


广佛村改、旧改持续推进 十盘推新市场交投显疲软

**KINGSWICK**

广佛周报2019年第18期 (2019.5.13-2019.5.19)

 经纬市场研究中心 2019年5月20日

## 经纬（中国）

---

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

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



# CONTENT 目录



## PART I

### 宏观背景

解读最新政策及行业资讯

## PART II

### 土地市场

把脉土地投资价值

## PART III

### 3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

### 3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



# MACRO BACKGROUD 【 I 】

## 宏观背景

---

### **穗人才公寓管理办法公开征求意见 禅城旧改新规发布**

摘要：穗人才公寓管理办法开始公开征求意见；禅城旧改新规发布，“工改商”类项目不得建公寓，住宅占比不超2成。

# 开始公开征求意见 广州市人才公寓管理办法

日前，广州市住房和城乡建设局草拟了《广州市人才公寓管理办法（公开征求意见稿）》（以下简称“办法”），开始公开征求意见。《办法》提出，广州全市年度招拍挂出让的普通商品住宅用地应配建不少于总建筑面积10%的公共租赁住房 and 人才公寓；以户为单位，每户家庭在全市范围内只能享受一套人才公寓；面向中高层次人才的单套建筑面积以90平方米为主，原则上不超过120平方米。

《办法》提出，人才公寓可通过配套建设、集中新建等方式建设，也可通过购买、租赁市场房源，接管、盘活政府存量房源，以及接受捐赠房源等方式筹集。

《办法》明确，规划和自然资源部门应当在中心城区以及产业、人才集聚区域的用地规划中预留人才公寓的规划用地指标。中心城区新增供应居住用地中公共租赁住房等保障性安居工程及人才公寓用地面积不少于总用地面积的30%。以划拨、协议出让方式供地的新建人才公寓项目或以公开出让方式供应的新建人才公寓项目的住宅部分在划拨决定书或出让合同中约定应整体确权，由不动产登记部门在不动产权证和登记簿上注明用途为“人才公寓”，备注“不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记，但可以依法整体（整幢）抵押、整体（整幢）转让，转让后人才公寓性质不变”。

其中，在产业、人员集聚的新产业工业项目用地，可配套建设占项目总建筑面积比例不超过15%的生产服务、行政办公、生活服务设施；在价值创新园区、重大创新功能区以及国家级、省级园区内及周边交通便利地区则不超过35%。配套建设中人才公寓、公共租赁住房（含员工宿舍）占比可达50%（即项目总建筑面积的7.5%）。

广州头条2019-5-14

经纬点评：此次人才公寓政策公开征求意见，拓宽了人才公寓的供应渠道，增加未来人才公寓的供应套数，同时明确未来5年广州全市人才公寓的建设、分配等诸多政策细节，做到有据可依。同时保障了来穗人才的居住需求，而一家庭一套也确保了分配公平性，有利于吸引人才前来广州发展和居住，体现了人才强市的发展战略。



# 广州旧改项目密集推出 至少192条村改造提上日程

一场开发商之间的暗战，早已在广州城中村打响。房企在争夺城中村旧改主权时竞争激烈。据南都记者不完全统计，除当前已完成改造的8条村之外，广州至少还有192条村的旧改工作在计划或开展中。

广州其他城中村的推进工作，普遍和赤沙村一样。绝大多数房企在官宣成为村的合作改造企业之前，普遍都曾经历手撕同行的情况。这几年来，即便最终强势宣誓入主了，还需要再走一道正儿八经的公开招拍挂。但这并不影响广州的旧改工作驶上快车道。

继去年12月底佳兆业拿下白云区小坪村、中铁建拿下南沙坦尾村之后，今年以来海珠区新市头村、白云区陈田村、荔湾区鹤洞村、南沙东湾村纷纷官宣各自的合作企业。与此同时，一大批房企与各自暗许的城中村相谈甚欢，纷纷喜签约。

据南都记者不完全统计，当前广州至少有192条村在计划或已启动旧改方面的工作。全市11区中，只有越秀区城中村改造最少，当前仅1条村。其次是天河，有9条村。从化、海珠、花都、增城、南沙、荔湾六区当前计划或已启动的村均在20条以内。黄埔、白云、番禺三区计划或已启动的村在26条至29条之间，当中番禺最多，达29条村。

南方都市报 2019-5-16

经纬点评：旧村改造作为未来土地供应主要来源，广州在旧村改造上态度更积极、运作更务实，目前，广州至少有192条村在计划或已启动旧改方面的工作，旧改工作正式驶上快车道，此举有利于满足市场供需，加大土地供应，扩大建设用地规模，对于加快城市更新具有重要意义。



# 番禺2019年重点项目开工活动举行 28个优质项目集中开工

今日上午，广州市番禺区将在新世界中国-广州地铁汉溪发展项目现场举行2019年重点项目开工活动，28个优质项目集中开工，涉及工业生产、旅游生态、民生保障等多个领域，番禺区的经济发展将再添强劲动力，推进粤港澳大湾区建设的步伐更加坚实有力。

今年初召开的番禺区委十三届六次全会明确提出，要加快构建现代产业体系，提升制造业质量和效益，推动现代服务业出新出彩，拓展产业发展空间，做强做大以制造业为主体的实体经济。

2019年，番禺区安排区重点建设项目162个，涉及总投资2842.17亿元，全年计划投资418.54亿元，包括思科（广州）智慧城、华南理工大学广州国际校区、南大干线、地铁7号线二期、地铁22号线、地铁3号线东延段等一批重大项目。同时安排区重点建设预备项目78个，总投资1078.15亿元。近年来，番禺区紧紧围绕番禺汽车城、广州国际科技创新城、汉溪长隆万博片区等重大平台，精准招商、布局，积极引进能带动经济动能转换和产业转型升级的优质项目，总体形成“一批项目投产达产、一批项目开工建设、一批项目储备报批、一批项目谋划推动”的良好局面。

番禺区有关领导表示，举行这次重点项目开工活动，就是对重点项目建设进行再动员、再鼓劲、再升温，进一步提振信心、提高士气，迅速掀起新一轮重点项目建设热潮，进一步扩大有效投资、调整产业结构，全力实现经济提质增效、增进民生福祉、增强发展后劲的奋进目标。

广州日报 2019-5-16

经纬点评：紧抓大湾区发展机遇，充分考虑大湾区建设的实际需要，番禺区以重点项目为抓手，为湾区建设构造优良营商环境，28个优质重点项目齐开工，进一步扩大有效投资，调整产业结构，全力实现经济提质增效；重点项目对于进一步完善大湾区交通网络以及助力大湾区国际科技创新中心建设具有积极推动作用，有利于对接粤港澳大湾区建设战略要求，为打造国际一流湾区和世界级城市群贡献番禺力量。



# 连续5个月下降 4月份全国首套房贷平均利率为5.48%

融360大数据研究院昨日发布的监测数据显示，4月全国首套房贷款平均利率为5.48%，较前一个月下降 8BP，实现5连降，比去年同期下降 8BP，同比数据三年首降。

融360大数据研究院监测的35个城市中，除停贷的银行之外，4月份有12家首套房贷利率上升，126家下降，376家与前一个月持平。

二套房方面，4月，全国二套房贷款平均利率为5.81%，较上月回落 8BP，已连续下降半年，与半年前的 6.07%相比，下降了26个BP，与去年同期相比下降10BP。

央行公布的金融统计数据显示，4月末个人住房贷款同比增长17.5%，比上月末和上年同期分别低了0.1个百分点和 1.9个百分点。

广州日报 2019-5-16

经纬点评：从上述可以看出，虽然2019年住房贷款利率持续下降，房地产市场依然在可控范围之内。结合各大银行在2018年及近期的企业贷款投向来看，房地产贷款比例有所增加，说明2019年的房地产市场供应较为充裕，预测未来房贷利率仍然会保持稳中有降的趋势，对于市民置业需求会有促进作用。





# 南海区国有用地续费新规 五种情况可申请延长土地使用年限

5月14日，乐居从南海区政府网站处获悉，《佛山市南海区国有建设用地使用权价格及租金记收标准》（征求意见稿）已于日前公示，意见反馈时间为5月15日至5月21日。

《意见稿》提出，以下五种情况可以申请延长土地使用年期：按城镇规划实施而改变用途的土地；烂尾楼项目；混合用途的宗地中，使用年期较短的土地延长土地使用年限；多宗土地使用年期不一致申请合并登记；其他情形经政府批准延长土地使用年期的土地。

申请土地使用年期延长应当依法报有批准权限的政府批准后，进行土地使用年期修正，重新签订国有土地使用权出让合同或签订补充合同，将土地使用年期延长至不超过最高法定出让年期，并需补交延长使用年期的地价款，具体计收公式为：延长使用年期补交地价款=法定最高年限的土地市场价格×延长年期修正系数。

佛山乐居网 2019-5-14

经纬点评：新规的发布，能进一步加强国有土地有偿使用管理，提高土地资源节约集约利用水平，加快土地供给侧结构性改革、有效保障民生改善、新产业新业态发展；其中延长土地使用年限能够帮房地产公司更好的制定规划，对土地的有效使用起促进作用。



## 禅城旧改新规：“工改商”类项目不得建公寓 住宅占比不超2成

日前，禅城区政府网站一连发布了《关于规范村集体旧厂房旧物业改造协议出让的实施意见》和《关于规范国有旧厂房旧物业用地改造协议出让的实施意见》两份文件，针对旧改的相关政策向社会公众征求意见，试行期为2年。

文件内容显示，在更新单元范围内，按法定控制性详细规划需配建的公益性项目，须由项目实施主体按规定建设并无偿移交政府，且公益性项目用地不低于更新单元范围用地面积的15%。至于地价计收涉及的土地市场价格，则以该片区土地市场评估价为标准。

两份文件还同时强调，“工改商”类项目可建计容住宅建筑面积不超过计容总建筑面积的20%，且商服部分不得建设服务型公寓等类住宅。至于“工改居”，农村集体经济组织须保留不少于现状宅基地面积的旧厂房旧物业用地用于旧村庄（居）改造，盈余部分的旧厂房旧物业用地方可用于“工改居”。

此外，在《关于规范村集体旧厂房旧物业改造协议出让的实施意见》中还指出，改造方案经村两委成员联席会议表决同意，并经集体经济组织成员大会90%以上（含90%）表决通过，申报公示后可通过镇（街道）农村集体资产交易平台公开选取意向市场主体。采用竞集体补偿款（或补偿物业）方式，按照补偿标准由高至低选取最多3家企业作为意向市场主体。最终集体经济组织成员大会对实施方案进行表决，超过90%以上（含90%）同意的确定为项目实施主体。

佛山乐居网 2019-5-14

经纬点评：政府针对旧改向社会公众征求意见，旧改新规整体上是加强了把控，以更新、改善居民居住环境为主，盈利性属性降低。并且旧改的改造方案、赔偿方式及实施方案的表决办法亦越来越注重民生。旧改的规范化使得村集体和开发集体有了改造标准，能更加有效地进行开发，利于改造的推动。



# 富龙西江特大桥力争年内开建

被誉为“佛山第一大桥”——佛山富龙西江特大桥力争今年内开建。记者近日从市路桥公司获悉，相关部门近日已公布了项目征拆补偿方案，作为佛山一环西拓南环段工程重要组成部分，富龙西江特大桥建成后，从禅城到高明的时间将大大缩短。

富龙西江特大桥起点位于高明富湾，顺接杨西大道北延线，自西向东跨越西江，终点位于三水区白坭镇，往东对接南海区，接远期规划的季华路西延线。富龙西江特大桥为双塔双索面混合梁斜拉桥，桥塔为白鹭造型，主体部分为双向8车道，主体跨度约500米，这意味着该桥将超越平胜大桥成为佛山拉索桥家族中的第一桥，也将成为佛山第一大桥。作为跨区项目，富龙西江特大桥全长约5.84公里，计划施工工期3年，目前正开展施工招标，力争今年动工建设。

珠江时报 2019-5-16

经纬点评：富龙西江特大桥建成后，将把高明与三水连接起来，通过佛山一环西拓南环段，无缝对接南海、禅城。对推动区域产业发展、加强城市融合、实现高明与佛山中心城区快速联系具有重要意义。



# 顺德村级工业园升级改造项目推介会召开 释放村改投资新信号

昨日召开的“投资村改 共赢未来”2019年顺德区村级工业园升级改造项目推介会上，顺德推出45个500亩以上连片改造项目现场“招亲”，吸引到区内外350多家企业约500人参加，其中包括美的、碧桂园等本土骨干企业，以及央企、金融机构、投资公司、产业服务运营商等，火爆程度远超预期。

另外，此次推介会的另一亮点就在于全面梳理并发布了涉及顺德村改的全部政策文件，这本厚达300多页的《顺德区村级工业园升级改造政策文件汇编》中，对村改的政策落实及政策创新进行了详细说明，涉及综合政策类、国土规划类、审批服务类、搬迁执法类等31份具体文件。

这些文件将解决村改过程中碰到的一系列具体难题，对加速村改起到积极的促进作用。比如，针对村改项目前期整理和后续开发分离的问题，顺德探索推出一二级联动的解决方式；又比如推出“限时审批制”，项目审批、村改扶持经费拨款5个工作日要完成，提高村改工作效率等。

佛山乐居网 2019-5-14

经纬点评：推介会45个改造项目的详情发布“招亲”，令众多房企能找到相匹配的项目进行开发，大规模有计划的改造利于顺德的发展。改造政策文件的发布，令各房企进行村改有了良好的引导，企业按照相关规范及计划信息进行村改，能很大程度上减少了开发过程中的障碍，促进顺德村改进度。





# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

**龙湖经38轮竞价终夺黄石路宅地 港企过江龙新軒投資落子三水北江新区**

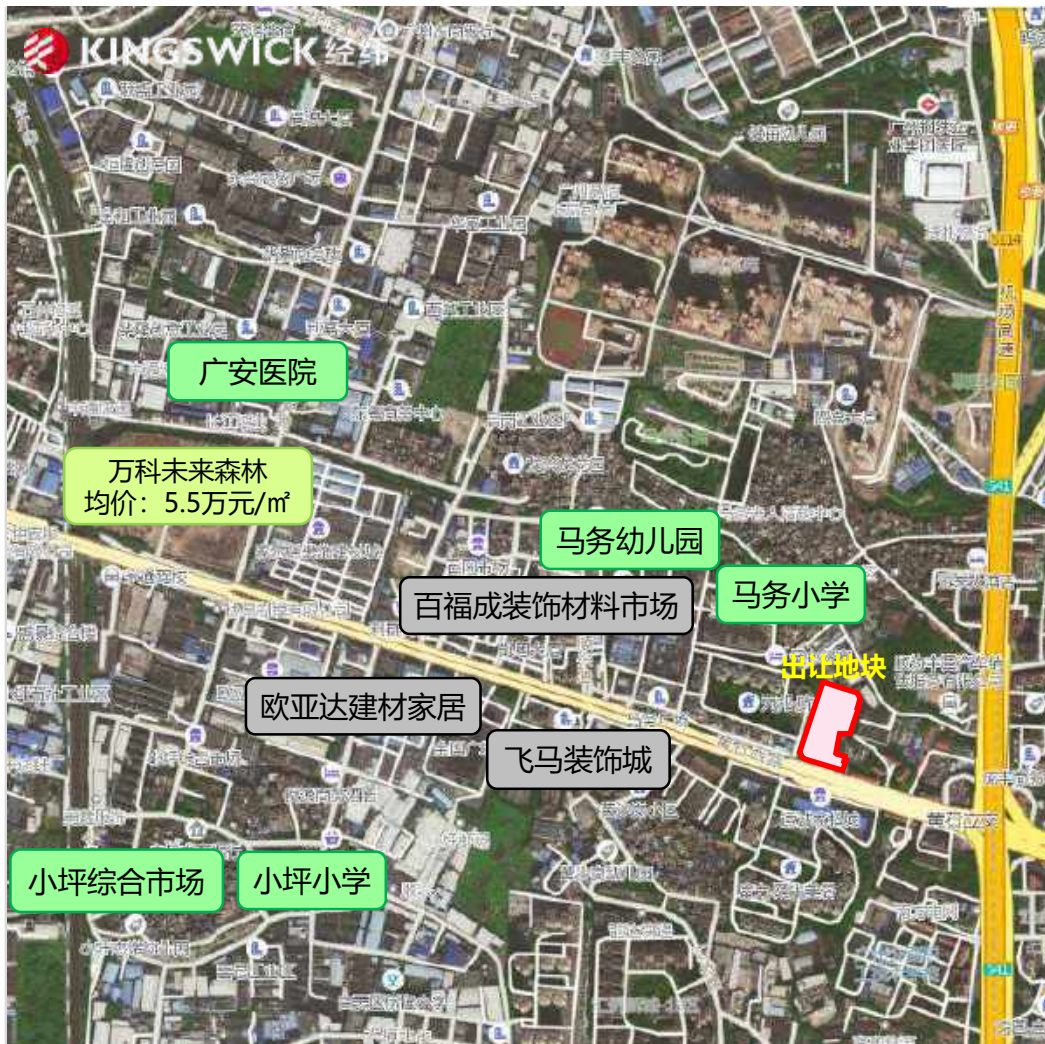
摘要：龙湖经38轮竞价终夺黄石路宅地，楼面价突破3.5万元/㎡关口。航空产业基地一期首推宅地，全新居住功能区或被激活。港资企业新軒投資逾7.7亿豪夺北江新区配套成熟靓地。



2.1 | 土地成交 |  
LAND TRANSACTION



# 广州：龙湖经38轮竞价终夺黄石路宅地 楼面价突破3.5万元/m<sup>2</sup>关口



## <1>白云黄石路

**地块编号：**白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块

**交易时间：**2019-5-16 (周四)

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**1.06万m<sup>2</sup>

**容积率：**FAR≤4.3

**建筑面积：**4.21万m<sup>2</sup>

**起始总价：**111661万元

**起始楼面价：**26500元/m<sup>2</sup>

**成交总价：**148661万元

**楼面地价：**35281元/m<sup>2</sup>

**溢价率：**33.14%

**竞得人：**广州市君堂房地产有限公司 (龙湖)

**备注：**

▲中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请竞买，竞买人可以单独申请，也可以联合申请；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。



# 佛山：又一过江龙！港企新轩投资逾7.7亿豪夺北江新区靓地



## <2> 三水西南

地块编号: TD2019(SS)WG0006

交易时间: 2019-5-15 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.37万㎡

容积率:  $1.0 \leq FAR \leq 3.2$

建筑面积: 10.77万㎡

起始总价: 64650万元

起始楼面价: 6000元/㎡

最高限制地价: 80800万元

成交总价: 77550万元

成交楼面价: 7332元/㎡ (已剔除配建建安成本)

溢价率: 20%

竞得人: 新轩投资有限公司

(TOPNEWINVESTMENTLIMITED)

备注:

- ▲ 1、地块内须设置并移交建筑面积不少于1400㎡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。
- ▲ 2、可设置地下室, 建筑面积 $\leq 30000\text{m}^2$ , 地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用。







2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING  
(佛山本周无土地挂牌)



# 广州：挂绿湖旁挂宅地 拥挂绿湖及增江双重观景资源



## <1> 增城荔城

地块编号：增城区荔城街罗岗村  
83001208A19124号

交易时间：2019-6-14 (周五)

土地性质：住宅用地

占地面积：2.85万m<sup>2</sup>

容积率：≤3.0

建筑面积：8.55万m<sup>2</sup>

起始总价：102600万元

起始楼面价：11999元/m<sup>2</sup>

备注：

- ▲ 受让人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲ 本次挂牌成交价包括36000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过36000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。



# 广州：航空产业基地一期首推宅地 全新居住功能区或被激活



## <2> 白云人和

地块编号：白云区人和镇方石村江人三路以南

交易时间：2019-6-14（周五）

土地性质：住宅用地

占地面积：6.77万 $m^2$

容积率：AB0611048、AB0611049、  
AB0611050地块 $\leq 4.0$ ；AB0611051地块 $\leq 3.5$

建筑面积：17.61万 $m^2$

起始总价：193660万元

起始楼面价：11000元/ $m^2$

备注：

▲地块用地范围内的城市道路、绿地由竞得人配建，建成并验收合格后无偿移交至广州空港经济区管理委员会；

▲地块用地范围内的河涌由竞得人配建，建成并验收合格后无偿移交至政府相关行政主管部门；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。





# 广州：平步大道中挂宅地 毗邻文旅城、拥水库观景资源



## <4>花都平步大道

**地块编号：**花都区平步大道以北、芙蓉大道以西G08-SL2地块

**交易时间：**2019-6-14 (周五)

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**8.78万㎡

**容积率：**FAR≤2.8

**建筑面积：**12.43万㎡

**起始总价：**146354万元

**起始楼面价：**11776元/㎡

**备注：**

▲竞得人需按规划要求建设地块用地范围内城市道路和绿地用地，建成并验收合格后无偿移交给广州市花都区政府指定的部门；

▲竞得人需按规划要求配建地块一（中小学用地）和地块五（文化设施用地），建成验收合格后无偿移交给广州市花都区政府指定的部门；

▲竞得人须采用装配式建筑的建造方式。



# 广州：市桥挂宅地 直接竞自持且起拍单价为区域最高



## <5> 番禺市桥

**地块编号:** 番禺区东环街易兴DHJ15-01地块 (新光快速路北侧)

**交易时间:** 2019-6-20 (周四)

**土地性质:** 住宅用地

**占地面积:** 4.64万m<sup>2</sup>

**容积率:** 地块一FAR≤1.01、地块二FAR≤2.8

**建筑面积:** 3.09万m<sup>2</sup> (已扣除政府回购6000m<sup>2</sup>住房)

**起始总价:** 104673万元

**起始楼面价:** 33837元/m<sup>2</sup>

**备注:**

▲地块范围内东北侧现有高压线路穿过, 竞得人须按照相关政策法规要求, 对高压线进行合理保护和利用, 地块开发建设时需按供电部门意见处理, 竞得人不得将供电线路的处理作为项目申请延期开发 (包括开工、竣工等) 的依据;

▲宗地红线范围内绿地由竞得人负责出资建设, 并与项目主体同步建设、同步验收, 建成后须无偿移交给广州市番禺区政府相关部门;

▲竞得人须在地块一内提供6000平方米住房, 并提供相应数量的停车位租赁使用, 该政府性回购住房由广州市番禺区政府指定单位按3500元/平方米的价格回购 (按政府性回购房面积计算)。



# 广州：金融城起步区今年首推地 拟再引入银行企业

 **KINGSWICK 经纬**

## <6>天河国际金融城

地块编号：天河区金融城起步区AT090946地块

交易时间：2019-6-20（周四）

土地性质：商务用地

占地面积：0.87万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤6.6

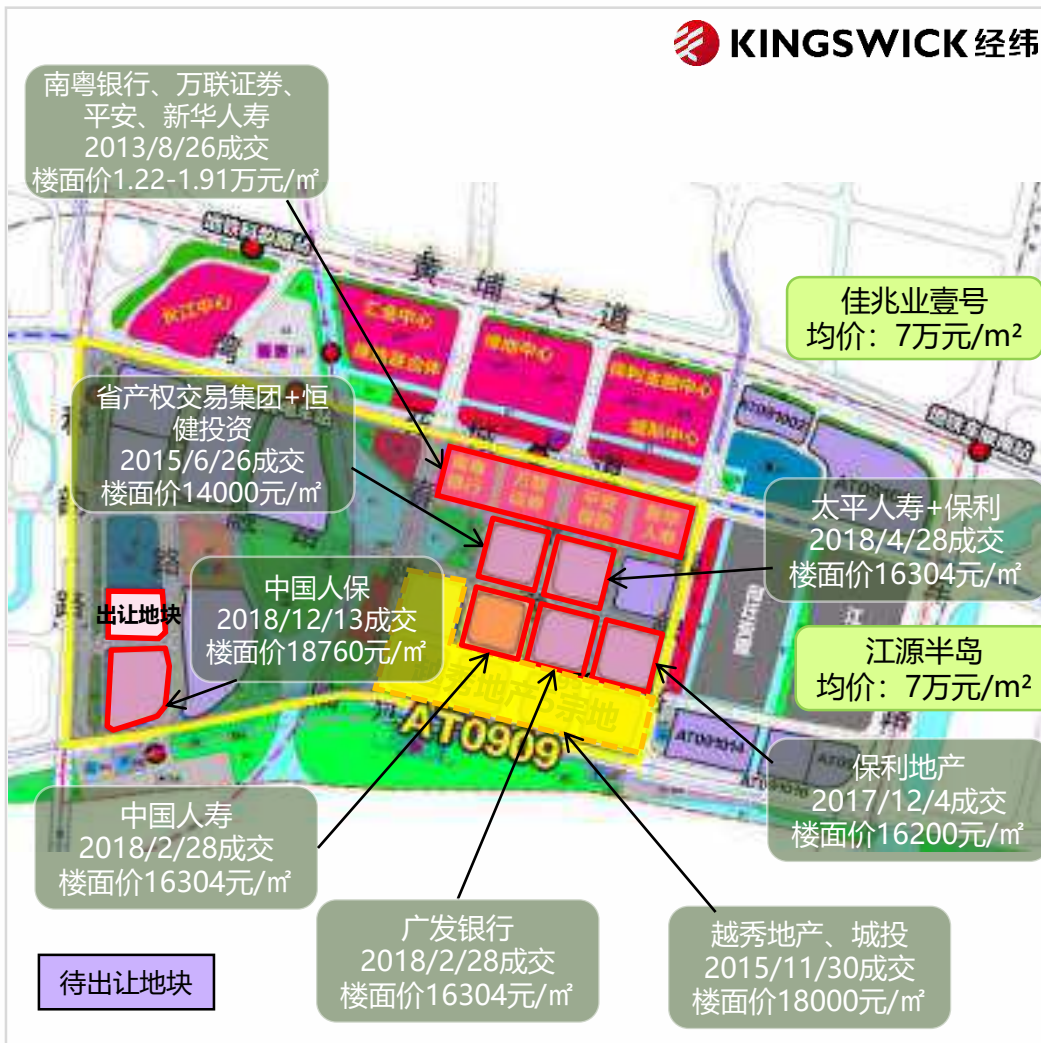
建筑面积：5.76万m<sup>2</sup>

起始总价：**115551万元**

起始楼面价：**18760元/m<sup>2</sup>**

备注：

- ▲竞买人须为城市商业银行；
- ▲竞买人所属金融机构须在粤港澳大湾区内8个或以上城市设立分支机构；
- ▲2.竞买人所属金融机构须在粤港澳大湾区内8个或以上城市设立分支机构。3.竞得人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的50%，建成后自持物业需要整体确权（只办理一个不动产证），且十年内不得转让；
- ▲本地块涉及金融城起步区基础设施及商业配套PPP项目缓冲区建设，竞得人须配合广州广建国际金融城投资发展有限公司办理缓冲区建设工程相关事项；
- ▲受让人须采用装配式建筑的建造方式。



# 广州：白云新城时隔7个月再挂地 拟建白云金融总部集聚区



## <7> 白云白云新城

地块编号：白云区白云新城AB2906009地块

交易时间：2019-6-20（周四）

土地性质：商服用地

占地面积：1.26万 $m^2$

容积率：FAR $\leq$ 5.5

建筑面积：4.4万 $m^2$

起始总价：61099万元

起始楼面价：13902元/ $m^2$

备注：

- ▲该地块须建设白云金融总部集聚区；
- ▲竞买人须控股至少1家融资担保公司，控股或参股至少1家私募基金管理公司；
- ▲土地项目建成后，竞得人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积50%，自持物业必须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，自持年限与土地出让年限一致；
- ▲竞得人须按规划要求建设用地范围内的城市道路、绿地、公交首末站等设施，按出让合同第十六条约定的竣工时间建成并验收合格后无偿移交给政府有关部门。







