


时代中国拿下大沥旧改项目前期整理 本周广佛共九盘推新

KINGSWICK

广佛周报2019年第30期 (2019.08.05-2019.08.11)

 经纬市场研究中心 2019年8月12日



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

时代中国拿下大沥又一旧改项目整理权 年内将有地出让

摘要：值得一提的是，时代早前已先后拿下大沥全球创客小镇核心区奇槎片区改造项目和“全球创客小镇”核心区（启动区）项目整理权，加上本次项目，目前时代布局整理大沥旧改面积已超1134亩。

从化马场旁崛起生态设计小镇，相关控制性详细规划获通过

生态设计小镇规划图。该小镇位于从化北部良口镇，东至塘尾村，西至105国道，南至香港赛马会从化马场，北至汕湛高速公路(在建)，用地面积约801.22公顷。

从化区素有“广州后花园”之称。去年，这里迎来了世界生态设计大会的永久落户。近日，从化区生态设计小镇控制性详细规划在市规委会上获得通过，将“生态”这一特色贯彻到底。规划显示，生态设计小镇以产业引导，定位为“生态设计经济示范区”，并将沿鸭洞河打造一处占地120公顷的生态公园。

本次规划以世界生态设计大会为引擎，以生态设计为基础，突出生态、文化、环境优势，建设“生态设计经济示范区”，并打造中瑞低碳城市项目典范、生态设计产业策源中心以及乡村振兴战略示范点。

南方都市报 2019-8-6



经纬点评：从化作为广州拥有较多自然景观资源的区域，可依靠自身的资源优势，结合世界生态设计大会作为引擎，以生态设计作为基础，打造生态设计经济示范区；同步沿鸭洞河打造一处占地120公顷的生态公园，突出生态、文化、环境等元素的优势，同步推进乡村振兴与设计产业融合发展。

番禺北部预留两条隧道通往洛溪岛和大学城

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”。



南方日报 2019-8-8

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

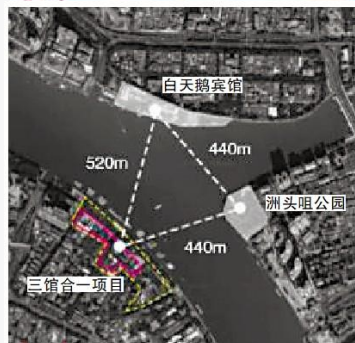
8月8日，广东美术馆、广东非物质文化遗产展示中心、广东文学馆“三馆合一”项目方案设计及初步设计开始招标，整个项目总投资近23亿元，并配建一处公交首末站，同时还要建设贯通珠江后航道滨江线的鹅潭路。

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。

广州日报 2019-8-9



三馆合一项目选址位置图



三馆合一项目与白天鹅宾馆、洲头咀公园的位置关系

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。

顺德牵手两家世界五百强企业 打造世界级5G产业集聚区

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)》。

广州日报 2019-8-5

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联合，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

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 m^2 ），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。

新浪乐居 2019-8-7

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。

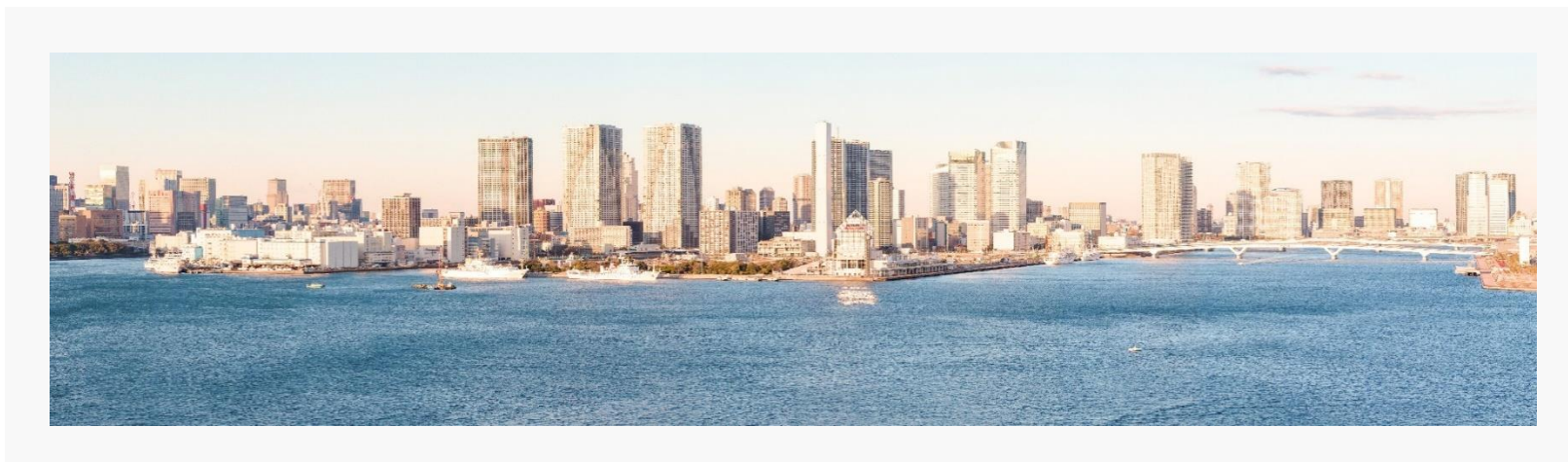


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州仅挂牌一宗商服地 保利逾54亿夺三山新城巨无霸商住地

摘要：广州土地市场较淡静，仅挂牌一宗科学城商服用地。保利以27%溢价率南海三山新城巨无霸商住地，佛山再挂3宗商住地。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



佛山：保利华南以54.54亿夺佛山年内总价最高巨无霸地块



<1>南海三山新城

地块编号: TD2019(NH)WG0014

交易时间: 2019-8-8 (周四)

土地性质: 商住用地

占地面积: 11.14万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 3.2

建筑面积: 35.65万m²

起始总价: 427781万元

起始楼面价: 12000元/m²

最高限价: 545420万元

成交总价: 545420万元

成交楼面价: 16184元/m² (已剔除配建的成本和面积)

溢价率: 27%

竞得人: 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)

备注:

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；地块开发投资总额不低于人民币141916万元，限高120米。
- ▲ 2、B区西南角须配建一所18班幼儿园，用地面积 ≥ 7560m²，计容建筑面积 ≥ 4860m²，建成后无偿移交政府；
- ▲ 3、须无偿配建一个计容建筑面积不少于10000m²的社区活动中心，须为独立占地形式，层数为2层，层高不低于10米。社区活动中心的建筑成本不得低于3500元/m²，装修标准不低于2500元/m²，首层须配1个恒温泳池，1个恒温儿童游泳池和2个标准篮球场；二层配12个标准羽毛球场及2个五人足球场；天面层配置3个露天标准网球场；
- ▲ 6、竞得人须配建地块西侧的隔离绿化带，占地合共约4224m²；

广佛土地成交情况

本周土地成交信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	折合成交 楼面价 (元/m ²)	竞得人
广州	广州本周无土地成交								
佛山	2019/8/7	高明	佛山市高明区更合镇合和大道以北、合源路以西	工业	2.58	7.74	0.13	168	广东百川化工有限公司
	2019/8/8	南海	佛山市南海区桂城街三山科丰路以东	商住	11.14	35.65	54.54	16184	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)
	2019/8/8	三水	佛山市三水区西南街道金淼路东侧地块一	工业	5.67	14.17	0.38	271	澳泰(广东)生物科技有限公司
	2019/8/8	三水	广东佛山三水工业园区电商园3号	工业	19.98	59.92	1.29	215	恒洁卫浴集团有限公司

数据来源：经纬【中国】研究中心整理

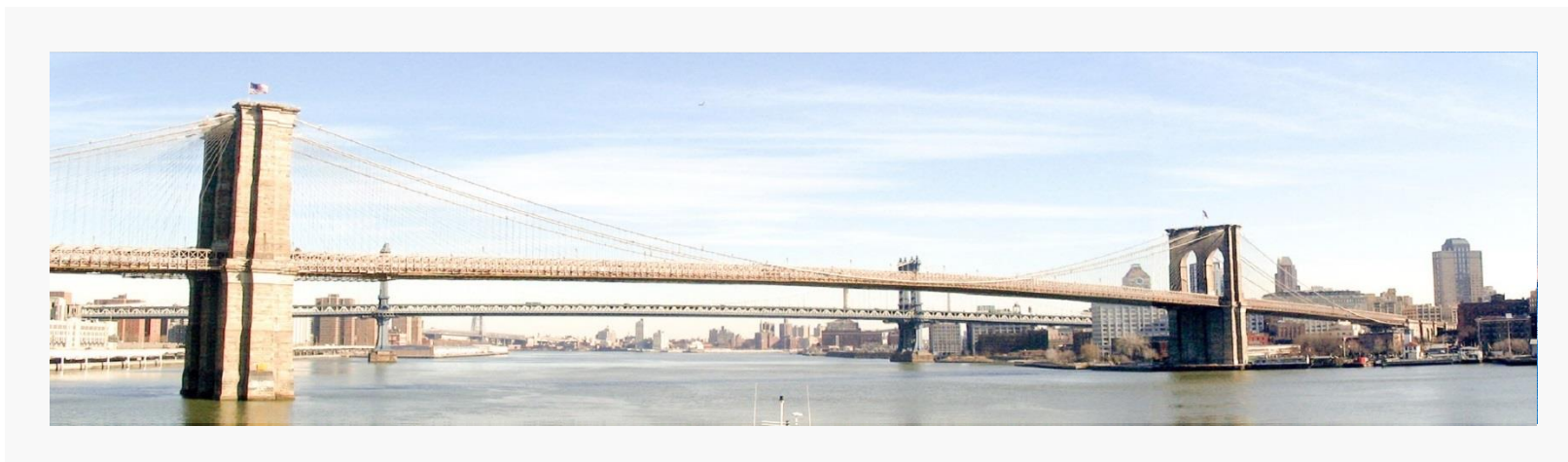
广佛土地成交情况

本周土地成交信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	折合成交 楼面价 (元/m ²)	竞得人
佛山	2019/8/8	三水	广东佛山三水工业园区南边C区3号	工业	3.55	10.66	0.23	216	佛山市三水粤山装饰实业有限公司、广东天元汇邦新材料股份有限公司组成的联合体
	2019/8/9	三水	佛山市三水区芦苞镇创源路9号	工业	5.03	15.10	0.30	200	雷德电梯(广东)有限公司
	2019/8/9	三水	佛山市三水区芦苞镇福绵东路9号	工业	3.76	11.27	0.23	201	广州市新雳电子科技有限公司
	2019/8/12	顺德	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区D-XB-10-03-B-02地块	工业	2.19	6.57	0.17	254	佛山顺德德力梅塞尔气体有限公司

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：科学城拟再引酒店企业 10年内需自持50%建面



<1> 黄埔科学城

地块编号：广州市黄埔区KXC-I4-10地块

交易时间：2019-9-9（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：1.11 万m²（可建筑面积0.9万m²）

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：2.70万m²

起始总价：25671万元

起始楼面价：9504元/m²

备注：

▲竞买申请人须为从事房地产开发经营，房屋租赁，物业管理的企业；

▲竞买申请人所属集团（含所属集团旗下子公司）拥有自主品牌酒店，已开业自由品牌酒店不少于6间，与海外酒店品牌签约合作项目不少于10间，已开业海外品牌酒店不少于3间；拥有商业购物中心自营品牌，已开业商场不少于5个；酒店和商业开业管理面积不少于40万平方米；

▲竞买申请人须承诺，项目建成后，受让人自持物业不低于项目计算容积率总建筑面积的50%，自持物业10年内不得销售（含预售和限售）。

佛山：张槎季华西挂出14.7万方体量商住地 靠近地铁2号线



<2> 禅城季华西

地块编号：TD2019(CC)XG0010

交易时间：2019-9-11 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：3.27万m²

容积率：FAR≤4.5

建筑面积：14.71万m²

起始总价：82364万元

起始楼面价：5600元/m²

最高限制总价：225029万元

最高限制楼面价：15300元/m²

备注：

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- ▲ 2、地块兼容的居住类建筑的计容建筑面积不超过58831m²，即总计容建面的40%，另外可建设服务型公寓计容建面不得超过规划商业总计容建面的30%，可建设服务型公寓计容建面与住宅计容建面之和不能超过总计容建面的50%；
- ▲ 3、须自持地块内部分商业办公物业，自持比例为本地块商服用途计容总建筑面积（不含地下车位）的12%。自持时限不少于5年，自项目首次取得预售许可证之日起算，自持物业原则上应相对集中，且必须整体确权，在自持时限内不得分割销售（含预售和现售），不得分割转让、分割抵押。

佛山：一日连挂两地 近1.14万m²商住地 起拍价7521万元



<3> 高明荷城

地块编号：TD2019(GM)WG0022

交易时间：2019-9-5 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：1.14万m²

容积率：> 1.0且≤2.5

建筑面积：2.85万m²

起始总价：7521万元

起始楼面价：2638元/m²

最高限制地价：43620万元

最高限制楼面地价：15300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、地块需配建物业管理用房、配电房、社区居委会等配套设施，其中，社区居委会建筑面积≥300m²，社区服务站建筑面积≥300m²，建成后须无偿移交属地政府或相关职能部门，建筑面积可不计入容积率；
- ▲ 3、另配建一定数量的停车泊位，居住按每100平方米建筑面积配套不少于1.0个汽车位的标准配建，配建停车位须预留充电设施安装条件
- ▲ 4、建筑限高：≤75米



佛山：2字头起拍 高明荷城挂牌约0.15万m² “蚊型” 地块



<4> 高明荷城

地块编号：TD2019(GM)WG0023

交易时间：2019-9-5（周四）

土地性质：商住用地

占地面积：0.15万m²

容积率：>1.0且≤2.5

建筑面积：0.38万m²

起始总价：1010万元

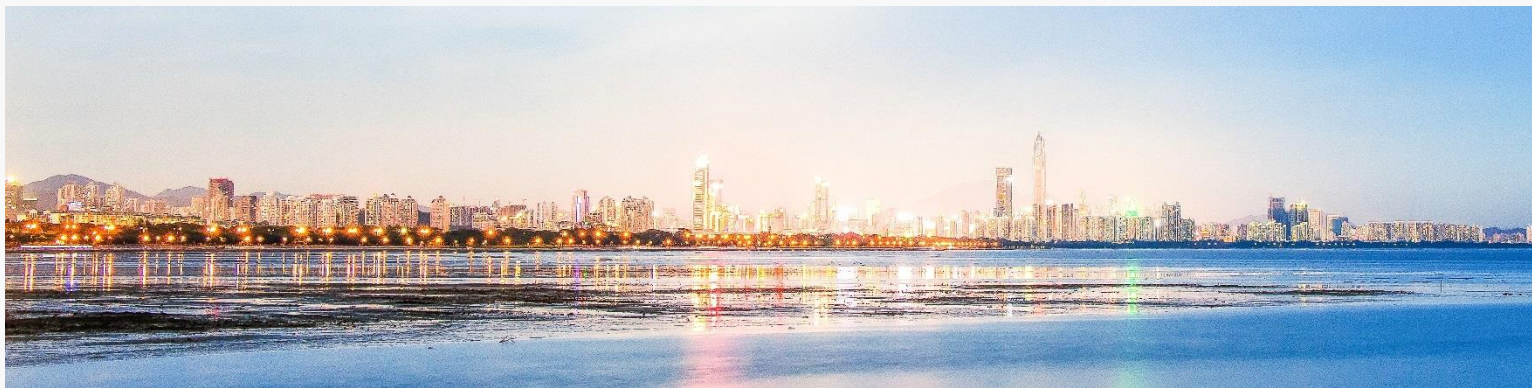
起始楼面价：2650元/m²

最高限制地价：5832万元

最高限制楼面地价：15300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、地块需配建物业管理用房、人防设施、配电房等配套设施，另须配建一定数量的停车位，居住按每100平方米建筑面积配套不少于1.0个汽车位的标准配建，配建停车位须预留充电设施安装条件；
- ▲ 3、建筑限高：≤75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	2019/8/19	南沙	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	商住	10.8	≤3.2	25.37	24.23	9554
	2019/8/19	南沙	2019NJY-11 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	商住	12.7	地块一 ≤3.0, 地块二 ≤2.5	34.19	33.07	9672
	2019/8/19	白云	白云区鹤龙街黄边AB2901072地块	商服	0.64	≤4.9	2.05	1.89	9250
	2019/9/2	增城	增城区永宁街塔岗村83101234A19094号地块	住宅	9.26	≤3.5	32.42	34	10489
	2019/9/2	增城	增城区永宁街塔岗村83101234A18050号地块	住宅	4.40	≤3.0	13.19	14.5	10995
	2019/9/2	增城	增城区荔城街罗岗村83001208A19211地块	住宅	3.16	≤3.0	9.47	11.47	12115
	2019/9/9	黄埔	广州市黄埔区KXC-I4-10地块	商服	1.11	≤3.0	2.70	2.57	9504

