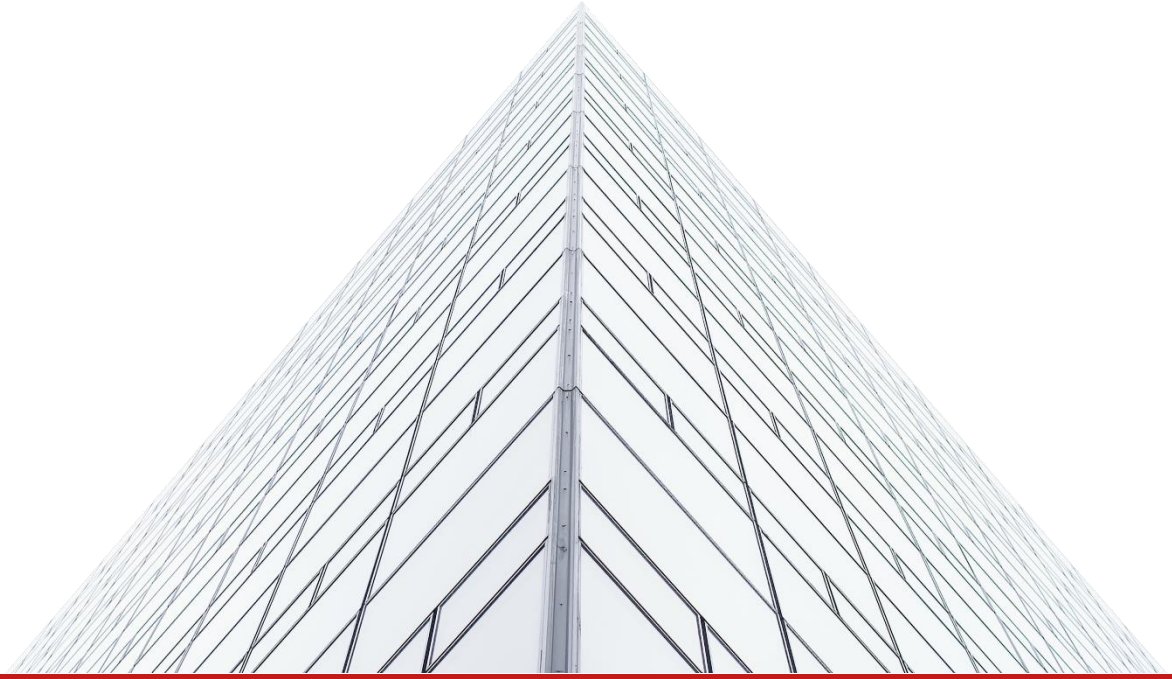


# 黄埔推出“城市更新10条”政策 央行降准释放9000亿元

KINGSWICK

**广佛周报2019年第35期**（2019.09.09-2019.09.15）

经纬市场研究中心 2019年9月16日

# MACRO BACKGROUD【Ⅰ】

## 宏观背景

### 南沙建高速连接深中通道 黄埔推“城市更新10条”

摘要：南沙将建高速公路连接深中通道，交通枢纽地位再凸显；黄埔推出“城市更新10条”打造黄埔“更新样本”；央行降准释放9000亿元 支持实体经济发展；广州南站控规深化 交通改善市区至南站最快10分钟。

# 央行降准释放9000亿元 支持实体经济发展

央行年内第三轮降准如期而至。9月6日，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，央行宣布于9月16日推出降准“组合拳”：全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。此外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。

央行有关负责人表示，此次降准将释放长期资金约9000亿元，其中全面降准释放资金约8000亿元，定向降准释放资金约1000亿元。财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司的法定准备金率为6%，是金融机构中最低的，已处于较低水平，因此此次全面降准不包含这三类金融机构。央行有关负责人还表示，此次降准释放奖金，有效增加金融机构支持实体经济的资金来源，还降低银行资金成本每年约150亿元，通过银行传导可以降低贷款实际利率。

中国人民银行 2019-9-6

经纬点评：此次降准是央行时隔四年再次推出“全面+定向”的组合拳。央行此次降准主要用于支持实体经济的资金来源，降低银行成本，并通过银行传导可以降低贷款实际利率，有助实体经济降低融资成本。对购房者而言，降准有利提振信心，加快入市步伐，有助金九银十促成交；不过从央行推行新LPR机制，压降房地产贷款余额，以及近日有关部门还下发同业监管文件等方面来看，房地产企业融资渠道仍然持续收紧，降准对房地产市场利好有限。



WWW.KINGSWICK.COM

# 南沙将建高速公路连接深中通道 交通枢纽地位再凸显

9月9日，广州交通投资集团有限公司官网公示了《南沙至中山高速公路环评报告书（送审稿）》。该项目主线通往中山，支线接入深中通道，总投资金额约210亿元，预计于2020年开工，2024年建成通车。项目建成后将进一步完善粤港澳大湾区综合交通运输体系。

环评报告书显示，该项目位于广州市南沙区南部和中山市西部，包括南沙至中山高速公路主线、万顷沙支线两部分，途经广州市南沙区、中山市民众镇和港口镇。拟建项目全长约32.398km，共布设50座桥梁，总长32.298km，桥梁长度占路线99.7%。

南方日报 2019-9-12

***高速公路走向：*主线**起于南沙港快速路的新垦互通，向西连续跨越洪奇沥水道、三宝沥等水道，在保家围下穿中山东部外环高速，并设保家十字型枢纽互通与其相接，之后路线在横门水道北侧向西布线，在民众镇南侧上跨S111，跨鸡鸦水道和小榄水道，跨越沙港东路，至项目终点新隆枢纽互通，与江中高速顺接，并与广澳高速交叉，路线长21.562km。

**万顷沙支线**同样起于南沙港快速的新垦互通，先向西后转向南，沿万环西路中央分隔带布线，之后穿过南沙湿地，终点接深中通道万顷沙互通，万顷沙支线全长10.836km。

经纬点评：南沙至中山高速公路项目是深中通道的延伸，项目建成，将打通深莞穗中珠等多地道路连接，珠江东西两岸进一步快捷通行，并使南沙港从原来的交通末梢变为交通枢纽，这将大幅提高南沙的路网通达能力，有利南沙打造半小时生活圈，进一步提升南沙作为珠三角交通枢纽的地位。



WWW.KINGSWICK.COM

# 黄埔推出“城市更新10条”政策 描述区域更新蓝图

首创城市更新项目负面清单、试行容缺审批、“村规民约”也有约束力……9月10日，黄埔区、广州开发区对外发布《广州市黄埔区 广州开发区关于加快省“三旧”改造改革创新试点工作的若干措施》（下称“城市更新10条”）。措施于公布之日起实施，有效期两年。

前不久，广东省人民政府颁布《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》。该区坚持“快批、快拆、快建”，重点围绕创新更新改造模式、实现动签拆迁前置、再造审批服务流程等方面，编制推出“城市更新10条”。该政策是黄埔区、广州开发区城市更新“1+3+N”政策体系的“1”主文件，全文共“10条”，内容由“强化快批”、“聚焦快拆”、“保障快建”、“严格监管”四个板块组成。

纵览“城市更新10条”的亮点，其中蕴藏着“十个一”，包括“一个架构”、“一张蓝图”、“一份清单”、“一片空间”、“一本地价”、“一种模式”、“一种标准”、“一套程序”、“一次奖励”、“一起监管”。其中“一张蓝图” 编制全区城市更新总体规划，重点推进开创大道、广汕路、黄埔东路、九龙大道沿线等重点区域的“三旧”改造，形成中新广州知识城、广州科学城、黄埔港、广州国际生物岛“四片联动”的城市更新蓝图。

南方都市报 2019-9-11

经纬点评：黄埔城市更新10条，增加了‘商改商’的模式、优化更新程序、降低产业载体用地成本、兑现“一次奖励”等，有助解决城市更新“手续繁、拆迁慢、建设难”的困境，也有利于黄埔区进一步将城市更新与产业转型有机结合，全面激发老城市新活力，有助打造“黄埔更新样本”，未来将为其他区域或城市提供可复制、可推广的制度性成果。



WWW.KINGSWICK.COM

# 广州南站控规深化 交通改善市区至南站最快10分钟

昨日，《广州南站地区控制性详细规划深化》 》（下称《规划深化》）开始进行环境影响评价公示，其中首次详细披露了南站地区交通改善的众多细节：未来广州南站地区设40个轨道交通站点，核心区轨道站点全覆盖，包括新增3条有轨电车线路；构建4条南站与中心城区快速连接的直达干道，最快只需10分钟。

《规划深化》研究范围方面，重点考虑与佛山、顺德及南海周边地区的功能衔接。整体范围北至滨河路和东新高速公路交接处，南至沙湾象骏中学，西起陈村水道，东至新105国道。总面积约36平方公里。涉及石壁街、钟村街、沙湾镇、大石街、沙头街、洛浦街6个镇街。核心区范围北至谢石公路，南至新桂路和幸福涌交接处，西至南站幸福涌沿线，东至东新高速公路的区域，总面积约4.5平方公里。

规划建设用地27平方公里，规划总建筑面积3700万平方米，规划区内人口规模约41.52万人。新的规划方案提出南站地区的发展定位是：广州IAB产业发展重要基地；泛珠产业协同创新示范区；粤港澳大湾区的枢纽门户。

广州日报 2019-9-11

经纬点评：广州南站是全国四大铁路枢纽之一和华南地区重要的交通枢纽中心，也是广佛都市圈的地理中心，《规划深化》有助加快广州南站发展，发展定位的深化以及交通改善，有利吸引高端产业要素资源快速集聚，大力发展战略性新兴产业和现代高端服务业，对广州有效实施“南拓”战略、引领泛珠三角区域合作、参与粤港澳大湾区建设等都具有重要的支撑作用。

广州南站地区新规划效果图

WWW.KINGSWICK.COM

# 城市格局升级 “一轴两翼”打开大沥发展新空间

近年来，随着一批高质量项目在联河路和桂和路之间“安家”，大沥崛起了一条以创新为主题的城市中轴。沿着这条“主动脉”，大沥往西布局产业区，往东布局城市功能区，以“一轴两翼”的发展格局掀开全新发展篇章。

桂和路和联河路两条平行主干道勾勒出大沥的城市中轴，这段7公里的轴线南接桂城千灯湖、北连里水展旗峰，是大沥城市产业发展的“主动脉”。但过去该中轴集聚着大量专业市场和村级工业园，严重掣肘着大沥的发展。近年来，大沥先后整理了原中大皮革城等地块并引入社会资本合作。经过数年努力，南海艺术中心、全球创客小镇、佛科产业技术转化研究院、宝力广佛慧谷、南海国际会展中心等一批重磅项目相继落户中轴，挺起大沥全新的产业脊梁。

围绕中轴这根“定海神针”，大沥已在东西两翼进行了布局。其中西翼作为未来的产业区，主要通过村级工业园改造实现产业升级。东翼则瞄准“城市”主题建设海北新城，提升城市功能和品质。至此，大沥镇全新的城市格局已跃然纸上。

大沥“一轴两翼”示意图

佛山日报 2019-9-9

经纬点评：今年初，大沥镇发布了“一轴两翼同发展，三城多园齐改造”的新一年发展蓝图，产业和城市仍是大沥镇未来发力“主攻点”。目前大沥已经成功引进一批高质量项目，勾勒出全新蓝图，现在一连串重点项目接连开花，将为大沥积蓄腾飞的动能。



WWW.KINGSWICK.COM

# 张槎启建重点项目 推动全产业链“织梦小镇”建设

9日，华南创谷协创中心“全球运动布料快速反应中心”在张槎奠基，预计2020年底完成。项目将以“运动面料＋服装设计电商工厂互联网”为核心产品，招商引进全球500家运动面料制造商及运动休闲服装设计企业，打造成为张槎针织产业升级的典范。

本项目为禅城区2019年度重点项目之一，项目位于沈海高速公路张槎出入口旁，一期总面积约6万平方米，展示交易区2万平方米，计划一年完成验收使用。

广东省纺织协会会长罗培表示，本项目的建设将助力张槎充分发挥区位优势和产业优势，打造成粤港澳大湾区纺织产业集群的核心区。

张槎是全国最大的针织面料产业基地、纱线交易聚集地、丝光棉面料及丝光棉T恤产业基地。据统计，目前张槎集聚了针织生产企业4000余家，日棉纱交易超10000吨，“张槎针织”区域品牌估值已达到80亿元。

佛山日报 2019-9-10

经纬点评：张槎针织经过近40年的发展，现已成为具有完整产业链、配套齐全的中国知名产业集群。这里囊括了业内翘楚与针织行业知名企业，拥有中国佛山织梦国际创新产业基地、国际运动面料交易中心等。本项目的开工建设，进一步促进张槎针织产业的转型升级“换挡提速”，助力推动粤港澳大湾区“织梦小镇”快速壮大。



WWW.KINGSWICK.COM

# 广东家居设计谷引进15家企业 致力打造全产业链平台

作为龙江家具产业转型升级的重要抓手，广东家居设计谷项目自去年启动以来加快推进，吸引各路创新设计资源在龙江聚集，致力打造家居创新设计全产业链平台。目前，已有15家创新设计类企业进驻，明年初将增加到30家。

龙江拥有规模庞大的家居产业集群，是全国乃至亚洲最大的家具原材料集散中心，也面对产业转型升级的严峻挑战。去年6月，龙江镇启动广东家居设计谷项目，希望借助创新设计产业发展的力量，提升龙江家具的创新设计能力。有别于以往的设计产业园区，广东家居设计谷项目采取政府引导、市场化运营的方式，由龙江镇政府和合创家居设计谷运营管理公司共同打造。

广东家居设计谷初步建设面积约2.2万平方米，设有国际设计中心、国内设计大师工作站、设计高校实训基地等。目前，入驻的企业已有15家，意向型企业有20多家。到明年年初，围绕家居设计主题，园区入驻企业将达到30家。

佛山日报 2019-9-12

经纬点评：广东家居设计谷是全国首个家居设计产业的聚集区，其成功引入企业进驻，有助推动龙江打造“家居小镇”。据悉，龙江将通过打造广东家居设计谷、亚洲(国际)家居设计俱乐部、中国(院校)家居设计创新联盟、中国(家居)设计交易平台，构建起富有龙江特色的家居创新设计良性循环系统，并配套系列政策，助推项目落实和家居设计产业发展，努力将龙江建设成立足粤港澳大湾区并辐射全国的家居创新设计产业小镇。



WWW.KINGSWICK.COM

# LAND MARKET 【Ⅱ】

## 土地市场

### 增城新塘再挂两宗宅地 佛山本周土拍市场淡静

摘要：本周无商住、商服地成交；增城挂两宗宅地。佛山本周禅城季华西商住地终止出让，全市无商住地成交；南海官窑、三水芦苞各挂一宗商住地。

# 2.1 | 土地成交 |

## LAND TRANSACTION

（本周广州无土地成交）

# 广佛土地成交情况

**本周土地成交信息汇总**

| 城市 | 出让时间 | | 区域 | 地块 | 用地性质 | 用地面积（万㎡） | 建筑面积（万㎡） | 成交总价（亿元） | 折合成交楼面价（元/㎡） | 竞得人 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 广州 | 本周无商服、商住土地成交 | | | | | | | | | |
| 佛山 | 佛山 | 2019/9/16 | 南海 | 佛山市南海区九江镇九江大道河清村地段北侧F地块 | 工业 | 4.20 | 10.50 | 2.02 | 192 | 东丽膜科技（佛山）有限公司 |

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

KINGSWICK 经纬

# 2.2 | 土地挂牌 |

# LAND LISTING

# 广州：新塘永宁街再挂住宅用地 出让条件宽松

## <1>增城新塘

**地块编号：**增城区永宁街九如村、陂头村83101227A19106号

**交易时间：**2019-10-21（周一）

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**10.25万㎡

**容 积 率：**FAR≤3.0

**建筑面积：**30.76万㎡

**起始总价：323000万元**

**起始楼面价：10500元/㎡**

**备注：**

▲本次挂牌成交价包括134000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134000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金；

▲配套商业建筑面积≤计容建筑面积的3.3%，即10152㎡。



WWW.KINGSWICK.COM

# 广州：新塘永宁街连挂住宅用地 起始单价一致

## <2>增城新塘

**地块编号：**增城区永宁街九如村、塔岗村83101227A19105号

**交易时间：**2019-10-21（周一）

**土地性质：**住宅用地

**占地面积：**11.34万㎡

**容 积 率：**FAR≤3.0

**建筑面积：**27.45万㎡

**起始总价：288200万元**

**起始楼面价：10500元/㎡**

**备注：**

▲本次挂牌成交价包括112000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112000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金；

▲配套商业建筑面积≤计容建筑面积的3.3%，即8438㎡。



WWW.KINGSWICK.COM

# 佛山：官窑超3亿起拍挂牌商住地 毗邻奥园观湖尚居

## <3>南海官窑

**地块编号：TD2019(NH)WG0020**

交易时间： 2019-10-12（周六）

土地性质：商住用地

占地面积：1.61万㎡

容 积 率：A区：1.0＜FAR≤3.0

B区：1.0＜FAR≤3.0

建筑面积：4.45万㎡

**起始总价：31226万元**

**起始楼面价：7011元/㎡**

**最高限价：68146万元**

**最高楼面价：15300元/㎡**

**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、A、B区用地内东侧沿禅炭路须提供1处小区绿地无偿全天候对公众开放，用地面积不少于1785平方米，不纳入小区绿地率计算，由土地竞得人按公园绿地标准建设；

