

佛山市7月房地产市场报告



匯誠鴻圖市场部 2018.8.7

CONTENTS

目 录

月度市场总结

S U C C E S S F U L P O W E R



◆ 土地市场：政府减缓供应，房企理性拿地

全市新增商住土地面积5.75万m²，环比减少89.7%；成交土地面积57.54万m²，环比增加37.5%；本月楼面价9241元/m²，环比上涨15.3%。

◆ 住宅市场：供应大增，网签小幅下滑

7月，佛山新建商品住宅新增供应145.45万m²，环比增加55%，同比增加40%；

7月，佛山新建商品住宅成交111.86万m²，环比减少8%，同比增加58%；

7月，佛山楼市成交均价为12303元/m²，环比增加7%，同比增加15%。

◆ 三级市场：二手网签创年内新高，顺德为主力

7月份，共成交二手住宅6664套，成交面积75万m²，环比增加24.2%，对比去年同期减少0.2%。

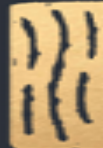
一 | 市场资讯

二 | 土地市场

三 | 住宅市场

四 | 三级市场





一、市场资讯



◆佛山西至湛江高铁7月1日首发 全程最快3小时26分

随着江门至湛江铁路的开通，佛山西站7月1日正式开通前往湛江西站的高铁，有5趟高铁从佛山西始发，全程最快3小时26分。

列车从佛山西站出发，沿着贵广南广高铁进入广州南站，然后走广珠城际铁路在江门接入江湛铁路，形成佛山西-广州南-江门-湛江的高速铁路通道。

江门至湛江铁路开通后，粤西地区通达佛山的时间将被大大缩短。佛山至湛江最快列车运行时间将由原来的7小时25分，缩短至3.5小时左右，较佛山火车站出发的普速列车节省了大约4小时。粤西人民将更加便捷地融入珠三角经济、生活圈，对于促进粤西地区经济社会发展具有重要意义。





◆南海区正式出台“区块链十条”

日前，南海区正式出台《佛山市南海区人民政府印发佛山市南海区关于支持“区块链+”金融科技产业集聚发展扶持措施的通知》（以下简称“扶持政策”），推出重点突出、覆盖范围更广的“区块链十条”，期望藉此推动广东金融高新区“区块链+”金融科技产业集聚创新发展，将广东金融高新区打造成为“区块链+”金融科技创新与应用高地。

扶持措施重点突出且扶持力度在国内同级地区处于领先地位。根据扶持政策，南海区依托十项措施，从企业落户广东金融高新区，到中后期的人才引进、营业收入增加、区块链技术场景应用、融资等对企业成长至关重要的环节都进行了扶持，大力吸引“区块链+”金融科技企业及相关团队集聚发展。

广东金融高新区着力推动区块链等技术与应用场景有效结合，同时结合自身的产业定位和发展基础，扶持措施的支持对象以“区块链+”为核心，同时又涵盖大数据、云计算、人工智能、物联网等技术与金融、产业应用相融合的金融科技企业，具有更为丰富的内涵和发展空间。

据悉，接下来南海将出台扶持措施相关实施细则，与实施意见、扶持措施共同形成完善的产业政策配套。并借助南海区大力发展“区块链+”金融科技产业的契机，对佛山众创金融街进行提升改造，打造成为“区块链+”金融科技产业集聚基地，同时建设“区块链+”金融科技产业孵化等产业服务平台，引导设立产业发展基金，并引导做好前期产业的引入孵化和应用场景的挖掘，培育一批以区块链、大数据、云计算、人工智能、物联网等技术与企业融资、普惠金融、金融监管、供应链管理、保险科技等领域创新融合的创业团队和企业，从而与千灯湖创投小镇核心区的创投机构形成生态圈，发挥金融资源、金融创新对实体经济的服务支撑作用。

佛山市南海区人民政府印发佛山市南海区关于支持“区块链+”金融科技产业集聚发展扶持措施的通知

发布时间：2018-07-04 09:01:05 发布人：区委办（区政府办）秘书处

NHFGZ018021

主动公开

佛山市南海区人民政府文件

南海（2018）33号

佛山市南海区人民政府印发佛山市南海区关于支持“区块链+”金融科技产业集聚发展扶持措施的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

现将《佛山市南海区关于支持“区块链+”金融科技产业集聚发展的扶持措施》印发给你们，请认真贯彻落实。执行过程中遇到的问题，请径向区金融办反映。

《佛山市南海区关于支持“区块链+”金融科技产业集聚发展的扶持措施》解读	
1	落户奖励 给予支持对象30万元落户奖励，并根据其实缴注册资本按比例给予最高100万元的注资奖励。
2	物业支持 给予支持对象最高3年免租或补贴优惠，享受优惠租金面积不超过1000平方米，并按比例给予最高100万元的装修补贴，同时符合孵化对象的可免费进驻孵化中心。
3	平台支持 每年分别安排不少于500万元的专项资金支持“区块链+”金融科技产业服务平台及“区块链+”金融科技产业孵化中心的建设，并给予产业服务平台及孵化中心5年免费办公场地使用及全额装修补贴。
4	培育支持 根据支持对象的年度营业收入及同比增长，给予50万元的当年度培育支持；支持对象年度营业收入首次达到500万元、2000万元、1亿元以上的，最高奖励500万元；对获得高新技术企业培育入库、认定的支持对象，根据相关政策进行相应奖励。
5	应用支持 每年重点支持不超过10个“区块链+”金融科技应用场景建设，每个应用示范项目最高支持300万元。
6	技术支持 给予参与主导编制国际、国家、行业“区块链+”金融科技技术及应用标准（规范）列入前3名的支持对象最高100万元奖励；对获得国家、省、市立项资助的“区块链+”金融科技项目及奖励予以配套，给予最高500万元的资金配套支持。
7	金融支持 在支持对象贷款、融资、上市时给予一定的补贴或奖励。
8	活动支持 对承办国际级、国家级区块链研讨、论坛等高水平交流会议的支持对象给予活动支持。
9	人才支持 根据相关政策给予支持对象相应的人才团队扶持、人才引进培养、创新创业服务、人才安居等服务。
10	培训支持 对区块链技术产业发展中急需的特殊专业技术人才开展培训的支持对象，给予培训场地、资金等方面支持。



◆美的置业与旭辉达成战略合作 未来三年将合作开发项目

继与万达商业达成战略合作之后，美的置业又与旭辉合作。从美的置业官方微信获悉，7月3日，美的置业集团（下称“美的置业”）与旭辉集团股份有限公司（下称“旭辉”）签署战略合作协议。

据了解，双方将本着合作互利、优势互补的原则，未来三年内在全国范围内就合作开发房地产项目进行战略性合作，重点包括长三角、珠三角、环渤海、长江中游、成渝等城市群等。

根据协议，双方将发挥各自产业、地产领域优势，在地产开发、地产并购基金、长租公寓、教育产业、商业办公、文化旅游、装配式建筑、健康医疗等领域进行全方位、宽领域、深层次的合作。

截止目前，美的置业已经形成以房地产开发为主，同时涉及物业管理、智慧家居、商业物业、文旅、装配式产业等的多元业务体系，逐步向产业+房地产开发的复合型企业发展。并在珠三角、长三角、长江中游、环渤海、西南经济区5大区域，覆盖全国11个省份的33个城市及1个直辖市。

而旭辉除房地产主业外，将商业触角伸向商业管理、物业管理、长租公寓、EPC（住宅产业化）、教育、工程建设和基金管理，形成房地产+“七小龙”，布局聚焦三大核心都市圈，辐射带动若干个中西部单核二线城市以及三四线卫星城市，已形成全国范围内的纵深布局。截止目前，旭辉已成功进驻全国67城（含香港），已开发项目超过220个。

除区域布局协同性，双方在产品力上可发挥优势互补。美的置业打造一站式智慧生活系统解决方案，与旭辉打造“品质生活家”匠心异曲同工。双方还将就教育、商业、文旅、健康医疗、建筑工业化强强联手，共同助力区域产业升级和美好生活的落地生长。





◆ 顺德新体育中心规划曝光

近期，顺德区公共资源交易中心发布德胜体育中心工程概念方案设计竞赛公告，透露新建体育中心建筑设计将保证未来10-20年体育文化事业的需求，建造涵盖“两馆(体育馆、游泳馆)一场”功能，其中综合体育场将容纳2万人。

新体育中心选址

新场馆位于德胜河北岸、顺德港片区，占地面积约24.96万平方米。总投资约14.56亿元，其中建安费约12亿元。

德胜新城片区示意图

今年以来，顺德提出做强以“大良-容桂”为核心的中心城区，建设服务“心”城。其中，德胜河“一河两岸”是大良-容桂中心组团融合发展的先行区，也是展示中心城区现代化建设成效的高潮期。

《顺德区德胜体育中心竞赛设计任务书》显示，该体育中心建筑外观设计应成为顺德新的地标建筑，同时作为德胜河“一河两岸”的标志性建筑，与华侨城欢乐海岸项目、大良东区居住区等其他重点项目错位发展、配套共享。

该项目将建设有体育馆、游泳馆和多功能体育运动场，可以满足大型体育竞赛与文化演出的需求。建筑设计既要满足当前所需又适当超前，保证未来10-20年体育文化事业的需求。





◆一环高速化将设51个收费站，改造后辅路达91.8km

佛山一环高速化改造段主线工程已全面开工建设，市交通运输局就一环高速化改造完成后的收费站设置、辅道改造以及交通组织措施作出回应，指出项目将设51个收费站，而改造后的91.8公里辅路可免费通行。

市交通运输局方面指出，利用佛山一环路段可以最大限度减少新征土地，有效利用现有道路资源，实现主辅分离，同时进一步解决佛山一环的拥堵和安全等管理问题，实现与珠三角高速公路网无缝对接，提升通行能力和服务水平，改善城区环境，打造一环创新圈和促进城市健康发展。

项目立项共设置51个收费站。其中：佛江高速公路顺德段设置7个收费站、佛江高速公路和顺至陈村段设置10个收费站、广佛肇高速公路广州石井至肇庆大旺段设置9个收费站、佛清从高速公路南段设置12个收费站、广明高速公路陈村至西樵段设置13个收费站。市交通运输局相关负责人表示，出入口不等同于收费站，主要是方便沿途市民进入高速公路。

佛山一环高速化改造后，将同步对现有辅路和立交实施全面改造。改造后的辅路达到91.8km，可实现双向六车道标准，供市民免费通行。

目前，佛山一环改造段已经全面实施分路段、分时段的单边封闭、单向交通中断交通组织管制措施，全面进行主线工程的路基、桥梁、路面、交安、机电、房建施工。

工程建设期间，交通部门协同交警部门及建设单位将认真做好交通组织疏导，结合交通流量的变化进行多路径的分流绕行并做好配套指引，避免造成单一道路拥堵，减少封路施工对市民出行带来的影响。另外，市交通运输局还将督促建设单位在确保质量和安全的前提下加快施工推进，缩短阵痛周期。

按照工期要求，5条高速公路利用佛山一环改造路段主线工程将于2018年底建成通车，而辅路工程则计划在2019年底完工。全线通车后，5条高速公路的总通车里程将达到196.8km。





◆佛山治理房地产市场乱象 重点打击捂盘惜售等22项问题

7月9日，佛山市住建局召开佛山市开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动动员大会，部署佛山市开展治理房地产市场乱象专项行动。全市36家房地产开发企业及21家中介代理公司相关负责人与会，并签订《自觉抵制违法违规行为自律承诺书》。

佛山市住建局局长林国荣表示，必须充分认识到此次行动的重要性、艰巨性和紧迫性，切实履行工作责任，共同维护房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益。接下来，佛山市住建局将联合国土、公安等10个部门，迅速按照“全面排查、精准打击”的要求，对辖区内所有房企、中介开展全方位、深层次的专项检查。将把集中整治和日常监管执法结合起来。组织相关部门不定期开展对重点领域和重点地区的督查、抽查，对群众反映强烈、问题突出的典型案例进行挂牌督办，对投诉较多、违法违规情况严重的予以督导。同时将通过信用管理平台的守信联合记录和失信联合惩戒制度、佛山市及各區房協的行業自律作用，以及暢通社會公眾監督渠道，構建政府部門、行業協會、社會公眾三位一體、良性互動、有序參與、共同監督的共管共治大格局。



◆佛山商改租无需补缴土地出让金

佛山市人民政府办公室已于7月9日印发了《关于推进商业、商务办公用房改建为租赁住房 加快租购并举住房制度建设工作的通知（试行）》（以下简称“通知”）。该通知指出，今年7月9日前佛山市在建、已建、库存的商业、商务办公用房，凡满足通知规定条件的可申请改建为租赁住房，改建后土地使用年限和容积率不变，也无需补缴土地出让金。但是，变更登记后的租赁住房，不得分割销售转让和抵押。

根据通知，对于已经开始开工建设而尚未销售的项目，申请人可以宗地为单位向市住建管理局提出书面申请改建为租赁住房。经过市住建管理局会同规划、公安消防、燃气、环保等部门审查，审查认定为租赁住房改造项目。此外，已经按户（层、间）进行了首次登记的，应先办理合并登记，以栋或整宗地为单位核发不动产权证书。

而对于部分已销售的项目，申请人要征得宗地全体业主同意后，将未销售部分以整栋为单位向市住建管理局申请改建为租赁住房，且改建的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理。对于未销售部分按户（层、间）进行了首次登记的，应先办理合并登记，以栋或整宗地为单位核发不动产权证书。而未销售部分已取得商品房预售许可证（现售备案证明）且预售许可证（现售备案证明）仍然有效的，申请人需先办理预售许可证（现售备案证明）的变更或撤销手续。

值得注意的是，通知规定，权属人凭新的出让合同以栋或整宗地为单位颁发不动产权变更登记，变更登记后的租赁住房在土地使用期内仅限租赁或整体转让，不得分户发证，也不得分割销售转让和抵押。





◆ 顺德一二类高层次人才子女可自选申请入读公校

顺德区人民政府日前正式印发了《顺德区高层次人才子女入学管理办法》（以下简称《管理办法》）。该《管理办法》主要解决一、二类高层次人才子女入读顺德公办学校，三、四、五、六类高层次人才子女入读义务教育阶段公办学校的需求。

为了解决高层次人才子女教育问题，根据《管理办法》，顺德区内一、二类人才子女所入读的公办校可以在全区范围内任选。据教育局负责人介绍，《管理办法》自发文起实施，有效期三年。有关政策依据变化或客观情况发生变化，根据实施情况评估修订。

优教：高层次人才子女读公校需统筹

根据《管理办法》，工作单位在顺德并经佛山市顺德区人才工作领导小组办公室确认的各行业各类高层次人才可适用该政策，包括顺德区一、二类高层次人才子女和户籍不在顺德区的三、四、五、六类高层次人才子女。

据悉，《管理办法》将解决一、二类高层次人才子女入读顺德公办学校，三、四、五、六类高层次人才子女入读义务教育阶段公办学校的需求。值得注意的是，该《管理办法》不接受已在顺德就读尚未毕业的三、四、五、六类高层次人才子女重新择校入学申请。申请入读顺德区幼儿园和民办中小学校的，由区教育局协调。

对于符合条件的高层次人才子女，顺德对其推出优教服务政策。就一、二类高层次人才子女而言，将不受户籍、教育阶段限制享受优教服务，由区教育局或区教育局协调镇（街道）教育局统筹安排。值得注意的是，在全区范围内按个人意愿申请入读义务教育阶段公办学校。而户籍不在顺德的三、四类高层次人才子女，可在申请人工作单位所在地或申请人办理了居住证的居住地的镇（街道）申请入读公办学校，由镇（街道）教育局根据个人意愿和学位情况统筹安排。另外，户籍不在顺德的五、六类高层次人才子女，在申请人工作单位所在地的镇（街道）申请入读公办学校，由镇（街道）教育局根据个人意愿和学位情况统筹安排。

另外，一、二类人才子女在申请转入高中学校时，以等级相同、类型一致、年级衔接为原则，经转入学校同意后，按户籍学生转学相关规定办理。

补助：一、二类高层次人才子女享津贴

根据《管理办法》，审核通过的一、二类高层次人才的申请由区教育局安排；而审核通过的三、四、五、六类高层次人才的申请由各镇（街道）教育局对审核通过的申请按照招生录取时间、招录批次、个人意愿以及学位情况统筹安排。

此外，在顺德中小学就读的顺德区一、二类高层次人才子女还享受教育津贴。具体如下：一、二类高层次人才子女就读公办幼儿园和公办普通高中的，享受与入读幼儿园（普通高中）保教费（学杂费）等额的津贴；入读民办幼儿园和民办中小学校的，享受3000元/月（每年按两学期共10个月计）的津贴，所需资金用人单位为区属单位的由区财政承担。根据《管理办法》，教育津贴实行逐年申请，按学期发放，申报时间为每学年的第一个月。另外，学年中转入顺德学校就读的，在转入的下一个学期第一个月申请，津贴自转入当月的下一个月开始计发。



◆中共佛山市第十二届委员会第六次全体会议

7月10日，中国共产党佛山市第十二届委员会第六次全体会议在佛山市机关小礼堂召开。

会议提出以新担当新作为再创佛山发展新优势，着力抓好以下七个方面的工作：

一是用好改革开放关键一招：以思想大解放推动改革开放再深化，在解放思想上走在前列。加快构建“强市、活区、实镇”发展新格局，结合地方党政机构改革，切实抓好市级统筹改革。引导广大干部树立正确政绩观，全面梳理和完善现有考核评价体系，科学设置市对区、区对镇(街)的考核指标，探索建立差别化绩效考核制度。

二是以三龙湾高端创新集聚区为龙头：统筹全市资源，高水平规划、高标准建设三龙湾高端创新集聚区，将其打造成为践行新发展理念、实现高质量发展的先行区。把三龙湾高端创新集聚区作为实现核心关键技术重大突破的战略平台，强化三龙湾高端创新集聚区在原创性、颠覆性、前沿性科技创新上的引领力，瞄准世界科技前沿，在人工智能、高端装备制造、物联网、新一代信息技术等前沿领域提早谋划布局。重点加快推进季华实验室建设。

三是加快建设现代化经济体系：做大做强以制造业为根基的实体经济，做强做优电子商务、工业设计、科技服务、商贸会展等基础好、空间大的生产性服务业。

四是抢抓粤港澳大湾区建设重大机遇：瞄准世界最高最优最好，以更宽视野、更大格局在更大空间谋划和推动发展。

五是加快建设高品质国际化现代化大城市：高度重视城市地下管网的规划建设。以生态文明建设打造高品质城市生活。以提高市民文明程度为重点，持续推进精神文明建设。

六是加快营造共建共治共享的社会治理格局：加大教育、医疗资源的市级统筹力度，强化区级教育、医疗服务管理职能。坚决打赢扫黑除恶专项斗争攻坚战，把佛山建设成为全国最安全稳定、最公平公正、法治环境最好的城市之一。

七是坚决打好三大攻坚战：把生态环境治理摆在更加重要位置，坚持污染防治全市一盘棋，发挥好生态环境督察、环保联动专项执法作用，推动生态环境质量实现拐点性改善。禅城、南海、三水要切实负起责任，强化工作举措，形成倒逼机制，狠抓广佛跨界河涌综合整治。



