


国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》 广佛两地八盘齐推

**KINGSWICK**

广佛周报2019年第7期 (2019.2.18-2019.2.24)

 经纬市场研究中心 2019年2月25日

## 经纬（中国）

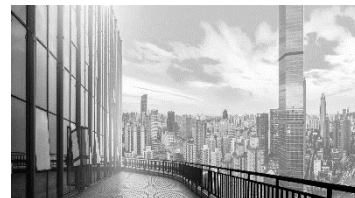
---

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

---

### **中共中央国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》**

摘要：23个项目签约广州黄埔 总投资超1000亿元；白云区西部科技走廊产业发展规划出炉；两创新技术应用转化中心落户禅城；东莞地铁1号线开工啦。

# 住房和城乡建设部：住宅交易拟按套内面积算

2月18日，住房和城乡建设部官方网站发布《关于〈城乡给水工程项目规范〉等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。在这38项强制性工程建设规范中的第10项系《住宅项目规范(征求意见稿)》，其中第二部分2.4.6条指出，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”引起公众热议。

事实上，自2006年起，广州的房屋交易合同普遍指定以套内面积计价。但时至今日，内地城市除重庆外，无论官方公布还是业界对外报价均以建筑面积为主。唯有在港澳地区，一直以实用面积计算报价。

南方都市报 2019-2-24

经纬点评：针对建筑面积，套内面积的计价方式其实对于目前市场交易影响不大，同时房屋交易合同上面亦有明确标示房屋的套内面积。粤港澳大湾区城市多以建筑面积作为计价标准，短期内难以实现观念性的扭转。房屋的实用率与建筑设计、户型、梯户比等息息相关，而房企故意拉低房屋实用率对其并没有好处，因此是伪命题。



# 中共中央国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》

本规划是指导粤港澳大湾区当前和今后一个时期合作发展的纲领性文件。规划近期至2022年，远期展望到2035年。战略定位：充满活力的世界级城市群、具有全球影响力的国际科技创新中心、“一带一路”建设的重要支撑、内地与港澳深度合作示范区、宜居宜业宜游的优质生活圈。核心引擎：香港、澳门、广州、深圳四大中心城市；强强联合引领带动：香港-深圳、广州-佛山、澳门-珠海；重要节点城市：珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆。



广州日报、南方都市报 2019-2-19

经纬点评：粤港澳规划纲要出台，定位为活力世界级城市群，具备国际影响力的国际科技创新中心，以深圳-香港，珠海-澳门、广州-佛山核心引擎拉动“9+2”城市群成为中国新的经济增长极，其中交通的互通互联，创新技术与成果转化、战略性新兴产业的布局与发展成为推动湾区发展的重要元素。



# 23个项目签约广州黄埔 总投资超1000亿元

2月20日，广州高新区、广州开发区、黄埔区举行项目集中签约活动，23个重大项目签约落户，将极大助力粤港澳大湾区建设。据悉，签约的这批项目有23个，包括先进制造业项目、总部经济项目及生物医药、新一代信息技术和人工智能领域的产业项目；各类总部项目14个、先进制造业项目5个、创新平台项目4个，总投资超过1000亿元，预计营业收入超3700亿元。

其中，雪松控股将投资30亿元，在现集团总部大楼附近建设第二总部，重点发展金融板块业务；由全球权威风投调研机构C BInsights和《纽约时报》共同发布的“全球未来独角兽50强”上榜企业——思派集团，携思派大健康项目落户该区，思派集团是国内唯一的整合式肿瘤医疗管理体系企业；迈普再生医学科技股份有限公司将与广州高新区科技控股集团有限公司、香港睿创实业有限公司合作，设立粤港澳大湾区高性能医疗器械创新中心，组建专业团队对创新医疗产业进行管理、提供医疗产业共性技术平台服务，并设立产业化基金。

广州日报、南方都市报 2019-2-21

经纬点评：开年后广州高新区、开发区以及黄埔区迎来23个项目落户，其中涉及行业包括总部类、生物医药/新一代信息技术以及人工智能领域，与广州未来产业发展方向高度吻合；同时，目前引进企业在各自技术领域均有较高知名度以及较高的发展前景，将进一步推动粤港澳大湾区产业创新与协同发展。



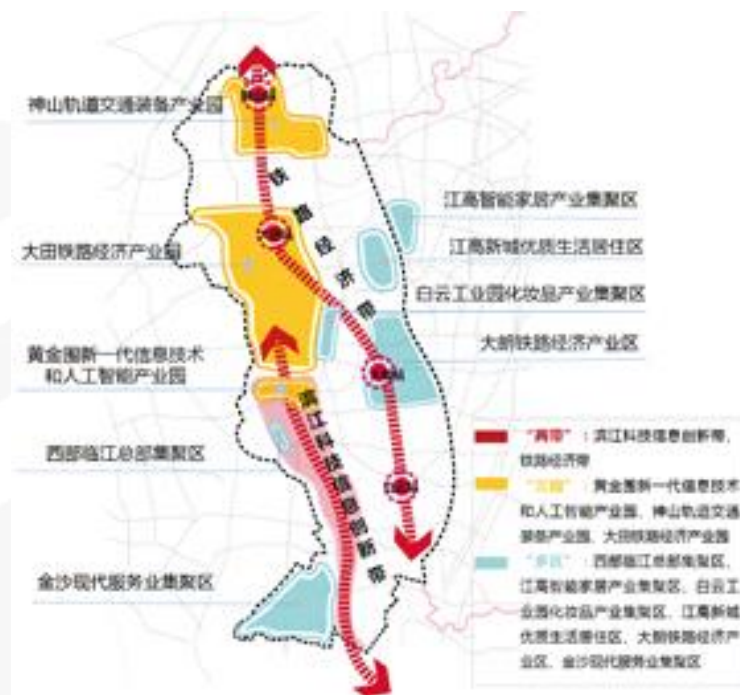


# 白云区西部科技走廊产业发展规划出炉

2月23日，白云区西部科技走廊产业发展规划日前出炉。根据规划，白云区西部科技走廊将构建以实体经济为核心的现代产业体系，以推动传统产业转型升级为基础，培育发展高端高质高新产业，把西部科技走廊打造成为新一代信息技术产业重点功能区、铁路经济发展示范区、生态经济发展引领区。

总体上，西部科技走廊构建“两带三园多区”的产业发展空间格局。其中，“两带”是指滨江科技信息创新带、铁路经济带，“三园”是指黄金围数字经济创新集聚区、神山轨道交通装备产业园、大田铁路经济产业园，“多区”是指江高智能家居产业集聚区、白云工业园化妆品产业集聚区、大朗铁路经济产业区、西部临江总部集聚区、电子商务总部集聚区、金沙洲广佛现代服务业集聚区、白云站枢纽中心区、江高新城优质生活居住区等。

广州日报 2019-2-23



经纬点评：目前白云区西部科技走廊区域主要以低端产业分布为主，未来主力促进产业优化升级，定位培育发展高端高质高新产业，把西部经济走廊打造成为新一代信息技术产业重点功能区、铁路示范区以及生态经济发展引领区三大功能，助力白云产业发展升级。





# 广佛跨城通办延伸至番禺和南沙

2月18日起，佛山市南海区分别与广州市番禺区、南沙区联动结对，开启两地行政审批业务的互通互办，推出首批跨城通办事项，其中包含了佛山市南海区与广州市番禺区涉及两地6个部门共79个跨城通办事项，以及佛山市南海区与广州市南沙区涉及两地9个部门共116个跨城通办事项。事项主要涵盖了工商、卫计、食药监等部门，均选取了群众、企业办理量较大的内资有限责任公司设立登记、医师执业证书（注册）等。截至目前，南海已与广州市五区实现跨城通办。

目前，南海区与广州市荔湾区、白云区、花都区、南沙区还通过“市民之窗”自助服务终端，突破政务服务行政区域和办事时间限制，建立起“24小时”跨城办事新模式。据统计，截至2019年1月，四地市民之窗总业务量为102542件，其中南海90102件、荔湾2057件、白云6267件、花都428件。

珠江时报 2019-2-18

经纬点评：广佛同城进程进入第10年，而从2016年起南海区与广州荔湾区已经实现了跨城通办业务，伴随广佛关系越发紧密，新增白云区、花都区、南沙区均实现了跨城同步业务，方便广佛往来的市民可以更便捷地办理工商、卫计、食药监等多方面业务，真正实现广佛融城。



# 亮相“世界第一屏” 佛山元素再惊艳

今年1月，产动力全球铝业展贸中心项目正式签约，华昌、伟业、坚美、翰鸿、铝协等铝材企业及大沥腾业产业投资公司、广州鹰派投资公司七家企业签署协议，共同打造产动力全球铝业展贸中心项目。

据悉，产动力全球铝业展贸中心（英文 ALU-EXPO）坐落于全球最大铝型材加工制造中心和集散地——中国佛山南海区大沥广佛新城中心区。ALU-EXPO由中国铝型材及有色金属龙头企业、地方政府和专业投资机构共同投资运营。ALU-EXPO的第一期工程5万平方米已建成全球最大全铝家具展贸中心，未来将建设成集成铝型材产品商贸、供应链金融及物流服务、产业教育及科技创新中心的综合性展贸基地。

根据计划，产动力全球铝业展贸中心在三年内将汇聚“产业500强”，成为全球最大规模的线上线下有色金属展贸交易中心，成为推动一带一路展贸经济新动力和地方经济新标杆。

广州日报 2019-2-21

经纬点评：位于广佛新城中心区的产动力全球铝业展贸中心（英文 ALU-EXPO）汇聚了多家大沥传统铝业巨头的聚集，由企业、政府以及行业协会共同创立于运营，未来将会成为全球规模最大的线上线下有色金属展贸交易中心，进一步激发大沥传统铝业焕发生机，形成产业全链条闭环。



# 两创新技术应用转化中心落户禅城

2月20日，由佛山市禅城区政府、佛山科学技术学院等单位联合共建的“佛山全球创新技术应用转化中心（香港分中心）”和“粤港澳大湾区创新技术应用转化中心”正式揭牌。

会上，禅城区政府、佛山科学技术学院、粤港澳大湾区经贸协会、佛山市产学研合作促进会、美国安德鲁大学香港分校和佛山艺臻科技有限公司六方签署共同推进佛山全球创新技术应用转化中心（香港分中心）和粤港澳大湾区创新技术应用转化中心建设合作协议，并为两个中心揭牌。

两个中心采取“两块牌子，一套人马”的运营机制，依托“佛山全球创新技术应用转化中心”，以“政府推动、高校主导、企业支撑、市场化运作”为理念，以应用研究和科技创新为核心目标，以促进区域经济社会发展为根本宗旨，聚焦“新一代信息技术+”“人工智能+”模式提升传统产业。运用“互联网+”“区块链+”等核心技术，开展学校与学校、学校与企业产学研技术合作，为粤港澳大湾区企业提供一个集创新信息传播、服务资源对接、科技成果展示、技术服务、技术交易等于一体的高新技术孵化及成果转化公共服务平台、产业投资基金服务平台、技术交易平台。

珠江时报 2019-2-21

经纬点评：伴随粤港澳大湾区规划出台，佛山禅城与香港亦顺势进行产学研方面的合作，形成创新科技与成果转化的顺利对接，重点针对新一代信息技术、人工智能模式，运用互联网以及区块链等核心技术对佛山传统产业进行转型升级，实现双方合作共赢。



# 东莞地铁1号线开工啦

2月19日，东莞以1个主会场+10个分会场的形式召开全市重点项目集中动工大会，包括备受关注的地铁1号线工程等项目在内的27个重点项目集中动工。

集中动工的重点项目包括地铁1号线、虎门港综合保税区、OPPO智能制造中心等，27个项目的总投资达534亿元，年度投资73亿元，包含基础设施工程、重大产业项目、民生保障工程、城市更新项目、乡村振兴项目，涉及全市经济社会发展和民生福祉。这些项目的开工建设将为东莞实现经济高质量发展、提升城市品质、改善人民群众生活注入新的强劲动力。

据悉，经统筹安排，今年全市重大建设项目共有338个，比去年增加91个，增长37%；总投资4895亿元，比去年增加389亿元，增长8.6%；年度计划投资655亿元，比去年增加160亿元，增长32%。

广州日报 2019-2-20

经纬点评：东莞地铁1号线是西北端麻涌镇连接广州地铁黄埔客运港站，东南端黄江镇则连接深圳地铁6号线支线中山大学站的重点跨越两城的轨道交通枢纽，对于提升东莞与湾区两个核心城市广州、深圳有着重要的交通枢纽战略意义，进一步提升东莞的城市价值。







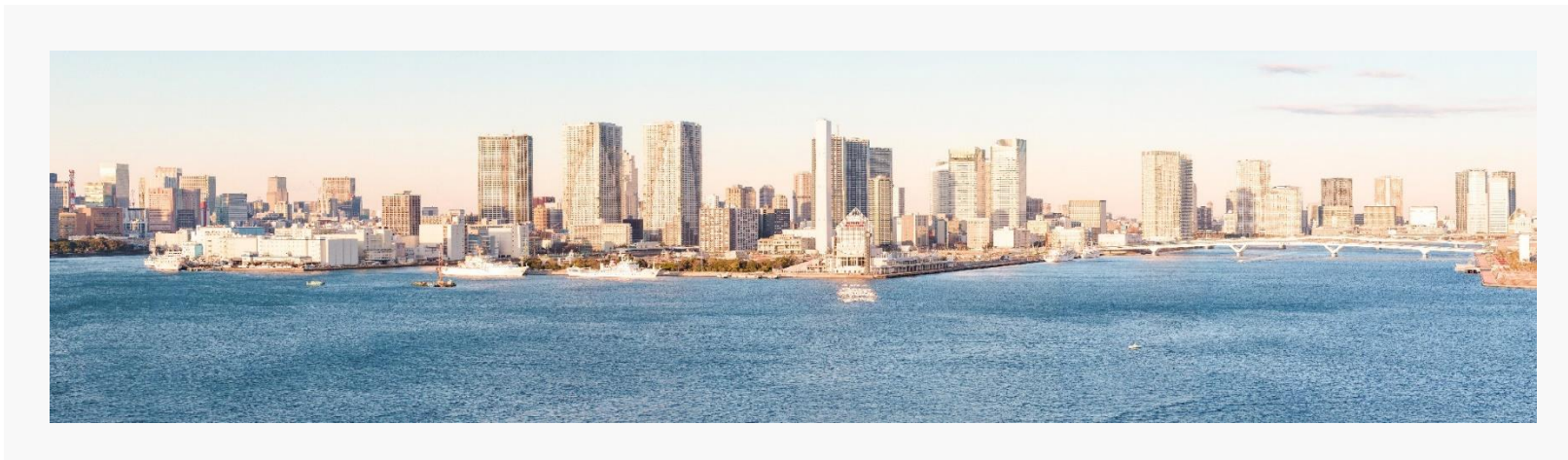
# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **佛山豪挂六宗宅地迎土拍热潮 广州土地市场淡静**

