341
佛山成交均价	10687	10659	10636	10931	11471	12007							

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 740.35 万㎡，暂无均价，5 月数据暂未公布）

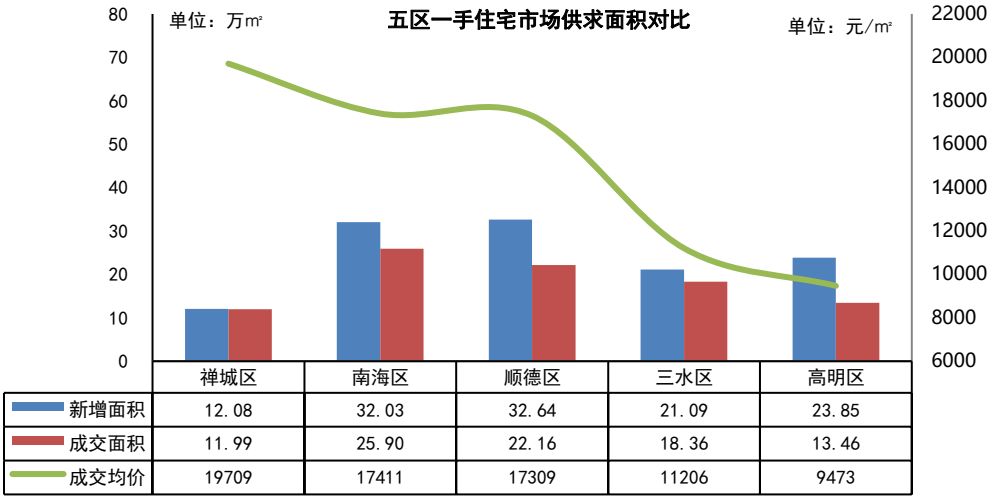
佛山一手住宅市场月度供求走势



	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19
佛山新增面积	95.3	175.3	77.8	83.1	102.4	123.2	44.5	143.6	152.4	115.4	110.2	108.3	121.7
佛山成交面积	110.6	80.4	153.4	148.7	141.1	76.2	47.0	143.2	136.8	121.1	124.8	102.7	91.9
佛山成交套数	9938	7267	13919	12802	12051	6873	4170	12913	12330	10802	10919	9052	8176
佛山成交均价	11870	11877	12726	13347	13945	13312	13186	13697	14594	14962	15191	15102	15284
价格涨跌幅	0.2%	0.1%	7.1%	4.9%	4.5%	-4.5%	-0.9%	3.9%	6.5%	2.5%	1.5%	-0.6%	1.2%

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 919.29 万㎡，成交 843.64 万㎡，均价 14526 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

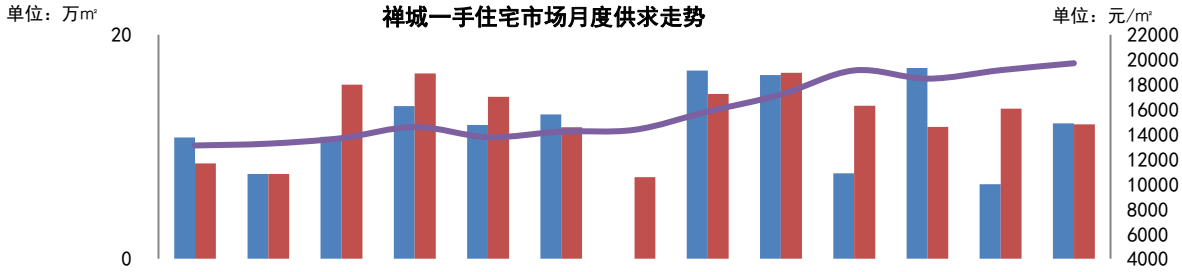
2019 年 8 月佛山市新增预售套数 10841 套，环比减少 10%，同比增加 26%；新增预售面积 121.69 万㎡，环比增加 12%，同比增加 28%；网签成交套数 8176 套，环比减少 10%，同比减少 18%；成交面积 91.87 万㎡，环比减少 11%，同比减少 17%；成交均价 15283 元/㎡，环比减少 9%，同比上涨 7%。

