

# 佛山市9月房地产市场报告



匯誠鴻圖市場部 2018.10.7

# CONTENTS

## 目 录

# 月度市场总结

SUCCESSFUL POWER



### ◆ 土地市场：商服地供应增多，房企拿地愈发保守

全市新增商住土地面积52.5万 $m^2$ ，环比减少15.2%；成交土地面积145.6万 $m^2$ ，环比激增283.3%；本月楼面价3552元/ $m^2$ ，环比下跌48.3%。

### ◆ 住宅市场：供应激增，成交回落，均价稳中有降

9月，佛山新建商品住宅新增供应162.36万 $m^2$ ，环比增加75%%，同比减少14%；  
9月，佛山新建商品住宅成交76.49万 $m^2$ ，环比减少37%，同比减少9%；  
9月，佛山楼市成交均价为11969元/ $m^2$ ，环比下跌1%，同比上涨9%。

### ◆ 三级市场：二手网签再创年内新高，顺德为主力

9月，佛山二手房共成交住宅7025套；成交面积82.01万 $m^2$ ，环比增加13.4%，对比去年同期增加53.6%。

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350平方公里产保区不得新增商业房地产项目

9月4日上午，佛山市土地管理暨城市更新工作动员会召开。会议上同时发布3份重要政策文件，包括**城市更新、产业发展保护区管理、村级工业园整治提升**等内容。其中，在产业保护区的认定上，佛山共划定**352个“产保区”**，保障350平方公里产业用地总规模。

**“产保区”内不得新增开发商品住宅类经营性房地产项目**，用地除因公共利益需要外，原则上不得作为其他非产业用途。

### ● 三份重要土地政策文件：

《佛山市人民政府关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》：**鼓励工改工和旧村居旧城镇改造**

《佛山市产业发展保护区划定及城市棕线管理办法》：佛山“产保区”划定，保障350平方公里产业用地规模

《佛山市村级工业园整治提升实施方案（2018—2020年）》：**到2020年，佛山计划完成23.06平方公里村级工业园整治提升**

佛山市城市更新规划示意图



2018—2020年各区村级工业园整治提升任务分配表

（单位：平方公里）

整治提升分类	禅城	南海	顺德	三水	高明	合计
拆除重建类	0.63	4.84	1.83	0.11	0.17	7.58
综合整治类	0.71	3.82	2.62	0.42	0.15	7.72
复垦复绿类	0.58	3.29	3.28	0.43	0.18	7.76
合计	1.92	11.95	7.73	0.96	0.50	23.06



## ◆ 顺德执行一级住宅用地标准，同比最高上调近万元

从本月起，顺德区执行《2016年国有建设用地使用权基准地价》标准。这份标准对商服、住宅、工业用地等多类型用地“基准地价”进行规范，可为政府宏观调控**土地价格水平、制定地价政策、征收土地出让金**等提供依据。

**一级住宅用地标准**：从5757元/m<sup>2</sup>提升到**15300元/m<sup>2</sup>**，同比涨了近10000元。

**单家独户住宅用地项目**：上一次标准为5993元/m<sup>2</sup>，本次标准调整为**12374元/m<sup>2</sup>**。

**一级商服用地（地面地价）**：原最高为11678元/m<sup>2</sup>，新执行标准则提高到**13263元/m<sup>2</sup>**。

**一级工业用地（地面地价）**：新标准为**990元/m<sup>2</sup>**，比上一个标准提高了139元/m<sup>2</sup>。

## ◆ 南海将重点整治26类房地产市场乱象

9月6日，南海区国土城建和水务局等12个部门联合印发《南海区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工作方案》（以下简称《专项行动工作方案》），将重点打击26类违法违规行为，治理房地产市场乱象行为。除将针对**垄断房源、捂盘惜售、阴阳合同、一房多卖、投机炒房**等22类行为进行重点整治外，南海还将4类**农村集体建设用地不规范经营行为**纳入本次的整治重点。

此次**专项行动将分为三个阶段进行**，其中，7月至8月为**自查自纠阶段**，7月至11月为**各镇街全面检查阶段**，7月至12月为**南海区重点抽查阶段**。





## ◆ 禅城发布2018年下半年普通住房标准，上调807元/m<sup>2</sup>

9月7日，禅城区国土城建和水务局发布了《佛山市禅城区国土城建和水务局关于公布禅城区2018年下半年普通住房标准的通告》。按照《通告》中的内容，禅城普通住房标准必须同时符合以下条件：

- 一、住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- 二、单套住房套内建筑面积120m<sup>2</sup>以下或单套住房建筑面积144m<sup>2</sup>以下；
- 三、**实际成交价格按建筑面积计算低于17909元/m<sup>2</sup>。**

按照此前的规定，禅城区2018年上半年的普通住房标准为17102元，换言之，**2018年下半年禅城普通住房标准上调了807元/m<sup>2</sup>。**

## ◆ 广东共有产权住房有进展，意见征求出炉：5年可转让，10年后可卖

9月10日，广东省住建厅发布《关于推进共有产权住房发展的指导意见》向社会公开征求意见。

《意见稿》重点如下：

- 1、共出产权住房供应对象为符合规定的**城镇无房家庭**；
- 2、**每个家庭只能购买一套共有产权住房**，并享受与购买商品住房同等的落户、入学等公共服务；
- 3、共有产权住房面积以**90m<sup>2</sup>以下**中小套型为主；
- 4、共有产权住房的评估价格按照“**一房一价**”进行评估；
- 5、承购人的产权份额，**原则上应不低于50%**，其余部分为政府等供应主体的产权份额；
- 6、**满足购买共有产权住房不少于10年等条件的**，允许承购人一次性增购代持机构所持的产权份额取得完全产权，**住房性质转变为商品房住房，承购人应向政府补交土地价款。**



## ◆房协发文：定金不超房款的5%，交标板房要一致，购房还要签这8大文件

9月13日，佛山房地产业协会面向开发商、中介及代理商发布通告《关于做好佛山市房地产开发项目自律经营和项目销售公示的行业规范》。

**文件对新建商品房的认购、签约流程、销售公示、车位租售、装修服务等方面进行规范**，号召企业遵照执行。佛山房地产业协会将于**10月1日起不定期检查，对违反企业予以处理。**

以下为该通知的重点：

- 1、开发商和购房者签署的补充认购书与补充协议的相关条款不能与认购书、商品房买卖合同模板条款相矛盾。
- 2、开发商在认购阶段可收取定金，但金额不能超过购房款的5%，不能收除定金外的首期款。**
- 3、除了商品房认购合同，认购和签约环节还应签署一系列告知文件（共8项），包括：**
  - ①佛山房地产调控政策告知书
  - ②购房资格承诺书
  - ③项目不利因素的影响
  - ④项目停车位（库）信息
  - ⑤购房指南
  - ⑥关于入学政策的购房注意事项
  - ⑦职业道德告知函
  - ⑧销售服务确认表
- 4、预售前，要设置对应预售批次交标的样板房，如果没有条件，要在现场展示装修材料的样本，可以确定品牌的，要详细列出品牌名称。
- 5、样板房的装修标准要与委托装修合同约定标准、装修交标保持一致，公示并保留至交楼完毕之日止。**
- 6、装修材料及相关服务的费用标准要明码标价。
- 7、销售人员不得诱导、强迫购房者购买房屋，新建商品房项目宜提供多种委托装修服务供购房者选择。



## ◆ “商改租”项目需两年内验收备案

市住建局会同市国土规划局、市公安局、市环保局、市公安消防局、市水业集团公司、市供电局和市燃气集团股份有限公司联合制定细化分解工作和有关程序操作细则，印发《**佛山市住房和城乡建设管理局关于印发佛山市商业、商务办公用房改建为租赁住房项目预审认定申请表和工作流程图的通知**》（以下简称《通知》），积极推进商业、商务办公用房改建为租赁住房工作落地和实施。

《通知》对申请“商改租”的项目分“已建未售”“已建部分已售”“楼高50米以上”“楼高50米以下”等不同类别作出详细规范，并明确了从申请项目审查到完善用地手续、办理居民用水居民用电居民用气等10个环节的具体流程。**不同类型的商业、商务办公用房改建为租赁住房项目，其工作流程存在差异。**

值得一提的是，《通知》强调，申请“商改租”的开发（建设）单位填写《项目预审认定申请表》，经佛山市专业化住房租赁指导委员会会议预审认定为“商业、商务办公用房改建为租赁住房”，**项目自确认之日起两年内未验收备案为租赁住房的，该项目审批文件自动作废。**





## ◆佛山新建住宅配建新规：小学千人学位数不低于80座

9月26日，记者从市法制局获悉，《**佛山市城镇新建住宅区配建教育设施管理办法(送审稿)**》(以下简称“办法”)现向社会公众征求意见。该办法根据有关法律规定，结合我市实际，进一步规范佛山市城镇新建住宅区配建教育设施的建设、移交、管理等行为。

该办法进一步明确配建教育设施的标准，指出**新建住宅区配建教育设施应按照幼儿园、小学、初中学校千人学位数不低于40座、80座、40座的标准配置学位。**

佛山市法制局法规科科长陈泳槟表示，考虑到佛山是教育发达城市，所以本次办法采用最高标准，千人学位指标参照《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学学位和优质教育资源供给的意见》。而教育设施的用地标准、服务人口规模和配置要求等应按照我市发布的《佛山市公共设施配套标准》来确定。教育设施的用地标准、服务人口规模和配置要求等由市人民政府确定。

“这并不意味着今后佛山所有的新建住宅区都要配建教育设施。”陈泳槟说，**新建住宅区配建教育设施也要具备条件达到一定规模，并且控制性详细规划或者专项规划有明确要求该住宅区要布局学校，才要求配建教育设施。**

与此同时，**配建教育设施属于公共教育资源，由住宅区建设单位代建，经验收合格后，无偿移交给辖区政府，由辖区政府统筹并交所在地的教育行政主管部门管理和使用，禁止将配建教育设施进行分割、转让、出租、抵押或改变用途。**

该办法所称新建住宅区，包括新建商品房和保障性住宅区；配建教育设施，包括幼儿园和义务教育阶段普通中小学；住宅区建设单位，包括商品房小区开发企业、履行保障性住房小区建设责任的组织单位等。

市法制局还将通过举办“阳光立法直通车”政民互动论坛、委托相关社情民意研究中心开展调查、召开部门协调会、组织专家学者进行论证等方式，广泛听取民意后再反复修改完善规章送审稿，最后形成规章草案上报市政府常务会议审议。**该规章预计明年上半年颁布实施。**



## ◆ 11行最新房贷：3行利率下调，农行2套首付6成，公积金放款快

- 目前，佛山**首套房利率普遍集中在15-20%**，汇丰最低，首套上浮10%；中行最高，首套上浮25-30%。其中**建行、交行、广州银行利率下调**。
- 经过上半年的消化，且楼市逐渐降温，**不少银行的额度逐渐回归**。但是，仍有银行表示额度紧张，如农行和浦发银行。
- 公积金准入的五家银行（**中行、农行、工行、建行、交行**）普遍表示，**目前公积金放款速度还是比较快的**。

银行	首套		二套		变化
	首付	利率	首付	利率	
中行	3成	上浮25-30%	4成	上浮35%	利率要比其他主流银行高，公积金放款速度比商贷快。
农行	3成	上浮15%	6成	一手最低上浮20% 二手最低上浮25%	二套不论面积大小，首付都要6成。
建行	3成	上浮15%	4成	上浮20%	二手首套利率15%，但要搭配保险一块买。下半年开始额度宽松许多，如果做公积金贷款，商业部分的利率要上浮20%。
工行	3成	上浮15-20%	6成	上浮20%-30%	二手房做组合贷款，首套商业部分上浮15%，无需搭配理财或保险。目前额度充足，公积金和商业放款都比较快。
兴业	3成	上浮20%	4成	上浮25%	如果资金充足，可以开通“存抵贷”业务，存款利息大约能抵销约7成贷款利息。
交行	3成	上浮15%	4成	上浮20%	一、二手利率一样，比之前下调了5%，整个放款流程约两个月，公积金放款会更快。
农商	3成	最低上浮15%	4成	无论一、二手，最低上浮25%	——
汇丰	3成	上浮10%	4成	上浮11%	须符合优质客户的要求
广州银行	3成	上浮15%	4成	上浮20%	利率相比此前有所下调，此前首套利率为上浮20%
邮储	3成	上浮15%	4成	上浮20%	——
浦发	3成	上浮15%-20%	——	——	一、二手额度紧张，放款时间慢





## ◆越秀星汇瀚府在广州四季酒店举办产品发布会

9月27日，越秀地产2018星汇瀚府项目全球新品发布盛典“一府双城，越见广佛”在广州四季酒店成功举办。

项目总建面约55万㎡，由**20栋高层住宅**、2栋人才房、1个36班省级小学和1个幼儿园组成，属于越秀地产**高端住宅“星汇”系列**，可称之为**星汇云锦的升级版**。

项目将于**10月开放销售中心**，**首推95-140㎡三四房**，户型涵盖复式和平层，其中**复式产品为咬合式设计**。



## ◆招商置地IPARK购物中心正式开业

9月29日，招商置地IPARK购物中心开业，这家**以潮玩佛山新时代为目标**的新商场，将**目标群体锁定25-40岁的城市精英、高品质体验追求者**，以主题特色消费增强人们的体验感和参与感。

项目追求品质感、精致度，实行**差异化战略**，**深化“文化、艺术、美食”的主题定位**。

项目共有5层，其中**1楼为时尚主题集合馆**；**2楼为潮流服装、生活配套**；**3楼为亲子互动、教育机构与购书中心**；**4楼为美食盛宴**；**5楼为健身会所**。







## ◆城北规划：2TOD+3地铁+2学校+21宗地

- **规划范围：**佛山火车站和中山公园站区域。
- **规划定位：**依托轨道站点综合开发及城市滨水绿心，发展养生养老、商贸会展等产业集群，打造佛山中心城区北部综合枢纽及蓝色门户。
- **2TOD：**佛山火车站、中山公园站
- **3地铁：**除去目前正在建的佛山地铁3号线，未来还将迎来佛山地铁5/7号线途径片区。
- **21宗地+2学校：**纯住宅地5宗、商业+住宅混合用地6宗、纯商业地10宗，未来还将新建2所学校。



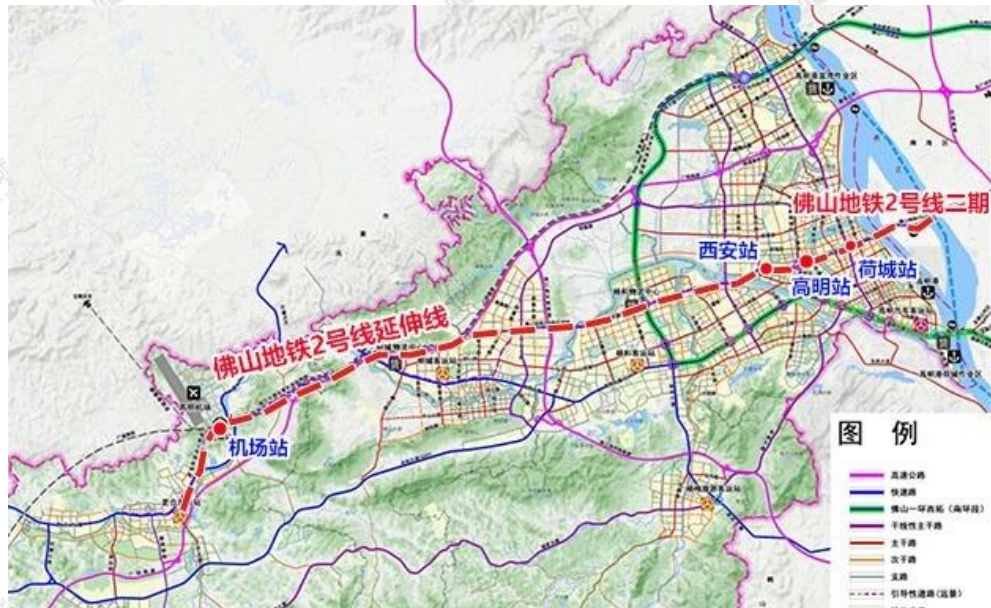




## ◆ 珠三角新干线机场选址更合新圩

高明区政府发布关于《高明区分区规划（2014-2020）》公示通告。

- **规划定位**：高明区未来将发展为**珠三角核心区辐射西江经济带的重要节点**；**广佛肇经济圈重要的先进制造业基地和物流中心**；**滨江生态休闲旅游城市**。
- **机场选址**：在**更合镇新圩片区**预留高明机场发展用地，并在示意图中对位置进行了具体披露。**发展用地远景将预留广湛高铁和江肇铁路线位**，并在用地周边**规划设置有火车站点——机场站**。
- **广湛高铁**：由广东珠江投资管理集团有限公司投资建设，**最快将于2019年开建，预计2022年8月建成**。
- **公共交通**：未来将完善**肇顺南城际、地铁2号线延伸线**与高明机场间的公共交通联系。
- **佛山地铁2号线二期工程**：将向西进入南海西樵、高明，设站10座，而从本次草案公示来看，地铁2号线二期将在高明**设荷城、高明、西安3个站点**，且未来还将西延至**机场站**，止于**更合客运站**。
- **肇顺南城际**：工程计划于**2019年开工建设**。该条轨道沿线将经过**高明北站、高明站、龙江站、德胜站**等多个站点。







## ◆高明大成路片区将连片统一改造

高明区发布《关于开展荷城街道大成路片区“三旧”改造工作的通告》，决定启动该片区改造工作。

**大成路片区范围：**沧江河以北、西江大道以南、祥福路以西、海华路以东区域，占地面积约959.2亩。

今后，大成路片区将采取**连片统一改造**的模式，不允许该片区内的建设用地使用权人单独自行开发。







## ◆三水新城首曝控规：12号线设三站、新增宅地27宗、学校5所

- **规划定位：**佛山高新区核心园区RBD、广佛肇绿芯、南国水都。
- **地铁12号线：**自北往南穿越启动区，共设置3站，分别位于：
  - 1、虹岭西路与南丰大道交汇处
  - 2、三水保利中央公园东南角
  - 3、三水万达广场门前
- **以三水北站为核心，南北两侧规划为商住区，**北侧以荷香湖公园为轴，南侧以大棉涌为轴，其中**宅地约27宗，商地超40宗。**
- **新增宅地主要分为四部分：**
  - 1、华远地块西侧将有连片宅地；
  - 2、旭辉江山周边将开发多宗宅地；
  - 3、三水万达广场北侧及西侧将有多宗宅地环绕；
  - 4、三达北路东西侧、三水中学附近将有多宗宅地。
- 片区内将新增小学用地5宗、初高中用地1宗、4宗体育用地，大批宅地中规划有幼儿园、菜市场等配套。



