




广东珠三角人口加快集聚 清明广佛热度分化明显

**KINGSWICK**

广佛周报2019年第13期（2019.4.01-2019.4.07）

 经纬市场研究中心 2019年4月8日

## 经纬（中国）

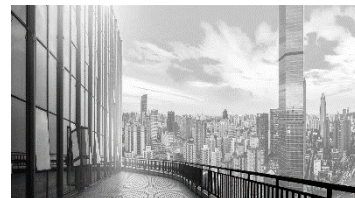
---

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

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



# CONTENT 目录



## PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

## PART II

土地市场

把脉土地投资价值

## PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点





# MACRO BACKGROUND 【 I 】

## 宏观背景

---

### **广东珠三角人口加快集聚 南海与港科大深化产学研合作**

摘要：广州营商环境2.0版出炉；《海珠创新岛十八条》发布；三龙湾纳入广佛合作试验区；佛山地铁三号线将可“港铁联运”；乐平镇大手笔建设佛高区万亩核心园。

# 广州营商环境2.0版来了！



## 开办企业

推行开办企业“一网通办、并行办理”，实行线上线下“全渠道”快速商事登记、“全网办”前置备案和新办纳税人“套餐式”服务模式。

2019年开办企业时间  
2.5个工作日内

2020年开办企业时间  
2个工作日内



## 不动产登记

推进“一表”申请，企业可单方申请或办理不动产登记业务。推广“e登记”服务，实现办理抵押登记“零跑动”。建立“不动产登记+税务+民生服务”一体化服务专窗，实现从不动产登记到办理水电气、税务、户籍“一条龙”服务。

今年3月底前实现企业不动产转移登记、变更登记、一般抵押登记

今年6月底前实现涉企不动产登记其余业务

当日办结

4个工作日内办结



## 跨境贸易

实现机场、海港口岸全年“7×24”小时常态化通关。中国（广州）国际贸易单一窗口主要业务应用率达到100%。

进口边境合规时间  
40小时 费用降至332美元

单证合规时间  
8-12小时 费用降至110美元

出口边境合规时间  
16-18小时 费用降至285美元

单证合规时间  
6-8小时 费用降至76美元



## 获得用水

优化供水企业报装流程，用水报装业务办理环节精简至3个。用水接入外线工程行政审批总时间不超过14个工作日。

无外线工程办理时间  
不超过4个工作日

有外线工程办理时间  
不超过10个工作日



## 获得信贷

建立市区两级政策性融资担保体系。建设推广金融基础设施平台，提升小微企业信贷可获得性。

市财政3年安排

5000万元  
融资风险补偿资金

2018年10月，习近平总书记在视察广东期间，要求广州在“营造现代化国际化营商环境上出新出彩”。

如何抓住粤港澳大湾区建设机遇，推动现代化国际化营商环境出新出彩？近日，广州营商环境2.0版将出炉，共提出43条任务举措，重点打造1个全国领先的“智慧政务”平台，争创2个走在前列的国家级试点示范区域，推进10大重点领域营商环境攻坚工程。

随着营商环境日趋优化，世界500强企业纷纷落户广州。数据显示，目前累计已有301家世界500强企业在广州投资或设立机构，其中超过120家把总部或地区总部设在广州。

广州日报、南方日报、新快报 2019-4-1

经纬点评：营商环境2.0改革，彰显“广州效率”和“广州速度”，同时以优质的服务和营商环境的明显提升，让市场主体感受到“广州温度”，推动广州更好地发挥粤港澳大湾区区域发展核心引擎作用，实现老城市新活力。



# 《海珠创新岛十八条》发布 奖励不封顶

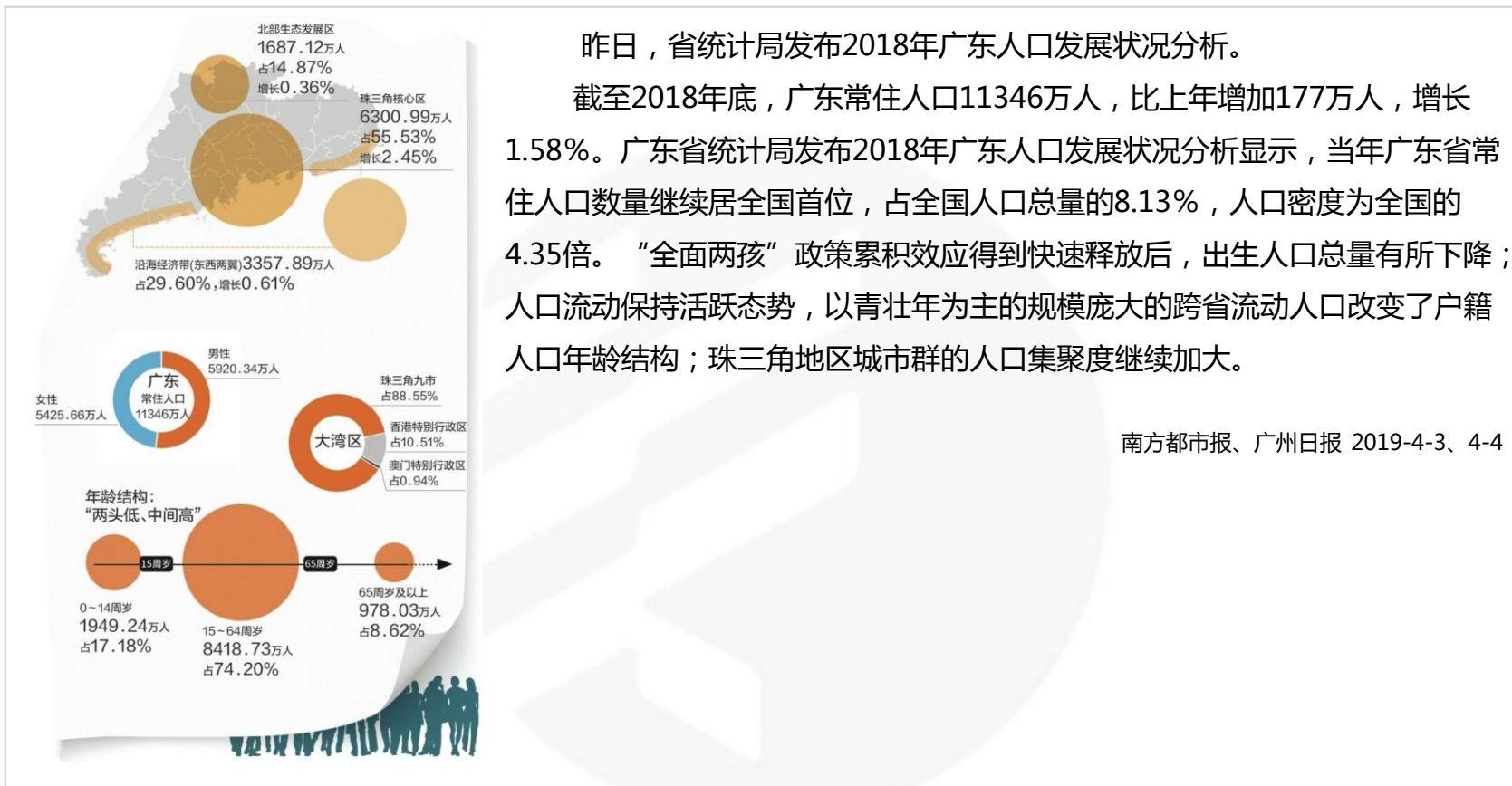
4月2日，海珠区重磅发布《广州市海珠区加快建设创新岛若干措施》(简称《海珠创新岛十八条》)。这份含金量十足的政策大礼涵盖了对创新企业、新兴产业、创新载体、创新平台、创新资本和创新人才六大类奖励，包括对企业增量贡献奖上不封顶，全市首奖科创板，对在科创板上市的本区公司最高奖励350万元，并对境外人才予以奖励，与中央向“港人港税”靠拢。除了资金奖励，还设CSO首席服务官为每一位引进人才提供“户口+公寓+住房+学位+医疗+交通”的一揽子安家服务。



广州日报、南方都市报 2019-4-2

经纬点评：《海珠创新岛十八条》发布，涵盖范围广、奖励力度大，体现了海珠区对加快建设创新岛的支持与决心，对境外人才予以的奖励，亦符合加快建设粤港澳大湾区。片区的建设对海珠区的发展起推动作用，一定程度上也有利于刺激其他区加大对新兴产业的支持力度，从而推动广州整体发展。

# 珠三角人口加快集聚 占大湾区总量近九成



昨日，省统计局发布2018年广东人口发展状况分析。

截至2018年底，广东常住人口11346万人，比上年增加177万人，增长1.58%。广东省统计局发布2018年广东人口发展状况分析显示，当年广东省常住人口数量继续居全国首位，占全国人口总量的8.13%，人口密度为全国的4.35倍。“全面两孩”政策累积效应得到快速释放后，出生人口总量有所下降；人口流动保持活跃态势，以青壮年为主的规模庞大的跨省流动人口改变了户籍人口年龄结构；珠三角地区城市群的人口集聚度继续加大。

南方都市报、广州日报 2019-4-3、4-4

经纬点评：2018年广东常住人口呈增长态势，人口流动活跃，珠三角人口加快集聚。一方面，广东常住人口增长，其中广深两地最为明显，有利于刺激地区消费需求，促进经济发展；另一方面，亦需要推进户籍制度改革，加快新型城镇化进程，均衡城乡教育、医疗等资源，促进广东人口均衡发展。



# 三龙湾纳入广佛合作试验区

上周五，佛山市召开“三龙湾高端创新集聚区工作推进会”，会上全方位介绍了这个佛山当前倾全市之力打造的重大平台的建设思路、部署以及与广州共建广佛合作试验区的佛山行动。

示范区将包括启动区、核心区和协调区三个建设层面。其中，启动区就是三龙湾，面积93平方公里，包括南海三山片区、顺德北部片区以及禅城的奇槎片区；核心区130平方公里，包括三龙湾以及陈村镇的机器人谷；而协调区面积则十分广阔，达333平方公里，包括三龙湾所在的五个镇街的整体行政范围，包括桂城、石湾、乐从、北滘和陈村。

广佛合作试验区 — 佛山范围图



广州日报 2019-4-1

经纬点评：三龙湾纳入广佛合作试验区，促进片区的发展。广佛同城进入“新十年”，结合《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出的广佛极点，广佛合作试验区对广佛极点的建设具有重大意义，能进一步深化两地的合作发展。



## 地铁三号线将可“港铁联运”

近日，佛山地铁三号线工程可行性研究调整报告获省发改委批复，这意味着三号线调整段具备了开工条件。调整后，三号线项目南起顺德客运港站，北至科技学院站，全线车站共37座，较原方案增加1座车站。

批复显示，调整后，三号线项目南起顺德客运港站，北至科技学院站。全长约69.5公里，较原批复减少1.8公里，其中地下线59.5公里，较原批复减少6.3公里；高架线8.7公里，较原批复增加3.9公里；过渡段1.3公里，较原批复增加0.6公里。

站点方面，设车站37座，较原批复增加1座，其中地下站33座，较原批复减少1座，取消原批复的容桂、桂州大道、容山、德胜站，新增顺德客运港、顺德学院、驹荣北站；高架站4座，较原批复增加2座，即新增大学城、科技学院站。取消原批复容桂停车场，新增逢沙停车场。

佛山地铁三号线南延至顺德港后，将形成“港铁联运”新格局，极大地方便佛山市民出行，能够实现从全市各地便捷地来到顺德港，方便换乘客运船前往香港。

据了解，佛山地铁三号线调整段力争今年内开工建设。首通段力争在2022年试运营。

珠江时报 2019-4-1

经纬点评：佛山地铁三号线形成“港铁联运”新格局，便利了佛山与周边地区的沟通联系，极大地方便了佛山市民的出行。

# 深化产学研合作 支撑产业转型升级

昨日下午，佛山市人民政府、香港科技大学、佛山市南海区人民政府签署产学研合作备忘录，推动南海区与香港科技大学合作上升至市级层面，投入更多资源、打造更高平台来推动三大合作。

市长朱伟表示，抓住粤港澳大湾区建设机遇，佛山就是要和香港科技大学等港澳地区一流的高等院校加强产学研合作，支撑佛山产业转型升级和新兴产业发展。南海区区长顾耀辉等出席签约仪式。

“根据最新签署的产学研合作备忘录，三方将在南海区与香港科技大学友好合作的基础上，进一步上升至市级层面的合作，并加大市、区两级的扶持力度。同时，佛山市政府投入资源，以现有的“香港科技大学南海创新中心”为基础，在香港科技大学内设立“香港科技大学佛山智能制造研究院”；基于现有的“佛山市香港科技大学LED-SPD工程技术研究开发中心”，三方共建“香港科技大学（佛山）创新中心”。

升级后的两大合作平台将以基础科研及应用科研项目为核心，全面推动“加强技术协作和成果转化”“加强创新创业团队引进”“加强信息互通”三大合作，以香港科技大学的优势及创新资源助推佛山产业发展。

珠江时报 2019-4-2

经纬点评：佛山的最大优势是制造业，要推动制造业高质量发展，就要将科技与制造业相融合。通过产学研合作，支撑佛山的产业转型升级和新兴产业发展，进一步开拓佛山和香港科技大学的合作广度及深度。

# 乐平镇大手笔建设佛高区万亩核心园

昨日上午，乐平镇、国家高新区佛山三水园召开贯彻落实三水区两会精神企业家座谈会。佛高区万亩核心园发展蓝图首次对外发布，其中基础设施项目总投资额约达428亿元，描绘出一幅宜居宜创新，城市、产业、人才、文化融合热烈的都市型园区新图景。

佛高区万亩核心园选址新乐南路与西二环高速交界处西北面，乐平镇、三水工业园区将依托连片近3万亩土地，布局“理想小镇”（产业服务区）、新材料、新能源产业区，科技创智区，电子电器产业（军民融合新兴产业）区，先进制造业示范区，生活配套区和广府文化体验基地，以创新型园区的高标准要求，匹配新兴产业项目和科技人才团队的落户需求，加快推动传统制造业转型升级，助力农业、文化、旅游融合发展。

其中，“理想小镇”内将规划建设一个水面面积超过1000亩的“大同湖”。一方面通过打通乐平涌、三丫涌、西边涌、左岸涌，发挥调洪蓄水、生态治污的作用；另一方面以湖为“眼”，沿湖布局高端商住、金融服务、商务酒店、会展中心、生态休闲等功能元素，打造大规模开放型现代城市生态景观。

佛山日报 2019-4-4

经纬点评：建设佛高区万亩核心园，对园区的城市、产业、人才、文化等发展都进行了规划。产业的发展，带来经济的增长；人才的引进，有利于带动消费；生活配套的完善，也提高片区的宜居指数。片区整体宜居宜业指数上升，将促进乐平镇的进一步发展。



# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

**广州仅1宗工业地挂牌 三水西南挂超3万方成熟配套靓地**

摘要：广州土地市场淡静，仅1宗工业用地挂牌。三水北江新区挂近3.8万方靓地，周边配套成熟，居住氛围浓厚。





## 2.1 | 土地成交 |

### LAND TRANSACTION

( 本周广州、佛山均无土地成交 )





2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING



# 广州：新塘挂一类工业用地 拟引入先进制造业企业



## <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 $m^2$

容积率：FAR $\leq$ 3.0

建筑面积：5.09万 $m^2$

起始总价：1450万元

起始楼面价：285元/ $m^2$

▲ 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 $\geq$ 30000万元（1180万元/亩）；年产值要求 $\geq$ 51800万元（2037万元/亩）；年税收要求 $\geq$ 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。



# 佛山：三水新城启动区再挂逾2.8万m<sup>2</sup>商住地 住宅比例不超35%



## <1>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m<sup>2</sup>

容积率：1.0≤FAR≤3.0

建筑面积：8.47万m<sup>2</sup>

**起始总价：27200万元**

**起始楼面价：3209元/m<sup>2</sup>**

**最高限制地价：63560万元**

**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年租赁住房建面”的形式出让；
- ▲ 2、地块内须无偿建设城乡社区配套公共服务用房，主要包括社区党组织和社区居委会、社区服务中心、社区警务室、社区卫生服务站、文化活动室、托老所等，以及政府指定的其它用于社区管理和服务的公共用房，且建面不小于600m<sup>2</sup>。



# 佛山：北江新区再挂近3.4万m<sup>2</sup>靓地 楼面价6000元/m<sup>2</sup>起拍



## <2>三水西南

地块编号：TD2019(SS)WG0006

交易时间：2019-5-8（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：3.37万m<sup>2</sup>

容积率：1.0≤FAR≤3.2

建筑面积：10.77万m<sup>2</sup>

**起始总价：64650万元**

**起始楼面价：6000元/m<sup>2</sup>**

**最高限制地价：80800万元**

**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年租赁住房建面”的形式出让；
- ▲ 2、地块内须设置并移交建筑面积不少于1400m<sup>2</sup>的社区公共服务用房，其中应包含社区卫生服务站和养老设施，建筑面积应整体布局，便于连片使用。

# 佛山：高明荷城挂牌逾11.57万m<sup>2</sup>工业地 附近厂房林立



## <3>高明荷城

地块编号：TD2019(GM)WG0012

交易时间：2019-5-8 (周三)

土地性质：工业用地

占地面积：11.57万m<sup>2</sup>

容积率：2.0≤FAR≤3.0

建筑面积：34.70万m<sup>2</sup>

起始总价：7634万元

起始楼面价：220元/m<sup>2</sup>

备注：

▲ 1、该地块拟作为“高新智能产业集聚项目”的建设用地，拟定发展通用设备制造业、专用设备制造业、电气机械和器材制造业；

▲ 2、工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不超过工业项目总用地面积的7%，计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的15%。



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<br>(万m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 起拍总价<br>(亿元) | 起拍楼面价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------|----|---|------|----------------------------|------|----------------------------|--------------|------------------------------|
| 广州 | 2019/4/12 | 增城 | 增城区永宁街陂头村、<br>简村村、章陂村<br>83101228A18144 | 工业   | 1.33                       | ≤3.0 | 37464                      | 0.11         | 280                          |
|    | 2019/4/12 | 增城 | 增城区永宁街陂头村、<br>简村村、章陂村<br>83101228A18145 | 工业   | 2.50                       | ≤3.0 | 68741                      | 0.19         | 281                          |
|    | 2019/4/15 | 增城 | 增城区荔城街廖村村<br>83001209A18114             | 住宅   | 2.51                       | ≤3.0 | 7.52                       | 8.29         | 11028                        |
|    | 2019/4/15 | 增城 | 增城区荔城街廖村村<br>83001209A18116             | 住宅   | 2.59                       | ≤3.0 | 7.78                       | 8.58         | 11027                        |
|    | 2019/4/15 | 黄埔 | 广州市黄埔区黄埔大道<br>以南鱼珠地块LG-YZ-05            | 商服   | 1.01                       | ≤10  | 5.7                        | 6.26         | 10990                        |

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<br>(万m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 起拍总价<br>(亿元) | 起拍楼面价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------|----|---|------|----------------------------|------|----------------------------|--------------|------------------------------|
| 广州 | 2019/4/22 | 花都 | 花都区风神大道以南、<br>岭西路以西G08-<br>QCC04-2地块    | 工业   | 3.42                       | ≤3.0 | 8.94                       | 0.43         | 477                          |
|    | 2019/4/26 | 花都 | 花都区东风大道以东、<br>沿江大道以南G09-<br>QCC01A-1地块  | 工业   | 9.51                       | ≤1.6 | 12.41                      | 0.75         | 606                          |
|    | 2019/4/26 | 黄埔 | 广州市黄埔区西区夏园<br>路以东、滨河路以南、<br>蕉园路以北DJ-2-6 | 工业   | 1.32                       | ≤2.5 | 32920                      | 0.17         | 524                          |
|    | 2019/4/29 | 增城 | 增城区仙村镇沙滘村<br>83101265A19001             | 住宅   | 4.91                       | ≤3.0 | 13.62                      | 12.26        | 9000                         |
|    | 2019/5/5  | 增城 | 增城区永宁街白水村<br>83101216A19003号            | 工业   | 1.7                        | ≤3.0 | 5.09                       | 0.15         | 285                          |

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<br>(万m <sup>2</sup> ) | 容积率                                      | 建筑面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 起拍总价<br>(亿元) | 起拍楼面价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------|----|---|------|----------------------------|--|----------------------------|--------------|------------------------------|
| 佛山 | 2019/4/9  | 顺德 | 佛山市顺德区龙江镇仙塘宝涌工业区地块                            | 工业   | 10.25                      | 1.5 < FAR ≤ 3.5                          | 35.87                      | 1.75         | 488                          |
|    | 2019/4/12 | 顺德 | 佛山市顺德区北滘镇西南片区02-E-08地块                        | 工业   | 2.89                       | 1.5 ≤ FAR ≤ 3.0                          | 8.66                       | 0.40         | 457                          |
|    | 2019/4/17 | 高明 | 佛山市高明区荷城街道三景路以南、兴创路以东                         | 工业   | 2.88                       | 1.2 ≤ FAR ≤ 3.0                          | 8.63                       | 0.15         | 175                          |
|    | 2019/4/17 | 三水 | 佛山市三水区乐平镇新城区C区15号                             | 商住   | 3.46                       | 1.0 < FAR ≤ 2.7                          | 9.33                       | 3.37         | 3612                         |
|    | 2019/4/22 | 南海 | 佛山市南海区里水镇洲村社区居委会“桥头围”、旧工业区“勿什围”地段             | 商住   | 6.76                       | A区：1.0 < FAR ≤ 3.0<br>B区：1.0 < FAR ≤ 3.0 | 20.27                      | 23.24        | 11463                        |
|    | 2019/4/22 | 顺德 | 佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富六路以北地块                       | 工业   | 5.99                       | 1.5 ≤ FAR ≤ 3.0                          | 17.97                      | 0.95         | 528                          |
|    | 2019/4/24 | 高明 | 佛山市高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北                         | 商住   | 0.15                       | 1.0 < FAR ≤ 2.5                          | 0.38                       | 0.12         | 3180                         |
|    | 2019/4/25 | 顺德 | 佛山市顺德区杏坛镇顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-05-02地块 | 商住   | 7.27                       | 1.0 < FAR ≤ 2.0                          | 14.54                      | 7.27         | 5000                         |

后页续



# 广佛土地出让预告

## 未来土地出让信息汇总

| 城市 | 出让时间      | 区域 | 地块                        | 用地性质 | 用地面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 容积率                     | 建筑面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 起拍总价<br>(亿元) | 起拍楼面价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------|----|---------------------------|------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|------------------------------|
| 佛山 | 2019/4/26 | 南海 | 佛山市南海区西樵镇纺织产业基地84.3814亩地块 | 工业   | 5.63                       | $1.3 \leq FAR \leq 2.5$ | 14.06                      | 0.51         | 360                          |
|    | 2019/5/8  | 高明 | 佛山市高明区荷城街道海田路以东、明西路以南     | 工业   | 11.57                      | $2.0 \leq FAR \leq 3.0$ | 34.70                      | 0.76         | 220                          |
|    | 2019/5/8  | 三水 | 佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块六之一    | 商住   | 2.82                       | $1.0 < FAR \leq 3.0$    | 8.47                       | 2.72         | 3210                         |
|    | 2019/5/8  | 三水 | 佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块二       | 商住   | 3.37                       | $1.0 < FAR \leq 3.2$    | 10.77                      | 6.47         | 6000                         |

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



# GUANGFO MARKET 【 III 】

## 广佛市场

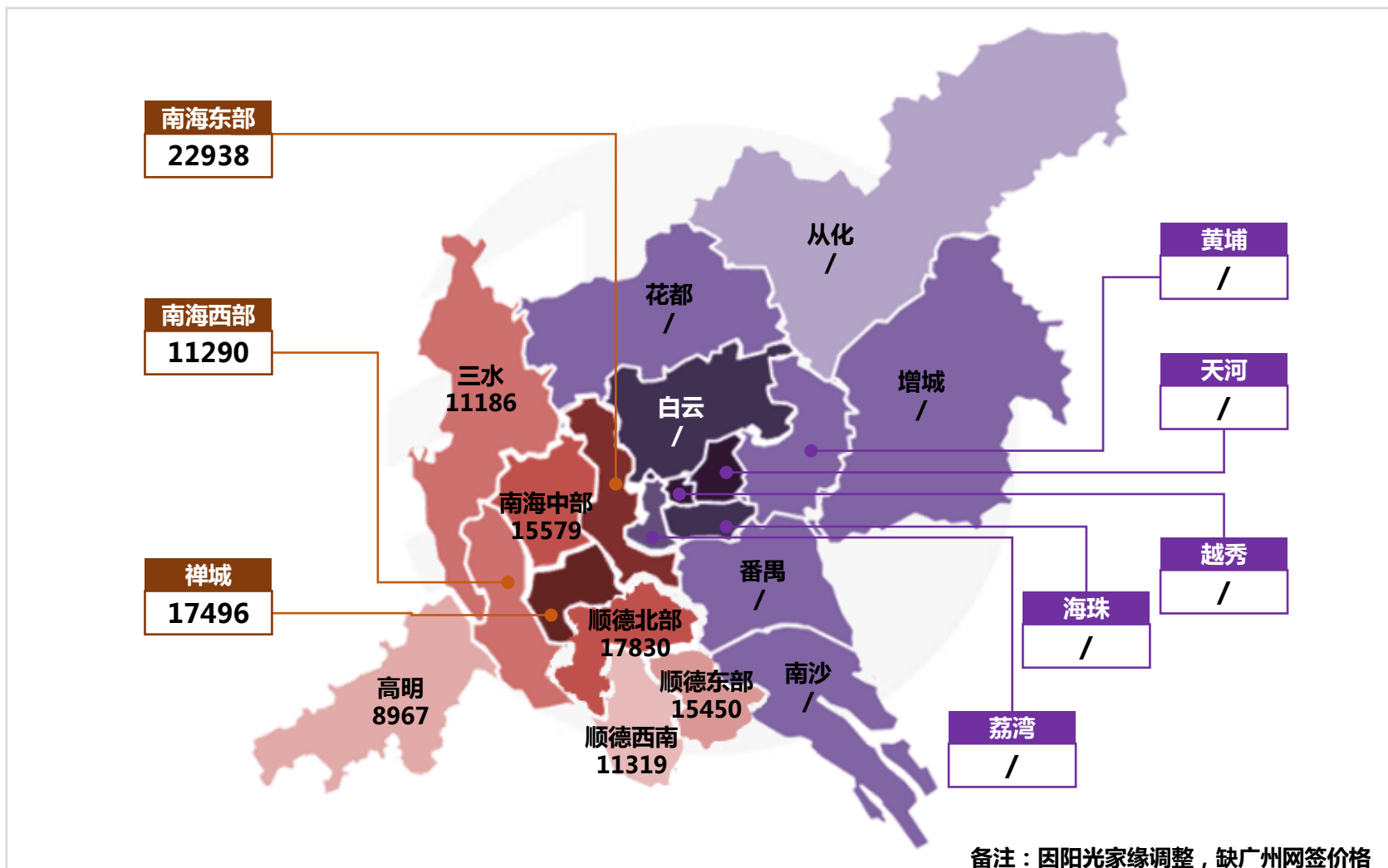
---

### **广州清明期间加推热情不减 佛山一手网签阶段性回落**

摘要：广州虽供应量、网签量环跌，清明期间八盘加推，热情不减；佛山一二手网签面积环比均有所下降。



# 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

### **清明假期网签量下降 八盘齐推去化较理想**

摘要：本周供应量环跌45%，网签量环跌60%；清明假期八盘齐推，去化成绩较理想。



## 新批预售：全市获批905套房源 供应量环跌45%

| 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 | 保利罗兰国际    | 8#、9#        | 2        | 372        | 39448                   |
| 增城 | 科慧花园      | 17#          | 1        | 160        | 15982                   |
|    | 招商臻园      | 3#           | 1        | 123        | 14921                   |
| 南沙 | 星河丹堤      | 自编G4-1、G4-2栋 | 2        | 170        | 18021                   |
|    | 方圆合景·南沙水恋 | 10#          | 1        | 80         | 8594                    |
| 总计 |           |              | <b>7</b> | <b>905</b> | <b>96964</b>            |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