8 月全市推货近 4000 套，总体推售率接近五成。经历了 7 月份新货市场淡静后，8 月份新货推售有明显回暖，距不完全统计，全市 8 月共开卖 36 场，推售货量近 4000 套，当日整体推售率 47%，表现良好；五区当中，南海区整体推售率较为出色，当日整体去化近 6 成，而禅城部分项目如碧桂园岭南盛世开卖表现亮眼，当日推售率 100%。

预计 9 月将有 47 个项目推货，部分纯新项目亦将入市。据不完全统计，9 月预计推货项目 47 个，推售货量 6515 套；值得关注的是，部分品牌开发商纯新项目如禅城保利同济府、南海保利和悦滨江、龙光天曜、时代天韵、国瑞华庭等亦将借“金九”之势入市，整体市场颇具看点。

6.2 禅城区：8 月中下旬推货热情高涨，禅西、城北商住土地持续供应

禅城 8 月进入中旬后推货热情逐渐高涨，其中绿岛湖板块有三盘加推，而信业阳光城檀悦由于自身项目较好的区位以及符合客户心理预期售价，最终达到快速去货的效果，去化表现理想。月末碧桂园岭南盛世时隔一年再度加推，优异的区位条件以及高性价比的优势再次受到禅城本地客户的青睐，开盘当日告罄。在 8 月禅西、城北已出让 2 宗商住地块，9 月城北、季华西、绿岛湖板块继续迎来 3 宗较大体量商住用地出让，全区土地持续供应，禅城土拍市场备受关注。



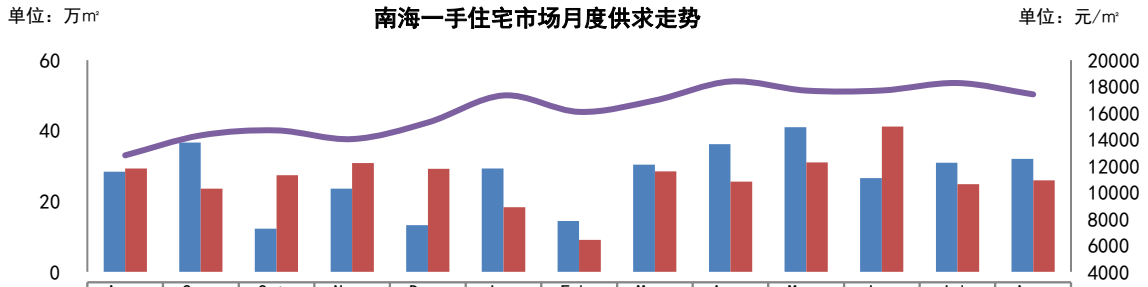
	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19
禅城新增面积	10.8	7.6	10.9	13.6	11.9	12.9	0.0	16.8	16.4	7.6	17.0	6.7	12.1
禅城成交面积	8.5	7.6	15.5	16.5	14.5	11.7	7.3	14.7	16.6	13.7	11.8	13.4	12.0
禅城成交套数	692	650	1297	1365	1227	1006	634	1253	1445	1157	958	1121	975
禅城成交均价	13099	13245	13688	14590	13769	14220	14359	15824	17198	19134	18468	19152	19709
价格涨跌幅	-0.6%	1.1%	3.3%	6.6%	-6%	3%	1.0%	10.2%	8.7%	11.3%	-3.5%	3.7%	2.9%

