


禅城供地计划出炉释放16宗宅地 广州地铁将通中山珠海

KINGSWICK

广佛周报2019年第14期 (2019.4.8-2019.4.14)

 **经纬市场研究中心** 2019年4月15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

人口300万以下大城市全面取消落户限制 广州地铁将通中山珠海

摘要：国家发展改革委公布了《2019年新型城镇化建设重点任务》；广州新型产业用地管理措施出炉按办公用途地价20%计收；城市轨道交通产业创新发展大会在穗举行。

国家发改委发文：人口300万以下大城市全面取消落户限制

4月8日，国家发展改革委公布了《2019年新型城镇化建设重点任务》，文件明确，大城市取消或放松落户限制，北上广深等超大城市也要大幅增加落户规模，这意味着落户大城市将变得更加容易。记者从广州市发改委获悉，按照今年修订的全新“1+1+3”入户政策体系，广州作为超大城市正在放宽落户条件，今后入户广州不再将符合计划生育政策作为前置条件，学历类人才入户年龄将比之前放宽5岁。

超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。城区常住人口300万至500万的大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。城区常住人口100万至300万的大城市要全面取消落户限制。

广州日报 2019-4-8

经纬点评：此次针对落户政策的调整，针对不同的城市调整力度不一样。其中特大城市，如广佛深莞继续完善积分入户政策体系，降低计划生育、学历类人才限制年龄等限制，增加落户规模；而中大城市则全面放开落户条件，全面取消落户限制，加快城市化进程，对于房地产市场将会带来一定的利好驱动。

广州今年推进231老旧小区微改造

截至2019年3月底，广州市共推进老旧小区微改造项目687项，其中已完工128项，正在实施231项，已立项正开展前期工作328项。根据市统计局社情民意统计调查，81.5%参与调查的市民认为老旧小区微改造使其生活品质提升。

从让城市留下乡愁的永庆坊，到全民参与制定微改造方案的德欣小区，广州老城在微改造的大潮中焕发了新生。今年，广州还将推进231个老旧小区微改造项目，聚焦人居环境提升，让老城市焕发新活力。并力争到2021年，实现在册的所有老旧小区项目基本完成，建成“老城市新活力”广州示范区。

广州日报 2019-4-9

经纬点评：今年以来，广州持续推动老旧小区、旧厂房的三旧改造，以一方面为了持续激发经济活力，唤醒老旧街区的文化活力，淘汰落后产业引入创新型优势产业；同时为老旧街区居民改造更新居住环境，促进城乡之间、新旧城区之间的统筹协调发展。

2019年重点建设10个微改造项目

项目名称	改造策略	辖区
惠宁路历史文化街区(二期)微改造项目	老骑楼街环境提升, 业态活化	荔湾
洋涌五约微改造项目	拆围透绿, 公园、社区一体化提升活化	荔湾
传统中轴周边老旧小区微改造项目	活力街区, 街道环境质量提升催化背街经济	越秀
石室城市客厅周边老旧小区微改造项目	结合海珠广场项目, 完成起义路, 长堤大马路、高第街及其他街巷民生工程和街前空间活化	越秀
五仙观周边老旧小区微改造项目	适老社区, 口袋公园, 无障碍生活空间改造	越秀
六榕街旧南海县老旧小区微改造项目	老楼新巷, 民国风貌传统内街环境改造	越秀
大金钟48号大院老旧小区微改造项目	还绿于民, 社区增绿, 开门见山	白云
达道路周边老旧小区微改造项目	适老社区, 口袋公园, 无障碍生活空间改造	越秀
大东街老旧小区微改造项目	道路和风貌传统内街环境改造	越秀
温泉镇温泉市场微改造项目	乡村振兴, 沿街生活空间提升, 市场周边提升活化	从化

南沙打造全国首个“教育品牌示范区”

4月10日，广州市南沙区举行“教育品牌示范区”签约活动，南沙成为全国首个“教育品牌示范区”。广州市委常委、南沙区委书记蔡朝林出席活动。据悉，南沙区到2019年末，力争建成5所教育品牌示范学校（幼儿园），形成南沙教育品牌效应。

据介绍，南沙区将分批遴选出一批中小学及幼儿园作为教育品牌示范学校（幼儿园），邀请专家提供定制服务与指导，围绕建设适合学生的课程体系、课堂教学、评价体系、德育体系、家庭教育等，培育一批优质、特色的中小学校（幼儿园），不定期邀请全国知名专家、学者或社会各行业名人等走进教育品牌示范学校（幼儿园）为家长或学生开展“南沙教育大讲坛”专题讲座。力争到2019年末，建成5所教育品牌示范学校（幼儿园），逐步形成南沙教育品牌效应，提升区域基础教育整体发展水平和影响力。

广州日报 2019-4-10

经纬点评：南沙定位为广州未来的副中心，伴随更多产业进驻，区域的居住需求亦会日益增长，因为对于优质教育资源的需求亦会日益增加；加上，未来南沙将会成为粤港澳大湾区的核心支点，吸引更多优质企业以及人才进驻，因此打造“教育品牌示范区”也是提升区域竞争力的重要举措。

广州新型产业用地管理措施出炉 按办公用途地价20%计收

备受关注的新型产业用地相关管理措施出炉，《广州市提高工业用地利用效率实施办法》近日正式印发实施，其中明确，新型产业地价标准按同地段的办公用途地价的20%计收，容积率在3.0~5.0之间。

《实施办法》明确新型产业用地的容积率一般在3.0至5.0间（普通工业用地为2.0至4.0），配套设施比例达30%（普通工业用地为14%~15%）。明确新型产业地价标准，按同地段的办公用途地价的20%计收，有效降低了企业的拿地成本。

《实施办法》还规定，已按普通工业用地出让的国有建设用地，具备相关条件的，可通过补缴土地出让金的方式调整为新型产业用地（M0）。

广州日报 2019-4-10

经纬点评：伴随广州市三旧改造趋势越发明显，除了针对旧民居改造之外，再产业转型升级的大背景之下，新型产业办公需求成为了旧厂房改造的重要驱动力。从传统工业用地改造成为新型产业用地未来将会以办公用途地价20%进行征收，容积率处于3.0-5.0之间，将为改造带来明显的利好因素。

城市轨道交通产业创新发展大会在穗举行 广州地铁将通中山珠海

未来广州地铁将向中山珠海延伸，还将建设新线路缓解3号线“拥堵”。昨日，2019中国（广州）城市轨道交通产业创新发展大会在广州举行。大会发布了《广州市推动轨道交通产业发展三年行动计划（2019-2021年）》和《新时代城市轨道交通创新与发展——广州2019》报告。

在粤港澳大湾区建设方面，广州和佛山拟建直达彼此中心区的轨道交通，广州的线路还要延伸到中山、珠海。至于3号线拥堵的问题，将通过在建的18号线、规划的广州大道线予以分流。

“未来，随着车站管理的智慧化，减少设备，给市民乘客提供更多的候车空间。”丁建隆说。今年底，广州将建立“智慧地铁示范站”，以数据驱动实现智能化的服务、网络化的协同、个性化的定制、服务化的延伸。2025年，10条地铁新线达到智慧地铁第3等级，并启动已开通线路的智慧地铁升级；到2035年，广州地铁全线网将逐步提升为“智能感知、智能联动”的智慧地铁最高级别。

广州日报 2019-4-10

经纬点评：粤港澳大湾区内部的联动成为了城市与城市之间连结的重要交通枢纽，珠三角城市群对于轨道交通搭建相对长三角来说有着明显的滞后性，同样也是对于城市群发展有着明显的制约性。因为，未来广州地铁将会联通中山和珠海将会利好珠江西岸城市群，带来明显的拉动能力。

禅城区人民医院中医院和禅城区颐养院选址澜石改造片区

近日，市自然资源局禅城分局网站对禅城区人民医院中医院和禅城区颐养院建设项目选址意见书进行批前公示。公示内容显示，两个项目拟选址地块紧密相连，地块总面积超过1.4万平方米。

根据此前公布，上述两个项目均位于澜石改造片区17号地块。其中，禅城区人民医院中医院将定位为二级甲等中医医院，拟定初步设置床位299张；而禅城区颐养院项目在建设条件允许的前提下，设置床位将不少于280张。据了解，上述两个项目选址地块靠近广佛线澜石地铁站，附近已有不少居民住宅区，医院落成后，将进一步完善澜石片区的医疗福利配套。此前，有区人大代表建议，以医养结合为切入点，统筹开展区人民医院中医院和颐养院建设项目，以此整合养老和医疗两方面资源，利用家庭病床专科优势，通过拓宽服务内容，探索居家养老服务新模式，同时满足老年人居家养老医疗和生活两方面需求。

佛山日报 2019-4-9

经纬点评：禅城区新增两家医院，选择再澜石改造片区，为澜石片区带来更优质的医疗配套，同时探索医养结合的方式是针对社区医养的新尝试，可以为附近的居住人群带来养老、医疗的社区服务，满足老年人居家养老医疗以及生活两方面的需求，为其他社区提供样本。

佛山开启第二个整村改造项目，桂城夏北洲表村八成以上村民同意改造

4月10日，南海区政府官方微信公众号@南海发布透露，桂城夏北洲表村日前就旧村改造确定合作开发企业举行了成员表决大会。最后同意选定佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司为夏北村洲表股份合作经济社旧村改造项目的合作开发企业。这是继今年初桂城夏北永胜村旧村改造项目后，佛山第二个开启整村改造的项目。

旧村改造是三旧改造的重要内容，也是南海三旧改造的难点之一。通过旧村改造项目的带动，城市村容村貌将会有较大改善，同时提升旧村土地价值和村民集体收益。在日前举行的南海区城市更新工作大会中，南海区就首次把旧村改造项目纳入重点推介范围，为城市更新指引了新方向，推动旧村改造驶入快车道。记者留意到，会上共推介旧村改造项目8个，面积达4547.87亩。分别有桂城的北区、北约、九江的上东、狮山的联星、大沥奇槎洛溪、沥东荔庄以及里水下沙等。

佛山日报 2019-4-10

经纬点评：夏北洲表村位于金融高新区的核心区域，整村改造对于推动南海城市更新，释放更多土地，为城市的可持续发展腾出更多空间，对于未来金融高新区围绕金融、创新产业发展提供更多土地资源的支持，同时也为村民带来更优质的居住环境，改善生活空间。

狮山又一控规出炉！规划两条地铁+一条下穿道路！

4月10日，佛山市自然资源局发布了狮山大浩湖片区最新控规批后，规划区位于大沥与狮山交界，大浩湖度假区东部，长虹工业园西南侧、虹岭大道以西、兴业大道以北，规划面积约301.89公顷。根据文件显示，规划区定位以高尚居住为重点，发展为以景观生态为优势的国际化生态休闲宜居型社区。片区现状已建在建地块可容纳人口2.3万人，新政居住地块可容纳人口0.3万人，规划共可容纳人口2.6万人。

从示意图显示来看，片区未来南北两面分别规划佛山地铁14号线和地铁8号线途经，此外，控规显示，未来规划区将规划一条下穿道路横穿佛山高尔夫球会，连通科技东路和广佛新干线。整个规划区预计释出4宗宅地。

新浪乐居 2019-4-10



经纬点评：该片区属于狮山与大沥交接位置，拥有大浩湖等优势水景资源，定位以高尚居住板块，以及以自然景观为主的国际化生态休闲宜居社区，契合大浩湖本身的水景资源，以及大沥、狮山产业重镇的特色，除传统中心城区以外形成一个新的居住板块，且未来将会有双地铁交汇。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

北辰夺荔城宅地首进广州 顺德德胜河北岸再挂望江宅地

摘要：广州3宗地吸金25.48亿，京企北辰夺荔城宅地首进广州。佛山顺德德胜河北岸再挂逾4万方宅地，临近龙光天瀛项目。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION
(本周佛山无商住地成交)



广州：广电集团夺荔城宅地首进增城 区域竞争或趋激烈



<1> 增城荔城

地块编号: 增城区荔城街廖村村

83001209A18114

交易时间: 2019-4-15 (周一)

土地性质: 住宅用地

占地面积: 2.51万m²

容积率: FAR≤3.0

建筑面积: 7.52万m²

起始总价: 82900万元

起始楼面价: 11028元/m²

成交总价: 94400万元

楼面地价: 12558元/m²

溢价率: 13.87%

竞得人: 广州鸿顺房地产开发有限公司 (广电)

备注:

▲本次挂牌成交价包括40000平方米地下车库及设备用房的土地出让金, 若地下车库及设备用房的实测面积超过40000平方米, 超出部分则按相关规定补缴出让金;

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式。

广州：过江龙北辰夺荔城宅地首进广州 区域竞争或趋激烈



<2> 增城荔城

地块编号：增城区荔城街廖村村

83001209A18116

交易时间：2019-4-15（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：2.59万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：7.78万m²

起始总价：85800万元

起始楼面价：11027元/m²

成交总价：97800万元

楼面地价：12570元/m²

溢价率：13.99%

竞得人：北京北辰实业股份有限公司（北辰）

备注：

▲本次挂牌成交价包括40000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过40000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金；

