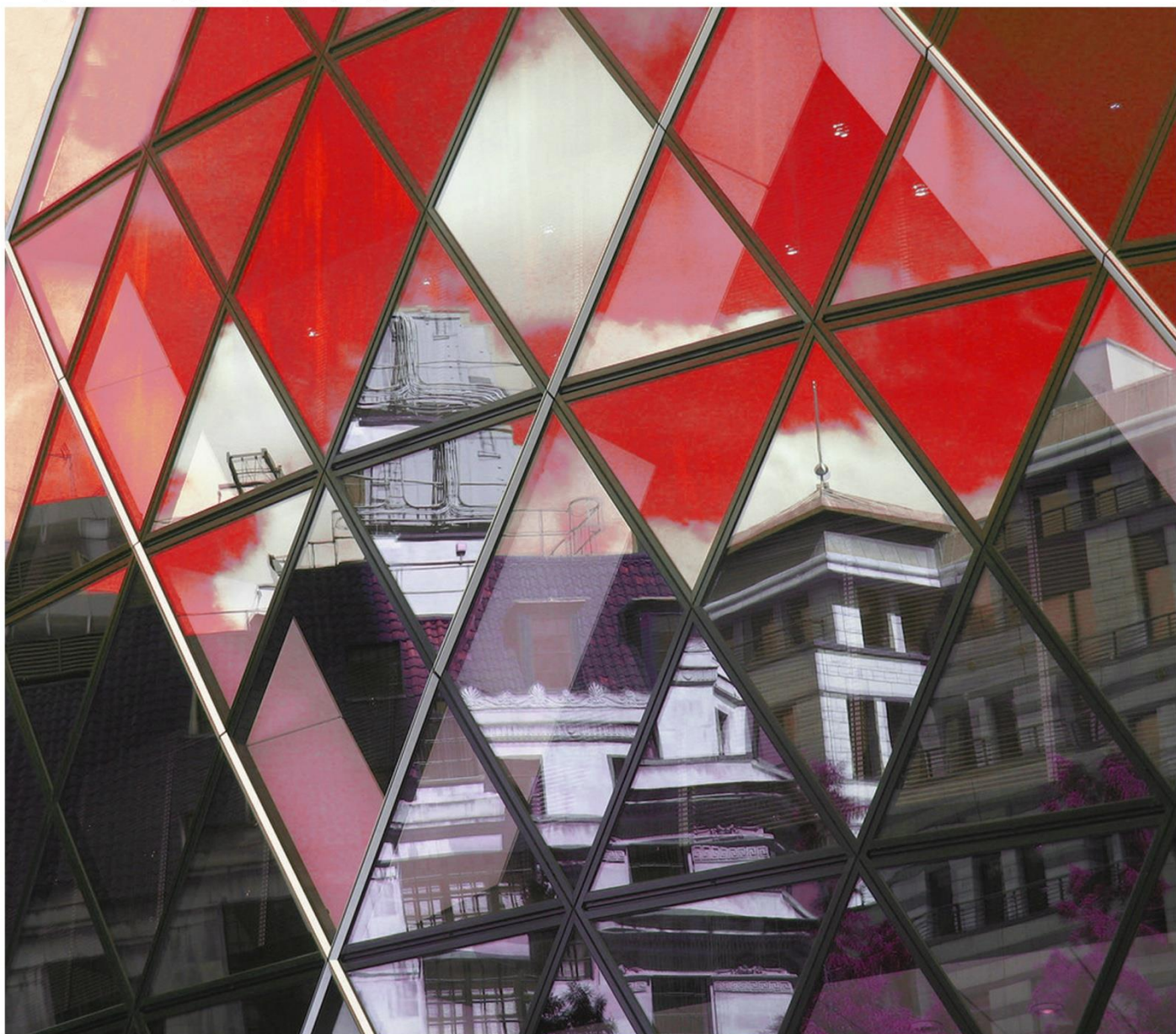


# KINGSWICK

## 广佛房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

# 2019 年 1 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 张家宜 张 蓉 麦少莊 罗 靖 梁德权

何昕伦 李凯俊 李嘉琪 梁景文 李敏乔 罗智文



## 特别声明

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

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

## 目录

一、政策及行业资讯.....	4
二、经济大事记.....	11
三、城市规划与建设.....	12
四、土地交易情况.....	17
4.1 土地成交情况.....	19
4.2 土地出让预告.....	21
五、广州住宅：市场热度高位回落 供求双双环比下降 .....	- 23 -
5.1 总况：供应及推新下滑 全市成交量高位回落.....	- 23 -
5.2 天河区：区域仅一项目入市 刚需盘网签量高位回落.....	- 27 -
5.3 荔湾区：网签同比大幅上涨 广钢新城主导区域市场.....	- 28 -
5.4 越秀区：区域突破零新增预售 拾桂府独撑区域网签.....	- 29 -
5.5 海珠区：供应成交均大幅回落 星汇海珠湾主导网签变化.....	- 30 -
5.6 白云区：区域网签量仅一盘破百 豪宅网签量占比上升.....	- 31 -
5.7 黄埔区：供应上升网签下跌 传统淡季区域表现淡静.....	- 32 -
5.8 番禺区：区域无新增供应 亚运城支撑区域网签.....	- 33 -
5.9 花都区：区域网签与同期持平 区域市场较为平稳.....	- 34 -
5.10 南沙区：区域供应网签齐下滑 推新乏力.....	- 35 -
5.11 增城区：推新积极三全新盘入市 保障型房源主导网签量变化.....	- 36 -
5.12 从化区：供求双双环升 三盘成交攀升拉动区域网签量.....	- 37 -
六、佛山住宅：年前步入淡季交投遇冷 多盘获预售为年后推货蓄力.....	39
6.1 佛山住宅供求分析.....	39
6.2 禅城区：奇槎再添新货供应 华发四季首发亮相.....	41
6.3 南海区：狮山区域两大纯新项目相继亮相 年后预计 11 盘加推.....	41
6.4 顺德区：多盘获新增为年后推货蓄力 良桂片区将迎来利好.....	42
6.5 三水区：节前整体市场遇冷 楼盘推货节奏减缓.....	42
6.6 高明区：土拍市场不断加码 年前市场表现疲软.....	43
6.7 五区住宅开盘情况.....	44
6.8 五区住宅即将开盘预测.....	47
6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）.....	50



## 一、政策及行业资讯

### ■ 佛山

来源：经纬【中国】市场研究中心整理新闻报道 2019-1-1——1-31

2019年全国各地限购政策一览表		
城市	限购日期	调控内容
重庆	2019/1/2	1月2日，重庆市住房和城乡建设委员会官方网站发布公告称，重庆市主城区的个人新购高档住房房产税起征点价格，将由15455元/平方米提高为17630元/平方米。
青岛	2019/1/3	1月3日，青岛市国土资源和房屋管理局高新区分局发布通知，暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号销售规则》。
广州	2019/1/6	1月4日，广州市城市更新局发布了《关于公开征求〈广州市旧村庄全面改造成本核算办法（征求意见稿）〉意见的公告》。《办法》中明确提出，融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金可纳入旧村庄全面改造成本（采用自主改造、合作改造模式的）。
海口	2019/1/6	1月9日，海口市人民政府发布了文件《关于严格落实琼办[2018]29号文件精神进一步稳定房地产市场的通知》，文件主要强调落实房地产调控的相关政策。在2018年4月22日20:00后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买1套商品住宅（引进人才落户购房除外）；将暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅（经批准的企业人才周转房除外）。
珠海	2019/1/10	珠海将加快完善覆盖在珠海发展港澳人员的公共就业服务体系，支持澳门青年人才创新创业，探索放宽澳门居民在出入境、停居留、教育、购房等方面限制。
东莞	2019/1/13	东莞市住房和城乡建设局与东莞市工商行政管理局联合公布，为进一步规范房地产开发企业销售行为和引导买受人理性购房，将自3月1日起在全市推广使用《东莞市商品房认购书（范本）》，并以优惠政策鼓励房地产开发企业自愿使用该认购书范本。
福建	2019/1/14	福州、厦门编制“一城一策”实施方案，切实稳地价、稳房价、稳预期，坚持租购并举，推进棚户区改造，加强共有产权住房和租赁房建设，培育住房租赁市场，完善住房保障体系。
天津	2019/1/17	1月17日，天津市人民政府发布了文件《天津市进一步推进供给侧结构性改革降低实体经济企业成本第二批政策措施》，文件里讲到了关于企业税等相关问题，旨在在推进供给侧结构性改革，持续降低实体经济企业成本方面制定了一系列利好措施。
中山	2019/1/18	1月18日，中山市住房和城乡建设局发布公告，正式声明重申不暂停向港澳台同胞、华侨出售一手商品房。
广州	2019/1/22	1月22日，广州市黄埔区发布了《广州市黄埔区广州开发区加快培育和发展住房租赁市场工作方案的通知》文件，文件内主要指出探索将商业用房等按规定改造造成租赁住房。

### ■ 佛山立体绿化实施办法意见征询，重点公用建筑将强制实施

来源：广州日报 2019-1-3

为推进佛山市的立体绿化工作，佛山市住建管理局于日前牵头制定了《佛山市立体绿化实施办法》草案，目前该草案正公开征询公众意见。

据悉，该草案计划利用佛山市内建筑物和构筑物墙体、顶部、挡墙、桥梁、护坡、阳台、窗台、门庭、花架、棚架、栅栏、廊、柱等各种建筑设施，进行立体绿化。此外，佛山市内新建城市门户和重要交通节点区域、公交场站、立体交通、医疗机构、环卫设施、文化体育等市政公共公用建筑，将强制实施立体绿化。

该草案还确定了立体绿化指标。其中屋顶绿化指标为新建公共建筑物、构筑物实施屋顶绿化的指标，实际绿化面积不应少于建筑物、构筑物本体占地面积的30%。垂直绿化指标为新建公共建筑物、构筑物以及市政设施、环卫设施实施墙体垂直绿化的指标，实际绿化面积不应少于墙体外立面表面积的20%。

#### 经纬点评：

立体绿化是改善城市生态环境的重要举措。佛山开展城市立体绿化，能增加城市绿化覆盖率，提升景观质量、减少城市热岛效应，改善生态环境，拓展市民休闲空间。同时城市环境优化亦有助提升佛山旅游综合竞争力。

### ■ 禅城今年预计推30宗靓地超2100亩

来源：佛山日报 2019-1-4

记者近日获悉，禅城将于下周一上午在马哥亭罗酒店举行2019年土地推介会，会上将重点推出30宗、总面积超2100亩的各类型建设用地。

这些地块主要分布在祖庙、石湾、张槎、南庄四大镇街，其中以南庄、祖庙地块居多，同时绿岛湖、城北、奇槎等新宜居板块也有不少地块推出。尤其值得关注的是，禅城近年来快速路网逐渐形成，轨道交通布局增多，不少地块都位于主干道及地铁站点，交通优势明显。

30 宗地块里数量最多的是南庄，共 13 宗地块将推。其中体量最大的是位于佛山地铁 2 号线湖涌站 TOD 北侧地块，占地面积达 170 亩。沿季华路推出 5 宗地块，其中体量最大的是约 124 亩的张槎站 TOD 地块。

#### 经纬点评：

禅城作为佛山传统中心区域，本土客户认可度高，且拥有成熟的教育资源和商圈、密集的地铁和交通路网，同时人口密度相对较高，拥有稳定的居住需求，相信禅城 30 宗地块推出后将受到本地和外地房企的追捧，同时由于推出多宗商务用地，地块的开发，有助补充禅城城市服务功能。

### ■ 佛山未来两年将新改扩建学校 187 所，新增学位近 19 万个

来源：珠江商报 2019-1-4

3 日，佛山市教育局正式发布《佛山市推进义务教育优质均衡发展行动方案》（以下简称《方案》），加快推进义务教育优质均衡发展，努力让每个孩子都能享有公平而有质量的教育。

《方案》提到，佛山市从 2016 年开始实施义务教育基础设施五年提升行动计划，实施三年来，全市已完成或基本完成新改扩建学校 93 所，新增学位约 8.5 万个。经中期评估，到 2020 年预计全市完成新改扩建学校 187 所，新增学位近 19 万个，将超额完成任务。

《方案》要求，各区要科学测算入学需求，编制 2018-2022 年义务教育建设专项规划，保障学校规划与人口增长、城镇建设同步发展。另外，要优先解决教育用地，实行教育用地储备制度和教育用地联审联批制度，确保学校建设规划落实。其次是切实消除大班额，落实我市消除义务教育阶段学校大班额专项规划，确保到 2020 年全市各学校班级规模全面符合省定标准班额，逐步解决“大校额”问题。

#### 经纬点评：

广佛一体化进程下，佛山城市发展迅速，居住人口增多，但全市义务教育发展仍然存在不平衡、不充分问题。《方案》出炉，有望增加教育用地储备，改善学校环境，增加中小学学位，而鼓励公民办学校合作办学、推进学区化和集团化办学，有助提升整体办学质量。《方案》有望推进学校规划与人口增长、城镇建设同步发展。

### ■ 广州新增新型产业用地，容积率不低于 3.0 且可分割转让

来源：广州日报 2019-1-5

近日，《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（征求意见稿）开始公示，其中新增了一种工业用地——新型产业用地（M0），容积率不低于 3.0，计容建筑面积的 30%可配套行政办公及生活服务设施，而且可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记。

新型产业用地（M0），是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、清洁生产等环节及其配套设施的用地。省内深圳、东莞等地，已经相继出台政策，对新型产业用地进行规

范和管理。新型产业用地（M0）原则上在主城区核心区以及轨道交通站点周边 500 米范围、第二中央商务区、东部沿江发展带等商务集聚区以外选址，优先在科技创新平台、广深科技创新走廊等范围选址。

《办法》明确规定，建立新型产业用地（M0）产业资格审查制度，由所在区政府组织区工业和信息化、发展改革、国土规划、科技创新、商务等部门对新型产业用地（M0）申请引入的产业投资项目进行综合审查，审查结论作为新型产业用地（M0）的供地依据。

#### 经纬点评：

广州作为“中国制造 2025”试点示范城市，以 IAB 及 NEM 等新型产业为聚集发力点，而新型产业用地（M0）可以更有效支撑对工业用地标准更高的新产业和新业态发展，有助广州制造业发展，预计未来新型产业用地供应将增加，不过由于该类产业用地可分割登记转让，要防止研发用房改公寓、宿舍改豪宅的打擦边球的开发行为。

### ■ 南海区城市更新（“三旧”改造）办法向社会征求意见

来源：广州日报 2019-1-8

目前《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）办法（征求意见稿）》（以下简称《意见稿》）正面向社会征求意见。《意见稿》专门针对旧村居改造制定了详细的改造流程，并要求旧村居改造拆迁应遵循“先安置、后拆迁”“先村民和村集体回迁物业，后开发商可销售物业（即融资物业）”的原则进行，确保集体和村民的长远利益。

根据《意见稿》，城市更新项目中的集体建设用地可由村（居）集体经济组织自愿申请转为国有建设用地，但必须满足相关条件：首先是已纳入“三旧”改造地块标图建库范围，城市更新项目实施方案已经区城市更新主管部门审核通过（涉及旧村居改造项目的，实施方案已经区政府审批且经村（居）集体经济组织表决同意）；其次，要土地权属清晰，无争议，已取得集体土地所有权证；还有该建设用地已办理合法用地手续；符合土地利用总体规划和城乡规划；另外，还需经村（居）集体经济组织成员大会（股份合作经济联合社的，可由成员代表会议）依法表决同意。

回迁安置住宅用地单独安排的，可以保留集体性质，也可以转为国有土地。保留集体性质的，主要用于建设社区公寓，用于补偿村（居）集体经济组织成员个人；转为国有的，须协议出让给改造单位，开发成商品房后补偿给村（居）集体经济组织成员个人。

#### 经纬点评：

南海在 2018 年推出了 21 个城市更新项目，并全部成功“出嫁”，为城市更新改造做出了引导及推动的努力。由于目前佛山整体开发强度已经达到 38%，超过了 30% 的临界线，因为未来城市更新成为了盘活土地再利用的重要渠道，新三旧改造政策中村经济组织具备了更多主动权，而且旧改手续将会更对快捷和简化。

### ■ 粤新建棚改安置房 3.45 万套，12 万特殊群体享受到公租房福利

来源：广州日报 2019-1-10

2018 年，全省新开工棚户区改造安置住房 3.45 万套，任务完成率达到 133.2%；全省新建和提升城市公

厕 1210 座；新增绿色建筑面积 8990 万平方米……1 月 8 日，在广州召开的全省住房城乡建设工作会议上，省住建厅向广东人民交上了一份漂亮的成绩单。

据记者了解，2018 年，广东省多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度不断完善，房地产市场总体保持平稳运行。全省新开工棚户区改造安置住房 3.45 万套，任务完成率达到 133.2%。通过住房公积金缓缴和降低缴存比例为企业降成本 39 亿元。

