


广佛共十五盘节前抢闸入市 佛山轨道交通频迎利好规划

**KINGSWICK**

广佛周报2019年第16期 (2019.4.22-2019.4.28)

 经纬市场研究中心 2019年4月29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

---

### **万顷沙打造粤港深度合作宜居示范区 佛山火车站拟改造成高铁站**

摘要：《自贸区南沙枢纽区块配套地块控制性详细规划修编》通过审批后正式公布实施；9万m<sup>2</sup>智能仓储项目“织梦小镇”启动；三水新城挺进万亿级5G产业集聚区。

# 万顷沙打造粤港深度合作宜居示范区

万顷沙将打造成粤港深度合作宜居示范区。近日，《自贸区南沙枢纽区块配套地块控制性详细规划修编》通过审批后正式公布实施，这一位于万顷沙四、五、六涌之间、面积超过280公顷的区域规划了17块二类居住用地，规划人口4万人。

整个区域范围内共规划了17块二类居住用地，并在区域北侧规划3块医疗卫生用地。据悉，广东省中医院南沙医院将落户该区域内，为居民提供便捷、高品质的健康养生服务。“宜居”是该区域的最大亮点。所有居住用地基本上都配套了智能快递设施、小区游园、垃圾收集站、室内健身用地、文化室、学习角、生鲜超市等。在空间特色方面，该区域主要划分为健康养生区、活力商务区、生态居住区、公共服务区、文化教育区、公园游憩区等。同时通过优化城市立体步行系统、城市风貌导控与地标系统、天际线控制、城市风廊与开敞空间体系等，打造宜居示范区。

广州日报 2019-4-26

经纬点评：万顷沙属于广州22号线的站点，未来可以快速接驳广州中心城区，伴随中心城区居住逐步饱和，向外扩容成为趋势。目前万顷沙属于南沙的核心区域，内部共规划17块居住用地以及3块医疗卫生用地，匹配未来居住的生活需求，有利于吸引更多人落户南沙。



# 莞番高速首期明日通车 广深高速车流经莞番高速5分钟便可到达南沙大桥

莞番高速首期工程(西起东莞沙田枢纽可接驳南沙大桥，东至东莞厚街南枢纽可接驳广深高速)明天将正式通车。”昨天上午，记者从中铁大桥局莞番一标项目部获悉。该道路通车后，让广深高速、广深沿江高速、虎门大桥、南沙大桥全部串连了起来，届时，广深高速车流经莞番高速预计只需5分钟便可到达南沙大桥，从广州南沙出发的车辆也可以更快捷通过南沙大桥到达深圳、东莞。莞番高速沙田东收费站的开通，将对东莞厚街南片区、沙田东片区、虎门白沙等周边区域的市民出行带来极大的便利。

莞番高速首期工程开通，让广深高速、广深沿江高速、虎门大桥、南沙大桥全部串连了起来，从而极大方便这些道路车辆的通行，真正缓解虎门大桥、广深高速五点梅路段交通拥堵的难题。

广州日报 2019-4-24

经纬点评：南沙大桥是连结粤港澳大湾区东西两翼的重要通道，同时莞番高速的开通将广深高速、广深沿江高速、虎门大桥、南沙大桥，更方便东莞北部区域的市民更快捷到达南沙、番禺以及广州南部的其他区域，大幅提升交通通达性以及加速湾区内部融合。



# 南沙设涉外综合服务平台 打造大湾区营商环境高地

“涉外综合服务平台有免费外语翻译，沟通无障碍，企业省心又省钱！”在广州市南沙区政务服务中心，“一带一路、粤港澳大湾区、国际营商通”涉外综合服务平台为境外人员办事提供了极大便利，让来自智利的Ben赞不绝口。广东自贸区南沙片区挂牌4年来，南沙营商环境持续优化，开办企业环节可比肩全球效率最高的国家和地区，吸引企业纷纷落户。2018年南沙自贸区新设企业3.8万家，新增注册资本8323.8亿元，新设外资企业增长3.3倍，新引进36个世界500强企业投资项目（累计135个），新设金融和类金融企业3061家。

据介绍，“一带一路、粤港澳大湾区、国际营商通”涉外综合服务平台提供英语、日语等多语种服务，为境外人员在南沙居住、创业、就业、科研、境外投资等主题内容提供咨询解答，打破以往境外人员“办多件事跑多个部门”的办事模式，提供各类政务服务事项咨询、填表指引、业务受理等“一站式”服务。

广州日报 2019-4-23

经纬点评：南沙定位国际自由贸易港，成为粤港澳大湾区对外经济的重要窗口，包容性、多元化/吸纳能力在未来将会更为明显，因此在涉外综合服务平台的打造将会使得国内外的企业、境外人员的业务办理带来更多的便捷体验，进一步优化营商环境，创造营商环境高地。



# 佛山火车站拟改造成高铁站

“改造既有佛山站作为高铁客站”——佛山西站建成后，佛山火车站如何定位？日前关于佛山站的升级建议，出现在一份广湛客专(下称广湛高铁)的前期规划社会风险评估公示公告之中。佛山市轨道办及禅城区交通局表示，该公告为项目的前期工作之一，佛山火车站的改造升级是初步方案，也是项目推荐的方案，但最终落实还需要多项工作评估。

广湛高铁由广东省铁路建设投资集团有限公司建设，日前委托广州市国际工程咨询公司，对《新建广州至湛江铁路工程项目(佛山段)社会稳定风险分析报告》进行社会稳定风险评估。据介绍，广湛高铁位于广东省境内，线路自广州枢纽广州站引出，沿途经过广州、佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江等市，终至规划湛江北站。项目东接广州枢纽，通过京九、京广以及沿海客专可抵京津冀、长三角、海西和长株潭等地区，西连湛江枢纽，通过合湛、湛海铁路可达北部湾、海南岛等地区。

南方都市报 2019-4-26

经纬点评：佛山火车站受广湛高铁建设规划推动，拟通过改造成为高铁站，沿途经过广州、佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江，实现广湛高铁的重要接驳站点。但目前仍在前期规划之中，仍需要针对改造影响进行项目评估，若改造成功，将成为禅城中心的高铁站，方便市民出行。





# 佛山西站傍身5条地铁规划导入

近日，佛山轨道交通建设又传好消息，2号线14个盾构区间全线贯通。广佛环线陈村站预计“十一”前完工，首段有望今年内通车运营。同时根据最新消息，佛山地铁2号线一期、广州地铁7号线顺德段力争2020年底试运行；南海新交通试验段预计2020年中试运行；3号线预计2022年达到试运行条件。这意味着4年内，佛山预计新增5条轨道互联成网，并对接广州。

片区轨道交通分布情况：

已开：贵广、南广、西部沿海高铁，广佛肇城轨；

在建：广佛环线城轨、地铁3号线；

规划中：地铁4号线、8号线、14号线、有轨电车、广州地铁28号线；

佛山日报 2019-4-24

经纬点评：佛山西站作为佛山重要的综合交通枢纽，目前已有贵广、南广、西部沿海高铁，广佛肇城轨进入运营阶段，市民可以通过轨道交通快速接驳粤西以及西部沿海区域，未来广佛环线城轨以及地铁三号线亦会与佛山西站形成接驳，快速对接中心城区。



# 9万m2智能仓储项目“织梦小镇”启动

4月24日，2019中国·张槎纺织原料纱线面料大会暨展会开幕，多个国际化产业平台项目签约落地或启动。其中，央企中国恒天集团有限公司旗下的中恒纺织交易市场（广东）智能仓储项目正式在“织梦小镇”张槎启动。这将是未来国内最大的纺织品第三方交易平台。

重点项目签约落地织梦小镇张槎，是本届展会的一大亮点。这包括中国（佛山）国际少儿织梦创意基地项目、国际运动面料交易中心项目。其中，国际运动面料交易中心总建筑约8万平方米，包含超过2万平方米的展示中心，主要面对纺织企业展开招商，旨在打造运动布料产业高端市场标志性聚集地。“这类平台在行业里仍然是空白，企业还要到分散的、不专业的市场去交易。项目计划今年六七月份开工，期望明年底或2021年能够落成。”运营方负责人表示，该交易中心计划招商引进全球500家运动面料制造商以及运动休闲服装设计企业，重点促进信息技术、电子商务、智能智造、文化等领域的产业升级。

佛山日报 2019-4-24

经纬点评：张槎一直以来以发展纺织产业为主，多数仍是以小作坊加工企业为主，未有形成设计-原料选择-打模-展示-批量生产等的产业生态链。此次以9万方智能仓储项目为契机，进一步拉开张槎“织梦小镇”的帷幕，未来通过织梦小镇的牵线，进一步促进纺织产业的转型升级，形成产业生态闭环。



# 三水新城挺进万亿级5G产业集聚区

近段时间，5G在粤港澳大湾区频频刷屏。先是广州拨通了粤港澳大湾区第一通5G电话，随后深圳宣布在今年年底实现5G预商用。近日发布的《广东省培育世界级电子信息产业集群行动计划（2019-2022年）（征求意见稿）》更明确提出，将粤港澳大湾区打造成万亿级5G产业集聚区。

前不久，三水新城所在地——云东海街道发布三水区内首个专门针对电子通信产业的细分扶持政策：《云东海街道电子通信产业扶持奖励办法实施细则（试行）》（以下简称《办法》）。这是一套涵盖投资、转型升级、公共服务和创新平台、技术创新、专业人才引进共五大方面的扶持政策，具体包括17项奖励措施，其中力度最大的一个单项奖励额度达到了1000万元。

同时，《办法》中的多项扶持措施还可在市、区相关扶持政策基础上实现叠加。比如对新增总部落户的扶持，《办法》提出对新落户辖区内的世界1000强、国内500强的电子通信企业，除了可获得《办法》本身关于投资落地的扶持和区级关于促进总部经济发展的扶持奖励外，还可分别获叠加奖励200万元、100万元。

佛山日报 2019-4-23

经纬点评：三水新城属于区域发展核心CBD，政府极力通过针对特定产业的政策优惠，吸引更多企业进驻。本次针对目前新兴的5G电子信息产业正处于发展风口，同时政策将会覆盖投资、创新平台、专业人才引进等等共17项奖励措施，其中力度最大的一个单项奖励额度达到了1000万，吸引企业进驻，促进三水产业发展。





# LAND MARKET 【 II 】

## 土地市场

---

### **万科底价夺仙村宅地 荣盛溢价60%摘杏坛宅地首入佛山**

摘要：万科底价夺仙村宅地。科学城挂商服用地，拟引入房地产开发、工程总承包企业。荣盛摘杏坛西部启动区宅地首入佛山；乐从13万方地块加价2亿重新挂牌。



2.1 | 土地成交 |  
LAND TRANSACTION



# 广州：华银健康夺黄埔西区工业地 引入病理工程技术研究中心企业



## <1> 黄埔开发区

**地块编号：**广州市黄埔区西区夏园路以东、滨河南路以南、蕉园路以北DJ-2-6

**交易时间：**2019-4-26 (周一)

**土地性质：**工业用地

**占地面积：**1.32万㎡

**容积率：**FAR≤2.5

**建筑面积：**3.29万㎡

**起始总价：**1726万元

**起始楼面价：**524元/㎡

**成交总价：**1726万元

**楼面地价：**524元/㎡

**溢价率：**0%

**竞得人：**广州华银健康科技有限公司

**备注：**

- ▲竞买申请人须为从事第三方医学检验、拥有省级以上的病理工程技术研究中心的企业、须在黄埔区、广州开发区办理工商注册登记，注册资本不低于9000万元人民币，5年内投资总额不低于人民币6.5亿元人民币，并长期经营（30年以上）；
- ▲竞买申请人须承诺，土地交付后第3年投产，投产年实现营业收入不低于21.4亿元人民币，投产税收不低于8800万元人民币。项目投产（运营）后第四年达产（规模运营），达产当年实现营业收入不低于80亿元人民币，达产税收不低于2.9亿元人民币；
- ▲地块建成后的所有建筑（包括地下建筑及地上建筑）必须整体确权并自持，不得分割转让。

# 广州：万科底价夺仙村镇宅地 或拉升板块整体价格



## <2> 增城仙村

地块编号：增城区仙村镇沙滘村83101265A19001

交易时间：2019-4-29 (周一)

土地性质：住宅用地

占地面积：4.91万㎡

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：12.12万㎡ (已扣除政府拆迁安置房源15000㎡)

起始总价：122600万元

起始楼面价：10114元/㎡

成交总价：122600万元

楼面地价：10114元/㎡

溢价率：0%

竞得人：广州万科企业有限公司 (万科)

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

▲本次挂牌成交价包括73000平方米地下车库及设备用房的土地出让金，若地下车库及设备用房的实测面积超过73000平方米，超出部分则按相关规定补缴出让金。



# 南海：广东伟安房产开发有限公司溢价80%夺西樵工业地



## <3>南海西樵

地块编号: TD2019(NH)WG0006

交易时间: 2019-4-26 (周五)

土地性质: 工业用地

占地面积: 5.63万 $m^2$

容积率: A区:  $\geq 1.3$ , 且 $\leq 2.5$ ;

B区:  $\geq 1.3$ , 且 $\leq 2.5$

建筑面积: 14.06万 $m^2$

起始总价: 5063万元

起始楼面价: 360元/ $m^2$

成交总价: 9113万元

成交楼面价: 648元/ $m^2$

溢价率: 80%

竞得人: 广东伟安房产开发有限公司

备注: 1、引入新材料产业、新能源产业、智能装备产业、机械装备制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业及战略性新兴产业项目;  
2、宗地的开发投资总额不低于人民币贰亿伍仟玖佰万元整。若以外资直接投资的, 则按同期银行汇率折算成人民币后不低于25900万元;  
3、该宗地拟建项目必须符合《佛山市南海区环境保护局对<关于征求西樵镇纺织产业基地84.3814亩地块产业项目准入条件意见的函>的复函》之规定;

