

南海推出城市更新新政 广州新增地方政府债券拟用于重点项目

KINGSWICK

广佛周报2019年第11期（2019.3.25-2019.3.31）

 经纬市场研究中心 2019年4月1日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

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



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

广州地铁将运营四条城际铁路 南海推出城市更新新政

摘要：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；黄埔出台“区块链10条2.0”政策；南海十大举措全力支持和规范城市更新。

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

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。

新快报 2019-3-27

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。

黄埔出台“区块链10条2.0”政策

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。

新快报 2019-3-27

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。

广州地铁将运营四条城际铁路

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。

广州日报 2019-3-30

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”

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。

、、广州日报 2019-3-31

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。

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

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应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。

广州日报 2019-3-28

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。

3家银行首套房房贷利率执行上浮10% 比上个月下调5%

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%，也就是说利率下调了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。

广州日报 2019-3-26

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。

新物业收费指导价从5月1日起执行 最高指导价2.7元/m²·月

3月27日，记者从佛山市发改局获悉，《佛山市发展和改革委员会 佛山市住房和城乡建设局关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（下称《通知》）已印发，从2019年5月1日起，保障性住房物业服务收费和普通住宅（含业主自有产权车位、车库）前期物业服务收费实行政府指导价，并实行与社会平均工资联动调整。实行政府指导价管理的物业服务收费将分5个等级，最高一级 2.70元/平方米·月。

装修押金不能收了。目前执行的佛山《关于加强物业服务收费管理的通知》中，物业服务企业可向业主（或装修企业）收取不超过2000元的装修保证金。但《通知》中并无列明该项收费，并明确“物业服务企业不得强行预收物业服务费，不得随意增加未经约定的服务并强制收费”。

车位物管费打7折。按照目前收费规定：自有产权车位（车库）的物业服务收费以法定产权建筑面积计收的，按不高于所在小区最低住宅物业服务收费标准执行。而调整后的收费，业主自有产权车位（车库）的物业服务收费按不高于所在住宅区物业服务收费标准的70%执行，人防车位可参照执行。

广州日报 2019-3-27

经纬点评：佛山市政府针对物业指导价出台了新的文件内容，限定了最高物业指导价为2.70元/平方米·月物业，但服务内容增加需超出政府指导价的，待业主入住后，由物业服务企业与业主依据增加服务的实际内容和成本情况依法依规协商确定，装修押金何车位管理费也有了明确的规定。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

广州5宗地吸金逾79亿 顺德西部启动区再挂宅地

摘要：广州5宗地块吸金79.3亿，龙光、中海、中电建+上海兴陇均以高溢价夺地，广州土地市场现小阳春。顺德西部启动区再挂商住地。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：中海历经38轮竞拍夺下广钢南区住居用地



广州：华邦控股自扫门前雪 底价夺琶洲西区道路连接体商地



广州：中电建联合体竞至最高限价 力挫时代夺横江商住地



<3> 番禺市桥

地块编号：番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块一

交易时间：2019-4-1（周一）

土地性质：商住用地

占地面积：6万m²

容积率：2.0-3.0

建筑面积：9.35万m²（已扣除15000m²政府回购住房）

起始总价：161918万元

起始楼面价：17310元/m²

成交总价：234782万元

楼面地价：25099元/m²

溢价率：45%

竞得人：广州中电建地产有限公司,上海兴泷置业有限公司（中电建+上海兴泷）

备注：

▲地块用地范围内城市道路用地由竞得人按规划要求配建；

▲竞得人须按规划要求配建地块用地范围内服务设施用地，配套9班幼儿园；

▲竞得人须在地块内提供15000m²住房由广州市番禺区政府指定单位按3500元/m²的价格回购。

广州：龙光高溢价夺市桥宅地 楼面地价突破2.6万/m²



<4> 番禺市桥

地块编号：番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块二

交易时间：2019-4-1（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：5万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：8.26万m²（已扣除20000m²政府回购住房）

起始总价：161618万元

起始楼面价：19571元/m²

成交总价：217811万元

楼面地价：26375元/m²

溢价率：34.77%

竞得人：深圳市龙光房地产有限公司（龙光）

备注：

▲地块用地范围内城市道路由竞得人按规划要求配建；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；

▲竞得人须在地块内提供20000平方米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。

广州：中海竞至最高限价勇夺石楼镇宅地



<5> 番禺亚运城

地块编号：番禺区亚运大道北侧石楼镇新城地块一

交易时间：2019-4-1（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：2.88万 m^2

容积率：FAR \leq 3.0

建筑面积：7.64万 m^2 （已扣除10000 m^2 政府回购住房）

起始总价：95908万元

起始楼面价：12553元/ m^2

成交总价：139067万元

楼面地价：18202元/ m^2

溢价率：45%

竞得人：广州广奥房地产发展有限公司（中海）

备注：

- ▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；
- ▲竞得人须在地块内提供10000 m^2 住房由广州市番禺区政府指定单位按3500元/ m^2 的价格回购。

佛山：中海逾18.4亿斩获北滘双地铁交汇靓地



<6> 顺德北滘

地块编号：TD2019(SD)WG0003

交易时间：2019-3-26（周二）

土地性质：商住用地

占地面积：7.63万m²

容积率：总：0.77 < FAR ≤ 2.2

A区：1.0 < FAR ≤ 2.8

B区：1.0 < FAR ≤ 2.9

建筑面积：16.82万m²

起始总价：184962万元

起始楼面价：11000元/m²

成交总价：184962万元

自持租赁住房面积：21000m²

成交楼面价：14334元/m²（已剔除无偿配建面积）

溢价率：0%

竞得人：中海地产

备注：

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



2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：仙村镇挂住宅用地 邻近济广高速出入口



<1>增城仙村

地块编号：增城区仙村镇沙滘村

83101265A19001

交易时间：2019-4-29（周一）

土地性质：住宅用地

占地面积：4.91万m²

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：13.62万m²

起始总价：122600万元

起始楼面价：9000元/m²

▲中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可单独申请参加竞买，也可以联合申请；

▲本次挂牌成交价包括73000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73000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。

南海：西樵挂牌逾5万m²建面工业地 需引入电子及新兴产业项目



<2> 南海西樵

地块编号：TD2019(NH)WG0006

交易时间：2019-4-26 (周五)

土地性质：工业用地

占地面积：5.63万m²

容积率：A区：≥1.3，且≤2.5；

B区：≥1.3，且≤2.5

建筑面积：14.06万m²

起始总价：5063万元

起始楼面价：360元/m²

备注：1、引入新材料产业、新能源产业、智能装备产业、机械装备制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业及战略性新兴产业项目；

2、宗地的开发投资总额不低于人民币贰亿伍仟玖佰万元整。若以外资直接投资的，则按同期银行汇率折算成人民币后不低于25900万元；

3、该宗地拟建项目必须符合《佛山市南海区环境保护局对<关于征求西樵镇纺织产业基地84.3814亩地块产业项目准入条件意见的函>的复函》之规定；

4、竞得人必须自签订《出让合同》之日起12个月内完成设计、报建等相关手续并正式动工建设，自签订《出让合同》之日起36个月内完成全部建设工程并通过竣工验收。

佛山：顺德西部产业区启动区再挂7.27万m²靓地 5字头起拍



<3> 顺德杏坛

地块编号：TD2019(SD)WG0009

交易时间：2019-4-25（周四）

土地性质：商住用地

占地面积：7.27万m²

容积率：1.0 < FAR ≤ 2.0

建筑面积：14.54万m²

起始总价：72712万元

起始楼面价：5000元/m²

备注：

- ▲ 1、地块将以“限地价+竞自持70年租赁住房建面”的形式出让；
- ▲ 2、竞得人须于签订《成交确认书》当日与区国土城建和水利局签订《国有建设用地使用权出让合同》并与高新区管委会签订《顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-05-02 地块项目建设协议书》。



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m 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	2019/4/12	增城	增城区永宁街陂头村、 简村村、章陂村 83101228A18144	工业	1.33	≤3.0	37464	0.11	280
	2019/4/12	增城	增城区永宁街陂头村、 简村村、章陂村 83101228A18145	工业	2.50	≤3.0	68741	0.19	281
	2019/4/15	增城	增城区荔城街廖村村 83001209A18114	住宅	2.51	≤3.0	7.52	8.29	11028
	2019/4/15	增城	增城区荔城街廖村村 83001209A18116	住宅	2.59	≤3.0	7.78	8.58	11027
	2019/4/15	黄埔	广州市黄埔区黄埔大道 以南鱼珠地块LG-YZ-05	商服	1.01	≤10	5.7	6.26	10990

后页续

广佛土地出让预告

未来土地（不含工业、配套）出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (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	2019/4/22	花都	花都区风神大道以南、 岭西路以西G08- QCC04-2地块	工业	3.42	≤3.0	8.94	0.43	477
	2019/4/26	花都	花都区东风大道以东、 沿江大道以南G09- QCC01A-1地块	工业	9.51	≤1.6	12.41	0.75	606
	2019/4/26	黄埔	广州市黄埔区西区夏园 路以东、滨河路以南、 蕉园路以北DJ-2-6	工业	1.32	≤2.5	32920	0.17	524
	2019/4/29	增城	增城区仙村镇沙滘村 83101265A19001	住宅	4.91	≤3.0	13.62	12.26	9000

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 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	2019/4/9	顺德	佛山市顺德区龙江镇仙塘宝涌工业区地块	工业	10.25	1.5 < FAR ≤ 3.5	35.87	1.75	488
	2019/4/12	顺德	佛山市顺德区北滘镇西南片区02-E-08地块	工业	2.89	1.5 ≤ FAR ≤ 3.0	8.66	0.40	457
	2019/4/17	高明	佛山市高明区荷城街道三景路以南、兴创路以东	工业	2.88	1.2 ≤ FAR ≤ 3.0	8.63	0.15	175
	2019/4/17	三水	佛山市三水区乐平镇新城区C区15号	商住	3.46	1.0 < FAR ≤ 2.7	9.33	3.37	3612
	2019/4/22	南海	佛山市南海区里水镇洲村社区居委会“桥头围”、旧工业区“勿什围”地段	商住	6.76	A区： 1.0 < FAR ≤ 3.0 B区：1.0 < FAR ≤ 3.0	20.27	23.24	11463
	2019/4/22	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富六路以北地块	工业	5.99	1.5 ≤ FAR ≤ 3.0	17.97	0.95	528

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	2019/4/24	高明	佛山市高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北	商住	0.15	1.0 < FAR ≤ 2.5	0.38	0.12	3180
	2019/4/25	顺德	佛山市顺德区杏坛镇顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-05-02地块	商住	7.27	1.0 < FAR ≤ 2.0	14.54	7.27	5000