- **新增商地：**主要分布在荷香湖公园水轴的南北两岸，预计未来将成为大规模的商业连廊。另外，三水北站南侧也星罗棋布地规划有多宗商地，与宅地数量相当。



## ◆佛山新城南拓：小涌村全拆、新建2个湖、新增17宗宅地+3地铁+中小学各1所

- **规划范围**：顺德北部片区佛山新城、乐从镇行政管辖范围内，总涉及修编规模约457.08公顷。
- **规划定位**：**珠江西岸产业支撑中心和岭南特色的佛山新都心。**
- **规划区职能**：**市级公共服务中心区、现代产业服务基地、岭南特色的生态新城。**
- **规划人口**：总计3.2万人
- **3条地铁+1条城轨+1条BRT**：3、6、12号线，共设有4站，密度颇高。
  - 1、3号线东平站、大墩站
  - 2、6号线于文化演艺中心门前设站
  - 3、14号线与3号线交汇于水口站
- 此外，规划区内还经过有**广佛环线（在建）、广佛江珠城轨（待建）**，通往东平站；岳荷路上规划有城市快速公交，即**BRT线路**。
- **规划宅地17宗+商地6宗 规划两处湖体**：

**宅地**：片区内规划有**17宗宅地**。其中，**小涌村将拆村**，与南侧大片农林用地一同开发为宅地；**岳步村将原址保留**，开发其四周农林用地为宅地。可以预见，未来这一片区将成为**大型生活居住区**。

**商地**：**4宗商地位于东平站附近**，延续集成金融广场、企业家联合总部大厦等写字楼群往东南方向推进；另外2宗位于岳步村附近。

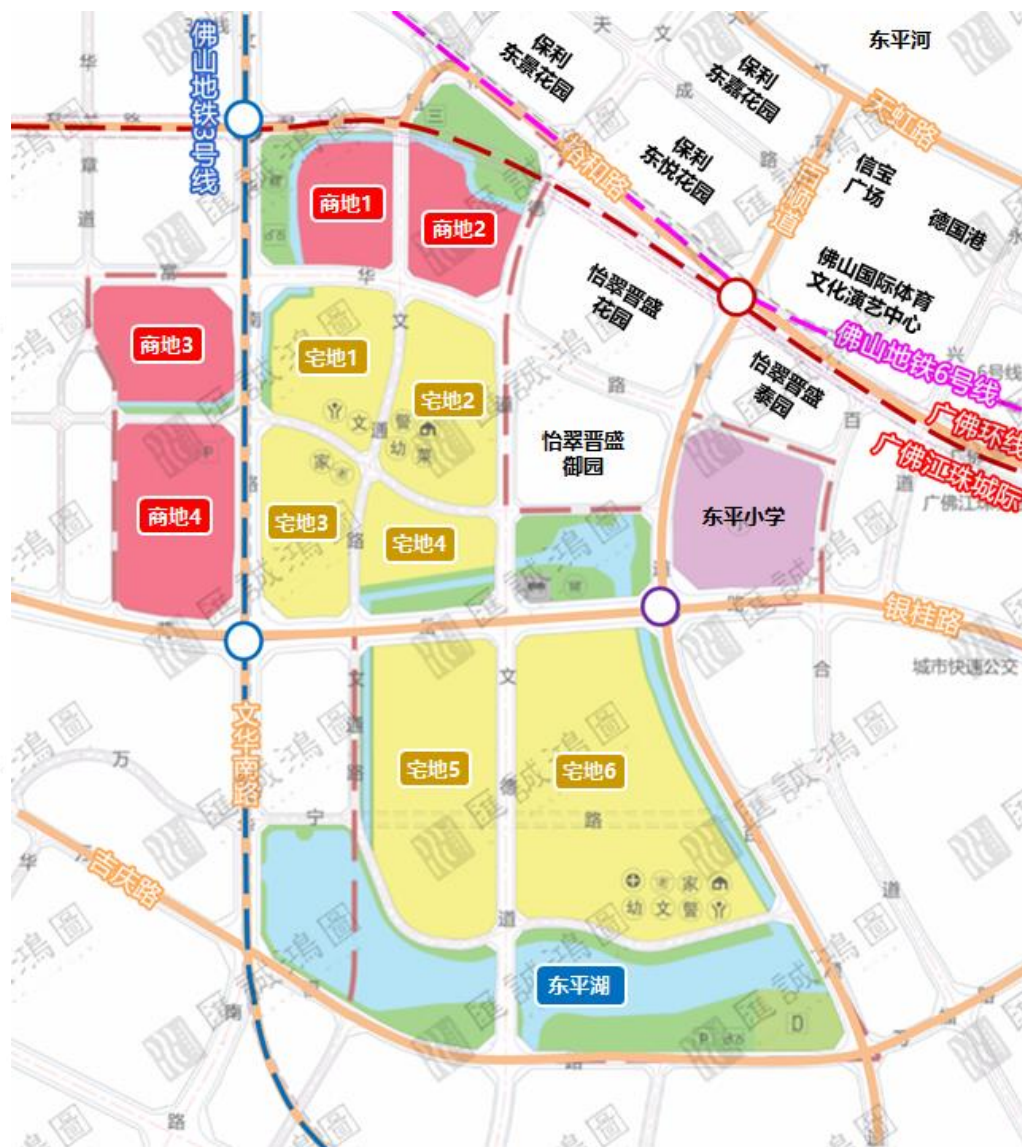
**规划湖体**：规划区内除了东平湖，还**规划有一大一小两个新湖体**，**大湖面积可观，或将开发为公园**。在**三个湖体之间，将有水轴连接**，与怡翠晋盛南侧水道连成一体，预计**未来多宗宅地均能拥有河景、湖景**。
- 此外，规划还**新增1所小学、1所中学**，位于东平湖南侧；在多宗地块中共规划有**5所幼儿园、2所菜市场**。



# 【规划要闻】

SUCCESSFUL POWER

## ◆佛山新城南拓：小涌村全拆、新建2个湖、新增17宗宅地+3地铁+中小学各1所



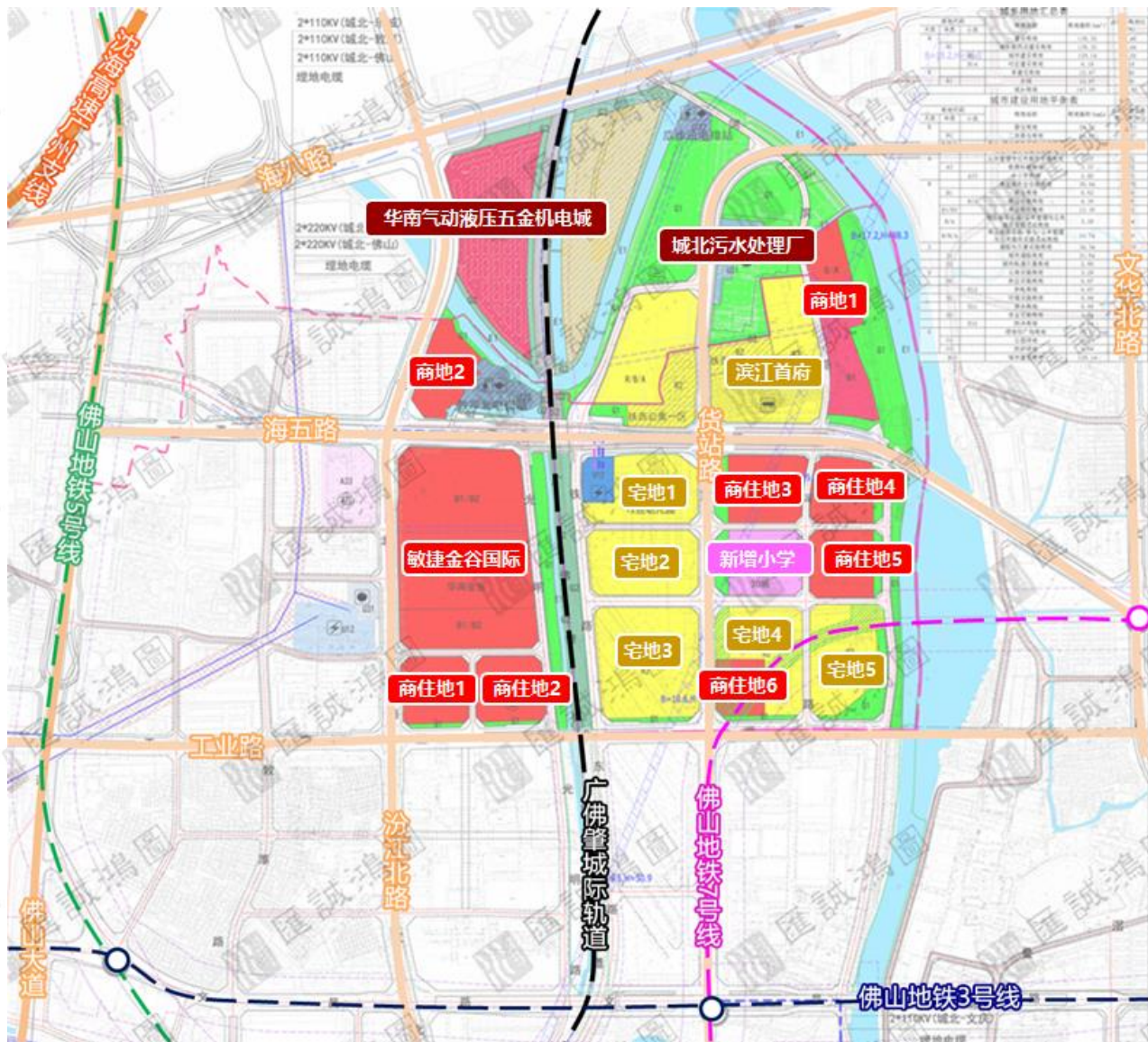




## ◆ 禅城扶西片区：厂房全拆，新增14宗地+1所小学

9月19日，佛山市国土局发布了关于公示《**佛山市CC-A-01-01-04、CC-A-01-03-01、NH-X-01-01-01（北门户）控制性详细规划修编**》的通告。

- **规划范围：**佛山城市中轴线北门户，北至海八路、东至佛山水道、南至工业路、西至汾江北路，总用地面积为147.99公顷。
- **现状概况：**以工业用地、批发市场用地、村建设用地等用地类型占比较多，由于产权、历史等因素，用地情况较为复杂。
- **主导功能：**商贸会展、生态居住、精品创客、都市休闲
- **规划布局：**两轴、两带、两片  
**两轴：**沿货站路空间发展主轴、沿工业路空间发展次轴  
**两带：**滨河景观休闲带、沿轨道线生态休闲带  
**两片：**都市产业发展片区、品质生活服务片区
- **道路结构：**“四纵二横”的干路网结构，内部“方格棋盘式”道路系统  
**四纵：**汾江路、货站路、铁路东路（佛罗路北延）、河滨路  
**二横：**海五路、工业路
- **变化：**片区将**新增两所幼儿园，1所30班的小学以及5宗宅地+9宗商地**；此外，还将规划**广佛肇城轨（规划中）**经过，未来**海五路西延和货站路还将建跨线桥直通桂城干灯湖。**



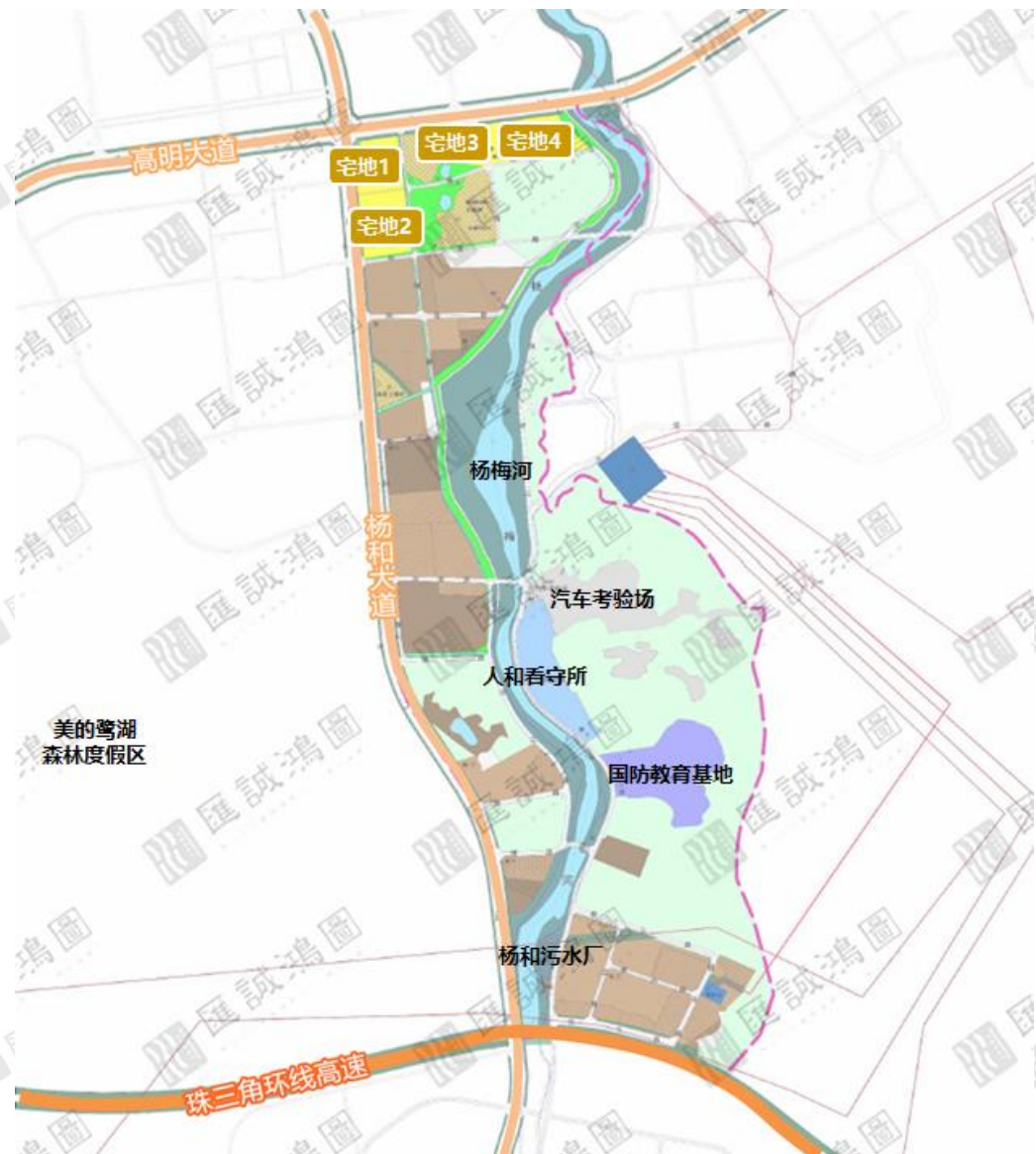




## ◆高明杨和大楠片区：新增4宗宅地、国防教育基地

9月19日，佛山市高明区政府网站发布《高明区杨和镇大楠片区》（GM-E-05-01编制单元）的批后公布。

- **规划范围**：高明区中部片区，东邻高明区荷城街道沧江工业园，西接更合镇，靠近美的鹭湖森林度假区，北临杨和镇中心城区。具体北至高明大道，西达杨西大道，南至江肇高速，东至杨和镇界，规划总用地面积为488.63公顷
- **功能分区及定位**：规划区西侧以发展装备制造、金属材料加工与制品、家具、工程机械、机械配件、数控机床及系统等中小企业为主，建设杨和金属材料专业镇。规划片区东部发展休闲生态及驾校产业，北部结合大楠村用地发展居住区，活化利用村落历史，串联周边景点打造高明区产业发展轴上重要的生态产业新园区，积极融入杨和镇中心组团，打造**高明区产业发展轴上重要的生态产业新园区**。
- **规划布局：两轴、一带、四组团、多节点**
  - 两轴**：高明大道交通联系轴和杨西大道交通联系轴
  - 一带**：杨梅河滨江发展控制带
  - 四组团**：**规划区北部的居住综合服务组团**、杨梅河西部的产业组团、规划区南部的产业组团和规划区东部的生态特色功能组团
  - 多节点**：汽车考场、人和看守所和国防教育基地等
- **变化**：整个片区以工业用地和农林用地为主，**新增4宗宅地**。





## ◆广州地铁10号线或设支线进佛山

9月20日，广州公共资源交易中心公布了广州地铁10号线、14号线二期、7号线二期的总承包项目招标。三份招标文件中透露了最受瞩目的**10号线开工时间暂定为2018年12月1日，预计2023年12月30日完工。**

招标文件更是首次披露，要进一步落实本线在**广钢新城站引出衔接佛山**的支线方案，以稳定本站的方案设计。也就意味着广州地铁10号线或设支线往南海进入佛山。

**今年初**，南海官方曾透露，**争取广州地铁10号线等线路延伸至南海**。5月初则表示，**延伸方案已得到两地技术单位的初步认可。**

广州地铁10号线为东北至西南走向，起于现有的天河客运站，终于现有的西朗站。不过，**南海官方暂未透露该线路在佛山境内走向如何。**

## ◆顺德大良东区将建新城路北延线

日前，佛山市顺德区发展规划和统计局发布了《关于顺德区新城路北延线工程申报市政建设项目规划选址许可的批前公示》，该道路将连通南国路和逢沙大道，将利好周边多个项目。

根据公示文件，**新城路北延线工程选址于顺德大良街道规划新城路上**，路线呈南北走向，北起德智路，南至逢沙大道，道路等级为城市主干路，双向6车道，设计车速为60km/h。道路长约440米，红线宽35.5米，用地面积为49630.2m<sup>2</sup>。

从工程选址图来看，**该道路将连通逢沙大道、南国路和德智路**，建成后将直接利好**电建地产·洛悦华府、金科博翠天下、顺德新能源汽车小镇**等多个项目。







## ◆碧桂园介入里水沙涌逾8.3万平土地前期整理

9月13日，从南海区网站处获悉，“湖洲经济社村界内、里水大道东侧地块”土地前期整理项目已于日前由佛山碧弘房地产开发有限公司成功竞得，**交易底价为土地前期整理合作方享有的“增值收益奖励”比例的竞投起始价为50%，合同期限为2年。**