3、竞得人须无偿配建道路共约1648.96㎡。其中在出让红线范围内的C区规划道路面积约1248.96平方米，在出让红线范围外的面积约400㎡；

4、竞得人须按照《规划条件》的规定建设楼盘社区用房，并在建成后无偿移交给狮山镇。

# 佛山：三水芦苞挂牌逾6.2万㎡商住地 2字头起拍

## <4>三水芦苞

**地块编号：TD2019(SS)WG0028**

交易时间： 2019-10-16（周三）

土地性质：商住用地

占地面积：6.23万㎡

容 积 率：1.0≤FAR≤2.5

建筑面积：15.57万㎡

**起始总价：32000万元**

**起始楼面价：2055元/㎡**

**备注：**

1、以“价高者得”的方式确定竞得人；

2、需建设住宅户型套数不少于1100套，其中，建筑面积100平方米以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20%；

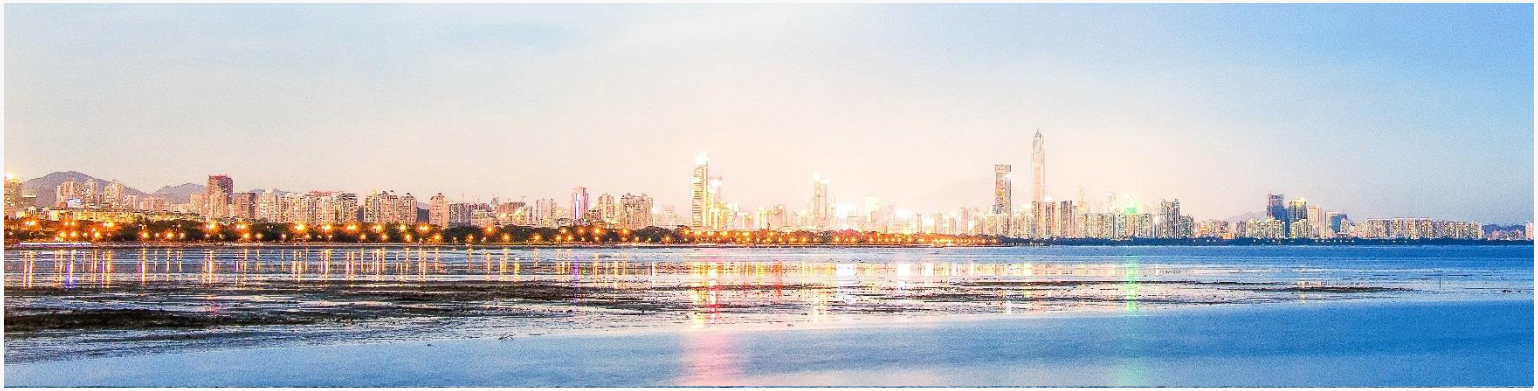
2、须无偿配建一所12个班的幼儿园，用地面积不少于5040㎡，建筑面积及计容建筑面积均不少于3240㎡。

▲ 3、须在地块东侧三水大道位置配建一个港湾式公交停靠站（含公交站亭、防撞杆等设施）。



WWW.KINGSWICK.COM

KINGSWICK 经纬



# 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㎡） | 容积率 | 建筑面积（万㎡） | 起拍总价（亿元） | 起拍楼面价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 广州 | 2019/9/19 | 荔湾 | 广州市荔湾区南岸路，珠江东侧冷冻厂地块 | 商住 | 3.77 | ≤2.8 | 9.75 | 30.15 | 36060 |
| | 2019/9/19 | 花都 | 花都区商业大道北一地块 | 住宅 | 4.07 | ≤3.0 | 17.48 | 15.78 | 16177 |
| | 2019/9/19 | 花都 | 花都区工业大道南三地块一期地块 | 住宅 | 15.37 | ≤2.8 | 8.36 | 21.97 | 12570 |
| | 2019/9/27 | 黄埔 | 广州市黄埔区HP-DS-02地块 | 商服 | 1.65 | ≤4.5 | 2.25 | 1.86 | 8256 |
| | 2019/9/27 | 黄埔 | 广州市黄埔区SWD-E-1地块 | 商服 | 2.96 | ≤3.0 | 8.88 | 6.46 | 7280 |
| | 2019/9/29 | 白云 | 白云区鹤龙街黄边村AB2901070、AB2901074地块 | 商服 | 0.85 | ≤3.0 | 3.97 | 3.81 | 9600 |
| | 2019/9/29 | 荔湾 | 荔湾区珠江隧道口以西新隆沙AF020125地块 | 商服 | 0.90 | ≤3.0 | 3.34 | 6.69 | 20000 |
| | 2019/9/29 | 花都 | 花都区广花公路东一（C4）地块 | 住宅 | 1.98 | ≤3.0 | 5.94 | 8.67 | 14611 |
| | 2019/10/8 | 增城 | 增城区朱村街朱村村83003200A19027号用地 | 住宅 | 3.97 | ≤3.0 | 11.31 | 12.44 | 11000 |
| | 2019/10/21 | 增城 | 增城区永宁街九如村、陂头村83101227A19106号 | 住宅 | 10.25 | ≤3.0 | 30.76 | 32.30 | 10500 |
| | 2019/10/21 | 增城 | 增城区永宁街九如村、塔岗村83101227A19105号 | 住宅 | 11.34 | ≤3.0 | 27.45 | 28.82 | 10500 |

后页续



WWW.KINGSWICK.COM

# 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㎡） | 容积率 | 建筑面积（万㎡） | 起拍总价（亿元） | 起拍楼面价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 佛山 | 2019/9/18 | 高明 | 佛山市高明区荷城街道富龙大桥以北、荷富路以西 | 商住 | 3.33 | 1 < FAR≤2.8 | 2.05 | 5.88 | 2200 |
| | 2019/9/18 | 高明 | 佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北 | 商住 | 1.93 | 1.0≤FAR≤2.8 | 5.40 | 2.49 | 4613 |
| | 2019/9/19 | 三水 | 佛山市三水区云东海街道白云路南侧A号地块 | 公共、医卫 | 14.63 | 1 < FAR≤1.5 | 21.94 | 3.00 | 1367 |
| | 2019/9/20 | 丹灶 | 佛山市南海区丹灶镇南沙社区森树基路10号地块 | 工业 | 5.13 | 1.5≤FAR≤3.0 | 15.39 | 0.37 | 240 |
| | 2019/9/20 | 三水 | 佛山市三水区大塘镇园西一路87-3号 | 工业 | 2.47 | 0.8≤FAR≤3.0 | 7.42 | 0.15 | 202 |
| | 2019/9/23 | 南海 | 佛山市南海区里水镇官和路地段 | 商住、科教 | 11.33 | A区：≤2.5<br>B区：≤2.0<br>C区：≤2.5<br>D区：≤2.5 | 26.70 | 20.11 | 7532 |

后页续



WWW.KINGSWICK.COM

# 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㎡） | 容积率 | 建筑面积（万㎡） | 起拍总价（亿元） | 起拍楼面价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 佛山 | 2019/9/25 | 三水 | 佛山市三水区乐平镇中心城区东片区09-02-09地块之一 | 商服 | 7.12 | FAR≤1.5 | 10.68 | 1.71 | 1601 |
| | 2019/9/25 | 禅城 | 佛山市禅城区工业路南侧、货站路东侧 | 商住 | 12.05 | FAR≤3.2 | 38.56 | 40.26 | 10444 |
| | 2019/9/25 | 高明 | 佛山市高明区更合镇小洞工业园北侧、合和大道以北 | 工业 | 5.31 | 1.0≤FAR≤3.0 | 15.92 | 0.40 | 253 |
| | 2019/9/26 | 三水 | 佛山市三水区乐平镇中部产业片区22-01-02地块之一 | 工业 | 16.66 | 0.8≤FAR≤3.0 | 49.97 | 1.08 | 215 |
| | 2019/9/29 | 禅城 | 佛山市禅城区新开九曲涌西侧、湖涌停车场北侧 | 商住 | 6.64 | FAR≤2.8 | 18.62 | 28.49 | 9444 |
| | 2019/9/30 | 顺德 | 佛山市顺德区北滘镇横五路以东、乐创路以北地块之一地块 | 商住 | 11.27 | 1 < FAR≤2.44 | 27.50 | 19.13 | 6957 |
| | 2019/9/30 | 顺德 | 佛山市顺德区北滘镇美的大道以北、乐创路以南地块 | 商住 | 18.99 | A区：1.0 < FAR≤3.0<br>B区：1.0 < FAR≤2.0 | 41.66 | 27.54 | 6610 |

后页续



WWW.KINGSWICK.COM

# 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㎡） | 容积率 | 建筑面积（万㎡） | 起拍总价（亿元） | 起拍楼面价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 佛山 | 2019/10/10 | 高明 | 佛山市高明区明城镇明富路以东、仙峰路以南 | 商服 | 3.33 | FAR≤2.0 | 6.66 | 1.09 | 1635 |
| | 2019/10/11 | 禅城 | 佛山市禅城区紫洞路东侧、湖涌停车场北侧 | 商住 | 4.42 | FAR≤2.9 | 12.82 | 12.11 | 9444 |
| | 2019/10/12 | 南海 | 佛山市南海区狮山镇官窑社会管理处永安村（土名）“马鞍岗”地段 | 商住 | 1.61 | A区：1.0＜FAR≤3.0 B区：1.0＜FAR≤3.0 | 4.45 | 3.12 | 7011 |
| | 2019/10/16 | 三水 | 佛山市三水区芦苞镇三水大道北427号 | 商住 | 6.23 | 1＜FAR≤2.5 | 15.57 | 3.20 | 2055 |
| | 2019/10/16 | 三水 | 佛山市三水区西南街道五顶岗村委会“小龙岗”（土名） | 工业 | 2.86 | 1.0≤FAR≤3.0 | 8.59 | 0.19 | 226 |
| | 2019/10/16 | 三水 | 佛山市三水区西南街道五顶岗村委会“大进”（土名） | 工业 | 2.51 | 1.0≤FAR≤3.0 | 7.52 | 0.17 | 226 |
| | 2019/10/16 | 南海 | 佛山市南海区狮山镇南海区人民医院新院区东侧、桂丹路北侧 | 交通设施用地 | 0.89 | FAR≤4.5 | 4.02 | 0.21 | 516 |

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

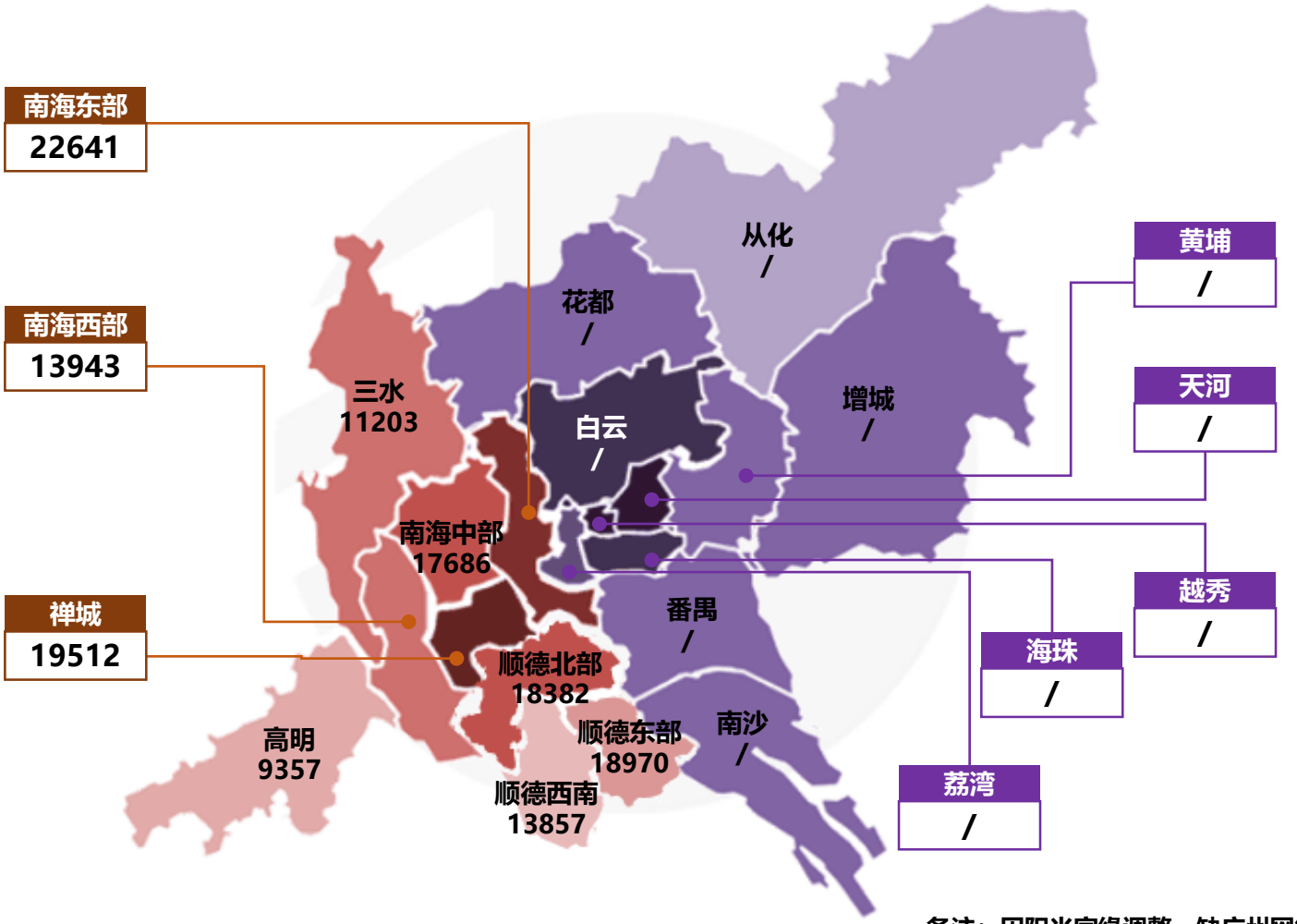
# GUANGFO MARKET【Ⅲ】

## 广佛市场

### 广州供应上升网签回落市场维稳 佛山一二手网签环比均降

摘要：广州本周新批预售供应大幅上升，网签量小幅下降，市场表现稳定，推新集中于东部市场，共四盘有动作。佛山本周新增供应面积有所回暖，环比上升4%；一手网签面积再降，环比下降8%；二手网签面积跌破10万㎡，环比下降16%。

# 本周广佛两地各区网签均价对比




备注：因阳光家缘调整，缺广州网签价格



WWW.KINGSWICK.COM

# 3.1 | 广州住宅市场 |

# GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

## 本周住宅供应增加网签回落 东部四盘有动作成推新主力

摘要：本周住宅供应增幅明显，增城为供应主力；商办物业亦有供应。推新方面，本周仅增城四盘有动作，集中在新塘和石滩。

# 住宅新批预售：本周新批预售增加近一倍 增城多盘有供应

| 区域 | 项目名称 | 新增组团 | 预售幢数 | 预售总套数 | 预售总面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 增城 | 东江逸珑湾 | 自编号住宅3# | 1 | 120 | 16269 |
| | 金众江悦府 | 江悦一街1、2、3号 | 3 | 253 | 29509 |
| | 金地香山湖 | 香滨中街1号、3号 | 2 | 246 | 27882 |
| | 碧桂园凤凰城云顶 | 自编号住宅九号楼 | 1 | 94 | 12744 |
| | 科慧花园 | 住宅自编号28#楼 | 1 | 190 | 18729 |
| | 天萃园 | 自编号住宅A2 | 1 | 323 | 41542 |
| | 绿湖国际城 | 自编号五期住宅12栋 | 1 | 157 | 17143 |
| 天河 | 珠江花园 | 自编5# | 1 | 1 | 139 |
| 番禺 | 加富花园 | 18座、19座 | 2 | 328 | 30848 |
| 白云 | 顺丰翠园 | 自编F12、F13、F14 | 3 | 181 | 21754 |
| | 天健云山府 | 自编号A3、A4 | 2 | 60 | 8377 |
| 从化 | 招商金茂保利和府 | 自编1-2栋 | 2 | 283 | 24842 |
| | 保利花城纪 | 自编9#、10#、11# | 74 | 74 | 8176 |
| **住宅合计** | | | **94** | **2310** | **257954** |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



WWW.KINGSWICK.COM

# 商办新批预售：商办连续三周有供应 中交汇通为主力供应

| 区域 | 项目名称 | 新增组团 | 预售幢数 | 预售总套数 | 预售总面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 白云 | 天健云山府 | 自编号A5栋 | 1 | 2 | 91 |
| 南沙 | 中交汇通中心 | （扩展）D-1栋 | 1 | 14 | 925 |
| **商业合计** | | | **2** | **16** | **1016** |