# 商办新批预售：商业供应环跌82% 办公类物业持续供应

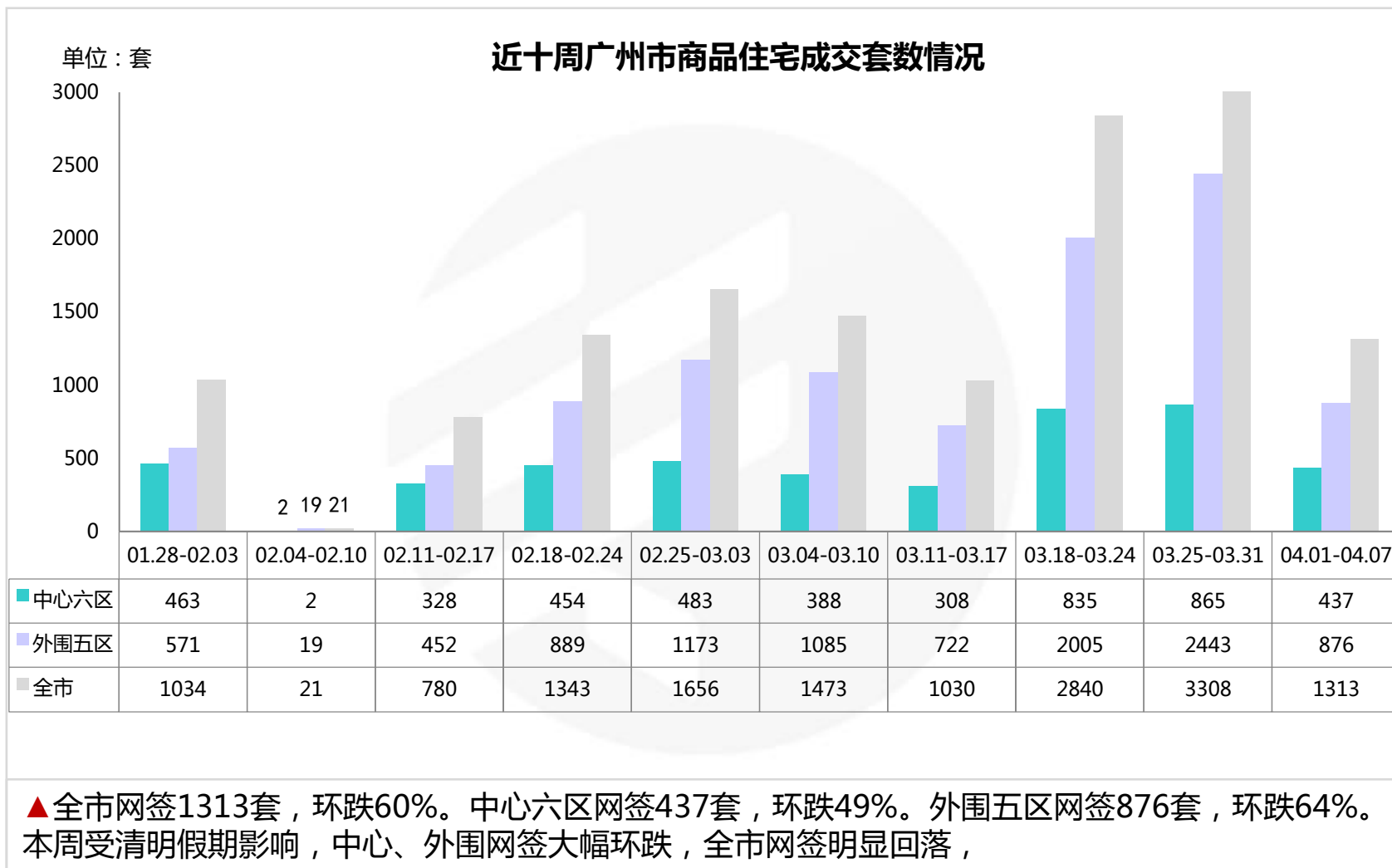
| 区域 | 项目名称   | 新增组团           | 预售幢数 | 预售总套数 | 预售总面积 ( m <sup>2</sup> ) |
|----|--------|----------------|------|-------|--------------------------|
| 黄埔 | 保利罗兰国际 | 商业：S9#-1、S9#-2 | 2    | 26    | 1597                     |
| 番禺 | 亚运城    | 商业：1#          | 1    | 37    | 4696                     |
| 总计 |        |                | 3    | 63    | 6292                     |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

| 区域 | 项目名称    | 新增组团      | 预售幢数 | 预售总套数 | 预售总面积 ( m <sup>2</sup> ) |
|----|---------|-----------|------|-------|--------------------------|
| 黄埔 | 广州国际玩具城 | 办公：贵尚路10号 | 1    | 228   | 20375                    |
| 总计 |         |           | 1    | 228   | 20375                    |

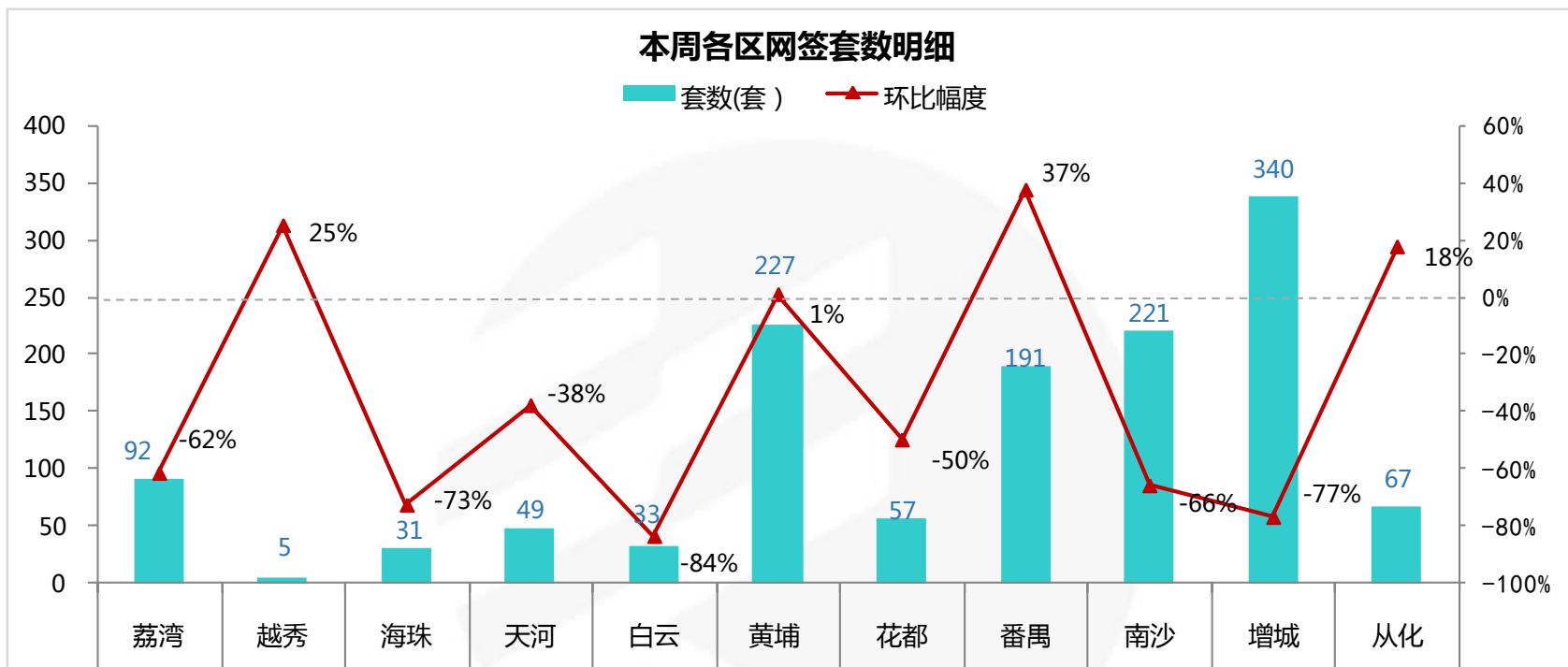
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

# 全市网签量走势：受清明假期影响 全市网签量明显下降





# 本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签四涨七跌。中心六区网签除越秀、黄埔外，其余均出现下降；越秀区本周网签5套；天河网签49套，环跌38%；海珠网签31套，大幅环跌73%；黄埔网签227套，与上周持平；白云网签33套，大幅环跌84%，荔湾网签92套，环跌62%。

▲ 外围五区本周二涨三跌，增城网签340套，环跌77%；南沙网签221套，环跌66%；番禺网签191套，大幅环增37%；花都网签57套，环跌50%；从化网签67套，小幅环增18%。

# 新推动态：清明假期八盘齐推 去化成绩较理想

| 楼盘名称      | 地理位置                    | 项目规模  | 推新时间      | 主力户型  | 推售范围及货量               | 折扣优惠 | 折后均价(元/m <sup>2</sup> ) | 开盘当天销售情况 |
|-----------|-------------------------|---|-----------|---|-----------------------|------|-------------------------|----------|
| 保利碧桂园公园大道 | 广钢新城鹤洞路157号(广钢公园南侧)     | 占地: 3.9万m <sup>2</sup><br>总建: 27.5万m <sup>2</sup>   | 4月6日(加推)  | 96m <sup>2</sup> 3+1房                             | 7B#<br>24套            | /    | 带装修<br>46000            | /        |
| 保利罗兰国际三期  | 国际演艺中心东南向(开创大道与开达路交界处)  | 占地: 17.09万m <sup>2</sup><br>总建: 47.8万m <sup>2</sup> | 4月6日(加推)  | 97-103m <sup>2</sup> 大三房、<br>131m <sup>2</sup> 四房 | 8栋04、05、06单元、9栋, 273套 | /    | 带装修<br>34000-41000      | 售罄       |
| 亚运城天峯     | 番禺区亚运城(海傍站地铁A出口)        | 占地: 273万m <sup>2</sup><br>总建: 500万m <sup>2</sup>    | 4月05日(加推) | 89-102m <sup>2</sup> 小三房至大三房                      | F1-9#<br>20套          | /    | 带装修<br>25000-27000      | 售罄       |
| 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m <sup>2</sup><br>总建: 77.8万m <sup>2</sup>  | 4月6日(加推)  | 90-118m <sup>2</sup> 三房                           | 17栋<br>160套           | /    | 带装修<br>22000-23000      | 成交约62%   |
| 南沙水恋      | 汽车城地铁站A出口               | 占地: 7.9万m <sup>2</sup><br>总建: 21万m <sup>2</sup>     | 4月6日(加推)  | 92-128m <sup>2</sup> 三至四房                         | 10#<br>20套            | /    | 毛坯<br>24000             | /        |

后页续



## 新推动态：清明假期八盘齐推 去化成绩较理想

| 楼盘名称   | 地理位置               | 项目规模   | 推新时间         | 主力户型                         | 推售范围及货量       | 折扣优惠 | 折后均价 (元/m <sup>2</sup> ) | 开盘当天销售情况   |
|--------|--------------------|--|--------------|------------------------------|---------------|------|--------------------------|------------|
| 越秀滨海新城 | 环市大道北(原逸涛万国园十六期地块) | 占地：34万m <sup>2</sup><br>总建：95万m <sup>2</sup> | 4月6日<br>(加推) | 91-107m <sup>2</sup><br>三至四房 | 21栋<br>130套   | /    | 带装修<br>18000-20000       | 成交约<br>50% |
| 星河丹堤   | 黄山鲁森林公园内           | 占地：40万m <sup>2</sup><br>总建：32万m <sup>2</sup> | 4月6日<br>(加推) | 79-130m <sup>2</sup><br>二至四房 | G4-1单元<br>85套 | /    | 毛坯<br>23000              | 成交约<br>50% |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 荔湾：重点个盘加推

## 【保利碧桂园公园大道 2019-4-6 加推情况】



加推

在售

推售货量：加推7B#单元，合计24套。

户型配比：

| 户型                  | 3+1房 | 合计 |
|---------------------|------|----|
| 面积(m <sup>2</sup> ) | 96   | /  |
| 套数(套)               | 24   | 24 |

成交均价：带装修约46000元/m<sup>2</sup>

优惠折扣：/

备注：/



# 荔湾：保利碧桂园公园大道户型图



约96m<sup>2</sup> | 三房两卫

# 黄埔：重点个盘开卖

## 【保利罗兰国际三期2019-4-6加推情况】



**推售货量：**8栋04、05、06单元、9栋，273套

**户型配比：**

| 户型                    | 大三至四房  | 合计  |
|-----------------------|--------|-----|
| 面积 ( m <sup>2</sup> ) | 97-131 | /   |
| 套数 ( 套 )              | 273    | 273 |

**推售价格：**均价34000-41000元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖情况：**售罄；

**备注：**

▲4月6日早上10点，于保利洲际酒店3楼宴会厅以摇号方式加推，每6名客户为一组进行选房；

▲当天350组客到访；

▲9栋售罄后加推8栋04、05、06单元，加推当天全部售罄。

# 黄埔：保利罗兰国际三期加推现场图



# 黄埔：保利罗兰国际三期户型图



101m<sup>2</sup>大三房



97m<sup>2</sup>大三房



103m<sup>2</sup>大三房



131m<sup>2</sup>四房



# 番禺：重点个盘加推

## 【亚运城天峯2019-04-05 加推情况】



加推

推售货量：加推F1区9栋89/102三房20套。

户型配比：

| 户型                  | 三房     | 合计 |
|---------------------|--------|----|
| 面积(m <sup>2</sup> ) | 89/102 | /  |
| 套数(套)               | 20     | 20 |

成交均价：带装修均价25000-27000元/m<sup>2</sup>

优惠折扣：/

备注：

▲加推首日成交20套，去化约100%。

# 番禺：亚运城天峯户型图



89m<sup>2</sup> 2+1房2厅1卫



103m<sup>2</sup> 2+1房2厅2卫



# 增城：重点个盘加推

## 【科慧花园 2019-04-06 加推情况】



**推售货量：**17栋共27层，面积段为90-118m<sup>2</sup>三房；全栋共160套房已全部推出。

**户型配比：**

| 户型                    | 三房                   | 合计  |
|-----------------------|----------------------|-----|
| 面积 ( m <sup>2</sup> ) | 90-118m <sup>2</sup> | /   |
| 套数 ( 套 )              | 160                  | 160 |

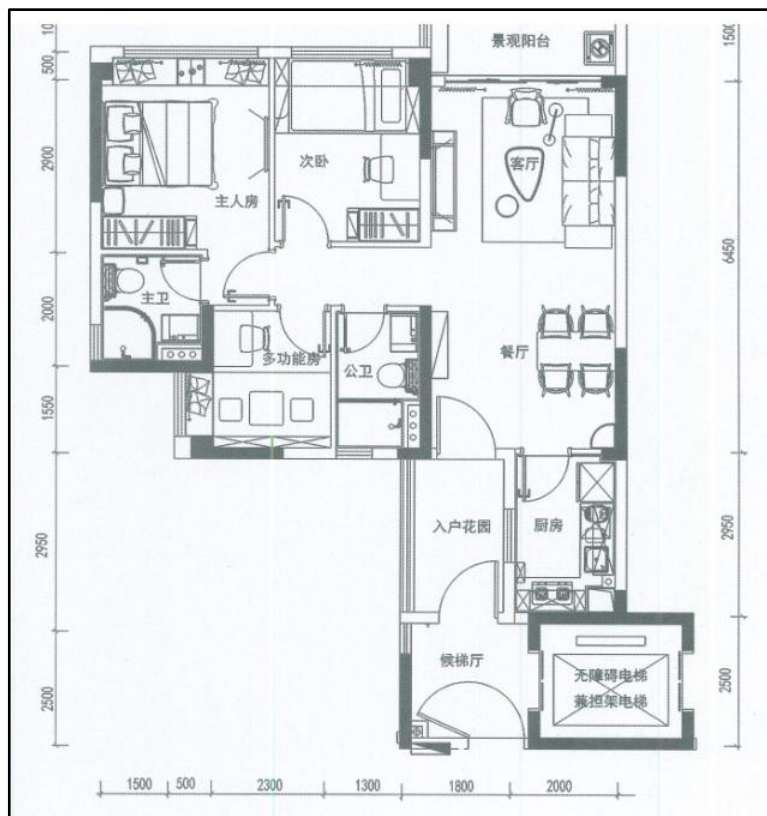
**推售价格：**带装修均价：23000-24000元/m<sup>2</sup>

