




顺德举行商住用地项目推介会 广佛各一新盘入市

**KINGSWICK**

广佛周报2019年第17期 (2019.5.6-2019.5.12)

 经纬市场研究中心 2019年5月13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 BACKGROUD 【 I 】


## 宏观背景

---

### **广州地铁枢纽综合体增加至33个 顺德区商住用地项目推介会举行**

摘要：市中心或可乘高铁直达香港；公租房2020年底前免征房产税；顺德今年将推出26宗优质商住用地和22宗村改重点项目。

# 1500亿元！地铁枢纽综合体增加至33个



**33个 枢纽综合体**  
(规划中, 站名待实)

- 三号线东延段**
  - 番禺客运站
  - 广州新城西停车场
  - 金光大桥站
- 四号线**
  - 黄圃站
  - 庆丰站
- 五号线东延段**
  - 双岗站/双岗停车场
  - 镇头站
  - 黄圃客运站
  - 黄圃站
- 七号线二期**
  - 福平路站
  - 横岭站
- 八号线北延段**
  - 江府路站
- 十号线**
  - 太平路站
  - 广州新城东停车场
- 十二号线**
  - 镇头东停车场
  - 杏园站
  - 岑沙站
- 十四号线二期**
  - 黄圃站
  - 黄圃西停车场
- 十三号线**
  - 黄圃站
  - 庆丰站
  - 镇头站
  - 岑沙站
  - 石围站
- 十八号线**
  - 黄圃站(十三号线东延)
- 二十二号线**
  - 镇头西停车场
  - 番禺广场站
  - 镇头站
- 其他**
  - 杏园东停车场
  - 黄圃西停车场
  - 西联站
  - 岑沙西停车场及镇头西停车场
  - 新滘站

日前, 在中国城市交通发展论坛上, 广州地铁集团有限公司副总经理兼房地产业务总部相关负责人, 对广州市轨道交通枢纽综合体30年发展进行了回顾和展望。据介绍, 广州市“十三五”期间, 规划要完成25个一般地块枢纽综合体和8个车辆段枢纽综合体建设, 计划在枢纽综合体一级出让与二级开发中筹集资金1481亿元, 称为“33个枢纽综合体项目”1500亿计划。

而这33个枢纽综合体主要分布于白云、荔湾、天河、海珠、番禺、黄埔、南沙7个区。其中, 白云区以9个综合枢纽体位居第一位, 其次是番禺区6个, 紧随其后的是黄埔区5个。

广州日报 2019-5-7

经纬点评：广州再增加33个地铁枢纽综合体，既可以承担交通功能，又可以提供居住、商业、社区公建配套等一站式功能。目前，广州中心商业区较为集中，导致交通枢纽在出行高峰期面临巨大压力，而TOD模式有利于缓解过度中心化以及轨道枢纽压力，进一步利于城市化发展。

# 市中心或可乘高铁直达香港

近日，广州市规划和自然资源局党组书记、局长彭高峰在接受采访时表示，广州市将紧抓粤港澳大湾区建设的历史机遇，主动融入“一核一带一区”建设，全面增强国际商贸中心和综合交通枢纽功能，推动广州与周边地区基础设施的互联互通，构建粤港澳大湾区新交通体系。前瞻性开展粤港澳大湾区“双十字”铁路、香港直达广州市中心高铁通道等规划研究，推动广湛、广河、广永、广中珠澳高铁等线路纳入《粤港澳大湾区城际铁路建设规划》。

专家指出，高铁站如果离中心城区太远，对长途旅客可能影响不大，但对中短途旅客的吸引力将大大削弱，从而影响高铁在城市群中的基础性作用。直达香港的高铁站点究竟将设在广州市中心哪个位置呢？目前尚未明确。不过去年11月通过的《广州综合交通枢纽总体规划（2018~2035年）》曾提出，广州拟将广州站和东站打造成为中心火车站。新增广深港高铁引入中心城区联络线、京广高铁引入广州站联络线、三眼桥至新塘通道扩能，实现高铁线路引入中心城区，共同成为中心火车站。

广州日报 2019-5-8

经纬点评：目前广州中心城区到达香港的还是需要依赖距离中心城区外20公里的广州南站进行接驳，对于中短途旅客来还是不太便利。因此广州拟将广州站和东站打造成为中心火车站，新增引入广深港高铁引入中心城区，进一步方便中心城区市民出行。



# 公租房2020年底前免征房产税

近日，财政部和税务总局发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（以下简称《公告》），《公告》规定，2019年1月1日至2020年12月31日，国家税务总局将采取一系列税收减免政策，支持公共租赁住房的建设和运营。在公共租赁住房建设方面，《公告》规定，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。

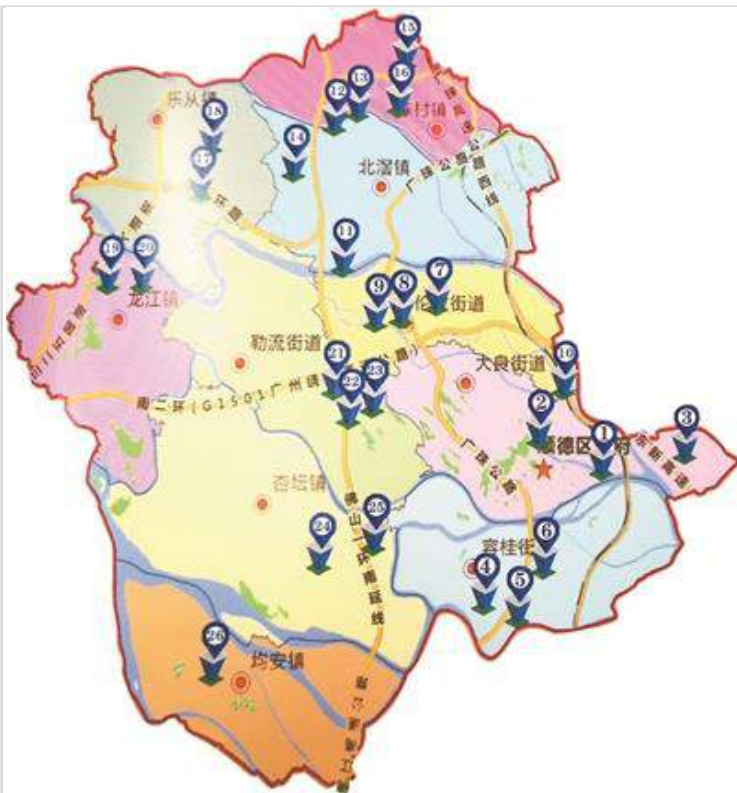
值得注意的是《公告》还进一步降低了公租房租赁群体的租赁成本，根据《公告》，对符合地方政府规定条件的城镇住房保障家庭从地方政府领取的住房租赁补贴，免征个人所得税。《公告》还规定，对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。

广州日报 2019-5-10

经纬点评：此轮针对公租房推出的税收优惠政策中，主要针对公租房的供应主体进行了税费减免，吸引更多供应主体加入，同时有利于降低公租房租赁群体的成本，从而推动公租房尽快成为住房供应的主体之一，进一步缓解城市进程中“居者有其屋”的难题。



# 2019年顺德区商住用地项目推介会举行



今年顺德要推的靓地全部亮相啦！2019年5月9日上午，2019年顺德区商住用地项目推介会在顺德举行。广州日报记者从现场了解到，顺德今年将推出26宗优质商住用地和22宗村改重点项目。商住用地有围绕交通站点规划的TOD项目、有现代产业园区的配套用地项目，还有城市配套相当优越的地块。

顺德今年推出的商住用地主要有3大特点。首先是，地块重点突出顺德对外交流的需求，强化容桂、大良、北滘、陈村等临深、临广区域的高价值土地供应。除了商住地块外，昨天举行的顺德土地推介会上，顺德还推出了22个村改项目。这些村改项目主要围绕各镇街战略性产业，如顺德南入口新型产业园、博智林机器人谷、乐从沙边村工业区等区域布局。

佛山日报 2019-5-10

经纬点评：顺德土地推介会举行，今年推出了26宗优质商住用地，主要围绕顺德对外交流需求地块，如大良、北滘、陈村等临近深圳、广州的区域，增加高价区域的土地供应；另一方面，也推出了22宗村改重点项目，主要围绕各镇街战略性产业，进一步促进顺德产业发展。





# 广佛人社局签订合作协议 打造广佛同城化合作标杆

5月10日上午，广州和佛山人社局正式签订《广州市人力资源和社会保障局 佛山市人力资源和社会保障局深化广佛同城化战略合作框架协议（2019-2022年）》。据了解，两市人社部门将在就业创业、人力资源、技能人才培养、推进两市社会保险无缝对接等方面进一步深化同城化合作。

两市人社局将实施“互联网+”公共就业和人才服务合作，实现企业招聘、人才求职信息互联互通，打造永不落幕的网上招聘会。通过搭建创新创业服务平台，打造一批大学生创业园、港澳青年创业孵化基地、留学回国人员创业园等孵化基地和创业平台。同时，两地将实施“珠江人才计划”“广东特支计划”等人才创新工程，引进和培养一批高层次创新人才。另外，两地将推进社保关系无障碍转移对接，加强两地社保参保数据互联互通，实现社保转移凭证互打互认。

广州日报 2019-5-11

经纬点评：广州与佛山同城化发展已经超过10年，除了轨道交通、城市规划上已经实现对接，同时在行政服务上近年来也不断促进同城化，方便两个城市的居民可在异地办理行政业务。而此次人社局签订合作协议，有利于进一步促进两地人才流动，通过创新平台、“人才计划”等一系列的扶持政策加速人才落地。





# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **南沙灵山岛两商住地挂牌 深圳佳祿突出重围夺大良望江宅地**

摘要：绿地联合体底价夺广州国际创新驱动中心商地，南沙灵山岛尖连挂两宗相邻商住用地。深圳佳祿以2.3万方自持面积夺大良龙光天瀛旁望江商住地，广州创誉鸿图底价夺三水新城商住地。



2.1 | 土地成交 |  
LAND TRANSACTION



# 广州：思瑞克斯底价夺新塘工业地



## <1> 增城新塘

地块编号：增城区永宁街白水村

83101216A19003号

交易时间：2019-5-5（周日）

土地性质：工业用地

占地面积：1.7万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：5.09万m<sup>2</sup>

起始总价：1450万元

起始楼面价：285元/m<sup>2</sup>

成交总价：1450万元

楼面地价：285元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：思瑞克斯(中国)电器有限公司

▲ 竞买人须提供广州市增城区科技工业商务和信息化局出具的竞买人符合地块产业类型为先进制造业的证明；

▲ 固定资产投资额≥30000万元（1180万元/亩）；年产值要求≥51800万元（2037万元/亩）；年税收要求≥2500万元（98万元/亩）；

▲ 本次挂牌成交价未包括地下车库及设备用房等不计算容积率建筑面积的土地出让金，待规划部门明确类型和具体建筑面积后，按相关规定缴交土地出让金。



# 广州：绿地底价夺国际创新驱动中心商地 或释放大量居住需求



## <2> 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m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.8

建筑面积：54.2万m<sup>2</sup>

起始总价：228204万元

起始楼面价：4211元/m<sup>2</sup>

成交总价：228204万元

楼面地价：4211元/m<sup>2</sup>

溢价率：0%

竞得人：广东绿地投资有限公司,广州永龙建设投资有限公司（绿地联合体）

▲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。



# 佛山：深圳佳禄以2.3万方自持夺德胜河北岸望江商住靓地



## <3> 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

成交总价：131676万元

成交楼面价：14509元/㎡ (已剔除配建建安成本)

溢价率：60%

竞得人：深圳佳禄投资有限公司

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㎡公共配套设施，其中包含不小于2000㎡置居家养老服务中心，还须配建2栋建面不小于21594.37㎡返还政府商品住房，合共184套；
- ▲ 4、建筑物A区限高120米，B区限高24米



# 佛山：广州创誉鸿图底价夺三水新城商住地 住宅比例不超35%



## <4> 三水新城

地块编号：TD2019(SS)WG0005

交易时间：2019-5-8（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：2.82万㎡

容积率：1.0≤FAR≤3.0

建筑面积：8.47万㎡

起始总价：27200万元

起始楼面价：3209元/㎡

成交总价：27200万元

成交楼面价：3209元/㎡

溢价率：0%

竞得人：广州创誉鸿图技术有限公司

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、住宅比例不超35%
- ▲ 3、要求引进多家企业
- ▲ 4、须自持商务办公物业
- ▲ 5、设定税收考察期





2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING





# 广州：灵山岛两宗一线海景地块打包出让 起拍单价近1.3万/m<sup>2</sup>



## <1>南沙灵山岛尖

**地块编号：**2019NJY-4 南沙区横沥镇灵山岛尖C1-11-10、C1-13-01 (1)、C1-13-01

(2) 地块

**交易时间：**2019-6-5 (周三)

**土地性质：**商住用地

**占地面积：**4.76万m<sup>2</sup>

**容积率：**C1-11-10地块≤ 2.5、C1-13-01 (1) 地块≤ 1.8、C1-13-01 (2) 地块≤ 0.6

**建筑面积：**8.62万m<sup>2</sup> (已扣除政府回购8800m<sup>2</sup>)

**起始总价：**110500万元

**起始楼面价：**12825元/m<sup>2</sup>

**备注：**

▲ 竞得人须在用地范围内配建8800平方米人才公寓 (住宅) 由南沙开发区管委会指定单位按3500元/平方米的价格回购；

▲ 竞得人须采用装配式建筑的建造方式。

# 广州：灵山岛二线海景商住地挂牌 起拍单价近1.25万/m<sup>2</sup>



## <2>南沙灵山岛尖

**地块编号：**2019NJY-5 南沙区横沥镇灵山岛尖C1-16-01地块

**交易时间：**2019-6-5 (周三)

**土地性质：**商住用地

**占地面积：**2.49万m<sup>2</sup>

**容积率：**FAR ≤ 3.5

**建筑面积：**7.95万m<sup>2</sup> (已扣除政府回购7800m<sup>2</sup>)

**起始总价：**99200万元

**起始楼面价：**12477元/m<sup>2</sup>

**备注：**

▲ 竞得人须在用地范围内配建7800平方米人才公寓 (住宅) 由南沙开发区管委会指定单位按3500元/平方米的价格回购

▲ 竞得人须采用装配式建筑的建造方式。

# 佛山：城南重新挂牌逾11万方商住地 周边生活配套齐备



## <3> 禅城城南

地块编号: TD2019(SZ)WG0003

交易时间: 2019-6-10 (周一)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.10万m²

容积率:  $1.0 \leq FAR \leq 3.0$

建筑面积: 11.65万m²

起始总价: 72600万元

起拍楼面价: 6426元/m² (已剔除幼儿园配建成本)