2.3 | 出让预告 |  
SELL ADVANCE NOTICE



# 广州土地出让预告

## 未来土地出让信息汇总

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

后页续



# 广州土地出让预告

## 未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2019/6/14	增城	增城区荔城街罗岗村 83001208A19124号	住宅	2.85	≤3.0	8.55	10.26	11999
	2019/6/14	白云	白云区人和镇方石村江 人三路以南	住宅	6.77	AB0611048、 AB0611049、 AB0611050地 块≤4.0； AB0611051地 块≤3.5	17.61	19.37	11000
	2019/6/14	白云	白云区人和镇方石村江 人三路以南	住宅	10.39	≤2.0	16.24	19.48	12000
	2019/6/13	花都	花都区平步大道以北、 芙蓉大道以西G08-SL2 地块	住宅	8.78	≤2.8	12.43	14.64	11776
	2019/6/20	番禺	番禺区东环街易兴 DHJ15-01地块 (新光 快速路北侧)	住宅	4.64	地块一≤1.01、 地块二≤2.8	3.09 (已 扣除政府 回购6000 m <sup>2</sup> 住房)	10.47	33837

后页续



# 广州土地出让预告

## 未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2019/6/14	增城	增城区荔城街罗岗村 83001208A19124号	住宅	2.85	≤3.0	8.55	10.26	11999
	2019/6/20	天河	天河区金融城起步区 AT090946地块	商服	0.87	≤6.6	5.76	97717	16960
	2019/6/20	白云	白云区白云新城 AB2906009地块	商服	1.26	≤5.5	4.4	6.11	13902

后页续



# 广佛土地出让预告

## 未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2019/5/21	顺德	佛山市顺德区大良德民路以东、澄海路以北地块	商住	8.85	1.0 < FAR ≤ 2.5	22.14	20.79	9393
	2019/5/22	高明	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、和政路以北	工业	2.76	1.2 ≤ FAR ≤ 3.0	8.29	0.17	200
	2019/5/29	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块	商住、科教	13.18	A、B区： 1.0 < FAR ≤ 2.0 C、D区： 1.0 < FAR ≤ 3.0	36.33	11.81	3250
	2019/5/30	顺德	佛山市顺德区乐从镇荷岳路以北、永兴道以东地块	商住	8.42	0.87 < FAR ≤ 2.61, 其中A区1.0 < FAR ≤ 3.0	21.97	24.16	11000
	2019/5/31	高明	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、和佳路以北	工业	1.56	1.8 ≤ FAR ≤ 3.0	4.68	0.07	145
	2019/6/10	禅城	佛山市禅城区石湾镇街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	3.10	1.0 ≤ FAR ≤ 3.0	11.65	7.26	6230
	2019/6/10	南海	佛山市南海区丹灶镇仙湖度假区环湖路“庵岗”地段	商住	5.30	1.0 ≤ FAR ≤ 1.5	7.95	4.49	5641

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



# 广佛土地出让预告

## 未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2019/6/12	高明	佛山市高明区荷城街道平山大道以南、文昌路以东	商住	1.94	$1.0 \leq FAR \leq 2.5$	4.86	2.12	4365
	2019/6/12	三水	佛山市三水区白坭镇水都饮料基地南拓片区3号	工业	3.13	$0.7 \leq FAR \leq 3.0$	9.39	0.18	191
	2019/6/12	三水	佛山市三水区云东海街道映海路以西地块	商住	4.85	$1.0 \leq FAR \leq 2.8$	13.58	8.15	6002
	2019/6/13	三水	佛山市三水区大塘镇濠边村委会“青龙线西”（土名）	工业	3.71	$0.7 \leq FAR \leq 3.0$	11.14	0.22	200
	2019/6/13	三水	广东佛山三水工业园区D区50号之二	工业	2.33	$0.7 \leq FAR \leq 3.0$	7.00	0.18	250

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





# GUANGFO MARKET 【 III 】

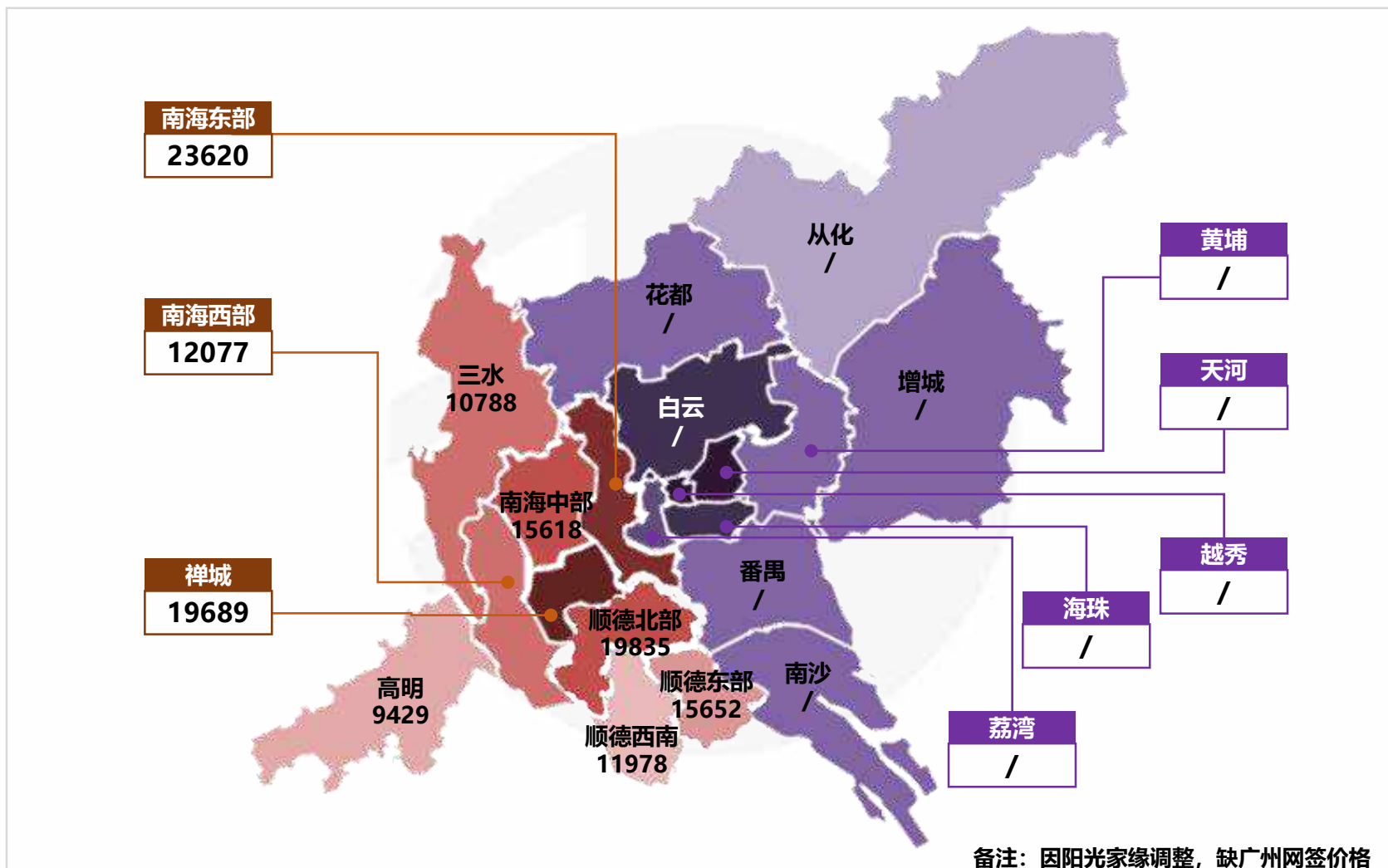
## 广佛市场

---

### **广州增城区成供应主力 佛山共六盘推新总体去化四成**

摘要：广州外围五区网签量环涨15%，本周四盘齐推，东部南部板块是主力。佛山本周一手网签基本与上周持平，新批预售达44万方。三山新城纯新盘住宅产品首推去化近六成，表现尚可。

# 本周广佛两地各区网签均价对比







### 3.1 | 广州住宅市场 |

## GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

### **本周网签量持续回升 增城区成供应主力**

摘要：住宅供应量环跌35%，全市仅三区获新批预售，外围五区网签量环涨15%。本周四盘齐推，东部南部板块是主力。

# 住宅新批预售：供应量环跌35% 增城区成供应主力

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> )
增城	广园东东方名都	28栋	1	155	14320
	水电广场	1号5栋	1	136	15015
	品秀星图	自编号住宅20#、21#	2	184	21256
	首创碧桂园悦山府	自编号3#	1	192	18691
荔湾	保利碧桂园公园大道	自编5号楼	1	277	28960
白云	越秀星汇云城	自编12#、14#、15#	3	166	17041
总计			9	1110	115283

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



# 商办新批预售：商业供应持续上升 办公仅一盘获批预售

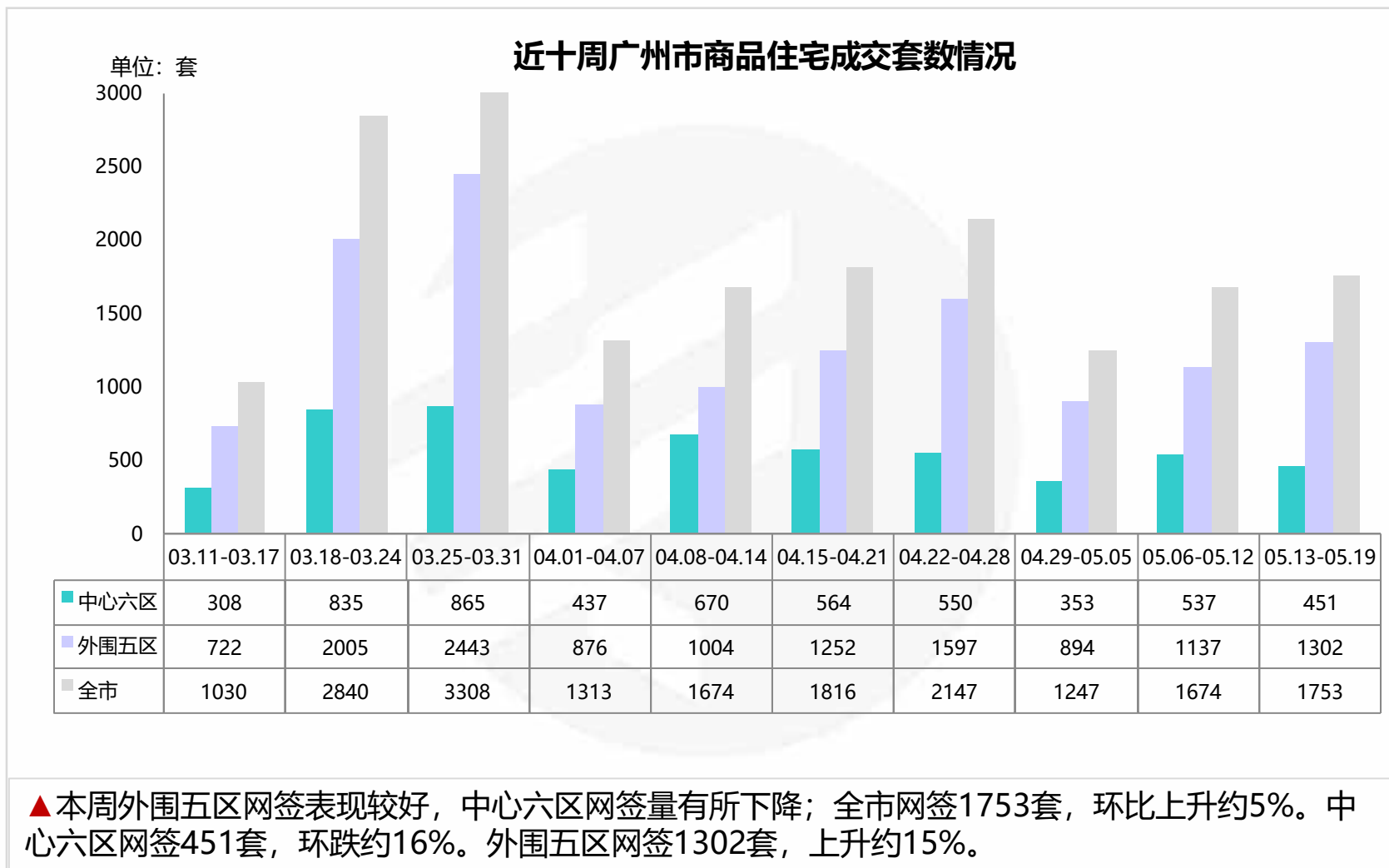
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
番禺	亚运城	商业：乐羊羊路38号10栋	1	6	743
荔湾	保利碧桂园公园大道	商业：商业楼S4	1	13	712
增城	金地香山湖	商业：自编号2组团商业	2	15	821
		商业：自编号2组团商业	3	34	1734
<b>总计</b>			<b>7</b>	<b>68</b>	<b>4010</b>

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	广州国际智慧产业中心GIC (领创园)	办公：自编D1#	1	12	6085
<b>总计</b>			<b>1</b>	<b>12</b>	<b>6085</b>