2019 年，将重点抓好房地产市场监管、完善城市建设、乡村振兴、建筑业转型、深化放改服 5 个方面的工作。围绕让全体人民住有所居的目标，完善住房保障政策制度，增加有效供给。

#### 经纬点评：

2018 年全省完成了 3.45 万套的棚改区安置房，将会为 12 万特殊群体实现“住有所居”。2017 年以来，除了传统房地产市场带来住房供给以外，公租房、人才住房等等各种不同主体亦为市场带来更多元化的供应，满足社会不同阶层人士的居住需求，有望缓解传统房地产市场供应单一的问题。

#### ■ 破解中小企业融资难，国家级金融科技平台落户黄埔

来源：南方都市报 2019-1-10

1 月 9 日，黄埔区、广州开发区与中经智库咨询(北京)有限公司签署战略合作协议，“国家中小企业公共服务平台数字金融平台”正式落户该区。此举将重点引导区块链在金融领域的应用创新，设立专项产业基金，提升区域中小企业对接金融服务的效率。

黄埔聚集了超过 2 万家民营及中小企业，八成以上的规上工业企业及高新技术企业是民营及中小企业，八成以上的授权发明专利、技术创新成果和新产品来自民营及中小企业，超过四成的税收由民营及中小企业创造。该区民营经济蓬勃发展产生巨大金融需求。

据悉，“国家中小企业公共服务平台数字金融平台”（以下简称“数金平台”）在国家工业和信息化部指导下，将聚集产业、金融、科技和人才等资源，将金融科技转化为中小微企业创业创新、转型升级的基础设施和实现路径，为实体经济拓宽融资渠道、减少融资风险，助力中小微企业转型升级和加快发展。

#### 经纬点评：

“国家中小企业公共服务平台数字金融平台”即将在黄埔区落户，可为目前超过 2 万家的民营及中小企业带来公共服务以及金融上的支持。伴随平台的落户，同样可以吸引更多有资质及实力的金融企业链附在金融平台上，与中小企业共生共荣，实现双赢，加速黄埔区的发展速度。

#### ■ 广州发布新一轮入户政策，入户不再看计划生育情况

来源：南方都市报 2019-1-12

1 月 11 日的广州市政府部门定期新闻发布会获悉，为推动城市融合发展，体现广州包容性，广州即将启动新一轮入户政策，当中包括不少人才入户的利好，如不再将符合计划生育政策作为户口迁入广州市的前置条件，引进人才入户的年龄限制也将放宽。

记者了解到，新政对外来人口落户广州有多项利好，一方面不再将符合计划生育政策作为户口迁入广州



的前置条件；另一方面对引进人才入户条件进行了较大幅度调整，比如放宽引进人才入户的年龄限制，学士、硕士和博士分别从 35、40、45 周岁调整到 40、45、50 周岁；将普通高校毕业生接收和入户分离，简化普通高校应届毕业生入户办理流程，高校应届毕业生直接到公安部门办理入户；制定“引进技术技能人才职业目录”，以大力引进广州产业发展急需的技术技能人才；明确具体条件，为创新创业人才、产业急需人才开辟入户渠道；对于引进人才入户申报方式改为开放个人申报渠道，实现审批服务便民化。

#### 经纬点评：

广州公布新一轮的入户政策，其中入户不再以计划生育作为前置门槛、人才入户年龄放宽 5 岁、针对创新创业、产业急需人才开辟入户通道、统一使用“大积分”指标体系等一系列的新变化，对于加快人才入户提供了更多的便捷通道，为广州城市发展带来很多动能。

### ■ 全力推进粤港澳大湾区建设被列为今年首个重点工作

来源：南方都市报、新快报 2019-1-16

1 月 15 日上午，广州市第十五届人民代表大会第四次会议开幕，市长温国辉向大会作政府工作报告（以下简称“报告”），报告总结了 2018 年广州经济社会成绩单，部署新一年政府工作，2019 年广州 GDP 预计增长 6%-6.5%、CPI 涨幅控制在 3% 左右。在长达 42 页的报告中，全力推进粤港澳大湾区建设被列为今年首个重点工作，报告提出要充分发挥粤港澳大湾区核心引擎作用，携手港澳建设国际一流湾区和世界级城市群。此外，围绕老城市实现新活力，在全面深化改革开放、释放城市内需潜力、跨区域合作共建、促进民营经济发展等方面均给出明确规划。

不同于去年发挥粤港澳大湾区核心增长极作用的定位，今年报告提出，要充分发挥粤港澳大湾区核心引擎作用，建立健全工作架构，完善穗港、穗澳对接合作机制，携手港澳建设国际一流湾区和世界级城市群。

落实到具体工作，建设广深港澳科技创新走廊，抓紧建设香港科技大学（广州）校区，打造粤港澳大湾区知识城知识创造示范区、科学城制度创新先行区。湾区城市合作方面，首先推送交通互联互通，推进深茂铁路、南沙港铁路、广中珠澳高铁等项目，加快建设深中通道、南中特大桥等重大项目。

此外，共建湾区科技金融服务中心、文化中心、国际贸易中心、大数据中心，推进设立广州创新型期货交易所、粤港澳大湾区商业银行，建设国际金融岛。

#### 经纬点评：

建设粤港澳大湾区，广州要发挥核心引擎的作用，这一定位意味着广州不仅自身经济总量要继续做大，还要携手周边城市一起前进，共同建设形成大湾区城市群。

### ■ 佛山高新区出台研发机构扶持试行办法

来源：广州日报 2019-1-17

在 1 月 15 日召开的中共佛山市委十二届七次全会上，佛山高新区被列为佛山两大市级平台之一，被赋予“创新示范”的重任。记者昨日获悉，《佛山高新技术产业开发区管理委员会研发机构扶持试行办法》（以下



简称《办法》)已印发。

根据《办法》，佛山高新区管委会将在财政预算中设立“佛山高新技术产业开发区研发机构扶持资金”，按照年度预算进行安排，每年安排原则上不超过1000万元，该扶持资金属于事后奖励资金；《办法》重点扶持国家级等一系列研发机构，根据扶持政策，对符合条件的研发机构给予一次性资金奖励，省级研发机构给予50万元奖励、国家级研发机构给予100万元奖励；此外，《办法》还鼓励研发机构向高新区内科技型中小企业提供新产品研发、设计、检测、科技咨询、设施共享等科技服务，支持联合高新区内科技企业共建工程技术研究开发中心、重点实验室、企业研究院等研发机构。

#### 经纬点评：

该办法出台，能有效促进佛山高新区的创新积极性，有利于提升高新区内园区的创新能力，研发机构得到国家政策的扶持与鼓励，有助于佛山建设成为中国“互联网+智能制造”试点城市。

#### ■ 南海住建：2019年2月前上市楼盘，双方可协商执行车位租售并举

来源：广州日报 2019-1-18

日前，佛山市南海区住建部门联合南海区发改部门印发了《关于进一步加强对商品住宅小区规划车位(库)租售监管的通知》(以下简称“通知”)。该通知要求商品住宅小区规划车位(库)，应当依法优先提供给本项目的业主(承租人)使用。房地产开发企业在取得车位现售备案证明之日起一年后，如有未出售的车位(库)的，应当实行租售并举。

住建部门表示，2019年2月1日后上市的全新盘，要按该通知执行。对于在此之前的在售项目，仍按原佛山市住建局2012年的通知执行。当然，如双方当事人协商一致，也可参照该通知执行。通知属于工作意见，不属于行政法律法规范畴，无权制定行政强制或行政处罚措施，只能通过行业管理和诚信手段进行监督。其中，对于规划车位(库)的销售和出租价格未确定的，区住建部门不予办理商品房预售许可(现售备案)，区价格监督部门不予办理明码标价监制手续。此外，各镇(街道)相关职能部门也会加强日常监管，对于未按通知要求执行的房地产开发企业、物业服务企业，经查属实，实施诚信扣分，暂停房地产开发企业的网签业务。

#### 经纬点评：

该通知出台，一定程度上规范了开发商对楼盘车位的租售行为，有助于保障楼盘业主或承租人的车位使用。但由于该通知不属行政法律法规范畴，未有强制性或相应行政处罚措施，还需相关职能部门加强日常监管，切实保护楼盘业主或承租人的权益，该通知才能“行之有效”。

#### ■ 国务院办公厅印发《关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》

来源：广州日报、南方都市报、佛山日报 2019-1-23

1月23日报导，国务院办公厅日前印发《关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》(以下简称《通知》)，部署开展小区配套园专项治理，集中解决小区配套幼儿园规划、建设、移交、办园等环节存在的突出问题。其中提出，小区配套幼儿园要按照规定及时移交当地教育行政部门。移交后，应由教育行政部门办成公办园或委托办成普惠性民办园，不得办成营利性幼儿园。

根据部署，2019年4月底前，各地要完成对城镇小区配套幼儿园情况的全面摸底排查，对规划、配建、移交、使用不到位等情况，列出清单、建立台账。今年6月底前，对已建成未移交的配套幼儿园完成移交手续。9月底前，对需要回收、购置、置换的，完成相关手续。今年年底前，对需要补建、改建、新建的配套幼儿园，完成相关建设规划，2020年12月底前，完成配建项目竣工验收。

#### 经纬点评：

由于城镇小区配套幼儿园普遍存在没有规划幼儿园或规划未能落实的现象，而正是这些原因，才导致“入公办园”难的问题。国家出台政策规范小区配建公办园或普惠性民办园，增加了教育资源配套，一定程度上保障了业主孩子就近入园的权利。



## 二、经济大事记

(暂无经济大事记信息)





### 三、城市规划与建设

#### ■ 《广州综合交通枢纽总体规划（2018-2035年）》印发实施

来源：广州日报 2019-1-11

1月10日，《广州综合交通枢纽总体规划（2018-2035年）》（下称《规划》）由市府办公厅印发实施，其中提出，2020年基本建成国际性综合交通枢纽；2035年广州要建成全球交通枢纽。

2020年基本建成国际性综合交通枢纽。加快航空枢纽基础设施和集疏运系统建设，拓展欧美非国际航线，建成国家面向亚太地区的航空门户枢纽；优化完善广州港，积极推动邮轮母港建设，建成南沙港铁路，实现海铁联运，建设广州国际航运中心；建设高铁东西向通道和铁路主枢纽站场，开通国际铁路班列，基本实现距广州1000公里范围主要城市3小时内直接通达；基本建成以广州为核心的粤港澳大湾区城际铁路网和城际铁路枢纽体系，实现1小时交通圈；完善珠江口高速公路网，强化对粤港澳大湾区城市群的辐射力。2035年建成全球交通枢纽。完善面向全球的航空航运网络、面向亚欧大陆的铁路班列，建成自由贸易港，持续提升服务全球的国际运输能力和影响世界的国际交通网络，实现12小时全球航空交通圈。

此外，规划还提出，预计2020年启动白云机场三期扩建工程，规划第四、第五跑道及第三航站楼；将中短途高速动车的到发车站设在广州站；形成衔接长沙、南昌、汕尾、深圳、珠海、茂名、南宁、贵阳、梅州、永州等辐射全国10个方向的对外战略通道格局。

#### 经纬点评：

广州综合交通枢纽总体规划提出2035年广州要建成全球交通枢纽，分2020年及2035年两个阶段进行实现，分别从航空、港口、地铁、铁路、客运枢纽五个方面作为主要着力点，进一步增强粤港澳大湾区对于全球的交通辐射能力，近期规划中将会针对白云机场进行扩建，进一步增加航空客运承载量。

#### ■ 广州今年将建13条地铁，地铁通车运营里程突破500公里

来源：广州日报 2019-1-16

市发改委透露，2019年推进3号线东延段、5号线东延段、7号线二期、8号线北延段（凤凰新村-白云湖）等13条（段）地铁建设，争取地铁21号线（员村-镇龙西段）开通试运营，地铁通车运营里程突破500公里。广州将加快国际航运、航空枢纽建设。建设国家邮轮旅游发展实验区，力争全年港口集装箱吞吐量达到2300万标箱。完善机场航线网络，力争全年机场旅客吞吐量、国际旅客吞吐量分别达到7350万人次、1830万人次。此外，广州推动城际轨道建设，以及加快国铁建设。

广州2019年将推动富士康10.5代显示器全生态产业园、乐金OLED、百济神州生物产业园等项目尽快投产，加快北斗产业园、中日生物医药合作产业园区、广州健康医疗中心等项目建设。实施未来产业培育计划，争取全年战略性新兴产业增加值占GDP比重达到17.5%左右。值得关注的是，广州也将进一步加强关键核心技术攻关。

在保障和改善民生方面，报告表示，将继续提高低保标准、低收入困难家庭认定标准、特困人员供养救助标准；力争全年筹集保障性住房1.48万套；推进中心城区优质教育资源向外围城区辐射延伸。

**经纬点评：**

轨道交通建设，能缩短区域之间的距离，加强区域之间的沟通与联系，加快国际航运、航空枢纽建设，全面完善海陆空立体交通网络，助力广州建设成为国际性综合交通枢纽。筹集保障性住房，推进中心城区优质教育资源向外辐射延伸，保障市民生活，优化平衡社会资源，促进城市全面发展进步。

**■ 南站规划高速路疏解拥挤，教育、信息安全领域备受关注**

来源：广州日报 2019-1-16

1月16日，广州市34个政府工作部门提供咨询服务，交通、教育、信息安全等领域备受关注。

交通方面，市发改委表示，针对南站客流量大的问题正在研究通过高快速路方式疏解，今年9月底将完成芳村大道南的快捷化改造，并且谋划了东晓南等连接通道；关于第二机场和南沙机场，目前依然处于对空域的论证和与周边机场关系论证阶段，并且对于远机位停靠的现象等问题，正在和省机场集团共同考虑机场的综合规划，通过地铁和机场交通运营一体化系统考虑来解决远机位需要摆渡车的问题；还透露，目前粤港澳大湾区的城际铁路专项规划，互联互通的专项规划等都在制定中，为避免司乘冲突导致公交车坠江类似事故发生，交通运输部正在制定相关政策。

教育方面，市教育局表示，对于建议对民办学校学生的补助按公办学校标准，广州作为超大城市，现在还不能完全做到户籍和非户籍学生都能入读公办学校，只能逐步解决。根据广州市中小学校基础教育设施三年提升计划，广州正改扩建中小学，进行照明工程改造时也不分公办还是民办，实现“全覆盖”。

信息安全方面，对于房地产中介电话营销行为，市住建局将考虑对房地产销售电话提出规范管理的要求，严控该行为。

**经纬点评：**

交通、教育、信息安全等民生领域，一直以来最受人们关注，民生问题与市民生活息息相关，反映了市民向往美好生活的愿景。民生问题得以解决，市民生活幸福指数得到提升，将会吸引更多人才汇聚广州，从而促进经济发展，城市发展亦能得到推进。

**■ 共建大型城市综合体，广佛打造大湾区地标**

来源：广州日报 2019-1-16

昨天，中共佛山市委十二届七次全会召开。佛山市委书记鲁毅代表佛山市委常委会向大会作工作报告。

他表示要以推进广佛同城化合作示范区建设为重点，并用“更广领域、更高水平、更深层次、更具内涵”等“4个更”来描述广佛同城的新阶段。鲁毅特别指出，推进“广佛创新同城”，推进产学研协同创新和成果转化，共建“国际科技创新中心”。

产业合作方面，鲁毅提出聚焦先进装备制造、汽车、新一代信息技术、生物医药与健康等产业，共建若干个具有全球影响力和竞争力的“万亿级产业集群”。针对同城化交通网络，鲁毅表示，共建共享国际空港海港枢纽，建设全面对接南站、广州站的高快速路网及轨道交通，加快推进南海新交通与广州南站衔接，积极争取广州地铁28号线接入佛山西站。

随后，佛山市市长朱伟在发言中指出，要打造广佛科技创新产业示范区，加快三龙湾高端创新集聚区和广州南站片区全面对接，促进两地创新链深度融合。

#### 经纬点评：

以推进广佛同城化合作示范区建设为重点，广佛同城将推向更广领域、更高水平、更深层次、更具内涵的新阶段。广佛将在广州南站与三山接壤片区共同规划建设大型城市综合体，打造具有世界影响力的大湾区标志性项目。广佛两地协同发展，共同发挥“1+1>2”的作用。

### ■ 广州市十五届人大四次会议完美落幕，解答 13 问题推动广州发展

来源：广州日报、南方都市报、新快报 2019-1-20

19 日下午，广州市十五届人大四次会议完美落幕，市长温国辉回答了记者提出的 13 个问题，内容涵盖大湾区建设、民营经济、营商环境，以及旧城改造、就业、学前教育、厕所革命等民生领域。