最高限价: 116300万元

最高楼面价: 9980元/m²

备注:

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- ▲ 2、须设置9班幼儿园一所，独立占地，用地面积 $\geq 3780\text{m}^2$ ，建筑面积 $\geq 2430\text{m}^2$ ，阳光充足，接近绿地，独立院落。
- ▲ 3、按规划条件、规划部门意见设置公园绿地 $\geq 2000\text{m}^2$ ；
- ▲ 4、须配建社区公共服务用房、物业管理用房和居民健身设施等相关配套。



# 南海：丹灶时隔一年半再次挂地 5641元/m<sup>2</sup>起拍



# 佛山：佛山新城岳步村靓地挂牌 24亿封顶起拍



## <5> 顺德乐从

地块编号: TD2019(SD)XG0005

交易时间: 2019-5-30 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 8.42万 $m^2$

容积率:  $0.87 < FAR \leq 2.61$ , 其中A区 $1.0 < FAR \leq 3.0$

建筑面积: 21.97万 $m^2$

**起始总价: 241620万元**

**起始楼面价: 11000元/ $m^2$**

**最高限价: 241620万元**

**最高楼面价: 11000元/ $m^2$**

**备注:**

- ▲ 1、在设定土地交易价格的前提下,以“竞配建商业物业,竞自持70年租赁住房计容建筑面积”的方式确定竞得人;
- ▲ 2、限定“竞配建商业物业最高面积”为43930 $m^2$ ;
- ▲ 3、需配建建面不低于4428 $m^2$ 配套设施用房,含文化服务中心( $\geq 2400m^2$ )、托老所( $\geq 1000m^2$ )等;
- ▲ 4、A区作商住用地, B/C/F区用作公园绿地, D区用作住宅用地的附属道路, E区用作城市道路。



# 佛山：三水新城启动区再挂近4.9万m<sup>2</sup>商住地 紧邻华远两项目



## <6>三水新城

地块编号：TD2019(SS)WG0008

交易时间：2019-6-12（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：4.85万m<sup>2</sup>

容积率：1.0≤FAR≤2.8

建筑面积：13.58万m<sup>2</sup>

**起始总价：81500万元**

**起始楼面价：6002元/m<sup>2</sup>**

**最高限制地价：101840万元**

**最高限制楼面价：7500元/m<sup>2</sup>**

**备注：**

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- ▲ 2、须无偿配建城乡社区配套公共服务用房，建筑面积最低应不小于600m<sup>2</sup>，最高可不超过2500m<sup>2</sup>；
- ▲ 3、须无偿设置规模12班幼儿园一所，建筑面积不少于3240m<sup>2</sup>，占地面积不少于5040m<sup>2</sup>；
- ▲ 4、须配建物业管理用房、垃圾收集站等公共配套设施，垃圾收集站独立占地不少于210m<sup>2</sup>，建筑面积不少于410m<sup>2</sup>。



# 佛山：高明西江新城挂牌近2万m<sup>2</sup>商住靓地 4字头起拍



## <7>高明西江新城

地块编号: TD2019(GM)WG0015

交易时间: 2019-6-12 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 1.94万m<sup>2</sup>

容积率: 1.0≤FAR≤2.5

建筑面积: 4.86万m<sup>2</sup>

**起始总价: 21194万元**

**起始楼面价: 4365元/m<sup>2</sup>**

**最高限制地价: 30592万元**

**最高限制楼面地价: 6300元/m<sup>2</sup>**

备注:

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人;
- ▲ 2、建筑高度: ≤60米;
- ▲ 3、车辆出入口方位: 主出入口宜设置在东、西侧，北侧只可设置消防出入口;
- ▲ 4、停车位: 居住建筑按每100平方米建筑面积配置不少于1.0个汽车位的标准配建，其他性质建筑配置车位数量须满足《佛山市城市规划管理技术规定》(2015年修订版)要求，配建停车位须预留充电设施安装条件，且须满足有关配套标准。





2.3 | 出让预告 |  
SELL ADVANCE NOTICE





# 广州土地出让预告

## 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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
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
	2019/5/20	增城	增城区永宁街章陂村83101220A19033	工业	13.03	≤4.0	51.49	2.06	400
	2019/5/20	黄埔	广州市黄埔区永和禾丰横路以南、禾丰三街以东YH-0-8	工业	3.95	≤2.0	7.31	0.16	214
	2019/5/20	黄埔	黄埔区YH-A3-8	商服、医疗	13.33	1.8-4.0	35.77	13.43	3755

后页续



# 广州土地出让预告

## 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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2019/5/24	黄埔	黄埔区开泰大道以北、 新阳西路以东KXC- K1-11	商服	2.41	≤3.0	7.22	5.65	7830
	2019/5/24	黄埔	广州市黄埔区开创大道 以西、瑞祥路以南 KXCD-B2-4	工业	2.76	≤2.5	6.90	0.32	466
	2019/5/30	南沙	2019NJY-3 广州南沙 新区明珠湾起步区C2- 31-04(1)、C2-31- 04(2)地块	商服	1.65	C2-31-04(1)地 块容积率≤10.4; C2-31-04(2)地 块容积率≤8.5	15.88	11.04	6950
	2019/6/5	南沙	2019NJY-4 南沙区横 沥镇灵山岛尖C1-11- 10、C1-13-01 (1) 、 C1-13-01 (2) 地块	商住	4.76	C1-11-10地块 ≤ 2.5; C1-13-01 (1) 地块≤ 1.8; C1-13-01 (2) 地块≤ 0.6	8.62	11.05	12825
	2019/6/5	南沙	2019NJY-5 南沙区横 沥镇灵山岛尖C1-16- 01地块	商住	2.49	≤ 3.5	7.95	9.92	12477

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	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 ≤ 3.2	10.77	6.47	6000
	2019/5/21	顺德	佛山市顺德区大良德民路以东、澄海路以北地块	商住	8.85	1.0 < FAR ≤ 2.5	22.14	20.79	9393
	2019/5/22	高明	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、和政路以北	工业	2.76	1.2 ≤ FAR ≤ 3.0	8.29	0.17	200
	2019/5/29	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块	商住、科教	13.18	A、B区： 1.0 < FAR ≤ 2.0 C、D区： 1.0 < FAR ≤ 3.0	36.33	11.81	3250
	2019/5/30	顺德	佛山市顺德区乐从镇荷岳路以北、永兴道以东地块	商住	8.42	0.87 < FAR ≤ 2.61, 其中A区1.0 < FAR ≤ 3.0	21.97	24.16	11000
	2019/5/31	高明	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、和佳路以北	工业	1.56	1.8 ≤ FAR ≤ 3.0	4.68	0.07	145
	2019/6/10	禅城	佛山市禅城区石湾镇街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	3.10	1.0 ≤ FAR ≤ 3.0	11.65	7.26	6230

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2019/6/10	南海	佛山市南海区丹灶镇仙湖度假区环湖路“庵岗”地段	商住	5.30	1.0≤FAR≤1.5	7.95	4.49	5641
	2019/6/12	高明	佛山市高明区荷城街道平山大道以南、文昌路以东	商住	1.94	1.0≤FAR≤2.5	4.86	2.12	4365
	2019/6/12	三水	佛山市三水区白坭镇水都饮料基地南拓片区3号	工业	3.13	0.7≤FAR≤3.0	9.39	0.18	191
	2019/6/12	三水	佛山市三水区云东海街道映海路以西地块	商住	4.85	1.0≤FAR≤2.8	13.58	8.15	6002

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





# GUANGFO MARKET 【 III 】

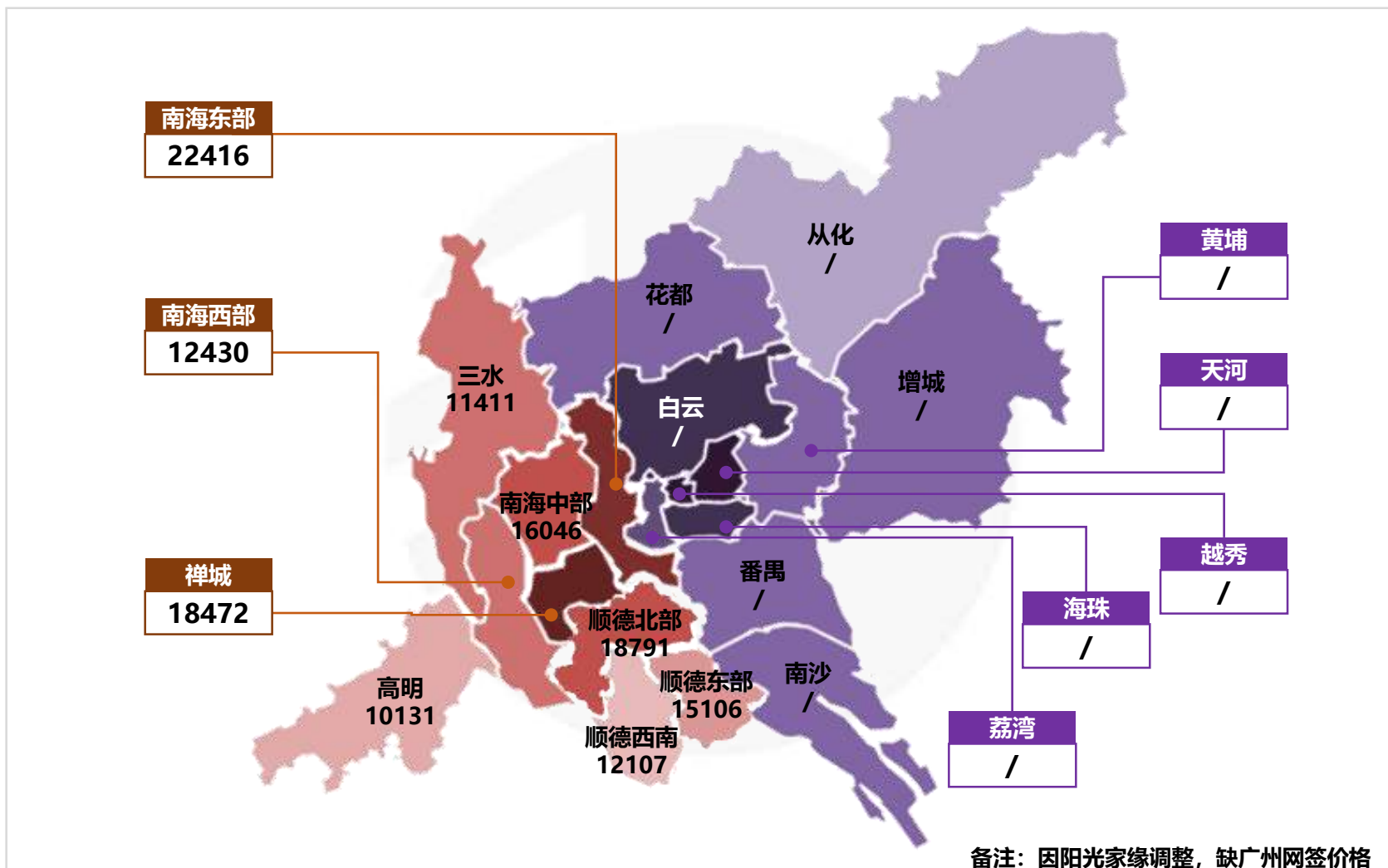
## 广佛市场

---

### **广佛住宅网签量均环升 两地各一新盘入市**

摘要：广佛新批预售双双下跌，两地网签量则均环升。广州五盘推新逾1550套，保利花城纪入市。佛山顺德北滘中铁建领秀公馆开盘，去化约8成。

# 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

### **本周网签量低位回升 全市五盘推新逾1550套**

摘要：住宅供应量环跌4.7%，全市七区获新批预售。网签量低位回升，其中中心六区环涨32%。本周五盘推新逾1550套，保利花城纪入市。

# 住宅新批预售：供应量环跌4.7% 全市七区获新批预售

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 <sup>2</sup> )
白云	顺景花园	二期北区B-1、C-1栋	1	84	7489
黄埔	龙湖·双珑原著	自编3#	1	180	18411
增城	保利合锦领秀山	自编号7#~8#	2	240	25713
	保利合锦领秀山	自编号C1#~C8#	8	16	3437
	金地香山湖	4#	1	123	14159
从化	保利花城纪	6#、7#	2	299	28838
番禺	亚运城	自编G4#、G7#	2	510	53431
	碧桂园藏珑府	3栋	1	118	12699
南沙	中海熙园	B4、B6	2	48	6297
越秀	瑜舍	水荫路70号	1	99	20532
总计			21	1717	191006

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：商业供应持续上升 办公三盘获批预售

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 <sup>2</sup> )
黄埔	亿创广场	商业：自编号：T2、T3、D1栋	3	27	1022
番禺	亚运城	商业：自编G4#、G7#	2	26	2175
番禺	碧桂园铂耀中心	商业：东兴办公楼	1	10	766
总计			6	63	3963