◆南海区公租房出租率超预期 58个项目租金涨跌大不同

7月10日，南海区住建局举办了《南海区公租房项目租金评估成果评审会》。本次会议也可以看作是南海区上半年一次非正式的公租房工作小结。

会上，佛山市宏正房地产土地评估有限公司受南海区住建设局的委托，向各部门对南海区各镇街58个公租房项目的市场租金评估成果进行汇报。

从评审会的介绍来看，有几方面值得社会重点关注：

第一，经过前几年的大力建设，南海区目前公租房存量大概在一万六千多套。随着社会对公租房的认识、接纳不断加深，公租房出租率喜人。从前几年的租不出去发展到目前的较高出租率，个别项目甚至出现供不应求的状态，说明了南海区住建和各镇街相关部门做了大量卓有成效的工作；同时也说明了公租房市场潜力非常大。

第二，通过对南海区各镇街58个公租房项目2016年和2018年的租金水平进行对比分析，又有新发现，一改大家对租金跟随房价普遍上涨的偏见。

在南海58个公租房项目中，有22个项目租金有所上涨，其原因是项目周边配套设施完善，对租房需求增大；而又有11个项目租金水平出现下降现象，原因是有些项目位置相对偏僻，教育、交通、医疗配套跟不上，人流量少；有些项目由于是楼梯楼、房屋渗水、通风采光不好，而且附近房源较多；有些项目是需求下降。

今年，南海区住房城乡建设系统将认真贯彻落实住建部的部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒”的定位，深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

佛山作为全国首批12个住房租赁试点工作城市之一，按照市政府要求，力争到2020年全市增加10万套租赁住房，并“消灭”棚户区。按照佛山市住建局领导接受公众采访所提到，构建“低端有保障，困难家庭有政府的保障房；中端有支持，那就是我们的租赁住房，让买不起房的都可以住到租赁住房；高端有市场，也可以选择到楼盘买商品房。”的多层次住房供应体系。





◆ 全国首套房贷平均利率再上升 部分城市首套房贷利率超6%

全国首套房贷平均利率已连涨18个月，据融360发布的数据显示，上个月全国首套房贷款平均利率为5.64%，相当于基准利率1.151倍，环比5月上升0.71%，同比去年6月首套房贷款平均利率4.89%，上升15.34%。

部分城市首套房贷利率超6%

数据显示，6月全国533家银行分(支)行中，有169家银行首套执行基准利率上浮10%；164家银行首套执行基准利率上浮15%；116家银行首套执行基准利率上浮20%；25家银行首套执行基准利率上浮25%；16家银行首套执行基准利率上浮30%，本月执行基准利率上浮20%及以上银行数增多。

6月19家主要银行首套房贷利率最低为基准1.088倍，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行四大行首套房贷利率已较基准利率上浮15.2%水平。

在融360监测的35个城市首套房贷款平均利率中本月最低值为上海5.16%；最高值为东莞6.13%，均值首次突破6.10%，另外武汉、郑州、哈尔滨首套利率也突破6%。广州方面，首套房贷平均利率为5.57%，较上月上涨4个基点，利率水平已趋于稳定。

首套二套利率差值收窄

首套房利率持续上升，二套房保持同趋势上升，但并未保持同幅度上升，致使两者利率差值收窄。融360数据显示，6月全国二套房贷款平均利率为6.01%，较上月上涨5个基点。

据统计，2017年4月前，首套房贷平均利率与二套平均利率差值保持在1%水平，之后首套与二套差值表现出曲线下滑趋势，目前保持在0.4%水平，表明首套与二套贷款利率差异缩小，市场中首、二套购房成本差距缩小。

“目前市场中表现出首套高利率，二套高门槛的特点。”新增自住购房需求多分布在首套房，投资购房多分布在二套房及以上。首套利率持续上升过程中对首套弹性购房需求起到一定的限制作用，二套房仅通过调整利率并不能起到良好的调控效果，目前政策对二套房判定及购房资格审核均加严，借助政策高门槛驱逐二套房及以上购房需求中的投资行为。

预计，在整体经济形势未发生重大变化的情况下，整体房贷利率仍保持上升趋势，首二套利率差值在收窄后将会趋于平稳。



◆高明将再多一条高速公路 高恩高速预计明年通车

高明将再多一条高速公路，建成后，江罗、广明、高恩三大高速将在更合镇连接交织。

省交通运输厅近日发布关于高恩高速公路设置收费站的批复，同意该高速建成通车后纳入全省高速公路联网收费系统，设4个匝道收费站。

批复显示，高恩高速将对过往车辆实行封闭式收费，设置稔村东、龙胜、马冈、沙湖东4个匝道收费站。收费站的建设必须符合国家、省关于公路收费站及其广场的设计标准，以及广东省高速公路联网收费的相关要求，增设相应的收费设施和电脑收费系统，经检验合格后方可开始收费。

高恩高速于2015年动工，是省重点建设项目。项目起于高明更合镇高村，终于江门恩平市沙湖镇。目前，高恩高速正有序推进路面施工，预计2019年建成通车。

其中，高恩高速高明段起于广明高速公路与江罗高速公路的交叉点（高村互通立交），终于官山村委会坑尾旧村，约5.768公里。该段最重要的控制性工程——全长1084米的托盘岭隧道已经建成。高明区交通运输和城市管理局（交通）有关负责人表示，高恩高速高明段已经100%完成软基换填处理、桥梁桩基、涵洞、通道等，余下路基挖填方、路面基层尚未完成。

高恩高速是高明与江门、阳江、茂名等粤西地区联系的快速通道。待高恩高速建成后，江罗、广明、高恩三大高速将在高明更合镇连接交织，开辟出分流佛开高速车流的新通道，部分车流可通过新通道绕行后，再转回沈海高速衔接通往粤西地区。同时，该项目将加强广佛经济核心区与珠三角西翼的交通联系，有利于促进珠三角地区交通一体化，进一步优化高明西部交通环境，突显出高明“承东启西”的区位优势。



◆ 狮山新增2所学校 共设102个班 新增4770个学位

7月10日，南海区规划局发布了南海区英才学校和狮山实验学校的相关规划批示文件，对两所学校的相关情况进行了披露。

【佛山市南海区狮山实验学校】

佛山市南海区狮山实验学校位于博爱东路以北，地处狮山大沥交界位置。除了靠近高边工业区、高边村外，周边还有万科金域华庭和碧桂园华府等多个二手楼盘。

从学校的整体情况来看，学校总占地面积 98230.92m^2 ，总计容面积 72915.97m^2 ，将总共设有54个班，招收学生2520人。其中包括有小学部36班、每班45人和初中部18班、每班50人。

从规划图来看，校区内除了常规的教学楼、宿舍、食堂、露天篮球场外，还将设有国际学生宿舍，或为国际生准备。

【南海区英才学校】

南海区英才学校则位于英才路与信息大道交叉口西南角，地处狮山大学城。周边广东省工业高级技工学校、广东轻工职业技术学院、华南师范大学南海校区等学院集聚，学术氛围浓厚。

文件显示，学校占地面积 63548.9m^2 ，计容面积 46945.63m^2 ，将总共设置48个班，包括小学30个班，合计1350人；初中18个班，合计900人。整个校区将规划教学楼、行政楼、体育馆、饭堂和宿舍。



◆广东出台公积金新政：多次变更婚姻关系 不能提取公积金

广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅等四部门发布了《广东省住房和城乡建设厅、广东省财政厅、广东省公安厅、中国人民银行广州分行转发住房城乡建设部等四部门关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》。

《通知》旨在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，不允许提取住房公积金用于炒房投机。

1.对于同一人多次变更婚姻关系购房和多人频繁买卖同一套住房等情况，不允许其申请提取住房公积金。

2.严格落实住房公积金异地转移接续有关政策，原则上必须通过全国异地转移接续平台转移个人住房公积金，不得选择通过离职提取方式提取。

3.对于异地购房尤其是非户籍地非缴存地购房、非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的情况，各地可结合自身实际情况阶段性停止实施该类型提取政策；继续实施该类型提取政策的地方，要严格审核申请提取住房公积金的资格。

广东省住房和城乡建设厅

无障碍 繁体

粤建网 > 政务公开 > 文件通知

名称：广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅 广东省公安厅 中国人民银行广州分行转发住房城乡建设部等四部门关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知 索引号：006939799/2018-151419
文号：粤建金〔2018〕115号 发布机构：广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅等四部门
分类：城乡建设 成文日期：2018年05月17日

广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅 广东省公安厅 中国人民银行广州分行转发住房城乡建设部等四部门关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知

2018-07-17 上午 11:35:04 来源：广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅等四部门

1325

各地级以上市住房公积金管理委员会，住房公积金管理中心、市财政局（委）、公安局、中国人民银行广东省内各中心支行、直属支行：

附件下载

住房城乡建设部 财政部 人民银行 公安部 工业和信息化部

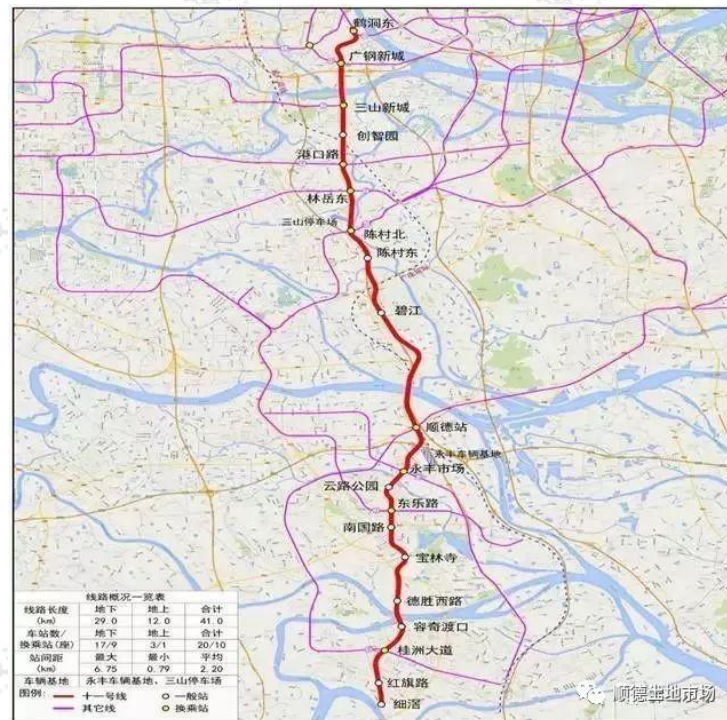
44



◆佛山11号线和9号线一期拟于下半年动工

按照规划，9号线始于广珠城际容桂站，途经桂州大道、规划道路、容奇大道、伦桂路、桂畔路、云良路等至顺德城际站，与广州17号线换乘，全长约24.1公里，共设19座车站。其中，9号线一期将设10个站点，全部位于容桂。点设容桂站，与广珠城际换乘；终点设马岗站，与肇顺南城际换乘。

11号线始于顺德容桂，止于广州鹤洞东，全长41公里，设站20座。一路串联的是广钢新城、三山新城、陈村TOD、顺德城际、德胜新城、容桂细滘等重点片区。线路初定建设周期为2018-2022年。





◆未来三条高铁将通高明

广东省发展改革委在《关于广东省十三届人大一次会议第1423号代表建议答复的函》中透露，规划广湛高铁将在珠三角新干线机场设站，实现空铁换乘衔接。此外，广东省2018-2022年待规划的高铁线路中，有两条高速铁路将通过高明区，分别是江肇高铁和南深高铁。

江肇高铁起自深茂铁路江门站，设大泽、鹤山西、回龙、沙浦等站点，接入南广高铁的肇庆东站，并且连接深圳。这条高铁有望连通东莞、广州、中山、佛山等地，同时利用广深港客专进入香港西九龙。届时，高明的街坊可以搭乘时速高达350公里的高铁去往广州、深圳、江门，高铁还将对接珠三角新干线机场，空铁无缝换乘，更多出行路线可供选择。

南深高铁规划从南宁起点途经横县、兴业、玉林、北流容县、岑溪、罗定、新兴、高明（珠三角新干线机场）、江门、中山、东莞到终点深圳，或设14个站点。南深高铁还将对接在建的贵阳至南宁高铁、已建成的南宁昆明客专，还可通入云南、贵州、陕西等西部地区，意味着高明街坊以后不仅在省内出行顺畅，出省也很便捷。





◆ 顺德上半年经济运行和社会发展“成绩单”出炉

7月24日，顺德区第十六届人大常委会第十七次会议召开，听取和审议《顺德区人民政府2018年上半年经济社会发展情况和下半年工作设想的报告》和《顺德区人民政府2018年上半年国民经济和社会发展规划执行情况的报告》。

经济发展延续稳中向好发展态势

上半年全区完成全社会固定资产投资475.4亿元，同比增长17.6%；上半年全区规模以上企业实现工业总产值3251.0亿元，同比增长11.1%；实现规模以上工业增加值739.8亿元，增长12.4%。

城市品质逐步提升，村级工业园改造列入头号工程

今年年初，顺德区委区政府出台《顺德区村级工业园升级改造实施意见》等“1+3”系列政策文件，将村级工业园改造列入了头号重点工程。

在基础设施建设方面，2018年推进重点路网建设项目42个，目前广州市轨道交通7号线一期工程西延线顺德段顺德区内的7座车站已全部开工建设；佛山市城市轨道交通3号线顺德区内新建17座车站已开工14座，已实现2座车站主体结构封顶，1个盾构区间顺利贯通；佛山市城市轨道交通2号线一期工程顺德区内4座车站全部封顶，盾构区间全部贯通，高架区间施工加快推进中；广佛环城际顺德段施工进度基本顺利，主线土建工程已经进入最后阶段。

在教育卫生方面，全面启动2018年义务教育阶段学校建设任务，全区纳入2018年佛山市义务教育阶段学校基础教育设施五年提升行动计划考核项目8个，其中新建学校4所、扩建学校3所、改建学校1所，目前8个项目均已动工并按工期计划全力推进建设工作；今年上半年，南方医科大学顺德医院（区第一人民医院）顺利搬迁。“政校合作”办医全面深化，学科建设成效明显，已建成区级以上医学（临床）重点专科67个。全区10个镇（街道）全面推进家庭医生签约服务，共组建家庭医生团队435个，共签约65.4万人，签约服务率49.5%。



◆佛山暂未计划停止公积金提取

佛山有关部门日前对外公布，对于省公积金新政中，有关“异地购房尤其是非户籍地非缴存地购房、非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金”的条文，佛山多年来一直严格按照国家法规规定执行，多年未有发生过什么异常情况。而文件中也提到“各地可结合自身实际情况阶段性停止实施该类型提取政策”，因此，佛山住房公积金管理中心并无计划停止这类提取，仍然依照国家法规规定开展相关工作，服务缴存职工并严格审批。

据悉，除佛山外，东莞方面目前也没有公积金政策的新动向，一切仍按原政策执行。分析人士表示，此次广东公积金新政的出台，比国家要求更严格，是对“房住不炒”政策的再次强调，广州作为一线城市，调整公积金政策，有助维持广州房地产市场稳定，同时防范公积金以及房地产领域内的金融风险。而佛山在下半年住宅供应量加大的情况下，暂未变更政策，对刚需和改善型客户是购房的利好消息。



◆南海区住建局等13部门联手 重拳整治房地产市场5大乱象

南海区开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动暨扫黑除恶专项斗争工作推进会，会议于2018年7月25日在南海区国土城建和水务局召开。

会上强调要严厉打击5类投机炒房行为、6类房地产“黑中介”违法违规行为、6类房地产开发企业违法违规行为、5类虚假房地产广告、4类农村集体经营性建设用地项目不规范经营行为等要求。

南海区国土城建和水务局（住建）麦满良常务副局长代表住建系统表态：下半年开始，南海区国土城建和水务局（住建）整个房地产市场监管工作的重点，将全面转移到“治理乱象”和“扫黑除恶”的工作上来，并就有关工作落实提出三点意见。

一是认清形势，落实责任。本次专项行动规格高、部门多、涉及广、时间长、处罚严，将市场乱象整治与扫黑除恶专项斗争相结合，是要表明对房地产市场“强力扫黑、铁腕惩恶、重拳治乱”的决心和态度。

二是立即行动，全面排查。做好企业自查自纠与部门检查指导相结合、市区镇三级明查与暗检相结合、部门集中检查与专项检查相结合。

三是切实整治，确保实效。各房地产企业和中介机构要建立工作台账，对照方案要求逐一梳理，抓住重点（如明码标价、虚假宣传、捆绑销售、装修纠纷、农村建设用地以租代售等），主动发现问题，落实整改措施。





◆ 2018年1-6月佛山市经济运行简况

1-6月，佛山经济运行稳中趋缓、下行压力加大。从主要指标的表现来看，生产端，消费端，除了第一产业之外均不同程度放缓或下降。但财政收入、税收、规模以上企业的经营效益，物价水平等经济增长的质量和效益仍保持良好。地区生产总值。实现**地区生产总值4475.98亿元**，增长7.0%，增速比去年上半年、今年一季度分别回落1.4、0.5个百分点。其中第一产业增加值65.62亿元，增长3.1%；第二产业增加值2650.26亿元，增长7.5%；第三产业增加值1760.09亿元，增长6.3%。

投资。固定资产投资增长9.0%，增速比一季度下降0.5个百分点，低于去年同期11.1个百分点。第三产业完成投资增长8.7%，其中房地产开发投资增长37.6%。

消费。实现社会消费品零售总额1640.59亿元，增长9.4%，比一季度下降0.7个百分点。

外经。1-5月，完成进出口总额1624.5亿元，下降8.8%，增幅较上月回落3.5个百分点。

财税。地方一般公共预算收入358.25亿元，增长10.36%，增速较一季度下降2.87个百分点。地方一般公共预算支出433.05亿元，同比增长9.27%，增幅比一季度上升6.29个百分点。全市国地税收入合计876.97亿元，增长12.5%，低于去年同期4.4个百分点。其中国税增长10.1%，地税增长16.5%。

存贷款。截止6月末，全市金融机构本外币存款余额14796.41亿元，同比增长8.76%。其中，境内住户存款7301.09亿元，同比增长4.24%。金融机构本外币贷款余额9899.00亿元，同比增长8.55%。

物价。居民消费价格指数累计增长1.8%，涨幅与去年同期持平。工业生产者出厂价格指数累计上涨1.7%，涨幅较一季度收窄0.1个百分点。





◆ 佛山市委书记鲁毅：保障房地产市场 健康平稳有序

7月31日，佛山市委书记鲁毅主持召开市委常委会会议。会议传达学习共青团第十八次全国代表大会精神、全省防范化解重大风险攻坚战工作推进会精神、全省监察体制改革试点工作座谈会精神，研究佛山市贯彻落实意见；听取佛山市金融和房地产乱象治理工作情况汇报，审议并原则通过中共佛山市委2018年政党协商计划。

会议指出要有针对性地制定佛山市化解重大风险三年行动方案，坚决做好金融、政府债务、国有企业、房地产等相关领域重大风险的防范和化解工作。要建立和完善风险监测、预警、评估、应急与化解处置长效机制，加快地方金融监管体制改革，切实加强宣传和舆情引导，提高风险防范化解的主动性、科学性、有效性。切实保障我市房地产市场健康平稳有序。



