


2035年全面建成国际一流湾区 广佛多盘蓄势待发

KINGSWICK

广佛周报2019年第8期 (2019.2.25-2019.3.3)

 经纬市场研究中心 2019年3月4日

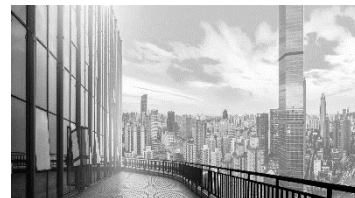
经纬（中国）

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

2035年全面建成国际一流湾区 顺德正在规划建设芯片产业园区

摘要：海珠湖周边一线建筑限高15米，划定四大建筑风貌控制分区；南沙居民住院看病实现“二次报销”；佛山房贷未松动，首套房贷利率仍要上浮15%。

海珠湖周边一线建筑限高15米，划定四大建筑风貌控制分区

3月2日，被称为广州南肺的海珠湖，其周边既是广州中心城区重要的生态屏障，又是广州新城市中轴线的关键节点。昨日，《海珠湖周边地区城市设计及建筑风格指引》征询意见开始公示，对其范围内新建建筑的高度、强度、公共空间和建筑风格等进行详细规定。其中，海珠湖周边一线建筑高度限高15米。

规划中提出，地块控高超过60米的建筑项目，需要增加对海珠湿地视线分析与高度论证，同时与《海珠湿地保护条例》及控规相关要求对接。



广州日报 2019-3-4

海珠湖周边地区整体空间效果示意图。广州日报全媒体记者社靖 通讯员魏晓霞供图

经纬点评：海珠湖规划公布，未来将会形成四个高度控制分区 划定四大建筑风貌控制分区，针对建筑高度有分层的限高要求，确保从海珠湖公园眺望珠江新城，以保障广州塔等珠江新城地标建筑主体50%以上可见为原则，确保公众视线不受建筑遮挡，以及实现海珠湖生态湿地的保护。



南沙居民住院看病实现“二次报销”

一站式结算，最高可报销15万元！3月1日下午，由广州市南沙区民政局主办、中国人寿保险股份有限公司广州市分公司承办的南沙区二次报销医疗救助项目签约暨启动仪式在广州市南沙区举行。在政府基本医疗救助的基础上，南沙区困难群众和符合条件参保的南沙市民还能获得补充性医疗救助，每名参保人每年度二次报销医疗费用最高救助金额合计不超过12万元，癌症增加3万元。启动仪式结束后，与会嘉宾还来到南沙区第二人民医院，现场了解南沙区二次报销“一站式”报销流程。

据悉，南沙区委区政府高度重视，区委主要领导亲自部署，近年来南沙区积极探索出共建共治共享的医疗救助模式。南沙区二次报销医疗救助是以政府为主导、承接机构运营、社会捐助、群众共同参与的医疗互助共享运作模式，对剩余未报销的医疗费用进行二次报销，实现精准救助，解决群众因病致贫、因病返贫问题，带给人民更多的“幸福感”“获得感”。

广州日报 2019-3-2

经纬点评：针对南沙居民医保，政府联合保险机构提供二次报销医疗救助项目，对于南沙区户籍困难群众，以及普通群众两类，为了构建更多层次的医疗救助服务，以及吸引更多居民留在南沙就医，有利于医疗资源的有效利用，以及提升南沙区宜居宜业的区域优势。



2035年全面建成国际一流湾区

广州日报全媒体记者从广东省推进粤港澳大湾区建设新闻发布会上获悉，广东即将印发推进粤港澳大湾区建设“施工图”和“任务书”，涵盖了100条举措，明确广东省推进大湾区建设按照“三步走”进行安排，2035年大湾区全面建成宜居宜业宜游的国际一流湾区。

当前和今后一段时期的主要任务，就是携手港澳全力以赴抓好《规划纲要》贯彻落实，一张蓝图绘到底，一步一个脚印、把建成国际一流湾区和世界级城市群的美好愿景变为现实。重点做好以下六方面工作：一是以连通、贯通、融通为重点，推动规则相互衔接。二是深化粤港澳科技创新合作，携手打造国际科技创新中心。三是强化跨境基础设施对接，推动粤港澳三地高水平互联互通。四是扩大高水平对外开放，携手打造“一带一路”建设重要支撑区。五是着力增进民生福祉，携手打造宜居宜业宜游的优质生活圈。六是加快推进合作发展平台建设，引领带动粤港澳全面合作。

广州日报 2019-3-4

经纬点评：广东省推进粤港澳大湾区建设新闻发布会在广州举行，其中会议针对2035年建设国际一流湾区提出六方面工作，深圳前海深港现代服务业合作区，广州南沙粤港澳全面合作示范区、珠海横琴协同澳门开展深度合作示范区成为重要发展区域，带动周边城市发展。



佛山房贷未松动，首套房贷利率仍要上浮15%

佛山住宅首付最低只要两成？上周，朋友圈有一则关于“佛山房贷松动、贷款最高可开放成八成”的“佛山房贷新政”的消息。记者昨天从佛山各大银行了解到，所谓的“佛山房贷新政”其实并非新政，根据佛山目前执行的限购以及信贷政策，非限购区首套房贷一直在执行最低两成起。同时，佛山的首套房贷利率基本上还是维持在上浮15%左右。可见，佛山的房贷未见松动。

进入农历新年，佛山房贷利率没有出现放松的迹象。记者从各大银行了解到，目前佛山房贷市场的主流利率仍然是首套上浮15%，如佛山农行、佛山建行、佛山工行、佛山农商行等都按照首套房贷最低上浮15%执行。但也有个别商业性银行最低可以做到首套房贷利率只上浮8%~10%，比如汇丰银行只接受二手房贷款申请，最低可做到利率上浮8%。

二套房房贷方面，主流是利率上浮20%，但也有银行调低了二套房房贷利率，比如佛山农行二套房房贷由此前的上浮20%已经回落到最低上浮15%，也就是说利率下浮了5%。

广州日报 2019-2-26

经纬点评：新年伊始，佛山整体房地产市场“限价”政策迎来松动，但是在房贷利率、首付比例、限购等等并没有明显的松绑，首套房利率依旧要上浮15%；二套房利率上浮20%，而限购区首付比例两成依然没有变化，但是对于客户的要求比较高，因为总体来说，贷款政策方面仍维持原状。



顺德正在规划建设芯片产业园区

2月26日，政协顺德区第十四届委员会第四次会议2月25日开幕。两天的会期里，300余名政协委员将为顺德高质量发展建言献策。顺德区政协主席周文表示，政协将继续发挥人才荟萃、智力密集的优势，围绕村级工业园改造、建设“科技顺德”等中心工作建言献策，助推顺德高质量发展。

如何推进科技顺德建设？区政协委员廖海辉代表顺德区工商联建议，顺德应大力发展“芯”片产业，助力科技顺德建设。廖海辉认为，目前国内广泛应用于空调/冰箱等各类家电的混合信号中央处理芯片主要来自于国外，顺德具有中国很好的制造业，单家电产值超2000亿，利用顺德的产业规模和集中度，以家电领域的芯片为突破口，是实现顺德产业转型升级发展繁荣的一条重要途径。

南方都市报 2019-2-26

经纬点评：顺德政协会议开幕的两天会期里针对发挥人才荟萃、智力密集的优势，围绕村级工业园改造、建设“科技顺德”等方向进行了积极的讨论，在顺德较为雄厚的创新科技底蕴之下，未来的发展将从家电芯片进行突破，掌握核心科技，为顺德再次腾飞助力。



181个重大项目 集中开工投产

2月28日，佛山举行2019年上半年重大项目集中开工投产活动。上半年，佛山全市计划开工重大项目111个，年度投资计划610.07亿元，计划投产重大项目70个，总投资338.59亿元。这是佛山首次举办重大项目集中开工活动，并明确各大项目开工投产时间，主动将重大项目工作目标向社会公开并接受监督。

作为制造业大市，佛山推动传统产业转型升级的同时，也加大力度发展战略性新兴产业。在这次2019上半年集中新开工项目中，既有村级工业园改造项目，也有新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字创意、新材料等战略性新兴产业项目。例如美的库卡智能制造科技园项目，总投资17.52亿元，园内布置智能制造、智能物流、智能医疗、智慧家居四大业务板块，包括机器人本体制造中心、研究中心、应用示范中心和华南区域总部等，建成投产后形成产研销一体化的产业模式，带动顺德乃至整个华南地区智能制造产业发展和升级。

广州日报 2019-2-28

经纬点评：181个重大项目，其中产业项目占比超过五成，作为制造业大市，佛山持续通过村级工业园改造、发展战略性新兴产业。而作为2019年的重要战略部署，新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字创意、新材料等战略性新兴产业项目也在新开工项目之中，有望提升佛山“智造”升级速度。



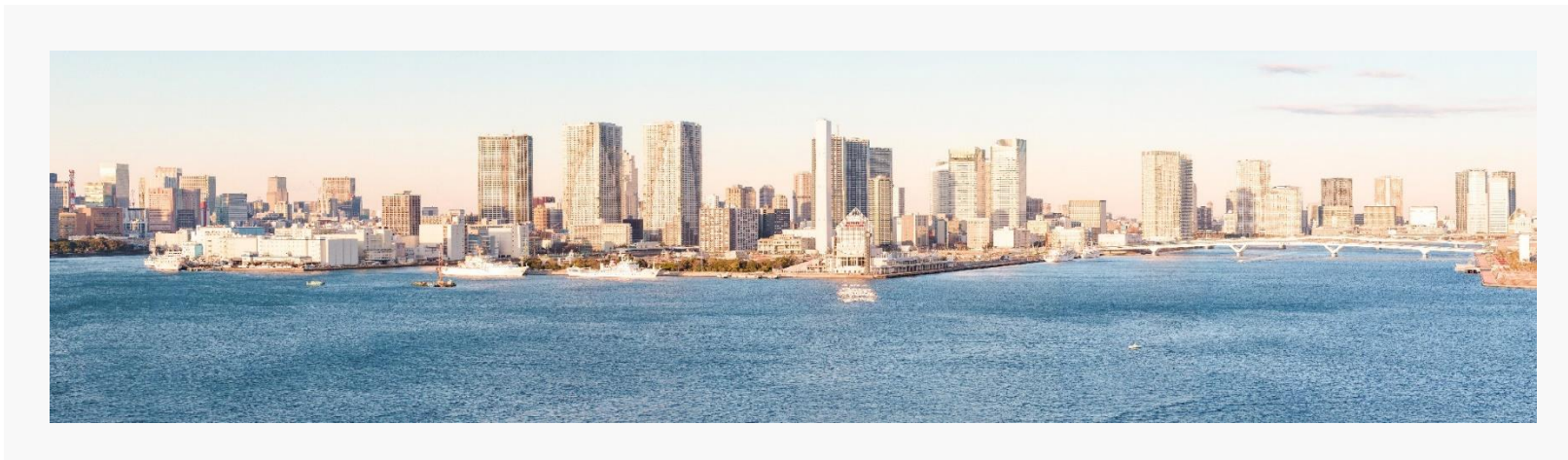


LAND MARKET 【 II 】

土地市场

天河商住地高溢价成交 佛山再添两家新晋房企

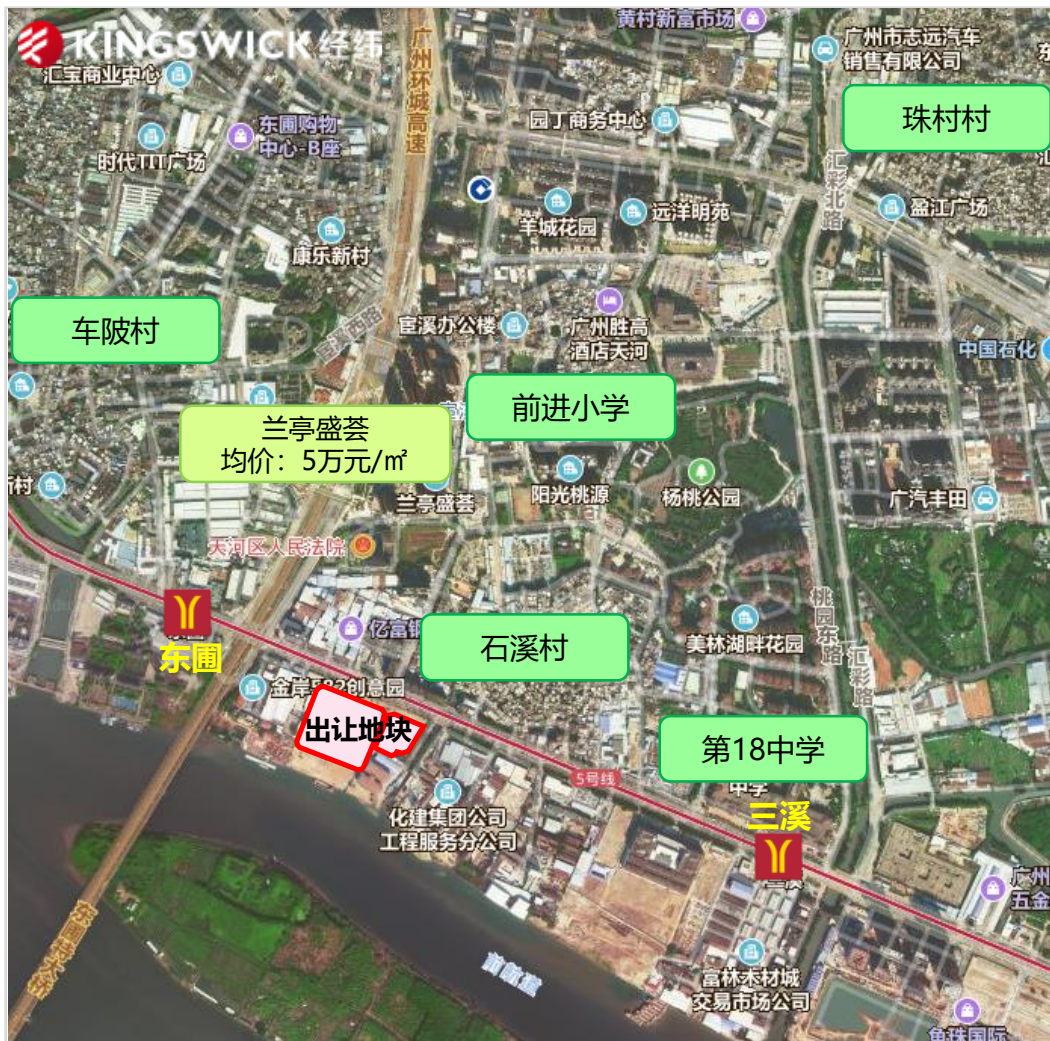
摘要：广州三地吸金115.75亿，其中天河商住地高溢价、高自持成交；番禺一口气挂出3宗地，其中一宅地起拍价近2万元/m²；佛山共出让三宗商住地，力高地产、四川蓝光首入佛山。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：合景泰富夺金融城东区商住地 自持占比高达55%



<1>天河东圃

地块编号：天河区黄埔大道东646号地块

交易时间：2019-2-28 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：3.09万 m^2

容积率：AT101806地块 ≤ 3.1 ；AT101808地块 ≤ 5.23

建筑面积：9.89万 m^2

起始总价：255638万元

起始楼面价：25838元/ m^2

成交总价：370676万元

楼面地价：37465元/ m^2 + 自持55% (住宅27500 m^2)

溢价率：45%

竞得人：广州合景恒裕置业发展有限公司 (合景泰富)

备注：

▲用地范围内AT101806地块与AT101808地块之间的道路由竞得人按规划要求配建，按照该地块《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定的竣工时间建成并验收合格后无偿移交广州市政府有关部门；

▲受让人须采用装配式建筑的建造方式；

▲企业自持部分作为租赁住房，须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，持有年限与土地出让年限一致。



广州：新鸿基再夺庆盛枢纽商服用地 连片开发意图明显



<2>南沙东涌

地块编号：2019NJY-1 南沙区庆盛枢纽

交易时间：2019-2-28 (周四)

土地性质：商服用地

占地面积：6.96万 m^2

容积率：FAR \leq 5.1

建筑面积：26.26万 m^2 (不含公共服务设施建筑面积 18860 m^2)

起始总价：118970万元

起始楼面价：4530元/ m^2

成交总价：118970万元

楼面地价：4530元/ m^2

溢价率：0%

竞得人：统京有限公司 (新鸿基)

备注：

▲竞买申请人或其控股股东为中华人民共和国香港特别行政区注册并在香港联合交易所上市企业，独自或合作开发建设位于香港铁路沿线已建成的各类投资或收租物业的建筑面积不少于100万 m^2 ；