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	2019/8/14	禅城	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	1.33	8920
	2019/8/15	禅城	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	15.1	8538
	2019/8/15	禅城	佛山市禅城区科海路北侧、湖田路东侧、禅秀路西侧	商住	5.18	A地块： FAR ≤ 2.5 B地块： FAR ≤ 4.0	15.08	11.18	7416
	2019/8/15	高明	佛山市高明区更合镇小洞工业园南区经一路以西、园区环路以北	工业	1.96	0.8 ≤ FAR ≤ 3.0	5.89	0.44	750
	2019/8/23	三水	佛山市三水区乐平镇中心城区7号	公共、科教	0.84	FAR ≤ 0.65	0.55	0.10	1840
	2019/8/26	顺德	佛山市顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块	商服	1.91	1.0 < FAR ≤ 4.0	7.65	2.85	3725
	2019/8/26	南海	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	7.56	9606

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	2019/8/27	顺德	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	5.90	6415
	2019/8/29	禅城	佛山市禅城区工业路北侧、可滨路西侧、货站东路南侧	商住	3.12	FAR ≤ 3.5	10.92	8.96	8206
	2019/9/2	桂城	佛山市南海区桂城新胜路东侧C26街区	商住	1.56	1.5 ≤ FAR ≤ 3.0	4.67	5.77	12347
	2019/9/4	三水	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
	2019/9/5	禅城	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
	2019/9/5	高明	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	28.51	0.75	2638
	2019/9/5	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	0.10	2649
	2019/9/11	禅城	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

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





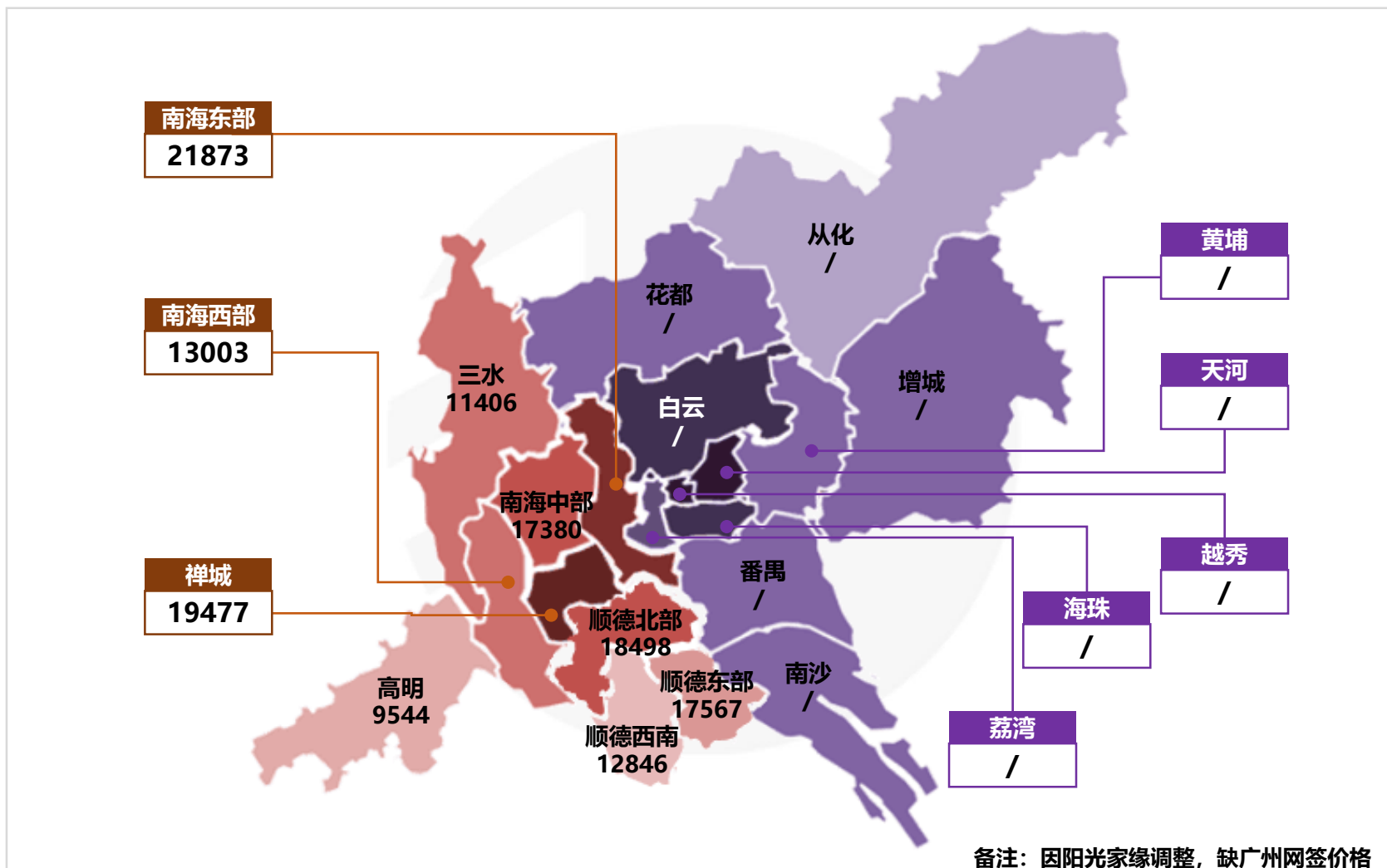
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州本周七盘齐推 佛山新批预售环升超四成

摘要：本周广州住宅七盘推新，均位于东、南部，其中科慧花园周五抢闸。佛山全市新增供应面积回暖，环比增加43%；南海区成本周推新主力，整体去化率高达84%。

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

本周七盘齐推 七区住宅录得新增供应

摘要：本周新增供应回暖，七区住宅录得新增预售供应，较上周新增面积环比上升约24%，主要集中在增城为主。本周广州住宅七盘推新，均位于东、南部，其中科慧花园周五抢闸。

住宅新批预售：新增预售回暖多区有供应 增城为主力供应

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)
南沙	越秀·天城	2-7栋住宅	1	224	24052
	星河丹堤	G7#	1	26	5501
增城	科慧花园	自编号住宅26#楼	1	166	16371
	顺欣花园	荔新十二路98号27栋	1	131	13842
	峰尚九里	4#	1	72	7080
	绿湖国际城	14栋	1	159	17414
天河	兰亭盛荟	自编14#	1	123	13926
白云	建发央玺	7#	1	134	15516
黄埔	万科幸福誉	A6-A13栋	1	39	3363
花都	越秀兴城臻悦府	B2栋	1	108	11761
从化	雍晟时代公馆	自编4#	1	52	4999
住宅合计			11	1234	133825

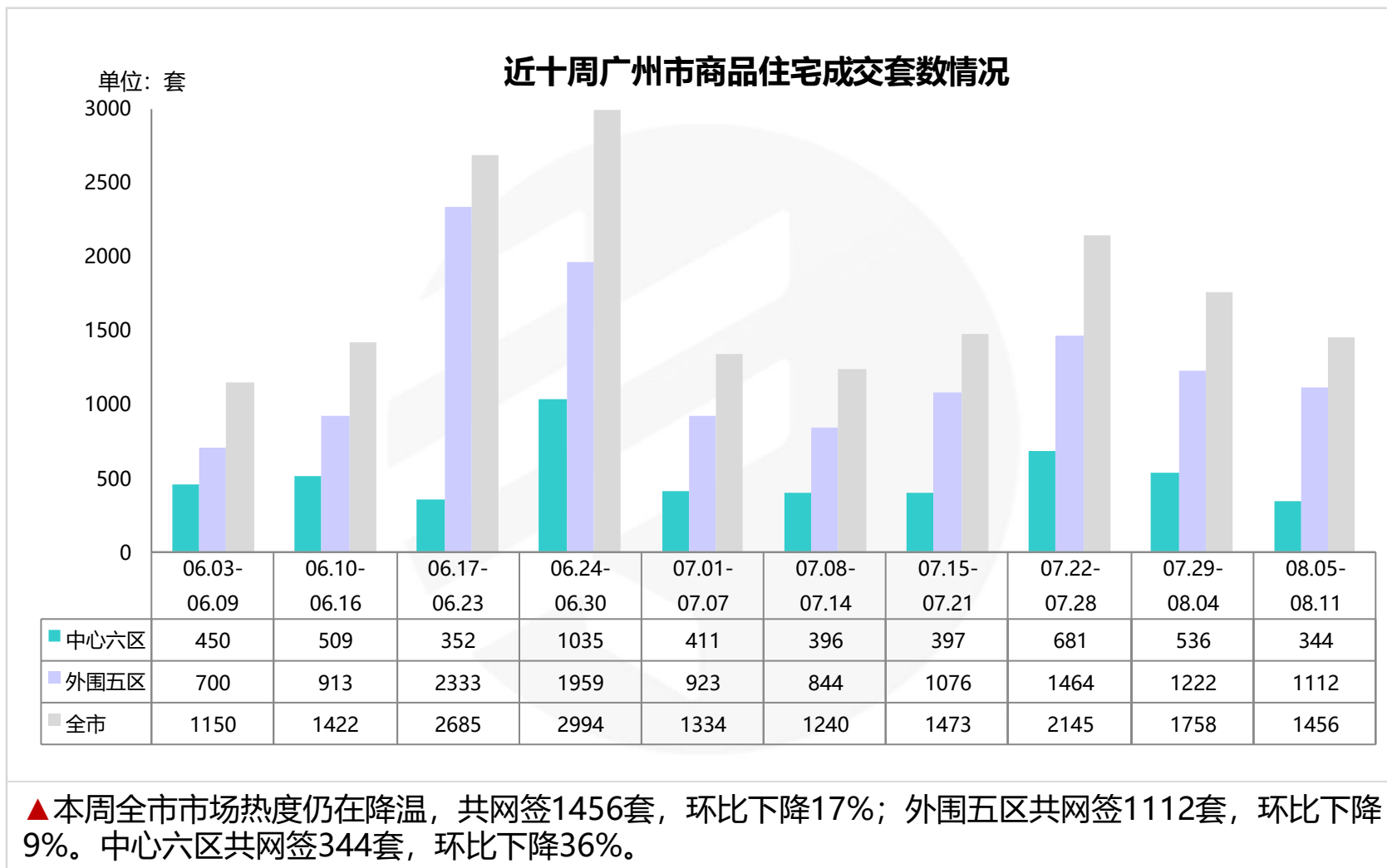
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

商办新批预售：商办新批预售均“零”供应

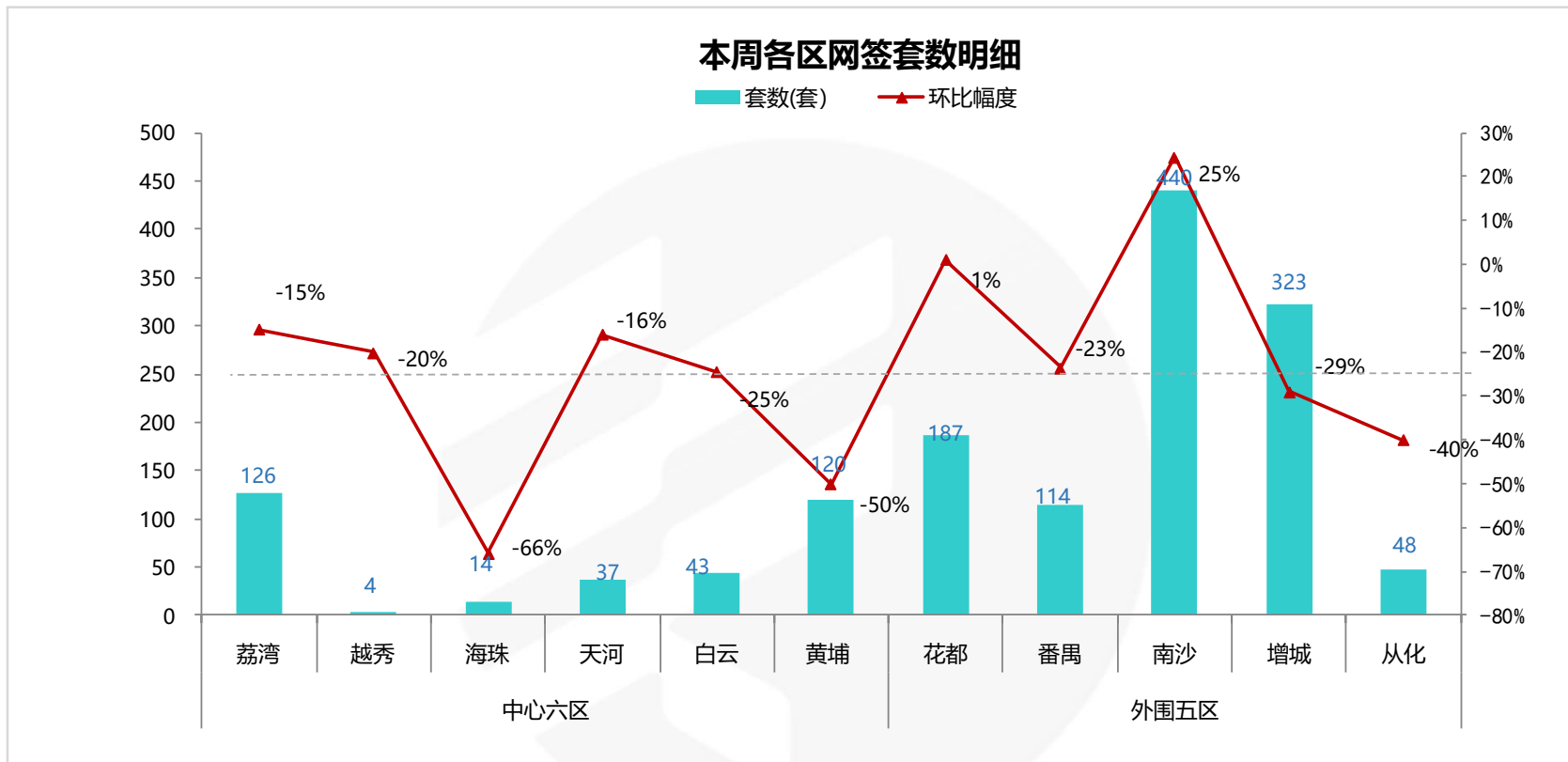
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
本周商业暂无新批预售					
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
本周办公暂无新批预售					

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：环比再降一成多 中心区跌幅达36%



本周各区网签量对比



▲ 本周全市区域网签数一升十降，市场热度继续降温。中心六区：天河区网签37套，环降16%；白云区本周网签43套，网签套数环降25%；海珠区网签14套，环降66%；黄埔区网签120套，环降50%；越秀区网签4套，环降20%，荔湾区网签126套，下降15%。

▲ 外围五区：增城区共网签323套，环比下降29%；南沙区网签440套，环跌25%；番禺区网签114套，环跌23%；花都区网签187套，环比上升1%；从化区网签48套，环跌40%。

