


广州实施“广聚英才计划” 六月开端广佛楼市交投显疲软

KINGSWICK

广佛周报2019年第21期 (2019.6.3-2019.6.9)

 经纬市场研究中心 2019年6月10日

经纬（中国）

始于1989年，是最早进入中国房地产市场的一级中介代理公司之一。

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



CONTENT 目录



PART I

宏观背景

解读最新政策及行业资讯

PART II

土地市场

把脉土地投资价值

PART III

3.1 广州住宅市场

解码楼市发展大数据

3.2 佛山房产市场

追踪区域楼市热点



MACRO BACKGROUND 【 I 】

宏观背景

广州实施“广聚英才计划” 三龙湾管委会挂牌促广佛核心建设

摘要：南沙旧村改造新政出台；广州前五月16村改造落实合作企业；广州规划6条市域高速轨道；季华路西延线将西接富龙西江特大桥；禅城试行立体绿化实施办法。

广州实施“广聚英才计划”，提出19项创新举措

近日，广州市委、市政府正式发布《关于实施“广聚英才计划”的意见》，提出了19项创新举措，全力集聚国内外“高精尖缺”人才、全方位优化人才发展环境，加快构筑具有高度竞争力、辐射力、引领力的全球创新人才战略高地。

这是自2016年出台产业领军人才“1+4”政策文件、2017年底出台高层次人才支持政策后，广州市在优化人才政策体系方面的又一重大举措，也是大湾区发展规划纲要公布后，大湾区内出台的首个城市人才发展战略文件。

广聚英才计划“亮点”有哪些？

创新人才评定体系：探索实施“人才举荐制”，与现有模式共同构成“认定+评定+推荐”的人才综合评价体系，同时发挥用人主体“自主评价”作用，开辟突出贡献人才、高层次留学回国人才职称评定“绿色通道”等。

人才待遇更有保障：对战略科学家团队实施“团队带头人全权负责制”；滚动支持或追加资助成长性好或业绩突出的产业人才团队；探索实施“人才投”“人才贷”“人才保”项目；研究设立较大规模的人才创新创业基金。建立“人才服务银行”为高层次人才创业提供最高2000万元免抵押、免担保的人才信用贷款。医疗教育，住房保障，提供人才公寓、安家费或住房补贴等。

吸引高端高端人才：探索将港澳台地区知名高校优秀学生纳入“菁英计划”；增设“基础研究青年英才项目”，为基础研究和重点产业方向相关专业大学生提供奖学金；支持科技成果转化，建立科技创新成果转化联盟；打造青年创业“广交会”等。

广州日报 2019-6-3

经纬点评：近年来，广州出台实施了一系列人才政策和举措，为集聚高层次人才、营造创新创业氛围提供了有力支撑。现因应《大湾区发展规划纲要》中广州的定位，广州制定更高的人才发展整体路线图，在优化整合各类人才计划和项目的基础上，对广州人才事业发展提出全方位系统化的解决方案。未来将为广州强化粤港澳大湾区区域发展核心引擎作用、实现老城市新活力提供有力的人才保障。

南沙旧村改造新政出台 预留10%~15%用地引入创新型产业

近日，广州市规划和自然资源局南沙区分局公布了《关于进一步加快南沙区旧村庄改造工作的指导意见（试行）（公众征求意见稿）》。征求意见稿中明确提出，坚持产业优先，创新引领。在旧村庄全面改造方案中增加产业导入专章，引导村集体经济组织、合作企业按照政府产业布局、产业发展定位等要求进行更新改造。在规划可承载的前提下，预留10%~15%的独立用地或建筑面积作为产业发展空间，引入“IAB”“NEM”等创新型产业，推进产业集聚，促进产业转型升级。

征求意见稿还提出，旧村改造可开展建设用地置换。根据成片连片和更新片区整合开发需要，旧村庄全面改造项目可开展建设用地置换，包括集体建设用地与集体建设用地之间、国有建设用地与国有建设用地之间的土地置换。此外，旧村全面改造项目因用地和规划条件限制无法实现资金平衡的，可通过异地安置、异地容积率补偿等方式在全区统筹平衡。此外，该项新政还从多方面优化审批流程、加快旧村改造项目的实施。

广州日报 2019-6-3

经纬点评：南沙作为国家级自贸区、城市唯一副中心，其规划建设及产业引进对区域未来发展有重大影响。旧村改造直接影响区域土地供应，牵动各方房企的关注，本次指导意见要求旧村改造以产业优先，预留10-15%面积作为产业发展空间，引入创新型产业，一方面对房企拿地开发有指导作用，同时也有助推动“广州制造2025”战略计划。

广州前五个月16村改造落实合作企业 总投资至少1195亿元

广州城中村旧改正如火如荼地展开。据广州公共资源交易中心统计，今年1至5月，广州已有16条村公开招标合作企业，共涉及改造面积2094万平方米，总投资至少1195亿元！以广州白云山占地20.98平方公里计算，仅今年前五个月，广州正式发力改造的城中村占地面积已相当于一座白云山。

近两年起，广州城中村改造工作的确明显加速。除却开发商纷纷进村签约之外，后续通过政府官网公开招标的消息也接二连三。据了解，房企与村里谈妥旧改合作之后，后期仍需走公开招标环节。而根据广州公共资源交易中心发布的招标公告，今年1月至5月，广州已有16条村开启公开招合作企业环节。这意味着，今年来这16条村已通过“官宣”环节，顺利开启旧改新篇章。当中以番禺区最多，达4条村，包括蔡边一村、沙湾福涌村、沙溪村、里仁洞村。南沙亦有3条村，为大涌村、东瓜宇村、东湾村。从化和增城各有两村；花都黄埔白云海珠荔湾各有1村。

2019年1-5月广州城中村旧改启动招合作企业村庄名单

序号	招标时间	招商会议时间	区域	村庄	占地面积(万平方米)	投资金额(亿元)	竞得企业
1	5月28	7月16	番禺	南村里仁洞村	172.25	210	
2	5月23	7月9	番禺	洛浦街沙溪村	196.98	200	
3	4月30	6月19	黄埔	九龙镇汤村	994.66	164	
4	4月26	6月15	南沙	南沙街大涌村下辖新村街	4.55	4.83	
5	4月25	6月12	花都	新华街横潭村	6.88	8	
6	4月23	6月15	南沙	南沙街东瓜宇村	30.84	35.77	
7	3月1	4月16	增城	新塘群星村	121.21	120	升龙
8	2月2	3月23	番禺	沙湾福涌村	93.25	55	时代
9	2月1	3月23	南沙	黄阁东湾村	19.3081	66.79	星河
10	1月31	3月23	从化	东风村	160.79	71.63	珠江
11	1月25	3月14	荔湾	鹤洞村	20.02	23.98	方圆
12	1月24	3月13	从化	江浦街禾仓村	65	46	时代
13	1月23	3月14	白云	陈田村	62.61	73.96	富力
14	2018年11月27	1月15	海珠	新市头村	2.67	4.56	方圆+美林
15	2018年11月19	1月15	番禺	东环街蔡边一村	70.4	60	升龙
16	2018年11月12	1月7	增城	金星村	73.17	50.19	融创+中鼎
合计					2094.1081	1194.71	

南方都市报 2019-6-3

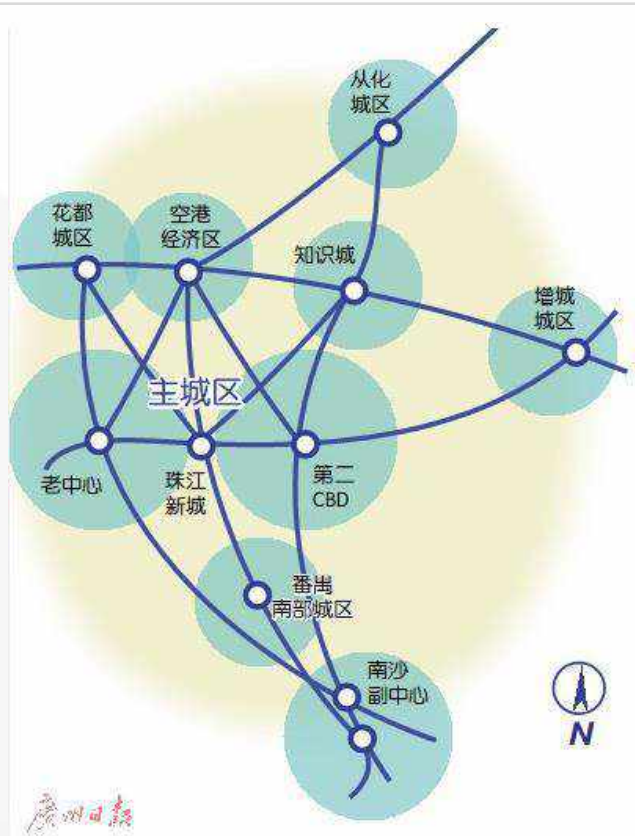
经纬点评：旧村改造的合作企业不乏本地实力房企，老牌港资企业，以及外地过江龙。广州土地招拍挂拿地难度大以及成本高，令旧村改造成为房企拿地的优选渠道。不过旧村改造安置成本高、洽谈时间长等导致投入金额巨大，令入场门槛越来越高，最终成为实力房企的角逐场，小房企难以介入，或导致“马太效应”，强者愈强，弱者愈弱。

广州规划6条市域高速轨道 衔接湾区铁路、城市地铁

近日，广州市交通规划研究院负责人在中国城市交通发展论坛上围绕市域轨道快线作主题演讲，透露广州正规划6条市域高速轨道，近650公里，定位介乎城市地铁和城际轨道之间，构建“地铁（含市域高速轨道）+湾区铁路（含城际）+国铁”的轨道模式。6条线路包括已开工的18、22号线、时速160公里的28号线（东西快线）、时速250公里或以上的知南线、机场联络线和广从线。

广州的轨道快线经历了三个时代，2000年左右开建首条地铁快线3号线；2010年后，规划了环线加放射线的轨道网络，如今进入大湾区时代，广州从都市圈的层面优化交通系统，不同的轨道网络将是“你中有我、我中有你”的关系，原有的快线无法满足速度需求，需构建“地铁（含市域高速轨道）+湾区铁路（含城际）+国铁”的轨道模式。

该负责人说，不同层级之间的轨道网络，可通过市域高速轨道推动“三网”融合。广州在区域上提出湾区铁路的概念，整合部分高铁、传统城际、部分市域轨道；在城市内提出市域高速轨道的概念，进一步衔接湾区铁路和城市地铁。



广州日报 2019-6-6

经纬点评：市域高速轨道包括在建和规划中的地铁线路，时速160-250公里，较传统快线更有竞争力，且高速轨道串联南北，贯通东西，使广州各区之间特别是外围区域与中心区域的交通时间大大缩短，而高速轨道与周边城市对接，进一步衔接湾区铁路、城市地铁，广州积极推进枢纽型网络城市建设，有助强化国际交通枢纽城市的定位。

季华路西延线将西接富龙西江特大桥 高明加快融入广佛核心区

记者昨日从市公共资源交易中心获悉，季华路西延线工程初步勘察设计标段招标公告近日发布，明确路线总长约15.31km，将西接富龙西江特大桥工程。

根据招标公告，季华路西延线工程西接富龙西江特大桥工程，工程起于金白线节点（龙池立交）以东，往东分别与樵丹路、西二环高速、东升南路、樵金路相交，后穿越顺德水道后与现季华路相接，并往东与禅港路、紫洞路相交，终于紫洞路节点东侧，路线总长约15.31km。沿线途经三水区白坭镇和南海区丹灶镇、西樵镇及禅城区南庄镇。

此前，季华路西延线工程已纳入一环西拓南环段。根据线路图，南环段由高明大道、杨西大道、杨西大道北延段、季华路西延线、佛山一环西线、南九线完整构成。季华路西延线是南环段重要的组成部分，早日连通对高明乃至佛山的发展意义重大。该项目顺利建成通车后，高明的车主可通过季华路西延线进入季华路，直达佛山中心城区，改变过去高明与佛山中心城区道路连通，“绕行到达”的现状，并加快高明融入广佛核心区的步伐。此外，与季华路西延线相接的，被誉为“佛山第一大桥”——佛山富龙西江特大桥也将力争今年内开建。



佛山日报 2019-6-5

经纬点评：佛山一环西拓工程将推动佛山市干线公路网形成一体化，促进佛山西部大发展，促进区域协调。一环西拓工程分北环段和南环段，而位于南环段的季华路西延线，对高明意义重大，增加一条高明至佛山中心区的快捷通道，有助高明加快融入广佛核心区。

禅城试行立体绿化实施办法 可抵扣配套绿化用地面积

记者昨日从佛山市禅城区司法局获悉，《禅城区立体绿化实施办法（试行）》6月3日正式实施。《办法》提出自实施之日起，禅城区范围内新办理核准、立项的建设项目（主要包括16层及16层以下、高度50米以下的中高层建筑、高层建筑和多层、低层非坡屋顶建筑），应确保立体绿化全覆盖。此外，新建立交桥等市政公用设施应进行立体绿化，立体绿化建设主体可享受经费补贴，其中简单式屋顶绿化最高补助100元/平方米，花园式屋顶绿化最高补助180元/平方米。

为鼓励新建工程实施立体绿化，《办法》规定，符合条件的新建建设工程项目实施立体绿化的，立体绿化可以折算抵扣配套绿化用地面积。其中，屋顶、平台等平台绿化形式，覆土厚度不小于0.6米，平台与基地地面的高差在1.5米及以下时，其绿地面积按100%计算，平台与基地地面的高差大于1.5米且在18米及以下时，其绿地面积按60%计算。

此次《办法》出台的同时，还制定了《禅城区屋顶绿化建设指南（试行）》等附件，明确相关建设标准和要求。

珠江时报 2019-6-5

经纬点评：立体绿化是提高城市绿化覆盖率、节约土地、开拓城市绿化新空间的理想途径。今年年初，佛山市已经制定《佛山市立体绿化实施办法》草案进行征询。现禅城区首先实施城市立体绿化，有助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。预计佛山其他区域将逐步加入此行列。

三龙湾高端创新集聚区管委会挂牌 推进“广佛核心”建设

昨日，佛山三龙湾高端创新集聚区（下称“三龙湾”）管理委员会正式挂牌，将统筹推进中德工业服务区、三龙湾高端创新集聚区工作。三龙湾高端创新集聚区位于禅城、南海、顺德三区交界处，是一环创新圈的创新极核所在，也是佛山抢抓大湾区建设机遇的“关键子”。

据悉，下一步三龙湾管委会将紧扣2个时间节点，高质量编制2个规划。一个是三龙湾总体发展规划，要力争上省大湾区建设领导小组会议的议题，把三龙湾上升为省落实大湾区战略的重大抓手和平台载体。另一个是广佛高质量发展融合试验区总体规划，力争拿出提交省审议的阶段性成果。

另一方面，将坚持项目为王，集中推出一批重点项目。前期，三龙湾管委会和禅南顺三个区共梳理出重点项目共98个，总投资额3516亿元。下一步将根据紧迫性、可实施性排出次序，围绕完善交通配套、推进广佛合作、改善人居环境的目标，先期启动一批重点项目，有序有力推进。

珠江时报 2019-6-6

经纬点评：三龙湾管委会挂牌标志着三龙湾将加快建设进程。三龙湾毗邻广州南站，是广佛高质量发展融合试验区的重要组成部分，也是佛山参与打造“广佛极点”的核心。广州南站—佛山三龙湾—荔湾海龙片区，将打造成为支撑广佛极核重大发展平台、新时代全国同城化发展示范区。建设三龙湾，有助推进“广佛极点”建设。



LAND MARKET 【 II 】

土地市场

灵山岛尖两宗商住地高地价成交 佳兆业夺石湾靓地首入禅城

摘要：佳兆业、金茂分别以高地价+自持25%、自持15%夺得灵山岛尖商住地，其中佳兆业首进南沙。金融街首入南海，逾5.3亿摘丹灶仙湖地块；顺德科技工业园连挂三地拟推动相关产业发展。



2.1 | 土地成交 |
LAND TRANSACTION



广州：佳兆业高地价+自持25%夺灵山岛尖商住地 首进南沙



广州：金茂高地价+自持15%夺灵山岛尖商住地 深耕南沙市场



佛山：佳兆业首入禅城夺石湾靓地 周边新房稀缺



<1> 禅城城南

地块编号: TD2019(SZ)WG0003

交易时间: 2019-6-10 (周一)