▲竞得人须自持计算容积率总建筑面积40%的物业，自持部分物业自取得房地产权登记后持有年限不低于10年；非自持的60%计容总建筑面积须引入人工智能、互联科技、创客、科技研发及成果转化、专业服务、金融及金融后台服务、国际教育培训、商贸服务等相关产业；

▲项目注册资本 \geq 30亿元 (其中外资不低于70%)，地块投资强度 \geq 45000元/ m^2 。

广州：星河地产底价夺黄阁东湾村巨无霸“旧改”地块



<3>南沙黄阁

地块编号：2019NJY-2 位于南沙区黄阁镇东湾村，进港大道北侧

交易时间：2019-2-28（周四）

土地性质：商住用地

占地面积：19.31万m²

容积率：地块一FAR<3.8；地块二FAR<1.8；地块三FAR<3.6；地块四FAR<4.3

建筑面积：64.9万m²（已扣除16000m²复建安置房）

起始总价：667870万元

起始楼面价：10291元/m²

成交总价：667870万元

楼面地价：10291元/m²

溢价率：0%

竞得人：广州星月湾实业发展有限公司（星河地产）

备注：

▲竞得人须在本次出让地块成交后30天内与黄阁镇东湾村村民委员会签订开发协议；

▲竞得人须在用地范围内配建16000m²复建安置房；

▲地块开发的商品住宅在办理预售许可和房屋初始登记等手续前需满足以下条件：吸水脚片区旧村改造拆迁补偿安置协议签约率须在50%以上，且微改造投资额须达到总投资额的50%以上，并完成市政综合管线、公共道路工程。

佛山：万科竞得湖涌TOD旁靓地 邻近地铁2号线站点



<4> 禅城绿岛湖

地块编号：TD2019(CC)XG0002

交易时间：2019-2-28 (周四)

土地性质：商住用地

占地面积：4.05万㎡

容积率：FAR≤4.0

建筑面积：16.18万㎡

起始总价：89318万元

起始楼面价：5519元/㎡

成交总价：89318万元

成交楼面价：5519元/㎡

溢价率：0%

竞得人：佛山市万桂房地产开发有限公司

备注：

- ▲ 1、采用“限地价+竞自持租赁住房+摇号”的方式进行出让；
- ▲ 2、地块住宅建面不超过总计容建面4成，即不超过64734㎡；而商服办公物业部分计容建面的12%须由竞得人自持，自持时限不少于5年；
- ▲ 3、须按规划要求配套配电房（移交政府）、燃气调压站（柜）等市政设施、通讯基础设施（移交政府）、物业管理用房、居民健身设施及社区公共服务用房（建面≥600㎡，移交政府）等公共配套设施。



佛山：4940元/m²首入佛山！力高地产底价获西江新城靓地



<5> 高明西江新城

地块编号：TD2019(GM)WG0003

交易时间：2019-2-27 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：1.74万m²

容积率：1.0≤FAR≤3.0

建筑面积：5.23万m²

起始总价：25828万元

起始楼面价：4940元/m²

成交总价：25828万元

成交楼面价：4940元/m²

溢价率：0%

竞得人：中山嘉伟实业投资有限公司(力高集团)

备注：

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人
- ▲ 2、地块须配套建设物业管理用房、文化活动站、社区警务室等配套设施



佛山：四川蓝光首入佛山以2.9亿夺均安江景商住地



<6> 顺德均安

地块编号: TD2019(SD)WG0001

交易时间: 2019-3-4 (周一)

土地性质: 商住、商服用地

占地面积: 2.48万m²

容积率: 1.0 < FAR ≤ 3.2

建筑面积: 7.92万m²

起始总价: 29227万元

起始楼面价: 3690元/m²

成交总价: 33427万元

成交楼面价: 4220元/m²

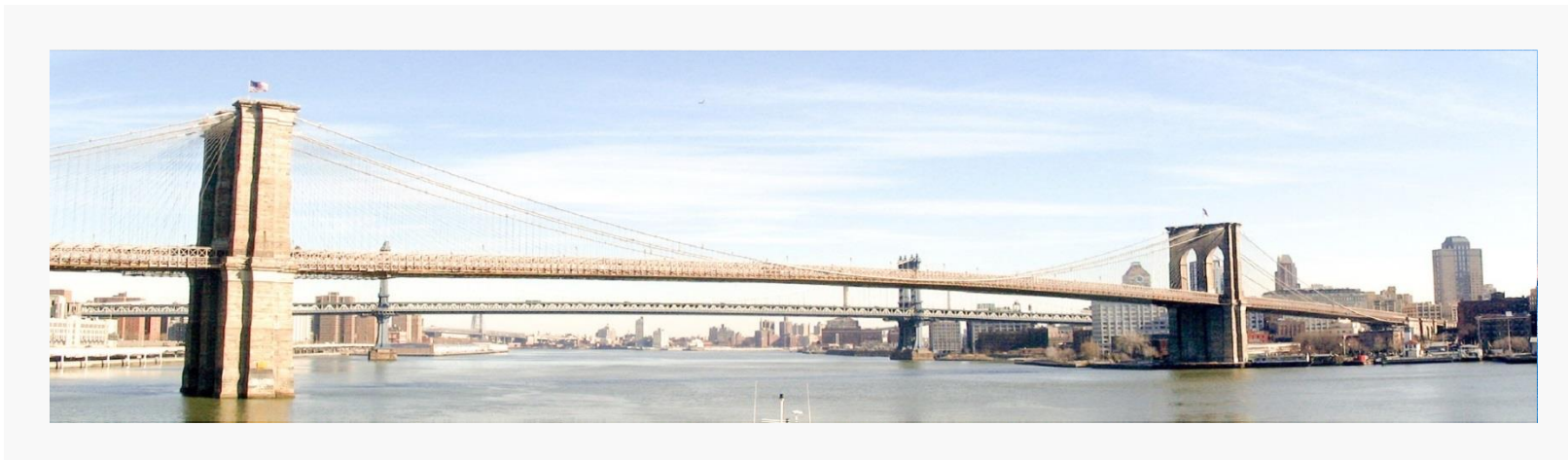
溢价率: 14%

竞得人: 深圳蓝光和骏投资有限公司

备注:

- ▲ 1、采用“限地价+竞自持租赁房”的方式进行出让;
- ▲ 2、建筑物限高不高于100米;
- ▲ 3、须无偿配建社区用房, 建面应不低于住宅总计容面积的1%, 即792.05m²。





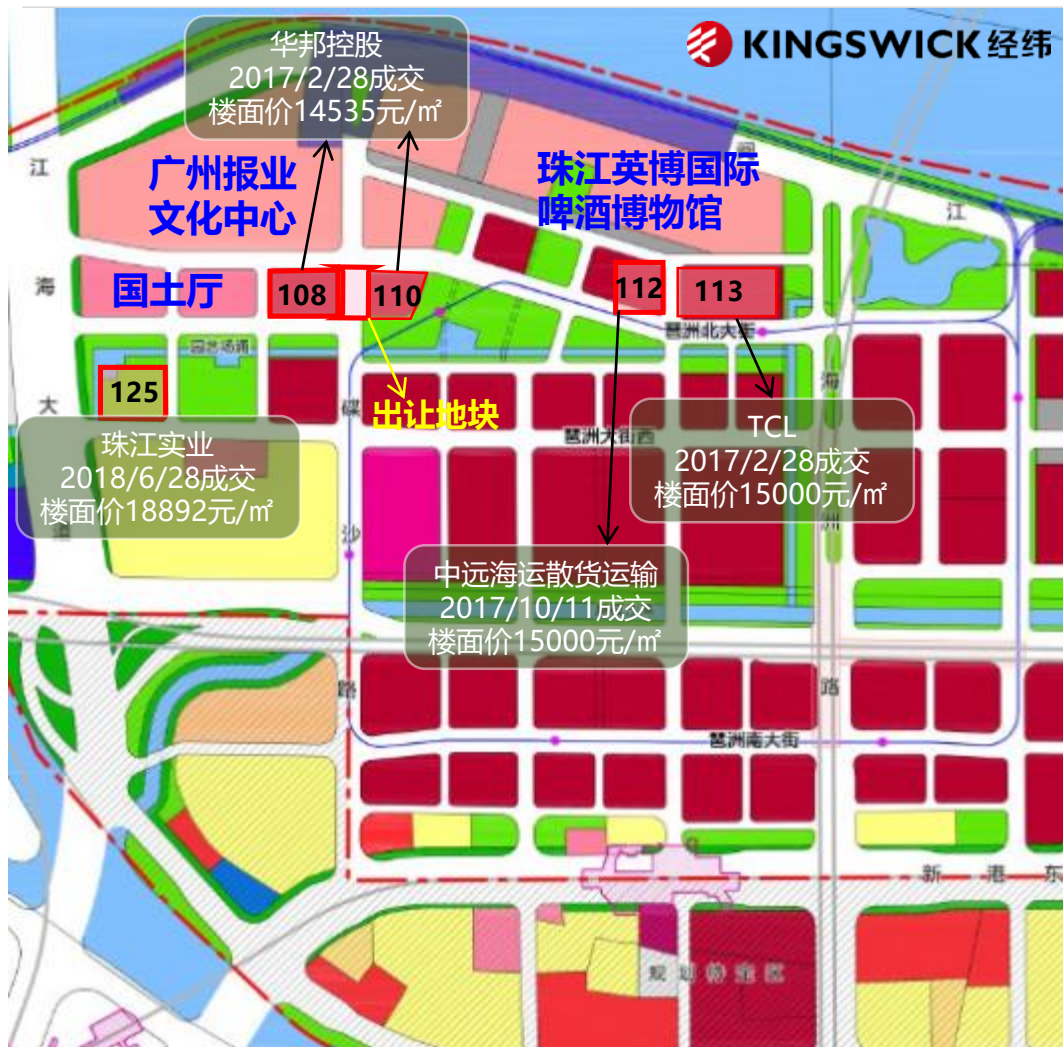
2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



广州：广钢新城时隔一年再挂地 起拍价突破2.8万/m²



广州：琶洲市政路连接体地块挂牌 出让条件指向华邦控股



<2> 海珠琶洲

地块编号：海珠区琶洲西区AH040108与AH040110地块跨市政道路连接体地块

交易时间：2019-4-1（周一）

土地性质：商服用地

占地面积：1787m²

容积率：--

建筑面积：7149m²

起始总价：**4812万元**

起始楼面价：**6713元/m²**

备注：

▲地下连接体方案须征求市政综合管廊和公共地块单建地下空间建设方意见，同时须满足管廊特殊节点的竖向要求。地下连接体与相连地块地下空间可一体化统筹编制，地下连接体应单独计算建筑面积（涉及计算容积率的建筑面积，应纳入AH040108和AH040110开发地块统一计算）。

广州：横江村旁挂商住用地 起拍单价突破1.7万/m²



<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

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：横江村旁挂住宅用地 起拍单价近2万/m²



<4> 番禺市桥

地块编号：番禺区沙头街禹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

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：亚运城旁挂住宅用地 拥自然生态观景资源



<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

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。

顺德：高新区西部启动区挂牌工业地 周边美的中交翰诚在售



<6> 顺德杏坛

地块编号：TD2019(SD)WG0007

交易时间：2019-4-1 (周一)

土地性质：工业用地

占地面积：10.60万㎡

容积率：1.1≤FAR≤3.0

建筑面积：31.81万㎡

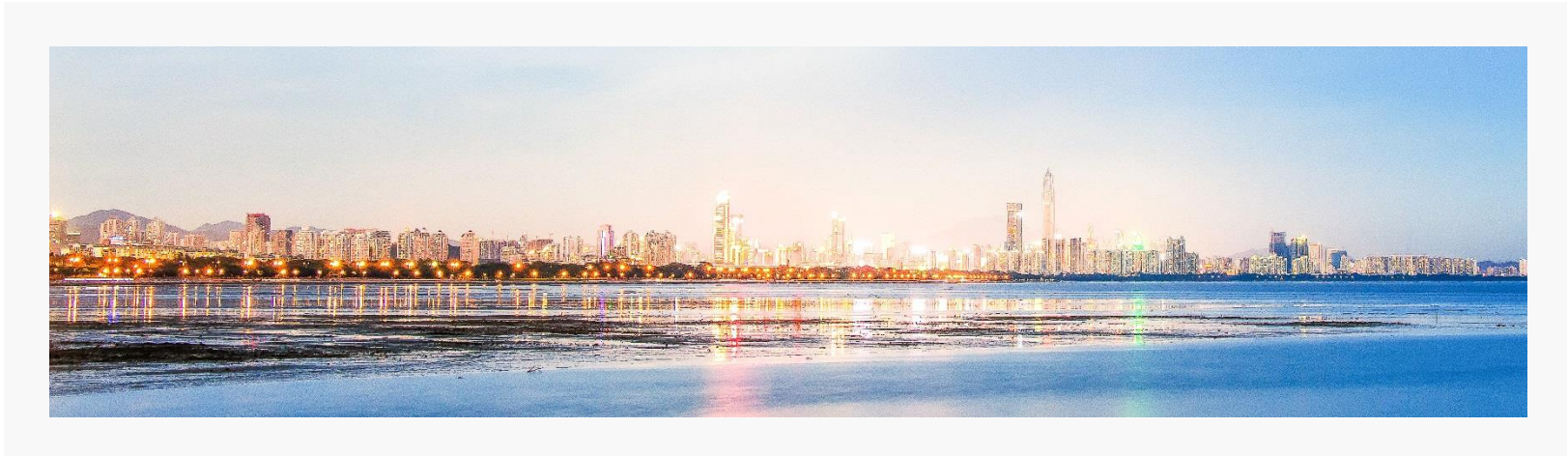
起始总价：6044万元

起始楼面地价：190元/㎡

备注：

- ▲ 1、项目用地不得用于开发商品厂房；
- ▲ 2、竞得人须将用地建设为军民融合创新示范基地,并将“3734 船用配套设备制造”以及“3744 航空相关设备制造”范围的项目作为主导产业；
- ▲ 3、本宗地工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%；
- ▲ 4、竞得人须于项目用地交付之日起6年内申请专利不少于300件,其中发明专利不少于120件。





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	-		0.71	6731
	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	BC0407004及BC0407032≤3.0;BC0707003、BC0407031≤2.0	9.35	16.19	17310

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
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

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	2019/3/22	顺德	佛山市顺德区北滘镇新城区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
	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 ≤ 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 ≤ FAR ≤ 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 ≤ FAR ≤ 3.0	31.81	0.60	190

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





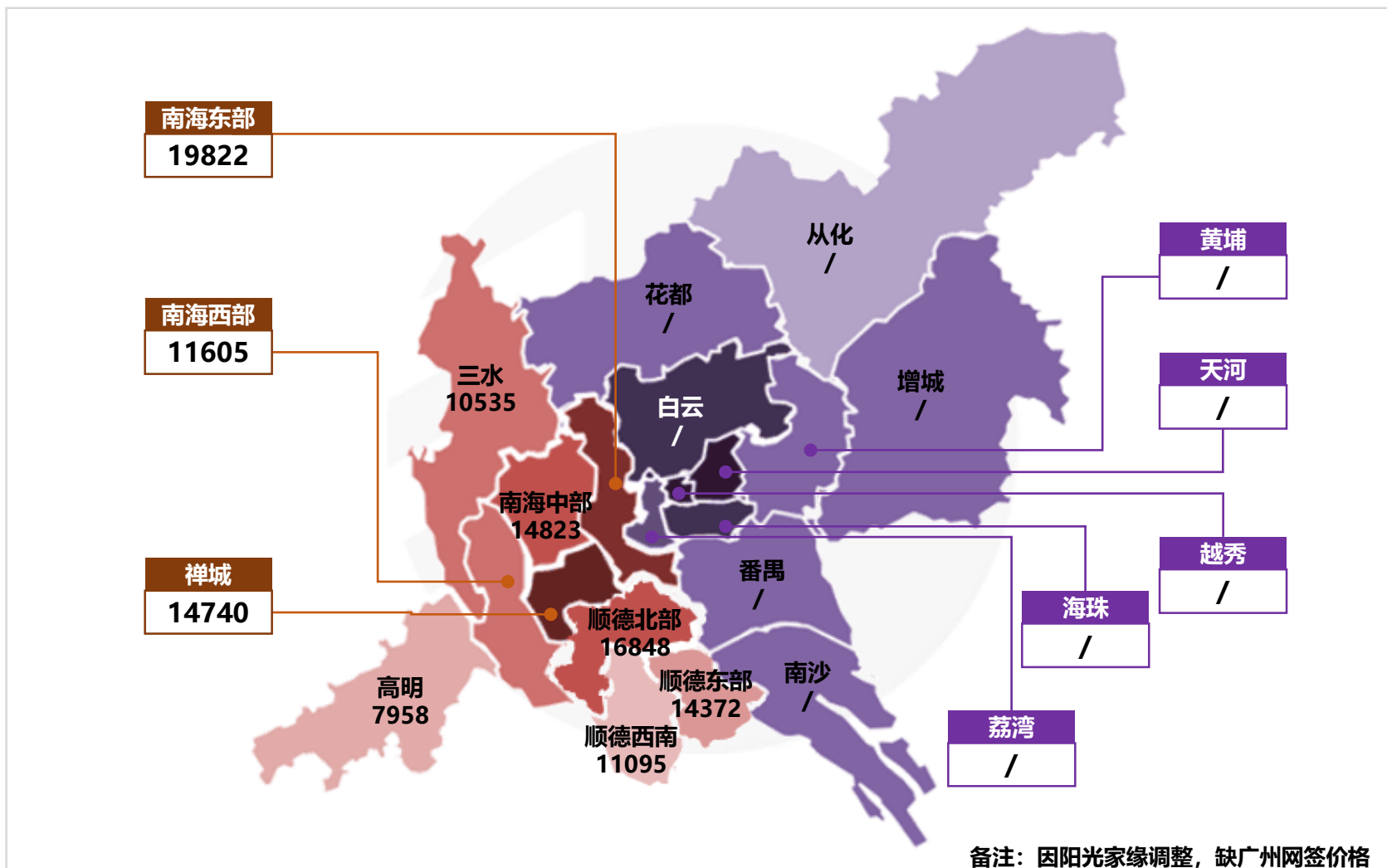
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛网签量持续上升 佛山八盘推新迎推货小高潮