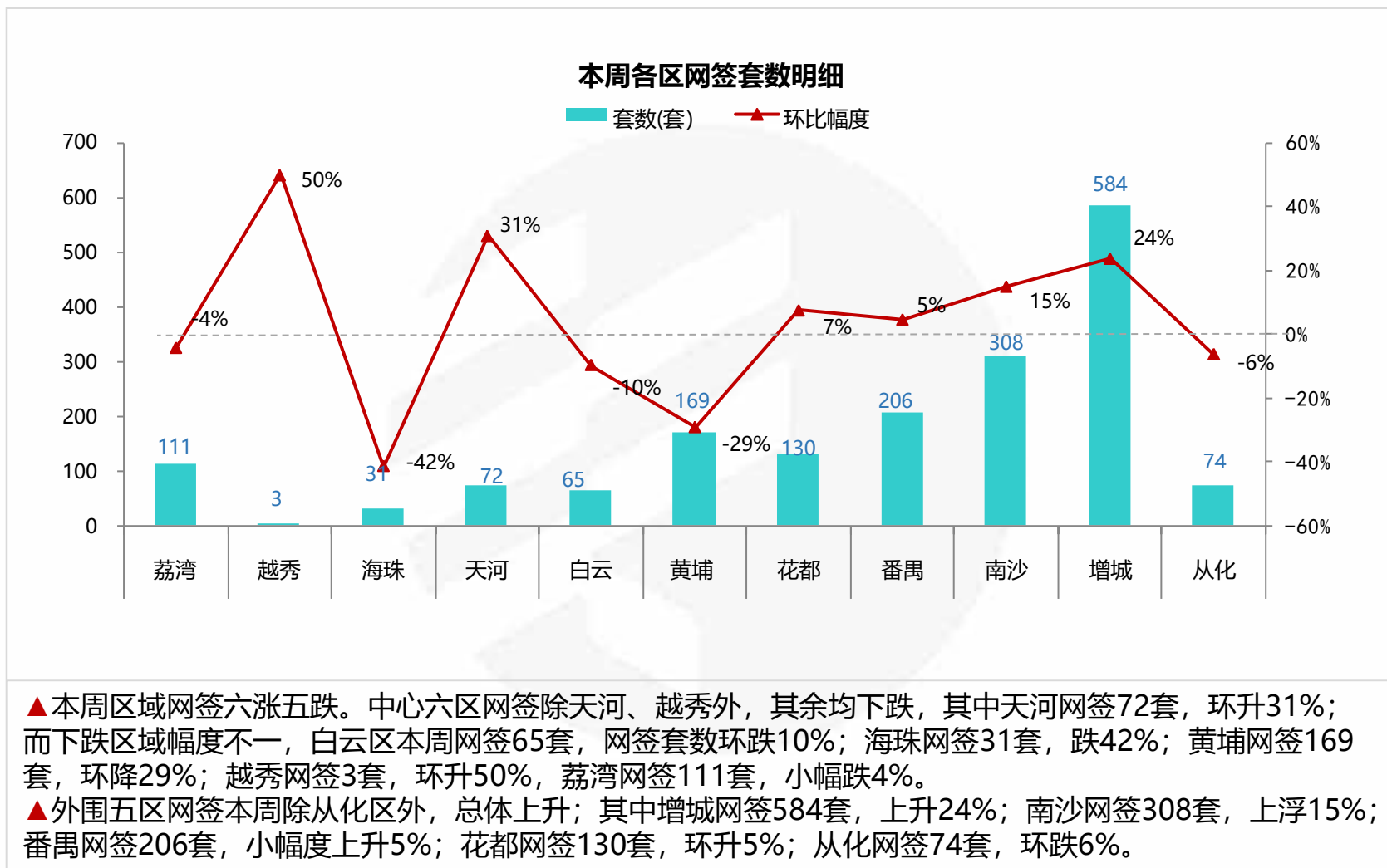
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



# 全市网签量走势：本周网签量持续回升 外围五区环涨约15%



# 本周各区网签量对比



# 黄埔：万科幸福誉五期户型图



01、02：78m<sup>2</sup>三房二卫

03：95m<sup>2</sup>四房二卫

04：85m<sup>2</sup>三房二卫



102m<sup>2</sup>四房二卫



# 新推动态：本周四盘齐推 东部南部板块是主力

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
实地常春藤	黄埔区禾丰路与永和大道交汇处	占地：52万㎡ 总建：200万㎡	5月18日 (加推)	75-137㎡二至五房	9栋，180套	额外98折	带装修 28500-29500	约20%
万科春风十里	增城区朱村大道东72号	占地：5.6万㎡ 总建：17.3万㎡	5月18日 (加推)	99㎡/102㎡复式四房	6栋，10套	/	带装修 22000	约60%
品秀星图	增城区地铁13号线官湖地铁站400米处	占地：41万㎡ 总建：130万㎡	5月18日 (加推)	105-127㎡三至四房	21#，92套	/	带装修 26500	/
万科海上明月	南沙自贸区蕉门水道旁	占地：1.05万㎡ 总建：3.29万㎡	5月18日 (加推)	88㎡大三房 87㎡复式四房	A9栋，64套	三天补齐首付并签约享99折	带装修 18000-24000	约28%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



# 黄埔：重点个盘开卖

## 【实地常春藤2019-5-18加推情况】



**推售货量：**9栋，180套

**户型配比：**

户型	二房	大三房	四房	五房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	75	106	125	139	18755
套数 (套)	60	60	30	30	180

**推售价格：**28500-29500元/m<sup>2</sup>（带装修）

**成交情况：**成交约35套，约20%

**备注：**

▲渠道带客到访奖现金100元/台（周一至周五前10名，周六日前50名，需到访1小时以上）；

▲每天成交前10名奖1000元/套，签约后发放。





# 黄埔：实地常春藤户型图



# 增城：重点个盘加推

## 【万科春风十里 2019-5-18 加推情况】



**推售货量：**6#，两梯三/五户，2-31F，共131套，为99-119 m<sup>2</sup>三至四房。是次仅加推高低层01梯腿10套单位，为99和102 m<sup>2</sup>三房单位。

**户型配比：**

户型	复式三房	合计	
面积 (m <sup>2</sup> )	99	102	/
套数 (套)	5	5	10

**推售价格：**带装修均价22000元/m<sup>2</sup>

**成交情况：**成交6套，去化60%

**优惠折扣：**额外98折



# 增城：万科春风十里户型图

102㎡复式三房



99㎡复式三房



# 增城：重点个盘加推

## 【品秀星图 2019-5-18 加推情况】



**推售货量：**21#，两梯四户，2-24F，共92套。

**户型配比：**

户型	大三房	四房	合计
面积 (㎡)	104/105	125/127	/
套数 (套)	46	46	92

**推售价格：**带装修均价26500元/㎡

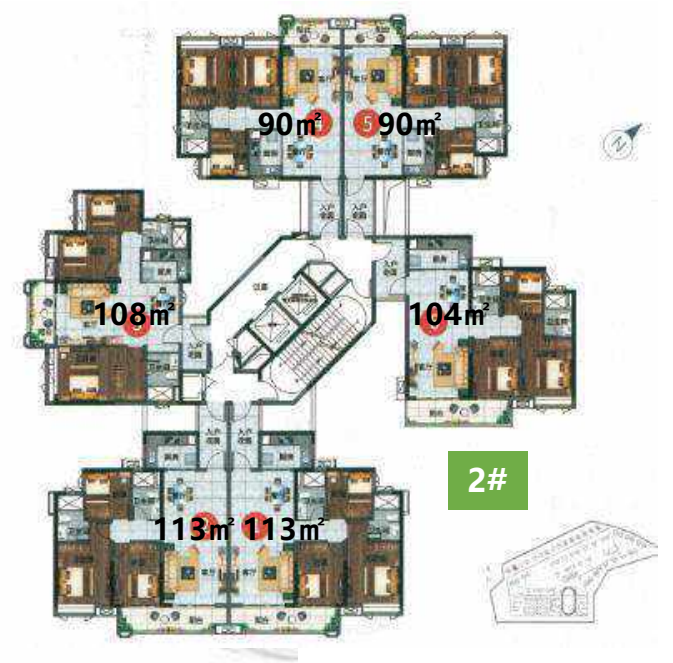
**成交情况：** /

**备注：**

1、在售1#、2#，约85-113㎡三房两厅单位，带装修售价25000-29000元/㎡



# 增城：品秀星图1#、2#、21#户型图



# 南沙：重点个盘加推

## 【万科海上明月 2019-5-18 加推情况】



**推售货量：**加推A9栋，88㎡平层26套，02单位；84-87㎡复式38套，04单位。

**户型配比：**

户型	大三房	四房(复式)	合计
面积(㎡)	88	84-87	5525
套数(套)	26	38	64

**成交均价：**带装修均价18000-24000元/㎡

**优惠折扣：**一次性98和商贷一样98折，公积金无折扣；如通知三天内补齐首付并签约则享受准签99折。

**去化情况：**去化18套，去化28%

**备注：**2w锁房号，半个月付10%首付(含定金)，两个月补齐首付。



# 南沙：万科海上明月户型图



88m<sup>2</sup>大三房



87m<sup>2</sup>复式四房



# 本周重点楼盘营销动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
黄埔	万科幸福誉	开放样板房	5月18日开放全新五期样板房，拟首推A区共13栋，约880套洋房，吹风价25000元/m <sup>2</sup>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 黄埔：万科幸福誉五期开放样板房



**项目位置：**九龙镇九龙大道（中新广州知识城展示厅旁）

**占地面积：**26万 $m^2$

**建筑面积：**80万 $m^2$

**项目基础信息：**五期A区由16栋洋房组成，户型为78-102 $m^2$ 大三房至四房

**项目动态：**

▲ 5月18日开放全新五期样板房，拟首推A区当中的13栋，约880套洋房，吹风价25000元/ $m^2$ 。



## 3.2 | 佛山房地产市场 |

### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

# 全市新批预售逾44万方 共六盘推新总体去化四成

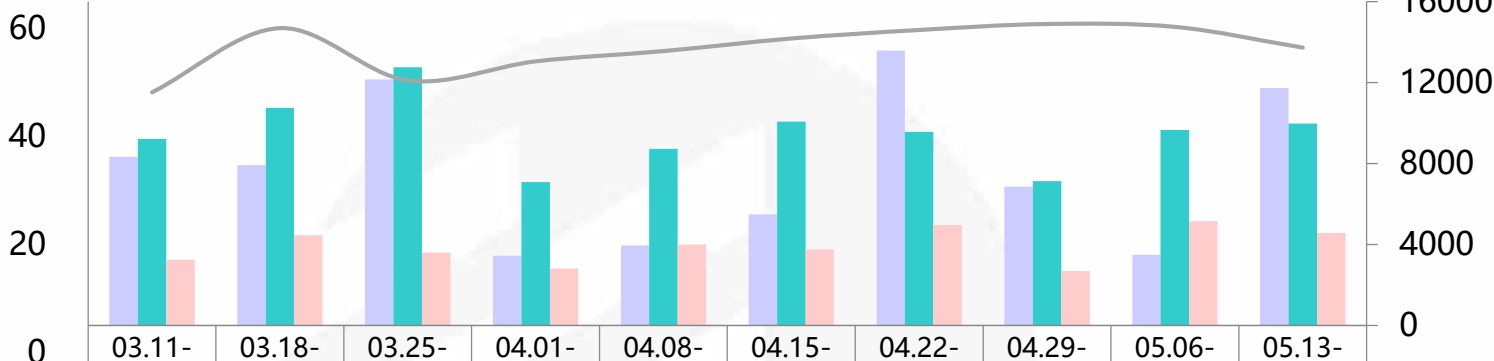
摘要：本周一手网签基本与上周持平，新批预售达44万方。三山新城纯新盘住宅产品首推去化近六成，表现尚可。顺德及三水项目开卖价格超出客户心理预期，表现较差。

# 住宅：顺德三水加推表现乏力 全市新增大涨至近44万方

佛山住宅周度供求走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



	03.11-03.17	03.18-03.24	03.25-03.31	04.01-04.07	04.08-04.14	04.15-04.21	04.22-04.28	04.29-05.05	05.06-05.12	05.13-05.19
新增面积	31.25	29.72	45.58	12.95	14.85	20.58	50.88	25.71	13.09	43.99
一手成交面积	34.55	40.31	47.85	26.58	32.69	37.73	35.84	26.76	36.24	37.38
二手成交面积	12.13	16.72	13.51	10.53	14.98	14.11	18.60	10.07	19.35	17.13
成交均价	11510	14679	12097	13040	13547	14167	14589	14884	14743	13718

- ▲ 本周一手成交面积环比**增加3%**，二手成交面积环比**减少11%**。
- ▲ 全市共六盘开卖，总体推售率仅四成，去化表现一般。顺德及三水区开卖情况不甚理想，推售均价较此前有所上升，超出客户心理预期，即使推出低首付策略仍然难以吸引客户成交。南海三山新城碧桂园广佛上城有区位优势，以刚需户型为主力产品，首推部分单元价格相对优惠等成为该片区客户优先考虑的因素。
- ▲ 新增方面，全市新增大幅上涨，南海首当其冲，或为年中业绩冲刺做准备。



# 住宅：全市新批预售面积大涨 南海新增面积领跑全市

单位：万m<sup>2</sup>

### 佛山五区本周供求对比



	禅城	南海	顺德	三水	高明
■ 新增面积	3.17	18.46	8.88	8.69	4.79
■ 一手成交面积	3.74	7.97	6.35	6.36	2.95
■ 二手成交面积	1.88	5.83	7.49	1.16	0.77
一手成交套数	492	880	696	655	293
二手成交套数	200	548	519	113	78



# 住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
禅城	合景新鸿基泷景	2019/5/15	六期7座, 32层/2梯5户	三房/95-105 四房/132	155	1.65
禅城	龙湖越秀傲云	2019/5/16	四座, 27层/2梯6户	三房/103-104	9	0.09
禅城	保利水木芳华	2019/5/17	十四座, 16层/3梯10户	三房/85-99 四房/106	148	1.42
南海	誉江华府	2019/5/13	誉泉半岛6-10座/别墅	别墅/236-307	16	0.43
南海	祈福南湾半岛	2019/5/14	祈福南湾半岛天湖路1-4号, 30层 /2梯6户	三房/87-89 四房/121-136 五房/158-161	712	8.89
南海	美立方花园	2019/5/15	美立方花园9号楼, 31层/1梯2户	五房/175-270	61	1.17
南海	美立方花园	2019/5/15	美立方花园10号楼, 31层/1梯2户	四房/142-147 五房/212-213	61	0.88
南海	宏宇景裕豪园	2019/5/15	宏宇景裕豪园15栋, 32层/2梯4户	三房/88-91 四房/115-128	248	2.53
南海	碧桂园广佛上城	2019/5/16	凤鸣广场8栋, 24层/2梯6户	三房/86-98 四房/116-117	138	1.38
南海	锦绣华庭	2019/5/16	锦绣华庭32号楼, 38号楼, 39号楼, 42号楼, 43号楼, 6层/1梯4户	两房/68-69 三房/106-108 四房/134-135 五房/154-258	58	1.45