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





# 佛山：荣盛夺得顺德西部产业区启动区超7万方靓地首入佛山



## <4> 顺德杏坛

地块编号：TD2019(SD)WG0009

交易时间：2019-4-25（周四）

土地性质：商住用地

占地面积：7.27万 $m^2$

容积率：1.0 < FAR  $\leq$  2.0

建筑面积：14.54万 $m^2$

起始总价：72712万元

起始楼面价：5000元/ $m^2$

成交总价：118792万元

成交楼面价：8169元/ $m^2$

溢价率：63%

竞得人：广州荣盛房地产有限公司

备注：

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





2.2 | 土地挂牌 |  
LAND LISTING



# 广州：科学城挂商服地 拟引入房地产开发、工程总承包企业



## <1>黄埔科学城

地块编号：黄埔区开泰大道以北、新阳西路以东KXC-K1-11

交易时间：2019-5-24（周五）

土地性质：商服用地

占地面积：2.41万m<sup>2</sup>

容积率：FAR≤3.0

建筑面积：7.22万m<sup>2</sup>

起始总价：56536万元

起始楼面价：7830元/m<sup>2</sup>

备注：

- ▲竞买申请人需为从事房地产开发经营、工程总承包、投资咨询及物业管理的企业，注册资本需不低于25亿元人民币；
- ▲项目建成投入运营后，在黄埔区、广州开发区实际经营办公，经营期限须在30年以上；
- ▲竞买申请人须承诺，该地块用于建设世界500强企业的商务配套、须承诺，于2021年投入运营，年产值约1.23亿元，缴纳税收约1516万元。竞买申请人须承诺，于2023年规模运营，年产值约1.49亿元，缴纳税收约1835万元。



# 佛山：乐从重新挂牌超13万方地块 地块配建门槛较高



## <2> 顺德乐从

地块编号：TD2018(SD)WG0029

交易时间：2019-5-29 (周三)

土地性质：A、B区教育；C、D区商住&商服

占地面积：13.18万㎡

容积率：A、B区：1.0 < FAR ≤ 2.0；C、D区：

1.0 < FAR ≤ 3.5

建筑面积：36.33万㎡

**起始总价：138030万元**

**最高限价：399616万元**

**起始楼面价：3799元/㎡**

**最高限价折合楼面价：11000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、在A、B区内配建九年一贯制公立学校，建面 ≥ 134752.6㎡，竣工后无偿移交乐从镇教育局；

▲ 3、在A、B区内配建社会停车场（不少于150个）；

▲ 4、在C区配建社区卫生服务中心（用地 ≥ 1000㎡，建面 ≥ 2000㎡）、托老所（≥ 1000㎡）、农贸市场（≥ 2000㎡）；

▲ 5、配建一所不少于12个班的幼儿园，建面 ≥ 3200㎡，无需移交，须办成普惠性幼儿园；

▲ 6、本宗地规划条件住宅计容建筑上限 232406.58㎡，扣减C、D区10193.77平方米配套设施，剩余住宅计容建筑面积约为222212㎡。

▲ 7、竞得者需负责学校项目一切开发，需投入人民币5.892504亿元以上。





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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
广州	2019/5/5	增城	增城区永宁街白水村 83101216A19003号	工业	1.7	≤3.0	5.09	0.15	285
	2019/5/10	黄埔	知识城南起步区知识大道以南、永九快速路以东ZSCN-D1-5	商服	14.86	≤3.8	54.2	22.82	4211
	2019/5/16	白云	白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块	住宅	1.06	≤4.3	4.21	11.17	26500
	2019/5/16	黄埔	广州市黄埔区西基路以北XJ-5-1地块	工业	19.41	≤3.0	57.56	4.09	711
	2019/5/20	增城	增城区永宁街章陂村 83101220A19033	工业	13.03	≤4.0	51.49	2.06	400
	2019/5/20	黄埔	广州市黄埔区永和禾丰横路以南、禾丰三街以东YH-0-8	工业	3.95	≤2.0	7.31	0.16	214
	2019/5/20	黄埔	黄埔区YH-A3-8	商服、医疗	13.33	1.8-4.0	35.77	13.43	3755
	2019/5/24	黄埔	黄埔区开泰大道以北、新阳西路以东KXC-K1-11	商服	2.41	≤3.0	7.22	5.65	7830
	2019/5/24	黄埔	广州市黄埔区开创大道以西、瑞祥路以南 KXCD-B2-4	工业	2.76	≤2.5	6.90	0.32	466

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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (亿元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
佛山	2019/5/8	高明	佛山市高明区荷城街道海田路以东、明西路以南	工业	11.57	2.0≤FAR≤3.0	34.70	0.76	220
	2019/5/8	三水	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块六之一	商住	2.82	1.0 < FAR≤3.0	8.47	2.72	3210
	2019/5/13	顺德	佛山市顺德区大良街道碧桂路以东、澄海东路以北地块之二	商住	3.99	1.0 < FAR≤3.0	11.97	8.24	6880
	2019/5/15	三水	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块二	商住	3.37	1.0 < FAR≤3.2	10.77	6.47	6000
	2019/5/21	顺德	佛山市顺德区大良德民路以东、澄海路以北地块	商住	8.85	1.0 < FAR≤2.5	22.14	20.79	9393
	2019/5/22	高明	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、和政路以北	工业	2.76	1.2≤FAR≤3.0	8.29	0.17	200
	2019/5/29	顺德	佛山市顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块	商住、科教	13.18	A、B区： 1.0 < FAR≤2.0 C、D区： 1.0 < FAR≤3.0	36.33	11.81	3250

数据来源：经纬【中国】研究中心整理





# GUANGFO MARKET 【 III 】

## 广佛市场

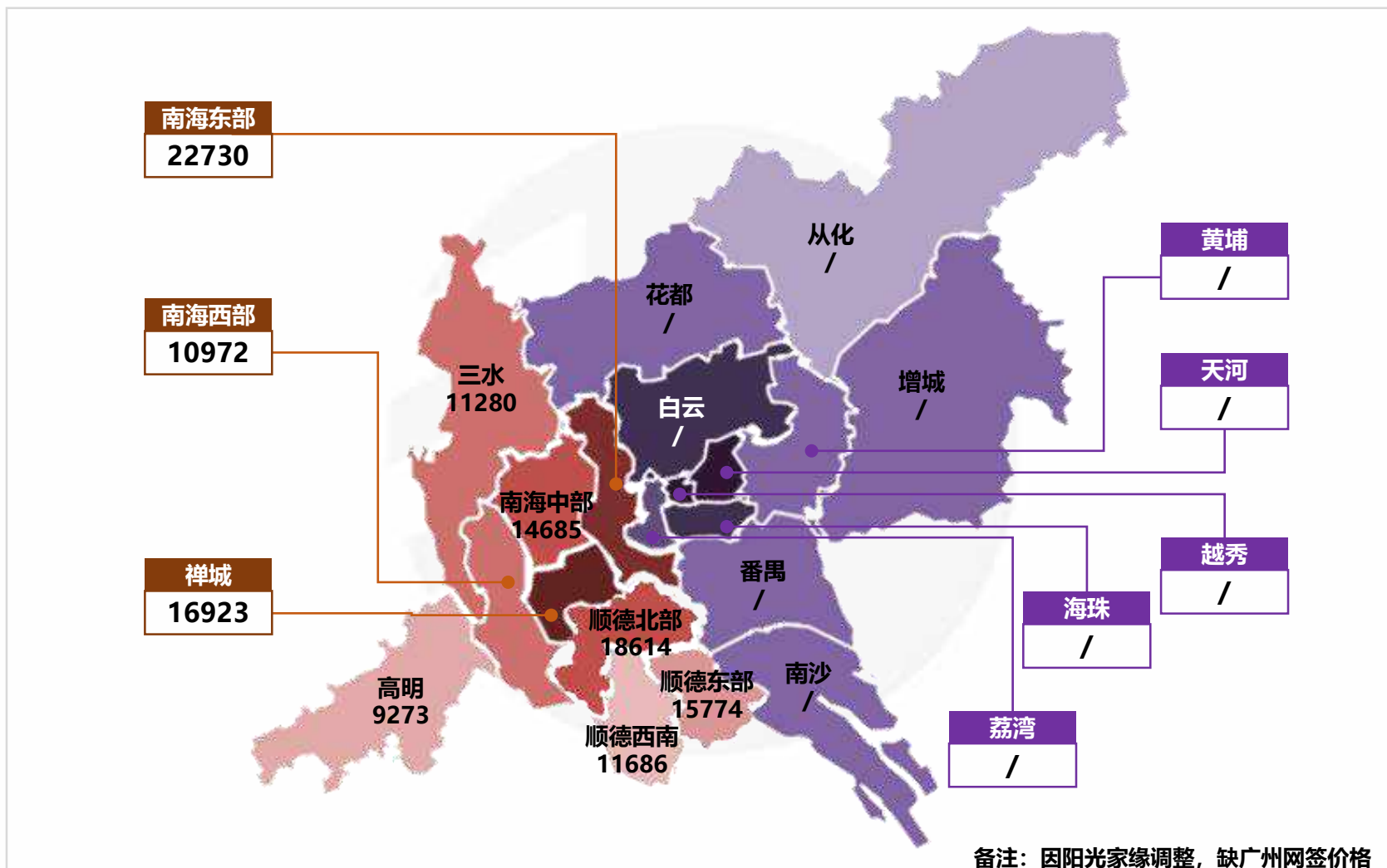
---

### **广州住宅网签套数突破2000关口 佛山新批预售超50万方**

摘要：广州外围区域网签量持续攀升，住宅网签套数突破2000关口。本周两盘推新，万科海上明月热售9成，珠江花期二期销罄。佛山新增近51万方，南海占半数。



# 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

### **外围区域网签量持续攀升 全市网签套数突破2000关口**

摘要：供应量持续环增，全市共21盘获批预售。外围区域网签量持续攀，全市住宅网签套数突破2000关口。

本周两盘推新均热销，珠江花城二期入市，万科海上明月去化超9成。

# 新批预售：供应量环增36% 全市共21盘获批预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m <sup>2</sup> )
白云	建发央玺	5#	1	132	14294
	云山锦绣家园	云步街5号、云步街7号、云步街15号、云步街17号	4	80	12253
花都	花都尚品雅居	1栋1梯、1栋2梯、1栋3梯	3	139	16916
	里城樾公馆	2#	1	128	12733
从化	雍晟时代公馆	自编1#~3#	3	85	8586
	莱茵水岸	自编428栋	1	95	11572
	溪岸茗亭	B-1、B-2栋、A-5栋	3	58	5883

后页续



# 新批预售：供应量环增36% 全市共21盘获批预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m <sup>2</sup> )
番禺	宇轩	1栋、2栋	2	151	13870
天河	珠江花城	8#	1	100	12216
黄埔	万科山景城·樾山	B7栋	1	24	2274
	招商雍景湾	15#	1	136	12884
南沙	方圆合景·南沙水恋	11#	1	96	10290
	保利半岛	北-11栋	1	54	5997
	美的云筑	5#	1	88	9493
	南沙塞纳河畔	8#	1	96	9920

后页续



# 新批预售：供应量环增36% 全市共21盘获批预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积(m <sup>2</sup> )
增城	科慧花园	33# (科慧二街6号)	1	266	14197
	中海联睿品	自编6#	1	144	13345
	顺欣花园	30#、31#	2	322	31956
	金时花园	B1 (森林北一街4、6、8、10号)	1	4	693
	合景花漫里	B01、B02、B21、B22、B23、B24	6	31	4839
	创基天峰	3#	1	120	14354
总计			37	2349	238567

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



# 商办新批预售：商业供应大幅环增 本周办公类物业无预售

区域	项目名称	新增组团	预售幢数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
花都	花都尚品雅居	商业：1栋	1	21	1330
南沙	南沙塞纳河畔	商业：8#	1	13	459
从化	雍晟时代公馆	商业：自编1#~4#	4	13	1132
	溪岸茗亭	商业：A-3#、A-4#、A-5栋	3	5	237
增城	科慧花园	商业：商业I、J、K	3	10	585
	中海联睿品	商业：自编6#	1	1	320
	金时花园	商业：C1	1	16	1356
总计			14	79	5418

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘

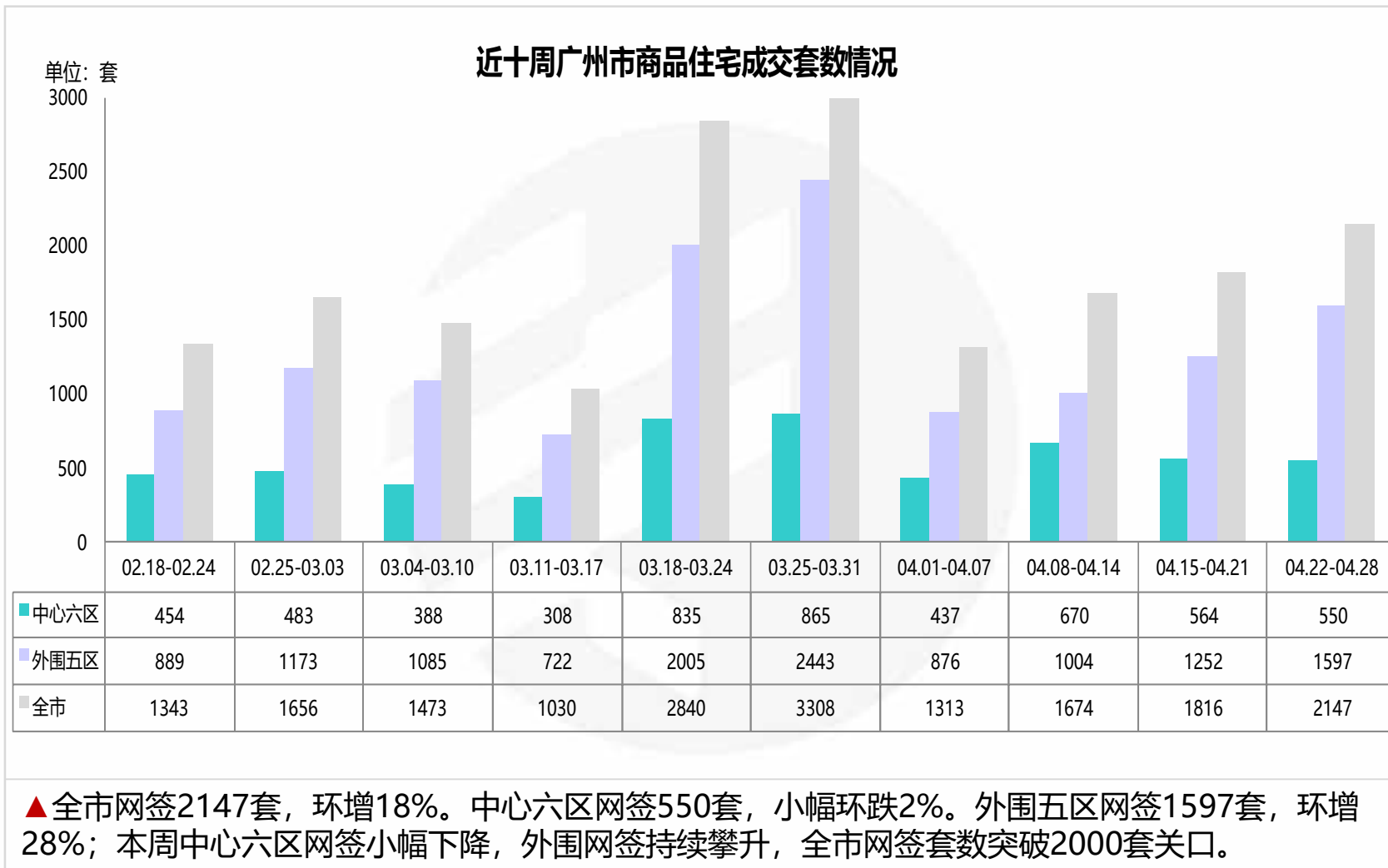


# 商办新批预售：商业供应大幅环增 本周办公类物业无预售

区域	项目名称	新增组团	预售栋数	预售总套数	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
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					

