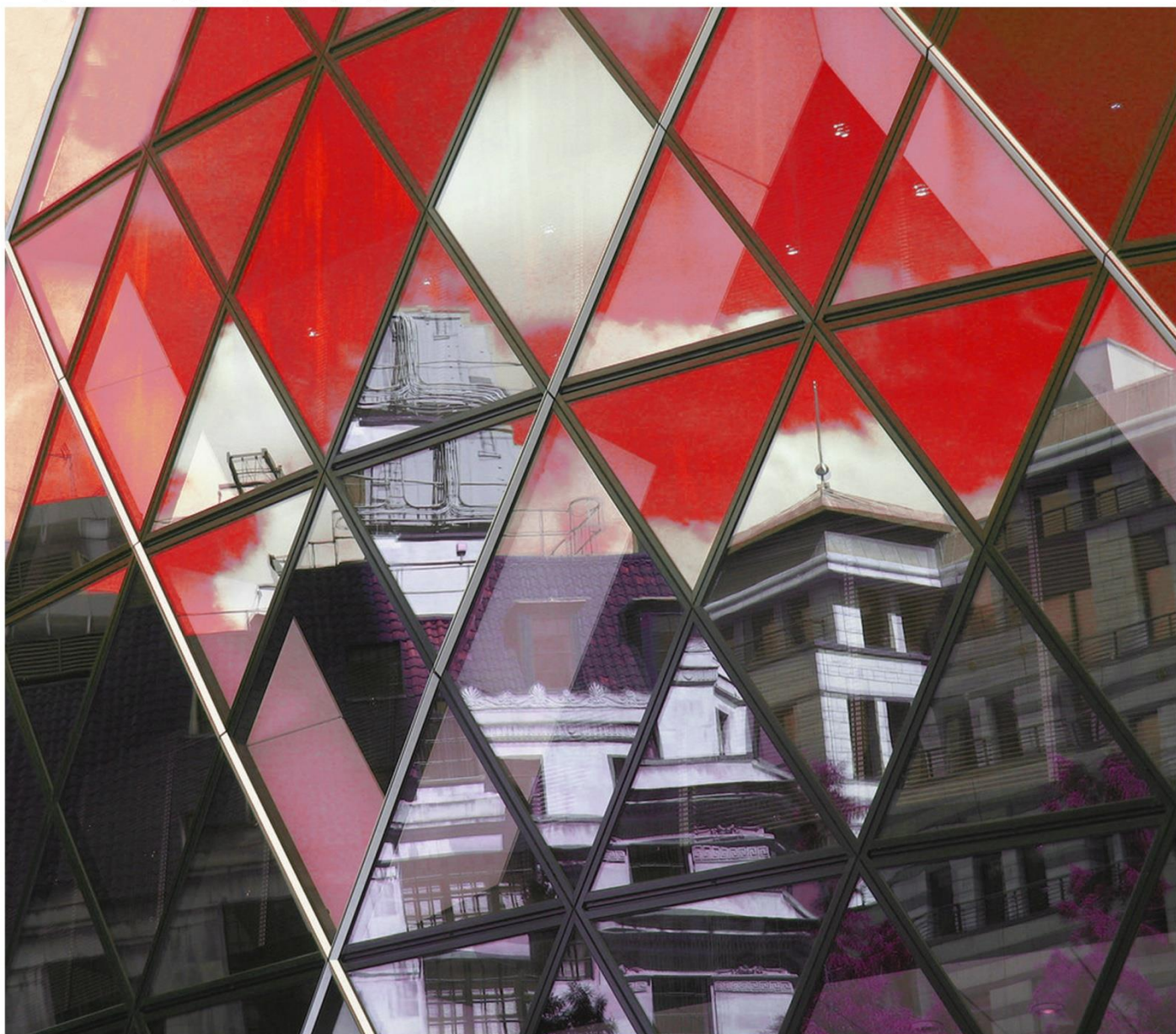


KINGSWICK

广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 4 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：麦少莊 黄燕飞 李志聪 罗 靖 梁德权 何昕伦

李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文 方梓鹏 涂益佳 廖志超 叶芷欣



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

目录

一、政策及行业资讯	4
二、经济大事记	10
三、城市规划与建设	11
四、土地交易情况	19
4.1 土地成交情况	21
4.2 土地出让预告	23
五、广州住宅：网签量连续两月环升 近九千套成交创年内新高	24
5.1 总况：四月成交持续攀升 市场基本面趋好助力楼市	24
5.2 天河区：刚需盘支撑区域供应 奥体板块大盘价格上涨	28
5.3 荔湾区：区域网签量大幅攀升 广钢楼盘热度不减	29
5.4 越秀区：网签面积大幅环升 96% 未来宅地出让或增住宅供应	30
5.5 海珠区：广纸板块拉升区域网签 市场推新力度不足	31
5.6 白云区：网签量平稳上升 白云加快产业引进步伐	32
5.7 黄埔区：四盘齐推逾 550 套 区域整体价格稳中有升	33
5.8 番禺区：区域供求双双回落 市场活跃预热“五一”	34
5.9 花都区：网签量小幅上升 推新乏力续销为主	35
5.10 南沙区：政策利好不断加持 区域热度稳步上升	36
5.11 增城区：各盘网签量普遍上升 标杆大盘推新节奏加快	37
5.12 从化区：区域网签表现不佳 市场新增供应飙升	38
六、佛山住宅：节前新增超 150 万方 多盘抢闸入市抢占先机	39
6.1 佛山住宅供求分析	39
6.2 禅城区：交投热点区域持续活跃 南庄纯新项目陆续亮相	41
6.3 南海区：恒大悦府两次加推去化优秀 西部两纯新项目即将入市	41
6.4 顺德区：顺德未来城首推表现突出 节前多盘获预售蓄势待发	42
6.5 三水区：土拍市场火热 推货节奏有望加快	42
6.6 高明区：土拍市场依旧淡静 整体市场维持低位平稳	43
6.7 五区住宅开盘情况	44
6.8 五区住宅即将开盘预测	48
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）	51

一、政策及行业资讯

■ 南海推出城市更新新政 十大举措全力支持和规范城市更新

来源：广州日报 2019-3-28

3月28日,《佛山市南海区城市更新(“三旧”改造)实施办法》(下称《实施办法》)将正式发布,原有的政策为何已不适当当前南海的发展要求?《实施办法》给当前南海“三旧”改造带来哪些变化?对此,佛山市自然资源局南海分局相关负责人接受媒体专访,深入解读《实施办法》。

创新性内容则主要立足于南海自身发展,城市更新整体利益平衡,推进工业提升、村级工业园改造、旧村居改造以及公益性设施建设等提出的“联动改造、混合开发、土地置换、片区统筹整备、建筑面积认定及补偿标准、转移容积”等内容。该负责人提到,“全面放开协议出让,工改居也允许协议出让”是政策变化最大的,也是贯彻省市要求,用足、用活政策的充分体现。

经纬点评:

小阳春即将结束之际,南海举办土地推介会以及分布城市更新新政,其中针对“三旧改造”包括村级工业园、村集体用地等等方面,与过往的土地出让模式有所不同的是,今年将会全面放开协议出让,增强房企与村集体的活跃度,让双方更多参与到三旧改造之中,盘活更多的闲置及使用率低的土地。

■ 黄埔出台“区块链10条2.0”政策

来源：新快报 2019-3-27

记者3月26日从广州高新区、广州开发区、黄埔区获悉,该区继2017年12月在全省率先出台“区块链10条”专项政策之后,再度出台“区块链10条2.0”政策。

升级版的“区块链10条2.0”政策侧重鼓励企业在强化核心技术研究、实际应用方面的突破,着重构建区块链产业生态系统,引领产业颠覆性变革,为实体经济发展赋能,助力区域把握新一轮科技革命和产业变革的重大机遇,加速培育区块链产业聚集,加快建设以区块链为特色的中国软件名城示范区。

新政策还强化金融支撑能力,鼓励设立10亿元规模区块链产业基金,吸引社会资金集聚形成资本供给效应,为区块链企业提供天使投资、股权投资、投后增值等多层次服务,建立“多基地+大基金”分布式金融生态圈。

“区块链10条2.0”政策提出,该区将建设区块链行业领军产业园,每年重点培育1-3家区块链未来行业领军企业,在现行企业研发费用补助政策基础上,对年度研发经费投入2000万元以上的,对超出2000万元以上的部分按照10%给予额外补贴,每家企业每年最高补贴1000万元。

经纬点评:

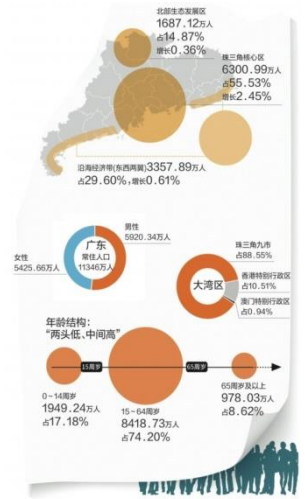
黄埔“区块链10条2.0”核心在于针对鼓励企业在强化核心技术,实际应用方面进行突破,在金融支撑能力方面,还鼓励设立“多基地+大基金”进一步加快分布式金融生态圈建成,每年重点培育1-3家区块链未来领军企业实行大额政策补助,加快黄埔区域区块链产业的发展。

■ 珠三角人口加快集聚 占大湾区总量近九成

来源：南方都市报、广州日报 2019-4-3、4-4

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。



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。

■ 《海珠创新岛十八条》发布 奖励不封顶

来源：广州日报、南方都市报 2019-4-2

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。



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。

■ 国家发改委发文：人口 300 万以下大城市全面取消落户限制

来源：广州日报 2019-4-8

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

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

经纬点评：

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

■ 广州今年推进 231 老旧小区微改造

来源：广州日报 2019-4-9

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

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

经纬点评：

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

2019年重点建设10个微改造项目

项目名称	改造策略	辖区
恩宁路历史文化街区(二期)微改造项目	老骑楼街环境提升, 业态活化	荔湾
泮塘五约微改造项目	拆园造绿, 公园、社区一体化提升活化	荔湾
传统中轴线周边老旧小区微改造项目	活力街区, 街道环境品质提升催化背街经济	越秀
石室城市客厅周边老旧小区微改造项目	结合海珠广场项目, 完成起义路、长堤大马路、高第街及其他街巷民生工程 and 街角空间活化	越秀
五仙观周边老旧小区微改造项目	适老社区, 口袋公园, 无障碍生活空间改造	越秀
六榕街旧南海县老旧小区微改造项目	老楼新巷, 民国风貌传统内街环境改造	越秀
大金钟48号大院老旧小区微改造项目	还绿于民, 社区增绿, 开门见山	白云
达道路周边老旧小区微改造项目	适老社区, 口袋公园, 无障碍生活空间改造	越秀
大东街老旧小区微改造项目	道路和风貌传统内街环境改造	越秀
温泉镇温泉市场微改造项目	乡村振兴, 沿街生活空间提升, 市场周边提升活化	从化

■ 广州新型产业用地管理措施出炉 按办公用途地价 20%计收

来源：广州日报 2019-4-10

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

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

效降低了企业的拿地成本。

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

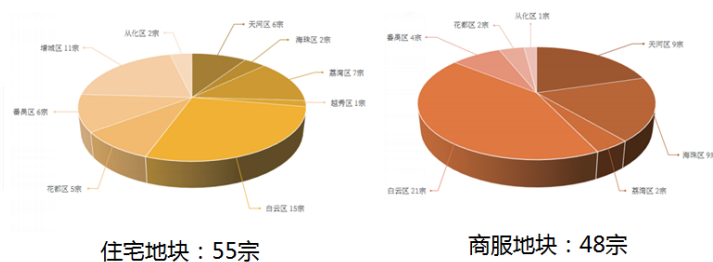
经纬点评：

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

■ 广州经营性用地供地蓝皮书发布 蓝皮书收录 123 宗土地

来源：广州日报 2019-4-19

4 月 18 日，广州市土地开发中心发布了《2019 年广州经营性用地供地蓝皮书》。据悉，本次蓝皮书中共收录 123 宗土地，其中商品住宅用地节选了 55 宗，主要分布在荔湾、番禺、花都、增城、白云空港经济区等区域；商服用地 48 宗，主要分布在金融城起步区、琶洲互联网创新集聚区、白云新城商务区；产业用地 9 宗，主要位于白云区；医疗卫生等公共设施用地 11 宗，覆盖天河、荔湾、白云、海珠、黄埔、番禺、花都、南沙、从化等区。



经纬点评：

从广州经营性用地供地蓝皮书可以看出，白云或有大量宅地、商服地计划出让，为中心区带来充足的土地供应，对缓解中心区一手住宅市场起积极作用，不排除区域出现全新居住区（板块）。

■ 广州城市更新重磅新政印发实施——微改旧村可再申请全面改造

来源：广州日报 2019-4-20

18 日正式印发实施的《实施细则》新增规定：村民改造意愿强烈且符合全面改造条件的旧村，已完成微改造的，也可申请全面改造。据悉，该《实施细则》自印发之日起施行，有效期 5 年。为保障旧村全面改造项目的顺利实施，《实施细则》进一步优化改造成本核算。对采取政府征收方式实施旧村全面改造的，鼓励采用先收购房屋后回购的方式实施补偿。在我市既有按“户”“栋”“基底面积”补偿方式的基础上，增加征收主体按市场评估价先收购合法房屋，村民按“人”均面积以建安成本价回购房屋的补偿方式。《实施细则》还提出，旧村全面改造项目因用地和规划条件限制无法实现资金平衡的，区政府可采用征收等方式整合本村权属范围内符合城市总体规划和土地利用总体规划的其他用地作为安置和公益设施用地，采用协议或划拨方式纳入旧村改造一并实施建设，也可通过政府补助、异地安置、异地容积率补偿等方式在全区统筹平衡。

经纬点评：

《实施细则》一方面令村民真正告别握手楼，生活品质得到全面的提升。另一方面，细则的出台有效盘活村庄用地，拟达到有效提高土地使用率、增加土地储备、增加政府税收，利好区域经济及房地产市场发展的目的，可谓一举多得。

■ 佛山取消政借生计划生育审核

来源：佛山日报 2019-4-17

16日，佛山市政府正式印发修订后的《佛山市非户籍常住人口子女入读义务教育公办学校实施办法》（简称新《办法》），根据办法，非户籍常住人口是指离开常住户口所在地进入本市居住的非本市户籍人员。适用范围对象包括三类人群：一是持本市有效居住证的非户籍常住人口适龄随迁子女。二是持有效证明的境外人员适龄子女（包含持有港澳居民居住证的港澳籍适龄子女）。三是父母双方或一方是本市户籍的非户籍适龄子女。以上三类统称为非户籍适龄儿童少年，使之表述更为准确明晰。

2018年12月31日前在佛山市居住且获得住宅房产证明，住宅建筑面积不低于80平方米的非户籍人士的适龄子女，今年申请入读公办学校还是按照原来的政借生政策执行，在此日期之后获得住宅房产证明的，无论其建筑面积多少，都将一律按照积分入学。

根据办法，今年起正式取消4类政策性借读生，同时新增了5类政策性借读生。经过优化调整后，我市政策性借读生认定条件从原来的16类调整为17类。

此外，办法还取消了原来政策性借读生计划生育条件审核，即凡是符合政策性借读生认定条件之一，在本市居住的非户籍适龄儿童少年可申请认定为政策性借读生。该负责人表示，除了取消计划生育条件审核，还进一步简化规范了相关审核证明材料，如原来需要提供的华侨身份证明、台湾人士子女入学证明、部门开具的进藏干部职工证明、相关工作证明、人才引进证明等确认方式，将不再需要市民提供证明材料，采用部门核查方式代替。

