


佛山积极推进“广佛创新同城” 广州全面开放养老市场

KINGSWICK

广佛周报2019年第6期 (2019.2.11-2019.2.17)

 经纬市场研究中心 2019年2月11日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

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



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

广州市公房住宅租金标准上调 佛山积极推进“广佛创新同城”

摘要：先租后让、弹性出让工业用地，用地绩效不达标，政府要提前收回；广州全面放开养老服务市场；佛山放宽市场准入大力吸引外资；市二医新院区落户南庄绿岛湖。

广州市公房住宅租金标准上调

日前,广州市政府官网发布了住房和城乡建设局关于调整广州市公房住宅租金标准的通知。2月11日起,广州公房住宅租金标准将调整,续期期限为5年。

新的租金计算公式为:房屋月租金=租金基数×使用面积×(1+地段增减率)×(1+电梯增减率)+单项装修金额。有电梯设备的楼房,二层以上(包括二层)加5%。地段方面,广州分为三个层次:中心市区包括越秀、荔湾、海珠、天河四区,每区在计算月租时增加10%的地段增减率。一般市区包括白云、黄埔区,地段增减率为5%;外围市区地段增减率为0。

自2019年2月11日起,广州公产类租金从现行每平方米使用面积平均月租金3.5元,调整到4元;成本租金从现行每平方米使用面积平均月租金13.5元,调整到15.5元。政府代管的私产类租金不作调整,仍按原有租金标准每平方米使用面积平均月租金7.3元计算。

此外,民政部门确认的低保、低收入、市总工会认定的特困职工住房困难家庭,按每平方米使用面积月租金1元为标准计算租金(以每户为单位)。2001年7月31日前离、退休的公房住宅承租人,其住宅租金暂不调整。

广州日报、新快报 2019-2-12

经纬点评: 广州市住建局印发《广州市住房和城乡建设局关于调整广州市公房住宅租金标准的通知》, 这是5年来广州市公房住宅租金首次调整。公租房虽作为一项民生工作, 但在各样成本不断增加的情况下, 租金及其计算方式等因应市场情况稍作调整, 但对一些特困家庭仍保留或采取较低的租金标准, 不改变其保障民生的意义。



《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》正式印发实施

为了降低企业用地成本，2017年8月广州印发了工业用地先租后让、弹性出让的实施办法。昨日，新修订的《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（以下简称《实施办法》）正式印发实施，将出让年期核定权明确下放给各区，同时还提出，通过先租后让、弹性出让的工业用地，绩效不达标的，政府将提前收回用地。

鼓励以先租赁后出让、弹性年期出让取得工业用地使用权的单位在符合城乡规划、消防要求的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部土地整理、开发建设地下空间等途径提高土地利用效率。同时建立用地项目土地利用绩效评估制度。在出让合同中约定，达产后每年对用地项目土地利用绩效进行评估，对连续3年不达绩效预期或3年累计数不达预期的，政府有权按合同约定提前收回用地。

广州日报 2019-2-13

经纬点评：此次《实施办法》有两大亮点，第一，出让年期核定权限下放到区，一定程度上简化了土地供应环节，令更多符合该地区发展需求的项目开展更加便利；第二，通过先租后让、弹性出让的工业用地，3年绩效不达标将收回用地，有利于提高土地利用效率，促进调整和优化产业结构。



广州全面放开养老服务市场，取消养老机构设立许可

近日,广州市政府办公厅印发《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》表示,广州市着力构建以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的“9064”社会养老服务体系,打造养老服务“广州模式”,取消养老机构设立许可。到2020年,实现养老机构医养结合全覆盖、责任保险全覆盖,符合条件的养老机构全部纳入长期护理保险范围。

《通知》明确了发展目标,到2020年,实现养老机构医养结合全覆盖、责任保险全覆盖,符合条件的养老机构全部纳入长期护理保险范围,养老机构护理型床位占比达到50%。

同时,切实发挥公办公营养老机构兜底保障、示范引领和风险化解功能,持续推进农村敬老院社会化改革,鼓励公办养老机构采取公建民营形式开展服务。引进跨境资本和服务力量,打造一批跨境养老服务合作示范项目。

新快报 2019-2-17

经纬点评：广州全面放开养老服务市场，政府在这方面支持、扶持养老市场的发展。养老服务的发展与完善，一定程度上降低了年轻一辈赡养老人的压力，减少他们的后顾之忧，在日常工作中能奋力拼搏，对促进社会向好发展起到积极作用。养老服务市场的开放，对养老地产的发展亦有推动作用。



佛山放宽市场准入大力吸引外资

近日，市政府正式印发《佛山市进一步扩大对外开放实现利用外资高质量发展若干政策措施》（下称“佛山‘外资十条’”），提出加大外资引进力度、加大财政支持力度、加大用地保障力度等十条政策，营造优良营商环境，全力吸引外资。

佛山“外资十条”提出，加大外资引进力度，进一步放宽市场准入，重点推进服务业和制造业领域有序开放，大幅度放宽在金融、基础设施、交通运输、商贸流通、制造业、农业和能源资源等领域的限制；加大财政支持力度的实施年限为2018年~2022年，对世界500强企业等投资的重大项目提出支持；在加大用地保障力度方面，对世界500强企业等优先提供用地及优惠地价；在加大人才支持力度方面，实行为外国高端人才服务“一卡通”服务；还提出了加大金融支持力度、提升投资便利化水平、提升贸易便利化水平、提升税收便利化水平、提升科技创新水平、优化利用外资保障机制等政策举措。

佛山日报 2019-2-12

经纬点评：佛山“外资十条”政策的出台旨在进一步放宽市场准入，营造优良的营商环境，加快培育开放引领发展新优势，积极有效利用外资推动佛山市经济高质量发展。



佛山市二医新院区落户南庄绿岛湖

禅西将添一家三甲医院！今年的市政府工作报告提出，将加快佛山市第二人民医院新院区等项目建设。2月14日，市人大代表、市二医院院长李逸群透露，新院区项目由市财政资金投入建设，落户禅城区南庄镇绿岛湖，并已敲定了用地。

李逸群表示，从市到禅城区都十分重视市二医院新院区项目的推进，相关市领导专门就选址问题召开了现场会，并于今年1月敲定了项目用地，新院区将落户禅西的南庄绿岛湖。目前，项目正处于可行性研究报告以及相关论证阶段。市二医院也已经成立了新院区筹建工作领导小组，全力推进项目建设，争取早日立项、早日开工、早日建成投入使用。

珠江时报 2019-2-15

经纬点评：市二医院落户禅西的绿岛湖，有利于增加禅西乃至佛山西部的医疗配套以及提升医疗服务水平，且有助于缓解现有佛山医疗资源过于集中于东北部所带来的如交通拥堵、医患紧张等一系列社会问题，整体而言，市二新院区落户南庄绿岛湖是一大利好。



推进“广佛创新同城” 共建国际科创中心

2月14日，佛山市第十五届人大第四次会议开幕，佛山市市长朱伟代表市政府作工作报告。

报告指出，加快推进广佛同城化合作示范区建设，推动三山新城与广州南站接壤片区对接，谋划建设大型城市综合体，打造大湾区标志性项目。推进广佛创新同城，提高产学研协同创新和成果转化水平，共建国际科技创新中心。深化产业协同发展，聚焦先进装备制造、汽车、新一代信息技术、生物医药与健康等产业，共建多个万亿级产业集群。

在优化广佛交通网络方面，将加快广佛核心区“两高两快五主干”快速通道以及广佛新干线快速化改造、珠江大桥放射线接广佛新干线、番海大桥等项目建设，推进南海新交通与广州南站衔接，争取广州地铁28号线接入佛山西站，共建共享国际空港海港枢纽。

佛山将继续发力地铁和空港建设。报告提出，佛山将加快推进地铁2号线一期、3号线、广州地铁7号线西延顺德段等项目建设，完善佛山西站、三水南站等枢纽建设，继续做好2号线二期、4号线、9号线、11号线和13号线等前期工作。做好珠三角枢纽(广州新)机场前期工作，加快规划临空经济区，主动参与世界级机场群建设。

南方都市报 2019-2-15

经纬点评：广佛同城将全面深化，“广佛创新同城”被首次提出。推进“广佛创新同城”，共建国际科创中心，提高科研成果转化水平，促进经济发展；此外，优化广佛间的交通网络，加强两地交通便利性，佛山市自身主动参与世界级机场群建设，做好与世界接轨的准备。