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：八月整体市场回暖　“金九”将有多个纯新项目面世

本月南海区市场供求环比七月有所上升，全月共 9 次推新，整体去化近六成，表现较好；临近“金九”整体市场交投在稳的基础上有所回暖。

据不完全统计，预计“金九”将有三个纯新项目开放营销中心，两个纯新项目首次入市，新项目的入市对当地区域有一定的刺激作用。

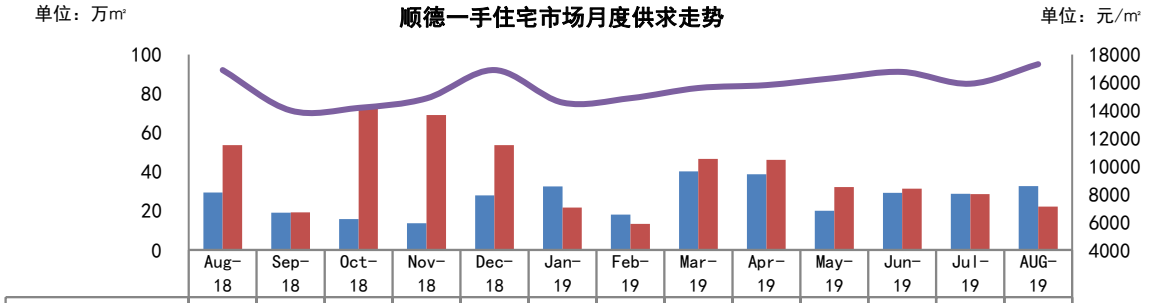


	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19
南海新增面积	28.3	36.6	12.2	23.5	13.3	29.3	14.4	30.4	36.2	41.0	26.5	31.0	32.0
南海成交面积	29.3	23.5	27.4	30.8	29.2	18.3	9.0	28.5	25.6	31.0	41.1	24.8	25.9
南海成交套数	2644	2147	2542	2851	2564	1711	782	2510	2325	2710	3519	2139	2274
南海成交均价	12804	14311	14689	14031	15285	17331	16089	16953	18386	17699	17706	18270	17411
价格涨跌幅	-0.9%	11.8%	2.6%	-4.5%	9%	14%	-7.2%	5.4%	8.5%	-3.7%	0.0%	3.2%	-4.7%

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：金九前夕市场表现疲软 多个纯新项目将集体亮相

八月全区交投信心不足，受市场大环境影响，开发商推货节奏放缓，项目以持销或少量自然加推为主。土拍方面，保利再下一城，夺伦教保利中央公园旁熟地，斩获年内伦教第二宗地块。北滘益丰停车场同日挂出两宗“巨无霸”宅地，地块配建门槛较高，将于 9 月 30 日同日出让。“金九”将迎来多个新项目亮相，涛汇明日鎏金湾、中交诚湾悦府、禹洲朗廷湾等新项目或将迎来营销中心盛启，九月顺德土拍和住宅市场表现均值得期待。

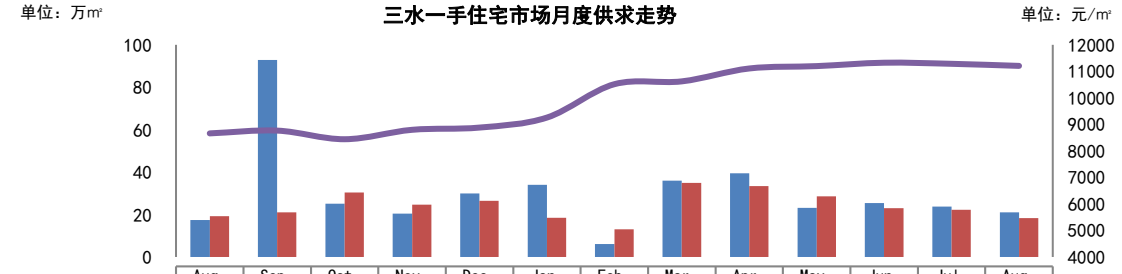


	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	AUG-19
顺德新增面积	29.3	19.2	15.8	13.7	27.9	32.5	18.2	40.3	38.8	20.1	29.2	28.7	32.6
顺德成交面积	53.7	19.2	73.1	69.0	53.7	21.7	13.4	46.6	46.1	32.2	31.4	28.6	22.2
顺德成交均价	16889	13991	14178	14862	16889	14561	14874	15605	15812	16312	16756	15913	17309
价格涨跌幅	-5%	-17.2%	1.3%	4.0%	13.6%	-14.5%	2.1%	4.9%	1.3%	3.2%	2.7%	-5.0%	8.8%

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：八月市场供求回落，土拍市场表现淡静

本月楼市整体售价未有太大升降幅，但市场供求量依旧有所减少，楼盘现场表现与上月无太大差别，以推出一口价单位搭配暖场活动为主；土拍市场方面处于短暂空窗期，无成交情况，但挂牌 1 宗白坭商住地和 1 宗乐平商服地，就近期表现而言，开发商拿地意愿并不强烈，一定程度上或将影响楼市成交表现。步入金九月，预计推货节奏将会提速，为促进成交，现场优惠折扣活动或相应增多。