经查得，佛山碧弘房地产开发有限公司注册于2018年3月12日，注册资本为500万人民币，**其大股东为碧桂园**，具体为广州碧桂园房地产开发有限公司（大股东占股51%）及佛山市晟越房地产有限公司（占股49%）。

值得一提的是，碧桂园于里水开发有碧桂园山水桃园项目。此前亦有市场传闻称，碧桂园以收购入股的形式，斩获了里水原八达通逾6.8万方宅地，换言之，**碧桂园不拘一格多种方式进驻里水。**

据悉，宗地具体位于南海区里水镇沙涌村湖洲股份合作经济社村界内，里水大道东侧，占地125.54亩，约83693平。根据此前竞投公告，**竞得方须负责垫付土地前期整理资金并配合湖洲经济社完善该地块土地手续、拆除地上现有建筑物等土地前期整理工作，后续完成后将作为商住地公开出让。**







## ◆三山新城迎来首个文化产业园，碧桂园将深度参与佛山电影事业

9月14日，佛山市电影行业协会成立仪式在佛山国艺度假酒店隆重举行，**碧桂园·碧+文化产业园**正式加入**佛山电影行业协会**。

会议透露，**碧桂园将深度参与佛山电影事业**，坐落于南海三山新城的碧桂园广佛上城“碧+文化产业园”将提供平台支撑。

碧+文化产业园是世界500强企业**碧桂园集团倾力打造的首个文化产业园**，其积极响应政府的影视发展政策，携手碧桂园文化板块及各龙头企业，**将共同建设影视孵化中心及数字艺术中心**。



碧桂园广佛上城规划图





## ◆ 碧桂园佛山新动作：陈村TOD引入香港设计，机器人谷签约西湖大学

为全力打造“湾区枢纽，科技顺德”示范性TOD项目，引入国际顶尖设计单位倾力量身打造，9月18日，顺德区陈村站TOD项目与吕元祥建筑事务所签约仪式在碧桂园集团总部成功举办。

9月19日，碧桂园集团博智林机器人公司（下称“博智林机器人”）和西湖大学在碧桂园总部签署战略合作协议，双方将在人工智能、机器人技术研发与应用、人才培养等方面开展全面合作，并将在顺德机器人谷设立联合研究院，引进全球智能机器人领域的顶尖学者和科研专家，携手打造世界一流的机器人研发基地。

### 机器人谷规划五大组团：

- ① **总部基地组团**：以机器人龙头企业总部为核心
- ② **智能制造组团**：机器人全产业链生产基地
- ③ **机器人学院及科研院校组团**：依托知名科学家研究实验室和优秀人才培养基地
- ④ **机器人科研服务支撑平台组团**：搭建机器人产业公共服务平台
- ⑤ **李泽湘-博智林创业园区**：提供机器人众创空间、助力中小企业发展





## ◆北控联合绿地与保利华南，逐鹿高明三洲旧区改造前期投资

9月21日，高明区荷城街道三洲旧区改造工作前期投资人项目（第一阶段）评审结果已于日前出炉，北控城投联合广州绿地与保利华南均已通过此阶段评审，两者将进入第二阶段的角逐。

今年以来，荷城三洲片区先后有两宗地块成功出让，4月份高明树头曾以总价近2亿斩获1.9万平商住地，楼面价约4089元/平；7月，金科以总价75059万元斩获高明区荷城街道一宗占地逾8万㎡的临江商住地，折合楼面价约3667元/平，最新消息拟与卓越合作开发。区域逐渐聚集了碧桂园、招商、金科、中梁等品牌房企。

三洲旧区体量大，超过二千多亩，且（有）历史遗留问题，比较考验投资人的资金能力。

## ◆卓越牵手金科，将联合开发高明荷城美湾花园项目

金科于今年8月以75059万斩获的荷城街道祥进路以东的8万㎡地块将携手卓越一同开发。

根据早前佛山市高明区政府网站公开的信息，金科高明荷城项目备案名为美湾花园，由佛山市高明区金翠房地产开发有限公司申请开发。

经查得，佛山市高明区金翠房地产开发有限公司的股东分别为广州金科房地产开发有限公司和卓越集团（深圳）房地产有限公司。换言之，金科将牵手卓越共同开发美湾花园项目。

值得一提的是，早于今年5月15日，金科集团与卓越集团签署战略合作协议，双方将通过成立平台公司联合获取土地，同股同权投资开发，美湾花园或成为二者佛山首个合作落地的项目。

据了解，美湾花园位于祥进路以东、兴运路以南，地处三洲板块，南邻沧江，与高明碧桂园隔江相望，直线距离不超过700米。配套方面，项目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，可基本满足生活所需。





## ◆美的置业宣布在港上市计划：预计10月11日挂牌

9月27日，美的置业(3990, HK)宣布在香港联合交易所有限公司(香港联交所)主板上市计划，股票将于2018年9月28日上午9时开始在香港公开发售，并于2018年10月4日中午12时截止。最新消息显示，**美的置业的上市计划已通过联交所聆讯。**

按照计划，美的置业**股票预计将于2018年10月11日在香港联交所主板开始进行买卖**，股份将按每手买卖单位200股股份买卖。法国巴黎证券(亚洲)有限公司及中信里昂证券资本市场有限公司为联席保荐人。

## ◆华亚集团22周年，华亚金融中心落成

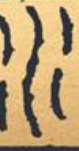
9月28日上午，“**华亚金融中心落成仪式暨华亚集团22周年庆典**”在佛山保利洲际酒店举行。

典礼上，华亚集团与世联行的合作进行签约仪式。未来，世联行旗下的**佛山世联君汇将作为华亚金融中心最大的战略合作伙伴**，就华亚金融中心的世联空间、物业管理、租售代理等环节展开全链条合作。

此外，华亚金融中心亦与**世联行、中国金茂地产、蔚来汽车、慈铭体检、中国人民人寿保险佛山总部、水道桥、沧浪之水、V-face皮肤管理、华太赋兴资本、名澳地产**等优质企业和商家现场签约。

华亚金融中心位于海六路与灯湖东路交口，总高170米，大堂净高20米，层高4.5米，设有360度景观平台。另外，项目自带**近2万m<sup>2</sup>的商业体量**，引进多个中高端品牌。





## 二、土地市场

# 【土地市场】供应多为商服地块，房企拿地愈发保守，溢价率持续下滑

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月佛山商住、商服用地供求概况

出让宗数：**7宗**

出让面积：**52.5万m<sup>2</sup>**

环比：**-15.2%**  
同比：**-5.7%**

成交宗数：**10宗**

成交面积：**145.6万m<sup>2</sup>**

环比：**+283.3%**  
同比：**+99.6%**

成交金额：**51.7亿元**

楼面价：**3552元/m<sup>2</sup>**

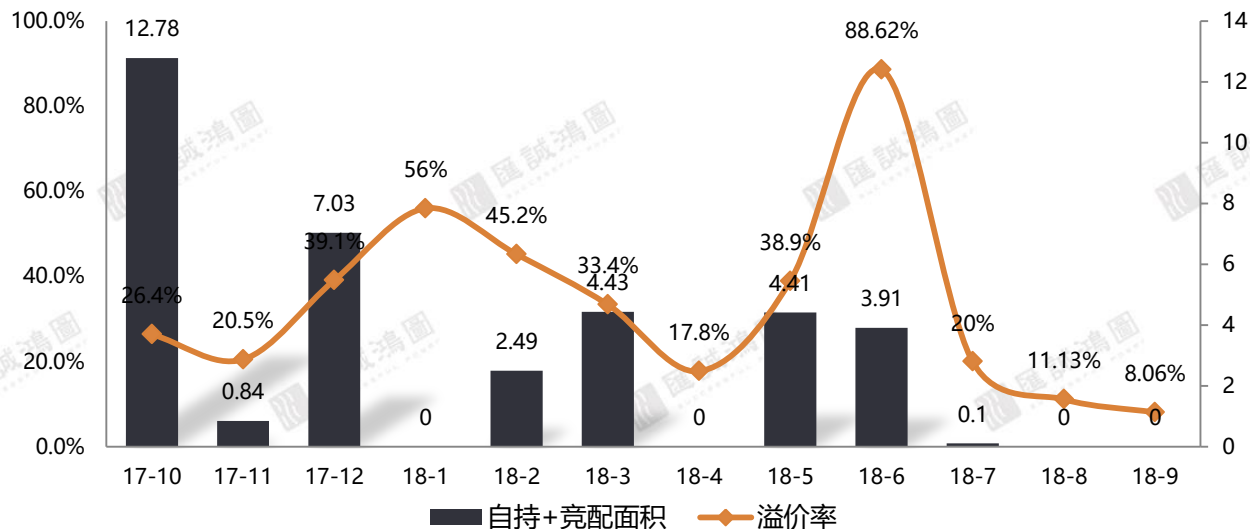
环比：**+98.1%**  
同比：**-48.3%**

环比：**-48.3%**  
同比：**-19.1%**

## 2018年9月土拍大事件

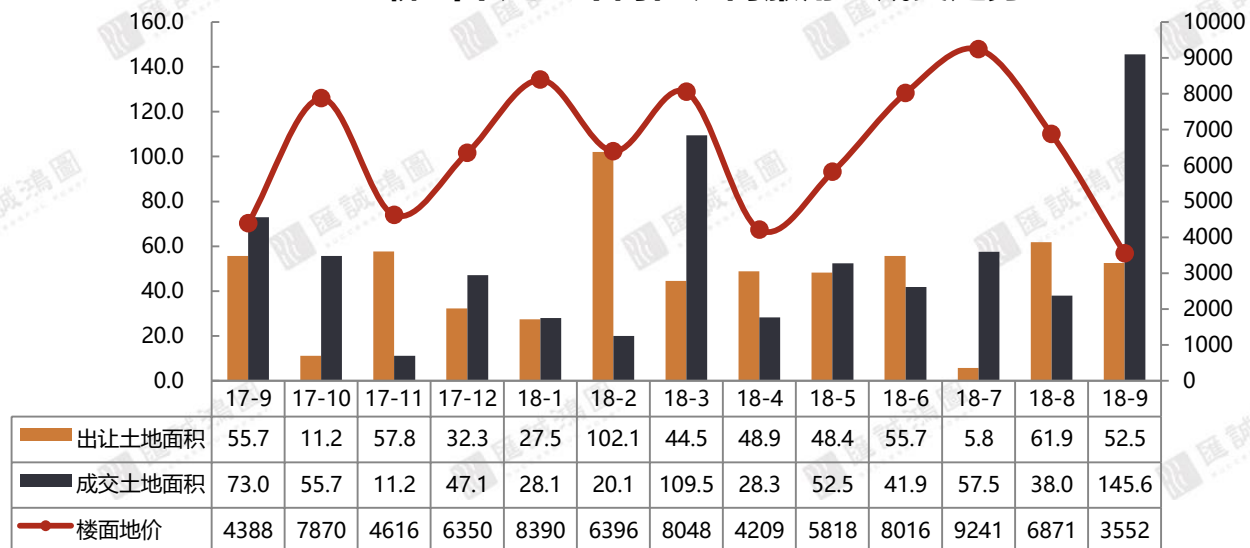
- **龙光**两度落子佛山，斩获南海桂城平洲万科自持项目旁商住地块、顺德大良五沙工业区商住地块，楼面价分别为14456元/m<sup>2</sup>、4931元/m<sup>2</sup>。
- **美的、碧桂园**均在其各自大本营底价夺地，楼面价分别为1614元/m<sup>2</sup>、1530元/m<sup>2</sup>。
- **禅城湖涌TOD地块**延迟至国庆后出让，竞拍人要求有所放宽，或将吸引更多房企参战。

佛山近一年成交商住、商服用地溢价率及竞配面积走势图 单位：万m<sup>2</sup>



单位：万m<sup>2</sup>

佛山市近一年商住、商服用地成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【商住、商服土地成交明细】

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 <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	成交时间	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	母公司	土地溢价	位置
南海	桂城	TD2018(NH)WG0024	商住	5.27	15.80	3.0	2018-9-10	228379	14456	龙光	14.0%	南海区桂城南港路北侧C22街区
南海	大沥	TD2018(NH)WG0023	住宅	0.35	0.63	1.8	2018-9-12	9442.72	15023	南国小商品城	25.2%	南海区大沥镇黄岐黄海路西侧
三水	南山	TD2018(SS)WG0018	商住	3.00	5.39	1.8	2018-9-12	6750	1251	佛山新一建	0.0%	三水区南山镇知青路(地块二)
三水	乐平	TD2018(SS)WG0022	商服	0.91	2.73	3.0	2018-9-20	2160	792	佛山陶城传媒有限公司	0.0%	三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号
三水	西南	TD2018(SS)WG0023	商服	0.75	0.60	0.8	2018-9-20	4000	6650	佛山市三水区国有资产办公室	0.0%	三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一
三水	中心	TD2018(SS)WG0024	商服	0.60	0.48	0.8	2018-9-20	3150	6594	佛山市三水区国有资产办公室	0.0%	三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽页至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一
顺德	北滘	TD2018(SD)WG0015	商服	3.30	13.19	4.0	2018-9-25	21287	1614	美的	0.0%	顺德区北滘镇新城区05-C-08地块
顺德	北滘	TD2018(SD)XG0010	科研、商住	23.32	87.59	A区: 3.0 B区: 5.0	2018-9-28	134034	1530	碧桂园	0.0%	顺德区北滘镇碧桂南路北侧地块
顺德	龙江	TD2018(SD)XG0011	商住、公园绿化	3.89	11.10	地块一: 3.0	2018-9-29	68000	6125	金科	1.8%	顺德区龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块
顺德	大良	TD2018(SD)WG0018	商住	3.24	8.09	2.5	2018-9-29	39883	4931	龙光	23.2%	顺德区大良街道五沙工业园中-11-2地块

# 【重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

## 龙光年内七度落子佛山；仅两家房企参战，竞拍节奏缓慢，并未突破最高限价

### TD2018(NH)WG0024号地块

成交时间：2018.9.10

地块性质：商住

占地面积：5.27万m<sup>2</sup>

容积率：3

建筑面积：15.80万m<sup>2</sup>

出让底价：200379万元

成交总价：228379万元

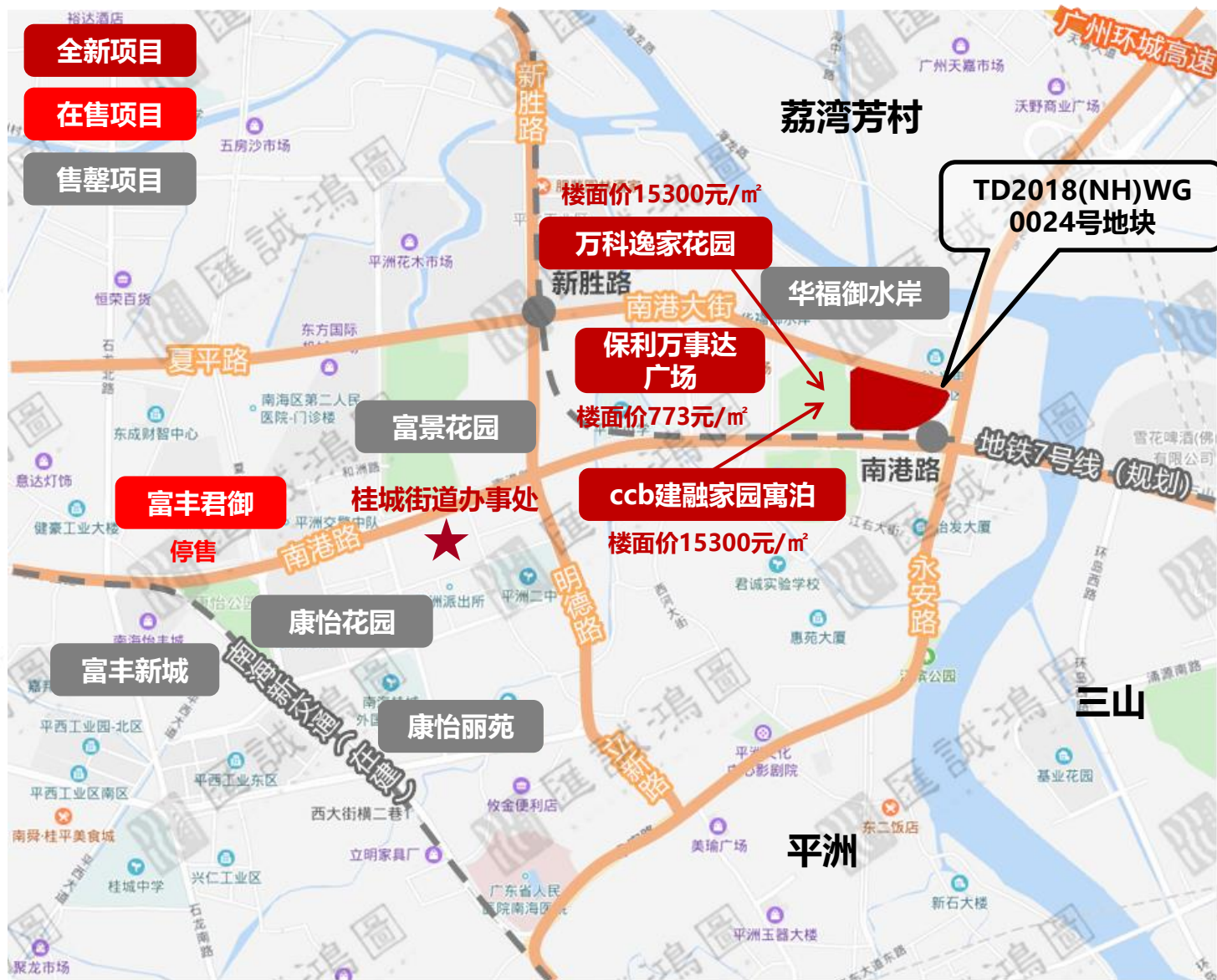
溢价率：14%

楼面地价：14456元/m<sup>2</sup> (未公共配套等配建)

15409元/m<sup>2</sup> (扣除公共配套等配建)