二、土地市场

【土地市场】政府减缓推地；房企理性拿地

SUCCESSFUL POWER

2018年7月佛山全市商住及金融用地

出让宗数：**3宗**

出让面积：**5.75万m²**

环比：-89.7%
同比：-82.3%

成交宗数：**12宗**

成交面积：**57.54万m²**

环比：+37.5%
同比：+23.0%

成交金额：**148.45亿元**

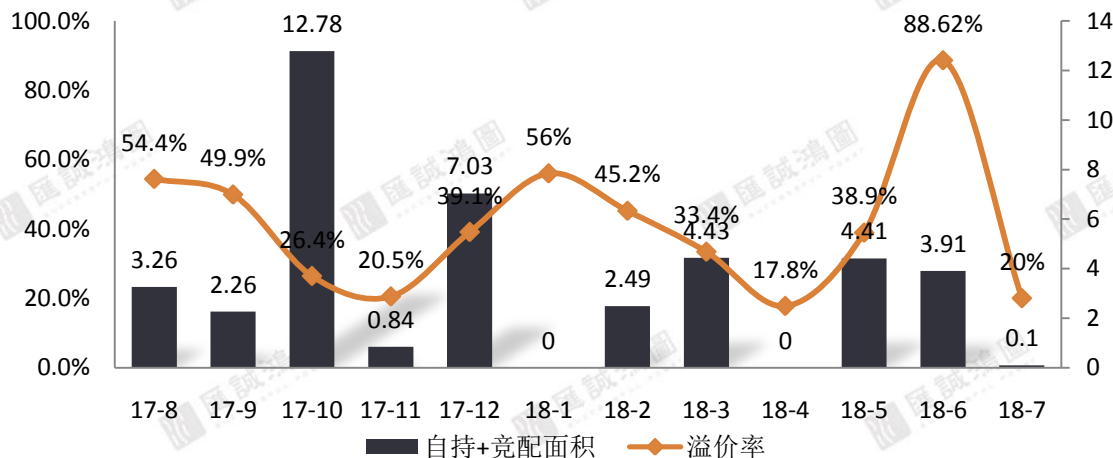
环比：+50.9%
同比：+30.8%

楼面价：**9241元/m²**

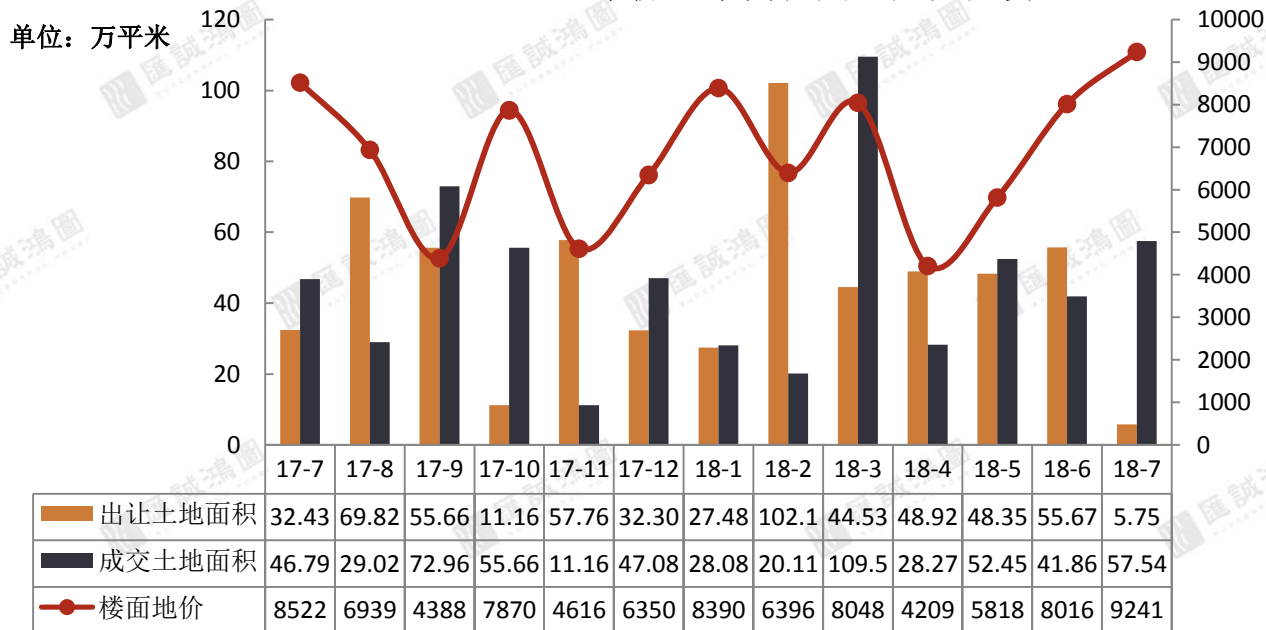
环比：+15.3%
同比：+8.4%

- **金科**又发力，二进高明拿地，布局佛山第四子，继今年5月以来已斩获三宗地；**中海**连片开发，再得龙江地块；**旭辉**三水再布局；
- **敏捷**首入高明；**碧桂园**年内第五宗，首进九江；
- **首创**重返佛山，最高限价+1000m²住房租赁挺进狮山
- **保利**刷新佛山总价，逾85亿元将千灯湖巨无霸靓地收入囊中；再以16亿揽获里水地块（保利紫山国际隔壁），连片布局。

佛山近一年成交商住用地溢价率及竞配面积走势图



2017-2018年佛山市商住用地成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商住土地成交明细】

SUCCESSFUL POWER



区域	街镇	交易编号	土地用途	土地面积(万m ²)	可建面积(万m ²)	容积率	成交时间	成交价(万元)	楼面地价(元/m ²)	母公司	土地溢价	位置
高明	荷城	TD2018(GM)WG0026	商住	8.19	20.47	2.5	2018/7/4	75059	3667	金科	31%	高明区荷城街道祥进路以东、兴运路以南
禅城	汾江	TD2018(CC)WG0004	商住	2.19	9.85	4.5	2018/7/4	34644	3518	佛山市恒轩房地产开发有限公司	0%	禅城区汾江南路东侧、黎明路南侧
三水	西南	TD2018(SS)WG0008	商住	2.72	8.72	3.2	2018/7/4	56430	6471	佛山市南海鸿晖房地产开发有限公司	3%	三水区西南街道建设大道南侧地块一
三水	云东海	TD2018(SS)WG0009	商住	2.79	6.98	2.5	2018/7/6	49460	7087	旭辉	1%	三水区云东海街道鲁村路以东、协和路以北地块
顺德	龙江	TD2018(SD)XG0008	商住	1.66	4.16	2.5	2018/7/6	33600	8074	中海	20%	顺德区龙江镇龙江居委会北华路以南、东华路以东地块
高明	杨和	TD2018(GM)WG0029	商住	2.26	6.33	2.8	2018/7/18	19080	3015	敏捷	31%	高明区杨和镇三和路以南、好年路以西

【商住土地成交明细】

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	街镇	交易编号	土地用途	土地面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	容积率	成交时间	成交价 (万元)	自持租赁住房面积 (万m ²)	楼面地价 (元/m ²)	母公司	土地溢价	位置
南海	九江	TD2018(NH)WG0016	商住	6.29	16.36	2.6	2018/7/20	108900		6657	碧桂园	19%	南海区九江镇九江大道九江鱼苗场地段北侧
南海	狮山	TD2018(NH)WG0017	商住	2.50	6.50	2.6	2018/7/20	64026	0.1	9850	首创	38%	南海区狮山镇小塘三环西工业园区区地段
高明	更合	TD2018(GM)WG0031	商服	4.25	10.62	2.5	2018/7/25	9982		940	佛山市高明区合建市政建设有限公司	0%	高明区更合镇经一路以东、合和大道以南
南海	桂城	TD2018(NH)XG0001	商住	19.33	56.07	3	2018/7/24	857826		15300	保利	21%	南海区桂城街道夏西社区良溪地段
南海	西樵	TD2018(NH)WG0018	商旅	1.49	2.98	2	2018/7/26	14478		4864	广东南海珠海置业公司	242%	南海区西樵镇听音湖片区樵山路南侧、樵和路东侧地块
南海	里水	TD2018(NH)WG0019	商住	3.87	11.61	3	2018/7/30	161000		13862	保利	15%	南海区里水镇沙涌下沙村“李婆元”地段

【重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER



TD2018(GM)WG0026号地块

成交时间：2018.7.4

地块性质：商住

占地面积：8.19万m²

容积率：2.5

建筑面积：20.47万m²

出让底价：57309万元

成交总价：75059万元

溢价率：31%

楼面地价：3667元/m²

竞得者：金科

地块位置：高明区荷城街道祥进路以
东、兴运路以南



【重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER



周边配套：地块位于荷城旧城区，南面可望沧江一线景观，周边有德润购物中心、喜伯年酒店、高明区纪念中学、高明区沧江中学、三洲幼儿园等，可以满足基本的生活配套。

交通情况：可沿高明大道向东行车约5.5公里通往高明客运站，继续向东通往南海九江和西樵等地，向西6.6公里处就是杨和镇。

周边楼盘：周边一手楼盘有高明碧桂园峰会、招商熙园、高明龙光玖龙府等，高明碧桂园峰会洋房售价约8500元/m²，招商熙园洋房售价约9300-9500元/m²，高明龙光玖龙府暂未开售。



【重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

TD2018(CC)WG0004号地块

成交时间：2018.7.4

地块性质：商住

占地面积：2.19万m²

容积率：4.5

建筑面积：9.85万m²

出让底价：34644万元

成交总价：34644万元

溢价率：0%

楼面地价：3518元/m²

住宅占比：不超过20%

竞得者：佛山市恒轩房地产开发有限公司

地块位置：禅城区汾江南路东侧、黎明路南侧



【重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

周边配套：与广佛线的澜石站和魁奇路站都相距不超过600米，周边有黎冲市场、世博广场、新福港新DNA购物中心、佛山市第四人民医院、澜石中学等，周边商业氛围成熟，医疗教育配套齐备。

交通情况：地块毗邻魁奇路和佛山一环等主要干道，可快速直达广佛各大区域。

周边楼盘：周边在售项目并不多，包括有新福港鼎峰和合景新鸿基泷景，均价约为1.7-2万/m²之间。而地块对面的世博嘉园二手均价则约为1.85万/m²。



【重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER

TD2018 (SS) WG0008号地块

成交时间：2018/7/4

地块性质：商住

占地面积：2.72

容积率：3.2

建筑面积：8.72万m²

出让底价：54930万元

成交总价：56430万元

溢价率：2.7%

楼面地价：6471元/m²

竞得者：佛山市南海鸿晖房地产开发有限公司

地块位置：三水区西南街道建设大道南侧地块一



【重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER

周边配套：周边配套较完善。周边有西南第十二小学、北江小学、三水河口中学等；佛山市第六人民医院（三甲医院）、三水人民医院等；还有时代广场、新动力广场、北江凤凰公园、三水森林公园等。

交通情况：行车10分钟左右可达二广高速入口、三水汽车站、三水西站、三水站。

周边楼盘：周边在售一手楼盘较多，有时代南湾、新城招商誉府、北江明珠、碧桂园奥斯汀、博雅滨江等，招商樾园暂未开售，美的地块是今年4月份竞拍的；目前一手住宅均价10000-13000元/m²。



【重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

TD2018(SS)WG0009号地块

成交时间：2018.7.6

地块性质：商住

占地面积：2.79万m²

容积率：2.5

建筑面积：6.98万m²

出让底价：48860万元

成交总价：49460万元

溢价率：1.2%

楼面地价：7087元/m²

竞得者：旭辉

地块位置：三水区云东海街道鲁村路以东、协和路以北地块



【重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

周边配套：周边有三水万达广场、三水荷花世界、三水森林公园、三江水韵公园等。三水新城区域内有云东海学校(今年9月开学)、南湖小学(规划)、华中师范大学师范高中(奠基)、三水新城幼儿园(已建成)等。

交通情况：地块所在片区内交通路网发达，南丰大道、鲁村路、高丰路、塘西路大道贯穿南北，连通西南旧城区和乐平、芦苞；桃园西路、虹岭路西延线、广三高速等横跨东西，向东通达南海狮山、广州白云等地。

周边楼盘：三水新城目前已经聚集了保利、碧桂园、万达、雅居乐、旭辉、金融街、中南、远洋、华远等品牌房企楼盘。其中，金融街·金悦府楼面地价8090元/m²更是保持三水最高楼面地价纪录。



【重点成交地块五】

S U C C E S S F U L P O W E R



TD2018(SD)XG0008号地块

成交时间：2018.7.6

地块性质：商住

占地面积：1.66万m²

容积率：2.5

建筑面积：4.16万m²

出让底价：28000万元

成交总价：33600万元

溢价率：20%

楼面地价：8074元/m²

竞得者：中海

地块位置：顺德区龙江镇龙江居委会北华路以南、东华路以东地块



【重点成交地块五】

S U C C E S S F U L P O W E R



周边配套：周边教育资源较为丰富。西南面拟建设一所公办学校——龙江外国语学校，60个班规模提供3000个学位，已于日前奠基，预计明年9月开学。除此，附近还有龙江城区中心小学，顺德龙江实验学校等。临近龙江人民公园，距离龙江镇中心仅不到5公里，周边有龙江商业广场、华容购物中心等商圈。

周边楼盘：目前区域在售楼盘不多，碧桂园珑悦、佛奥凯茵苑均处于清尾货阶段，均价约14000-15000元/m²；未来纯新盘有中海龙江项目，初步规划配建有幼儿园，共规划30栋住宅，总户数1736户。



【重点成交地块五】

S U C C E S S F U L P O W E R



交通情况：双轻轨+佛山地铁5号线

根据《顺德区轨道交通规划》，龙江镇共规划有一条地铁线和两条城际轨道（其中地铁线为远期2030年规划，而两条城际轨道纳入近期的规划建设）

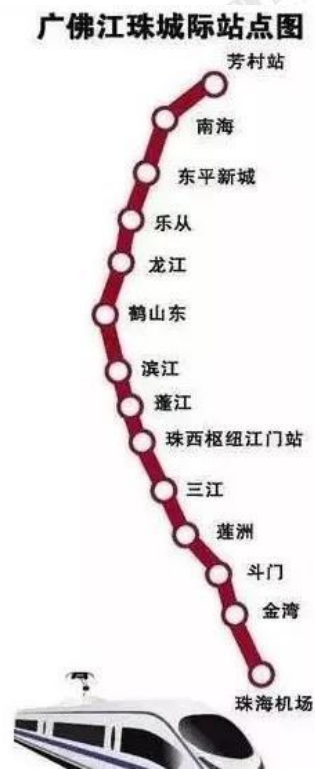
两条城际轨道分别为**广佛江珠城际**及**肇顺南深城际**，交汇在龙江，并设立**顺德西站**。

广佛江珠线走向为经乐从过顺德水道接入乐龙路后穿过中心区后沿跃进河向南至江门、珠海方向；

肇顺南深走向为勒流过西安亭大桥南侧沿跃进河南侧一直至九江、肇庆方向。

佛山地铁5号线途经乐从、江湾、佛山火车站、大沥、黄岐，连接狮山组团、大沥组团和中心组团。而在远期规划中（2030年），5号线将南延至龙江，且站点将设立在碧桂园·珑悦旁（暂拟）！

而未来龙江未来三年的城市规划中，更将争取规划佛山地铁1号线南延7.8公里，至龙江城际轨道换乘站（顺德西站）。



【重点成交地块六】

SUCCESSFUL POWER

TD2018(GM)WG0029号地块

成交时间：2018.7.18

地块性质：商住

占地面积：2.26万m²

容积率：2.8

建筑面积：6.33万m²

出让底价：14580 万元

成交总价：19080万元

溢价率：30.9%

楼面地价：3015元/m²

竞得者：敏捷

地块位置：高明区杨和镇三和路以

南、好年路以西



【重点成交地块六】

S U C C E S S F U L P O W E R

周边配套：周边有杨和镇政府、人和市场、高明区人民医院杨和分院、杨和镇卫生院等，可满足生活基本所需。

交通情况：地块出行外扩凭借杨西大道、高明大道等城市主干道。

周边楼盘：去年以来，美的、龙光、阳光城等相继进驻高明杨和。佛山美的城目前在售99-134^m三至四房产品，均价7500-8000元/^m；高明龙光玖龙府首推89-99^m三至四房产品。