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式。

广州：广日集团总部落户第二CBD（黄埔） 区域发展或提速



<3> 黄埔鱼珠

地块编号：广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块 LG-YZ-05

交易时间：2019-4-15（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：1.01万 m^2

容积率：FAR \leq 10

建筑面积：5.7万 m^2

起始总价：62611万元

起始楼面价：10990元/ m^2

成交总价：62611万元

楼面地价：10990元/ m^2

溢价率：0%

竞得人：广州市大洋房地产开发公司,广州永龙建设投资有限公司,广州传媒控股有限公司（广州日报+广州开发区金融控股）

备注：

- ▲ 竞得地块用于建设新媒体文化总部项目；
- ▲ 该地块引进文化科技融合的新媒体中心、文化金融中心、文化创意中心并长期经营，在取得用地后的30年内上述总部不迁离注册及办公地址、不改变在黄埔区、广州开发区的纳税及入统义务，不减少注册资本，不以任何方式将业务量转移外出；
- ▲ 项目建成后40年内，受让人自持物业不得低于于项目计算容积率总建筑面积的50%，原则上自持物业必须整体确权，不得分割销售（含预售和现售）。



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：知识城国际创新驱动中心挂商地 拟引入大型服务性企业



<1> 黄埔知识城

地块编号：知识城南起步区知识大道以南、永九快速路以东ZSCN-D1-5

交易时间：2019-5-10（周五）

土地性质：商服用地

占地面积：14.86万m²

容积率：FAR≤3.8

建筑面积：54.2万m²

起始总价：228204万元

起始楼面价：4211元/m²

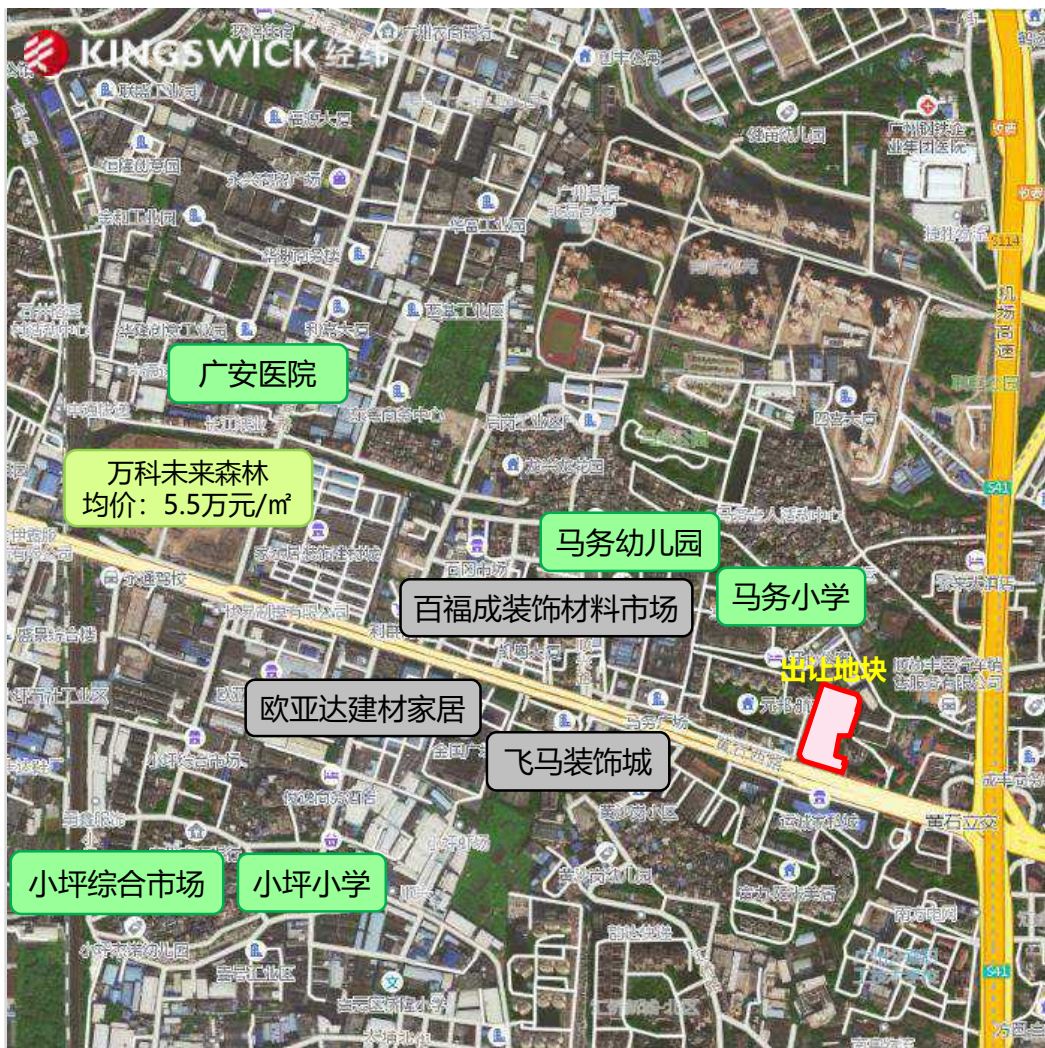
▲竞买申请人须为从事产业园开发建设或资产管理、企业管理服务的企业；

▲土地交付使用后6年内达产，达产不低于50亿元人民币，年缴纳税收不低于4.3亿元人民币；

▲竞得人须承诺30年内不迁离黄埔区、广州开发区，不改变在区内的缴税和入统义务。须承诺取得本宗用地后，主要用于建设新一代信息技术产业、人工智能产业或科技金融产业为主的科技创新研发园区，以及高端商务、技术交流、服务配套等设施。须承诺项目建成后，受让人自持物业不得低于地块计容建筑面积的50%（其中超高层物业需全部自持），自持年限10年，自持物业必须整体确权，10年内不得销售；

▲本宗地块带规划建筑设计方案出让，竞得人须承诺严格按照规划建筑设计方案建设。

广州：黄石西路宅地二次挂牌 周边家装、建材专业市场林立



<2> 白云黄石路

地块编号：白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块

交易时间：2019-5-16 (周四)

土地性质：住宅用地

占地面积：1.06万㎡

容积率：FAR≤4.3

建筑面积：4.21万㎡

起始总价：111661万元

起始楼面价：26500元/㎡

备注：

▲中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请竞买，竞买人可以单独申请，也可以联合申请；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。

广州：黄埔西区挂工业地 定向农副食品加工或食品、饮料制造企业



<3> 黄埔开发区

地块编号：广州市黄埔区西基路以北XJ-5-1地块

交易时间：2019-5-16 (周四)

土地性质：工业用地

占地面积：19.41万 m^2

容积率：FAR \leq 3.0

建筑面积：57.56万 m^2

起始总价：40918万元

起始楼面价：711元/ m^2

备注：

▲竞买申请人须为从事农副食品加工或食品、饮料制造的企业；

▲竞买申请人投资方须已在黄埔区投资设立独立法人企业，且该企业2018年的工业产值须不低于50亿元。须承诺，在该地块上1年内新设立独立法人企业新增注册资本合计不低于2亿美元。须承诺，在土地交付且取得项目用地土地使用权证和项目建设施工所有许可后2年内投产。须承诺，项目投产后7年全部达产，全部达产后产值达到233亿元，税收达到4亿元。

▲地块项目固定资产投资总额不低于30亿元人民币。

佛山：德胜河北岸龙光天瀛旁挂望江商住靓地



<4> 顺德大良

地块编号：TD2019(SD)WG0010

交易时间：2019-5-13 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：3.99万㎡

容积率：1.0 < FAR ≤ 3.0

建筑面积：11.97万㎡

起始总价：82354万元

起始楼面价：6880元/㎡

最高限价：131676万元

最高楼面价：11000元/㎡

备注：

- ▲ 1、地块将以“限地价+竞自持70年租赁住房建面”的形式出让；
- ▲ 2、须无偿配建建面约2397㎡配套设施及21594.37㎡返还政府商品住房；
- ▲ 3、建筑物A区限高120米，B区限高24米。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

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	2019/4/22	花都	花都区风神大道以南、 岭西路以西G08- QCC04-2地块	工业	3.42	≤3.0	8.94	0.43	477
	2019/4/26	花都	花都区东风大道以东、 沿江大道以南G09- QCC01A-1地块	工业	9.51	≤1.6	12.41	0.75	606
	2019/4/26	黄埔	广州市黄埔区西区夏园 路以东、滨河路以南、 蕉园路以北DJ-2-6	工业	1.32	≤2.5	32920	0.17	524
	2019/4/29	增城	增城区仙村镇沙滘村 83101265A19001	住宅	4.91	≤3.0	13.62	12.26	9000
	2019/5/5	增城	增城区永宁街白水村 83101216A19003号	工业	1.7	≤3.0	5.09	0.15	285
	2019/5/10	黄埔	知识城南起步区知识大 道以南、永九快速路以 东ZSCN-D1-5	商服	14.86	≤3.8	54.2	22.82	4211

后页续

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

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	2019/5/16	白云	白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块	住宅	1.06	≤4.3	4.21	11.17	26500
	2019/5/16	黄埔	广州市黄埔区西基路以北XJ-5-1地块	工业	19.41	≤3.0	57.56	4.09	711
佛山	2019/4/17	高明	佛山市高明区荷城街道三景路以南、兴创路以东	工业	2.88	1.2≤FAR≤3.0	8.63	0.15	175
	2019/4/17	三水	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
	2019/4/22	南海	佛山市南海区里水镇洲村社区居委会“桥头围”、旧工业区“勿什围”地段	商住	6.76	A区: 1.0<FAR≤3.0 B区: 1.0<FAR≤3.0	20.27	23.24	11463
	2019/4/22	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富六路以北地块	工业	5.99	1.5≤FAR≤3.0	17.97	0.95	528
	2019/4/24	高明	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
	2019/4/25	顺德	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

后页续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

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	2019/4/26	南海	佛山市南海区西樵镇纺织产业基地84.3814亩地块	工业	5.63	$1.3 \leq FAR \leq 2.5$	14.06	0.51	360
	2019/5/8	高明	佛山市高明区荷城街道海田路以东、明西路以南	工业	11.57	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	34.70	0.76	220
	2019/5/8	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块六之一	商住	2.82	$1.0 < FAR \leq 3.0$	8.47	2.72	3210
	2019/5/13	顺德	佛山市顺德区大良街道碧桂路以东、澄海东路以北地块之二	商住	3.99	$1.0 < FAR \leq 3.0$	11.97	8.24	6880
	2019/5/15	三水	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块二	商住	3.37	$1.0 < FAR \leq 3.2$	10.77	6.47	6000

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



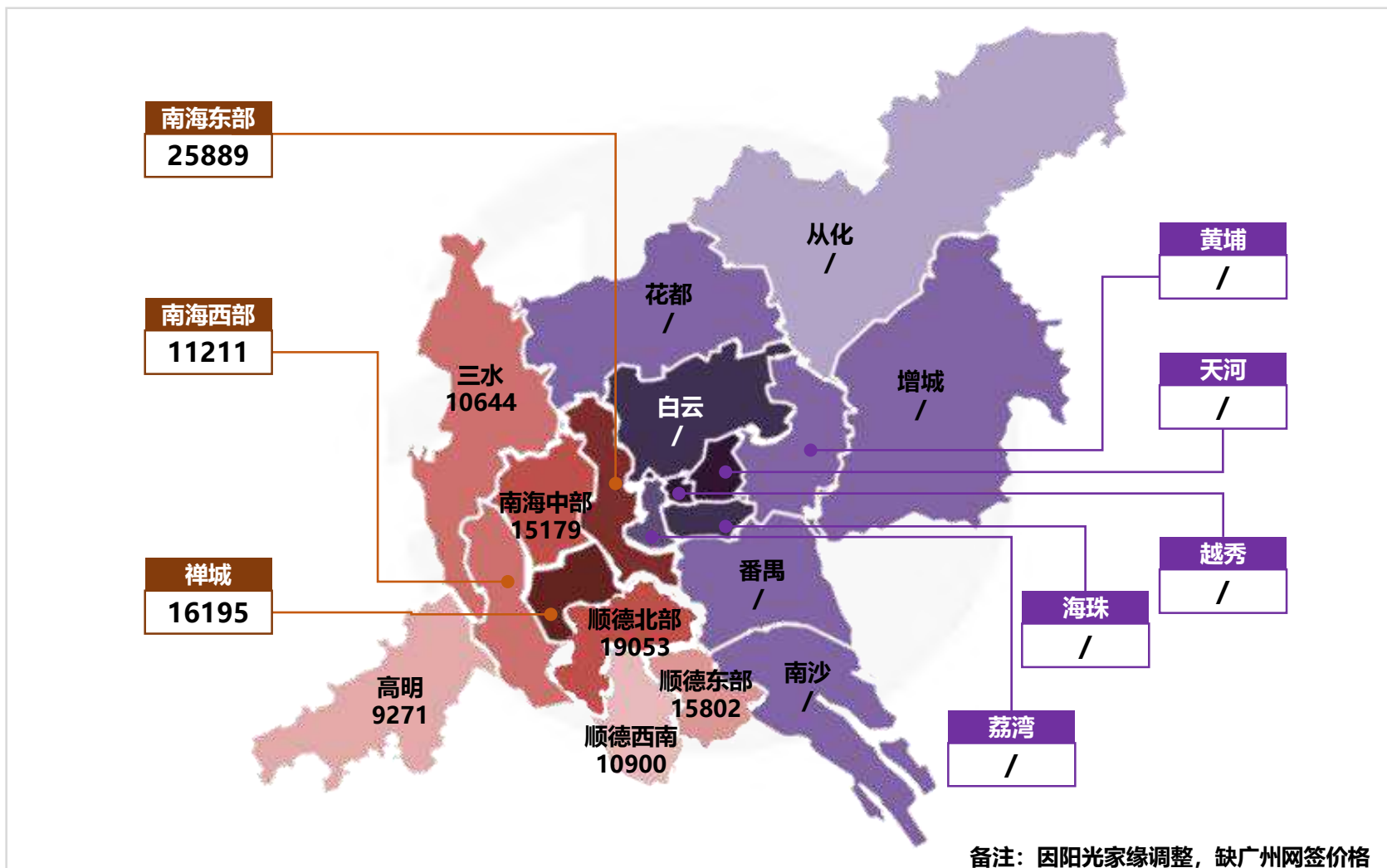
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州中心区网签量大幅环增 佛山三纯新项目首入市