摘要：广州本周供应量环跌58%，全市网签量持续上升；周六四盘齐发，总整成交不过不失。佛山八盘推新，总体去化超四成。

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

全市网签量持续上升 周六四盘齐推成交尚可

摘要：本周供应量环跌58%，全市网签量持续上升。周六四盘齐发，总整成交不过不失。



新批预售：供应量环跌58% 六盘供应620套

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)
越秀	嘉兰轩	1#	1	16	1475
从化	大城云山	C9~C11	3	35	4740
海珠	海珠半岛花园	B、C栋	2	20	6005
黄埔	招商雍景湾	12#、27#~29#	4	171	17177
南沙	越秀滨海新城	23#	1	192	19094
	保利南沙城	1-8号楼	1	186	17174
总计			12	620	65665

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



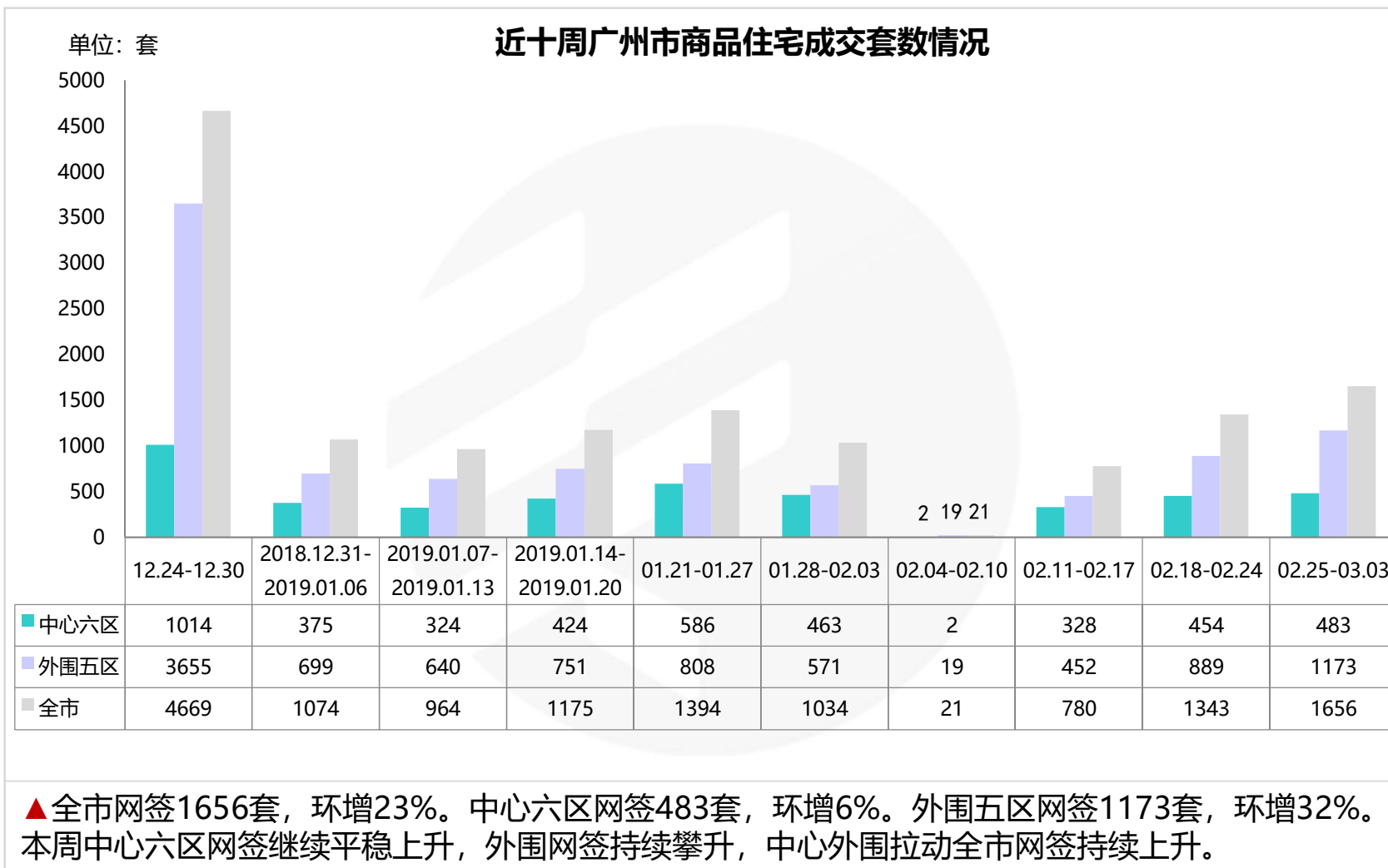
商办新批预售：商业打破零供应 本周办公类物业无预售

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	商业：23#	1	6	218
	保利南沙城	商业：1-8号楼	1	10	516
总计			2	16	734

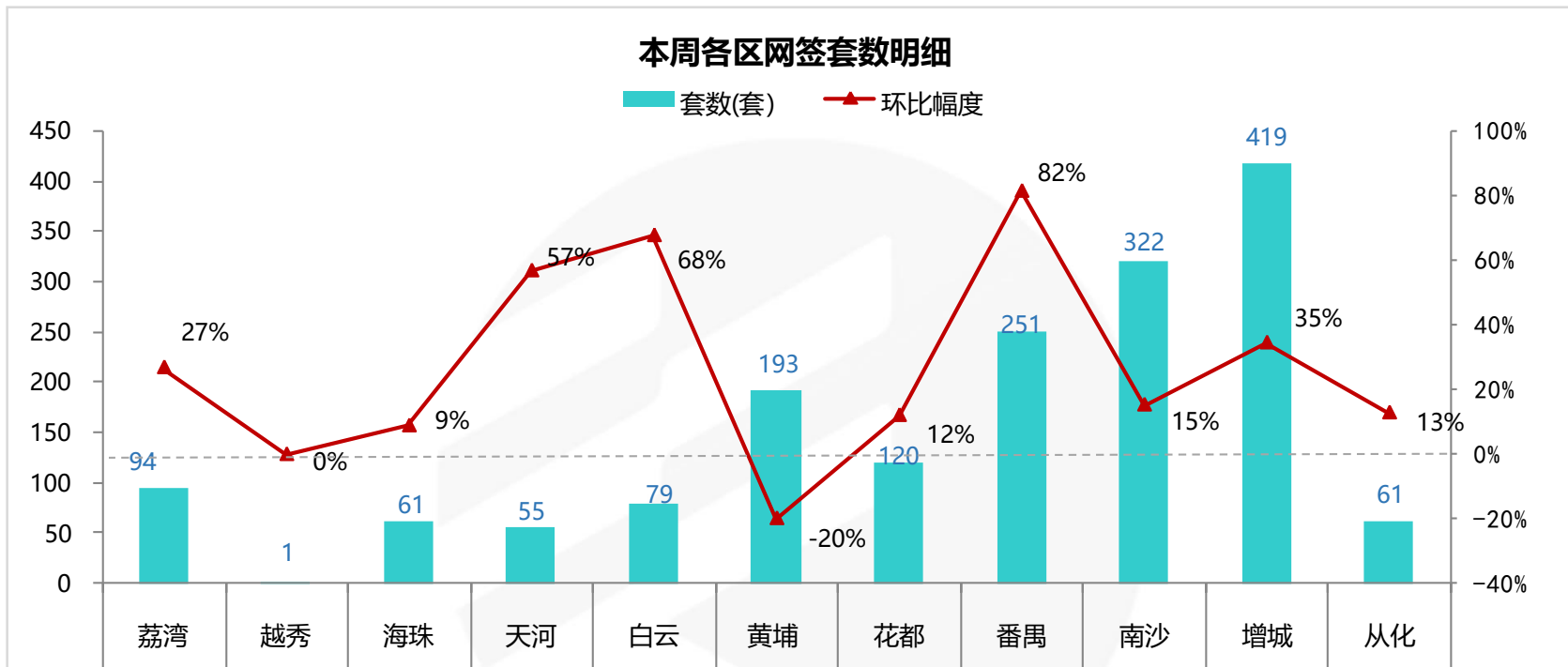
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



全市网签量走势：中心外围双双环升 拉动全市网签持续上升



本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签九涨一跌一平。中心六区网签平稳上升；越秀区本周与上周持平，仅1套网签；天河网签55套，环增57%；海珠网签61套，环增9%；黄埔网签193套，环跌20%；白云本周大幅上升，网签79套，环增68%，荔湾本周持续平稳增长，网签94套，环增27%。

▲ 外围五区本周均上涨，增城网签419套，环增35%，继续稳坐网签王座；南沙紧随其后，网签322套，环增15%；番禺网签251套，环增82%；花都网签120套，环增12%；从化网签61套，环增13%。



新推动态：周六四盘齐推 整体去化不过不失

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
中海花湾壹号	广钢新城地铁站西朗站A出口	占地：18万㎡ 总建：130万㎡	3月02日 (加推)	74-137㎡ 二至三房	C2# 336套	/	带装修 48000- 50000	/
越秀滨海新城	南沙环市大道北	占地：33万㎡ 总建：69万㎡	3月02日 (加推)	103㎡南 向四房	16# 64套	一口价	带装修 18900	成交约 44%
绿湖国际城	增城挂绿新城石滩广场西北向	占地：71.3万㎡ 总建：330万㎡	3月02日 (加推)	90-118㎡ 小三房至 大三房	6栋 55套	98折*准签- 5000, 一 次性93折	带装修 15600	约36%
亚运城天峯	番禺区亚运城(海傍站地铁A出口)	占地：273万㎡ 总建：500万㎡	3月02日 (加推)	89-102㎡ 小三房至 大三房	F1-6# 185套	95折, 认筹 2万抵8万	带装修 26500	成交约 49%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



荔湾：重点个盘加推

【中海花湾壹号 2019-03-02 加推情况】



推售货量：加推C2栋，合计336套。

户型配比：

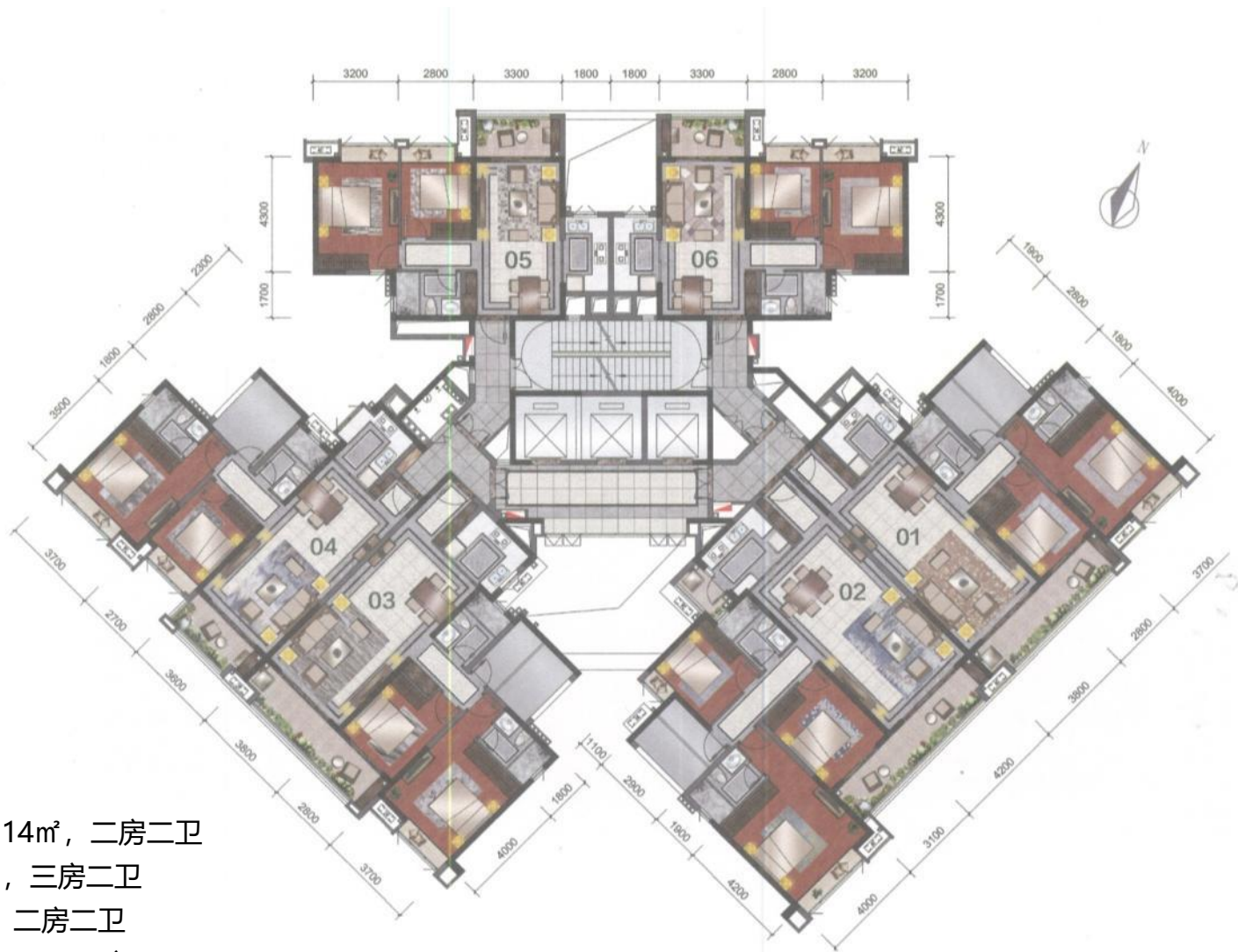
户型	二房	三房	合计
面积(m ²)	74-113	137	/
套数(套)	280	56	336

成交均价：带装修均价48000-50000元/m²

优惠折扣：/

备注：/

中海花湾壹号户型图



01、03单元：114m²，二房二卫

02单元：138m²，三房二卫

04单元：95m²，二房二卫

05、06单元：75m²，二房一卫



南沙：重点个盘加推

【越秀滨海新城 2019-03-02 加推情况】



加推

推售货量：加推16栋103㎡南向四房，合计64套。

户型配比：

户型	南向四房	合计
面积(㎡)	103	103
套数(套)	64	64

成交均价：带装修均价18900元/㎡

优惠折扣：一口价单位，179-195万元/套。

备注：

▲加推首日成交28套，去化约44%。



越秀滨海新城户型图

四房两厅两卫 约103m²

设计师推荐装修方案



增城：重点个盘加推

【绿湖国际城 2019-03-02 加推情况】



推售货量：加推6栋，合计55套。

户型配比：

户型	小三房	大三房	合计
面积 (m ²)	90m ²	105-118m ²	/
套数 (套)	11	44	55

推售价格：带装修均价：15600元/m²

成交情况：成交约20套，去化约36%

优惠折扣：98折*准签-5000，一次性93折

备注：

1.推广：微信，全民营销

2.活动：普通美食暖场



增城：绿湖国际城户型图



番禺：重点个盘加推

【亚运城天峯2019-03-02 加推情况】



加推

推售货量： 加推F1区6栋89/102三房96套，合计185套。

户型配比：

户型	三房	合计
面积(㎡)	89/102	/
套数(套)	185	185

成交均价： 带装修均价26500元/㎡

优惠折扣： 95折，认筹2万抵8万。

备注：

▲ 加推首日成交90套，去化约48.6%。



亚运城天峯户型图



89m² 2+1房2厅1卫



103m² 2+1房2厅2卫



本周重点楼盘动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
南沙大岗	时代绿庭山语	开放营销中心	3.2 开放营销中心及样板房, 首届国际森林嘉年华、靓丽外模巡游、抽奖、集赞送小礼品