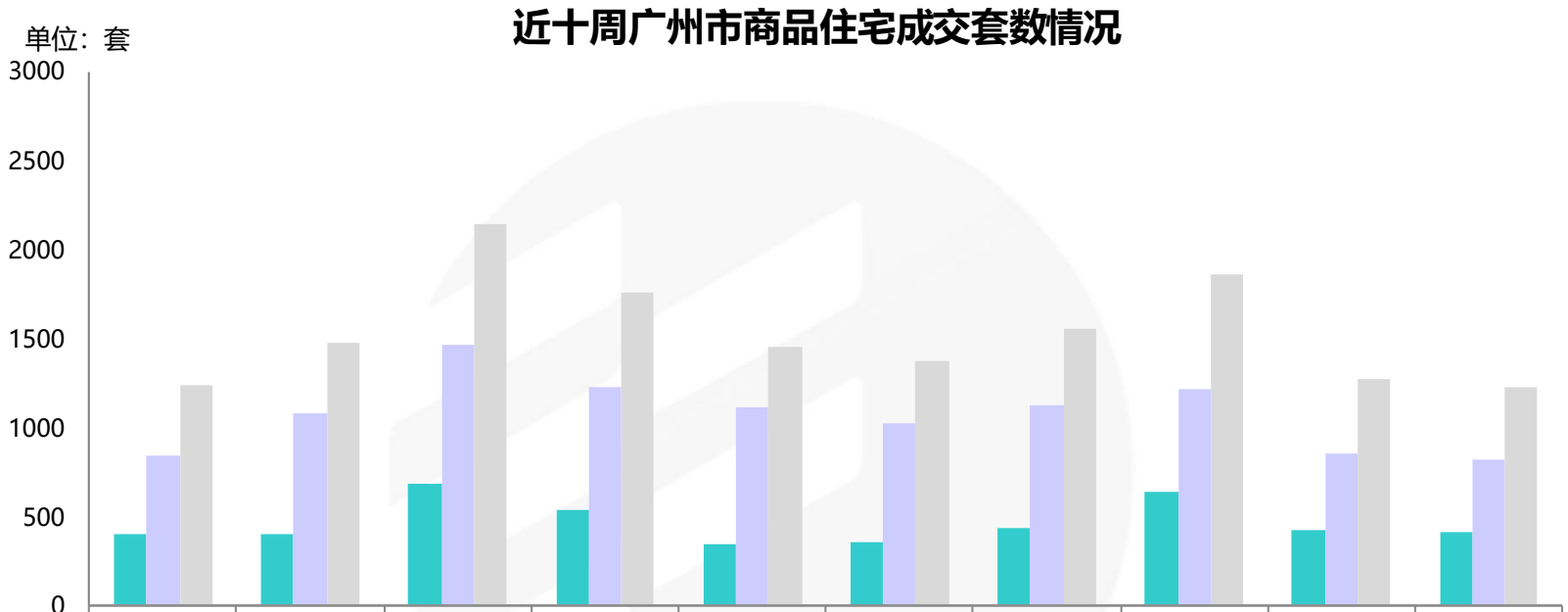
| 区域 | 项目名称 | 新增组团 | 预售幢数 | 预售总套数 | 预售总面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 南沙 | 中交汇通中心 | （扩展）D-1栋 | 1 | 180 | 10351 |
| **办公合计** | | | **1** | **180** | **10351** |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



WWW.KINGSWICK.COM

# 全市网签量走势：环比小幅下降 市场表现稳定



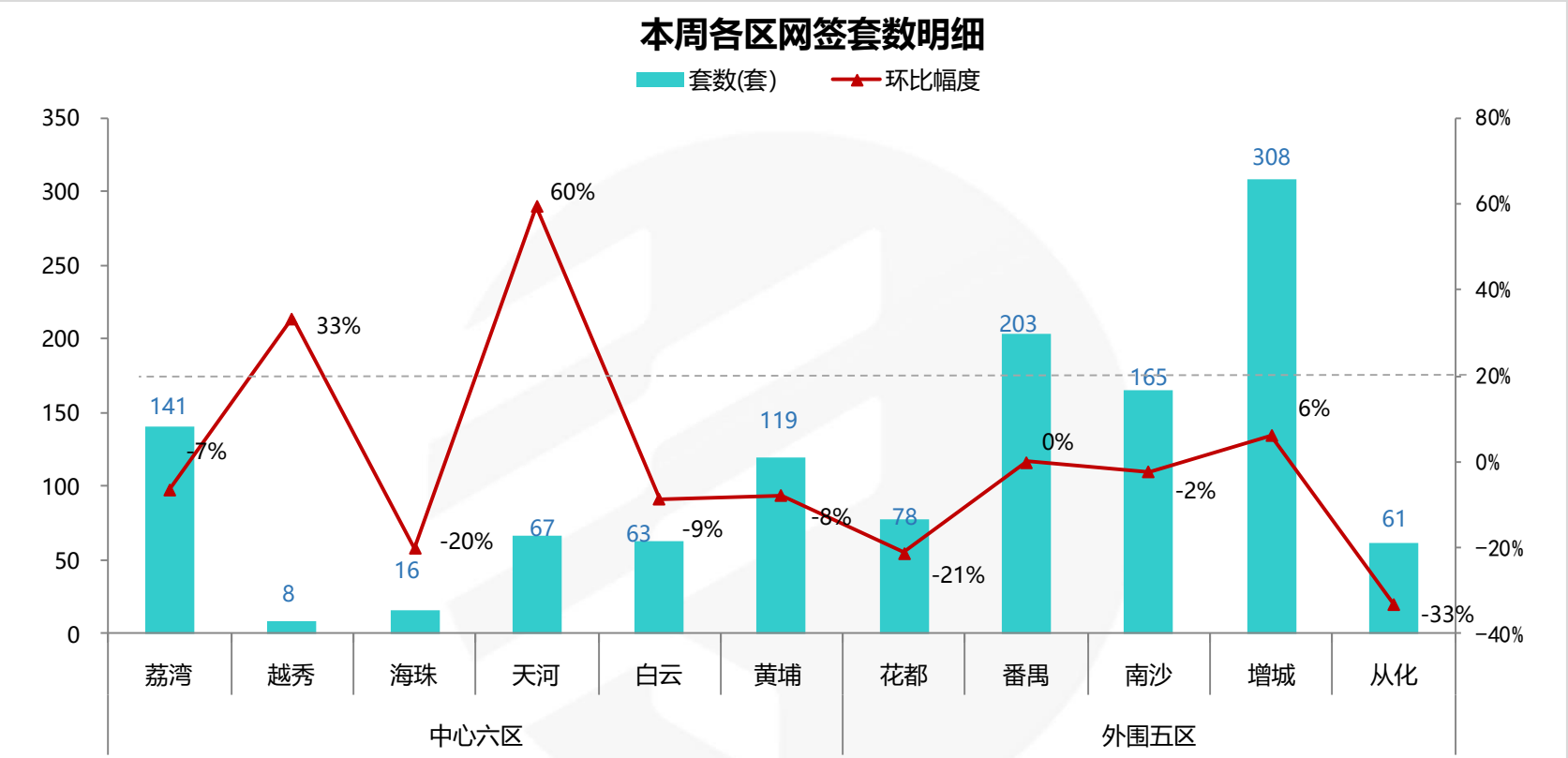

| | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 中心六区 | 396 | 397 | 681 | 536 | 344 | 352 | 435 | 636 | 417 | 414 |
| 外围五区 | 844 | 1076 | 1464 | 1222 | 1112 | 1021 | 1117 | 1218 | 852 | 815 |
| 全市 | 1240 | 1473 | 2145 | 1758 | 1456 | 1373 | 1552 | 1854 | 1269 | 1229 |

▲本周全市市场热度维稳，共网签1229套，环比下降3%；外围五区共网签815套，环比下降4%；中心六区共网签414套，环比下降1%。



WWW.KINGSWICK.COM

# 本周各区网签量对比




▲本周全市区域网签数三升七降一持平，市场表现较稳定。中心六区：天河区网签67套，环升60%；白云区本周网签63套，环降9%；海珠区网签16套，环降20%；黄埔区网签119套，环降8%；越秀区网签8套，环升33%，荔湾区网签141套，环降7%。

▲外围五区：增城区共网签308套，环升6%；南沙区网签165套，环降2%；番禺区网签203套，与上期持平；花都区网签78套，环降21%；从化区网签61套，环降33%。



WWW.KINGSWICK.COM

# 新推动态：

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合生湖山国际 | 增城新塘陈家林路（凤凰城旁） | 占地：44万㎡<br>总建：177万㎡ | 9月11日（加推） | 111-121㎡三四房 | 五期【峰荟】组团的15栋，96套 | 电商5万抵96折 | 带装修18999起，均价20000-23000 | 成交约50% |
| 绿湖国际城 | 增城挂绿新城石滩广场西北向 | 占地：71.3万㎡<br>总建：330万㎡ | 9月13日（加推） | 105㎡大三房 | 五期12栋02户型，32套 | 98*99折 | 带装修14000-16000，均价15800 | 成交约63% |
| 时代天汇 | 石滩石顺大道622号 | 占地：3.3万㎡<br>总建：5万㎡ | 9月13日（加推） | 93㎡三房 | 4栋，32套 | 98*99折 | 带装修15800 | 成交约50% |
| 金泽惠百氏 | 广州市增城新塘镇107国道与东江大道交汇路口 | 占地：4.8万㎡<br>总建：23.6万㎡ | 9月13日（加推） | 75-123㎡二三房 | 9栋，约85套 | 认筹98折，成交99折 | 带装修24000-26000 | 成交约41% |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



WWW.KINGSWICK.COM

# 增城：重点个盘加推

**【合生湖山花园　2019-9-11 加推情况】**

**推售货量：**五期峰荟15栋，111/121㎡三房，两梯三户，2-32F，共96套。

**户型配比：**

| 户型 | 三房 | | 合计 |
|---|---|---|---|
| 面积（㎡） | 111 | 121 | 10979 |
| 套数（套） | 64 | 32 | 96 |

**推售价格：**带装修价18999元/㎡起，成交价约20000-23000元/㎡。

**成交情况：**成交约48套左右，去化约50%。

优惠折扣：5万抵96折

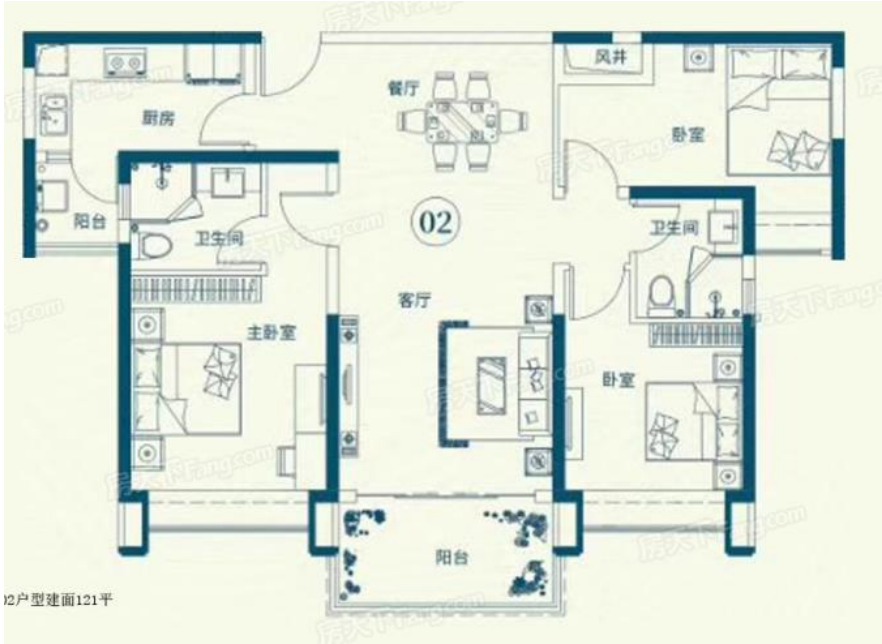
备注

▲现场活动：中秋月饼DIY、泥人DIY



WWW.KINGSWICK.COM

# 增城：合生湖山花园户型图




121㎡三房两卫

111㎡三房两卫



WWW.KINGSWICK.COM

# 增城：重点个盘加推

【绿湖国际城 2019-9-13 加推情况】

**推售货量：**五期12栋02户型，105㎡三房，共32套。

**户型配比：**

| 户型 | 三房 | 合计 |
|---|---|---|
| 面积（㎡） | 105 | 3360 |
| 套数（套） | 32 | 93 |

推售价格：15800元/㎡

成交情况：成交20套左右，去化约63%

优惠折扣：98*99折

备注：

▲五期1-7/8/13/15/16/14/12栋76-127㎡三至四房在售

▲现场活动：砸金蛋、乐高、到访抽金条、灯笼diy

▲渠道动作：中原好屋、贝壳找房

▲ 中秋成交享三重礼：

一重礼：成交即送5万元车位认购券

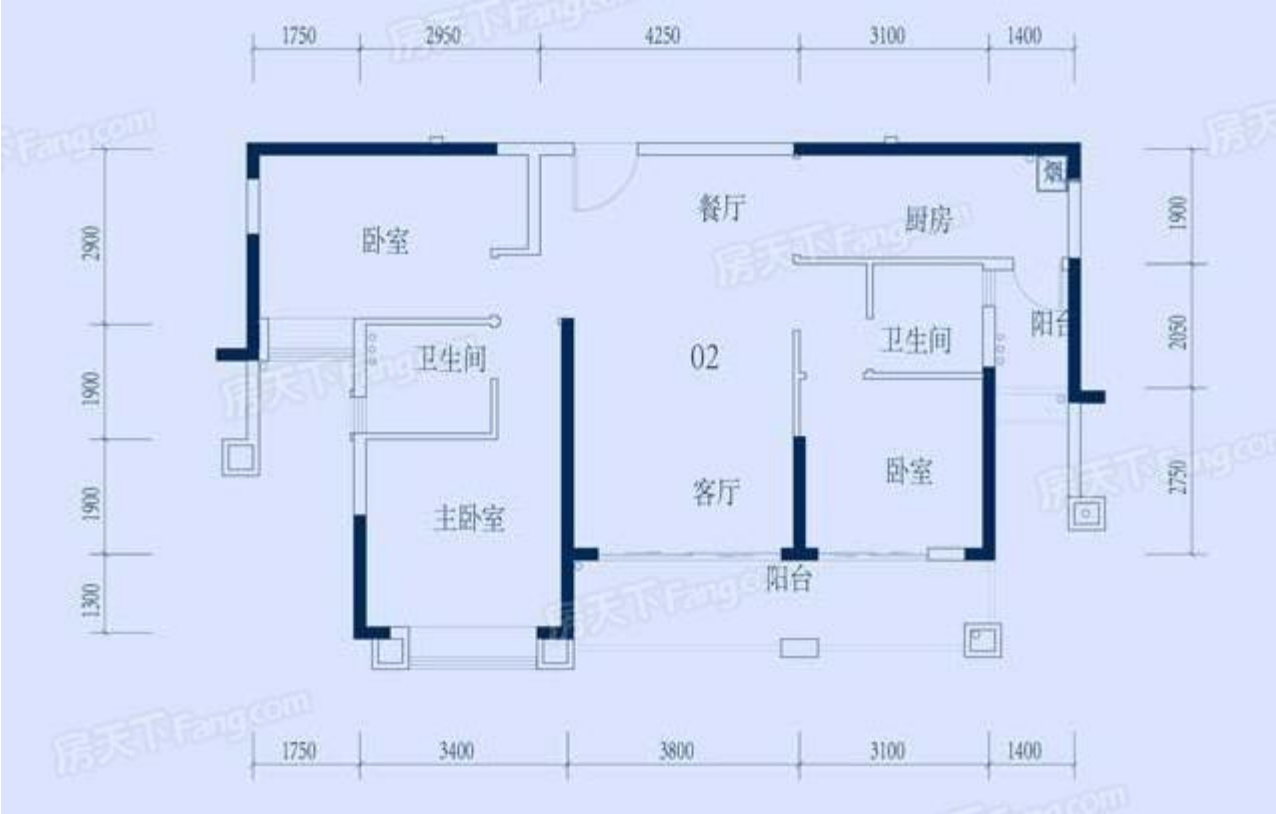
二重礼：成交可砸金蛋有机会赢取华为P30

三重礼：成交更有机会抽奖拿财富金条



WWW.KINGSWICK.COM

# 增城：绿湖国际城五期12栋02户型图




约105㎡三房两厅两卫



WWW.KINGSWICK.COM

# 增城：重点个盘加推

**【时代天汇　2019-9-13 加推情况】**

**推售货量：**4栋，93㎡三房，32套。

**户型配比：**

| 户型 | 两房 | 合计 |
|---|---|---|
| 面积（㎡） | 93 | 2975 |
| 套数（套） | 32 | 32 |

**推售价格：**均价15800元/㎡（带装修）

**成交情况：**成交约16套，约50%

**优惠折扣：**98*99折

**备注：**

▲4栋上周已经推出78㎡两房户型，该栋共78/93/107㎡三个户型

▲现场活动：成交砸金蛋、月饼DIY；

▲渠道：扫房、房博士、中原、贝壳、房多多



WWW.KINGSWICK.COM

# 增城：时代天汇户型图

78㎡二房

107㎡大三房

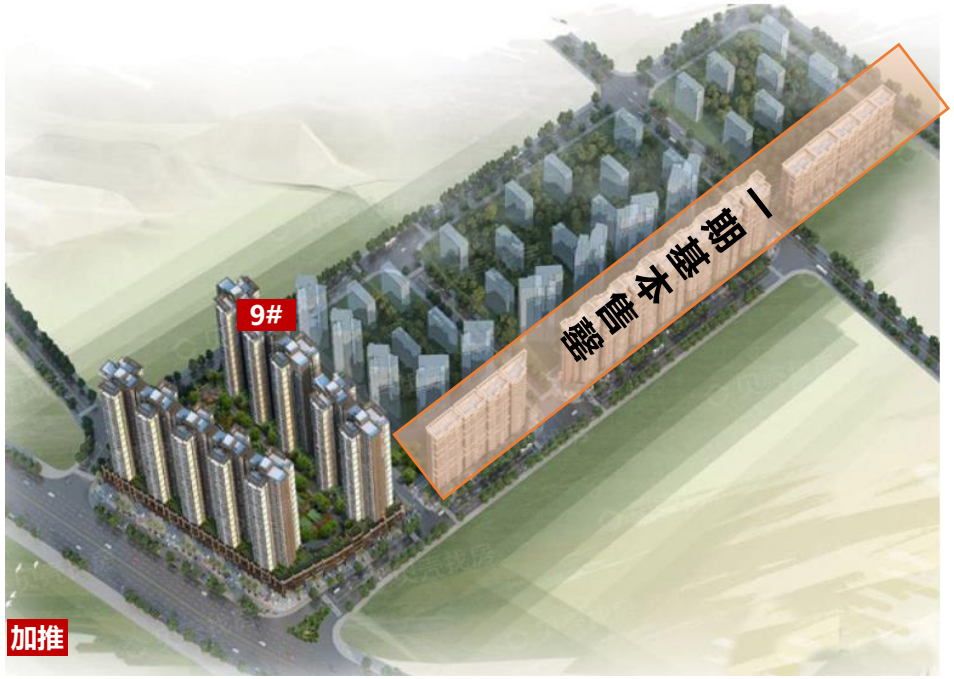
96㎡大三房



WWW.KINGSWICK.COM

# 增城：重点个盘加推

**【金泽惠百氏 2019-9-13 加推情况】**




**推售货量：**二期【领秀荟】9栋，75/123㎡二至三房，4-32F，两梯六户，全栋共170套，加推部分货量。

**户型配比：**

| 户型 | 二房 | 三房 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 面积（㎡） | 75 | 123 | 7829 |
| 套数（套） | 56 | 29 | 85 |