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



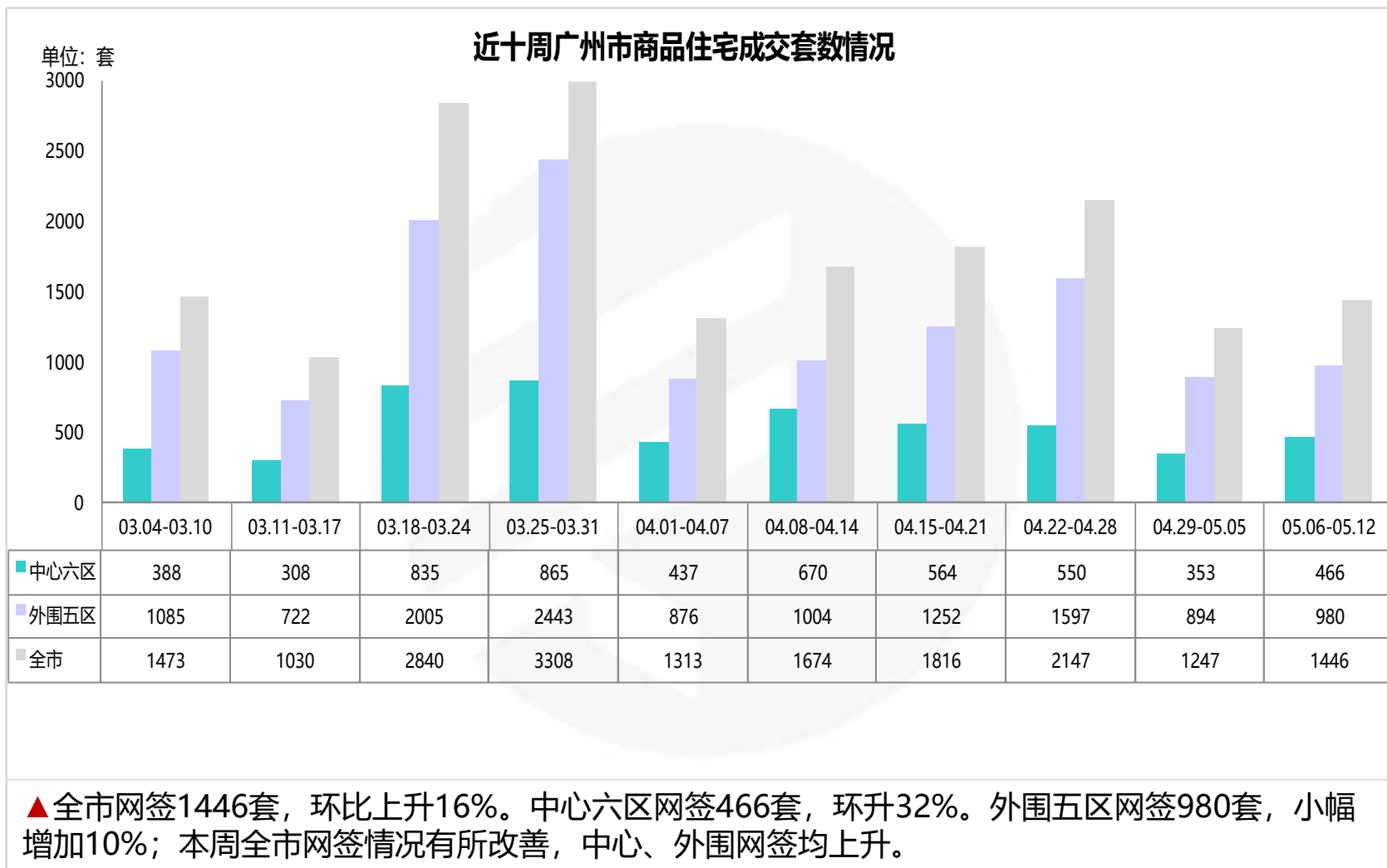
# 商办新批预售：商业供应持续上升 办公三盘获批预售

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 <sup>2</sup> )
黄埔	亿创广场	办公：自编号：T2、T3、D1栋	3	648	37508
	合景天峻广场	办公：自编号A15#、A16#	1	971	38810
番禺	碧桂园铂耀中心	办公：东兴办公楼	1	125	14064
总计			5	1744	90382

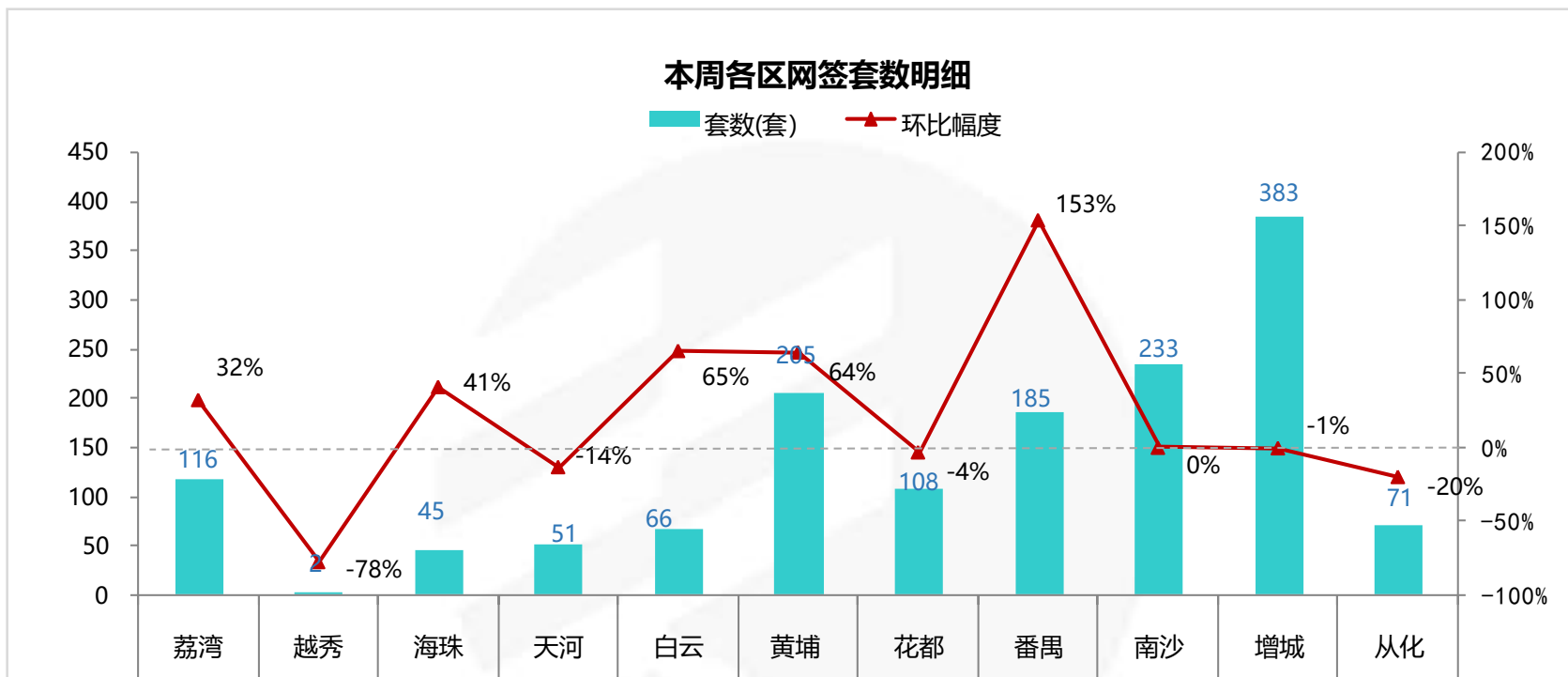
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



# 全市网签量走势：本周网签量低位回升 中心六区环涨32%



# 本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签五涨五跌一持平。中心六区网签除天河、越秀外，其余均上升，其中白云区本周网签66套，网签套数环增65%；天河网签51套，环跌14%；海珠网签45套，大幅上升41%；黄埔网签205套，环升64%；越秀网签2套，环跌78%，荔湾网签116套，环升32%。

▲ 外围五区网签本周南沙区与上周持平；其中增城网签383套，小幅下跌1%；南沙网签233套，与上周持平；番禺网签185套，大幅度上升153%；花都网签108套，环跌4%；从化网签71套，环跌20%。



# 新推动态：本周五盘推新逾1550套 保利花城纪入市

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
万科海上明月	南沙 自贸区蕉门水道旁	占地：1.05万㎡ 总建：3.29万㎡	5月10日 (加推)	88㎡大三房	A10、A14栋 30套	/	带装修 20000- 24000	约60%
龙湖双珑原著	黄埔区凤凰湖畔	占地：16.61万㎡ 总建：33.34万㎡	5月11日 (加推)	98㎡大三房	3#部分单元 30套	/	带装修 23000- 25000	50%
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㎡	5月11日 (加推)	33-66㎡一至二房	32栋 266套	/	带装修 21000- 23000	约98%
亚运城·天韵	番禺康体路亚运城 (地铁海傍站A出口)	占地：10.15万㎡ 总建：26.59万㎡	5月11日 (加推)	89-122㎡三-四房	4/7栋 约510套	/	带装修 均价28000	约88%
保利花城纪	广州市从化区江埔灌村路	占地：103万㎡ 总建：68万㎡	5月12日 (开盘)	61-103㎡二-四房	2、3、6栋 732套	认筹1万抵98折, 开盘97折, 按揭98折, 电商5万抵10万	带装修 14900- 1800	约40%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



# 南沙：重点个盘加推

## 【万科海上明月 2019-5-10 加推情况】



**推售货量：**加推A10、A14栋部分单位，88㎡大三房，共30套。

**户型配比：**

户型	大三房	合计
面积(㎡)	81-88	2535
套数(套)	30	30

**成交均价：**带装修均价20000-24000元/㎡

**成交情况：**成交约18套，去化超6成

**活动：**免费拍全家福、0元家电竞拍



# 南沙：万科海上明月户型图



88m<sup>2</sup>大三房



# 黄埔：重点个盘开卖

【龙湖双珑原著2019-5-11加推情况】



推售货量：3#，合计30套

户型配比：

户型	大三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	98	2940
套数 (套)	30	30

推售价格：23000-25000元/m<sup>2</sup>起（带装修）

成交情况：成交约15套，去化50%

开盘折扣：3万享99折

备注：

▲ 推售口径为，只推出部分南向98m<sup>2</sup>大三房，127m<sup>2</sup>四房单元未推（认筹中），但可以申请认购；

▲ 现场举办广州龙湖5周年庆母亲节专场；

▲ 预计下周六开放实体板房。





# 黄埔：龙湖双珑原著户型图



98m<sup>2</sup>大三房

# 增城：重点个盘加推

## 【科慧花园 2019-05-11 加推情况】



**推售货量：**32栋共34层，面积段为39-66㎡一至二房；全栋共266套房已全部推出。

**户型配比：**

户型	一房	二房	合计
面积 (㎡)	39㎡	39㎡	/
套数 (套)	133	133	266

**推售价格：**带装修均价：21000-23000元/㎡

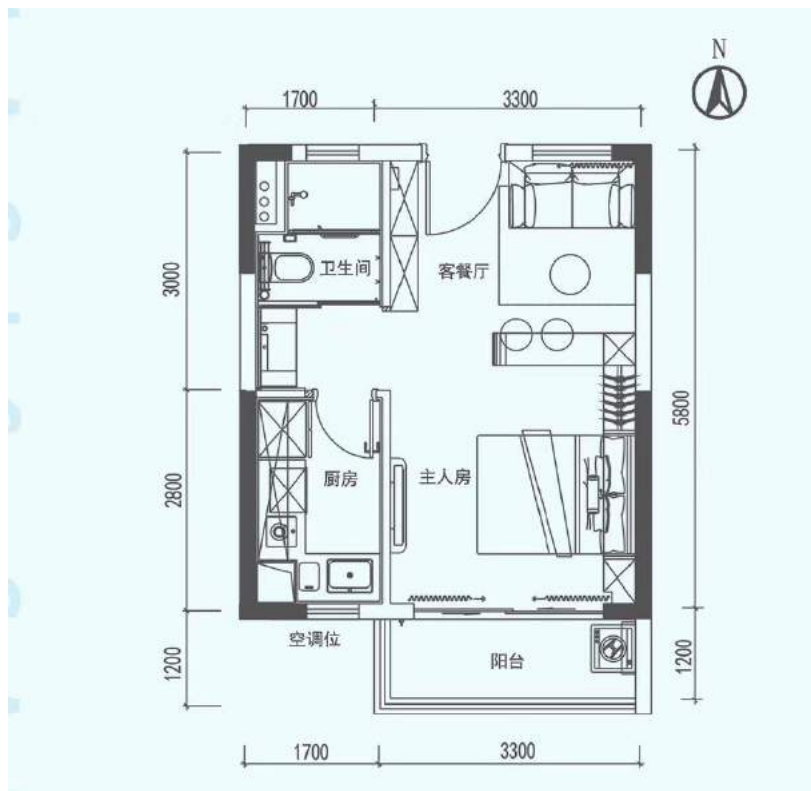
**成交情况：**成交约260套，去化98%

**备注：**

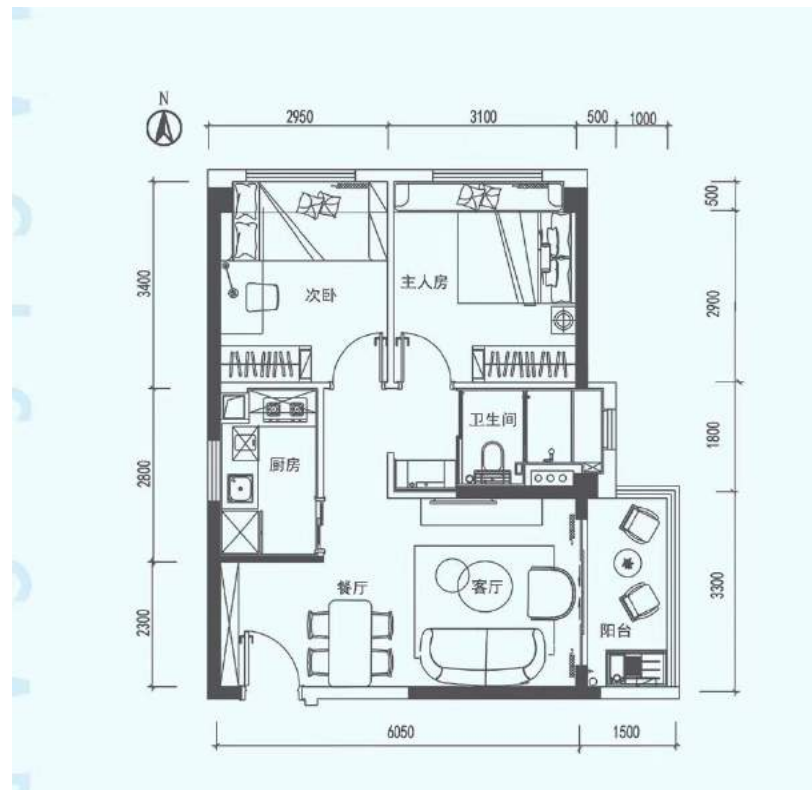
1.渠道：中原、裕丰、居理、房助手、房道网、房博士、房江湖、拓客、楼盘网、房源网、汇房网