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



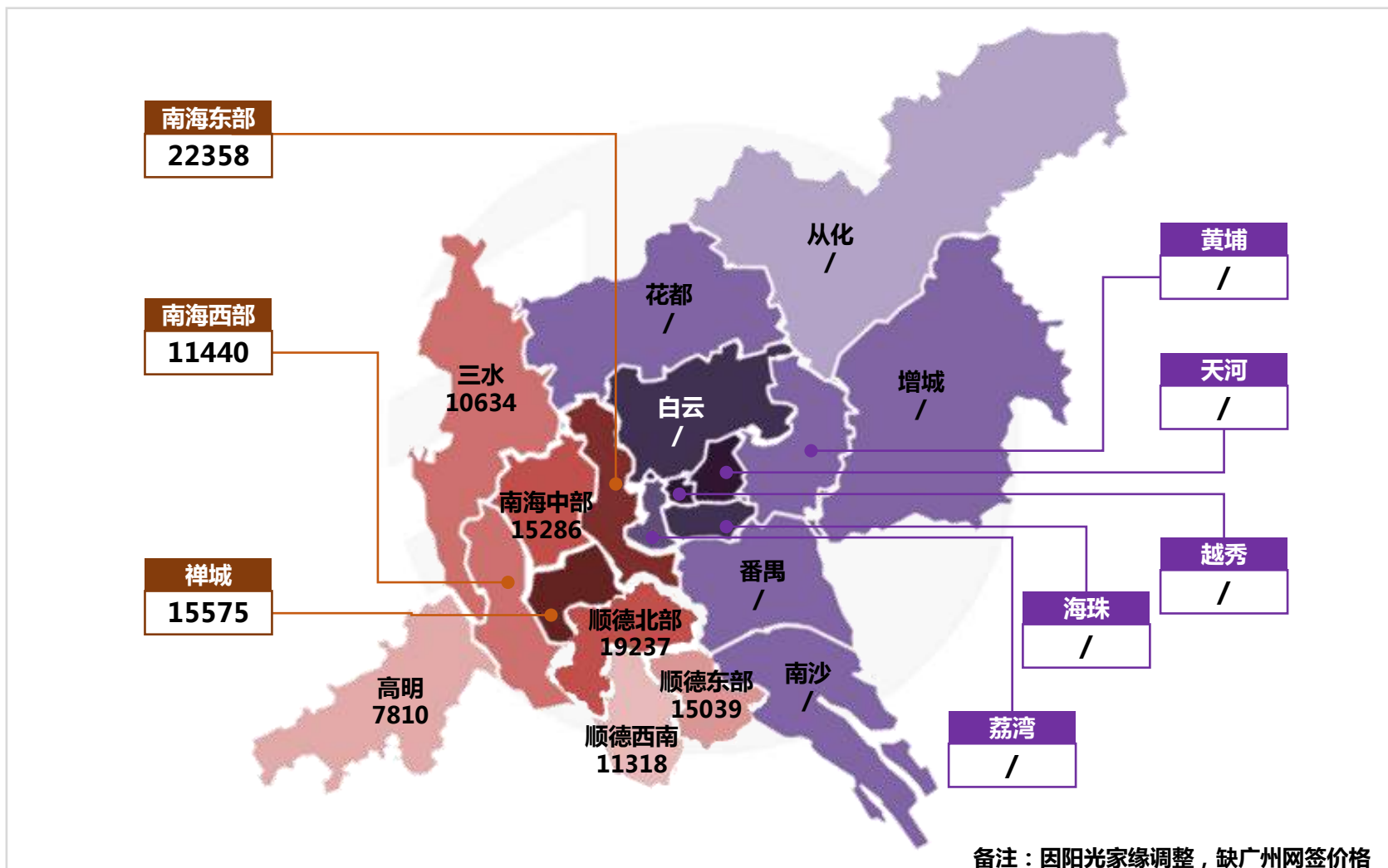
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广州一手网签持续上升 佛山新批预售超45万方

摘要：全市网签量则环升突破3000套关口，全市推新较淡静。佛山推货节奏减缓，新增预售面积近46万方。

本周广佛两地各区网签均价对比





3.1 | 广州住宅市场 |

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

全市住宅网签量持续环升 周末仅一全新项目入市

摘要：本周住宅供应量环跌，全市网签量则环升突破3000套关口。全市推新较淡静，周末仅增城一全新项目入市。

新批预售：供应量环跌24% 全市仅获批1495套房源

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)
白云	万科未来森林	8号楼	1	134	12298
从化	景业荔都	1号楼	1	71	8160
	雍晟时代公馆	3#	1	52	5038
黄埔	龙湖首开·云峰	1#	1	120	13623
	万科元培里	自编号U3	1	41	4401
	万科山景城·樾山	B6栋	1	24	2274
	御湖名邸	自编号B001#-B025#、B105#-B123#	44	44	16476
	龙湖·双珑原著	4#	1	180	18412
	时代天韵	8#、9#、10#	3	358	39681

后页续

新批预售：供应量环跌24% 全市仅获批1495套房源

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)
海珠	海珠半岛花园	B、C栋	2	20	6048
增城	绿地珑玥府	5#	1	119	13357
南沙	越秀天珰	2-1栋、2-3栋	2	306	32247
	保利保宏花园	南-02栋	1	26	3528
总计			60	1495	175544

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 办公物业供应大幅攀升

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)
从化	雍晟时代公馆	商业：自编1#~4#	4	13	1132
番禺	广州钢铁博汇	商业：C2栋、C5栋、A7、A10、B1	5	396	31761
南沙	越秀天城	商业：七期2-1栋、2-3栋	2	14	1214
黄埔	万科里享家	商业：S11#	1	14	575
	中泰天境	商业：山境北一街4号	1	27	1272
总计			13	464	35953

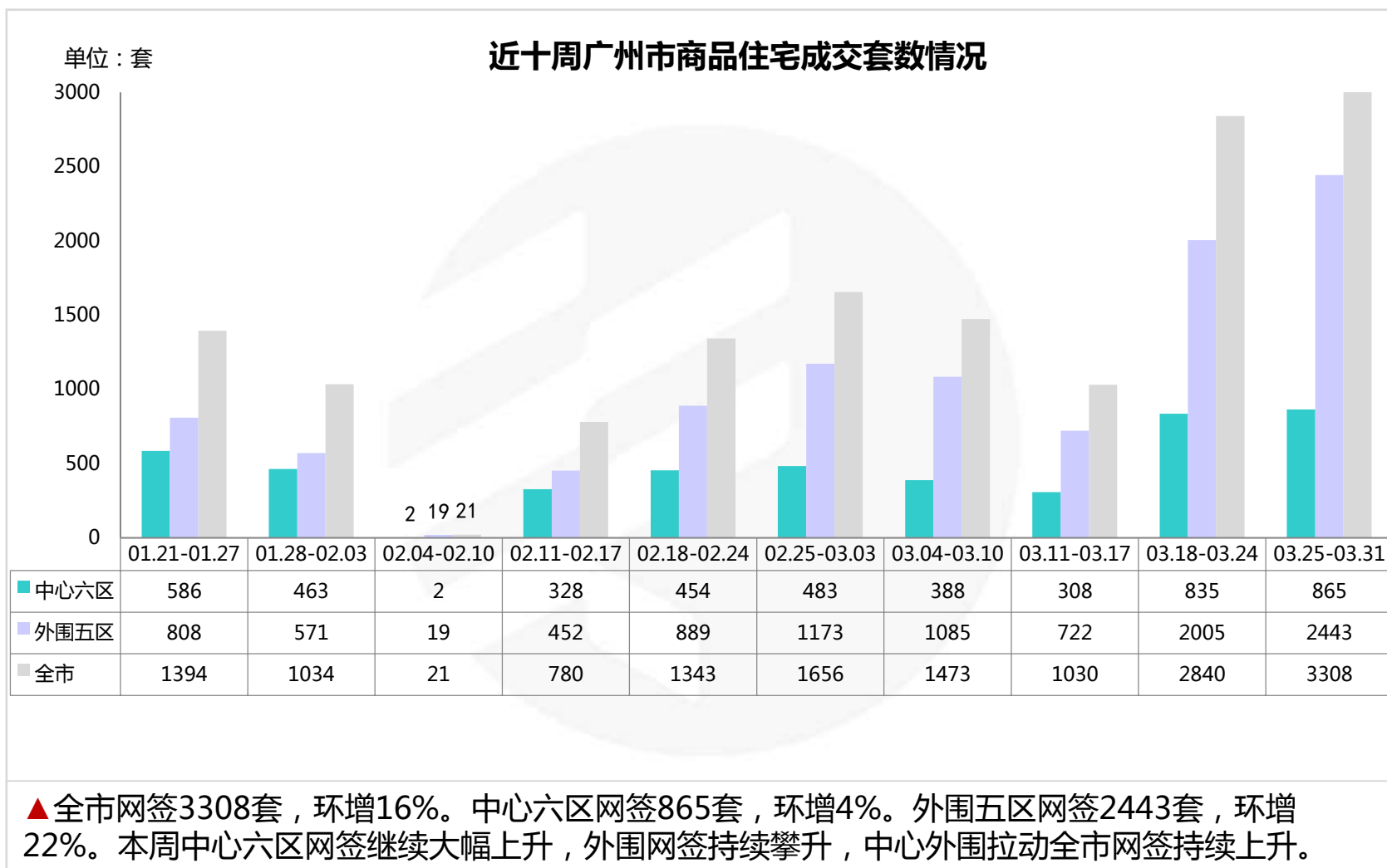
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

商办新批预售：商业供应持续上升 办公物业供应大幅攀升

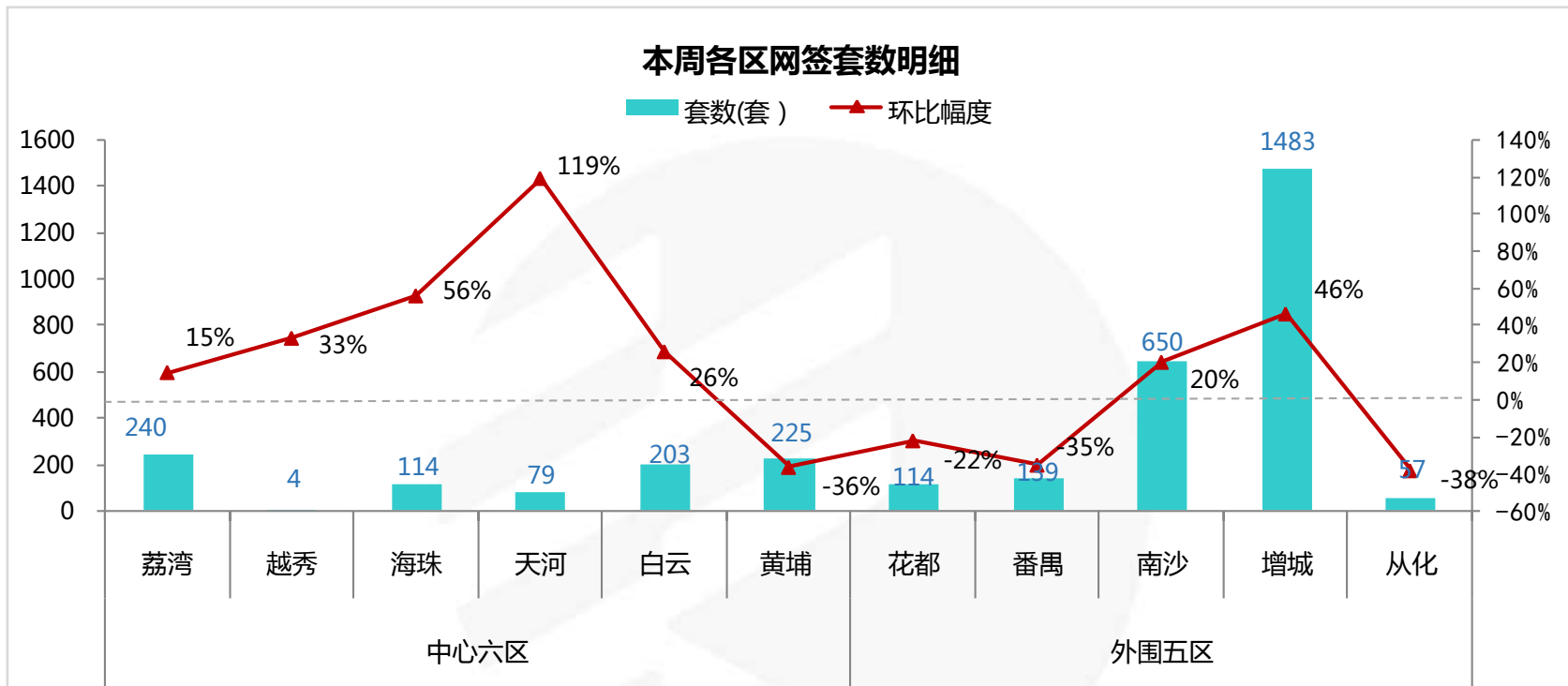
区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
番禺	广州钢铁博汇	办公：C1栋、C2栋、C5栋、B1	4	426	63513
南沙	星河名豪商务中心	办公：4#、5#	2	432	24977
总计			6	858	88490

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

全市网签量走势：中心外围持续环增 全市网签破3000套关口



本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签七涨四跌。中心六区网签除黄埔外，其余均上升；越秀区本周网签4套；天河网签79套，大幅环增119%；海珠网签114套，环增56%；黄埔网签225套，环跌36%；白云本周增幅速度下降，网签203套，环增26%，荔湾网签240套，环增15%。

▲ 外围五区本周二涨三跌，增城、南沙网签带动外围网签持续上升；其中增城网签1483套，环增46%，网签量远高于其他各区；南沙网签650套，环增20%；番禺网签139套，环跌35%；花都网签114套，环跌22%；从化网签57套，环跌38%。

新推动态：全市推新较淡静 周末仅增城一全新项目入市

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/m ²)	开盘当天销售情况
远洋招商保利东湾	增城 广汕公路燕岗桥东地铁21号线凤岗快线站100米	占地：3.55万m ² 总建：14.8万m ²	3月30日 (开盘)	96-110m ² 三至四房	2栋 104套	/	带装修 22000	约60%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：重点个盘开盘

