




十三届全国人大二次会议开幕 广佛一手网签回落

KINGSWICK

广佛周报2019年第9期 (2019.3.4-2019.3.10)

 经纬市场研究中心 2019年3月11日

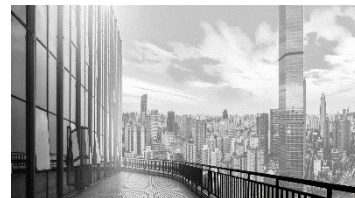
经纬（中国）

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

十三届全国人大二次会议开幕 落实城市主体责任解决住房问题

摘要：广州首次入选“美好生活城市榜单”前十；海珠创新湾（沥滘片区）规划公布；广州发布2019交通重点工作计划；佛山地铁三号线、佛山西站枢纽新城规划获；广佛环线首段、广湛高铁有新进展。

十三届全国人大二次会议开幕 落实城市主体责任解决住房问题

3月5日，第十三届全国人民代表大会第二次会议5日上午在人民大会堂开幕。李克强代表国务院向大会作政府工作报告。报告共分三部分：一、2018年工作回顾；二、2019年经济社会发展总体要求和政策取向；三、2019年政府工作任务。

2019年经济社会发展的主要预期目标是：国内生产总值增长6% - 6.5%；城镇新增就业1100万人以上，城镇调查失业率5.5%左右，城镇登记失业率4.5%以内；居民消费价格涨幅3%左右；国际收支基本平衡，进出口稳中提质；宏观杠杆率基本稳定，金融财政风险有效防控；农村贫困人口减少1000万以上，居民收入增长与经济增长基本同步；生态环境进一步改善，单位国内生产总值能耗下降3%左右，主要污染物排放量继续下降。

会上提出，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

广州日报 2019-3-06

经纬点评：2019政府工作关注国内、国际社会，将任务落至实处。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，推进城镇棚户区改造，促进城镇老旧小区改造提升，一系列工作方向，改革完善住房市场体系和保障体系，有利于促进房地产市场平稳健康发展。



广州首次入选“美好生活城市榜单”前十

近日，中央广播电视总台《中国经济生活大调查》发布了2018-2019年度美好生活指数最高的10个省会城市和直辖市榜单。南京、长沙、合肥、广州、昆明、呼和浩特、重庆、海口、郑州、银川上榜。这是广州首次上榜最具幸福感前十名。

从消费意愿数据看，2019年全国百姓消费排行榜前三位是旅游、汽车和保健养生。广州人一向喜欢煲汤养生，但这次选择却与全国不同，房产进入了他们消费排行榜的第二位。回看大调查八年数据，2016年当全国整体的买房意愿跌至最低的时候，广州人的买房意愿却(37.83%)提升显著，达到最高值，且明显高于全国平均水平(19.76%)，2019年，广州人的购房意愿再次出现异动，回升到2016年的高点。

广州日报 2019-3-04

经纬点评：广州首次入选“美好生活城市榜单”前十，广州人买房意愿提升显著。新年伊始政策利好不断传出，新一轮落户新政、粤港澳大湾区规划纲要出台，市场预期向好，三月进入“小阳春”，2019房地产市场将平稳健康发展。



海珠创新湾（沥滘片区）规划公布 未来将有4条轨道线经过该区域

作为广州新城市中轴线南段的重要节点，海珠创新湾（沥滘片区）城市设计及控制性详细规划近日正式公布实施，片区规划定位为新城市中轴线南段滨水生态、科技创新集聚区，未来将实现5分钟可达琶洲互联网创新集聚区；10分钟可达广州南站、珠江新城；14分钟可达金融城；20分钟可达广州火车站；30分钟可达白云机场。南海心沙规划主要为绿地和文化设施。



广州日报 2019-3-04

经纬点评：海珠创新湾（沥滘片区）规划公布，区域定位明朗清晰，更有利于片区未来发展；新增的交通线路，进一步完善区域交通网络，便捷了片区内外的沟通联系；南海心沙作为新城市中轴线的重要景观节点，亦有利于片区整体形象的树立与提升。



广州发布2019交通重点工作计划

昨日下午，2019年广州市交通运输工作会议暨广州地区春运工作总结会在市政府礼堂召开。广州市副市长马文田出席会议并讲话。

会上，市交通运输局发布2018年的成绩单和2019年重点工作计划。根据2019年工作计划，广州力争年底新开通地铁21号线（员村-镇龙西段）等线路；今年内力争完成南沙大桥、机场第二高速北段、莞莞高速（太成至金盆段）、芳村大道南快捷化改造、广佛出口放射线二期、南大干线（广汽段）、广从公路（北段）等一批重大交通基础设施项目。其次，加快推进广连高速（花都至从化段）等项目前期工作；加快督导建设机场第二高速北段、莞莞高速、南沙大桥等9个高速公路项目，切实抓好南大干线广汽段、广佛出口放射线二期等6个城市快速路、9个普通国省道和一批市政道路建设项目。着力统筹推进从埔高速、南中特大桥、增佛高速（增城至天河段）等8个市管高速公路和中新知识城至中心城区快速路、东晓南高架南延至南站连接线、华南快速石门堂山隧道工程、如意坊放射线系统工程二期等项目。

广州日报 2019-3-07

经纬点评：粤港澳规划纲要促进大湾区城市间的互联互通，广州发布2019交通重点工作计划，有利于促进完善市内交通以及周边区域交通网络，加速实现粤港澳大湾区1小时交通圈。



佛山地铁三号线延长至顺德客运港

省发改委官网挂出《佛山市城市轨道交通三号线工程可行性研究调整报告的批复审批前公示》，公示于昨日结束。公示透露，佛山地铁3号线项目南起顺德客运港站，北至科技学院站，全长69.5公里。

据了解，佛山地铁3号线工程调整段设4座车站，包括了大学城、科技学院、顺德学院、顺德客运港等站点。佛山轨道部门曾透露，佛山地铁3号线调整段经批复同意后将力争今年动工，争取与2016年11月18日开工的稳定段同步实现开通试运行。佛山地铁3号线今年计划下井始发20台次盾构机，其中大良片区首台盾构机已于今年2月26日顺利始发，从大良站向东乐路站方向掘进。

今年围绕轨道交通建设，顺德将加快推进广州地铁7号线西延顺德段、佛山地铁2、3号线、广佛环城际顺德段建设。而在“争取佛山地铁3号线延长至顺德客运港”方面，顺德有着更多的谋划。

珠江商报 2019-3-05

经纬点评：积极参与广佛城市轨道交通互联互通一张网建设，是顺德立足粤港澳大湾区深化开放融合发展的重要举措，承接粤港澳大湾区发展机遇，积极与大湾区城市互联互通，进一步加速顺德融入粤港澳大湾区的步伐，对顺德与大湾区城市间合作模式提供更便利、更快捷的交通保障。



佛山西站枢纽新城规划获批

3月4日，佛山市自然资源局官方网站正式发布《佛山市南海区NH-FED-33-05、06、02（部分）、03（部分）管理单元（佛山西站枢纽新城）控制性规划批后公布》。根据规划，佛山西站枢纽新城面积4.26平方公里，规划范围内人口6.86万人。用地布局规划方面，本次规划范围的公共管理与公共服务设施用地，主要包括展览用地、医疗卫生用地、中小学用地、体育用地等，总用地面积55.36公顷。另外，规划居住用地面积为120.80公顷；规划道路与交通设施用地面积241.72公顷。根据规划示意图，该片区规划有1所高中、3所初中、4所小学和1所幼儿园。



珠江时报 2019-3-07

经纬点评：基于佛山西站作为广州铁路“四主一辅”的第二大主枢纽的发展目标，同时结合现有片区产业发展基础与未来需求，以佛山西站枢纽为核心，加快枢纽站及周边地区综合开发，完善基础设施配套，重点培育商务办公、金融服务、展贸博览、文化休闲、高端居住、酒店商业等功能，有利于打造全新居住、商务区，提升区位价值。



广佛环线首段预计今年通车运营 三水北站到广州南站或只需3站

城际轨道交通广佛环线首段（佛山西站至广州南站）计划今年通车运营。届时，广佛肇城轨有望在佛山西站对接广佛环线，连接广州南站，从三水北站到广州南站或只需3站。这是记者昨日从三水区轨道办获悉的。

广佛环线首段通车后，广佛肇城轨将有望通过广佛环线，与广州南站连接。“市轨道局向我们证实，在技术上，广佛肇城轨可在佛山西站连入广佛环线，进入广州南站。”区轨道办有关负责人说，但具体如何安排现在还没有定论。如果广佛肇城轨连入广佛环线，三水市民从三水北站出发，只需3站就可以到达广州南站，再接驳广深港高铁，6站到香港九龙，融入粤港澳大湾区1小时生活圈。

据了解，佛山也在积极争取规划的城际项目能纳入近期实施计划，包括广佛环线西环（即佛山西站至广州北站段），通过该项目建设形成广佛环线闭环，把广佛核心地区“环”起来，强化广佛同城。广佛江珠和肇顺南城际两个项目也在积极争取，从而强化佛山与湾区内其他城市的联系。

佛山日报 2019-3-08

经纬点评：广佛环线是珠三角地区城际轨道交通网络的重要一环，建成通车后既有利于进一步强化广佛同城，亦有利于加快佛山融入粤港澳大湾区1小时交通圈，强化佛山与湾区内其他城市的联系，对佛山未来发展是一大促进。



广湛高铁10月开工 未来两小时可达

2019年，我们将围绕大交通带来大发展的思路，重点加强交通基础设施建设。在湛江2019年的重大项目安排中，交通基础设施投资安排了210亿，是一个快速的增长。

随着去年7月1日深湛铁路的开通，包括湛江在内的粤西地区结束了不通高铁的历史，正式跨入“高铁时代”。十三届全国人大二次会议期间，全国人大代表、湛江市市长姜建军在接受南方都市报专访时透露，连接珠三角和粤西地区的又一条高铁——广湛高铁有望于今年10月动工，设计时速350公里。通车之后，广州到湛江的时间将缩至两小时以内。而且，该高铁的始发站是位于广州市中心城区的广州火车站，终点站也在湛江中心城区，将实现高铁从中心城区到中心城区的对接。

南方都市报 2019-3-10

经纬点评：广湛高铁建成通车以后，湛江就正式开启粤港澳大湾区两小时交通圈时代，与大湾区城市的相通又向前迈进了一大步。交通的便利，将有力带动湛江的经济发展，自身的发展更好地承接粤港澳大湾区所带来的机遇。