新推动态：本周东、南部成推新主力 科慧花园周五抢闸

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
科慧花园	增城区地铁21号线凤岗站	占地：36.3万㎡ 总建：77.8万㎡	8月9日 (加推)	26号楼，约166套	90/118㎡	无	带装修 21000-24000	成交约65%
南沙湾御苑	进港大道和港前大道交汇处	占地：33.08万㎡ 总建：60.74万㎡	8月10日 (加推)	102-139㎡三房	18#，44套	/	带装修 32000	成交约27%
星河丹堤	南沙区黄山鲁森林公园内	占地：40.00万㎡ 总建：32.00万㎡	8月10日 (加推)	211㎡五房	G7，26套	/	带装修 23000	成交约38%
实地常春藤	黄埔区禾丰路与永和大道交汇处	占地：52万㎡ 总建：200万㎡	8月10日 (加推)	75-140㎡大三房至四房	5、6、8、9栋部分余货，60套	98*99折	带装修均价 28500	成交57%
合景誉山国际	增城区广园东新新公路中段	占地：197万㎡ 总建：254万㎡	8月10日 (加推)	天誉组团4栋，约186套	85-99㎡三房	认筹享受优先选房以及额外97折	带装修 17800-19000	/
绿湖国际城	增城区挂绿新城石滩广场西北向	占地：71.3万㎡ 总建：330万㎡	8月10日 (加推)	五期14栋三梯腿，约93套	90-128㎡三四房	98*99折	带装修 15800	/
中铁诺德名著	增城区荔城荔星大道北	占地：3.75万㎡ 总建：11.07万㎡	8月10日 (加推)	1号楼，约96套	99-128㎡三至四房	/	带装修 22500起， 均价24000	成交约2%

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



增城：重点个盘加推

【科慧花园 2019-8-9 加推情况】



推售货量：26栋，90-116㎡三至四房户型，1-28F，6户/层，共166套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	90㎡	116㎡	/
套数 (套)	112	54	166

推售价格：北向单位均价2.1-2.2万元/㎡，南向单位均价为2.2-2.4万元/㎡，116-118㎡四房两厅两卫均价约为2.15万元/㎡。

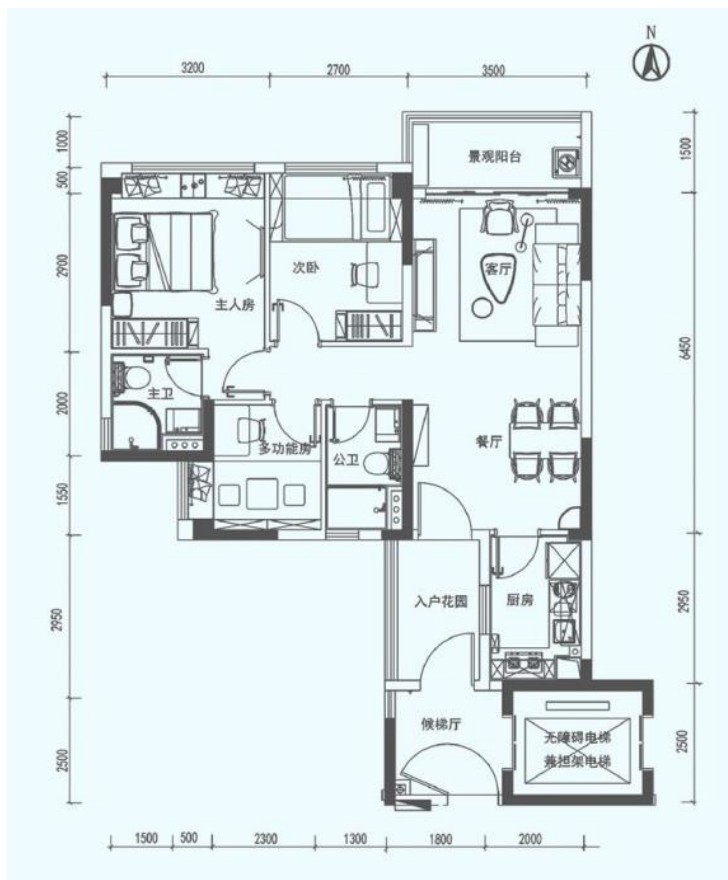
成交情况：成交约108套，去化约65%

优惠折扣：无

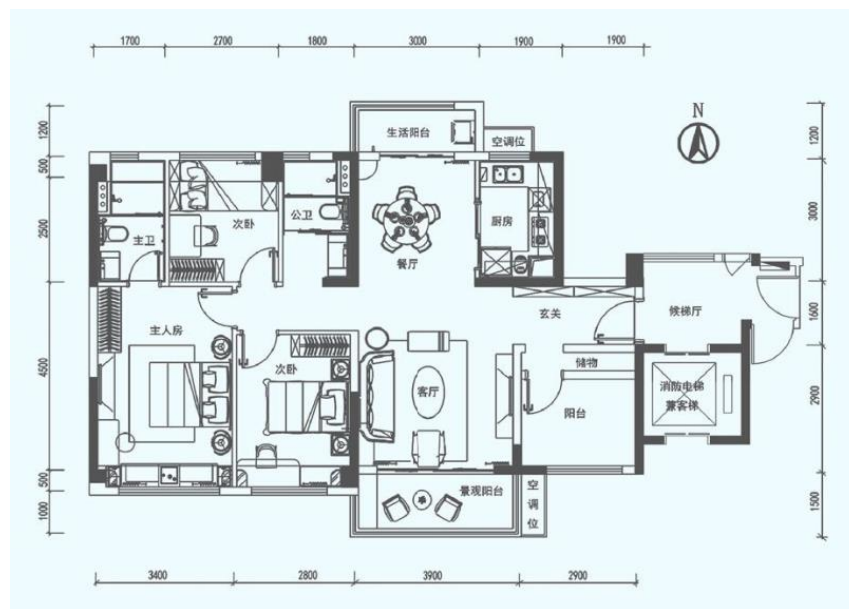
备注：

- 1、项目在售户型：39-205㎡一房~五房
- 2、一周来访521台，均价1.9-2.2万/㎡。

增城：科慧花园户型图



约90m²三房



约116/117m²四房

南沙：重点个盘加推

【南沙湾御苑 2019-08-10 加推情况】



推售货量：本周加推18#，44套

户型配比：102-139㎡三房

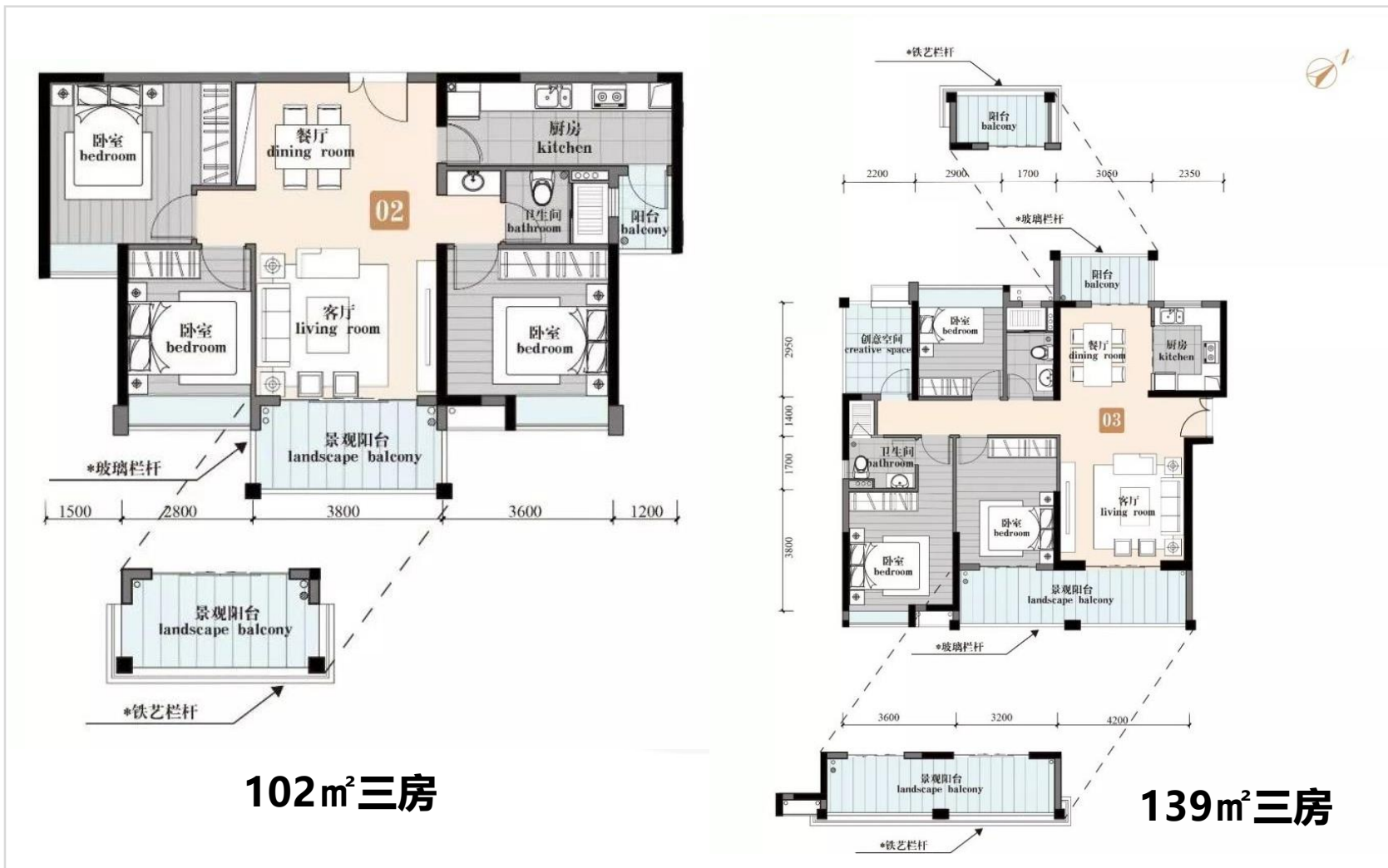
户型	3房		合计
面积 (㎡)	102㎡	139㎡	/
套数 (套)	/	/	44

推售价格：带装修均价：32000元/㎡

折扣情况：/

去化情况：去化12套

南沙：南沙湾御苑户型图



南沙：重点个案加推

【星河丹堤 2019-08-10 加推情况】



推售货量：本周加推G7栋，26套

户型配比：211㎡五房

户型	5房	合计
面积 (㎡)	211㎡	5486
套数 (套)	26	26

推售价格：带装修均价：23000元/㎡

折扣情况：/

去化情况：去化10套

南沙：星河丹堤户型图



211m²五房

黄埔：重点个盘加推

【实地常春藤2019-8-10加推情况】



推售货量：5、6、8、9栋部分余货，60套
户型配比：

户型	二房	大三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	75	106	124	140	/
套数 (套)	/	/	/	/	60

推售价格：28500元/m² (带装修)

折扣：98*99折

去化：34套，约57%

备注：

▲现场活动有成交砸金蛋、曲奇字母饼DIY暖场；

▲发动一二手联动。

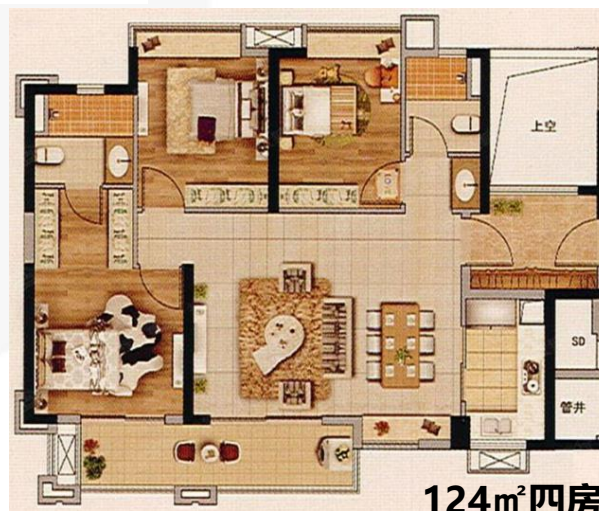
黄埔：实地常春藤户型图



75m² 二房



106m² 大三房



124m² 四房

增城：重点个盘加推

【合景誉山国际 2019-8-10 加推情况】



推售货量：天誉组团（四区）4栋。户型为85-99㎡三房，两梯六户，2-32F，共186套

户型配比：

户型	小三房	大三房	合计
面积 (㎡)	84-85	97-99	/
套数 (套)	93	93	186

推售价格：特价17290元/㎡起，售价17800-19000元/㎡，均价18500元/㎡

成交情况： /

优惠折扣：认筹享受优先选房及额外97折

备注：

增城：合景誉山国际户型图

4栋创意布置示意图

(广州市增城区永宁街涌涌一街4号)

约85.45m²

约85.45m²

约97.26m²

约84.16m²

约99.38m²

约99.38m²

增城：重点个盘加推

【绿湖国际城 2019-8-10 加推情况】



推售货量：五期14栋，90-128㎡三至四房，2-32F，两梯五户，全栋共159套，是次推三梯腿，共93套。

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	90-118㎡	128㎡	/
套数 (套)	61	32	93

推售价格：15800元/㎡

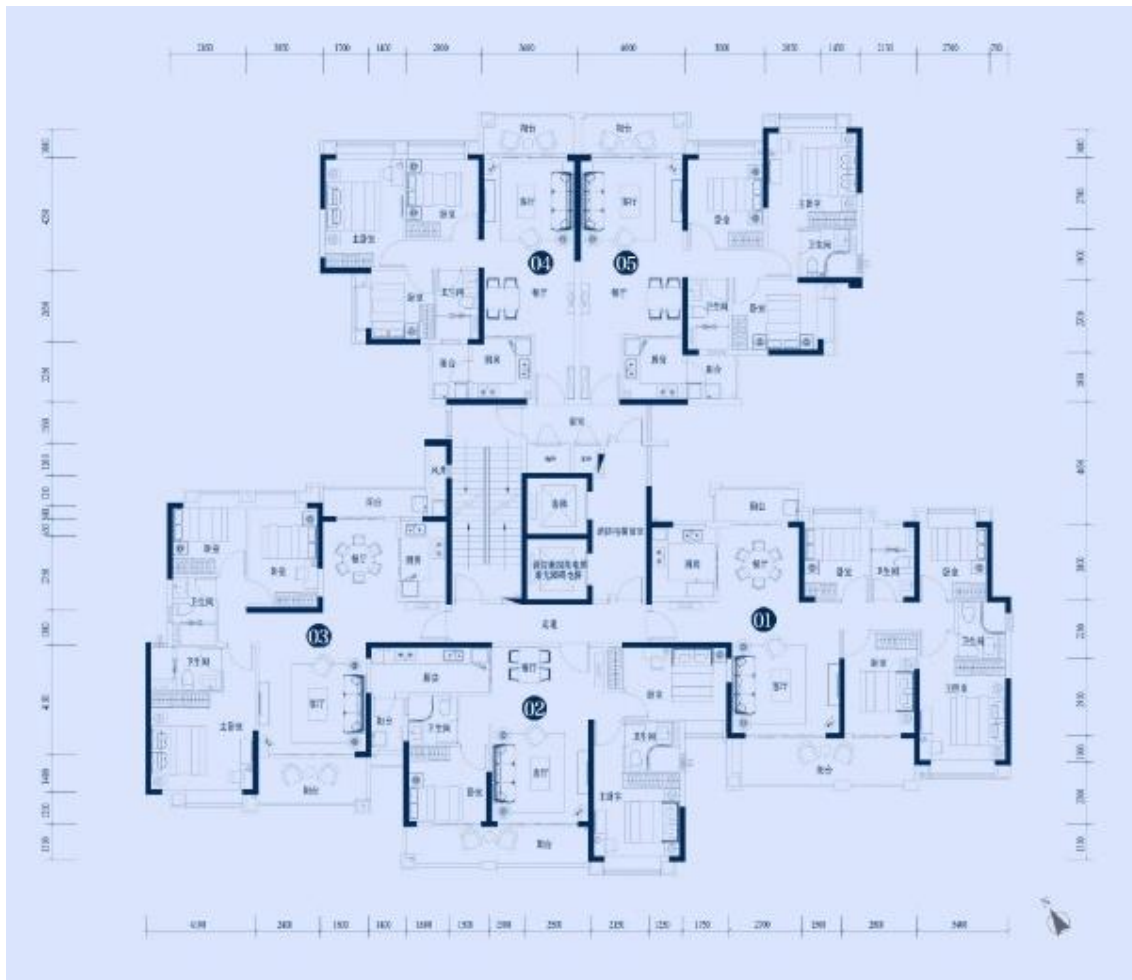
成交情况：/

优惠折扣：98*99折

备注：

- 1、五期1-7/8/13/15/16/14栋76-127方三至四房，均价15800元/㎡
- 2、一周来访：480台，成交116套
- 3、现场活动：砸金蛋、乐高、到访抽金条，特惠单位（一至三期25套特价产品，均价10000-13800元/㎡）