摘要：佛山共出让四宗商住地，揽金逾32亿，弘阳、鑫苑首入佛山。广州土地市场无挂牌、无成交，表现淡静。



## 2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州无成交)



# 佛山：美的首进禅城夺下南庄7.2万m<sup>2</sup>望江靓地



## <1> 禅城南庄

地块编号：TD2019(CC)XG0001

交易时间：2019-2-22 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：2.90万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤2.5

建筑面积：7.24万m<sup>2</sup>

起始总价：50613万元

起始楼面价：6989元/m<sup>2</sup>

成交总价：67713万元

成交楼面价：9350元/m<sup>2</sup>

溢价率：34%

竞得人：佛山市美的房地产发展有限公司

备注：

- ▲ 1、采用“限地价+竞自持租赁房+摇号”的方式进行出让；
- ▲ 2、地块涉及轨道7号线保护控制范围，若日后地铁建设时换乘设施、出入口、风亭、变电站、冷却塔等地铁附属设施的设置需占用项目净用地的，应无偿移交给政府，不得破坏和封闭。





# 佛山：南京弘阳首进狮山 近7亿竞得博爱湖商住地





# 佛山：中骏佛山首次公开拿地！逾6亿斩获高明荷城7.5万m<sup>2</sup>靓地



## <3> 高明荷城

地块编号: TD2019(GM)WG0002

交易时间: 2019-2-20 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 7.50万m<sup>2</sup>

容积率: 1.0≤FAR≤2.5

建筑面积: 18.76万m<sup>2</sup>

起始总价: 61718万元

起始楼面价: 3290元/m<sup>2</sup>

成交总价: 61718万元

成交楼面价: 3290元/m<sup>2</sup>

溢价率: 0%

竞得人: 深圳中骏和信置业有限公司

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、A区建筑高度≤12米；B区建筑高度≤48米；C区建筑高度≤100米，临西江第一排塔楼高度≤60米。
- ▲ 3、须配建占地不低于1500m<sup>2</sup>的居民健身设施、建面不低于750m<sup>2</sup>的托老所和垃圾收集站、物业管理用房，以及社会公共停车场



# 佛山：鑫苑首入佛山 近12亿夺西江新城超15万方靓地



## <4> 高明西江新城

地块编号：TD2018(GM)WG0070

交易时间：2019-2-22 (周五)

土地性质：商住用地

占地面积：15.34万m<sup>2</sup>

容积率：A、B、C区：1.0≤FAR≤2.4；D区：1.0≤FAR≤3.0

建筑面积：41.42万m<sup>2</sup>

**起始总价：112142万元**

**起始楼面价：2707元/m<sup>2</sup>**

**成交总价：118542万元**

**成交楼面价：2862元/m<sup>2</sup>**

**溢价率：6%**

**竞得人：鑫创科技有限公司 (鑫苑置业)**

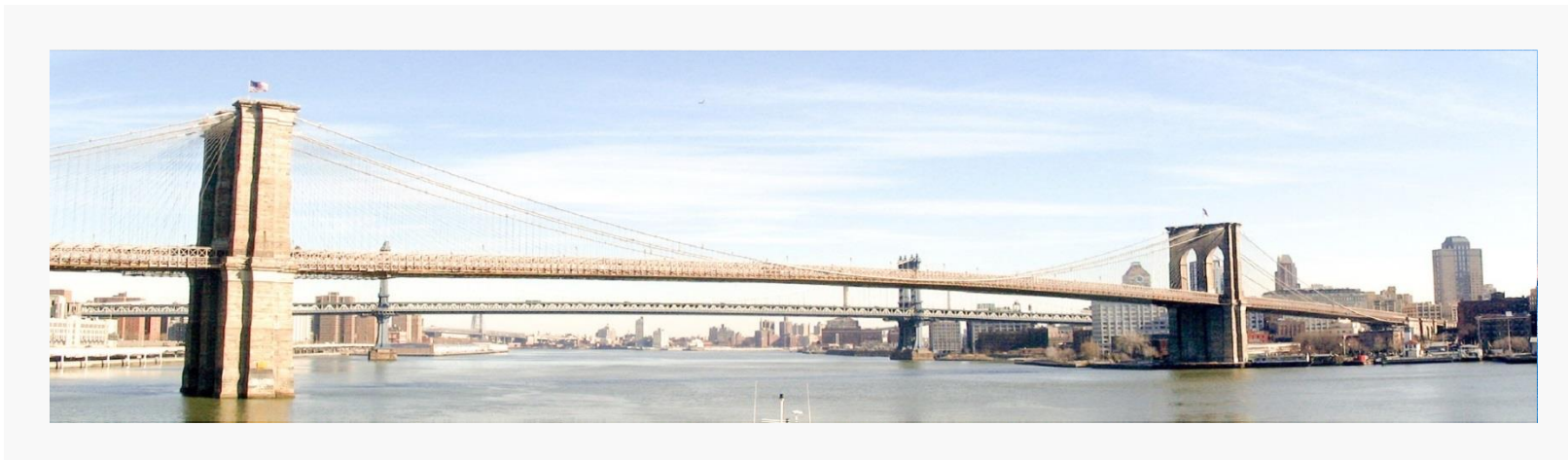
备注：

▲ 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、A、B、C区，限高80米，B区须无偿配建社会公共停车场

▲ 3、D区须配建不少于1500m<sup>2</sup>的文化活动站和不低于建面4000m<sup>2</sup>的幼儿园，幼儿园为15班





## 2.2 | 土地挂牌 | LAND LISTING

(本周广州无挂牌)





# 南海：和顺挂牌巨无霸商住地 逾34亿起拍



## <1>南海和顺

地块编号: TD2019(SZ)WG0001

交易时间: 2019-3-19 (周二)

土地性质: 商住用地

占地面积: 20.86万 $m^2$

容积率: 地块一:  $\leq 1.5$ ; 地块二、三:  $\leq 2.9$

建筑面积: 70.36万 $m^2$

**起始总价: 210000万元**

**起始楼面价: 2985元/ $m^2$**

**最高限价: 331000万元**

**最高楼面地价: 4705元/ $m^2$**

**备注:** 1、地块将以“限地价+竞自持租赁住房建面”的形式出让;

2、地块一: 限高 $\leq 50$ 米, 须无偿配建一所九年一贯制学校, 规模27班且 $\geq 10125m^2$ ;

3、地块二: 须配建 $\geq 3000m^2$ 公交首末站;

4、地块三: 设置幼儿园1处: 规模 $\geq 12$ 班, 用地面积 $\geq 5040$ 平方米, 建筑面积 $\geq 3240$ 平方米; 肉菜市场1处, 建筑面积 $\geq 2000$ 平方米, 地块的建设时限为五年。





# 南海：和顺再挂一宗商住地 需配建康复医疗中心



## <2> 南海和顺

地块编号：TD2019(SZ)WG0002

交易时间：2019-3-19 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：11.10万 $m^2$

容积率： $\leq 2.9$

建筑面积：39.13万 $m^2$

起始总价：135000万元

起始楼面价：3450元/ $m^2$

最高限价：211000万元

最高楼面地价：5392元/ $m^2$

备注：1、地块将以“限地价+竞自持租赁住房建面”的形式出让；

2、须设置康复医疗中心一所，建筑面积 $\geq 8000$ 平方米，用地面积 $\geq 5000$ 平方米；

3、住宅部分总建面 $\leq 33269.4m^2$ 。



# 佛山：北滘挂高村小学旁商住地 周边居住氛围浓厚



## <3> 顺德北滘

地块编号: TD2019(SD)WG0003

交易时间: 2019-3-22 (周五)

土地性质: 商住用地

占地面积: 2.64万m<sup>2</sup>

容积率: 1.0 < FAR ≤ 2.5

建筑面积: 5.02万m<sup>2</sup>

**起始总价: 50179万元**

**起始楼面价: 7600元/m<sup>2</sup>**

**最高限价: 72627万元**

**最高楼面地价: 11000元/m<sup>2</sup>**

备注:

▲ 1、地块将以“限地价+竞自持租赁房建面”的形式出让;

▲ 2、须无偿移交建面≥2600m<sup>2</sup>的临街首层连续商业房屋给高村股份社,且须按平均每平方米每月100元标准返租上述物业,返租期为8年。





# 佛山：顺德杏坛西部启动区挂宅地 周边配套相对较少



## <4> 顺德杏坛

地块编号：TD2019(SD)WG0002

交易时间：2019-3-22 (周二)

土地性质：商住用地

占地面积：8.66万 $m^2$

容积率：1.0 < FAR  $\leq$  2.5

建筑面积：21.64万 $m^2$

**起始总价：91204万元**

**起始楼面价：4214元/ $m^2$**

备注：

- ▲ 1、地块将以价高者得的原则确定竞得人；
- ▲ 2、地块配建10KV 节点开关站作为市政公共设施；
- ▲ 3、需配建地块内北侧宽25米和西侧宽20米的指导性道路作为市政公共道路；
- ▲ 4、地块位于顺德西部生态产业区启动区的预留发展用地。



# 佛山：北滘佛山地铁三号线旁再挂商住地



## <5> 顺德北滘

地块编号: TD2019(SD)WG0003

交易时间: 2019-3-26 (周二)

土地性质: 商住用地

占地面积: 7.63万m²

容积率: 总: 0.77 < FAR ≤ 2.2

A区: 1.0 < FAR ≤ 2.8

B区: 1.0 < FAR ≤ 2.9

建筑面积: 16.82万m²

起始总价: 184962万元

起始楼面价: 11000元/m²

备注:

- ▲ 1、地块以“先竞配建商业物业，后竞自持70年租赁住房计容建筑面积”的形式出让；
- ▲ 2、竞配建商业物业面积上限为30633m²，建成后须连同其按本宗地规划条件要求相应配套的车位一并产权无偿移交给各产权接收单位，另外需配建不低于1712m²配套设施用房。





# 佛山：三水北江新区挂牌一宗近3.7万m<sup>2</sup>靓地 6字头起拍



## <6>三水西南

地块编号: TD2019 (SS) WG0003

交易时间: 2019-3-22 (周五)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.68万m<sup>2</sup>

容积率: 1.0≤FAR≤2.6

建筑面积: 9.57万m<sup>2</sup>

起始总价: 57435万元

起始楼面价: 6000元/m<sup>2</sup>

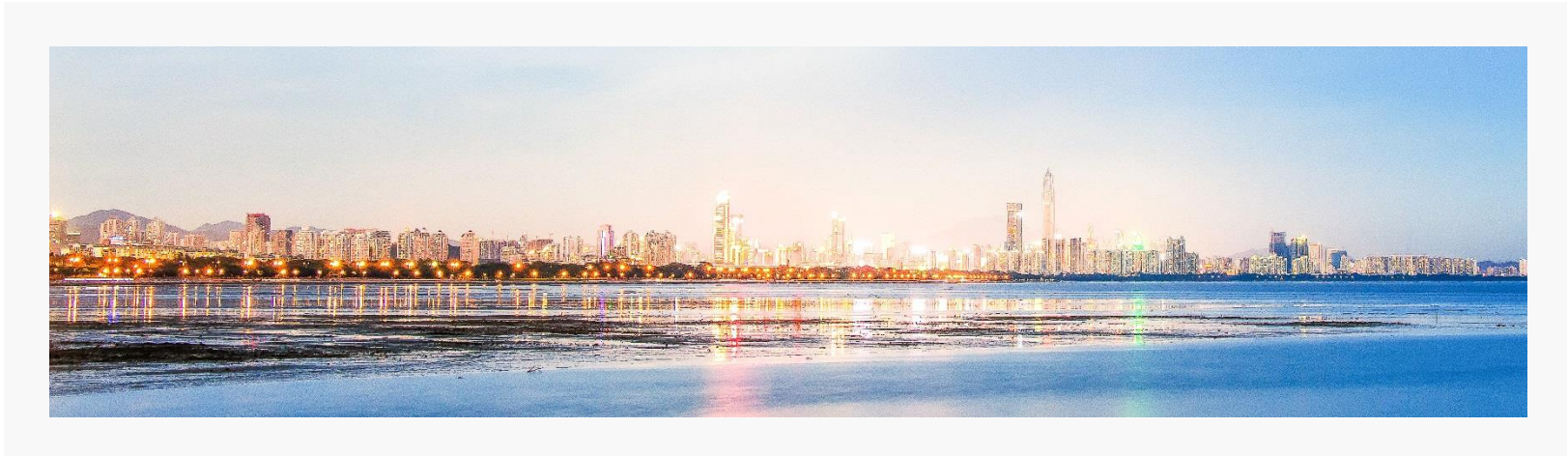
最高限制地价: 71790万元

最高限制楼面价: 7500元/m<sup>2</sup>

备注:

- ▲ 1、地块将以“限地价+竞自持70年租赁房建面”的形式出让;
- ▲ 2、地块须建设城乡社区配套公共服务用房, 建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1%, 600 m<sup>2</sup> ≤ 建筑面积 ≤ 2500 m<sup>2</sup>, 包含一处建筑面积不少于1500平方米的社区文化活动站





2.3 | 出让预告 |  
SELL ADVANCE NOTICE



# 广佛土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

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

后页续



# 广佛土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <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	2019/3/8	黄埔	广州市黄埔区开创大道以南、荔红一路以西 KXCD-F1-3	商服	2.37	-	7.65	8.36	10934
	2019/3/25	黄埔	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块LG-YZ-02	商服	1.64	≤12	14.44	16.97	11756
佛山	2019/2/27	高明	佛山市高明区西江新城怡乐路以北、凤凰路以西	商住	1.74	1.0≤FAR≤3.0	5.23	2.58	4940
	2019/2/28	禅城	佛山市禅城区佛山一环西侧、季华西路北侧	商住	4.05	FAR≤4.0	16.18	8.93	5519
	2019/3/4	顺德	佛山市顺德区均安镇东堤路07-1号地块（均安镇鳧洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01）	商住	2.48	1.0≤FAR≤3.2	7.92	2.92	3690
	2019/3/19	南海	佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以北	商住、科教	20.86	地块一： FAR≤1.5 地块二、三： FAR≤2.9	70.36	21	2985