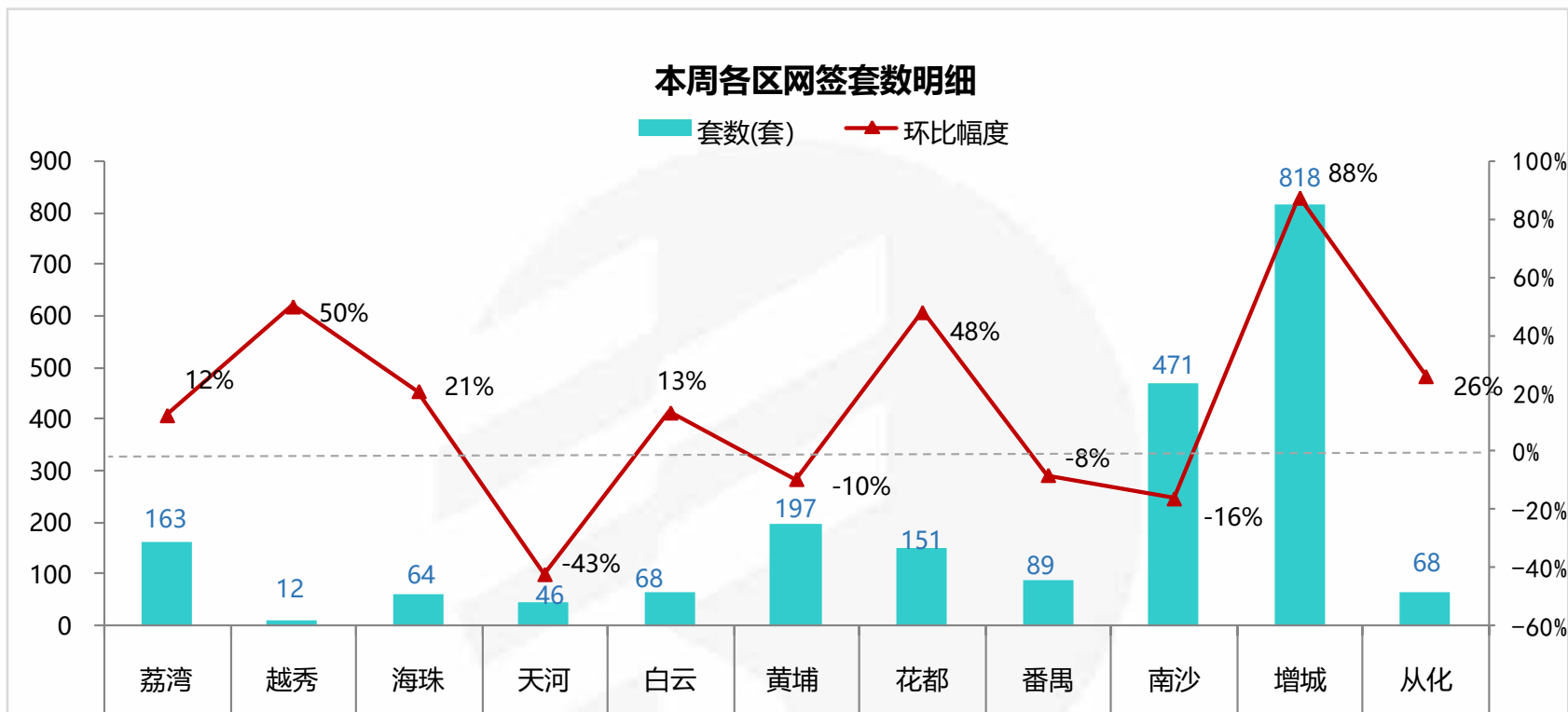


# 全市网签量走势：外围区网签持续攀升 全市网签套数突破2000关口





# 本周各区网签量对比



▲ 本周区域网签七涨四跌。中心六区网签本周总体小幅下降，其中越秀区本周网签12套，网签套数突破个位数；天河网签46套，大幅环跌43%；海珠网签64套，环增21%；黄埔网签197套，环跌10%；白云网签68套，环增13%，荔湾网签163套，环增12%。

▲ 外围五区网签本周持续上涨，增城网签818套，环增88%，重回全市网签之首；南沙网签471套，环跌16%；番禺网签89套，环跌8%；花都网签151套，大幅环增48%；从化网签68套，环增26%。



# 新推动态：本周两盘推新均热销 珠江花城二期入市

楼盘名称	地理位置	项目规模	推新时间	主力户型	推售范围及货量	折扣优惠	折后均价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天销售情况
珠江花城二期	天河区岐山路183号	占地：30万m <sup>2</sup> 总建：85万m <sup>2</sup>	4月27日 (加推)	76m <sup>2</sup> 二房、82m <sup>2</sup> 小三房、86-87m <sup>2</sup> 大三房、115-118m <sup>2</sup> 四房、139m <sup>2</sup> 五房	8-11栋 364套	诚意登记97折 *珠实荟注册99折*付款96/97/98/99折*准签99折	带装修均价48000	售罄
万科海上明月	南沙 自贸区蕉门水道旁	占地：1.05万m <sup>2</sup> 总建：3.29万m <sup>2</sup>	4月27日 (加推)	75-88m <sup>2</sup> 大三房	A9栋 31套	一次性付款或商贷付款均98折、准签99折	带装修18000-19000	去化90%

数据来源：经纬【中国】市场研究中心监测阳光家缘



# 天河：重点个盘开卖

## 【珠江花城二期2019-4-27加推情况】



推售货量：8-11栋，364套

户型配比：

户型	二至四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	76-139	39130
套数 (套)	364	364