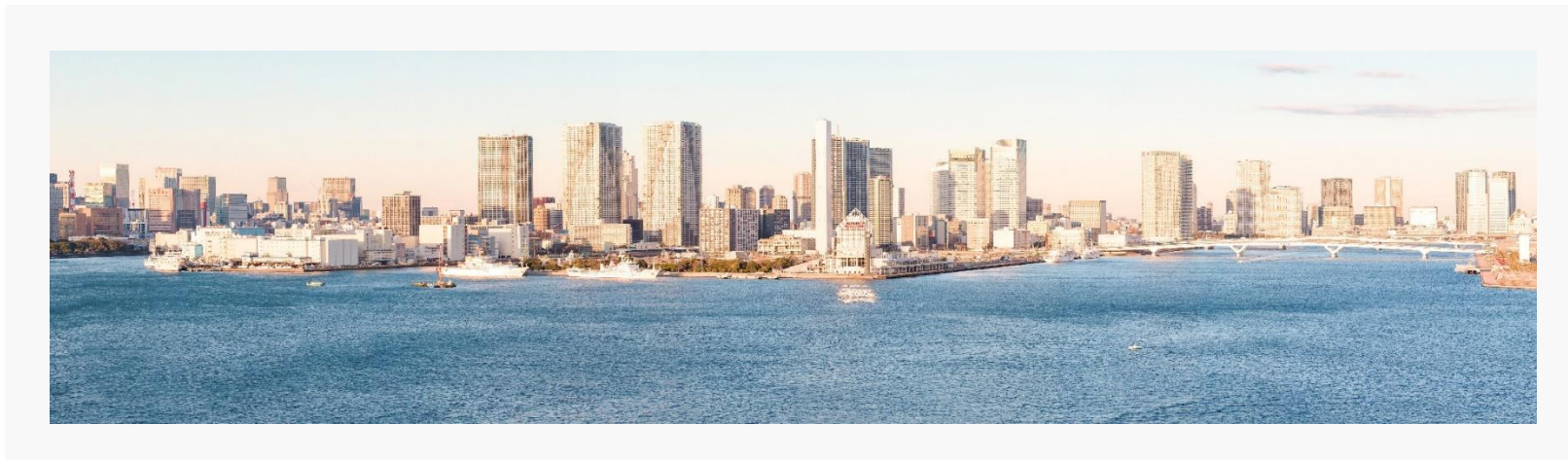


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

节后广佛土拍市场淡静 佛山三水新城三水北站旁挂宅地

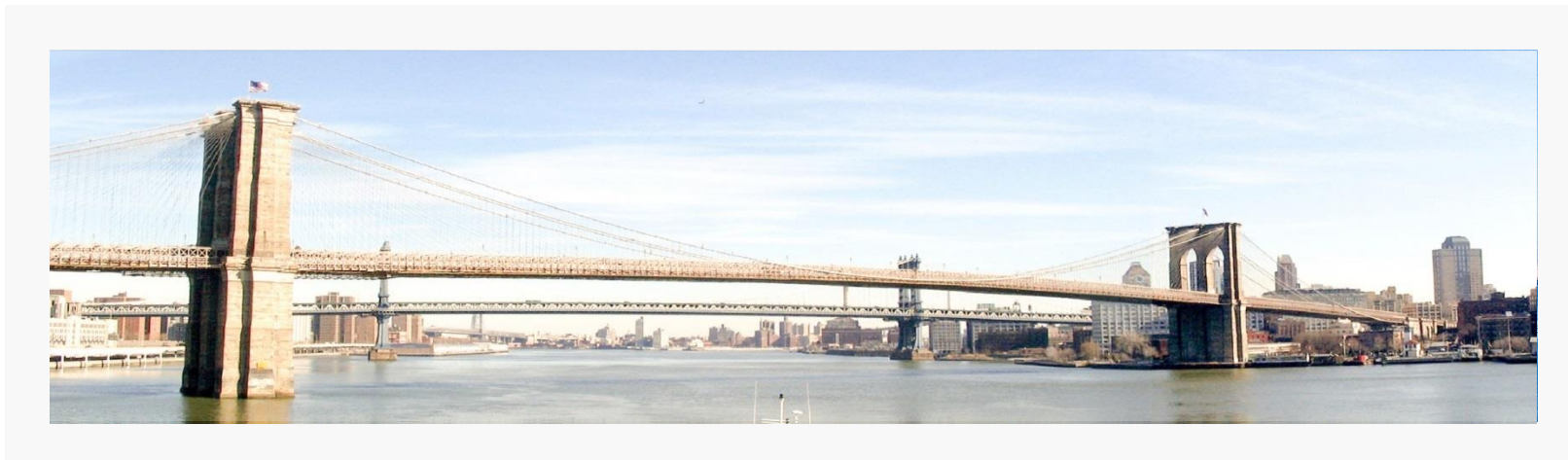
摘要：本周广佛均无土地成交；佛山三水新城三水北站旁挂逾6万方宅地。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广佛无成交)





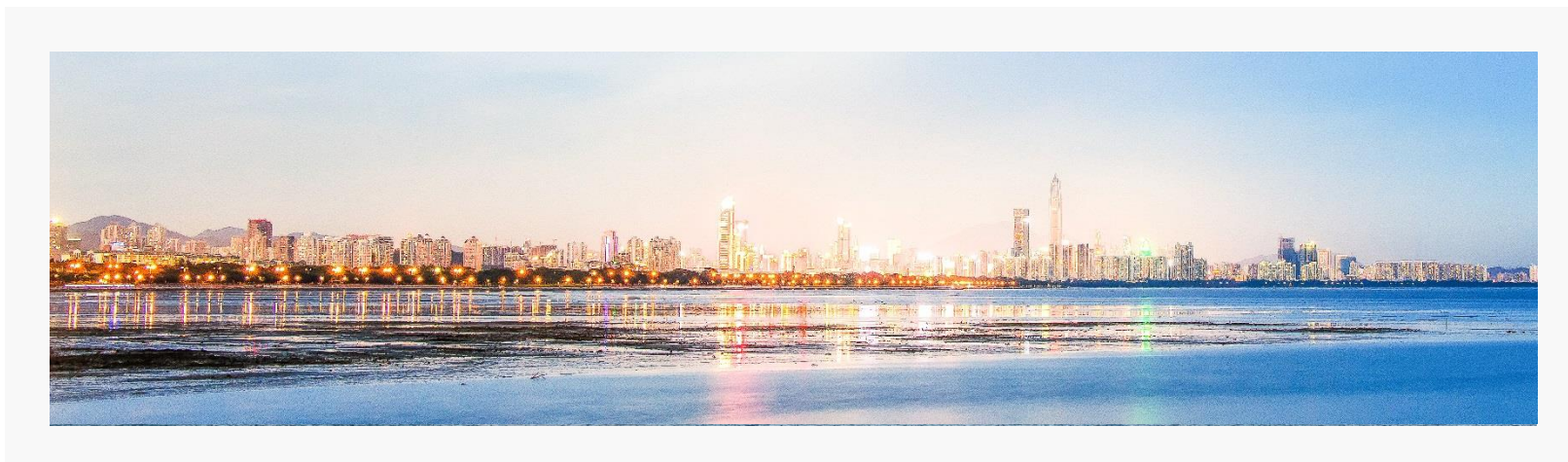
2.2 | 土地挂牌 | LAND LISTING

(本周广州无挂牌)



佛山：三水新城挂牌一宗逾6.35万m²靓地 临近三水北站





2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/2/28	天河	天河区黄埔大道东646号地块	商住	3.09	AT101806 地块≤3.1; AT101808 地块≤5.23	9.89	25.56	25838
	2019/2/28	南沙	2019NJY-1 南沙区庆盛枢纽	商服	6.96	≤5.1	26.26万m ² (不含公共服务设施建筑面积18860m ²)	11.9	4530
	2019/2/28	南沙	2019NJY-2 位于南沙区黄阁镇东湾村，进港大道北侧	商住	19.31	地块一 FAR<3.8; 地块二 FAR<1.8; 地块三 FAR<3.6; 地块四 FAR<4.3	64.9万 (已扣除16000m ² 复建安置房)	66.79	10291

后页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/3/8	黄埔	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	-	7.65	8.36	10934
	2019/3/8	黄埔	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块LG-YZ-02	商服	1.64	≤12	14.44	16.97	11756
佛山	2019/2/20	高明	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	商住	7.5	1.0 < FAR ≤ 2.5	18.76	6.17	3290
	2019/2/22	禅城	佛山市禅城区南庄大道南侧、规划纵二路东侧	商住	2.90	FAR ≤ 2.5	7.24	5.06	6989
	2019/2/22	高明	佛山市高明区西江新城荷富路以西、明湖北路以北	商住	15.34	1.0 < FAR ≤ 2.4	41.42	11.21	2707

后页续



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万 m^2)	容积率	建筑面积 (万 m^2)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/ m^2)
佛山	2019/2/25	南海	佛山市南海区狮山镇兴业路东 博爱路南地块	商住	4.42	A区: $1.0 \leq FAR \leq 1.8$	7.1	5.47	7701
	2019/2/27	高明	佛山市高明区西江新城怡乐路 以北、凤凰路以西	商住	1.74	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	5.23	2.58	4940
	2019/2/28	禅城	佛山市禅城区佛山一环西侧、 季华西路北侧	商住	4.05	$FAR \leq 4.0$	16.18	8.93	5519
	2019/3/4	顺德	佛山市顺德区均安镇东堤路 07-1号地块（均安镇鳧洲河 一河两岸控规N-JA-03-03-E- 01)	商住	2.48	$1.0 \leq FAR \leq 3.2$	7.92	2.92	3690
	2019/3/20	三水	佛山市三水区云东海街道南丰 大道东侧地块一	商住	6.35	$1.0 \leq FAR \leq 2.8$	17.79	10.68	6002

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州年后网签量回暖 佛山两盘推新总体去化不佳

摘要：广州年后零星供应，仅增城一盘获批562套；中心外围网签量双双回暖，节后全市网签大幅上升。佛山节后仅三盘获新批预售，一手网签未及节前水平。



3.1 | 广州住宅市场 |

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

节后供应仅增城一盘获批 全市网签本周回暖

摘要：节后零星供应，仅增城一盘获批562套；中心外围网签量双双回暖，节后全市网签大幅上升。

住宅新批预售：节后零星供应 仅增城一盘获批562套

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
增城	长岭时光花园	A1~A8	8	562	57462
总计			8	562	57462

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



商办新批预售：商业少量供应 本周办公类物业无预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
增城	长岭时光花园	商业：B1、B2	2	21	1173
总计			2	21	1173

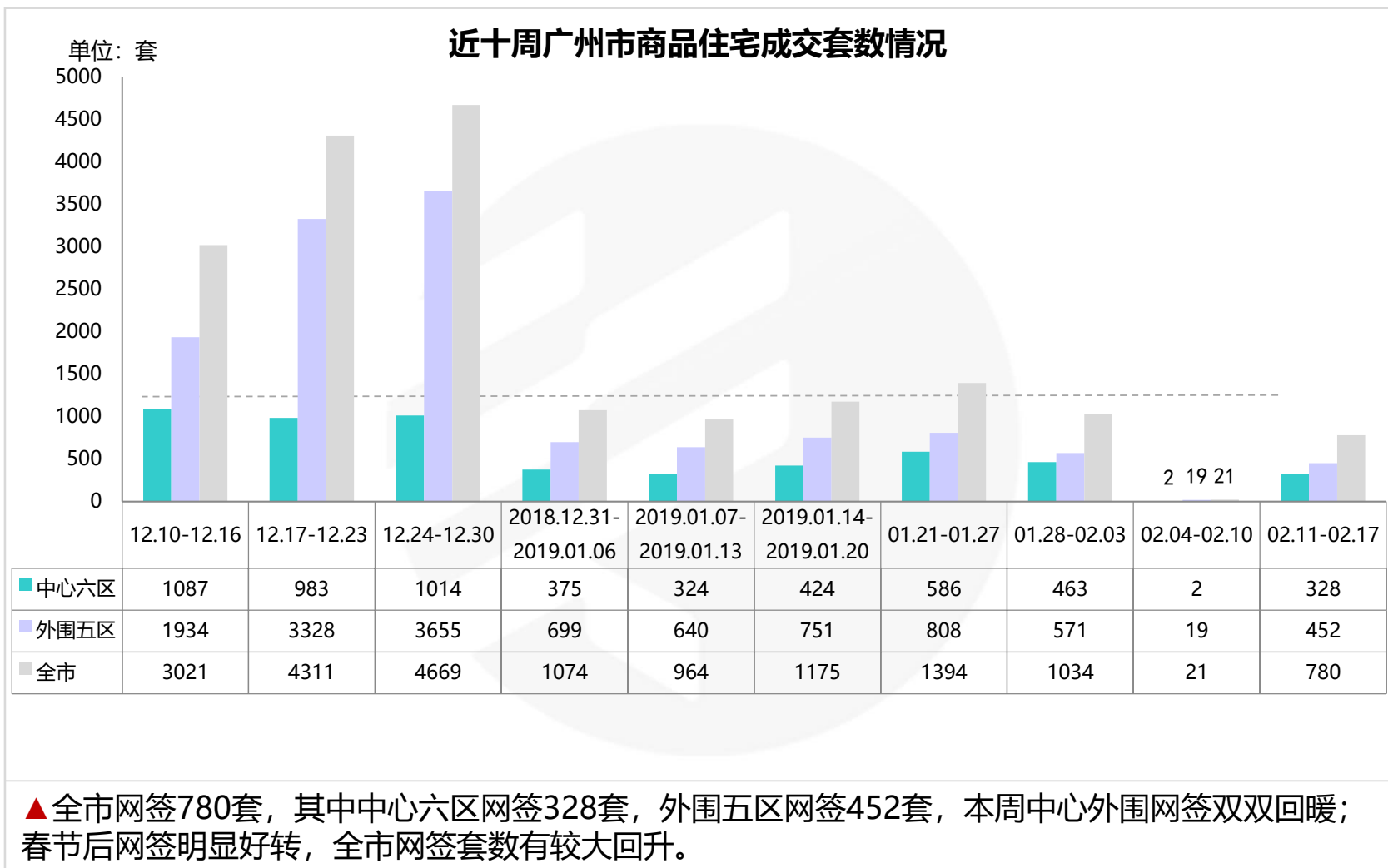
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