后页续





# 广佛土地出让预告

## 未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万 $m^2$ )	容积率	建筑面积 (万 $m^2$ )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/ $m^2$ )
佛山	2019/3/19	南海	佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以南	商住、公共	11.09	$FAR \leq 2.9$	39.13	13.5	3450
	2019/3/20	三水	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	商住	6.35	$1.0 \leq FAR \leq 2.8$	17.79	10.68	6002
	2019/3/22	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-02-A-05-01地块	商住	8.66	$1.0 < FAR \leq 2.5$	21.64	9.12	4214
	2019/3/22	顺德	佛山市顺德区北滘镇新城区BJ-C-18地块	商住	2.64	$1.0 < FAR \leq 2.5$	6.60	5.02	7600
	2019/3/22	三水	佛山市三水区西南街道口岸大道西侧地块	商住	3.68	$1.0 < FAR \leq 2.6$	9.57	5.74	6000
	2019/3/26	顺德	佛山市顺德区北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧地块	商住	7.63	$0.77 < FAR \leq 2.2$	16.81	18.50	11000

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





# GUANGFO MARKET 【 III 】

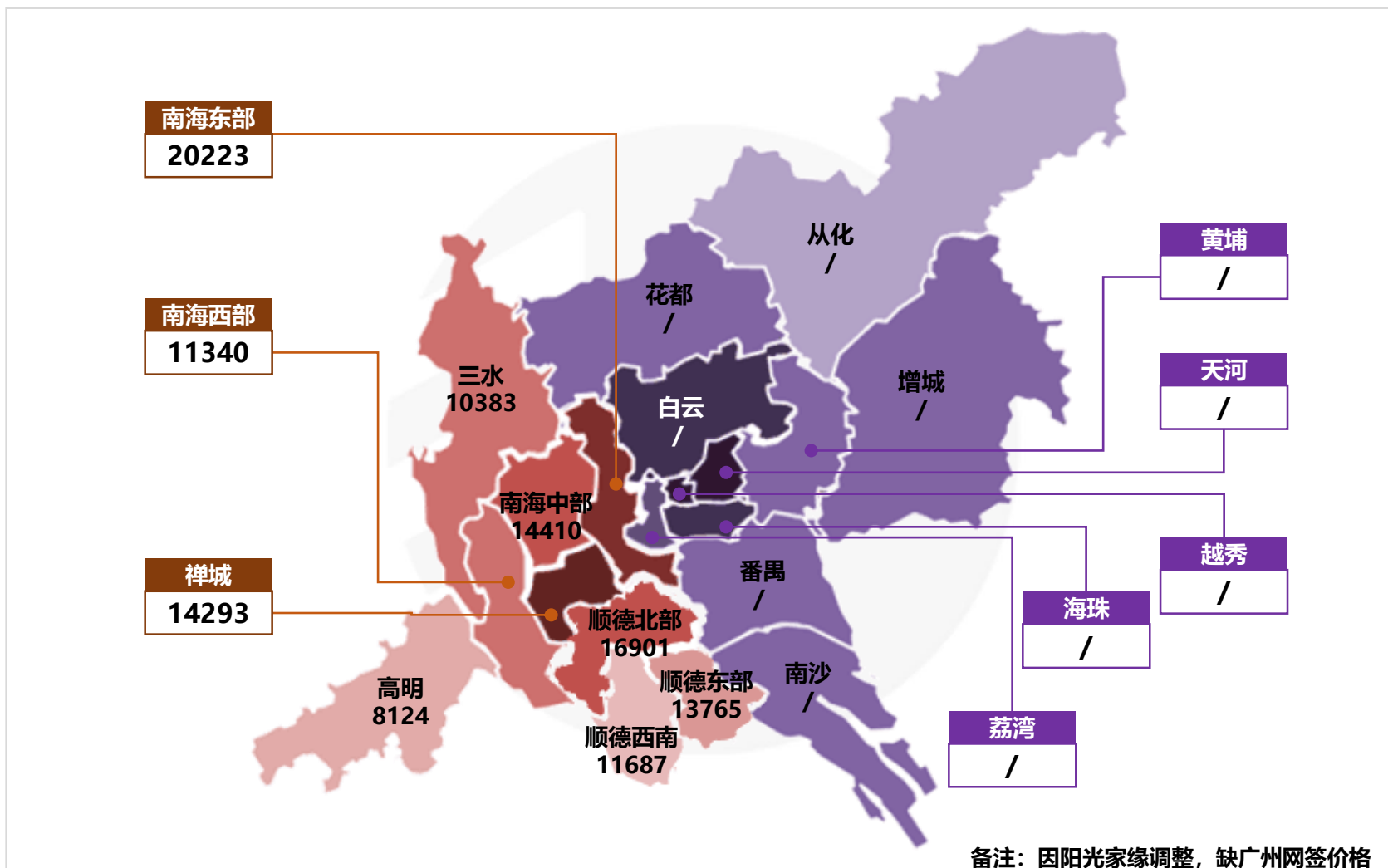
## 广佛市场

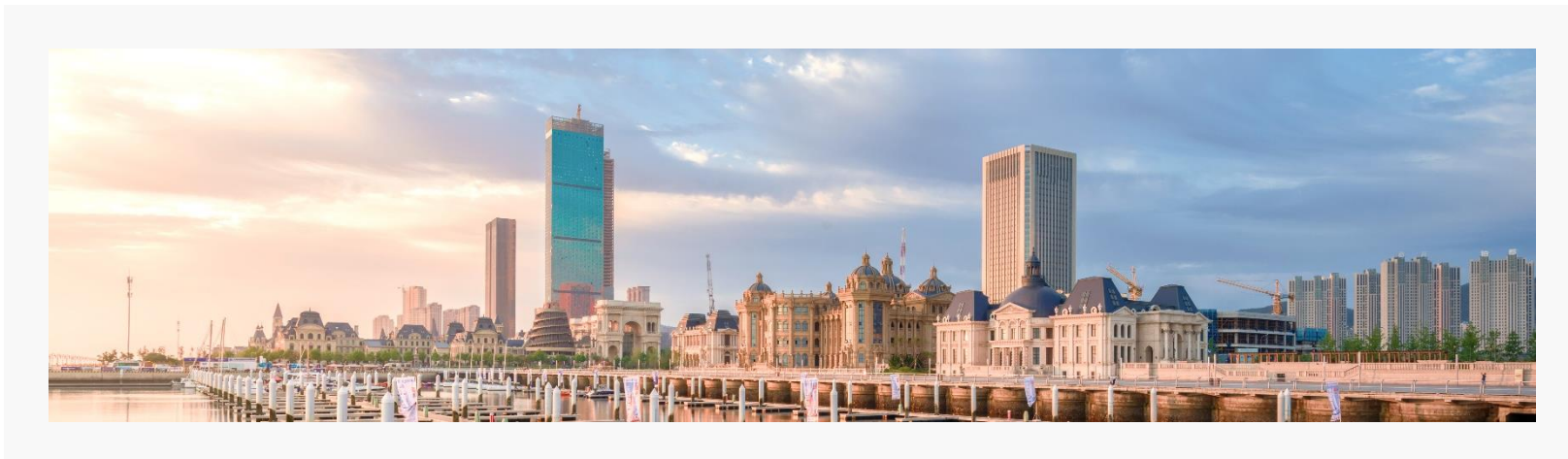
---

### **广佛一手网签量持续上升 本周两地八盘齐推**

摘要：广州供应量环增175%，全市网签量持续上升；推新集中于南沙及增城，其中增城整体去化尚可。佛山一手网签面积继续上升；顺德三盘推新，推货节奏加快；高明雅域·瑞日天下加推当天去化超九成。

# 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

## **全市网签量持续上升 三盘推新增城去化尚可**

摘要：本周供应量环增175%，全市网签量持续上升；本周推新集中于南沙及增城，其中增城整体去化尚可。



# 新批预售：供应量大增175% 商办无新增预售

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	科城山庄	c21栋、c22栋	2	166	22302
花都	自由人花园	3号、4号、7号、22号、27~29号楼	7	711	101931
增城	富士康科技小镇	16#	1	128	14974
	云溪四季	2~G~13, 2~G~14	2	219	18580
总计			12	1224	157787

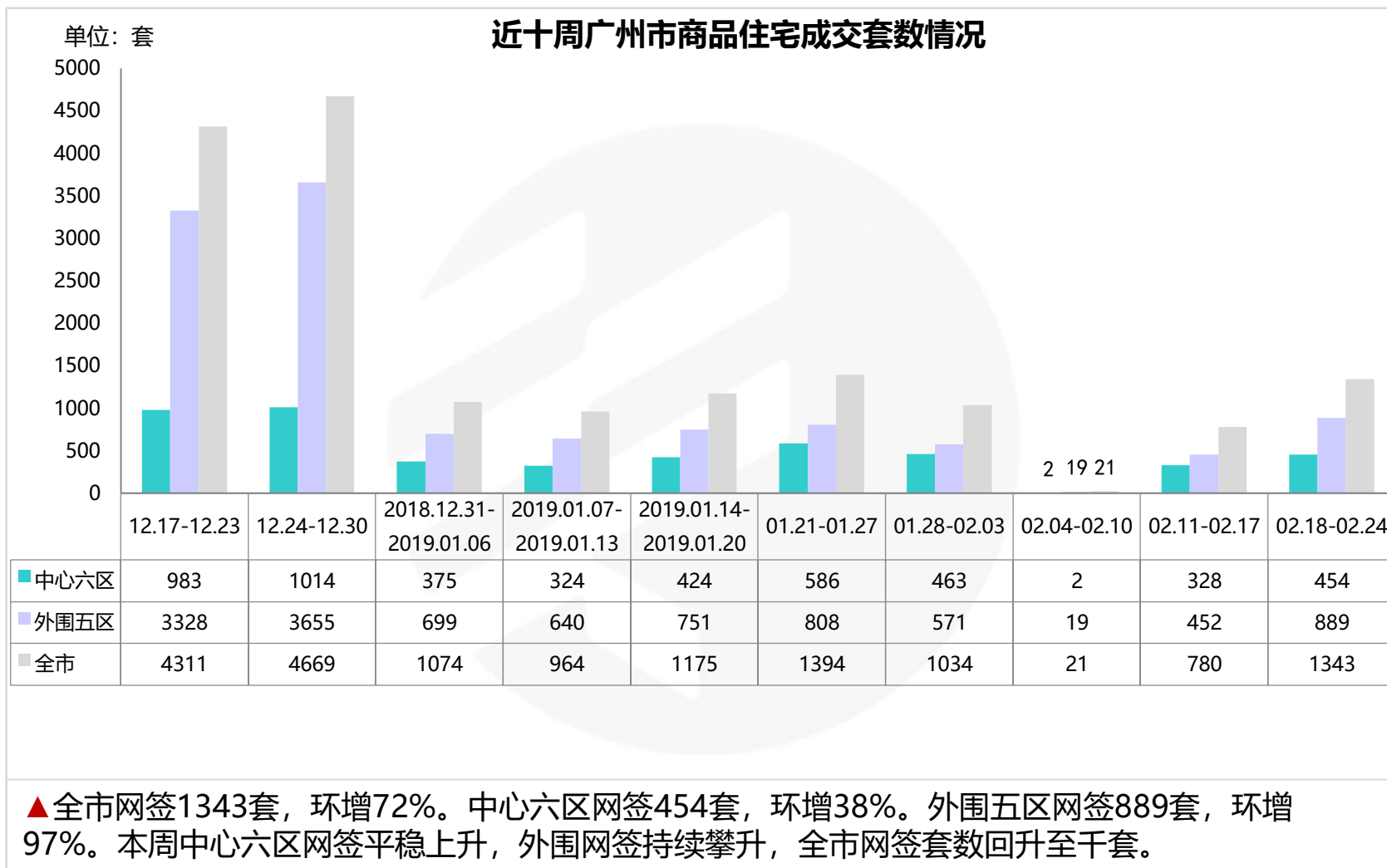
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

区域	项目名称	新增组团	预售栋数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
本周商业、办公暂无新增预售					

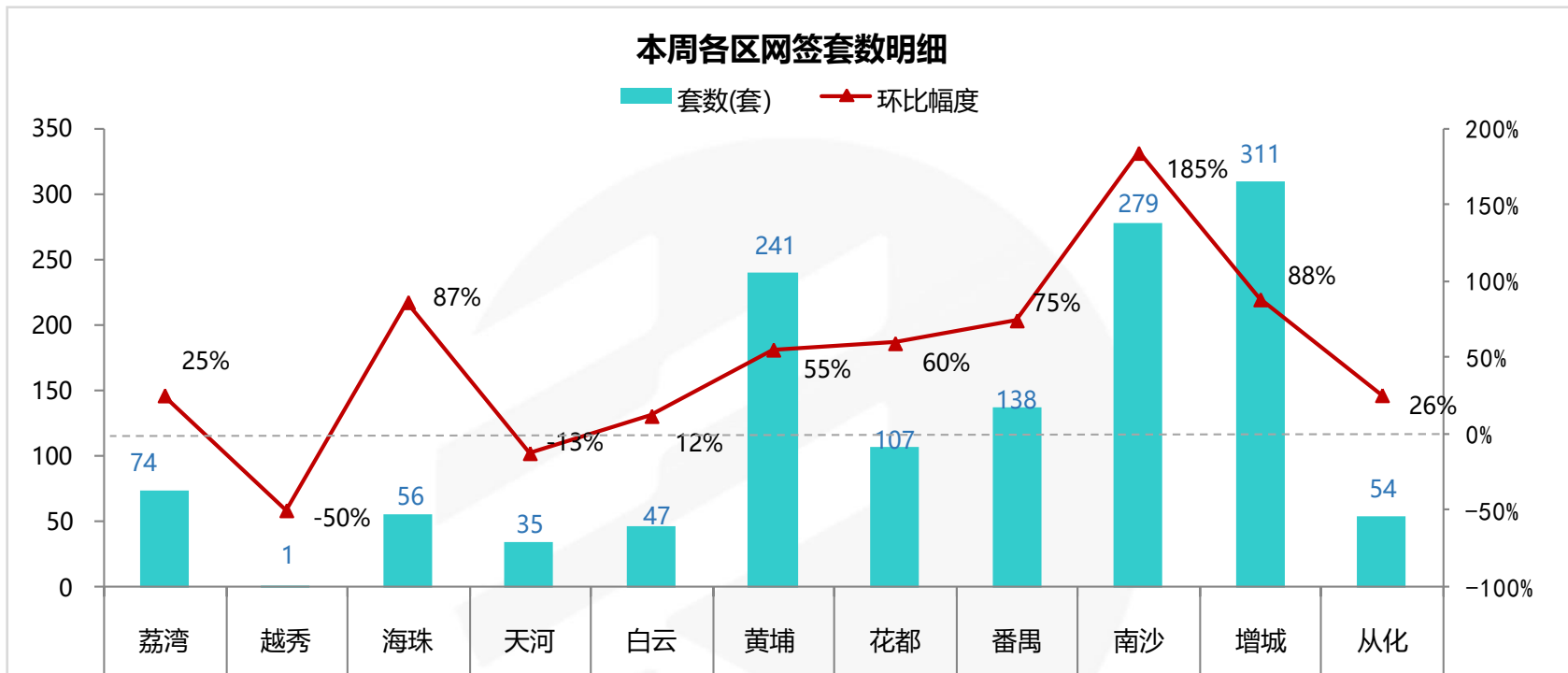
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