推售价格：均价48000元/m<sup>2</sup>（带装修）

76m<sup>2</sup>二房均价：4.3万/m<sup>2</sup>

82-87m<sup>2</sup>三房：4.7-4.9万/m<sup>2</sup>

115-118m<sup>2</sup>四房：4.7-4.85万/m<sup>2</sup>

139m<sup>2</sup>五房：5-5.2万/m<sup>2</sup>

折扣：诚意登记97折\*珠实荟注册99折\*付款  
96/97/98/99折\*准签99折

开卖情况：售罄

备注：

▲4月27日9:30，于广州香格里拉酒店珠江厅以摆号方式加推二期；

▲3月23日至4月26日收筹约670个，当日到场筹客约450台，上午开盘成交约300套，下午基本售罄，成交金额13亿；

▲9-11栋为预选。



# 天河：珠江花城二期加推现场图



图片来源：微信



# 天河：珠江花城二期户型图



# 南沙：重点个盘加推

## 【万科海上明月 2019-4-27 加推情况】



**推售货量：**加推A9栋，75㎡8套（中下偶数层），88㎡一条腿23套，合计31套。

**户型配比：**

户型	大三房	合计
面积(㎡)	75-88	2608
套数(套)	31	31

**成交均价：**带装修18000-19000元/㎡

**优惠折扣：**一次性付款或商贷付款均98折，  
公积金无折扣，准签99折

**去化情况：**成交28套，去化90%

**备注：**

▲ 2万锁房号，半个月付10%首付（含定金），  
两个月补齐首付。（如通知三天内补齐首付并  
签约则享受准签99折）。



# 南沙：万科海上明月户型图

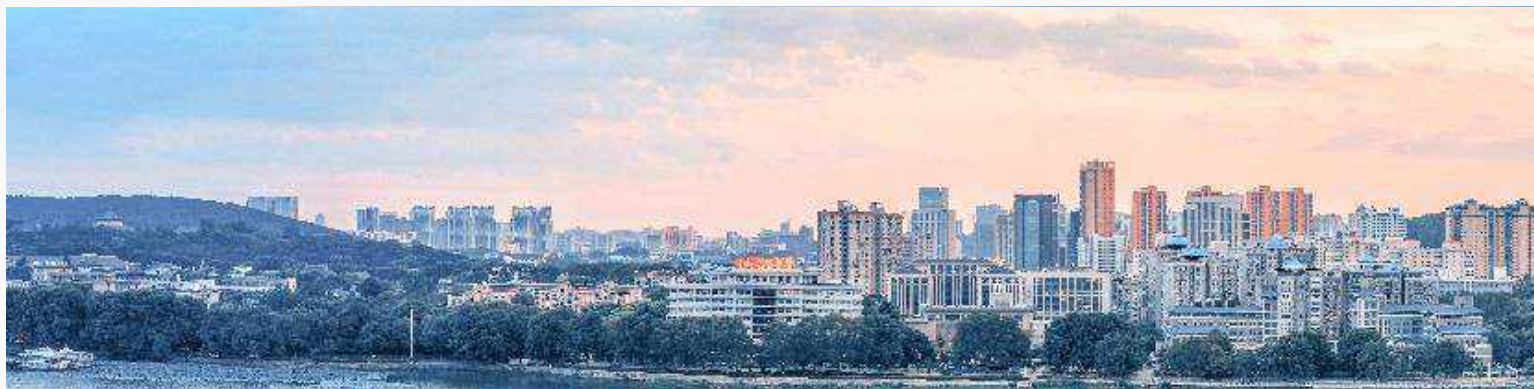


75m<sup>2</sup>大三房



88m<sup>2</sup>大三房





## 3.2 | 佛山房地产市场 |

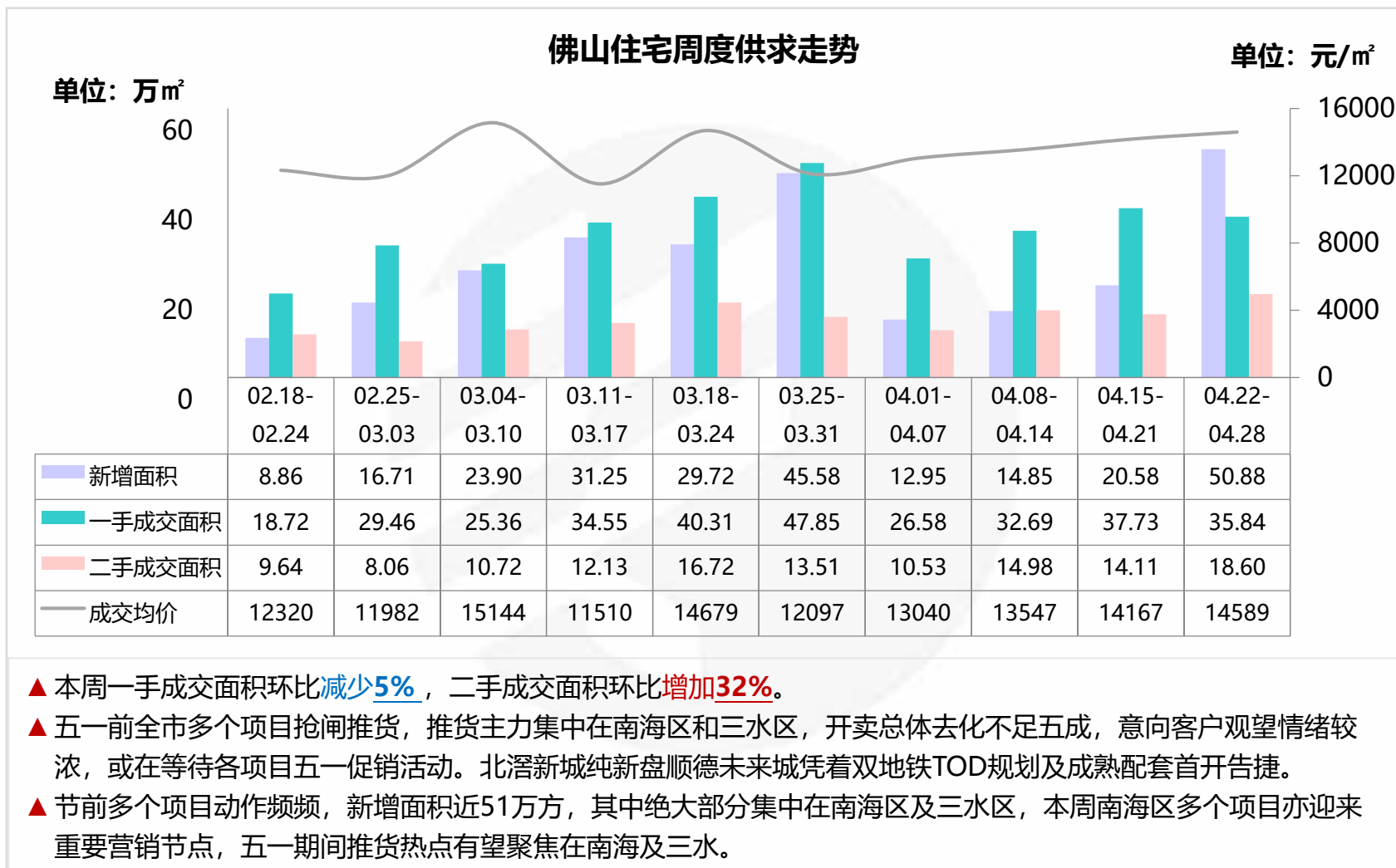
### FOSHAN REAL ESTATE MARKET

## **节前十三盘抢闸入市 楼市动作频频为五一预热**

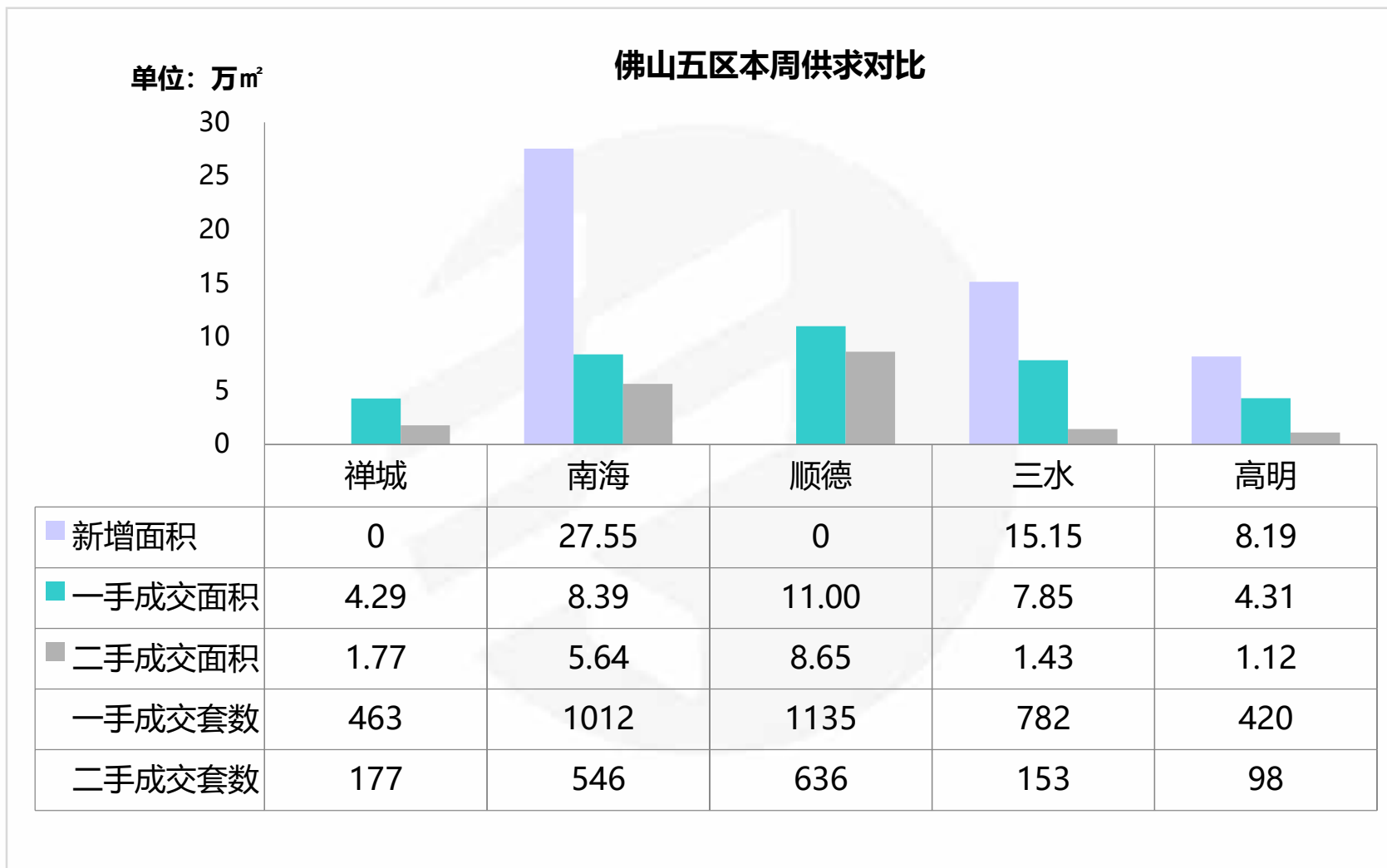
摘要：本周一手网签稍有回落，但仍维持在35万方高位；新批预售面积超50万方，南海占过半，禅城顺德本周无新增；全市共十三盘推货，总体去化不足五成。



# 住宅：全市新增逾51万方 南海三水或成“五一”推货热点区域



# 住宅：新批预售近51万方 南海独占过半数



# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
南海	保利紫山	2019/4/22	绿琴花城班芙温泉小城低层住宅 22-41座/别墅	别墅/330-515	66	2.49
南海	招商悦府	2019/4/22	招商悦府6座, 32层/2梯5户	三房/95-96 四房/110-123	155	1.61
南海	恒大悦府	2019/4/24	恒大曦苑21座,恒大曦苑20座, 32 层/2梯4户	三房/96-108 四房/124-125	240	2.61
南海	恒大悦府	2019/4/24	恒大曦苑24座,恒大曦苑25座, 32 层/2梯4户	三房/96-108 四房/124-125	240	2.61
南海	时代家	2019/4/24	时代花生苑6座, 31层/2梯6户	三房/94-95 四房/117	180	1.84
南海	时代家	2019/4/24	时代花生苑3座, 31层/2梯6户	三房/82-95 四房/127-128	180	1.83
南海	东建锦绣龙湾	2019/4/25	西樵江滨花园锦绣龙湾46栋, 33层 /2梯4户	三房/122-123 四房/155-176	130	1.87
南海	保利诺丁山	2019/4/25	保利滨湖花园7座, 40层/2梯4户	三房/103-104 四房/134-135	148	1.76
南海	美的翰湖苑	2019/4/25	美的翰湖苑21座, 32层/2梯4户	三房/94 四房/127-140	127	1.45
南海	龙光玖龙湖	2019/4/25	龙光天湖名苑9号楼, 24层/2梯5 户	三房/90-99 四房/121-122	114	1.15
南海	碧桂园·君临壹品	2019/4/26	君品碧桂园1、2座, 17层/2梯4户	三房/100-105 四房/128-130	128	1.49



# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
南海	樵悦名居	2019/4/26	樵悦名居4座,29层/2梯4户	三房/87-90 四房/106-107	108	1.01
南海	海逸桃花源记	2019/4/28	海逸桃源花园34栋, 32层/2梯5户	三房/82-101 四房/116	155	1.46
南海	光明花半里	2019/4/28	光明花半里雅筑2区20座, 21层/2梯4户	四房/116-130	78	0.96
南海	越秀星汇瀚府	2019/4/28	越秀星汇瀚府12栋,越秀星汇瀚府11栋, 32层/2梯5户	四房/115-129 复式三房/73-86 复式四房/100-113	304	3.39
三水	观景豪园	2019/4/22	2座, 32层/2梯4户	四房/110-124 五房/146	124	1.52
三水	金地艺境天成	2019/4/24	5栋, 33层, 2梯4户	三房/87-106	128	1.24
三水	汇信华府	2019/4/25	29座, 11层/4梯8户	两房/81-82 三房/98	88	0.80
三水	保利中央公园	2019/4/25	中韵26座, 33层/2梯4户	三房/89 四房/126-141	128	1.43
三水	保利中央公园	2019/4/25	中韵25座, 33层/2梯4户	三房/90 四房/116-128	128	1.36
三水	美的峯境	2019/4/28	4/5座, 26层/2梯4户	三房/95-107 四房/129	200	2.13
三水	中国通号·天聚广场	2019/4/28	一区3座, 30层/2梯4户	三房/85-86 四房/114	104	1.04



# 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增面积 (万m <sup>2</sup> )
三水	华远远洋·海蓝城	2019/4/28	4座, 32层/2梯4户	三房/92 四房/116	120	1.25
三水	三水时代云图	2019/4/28	5座, 31层/2梯6户	三房/95 四房/117	180	1.84
三水	龙光碧桂园悦府	2019/4/28	8座, 32层/2梯4户	三房/90-99 四房/114	124	1.22
三水	龙光碧桂园悦府	2019/4/28	7座, 32层/2梯4户	三房/95 四房/112-122	124	1.32
高明	金科集美天辰湾	2019/4/23	4/5座, 26层/2梯4户	三房/91 四房/116-120	208	2.19
高明	敏捷三和府	2019/4/23	3座, 25层/2梯4户	三房/95-106 四房/130	96	1.02
高明	碧桂园联丰天汇湾	2019/4/25	三期19座, 27层/2梯4户	三房/98 四房/120-131	100	1.11
高明	碧桂园联丰天汇湾	2019/4/25	三期16座, 26层/2梯3户	四房/116-145	75	1.02
高明	恒大山湖郡	2019/4/25	118-119座/别墅	别墅/292	4	0.12
高明	保利玥府	2019/4/25	16/17座, 17层/1梯2户	四房/128	64	0.82
高明	碧桂园·首座	2019/4/25	2座, 20层/2梯6户	三房/88-102 四房/111	114	1.15
高明	招商熙园	2019/4/26	11、12座, 11层/1梯2户; 18座, 7层/1梯2户	四房/117 五房/240-296	58	0.76
<b>合计</b>					<b>4520</b>	<b>50.88</b>



# 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 <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
南海	三山新城	保利诺丁山	2019/4/25	7座	148	三房/103 四房/134	25500-26500	无折扣	66%
南海	大沥	恒大悦府	2019/4/26	25座	120	三房/105 四房/125	22000-23000	一口价	98%
南海	九江	招商悦府	2019/4/27	6座	155	三房/95-96 四房/110-123	11800-14000	一口价	35%
南海	西樵	东建锦绣龙湾	2019/4/27	46座	130	四房/122-176	11500-12000	99折	30%
南海	丹灶	美的翰湖苑	2019/4/27	21座	127	三房/94 四房/127-140	12500-13500	一口价	31%
顺德	北滘	顺德未来城	2019/4/27	1座	174	三房/97-99 四房/115-116	24800-26000	诚意登记优惠2万, 认筹98折×准签99折*品牌回馈97折*全款96折(按揭98折)	93%
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	2019/4/25	A区1座	114	三房/122 四房/140-142	16000-18000	开盘99x准签99x一次性99;	37%
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2019/4/24	凤曦苑(逸江府)11#	59	130-138	13500-14500	认筹99折, 认购99折	76%
三水	西南中心区	观景豪园	2019/4/27	2座	124	110-124 146	10000-11000	98*99*99折	28%



# 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 <sup>2</sup> )	折后单价(元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	推售率
三水	三水新城	金融街·金悦府	2019/4/27	2座 (04/06单元)	56	95 139	13800-15000	暂无折扣信息	25%
三水	河口片区	鸿安御花园	2019/4/27	10座(部分单元)	120	100-101 117-128	10400-10600	五一期间有活动优惠96折	8%
三水	三水新城	保利中央公园	2019/4/26	中韵26座	128	89 126-141	11400-12600	折扣96x98x98	16%
高明	荷城	碧桂园·首座	2019/4/27	2座(4个楼层单位)	24	88-102 111	8300-8900	无折扣	21%
<b>合计</b>					<b>1479</b>	<b>合计</b>			<b>46%</b>

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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海	时代水岸	28364	96	10931	25948
2	顺德	碧桂园凤凰湾	21123	121	14675	14394
3	顺德	保利天寰	20760	89	10653	19487
4	三水	碧桂园佛山双子星城	15408	119	11805	13052
5	南海	恒大金名都	13506	47	4689	28801
6	顺德	泰禾佛山院子	12167	38	5926	20533
7	顺德	海骏达官馆	9867	19	6516	15143
8	禅城	信业阳光城檀悦	8086	27	4087	19785
9	三水	保利中央公园	8005	61	6268	12772
10	高明	龙光玖龙府	7724	89	8669	8910

(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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南海	碧桂园翡翠湾	7636	72	8018	9524
12	禅城	金茂绿岛湖	7456	25	4255	17523
13	禅城	世茂望樾	6441	29	3375	19084
14	禅城	合景新鸿基泷景	6322	39	4023	15715
15	顺德	美的花湾城	6171	22	2503	24651
16	禅城	绿地未来城	5971	55	4884	12226
17	高明	美的鹭湖森林度假区	5963	35	4480	13311
18	南海	保利棠公馆	5707	16	1855	30770
19	南海	保利紫山	4877	23	2456	19858
20	南海	时代领峰	4658	27	2866	16251
合计			206211	1049	122933	16774

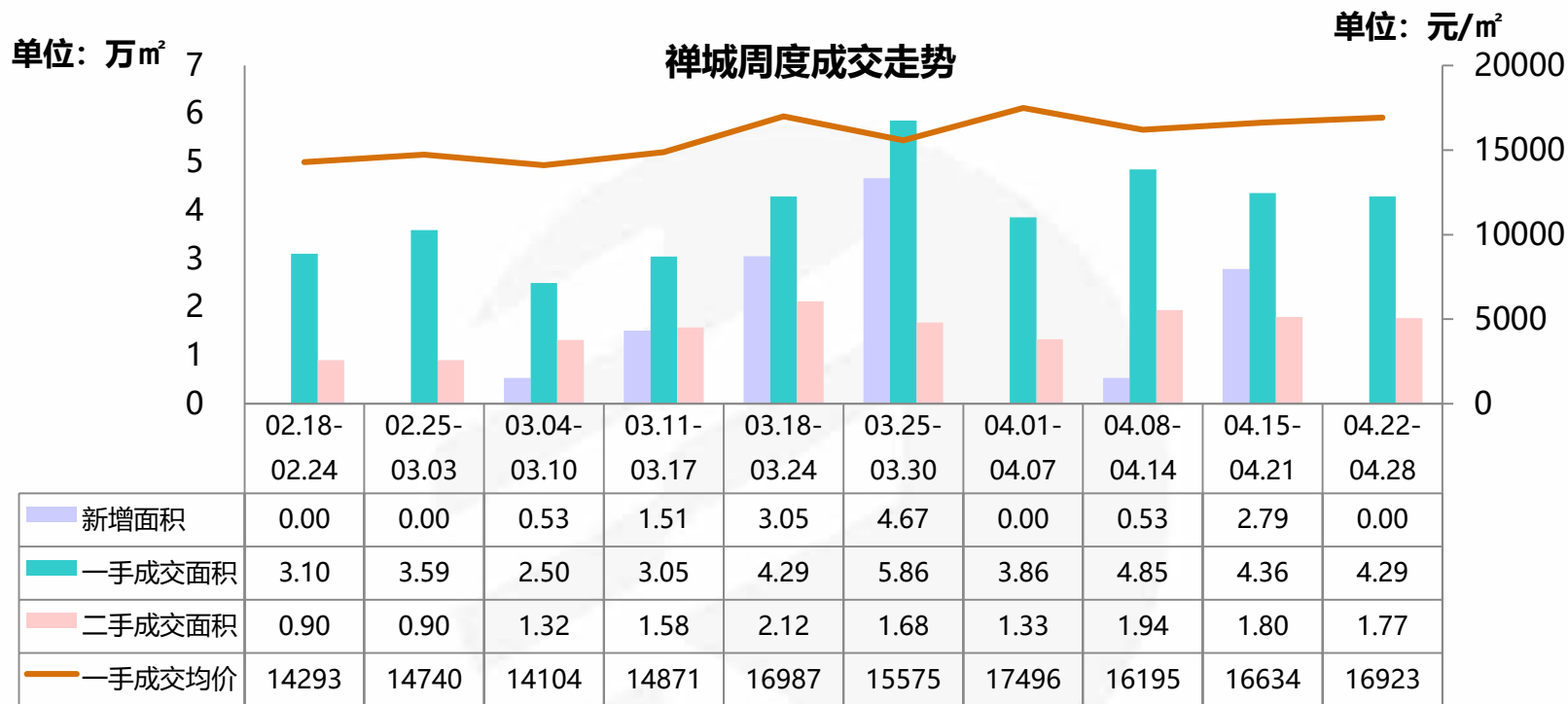
数据来源：经纬【中国】市场研究中心

(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**39%**，成交面积环比**增加12%**，成交均价环比**上升2%**。