【远洋招商保利东湾 2019-03-30 开盘情况】



推新

推售货量：2栋共13层，2梯8户，面积段为96-110m²三至四房；是次推180套房

户型配比：

户型	复式三房	平层四房	合计
面积 (m ²)	96m ²	110m ²	./
套数 (套)	78	26	104

推售价格：带装修均价：22000元/m²

成交情况：成交约60套，去化约60%

备注：

1.营销活动：奇幻艺术展

增城：远洋招商保利东湾户型图



四房两厅三卫



三房两厅两卫

本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
天河	珠江花城	二期新品发布会	3月28日于广州四季酒店举行二期新品发布会，并特邀广东多位名人到场举办人文视听盛宴。

天河：珠江花城二期新品发布会



项目位置：天河岐山路183号

占地面积：300000m²

建筑面积：850000m²

项目基础信息：由45栋25到27层洋房组成，总套数6000套

项目动态：

▲3月28日于广州四季酒店举办二期新品发布会，并特邀广东多位名人到场举办人文视听盛宴。目前筹筹5万抵97折，预计5月1日加推全新二期。

天河：珠江花城二期新品发布会现场图



图片来源：微信



3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

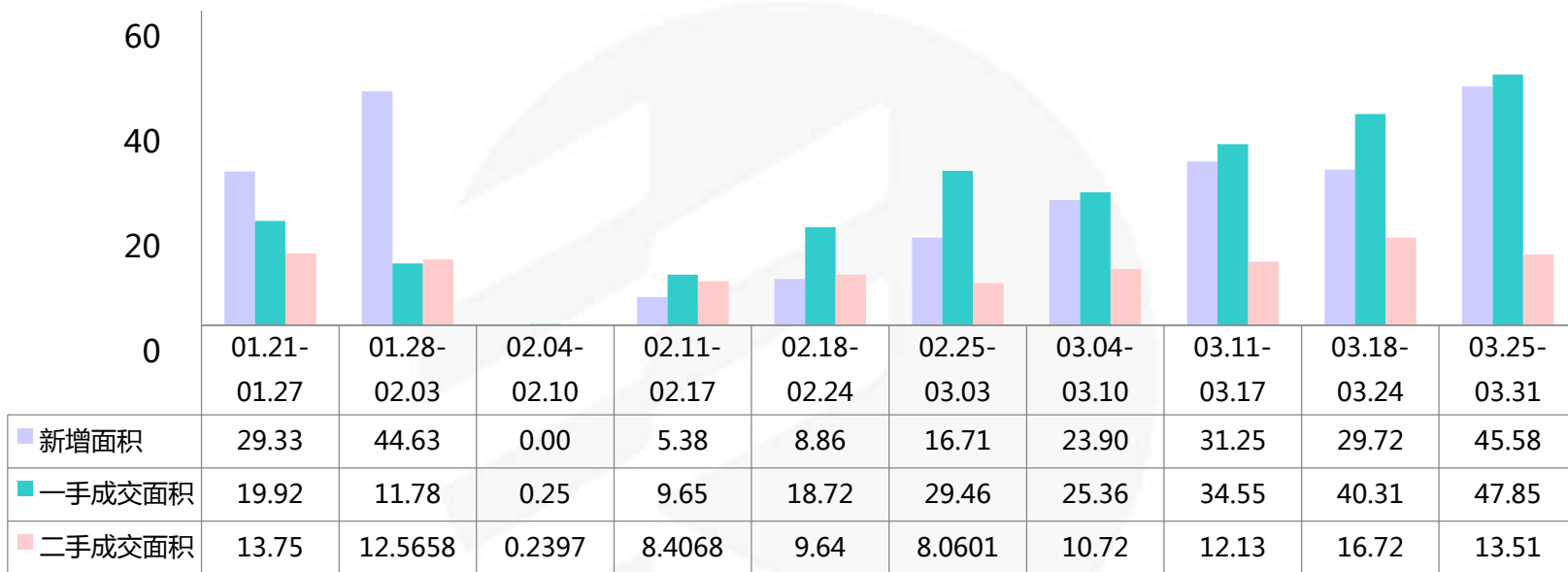
2019年度佛山供地计划出炉 全市新批预售增幅超五成

摘要：本周一手网签逼近50万方，新增预售近46万方。全市五盘迎来重要营销节点，总体推货节奏减缓。南海土地推介会共推介项目 205项，共约 5.06万亩。

住宅：全市新增超45万方 五纯新盘迎来重要营销节点

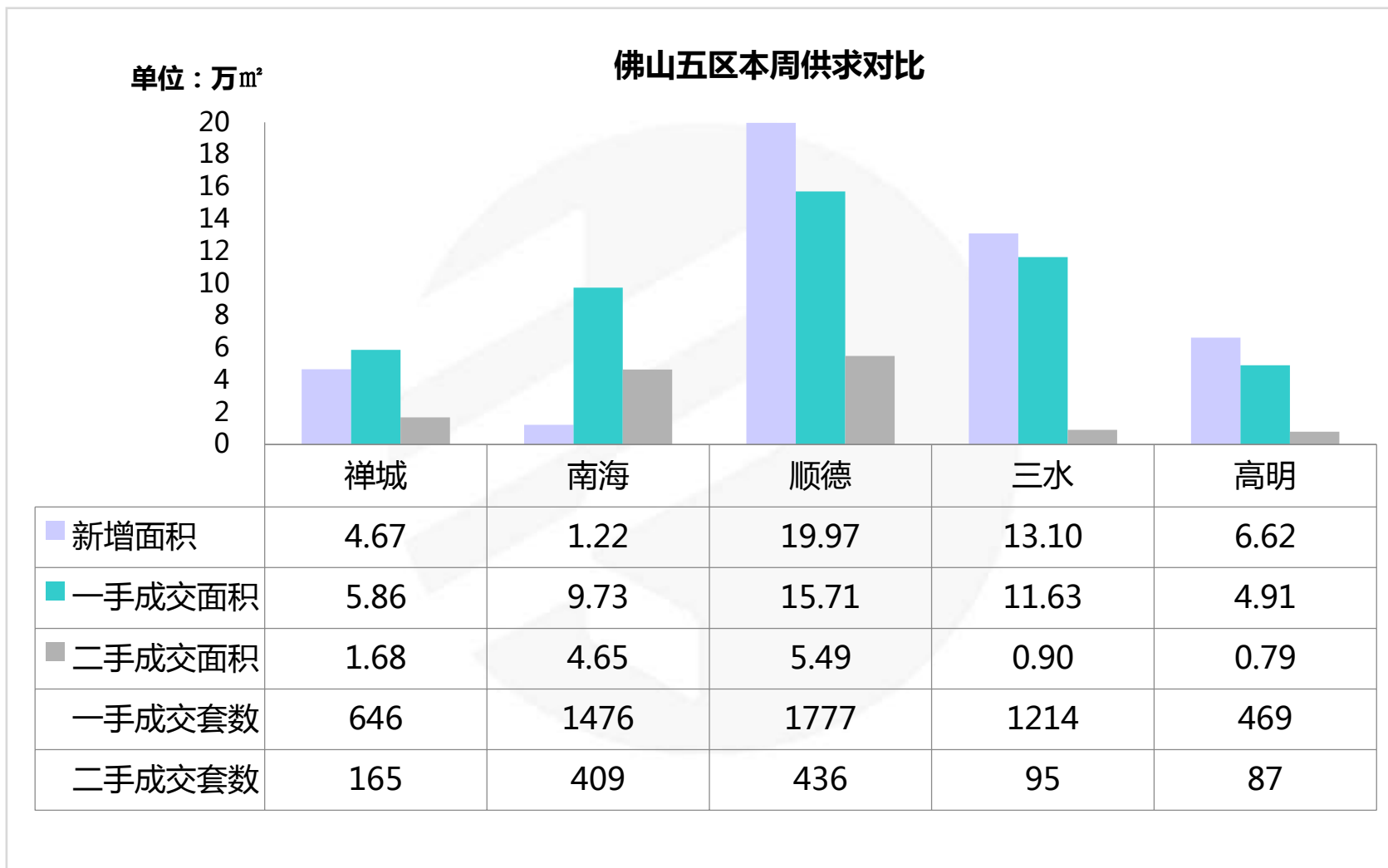
单位：万m²

佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**增加19%**，二手成交面积环比**减少19%**。
- ▲ 推货节奏较上周有所减缓，然而仍有多个新项目迎来重要营销节点。其中，顺德乐从金茂·碧桂园·正荣府开放营销中心，高明碧桂园·首座开放示范区和南海弘阳·时光天樾开放外展点，现场气氛较好。
- ▲ 日前，佛山市国土局发布了《佛山市2019年度国有建设用地供应计划》，我市2019年度国有建设用地计划供应总量要控制在1181万m²，其中，住宅用地400万m²，较去年下降9.7%。

住宅：全市新增涨幅超5成 顺德独占近20万方新增供应



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	合景新鸿基泷景	2019/3/25	二座, 32层/2梯5户	三房/93-104 四房/131-157	155	1.79
禅城	国瑞·铂金公馆	2019/3/26	南堤路6号二座, 17层/4梯28户	一房/44-45 两房/68 三房/85-94 四房/138-140	364	1.97
禅城	龙湖越秀傲云	2019/3/29	朝安北路50号三座, 23层/2梯4户	三房/98 四房/129	80	0.91
南海	和丰颖苑	2019/3/25	和丰颖苑11栋, 10层/2梯3户	三房/87-92 四房/122-128	29	0.30
南海	和丰颖苑	2019/3/25	和丰颖苑12栋, 11层/2梯3户	三房/87-91 四房/127-128	32	0.33
南海	碧桂园君临壹品	2019/3/28	君品碧桂园3座	四房/121-134	2	0.03
南海	樵悦名居	2019/3/28	樵悦名居3座, 17层/2梯4户	三房/87-89	64	0.56
顺德	保利碧桂园悦公馆	2019/3/25	2栋, 39层/2梯3户	四房/120-138 五房/170	108	1.54
顺德	碧桂园凤凰湾	2019/3/26	比邻苑10栋, 30层/2梯6户	三房/94 四房/109	174	1.72
顺德	润汉幸福汇广场	2019/3/27	1座, 31层/2梯4户	三房/114 四房/143-152	116	1.51
顺德	电建地产·洛悦半岛	2019/3/28	1座, 17层/2梯4户	三房/103 四房/125	64	0.73

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)
顺德	康格斯花园	2019/3/28	2座, 1座, 3座; 18层/2梯4户	三房 /88 四房/125-129 五房/156	209	2.35
顺德	保利碧桂园悦公馆	2019/3/28	1栋, 39层/2梯3户	三房 /122 四房/141	108	1.45
顺德	保利天寰	2019/3/29	2号楼, 50层/2梯4户	三房 /111 四房/142	186	2.35
顺德	中海云麓公馆	2019/3/29	21座,22座, 18层/2梯2户	四房/144	72	1.04
顺德	泰禾佛山院子	2019/3/29	14栋, 15栋/47层2梯2户	四房 /143 五房/170	176	2.77
顺德	博澳城	2019/3/29	5座, 6座/别墅	别墅/295-320	20	0.58
顺德	招商曦岸	2019/3/29	14座, 30层/2梯6户	三房 /82-93 四房/111	174	1.60
三水	汇信华府	2019/3/27	28座, 11层/2梯4户	三房/81-98	44	0.41
三水	汇信华府	2019/3/27	21座, 18层/2梯4户	四房/126-143	72	1.01
三水	龙光碧桂园悦府	2019/3/27	5座, 32层/2梯4户	三房/95 四房/112-121	124	1.32

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	龙光碧桂园悦府	2019/3/27	5座, 32层/2梯4户	三房/95 四房/112-121	124	1.32
三水	时代倾城	2019/3/28	9栋, 23层/2梯6户	三房/96 四房/119	132	1.32
三水	时代倾城	2019/3/28	10栋, 25层/2梯6户	三房/95 四房/127	144	1.52
三水	旭辉江山	2019/3/28	20座, 31层/4梯8户	三房/88-105 四房/117	240	2.40
三水	常乐府	2019/3/28	9座, 18层/4梯8户	三房/87-98 四房/117	136	1.33
三水	龙光碧桂园悦府	2019/3/29	4座, 32层/2梯4户	三房/95 四房/112-122	124	1.32
三水	中南远洋·漫悦湾	2019/3/29	10座, 31层/4梯8户	三房/90 四房/116	240	2.47
高明	恒大山湖郡	2019/3/28	107座, 108座/别墅	别墅/272.75	4	0.11
高明	国邦御林湖	2019/3/28	2座, 31层/2梯4户	三房/111-115 四房/129-160	120	1.55
高明	绿地拾野川	2019/3/28	C区(1-16座), 3层/2梯4户	四房/124-150	128	1.63