区域	项目名称	新增组团	预售栋数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
本周办公暂无新增预售					

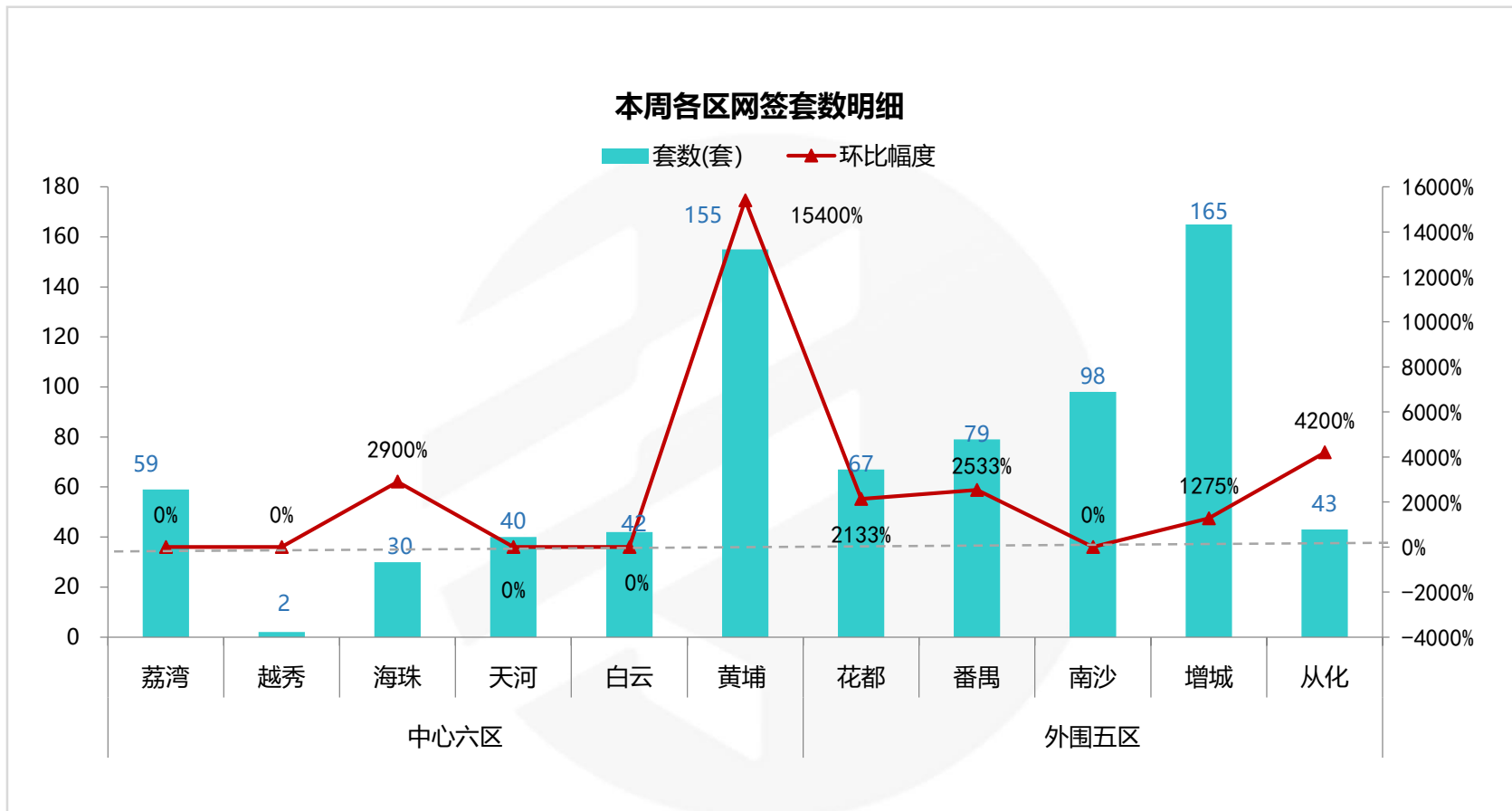
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



全市网签量走势：中心外围双双回暖 节后全市网签大幅上升



本周各区网签量对比



- ▲ 本周区域网签均处于上升，荔湾、越秀、天河、白云、南沙上周无网签未能反映环比变化；中心六区较上周有较大增幅，其中黄埔网签155套，位居中心六区网签之首；
- ▲ 外围五区中，增城网签165套，位居全市网签之首；花都、番禺、南沙、从化，较上周网签均有较大增幅。



新推动态：年后推新乏力 仅合景花漫里一盘推新220套

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/m ²)	开盘当天销售情况
合景花漫里	增城新塘镇新新大道中段	占地：13.7万m ² 总建：34.4万m ²	2月17日 (加推)	72-128m ² 三至四房	16栋 220套	97折	带装修均价 18000	31%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个盘加推

【合景花漫里 2019-02-17 加推情况】



推售货量：16栋共33层，2梯7户，底层为街铺，顶层为3户，面积段为72-128㎡三至四房；全栋共220套房已全部推出。

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	72-105㎡	128㎡	20476
套数 (套)	188	32	220

推售价格：带装修均价18000元/㎡，最低价16988元/㎡

折扣优惠：97折

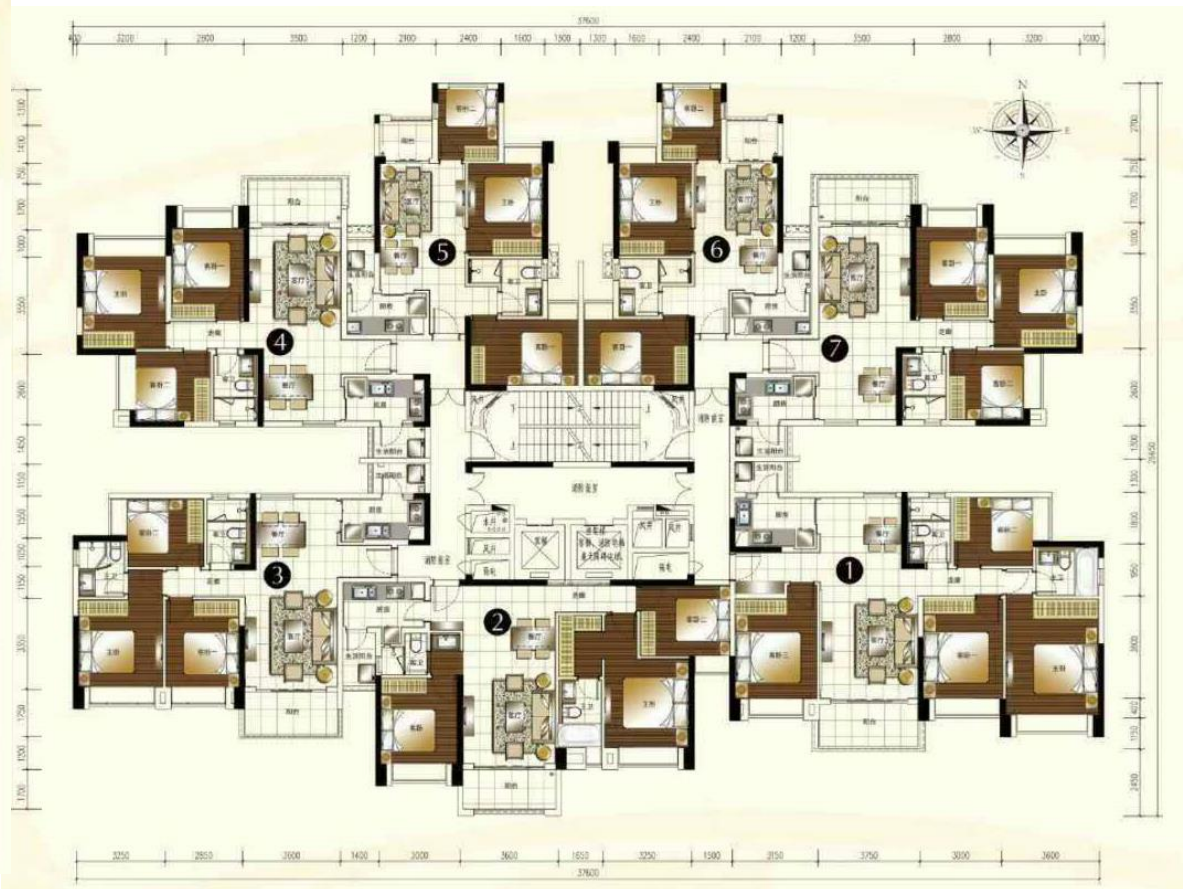
成交情况：成交68套，去化31%

备注：1.主要成交为72㎡小三房。

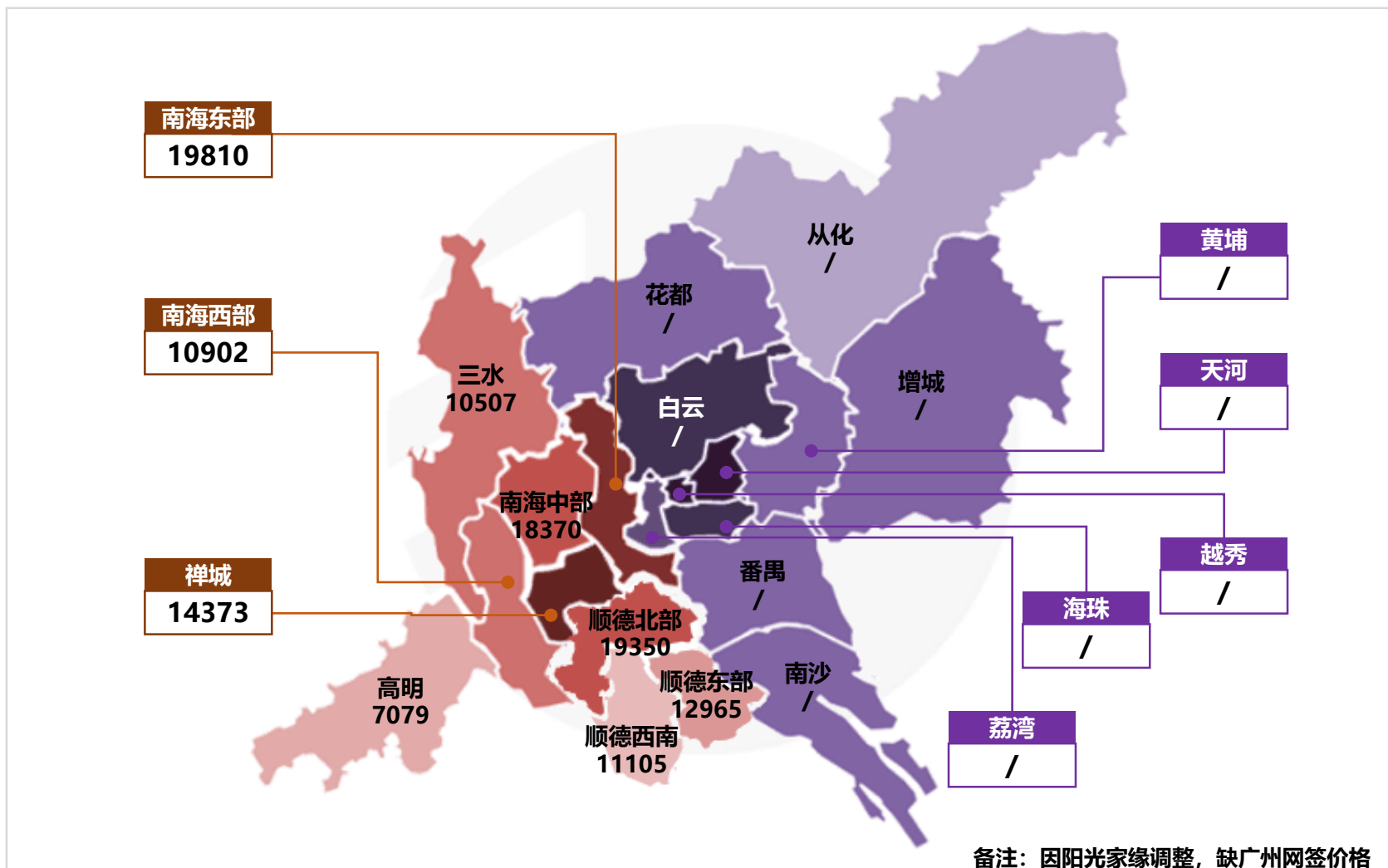


增城：合景花漫里16栋户型图

房号	户型	建筑面积
01	四房两厅两卫	约128m ²
02	三房两厅两卫	约106m ²
03	三房两厅两卫	约97m ²
04	三房两厅一卫	约88m ²
05	三房两厅一卫	约72m ²
06	三房两厅一卫	约72m ²
07	三房两厅一卫	约88m ²