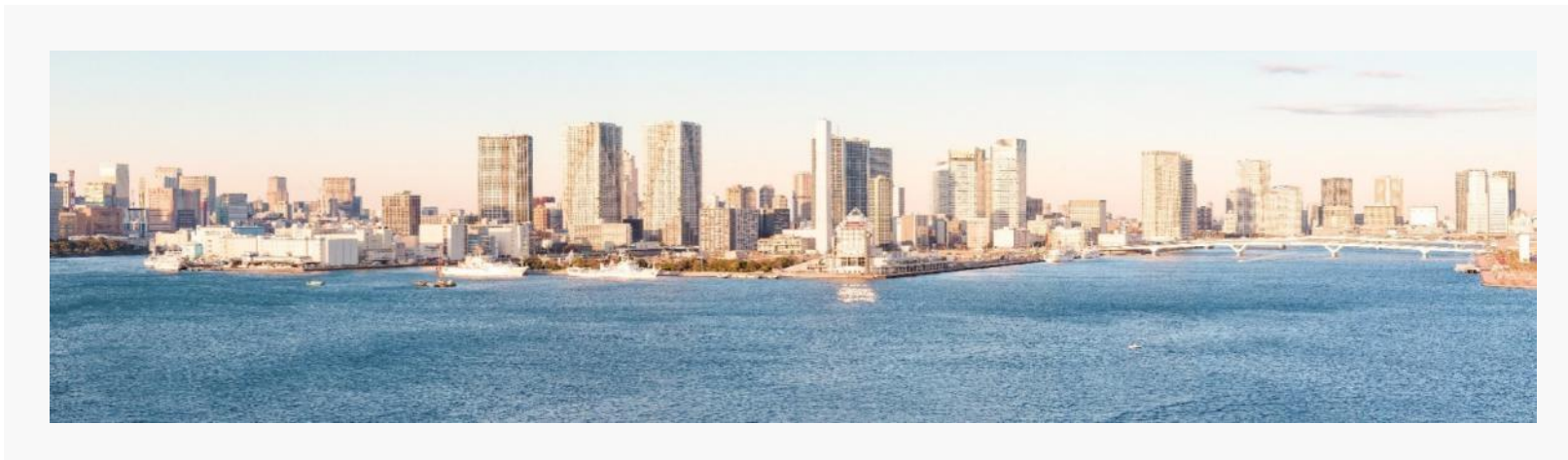


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州仅挂出一宗工业地 佛山土地将在三月底扎堆出让

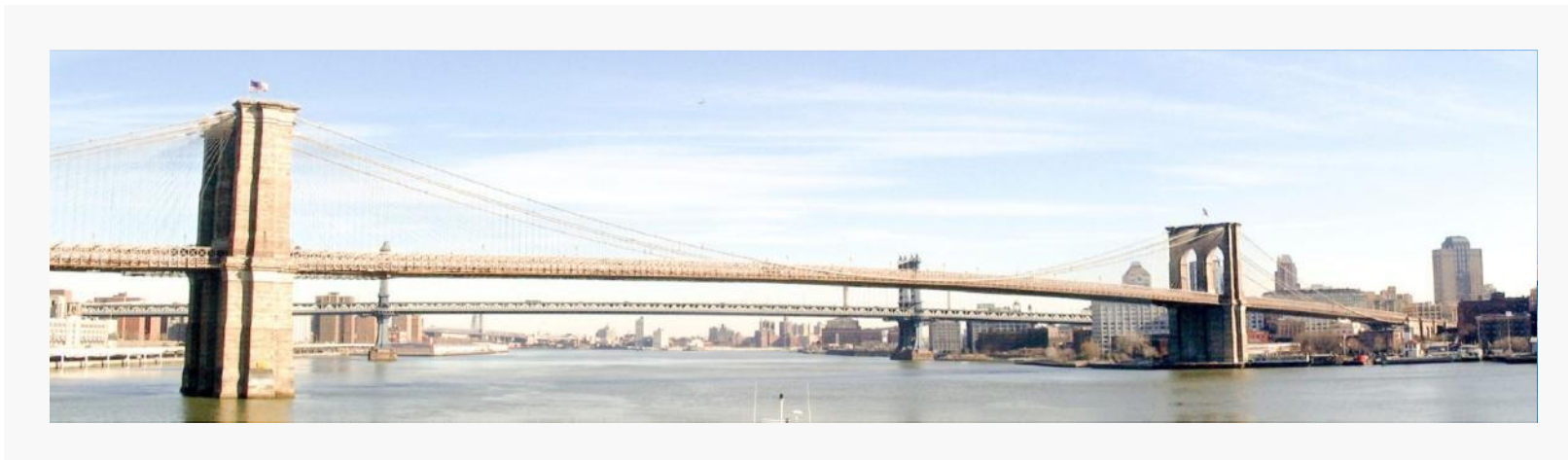
摘要：广州土地市场淡静，仅挂牌一宗工业用地。佛山土地市场淡静，本周无土地成交、挂牌。



2.1 | 土地成交 | LAND TRANSACTION

(本周广州、佛山暂无土地成交)





2.2 | 土地挂牌 |

LAND LISTING

(佛山本周暂无土地挂牌)





2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/3/25	黄埔	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块LG-YZ-02	商服	1.64	≤12	14.44	16.97	11756
	2019/3/29	黄埔	广州市黄埔区开创大道以南、荔红一路以西KXCD-F1-3	商服	2.37	-	7.65	8.36	10934
	2019/4/1	荔湾	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	28140
	2019/4/1	海珠	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	-	3.29	0.71	6731

后页续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/4/1	番禺	番禺区沙头街禺山大道 南侧横江地块一	商住	6	BC040700 4及 BC040703 2≤3.0;BC0 707003、 BC040703 1≤2.0	9.35	16.19	17310
	2019/4/1	番禺	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	16.16	19571
	2019/4/1	番禺	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	9.59	12553
	2019/4/8	黄埔	广州市黄埔区西区夏园 路以东、滨河路以南、 蕉园路以北DJ-2-6	工业	1.32	≤2.5	3.29	0.17	524

后页续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2019/3/19	南海	佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以北	商住、科教	20.86	地块一： FAR≤1.5 地块二、三： FAR≤2.9	70.36	21	2985
	2019/3/19	南海	佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以南	商住、公共	11.09	FAR≤2.9	39.13	13.5	3450
	2019/3/20	三水	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	商住	6.35	1.0≤FAR≤2.8	17.79	10.68	6002
	2019/3/22	顺德	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-02-A-05-01地块	商住	8.66	1.0 < FAR≤2.5	21.64	9.12	4214
	2019/3/22	顺德	佛山市顺德区北滘镇新城BJ-C-18地块	商住	2.64	1.0 < FAR≤2.5	6.60	5.02	7600
	2019/3/22	三水	佛山市三水区西南街道口岸大道西侧地块	商住	3.68	1.0 < FAR≤2.6	9.57	5.74	6000

后页续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万 m^2)	容积率	建筑面积 (万 m^2)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/ m^2)
佛山	2019/3/26	顺德	佛山市顺德区北滘镇林上南路西南侧、同福路北侧地块	商住	7.63	$0.77 < FAR \leq 2.2$	16.81	18.50	11000
	2019/3/29	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业园A区南-12地块	工业	4.41	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	13.23	0.50	376
	2019/4/1	顺德	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区D-XB-10-03-A-04-3地块	工业	10.60	$1.1 \leq FAR \leq 3.0$	31.81	0.60	190
	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	$1.5 < FAR \leq 3.5$	35.87	1.75	488

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





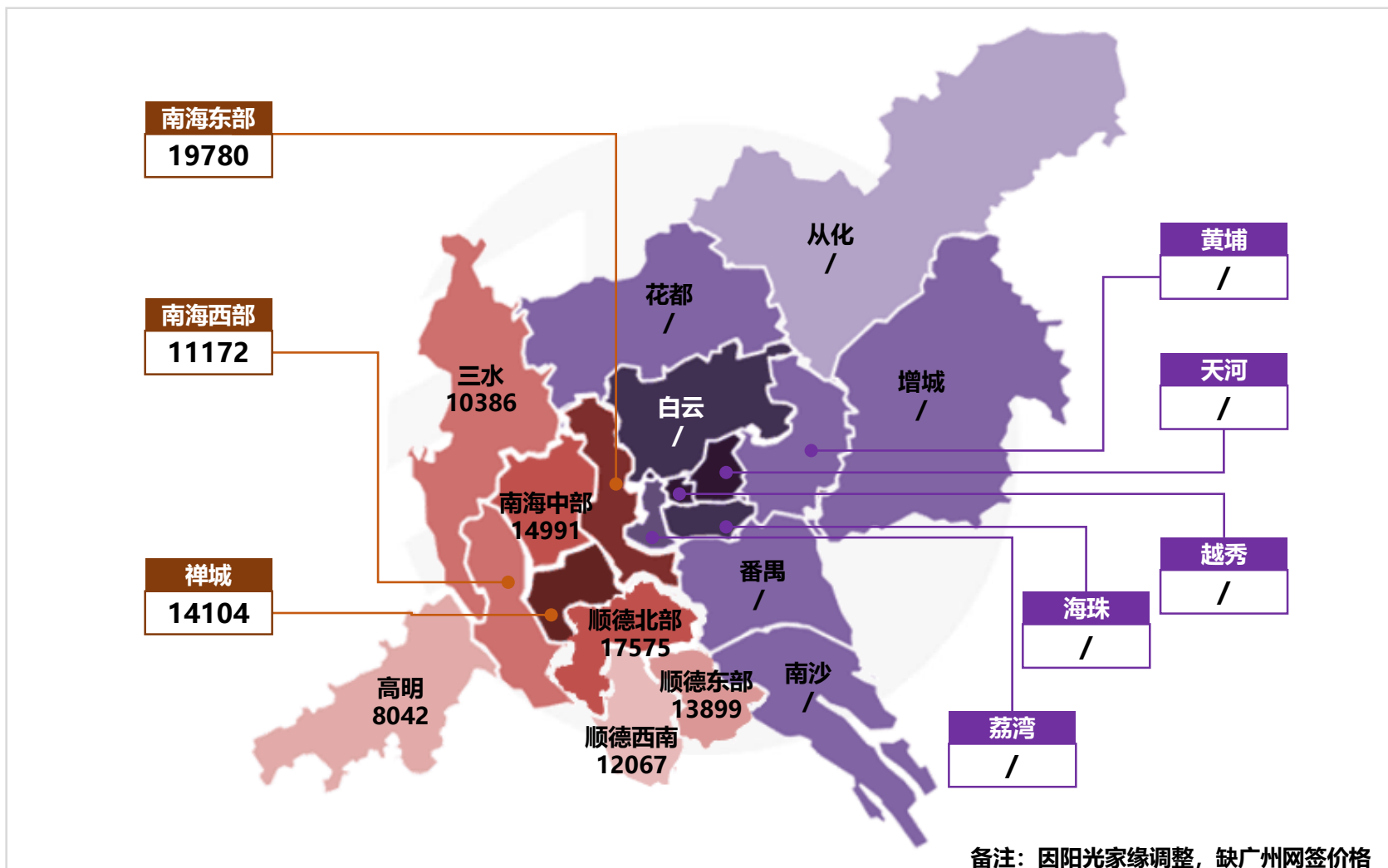
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛一手网签均下降 整体去化情况一般

摘要：广州住宅市场供求均遇冷，本周仅东部南部少量加推；佛山禅桂片区有多个纯新项目迎来重要营销节点；佛山全市推货量较上周有所减少。

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

住宅市场供求均遇冷 全市多区网签下跌

摘要：全市住宅供应持续下跌，商办供应表现“给力”；本周仅东部南部少量加推，整体去化尚可。

新批预售：供应持续大幅下跌 全市仅4盘获预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
南沙	越秀滨海新城	13#	1	193	20234
	星河山海湾	Y29~Y32栋	4	56	8515
增城	江山时代	11#	1	96	10007
白云	云山锦绣家园	云步街5号	1	11	1120
总计			7	356	39875

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：商业供应环增211% 办公突破零供应

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
花都	碧桂园·星港国际(商用)	商业：1#	1	354	23331
总计			1	354	23331

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 ²)
增城	合汇颐园	办公：2#~33#、36#~55#、60#~87#	4	4	909
总计			4	4	909