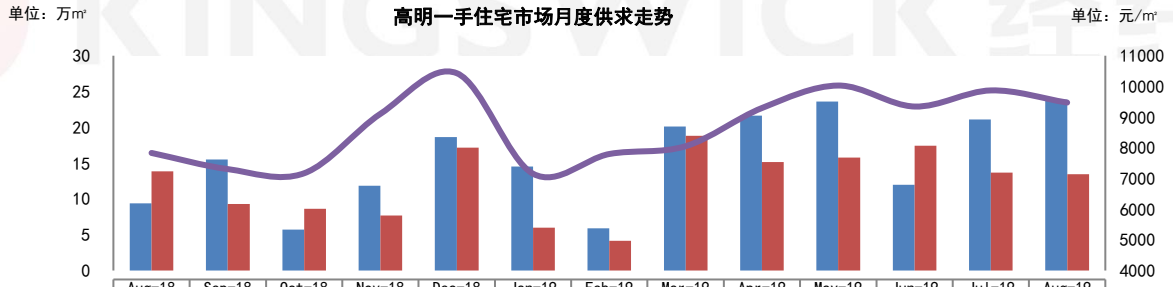


	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19
三水新增面积	17.4	92.9	25.1	20.5	30.0	34.0	6.1	36.0	39.4	23.1	25.5	23.8	21.1
三水成交面积	19.2	21.0	30.4	24.6	26.5	18.4	13.1	34.9	33.4	28.5	23.1	22.2	18.4
三水成交套数	1824	1999	3093	2308	2583	1761	1261	3399	3206	2700	2181	2098	1752
三水成交均价	8661	8766	8440	8796	8879	9257	10515	10622	11108	11197	11325	11284	11206
价格涨跌幅	3.6%	1.2%	-3.7%	4.2%	1.0%	4.0%	13.6%	1.0%	4.6%	0.8%	1.1%	-0.4%	-0.7%

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：整体市场维持平稳，“金九”以旧盘推新为主

本月整体成交维持相对平稳，备战 “金九月”新增供应量小幅增多；另外本月并未有土地成交，但多达 4 宗商住地扎堆九月开拍，值得期待；步入 “金九月”，楼盘推货节奏较往年未见提速，多以旧盘推新为主，其中不乏低地价高性价比项目有新货推出，一定程度上或会刺激整体市场成交。



	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19
高明新增面积	9.4	15.5	5.7	11.8	18.7	14.5	5.9	20.1	21.6	23.6	12.0	21.1	23.8
高明成交面积	13.9	9.3	8.6	7.7	17.2	6.0	4.2	18.8	15.1	15.8	17.4	13.7	13.5
高明成交套数	1272	861	762	648	1529	556	404	1770	1396	1410	1588	1269	1282
高明成交均价	7831	7305	7169	9106	10430	7154	7797	8051	9296	10028	9344	9869	9473
价格涨跌幅	-0.6%	-6.7%	-1.9%	27.0%	14.5%	32.0%	9.0%	3.3%	15.5%	7.9%	-6.8%	5.6%	-4.0%

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	827	49%
南海区	9	1104	57%
顺德区	6	426	24%
三水区	10	958	37%
高明区	4	546	56%
合计	**36**	**3861**	**47%**

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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
禅城	旧城区	碧桂园岭南盛世	2019/8/28	崇贤 1 座（T3）	78	四房	130-147	20300-24000	4000	带装修	验资 99 折 x 冻结 99 折 x 准签 99 折 x 一次性 95 折	78	100%
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2019/8/3	22 座（02/04/05 单元）	84	三房 四房	97 128	16000-17000	持平	带装修	认筹 99 折*开盘 99 折*准签 99 折	32	38%
禅城	绿岛湖	保利翡翠公馆	2019/8/23	21 座	108	三房 四房	101 134	16000-16500	持平	带装修	按揭 99 折*开盘 99 折*准签 99 折	10	9%

