



佛山市8月房地产市场报告



匯誠鴻圖市場部 2018.9.7

CONTENTS

目 录

➤ 一 市场资讯

➤ 二 土地市场

➤ 三 住宅市场

➤ 四 三级市场

月度市场总结

SUCCESSFUL POWER



◆ 土地市场：政府推地提速；房企理性拿地

全市新增商住土地面积61.9万㎡，环比激增975.9%；成交土地面积38.0万㎡，环比减少34%；本月楼面价6871元/㎡，环比下跌25.6%。

◆ 住宅市场：供应回落，成交回升，均价维稳

8月，佛山新建商品住宅新增供应92.63万㎡，环比减少36%，同比减少33%；

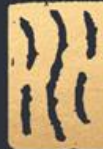
8月，佛山新建商品住宅成交120.81万㎡，环比增加8%，同比增加22%；

8月，佛山楼市成交均价为12133元/㎡，环比下跌1%，同比上涨10%。

◆ 三级市场：二手网签创年内新高，顺德为主力

8月，佛山二手房共成交住宅6583套；成交面积72.34万㎡，环比减少3.6%，对比去年同期增加19.7%。





一、市场资讯



◆ 2018年8月份居民消费价格同比上涨2.1%

8月9日，国家统计局公布了7月的物价数据。7月PPI同比上涨4.6%，涨幅比上月缩小0.1个百分点，是近5个月来的首次收窄。在连续3个月低于2%后，7月CPI重新回到2%上方，同比涨幅录得2.1%，超出市场预期。不过整体来看，通胀形势仍然温和。值得注意的是，目前猪价在5月中旬触底后逐步回升，原油价格则在70-80美元/桶的区间震荡。

分析认为，CPI上涨主要受猪肉价格回升、油价基数低和暑期旅游的共同影响。数据显示，不包括食品和能源的核心CPI同比涨幅为1.9%，连续3个月持平，不存在通胀压力。

综合多位受访人士看法，未来影响CPI的主要因素包括：猪肉价格、油价、贸易摩擦及政策取向等。年初的《政府工作报告》将今年全年的CPI目标定为3%左右。分析认为，2018年温和通胀，全年CPI同比难破3%。

分析认为，7月CPI重新站上2%主要在于季节性因素，如高温、多雨的天气以及假期等。“一方面受夏季高温、暴雨天气影响，鲜菜等食品价格出现上涨，另一方面暑假因素带动旅游价格上涨，包括飞机票、旅游和宾馆住宿价格都有明显上涨。”交通银行高级研究员刘学智称。





◆ 全国城市GDP百强榜出炉，佛山超越众多省会城市，排名第17位

21数据新闻实验室汇总各地经济数据，得出

“2018年上半年城市GDP百强榜”。**在百强榜中广东共有11座城市入围。**

佛山2018上半年成绩单

● **今年上半年佛山全市实现地区生产总值4475.98亿元，增长7.0%。**

● 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%。

其他上榜广东城市

全国排名	城市	上半年GDP总量 (亿元)
21	东莞	3869
51	惠州	1989
56	中山	1862
74	茂名	1469
79	江门	1361
80	湛江	1360
87	珠海	1299
98	汕头	1168

21 数读中国

上半年城市GDP20强

21数据新闻实验室 出品



详见21财经APP

数据来源：据各地统计局数据整理
注：长沙上半年第三产业比重暂无数据，用一季度的58.4%

21 数读中国

哪些城市进入GDP百强榜？

21数据新闻实验室 出品

统计区间：2018年上半年



详见21财经APP

数据来源：据各地统计局数据整理



◆佛山九部门发文整治房地产乱象 将一直持续到12月

8月2日，佛山市住房公积金管理中心发布了佛山市住房和城乡建设管理局等九部门关于印发《佛山市关于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》的通知。根据此次工作方案的内容，佛山将针对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以及5类虚假房地产广告行为进行多层面、多角度、全方位的综合打击。

具体整治内容包括以下几点：

（一）整治投机炒房行为

- 1.垄断房源，操纵房价、房租。
- 2.捂盘惜售或者变相囤积房源。
- 3.通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散布房地产虚假信息，以及雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，哄抬房价。
- 4.通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房。
- 5.通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。

（二）整治房地产“黑中介”违法违规行为

- 1.采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金。
- 2.为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息。
- 3.为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费。
- 4.非法侵占或者挪用客户交易资金。
- 5.强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费。
- 6.与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益。

（三）整治房地产开发企业违法违规行为

- 1.在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用。
- 2.未按政府备案价格要求销售商品房，或者以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位、装修）等方式，变相实行价外加价。
- 3.一房多卖，损害购房人合法权益。
- 4.利用合同格式条款，免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利。
- 5.限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款。
- 6.未标明房源销售状态、销售价等违反明码标价规定的行为。

（四）整治虚假房地产广告

- 1.通过捏造、散布不实信息，或者曲解有关房地产政策等方式，误导购房人的市场预期。
- 2.发布虚假房源和价格信息，欺骗、误导购房人。
- 3.发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告。
- 4.在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项。
- 5.在房地产广告中承诺房产升值或者投资回报。

此次专项行动将分为三个阶段进行，6月29日至7月15日为动员部署阶段，7月至12月为排查整治阶段，8月至12月为专项督查阶段。

佛山市住房和城乡建设管理局等九部门关于印发《佛山市关于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》的通知

信息来源：市住建局官网 发布时间：2018-08-03

分享到

各区委宣传部门、区住建部门、发改部门、公安部门、法制部门、税务部门、工商部门、银监部门、公积金管理部门：

为全面贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为，根据住建部等国家七部门《关于在部分城市先行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的通知》（建房〔2018〕58号）的工作要求，细化工作任务，明确整治措施，落实监管职责，发挥部门合力，全面排查，精准打击，切实维护购房者合法权益，规范维护房地产市场秩序，结合我市实际，制定了《佛山市关于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》，并根据各部门反馈意见和机构职能认真修改，根据市领导的意见，现正式印发，请遵照执行。

佛山市委宣传部

佛山市住房和城乡建设管理局

佛山市发展和改革委员会

佛山市公安局

佛山市法制局

国家税务总局佛山市税务局

佛山市工商行政管理局

中国银行业监督管理委员会监管分局

佛山市住房公积金管理中心

2018年7月26日



◆ 10月起实施，佛山装配式建筑可获计容面积奖励，最高5000平

8月22日，佛山市住建局发布《佛山市住房和城乡建设管理局 佛山市国土资源和城乡规划局关于新建装配式建筑项目容积率扶持措施的通知》（下简称《通知》），将正式推行佛山部分新建装配式建筑项目实施容积率扶持措施，并将于10月1日起正式施行。

《通知》指出，为大力发展装配式建筑，推动建造方式创新，确保佛山市建筑产业转型升级在新时代有新气象实现新作为，鼓励计划外的更多建设项目采用装配式建筑，**佛山将对部分新建装配式建筑项目实施容积率扶持措施：在一宗土地交易内的项目中，应计容但不计容面积累计不得超过实施装配式建筑总面积的3%，同时累计不超过5000平方米。**

文件还指出，自愿申请实施装配式建筑且获得应计容但不计容的鼓励性政策优惠的项目，其应计容但不计容面积对应部位的位置、面积将不纳入预售范围；且实行装配式建筑项目获得的应计容但不计容奖励面积不得减免土地出让金。**本通知自2018年10月1日起施行，至2020年12月31日有效。**



◆佛山不得通过离职方式提取住房公积金

8月31日，佛山市住房公积金管理中心发布《关于规范住房公积金提取的通知》（以下简称“通知”），自今年9月1日起，佛山将严格落实住房公积金异地转移接续有关政策，禁止通过离职方式提取住房公积金。此外，租房、无房提取住房公积金也得到进一步规范。以下为通知详细内容：

一、不得通过离职方式提取。严格落实住房公积金异地转移接续有关政策，离职的按照国务院《住房公积金管理条例》的规定办理封存和转移。

二、租房提取。按签订的房屋租赁合同起租首月起12个月内申报，超过12个月申报的，只能按申报当年（自然年）的1月份起计算提取额，以前的部分不计提。

三、无房提取。申报提取当年度额度（当年7月1日至次年6月30日为一个提取年度），不往前追溯。

四、加强异地购房提取住房公积金的审核。在外市购建住房等申报提取的，办理时限调整为7个工作日。



2018年9月3日 星期一 全站

Home > 法规政策 > 提取

佛山市住房公积金管理中心关于规范住房公积金提取的通知

文章日期: 2018-08-31 点击数: 1555
佛房金管〔2018〕92号

各缴存单位、各缴存职工：

根据国务院《住房公积金管理条例》和《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》（粤建金〔2018〕115号）的规定，就规范我市住房公积金提取的相关事宜通知如下：

一、不得通过离职方式提取。严格落实住房公积金异地转移接续有关政策，离职的按照国务院《住房公积金管理条例》的规定办理封存和转移。

二、租房提取。按签订的房屋租赁合同起租首月起12个月内申报，超过12个月申报的，只能按申报当年（自然年）的1月份起计算提取额，以前的部分不计提。

三、无房提取。申报提取当年度额度（当年7月1日至次年6月30日为一个提取年度），不往前追溯。

四、加强异地购房提取住房公积金的审核。在外市购建住房等申报提取的，办理时限调整为7个工作日。

本通知从2018年9月1日开始执行。



◆ 《佛山市住宅物业管理条例（草案）》向社会公众征求意见

8月7日，佛山人大网对外公布《佛山市住宅物业管理条例（草案）》，向社会公众征求意见。《条例（草案）》明确了成立业主大会的条件，进一步规定对公共收益的范畴，同时出台多项规定规范业主委员会的行为。

草案重点包括：

- 1、业主可联名提出成立业主大会；
- 2、泄露业主信息拟罚款1万元；
- 3、小区公共收益归全体业主所有；
- 4、公共收益用于维修、更新等5方面；
- 5、物业服务收费价格调整；
- 6、物业服务信用成招投标依据。

The screenshot shows the official website of the Foshan People's Congress (佛山人大网) with the URL www.fsrld.gov.cn. The page features a red navigation bar with links for Home, News Center, People's Navigation, Supervision Platform, Representative Home, Legislation Special Edition, Election and Appointment, and Education Home. The main content area displays a notice titled "关于公开征求《佛山市住宅物业管理条例（草案）》意见的公告" (Notice of Public Consultation on the Draft Foshan Residential Property Management Regulations). The notice text includes the following information:

- 发表单位: 佛客网微信公众号
- 发表时间: 2018-08-07
- 关闭窗口 | 打印本页 | 分享到: [Social Media Icons]
- 为贯彻民主立法原则，广泛听取民意，做好《佛山市住宅物业管理条例》的起草工作，现公开征求广大市民和社会各界对该法规草案的意见和建议。修改意见或者建议请于2018年8月17日前通过信函、电子邮件、传真等形式提交至佛山市人大常委会城乡建设环境与资源保护工作委员会。
- 信函寄送地址: 佛山市禅城区岭南大道北12号六号楼805室, 城建环资工作委员会, 邮编: 528000。
- 电子邮箱: fsrldhzw@fsrd.gov.cn
- 传真: 83365274 (请注明城建工委收)
- 提交意见和建议请留下姓名和联系方式, 以便于作进一步沟通联系。
- 附件: 《佛山市住宅物业管理条例(草案)》
- 佛山市人大常委会城乡建设环境与资源保护工作委员会
- 2018年8月7日



◆三水人才住房拟定价为8800元/m²

8月8日，三水区人力资源和社会保障局公布《三水区双子星城中央商务区项目人才住房销售实施方案（征求意见稿）》（以下简称“《实施方案》”）和《三水区人才公寓管理办法（征求意见稿）》（以下简称“《管理办法》”）。其中提到，三水区人才住房拟定价为8800元/m²，其中分3种户型，建筑面积分别为90m²、110m²及130m²。

目前，两份文件的征求意见稿正在公开征求社会各意见，公众可通过电话或书面的方式实名提出反馈意见，反馈截止时间为2018年8月16日。

佛山市三水区双子星城中央商务区项目 人才住房销售实施方案 (征求意见稿)

为深入实施人才强区战略，进一步优化我区人才环境，切实解决人才住房问题，特制定本方案。

一、项目情况

双子星城中央商务区项目位于云东海街道云庭大道北侧，三水新城城轨三水北站正北方，由鲁村路、高丰路、湖滨南路及桃园路四面围成，总用地面积 143,270m²。

二、房源情况

人才住房的房源为双子星城中央商务区项目中按土地出让时设定的限制条件进行开发建设和销售的限价商品房，分3种户型，建筑面积分别为90m²、110m²及130m²。

三、销售价格

人才住房销售价格为8800元/平方米（按建筑面积计算，不包含装修价格）。

四、申购对象

人才住房的申购对象为三水区内符合行业人才分类认定标准的学校（含幼儿园，下同）、医疗机构及非国有企业的高层次人才。

五、申购条件

(一) 申购人所属单位为在三水区注册登记的具有独立核算法人资格的学校、医疗机构及非国有企业。

(二) 申购人须与用人单位签订劳动（聘用）3年以上合同。

(三) 申购人所属单位为非国有企业的，其所属企业须在三水区纳税，实缴税金一般应在200万元以上。（注：2017年度我区企业纳税额超1000万元的企业有170家）

(四) 申购人须具有博士研究生以上学历，或具有副高以上职称，或具有高级技师资格，或被政府授予为“淼城英才”、“淼城工匠”等称号（含区级以上同类荣誉）。

（注：经摸底，符合本条件无房的约500人，有一套房的约700人）

六、申购原则

(一) “一户一套”原则。申购人只可申请购买一套人才住房。夫妻双方均符合申购条件的，只确定一人为申购人。

(二) “不重复”原则。申购人及配偶未在我区享受过政府购房优惠政策。

(三) “无房”原则。申购人及配偶、未成年子女，在本区内无自有产权住房。

七、职责分工

(一) 区人力资源和社会保障局

牵头制定人才住房销售实施方案，负责人才住房按申购人所得分值进行购房资格排序等工作；负责非国有企业人才住房申购人员资格的审核、计分确认等工作。

(二) 区教育局

负责学校申购人员资格的审核、计分确认等工作。

(三) 区卫生计生局

负责医疗机构申购人员资格的审核、计分确认等工作。

(四) 区国土城建水务局（国土）



◆佛山市无房提取住房公积金业务全面实施网上申报

8月10日，佛山住房公积金管理中心发布了《关于全面实施无房提取住房公积金网上申报的通告》（下简称《通告》），从8月13日，佛山市无房提取住房公积金业务全面实施网上申报，管理中心各业务窗口停止现场受理。