**成交情况：**成交约99套，去化62%

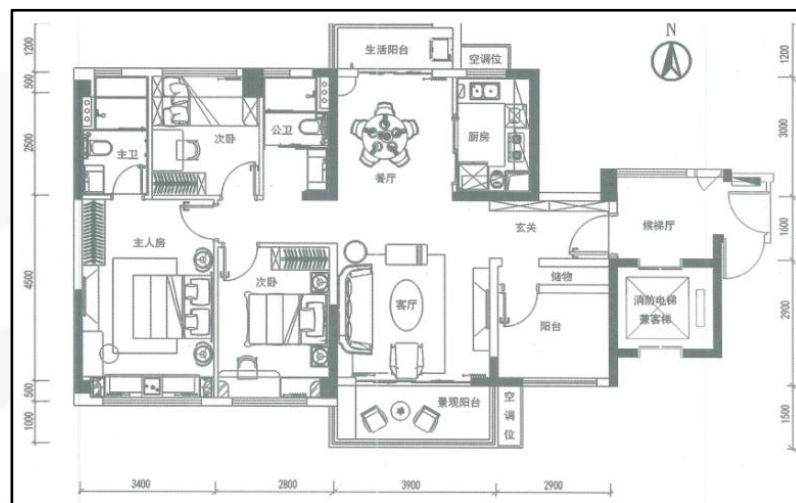
**备注：**

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



90m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

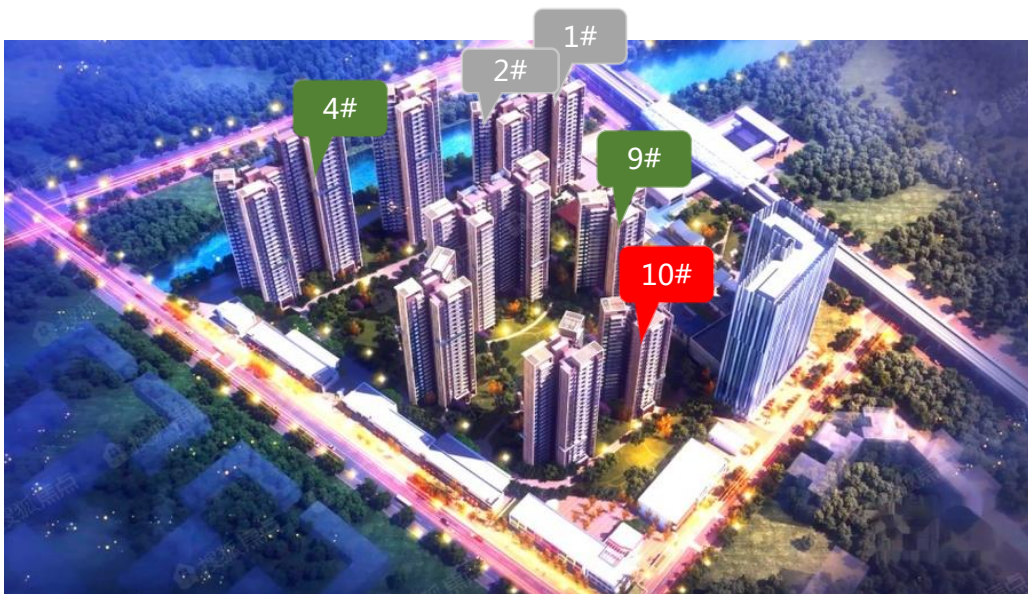


116/117 m<sup>2</sup> 3室2厅2卫



# 南沙：重点个盘加推

## 【南沙水恋 2019-4-6 加推情况】



加推

待售

售罄

推售货量：加推10栋，合计20套。

户型配比：

| 户型                  | 二房 | 3+1房    | 合计 |
|---------------------|----|---------|----|
| 面积(m <sup>2</sup> ) | 95 | 115-126 | /  |
| 套数(套)               | /  | /       | 20 |

成交均价：毛坯均价24000元/m<sup>2</sup>

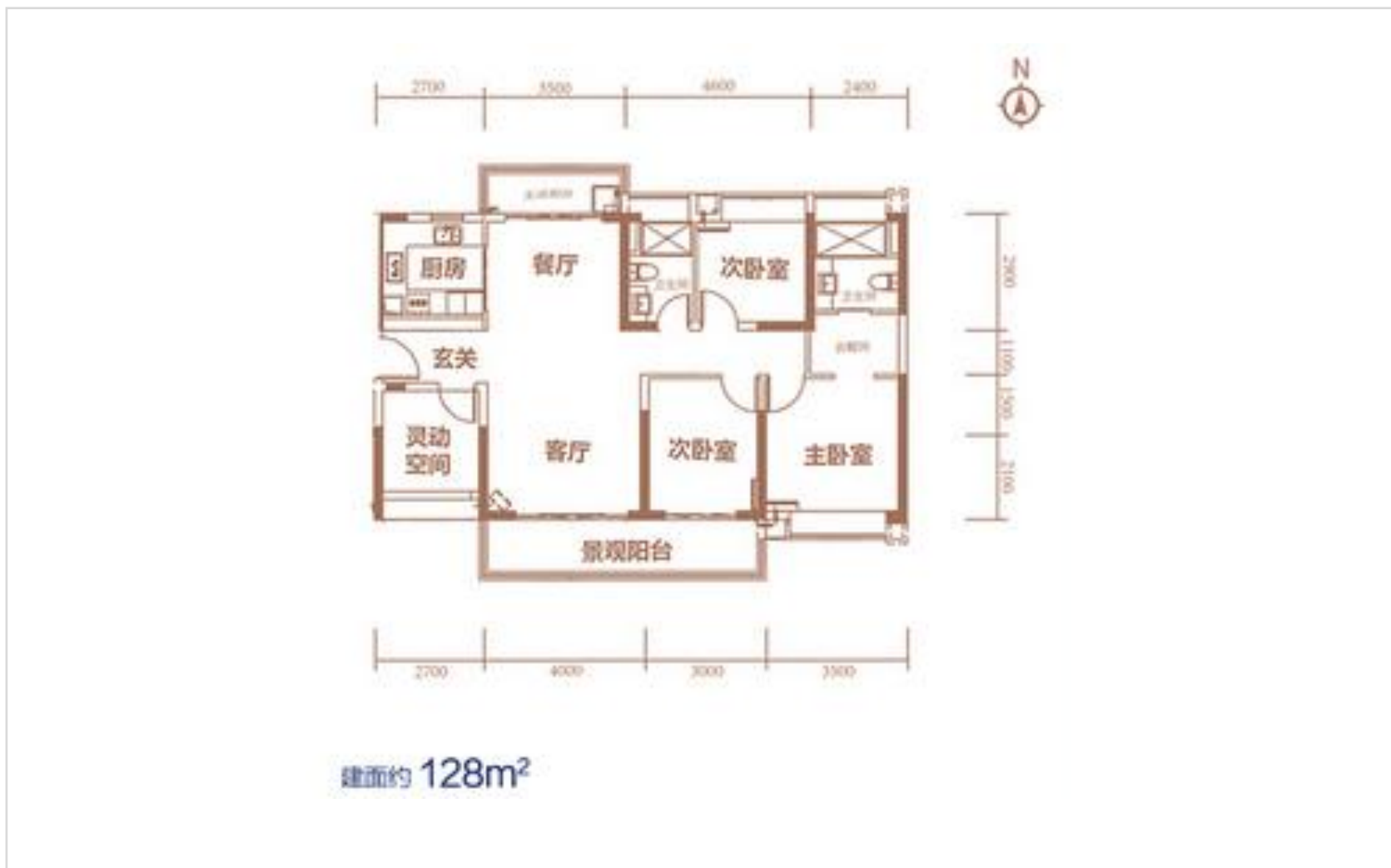
优惠折扣：/

备注：/

# 南沙：南沙水恋户型图

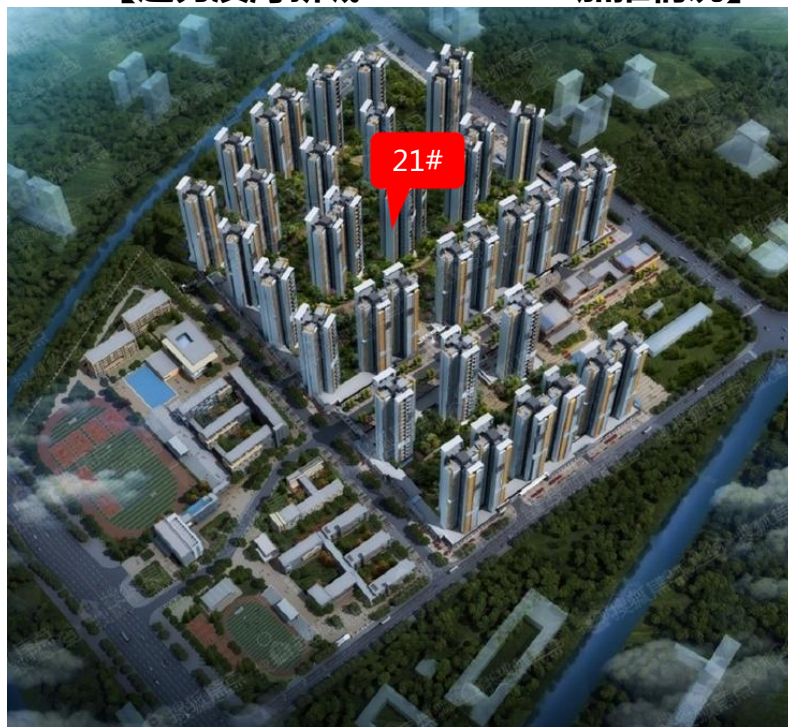


# 南沙：南沙水恋户型图



# 南沙：重点个盘加推

## 【越秀滨海新城 2019-4-6 加推情况】



加推

推售货量：加推21栋，合计130套。

户型配比：

| 户型                  | 大三房    | 3+1房 | 合计  |
|---------------------|--------|------|-----|
| 面积(m <sup>2</sup> ) | 91-103 | 107  | /   |
| 套数(套)               | /      | /    | 130 |

成交均价：带装修均价18000-19000元/m<sup>2</sup>

优惠折扣：/

备注：

▲成交65套，去化约50%。

# 南沙：越秀滨海新城户型图





# 南沙：重点个盘加推

【星河丹堤 2019-4-6 加推情况】



- 加推
- 在售
- 售罄

推售货量：加推G4-1单元，合计85套。

户型配比：

| 户型                   | 二房 | 小三房 | 大三房 | 四房      | 合计 |
|----------------------|----|-----|-----|---------|----|
| 面积 (m <sup>2</sup> ) | 79 | 89  | 105 | 128-129 | /  |
| 套数 (套)               | /  | /   | /   | /       | 85 |

成交均价：毛坯均价23000元/m<sup>2</sup>

优惠折扣：/

备注：

▲成交42套，去化约50%。

# 南沙：星河丹堤户型图



79m<sup>2</sup> 两房



89m<sup>2</sup> 小三房



105m<sup>2</sup> 大三房

# 南沙：星河丹堤户型图



128m² 四房



129m² 四房



### 3.2 | 佛山房地产市场 |

#### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

## 清明期间楼市显淡静 三水御江南推新去化不足两成

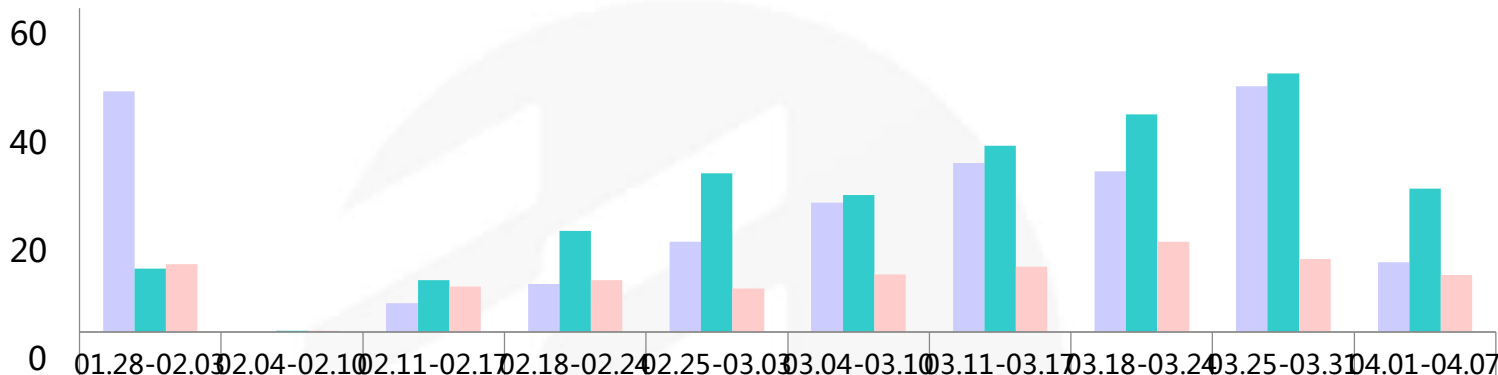
摘要：本周一二手网签均回落；全市仅三水御江南加推，加推当天去化不足两成；顺德新增超8万方，以大积段户型为主；三水佛高区万亩核心园规划公布，有望进一步提升板块价值。