增城：绿湖国际城五期14栋户型图



单位	户型类别	建筑面积
01	4房2厅2卫2阳	约128m ²
02	3房2厅2卫2阳	约106m ²
03	3房2厅2卫2阳	约118m ²
04	3房2厅1卫2阳	约90m ²
05	3房2厅2卫2阳	约107m ²

(该户型图适用于：5-7层,9-25层,27-31层,33层平面图)

增城：重点个盘加推

【中铁诺德名著 2019-8-10 加推情况】



推售货量：1号楼，约100-115㎡三至四房，2-25F，两梯四户，共96套

户型配比：

户型	三房	三房	合计
面积 (㎡)	100	115	/
套数 (套)	48	48	96

推售价格：带装修22500元/㎡起，均价24000元/㎡

成交情况：成交约2套，去化约2%

优惠折扣：/

备注：

1、现场活动：成交砸金蛋、来访送好礼
渠道动作：房多多、楼盘网、房博士

增城：中铁诺德名著户型图



约99-100m²



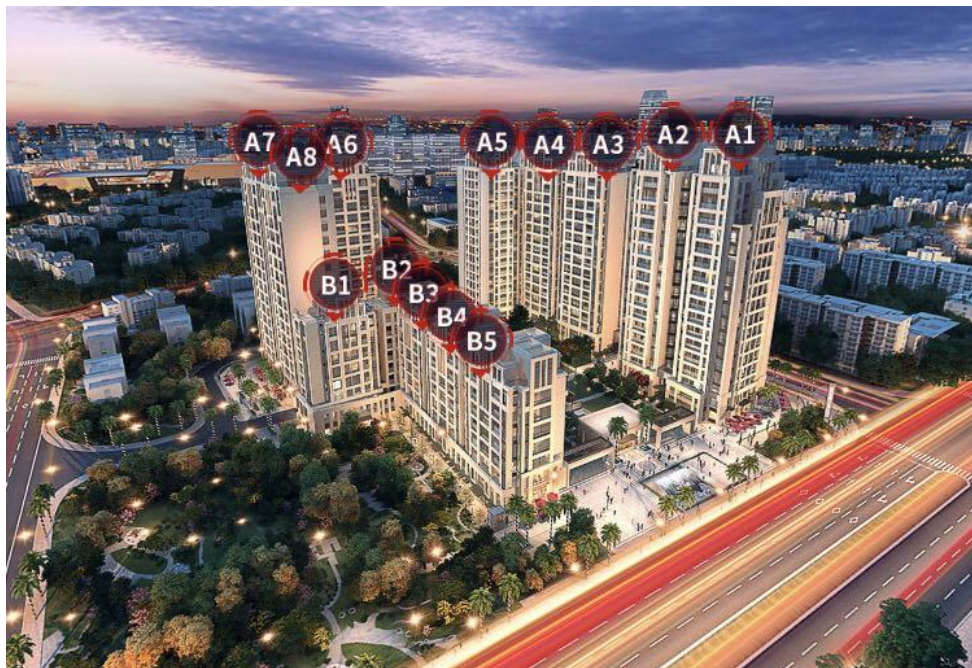
约115-116m²

本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
白云	天健云山府	开放样板房	2019年8月11日开放样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

白云：天健云山府开放样板房



项目位置：白云区白云新城白云大道南397号

占地面积：1.35万㎡

建筑面积：5.67万㎡

项目基础信息：项目共计13栋，整体由8栋16-17层及5栋7层围合组成，主推75-140㎡三至四房山景洋房。

项目动态：

▲ 8月11日开放样板房，首推A1和A2栋，户型为75-140㎡小三房至四房洋房，具体开盘时间及售价待定。

白云：天健云山府户型图



A户型-102m²三房



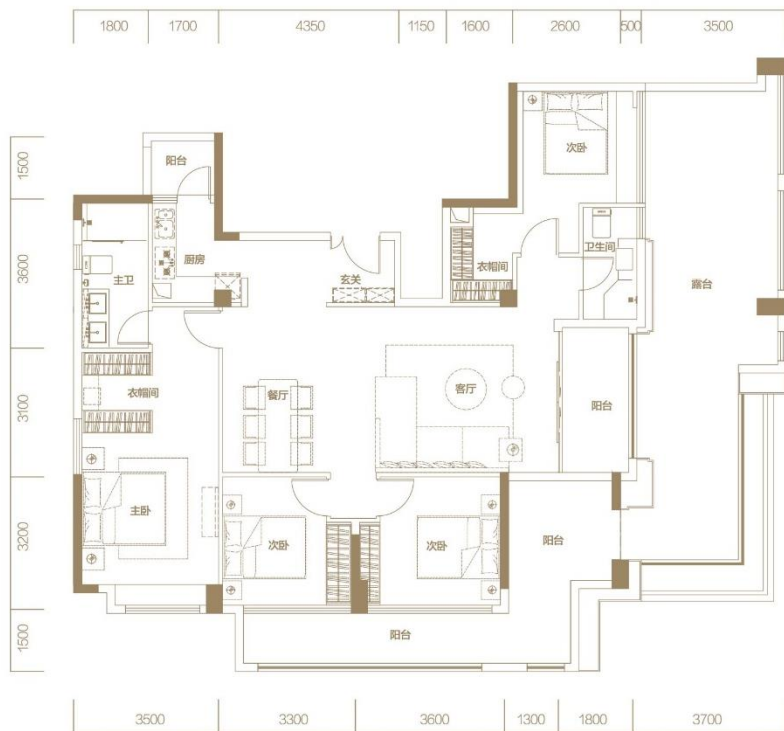
B户型-97m²三房



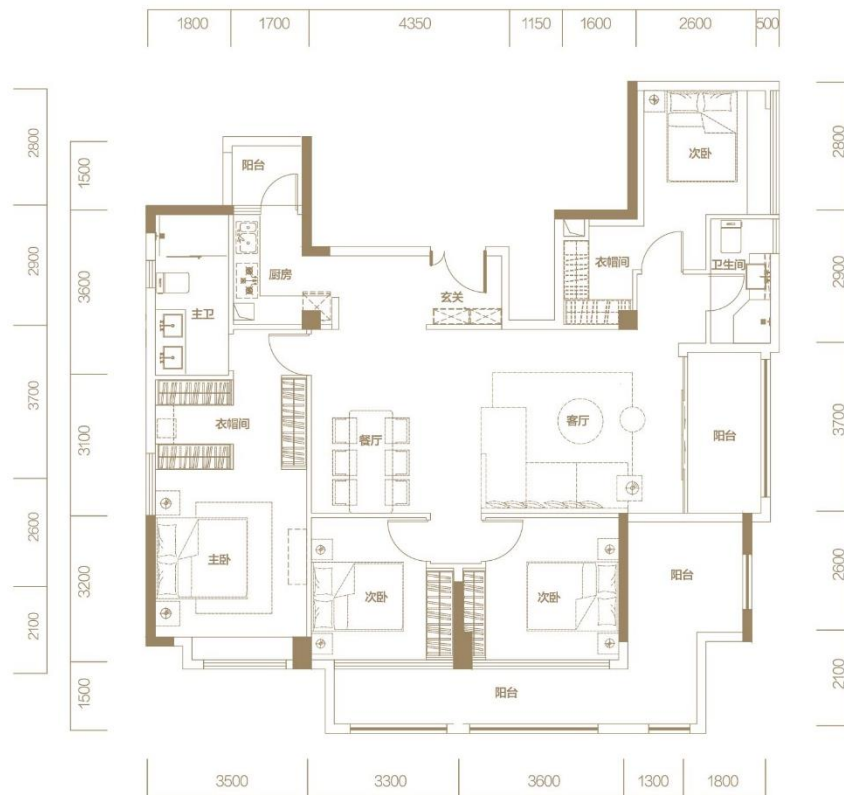
白云：天健云山府户型图



白云：天健云山府户型图



E1户型-140m²四房



E2户型-140m²四房



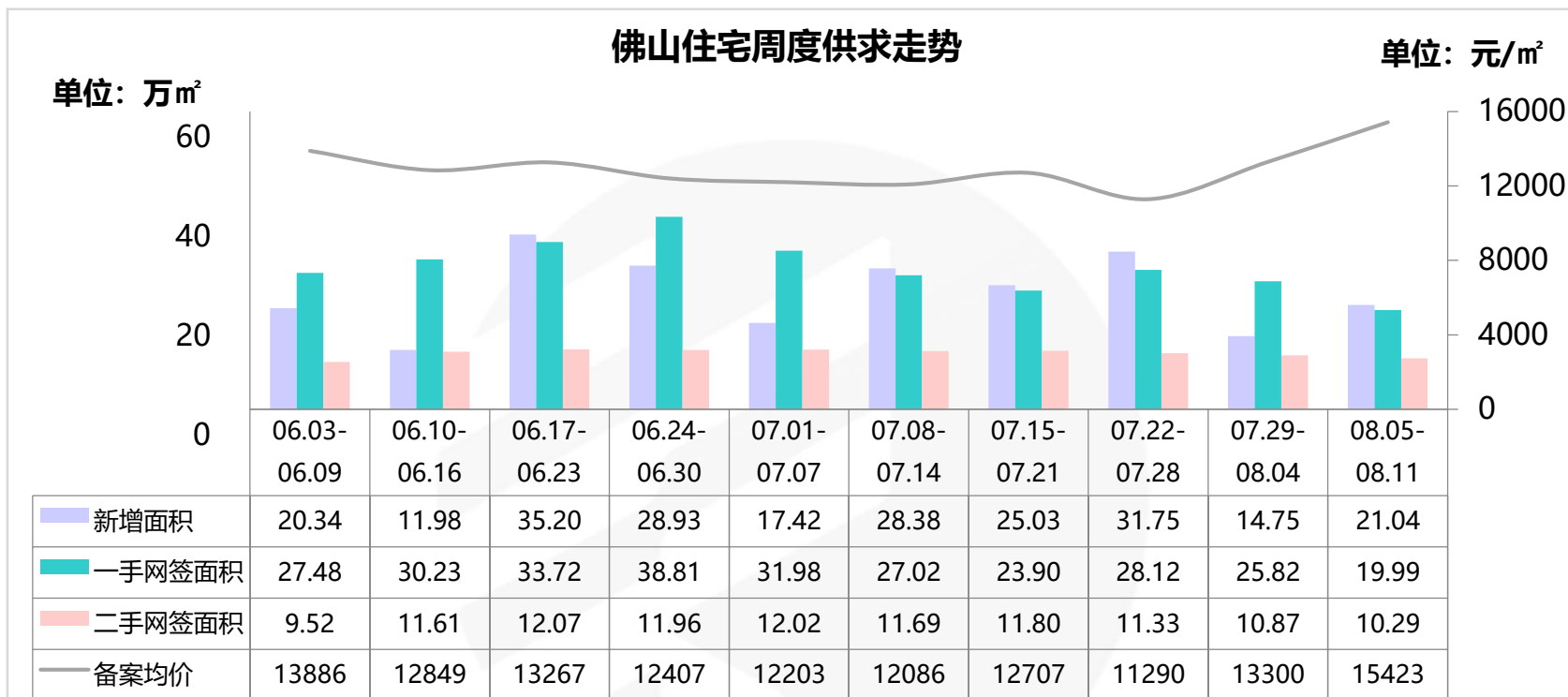
3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

新货市场表现淡静 顺德刷屏销额榜

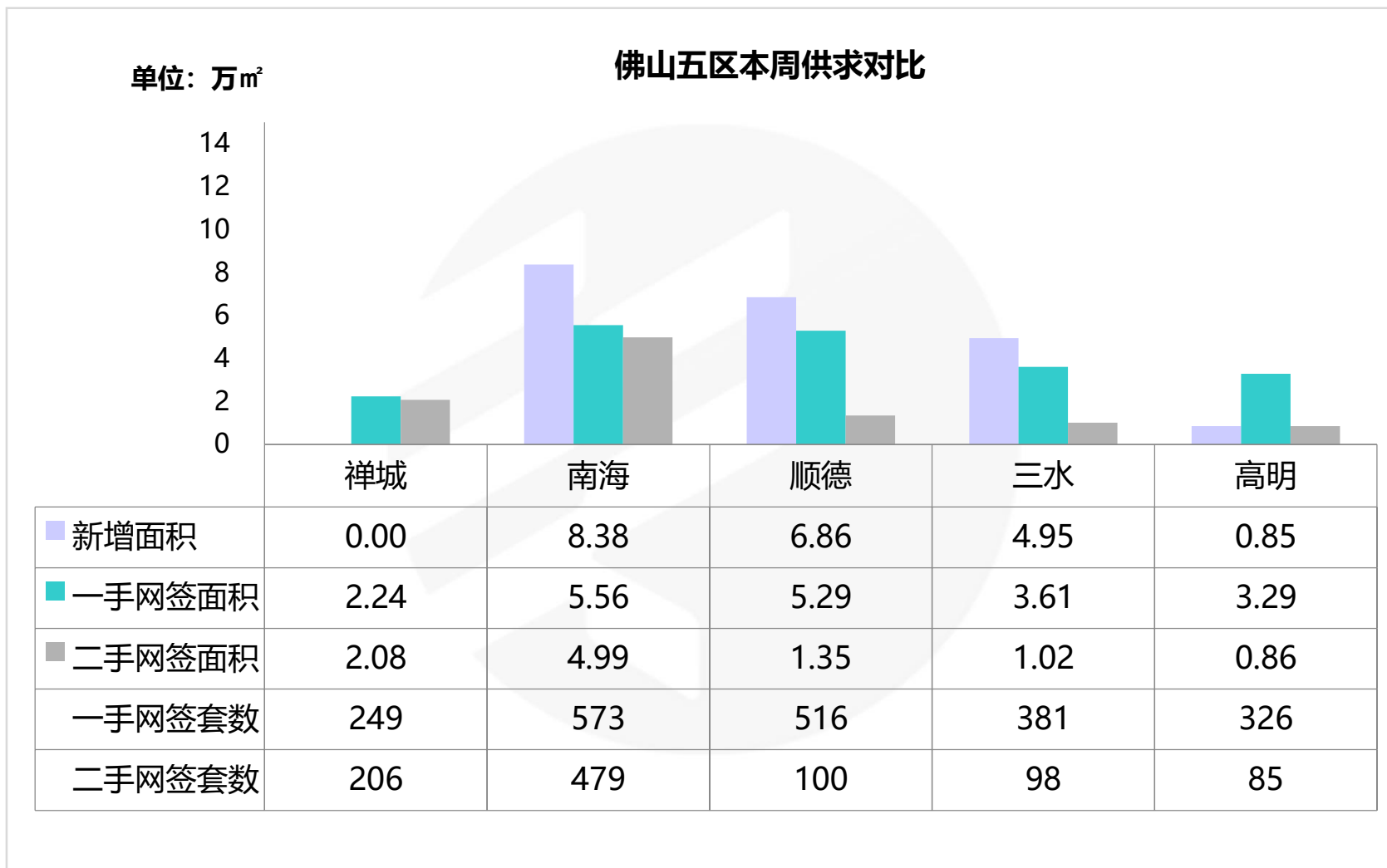
摘要：据不完全统计，全市仅两盘加推，均来自南海区；桂城平洲纯新项目龙光天曜开放样板房；保利夺三山新城巨无霸地块；销额榜中，顺德刷屏销额榜，TOP10中独占7席。