摘要：广州供应量小幅环跌4%，中心区网签量大幅环增，全市网签量回升显著。南沙时代绿庭山语开盘预选。佛山一手网签小幅回升，三纯新项目首推入市。

本周广佛两地各区网签均价对比





3.1 | 广州住宅市场 |

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

全市网签量回升显著 时代绿庭山语开盘预选

摘要：供应量小幅环跌4%，中心区网签量大幅环增，全市网签量回升显著。本周四盘齐推632套，时代绿庭山语开盘预选。

新批预售：供应量小幅环跌4% 全市共6盘获批预售

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)
花都	侨雅苑	自编A-1~A-5栋	5	100	11421
番禺	珠江铂世湾	8#	1	185	20212
增城	合生湖山国际	峰景路32号、33号	2	192	21894
	科慧花园	20#	1	226	22560
从化	嘉骏幸福里	嘉逸南二街5号	1	114	10729
	保利花城纪	8#、15#	2	59	6573
总计			12	876	93389

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：商业供应环跌78% 办公类物业持续供应

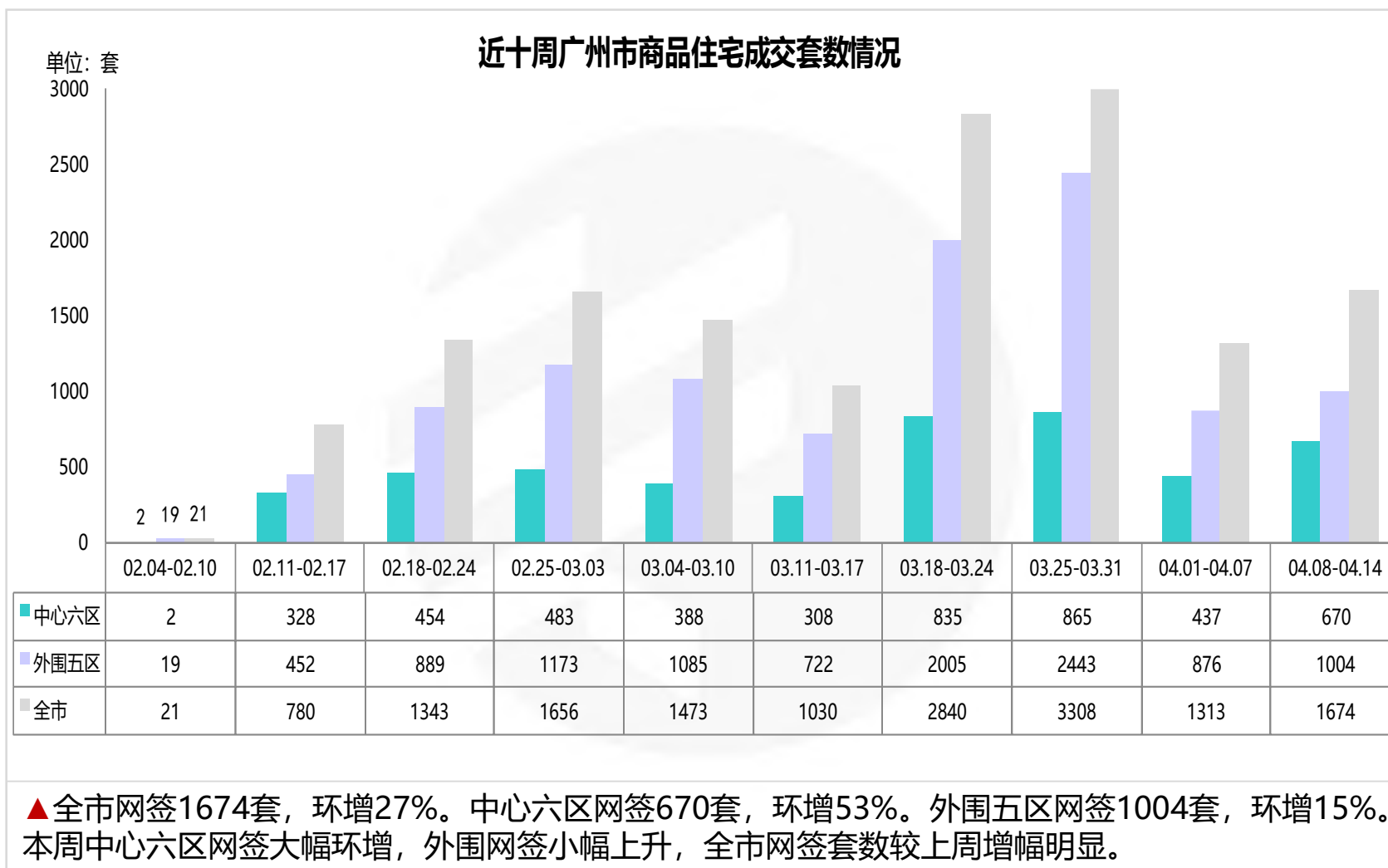
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
花都	侨雅苑	商业：自编A-1~A-5栋	5	15	512
番禺	粤海广场	商业：万惠二路81号商业楼	1	2	841
总计			6	17	1353

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

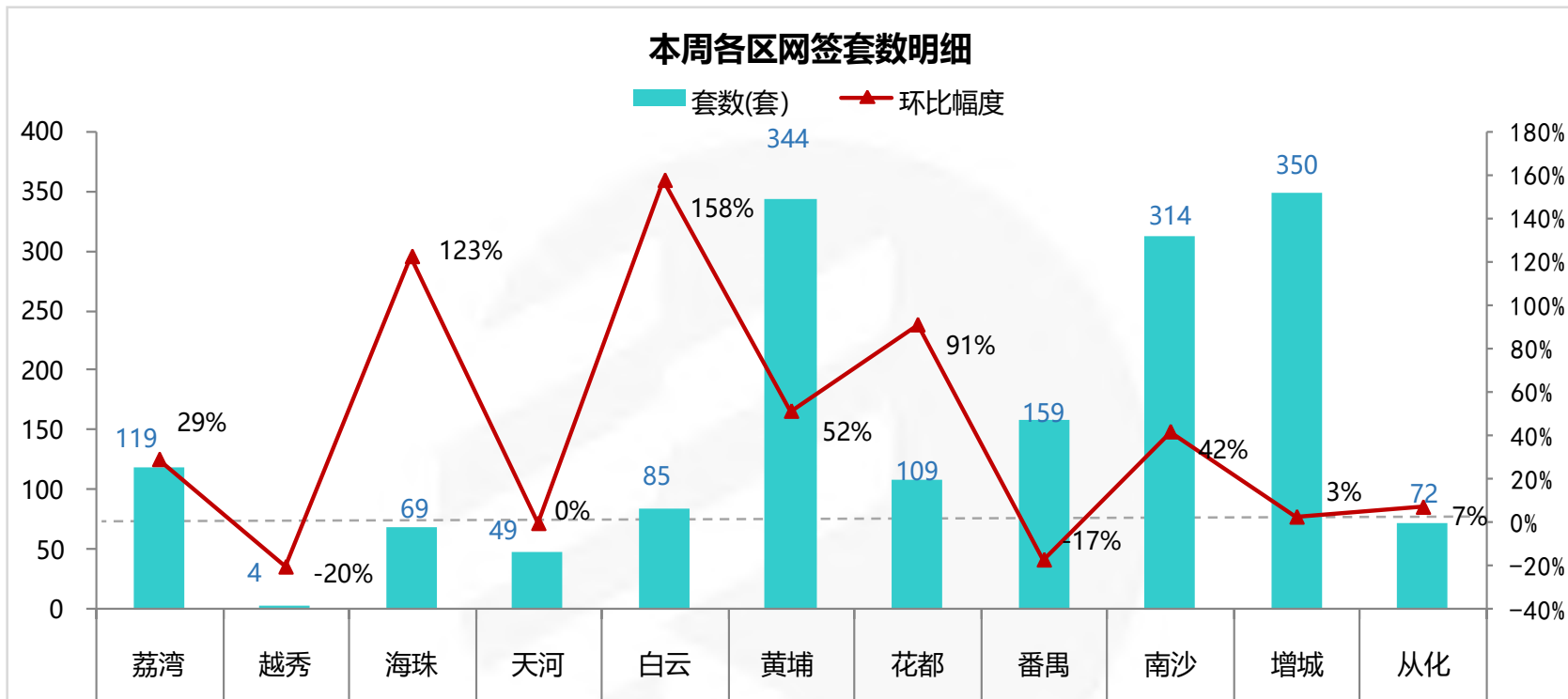
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
花都	嘉都汇	办公：自编号C-04	1	380	16426
总计			1	380	16426

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：中心区网签量大幅环增 全市网签量回升显著



本周各区网签量对比



▲本周区域网签八涨一平二跌。中心六区网签除越秀、天河外，其余均有显著上升；越秀区本周网签4套；天河网签49套，较上周持平；海珠网签69套，大幅环增123%；黄埔网签344套，环增52%；白云网签85套，大幅环增158%，荔湾网签119套，环增29%。

▲外围五区本周四涨一跌，增城网签350套，居全市之首；南沙网签314套，环增42%；番禺网签159套，环跌17%；花都网签109套，大幅环增91%；从化网签72套，小幅环增7%。

新推动态：本周四盘齐推632套 时代绿庭山语开盘预选

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
时代绿庭山语	大岗政府旁	占地：4.4万㎡ 总建：11.9万㎡	4月13日 (开盘)	43-96㎡一房至三房	1栋 168套	付款优惠	带装修 20500	/
实地常春藤	长岭居东部禾丰小学旁	占地：52万㎡ 总建：200万㎡	4月13日 (加推)	75㎡二房、106-111㎡大三房、125㎡四房	8栋 178套	/	带装修 26000-28500	/
科慧花园	增城地铁21号线科教城站(碧桂园城市花园对面)	占地：36.3万㎡ 总建：77.8万㎡	4月13日 (加推)	90-118㎡三房	20栋 226套	/	带装修 22000	约60%
越秀滨海新城	环市大道北(原逸涛万国园十六期地块)	占地：34万㎡ 总建：95万㎡	4月13日 (加推)	103㎡3+1房	21栋 60套	/	带装修 18000-19500	/