# 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	锦绣华庭	2019/5/16	锦绣华庭49-53号楼, 别墅	别墅/578-859	13	0.94
南海	新城璟城	2019/5/16	壹鸣花园6号住宅, 32层/2梯8户	复式三房/101-107	128	1.33
顺德	中惠璧珑湾	2019/5/15	7座, 22层/2梯3户	四房/132-139	57	0.78
顺德	海骏达官馆	2019/5/15	7座, 32层/2梯2户	四房/263 五房/321	55	1.61
顺德	恒大江湾	2019/5/16	8栋, 26层/2梯4户	三房/106 四房/122	100	1.14
顺德	顺德龙光玖龙府	2019/5/16	8栋, 31层/2梯4户	三房/91-101 四房/115	120	1.19
顺德	顺德华侨城	2019/5/19	A25别墅	别墅	2	0.10
顺德	星豪湾四号地	2019/5/17	8栋,9栋, 15层/2梯8户	三房/95-113 四房/122-130 五房/148-150	208	2.67
顺德	藏珑华府	2019/5/17	13栋, 32层/2梯4户	三房/97 四房/127	124	1.39
三水	新城招商·誉府	2019/5/15	璟荟豪园10座, 33层/2梯4户	三房/95 四房/126	128	1.42
三水	招商樾园	2019/5/15	7座, 33层/2梯4户	三房/98 四房/114-119	128	1.38



# 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> )
三水	三水时代云图	2019/5/15	8座, 32层/2梯6户	三房/84-96	186	1.73
三水	中南远洋·漫悦湾	2019/5/17	11座, 30层/2梯4户	三房/90 四房117	116	1.21
三水	时代倾城	2019/5/17	13栋, 25层/2梯6户	三房/95-96 四房118	144	1.44
三水	时代倾城	2019/5/17	12栋, 25层/2梯6户	三房/95 四房127	144	1.52
高明	雅域·瑞日天下	2019/5/13	11座, 20层/2梯4户	三房/98 四房/126-142	76	0.88
高明	君御海城	2019/5/15	东区6-7座, 32层/2梯6户	三房/105-111 四房/119-141	323	3.92
合计					3658	43.99



# 住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
南海	三山新城	碧桂园广佛上城	2019/5/19	8座	138	三房/85-96 四房/115	22500-29000	前期认筹开盘享99折	58%
南海	狮山	新城璟城	2019/5/18	6号住宅 03、07梯 腿	32	复式三房 /101-107	17000-17800	首开减6万, 认购减2万, 99折	59%
顺德	勒流	顺德龙光玖龙府	2019/5/18	8座	120	三房/91-101 四房/115	14000-15500	98折	8%
三水	三水新城	中南远洋·漫悦湾	2019/5/18	11座	116	三房/90 四房/117	13800-14000	暂无折扣信息	5%
三水	江南新区	御江南	2019/5/18	十六区10座	126	三房/96 四房/117-131	9500-9700	无折扣	15%
高明	西江新城	君御海城	2019/5/18	九期6、7座	323	三房/105-111 四房/119-141	9500-10000	诚意登记94折*开盘99折	65%
<b>合计</b>					<b>855</b>	<b>合计</b>			<b>40%</b>

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计





# 住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	保利葉公馆	17809	48	5810	30650
2	禅城	合景新鸿基泮景	15392	76	8392	18341
3	南海	时代水岸	13037	45	5018	25980
4	禅城	保利碧桂园天汇	11055	34	4811	22979
5	南海	保利紫山	9739	46	5029	19364
6	顺德	顺德未来城	7431	28	2972	25000
7	南海	时代领峰	7338	40	4403	16668
8	顺德	碧桂园凤凰湾	7053	42	5022	14045
9	南海	宏宇景裕豪园	5812	24	2308	25182
10	三水	金地艺境天成	5384	72	6905	7797

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)



# 住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	广佛新世界	5337	34	3336	16001
12	顺德	颐安灏景湾	5295	31	3530	15000
13	禅城	卓越浅水湾	5121	21	2231	22954
14	南海	当代万国府	4969	13	1900	26156
15	三水	时代倾城	4736	55	5553	8528
16	南海	恒大金名都	4340	14	1496	29017
17	高明	美的鹭湖森林度假区	4317	33	3694	11688
18	三水	保利中央公园	4187	32	3314	12633
19	禅城	五矿崇文金城	3925	12	1453	27013
20	南海	悦珑湖	3852	23	2784	13837
合计			146129	723	79960	18275

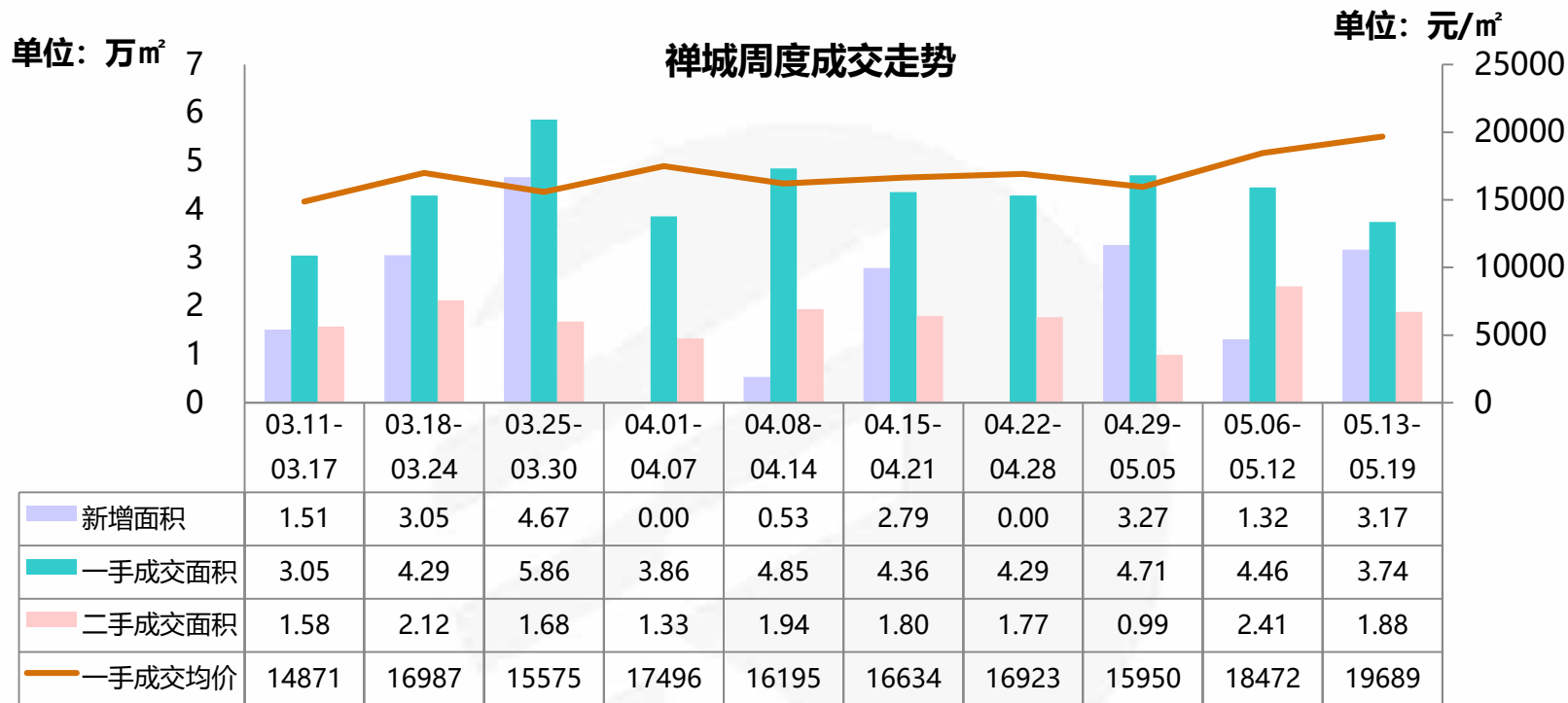
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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

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



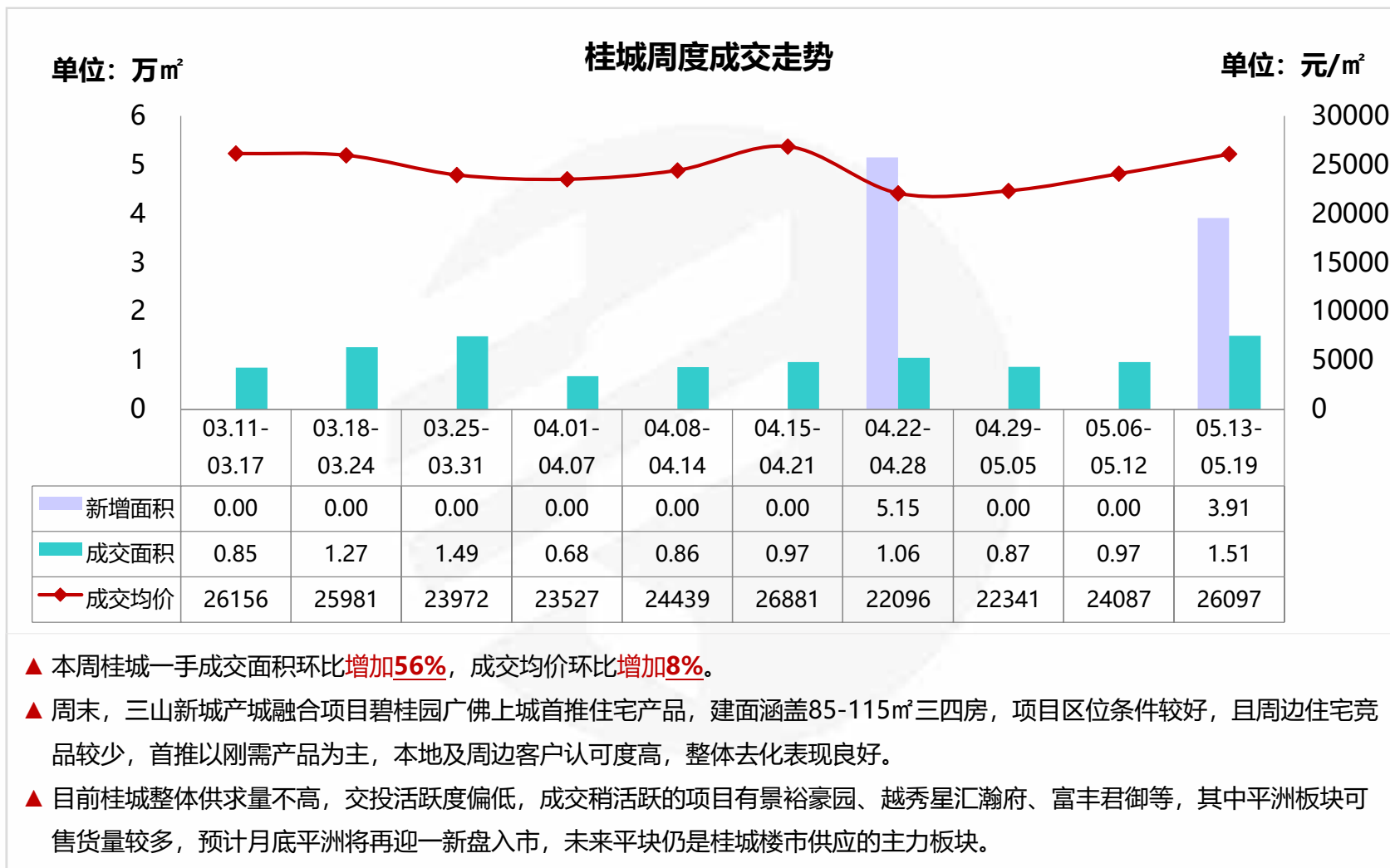
# 禅城：多盘举办活动积极迎客 南庄将迎新盘入市



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少16%，二手成交面积环比减少22%。
- ▲ 借助节日气氛，禅城多盘连续几周以来举办楼盘现场活动暖场，积极迎客吸纳人气，各盘仍以消化余货为主，预计5月底至6月初，城北、城南、绿岛湖、南庄等多个板块均有新货供应，继3月后即将迎来新一轮推货潮。
- ▲ 断供已超一年的南庄板块即将迎来新盘入市，合景阳光城领峰和华润置地玖悦两盘目前正为开盘前做诚意登记工作，两盘均以刚需户型产品为主，面积涵盖85-129m<sup>2</sup>三四房，主打南庄本地客户，为新货紧缺的南庄板块补血。



# 桂城：三山新城新盘开卖表现良好 平洲仍为供应主力板块



# 桂城：重点个盘开卖

## 三山新城【碧桂园广佛上城2019-5-19开盘情况】

推售  
在售  
售罄



推售货量：8座，24层/2梯6户，共138套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	85-96	115	13825
套数 (套)	92	46	138

推售价格：22500-29000元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：集中开卖，微信选房

开卖情况：当日成交58% (80套)

折扣优惠：前期认筹开盘享99折

客户构成：桂城、平洲客户占8成，广州有名额客户占2成

备注：

▲项目靠近广州，规划住宅体量不大，周边竞品较少，且首开住宅部分单元以较低价格入市，刚需产品受客户接受程度高，因此整体去化较高。



# 桂城：碧桂园广佛上城户型图

## A户型

实用舒适三房 / 建筑面积: 约85m<sup>2</sup>  
04/05单位

3房2厅1卫

- 灵动精装交付 贴心物业服务
- 全屋新风系统 保持空气新鲜
- 双门入户 270°全景视野 阳光充足景观优美
- 意大利品牌 智能马桶 提升生活品质



- 全屋全玻璃 打造轻奢豪宅主义
- 全屋中央空调 舒适凉爽
- 产房方正, 贴心贴心 交付即可入住
- 约20%外景区 赠送约50%绿化 提升居住品质

碧桂园·广佛上城户型图—A户型

标准尺寸示意图



1. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。2. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。3. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。4. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。5. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。6. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。7. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。8. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。9. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。10. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。