南沙：时代绿庭山语开放营销中心



项目位置：广州·南沙·潭灵大道旁

占地面积：4.37万m²

建筑面积：11.88万m²

项目基础信息：项目位于广州南沙大岗商圈，番禺、南沙双城交汇处，周边有阳光城市广场、达森广场商业配套，大岗小学、大岗中学的教育等配套。小区共8栋住宅，自身配套商业街及幼儿园。

项目动态：

▲现正诚意登记，1万开盘可享98折，预计本月下旬开盘，首推43、49、58m²一房、96m²三房，吹风1.7-2.2万/m²。



南沙：时代绿庭山语开放营销中心活动现场



活动现场



国际森林嘉年华



靓丽外模巡游



抽奖

图片来源：网络



南沙：时代绿庭山语户型图



图片来源：网络



南沙：时代绿庭山语户型图



图片来源：网络





3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

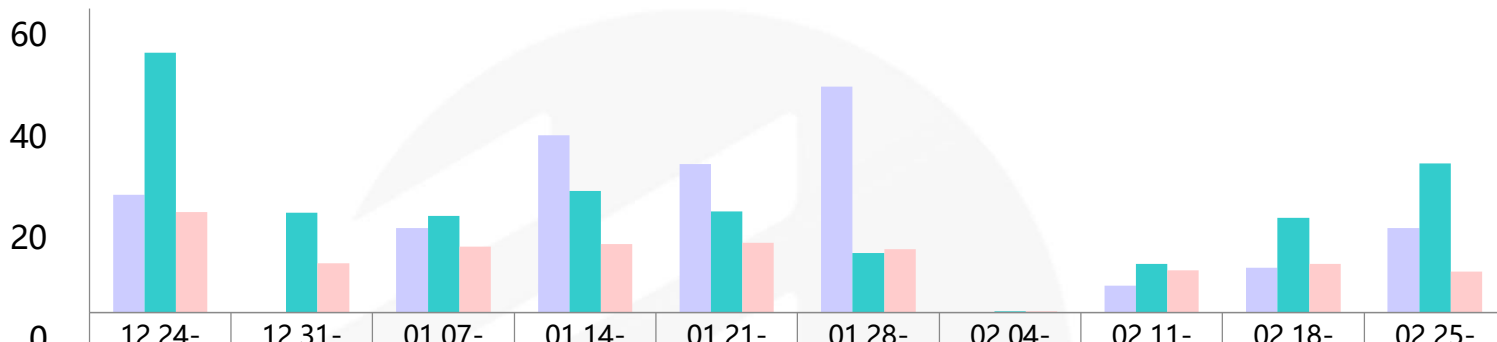
全市一手网签面积三连涨 禅桂多个新盘迎来重要节点

摘要：一手网签面积逾30万方；全市共八盘推新，其中桂城纯新盘越秀星汇瀚府首推当天去化超八成，城北保利水木芳华、南庄华润置地玖悦、旧城区龙湖越秀·傲云以及华发四季等将于近期预备入市。

住宅：八盘加推总体去化超四成 楼市动作频频将迎推货潮

单位：万m²

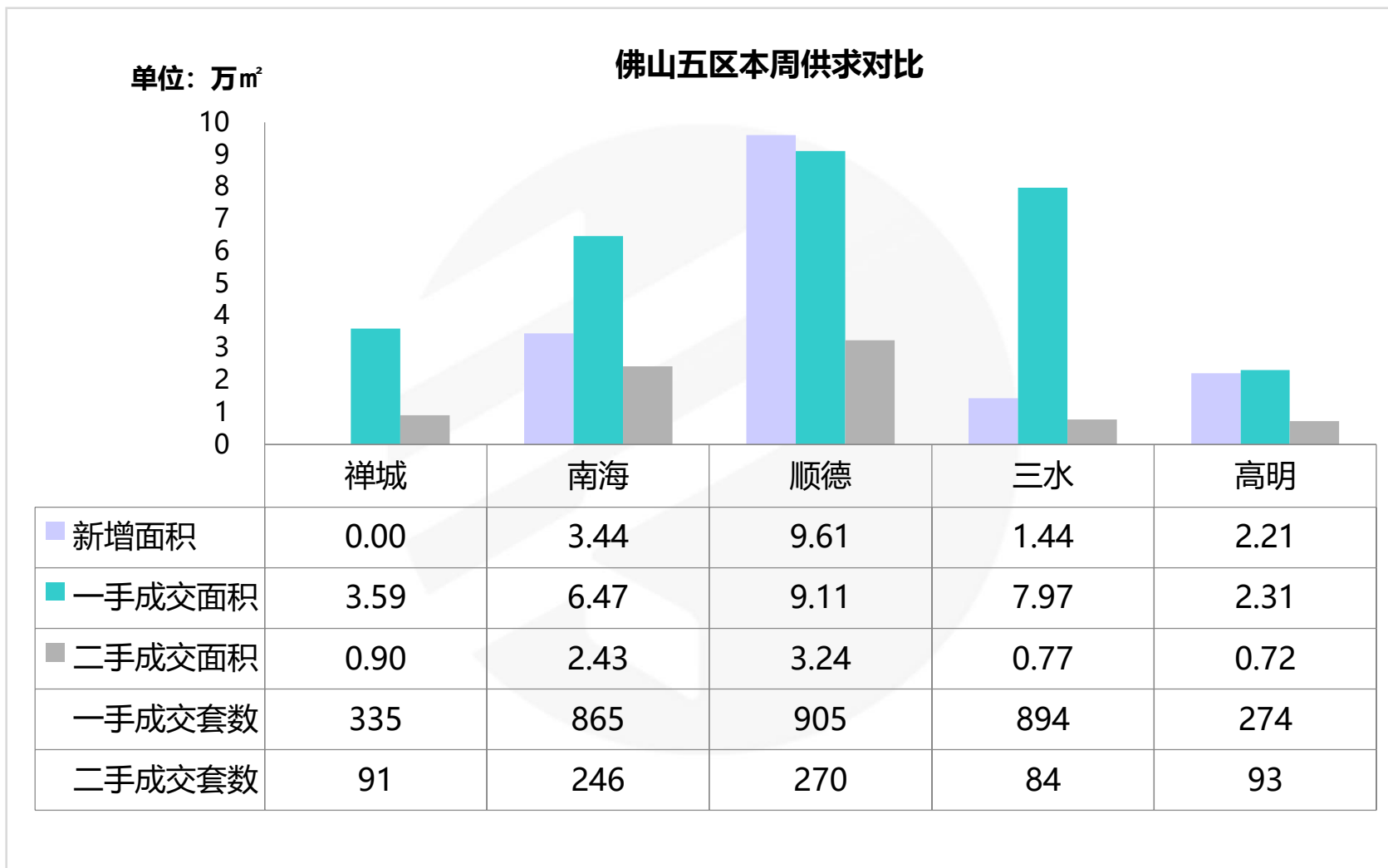
佛山住宅周度供求走势



- ▲ 本周一手成交面积环比**上升57%**，二手成交面积环比**下降16%**。
- ▲ 全市共八盘推货，表现良莠不齐。南海桂城纯新盘越秀星汇瀚府首推15、16座，总体去化超8成，以平层单位尤甚。桂城已断供已久，该纯新项目首推即受到客户欢迎；另一个较受欢迎的高明雅域·瑞日天下加推15座，加推当天去化近8成，该项目以6800-7500元/m²的推售价格及偏向刚需的产品，同样受到客户青睐。
- ▲ 楼市动作频频，共九个项目迎来重要营销节点，其中大部分纯新项目集中在禅桂片区。禅城已经多周末有新增，而本周有四盘迎来重要营销节点，预计在三月份将会迎来较多新项目入市，补充该片区货量。



住宅：顺德以近10万方新增面积顶起全市预售半边天



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)
南海	龙光玖龙湖	2019/2/26	龙光天湖名苑2号楼,龙光天湖名苑1号楼, 24层/2梯4户	三房/93-103 四房/125	184	1.94
南海	雅瑶绿洲	2019/2/27	二十一街10号、11号,十九街8号、9号,二十一街12号、13号,十九街12号、13号,二十街6号、7号,二十一街6号、7号,二十一街15号、16号,十九街6号、7号,二十一街3号、5号,十七街8号、9号,十九街15号、16号,十七街1号、2号,十七街6号、7号,十八街8号、9号,二十一街1号、2号,十七街10号、11号,十八街6号、7号,十七街12号、13号,二十一街8号、9号,二十街3号、5号,十八街3号、5号,十八街10号、11号,十九街10号、11号,十八街15号、16号,二十街1号、2号,十八街1号、2号,十九街3号、5号,十八街12号、13号,二十街10号、11号,十八街17号、18号,十九街1号、2号,二十街8号、9号,十七街3号、5号,二十一街17号、18号	别墅/138-255	68	1.50
顺德	保利天寰	2019/2/25	1号楼, 40层/2梯6户	三房 /102 四房 /128	218	2.41
顺德	碧桂园美的水木清华	2019/2/25	2座, 20层/2梯6户	三房 /90-100 四房 /116	115	1.17

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



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	保利天寰	2019/2/27	7号楼, 40层/2梯2户	三房 /111 四房 /143	148	1.88
顺德	金辉优步大道	2019/2/27	3座, 30层/2梯4户	三房 /96 四房 /119	116	1.25
顺德	合景天銮	2019/2/27	11栋, 31层/2梯5户	三房/85-97	150	1.37
顺德	华润置地悦里	2019/2/28	2栋, 33层/2梯5户	三房 /89-95 四房 /114	160	1.53
三水	保利中央公园	2019/2/26	中景35座, 27层/2梯6户	三房/90-96	156	1.44
高明	富星半岛	2019/2/25	9座, 20层/2梯4户	三房/123-125 四房/140	78	1.00
高明	美的鹭湖森林度假区	2019/2/28	湖山鹭语一、二、三、五、六街 (1-18号), 别墅	别墅/131-149	78	1.21
合计					1471	16.71

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
南海	平洲	越秀星汇翰府	2019/3/2	15/16栋	173	复式四房/100 平层四房/111-128	25000-29000	(权证20000-VIP20000) x诚意登记97x付款98x开盘99x优惠995x悦秀会995	85%
南海	平洲	富丰君御	2019/3/2	13座	124	三房/89 四房/129	22000-23000	前期认筹开盘享98折	61%
南海	小塘	时代领峰	2019/3/1	3栋1座	186	三房/95 四房/128	17000-18000	无	8%
南海	西樵	悦珑湖	2019/3/3	20座	123	三房/107 四房/130-141	12000-14000	现场折扣2万	7%
顺德	杏坛	碧桂园美的水木清华	2019/2/26	2座部分单位, 2/3/4/20层中, 01/02/04/05单位	16	三房/90-100	11000-12000	认购99折, 按揭98折, 一次性94折, 购房送8888购房金, 3年物业管理费	13%
顺德	乐从	保利海德公园	2019/3/3	7栋, 8栋部分单位	130	四房/143-145 五房/167	21500-23000	诚登99, 认筹99, 准签99, 一次性98	34%
三水	西南中心区	观景豪园	2019/3/2	11座	124	三房/92-100 四房151-164	8000-11000	登记优惠开盘两个99折	52%
高明	荷城	雅域·瑞日天下	2019/3/1	15座	76	三房/98-110 四房/127	6800-7500	无	79%
合计					951	合计			44%

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	44996	283	31763	14166
2	顺德	泰禾佛山院子	19389	76	12311	15749
3	三水	常乐府	9679	79	7560	12802
4	南海	美的翰湖苑	8520	60	6921	12311
5	南海	时代领峰	7355	40	4223	17418
6	南海	保利紫山	7099	34	3562	19932
7	三水	时代南湾	7048	51	5587	12615
8	顺德	星际半岛	6956	30	4733	14695
9	禅城	信业阳光城檀悦	6736	23	3429	19644
10	禅城	文华邨苑	5549	34	3843	14439

(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	三水	碧桂园翡翠山	5494	45	5311	10345
12	顺德	颐安灏景湾	5190	29	3460	15000
13	禅城	合景新鸿基泮景	4834	29	3320	14560
14	南海	当代万国府	4685	14	1883	24877
15	三水	远洋华远天骄	4602	40	3955	11635
16	三水	保利中央公园	4563	44	4806	9495
17	顺德	美的花湾城	4486	18	1801	24913
18	三水	碧桂园佛山双子星城	4298	35	3435	12512
19	南海	保利珑门	4226	17	2043	20686
20	高明	雅域·瑞日天下	4191	57	5902	7101
合计			169896	1038	119848	14176

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)

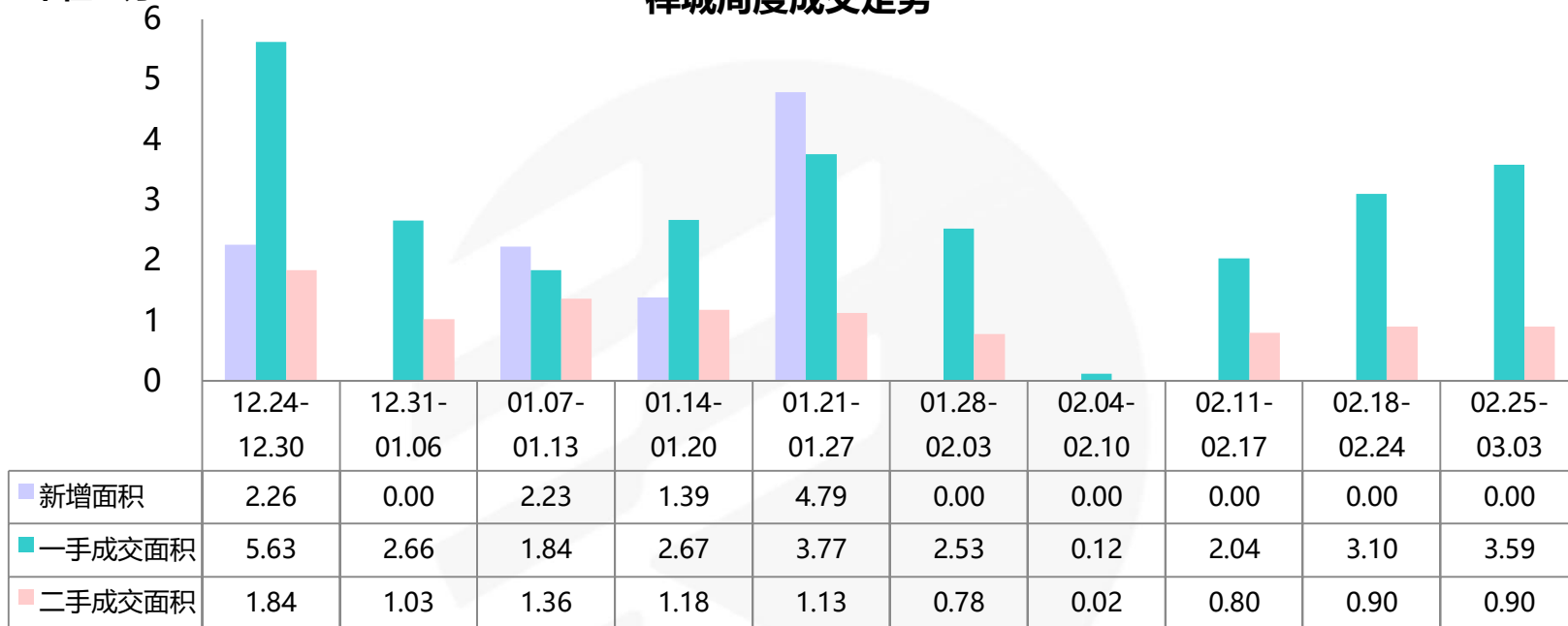
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**48%**，成交面积环比**上升66%**，成交均价环比**上升8%**。