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



全市网签量走势：中心城区市场遇冷 全市网签小幅回落

单位：套

近十周广州市商品住宅成交套数情况

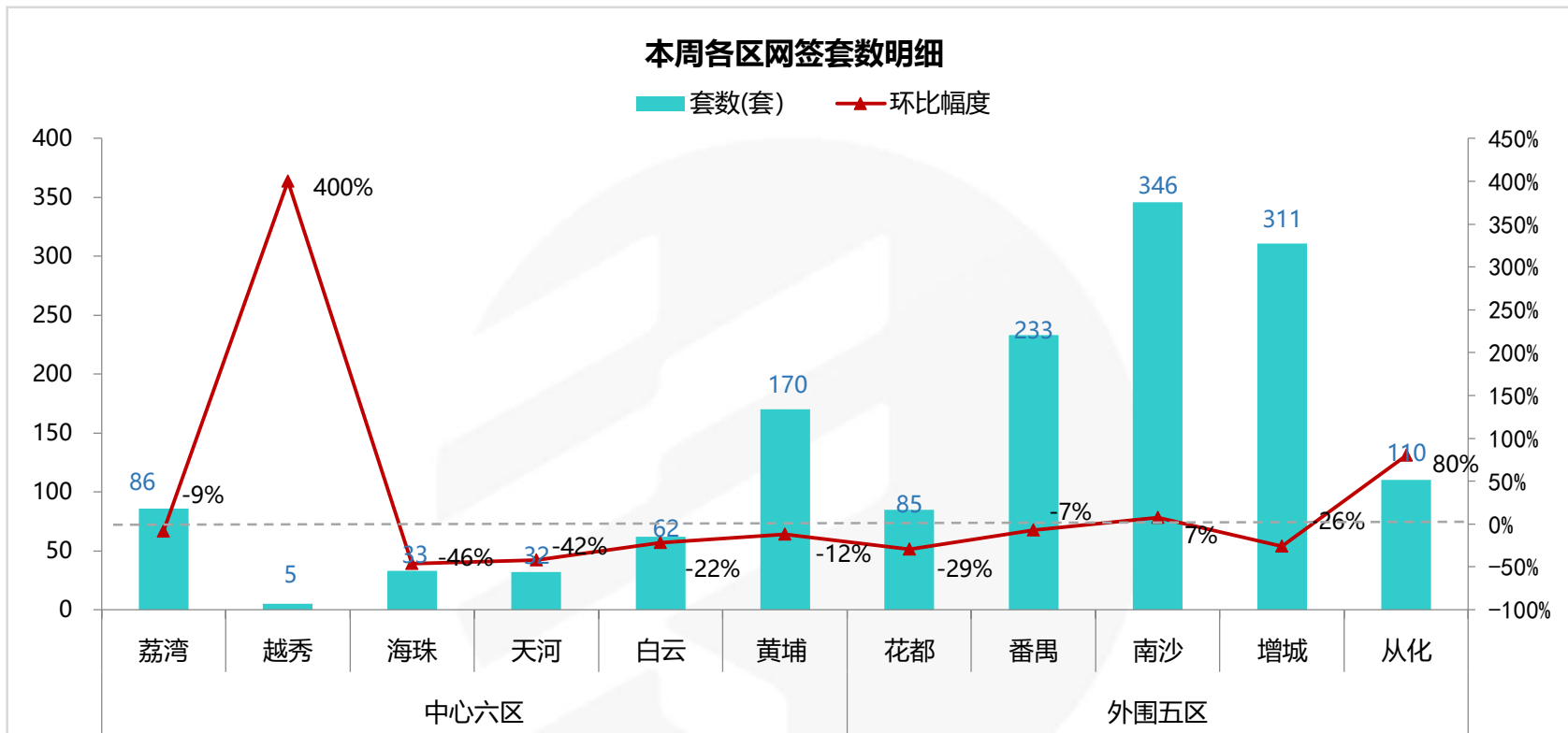


	2018.12.31- 2019.01.06	2019.01.07- 2019.01.13	2019.01.14- 2019.01.20	01.21-01.27	01.28-02.03	02.04-02.10	02.11-02.17	02.18-02.24	02.25-03.03	03.04-03.10
■ 中心六区	375	324	424	586	463	2	328	454	483	388
■ 外围五区	699	640	751	808	571	19	452	889	1173	1085
■ 全市	1074	964	1175	1394	1034	21	780	1343	1656	1473

▲ 全市网签1473套，环跌11%。中心六区网签388套，环跌20%。外围五区网签1085套，环跌8%。本周中心六区成交占比进一步下跌，全市网签量均有小幅度回落。



本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签三涨八跌。中心六区网签大幅下跌；越秀区本周成交给力，网签5套，环增400%；天河网签32套，环跌42%；海珠网签33套，环跌46%；黄埔网签170套，环跌12%；白云本周成交量回落，网签62套，环跌22%；荔湾网签86套，环跌9%。

▲ 外围五区较上周有大幅度下滑，增城网签311套，环跌26%；南沙网签346套，环增7%，超越增城登顶网签榜首；番禺网签233套，环跌7%；花都网签85套，环跌29%；从化持续发力，网签110套，环增80%



新推动态：本周仅东部南部少量加推 整体去化尚可

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/㎡)	开盘当天销售情况
时代香海彼岸	广州市南沙区南沙街道漾滨路	占地：8.78万㎡ 总建：23万㎡	3月09日 (加推)	89㎡小三房	19#04、05单元 60套	/	带装修 27500	成交约 75%
越秀保利爱特城	云埔一路公交总站旁50米	占地：18.95万㎡ 总建：68.02万㎡	3月9日 (加推)	119-129㎡四房	19B#03、04单元 45套	/	带装修 23000	成交约 49%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



南沙：重点个盘加推

【时代香海彼岸2019-03-09加推情况】



推售货量：加推19栋04、05单元89㎡小三房，合计60套。

户型配比：

户型	小三房	合计
面积(㎡)	89	89
套数(套)	60	60

成交均价：带装修均价27500元/㎡

优惠折扣： /

备注：

▲加推首日成交45套，去化约75%。



时代香海彼岸户型图



黄埔：重点个盘开卖

【越秀保利爱特城2019-3-9加推情况】



推售货量：19B#03、04单元，45套

户型配比：

户型	四房	合计
面积 (m ²)	119-129	5580
套数 (套)	45	45

推售价格：均价23000元/m²（带装修）

开卖情况：成交约22套；

备注：

- ▲ 加推“楼王”19B#的03、04单元；
- ▲ 发动三家二手带客；
- ▲ 现场活动有花艺、茶歇。



黄埔：越秀保利爱特城户型图



本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
黄埔	保利罗兰国际	开放三期销售中心及样板房	3月9日正式开放全新三期销售中心及样板房，并举行广州首届香气博物馆启幕仪式。



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

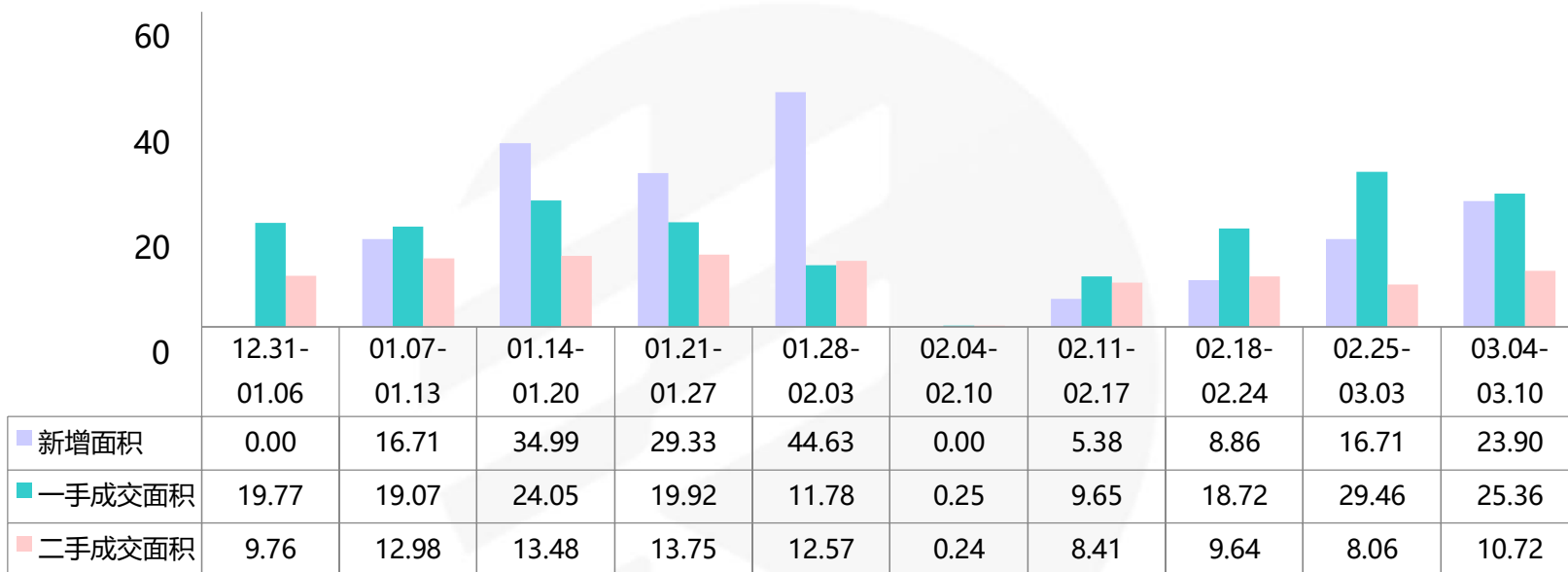
全市一手网签面积小幅下降 禅桂片区多盘动作频频

摘要：本周全市一手网签量下降一成左右；顺德获超11万方新批预售；禅桂片区有多个纯新项目迎来重要营销节点；全市推货量较上周有所减少，或为下一波推货蓄力。

住宅：传统交投热点板块热度回升 禅桂片区多盘蓄势待发

单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比下降14%，二手成交面积环比上升33%。
- ▲ 全市一手网签量有小幅下降，顺德跌幅超2成；多个项目借“女神节”之势纷纷开展暖场活动，市场气氛热闹。传统交投热点板块逐渐回暖，有望重新成为市场热点。禅桂片区保利水木芳华、奇槎五矿崇文金城开启样板房，宏宇景裕豪园等亦获预售证准备新一轮推货入市。顺德北部片区和良桂片区亦将有多怡翠晋盛泰园、保利天寰等个纯新项目预备入市，楼盘暖场活动较多，片区热度渐起，备受关注。



住宅：顺德新批预售面积二度领跑全市

单位：万m²

佛山五区本周供求对比



	禅城	南海	顺德	三水	高明
新增面积	0.53	4.66	11.48	6.17	1.05
一手成交面积	2.50	6.30	6.54	6.47	3.54
二手成交面积	1.32	3.71	4.12	0.83	0.73
一手成交套数	274	712	710	677	354
二手成交套数	142	354	319	85	87



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	保利碧桂园天汇	2019/3/5	天盈7座, 16层/1梯2户	四房/178	30	0.53
南海	宏宇景裕豪园	2019/3/6	宏宇景裕豪园14栋, 32层/2梯4户	三房/88-91 四房/124	372	3.41
南海	海逸桃花源记	2019/3/4	海逸桃源花园40栋, 32层/2梯4户	三房/91-102 四房/117	124	1.25
顺德	星英半岛	2019/3/4	2栋, 31层/2梯3户	三房 /115 四房 /134-144	90	1.18
顺德	保利公园里	2019/3/4	1座, 33层/2梯4户	三房 /97 四房 /121-127	128	1.41
顺德	碧桂园凤凰湾	2019/3/4	蔚蓝苑5座, 30层/2梯6户	三房 /92-97 四房 /107	176	1.74
顺德	星英半岛	2019/3/5	10栋, 30层/2梯3户	四房 /164-179	87	1.55
顺德	东圣维拉花园	2019/3/6	28座, 10层/2梯4户; 29座, 12层/2梯6户	四房 /103-107	100	1.05
顺德	碧桂园凤凰湾	2019/3/6	蔚蓝苑1座, 30层/2梯5户	三房 /91 四房 /127	148	1.66
顺德	唯美臻岸华府	2019/3/6	2座, 3座, 30层/2梯4户	三房 /119 四房/134-170	203	2.89
三水	中国通号·天聚广场	2019/3/6	一区5座, 三区10座, 30层/3梯4户	三房/86-103 四房/106-127	212	2.21

后页续



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水	华远远洋·海蓝城	2019/3/6	18座,19层/2梯6户	三房/83-90 四房/114	108	0.99
三水	中昂翠屿湖	2019/3/7	9座, 32层/2梯4户	三房/91-109	124	1.25
三水	金地艺境天成	2019/3/7	1栋, 33层/2梯6户	三房/83-103	192	1.72
高明	欧浦花城	2019/3/7	二期7座,26层/2梯4户	三房/88-100 四房/132	100	1.05
合计					2194	23.89

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/8	蔚蓝苑5座	176	三房/92 四房/96-107	13000-14000	99*99*99*99*98	49%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/9	蔚蓝苑1座	145	三房/87-96 四房/115	13000-14000	99*99*99*99*98	52%
三水	三水新城	远洋华远天骄	2019/3/9	6座	128	三房/89 四房/106-120	12100-12800	暂无折扣信息	14%
三水	三水新城	华远远洋·海蓝城	2019/3/9	2/18座	171	三房/82-89 四房/113	10000-12000	认筹一万抵4万, 按揭99, 一次性98, 开盘98	67%
三水	三水新城	中国通号·天聚广场	2019/3/9	5/10座(奇数层)	104	三房/85-107 四房/114-127	9500-10500	暂无折扣信息	55%
高明	荷城	招商熙园	2019/3/9	21、22座	44	四房/117 五房/237-292	8636-8800	暂无折扣信息	43%
高明	杨和	欧浦花城	2019/3/9	二期7座	100	三房/88-100 四房/132	5800-6000	98*99折	76%
合计					868	合计			51%

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 ²)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	33276	249	26250	12676
2	顺德	泰禾佛山院子	12750	51	7950	16037
3	南海	时代领峰	12318	65	7092	17368
4	南海	保利紫山	10533	51	5421	19428
5	顺德	合景天銮	9501	32	3827	24827
6	南海	富丰君御	8943	34	3798	23545
7	顺德	保利海德公园	7532	35	4571	16479
8	南海	时代水岸	6967	28	2987	23326
9	顺德	顺德龙光玖龙府	6252	48	4737	13198
10	顺德	美的花湾城	5267	19	2179	24167