住宅：全市一手网签遇冷 两盘推新去化喜人



- ▲ 本周一手成交面积环比**减少23%**，二手成交面积环比**减少5%**。
- ▲ 新增方面，全市共14个项目获新批预售，批售面积逾21万m²，环比上升43%；网签方面，全市一手网签面积不足20万m²，创今年3月以来一手网签新低。
- ▲ 据不完全统计，全市共两盘推新，均来自南海区，当日总体推售率高达8成，其中狮山保利茉莉公馆一周内连续两次加推，因价格和区位优势，受狮山本地客户青睐，两次加推当日整体去化率高达83%，另外，位于西樵西岸的碧桂园翡翠湾亦有加推，因价格优势明显，当日去化接近9成，成交客户以渠道带客为主。

住宅：南海逾8万m²新增领跑全市 一二手网签重返领先地位



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)
南海	国瑞华庭	2019/8/7	国瑞花园5号楼, 26层/2梯4户	三房/89 四房/120-121	100	1.05
南海	国瑞华庭	2019/8/7	国瑞花园3号楼, 22层/2梯4户	三房/102-103 四房/130-131	84	0.98
南海	保利茉莉公馆	2019/8/7	保利麓园10座,保利麓园9座, 30层/2梯4户	三房/90-102 四房/115-130 五房/143-144	232	2.63
南海	保利茉莉公馆	2019/8/7	保利麓园16座, 33层/2梯4户	三房/99-100 四房/129 五房/143	128	1.50
南海	锦绣华庭	2019/8/7	锦绣华庭44号楼,锦绣华庭45号 楼, 6层/1梯4户	两房/68-70 三房/108-110 四房/134-138 五房/174-219	48	0.65
南海	香格里拉花园	2019/8/7	香格里拉花园天湖居公寓1-3 座,7层/1梯4户	三房/92-93 四房/142-146 五房/224-239	84	1.56
顺德	华侨城云邸	2019/8/8	2栋, 32层/2梯4户	三房/100 四房/115	124	1.32
顺德	碧桂园凤凰湾	2019/8/9	11座、12座, 30层/2梯2户	五房/210	120	2.51
顺德	合景天銮	2019/8/8	13栋, 31层/2梯5户	三房/93 四房/120	150	1.39

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	中交雅居乐剑桥郡	2019/8/8	4座, 19层/2梯6户	三房/93 四房/120	108	1.13
顺德	路劲天隼汇	2019/8/7	6栋,10栋/叠墅	叠墅/145-198	30	0.50
三水	金科华府	2019/8/7	2座, 9层/4梯8户	三房/101-107 四房/119-126	64	0.73
三水	金科华府	2019/8/7	4座, 10层/2梯3户	三房/106-107 四房/124	27	0.30
三水	华远远洋·海蓝城	2019/8/7	17座, 32层/2梯6户	三房/81-89 四房/113	186	1.68
三水	碧桂园佛山双子星城	2019/8/9	二区5座, 31层/2梯6户	三房/96-98 四房/104-107	180	1.81
三水	招商樾园	2019/8/9	9/10座, 7层/1梯2户	四房/138-180	28	0.42
高明	雅域·瑞日天下	2019/8/8	8座, 20层/2梯4户	三房/98 四房/126	76	0.85
合计					1769	21.04

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理，新增不含万科项目



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
南海	狮山	保利茉莉公馆	2019/8/9	10、16座	239	三房/99-102 四房/115-129 五房/143-144	15000-18000	诚登99折*认筹99折*准签99折*按揭99折*开盘98折	90%
南海	狮山	保利茉莉公馆	2019/8/10	9座	116	三房/99-100 四房/129-130 五房/143-144	15000-18000	诚登99折*认筹99折*准签99折*按揭99折*开盘98折	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	99折*98折	88%
合计					438	合计			84%

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	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	顺德	金茂碧桂园正荣府	15574	80	7850	19840
2	顺德	碧桂园凤凰湾	9879	57	7211	13699
3	顺德	星英半岛	9724	36	5054	19240
4	顺德	龙光天瀛	8509	28	3514	24210
5	顺德	泰禾佛山院子	6352	18	3651	17397
6	禅城	保利翡翠公馆	5714	32	3291	17363
7	禅城	金茂绿岛湖	5154	17	2804	18381
8	高明	龙光玖龙府	5144	54	5660	9089
9	顺德	保利碧桂园悦公馆	5045	22	2762	18265
10	顺德	康格斯花园	4774	27	3069	15553

(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，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。)

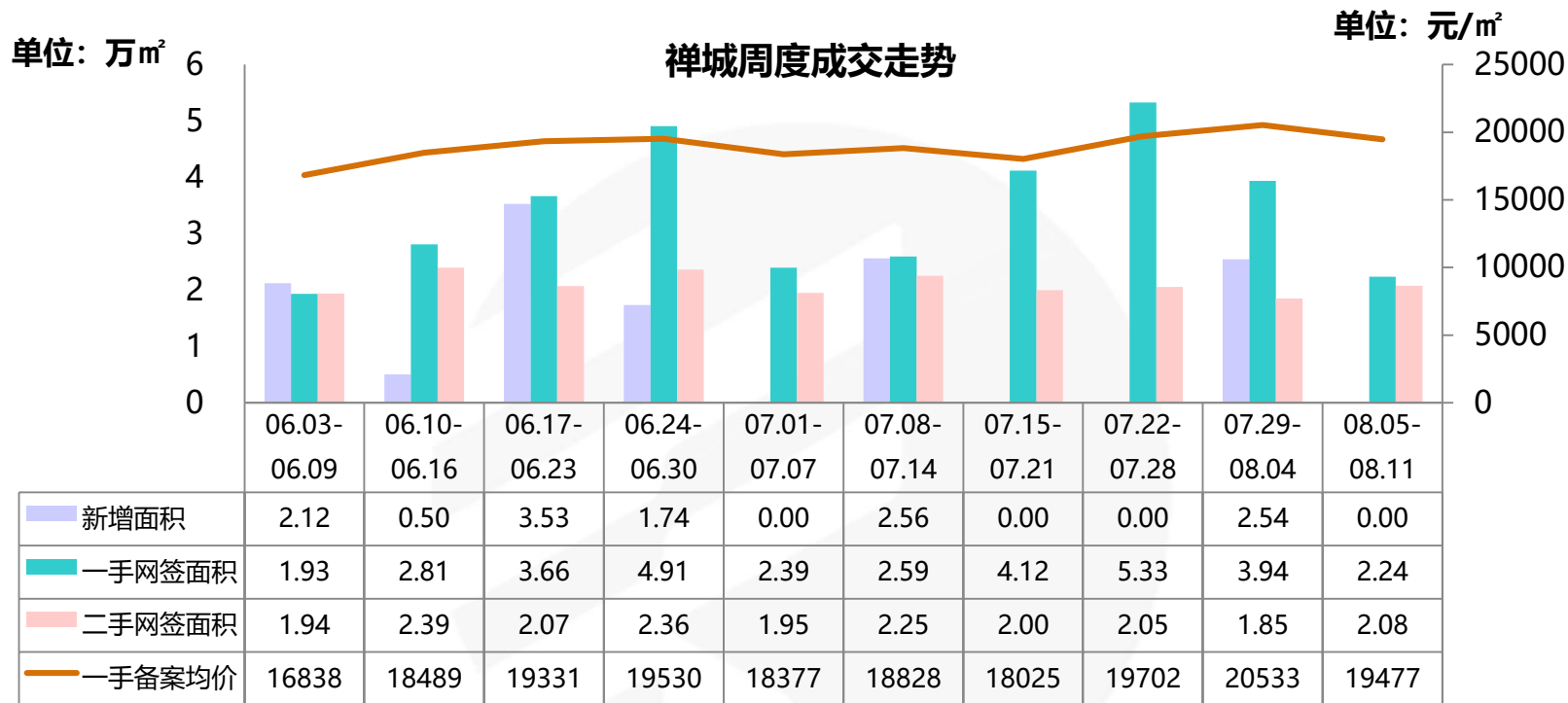
住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
11	顺德	招商曦岸	4751	32	2981	15934
12	顺德	中海新城公馆	4230	21	2600	16267
13	顺德	保利中央公园	4049	21	2427	16679
14	顺德	唯美臻岸华府	3897	8	2160	18038
15	顺德	美的花湾城	3697	12	1504	24578
16	顺德	中海万锦公馆	3542	18	2309	15338
17	南海	广佛新世界	3536	7	1388	25478
18	禅城	龙湖越秀傲云	3488	12	1358	25685
19	三水	保利中央公园	3384	26	2693	12564
20	南海	时代领峰	3256	14	1690	19270
合计			113697	542	65978	17232

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，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。）

➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**39%**，成交面积环比**减少13%**，成交均价环比**下降2%**。

禅城：整体以消化余货为主 碧桂园岭南盛世新品面世



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少43%，二手成交面积环比增加12%。
- ▲ 本周禅城各板块均以持销余货为主，目前位于绿岛湖板块的信业阳光城檀悦推出部分天低层特价单位，单价低至1.5万元/m²起精装发售，客户入手门槛降低，受禅城本地客青睐，周末出货表现较理想。
- ▲ 位于广佛线普君北路站上盖的低密度项目——碧桂园岭南盛世时隔一年再迎新品面世。预计下周开放新组团崇贤样板房，产品为130-147m²舒适型洋房，售价待定。项目位于祖庙中心，交通通达性强，配套成熟，区位优势。

桂城：保利夺三山巨无霸地块 龙光平洲新盘即将开卖



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	普君新城华府Ⅱ	活动信息	8.5-8.11 插花DIY
	保利同济府	活动信息	8.5-8.11 油画DIY
城南	龙光天阙	活动信息	8.5-8.11 扎染DIY
奇槎	世茂望德	活动信息	8.5-8.11 光合教育STEM课程
	绿城桂语兰庭	活动信息	8.5-8.11 积木小比拼
	卓越浅水湾	活动信息	8.5-8.11 深海盛宴（日料美食）
绿岛湖	信业阳光城檀悦	活动信息	8.5-8.11 朗诵活动&湖岸大玩家系列活动
	金茂绿岛湖	活动信息	8.5-8.11 金彩佛山
南庄	华润置地玖悦	活动信息	8.5-8.11 啤酒烧烤节
千灯湖	景裕豪园	活动信息	8.5-8.11 快乐暑假 放飞心灵
桂城	保利和悦滨江	活动信息	8.5-8.11 冰雪节活动
平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	8.5-8.11 夏日总动员
	龙光天曜	开放样板房	8.10 开放样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

桂城：8.10龙光天曜开放样板房



项目位置：广东省佛山市南海区桂城街道平洲南港路北侧

占地面积：5.3万㎡

建筑面积：15.8万㎡

项目基础信息：项目共规划10栋高层住宅、1所15班幼儿园、联排商墅以及市政绿地，容积率3.0，绿化率30%。项目邻近有平洲公园、映月湖公园、南海怡丰城等配套，位于广佛交界位置，坐拥立体路网，广佛通达性极强。