## B户型

尊崇阔景四房 / 建筑面积: 约115m<sup>2</sup>  
03/06单位

4房2厅2卫

- 宽厅大客厅 私人入户 尊贵仪式感
- 全屋新风 中央空调 打造舒适生活
- 灵动精装交付 贴心物业服务
- 意大利品牌 智能马桶 提升生活品质



- 全屋全玻璃 打造轻奢豪宅主义
- 全屋中央空调 舒适凉爽
- 产房方正, 贴心贴心 交付即可入住
- 约20%外景区 赠送约50%绿化 提升居住品质

碧桂园·广佛上城户型图—B户型

标准尺寸示意图



1. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。2. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。3. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。4. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。5. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。6. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。7. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。8. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。9. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。10. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。

## C户型

轻奢精致三房 / 建筑面积: 约96m<sup>2</sup>  
01/02单位

3房2厅2卫

- 灵动精装交付 贴心物业服务
- 全屋新风系统 保持空气新鲜
- 双门入户 270°全景视野 阳光充足景观优美
- 意大利品牌 智能马桶 提升生活品质



- 全屋全玻璃 打造轻奢豪宅主义
- 全屋中央空调 舒适凉爽
- 产房方正, 贴心贴心 交付即可入住
- 约20%外景区 赠送约50%绿化 提升居住品质

碧桂园·广佛上城户型图—C户型

标准尺寸示意图



1. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。2. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。3. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。4. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。5. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。6. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。7. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。8. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。9. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。10. 本户型为精装修交付, 交付标准详见《交付标准》。



# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	瑞安岭南天地	活动信息	5.13-5.19 手机人像摄影沙龙
季华西	招商岸芷汀兰	活动信息	5.13-5.19 520专属购房节+插花DIY
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	5.13-5.19 最强小孩+业主生日宴
	金茂绿岛湖	活动信息	5.13-5.19 少儿才艺比赛
	信业阳光城檀悦	活动信息	5.13-5.19 来访送粽子活动
南庄	华润置地玖悦	活动信息	5.13-5.19 树轮油画
	合景阳光城领峰	活动信息	5.13-5.19 小龙虾晚宴
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	5.13-5.19 520转发集赞活动
	世茂望德	活动信息	5.13-5.19 世茂光合教育

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
奇槎	卓越浅水湾	活动信息	5.13-5.19 烧烤暖场活动
	五矿崇文金城	活动信息	5.13-5.19 情书DIY
	绿城桂语兰庭	活动信息	5.13-5.19 联谊活动
新城	合景新鸿基泷景	活动信息	5.13-5.19 才艺比赛
千灯湖	景裕豪园	活动信息	5.13-5.19 少儿模特暨最美妈妈评选活动
平洲	越秀星汇瀚府	活动信息	5.13-5.19 海鲜自助餐+乐高课堂

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理





# 禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	新福港鼎峰	A4栋	227	93-158	22000-23000/带装修	吹风价
2019-5月	保利碧桂园天汇	天盈8座	30	178	20000-24000/毛坯	——
2019-5月	信业阳光城檀悦	G5	156	90-130	17000-19000/带装修	——
2019-5月	金茂绿岛湖	16座	68	143-180	17000-18000/带装修	——
2019-5月	保利翡翠公馆	25座	174	95-129	——	——
2019-5月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-129	——	——
2019-5月	合景阳光城领峰	2座	84	85-92	——	——
合计			909套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



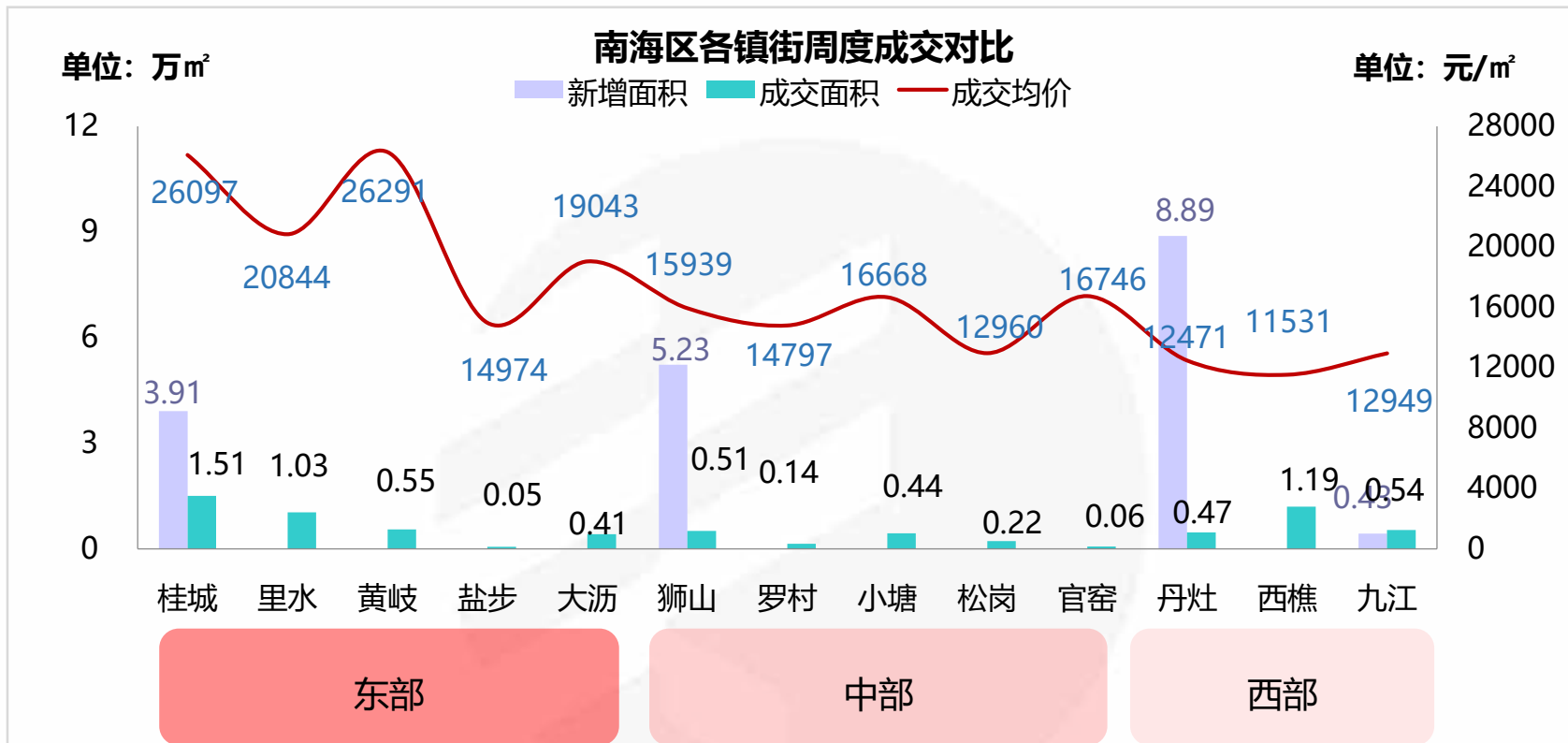
# 南海：新城璟城加推表现尚可 丹灶片区规划出炉



- ▲ 本周南海一手成交面积环比减少10%，二手成交面积环比减少7%。
- ▲ 本周南海区共7个项目领证，批售面积逾18万m<sup>2</sup>，主要集中在非限购区，预计不久之后将会迎来新一轮推货热潮。
- ▲ 据不完全统计，本周南海区（不含桂城）仅狮山新城璟城迎来推新，项目加推6座03、07梯腿，101-107m<sup>2</sup>复式三房产品，均价约17000-17800元/m<sup>2</sup>，带装修发售，当日去化约59%。目前南海区各开发商推货节奏趋于缓慢，纯新项目入市谨慎，整体市场仍然以稳为主。



# 南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 丹灶片区规划出炉。根据公示，本次规划区位于丹灶镇域西北部，规划总用地面积173.03公顷；规划定位方面，新农片区发展以新岭南田园风光和传统村落为主的，多元创新服务为辅的城村融合片区；石联片区发展以燃料电池智造基地和氢能动力研发中心为主的都市型产业区，以及以发展“生态+”、“文化+”新经济为辅的岭南风格的文化旅游名片。公共服务设施规划方面，片区将建设1处中等专业学校、1处小学和2处幼儿园（9班、12班）。



# 南海：重点个盘开卖

## 狮山【2019-5-18新城璟城开盘情况】



图片来源：凤凰房产

**推售货量：**6座03、07梯腿，32层/2梯8户，共32套

**户型配比：**

户型	复式三房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	101-107	3301
套数 (套)	32	32

**推售价格：**17000-17800元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：**集中开卖

**折扣优惠：**首开减6万，认购减2万，99折

**开卖情况：**共成交19套，去化率约59%

**客户构成：**狮山本地客为主

**备注：**项目加推二期复式洋房6座03、07梯腿，售价较普通洋房高，去化效果尚可。



# 南海：新城璟城户型图



**标准层板式下层**  
(注: 柱位保留)

**标准层板式上层**  
(注: 柱位保留)

**B<sub>1</sub>**

**空中墅 约101m<sup>2</sup>**

- 2+1套房空间, 可带瑜伽垫, 享受休闲度假享受
- 入户花园, 私家入户, 业主用既便捷又私密
- 对座“假”窗, 上一秒在售楼部, 下一秒到度假
- 有银行网点设置, 减少下楼烦恼, 商业配套, 方便家人生活



**标准层板式下层**  
(注: 柱位保留)

**标准层板式上层**  
(注: 柱位保留)

**A<sub>1</sub>**

**空中墅 约107m<sup>2</sup>**

- 2+1套住房空间, 休闲度假享受
- 上下双露台, 家人休闲自内而外
- 社区会所设施齐全, 再进一步方便业主
- 赠送两个车位空间, 可给亲朋停车无忧

FUTURE SCENERY

图片来源：新城璟城公众号



# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	恒大悦府	活动信息	5.18-5.19 小龙虾狂欢美食节
里水	合生君景湾	活动信息	5.19 520大胆show爱，万只西瓜抱回家
狮山	新城璟城	活动信息	5.19 中国结DIY
	龙光玖御湖	活动信息	5.18-5.19 美好生活，礼遇半岛
	鸿业畔湖居	活动信息	5.19 朱古力DIY
九江	碧桂园·君临壹品	活动信息	5.19 碧桂园君临壹品口红沙龙
丹灶	奥园上林一品	活动信息	5.19 捉钱机，抱西瓜，魔术秀

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019年5月	时代家	6座	180	94-117	21000-23000/带装修	——
2019年5月	龙光玖御湖	天景组团	55	110-159	17000-19000/带装修	——
2019年5月	光明花半里	2区20座	78	116-130	15000-16000/带装修	——
2019年5月	樵悦名居	4座	108	87-107	12000-13000/带装修	——
2019年5月	弘阳·时光天樾	8座	68	98-126	13000-14000/带装修	——
2019年5月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
2019年5月	祈福南湾半岛	海蓝天组团	712	87-161	12000-13000/毛坯	——
2019年5月	龙光玖龙湖	6座	115	91-101	12000-13000/毛坯	——
合计			约1377套			

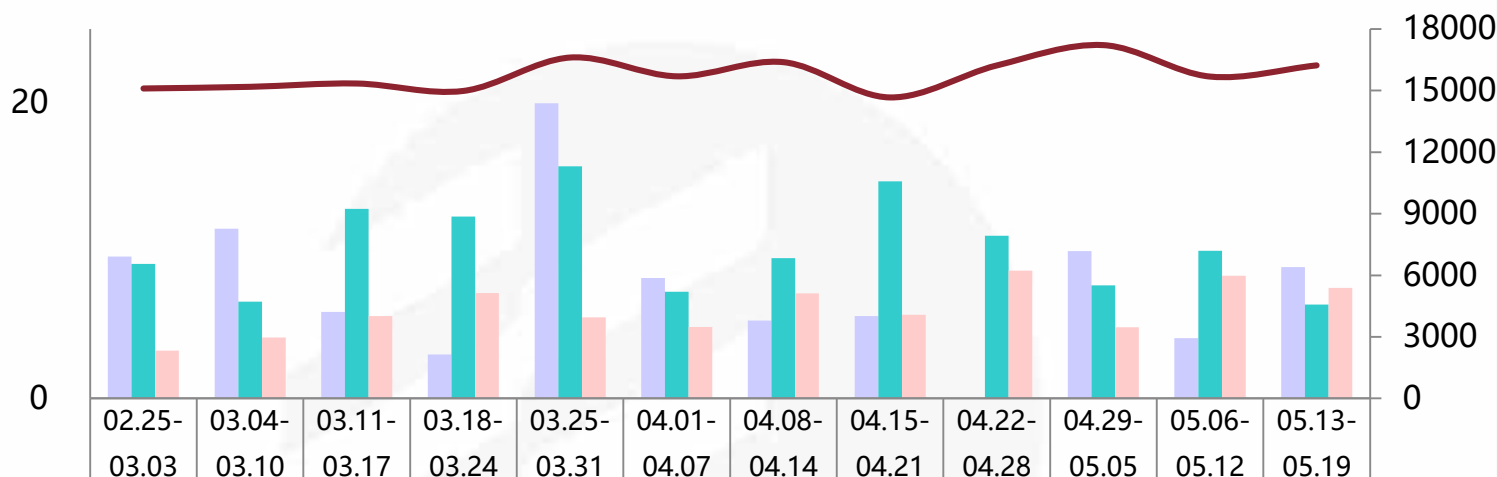
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 顺德：勒流龙光玖龙府加推表现较差 45个村改项目助力产业升级