**推售价格：**带装修24000-26000元/㎡

**成交情况：**成交35套，去化约41%

**优惠折扣：**认等98折，成交额外99折

备注：

▲渠道动作：金窝窝、房道网



WWW.KINGSWICK.COM

# 增城：金泽惠百氏户型图

约75㎡两房

约121㎡N+1三房



WWW.KINGSWICK.COM

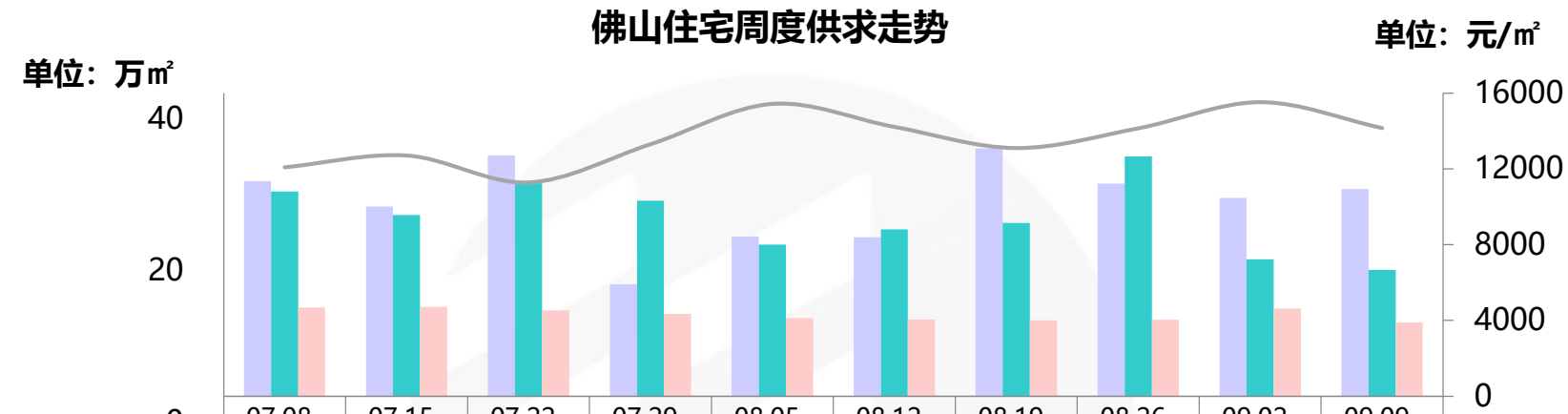
## 3.2 | 佛山房地产市场 |

## FOSHAN REAL ESTATE MARKET

# 两纯新项目迎重要节点 广州地铁七号线顺德段迎新进展

摘要：全市新增面积环比上升4%，顺德、南海为新批预售主力；据不完全统计，五区本周共7盘推新，去化各异；新盘方面，本周共两个纯新项目迎来重要营销节点，分别是南海大沥合生悦公馆和高明明城恒大滨江左岸；广州地铁七号线顺德段迎新进展：第14台盾构机始发。

# 住宅：整体市场表现淡静 七盘推新去化各异




| | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 28.38 | 25.03 | 31.75 | 14.75 | 21.04 | 20.98 | 32.70 | 28.07 | 26.15 | 27.32 |
| 一手网签面积 | 27.02 | 23.90 | 28.12 | 25.82 | 19.99 | 22.03 | 22.88 | 31.63 | 18.07 | 16.67 |
| 二手网签面积 | 11.69 | 11.80 | 11.33 | 10.87 | 10.29 | 10.15 | 10.01 | 10.11 | 11.60 | 9.74 |
| 备案均价 | 12086 | 12707 | 11290 | 13300 | 15423 | 14212 | 13098 | 14138 | 15512 | 14151 |

▲ 本周一手成交面积环比减少**8%**，二手成交面积环比减少**16%**。

▲ “金九” 已过半，但显得有些成色不足，一手网签面积呈下滑趋势；全市项目多以持销余货为主，新货市场仍然维持着缓慢的出货节奏，整体市场表现较为淡静。

▲ 据不完全统计，本周全市共7盘迎来推新，整体推售货量近700套，当日整体去化近5成；但亦有部分项目如禅城碧桂园岭南盛世，顺德保利碧桂园悦公馆等项目推新表现亮眼，当日去化率均在9成左右，支撑全市推新去化率。

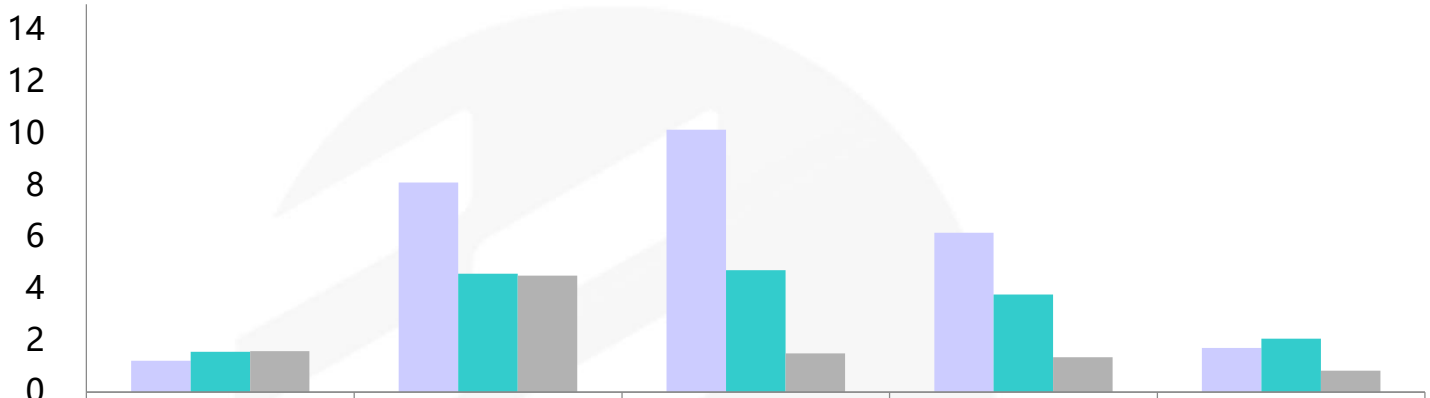


WWW.KINGSWICK.COM

# 住宅：顺德重返新增及一手网签首位

单位：万㎡

佛山五区本周供求对比




| | 禅城 | 南海 | 顺德 | 三水 | 高明 |
|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 1.21 | 8.10 | 10.14 | 6.16 | 1.70 |
| 一手网签面积 | 1.55 | 4.58 | 4.71 | 3.77 | 2.06 |
| 二手网签面积 | 1.58 | 4.50 | 1.49 | 1.35 | 0.82 |
| 一手网签套数 | 127 | 380 | 414 | 364 | 200 |
| 二手网签套数 | 161 | 417 | 96 | 133 | 66 |



WWW.KINGSWICK.COM

# 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（㎡） | 套数（套） | 新增面积（万㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 禅城 | 保利翡翠公馆 | 2019/9/12 | 二十四座，29层/2梯3户 | 三房/130-133<br>四房/166 | 84 | 1.21 |
| 南海 | 龙光天曜 | 2019/9/10 | 龙光紫尚苑10栋，30层/2梯5户 | 三房/91-99<br>四房/109-110 | 145 | 1.44 |
| 南海 | 瑞昌轩 | 2019/9/11 | 瑞昌轩，7层 | 三房/76-83<br>四房/108-133 | 40 | 0.40 |
| 南海 | 美的翰湖苑 | 2019/9/12 | 美的翰湖苑22，31层/2梯3户；23座，31层/2梯6户 | 三房/90-94<br>四房/109-111 | 300 | 2.99 |
| 南海 | 雅瑶绿洲 | 2019/9/12 | 二十二街-二十六街/别墅 | 别墅/254-255 | 28 | 0.71 |
| 南海 | 雅瑶绿洲 | 2019/9/12 | 二十二街-二十八街/别墅 | 别墅/137-228 | 60 | 1.10 |
| 南海 | 海逸桃花源记 | 2019/9/12 | 海逸桃源花园35栋，32层/2梯5户 | 三房/82-101<br>四房/115-116 | 155 | 1.46 |
| 顺德 | 龙光天瀛 | 2019/9/12 | 13栋，15栋，别墅 | 别墅/323-394 | 12 | 0.39 |
| 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 2019/9/12 | 凤曦苑9栋，24层/2梯6户 | 三房/89-97<br>四房/105 | 138 | 1.34 |



WWW.KINGSWICK.COM

# 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（㎡） | 套数（套） | 新增面积（万㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 顺德 | 中海雍景熙岸 | 2019/9/12 | 4座，38层/2梯6户 | 三房/88-102 | 210 | 2.05 |
| 顺德 | 美的桂畔君兰 | 2019/9/12 | 8座，33层/2梯4户 | 三房/90<br>四房/112-114 | 128 | 1.30 |
| 顺德 | 泰禾佛山院子 | 2019/9/11 | 35栋，39层/2梯5户；36栋，39层/2梯5户 | 三房/91-104<br>四房/124-134 | 305 | 3.22 |
| 顺德 | 藏珑华府 | 2019/9/10 | 26栋，32层/2梯4户 | 三房/82-106<br>四房/115-120 | 124 | 1.22 |
| 顺德 | 晴悦轩 | 2019/9/9 | 晴悦轩，叠墅 | 叠墅/65-707 | 18 | 0.63 |
| 三水 | 月亮湖颐景园 | 2019/9/9 | 29/30座，11层/1梯2户 | 四房/121 | 40 | 0.48 |
| 三水 | 中南远洋·漫悦湾 | 2019/9/9 | 7座，17层/2梯4户 | 四房/124-140 | 64 | 0.85 |
| 三水 | 盛凯尚城 | 2019/9/9 | 5座，32层/2梯4户 | 三房/98<br>四房/124-125 | 124 | 1.38 |
| 三水 | 盛凯尚城 | 2019/9/9 | 2座，21层/2梯4户 | 三房/88-97 | 80 | 0.74 |
| 三水 | 保利中央公园 | 2019/9/12 | 中景27座，33层/2梯4户 | 四房/113-140 | 128 | 1.58 |



WWW.KINGSWICK.COM

# 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（㎡） | 套数（套） | 新增面积（万㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 三水 | 恒大云东海 | 2019/9/12 | 21座，10层/2梯4户 | 三房/91<br>四房/124-125 | 40 | 0.49 |
| 三水 | 恒大云东海 | 2019/9/12 | 22座，25层/2梯4户 | 三房/92-105<br>四房/110-116 | 60 | 0.63 |
| 高明 | 高明·中梁首府 | 2019/9/10 | 4座，7层/2梯6户 | 四房/140 | 42 | 0.58 |
| 高明 | 金科集美天辰湾 | 2019/9/12 | 7座，25层/2梯4户 | 三房/101<br>四房/132 | 96 | 1.12 |
| **合计** | | | | | **2421** | **27.32** |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理，新增不含万科项目



WWW.KINGSWICK.COM

# 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(㎡) | 折后单价(元/㎡) | 开盘当天成交折扣 | 推售率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 禅城 | 旧城区 | 碧桂园岭南盛世 | 2019/9/11 | 崇贤2座(T3) | 270 | 四房/130-147 | 21500-24000 | 验资99折x冻结99折x准签99折x一次性97折 | 91% |
| 南海 | 桂城 | 保利和悦滨江 | 2019/9/14 | 9/10座部分单元 | 84 | 三房/91-112<br>四房/139-145 | 24000-28000 | 诚意登记99折*认筹98折*准签99折 | 28% |
| 禅城 | 绿岛湖 | 保利翡翠公馆 | 2019/9/13 | 24座 | 46 | 三房/130-133<br>四房/166 | 15000-15500 | 按揭99折*开盘99折*准签99折 | 12% |
| 南海 | 丹灶 | 龙光玖龙湖 | 2019/9/13 | 10座单数层 | 66 | 三房/99<br>四房/122-123 | 12000-12500 | 95折*98折*98折+送车位 | 48% |
| 南海 | 丹灶 | 美的翰湖苑 | 2019/9/11 | 15座奇数层 | 270 | 四房/124-137 | 13000-13500 | 95折 | 9% |
| 顺德 | 大良 | 保利碧桂园悦公馆 | 2019/9/10 | 四期14座 | 128 | 三房/99<br>四房/130 | 17000-17500 | 诚登99，认筹98，准签99，一次性99 | 88% |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



WWW.KINGSWICK.COM

# 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（㎡） | 折后单价（元/㎡） | 开盘当天成交折扣 | 推售率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 三水 | 河口片区 | 常乐府 | 2019/9/14 | 11座（02/05梯脚奇数层） | 22 | 三房/100 | 12500-12800 | 98折×97折×99折 | 23% |
| 合计 | | | | | 694 | 合计 | | | 44% |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



WWW.KINGSWICK.COM

# 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 | 网签金额（万元） | 网签套数（套） | 网签面积（㎡） | 备案均价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 顺德 | 碧桂园凤凰湾 | 19509 | 115 | 10461 | 18649 |
| 2 | 三水 | 御江南 | 7675 | 74 | 7555 | 10160 |
| 3 | 南海 | 富丰君御 | 7536 | 16 | 3244 | 23229 |
| 4 | 禅城 | 信业阳光城檀悦 | 6673 | 28 | 3468 | 19242 |
| 5 | 顺德 | 龙光天瀛 | 5378 | 20 | 2361 | 22778 |
| 6 | 禅城 | 合景新鸿基泷景 | 5010 | 19 | 2374 | 21104 |
| 7 | 顺德 | 星英半岛 | 4474 | 17 | 2352 | 19017 |
| 8 | 南海 | 恒大悦府 | 3982 | 17 | 1965 | 20264 |
| 9 | 南海 | 恒大金名都 | 3610 | 15 | 1395 | 25886 |
| 10 | 南海 | 宏宇天御江畔 | 3537 | 15 | 1639 | 21579 |

（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个公布为准，排名不含万科项目，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。）



WWW.KINGSWICK.COM

# 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 | 网签金额（万元） | 网签套数（套） | 网签面积（㎡） | 备案均价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 禅城 | 卓越浅水湾 | 3203 | 13 | 1353 | 23673 |
| 12 | 南海 | 时代水岸 | 3187 | 11 | 1237 | 25760 |
| 13 | 南海 | 悦珑湖 | 3016 | 14 | 1913 | 15766 |
| 14 | 三水 | 保利中央公园 | 3006 | 25 | 2432 | 12361.833 |
| 15 | 禅城 | 金茂绿岛湖 | 2947 | 7 | 1450 | 20324 |
| 16 | 南海 | 华福熹云水岸 | 2899 | 13 | 1280 | 22654 |
| 17 | 南海 | 时代领峰 | 2818 | 12 | 1486 | 18963 |
| 18 | 南海 | 祈福南湾半岛 | 2717 | 11 | 1721 | 15784 |
| 19 | 三水 | 碧桂园佛山双子星城 | 2657 | 20 | 2024 | 13130 |
| 20 | 三水 | 龙光碧桂园悦府 | 2641 | 22 | 2297 | 11499 |
| **合计** | | | **96474** | **484** | **54007** | **17863** |

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个公布为准，排名不含万科项目，备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。 ）