竞得者：深圳市龙光房地产有限公司

地块位置：南海区桂城南港路北侧C22街区





# 【重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

## 佛山地铁7号线南港路站上盖，周边教育、医疗、行政资源丰富



商业

医疗

公园

教育

其他

# 【重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

## 南国小商品城竞得大沥黄岐“蚊型”宅地，使用年限仅剩49年

### TD2018(NH)WG0023号地块

成交时间：2018.9.12

地块性质：商住

占地面积：0.53万m<sup>2</sup>

容积率：1.8

建筑面积：0.63万m<sup>2</sup>

出让底价：7542.72万元

成交总价：9442.72万元

溢价率：25.2%

楼面地价：15023元/m<sup>2</sup>

竞得者：南国啟骏商业运营管理有限公司

(广东南国小商品城有限公司)

地块位置：南海区大沥镇黄岐黄海路西侧





# 【重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

生活配套一应俱全，与广州地铁5号线滘口站步行距离仅3公里



商业

医疗

公园

教育

其他

# 【重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER

## 佛山新一建底价竞得三水南山商住地

### TD2018(SS)WG0018号地块

成交时间：2018.9.12

地块性质：商住

占地面积：3万m<sup>2</sup>

容积率：1.8

建筑面积：5.39万m<sup>2</sup>

出让底价：6750万元

成交总价：6750万元

溢价率：0%

楼面地价：1251元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市汇凯源物业管理有限公司等共2个主体组成的联合体（佛山新一建）

地块位置：三水区南山镇知青路（地块二）





# 【重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER

生活基本配套较为齐全，但整体水平较低



商业

医疗

公园

教育

其他

# 【重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

## 广东新媒体等2个联合体底价获乐平商服地，楼面价仅792元/m<sup>2</sup>

### TD2018(SS)WG0022号地块

**成交时间：2018.9.20**

地块性质：商服

占地面积：0.91万m<sup>2</sup>

容积率：3.0

建筑面积：2.73万m<sup>2</sup>

出让底价：2160万元

**成交总价：2160万元**

**溢价率：0%**

**楼面地价：792元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：广东新媒体产业园发展股份有限公司、佛山新媒体投资发展有限公司组成的联合体**

地块位置：三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号



雍翠新城

盛凯尚城

龙光碧桂园悦府

华盛锦溢华庭

TD2018(SS)WG0022号地块

在售项目

售罄项目

融创熙园



# 【重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

与三水中心科技工业园隔路相望，周边多为工业园区，目前商业氛围较稀薄



商业

医疗

公园

教育

其他

# 【重点成交地块五】

SUCCESSFUL POWER

## 三水国资办底价竞得西南商服地，楼面价6650元/m<sup>2</sup>，须配建加氢站

### TD2018(SS)WG0023号地块

成交时间：2018.9.20

地块性质：商服

占地面积：0.75万m<sup>2</sup>

容积率：0.8

建筑面积：0.60万m<sup>2</sup>

出让底价：4000万元

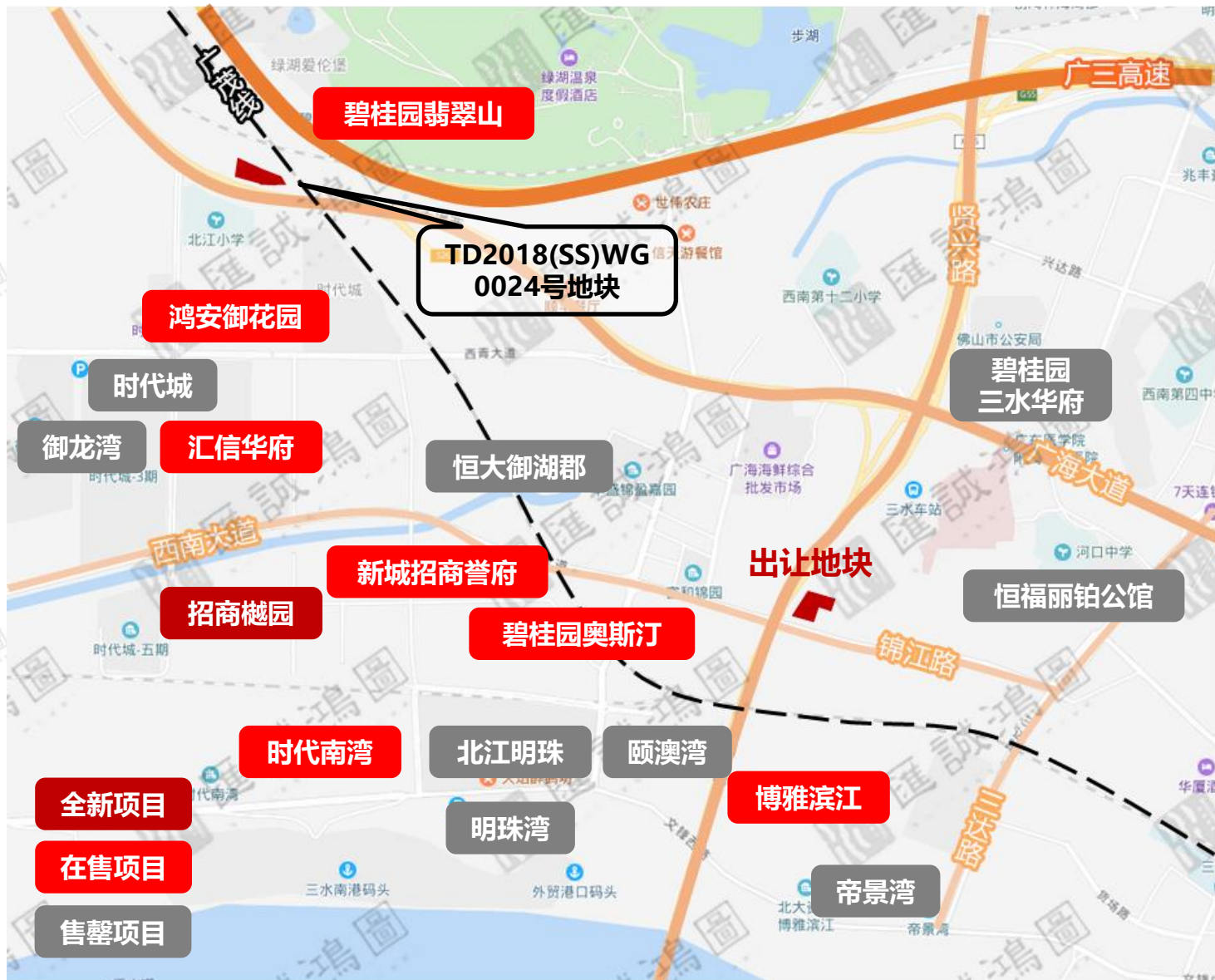
成交总价：4000万元

溢价率：0%

楼面地价：6650元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市三水区国杰物资有限公司（三水区国有资产管理办公室）

地块位置：三水区西南街道锦江路耶苏岗地块





# 【重点成交地块六】

SUCCESSFUL POWER

## 三水公资办底价竞得西南商服地，楼面价6594元/m<sup>2</sup>，须配建加氢站

### TD2018(SS)WG0024号地块

成交时间：2018.9.20

地块性质：商服

占地面积：0.60万m<sup>2</sup>

容积率：0.8

建筑面积：0.48万m<sup>2</sup>

出让底价：3150万元

成交总价：3150万元

溢价率：0%

楼面地价：6594元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市三水区国杰物资有限公司（三水区公有资产管理办公室）

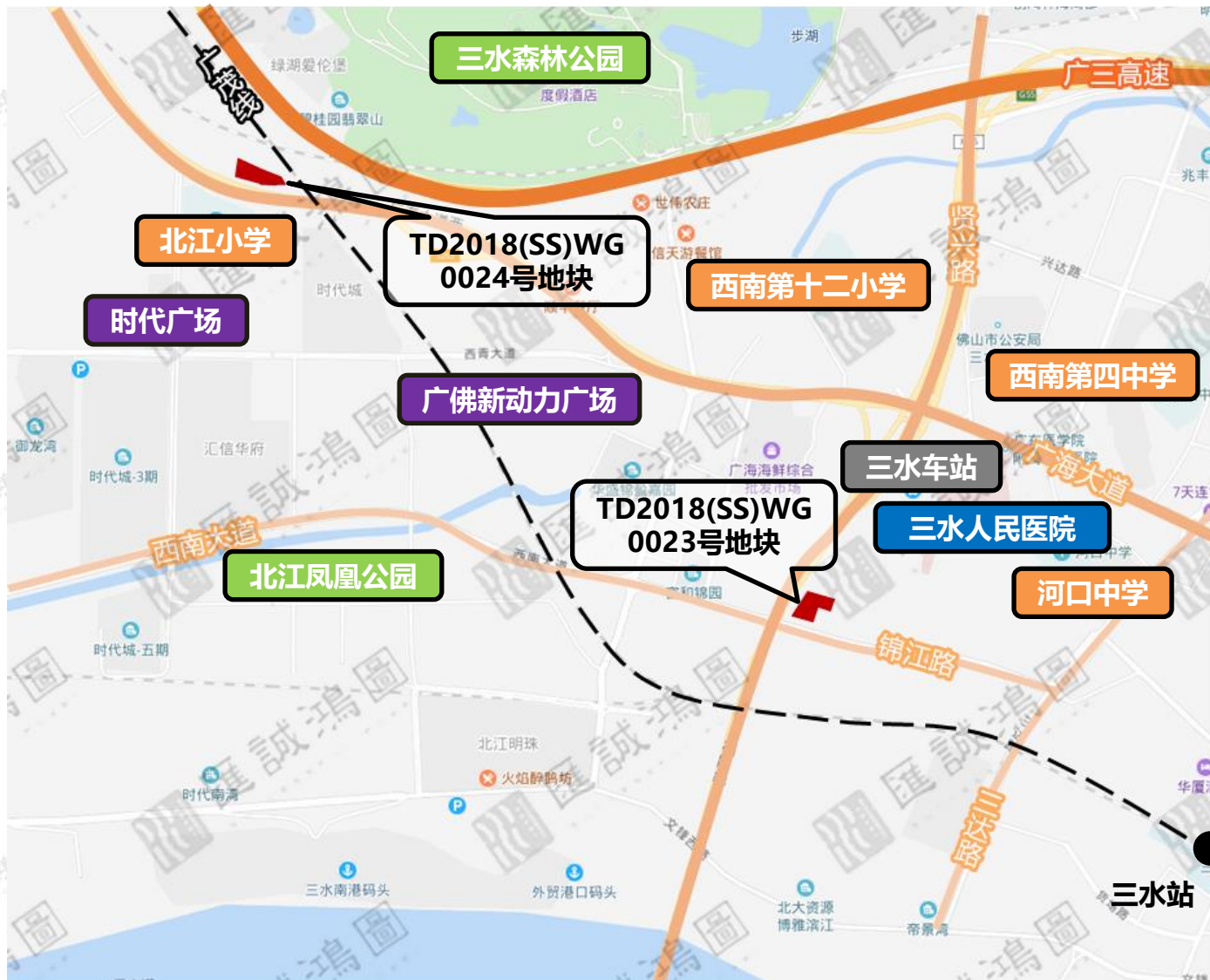
地块位置：三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一



# 【重点成交地块五、六】

SUCCESSFUL POWER

地块分别位于西南中心、北江新城板块的边缘位置，周边商业氛围有待营造



商业

医疗

公园

教育

其他



# 【重点成交地块七】

美的底价竞得北滘商服地，将打造互联网、大数据产业基地，楼面价1614元/m<sup>2</sup>

## TD2018(SD)WG0015号地块

成交时间：2018.9.25

地块性质：商服

占地面积：3.30万m<sup>2</sup>

容积率：4

建筑面积：13.19万m<sup>2</sup>

出让底价：21287万元

成交总价：21287万元

溢价率：0%

楼面地价：1614元/m<sup>2</sup>

竞得者：美的集团股份有限公司

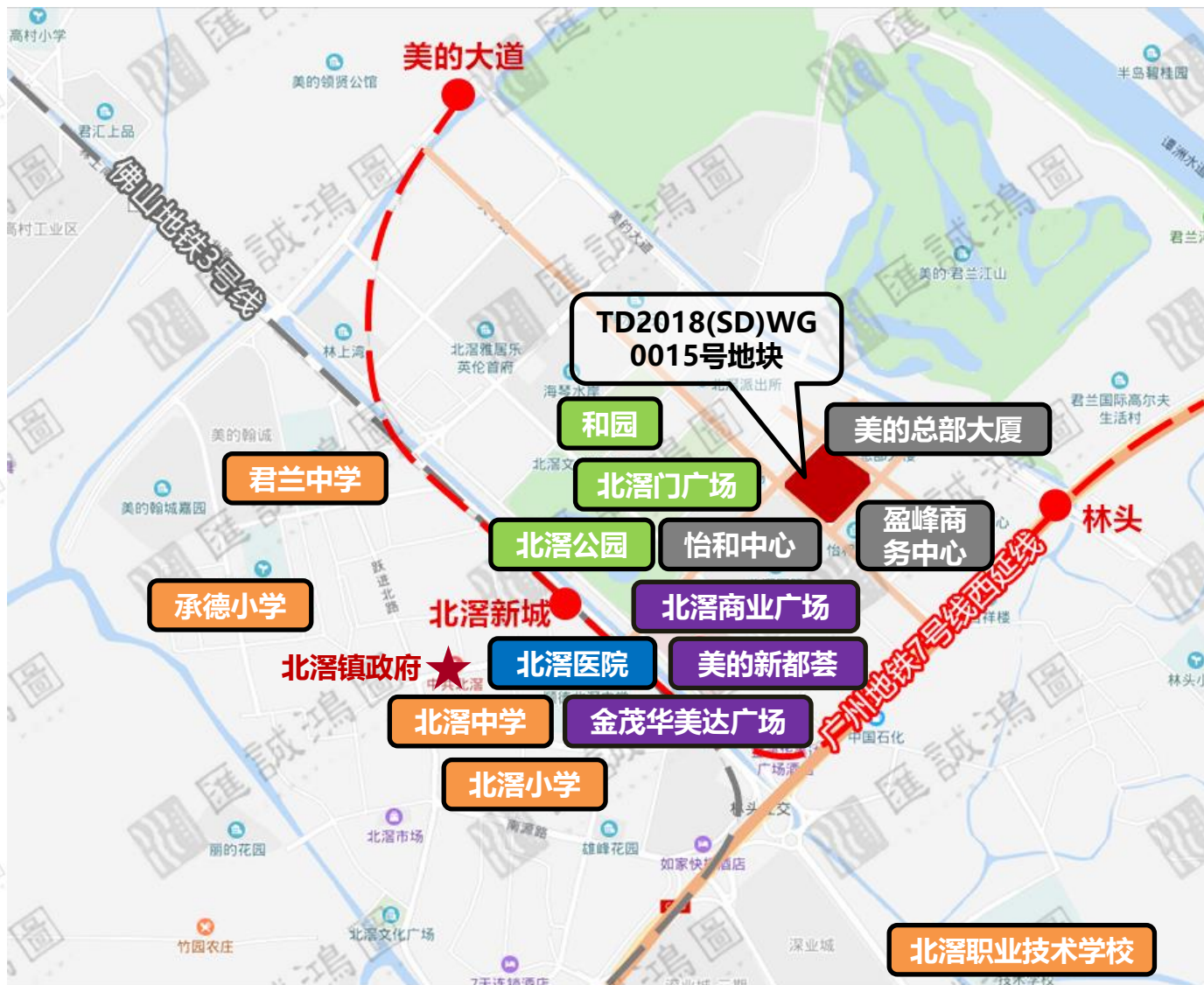
地块位置：顺德区北滘镇新城05-C-08地块



# 【重点成交地块七】

SUCCESSFUL POWER

周边商业商务氛围浓厚，坐拥众多成熟配套，且有双地铁环绕



商业

医疗

公园

教育

其他



# 【重点成交地块八】

碧桂园底价竞得总部旁地块，将投资800亿打造机器人谷，楼面价仅1530元/m<sup>2</sup>

## TD2018(SD)WG0010号地块

成交时间：2018.9.28

地块性质：A区科研、B区商住、C区道路用地

占地面积：23.32万m<sup>2</sup>（A区12.03万m<sup>2</sup>、B区10.3万m<sup>2</sup>、C区0.99万m<sup>2</sup>）

容积率：A区：3.0、B区：5.0

建筑面积：87.59万m<sup>2</sup>（A区36.09万m<sup>2</sup>、B区51.5万m<sup>2</sup>）

出让底价：134034万元

成交总价：134034万元

溢价率：0%

楼面地价：1530元/m<sup>2</sup>（A区965元/m<sup>2</sup>、B区1943元/m<sup>2</sup>）

竞得者：碧桂园集团

地块位置：顺德区北滘镇碧桂南路北侧地块



# 【重点成交地块八】

SUCCESSFUL POWER

## 城际、地铁途经并有设站，周边配套、居住氛围成熟



商业

医疗

公园

教育

其他



# 【重点成交地块九】

SUCCESSFUL POWER

## 仅两轮报价即成交，金科首进龙江，楼面价6125元/m<sup>2</sup>

### TD2018(SD)XG0011号地块

**成交时间：2018.9.29**

地块性质：地块一商住、地块二公园绿化

占地面积：3.89万m<sup>2</sup>

(地块一3.7万m<sup>2</sup>、地块二0.19万m<sup>2</sup>)

容积率：地块一：3.0

建筑面积：11.10万m<sup>2</sup>

出让底价：66824万元

**成交总价：68000万元**

**溢价率：1.8%**

**楼面地价：6125元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：金科**

地块位置：顺德区龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块



# 【重点成交地块九】

SUCCESSFUL POWER

## 地处龙江镇中心地段，配套相对成熟



商业

医疗

公园

教育

其他



# 【重点成交地块十】

SUCCESSFUL POWER

## 龙光三度落子五沙工业区，楼面价仅4931元/m<sup>2</sup>

### TD2018(SD)WG0018号地块

成交时间：2018.9.29

地块性质：商住

占地面积：3.24万m<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑面积：8.09万m<sup>2</sup>