# 全市网签量走势：中心外围持续上升 拉动全市网签回升至千套



# 本周各区网签量对比



▲本周区域网签九涨二跌。越秀区本周仅1套网签；天河网签35套，环跌13%；海珠本周上升明显，网签56套，环增87%；黄埔持续发力，网签241套，环增55%；白云平稳上升，网签47套，环增12%，荔湾网签74套，环增25%。

▲外围五区本周均上涨，增城网签311套，继续稳坐网签王座；南沙紧随其后，网签279套，环增185%；番禺网签138套，环增75%；花都网签107套，环增60%；从化网签54套，环增26%。



# 新推动态：本周推新集中于南沙及增城 增城去化尚可

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
南沙保利城	市南大道与鸡谷山路交汇处	占地：20万㎡ 总建：1000万㎡	2月23日 (加推)	74-104㎡ 二至三房	8# 186套	/	带装修 18000- 19000	成交约 12%
富士康科技 小镇	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㎡	2月23日 (加推)	105-141 ㎡三至四 房	16栋 128套	/	带装修 19000- 21000	55%
合生湖山国 际	新塘镇源章大道 (翡翠绿洲商业街 对面)	占地：44.36万㎡ 总建：177.44万㎡	2月23日 (加推)	120-122 ㎡三房	6栋 共93套	/	带装修 18800- 20000	69%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计





# 南沙：重点个盘加推

## 【南沙保利城 2019-2-23 加推情况】



推售货量：加推8栋，合计186套。

户型配比：

户型	二房	小三房	大三房	合计
面积(m <sup>2</sup> )	74	99	104	/
套数(套)	62	62	62	186

成交均价：带装修均价18000-19000元/m<sup>2</sup>

优惠折扣：/

备注：

▲成交23套，去化约12%。

# 南沙保利城户型图



74m<sup>2</sup>二房



99m<sup>2</sup>小三房



104m<sup>2</sup>大三房



# 增城：重点个盘加推

## 【富士康科技小镇 2019-02-23 加推情况】



**推售货量：**16栋共32层，2梯4户，面积段为105-141㎡三至四房；全栋共128套房已全部推出

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (㎡)	105-117㎡	141㎡	1497 4
套数 (套)	96	32	128

**推售价格：**带装修均价：19000-21000元/㎡

**成交情况：**成交70套，去化55%

**备注：**

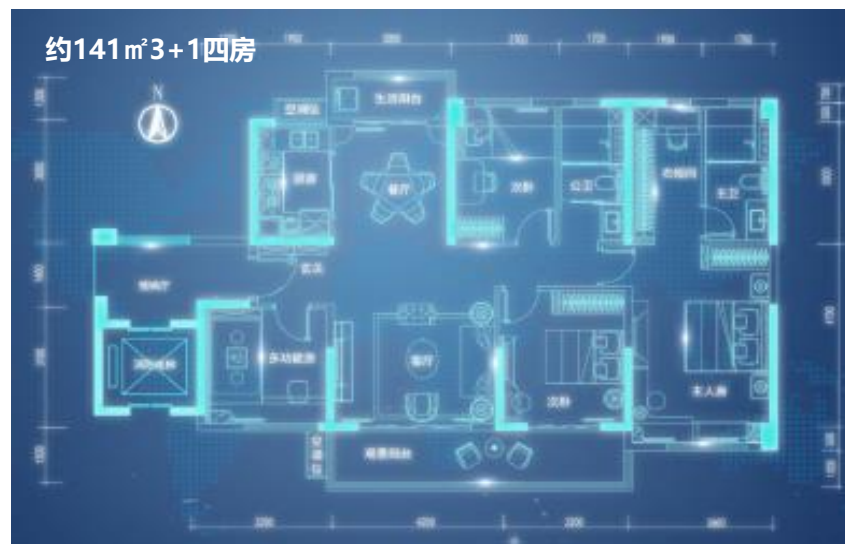
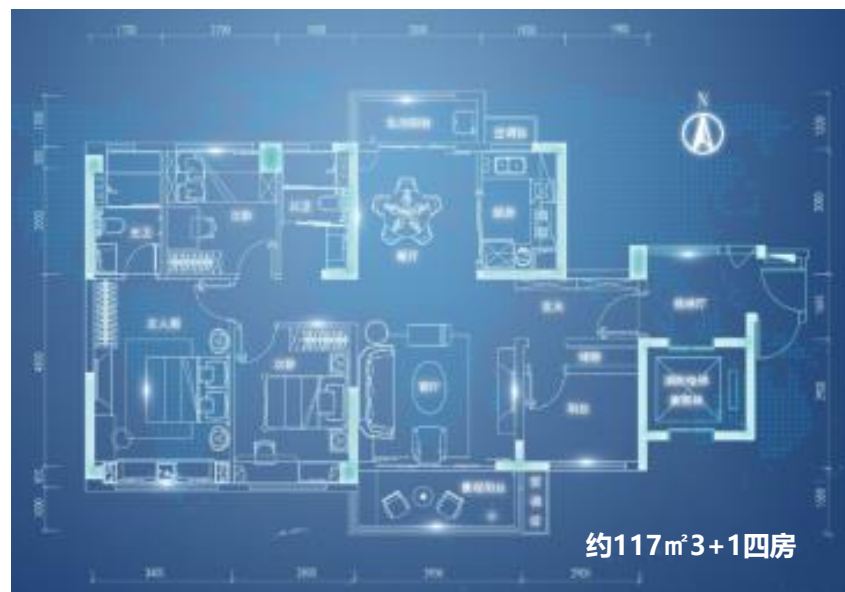
1.渠道：中原、裕丰、正富、居理、房助手、房道网、房博士、房江湖、拓客、楼盘网、房源网、汇房网、Q房网、宇森

2.推广：线上朋友圈传播、快速路户外投放等





# 增城：富士康科技小镇户型图





# 增城：重点个盘加推

## 【合生湖山国际 2019-02-23 加推情况】



**推售货量：**6栋共32层，2梯3户，面积段为120-122㎡三房，是次推售约93套。

**户型配比：**

户型	三房	合计
面积 (㎡)	120-122	/
套数 (套)	93	93

**推售价格：**带装修18800-20000元/㎡

**成交情况：**成交约64套，去化约69%

**备注：**

- 1..渠道：好生活整合
- 2..推广：线上朋友圈传播、安居客、朋友圈定投等



# 增城：合生湖山国际户型图



峰荟6、7栋01户型  
3室2厅2卫1厨



峰荟6、7栋03户型  
3室2厅2卫1厨



峰荟6、7栋02户型  
3室2厅2卫1厨





## 3.2 | 佛山房地产市场 | FOSHAN REAL ESTATE MARKET

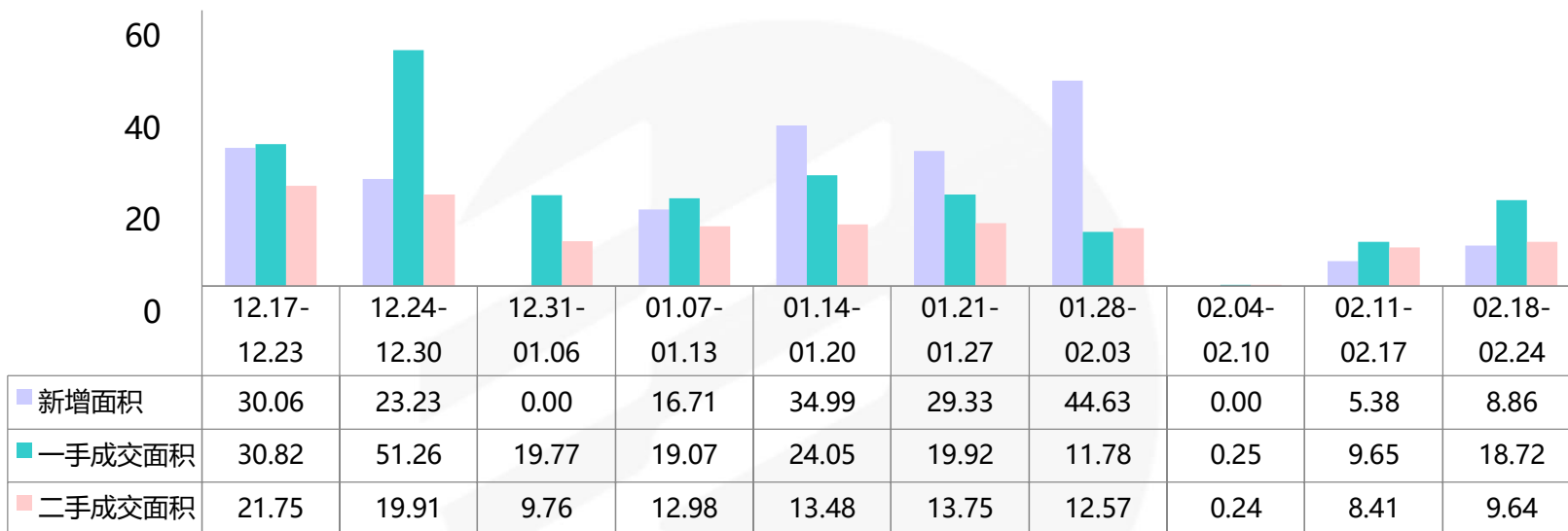
### **顺德三盘扎堆推货去化表现平平 禅城、南海年后仍未有新增**

摘要：一手网签面积继续上升；顺德三盘推新，推货节奏加快；高明雅域·瑞日天下加推当天去化超九成，低首付刚需户型受到客户热捧。

# 住宅：整体市场逐渐回暖 高明雅域·瑞日天下加推受热捧

单位：万m<sup>2</sup>

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**上升94%**，二手成交面积环比**上升14%**。
- ▲ 本周一手网签延续上周上升趋势，全市共五盘推新，总体去化不及四成。高明雅域·瑞日天下加推当日去化超九成，推售价格较此前降低约1500元/m<sup>2</sup>，毛坯发售受到客户热捧。
- ▲ 日前，中央正式批复《粤港澳大湾区发展规划纲要》，佛山在粤港澳大湾区建设中起到重要作用。规划提出，支持佛山深入开展制造业转型升级综合改革试点；香港、澳门、广州、佛山（顺德）弘扬特色饮食文化，共建世界美食之都；支持香港与佛山开展离岸贸易合作以及支持佛山南海推动粤港澳高端服务合作，搭建粤港澳市场互联、人才信息技术等经济要素互通的桥梁。





# 住宅：禅城、南海年后至今仍未新增供应

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	0.00	0.00	3.71	4.06	1.08
■ 一手成交面积	3.10	4.68	5.56	3.75	1.62
■ 二手成交面积	0.90	3.05	4.06	0.74	0.88
一手成交套数	305	698	541	381	200
二手成交套数	95	290	281	69	96



# 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> )
顺德	美的西江府	2019/2/20	1座, 27层/2梯4户	三房/110 四房/131-142	104	1.28
顺德	保利碧桂园悦公馆	2019/2/21	3栋, 33层/2梯4户	三房/101 四房/129	128	1.47
顺德	龙光玖龙郡	2019/2/21	3栋, 24层/2梯4户	三房/96 四房/109-120	92	0.97
三水	鸿安御花园	2019/2/19	10座, 33层/4梯8户	三房/100-105 四房/117-140	256	2.89
三水	保利雲上	2019/2/22	天墅179-182/185-197号 (101-104) ; 天墅183-184号 (101-102) , 别墅	别墅/134-180	72	1.17
高明	金科集美天辰湾	2019/2/22	2座, 26层/2梯4户	三房/90 四房/114-118	104	1.08
<b>合计</b>					<b>756</b>	<b>8.86</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
顺德	勒流	顺德龙光玖龙府	2019/2/23	3座	116	三房/96-98	12500-13500	99*99*99	5%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/2/23	比邻3座单数层	87	三房/94 四房/110	13000-14000	认购99折、开盘99折、新客户99折、准签99折，一次性付款95折，赠送2年物管费；	27%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/2/23	蔚蓝苑2座	100	三房/91 四房/125-128	12500-13500	一次性付款享折扣优惠3个99，2个98；按揭享折扣优惠4个99，1个98	52%
三水	河口片区	鸿安御花园	2019/2/16	11座(05-08梯脚)	127	三房/94-107 四房/123	10200-10400	95折	12%
高明	荷城	雅域·瑞日天下	2019/2/22	14座	76	三房/98-110 四房/127	6834-7584	——	97%
<b>合计</b>					<b>506</b>	<b>合计</b>			<b>34%</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	17334	115	14004	12377
2	顺德	泰禾佛山院子	8953	35	5562	16095
3	禅城	合景新鸿基珑景	7432	46	4879	15233
4	三水	保利中央公园	6598	55	6369	10360
5	禅城	花曼丽舍	4665	29	3266	14284
6	禅城	文华郦苑	4639	27	3188	14551
7	南海	时代领峰	4107	22	2404	17083
8	南海	宏宇景裕豪园	3786	18	1601	23647
9	顺德	佳兆业金域天下	3780	17	3794	9961
10	南海	保利紫山	3619	19	1856	19494

(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	雅域·瑞日天下	3433	46	4642	7396
12	三水	碧桂园翡翠山	3322	30	3337	9958
13	顺德	保利公园里	3311	24	2208	15000
14	三水	三水冠军城	3233	26	2849	11350
15	三水	龙光碧桂园悦府	3108	32	3211	9681
16	南海	美的翰湖苑	3055	23	2437	12537
17	南海	时代水岸	2953	13	1293	22831
18	禅城	信业阳光城檀悦	2949	16	1790	16475
19	顺德	美的壹号公馆	2895	13	1494	19380
20	禅城	保利碧桂园天汇	2811	13	2103	13367
合计			95983	619	72286	13278