- 前20项目的网签金额占总体市场份额的**41%**，成交面积环比下降**19%**，成交均价环比上升**4%**。



WWW.KINGSWICK.COM

# 禅城：中秋各大楼盘活动纷呈 两盘加推表现不一

| | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 2.56 | 0.00 | 0.00 | 2.54 | 0.00 | 1.29 | 8.83 | 1.07 | 1.61 | 1.21 |
| 一手网签面积 | 2.59 | 4.12 | 5.33 | 3.94 | 2.24 | 2.57 | 2.31 | 4.82 | 2.37 | 1.55 |
| 二手网签面积 | 2.25 | 2.00 | 2.05 | 1.85 | 2.08 | 2.04 | 1.74 | 1.70 | 1.90 | 1.58 |
| 一手备案均价 | 18828 | 18025 | 19702 | 20533 | 19477 | 18462 | 19556 | 20074 | 18901 | 19512 |

▲ 本周禅城一手成交面积环比减少**34%**，二手成交面积环比减少**17%**。

▲ 本周适逢中秋佳节，各大楼盘持续举办活动暖场，吸引客户到访。目前龙湖越秀傲云、保利同济府、新福港鼎峰、世茂望德、金地海逸悦江等多盘新品处于认筹登记阶段，预计9月下旬即可发售。

▲ 旧城区中心碧桂园岭南盛世连续两周开盘，推售价对比周边住宅项目具有一定的价格优势，两次开盘去化表现不俗。而绿岛湖保利翡翠公馆自然加推项目最后一栋24座，产品以大面积户型为主，户型竞争优势不足，去化速度较慢。



WWW.KINGSWICK.COM

# 禅城：重点个盘开卖

## 旧城区【碧桂园岭南盛世2019-9-10开盘情况】

**推售货量：**崇贤2座，27层/2梯3户，共78套

**户型配比：**

| 户型 | 四房 | 合计 |
|---|---|---|
| 面积（㎡） | 130-147 | 10683 |
| 套数（套） | 78 | 78 |

**推售价格：**21500-24000元/㎡（带装修）

**开卖形式：**集中开卖

**开卖情况：**当日成交约91%（约71套）

**折扣优惠：**验资99折x冻结99折x准签99折x一次性97折

**客户构成：**禅城85%，南海10%，顺德5%

**备注：**

▲本次加推的崇贤2座户型实用率较高，推售价持平，整体均价相较同区域板块内的住宅产品有一定价格优势，去化效果良好。



WWW.KINGSWICK.COM

# 禅城：碧桂园岭南盛世户型图

崇贤 130-147m²

1、全南向品字型设计，方正格局彰显风范
2、全南向豪华双主卧套房，拥揽城阔景飘窗
3、客餐厅一线连通南北双阳台，采光通风一流
4、空中花园灵动空间，奢享多重自由天地

不计入面积
计一半面积



WWW.KINGSWICK.COM

# 禅城：重点个盘开卖

## 绿岛湖【保利翡翠公馆2019-9-14开盘情况】

**推售货量：**24座，29层/2梯3户，共84套

**户型配比：**

| 户型 | 三房 | 四房 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 面积（㎡） | 130-133 | 166 | 12071 |
| 套数（套） | 56 | 28 | 84 |

**推售价格：**15000-15500元/㎡（毛坯）

**开卖形式：**自然加推

**开卖情况：**当日成交约12%（约10套）

**折扣优惠：**按揭99折*开盘99折*准签99折

**客户构成：**祖庙4成，南庄3成，石湾2成，其他1成

**备注：**

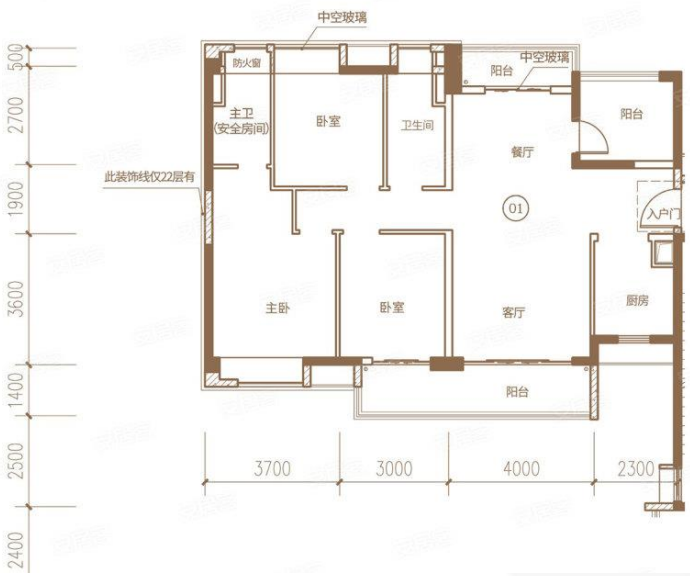
▲项目收官加推最后一栋24座，推售均价约15300元/㎡毛坯发售，价格降幅约1000元/㎡。本次24座户型面积较大，实用性一般，产品以舒适改善为主。



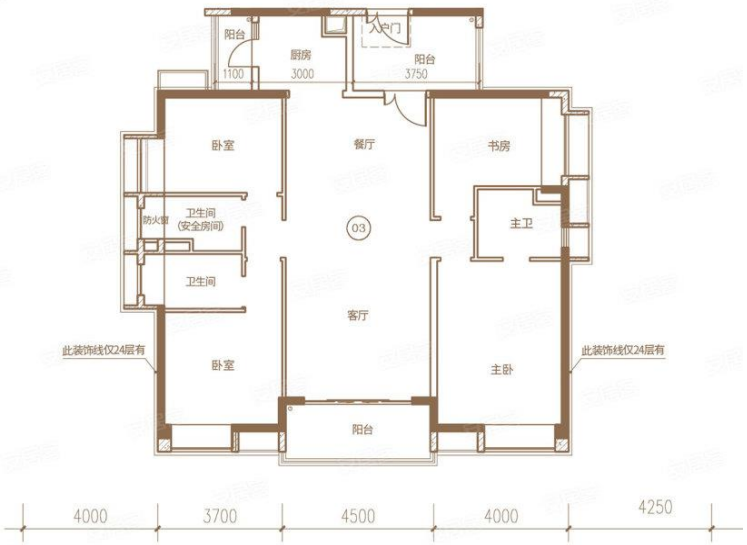
WWW.KINGSWICK.COM

# 禅城：保利翡翠公馆户型图

建面约133㎡



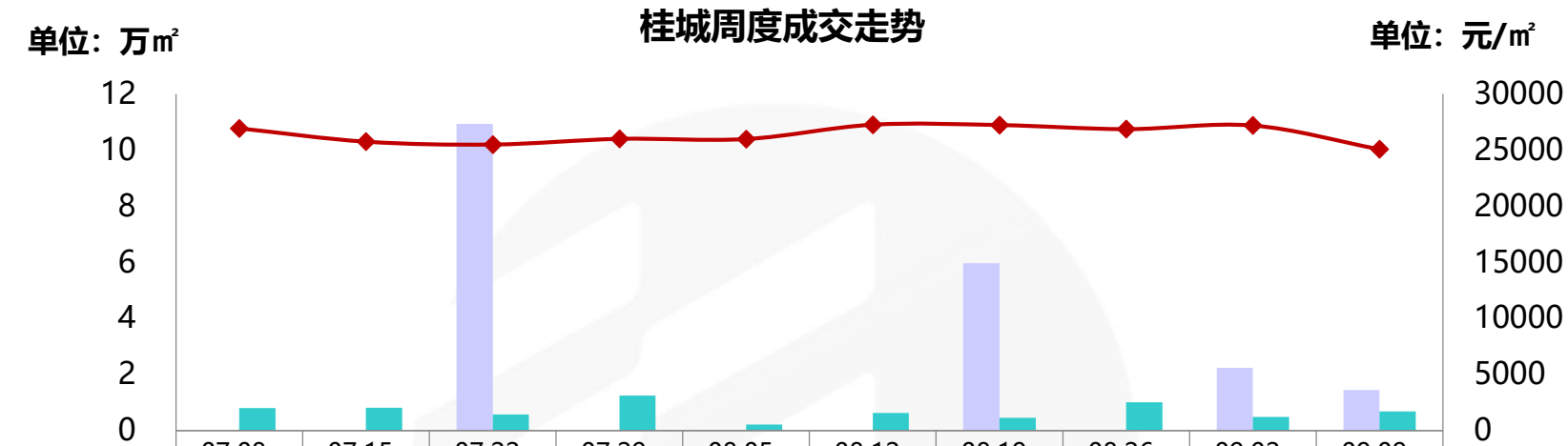

建面约166㎡






WWW.KINGSWICK.COM

# 桂城：保利和悦滨江金秋开盘 龙光天曜新品即将入市




| | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 0.00 | 0.00 | 10.93 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.97 | 0.00 | 2.24 | 1.44 |
| 网签面积 | 0.81 | 0.82 | 0.58 | 1.25 | 0.22 | 0.63 | 0.45 | 1.01 | 0.49 | 0.69 |
| 备案均价 | 26936 | 25751 | 25498 | 26003 | 25986 | 27264 | 27233 | 26867 | 27189 | 25073 |

▲ 本周桂城一手成交面积环比增加**39%**，备案均价环比减少**8%**。

▲ 保利在桂城的两大“新贵”本周均迎来重要营销节点，保利和悦滨江首推9/10座共270套新货，户型涵盖91-145㎡三四房，均价2.4-2.8万元/㎡精装发售，另外保利天悦开启保利水城外展点正式迎客，两大新盘将为桂城新房楼市补充新鲜血液。

▲ 位于平洲板块的龙光天曜10座新品已获批预售，面积涵盖92-110㎡三四房，2梯5户设计，吹风价约2.6-2.7万元/㎡精装发售，预计月内开盘。



WWW.KINGSWICK.COM

# 桂城：重点个盘开卖

## 桂城【保利和悦滨江2019-9-11开盘情况】

**推售货量：**9座01/02/03/04/07/08单位，10座01/02/03/04/06/07单位，24层/2梯8户，共270套

**户型配比：**

| 户型 | 四房 | 四房 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 面积（㎡） | 91-112 | 139-145 | 34392 |
| 套数（套） | 114 | 156 | 270 |

**推售价格：**24000-28000元/㎡（带装修）

**开卖形式：**集中开卖

**开卖情况：**当日成交约28%（约76套）

**折扣优惠：**诚意登记99折*认筹98折*准签99折

**客户构成：**桂城70%，禅城30%

**备注：**

▲项目由品牌房企保利打造，客户对产品品质信心力强，本次首开的9/10座的整体价格对比周边竞品优势不明显，项目周边交通配套不足，客户以禅桂为主。

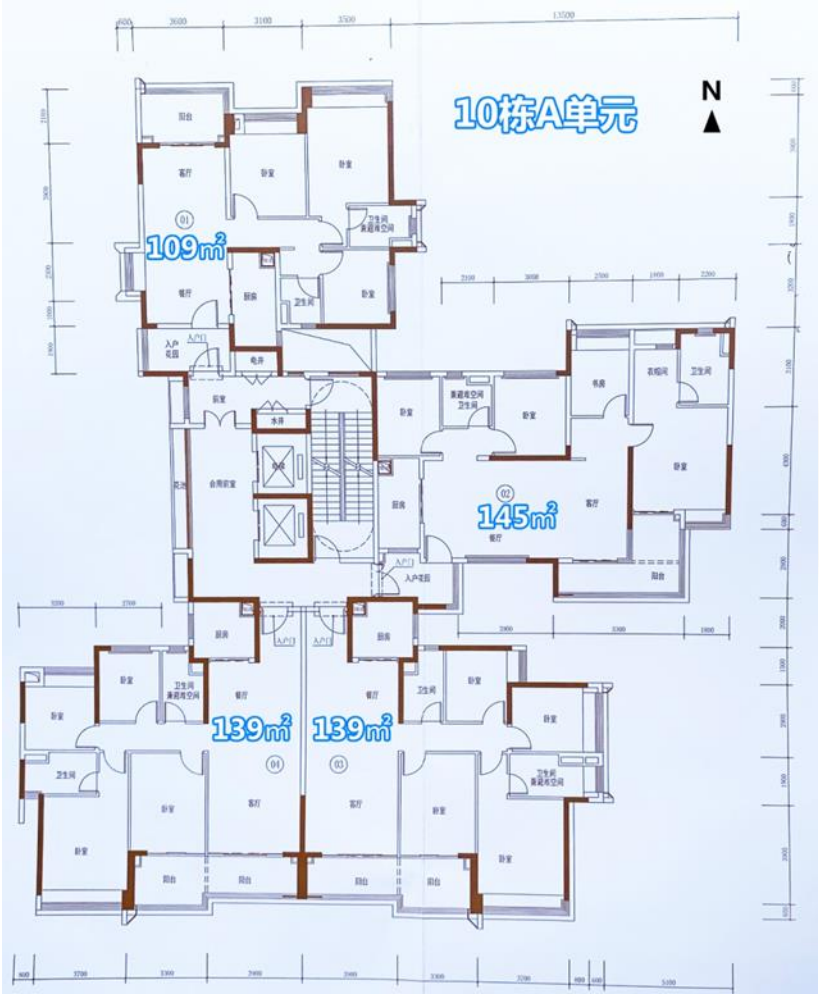


WWW.KINGSWICK.COM

# 桂城：保利和悦滨江户型图

WWW.KINGSWICK.COM

# 桂城：保利和悦滨江户型图






WWW.KINGSWICK.COM

# 禅桂：本周动态

| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 内容 |
|---|---|---|---|
| 旧城区 | 朝安金茂悦 | 活动信息 | 9.9-9.15 到访五重礼、电影专场、魔法英语课堂、中秋答谢会 |
| | 保利同济府 | 活动信息 | 9.9-9.15 国画沙龙 |
| | 普君新城华府Ⅱ | 活动信息 | 9.9-9.15 创意中秋立体画&灯笼diy |
| 奇槎 | 世茂望德 | 活动信息 | 9.9-9.15 下筹砸金蛋&中秋diy |
| | 卓越浅水湾 | 活动信息 | 9.9-9.15 大闸蟹品鉴会 |
| | 绿城桂语兰庭 | 活动信息 | 9.9-9.15 中秋游园活动 |
| | 五矿崇文金城 | 活动信息 | 9.9-9.15 月饼、立体画diy |
| 城南 | 龙光天阙 | 活动信息 | 9.9-9.15 手作创意花灯 |
| | 新福港鼎峰 | 活动信息 | 9.9-9.15 持续乐高积木活动 |
| 新城北 | 合景新鸿基泷景 | 活动信息 | 9.9-9.15 萌兔来袭游园会 |
| 绿岛湖 | 世茂望樾 | 活动信息 | 9.9-9.15 大闸蟹活动 |
| | 保利翡翠公馆 | 活动信息 | 9.9-9.15 保利商铺节 |
| | 金茂绿岛湖 | 活动信息 | 9.9-9.15 月饼diy |
| 南庄 | 合景阳光城领峰 | 活动信息 | 9.9-9.15 冰皮月饼diy |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

# 禅桂：本周动态

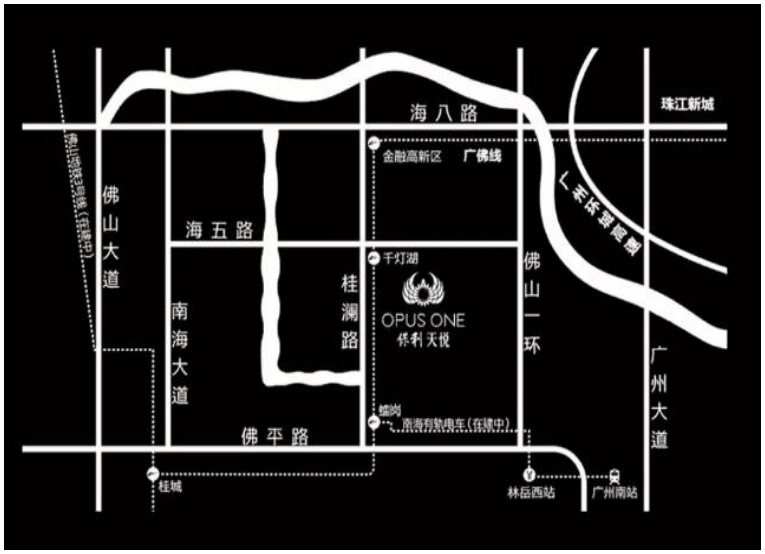
| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 内容 |
| --- | --- | --- | --- |
| 南庄 | 华润置地玖悦 | 活动信息 | 9.9-9.15 点对点转发赢家电 |
| 千灯湖 | 景裕豪园 | 活动信息 | 9.9-9.15 我和祖国共成长生日会 |
| | 保利天悦 | 开放外展厅 | 9.12 开放保利水城外展厅 |
| 平洲 | 越秀星汇瀚府 | 活动信息 | 9.9-9.15 国潮文创展 |
| | 龙光天曜 | 活动信息 | 9.9-9.15 万元家电抽奖、中秋游园会 |
| 桂城 | 保利和悦滨江 | 活动信息 | 9.9-9.15 中秋猜灯谜&灯笼diy |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