不断提升广州开放型经济水平，要全面深化改革，积极发挥广州在粤港澳大湾区中的核心引擎作；2) 对于经济发展，需要保持战略定力和战略耐心，全力推动经济高质量发展；3) 今年安排 33.82 亿元支持就业创业和扶持重点群体就业，为广州用人单位和个人减负；4) “加、减、乘、除” 服务支持民营企业发展；5) 着力推进实施学前教育第三期行动计划，专门编制了学前教育发展策略研究与布点规划，合理规划幼儿园布点，多措并举扩大学前教育资源；6) 紧紧扭住粤港澳大湾区建设这个“纲”，着力提升大湾区核心引擎功能，建设国际科技创新中心，建立一流的人文湾区方面发力；7) 推进 13 条（段）地铁线路建设，构建覆盖全面的立体公共交通运行系统；8) 广州将大力建设现代化国际化营商环境，努力打造全球企业投资首选地和最佳发展地；9) 做实做细做优长者饭堂，提升养老服务质量；10) 坚持农业、农村优先发展，补齐乡村发展短板，保持乡村本底本色，促进城乡融合，打造全省乡村振兴示范区；11) 专项资金扶持新建和改扩建旅游厕所，提升公共厕所特别是景区旅游厕所的利用效率和效益；12) 积极推进老旧城区微改造和历史文化街区修缮活化；13) 112 条黑臭河涌治理主体工程基本完工，广州共有“民间河长” 1179 名，河涌共治共管的良好氛围已经形成。

#### 经纬点评：

为期四天的广州市第十五届人大四次会议完美落幕，会后市长回答记者提出的 13 个问题，问题范围广，却又处处落实到广州建设的每一处，从积极推进大湾区建设等经济建设问题，到稳就业、关注教育、城市面貌建设等民生问题，广州未来建设将稳步推进，全方位共同发展进步，城市综合力将不断提升，市民生活将越来越美好。

### ■ 20 亿元打造粤港澳大湾区电竞文创产业中心

来源：广州日报 2019-1-21

上周五，粤港澳大湾区电竞文创产业中心发布会在佛山举行。现场，粤港澳大湾区电竞文创产业中心项目揭牌。中心预计落户三山新城，预计投资 20 亿元，将打造成粤港澳大湾区经济文化合作交流的示范区。

记者从发布会上获悉，粤港澳大湾区电竞文创产业中心这一项目，计划投资 20 亿元，引入 50 家电竞、



文创产业上下游企业及配套企业进驻，包括电竞行业头部企业、国际性电竞赛事、职业俱乐部等。另外，粤港澳大湾区首个电竞产业研究院和人才实训基地项目也进行了揭牌。现场，18家电竞企业进行了战略签约。南海区委常委、区委宣传部部长黎妍表示，三山新城位于佛山三龙湾高端创新集聚区的核心位置，项目落户三山新城，正得“天时、地利、人和机缘。”“未来南海区将把该项目作为南海首个电竞产业标杆项目。”黎妍说。

#### 经纬点评：

电竞产业作为一个游戏+内容+体育+智能科技的跨界融合的新兴产业业态，将会成为大湾区非常重要的一个新兴产业，与港澳之间会形成互动融合的发展态势。大力发展电竞产业，未来有望成为佛山南海一个新的经济增长点，佛山通过电竞文创产业中心亦能与粤港澳大湾区其他城市产生更加紧密的联系。

### ■ 佛山老城将“变身”博物馆群 三龙湾建城市“绿心”

来源：广州日报、南方都市报、新快报 2019-1-22

昨天，佛山市国土资源和城乡规划局对外公示《佛山市中心城区总体城市设计纲要(公示稿)》，对于佛山城市形象的提升绘出详细的蓝图和具体策略。在城市的规划与建设中，佛山提出将要在“水”和“古”这两大关键词上做大文章、彰显特色，并关注城市空间的品质，建设“精致”的中心城区。

值得关注的是，本次与中心城区统筹设计的三龙湾，将建成佛山“绿心”，成为中心城区重要的生态空间。包括禅桂中心、祖庙、佛山新城中心、禅西新城、佛山西站中心和三山新城，将进一步被建设成为六大公共中心。同时，继季华路之后，魁奇路将被打造为“第二条具有城市标志景观的道路廊道”。此外，在保存、保护城市的历史文脉，并注入新的城市活力方面，佛山将重点发展佛山老城、石南陶谷、叠滘水乡、平洲玉器四大文化聚集区。

#### 经纬点评：

佛山城市文化悠久，此次出台中心城区总体城市设计规划纲要，对佛山中心城区未来的发展有了更详细的蓝图与策略。此次设计纲要，佛山更加注重“水”和“古”，合理利用城市景观资源，对佛山历史文化的保留、保护起到积极作用的同时，亦能更好地提升中心城区整体面貌，中心城区价值亦得到更有力的彰显。

### ■ 黄茅海跨海通道通过评审，未来澳门至江门广海湾缩短 18 公里

来源：广州日报 2019-1-24、25

昨日，记者从省交通运输厅获悉，黄茅海跨海通道工可评审会通过评审，广东将新增一项重大跨海工程。规划中的黄茅海通道东连港珠澳大桥，西接西部沿海高速，向西呈发散状辐射开平、台山、恩平、阳春等地。建成通车后，将与已通车的港珠澳大桥、虎门大桥、黄埔大桥，建设中的虎门二桥、深中通道，以及正在进行前期筹建的莲花山过江通道等，共同组成粤港澳大湾区重要跨江通道，预计澳门至江门广海湾缩短里程 18 公里，珠海高栏港经济区至江门广海湾缩短里程 30 公里。



### 经纬点评：

黄茅海跨海通道工程，意味着粤港澳大湾区建设步入全新发展阶段。该工程建成后大大缩短了澳门至江门的时间成本，且大湾区更容易辐射到粤西乃至我国大西南地区，落实了以建设粤港澳大湾区为“纲”，努力构建“粤港澳大湾区半小时生活圈”的工作，未来粤港澳大湾区的联系越来越紧密。

### ■ 金融城东区控制性详细规划出炉

来源：广州日报、南方都市报、新快报 2019-1-25

广州国际金融城的规划建设一直备受瞩目，目前金融城起步区建设正在如火如荼进行中。近日，金融城东区控制性详细规划出炉，该片区不仅是珠江三个十公里“中十公里”的核心区域，也是东部沿江发展带的重要组成部分。片区规划定位以总部办公及配套功能为主，规划就业人口近10万人；同时规划新增2条过江隧道解决珠江两岸近江地区联系，并沿黄埔大道设置跨线桥和辅道保证快速化通行。



金融城东区规划结构图



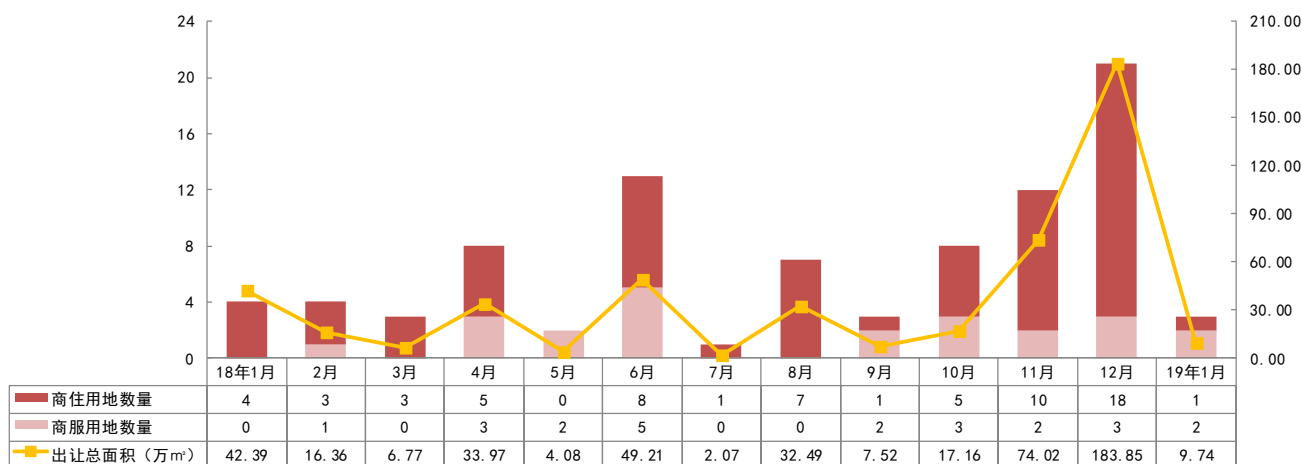
金融城东区建筑高度控制图

### 经纬点评：

广州国际金融城规划建设备受瞩目，此次金融城东区控规出台，对金融城整体打造提供了更明确的方向。金融城的发展，能提升片区的城市面貌，改善周边生活环境，提高周边居民的生活质量，周边土地价值亦能得到进一步提升。同时，为结合城市发展的不确定性，金融城的发展亦要相应留有弹性空间才更有利于未来的发展。

## 四、土地交易情况

2018年-2019年1月广州全市土地成交走势图（不含工业、配套）



（备注：统计范围仅包含一级土地市场）  
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2019年1月广州成交2宗商服用地及1宗商住用地，总出让面积9.74万㎡，环比下跌94.7%，出让总金额20.98亿元，环比下跌95.99%。

经过12月的土地盛宴后，迎来1月传统淡季，土地市场虽然热度骤降，但鲜有夺地的奥园进行逆袭，以高地价夺得花都湖旁“旧改”宅地。由此看来，优质地块吸引力依然被市场看好。商服地块方面，“中新广州知识城南起步区KS4-3号规划路以东”占地面积2.49万㎡，建筑面积8.97万㎡，成交价为3.41亿，受让人为科学城投资集团。黄埔区开泰大道以西、科翔路以南KXC-E7-1地块”占地面积9982㎡，建筑面积2.32万㎡，被合景泰富以底价1.7亿收入囊中，折合楼面地价7317元/㎡。

虽然1月仅有三宗地块成交，但夺地企业均为实力雄厚的国企及大型民企，加上土地起拍价仍处于高位，预计未来地价难以下降，“高价楼”或成常态化。

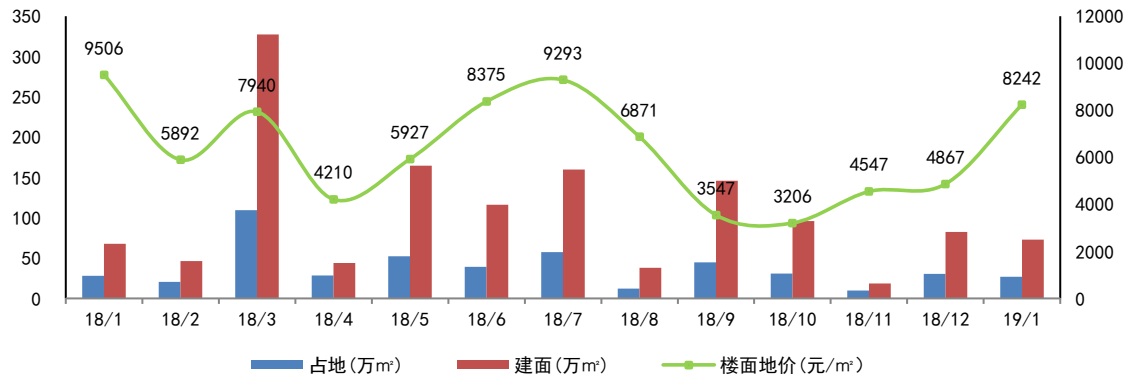
进入2019年一月，广州土地一级市场共有4宗地块到期出让，商住、商服地块各占2宗，总出让面积31.04万㎡，总起拍108.5亿。值得注意的是，“断粮”3年的天河区挂出1宗国际金融城东区一线江景商住地块，或吸引多个房企进行竞拍，地价预期走高。

商服地块方面，“黄埔区富南路以东，腾讯路以南LG-NG-01”占地面积1.68万㎡，建筑面积6.71万，起拍价4.25亿，起拍单价6330元/㎡，出让条件较严苛，有较大的定向出让嫌疑，预计底价成交。南沙“2019NJY-1南沙区庆盛枢纽”占地面积6.96万㎡，建筑面积26.26万㎡，起拍价11.9亿，起拍单价4530元/㎡。宗地位于东涌庆盛枢纽，并与新鸿基商服地块相连，新鸿基再次夺地的可能性较大。

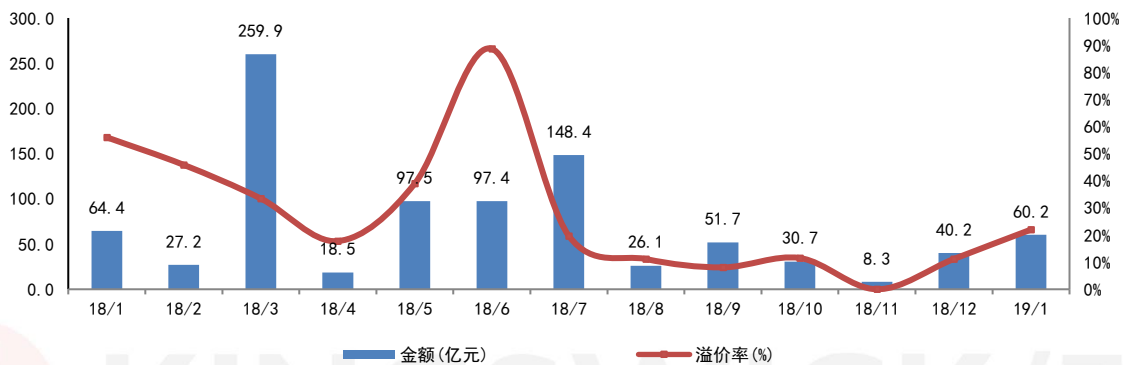
2月适逢春节，虽然仍为土地市场传统淡季，但从四宗待出让地块来看存在暗涌，无论是天河江景商住地块、南沙东湾村“旧改”地块，抑或是南沙庆盛枢纽商地，均能吸引大型实力房企进驻，为土地市场注入强心针，为2019年打响头炮，全新一年的土地市场可期。



大佛山商住用地月度成交走势图



大佛山商住用地成交金额走势图



(备注：以上所有数据均不包括公建、工业用地)

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

2019年佛山五区累计成交5宗商住用地（不含工业、公建等），总占地面积27.17万m<sup>2</sup>，总计容建筑面积72.98万m<sup>2</sup>，总成交金额60.15亿元。其中1月份成交5宗，总占地面积27.17万m<sup>2</sup>，总计容建筑面积72.98万m<sup>2</sup>，成交金额60.15亿元。

全市共5宗土地成交，溢价率延续上升趋势。本月计划出让地块6宗，实际成交5宗，顺德乐从商住地块临近开拍前撤消出让，该地块出让门槛较高，配建面积和设施较多，且在配建一所不少于12个班幼儿园的同时还需要投入逾5亿完成该地块内学校项目开发。宗地出让的门槛影响房企拿地热情，反映出房企拿地较此前更理性，需要综合衡量宗地“性价比”再出手。5宗成功出让的地块均为溢价成交，其中，容桂容边居委会九横路以南地块溢价率超六成，为颐安所夺得。

2月土拍市场有望逐渐回温，高明为土地供应主力。2月准备出让的6宗地块中，高明独占半数，且体量较大，高明西江新城荷富路以西、明湖北路以北“巨无霸”地块体量超41万方。综合1月份土拍市场表现来看，未来土拍市场有望回温，随着各区土拍计划提上日程，土拍市场仍然值得期待。

## 4.1 土地成交情况

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	竞配面积 (万㎡)	自持面积 (万㎡)	成交价 (亿元)	溢价率	楼面地价 (元/㎡)	剔除配建后 楼面地价 (元/㎡)	竞得者
广州	黄埔	2019/1/14	中新广州知识城南起步区 KS4-3 号规划路以东、国际领军人才集聚区地块以北 ZSCN-C2-1	商服	2.49	≤3.6	8.97	—	—	3.41	0.00%	3800	—	科学城投资集团
	黄埔	2019/1/21	黄埔区开泰大道以西、科翔路以南 KXC-E7-1	商服	1.0	≤3.0	2.32	—	—	1.7	0.00%	7317	—	合景泰富
	花都	2019/1/29	花都区广花公路以东、花都湖以南 J08-YY1 地块	住宅	6.25	≤2.5	9.34	—	—	15.88	0.00%	17000	—	奥园
佛山	容桂	2019/1/7	佛山市顺德区容桂街道德胜居委会江南大道 41 号地块	商住	0.83	$1.0 \leq FAR \leq 3.5$	2.62	—	—	1.33	37%	5075	—	郑小雄等共 5 个主体组成的联合体
	西江新城	2019/1/18	佛山市高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北	商服	2.18	$1.0 \leq FAR \leq 4.0$	8.72	—	—	0.99	0%	1138	—	佛山市高明区树头房地产开发有限公司
	狮山	2019/1/21	佛山市南海区狮山镇兴业路东洞边地块	商住	7.46	$1.0 \leq FAR \leq 2.0$	14.92	—	—	14.70	29%	9850	—	首金吉创(天津)置业发展有限公司
	平洲	2019/1/25	佛山市南海区桂城街平西社区聚龙振兴工业区地段	商住	5.22	A 区: $1.5 \leq FAR \leq 3.5$ B 区: $1.0 \leq FAR \leq 3.0$	18.28	—	—	27.00	25%	14772	15272	佛山市万桂房地产开发有限公司
	容桂	2019/1/29	佛山市顺德区容桂容边居委会九横路以南地块	商住	2.62	$1.0 \leq FAR \leq 2.5$	6.54	—	—	3.44	64%	5257	—	深圳市颐盛投资有限公司
	勒流	2019/1/29	佛山市顺德区勒流街道黄连黄中北路 68 号地块	商住	11.04	A、C 区: $2.0 < FAR \leq 3.0$ B 区: $1.0 < FAR \leq 3.0$	30.62	—	—	33.68	4%	4470	—	佛山市美的房地产发展有限公司、佛山市顺德区盛世产业园物业管理有限公司、厦门禹洲鸿图地产开发有限公司组成的联合体