土地性质: 商住用地

占地面积: 3.10万m²

容积率: $1.0 \leq FAR \leq 3.0$

建筑面积: 9.31万m²

起始总价: **72600万元**

起拍楼面价: **7802元/m²**

最高限价: **116300万元**

成交总价: **116300万元**

成交楼面价: **12914元/m²** (已剔除幼儿园建安成本)

溢价率: **60%**

竞得人: **佛山市佛佳房地产开发有限公司 (佳兆业)**

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、须设置9班幼儿园一所，独立占地，用地面积 $\geq 3780\text{m}^2$ ，建筑面积 $\geq 2430\text{m}^2$ ，阳光充足，接近绿地，独立院落。
- ▲ 3、按规划条件、规划部门意见设置公园绿地 $\geq 2000\text{m}^2$ ；
- ▲ 4、须配建社区公共服务用房、物业管理用房和居民健身设施等相关配套。

南海：金融街首进南海 逾5.3亿夺仙湖地块





2.2 | 土地挂牌 |
LAND LISTING



佛山：南庄吉利中学旁挂牌商住地 交通通达性强



<1> 禅城南庄

地块编号：TD2019(CC)XG0004

交易时间：2019-7-10 (周三)

土地性质：商住用地

占地面积：2.24万 m^2

容积率：FAR \leq 2.5

建筑面积：5.61万 m^2

起始总价：32600万元

起始楼面价：5813元/ m^2

最高限价：85802万元

最高限制楼面价：15300元/ m^2

备注：

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- ▲ 2、地块兼容的商业建筑的计容建筑面积不超过16824 m^2 ，既不超过总建面的3成；
- ▲ 3、地块须按要求配建物业管理用房、社区公共用房以及长者服务站等常规社区配套设施；
- ▲ 4、地块建筑限高100米，须再1年内动工，3年内完工。

佛山：南庄紫洞挂牌工业地 拟引入节能新能源材料产业



<2> 禅城南庄

地块编号：TD2019(CC)WG0001

交易时间：2019-7-8 (周一)

土地性质：商住用地

占地面积：6.78万 m^2

容积率： $0.8 \leq FAR \leq 2.0$

建筑面积：13.56万 m^2

起始总价：6610万元

起始楼面价：488元/ m^2

备注：

- ▲ 1、本地块为产业用地，竞得人须在该地块引进发展节能与新能源汽车动力电池及其关键材料产业；
- ▲ 2、竞得人还须另行支付土地评估费用人民币68352元；
- ▲ 3、地块的动工时限为六个月，自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日开始起算，建设时限为三年，自地块动工时限终止之日开始起算。

顺德：大良挂工业地发展有色金属产业 需引世界500强企业



<3> 顺德大良

地块编号：TD2019(SD)WG0013

交易时间：2019-7-5 (周五)

土地性质：工业用地

占地面积：6.90万m²

容积率：1.5≤FAR≤3.0

建筑面积：20.71万m²

起始总价：6818万元

起始楼面价：329元/m²

备注：1、本地块须用于发展“有色金属铸造—有色金属及其合金铸造的各种成品、半成品的制造”范围的产业作为项目用地的主导产业，且不得引入属于《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正）中“限制类”、“淘汰类”范围的产业，以及不得引入《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2018年版）》中的“禁止外商投资领域”范围内的项目。

2、竞得人需在本宗地上设立工程技术研究中心，并于交地之日起5年内获得省级工程技术研究中心认定。

3、竞得人需于交地之日起5年内具备总部企业功能；

4、竞得人须自交地之日起12个月内引入由美国出版杂志《财富》世界500强企业或者由其直接或间接控股的企业，以在项目用地注册具备独立法人资格的公司为引入标准；被引入企业需从事上述第（一）点产业。美国出版杂志《财富》世界500强排名的年限为2017-2019年任意一年。

5、建筑限高：≤50米。

顺德：顺德科技工业园内出让工业地需发展木质家具产业



<4> 顺德大良

地块编号：TD2019(SD)WG0014

交易时间：2019-7-5 (周五)

土地性质：工业用地

占地面积：1.33万 m^2

容积率： $2.0 \leq FAR \leq 3.0$

建筑面积：3.99万 m^2

起始总价：1994万元

起始楼面价：500元/ m^2

备注：1、本地块须用于发展“木质家具制造”范围内的项目，不得引入《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正）中“限制类”、“淘汰类”范围的产业，以及不得引入《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2018年版）》中的“禁止外商投资领域”范围内的项目。

2、自交地之日起24个月内，本宗地项目固定资产投资不少于8569万元人民币。自交地之日起5年内，项目固定资产投资不少于11315万元。本宗地项目经批准或登记备案（立项）的固定资产投资额不低于11315万元；

3、建筑限高： ≤ 50 米

顺德：顺德科技工业园出让工业地拟发展机械设备制造业



<5> 顺德大良

地块编号：TD2019(SD)WG0015

交易时间：2019-7-5 (周五)

土地性质：工业用地

占地面积：17.88万 m^2

容积率：1.0 \leq FAR \leq 2.5

建筑面积：44.71万 m^2

起始总价：17436万元

起始楼面价：390元/ m^2

备注：1、本地块须将其用于发展“3523塑料加工专用设备制造”和“3423铸造机械制造”及相关产业范围内的项目；

2、竞得人须自签订本宗地《国有建设用地使用权出让合同》之日起90个工作日内，联同一家专用设备制造类（中国证监会颁布《上市公司行业分类指引（2012年修订）》中行业代码C35）上市公司（要求是国内主板、中小板、创业板上市且未被特殊处理的企业）在顺德区大良街道成立一家从事符合上述产业方向的企业，并自本宗地项目申请竣工验收之日起1年内将该企业迁至宗地范围内，该专用设备制造类上市公司须持上述成立企业股权60%或以上，且自企业成立之日起20年内该专用设备制造类上市公司持股比例不得低于60%；

3、如竞得人本身属于上述专用设备制造类上市公司或其控股60%以上（含60%）的子公司的，则无需再引入专用设备制造类上市公司，但须满足上述持股比例、持股时间的要求；如上述专用设备制造类总部注册地址在顺德区的，则无需迁至宗地范围内；

佛山：沧江支流旁 高明明城挂牌约2.66万^m²商住地 2字头起拍



<6> 高明明城

地块编号: TD2019(GM)WG0018

交易时间: 2019-7-10 (周三)

土地性质: 商住用地

占地面积: 2.66万^m²

容积率: $1.0 \leq FAR \leq 2.5$

建筑面积: 6.64万^m²

起始总价: 14353万元

起始楼面价: 2160元/m²

最高限制地价: 101659万元

最高限制楼面地价: 15300元/m²

备注:

- ▲ 1、以“限地价，再竞自持70年租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- ▲ 2、地块内部西侧设置一条12米宽指导性道路，由权属单位按设计条件附图要求同步设计、同步实施，竖向设计须与周边市政道路衔接，且符合相关道路设计规范。地下空间退让12米宽指导性道路红线须满足；
- ▲ 3、地块须按要求配建物业管理用房、公共厕所以及垃圾收集站等常规配套设施；
- ▲ 4、建筑限高: ≤ 80 米



2.3 | 出让预告 |
SELL ADVANCE NOTICE



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/6/14	增城	增城区荔城街罗岗村 83001208A19124号	住宅	2.85	≤3.0	8.55	10.26	11999
	2019/6/14	白云	白云区人和镇方石村江 人三路以南	住宅	6.77	AB0611048、 AB0611049、 AB0611050地 块≤4.0； AB0611051地 块≤3.5	17.61	19.37	11000
	2019/6/14	白云	白云区人和镇方石村江 人三路以南	住宅	10.39	≤2.0	16.24	19.48	12000
	2019/6/13	花都	花都区平步大道以北、 芙蓉大道以西G08-SL2 地块	住宅	8.78	≤2.8	12.43	14.64	11776
	2019/6/20	番禺	番禺区东环街易兴 DHJ15-01地块（新光 快速路北侧）	住宅	4.64	地块一≤1.01、 地块二≤2.8	3.09（已 扣除政府 回购6000 m ² 住房）	10.47	33837

后续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/6/14	增城	增城区荔城街罗岗村 83001208A19124号	住宅	2.85	≤3.0	8.55	10.26	11999
	2019/6/20	天河	天河区金融城起步区 AT090946地块	商服	0.87	≤6.6	5.76	97717	16960
	2019/6/20	白云	白云区白云新城 AB2906009地块	商服	1.26	≤5.5	4.4	6.11	13902
	2019/6/21	增城	增城区中新镇三迳村 83103241A19021号	住宅	3.11	≤2.5	6.51	6.51	10001
	2019/6/24	从化	从化区江埔街九里步果 场地块	商住	8.00	地块一≤2.8、 地块二≤2.0	15.14	11.1	7329

后页续

广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
广州	2019/6/24	从化	从化区太平镇S118与G105路口西北侧地块	商住	4.38	≤3.5	13.47	10.51	7800
	2019/6/24	黄埔	广州市黄埔区生物岛南端, 星汉一路以东、环岛路以北SWD-C-1	商服、工业	1.68	≤1.2	2.02	0.58	2886
	2019/6/27	白云	白云区鹤龙街黄边村AB2901071地块	商服	0.52	≤3.2	1.03	0.89	8691
	2019/6/27	白云	白云区钟落潭镇五龙岗村健康城融资地块	住宅	16.97	≤2.5	26.06 (已扣除回迁安置住房配建面积49840m ²)	34.36	13186

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2019/6/12	高明	佛山市高明区荷城街道平山大道以南、文昌路以东	商住	1.94	1.0≤FAR≤2.5	4.86	2.12	4365
	2019/6/12	三水	佛山市三水区白坭镇水都饮料基地南拓片区3号	工业	3.13	0.7≤FAR≤3.0	9.39	0.18	191
	2019/6/12	三水	佛山市三水区云东海街道映海路以西地块	商住	4.85	1.0≤FAR≤2.8	13.58	8.15	6002
	2019/6/13	三水	佛山市三水区大塘镇濠边村委会“青龙线西”(土名)	工业	3.71	0.7≤FAR≤3.0	11.14	0.22	200
	2019/6/13	三水	广东佛山三水工业园区D区50号之二	工业	2.33	0.7≤FAR≤3.0	7.00	0.18	250
	2019/6/26	高明	佛山市高明区明城镇明富路以东、盈富东路以西	工业	3.35	1.2≤FAR≤3.0	10.06	0.12	122
	2019/6/26	高明	佛山市高明区荷城街道照明大道以北、恒昌路以西	工业	3.85	1.5≤FAR≤3.0	11.56	0.26	222
	2019/6/26	禅城	佛山市禅城区兆祥路南侧、朝安路东侧	商住	0.95	0≤FAR≤6.0	5.73	4.00	6981
	2019/6/27	顺德	佛山市顺德区大良街道红岗大富山街1号地块	商住	0.47	1.0≤FAR≤3.5	1.66	0.80	4822

后页续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2019/6/28	顺德	佛山市顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块	商住	7.53	$1.0 \leq \text{FAR} \leq 2.5$	18.83	14.31	7600
	2019/7/1	南海	佛山市南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.08	A区: $1.0 < \text{FAR} \leq 1.8$ B区: $1.0 < \text{FAR} < 1.01$	9.03	11.25	12460
	2019/7/1	南海	佛山市南海区丹灶镇华南五金产业基地东阳三路南侧地块	工业	2.00	$0.8 \leq \text{FAR} \leq 3$	6.00	0.12	200
	2019/7/2	南海	佛山市南海区大沥镇黄岐白沙村地段	商住	3.15	$1.0 < \text{FAR} \leq 2.5$	7.87	7.56	9606
	2019/7/3	南海	佛山市南海区桂城街道三山科技创新产业园NH-A-12-05-01-03号地块	工业	0.69	$1.2 \leq \text{FAR} \leq 2.3$	1.59	0.06	359
	2019/7/5	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业园A区西-11-1之二地块	工业	6.90	$1.5 \leq \text{FAR} \leq 3.0$	20.71	0.68	329
	2019/7/5	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业园A区南-6-3之一地块	工业	1.33	$2.0 \leq \text{FAR} \leq 3.0$	3.99	0.20	500

后页续



广佛土地出让预告

未来土地出让信息汇总

城市	出让时间	区域	地块	用地性质	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m ²)
佛山	2019/7/5	顺德	佛山市顺德区顺德科技工业园A区西-10-1地块	工业	17.88	1.0≤FAR≤2.5	44.71	1.74	390
	2019/7/10	高明	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	2.66	1.0≤FAR≤2.5	6.64	1.44	2160
	2019/7/8	禅城	佛山市禅城区禅港路西侧、滨江路东侧	工业	6.78	0.8≤FAR≤2.0	13.56	0.66	488
	2019/7/10	禅城	佛山市禅城区佛开高速东侧、杏吉公路北侧	商住	2.24	FAR≤2.5	5.61	3.26	5813

数据来源：经纬【中国】研究中心整理



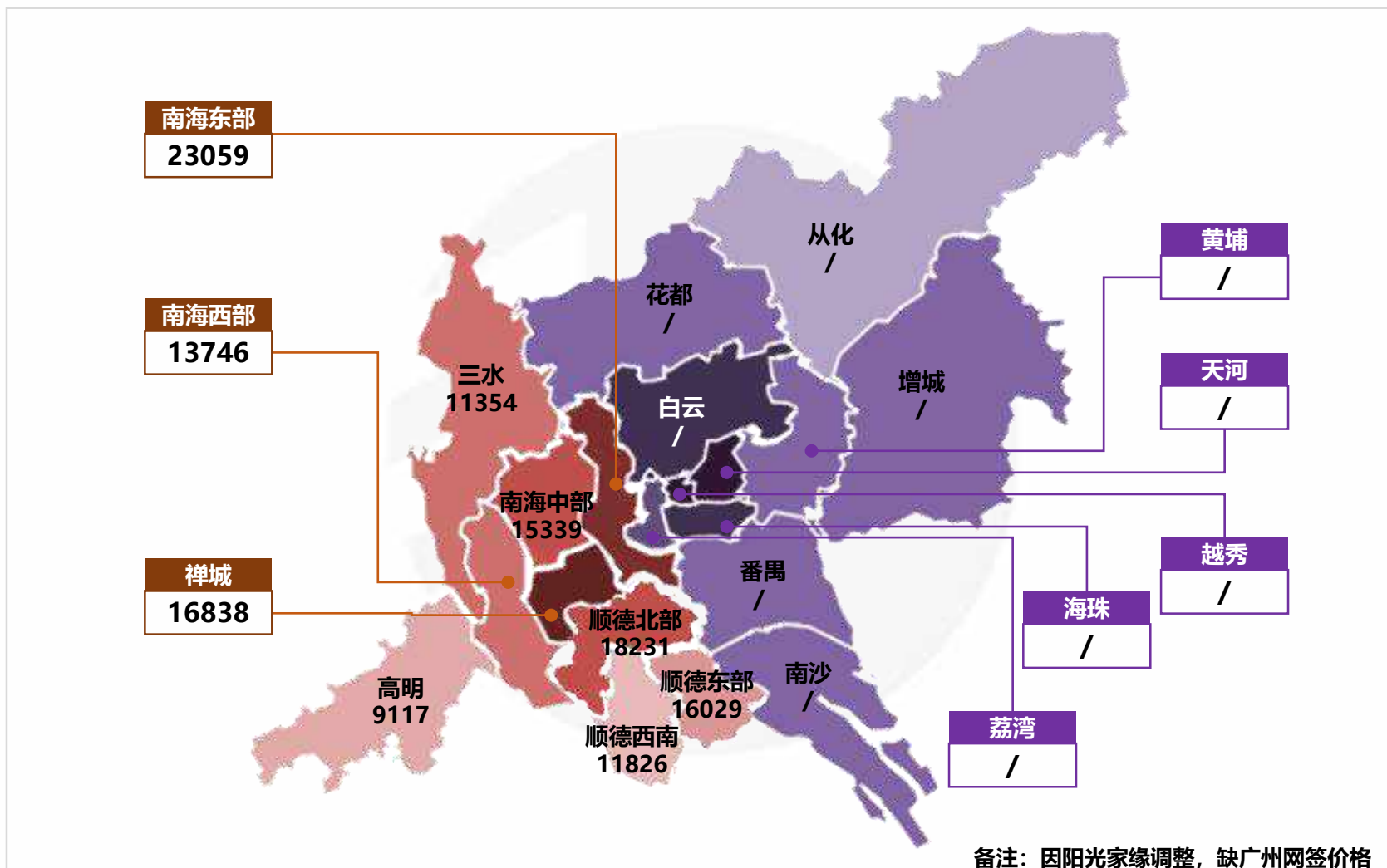
GUANGFO MARKET 【 III 】

广佛市场

广佛两地网签双双环降 端午节十三盘加推总体去化不佳

摘要：广佛两地供求均有回落；广州五盘推新去化两极分化，佛山八盘自然推新去化表现较差；石滩方圆云山诗意云玺开放销售中心，禅桂纯新盘动作频频。

本周广佛两地各区网签均价对比





3.1 | 广州住宅市场 |

GUANGZHOU RESIDENTIAL MARKET

网签量创近十周新低 端午节五盘加推去化两极分化

摘要：本周住宅供应量环降46%；各区网签量全部环跌；端午节五盘推新，全部为旧盘加推；增城石滩方圆云山诗意云玺开放销售中心



住宅新批预售：供应量环降约46% 增城仍为供应主力

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m ²)
黄埔	科城山庄	C20栋	1	95	13554
南沙	保利保宏花园	14#、15#	2	24	3539
		南-16	1	6	890
增城	科慧花园	31#楼、33#楼	2	532	28394
	香江天赋	1~3#	3	508	24855
	合生湖山国际	住宅L2~14、L2~15、L2~16	3	288	32839
	保利中海金地·大国璟	1#~1、1#~2、2#~1、2#~2	4	264	27735
总计			16	1717	131806