# 桂城：9.12保利天悦开放外展厅




**项目位置：**佛山南海桂城千灯湖地铁A出口

**占地面积：**19万㎡

**建筑面积：**84.72万㎡

**项目基础信息：**项目佛山保利天悦开发包括350米地标写字楼、城市豪宅、豪宅商业、休闲商业中心、城市公园等多元业态作品，总建面达85万方，容积率4.4，绿化率30%。项目处千灯湖核心位置，周边地铁、路网、生活配套完善，环境十分宜居。

**项目动态：**

▲ 9月12日开放保利水城外展厅。



WWW.KINGSWICK.COM

# 桂城：保利天悦外展厅现场图

WWW.KINGSWICK.COM

# 禅桂：即将开卖项目

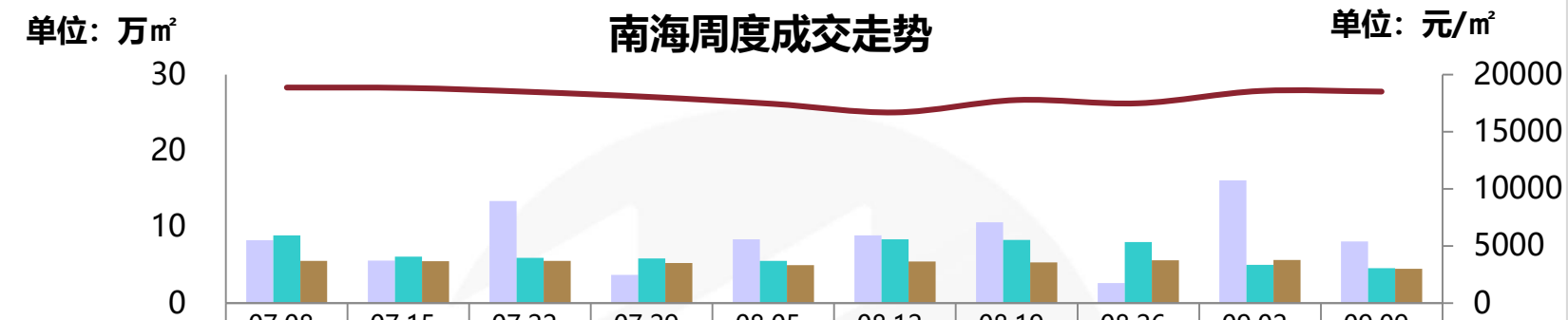
| 推售时间 | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数（套） | 单元面积（㎡） | 预计均价（元/㎡） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019-9月 | 普君新城·华府Ⅱ | 3座 | 180 | 95-125 | 21000-25000/带装修 | 吹风价 |
| 2019-9月 | 龙湖越秀傲云 | 2座 | 96 | 108-118 | 26000-28000/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 保利同济府 | 1座 | 216 | 94-112 | 25000-28000/带装修 | 吹风价 |
| 2019-9月 | 新福港鼎峰 | A3座 | 182 | 158-171 | 24000-25000/带装修 | 吹风价 |
| 2019-9月 | 世茂望德 | 3座 | 100 | 100-122 | 22000-24000/毛坯 | —— |
| 2019-9月 | 中粮珑湾祥云 | 4座 | 31 | 144 | 22000-25000/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 金地海逸·悦江 | 1/2座 | 136 | 95-140 | 13200-15800/毛坯 | 吹风价 |
| 2019-9月 | 富丰君御 | 18座 | 176 | 92-142 | 25000-27000/毛坯 | —— |
| **合计** | | | **1117套** | | | |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



WWW.KINGSWICK.COM

# 南海：狮山官窑罕见挂牌商住地 大沥合生悦公馆正式亮相



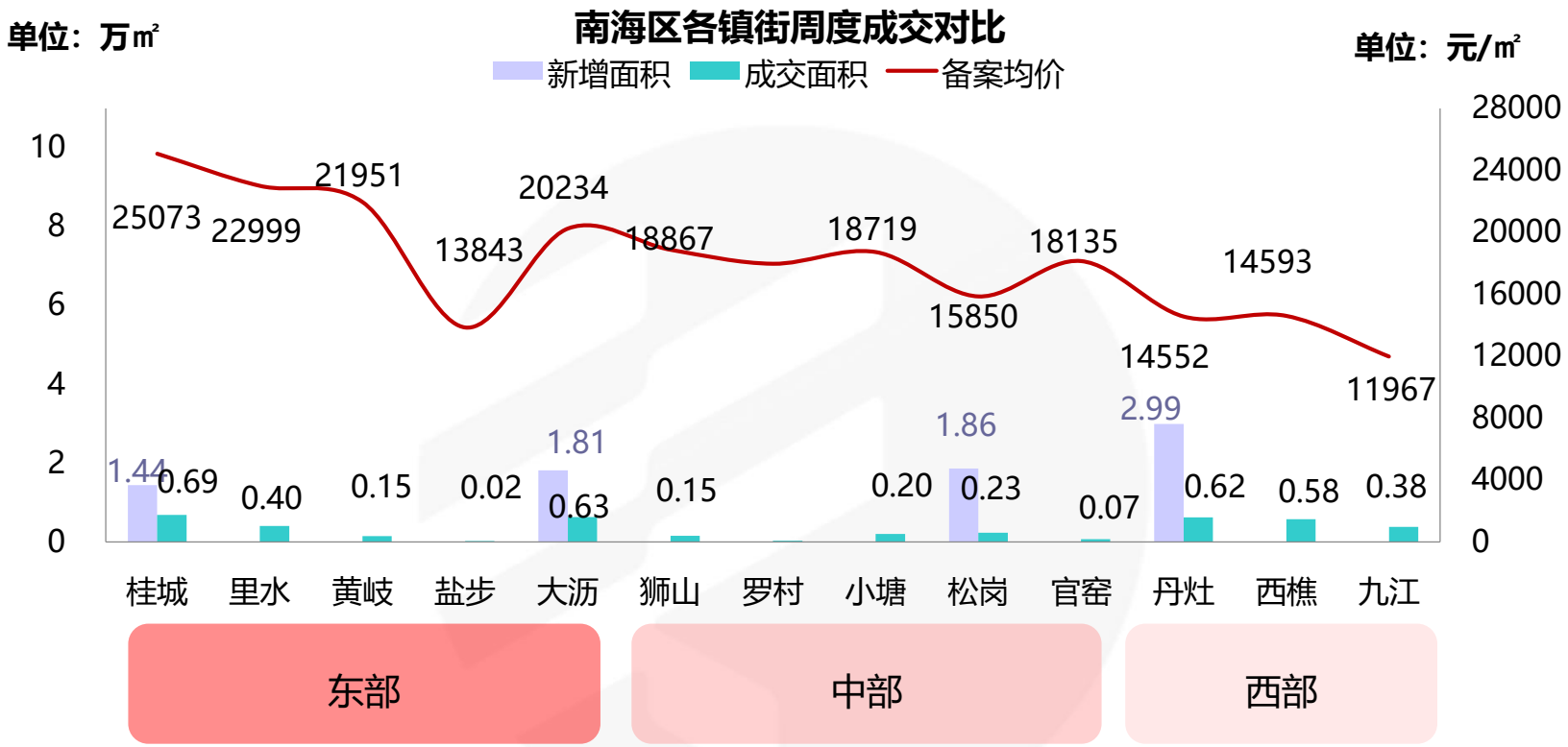

| | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 8.24 | 5.60 | 13.40 | 3.72 | 8.38 | 8.92 | 10.63 | 2.65 | 16.11 | 8.10 |
| 一手成交面积 | 8.91 | 6.10 | 5.95 | 5.88 | 5.56 | 8.37 | 8.30 | 8.02 | 5.01 | 4.58 |
| 二手成交面积 | 5.55 | 5.51 | 5.56 | 5.28 | 4.99 | 5.47 | 5.34 | 5.61 | 5.68 | 4.50 |
| 一手备案均价 | 18879 | 18842 | 18497 | 18043 | 17442 | 16689 | 17781 | 17492 | 18579 | 18523 |

- 本周南海一手成交面积环比减少**9%**，二手成交面积环比减少**21%**。
- 土地市场方面，狮山官窑时隔两年再次挂出商住地，地块位于狮山镇官窑社会管理处永安村（土名）“马鞍岗”地段，占地约16095.74㎡，起拍价31226万元，起始楼面地价约7011元/㎡，拟于10月12日10时进行网拍。
- 位于大沥博爱路以及禅炭路交界处的合生悦公馆在中秋佳节开放了销售中心，项目预计10月初开放样板房，将首推1、2座，面积涵盖92㎡三房以及117㎡四房，16层2梯4户设计，价格待定。
- 新货市场仍然维持缓慢出货的节奏，本周仅丹灶龙光玖龙湖和美的翰湖苑持续推新，去化欠佳。



WWW.KINGSWICK.COM

# 南海：各镇街周度成交对比




▲ 9月12日，大沥钟边沙泥镇南伯和工业区改造项目拟招募土地前期整理合作方，预计将于下月15日开标。根据公告内容，改造地块位于大沥镇钟边沙泥、镇南、伯和工业区地段，土地面积约116.04亩，其中地块中约82.54亩整理完毕后将通过招拍挂竞投出让用于住宅开发；从地图上看，该项目地处广佛新干线南侧，靠近钟边市场、钟边幼儿园等，周边多以厂房为主。



WWW.KINGSWICK.COM

# 南海：重点个盘开卖

## 丹灶【龙光玖龙湖2019-9-13开盘情况】

图片来源：新浪乐居

**推售货量：**10座单数层，24层/2梯4户；共46套

**户型配比：**

| 户型 | 三房 | 四房 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 面积（㎡） | 99-100 | 122-123 | 5122 |
| 套数（套） | 23 | 23 | 46 |

**推售价格：**12000-12500㎡（带装修）

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**95折*98折*98折 送车位

**开卖情况：**当日成交48%（约22套）

**客户构成：**禅桂约占40%，丹灶罗村狮山约占30%，广州约占20%，其他约占10%

**备注：**继上周加推双数层后，本周自然加推单数层，价格相同，成交客户仍是以渠道客为主。



WWW.KINGSWICK.COM

# 南海：龙光玖龙湖户型图

WWW.KINGSWICK.COM

# 南海：重点个盘开卖

## 丹灶【美的翰湖苑2019-9-13开盘情况】

**推售货量**：15座奇数层，33层/2梯4户，共66套

**户型配比**：

| 户型 | 四房 | 合计 |
|---|---|---|
| 面积（㎡） | 124-137 | 8642 |
| 套数（套） | 66 | 66 |

**推售价格**：13000-13500元/㎡（带装修）

**开卖方式**：自然加推

**折扣优惠**：95折

**开卖情况**：当日成交9%（约6套）

**客户构成**：丹灶40%，禅桂20%，罗村狮山20%，广州10%，其他10%

**备注**：继上周自然加推15座偶数层后，本周项目自然加推15座奇数层，因产品面积较大，客户接受度不高。



WWW.KINGSWICK.COM

# 南海：美的翰湖苑型图

WWW.KINGSWICK.COM

# 南海：本周动态

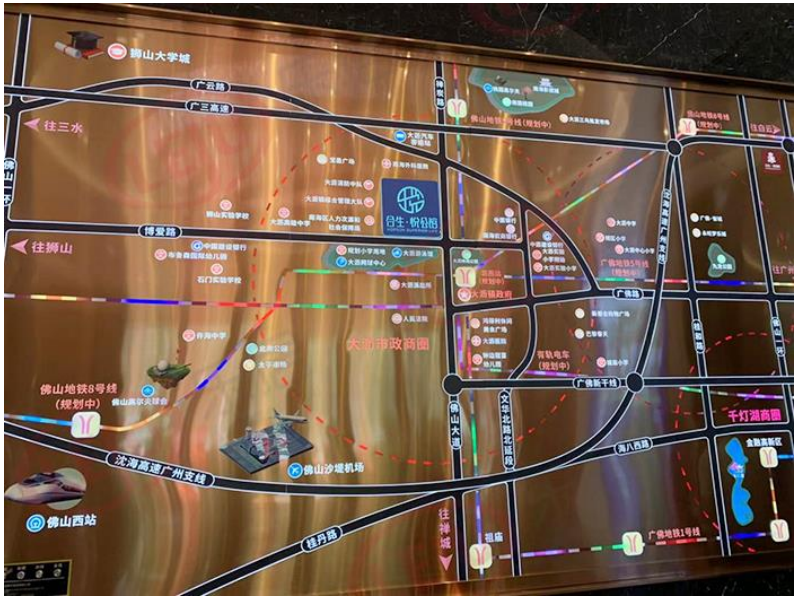
| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 内容 |
|---|---|---|---|
| 大沥 | 恒大悦府 | 活动信息 | 9.13-9.15 国韵中秋，穿越之旅 |
| | 合生悦公馆 | 开放销售中心 | 9.13 开放销售中心 |
| 狮山 | 恒福天悦 | 活动信息 | 9.13-9.15 冰皮月饼diy、猜灯谜、灯笼diy |
| | 龙光玖御湖 | 活动信息 | 9.13-9.15 砸金蛋、猜灯谜、灯笼diy |
| | 新城璟城 | 活动信息 | 9.13-9.15 DIY沙画瓶+草帽 |
| 松岗 | 海逸桃花源记 | 活动信息 | 9.13-9.15 砸金蛋、猜灯谜、灯笼diy |
| 小塘 | 雅居乐新地 | 活动信息 | 9.13-9.15 月饼DIY、猜灯谜、冰雪世界寻宝 |
| 丹灶 | 奥园上林一品 | 活动信息 | 9.13-9.15 猜灯谜，月兔套圈圈 |
| 西樵 | 弘阳·时光天樾 | 活动信息 | 9.13-9.15 玉兔冰皮DIY、猜灯谜、抽家电 |
| 九江 | 恒大滨江御府 | 活动信息 | 9.13-9.15 月满中秋，梦圆御府 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

# 南海：9.13合生悦公馆开放销售中心




图片来源：新浪乐居

**项目位置：**南海·大沥·博爱路以及禅炭路交界处

**占地面积：**约1.4万㎡

**建筑面积：**约5.2万㎡

**项目基础信息：**规划5栋16层高的高档住宅共300户，主力户型为92-117㎡精装三四房，2梯4户设计。

**项目动态：**

▲ 9月13日开放销售中心。



WWW.KINGSWICK.COM

# 南海：合生悦公馆销售中心现场图

WWW.KINGSWICK.COM

# 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（㎡） | 预计均价（元/㎡） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019年9月 | 恒大悦府 | 23座 | 120 | 97-125 | 22000-24000/带装修 | —— |
| 2019年9月 | 碧桂园金辉坚果社区 | 2座 | 84 | 88-99 | 16000-18000/带装修 | —— |
| 2019年9月 | 时代天韵 | 1栋、5栋2座 | 266 | 97-143 | —— | —— |
| 2019年9月 | 樵悦名居 | 6座 | 116 | 86-130 | 12000-13000/带装修 | —— |
| 2019年9月 | 碧桂园·君临壹品 | 10、11座 | 128 | 101-129 | 12000-13000/带装修 | —— |
| 合计 | | | 约714套 | | | |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