## 4.2 土地出让预告

城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万 $m^2$ )	容积率	建筑面积 (万 $m^2$ )	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/ $m^2$ )
广州	黄埔	2019/2/1	黄埔区富南路以东, 腾讯路以南 LG-NG-01	商服	1.68	$\leq 4.0$	6.71	4.25	6330
	天河	2019/2/28	天河区黄埔大道东 646 号地块	商住	3.09	AT101806 地块 $\leq$ 3.1; AT101808 地块 $\leq 5.23$	9.89	25.56	25838
	南沙	2019/2/28	2019NJY-1 南沙区庆盛枢纽	商服	6.96	$\leq 5.1$	26.26	11.9	4530
	南沙	2019/2/28	2019NJY-2 位于南沙区黄阁镇东湾村, 进港大道北侧	商住	19.31	地块一容积率 $< 3.8$ ; 地 块二容积率 $< 1.8$ ; 地 块三容积率 $< 3.6$ ; 地 块四容积率 $< 4.3$	64.9	66.79	10291
佛山	荷城	2019/2/20	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	商住	7.50	$1.0 \leq FAR \leq 2.5$	18.76	6.17	3290
	西江新城	2019/2/22	佛山市高明区西江新城荷富路以西、明湖北路以北	商住	15.34	A、B、C 区: $1.0 \leq FAR \leq 2.4$	41.42	11.21	2707
	狮山	2019/2/25	佛山市南海区狮山镇兴业路东博爱路南地块	商住	4.42	A 区: $1.0 \leq FAR \leq 1.8$	7.10	5.47	7701



城市	区域	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (亿元)	起拍楼面价 (元/㎡)
	南庄	2019/2/22	佛山市禅城区南庄大道南侧、规划纵二路东侧	商住	2.90	$FAR \leq 2.5$	7.24	5.06	6989
	西江新城	2019/2/27	佛山市高明区西江新城怡乐路以北、凤凰路以西	商住	1.74	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	5.23	2.58	4940
	南庄	2019/2/28	佛山市禅城区佛山一环西侧、季华西路北侧	商住	4.05	$FAR \leq 4.0$	16.18	8.93	5519

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



## 五、广州住宅：市场热度高位回落 供求双双环比下降

### 5.1 总况：供应及推新下滑 全市成交量高位回落

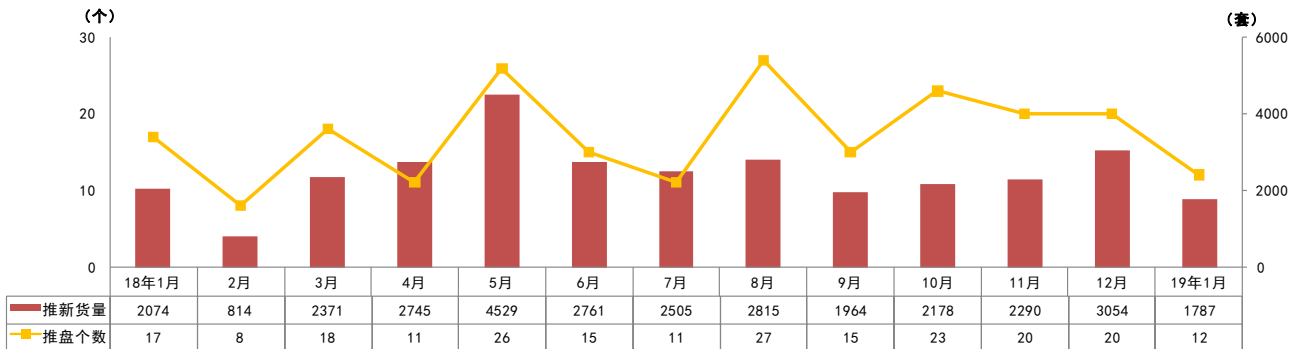
#### 5.1.1 新增供应：一月推新热度降温 整体去化率减少 2.7 个百分点

经过去年 12 月各楼盘加推和促销积极、冲刺年底业绩后，19 年 1 月市场推新热度有所降温。据经纬【中国】市场研究中心不完全统计，1 月全市仅 12 个楼盘推新，较上月减少 8 个，共推 1787 套新货，环降 41.5%。新货成交热度也有所回落，首日整体去化率为 47.6%，较上月减少 2.7 个百分点，综合来看，年底业绩冲刺完毕后，优惠措施减少、二手渠道削减，市场不明朗因素令观望有冒头的迹象，加上下半月春节氛围渐浓郁也进一步影响市场来访及成交。

据监测，本期推新主要集中在元旦期间，一月份上半月推新放缓，下旬开始有所增加。推新盘中，首创碧桂园悦山府、香江天赋、泰禾广州院子、慧源山庄为全新开盘，其他均为旧盘加推。分区域来看，越秀、海珠、白云、黄埔、花都没有录得推新，增城以 1117 套推新货量占全市 62.5% 为绝对主力供应，天河以 312 套占比 17.5% 居第二，从化以 186 套占比 10.4% 居第三。各盘去化情况较参差，其中香江天赋、泰禾广州院子以产品致胜，后者叠墅更以性价比高吸引市场，两项目开盘去化均八成，富士康科技小镇延续一贯热销，首创碧桂园悦山府开盘以刚需产品带动成交。但品秀星图加推 1-2 栋，成交逊色于开盘的 16-19 栋，中心区唯一推新的天河区慧源山庄开盘仅录得 5 套成交，本月后续成交亦乏力，其余如万科海上明月、珠光御景山水城、保利碧桂园公园大道推新成交则一般。

1 月新增供应大幅环降，导致新货量不足，而 2 月适逢春节，一般元宵节后市场方有起色，预计 2 月推新力度持续下降，去化亦可能保持低水平，但春节过后的三月一般为楼盘销售重要节点，市场推新及成交有望在三月好转。

广州市一手住宅2018年以来月度推新走势图



月度统计周期：上月 26 日至本月 25 日

表 1：广州市 2019 年 1 月推新供应列表

区域	推盘数	新增货量 (套)	供货楼盘
荔湾	2	42	华发中央公园、保利碧桂园公园大道
天河	1	312	慧源山庄
南沙	1	130	万科海上明月
增城	7	1117	首创碧桂园悦山府、香江天赋、品秀星图 2 次加推、泰禾广州院子、富士康科技小镇、合景誉山国际
从化	1	186	珠光御景山水城

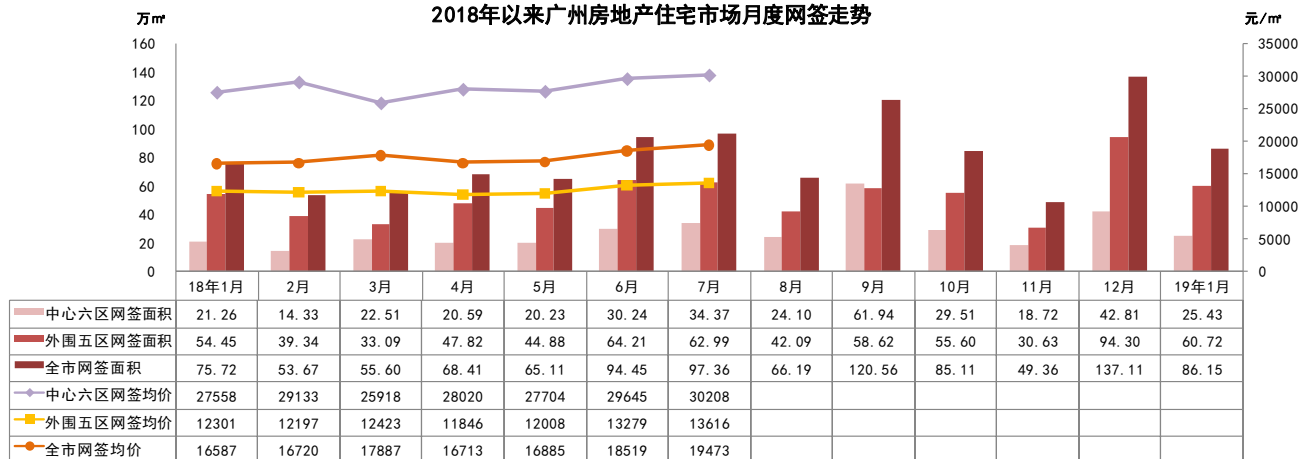
全市合计	12	1787
------	----	------

监测周期：2018年12月26日至2019年1月25日

### 1. 5.1.2 总体交投：供应及成交均高位回落 库存加大去化周期保持平稳

- 本月全市网签量高位回落，但同比上涨。据经纬【中国】市场研究中心监测数据显示，2019年1月全市一手住宅网签7928套，环降39.4%、同升12.5%，网签面积86.15万 $m^2$ ，环降37.2%、同升13.8%。
- 其中，中心六区网签2356套，网签面积25.43万 $m^2$ ，环降40.6%、同升19.6%。外围五区网签5572套，网签面积60.72万 $m^2$ ，环降35.6%、同升13.8%。外围和中心区双双环比下降，但对比去年同期表现较好。

2018年以来广州房地产住宅市场月度网签走势



数据来源：广州市住建委 本月阳光家缘缺乏网签均价数据

统计周期：上月26日至本月25日

**新增供应量环比大幅下跌。**1月全市新批预售套数8422套，预售面积84.31万 $m^2$ ，环降55%。整体来看，12月末

(12.26-12.29) 出证量占本期逾半数，均赶于元旦假期前拿证，以便推新冲刺年末销售业绩。节后一周出证时骤减，后续时间出证量缓慢回升。从各区来看，除番禺区外，其他十区均有新货出证。其中，荔湾以2288套占全市27.8%为本期供应最大，悦江上品、保利花湾海、华发中央公园、保利东郡为主力供应；增城以1934套占比23.5%居第二，招商臻园政府性房源放量，单盘量占全区约48%，品秀星图、富士康科技小镇等均有贡献。南沙、黄埔新货量分别占比15.7%、14.8%，南沙以时代香海彼岸为主力供应，黄埔以实地常春和越秀保利爱特城为主力供应。其他区域供应占比均在5%以下。

**成交量高位回落。**去年12月各楼盘冲刺业绩积极促销，网签量创年度新高，进入1月份，业绩压力减少，受促销力度减弱、二手渠道削减等影响，各盘来访量和成交量纷纷下滑，推新热度降温，成交量回落，每周网签量均在千套左右徘徊。全市除从化区受地铁14号线开通利好成交面积环比上涨35.4%外，其余十区均有不同程度环降，幅度在16%-70%不等。海珠和番禺环降幅度超60%，主要受区域主力盘星汇海珠湾和亚运城·天峯网签高位回落影响；增城降幅最低，剔除两个月保障性房源的干扰，本月网签量实际略有上涨；对比去年同期，全市成交录得同涨，除天河、黄埔、番禺、南沙同比下降外，其余各区均同比上涨。成交占比来看，增城占比36%稳居首位，黄埔和番禺分别占比10.7%、10.6%位居二三。

**库存量下降去化周期拉长。**供求双双回落，全市库存量也相应减少。1月末全市库存863.4万 $m^2$ ，较上月末减少8.1万 $m^2$ ；本月去化周期为9.5个月，近三月均保持稳定。本月新增库存量集中在荔湾区，月末库存103.39万 $m^2$ ，较上月末增加11.6万 $m^2$ ，去化周期由11.3个月扩大至12.9个月。此外，花都、番禺、南沙、增城库存量均超百万方，但增城去化周期仅5.8个月，呈供不应求，而花都、南沙、番禺分别为23.7、14.4、12.9个月，其中南沙受成交放缓影响，去化周期较上月扩大2.2个月。

**临近春节市场转淡静，楼市三限全面放开后市。**去年末的冲刺期已过，1月市场进入淡静期，由于2月初为春节假期，市场进入周期性淡季，预计2月成交量仍然处低水平。从去年第四季广州逐步放开限签、限价、限出证，和12月松绑限商，

成交掣肘减少有利成交。而1月初央行宣布全面降准1个百分点，增加资金流动性，银行贷款利率上浮幅度收窄，均有助刚需客置业。今年楼市“房住不炒”主基调不变，但住建部以稳地价稳房价稳预期为目标，预计今年政策环境较去年有所宽松。政策环境虽趋好转，但由于外部环境复杂严峻，我国经济面临下行压力，房企应做好可能出现购买力下降的应对措施。

### 5.1.3 区域：十区成交不同程度回落 仅从化环比增长

表 2: 广州市新建商品住宅 2019 年 1 月网签交易分区统计

区域	网签套数	套数环比	网签面积(万㎡)	面积环比
荔湾	540	-22.7%	6.15	-23.5%
越秀	20	-45.9%	0.24	-49.1%
海珠	268	-72.3%	2.86	-69.5%
天河	306	-35.6%	3.18	-41.7%
白云	340	-34.9%	3.79	-36.6%
黄埔	882	-34.3%	9.21	-31.8%
中心六区	2356	-41.7%	25.43	-40.6%
花都	567	-47.0%	6.20	-44.3%
番禺	759	-66.6%	9.14	-63.6%
南沙	776	-52.4%	7.87	-51.5%
增城	2887	-20.4%	31.03	-16.2%
从化	583	34.3%	6.48	35.4%
外围五区	5572	-38.3%	60.72	-35.6%
全市合计	7928	-39.4%	86.15	-37.2%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

### 三、个盘：招商臻园保障房集中网签居首 从化一盘进榜单前五

表 3: 广州市 2019 年 1 月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	区域	项目名称	网签套数	网签面积(㎡)	网签套数环比变化	网签面积环比变化
1	增城	招商臻园	860	86578	7066.7%	5695.0%
2	增城	碧桂园云顶	500	49599	2531.6%	1905.6%
3	番禺	亚运城·天峯	424	44385	-77.8%	-78.1%
4	增城	金地香山湖	295	41609	39.2%	44.4%
5	从化	珠光御景山水城	173	18189	162.1%	182.1%
6	南沙	南沙塞纳河畔	170	17222	-53.6%	-53.6%
7	黄埔	越秀保利爱特城	169	17088	-46.0%	-44.4%



8	增城	富士康科技小镇	168	19388	1.2%	2.4%
9	南沙	越秀滨海新城	149	14501	-60.6%	-61.6%
10	黄埔	招商雍景湾	137	13528	-27.5%	-25.5%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

#### 四、发展商：品牌房企占据榜单 四盘助力招商居首

表 4：广州市 2019 年 1 月新建商品住宅网签套数 TOP10 开发商

排名	发展商	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	代表楼盘
1	招商	1021	103439	招商臻园、招商雍华府、招商雍景湾、金山谷
2	碧桂园	652	66364	碧桂园云顶、碧桂园玺悦、碧桂园中心、碧桂园藏珑府
3	利合	424	44385	亚运城·天峯
4	万科	373	33685	万科海上明月、万科尚城、万科桃源里二期、万科未来森林
5	时代	364	40272	时代幸汇、时代天韵、广州时代天启、时代柏林
6	越秀	344	32969	越秀滨海新城、越秀星汇海珠湾、越秀星汇云城、越秀臻悦府
7	金地	338	47893	金地香山湖、金地·壹阅府、金地天河公馆、金地仰云
8	保利地产	271	30527	保利花海湾、保利和光晨樾、保利中航城、南沙保利城
9	珠光	179	19667	珠光御景山水城、珠光流溪御景、珠江御景湾
10	逸涛集团	170	17222	南沙塞纳河畔