(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 ²)	签约均价 (元/m ²)
11	顺德	保利公园里	5257	37	3490	15064
12	顺德	颐安灏景湾	4943	28	3347	14770
13	顺德	中海新城公馆	4897	26	3117	15713
14	顺德	保利碧桂园悦公馆	4628	24	2926	15816
15	禅城	文华郦苑	4428	29	3054	14499
16	南海	美的翰湖苑	4405	31	3535	12461
17	南海	碧桂园翡翠湾	4397	41	4616	9525
18	顺德	中海万锦公馆	3763	21	2624	14341
19	禅城	合景新鸿基泷景	3733	24	2742	13614
20	南海	当代万国府	3661	11	1540	23770
合计			157451	884	99804	15776

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)

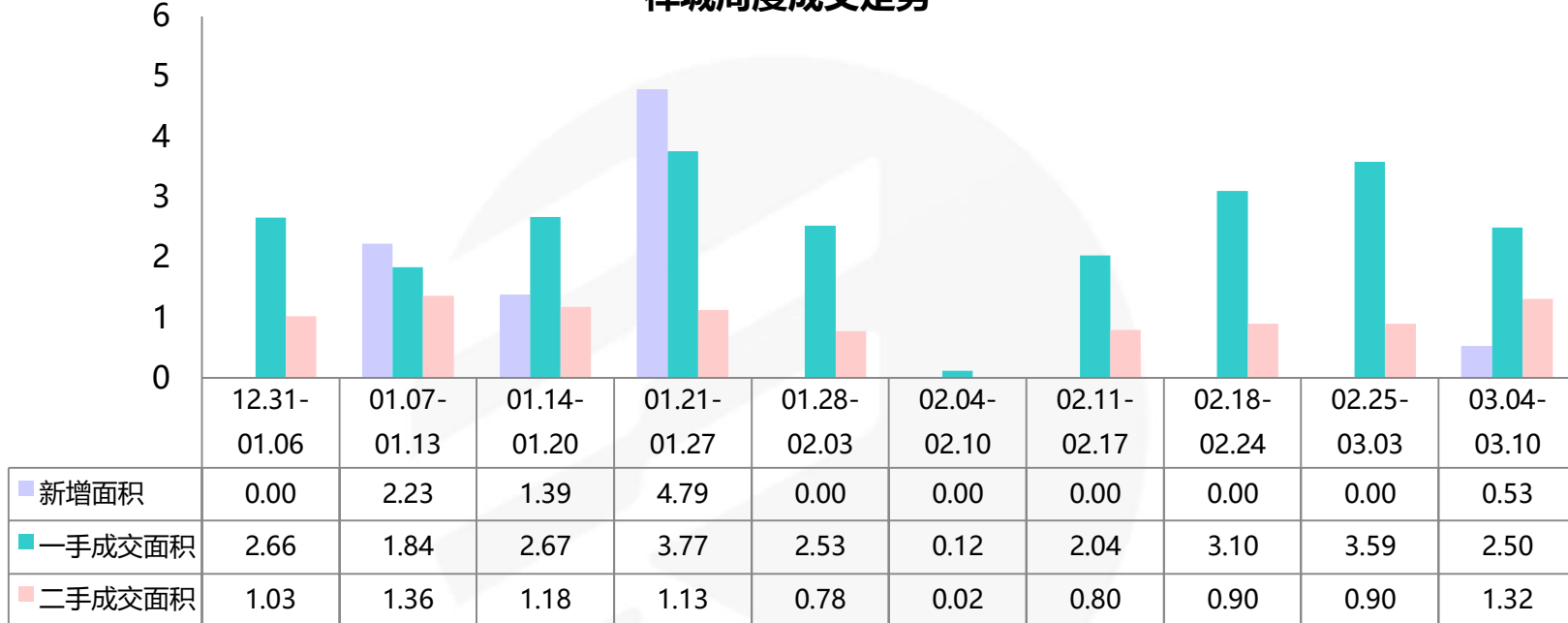
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**53%**，成交面积环比**下降17%**，成交均价环比**上升11%**。



禅城：多盘营销动作频频 城北奇槎两盘开放全新样板房

单位：万m²

禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**减少30%**，二手成交面积环比**增加46%**。
- ▲ 3月初，多盘借助“女神节”举办现场活动热场，其中中华发四季、中粮珑湾祥云、合景新鸿基珑景等楼盘到访即送礼，吸引了大量客户来访。在绿岛湖持销余货的信业阳光城檀悦本周成交略有回升，而其它板块成交仍保持平稳。
- ▲ 周末，城北保利水木芳华、奇槎五矿崇文金城同时开启全新样板房，探市迎客，其中五矿崇文金城复式高层洋房产品首次面世，面积涵盖75-111m²三四房，加上绿岛湖保利翡翠公馆以及张槎花曼丽舍新品即将加推，各个板块百花齐放。



桂城：新增回暖多盘探春 宏宇景裕豪园即将加推



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	华发四季	活动信息	3.1-3.10女王购房节、到访送金
城北	保利水木芳华	开放样板房	3.9开放全新样板房
季华中	雄盛王府广场	活动信息	3.4-3.10红包墙
奇槎	中粮珑湾祥云	活动信息	3.4-3.10美甲、花盆diy活动
	绿城桂语兰庭	活动信息	3.4-3.10亲子盆栽diy及投资分享会
	五矿崇文金城	开放样板房	3.9开放全新高层复式板房
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	3.4-3.10“爱如潮涌”女神节艺术插花体验活动
千灯湖	景裕豪园	活动信息	3.4-3.10插花diy

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



禅城：3.9保利水木芳华开放样板房



项目位置：佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧

占地面积：5.7万㎡

建筑面积：20.1万㎡

项目基础信息：项目规划共16栋高层住宅、底层商铺等，容积率3.5，绿化率30%。

项目动态：

▲ 3月9日开放样板房。

桂城：保利水木芳华户型图

建面89-102m²三房



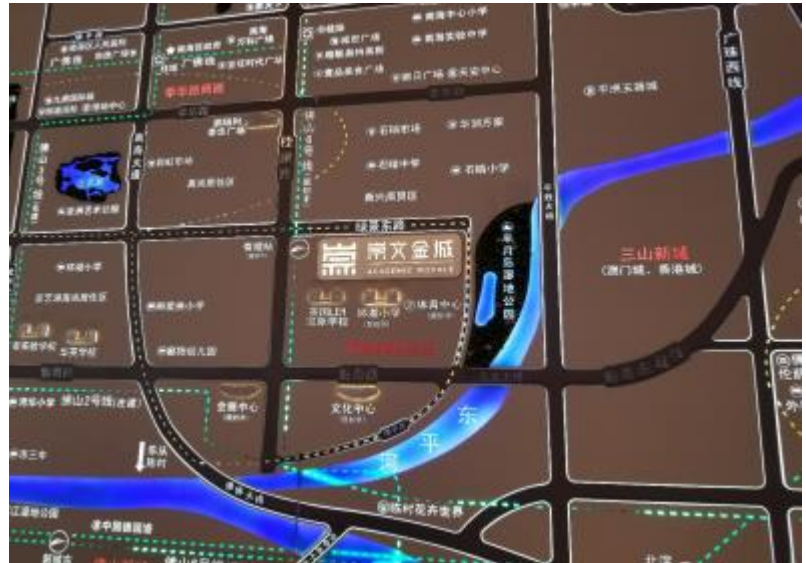
(图片来源：保利水木芳华楼书)



禅城：保利水木芳华开放样板房现场图



禅城：3.9五矿崇文金城开放样板房



项目位置：佛山市禅城区绿景东路

占地面积：4.3万㎡

建筑面积：20.9万㎡

项目基础信息：项目规划共5栋高层住宅、10栋叠墅、底层商铺、商业街区等，容积率3.5，绿化率30%。临近佛山地铁2/3号线湾华站(建设中)、奇槎公办小学(建设中)、半月岛湿地公园等。

项目动态：

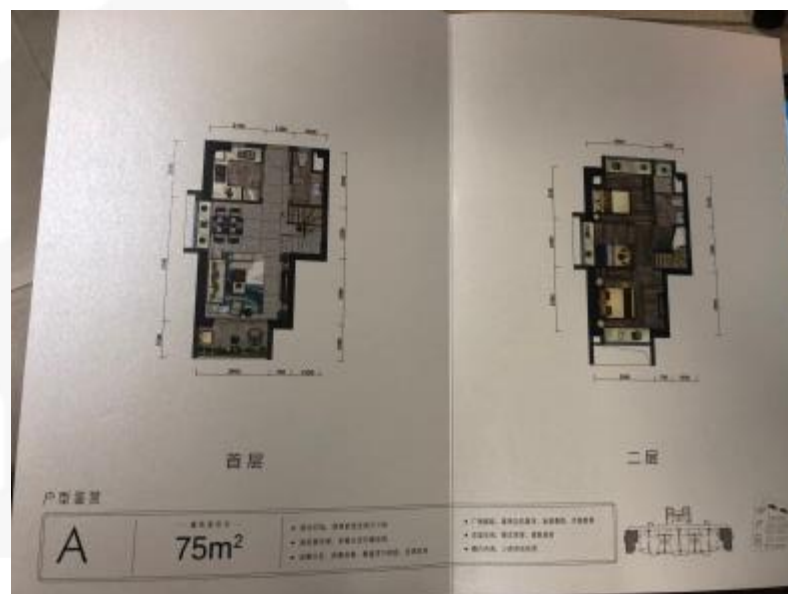
▲ 3月9日开放样板房。



禅城：五矿崇文金城开放样板房现场图



桂城：五矿崇文金城户型图



(图片来源：五矿崇文金城楼书)



禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2019-3月	华发四季	7座	136	95-140	28000-30000/带装修	——
2019-3月	保利水木芳华	14/15座	260	86-110	16000-18000/毛坯	——
2019-3月	花曼丽舍	11/12座	144	98-124	14000-15000/毛坯	——
2019-3月	绿岛湖壹号	81座	120	95-130	17000-18000/带装修	——
2019-3月	金茂绿岛湖	4座	72	98-128	16000-17000/带装修	——
2019-3月	保利翡翠公馆	14座	87	119-146	15500-16500/带装修	——
2019-3月	卓越浅水湾	5/6栋	240	93-119	18000-20000/毛坯	——
2019-3月	保利碧桂园天汇	7座	30	177-178	18000-19000/毛坯	——
2019-3月	宏宇景裕豪园	14座	374	88-125	25000-26000/带装修	吹风价
2019-3月	富丰君御	19座	152	90-164	22000-23000/毛坯	——
2019-3月	利嘉阁(城果)	4/5座	174	88-92	22000-23000/毛坯	——
合计			1789套			

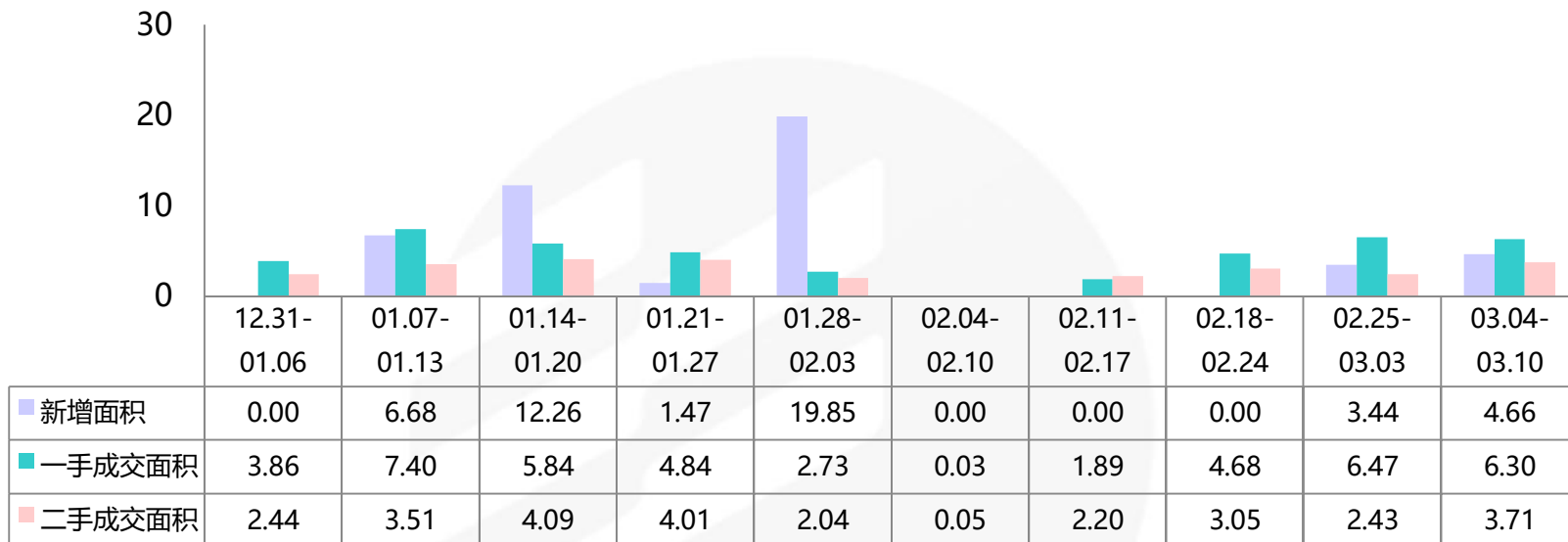
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