# 增城：科慧花园户型图



39m<sup>2</sup>1房1厅1卫



66m<sup>2</sup>2房2厅1卫



# 番禺：重点个案加推

【亚运城·天韵2019-05-11 加推情况】



**推售货量：** G4、G7栋共32层，面积段为89-122㎡三至四房；共推出510套。

**户型配比：**

户型	小三房	大三房	四房
面积 (㎡)	89㎡	103㎡	122㎡
套数 (套)	168	172	170

**推售价格：** 带装修均价28000元/㎡

**成交情况：** 成交约450套，去化88%



# 番禺：亚运城·天韵户型图



单元	01单元	02单元	03单元	04单元	05单元	06单元
户型	2+1房2厅2卫	2+1房2厅2卫	3+1房2厅2卫	2+1房2厅1卫	2+1房2厅1卫	3+1房2厅2卫
建筑面积(m <sup>2</sup> )	约103	约103	约122	约89	约89	约122



# 从化：重点个盘加推

## 【保利花城纪2019-05-12 开盘情况】



**推售货量：**2、3、6栋共23层，面积段为61-107㎡二至四房；共推出732套

户型	两房	小三房	大三房	四房
面积 (m <sup>2</sup> )	61	68	77-90	91-107
套数 (套)	96	48	344	244

**推售价格：**带装修均价14900-18000元/㎡

**成交情况：**去化40%

**客户组成：**认筹客户以从化为主，约占60%（含水筹，其次为白云天河），解筹客户以白云为主约50%（14号线连接白云嘉禾望岗，小户型总价在100万左右），其次是从化和天河。



# 从化：保利花城纪户型图



# 从化：保利花城纪户型图





# 从化：保利花城纪户型图





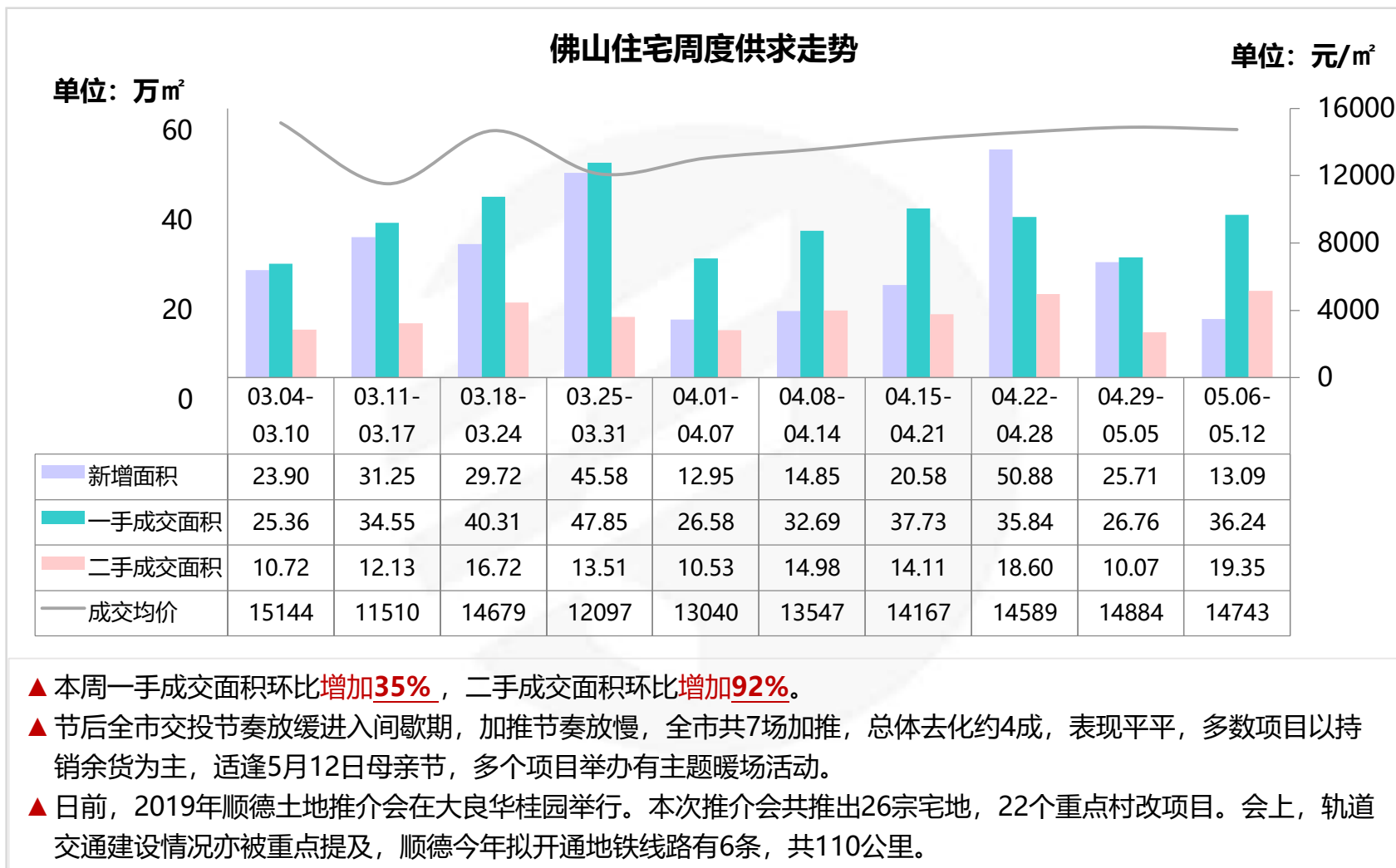
## 3.2 | 佛山房地产市场 |

### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

## 节后交投节奏放缓 顺德北滘再迎纯新盘入市

摘要：本周一手网签重回节前高位，新批预售环比下降近五成。顺德北滘中铁建领秀公馆首推入市，去化约8成，表现良好。顺德2019年土地推介会共推26宗宅地，22个村改项目。

# 住宅：节后以余货持销为主 中铁建领秀公馆入市去化良好



# 住宅：节后新增普遍回落 顺德高明成新批预售主力

单位：万m<sup>2</sup>

## 佛山五区本周供求对比



	禅城	南海	顺德	三水	高明
新增面积	1.32	3.02	4.09	0.72	3.94
一手成交面积	4.46	8.83	9.99	9.03	3.93
二手成交面积	2.41	6.26	8.31	1.35	1.02
一手成交套数	754	931	1029	944	379
二手成交套数	244	539	653	127	105



# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	卓越浅水湾	2019/5/8	六座, 31层/2梯6户	三房/95-96 四房/117	124	1.32
南海	碧桂园翡翠湾	2019/5/8	山林水语新城翡翠湾20座, 山林水语新城翡翠湾19座, 33层/2梯4户	三房/101-115 四房/122-132	264	3.02
顺德	金茂碧桂园正荣府	2019/5/10	16座, 22座, 30座, 26座, 19座, 38座, 34座/别墅	别墅/357-512	38	1.47
顺德	碧桂园凤凰湾	2019/5/10	凤曦苑4栋, 23层/2梯6户	三房/89-97 四房/105	132	1.28
顺德	顺德华侨城	2019/5/10	天鹅湖花园32座, 24层/2梯2户	五房/290	46	1.34
三水	盛凯尚城	2019/5/9	盛凯御苑6座, 20层/2梯4户	三房/86-96 四房/112	76	0.72
高明	雅域·瑞日天下	2019/5/6	12座, 20层/2梯4户	三房/98 四房/126	76	0.85
高明	龙光·金辉优步学府	2019/5/6	3座, 2层/2梯4户	三房/95-96 四房/115	76	0.76
高明	高明·中梁首府	2019/5/8	3座, 7层/2梯4户	四房/125-137	28	0.37
高明	智信华府	2019/5/8	1座, 15层/2梯4户	三房/93-106 四房/110	54	0.55
高明	中南滨江国际	2019/5/10	1座, 33层/2梯4户	三房/91 四房/127	128	1.40
<b>合计</b>					<b>1042</b>	<b>13.09</b>



# 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 <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
南海	千灯湖	保利棠公馆	2019/5/9	2/3座	238	三房/95 四房/124-142	32000-34000	一次性可享98折, 分期按揭享受99折	70%
禅城	奇槎	卓越浅水湾	2019/5/10	6座	124	三房/95 四房/117	21000-24000	无折扣	45%
南海	西樵	悦珑湖	2019/5/11	22座	123	三房/107 四房/123-142 五房/254	13000-13500	现场折扣4万、99折、99折	17%
南海	狮山	龙光玖御湖	209/5/11	21座	16	三房/107-108 四房/129-131	16500-17000	一口价	50%
顺德	北滘	中铁建领秀公馆	2019/5/11	13栋	102	三房/89 四房/114	16500-18000	认筹97×开盘99×3年物管费	80%
三水	三水新城	保利中央公园	2019/5/10	中韵25座 (01/04梯脚)	64	三房/90 四房/117	12000-12400	最高折扣9折	48%
三水	三水新城	旭辉江山	2019/5/11	26座	248	三房/88-105 四房/116	12600-12800	母亲节折扣98折	6%
高明	荷城	雅域·瑞日天下	2019/5/12	2座	76	三房/90 四房/118-128	7800-8100	诚意登记金一万抵2万; 准签总房价优惠5000元	70%
<b>合计</b>					<b>991</b>	<b>合计</b>			<b>44%</b>

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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	碧桂园凤凰湾	35921	228	25580	14042
2	南海	保利紫山	14258	67	7190	19829
3	南海	时代水岸	12882	47	5091	25302
4	禅城	保利碧桂园天汇	12363	40	5592	22108
5	南海	时代领峰	12235	64	7118	17188
6	顺德	泰禾佛山院子	12137	38	6378	19028
7	南海	碧桂园·君临壹品	9975	66	7543	13224
8	禅城	花曼丽舍	8644	48	5466	15814
9	三水	保利中央公园	7377	56	5829	12657
10	三水	中南远洋·漫悦湾	6792	46	4850	14003

(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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	高明	美的鹭湖森林度假区	6782	41	5133	13212
12	南海	保利莱公馆	6062	17	2055	29502
13	南海	广佛新世界	5689	30	3484	16331
14	三水	时代南湾	5602	38	4259	13151
15	三水	时代倾城	5598	63	6514	8594
16	三水	博雅滨江	5386	44	5539	9724
17	南海	宏宇景裕豪园	5317	19	2120	25082
18	顺德	颐安灏景湾	5212	30	3475	15000
19	顺德	保利天寰	5161	22	2613	19754
20	三水	观景豪园	4823	35	4492	10737
合计			188216	1039	120322	15643

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

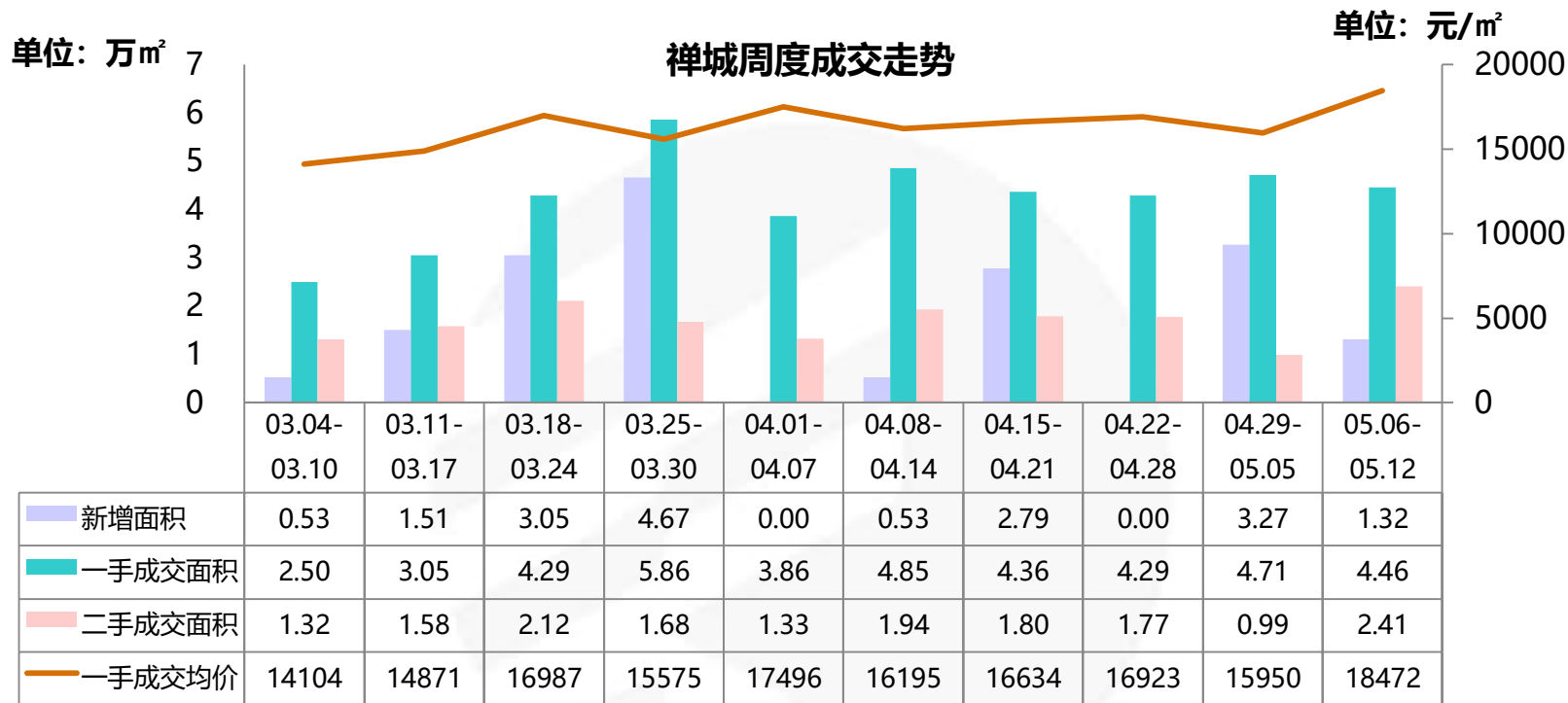
(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**38%**，成交面积环比**增加27%**，成交均价环比**下降2%**。