# 禅城：纯新盘即将补货南庄 禅城54宗旧改计划公布



- ▲ 本周禅城一手成交面积环比减少2%，二手成交面积环比减少1%。
- ▲ 缺货已久的南庄板块即将有两个纯新盘入市解渴，均主打刚需三四房产品，其中华润置地玖悦已获批新增预售，合景阳光城领峰于本周末开放中心及样板房，预计两盘均可在5月入市为南庄本地补充新房源，缓解当地一定的供需矛盾。
- ▲ 近日，禅城区发布2019年“三旧”改造年度实施计划项目上报前公示，共计54个项目，遍布四大镇街，而祖庙镇街居多，目前整村改造项目正在推进中，今年有望诞生禅城第一个整村改造项目，土地稀缺的禅城未来将以旧改项目形式释放更多宅地。

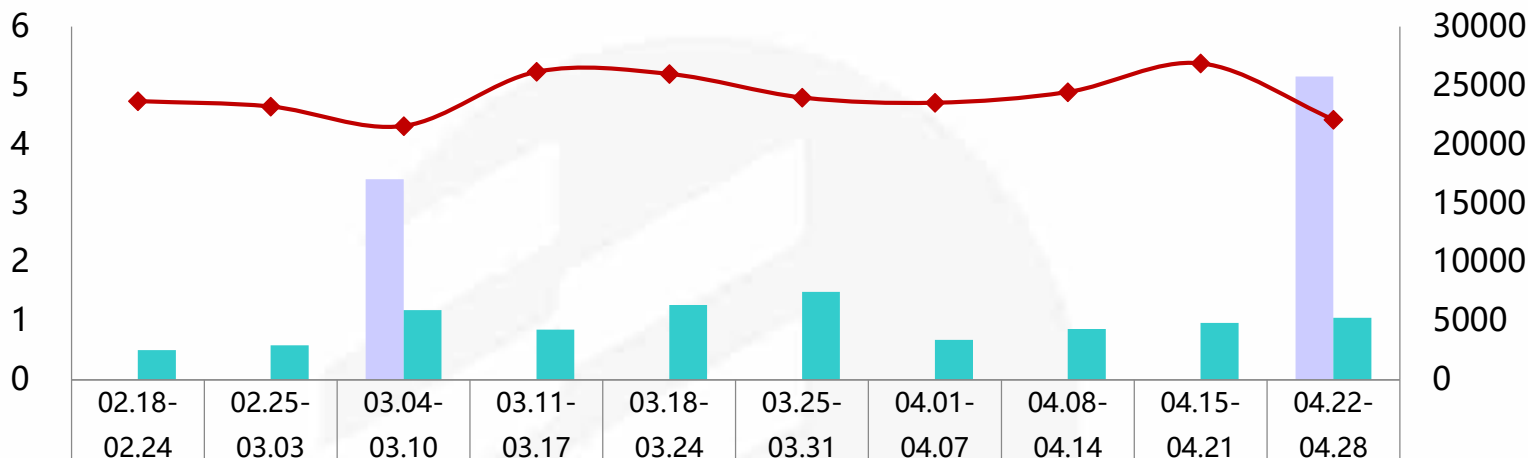


# 桂城：石石肯将释放多宗旧改宅地 保利诺丁山补货入市

单位：万 $m^2$

桂城周度成交走势

单位：元/ $m^2$



	02.18-02.24	02.25-03.03	03.04-03.10	03.11-03.17	03.18-03.24	03.25-03.31	04.01-04.07	04.08-04.14	04.15-04.21	04.22-04.28
新增面积	0.00	0.00	3.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.15
成交面积	0.51	0.59	1.19	0.85	1.27	1.49	0.68	0.86	0.97	1.06
成交均价	23664	23205	21549	26156	25981	23972	23527	24439	26881	22096

- ▲ 本周桂城一手成交面积环比**增加9%**，成交均价环比**减少18%**。
- ▲ 日前，国规局发布了南海区石石肯片区局部调整规划图，据显示石石肯三、四村及钢铁市场将列入旧改调整范围，释出数十宗商住地，增加基础教育设施配套。石石肯属禅桂交界片区，商住气氛浓厚，城市更新将带来该片区新一轮发展活力。
- ▲ 自3月中旬以来，交投以消化余货为主。本周获批新增大幅上升，其中三山新城的保利诺丁山加推7座建面103-134 $m^2$ 产品补货入市，表现良好。预计五一期间，平洲多盘持销，越秀星汇瀚府有较多新货加推，平洲板块仍为桂城楼市供应主力。



# 桂城：重点个盘开卖

## 三山新城【保利诺丁山2019-4-25开盘情况】



推售货量：7座，40层/2梯4户，共148套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	103	134	17624
套数 (套)	74	74	148

推售价格：25500-26500元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：集中开卖，微信选房

折扣优惠：无折扣

开卖情况：当日成交约66% (约98套)

客户构成：广州40%、桂城40%、其他20%

备注：

▲本次加推的7座位于小区中央，位置相对较好，推售均价上升约2000/m<sup>2</sup>，去化率较上次加推略有下降，表现一般，项目以广州客户消化为主。



# 桂城：保利诺丁山户型图



(图片来源：保利诺丁山楼书)

# 禅桂：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
旧城区	瑞安岭南天地	活动信息	4.22-4.28 精油DIY
张槎	绿地未来城	活动信息	4.22-4.28 捕鱼达人
奇槎	绿城桂语兰庭	活动信息	4.22-4.28 折纸
	卓越浅水湾	活动信息	4.22-4.28 风筝DIY
绿岛湖	绿岛湖壹号	活动信息	4.22-4.28 最强小孩
	金茂绿岛湖	活动信息	4.22-4.28 绿跑运动
南庄	合景阳光城领峰	开放销售中心	4.27 开放销售中心及样板房
千灯湖	景裕豪园	活动信息	4.22-4.28 少儿模特暨最美妈妈评选活动

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 禅城：4.27合景阳光城领峰开放销售中心



**项目位置：**佛山市禅城区南庄陶博东一路13号

**占地面积：**1.06万㎡

**建筑面积：**5.79万㎡

**项目基础信息：**项目规划1栋商办综合体和3栋高层住宅，容积率5.0，绿化率30%。周边有吉利购物广场、南庄医院、南庄中心小学、吉利小学、佛山实验中学等公共配套。

**项目动态：**

▲ 4月27日开放销售中心。



# 禅城：合景阳光城领峰销售中心现场图



(图片来源：合景阳光城领峰微信公众号)





# 禅城：合景阳光城领峰样板房现场图



(图片来源：合景阳光城领峰微信公众号)



# 禅城：合景阳光城领峰户型图



(图片来源：佛山乐居)



# 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 <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	花曼丽舍	9/10座	168	109-124	14000-15000毛坯	——
2019-5月	卓越浅水湾	6座	178	95-118	2000-23000/带装修	——
2019-5月	保利碧桂园天汇	天盈4座	96	120-170	21000-23000/毛坯	——
2019-5月	华润置地玖悦	1/2座	170	95-128	——	——
2019-5月	合景阳光城领峰	2座	84	85-92	——	——
合计			696套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



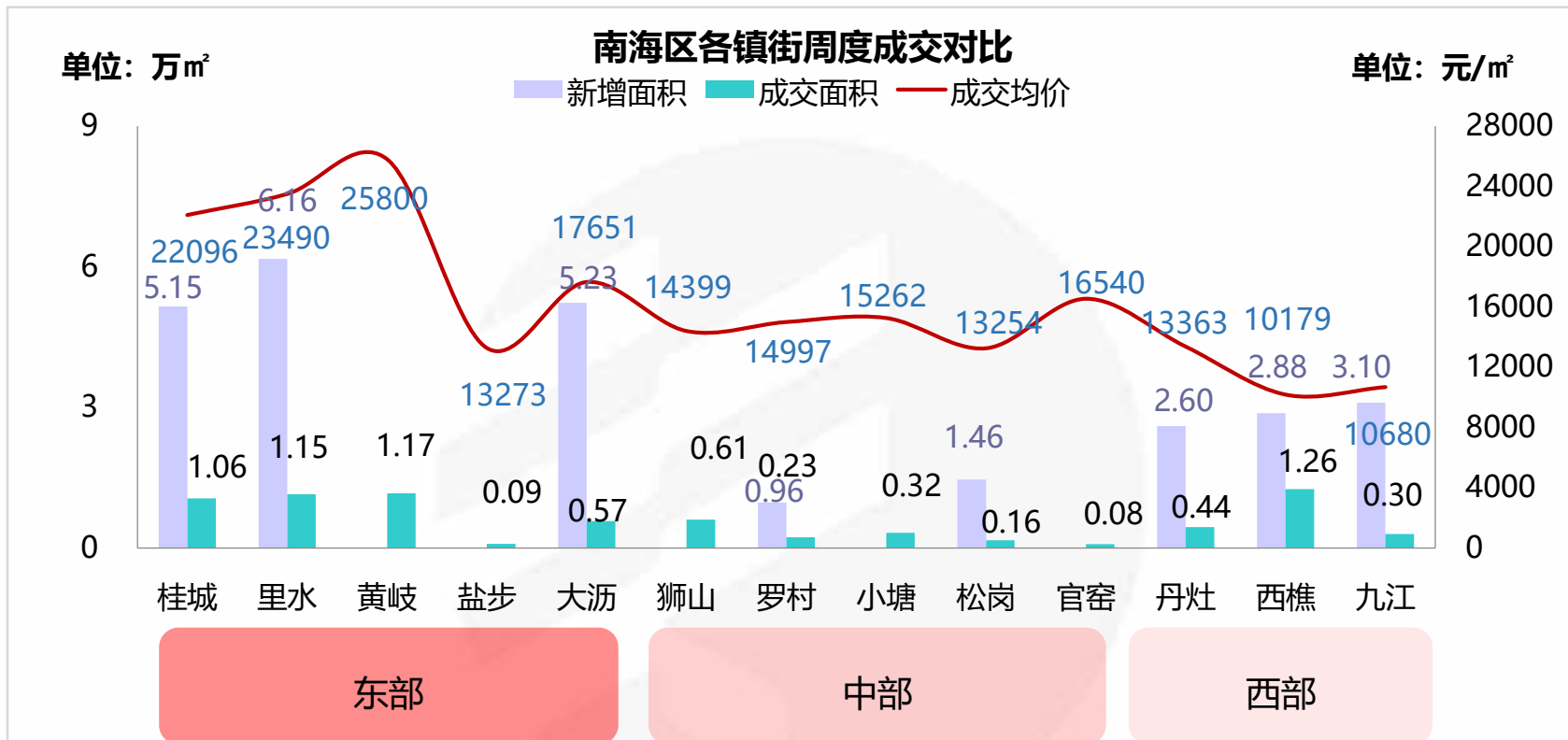
# 南海：四盘推新恒大悦府一枝独秀 三纯新项目集中亮相



- ▲ 本周南海一手成交面积环比增加**21%**，二手成交面积环比增加**20%**。
- ▲ 本周南海区共4盘迎来推新,其中大沥恒大悦府表现最为抢眼，项目加推25座105-125m<sup>2</sup>三四房单位共120套，均价约22000-23000元/m<sup>2</sup>带装修发售，当日去化率高达98%，佛山大沥、桂城客户为主。
- ▲ 本周三个纯新项目迎来重要楼盘活动，包括大沥美的玖峰广场于永旺梦乐城开放展点，西樵弘阳·时光天樾开放销售中心&样板房，九江碧桂园·君临壹品开放样板房。目前南海区整体市场逐步回暖，各房企推货节奏加快，各大纯新项目也将逐步亮相，预计5月份，狮山小塘两大项目雅居乐新地和首创禧悦台亦将开放销售中心。



# 南海：各镇街周度成交对比



- ▲ 本周新批预售迎来井喷，超10盘逾27万m<sup>2</sup>获新批预售，为“五一”推货蓄力。
- ▲ 本周南海共4盘推新，其中西部占3席，包括丹灶美的翰湖苑、西樵东建锦绣龙湾和九江招商悦府，当日去化率均在30%左右，目前西部地区项目的成交客户主要为当地客户以及部分周边客户，缺少渠道的带动，推新当日去化率明显下降，相较于东部和中部，西部地区市场的整体表现仍然不够理想。



# 南海：重点个盘开卖

## 大沥【恒大悦府2019-4-26加推情况】



图片来源：新浪乐居

**推售货量：**25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 <sup>2</sup> )	105	125	13809
套数 (套)	60	60	120

**推售价格：**22000-23000元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：**集中开卖

**折扣优惠：**无

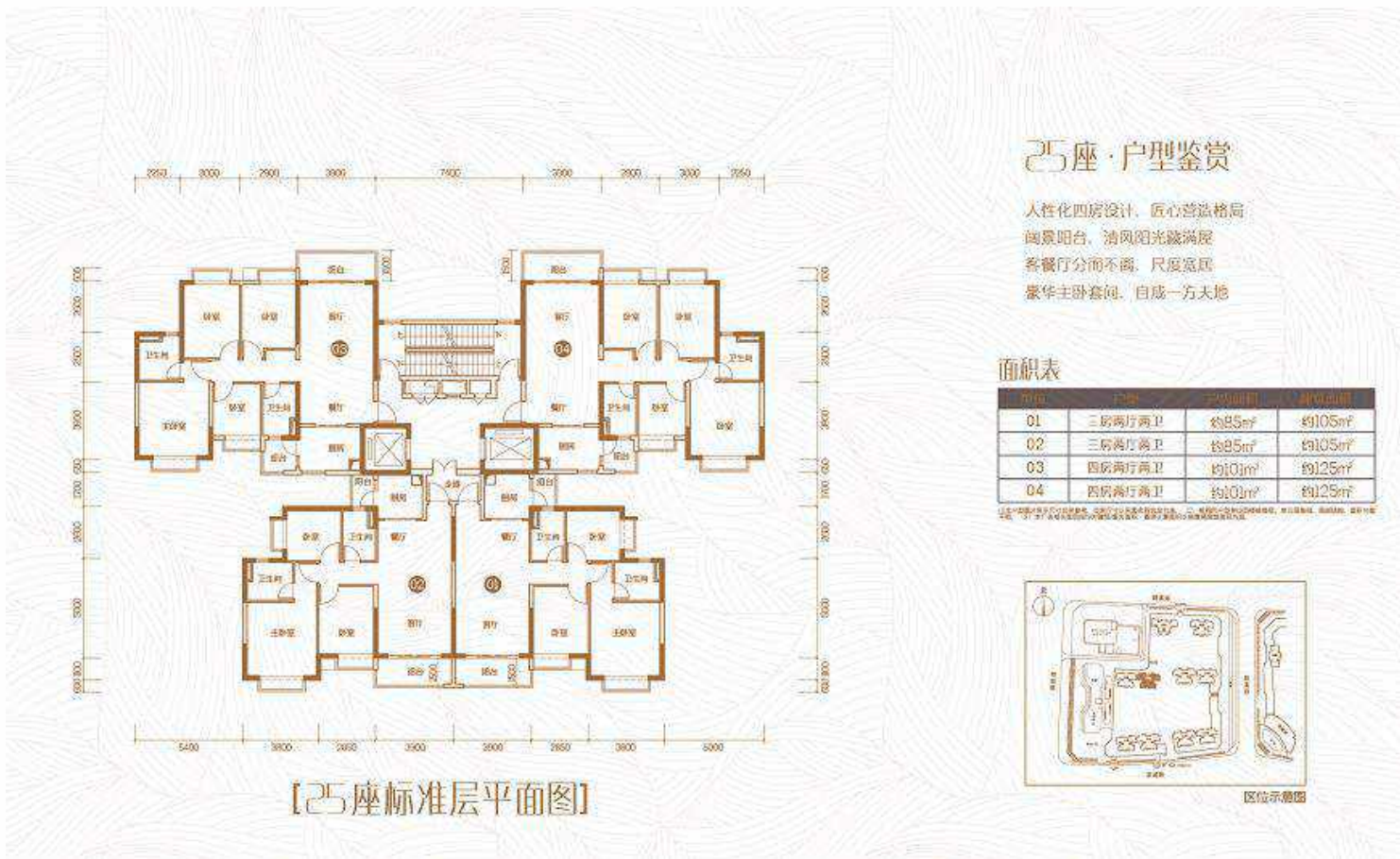
**开卖情况：**当日成交98% (约117套)