关于全面实施无房提取住房公积金网上申报的通告

文章日期：2018-08-10 点击数：340

各缴存单位、缴存职工：

从2018年8月13日起，我市无房提取住房公积金业务全面实施网上申报，管理中心各业务窗口停止现场受理。

为方便职工办理无房提取住房公积金业务，免去现场排队之苦，管理中心对APP及网站中无房提取申报功能进行了升级完善。符合申报条件的职工，在APP或网站申报无房提取时，无须再提交房屋管理部门出具的佛山市辖区内的无房证明，也无须上传其他申报材料。

请缴存职工按照指引登录市住房公积金管理中心APP或网站申报办理。

特此通告。

附指引：[1.APP申报无房提取流程图](#)

[2.网站申报无房提取流程图](#)

佛山市住房公积金管理中心

2018年8月10日



◆广佛签订《深化创新驱动发展战略合作框架协议》

今年8月，广州和佛山两市政府正式签署《深化创新驱动发展战略合作框架协议》，深化拓展广佛同城化，打造珠三角世界级城市群核心区，加快形成紧密融合、协同高效的区域创新格局，服务与支撑粤港澳大湾区世界级城市群的协同发展。

据介绍，协议将充分发挥广州高校林立、科研院所众多、创新资源集聚，佛山民营经济发达、制造业重镇、创新需求巨大的互补优势，推动两地创新链深度融合，健全区域创新体系，形成“广州创新大脑、佛山转化中心”创新驱动区域协调有序发展的新格局。同时，广佛两市拟在基础领域核心技术攻关、新型研发机构建设、高新技术企业培育、打造世界级先进制造业集群、知识产权保护、科技成果转化、科技资源开放共享、省实验室建设、高端人才集聚、创新生态营造、政策协同、体制机制改革先行先试等12大领域开展合作，重点打造广佛科技创新产业示范区、珠江西航道创新带、广州大学城—国际科技创新城三大合作板块。

此外，广佛两地还将在区域产业共建、普惠性科技金融、科技成果跨区域转化、科技资源开放共享、创新人才跨区域流动等方面先行先试，为广深科技创新走廊乃至全国跨区域科技创新合作探索新路径。





◆ 11城住房租赁市场报告：重点城市7月租金整体涨幅超20%

对于租赁刚需的应届毕业大学生而言，上涨过快的房租价格或造成一座城市的人才“挤出效应”，这是值得房租涨幅过快城市警惕的。

当前，随着楼市进入全面严控时期，新房与二手房市场逐渐回归理性，但同时监管相对薄弱的租赁市场却出现“波澜”。

21世纪经济研究院注意到，**近期部分重点城市房租出现了较快上涨，尤其以北京房租的快速上涨成为舆论关注的焦点。**据中国房价行情网数据显示，北京7月房租较2017年同期涨幅达到20.3%。

分析结果认为，**当前热点城市房租上涨与受房价上涨刺激，新增市场供给尚未形成有效需求，以及毕业季到来短期内拉高的租赁需求等重要因素有关。**

同时从研究结果来看，**推动国内重点城市房租上涨的因素大多是暂时性，具有不可持续的特点。**未来，随着新增供应市场的增加，部分城市租金上涨的局面有望得到缓解。

全国主要城市租金情况 21世纪经济研究院分析师/卢常乐 编辑/李果 设计/庄研

城市	平均租金 (元/月/m²)	环比增幅 (%)	同比增幅 (%)	新增房源 (万套)
成都	32.5	0.43	32.4	4.2 ●
广州	53.4	0.58	30.7	5.48 ●
深圳	78.8	0.61	30.5	5.11 ●
重庆	29.8	-0.07	25.1	3.9 ●
天津	35.7	-2.97	23.9	3.1 ●
北京	94.2	2	20.3	11.6 ●
上海	75.2	0.93	19.2	13.8 ●
杭州	55.4	2.84	19	4.94 ●
南京	45.4	1.79	16.3	5.6 ●
青岛	30.5	0.13	15.9	2.96 ●
厦门	43.4	-0.55	10%	2.03 ●

数据来源：中国房价行情网

重点城市的相关数据指标

城市	2017年人均GDP (万元)	2018年应届毕业生平均月薪 (元)	2017年土地出让金 (亿元)
北京	12.9	7114	2796.02
上海	12.5	6662	1471.85
广州	15.3	5525	1173.22
深圳	18.7	6231	809.03
成都	8.7	4958	1266.16
南京	14.2	5265	1734.25
天津	11.9	5112	1227.65
杭州	13.7	5819	2272.88
厦门	10.8	5255	416.13
重庆	6.4	5070	1468.75
青岛	12.2	4972	424.64

数据来源：综合自各地统计局、梧桐雨



◆ 禅城出台土壤污染治理方案 首宗土壤修复地块将商用

近日，禅城区出台了土壤污染防治行动计划实施方案，对重点行业企业用地、环境基础设施用地，以及国家规定的土壤污染重点监管行业用地拟流转或拟变更用途为居住和商业、学校、医疗、养老机构等公共设施的情况，作出了相应的要求。按照该要求，**首宗土壤修复地块将开发商用。**

根据《禅城区土壤污染防治行动计划实施方案》（以下简称“方案”），从2017年起，重点行业企业用地、环境基础设施用地，以及国家规定的土壤污染重点监管行业用地拟流转或拟变更用途为居住和商业、学校、医疗、养老机构等公共设施的，需对原场址开展土壤环境调查评估工作，经调查评估后符合标准方可用于开发，如超出标准，则要进行土壤污染治理修复工作。

这其中，**重点行业企业用地主要包括化工、电镀、制革、医药制造、铅酸蓄电池制造、废旧电子拆解、危险废物处理处置和危险化学品生产、储存、使用等企业用地；环境基础设施用地则主要包括污水处理厂、污泥处理处置设施及垃圾集中处理等；国家规定的土壤污染重点监管行业企业用地主要包括印染、纺织业、造纸业等行业用地。**

在规定要求下，**作为三旧改造地块的原佛山市工农电镀厂遗留地块属于重点行业用地**，在开发前被要求做好土地环境调查和评估工作。据禅城区环保部门相关负责人介绍，该地块采用稳定化固化的治理技术在原地异位进行修复，对100立方米有污染但无迁移风险的土壤做了风险管控，对200立方米有污染但会随着地下水雨水进行迁移的土壤进行了污染物去除，经过治理修复后的土壤符合土壤风险管控标准。该地块调查评估和治理修复，费用总计为1258206元。据了解，**该地块也是佛山市第一宗土壤修复地块。**



◆ 顺德创智城规控披露，13号线站点曝光，新挖27万平湖域

8月22日，《顺德新城创智城片区（南方智谷B区）控制性详细规划（修编）》在顺德区发展规划和统计局官网进行批前公示。

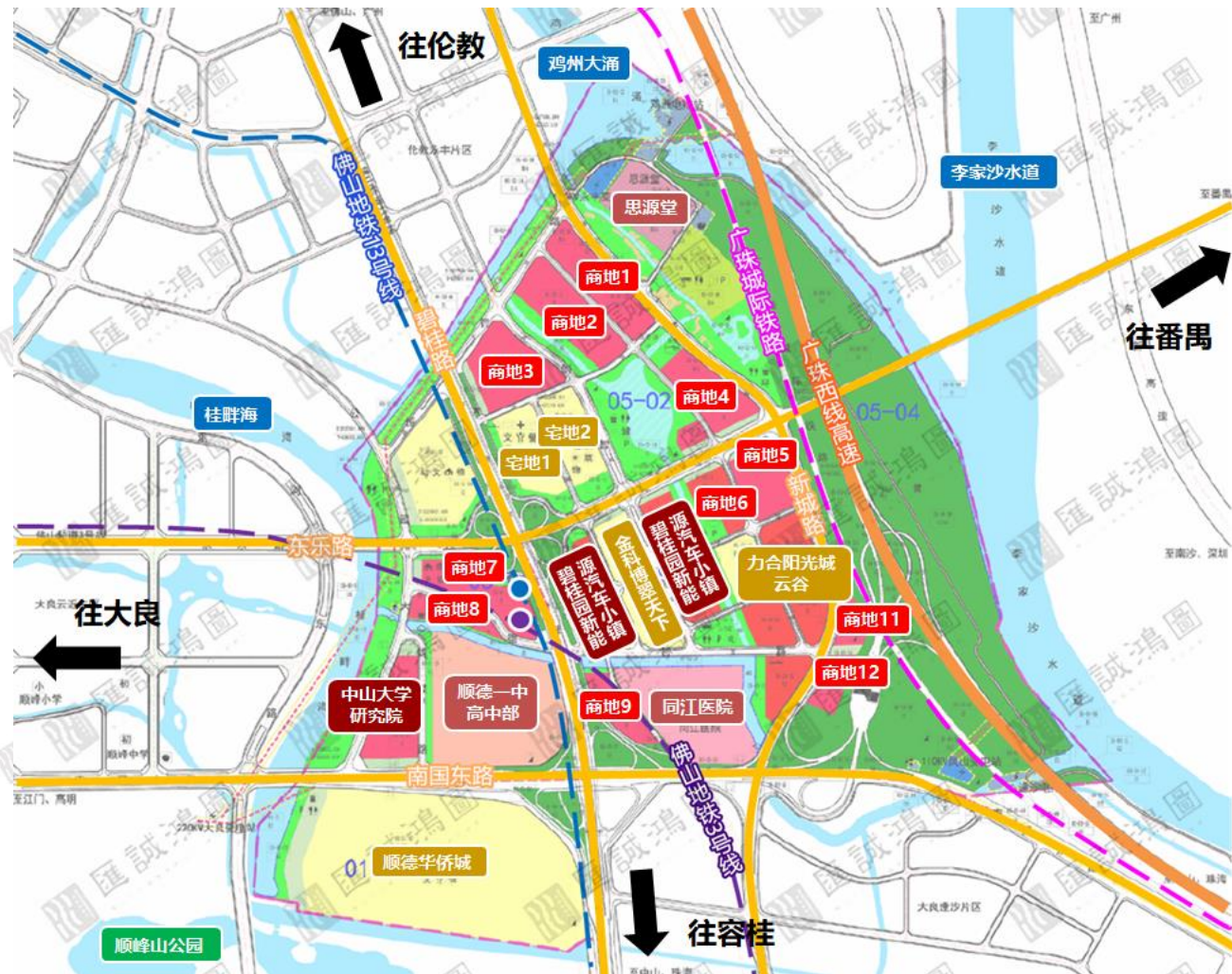
- **规划范围**：东至李家沙水道、南至南国东路和顺峰山公园片区，西至桂畔海，北至伦教永丰片区，规划总用地面积为438.48公顷。
- **规划定位**：湾西智造创新小镇、花园式开放园区。
- **发展目标**：创客汇聚的科技创新产业硅谷，建设成为立足顺德，放眼粤港澳，面向全世界的创智科技生态小镇。
- **规划功能结构**：一环两轴五区。
- **用地布局**：

居住用地：约66.25公顷，占城市建设用地面积的17.22%，占比并不高，主要分布在碧桂路两侧，共计新增3宗宅地。

商业服务业设施用地：面积71.24公顷，占城市建设用地面积的18.51%。其中，商业服务业设施用地面积43.54公顷，商务用地22.43公顷，其它服务设施用地5.27公顷，共计新增11宗商业地。