禅城：三个纯新盘周末惊艳亮相 多个板块均有新货补给

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16%**，二手成交面积环比**减少0.3%**。
- ▲ 本周末禅城楼盘非常热闹，共有3个纯新盘开放营销中心，吸引了大量客户来访，其中龙湖越秀·傲云位于祖庙核心板块内，继华发四季后又有一新高价项目亮相，这类项目入市后将会形成一定的竞争。但目前新货供应较缓慢，市场以持续余货为主。
- ▲ 2月以来，禅城维持零新增状态，随着城北保利水木芳华、南庄华润置地玖悦、旧城区龙湖越秀·傲云以及华发四季等纯新盘陆续入市，加上绿岛湖有2盘在3月有加推计划，禅城多个板块在3-4月将迎来推货潮，各大区域均有新货补充入市。



桂城：平洲三盘齐齐出击 两盘推新表现较好



- ▲ 本周桂城一手成交套数环比**减少2%**，成交面积环比**增加16%**。
- ▲ 断供已久的桂城终于迎来推货，本周平洲共计3盘开展营销动作，其中平洲新贵越秀星汇瀚府首开15/16座表现良好，平层单位较受欢迎，当日去化超8成；而富丰君御加推13座售价及整体去化均有提升，表现较好；同样在平洲的城果在今周亦开启诚意登记以及样板间展示，该盘主打刚需户型，3盘各具特色，为桂城楼市注入新鲜血液。
- ▲ 三山新城的产城项目碧桂园广佛上城预计3月中旬也将面世，开门迎客，共同为桂城楼市补充新房源。



南海：重点个盘开卖

平洲【富丰君御2019-3-2开盘情况】



推售货量：13座，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	89	129	13516
套数 (套)	62	62	124

推售价格：22000-23000元/m² (毛坯)

开卖方式：集中开卖，摇号选房

折扣优惠：前期认筹开盘享98折

开卖情况：当日成交61% (约76套)

客户构成：平洲客4成，广州客3.5成，其他2.5成

备注：项目规划共22栋高层住宅以及2万m²的特色商业街区，此次加推的13座位置相对较佳，相比之前推售价格上升约1000元/m²，整体去化有所上升，表现较好。



南海：富丰君御户型图



(图片来源：富丰君御楼书)



南海：重点个盘开卖

平洲【越秀星汇瀚府2019-3-2开盘情况】

推售
在售
售罄



推售货量：15座、16座（4-10层），32层/2梯5户，15座138套，16座35套，共173套

户型配比：

户型	复式四房	平层四房	合计
面积（m ² ）	100	111-128	19777
套数（套）	56	117	173

推售价格：25000-29000元/m²（带装修）

开卖方式：集中开卖，摇号选房

折扣优惠：（权证20000-VIP20000）x诚意登记97x付款98x开盘99x优惠995x悦秀会995

开卖情况：当日成交85%（约147套）

客户构成：以平洲、桂城本地客户和广佛交界-芳村、海珠客户为主。

备注：项目规划共22栋高层住宅以及小学幼儿园各一所，容积率3.5，绿化率30%。此次为项目首推，开卖当日现场人气充足，整体去化超8成，表现良好。

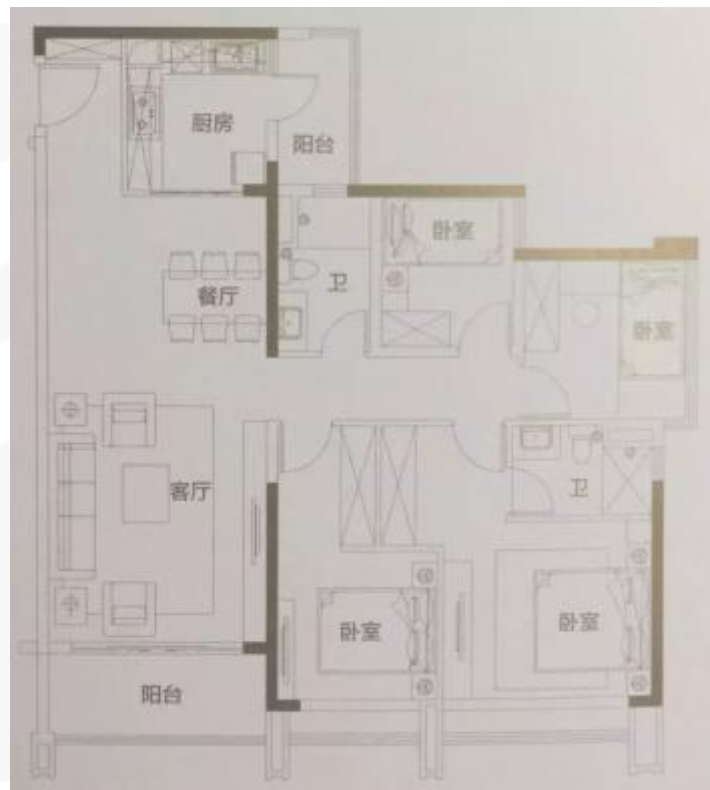


南海：越秀星汇瀚府户型图

15/16座平层建面约111m²



15/16座平层建面约128m²

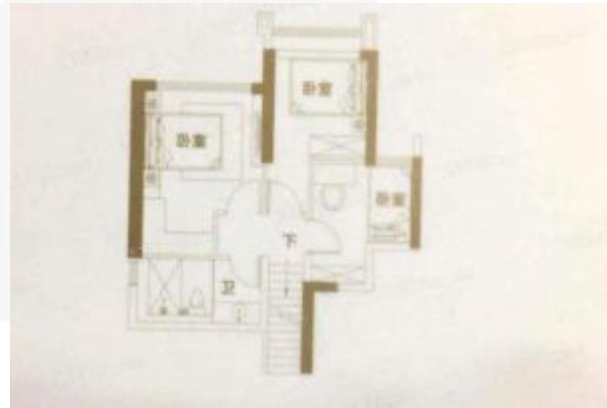
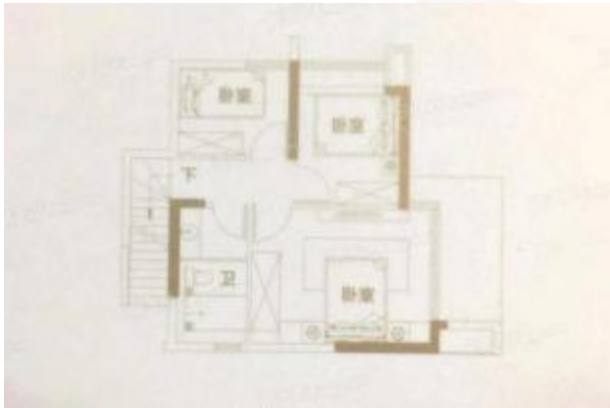


南海：越秀星汇瀚府户型图

15/16座复式A建面约100m²



15/16座复式B建面约100m²



(图片来源：佛山房天下)



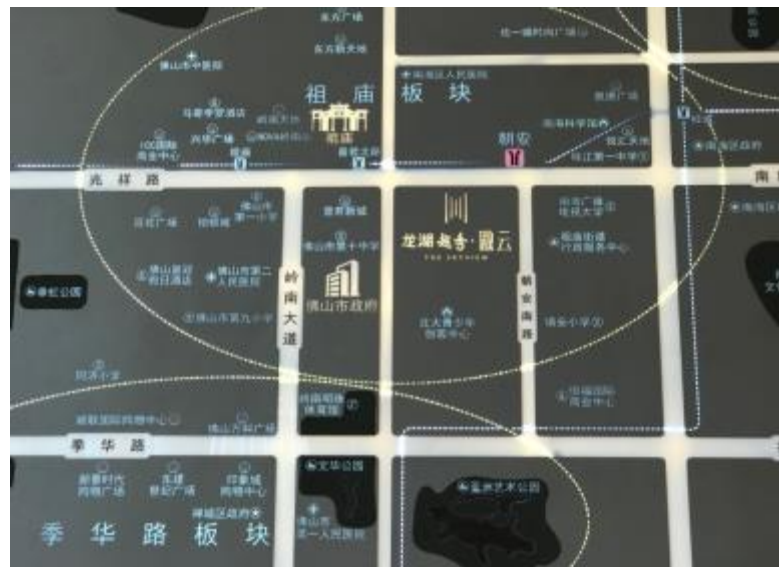
禅桂：本周动态

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
	龙湖越秀·傲云	开放销售中心	3.1开放销售中心和“蓝星花”艺术体验馆及样板间
城北	保利水木芳华	开放销售中心	3.2开放销售中心
南庄	华润置地玖悦	开放销售中心	3.3开放销售中心
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	2.25-3.3风筝DIY
	五矿崇文金城	活动信息	2.25-3.3剪纸活动
	中粮珑湾祥云	活动信息	2.25-3.3中粮员工购房专场
平洲	城果	开放样板房	2.28开放样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



禅城：3.1 龙湖越秀·傲云开放销售中心及样板间



(图片来源：佛山房产网)

项目位置：佛山市禅城区朝安南路（地铁朝安站B出口）

占地面积：1.5万㎡

建筑面积：7.6万㎡

项目基础信息：项目规划共4栋超高层住宅，容积率3.5，总户数约475户。该项目位于祖庙核心板块内，距地铁广佛线朝安地铁站约200米，集行政、经济、文化、生态等中心于一体，附近交通、医疗、教育、商业等配套设施成熟齐全。

项目动态：

▲ 3月1日开放营销中心和“蓝星花”艺术体验馆及样板间。



禅城：龙湖越秀·傲云开放销售中心现场图

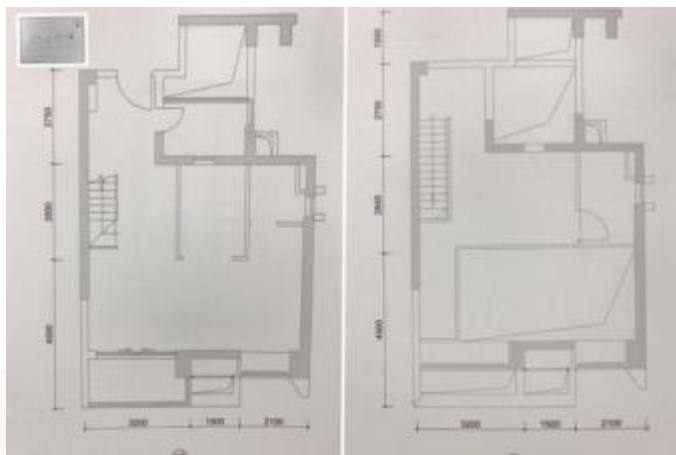


禅城：龙湖越秀·傲云开放样板间现场图

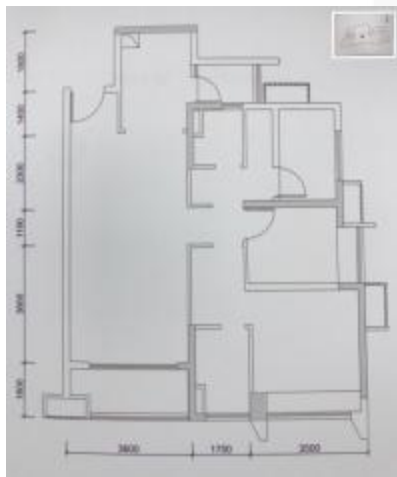


禅城：龙湖越秀·傲云户型图

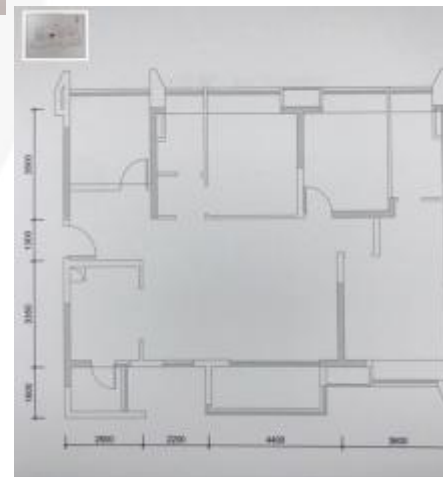
1/2座复式110m²



3座平层98m²



3座平层129m²



(图片来源：佛山房产网)



禅城：3.2保利水木方华开放销售中心



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2日开放销售中心。



禅城：保利水木芳华开放销售中心现场图



禅城：保利水木芳华开放销售中心现场图



禅城：3.3华润置地玖悦开放销售中心



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㎡

建筑面积：4.6万㎡

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3日开放销售中心。



禅城：华润置地玖悦开放销售中心现场图



桂城：2.28城果开放样板间



(图片来源：贝壳新房、佛山房天下)

项目位置：佛山市南海区桂城街道夏平路和夏东路交汇处

占地面积：1.2万㎡

建筑面积：4.7万㎡

项目基础信息：项目规划共4栋高层住宅及2栋商业体，容积率3.0，绿化率20%。地处夏东大道与夏平路交汇处，通过佛平路、南港路、佛山一环、文华路等城市主干线及广佛地铁1号线，并且临近南海新交通【康怡公园站】（建设中）多轨道交通接驳广佛各地。

项目动态：

▲ 2月28日开放样板间。



桂城：城果开放样板间现场图

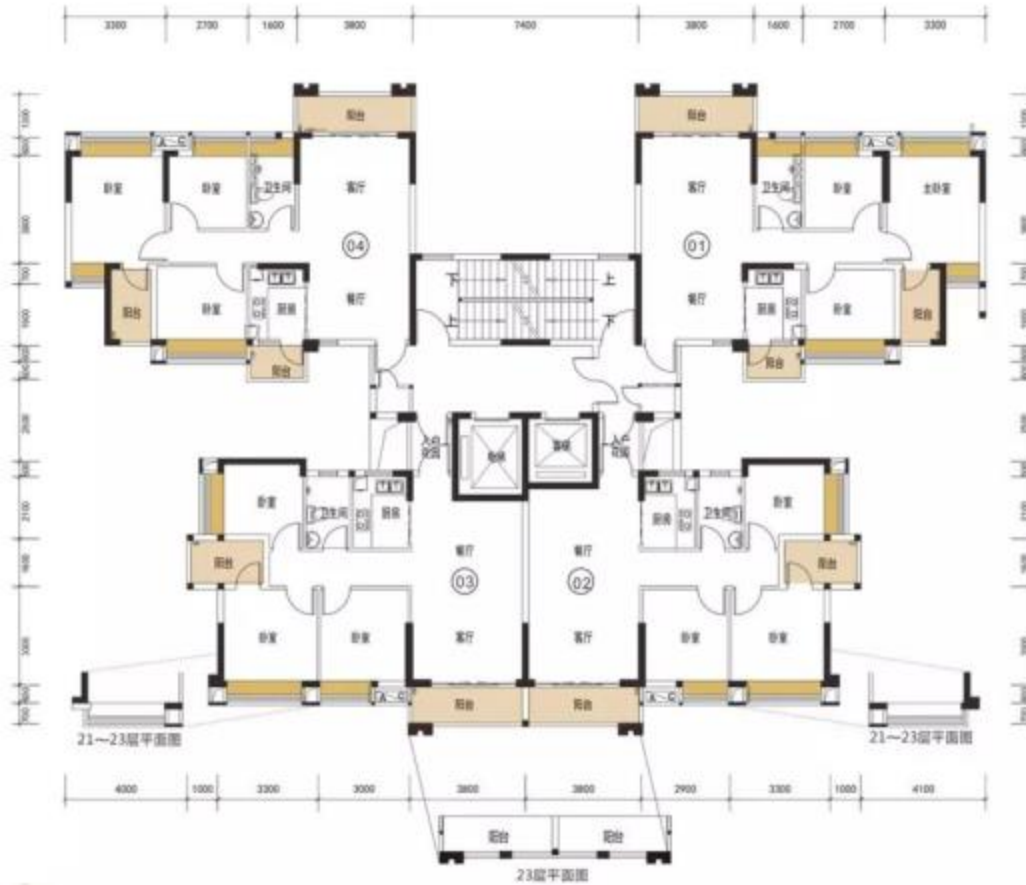


(图片来源：马力家园服务号微信公众号)



桂城：城果户型图

建面约90m²三房



(图片来源：马力家园服务号微信公众号)



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	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	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	4座	96	120-170	17000-19500/毛坯	——
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			1250套			