# 禅城：新福港鼎峰即将补货城南 南庄多盘积极备货推新



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少5%，二手成交面积环比增加142%。
- ▲ 近半年无推货的新福港鼎峰即将加推新货，最后A3/A4两座洋房位于项目中央位置，景观优越，项目后期产品主打改善的大户型产品，面积涵盖93-158m<sup>2</sup>三四房，预计最快将于月内加推，补货城南。
- ▲ 周末恰逢母亲节，各大楼盘积极举办活动暖场，以节日主题为主，吸引人气，部分楼盘进行客户诚意登记，为即将推新做准备，预计5月底南庄及绿岛湖均有新货推出，多盘正通过举办丰富活动刺激来访以达到消化旧货的目的。



# 禅城：重点个盘开卖

## 奇槎【卓越浅水湾2019-5-10开盘情况】

推售  
在售  
售罄



推售货量：6座，31层/2梯6户，共124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	95	118	13152
套数 (套)	64	60	124

推售价格：21000-24000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：自然加推

开卖情况：当日成交45% (约56套)

折扣优惠：意向认筹98折

客户构成：城南、亚艺、祖庙、桂城为主

备注：

▲ 相较同区域内有一定价格竞争优势，且项目户型方正，实用率高。本次加推6座靠近马路相对嘈杂，整体推售表现一般。



# 禅城：卓越浅水湾户型图

## A1 户型

建筑面积：约95m<sup>2</sup>

REPULSE BAY



上图为标准示意图，具体以最终交付为准

- ◆灵动空间，格局宽敞，动静分区
- ◆L型厨房，烹饪更为便捷
- ◆人性化布局，更多储物空间
- ◆独特的厨卫设计，干湿分离



## A2 户型

建筑面积：约119m<sup>2</sup>

REPULSE BAY



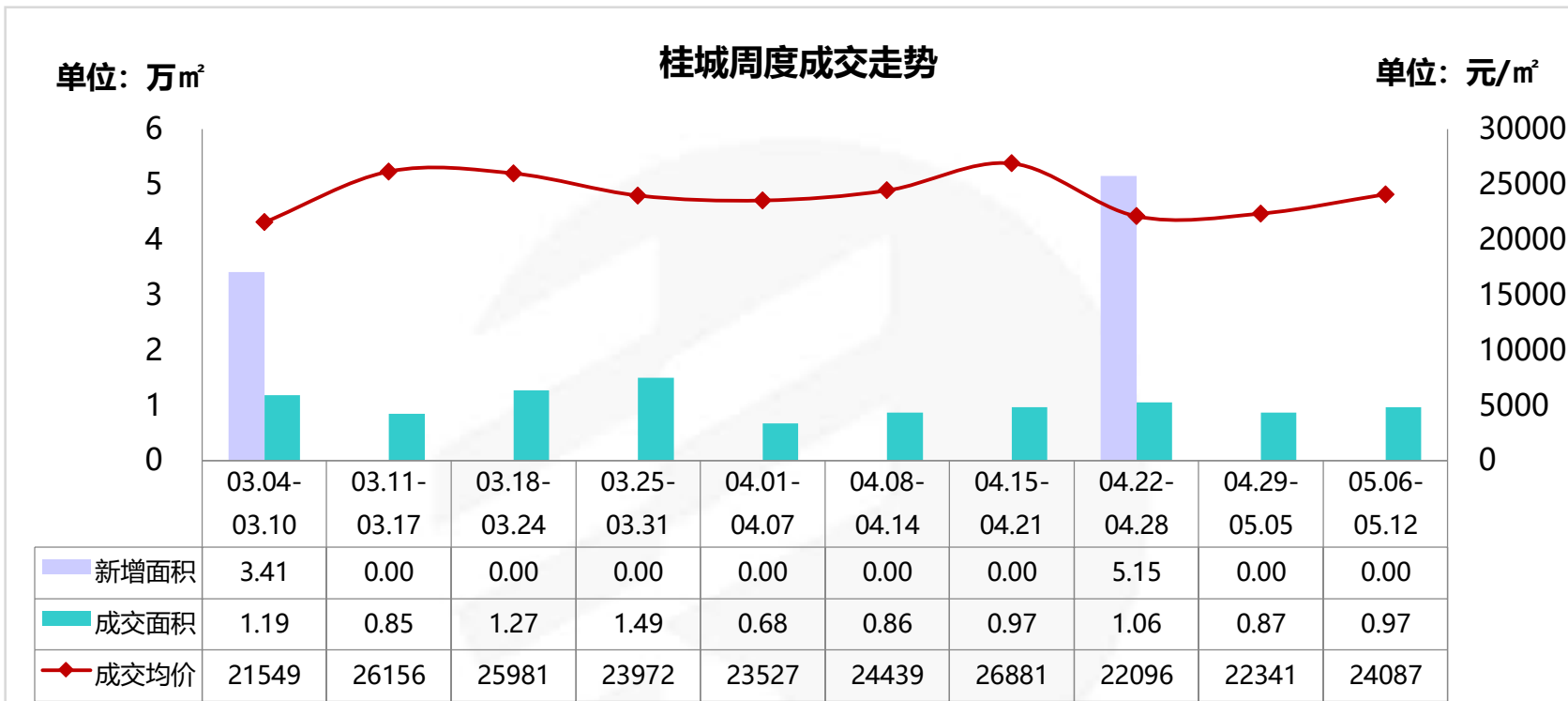
上图为标准示意图，具体以最终交付为准

- ◆南北通透，全明通透
- ◆入户接待玄关，宽敞收纳储物空间
- ◆4+1南向大阳台，欣赏景观视野开阔
- ◆主卧分门设计，采光充足，朝地铺龙伴送



REPULSE BAY 广东房友

# 桂城：保利葉公馆时隔两年再加推 干灯湖新货陆续补给



- ▲ 本周桂城一手成交面积环比**增加12%**，成交均价环比**增加8%**。
- ▲ 时隔两年，保利葉公馆再度加推最后2/3座产品，建面涵盖95-142m<sup>2</sup>三四房，均价约3.3万元/m<sup>2</sup>带装修发售，开盘有一定的优惠折扣措施，虽售价超出部分客户心理预期，但客户对项目接受程度普遍较高，整体推售效果良好。
- ▲ 自4月起，桂城主要以余货消化为主。继保利葉公馆后干灯湖即将再有新货陆续补给桂城楼市，景裕豪园预计月内加推最后15栋建面涵盖87-124m<sup>2</sup>三四房，以刚需产品为主，推售价较上次开盘会有所提高，干灯湖板块价值支撑桂城楼市价格。



# 桂城：重点个盘开卖

## 千灯湖【保利葉公馆2019-5-9开盘情况】

推售

在售

售罄



**推售货量：**2/3座，2座，40层/2梯3户，3座，33层/2梯4户，共248套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	95	124-142	29456
套数 (套)	64	175	239

**推售价格：**32000-35000元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：**集中开卖，微信选房

**开卖情况：**当日成交69% (166套)

**折扣优惠：**一次性可享98折，分期付款、按揭享受99折

**客户构成：**7成桂城，3成广州

**备注：**

▲项目地段优势明显，占地面积较小，小区内配有屋顶泳池和儿童活动区。2/3座位置相对较好，推售价虽超出部分客户预期，但整体去化效果依然良好。



# 桂城：保利葉公馆户型图

建面约96m<sup>2</sup>



建面约124m<sup>2</sup>



# 桂城：保利葉公馆户型图

建面约135m<sup>2</sup>



建面约140m<sup>2</sup>



# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	5.6-5.12 母亲节来访送支fa
	卓越浅水湾	活动信息	5.6-5.12 母亲节送花
	五矿崇文金城	活动信息	5.6-5.12 和果子DIY
	绿城桂语兰庭	活动信息	5.6-5.12 业主生日会
	世茂望德	活动信息	5.6-5.12 世茂光合教育
绿岛湖	保利翡翠公馆	活动信息	5.6-5.12 电影专场
	金茂绿岛湖	活动信息	5.6-5.12 少儿才艺表演
南庄	华润置地玖悦	活动信息	5.6-5.12 麦当劳亲子活动
	合景阳光城领峰	活动信息	5.6-5.12 来访抽奖

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理





# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
新城	合景新鸿基泷景	活动信息	5.6-5.12 才艺比赛
千灯湖	景裕豪园	活动信息	5.6-5.12 伊丽汇肩颈按摩体验
三山新城	碧桂园广佛上城	活动信息	5.6-5.12 三文鱼自助生日晚宴&一元拍卖
	保利诺丁山	活动信息	5.6-5.12 集赞领生活用品

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



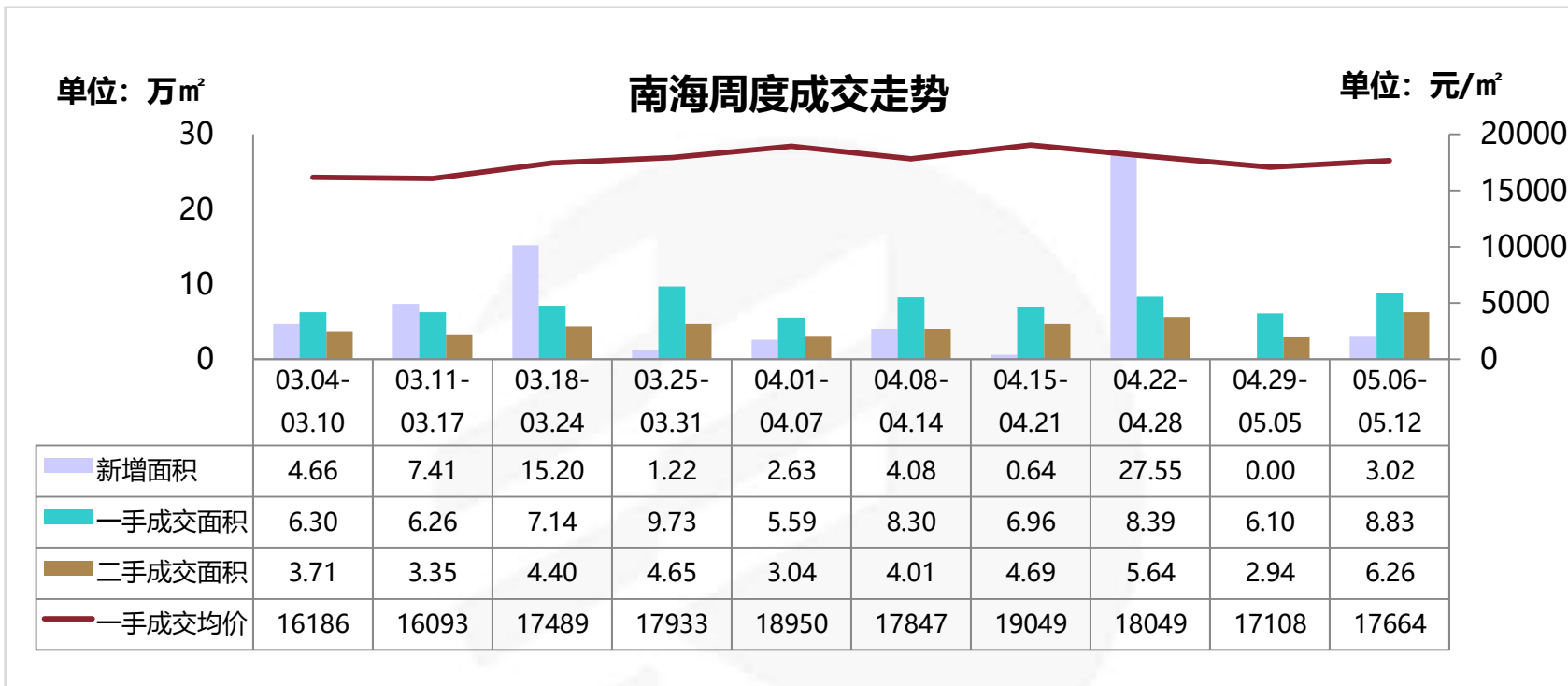
# 禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	新福港鼎峰	A4栋	227	93-158	22000-23000/带装修	吹风价
2019-5月	保利碧桂园天汇	天盈8座	30	178	20000-24000/毛坯	——
2019-5月	信业阳光城檀悦	G5	156	90-130	17000-19000/带装修	——
2019-5月	金茂绿岛湖	16座	68	143-180	17000-18000/带装修	——
2019-5月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-129	——	——
2019-5月	合景阳光城领峰	2座	84	85-92	——	——
2019-5月	景裕豪园	15栋	248	87-124	28000-32000/带装修	吹风价
合计			983套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