道路与交通设施用地：片区规划有佛山地铁3号线、地铁13号线、广珠城际铁路等轨道交通配套，其中3号线在建创意园站点，13号线也设有一未命名站点（详见右图）。

非建设用地：面积为27.50公顷，主要为水域用地，具体位于创智路以东、东乐路以南位置。

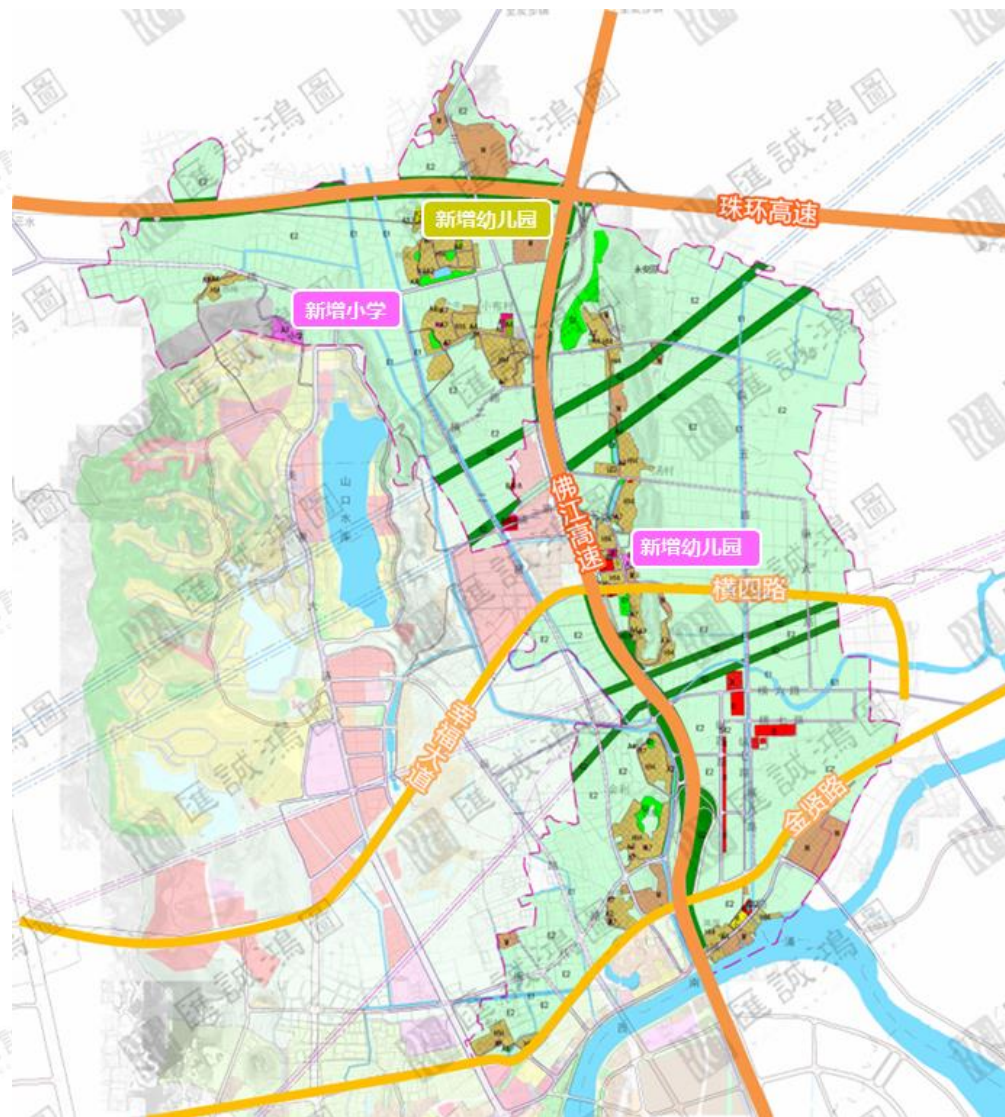




◆里水北部三片区控规出炉，将打造绿色发展示范区

8月22日，南海国土局发布了**里水镇汤村、小布片区和万顷洋片区**共三个片区的详细控规。

- **规划范围**：该片区位于里水镇北部，北至广州市花都区炭步镇、东至广州市白云区神山镇、南至西南涌、金溪大桥、金贤路、西至建星村，规划范围面积1145.05公顷。
- **现状概况**：该片区目前用地现状以非建设用地为主，建设用地以村庄为主。
- **规划定位**：**以山水田园风光和古村落为核心资源，以生态保育、现代都市农业、休闲旅游度假为主要功能的绿色发展示范区。**
- **规划功能结构**：**一心两点一带四区**。一心，即以汤南古村为旅游服务核心；两点，即以小不料东村、万顷洋为旅游服务节点；一带即通过交通旅游线设计串联“一心两点”，并加强与西南涌沿线的旅游功能区的联系；而四区则包括三个田园水乡示范区和一个现代农业示范区。
- **道路交通结构**：规划区的道路网将由高速公路、快速路、主干路、次干路和支路五级道路构成。
- **用地布局**：**片区未来将规划2所幼儿园和1所小学。**





◆南海里水流沙涌片区：定位广佛“桥头堡” 打造特色滨水服务区

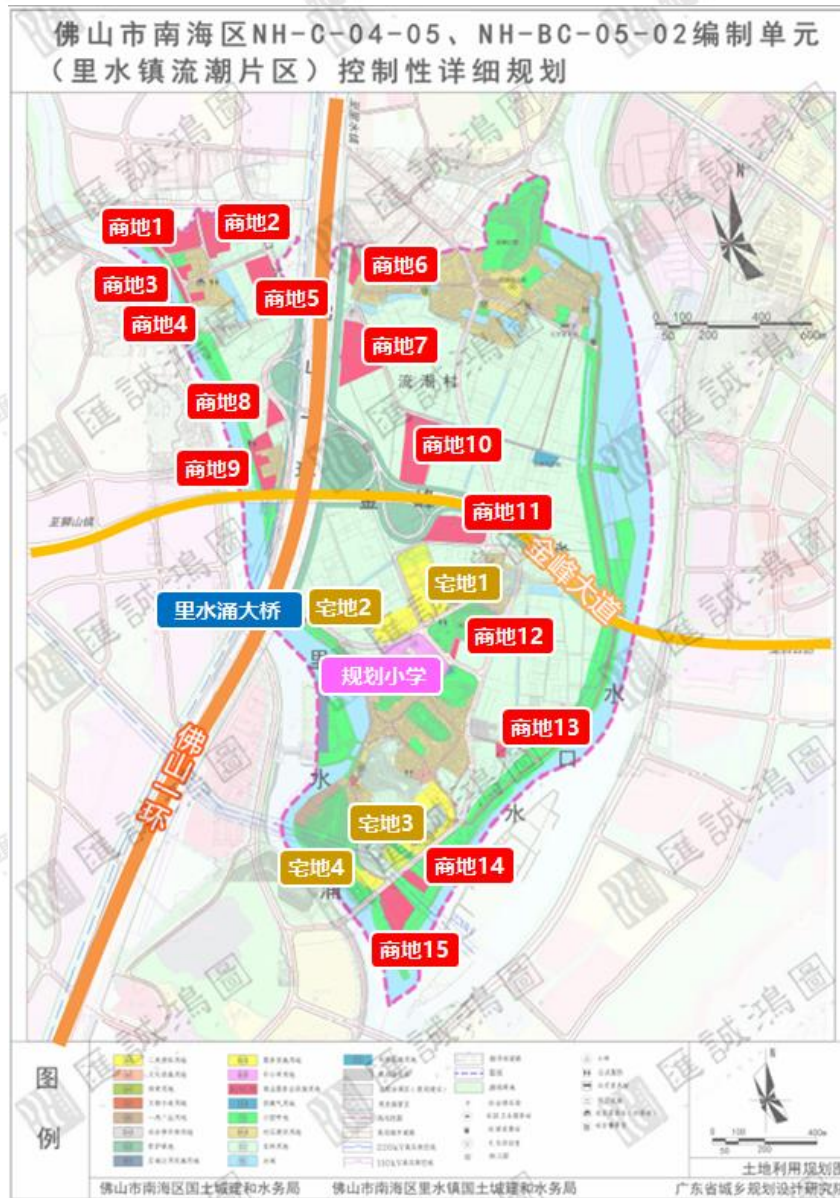
- **规划范围**：位于广佛行政边界地区，临广佛高速和一环，片区东至水口道、南至里水里镇界、西至佛山一环、北至沙涌村界，规划范围面积490.45公顷。
- **人口规模**：目前片区居住人口7124人，预计未来居住人口规模61042人，可提供就业人口规模约4.29万人。
- **规划定位**：以交通建设为引领，主动承接南海中轴线北段及金沙洲域的辐射，打造**广佛同城化的“桥头堡”**；近郊市、产业转型示范节点形成**“生态+人居+产业+休闲”的产业社区**；打造生态优质、配套完备、充满城市活力、空间形态优美的**特色滨水发展区**。
- 片区目前已开发有金沙半岛、宏宇天御江畔、万科金域缙香、长信御景峰、绿地香树花城、合生君景湾等多个住宅项目，**未来片区内还将新增至少7宗二类居住用地**。





◆南海里水流潮片区：新增宅地4宗 打造休闲生态宜居区

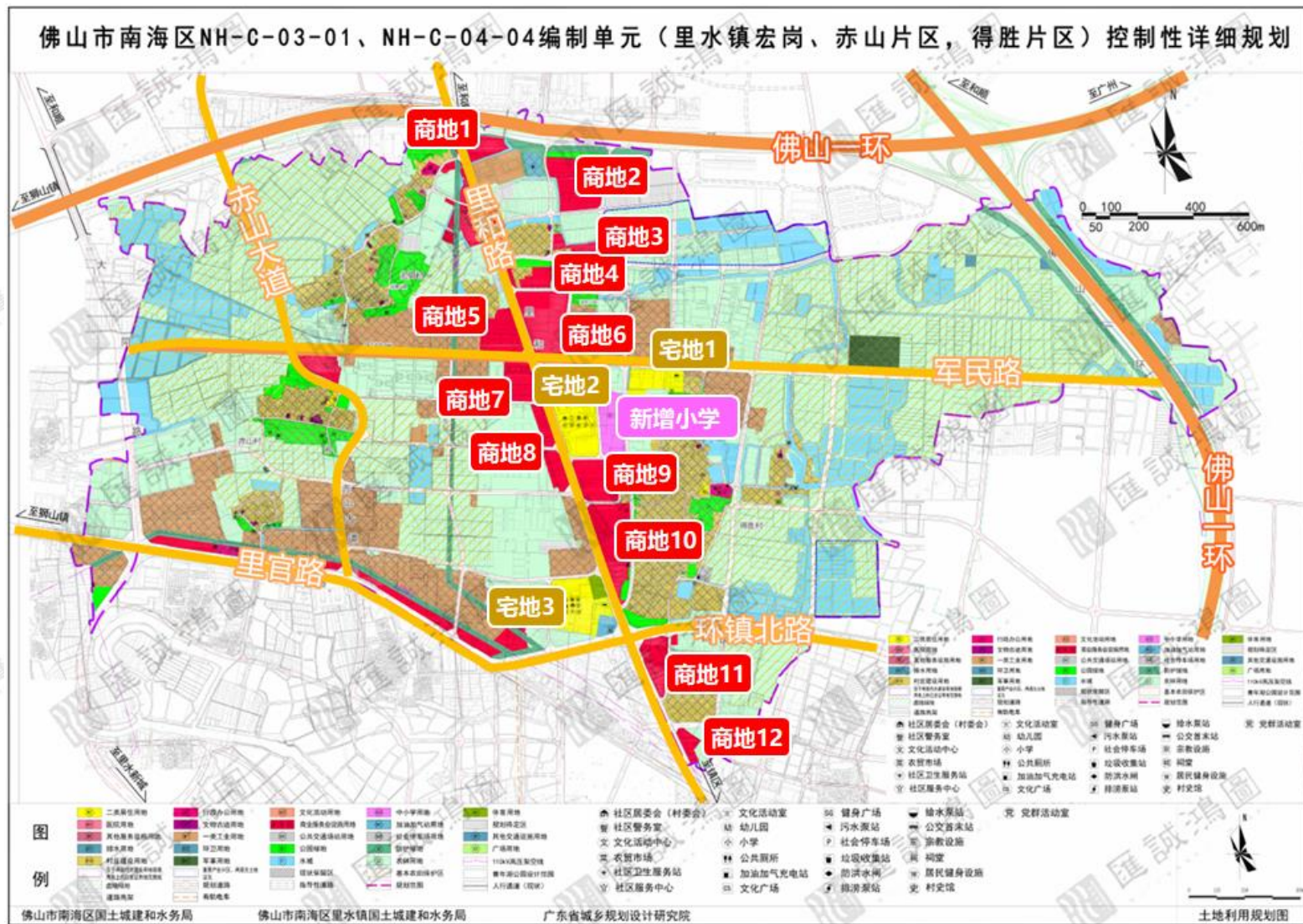
- **规划范围**：位于里水镇南部，沙涌片区以北。南起里水涌和水口水道交汇，北至流潮村界，西起里水涌，东至水口水道，总用地面积347.14公顷。
- **现状**：以农田花卉以及村庄工业用地为主。
- **规划定位**：将以国家AAAA级景区梦里水乡为依托，结合地方特色，打造**舒适、宜人、安康的旅游休闲区、水乡生态区和魅力宜居区**。
- **规划功能结构**：**一轴一环两节点，六片区**。一轴一环，即通过游线设计串联各功能区的生态轴线、区内干道形成历史文化、艺术小镇、花卉观光的环形景观带；两节点，即农业花卉旅游观光服务节点、艺术小镇滨水服务节点；六片区，即历史文化片区、花卉主题片区、艺术小镇片区、农业观光片区、滨水休闲片区和生态保育片区。
- **片区未来还将规划至少4宗宅地，同时还将新增一所小学。**





◆南海里水流宏岗、赤山、得胜片区：打造综合性片区

- **规划范围：**位于里水镇中部，南起里官路，北至佛山一环北线，西起赤山村边界，东至佛山一环东线，总用地面积803.55公顷。
- **规划定位：**将建设基础设施完善，产业发展均衡，环境宜居生态的综合性片区。
- **规划功能结构：**一核、一轴、四片区。一核即里和路与军民路交叉口为片区商务服务核心；一轴即沿里和路串联南北的商业轴线；四片区则是宜居生态居住、商业商务服务组团、特色产业组团、绿色生态保护区。
- **片区未来还将新增3宗宅地和1所小学。**





◆美的置业与中骏达成战略合作协议 拟土地市场等方面展开合作

8月1日，美的置业集团（下称“美的置业”）与中骏集团控股有限公司（下称“中骏”）签署战略合作协议。这是2018年美的置业多项战略签约后的又一重磅签约，战略合作“朋友圈”日益壮大，此前已于卓越、旭辉等房企达成战略合作。美的置业总裁赫恒乐与中骏集团董事会主席黄朝阳等双方高层出席了签约仪式。

此次美的置业与中骏达成战略合作，从区域布局、核心产品、产业生态等层面看，双方都具备良好的合作空间。双方在全国区域布局上，具有较好的同步性和互补性。同时，在产品上，美的置业打造“新智慧生活全景生态”，与中骏“Fun+幸福生活生态圈”，在为客户塑造未来新生活方式上，具有异曲同工之妙，双方优势资源整合共享的空间让人充满期待。此外，在多元产业生态构建上，双方也可以围绕企业高质量发展展开有益的探索，共同助力合作区域产业升级和美好生活的落地生长。