经纬点评：

近年来，在佛山实施户籍制度改革、城市化进程发展迅猛，及全面二孩政策实施等多重叠加因素下，义务教育学位供求矛盾持续加大。新《办法》的发布，取消了政策性借读生计划生育审核，简化规范审核证明材料，从而达到优化政策性借读生认定条件的目的。一方面，对于吸纳非户籍人口的流入起到积极的作用；另一方面，能有效释放居住需求，利好住宅市场，可谓一举两得。

■ 禅城月底前登记补办出让业务的各类划拨土地 按原基准地价标准计价

来源：佛山日报 2019-4-18

昨日（17日），市自然资源局禅城分局发布公告，为有效接纳群众补办出让业务的需要，即日起至4月30日止，申请人可凭身份证、房地产权证（或房屋所有权证）原件到魁奇路行政服务中心进行登记并领取回执，成功登记者在2019年5月5日至12月31日前提交完整办件资料，仍可按2014年国有建设用地基准地价进行计价。3月7日，禅城区政府发布了《佛山市禅城区2017年国有与集体建设用地（含公共服务项目用

地)基准地价的通知》(以下简称《通知》),对禅城区范围内所有国有建设用地、集体建设用地、公共服务项目用地基准地价进行调整,并将于5月1日起实施。

《通知》发布后,每日前往魁奇路行政服务中心办理的各类划拨土地补办出让业务申请量激增,此前,市自然资源局禅城分局已调配人力加快审批,尽量解决业务激增带来的审批压力。同时,适当延长审批时限,且不影响出让金计算标准。

为了更加有效地接纳群众对补办出让业务的需求,提高办事效率,市自然资源局禅城分局经研究决定,自即日起至4月30日止,针对补办出让事项,申请人可凭身份证、房地产权证(或房屋所有权证)原件到禅城区魁奇路行政服务中心进行登记并领取回执。

成功登记的申请人,可在5月5日至12月31日前(法定工作日),凭回执并按照办事指南要求办理补办出让业务。上述规定时间内提交完整办件资料并符合规定条件的,仍按原计价标准(即2014年国有建设用地基准地价)执行;逾期或提交资料不齐全或不符合规定条件的,计价按照新标准执行。

经纬点评:

禅城区2017年版本基准地价将从5月1日起实施,与2014年版基准地价相比,2017年版基准地价在商服、住宅、工业三大类上均出现了不同程度的上升。在地价持续上涨的预期下,或促进三大市场尽早补地价“拿到红本”,以减少地价上涨带来的负担。由此来看,一方面为增加存量房提供了动力,特别是学区房的储备,从而刺激二手市场的交投;另一方面,则盘活了空置房,拟提高三大类用房的使用率。

■ 禅城九小新校区拆迁 住宅类房屋最高可补14080元/平方米

来源:佛山日报 2019-4-19

昨日,禅城区住房和城乡建设和水利局发布了佛山市第九小学新校区项目土地和房屋征收决定公告和补偿方案。方案指出,住宅类房屋最高可补14080元/平方米,而安置房位于普君南路C地块安置房项目地块。

根据房地产价格评估机构对征收范围内被征收房屋出具的估价报告(已含土地价值和基本装修费),钢混结构每平方米补偿8400元,混合结构每平方米补偿8000元,砖木结构每平方米补偿7600元;在此基础上,该方案根据以上评估再上调20%作为货币补偿标准。同时,另行给予被征收人4000元/平方米的购房补助。也就是说,钢混结构最高可获得货币补偿(含购房补助)为14080元/平方米,混合结构为13600元/平方米,而砖木结构为13120元/平方米。

选择房屋产权调换的住宅,原则上按核定的房屋套内建筑面积1:1的比例进行调换。征收部门按“与被征收房屋套内建筑面积近似”原则提供安置房,按“先签先选”原则进行选房。其中,安置房位于普君南路C地块安置房项目地块(位于岭南大道北延线东侧、卫国路东延线南侧)。征收部门每月按核定的建筑面积以22元/平方米的标准向被征收人发放临时安置费;由征收部门提供周转房给被征收人的,被征收人可临时居住至通知交付安置房满120日止。

经纬点评:

补偿方案一方面加快了区域拆迁重建的节奏,利好区域“旧改”项目的推进。另一方面,该项目预计2021年9月建成,在提升整体区域形象的同时,亦释放出大量的优质学位,以达到吸纳更多实力房企进驻开发的目的。

二、经济大事记

■ 3家银行首套房房贷利率执行上浮10% 比上个月下调5%

来源：广州日报 2019-3-26

记者3月26日从佛山各大银行了解到，近期部分银行房贷利率有所下调，首套房的主流房贷从上个月普遍上浮15%下调至上浮10%。目前，佛山农商行、佛山工行、招商银行首套房贷出现微调，最低上浮10%，下调了5个百分点。而佛山农业银行、佛山建行则基本保持此前的利率，首套房房贷利率上浮15%。“当前佛山建行的首套、二套房暂无变化，我们会密切关注房地产市场动态，顺应市场变化而变化。”佛山建行有关工作人员透露。

二套房方面，利率也有所下调。上个月，佛山二套房的主流利率是上浮20%，只有个别银行下调至上浮15%。但是近期，佛山农商行、佛山农行、佛山工行、招商银行二套房的房贷利率回落到最低上浮15%，也就是说利率下浮了5%。在二手房方面，银行按照首套和二套来核定，“不区分一手房和二手房”，佛山农商行工作人员表示。

经纬点评：

三月小阳春的尾声之际，佛山部分银行利率迎来了一些松动，部分银行利率下调了5个百分点；同时，二套房也迎来了一定幅度的下调。虽说利率有一定幅度的下调，但是总体来说对于目前市场来说没有太大影响，还是需要根据客户本身的具体情况进行判断。

■ 3月份佛山CPI同比上涨2.0% 环比下跌0.7%。

来源：珠江时报 2019-4-17

国家统计局佛山调查队发布数据，今年3月份，佛山居民消费价格同比上涨2.0%，环比下跌0.7%。从同比看，3月份佛山CPI同比上涨2.0%。八大类商品和服务同比价格全线上涨，其中衣着、居住、交通和通信、教育文化和娱乐、食品烟酒、医疗保健、生活用品及服务、其他用品和服务价格分别上涨8.3%、2.3%、2.0%、1.6%、1.5%、0.4%、0.2%、0.1%。从同比看，CPI主要受在外餐饮、衣着和居住价格上涨的影响，三者共拉动总指数上涨1.58个百分点。

从环比看，3月佛山CPI环比下降0.7%。分析认为，下降主要是以下原因：食品价格以降为主，春节过后，肉禽蛋、水产品价格纷纷回落，其中，虾蟹类价格下降8.4%，淡水鱼价格下降8.1%，海水鱼价格下降5.0%，猪肉价格下降5.3%，牛肉价格下降8.2%，畜肉副产品价格下降10.8%，禽肉类价格下降2.0%；开春后气温回升，蛋鸡产量增加，鸡蛋价格下降9.6%。3月份正值本地蔬菜换季供应时节，加上连续阴雨天气的叠加影响，鲜菜供应减少，价格上涨8.6%。鲜瓜果价格上涨1.9%。

经纬点评：

虽然3月佛山CPI同比上涨2.0%，但从环比来看，3月佛山CPI环比则下降0.7%。主要原因是，食品价格在春节后，肉禽蛋、水产品价格纷纷回落，加上服务行业在春运结束及节后旅游市场转入淡季，节后劳务市场逐渐恢复正常，用工紧张情况得到缓解，令相关服务行业价格有所回落所致。从整体来看，佛山CPI浮动幅度在可控范围内，区域经济发展仍趋平稳态势。

三、城市规划与建设

■ 广州新增地方政府债券额 152 亿元 拟用于大湾区国铁城际等重点项目

来源：新快报 2019-3-27

3月26日，广州市十五届人大常委会第二十三次会议听取审议广州市2019年市本级第一次预算调整方案。方案透露，省财政厅在广州市政府债务限额内分配给广州市152亿元，其中安排市本级项目90亿元、区级项目62亿元，用于粤港澳大湾区国铁城际、水环境治理等重点建设项目。

市本级预算调整金额的90亿元，优先保障国铁干线、城际轨道等省定重点项目。具体来看，国铁干线、城际轨道项目安排64亿元，主要用于安排广州至汕尾铁路（广州段）16.45亿元、广州站改造配套工程棠溪站新建项目25.2亿元、广佛环线广州南站至白云机场段9.3亿元、棠溪站综合交通枢纽一体化项目配套场站工程10.55亿元、穗莞深琶洲支线1.5亿元等项目，落实我市省定重点项目出资任务。

此外，互联互通路网建设项目6亿元，主要用于开展粤港澳大湾区互联互通路网建设项目（二期）中的如意坊放射性系统工程（一期）建设工程。土地储备项目6亿元，主要用于中铁物流地块开展储备所需的土地补偿款支出。

经纬点评：

广州新增地方政府债券推动大湾区国际城际等重点项目，优先保障国铁干线、城际轨道等省重点项目，其中广州至汕尾广州段、广佛环线广州南站至白云机场段、穗莞深琶洲支，将会进一步加快广州对外部区域的轨道交通联动，进一步拉近粤港澳大湾区内部城市的紧密程度。

■ 广州地铁将运营四条城际铁路

来源：广州日报 2019-3-30

3月29日，广州地铁公开招聘动车司机。招聘信息显示，根据《粤港澳大湾区发展规划纲要》，广东省将打造粤港澳大湾区立体、有机的交通体系，加快大铁、城际铁路、地铁、轻轨建设，更好地促进珠三角一体化。广州地铁将运营的四条城际铁路：

广清城际（广州北-清远）：线路基本沿着广清高速公路（107国道），始发站为广州北站，终点站为位于清远市区内的清远站，全长38.36公里，共设6座车站。工程于2012年年底开工建设。

广佛环线（广州南-佛山西）：起点为佛山西站（不含），经张槎、北滘、陈村至广州南站（含）。项目正线全长34.97公里，2013年9月开工建设。

新白广城际铁路（新塘-广州北）：线路自穗莞深城际新塘站引出，在竹料站与广佛环线接轨，共线引入白云机场，至机场T2站，之后经平步大道至广州北站（不含），全长77.58公里，2015年12月开工建设。

珠机城际铁路（拱北-横琴）：线路全长16.860公里，设珠海、湾仔北、湾仔、十字门、金融岛、横琴、横琴长隆7座车站，2014年2月开工建设。

经纬点评：

广州地铁未来将会营运广清轻轨、广佛环线（广州南-广州北）、新白广城际铁路（新塘-广州北）以及珠

机城际铁路（拱北-横琴），伴随粤港澳大湾区交通一体化进程的逐步搭建，未来湾区内部的轨道联动将会加快产业、人才以及财富的融合与流动，形成世界一流湾区。

■ 虎门二桥通车后总体命名“南沙大桥”

来源：广州日报 2019-3-31

记者3月底从广东省交通运输厅获悉，经有关管理部门同意，虎门二桥项目在通车后将被总体命名为“南沙大桥”，请各车主注意沿途交通指引。

3月29日，广东省交通集团发布消息，虎门二桥项目顺利通过交工验收“大考”，具备通车条件。标志着历时五年建设的虎门二桥项目建设接近尾声，4月2日正式通车。

南沙大桥（虎门二桥项目）是粤港澳大湾区新的重要过江通道，路线起于广州市南沙区东涌镇，顺接国道主干线广州绕城高速公路南环段，同时与广珠北线高速公路连接，经广州市南沙区、番禺区、先后跨越珠江大沙水道、海鸥岛、坭洲水道后，穿越虎门港进入东莞市沙田镇，终点与广深沿江高速公路相接，并预留与规划中的河惠莞高速公路接口。

经纬点评：

虎门二桥未来将会与广州绕城高速公路南环段、广珠北线高速公路、广深沿江高速公路连接，并且预留了河惠莞东高速公路的借口，未来统一命名为“南沙大桥”，将会对于虎门大桥的车流量带来明显的分流作用，而且与更多的高速公路接驳，对于南沙区域有明显的利好因素。

■ 广州营商环境 2.0 版来了！

来源：广州日报、南方日报、新快报 2019-4-1

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。

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。

2019年开办企业时间	2020年开办企业时间
2.5个工作日内	2个工作日内
不动产权登记	不动产权登记
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月底前实现企业不动产登记其他业务
当日办结	4个工作日内办结
跨境贸易	跨境贸易
进口边境合规时间 40小时 费用港币 532美元	单证合规时间 8-12小时 费用港币 110美元
出口边境合规时间 16-18小时 费用港币 285美元	单证合规时间 6-8小时 费用港币 76美元
获得用水	获得用水
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	获得信贷
市财政3年安排	5000万元 融资风险补偿资金

■ 三龙湾纳入广佛合作试验区

来源：广州日报 2019-4-1

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。



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”

来源：珠江时报 2019-4-1

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动工建设。首通段力争在 2022 年试运营。

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

来源：珠江时报 2019-4-2

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-FPD 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。

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

来源：佛山日报 2019-4-4

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。

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。

■ 南沙打造全国首个“教育品牌示范区”

来源：广州日报 2019-4-10

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

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

经纬点评：

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

■ 城市轨道交通创新发展大会在穗举行 广州地铁将通中山珠海

来源：广州日报 2019-4-10

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

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

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

经纬点评：

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

■ 禅城区人民医院中医院和禅城区颐养院选址澜石改造片区

来源：佛山日报 2019-4-9

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

根据此前公布，上述两个项目均位于澜石改造片区 17 号地块。其中，禅城区人民医院中医院将定位为二级甲等中医医院，拟定初步设置床位 299 张；而禅城区颐养院项目在建设条件允许的前提下，设置床位将不少于 280 张。

据了解，上述两个项目选址地块靠近广佛线澜石地铁站，附近已有不少居民住宅区，医院落成后，将进一步完善澜石片区的医疗福利配套。此前，有区人大代表建议，以医养结合为切入点，统筹开展区人民医院中医院和颐养院建设项目，以此整合养老和医疗两方面资源，利用家庭病床专科优势，通过拓宽服务内容，探索居家养老服务新模式，同时满足老年人居家养老医疗和生活两方面需求。

经纬点评：

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

■ 佛山开启第二个整村改造项目 桂城夏北洲表村八成以上村民同意改造

来源：佛山日报 2019-4-10

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

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

经纬点评：

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

■ 狮山又一控规出炉！规划两条地铁+一条下穿道路！

来源：新浪乐居 2019-4-10

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

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



经纬点评：

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

■ 广佛三大同城化合作示范区扩容

来源：广州日报 2019-4-16

近日，广州市规划和自然资源局公布的2019年工作计划首次提出了枢纽型网络城市大三角的概念。广佛三大同城化合作示范区范围也由之前的荔湾—南海、花都—三水、番禺—顺德，扩大为荔湾—南海—白云、花都—三水、番禺—顺德—南沙。同时，将继续深入推进重大平台规划建设。继续围绕枢纽型网络城市大三角（南沙、空港经济区、知识城）、黄金三角（珠江新城、金融城、琶洲）、东部沿江发展带、白云新城、广州南站周边地区、十大价值创新园区等重点地区做好规划优化，推动形成多点支撑、联动发展的空间格局。推进控规管理制度和规划用地管理审批改革，完善控规管理配套规范，强化控规弹性管控研究。

2017年9月两市共同印发《广佛同城化“十三五”发展规划（2016—2020年）》。总体定位是广佛地区将以建设之前的三大同城化合作示范区为重点，建设为珠三角世界级城市群核心区、全国同城化发展示范区、粤港澳合作核心枢纽、珠三角自主创新引领区、国家服务业和先进制造业中心。相比此前的规划，2019年，广州市规划和自然资源局有了新变化，提出，要全方位推进广佛同城的广度与深度，共建全国同城化发展示范区，重点规划建设荔湾—南海—白云、花都—三水、番禺—顺德—南沙三大同城化地区。