【重点成交地块七】

S U C C E S S F U L P O W E R

TD2018(NH)WG0016号地块

成交时间：2018.7.20

地块性质：商住

占地面积：6.29万m²

容积率：2.6

建筑面积：16.36万m²

出让底价：91800万元

成交总价：108900万元

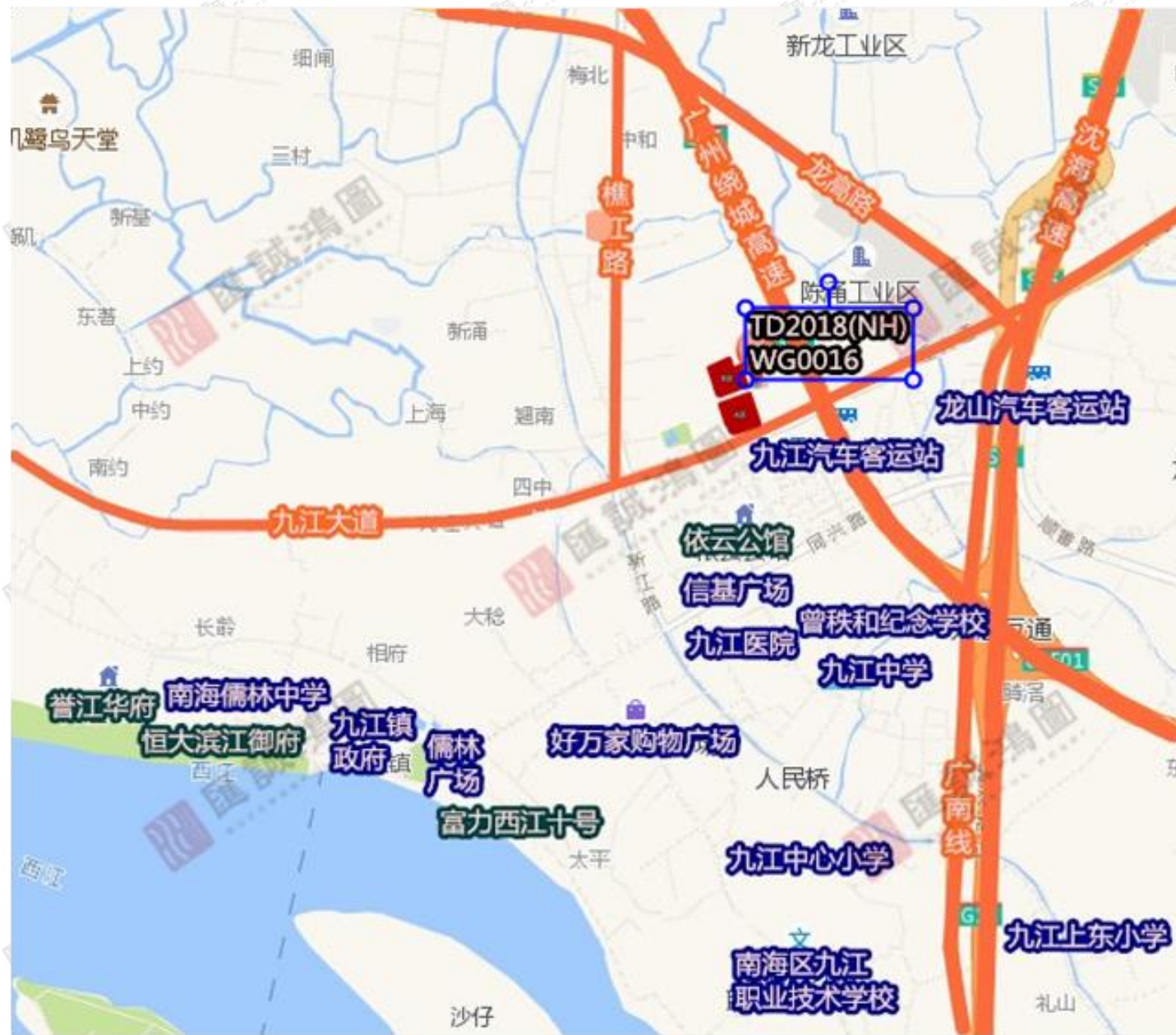
溢价率：18.6%

楼面地价：6657元/m²

竞得者：碧桂园

地块位置：南海区九江镇九江大道

九江鱼苗场地段北侧



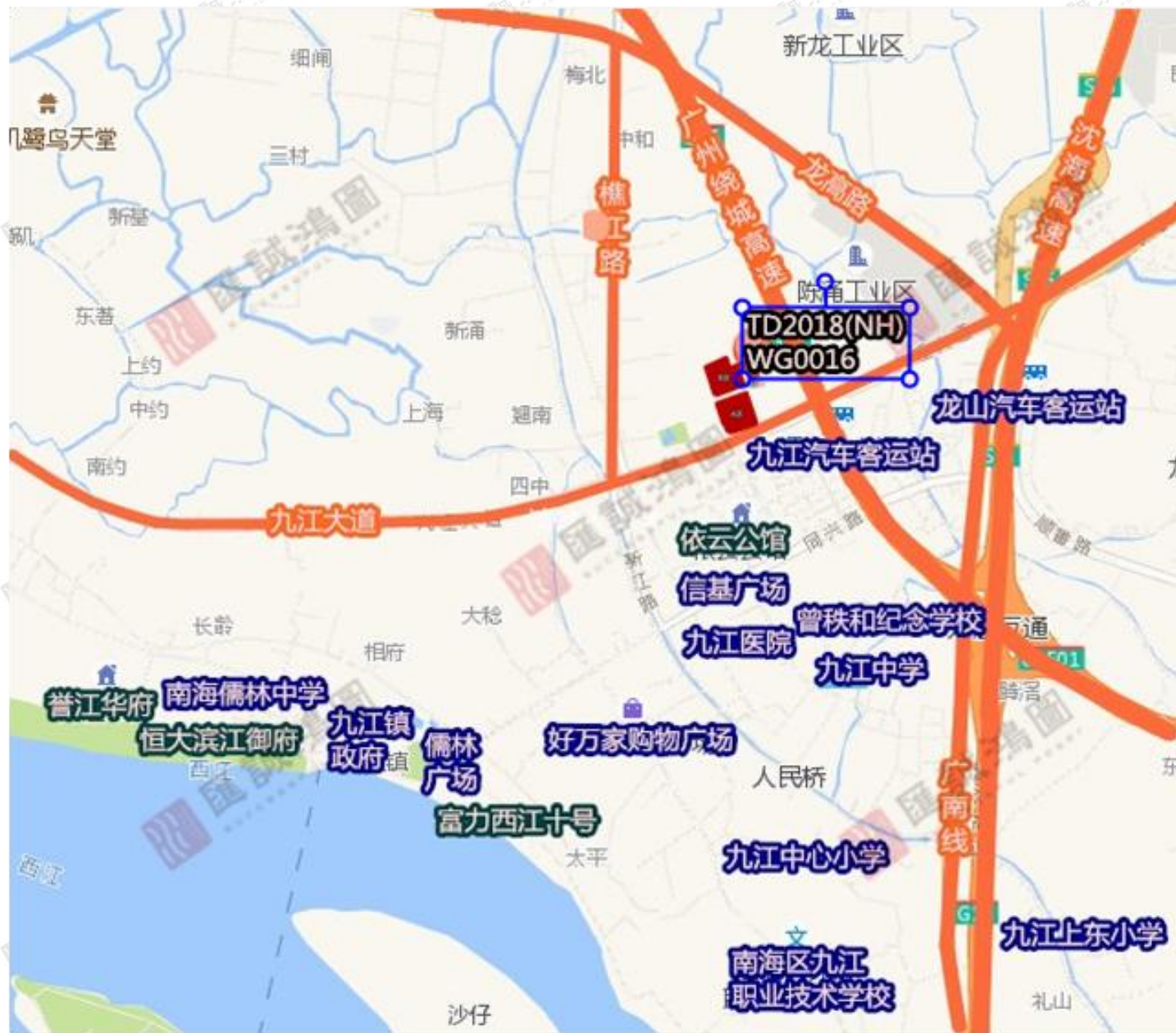
【重点成交地块七】

S U C C E S S F U L P O W E R

周边配套：周边九江镇汽车客运站、九江医院、信基广场、九江中学、九江中心小学等，配套齐全。

交通情况：本宗地位于九江大道旁、临近佛开高速九江出入口，可快速直达广佛各大中心城区，交通便利。

周边楼盘：地块靠近招商依云公馆、嘉裕豪庭、洛浦园等多个成熟商住项目，周边在售楼盘有富力西江十号（14000元/m²）、誉江华府（11000元/m²）、恒大滨江御府等。



【重点成交地块八】

S U C C E S S F U L P O W E R

TD2018(NH)WG0017号地块

成交时间：2018.7.20

地块性质：商住

占地面积：2.5万m²

容积率：2.6

建筑面积：6.5万m²

出让底价：46288万元

成交总价：64026万元

租赁面积：1000m²

溢价率：38.3%

楼面地价：9850元/m²

竞得者：深圳首创投资置业有限公司

地块位置：南海区狮山镇小塘三环西

工业园区地段



【重点成交地块八】

SUCCESSFUL POWER

周边配套：周边教育配套齐全，有小塘中心小学、小塘中学、狮山高级中学等，还有南海经济开发区人民医院小塘分院、小塘市场、小塘车站等配套。周边还有海景森林公园、佛山植物园等，环境宜居。

交通情况：周边有三环西路、红星南路、兴业路等，行车约15分钟可进入佛山一环，行车约10分钟可达狮山轻轨站；片区所在的狮山板块，还有佛山地铁3号线(在建)、佛山地铁8号线(规划)等。

周边楼盘：周边在售有上林苑、时代领峰，上林苑目前尾盘清货，均价约15000元/m²；时代领峰目前在售95-140m²四房，均价约18000元/m²。



【重点成交地块九】

TD2018(NH)XG0001号地块

成交时间：2018.7.24

地块性质：商住

占地面积：19.33万m²

容积率：3

建筑面积：57.93万m²

出让底价：710000万元

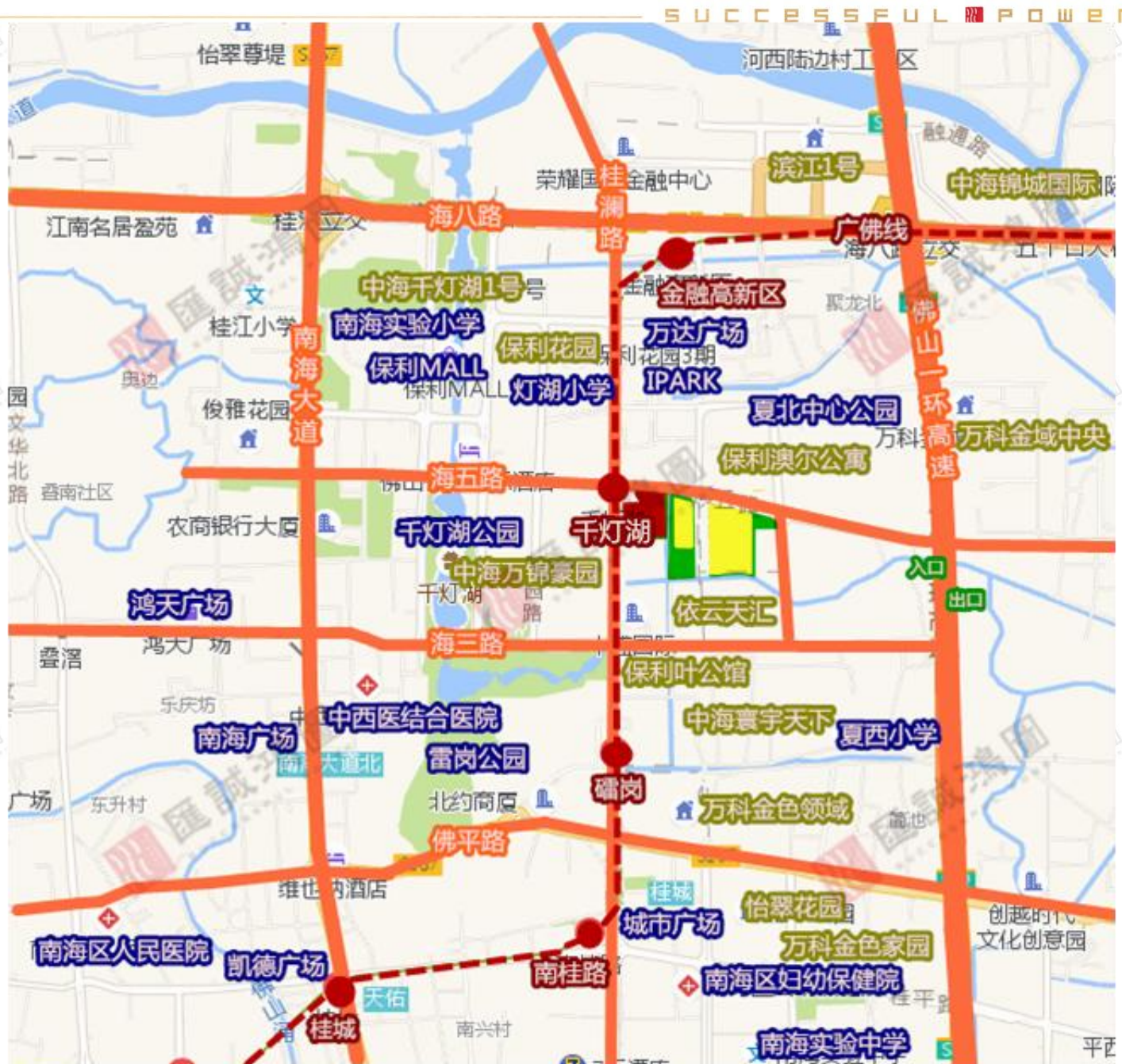
成交总价：857826万元

溢价率：20.8%

楼面地价：15300元/m²

竞得者：保利

地块位置：南海区桂城街道夏西社区良溪地段



【重点成交地块九】

SUCCESSFUL POWER

配套信息

地块西侧靠于灯湖，城市生活配套完善，教育资源丰富



商业

医院

公园

教育

【重点成交地块十】

S U C C E S S F U L P O W E R



TD2018(GM)WG0031号地块

成交时间：2018.7.25

地块性质：商服

占地面积：4.25万m²

容积率：2.5

建筑面积：10.62万m²

出让底价：9982 万元

成交总价：9982万元

溢价率：0%

楼面地价：940元/m²

竞得者：佛山市高明区合建市政建设

有限公司

地块位置：高明区更合镇经一路以

东、合和大道以南



地块周边是工业区，周边生活商业配套严重匮乏，出行仅依靠合和大道和广明高速，周边没有楼盘。

【重点成交地块十一】

SUCCESSFUL POWER



配套信息：



商业

医疗

景点

教育

其他

【重点成交地块十二】

SUCCESSFUL POWER

TD2018(NH)WG0019号地块

成交时间：2018.7.30

地块性质：商住

占地面积：3.87万m²

容积率：3

建筑面积：11.61万m²

出让底价：140000万元

成交总价：161000万元

溢价率：15%

楼面地价：13862元/m²

竞得者：佛山市南海区景元房地产
有限公司（保利）

地块位置：南海区里水镇沙涌下沙
村“李婆元”地段



【重点成交地块十二】

SUCCESSFUL POWER



配套信息：



商业

医疗

公园

教育

其他

【重点成交地块十二】

SUCCESSFUL POWER



周边楼盘信息：

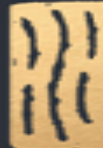


【近期商住土地出让预告】

S U C C E S S F U L P O W E R



区域	街镇	公告时间	交易编号	土地用途	土地面积 (万m ²)	可建面积 (万m ²)	容积率	成交时间	起始价 (万元)	位置
南海	西樵	2018/6/29	TD2018(NH) WG0020	商住	6.313 18	15.78 295	2.5	2018/8/2	86700	南海区西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧地段
南海	大沥	2018/7/4	TD2018(NH) WG0021	商服	0.38	2.07	5.5	2018/8/3	5513	南海区大沥镇盐步横江村富华北路4号
禅城	石湾	2018/7/6	TD2018(CC) XG0007	商住	3.05	4.88	4	2018/8/7	47814	禅城区绿景路北侧、三友南路南侧
南海	大沥	2018/7/20	TD2018(NH) WG0022	商住	2.32	7.92	A区5.0 ; B区3.0	2018/8/20	94826	南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段



三、住宅市场

【全市住宅供求市

供应大幅增加，成交小幅减少，均价持续上涨

SUCCESSFUL POWER



2018年7月佛山全市住宅供应

供应套数：**13163**套

供应面积：**145.45**万m²

环比：**+55%**

同比：**+40%**

2018年7月佛山全市住宅成交

成交套数：**9979**套

成交面积：**111.86**万m²

环比：**-8%**

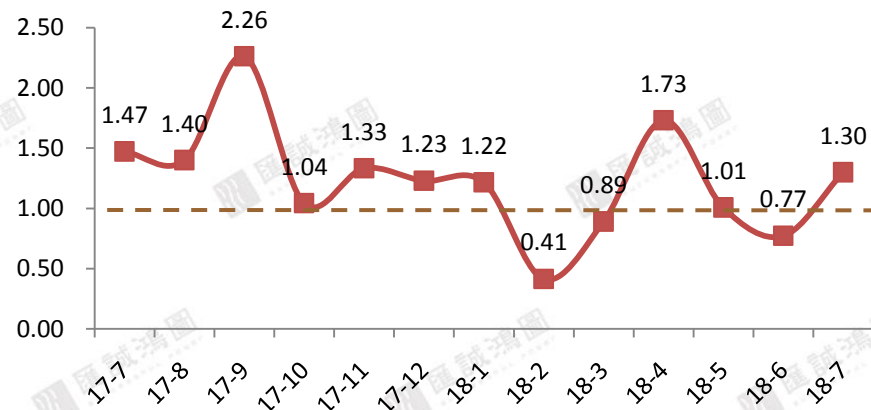
同比：**+58%**

成交均价：**12303**元/m²

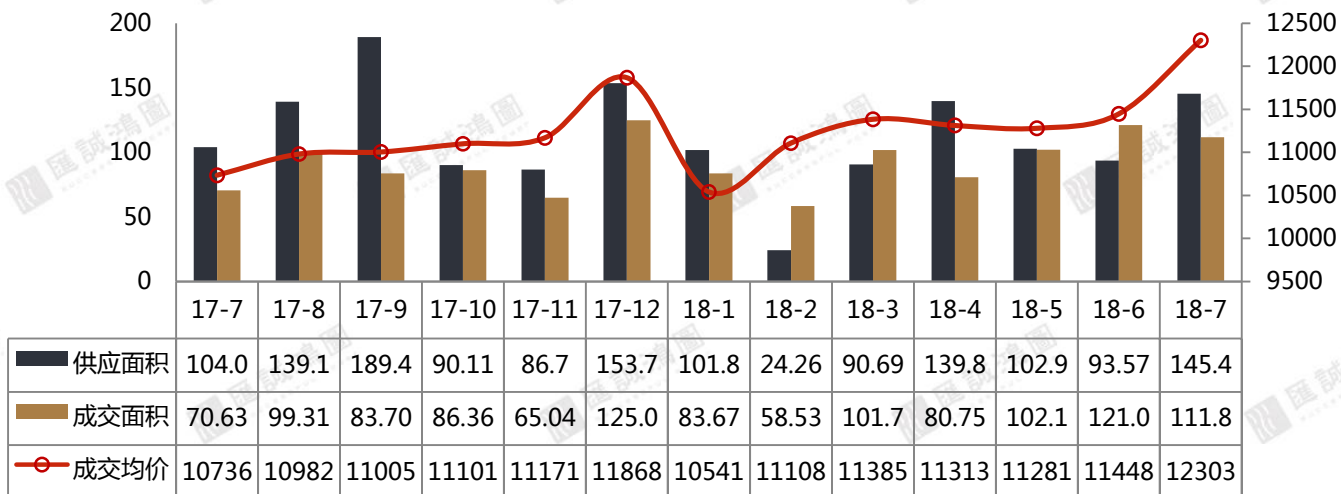
环比：**+7%**

同比：**+15%**

近期佛山一手住宅供求比情况



近期佛山一手住宅供求走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【全市住宅库存情况】 7月全市库存104584套，预估去化周期为7.8个月

SUCCESSFUL POWER



2018年7月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

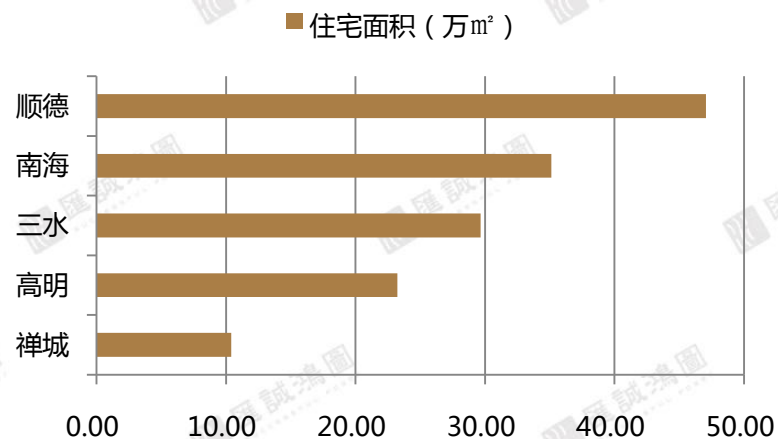
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期 (月)
禅城	926	1137	3047	1606	1635	751	228	710	10040	10%	-6%	6.0
南海	1715	2856	12112	4681	9073	6059	1862	2394	40752	39%	2%	9.1
顺德	2096	1625	4828	5524	5889	3588	1032	3827	28409	27%	-1%	7.5
三水	351	1006	3879	4708	4750	1986	527	1268	18475	18%	12%	8.6
高明	266	507	1043	1481	1473	1346	180	612	6908	7%	16%	5.5
总计	5354	7131	24909	18000	22820	13730	3829	8811	104584	100%	3%	7.8
占比	5%	7%	24%	17%	22%	13%	4%	8%	100%			
环比	-2%	-3%	-1%	14%	3%	7%	-2%	-4%	3%			