◆美的置业牵手金科集团，围绕智慧家居+智慧社区展开合作

8月22日，美的置业集团有限公司（简称“美的置业”）与金科地产集团股份有限公司（简称“金科集团”）在重庆签署战略合作框架协议。

达成本次战略合作，将进一步拓宽和加深双方的合作关系，**未来将在信息交流、项目开发合作、新区域拓展、养老地产、产业项目等方面开展合作，并有意向共同推进“智慧家居+智慧社区”的产品战略及布局应用**；结合智能技术及产业链资源，开展大健康行业领域合作，共同探索养老地产产品模式等。





◆ 顺德龙江集中推介产业载体项目 均将拟引入高附加值新型产业

8月31日上午，佛山市顺德区龙江镇中心区设计方案路演大会暨村级工业园改造项目招商推介会在华桂园举行。本次活动向社会公开集中推介仙塘宝涌工业区、陈涌工业区、龙江中心区等产业载体项目，广泛寻找合作方。

● 仙塘宝涌工业区一期改造项目：连片改造

基础信息：总占地面积153.72亩，规划改造后工业用途用地116.62亩，其余37.1亩规划为道路用地和绿地。

项目地位：龙江镇2018年重点改造项目，该项目是龙江镇首个通过政府统筹、村集体表决同意、集体土地转为国有并以挂账收储形式公开推出市场进行整体连片改造的项目

改造模式：土地集体转国有后公开转让

主导产业：智能家居制造业

● 陈涌工业区：借力深圳资源招商

基本信息：陈涌工业区位于龙江镇西部，处于九江大道、龙高路夹角，周边道路交通配套设施完善。

项目地位：2017年初,陈涌工业区纳入顺德区第一批产业发展保护区，2018年，陈涌工业区被列入顺德区村级工业区改造示范项目。

改造模式：政府统筹、企业自主改造

主导产业：智能家居、电子信息、轻型机械装备制造产业

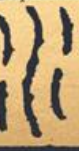
龙江镇仙塘村宝涌工业区一期地块升级改造 项目公示内容

项目名称	龙江镇仙塘村宝涌工业区一期地块升级改造项目		
项目坐落	佛山市顺德区龙江镇仙塘村股份合作社		
项目用地面积	102480.96 m ²	项目改造用途	工业
项目开发形式	政府收储实施改造	项目改造模式	拆除重建类

项目位置图：

龙江镇仙塘村宝涌工业区一期地块升级改造项目项目位置图





二、土地市场



2018年8月佛山经营性用地供求概况

出让宗数：**11宗**

出让面积：**61.9万m²**

环比：**+975.9%**

同比：**-11.3%**

成交宗数：**4宗**

成交面积：**38.0万m²**

环比：**-34.0%**

同比：**+30.9%**

成交金额：**26.1亿元**

环比：**-82.4%**

同比：**-52.9%**

楼面价：**6871元/m²**

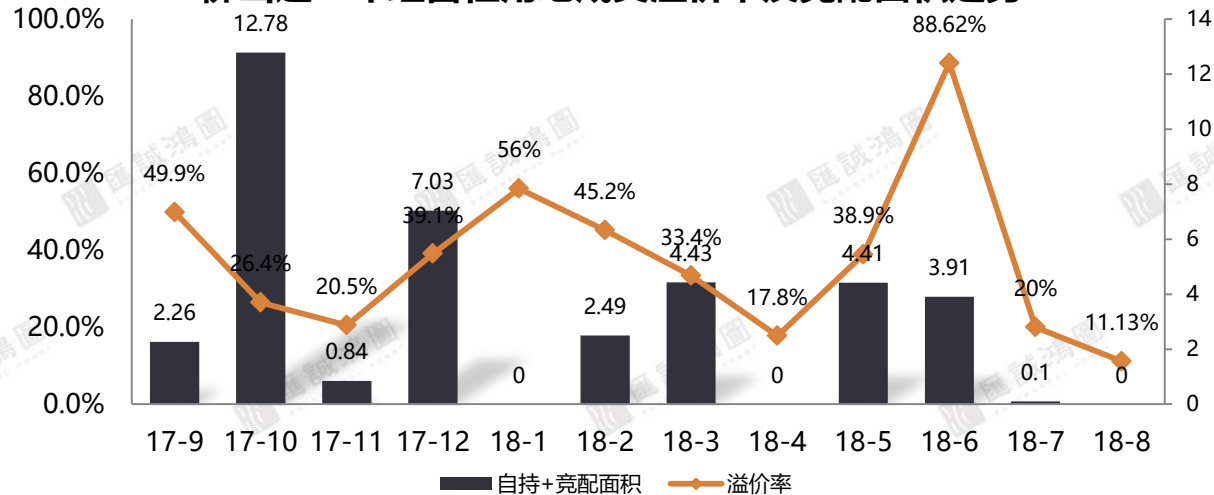
环比：**-25.6%**

同比：**-1.0%**

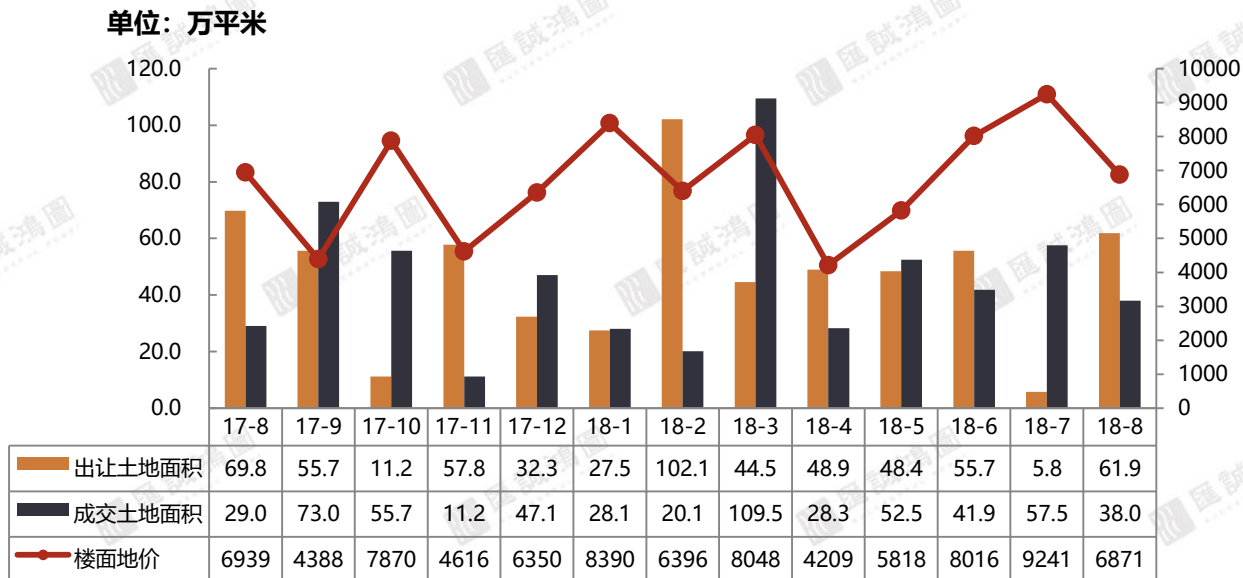
2018年8月土拍大事件

- **南京弘阳**斩获西樵听音湖地块首进佛山，楼面价7147元/m²。
- **上海复星**底价竞得禅城石湾TOD旁地块，楼面价3917元/m²，地块要求三年内建成妇女儿童医学中心和护理型养老院。
- **美的**再拿大沥两地：一为大沥南海美的的广场旁蚊型商服地，不排除连片开发；二则是轰动全佛山的两度系统故障地块，三度出让最终底价成交，楼面价11970元/m²。

佛山近一年经营性用地成交溢价率及竞配面积走势



佛山近一年经营性用地成交走势



【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 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
南海	西樵	TD2018(NH)WG0020	商住	6.31	15.78	2.5	2018-8-2	112800	7147	南京弘阳	30%	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	TD2018(NH)WG0021	商服	0.38	2.07	5.5	2018-8-3	5562.6392	2682	美的	0.9%	南海区大沥镇盐步横江村富华北路4号
禅城	石湾	TD2018(CC)XG0007	商住	3.05	12.21	4.0	2018-8-7	47814	3917	上海复星	0%	禅城区绿景路北侧、三友南路南侧
南海	大沥	TD2018(NH)WG0022	商住	2.32	7.92	A区 5.0; B区 3.0	2018-8-24	94826	11970	美的	0%	南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段

【重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER



配套信息:



商业

医疗

景点

教育

其他

【重点成交地块二】

TD2018(NH)WG0021号地块

成交时间：2018.8.3

地块性质：商服

占地面积：0.38万m²

容积率：5.5

建筑面积：2.07万m²

出让底价：5512.6392万元

成交总价：5562.6392万元

溢价率：0.9%

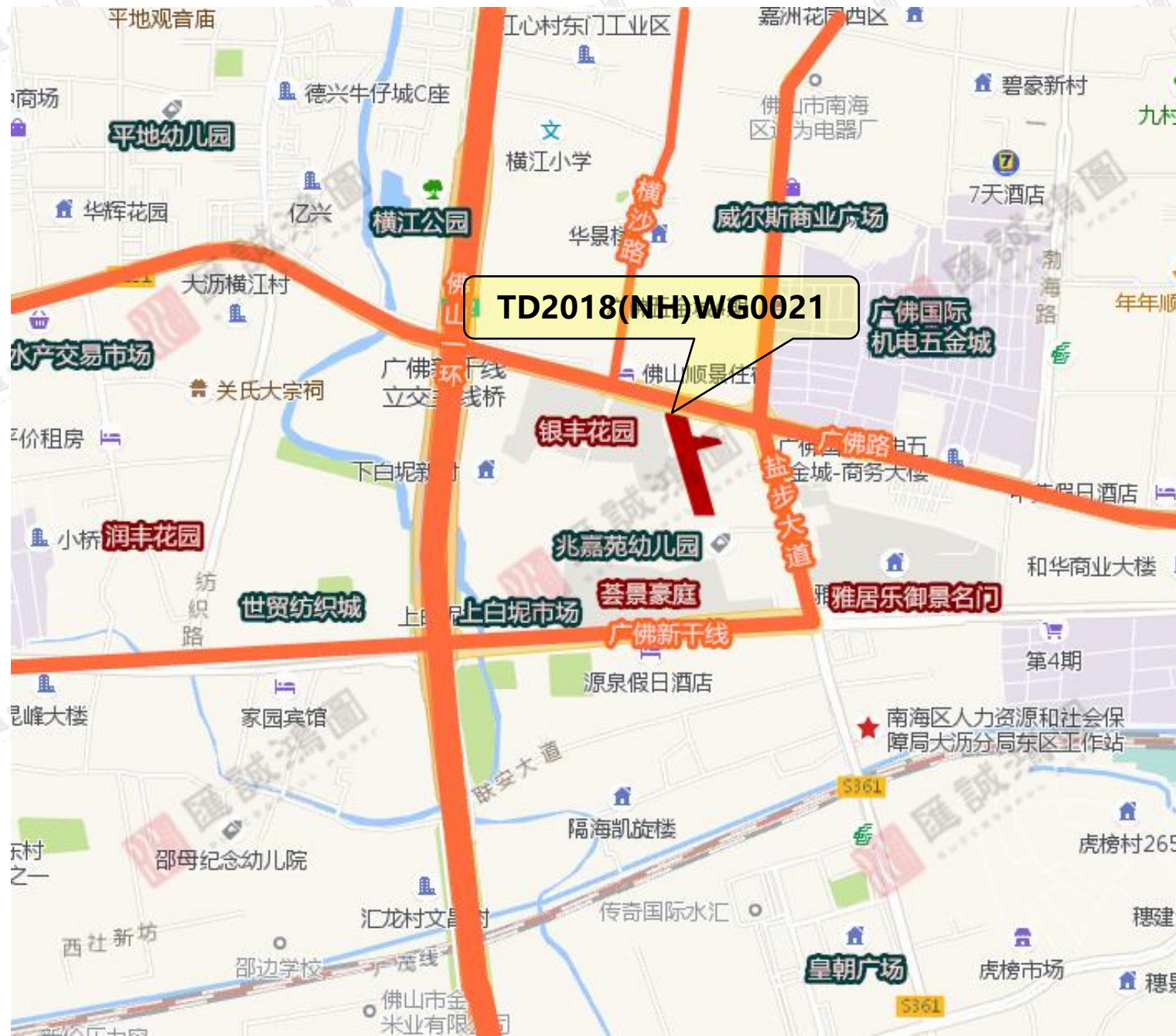
楼面地价：2682元/m²

竞得者：佛山市南海区诚美房地产

开发有限公司（美的置业）

地块位置：南海区大沥镇盐步横江

村富华北路4号



【重点成交地块二】

交通配套：地块位于广佛路沿线，毗邻佛山一环、广佛新干线等主要交通干道。

周边配套：靠近广佛国际机电五金城、世贸纺织城、威尔斯商业广场、皇朝广场等。

周边楼盘：周边有盐步银丰花园、冠曦苑、荟景华庭、雅居乐御景名门等多个二手楼盘。



【重点成交地块三】

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



TD2018(CC)XG0007号地块

成交时间: 2018.8.7

地块性质: 医疗卫生兼容商住

占地面积: 3.05万m²

容积率: 4

建筑面积: 12.21万m²

出让底价: 47814万元

兼容居住、商业面积: 不超过4.88万m²

需配建: 妇女儿童医学中心和护理型养老院

成交总价: 47814万元

溢价率: 0%

楼面地价: 3917元/m²

竞得者: 佛山市禅城区中心医院有限公司 (上海复星)

地块位置: 禅城区绿景路北侧、三友南路南侧



【重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER



配套信息:



商业

医疗

公园

教育

其他

【重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

一波三折，终归美的！江夏立交地块9.48亿底价成交，楼面价11970元/m²

TD2018(NH)WG0022号地块

成交时间：2018.8.24

地块性质：商住

占地面积：2.32万m²

容积率：A区5.0；B区3.0

建筑面积：7.92万m²

出让底价：94826万元

成交总价：94826万元

溢价率：0%

楼面地价：11970元/m²

竞得者：佛山市美的房地产发展有限公司

地块位置：南海区大沥镇水头广佛路江夏立交

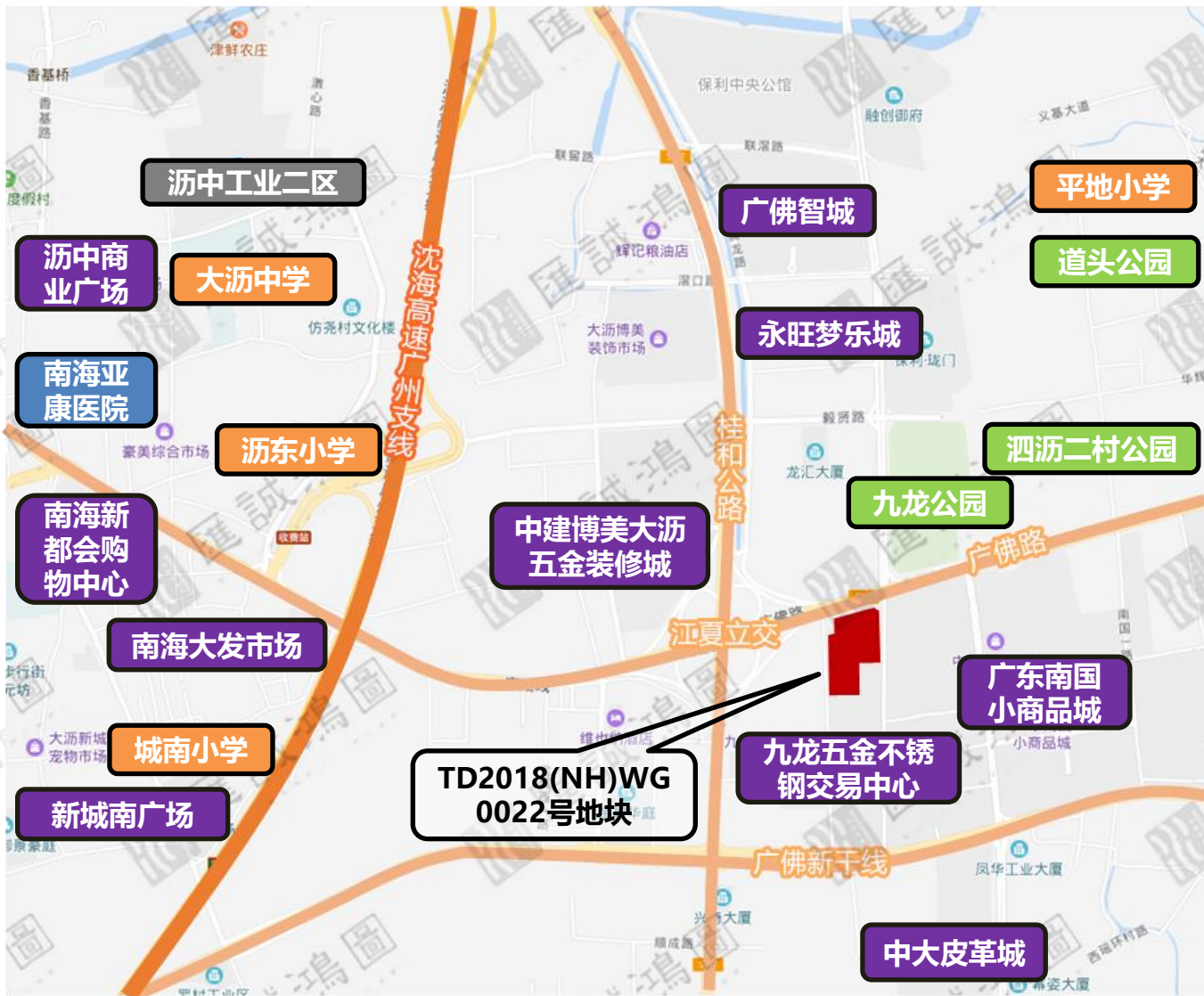
东地段



【重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

生活配套多在1公里范围外；产业氛围浓厚，多为五金，临广佛路，环境嘈杂



商业

医疗

公园

教育

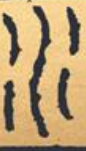
其他

【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 ²)	可建面积(万m ²)	容积率	成交时间	起始价(万元)	位置
南海	大沥	2018-8-3	TD2018(NH)W G0023	住宅	0.35	0.63	1.8	2018-9-12	7542.72	南海区大沥镇黄岐黄海路西侧
南海	桂城	2018-8-10	TD2018(NH)W G0024	商住	5.27	15.80	3.0	2018-9-10	200379	南海区桂城南港路北侧C22街区
三水	南山	2018-8-10	TD2018(SS)W G0018	商住	3.00	5.39	1.8	2018-9-12	6750	三水区南山镇知青路(地块二)
三水	乐平	2018-8-21	TD2018(SS)W G0022	商服	0.91	2.73	3.0	2018-9-20	2160	三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号
三水	西南	2018-8-21	TD2018(SS)W G0023	商服	0.75	0.60	0.8	2018-9-20	4000	三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一
三水	西南	2018-8-21	TD2018(SS)W G0024	商服	0.60	0.48	0.8	2018-9-20	3150	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
禅城	南庄	2018-8-21	TD2018(CC)XG 0008	商住	17.29	60.36	3.5	2018-9-29	209220	禅城区季华路北侧、紫洞路东侧
顺德	北滘	2018-8-23	TD2018(SD)WG0015	商服	3.30	13.19	4.0	2018-9-25	21287	顺德区北滘镇新城区05-C-08地块
顺德	北滘	2018-8-28	TD2018(SD)X G0010	科研、商住	23.32	87.59	A区: 3.0 B区: 5.0	2018-9-28	134034	顺德区北滘镇碧桂南路北侧地块
顺德	龙江	2018-8-29	TD2018(SD)X G0011	商住、公园绿化	3.89	11.10	地块一: 3.0	2018-9-29	66824	顺德区龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块
顺德	大良	2018-8-30	TD2018(SD)W G0018	商住	3.24	8.09	2.5	2018-9-29	32383	顺德区大良街道五沙工业园中-11-2地块



三、住宅市场

【全市住宅供求市场】 供应回落，成交回升，均价维稳

SUCCESSFUL POWER



2018年8月佛山全市住宅供应

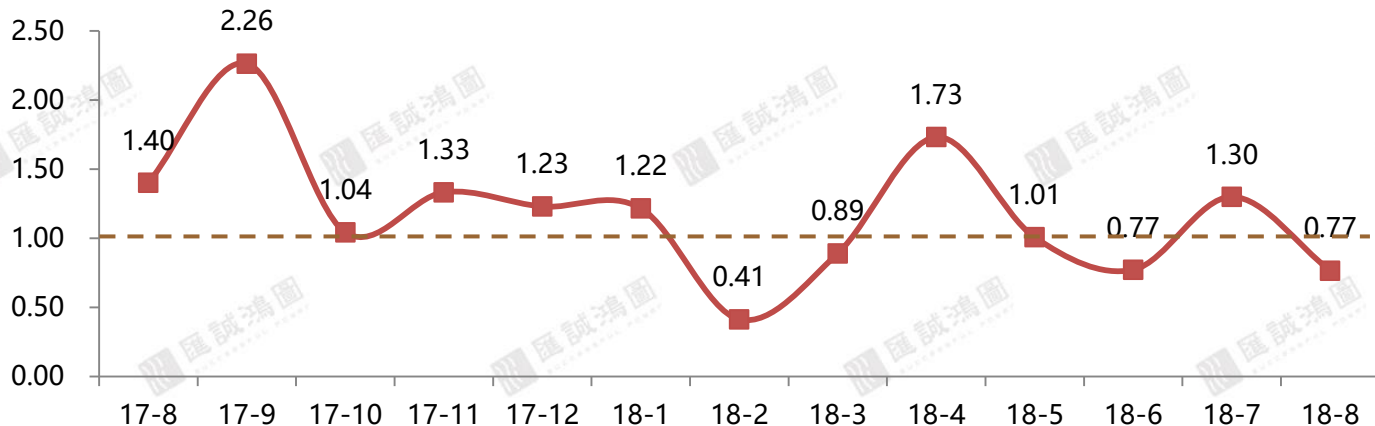
供应套数：**8372套**

供应面积：**92.63万m²**

环比：-36%

同比：-33%

近期佛山一手住宅供求比情况



2018年8月佛山全市住宅成交

成交套数：**10938套**

成交面积：**120.81万m²**

环比：+8%

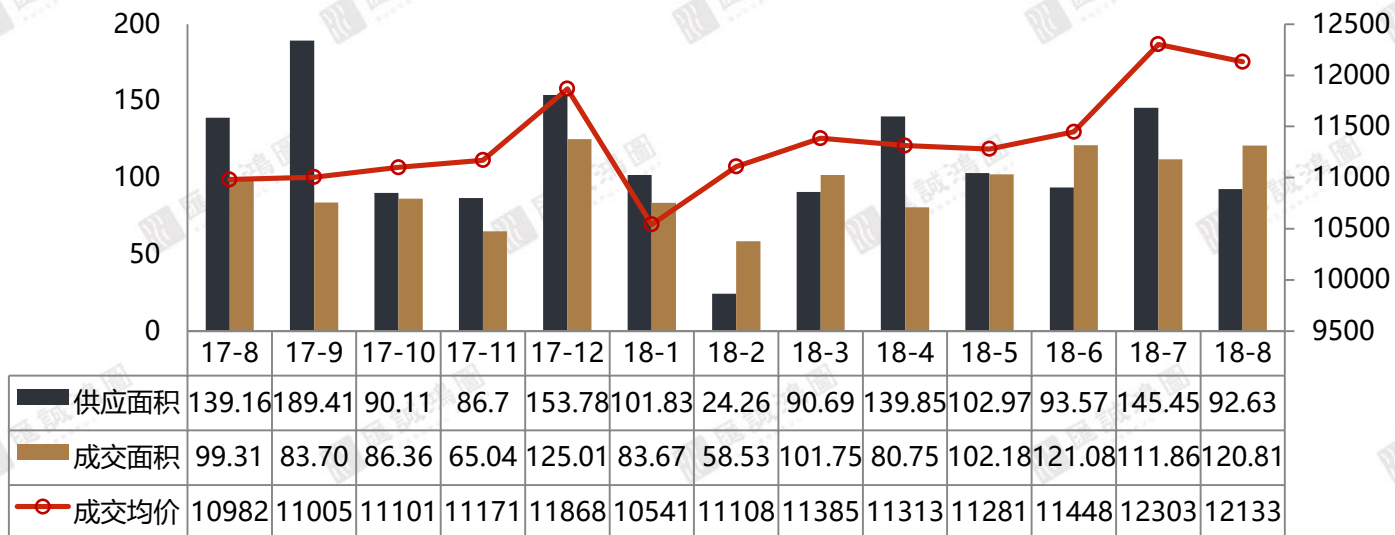
同比：+22%

成交均价：**12133元/m²**

环比：-1%

同比：+10%

近期佛山一手住宅供求走势



【全市住宅库存情况】 8月全市库存107156套，预估去化周期为8个月

SUCCESSFUL POWER



2018年8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	927	1113	3054	1525	1658	735	212	704	9928	9%	-1%	5.9
南海	1232	2741	11760	4952	8945	5888	1824	2348	39690	37%	-3%	8.8
顺德	1874	1915	5066	6367	6157	3712	1034	4307	30432	28%	7%	8.0
三水	336	1174	4781	4903	5571	2053	566	1277	20661	19%	12%	9.6
高明	240	519	930	1257	1512	1213	168	606	6445	6%	-7%	5.2
总计	4609	7462	25591	19004	23843	13601	3804	9242	107156	100%	2%	8.0
占比	4%	7%	24%	18%	22%	13%	4%	9%	100%			
环比	-14%	5%	3%	6%	4%	-1%	-1%	5%	2%			

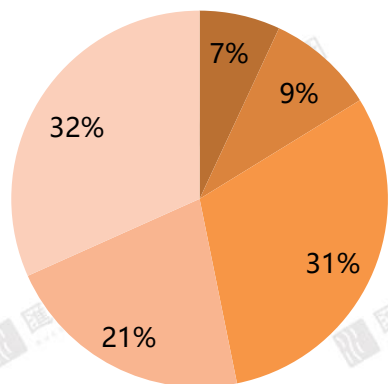
【去化周期计算公式：=库存量/月的平均值 数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【各区住宅供求市场】顺德为供应大户；美的多盘成交上榜