南海：时代大沥太平项目规划出炉 龙光玖御湖即将首推

单位：万m²

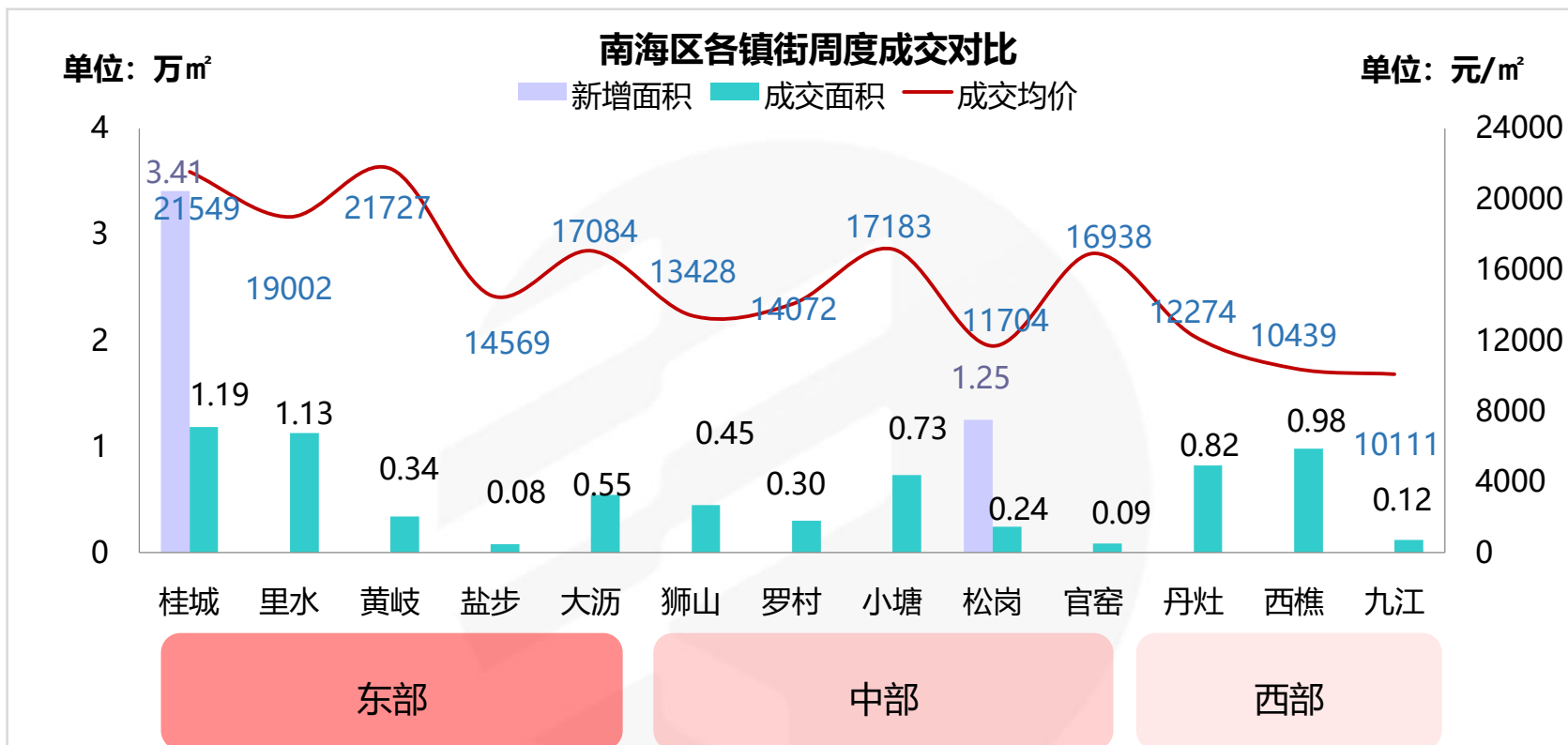
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**减少3%**，二手成交面积环比**增加53%**。
- ▲ 时代大沥太平项目规划批前公示出炉，该项目为时代和招商联合开发，项目暂定名为时代太平熙园。项目占地约4.3万m²，共规划14栋住宅，A区5栋，共444户；B区9栋，共660户。去年7月，佛山国规局曾发布沥西片区发展规划，本项目也在其中。而未来规划佛山地铁5/8/10号线及一条有轨电车将途经该片区，规划共设站点6个。
- ▲ 据了解，狮山纯新楼盘龙光玖御湖将在下周首推，预计首推15-17栋，11层/1梯2户设计；19栋，11层/1梯4户设计，面积涵盖100-128m²三四房单位，吹风价15800-17000元/m²，带装修发售。



南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 佛山西站枢纽新城规划出炉，将新增超40宗商住（含商服）地，规划拟以佛山西站枢纽为核心，加快枢纽站及周边地区综合开发，完善基础设施配套，重点培育商务办公、金融服务、文化休闲、高端居住、酒店商业等功能，建设成为珠三角西部门户枢纽、国际性主题展贸中心和区域专业化服务中心。同时，未来片区内还将有7条轨道规划，涵盖佛山地铁3号线、4号线、14号线、广佛环线、广佛肇城际、广州28号线、有轨电车线路。



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
里水	合生君景湾	活动信息	3.9-3.10 美甲沙龙
狮山	龙光玖御湖	活动信息	3.9-3.10 龙光玖御湖3D全息微距音乐会
小塘	首创禧悦台	活动信息	3.8 VIP电影专场活动
九江	恒大滨江御府	活动信息	3.8-3.10 花样女神·甜蜜佳人
	招商悦府	活动信息	3.9 披萨DIY, 亲子乐享好“食”光

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年3月	宏宇天御江畔	5栋	342	86-126	20000-22000/带装修	——
2019年3月	保利紫山	紫泉	60	280-380	600-1200万/套	——
2019年3月	恒大悦府	25座	124	105-125	22000-24000/带装修	——
2019年3月	华福熹云水岸	8座	128	93-124	21000-22000/带装修	——
2019年3月	时代领峰	4栋1座	186	95-128	17000-19000/带装修	——
2019年3月	保利茉莉公馆	13座	60	97-127	15500-16500/带装修	——
2019年3月	新城璟城	9、10座	264	121-141	15000-16000/带装修	——
2019年3月	龙光玖御湖	15-17、19栋	109	100-128	15800-17000/带装修	——
2019年3月	悦珑湖	23座	123	96-242	14000-15000/带装修	——
2019年3月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
2019年3月	奥园上林一品	10座	240	96-110	12000-13000/带装修	——
合计			约1697套			

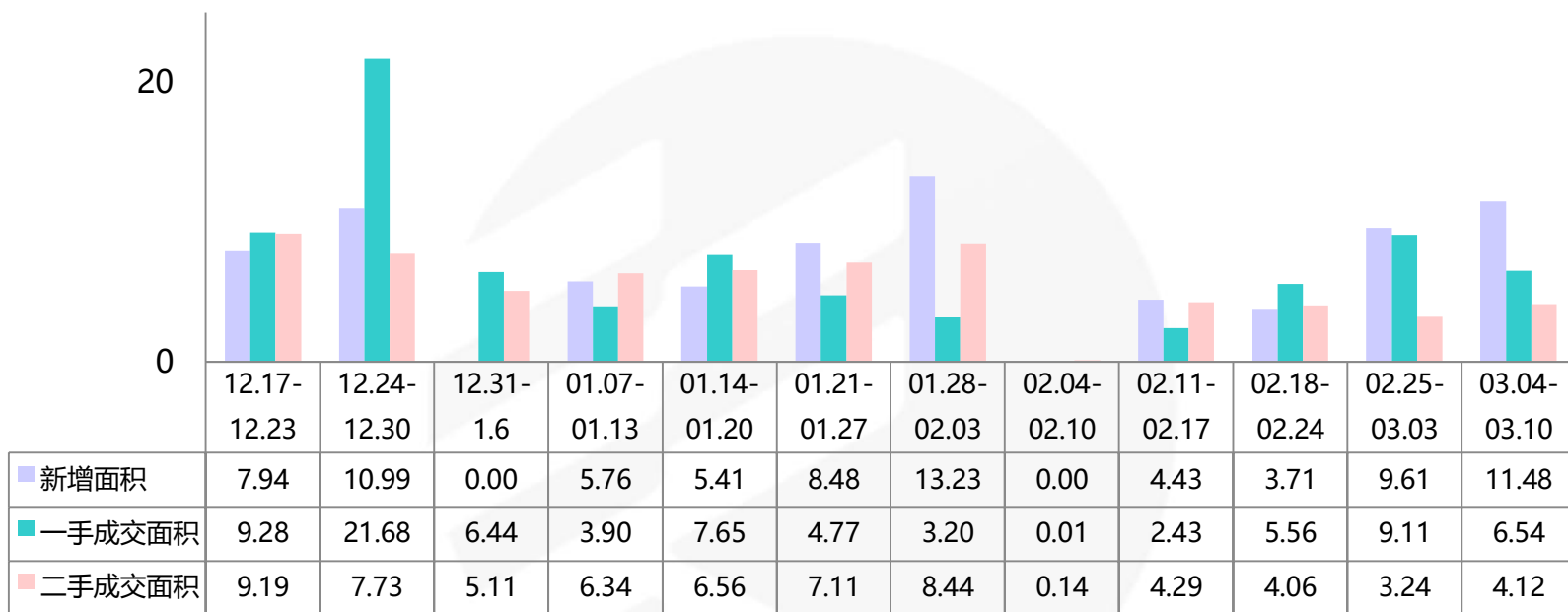
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