项目动态：

▲ 8月10日开放样板房。

桂城：龙光天曜开放样板房现场图



桂城：龙光天曜户型图

A 10栋 户型 | 建筑面积: 约90m²
户型格局: 三房两厅两卫



B 10栋 户型 | 建筑面积: 约94-95m²
户型格局: 三房两厅两卫



桂城：龙光天曜户型图

D 10栋 户型 | ① 建筑面积：约96㎡
② 户型格局：三房两厅两卫



（此为标准层创意装修示意图）

G 10栋 户型 | ① 建筑面积：约106㎡
② 户型格局：四房两厅两卫



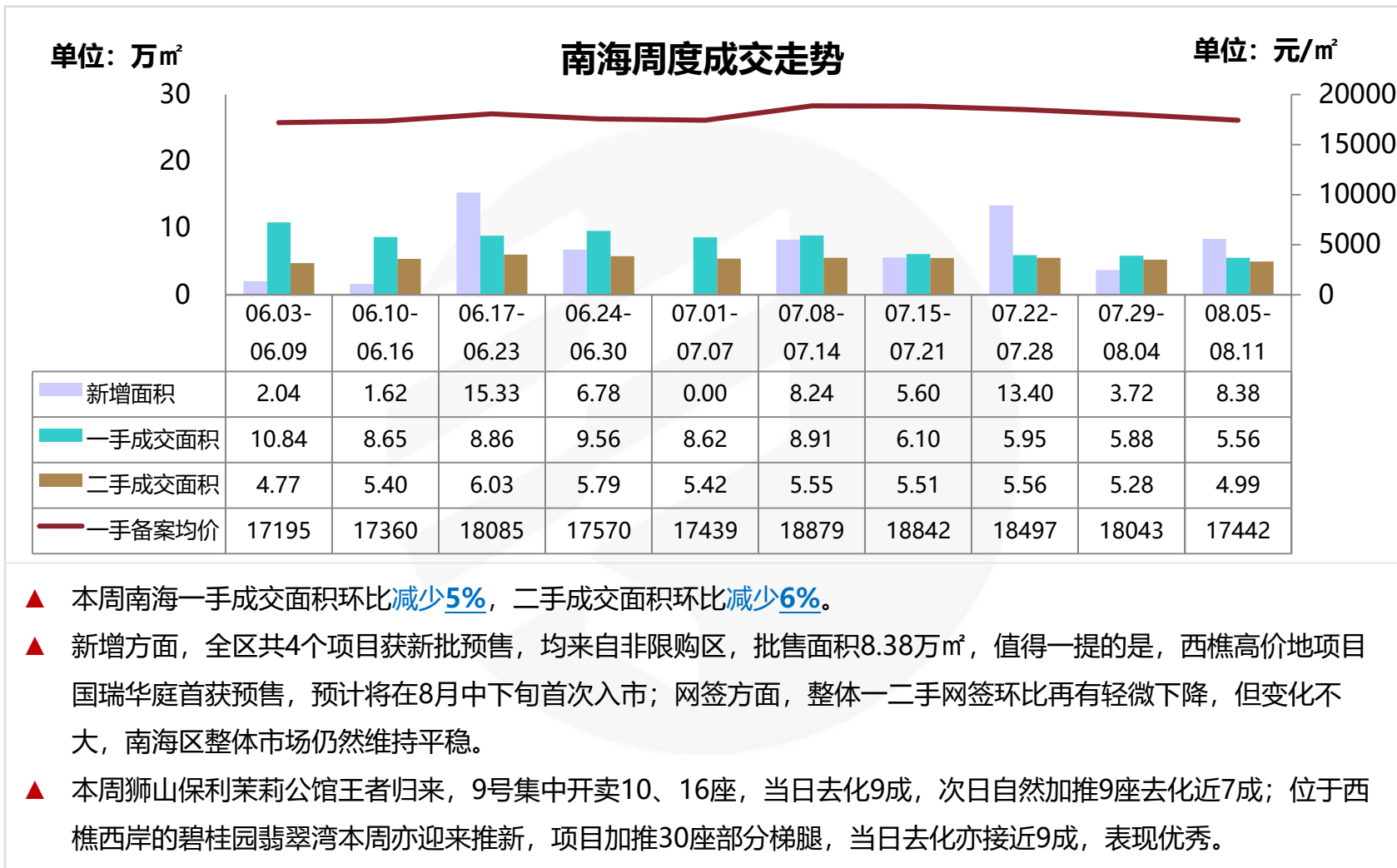
（此为标准层创意装修示意图）

禅桂：即将开卖项目

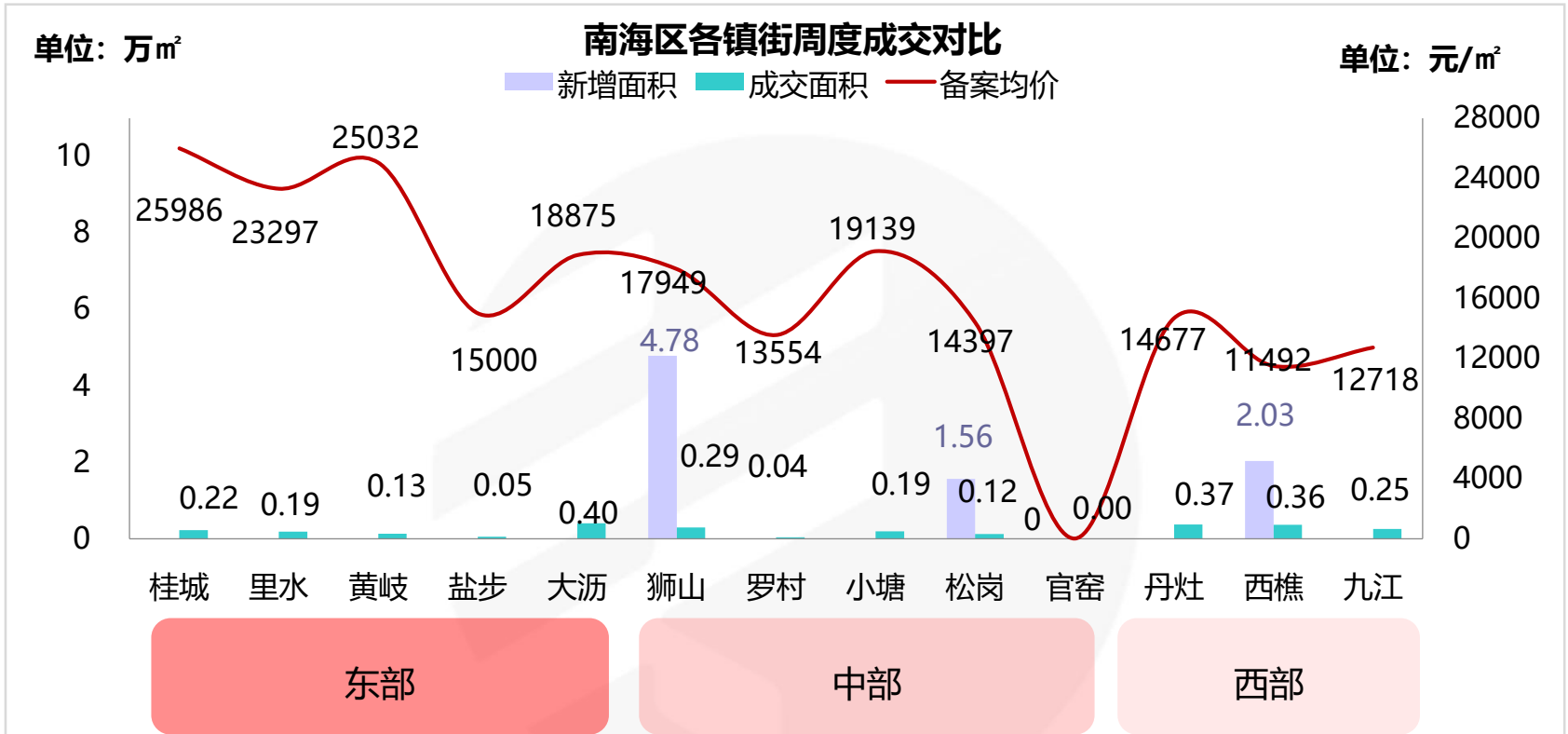
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2019-8月	普君新城·华府II	3座	180	95-125	23000-25000/带装修	吹风价
2019-8月	碧桂园岭南盛世	崇贤1/2座	156	130-147	25000-28000/带装修	——
2019-8月	文华邺苑	6座	112	89-133	19000-23000/带装修	吹风价
2019-8月	卓越浅水湾	1座	120	95-119	21000-23000/带装修	——
2019-8月	世茂望德	3座	100	100-146	22000-24000/毛坯	——
2019-8月	中粮珑湾祥云	4座	31	144	22000-25000/带装修	——
2019-8月	信业阳光城檀悦	6座	181	90-130	18000-19000/带装修	——
合计			880套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：一二手网签环比再降 两盘推新整体表现优秀



南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 8月6日，大沥镇公共资源交易所公示了《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》，时代中国以50%增值奖励比例竞得土地前期整理权。平地义基工业区位于大沥镇岭南路以东、义基大道以南，土地整理面积约85.61亩，未办理集体建设用地使用权证的任何手续。其中，约66.9亩地块整理完后将通过招拍挂竞投出让用于商住开发。按照南海政策要求，项目须提供不少于25%（即约21.4亩）的公益性用地。

南海：重点个盘开卖

狮山【2019-8-9保利茉莉公馆开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：10座，30层/2梯4户；16座，33层/2梯4户，共239套

户型配比：

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	99-102	115-129	143-144	27216
套数 (套)	124	84	31	239

推售价格：15000-18000元/m²（带装修）

开卖方式：集中开卖，微信选房

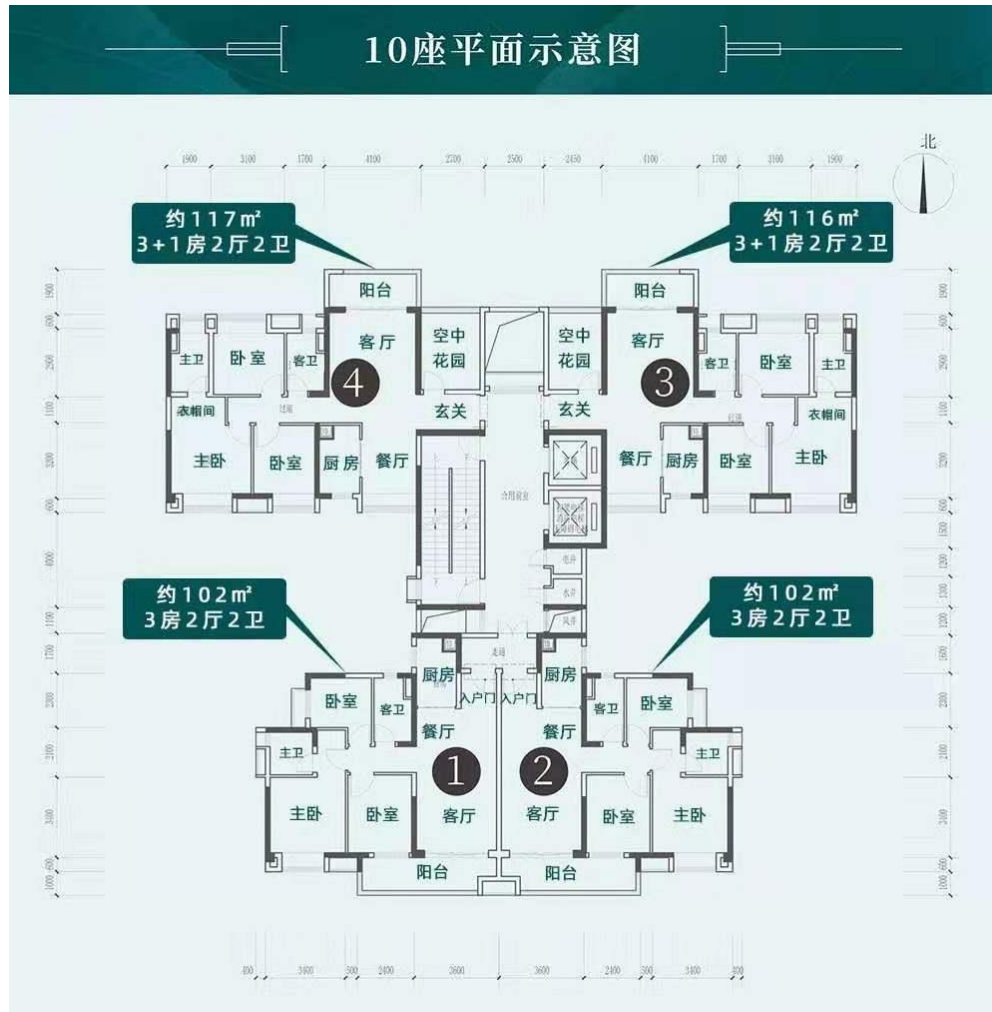
折扣优惠：诚登99折*认筹99折*准签99折*按揭99折*开盘98折

开卖情况：共成交215套，去化率约90%

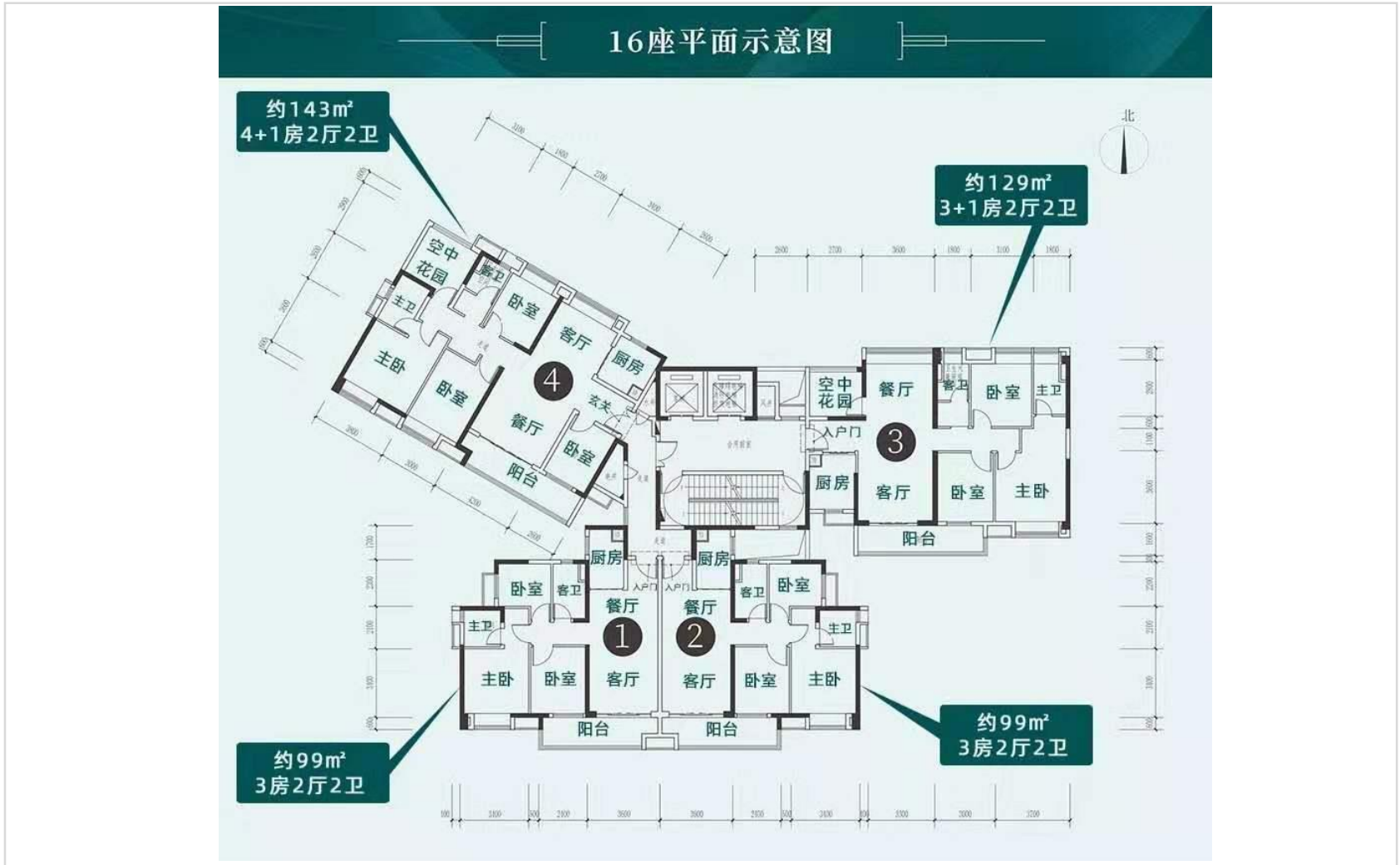
客户构成：狮山本地占50%，小塘客户占30%，罗村客户占10%，其他地区客户占10%

备注：项目加推10、16座，据了解，此次开卖前已收筹500多个，开卖5分钟去化已达9成。

南海：保利茉莉公馆户型图



南海：保利茉莉公馆户型图



南海：重点个盘开卖

狮山【2019-8-10保利茉莉公馆开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：9座，30层/2梯4户，共116套
户型配比：

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	99	129	143	13633
套数 (套)	60	28	28	116

推售价格：15000-18000元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：诚登99折*认筹99折*准签99折
*按揭99折*开盘98折

开卖情况：共成交80套，去化率约69%

客户构成：狮山本地占50%，小塘客户占30%，罗村客户占10%，其他地区客户占10%

备注：次日，项目自然加推9座，购买人群多为前一天开盘时没能选到房的筹客。

南海：保利茉莉公馆户型图



南海：重点个盘开卖

西岸【碧桂园翡翠湾2019-8-10开盘情况】



(图片来源：搜狐焦点)

推售货量：翡翠湾30座01、02、04户型，28层/2梯5户，共83套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	93-130	9160
套数 (套)	83	83

推售价格：8500-8900元/m² (带装修)

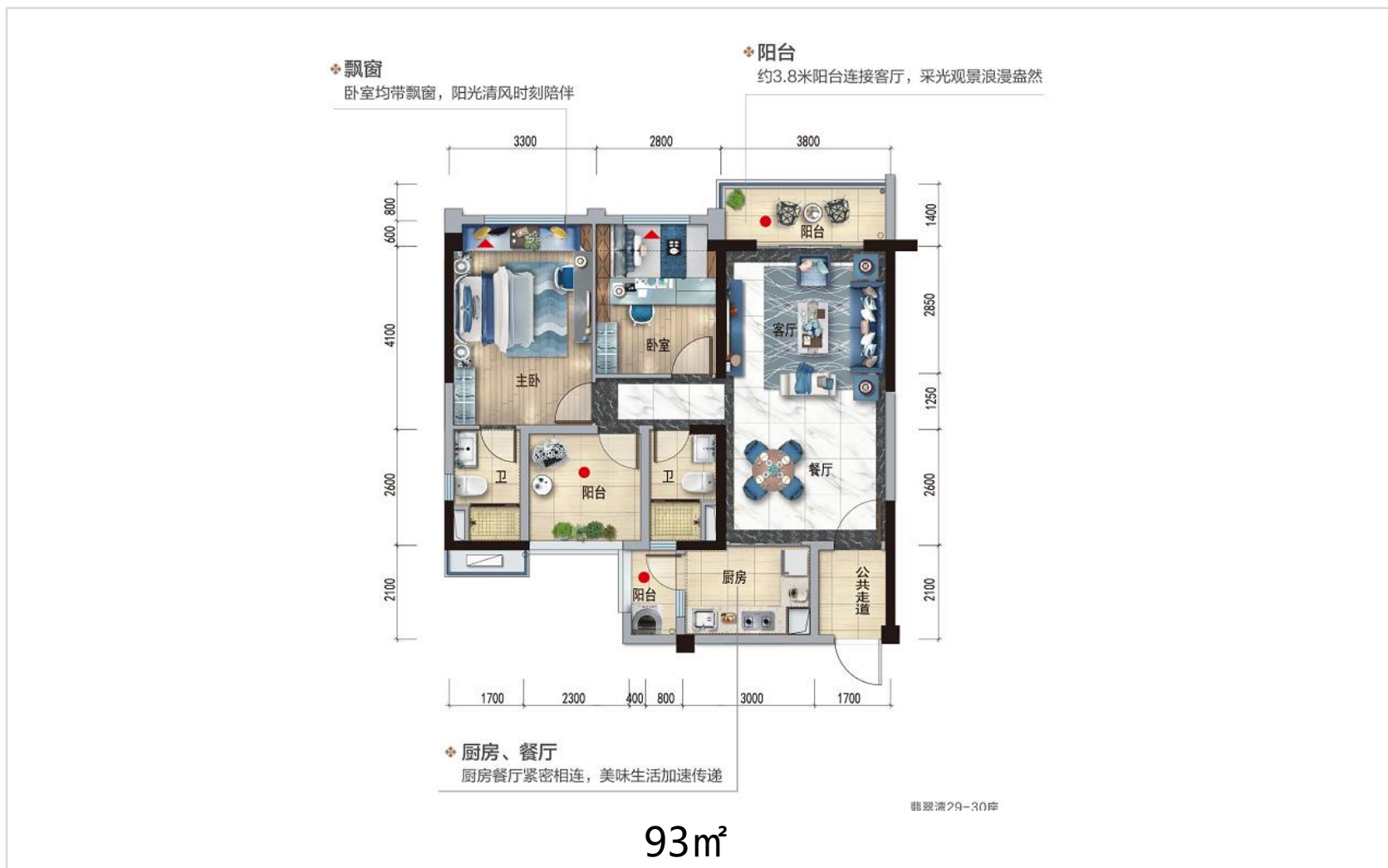
开卖方式：自然加推

开卖情况：当日成交88% (约73套)