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)
高明	绿地拾野川	2019/3/28	C区 (20-34座) , 3层/2梯4户	三房/95 四房/122-129 别墅/246.73	102	1.26
高明	绿地拾野川	2019/3/28	C区 (17-19座) , 3层/2梯4户	三房/95 四房/122-129	24	0.30
高明	招商熙园	2019/3/29	13座/14、15座 , 11层/1梯2户	四房/117 五房/241-251	66	0.85
高明	高明中梁·首府	2019/3/29	12座 , 18层/2梯4户	三房/108 四房/125-133	72	0.93
合计					3905	43.25

备注：新增不含万科项目

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
禅城	奇槎	卓越浅水湾	2019/3/31	7座	120	三房/95 四房/119	20500-22500	99折*98折*99折*99折	65%
禅城	张槎	绿地未来城	2019/3/31	43-45座	228	三房/95	11000-13000	无折扣	100%
顺德	大良	中洲府	2019/3/30	7座	124	三房/95 四房/125 五房/143	21000-22000	98折*98折*99折*99折*99折*98折	22%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/27	比邻苑10座	176	三房/92-97 四房/107	12500-13500	99折*99折*99折*98折	40%
三水	三水新城	保利中央公园	2019/3/30	中韵24座	128	三房/90 四房/117-128	11400-11600	98*98*98*99折	66%
三水	三水新城	旭辉江山	2019/3/30	20座(部分单元)	60	三房/88 四房/117	12600-12800	98折	75%
高明	荷城	高明·中梁首府	2019/3/23	9座	96	三房/97 四房/117	7000-8000	一口价单位	42%
高明	荷城	龙光·金辉优步学府	2019/3/30	4-1座	80	三房/94 四房/113	8600-8800	无折扣	13%
合计					1012	合计			58%

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	保利天寰	64363	259	30129	21362
2	南海	时代水岸	25534	93	10144	25170
3	顺德	碧桂园凤凰湾	23238	140	16236	14312
4	禅城	花曼丽舍	15859	99	10407	15239
5	三水	保利中央公园	14538	135	13143	11062
6	三水	龙光碧桂园悦府	11603	104	10743	10801
7	禅城	信业阳光城檀悦	10457	53	6610	15820
8	禅城	保利翡翠公馆	9971	45	6338	15732
9	顺德	泰禾佛山院子	7952	31	5177	15358
10	禅城	合景新鸿基泷景	7671	45	4899	15658

(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	南海	宏宇景裕豪园	7370	29	2904	25383
12	南海	时代领峰	7325	37	4189	17488
13	顺德	顺德华侨城	7096	25	4703	15087
14	南海	富丰君御	7074	29	3126	22627
15	顺德	保利碧桂园悦公馆	6559	37	4052	16185
16	高明	欧浦花城	6405	97	10645	6017
17	顺德	康格斯花园	6402	41	4452	14382
18	三水	远洋华远天骄	6283	47	4775	13159
19	三水	博雅滨江	5949	49	6097	9757
20	南海	当代万国府	5899	17	2330	25323
合计			257547	1412	161099	15987

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**44%**，成交面积环比**减少16%**，成交均价环比**增加9%**。

禅城：新增供应持续回暖 绿地未来城加推表现亮眼

单位：万m²

禅城周度成交走势



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比**增加37%**，二手成交面积环比**减少21%**。
- ▲ 自3月起，禅城整体供应持续回升，开盘潮仍在持续，奇槎新盘卓越浅水湾首开7座，优惠力度大，与周边项目价格形成明显对比，去化情况良好，同时，张槎的绿地未来城5号地块推出住宅产品，售价也符合客户预期，去化表现亮眼，当日即售罄。
- ▲ 货量稀缺的旧城区迎来新货供应，其中中国瑞铂金公馆获批逾360套住宅式公寓，面积涵盖44-139m²一至四房，预计售价约16500元/m²，另外龙湖越秀·傲云亦有新货即将首推，整体市场交投持续活跃。

禅城：重点个盘开卖

奇槎【卓越浅水湾2019-3-30开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：7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 ²)	95	118	12873
套数 (套)	60	60	120

推售价格：20500-22500元/m² (带装修)

开卖方式：集中开卖，抽签选房

开卖情况：当日成交65% (78套)

折扣优惠：权证登记99折，意向认筹98折，开盘99折，准签99折

客户构成：石湾、奇槎、桂城、亚艺为主

备注：

▲相对1月份市场，客户观望度减低，同时开盘价格与吹风价相比有一定的惊喜，对该项目去化产生一定的影响。

禅城：卓越浅水湾户型图



禅城：重点个盘开卖

奇槎【绿地未来城2019-3-30开盘情况】



推售货量：43-45座，20层/2梯4户，共228套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	90	20520
套数 (套)	228	228

推售价格：11000-13000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖

开卖情况：当日成交100% (228套)

折扣优惠：无折扣

客户构成：张槎、祖庙、罗村客户为主

备注：

▲项目该地块最后4栋住宅加推，本次43-45座售价较同板块内均价低约3000-4000元/m²，客户接受程度高，去化表现好。

禅城：绿地未来城户型图



桂城：整体交投热度较低 碧桂园广佛上城新品待推



禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
张槎	绿地未来城	活动信息	3.25-3.31梦幻鲸鱼岛
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	3.25-3.31三月业主生日宴
奇槎	中粮珑湾祥云	活动信息	3.25-3.31转发送好礼
	绿城桂语兰庭	活动信息	3.25-3.31兰亭书舍启幕活动
新城	合景新鸿基泷景	活动信息	3.25-3.31周末暖场活动
南庄	华润置地玖悦	开放样板房	3.31开放样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：3.31华润置地玖悦开放样板房



项目位置：佛山市禅城区南庄大道北侧、规划纵三路西侧

占地面积：1.84万 m²

建筑面积：4.6万 m²

项目基础信息：项目规划共4栋高层住宅、底层商铺等，容积率2.5，绿化率30%。位于南庄镇政府东侧，距离在建的地铁2号线南庄站约750米，同时靠近南庄大道，生活配套较齐备，将来业主生活出行便捷。

项目动态：

▲ 3月31日开放样板间。

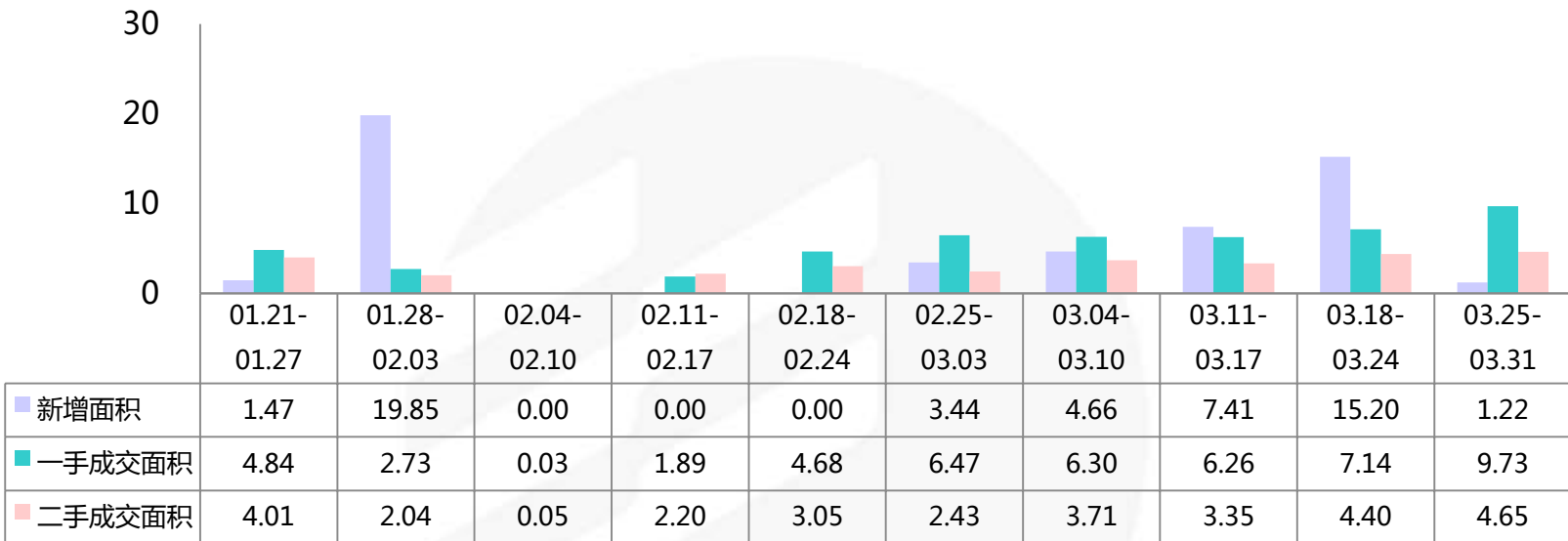
禅城：华润置地玖悦样板房现场图



南海：土地推介会如期举行 三个纯新项目迎来营销节点

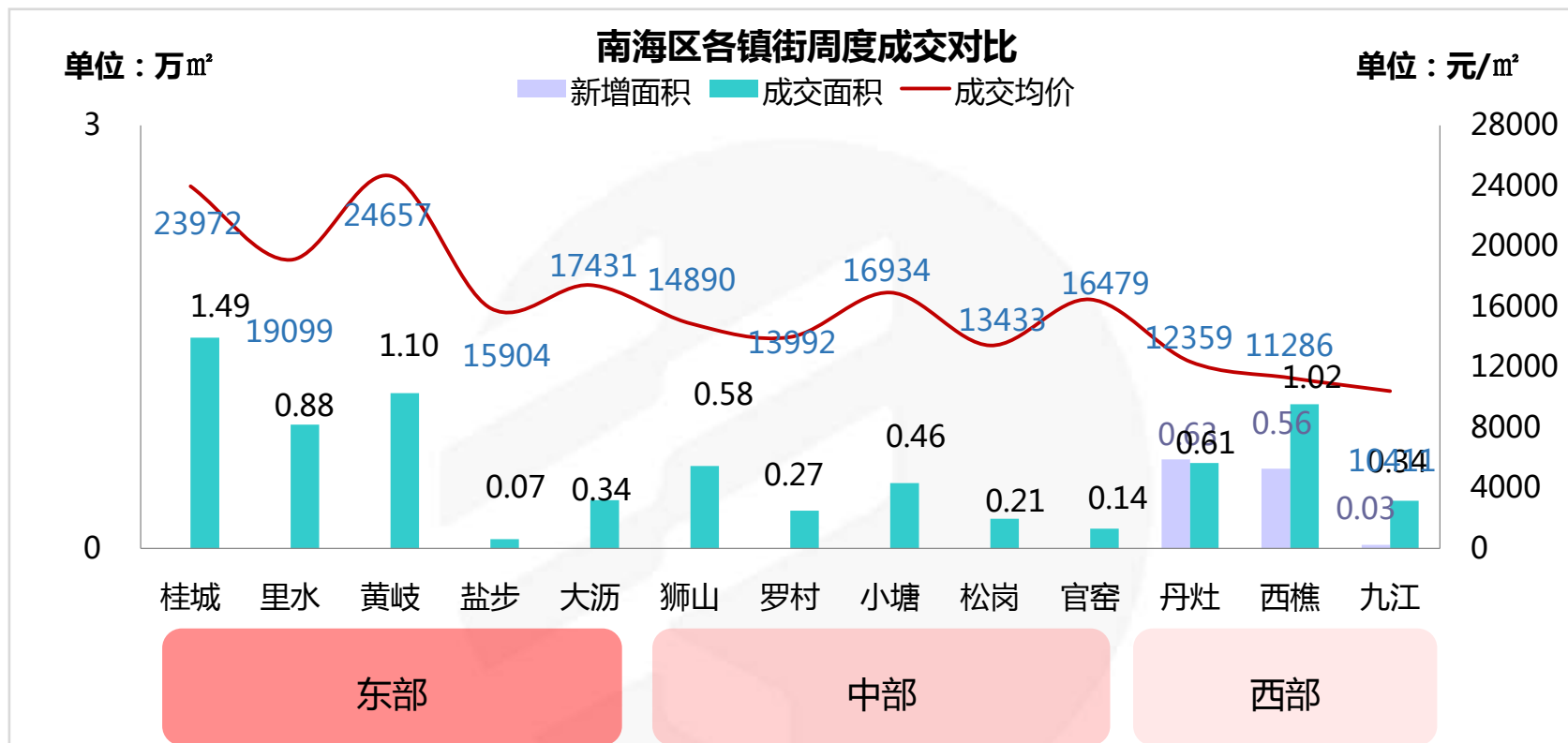
单位：万m²

南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加36%**，二手成交面积环比**增加6%**。
- ▲ 本周南海楼盘动态较为丰富，其中三个纯新楼盘迎来营销节点：大沥碧桂园金辉坚果社区和西樵弘阳·时光天樾分别在永旺梦乐城和樵岭国际购物广场开放外展厅；九江碧桂园·君临壹品在雍憬酒店举行产品发布会，面积涵盖101-137m²三四房产品。碧桂园两盘预计将在上半年入市，而弘阳·时光天樾预计要到第三季度。
- ▲ 目前，南海区整体市场量价稳中有升，纯新项目开始逐步亮相，预计4月中下旬，小塘两大新盘首创禧悦台和雅居乐新地将开放销售中心，大沥美的玫瑰峰广场亦预计4月开放外展点，大量纯新项目亮相有望提升南海市场热度。