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

南沙：重点个盘开盘

【时代绿庭山语 2019-4-13 开盘情况】



开盘

未售

推售货量：开盘1栋，合计168套。

户型配比：

户型	一房	三房	合计
面积(m ²)	43-58	96	/
套数(套)	/	/	168

成交均价：带装修均价20500元/m²

优惠折扣：/

备注：

- ▲ 此开盘为员工内部预选。
- ▲ 实施泛销售和全民营销优惠政策，99折。

南沙：时代绿庭山语户型图



43m²单间



49m²单间

南沙：时代绿庭山语户型图



58m²一房



96m²大三房

黄埔：重点个盘加推

【实地常春藤2019-4-13加推情况】



推售货量：8栋，合计178套

户型配比：

户型	二房	大三房	四房	合计
面积 (m ²)	75	106-111	125	17785
套数 (套)	60	88	30	178

推售价格：26000-28500元/m²（带装修）

备注：

- ▲晚上8点加推；
- ▲发动多个二手渠道；
- ▲主打市二中教育资源及德系装修。

黄埔：实地常春藤户型图



增城：重点个盘加推

【科慧花园 2019-04-13 加推情况】



推售货量：20栋共40层，面积段为90-118㎡三房；全栋共226套房已全部推出。

户型配比：

户型	3房	3+1房	合计
面积 (㎡)	90㎡	118㎡	/
套数 (套)	154	74	226

推售价格：带装修均价：22000元/㎡

成交情况：成交约136套，去化60%

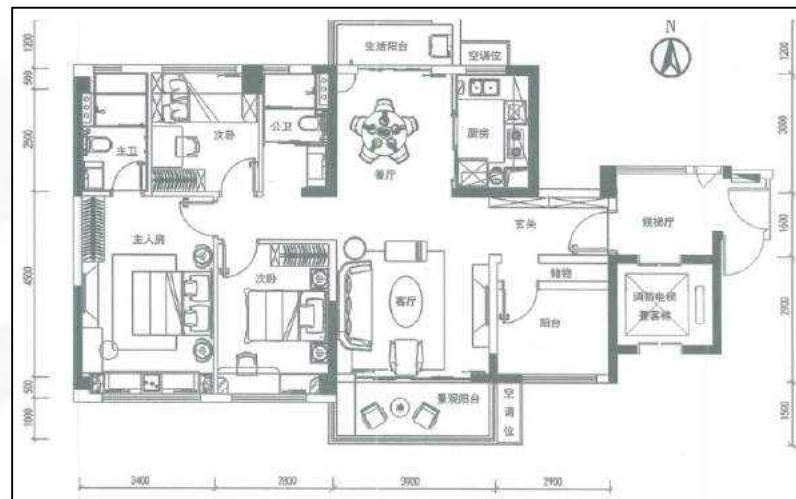
备注：

1.渠道：中原、裕丰、居理、房助手、房道网、房博士、房江湖、拓客、楼盘网、房源网、汇房网

增城：科慧花园户型图



90m²三房二厅二卫



118m²三房二厅二卫

南沙：重点个盘加推

【越秀滨海新城 2019-4-13 加推情况】



加推

推售货量：加推21栋，合计60套。

户型配比：

户型	3+1房	合计
面积(m ²)	103	/
套数(套)	60	60

成交均价：带装修均价18000-19500元/m²

优惠折扣：/

备注：

▲此次加推为顺推21栋剩余103m²四房，共60套。

南沙：越秀滨海新城户型图



103m² N+1房



3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

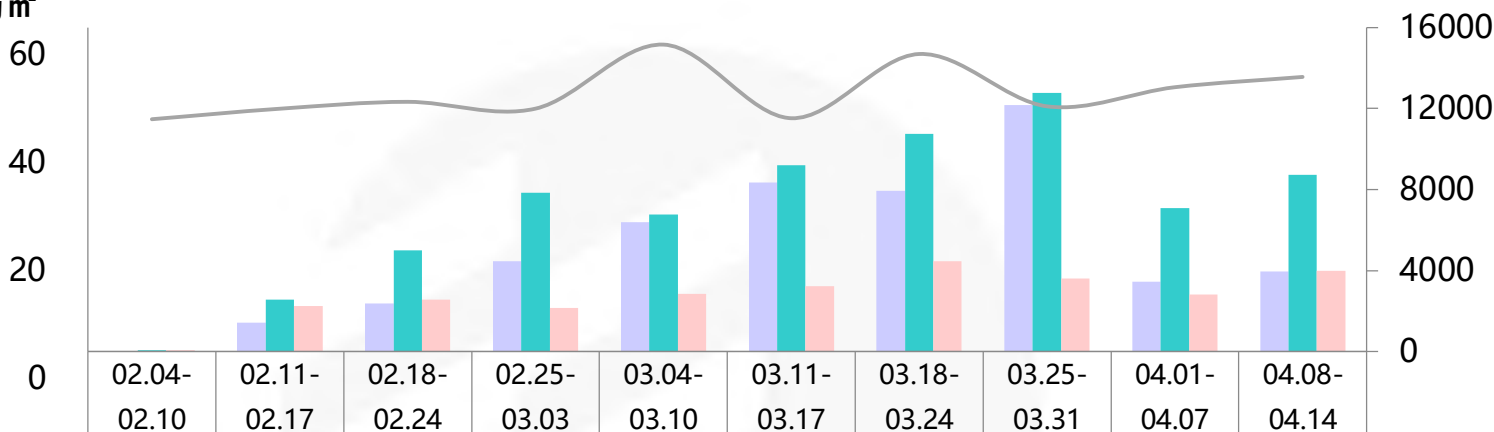
禅城供地计划出炉释放多宗宅地 三纯新盘首推总体表现平平

摘要：本周一手网签稍有回暖；禅城、三水、高明均有纯新盘入市，总体去化约五成；禅城2019年供地计划明细出炉，计划供应总共16宗商住+6宗商服用地；狮山大浩湖片区最新控规批后公示出炉，预计释出4宗宅地。

住宅：三纯新盘首推总去化约五成 大浩湖片区释四宗宅地

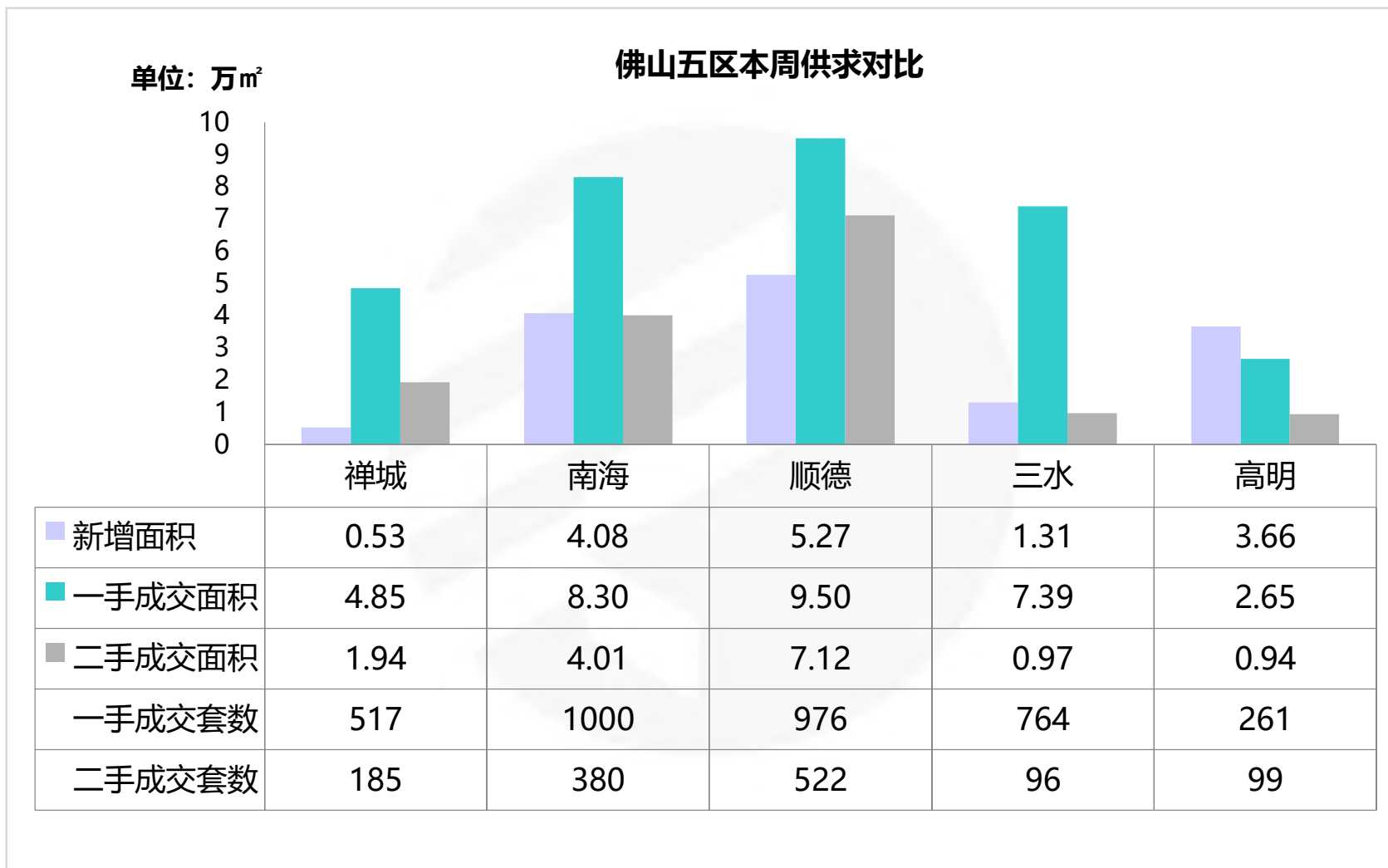
佛山住宅周度供求走势

单位：万m²



- ▲ 本周一手成交面积环比**增加23%**，二手成交面积环比**增加42%**。
- ▲ 推货方面，禅城、三水和高明各有一纯新盘首推入市，其中龙湖越秀·傲云首推3座，开卖当天去化仅两成，表现不佳。虽然祖庙片区终于迎来新货入市，项目邻近地铁站，但项目规模较小且推售单价高，客户接受度较低。
- ▲ 近日，佛山发布了狮山大浩湖片区最新控规批后公示，规划区定位以高尚居住为重点，发展为以景观生态为优势的国际化生态休闲宜居型社区，且未来将会有双地铁交汇，有望进一步提升板块价值。

住宅：南海、顺德领衔本市新批预售



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	保利碧桂园天汇	2019/4/10	天盈5座, 16层/1梯2户	四房/178	30	0.53
南海	聚兴花园	2019/4/8	聚兴花园67座, 26层/2梯4户	三房/93-101 四房/121-122	102	1.06
南海	碧桂园翡翠湾	2019/4/12	山林水语新城翡翠湾17、18座,, 33层/2梯4户	三房/101-115 四房/122-132	264	3.02
顺德	碧桂园凤凰湾	2019/4/11	凤曦苑11栋、12栋, 25层/2梯3户	四房/130-138	144	1.91
顺德	梧桐广场	2019/4/12	1栋, 31层/2梯6户	三房/97-100 四房/116	174	1.82
顺德	唯美臻岸华府	2019/4/12	14座,10座,13座, 17座,16座,15座 /别墅	别墅/506-872	24	1.55
三水	恒大山水龙盘	2019/4/10	天湖翠堤81座 (101-102) , 别墅	别墅/400	2	0.08
三水	三水奥园尚居	2019/4/8	5座, 26层/2梯5户	三房/94-96 四房/110	125	1.23
高明	美的鹭湖森林度假区	2019/4/11	湖山鹭语一街 (12-27号) 、二十- 二十三街 (1-36号) /别墅	别墅/131-149	112	1.78
高明	富星半岛	2019/4/11	18座, 20层/2梯3户	四房141-168	58	0.87
高明	富星半岛	2019/4/11	20座, 20层/2梯4户	四房123-140	76	1.01
合计					1111	14.86

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
禅城	旧城区	龙湖越秀傲云	2019/4/11	3座	88	三房/98 四房/129	25800-26200	东结(房价-20000) *认筹99折*准时签约99折*团购99折 VIP客户99折*付款方式折 扣(按揭和分期98折/一次性97折)	20%
三水	南山	三水奥园尚居	2019/4/13	5座	125	三房/94-110	6500-7500	3万抵6万, 3个99折	74%
高明	荷城	碧桂园·首座	2019/4/14	1座	120	三房/88-102 四房/111	8300-8900	一口价单位	48%
合计					333	合计			51%

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	南海	时代水岸	33545	119	13166	25479
2	顺德	泰禾佛山院子	28758	86	13789	20856
3	禅城	金茂绿岛湖	12117	81	9280	13057
4	顺德	碧桂园凤凰湾	11830	65	8201	14424
5	禅城	合景新鸿基泷景	11652	65	6741	17285
6	禅城	绿岛湖壹号	10083	43	5796	17396
7	三水	时代倾城	9805	115	11804	8306
8	南海	保利紫山	9780	46	4948	19766
9	顺德	万科金域滨江	8887	57	5913	15030
10	禅城	信业阳光城檀悦	6267	34	4014	15613

(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	南海	龙光玖龙湖	6060	48	5039	12026
12	顺德	康格斯花园	5804	41	3685	15752
13	高明	美的鹭湖森林度假区	5639	43	4679	12053
14	三水	万科魅力之城	5593	62	5585	10014
15	三水	中南远洋·漫悦湾	5388	39	3851	13993
16	顺德	万科金域学府	5250	65	5429	9670
17	顺德	美的花湾城	5151	19	2164	23803
18	三水	保利中央公园	5014	42	4404	11384
19	禅城	世茂望德	4791	22	2144	22346
20	顺德	顺德龙光玖龙府	4775	41	4082	11698
合计			176458	949	107786	16371

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

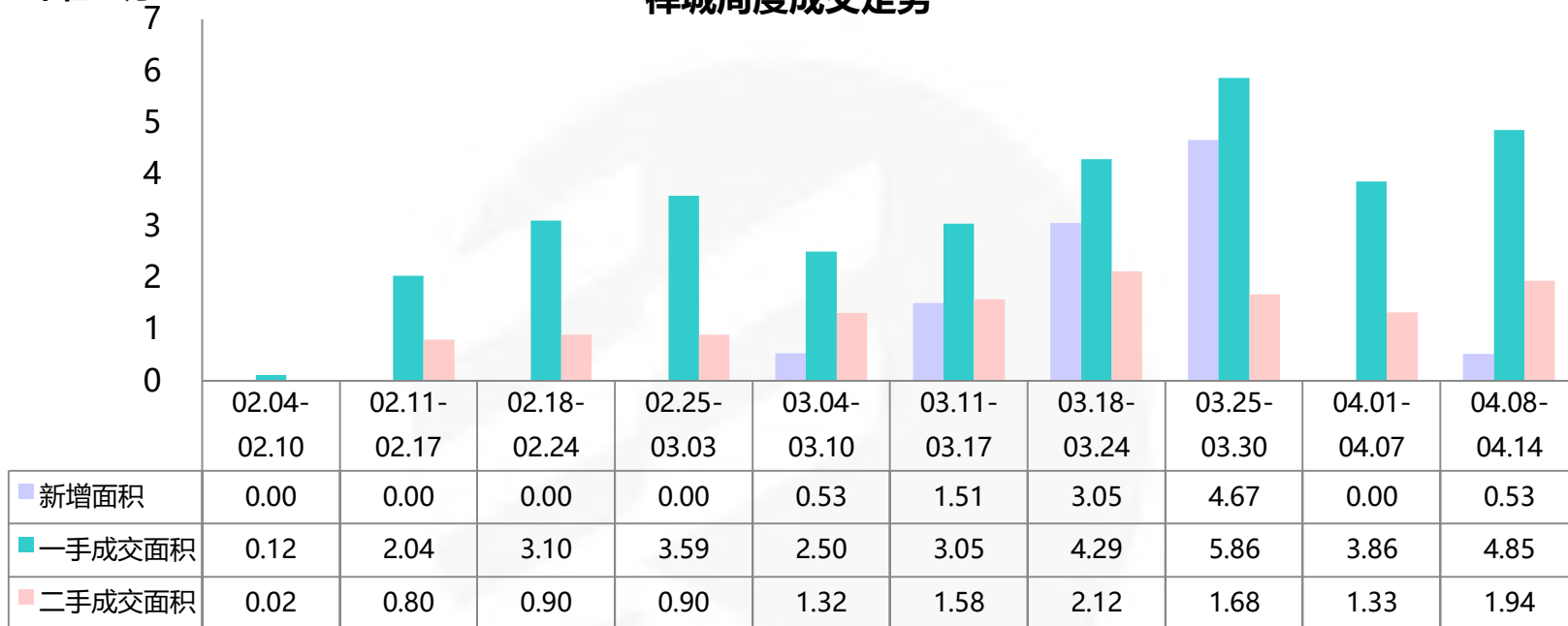
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**40%**，成交面积环比**增加9%**，成交均价环比**增加4%**。