【去化周期计算公式：=库存量/月的平均值 数据来源：汇诚鸿图数据平台】

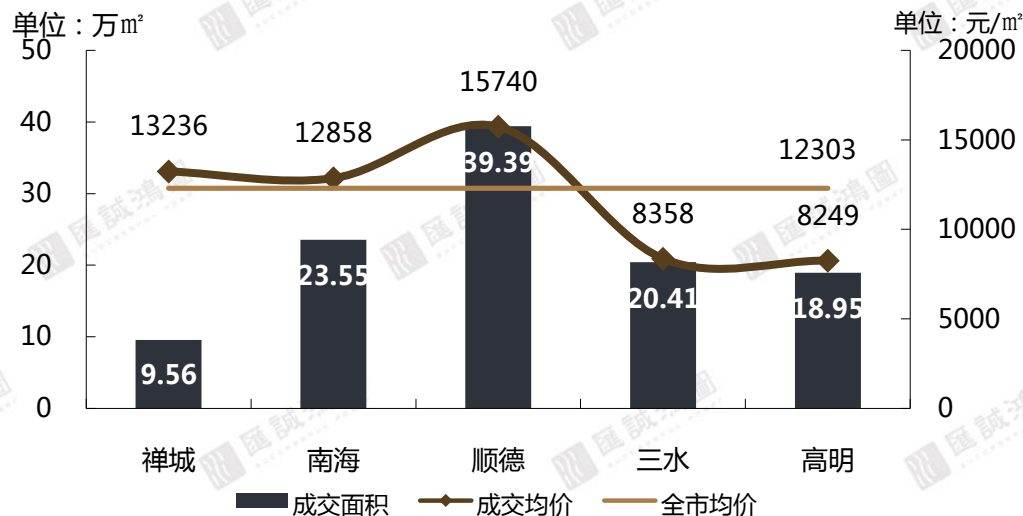
【各区住宅供求市场】顺德成供应大户；碧桂园多盘成交上榜

SUCCESSFUL POWER

2018年7月佛山市各区住宅供应情况



2018年7月佛山市各区一手住宅成交情况



2018年7月佛山市住宅供应排名TOP10 (按套数排名)

排名	区域	项目	套数 (套)	面积 (m ²)
1	三水	恒大御澜庭	990	103154.44
2	顺德	碧桂园凤凰湾	649	67722.28
3	南海	时代领峰	490	53784.80
4	南海	宏宇景裕豪园	456	42139.34
5	顺德	雅居乐万象郡	448	48889.47
6	高明	佛山美的城	352	41668.16
7	顺德	佳兆业金域花园	348	39332.51
8	顺德	招商曦岸	324	29733.91
9	高明	雅居蓝湾花园	295	30307.90
10	顺德	华润置地悦里	288	29837.40

注：统计数据不包含万科项目

2018年7月佛山市住宅成交排名TOP10 (按套数排名)

排名	区域	项目	网签套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	455	50389.95	15716
2	顺德	伦敦碧桂园	276	30358.35	15735
3	顺德	颐安灏景湾	236	24872.79	26409
4	三水	盛凯尚城	199	20918.35	7688
5	高明	欧浦花城	176	17421.44	6060
6	三水	时代南湾	166	17296.33	9226
7	高明	龙光玖龙府	163	15598.62	6119
8	顺德	碧桂园新城之光花园	162	20705.41	17506
9	三水	融创三江府	161	16783.76	8450
10	高明	美的鹭湖森林度假城	157	19575.08	14840

注：统计数据不包含万科项目

【各区供应面积段】主力供应面积段为85-130m²

S U C C E S S F U L P O W E R



2018年7月佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	0	51	327	89	89	162	37	96	851	8%	-4%
南海	0	0	94	184	330	235	36	93	972	9%	-62%
顺德	0	126	1195	1200	1039	115	18	55	3748	36%	—
三水	0	256	719	1125	547	235	0	2	2884	27%	-42%
高明	36	56	402	789	454	252	58	52	2099	20%	343%
总计	36	489	2737	3387	2459	999	149	298	10554	100%	19%
占比	0.3%	4.6%	25.9%	32.1%	23.3%	9.5%	1.4%	2.8%	100%		
环比	-83.9%	108.1%	29.3%	20.8%	-6.9%	83.6%	33.0%	78.4%	19.4%		

【各区成交面积段】主力成交面积段为85-130m²

S U C C E S S F U L P O W E R



2018年7月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	2	36	134	257	213	59	18	63	782	8%	-49%
南海	20	180	661	404	610	209	46	39	2169	22%	-16%
顺德	5	75	750	832	987	341	111	150	3251	33%	52%
三水	3	70	608	595	553	81	8	17	1935	19%	-33%
高明	114	66	511	542	370	101	21	79	1804	18%	1%
总计	144	427	2664	2630	2733	791	204	348	9941	100%	-9%
占比	1.4%	4.3%	26.8%	26.5%	27.5%	8.0%	2.1%	3.5%	100%		
环比	73.5%	-19.3%	0.7%	-7.7%	-11.1%	-25.7%	-6.0%	-23.3%	-8.9%		

【区域市场-禅城区】网签锐减，均价维稳，数据表现市场供需平衡

SUCCESSFUL POWER



供应套数：**851套**

供应面积：**10.40万m²**

环比：**+10.7%**
同比：**-42.0%**

成交套数：**782套**

环比：**-49.4%**
同比：**-36.1%**

成交面积：**9.56万m²**

环比：**-49.4%**
同比：**-28.7%**

成交均价：**13236元/m²**

环比：**-0.6%**
同比：**-2.5%**

主力供应项目：

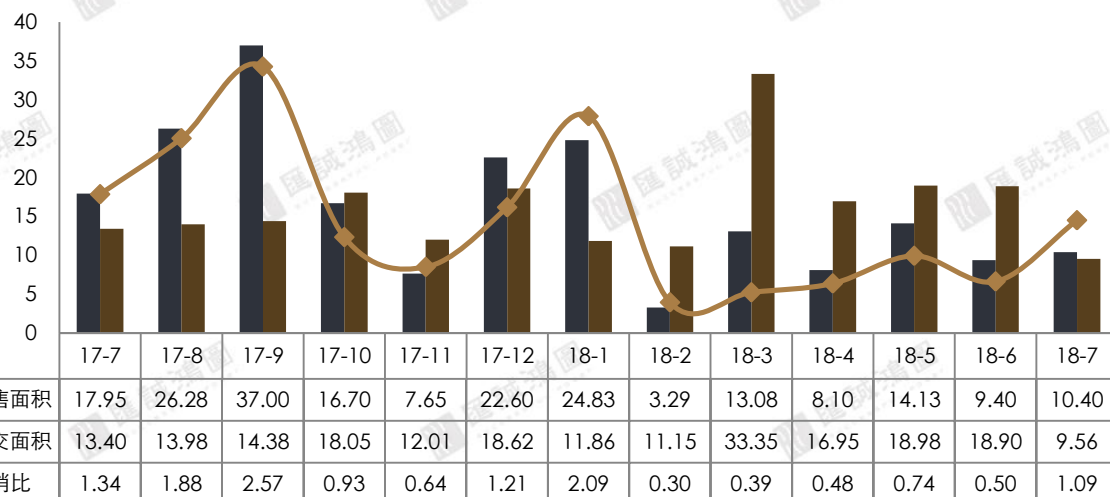
- 金茂绿岛湖（2.64万m²）、
- 岭南盛世（1.75万m²）、
- 佛山雄盛王府广场（1.57万m²）。

（注：统计数据不包含万科项目）

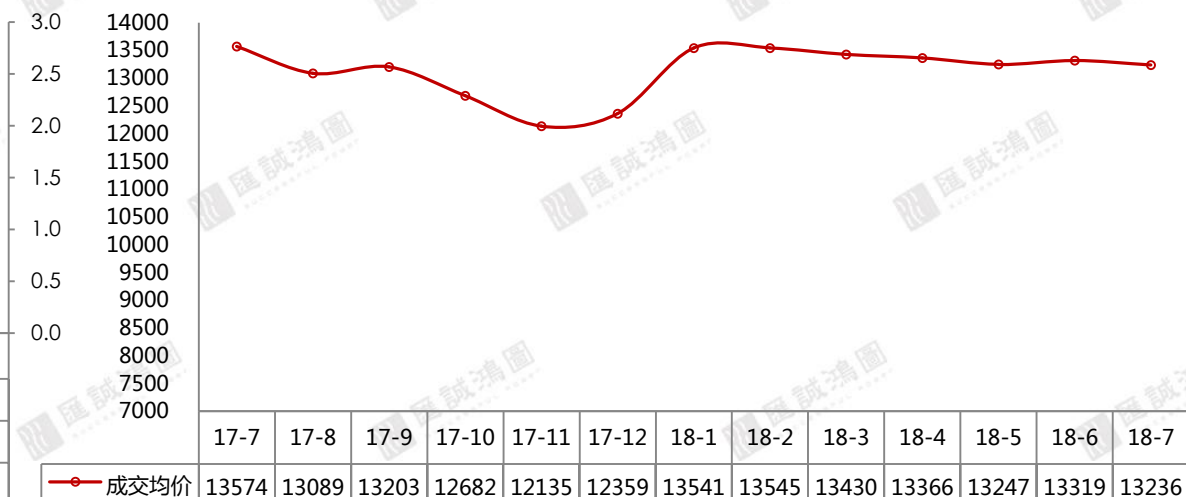
楼盘成交套数前三名分别为：

- 保利翡翠公馆成交116套，均价12998元/m²；
- 保利碧桂园天汇成交114套，均价12848元/m²；
- 花曼丽舍成交82套，均价13018元/m²。

2017-2018年禅城区一手住宅供求关系走势



近期禅城成交均价走势



【禅城区-供应面积段】85-95m²刚需产品供应大幅增加，供应集中于绿岛湖、旧城板块

2018年7月禅城一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	111	58	58	115	0	4	346	40.7%	198.3%
南庄板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
禅西板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
城南板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
佛山新城板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
季华路沿线	0	0	0	31	31	31	31	0	124	14.6%	—
旧城板块	0	51	216	0	0	0	0	72	339	39.8%	253.1%
奇槎板块	0	0	0	0	0	16	6	20	42	4.9%	-66.1%
总计	0	51	327	89	89	162	37	96	851	100.0%	-4.3%
占比	0.0%	6.0%	38.4%	10.5%	10.5%	19.0%	4.3%	11.3%	100%		
环比	—	70%	121%	-79%	-64%	423%	—	—	-4%		

【禅城区-成交面积段】130-150m²面积段成交降幅最大，仅城南板块成交增加

SUCCESSFUL POWER

2018年7月禅城一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	12	57	65	22	7	41	204	26.1%	-65%
禅西板块	0	11	15	58	38	14	2	9	147	18.8%	-47%
城南板块	0	0	22	56	62	2	1	0	143	18.3%	49%
佛山新城板块	0	7	4	24	1	5	0	3	44	5.6%	-17%
季华路沿线	0	0	9	10	18	0	1	1	39	5.0%	-55%
旧城板块	2	18	72	46	22	6	7	9	182	23.3%	-57%
奇槎板块	0	0	0	6	7	10	0	0	23	2.9%	-23%
总计	2	36	134	257	213	59	18	63	782	100.0%	-49%
占比	0.3%	4.6%	17.1%	32.9%	27.2%	7.5%	2.3%	8.1%	100%		
环比	100%	-22%	-55%	-36%	-36%	-80%	-78%	-25%	-49%		

【禅城区-库存】7月禅城住宅库存为10040套，预估去化周期6个月

SUCCESSFUL POWER



2018年7月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
绿岛湖板块	0	0	86	65	129	77	39	356	752	7%	-56%	2.6
季华路沿线	8	331	532	261	768	272	84	14	2270	23%	3%	11.9
旧城板块	175	470	1562	593	297	98	61	87	3343	33%	-9%	10.0
禅西板块	141	213	569	192	242	142	30	91	1620	16%	71%	2.8
城南板块	602	123	298	495	199	162	14	162	2055	20%	-1%	7.5
总计	926	1137	3047	1606	1635	751	228	710	10040	100%	-6%	6.0
占比	9%	11%	30%	16%	16%	7%	2%	7%	100%			
环比	0%	-6%	-5%	-7%	-13%	6%	10%	-6%	-6%			

【区域市场-南海区】供应增加，网签量跌价升

S U C C E S S F U L P O W E R

供应套数：2964套 **供应面积：35.12万m²**
 环比：+21.8%
 同比：+3.7%

成交套数：2169套
 环比：-15.6%
 同比：-18.0%

成交面积：23.55万m²
 环比：-18.6%
 同比：-15.1%

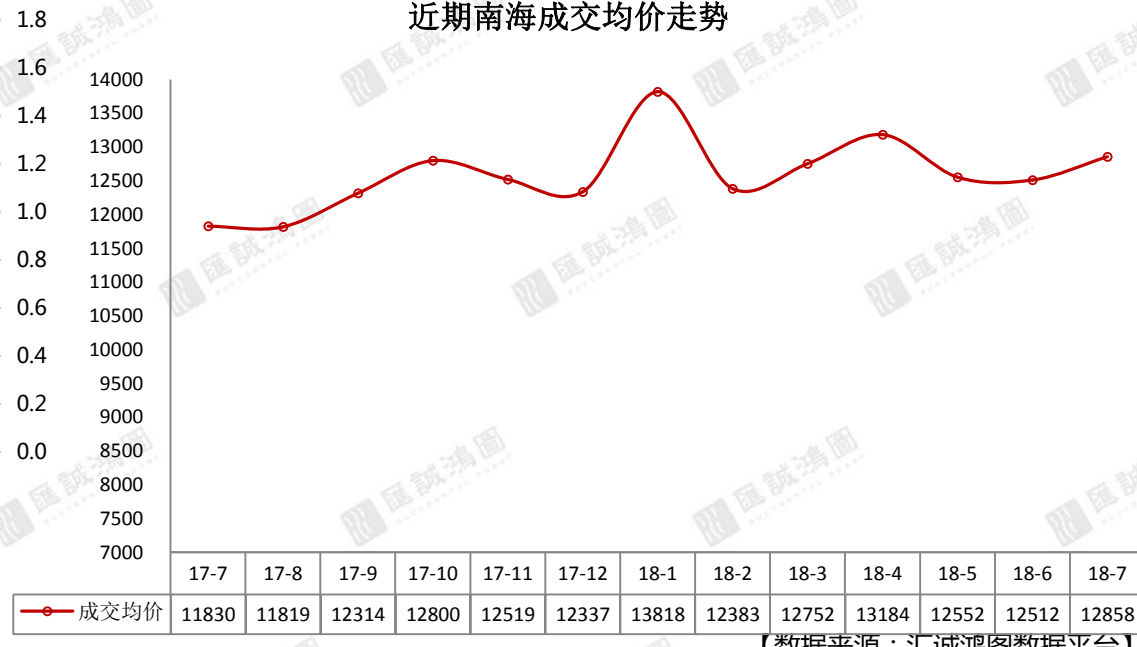
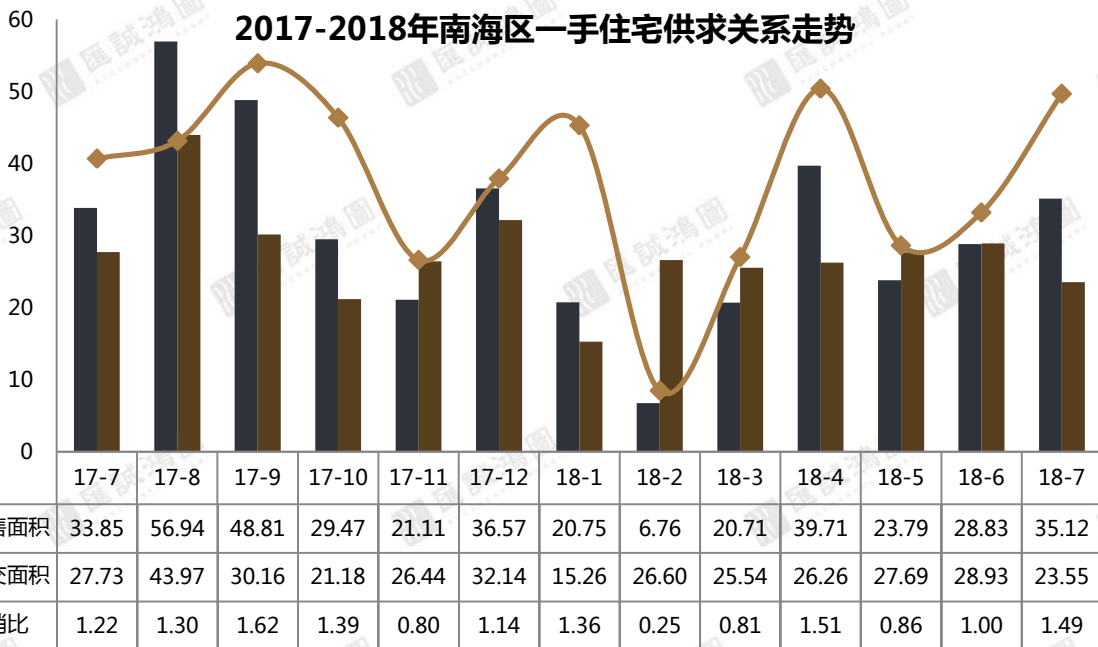
成交均价：12858元/m²
 环比：+2.8%
 同比：+8.7%

■ **主力供应项目：**

- 时代领峰 (5.38万m²)、
- 宏宇景裕豪园 (4.21万m²)、
- 新城璟城 (3.00万m²)。

■ **楼盘成交套数前三名分别为：**

- 禾粤尚德居成交149套，均价4352元/m²；
- 美的翰湖苑成交149套，均价9516元/m²；
- 海逸桃源花园成交141套，均价11142元/m²。



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【南海区-供应面积段】110-150m²产品为供应主力；九江恒大滨江御府推出180m²以上户型补充市场



2018年7月南海一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
大沥	0	0	0	0	120	195	0	9	324	33.3%	-10.0%
黄岐	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
盐步	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
丹灶	0	0	32	60	22	0	0	0	114	11.7%	-68.1%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
桂城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
九江	0	0	0	0	0	0	0	60	60	6.2%	-82.9%
沙头	0	0	26	0	26	0	0	0	52	5.3%	-50.0%
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
里水	0	0	36	0	72	36	36	0	180	18.5%	-51.9%
罗村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
官窑	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
狮山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
松岗	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
小塘	0	0	0	124	62	0	0	0	186	19.1%	——
西樵	0	0	0	0	28	4	0	24	56	5.8%	——
总计	0	0	94	184	330	235	36	93	972	100%	-61.8%
占比	0.0%	0.0%	9.7%	18.9%	34.0%	24.2%	3.7%	9.6%	100%		
环比	-100%	-100%	-80%	-63%	-67%	-32%	-62%	221%	-62%		

【南海区-成交面积段】仅85-95m²面积段成交环比增加，盐步板块成交环比增加超2.5倍

2018年7月南海一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
大沥	1	62	207	16	189	38	6	13	532	24.5%	-1%
黄岐	0	0	0	0	0	1	1	0	2	0.1%	-67%
盐步	4	1	17	0	4	4	1	1	32	1.5%	256%
丹灶	6	1	42	38	80	19	16	3	205	9.5%	6%
金沙	0	0	2	36	7	2	0	0	47	2.2%	-71%
桂城	5	3	38	34	39	29	1	5	154	7.1%	9%
九江	0	0	2	11	13	18	8	3	55	2.5%	-44%
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100%
和顺	0	0	1	9	9	0	0	0	19	0.9%	-41%
里水	3	15	80	10	66	11	2	0	187	8.6%	34%
罗村	0	1	130	26	1	3	1	4	166	7.7%	-32%
官窑	0	0	9	28	28	17	0	0	82	3.8%	-62%
狮山	1	84	76	99	56	9	1	6	332	15.3%	-27%
松岗	0	0	12	71	38	29	1	0	151	7.0%	32%
小塘	0	13	41	1	21	6	0	0	82	3.8%	128%
西樵	0	0	4	25	59	23	8	4	123	5.7%	-35%
总计	20	180	661	404	610	209	46	39	2169	100%	-16%
占比	0.9%	8.3%	30.5%	18.6%	28.1%	9.6%	2.1%	1.8%	100%		
环比	0%	-14%	7%	-32%	-14%	-23%	-13%	-58%	-16%		