南海：各镇街周度成交对比



▲ 3月28日，南海区城市更新工作大会暨2019年度项目投资推介会在广发金融中心举行，本次推介会共推介项目205项，共约5.06万亩，其中：工业类60项1.94万亩、商住类90项1.55万亩、商服类55项1.58万亩，涵盖了“三旧”改造项目、村级工业园改造提升项目、集体经营性建设用地入市项目、区（镇）储备土地、旧村改造等项目类型。

南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	碧桂园金辉坚果社区	开放展厅	3.30 开放外展厅
	恒大悦府	活动信息	3.30-3.31 “和风美食节”
西樵	弘阳·时光天樾	开放展厅	3.30 开放外展厅
	恒大御湖湾	活动信息	3.30-3.31 风筝DIY专场，来访家电大抽奖
九江	碧桂园·君临壹品	产品发布会	3.30 举行产品发布会
丹灶	奥园上林一品	活动信息	3.30-3.31 “绘梦放蓝天，绿野寻仙踪”

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 ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2019-4月	保利水木芳华	15座	112	86-110	16500-17500/带装修	——
2019-4月	金茂绿岛湖	4座	72	98-128	15000-16000/毛坯	——
2019-4月	信业阳光城檀悦	4座	120	93-160	17000-18000/带装修	——
2019-4月	龙湖越秀傲云	3座	80	98-129	25000-27000/带装修	——
2019-4月	华润置地玖悦	1座	120	95-129	1650-17500/带装修	——
合计			504套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：3.30碧桂园金辉坚果社区于永旺梦乐城开放外展厅



项目位置：佛山市南海区大沥镇松岗大道南22号（大沥汽车客运站往北500米）

占地面积：约0.78万m²

建筑面积：约2.34万m²

项目基础信息：项目由3栋点阵式住宅组成，共236户，产品为建面约85-116m²三四房百变精致现房。

项目动态：

▲ 3月30日开放外展厅。

南海：碧桂园金辉坚果社区外展厅现场图



图片来源：碧桂园金辉坚果社区公众号

南海：3.30碧桂园·君临壹品在雍憬酒店举行产品发布会



项目位置：佛山南海九江镇九江大道中段北侧（距信基广场700米）

占地面积：约6.29万m²

建筑面积：约20万m²

项目基础信息：项目由16栋洋房组成，容积率2.6，绿化率30%，产品为建面约101-137m²三四房单位。

项目动态：

▲ 3月30日举行产品发布会。

南海：碧桂园·君临壹品产品发布会现场图



图片来源：九江社区论坛公众号

南海：3.30弘阳·时光天樾开放外展厅



项目位置：广东省佛山市南海区西樵镇听音湖旁锦湖大道东侧

占地面积：约6.31万m²

建筑面积：约15.78万m²

项目基础信息：项目规划10栋18层高的**高层洋房**，以及6栋7层高的**叠拼别墅**。

项目动态：

▲ **3月30日开放外展厅。**

南海：弘阳·时光天樾展厅现场图



南海：即将开卖项目

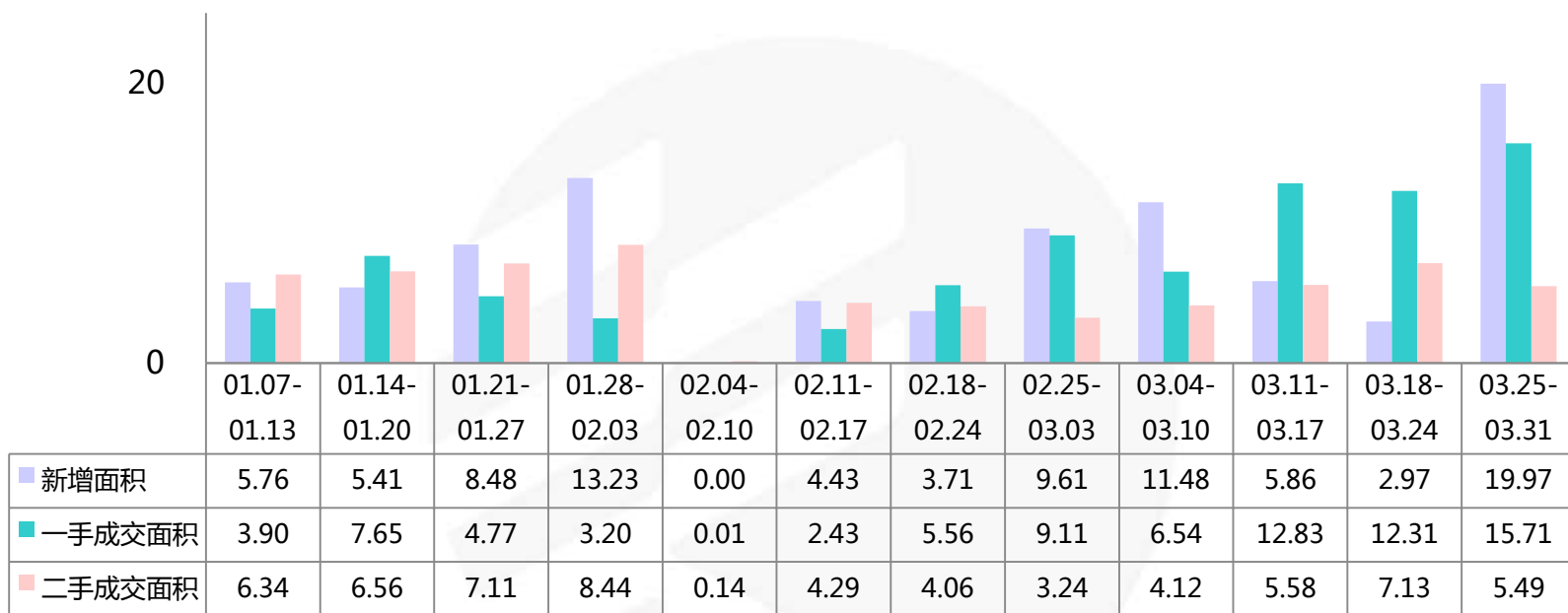
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年4月	保利紫山	紫泉	60	280-380	600-1200万/套	——
2019年4月	恒大悦府	25座	124	105-125	22000-24000/带装修	——
2019年4月	华福熹云水岸	8座	128	93-124	21000-22000/带装修	——
2019年4月	时代领峰	4栋1座	186	95-128	17000-19000/带装修	——
2019年4月	新城璟城	9座	128	121-141	15000-16000/带装修	——
2019年4月	悦珑湖	23座	123	96-242	14000-15000/带装修	——
2019年4月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
2019年4月	碧桂园·君临壹品	新品	120	101-137	12000-13000/带装修	——
2019年4月	樵悦名居	3座	64	87-89	11000-12000/带装修	——
合计			约994套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：金茂碧桂园正荣府首次亮相 中洲府首推表现尚可

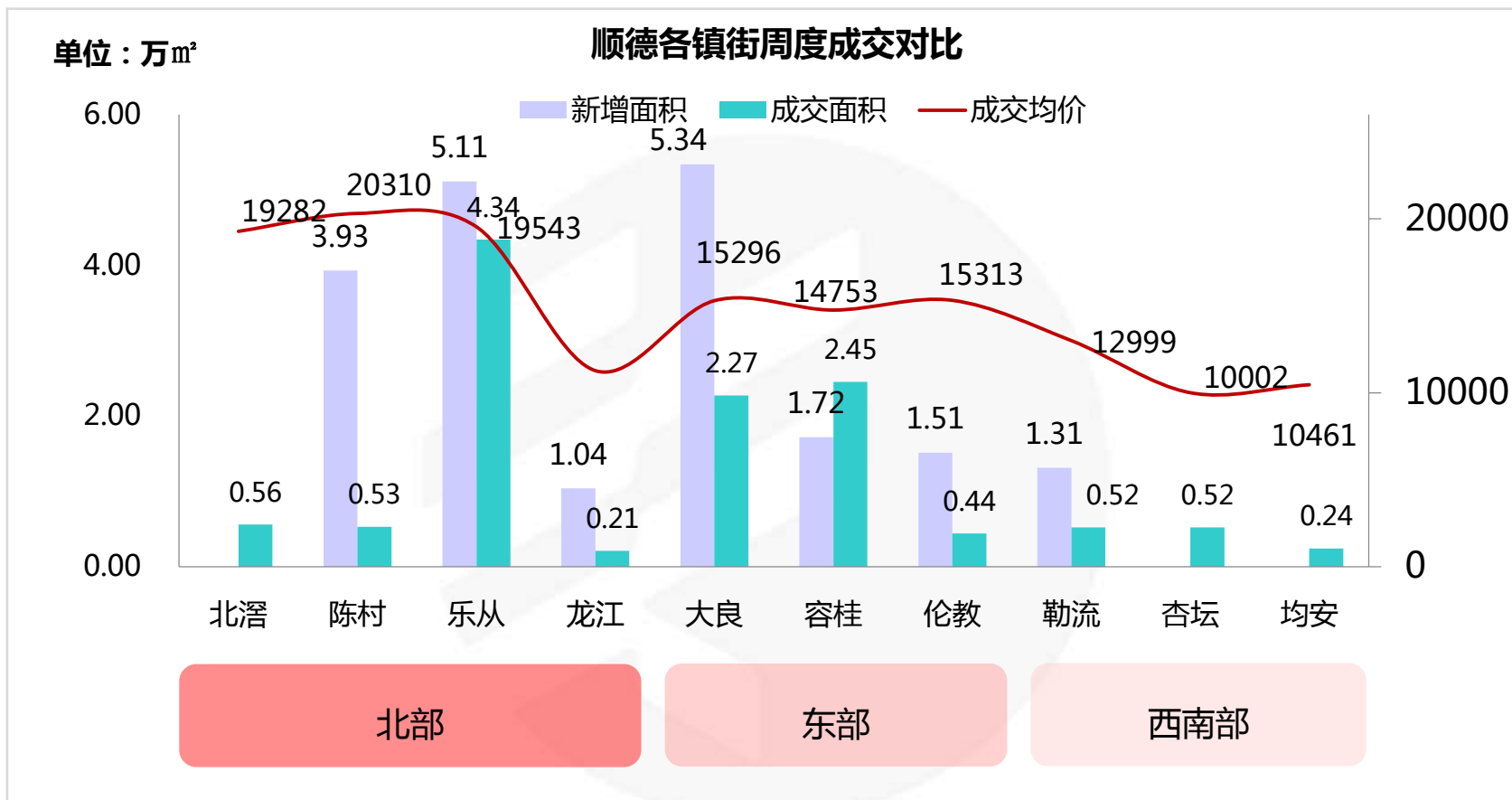
单位：万m²

顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**增加28%**，二手成交面积环比**减少23%**。
- ▲ 新批预售面积近20万方，北部区域和良桂片区成新增主力。纯新盘电建地产·洛悦半岛首获预售蓄势待发。前段时间吸引较高关注度的保利天寰和保利碧桂园悦公馆亦再获预售，产品面积以大户型为主，加推表现值得期待。
- ▲ 位于顺德乐从的金茂碧桂园正荣府于3月30日开放营销中心，现场人气火爆。项目由金茂、碧桂园和正荣联手打造，规划17栋高层洋房和150套院墅，融合了中国的传统坊巷规制与院落居住模式，预计将首推11、12座高层洋房。