禅城：祖庙新货供应 城北南庄多宗商住地将释放供应

单位：万m²

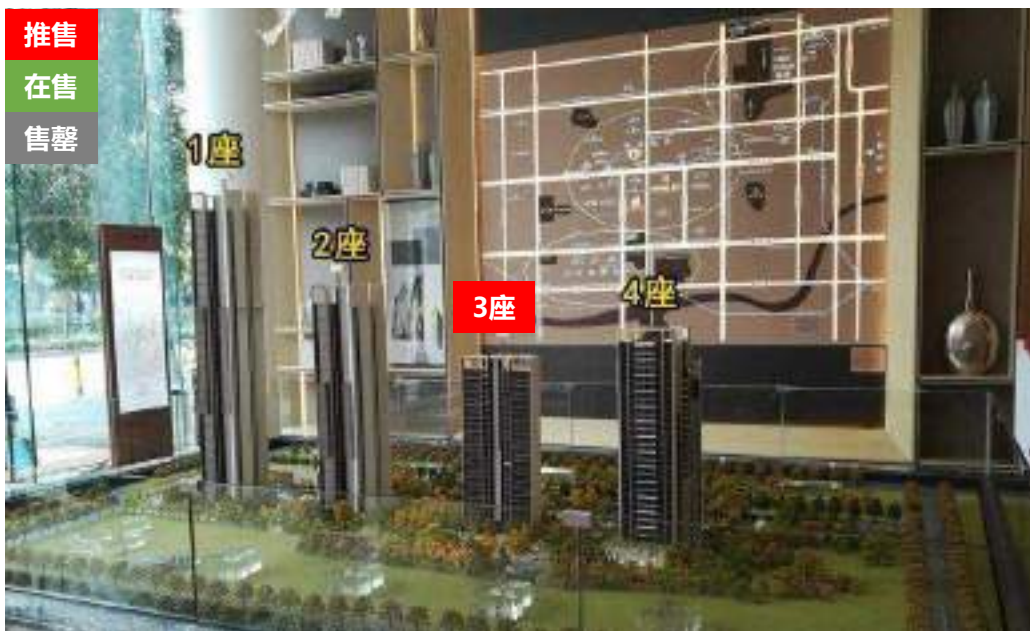
禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加26%**，二手成交面积环比**增加46%**。
- ▲ 自4月起，禅城以消化余货为主，整体对比下绿岛湖和奇槎板块供应较多，而祖庙城区新货长期稀缺。位于祖庙的龙湖越秀·傲云迎来新货补给，项目首推98-129m²的平层产品，均价2.5-2.6万元/m²，受项目规模及推售价影响，客户接受程度较低。
- ▲ 日前，佛山市自然资源局禅城分局公布禅城2019年土地供应计划明细，四大镇街均有数块商住地供应，总共16宗商住+6宗商服用地计划供应，其中城北和奇槎将有多宗商住地释放供应，城北将有4宗旧厂地块将会整改供应，城北面貌蝶变可期。

禅城：重点个盘开卖

旧城区【龙湖越秀·傲云2019-4-11开盘情况】



推售货量：3座，23层/2梯4户，共88套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98	129	9960
套数 (套)	44	44	88

推售价格：25800-26200元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖

开卖情况：当日成交20% (18套)

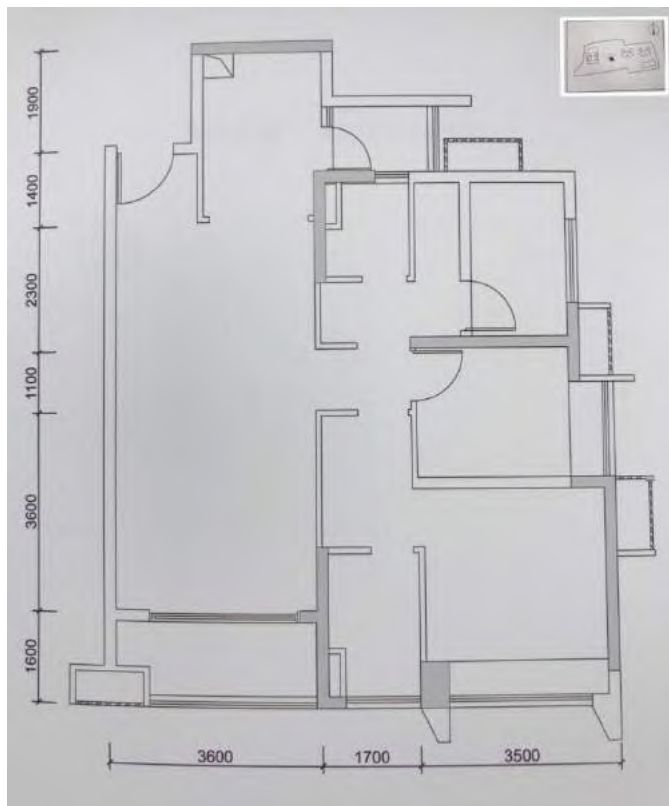
折扣优惠：冻结 (房价-20000) *认筹99折*准时签约99折*团购99折*VIP客户99折*付款方式折扣 (按揭和分期98折/一次性97折)

客户构成：祖庙4成，桂城2成，广州2成，其他2成

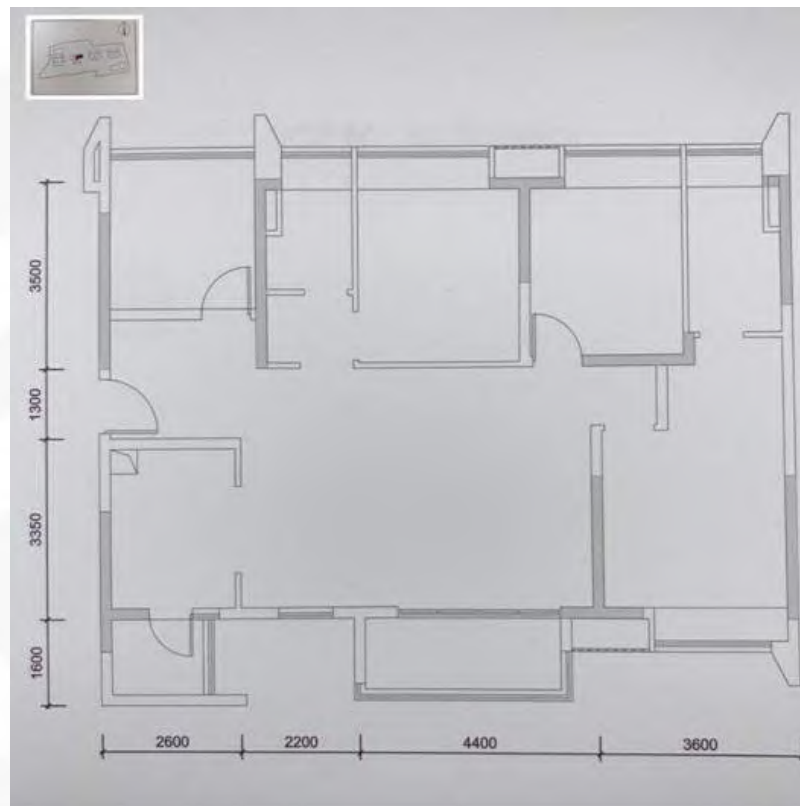
备注：

▲ 货量稀缺的祖庙迎来新货入市，项目主推刚需复式和平层产品，虽有邻近地铁站优势，但项目规模较小且推售单价高，客户接受度较低。

禅城：龙湖越秀·傲云户型图



建面约98m²



建面约129m²

桂城：整体交投热度较低 三山新城规划发展已现



▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加29%**，成交面积环比**增加28%**。

▲ 近一月以来，桂城持续零新增状态，在售一手住宅项目较少，仅有千灯湖和平洲板块少量楼盘在售，其中平洲富丰君御目前主推19座建面约91-164m²三四房产品，均价约23000-24000元/m²精装发售，桂城整体成交表现一般，平洲板块主导市场。

▲ 三山新城，居广佛交界位置，自2013年文翰湖公园启动建设后规划打造环文翰湖科创小镇，再到2018年季华实验室动工建设以及2019年文创产城融合项目——碧桂园广佛上城正式启幕，目前环文翰湖公园规划正逐步落实，三山新城发展潜力巨大。

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	瑞安岭南天地	活动信息	4.8-4.14 生活美学沙龙
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	4.13-4.14 少儿才艺汇演
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	4.8-4.14手工绘本活动
	中粮珑湾祥云	活动信息	4.8-4.14 西西弗阅读节
	世茂望德	活动信息	4.8-4.14 多肉DIY
	五矿崇文金城	活动信息	4.8-4.14 团扇DIY
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	4.13-4.14 周末风筝DIY

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：即将开卖项目

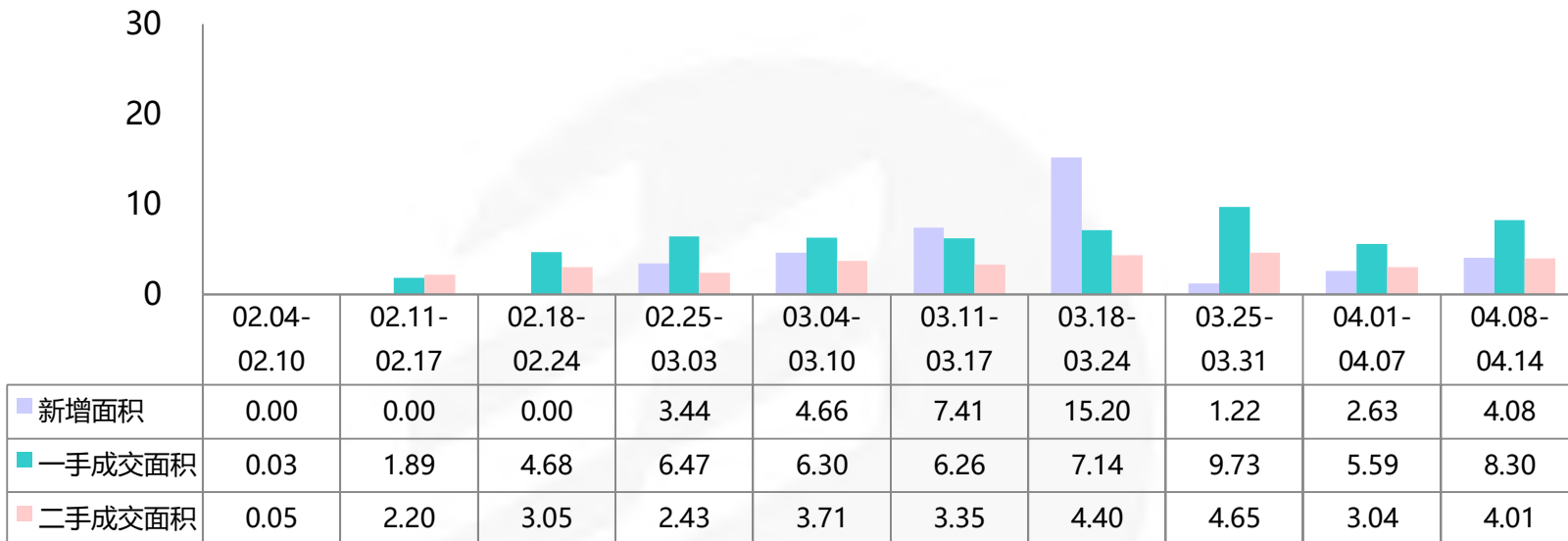
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2019-4月	花曼丽舍	9/10座	168	109-124	14000-15000毛坯	——
2019-4月	金茂绿岛湖	4座	72	98-128	16000-17000/毛坯	——
2019-4月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-129	16000-17000/带装修	——
2019-4月	保利碧桂园天汇	天盈5座	30	178	21000-23000/毛坯	——
合计			440套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：保利紫山开放紫泉组团样板房 狮山大浩湖片区控规出炉