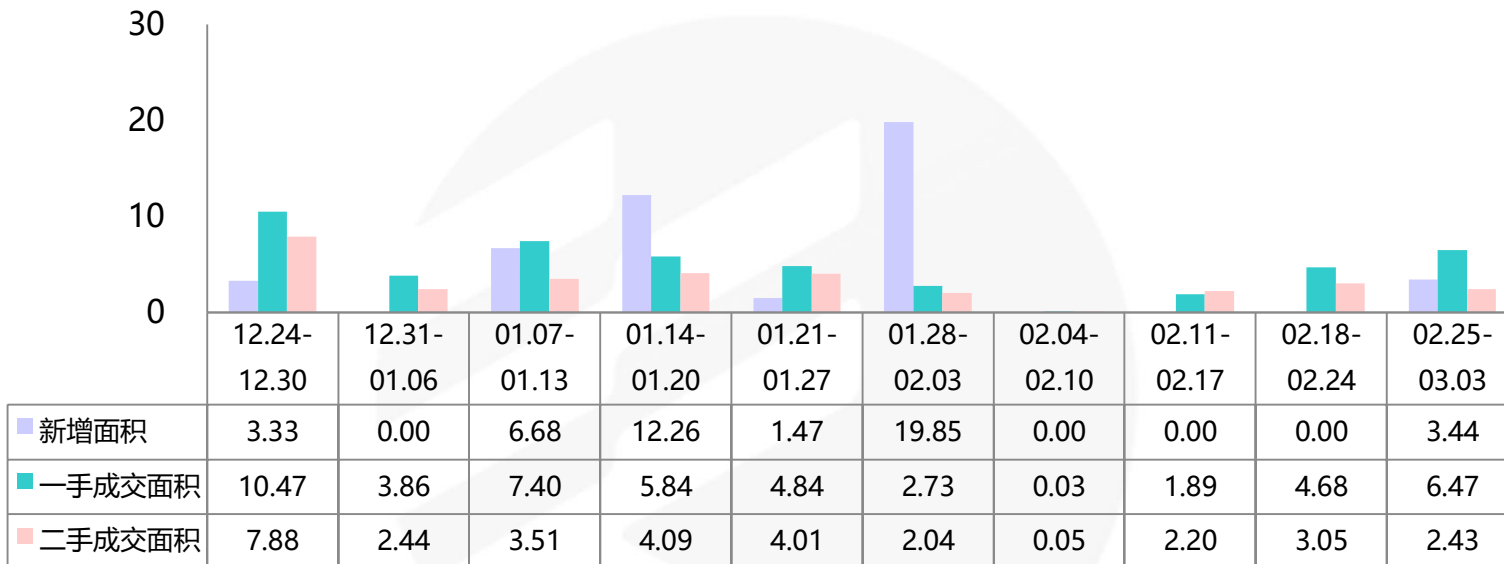
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



南海：一手网签三连升 非限购区两盘加推去化不佳

单位：万m²

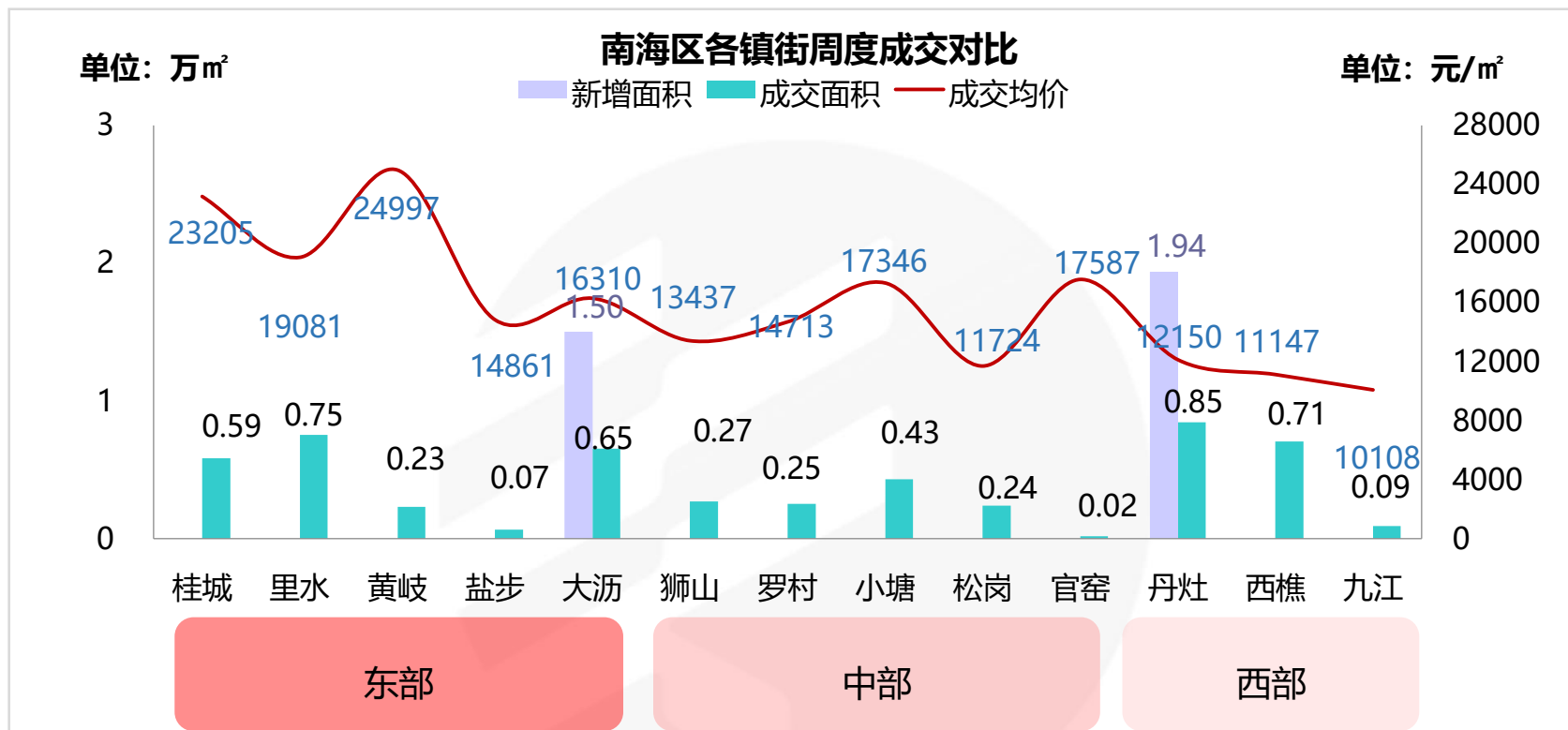
南海周度成交走势



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加38%**，二手成交面积环比**减少21%**。
- ▲ 经过三周的沉寂后，南海区终于迎来新批预售，分别是大沥雅瑶绿洲和丹灶龙光玖龙湖。
- ▲ 一手网签在春节后已经连续三周上升，整体市场有所回暖，但市场热度仍然不足，尤其是新货市场，小塘时代领峰，西樵悦珑湖分别在周五、周六自然加推，但当日去化均不足10%，表现不佳。预计后续各大房企或将逐步加快推货节奏，活跃市场，各纯新楼盘亦将逐步入市。



南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 非限购区占据销榜TOP10中5个席位，美的翰湖苑、时代领峰、碧桂园翡翠湾、海逸桃花源记等楼盘悉数上榜，而美的翰湖苑则夺得本周销量TOP10榜榜首。
- ▲ 本周的重要楼盘动态主要是开放样板房，分别是大沥华福熹云水岸开放了新样板房，以及狮山新城璟城开放二期样板房，其余楼盘大部分都是以普通暖场活动为主。



南海：重点个盘开卖

小塘【2019-3-1时代领峰开盘情况】



推售货量：3栋1座，32层/2梯6户，共186套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95	128	19652
套数 (套)	128	58	186

推售价格：17000-18000元/m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：一口价

开卖情况：共成交15套，去化率约8%

客户构成：广州客为主

备注：项目自然加推3栋1座，主要依靠二手渠道带客成交，本地客户较少，整体去化不佳。



南海：时代领峰户型图



95m²



128m²



南海：重点个盘开卖

西樵【2019-3-2悦珑湖开盘情况】



图片来源：悦珑湖公众号

推售货量：20座，32层/2梯4户，共122套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	107	141	15840
套数 (套)	31	91	122

推售价格：12000-14000元/m² (毛坯)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：现场折扣2万

开卖情况：共成交8套，去化率约7%

客户构成：西樵本地客户为主

备注：项目加推20座，因自然加推，而且没有动用二手渠道，全靠本地客户消化，因此当日去化仅7%。



南海：悦珑湖户型图



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	3.2-3.3 邂逅温情时光，亲子互动活动
	华福熹云水岸	开放样板房	3.2 开放新样板房
狮山	龙光玖御湖	活动信息	3.2.3.3 龙光集团员工粤港澳大湾区团购专场
	新城璟城	开放样板房	3.2 开放二期样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



南海：3.2华福熹云水岸开放新样板房



图片来源：华福熹云水岸公众号



项目位置：广佛国际商贸城岭南路旁

占地面积：约4.5万m²

建筑面积：约21万m²

项目基础信息：项目规划15栋住宅共1436户，容积率3.6，绿化率30%

项目动态：

▲ 3月2日开放新样板房



南海：华福熹云水岸新样板房图片



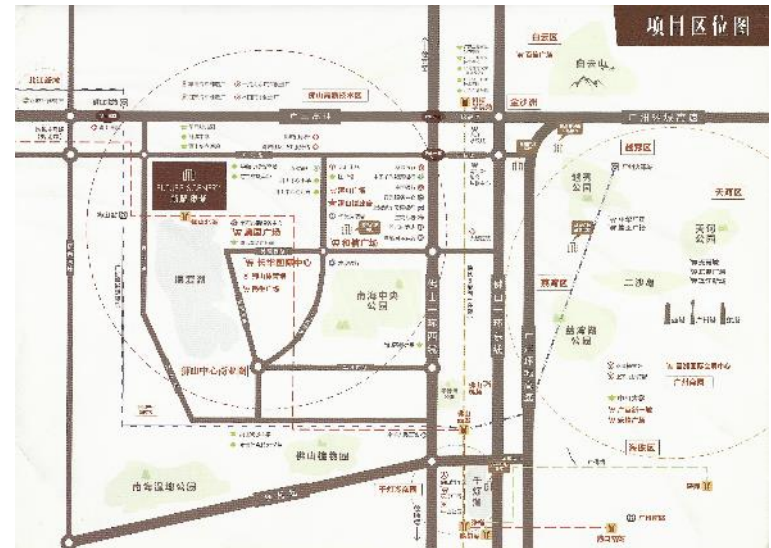
图片来源：华福熹云水岸公众号



南海：3.2新城璟城开放二期样板房



图片来源：凤凰房产



项目位置：佛山市南海区狮山镇广云路和兴业路交界

占地面积：约14.5万 m^2

建筑面积：约60.7万 m^2

项目基础信息：项目规划28栋住宅共3552户，分3期开发，容积率3.0，绿化率30%

项目动态：

▲ 3月2日开放二期样板房



南海：新城璟城二期户型图



图片来源：新城璟城公众号



南海：新城璟城二期户型图



图片来源：新城璟城公众号



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	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1588套			

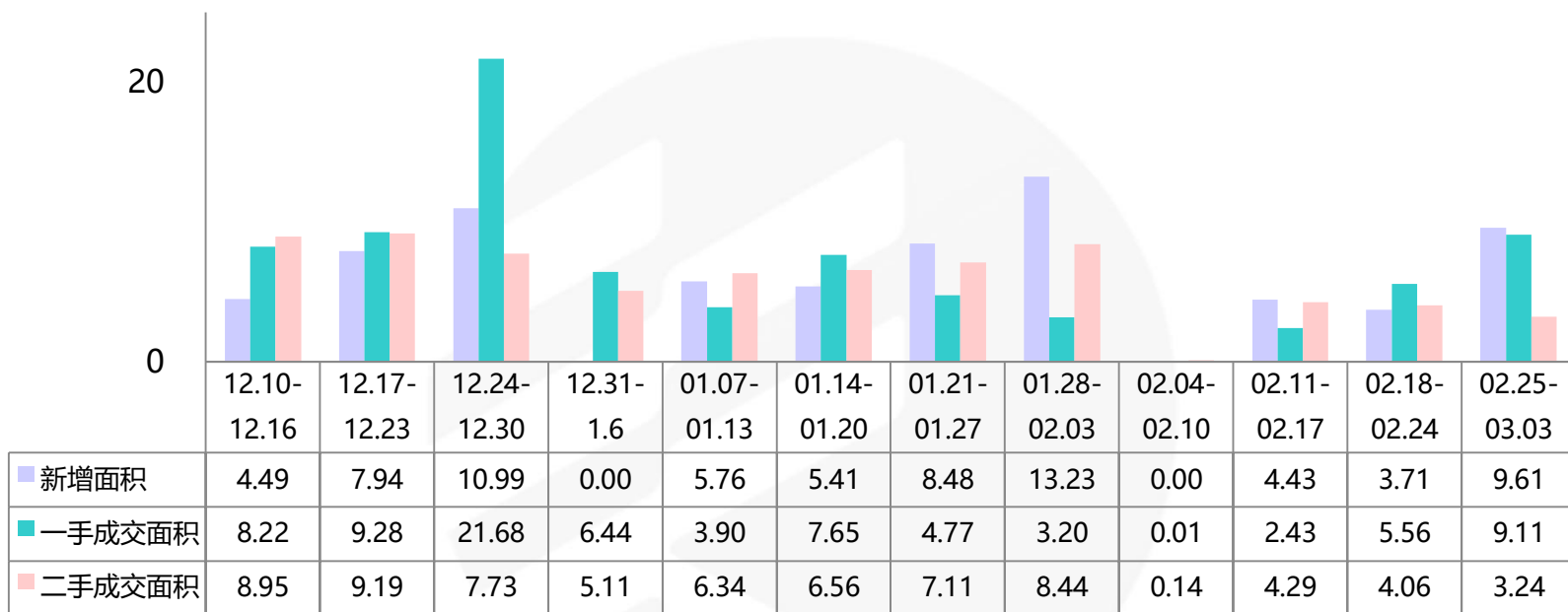
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



顺德：两盘加推去化一般 北部限购区或将迎来推货高潮

单位：万m²

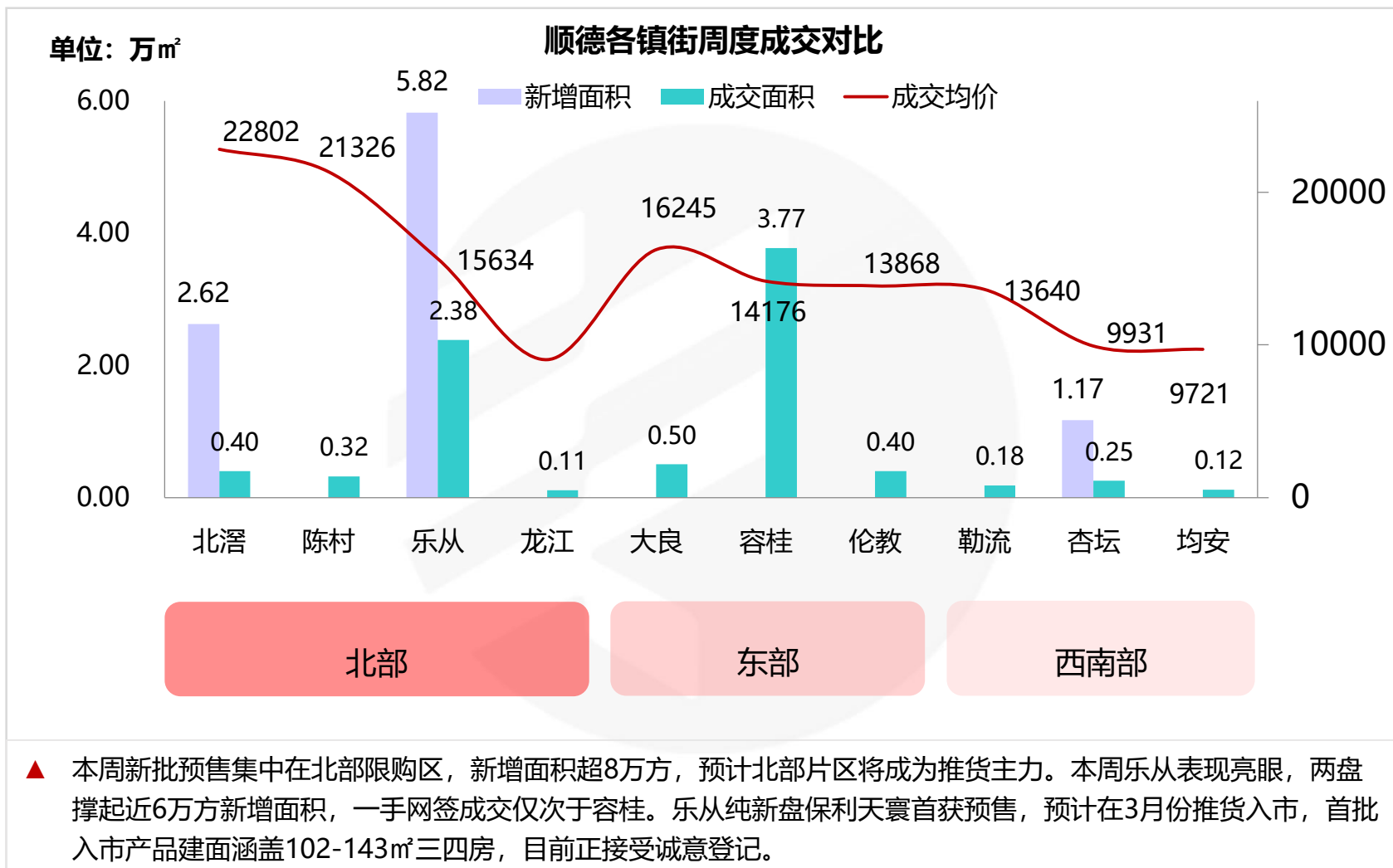
顺德周度成交走势



- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**上升64%**，二手成交面积环比**下降20%**。
- ▲ 推货方面，本周共两盘加推，乐从保利海德公园加推7座和8座部分单位共130套，总体去化近4成。7座推售价格达21500-23000元/m²，推售价格较此前8座高约1500元/m²，户型与8座基本相同。从客户构成上可见，九成成为禅城客和顺德本地客，广州客仅占一成，大面积改善户型相对受本地客户欢迎。
- ▲ 本周共五盘获预售，其中四盘集中在北部限购区。目前北部片区库存相对充裕，且有多项目预备入市，该片区有望培育出交投热点区域。乐从纯新盘保利天寰预计下周推货入市，吹风价18000-23000元/m²，值得期待。