除了广佛合作，今年广州规划部门还提出要推进更高层次的广清一体化发展。依托广清城际、广清高速形成发展轴带，推进花都—清城、从化—佛冈等地区一体化发展。

经纬点评：

首次提出枢纽型网络城市大三角的概念，与广州日前提出建设国际航运、航空、科技创新三大战略枢纽相对应，有利于形成新的发展动力源和增长极，提高广州综合门户城市竞争力，促进交通、经济、社会等全面发展。另外，广佛三大同城化合作示范区扩容，有利于进一步深化广佛同城，对两地协同发展起积极推动作用。

■ 天河新增 18 所公办园，3960 公办学前教育学位，9 月开学

来源：广州日报、南方都市报 2019-4-16

4 月 15 日，天河区召开新闻通气会，宣布天河区将新增 18 所公办幼儿园，并开办成现有知名幼儿园的分园区，新增 3960 个公办学前教育学位，将于今年 9 月正式开学。

新增的 18 所公办幼儿园园区分布于全区 13 条街道，基本保证了天河区每一条街道都有优质学前教育学位。尤其值得一提的是，为实现新园区高起点开办、高质量发展，天河区采取由省级、市级、区级大园、名园办分园的模式开办新园区，让新增学位真正成为优质学位。

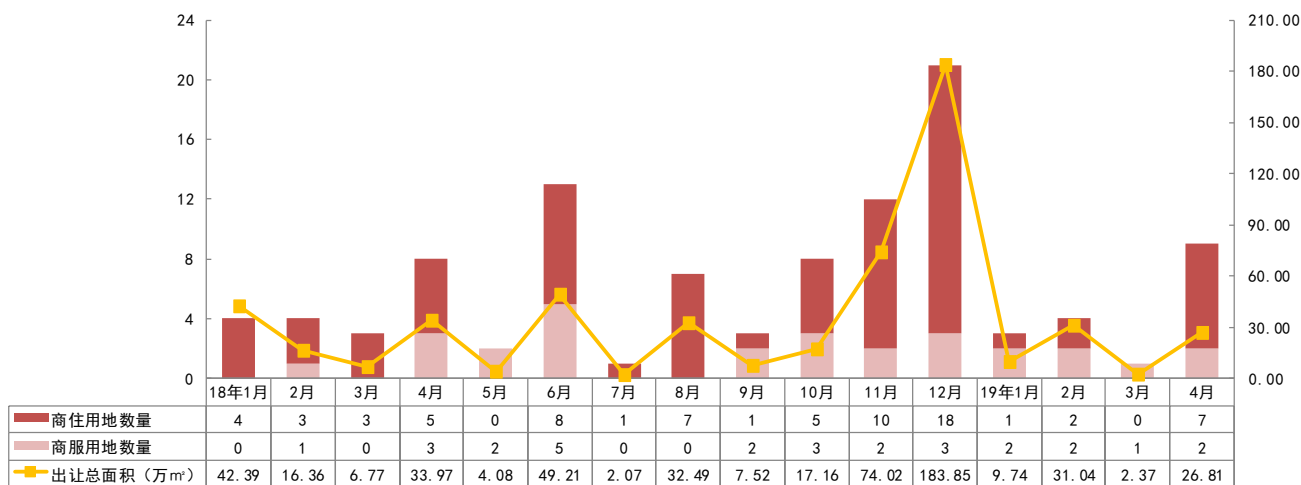
开办 18 家公办园后，天河区属公办幼儿园园区将由 35 个增加到 53 个，增幅达 52.9%，在园幼儿学位数将由 7260 个增加至 11220 个，增幅达 54.6%。

经纬点评：

今年是国家实施二孩政策后，首批“二宝”入读幼儿园的第一年。天河区作为广州市中心区，人口急剧增加，市民对“公平而有质量”的学前教育的需求日益增加。因此，新增 18 所优质公办园，进一步完善教育资源，从而较大程度提升了天河区的竞争力，有利留住优质人才和企业。

四、土地交易情况

2018年-2019年4月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



（备注：统计范围仅包含一级土地市场）

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2019年4月广州成交7宗商住用地及2宗商服用地，总出让面积26.81万㎡，环比大幅上升1033.54%，出让总金额117.05亿元，环比大幅上升1300.01%。

4月土地市场现小阳春，除番禺、增城两外围有成交外，中心区的海珠、黄埔、荔湾亦开始发力。虽然荔湾区广钢宅地起拍价创区域历史新高，但成交价未能突破广钢最高价，由此看来，土地价格近期趋稳，符合政策基调。

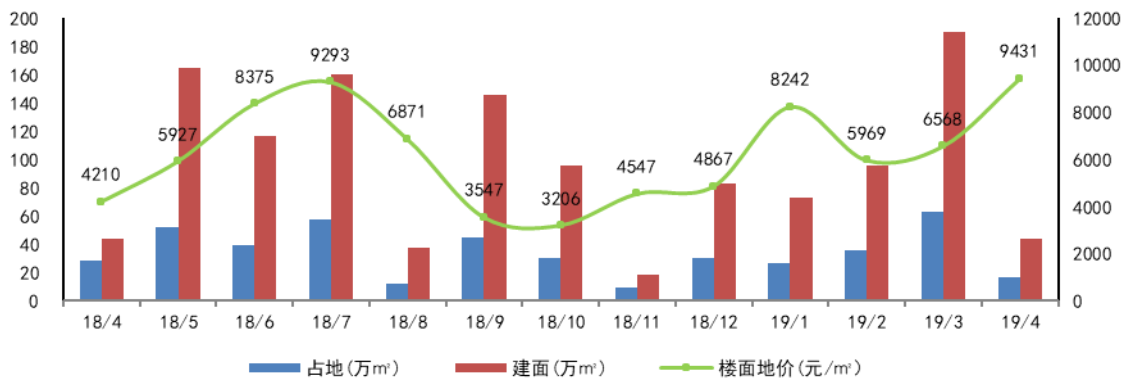
外围区域方面，番禺、增城各成交三宗地块，总出让用地面积23.91万㎡，总成交价90.65亿。“番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块一、地块二”为南北相连的两宗商住用地，其中“中国电建+上海兴泷联合体”以最高限价成功夺得地块一，龙光则以高溢价夺下地块二，“番禺区亚运大道北侧石楼镇新城地块一”位于亚运城东北面，可谓“傍大款”地块。“增城区荔城街廖村村83001209A18114与A18116”位于荔城板块，为东西相连的两宗宅地，分别被“广电”及“北辰”以近14%的溢价夺得。“增城区仙村镇沙滘村83101265A19001”为住宅地块，宗地虽然出让条件宽松，但位于距市中心区较偏远的非热点板块仙村镇，加上邻近高速出入口，途径此地的大货车较频繁，宗地硬伤明显。

中心区域共成交1宗住宅用地及2宗商服用地，总出让用地面积2.9万㎡，总成交价26.39亿。“荔湾区芳村大道南以西，鹤洞路以南AF040225-B地块”为住宅地块，位于广钢新城南区，宗地起拍单价虽然创区域历史新高，但最终未能再次刷新成交单价。“海珠区琶洲西区AH040108与AH040110地块跨市政道路连接体地块”为商服地块，位于华邦两地块之间，华邦底价夺地为意料之事。“广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块LG-YZ-05”为商服地块，宗地位于广州第二CBD（黄埔区），发展前景被市场看好。

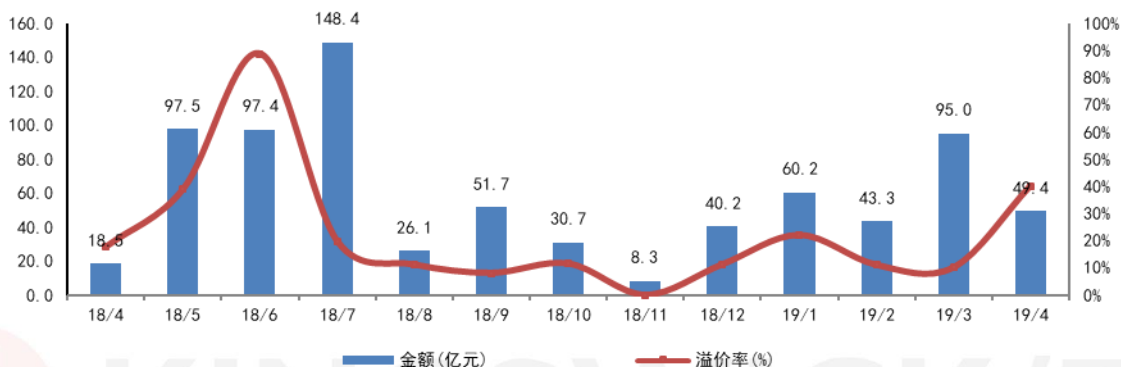
4月土地市场成交现小阳春，其中外围区域6宗商住用地当中，有2宗（均为番禺）地块以最高限价夺得，而鲜有现身的企业亦以抱团方式拿地，其中不乏外地实力房企首进广州。由此看来，广州住宅市场仍是各房企的主战场，抱团取暖或成房企可持续发展的策略之一。

未来广州土地一级市场共有4宗地块到期出让，商住占1宗，商服占3宗，总出让面积19.98万㎡，总起拍价50.68亿。其中知识城、科学城、灵山岛尖均有商服地出让。白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块则回炉重返土地市场。虽然广州5月只有4宗地块到期出让，但不乏中心区靓地，及热点板块地块。此外，“2019年经营性用地供地蓝皮书”已公布，各大房企或进行土研争取心仪地块。预计5月进入挂牌的又一高峰，土地市场升温在即，其中中心区或有多宗商住地块挂牌，5月土地市场可期。

大佛山商住用地月度成交走势图



大佛山商住用地成交金额走势图



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2019年佛山五区累计成交22宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积143.99万㎡，总计容建筑面积557.22万㎡，总成交金额245.86亿元。其中4月份成交3宗，总占地面积17.48万㎡，总计容建筑面积44.15万㎡，成交金额47.40亿元。

高明“蚊型”商住地撤销挂牌，荣盛首入佛山落子顺德。本月计划出让商住地块4宗，实际成交3宗。高明荷城商住地体量较小，且有高度限制，开发难度较大。“过江龙”荣盛以超60%溢价率竞得顺德杏坛地块，首次落户佛山。随着佛山轨道交通及基础设施的进一步推进，佛山作为粤港澳大湾区的热点城市，越来越受外来房企青睐。

继北滘中海地块后顺德再现直接定价地块。顺德成五月推地主力。继上月出让的北滘中海地块后，五月顺德乐从将迎来又一宗“定地价，竞配建，竞自持”地块。“定地价”地块均位于配套成熟的区域，周边有多个项目在售，有良好的居住氛围，除了较好的道路交通通达性以外，还有在建中的轨道交通加持，进一步凸显地块价值。

4.1 土地成交情况.

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	自持面积 (万㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后 楼面地价 (元/㎡)	竞得者
广州	荔湾	2019/4/1	荔湾区芳村大道南以西, 鹤洞路以南 AF040225-B 地块	住宅	1.71	≤4.551	5.67	--	--	19.66	24%	34665	--	中海
	海珠	2019/4/1	海珠区琶洲西区 AH040108 与 AH040110 地块跨市政道路连接体地块	商服	0.18	--	0.71	--	--	0.48	0%	6731	--	华邦控股
	番禺	2019/4/1	番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块一	商住	6.00	BC0407004 及 BC0407032 ≤ 3.0; BC0707003、BC0407031 ≤ 2.0	9.35	--	--	23.48	45%	25099	--	中电建+上海兴陇
	番禺	2019/4/1	番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块二	住宅	5.02	≤3.0	8.26	--	--	21.78	35%	26375	--	龙光
	番禺	2019/4/1	番禺区亚运大道北侧石楼镇新城地块一	住宅	2.88	≤3.0	7.64	--	--	13.91	45%	18202	--	中海
	增城	2019/4/15	增城区荔城街廖村村 83001209A18114	住宅	2.51	≤3.0	7.52	--	--	9.44	14%	12558	--	广电
	增城	2019/4/15	增城区荔城街廖村村 83001209A18116	住宅	2.59	≤3.0	7.78	--	--	9.78	14%	12570	--	北辰
	黄埔	2019/4/15	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块 LG-YZ-05	商服	1.01	≤10	5.70	--	--	6.26	0%	10990	--	广州日报+广州开发区金融控股
	增城	2019/4/29	增城区仙村镇沙滘村 83101265A19001	住宅	4.91	≤3.0	12.12	--	--	12.26	0%	10114	--	万科

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万 m ²)	容积率	建筑面积 (万 m ²)	竞配面积 (万 m ²)	自持面积 (万 m ²)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/m ²)	剔除配建后 楼面地价 (元/m ²)	竞得者
佛山	三水	2019/4/17	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	14780	6000	45000	34%	4823	4823	禹州
	南海	2019/4/22	佛山市南海区里水镇 洲村社区居委会“桥头 围”、旧工业区“勿什 围”地段	商住	6.76	A 区: 1.0< FAR≤3.0 B 去: 1.0< FAR≤3.0	20.27	7980	—	310188	33%	15300	15300	时代
	顺德	2019/4/25	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	—	—	118792	63%	8169	8169	荣盛

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

4.2 土地出让预告

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	黄埔	2019/5/10	知识城南起步区知识大道以南、永九快速路以东 ZSCN-D1-5	商服	14.86	≤3.8	54.2	22.82	4211
	白云	2019/5/16	白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块	住宅	1.06	≤4.3	4.21	11.17	26500
	黄埔	2019/5/24	黄埔区开泰大道以北、新阳西路以东 KXC-K1-11	商服	2.41	≤3.0	7.22	5.65	7830
	南沙	2019/5/30	2019NJY-3 广州南沙新区明珠湾起步区 C2-31-04(1)、C2-31-04(2) 地块	商服	1.65	C2-31-04(1) FAR ≤10.4; C2-31-04(2) FAR ≤8.5	15.88	11.04	6950
佛山	三水	2019/5/8	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≤3.0	8.47	2.72	3210
	顺德	2019/5/13	佛山市顺德区大良街道碧桂路以东、澄海东路以北 地块之二	商住	3.99	1.0<FAR≤3.0	11.97	8.24	6880
	三水	2019/5/15	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块二	商住	3.37	1.0<FAR≤3.2	10.77	6.47	6000
	顺德	2019/5/21	佛山市顺德区大良德民路以东、澄海路以北地块	商住	8.86	1.0<FAR≤2.5	22.14	20.79	9393
	顺德	2019/5/29	佛山市顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两 侧地块	商住、科教	13.18	A、B 区: 1.0<FAR ≤2.0 C、D 区: 1.0<FAR ≤3.0	36.33	13.8	3799
	顺德	2019/5/30	佛山市顺德区乐从镇荷岳路以北、永兴道以东地块	商住	8.42	0.87<FAR≤ 2.61, 其中 A 区 1.0< FAR≤3.0	21.97	24.16	11000