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

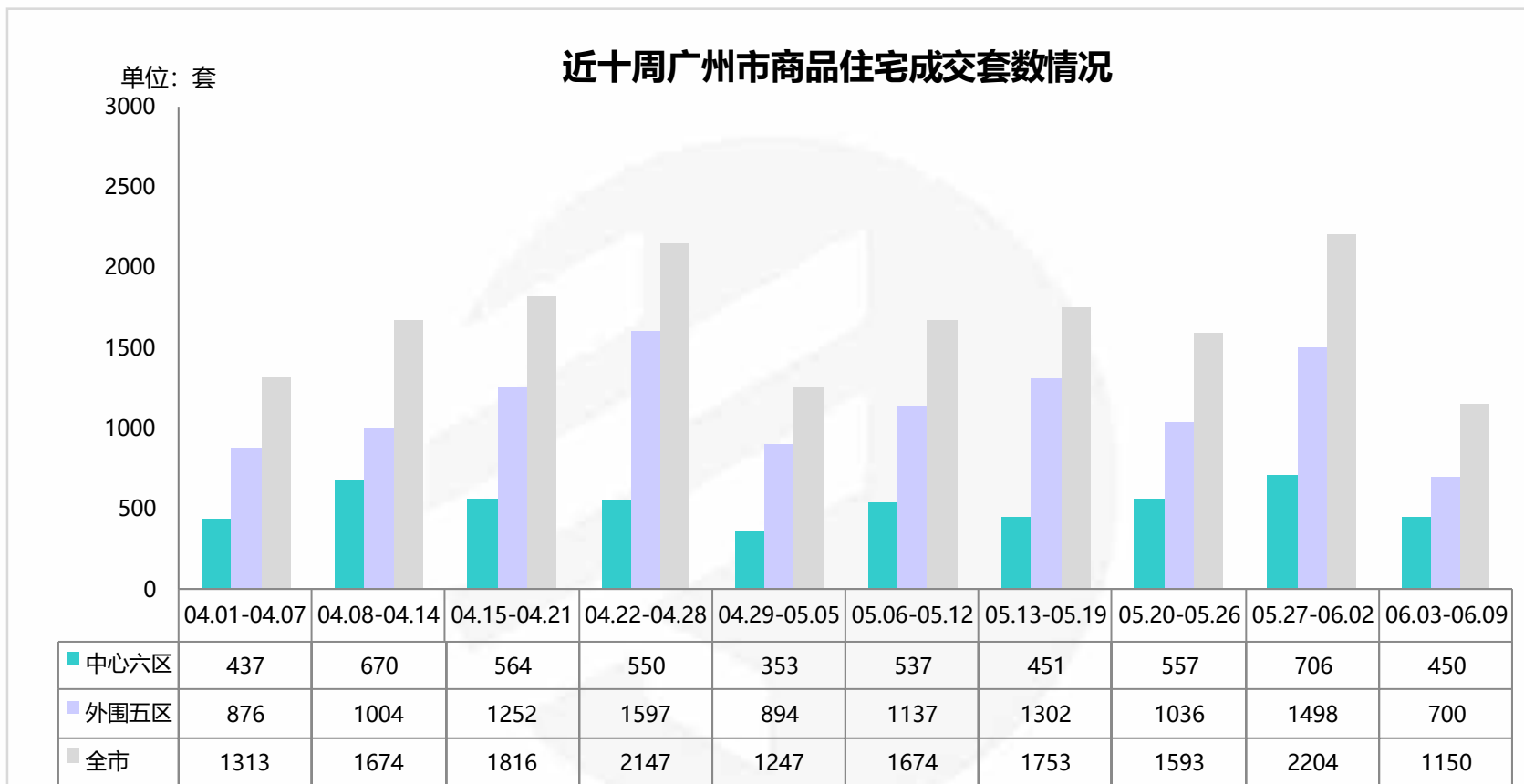
商办新批预售：商业三盘获批预售 办公暂无新增供应

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
海珠	海珠小雅	商业自编号1#、2#、3#、4#	4	33	2283
增城	科慧花园	商业I、J、K	3	19	1070
	保利中海金地·大国璟	商业S1#、S2#; G2#	3	18	1053
总计			10	70	4405

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m ²)
本周办公暂无新增预售					

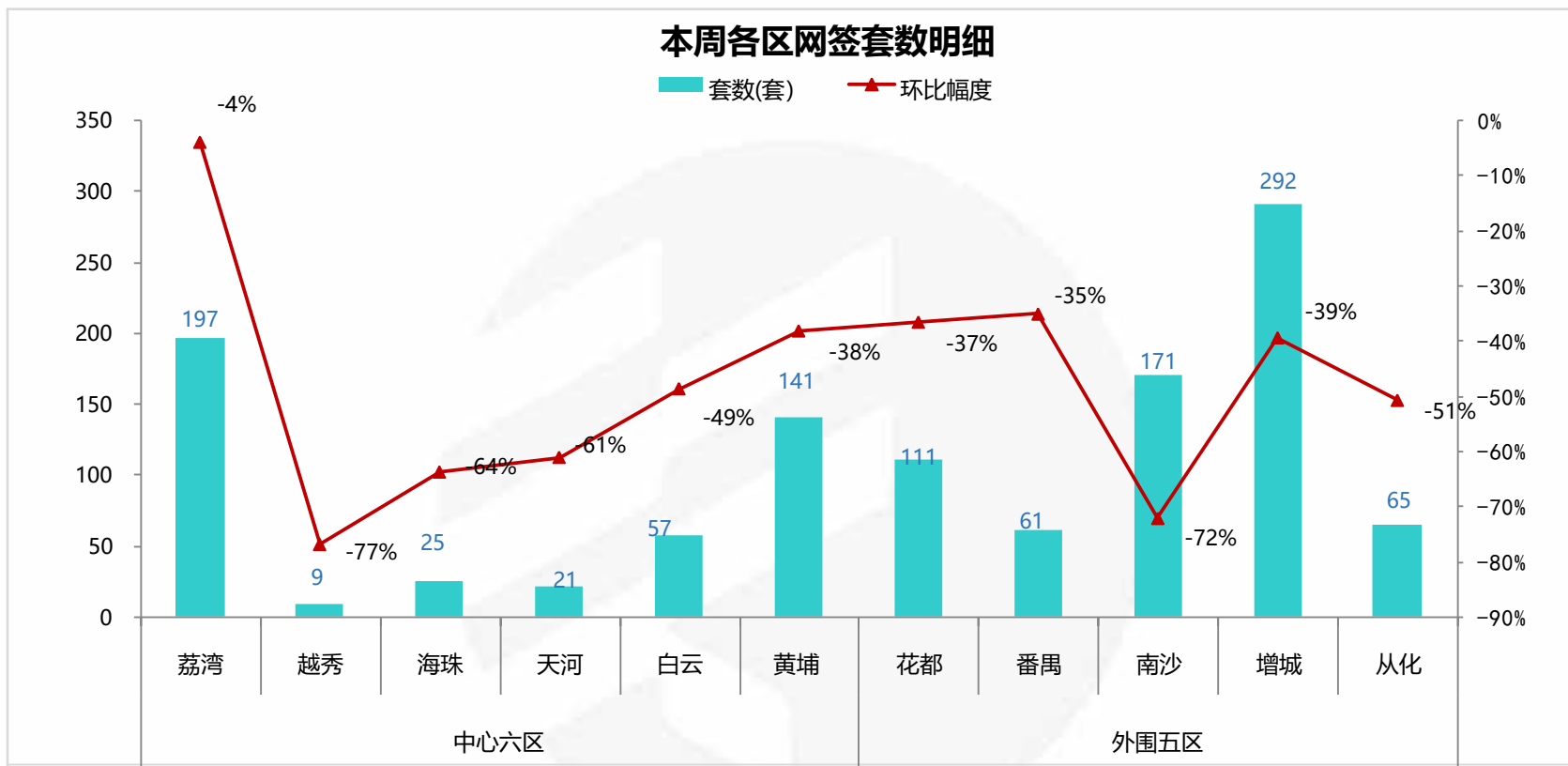
数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

全市网签量走势：本周网签量创近十周新低 全市环跌48%



▲ 本周外围五区、中心六区网签量均下降明显；全市共网签1150套，环比下跌48%。中心六区网签450套，环降36%。外围五区网签700套，下降53%，外围下降幅度大成为拉低全市网签的主因。

本周各区网签量对比



- ▲ 本周区域网签全线下跌。中心区方面，天河网签21套环降61%；白云区网签57套，环降49%；海珠网签25套，下降64%；黄埔网签141套，环跌38%；越秀网签9套，环降77%，荔湾网签197套，小幅下跌4%。
- ▲ 外围五区方面：增城网签292套，下降39%；南沙网签171套，大幅度下跌72%；番禺网签61套，环降35%；花都网签111套，环降37%；从化网签65套，环降51%。

新推动态：端午节五盘加推 去化两极分化

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/m ²)	开盘当天销售情况
金众西关海	荔湾区南岸路23号(青年公园旁)	占地: 10.56万m ² 总建: 53 万m ²	6月7日(加推)	189-310m ² 四至五房	13栋, 30套	/	带装修68000	/
万科海上明月	南沙自贸区蕉门水道旁	占地: 1.05万m ² 总建: 3.29万m ²	6月7日(加推)	58m ² 二房	A9栋, 22套	一次性98和商贷一样98折, 公积金无折扣	带装修22000	成交约73%
东江逸珑湾	增城区新塘镇沿江大道39号(甘泉小学东侧)	占地: 10.15万m ² 总建: 26.59万m ²	6月7日(加推)	90-116m ² 三房	5#, 150套	额外98折	带装修20500起-22000	成交约19%
品秀星图	增城区地铁13号线官湖地铁站400米处	占地: 41万m ² 总建: 130万m ²	6月7日(加推)	104-134m ² 三至四房	20#和37#, 91套	/	带装修均价28500	成交约25%
科慧花园	增城区地铁21号线凤岗站	占地: 36.3万m ² 总建: 77.8万m ²	6月7日(加推)	39/66/69m ² 一至二房	31号楼, 266套	端午节认购90方以上户型前10名成交送电视	带装修22000-24000	/

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心不完全统计



荔湾：重点个盘加推

【金众西关海 2019-6-7 加推情况】



推售货量：本周加推13栋首推珍稀30席三梯三户，户户望江产品，189-310m²四至五房阔景大平层，共30套。

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积(m ²)	189	280-310	7790
套数(套)	/	/	30

成交均价：带装修均价68000元/m²

优惠折扣： /

备注： /

荔湾：金众西关海户型图



189m²四房



280m²五房



310m²五房

南沙：重点个盘加推

【万科海上明月 2019-6-7 加推情况】



推售货量：本周加推A9栋58m²平层22套，均价2.2万/m²，总价130万以上，成交约16套。

户型配比：

户型	二房	合计
面积(m ²)	58	1276
套数(套)	22	22

成交均价：带装修均价22000元/m²

优惠折扣：一次性98和商贷一样98折，公积金无折扣。

去化情况：去化16套，去化约73%。

备注：2万锁房号，半个月付10%首付（含定金），两个月补齐首付。

南沙：万科海上明月户型图



58m²二房

增城：重点个盘加推

【东江逸珑湾 2019-6-7 加推情况】



推售货量：5#，为约90-116m²二至三房，总货量150套，全部推出。

户型配比：

户型	三房	三房	三房	合计
面积 (m ²)	约90	105	116	/
套数 (套)	30	60	60	150

推售价格：带装修20500起-22000元/m²

成交情况：成交约28套，去化19%

优惠折扣：诚意登记额外98折

备注：

1、项目于端午前内部认购，端午节正式推出，由于5#价格较五一推出的7#价格17500起，上涨幅度大，客户接受度下降。

增城：东江逸珑湾5#户型图

105m²三房



116m²三房



增城：重点个盘加推

【品秀星图 2019-6-7 加推情况】



推售货量：端午节加推20栋南向单位46套，37栋部分单位45套，共91套。

户型配比：

户型	大三房	四房	合计
面积 (m ²)	104-105	129-134	/
套数 (套)	46	45	91

推售价格：带装修均价28500元/m²

成交情况：成交23套，去化率约25%

备注：

- 1、本周推广：微信、网媒、线下投放等
- 2、本周活动：6月星学堂、端午节暖场活动

增城：品秀星图户型图

20#平面户型图



增城：重点个盘加推

【科慧花园 2019-6-7 加推情况】



推售货量：加推31号楼，为小户型楼栋，面积为39/66/69m²。

户型配比：

户型	一房	两房	合计
面积 (m ²)	39	66/69	/
套数 (套)	132	134	266

推售价格：带装修22000-24000元/m²

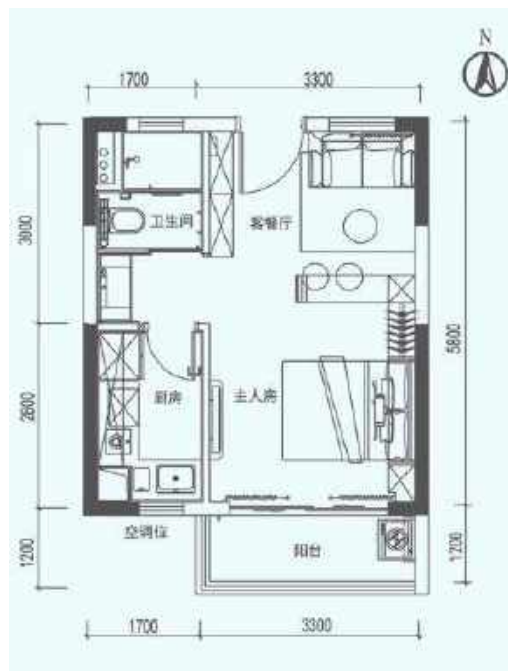
折扣优惠：端午节认购90方以上户型前10名成交送电视

成交情况： /

备注：

1、渠道动作：房江湖，居理新房，拓客，房助手，楼盘网，房道网，中原，裕丰，房博士，房源网。

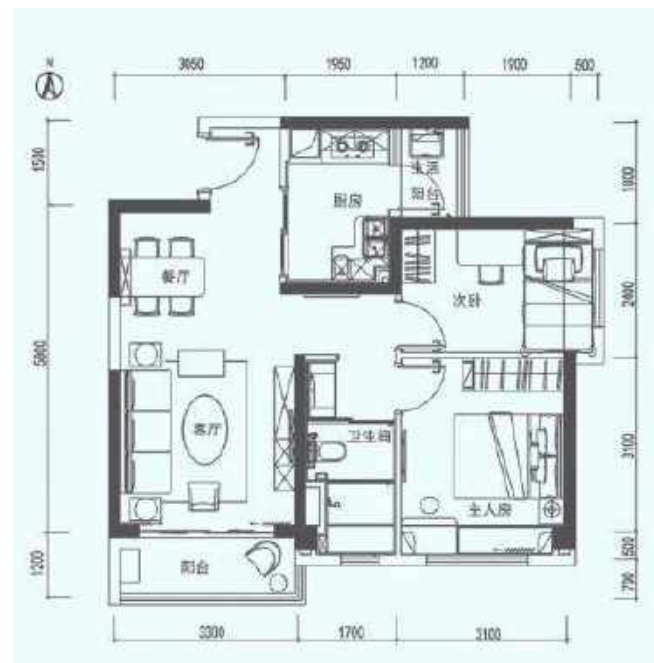
增城：科慧花园户型图



39m²一房



66m²两房



69m²两房

本周重点楼盘营销动态

区域	楼盘名称	活动类型	活动内容
增城	方圆云山诗意 云玺	开放销售中心	6月9日开放销售中心

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

增城：方圆云山诗意云玺开放销售中心



位置：广州增城区石滩镇溪头村

规模：占地约2.07万m²，计容建筑面积约5.19万m²。

基础信息：项目地块由方圆于2018年6月28日以42000万元拿下，溢价1.2%，折合楼面地价8099元/m²。项目打造建面约93-103 m²东方复式美宅，约125%使用率。社区由4栋洋房组成。