顺德：各镇街周度成交对比



▲ 本周新批预售大幅增加，乐从、大良新增面积均超5万方。在获得新批预售的项目中，大面积四、五房产品占多数，大面积产品伴随较高的总价，下一波推货去化速度或将放慢。纯新盘勒流电建地产·洛悦半岛首获预售，首推1座，建面涵盖102-125m²三四房，该新项目入市能为勒流补充货量，带动西南部成交。

顺德：重点个盘开卖

容桂【2019-3-27 碧桂园凤凰湾开盘情况】



推售
在售
售罄

推售货量：比邻苑10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)	92-97	107	17641
套数 (套)	118	60	178

推售价格：12500-13500元/m² (建面带装修)

开卖方式：自然推售

折扣优惠：准时签约99折，准时认购99折，交齐首付99折，现场折扣98折

开卖情况：共成交71套，去化率约40%

客户构成：顺德本地客约占7成，广州约占3成

备注：比邻苑组团加推10座，推售均价与2座开卖基本持平。

顺德：碧桂园凤凰湾比邻苑户型图



图片来源：碧桂园凤凰湾微信公众号

顺德：重点个盘开卖

大良【2019-3-30 中洲府开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：7座，32层/2梯4户，共142套

户型配比：

户型	三房	四房	五房	合计
面积 (m ²)	95	125	143	14220
套数 (套)	62	31	31	142

推售价格：21000-22000元/m²（建面带装修）

开卖方式：自然推售

折扣优惠：认筹98折，开盘98折，团购99折，认购99折，准签99折，7天内付1成首期98折

开卖情况：共成交27套，去化率约22%

客户构成：本地客为主

备注：中洲府首推7座，自然推售去化超2成，表现尚可。该项目全部采用一字楼排布，南北对流，周边生活、教育配套亦相对齐全。

顺德：中洲府户型图

户型品鉴

纯南板式 学府华宅



<p>中洲府重新诠释 纯南板式</p> <ul style="list-style-type: none"> • 南北对流 南北通透 • 户户朝南 景观 • 赠送花园 阳光露台 	<p>君耀 1户型</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3房2厅2卫 • 约100㎡ • 约100㎡ • 约100㎡ • 约100㎡ 	<p>君临 2户型</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4房2厅2卫 • 约120㎡ • 约120㎡ • 约120㎡ 	<p>君悦 3/4户型</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5房3厅3卫 • 约150㎡ • 约150㎡ • 约150㎡ 	
---	---	--	--	--

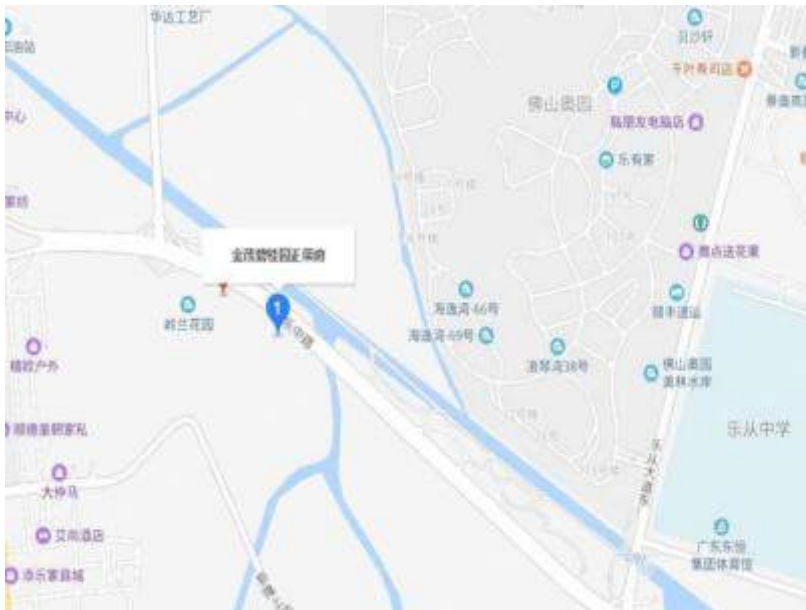
T H R I E T Y D

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
乐从	金茂碧桂园正荣府	开放营销中心	3.30 开放营销中心
大良	顺德华侨城云邸	活动信息	3.30-3.31 “我是小小毕加索” 绘画活动
大良	顺德华侨城	活动信息	3.31 龙舟汇公益体验课第三期 “印象龙舟”
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	3.30 比邻苑全天候工地开放日
勒流	顺德龙光玖龙府	活动信息	3.28 “誉满凤城，共享荣耀” 渠道答谢宴
杏坛	恒大江湾	活动信息	3.29-4.7 9D大型恐龙展

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：3.30 金茂碧桂园正荣府开放营销中心



图片来源：乐居

项目位置：广东省佛山市顺德区乐从镇沙良河畔乐中路南侧

占地面积：9.78万m²

建筑面积：39.04万m²

项目基础信息：主打约90-188m²一线水景洋房，205-250m²新中式院墅，总户数2273户，车位总数2295个

项目动态：

▲ 3月30日开放营销中心

顺德：金茂碧桂园正荣府现场图



图片来源：金茂物业微信公众号

顺德：即将开卖项目

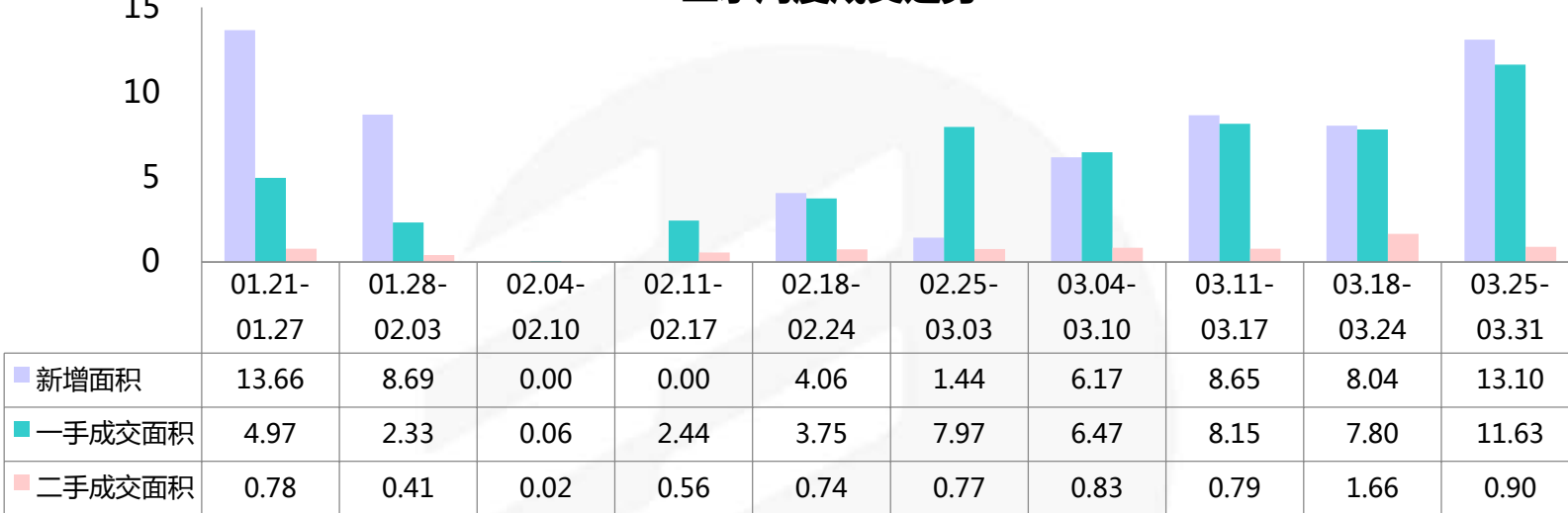
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年4月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2019年4月	中交雅居乐剑桥郡	洋房新品	150	建面96-139	15000-17000/建面带装修	——
2019年4月	金辉优步大道	洋房新品	110	建面98-111	20000-22000/建面带装修	——
2019年4月	新仕名府	2、3座	99	建面105-139	16000-17000/建面带装修	——
2019年4月	路劲天隽汇	7、8、9座	30	叠墅144-298	22000-24000/建面毛坯	——
合计			约729套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：一手成交表现回暖 两盘加推当日去化均超六成

单位：万m²

三水周度成交走势



- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加49%**，二手成交面积环比**增加46%**。
- ▲ 一手网签成交明显回暖，二手网签量则有所回落；延续上周供应态势，包括汇信华府、时代倾城和常乐府等7盘多个板块均有供应，新增面积约13.10万m²。
- ▲ 据不完全统计，本周共有2盘加推住宅新货，其中值得一提的保利中央公园继上次加推中景35/37座后，本周再次加推中韵24座，开卖价格有所上涨，但去化近七成，表现较好；旭辉江山同样加推20座部分单元约60套新货，当日去化超七成。
- ▲ 从近期市场成交来访表现看，整体市场正逐步回暖，预计随着四月份的到来，推货节奏将有所加快，市场表现则趋向平稳。

三水：重点个盘开卖

三水新城【保利中央公园2019-3-30开盘情况】



图片来源：房天下

推售货量：24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)	90	117-128	13604
套数 (套)	64	64	128

推售价格：11400-11600元/m² (带装修)

开卖方式：集中推售

折扣优惠：98*98*98*99折

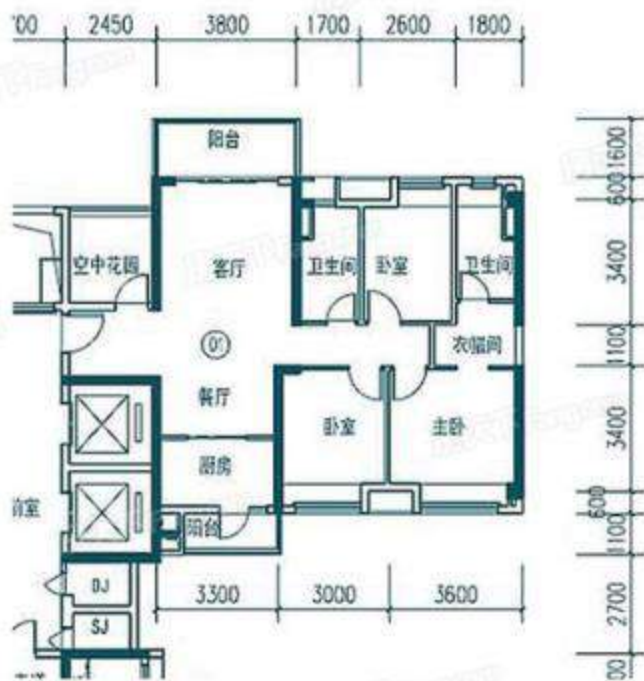
开卖情况：成交66% (约85套)

客户构成：7成三水本地，1.5成广州，1.5其他。

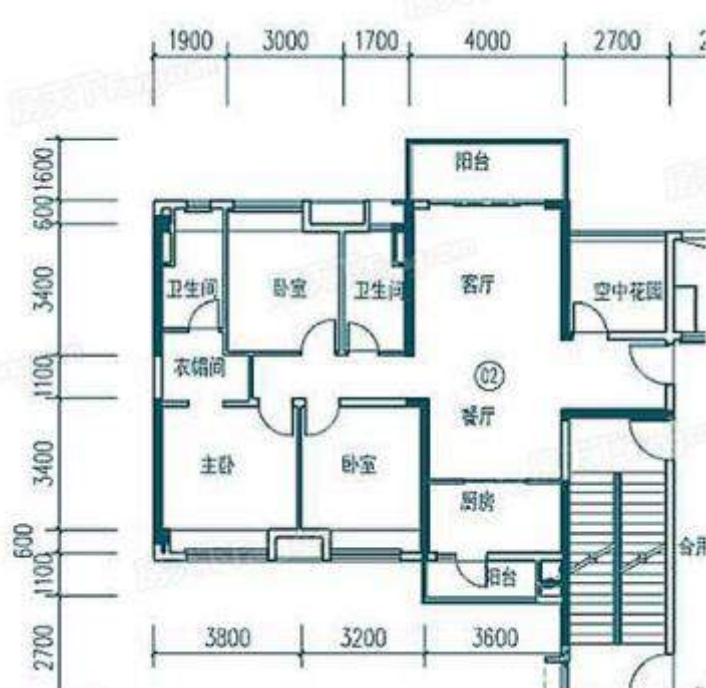
备注：本次加推为中韵24座，均价与上次加推的中景35/37座相比小幅上涨，当日去化超6成，表现较好。