单位：万m<sup>2</sup>

## 顺德周度成交走势



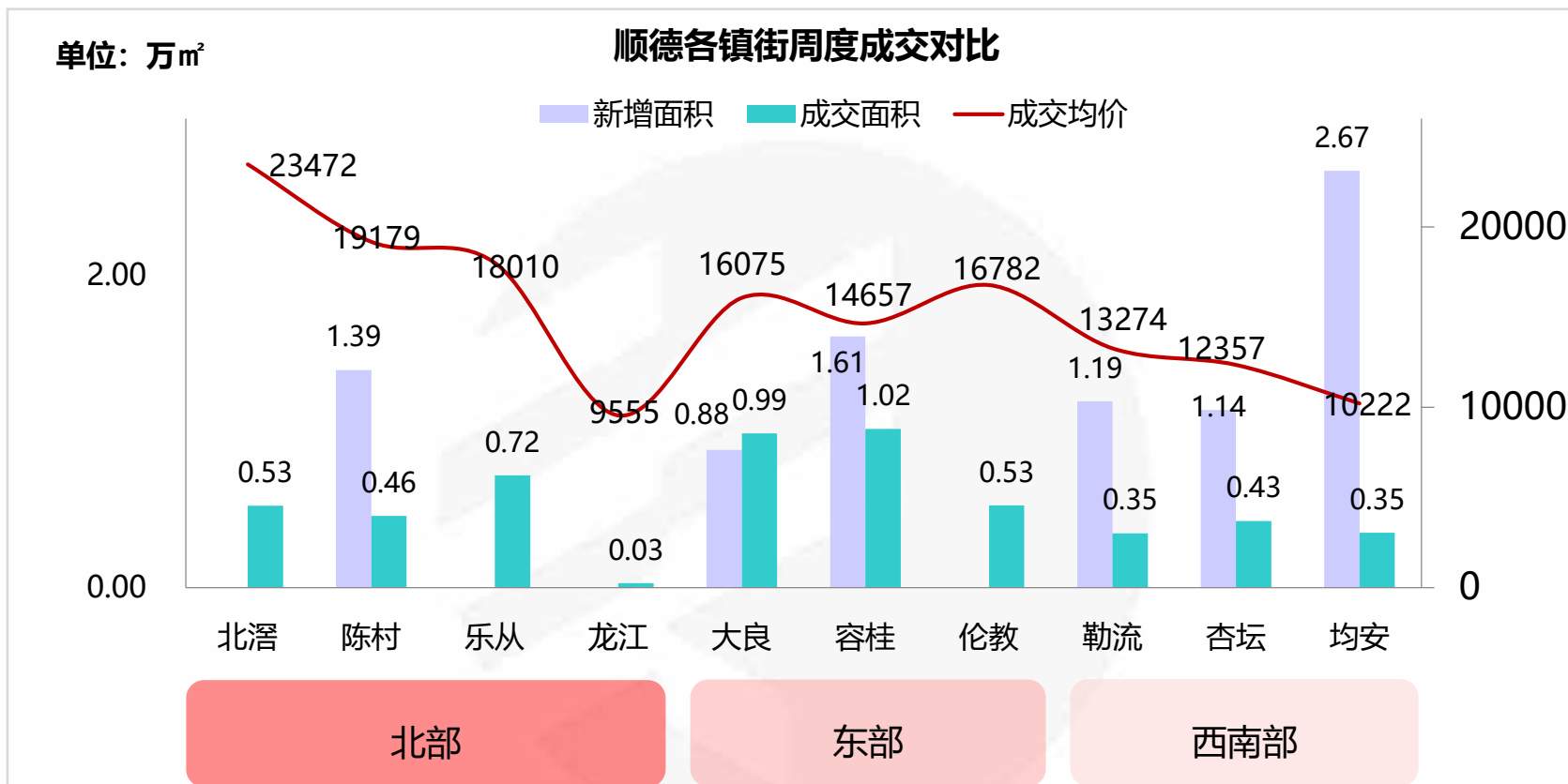
	02.25-03.03	03.04-03.10	03.11-03.17	03.18-03.24	03.25-03.31	04.01-04.07	04.08-04.14	04.15-04.21	04.22-04.28	04.29-05.05	05.06-05.12	05.13-05.19
新增面积	9.61	11.48	5.86	2.97	19.97	8.15	5.27	5.58	0.00	9.96	4.09	8.88
一手成交面积	9.11	6.54	12.83	12.31	15.71	7.23	9.50	14.70	11.00	7.66	9.99	6.35
二手成交面积	3.24	4.12	5.58	7.13	5.49	4.84	7.12	5.65	8.65	4.81	8.30	7.49
一手成交均价	15099	15180	15342	14979	16613	15694	16387	14660	16224	17221	15682	16229

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加30%**，二手成交面积环比**增加73%**。
- ▲ 顺德龙光玖龙府再推货，自然加推8栋，加推当天去化仅10套，消化率不足一成。该项目付款方式为两成首付或采用龙光旗下金融方案，可将首付降至13万起。但开盘折扣优惠力度不大，推售均价较此前开卖有所上升，且该片区交投持续疲软，仍然难以吸引客户成交。





# 顺德：各镇街周度成交对比



▲ 继2019年顺德土地推介会完满完成后，2019年顺德区村级工业园升级改造项目推介会于上周在顺德华桂园举行。今年顺德向社会开放45个村改项目，总土地面积接近10万亩，遍布十个镇街，其中13个被列为重点项目，且以发展高端智能制造业，培养朝阳产业为主。随着村改进程如火如荼，能够进一步实现产业转型升级。



# 顺德：重点个盘开卖

## 勒流【2019-5-18 顺德龙光玖龙府开盘情况】



推售货量：8座，31层/2梯4户，共120套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	91-101	115	11920
套数 (套)	90	30	120

推售价格：14000-15500元/m<sup>2</sup>（建面带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：开盘98折

开卖情况：共成交10套，去化率8%

客户构成：30%大良，25%勒流，25%北滘及伦教，10%容桂，10%其他

备注：本次自然推售8座，推售当天去化10套，目前项目持销余货充足。



# 顺德：龙光玖龙府户型图



91m² 三房



101m² 三房



115m² 四房



# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
容桂	金辉路劲江山云著	活动信息	5.18-5.19 成交砸金蛋赢家电大礼
	雅居乐万象郡	活动信息	5.18-5.19 工地开放日
大良	龙光天瀛	活动信息	5.18-5.19 古法造纸
	中惠璧珑湾	活动信息	5.18-5.19 成交送加油卡、端午送粽子
	中洲府	活动信息	5.18-5.19 集赞送YSL口红
	金科博翠天下	活动信息	5.18-5.19 茶歇，手绘团扇，少儿合唱团表演
	龙光玖龙郡	活动信息	5.18-5.19 缤纷520恐龙展
	保利碧桂园悦公馆	活动信息	5.18-5.19 成交砸金蛋
伦教	美的合能桂畔君兰	活动信息	5.18-5.19 快闪海派风车
勒流	龙光玖龙府	活动信息	5.18-5.19 王者荣耀游戏

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019年5月	华侨城云邸	1座	120	建面99-115	22000-24000/建面带装修	——
2019年5月	旭辉雅居乐清樾	16座	130	建面88-118	15000-17000/建面带装修	——
2019年5月	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5月	招商曦岸	14座	170	建面82	17000-19000/建面带装修	——
2019年5月	润汉幸福汇广场	1座	110	建面113-152	17000-20000/建面带装修	——
合计			约870套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 三水：港企新軒投資奪北江新区靚地 兩盤自然推售去化較差



- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少**30%**，二手成交面积环比减少**14%**。
- ▲ 本周整体市场网签均有下滑；新增供应再次迎来小高潮，多达5盘获批新增面积约8.69万m<sup>2</sup>，市场供应货量充足。
- ▲ 土拍市场火热延续，至少有9家房企参与，港企新軒投資逾7.7亿首进佛山三水豪夺北江新区靚地。
- ▲ 本周金科首入三水项目金科集美山水开放营销中心并同步开放样板房，场面热闹；另外，中南远洋·漫悦湾和御江南2盘自然加推新货，但当日去化均不足2成，去化表现不如理想。
- ▲ 目前三水北部及三水新城片区在售均价有上扬趋势，而实际成交去化较为缓慢；临近年中冲刺，各大楼盘开卖加推节奏有望加快，但预计市场成交表现平稳求升为主。



# 三水：重点个盘开卖

## 三水新城【中南远洋·漫悦湾2019-5-18开盘情况】



推售货量：11座，30层/2梯4户，共116套  
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	89	117	12060
套数 (套)	58	58	116

推售价格：13800-14000元/m<sup>2</sup>（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：暂无折扣信息

开卖情况：当日成交5%（约6套）

客户构成：佛山本地客为主

备注：本次自然加推11座，均价较上次毛坯发售，上涨约3200元/m<sup>2</sup>，上涨幅度较大，客户对价格接受度较低，当日去化仅5%，表现较差。



# 三水：中南远洋·漫悦湾户型图

三房户型建面约89 m<sup>2</sup>



四房户型建面约118 m<sup>2</sup>



图片来源：房天下



# 三水：重点个盘开卖

江南新区【御江南2019-5-18开盘情况】



**推售货量：** 十六区10座，32层/2梯4户，共126套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	95-96	117-131	14063
套数 (套)	62	64	126

**推售价格：** 9500-9700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15% (约19套)

**客户构成：** 广州客户为主

**备注：** 本次开卖10座仍以毛坯发售，前期无蓄客动作，为自然加推，当日去化不足2成，表现较差。



# 三水：御江南户型图

三房户型建面约96 m<sup>2</sup>



四房户型建面约130 m<sup>2</sup>



图片来源：贝壳找房



## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
三水新城	远洋华远天骄	活动信息	5.13-5.19 520暖场活动
	中国通号·天聚广场	活动信息	5.13-5.19 特惠一口价、520暖场活动
	中南远洋·漫悦湾	活动信息	5.13-5.19 捕鱼达人活动
西南中心区	三水冠军城	活动信息	5.13-5.19 520主题活动
	欧雅右岸春天	活动信息	5.13-5.19 亲子科学实验表演
芦苞	金科集美山水	开放销售中心	5.18 开放销售中心

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 三水：5.18金科集美山水开放营销中心&同步开放样板间



图片来源：新浪乐居

**项目位置：**佛山市三水区芦苞大道新昌奥特莱斯广场旁

**占地面积：**10万㎡

**建筑面积：**32.58万㎡

**项目基础信息：**项目位于三水芦苞新昌奥特莱斯北侧，临近芦苞大道，集旅游、购物、美食、人居多位一体；规划总户数2467户，容积率2.5%，绿化率高达30.53%，停车位2109个，车位比约1:0.8，共由13栋高层和121套联排别墅组成。高层产品层高29至31层，主推建筑面积约84-118㎡的三至四房美宅。别墅产品建筑面积约140㎡。

**项目动态：**▲ 5月18日金科集美山水开放营销中心&同步开放样板间



# 三水：金科集美山水现场图



图片来源：金科华南公众号



## 三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2019-5月	时代倾城	10栋	144	95-127	6700-8800/带装修	——
2019-5月	中国通号·天聚广场	一区3座	104	85-114	9800-10800/毛坯	——
2019-5月	华远远洋·海蓝城	4座	120	92-116	12800-13000/带装修	——
合计			约600套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）



# 高明：中骏联手万科项目规划出炉 君御海城开卖去化约65%



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少25%，二手成交面积环比减少25%。
- ▲ 一二手网签成交双双回落；雅域·瑞日天下和君御海城两盘获新增面积约4.79万m<sup>2</sup>；其中君御海城当即开卖九期6-7座，均价9500-10000元/m<sup>2</sup>，毛坯发售，客户来访量较大，当日成交约210套，去化表现较好。
- ▲ 拿地3个月，中骏佛山首个公开拿地项目规划近日披露，中骏荷城项目备案名金域西江府，将联手万科共同开发。目前高明整体市场处于平稳状态，包括敏捷三和府、卓越金科集美江湾和翡翠西江等纯新项目将要入市，预计竞争将更加激烈，但考虑到目前市场整体表现，价格浮动幅度不会过大。



# 高明：重点个盘开卖

## 西江新城【君御海城九期2019-5-18开盘情况】



图片来源：高明房产网

**推售货量：**九期6-7座，32层/2梯6户，共323套  
**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	105-111	119-141	39150
套数 (套)	87	236	323

**推售价格：**95000-10000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：**渠道带客排队进场

**折扣优惠：**诚意登记94折\*开盘99折

**开卖情况：**当日成交65% (约210套)

**客户构成：**广州番禺客为主。

**备注：**本次开卖为君御海城九期6-7座洋房新盘，毛坯发售，继上次开卖六期25座已隔半年，当日去化约210套，多为番禺客，表现较好。





# 高明：君御海城户型图

7座户型建面约110-118m<sup>2</sup>

6座户型建面约105-141m<sup>2</sup>



图片来源：高明房产网



# 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	5.18-5.19 山野水果、土特产贩售
荷城	招商熙园	活动信息	5.13-5.19 来访送水果，成交送家电
	中南滨江国际	活动信息	5.18-5.19 语言协会活动、商铺招商及公寓板房开放活动
西江新城	保利玥府	活动信息	5.18-5.19 打卡送电影票
	翡翠西江	活动信息	5.18-5.19 520活动
明城	金科集美天辰湾	活动信息	5.18-5.19 520定制甜品专场

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	保利西山林语	5/6/8座	128	104-140	8000-9000/带装修	吹风价
2019-5月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
2019-5月	绿地拾野川	C区 (1-34座) , 含别墅	254	95-150	8500-9000/带装修	吹风价
2019-5月	敏捷三和府	3座	96	95-130	7500-8500/带装修	吹风价
合计			约550套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