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

五、广州住宅：网签量连续两月环升 近九千套成交创年内新高

5.1 总况：四月成交持续攀升 市场基本面趋好助力楼市

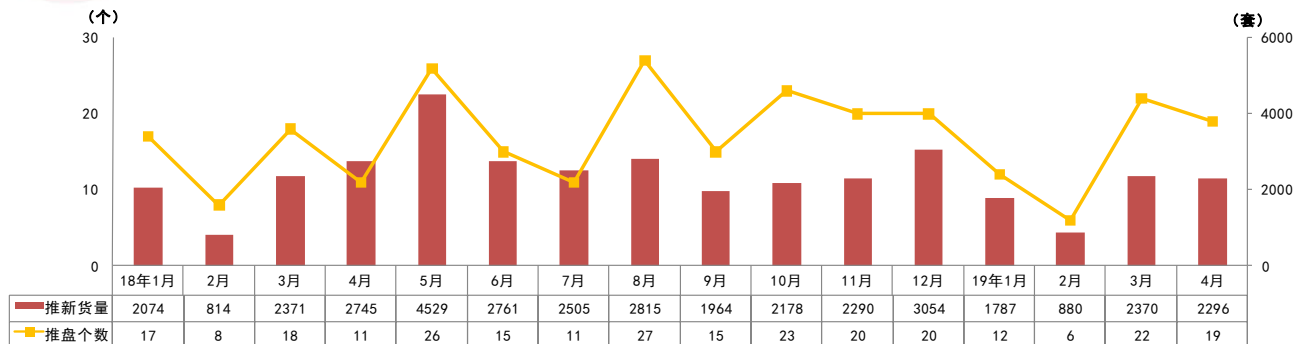
5.1.1 新增供应：新推货量环比略减 热点区域重点盘去化理想

据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，4月全市19盘推新，较上月减少3盘，共推出2296套新货，较上月环比略降3.12%，而实际上本月受新增供应环升，以及开盘低调化的影响，实际上推新数量应略高于3月推新量，主要是受《粤港澳大湾区发展规划纲要》持续利好，房地产调控环境稳定，以及房企抢闸五一的影响。

据监测，本月推新盘全部为旧盘加推。受推售热销影响，科慧花园、越秀滨海新城、龙湖双珑原著等本月均多次加推，科慧花园受地铁规划、产业引进、教育城板块等利好，开盘以来持续热销，本月推出小户型单位迅速售罄。越秀滨海新城为区域高性价比楼盘之一，成交量持续排区域前列，本月持续加推，去化较好，拉升区域网签量。龙湖双珑原著则少量加推三房户型去化较好。此外还有多个楼盘取得较佳去化率：亚运城天峯少量加推20套全部售罄、保利罗兰国际加推三期8栋273套全部售罄、万科海上明月持续热销少量加推去化九成；珠江花城推售二期新货，虽然较一期上升2000元/㎡，但受区域供小于求的影响，去化达82%。从整体市场来看，东部黄埔增城、南部番禺南沙仍是市场推售热点，而本月从化大盘保利花城纪面世，渠道攻势凌厉，来访量及收筹量攀高，预计5月中开盘，首推货量或超千套以上，有望大大拉升区域成交量。

市场推新主要集中在4月中上旬，下旬推新量减少，主要是房企已经提前抢闸，新货未补仓，为备战五一小黄金周，下旬推新放缓，五一楼市将成为房企冲刺上半年业绩的关键节点，优惠促销、增加折扣点数、一口特价单位等常规营销手段预计不断，在市场政策环境稳定不见收紧的情况下，买家有望加快入市，五月推新量或持续走高。

2018年以来广州市新建商品住宅月度推新走势图



月度统计周期：上月26日至本月25日

表1：广州市2019年4月推新供应列表

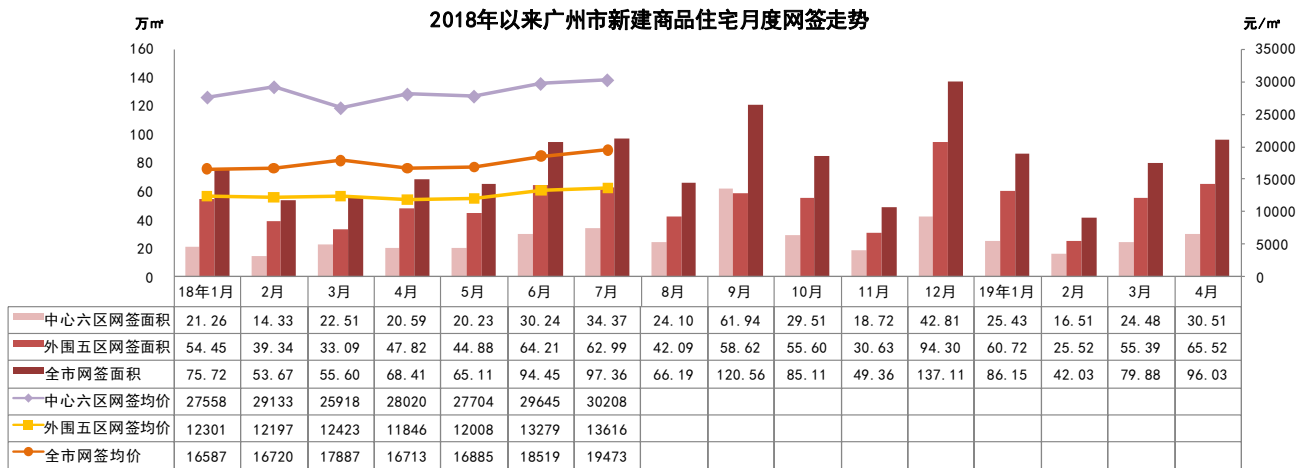
区域	推盘数	新增货量(套)	供货楼盘
荔湾	1	24	保利碧桂园公园大道
天河	1	364	珠江花城
黄埔	5	556	保利罗兰国际、实地常春藤、龙湖双珑原著2次加推、中冶逸璟台
番禺	2	142	碧桂园藏珑府、亚运城天峯
南沙	7	558	南沙水恋、越秀滨海新城3次加推、星河丹堤、时代绿庭山语、万科海上明月
增城	3	652	科慧花园3次加推
全市合计	19	2296	

监测周期：2019年3月26日至2019年4月27日

5.1.2 总体交投：供需双环升成交近百万方 库存回落去化周期略收窄

本月全市网签量继续环比上升，同比也上涨。据经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2019年4月全市一手住宅网签8986套，环升18.1%、同涨42.8%，网签面积96.03万 m^2 ，环升20.2%、同涨40.4%。

其中，中心六区网签2859套，网签面积30.51万 m^2 ，环升24.6%、同涨48.2%。外围五区网签6127套，网签面积65.52万 m^2 ，环升18.3%、同涨37.0%。外围和中心区双双环比上升，全市环比主要由中心区环升幅度拉动。



数据来源：广州市住建委 本月阳光家缘缺乏网签均价数据

统计周期：上月26日至本月25日

新增供应环升，东部南部为主力供应。4月全市新批预售套数6487套，预售面积67.81万 m^2 ，环升26%。从周度供应来看，呈两端高，中间低的曲线，可见月初延续三月“小阳春”余温加推补货多，月末则备战五一楼市。从各区来看，除荔湾越秀海珠三老城区缺乏供应外，其他各区均有新货拿证。黄埔增城南沙新货量均超千套，增城以1820套占比最大，科慧花园贡献652套，顺欣花园322套，另外六盘出证货量均超百套；南沙以1168套占第二，时代绿庭山语、越秀天城分别以348套、306套占据大半；黄埔以1139套居第三位，主力供应的时代天韵、保利罗兰国际分别为358套、372套，后者更当月加售并热销。

延续三月小阳春成交继续上升。月初延续三月小阳春余温，首周网签量高达3308套，占全月约37%，第二周因新增供应回落及清明假期影响，成交量下滑至本月周度最低，随后逐周缓慢上升。全市来看，除番禺、从化环比下降外，其余各区均有不同程度的环比升幅：荔湾成交675套为老城区最高，环涨27.8%，成交来自广钢各盘及茶滘的保利花海湾；黄埔成交1092套为中心六区最多，环涨19.3%，成交集中在知识城板块各大盘；天河成交346套，由兰亭盛荟支撑大局。外围区域南沙增城仍是成交大户，增城网签2880套，环涨37.7%，碧桂园豪园、碧桂园云顶和科慧花园是成交主力；南沙成交1922套，环涨18.6%，越秀滨海新城功不可没；番禺受亚运城网签回落影响环降；从化成交热度不足，但未来保利花城纪入市有望拉升成交量。

库存量为近半年最低去化周期平稳。本月供小于求，月末住宅库存量有所回落，为818.3万 m^2 ，较上月末减少5.7万 m^2 ，为近半年来库存量最低，但仍高于去年同期，去化周期由上月10.3个月收窄为10个月，供需平稳。各区来看，花都库存量160.78万 m^2 ，去化周期为27.8个月仍为各区之最，去库存压力大。增城库存154.86万 m^2 ，但仅6.7个月去化期仍供不应求，区域楼盘须加快补货。南沙库存128.21万 m^2 ，去化周期10.3个月，状况良好。荔湾库存87.4万 m^2 ，去化周期15个月为老城区中最长，但较上月有所收窄。黄埔去化周期略扩大，为5.9个月，仍是供不应求。

市场因素趋好，下月或持续高位成交。本月下旬广州人才入户实施细则出台，有助拓宽人才入户，增加有效购买力；而影响买家资金面的房贷利率呈下降趋势，多间银行将首套房贷利率由上浮10%下调至上浮5%，二套从15%下调至10%，个别银行甚至首套房贷利率回归基准利率。上述均有助房企推售新货及刺激买家入市。330政策满两年，一方面将释放一定量购买力，但同时证满两年的二手房有望大量入市，或分流一手买家。另一方面，4月19日政治局会议再次发出房住不炒警示，调控基本面不变，广州作为一线城市房价调控仍将持续。今年前四个月住宅成交量超过去年，但仍不敌2017年，政策收紧机会预期低。

5.1.3 区域：全市整体网签量环升约两成 仅番禺从化两区环降

表 2: 广州市新建商品住宅 2019 年 4 月网签交易分区统计

区域	网签套数	套数环比	网签面积(万m ²)	面积环比
荔湾	675	27.8%	7.92	33.9%
越秀	33	94.1%	0.31	96.3%
海珠	304	41.4%	2.91	28.8%
天河	346	60.9%	3.58	60.2%
白云	409	5.1%	4.37	6.1%
黄埔	1092	19.3%	11.42	16.5%
中心六区	2859	25.4%	30.51	24.6%
花都	444	5.5%	5.06	7.0%
番禺	597	-31.3%	7.24	-27.1%
南沙	1922	18.6%	19.59	22.7%
增城	2880	37.7%	30.54	43.1%
从化	284	-14.2%	3.09	-9.8%
外围五区	6127	14.9%	65.52	18.3%
全市合计	8986	18.1%	96.03	20.2%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

三、个盘：南沙越秀滨海新城位列榜首 东部楼盘占据七席位

表 3: 广州市 2019 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	区域	项目名称	网签套数	网签面积 (m ²)	网签套数环比变化	网签面积环比变化
1	南沙	越秀滨海新城	612	6.11	54.2%	58.5%
2	增城	碧桂园豪园	560	6.18	27900%	27723.4%
3	增城	碧桂园云顶	478	4.34	60.9%	61.2%
4	增城	科慧花园	416	4.32	-10%	-12.1%
5	番禺	亚运城·天峯	395	4.39	-36.5%	-32.8%
6	南沙	南沙塞纳河畔	250	2.63	-24.9%	-21.6%
7	黄埔	龙湖·双珑原著	187	1.97	15.4%	16.3%
8	黄埔	保利罗兰国际	185	2.00	825%	864.3%
9	黄埔	招商雍景湾	182	1.82	2.8%	3.9%
10	黄埔	时代天韵	172	1.84	224.5%	202.1%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心 7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

四、发展商：碧桂园网签量略胜越秀占据榜首 品牌房企仍主导前十位

表 4：广州市 2019 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	代表楼盘
1	碧桂园	1181	120821	碧桂园中心、碧桂园云顶、碧桂园凤凰城、碧桂园藏珑府
2	越秀	1104	109424	越秀滨海新城、越秀星汇云城、越秀星汇海珠湾、越秀臻悦府
3	保利地产	706	75506	南沙保利城、保利中航城、保利云禧、保利华润紫云
4	碧桂园、富士康	416	43174	科慧花园
5	万科	407	37713	万科海上明月、万科尚城、万科未来森林、万科山景城·樾山
6	利合	395	43936	亚运城·天峯
7	时代	343	36777	时代紫林、时代柏林、时代天韵、广州时代天启
8	逸涛集团	250	26292	南沙塞纳河畔
9	招商	189	19704	招商雍景湾、招商雍华府、金山谷
10	合景	188	17333	合景花漫里、誉山国际、云溪四季

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

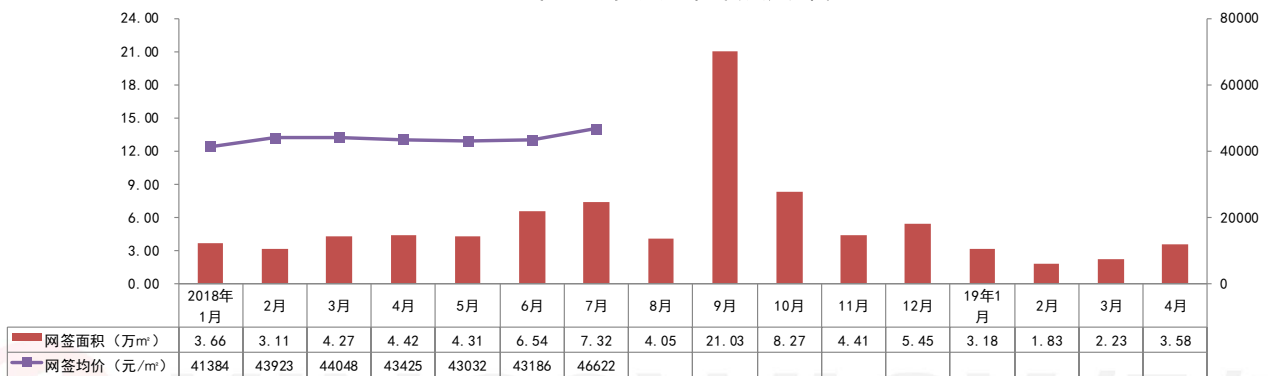
5.2 天河区：刚需盘支撑区域供应 奥体板块大盘价格上涨

5.2.1 区域概况：两刚需项目备战五一 珠江花城二期热销

4月天河网签346套，网签面积3.58万 m^2 ，环升60.23%。本月新批预售3.51万 m^2 ，其中区域两大支柱—珠江花城、兰亭盛荟为供应主力，积极备战五一档期。根据经纬【中国】研究中心监测，4月珠江花城加推二期8-11栋，户型76-139 m^2 二至五房，均价带装修4.8万/ m^2 ，去化理想。网签量上升，原因是兰亭盛荟集中式网签，推高了全区网签量。区域价格稳中有升，其中珠江花城二期较一期上涨2000元/ m^2 ，原因是牛奶厂断货及区域缺货，加上鲜有宅地出让，增加了价格上涨的空间。

珠江花城二期价格上扬及高溢价的合景东围地块，或为区域价格上涨创造了空间。预计区内项目及与天河相邻的老黄埔项目的售价或进入上行通道，近期市场看涨声音较高，但上涨幅度可控。

2018年-2019年4月天河区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.2.2 区域楼盘网签情况：刚需项目仍占主导 兰亭盛荟勇夺三连冠

天河区2019年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	兰亭盛荟	洋房	131	11928
2	阳华国花苑	洋房	59	4682
3	华润天合	洋房	35	4371
4	天河星作	洋房	30	2588
5	天河金茂广场	洋房	17	1870
6	珠江花城	洋房	12	1180
7	新世界·天逸	洋房	10	1854
8	佳兆业壹号	洋房	8	784
9	海景慧源山庄	洋房	7	722
10	金地天河公馆	洋房	6	845