项目动态：

▲6月9日项目开放销售中心。

增城：方圆云山诗意云玺户型



双数层01户型 (02为镜像户型)
4房2厅2卫 约99m²



双数层03户型 (04为镜像户型)
4房2厅2卫 约99m²

图片来源：项目官微



WWW.KINGSWICK.COM

增城：方圆云山诗意云玺户型



单数层01户型 (02为镜像户型)

4房2厅2卫 面积 约103m²



单数层03户型 (04为镜像户型)

4房2厅2卫 面积 约93m²



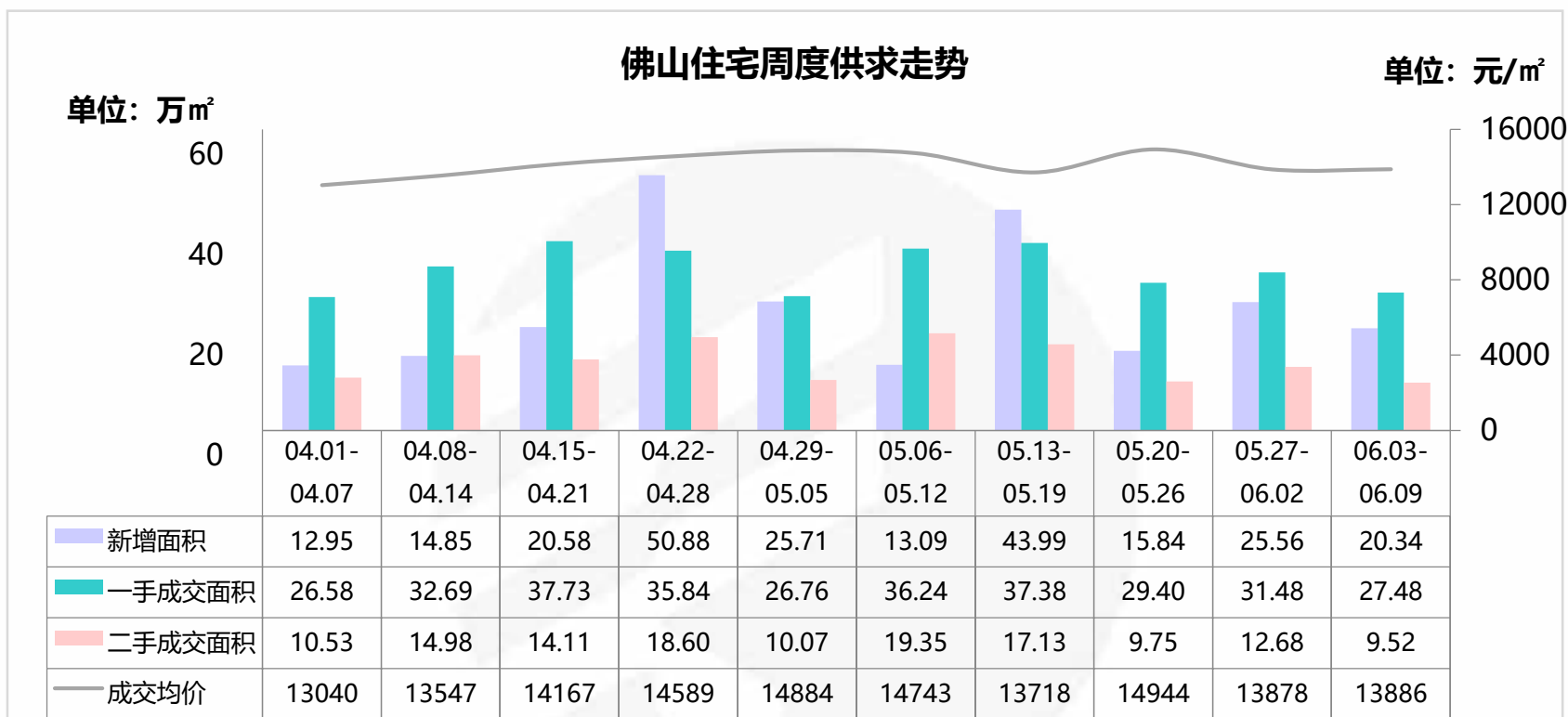
3.2 | 佛山房地产市场 |

FOSHAN REAL ESTATE MARKET

全市共八盘推新总体去化不足两成 六月开端楼市交投显疲软

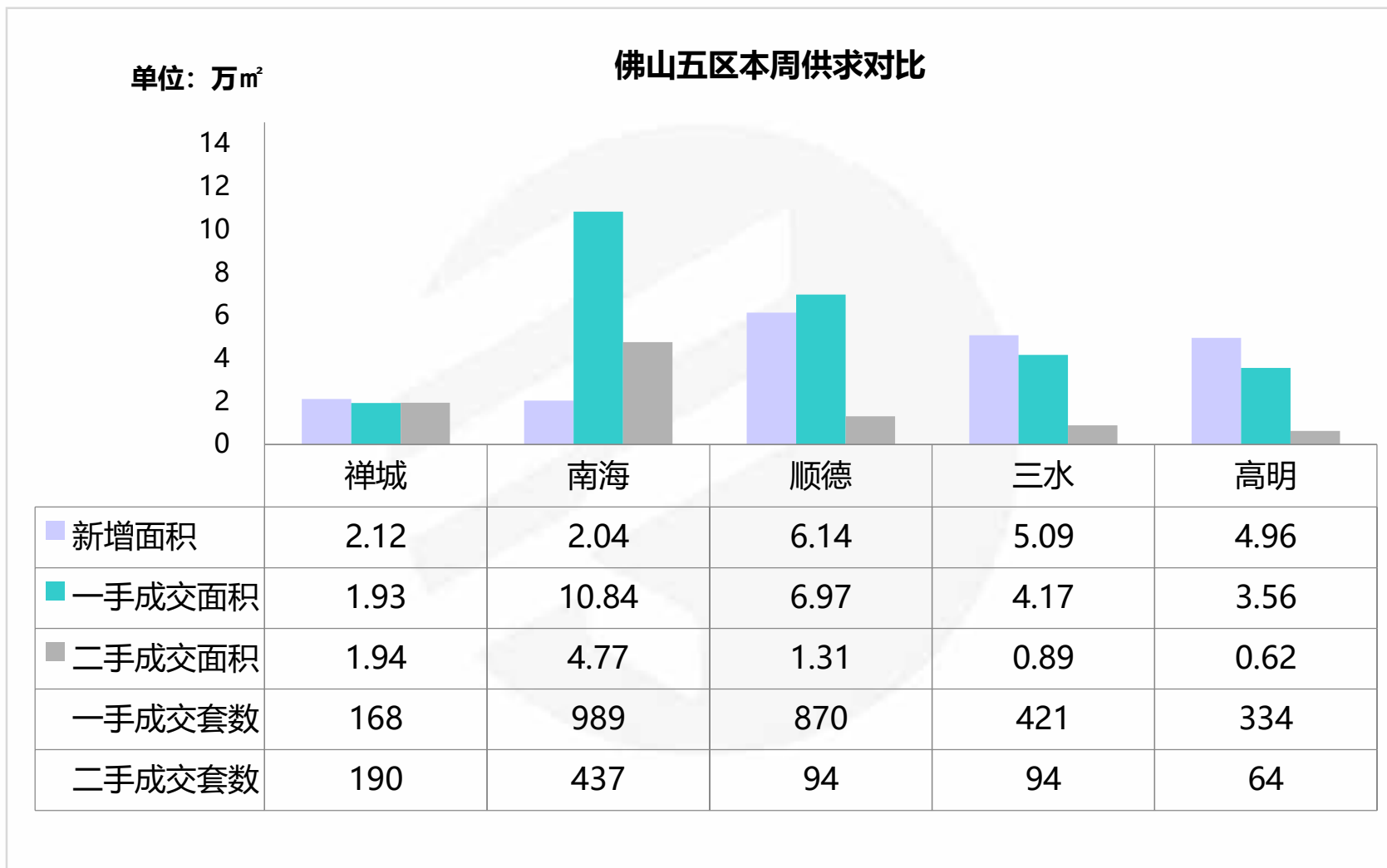
摘要：本周供求均有回落；全市共八盘推新去化表现较差；端午期间项目活动较多但市场总体交投淡静；禅桂新盘最快或将近期推货入市。

住宅：八盘推新总体表现不佳 禅桂纯新盘动作频频



- ▲ 本周一手成交面积环比**减少13%**，二手成交面积环比**减少25%**。
- ▲ 据不完全统计，全市共八盘推新，均为自然推售，开盘当天总体去化率仅15%。据了解，目前有相当一部分项目已停止渠道带客，成交客户自然来访比例较大，一定程度上影响消化率。
- ▲ 端午节期间，大部分项目有举办一系列暖场活动，但总体交投淡静，客户出手热情普遍不高，较去年同期有所回落。禅桂片区本周末有推新，但纯新盘动作频频，最快或将于近期推货入市。

住宅：南海一手网签近11万方领衔全市



住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
禅城	五矿崇文金城	2019/6/3	十座, 6层/1梯4户	叠墅/163-221	12	0.24
禅城	滨江首府	2019/6/5	一座, 21层/2梯4户	三房/94 四房/122-126	80	0.94
禅城	滨江首府	2019/6/5	二座, 21层/2梯4户	三房/94 四房/122-126	80	0.94
南海	时代水岸	2019/6/4	时代水岸尚苑09座, 33层/2梯4户	三房/95 四房/128	192	2.04
顺德	润汉幸福汇广场	2019/6/3	2座, 30层/2梯4户	三房/95-99 四房/123-160	112	1.35
顺德	保利天寰	2019/6/3	12座, 13座, 16层/2梯2户	三房/131	60	0.79
顺德	中交雅居乐剑桥郡	2019/6/3	6座, 19层/2梯4户	三房/97 四房/140	72	0.85
顺德	中交雅居乐剑桥郡	2019/6/5	2座, 24层/2梯4户	三房/98 四房/120	92	1.00
顺德	旭辉雅居乐清樾	2019/6/4	10座, 22层/2梯4户; 14座, 18层/2梯4户	三房/87-100 四房/115-119	152	1.49
顺德	美的西江府	2019/6/6	25座, 28座, 29座, 26座, 27座, 24座, 别墅	别墅/174	38	0.66
三水	汇信华府	2019/6/5	30座, 11层/2梯4户	三房/88-98	44	0.41

住宅：本周新批预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
三水	汇信华府	2019/6/5	25座, 11层/4梯8户	三房/81-98	88	0.80
三水	鸿安御花园	2019/6/5	12座, 33层/4梯8户	三房/93-107 四房/123	256	2.75
三水	华远远洋·海蓝城	2019/6/5	5座, 28层/2梯4户	三房/91 四房/116	108	1.13
高明	东山佳园	2019/6/4	4/5/6座, 17层/2梯3户	三房/90-99 四房/130	154	1.56
高明	招商熙园	2019/6/4	29、30、31、42座, 11层/1梯2户	四房/120 五房/247-253	62	0.82
高明	欧浦花城	2019/6/6	环湖花径11座, 32层/2梯4户	三房/87-98 四房/116	124	1.24
高明	欧浦花城	2019/6/6	环湖花径12座, 32层/2梯4户	三房/96-110 四房/129	124	1.34
合计					1850	20.34

住宅：本周重点开卖

区域	镇街/板块	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量(套)	户型/面积(m ²)	折后单价(元/m ²)	开盘当天成交折扣	推售率
南海	丹灶	龙光玖龙湖	2019/6/7	6座01、02梯腿	46	三房/103 四房/125	12000-13000	5天内给齐首付享额外98折	17%
南海	西樵	悦珑湖	2019/6/7	23座02、04梯腿	61	三房/110 四房/133	13500-14500	现场折扣减4万, 99折	11%
顺德	乐从	中交雅居乐剑桥郡	2019/6/7	一、二组团A2座, A6座	64	三房/119 四房/139	16000-18000	99*95	36%
顺德	勒流	顺德龙光玖龙府	2019/6/7	15座	120	三房/95-112 四房/123	14000-15000	98*98*98+18888	10%
三水	三水新城	华远远洋·海蓝城	2019/6/8	4座	120	三房/91 四房/116	12500-13000	暂无折扣信息	6%
三水	江南新区	御江南	2019/6/8	十六区33座	124	三房/98 四房/123	9500-9700	无折扣	30%
三水	河口片区	常乐府	2019/6/9	10座03、05单位	34	三房/87-98	12500-12600	暂无折扣信息	6%
高明	杨和	龙光玖龙府	2019/6/5	8座	120	三房/96 四房/113	8500-8900	98*98折	4%
合计					689	合计			15%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	南海	弘阳·时光天樾	32328	184	20856	15500
2	南海	美立方花园	24641	103	17300	14244
3	南海	祈福南湾半岛	12972	95	10567	12276
4	南海	时代水岸	10386	38	4056	25608
5	禅城	新福港鼎峰	8441	51	5912	14278
6	高明	卓越金科集美江湾	7522	81	8535	8813
7	顺德	美的壹号公馆	7175	36	4032	17795
8	南海	保利诺丁山	7119	29	3110	22890
9	顺德	美的花湾城	6335	22	2563	24719
10	南海	锦绣华庭	5552	18	2542	21838