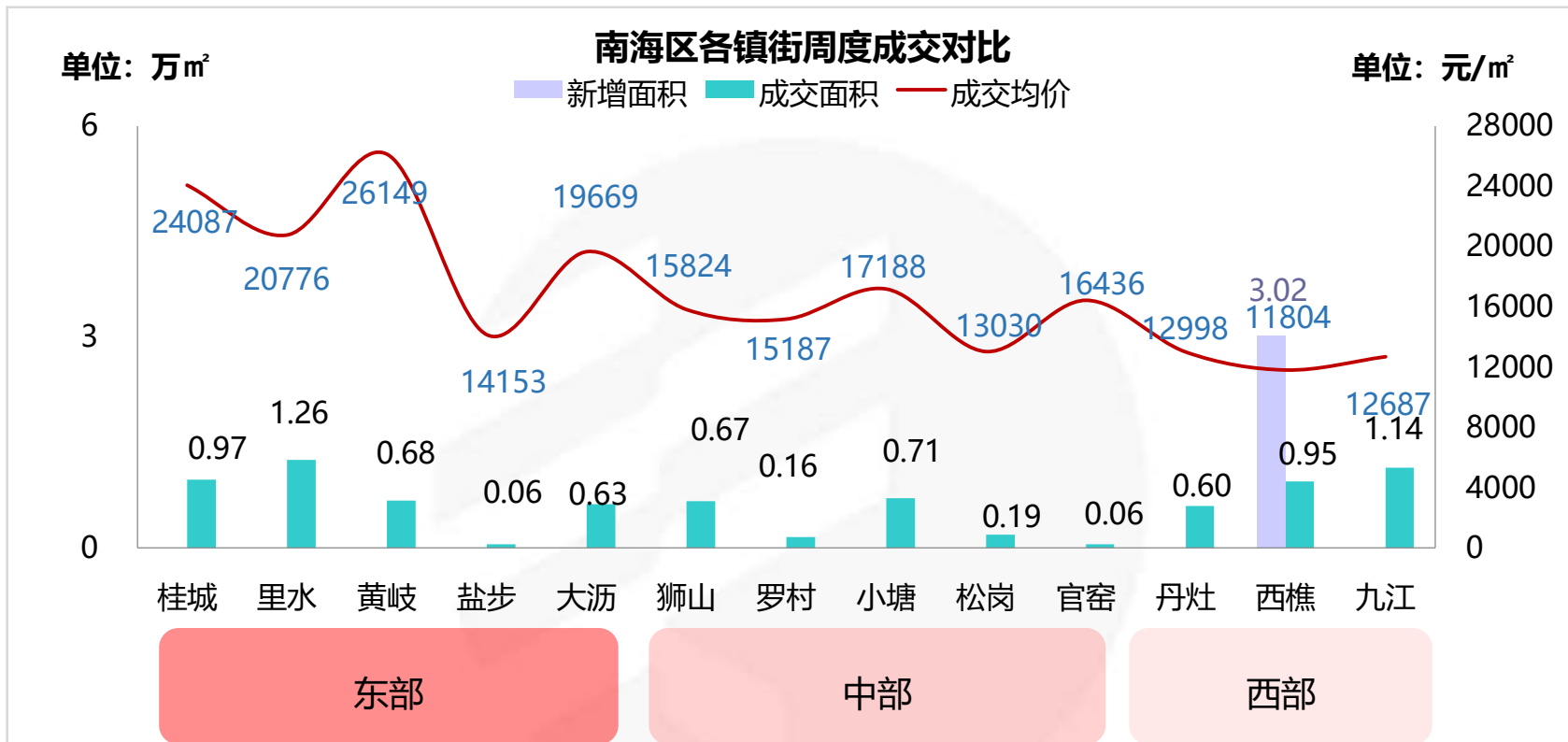
# 南海：两盘加推去化一般 狮山小塘新城控规出炉



- ▲ 本周南海一手成交面积环比增加**45%**，二手成交面积环比增加**113%**。
- ▲ 本周南海区共2盘迎来推新,包括狮山龙光玖御湖和西樵悦珑湖。其中龙光玖御湖加推21座107-131m<sup>2</sup>三四房产品共16套,当日去化50%;悦珑湖自然加推22座107-254m<sup>2</sup>三至五房产品共123套,当日去化不足两成。目前南海区市场量价仍然维持平稳,虽然整体市场在回暖,但多数项目缺少前期蓄客和二手渠道支撑,自然加推的入场成交量仍然不尽人意。



# 南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 继狮山大浩湖、西站新城等多个片区规划披露后，狮山又一片区——小塘新城板块规划也正式对外披露。根据公示，小塘新城片区总用地面积约327.18公顷，按照规划，片区未来将新增宅地至少5宗，商业用地至少9宗，以及小学初中各一所。值得一提的是，规划图还显示，规划中的佛山地铁8号线还将从规划片区穿过，预计将设置站点2处。



# 南海：重点个盘开卖

## 狮山【龙光玖御湖2019-5-11开盘情况】



图片来源：新浪乐居

推售货量：21栋，6层/1梯4户，共16套  
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	107-108	129-131	1904
套数 (套)	8	8	16

推售价格：16500-17000元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：一口价

开卖情况：当日成交50%（约8套）

客户构成：狮山本地客为主

备注：项目加推21座低层洋房，因缺少折扣优惠，价格较上次开卖高约500元/m<sup>2</sup>，但当日去化良好，仍有5成。



# 南海：龙光玖御湖户型图

雅致三房/108m<sup>2</sup>

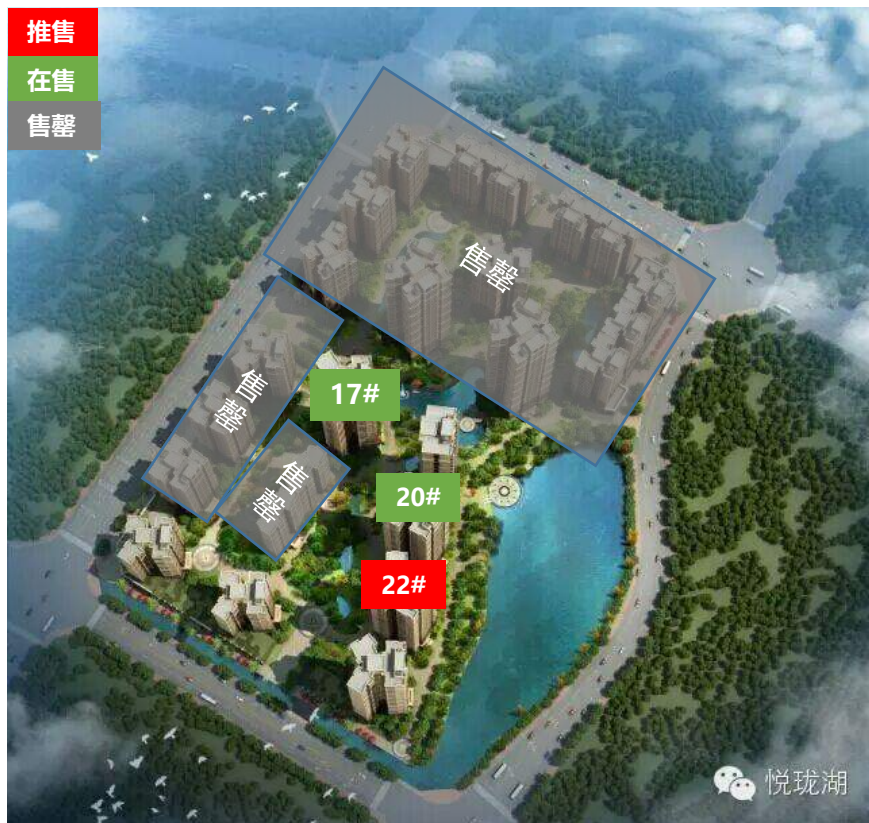


轩朗四房/130m<sup>2</sup>



# 南海：重点个盘开卖

## 西樵【2019-5-11悦珑湖开盘情况】



图片来源：悦珑湖公众号

**推售货量：**22座，32层/2梯4户，共123套

**户型配比：**

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	107	122-141	254	15862
套数 (套)	31	91	1	123

**推售价格：**12000-14000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**现场折扣4万、99折、99折

**开卖情况：**共成交21套，去化率约17%

**客户构成：**西樵本地6成，南庄1.5成，乐从1.5成，其他1成

**备注：**项目自然加推22座，价格持平，启用渠道后去化较上次开卖有所上升，但差距不大。



# 南海：悦珑湖户型图

【22栋】户型鉴赏



房号	房型	建筑面积	套内面积
01	4房2厅2卫	约141m <sup>2</sup>	约113m <sup>2</sup>
02	4房2厅2卫	约141m <sup>2</sup>	约113m <sup>2</sup>
03	3房2厅2卫	约107m <sup>2</sup>	约86m <sup>2</sup>
04	4房2厅2卫	约123m <sup>2</sup>	约98m <sup>2</sup>





# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	恒大悦府	活动信息	5.11-5.12 温情陪伴，与妈妈来一次爱的约会
丹灶	奥园上林一品	活动信息	5.11-5.12 网红母亲节活动
	祈福南湾半岛	活动信息	5.12 母亲节留影节
西樵	弘阳·时光天樾	活动信息	5.11 薛凯琪演唱
九江	碧桂园·君临壹品	活动信息	5.12 绣球花养护讲堂，母亲节业主专享福利

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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018年5月	时代家	6座	180	94-117	21000-23000/带装修	——
2018年5月	龙光玖御湖	天景组团	55	110-159	17000-19000/带装修	——
2018年5月	光明花半里	2区20座	78	116-130	15000-16000/带装修	——
2018年5月	樵悦名居	4座	108	87-107	12000-13000/带装修	——
2018年5月	弘阳·时光天樾	8座	68	98-126	13000-14000/带装修	——
2018年5月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
2018年5月	龙光玖龙湖	6座	115	91-101	12000-13000/毛坯	——
合计			约665套			

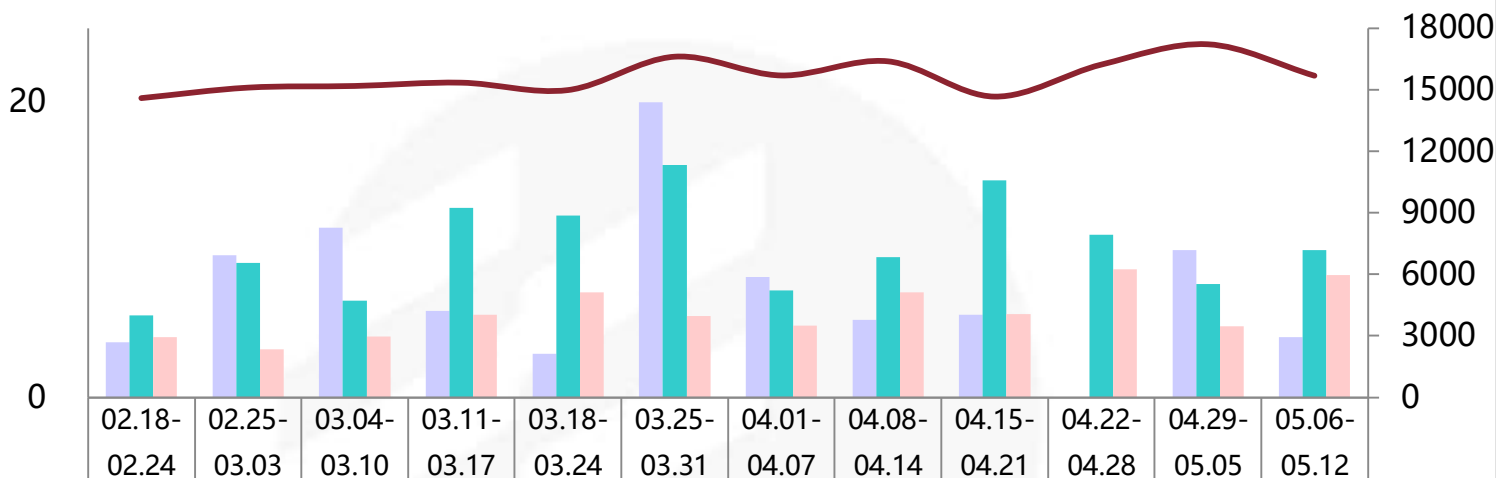
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 顺德：北滘再迎新盘入市 中铁建领秀公馆首秀表现良好