顺德：各镇街周度成交对比



顺德：重点个盘开卖

佛山新城【2019-03-03 保利海德公园开盘情况】



推售货量：7栋，8栋部分单位，40层/2梯3户，共130套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	143	145-167	14778
套数 (套)	37	93	130

推售价格：21500-23000元/m² (建面带装修)

开卖方式：集中开盘

折扣优惠：诚登99，认筹99，准签99，一次性98

开卖情况：共成交44套，去化率约34%

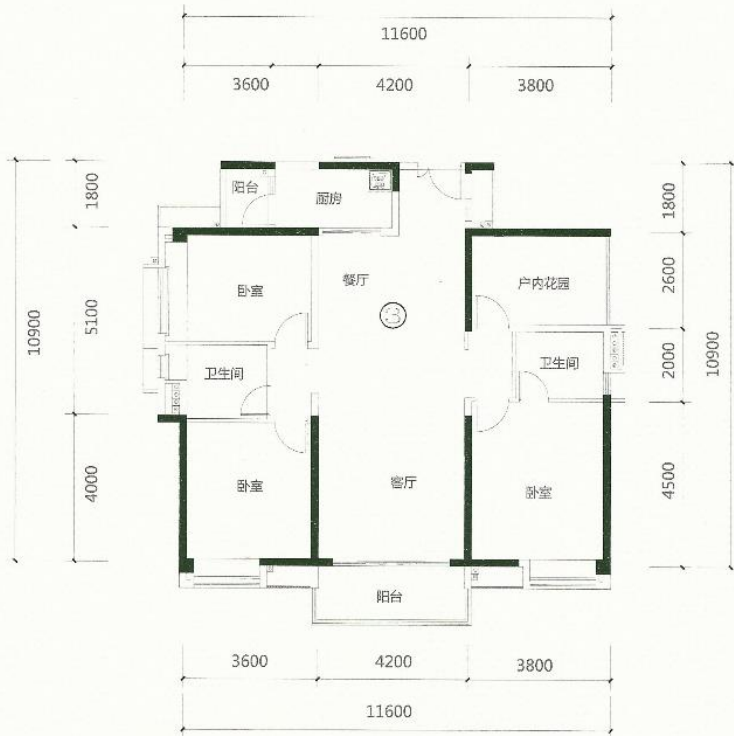
客户构成：禅城六成，顺德三成，广州一成

备注：7座与上次推售得8座户型基本一致，7座望小区内园林，且视野相对开阔。本次推售价格较8座高1500元/m²左右，大面积单位加推去化情况一般亦在可理解范围内。



顺德：保利海德公园户型图

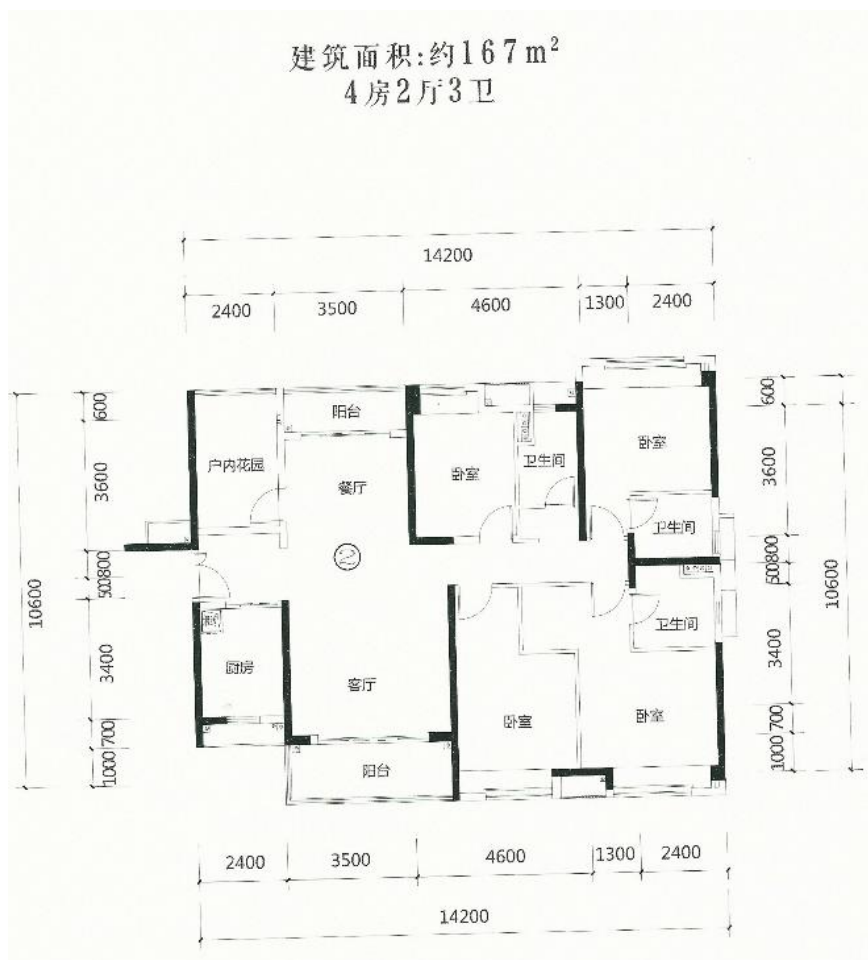
建筑面积:约143m²
3房2厅2卫



建筑面积:约145m²
4房2厅2卫



顺德：保利海德公园户型图



顺德：重点个盘开卖

【2019-2-26 碧桂园美的水木清华开盘情况】



图片来源：安居客

推售货量：2座部分单位，2/3/4/20层中01/02/04/05单位，20层/两梯六户，共16套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	90-100	12095
套数 (套)	16	16

推售价格：11000-12000元/m² (建面带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：认购99折，按揭98折，一次性94折，购房送8888购房金，3年物业管理费

开卖情况：当天成交2套，去化率13%

客户构成：杏坛80%，广州5%，顺德其他镇街15%

备注：本次加推货量较少，主要试探市场反应，推售价钱较开盘时降低1000元/m²，该片区主要依靠本地客户消化库存，去化速度较慢。



顺德：碧桂园美的水木清华户型图



3房户型 100m²



3房户型 90m²

图片来源：碧桂园美的水木清华公众号

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	龙光玖龙郡	活动信息	3.2 “湾区大讲堂” 活动
	中洲府	活动信息	3.2 中洲府·励能杯魔方大赛

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 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	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面90-116	14000-16000/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	康格斯花园	19、20座	130	建面108-127	13000-15000/建面毛坯	——
2019年3月	恒福容悦	2座	85	建面88-125	15000-16000/建面毛坯	——
合计			约1229套			

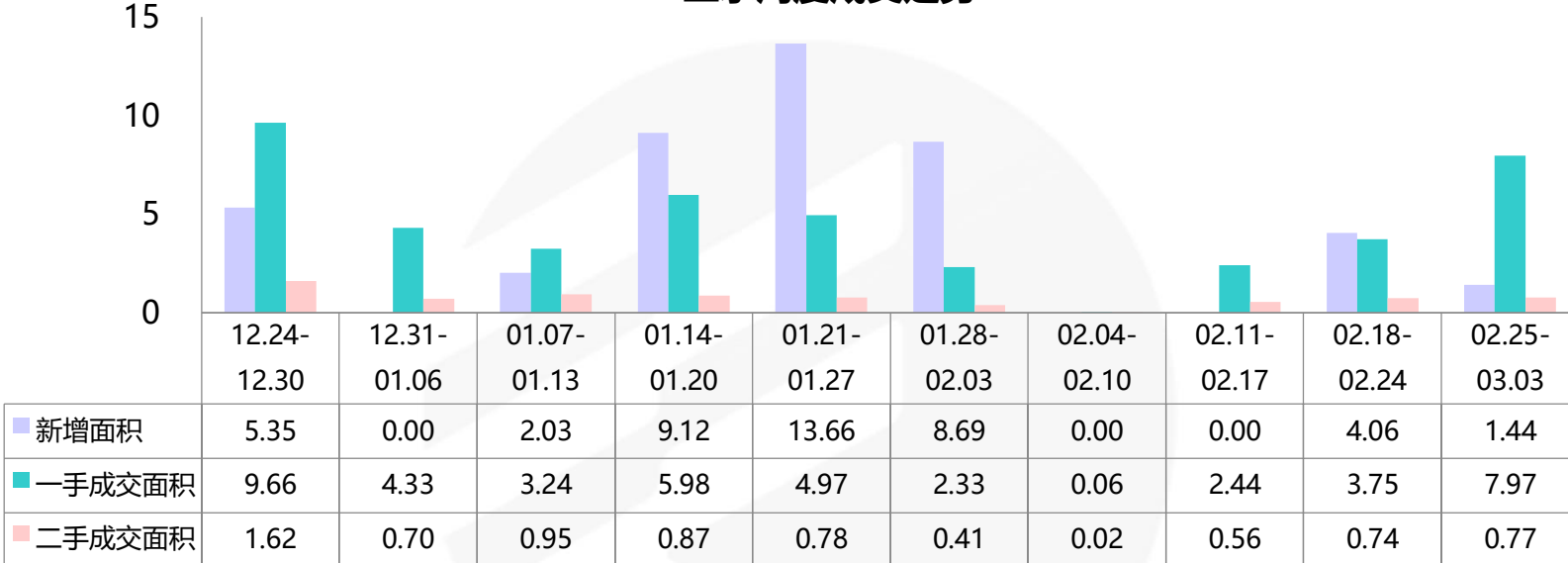
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



三水：一手网签成交增幅大 观景豪园开卖当日去化超5成

单位：万m²
15

三水周度成交走势

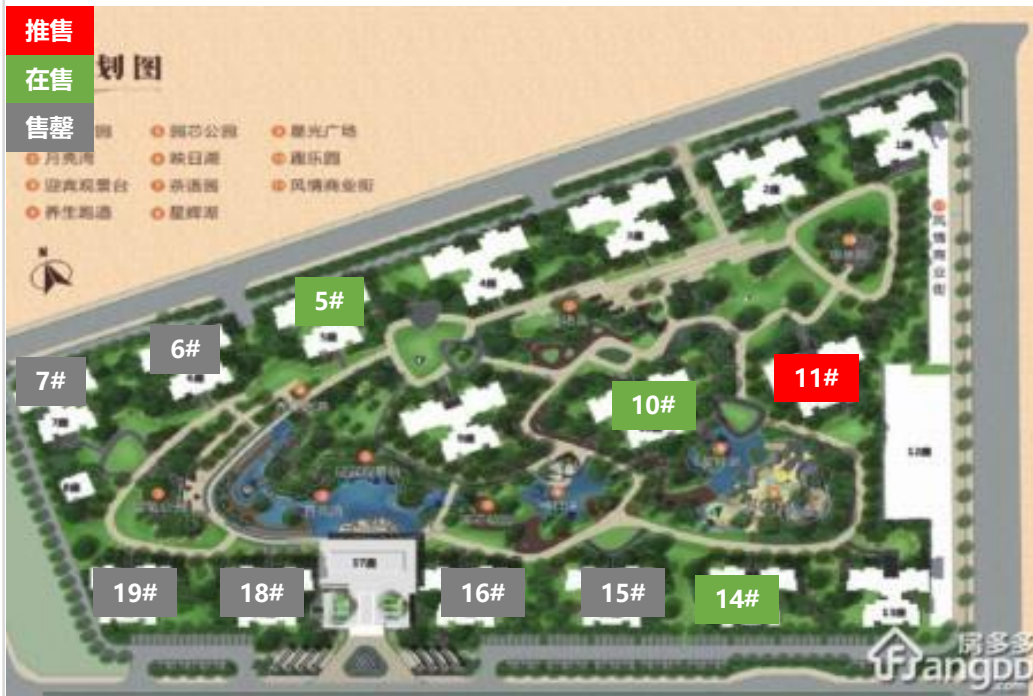


- ▲ 本周三水一手成交面积环比**增加112%**，二手成交面积环比**增加4%**。
- ▲ 一手网签成交为2019年新高，整体市场成交表现逐步回暖；仅有保利中央公园一盘获新增预售面积约1.44万m²。
- ▲ 本周三水多个楼盘迎来销售节点，如颐安天朗名庭全面于三水广场开放外展厅和中国通号·天聚广场开放住宅样板房等；值得一提的是，观景豪园毛坯发售11座洋房新品，当日去化超5成，表现较好。
- ▲ 目前各大楼盘逐渐加快推货节奏，其中北部镇街部分成交表现突出，中心镇街市场热度也在逐步回升但考虑到整体市场仍正处于调整期，预计市场将逐步趋向平稳。



三水：重点个盘开卖

西南中心区【观景豪园2019-3-2开盘情况】



图片来源：房多多

推售货量：11座，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	五房	合计
面积 (m ²)	92-100	151-164	15730
套数 (套)	62	62	124

推售价格：8000-11000元/m² (毛坯)

开卖方式：叫号选房

折扣优惠：登记优惠开盘两个99折

开卖情况：成交52% (约65套)

客户构成：广州1成/西南6成/周边镇街2成/其他1成

备注：本次开售11座，均价约10000元/m²，毛坯发售，未启动二手渠道，付款方式为一次性或按揭，当日去化超5成，表现较好。



三水：观景豪园户型图



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	2.25-3.03 捕梦网, 百变天才活动
	颐安天朗名庭	开放外展厅	3.01 开放外展厅
大塘	恒大御澜庭	活动信息	2.25-3.03 大客户晚宴
河口片区	恒大丽湖城	活动信息	2.25-3.03 “暖春三月,醉美樱花” 活动
三水新城	中国通号·天聚广场	开放样板房	3.02-3.03 开放样板房

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



三水：3.01 颐安天朗名庭开放外展厅



图片来源：佛山楼市网

项目位置：佛山市三水区西南街道建设一路10号

占地面积：1.25万㎡

建筑面积：3.99万㎡

项目基础信息：本次是深圳颐盛首次进驻佛山三水，项目规划拟建2栋32-33层高的住宅楼，1栋2层高的社区配套公共服务用房以及1栋商业裙楼，配建有公共服务用房，物业管理用房，消防站及垃圾收集点等生活配套。

项目动态：

▲ 3月1日颐安天朗名庭于三水广场开放外展厅



三水： 颐安天朗名庭现场图



三水：3.2中国通号·天聚广场开放样板房



图片来源：佛山乐居

项目位置：三水新城城轨三水北站南侧

占地面积：11.33万 m^2

建筑面积：47万 m^2

项目基础信息：项目总占地113291 m^2 ，总建面471602 m^2 ，由9栋948户高层住宅(88-127 m^2 3-4房)，1栋(LOFT&平层)公寓，1栋写字楼和酒店，中北集中式商业，中南部集购物中心组成。

项目动态：

▲ 3月2日开放建面85—128 m^2 住宅样板房。



三水：中国通号·天聚广场现场图



图片来源：通号天聚广场公众号



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 ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-3月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/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	华远远洋·海蓝城	18座	108	82-113	10000-10500/毛坯	——
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1052套			