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

住宅：佛山住宅周度成交金额前二十名楼盘

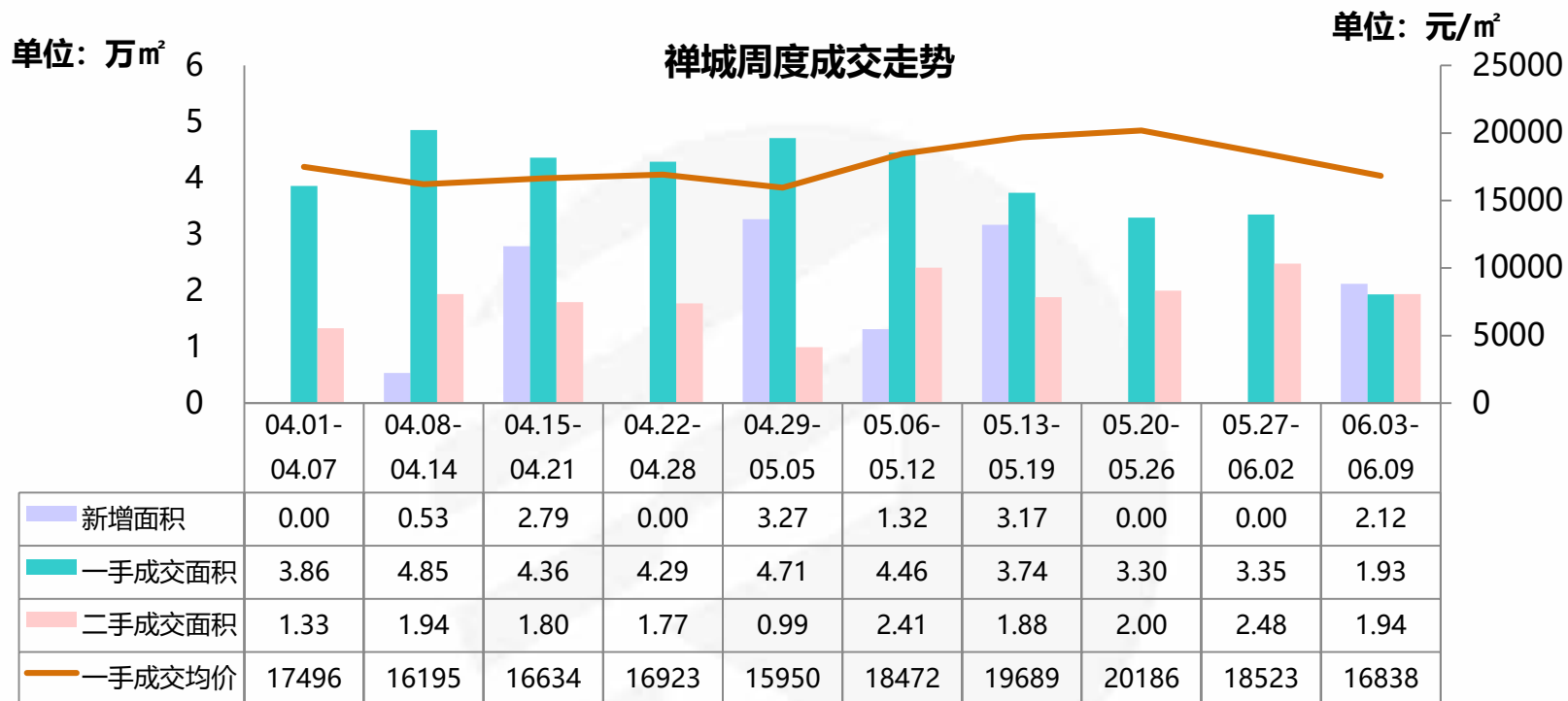
排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
11	南海	恒大金名都	5231	19	1819	28761
12	顺德	保利天寰	5126	20	2558	20039
13	顺德	中海云麓公馆	4874	20	2805	17378
14	南海	保利紫山	4806	23	2382	20174
15	南海	越秀星汇瀚府	4664	14	1615	28871
16	高明	高明·中梁首府	4442	50	5619	7905
17	南海	当代万国府	3956	10	1461	27073
18	南海	时代领峰	3760	19	2062	18238
19	顺德	碧桂园凤凰湾	3739	17	2538	14736
20	顺德	丽悦轩	3634	40	3582	10145
合计			166703	889	105913	15740

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

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

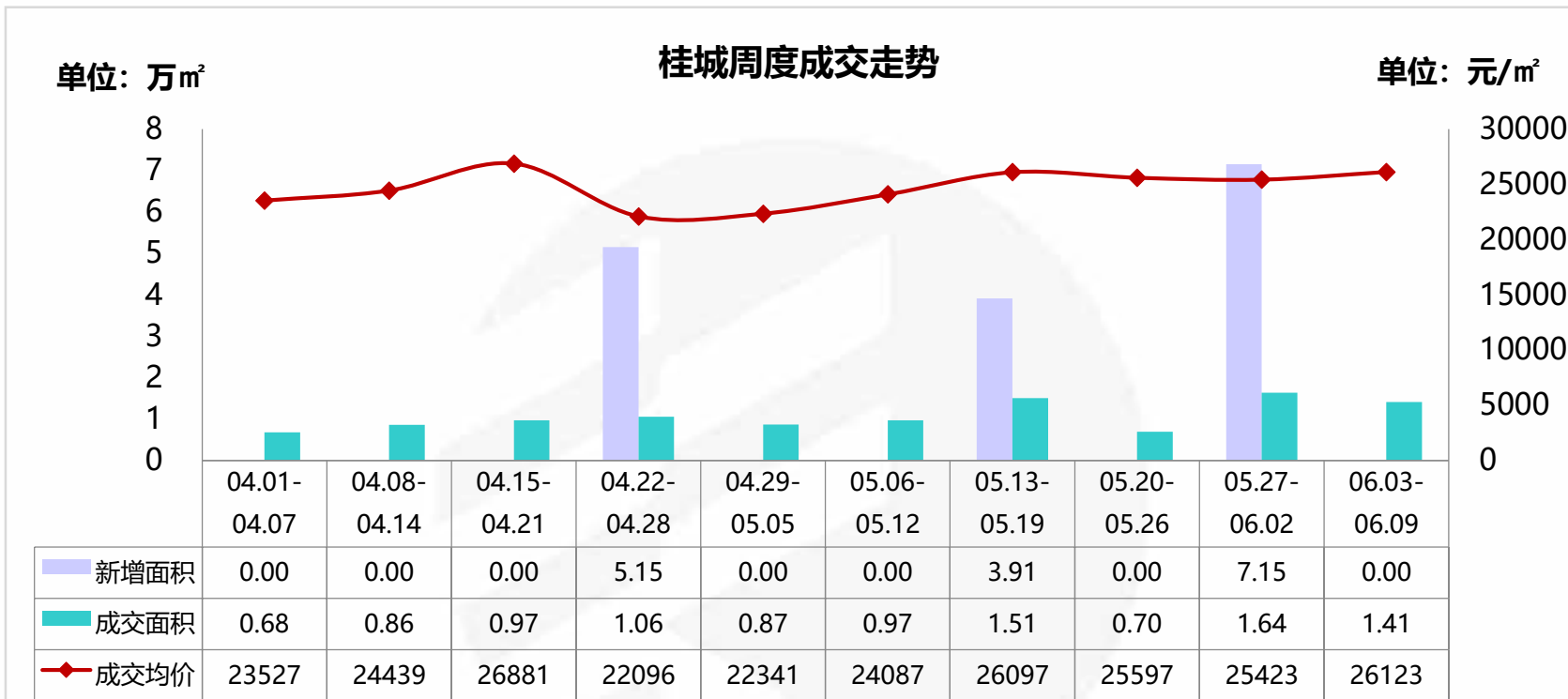
➤ 前20项目的网签金额占总体市场份额的**44%**，成交面积环比**增加37%**，成交均价环比**减少14%**。

禅城：端午期间以暖场活动为主 城南季华西两新盘计划入市



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少42%，二手成交面积环比减少22%。
- ▲ 适逢端午假期，禅城各大楼盘周末举办端午主题活动暖场，多盘以消化余货为主，城北、奇槎两盘节前获批新增预售，为其板块补充新货供应。端午期间整体来访热度一般，楼市表现较平静，继去年同期楼市创下新高之后，今年明显回落。
- ▲ 位于城南的龙光天阙以及季华西的招商岸芷汀兰均放出营销动作，其中龙光天阙计划月底开放销售中心及样板房，首推3座、4座住宅，产品涵盖97-117m²三至四房，带装修发售；而招商岸芷汀兰亦将推售95-110平三四房，毛坯吹风价1.7万/m²起。

桂城：新增供应有所回落 平洲新盘龙光天曜正式启幕



- ▲ 本周桂城一手成交面积环比**减少14%**，成交均价环比**增加3%**。
- ▲ 继上周平洲及三山新城新货补充后，本周重回零新增供应。由于桂城在售项目较少，端午假期楼市整体表现一般。其中越秀星汇瀚府在售户型产品较多，面积涵盖73-129m²复式和平层洋房，目前在售均价约25000-29000元/m²带装修发售。
- ▲ 继保利和悦滨江上月开放外展厅正式亮相迎客后，另一“新贵”平洲纯新盘龙光天曜在端午假期隆重登场，目前在开放广钢城市外展厅，诚意登记工作进行中，计划月底开放销售中心，户型涵盖89-105m²三至四房和150m²商墅。

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
季华西	招商岸芷汀兰	开放样板房	6.8 开放样板房&“粽”享端午六重好礼
奇槎	保利碧桂园天汇	活动信息	6.3-6.9 端午粽子DIY
	卓越浅水湾	活动信息	6.3-6.9 哈根达斯+龙舟DIY
	世茂望德	活动信息	6.3-6.9 龙舟DIY
	五矿崇文金城	活动信息	6.3-6.9 马赛克杯垫DIY+达人送雪糕
	绿城桂语兰庭	活动信息	6.3-6.9 端午节暖场活动
新城	合景新鸿基珑景	活动信息	6.3-6.9 西瓜派对
绿岛湖	金茂绿岛湖	活动信息	6.3-6.9 非遗木作小醉龙
	绿岛湖壹号	活动信息	6.3-6.9 壹号生活节（星巴克专享+星冰粽DIY+烧烤节）

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
绿岛湖	信业阳光城檀悦	活动信息	6.3-6.9 檀悦造物节
	世茂望樾	活动信息	6.3-6.9 粽子DIY
南庄	合景阳光城领峰	活动信息	6.3-6.9 水晶粽+龙舟DIY
千灯湖	景裕豪园	活动信息	6.3-6.9 龙舟DIY+香囊DIY
	当代万国府	活动信息	6.3-6.9 香囊DIY+水果糯米糍DIY
平洲	龙光天曜	开放外展厅	6.8 开放广钢城市外展厅
	越秀星汇瀚府	活动信息	6.3-6.9 成交砸金蛋+茶歇活动
三山新城	碧桂园广佛上城	活动信息	6.7-6.9 “全城热恋，缘聚上城” 都市青年单身男女联谊活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

禅城：6.8招商岸芷汀兰开放样板房



项目位置：佛山禅城区江湾二路右侧（佛山创意产业园旁）

占地面积：3.9万㎡

建筑面积：13.83万㎡

项目基础信息：项目分开两个地块，其中地块一规划2栋高层住宅和5栋公寓，容积率4.0，地块二共规划2栋住宅，容积率2.5，绿化率25%。项目邻近祖庙商圈，周边商业、教育、公园等公共配套资源成熟，靠近佛山规划地铁4号线江湾站。

项目动态：

▲ 6月8日开放样板房。

禅城：招商岸芷汀兰样板房现场图



(图片来源：功夫房产微信公众号)

禅城：招商岸芷汀兰户型图

9座平层2+1房建面约95m²



9座复式3+1房建面约100m²



桂城：6.8龙光天曜开放外展厅



(图片来源：佛山房产网)

项目位置：广东省佛山市南海区桂城街道平洲南港路北侧

占地面积：5.27万㎡

建筑面积：15.80万㎡

项目基础信息：项目共规划10栋高层住宅、1所15班幼儿园、联排商墅以及市政绿地，容积率3.0，绿化率30%。项目邻近有平洲公园、映月湖公园、南海怡丰城等配套，位于广佛交界位置，坐拥立体路网，广佛通达性极强。

▲ 6月8日开放广钢城市外展厅。

桂城：龙光天曜开放广钢城市外展厅现场图

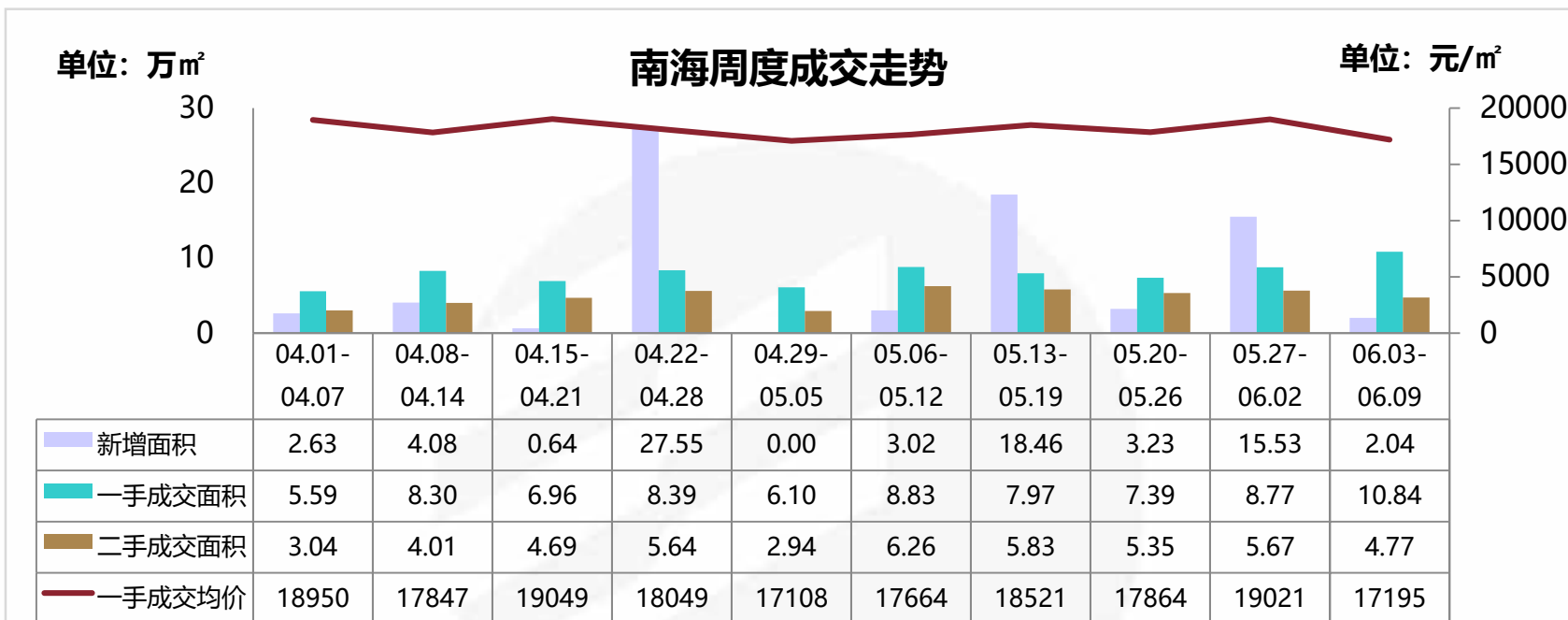


禅桂：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2019-6月	招商岸芷汀兰	9座	112	95-110	18000-20000/毛坯	吹风价
2019-6月	保利碧桂园天汇	天盈8座	30	178	20000-24000/毛坯	——
2019-6月	卓越浅水湾	1座	120	95-119	21000-23000/带装修	——
2019-6月	信业阳光城檀悦	G5	156	90-130	17000-19000/带装修	——
2019-6月	金茂绿岛湖	16座	68	143-180	17000-18000/带装修	——
2019-6月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-129	——	——
2019-6月	合景阳光城领峰	2座	84	85-92	——	——
合计			740套			

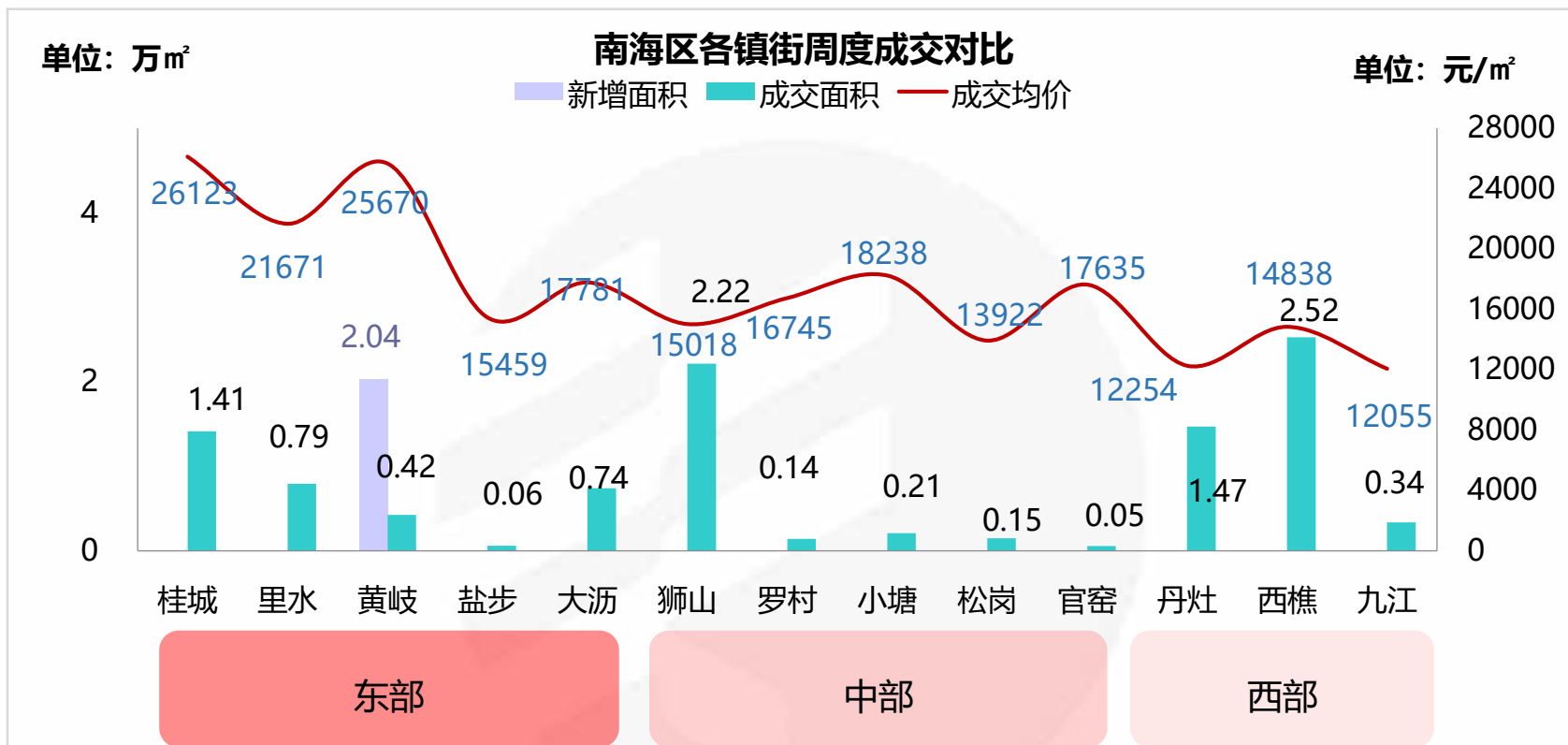
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