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)

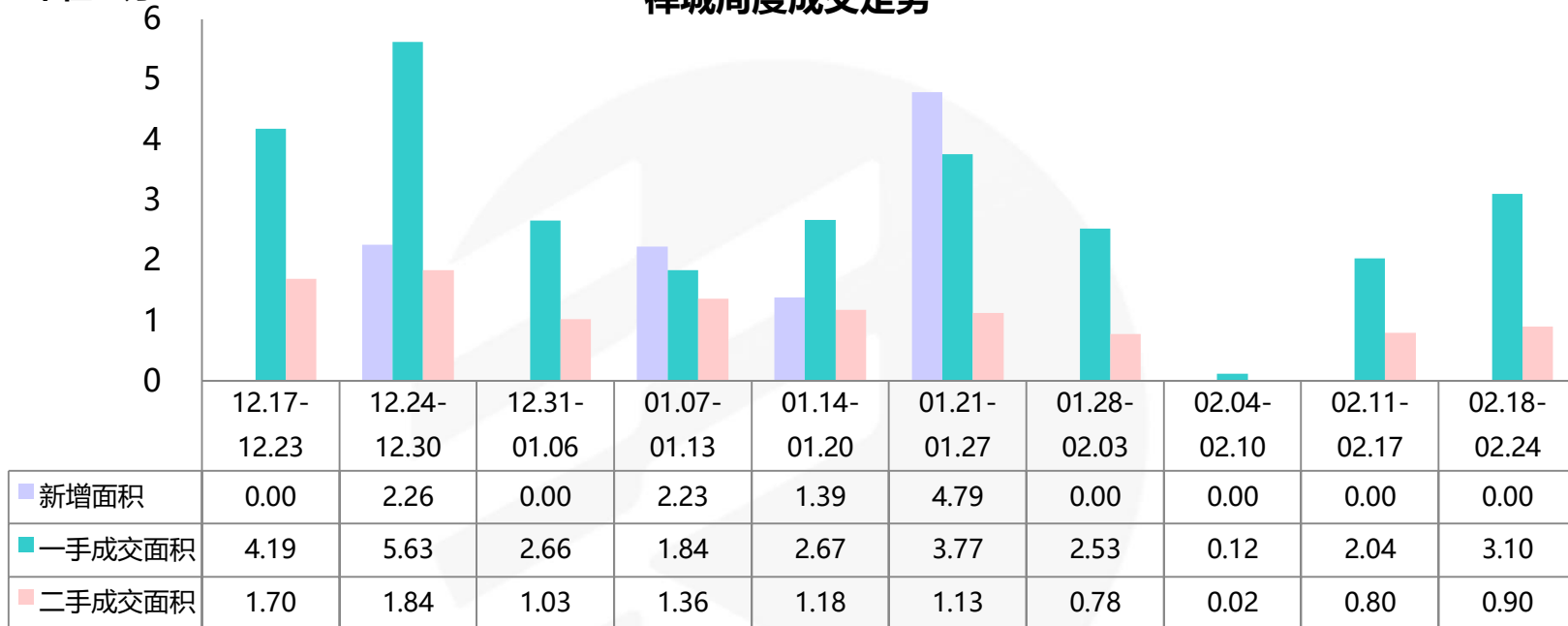
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**42%**，成交面积环比**上升71%**，成交均价环比**下降5%**。



# 禅城：美的进军禅城夺南庄中心地 城北南庄两盘即将亮相

单位：万m<sup>2</sup>

禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加53%**，二手成交面积环比**增加13%**。
- ▲ 近两周禅城楼盘活动有所增加，客户来访量回暖，整体现场成交略有回升，但新货供应较缓慢，市场以持续旧货为主。本周南庄中心一商住地由美的置业竞得，该地块未来可为南庄片区补充新房源，同地段新盘较少，竞争压力不大。
- ▲ 进入3月，禅城多盘将迎来重要营销节点，城北保利水木芳华、南庄华润置地玖悦以及招商岸芷汀兰将会开放销售中心，3盘所在板块新货均较为稀缺，未来项目入市可为这些板块缓解一定的供需矛盾。

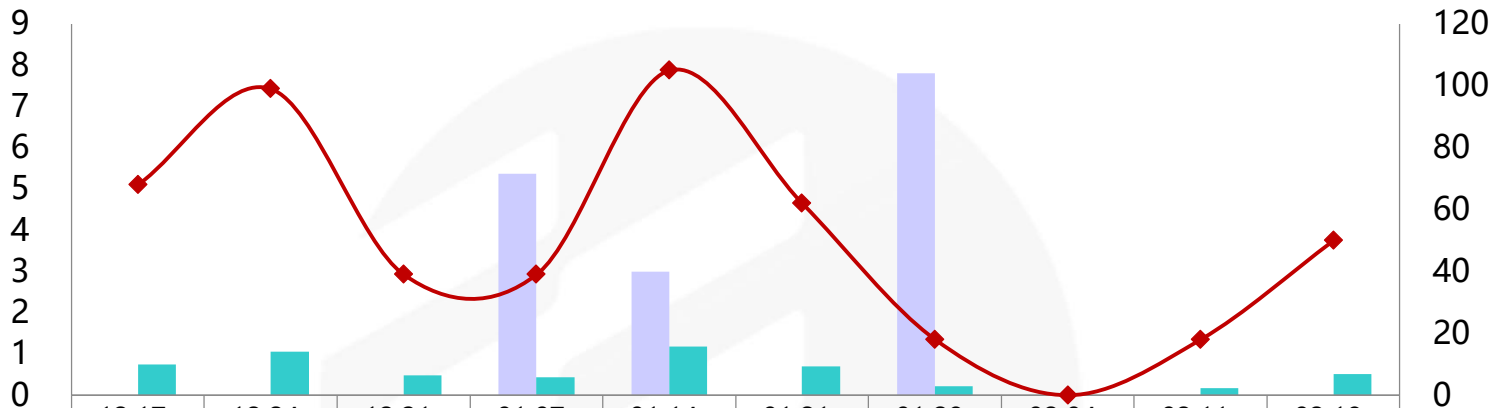


# 桂城：越秀星汇瀚府即将首开 多盘新货集中供应

单位：万m<sup>2</sup>

桂城周度成交走势

单位：套



	12.17-12.23	12.24-12.30	12.31-01.06	01.07-01.13	01.14-01.20	01.21-01.27	01.28-02.03	02.04-02.10	02.11-02.17	02.18-02.24
新增面积	0.00	0.00	0.00	5.37	2.99	0.00	7.80	0.00	0.00	0.00
成交面积	0.74	1.06	0.49	0.44	1.17	0.70	0.21	0.00	0.17	0.51
成交套数	68	99	39	39	105	62	18	0	18	50

- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**增加178%**，成交面积环比**增加196%**。
- ▲ 桂城整体成交持续低位运行，楼盘活动较少，市场热度低，仅有零星交易。
- ▲ 越秀星汇瀚府早在日前已取得预售，下周将会首推15栋复式及平层产品，面积涵盖100-128m<sup>2</sup>三四房，预计均价2.7-2.8万元/m<sup>2</sup>精装发售，目前有平洲城果、富丰君御以及干灯湖保利叶公馆等其它楼盘新货集中供应，新房源之间会形成一定的竞争。



# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	岭南天地	活动信息	2.18-2.24Monticle讲座
	华发四季	活动信息	2.18-2.24圈层全羊宴
季华中	佛山雄盛王府广场	活动信息	2.18-2.24万象灯火耀华府
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	2.18-2.24花灯猜灯谜
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	2.18-2.24手工扎染活动
	中粮珑湾祥云	活动信息	2.18-2.24成交抽家电
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	2.18-2.24全家福活动
平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	2.18-2.24流浪地球暖场

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
2019-3月	华发四季	7座	136	95-140	28000-30000/带装修	——
2019-3月	绿岛湖壹号	81座	120	95-130	16500-17500/带装修	——
2019-3月	金茂绿岛湖	4座	72	98-128	14500-15500/毛坯	——
2019-3月	卓越浅水湾	5/6栋	240	93-119	18000-20000/带装修	——
2019-3月	越秀星汇瀚府	15/16栋	299	100-128	25000-29000/带装修	——
2019-3月	富丰君御	14座	176	90-165	22000-23000/带装修	——
2019-3月	利嘉阁(城果)	4/5座	174	88-92	21000-22000/带装修	——
合计			1217套			

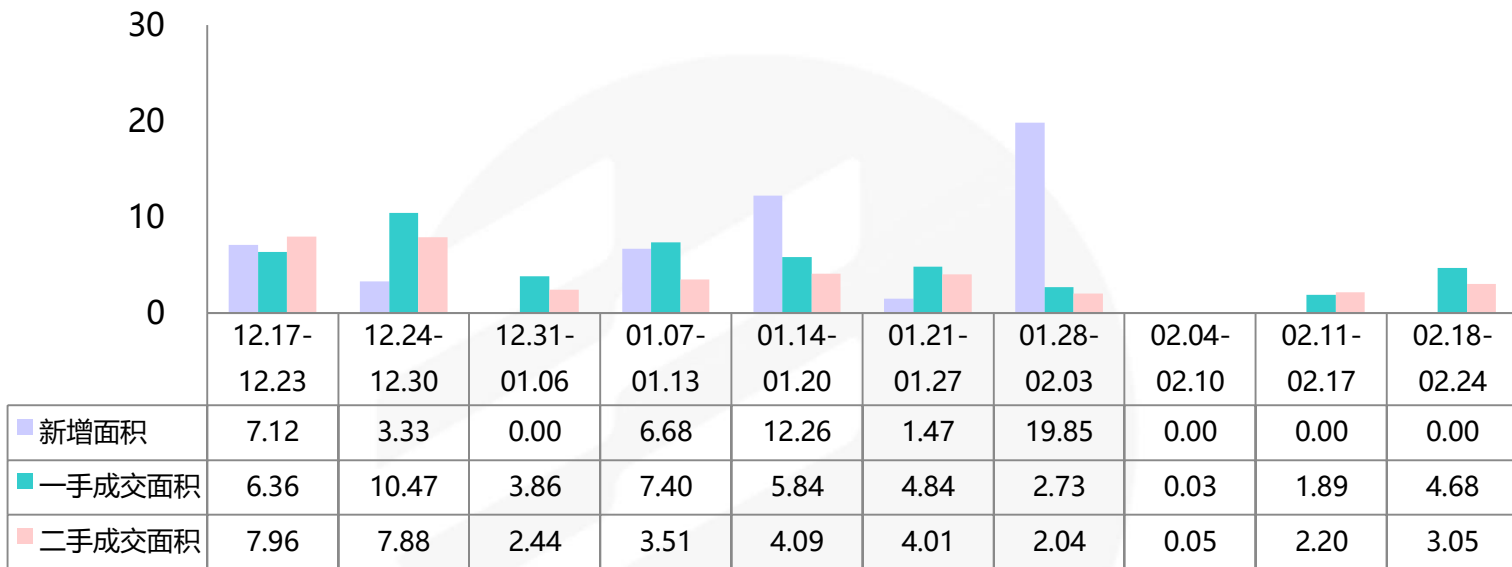
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 南海：连续三周零供应 里水和顺连挂两宗商住地

单位：万m<sup>2</sup>

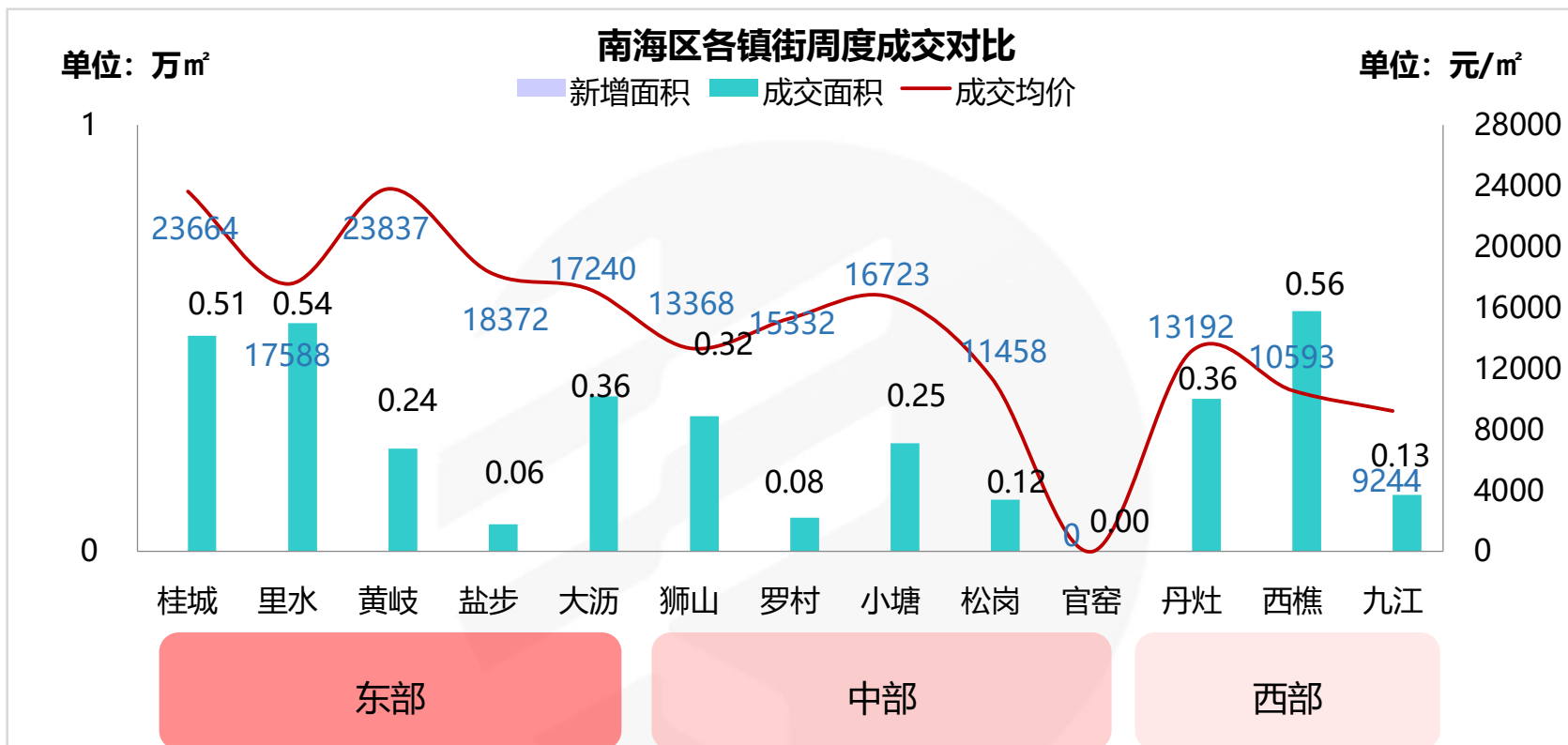
## 南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比增加**148%**，二手成交面积环比增加**39%**。
- ▲ 春节以来，南海供应持续低迷，连续三周零供应；虽然整体市场有所回暖，但市场热度仍然不足，各大开发商推货节奏缓慢，无新货入市，预计3月各大楼盘将会有所动作，纯新楼盘将逐步亮相。
- ▲ 里水和顺连挂两宗商住地，均位于广佛里智慧慢城特色小镇启动区，据去年9月规划显示，广佛里智慧慢城的发展需要达到的目标包括引进世界500强企业和三甲医院，以及多个经济指标，对推动里水经济、社会的发展具有积极意义。