【南海区-库存】7月南海住宅库存40752套，预估去化周期为9.1个月

SUCCESSFUL POWER

2018年7月南海一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期 (月)
大沥	130	566	1676	453	1579	994	170	546	6114	15.0%	1%	13.5
黄岐	160	150	1827	518	1237	1114	92	131	5229	12.8%	6%	85.2
盐步	422	146	347	86	78	93	32	40	1244	3.1%	-4%	22.7
丹灶	63	286	262	308	388	335	220	355	2217	5.4%	28%	4.6
金沙	0	1	5	76	59	68	0	2	211	0.5%	-22%	8.0
桂城	164	462	2497	832	772	1047	436	195	6405	15.7%	-4%	9.7
九江	2	3	6	185	287	240	122	216	1061	2.6%	-7%	7.0
沙头	0	0	52	0	52	0	0	0	104	0.3%	-1%	15.8
和顺	236	6	43	89	71	4	18	17	484	1.2%	-4%	6.5
里水	101	395	2558	501	1863	621	288	118	6445	15.8%	-1%	12.8
罗村	103	50	547	193	131	52	148	62	1286	3.2%	-21%	3.1
官窑	3	0	4	160	221	27	5	2	422	1.0%	-17%	8.4
狮山	55	406	1276	502	681	543	58	77	3598	8.8%	0%	7.3
松岗	225	51	113	209	113	69	50	62	892	2.2%	25%	4.5
小塘	17	170	319	202	665	317	16	9	1715	4.2%	88%	15.6
西樵	34	164	580	367	876	535	207	562	3325	8.2%	-4%	4.5
总计	1715	2856	12112	4681	9073	6059	1862	2394	40752	100%	2%	9.1
占比	4%	7%	30%	11%	22%	15%	5%	6%	100%			
环比	-14%	0%	-1%	7%	5%	9%	-1%	2%	2%			

【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-顺德区】供应激增，碧桂园多项目网签集中领跑全区

SUCCESSFUL POWER



供应套数：4365套 **供应面积：47.05万m²**
 环比：——
 同比：+118.6%

成交套数：3289套
 环比：+53.5%
 同比：+510.2%

成交面积：39.39万m²
 环比：+62.7%
 同比：+668.9%

成交均价：15740元/m²
 环比：+4.9%
 同比：+43.9%

主力供应项目：

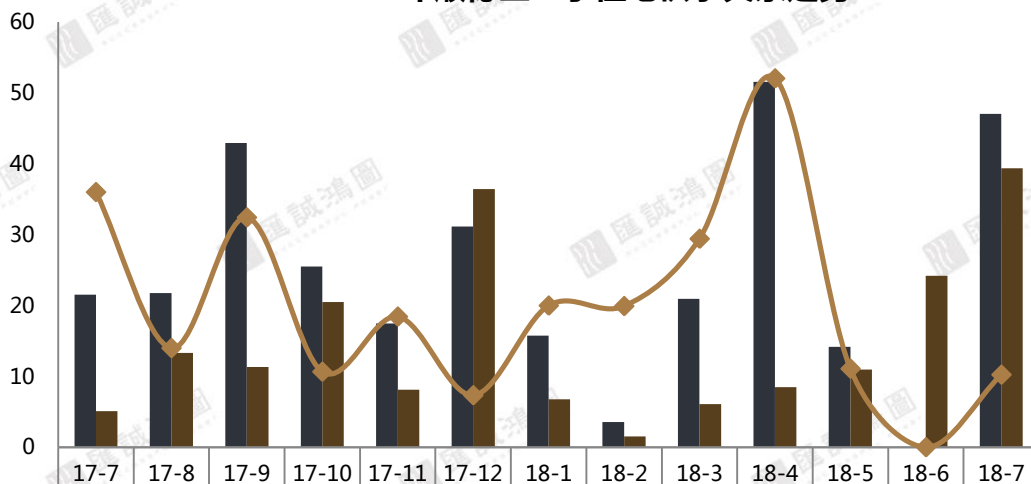
- 碧桂园凤凰湾（6.77万m²）、
- 雅居乐万象郡（4.89万m²）、
- 佳兆业金域花园（3.93万m²）。

（注：统计数据不包含万科项目）

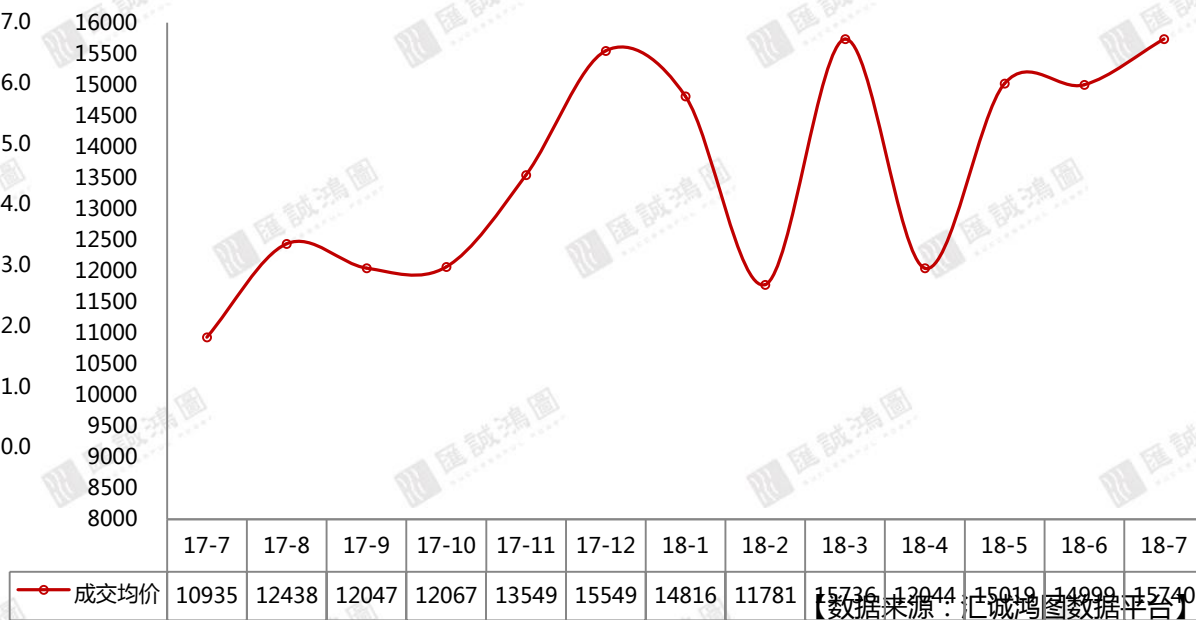
楼盘成交套数前三名分别为：

- 碧桂园凤凰湾成交455套，均价15716元/m²；
- 伦敦碧桂园成交276套，均价15735元/m²；
- 颐安灏景湾成交236套。

2017-2018年顺德区一手住宅供求关系走势



近期顺德成交均价走势



【数据来源：汇城鸿图数据平台】

【顺德区-供应面积段】主力供应面积段为85-130m²，供应集中于西部板块

SUCCESSFUL POWER



2018年7月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
北滘	0	0	0	75	25	0	0	0	100	2.7%	——
陈村	0	108	162	95	114	0	0	0	479	12.8%	33.1%
大良	0	18	533	180	288	50	18	0	1087	29.0%	15.5%
佛山新城	0	0	160	74	165	37	0	0	436	11.6%	-62.7%
均安	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
乐从	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
勒流	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
龙江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
容桂	0	0	262	700	371	28	0	55	1416	37.8%	-2.9%
杏坛	0	0	78	76	76	0	0	0	230	6.1%	——
总计	0	126	1195	1200	1039	115	18	55	3748	100%	-29.7%
占比	0.0%	3.4%	31.9%	32.0%	27.7%	3.1%	0.5%	1.5%	100%		
环比	-100%	-94%	75%	-13%	84%	-42%	-91%	-35%	-30%		

【顺德区-成交面积段】65-95m²刚需产品成交大增

SUCCESSFUL POWER



2018年7月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
北滘	0	12	48	11	31	18	0	2	122	3.8%	14%
陈村	0	3	16	9	11	2	0	0	41	1.3%	1267%
大良	3	7	180	138	184	67	74	59	712	21.9%	89%
佛山新城	0	1	9	105	109	127	11	1	363	11.2%	-7%
均安	0	1	92	55	70	0	1	1	220	6.8%	124%
乐从	0	7	8	67	45	12	15	13	167	5.1%	25%
勒流	0	0	6	26	1	0	0	6	39	1.2%	-13%
龙江	0	0	38	70	76	4	0	44	232	7.1%	134%
伦教	0	22	26	154	171	46	10	0	429	13.2%	38%
容桂	2	22	327	197	289	65	0	24	926	28.5%	62%
杏坛	0	11	11	4	8	0	1	3	38	1.2%	443%
总计	5	75	750	832	987	341	111	150	3251	100%	52%
占比	0.2%	2.3%	23.1%	25.6%	30.4%	10.5%	3.4%	4.6%	100%		
环比	-44.4%	167.9%	134.4%	41.5%	49.8%	34.8%	94.7%	-34.5%	52%		

【顺德区-库存】7月顺德库存28409套，预估去化周期7.5个月

SUCCESSFUL POWER



2018年7月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
北滘	102	384	935	1010	1036	415	100	422	4404	16%	-12%	14.7
陈村	152	296	1277	707	794	306	0	95	3627	13%	-2%	10.3
大良	289	76	1310	430	1254	649	177	960	5145	18%	13%	10.0
佛山新城	227	76	175	411	705	894	253	319	3060	11%	8%	8.7
均安	2	114	166	103	132	3	15	82	617	2%	-48%	1.9
乐从	250	400	55	168	196	150	319	446	1984	7%	-8%	11.0
勒流	0	0	77	187	47	10	12	45	378	1%	-6%	2.8
龙江	0	0	64	202	74	290	28	118	776	3%	50%	2.8
伦教	258	90	2	279	538	503	96	457	2223	8%	-29%	6.8
容桂	814	171	661	1936	1012	366	31	741	5732	20%	13%	7.1
杏坛	2	18	106	91	101	2	1	142	463	2%	61%	2.1
总计	2096	1625	4828	5524	5889	3588	1032	3827	28409	100%	-1%	7.5
占比	7%	6%	17%	19%	21%	13%	4%	13%	100%			
环比	8%	-13%	-6%	9%	2%	-2%	-11%	-10%	-1%			

【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域市场-三水区】网签大幅下滑，供应大大减少

SUCCESSFUL POWER



供应套数：**2884套**

供应面积：**29.65万m²**

环比：-40.8%
同比：+53.2%

成交套数：**1935套**

环比：-32.7%
同比：+11.3%

成交面积：**20.41万m²**

环比：-32.1%
同比：+13.7%

成交均价：**8358元/m²**

环比：-2.0%
同比：-0.6%

主力供应项目：

- 恒大御澜庭 (10.32万m²)、
- 三水冠军城 (2.92万m²)、
- 龙光玖誉府 (2.36万m²)。

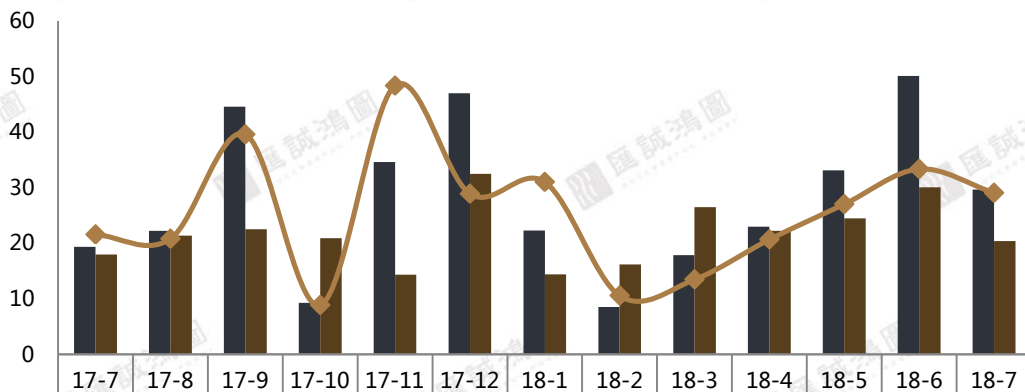
(注：统计数据不包含万科项目)

楼盘成交套数前三名分别为：

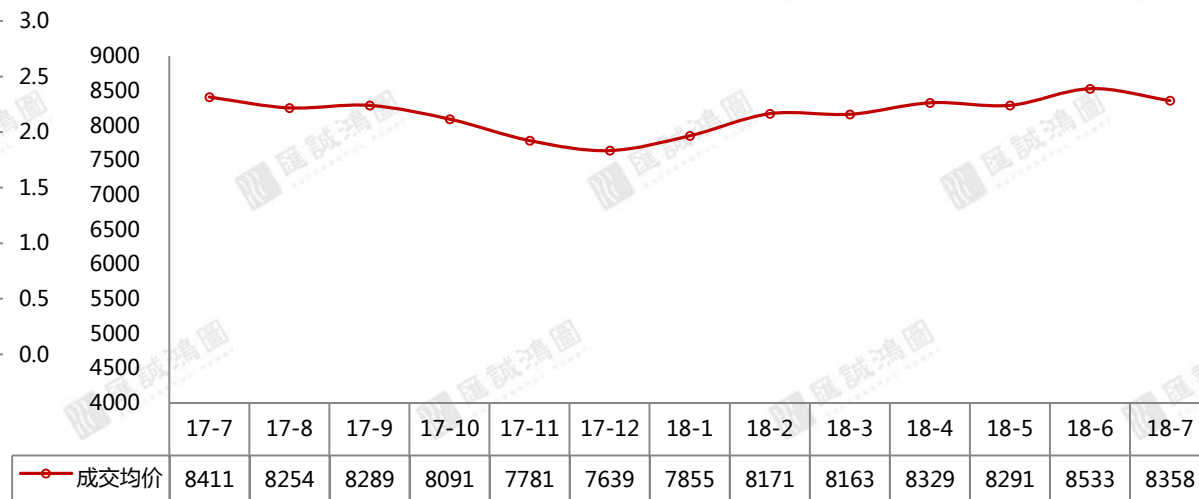
- 盛凯尚城成交199套，均价7688元/m²；
- 时代南湾成交166套，均价9226元/m²；
- 融创三江府成交161套，均价8450元/m²。

(注：统计数据不包含万科项目)

2017-2018年三水区一手住宅供求关系走势



近期三水成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【三水区-供应面积段】主力供应为85-110m²产品；仅大塘、云东海板块供应增加

2018年7月三水一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
白坭	0	0	114	0	24	0	0	0	138	4.8%	-65.2%
大塘	0	54	54	638	120	124	0	0	990	34.3%	150.0%
乐平	0	0	180	152	28	0	0	0	360	12.5%	-73.3%
芦苞	0	198	297	0	99	0	0	0	594	20.6%	-17.6%
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
西南	0	0	30	291	174	97	0	0	592	20.5%	-69.9%
云东海	0	4	44	44	102	14	0	2	210	7.3%	105.9%
合计	0	256	719	1125	547	235	0	2	2884	100.0%	-41.6%
占比	0.0%	8.9%	24.9%	39.0%	19.0%	8.1%	0.0%	0.1%	100.0%		
环比	-100.00%	74.15%	-47.75%	-32.88%	-55.92%	39.88%	-100.00%	-98.39%	-41.57%		

【三水区-成交面积段】仅130-150m²产品成交增加；白坭板块成交涨幅最大

SUCCESSFUL POWER



2018年7月三水一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
白坭	0	64	268	39	53	12	0	0	436	22.5%	60%
大塘	0	2	1	26	3	1	0	0	33	1.7%	22%
乐平	0	0	30	211	100	2	0	0	343	17.7%	-45%
芦苞	0	0	86	2	12	0	0	0	100	5.2%	41%
南山	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0.1%	-50%
西南	3	2	196	302	268	34	4	9	818	42.3%	-48%
西南-北江 新城	0	0	1	3	11	0	0	0	15	0.8%	-79%
云东海	0	1	26	12	106	32	4	8	189	9.8%	-14%
总计	3	70	608	595	553	81	8	17	1935	100.0%	-33%
占比	0.2%	3.6%	31.4%	30.7%	28.6%	4.2%	0.4%	0.9%	100.0%		
环比	-76.9%	-63.2%	-20.2%	-40.8%	-31.5%	55.8%	-20.0%	-54.1%	-32.7%		

【三水区-库存】7月三水住宅库存为18475套，受大塘供应激增，带动预估去化周期上升至8.6个月



2018年7月三水一手房住宅库存面积段套数分布

板块	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期
白坭	80	439	845	229	763	182	23	43	2604	14%	-7%	10.4
大塘	0	69	116	1299	276	181	0	10	1951	11%	274%	17.8
乐平	182	60	409	738	391	52	1	37	1870	10%	0%	7.4
芦苞	6	0	238	155	38	13	2	2	454	2%	-20%	8.3
南山	0	0	1	1	1	4	0	0	7	0%	0%	0.2
西南	50	308	1723	2040	2442	1329	296	673	8861	48%	6%	7.7
云东海	33	130	547	246	839	225	205	503	2728	15%	15%	7.9
总计	351	1006	3879	4708	4750	1986	527	1268	18475	100%	12%	8.6
占比	2%	5%	21%	25%	26%	11%	3%	7%	100%			
环比	2%	-2%	10%	30%	5%	17%	6%	5%	12%			

【区域市场-高明区】供应猛增，网签量价同升

S U C C E S S F U L P O W E R



供应套数：2099套 **供应面积：23.22万m²**
 环比：+342.1%
 同比：+104.4%

成交套数：1804套
 环比：+1.2%
 同比：+169.7%

成交面积：18.95万m²
 环比：-0.3%
 同比：+194%

成交均价：8249元/m²
 环比：+2.4%
 同比：+28.1%

■ 主力供应项目：

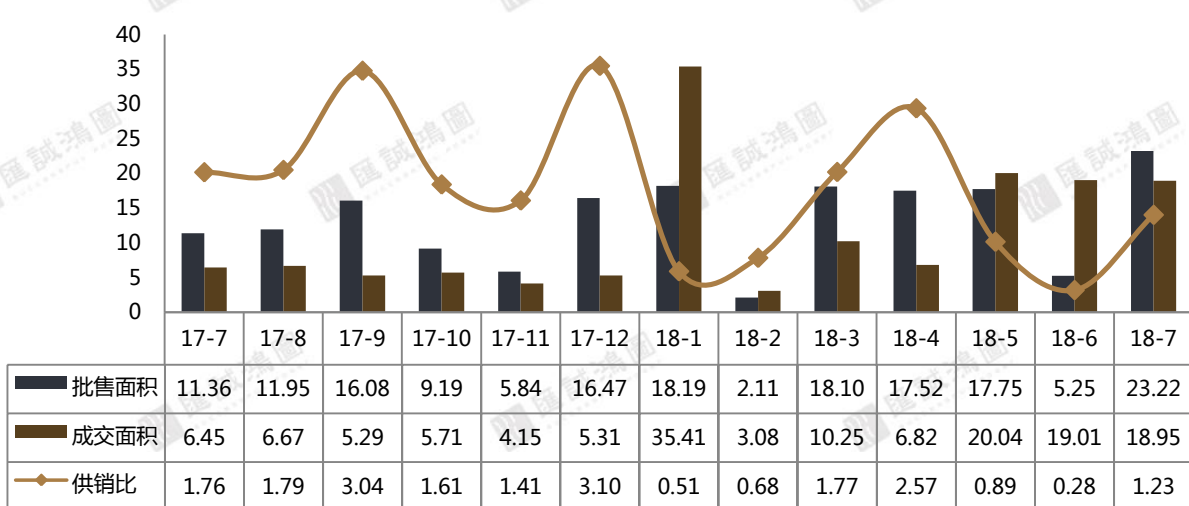
- 佛山美的城（4.17万m²）、
- 绿地拾野川（3.14万m²）、
- 雅居蓝湾花园（3.03万m²）。