**客户构成：**佛山大沥、桂城客户为主

**备注：**项目时隔大半年再度加推，本次加推25座，价格比上次开卖高，但客户反响仍然较好。



# 南海：恒大悦府型图



# 南海：重点个盘开卖

## 丹灶【美的翰湖苑2019-4-27开盘情况】



推售货量：21座，32层/2梯4户，共127套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	94	127-140	14474
套数 (套)	64	63	127

推售价格：12500-13500元/m<sup>2</sup> (带装修)

开卖方式：集中开卖

折扣优惠：无

开卖情况：当日成交31% (约40套)

客户构成：丹灶本地客为主

备注：项目于4月1日开始诚意登记，27日集中开卖21座但去化一般，大面积户型成交偏少。





# 南海：美的翰湖苑型图

美的翰湖苑III期  
全新三期 倾城盛开

21座户型品鉴  
21 SECTS APARTMENTS



01 户 | 四房两厅三卫  
建筑面积约140㎡

02 户 | 三房两厅两卫  
建筑面积约127㎡

03/04 户 | 三房两厅两卫  
建筑面积约124㎡

VIP LINE 8177 3888 南海·丹灶新城·翰林湖苑



# 南海：重点个盘开卖

## 九江【招商悦府2019-4-27开盘情况】

推售  
在售  
售罄



图片来源：佛山房天下

推售货量：6座，32层/2梯5户，共155套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	95-96	110-123	16148
套数 (套)	93	62	155

**推售价格：** 11800-14000元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：** 自然加推

**折扣优惠：** 无

**开卖情况：** 当日成交35% (约55套)

**客户构成：** 九江本地客户为主

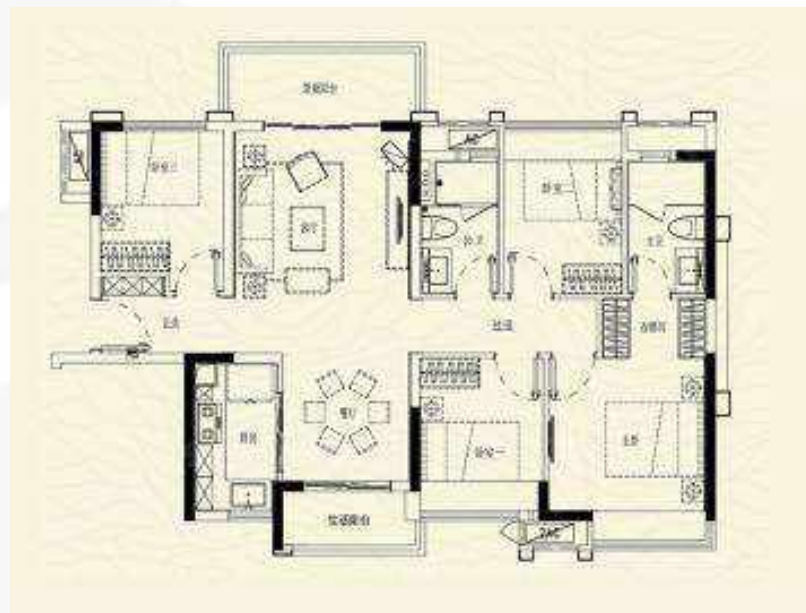
**备注：** 项目时隔半年再次加推，价格较上次开卖持平，因自然加推，去化一般。



# 南海：招商悦府户型图



90m<sup>2</sup>



110m<sup>2</sup>



# 南海：重点个盘开卖

## 西樵【东建锦绣龙湾2019-4-27开盘情况】



推售货量：46座，33层/2梯4户，共130套

户型配比：

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	123	155-176	18691
套数 (套)	66	64	130

**推售价格：** 11500-12000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

**开卖方式：** 自然加推

**折扣优惠：** 99折

**开卖情况：** 当日成交30% (约39套)

**客户构成：** 西樵本地客户为主

**备注：** 项目加推最后一栋46栋，因自然加推，且户型面积偏大，去化率不高。



# 南海：东建锦绣龙湾户型图



# 南海：东建锦绣龙湾户型图



# 南海：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	内容
大沥	美的玖峰广场	开放展点	4.27于永旺梦乐城开放展点
西樵	弘阳·时光天樾	开放销售中心&样板房	4.27 开放销售中心&样板房
九江	碧桂园·君临壹品	开放样板房	4.27 开放样板房
丹灶	美的翰湖苑	活动信息	4.27-4.28 萌宠互动趴

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 南海：4.27美的玖峰广场于永旺梦乐城开放展点



**项目位置：**佛山市南海大沥广佛路九龙公园旁

**占地面积：**约2.3万㎡

**建筑面积：**约11.8万㎡

**项目基础信息：**规划3栋高层住宅与1栋商务办公区，分区域独立管理；建面约90-115㎡高层洋房。

**项目动态：**

▲ 4月27日于永旺梦乐城开放展点。





# 南海：美的玖峰广场展点现场图



# 南海：4.27弘阳·时光天樾开放销售中心&样板房



**项目位置：**广东省佛山市南海区西樵镇听音湖旁锦湖大道东侧

**占地面积：**约6.31万㎡

**建筑面积：**约15.78万㎡

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

**项目动态：**

▲ 4月27日开放开放销售中心&样板房。



# 南海：弘阳·时光天樾销售中心现场图



# 南海：弘阳·时光天樾样板房现场图



# 南海：弘阳·时光天樾户型图



98m<sup>2</sup>



126m<sup>2</sup>



# 南海：4.27碧桂园·君临壹品开放样板房



**项目位置：**佛山南海九江镇九江大道中段北侧（距信基广场700米）

**占地面积：**约6.29万㎡

**建筑面积：**约20万㎡

**项目基础信息：**项目由16栋洋房组成，容积率2.6，绿化率30%，产品为建面约101-137㎡三四房单位，共约1300户。

**项目动态：**

▲ 4月27日开放样板房。



# 南海：碧桂园·君临壹品样板房现场图



# 南海：碧桂园·君临壹品户型图







# 南海：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2018年5月	时代家	6座	180	94-117	21000-23000/带装修	——
2018年5月	鸿业畔湖居	5座	64	77-147	13000-14500/带装修	——
2018年5月	时代领峰	4栋1座	186	95-128	17000-19000/带装修	——
2018年5月	海逸桃花源记	34座	155	82-116	12000-14000/毛坯	——
2018年5月	光明花半里	2区20座	78	116-130	15000-16000/带装修	——
2018年5月	碧桂园·君临壹品	1、2座	128	100-130	11000-13000/带装修	——
2018年5月	樵悦名居	4座	108	87-107	12000-13000/带装修	——
2018年5月	云山峰境	悦景峰	61	90-111	11000-12000/毛坯	——
合计			约960套			

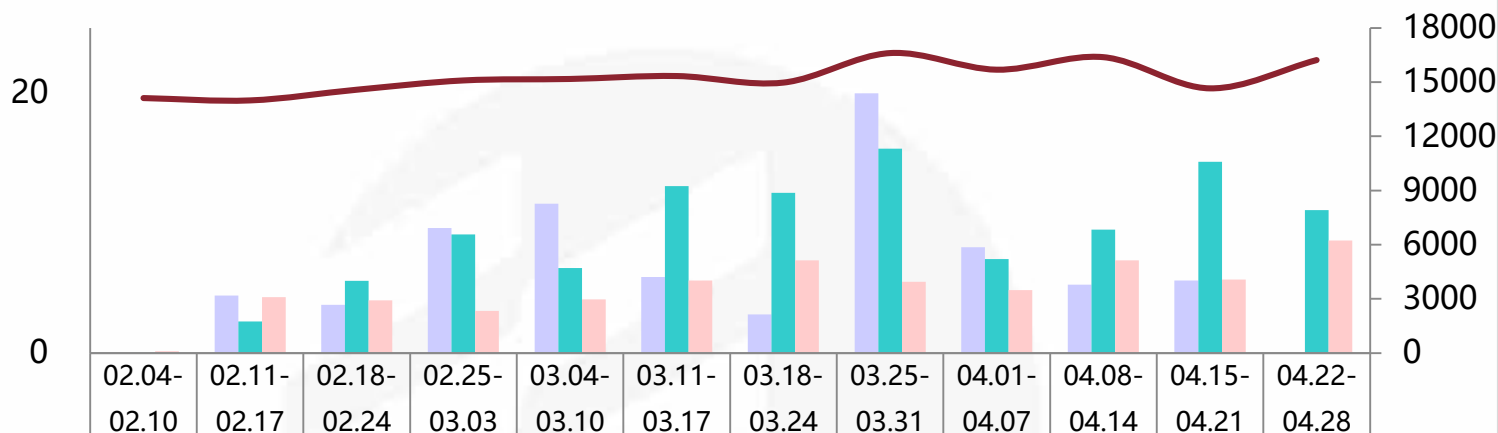
数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 顺德：北滘新城顺德未来城入市告捷 节前零新增供应

单位：万m<sup>2</sup>

## 顺德周度成交走势

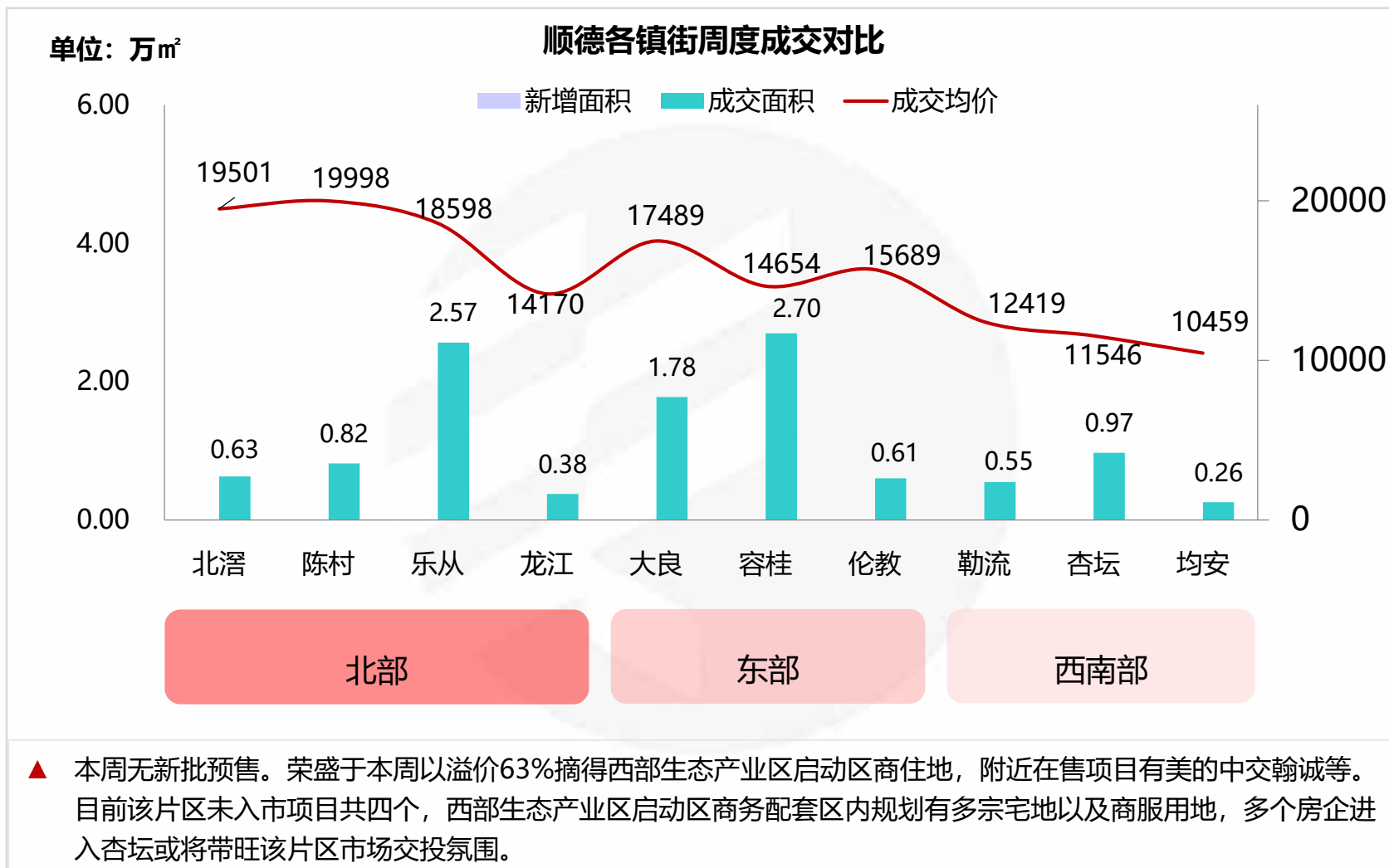


	02.04-02.10	02.11-02.17	02.18-02.24	02.25-03.03	03.04-03.10	03.11-03.17	03.18-03.24	03.25-03.31	04.01-04.07	04.08-04.14	04.15-04.21	04.22-04.28
新增面积	0.00	4.43	3.71	9.61	11.48	5.86	2.97	19.97	8.15	5.27	5.58	0.00
一手成交面积	0.01	2.43	5.56	9.11	6.54	12.83	12.31	15.71	7.23	9.50	14.70	11.00
二手成交面积	0.14	4.29	4.06	3.24	4.12	5.58	7.13	5.49	4.84	7.12	5.65	8.65
一手成交均价	14124	13994	14586	15099	15180	15342	14979	16613	15694	16387	14660	16224