出让底价：32383万元

成交总价：39883万元

溢价率：23.2%

楼面地价：4931元/m<sup>2</sup>

竞得者：深圳市龙光房地产有限公司

地块位置：顺德区大良街道五沙工业园中-11-2地块



# 【重点成交地块十】

SUCCESSFUL POWER

周边多为工业区，配套有待完善，项目需自给自足



商业

医疗

公园

教育

其他

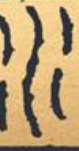


# 【商住、商服土地出让预告】

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 <sup>2</sup> )	可建面积(万m <sup>2</sup> )	容积率	成交时间	起始价(万元)	位置
顺德	杏坛	2018-9-5	TD2018(SD)W G0019	教育兼容商服	8.69	15.64	1.8	2018-10-8	15350	顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-09-02地块
顺德	杏坛	2018-9-13	TD2018(SD)X G0012	商住	8.36	16.72	2.0	2018-10-15	80257	顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-1地块
禅城	南庄	2018-8-21	TD2018(CC)XG 0008	商住	17.29	60.36	3.5	2018-10-18	209220	禅城区季华路北侧、紫洞路东侧
顺德	北滘	2018-9-21	TD2018(SD)W G0020	商服	3.73	16.81	4.5	2018-10-22	35035	顺德区北滘镇新城05-C-04地块
顺德	容桂	2018-9-21	TD2018(SD)W G0021	商住	0.74	1.72	2.5	2018-10-23	13263	顺德区容桂街道容桂大道中以西地块
南海	西樵	2018-9-29	TD2018(NH)W G0033	商服	0.26	1.11	4.2	2018-10-29	2491	南海区西樵镇崇南村涌口村民小组“过境路北边”地段
禅城	石湾	2018-9-28	TD2018(CC)W G0005	公园绿化、地下商业	1.35	0.50	—	2018-11-6	3083	禅城区镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧(石湾广场地下空间)



# 三、住宅市场



# 【全市住宅供求市场】 供应激增，成交回落，均价稳中有降

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月佛山全市住宅供应

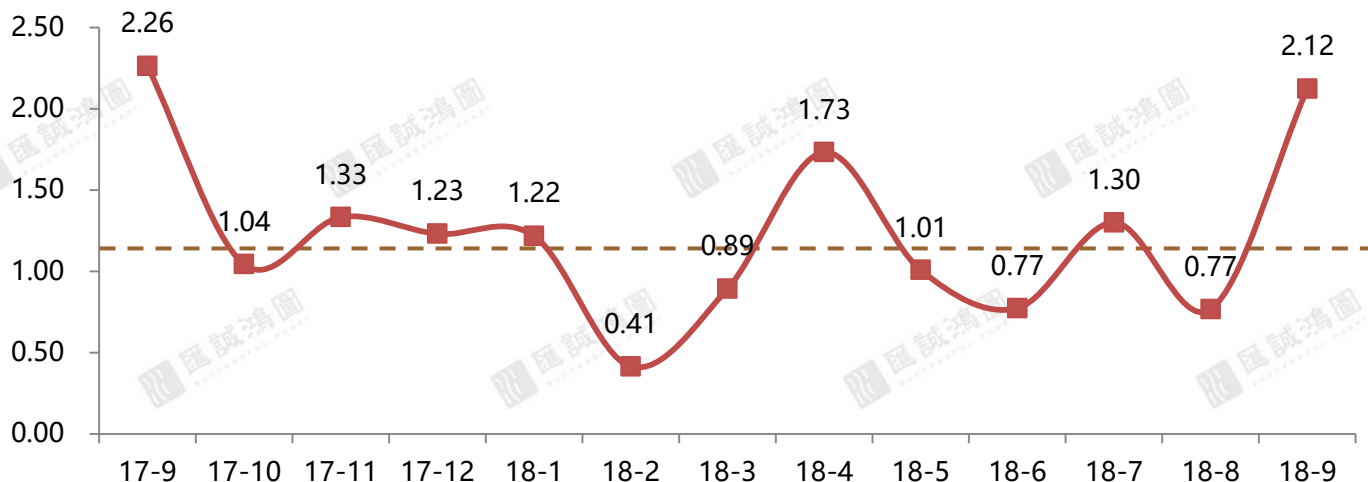
供应套数：**15299套**

供应面积：**162.36万m<sup>2</sup>**

环比：**+75%**

同比：**-14%**

### 近期佛山一手住宅供求比情况



## 2018年9月佛山全市住宅成交

成交套数：**6917套**

成交面积：**76.49万m<sup>2</sup>**

环比：**-37%**

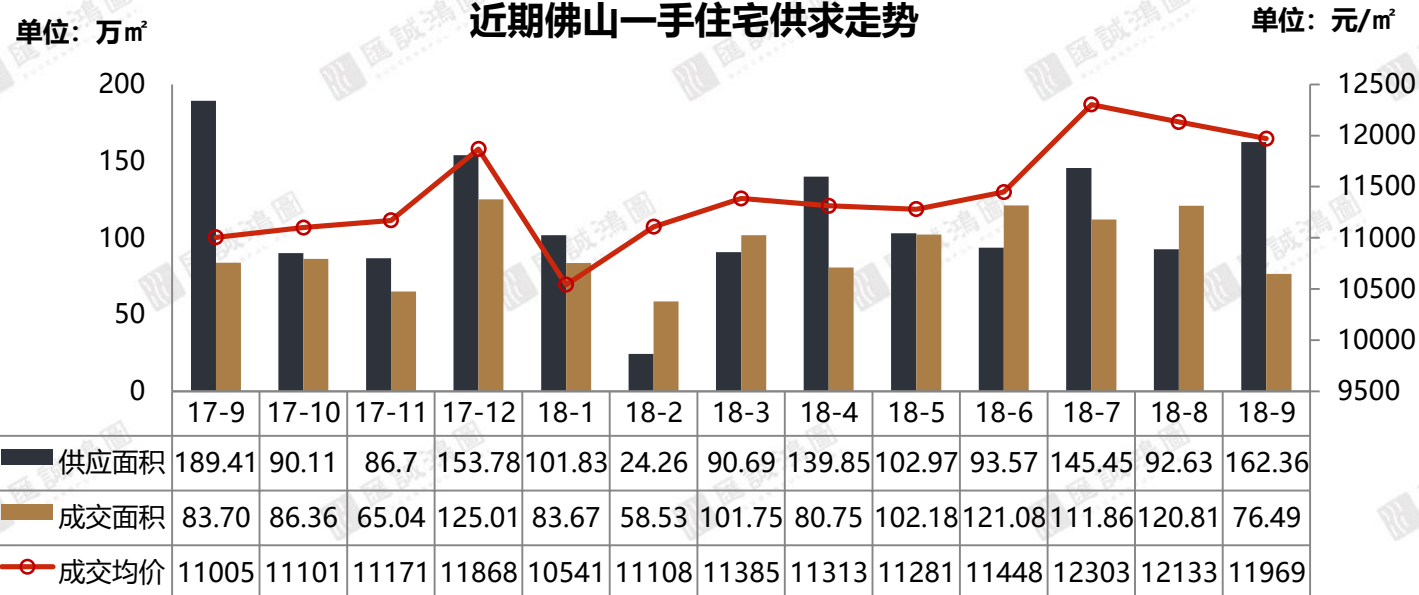
同比：**-9%**

成交均价：**11969元/m<sup>2</sup>**

环比：**-1%**

同比：**+9%**

### 近期佛山一手住宅供求走势



备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【全市住宅库存情况】9月全市库存110414套，预估去化周期为8.3个月

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
禅城	920	1105	2943	1535	1623	640	199	669	9634	9%	-3%	5.8
南海	1560	3046	11159	5155	8406	5802	1946	2416	39490	36%	-1%	8.8
顺德	2106	2014	5239	6455	6319	3681	1069	4297	31180	28%	2%	8.2
三水	464	1485	5435	5963	6128	2457	489	1241	23662	21%	15%	11.0
高明	167	423	1007	1199	1648	1226	172	606	6448	6%	0%	5.2
总计	5217	8073	25783	20307	24124	13806	3875	9229	110414	100%	3%	8.3
占比	5%	7%	23%	18%	22%	13%	4%	8%	100%			
环比	13%	8%	1%	7%	1%	2%	2%	0%	3%			

备注：1、政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据  
2、去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

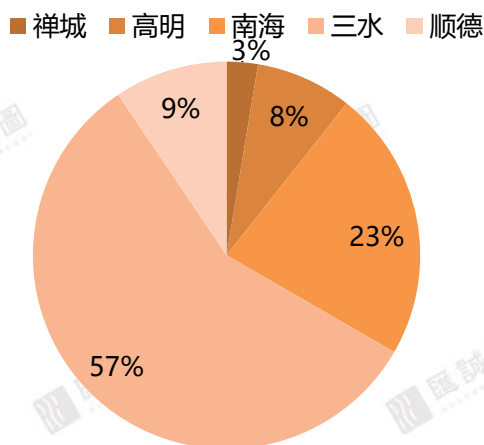
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



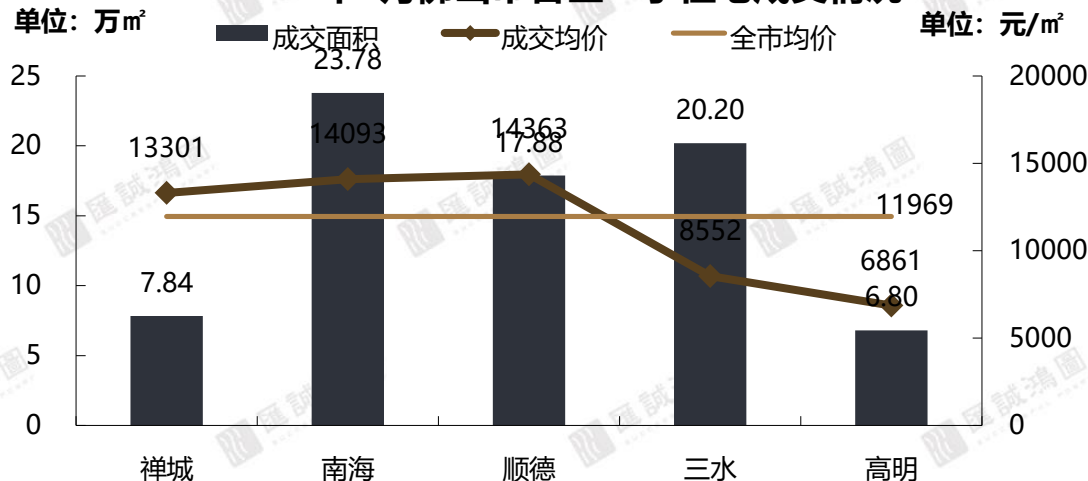
# 【各区住宅供求市场】三水为供应大户；碧桂园、时代多盘成交上榜

SUCCESSFUL POWER

## 2018年9月佛山市各区住宅供应情况



## 2018年9月佛山市各区一手住宅成交情况



## 2018年9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 (m²)
1	三水	恒大郦湖城	742	73940
2	三水	雍翠新城	622	59720
3	三水	旭辉城	608	61077
4	南海	时代领峰	552	65850
5	三水	鸿安花园	512	52890
6	顺德	天宝豪庭	499	53301
7	三水	旭辉江山	488	48847
8	三水	恒大山水龙盘	480	50884
9	三水	时代南湾花园	354	36564
10	高明	美的鹭湖森林度假城	308	29633

注：统计数据不包含万科项目

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

## 2018年9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 (m²)	均价 (元/m²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	454	51312.58	12599
2	南海	保利茉莉公馆	208	23052.58	11537
3	顺德	龙湖春江名宸花园	194	26533.88	15099
4	南海	时代水岸花园	186	19807.19	19007
5	顺德	伦敦碧桂园	179	21721.51	15885
6	三水	旭辉江山	172	17438.44	9018
7	三水	时代南湾	152	16285.80	9075
8	南海	宏宇天御江畔	151	15728.92	15204
9	三水	恒大山水龙盘	137	14238.78	7337
10	南海	时代领峰	122	11704.55	14322

注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【各区供应面积段】主力供应面积段为85-130m<sup>2</sup>，三水以绝对优势成主力

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	0	0	0	84	86	0	0	170	1%	-71%
南海	0	92	677	645	789	584	255	54	3096	21%	25%
顺德	0	153	172	435	186	0	0	0	946	7%	-66%
三水	160	861	3529	1985	1976	388	105	134	9138	63%	438%
高明	1	104	282	135	410	210	10	19	1171	8%	35%
总计	161	1210	4660	3200	3445	1268	370	207	14521	100%	73%
占比	1.1%	8.3%	32.1%	22.0%	23.7%	8.7%	2.5%	1.4%	100%		
环比	89.4%	61.5%	212.1%	33.1%	42.5%	24.9%	335.3%	68.3%	73.4%		



# 【各区成交面积段】主力成交面积段为85-130m<sup>2</sup>，南海贡献最为突出

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	48	173	122	182	94	16	38	673	10%	-3%
南海	28	167	645	355	658	224	36	42	2155	31%	-21%
顺德	0	39	181	456	424	347	25	30	1502	22%	-64%
三水	34	109	794	444	425	74	41	29	1950	28%	1%
高明	23	35	127	198	165	81	0	8	637	9%	-53%
总计	85	398	1920	1575	1854	820	118	147	6917	100%	-37%
占比	1.2%	5.8%	27.8%	22.8%	26.8%	11.9%	1.7%	2.1%	100%		
环比	26.9%	-31.6%	-39.4%	-43.8%	-33.7%	-21.6%	-39.5%	-47.7%	-36.8%		

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域市场-禅城区】供求双降，均价稳中有升

SUCCESSFUL POWER

供应套数: **314套**

供应面积: **4.23万m<sup>2</sup>**

环比: **-34.1%**  
同比: **-88.6%**

成交套数: **673套**

成交面积: **7.84万m<sup>2</sup>**

环比: **-2.9%**  
同比: **-46.1%**

环比: **-8.0%**  
同比: **-45.5%**

成交均价: **13301元/m<sup>2</sup>**

环比: **+1.5%**  
同比: **+0.7%**

## 主力供应项目:

- 招商臻园 (2.18万m<sup>2</sup>)、
- 绿城桂语兰庭 (0.94万m<sup>2</sup>)、
- 花曼丽舍 (0.75万m<sup>2</sup>)。

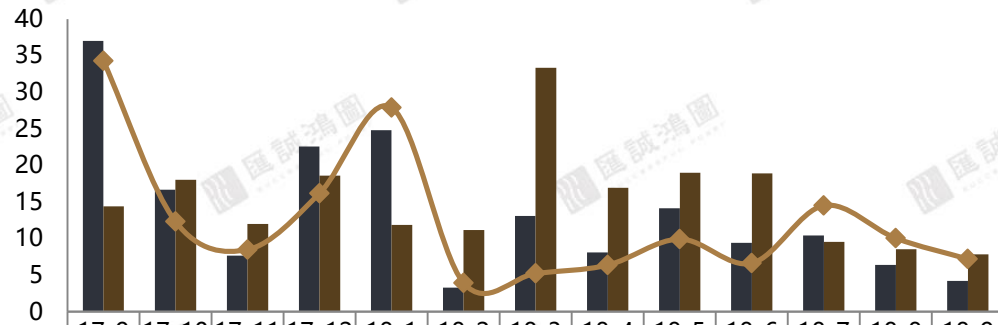
(注: 统计数据不包含万科项目)

## 楼盘成交套数前三名分别为:

- 岭南天地成交58套, 均价13794元/m<sup>2</sup>;
- 新鸿基珑景成交50套, 均价13183元/m<sup>2</sup>;
- 敏捷金谷国际成交47套, 均价13104元/m<sup>2</sup>。

### 近一年禅城区一手住宅供求关系走势

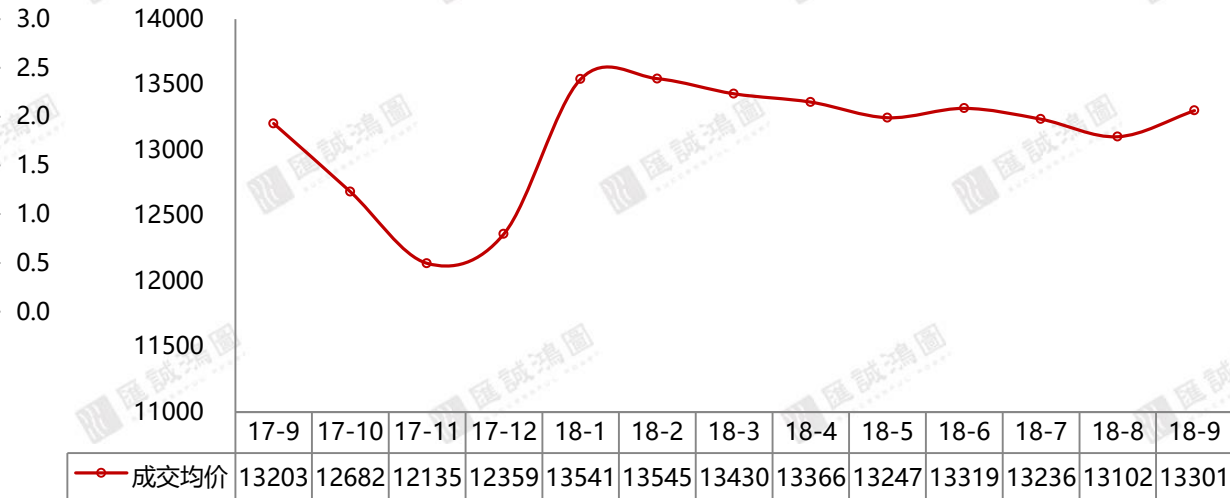
单位: 万m<sup>2</sup>



批售面积	37.00	16.70	7.65	22.60	24.83	3.29	13.08	8.10	14.13	9.40	10.40	6.42	4.23
成交面积	14.38	18.05	12.01	18.62	11.86	11.15	33.35	16.95	18.98	18.90	9.56	8.52	7.84
供销比	2.57	0.93	0.64	1.21	2.09	0.30	0.39	0.48	0.74	0.50	1.09	0.75	0.54

### 近期禅城一手住宅成交均价走势

单位: 元/m<sup>2</sup>



【数据来源: 汇诚鸿图数据平台】



# 【禅城区-供应面积段】110-150m<sup>2</sup>产品为供应主力

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月禅城一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
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%	——
城南板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
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	0	84	86	0	0	170	100.0%	——
旧城板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
奇槎板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
总计	0	0	0	0	84	86	0	0	170	100.0%	-71.1%
占比	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	49.4%	50.6%	0.0%	0.0%	100%		
环比	——	——	-100%	-100%	-51%	37%	——	-100%	-71%		