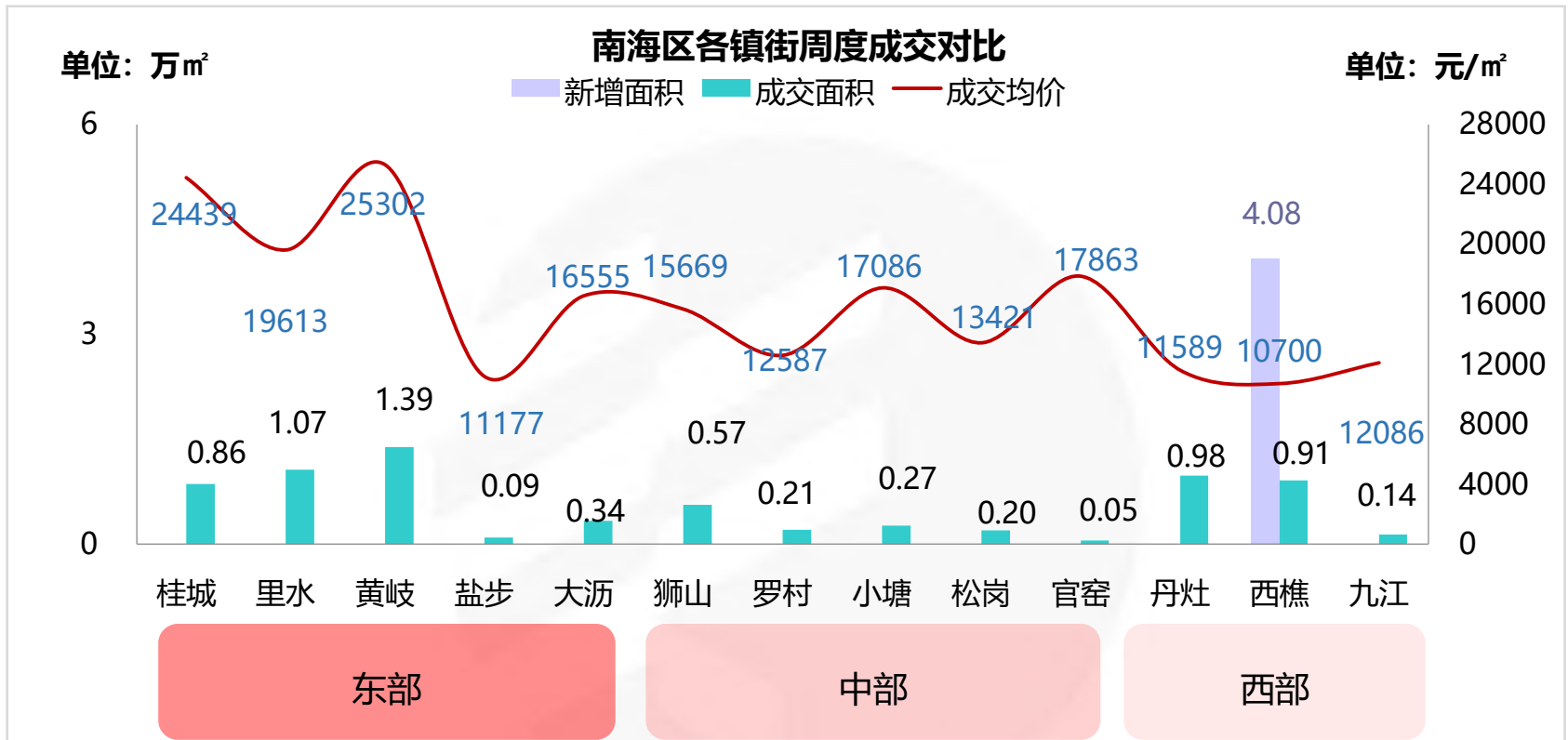
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加48%**，二手成交面积环比**增加32%**。
- ▲ 周六，里水保利紫山开放了全新组团“紫泉”别墅样板房。据了解，保利紫泉位于保利紫山项目中心位置，背靠千亩展旗山森林公园，坐拥9000m²狮子湖。紫泉组团占地约8.3万m²，建筑面积约6.3万m²，规划共146套220-350m²联排&双拼别墅单位，目前，紫泉组团计划首开推售共60套，预计售价每套约600-1200万元，毛坯发售。
- ▲ 本周仅西樵聚兴花园和碧桂园翡翠湾获新批预售，新增货量366套；目前南海区整体市场较为淡静，各大房企仍处于观望状态，推货节奏缓慢，整体市场以持销旧货为主。

南海：各镇街周度成交对比



▲ 近日，佛山市自然资源局发布了狮山大浩湖片区最新控规批后公示，规划区位于大沥与狮山交界，大浩湖度假区东部，长虹工业园西南侧、虹岭大道以西、兴业大道以北，规划面积约301.89公顷从示意图来看，片区未来南北两面分别规划佛山地铁14号线和地铁8号线途经，此外，控规显示，整个规划区预计释出4宗宅地。控规出炉后，大浩湖片区未来的板块价值有望提高。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	合生君景湾	活动信息	4.13君景湾4月业主生日会
	保利紫山	开放样板房	4.13 开放紫泉别墅组团样板房
大沥	恒大悦府	活动信息	4.13 恒大悦府VIP客户私宴
西樵	恒大御湖湾	活动信息	4.14 御湖湾周日幸运大派送，来访抽奖活动
	国瑞华庭	活动信息	4.13-4.27 国瑞华庭请你看《复仇者联盟4》
丹灶	奥园上林一品	活动信息	4.13-4.14 舌尖上的中西美食盛宴

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

南海：4.13保利紫山开放紫泉别墅组团样板房



图片来源：新浪乐居

项目位置：南海区里水镇里水大道南53号（珠江帝景酒店斜对面）

占地面积：约8.3万㎡

建筑面积：约6.3万㎡

项目基础信息：项目共规划146套220-350㎡联排&双排别墅，样板房软装风格一栋为中国风，一栋为欧美风。

项目动态：

▲ 4月13日开放紫泉组团样板房。

南海：保利紫山紫泉别墅组团样板房现场图



南海：即将开卖项目

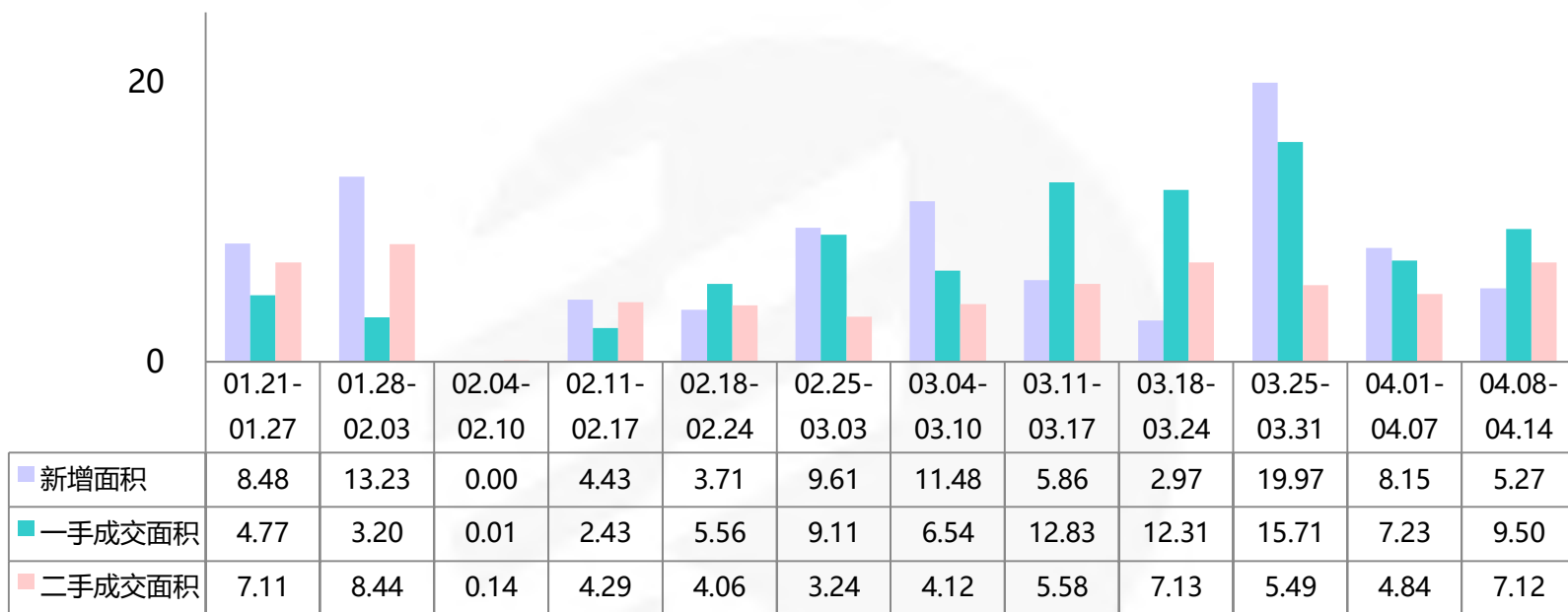
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年4月	保利紫山	紫泉	60	220-350	600-1200万/套	——
2019年4月	恒大悦府	25座	124	105-125	22000-24000/带装修	——
2019年4月	华福熹云水岸	8座	128	93-124	21000-22000/带装修	——
2019年4月	新城璟城	9座	128	121-141	15000-16000/带装修	——
2019年4月	悦珑湖	23座	123	96-242	14000-15000/带装修	——
2019年4月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
2019年4月	碧桂园·君临壹品	新品	120	101-137	12000-13000/带装修	——
2019年4月	樵悦名居	3座	64	87-89	11000-12000/带装修	——
2019年4月	碧桂园翡翠湾	17、18座	264	101-132	9000-10000/带装修	——
合计			约1072套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：碧桂园美的·未来城首获预售 目前暂未有营销节点

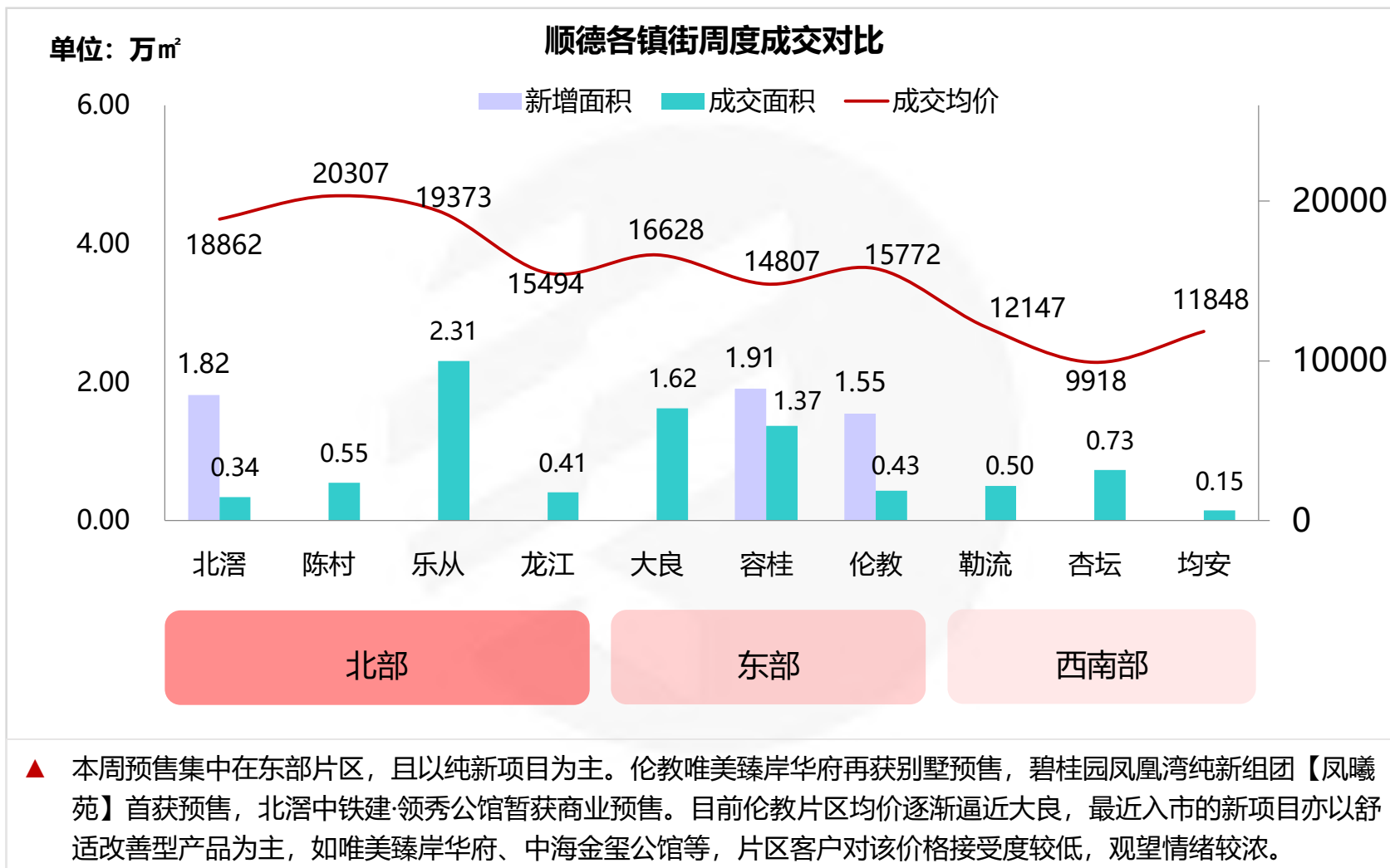
单位：万m²

顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加31%**，二手成交面积环比**增加47%**。
- ▲ 一手网签稍有回升，推货节奏仍较慢，多个新项目获预售，但目前营销动作不多，或将赶在五一前推货入市。
- ▲ 北滘碧桂园美的·未来城首获预售，目前暂未有营销节点，预备年内推货入市。该项目位于佛山顺德北滘新城美的大道南侧、益丰路西侧，与广州地铁7号线西延线顺德段北滘美的大道站相连，建面约42万方。将采用国际TOD轨道交通开发模式，由碧桂园和美的联手打造成集高端商办智慧住宅及大型商业于一体的城市综合体，将成为顺德又一新地标。