顺德：碧桂园凤凰湾接连推货总体去化达五成

单位：万m²

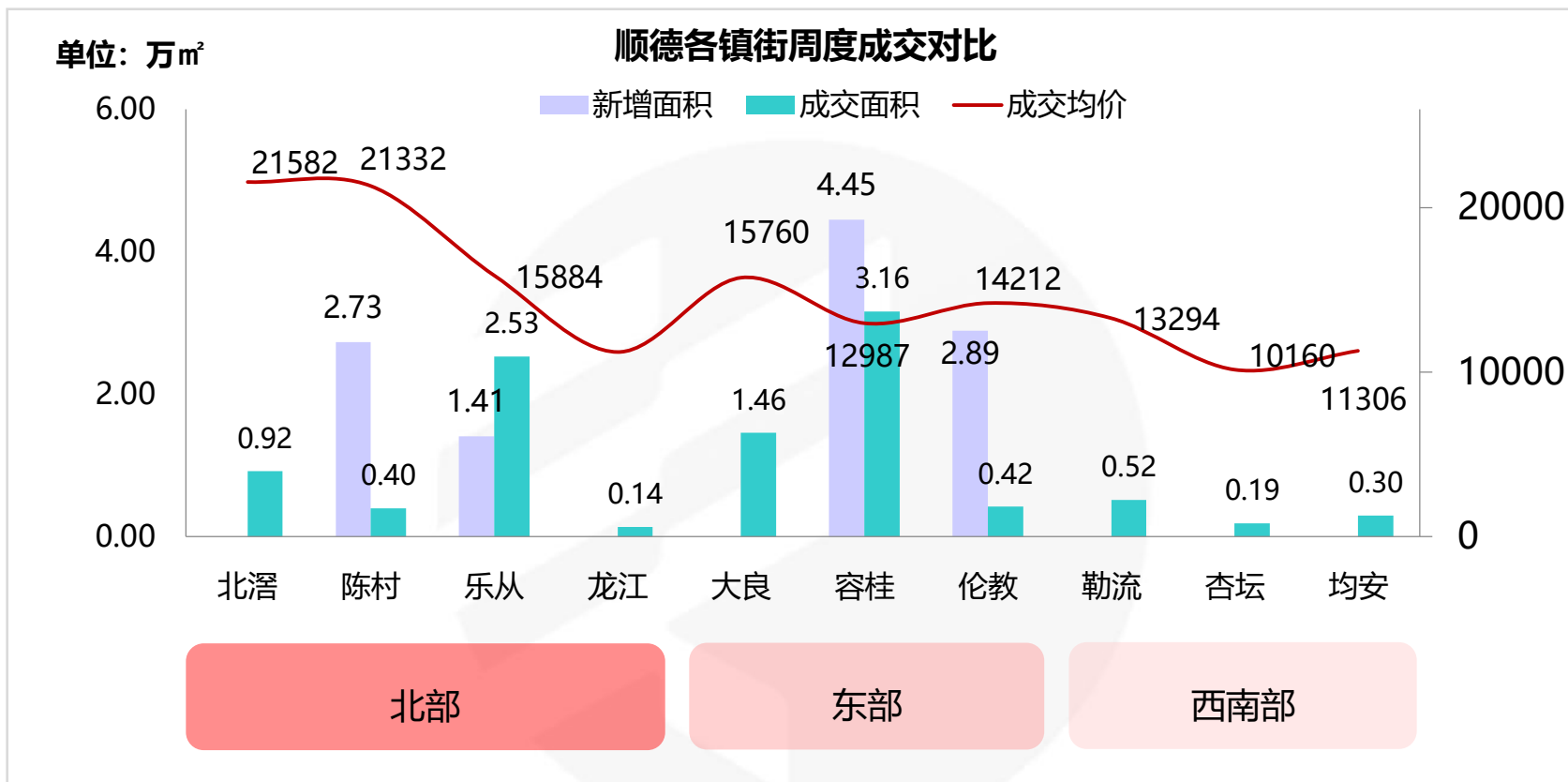
顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比下降28%，二手成交面积环比上升27%。
- ▲ 推货方面，本周碧桂园凤凰湾接连出击，蔚蓝苑组团连续两天加推，总推货量超300套，总体去化率达51%，当天推售率较上次推售蔚蓝苑2座基本持平。蔚蓝苑组团为2019年推出的新组团，共规划有6栋高层住宅，户型涵盖91-128m²三四房，目前剩6座未推售，其余楼栋在持销阶段。
- ▲ 省发改委官网挂出《佛山市城市轨道交通三号线工程可行性研究调整报告的批复审批前公示》中透露，佛山地铁3号线项目延长至顺德客运港，并且将积极研讨相关规划方案，探索无缝对接粤港澳大湾区立体交通网络。



顺德：各镇街周度成交对比



▲ 良桂片区为传统交投热点板块，本周成交及新增冠军由容桂摘得。本周容桂碧桂园凤凰湾获蔚蓝苑两栋新房预售即接连加推，总体去化达5成，市场反应逐渐向好，蔚蓝苑组团共规划由6栋高层住宅，目前仅剩6座未推售，在售均价13000-14000元/m²带装修。良桂片区未来将有更多高价项目预备推货入市，开发商在推货节奏上亦相对谨慎。鉴于该片区客户对价格的接受度，在售的性价比项目仍然是高价精品项目强有力的竞争对手。



顺德：重点个盘开卖

容桂【2019-3-8 碧桂园凤凰湾开盘情况】



推售货量：蔚蓝苑5座，30层/2梯6户，共176套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	92	96-107	17404
套数 (套)	56	120	176

推售价格：13000-14000元/m² (建面带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：99*99*99*99*98

开卖情况：共成交86套，去化率约49%

客户构成：顺德本地客约占7成，其中大良为主，容桂为辅；广州客约占3成，其中番禺、南沙客为主

备注：蔚蓝苑5座加推，望组团花园，景观较好，推售价格较上次2座推售高约500元/m²，客户反响较2座开卖要好。



顺德：重点个盘开卖

容桂【2019-3-9 碧桂园凤凰湾开盘情况】



推售货量：蔚蓝苑1座，30层/2梯5户，共176套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	126-127	16592
套数 (套)	60	88	148

推售价格：13000-14000元/m² (建面带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：99*99*99*99*98

开卖情况：共成交76套，去化率约52%

客户构成：顺德本地客约占7成，其中大良为主，容桂为辅；广州客约占3成，其中番禺、南沙客为主

备注：蔚蓝苑1座加推，临近马路，交通较方便，推售价格基本与5座推售价格持平，推售率超5成。



顺德：碧桂园凤凰湾蔚蓝苑户型图



图片来源：碧桂园凤凰湾微信公众号



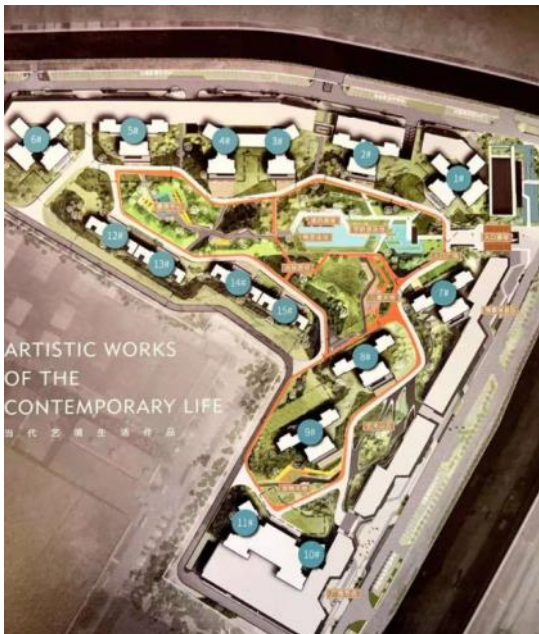
顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
陈村	招商曦岸	活动信息	3.9-3.10 创意插花DIY活动
乐从	保利天寰	开放样板房	3.9 精智Well样板房对外开放
	泰禾佛山院子	活动信息	3.9 泰禾佛山院子2019新春音乐会
大良	龙光玖龙郡	活动信息	3.15-3.20 醉美纸伞节、国际美食节、群星璀璨音乐节
	中洲府	活动信息	3.8 醉美邂逅·雅聚中洲府 顺职院VIP客户答谢宴
	顺德华侨城	活动信息	3.9-3.10 DIY相框、INS风主题摄影、盒子蛋糕DIY
容桂	颐安灏景湾	活动信息	3.9-3.10 芬芳女神季

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



顺德：3.9 保利天寰开放样板房



图片来源：功夫房产

项目位置：佛山市顺德区岭南大道西保利天寰

占地面积：6.8万m²

建筑面积：27.91万m²

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

项目动态：

▲ 3月9日精智Well样板房开放

顺德：保利天寰现场图



图片来源：保利海德公园微信公众号



顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年3月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2019年3月	中交雅居乐剑桥郡	洋房新品	150	建面96-139	15000-17000/建面带装修	——
2019年3月	金辉优步大道	洋房新品	110	建面98-111	20000-22000/建面带装修	——
2019年3月	新仕名府	2、3座	99	建面105-139	16000-17000/建面带装修	——
2019年3月	路劲天隽汇	7、8、9座	30	叠墅144-298	22000-24000/建面毛坯	——
2019年3月	怡翠晋盛泰园	1、2座	170	建面138-142	18000-20000/建面带装修	——
2019年3月	恒福容悦	2座	85	建面88-125	15000-16000/建面毛坯	——
合计			约984套			

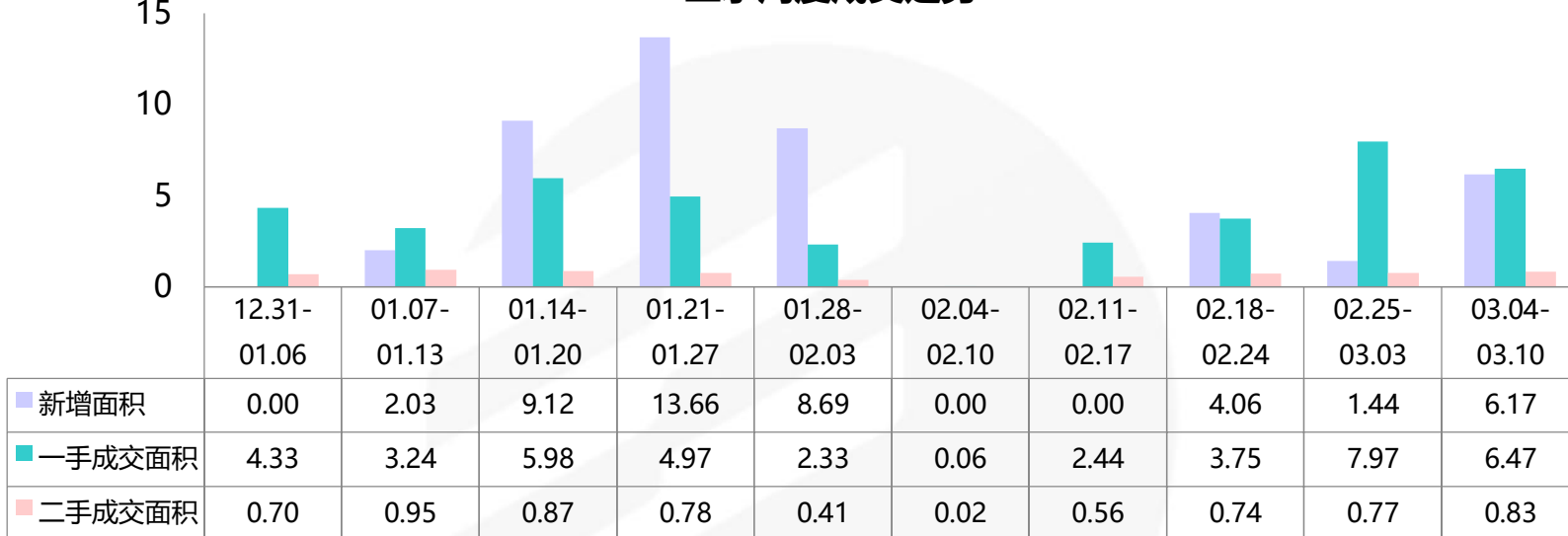
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



三水：市场网签略有回落 华远远洋·海蓝城正式入市表现抢眼

单位：万m²

三水周度成交走势

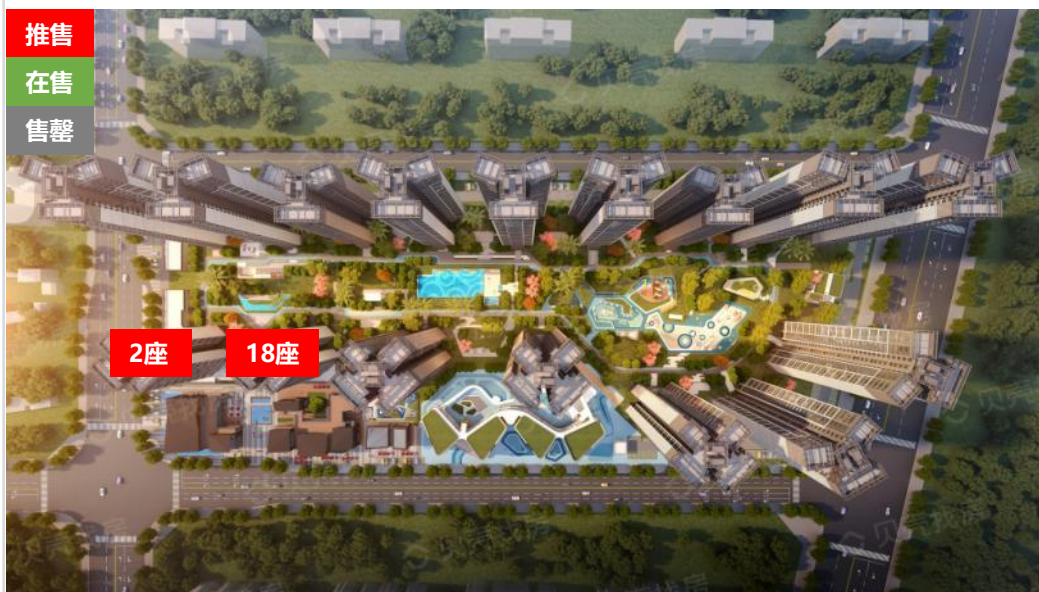


- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少19%，二手成交面积环比增加8%。
- ▲ 一手网签略有回落，二手网签量则平稳增加；包括华远远洋·海蓝城等4盘获批新增预售面积约6.17万m²，推货节奏或有所加快。
- ▲ 本周三水多个楼盘迎来重要营销节点，三水新城3盘齐开，开卖表现喜忧参半；值得一提的是，华远远洋海蓝城毛坯首开2/18座，当日去化近7成，开卖折扣多样，总体表现较好。
- ▲ 目前市场还处于调整期，继北部镇街楼盘发力后，中心镇街各大楼盘也纷纷出击，加快推货节奏，整体市场成交逐步回暖，预计市场将逐步趋向平稳。