单位：万㎡

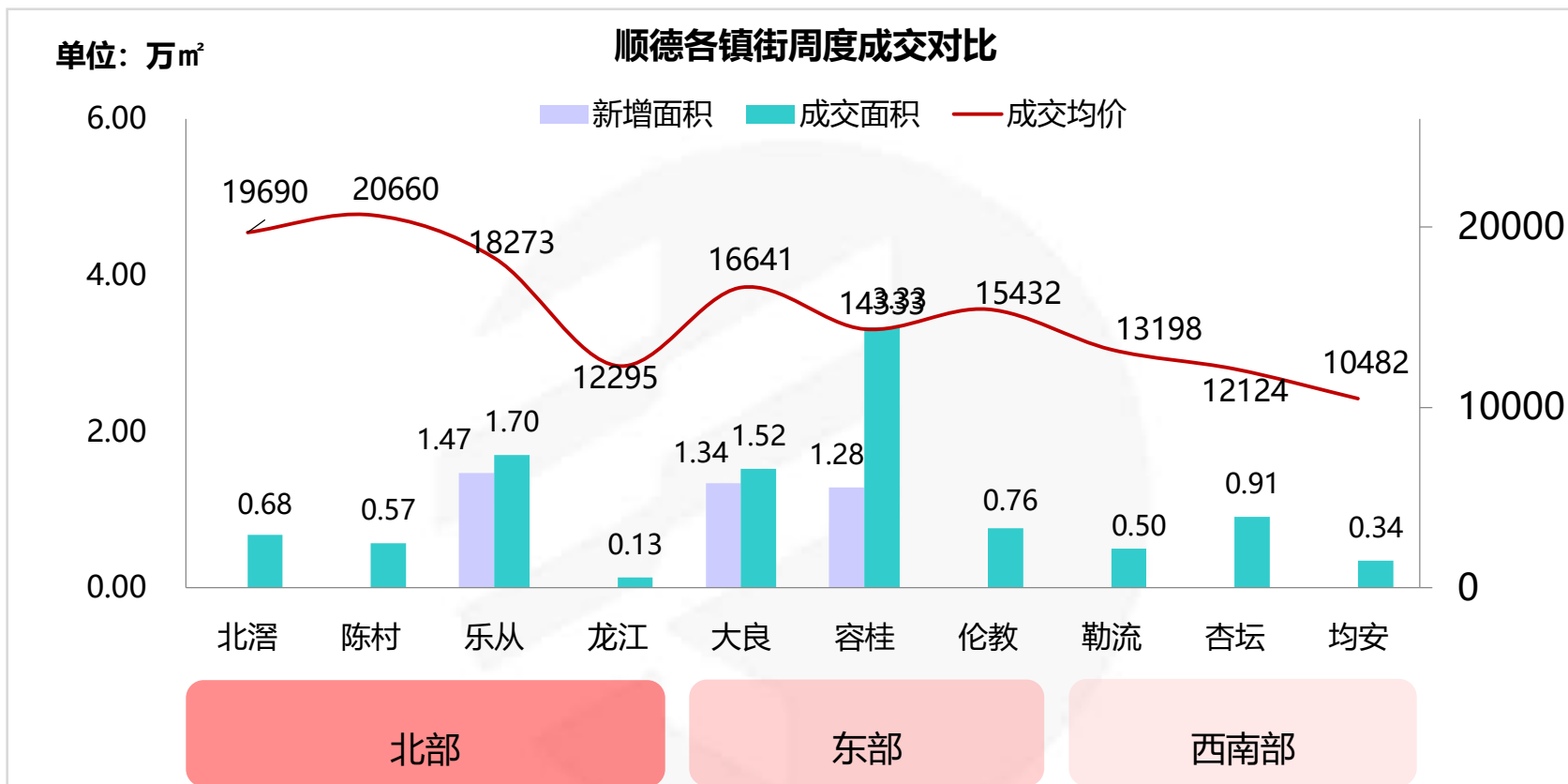
## 顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加30%**，二手成交面积环比**增加73%**。
- ▲ 继五一前北滘顺德未来城首推后，北滘再迎来新盘入市。中铁建领秀公馆首次推售13栋三四房新品，推售价格16800-18000元/㎡，与周边在售项目相近。该项目临交通主干道，目前周边以工业区为主，生活配套以及大型商业配套暂时缺乏等均为去化阻力因素。



# 顺德：各镇街周度成交对比

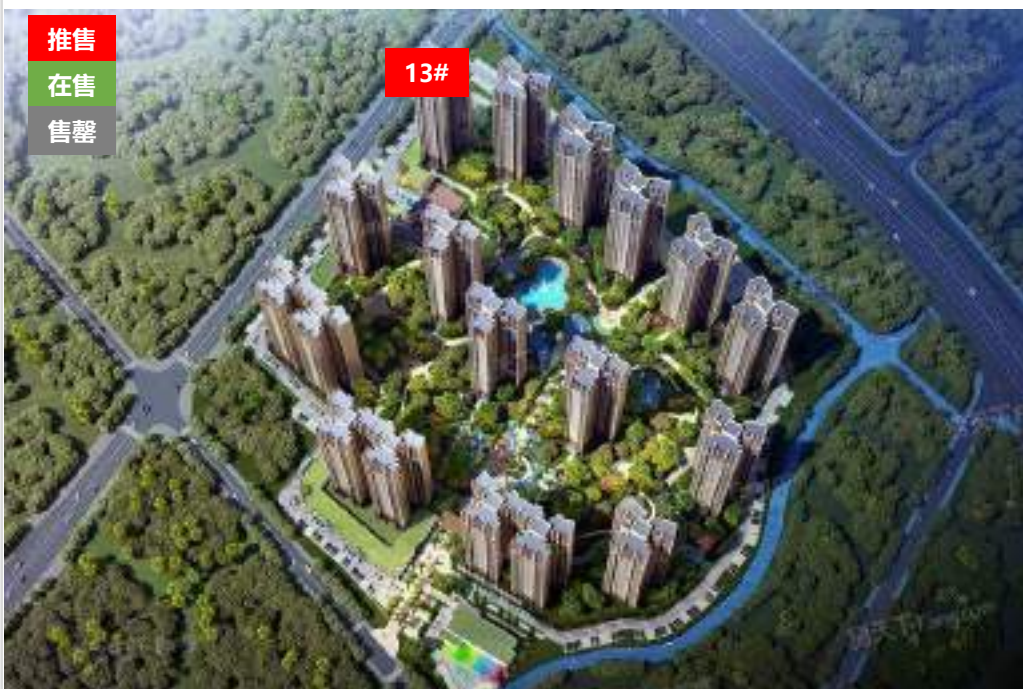


▲ 近日，2019年顺德土地推介会于华桂园举行。总共推出26宗优质商住地以及22个村改项目，推介的地块多为熟地，区位条件各有优势，此次推介会上的地块各有优势，其中临广深区域用地18宗，占总量71%；顺德产业区域内用地14宗占总量70%；地铁沿线用地15宗，占总量68%。另外，轨道交通建设情况亦是重点提及，今年拟开通地铁有6条，共110公里。



# 顺德：重点个盘开卖

## 北滘【2019-5-11 中铁建领秀公馆开盘情况】



**推售货量：**13座，27层/2梯4户，共102套  
**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90	120	10840
套数 (套)	52	50	102

**推售价格：**16500-18000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

**开卖方式：**集中推售

**折扣优惠：**认筹97×开盘99×3年物管费

**开卖情况：**共成交82套，去化率约80%

**客户构成：**顺德本地客居多，少量广州客跟禅桂客

**备注：**中铁建领秀公馆首推入市，该项目周边以工业区为主，临近三乐路主干道，暂时缺乏大型商业配套。推售价格与周边项目基本持平。



# 顺德：中铁建领秀公馆户型图



90m<sup>2</sup>三房

120m<sup>2</sup>四房



# 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	5.12 母亲节购房四重礼
北滘	顺德未来城	活动信息	5.11 时光礼赞·致敬广佛歌唱决赛 5.12 芭比舞蹈培训中心联合主题汇演
大良	顺德华侨城	活动信息	5.12 法式刺绣、小怪兽DIY、乐队live
勒流	龙光玖龙府	活动信息	5.11-5.12 母亲节花艺手作

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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019年5月	华侨城云邸	1座	120	建面99-115	22000-24000/建面带装修	——
2019年5月	旭辉雅居乐清樾	16座	130	建面88-118	15000-17000/建面带装修	——
2019年5月	招商曦岸	14座	170	建面82	17000-19000/建面带装修	——
2019年5月	润汉幸福汇广场	1座	110	建面113-152	17000-20000/建面带装修	——
合计			约530套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 三水：土拍市场一挂一成交 两盘推新整体去化较差



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加66%**，二手成交面积环比**增加64%**。
- ▲ 本周整体市场网签成交回暖；新增供应连续三周暴增后恢复平淡，仅盛凯尚城一盘获批新增面积约0.72万m<sup>2</sup>。
- ▲ 本周三水土拍市场火爆，一挂一成交且均为三水新城靓地，其中广州创誉鸿图凭底价夺三水新城商住地且住宅比例不超35%。
- ▲ 据不完全统计，本周有保利中央公园和旭辉江山2盘推货，当日整体去化不足2成；其余多以持销余货为主，适逢母亲节，多盘以母亲节暖场活动为主。
- ▲ 目前多盘货量充足，五一前后陆续加推；临近年中，五月市场供求量有望增加，但浮动幅度不会过大。



# 三水：重点个盘开卖

## 三水新城【保利中央公园2019-5-10开盘情况】



图片来源：房天下

**推售货量：**中韵25座，33层/2梯4户，共128套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	90	117	6608
套数 (套)	32	32	64

**推售价格：**12000-12400元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：**自然推售

**折扣优惠：**最高折扣9折

**开卖情况：**成交48% (约31套)

**客户构成：**三水本地客为主，少量广州和其他客户

**备注：**本次加推为中韵25座，均价与上次加推的中韵26座相比变化不大，当日去化近5成，表现一般。



## 三水：保利中央公园户型图

户型三房，约90平方米



图片来源：安居客



# 三水：重点个盘开卖

## 三水新城【旭辉江山2019-5-11开盘情况】



**推售货量：**26座，33层/4梯8户，共248套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	88-105	116	24812
套数 (套)	186	62	248

**推售价格：**12600-12800元/m<sup>2</sup>（带装修）

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**98折

**开卖情况：**当日成交6%（约15套）

**客户构成：**三水本地客为主，部分广州客户。

**备注：**本次加推三期26座，均价较上次加推20座基本持平，由于自然加推原因，且货量较多，当日去化6%，去化表现较差。



# 三水：旭辉江山户型图



## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	5.11-5.12 免费巧克力DIY
北江新区	新城招商·誉府	活动信息	5.11-5.12 母亲节暖场
三水新城	中国通号·天聚广场	活动信息	5.11-5.12 美甲diy+母亲送康乃馨
	保利中央公园	活动信息	5.11-5.12 母亲节插花，电影包场，摄影大赛暖场摊位
	金融街·金悦府	活动信息	5.11-5.12 “果然幸福” 业主尊享
	远洋华远天骄	活动信息	5.11-5.12 母亲送康乃馨
	华远远洋·海蓝城	活动信息	5.11-5.12 母亲节暖场活动送康乃馨
西南中心区	三水冠军城	活动信息	5.11-5.12 母亲节活动
云东海片区	恒大云东海	活动信息	5.11-5.12 温情母亲节

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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2019-5月	时代倾城	10栋	144	95-127	6700-8800/带装修	——
2019-5月	中国通号·天聚广场	一区3座	104	85-114	9800-10800/毛坯	——
2019-5月	华远远洋·海蓝城	4座	120	92-116	12800-13000/带装修	——
合计			约600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：整体市场回暖 雅域·瑞日天下加推当日去化达7成



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加37%**，二手成交面积环比**增加103%**。
- ▲ 本周整体市场有所回暖，一二手网签成交均有增加；获批新增供应方面，包含龙光·金辉优步学府、中南滨江国际等多达5盘获新增面积约3.94万m<sup>2</sup>；尽管货量不多，但仍为备战五月作充分准备。
- ▲ 五一过后迎来母亲节，楼盘母亲节暖场活动较多，但楼盘推货仍较少，值得一提的是雅域·瑞日天下加推三期12座，约76套洋房，毛坯发售，当日去化约70%，表现较好；
- ▲ 目前高明整体市场起伏不大，目前楼盘在售货量较多，加之部分纯新项目将要入市，预计五月成交稳中求升为主。





# 高明：重点个盘开卖

## 荷城【雅域·瑞日天下2019-5-12开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：12座，20层/2梯4户，共76套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	97-98	126	8527
套数 (套)	38	38	76

推售价格：7800-8100元/m<sup>2</sup> (毛坯)

开卖方式：自然开售

折扣优惠：诚意登记金一万抵2万；准签总房价优惠5000元

开卖情况：当日成交70% (约50套)

客户构成：高明本地客为主，部分广州及佛山各区客户

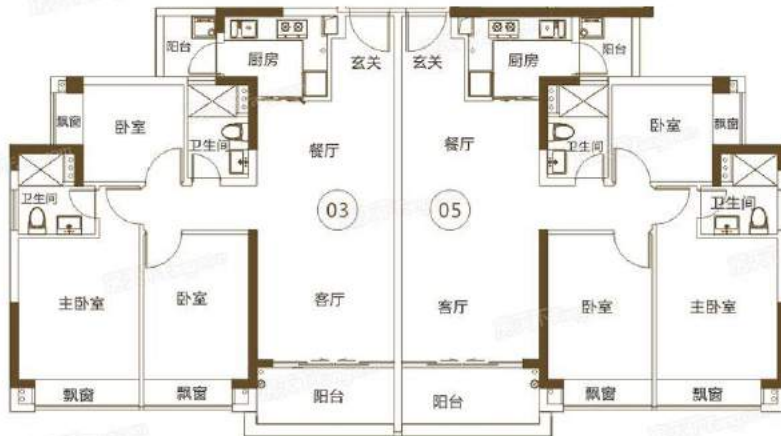
备注：继上次开卖15座表现较好，再次毛坯发售2座，共76套，当日去化70%，去化表现依旧较好。



# 高明：雅域·瑞日天下户型图

03单元 A 三房两厅两卫两阳台 约95-98m<sup>2</sup>

05单元 A 三房两厅两卫两阳台 约95-98m<sup>2</sup>



01单元 C 四房两厅两卫三阳台 约125-128m<sup>2</sup>



图片来源：房天下



# 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	招商熙园	活动信息	5.11-5.12 来访赠花, 成交送家电
	高明·中梁首府	活动信息	5.06-5.12 插花活动
	碧桂园·首座	活动信息	5.06-5.12 致敬梦想家 幸福密码
明城	金科集美天辰湾	活动信息	5.11-5.12 母亲节美食特供
	恒大山湖郡	活动信息	5.11-5.12 插花diy
西江新城	美的明湖	活动信息	5.11-5.12 插花活动
	翡翠西江	活动信息	5.11-5.12 母亲节暖场
杨和	佛山美的城	活动信息	5.06-5.12 成交送家电, 10套一口价