本周广佛两地各区网签均价对比





3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

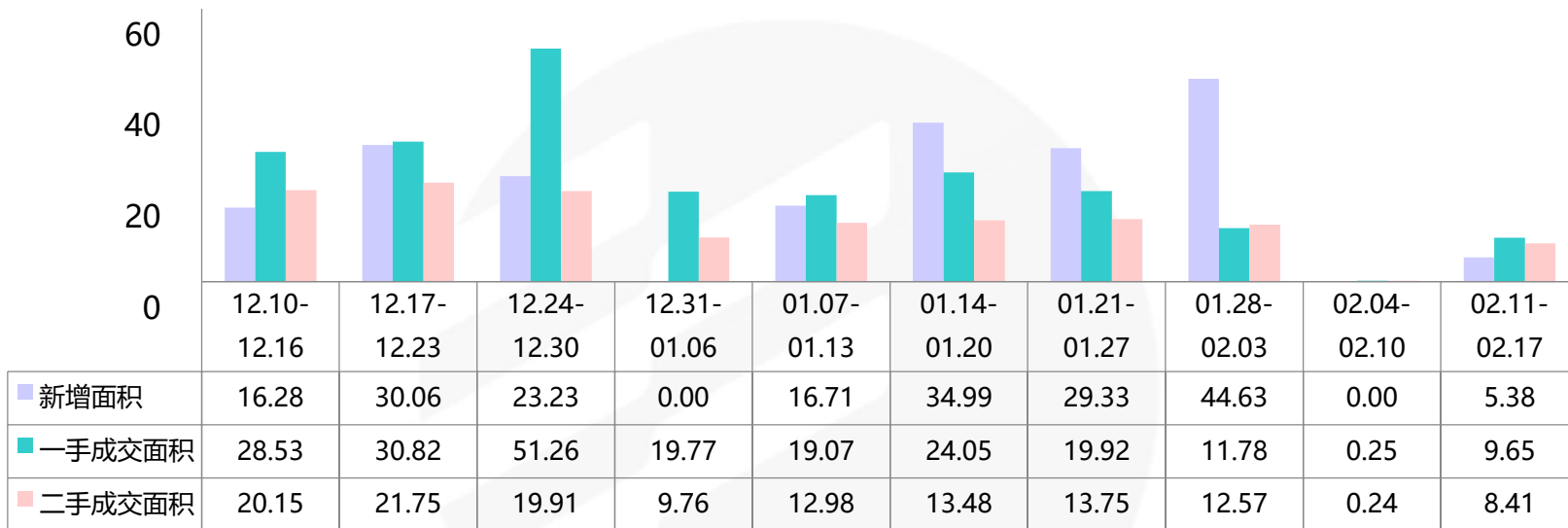
节后市场交投淡静 仅两盘开售总体去化不足三成

摘要：一手网签面积回暖，市场整体交投淡静；三盘获预售，顺德新批预售面积占全市八成；三水高明各一盘加推，总体去化仅23%。

住宅：节后全市交投回暖 推货节奏或将逐步加快

单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**增加3760%**，二手成交面积环比**增加3404%**。
- ▲ 节后网签大幅回暖，但未及节前水平。全市整体交投淡静，仅三盘获新批预售。本周三水鸿安御花园及高明招商熙园两盘加推，总体去化仅23%，表现较差。
- ▲ 今年佛山“两会”政府工作报告中提到，今年将加大轨道交通、公路等基建项目的投资力度，推进南海新交通与广州南站衔接，在促进同城化交通网络优化的同时，共建共享国际空港海港枢纽。当下，随着全市多个轨道交通项目的有序推进，提高了交通网络密度，加速区域范围内人员流动，从而使各地经济联系更加紧密。



住宅：全市仅三盘获预售 顺德独占两席

单位：万m²

佛山五区本周供求对比



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 新增面积	0.00	0.00	4.43	0.00	0.95
■ 一手成交面积	2.04	1.89	2.43	2.44	0.85
■ 二手成交面积	0.80	2.20	4.29	0.56	0.56
一手成交套数	212	247	248	253	165
二手成交套数	81	225	290	57	61



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
顺德	保利碧桂园悦公馆	2019/2/14	5栋, 32层/2梯4户	三房/97	124	1.20
顺德	保利碧桂园悦公馆	2019/2/14	4栋, 33层/2梯4户	三房 /100 四房 /129	128	1.47
顺德	金辉路劲江山云著	2019/2/15	5座, 33层/2梯4户	四房/121-144	128	1.77
高明	雅域·瑞日天下	2019/2/14	16座, 20层/2梯5户	三房/98-110	95	0.95
合计					475	5.38

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
三水	河口片区	鸿安御花园	2019/2/16	11座 (05-08梯脚)	127	三房/94-107 四房/123	10200-10400	95折	12%
高明	荷城	招商熙园	2019/2/16	23、24座	44	四房/117 五房/237-292	8000-8600	暂无折扣信息	57%
合计					171	合计			23%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	7787	53	7063	11024
2	禅城	新福港鼎峰	5958	42	4305	13840
3	禅城	合景新鸿基泮景	5627	31	3388	16609
4	禅城	花曼丽舍	3809	24	2666	14287
5	禅城	文华邨苑	3651	21	2498	14616
6	三水	保利中央公园	3251	28	3090	10523
7	三水	时代南湾	2856	22	2542	11234
8	禅城	保利碧桂园天汇	2815	12	1837	15324
9	三水	三水冠军城	2493	20	2303	10828
10	南海	广佛新世界	2488	1	672	37044

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)



住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	顺德	保利碧桂园悦公馆	2181	11	1464	14894
12	南海	时代水岸	2171	9	918	23656
13	南海	时代领峰	2111	12	1256	16804
14	南海	宏宇景裕豪园	1888	9	803	23519
15	顺德	美的君兰江山	1755	4	711	24681
16	三水	龙光碧桂园悦府	1746	18	1817	9611
17	顺德	中海新城公馆	1739	9	1083	16060
18	禅城	保利翡翠公馆	1727	10	1333	12956
19	南海	恒大御湖湾	1680	10	1501	11194
20	顺德	中海万锦公馆	1548	9	1089	14219
合计			59282	355	42338	14002

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

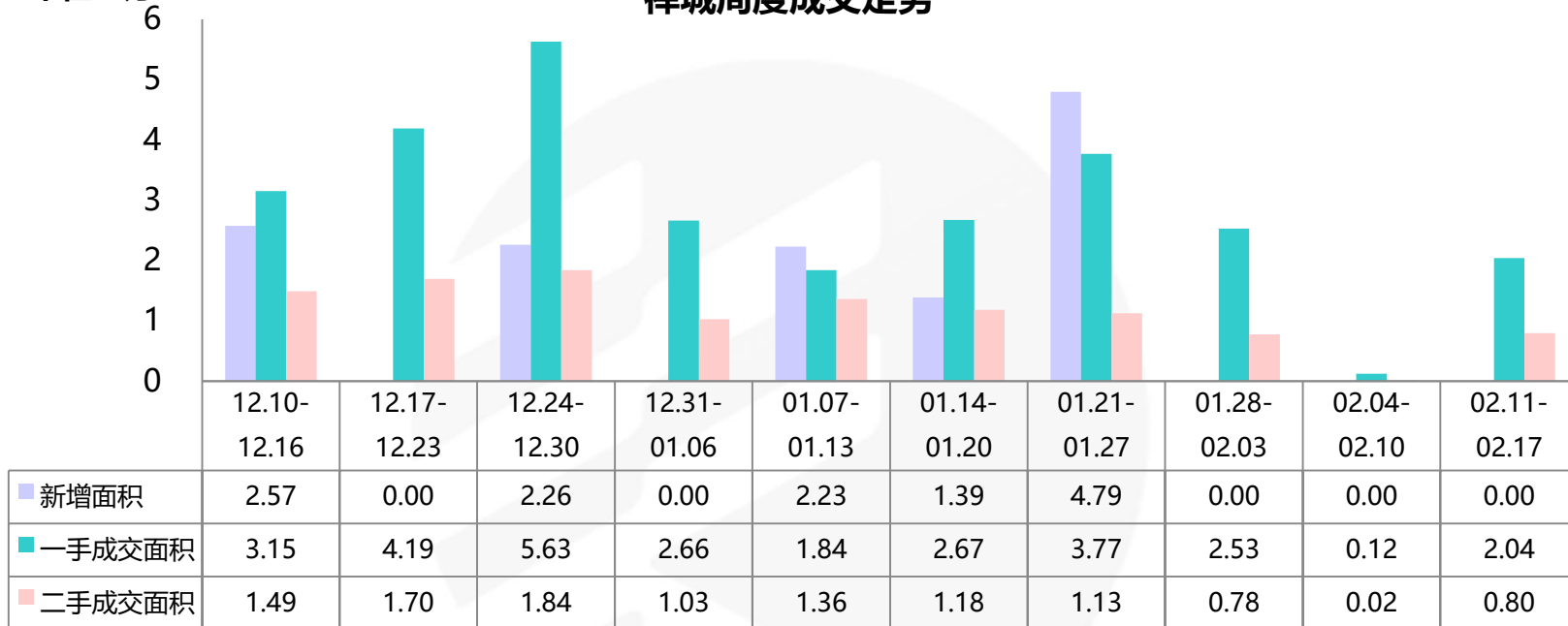
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的51%，成交面积环比下降46%，成交均价环比下降20%。



禅城：市场整体持销旧货 绿岛湖将有新货加推

单位：万m²

禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加3433%**，二手成交面积环比**增加1591%**。
- ▲ 春节踏入尾声，借助元宵节禅城多个楼盘举办活动热场，刺激客户来访，但整体以持销余货为主，成交数量不多，整体热度较低。
- ▲ 日前，绿岛湖信业阳光城檀悦取得3座洋房预售逾150套，面积涵盖91-206m²三至四房，春节后有计划加推的动作，预计2月底加推新品，推售价约1.65-1.75万元/m²带装修发售。