# 南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 非限购区占据销榜TOP10中7个席位，西岸碧桂园翡翠湾夺得本周销量TOP10榜榜首。
- ▲ 广州市弘阳房地产开发有限公司以69981万元（最高限价）+6000平方米自持租赁住房建筑面积（上限）竞得南海狮山博爱湖地块；据去年12月狮山博爱湖控规显示，博爱湖片区还有39宗商住（含商服）地块将会出让，狮山或将是未来南海的土拍热点。



# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	恒大金名都	活动信息	2.23-2.24 最炫民族风，古街游园会
丹灶	奥园上林一品	活动信息	2.23-2.24 寻趣智能积木乐园
	祈福南湾半岛	活动信息	2.23-3.31 摄影大赛
狮山	龙光玖御湖	活动信息	2.23-2.24 岛居一方，论道堪舆

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

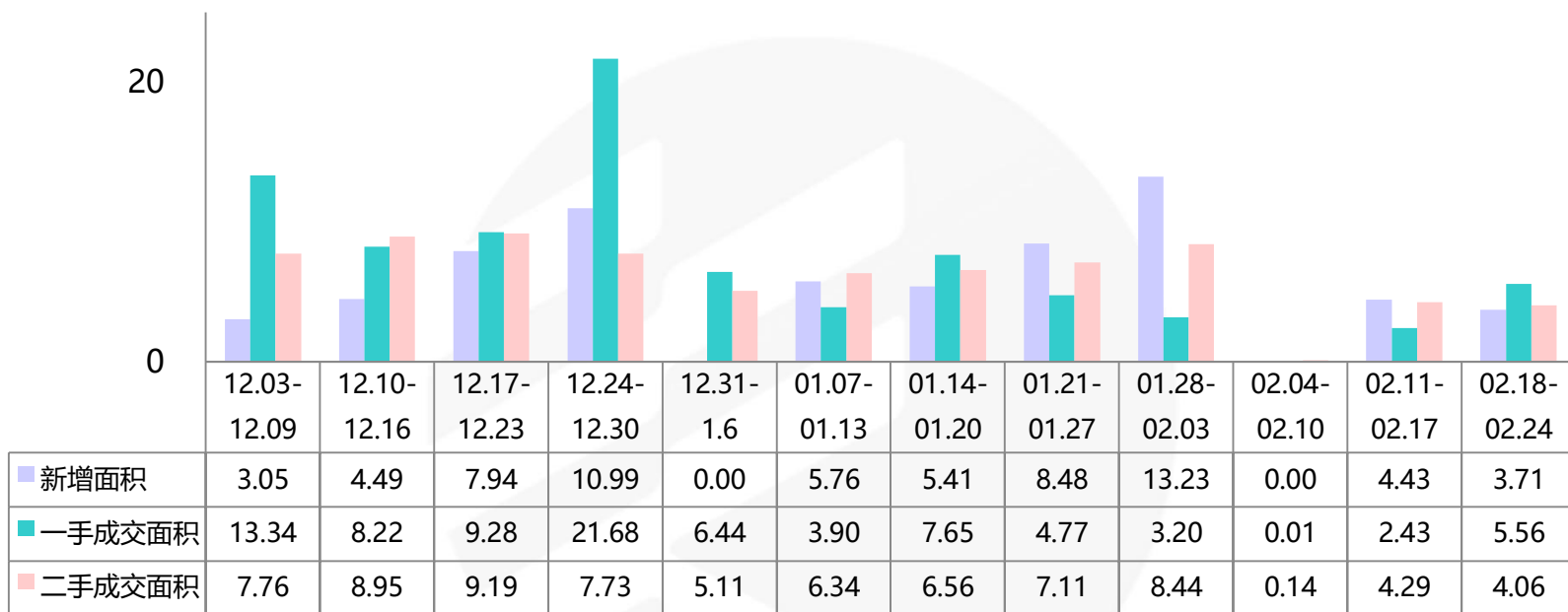
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 顺德：整体市场逐渐回暖 多盘扎堆迎来推货小高潮

单位：万m<sup>2</sup>

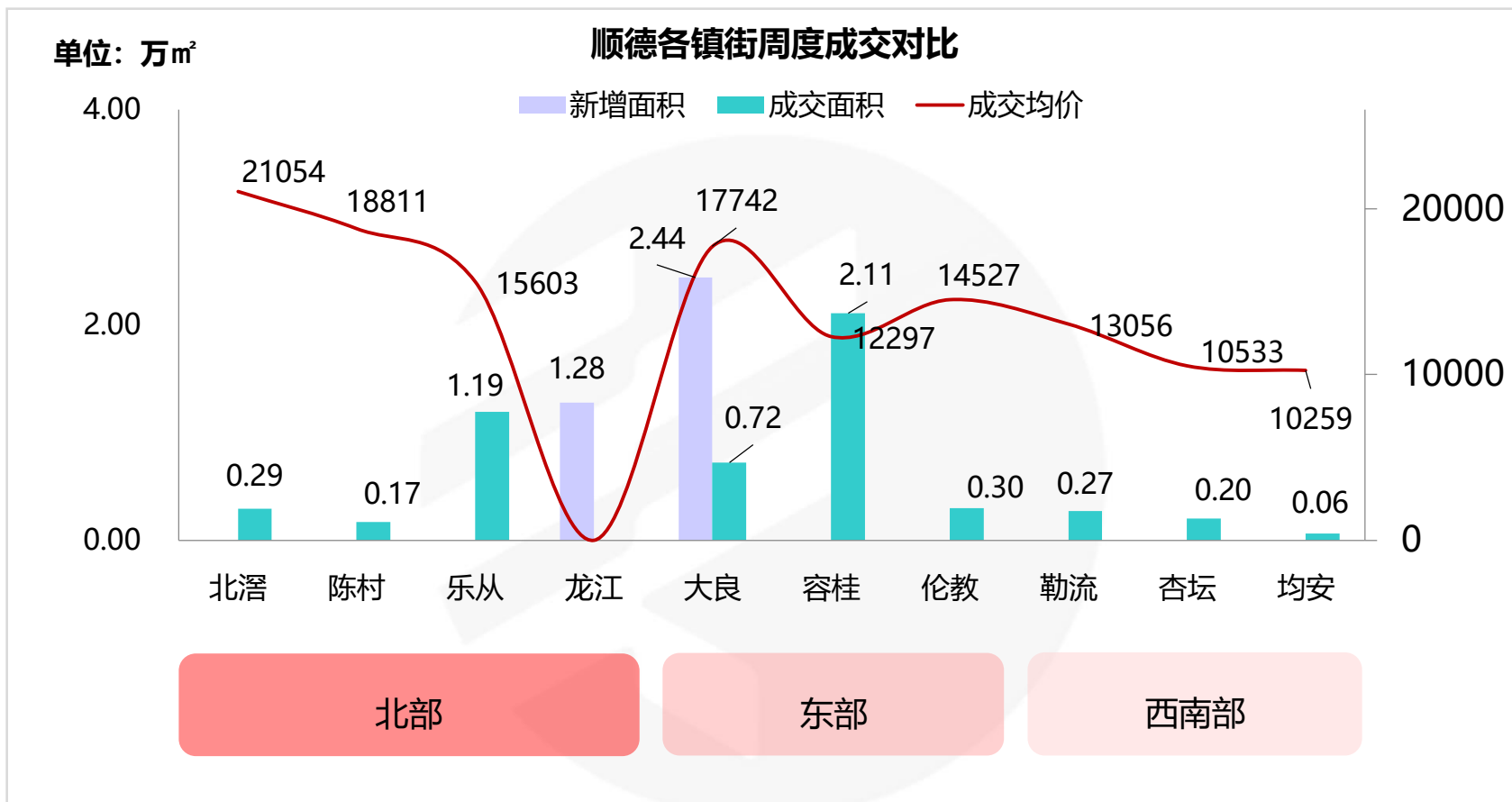
## 顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**上升129%**，二手成交面积环比**下降5%**。
- ▲ 本周一手网签延续上周回暖趋势，整体市场逐渐回暖。美的西江府、保利碧桂园悦公馆和龙光玖龙郡获新批预售。其中，保利碧桂园悦公馆A、B区已连续获3栋预售证，全部位于A区，该区域为准备加推的新组团。
- ▲ 推货方面，共三盘推货，其中碧桂园凤凰湾“蔚蓝苑”及“比邻苑”加推，总体推售率约四成，表现平平。本次推售均价约12500-14000元/m<sup>2</sup>，推售产品涵盖94-110m<sup>2</sup>三四房刚需户型及超120m<sup>2</sup>改善户型，客户反应较年前开卖热烈。



# 顺德：各镇街周度成交对比



- ▲ 龙江美的西江府继去年第三季度后再获预售。龙江目前在售项目较少，除美的西江府外还包括中海云麓公馆、恒大龙江翡翠。客户群体仍然以龙江本地客为主，美的西江府和中海云麓公馆主打大面积改善型产品，去化较慢，而主推刚需户型的恒大龙江翡翠已经在清盘阶段，未来在刚需积段上或会存在供应缺口。



# 顺德：重点个盘开卖

## 容桂【2019-2-23 碧桂园凤凰湾开盘情况】



**推售货量：**比邻苑3座奇数层部分单元，30层/2梯6户，共87套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	94	110	8642
套数 (套)	58	29	87

**推售价格：**13000-14000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

**开卖方式：**微信抢房

**折扣优惠：**认购99折、开盘99折、新客户99折、准签99折，一次性付款95折送2年物管费

**开卖情况：**共成交24套，去化率约27%

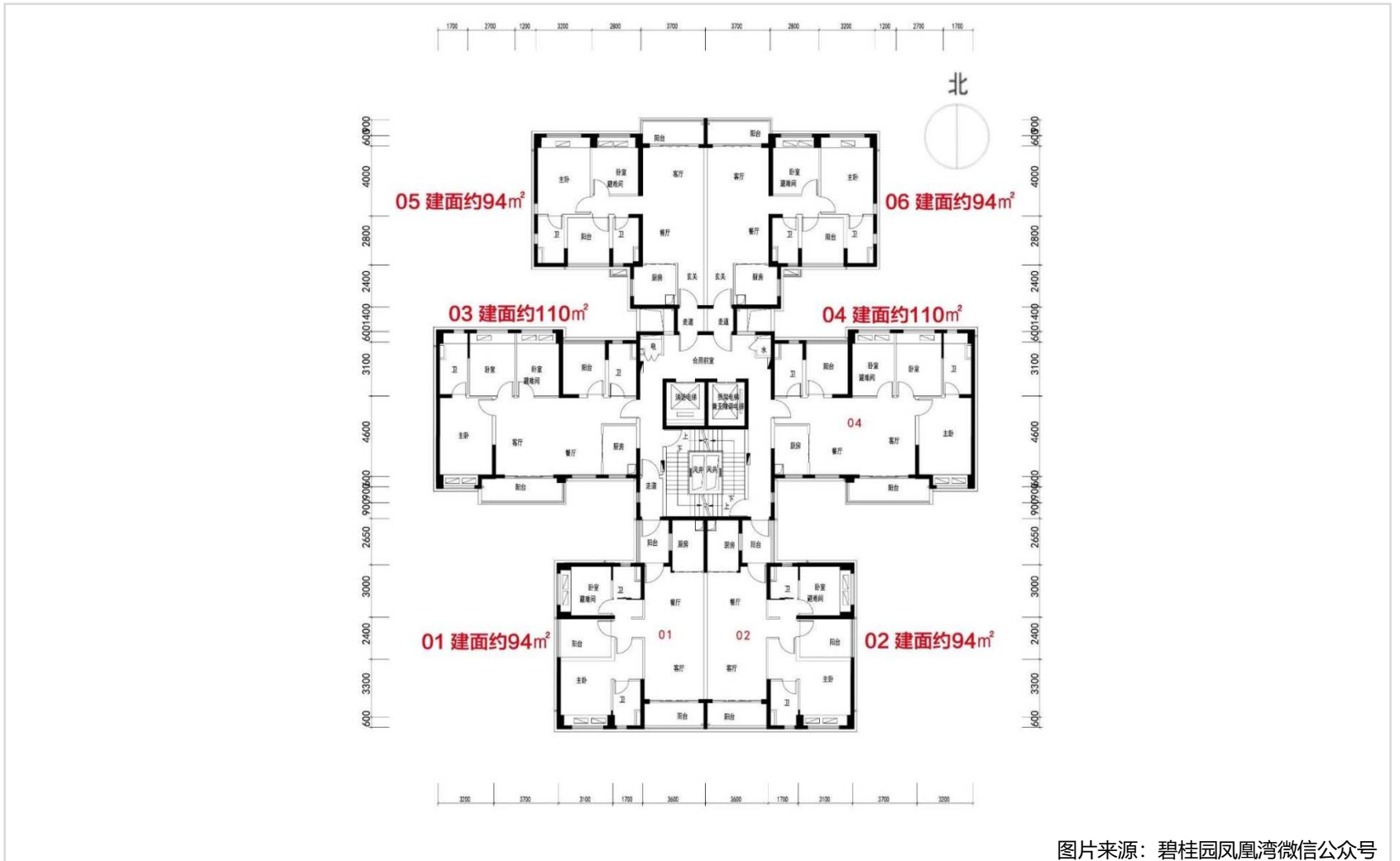
**客户构成：**大良3成、容桂2成、广州地区3成（番禺占2成、天河荔湾1成）、顺德其他地区2成