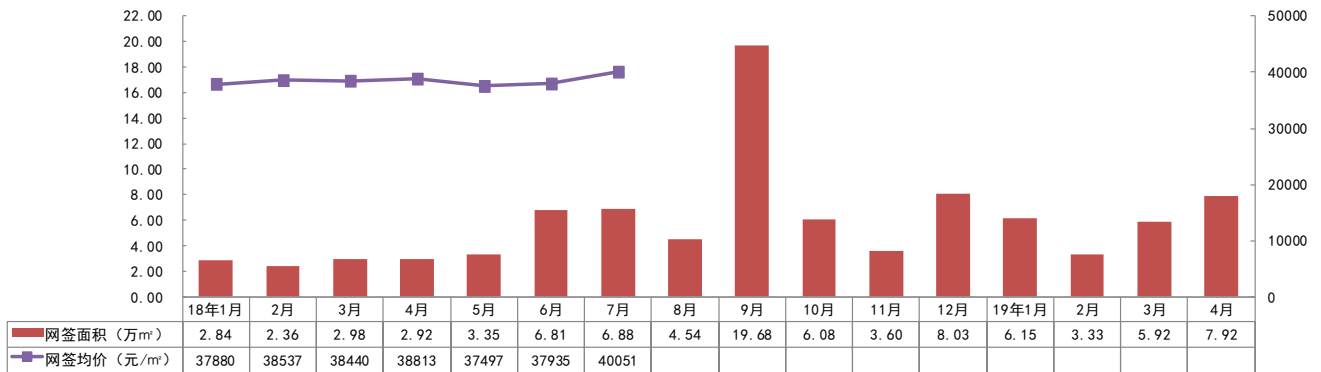
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.3 荔湾区：区域网签量大幅攀升 广钢楼盘热度不减

5.3.1 区域概况：本周区域缺乏新增供应 广钢再推宅地保障未来供应

4月荔湾网签持续上升，较上月增幅明显，其中网签675套，大幅环升27.78%，网签面积约7.92万㎡，环增33.86%。本月区域并无住宅楼盘获得新批预售证。推新方面，四月份区域仍鲜有推新，当月仅录得1盘推新：保利碧桂园公园大道加推7B#，在售96㎡的N+1四房，带装修均价4.6万/㎡。本月网签量保利花海湾以网签98套，位居荔湾区网签之首，在售88-151㎡三房，均价4万元/㎡。根据广州蓝皮书土地供应计划，广钢新城南区今年或再推住宅用地，预计旧改地块也会持续释放，保障区域供应。

2018年-2019年4月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.2.2 区域楼盘成交情况：广钢楼盘占据主力位置 保利花海湾持续位居首位

荔湾区 2019年4月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	保利花海湾	洋房	98	11019
2	中海花湾壹号	洋房	93	9394
3	珠江金茂府	洋房	78	10982
4	华发中央公园	洋房	58	6605
5	保利碧桂园公园大道	洋房	50	5234
6	振业天颂花园	洋房	48	4947
7	新世界凯粤湾	洋房	46	4794
8	保利和光晨樾	洋房	43	5290
9	悦江上品苑	洋房	41	4968
10	葛洲坝广州紫郡府	洋房	20	2402

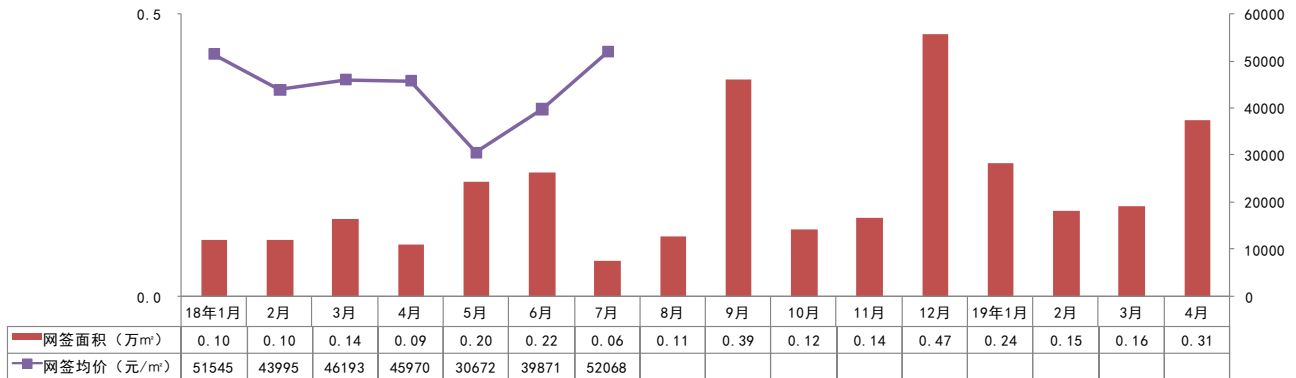
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.4 越秀区：网签面积大幅环升 96% 未来宅地出让或增住宅供应

5.4.1 区域概况：本月 8 盘录得网签 嘉兰轩一家独大网签 20 套

3月越秀网签 33 套，网签面积 3131 m²，大幅环升 96%，同比大幅上升 235%。本月区域住宅零新增供应。全月共 8 盘录得网签，嘉兰轩签 20 套，占了越秀区整月网签量的 6 成以上，成本月网签套数 TOP1。根据广州土地供应计划的出台，鲜有土地供应的越秀区计划出让越秀南一宗宅地、及广大路一宗停车场兼商业商务和娱乐康体用地，若按计划成功出让，未来将有望为区域增加一手住宅供应。

2018年-2019年4月越秀区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.4.2 区域楼盘网签情况：老越秀板块网签套数环比大增 嘉兰轩网签 20 套居首位

越秀区 2019 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m ²)
1	嘉兰轩	洋房	20	1819
2	粤海拾桂府	洋房	5	604
3	麓湖轩	洋房	2	214
4	大洋江畔雅苑	洋房	2	73
5	东方文德广场	洋房	1	240
6	大东门华庭	洋房	1	85
7	东山印象台	洋房	1	52
8	新城市玥秀轩	洋房	1	44
9	/	/	/	/
10	/	/	/	/

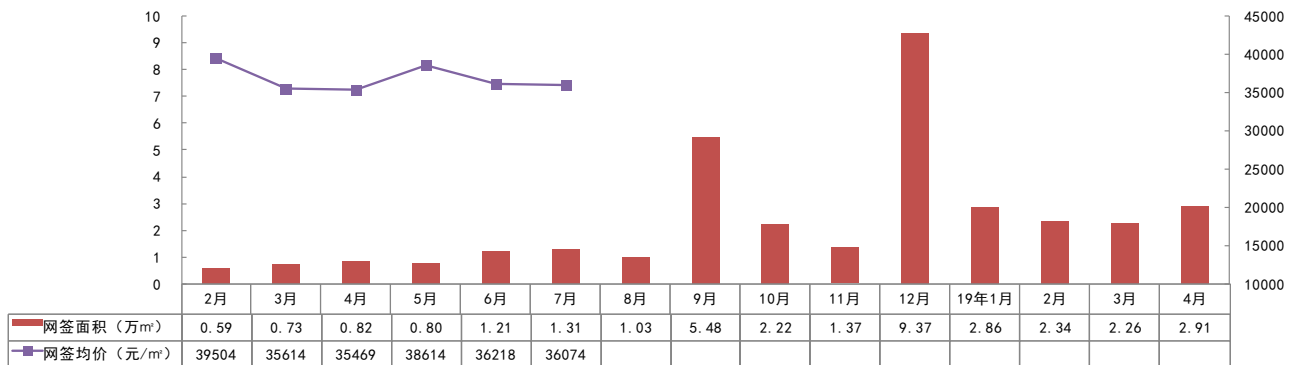
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.5 海珠区：广纸板块拉升区域网签 市场推新力度不足

5.5.1 区域概况：区域市场表现回暖 全月无新增预售与推新

4月，海珠区网签表现有所回暖。本月一手住宅共网签304套，网签面积为2.91万 m^2 ，环比上涨29%，与去年同期相比上涨255%。新增供应方面，本月无项目获新批预售证。本期全区网签量有所回升，但广纸板块的金融街·融御网签量跌出区域前十排名，本月初网签2套，其主要原因是金融街·融御余货不多，加上价格为广纸各项目之最，影响去化。值得注意的是，印象琶洲公寓本月网签26套，位居全区榜单第4位，但该项目已售罄多年，因此为历史网签补签所致。今年海珠区计划出让两宗宅地，一宗位于雅居乐海珠小雅东侧，另一宗位于瑞宝路海珠创意产业园西侧，区域宅地供应紧缺，住宅仍呈供不应求。

2018年-2019年4月海珠区网签走势图



数据来源：广州市住建委 18年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.5.2 区域楼盘成交情况：广纸三盘撑起区域市场 印象琶洲公寓补签上榜

海珠区2019年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	越秀星汇海珠湾	洋房	151	14623
2	绿地越秀海玥	洋房	51	4901
3	雅居乐海珠小雅	洋房	40	3526
4	印象琶洲公寓	洋房	26	1877
5	佳滨苑	洋房	9	821
6	珠江帝景紫龙府	洋房	6	1055
7	富基广场	洋房	3	292
8	东晓轩	洋房	3	253
9	中海联·同福睿府	洋房	2	89
10	逸景翠园	洋房	2	230

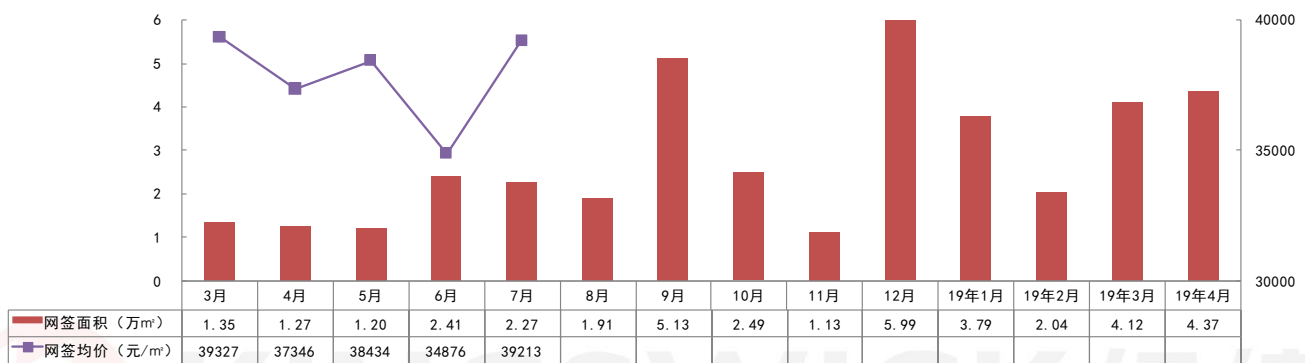
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.6 白云区：网签量平稳上升 白云加快产业引进步伐

5.6.1 区域概况：区域推新乏力 部分区域旧改进度加快

4月白云网签平稳上升，其中网签409套，小幅环升5.14%，网签面积4.37万㎡，环增6.11%。本月共有2个项目获取新批预售证，新批预售面积2.66万㎡，大幅环升189%。推新方面，四月份区域推新乏力，3月末建发央玺开盘，在售1、5栋99-128㎡三至四房，带装修均价5万/㎡，首日去化达73%。本月网签量保利华润紫云以网签170套，位居白云区网签之首，产品均价4.5-5万元/㎡，越秀星汇云城以网签102套，紧随其后。2019年广州供地蓝皮书显示，今年白云土地总供应量居全市之首，白云新城板块供应大爆发，同时大量推进位于广州航空产业基地的产业用地，加上设计之都的商服地块供应，区域加快产业引进步伐。旧城改造方面，石井区域大量城中村正在进行旧改，该区域围闭施工工程随处可见，旧改造进度持续推进中。

2018年-2019年4月白云区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.6.2 区域楼盘网签情况：全区网签量小幅环升 保利华润紫云网签居首位

白云区2019年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	保利华润紫云	洋房	170	16707
2	越秀星汇云城	洋房	102	9627
3	岭南新世界	洋房	32	4272
4	万科未来森林	洋房	31	2814
5	华远云和墅	别墅	13	2344
6	佳兆业天墅	别墅	11	1387
7	恒大御府	洋房	8	986
8	绿地柏玥晶舍	洋房	8	896
9	云山名都	洋房	6	533
10	明月轩	洋房	4	476

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

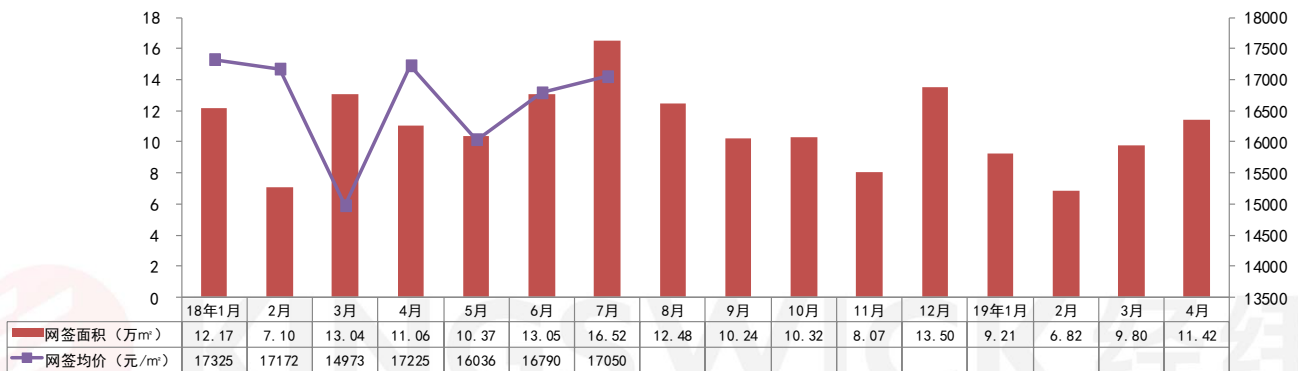
5.7 黄埔区：四盘齐推逾 550 套 区域整体价格稳中有升

5.7.1 区域概况：五一前夕新批预售环升 153% 中冶逸璟台抢闸五一

黄埔区 4 月网签 1092 套，网签面积 11.42 万 m^2 ，环比上升 16.55%。本月区域新批预售面积 13.43 万 m^2 ，环升 153.42%。黄埔区 4 月四盘齐推，保利罗兰国际三期、实地常春藤、龙湖双珑原著、中冶逸璟台共推货 556 套，总体成交尚可。其中保利罗兰国际加推三期 273 套，当天售罄。中冶逸璟台于 4 月 27 日抢闸五一，推出 60 套 129-135 m^2 复式四房，去化近半。网签量环比上升，原因是，保利罗兰国际、龙湖双珑原著加推网签于本月体现，推高了区域网签量。价格方面，虽然位于科学城板块的保利罗兰价格上涨，拉升了区域价格，但知识城价格仍以稳为主，区域整体价格呈稳中有涨态势。

值得注意的是，目前五矿首进老黄埔的茅岗村地块颇受关注，加上科学城大壮国际关注度亦较高，区域热度呈上升态势，不排除黄埔“趁热打铁”于近期挂出宅地，拟保持区域住宅供应。

2018年-2019年4月黄埔区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.7.2 区域楼盘网签情况：龙湖两项目再进前十 龙湖·双珑原著网签套数位居榜首

黄埔区 2019 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	龙湖·双珑原著	洋房	187	19677
2	保利罗兰国际	洋房	185	19999
3	招商雍景湾	洋房	182	18153
4	时代天韵	洋房	172	18398
5	越秀保利爱特城	洋房	76	8051
6	科城山庄	洋房	52	4838
7	实地常春藤	洋房	38	3988
8	龙湖首开·云峰原著	洋房	31	3574
9	华标峰湖御境	洋房	22	2176
10	珠江嘉园	洋房	21	2103