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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
禅城	绿岛湖	信业阳光城檀悦	2019/8/24	6 座	181	三房 四房	92-103 132-158	18000-19000	持平	带装修	开盘 99 折*按揭 99 折*准签 99 折	145	80%
禅城	绿岛湖	信业阳光城檀悦	2019/8/24	13 座	131	三房 四房	93-98 130	15300-16500	-2500	毛坯	开盘 99 折*按揭 99 折*准签 99 折	85	65%
禅城	绿岛湖	世茂望樾	2019/8/24	1 座	125	三房 四房	90-93 106-111	19000-20000	持平	毛坯	开盘 99 折*准签 99 折	38	30%
禅城	奇槎	卓越浅水湾	2019/8/17	1 座	120	三房 四房	95 119	22000-24500	1000	带装修	认筹 99 折	20	17%
南海	大沥	恒大悦府	2019/8/24	22 座	120	三房 四房	105 124-125	22000-23000	-2000	带装修	95 折*98 折*99 折	78	65%
南海	丹灶	龙光玖龙湖	2019/8/17	7 号楼	115	三房 四房	90-98 121	11500-12500	-500	带装修	95 折*98 折*98 折	12	10%
南海	狮山	保利茉莉公馆	2019/8/9	10、16 座	239	三房 四房 五房	99-102 115-129 143-144	15000-18000	500	带装修	诚登 99 折*认筹 99 折*准签 99 折*按揭 99 折*开盘 98 折	215	90%
南海	狮山	保利茉莉公馆	2019/8/10	9 座	116	三房 四房 五房	99-100 129-130 143-144	15000-18000	500	带装修	诚登 99 折*认筹 99 折*准签 99 折*按揭 99 折*开盘 98 折	80	69%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2019/8/10	30 座 01、02、04 梯腿	83	三房	93-130	8500-8900	持平	带装修	99 折*98 折	73	88%
南海	西樵	碧桂园翡翠湾	2019/8/17	翡翠湾 21 座	163	三房 四房	92 105-128	8500-8900	持平	带装修	98 折*99 折	62	38%
南海	西樵	弘阳·时光天樾	2019/8/30	7 座	136	三房 四房	98 124	14500-15000	持平	带装修	诚意登记 97 折*开盘 98 折*准签 99 折	58	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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
南海	小塘	雅居乐新地	2019/8/17	4 座	108	三房 四房	100 121	15800-17300	持平	带装修	98 折*98 折*98 折*98 折*99 折	39	36%
南海	小塘	首创禧悦台	2019/8/17	3 座 03 梯腿	24	三房	97	15700-17500	持平	带装修	98 折*98 折*99 折*99 折	13	54%
顺德	北滘	中铁建领秀公馆	2019/8/31	18 座部分 03/04 单位	32	三房	90	18500-19500	——	单合同带装修	准签 99*认筹 99*开盘 99 折	12	38%
顺德	大良	龙光天瀛	2019/8/24	5 座单数层	70	四房	120-128	18000-23000	——	单合同带装修	99*99*98*98 折	10	14%
顺德	乐从	保利天寰	2019/8/3	13 座	30	四房	132	18500-20000	——	单合同带装修	99*99*99 折	15	50%
顺德	乐从	中交雅居乐剑桥郡	2019/8/9	4 座	108	三房 四房	98 117	16000-18000	——	单合同带装修	诚登 99*开盘 99*准签 99*按揭 99	6	6%
顺德	容桂	颐安灏景湾	2019/8/3	二期 14 座	124	三房 四房	98 119-141	13000-14000	——	单合同带装修	认筹 98+4×99 折	30	24%
顺德	容桂	颐安灏景湾	2019/8/31	18 座 2 梯偶数层	62	三房 四房	105 118-128	14500-15000	——	单合同带装修	99*99*99*98*99 折	30	48%
三水	河口片区	招商樾园	2019/8/23	9/10 座	28	四房（含复式）	138-180	14500-15500	1500	带装修	暂无折扣信息	6	21%
三水	江南新区	御江南	2019/8/3	7 座	126	三房 四房	95 117-130	9600-10000	——	毛坯	无折扣	35	28%
三水	江南新区	御江南	2019/8/17	十六区 6 座	126	三房 四房	96 117-130	9600-9800	持平	毛坯	无折扣	37	29%
三水	江南新区	御江南	2019/8/25	十六区 5 座	62	三房	96	9300-9600	-300	毛坯	无折扣	16	26%