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
大良	中洲府	活动信息	4.13-4.14 油纸伞DIY、彩绘DIY、美食品尝
	龙光玖龙郡	活动信息	4.15-5.15 风车灯光艺术节
乐从	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	4.12-4.30 电影票免费送
陈村	招商曦岸	活动信息	4.13 乐高亲子PK赛 4.14 亲子超轻黏土DIY
勒流	龙光玖龙府	活动信息	4.11 “王府火焰盛宴” 业主烧烤活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

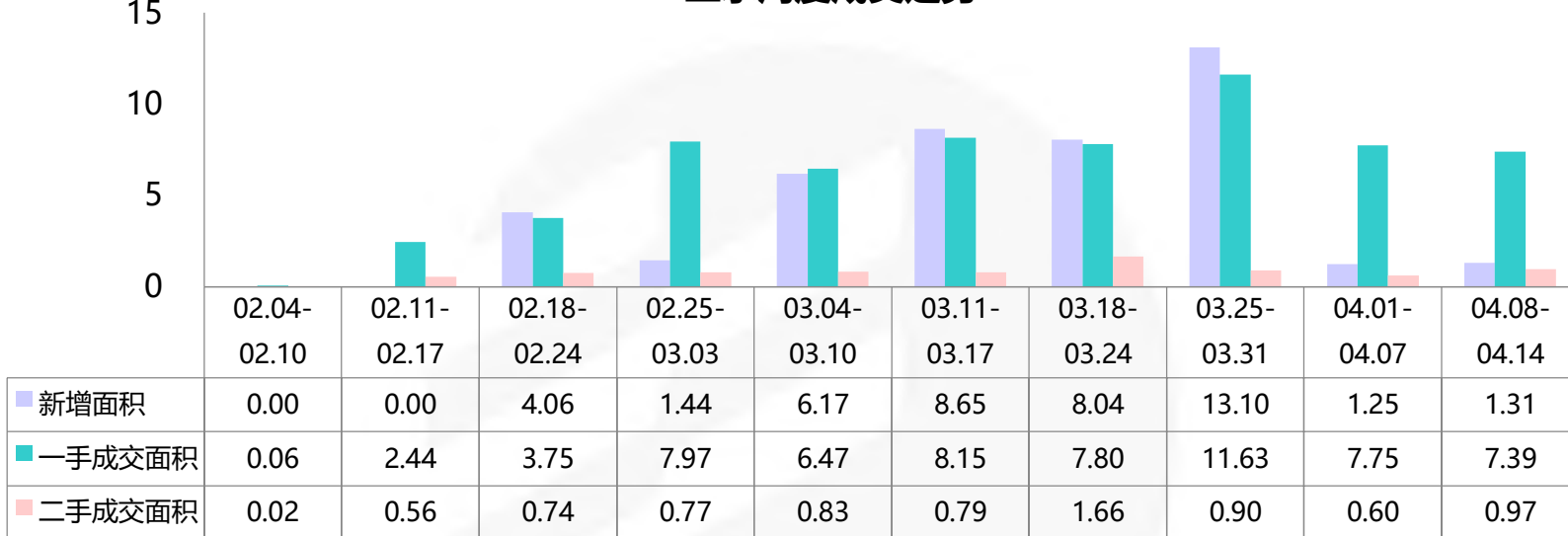
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年4月	华侨城云邸	1座	120	建面99-115	22000-24000/建面带装修	——
2019年4月	保利碧桂园悦公馆	1栋、2栋	210	建面119-170	15000-20000/建面带装修	——
2019年4月	泰禾佛山院子	14栋、15栋	170	建面140-170	22000-23000/建面带装修	——
2019年4月	旭辉雅居乐清樾	16座	130	建面88-118	15000-17000/建面带装修	——
2019年4月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2019年4月	招商曦岸	14座	170	建面82	17000-19000/建面带装修	——
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	——
2019年4月	保利天寰	2号楼	180	建面111-142	17000-20000/建面带装修	——
合计			约1430套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一手网签基本维稳 三水奥园尚居首开当日去化较好

单位：万m²

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少5%，二手成交面积环比增加61%。
- ▲ 一手住宅网签大致维持平稳，二手市场因成交量普遍较少，呈现升幅较大；新增供应延续上周低位，仅有三水奥园尚居和恒大山水龙盘两盘获批新增面积约1.31万m²。
- ▲ 本周楼盘活动依旧不多，值得一提的是，南山纯新项目三水奥园尚居正式开卖5座，均价约7000元/m²，当日去化约74%，表现尚可。
- ▲ 据目前市场来看，各大楼盘处于调整阶段，各板块在售货量充足，预计后续或有集中推货情况出现，市场表现则趋向平稳。



三水：重点个盘开卖

南山【三水奥园尚居2019-4-13开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量： 5座，26层/2梯5户，共125套
户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	94-110	12088
套数 (套)	125	125

推售价格： 6500-7500元/m² (毛坯)

开卖方式： 集中开卖

折扣优惠： 3万抵6万，3个99折

开卖情况： 成交74% (约93套)

客户构成： 广州、南山本地为主，部分为肇庆客户。

备注： 本次为首次开卖5座以毛坯发售，均价约7000元/m²，当日去化约74%，表现尚可。

三水：三水奥园尚居户型图

户型三房建面约94m²



户型三房建面约94m²



户型三房建面约110m²



图片来源：三水奥园尚居公众号

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	三水冠军城	活动信息	4.13-4.14 圈层晚宴
三水新城	远洋华远天骄	活动信息	4.8-4.14 红酒品鉴会
	金融街·金悦府	活动信息	4.8-4.14 粤韵风华，臻鉴流金活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：即将开卖项目

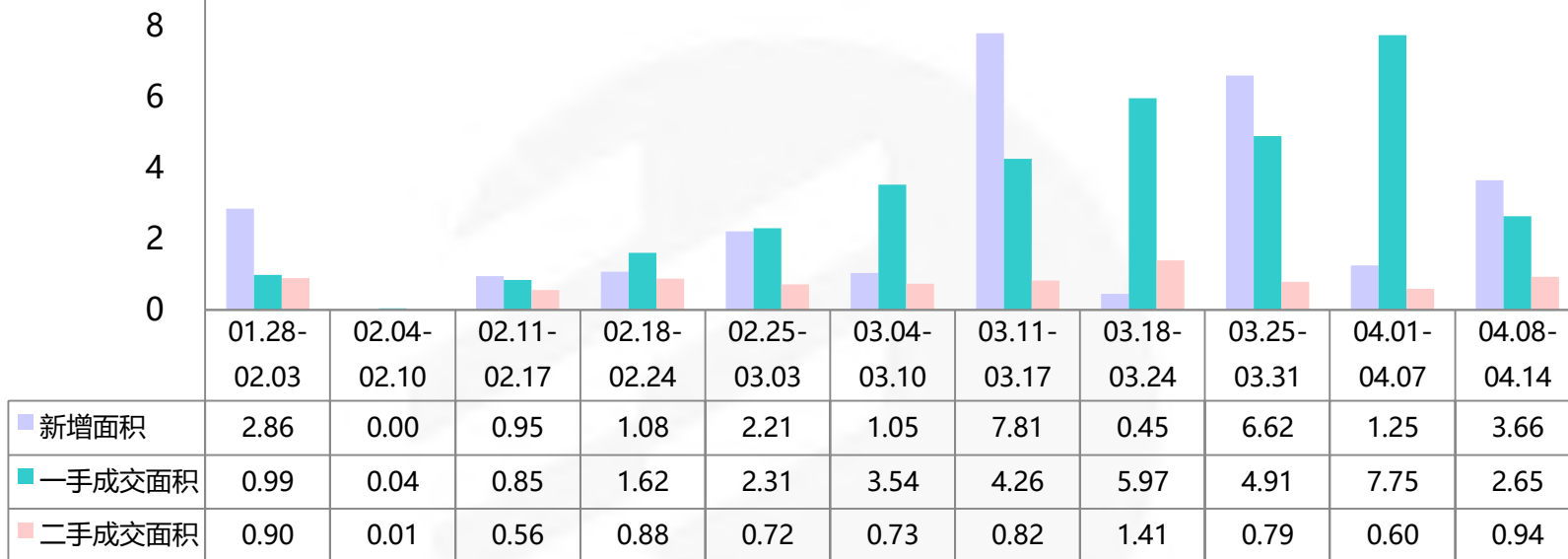
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-4月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2019-4月	时代南湾	8座	124	112-138	12000-12500/带装修	——
2019-4月	华远远洋·海蓝城	3座	120	91-116	10000-12000/毛坯	吹风价
2019-4月	金地艺境天成	1栋	192	83-103	7000-8000/毛坯	——
2019-4月	时代倾城	10栋	144	95-127	6700-8800/带装修	——
合计			约812套			

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：一手网签量明显下滑 碧桂园·首座首开当日去化近5成

单位：万m² 10

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少**66%**，二手成交面积环比增加**56%**。
- ▲ 本周一手网签成交降幅较大，二手网签成交则相对增多；获批新增供应方面，仅有美的鹭湖森林度假区和富星半岛两盘获批新增面积约3.66万m²。
- ▲ 本周楼盘动态丰富，三大纯新项目迎重要营销节点，其中碧桂园·首座首开1座，带装发售，当日去化近5成，表现尚可；另外，翡翠西江和卓越金科集美江湾均在上周六开放销售中心，客户热情较高，预计近期将入市开卖。

高明：重点个盘开卖

荷城【碧桂园·首座2019-4-14开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：碧桂园公众号

推售货量：1座，21层/2梯6户，共120套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	87-102	111	12049
套数 (套)	80	40	120

推售价格：8300-8900元/m²（带装修）

开卖方式：微信选房

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交48%（约58套）

客户构成：本地客户为主

备注：本次为碧桂园·首座首次开卖1座，带装修发售，采取微信选房方式，当日去化近5成，去化表现尚可。

高明：碧桂园·首座户型图

灵动悠享空间 | 1、2座
建面约 88m² | 03/04户型



精致甜蜜舒居 | 1、2座
建面约 102m² | 01/06户型



图片来源：碧桂园公众号

高明：碧桂园·首座户型图

智享阔景美宅 1、2座
建面约 110m² 02/05户型



图片来源：碧桂园公众号



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	翡翠西江	开放销售中心	4.13 开放销售中心
	卓越金科集美江湾	开放销售中心	4.13 开放销售中心
	招商熙园	活动信息	4.13-4.14 pizzadiy圈层活动
西江新城	君御海城	活动信息	4.13-4.14 网红美食节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：4.13翡翠西江开放销售中心



图片来源：新浪乐居

项目位置：广东省佛山市高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北

占地面积：8.11万㎡

建筑面积：27.35万㎡

项目基础信息：翡翠西江由中南置地、雅居乐、旭辉三大品牌开发商联袂开发。项目比邻广佛2号线荷城站，通行规划中的氦气有轨电车，位于西江新城规划的文体和行政核心，规划11栋住宅，1/2栋为29层高，3/4/5/6/10栋为32层高设计，7-9栋楼高30层。

项目动态：

▲ 4月13日开放销售中心。

高明：翡翠西江现场图



图片来源：livin西江公众号

高明：4.13卓越金科集美江湾开放销售中心



图片来源：安居客

项目位置：广东省佛山市高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北

占地面积：8.19万㎡

建筑面积：27.10万㎡

项目基础信息：项目位于荷城街道河江板块，大成路与宜兴街交汇处，总占地约8万方，总建面约27万方，主要由21栋23层的高层洋房组成，项目紧邻高明大道与大成路两条城市主干道，目前规划的佛山地铁2号线位于本项目附近，并设有站点。