# 住宅：楼市交投迎间歇 三水佛高区万亩核心园规划公布

单位：万m<sup>2</sup>

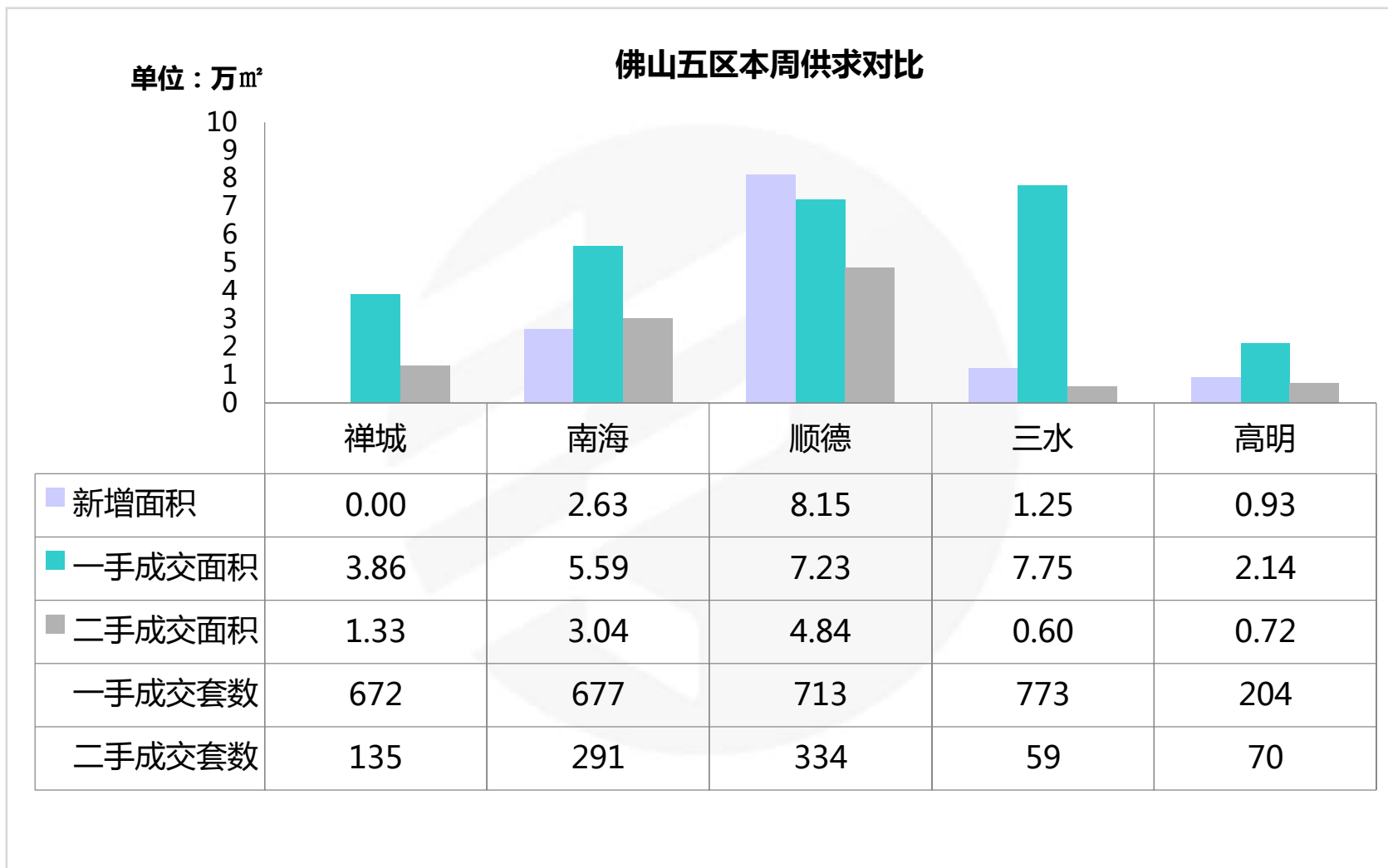
佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**减少44%**，二手成交面积环比**减少22%**。
- ▲ 继上周多盘压轴推新入市后，本周受清明假期影响，各区楼盘活动显淡静，现场来访成交同样较少；另外，全市推货节奏明显减缓，其中三水御江南自然推售十六区35座，当日去化一般。下周全市推货节奏有望加快，楼盘现场活动也将更加丰富，届时市场成交表现也将逐渐回暖，最终趋向平稳。
- ▲ 近日，三水佛高区万亩核心园规划公布，将布局七大功能区，超400亿基建投入，有望进一步提升板块价值。



# 住宅：顺德以超8万方预售面积独占佛山过半新增



# 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> ) |
|-----------|----------|----------|--|--------------------------------------|------------|-------------------------|
| 南海        | 力迅榕墅里    | 2019/4/1 | 领湖畔山花园41栋/别墅   | 别墅/116-146                           | 16         | 0.21                    |
| 南海        | 怡翠尊堤     | 2019/4/3 | 怡翠尊堤观园1、2座, 31层/2梯4户   | 三房/90-91<br>四房/126-145<br>五房/160-229 | 235        | 2.42                    |
| 顺德        | 东圣维拉花园   | 2019/4/2 | 25座, 9层/2梯3户; 24座, 9层/2梯4户   | 三房/91-106<br>四房/108-119              | 53         | 0.56                    |
| 顺德        | 泰禾佛山院子   | 2019/4/2 | 14栋, 15栋, 47层/2梯2户   | 四房/143<br>五房/171                     | 176        | 2.77                    |
| 顺德        | 海骏达官馆    | 2019/4/2 | 4座, 31层/2梯2户   | 四房/245<br>五房/313                     | 53         | 1.48                    |
| 顺德        | 中海云麓公馆   | 2019/4/3 | 19座, 20座, 18层/2梯4户   | 三房/132-135                           | 72         | 0.96                    |
| 顺德        | 金科博翠天下   | 2019/4/4 | 5栋, 叠墅   | 叠墅/131-136                           | 18         | 0.24                    |
| 顺德        | 顺德华侨城    | 2019/4/4 | A34 ( B26、B27 ), A33 ( C29、C30 ), A31 ( C33、C34 ), A32 ( C31、C32 ), A35 ( B28、B29 ), A36 ( B30、B31 ) /别墅 | 别墅/775-839                           | 12         | 0.97                    |
| 三水        | 华远远洋·海蓝城 | 2019/4/3 | 3座, 32层/2梯4户   | 三房/91<br>四房/116                      | 120        | 1.25                    |
| 高明        | 高明·中梁首府  | 2019/4/3 | 13座, 18层/2梯4户  | 三房/108<br>四房/125-133                 | 72         | 0.93                    |
| <b>合计</b> |          |          |  |                                      | <b>827</b> | <b>11.79</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 |
|----|-------|------|----------|------|---------|------------------------|-------------------------|----------|-----|
| 三水 | 江南新区  | 御江南  | 2019/4/6 | 35座  | 124     | 三房/97<br>四房/123        | 9800-11000              | 无折扣      | 16% |
| 合计 |       |      |          |      | 124     | 合计                     |                         |          | 16% |

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<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|----|---------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1  | 南海 | 时代水岸    | 26755        | 94          | 10482                     | 25525                       |
| 2  | 顺德 | 碧桂园凤凰湾  | 17475        | 112         | 12369                     | 14128                       |
| 3  | 三水 | 保利中央公园  | 12281        | 96          | 10085                     | 12177                       |
| 4  | 顺德 | 海骏达官馆   | 9970         | 20          | 6519                      | 15295                       |
| 5  | 禅城 | 合景新鸿基泮景 | 9366         | 47          | 5256                      | 17820                       |
| 6  | 三水 | 龙光碧桂园悦府 | 8274         | 73          | 7761                      | 10661                       |
| 7  | 三水 | 时代倾城    | 7329         | 88          | 8851                      | 8280                        |
| 8  | 禅城 | 卓越浅水湾   | 6766         | 28          | 2907                      | 23275                       |
| 9  | 三水 | 旭辉江山    | 6669         | 53          | 5583                      | 11944                       |
| 10 | 三水 | 保利雲上    | 6464         | 19          | 3360                      | 19239                       |

(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<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|----|----------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| 11 | 三水 | 远洋华远天骄   | 4950         | 37          | 3657                      | 13535                       |
| 12 | 南海 | 时代领峰     | 4924         | 26          | 2826                      | 17424                       |
| 13 | 顺德 | 合景天銮     | 4710         | 19          | 2509                      | 18771                       |
| 14 | 南海 | 保利紫山     | 4702         | 22          | 2370                      | 19838                       |
| 15 | 三水 | 中南远洋·漫悦湾 | 4691         | 32          | 3324                      | 14113                       |
| 16 | 三水 | 时代南湾     | 4638         | 30          | 3559                      | 13031                       |
| 17 | 禅城 | 中粮珑湾祥云   | 4057         | 17          | 1699                      | 23879                       |
| 18 | 顺德 | 美的花湾城    | 3933         | 15          | 1621                      | 24258                       |
| 19 | 顺德 | 保利天寰     | 3827         | 16          | 1909                      | 20044                       |
| 20 | 顺德 | 中海新城公馆   | 3684         | 18          | 2252                      | 16359                       |
| 合计 |    |          | 155464       | 862         | 98900                     | 15719                       |

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)

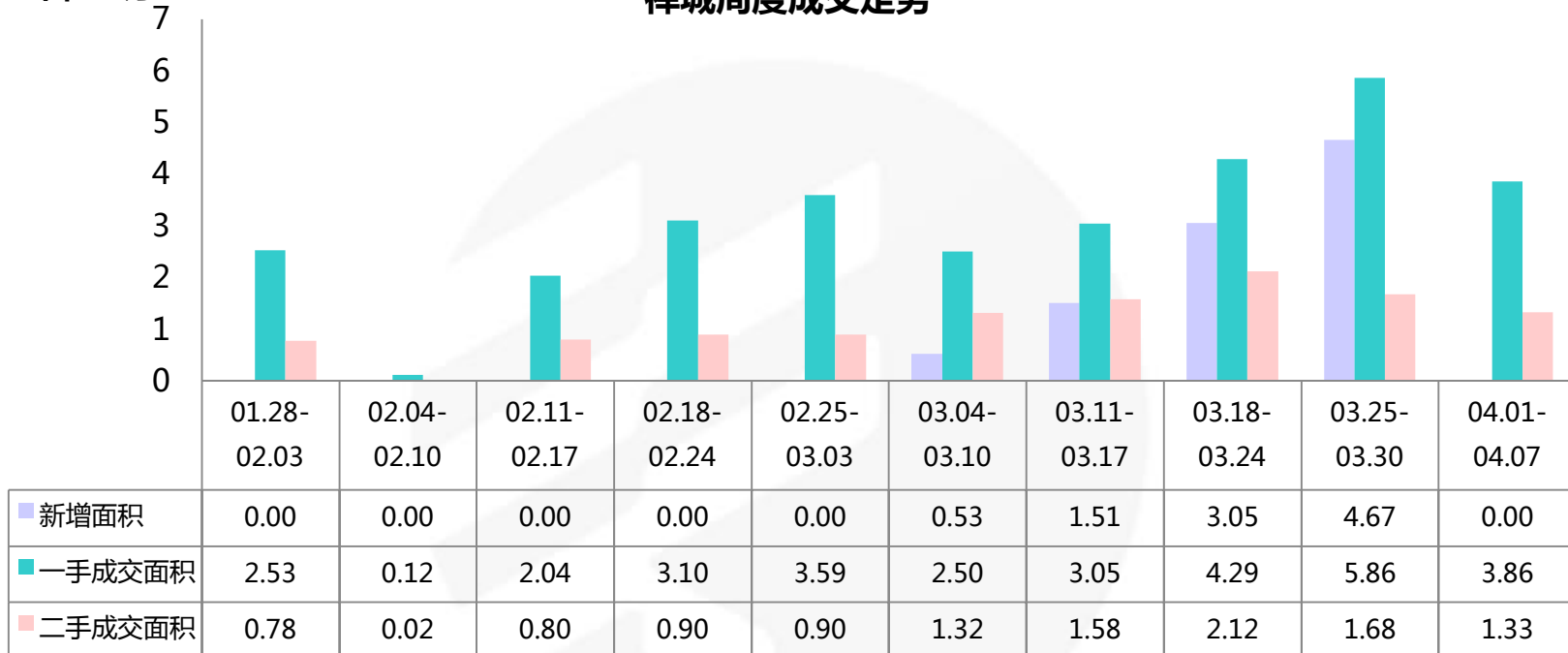
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**45%**，成交面积环比**减少39%**，成交均价环比**减少2%**。



# 禅城：清明假期以余货消化为主 城北新货即将供应

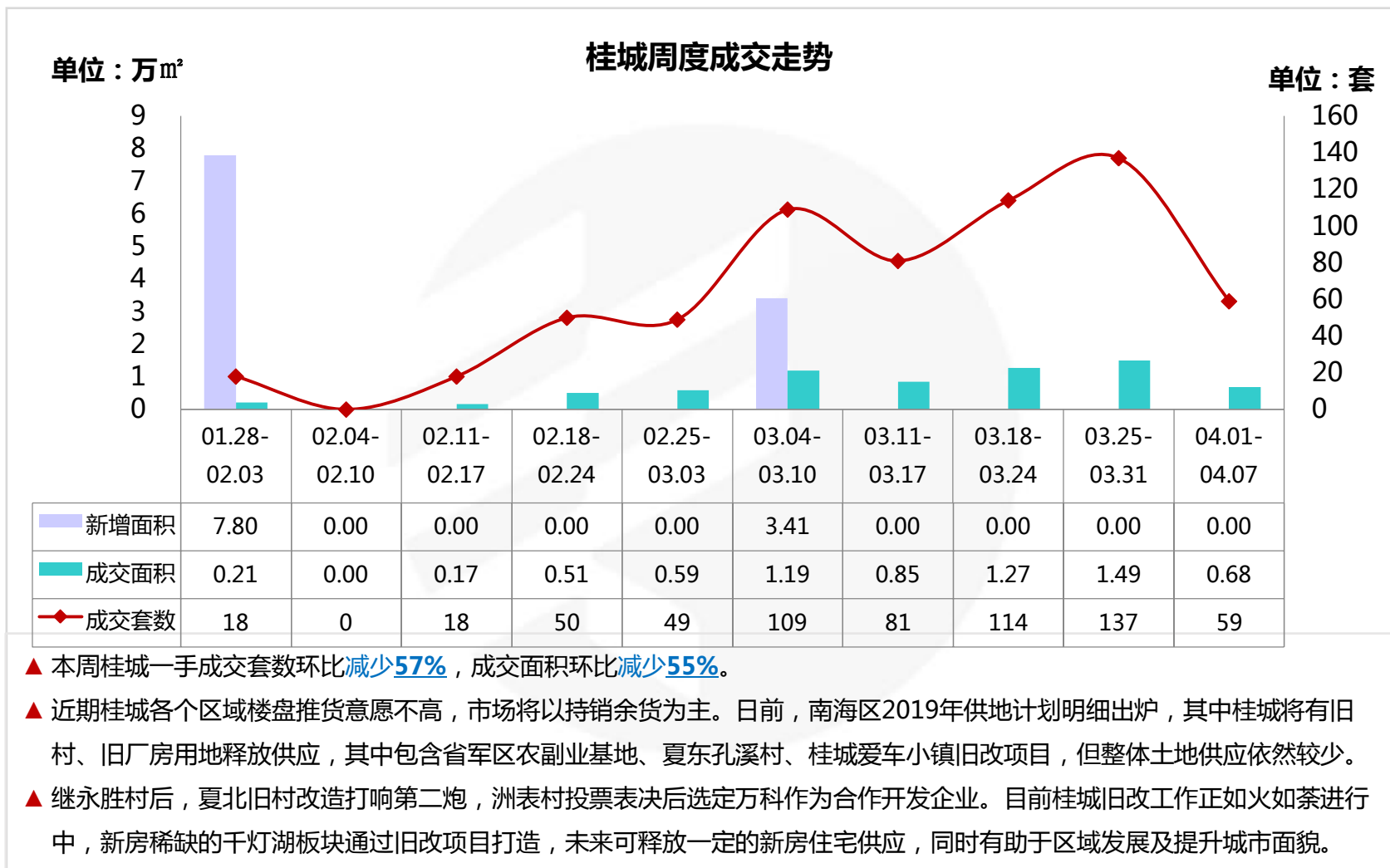
单位：万m<sup>2</sup>

禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**减少34%**，二手成交面积环比**减少21%**。
- ▲ 恰逢中国传统清明节日，禅城各盘推货意愿不高，整体交投热度较低，各大区域以余货消化为主。周末奇槎多盘举办活动暖场，现场来访较活跃，客户对价格符合心理预期的项目观望情绪转淡，该类项目去化情况良好。
- ▲ 新货稀缺的城北板块即将迎来新房补给，保利水木芳华预计首推15座共约112套货，首期以刚需户型产品为主，面积涵盖89-102m<sup>2</sup>三房，吹风价1.7-1.8万元/m<sup>2</sup>精装发售，项目吸引了较多张槎、罗村以及项目周边客户关注。