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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
				（03/04 单元）									
三水	乐平	龙光碧桂园悦府	2019/8/25	6 座	124	三房 四房	95 112-122	10800-11000	——	带装修	开盘 98 折	66	53%
三水	乐平	龙光玖誉府	2019/8/31	8 座	120	三房 四房	96 113	9800-11000	——	毛坯	暂无折扣信息	33	28%
三水	三水新城	保利中央公园	2019/8/3	中景 33 座（06 单元）中景 39 座（01 单元）	59	三房 四房	90 127	11500-12800	——	带装修	98 折*98 折*98 折*99 折	7	12%
三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2019/8/17	二区 5 座	180	三房 四房	96-98 104-107	12000-13500	——	带装修	暂无折扣信息	116	64%
三水	三水新城	中国通号·天聚广场	2019/8/31	三区 8 座（01 单元）/11 座（01、03 单元）	81	三房 四房	103 115-128	9800-10800	——	毛坯	暂无折扣信息	15	19%
三水	三水新城	保利中央公园	2019/8/31	32 座（02/03 单元）	52	三房	90-97	11000-12000	——	带装修	暂无折扣信息	20	37%
高明	明城	卓越金科集美江湾	2019/8/24	12 座	88	三房 四房	87 117	8800-8900	——	毛坯	暂无折扣信息	19	22%
高明	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	2019/8/24	三期 20 座	102	三房 四房	97 119-131	11000-11200	——	带装修	暂无折扣信息	33	32%

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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
高明	杨和	龙光玖龙府	2019/8/17	1 座	104	三房	91-101	9000-9100	——	带装修	暂无折扣信息	72	69%
高明	杨和	欧浦花城	2019/8/22	13/14 座	252	三房 四房	96-110 111-130	6300-6500	200	毛坯	——	180	71%
住宅重点开盘合计推货量：3861 套								合计成交量（开卖当日）：1796 套				推售率：47%	

（备注："价格升跌幅"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，开盘明细不含万科项目）

数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

KINGSWICK 经纬

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	899
南海区	11	1745
顺德区	8	950
三水区	13	1672
高明区	8	1249
合计	**47**	**6515**