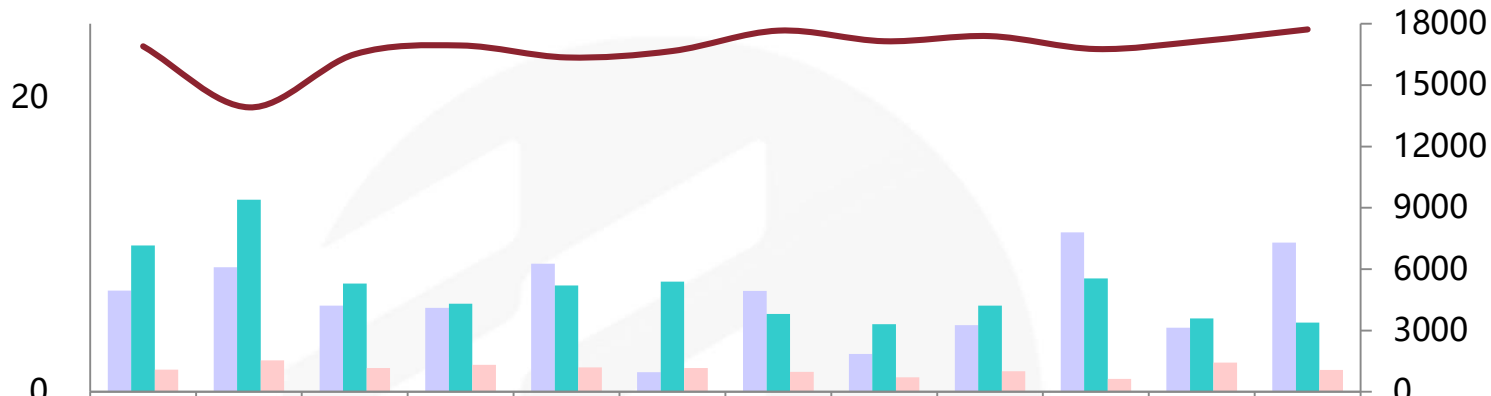


WWW.KINGSWICK.COM

# 顺德：新增重回10万方大关 保利碧桂园悦公馆加推受热捧

单位：万㎡

顺德周度成交走势



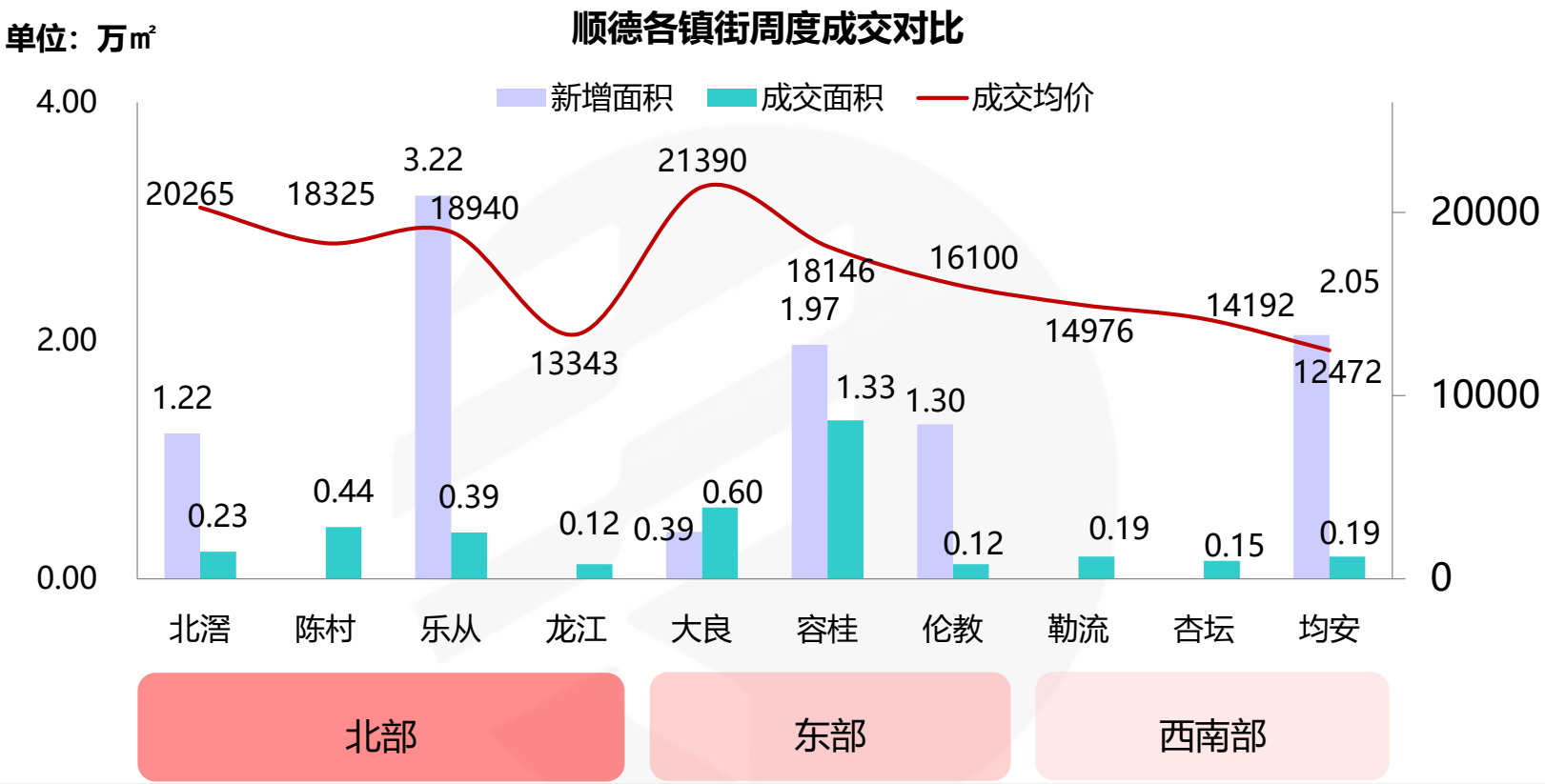

| | 06.24-06.30 | 07.01-07.07 | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 6.87 | 8.46 | 5.86 | 5.71 | 8.70 | 1.33 | 6.86 | 2.56 | 4.54 | 10.84 | 4.36 | 10.14 |
| 一手成交面积 | 9.95 | 13.05 | 7.35 | 6.00 | 7.22 | 7.49 | 5.29 | 4.61 | 5.85 | 7.71 | 4.99 | 4.71 |
| 二手成交面积 | 1.50 | 2.15 | 1.61 | 1.83 | 1.65 | 1.61 | 1.35 | 0.99 | 1.40 | 0.88 | 1.99 | 1.49 |
| 一手成交均价 | 16903 | 13914 | 16517 | 16944 | 16358 | 16673 | 17671 | 17151 | 17402 | 16769 | 17161 | 17730 |

- 本周顺德一手成交面积环比减少**35%**，二手成交面积环比增加**126%**。
- 保利碧桂园悦公馆四期迎来开盘，本次加推为集中开卖，推出14座建面99-130㎡三四房，17000-17500元/㎡带装发售。推售价格较此前三期2座开卖有所下降，产品户型、积段亦较贴近市场需求，吸引客户出手成交，去化率超8成。其中成交主力仍然为顺德客户，良桂客户占7成之多。



WWW.KINGSWICK.COM

# 顺德：各镇街周度成交对比




▲ 本周新批预售重回10万方大关，多个镇街齐获新增。均安中海雍景熙岸时隔多月再迎来新增补货。均安目前在售楼盘较少，仅中海雍景熙岸、丽悦轩等项目在售，年内或将迎来融创融均园入市。

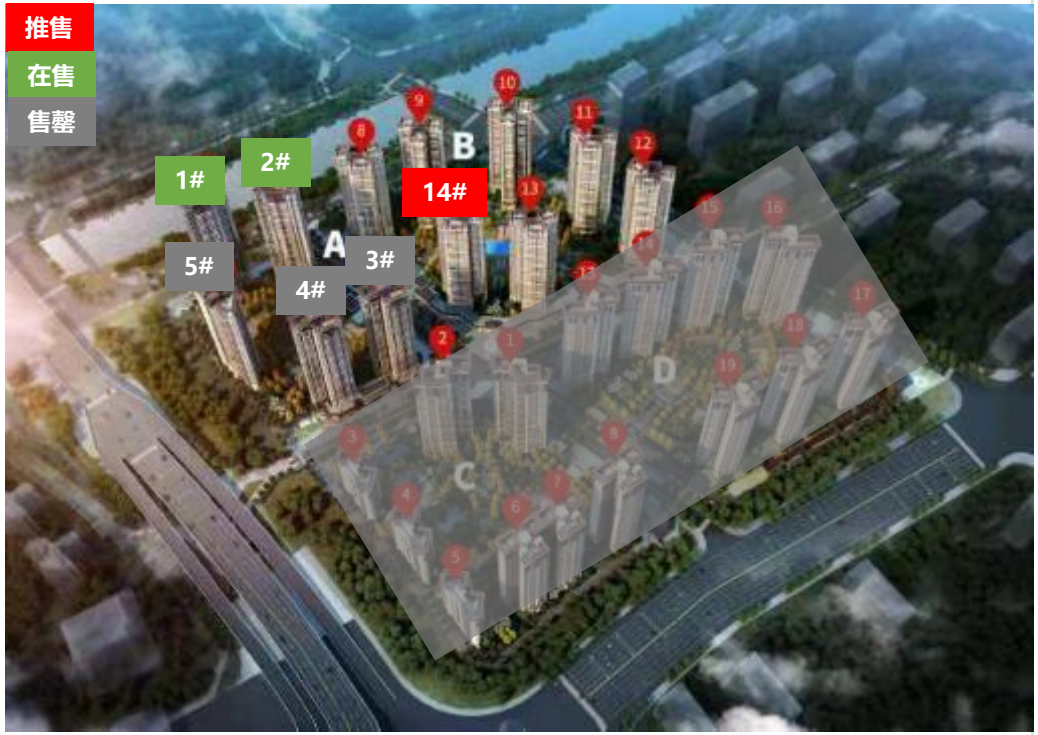
▲ 龙光乐从项目玥云府首次露面。项目分六区，小区内配套有游泳池，拟规划21栋住宅和1栋公寓，除高层洋房外，或有叠墅或别墅等低密度产品。周边配套相对成熟，与泰禾世茂佛山院子隔路相望。



WWW.KINGSWICK.COM

# 顺德：重点个盘开卖

## 大良【2019-9-10 保利碧桂园悦公馆开盘情况】




**推售货量：**四期14座，39层/2梯3户，共128套

**户型配比：**

| 户型 | 三房 | 四房 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 面积（㎡） | 99 | 130 | 14656 |
| 套数（套） | 64 | 64 | 128 |

**推售价格：**17000-17500元/㎡（建面带装修）

**开卖方式：**集中开盘

**折扣优惠：**诚登99，认筹98，准签99，一次性99

**开卖情况：**共成交112套，去化率约88%（对外口径）

**客户构成：**大良，容桂占7成，顺德其他镇街2成，其他1成

**备注：**保利碧桂园悦公馆加推四期14座，推售价格较此前2座开盘略有降幅，从对外口径来看去化表现较好。



WWW.KINGSWICK.COM

# 顺德：本周动态

| 镇街 | 楼盘名称 | 活动类型 | 活动内容 |
|---|---|---|---|
| 北滘 | 合景天銮 | 活动信息 | 9.13-9.15 超级宠粉节 |
| | 顺德未来城 | 活动信息 | 9.13-9.15 麦当劳儿童节diy活动 |
| | 金辉优步大道 | 活动信息 | 9.13-9.15 中秋diy暖场活动 |
| | 美的绿城凤起兰庭 | 活动信息 | 9.13-9.15 中秋创意绘本手作 |
| | 旭辉雅居乐清樾 | 活动信息 | 9.13-9.15 中秋千人晚宴 |
| 大良 | 中惠璧珑湾 | 活动信息 | 9.13-9.15 现场茶歇、中秋游园活动，DIY，业主运动会、社区中秋汇演 |
| | 中洲府 | 活动信息 | 9.13-9.15 灯笼DIY、月饼DIY、猜灯谜 |
| | 华侨城天鹅湖 | 活动信息 | 9.13-9.15 水信花瓣玄饼diy，古风花草灯 |
| | 华侨城云邸 | 活动信息 | 9.13-9.15 萌宠活动 |
| 容桂 | 雅居乐万象郡 | 活动信息 | 9.13-9.15 水上大冲关、中秋游园会 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

# 顺德：即将开卖项目

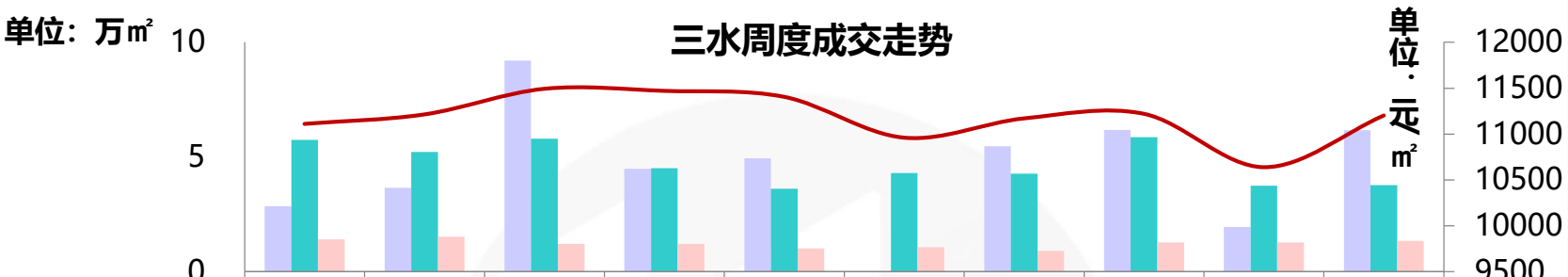
| 推售时间 | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数（套） | 单元面积（㎡） | 预计均价（元/㎡） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019年9月 | 怡翠晋盛泰园 | 3座 | 85 | 建面137-140 | 18000-20000/建面带装修 | —— |
| 2019年9月 | 金科博翠天下 | 17栋 | 77 | 建面115-132 | 21000-22000/建面带装修 | —— |
| 2019年9月 | 恒大江湾 | 8栋 | 100 | 建面106-123 | 14000-16000/建面带装修 | —— |
| 2019年9月 | 碧桂园美的水木清华 | 1座 | 115 | 建面90-116 | 14000-16000/建面带装修 | —— |
| 2019年9月 | 海骏达宫馆 | 5座 | 53 | 建面245-313 | 15000-16000/建面毛坯 | —— |
| 2019年9月 | 颐安灏景湾 | 18座1-2梯 | 248 | 建面105-128 | 14000-15000/建面带装修 | —— |
| **合计** | | | **约 678套** | | | |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



WWW.KINGSWICK.COM

# 三水：芦苞挂牌逾6.2万㎡商住地 常乐府加推11座部分单元




| | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 2.86 | 3.65 | 9.20 | 4.49 | 4.95 | 0.00 | 5.48 | 6.18 | 1.94 | 6.16 |
| 一手网签面积 | 5.74 | 5.22 | 5.80 | 4.51 | 3.61 | 4.30 | 4.27 | 5.86 | 3.76 | 3.77 |
| 二手网签面积 | 1.40 | 1.52 | 1.21 | 1.22 | 1.02 | 1.07 | 0.92 | 1.28 | 1.28 | 1.35 |
| 一手备案均价 | 11111 | 11215 | 11494 | 11471 | 11406 | 10961 | 11171 | 11221 | 10639 | 11203 |

- ▲ 本周三水一手网签面积环比基本持平，二手网签面积环比增加**6%**。
- ▲ 进入“金九月”次周，一手网签量维持低位平稳水平，二手网签量则略有增加；新增供应面积环比增长达217%，增幅较大，包含月亮湖颐景园和中南远洋漫悦湾等5盘获批达6.16万㎡新增预售。
- ▲ 土拍方面，三水芦苞挂牌了一宗占地逾6.2万㎡的商住地，地块起拍价3.2亿元，折合起拍楼面价2055元/㎡，拟于10月16日15时30分进行网上竞拍；适逢中秋佳节，楼盘现场活动丰富，但加推开卖情况不多，值得一提的是，常乐府本周六加推11座部分单位共22套货，均价约12500-12800元/㎡带装发售。
- ▲ 就目前而言，“金九月”未见突出表现，预计各盘将会有陆续推新节点，来访成交量也有望增加。



WWW.KINGSWICK.COM

# 三水：重点个盘开卖

## 北江新区【常乐府2019-9-14开盘情况】

**推售货量：**11座02/05单位奇数层，24层/4梯8户，货量22套

**户型配比：**

| 户型 | 三房 | 合计 |
|---|---|---|
| 面积（㎡） | 100 | 2211 |
| 套数（套） | 22 | 22 |

**推售价格：** 12500-12800元/㎡ （带装修）

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**98折×97折×99折

**开卖情况：**成交23%（约5套）

**客户构成：**三水本地6成，广州3成

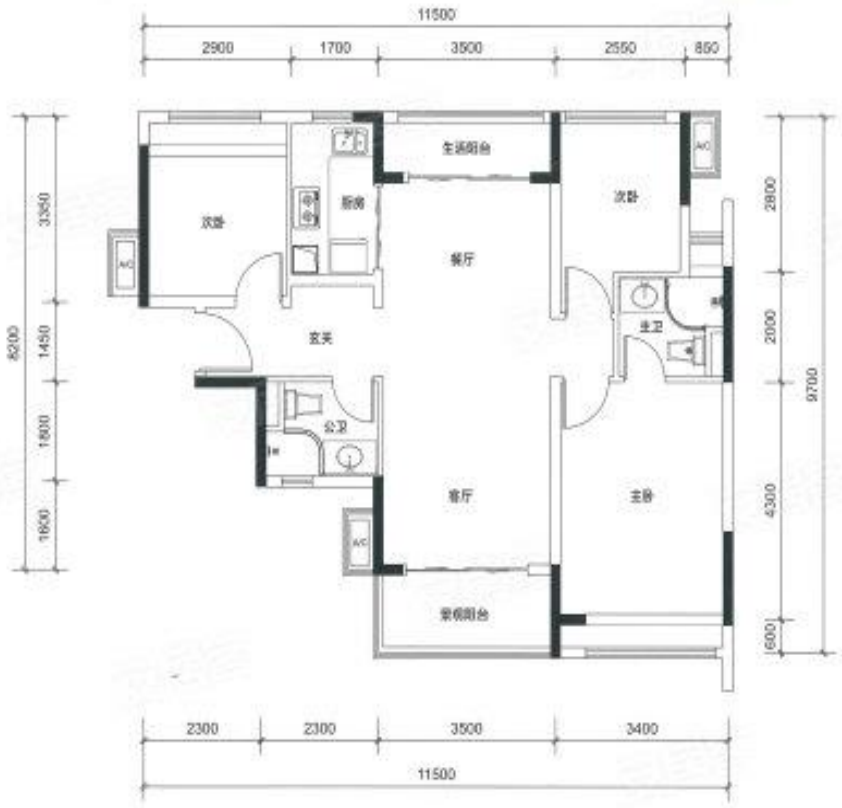
**备注：**本次加推11座02/05单位奇数层，推售货量不多，均价基本持平，由于自然加推等原因，当日去化约2成。



WWW.KINGSWICK.COM

# 三水：常乐府户型图

三房户型建面约99㎡






WWW.KINGSWICK.COM

# 三水：本周动态

| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 活动内容 |
| --- | --- | --- | --- |
| 三水新城 | 中南远洋·漫悦湾 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋集赞领螃蟹 |
| | 中国通号·天聚广场 | 活动信息 | 9.09-9.15 曲奇DIY |
| | 远洋华远天骄 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋活动 |
| | 金融街·金悦府 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋游园会 |
| | 华远远洋·海蓝城 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋暖场活动 |
| | 保利中央公园 | 活动信息 | 9.09-9.15 面具彩绘，冰皮月饼 |
| 河口片区 | 招商樾园 | 活动信息 | 9.09-9.15 月饼diy活动 |
| | 新城招商·誉府 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋团扇DIY活动 |
| | 时代南湾 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋活动 |
| | 恒大郦湖城 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋DIY活动 |
| | 常乐府 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋游园，团扇diy，灯笼diy |
| 白坭 | 恒大山水龙盘 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋市集主题活动 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