# 【禅城区-成交面积段】85-130m<sup>2</sup>产品为成交主力；旧城板块成交活跃

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月禅城一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	7	9	17	15	1	16	65	9.7%	-39%
禅西板块	0	1	16	15	30	10	4	3	79	11.7%	13%
城南板块	0	1	1	1	1	0	0	0	4	0.6%	-75%
佛山新城板块	0	8	21	19	1	1	0	0	50	7.4%	-47%
季华路沿线	0	0	1	14	43	21	4	1	84	12.5%	38%
旧城板块	0	38	120	52	61	40	5	15	331	49.2%	62%
奇槎板块	0	0	7	12	29	7	2	3	60	8.9%	-57%
总计	0	48	173	122	182	94	16	38	673	100.0%	-3%
占比	0.0%	7.1%	25.7%	18.1%	27.0%	14.0%	2.4%	5.6%	100%		
环比	—	41%	15%	-40%	-2%	119%	-36%	-25%	-3%		



# 【禅城区-库存】9月禅城住宅库存为9634套，预估去化周期5.8个月

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
绿岛湖板块	0	0	163	43	122	71	30	335	764	8%	-7%	2.6
季华路沿线	8	331	526	228	700	245	81	16	2135	22%	-5%	11.2
旧城板块	169	461	1451	552	367	48	50	72	3170	33%	-4%	9.5
禅西板块	141	214	548	272	246	128	25	86	1660	17%	6%	2.9
城南板块	602	99	255	440	188	148	13	160	1905	20%	-4%	6.9
总计	920	1105	2943	1535	1623	640	199	669	9634	100%	-3%	5.8
占比	10%	11%	31%	16%	17%	7%	2%	7%	100%			
环比	-1%	-1%	-4%	1%	-2%	-13%	-6%	-5%	-3%			

# 【区域市场-南海区】供求双降，均价创近一年新高

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

**供应套数：3190套**      **供应面积：13.05万m<sup>2</sup>**  
 环比：-54.0%  
 同比：-73.3%

**成交套数：2155套**  
 环比：-21.2%  
 同比：-30.1%

**成交面积：23.78万m<sup>2</sup>**  
 环比：-21.4%  
 同比：-21.2%

**成交均价：14093元/m<sup>2</sup>**  
 环比：+10.4%  
 同比：+14.4%

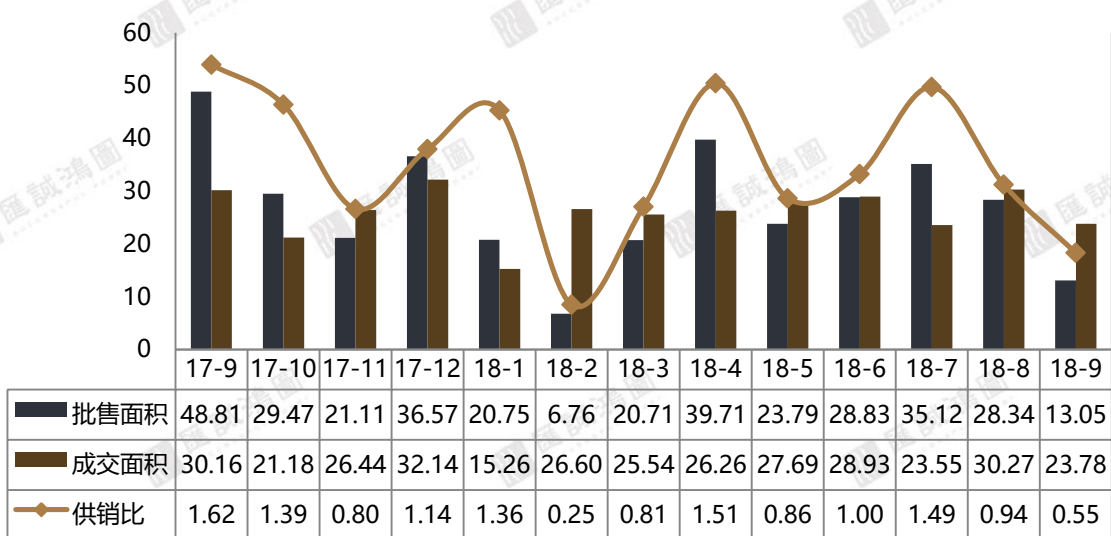
■ **主力供应项目：**

- 时代领峰 (6.58万m<sup>2</sup>)、
- 当代万国府MOMA (3.67万m<sup>2</sup>)、
- 尚观嘉园 (2.87万m<sup>2</sup>)。

■ **楼盘成交套数前三名分别为：**

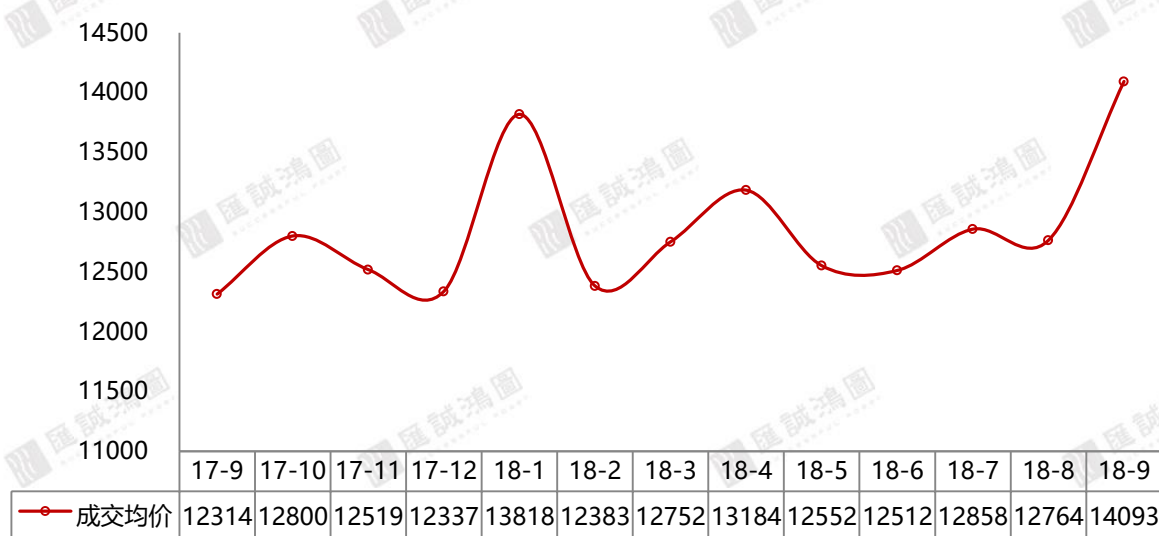
- 保利茉莉公馆成交208套，均价11537元/m<sup>2</sup>；
- 时代水岸成交186套，均价19007元/m<sup>2</sup>；
- 宏宇天御江畔成交151套，均价15204元/m<sup>2</sup>。

单位：万m<sup>2</sup>      **近一年南海区一手住宅供求关系走势**



单位：元/m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>      **近一年南海一手住宅成交均价走势**





# 【南海区-供应面积段】85-150m<sup>2</sup>产品为供应主力；小塘、大沥供应积极

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



## 2018年9月南海一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
大沥	0	0	40	94	157	99	0	24	414	13.4%	——
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%	——
丹灶	0	0	64	64	127	0	0	0	255	8.2%	-32.7%
金沙	0	0	60	30	0	30	0	0	120	3.9%	106.9%
桂城	0	0	0	0	0	166	84	6	256	8.3%	——
九江	0	0	0	52	53	0	0	0	105	3.4%	——
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
里水	0	2	184	167	40	5	0	0	398	12.9%	-23.3%
罗村	0	8	128	0	60	68	81	0	345	11.1%	538.9%
官窑	0	0	0	49	48	0	0	0	97	3.1%	——
狮山	0	22	54	0	0	0	30	0	106	3.4%	-87.6%
松岗	0	0	87	87	58	0	0	0	232	7.5%	——
小塘	0	60	60	0	246	186	0	0	552	17.8%	81.6%
西樵	0	0	0	102	0	30	60	24	216	7.0%	-30.8%
总计	0	92	677	645	789	584	255	54	3096	100%	24.9%
占比	0.0%	3.0%	21.9%	20.8%	25.5%	18.9%	8.2%	1.7%	100%		
环比	-100%	-62%	70%	59%	-10%	54%	372%	-27%	25%		

# 【南海区-成交面积段】85-95m<sup>2</sup>、110-130m<sup>2</sup>产品为成交主力；大沥、狮山、里水成交活跃



## 2018年9月南海一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
大沥	7	42	218	14	159	52	3	6	501	23.2%	-13%
黄岐	1	0	1	4	0	1	4	0	11	0.5%	-21%
盐步	0	9	20	0	1	9	0	0	39	1.8%	290%
丹灶	7	5	20	40	48	5	4	6	135	6.3%	-70%
金沙	0	0	1	11	6	4	0	0	22	1.0%	10%
桂城	3	25	85	23	54	42	0	7	239	11.1%	6%
九江	1	1	2	7	14	17	4	11	57	2.6%	-21%
沙头	0	0	5	0	6	0	0	0	11	0.5%	-63%
和顺	0	0	0	6	5	0	0	1	12	0.6%	9%
里水	8	3	183	8	114	13	0	1	330	15.3%	25%
罗村	0	0	23	2	8	10	3	2	48	2.2%	-65%
官窑	0	0	0	12	16	2	0	0	30	1.4%	-36%
狮山	0	25	29	153	140	14	2	0	363	16.8%	-34%
松岗	0	0	0	16	4	9	0	0	29	1.3%	-65%
小塘	0	57	29	11	21	5	0	0	123	5.7%	8%
西樵	1	0	29	48	62	41	16	8	205	9.5%	56%
总计	28	167	645	355	658	224	36	42	2155	100%	-21%
占比	1.3%	7.7%	29.9%	16.5%	30.5%	10.4%	1.7%	1.9%	100%		
环比	-22%	8%	-24%	-27%	-15%	-37%	3%	-9%	-21%		



# 【南海区-库存】9月南海住宅库存39490套，预估去化周期为8.8个月

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月南海一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
大沥	270	651	1405	623	1450	1073	272	601	6345	16.1%	9%	14.0
黄岐	163	429	1398	499	1158	1064	78	120	4909	12.4%	-4%	80.0
盐步	429	126	319	81	71	66	1	40	1133	2.9%	-9%	20.7
丹灶	54	281	240	271	334	227	257	360	2024	5.1%	-7%	4.2
金沙	1	1	63	84	45	92	0	2	288	0.7%	51%	10.9
桂城	157	406	2296	793	656	942	414	148	5812	14.7%	-7%	8.8
九江	1	3	5	165	253	202	111	167	907	2.3%	-8%	6.0
沙头	0	0	28	0	35	0	0	0	63	0.2%	-14%	9.5
和顺	8	6	43	83	58	4	17	16	235	0.6%	-5%	3.1
里水	82	417	2609	687	1892	611	295	142	6735	17.1%	-1%	13.3
罗村	135	26	556	156	158	103	143	55	1332	3.4%	18%	3.2
官窑	28	0	3	178	238	46	0	5	498	1.3%	5%	9.9
狮山	53	424	1172	483	444	531	52	77	3236	8.2%	-11%	6.6
松岗	136	51	105	165	89	35	45	55	681	1.7%	44%	3.5
小塘	10	69	358	425	833	338	14	4	2051	5.2%	18%	18.6
西樵	33	156	559	462	692	468	247	624	3241	8.2%	-2%	4.4
总计	1560	3046	11159	5155	8406	5802	1946	2416	39490	100%	-1%	8.8
占比	4%	8%	28%	13%	21%	15%	5%	6%	100%			
环比	27%	11%	-5%	4%	-6%	-1%	7%	3%	-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-顺德区】供应回升，成交因数据缺失骤降，均价稳中有升

SUCCESSFUL POWER



**供应套数: 1486套**    **供应面积: 36.83万m<sup>2</sup>**  
 环比: +25.4%  
 同比: -14.2%

**成交套数: 1502套**  
 环比: -64.4%  
 同比: +40.1%

**成交面积: 17.88万m<sup>2</sup>**  
 环比: -61.6%  
 同比: +57.5%

**成交均价: 14363元/m<sup>2</sup>**  
 环比: +1.8%  
 同比: +19.2%

## 主力供应项目:

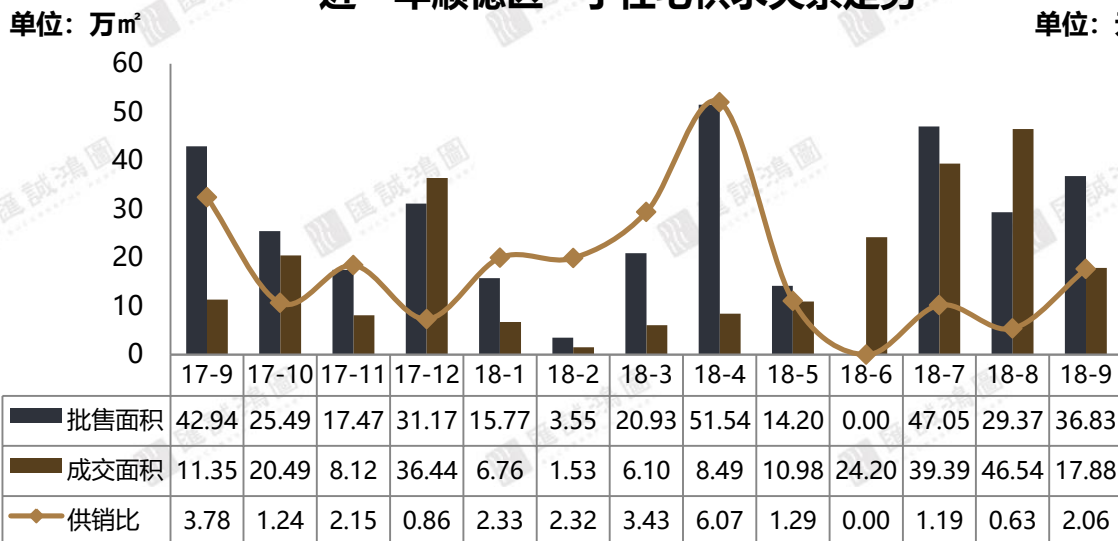
- 天宝豪庭 (5.33万m<sup>2</sup>)、
- 碧桂园凤凰湾 (2.84万m<sup>2</sup>)、
- 佳兆业金域花园 (1.88万m<sup>2</sup>)。

(注: 统计数据不包含万科项目)

## 楼盘成交套数前三名分别为:

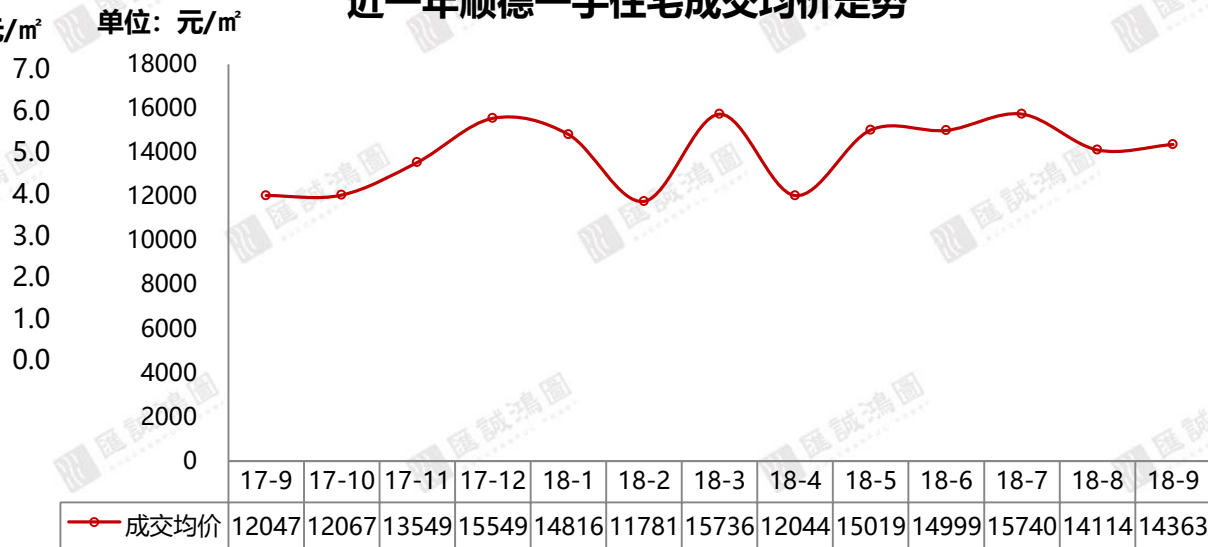
- 碧桂园凤凰湾成交454套, 均价12599元/m<sup>2</sup>;
- 龙湖春江名宸花园成交194套, 均价15099元/m<sup>2</sup>;
- 伦教碧桂园成交179套, 均价15885元/m<sup>2</sup>。

### 近一年顺德区一手住宅供求关系走势



备注: 政府官网自9.19起无更新顺德成交数据, 故缺失此后的顺德成交数据

### 近一年顺德一手住宅成交均价走势



【数据来源: 汇诚鸿图数据平台】



# 【顺德区-供应面积段】95-110m<sup>2</sup>为供应主力；杏坛供应积极

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
北滘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
陈村	0	0	120	0	0	0	0	0	120	12.7%	—
大良	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
佛山新城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
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%	—
容桂	0	0	52	102	0	0	0	0	154	16.3%	-12.5%
杏坛	0	153	0	333	186	0	0	0	672	71.0%	11.3%
总计	0	153	172	435	186	0	0	0	946	100%	-65.5%
占比	0.0%	16.2%	18.2%	46.0%	19.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100%		
环比	-100%	-61%	-52%	-68%	-45%	-100%	—	-100%	-66%		

# 【顺德区-成交面积段】95-150m<sup>2</sup>产品为成交主力，容桂、大良成交活跃

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
北滘	0	0	1	10	21	13	0	1	46	3.1%	-93%
陈村	0	0	13	0	4	3	0	0	20	1.3%	-71%
大良	0	1	31	20	39	208	12	4	315	21.0%	-50%
佛山新城	0	0	1	31	33	11	6	4	86	5.7%	-78%
均安	0	12	21	11	13	1	0	1	59	3.9%	-67%
乐从	0	5	0	15	18	0	2	2	42	2.8%	-70%
勒流	0	0	0	2	1	0	0	0	3	0.2%	-90%
龙江	0	0	6	6	10	5	0	1	28	1.9%	-72%
伦教	0	3	3	56	109	37	5	1	214	14.2%	-34%
容桂	0	3	100	304	171	69	0	15	662	44.1%	-59%
杏坛	0	15	5	1	5	0	0	1	27	1.8%	-68%
总计	0	39	181	456	424	347	25	30	1502	100%	-64%
占比	0.0%	2.6%	12.1%	30.4%	28.2%	23.1%	1.7%	2.0%	100%		
环比	-100.0%	-84.7%	-84.1%	-63.3%	-59.3%	-0.3%	-70.6%	-70.6%	-64%		