# 桂城：桂城今年重点推进旧村改造 夏北旧改打响第二炮



# 禅桂：本周动态

| 板块  | 楼盘名称    | 活动类型 | 内容                |
|-----|---------|------|-------------------|
| 奇槎  | 绿城桂语兰庭  | 活动信息 | 4.1-4.7 叶脉书签DIY活动 |
|     | 卓越浅水湾   | 活动信息 | 4.1-4.7 现场特价单位    |
|     | 世茂望德    | 活动信息 | 4.1-4.7 草帽DIY     |
| 绿岛湖 | 世茂望樾    | 活动信息 | 4.1-4.7 暖场活动      |
| 新城  | 合景新鸿基泷景 | 活动信息 | 4.1-4.7 亲子攀岩      |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 禅桂：即将开卖项目

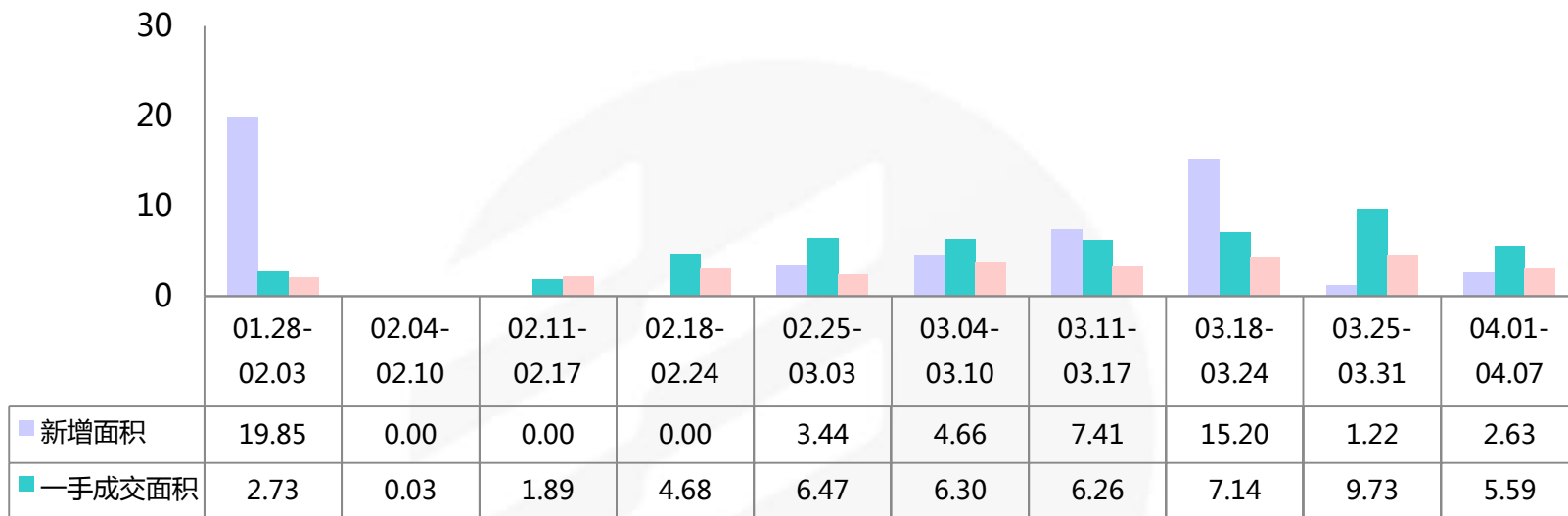
| 推售时间    | 楼盘名称    | 推售范围  | 套数(套) | 单元面积(m <sup>2</sup> ) | 预计均价(元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|---------|---------|-------|-------|-----------------------|-------------------------|----|
| 2019-4月 | 龙湖越秀·傲云 | 3座    | 88    | 98-129                | 26000-28000/带装修         | —— |
| 2019-4月 | 保利水木芳华  | 5座    | 112   | 89-102                | 17000-18000/带装修         | —— |
| 2019-4月 | 花曼丽舍    | 9/10座 | 168   | 109-124               | 14000-15000毛坯           | —— |
| 2019-4月 | 金茂绿岛湖   | 4座    | 72    | 98-128                | 16000-17000/毛坯          | —— |
| 2019-4月 | 华润置地玖悦  | 1/2座  | 170   | 95-129                | 16000-17000/带装修         | —— |
| 2019-4月 | 保利碧桂园天汇 | 天盈4座  | 96    | 120-170               | 21000-23000/毛坯          | —— |
| 合计      |         |       | 706套  |                       |                         |    |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 南海：四月首周整体市场表现淡静 碧桂园里水地块规划出炉

单位：万m<sup>2</sup>

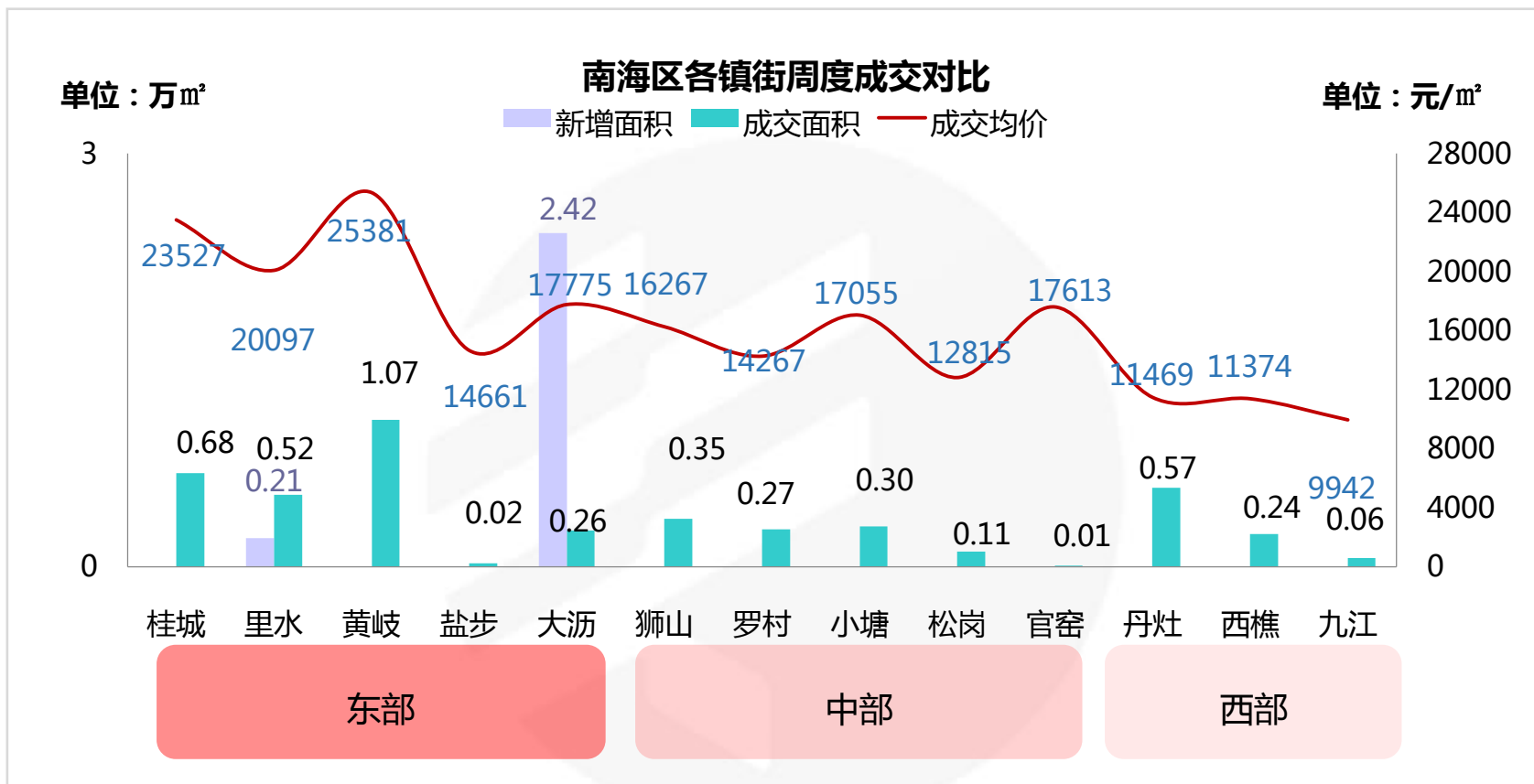
## 南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**减少43%**，二手成交面积环比**减少35%**。
- ▲ 四月首周，南海全区仅2盘获新批预售，分别是大沥怡翠尊堤和里水力迅榕墅里；清明期间是返乡高潮，各大楼盘表现较为冷清，项目重要营销动态几乎没有；目前各大房企目前正处于观望状态，推货节奏缓慢，整体市场以持销旧货为主；预计未来几周市场热度或将有所上升，纯新项目亦将逐步亮相。
- ▲ 碧桂园里水幸福大道以北地块规划出炉，项目规划备案名为智领广场，从规划图来看，项目将由12栋楼高32-33层的住宅组成的小区 and 若干栋办公写字楼、以及商业组成，住宅总计约2100套，而办公楼最低5层，最高26层。



# 南海：各镇街周度成交对比



▲ 本周东部镇街一枝独秀，无论是新增还是网签都遥遥领先其他区域，黄岐时代水岸迎来集中网签，黄岐也凭借着时代水岸成为本周唯一一个超1万m<sup>2</sup>网签面积的镇街。同时，时代水岸更是以94套网签夺得本周销量TOP10榜第一名。

# 南海：本周动态

| 板块 | 楼盘名称  | 活动类型 | 内容                 |
|----|-------|------|--------------------|
| 狮山 | 龙光玖御湖 | 活动信息 | 4.5-4.7 狮山首届英雄积木王国 |
|    | 新城璟城  | 活动信息 | 4.5-4.7 童趣彩绘蛋      |
| 里水 | 恒大金名都 | 活动信息 | 4.5-4.7 微风之礼，春天之约  |
| 大沥 | 恒大悦府  | 活动信息 | 4.5-4.7 环球狂欢美食节    |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 南海：即将开卖项目

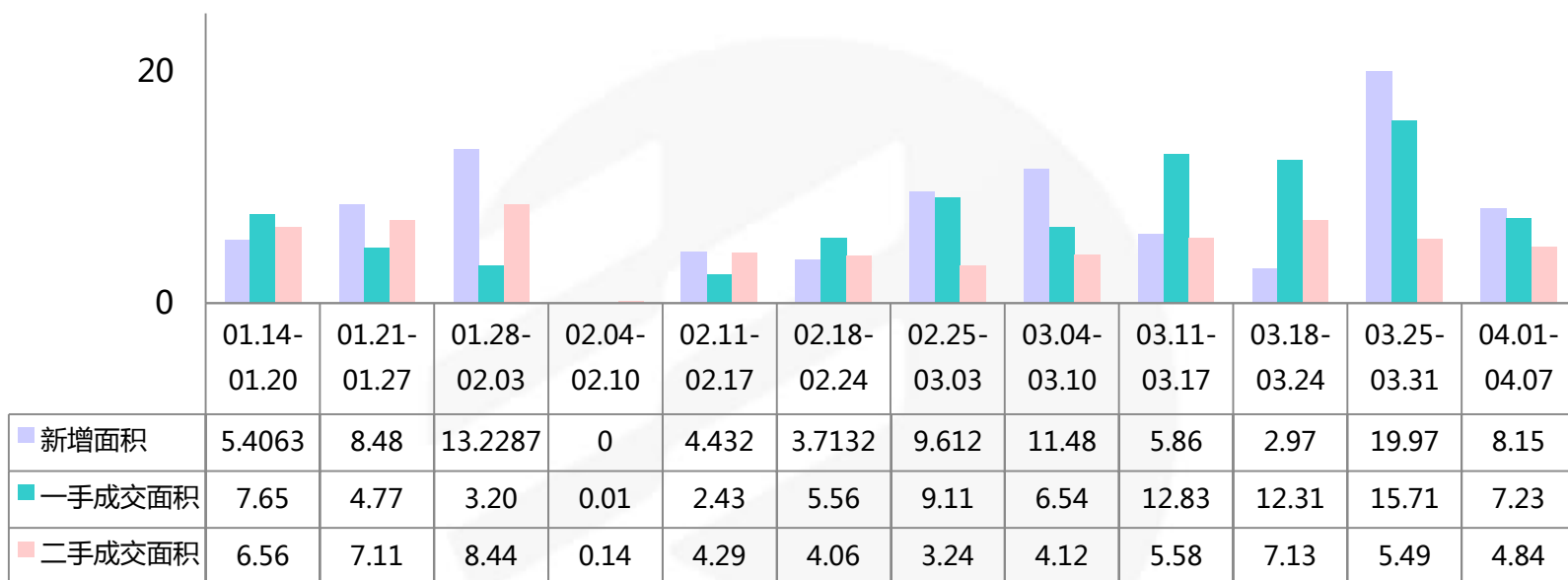
| 推售时间      | 楼盘名称     | 推售范围   | 套数<br>(套)    | 单元面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|-----------|----------|--------|--------------|---------------------------|-----------------------------|----|
| 2019年4月   | 保利紫山     | 紫泉     | 60           | 280-380                   | 600-1200万/套                 | —— |
| 2019年4月   | 恒大悦府     | 25座    | 124          | 105-125                   | 22000-24000/带装修             | —— |
| 2019年4月   | 华福熹云水岸   | 8座     | 128          | 93-124                    | 21000-22000/带装修             | —— |
| 2019年4月   | 新城璟城     | 9座     | 128          | 121-141                   | 15000-16000/带装修             | —— |
| 2019年4月   | 悦珑湖      | 23座    | 123          | 96-242                    | 14000-15000/带装修             | —— |
| 2019年4月   | 云山峰境     | 悦景峰    | 61           | 90-111                    | 11000-12000/毛坯              | —— |
| 2019年4月   | 碧桂园·君临壹品 | 新品     | 120          | 101-137                   | 12000-13000/带装修             | —— |
| 2019年4月   | 樵悦名居     | 3座     | 64           | 87-89                     | 11000-12000/带装修             | —— |
| 2019年4月   | 和丰颖苑     | 11、12座 | 61           | 87-128                    | 11000-12000/毛坯              | —— |
| <b>合计</b> |          |        | <b>约869套</b> |                           |                             |    |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 顺德：清明期间交投节奏减缓 楼市活动显冷清