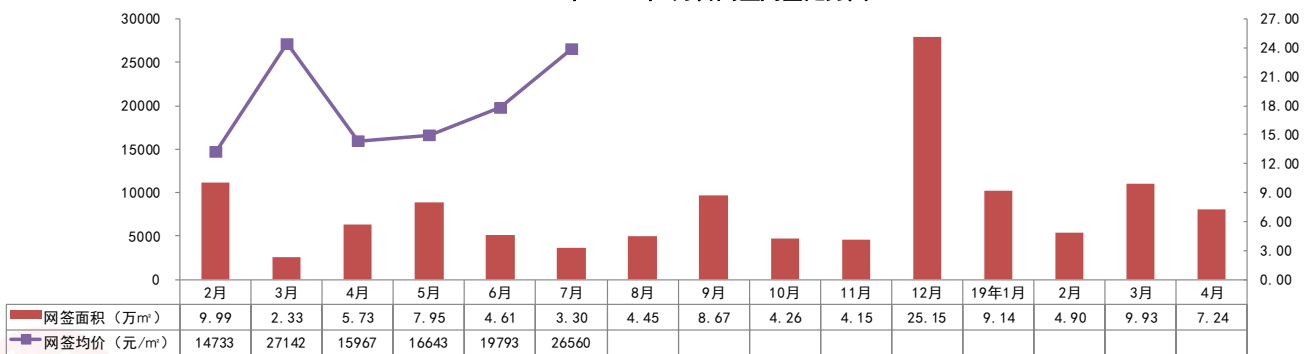
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.8 番禺区：区域供求双双回落 市场活跃预热“五一”

5.8.1 区域概况：全区网签小幅下跌 市场推新动态活跃

4月份，番禺区网签量有所回落。本月网签597套，网签面积7.24万㎡，环跌27%。新增供应方面，本期仅两盘获预售证，有336套共34082㎡。推新动态方面，亚运城天峯推出F1-9栋20套单位，户型为89-135㎡三至四房，价格为2.5-2.7万/㎡推出当天即售罄；另外，亚运城全新组团天韵本月中旬入市，目前在认筹阶段，认筹付2万诚意金抵98折，吹风价2.6-2.9万/㎡；碧桂园藏珑府也加推了全新楼栋3栋的122套单位，户型为90-140㎡三至四房，均价为4.3万/㎡。本月网签下跌，主要原因是亚运城天峯组团货量不足，成交量遭“腰斩”，仅为395套，较上月比减少了200余套。预计五月份亚运城天韵开盘，届时区域网签量有望回升。

2018年-2019年4月番禺区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.8.2 区域楼盘网签情况：亚运城大幅下跌仍居榜首 其余项目网签均有所回落

番禺区2019年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	亚运城·天峯	洋房	395	43936
2	时代柏林	洋房	34	4224
3	奥园莲峰圣境	洋房	27	5641
4	祈福新邨	洋房	29	2610
5	珠江铂世湾	洋房	22	2353
6	大夫山·尚东	洋房	13	1199
7	碧桂园藏珑府	洋房	13	1309
8	昊龙花园	洋房	8	1119
9	丽江如英居	洋房	6	588
10	金地·壹阅府	洋房	6	948

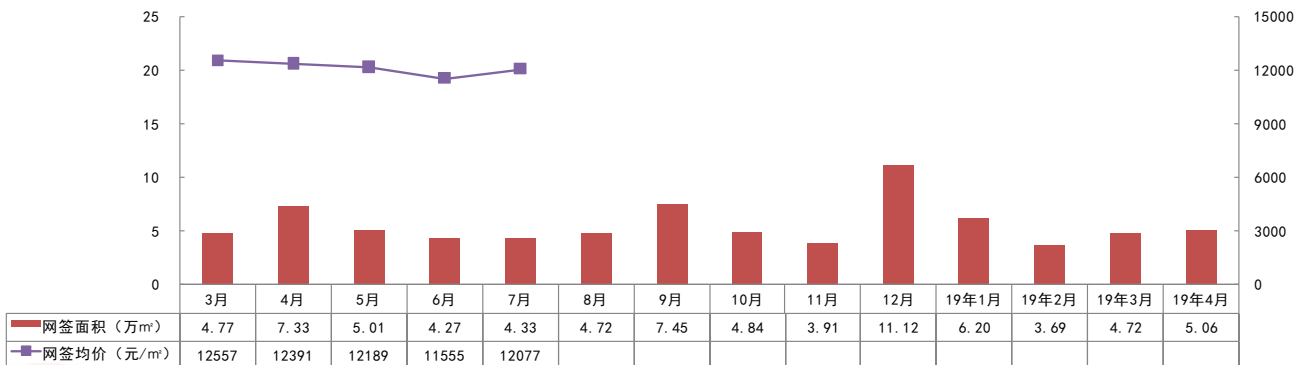
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.9 花都区：网签量小幅上升 推新乏力续销为主

5.9.1 区域概况：供应大幅环增 网签以旧货续销为主

4月花都区楼盘网签量小幅上升，网签444套，较上月环增5.46%，网签面积5.06万㎡，环比上升7.02%。本月共有5个项目获取新批预售证，新批预售面积13.43万㎡，区域各开发商推新依旧乏力，未监测到有项目推新，区域仍以旧货续销为主。本月成交量不温不火，相较于其他区，回暖幅度并不显著，该区域的楼盘关注度依旧不高。本月网签量广州融创万达文化旅游城以网签82套，处于花都区首位，在售100-138㎡高层、125-144㎡洋房，产品均价2.4-2.9万元/㎡，祈福万景峰以网签62套，紧随其后。

2018年-2019年4月花都区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.9.2 区域楼盘网签情况：花都区网签平稳增长 万达文化旅游城持续位居网签榜首

花都区2019年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	广州融创万达文化旅游城	洋房	82	9406
2	祈福万景峰	洋房	62	4928
3	路劲天隼峰	洋房	37	4746
4	御华园	洋房	32	3677
5	金融街花溪小镇	洋房	26	3029
6	自由人花园	洋房	25	3379
7	都湖国际	洋房	18	2306
8	合和新城	洋房	18	1417
9	时代紫林	洋房	17	1577
10	元邦山清水秀	别墅	13	3052

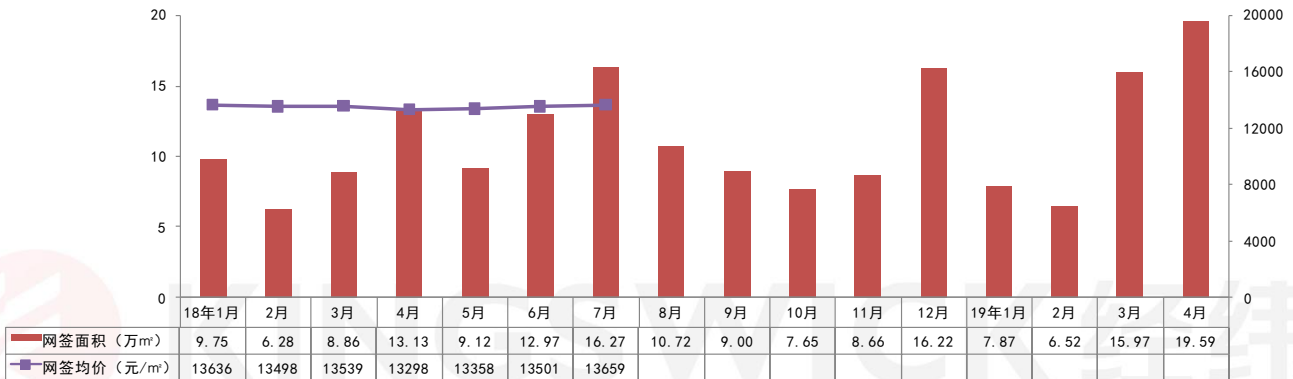
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.10 南沙区：政策利好不断加持 区域热度稳步上升

5.10.1 区域概况：区域供应网签齐升 整体去化较为理想

4月南沙网签1922套，网签面积19.59万 m^2 ，小幅环升22.65%。本月南沙新批预售面积为11.39万 m^2 ，小幅环涨4.9%。本月区域十一住宅盘获预售。本月开发商积极推货，区域整体去化都较为理想。万科海上明月，本月持续快销节奏，月底加推少量单位，市场反应极好，加推套数基本售罄。越秀滨海新城加推14、21栋90-107 m^2 三至四房产品，售价在18000-20000元/ m^2 之间，每周加推整体去化情况一般。南沙水恋本月加推10栋92-128 m^2 三至四房产品，区位较好，坐落于地铁边上，价格在24000元/ m^2 。星河丹堤本月加推G4-1栋79-130 m^2 二至四房产品，因为比同类型G3栋价格低，销售去化情况较好。本月新盘时代绿庭山语月中推出1栋168套43-96 m^2 一至四房产品，罕见小户型单位，均价20500元/ m^2 。随着粤港澳大湾区的规划打造合作宜居示范区，南沙政策规划利好不断加码，南沙住宅市场保持活跃，在房企加快推货节奏以及买家积极入市的带动下，本月网签量稳定上升，达到今年新高位。

2018年-2019年4月南沙区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.10.2 区域楼盘网签情况：黄阁板块势头不减 越秀滨海新城蝉联榜首

南沙区2019年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	越秀滨海新城	洋房	612	61079
2	南沙塞纳河畔	洋房	250	26292
3	万科海上明月	洋房	164	13903
4	方圆合景·南沙水恋	洋房	110	11797
5	阳光城丽景湾	洋房	108	11100
6	南沙保利城	洋房	102	9419
7	越秀天城	洋房	82	8695
8	城投首筑花园	洋房	78	9114
9	碧桂园玺悦	洋房	68	6783
10	时代香海彼岸	洋房	50	4778

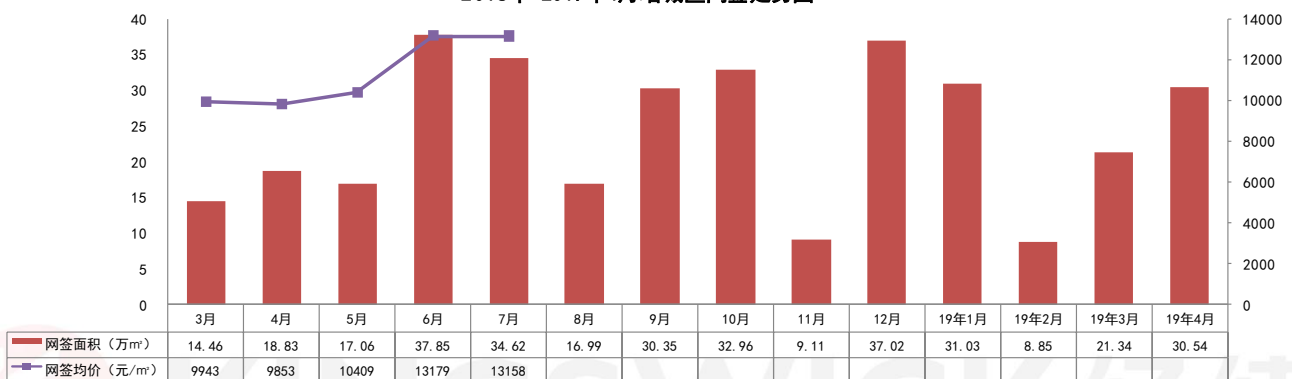
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.11 增城区：各盘网签量普遍上升 标杆大盘推新节奏加快

5.11.1 区域概况：新增供应有所回落 但区域仍有 1820 套新货获批预售

4月增城区网签量持续攀升，本月网签 2880 套，较上月环比上涨 37.73%，网签面积 30.54 万 m^2 ，环增 43.13%，增幅显著。区域新增供应较上月有所回落，共 1820 套新货拿预售证，供应面积约 17.75 万 m^2 。区域 4 月个别楼盘推新不断，科慧花园当月录得 3 次推新：6 号加推 17 栋 90-118 m^2 三房，均价 2.3-2.4 万/ m^2 ，首日去化 62%；13 号加推 20、33 栋，其中 20 栋售价 2.2 万/ m^2 ，首日去化约 60%，33 栋在售 39 m^2 单房、66/69 m^2 两房，均价 2.1-2.3 万/ m^2 ，小户型单位受追捧去化达 100%。科慧花园加推节奏快，去化率也高。四月增城区供应成交均位居广州首位，增城本月网签量前三远高于其他楼盘，其中碧桂园豪园以网签 560 套位居增城区首位。

2018年-2019年4月增城区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.11.2 区域楼盘网签情况：网签量大幅环升 碧桂园豪园以网签 560 套位居首位

增城区 2019 年 4 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	碧桂园豪园	洋房	560	61768
2	碧桂园云顶	洋房	478	43434
3	科慧花园	洋房	416	43174
4	绿湖国际城	洋房	125	12554
5	品秀星图	洋房	113	10996
6	誉山国际	洋房	100	9404
7	合生湖山国际	洋房	99	11746
8	金地香山湖	洋房	97	13256
9	万科桃源里二期	洋房	60	5268
10	万科春风十里	洋房	55	5818

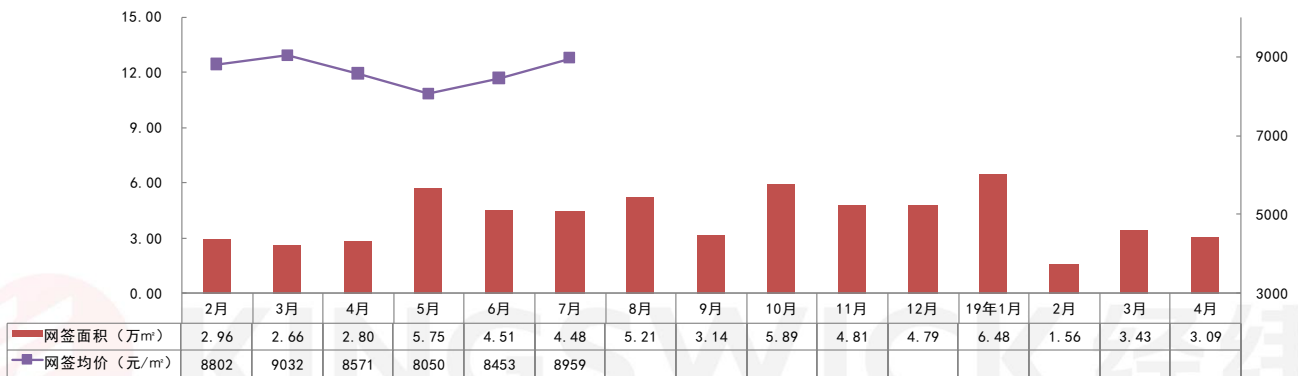
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

5.12 从化区：区域网签表现不佳 市场新增供应飙升

5.12.1 区域概况：新增供应持续上升 市场表现供过于求

4月从化区市场表与大市相反，网签出现小幅下跌，全月仅网签284套，网签面积3.09万 m^2 ，环跌9.77%。但区域本月新增供应大幅增长，新出证出货量919套，新增面积9.89万 m^2 ，环增1246%。本月从化未监测到有楼盘推新，而区域楼盘成交量偏低，没有个盘网签套数超百套。其中，珠江壹城网签86套、嘉骏幸福里的40套居前两位，两盘网签量已占全区本月的44%。值得一提的是，保利·花城纪于本月正式开放销售中心，本月全区楼盘来访总量激增，来访目标大部分集中在保利·花城纪，目前已收到接近2000个诚意登记，一度让保利·花城纪成为全区最热的楼盘。事实上，从2012年开始，保利就开始布局从化，特别是从2017年底开始，保利在从化拿地的力度开始加大，由前年底到去年，保利一共拿了3宗地块，其中包括江浦果场以及温泉乌土村等地块。未来，在保利的全面布局下，相信从化市场将会迎来一轮新局面。