- ▲ 本周顺德一手成交面积环比**减少25%**，二手成交面积环比**增加53%**。
- ▲ 推货方面，除良桂流量大盘碧桂园凤凰湾和保利碧桂园悦公馆加推外，北部片区迎来新项目入市。顺德未来城首推1座洋房，开卖当天即受热捧，该项目为双地铁交汇TOD综合体，周边配套齐全，坐拥众多利好条件下，其推售价格较周边地区高亦为客户所接受。北滘新城目前在售项目较多，已属于相对成熟的片区，随着轨道交通建设的逐步推进，该片区价值将得到进一步彰显。



# 顺德：各镇街周度成交对比



# 顺德：重点个盘开卖

## 容桂【2019-4-24 碧桂园凤凰湾开盘情况】



**推售货量：**逸江府11座，25层/2梯3户，共59套

**户型配比：**

户型	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	130-138	7902
套数 (套)	59	59

**推售价格：**13500-14500元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

**开卖方式：**自然推售

**折扣优惠：**认筹99折，认购99折

**开卖情况：**共成交45套，去化率约76%

**客户构成：**主要以容桂，大良客户为主，占比60%，广州客户30%，其他10%

**备注：**碧桂园凤凰湾逸江府组团首推11座，以舒适性户型为主，组团望江，居住氛围较好。首推价格较上次开卖的【比邻苑】11座高约500元/m<sup>2</sup>。



# 顺德：碧桂园逸江府户型图

【逸江府】11栋 130-138<sup>建面约</sup>m<sup>2</sup>

两梯三户|市场珍稀|多户望江

THE FLOOR PLAN

3房+百变空间+2厅2卫



图片来源：碧桂园凤凰湾微信公众号



# 顺德：重点个盘开卖

## 大良【2019-4-25 保利碧桂园悦公馆开盘情况】



**推售货量：**A区1座，30层/2梯3户，共108套  
**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	122	140-142	14572
套数 (套)	36	72	108

**推售价格：**16000-18000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

**开卖方式：**前期认筹，微信选房

**折扣优惠：**开盘99\*准签99\*一次性99

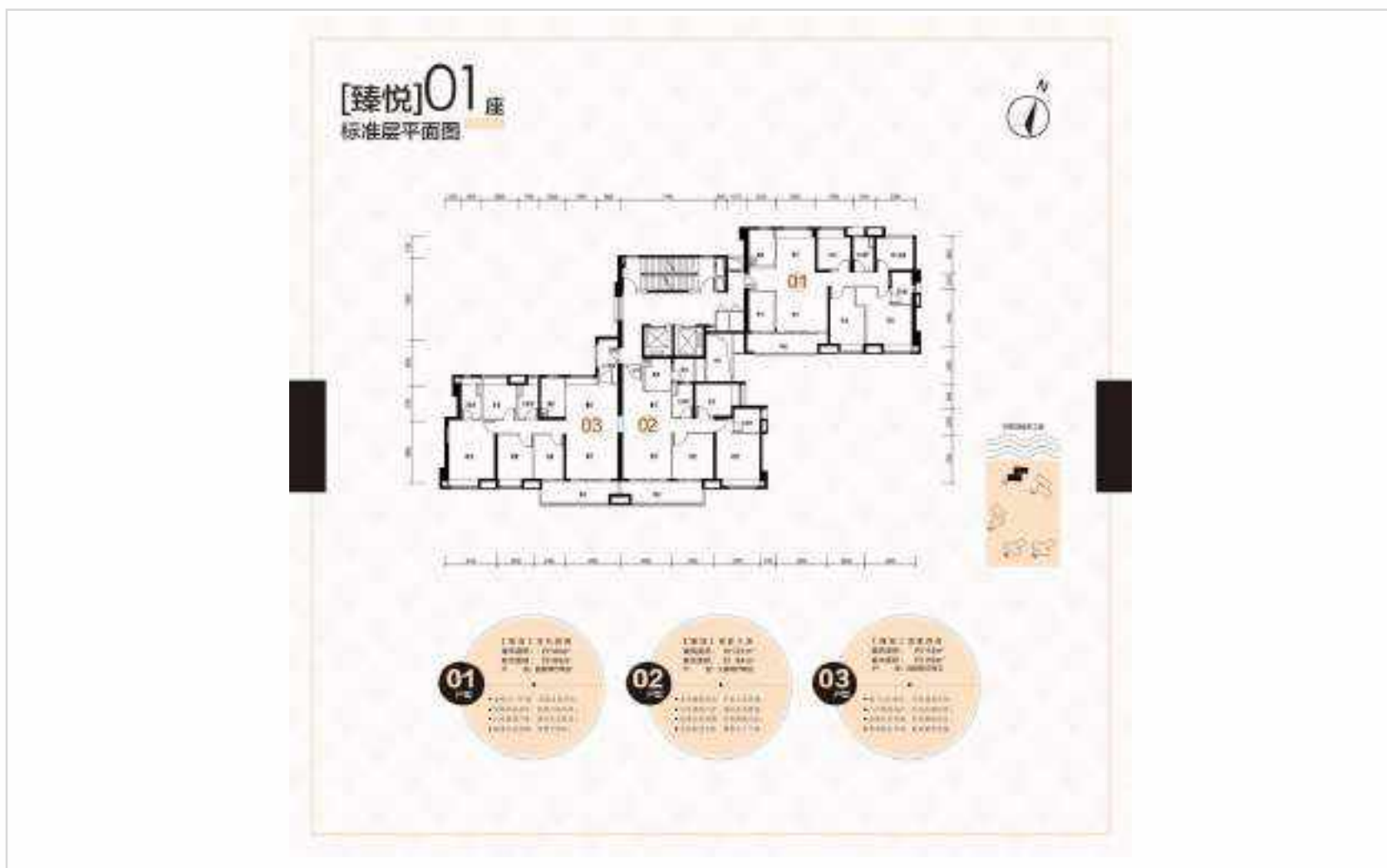
**开卖情况：**共成交42套，去化率约39%

**客户构成：**大良4成，容桂3成，北滘1成，伦教1成，其他1成

**备注：**保利碧桂园悦公馆加推1座，楼栋望江景观较好，较此前开卖的楼栋价格高约2000元/m<sup>2</sup>，推售户型以大面积改善型为主，去化表现尚可。



# 顺德：保利碧桂园悦公馆户型图





# 顺德：重点个盘开卖

## 北滘【2019-4-27 顺德未来城开盘情况】



**推售货量：**1座01/02/04梯腿，50层/3梯4户，共174套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	97-99	115-116	18164
套数 (套)	116	58	174

**推售价格：**24800-26000元/m<sup>2</sup> (建面带装修)

**开卖方式：**微信开盘

**折扣优惠：**诚意登记优惠2万，认筹98折×准签99折\*品牌回馈97折\*全款96折 (按揭98折)

**开卖情况：**共成交161套，去化率约93%

**客户构成：**暂无

**备注：**顺德未来城由美的和碧桂园联手打造，首推1座折扣力度较大，成交客户大部分为员工及老业主，客户认可度较高。



# 顺德：顺德未来城户型图



**睿智云家** UNIT APPRECIATION

(1座06户型 / 建面 $\approx$ 117m<sup>2</sup> / 4室2厅2卫)



**先锋奢尚** UNIT APPRECIATION

(1座01户型 / 建面 $\approx$ 97m<sup>2</sup> / 3室2厅2卫)

图片来源：顺德未来城微信公众号



# 顺德：本周动态

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	旭辉雅居乐清樾	活动信息	5.3 “团聚滘城·缘定清樾”五四青年主题品牌企业单身联谊派对
陈村	美的花湾城	活动信息	5.1-5.4 美的置业享福节
	招商曦岸	活动信息	5.1 第十四届华人盛典系列青少年才艺展评
龙江	美的西江府	活动信息	5.1-5.4 美的置业享福节
大良	华侨城云邸	活动信息	5.1-5.2 美食盛宴，狂欢国际，多彩五一派对
容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	5.1-5.4 五一四天乐
	华夏非凡二期	活动信息	5.1-5.4 蛋糕DIY等五一系列活动
	颐安灏景湾	活动信息	5.1-5.4 经典美式茶歇+百乐门主题茶歇+网红茶歇+小丑表演
	雅居乐万象郡	活动信息	5.1-5.3 五一亲子游园会
杏坛	美的中交翰诚	活动信息	5.1-5.4美的置业享福节，五一武林小镇
勒流	顺德龙光玖龙郡	活动信息	5.1-5.4 广州南首届大型户外恐龙展

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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019年5月	华侨城云邸	1座	120	建面99-115	22000-24000/建面带装修	——
2019年5月	旭辉雅居乐清樾	16座	130	建面88-118	15000-17000/建面带装修	——
2019年5月	美的绿城凤起兰庭	洋房新品	340	建面109-142	22000-24000/建面带装修	——
2019年5月	招商曦岸	14座	170	建面82	17000-19000/建面带装修	——
2019年5月	润汉幸福汇广场	1座	110	建面113-152	17000-20000/建面带装修	——
合计			约870套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计



# 三水：节前多盘加推整体去化欠佳 颐安天朗名庭正式面市



- ▲ 本周三水一手成交面积环比增加**9%**，二手成交面积环比增加**16%**。
- ▲ 本周整体市场成交小幅上涨；新增供应延续上周暴增势头，包含纯新项目三水时代云图、保利中央公园和美的峯境等多达9盘获批新增面积约15.15万m<sup>2</sup>，突破了今年供应面积新高，同时为五一假期作充分准备。
- ▲ 延续上周加推开卖热潮，据不完全统计，本周共4盘有推新，但受周六雷暴雨恶劣天气影响，加推表现均不如理想，当日整体去化不足2成；另外位于颐安首个三水项目于本周六开放营销中心正式面市，场面热闹。
- ▲ 目前多盘货量充足，为五一假期蓄势待发，预计市场热度还将维持一段时间，推货节奏的加快加之丰富的现场活动，成交有望稳中求升。



# 三水：重点个盘开卖

## 三水新城【保利中央公园2019-4-26开盘情况】



图片来源：房天下

**推售货量：**中韵26座，33层/2梯4户，共128套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	89	126-141	14281
套数 (套)	64	64	128

**推售价格：**11400-12600元/m<sup>2</sup> (带装修)

**开卖方式：**自然推售

**折扣优惠：**96\*98\*98折

**开卖情况：**成交66% (约85套)

**客户构成：**三水本地客为主，少量广州和其他客户

**备注：**本次加推为中韵26座，均价与上次加推的中景38座相比变化不大，当日去化不足2成，表现欠佳。



## 三水：保利中央公园户型图

户型三房，约89平方米



图片来源：安居客



# 三水：重点个盘开卖

## 北江新区【鸿安御花园2019-04-27开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：搜狐焦点

**推售货量：** 10座（部分单元），33层/4梯8户，共120套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	101	128	13740
套数 (套)	60	60	120

**推售价格：** 10400-10600元/m<sup>2</sup>（毛坯）

**开卖方式：** 自然加推

**折扣优惠：** 五一期间有活动优惠96折

**开卖情况：** 成交8%（约10套）

**客户构成：** 佛山本地客为主

**备注：** 本次加推为三期10座部分单元，均价约10500元/m<sup>2</sup>较上次加推变化不大，毛坯发售，由于加推当日天气恶劣，当日去化表现欠佳。





# 三水：鸿安御花园户型图



# 三水：重点个盘开卖

## 三水新城【金融街·金悦府2019-4-27开盘情况】

推售  
在售  
售罄



**推售货量：**2座（04/06单元），29层/2梯3户，共56套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积（㎡）	95	139	6552
套数（套）	28	28	56

**推售价格：**13800-15000元/㎡（带装修）

**开卖方式：**自然推售

**折扣优惠：**暂无折扣信息

**开卖情况：**当日成交25%（约14套）

**客户构成：**三水和狮山客户为主，部分广州客

**备注：**本次加推仍为金融街·金悦府2座（04/06单元），共56套，均价约15000元/㎡，带精装发售，当日去化不足3成，表现一般。



## 三水：金融街·金悦府户型图



图片来源：功夫房产公众号



# 三水：重点个盘开卖

## 西南中心区【观景豪园2019-4-27开盘情况】



图片来源：房多多

推售货量：2座，32层/2梯4户，共124套

户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	110-124	146	15188
套数 (套)	93	31	124

推售价格：10000-11000元/m<sup>2</sup> (毛坯)

开卖方式：自然开卖

折扣优惠：98\*99\*99折

开卖情况：成交28% (约35套)

客户构成：西南本地6成，周边镇街3成，其他1成

备注：本次开售2座，均价约10000元/m<sup>2</sup>，毛坯发售，或受开卖当天天气恶劣影响，当日去化近3成，表现一般。



# 三水：观景豪园户型图

## 2座 户型鉴赏

**VIEW MANSION  
观景豪园**

单元	建筑面积	户型
C1	约124m <sup>2</sup>	3+1房2厅
C2	约146m <sup>2</sup>	3+1房2厅
C3	约110m <sup>2</sup>	2+1房2厅
C4	约110m <sup>2</sup>	2+1房2厅

**户型鉴赏:**

**01户型:**

- 户厅整体宽敞、生活惬意
- 豪华气派、典雅主人尊贵气质
- 拥有双阳台、增添生活情趣

**02户型:**

- 各功能分区清晰独立、精心塑造空间质感
- 南北通透、动静分区毫不含糊
- 窗户横厅设计、空间视觉得到最大化延伸

**03、04户型:**

- 敞亮阳光、流畅空间延展线
- 时尚客厅宽敞大气、彰显品味
- 灵动舒适客厅、惬意生活了若闲庭

温馨提示: 本户型图仅供参考,不作为合同附件,最终以开发商售楼处、售楼部、营销中心、售楼部为准。 (1) 本户型图仅供参考,最终以建筑设计院提供的正式施工图、设计说明、材料清单及相关部门审批文件为准。 (2) 精装房交付标准以项目售楼部公示为准,敬请留意。 (3) 本资料为意向性图,与实际交付可能存在一定差异,敬请谅解。本户型图仅供参考,最终以开发商提供的正式施工图为准。本户型图仅供参考,最终以开发商提供的正式施工图为准。 联系电话: 4209848