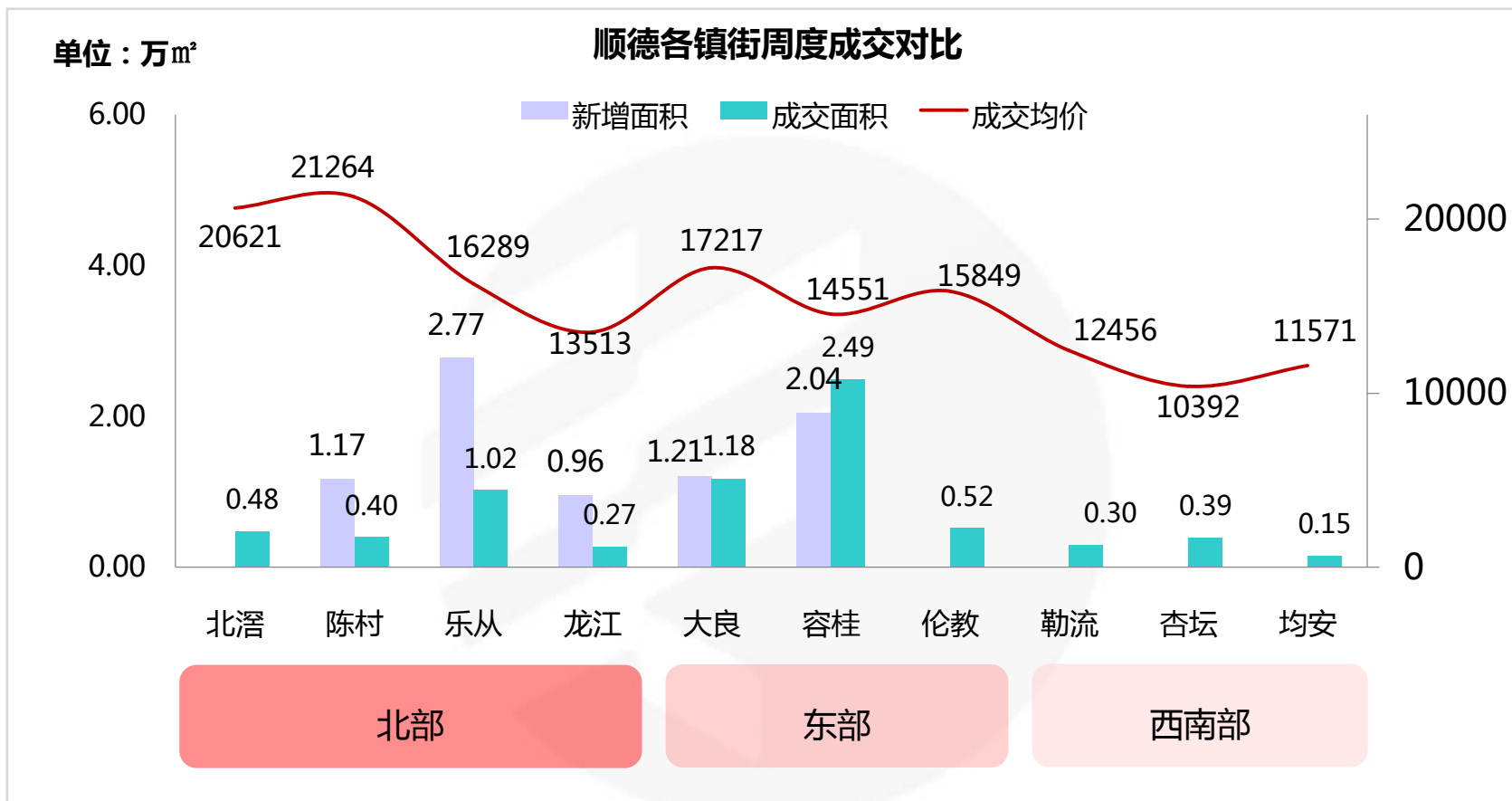
单位：万m<sup>2</sup>

## 顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**减少54%**，二手成交面积环比**减少23%**。
- ▲ 一手网签在维持了三周高位运行后，本周呈现回落趋势。清明期间，推货节奏相对减缓，楼市活动较少，较显冷清，但仍然有超八万方预售，为下一波加推蓄力。
- ▲ 顺德大良华侨城云邸将于4月推货入市，预计首推1座，建面涵盖99-115m<sup>2</sup>三四房，该项目附近的欢乐海岸PLUS一期的曲水湾商业街区和西公寓现已顺利通过竣工验收，主题公园各项基建和设备也全面进场安装，预计将于今年暑期开业。

# 顺德：各镇街周度成交对比



▲ 本周新增环比下降近六成，新增主要集中在北部及东部区域。有较多大面积产品拿预售证预备入市，其中不乏别墅、叠墅及大平层产品，叠墅作为新产品在近年较流行，相较传统大面积别墅产品，小户型叠墅总价较低，更受客户欢迎。



# 顺德：本周动态

| 镇街 | 楼盘名称  | 活动类型 | 活动内容                        |
|----|-------|------|-----------------------------|
| 大良 | 龙光玖龙郡 | 活动信息 | 4.5-4.6 “春末感恩回馈季，潮流新品，一元起拍” |
|    | 中洲府   | 活动信息 | 4.5-4.7 机器人大战               |
| 容桂 | 颐安灏景湾 | 活动信息 | 4.6-4.7 亲子乐园奇趣派对            |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

# 顺德：即将开卖项目

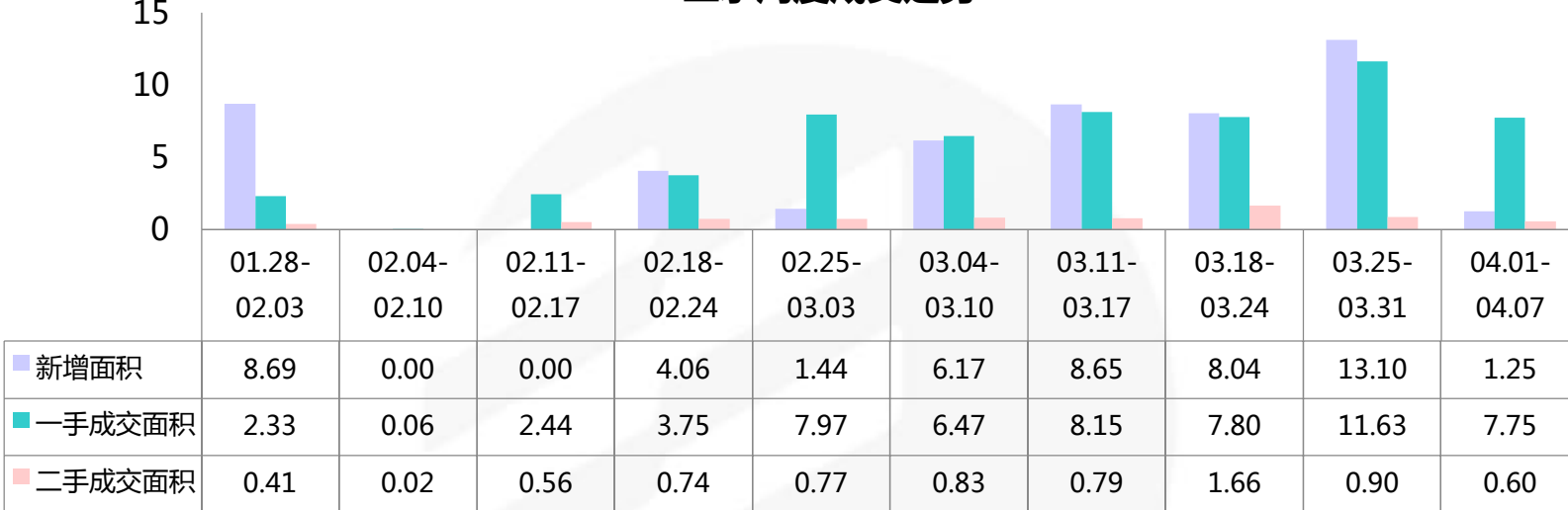
| 推售时间      | 楼盘名称     | 推售范围    | 套数<br>(套)     | 单元面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|-----------|----------|---------|---------------|---------------------------|-----------------------------|----|
| 2019年4月   | 华侨城云邸    | 1座      | 120           | 建面99-115                  | 22000-24000/建面带装修           | —— |
| 2019年4月   | 保利碧桂园悦公馆 | 1栋、2栋   | 210           | 建面119-170                 | 15000-20000/建面带装修           | —— |
| 2019年4月   | 泰禾佛山院子   | 14栋、15栋 | 170           | 建面140-170                 | 22000-23000/建面带装修           | —— |
| 2019年4月   | 旭辉雅居乐清樾  | 16座     | 130           | 建面88-118                  | 15000-17000/建面带装修           | —— |
| 2019年4月   | 美的绿城凤起兰庭 | 洋房新品    | 340           | 建面109-142                 | 22000-24000/建面带装修           | —— |
| 2019年4月   | 招商曦岸     | 14座     | 170           | 建面82                      | 17000-19000/建面带装修           | —— |
| 2019年4月   | 润汉幸福汇广场  | 1座      | 110           | 建面113-152                 | 17000-20000/建面带装修           | —— |
| 2019年4月   | 保利天寰     | 2号楼     | 180           | 建面111-142                 | 17000-20000/建面带装修           | —— |
| <b>合计</b> |          |         | <b>约1430套</b> |                           |                             |    |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 三水：清明假期整体市场成交回落 御江南加推当日去化一般

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减少33%，二手成交面积环比减少33%。
- ▲ 因遇清明假期，整体市场网签成交回落明显；新增供应同样受到假期影响，仅有华远远洋·海蓝城一盘获批新增面积约1.25万m<sup>2</sup>。
- ▲ 市场表现方面，受清明假期影响各大楼盘现场来访成交有减少情况，另外值得一提的是，御江南在前期无蓄客动作，自然加推十六区35座，毛坯发售，当日去化表现一般。
- ▲ 上周回落主要受清明假期影响较大，楼盘活动均较少，预计后续整体市场将再次回暖，推货节奏将有所加快，市场表现则趋向平稳。

# 三水：重点个盘开卖

江南新区【御江南2019-4-6开盘情况】



**推售货量：**十六区35座，32层/2梯4户，共124套

**户型配比：**

| 户型                   | 三房     | 四房  | 合计    |
|----------------------|--------|-----|-------|
| 面积 (m <sup>2</sup> ) | 97-102 | 123 | 13024 |
| 套数 (套)               | 93     | 31  | 124   |

**推售价格：**9800-11000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**无折扣

**开卖情况：**成交16% (约20套)

**客户构成：**广州客户为主。

**备注：**本次开卖35座仍以毛坯发售，前期无蓄客动作，为自然开卖，当日去化近2成，表现一般。

## 三水：本周动态

| 板块    | 楼盘名称    | 活动类型 | 活动内容             |
|-------|---------|------|------------------|
| 西南中心区 | 三水冠军城   | 活动信息 | 4.1-4.7 清明节暖场    |
| 三水新城  | 金融街·金悦府 | 活动信息 | 4.1-4.7 业主九龙湖一日游 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