项目动态：

▲ 4月13日开放销售中心。

高明：卓越金科集美江湾现场图

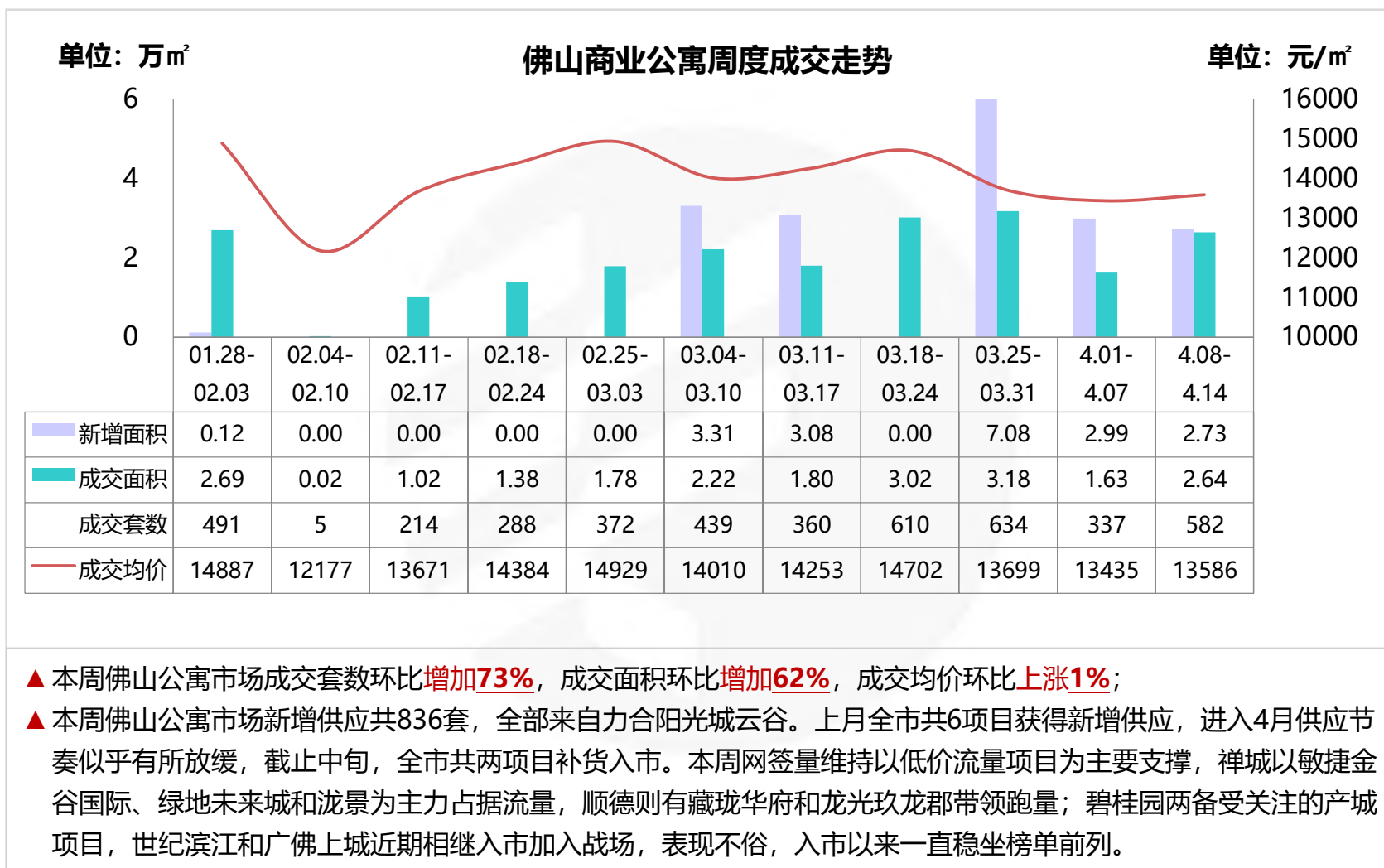


高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-4月	中南滨江国际	2/3座	192	90-128	8500-9000/带装修	——
2019-4月	保利西山林语	5/6/8座	128	104-140	8000-9000/带装修	——
2019-4月	恒大山湖郡	别墅新品	10	322	10000-11000/毛坯	——
2019-4月	美的明湖	3座	124	106-132	10500-12000/带装修	——
2019-4月	招商熙园	13/14/15座	66	117-251	8600-8800/带装修	——
2019-4月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
2019-4月	富星半岛	18/20座	134	123-168	9100-9700/带装修	吹风价
合计			约726套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：供求节奏有所放缓 整体均价平稳浮动



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	顺德 陈村	藏珑华府	4061	78	3313	12259	LOFT, 带装修
2	禅城 季华西	碧桂园世纪滨江	3141	38	2157	14562	LOFT, 带装修
3	禅城 城北	敏捷金谷国际	2550	43	2183	11681	——
4	南海 三山新城	碧桂园广佛上城	2535	40	1390	18232	LOFT,带装修
5	禅城 张槎	绿地未来城	1849	44	1813	10199	带装修
6	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1421	13	834	17039	含LOFT, 带装修,部分带 家电
7	顺德 大良	龙光玖龙郡	1395	28	1163	11994	LOFT, 带装修
8	禅城 新城	合景新鸿基泮景	1228	27	1017	12075	带装修
9	顺德 大良	海珀名轩	1184	18	840	14101	LOFT, 带装修
10	禅城 张槎	绿地小平墅	939	10	1014	9260	含LOFT
合计			20303	339	15724	12912	——

备注：排名统计不含万科

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业公寓：重点个盘开卖

三山新城【碧桂园广佛上城 2019-4-16情况】



推售货量：推1座，5-8层，3梯29户，共计116套
户型配比：

户型	LOFT			合计
面积 (m ²)	28	39	49	3848
套数 (套)	76	24	16	116

推售价格：17000元/m²（带装修）

开卖方式：微信开盘

折扣优惠：98*99*96*99，开盘当天全款购买享97折，成功认购并签约可参与抽奖

开卖情况：当日成交约36%（约42套）

客户构成：

备注：项目规划1-2栋为创意空间，楼高16层；3栋为酒店；5-8栋高层洋房，楼高24层；9-11栋为写字楼，楼高18层；12栋为综合写字楼，13-17栋为独栋办公，楼高4层。

首推1栋创意空间，一层为架空层，6楼以下单位为铂涛酒店托管，以78元/m²/月的价格返租6年。

商业公寓：碧桂园广佛上城户型图



商业公寓：碧桂园广佛上城公寓样板房实景图



图片来源：新浪乐居

写字楼：零星交易成常态 头部项目作支撑



- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少8%**，成交面积环比**增加3%**，成交均价环比**下跌14%**；
- ▲ 本周写字楼市场零新增。成交方面，写字楼市场行情低迷多时，优质写字楼正面临“有价无市”的困境，而产业园则只能采取以价换量的策略，但同样收效甚微。项目普遍周均网签仅得1-2套，零星交易已成常态，本周整体网签量继续以顺德新能源汽车镇作主要支撑。

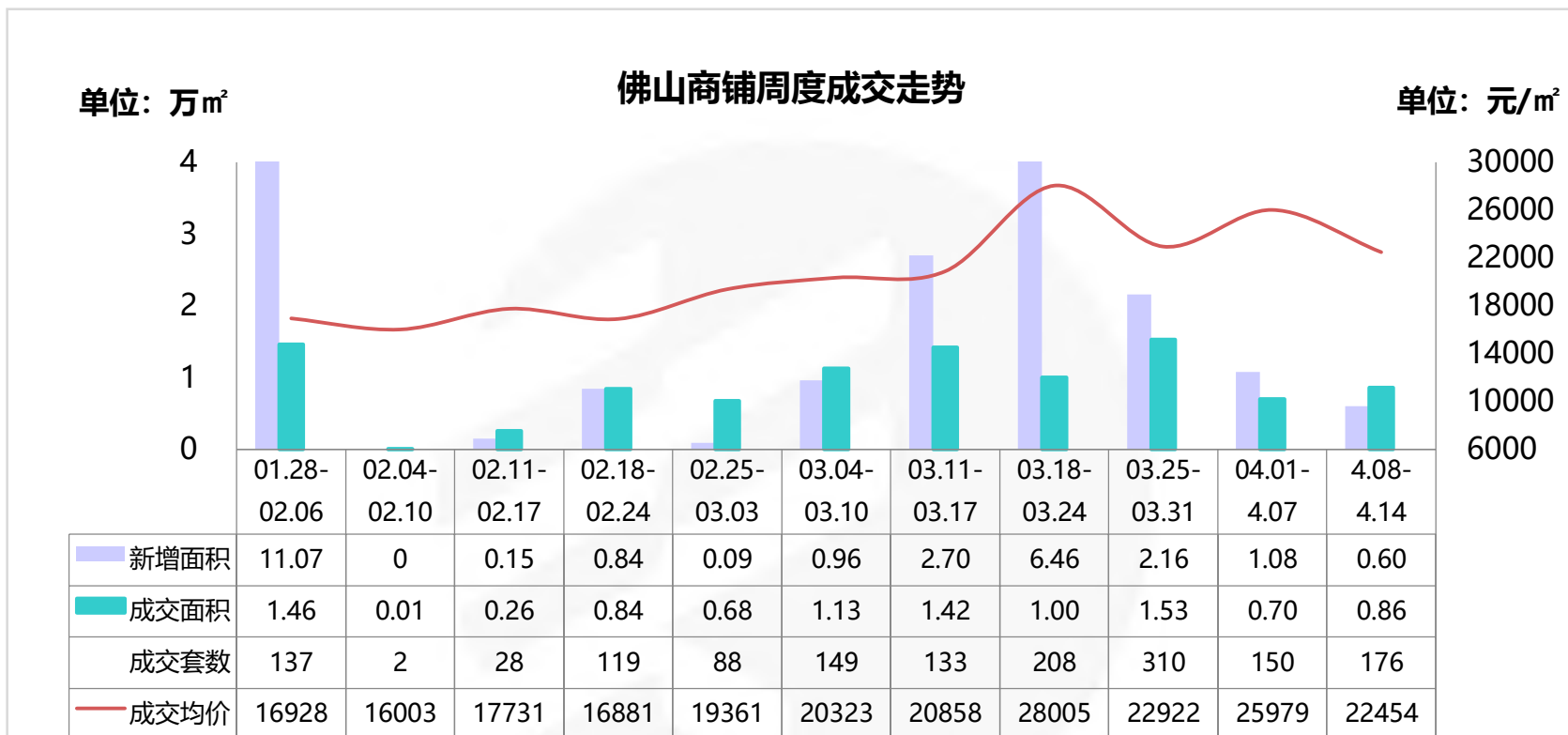
写字楼：佛山周度成交金额前十名楼盘

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	顺德 大良	顺德新能源汽车小镇	4418	30	4101	10774	——
2	南海 平洲	天安中心	3173	2	1904	16664	——
3	南海 三山新城	三山科创中心	421	1	472	8923	——
4	禅城 季华东	佛山绿地中心	266	2	214	12430	——
5	顺德 大良	逸林苑	216	5	584	3700	——
6	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	203	1	121	16841	带装修
7	南海 三山新城	国际创智园	172	1	220	7834	——
8	顺德 乐从	信保广场	166	1	153	10881	——
9	禅城 绿岛湖	兴发盛世	142	1	162	8765	——
10	南海 里水	珠江科技数码城	103	1	84	12223	——
合计			9280	45	8013	11581	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商铺：全市共三项目获逾千方网签 其中三水占领两席



▲本周佛山商铺市场成交套数**增加17%**，成交面积环比**增加23%**，成交均价环比**下跌14%**；

▲本周商铺市场共新增82套，主要供应来自两顺德北滘项目，梧桐广场和领贤公馆。本周获得大面积网签的项目有所增加，但整体交投依然较为冷淡。全市共三项目获逾千方网签，其中三水占领两席。凭借雅居乐雅湖半岛和时代南湾集中网签，三水网签量占全市4成网签量，跃居全市五区之首。而禅南顺三区交投活跃度相差无几，但均价则以禅城遥遥领先。

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	三水 三水新城	雅居乐雅湖半岛	2794	16	1397	20002	——
2	禅城 城南	世博广场	2765	45	751	36818	——
3	三水 河口片区	时代南湾	1906	26	1262	15102	——
4	禅城 旧城区	兆阳O立方	1446	5	361	40055	——
5	三水 芦苞	恒福水岸	818	9	278	29423	——
6	三水 乐平	雍翠新城	562	4	254	22090	——
7	禅城 季华西	融创望江府	412	2	206	20000	——
8	南海 三山新城	第壹时区	402	1	117	34239	——
9	禅城 季华东	绿地璀璨天城	378	2	119	31765	——
10	南海 大沥	雅居乐御景豪庭	314	1	211	14893	——
合计			11797	111	4957	23801	——

备注：排名统计不含万科项目

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)
三水	三水新城	华远远洋·海蓝城	2019/4/3	3座	首层商铺	8	53-55	429
禅城	石湾	保利碧桂园天汇	2019/4/10	天盈五座	首层商铺	4	87-94	365
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/4/11	12栋,11栋	商铺	14	24-99	553
顺德	北滘	梧桐广场	2019/4/12	1栋	商铺	35	43-216	2648
顺德	大良	力合阳光城云谷	2019/4/12	B5栋	商业公寓	836	28-52	27282
顺德	北滘	中铁建领秀公馆	2019/4/12	19栋	商铺	16	21-422	1736
三水	南山	三水奥园尚居	2019/4/8	5座	首层商铺	13	39-96	719

备注：新增预售不含万科项目

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	新城	合景新鸿基泮景	楼盘活动	4.08-4.15风筝DIY
禅城	旧城区	兆阳O立方		4.08-4.15 教你玩转手机摄影
顺德	干灯湖	顺德未来城		4.08-4.15保时捷车主活动、乐高主题活动、一日游活动
顺德	新城	德高信中央大道		4.08-4.15高端油画vip专场及干花刺绣vip专场

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、Victor

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