2018年-2019年4月从化区网签走势



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

5.12.2 区域楼盘网签情况：全区各盘网签表现平淡 珠江壹城抢夺首位

从化区2019年4月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

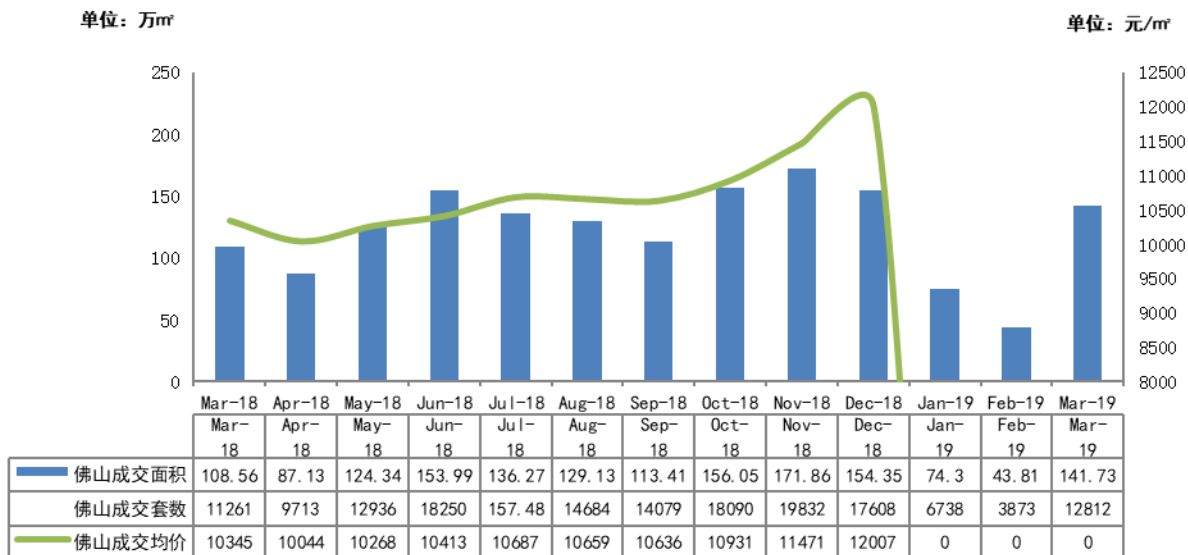
排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (m^2)
1	珠江壹城	洋房	86	10014
2	嘉骏幸福里	洋房	40	3836
3	景业荔都	洋房	27	3265
4	雍晟苑	洋房	23	2211
5	时代幸汇	洋房	20	1887
6	荔山雅筑	洋房	20	2257
7	上雅君庭	洋房	13	983
8	云星·钱隆天誉	洋房	10	924
9	碧水雅亭	洋房	10	891
10	东方夏湾拿	洋房	7	1902

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

六、佛山住宅：节前新增超 150 万方 多盘抢闸入市抢占先机

6.1 佛山住宅供求分析

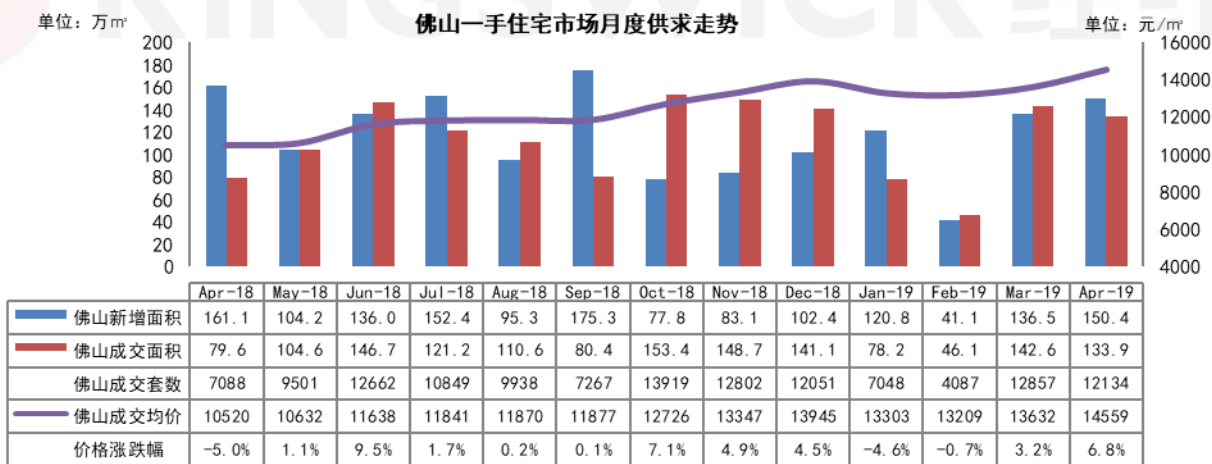
佛山一手住宅市场月度成交走势



数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

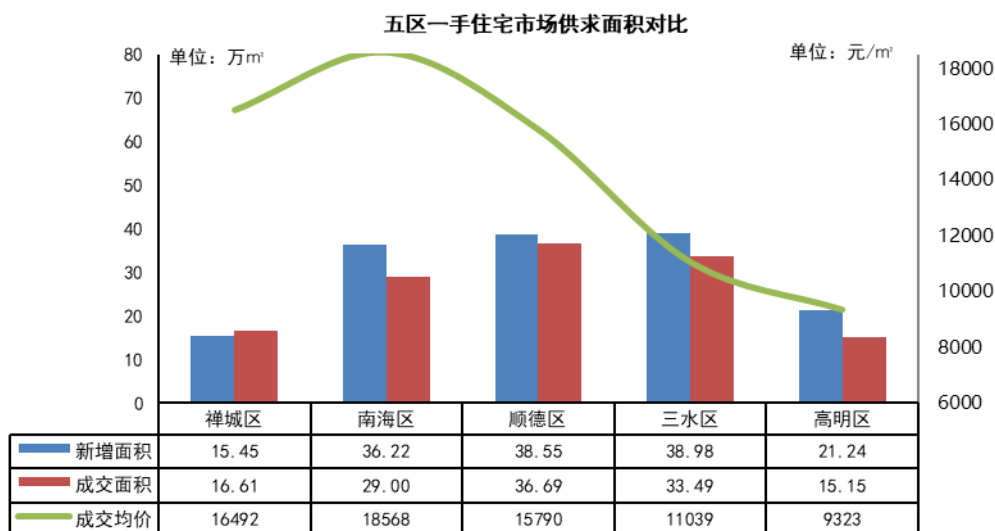
（备注：2019 年累计政府数据：成交 259.84 万㎡，暂无均价，4 月数据暂未公布）

佛山一手住宅市场月度供求走势



数据来源：佛山市房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

（备注：2019 年累计经纬数据：新增 453.65 万㎡，成交 400.83 万㎡，均价 13829 元/㎡）



数据来源：佛山市房产信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

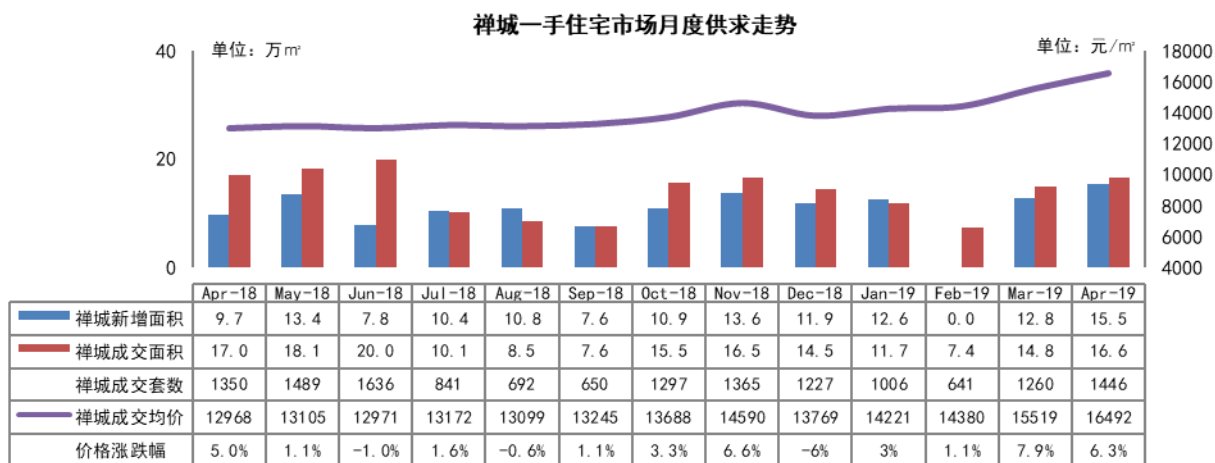
2019年4月佛山市新增预售套数12697套，环比减少1%，同比减少11%；新增预售面积150.44万 m^2 ，环比增加7%，同比减少7%；网签成交套数12857套，环比减少6%，同比增加71%；成交面积133.94万 m^2 ，环比减少6%，同比减少9%；成交均价14559元/ m^2 ，环比增加7%，同比上涨38%。

全市新增继续高位运行，超150万方预售备战黄金周。南顺三三区成为新增供应主力，其中不乏纯新项目及高价项目。共34场开盘，总体推售率过半，客户观望情绪较浓，或在等待五一假期有更大的折扣力度。部分片区已在四月份抢滩推货，在“五一”期间将会以持销余货为主，配合暖场活动吸引人气。

高价项目陆续入市试探市场反应，五月将迎多个纯新盘亮相。高价项目集中在南海和顺德区，从上月开始，顺德高价项目已陆续推货入市，但大部分项目首推货量较小，以试探市场反应为主。南海区高价项目目前入市态度尚不明朗，仍然持观望态度。预计“五一”假期将有多个纯新项目亮相，进入前期蓄客或内部认购阶段。

6.2 禅城区：交投热点区域持续活跃 南庄纯新项目陆续亮相

4月以来，禅城绿岛湖和奇槎板块交投较为活跃，多个楼盘举办小型活动或业主活动吸纳人气，为开盘做前期认筹准备工作，高性价比项目持续受到本地及周边客户青睐。目前奇槎板块新盘数目及货量较多，但同地段价格竞争压力较大，高价项目去化速度普遍较慢。五一期间禅城楼市节点以开放样板房为主，新盘和旧盘推新节点大多押后至5月中旬后，南庄两个纯新盘华润置地玖悦玖和合景阳光城领峰已陆续开放售楼部迎客，最快将在5月或6月开卖，项目均主打南庄本地客户，以刚需产品为主，但体量较小，供应量不多，禅城整体供需仍较紧张。

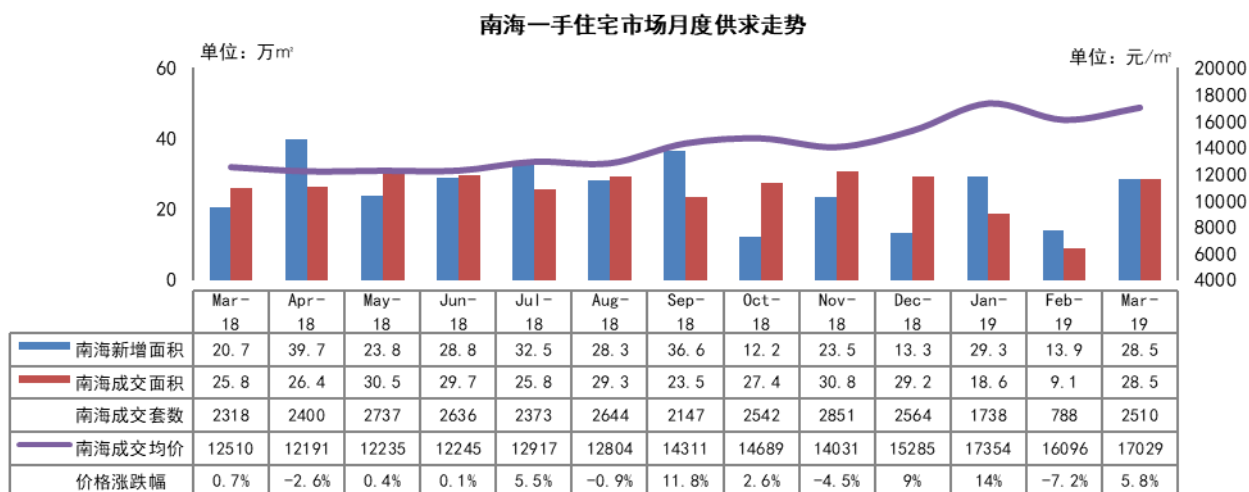


数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.3 南海区：恒大悦府两次加推去化优秀 西部两纯新项目即将入市

4月以来，各大开发商推货节奏逐步加快，据不完全统计，全区全月共8次推新，但除了恒大悦府两次加推日均去化接近9成外，其余项目去化均不佳，整体去化率不足4成，南海区整体市场热度仍然不足，客户观望情绪仍然浓厚；

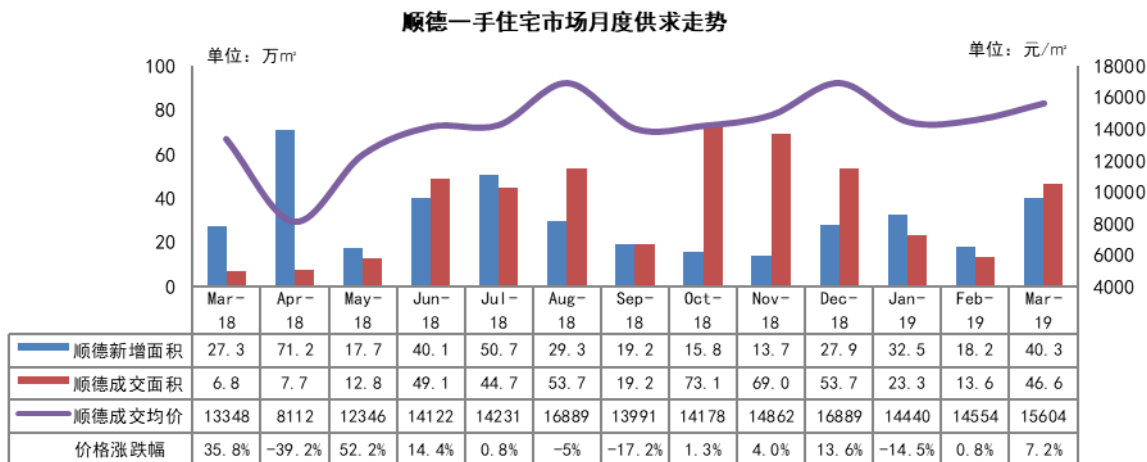
预计5月，西部两纯新项目弘阳·时光天樾和碧桂园·君临壹品即将入市，目前两个项目的筹量均已超过首批推货量，届时开卖或将受到热捧，而狮山小塘两大纯新项目雅居乐新地和首创禧悦台，预计将在五月中下旬开放销售中心，高价地项目将会逐步亮相。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.4 顺德区：顺德未来城首推表现突出 节前多盘获预售蓄势待发

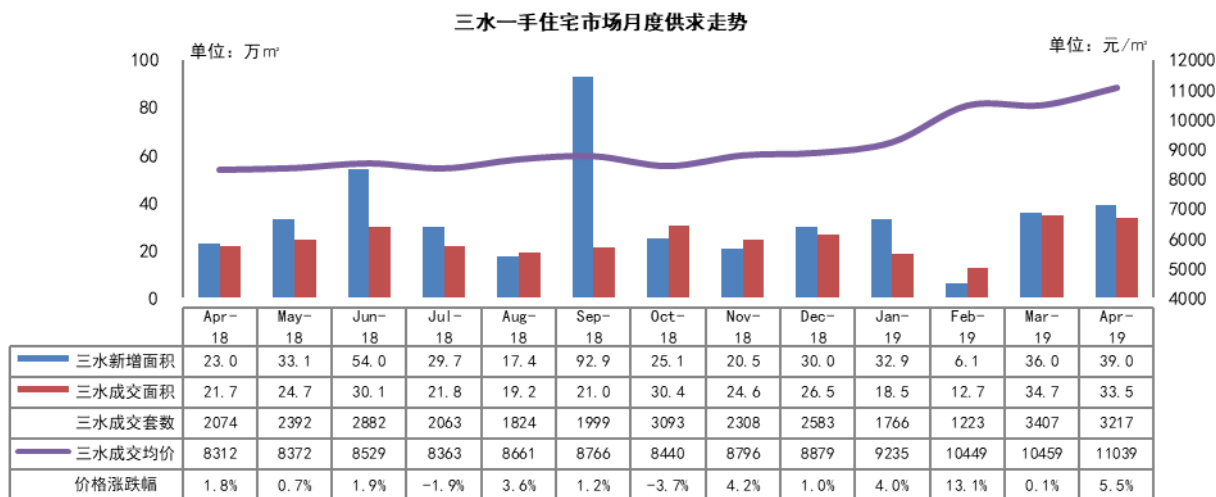
本月共六场开卖，总体推售率超6成，推售率较上月高出约7个点。多盘在4月中下旬抢闸入市，纯新项目顺德未来城首推，得益于良好的区位条件及规划前景，首推洋房产品收到客户热捧。顺德高价项目陆续入市，开发商推货仍然较谨慎，以少量推货试探市场反应。预计五月将有较多纯新项目迎来重要营销节点。