## 三水：即将开卖项目

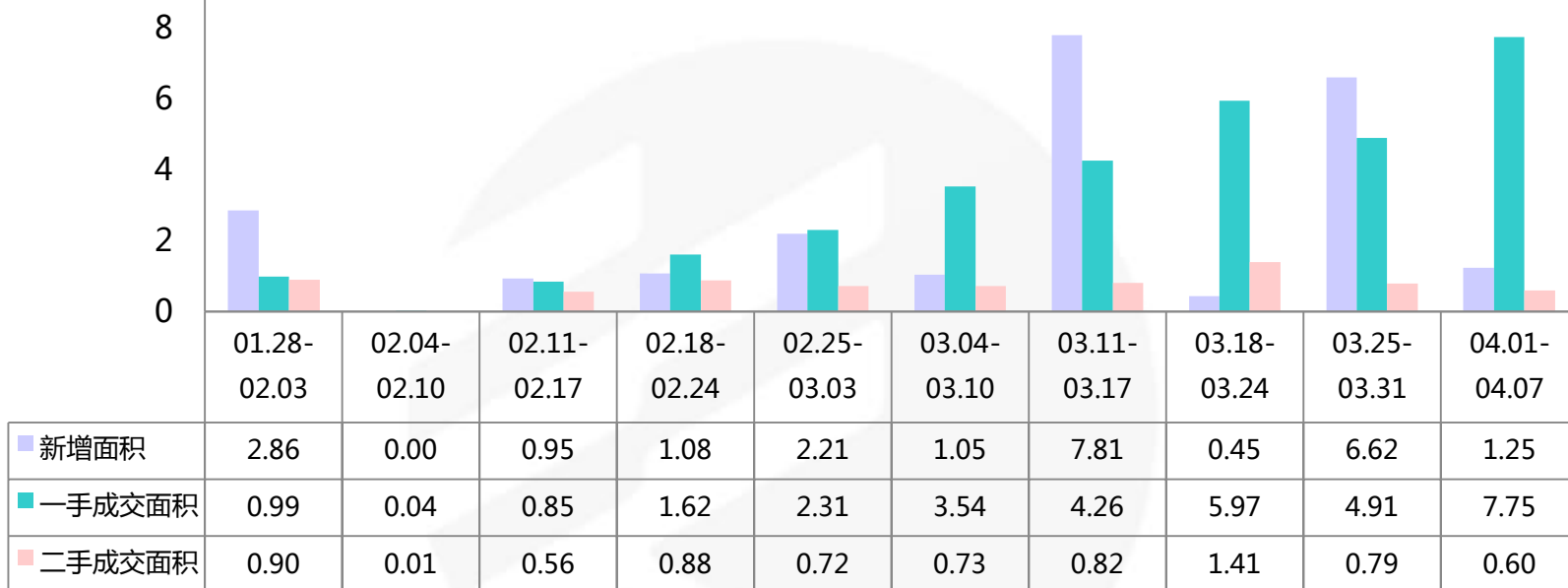
| 推售时间      | 楼盘名称     | 推售范围 | 套数<br>(套)    | 单元面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注  |
|-----------|----------|------|--------------|---------------------------|-----------------------------|-----|
| 2019-4月   | 恒大郦湖城    | 37座  | 232          | 93-96                     | 11000-11500/带装修             | ——  |
| 2019-4月   | 时代南湾     | 8座   | 124          | 112-138                   | 12000-12500/带装修             | ——  |
| 2019-4月   | 华远远洋·海蓝城 | 3座   | 120          | 91-116                    | 10000-12000/毛坯              | 吹风价 |
| 2019-4月   | 旭辉江山     | 19座  | 108          | 88-116                    | 12000-12500/带装修             | ——  |
| 2019-4月   | 金地艺境天成   | 1栋   | 192          | 83-103                    | 7000-8000/毛坯                | ——  |
| 2019-4月   | 时代倾城     | 10栋  | 144          | 95-127                    | 6700-8800/带装修               | ——  |
| <b>合计</b> |          |      | <b>约920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：清明假期楼盘现场来访不减 一手网签成交明显增多

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58%**，二手成交面积环比**减少24%**。
- ▲ 一手网签成交明显增多，二手网签成交则连续两周有所减少；获批新增供应方面，仅有高明·中梁首府一盘获批新增面积约1.25万m<sup>2</sup>。
- ▲ 市场表现方面，清明假期楼盘活动有所减少，开卖加推情况同样不多，但客户现场来访量不减，整体呈现未见过分冷清，预计后续市场加推节奏将加快，成交量维持平稳为主。

# 高明：本周动态

| 板块 | 楼盘名称    | 活动类型 | 活动内容            |
|----|---------|------|-----------------|
| 更合 | 绿地拾野川   | 活动信息 | 4.5-4.7 一日亲子游   |
| 明城 | 恒大山湖郡   | 活动信息 | 4.1-4.7 来访有礼    |
| 荷城 | 高明·中梁首府 | 活动信息 | 4.1-4.7 春季踏青    |
|    | 招商熙园    | 活动信息 | 4.1-4.7 沙画+公仔绘画 |

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<br>(套)    | 单元面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 预计均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|-----------|---------|------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|----|
| 2019-4月   | 碧桂园·首座  | 洋房新品                   | 120          | 88-110                    | 7500-8500/带装修               | —— |
| 2019-4月   | 中南滨江国际  | 2/3座                   | 192          | 90-128                    | 8500-9000/带装修               | —— |
| 2019-4月   | 保利西山林语  | 5/6/8座                 | 128          | 104-140                   | 8000-9000/带装修               | —— |
| 2019-4月   | 恒大山湖郡   | 156座,154座,157座,155座,别墅 | 8            | 322                       | 10000-11000/毛坯              | —— |
| 2019-4月   | 美的明湖    | 3座                     | 124          | 106-132                   | 10500-12000/带装修             | —— |
| 2019-4月   | 招商熙园    | 13/14/15座              | 66           | 117-251                   | 8600-8800/带装修               | —— |
| 2019-4月   | 高明·中梁首府 | 12座                    | 72           | 108-133                   | 7000-8500/带装修               | —— |
| <b>合计</b> |         |                        | <b>约710套</b> |                           |                             |    |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

# 商业公寓：清明时节呈阶段性回落 藏珑华府新货入市荣登榜首





# 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<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注                   |
|----|------------|-----------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1  | 顺德<br>陈村   | 藏珑华府      | 2544         | 49          | 2140                      | 11886                       | LOFT, 带装修            |
| 2  | 禅城<br>城北   | 敏捷金谷国际    | 2266         | 39          | 1952                      | 11609                       | ——                   |
| 3  | 南海<br>三山新城 | 海伦堡·爱Park | 1794         | 17          | 1040                      | 17243                       | 含LOFT, 带装修,部分带<br>家电 |
| 4  | 顺德<br>大良   | 海珀名轩      | 1300         | 19          | 929                       | 13989                       | LOFT, 带装修            |
| 5  | 禅城<br>张槎   | 绿地未来城     | 1124         | 28          | 1145                      | 9817                        | 带装修                  |
| 6  | 顺德<br>陈村   | 国通广场      | 1022         | 5           | 574                       | 17797                       | LOFT, 带装修            |
| 7  | 禅城<br>季华西  | 碧桂园世纪滨江   | 820          | 12          | 569                       | 14411                       | LOFT,带装修             |
| 8  | 南海<br>千灯湖  | 德高信·中央大道  | 523          | 3           | 224                       | 23298                       | LOFT, 带装修            |
| 9  | 顺德<br>大良   | 龙光玖龙郡     | 447          | 9           | 377                       | 11865                       | LOFT, 带装修            |
| 10 | 顺德<br>大良   | 力合阳光城云谷   | 424          | 8           | 332                       | 12788                       | LOFT, 带装修            |
| 合计 |            |           | 12264        | 189         | 9283                      | 13211                       | ——                   |

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：整体处低位运行 顺德新能源汽车小镇支撑全市量价



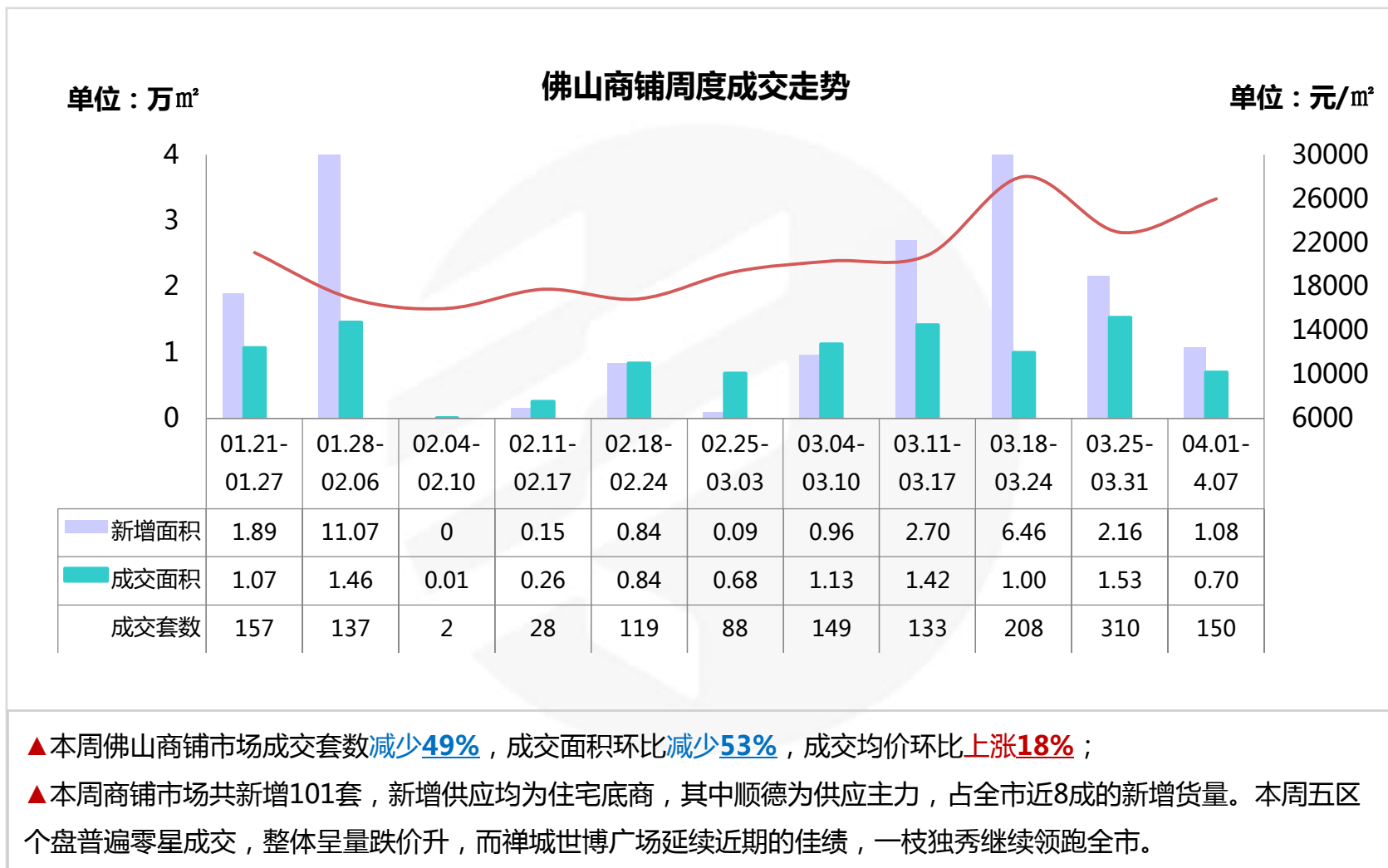
- ▲本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少45%**，成交面积环比**减少41%**，成交均价环比**增加47%**；
- ▲本周写字楼市场零新增。成交方面，全市仅得5项目获得网签，其中顺德新能源汽车小镇支撑全市量价，而信保广场本周表现亦可圈可点，网签套数达双位数。整体市场持续保持低位运行，项目个盘普遍价格维稳，而优质商办项目与产业园项目写字楼价格分化明显，成交结构变化导致全市均价呈明显波动。

# 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<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|----|------------|-----------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|----|
| 1  | 顺德<br>大良   | 顺德新能源汽车小镇 | 7299         | 29          | 4536                      | 16093                       | —— |
| 2  | 顺德<br>乐从   | 信保广场      | 1772         | 11          | 1706                      | 10386                       | —— |
| 3  | 南海<br>三山新城 | 国际创智园     | 855          | 3           | 988                       | 8653                        | —— |
| 4  | 南海<br>千灯湖  | 招商置地中心    | 561          | 5           | 376                       | 14933                       | —— |
| 5  | 南海<br>罗村   | 华南医博城     | 156          | 2           | 268                       | 5817                        | —— |
| 合计 |            |           | 10643        | 50          | 7874                      | 13517                       | —— |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 商铺：项目普遍零星成交 世博广场继续领跑



# 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<br>(万元) | 签约套数<br>(套) | 签约面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 签约均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|----|------------|---------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|----|
| 1  | 禅城<br>城南   | 世博广场    | 3386         | 54          | 875                       | 38697                       | —— |
| 2  | 南海<br>大沥   | 绿地香颂公馆  | 1648         | 7           | 733                       | 22500                       | —— |
| 3  | 三水<br>芦苞   | 恒福水岸    | 1587         | 11          | 529                       | 29995                       | —— |
| 4  | 顺德<br>勒流   | 顺德龙光玖龙府 | 971          | 8           | 307                       | 31667                       | —— |
| 5  | 南海<br>黄岐   | 时代水岸    | 920          | 10          | 589                       | 15623                       | —— |
| 6  | 禅城<br>旧城区  | 兆阳O立方   | 787          | 3           | 181                       | 43481                       | —— |
| 7  | 顺德<br>伦教   | 保利中央公园  | 699          | 4           | 268                       | 26046                       | —— |
| 8  | 禅城<br>旧城区  | 越秀岭南隽庭  | 506          | 1           | 153                       | 33072                       | —— |
| 9  | 顺德<br>陈村   | 荔园新天地   | 483          | 2           | 193                       | 25018                       | —— |
| 10 | 高明<br>西江新城 | 勤天汇广场   | 439          | 2           | 207                       | 21272                       | —— |
| 合计 |            |         | 11427        | 102         | 4034                      | 28325                       | —— |

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<br>(m <sup>2</sup> ) | 总面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|-------|----------|----------|----------|------|----|---------------------------|--------------------------|
| 禅城 | 旧城区   | 富力广场     | 2019/4/4 | 新堤路4号    | 首层商铺 | 1  | 1287                      | 1287                     |
| 南海 | 大沥    | 怡翠尊堤     | 2019/4/3 | 观园1、2座   | 商铺   | 20 | 50-146                    | 1464                     |
| 顺德 | 伦教    | 中海金玺公馆   | 2019/4/1 | 5座、6座    | 商铺   | 25 | 45-93                     | 1424                     |
| 顺德 | 伦教    | 唯美臻岸华府   | 2019/4/1 | 1座       | 商铺   | 5  | 142-996                   | 2725                     |
| 顺德 | 乐从    | 泰禾佛山院子   | 2019/4/2 | 15栋      | 商铺   | 18 | 42-56                     | 1077                     |
| 顺德 | 容桂    | 东圣维拉花园   | 2019/4/2 | 24座, 25座 | 商铺   | 14 | 44-243                    | 1552                     |
| 三水 | 三水新城  | 华远远洋·海蓝城 | 2019/4/3 | 3座       | 首层商铺 | 8  | 53-55                     | 429                      |

备注：新增预售不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# 本周楼盘活动

| 所在区 | 镇街/板块 | 楼盘名称     | 活动类型 | 内容                    |
|-----|-------|----------|------|-----------------------|
| 禅城  | 新城    | 合景新鸿基泮景  | 楼盘活动 | 4.01-4.07亲子攀岩         |
| 禅城  | 旧城区   | 兆阳O立方    |      | 4.01-4.07 10套特价商铺     |
| 禅城  | 季华西   | 碧桂园世纪滨江  |      | 4.01-4.07来访送鸡蛋、长鹿套票   |
| 顺德  | 干灯湖   | 顺德未来城    |      | 4.01-4.07乐高主题活动、一日游活动 |
| 顺德  | 新城    | 金海M-city |      | 4.01-4.07一口价单位        |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

# THANKS

---

---

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Ronnie、Tommy、Victor

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

# KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

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



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



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