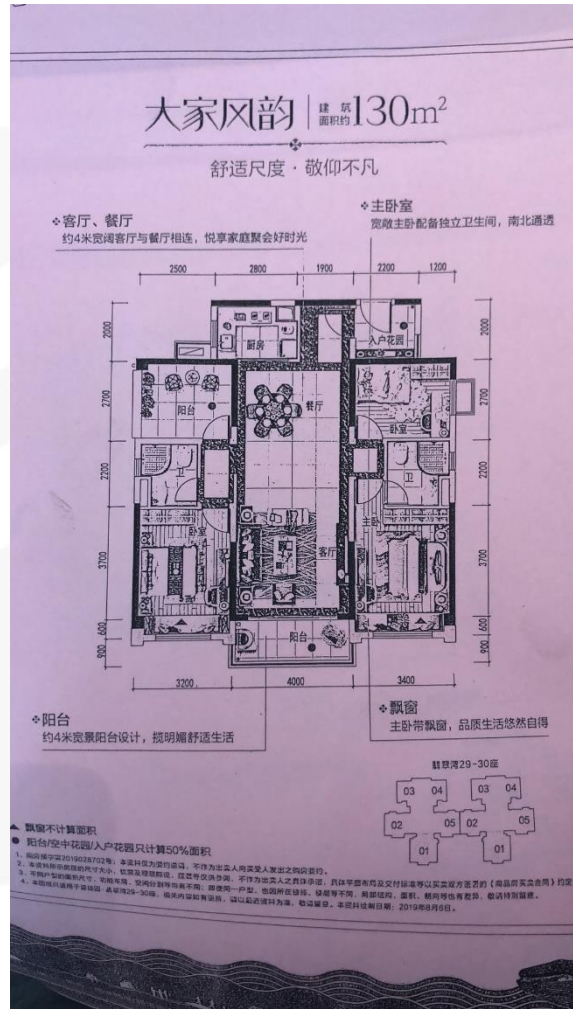
客户构成：广州70%，西樵本地20%，其他10%

备注：本次自然加推30座01、02、04户型，当日去化优秀，价格优势和二手渠道是成交的主要原因。

南海：碧桂园翡翠湾户型图



南海：碧桂园翡翠湾户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	万冠广场	活动信息	8.10-8.11 万冠广场少儿乐器演奏大赛
小塘	首创禧悦台	活动信息	8.10-8.11 巧克力永生花diy, 少儿钢琴表演
	雅居乐新地	活动信息	8.10-8.11 奇幻冰雪世界
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	8.10-8.11 小小发明家活动
西樵	弘阳·时光天樾	活动信息	8.10-8.11 中式乐器演奏活动
九江	招商悦府	活动信息	8.10-8.11 清凉挑战赛, 全民大冲关

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



南海：即将开卖项目

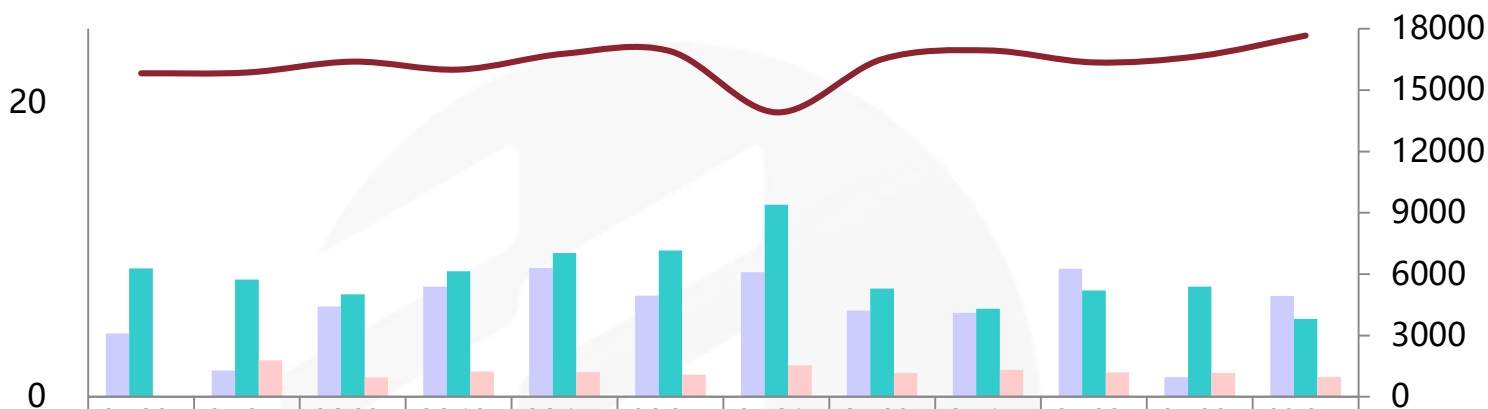
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年8月	合生君景湾	御泓轩3栋、4栋	186	131-174	22000-26000/带装修	——
2019年8月	龙光玖御湖	16座	22	114-132	17000-19000/带装修	——
2019年8月	雅居乐新地	3、4座	216	100-121	16000-18000/带装修	——
2019年8月	国瑞华庭	4、5座	184	88-120	14000-15000/毛坯	——
2019年8月	世爵府邸	3座	84	88-113	10000-12000/毛坯	——
合计			约692套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：全区交投相对淡静 东部片区承担新增主力

单位：万m²

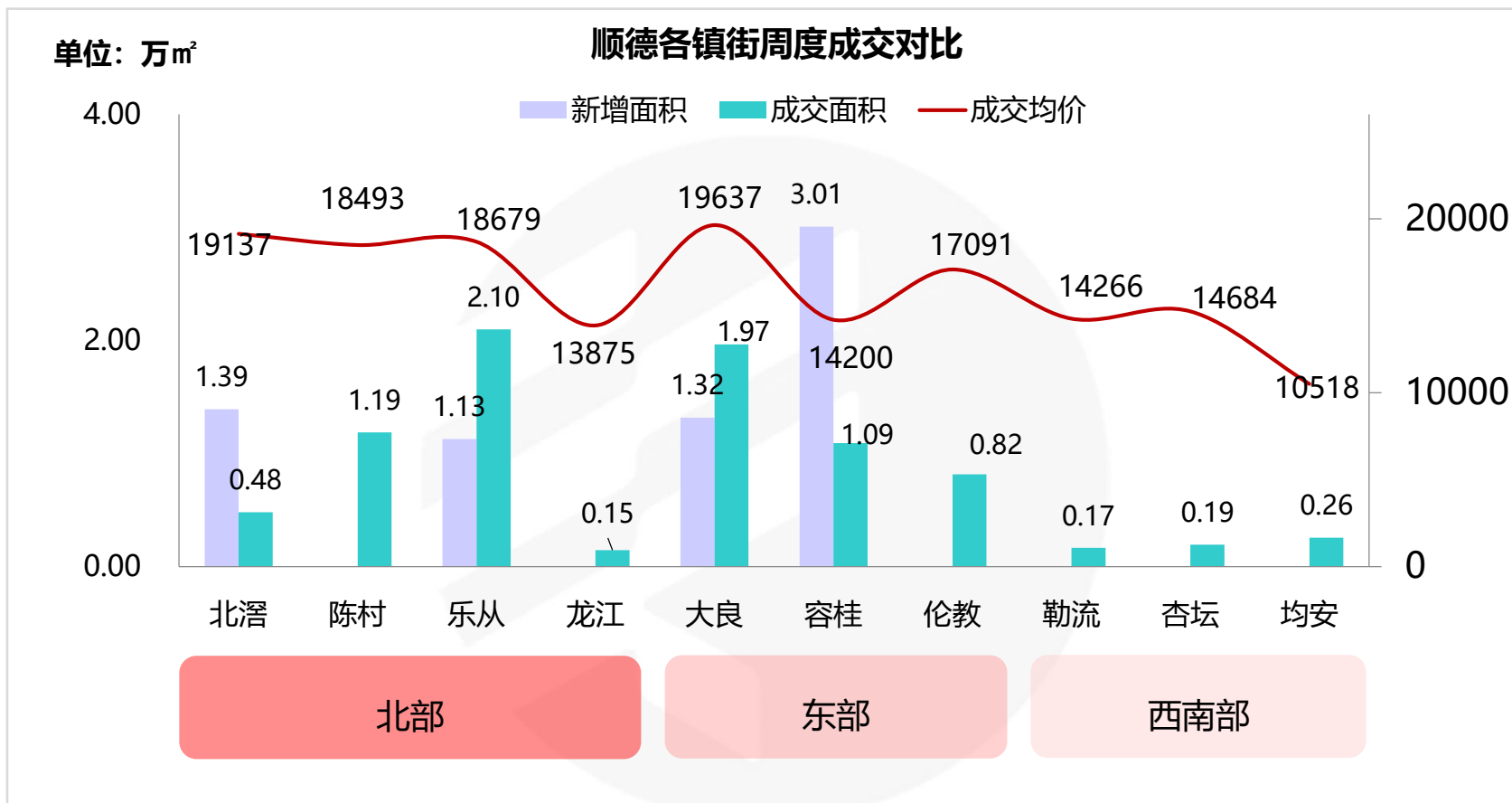
顺德周度成交走势



	05.20-05.26	05.27-06.02	06.03-06.09	06.10-06.16	06.17-06.23	06.24-06.30	07.01-07.07	07.08-07.14	07.15-07.21	07.22-07.28	07.29-08.04	08.05-08.11
新增面积	4.32	1.78	6.14	7.49	8.74	6.87	8.46	5.86	5.71	8.70	1.33	6.86
一手成交面积	8.72	7.97	6.97	8.52	9.77	9.95	13.05	7.35	6.00	7.22	7.49	5.29
二手成交面积	0.00	2.48	1.31	1.73	1.68	1.50	2.15	1.61	1.83	1.65	1.61	1.35
一手成交均价	15826	15865	16397	16007	16788	16903	13914	16517	16944	16358	16673	17671

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少**29%**，二手成交面积环比减少**16%**。
- ▲ 日前，潭洲国际会展中心二期即将完工，预计年内可投入使用。潭洲国际会展中心位于佛山三龙湾高端创新集聚区的核心位置，坐拥便捷的交通配套和区位优势。目前，潭洲会展中心周边缺乏生活配套，周边以产业园区为主，未来开卖的项目将更多倾向于酒店、公寓等商业配套，将为会展产业带来配套支持。

顺德：各镇街周度成交对比



▲ 东部片区为本周新增主力，其中碧桂园凤凰湾晴澜苑以及路劲天隽汇均有大面积单位获预售。目前良桂片区仍然是交投热点区域，纯新盘信达珑桂蓝庭、电建洺悦华府将于本月迎来重要营销节点，信达珑桂蓝庭作为信达首入佛山之作，其后续表现值得关注。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	顺德未来城	活动信息	8.10-8.11 小学霸活动
	美的绿城凤起兰庭	活动信息	8.10-8.11 学霸分享会
	中铁建领秀公馆	活动信息	8.10-8.11 暑期夏令营、树轮绘画DIY
	旭辉雅居乐清樾	活动信息	8.10-8.11 足球之夜、暑期夏令营活动
	深业城	活动信息	8.10-8.11 麦当劳暖场活动
勒流	顺德龙光玖龙府	活动信息	8.10-8.11 到访送奶茶
伦教	保利中央公园	活动信息	8.10-8.11 小苹果少儿钢琴演奏会
	中海万锦公馆	活动信息	8.10-8.11 纽扣画DIY活动
	美的桂畔君兰	活动信息	8.10-8.11 少儿智能板房参观活动
大良	龙光玖龙郡	活动信息	8.10-8.11 乐高王国
	中惠璧珑湾	活动信息	8.10-8.11 现场茶歇、业主生日会

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8月	怡翠晋盛泰园	3座	85	建面137-140	18000-20000/建面带装修	——
2019年8月	中铁建领秀公馆	16栋	116	建面104-120	16000-18000/建面带装修	——
2019年8月	恒大江湾	8栋	100	建面106-123	14000-16000/建面带装修	——
2019年8月	碧桂园美的水木清华	1座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	——
2019年8月	丽悦轩	4座	108	建面87-96	9000-10000/建面毛坯	——
2019年8月	海骏达官馆	5座	53	建面245-313	15000-16000/建面毛坯	——
2019年8月	颐安灏景湾	14座	124	建面93-120	13000-14000/建面带装修	——
合计			约 701套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：整体市场表现淡静 三水西南河口地块临拍前叫停

单位：万 m^2

三水周度成交走势

单位：元 m^2



- ▲ 本周三水一手网签面积环比减少20%，二手网签面积环比减少17%。
- ▲ 整体市场成交有所回落，备案均价维持平稳；新增供应方面，包含华远远洋·海蓝城、碧桂园佛山双子星城等四盘获批近5万方新增。
- ▲ 土拍市场方面，原定8月9日出让的三水西南河口地块在临拍前被叫停，原起拍楼面价为6000元/ m^2 。
- ▲ 本周市场表现较为淡静，无加推和开卖等重要营销节点，基本为持续余货为主，部分楼盘如金科集美山水、华远远洋·海蓝城等正处于认筹阶段，预计近期将有加推或集中开卖动作。

三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	鸿安御花园	活动信息	8.05-8.11 一口价单位
	创雄华府	活动信息	8.05-8.11 一口价单位
	新城招商·誉府	活动信息	8.05-8.11 暖场活动
三水新城	金融街·金悦府	活动信息	8.05-8.11 手机摄影沙龙分享
西南中心区	博雅滨江	活动信息	8.05-8.11 博雅暑假萌宝齐度假

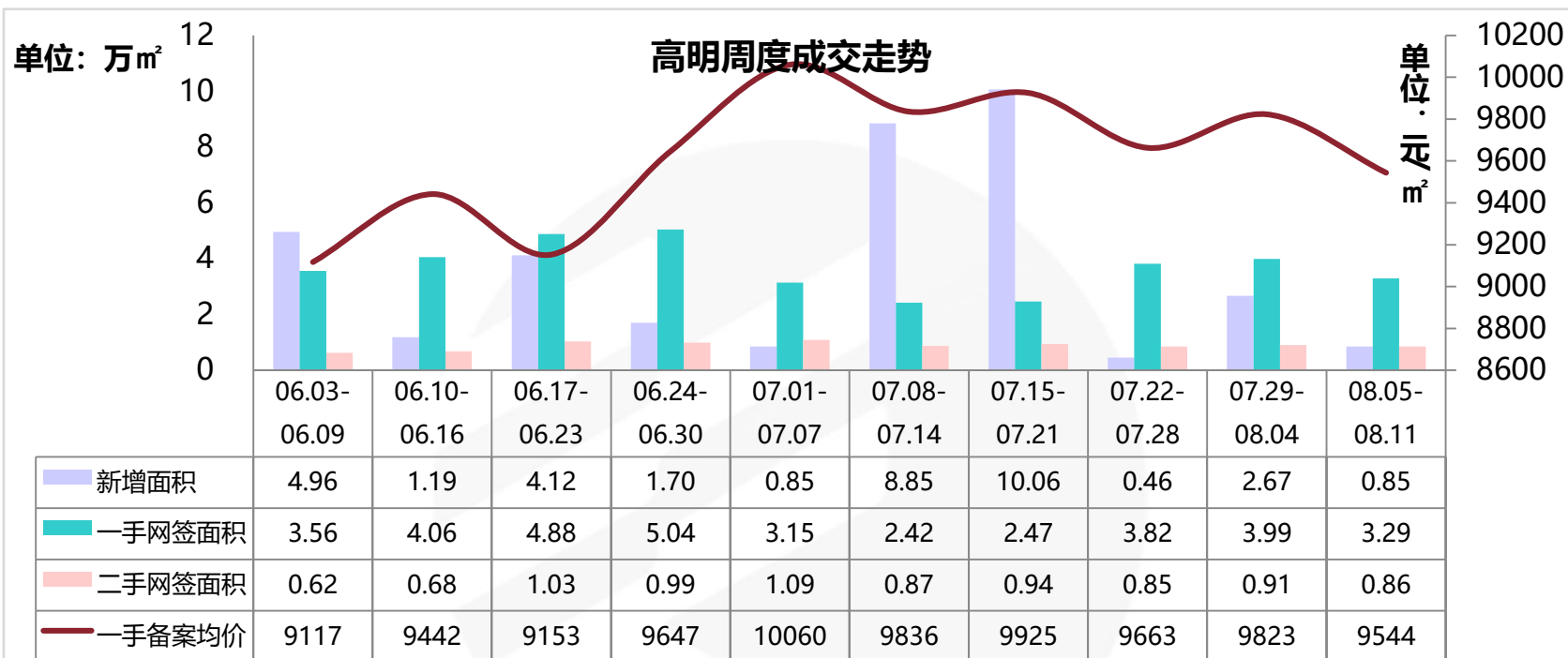
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2019-8月	恒大云东海	24/25座	90	92-116	9300-10000/带装修	——
2019-8月	三水时代云图	6座	180	84-97	6800-7300/带装修	吹风价
2019-8月	金科集美山水	5座	177	85-110	——	——
2019-8月	招商樾园	9/10座	28	138-154	12000-13000/带装修	吹风价
2019-8月	常乐府	11座	179	90-120	12500-12600/带装修	吹风价
2019-8月	时代倾城	10栋	144	95-127	7200-8500/带装修	——
2019-8月	华远远洋·海蓝城	17座	186	91-113	12500-13000/带装修	吹风价
2019-8月	碧桂园佛山双子星城	二区5座	180	96-107	12600-13500/带装修	吹风价
合计			约1164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：连续两周未见加推开卖动作 荷城连挂两宗商住地