■ 楼盘成交套数前三名分别为：

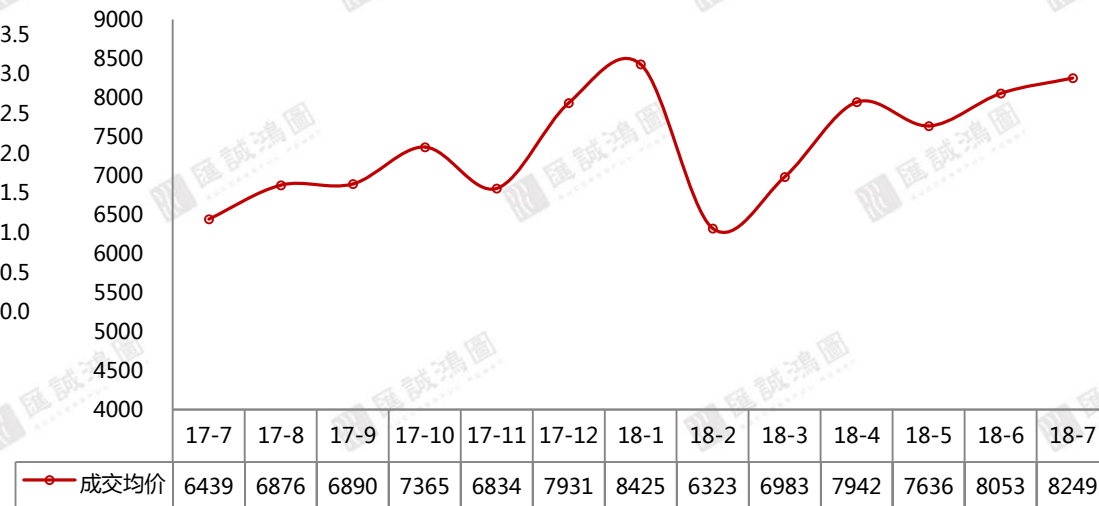
- 欧浦花城成交176套，均价6060元/m²；
- 龙光玖龙府成交163套，均价6119元/m²；
- 美的鹭湖森林度假村成交157套，均价14840元/m²。

（注：统计数据不包含万科项目）

2017-2018年高明区一手住宅供求关系走势



近期高明成交均价走势



【高明区-面积段】95-110m²产品为供应主力；180m²以上产品成交环比增加5.5倍



2018年7月高明一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	36	56	402	789	454	252	58	52	2099
占比	1.7%	2.7%	19.2%	37.6%	21.6%	12.0%	2.8%	2.5%	100%
环比	3500.00%	—	262.16%	310.94%	191.03%	—	—	271.43%	342.83%

2018年7月高明一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	114	66	511	542	370	101	21	79	1804
占比	6.3%	3.7%	28.3%	30.0%	20.5%	5.6%	1.2%	4.4%	100.0%
环比	185.0%	20.0%	-20.9%	107.7%	-34.4%	-47.1%	50.0%	558.3%	1.2%

【高明区-库存】7月高明住宅库存为6908套，预估去化周期为5.5个月

SUCCESSFUL POWER



2018年7月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-75m ²	75-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-120m ²	120-130m ²	130-140m ²	140-150m ²	150-160m ²	160-170m ²	170-180m ²	180-200m ²	200-300m ²	300m ² 以上	总计	去化周期(月)
高明	266	163	344	1043	1481	735	738	804	542	133	36	11	72	303	237	6908	5.5
占比	4%	2%	5%	15%	21%	11%	11%	12%	8%	2%	1%	0%	1%	4%	3%	100%	
环比	1%	92%	25%	11%	50%	-6%	21%	31%	-9%	30%	33%	-8%	-42%	6%	6%	16%	

【开盘快讯】泰禾佛山院子

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	泰禾佛山院子
发展商	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司
代理商	中原
项目位置	顺德天虹路与华阳南路交汇处
类型/规模	占地面积：120000平方米；建筑面积：480000平方米
推售户型及套数	推售18座，2T2户，共86套，其中140m ² 43套，170m ² 43套 推售19座，2T2户，共86套，其中140m ² 43套，170m ² 43套 推售1座，2T2户，共84套，面积为308m ²
开盘时间	2018年7月2日
开卖方式	按首付比例由高到低排队选房，一次性优先抽签，其次六成、三成。
开盘地点	营销中心
推售情况	共推售256套，去化170套； 18座成交均价21500元/m ² （带5000元/m ² 装修款）； 19座成交均价22500元/m ² （带5000元/m ² 装修款）； 1座成交均价26000元/m ² （毛坯出售）；
优惠折扣	无
销售率	去化170套，去化率约66%。
付款方式	首付及名额：最低首付六成，需交诚意金30万；无名额客户不可购房； 装修款：按内部关系户、全款一次性客户、按揭客户的顺序依次选房，非全款客户需在3个月内付清装修款。 高于备案价处理方式：延期60天后签约
客户构成	客户构成：禅城、乐从客户为主
备注	2018年6月10日启动认筹，18、19座冻结10万可获选房资格，累计筹量为约200批；1座冻结100万可获选房资格，累计筹量为约110批

【开盘快讯】保利碧桂园天汇

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	保利碧桂园天汇
发展商	碧桂园控股，佛山保利源泰房地产有限公司
代理商	自销团队
项目位置	桂澜路与东平路交汇处沿东平路前行100米
类型/规模	占地面积：136354平方米；建筑面积：654616平方米
推售户型及套数	推售天旭4座，两梯四户，面积段97m ² 三房，127m ² 四房，共128套
开盘时间	2018年7月12日
开卖方式	微信选房（非售楼部集中开盘）
推售情况	共推售128套，去化128套； 天旭4座成交均价18500元/m ² （带5000元/m ² 装修款）；
优惠折扣	无
销售率	去化128套，去化率约100%，当天售罄。
付款方式	1. 一次性付款 2. 首付3成，按揭7成，5000元/平米装修款一次性付清，无名额客户不可购房
客户构成	客户构成：5成禅城、4成桂城、1成其他客户
备注	6.9-6.10验资50万，登记220台；6.29-6.30冻结1万，冻结150台

【开盘快讯】雅居乐万象郡

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	雅居乐万象郡
发展商	佛山市雅顺房地产开发有限公司
代理商	雅卓
项目位置	顺德区容桂街道高黎居委会外环路3号
类型/规模	占地约62514平方米，总建筑面积约215466平方米
推售户型及套数	推： 8栋1座，96-110m ² ，两梯四户，25层 A户型109m ² 3+1室2厅2卫：48套 B户型 96m ² 2+1室2厅2卫：48套 合计96套
开盘时间	2018年7月14日9:00开盘
开卖方式	摇号抽签
开盘地点	雅居乐万象郡售楼部一楼
推售情况	开盘16500元/m ² （精装）8-1座。 8栋1座：25层，合计推售96套，成交56套，去化率58%。其中： 01单位，110m ² ，3+1房2厅2卫，16000元/m ² （精装）推24套，销售12套，去化率50%； 02单位，110m ² ，3+1房2厅2卫，16000元/m ² （精装）推24套，销售10套，去化率42%； 03单位，96m ² ，2+1房2厅2卫，17000元/m ² （精装）推24套，销售18套，去化率75%； 04单位，96m ² ，2+1房2厅2卫，17000元/m ² （精装）推24套，销售16套，去化率66%。
优惠折扣	1、开盘98折，2、一次性付款92折
销售率	共推出96套，成交56套，去化率58%。
客户到场情况	现场来访约200批客户，到访率约70%。
客户构成	容桂为主约30%，大良约30%，番禺约30%，其它地区约10%。

【开盘快讯】碧桂园峰会

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	碧桂园峰会
发展商	佛山市高明区荷城碧桂园房地产开发有限公司
项目位置	佛山市高明区三洲碧桂路(高明碧桂园幼儿园旁)
类型/规模	占地面积4.1万m ² ，总建面11万m ²
推售套数、户型	本次推售为8座，面积约198-237m ² ，总高22层，共44套
开盘时间	2018年7月14日
开盘地点	碧桂园峰会营销中心
开盘方式	微信选房
推售详情	<p>本次推售楼栋为8座，共推售44套，当天销售31套，去化率约70%。带装修成交价格区间为7800元/m²-9000元/m²，其中装修款价格区间约为1500元/m²-2700元/m²</p> <p>8座 01户型：面积约为233m²（其中1层户型为199.84m²，2层户型为203.38m²），共22套 02户型：面积约为233.57m²（其中1层户型为184.1m²，2层户型为198.83m²），共22套</p>
销售率	共推售44套，销售31套，去化率约70%。
折扣	①认筹98折 ②准签99折 ③一次性付款99折

【开盘快讯】 领誉首府

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	领誉首府（原云山诗意）
发展商	佛山华轩实业发展有限公司
项目位置	佛山市高明区杨和镇高明大道中47号
类型/规模	总建面17万m ²
推售套数、户型	本次推售为15座，面积涵盖86-105m ² ，总高17层，共67套
开盘时间	2018年7月14日
开盘地点	领誉首府销售中心
开盘方式	先到先得
推售详情	<p>本次推售楼栋为15座，共推售67套，销售31套，去化率约45%。毛坯均价约为7700元/m²，带装修均价约为8400元/m²</p> <p>01户型：面积约为90.0m²（其中1层户型约86.09m²，17层户型约76.69m²），共17套</p> <p>02户型：面积约为105.40m²（其中1层户型约101.22m²，17层户型约88.93m²），共17套</p> <p>03户型：面积约为99.98m²（其中1层户型约95.99m²，17层户型约85.15m²），共17套</p> <p>04户型：面积约为87.49m²（其中1层为公共绿化用地，17层户型约83.59m²），共16套</p>
销售率	共推售67套，销售31套，去化率约45%。
备注	<ol style="list-style-type: none">1、项目以装修合同的名义收取中介前佣费用和装修费用，装修合同上把中介前佣费包装成差价费，为2300元/m²；另外，精装费用为700元/m²；2、客户可选择毛坯交楼或精装交楼，若选择毛坯交付，则无需缴纳700元/m²精装费用3、双合同，毛坯合同5400元/m²+装修合同（2300元/m²差价费+700精装费）

【开盘快讯】雅居蓝湾

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	雅居蓝湾
发展商	佛山市高明钜隆房产有限公司
项目位置	佛山市高明区杨和镇杨西大道501号
类型/规模	占地约3.4万m ² ，总建面约13万m ²
推售套数、户型	本次推售为11/12座，面积涵盖96-106m ² ，总高19层，共126套
开盘时间	2018年7月13日
开盘地点	雅居蓝湾销售中心
开盘方式	先到先得
推售详情	<p>本次推售楼栋为10/11座，共推售126套，当天销售90套，去化率约71%。带装修成交价格区间为8100元/m²-8600元/m²，其中装修款价格区间为2000元/m²-2300元/m²</p> <p>11座 01户型：面积约为98.86m²，共18套 02户型：面积约为99.14m²，共18套</p> <p>12座 01户型：面积约为106.62m²，共18套 02户型：面积约为101.43m²，共18套 03户型：面积约为96.07m²，共18套 04户型：面积约为96.17m²，共18套 05户型：面积约为106.62m²，共18套</p>
销售率	共推售126套，销售90套，去化率约71%。
折扣	<p>①准签且一次性付款，装修款均价为2000元/m²</p> <p>②准签做按揭，装修款均价为2100元/m²</p> <p>③两个条件不具备的情况下装修均价为2300元/m²</p>

【开盘快讯】招商熙园

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	招商熙园
发展商	佛山招商翰林房地产有限公司
项目位置	高明区荷城街道沧江南路
类型/规模	占地面积约6万m ² ，总建面约12.7万m ²
推售套数、户型	本次推售为7/8座，面积约118m ² ，总高10层，共40套
开盘时间	2018年7月14日
开盘地点	招商熙园营销中心
开盘方式	先到先得
推售详情	<p>本次推售楼栋为7/8座，共推售40套，当天销售24套，去化率约60%。带装修成交均价约为9400元/m²，其中装修款均价约为3000元/m²</p> <p>7座 01户型：面积约为118.19m²，共10套 02户型：面积约为118.19m²，共10套</p> <p>8座 01户型：面积约为118.18m²，共10套 02户型：面积约为118.18m²，共10套</p>
销售率	共推售40套，销售24套，去化率约60%。

【开盘快讯】保利翡翠公馆

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	保利翡翠公馆
发展商	保利华南实业有限公司
代理商	汇诚、保投
项目位置	佛山市禅城区科海路与禅港路交汇处
类型/规模	占地113481平方米，建筑面积340444平方米
推售套数、户型	推20座，2梯4户，98/128m ² ，29层(2-30F)，共116套。
开盘时间	2018年7月19日17:30微信预选房 7月20日9:00-12:00集中认购
开卖方式	非集中开盘（微信选房）、客户在家选
推售详情	本次推售20座（精装）：29层，合计116套，整体成交均价16046.5元/m ² 。 01户型（西北）：建筑面积127.67m ² ，均价15518元/m ² ，成交14套，去化率48.3% 02户型（东北）：建筑面积126.65m ² ，均价15848元/m ² ，成交27套，去化率93.1% 03户型（东南）：建筑面积98.38m ² ，均价16600元/m ² ，成交26套，去化率89.7% 04户型（西南）：建筑面积98.38m ² ，均价16220元/m ² ，成交23套，去化率79.3%
销售率	共推出116套，销售90套，去化率77.6%

【开盘快讯】美的城

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	美的城
发展商	美的地产
项目位置	杨和镇政府旁
类型/规模	占地面积4.5万m ² ，建筑面积19万m ²
推售套数、户型	本次推售为5座新品面积涵盖100-135m ² ，总高33层，共128套
开盘时间	2018年7月21日
开盘地点	美的城销售中心
开盘方式	自然开盘
推售详情	<p>本次推售产品5座新品，共推售128套，销售30套，当天去化率约23%。毛坯均价约为6100元/m²，带装修成交均价约为8200元/m²</p> <p>5座 01户型：面积约为135.12m²，共32套 02户型：面积约为99.87m²，共32套 03户型：面积约为99.87m²，共32套 05户型：面积约为114.12m²），共32套</p>
销售率	共推售112套，销售30套，去化率约23%。
备注	7月13日启动认筹，累计认筹约40个

【开盘快讯】 领誉首府

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	领誉首府（原云山诗意）
发展商	佛山华轩实业发展有限公司
项目位置	佛山市高明区杨和镇高明大道中47号
类型/规模	总建面17万m ²
推售套数、户型	本次推售为15座余货，16座住宅新品，面积涵盖86-105m ² ，总高17层，共112套
开盘时间	2018年7月21日
开盘地点	领誉首府销售中心
开盘方式	先到先得
推售详情	<p>本次推售产品为15座余货及16座新品，共推售112套，销售55套，去化率约50%。毛坯均价约为7700元/m²，带装修均价约为8400元/m²</p> <p>16座</p> <p>01户型：面积约为90.0m²（其中1层户型约86.09m²，17层户型约76.69m²），共17套</p> <p>02户型：面积约为105.40m²（其中1层户型约101.22m²，17层户型约88.93m²），共17套</p> <p>03户型：面积约为99.98m²（其中1层户型约95.99m²，17层户型约85.15m²），共17套</p> <p>04户型：面积约为87.49m²（其中1层为公共绿化用地，17层户型约83.59m²），共16套</p>
销售率	共推售112套，销售55套，去化率约50%。
备注	<p>1、项目以装修合同的名义收取中介前佣费用和装修费用，装修合同上把中介前佣费包装成差价费，为2300元/m²；另外，精装费用为700元/m²；</p> <p>2、客户可选择毛坯交楼或精装交楼，若选择毛坯交付，则无需缴纳700元/m²精装费用</p> <p>3、双合同，毛坯合同5400元/m²+装修合同（2300元/m²差价费+700精装费）</p>

【开盘快讯】 龙光玖龙府

S U C C E S S F U L P O W E R

项目名称	龙光玖龙府
发展商	佛山市高明区龙光房地产有限公司
项目位置	高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北（靠近杨和镇政府）
类型/规模	占地面积4.3万m ² ，总建面17.4万m ²
推售套数、户型	本次推售为11/12座，面积约90-101m ² ，共208套
开盘时间	2018年7月21日
开盘地点	温德姆酒店
开盘方式	电子摇号随机抽取10台为一批进入选房区选房
推售详情	<p>本次推售楼栋为10/11座，共推售208套，当天销售208套，去化率100%。折后带装修成交区间为7733-8683元/m²，装修均价约为2200元/m²</p> <p>11座 01户型：面积约为90.72m²，共26套，去化26套 02户型：面积约为90.69m²，共26套，去化26套 03户型：面积约为100.95m²，共26套，去化26套 04户型：面积约为100.95m²，共26套，去化26套</p> <p>12座 01户型：面积约为90.76m²，共26套，去化26套 02户型：面积约为90.74m²，共26套，去化26套 03户型：面积约为101.01m²，共26套，去化26套 04户型：面积约为101.01m²，共26套，去化26套</p>
销售率	共推售208套，销售208套，去化率约100%
折扣优惠	毛坯：（毛坯总价-10000）*0.99开盘*0.98团购*0.98付款*0.99准签 装修：固定2200元/m ²
二手合作渠道	仔宝、泰优网、优居、亿安居
渠道佣金	30套以内，前佣3.3万+后佣0.5% 30套以上，前佣3.3万+后佣1%
客户构成	外区客户为主，番禺客户接近70%，其余为本地客户

【开盘快讯】容桂恒福容悦园

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	容桂恒福容悦园
发展商	佛山市顺德区恒利房地产有限公司
代理商	经纬
项目位置	佛山市顺德区容桂街道红星社区文潞路10号
类型/规模	占地约1.8万平方米，总建筑面积约7.2万平方米
推售户型及套数	推7座洋房，层高20，2梯4户，90-116m ² 三四房，共76套，推出72套。（留有平台的暂不推）
开盘时间	2018年7月22日(周日)10：15开盘
开卖方式	手动摇号
开盘地点	容桂恒福容悦园售楼中心
推售情况	开盘一口价14999元/m ² （毛坯）7座：20层，合计推售72套，去化65套，去化率90%。其中： 01单位，90m ² ，三房两厅两卫，一口价14999（毛坯）推18套，销售14套，去化率77%； 02单位，90m ² ，三房两厅两卫，一口价14999元/m ² （毛坯）推18套，销售15套，去化率83%； 03单位，97m ² ，三房两厅两卫，一口价14999元/m ² （毛坯）推18套，销售18套，去化率100%； 04单位，116m ² ，四房两厅两卫，一口价14999元/m ² （毛坯）推18套，销售18套，去化率100%。
优惠折扣	一口价，无折扣
销售率	共推出72套，销售65套，去化率90%。
付款方式	首付3成，单合同。
客户到场情况	现场来访约108批客户，到访率约90%。
客户构成	容桂80%，广州14%，香港4%，中山2%。