三水：保利中央公园户型图

户型四房，约117平方米



户型四房，约128平方米



图片来源：房天下

三水：重点个盘开卖

三水新城【旭辉江山2019-3-30开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：20座（部分单元），31层/4梯8户，共60套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	88	117	6150
套数 (套)	30	30	60

推售价格：12600-12800元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：98折

开卖情况：当日成交75%（约45套）

客户构成：三水本地客为主，部分广州客户。

备注：本次加推20座仅推60套，整栋共有240套，均价较上年年底加推24座上涨约700元/m²，当日去化75%，去化表现较好。

三水：旭辉江山户型图



三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西南中心区	三水冠军城	招商签约仪式	3.30-3.31 招商签约启动仪式
	博雅滨江	活动信息	3.30-3.31 中轴园林开放
三水新城	金融街·金悦府	活动信息	3.30-3.31 保时捷超跑试驾会；燕窝品鉴
	中国通号·天聚广场	活动信息	3.30-3.31 扇子DIY
北江新区	招商樾园	活动信息	3.30-3.31 英国皇室亲子马术节

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：3.30三水冠军城招商签约启动仪式



项目位置：佛山市三水区健力宝南路与广海大道交汇处（原健力宝厂址）

占地面积：12万m²

建筑面积：70万m²

项目基础信息：项目总规划27栋高层洋房，总户数5374户。

项目动态：

▲ 3月30日三水冠军城招商签约启动仪式。

三水：三水冠军城现场图



图片来源：新浪乐居

三水：即将开卖项目

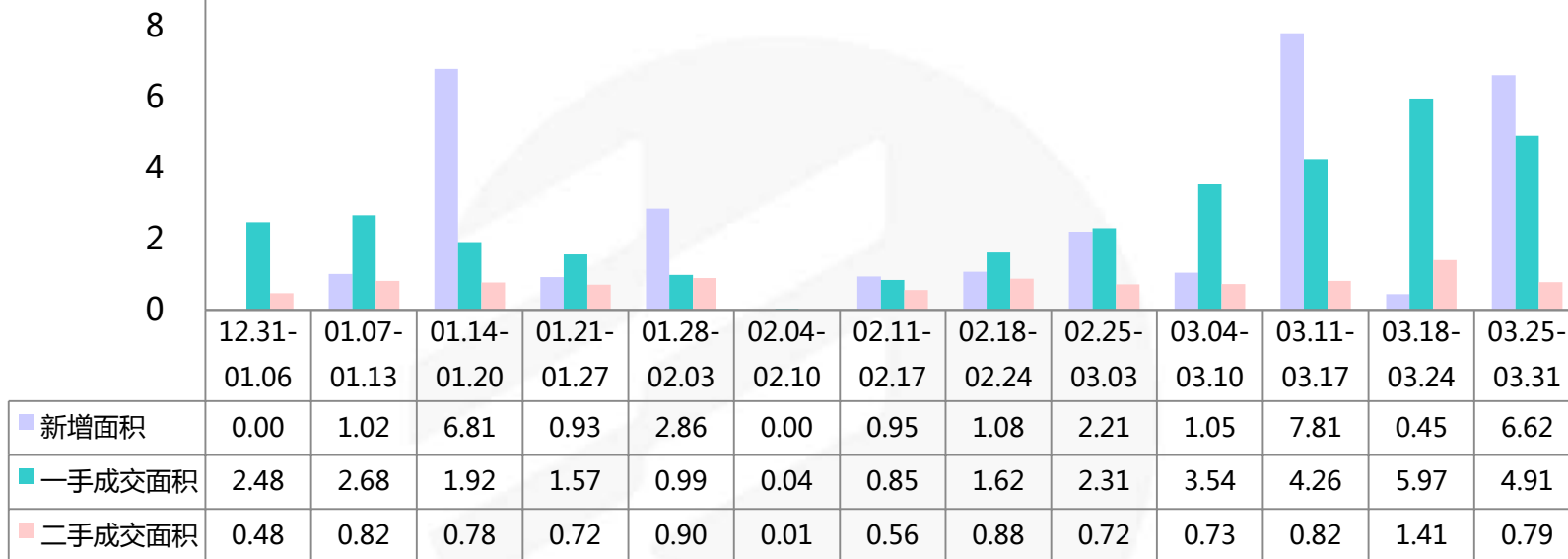
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-4月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2019-4月	时代南湾	8座	124	112-138	12000-12500/带装修	——
2019-4月	中南远洋·漫悦湾	10座	240	90-116	12500-13000/带装修	——
2019-4月	旭辉江山	19座	108	88-116	12000-12500/带装修	——
2019-4月	金地艺境天成	1栋	192	83-103	7000-8000/毛坯	——
2019-4月	时代倾城	9/10栋	286	95-127	6700-8800/带装修	——
合计			约1182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：市场供应大幅增加 龙光·金辉优步学府加推表现不佳

单位：万m² 10

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少18%，二手成交面积环比减少44%。
- ▲ 整体市场网签成交均有小幅回落；本周新增供应明显增多，包括绿地拾野川和招商熙园等多达5盘获批新增面积约6.62万m²，预计进入4月，各大楼盘推货节奏有所加快。
- ▲ 据了解本周仅有龙光·金辉优步学府一盘加推，由于价格约8700元/m²，较之前加推上涨明显等因素，当日去化表现不佳；另外，荷城纯新盘碧桂园·首座于2月30日开放了示范区。

高明：重点个盘开卖

荷城【龙光·金辉优步学府2019-3-30开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：乐居

推售货量：4-1座，20层/2梯4户，共80套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	94	113	8181
套数 (套)	40	39	79

推售价格：8600-8800元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：无折扣

开卖情况：成交13%（10套）

客户构成：禅城，广州番禺、白云客户为主。

备注：本次加推单数楼层为4座1梯，均价约8700元/m²，较上次开卖上涨近900元/m²，带装修发售，当日去化仅一成左右，表现不佳。

高明：龙光·金辉优步学府户型图



图片来源：安居客和乐居

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
荷城	碧桂园·首座	开放示范区	3.30-3.31 开放示范区&小小演说家
	高明中梁·首府	活动信息	3.30-3.31 热带水果节
	招商熙园	活动信息	3.30-3.31 沙画主题活动
杨和	佛山美的城	活动信息	3.25-3.31 成交送家电
	龙光玖龙府	活动信息	3.30-3.31 玖先生下午茶
明城	恒大山湖郡	活动信息	3.1-3.31 全民营销月

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

高明：3.30碧桂园·首座开放示范区&小小演说家



图片来源：新浪乐居

项目位置：佛山市高明区大成路8号

占地面积：3.78万m²

建筑面积：2.31万m²

项目基础信息：项目位于坐落高明荷城街道，占地18.11亩，项目位于西江新城、荷城、河江交汇处；项目配建约5500m²幼儿园，周边学府林立。

项目动态：

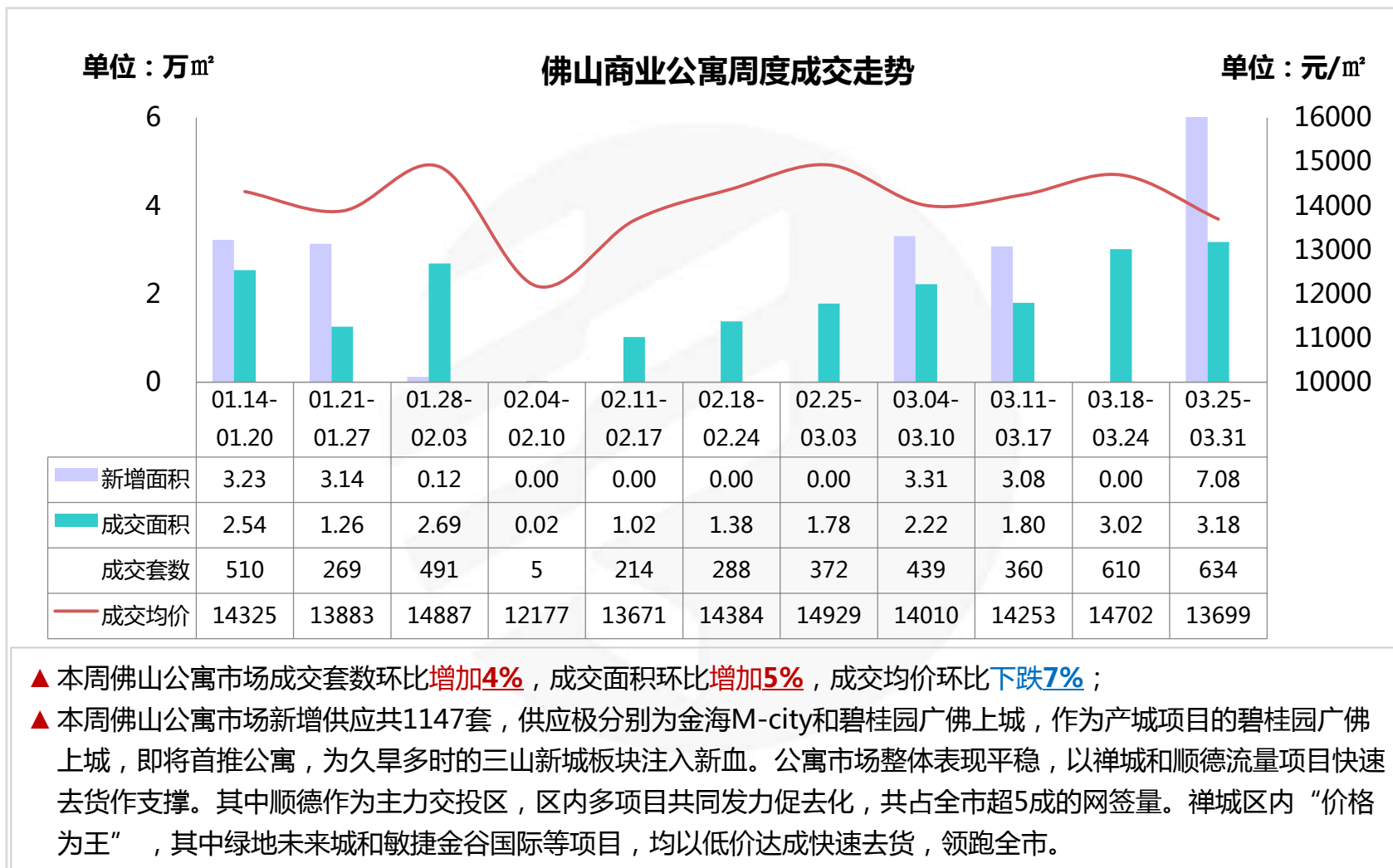
▲ 3月30日开放示范区&小小演说家活动。

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
2019-4月	碧桂园·首座	洋房新品	120	88-110	7500-8500/带装修	——
2019-4月	中南滨江国际	2/3座	192	90-128	8500-9000/带装修	——
2019-4月	保利西山林语	5/6/8座	128	104-140	8000-9000/带装修	——
2019-4月	恒大山湖郡	156座,154座,157座,155座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
2019-4月	美的明湖	3/8座	250	106-132	10500-12000/带装修	——
2019-4月	招商熙园	13/14/15座	66	117-251	8600-8800/带装修	——
2019-4月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
合计			约836套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：交投以价格为导向 低价项目热销