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【顺德区-库存】9月顺德库存31180套，预估去化周期8.2个月

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9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	376	910	2086	1002	573	100	389	5538	18%	-2%	18.5
陈村	152	294	1245	703	785	302	2	106	3589	12%	-1%	10.2
大良	286	72	1248	415	1319	620	169	1198	5327	17%	-1%	10.4
佛山新城	227	77	128	427	707	841	264	332	3003	10%	12%	8.5
均安	2	42	113	74	282	47	14	81	655	2%	-6%	2.0
乐从	251	394	51	152	188	151	324	457	1968	6%	-1%	11.0
勒流	0	0	66	162	44	8	12	144	436	1%	0%	3.2
龙江	0	0	261	245	104	285	27	117	1039	3%	1%	3.8
伦教	272	71	6	249	470	507	117	380	2072	7%	6%	6.3
容桂	810	174	776	1844	985	345	39	950	5923	19%	9%	7.3
杏坛	4	514	435	98	433	2	1	143	1630	5%	10%	7.3
<b>总计</b>	<b>2106</b>	<b>2014</b>	<b>5239</b>	<b>6455</b>	<b>6319</b>	<b>3681</b>	<b>1069</b>	<b>4297</b>	<b>31180</b>	<b>100%</b>	<b>2%</b>	<b>8.2</b>
<b>占比</b>	7%	6%	17%	21%	20%	12%	3%	14%	100%			
<b>环比</b>	12%	5%	3%	1%	3%	-1%	3%	0%	2%			

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【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】供应激增，网签稳中有降，均价回落

SUCCESSFUL POWER



**供应套数：9138套**    **供应面积：92.89万m<sup>2</sup>**  
 环比：+366.8%  
 同比：+108.4%

**成交套数：1950套**  
 环比：+1.3%  
 同比：-6.6%

**成交面积：20.20万m<sup>2</sup>**  
 环比：-1.4%  
 同比：-10.3%

**成交均价：8552元/m<sup>2</sup>**  
 环比：-3.3%  
 同比：+3.2%

## 主力供应项目：

- 恒大郦湖城 (7.39万m<sup>2</sup>)、
- 旭辉城 (6.11万m<sup>2</sup>)、
- 雍翠新城 (5.97万m<sup>2</sup>)。

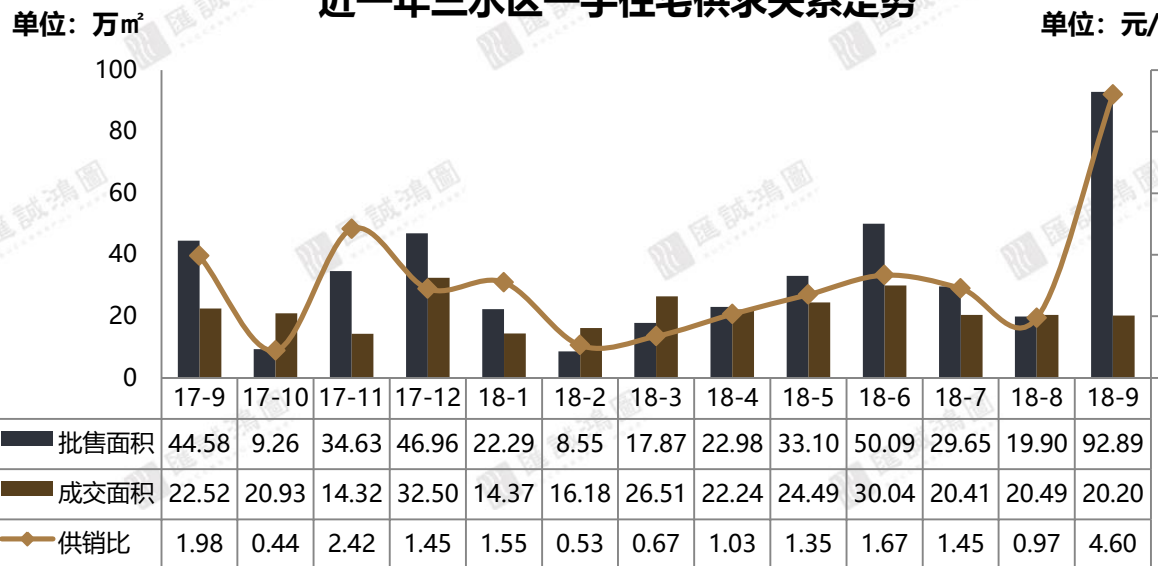
(注：统计数据不包含万科项目)

## 楼盘成交套数前三名分别为：

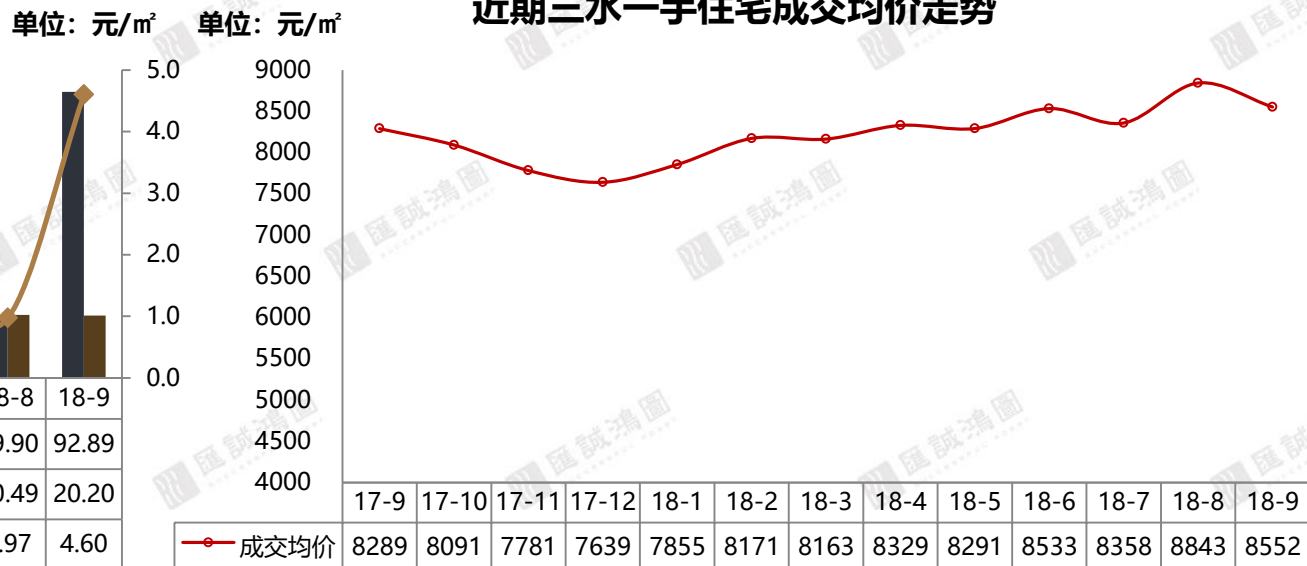
- 旭辉江城成交172套，均价9018元/m<sup>2</sup>；
- 时代南湾成交152套，均价9075元/m<sup>2</sup>；
- 恒大山水龙盘成交137套，均价7337元/m<sup>2</sup>。

(注：统计数据不包含万科项目)

### 近一年三水区一手住宅供求关系走势



### 近期三水一手住宅成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【三水区-供应面积段】85-130m<sup>2</sup>产品为供应主力；西南、云东海供应积极

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



## 2018年9月三水一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
白坭	160	16	526	134	310	0	0	0	1146	12.5%	484.7%
大塘	0	0	128	208	109	65	0	6	516	5.6%	—
乐平	0	0	396	457	129	0	0	0	982	10.7%	691.9%
芦苞	0	516	840	0	192	0	0	0	1548	16.9%	—
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
西南	0	329	786	920	551	162	78	4	2830	31.0%	155.4%
云东海	0	0	853	266	685	161	27	124	2116	23.2%	683.7%
合计	160	861	3529	1985	1976	388	105	134	9138	100.0%	438.2%
占比	1.8%	9.4%	38.6%	21.7%	21.6%	4.2%	1.1%	1.5%	100.0%		
环比	—	—	1084.2%	660.5%	146.4%	38.6%	238.7%	415.4%	438.2%		

# 【三水区-成交面积段】85-130m<sup>2</sup>产品为成交主力，西南、白坭成交活跃

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月三水一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
白坭	0	92	348	48	70	16	3	0	577	29.6%	44%
大塘	0	2	9	26	4	2	0	0	43	2.2%	79%
乐平	28	1	32	128	20	3	0	2	214	11.0%	-7%
芦苞	0	0	28	4	4	0	0	0	36	1.8%	-74%
南山	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0.1%	0%
西南	0	6	192	162	191	41	24	2	618	31.7%	-37%
西南-北江 新城	0	0	37	25	38	6	0	1	107	5.5%	1683%
云东海	6	8	148	50	98	6	14	24	354	18.2%	142%
总计	34	109	794	444	425	74	41	29	1950	100.0%	1.3%
占比	1.7%	5.6%	40.7%	22.8%	21.8%	3.8%	2.1%	1.5%	100.0%		
环比	3300.0%	38.0%	12.3%	-6.3%	-11.8%	-36.2%	36.7%	-19.4%	1.3%		



# 【三水区-库存】9月三水住宅库存为23662套，预估去化周期11个月

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月三水一手房住宅库存面积段套数分布

板块	65㎡以下	65-85㎡	85-95㎡	95-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比	去化周期
白坭	239	816	1684	236	1223	153	18	95	4464	19%	10%	17.9
大塘	0	48	228	1476	432	240	0	16	2440	10%	19%	22.3
乐平	153	58	603	996	532	50	0	28	2420	10%	29%	9.5
芦苞	6	0	39	122	29	5	2	2	205	1%	-37%	3.8
南山	0	0	1	5	1	9	0	0	16	0%	167%	0.4
西南	41	443	1821	2725	2889	1560	280	652	10411	44%	20%	9.1
云东海	25	120	1059	403	1022	440	189	448	3706	16%	2%	10.8
总计	464	1485	5435	5963	6128	2457	489	1241	23662	100%	15%	11.0
占比	2%	6%	23%	25%	26%	10%	2%	5%	100%			
环比	38%	26%	14%	22%	10%	20%	-14%	-3%	15%			

# 【区域市场-高明区】供应回升，成交持续下滑，均价急速回落

SUCCESSFUL POWER



**供应套数：1171套**    **供应面积：15.35万m<sup>2</sup>**  
 环比：+78.5%  
 同比：-4.5%

**成交套数：637套**  
 环比：-53.2%  
 同比：+22.3%

**成交面积：6.80万m<sup>2</sup>**  
 环比：-54.7%  
 同比：+28.6%

**成交均价：6861元/m<sup>2</sup>**  
 环比：-20.7%  
 同比：-0.4%

## 主力供应项目：

- 美的鹭湖森林度假城 (2.96万m<sup>2</sup>)、
- 恒大山湖郡 (2.42万m<sup>2</sup>)、
- 欧浦花城 (2.14万m<sup>2</sup>)。

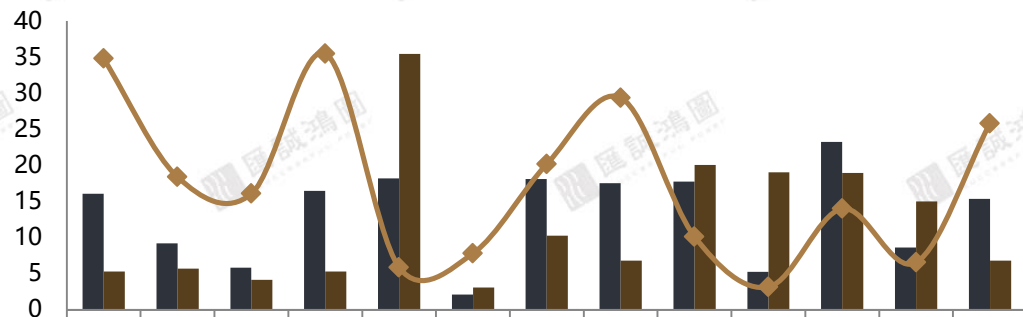
## 楼盘成交套数前三名分别为：

- 佛山美的城成交121套，均价5954元/m<sup>2</sup>；
- 美的鹭湖森林度假城成交96套，均价5675元/m<sup>2</sup>；
- 招商熙园成交66套，均价6218元/m<sup>2</sup>。

(注：统计数据不包含万科项目)

### 近一年高明区一手住宅供求关系走势

单位：万m<sup>2</sup>

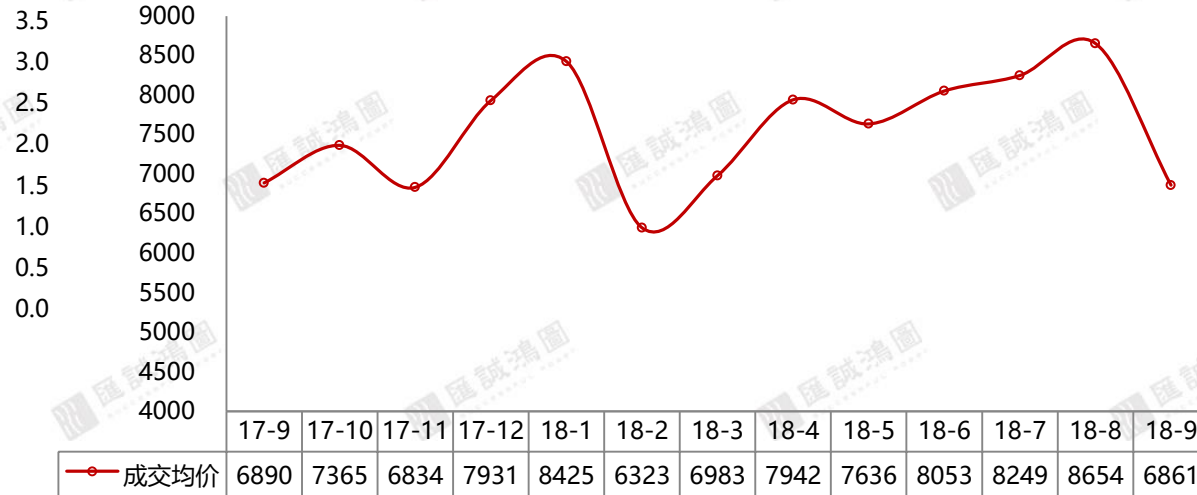


批售面积	16.08	9.19	5.84	16.47	18.19	2.11	18.10	17.52	17.75	5.25	23.22	8.60	15.35
成交面积	5.29	5.71	4.15	5.31	35.41	3.08	10.25	6.82	20.04	19.01	18.95	15.00	6.80
供销比	3.04	1.61	1.41	3.10	0.51	0.68	1.77	2.57	0.89	0.28	1.23	0.57	2.26

单位：元/m<sup>2</sup>

单位：元/m<sup>2</sup>

### 近一年高明成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【高明区-面积段】85-95m<sup>2</sup>、110-130m<sup>2</sup>产品为供应主力；95-130m<sup>2</sup>产品为成交主力

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月高明一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
高明	1	104	282	135	410	210	10	19	1171
占比	0.1%	8.9%	24.1%	11.5%	35.0%	17.9%	0.9%	1.6%	100.0%
环比	-97.22%	-12.61%	3.68%	-30.77%	79.04%	—	—	35.71%	35.38%

## 2018年9月高明一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
高明	23	35	127	198	165	81	0	8	637
占比	3.6%	5.5%	19.9%	31.1%	25.9%	12.7%	0.0%	1.3%	100.0%
环比	-79.8%	—	504.8%	230.0%	-48.6%	-79.5%	-100.0%	-95.7%	3085.0%



# 【高明区-库存】9月高明住宅库存为6448套，预估去化周期为5.2个月

SUCCESSFUL POWER



## 2018年9月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-75m <sup>2</sup>	75-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-120m <sup>2</sup>	120-130m <sup>2</sup>	130-140m <sup>2</sup>	140-150m <sup>2</sup>	150-160m <sup>2</sup>	160-170m <sup>2</sup>	170-180m <sup>2</sup>	180-200m <sup>2</sup>	200-300m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup> 以上	总计	去化周期(月)
高明	167	55	368	1007	1199	963	685	742	484	115	45	12	56	295	255	6448	5.2
占比	3%	1%	6%	16%	19%	15%	11%	12%	8%	2%	1%	0%	1%	5%	4%	100%	
环比	-30%	-62%	-2%	8%	-5%	17%	0%	4%	-3%	-5%	25%	9%	-13%	-4%	8%	0%	

# 【开盘快讯】碧桂园凤凰湾

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
发展商	佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
代理商	自销, 中原, 易居, 经纬
项目位置	佛山市顺德区容桂街道小黄圃社区
类型/规模	占地约98万m <sup>2</sup> , 总建筑面积约290万m <sup>2</sup>
推售户型及套数	推翰华苑2座洋房, 两梯六户, 层高30, 96/128m <sup>2</sup> 两三房, 共116套。(05/06梯腿已开盘)
开盘时间	2018年9月2日(周日)10:00开盘
开卖方式	集中开盘, 电子抽签
开盘地点	碧桂园凤凰湾营销中心
推售情况	开盘翰华苑2座均价13500元/m <sup>2</sup> (精装): 30层, 合计推售116套, 去化70套, 去化率60%。其中: 2座情况: 01户型96m <sup>2</sup> 2+1室2厅2卫: 28套 02户型96m <sup>2</sup> 2+1室2厅2卫: 28套 03户型96m <sup>2</sup> 2+1室2厅2卫: 30套 04户型96m <sup>2</sup> 2+1室2厅2卫: 30套 05户型128m <sup>2</sup> 3+1室2厅2卫: 0套 06户型128m <sup>2</sup> 3+1室2厅2卫: 0套 (5、6户型本周三已开盘)
优惠折扣	99折*99折*99折*99折
销售率	共推出116套, 销售70套, 去化率60%
付款方式	首付3成, 双合同
客户到场情况	来访约80批客户, 到访率约50%。
客户构成	容桂15%, 大良15%, 番禺34%, 广州26%, 其他10%。