三水：重点个盘开卖

三水新城【华远远洋·海蓝城2018-3-9开盘情况】



推售

在售

售罄

2座

18座

图片来源：贝壳找房

推售货量：2座/18座（部分梯脚），19层/2梯6户，共171套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积（m ² ）	82-89	114	15134
套数（套）	153	18	171

推售价格：10000-12000元/m²（毛坯）

开卖方式：集中开售

折扣优惠：认筹一万抵4万，按揭99，一次性98，开盘98

开卖情况：当日成交67%（约115套）

客户构成：广州3成，佛山其他区域4成，本地2成，其他区域1成。

备注：本次为该项目首次入市开卖2座108套；82方、89方、113方三至四房；临时加推18座部分梯腿共63套；共推售171套，去化近7成，开售折扣多样，表现较好。



三水：华远远洋·海蓝城户型图

户型品鉴
House appreciation



05
06 / 约82m²
3房/2厅/1卫

- 户型方正实用，功能一应俱全
- 动静功能分区，尊享舒心生活
- 干湿分离设计，让生活更便利
- 全能灵动户型，居住百变随心



户型品鉴
House appreciation



01
02 / 约89m²
2+1房/2厅/2卫

- 线南向东向，户型方正实用
- 主卧独立套房，私密自成天地
- 餐厅客厅贯通，尊享舒心生活
- N+1多变空间，户型百变随心



户型品鉴
House appreciation



03 / 约113m²
3+1房/2厅/2卫

- 南北通透布局，通风采光最佳
- 动静分区合理，让生活更便利
- 空中庭院设计，户型百变随心
- 套房主卧套房，尊享舒适生活



三水：重点个盘开卖

三水新城【远洋华远天骄2019-3-9开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：房天下

推售货量：6座，33层/2梯4户，共128套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89	106-120	12160
套数 (套)	96	32	128

推售价格：12100-12800元/m²（带装修）

开卖方式：自然开售

折扣优惠：暂无折扣信息

开卖情况：当日成交14%（约18套）

客户构成：客户占比三水70%，其他30%。

备注：该项目本次开售6座，带装修发售，当日去化近14%，表现一般。



三水：远洋华远天骄户型图

三房户型建面约90 m²



三房户型建面约93 m²



四房户型建面约108 m²



图片来源：房天下



三水：重点个盘开卖

三水新城【中国通号·天聚广场2019-3-9开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：一区5座，三区10座（奇数层），30层/2梯4户，共104套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	85-107	114-127	10231
套数 (套)	78	26	104

推售价格：9500-10500元/m²（毛坯）

开卖方式：自然推售

折扣优惠：暂无折扣信息

开卖情况：当日成交55%（约57套）

客户构成：4成本地，3成广州，2成佛山其他区域，1成外地其他区域。

备注：本次加推5/10座（奇数层）毛坯发售，当日去化也近6成，表现不错。



三水：中国通号·天聚广场户型图

三房户型建面约115 m²

两房户型建面约85 m²



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
北江新区	常乐府	活动信息	3.4-3.10 陶艺教学活动
三水新城	保利中央公园	开发样板房和展示区	3.9 样板房及展示区开放
西南中心区	三水冠军城	活动信息	3.4-3.10 最强大脑讲座及三八暖场

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



三水：3.9保利中央公园开放样板房和展示区



图片来源：房天下

项目位置：三水新城荷花世界旁

占地面积：27.63万㎡

建筑面积：70.10万㎡

项目基础信息：保利中央公园靠近三水荷花世界，周边配套齐全，拥有中央水轴和荷花世界两大风景区。打造城心生活大境，享成熟配套，这里的未来，将以商业之心，文化之心，生态之心、生活之心为一体，项目目前在推全新尚誉组团洋房。

项目动态：

▲ 3月9日开放样板房和展示厅。



三水：保利中央公园现场图



三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-3月	保利中央公园	35/37座	272	90-117	10500-11500/带装修	——
2019-3月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2019-3月	时代南湾	8座	124	112-138	12000-12500/带装修	——
2019-3月	恒大珺庭	17座	112	81-107	9800-10000/带装修	——
2019-3月	旭辉江山	19座	108	88-116	12000-12500/带装修	——
2019-3月	龙光玖誉府	5座	124	96-110	9500-9800/带装修	——
2019-3月	新城招商·誉府	15座	128	95-117	12200-12500/带装修	——
合计			约1100套			

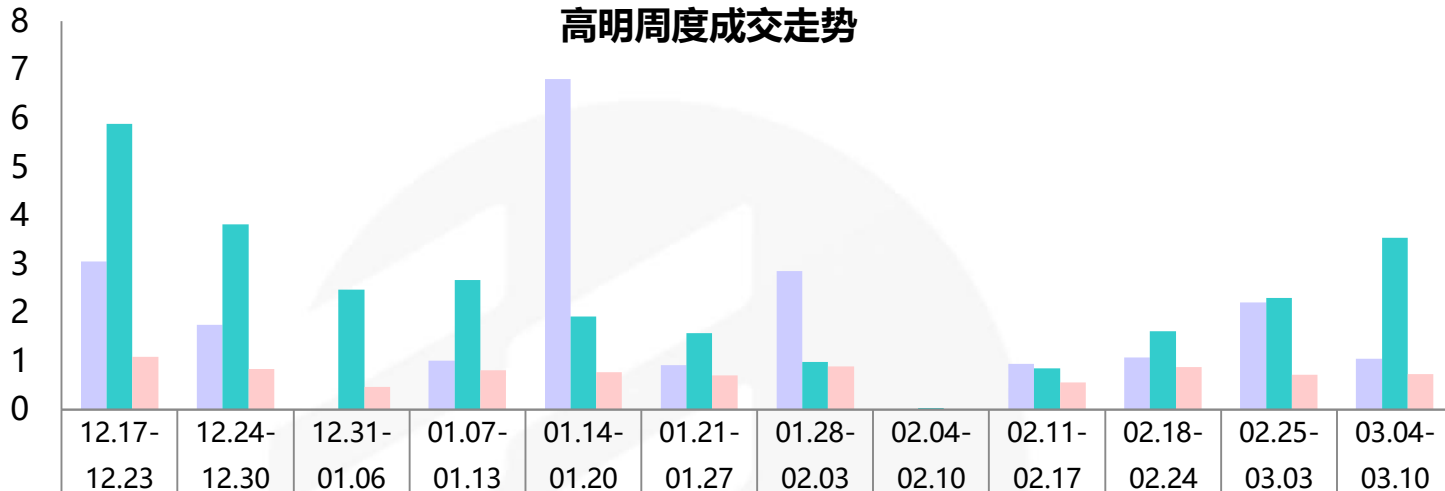
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）



高明：整体市场逐步回暖 欧浦花城二期开卖当日去化超7成

单位：万m²

高明周度成交走势



	12.17-12.23	12.24-12.30	12.31-01.06	01.07-01.13	01.14-01.20	01.21-01.27	01.28-02.03	02.04-02.10	02.11-02.17	02.18-02.24	02.25-03.03	03.04-03.10
新增面积	3.06	1.75	0.00	1.02	6.81	0.93	2.86	0.00	0.95	1.08	2.21	1.05
一手成交面积	5.89	3.83	2.48	2.68	1.92	1.57	0.99	0.04	0.85	1.62	2.31	3.54
二手成交面积	1.10	0.84	0.48	0.82	0.78	0.72	0.90	0.01	0.56	0.88	0.72	0.73

- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加53%**，二手成交面积环比**增加1%**。
- ▲ 整体市场表现逐渐回暖，一手网签成交增幅相对较大；本周仅欧浦花城二期一盘获批新增约1.05万m²；
- ▲ 据了解本周招商熙园和欧浦花城均有新货开卖，其中招商熙园开卖21/22座，当日去化约4成，表现一般；另外，欧浦花城二期时隔近半年开卖7座，当日去化超7成，整体开卖表现较好。



高明：重点个盘开卖

西江新城【招商熙园2019-3-9开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：安居客

推售货量：21、22座，11层/1梯2户，共44套

户型配比：

户型	三房	五房	合计
面积 (m ²)	117	237-292	5744
套数 (套)	40	4	44

推售价格：8636-8800元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：暂无折扣信息

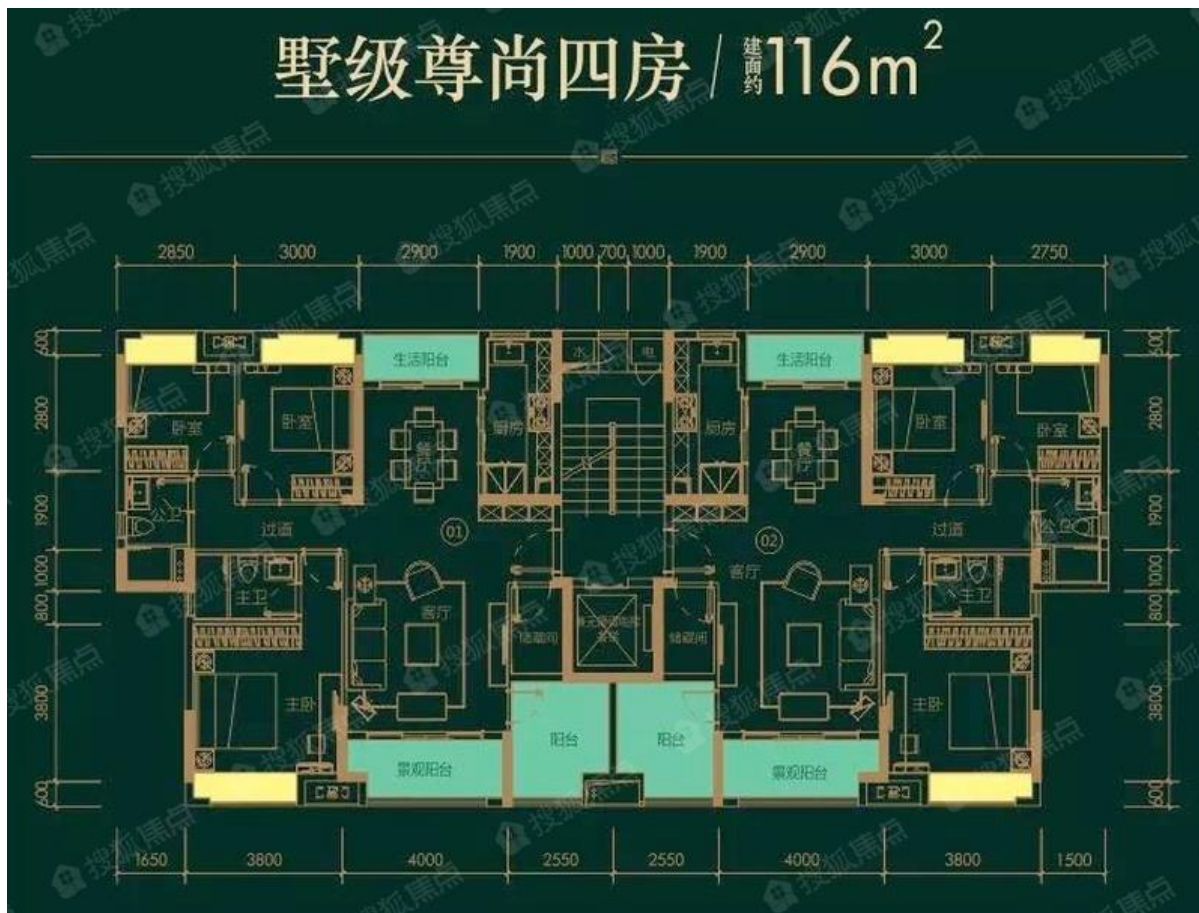
开卖情况：当日成交43%（约19套）

客户构成：顺德约40%，番禺约30%，高明约10%，南海约10%，禅城约10%

备注：本次加推21/22座较上次加推不足1个月，带装修发售，整体去化近4成，去化表现一般。



高明：招商熙园户型图



图片来源：搜狐焦点



高明：重点个盘开卖

杨和【欧浦花城2018-10-13开盘情况】

推售
在售
售罄



图片来源：吉屋

推售货量：二期7座，26层/2梯4户，共100套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88-100	132	10350
套数 (套)	75	25	100