南海：西部两盘自然加推去化不佳 首创博爱湖项目规划出炉



- ▲ 本周南海一手成交面积环比**增加24%**，二手成交面积环比**减少16%**。
- ▲ 新增供应在上周暴增后恢复平淡，全区仅黄岐时代水岸一盘获批预售，新增面积约2.04万m²。
- ▲ 本周南海区迎来两盘推新，均来自非限购区，分别是丹灶龙光玖龙湖和西樵悦珑湖；其中龙光玖龙湖自然加推6座01、02梯腿，均价约12000-13000元/m²带装修发售；而悦珑湖则自然加推23座02、04梯腿，均价13500-14500元/m²毛坯发售；两个项目当日去化均不足两成。目前南海区市场量价仍然维持平稳，虽然整体市场在回暖，但多数项目缺少前期蓄客，自然加推的入场成交量仍然不尽人意。

南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 上周首次开卖的弘阳·时光天樾，在本周靠一己之力撑起西樵网签，并以184套网签夺得本周套数和金额双料TOP10榜榜首。
- ▲ 首创置业博爱湖项目规划出炉，备案名为首创禧瑞花园，将打造23栋小高层洋房产品。公示显示，首创禧瑞花园的住宅建面为128777.32m²，人才房建面1.3万m²，项目设计机动车位1850个，住宅方面预计可容纳1246户。

南海：重点个盘开卖

丹灶【龙光玖龙湖2019-6-7开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：新浪乐居

推售货量：6座01、02梯腿，24层/2梯5户；共46套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	103	125	5245
套数 (套)	23	23	46

推售价格：12000-13000m² (带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：5天内给齐首付享额外98折

开卖情况：当日成交17% (约8套)

客户构成：广州占40%，丹灶20%，禅城10%，桂城10%，狮山罗村10%，其他10%

备注：项目自然加推6座部分梯腿，前期没有诚意登记，去化不佳，主要靠渠道带客成交。

南海：龙光玖龙湖户型图

Y.O.G.A.N. - 2011-230
6.11.1

龙光·玖龙湖
LONGGUANG JIULONGHU

6F 125m²
A户型
四室两厅两卫

6F 103m²
B户型
三室两厅两卫

8180 7666



南海：重点个盘开卖

西樵【2019-6-7悦珑湖开盘情况】



图片来源：悦珑湖公众号

推售货量：23座02、04梯腿，32层/2梯4户；共61套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96-110	133	7368
套数 (套)	31	30	61

推售价格：13500-14500元/m² (毛坯)

开卖方式：自然加推

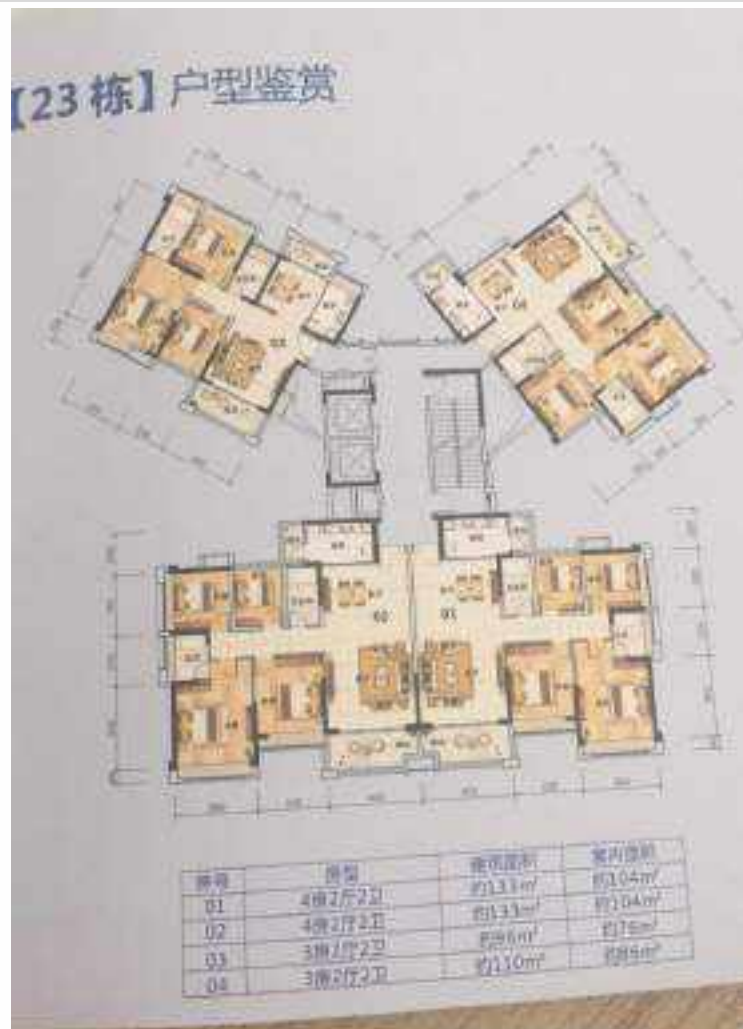
折扣优惠：现场折扣4万、99折

开卖情况：当日成交11% (约7套)

客户构成：西樵本地6成，南庄1.5成，乐从1.5成，其他1成

备注：项目自然加推23座，现楼发售，价格较上次加推有所上升，但去化率不高。

南海：悦珑湖户型图



南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	恒大悦府	活动信息	6.7-6.9 端午怀古, 全家“粽”动员, 温情来袭
狮山	龙光玖御湖	活动信息	6.7-6.9 情浓端午, “粽”情龙光
罗村	雅丽豪庭	活动信息	6.8-6.9 钓粽子竞赛&包粽子DIY&粽子挂饰手作
小塘	首创禧悦台	活动信息	6.7-6.9 端午节百变闹猪猪
丹灶	奥园上林一品	活动信息	6.7-6.9 趣味钓粽&精准投竹&疯狂抓钱机&挑战10秒
西樵	碧桂园翡翠湾	活动信息	6.7-6.9 粽情端午, 置业大放价
九江	恒大滨江御府	活动信息	6.7-6.9 端午传承, 尽情放粽

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



南海：即将开卖项目

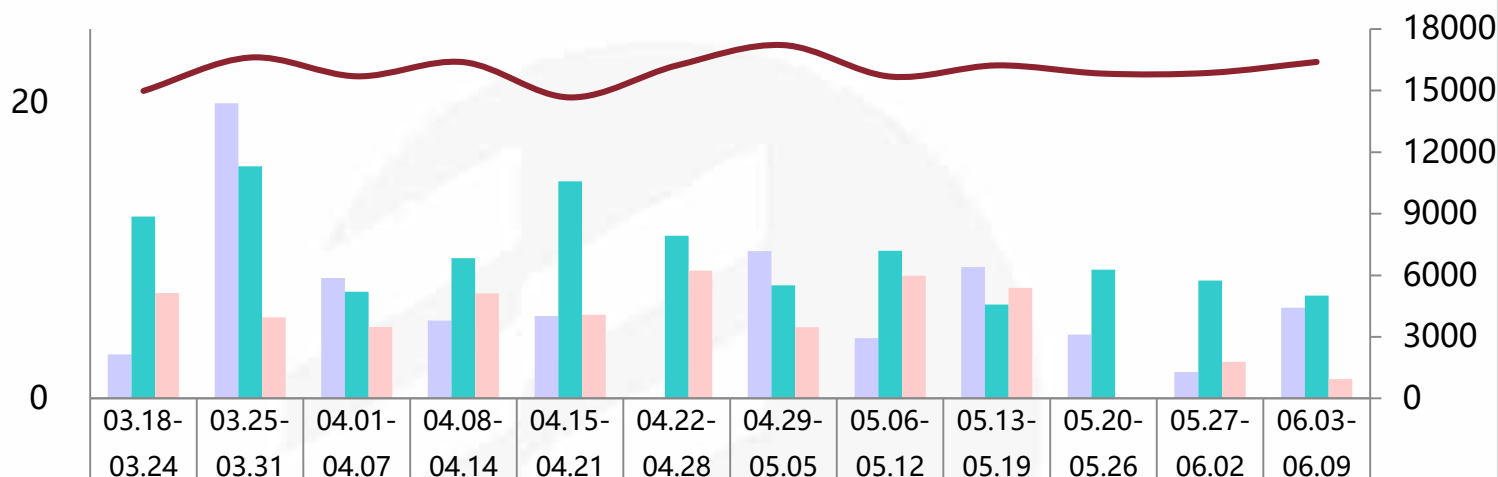
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年6月	恒大悦府	26座	122	96-125	22000-25000/带装修	——
2019年6月	碧桂园金辉坚果社区	3座	232	92-117	21000-22000/带装修	——
2019年6月	时代家	6座	180	94-117	21000-23000/带装修	——
2019年6月	龙光玖御湖	36-40座	55	110-159	17000-19000/带装修	——
2019年6月	首创禧悦台	1、2座	136	95-115	17000-18000/带装修	——
2019年6月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
2019年6月	国瑞华庭	4、5座	184	88-120	14000-15000/毛坯	——
2019年6月	碧桂园翡翠湾	19、20座	264	101-132	9000-10000/带装修	——
合计			约1234套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

顺德：端午全区交投显淡静 两盘加推当天去化不理想

单位：万m²

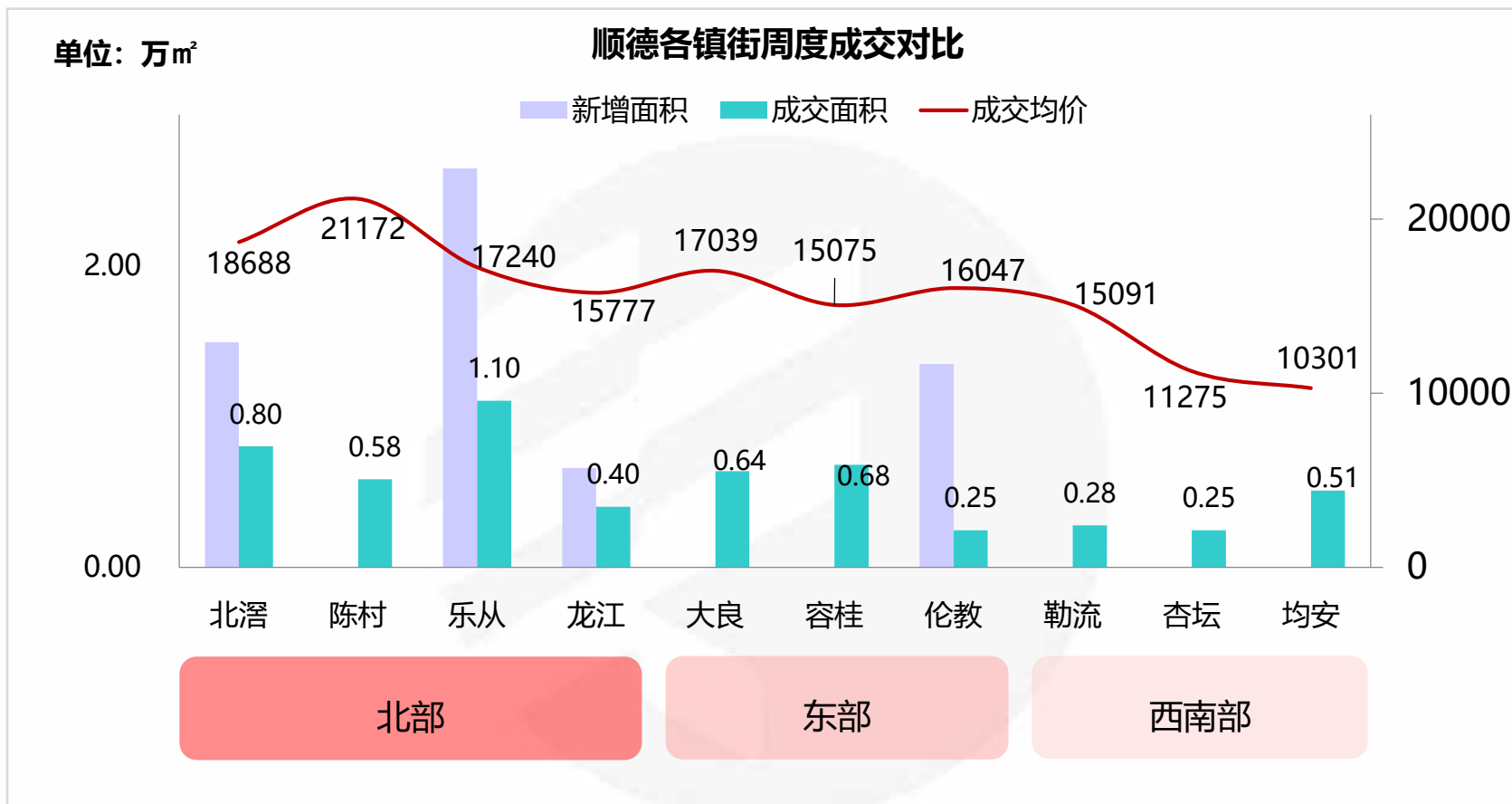
顺德周度成交走势



	03.18-03.24	03.25-03.31	04.01-04.07	04.08-04.14	04.15-04.21	04.22-04.28	04.29-05.05	05.06-05.12	05.13-05.19	05.20-05.26	05.27-06.02	06.03-06.09
新增面积	2.97	19.97	8.15	5.27	5.58	0.00	9.96	4.09	8.88	4.32	1.78	6.14
一手成交面积	12.31	15.71	7.23	9.50	14.70	11.00	7.66	9.99	6.35	8.72	7.97	6.97
二手成交面积	7.13	5.49	4.84	7.12	5.65	8.65	4.81	8.30	7.49	0.00	2.48	1.31
一手成交均价	14979	16613	15694	16387	14660	16224	17221	15682	16229	15826	15865	16397

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比减少9%，二手成交面积环比减少47%。
- ▲ 顺德本周两盘加推，总体推售率仅两成。乐从中交雅居乐剑桥郡推售南区2座及北区6座部分单位，勒流龙光玖龙府推售15座楼王单位，因前期蓄客不足，均为自然加推，去化速度较慢。端午有较多项目举办暖场活动，但六月开端以来全区整体交投显冷清。

顺德：各镇街周度成交对比



▲ 新增方面，本周新增一改上周疲软态势，北部片区成新批预售主力。其中，乐从中交雅居乐剑桥郡获预售后即推货入市。龙江美的西江府小面积别墅首获预售。顺德目前在售别墅户型面积普遍较大，美的西江府小面积别墅总价相对传统大面积别墅较低，地面四层加地下两层设计，总体性价比或相对较高。