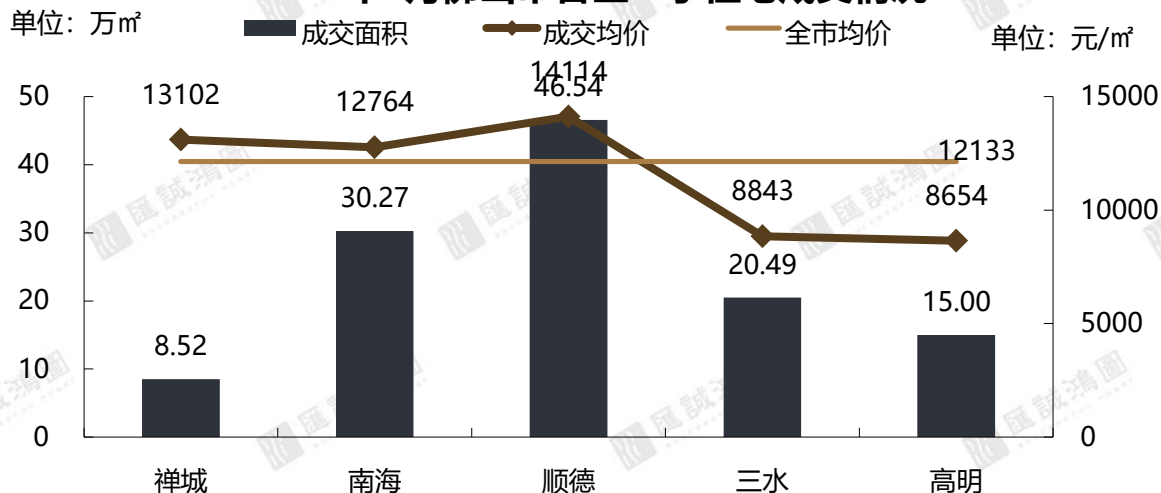
SUCCESSFUL POWER

2018年8月佛山市各区住宅供应情况

■ 禅城 ■ 南海 ■ 顺德 ■ 三水 ■ 高明



2018年8月佛山市各区一手住宅成交情况



2018年8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 (㎡)
1	顺德	美的绿城凤起兰庭	1242	142289
2	南海	保利茉莉公馆	568	67394
3	三水	时代南湾花园	496	60189
4	三水	保利中央公园	349	41762
5	南海	宏宇天御江畔	333	33441
6	高明	招商熙园	304	29037
7	南海	时代领峰	304	34157
8	顺德	美的西江府	275	26635
9	三水	博雅滨江花园	263	31820
10	高明	荷城碧桂园	252	21942

注：统计数据不包含万科项目

2018年8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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	1292	138962	11391
2	顺德	美的领贤公馆	521	45802	17117
3	南海	保利茉莉公馆	300	37377	11503
4	南海	龙光玖龙湖	288	29115	10516
5	三水	时代南湾	251	27638	9178
6	顺德	伦敦碧桂园	189	23210	16164
7	南海	时代水岸花园	173	17457	18609
8	高明	美的鹭湖森林度假城	154	20526	16562
9	高明	美的明湖花园	153	18204	8889
10	高明	佛山美的城	138	16416	5838

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85-150m²，南海重回供应主力位置

SUCCESSFUL POWER



2018年8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	0	169	178	170	63	0	8	588	7%	-31%
南海	48	240	399	406	877	380	54	74	2478	30%	155%
顺德	1	390	355	1364	340	292	0	1	2743	33%	-27%
三水	0	0	298	261	802	280	31	26	1698	20%	-41%
高明	36	119	272	195	229	0	0	14	865	10%	-59%
总计	85	749	1493	2404	2418	1015	85	123	8372	100%	-21%
占比	1.0%	8.9%	17.8%	28.7%	28.9%	12.1%	1.0%	1.5%	100%		
环比	136.1%	53.2%	-45.5%	-29.0%	-1.7%	1.6%	-43.0%	-58.7%	-20.7%		

【各区成交面积段】主力成交面积段为85-130m²

SUCCESSFUL POWER



2018年8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	0	34	151	203	186	43	25	51	693	6%	-11%
南海	36	154	847	486	776	355	35	46	2735	25%	26%
顺德	9	255	1141	1243	1042	348	85	102	4225	39%	30%
三水	1	79	707	474	482	116	30	36	1925	18%	-1%
高明	21	60	321	396	312	184	20	46	1360	12%	-25%
总计	67	582	3167	2802	2798	1046	195	281	10938	100%	10%
占比	0.6%	5.3%	29.0%	25.6%	25.6%	9.6%	1.8%	2.6%	100%		
环比	-53.5%	36.3%	18.9%	6.5%	2.4%	32.2%	-4.4%	-19.3%	10.0%		

【区域市场-禅城区】供求双降，均价维稳

SUCCESSFUL POWER

供应套数: **588套**

供应面积: **6.42万m²**

环比: -38.3%
同比: -75.6%

成交套数: **693套**

环比: -11.4%
同比: -43.5%

成交面积: **8.52万m²**

环比: -10.9%
同比: -39.1%

成交均价: **13102元/m²**

环比: -1.0%
同比: +0.1%

主力供应项目:

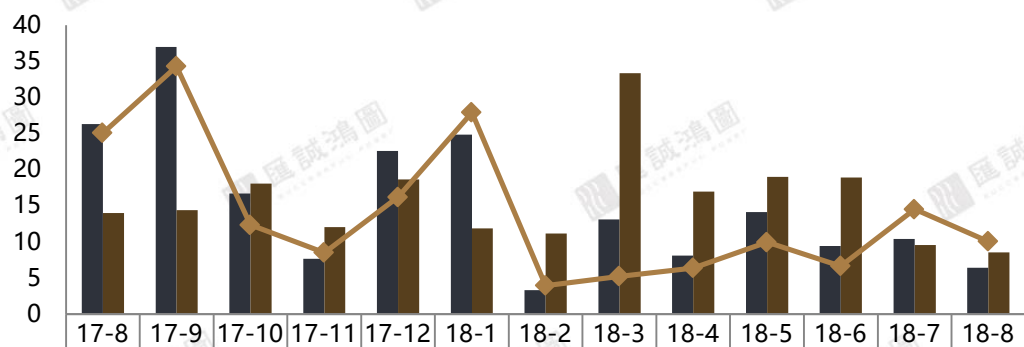
- 敏捷金谷国际 (1.64万m²)、
- 保利碧桂园天汇 (1.39万m²)、
- 世茂望樾 (1.25万m²)。

(注: 统计数据不包含万科项目)

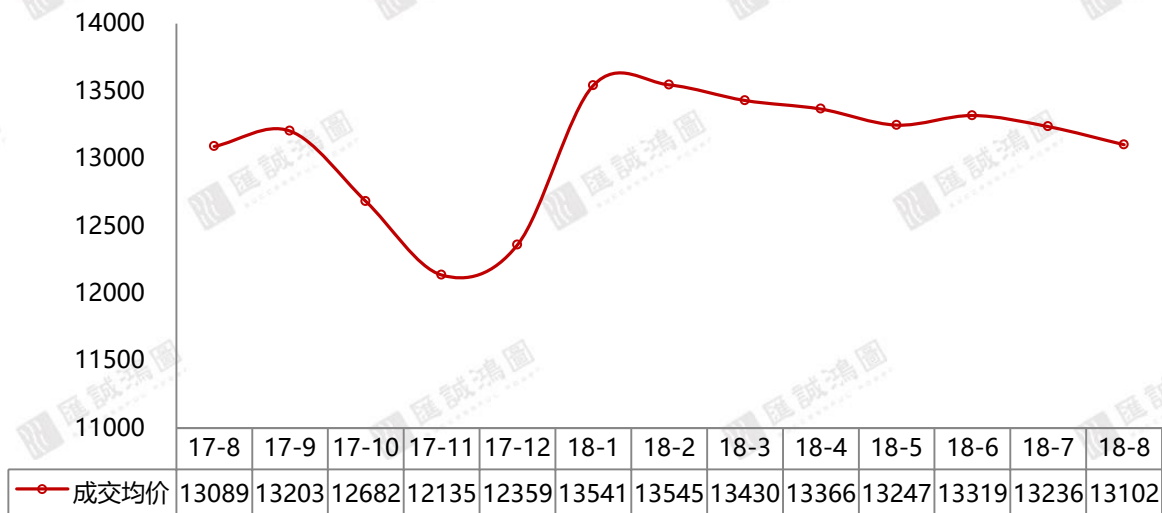
楼盘成交套数前三名分别为:

- 保利碧桂园天汇成交108套, 均价12849元/m²;
- 新鸿基泷景成交92套, 均价12931元/m²;
- 敏捷金谷国际成交76套, 均价13000元/m²。

近一年禅城区一手住宅供求走势



近一年禅城区成交均价走势



【数据来源: 汇诚鸿图数据平台】

【禅城区-供应面积段】85-130m²产品为供应主力，旧城板块供应提速，占全区超5成

2018年8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	89	0	32	4	0	8	133	22.6%	-61.6%
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	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
旧城板块	0	0	80	116	76	59	0	0	331	56.3%	-2.4%
奇槎板块	0	0	0	62	62	0	0	0	124	21.1%	195.2%
总计	0	0	169	178	170	63	0	8	588	100.0%	-30.9%
占比	0.0%	0.0%	28.7%	30.3%	28.9%	10.7%	0.0%	1.4%	100%		
环比	—	-100%	-48%	100%	91%	-61%	-100%	-92%	-31%		

【禅城区-成交面积段】85-130m²产品为成交主力，旧城、奇槎成交回暖，分别环比增加12%、513%，分占占比首二位

2018年8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	7	22	28	13	11	26	107	15.4%	-48%
禅西板块	0	1	18	13	26	7	2	3	70	10.1%	-52%
城南板块	0	1	12	1	2	0	0	0	16	2.3%	-89%
佛山新城板块	0	18	21	36	6	9	0	4	94	13.6%	114%
季华路沿线	0	0	8	0	28	9	4	12	61	8.8%	56%
旧城板块	0	14	82	63	30	1	8	6	204	29.4%	12%
奇槎板块	0	0	3	68	66	4	0	0	141	20.3%	513%
总计	0	34	151	203	186	43	25	51	693	100.0%	-11%
占比	0.0%	4.9%	21.8%	29.3%	26.8%	6.2%	3.6%	7.4%	100%		
环比	-100%	-6%	13%	-21%	-13%	-27%	39%	-19%	-11%		

【禅城区-库存】8月禅城住宅库存为9928套，预估去化周期5.9个月

SUCCESSFUL POWER



2018年8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	170	52	140	74	31	351	818	8%	9%	2.8
季华路沿线	8	331	530	249	761	271	84	15	2249	23%	-1%	11.8
旧城板块	176	461	1531	573	331	97	55	87	3311	33%	-1%	9.9
禅西板块	141	213	548	185	224	138	28	89	1566	16%	-3%	2.7
城南板块	602	108	275	466	202	155	14	162	1984	20%	-3%	7.2
总计	927	1113	3054	1525	1658	735	212	704	9928	100%	-1%	5.9
占比	9%	11%	31%	15%	17%	7%	2%	7%	100%			
环比	0%	-2%	0%	-5%	1%	-2%	-7%	-1%	-1%			