# 【开盘快讯】保利茉莉公馆

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



<b>项目名称</b>	保利茉莉公馆（保利麓园）
<b>发展商</b>	佛山市保利兴隆房地产有限公司
<b>项目位置</b>	广东省佛山市南海区狮山镇科技西路5号
<b>类型/规模</b>	占地约8.6万㎡，建筑面积约25万㎡
<b>推售套数、户型</b>	14座97/127㎡，2梯4户，32楼，共推124套； 01/02户型97㎡，3房2厅2卫户型约62套 03/04户型127㎡，4房2厅2卫户型约62套 15座116/143/144㎡，2梯4户，32楼，共推124套； 01/02户型97㎡，3房2厅2卫户型约62套， 03户型128㎡，4房2厅2卫户型约31套， 04户型116㎡，4房2厅2卫户型约31套，
<b>开盘时间</b>	2018年9月7日下午
<b>开卖方式</b>	微信开盘
<b>开盘地点</b>	保利洲际酒店二楼
<b>推售详情</b>	整体开盘均价成交均价15500元/㎡，带装修发售，其中装修款4000元/㎡，毛坯均价11500元/㎡，装修款需全款，毛坯首付3成。 14座毛坯价格约10599-12459元/㎡： 01/02户型97㎡，3房2厅2卫户型，售出41套，毛坯价10599-12259元/㎡ 03/04户型127㎡，4房2厅2卫户型，售出30套，毛坯价104559-12459元/㎡ 共售出71套，去化率57.2% 15座毛坯价格约10559-11859元/㎡ 01/02户型97㎡，3房2厅2卫户型，售出38套，毛坯价10559-11859元/㎡ 03户型128㎡，4房2厅2卫户型，售出14套，毛坯价10687-11709元/㎡ 04户型116㎡，4房2厅2卫户型，售出28套，毛坯价10709-11809元/㎡ 共售出80套，去化率64.5%
<b>销售率</b>	共推出248套，当天去化151套，去化率约61%
<b>客户群体</b>	狮山占比60%，罗村15%，大沥12%，禅桂8%，广州5%
<b>前期蓄客情况</b>	9月1日启动认筹，冻结5万冻结，累计冻结认筹244台
<b>小结</b>	1、本次推售产品装修款不能贷款，装修4000元/㎡，采取一次性支付的形式，毛坯均价11500元/㎡，可贷3成首付； 2、本次集中开盘收筹时间短，筹量不足，需通过后续持销，保证去化。



# 【开盘快讯】美的西江御府

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



项目名称	美的西江御府（龙江）
发展商	佛山市顺德区美的置业有限公司
代理商	开发商
项目位置	佛山市顺德区美的置业有限公司
类型/规模	占地面积：21000m <sup>2</sup> ；建筑面积：88000m <sup>2</sup>
推售户型及套数	16座两梯五户，建面约91/110/126m <sup>2</sup> ，26层，2层起为洋房，合计125套，带装修
开盘时间	2018年9月8日 上午10点
开卖方式	自然开售
开盘地点	营销中心
推售情况	<p>【储客情况】据了解，16座洋房于9月诚意登记，8月开始收取诚意登记金2万元；最低首付38万。</p> <p>【销售分析】本次推售货量不大，整体均价约13500-14000元/m<sup>2</sup>（双合同,装修款约4000元，装修款可做贷款，若不贷款则2018年12月10日前付清），去化3套；</p> <p>【现场开卖情况】现场自然销售，也有一口价特价房；</p>
优惠折扣	开盘99折，准签99折，成交砸金蛋送精美品牌家电。
销售率	截止9月8日16:00，销售约3套（对外口径）
付款方式	定金5万，首付低至约38万（含装修）；装修款可贷款，最高贷5年；若装修款不贷款，则在2018年12月10日前付清装修款。
客户到场情况	来访车辆50台，现场来访客户达200人。
客户构成	龙江本地客居多，其次南海人。

# 【开盘快讯】尚观嘉园

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



项目名称	尚观嘉园
发展商	佛山市富林尚观嘉园房地产开发有限公司
代理商	佛山市乐美居房地产有限公司
项目位置	佛山市南海区罗村街道罗村大道南3号
类型/规模	占地面积：98017.3㎡，总建筑面积：387672.08㎡
推售套数及户型	37座，2梯4户，84-134㎡，层高17层，精装发售，共66套
开盘时间	2018年9月22日
开卖方式	一次性付款优先；其次按冻结顺序选房
开盘地点	尚观嘉园销售中心
均价 (折后价)	37座（精装）：合计66套，均价15500元/㎡（其中装修款4000元/㎡）。 01户型：建筑面积88.85㎡（1楼单位面积为84.55㎡；2楼单位面积为88.86㎡），套内75.87㎡，共17套； 02户型：建筑面积88.79㎡（1楼单位面积为84.43㎡；2楼单位面积为88.79㎡），套内75.82㎡，共17套； 03户型：建筑面积123.94㎡（1楼单位面积为134.29㎡；2楼单位面积为134.37㎡），套内105.83㎡，共17套； 04户型：建筑面积134.23㎡，套内114.62㎡，共15套；
优惠活动	①一次性付款客户装修款减100元/㎡；②准签99折
销售率	成交55套，去化率约83.3%
客户情况	前期冻结约120批

# 【开盘快讯】龙光玖龙府（顺德）

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



项目名称	龙光玖龙府（顺德）
发展商	龙光地产
代理商	汇诚鸿图
项目位置	广东省佛山市顺德区南国西路（冲鹤小学旁）
类型/规模	占地约5.8万m <sup>2</sup> ，建筑面积约24.6万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	首推1座01-04户型88-113m <sup>2</sup> 面积段单位，31层高，两梯4户，共120套。
开盘时间	2018年9月23日
开卖方式	电子摇号
开盘地点	大良喜来登酒店
推售详情 (原价)	整体开盘均价：14400元/m <sup>2</sup> d1户型：89m <sup>2</sup> ，共60套，均价14400元/m <sup>2</sup> a户型：113m <sup>2</sup> ，共30套，均价14350元/m <sup>2</sup> c户型：98m <sup>2</sup> ，共30套，均价14290元/m <sup>2</sup>
折扣优惠	权登99折*认筹99折*开盘98折*准签98折*付款优惠99折*团购优惠99折
销售率	共推出120套，去化约120套，去化率100%
前期蓄客情况	前期认筹客户约350台，开盘当天到访约310台



# 【开盘快讯】中国通号天聚广场

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



项目名称	中国通号天聚广场
发展商	通号佛山置业有限公司
项目位置	云东海街道城轨三水北站南侧
类型/规模	占地约113291㎡，建筑面积约473462㎡
推售套数、户型	1/9座85-128㎡二三房，楼高30层，2梯4户
开盘时间	2018年9月28日上午8:00
开卖方式	微信选房
开盘地点	在家选房
推售详情 (折后)	整体开盘均价：9000元/㎡，毛坯 1座： 01户型：128㎡，北向，共27套，去化27套。 02户型：114㎡，北向，共27套，去化27套。 03户型：88㎡，南向，共27套，去化27套。 04户型：101㎡，南向，共27套，去化27套。 9座： 01户型：112㎡，西北向，共27套，去化27套。 02户型：104㎡，东北向，共27套，去化27套。 03户型：85㎡，西南向，共27套，去化27套。 04户型：84㎡，东南向，共27套，去化27套。
折扣优惠	无
销售率	当天推出216套，成交套数216套，去化率100%。认筹总数326个，解筹率66%
付款方式	一次性优先，其次按揭

# 【开盘快讯】颐安灏景湾

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



项目名称	颐安灏景湾
发展商	佛山市钜创房地产开发有限公司
代理商	合富、经纬、中原
项目位置	广东省佛山市顺德区容桂眉蕉河公园旁
类型/规模	占地约11万m <sup>2</sup> ，总建筑面积约35万m <sup>2</sup>
推售户型及套数	首推2座01-04户型105-131m <sup>2</sup> 面积段单位，两梯4户 6座01户型 140m <sup>2</sup> ，两梯四户 共155套
开盘时间	2018年 9月30日
开卖方式	自然加推
开盘地点	颐安灏景湾销售中心
推售情况	整体开盘均价：13000元/m <sup>2</sup> 2座01户型：106m <sup>2</sup> ，共31套 2座02户型：131m <sup>2</sup> ，共31套 2座03户型：119m <sup>2</sup> ，共31套 2座04户型：105m <sup>2</sup> ，共31套 6座01户型：140m <sup>2</sup> ，共31套
优惠折扣	一口价，无折扣
销售率	成交20套，去化率约12%
付款方式	首付3成，双合同



# 四、三级市场



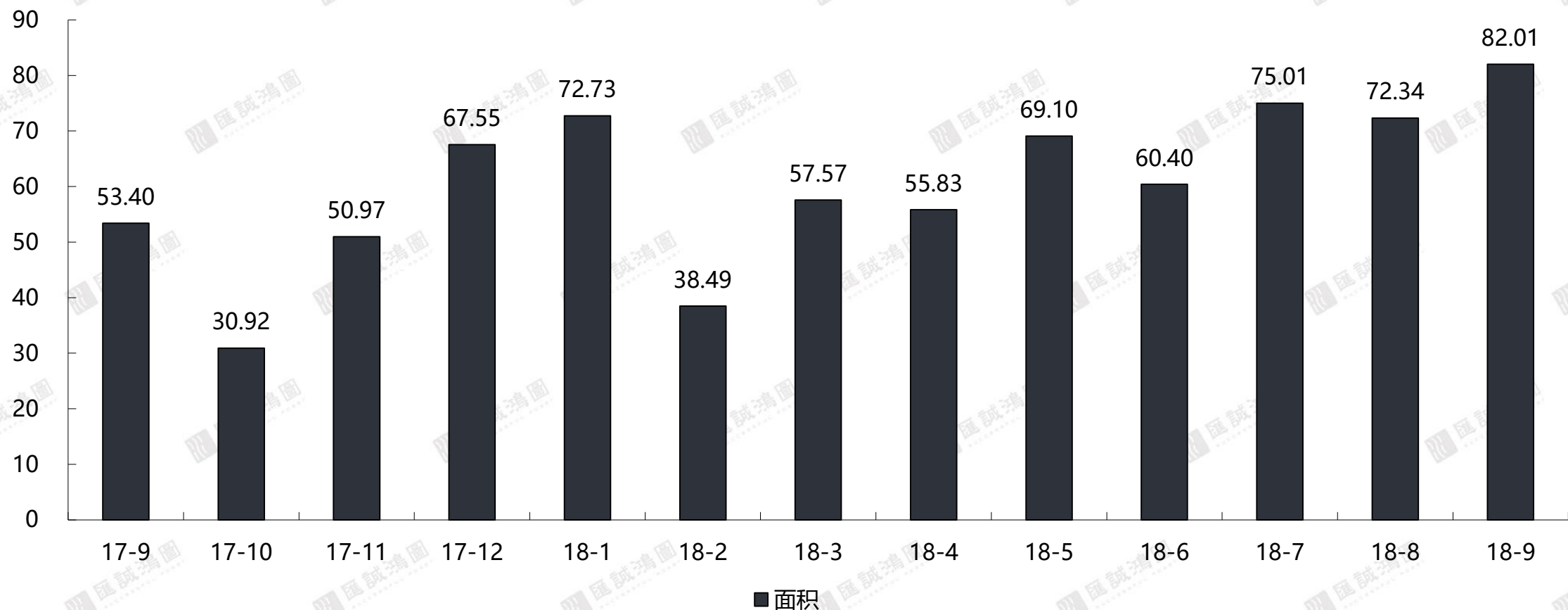
# 【二手住宅市场】

SUCCESSFUL POWER

9月，佛山二手房共成交住宅7025套；成交面积82.01万m<sup>2</sup>，环比增加13.4%，对比去年同期增加53.6%。

## 2017-2018年佛山二手住宅成交面积走势

单位：万m<sup>2</sup>



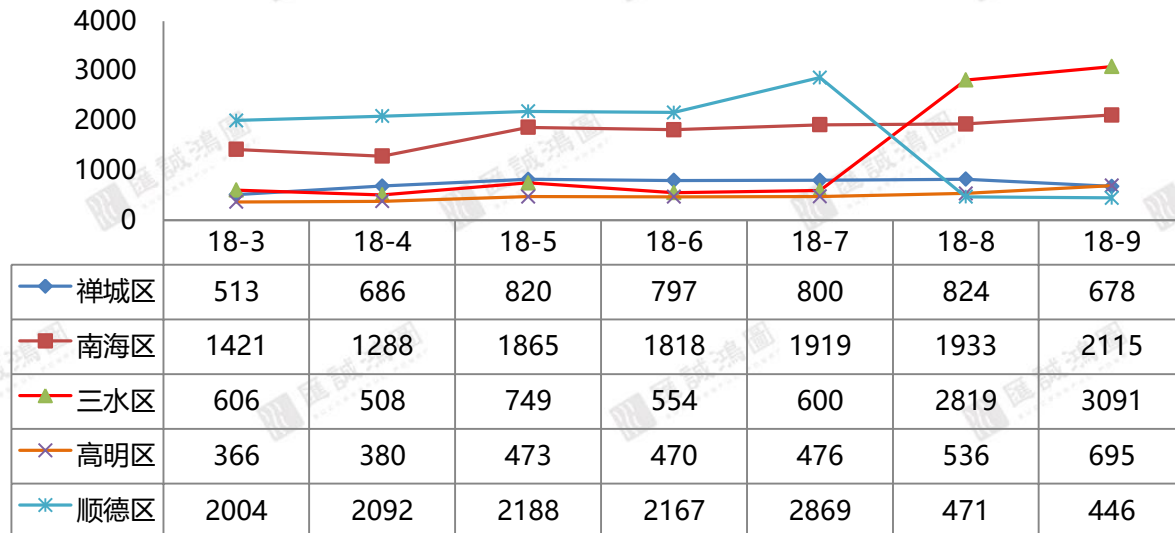
# 【二手住宅市场】

9月，除禅城面积环比减少外，其余均环比增加，其中三水增幅最大，环比增加32.9%；

9月，除禅城二手占比环比减少，其他区均增加，其中顺德增幅最大，环比减少27.3个百分点。

单位：套

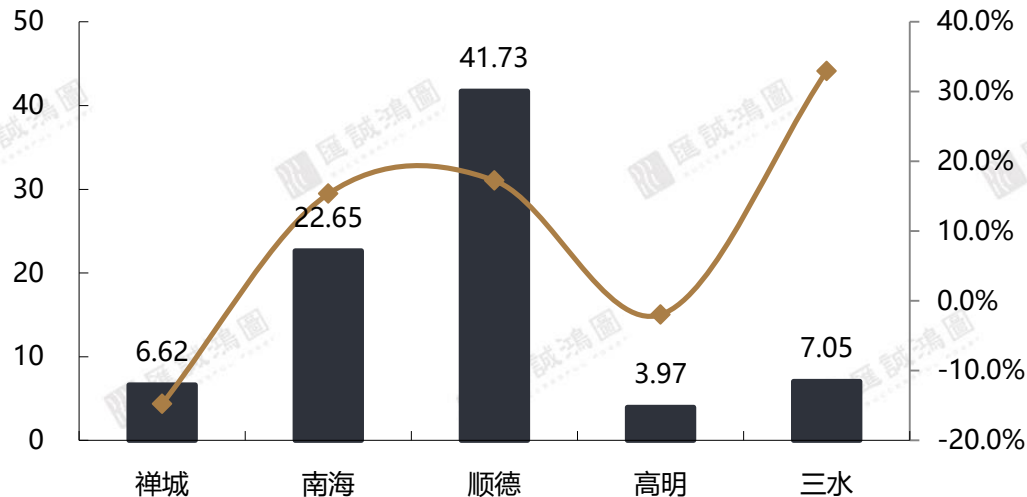
近半年佛山各区二手住宅套数走势



2018年9月佛山市各区二手住宅成交面积情况

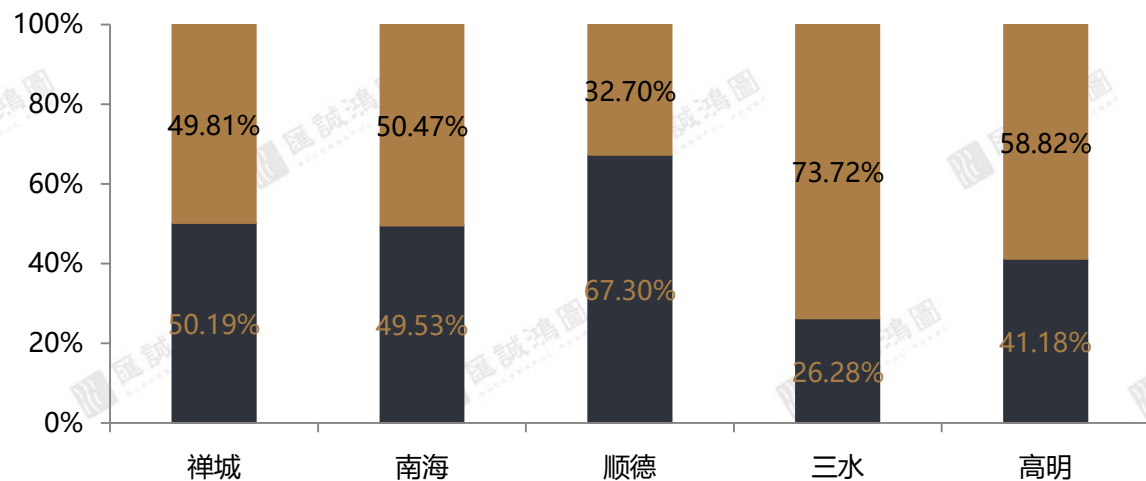
单位：万m<sup>2</sup>

成交面积



2018年9月佛山市一二手成交占比走势

二手占比 一手占比



# 结语

- 9月，供应受三水放量带动而激增，下旬起顺德网签数据缺失，其余四区表现亦欠佳，整体市场网签量跌价稳，金九成色不足；高价地项目陆续亮相并将于年内入市，房价仍存上涨趋势；
- 9月全市库存**110414**套，预估去化周期为**8.3**个月；
- 9月，除三水外，其余四区均有商住/商服地块供应，商服地块在宗数略占上风；成交地块多以低溢价乃至底价成交，在调控持续下，房企资金压力增大，拿地愈发保守，土地市场转冷态势显著。



# 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