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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	保利西山林语	5/6/8座	128	104-140	8000-9000/带装修	吹风价
2019-5月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
2019-5月	绿地拾野川	C区 (1-34座) , 含别墅	254	95-150	8500-9000/带装修	吹风价
2019-5月	敏捷三和府	3座	96	95-130	7500-8500/带装修	吹风价
2019-5月	招商熙园	11/12/18座	58	117-296	8600-8900/带装修	——
合计			约608套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

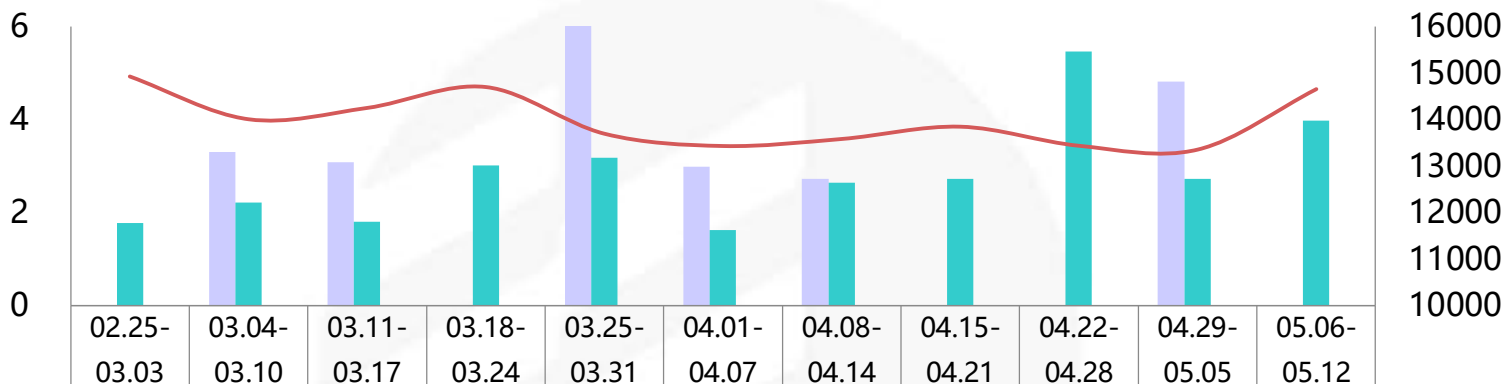


# 商业公寓：干灯湖个盘集中网签 拉动全市量价齐升

## 佛山商业公寓周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



	02.25-03.03	03.04-03.10	03.11-03.17	03.18-03.24	03.25-03.31	04.01-04.07	04.08-04.14	04.15-04.21	04.22-04.28	04.29-05.05	05.06-05.12
新增面积	0.00	3.31	3.08	0.00	7.08	2.99	2.73	0.00	0.00	4.82	0.00
成交面积	1.78	2.22	1.80	3.02	3.18	1.63	2.64	2.73	5.47	2.73	3.98
成交套数	372	439	360	610	634	337	582	596	1299	605	1299
成交均价	14929	14010	14253	14702	13699	13435	13586	13850	13440	13358	14657

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比增加**115%**，成交面积环比增加**46%**，成交均价环比上涨**10%**；
- ▲ 本周佛山公寓市场新增供应为零。而网签方面，本周部分流量项目去化速度有所放缓，交投量回落至正常水位，全市项目周度网签平均约19-20套。而东基童梦天下靠前期储客，在五一期间集中去货，本周网签获得明显增幅。另外，干灯湖个别项目在时隔近1个多月后，本周集中网签逾300套，拉动整体交投呈量价齐升。



# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	禅城 季华西	东基童梦天下	7597	151	6121	12411	含LOFT, 带装修
2	南海 三山新城	碧桂园广佛上城	2281	36	1251	18237	LOFT, 带装修
3	禅城 季华西	碧桂园世纪滨江	2020	29	1507	13404	含LOFT,带装修
4	禅城 张槎	绿地未来城	1775	44	1816	9774	含LOFT, 带装修
5	顺德 大良	力合阳光城云谷	1462	26	1099	13308	LOFT, 带装修
6	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1255	12	725	17316	含LOFT, 带装修,部分带 家电
7	禅城 城北	敏捷金谷国际	1185	22	1112	10656	——
8	顺德 大良	保利中环广场	997	15	618	16138	LOFT, 带装修
9	顺德 容桂	碧桂园凤凰湾	938	21	782	12002	带装修
10	三水 三水新城	中国通号·天聚广场	792	18	885	8954	LOFT, 带装修
合计			20302	374	15914	12757	——

备注：排名统计不含万科

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

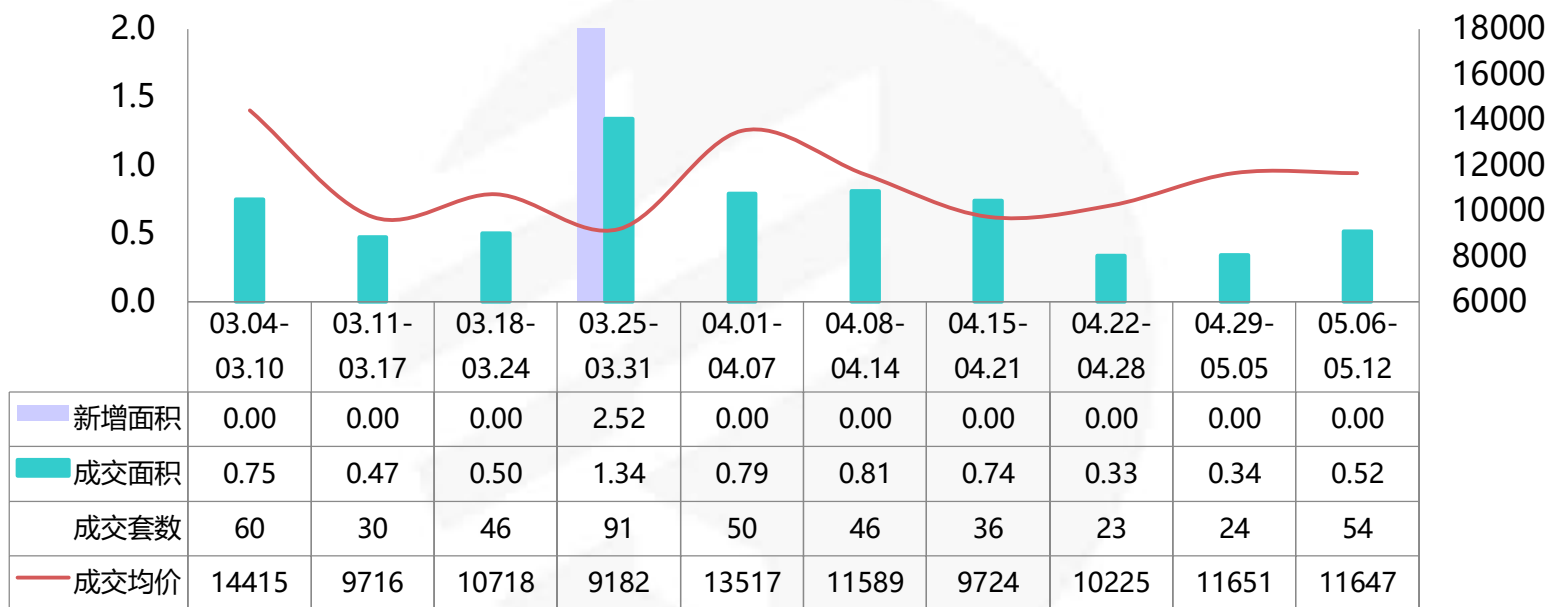


# 写字楼：顺德项目成交占比超越禅桂 接近全市五成

## 佛山写字楼周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加125%**，成交面积环比**增加52%**，成交均价环比基本持平；
- ▲ 本周写字楼市场维持零新增。网签方面，本周全市共得7项目取得网签，其中在天晋商业大厦的量价支撑下，顺德项目整体网签量价均超越禅桂，全区网签量占据全市接近5成的占比。禅桂区域仅得零星项目交易，整体成交表现不尽人意。



# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德容桂	天晋商业大厦	1658	9	1251	13248	——
2	禅城城南	财富精英嘉园	1477	28	1310	11275	——
3	南海三山新城	国际创智园	863	2	948	9107	——
4	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	840	5	771	10898	——
5	顺德乐从	中国德国港	626	6	474	13202	——
6	南海千灯湖	瀚蓝广场	483	3	350	13798	——
7	顺德北滘	慧聪家电城	54	1	48	11148	——
合计			6001	54	5153	11647	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



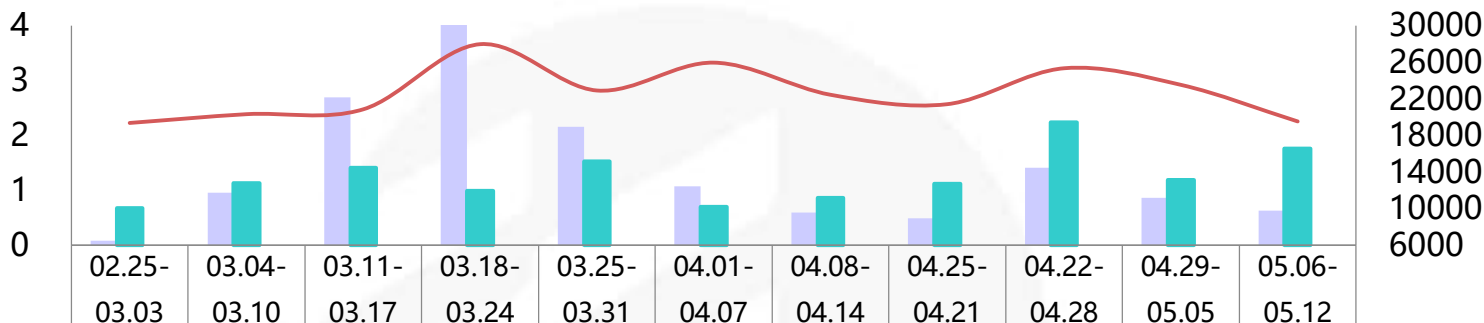


# 商铺：整体成交依赖个盘表现 全市共5项目获逾千m<sup>2</sup>网签

## 佛山商铺周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



新增面积	0.09	0.96	2.70	6.46	2.16	1.08	0.60	0.49	1.41	0.86	0.64
成交面积	0.68	1.13	1.42	1.00	1.53	0.70	0.86	1.12	2.25	1.19	1.77
成交套数	88	149	133	208	310	150	176	217	295	206	228
成交均价	19361	20323	20858	28005	22922	25979	22454	21422	25363	23541	19528

▲本周佛山商铺市场成交套数**增加11%**，成交面积环比**增加49%**，成交均价环比**下跌17%**；

▲本周商铺市场共新增50套，供应主要来自禅城绿岛湖、南海三山新城板块和高明荷城。成交方面，以顺德的正点汇创意大厦和高明的锦绣花苑作网签主力，两盘均获得近3千m<sup>2</sup>的大面积网签。其中，高明锦绣花苑的大面积商铺以5000元/m<sup>2</sup>的低价备案，项目商铺的网签均价呈结构性拉低，而正常户型单元备案均价为1.6万元/m<sup>2</sup>。本周顺德为全市交投主力区，占据全市一半的网签量。而高明和三水，在区域个盘获大面积网签的加持下，全市成交占比分别上升至18%和16%。



# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德北滘	正点汇创意大厦	6800	40	3478	19553	——
2	顺德杏坛	美的时代城	2512	9	1660	15131	——
3	高明荷城	锦秀花苑	1611	5	2990	5389	——
4	顺德勒流	博澳城	1409	5	438	32192	——
5	三水河口片区	碧桂园奥斯汀	1369	8	456	30006	——
6	三水三水新城	恒福新里程	1364	4	1039	13131	——
7	顺德北滘	美的绿城凤起兰庭	937	1	235	39839	商墅
8	三水西南中心区	三水冠军城	824	4	282	29246	——
9	顺德容桂	颐安灏景湾	812	4	274	29650	——
10	顺德伦教	新协力汽车产业园	591	17	618	9559	——
合计			18229	97	11470	15893	——

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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
禅城	南庄	金茂绿岛湖	2019/5/7	(地块六) 七至 十座	首层商铺	18	251-279	4679
三水	芦苞	恒福水岸	2019/5/10	8座	商铺	3	55-108	264
高明	荷城	智信华府	2019/5/8	1座	首层商铺	6	25-43	210
高明	荷城	中南滨江国际	2019/5/10	1座	首层商铺	7	25-64	318

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	季华西	碧桂园世纪滨江	楼盘活动	05.06-05.12 设计大赛启动仪式
	绿岛湖	金茂绿岛湖		05.06-05.12 少儿才艺表演
	城南	新福港鼎峰		05.06-05.12 饮食暖场
	新城	合景新鸿基珑景		05.06-05.12 才艺比赛
南海	三山新城	碧桂园广佛上城		05.06-05.12 三文鱼自助生日晚宴&一元拍卖
	千灯湖	德高信中央大道		05.06-05.12 广发VIP母亲节专场
顺德	新城	怡翠晋盛		05.06-05.12 母亲节送花活动
	新城	金海M-city		05.06-05.12 DIY心意卡
	新城	中国德国港		05.06-05.12 商会活动/母亲节送巧克力花
	伦教	新协力顺德汽车产业园		05.06-05.12 酒店签约仪式 + 花献母亲节
	大良	力合阳光城云谷		05.06-05.12 母亲节5重礼
	陈村	藏珑华府		05.06-05.12 13栋板房开放, 维密秀

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、Tommy、Jeremy

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