【区域市场-南海区】供应回落，成交回升，均价维稳

SUCCESSFUL POWER



供应套数：2478套 **供应面积：28.34万m²**
 环比：-19.3%
 同比：-50.2%

成交套数：2735套
 环比：+26.1%
 同比：-34.2%

成交面积：30.27万m²
 环比：+28.5%
 同比：-31.2%

成交均价：12764元/m²
 环比：-0.7%
 同比：+8.0%

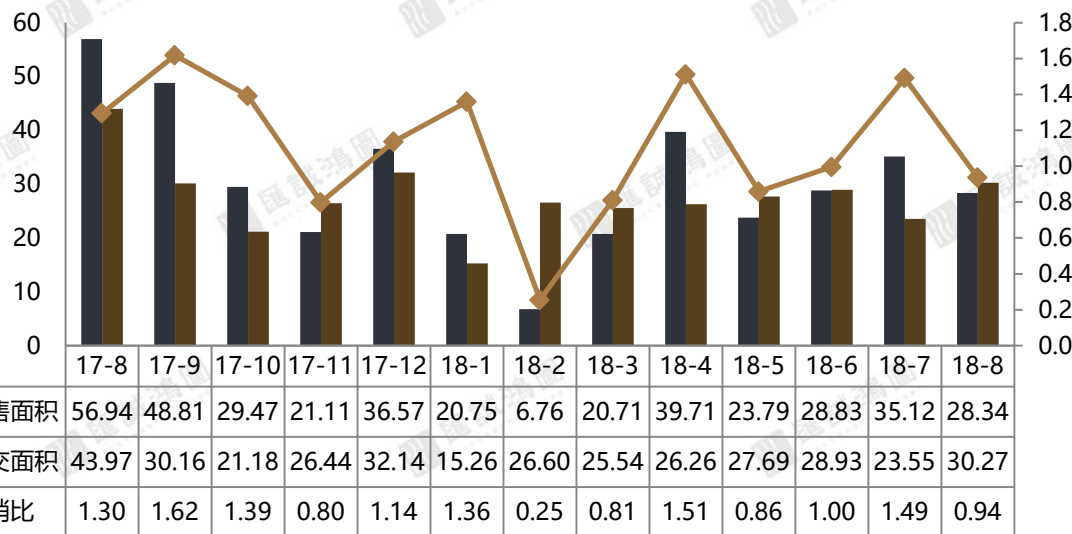
■ 主力供应项目：

- 保利茉莉公馆 (6.74万m²)、
- 时代领峰 (3.42万m²)、
- 宏宇天御江畔 (3.34万m²)。

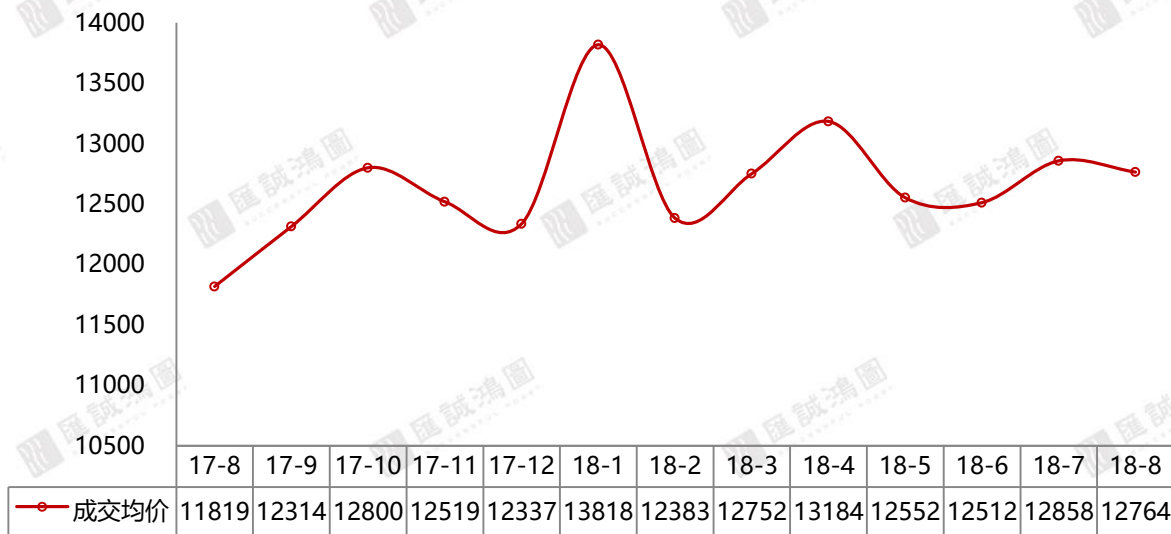
■ 楼盘成交套数前三名分别为：

- 保利茉莉公馆成交300套，均价11503元/m²；
- 龙光玖龙湖成交288套，均价10516元/m²；
- 时代水岸成交173套，均价18609元/m²。

近一年南海区一手住宅供求走势



近一年南海区成交均价走势



【南海区-供应面积段】110-130m²产品为供应主力；保利茉莉公馆强势入市 支撑狮山供应占比位居全区第一



2018年8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	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
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%	——
丹灶	48	20	46	156	77	32	0	0	379	15.3%	232.5%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	58	58	2.3%	——
桂城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
九江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
里水	0	37	148	0	210	124	0	0	519	20.9%	188.3%
罗村	0	0	0	0	0	0	54	0	54	2.2%	——
官窑	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
狮山	0	123	89	190	296	154	0	0	852	34.4%	——
松岗	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
小塘	0	60	0	60	122	62	0	0	304	12.3%	63.4%
西樵	0	0	116	0	172	8	0	16	312	12.6%	457.1%
总计	48	240	399	406	877	380	54	74	2478	100%	154.9%
占比	1.9%	9.7%	16.1%	16.4%	35.4%	15.3%	2.2%	3.0%	100%		
环比	——	——	324%	121%	166%	62%	50%	-20%	155%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【南海区-成交面积段】85-95m²、110-130m²产品为成交主力，大沥、狮山成交相对活跃，占比分别为21%、20.2%

2018年8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	15	59	231	26	157	77	0	8	573	21.0%	8%
黄岐	2	2	0	2	0	0	4	4	14	0.5%	600%
盐步	0	0	6	0	3	1	0	0	10	0.4%	-69%
丹灶	2	0	146	185	83	24	6	5	451	16.5%	120%
金沙	0	0	1	11	5	3	0	0	20	0.7%	-57%
桂城	6	6	108	20	41	32	2	10	225	8.2%	46%
九江	0	0	1	14	19	21	7	10	72	2.6%	31%
沙头	0	0	19	0	11	0	0	0	30	1.1%	—
和顺	0	0	0	2	9	0	0	0	11	0.4%	-42%
里水	8	9	142	6	88	8	3	1	265	9.7%	42%
罗村	0	1	85	22	16	6	2	4	136	5.0%	-18%
官窑	0	0	2	21	22	2	0	0	47	1.7%	-43%
狮山	2	38	40	142	202	125	3	0	552	20.2%	66%
松岗	0	0	6	28	19	28	2	1	84	3.1%	-44%
小塘	0	36	43	0	28	7	0	0	114	4.2%	39%
西樵	1	3	17	7	73	21	6	3	131	4.8%	7%
总计	36	154	847	486	776	355	35	46	2735	100%	26%
占比	1.3%	5.6%	31.0%	17.8%	28.4%	13.0%	1.3%	1.7%	100%		
环比	80%	-14%	28%	20%	27%	70%	-24%	18%	26%		

【南海区-库存】8月南海住宅库存39690套，预估去化周期为8.8个月

SUCCESSFUL POWER



2018年8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	115	510	1534	495	1496	922	170	572	5814	14.6%	-5%	12.9
黄岐	162	152	1773	513	1201	1105	85	122	5113	12.9%	-2%	83.3
盐步	423	146	347	93	77	92	29	40	1247	3.1%	0%	22.8
丹灶	61	286	259	310	381	311	214	350	2172	5.5%	-2%	4.5
金沙	0	1	4	65	54	65	0	2	191	0.5%	-9%	7.2
桂城	175	481	2405	832	735	1031	435	181	6275	15.8%	-2%	9.5
九江	2	4	5	171	267	218	115	206	988	2.5%	-7%	6.5
沙头	0	0	32	0	41	0	0	0	73	0.2%	-30%	11.1
和顺	8	6	43	88	63	4	17	18	247	0.6%	-49%	3.3
里水	92	424	2706	632	1946	614	285	115	6814	17.2%	6%	13.5
罗村	92	49	451	178	114	45	145	59	1133	2.9%	-12%	2.7
官窑	3	0	2	189	248	25	7	1	475	1.2%	13%	9.4
狮山	53	381	1254	546	734	546	55	77	3646	9.2%	1%	7.4
松岗	0	1	107	170	86	24	49	36	473	1.2%	-47%	2.4
小塘	17	139	278	203	699	372	16	9	1733	4.4%	1%	15.7
西樵	29	161	560	467	803	514	202	560	3296	8.3%	-1%	4.5
总计	1232	2741	11760	4952	8945	5888	1824	2348	39690	100%	-3%	8.8
占比	3%	7%	30%	12%	23%	15%	5%	6%	100%			
环比	-28%	-4%	-3%	6%	-1%	-3%	-2%	-2%	-3%			

【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】供应回落，成交受个别项目放量稳增长，均价波动下跌

SUCCESSFUL POWER

供应套数：2743套 **供应面积：29.37万m²**
 环比：-37.6%
 同比：+35.0%

成交套数：4225套
 环比：+28.5%
 同比：+198.2%

成交面积：46.54万m²
 环比：+18.2%
 同比：+249.1%

成交均价：14114元/m²
 环比：-10.3%
 同比：+13.5%

主力供应项目：

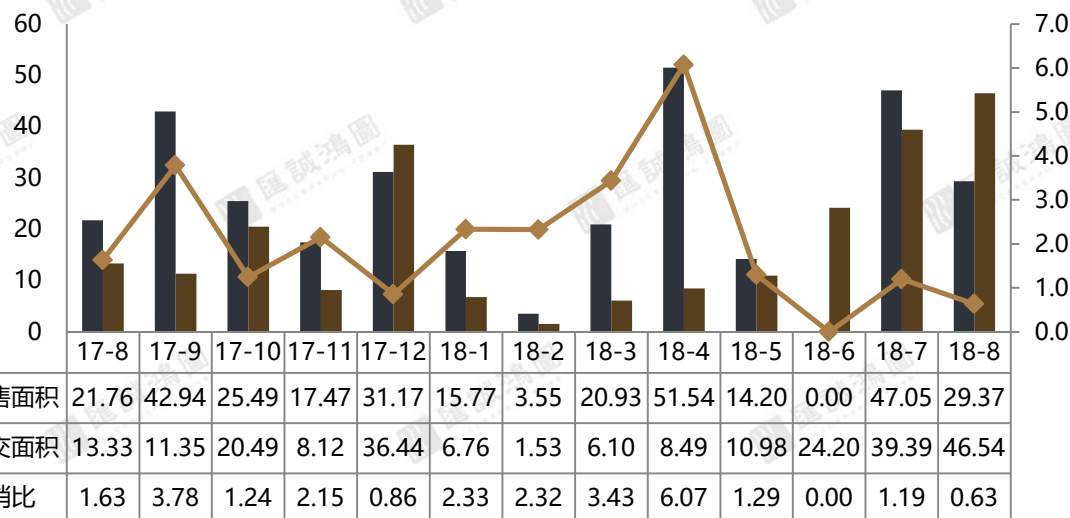
- 美的绿城凤起兰庭 (14.23万m²)、
- 美的西江府 (2.66万m²)、
- 保利碧桂园悦公馆 (2.54万m²)。

(注：统计数据不包含万科项目)

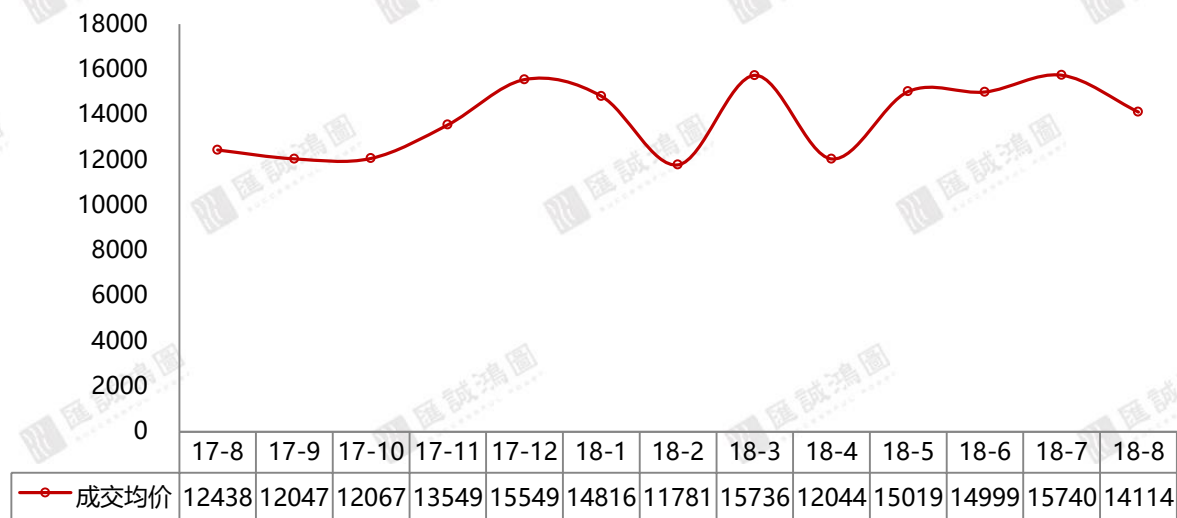
楼盘成交套数前三名分别为：

- 碧桂园凤凰湾成交1292套，均价11391元/m²；
- 美的领贤公馆成交521套，均价17117元/m²；
- 伦教碧桂园成交189套，均价16164元/m²。

近一年顺德区一手住宅供求关系走势



近一年顺德区成交均价走势



【顺德区-供应面积段】美的绿城凤起兰庭供应过千套95-110m²产品，助力北滘成为主力供应板块

SUCCESSFUL POWER



2018年8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	1042	0	200	0	0	1242	45.3%	1142.0%
陈村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
大良	0	0	0	58	89	62	0	0	209	7.6%	-80.8%
佛山新城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
均安	0	0	0	0	60	30	0	0	90	3.3%	——
乐从	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
勒流	0	0	49	98	0	0	0	0	147	5.4%	——
龙江	0	0	200	50	25	0	0	0	275	10.0%	——
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
容桂	0	0	0	116	60	0	0	0	176	6.4%	-87.6%
杏坛	1	390	106	0	106	0	0	1	604	22.0%	162.6%
总计	1	390	355	1364	340	292	0	1	2743	100%	-26.8%
占比	0.0%	14.2%	12.9%	49.7%	12.4%	10.6%	0.0%	0.0%	100%		
环比	——	210%	-70%	14%	-67%	154%	-100%	-98%	-27%		

【顺德区-成交面积段】85-130m²产品为成交主力，碧桂园凤凰湾放量成交带动容桂成交环比增加76%，占比稳居全区首位

2018年8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	93	395	114	28	16	0	2	648	15.3%	431%
陈村	0	1	29	9	27	3	0	1	70	1.7%	71%
大良	2	4	140	87	170	132	56	33	624	14.8%	-12%
佛山新城	0	0	37	131	129	68	20	7	392	9.3%	8%
均安	0	57	37	19	47	15	1	3	179	4.2%	-19%
乐从	3	32	25	38	19	2	5	16	140	3.3%	-16%
勒流	0	0	6	22	2	0	0	1	31	0.7%	-21%
龙江	0	0	10	35	44	9	0	2	100	2.4%	-57%
伦教	0	13	3	102	145	55	3	5	326	7.7%	-24%
容桂	4	32	438	665	412	48	0	31	1630	38.6%	76%
杏坛	0	23	21	21	19	0	0	1	85	2.0%	124%
总计	9	232	1120	1222	1023	348	85	101	4225	100%	28%
占比	0.2%	5.5%	26.5%	28.9%	24.2%	8.2%	2.0%	2.4%	100%		
环比	80.0%	209.3%	49.3%	46.9%	3.6%	2.1%	-23.4%	-32.7%	28%		

【顺德区-库存】8月顺德库存30432套，预估去化周期8个月

SUCCESSFUL POWER



2018年8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	382	927	2093	1041	621	100	395	5661	19%	29%	18.9
陈村	150	296	1267	721	797	302	0	107	3640	12%	0%	10.3
大良	287	75	1241	464	1322	622	174	1209	5394	18%	5%	10.5
佛山新城	8	72	112	385	629	887	260	333	2686	9%	-12%	7.6
均安	2	55	129	80	292	47	14	80	699	2%	13%	2.1
乐从	250	399	54	161	190	151	325	457	1987	7%	0%	11.1
勒流	0	0	65	164	45	10	9	143	436	1%	15%	3.2
龙江	0	0	257	247	101	282	28	118	1033	3%	33%	3.8
伦教	257	86	1	223	459	466	92	375	1959	6%	-12%	6.0
容桂	814	168	574	1757	843	322	31	946	5455	18%	-5%	6.7
杏坛	4	382	439	72	438	2	1	144	1482	5%	220%	6.7
总计	1874	1915	5066	6367	6157	3712	1034	4307	30432	100%	7%	8.0
占比	6%	6%	17%	21%	20%	12%	3%	14%	100%			
环比	-11%	18%	5%	15%	5%	3%	0%	13%	7%			