# 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 | 活动信息 | 9.09-9.15 月饼DIY |
| | 观景豪园 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋嘉年华 |
| | 博雅滨江 | 活动信息 | 9.09-9.15 博雅的月亮特别圆、中秋嘉年华 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

# 三水：即将开卖项目

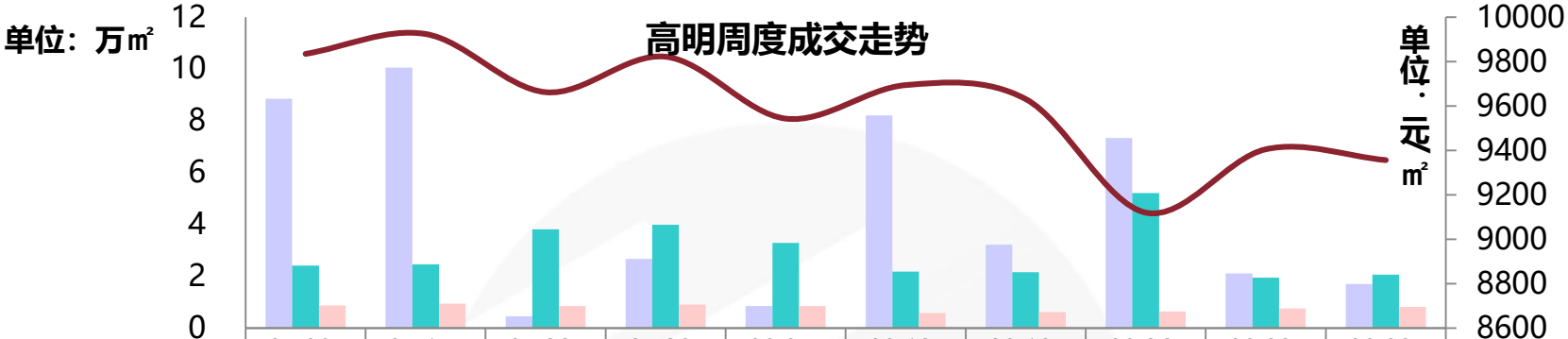
| 推售时间 | 楼盘名称 | 推售范围 | 套数（套） | 单元面积（㎡） | 预计均价（元/㎡） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019-9月 | 恒大云东海 | 24/25座 | 90 | 92-116 | 9300-10000/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 博雅滨江 | 15座 | 132 | 112-129 | 9600-9800/毛坯 | —— |
| 2019-9月 | 中南远洋·漫悦湾 | 7座 | 64 | 139 | 13000-14000/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 华远远洋·海蓝城 | 6座 | 128 | 92-116 | 12500-13000/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 三水时代云图 | 6座 | 180 | 84-97 | 6800-7300/带装修 | 吹风价 |
| 2019-9月 | 恒大珺庭 | 2座 | 117 | 90-108 | 12500-14000/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 时代倾城 | 8栋 | 144 | 83-118 | 7200-8500/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 金地艺境天成 | 6栋 | 128 | 84-140 | 8500-8800/带装修 | 吹风价 |
| **合计** | | | **约983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）



WWW.KINGSWICK.COM

# 高明：“金九”次周加推开卖甚少 恒大滨江左岸正式面市




| | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 8.85 | 10.06 | 0.46 | 2.67 | 0.85 | 8.22 | 3.22 | 7.34 | 2.12 | 1.70 |
| 一手网签面积 | 2.42 | 2.47 | 3.82 | 3.99 | 3.29 | 2.18 | 2.16 | 5.22 | 1.95 | 2.06 |
| 二手网签面积 | 0.87 | 0.94 | 0.85 | 0.91 | 0.86 | 0.58 | 0.62 | 0.64 | 0.76 | 0.82 |
| 一手备案均价 | 9836 | 9925 | 9663 | 9823 | 9544 | 9695 | 9632 | 9120 | 9406 | 9357 |

- ▲ 本周高明一手网签面积环比增加**6%**，二手网签面积环比增加**9%**。
- ▲ 本周一二手网签量均略有增加，市场表现维持低位平稳；新增供应方面，较上周有小幅减少，仅有高明·中梁首府和金科集美山水2盘获批约1.70万㎡新增预售。
- ▲ 适逢中秋佳节，楼盘现场活动较为丰富，但加推开卖情况甚少，多盘处于持销余货阶段；值得一提的是，位于明城的恒大滨江左岸在本周六，样板房、园林示范区、营销中心同步开放，目前项目正处于认筹阶段，认筹楼栋为1/3栋，面积区间为94-108㎡、109-133㎡。目前，高明整体市场维持低位运行，预计未来推货节奏将加快。



WWW.KINGSWICK.COM

# 高明：本周动态

| 板块 | 楼盘名称 | 活动类型 | 活动内容 |
|---|---|---|---|
| 杨和 | 阳光城·丽景公馆 | 活动信息 | 9.09-9.15 金秋丰收节 |
| | 敏捷三和府 | 活动信息 | 9.09-9.15 来访送月饼 |
| | 佛山美的城 | 活动信息 | 9.09-9.15 成交送香猪，上门送猪 |
| | 龙光玖龙府 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋烧烤 |
| 西江新城 | 碧桂园联丰天汇湾 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋主题系列活动 |
| | 保利玥府 | 活动信息 | 9.09-9.15 来访送柚子+一口价+砸金蛋 |
| 明城 | 金科集美天辰湾 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋主题暖场 |
| | 恒大滨江左岸 | 开样板房&示范区&营销中心 | 9.14 样板房、园林示范区、营销中心同步开放（醒狮点睛、空中音乐、精美茶歇SHOW、萌宠节） |
| | 恒大山湖郡 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋主题活动（烤羊烤兔DIY等） |
| 荷城 | 招商熙园 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋主题活动 |
| 更合 | 绿地拾野川 | 活动信息 | 9.09-9.15 中秋暖场活动 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



WWW.KINGSWICK.COM

# 高明：9.14恒大滨江左岸开放样板房&示范区&营销中心

图片来源：安居客

**项目位置：**广东省佛山市高明区明城镇高明大道以南平山一路道路以西

**占地面积**：4万㎡

**建筑面积**：14万㎡

**项目基础信息：**项目周边有明城中心幼儿园 、广东农信高明农商银行(明城支行) 、明城社区卫生服务中心等生活配套。项目位于广佛西·高明大道与平山一路交汇处。首开主推建面约94-133㎡三至四房单位，2梯4户，带装修设计，户型方正，南北对流。

**项目动态：**

▲ 9月14日样板房、园林示范区、营销中心同步开放（醒狮点睛、空中音乐、精美茶歇SHOW、萌宠节）。



WWW.KINGSWICK.COM

# 高明：恒大滨江左岸户型图

F户型三房约94㎡

B户型三房约98㎡

D户型三房约109㎡

E户型四房约120㎡

图片来源：房天下



WWW.KINGSWICK.COM

# 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（㎡） | 预计均价（元/㎡） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019-9月 | 保利玥府 | 19/20座 | 256 | 100-117 | 11900-12600/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 高明·中梁首府 | 4座 | 42 | 140 | 8000-8200/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 绿地拾野川 | 1座 | 403 | 50-80 | 8000-9000/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 东山佳园 | 1/2/3座 | 160 | 88-128 | 8500-9000/毛坯 | —— |
| 2019-9月 | 阳光城·丽景公馆 | 2座 | 96 | 102-114 | 8000-8300/带装修 | —— |
| 2019-9月 | 金科集美天辰湾 | 7座 | 96 | 101-132 | 7500-8000/带装修 | —— |
| 合计 | | | 约1053套 | | | |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



WWW.KINGSWICK.COM

# 商业公寓：碧桂园世纪滨江持续冲量领跑全市

| | 07.01-07.07 | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 3.12 | 6.13 | 0.00 | 0.00 | 2.82 | 0.00 | 5.13 | 0.78 | 2.83 | 0.00 | 0.00 |
| 网签面积 | 1.88 | 1.53 | 2.24 | 2.26 | 2.11 | 1.57 | 1.28 | 1.46 | 1.62 | 1.63 | 1.50 |
| 网签套数 | 408 | 329 | 418 | 438 | 477 | 302 | 262 | 292 | 347 | 318 | 334 |
| 备案均价 | 13650 | 13690 | 13965 | 13760 | 15470 | 13652 | 13181 | 13754 | 14294 | 14032 | 14288 |

▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比增加**5%**，成交面积环比减少**8%**，成交均价环比上涨**2%**；

▲ 本周佛山公寓市场零新增。本周公寓市场以平走为主，项目多以持销余货为主，结合中秋佳节，项目现场主题暖场活动增多，并推出一定的优惠折扣，但整体均价变动不大；本周网签主力项目集中禅城张槎和顺德大良和乐从，相比之下，南海市场在售项目数量以及交投热度均处下风；目前来看，项目间去化表现差距明显，成交集中头部项目，大多项目仍呈僵持状态；而去化良好的项目背后，更多是通过较为明显的价格下调来促进去化。



WWW.KINGSWICK.COM

# 商业公寓：佛山周度备案金额前十名楼盘

| 排名 | 区域 | 楼盘名称 | 备案金额（万元） | 签约套数（套） | 签约面积（㎡） | 备案均价（元/㎡） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 禅城季华西 | 碧桂园世纪滨江 | 4934 | 62 | 3316 | 14879 | LOFT，带装修 |
| 2 | 顺德大良 | 力合阳光城云谷 | 3538 | 78 | 2756 | 12839 | LOFT，带装修 |
| 3 | 禅城季华西 | 东基童梦天下 | 2214 | 28 | 1257 | 17613 | 含LOFT，带装修 |
| 4 | 顺德大良 | 华侨城·欢乐海岸PLUS·蓝岸公寓 | 1559 | 14 | 844 | 18474 | 带装修 |
| 5 | 顺德大良 | 龙光玖龙郡 | 1390 | 26 | 1086 | 12796 | LOFT，带装修 |
| 6 | 禅城城南 | 新福港鼎峰 | 999 | 9 | 520 | 19212 | 带装修 |
| 7 | 顺德乐从 | 物联创智谷 | 857 | 19 | 797 | 10752 | 带装修 |
| 8 | 禅城旧城区 | 越秀岭南隽庭 | 591 | 6 | 361 | 16371 | LOFT，带装修 |
| 9 | 禅城季华东 | 绿地璀璨天城 | 537 | 10 | 356 | 15084 | LOFT，带装修 |
| 10 | 南海三山新城 | 碧桂园广佛上城 | 498 | 8 | 265 | 18796 | LOFT，带装修 |
| **合计** | | | **17117** | **260** | **11558** | **14810** | —— |

备注：排名统计不含万科项目。
备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



WWW.KINGSWICK.COM

# 写字楼：整体交投再次探底 全市项目仅得零星成交

| | 07.08-07.14 | 07.15-07.21 | 07.22-07.28 | 07.29-08.04 | 08.05-08.11 | 08.12-08.18 | 08.19-08.25 | 08.26-09.01 | 09.02-09.08 | 09.09-09.15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增面积 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 网签面积 | 4.43 | 1.11 | 0.66 | 0.51 | 0.25 | 0.42 | 0.62 | 0.23 | 0.51 | 0.12 |
| 网签套数 | 189 | 113 | 46 | 28 | 25 | 31 | 51 | 22 | 33 | 11 |
| 备案均价 | 12922 | 17712 | 10524 | 8718 | 13674 | 12283 | 14582 | 10829 | 10823 | 15363 |

▲本周佛山写字楼市场成交套数环比减少**67%**，成交面积环比减少**77%**，成交均价环比上涨**42%**；

▲本周佛山写字楼市场仍然为零新增。网签方面，本周整体交投量再次探底，全市仅录得六项目获得网签，写字楼市场持续低迷运行。



WWW.KINGSWICK.COM

# 写字楼：佛山周度备案金额前五名楼盘

| 排名 | 区域 | 楼盘名称 | 备案金额（万元） | 签约套数（套） | 签约面积（㎡） | 备案均价（元/㎡） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南海千灯湖 | 招商置地中心 | 891 | 5 | 469 | 18986 | —— |
| 2 | 顺德大良 | 顺德新能源汽车小镇 | 405 | 1 | 209 | 19336 | —— |
| 3 | 顺德乐从 | 信保广场 | 207 | 1 | 168 | 12376 | —— |
| 4 | 南海平洲 | 天安中心 | 153 | 2 | 118 | 12993 | —— |
| 5 | 南海罗村 | 华南医博城 | 73 | 1 | 139 | 5268 | —— |
| **合计** | | | **1729** | **10** | **1103** | **15684** | —— |

备注：排名统计不含万科项目。
备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



WWW.KINGSWICK.COM

# 商铺：禅城和顺德项目作主力 整体量价持平

▲本周佛山商铺市场成交套数减少**23%**，成交面积环比增加**8%**，成交均价环比下跌**3%**；

▲本周佛山商铺市场7个住宅项目供应商铺货量共71套；交投方面，主要集中禅城和顺德，新协力汽车产业园和万通国际大厦一如既往表现突出，单周网签套数达双；整体表现以稳为主，量价均未出现较大突破，维持平稳走向。



WWW.KINGSWICK.COM

# 商铺：佛山商铺周度备案金额前十名楼盘

| 排名 | 区域 | 楼盘名称 | 备案金额（万元） | 签约套数（套） | 签约面积（㎡） | 备案均价（元/㎡） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南海里水 | 翠林豪庭 | 2375 | 5 | 817 | 29063 | —— |
| 2 | 顺德龙江 | 恒大龙江翡翠 | 2356 | 6 | 693 | 33989 | —— |
| 3 | 顺德伦教 | 新协力汽车产业园 | 2127 | 23 | 682 | 31175 | —— |
| 4 | 禅城奇槎 | 保利碧桂园天汇 | 1857 | 3 | 290 | 64034 | —— |
| 5 | 禅城旧城区 | 富力广场 | 1265 | 3 | 421 | 30048 | —— |
| 6 | 禅城季华西 | 融创望江府 | 1133 | 9 | 901 | 12575 | —— |
| 7 | 禅城城南 | 万通国际大厦 | 1130 | 19 | 207 | 54589 | —— |
| 8 | 南海大沥 | 恒大悦府 | 845 | 3 | 189 | 44754 | —— |
| 9 | 顺德乐从 | 保利天寰 | 703 | 6 | 238 | 29504 | —— |
| 10 | 禅城城北 | 敏捷金谷国际 | 662 | 6 | 412 | 16068 | —— |
| **合计** | | | **14453** | **83** | **4851** | **29796** | —— |

备注：排名统计不含万科项目。
备案均价与实际售价存在一定误差，备案价格以佛山房产信息网公布为准。

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



WWW.KINGSWICK.COM

# 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（㎡） | 总面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 南海 | 黄岐 | 珠水豪庭 | 2019/9/6 | 珠水豪庭3、4、5栋 | 商铺 | 38 | 23-167 | 2276 |
| 南海 | 平洲 | 龙光天曜 | 2019/9/10 | 10栋 | 商铺 | 9 | 35-61 | 451 |
| 南海 | 松岗 | 瑞昌轩 | 2019/9/11 | 瑞昌轩，7层 | 商铺 | 8 | 33-56 | 385 |
| 南海 | 狮山 | 新城璟城 | 2019/9/12 | 壹鸣花园2号商业 | 商铺 | 9 | 45-618 | 439 |
| 南海 | 狮山 | 新城璟城 | 2019/9/12 | 壹鸣花园1号商业 | 商铺 | 14 | 75-84 | 1155 |
| 三水 | 乐平 | 盛凯尚城 | 2019/9/9 | 2座 | 商铺 | 7 | 55-59 | 395 |
| 顺德 | 伦教 | 美的桂畔君兰 | 2019/9/12 | 12座 | 商铺 | 3 | 41 | 123 |
| 顺德 | 乐从 | 泰禾佛山院子 | 2019/9/11 | 36栋、35栋 | 商铺 | 16 | 60-282 | 2095 |
| 顺德 | 陈村 | 藏珑华府 | 2019/9/10 | 26栋 | 商铺 | 5 | 81-106 | 450 |

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



WWW.KINGSWICK.COM

# 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 | 绿岛湖 | 金茂绿岛湖 | 楼盘活动 | 09.09-09.15 月饼diy |
| 禅城 | 新城北 | 泷景 | | 09.09-09.15 萌兔来袭游园会 |
| 禅城 | 季华东 | 绿地璀璨天城 | | 09.09-09.15 月饼DIY |
| 顺德 | 新城 | 金海m-city | | 09.09-09.15 猜灯谜、月饼diy、中秋追月答谢会 |
| 顺德 | 陈村 | 藏珑华府 | | 09.09-09.15 灯笼DIY |
| 顺德 | 容桂 | 碧桂园凤凰湾 | | 09.09-09.15 成交送月饼、中秋晚宴 |
| 顺德 | 大良 | 龙光玖龙郡 | | 09.09-09.15 乐高活动 |

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



WWW.KINGSWICK.COM

# THANKS

编委

广州 市场研究中心： Faye、Season、Liew、Kether
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

本报告一切版权归广东经纬房产咨询有限公司所有，侵权必究。