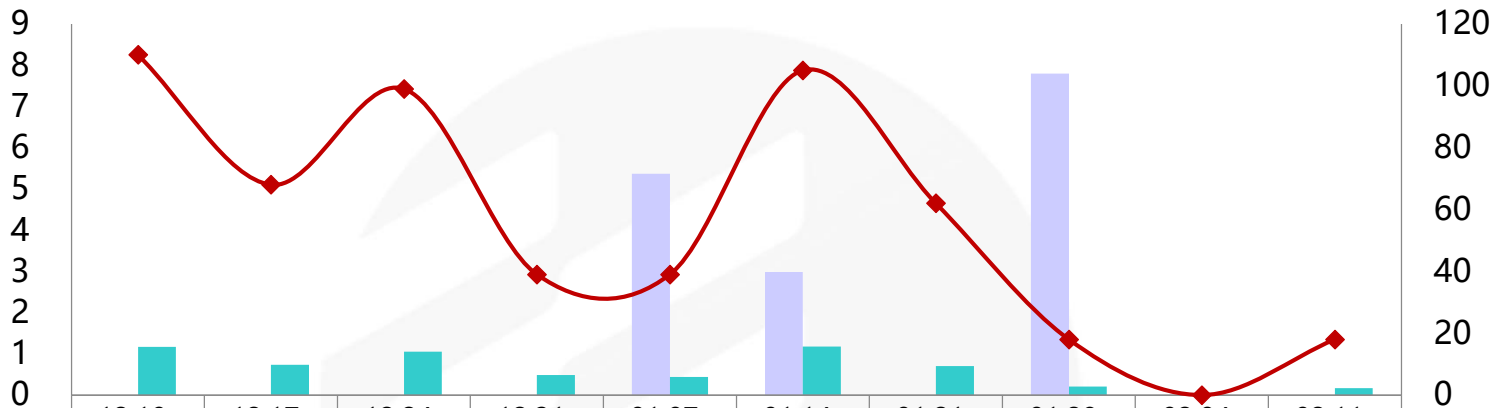


桂城：夏北洲表旧村改造启动招商 平洲新货供应在即

单位：万m²

桂城周度成交走势

单位：套



- ▲ 继碧桂园被永胜村选定旧改合作方后，近日桂城夏北第二个旧村——洲表村通过公开招商方式选定村改合作方，洲表村在夏北5个经济社中面积最大，公共配套资源丰富，有望成为桂城第二个旧村改造村企合作经典案例，夏北村居面貌更新在即。
- ▲ 春节过后，平洲纯新盘也迎来重要的营销节点，越秀星汇瀚府和城果均在节前取得预售证，预计越秀星汇瀚府将在3月初首开15/16座新品，城果也即将开放样板房及有开盘计划，富丰君御也有加推新品动作，未来平洲楼市将很热闹。



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
城北	敏捷金谷国际	活动信息	2.11-2.17煮汤圆活动
季华中	雄盛王府广场	活动信息	2.11-2.17松风车、吃汤圆
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	2.11-2.17成交砸金蛋
	金茂绿岛湖	活动信息	2.11-2.17元宵庙会
奇槎	中粮珑湾祥云	活动信息	2.11-2.17新春开门红
	绿城桂语兰庭	活动信息	2.11-2.17猜灯谜、吃汤圆、灯笼DIY
	五矿崇文金城	活动信息	2.11-2.17元宵送汤圆活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2019-2月	华发四季	7座	136	95-140	28000-30000/带装修	——
2019-2月	绿岛湖壹号	81座	120	95-130	16500-17500/带装修	——
2019-2月	信业阳光城檀悦	3座	156	91-206	16500-17500/带装修	——
2019-2月	金茂绿岛湖	4座	72	98-128	14500-15500/毛坯	——
2019-2月	卓越浅水湾	5/6栋	240	93-119	18000-20000/带装修	——
2019-2月	越秀星汇瀚府	15/16栋	299	100-128	25000-29000/带装修	——
2019-2月	富丰君御	14座	176	90-165	22000-23000/带装修	——
2019-2月	利嘉阁(城果)	4/5座	174	88-92	21000-22000/带装修	——
合计			1373套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



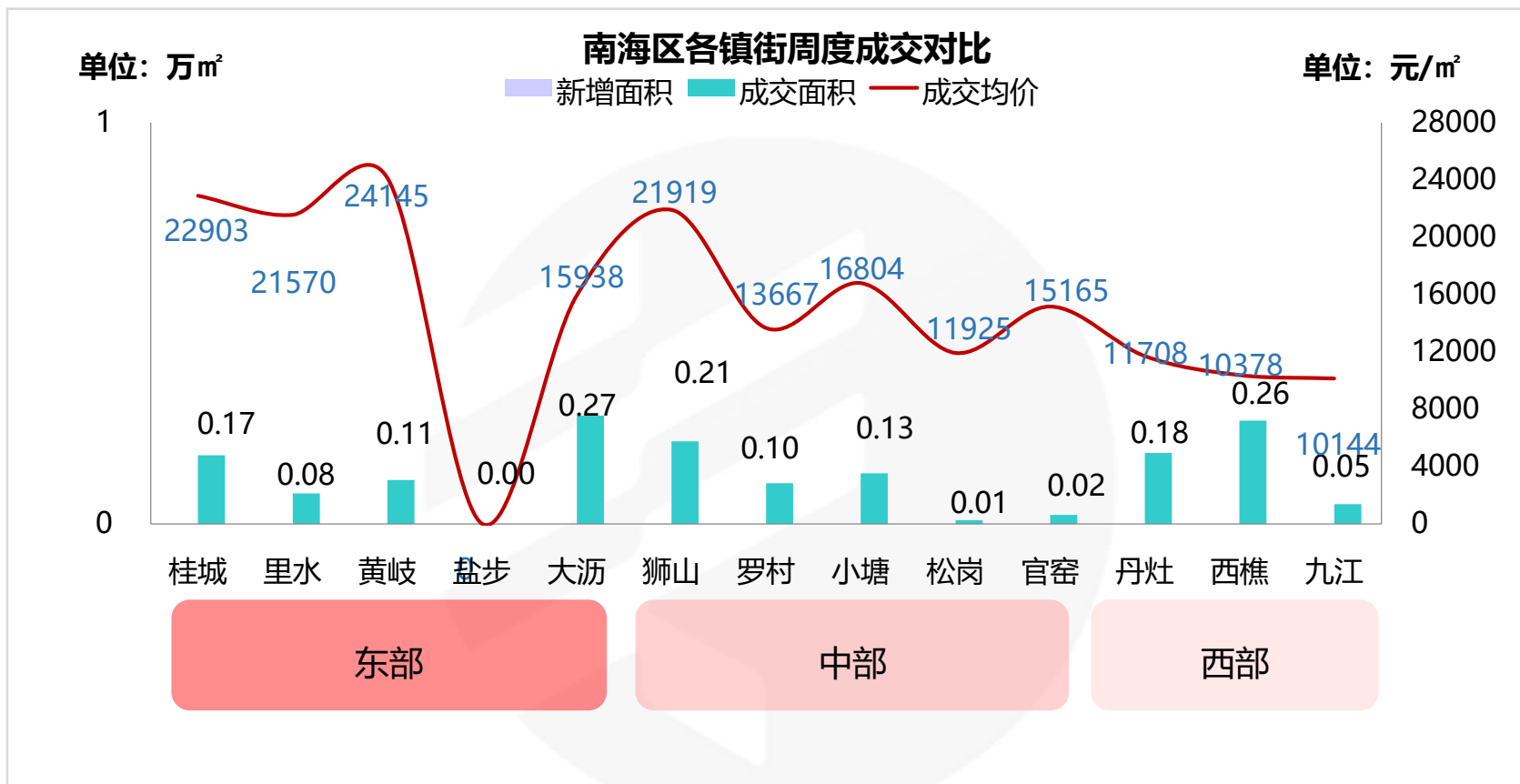
南海：新货大军“刹车” 节后整体市场回暖



- ▲ 本周南海一手成交面积环比增加**7236%**，二手成交面积环比增加**4094%**。
- ▲ 春节以来，南海供应持续低迷，连续两周零供应，亦无新货入市。
- ▲ 本周南海各大楼盘的楼盘动态较为平淡，基本以情人节活动、元宵节暖场为主。



南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 下周，狮山博爱湖4.4万m²占地面积地块将开拍。继去年12月博爱湖片区控规公布后，狮山连挂两宗地，其中一宗已在1月21日激战多轮后被首创以11076元/m²（剔除人才住房面积）竞得，下周地块开拍时，预计依然会引起业界关注。



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	恒大金名都	活动信息	2.16-2.19 古风闹元宵 情园金名都
大沥	恒大悦府	活动信息	2.16-2.17 悦闹元宵庆团圆
狮山	龙光玖御湖	活动信息	2.16-2.17 玖御有礼，御猪闹元宵
罗村	雅丽豪庭	活动信息	2.16-2.17 欢乐闹元宵
西樵	恒大御湖湾	活动信息	2.16-2.17 元宵节活动
	碧桂园翡翠湾	活动信息	2.16-2.19 连嗨4天，和你一起闹元宵
九江	招商悦府	活动信息	2.16 爱总浪漫，礼为情来，甜蜜情人节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年2月	宏宇天御江畔	5栋	342	86-126	20000-22000/带装修	—
2019年2月	万冠广场	2座	124	78-120	19000-22000/带装修	—
2019年2月	国华新都	8/9/16/17座	232	89-128	16500-17000/毛坯	—
2019年2月	雅瑶绿洲	2、3座	120	105-144	20000-22000/带装修	—
2019年2月	恒大悦府	25座	124	105-125	22000-24000/带装修	—
2019年2月	恒福天悦	10座	104	89-113	14000-15000/毛坯	—
2019年2月	时代领峰	3栋、4栋1座、13 栋剩余梯腿	522	83-128	17000-19000/带装修	—
2019年2月	奥园上林一品	10座	240	96-110	12000-13000/带装修	—
2019年2月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	—
2019年2月	国瑞华庭	4、5座	192	89-115	15000-17000/毛坯	—
2019年2月	碧桂园·翡翠湾	17/18/26/28座	320	101-131	8500-9000/带装修	—
合计			约2376套			