数据来源：佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.5 三水区：土拍市场火热 推货节奏有望加快

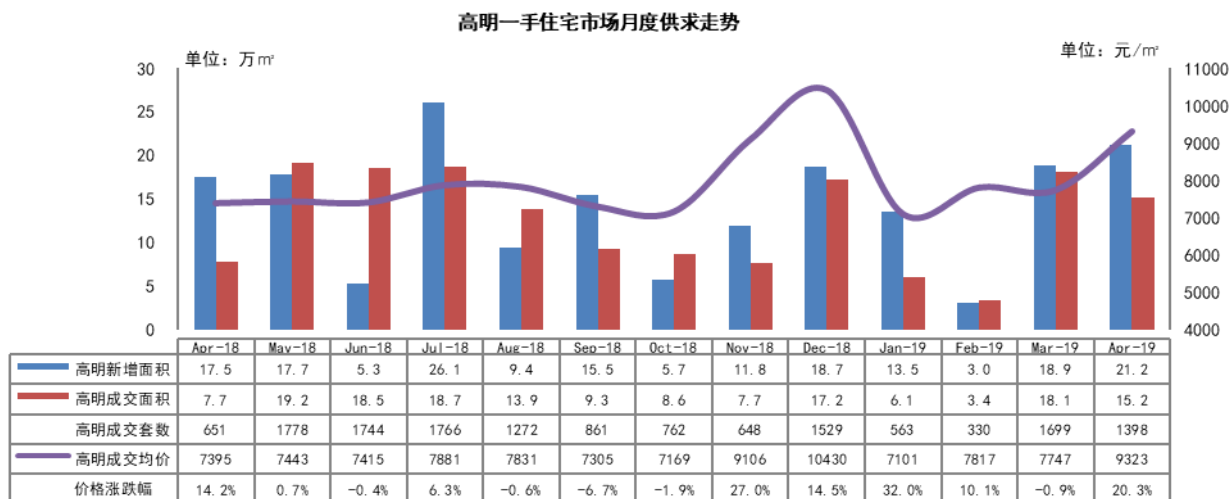
本月土拍市场热闹，厦门禹洲4.5亿强势首入乐平，另有两宗三水新城和北江新区靓地将于五月开拍，条件优越，值得期待。市场表现方面，整体供需量依旧维持相对高位平稳，供应量连续两月走高，加上多个纯新项目已陆续入市，预计五月推货节奏将提速，临近年中业绩冲刺阶段，市场成交同样有望稳中带升。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.6 高明区：土拍市场依旧淡静 整体市场维持低位平稳

随着唯一的小体量商住地流拍后，五月土地市场依旧表现淡静；本月整体市场供求依旧维持低位平稳，据目前了解，多个项目包括翡翠西江和卓越金科集美江湾等正处于诚意登记或冻结阶段，加之供应货量的增多，预计五月推货节奏将加快，届时各大板块热度有望再次提升。



数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

6.7 五区住宅开盘情况

6.7.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量 (套)	新货推售率
禅城区	4	280	63%
南海区	8	892	53%
顺德区	6	743	66%
三水区	11	1296	44%
高明区	5	368	36%
合计	34	3579	51%

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
三水	江南新区	御江南	2019/4/6	35 座	124	三房 四房	97 123	9800-11000	800	毛坯	无折扣	20	16%
高明	西江新城	美的明湖	2019/4/6	二期 8 座	126	三房 四房	105 131	11500-12000	—	带装修	无折扣	15	12%
禅城	旧城区	龙湖越秀傲云	2019/4/11	3 座	88	三房 四房	三房/98 四房/129	25800-26200	持平	带装修	冻结 (房价-20000) * 认筹 99 折 * 准时签约 99 折 * 团购 99 折 * VIP 客户 99 折 * 付款方式折扣 (按揭和分期 98 折 / 一次	18	20%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
											性 97 折)		
三水	南山	三水奥园尚居	2019/4/13	5 座	125	三房	94-110	6500-7500	——	毛坯	暂无折扣信息	93	74%
高明	荷城	碧桂园·首座	2019/4/14	1 座	120	三房 四房	88-102 111	8300-8900	——	带装修	一口价单位	58	48%
高明	西江新城	保利玥府	2019/4/13	11 座	32	四房	140	12400-12800	——	带精装	99*99*99 折	10	31%
禅城	奇槎	保利碧桂园天 汇	2019/4/16	天盈 5 座	30	四房	四房/178	21000-25000	持平	带装修	无折扣	26	87%
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	2019/4/20	4 座	66	三房 四房	三房/98 四房/130	15000-16000	持平	毛坯	开盘 97 折*认筹 98 折	63	95%
南海	狮山	新城璟城	2019/4/20	9 栋 03 梯 腿	32	四房	120-121	16500-17000	持平	带装修	一口价	13	41%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/4/17	比邻苑 11 栋	174	三房 四房	92-97 107	13000-14000	——	单合同 带装修	准时签约 99 折, 准时认购 99 折, 交齐首付 99 折, 现场折 扣 98 折	148	85%
顺德	大良	金科博翠天下	2019/4/20	3 座, 5 座	82	三房 四房 叠墅	114 134 132-135	洋房 21000-22000 叠墅 23000-30000	——	单合同 带装修	开盘 98、三天签约 98+98、 成交 97;	5 座叠墅 4 套, 3 座 1 套	洋房 2% 叠墅 22%
顺德	乐从	保利天寰	2019/4/20	2 号楼 01/02/04 梯腿	140	三房 五房	111 142	18000-19000	——	单合同 带装修	认筹折扣 99 折×准时签约折 扣 99 折 ×付款方式折扣 98 折(一次性、按揭)/99 折(公 积金、组合贷)×团购折扣 99 折	92	66%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
三水	三水新城	保利中央公园	2019/4/15	中景 38 座	128	三房 四房	94 117-131	12400-12600	—	带装修	98*98*99*99 折	78	61%
三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2019/4/20	二区 2 座	171	三房 四房	92-97 107	12500-13500	1500	带装修	暂无折扣信息	154	90%
三水	西南中心 区	雅居乐融创三江府	2019/4/21	8 座	136	复式四房	117-125	12000-14000	3000	带装修	98*97 折	42	31%
三水	西南中心 区	博雅滨江	2019/4/20	41 座	124	四房	113-131	9600-9800	—	毛坯	无折扣	57	46%
三水	三水新城	华远远洋·海蓝城	2019/4/20	3 座奇数 层	60	三房 四房	91 116	12800-13000	1500	带装修	暂无折扣信息	45	75%
高明	荷城	招商熙园	2019/4/20	13-15 座	66	四房 五房	117 241-251	8600-8900	—	带装修	暂无折扣信息	43	65%
南海	三山新城	保利诺丁山	2019/4/25	7 座	148	三房 四房	三房/103 四房/134	25500-26500	2000	带装修	无折扣	98	66%
南海	大沥	恒大悦府	2019/4/26	25 座	120	三房 四房	105 125	22000-23000	持平	带装修	一口价	117	98%
南海	九江	招商悦府	2019/4/27	6 座	155	三房 四房	95-96 110-123	11800-14000	1000	带装修	一口价	55	35%
南海	西樵	东建锦绣龙湾	2019/4/27	46 座	130	四房	122-176	11500-12000	持平	毛坯	99 折	39	30%
南海	丹灶	美的翰湖苑	2019/4/27	21 座	127	三房 四房	94 127-140	12500-13500	持平	带装修	一口价	40	31%
顺德	北滘	顺德未来城	2019/4/27	1 座	174	三房 四房	97-99 115-116	24800-26000	—	单合同 带装修	诚意登记优惠 2 万, 认筹 98 折×准签 99 折*品牌回馈 97 折*全款 96 折 (按揭 98 折)	161	93%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m ²)	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2019/4/25	A区1座	114	三房 四房	122 140-142	16000-18000	2000	单合同 带装修	开盘99x准签99x一次性99;	42	37%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/4/24	凤曦苑 (逸江府)11#	59	四房	130-138	13500-14500	—	单合同 带装修	认筹99折,认购99折	45	76%
三水	西南中心 区	观景豪园	2019/4/27	2座	124	四房 五房	110-124 146	10000-11000	—	毛坯	98*99*99折	35	28%
三水	三水新城	金融街·金悦府	2019/4/27	2座 (04/06 单元)	56	三房 四房	95 139	13800-15000	—	带装修	暂无折扣信息	14	25%
三水	河口片区	鸿安御花园	2019/4/27	10座(部 分单元)	120	三房 四房	100-101 117-128	10400-10600	—	毛坯	五一期间有活动优惠96折	10	8%
三水	三水新城	保利中央公园	2019/4/26	中韵26座	128	三房 四房	89 126-141	11400-12600	—	带装修	折扣96x98x98	20	16%
高明	荷城	碧桂园·首座	2019/4/27	2座(4个 楼层单 位)	24	三房 四房	88-102 111	8300-8900	—	带装修	无折扣	5	21%
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2019/4/29	天盈4座	96	三房 四房	三房/120 四房 /143-170	20000-24000	持平	毛坯	无折扣	70	73%
南海	大沥	恒大悦府	2019/4/30	24座	120	三房 四房	105 125	22000-23000	持平	带装修	一口价	93	78%
住宅重点开盘合计推货量: 3519套								合计成交量(开卖当日): 1819套				推荐率: 52%	

(备注:“价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格,开盘明细不含万科项目)

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

6.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	6	686
南海区	9	1117
顺德区	5	646
三水区	11	1584
高明区	8	860
合计	39	4893

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

即将开卖项目

区域	板块	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
禅城	奇槎	2019-5月	卓越浅水湾	6座	178	95-118	20000-23000/带装修	——
	奇槎	2019-5月	保利碧桂园天汇	天盈8座	30	178	20000-24000/毛坯	——
	绿岛湖	2019-5月	信业阳光城檀悦	G5	156	90-130	17000-19000/带装修	——
	绿岛湖	2019-5月	金茂绿岛湖	16座	68	143-180	17000-18000/带装修	——
	南庄	2019-5月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-129	——	——
	南庄	2019-5月	合景阳光城领峰	2座	84	85-92	——	——
南海	平洲	2019-5月	万科金域蓝湾二期	4/5座	324	93-146	——	——
	里水	2018年5月	时代家	6座	180	94-117	21000-23000/带装修	——
	罗村	2018年5月	光明花半里	2区20座	78	116-130	15000-16000/带装修	——

区域	板块	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
	九江	2018年5月	碧桂园·君临壹品	1、2座	128	100-130	11000-13000/带装修	——
	西樵	2018年5月	樵悦名居	4座	108	87-107	12000-13000/带装修	——
	丹灶	2018年5月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
	丹灶	2018年5月	龙光玖龙湖	6座	115	91-101	12000-13000/毛坯	——
	西樵	2018年5月	弘阳·时光天樾	8座	68	98-126	13000-14000/带装修	——
	狮山	2018年5月	龙光玖御湖	天景组团	55	110-159	17000-19000/带装修	——
顺德	大良	2019年5月	华侨城云邸	1座	120	建面 99-115	22000-24000/建面带装修	——
	北滘	2019年5月	旭辉雅居乐清樾	16座	130	建面 88-118	15000-17000/建面带装修	——
	陈村	2019年5月	招商曦岸	14座	170	建面 82	17000-19000/建面带装修	——
	伦教	2019年5月	润汉幸福汇广场	1座	110	建面 113-152	17000-20000/建面带装修	——
	北滘	2019年5月	金辉优步大道	3座	116	建面 98-120	21000-23000/建面带装修	——
三水	河口片区	2019-5月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
	河口片区	2019-5月	时代南湾	8座	124	112-138	12000-12500/带装修	——
	大塘	2019-5月	金地艺境天成	1栋	192	83-103	7500-8000/毛坯	——
	大塘	2019-5月	时代倾城	10栋	144	95-127	6700-8800/带装修	——
	河口片区	2019-5月	汇信华府	29座	88	81-98	11000-11500/毛坯	——
	三水新城	2019-5月	远洋华远天骄	7座	128	89-119	12100-12800/带装修	——
	三水新城	2019-5月	保利中央公园	中韵 25座	128	90-128	11400-12600/带装修	——
	白坭	2019-5月	美的峯境	4/5座	200	95-129	9500-10500/带装修	——
	三水新城	2019-5月	中国通号·天聚广场	一区 3座	104	85-114	9800-10800/毛坯	——
	三水新城	2019-5月	华远远洋·海蓝城	4座	120	92-116	12800-13000/带装修	——
	乐平	2019-5月	龙光碧桂园悦府	8座	124	90-114	9600-10000/毛坯	——
高明	西江新城	2019-5月	保利玥府	16/17座	64	1900年5月	12400-12800/带精装	——

区域	板块	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
	荷城	2019-5月	保利西山林语	5/6/8座	128	104-140	8000-9000/带装修	——
	明城	2019-5月	恒大山湖郡	别墅新品	8	1900年11月	10000-11000/毛坯	——
	荷城	2019-5月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
	荷城	2019-5月	富星半岛	18/20座	134	123-168	9100-9700/带装修	吹风价
	更合	2019-5月	绿地拾野川	C区(1-34座), 含别墅	254	95-150	8500-9000/带装修	吹风价
	明城	2019-5月	金科集美天辰湾	5座	104	91-120	7500-8300/带装修	——
	杨和	2019-5月	敏捷三和府	3座	96	95-130	7500-8500/带装修	吹风价
合计					约 4893 套			

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计



6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	148175	993	108083	13709
2	顺德	保利天寰	65934	266	30871	21358
3	顺德	保利碧桂园悦公馆	57053	326	36121	15795
4	顺德	泰禾佛山院子	50380	187	31716	15885
5	南海	时代水岸	43531	165	17693	24604
6	南海	时代领峰	37491	195	21475	17458
7	三水	保利中央公园	34680	315	31511	11006
8	顺德	顺德龙光玖龙府	28164	232	22702	12406
9	南海	保利紫山	27188	134	13833	19655
10	禅城	保利碧桂园天汇	24671	70	12122	20352
11	顺德	美的花湾城	22732	85	9238	24607
12	顺德	顺德华侨城	22355	47	9949	22469
13	南海	富丰君御	21447	82	9481	22621
14	高明	欧浦花城	21050	328	34732	6061
15	禅城	花曼丽舍	21042	134	14261	14755
16	顺德	合景天銮	21027	74	9239	22760
17	禅城	信业阳光城檀悦	20473	89	11685	17521
18	禅城	合景新鸿基泷景	20205	129	13976	14457
19	禅城	保利翡翠公馆	19962	98	13279	15033
20	顺德	颐安灏景湾	18494	104	12380	14938
合计			726054	4053	464347	15636

（备注：排名不含万科项目，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）

数据来源：【经纬】中国研究中心

（完）

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

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室