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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
禅城	旧城区	2019 年 9 月	普君新城・华府 II	3 座	180	95-125	21000-25000/带装修	吹风价
	旧城区	2019 年 9 月	碧桂园岭南盛世	崇贤 2 座	78	130-147	21000-24000/带装修	——
	旧城区	2019 年 9 月	保利同济府	1 座	216	94-112	22000-26000/带装修	——
	城南	2019 年 9 月	新福港鼎峰	A3 座	182	158-171	24000-25000/带装修	吹风价
	亚艺	2019 年 9 月	文华郦苑	6 座	112	89-133	19000-23000/带装修	吹风价
	奇槎	2019 年 9 月	世茂望德	3 座	100	100-122	22000-24000/毛坯	——
	奇槎	2019 年 9 月	中粮珑湾祥云	4 座	31	144	22000-25000/带装修	——
南海	桂城	2019 年 9 月	保利和悦滨江	9/10 座	358	91-145	24000-27000/带装修	吹风价
	平洲	2019 年 9 月	龙光天曜	10 座	145	92-110	26000-27000/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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
	大沥	2019 年 9 月	恒大悦府	23 座	120	97-125	22000-24000/带装修	——
	大沥	2019 年 9 月	碧桂园金辉坚果社区	2 座	84	88-99	16000-18000/带装修	——
	大沥	2019 年 9 月	时代天韵	1 栋、5 栋 2 座	266	97-143	——	——
	里水	2019 年 9 月	保利紫晨	9 栋	100	78-102	22000-24000/带装修	——
	小塘	2019 年 9 月	雅居乐新地	3 座	108	100-121	16000-18000/带装修	——
	西樵	2019 年 9 月	国瑞华庭	4、5 座	184	88-120	17000-18000/带装修	——
	西樵	2019 年 9 月	弘阳·时光天樾	7 座	136	98-124	14000-15000/带装修	——
	西樵	2019 年 9 月	樵悦名居	6 座	116	86-130	12000-13000/带装修	——
	九江	2019 年 9 月	碧桂园·君临壹品	10、11 座	128	101-129	12000-13000/带装修	——
顺德	杏坛	2019 年 9 月	恒大江湾	8 栋	100	建面 106-123	14000-16000/建面带装修	——
	容桂	2019 年 9 月	海骏达宫馆	5 座	53	建面 245-313	15000-16000/建面毛坯	——
	容桂	2019 年 9 月	颐安灏景湾	18 座 1-2 梯	248	建面 105-128	14000-15000/建面带装修	——
	大良	2019 年 9 月	保利碧桂园悦公馆	13 栋	128	建面 99-130	17000-18000/建面带装修	——
	容桂	2019 年 9 月	碧桂园凤凰湾	凤曦苑 8 栋	144	建面 89-105	13000-14000/建面带装修	——
	大良	2019 年 9 月	金科博翠天下	17 栋	77	建面 115-132	21000-22000/建面带装修	——
	杏坛	2019 年 9 月	碧桂园美的水木清华	1 座	115	建面 90-116	14000-16000/建面带装修	——
	乐从	2019 年 9 月	怡翠晋盛泰园	3 座	85	建面 137-140	18000-20000/建面带装修	——
三水	云东海片区	2019 年 9 月	恒大云东海	24/25 座	90	92-116	9300-10000/带装修	——
	三水新城	2019 年 9 月	金融街·金悦府	5 座	64	118-119	17000-17500/带装修	——
	三水新城	2019 年 9 月	保利中央公园	32 座	156	90-97	11500-12800/带装修	——
	三水新城	2019 年 9 月	中南远洋·漫悦湾	7 座	64	1900 年 5 月	13000-14000/带装修	——
	三水新城	2019 年 9 月	中国通号·天聚广场	三区 8/11 座	216	85-127	10500-1080/毛坯	吹风价
	西南中心区	2019 年 9 月	博雅滨江	15 座	132	112-129	9600-9800/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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
	河口片区	2019 年 9 月	常乐府	11 座	179	90-120	12500-12600/带装修	吹风价
	大塘	2019 年 9 月	金地艺境天成	6 栋	128	84-140	8500-8800/带装修	吹风价
	乐平	2019 年 9 月	恒大珺庭	2 座	117	90-108	12500-14000/带装修	——
	三水新城	2019 年 9 月	华远远洋・海蓝城	6 座	128	92-116	12500-13000/带装修	——
	大塘	2019 年 9 月	时代倾城	8 栋	144	83-118	7200-8500/带装修	——
	南山	2019 年 9 月	三水时代云图	6 座	180	84-97	6800-7300/带装修	吹风价
	三水新城	2019 年 9 月	旭辉江山	28 座	74	89-117	12500-13200/带装修	吹风价
高明	西江新城	2019 年 9 月	保利玥府	19/20 座	256	100-117	11900-12600/带装修	——
	荷城	2019 年 9 月	高明・中梁首府	3 座	28	125-138	8000-8200/带装修	——
	明城	2019 年 9 月	金科集美天辰湾	6 座	96	90-119	7500-8200/带装修	——
	更合	2019 年 9 月	绿地拾野川	1 座	403	50-80	8000-9000/带装修	——
	西江新城	2019 年 9 月	江滨・香格里	18 梯 1 座	116	87-108	——	——
	荷城	2019 年 9 月	东山佳园	1/2/3 座	160	88-128	8500-9000/毛坯	——
	杨和	2019 年 9 月	阳光城・丽景公馆	2 座	96	102-114	8000-8300/带装修	——
	荷城	2019 年 9 月	金骏广场	15 座	94	80-100	——	——
合计					约 6515 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（㎡）	网签均价（元/㎡）
1	南海	保利茉莉公馆	63441	312	35967	17639
2	顺德	碧桂园凤凰湾	41897	268	30649	13670
3	禅城	信业阳光城檀悦	35292	163	18568	19007
4	南海	恒大悦府	33202	147	16668	19920
5	南海	时代水岸	31017	110	11962	25929
6	禅城	绿岛湖壹号	28213	108	14869	18974
7	南海	碧桂园翡翠湾	26293	270	27807	9455
8	禅城	合景新鸿基泷景	24578	129	14049	17494
9	顺德	龙光天瀛	20939	73	8774	23865
10	禅城	碧桂园岭南盛世	20184	63	8915	22640
11	禅城	新福港鼎峰	19862	74	9452	21014
12	顺德	金茂碧桂园正荣府	18071	94	9148	19755
13	顺德	星英半岛	16307	63	8682	18782
14	三水	御江南	16201	151	15316	10578
15	禅城	金茂绿岛湖	16126	54	9294	17351
16	南海	时代领峰	15717	70	8107	19387
17	南海	祈福南湾半岛	15635	66	9435	16571
18	顺德	保利碧桂园悦公馆	13640	61	7721	17665
19	三水	碧桂园佛山双子星城	13555	105	10561	12835
20	南海	保利诺丁山	13440	48	5316	25281
合计			483612	2429	281261	17194

（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个公布为准）

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

KINGSWICK 经纬