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘数据

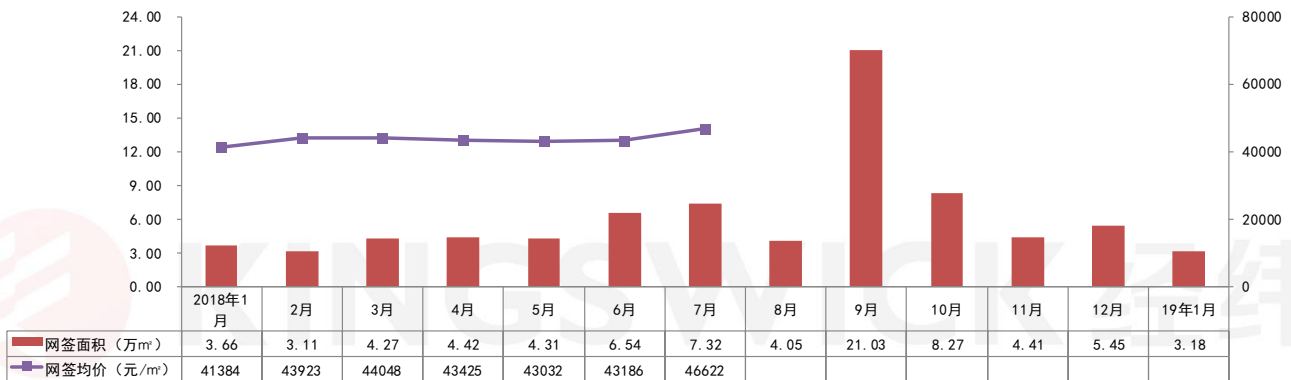
## 5.2 天河区：区域仅一项目入市 刚需盘网签量高位回落

### 5.2.1 区域概况：慧源山庄低调入市 珠江花城网签量下跌拉低区域网签

1月天河网签306套，网签面积3.18万 $m^2$ ，环跌41.67%。本月新批预售面积2.84万 $m^2$ ，打破上月零供应，其中全新项目慧源山庄独得312套新批预售，撑起区域新增供应。根据经纬【中国】研究中心监测，传统淡季的一月份仅有全新项目慧源山庄入市，推出312套洋房，户型为52-128 $m^2$ 一至大三房，带装修均价4.8-5.3万元/ $m^2$ ，开盘首日仅成交8套，销售情况并不乐观。网签量下跌，原因是珠江花城经过上月集中网签后，本月高位回落，加上慧源山庄开盘情况不理想，网签仅3套，未能带动本月网签。传统淡季区域在售项目价格较平稳，珠江花城、兰亭盛荟等刚需项目续销价格并无变化，慧源山庄价格也基本与前者持平，导致区域整体价格波动较小。

区域供应实乏力，珠江花城一期已清盘，二期预计于6-7月加推，目前仅兰亭盛荟及慧源山庄两盘支撑区域供应。值得注意的是，虽然区域持续缺货，但在价格维稳的主基调下，预计区域近期价格上涨空间较小。

2018年-2019年1月天河区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.2.2 区域楼盘网签情况：仅一盘网签量上百套 兰亭盛荟领跑全区

天河区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 ( $m^2$ )
1	兰亭盛荟	洋房	122	11301
2	阳华国花苑	洋房	59	4975
3	珠江花城	洋房	26	2476
4	招商雍华府	洋房	19	2605
5	远洋天骄	洋房	18	996
6	天河金茂广场	洋房	13	1580
7	佳兆业壹号	洋房	10	1173
8	华润天合	洋房	7	1039
9	金地天河公馆	洋房	7	921
10	龙湖首开·天宸原著	洋房	5	627

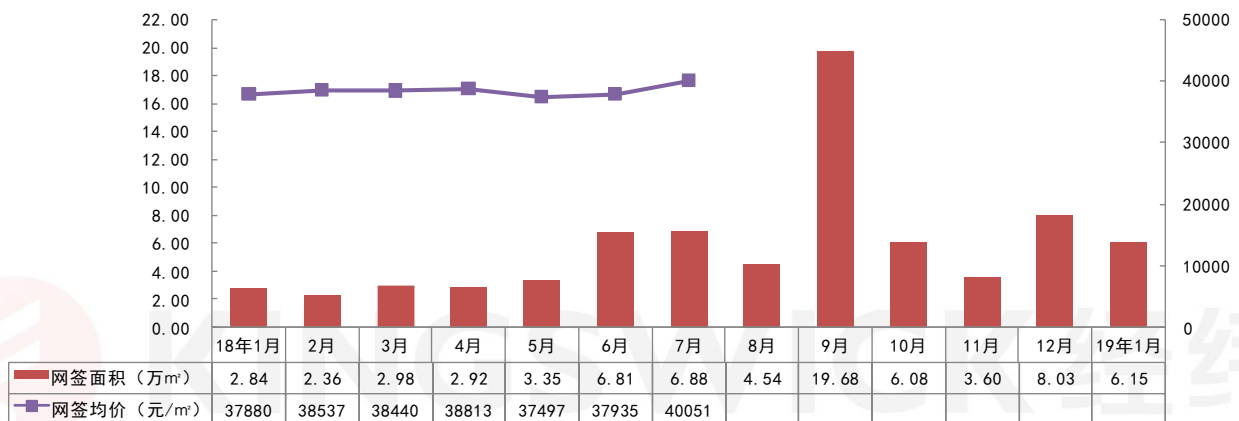
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.3 荔湾区：网签同比大幅上涨 广钢新城主导区域市场

### 5.3.1 区域概况：本月区域七盘斩获预售证 网签量环跌同升

1月荔湾网签540套，网签面积6.15万㎡，环降23.47%。本月区域新批预售面积为23.38万㎡，环降13%。区域共5盘获住宅新批预售，2盘获商办新批预售。位于大坦沙板块的悦江上品成供应大户；芳村板块的保利花海湾有537套取得预售，房源位于7-12栋，产品涵盖78-127㎡二至四房；广钢新城板块新增供应则集中于华发中央公园项目。据监测，华发中央公园本月加推以补充货源为主，加推94㎡大三房；而18年年末全新入市的保利碧桂园公园大道本月亦有少量加推。本月进入楼市传统销售淡季，区域网签量环降23%，但同比大幅上涨116%，市场与去年同期相比形势较好，华发中央公园网签发力，首次登上区域网签量榜首。而悦江上品则网签91套，居次位。恩宁路微改造一期永庆坊项目成效显著，二期项目定名为“西关里”，老城区域城市面貌未来又将得到提升，历史文化得以保留和传承，“文化”成为荔湾区的一张名片。

2018年-2019年1月荔湾区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.3.2 区域楼盘成交情况：广钢霸屏区域前十 华发中央公园荣登榜首

荔湾区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	华发中央公园	洋房	126	14858
2	悦江上品苑	洋房	91	11249
3	保利花海湾	洋房	49	5346
4	逸彩新世界	洋房	37	3626
5	中海花湾壹号	洋房	34	3505
6	振业天颂花园	洋房	30	2976
7	保利和光晨樾	洋房	23	2844
8	珠江金茂府	洋房	21	3364
9	保利碧桂园公园大道	洋房	18	1761
10	金融街融穗华府	洋房	17	1439

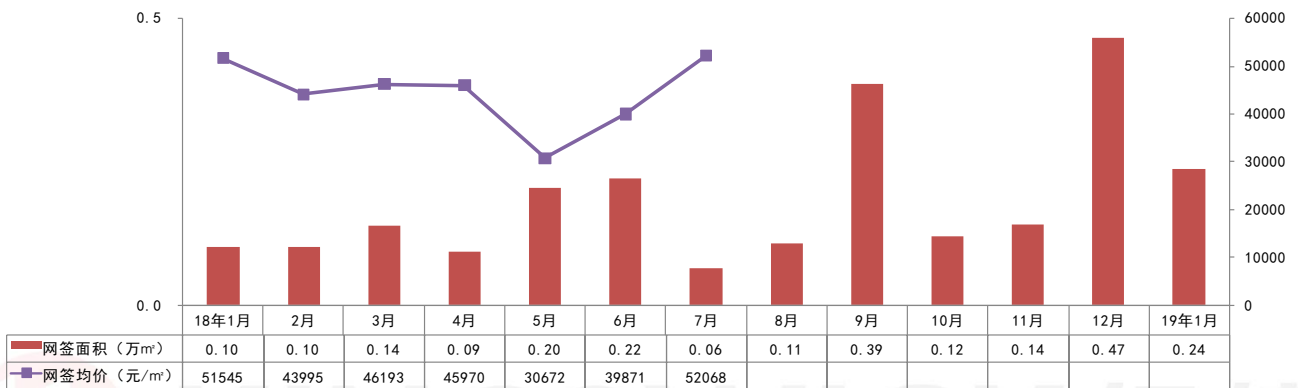
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.4 越秀区：区域突破零新增预售 拾桂府独撑区域网签

### 5.4.1 区域概况：本月5盘录得网签 粤海拾桂府一枝独秀

1月越秀网签20套，网签面积2372㎡，环比下滑49%，同比大幅上涨137%。区域时隔多月，终获住宅新批预售，位于大新路的嘉兰轩斩获74套。全月共5盘录得网签，粤海拾桂府以网签16套的优异表现，大比分抛离区域其他楼盘，遥遥领先，爱群荟景湾、东山上品、东山印象台以及大洋江畔雅苑均网签1套。区域在鲜有宅地供应且价格高企的情况下，未来一手住宅市场或将持续低迷。

2018年-2019年1月越秀区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.4.2 区域楼盘网签情况：老越秀板块网签充劲 粤海拾桂府遥遥领先

越秀区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	粤海拾桂府	洋房	16	1641
2	爱群荟景湾	洋房	1	373
3	东山上品	洋房	1	165
4	东山印象台	洋房	1	114
5	大洋江畔雅苑	洋房	1	79

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



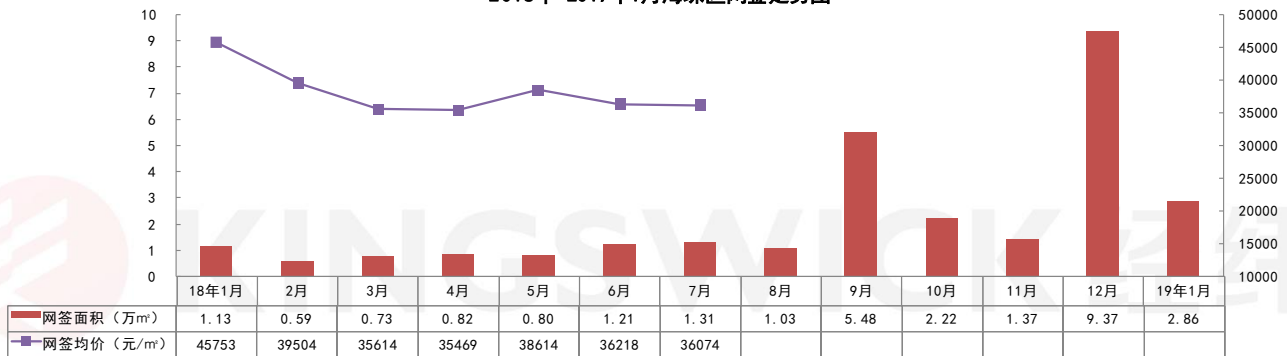
## 5.5 海珠区：供应成交均大幅回落 星汇海珠湾主导网签变化

### 5.5.1 区域概况：广纸板块四盘撑起区域成交量 中冶逸璟公馆已开放销售中心

19年1月，海珠区网签量高位回落。本月一手住宅网签268套，网签面积2.86万 $m^2$ ，环跌69.5%。本月区域新增供应亦大幅回落，仅269套单位拿到新批预售证，预售面积约2.65万 $m^2$ ，全部为绿地越秀海玥的产品。区域仍然以广纸新城为助力，星汇海珠湾最后1栋楼王单位上月已经推出，首期住宅清货在即，售价5.2-6.4万/ $m^2$ ；海珠小雅持续每周推特价单位；金融街融御由于价格同区最高，尚余较多单位待售。绿地越秀海玥新货供应增加网签量上升。而本月区域网签量大幅回落，主要受星汇海珠湾网签回落影响，上月网签834套，占全区86%，本月下滑至119套，大幅拉低区域成交量，其他楼盘网签量变动较小。1月市场供应减少，新年伊始各盘业绩压力减小，加上春节在即等各因素，预计2月成交仍处于低位。

市场方面，中冶逸璟公馆已于去年底开放销售中心（顶级私人会所和文化艺术博物馆），项目预计首推联排别墅，仅48套，户型均在200多方。样板房还在装修中，开放时间待定，据悉验资1000万才可看房，吹风价21万/ $m^2$ 。区域发展方面，未来琶洲将向南拓展，承接“互联网+会展”，目前规划全面提升基础设施及公共配套规划建设，成为更宜居片区。

2018年-2019年1月海珠区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.5.2 区域楼盘成交情况：星汇海珠湾网签回落仍居榜首 广纸四盘居榜单前茅

海珠区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 ( $m^2$ )
1	越秀星汇海珠湾	洋房	119	11088
2	绿地越秀海玥	洋房	59	6078
3	雅居乐海珠小雅	洋房	31	2688
4	金融街·融御	洋房	14	1770
5	东晓轩	洋房	7	741
6	泊雅湾	洋房	6	589
7	佳滨苑	洋房	6	524
8	珠江帝景紫龙府	洋房	4	705
9	罗马家园	洋房	4	473
10	天誉半岛	洋房	3	1076

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

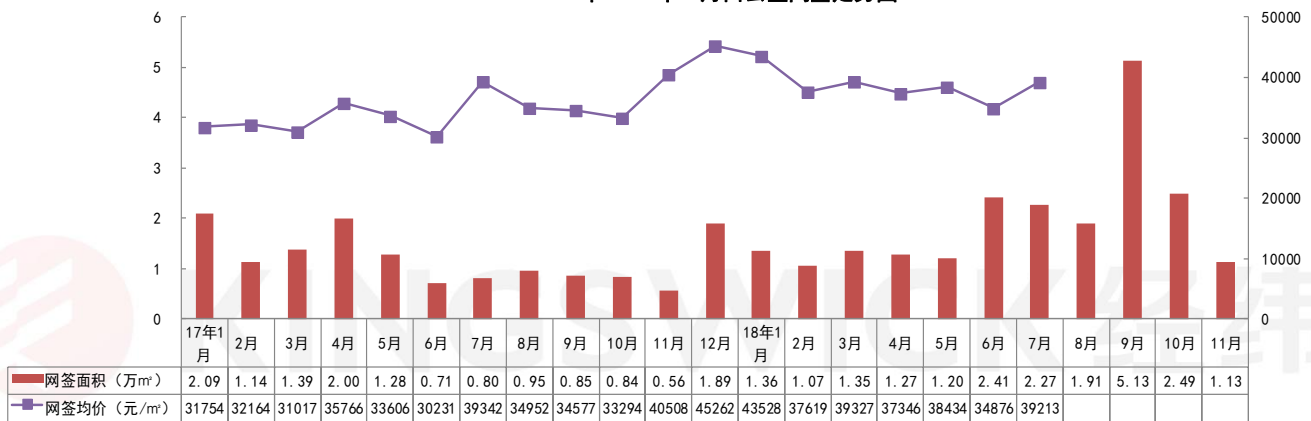
## 5.6 白云区：区域网签量仅一盘破百 豪宅网签量占比上升

### 5.6.1 区域概况：区域推新乏力 网签量高位回落

1月白云网签340套，网签面积3.79万㎡，环降36.63%。本月5个项目获取新批预售证，新批预售面积4.79万㎡，环比下降61%。推新方面，进入一月份传统淡季，区域鲜有推新，以旧货续销为主。网签量下跌，原因是，经过上月岭南新世界、保利华润紫云、越秀星汇云城网签均破百套后，本月大幅回落，仅保利华润紫云网签量破百，导致区域整体网签量大幅低于上月。本月网签量豪宅占比有所上升，其中华远云和墅及首开龙湖·天奕位列第6名、第10名，在一定程度上拉高了区域网签价，但区域在推新乏力的环境下，实际市场价格则表现较平稳。

2018年已过，全新一年已开启，不排除房企在制定销售任务之时，为试水市场情况回调价格，但调价幅度较低，或以收紧折扣为主要手段。

2017年-2018年11月白云区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.6.2 区域楼盘网签情况：华远云和墅进前十 保利华润紫云网签夺冠

白云区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	保利华润紫云	洋房	126	12419
2	岭南新世界	洋房	69	8708
3	越秀星汇云城	洋房	68	6332
4	万科未来森林	洋房	22	1900
5	恒大御府	洋房	17	2693
6	华远云和墅	别墅	8	1390
7	绿地柏玥晶舍	洋房	8	924
8	首开龙湖·天奕	洋房	4	915