顺德：重点个盘开卖

乐从【2019-6-7 中交雅居乐剑桥郡开盘情况】



推售货量：南区2座03/04户型，北区6座奇数层，共59套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	96	119-139	6967
套数 (套)	18	41	59

推售价格：16000-18000元/m² (建面带装修)

开卖方式：认筹冻结2万锁单位

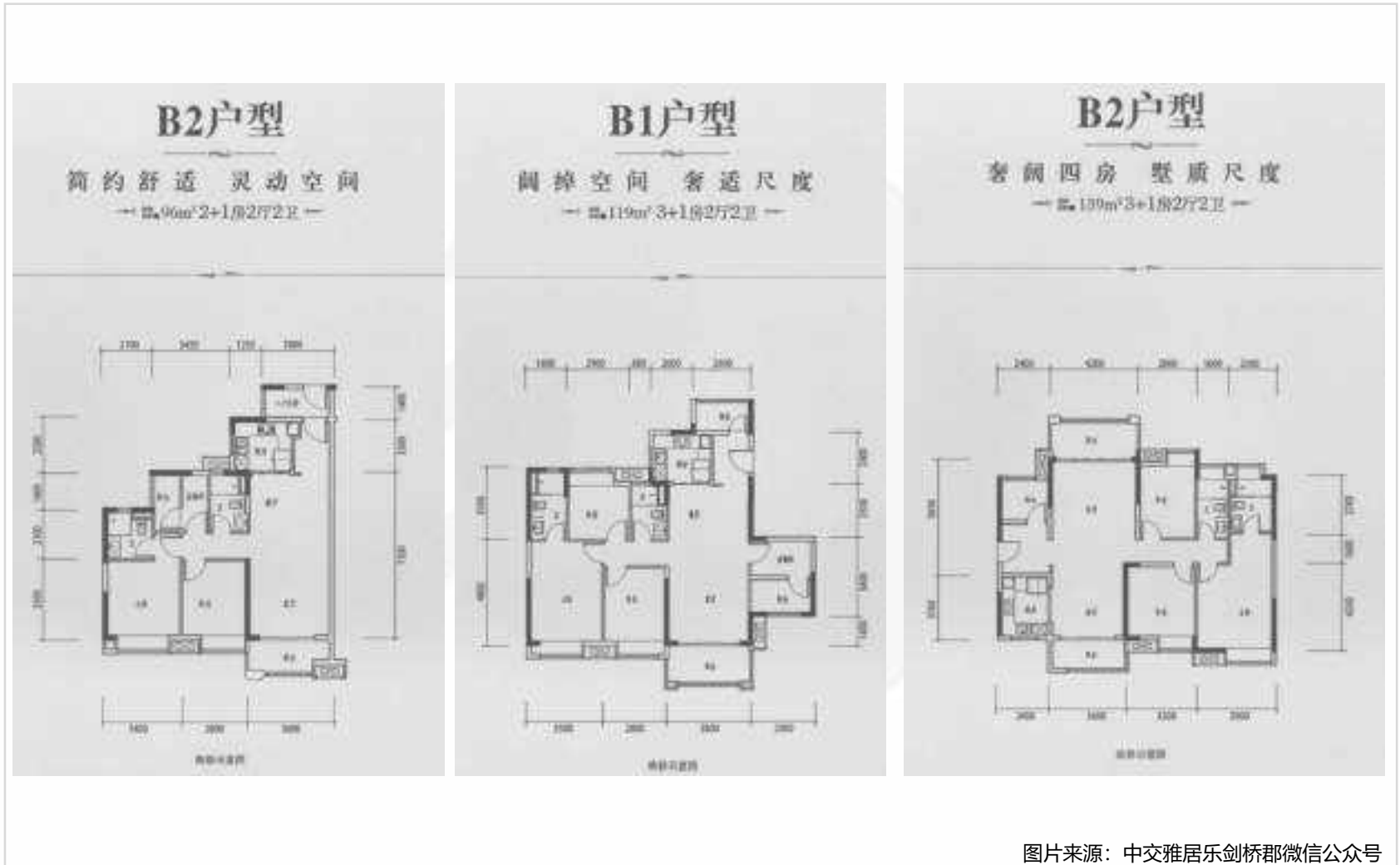
折扣优惠：开盘95折

开卖情况：共成交23套，去化率约39%

客户构成：乐从70%，禅城10%，顺德其他镇街20%

备注：中交雅居乐剑桥郡推售南区2座及北区6座部分单位，开盘当天去化表现一般，因项目周边配套相对未完善，整体去化速度较慢。

顺德：中交雅居乐剑桥郡户型图



图片来源：中交雅居乐剑桥郡微信公众号



顺德：重点个盘开卖

勒流【2019-6-7 顺德龙光玖龙府开盘情况】



推售货量：15座，31层/2梯4户，共120套
户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	95-112	123	12793
套数 (套)	90	30	120

推售价格：14000-15000元/m² (建面带装修)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：98*98*98+18888

开卖情况：共成交12套，去化率10%

客户构成：30%大良，25%勒流，25%北滘及伦敦，10%容桂，10%其他

备注：本次自然推售15座楼王单位，位于项目中央，望小区花园，环境较安静，自然推售，开卖当天去化12套。

顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
大良	康格斯花园	活动信息	6.8-6.9 粽子DIY
	华侨城天鹅湖	活动信息	6.8-6.9 格萨尔唐卡展览
	龙光天瀛	活动信息	6.7-6.9 官扇彩绘传承活动
	龙光玖龙郡	活动信息	6.7-6.9 水果缤纷季活动、宫崎骏久石让动漫音乐会
容桂	华夏非凡二期	活动信息	6.8-6.9 龙舟黏土DIY
	路劲天隽汇	活动信息	6.8-6.9 端午派米
	碧桂园凤凰湾	活动信息	6.7-6.9 粽子DIY, 创意风筝涂鸦
勒流	顺德龙光玖龙府	活动信息	6.7-6.9 皮卡丘主题活动
伦教	唯美臻岸华府	活动信息	6.8-6.9 新旧业主送粽礼盒

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

顺德：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019年6月	华侨城云邸	1座	120	建面99-115	22000-24000/建面带装修	——
2019年6月	旭辉雅居乐清樾	16座	130	建面88-118	15000-17000/建面带装修	——
2019年6月	招商曦岸	14座	170	建面82	17000-19000/建面带装修	——
2019年6月	润汉幸福汇广场	1座	110	建面113-152	17000-20000/建面带装修	——
2019年6月	海骏达官馆	7座	55	建面263-320	15000-16000/建面毛坯	——
2019年6月	中惠璧珑湾	7座	57	建面132-139	18000-20000/建面带装修	——
2019年6月	恒大江湾	8栋	100	建面106-123	14000-16000/建面带装修	——
2019年6月	中洲府	2座	120	建面95-143	22000-24000/建面带装修	——
2019年6月	丽悦轩	1座	100	建面90-95	9000-10000/建面毛坯	——
合计			约 962套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

三水：整体网签情况回落 三盘自然加推整体去化不佳



- ▲ 本周三水一手成交面积环比减少43%，二手成交面积环比减少31%。
- ▲ 一二手网签成交再次回落；新增供应量同样有所减少，包含汇信华府、鸿安御花园和华远远洋·海蓝城3盘获批新增面积约5.09万m²。
- ▲ 端午假期三日，楼盘端午暖场活动丰富，现场热闹。据不完全统计，华远远洋·海蓝城、御江南和常乐府假期间均有加推动作，但整体去化不佳，其中仅御江南当日去化达三成，且后续去化表现好转，另2盘后续去化速度则较慢；其余楼盘以持销余货外加暖场活动为主，成交转化表现中规中矩。

三水：重点个盘开卖

三水新城【华远远洋·海蓝城2019-6-8开盘情况】



图片来源：贝壳找房

推售货量：4座，32层/2梯4户，共120套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	91	116	12503
套数 (套)	60	60	120

推售价格：12500-13000元/m² (带精装)

开卖方式：自然加推

折扣优惠：暂无折扣信息

开卖情况：当日成交6% (约7套)

客户构成：佛山三水本地客为主，部分广州客。

备注：本次开卖4座共120套，与上次加推3座均价相差不大，由于自然加推等原因，当日去化不足一成，表现较差。

三水：华远远洋·海蓝城户型图

建筑面积约91.00平米



建筑面积约116.00平米



图片来源：安居客

三水：重点个盘开卖

江南新区【御江南2019-6-8开盘情况】



推售货量： 十六区33座，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97-102	123	13046
套数 (套)	93	31	124

推售价格： 9500-9700元/m² (毛坯)

开卖方式： 自然加推

折扣优惠： 无折扣

开卖情况： 成交30% (约37套)

客户构成： 广州客户为主，占比约8成

备注： 本次开卖33座仍以毛坯发售，前期无蓄客动作，为自然加推，当日去化约3成，表现一般；但后续去化表现尚可，端午3日，成交约87套。

三水：御江南户型图

三房户型建面约97 m²



四房户型建面约123 m²



图片来源：贝壳找房



三水：重点个盘开卖

北江新区【常乐府2019-6-9开盘情况】

推售

在售

售罄



推售货量：10座03、05单位，18层/4梯8户，货量34套

户型配比：

户型	三房	合计
面积 (m ²)	87-98	3157
套数 (套)	34	34

推售价格：12500-12600元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：暂无折扣信息

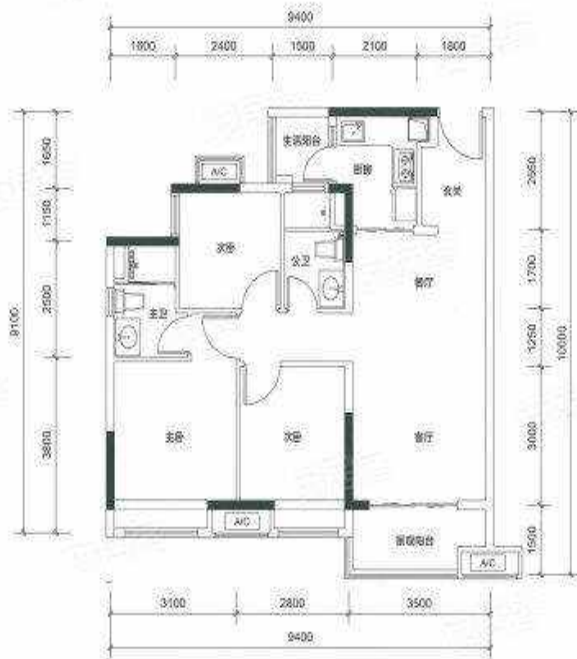
开卖情况：成交6%（约2套）

客户构成：均为三水本地客。

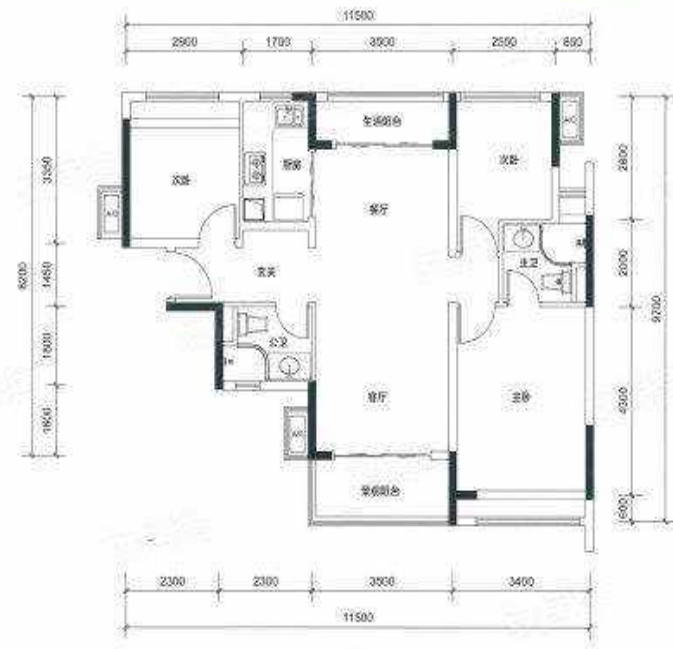
备注：本次加推10座03、05单位，尽管推售货量较少，但推售均价较高，客户接受度低，加上为自然加推等原因，当日去化不足一成，表现较差。

三水：常乐府户型图

三房户型建面约89㎡



三房户型建面约99㎡



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	6.07-6.09 钓粽子
	华远远洋·海蓝城	活动信息	6.07-6.09 端午主题活动
	旭辉城	活动信息	6.03-6.09 工地开放日
	保利中央公园	活动信息	6.07-6.09 商铺认筹, 端午暖场
西南中心区	三水冠军城	活动信息	6.07-6.09 端午圈层+暖场
	雅居乐融创三江府	活动信息	6.07-6.09 掘金630活动、红包墙、总裁特批价
	博雅滨江	活动信息	6.07-6.09 端午暖场活动
江南新区	御江南	活动信息	6.07-6.09 端午暖场活动
河口片区	招商樾园	活动信息	6.07-6.09 端午暖场活动
	创雄华府	活动信息	6.07-6.09 端午暖场活动
	恒大丽湖城	活动信息	6.07-6.09 端午暖场活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-6月	时代倾城	10栋	144	95-127	6700-8800/带装修	——
2019-6月	中国通号·天聚广场	一区3座	104	85-114	9800-10800/毛坯	——
2019-6月	汇信华府	30座	44	88-98	10000-11000/毛坯	——
2019-6月	远洋华远天骄	8座	128	90-107	12800-13300/带装修	——
2019-6月	鸿安御花园	12座	256	93-123	8800-10300/毛坯	——
2019-6月	华远远洋·海蓝城	5座	108	92-116	12800-13000/带装修	——
2019-6月	招商樾园	9/10座	28	138-154	12000-13000/带装修	吹风价
2019-6月	三水时代云图	6座	180	84-97	6800-7300/带装修	吹风价
合计			约992套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计（备注：不含万科项目）

高明：整体网签略有减少 龙光玖龙府加推当日去化不理想



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少11%，二手成交面积环比减少19%。
- ▲ 连续两周整体市场网签成交有所减少；新增供应方面，包含纯新项目东山佳园等3盘获批约4.96万m²新增面积。
- ▲ 端午期间，楼盘多以暖场活动和持续余货为主；据不完全统计，仅龙光玖龙府自然加推8座，均价与上周加推5座基本持平，带装发售，在无蓄客和过多推广的前提下推售，当日去化不足一成，表现较差。
- ▲ 目前高明市场在售货量相对充足，整体成交表现维持平稳，价格变化幅度不大；临近年中，预计后续加推节奏有所加快。

高明：重点个盘开卖

杨和【龙光玖龙府2019-6-5开盘情况】

推售
在售
售罄



图片来源：安居客

推售货量：8座，31层/2梯4户，共120套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m ²)	97	114	12645
套数 (套)	60	60	120

推售价格：8500-8900元/m²（带装修）

开卖方式：自然加推

折扣优惠：98*98折

开卖情况：成交4%（5套）

客户构成：高明本地客为主

备注：本次加推8座，均价较此前加推5座变化不大，由于前期无蓄客，无过多推广，直接自然加推，当日去化不足一成，开卖表现较差。

高明：龙光玖龙府户型图

在售户型三房建面约95m²



在售户型四房建面约110m²



图片来源：安居客

高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
更合	绿地拾野川	活动信息	6.3-6.9 手作体验活动
西江新城	保利玥府	活动信息	6.3-6.9 成交砸金蛋、一口价单位
荷城	碧桂园首座	活动信息	6.7-6.9 端午暖场活动
	招商熙园	活动信息	6.7-6.9 小猪佩奇主题端午活动
	中南滨江国际	活动信息	6.7-6.9 端午亲子活动
	雅域·瑞日天下	活动信息	6.7-6.9 送星冰粽
	富星半岛	活动信息	6.7-6.9 成交砸金蛋、端午暖场活动
	卓越金科集美江湾	活动信息	6.7-6.9 一口价、端午活动
杨和	龙光玖龙府	活动信息	6.7-6.9 端午暖场
	敏捷三和府	活动信息	6.7-6.9 钓粽子
明城	恒大山湖郡	活动信息	6.7-6.9 端午龙虾节
	金科集美天辰湾	活动信息	6.7-6.9 端午暖场