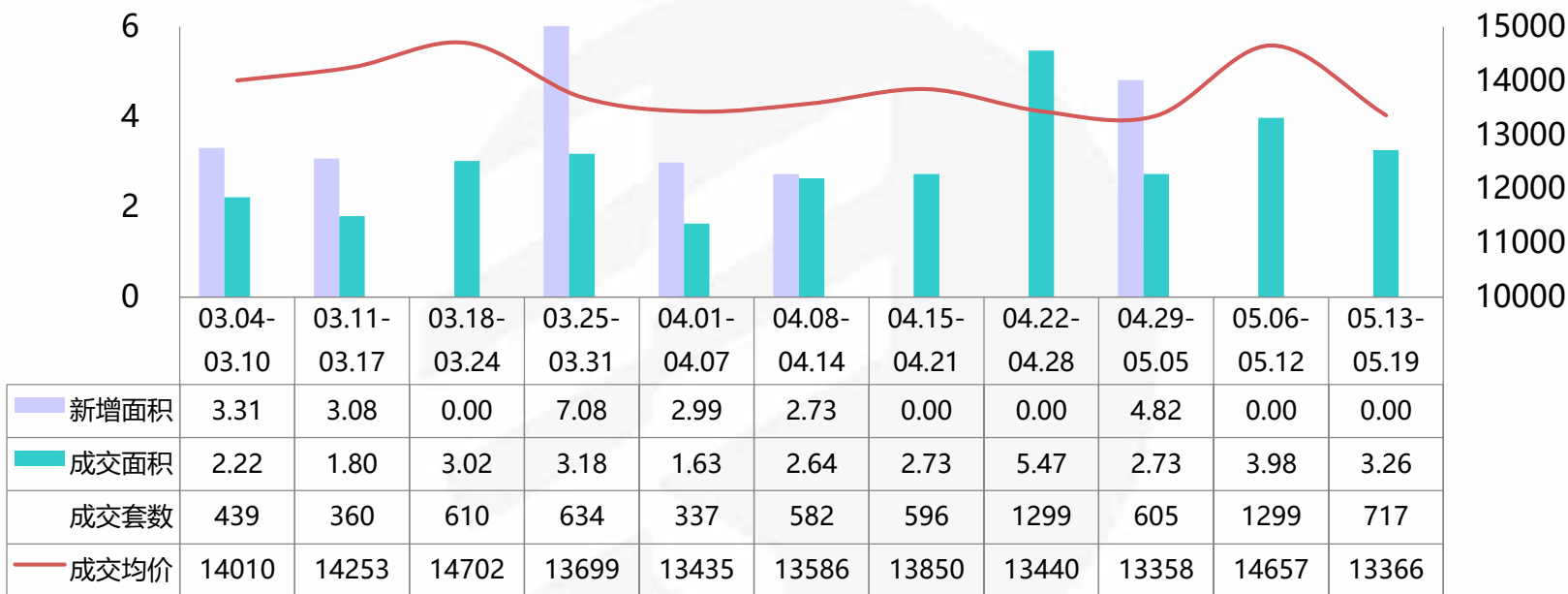


# 商业公寓：张槎项目网签持续放量 全数上榜单top10

## 佛山商业公寓周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**减少45%**，成交面积环比**减少18%**，成交均价环比**下跌9%**；
- ▲ 本周佛山公寓市场新增供应为零。而网签方面，顺德多个流量项目同步放缓，整体网签量随之出现回落；而张槎项目近期低价跑量出货，网签持续于高位放量，成为支撑大市的主力；另外，南海干灯湖个别项目前期积压的网签于近期亦陆续批量释出，同样起到重要的支撑作用。



# 商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	禅城 张槎	绿地未来城	5051	126	5221	9674	带装修
2	禅城 季华西	东基童梦天下	3313	61	2588	12801	含LOFT, 带装修
3	禅城 张槎	绿地小平墅	3283	34	3517	9335	含LOFT
4	顺德 容桂	碧桂园凤凰湾	3081	69	2568	11998	带装修
5	南海 三山新城	碧桂园广佛上城	2803	46	1539	18210	LOFT, 带装修
6	禅城 季华西	碧桂园世纪滨江	1357	18	965	14062	含LOFT, 带装修
7	禅城 城北	敏捷金谷国际	1182	22	1112	10629	——
8	顺德 大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	1153	10	605	19046	带装修
9	顺德 大良	力合阳光城云谷	826	11	488	16935	LOFT, 带装修
10	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	716	7	409	17499	含LOFT, 带装修,部分带 家电
合计			22765	404	19012	11974	——

备注：排名统计不含万科

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

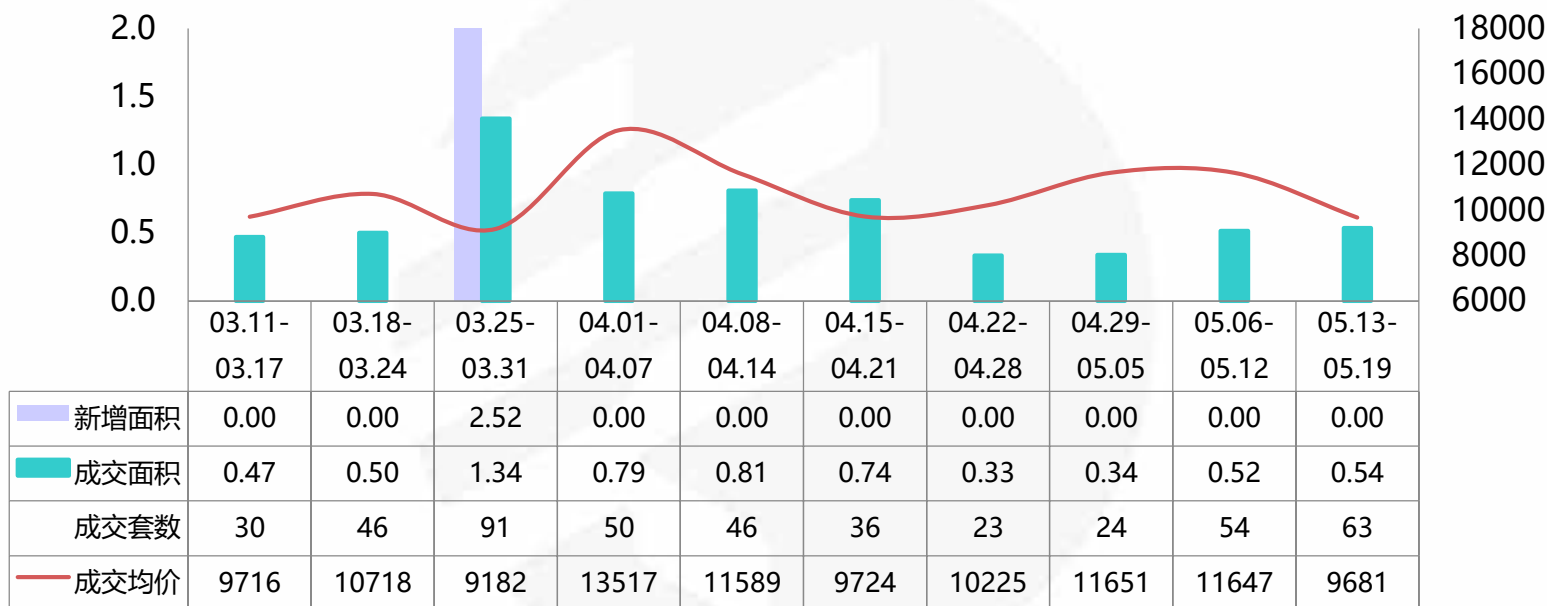


# 写字楼：供应持续为零 整体交投继续平稳低走

## 佛山写字楼周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



▲本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加17%**，成交面积环比**增加4%**，成交均价环比**下跌17%**；

▲本周写字楼市场维持零新增。交投方面，禅南顺三区均显冷清，写字楼市场维持平稳低走。近两周中国德国港网签表现相对突出，周均可获网签8套；而龙汇大厦为今年一直未录得网签，于本周集中放出，冲击榜首。



# 写字楼：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海 大沥	龙汇大厦	1777	30	2228	7975	——
2	顺德 乐从	中国德国港	1012	10	701	14443	——
3	禅城 城南	财富精英嘉园	639	13	561	11390	——
4	顺德 大良	顺德新能源汽车小镇	490	3	435	11276	——
5	南海 三山新城	国际创智园	447	1	527	8485	——
6	南海 松岗	力合科技产业中心	233	1	381	6117	——
7	顺德 容桂	天晋商业大厦	167	1	139	12002	——
8	南海 平洲	天安中心	146	1	123	11826	——
9	南海 千灯湖	招商置地中心	127	1	85	14987	——
10	南海 大沥	广佛智城国际电商采购中心	83	1	98	8493	——
合计			5121	62	5277	9704	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

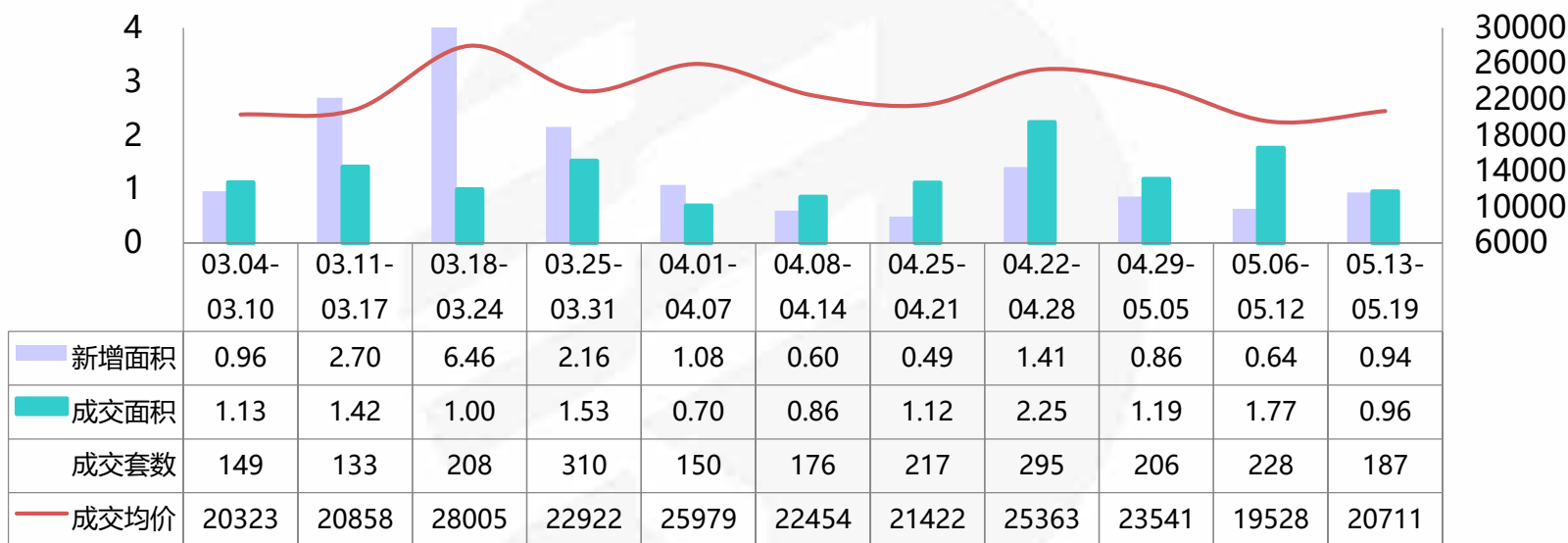


# 商铺：缺少大面积网签的个盘支撑 整体回落接近5成

## 佛山商铺周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



▲ 本周佛山商铺市场成交套数**减少18%**，成交面积环比**减少46%**，成交均价环比**上涨6%**；

▲ 本周商铺市场共新增100套，供应主要为顺德和三水的住宅底商。成交方面，全市区域间量价表现相差无几，成交量均呈相对低迷的状态，而均价则继续走稳；在缺乏大面积网签的个盘支撑的情况下，整体网签量回落接近5成。





# 商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海 九江	碧桂园·君临壹品	1751	10	577	30335	——
2	顺德 大良	康格斯花园	1504	6	430	35009	——
3	顺德 伦教	新协力汽车产业园	1373	38	1108	12387	——
4	南海 大沥	广佛智城国际电商采 购中心	1246	9	404	30831	——
5	顺德 容桂	恒福容悦	1179	8	281	41927	——
6	南海 狮山	奥园冠军城	1161	4	388	29903	——
7	南海 里水	万科金域缙香	1075	10	468	22950	——
8	高明 杨和	欧浦花城	879	24	1628	5400	——
9	禅城 城南	世博广场	719	16	266	27030	——
10	禅城 旧城区	富力广场	677	4	185	36595	——
合计			11564	129	5736	20160	——

备注：排名统计不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
禅城	祖庙	保利水木芳华	2019/5/17	十四座	首层商铺	12	35-72	688
顺德	大良	中惠璧珑湾	2019/5/15	7座	商铺	15	36-214	2051
	杏坛	恒大江湾	2019/5/16	8栋	商铺	7	35-61	327
	均安	星豪湾四号地	2019/5/17	裙楼	商铺	25	54-366	4232
三水	河口片区	新城·招商誉府	2019/5/15	璟荟豪园10座	首层商铺	14	28-52	703
	南山	三水时代云图	2019/5/15	8座	首层商铺	19	58-86	1201
	三水新城	中南远洋·漫悦湾	2019/5/17	11座	首层商铺	8	25-39	239

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	季华西	碧桂园世纪滨江	楼盘活动	05.13-05.19 记忆大师
	新城	合景新鸿基泮景		05.03-05.19 才艺比赛
	绿岛湖	绿岛湖壹号		05.13-05.19 最强小孩+业主生日宴
		金茂绿岛湖		05.13-05.19 少儿才艺比赛
南海	千灯湖	德高信中央大道		05.13-05.19 投资讲堂
		保利天际		05.13-05.19 夏日派对

数据来源：经纬【中国】市场研究中心





# THANKS

---

---

## 编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Tommy、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