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

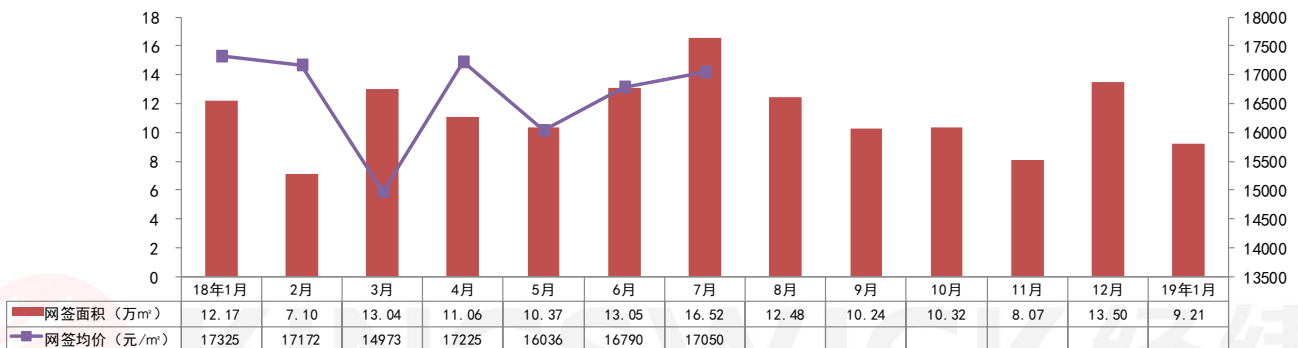
## 5.7 黄埔区：供应上升网签下跌 传统淡季区域表现淡静

### 5.7.1 区域概况：网签量高位回落 刚需项目仍占绝对主导

黄埔区1月网签882套，网签面积9.21万㎡，环比下跌31.78%。本月区域新批预售面积12.61万㎡，环升19.49%。进入传统淡季，黄埔区鲜有项目推新，以项目续销为主。网签量环比下跌，原因是，网签量位列前三的越秀保利爱特城、招商雍景湾、龙湖·双珑原著均较上月有不同程度的下跌，拉低区域网签量所致。值得注意的是，高价盘中冶逸景台虽然入市，但网签量较少，未能影响区域总体均价。此外，在刚需项目占主导的大环境下，区域总体价格仍较平稳。

全新地铁大盘大壮名城有望于年后入市，首推一期A6、A7栋，为缺货已久的科学城带来新的房源。值得一提的是，项目邻近双地铁，且体量较大、生活配套完善，预计价格或成板块新标杆。

2018年-2019年1月黄埔区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.7.2 区域楼盘网签情况：刚需盘网签量占主导 越秀保利爱特城位居榜首

黄埔区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	越秀保利爱特城	洋房	169	17088
2	招商雍景湾	洋房	137	13528
3	龙湖·双珑原著	洋房	124	13045
4	时代天韵	洋房	81	9359
5	万科尚城	洋房	77	6749
6	实地常春藤	洋房	55	5505
7	华标峰湖御境	洋房	36	4144
8	龙湖首开·云峰原著	洋房	26	3041
9	佳兆业城市广场	洋房	24	2753
10	科城山庄	洋房	23	1992

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

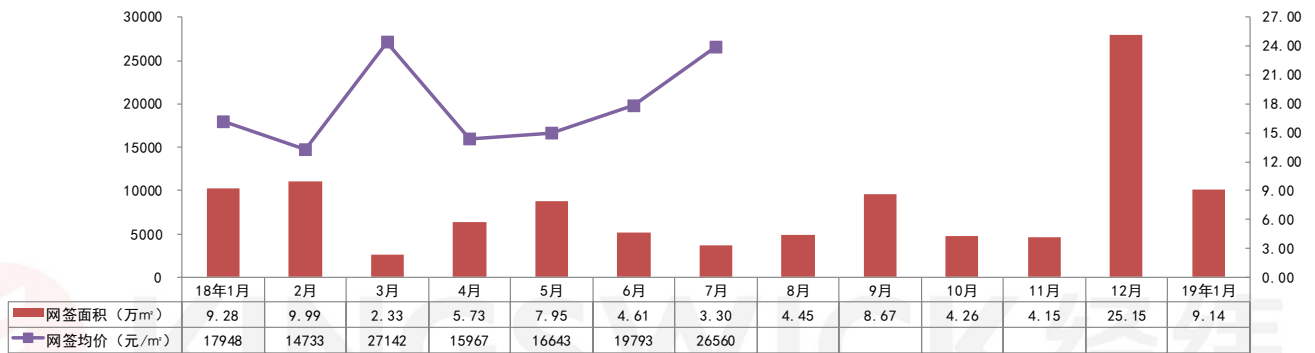
## 5.8 番禺区：区域无新增供应 亚运城支撑区域网签

### 5.8.1 区域概况：区域网签量高位回落 豪宅盘占比上升

番禺区1月网签759套，网签面积9.14万 $m^2$ ，环跌63.64%。番禺区本月无新增预售，以消化库存为主。本月区域鲜有推新，以续销及网签为主。网签量下跌，原因是，区域网签主力亚运城·天峯上月网签放量后，本月高位回落，加上祈福新邨网签亦低于上月，进一步拉低区域整体网签量。值得注意的是，虽然高价盘碧桂园藏珑府于上月入市，在一定程度上影响着区域价格，但进入传统淡季，区域整体去化放缓，因此价格仍以平稳为主，波动幅度也较小。

值得一提的是，虽然碧桂园藏珑府、珠江铂世湾于上月入市为区域增加了供应，但区域可售主力项目仍然较小，不排除年后众房企制定销售任务后，价格出现回调。

2018年-2019年1月番禺区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.8.2 区域楼盘网签情况：豪宅盘占比上升 亚运城·天峯领跑区域网签

番禺区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 ( $m^2$ )
1	亚运城·天峯	洋房	424	44385
2	时代柏林	洋房	68	8677
3	祈福新邨	洋房	58	4661
4	金地·壹阅府	洋房	33	4965
5	碧桂园藏珑府	洋房	24	2536
6	倚莲半岛	洋房	22	3726
7	东湖洲花园	洋房	18	2945
8	星河湾半岛	洋房	14	4398
9	珑·翠	洋房	13	2622
10	尚东嘉御	洋房	12	1214

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

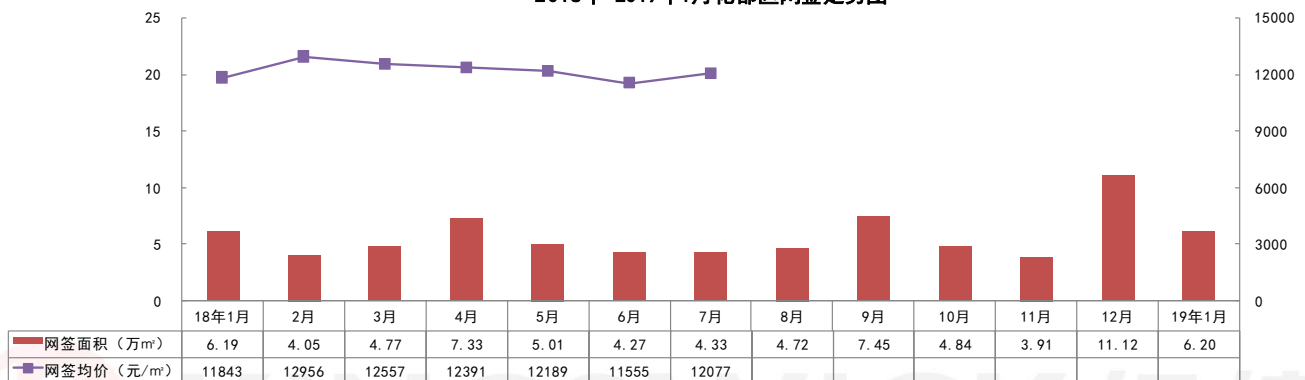


## 5.9 花都区：区域网签与同期持平 区域市场较为平稳

### 5.9.1 区域概况：供应网签双双环跌 区域推新热情冷却

花都区1月网签567套，网签面积6.2万㎡，环比下降44%。本月区域新批预售面积2.79万㎡，环降76%。本月区域仅两盘获住宅新批预售。东方文德森岛湖有1栋获预售，共计226套，产品涵盖89-124㎡三至四房单位。经过去年四季度开发商为冲刺业绩，积极推货后，本月区域推新乏力，暂未监测到有项目推新。但值得注意的是，保利地产位于中轴线CBD的花都绿色金融商业项目已全面启动项目报建工作，未来为区域商办产品带来新增供应。本月区域网签量下跌，原因是，进入新一年，开发商业绩冲刺以及回款的压力都有所放缓，网签量环降，但网签量与去年同期持平，区域市场整体表现较为平稳。本月底奥园以底价成交一花都湖旁“旧改”宅地，地理位置优越，配套条件齐全，未来将为区域一手住宅供应注入新鲜血液。

2018年-2019年1月花都区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.9.2 区域楼盘网签情况：融创万达文化旅游城位居榜首 御华园次之

花都区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	广州融创万达文化旅游城	洋房	98	11473
2	御华园	洋房	83	8553
3	祈福万景峰	洋房	59	4696
4	金融街花溪小镇	洋房	32	3741
5	班芙小镇	洋房	27	3045
6	时代紫林	洋房	27	2560
7	路劲天隽峰	洋房	26	3140
8	自由人花园	洋房	20	2075
9	都湖国际	洋房	19	2466
10	尚品雅居	洋房	18	2087

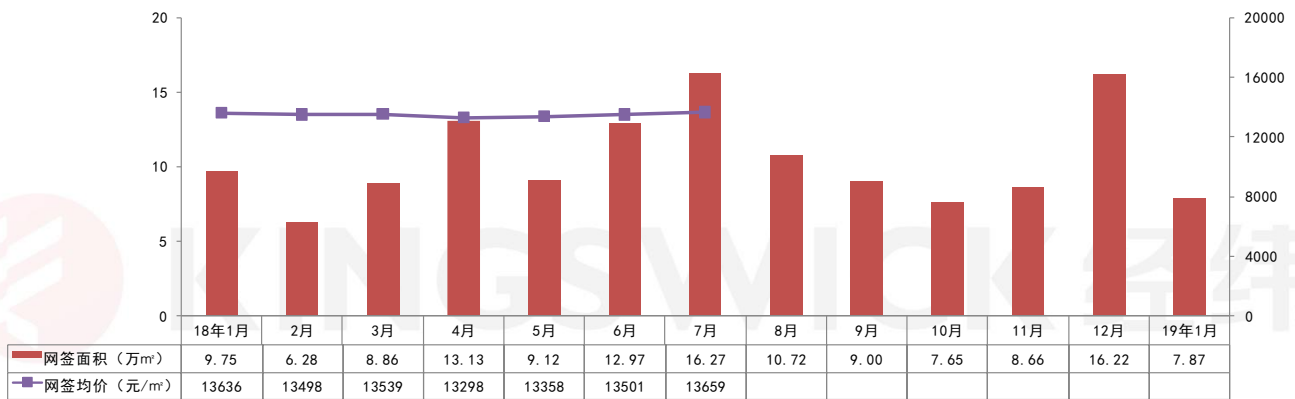
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

## 5.10 南沙区：区域供应网签齐下滑 推新乏力

### 5.10.1 区域概况：区域网签高位回落 刚需盘推新补充货源

1月南沙网签776套，网签面积7.87万 $m^2$ ，环降51.48%。本月南沙新批预售面积为12.4万 $m^2$ ，环降13%。本月区域六盘获预售，其中包括全新盘时代香海彼岸，货源位于18-20栋，产品包括84-100 $m^2$ 三房以及117 $m^2$ 四房产品，该盘日前已进行内部锁定单位，产品均价约25000元/ $m^2$ 。据监测，本月区域内仅一盘推新，黄阁板块的万科海上明月本月加推A4栋130套，产品包括81-87 $m^2$ 平层/复式四房，平层产品均价为19000元/ $m^2$ ，复式产品均价为24000元/ $m^2$ ，价格与日前相比暂无变化，加推首日去化情况一般。经过年末业绩冲刺等一系列因素影响，本月区域网签量高位回落，仅南沙塞纳河畔、越秀滨海新城两盘网签过百套，万顷沙板块的城投首筑花园开盘迎网签，网签34套。本月南沙挂牌2地块，一块位于庆盛枢纽站的商服地，另一块位于黄阁东湾村的商住地，该地块体量巨大，未来为板块二级市场供应补充血液的同时，亦能进一步完善板块配套设施。本月中旬南沙国际邮轮母港综合体航站封顶，而南沙作为粤港澳大湾区的示范区和先行区，邮轮母港项目的建成，未来对南沙扩大在粤港澳大湾区甚至在国际上的辐射力与影响力起到一定积极作用。

2018年-2019年1月南沙区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.10.2 区域楼盘网签情况：刚需盘主导区域网签 塞纳河畔网签发力问鼎

南沙区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 ( $m^2$ )
1	南沙塞纳河畔	洋房	170	17222
2	越秀滨海新城	洋房	149	14501
3	万科海上明月	洋房	93	7907
4	碧桂园玺悦	洋房	46	4318
5	南沙保利城	洋房	36	3440
6	城投首筑花园	洋房	34	3653
7	保利星海小镇	洋房	31	3617
8	南沙湾御苑	洋房	29	3522
9	阳光城丽景湾	洋房	27	2732
10	美的云筑	洋房	26	2518

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

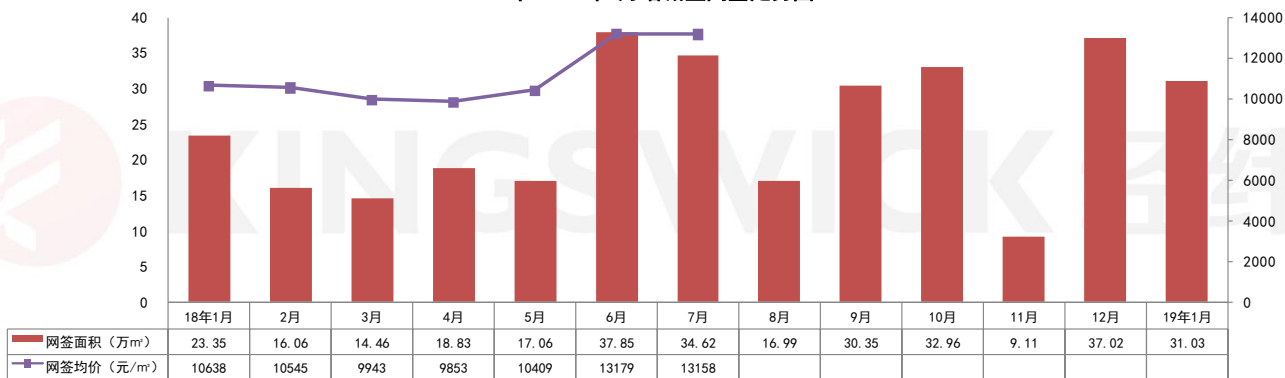
## 5.11 增城区：推新积极三全新盘入市 保障型房源主导网签量变化

### 5.11.1 区域概况：推新盘首日整体去化理想 增城规划有轨电车完善交通系统

19年1月增城区网签量录得环降。本月网签2887套，网签面积31.03万㎡，环降16.2%，成交仍处高位。区域新增供应亦同步回落，共1934套新货拿预售证，供应面积约20.5万㎡，环跌50.6%。本月区域延续上月推新热度，监测到共7盘推1117套新货，整体首日去化较好，约72%。其中三个全新盘开盘：首创碧桂园悦山府开盘推6栋，86-109㎡刚需产品，去化约63%；香江天赋推复式和平层产品，平层2.3万/㎡起，复式2.48万/㎡起，推250套去化约八成；泰禾广州院子开盘推500套叠墅，上叠约280-320万/套、中叠约230-280万/套、下叠约315-350万/套，性价比高，成交理想。品秀星图两次加推1#、2#产品，均价略有上升，整体去化一般，据悉开盘首推16-19栋已基本售罄。富士康科技小镇加推9栋，均价2.1万/㎡变化不大，去化约69%，誉山国际推出花漫里148-158㎡花溪墅，约288万/套起。本月区域成交回落，主要受回迁房源网签回落影响，剔除上月罗岗村安置社区2142套回迁房，和本月招商臻园、碧桂园云顶的政府性房源，本月实际网签量略升。

地铁21号线已开通至荔城，缩短增城与广州市中心的距离，而增城区拟规划11条有轨电车线路，完善区域内部公交系统，地铁+有轨电车，未来东部居民出行更便利。

2018年-2019年1月增城区网签走势图



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.11.2 区域楼盘网签情况：七招商臻园集中网签居首位 新塘板块楼盘占据榜单半数

增城区 2019年1月新建商品住宅网签套数 TOP10 楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 (㎡)
1	招商臻园	洋房	860	86578
2	碧桂园云顶	洋房	500	49599
3	金地香山湖	洋房	295	41609
4	富士康科技小镇	洋房	168	19388
5	香江天赋	洋房	120	12761
6	实地蔷薇国际	洋房	78	7947
7	绿湖国际城	洋房	76	7462
8	万科桃源里二期	洋房	73	6182
9	合生湖山国际	洋房	63	6482
10	广州时代天启	洋房	51	5845