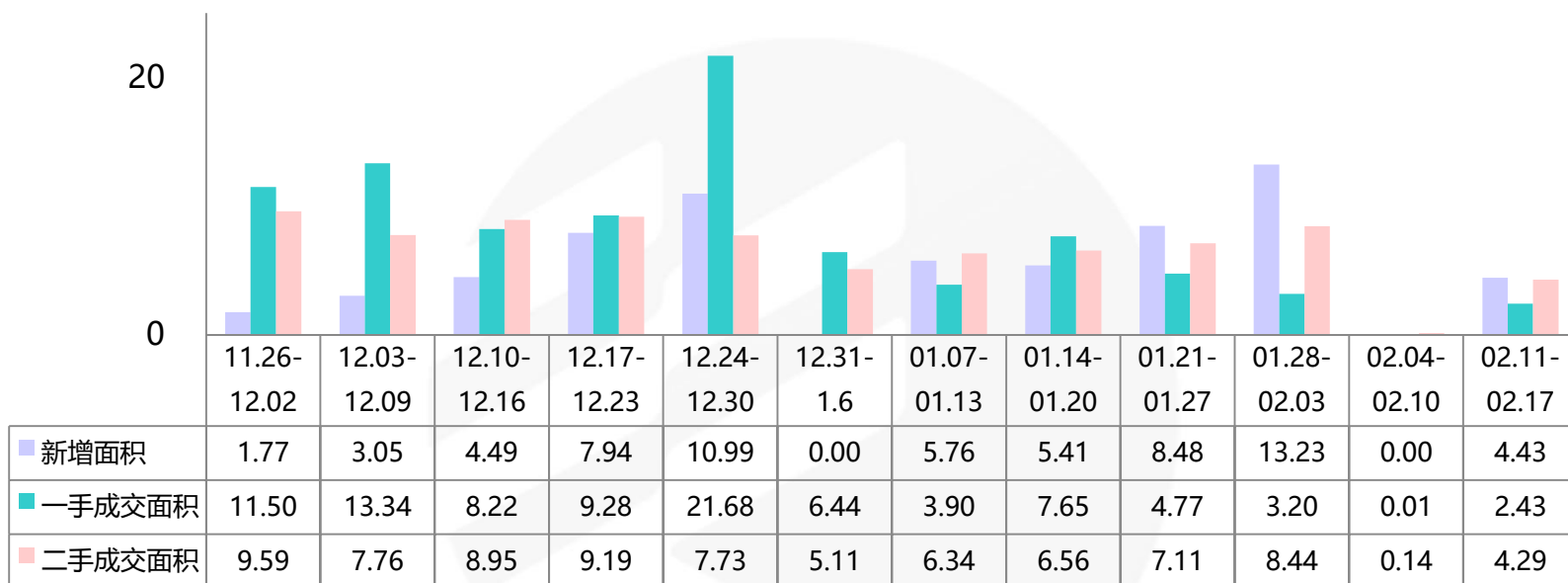
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



顺德：节后市场回暖较慢 推货节奏再减缓

单位：万m²

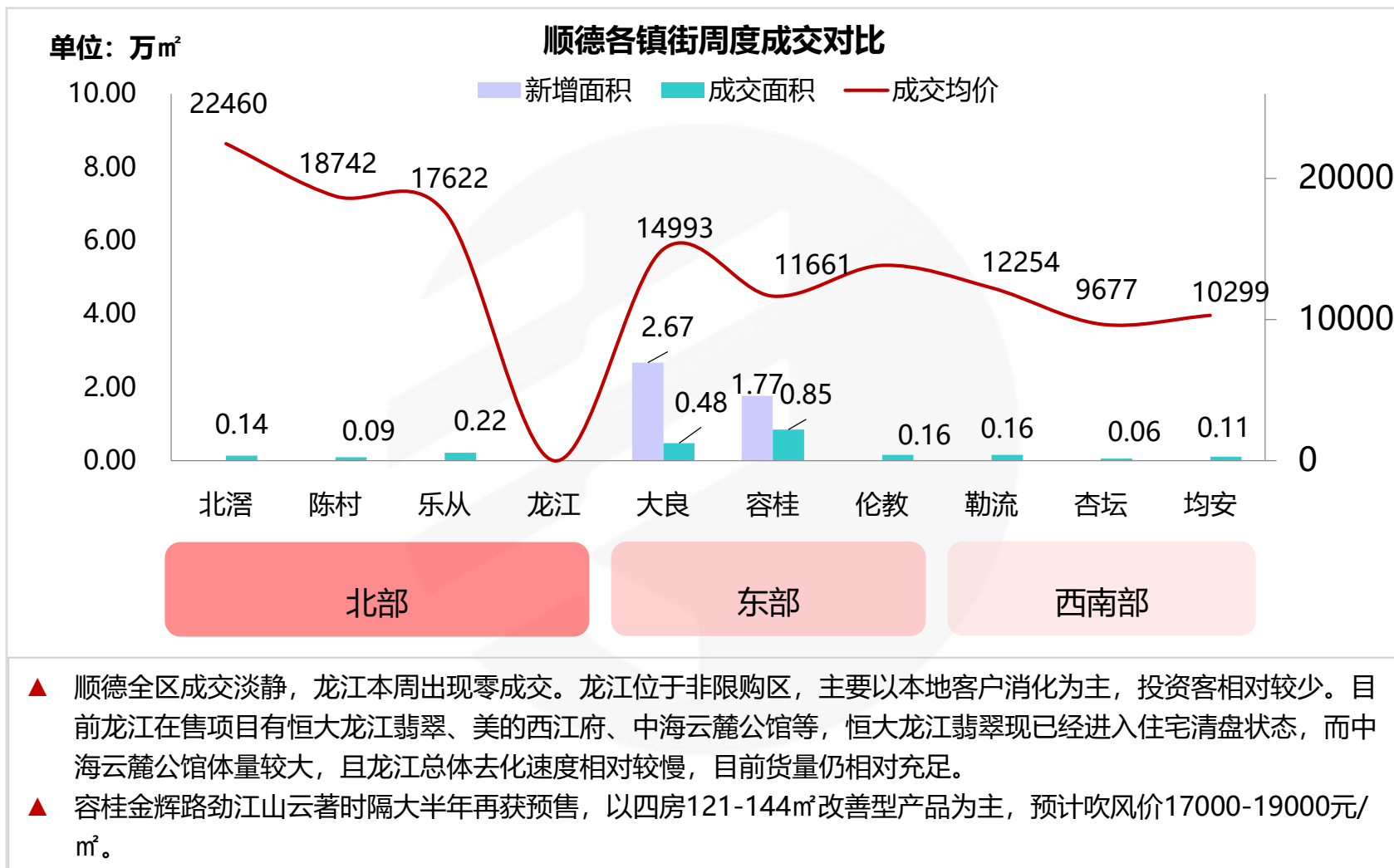
顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加24200%**，二手成交面积环比**增加2964%**。
- ▲ 本周一手网签有逐渐回暖的趋势，二手成交面积继续延续多个星期以来的倒挂趋势。节后市场供求仍然较冷淡，开发商推货节奏缓慢。
- ▲ 在日前召开的佛山“两会”中提出顺德区要发挥重大工业项目的引领支撑作用，加快推进碧桂园“机器人谷”，美的库卡智能科技园等多个重大项目建设。目前，美的库卡智能制造产业基地一期已经试产，将会在日后逐渐推进量产。而世界级无人机项目亦将与今年6月试产。



顺德：各镇街周度成交对比



顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
陈村	招商曦岸	活动信息	2.16 双节联动暖场活动
	时代星英御岛	活动信息	2.16-2.17 免费拍摄“浪漫情侣照&团圆全家福”
勒流	顺德龙光玖龙府	活动信息	2.16 梁真大师人居风水学讲解

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年2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	---
2019年2月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	---
2019年2月	中交雅居乐剑桥郡	洋房新品	150	建面96-139	15000-17000/建面带装修	---
2019年2月	金辉优步大道	洋房新品	110	建面98-111	20000-22000/建面带装修	---
2019年2月	新仕名府	2、3座	99	建面105-139	16000-17000/建面带装修	---
2019年2月	路劲天隽汇	7、8、9座	30	叠墅144-298	22000-24000/建面毛坯	---
2019年2月	碧桂园凤凰湾	比邻苑3栋、 蔚蓝苑2座、 晴澜苑10座	380	建面91-273	11000-15000/建面带装修	---
2019年2月	怡翠晋盛泰园	1、2座	170	建面138-142	18000-20000/建面带装修	---
2019年2月	康格斯花园	19、20座	130	建面108-127	13000-15000/建面毛坯	---
2019年2月	恒福容悦	2、3、4、5、 6座	340	建面88-125	15000-16000/建面毛坯	---
合计			约1864套			

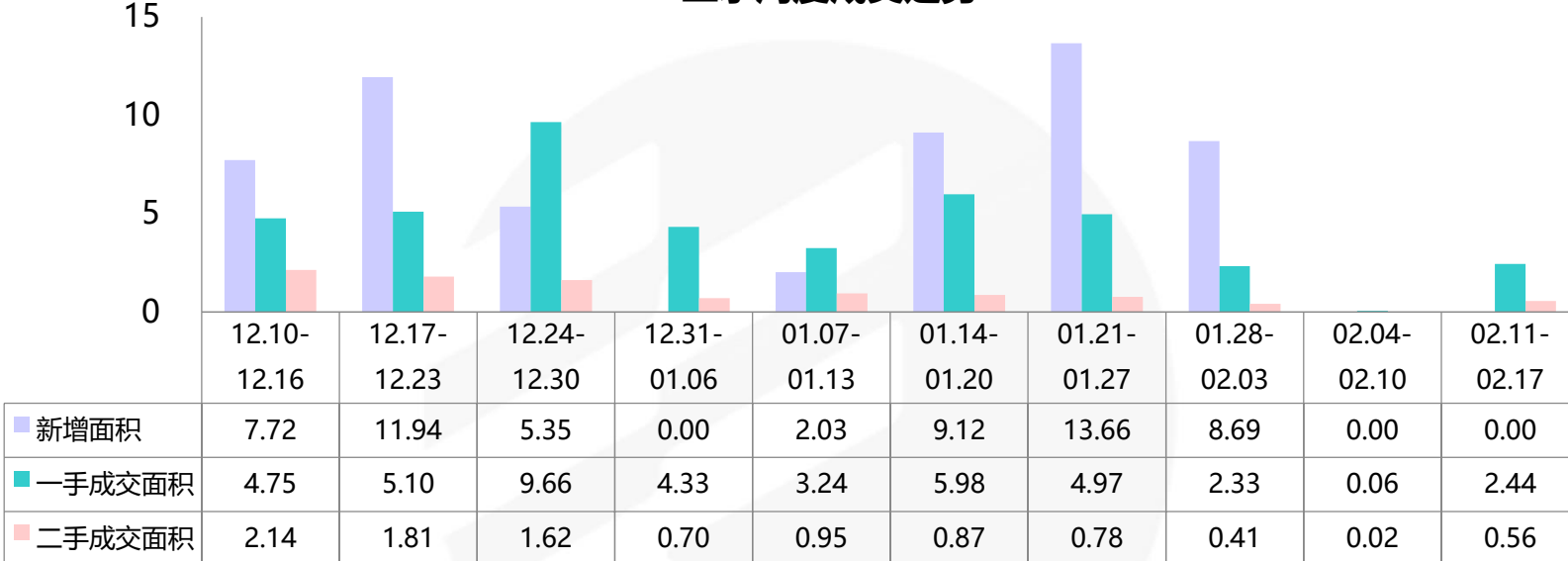
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



三水：一二手网签量大幅回升 鸿安御花园加推11座去化一般

单位：万m²
15

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加4174%**，二手成交面积环比**增加2791%**。
- ▲ 一二手住宅网签量大幅回升，成交表现恢复年前水平；连续两周无住宅预售供应，但楼盘推货节奏较为缓慢，以持销余货为主，库存仍相对充足。
- ▲ 本周鸿安御花园加推11座，均价约10300元/m²，但由于楼盘前期无太多蓄客动作属于自然加推，加上市场处于调整期等原因，当日去化较一般。从目前来看，年后市场表现逐步回暖，多盘将陆续有加推动作，而客户购房意愿区域仍以中心镇街为主，外围镇街则相对淡静。



三水：重点个盘开卖

【2019-02-16 鸿安御花园开盘情况】



推售
在售
售罄

图片来源：搜狐焦点

推售货量： 11座（05-08梯脚），33层/4梯8户，共127套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	94-107	123	14924
套数 (套)	31	96	127