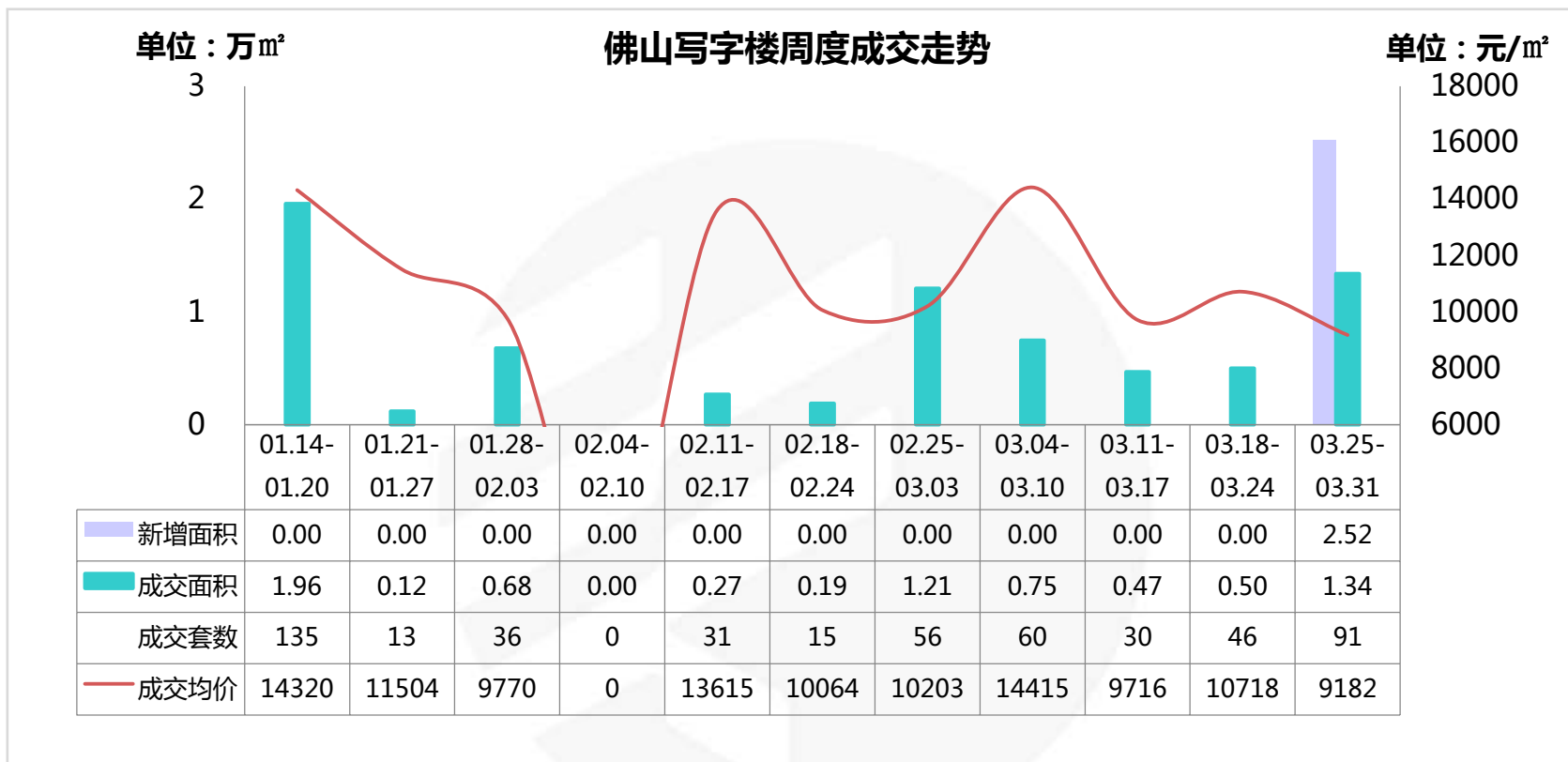
商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

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	顺德陈村	国通广场	3072	11	1750	17555	LOFT，带装修
2	禅城城北	敏捷金谷国际	2633	44	2240	11754	——
3	禅城张槎	绿地未来城	2567	65	2681	9575	带装修
4	禅城季华西	碧桂园世纪滨江	1900	22	1336	14222	LOFT，带装修
5	顺德陈村	藏珑华府	1715	31	1415	12121	LOFT，带装修
6	顺德大良	力合阳光城云谷	1690	38	1484	11391	LOFT，带装修
7	顺德大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	1538	12	781	19688	带装修
8	禅城张槎	绿地小平墅	1418	15	1495	9485	含LOFT
9	禅城城北	旭辉公元	1149	20	822	13978	LOFT，带装修
10	南海三山新城	海伦堡·爱Park	1102	11	636	17323	含LOFT，带装修,部分带家电
合计			18784	269	14640	12831	——

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：项目大宗网签增多 供求两端初现触底回升



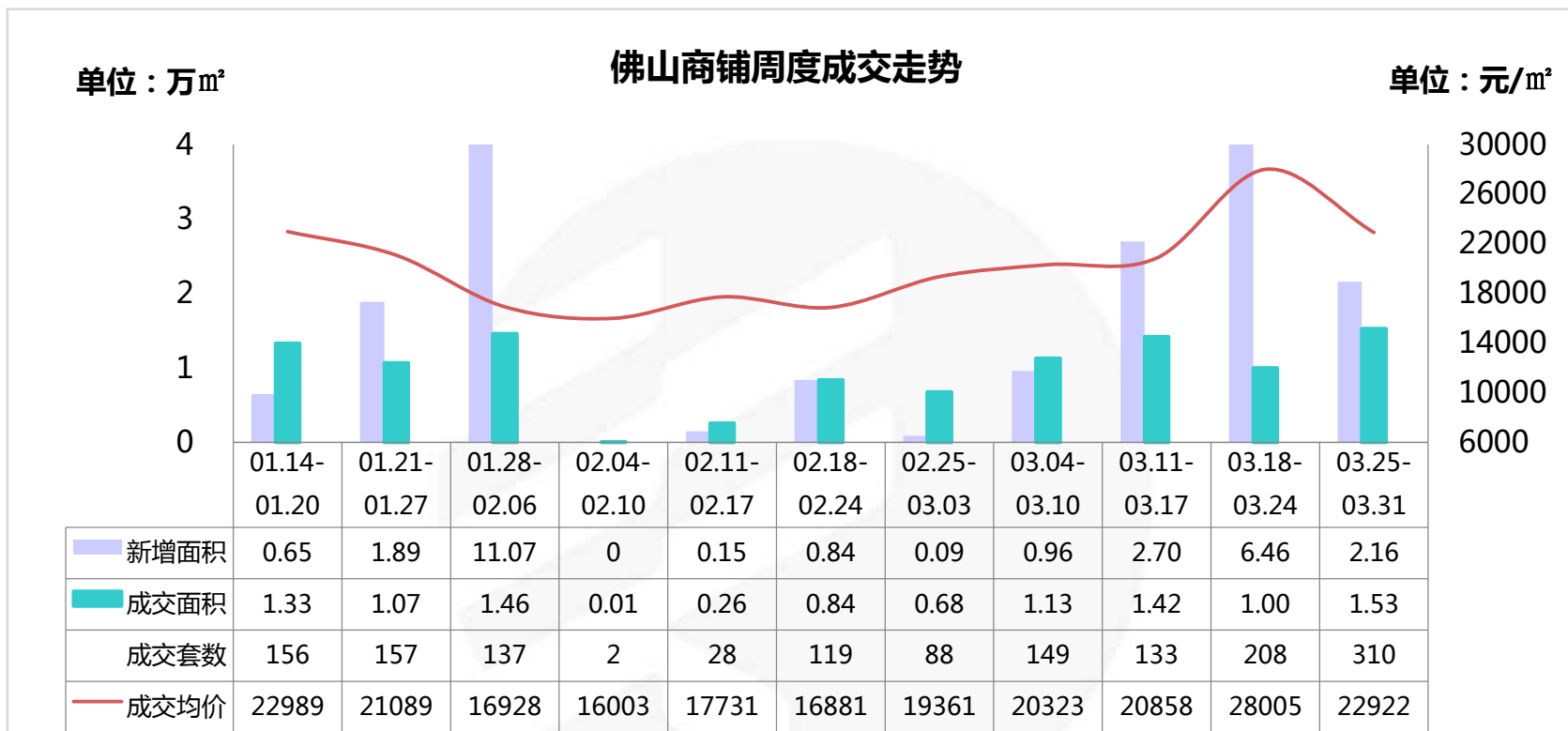
- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加98%**，成交面积环比**增加168%**，成交均价环比**减少14%**；
- ▲ 本周写字楼市场迎来今年首次新增供应，共117套来自金海M-city的西塔高层单位。成交方面，得益于全市5项目获得逾千m²的大宗网签，全市网签量增幅明显。整体市场供求两端均已沉寂多时，交投量于本周呈触底回升的趋向。

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	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	2999	22	2916	10286	——
2	南海千灯湖	智富大厦	1710	6	1892	9036	——
3	南海大沥	广佛智城国际电商采购中心	1482	24	1775	8350	——
4	南海千灯湖	招商置地中心	937	9	658	14250	——
5	南海大沥	碧桂园华亚广场	715	4	480	14883	——
6	南海桂城	大正小成	586	2	791	7412	集体土地
7	南海三山新城	国际创智园	509	2	593	8584	——
8	三水大塘	华南纺织创新科技园	497	1	1384	3592	——
9	禅城绿岛湖	兴发盛世	351	3	387	9070	——
10	南海平洲	嘉邦国金中心	265	2	258	10281	——
合计			10051	75	11133	9028	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：世博广场再次蝉联榜首 整体呈量升价跌



▲ 本周佛山商铺市场成交套数**增加49%**，成交面积环比**增加53%**，成交均价环比**下跌18%**；

▲ 本周商铺市场共新增134套，全市共15个项目获得新增，以顺德和南海的住宅底商为主，其中绿地丽雅香榭花城供应逾万m²，成为主要供应极。本周交投继续回暖，整体呈量升价跌。表现为多个住宅项目成交量出现上涨，而获得逾千m²网签的则多为商业项目，其中世博广场以105套的成绩遥遥领先全市，蝉联榜首。

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	禅城 城南	世博广场	6127	105	1629	37612	——
2	南海 金沙洲	恒大金名都	4020	9	1708	23542	——
3	顺德 大良	保利中环广场	3498	8	1209	28925	——
4	顺德 乐从	风度花园	3024	80	1737	17414	——
5	顺德 大良	招商公园1872	2437	1	248	98219	——
6	南海 平洲	天安中心	1677	1	1118	15002	——
7	南海 官窑	中海万锦世家	1333	1	533	25001	——
8	南海 狮山	长华国际中心	1302	6	1063	12243	——
9	南海 三山新城	第壹时区	837	2	239	35036	——
10	顺德 龙江	恒大龙江翡翠	826	4	400	20629	——
合计			25081	217	9884	25374	——

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)
南海	三山新城	碧桂园广佛上城	2019/3/26	凤鸣广场1栋	LOFT	435	29-50	14940
南海	三山新城	碧桂园广佛上城	2019/3/26	凤鸣广场1栋	商铺	8	53-97	568
南海	九江	碧桂园君临壹品	2019/3/28	3座	商铺	4	89-101	391
南海	西樵	樵悦名居	2019/3/28	3座	商铺	8	29-72	411
南海	小塘	绿地丽雅香榭花城	2019/3/27	14座	商铺	1	12256.2	12256
顺德	龙江	美的西江府	2019/3/29	21座	商铺	10	37-51	465
顺德	乐从	M-City	2019/3/26	西塔	商业公寓	712	43-179	55888
顺德	乐从	M-City	2019/3/26	西塔	写字楼	117	86-534	25177
顺德	乐从	M-City	2019/3/26	西塔	商铺	5	43-324	988

备注：新增预售不含万科项目

下页续

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)
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/3/26	比邻苑10栋	商铺	7	48-86	498
顺德	乐从	泰禾佛山院子	2019/3/29	15栋	商铺	18	42-56	1077
顺德	伦教	润汉幸福汇广场	2019/3/27	1座	商铺	6	105-294	1131
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2019/3/25	2栋	商铺	7	30-50	270
顺德	勒流	电建地产·洛悦半岛	2019/3/28	1座	商铺	5	38-72	319
三水	三水新城	旭辉江山	2019/3/28	20座	首层商铺	15	34-68	724
三水	三水新城	中南远洋·漫悦湾	2019/3/29	10座	首层商铺	17	38-50	685
高明	西江新城	国邦御林湖	2019/3/28	2座	首层商铺	15	79-132	1425

备注：新增预售不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	新城	合景新鸿基泷景	楼盘活动	3.25-3.31 周末小暖场
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号		3.31 三月业主宴
南海	千灯湖	德高信·中央大道		3.25-3.31 高端耳环定制活动

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、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