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

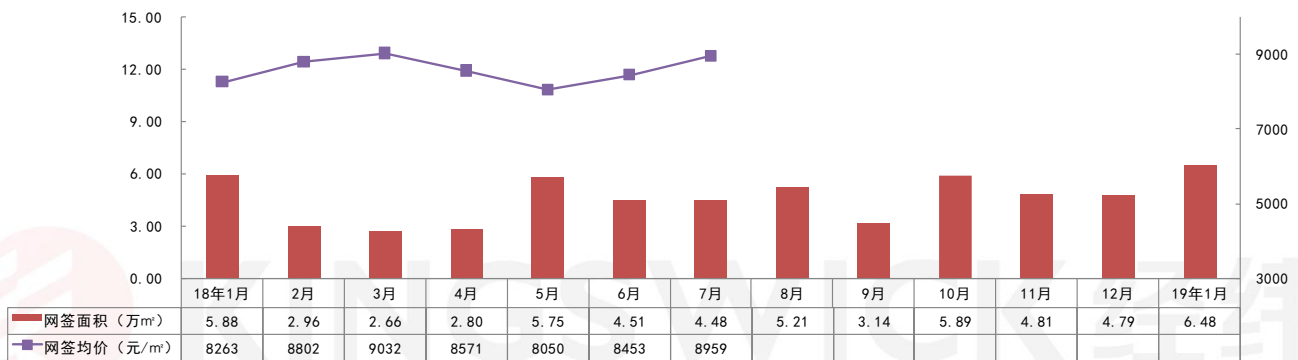
## 5.12 从化区：供求双双环升 三盘成交攀升拉动区域网签量

### 5.12.1 区域概况：珠光御景山水城加推促成交 从化发展特色小镇产业带动经济

从化1月成交迎来好转。一手住宅网签583套，网签面积6.48万 $m^2$ ，环升35.4%，同比亦环升10.2%。新增供应同步上升，本月共238套产品获得新批预售，新增供应面积1.65万 $m^2$ ，环升40.2%，由嘉逸名苑三期和珠光御景山水城供应，后者于月中加推186套三期新品，90-104 $m^2$ 三房，均价1.55万/ $m^2$ ，去化尚可。从化受地铁14号线开通利好，成交热度有所上升，珠光御景山水城加推促成交，珠江壹城货量充足继续高位成交，时代幸汇受河东片区未来打造成市级商贸商务中心利好成交量上升，目前均价1.95万/ $m^2$ 。受上述三盘网签量环比上升的影响，区域整体网签量环比上升，而区域其他个盘成交量则有所回落。

从化正大力推动以特色民宿、特色农业、特色旅游、特色体验为主题的乡村特色产业体系，首批10个特色小镇建设初见成效，将继续谋划启动第二批9个特色小镇的创建工作，以此为撬点，发展区域经济及吸附人口，有助带动楼市持续发展。

2018年-2019年1月从化区网签走势



数据来源：广州市住建委 2018年7月中旬起阳光家缘缺乏网签均价数据

### 5.12.2 区域楼盘网签情况：三盘网签过百套 珠光御景山水城网签居首位

从化区2019年1月新建商品住宅网签套数TOP10楼盘

排名	楼盘名称	属性	网签套数	网签面积 ( $m^2$ )
1	珠光御景山水城	洋房	173	18189
2	珠江壹城	洋房	118	13662
3	时代幸汇	洋房	101	9781
4	保利桃花源	别墅	37	3914
5	景业荔都	洋房	35	4190
6	荔山雅筑	洋房	17	2020
7	碧水雅亭	洋房	17	1460
8	上苑	洋房	12	1157
9	名城·御景绿洲	洋房	10	1291
10	雍晟苑	洋房	9	818

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

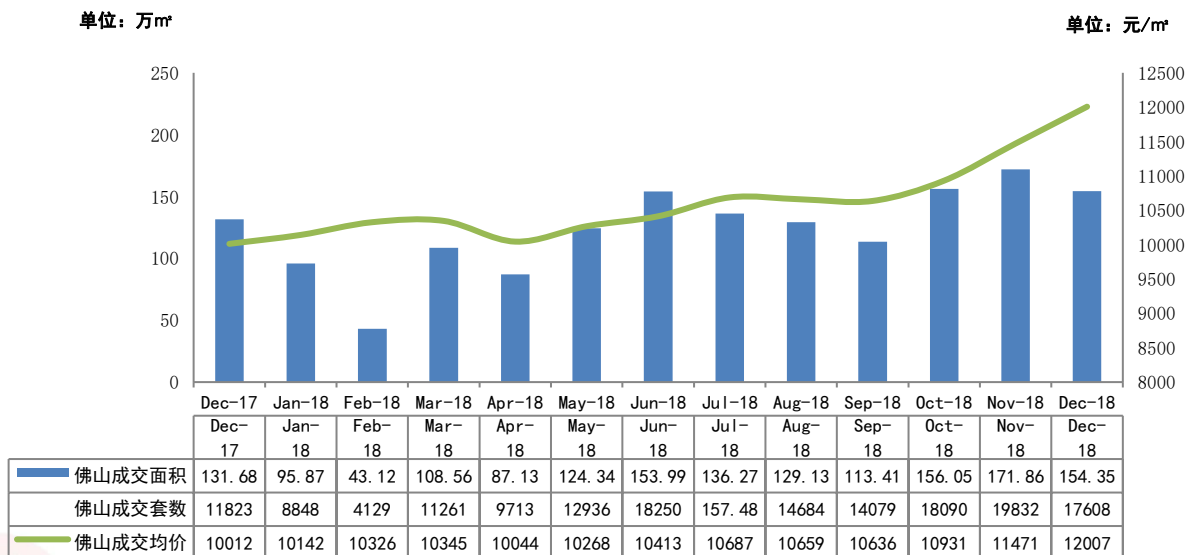




## 六、佛山住宅：年前步入淡季交投遇冷 多盘获预售为年后推货蓄力

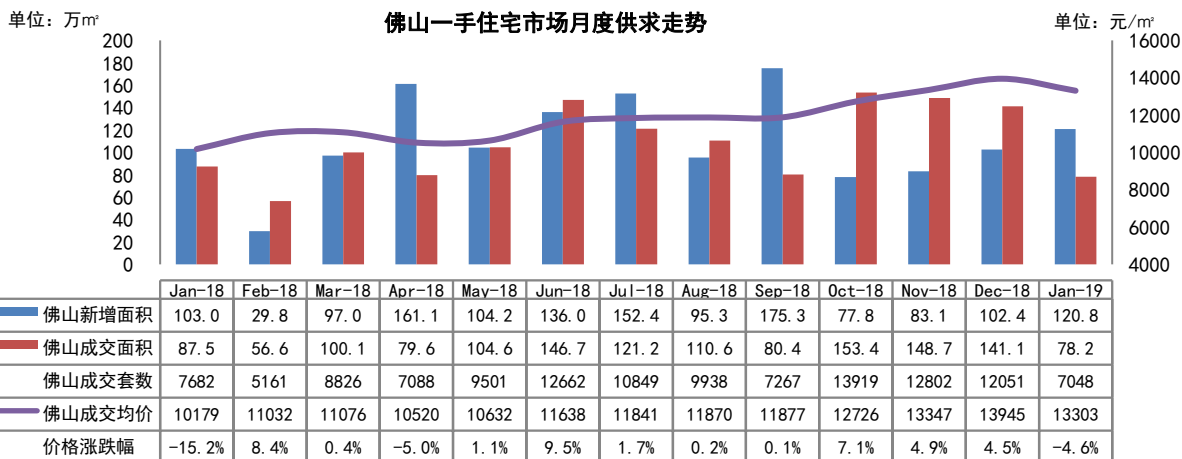
### 6.1 佛山住宅供求分析

佛山一手住宅市场月度成交走势



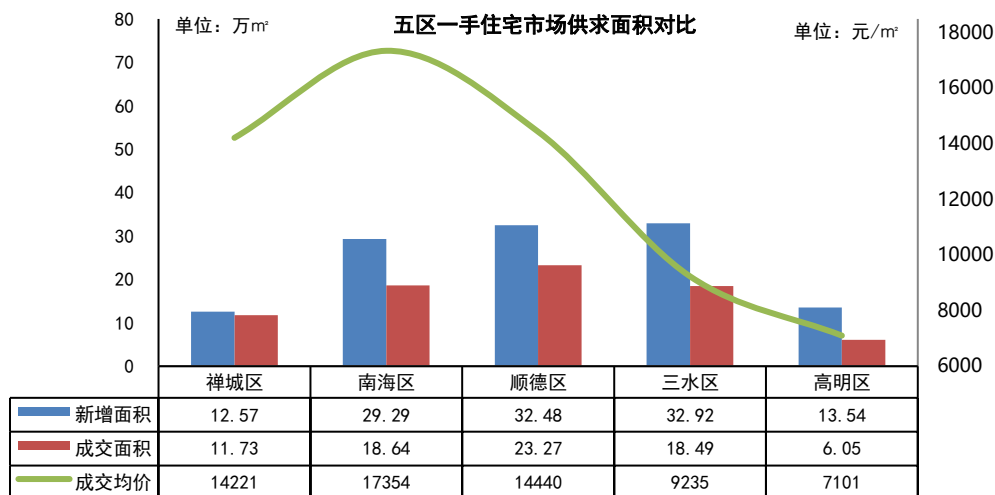
数据来源：佛山住建局备案数据，数据滞后 1-1.5 个月

（备注：2018 年累计政府数据：成交 1474.08 万㎡，均价 9632 元/㎡）



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

（备注：2019 年累计经纬数据：新增 120.81 万㎡，成交 78.19 万㎡，均价 13303 元/㎡）



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

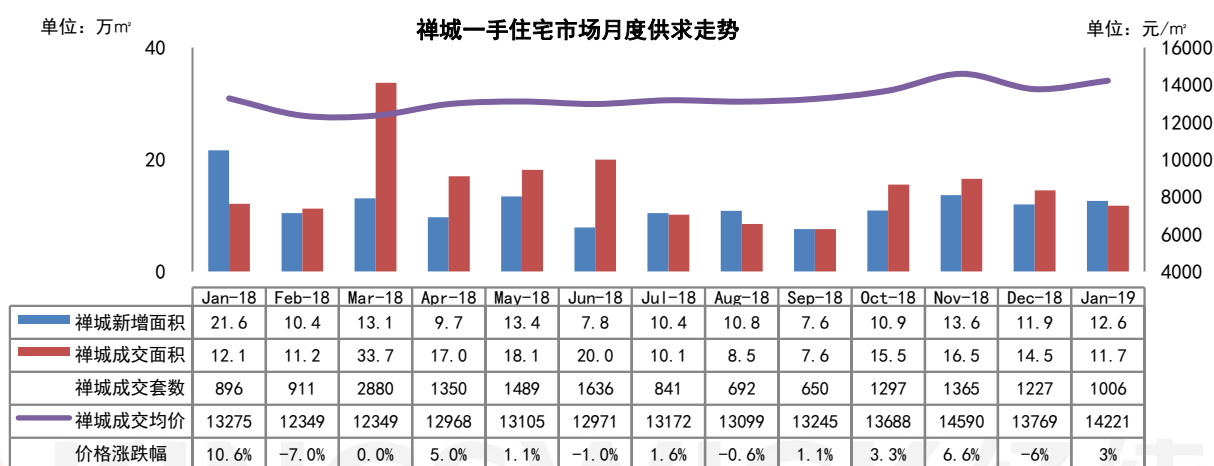
2019年1月佛山市新增预售套数11076套，环比增加16%，同比增加16%；新增预售面积120.81万㎡，环比增加18%，同比增加17%；网签成交套数7048套，环比减少42%，同比减少8%；成交面积78.19万㎡，环比减少45%，同比减少11%；成交均价13303元/㎡，环比下降5%，同比上涨31%。

**进入淡季全市楼盘交投淡静，十六盘推新总体去化仅五成。**一月份楼市迎来淡季，楼盘暖场活动较少，实际成交亦相对冷淡。开发商推货节奏逐步减缓，纯新盘“试水”入市表现平平。禅城中粮珑湾祥云、三水碧桂园佛山双子星城和三水金融街·金悦府首次开卖当天实际去化情况一般，新项目入市价格未能符合客户预期导致潜在客户观望情绪较浓。此外，本月推新多为单合同项目，降低首付门槛对刚需客户来说是一大利好。

**年前多个项目获新批预售，多个纯新盘为年后推货蓄力。**除高明外，其他四区新批预售较上月环比均有不同程度增长，顺德和三水两区独占过半新增预售。多个纯新项目在年前赶上预售“尾班车”，预计年后开市会迎来纯新盘入市的热潮。顺德中交雅居乐剑桥郡、怡翠晋盛泰园等项目预计年后首推，禅城华发四季、西樵国瑞华庭，狮山龙光玖御湖和小塘雅居乐新地等纯新盘亦将陆续入市。

## 6.2 禅城区：奇槎再添新货供应 华发四季首发亮相

禅城1月获批预售总货量稳中有升，其中新增主要集中在奇槎板块，奇槎4盘新增均在本月内入市，但推新效果差异较明显，保利碧桂园天汇凭性价比优势拉动内需，去化表现良好，加推新品主要被禅桂本地客户消化。近期像绿城桂语兰庭和保利碧桂园天汇等由带装修转为毛坯发售，预计禅城会有更多转毛坯发售项目出现。而奇槎中粮珑湾祥云新盘首开，与板块内其它高价项目相似，客户对价格接受程度不高，去化速度较慢。月末，位于旧城区高端住宅项目——华发四季首开销售中心亮相全城，预计2月底推新，未来该项目入市将缓解旧城区新货稀缺的压力。

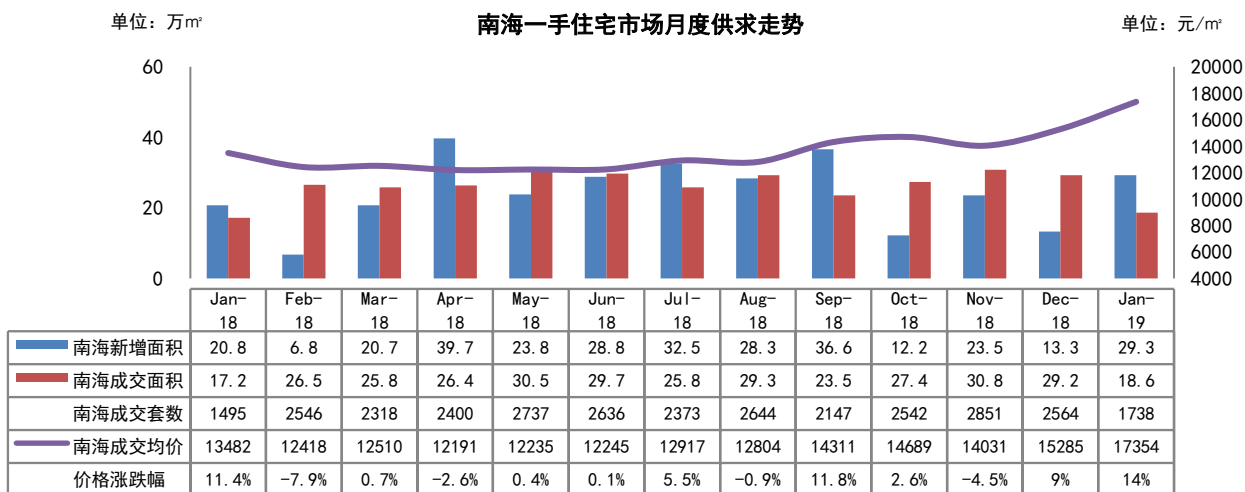


数据来源：佛山市房产信息网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

## 6.3 南海区：狮山区域两大纯新项目相继亮相 年后预计11盘加推

狮山区域两大纯新项目龙光玖御湖和首创禧悦台，相继在和信广场开放展点，而龙光玖御湖动作稍快，目前已经开放销售中心和样板房。

预计2月将有11盘加推，其中包括碧桂园翡翠湾等品牌房企加推新品；另外，西樵国瑞华庭，狮山龙光玖御湖和小塘雅居乐新地等纯新楼盘亦将试探入市。

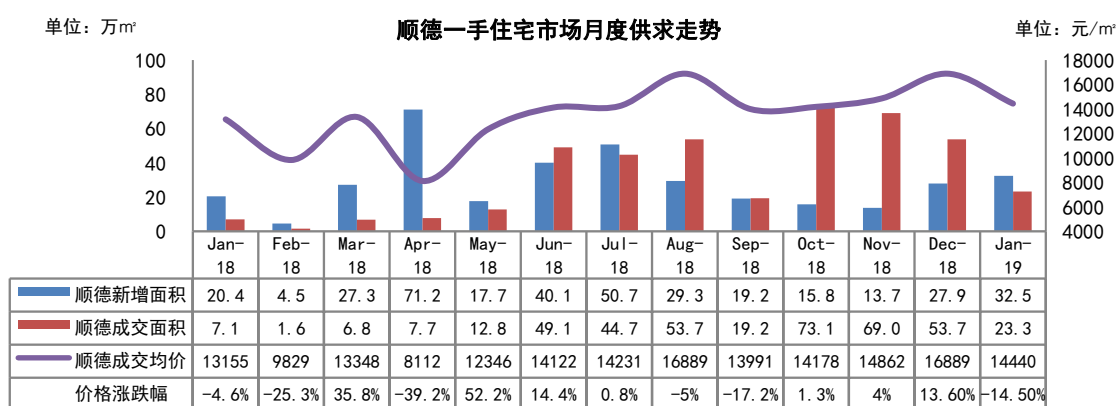


数据来源: 佛山市房产信息网, 由【经纬】中国研究中心摘录统计所得, 合并单位为合并前套数

## 6.4 顺德区: 多盘获新增为年后推货蓄力 良桂片区将迎来利好

本月市场整体交投淡静, 仅两盘推新, 总体去化不足四成。新增较上月增加 16%, 有三纯新项目首获预售, 主要集中在北部片区, 有中交雅居乐剑桥郡、旭辉雅居乐清樾和怡翠晋盛泰园, 北部和东部片区目前货量相对充足, 预计年后推货热潮会集中在东部和北部片区。