推售价格： 10200-10400元/m²（毛坯）

开卖方式： 自然加推

折扣优惠： 95折

开卖情况： 成交12%（约15套）

客户构成： 佛山本地客为主

备注： 本次加推为三期11座部分梯脚，均价约10300元/m²，毛坯发售，据了解过年期间已开卖，周末再次加推，当日去化表现较一般。



三水：鸿安御花园户型图



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	三水冠军城	活动信息	2.11-2.17 元宵节暖场活动
	博雅滨江	活动信息	2.11-2.17 元宵节游园活动
乐平	龙光玖誉府	活动信息	2.11-2.17 元宵节活动（现场套鸡鸭）
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	2.11-2.17 元宵节活动（猜灯谜，汤圆diy）
三水新城	金融街·金悦府	活动信息	2.11-2.17 元宵节活动（传统灯笼DIY、猜灯谜等）
大塘	恒大御澜庭	活动信息	2.11-2.17 元宵节活动（传统灯笼DIY、猜灯谜）
北江新区	招商樾园	活动信息	2.11-2.17 成交砸金蛋，摇钱树

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-2月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2019-2月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2019-2月	金地艺境天成	11/12/13/20 栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
2019-2月	华远远洋·海蓝城	18座	108	82-113	10000-10500/毛坯	——
2019-2月	恒大珺庭	17座	112	81-107	9800-10000/带装修	——
2019-2月	旭辉江山	19座	108	88-116	12000-12500/带装修	——
2019-2月	龙光玖誉府	5座	124	96-110	9500-9800/带装修	——
2019-2月	新城招商·誉府	15座	128	95-117	12200-12500/带装修	——
合计			约940套			

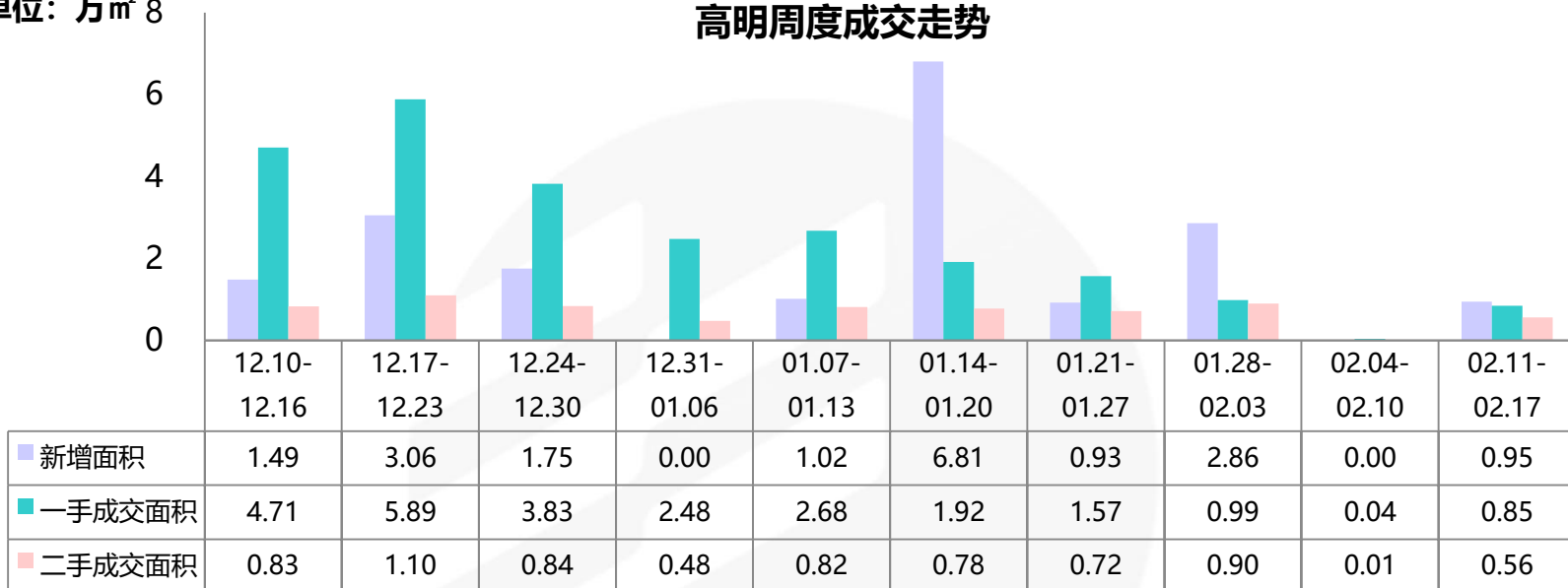
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）



高明：市场网签情况有好转 招商熙园年后首推当日去化可观

单位：万m²

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比增加**1960%**，二手成交面积环比增加**4439%**。
- ▲ 年后楼市逐渐复工，一二手网签情况较过年期间明显增加，但仍维持低位运行；仅有雅域·瑞日天下一盘获批预售，新增面积约0.85万m²。
- ▲ 本周楼盘活动丰富，多为元宵系列暖场活动，其中值得一提的是招商熙园年后迎来首推23/24座共44套，当日成交近六成，表现可观；另外敏捷三和府于本周日正式开放销售中心；综合来看年后高明市场表现略有回暖，推货节奏或将逐步提速，但考虑到市场仍处于调整适应期，大局以求稳为主。



高明：重点个盘开卖

西江新城【招商熙园2019-2-16开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：23、24座，11层/1梯2户，共44套

户型配比：

户型	三房	五房	合计
面积 (m ²)	117	237-292	5744
套数 (套)	40	4	44

推售价格：8000-8600元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：暂无折扣信息

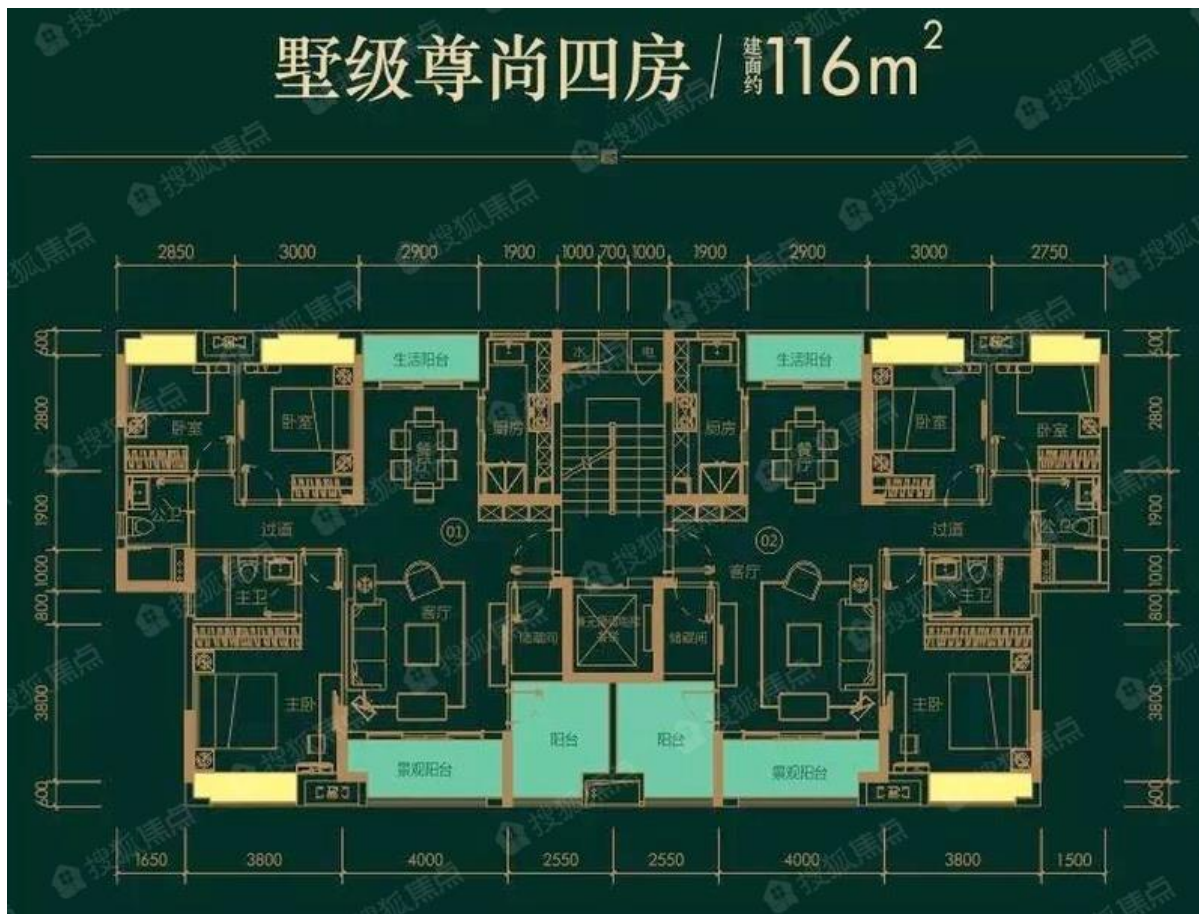
开卖情况：当日成交57%（约25套）

客户构成：佛山本地客为主。

备注：本次加推23/24座较上次加推已相隔2个月，带装修发售，整体去化近六成，去化表现较好。



高明：招商熙园户型图



图片来源：搜狐焦点



高明：2.17敏捷三和府开放销售中心



图片来源：安居客

项目位置：佛山市高明区三和路和好年路交界

占地面积：2.26万 m^2

建筑面积：6.33万 m^2

项目基础信息：项目规划总住宅户数586户，由12栋楼体组成。其中，1-6栋为22-25层高的住宅，9栋为楼高6层的租赁住房，7/8栋、10栋和12栋为临街商业。项目周边在售楼盘较多，包括有佛山美的城、龙光玖龙府和阳光城丽景公馆等。

项目动态：

▲ 2月17日敏捷三和府开放销售中心



高明：敏捷三和府现场图



图片来源：敏捷三和府公众号



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和	敏捷三和府	开放销售中心	2.17 开放销售中心
	龙光玖龙府	活动信息	2.11-2.17 新春包装
荷城	招商熙园	活动信息	2.11-2.17 元宵暖场及电影活动
	中南滨江国际	活动信息	2.11-2.17 元宵系列活动
明城	金科集美天辰湾	活动信息	2.11-2.17 红包墙
	恒大山湖郡	活动信息	2.11-2.17 猜灯谜、莲花灯DIY活动
西江新城	美的明湖	活动信息	2.11-2.17 元宵系列活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