推售价格：5800-6000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：98折*99折

开卖情况：当日成交76% (76套)

客户构成：广州番禺客及佛山本地客为主

备注：项目一期已全部推售完毕，本次开售为二期7座产品，毛坯发售。



高明：欧浦花城户型图

建面：88 m²

建面：112 m²



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和	龙光玖龙府	活动信息	3.4-3.10 多肉植物DIY、花艺课堂
	佛山美的城	活动信息	3.4-3.10 成交送家电
西江新城	美的明湖	活动信息	3.4-3.10 水果派对

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-3月	碧桂园·首座	洋房新品	120	88-110	7500-8500/带装修	——
2019-3月	中南滨江国际	2/3座	192	90-128	8500-9000/带装修	——
2019-3月	龙光·金辉优步学府	4座	156	94-113	7700-7900/带装修	——
2019-3月	富星半岛	9座	78	123-140	6000-7000/毛坯	——
2019-3月	金科集美天辰湾	2座	104	90-118	7000-8500/带装修	——
2019-3月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2019-3月	欧浦花城	15座	108	99-113	5600-6200/毛坯	——
合计			约766套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



商业公寓：整体交投稳步回升 三水时隔三个月迎来新血注入



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加18%**，成交面积环比**增加25%**，成交均价环比**下跌6%**；
- ▲ 本周佛山公寓市场新增来自中国通号·天聚广场，共供应672套，为三水注入新血。近一个月整体交投正稳步回升，3月份开始，随着各项目开放营销中心、开放样板房、开盘或加推等一系列的销售节点，项目的来访与成交有所增长，整体网签量正保持平稳上升。其中价格优势明显的项目例如敏捷金谷国际、力合阳光城云谷、国通广场等，跑量出货表现相对稳定而持续。



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 ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 城北	敏捷金谷国际	3549	61	3014	11775	——
2	顺德 大良	力合阳光城云谷	3488	71	2771	12586	LOFT, 带装修
3	禅城 季华西	碧桂园世纪滨江	2424	31	1699	14267	LOFT, 带装修
4	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1648	17	923	17853	含LOFT, 带装修,部分带 家电
5	顺德 大良	龙光玖龙郡	1285	21	873	14718	LOFT, 带装修
6	顺德 陈村	国通广场	1156	9	633	18252	LOFT, 带装修
7	顺德 大良	海珀名轩	987	15	729	13532	LOFT, 带装修
8	禅城 季华西	东基童梦天下	885	10	495	17879	LOFT, 带装修
9	顺德 乐从	中国德国港	792	6	545	14520	带装修
10	南海 千灯湖	德高信·中央大道	580	4	290	19981	LOFT, 带装修
合计			16794	245	11974	14025	——

备注：排名统计不含万科

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商业公寓：3.10顺德藏珑华府开放公寓样板房



项目位置：佛山顺德陈村广珠西线石洲出口西侧800米（国通总部旁）

占地面积：约1.4万㎡

建筑面积：约5.89万㎡

项目基础信息：规划共4栋公寓，14-15层高，3梯25户，产品设计为5米层高复式公寓，面积涵盖36-58平方米。

项目动态：

▲ 3月10日开放公寓样板房



商业公寓： 顺德藏珑华府公寓样板房实景图



商业公寓：顺德藏珑华府户型图



二层平面图



首层平面图

■ 不计建筑面积
(南向户型赠送多功能室)

户型品鉴

建面约36m²(双钥匙)

建筑面积 约36m²

- 约5米层高空间，展示生活万千可能
- 约3.5米宽面采光，阳光充沛舒适空间
- 动静分离，下层会客，上层愉悦休憩
- 科学布局，三维立体空间利用合理化



二层平面图



首层平面图

■ 不计建筑面积
(南向户型赠送多功能室)

户型品鉴

建面约45m²(双钥匙)

建筑面积 约45m²

- 约5米层高双钥匙设计，双重空间互不干扰
- 上下独立分租，出租、自住一高满足
- 落地飘窗，自然采光充足，畅享美景
- 纵深开间张弛适宜，居家人性化设计



二层平面图



首层平面图

■ 不计建筑面积
(南向户型赠送多功能室)

南向户型品鉴

建面约58m²(2+1房)

建筑面积 约58m²

- 约5米层高灵动布局，有范有高度
- 约5.5米超绰开间，无限创意灵动体验
- 舒适全明居家房间，生活处处有阳光
- 上下分层，动静分离，超私密个人生活



写字楼：千灯湖两项目获大手网签 拉升全市均价结构性上升



▲本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加7%**，成交面积环比**减少38%**，成交均价环比**上涨41%**；

▲本周写字楼市场依旧零新增，在整体市场维持低位运行的情况下，供应端收窄，已经连续11周新货断供。本周富力华南国际金融中心获得大手网签，而招商置地中心则保持一向的高水位，单周网签套数基本维持双位数，千灯湖板块为写字楼成交主力区，支撑全市量价。



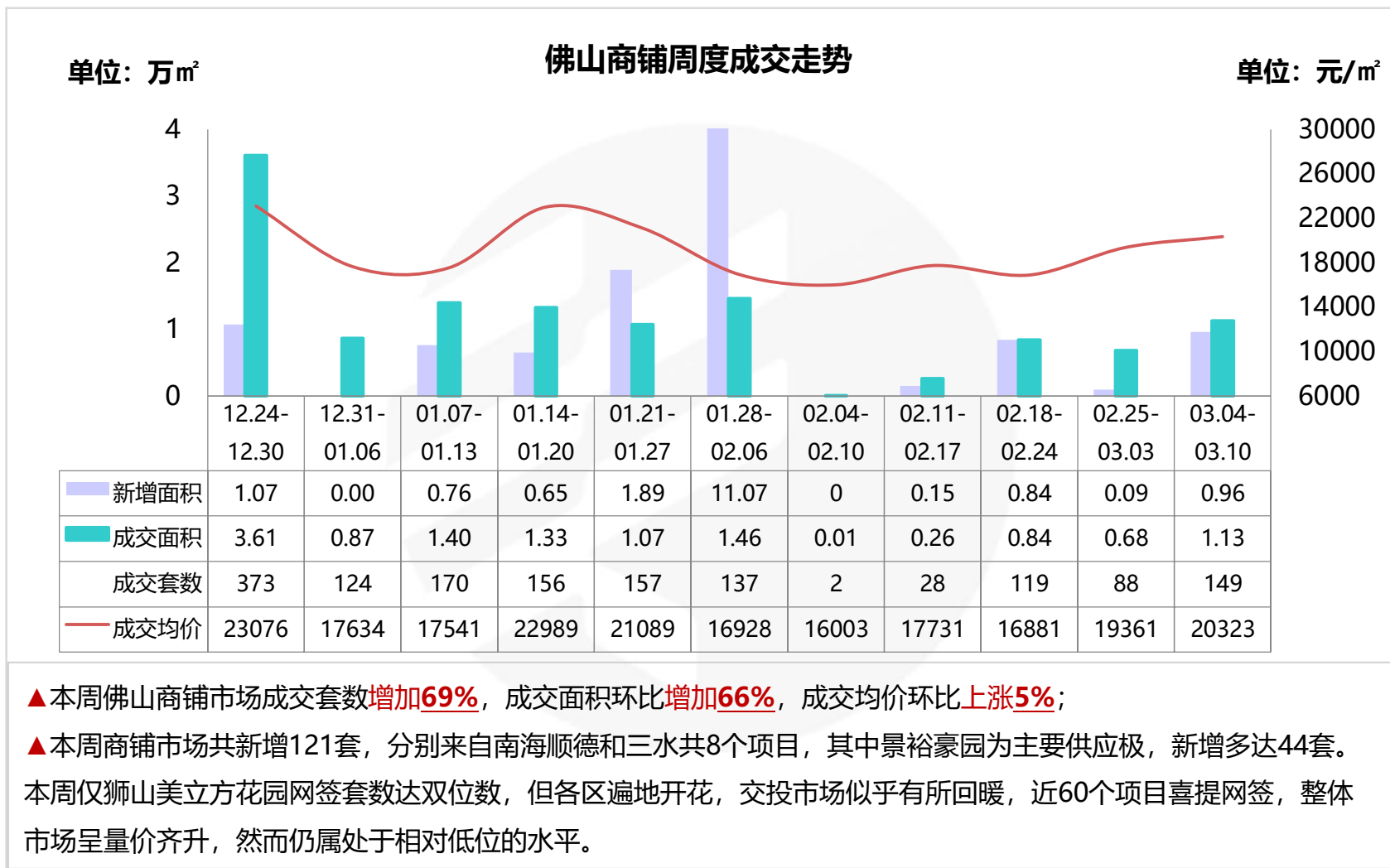
写字楼：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海 千灯湖	富力华南国际金融中心	5259	17	2715	19374	带装修
2	南海 大沥	碧桂园华亚广场	2130	17	1728	12330	——
3	南海 千灯湖	招商置地中心	1106	11	769	14382	——
4	南海 千灯湖	智富大厦	812	3	870	9330	——
5	顺德 乐从	德富置业大厦	260	1	271	9593	——
6	顺德 大良	顺德新能源汽车小镇	234	1	222	10519	——
7	南海 三山新城	国际创智园	190	1	285	6667	——
8	顺德 容桂	天晋商业大厦	167	1	129	12976	——
9	南海 千灯湖	新凯广场	140	1	91	15391	——
10	禅城 季华东	佛山绿地中心	126	1	102	12353	——
合计			10424	54	7181	14515	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



商铺：交投市场暖意渐浓 整体呈量价齐升



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 ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	顺德 大良	保利中环广场	1998	7	780	25622	——
2	南海 西樵	樵岭国际	1743	5	408	42700	——
3	南海 千灯湖	中国铁建国际公馆	973	3	235	41357	——
4	南海 黄岐	时代水岸	956	4	298	32074	——
5	南海 狮山	美立方花园	855	10	807	10596	——
6	禅城 旧城区	时代云图	789	2	437	18055	——
7	南海 黄岐	星港城万达广场	758	4	115	65639	集体土地
8	南海 罗村	奥园公园一号	742	4	462	16074	——
9	三水 大塘	耀逸名轩	739	1	1846	4002	——
10	禅城 旧城区	越秀岭南隽庭	645	2	227	28414	——
合计			10198	42	5616	18159	——

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 ²)	总面积 (m ²)
禅城	石湾	保利碧桂园天汇	2019/3/5	7座	首层商铺	4	87-94	367
南海	千灯湖	宏宇景裕豪园	2019/3/6	14栋	商铺	44	26-210	2561
	丹灶	桂丹颐景园	2019/3/5	颐锦苑商业1座	商铺	3	532-1039	2142
顺德	乐从	保利公园里	2019/3/4	9座	商铺	12	38-72	658
	伦教	唯美臻岸华府	2019/3/6	2座、3座	商铺	18	16-95	932
	容桂	东圣维拉花园	2019/3/6	28, 29座	商铺	13	50-237	1708
三水	三水新城	中国通号·天聚广场	2019/3/6	三区7座	商业公寓	672	47-49	33072
	三水新城	华远远洋·海蓝城	2019/3/6	18座	商铺	8	29-66	366
	大塘	金地艺境天成	2019/3/7	1栋	商铺	19	26-66	862

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	亚艺	卓越浅水湾	楼盘活动	3.4-3.10现场餐饮
	新城	合景·新鸿基珑景	楼盘活动	3.4-3.10“爱如潮涌”女神节艺术插花体验活动
南海	千灯湖	德高信·中央大道	楼盘活动	3.4-3.10 花艺活动, 童心女神节活动, 叁岸调香女神节
顺德	新城	金海M-city	楼盘活动	3.4-3.10免费美甲, DIY拼图
	大良	力合阳光城云谷	楼盘活动	3.4-3.10女神节活动

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心





THANKS

编委

广州 市场研究中心：Faye、Season、Ronnie、Tommy

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

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

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



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



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