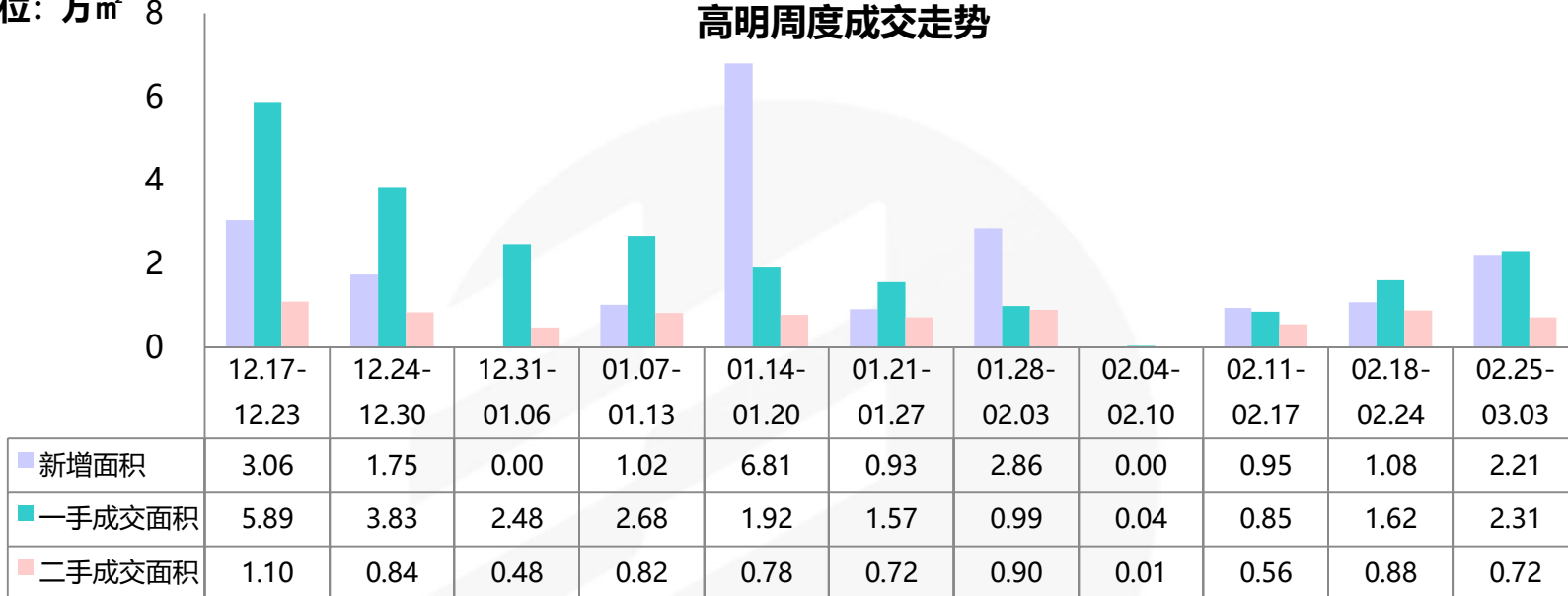
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）



高明：一手网签小幅增加 雅域·瑞日天下连续加推去化近8成

单位：万m² 8

高明周度成交走势



- ▲ 本周高明一手成交面积环比**增加43%**，二手成交面积环比**减少18%**。
- ▲ 一二手网签成交面积持续增加，整体市场表现逐渐回暖；富星半岛和美的鹭湖森林度假区两盘获批新增约2.21万m²；
- ▲ 本周楼盘活动相当丰富，其中恒晖·星河雅居开放样板房。另外值得一提的是雅域·瑞日天下继上周推售14座表现突出后，本周再次加推15座，当日去化近8成，表现同样突出；
- ▲ 从目前来看，高明市场仍处于调整适应期且正逐步回暖，主要表现在西江新城和荷城板块，后续市场推货节奏有望加快，成交表现稳中求增。



高明：重点个盘开卖

荷城【雅域·瑞日天下2019-3-1开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：15座，20层/2梯4户，共76套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	98-110	127	7608
套数 (套)	57	19	76

推售价格：6800-7500元/m² (毛坯)

开卖方式：自然开售，先到先得

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交79% (约60套)

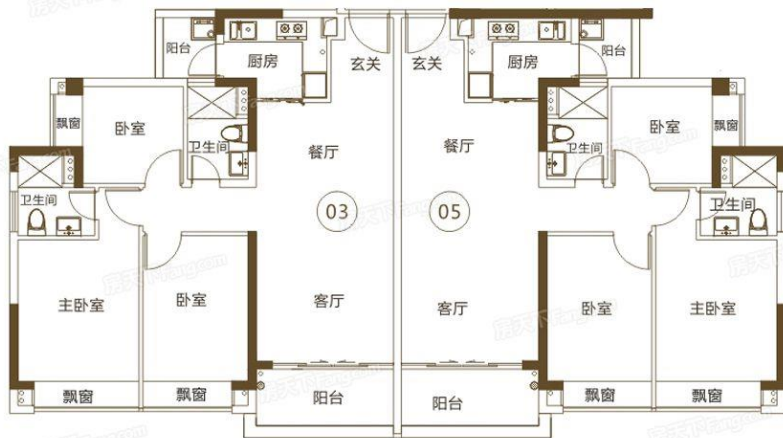
客户构成：高明65%、广州10%、禅城5%、南海10%、顺德5%、其他5%。

备注：继上周开卖14座表现较好，再次毛坯发售15座，共76套，当日去化79%，同样表现出色，另外据了解目前已清货。



高明：雅域·瑞日天下户型图

03单元 A 三房两厅两卫两阳台 约95-98m²
 05单元 A 三房两厅两卫两阳台 约95-98m²



01单元 C 四房两厅两卫三阳台 约125-128m²



图片来源：房天下



高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和	佛山美的城	活动信息	2.25-3.03 成交送家电
明城	恒大山湖郡	活动信息	2.25-3.03 全民营销月
更合	绿地拾野川	活动信息	2.25-3.03 非遗插花、手作鞠球
荷城	招商熙园	活动信息	3.02-3.03 水果节
	恒晖·星河雅居	开放样板房	3.02-3.03 样板房开放活动
西江新城	美的明湖	活动信息	3.02-3.03 缤纷鲜果趴

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



高明：3.2恒晖·星河雅居开放样板房



图片来源：吉屋

项目位置：佛山市高明区高明汽车客运站对面

占地面积：3.87万㎡

建筑面积：12.65万㎡

项目基础信息：项目位于高明中心城区，雄踞高明主干道明理路与高明大道交汇处。项目总占地约3.9万平方，总建筑面积约12.6万方，整个项目分为二期开发：住宅共计804户，以2栋商业楼、12栋住宅组成。

项目动态：

▲ 3月2日开放样板房。



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

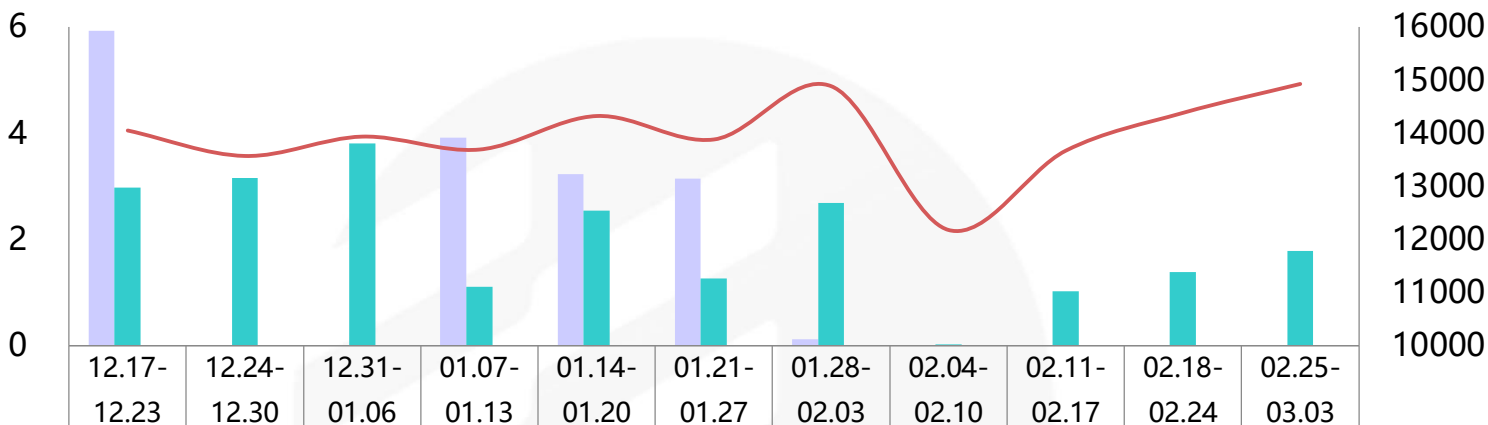


商业公寓：“春节效应”后逐步回暖 整体呈量升价稳

单位：万m²

佛山商业公寓周度成交走势

单位：元/m²



新增面积	5.93	0.00	0.00	3.91	3.23	3.14	0.12	0.00	0.00	0.00	0.00
成交面积	2.97	3.15	3.80	1.10	2.54	1.26	2.69	0.02	1.02	1.38	1.78
成交套数	532	662	903	242	510	269	491	5	214	288	372
成交均价	14052	13572	13937	13693	14325	13883	14887	12177	13671	14384	14929

- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加29%**，成交面积环比**增加29%**，成交均价环比**上涨4%**；
- ▲ 本周佛山公寓市场零新增。“春节效应”渐消，近三周整体市场逐步回暖，其中顺德交投稳居五区之首，主流在售项目基本集中大良，大良公寓项目的去化态势明显优于其他镇街，单周成交普遍达双位数。禅城以碧桂园世纪滨江为首的数个项目，亦稳定靠前；其余各区项目分布较为分散，市场关注度会相对削弱，暂时未有头部项目的出现。



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 季华西	碧桂园世纪滨江	2553	36	1868	13667	LOFT, 带装修
2	禅城 城北	敏捷金谷国际	2464	36	1918	12847	——
3	顺德 陈村	国通广场	2423	17	1350	17953	LOFT, 带装修
4	顺德 大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	1372	14	697	19681	带装修
5	顺德 大良	力合阳光城云谷	1369	28	1089	12577	LOFT, 带装修
6	顺德 大良	龙光玖龙郡	1114	18	752	14817	LOFT, 带装修
7	禅城 季华西	东基童梦天下	877	11	488	17971	LOFT, 带装修
8	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	798	7	475	16801	含LOFT, 带装修,部分带 家电
9	顺德 大良	海珀名轩	681	11	492	13841	LOFT, 带装修
10	禅城 新城	合景新鸿基泮景	657	13	491	13381	带装修
合计			14308	191	9619	14875	——

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：国际创智园首登成交榜首 全市交投迎明显增幅



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 三山新城	国际创智园	7104	23	8349	8508	——
2	顺德 乐从	保利东湾	2382	7	1191	19997	——
3	南海 千灯湖	招商置地中心	733	7	500	14654	——
4	顺德 大良	顺德新能源汽车小镇	639	6	581	11002	——
5	禅城 季华东	佛山绿地中心	436	2	324	13457	——
6	顺德 乐从	德富置业大厦	246	2	264	9310	——
7	禅城 绿岛湖	兴发盛世	219	2	250	8760	——
8	南海 大沥	碧桂园华亚广场	138	1	112	12363	——
9	南海 大沥	乐趣荟广场	117	1	122	9570	——
10	顺德 乐从	信保广场	100	1	159	6275	——
合计			12114	52	11853	10220	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

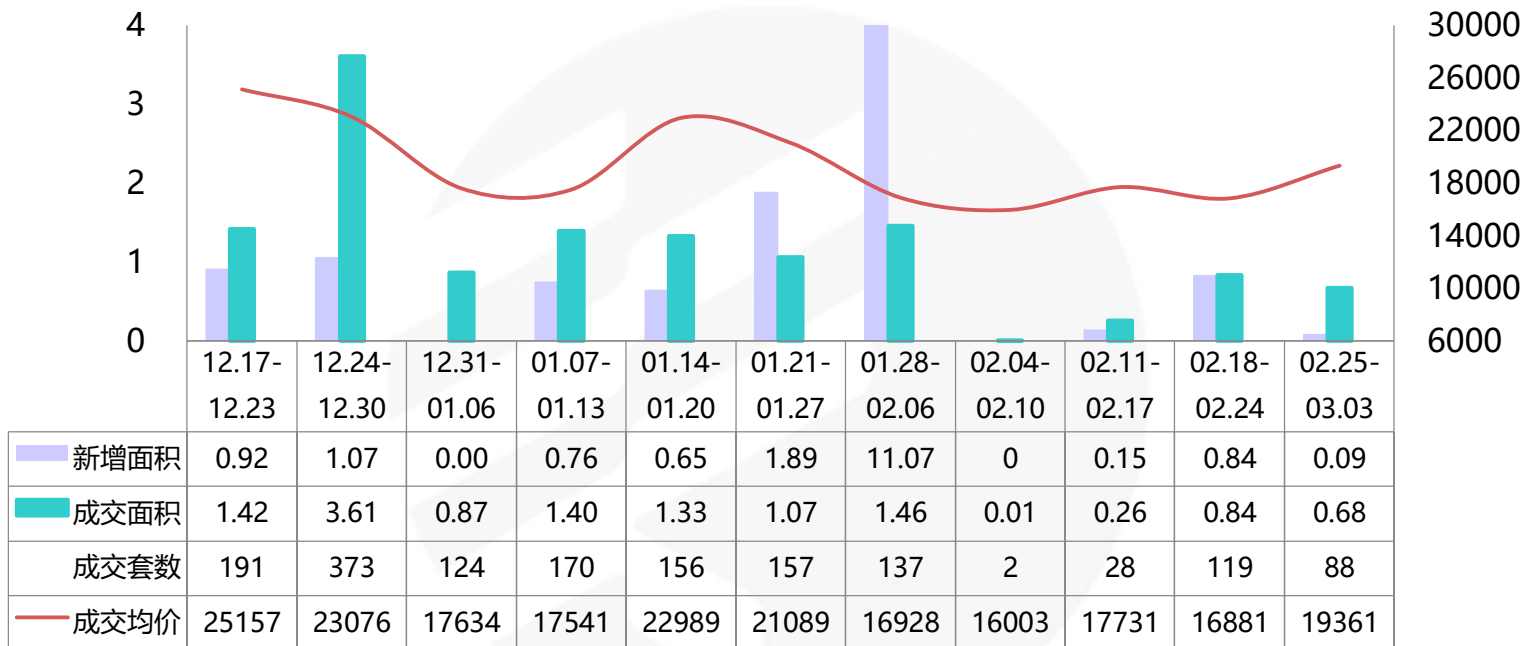


商铺：各区多点开花 其中三水成交最为活跃

佛山商铺周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



▲ 本周佛山商铺市场成交套数**减少26%**，成交面积环比**减少19%**，成交均价环比**上涨15%**；

▲ 本周商铺市场共新增22套住宅底商，分别来自南海龙光玖龙湖和顺德华润置地悦里。本周全市各区多点开花，近40个项目获得网签，但多为“昙花一现”。相比之下，三水项目的交投显得最为活跃，成交量价处于全市的上游水平。随着三水住宅项目的增加，生活居住氛围渐浓，对商业的需求正随之跟上。



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	三水 三水新城	碧桂园佛山双子星城	1487	5	484	30712	——
2	三水 河口片区	汇信华府	1269	4	956	13279	——
3	南海 大沥	大沥碧桂园华府	1017	3	615	16536	——
4	顺德 陈村	荔园悦享星醍	951	2	1068	8900	——
5	顺德 陈村	荔园新天地	823	2	300	27455	——
6	禅城 城南	世博广场	801	17	298	26879	——
7	三水 乐平	广乐颐景园	602	5	151	39984	——
8	三水 三水新城	旭辉城	488	3	163	29856	——
9	三水 西南中心区	雅居乐融创三江府	476	6	285	16682	——
10	南海 狮山	美立方花园	383	3	361	10603	——
合计			8297	50	4682	17722	——

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	丹灶	龙光玖龙湖	2019/2/26	1、2号楼	商铺	16	18-46	575
顺德	乐从	华润置地悦里	2019/2/28	2座	商铺	6	34-61	279

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
南海	千灯湖	碧桂园西关九里	楼盘活动	成交送金钥匙
顺德	佛山新城	金海M-city		一口价单位

数据来源：经纬【中国】市场研究中心





THANKS

编委

广州 市场研究中心：Faye、Season、Ronnie、Tommy

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