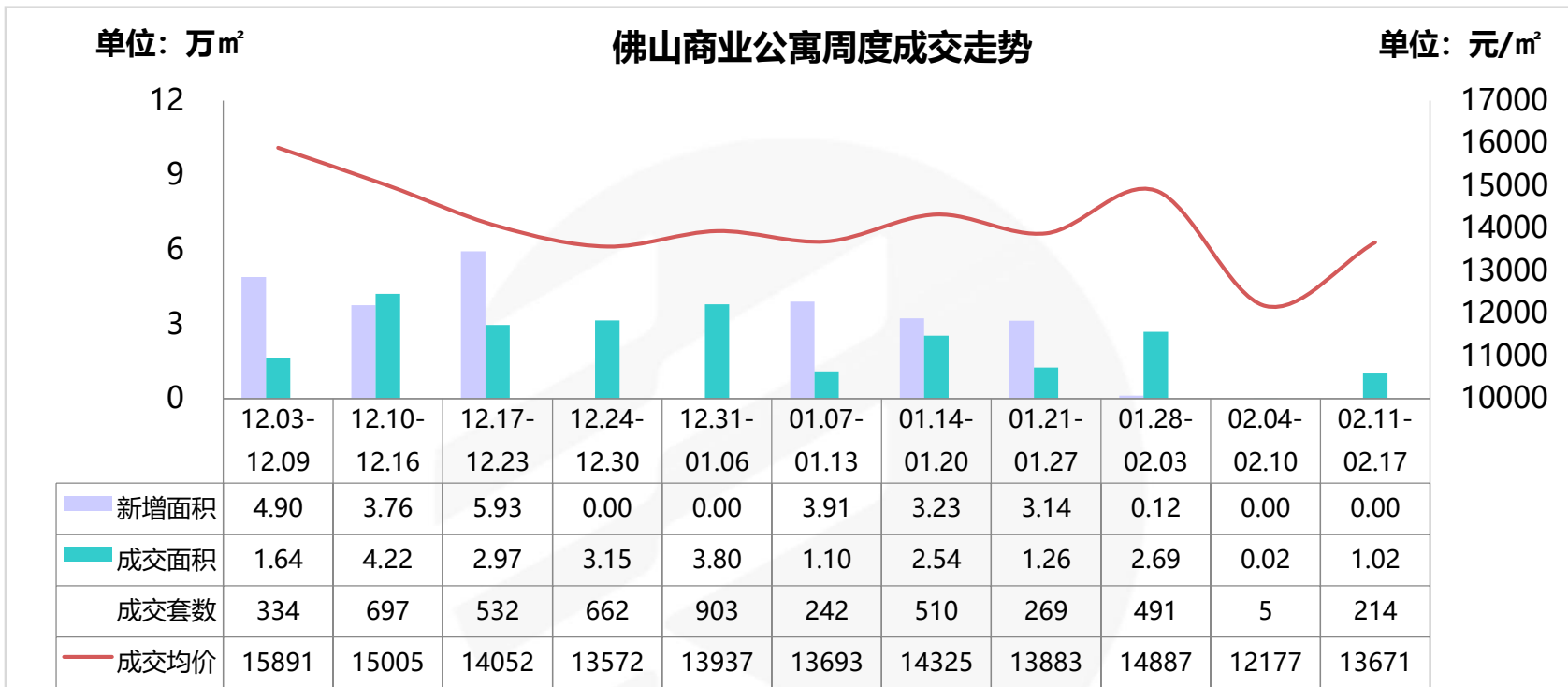
高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-2月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2019-2月	欧浦花城	15座	108	99-113	5600-6200/毛坯	——
2019-2月	碧桂园·首座	洋房新品	120	88-110	7500-8500/带装修	——
2019-2月	中南滨江国际	2/3座	192	90-128	8500-9000/带装修	——
2019-2月	龙光·金辉优步学府	4座	156	94-113	7700-7900/带装修	——
合计			约584套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



商业公寓：整体市场泛凉意 碧桂园世纪滨江领跑全市



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加4180%**，成交面积环比**增加5000%**，成交均价环比**上涨12%**；
- ▲ 本周佛山公寓市场零新增。本周整体市场表现凉意绵绵，尤其南海在售项目不多，暂时未有项目推新，多为旧盘持销，片区市场会相对低迷；禅城项目以价换量策略较为明显，而顺德整体量价保持平稳。本周全市仅5个项目的网签套数达双位数，其中碧桂园世纪滨江以57套网签领跑全市。年初两个月作为传统淡季，项目销售情况大多不容乐观，市场观望情绪会比较浓，“只看不买”是常态，一周仅得个位数的网签套数更是主流现象。



商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 季华西	碧桂园世纪滨江	3765	57	2973	12664	LOFT, 带装修
2	禅城 新城	合景新鸿基泮景	1803	35	1332	13536	带装修
3	顺德 大良	力合阳光城云谷	822	17	653	12580	LOFT, 带装修
4	禅城 城北	敏捷金谷国际	819	13	646	12678	——
5	顺德 陈村	国通广场	761	5	429	17742	LOFT, 带装修
6	顺德 大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	397	4	207	19188	带装修
7	禅城 城南	新福港鼎峰	378	3	196	19286	带装修
8	三水 河口片区	碧桂园奥斯汀	346	9	354	9772	LOFT, 带装修
9	南海 千灯湖	德高信·中央大道	274	1	112	24388	LOFT, 带装修
10	顺德 大良	龙光玖龙郡	247	4	167	14785	LOFT, 带装修
合计			9612	148	7070	13596	——

备注：排名统计不含万科项目 统计时间：2019.01-28-02.10

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



写字楼：招商置地中心再获大宗成交 占据全市逾7成网签量



▲ 本周写字楼市场零新增。本周招商置地中心再获大手网签，单周网签接近2000m²，占据全市逾7成的网签量。不同于常规写字楼的散售模式，招商置地中心另辟蹊径，倾向于与大企业主进行大宗买卖，在项目去化效率得到提高的同时，随着品牌企业的进驻，项目的商务形象亦得以提升。



写字楼：佛山写字楼周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 千灯湖	招商置地中心	2917	27	1970	14809	——
2	南海 三山新城	国际创智园	312	1	338	9223	——
3	顺德 容桂	天晋商业大厦	203	1	156	12986	——
4	南海 平洲	嘉邦国金中心	158	1	117	13457	——
5	南海 平洲	方舟一号	88	1	120	7353	——
合计			3678	31	2702	13615	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

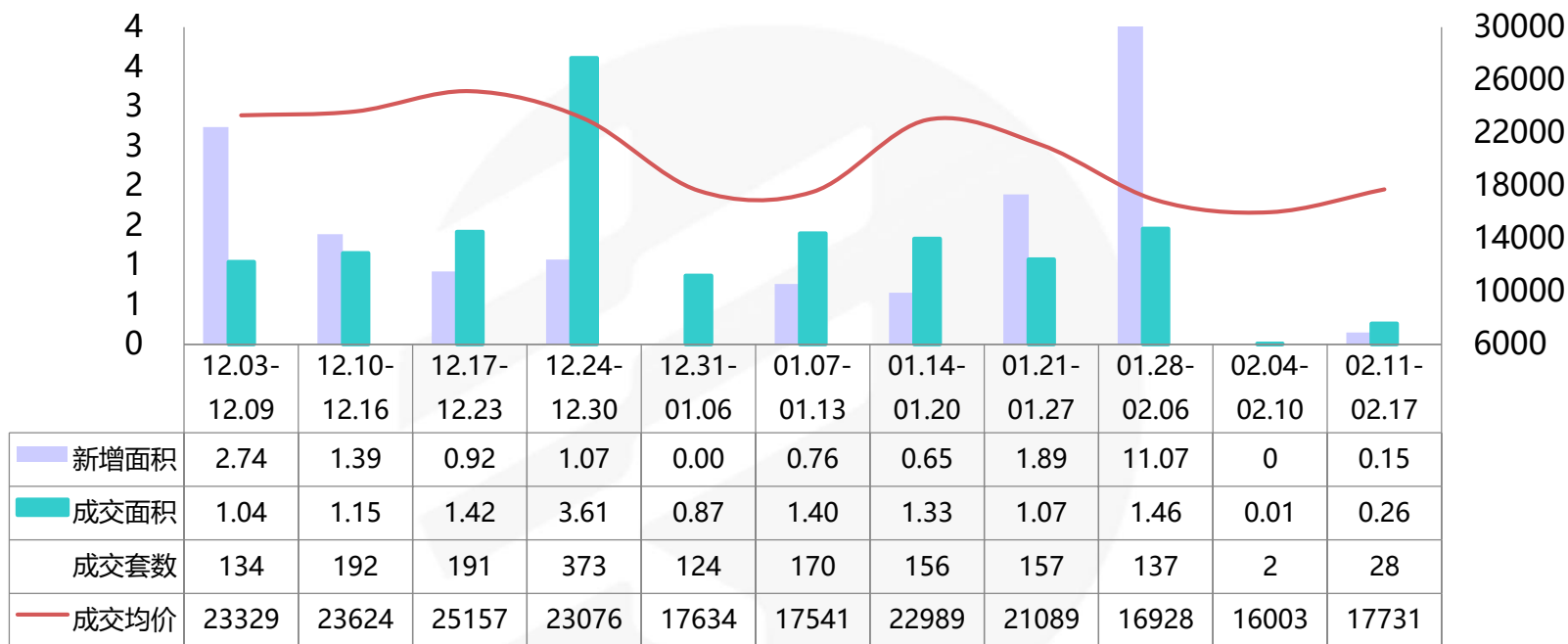


商铺：丹灶碧桂园以价换量 获大面积网签

佛山商铺周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



▲本周佛山商铺市场成交套数**增加1300%**，成交面积环比**减少2500%**，成交均价环比**上涨11%**；

▲本周商铺市场共新增26套住宅底商，分别来自顺德保利碧桂园悦公馆、金辉路劲江山云著和高明雅域·瑞日天下。成交方面，随着商铺推货潮迎来尾声，整体市场呈量跌价稳的状态。本周成交集中禅南两区，但两区亦仅得寥寥数个项目获得网签，其中丹灶碧桂园以价换量，以不出万元的均价获大面积网签，成为全市网签支柱。



商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 丹灶	丹灶碧桂园	1400	5	1488	9407	——
2	南海 西樵	悦珑湖	500	1	87	57564	——
3	南海 狮山	长华国际中心	405	2	164	24727	——
4	禅城 城南	世博广场	361	7	113	31947	——
5	禅城 绿岛湖	保利翡翠公馆	284	1	63	45079	——
6	高明 荷城	中恒广场	262	2	79	33000	——
7	禅城 张槎	绿地小平墅	245	2	133	18421	——
8	南海 盐步	阳光城·文澜阁	244	1	150	16304	——
9	南海 里水	时代家	136	1	61	22121	——
10	顺德 乐从	保利海德公园	132	1	43	30884	——
合计			3969	23	2381	16668	——

备注：排名统计不含万科项目 统计时间：2019.01-28-02.10

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2019/2/14	4栋	商铺	11	20-42	431
顺德	容桂	金辉路劲江山云著	2019/2/15	5座	商铺	8	32-73	430
高明	荷城	雅域·瑞日天下	2019/2/14	16座	首层商铺	7	65-154	628

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	城北	敏捷金谷国际	楼盘活动	煮汤圆活动
	绿岛湖	金茂绿岛湖		元宵庙会
	城南	万科悦都荟		元宵庙会、整点抽奖
南海	千灯湖	万科A32		糖画DIY
	桂城	万科尚都荟		糖画DIY+猜灯谜
	千灯湖	万科金色领域		糖画DIY

数据来源：经纬【中国】市场研究中心





THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Ronnie、Tommy

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Rod、Kingmen、Sola、Kiga、Anita

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

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



广州地址：广州市越秀区东风东路761号
丽丰中心23楼04-07室
电话：(020) 83560280
传真：(020) 83561860
邮箱：gd@kingswick.cn



佛山地址：佛山市南海区桂澜中路23号
南海万科广场写字楼10楼04-06室
电话：(0757) 83218338
传真：(0757) 83218138
邮箱：fs@kingswick.cn