- ▲ 本周高明一手网签面积环比减少18%，二手网签面积环比减少6%。
- ▲ 本周一二手网签量均有不同程度回落，整体市场表现较为淡静；新增供应方面，仅有雅域·瑞日天下一盘获批8座，约0.85万m²新增预售。
- ▲ 连续两周未见加推或开卖动作，多盘仍以持销余货为主，部分推出一口价单位。另外土拍市场有新动作，8月5日高明挂牌了祥如路以西、以东两宗地块，合计占地面积约12927m²，拟于9月5日上午10时进行网上竞拍。

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和	阳光城·丽景公馆	活动信息	8.05-8.11 自选超市活动
	敏捷三和府	活动信息	8.05-8.11 烤鱼活动
	佛山美的城	活动信息	8.05-8.11 成交送家电，10套一口价
西江新城	美的明湖	活动信息	8.05-8.11 一口价单位
	碧桂园联丰天汇湾	活动信息	8.05-8.11 国学体验，少儿汇演
明城	金科集美天辰湾	活动信息	8.05-8.11 国潮音乐会
	恒大山湖郡	活动信息	8.05-8.11 夏日泳池狂欢
荷城	富星半岛	活动信息	8.05-8.11 一口楼特价单位，成交砸金蛋
	碧桂园·首座	活动信息	8.05-8.11 国学体验
更合	绿地·拾野川	活动信息	8.05-8.11 盆栽种植

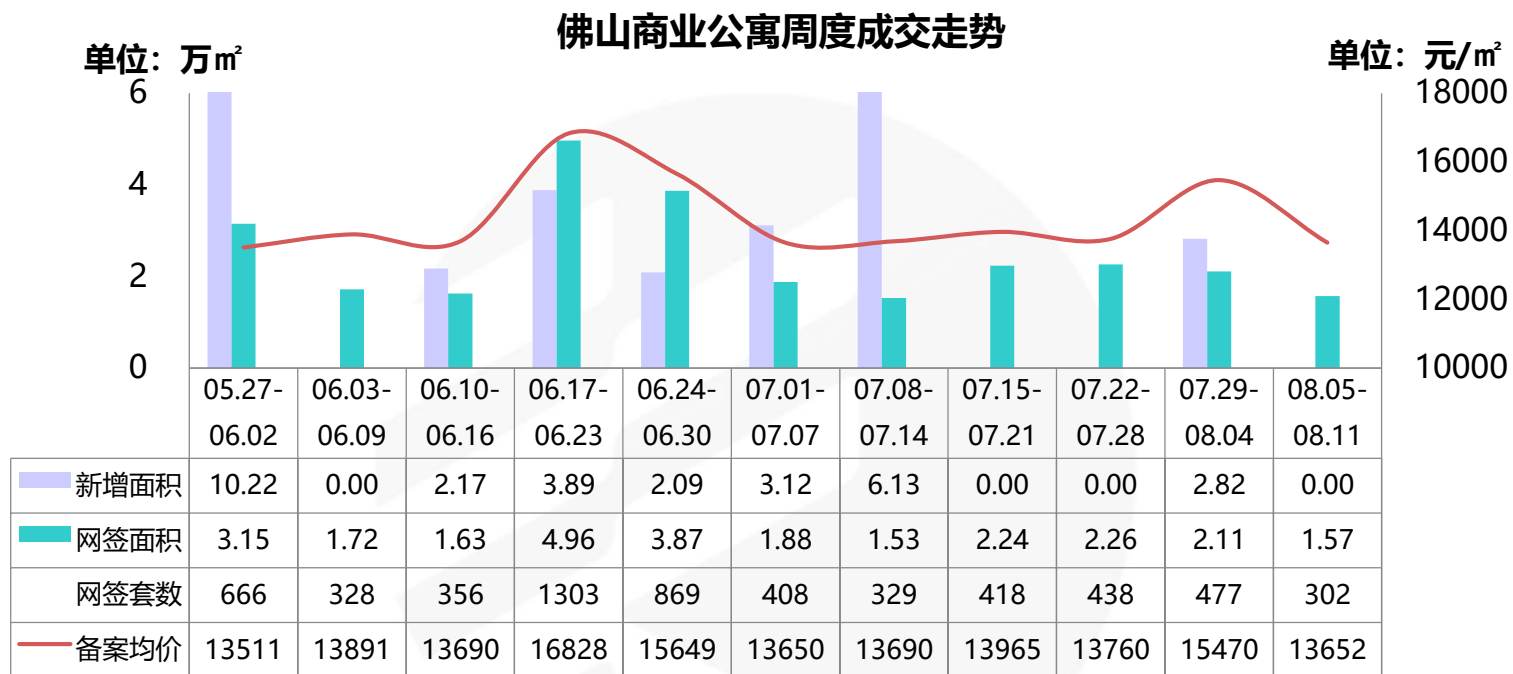
数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

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
2019-8月	龙光玖龙府	1座	120	96-113	8900-9100/带装修	——
2019-8月	敏捷三和府	2座	96	94-129	8000-8300/带装修	——
2019-8月	高明·中梁首府	3座	28	125-138	8000-8200/带装修	——
2019-8月	明信华府	3座	93	86-128	8000-8500/带装修	吹风价
2019-8月	卓越金科集美江湾	12座	88	87-117	8300-8900/毛坯	——
2019-8月	雅域·瑞日天下	8座	76	98-126	8100-8900/毛坯	吹风价
合计			约501套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：顺德交投从高位回落，禅桂片区释出冷意



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**减少37%**，成交面积环比**减少26%**，成交均价环比**下跌12%**；
- ▲ 本周佛山公寓市场零新增。交投方面，整体交投回落趋势逐渐明显，顺德作为交投主力区，全市共11个项目网签套数达双位数，其中顺德占据6个，但区域市场活跃度有所下降，跑量项目前期流量已经基本释放，难以一直维持高位，从单周网签百余套回落至二三十套的水平。而禅桂片区在“办公公寓”爆雷的影响下，市场监管力度从严，不少项目开始减少推售公寓；加上客户对公寓市场的信心受到冲击，公寓去货表现艰难，市场冷意释出。

商业公寓：佛山周度备案金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	2446	28	1933	12655	带装修
2	顺德大良	力合阳光城云谷	2122	36	1603	13239	LOFT, 带装修
3	禅城季华西	东基童梦天下	1798	28	1166	15420	含LOFT, 带装修
4	禅城季华西	碧桂园世纪滨江	1206	15	817	14761	LOFT, 带装修
5	顺德大良	华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓	1063	10	524	20286	带装修
6	南海千灯湖	德高信·中央大道	816	6	420	19429	LOFT, 带装修
7	顺德陈村	金铝花园	773	10	603	12825	带装修
8	顺德龙江	金紫广场	748	24	1122	6668	带装修
9	禅城季华东	绿地璀璨天城	690	13	461	14967	LOFT, 带装修
10	高明西江新城	勤天汇广场	563	13	537	10496	带装修
合计			12225	183	9185	13310	—

备注：排名统计不含万科项目。

备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

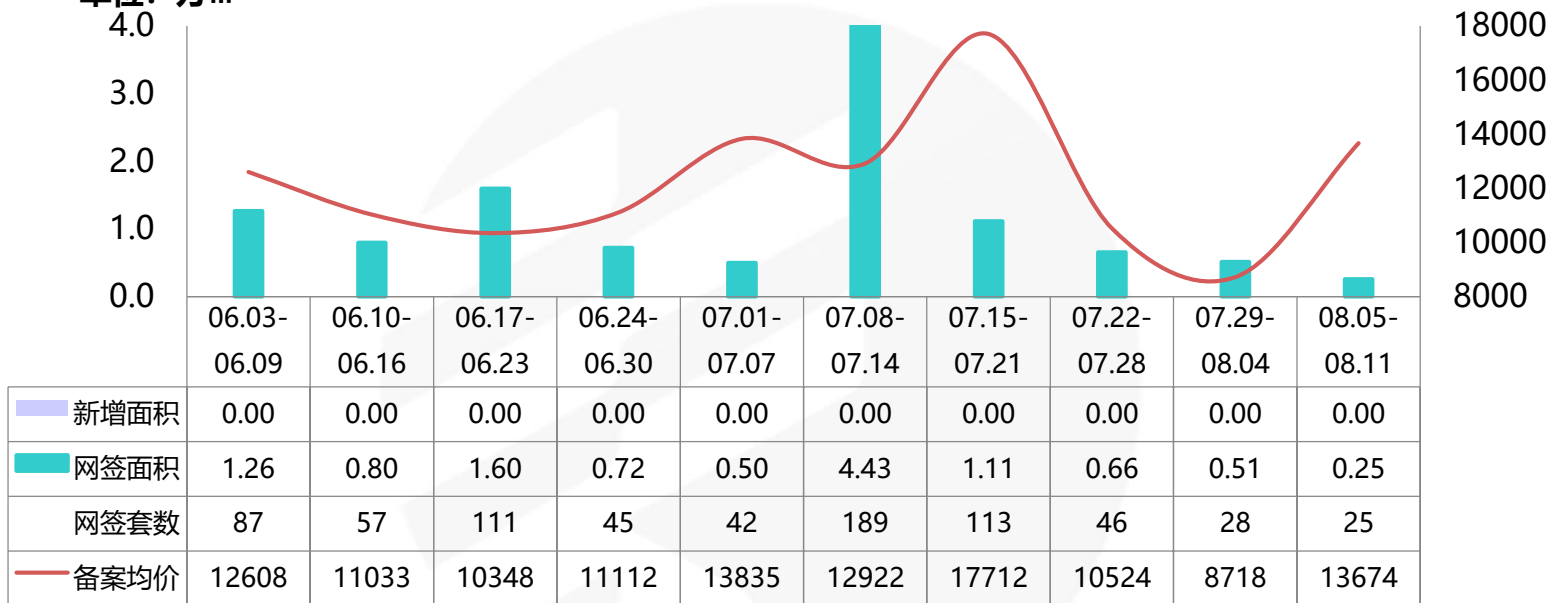


写字楼：中国德国港领跑全市，整体维持零星去化

佛山写字楼周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



▲本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少11%**，成交面积环比**减少50%**，成交均价环比**增加57%**；

▲本周佛山写字楼市场仍然为零新增。网签方面，全市共录得8项目获网签，整体去化零星，总交投量探底。顺德写字楼项目全数占据榜单前排，其中佛山新城的中国德国港近期加大渠道力度，效果初显，去化表现相对突出。而禅城和南海写字楼市场表现冷淡，仅得零星成交，单周去化不足500m²。



写字楼：佛山周度备案金额前五名楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德乐从	中国德国港	1592	14	1034	15404	——
2	顺德乐从	信保广场	827	4	611	13529	——
3	顺德容桂	天晋商业大厦	377	2	308	12243	——
4	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	190	1	96	19794	——
5	南海三山新城	国际创智园	170	1	178	9524	——
合计			3156	22	2227	14167	——

备注：排名统计不含万科项目。
备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

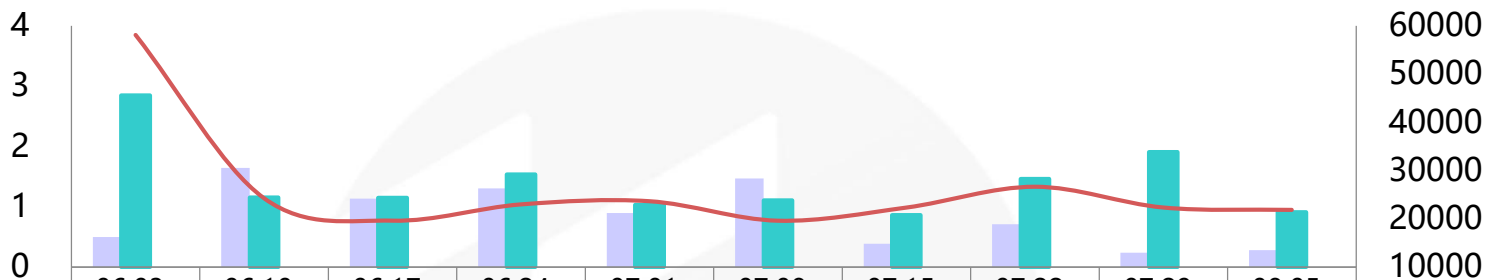
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：整体市场交投量走低，均价于2.2万元/m²上下浮动

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**减少51%**，成交面积环比**减少52%**，成交均价环比**下跌2%**；

▲ 本周佛山商铺市场共获三水高明两区新增底商56套，分别来自三水的金科华府和高明的龙光玖龙府。网签方面，各区商铺市场交投量普遍表现冷淡，个盘以零星成交为主。禅城和顺德在个盘的带动下，去化相对良好，但总体去化仍处于较低的水平。近期敏捷金谷国际正主力推售商铺，备案均价仅1.3万元/m²左右，价格相对具有吸引力，“以价换量”策略下，利于促成大单交易。

商铺：佛山商铺周度备案金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)	备注
1	顺德 伦教	新协力汽车产业园	3432	45	1192	28800	——
2	顺德 杏坛	嘉信绿景花园	2408	5	974	24721	——
3	禅城 城北	敏捷金谷国际	2168	33	1624	13350	——
4	三水 三水新城	百利达广场	1412	7	331	42662	——
5	顺德 北滘	美的新都汇	1055	2	555	19014	——
6	顺德 伦教	涛汇领御花园	501	1	210	23829	——
7	南海 黄岐	时代水岸	442	3	178	24773	——
8	三水 乐平	雍翠新城	437	3	235	18628	——
9	禅城 季华东	绿地璀璨天城	418	2	91	45934	——
10	南海 西樵	樵悦名居	412	5	229	18031	——
合计			12685	106	5618	22578	——

备注：排名统计不含万科项目。

备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

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	白坭	金科华府	2019/8/7	2座	首层商铺	14	26-60	589
三水	白坭	金科华府	2019/8/7	4座	首层商铺	7	31-158	517
高明	杨和	龙光玖龙府	2019/8/8	14座	商铺	35	36-60	1670

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	旧城区	兆阳O立方	楼盘活动	0805-0811 柠檬曲奇&雪媚娘diy
禅城	季华中	绿地璀璨天城		0805-0811 黏土DIY
禅城	张槎	碧桂园世纪滨江		0805-0811 业主答谢宴
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖		0805-0811金彩佛山
禅城	新城北	泮景		0805-0811 8月小业主生日会
南海	千灯湖	德高信中央大道		0805-0811少儿音乐派对&色彩搭配活动

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、Kate、Liew、kether

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