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理

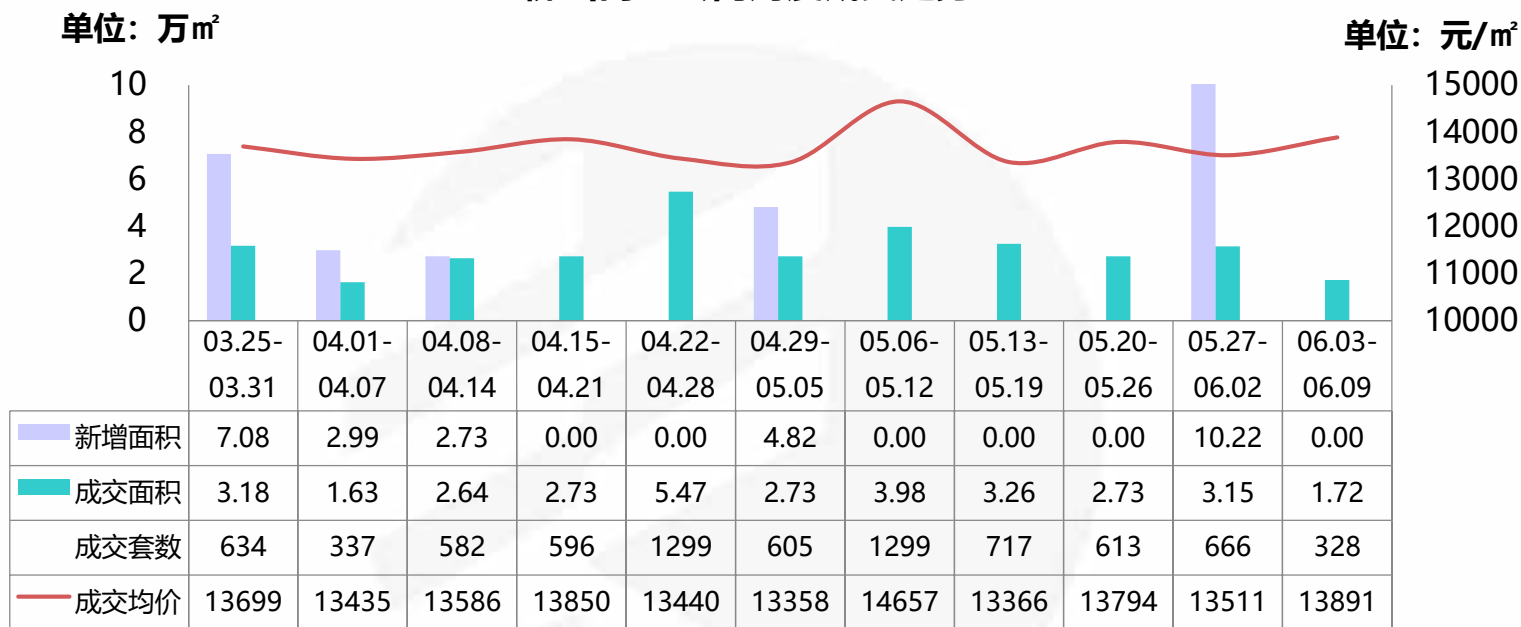
高明：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2019-6月	保利西山林语	5/6/8座	128	104-140	8000-9000/带装修	吹风价
2019-6月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
2019-6月	绿地拾野川	C区 (1-34座) , 含别墅	254	95-150	8500-9000/带装修	吹风价
2019-6月	翡翠西江	1/2座	168	95-112	——	——
2019-6月	碧桂园联丰天汇湾	三期18座	105	110-143	11200-12500/带装修	吹风价
2019-6月	欧浦花城	11座	124	87-116	5800-6100/毛坯	吹风价
2019-6月	龙光·金辉优步学府	2座	76	95-115	8600-8800/带装修	——
2019-6月	招商熙园	29、30、31、42座	62	120-253	8600-8900/带装修	——
合计			约989套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计

商业公寓：端午期间整体网签减半 整体量价基本维持常态

佛山商业公寓周度成交走势



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比减少**51%**，成交面积环比减少**45%**，成交均价环比**上涨3%**；
- ▲ 本周佛山公寓市场新增供应为零。而网签方面，较平日而言，多个头部流量项目交投量出现同步缩减，回落至10-20套，带领整体交投减半；端午期间，不少项目围绕节日开展粽子DIY、龙舟DIY等端午主题暖场活动以增加人气，但普遍没有推出明显的折扣优惠、特价单位等营销方式来刺激成交，现场来访与成交似乎未有明显的增幅，整体量价基本维持常态。

商业公寓：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 城北	敏捷金谷国际	2444	47	2324	10516	——
2	南海 千灯湖	德高信·中央大道	1658	11	855	19397	LOFT, 带装修
3	南海 桂城	城智大厦	1357	10	1225	11077	——
4	南海 三山新城	海伦堡·爱Park	1097	11	632	17347	含LOFT, 带装修,部分带 家电
5	禅城 季华西	碧桂园世纪滨江	945	11	640	14766	含LOFT,带装修
6	顺德 大良	龙光玖龙郡	876	16	667	13140	LOFT, 带装修
7	禅城 季华西	东基童梦天下	723	14	562	12865	含LOFT,带装修
8	禅城 绿岛湖	绿岛湖壹号	616	7	382	16126	LOFT, 带装修
9	顺德 大良	力合阳光城云谷	573	13	459	12486	LOFT, 带装修
10	顺德 北滘	碧桂园总部新翼广场	468	7	308	15204	LOFT, 带装修
合计			10757	147	8054	13357	——

备注：排名统计不含万科

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业公寓：6.7 禅城保利立方开放公寓样板房



项目位置：广东省佛山市禅城区物华路27号（华宝北路与物华路交汇处）

占地面积：约1.03万㎡

建筑面积：约5.83万㎡

项目基础信息：规划共3栋住宅和1栋公寓，公寓为18层高，4梯38户，产品设计为5.8米层高复式公寓和2.8米平层公寓，面积涵盖39-55平方米。

项目动态：

▲ 6月1日开放营销中心

商业公寓：禅城保利立方公寓样板房实景图



商业公寓：禅城保利立方户型图



A户型：约41㎡ 5.8米复式



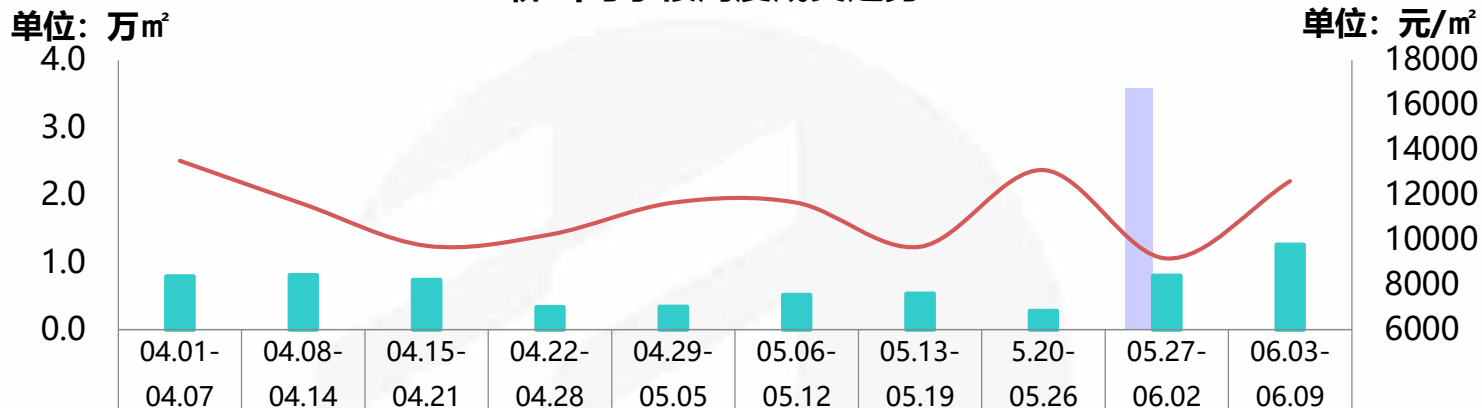
B户型：约41㎡ 2.8米平层



C户型：约55㎡ 2.8米平层

写字楼：主力项目均位于禅桂新 中国德国港持续发力

佛山写字楼周度成交走势



	04.01-04.07	04.08-04.14	04.15-04.21	04.22-04.28	04.29-05.05	05.06-05.12	05.13-05.19	5.20-05.26	05.27-06.02	06.03-06.09
新增面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.59	0.00
成交面积	0.79	0.81	0.74	0.33	0.34	0.52	0.54	0.28	0.80	1.26
成交套数	50	46	36	23	24	54	63	36	59	87
成交均价	13517	11589	9724	10225	11651	11647	9681	13104	9160	12608

- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**增加47%**，成交面积环比**增加57%**，成交均价环比**上涨38%**；
- ▲ 本周写字楼市场零新增。交投方面，禅南顺三区各有一优质项目获逾千m²的网签，拉动整体写字楼市场量价齐升；其中南海千灯湖项目集中释放约6千m²的大单网签，共占据全市交投量5成，成为重要支撑主力；另外两主力项目亦位于禅桂新片区，佛山绿地中心和中国德国港共同集中放量，其余项目维持零星成交。

写字楼：佛山周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	禅城 季华东	佛山绿地中心	5034	18	3558	14148	——
2	顺德 乐从	中国德国港	2356	25	1536	15337	——
3	南海 三山新城	国际创智园	641	4	717	8942	——
4	顺德 大良	顺德新能源汽车小镇	278	2	177	15667	——
5	禅城 绿岛湖	兴发盛世	270	2	273	9890	——
6	顺德 陈村	金铝花园	196	2	185	10613	——
7	南海 平洲	天安中心	167	1	124	13466	——
8	南海 千灯湖	招商置地中心	99	1	75	13248	——
合计			9041	55	6645	13606	——

备注：排名统计不含万科项目

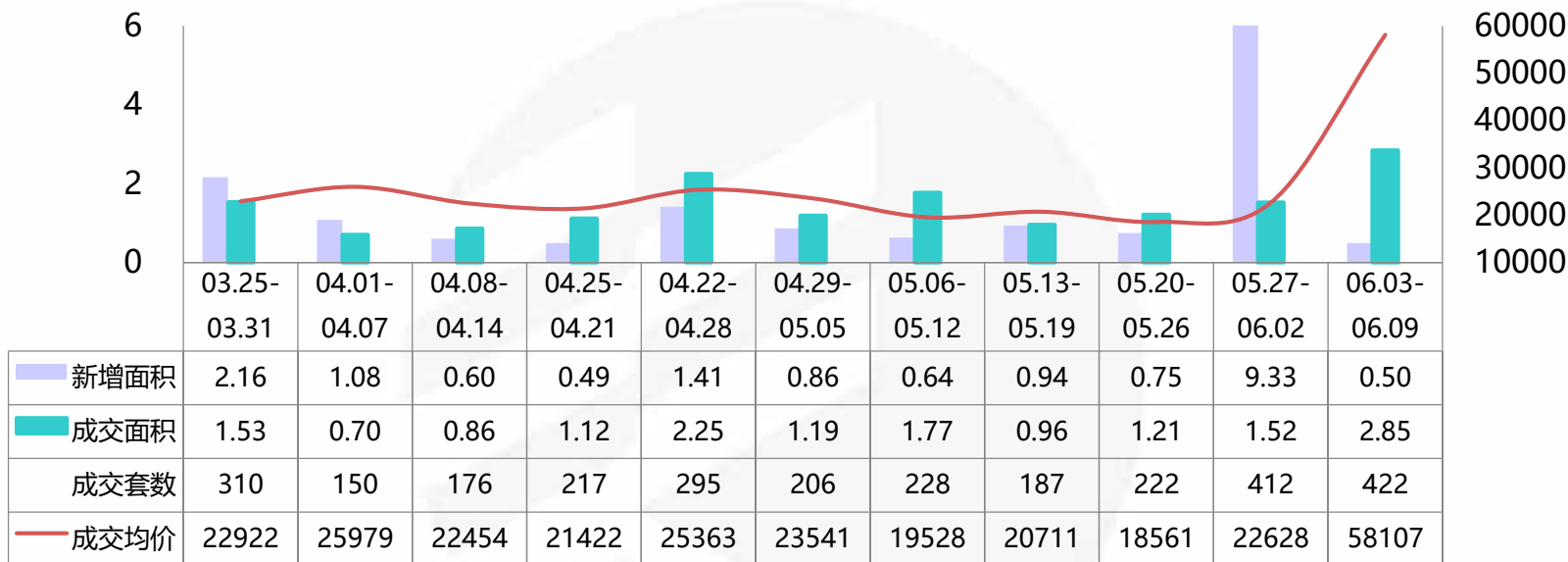
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商铺：高价项目放量 全市均价受影响呈结构性上涨

佛山商铺周度成交走势

单位：万m²

单位：元/m²



▲本周佛山商铺市场成交套数**增加2%**，成交面积环比**增加87%**，成交均价环比**上涨157%**；

▲本周商铺市场共新增62套，除南海以外，各区各获少量住宅底商供应。成交方面，本周干灯湖高价项目大幅增加，占据全市过半的网签量，另外风度花园亦以高价释出3千多m²的量，整体均价呈结构性上涨；住宅底商产品设计同质化严重，整体量价基本持平，而以新协力汽车产业为代表的主题产业园商铺则突围而出，持续表现亮眼，差异化定位于商业而言显得十分重要。

商铺：佛山商铺周度成交金额前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	顺德 乐从	风度花园	20982	216	3605	58197	——
2	顺德 伦教	新协力汽车产业园	2474	41	1063	23269	——
3	顺德 北滘	美的新都汇	2289	2	2403	9526	——
4	顺德 大良	保利中环广场	1956	6	850	23003	——
5	南海 黄岐	时代水岸	1433	9	521	27502	——
6	南海 狮山	保利茉莉公馆	1042	11	434	23993	——
7	三水 西南中心区	三水冠军城	1030	6	320	32226	——
8	禅城 绿岛湖	金茂绿岛湖	883	7	344	25669	——
9	三水 河口片区	恒大御湖郡	856	5	320	26756	——
10	顺德 龙江	恒大龙江翡翠	773	3	434	17792	——
合计			33718	306	10295	32751	——

备注：排名统计不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

商业：本周新增预售

区	镇街/板块	楼盘名称	预售时间	座数	户型	套数	单位面积 (m ²)	总面积 (m ²)
禅城	祖庙	融创滨江首府	2019/6/5	一座	首层商铺	15	37-105	933
禅城	祖庙	融创滨江首府	2019/6/5	二座	首层商铺	9	37-82	492
顺德	伦教	润汉幸福汇广场	2019/6/3	2座	商铺	3	170-374	879
顺德	乐从	中交雅居乐剑桥郡	2019/6/5	2座	商铺	4	60-85	284
三水	河口片区	鸿安御花园	2019/6/5	12座	首层商铺	20	54-103	1300
高明	西江新城	东山佳园	2019/6/4	4/5/6座	首层商铺	11	82-114	1064

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	楼盘活动	6.3-6.9非遗木作小醉龙
	绿岛湖	绿岛湖壹号		6.3-6.9壹号生活节【星巴克专享+星冰粽DIY+烧烤节】
	季华西	碧桂园世纪滨江		6.3-6.9星冰粽diy
	季华东	绿地璀璨天城		6.3-6.9粽情璀璨
	旧城区	兆阳O立方		6.3-6.9水晶粽DIY
	新城	合景新鸿基泷景		6.3-6.9西瓜派对
南海	千灯湖	德高信中央大道		6.3-6.9红酒活动
	千灯湖	保利天际		6.3-6.9包粽子活动
	三山新城	第壹时区		6.3-6.9美食街+口红diy
	三山新城	碧桂园广佛上城		6.3-6.9“全城热恋，缘聚上城”都市青年单身男女联谊交友活动
	桂城	悦壹城		6.3-6.9成交砸金蛋
顺德	新城	中国德国港		6.3-6.9粽子龙舟DIY
	新城	怡翠晋盛		6.3-6.9端午节主题活动
	大良	龙光·玖龙郡		6.3-6.9 1.水果缤纷季活动(粽子DIY) 2.宫崎骏 久石让动漫音乐会
	大良	力合阳光城云谷		6.3-6.9 业主生日会
	陈村	藏珑华府		6.3-6.9 汉服/龙船DIY/香囊DIY

数据来源：经纬【中国】市场研究中心





THANKS

编委

广州 市场研究中心: Faye、Season、Jeremy、Kate

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