## 三水：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
北江新区	常乐府	活动信息	4.27 三水全民才艺大赛
	颐安天朗名庭	开放营销中心	4.27 开放营销中心
云东海片区	恒大云东海	活动信息	4.27 到访有礼&真人娃娃机等活动
西南中心区	博雅滨江	活动信息	4.23 阅读分享会

数据来源：经纬【中国】市场研究中心整理



# 三水：4.27颐安天朗名庭开放营销中心



图片来源：佛山楼市网

**项目位置：**佛山市三水区西南街道建设一路10号

**占地面积：**1.25万㎡

**建筑面积：**3.99万㎡

**项目基础信息：**本次是深圳颐盛首次进驻佛山三水，项目规划拟建2栋32-33层高的住宅楼，1栋2层高的社区配套公共服务用房以及1栋商业裙楼，共计384户，配建有公共服务用房，物业管理用房，消防站及垃圾收集点等生活配套。

**项目动态：**

▲ 4月27日颐安天朗名庭开放营销中心



## 三水：颐安天朗名庭现场图



图片来源：颐安天朗名庭公众号





## 三水：即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	恒大郦湖城	37座	232	93-96	11000-11500/带装修	——
2019-5月	时代南湾	8座	124	112-138	12000-12500/带装修	——
2019-5月	金地艺境天成	1栋	192	83-103	7500-8000/毛坯	——
2019-5月	时代倾城	10栋	144	95-127	6700-8800/带装修	——
2019-5月	汇信华府	29座	88	81-98	11000-11500/毛坯	——
2019-5月	远洋华远天骄	7座	128	89-119	12100-12800/带装修	——
2019-5月	融创·浅水湾	5/7/8座	247	105-219	11000-12500/毛坯	——
2019-5月	保利中央公园	中韵25座	128	90-128	11400-12600/带装修	——

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）



## 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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	美的峯境	4/5座	200	95-129	9500-10500/带装修	——
2019-5月	中国通号·天聚广场	一区3座	104	85-114	9800-10800/毛坯	——
2019-5月	华远远洋·海蓝城	4座	120	92-116	12800-13000/带装修	——
2019-5月	龙光碧桂园悦府	8座	124	90-114	9600-10000/毛坯	——
合计			约1831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：碧桂园·首座推2座当日去化欠佳 大批新增将备战五月



- ▲ 本周高明一手成交面积环比减少5%，二手成交面积环比增加53%。
- ▲ 本周一手网签成交小幅回落，二手网签成交则增加明显；获批新增供应方面，包含纯新项目敏捷三和府、保利玥府等多达7个楼盘获新增面积约8.19万m<sup>2</sup>；大批的新增供应将为五月的高明市场提供充足的货量。
- ▲ 五一假期前，暖场活动较多，但楼盘推货仍较少，值得一提的是碧桂园·首座继上周加推1座后再推2座部分楼层，约24套，带装发售，或受天气雷暴雨影响，当日去化约5套，表现欠佳；
- ▲ 目前整体市场起伏不大，预计各大楼盘将加快推货节奏和准备丰富的楼盘活动来迎战五一假期，有望提高成交量。



# 高明：重点个盘开卖

## 荷城【碧桂园·首座2019-4-27开盘情况】

推售

在售

售罄



图片来源：碧桂园公众号

**推售货量：**2座（4个楼层单位），20层/2梯6户，共24套

**户型配比：**

户型	三房	四房	合计
面积 (m <sup>2</sup> )	88-102	111	2416
套数 (套)	16	8	24

**推售价格：**8300-8900元/m<sup>2</sup>（带装修）

**开卖方式：**自然加推

**折扣优惠：**一口价

**开卖情况：**当日成交21%（约5套）

**客户构成：**高明本地客为主

**备注：**本次为碧桂园·首座自然加推2座部分单元，共24套，带装修发售，均价较上次开卖1座变化不大，当日去化约5套，表现不太理想。



# 高明：碧桂园·首座户型图



# 高明：碧桂园·首座户型图



# 高明：本周动态

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
杨和	美的鹭湖森林度假区	活动信息	4.23-5.4 美的鹭湖购房狂欢节&享福节
	阳光城·丽景公馆	活动信息	5.1 特惠包装
明城	恒大山湖郡	活动信息	4.27-4.28 马克杯diy
	金科集美天辰湾	活动信息	4.27-4.28 韩国风情美食
荷城	卓越金科集美江湾	活动信息	4.27-4.28 乐高积木大比拼
	招商熙园	活动信息	4.27-4.28 琴行圈层活动
	碧桂园·首座	活动信息	4.27-4.28 花艺体验课堂
西江新城	美的明湖	活动信息	4.24 享福节

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 <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2019-5月	保利西山林语	5/6/8座	128	104-140	8000-9000/带装修	吹风价
2019-5月	美的明湖	3座	124	106-132	10500-12000/带装修	——
2019-5月	高明·中梁首府	12座	72	108-133	7000-8500/带装修	——
2019-5月	富星半岛	18/20座	134	123-168	9100-9700/带装修	吹风价
2019-5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
2019-5月	金科集美天辰湾	5座	104	91-120	7500-8300/带装修	——
2019-5月	敏捷三和府	3座	96	95-130	7500-8500/带装修	吹风价
2019-5月	碧桂园联丰天汇湾	三期16/19座	175	98-145	8900-9300/带装修	——
2019-5月	招商熙园	11/12/18座	58	117-296	8600-8900/带装修	——
合计			约1145套			

数据来源：经纬【中国】市场研究中心不完全统计





# 商业公寓：顺德流量项目网签激增 助推大市交投量翻番



- ▲ 本周佛山公寓市场成交套数环比**增加118%**，成交面积环比**增加100%**，成交均价环比**下跌3%**；
- ▲ 本周佛山公寓市场新增供应为零。本周网签量整体表现量升价稳，顺德流量项目继续表现强势，其中力合阳光城云谷作为片区的流量担当，本周单盘网签套数占领全市超25%的份额，另外还有两品牌开发商的项目凭着渠道力度的优势，一直抢先跑量出货，两项目共获得逾400套的网签，“头部效应”日渐明显。禅桂作为传统交投重点，其中桂城项目价格处于上游，但交投相对略显不温不火；而禅城外围项目价格偏低，依然具有吸引力，以价换量策略仍是刺激去化的主要手段。



# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德 大良	力合阳光城云谷	13120	325	10615	12359	LOFT, 带装修
2	禅城 季华西	东基童梦天下	4214	80	3380	12467	LOFT, 带装修
3	顺德 陈村	藏珑华府	2834	57	2214	12798	LOFT, 带装修
4	禅城 新城	合景新鸿基泷景	2183	48	1810	12061	带装修
5	禅城 季华西	碧桂园世纪滨江	2167	29	1476	14682	LOFT, 带装修
6	南海 千灯湖	德高信·中央大道	1705	13	872	19562	LOFT, 带装修
7	南海 三山新城	碧桂园广佛上城	1587	25	879	18051	LOFT, 带装修
8	禅城 张槎	绿地未来城	1568	39	1609	9745	带装修
9	禅城 城北	敏捷金谷国际	1331	22	1135	11727	——
10	顺德 大良	龙光玖龙郡	1277	26	1083	11794	LOFT, 带装修
合计			31986	664	25073	12757	——

备注：排名统计不含万科

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 写字楼：保持零星成交的常态 去化周期持续拉长



- ▲ 本周佛山写字楼市场成交套数环比**减少36%**，成交面积环比**减少55%**，成交均价环比**下跌5%**；
- ▲ 本周写字楼市场维持零新增。成交方面，全市继续以零星成交作为常态，商办物业交投状况持续低迷，各项目的去化速度提升显得十分吃力。而现时全市写字楼库存仍然超200万m<sup>2</sup>，库存体量庞大，但整体去速表现缓慢，去化周期被迫进一步拉长，静态去存时间长达约6.2年。



# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	顺德 大良	顺德新能源汽车小镇	1249	5	1171	10667	——
2	禅城 季华东	佛山绿地中心	492	3	388	12680	——
3	南海 千灯湖	南海万达广场	415	5	363	11440	——
4	顺德 乐从	德富置业大厦	309	1	271	11401	——
5	南海 千灯湖	招商置地中心	211	2	146	14444	——
6	南海 平洲	天安中心	200	1	162	12360	——
7	南海 千灯湖	瀚蓝广场	188	1	129	14578	——
8	南海 三山新城	国际创智园	153	1	179	8565	——
9	南海 黄岐	星港城万达广场	109	1	114	9598	集体土地
10	南海 平洲	方舟一号	91	1	118	7683	——
合计			3417	21	3040	11239	——

数据来源：经纬【中国】市场研究中心

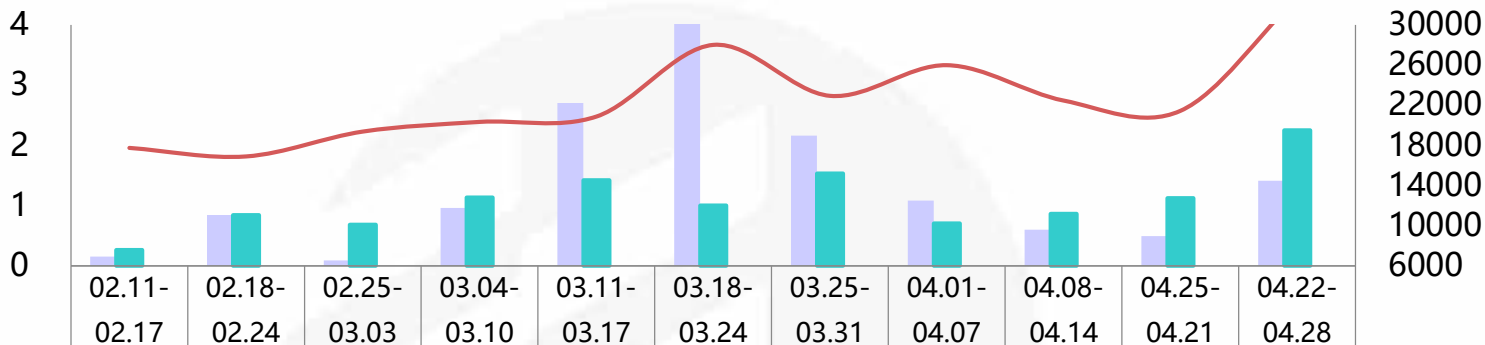


# 商铺：高价项目网签占比上扬 整体呈结构性量价齐升

## 佛山商铺周度成交走势

单位：万m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>



新增面积	0.15	0.84	0.09	0.96	2.70	6.46	2.16	1.08	0.60	0.49	1.41
成交面积	0.26	0.84	0.68	1.13	1.42	1.00	1.53	0.70	0.86	1.12	2.25
成交套数	28	119	88	149	133	208	310	150	176	217	295
成交均价	17731	16881	19361	20323	20858	28005	22922	25979	22454	21422	32724

▲本周佛山商铺市场成交套数增加36%，成交面积环比增加101%，成交均价环比上涨53%；

▲本周商铺市场共新增136套，恒大悦府、碧桂园联丰天汇湾和欧浦花城均获逾2千m<sup>2</sup>的大体量新增。成交方面，高价项目网签占比呈明显上扬，榜单Top5的项目共同占据全市5成的成交量和7成的成交金额。受高价项目依云华府和招商公园1972的大单网签影响，整体呈结构性量价齐升。禅南顺和三水之间的商业氛围差距已逐渐弱化，区域间商铺市场的交投情况相差不大；高明商业市场于五区之中则相对弱势，全区基本保持零星成交的状态。



# 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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海 罗村	依云华府	22905	70	6554	34946	——
2	顺德 大良	招商公园1872	20021	10	2375	84305	——
3	禅城 城南	世博广场	3545	55	920	38533	——
4	禅城 绿岛湖	金茂绿岛湖	2567	10	608	42220	——
5	三水 三水新城	旭辉江山	1976	11	600	32948	——
6	顺德 容桂	佳兆业金域天下	1466	1	1861	7879	——
7	南海 大沥	大沥碧桂园华府	1310	6	1235	10607	——
8	南海 狮山	保利茉莉公馆	1243	8	431	28809	——
9	三水 河口片区	时代城	1218	8	787	15473	——
10	顺德 龙江	美的西江府	1176	10	465	25310	——
合计			<b>57427</b>	<b>189</b>	<b>15836</b>	<b>36264</b>	——

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 <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
南海	大沥	恒大悦府	2019/4/24	20/21座	商铺	30	63-307	4750
南海	大沥	恒大悦府	2019/4/24	24/25座	商铺	12	36-320	1938
南海	九江	碧桂园·君临壹品	2019/4/26	1、2座	商铺	13	42-65	684
南海	西樵	樵悦名居	2019/4/26	29层	商铺	8	42-80	453
南海	罗村	光明花半里	2019/4/28	雅筑2区20座	商铺	8	35-85	499
三水	南山	三水时代云图	2019/4/28	9座	首层商铺	7	38-61	330
高明	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	2019/4/25	三期19座	首层商铺	15	57-502	2280
高明	荷城	碧桂园·首座	2019/4/25	2座	首层商铺	4	54-92	268
高明	杨和	欧浦花城	2019/4/26	一期58-71号/ 一期72-96号	商铺	39	32-138	2922

备注：新增预售不含万科项目

数据来源：经纬【中国】市场研究中心



# 本周楼盘活动

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	奇槎	卓越浅水湾	楼盘活动	4.22-4.28 风筝DIY
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖		4.22-4.28 绿跑
禅城	绿岛湖	绿岛湖壹号		4.22-4.28 最强小孩
禅城	季华东	碧桂园世纪滨江		4.22-4.28 500强游学之旅
禅城	新城	合景新鸿基珑景		4.22-4.28 亲子运动会
南海	千灯湖	德高信中央大道		4.22-4.28 高尔夫体验专场；公益行启动仪式
顺德	大良	力合阳光城云谷		4.22-4.28 4.5米产品封盘
顺德	新城	金海M-city		4.22-4.28 业主家宴
顺德	北滘	顺德未来城		4.22-4.28 乐高主题活动、手绘画

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、Tommy、Victor

佛山 市场研究中心: Joan、Alice、Allen、Rod、Kingmen、Sola、Kiga、Anita

# KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

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



广州地址：广州市越秀区东风东路761号  
丽丰中心23楼04-07室  
电话：(020) 83560280  
传真：(020) 83561860  
邮箱：gd@kingswick.cn



佛山地址：佛山市南海区桂澜中路23号  
南海万科广场写字楼10楼04-06室  
电话：(0757) 83218338  
传真：(0757) 83218138  
邮箱：fs@kingswick.cn