【开盘快讯】保利海德公园

S U C C E S S F U L P O W E R

项目名称	保利海德公园
发展商	保利地产（集团）有限公司
代理商	世联，保代
项目位置	顺德乐从镇富华路与华康道交汇处（世纪莲体育馆斜对面）
类型/规模	占地62187平方米，总建筑面积310000平方米
推售户型及套数	10座01、02、03单元，40层高（17层、34层为避难层），2T4户，127/143/98m ² ，共111套； 均为带装出售。 整体均价：20000元/m ² （15000元/m ² 的毛坯，5000元/m ² 装修款）
开盘时间	2018年7月27日下午4点签到，微信选房；
开卖方式	微信选房； 第一批：一次性客户（优先20秒选房）； 第二批：按揭客户；
开盘地点	顺德保利中心
推售情况	10座：01单位，127m ² ，3+1房两厅两卫； 02单位，143m ² ，四房两厅两卫； 03单位，98m ² ，三房两厅两卫； 含5000元/m ² 装修款。
优惠折扣	无折扣
销售率	总套数111套，当天成交89套，销售率8成
付款方式	购房条件：有名额首付三成定金5万；无名额客户不可购房。装修款：需一次交付，1个月内给齐。
客户到场情况	筹筹总数160个，当天到访率85%
客户构成	以禅城客户为主，占40%，本地乐从客户占30%，顺德其他街镇10%，桂城10%，其他10%。
备注	全部单位不分户型、楼层一口价2万。

【开盘快讯】绿岛湖壹号

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	绿岛湖壹号
发展商	阳光城集团，信业集团
代理商	易居
项目位置	禅城区季华西路绿岛湖旁
类型/规模	占地3.5万平方米，建筑面积：12万平方米
推售套数、户型	推售77座，均为2梯4户设计，面积为95\130m ² ，楼高32层，加推116套。（95m ² 产品阳台纯西向，17层起可望湖，130m ² 产品阳台纯东南向，可望江。）
开盘时间	2018年7月28日
开卖方式	集中开卖（摇号）
开盘地点	绿岛湖壹号售楼中心
推售详情	整体开盘均价：1.75万元/m ² （装修），32层，两梯四户。 77座01单位：95m ² 均价1.6万/m ² ，共29套 77座02单位：95m ² 均价1.6万/m ² ，共29套 77座03单位：130m ² 均价1.8-1.9万/m ² ，共29套 77座04单位：130m ² 均价1.8-1.9万/m ² ，共29套 77座2-4楼均价15500元/m ² ，95户型均价约1.6万/m ² ，共有58套；130户型均价约1.8-1.9万/m ² ，约1.8-1.9万/m ² ，共有58套。
备注	前期筹接近400个，诚意资金5万，开盘后诚意金转为定金。 暂时未有预售证。 复式产品（31、32层）4套，不对外加推，留给关系户。
销售率	共推出116套，去化率100%

【开盘快讯】碧桂园美的·水木清华

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	碧桂园美的·水木清华
发展商	碧桂园地产、美智房地产
渠道商	房又房、吉屋整合
项目位置	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧
类型/规模	占地2万平方米，建筑面积5万平方米
推售套数、户型	3栋，两梯六户，20层高，户型涵盖90-116m ² ，共114套； 90m ² 三室两厅两卫一厨户型约推38套 100m ² 三室两厅两卫一厨户型约推38套 116m ² 四室两厅两卫一厨户型约推38套
开盘时间	2018年7月28日
开卖方式	28号集中解筹开盘
开盘地点	水木清华售楼部
推售详情	整体开盘均价约13800-14600元/m ² （带装修）（毛坯9600，拆分合同5000） 04、05户型90m ² 三室两厅两卫一厨户型售出24套，均价13725元/m ² 01、02户型100m ² 三室两厅两卫一厨户型售出14套，均价约13700元/m ² 03、06户型116m ² 四室两厅两卫一厨户型售出20套，均价约14100元/m ² 共售出58套，去化约50%
折扣优惠	认筹2万诚意金，开盘享1万优惠，额外可享99折；开盘99折；准时签约98折
销售率	共推出114套，现场销控58套，去化约50%；其中渠道中介商占总去化量约5%
客户群体	顺德杏坛、伦教本地客户居多，约占90%，佛山其他区域约占5%，外地约占5%
前期蓄客情况	5月20号开始理财产品认筹，累计约300个（碧桂园要求所有项目销售必须推介客户到杏坛项目认筹），营中开放后升级筹150个，其中二手资源占比约7%
小结	1、开盘前升级筹（2万诚意金）约150个，按60%解筹率计算，不足以承担推售整栋楼货量（120套），认筹客户较多意向90方的户型，故本次开盘90方户型全推，其他户型推出单数层；后因前面推出的货源去化理想，临时加推剩余双数层单位，但加推后销售情况没有大增。 2、本次认购客户以本地客户为主，去化户型以刚需产品为主； 3、联动渠道客户占比约5%，因开盘前2周启动二手联动，效果不明显，成交较少；

【开盘快讯】中海雍景熙岸

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	中海雍景熙岸
发展商	中海地产
代理商	一二手联动（优居、美海、链家，房博士）
项目位置	顺德均安百安北路30号
类型/规模	占地面积63000平方米 总建筑面积250000方米
推售户型及套数	首推15、16、17、18、20座15层情景洋房小高层和21座39层高层情景洋房。15、16、18、20座一梯两户，推售125m ² 三房（约112套）、17座情景洋房一梯两户143m ² 四房（约28套），21座39层两梯四户，118-142m ² 三至四房（约108套）；共292套。
开盘时间	7月29日（周日）上午9-10点签到，10：30正式抽签选房。
开卖方式	集中开盘
开盘地点	中海雍景熙岸营销中心
推售情况	18座125m ² ，均价13500元/m ² ，最低13331元/m ² 起，拆4000元/m ² 装修； 20座125m ² ，均价14000元/m ² ，拆4500元/m ² 装修； 21座118m ² ，均价14000元/m ² ，最低13270元/m ² 起，拆4500元/m ² 装修； 其余户型整体均价14500元/m ² 左右，统一拆5000元/m ² 装修。
优惠折扣	认筹折扣99折，开盘98折，准签99折，还有一个现场折扣99折。
销售率	约200组认筹客户，开盘现场去化约75套，开盘当天合计去化约85套，去化率约29.1%。
付款方式	认购当天付2万元订金，7天内交完首付
客户到场情况	预计约200组认筹客户（口径300多个筹）
客户构成	均安客户占比70%，由于二手渠道的带动，有20%广州客户，10%其他区域的客户。

【开盘快讯】碧桂园凤凰湾·晴澜

S U C C E S S F U L P O W E R

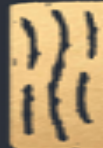
项目名称	碧桂园凤凰湾·晴澜
发展商	碧桂园集团
销售代理	易居、中原、经纬
项目位置	佛山市顺德区外环路45号
类型/规模	占地约 134 万m ² ，建筑面积约 290.7 万m ²
推售产品	27幢，94/118m ² 合共124套，两梯四户，32层高，精装发售
推售户型	27幢:两梯四户，合计124套 晴澜27座32层： 01户型118m ² 3+1室2厅2卫：31套 02户型118m ² 3+1室2厅2卫：31套 03户型94m ² 2+1室2厅2卫：31套 04户型94m ² 2+1室2厅2卫：31套
开盘时间	2018年7月29号上午10点
开盘方式	微信选房，现场到访客户约500人
开盘地点	碧桂园凤凰湾销售中心
均价	27座均价1.42万（装修单价5000元/m ² ）
交楼标准	精装
开盘折扣	1、认购99折； 2、新业主99折； 3、准时签约99折； 4、装修款一次性交款99折
销售率	总成交98套，27座整体销售率为79%
到场客数量	约500人
成交客户	广州客户占4成，顺德客户各4成，其他2成

【开盘快讯】碧桂园凤凰湾·翰华

S U C C E S S F U L P O W E R



项目名称	碧桂园凤凰湾·翰华
发展商	碧桂园集团
销售代理	易居、中原、经纬
项目位置	佛山市顺德区外环路45号
类型/规模	占地约 134 万m ² ，建筑面积约 290.7 万m ²
推售产品	1幢，96/128m ² 合共176套，两梯六户，30层，精装发售
推售户型	1幢:两梯六户 翰华1座30层： 01户型96m ² 2+1室2厅2卫：28套 02户型96m ² 2+1室2厅2卫：28套 03户型96m ² 2+1室2厅2卫：30套 04户型96m ² 2+1室2厅2卫：30套 05户型128m ² 3+1室2厅2卫：30套 06户型128m ² 3+1室2厅2卫：30套 合计176套
开盘时间	2018年7月29号上午10点
开盘方式	微信选房，现场到访客户约500人
开盘地点	碧桂园凤凰湾销售中心
均价	1座均价1.32万（装修单价4000元/m ² ）
交楼标准	精装
开盘折扣	1、认购99折； 2、新业主99折； 3、准时签约99折； 4、装修款一次性交款99折
销售率	总成交162套，1座整体销售率为92%
到场客数量	约500人
成交客户	广州客户占4成，顺德客户各4成，其他2成



四、三级市场

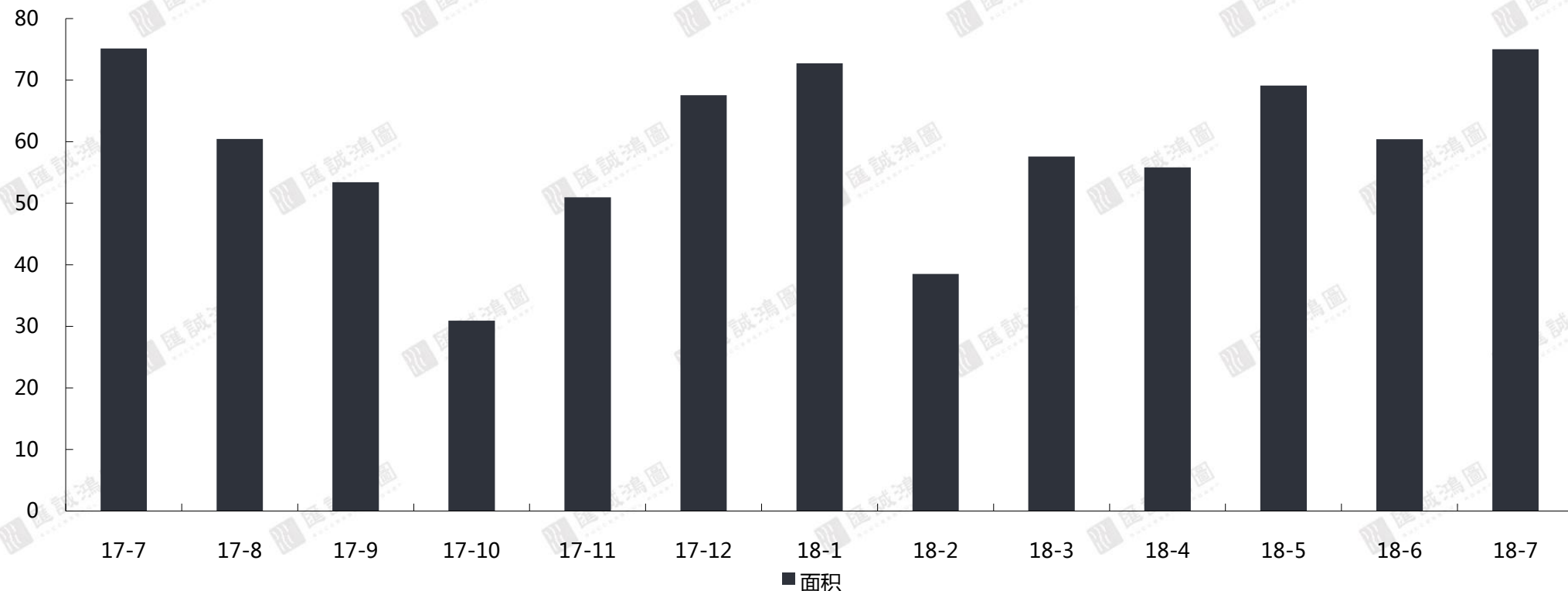
【二手住宅市场】

SUCCESSFUL POWER

7月份，佛山市二手房共成交住宅6664套；成交面积75.01万m²，环比增加24.2%，对比去年同期减少0.2%。

2017-2018年佛山二手住宅成交面积走势

单位：万平米

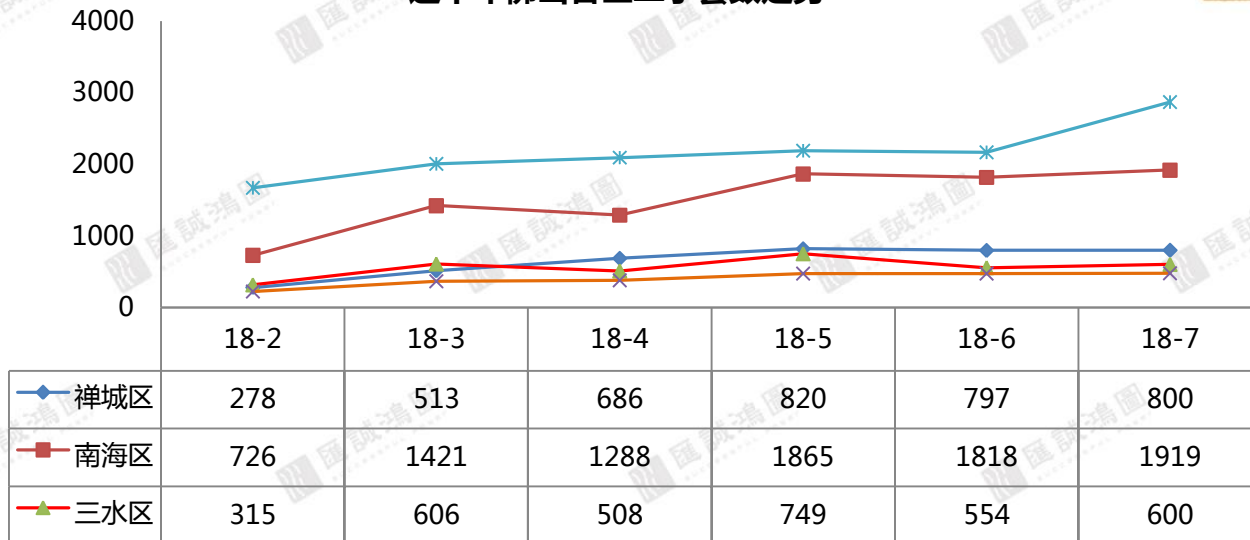


【二手住宅市场】

7月，各区二手成交面积环比均增加，其中顺德涨幅最大，环比增加54%；

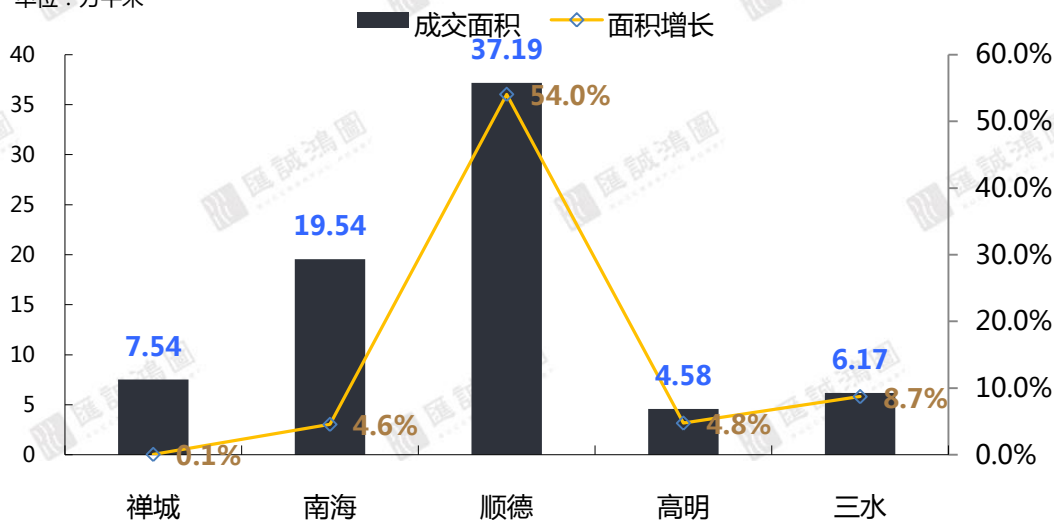
7月，除顺德、高明二手占比环比减少，其他区均增加，其中三水涨幅最大，环比增加68.5%。

近半年佛山各区二手套数走势

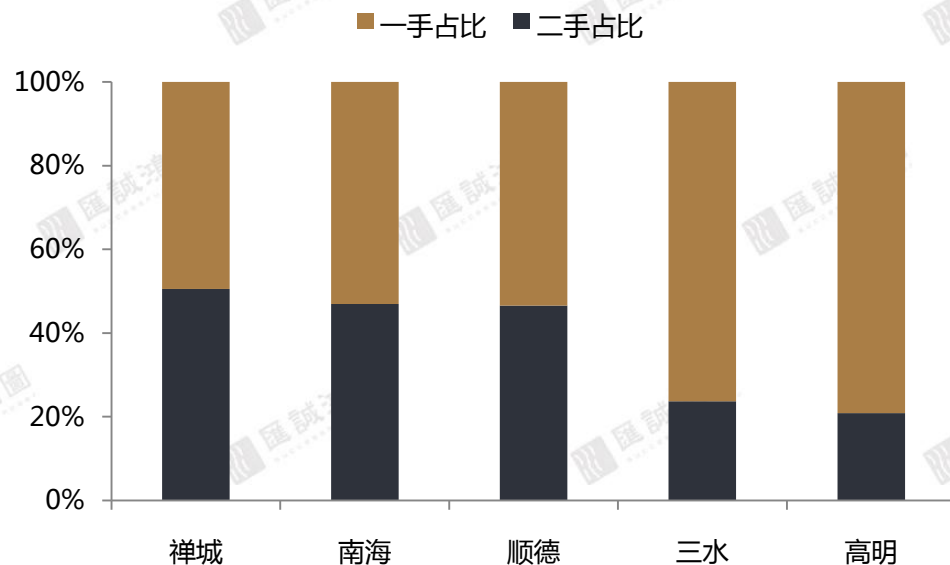


2018年7月佛山市各区二手住宅成交面积情况

单位：万平方米



2018年7月佛山市一二手成交占比走势



结语

- 7月，整体市场网签量跌价升，而供应方面受顺德推货放量及各區均有纯新盘入市推动市场，房企推货表现活跃，下半年市场预计谨慎向好；
- 全市库存量为**104584**套，预估去化周期为**7.8**个月；
- 7月，已进驻的房企继续开疆扩土，城中再布局，而新进房企有所退减；历经上半年的推地大热，下半年初始政府推地节奏有所放缓，而限购区域推地频率有所提高，本土拍市场表现保持相对理性的热度。

特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡建设局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：陈小姐 185 7832 0681



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品