继容桂两商住地成功出让, 土地市场现回暖迹象后, 日前, 顺德区发展规划和统计局正牵头开展《顺德中心城区整体提升规划》工作, 其中对良桂片区发展提出了发展方向。工作中提出中心城区要融入“粤港澳”大湾区格局; 完善交通和配套支持以及实现 10 分钟生活圈。交通、文旅项目、商业等配套已经相继提上日程, 良桂片区将会迎来新的发展机遇。

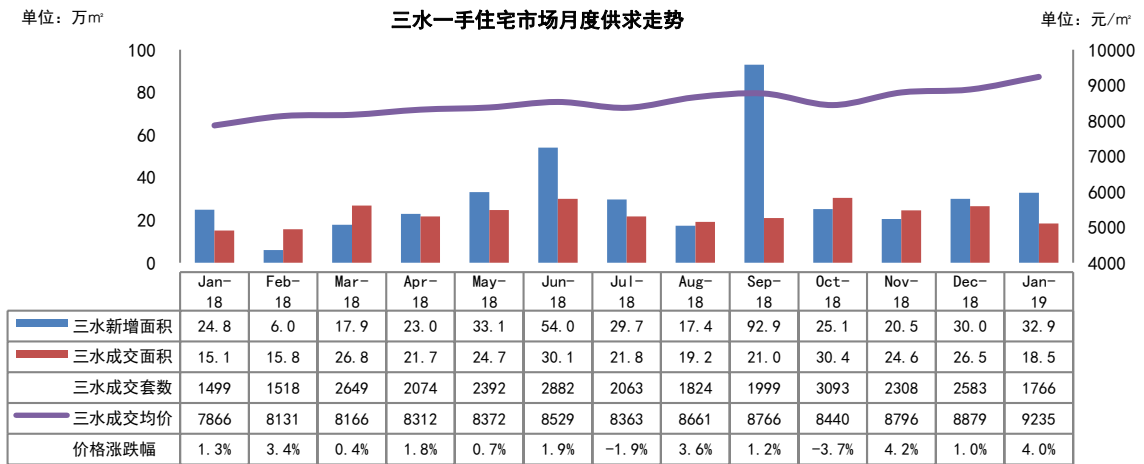


数据来源: 佛山房产信息网、佛山市顺德区商品房交易信息网, 由经纬【中国】研究中心摘录统计所得, 合并单位为合并前套数

## 6.5 三水区: 节前整体市场遇冷 楼盘推货节奏减缓

临近春节整体市场表现淡静, 网签面积大幅减少, 但市场供应量依旧充足, 预计节后市场表现逐步回

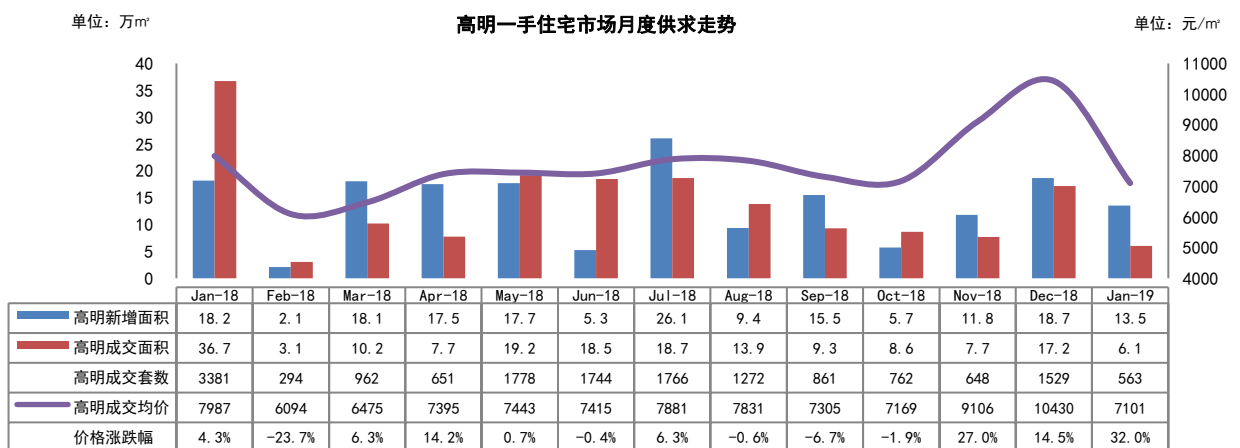
升。目前正处于楼市淡季，大部分楼盘多以新春暖场活动带动现场人气，但推货节奏明显减缓，据不完全统计，本月仅有4盘开卖新货，其余多以持销余货为主；从楼盘现场表现也可看出，客户来访量仍然较少，购房热情不高。预计春节过后，市场仍会处于一段时间的调整适应期，后续在新项目入市带动下或会逐步回暖并趋向平稳。



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

## 6.6 高明区：土拍市场不断加码 年前市场表现疲软

本月本地房企高明树头竞得西江新城1块商服地，同时挂牌3宗商住地，均集中于荷城和西江新城，将于2月正式开拍。伴随着年底的一波冲刺过后，高明市场却似乎进入了疲软期，新年首月网签量仅6万方，环比减少65%，新增预售量和成交均价也不同程度的减少。目前高明市场环境较为严峻，整体市场表现低迷将影响纯新项目的入市，同时西江新城和荷城板块部分楼盘价格或将面临调整，外围板块更是面临较大挑战，寻求平稳为市场主基调。



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



## 6.7 五区住宅开盘情况

### 6.7.1 五区本月开盘汇总

区域	开盘次数	新推货量 (套)	新货推售率
禅城区	5	446	55%
南海区	3	195	44%
顺德区	4	326	32%
三水区	4	459	70%
高明区	3	332	33%
<b>合计</b>	<b>19</b>	<b>1758</b>	<b>49%</b>

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

五区本月开盘明细表

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
禅城	奇槎	保利碧桂园天汇	2019/1/18	天盈 3 座	81	三房 四房	三房/120 四房 /143-170	16800-20000	持平	毛坯	无折扣	62	77%
	奇槎	中粮珑湾祥云	2019/1/19	5 座	120	三房 四房	三房/96 四房 /127-134	21000-24000	持平	带装修	无折扣	22	18%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
	奇槎	世茂望德	2019/1/23	5 座	99	三房 四房	89-96 104-147	22000-24500	持平	毛坯	无折扣	30	30%
	张槎	花曼丽舍	2019/1/26	1/2 座	126	三房 四房	97-132 121	13000-15000	1600	毛坯	无折扣	126	100%
	奇槎	绿城桂语兰庭	2019/1/26	1 座	20	三房 四房	100 128-145	25000-26800	持平	毛坯	无折扣	7	35%
南海	狮山	保利茉莉公馆	2019/1/13	12 座	60	三房 四房	98-116 127	15000-15500	持平	带装修	验资 98*开盘 99*准签 99	22	37%
	西樵	碧桂园翡翠湾	2019/1/19	27 座 01、02 户 型	75	三房 四房	102-123 133	8500-8900	持平	带装修	开盘*98 折	50	67%
	狮山	保利茉莉公馆	2019/1/22	11 座	60	三房 四房	98-116 127	15000-15500	持平	带装修	验资 98*开盘 99*准签 99	14	23%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/1/12	翰华苑 5 座奇数层	89	三房 四房	96-99 128	12000-13000	—	带装修	认购 99 折、开盘 99 折、新 客户 99 折、准签 99 折	50	56%
	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/1/19	比邻苑 4 座单数层 部分单元	87	三房 四房	94 110	12500-13500	—	单合同 带装修	认购 99 折、开盘 99 折、新 客户 99 折、准签 99 折，一 次性付款 95 折，赠送 2 年物 管费；	23	26%
	勒流	顺德龙光玖龙府	2019/1/19	13 座	120	三房 四房	90-99 114	12500-13500	—	单合同 带装修	开盘 98 折，准签 92 折；	17	14%
	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/1/26	比邻苑 4 座双数层 05/06 部	30	三房 四房	94 110	12500-13500	—	单合同 带装修	认购 99 折、开盘 99 折、新 客户 99 折、准签 99 折，一 次性付款 95 折	14	46%

区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推 货量	产品 户型	产品面积 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m²)	开盘当天 成交折扣	当日成 交 (套)	消化率
				分单位									
三水	西南中心区	雅居乐融创三江府	2019/1/12	9座部分单位	94	复式四方	109-129	9400-9900	—	毛坯	首付5成有额外98折	86	91%
	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2019/1/19	二区1座	165	三房 四房	92-97 107	11000-11500	—	带装修	暂无折扣信息	99	60%
	河口片区	招商樾园	2019/1/19	16座(2栋)	116	三房 四房	95 114-119	12000-12500	—	带装修	98*98*98*99*99	70	60%
	三水新城	金融街·金悦府	2019/1/25	2座(部分单元)	84	三房 四房	96 118-139	13800-15000	—	带装修	认筹冻结2万抵98折, 开盘当天98折, 准签98折, 一次性付款97折, 商业按揭/公积金贷款/全款分期3个月98折	67	80%
高明	荷城	龙光·金辉优步学府	2019/1/5	5座	76	三房 四房	95-96 115	7700-7900	—	带装修	98*99*99	31	41%
	杨和	佛山美的城	2019/1/18	7栋	128	三房	101-116	8125-8300	持平	带装修	开盘99折*认购98折*三天准签99折*减契税98折	10	8%
	杨和	龙光玖龙府	2019/1/20	2座	128	三房	90-101	7950-8100	持平	带装修	暂无折扣信息	67	52%
住宅重点开盘合计推货量: 套								合计成交量(开卖当日): 套				推售率: %	

(备注: “价格涨跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格)

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

## 6.8 五区住宅即将开盘预测

区域	预计开盘项目个数 (个)	预计新推货量 (套)
禅城区	6	839
南海区	14	2976
顺德区	10	1864
三水区	11	1764
高明区	7	687
<b>合计</b>	<b>48</b>	<b>8130</b>

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

## 即将开卖项目

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
禅城	绿岛湖	2019年2月	绿岛湖壹号	81座	120	95-130	16500-17500/带装修	——
	绿岛湖	2019年2月	信业阳光城檀悦	3座	156	91-206	16500-17500/带装修	——
	绿岛湖	2019年2月	金茂绿岛湖	4座	72	98-128	14500-15500/毛坯	——
	奇槎	2019年2月	卓越浅水湾	5/6栋	240	93-119	18000-20000/带装修	——
	奇槎	2019年2月	保利碧桂园天汇	4座	96	120-170	17000-19500/毛坯	——
	新城	2019年2月	合景新鸿基泮景	1座	155	95-105	18000-19000/带装修	——
南海	里水	2019年2月	宏宇天御江畔	5栋	342	86-126	20000-22000/带装修	——
	里水	2019年2月	万冠广场	2座	124	78-120	19000-22000/带装修	——
	大沥	2019年2月	国华新都	8/9/16/17座	232	89-128	16500-17000/毛坯	——

区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
	大沥	2019年2月	雅瑶绿洲	2、3座	120	105-144	20000-22000/带装修	——
	大沥	2019年2月	恒大悦府	25座	124	105-125	22000-24000/带装修	——
	狮山	2019年2月	恒福天悦	10座	104	89-113	14000-15000/毛坯	——
	小塘	2019年2月	时代领峰	3栋、4栋1座、 13栋剩余梯腿	522	83-128	17000-19000/带装修	——
	丹灶	2019年2月	奥园上林一品	10座	240	96-110	12000-13000/带装修	——
	西樵	2019年2月	恒大御湖湾	13-16座	56	111-251	12500-13000/带装修	——
	西樵	2019年2月	国瑞华庭	4、5座	192	89-115	15000-17000/毛坯	——
	西樵	2019年2月	碧桂园·翡翠湾	17/18/26/28座	320	101-131	8500-9000/带装修	——
	平洲	2019年2月	越秀星汇瀚府	15/16栋	250	100-128	25000-29000/带装修	——
	平洲	2019年2月	富丰君御	14座	176	90-165	22000-23000/带装修	——
	平洲	2019年2月	利嘉阁(城果)	4/5座	174	88-92	21000-22000/带装修	——
顺德	北滘	2019年2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	——
	杏坛	2019年2月	碧桂园美的水木清华	4座	115	建面 90-116	14000-16000/建面带装修	——
	乐从	2019年2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	——
	北滘	2019年2月	金辉优步大道	洋房新品	110	建面 98-111	20000-22000/建面带装修	——
	伦教	2019年2月	新仕名府	2、3座	99	建面 105-139	16000-17000/建面带装修	——
	容桂	2019年2月	路劲天隽汇	7、8、9座	30	叠墅 144-298	22000-24000/建面毛坯	——
	容桂	2019年2月	碧桂园凤凰湾	比邻苑3栋、蔚 蓝苑2座、晴澜 苑10座	380	建面 91-273	11000-15000/建面带装修	——
	容桂	2019年2月	怡翠晋盛泰园	1、2座	170	建面 138-142	18000-20000/建面带装修	——
	大良	2019年2月	康格斯花园	19、20座	130	建面 108-127	13000-15000/建面毛坯	——
容桂	2019年2月	恒福容悦	2、3、4、5、6	340	建面 88-125	15000-16000/建面毛坯	——	



区域	板块	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
				座				
三水	三水新城	2019年2月	旭辉城	32座	116	89-113	11500-12000/带装修	——
	河口片区	2019年2月	恒大丽湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
	大塘	2019年2月	金地艺境天成	11/12/13/20 栋, 别墅	12	138-211	14000-15000/毛坯	——
	三水新城	2019年2月	华远远洋·海蓝城	2座	108	82-113	11500-12500/带装修	——
	乐平	2019年2月	恒大珺庭	17座	112	81-107	9800-10000/带装修	——
	三水新城	2019年2月	旭辉江山	19座	108	88-116	12000-12500/带装修	——
	乐平	2019年2月	龙光玖誉府	5座	124	96-110	9500-9800/带装修	——
	河口片区	2019年2月	新城招商·誉府	15座	128	95-117	12200-12500/带装修	——
	西南中心区	2019年2月	欧雅右岸春天	21、22座	204	94-124	11500-12500/带装修	——
	河口片区	2019年2月	时代南湾	8/16/17座	496	107-138	10500-12500/带装修	——
西南中心区	2019年2月	观景豪园	11座	124	92-164	12500-13000/带装修	——	
高明	明城	2019年2月	恒大山湖郡	156座,154 座,157座,155 座, 别墅	8	322	10000-11000/毛坯	——
	杨和	2019年2月	欧浦花城	15座	108	99-113	5600-6200/毛坯	——
	荷城	2019年2月	碧桂园·首座	洋房新品	120	88-110	7500-8500/带装修	——
	荷城	2019年2月	中南滨江国际	2/3座	192	90-128	8500-9000/带装修	——
	荷城	2019年2月	龙光·金辉优步学府	4座	156	94-113	7700-7900/带装修	——
	荷城	2019年2月	明信华府	2座	59	79-110	8000-8500/带装修	——
			招商熙园	23、24座	44	117-292	7400-8200/带装修	——
合计					约 7530 套			

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

## 6.9 佛山住宅销售金额排名（前 20 名）

排名	区域	项目名称	网签金额 (万元)	网签套数 (套)	网签面积 (m <sup>2</sup> )	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	珠水豪庭	81325	321	29543	27528
2	顺德	碧桂园凤凰湾	51545	375	48796	10563
3	顺德	中海万锦公馆	35318	195	22950	15389
4	禅城	保利碧桂园天汇	24310	96	14356	16934
5	禅城	花曼丽舍	23303	162	17304	13467
6	南海	时代领峰	22927	143	14365	15960
7	顺德	合景天銮	22925	74	8763	26160
8	三水	龙光玖誉府	22183	249	24943	8894
9	南海	龙光玖龙湖	21582	181	18485	11676
10	顺德	顺德龙光玖龙府	20076	172	17113	11731
11	禅城	新福港鼎峰	19632	143	14101	13922
12	禅城	合景新鸿基珑景	19197	114	12441	15430
13	南海	宏宇景裕豪园	18713	100	9108	20545
14	三水	雅居乐融创三江府	18630	164	19042	9784
15	顺德	龙光玖龙郡	15902	121	12115	13126
16	南海	当代万国府	15006	45	6288	23863
17	南海	富丰君御	14775	48	6702	22046
18	南海	保利茉莉公馆	14344	85	9237	15528
19	顺德	颐安灏景湾	13353	77	8943	14932
20	顺德	保利海德公园	12140	60	7406	16393
合计			487186	2925	322001	15130

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

数据来源：【经纬】中国研究中心

（完）

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

# KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室