**备注：**比邻苑组团加推3座，较上次开卖价格略有升幅，开卖当天去化不足三成。





# 顺德：碧桂园凤凰湾比邻苑户型图



图片来源：碧桂园凤凰湾微信公众号



# 顺德：重点个盘开卖

## 容桂【2019-2-23 碧桂园凤凰湾开盘情况】



**推售货量：**蔚蓝苑2座部分单元，30层/2梯5户，共100套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	91	125-128	10520
套数 (套)	60	40	100

**推售价格：**12500-13500元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

**开卖方式：**微信抢房

**折扣优惠：**认购99折、开盘99折、新客户99折、准签99折，一次性付款95折送2年物管费

**开卖情况：**共成交52套，去化率约52%

**客户构成：**大良3成、容桂2成、广州地区3成（番禺占2成、天河荔湾1成）、顺德其他地区2成

**备注：**蔚蓝苑共规划6栋洋房，均为2梯5户设计，户型大致相同。



# 顺德：碧桂园凤凰湾蔚蓝苑户型图



图片来源：碧桂园凤凰湾微信公众号



# 顺德：重点个盘开卖

## 勒流【2019-2-23 顺德龙光玖龙府开盘情况】



推售货量：3座，30层/2梯4户，共116套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	96-98	11337
套数 (套)	116	116

推售价格：12500-13500元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：99\*99\*99

开卖情况：共成交6套，去化率5%

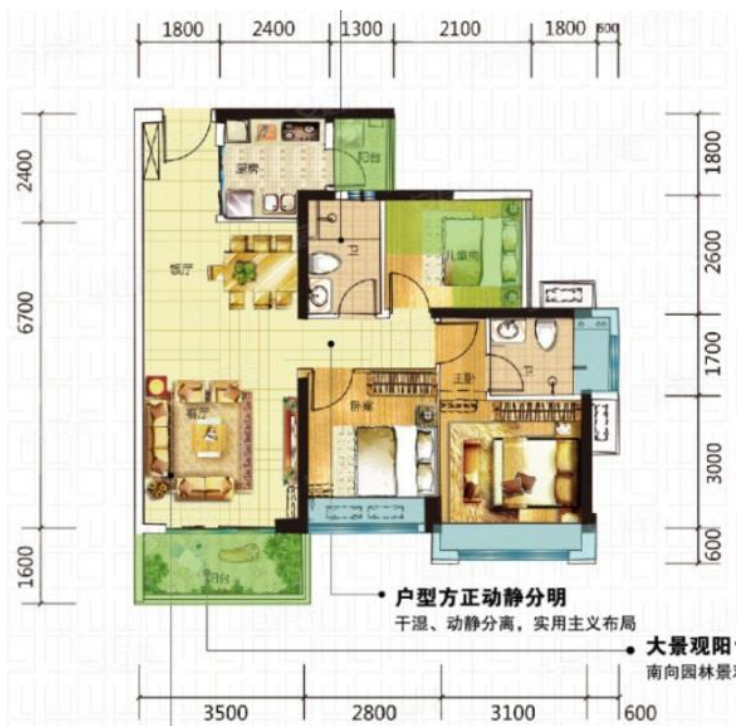
客户构成：良桂7成，广州1成，其他2成

备注：本次自然推售3座，推售价格与此前推售的13座持平。推售当天仅去化6套，表现不佳。





# 顺德：龙光玖龙府户型图



96m<sup>2</sup> 三房



98m<sup>2</sup> 三房



# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐从	保利天寰	开放营销中心	2.23 开放营销中心
大良	中洲府	开放样板房	2.23 开放交标样板房
勒流	顺德龙光玖龙府	活动信息	2.23-2.24 奇幻魔术表演、创意风筝DIY

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 顺德：2.23 中洲府开放交标样板房



图片来源：搜狐焦点 安居客

**项目位置：**佛山市顺德区大良街道朝乐路中洲府

**占地面积：**4.9万㎡

**建筑面积：**20万㎡

**项目基础信息：**10栋住宅共1230户，容积率3.0，绿化率35%

**项目动态：**

▲ 2月23日开放交标样板房



# 顺德：中洲府现场图

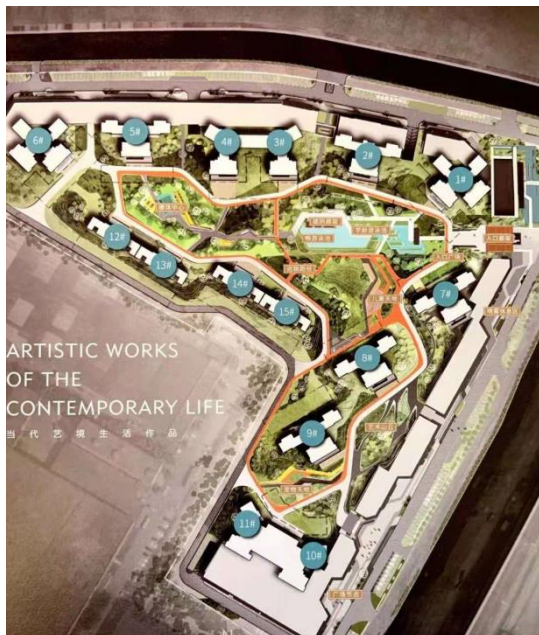


图片来源：中洲府微信公众号





# 顺德：2.23 保利天寰开放营销中心



图片来源：功夫房产

**项目位置：**佛山市顺德区岭南大道西保利天寰

**占地面积：**6.8万㎡

**建筑面积：**27.91万㎡

**项目基础信息：**项目规划11栋超高层（40-50层），和4栋中层洋房，首推1座和7座共约370套新品

**项目动态：**

▲ 2月23日开放营销中心



# 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3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3月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/建面带装修	---
2019年3月	中交雅居乐剑桥郡	洋房新品	150	建面96-139	15000-17000/建面带装修	---
2019年3月	金辉优步大道	洋房新品	110	建面98-111	20000-22000/建面带装修	---
2019年3月	新仕名府	2、3座	99	建面105-139	16000-17000/建面带装修	---
2019年3月	路劲天隽汇	7、8、9座	30	叠墅144-298	22000-24000/建面毛坯	---
2019年3月	怡翠晋盛泰园	1、2座	170	建面138-142	18000-20000/建面带装修	---
2019年3月	康格斯花园	19、20座	130	建面108-127	13000-15000/建面毛坯	---
2019年3月	恒福容悦	2、3、4、5、6座	340	建面88-125	15000-16000/建面毛坯	---
合计			约1484套			

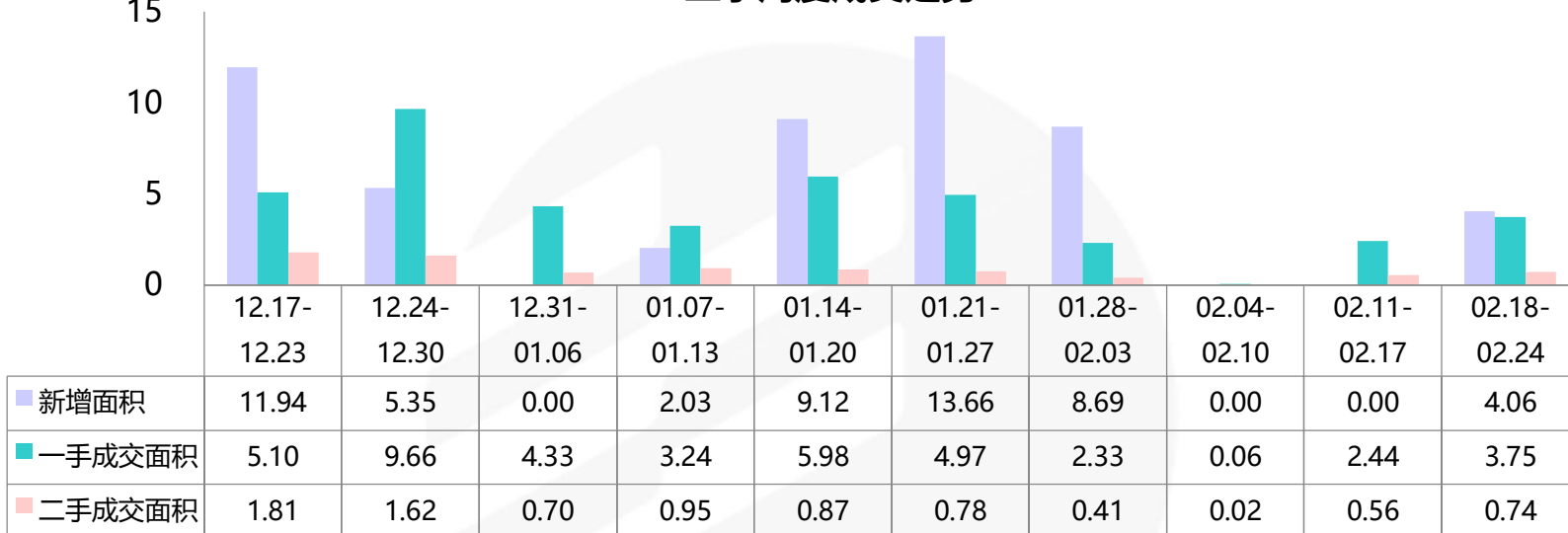
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 三水：一二手网签量持续增加 华远远洋·海蓝城开放营销中心

单位：万m<sup>2</sup>

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加54%**，二手成交面积环比**增加33%**。
- ▲ 一二手住宅网签量持续增加，市场成交表现逐步回暖；鸿安御花园和保利雲上两盘共获新增预售面积达4.06万m<sup>2</sup>。
- ▲ 继三水新城挂地后，北江新区也紧随而至！2月20日，三水挂牌近3.7万m<sup>2</sup>靓地，将于2019年3月22日开拍；本周三水北部多个楼盘如龙光玖誉府和龙光碧桂园悦府等均有余货推售情况，现场成交表现不错，另外华远远洋·海蓝城也正式开放营销中心。目前市场正处于调整期，年后表现有所回暖，预计后续多盘或将有新货加推动作用，部分纯新项目也会相继入市，客户选择更多样化。



## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	华远远洋·海蓝城	开放销售中心	2.23 开放销售中心
	远洋华远天骄	活动信息	2.18-2.24 茶道瑜伽养生活动
白坭	恒大山水龙盘	活动信息	2.18-2.24 缤纷糖果节
大塘	恒大御澜庭	活动信息	2.18-2.24 大客户晚宴
西南中心区	三水冠军城	活动信息	2.18-2.24 流浪地球电影节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 三水：2.23华远远洋·海蓝城开放销售中心



图片来源：房天下

**项目位置：**佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧

**占地面积：**8.20万㎡

**建筑面积：**29.61万㎡

**项目基础信息：**远洋华远天骄项目位于广东省佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧。项目规划有16栋高层住宅楼，约2126户，拟打造品质住宅“海蓝系”3.0升级力作；规划3000m<sup>2</sup>Hi宝贝智趣世界；智慧型社区；配建幼儿园；打造邻里中心交互社区。

**项目动态：**

▲ 2月23日华远远洋·海蓝城开放销售中心





# 三水：华远远洋·海蓝城现场图



## 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
2019-3月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
2019-3月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2019-3月	时代南湾	8座	124	112-138	12000-12500/带装修	——
2019-3月	华远远洋·海蓝城	18座	108	82-113	10000-10500/毛坯	——
2019-3月	恒大珺庭	17座	112	81-107	9800-10000/带装修	——
2019-3月	旭辉江山	19座	108	88-116	12000-12500/带装修	——
2019-3月	龙光玖誉府	5座	124	96-110	9500-9800/带装修	——
2019-3月	新城招商·誉府	15座	128	95-117	12200-12500/带装修	——
<b>合计</b>			<b>约1052套</b>			

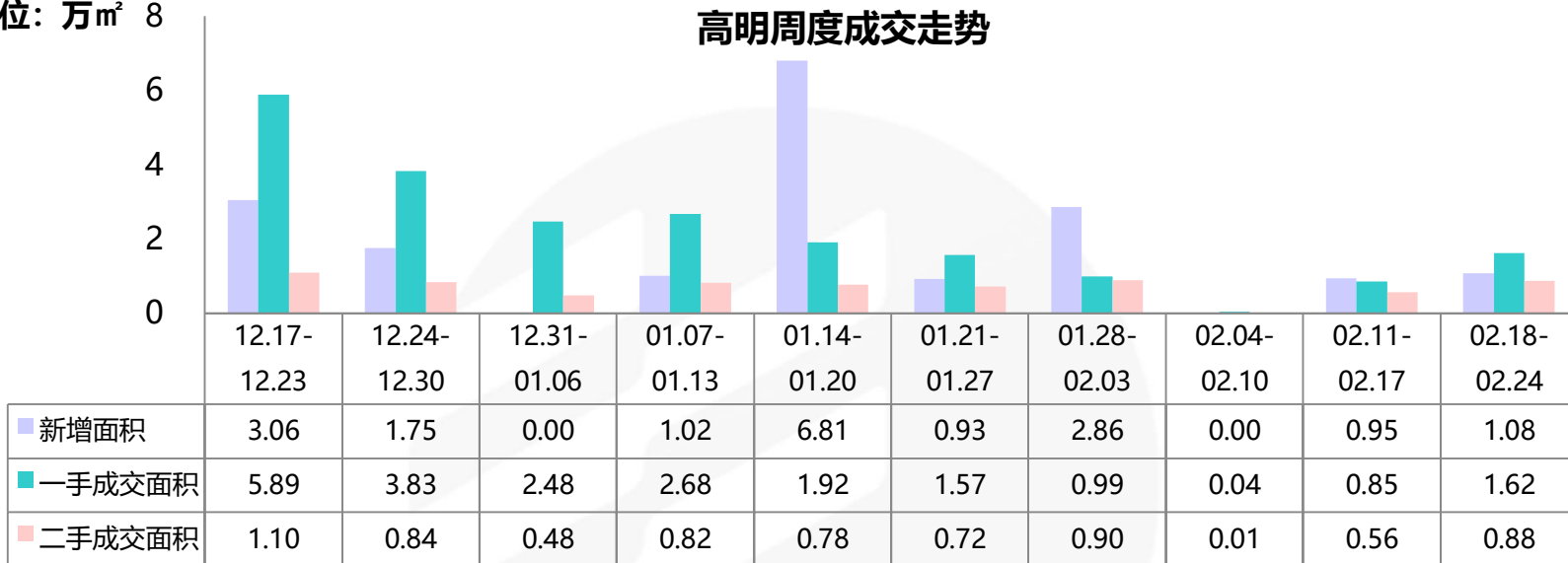
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）



# 高明：整体市场持续回暖 雅域·瑞日天下加推当日去化喜人

单位：万m<sup>2</sup>

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加90%**，二手成交面积环比**增加57%**。
- ▲ 一二手网签成交面积持续增加，整体市场表现逐渐回暖；仅有金科集美天辰湾一盘获批预售，新增面积约1.08万m<sup>2</sup>。
- ▲ 本周土地市场较为热闹，中骏集团和鑫苑置业分别夺得高明荷城和西江新城各一宗商住地块，另有一宗编号为TD2019(GM)WG0003西江新城靓地将于2019年2月27日正式开拍。雅域·瑞日天下加推14座共76套洋房新品，毛坯发售，据了解当日基本清货，去化表现出色；从目前来看，春节过后高明市场表现逐步回暖，主要表现在西江新城和荷城板块，预计市场推货节奏或将提速，但考虑到市场仍处于调整适应期，大局以求稳为主。





# 高明：重点个盘开卖

## 荷城【雅域·瑞日天下2019-2-22开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：14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> )	98-110	127	7608
套数 (套)	57	19	76

推售价格：6834-7584元/m<sup>2</sup> (毛坯)

开卖方式：自然开售，先到先得

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交97% (约74套)

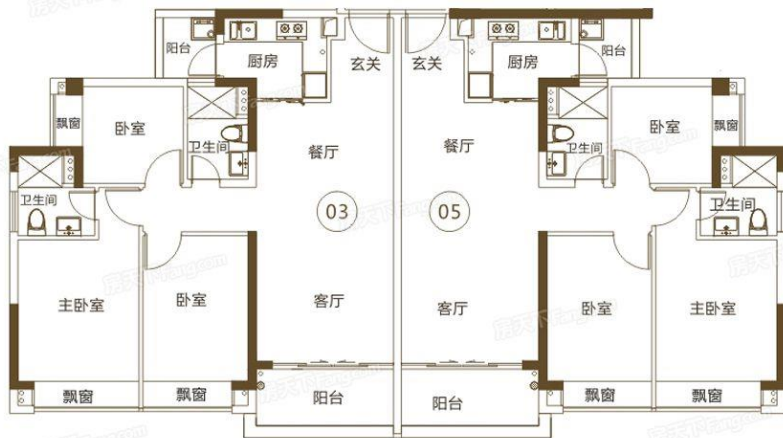
客户构成：高明65%、广州10%、禅城5%、南海10%、顺德5%、其他5%。

备注：本次开卖为14座，共76套，毛坯发售，据了解当日基本清货，当日去化97%，表现出色。



# 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
杨和	龙光玖龙府	活动信息	2.18-2.24 新春包装
	佛山美的城	活动信息	2.18-2.24 成交送家电
明城	恒大山湖郡	活动信息	2.18-2.24 家电大抽奖
更合	绿地拾野川	活动信息	2.18-2.24 非遗文化佛山狮头彩扎
荷城	高明碧桂园峰会	活动信息	2.18-2.24 花艺diy

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



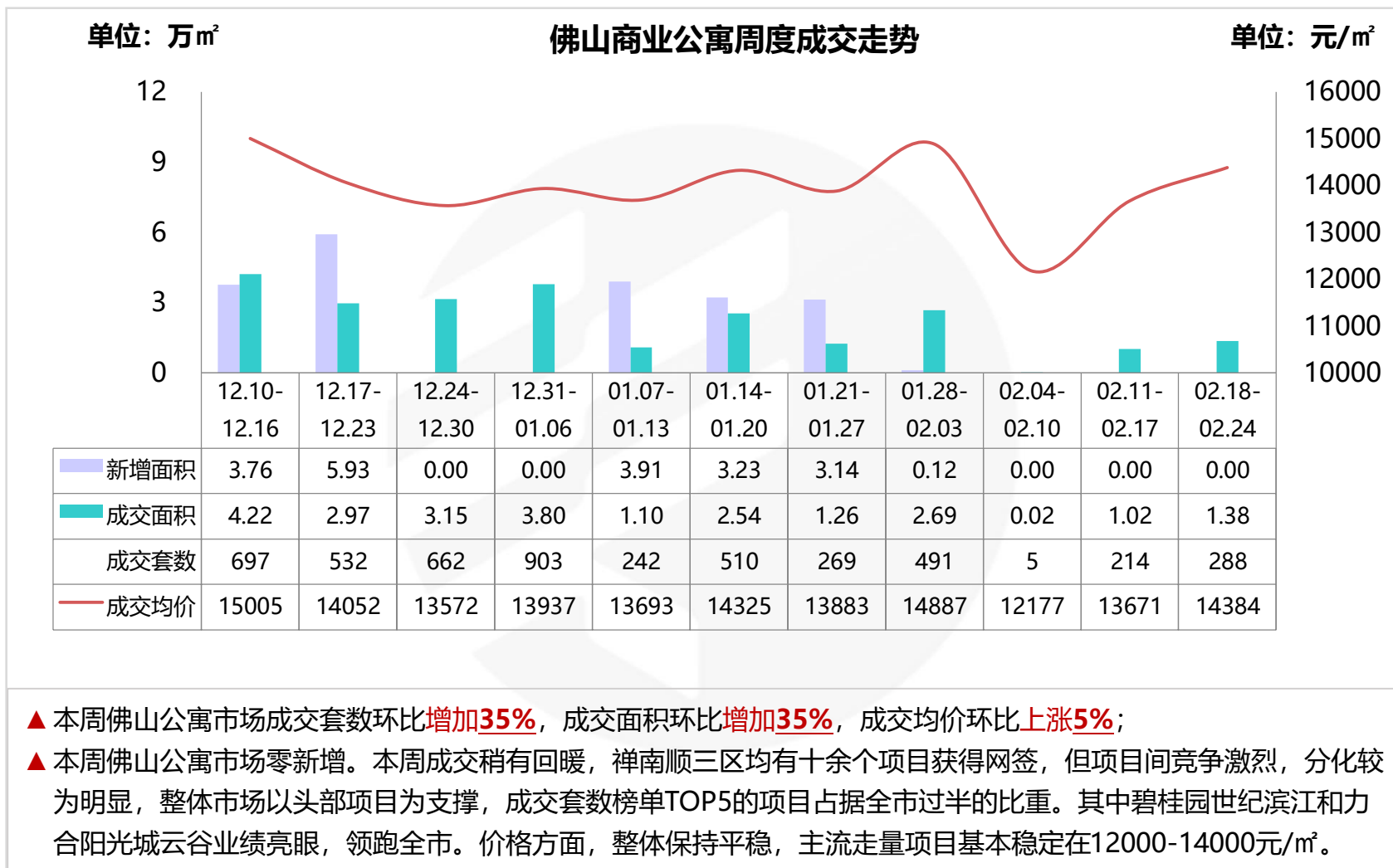
# 高明：即将开卖项目

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
2019-3月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2019-3月	欧浦花城	15座	108	99-113	5600-6200/毛坯	——
2019-3月	碧桂园·首座	洋房新品	120	88-110	7500-8500/带装修	——
2019-3月	中南滨江国际	2/3座	192	90-128	8500-9000/带装修	——
2019-3月	龙光·金辉优步学府	4座	156	94-113	7700-7900/带装修	——
合计			约584套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 商业公寓：禅南顺多盘开花 碧桂园世纪滨江再度领跑



# 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	碧桂园世纪滨江	3695	52	2674	13818	LOFT, 带装修
2	顺德 大良	力合阳光城云谷	1975	49	1667	11849	LOFT, 带装修
3	禅城 城北	敏捷金谷国际	1690	28	1362	12408	——
4	顺德 陈村	国通广场	1526	9	857	17809	LOFT, 带装修
5	顺德 大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	860	8	429	20047	带装修
6	南海 三山新城	第壹时区	572	4	307	18628	带装修
7	禅城 张槎	绿地未来城	563	13	554	10162	带装修
8	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	544	5	317	17150	含LOFT, 带装修,部分带 家电
9	顺德 乐从	怡翠晋盛	526	5	282	18631	带装修
10	顺德 大良	龙光玖龙郡	427	7	290	14728	LOFT, 带装修
合计			12378	180	8739	14164	——

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

## 大良【Poly the Face2019-2-23加推情况】



图片来源：腾讯房产

**推售货量：**加推2座，6梯31户，共200套

**户型配比：**

户型	平层				合计
	36	38	43	51	
面积 (m <sup>2</sup> )	36	38	43	51	7708
套数 (套)	12	168	16	4	200

**推售价格：**13500-14500元/m<sup>2</sup>（带装修）

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**可进行团购，4万抵10万优惠

**开卖情况：**当日成交75%（约150套）

**客户构成：**大良70%，容桂10%，其他区域20%

**备注：**项目现规划2栋公寓，3座为复式公寓共21层，面积为37-48m<sup>2</sup>，已于2018年9月开卖；2座为平层公寓共29层，产品以38m<sup>2</sup>为主。





# 商业公寓：Poly the Face户型图及样板间实景图



# 写字楼：供求两端表现淡静 去化显得十分艰难



- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比减少**52%**，成交面积环比减少**30%**，成交均价环比下跌**26%**；
- ▲ 本周写字楼市场延续8周以来的零新增。本周写字楼市场成交淡静，全市仅录得9个项目，共15套写字楼获网签。写字楼项目的成交受经济环境的影响会比较大，各项目零星成交，去化艰难的困境或会持续一段日子。



# 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	南海 三山新城	国际创智园	462	4	659	7009	——
2	禅城 绿岛湖	兴发盛世	495	4	549	9016	——
3	顺德乐从	信保广场	162	1	149	10868	——
4	禅城 季华东	佛山绿地中心	181	1	136	13309	——
5	南海 里水	宇能数码广场	182	1	101	17991	——
6	南海 桂城	天晨商业大厦	173	1	99	17544	——
7	顺德 大良	顺德新能源汽车小镇	93	1	87	10695	——
8	南海 千灯湖	招商置地中心	111	1	75	14720	——
9	南海 里水	中企时尚商都	69	1	60	11413	——
合计			1928	15	1916	10064	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

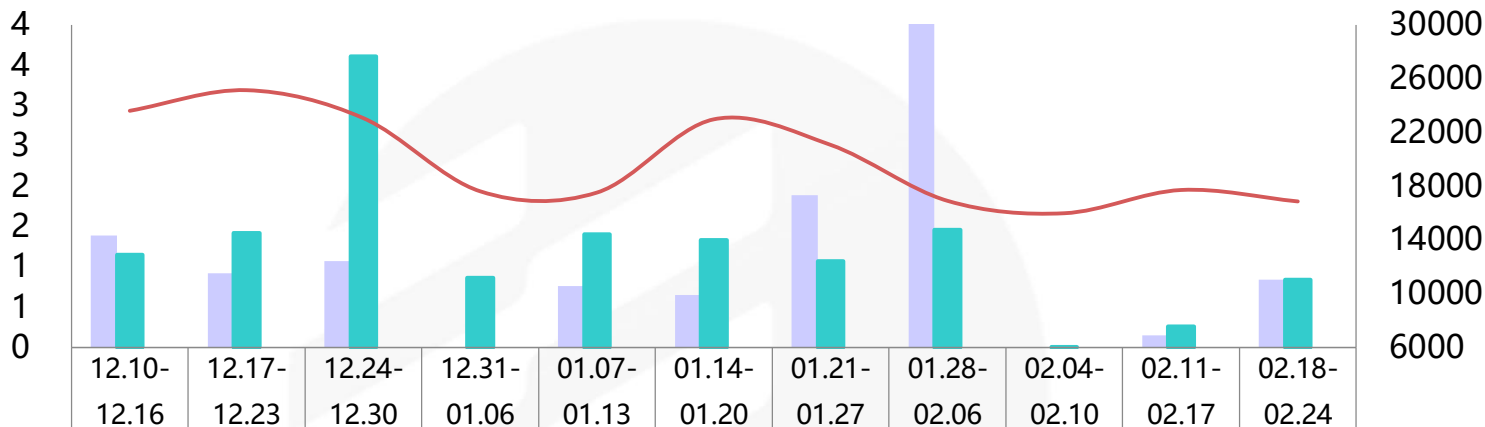


# 商铺：金海岸低价出货 时隔两周再获大手网签

## 佛山商铺周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



	12.10-12.16	12.17-12.23	12.24-12.30	12.31-01.06	01.07-01.13	01.14-01.20	01.21-01.27	01.28-02.06	02.04-02.10	02.11-02.17	02.18-02.24
新增面积	1.39	0.92	1.07	0.00	0.76	0.65	1.89	11.07	0	0.15	0.84
成交面积	1.15	1.42	3.61	0.87	1.40	1.33	1.07	1.46	0.01	0.26	0.84
成交套数	192	191	373	124	170	156	157	137	2	28	119
成交均价	23624	25157	23076	17634	17541	22989	21089	16928	16003	17731	16881

▲ 本周佛山商铺市场成交套数**增加325%**，成交面积环比**增加223%**，成交均价环比**下跌5%**；

▲ 本周商铺市场共新增28套住宅底商，顺德保利碧桂园悦公馆和三水恒福水岸为供应极。本周三水成交表现突出，多个项目网签排行前列；而禅城区相对较为平淡，寥寥可数；南海的网签主要集中在狮山项目；顺德金海岸让价出售，时隔两周再获逾2千m<sup>2</sup>网签，其余网签多来自大良和北滘两镇。



# 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 杏坛	金海岸	2375	41	2683	8853	——
2	三水 西南中心区	欧雅右岸春天	2267	18	1259	18003	——
3	三水 三水新城	碧桂园佛山双子星城	1803	7	919	19620	——
4	南海 三山新城	第壹时区	1259	3	342	36776	——
5	南海 狮山	美立方花园	652	7	615	10607	——
6	三水 乐平	广乐颐景园	589	4	147	40003	——
7	三水 河口片区	汇信华府	520	2	462	11267	——
8	三水 西南中心区	三水冠军城	407	2	116	35050	——
9	南海 西樵	恒大御湖湾	362	4	223	16267	——
10	禅城 旧城区	越秀岭南隽庭	300	1	125	24000	——
合计			10534	89	6890	15288	——

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> )
三水	芦苞	恒福水岸	2019/2/21	7座	商铺	6	18-153	440
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2019/2/21	A、B区3栋	商铺	22	28-77	993

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	2.18-2.25风水讲座
	新城	合景新鸿基·泮景		2.18-2.25全家福
	绿岛湖	金茂绿岛湖		2.18-2.25花灯猜灯谜
南海	千灯湖	德高信·中央大道		2.18-2.25亲子嘉年华

数据来源：经纬【中国】市场研究中心





# THANKS

---

---

编委

广州 市场研究中心：Faye、Season、Ronnie、Tommy

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

# KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

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



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



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