【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】供应持降，网签维稳，均价创近一年新高

SUCCESSFUL POWER



供应套数：1698套 **供应面积：19.90万m²**
 环比：-32.9%
 同比：-10.4%

成交套数：1925套
 环比：-0.5%
 同比：-3.1%

成交面积：20.49万m²
 环比：+0.4%
 同比：-4.1%

成交均价：8843元/m²
 环比：+5.8%
 同比：+7.1%

主力供应项目：

- 时代南湾 (6.02万m²)、
- 保利中央公园 (4.18万m²)、
- 博雅滨江 (3.18万m²)。

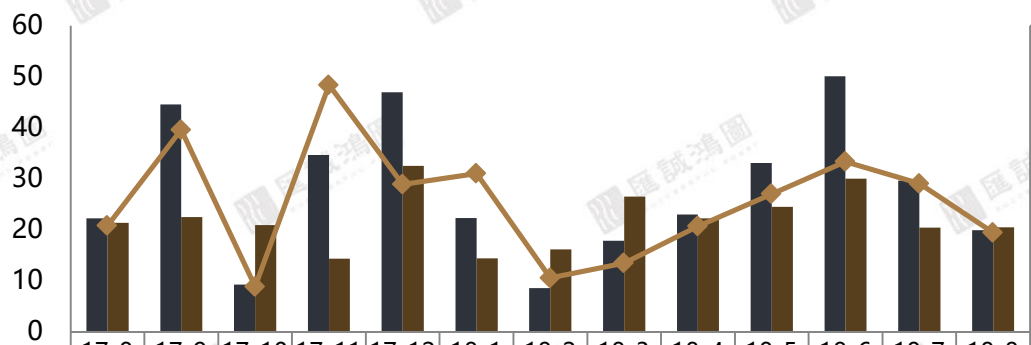
(注：统计数据不包含万科项目)

楼盘成交套数前三名分别为：

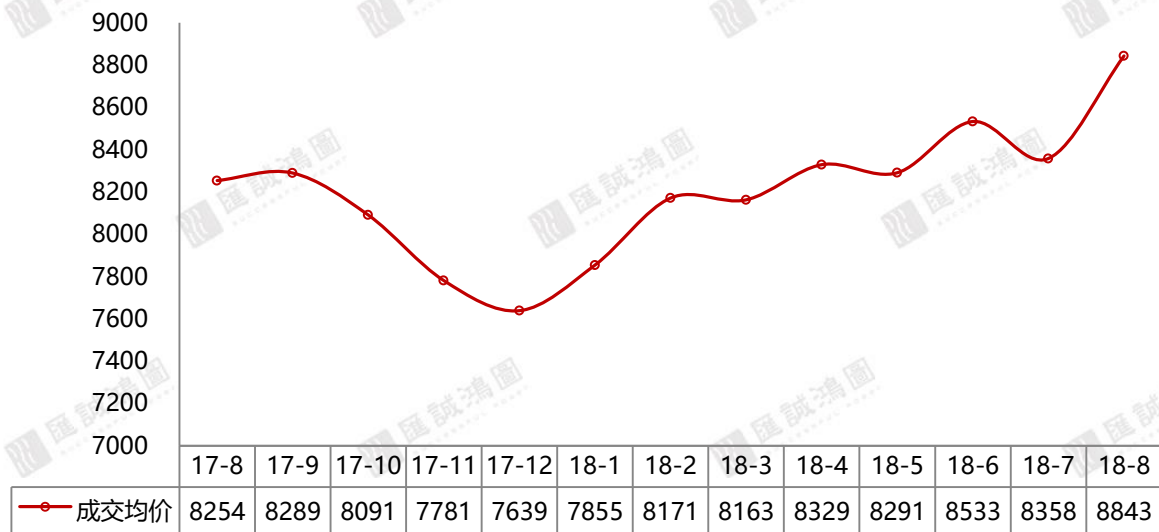
- 时代南湾成交251套，均价9178元/m²；
- 恒福水岸南苑成交136套，均价7327元/m²；
- 汇信华府成交131套，均价8514元/m²。

(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



近一年三水成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【三水区-供应面积段】110-130m²产品为供应主力；西南板块三大标杆项目齐发力，供应占超6成



2018年8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	48	75	73	0	0	0	196	11.5%	42.0%
大塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
乐平	0	0	0	62	62	0	0	0	124	7.3%	-65.6%
芦苞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
西南	0	0	128	124	545	280	31	0	1108	65.3%	87.2%
云东海	0	0	122	0	122	0	0	26	270	15.9%	28.6%
合计	0	0	298	261	802	280	31	26	1698	100.0%	-41.1%
占比	0.0%	0.0%	17.6%	15.4%	47.2%	16.5%	1.8%	1.5%	100.0%		
环比	——	-100.00%	-58.55%	-76.80%	46.62%	19.15%	——	1200.00%	-41.12%		

【三水区-成交面积段】85-130m²产品为成交主力，得益于标杆项目成交提速，西南板块成交环比上升20%，占全区超5成

2018年8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	65	184	89	51	12	0	0	401	20.8%	-8%
大塘	0	3	1	15	5	0	0	0	24	1.2%	-27%
乐平	0	0	63	137	29	1	0	0	230	11.9%	-33%
芦苞	0	0	116	5	15	0	0	0	136	7.1%	36%
南山	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0.1%	0%
西南	0	9	297	222	345	88	14	6	981	51.0%	20%
西南-北江新城	0	0	2	0	4	0	0	0	6	0.3%	-60%
云东海	1	2	44	6	33	14	16	30	146	7.6%	-23%
总计	1	79	707	474	482	116	30	36	1925	100.0%	-1%
占比	0.1%	4.1%	36.7%	24.6%	25.0%	6.0%	1.6%	1.9%	100.0%		
环比	-66.7%	12.9%	16.3%	-20.3%	-12.8%	43.2%	275.0%	111.8%	-0.5%		

【三水区-库存】8月三水住宅库存为20661套，预估去化周期9.6个月

SUCCESSFUL POWER



2018年8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	79	626	1630	282	1161	168	21	96	4063	20%	56%	16.3
大塘	0	63	180	1317	303	181	0	10	2054	10%	5%	18.8
乐平	180	60	403	712	426	51	0	37	1869	9%	0%	7.3
芦苞	6	0	125	151	25	13	2	2	324	2%	-29%	6.0
南山	0	0	1	1	1	3	0	0	6	0%	-14%	0.1
西南	40	296	1451	2017	2533	1313	344	700	8694	42%	-2%	7.6
云东海	31	129	991	423	1122	324	199	432	3651	18%	34%	10.6
总计	336	1174	4781	4903	5571	2053	566	1277	20661	100%	12%	9.6
占比	2%	6%	23%	24%	27%	10%	3%	6%	100%			
环比	-4%	17%	23%	4%	17%	3%	7%	1%	12%			

【区域市场-高明区】供应骤减，成交回落，均价持续走高

SUCCESSFUL POWER



供应套数: **865套**

供应面积: **8.60万m²**

环比: -63.0%
同比: -28.0%

成交套数: **1360套**

成交面积: **15.00万m²**

环比: -24.6%
同比: +104.8%

环比: -20.9%
同比: +124.8%

成交均价: **8654元/m²**

环比: +4.9%
同比: +25.9%

主力供应项目:

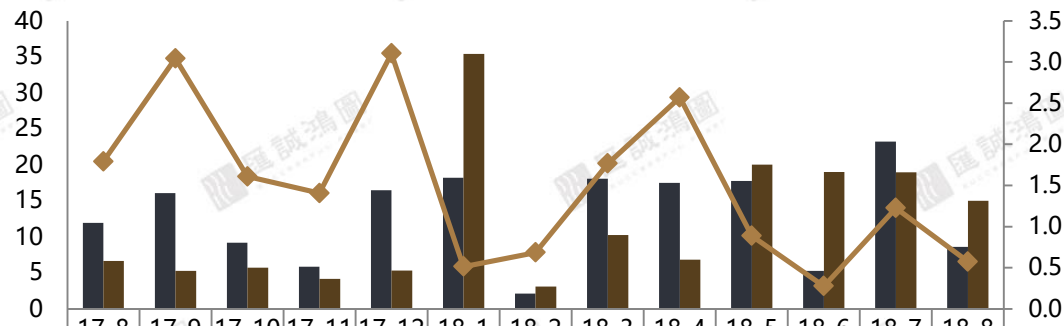
- 招商熙园 (2.90万m²)、
- 荷城碧桂园 (2.19万m²)、
- 云山诗意花园 (1.16万m²)。

楼盘成交套数前三名分别为:

- 美的鹭湖森林度假城成交154套, 均价16562元/m²;
- 美的明湖成交153套, 均价8889元/m²;
- 佛山美的城成交138套, 均价5838元/m²。

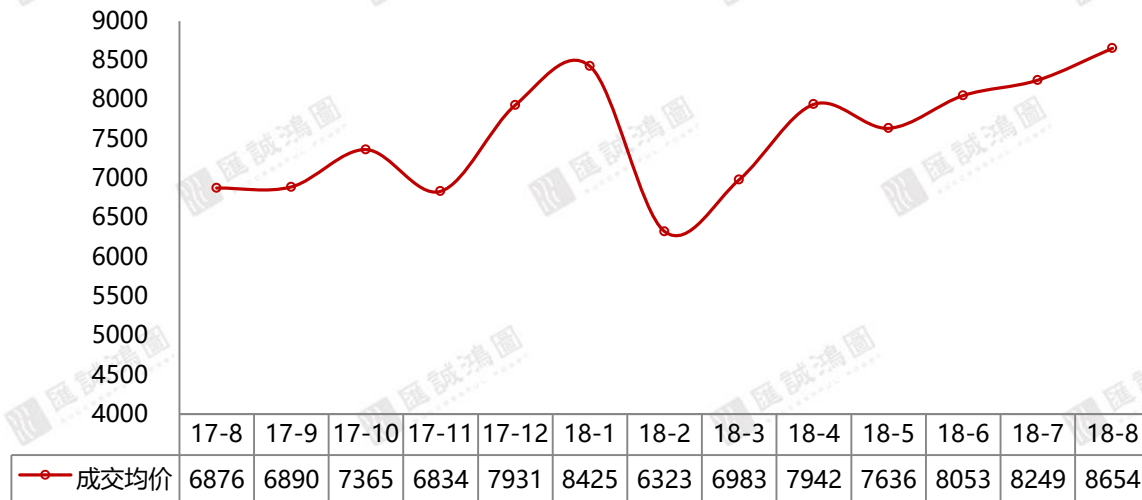
(注: 统计数据不包含万科项目)

2017-2018年高明区一手住宅供求关系走势



批售面积	11.95	16.08	9.19	5.84	16.47	18.19	2.11	18.10	17.52	17.75	5.25	23.22	8.60
成交面积	6.67	5.29	5.71	4.15	5.31	35.41	3.08	10.25	6.82	20.04	19.01	18.95	15.00
供销比	1.79	3.04	1.61	1.41	3.10	0.51	0.68	1.77	2.57	0.89	0.28	1.23	0.57

近期高明成交均价走势



【数据来源: 汇诚鸿图数据平台】

【高明区-面积段】85-130m²产品为供求主力

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



2018年8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	119	272	195	229	0	0	14	865
占比	4.2%	13.8%	31.4%	22.5%	26.5%	0.0%	0.0%	1.6%	100.0%
环比	0.00%	112.50%	-32.34%	-75.29%	-49.56%	-100.00%	-100.00%	-73.08%	-58.79%

2018年8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	21	60	321	396	312	184	20	46	1360
占比	1.5%	4.4%	23.6%	29.1%	22.9%	13.5%	1.5%	3.4%	100.0%
环比	-81.6%	-9.1%	-37.2%	-26.9%	-15.7%	82.2%	-4.8%	-41.8%	-24.6%

【高明区-库存】8月高明住宅库存为6445套，预估去化周期为5.2个月

SUCCESSFUL POWER



2018年8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	240	144	375	930	1257	826	686	716	497	121	36	11	64	306	236	6445	5.2
占比	4%	2%	6%	14%	20%	13%	11%	11%	8%	2%	1%	0%	1%	5%	4%	100%	
环比	-10%	-12%	9%	-11%	-15%	12%	-7%	-11%	-8%	-9%	0%	0%	-11%	1%	0%	-7%	

【开盘快讯】光明花半里天禧

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



项目名称	光明花半里天禧（光明花半里雅筑）
发展商	佛山鼎宏基投资发展有限公司
代理商	汇诚鸿图
项目位置	广东省佛山市南海区狮山镇罗村大道南1号（光明小学旁）
类型/规模	占地约7万m ² ，建筑面积约31万m ²
推售套数、户型	86/86/98/119m ² 三四房，两梯四户，楼高21层，共79套。
开盘时间	2018年8月4日
开卖方式	集中开盘，电子摇号
开盘地点	罗村维也纳酒店
推售详情 (折后)	整体开盘均价：15200元/m ² ，价格区间14900-15300元/m ² 01户型：119m ² ，北向，共20套，成交18套 02户型：98m ² ，西北向，共19套，成交17套 03户型：86m ² ，南向，共20套，成交18套 04户型：86m ² ，南向，共20套，成交9套
折扣优惠	开盘一口价，前期进行诚意登记2万抵3万优惠
销售率	共推出79套，当天去化62套，去化率78%，累计认筹121台，解筹51%
客户情况	罗村占比约23%，张槎及禅城均约16%，广州约38%

【开盘快讯】三水保利中央公园

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



项目名称	保利中央公园（保利中景花园、保利中韵花园）
发展商	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司
物业公司	保利物业管理有限公司佛山三水分公司
项目位置	佛山市三水区南丰大道西侧荷花世界旁
类型/规模	占地约27.6万方，建筑面积约70.1万方
推售套数、户型	28座90-128㎡三四房，楼高33层，2梯4户
开盘时间	2018年8月16日上午10:30
开卖方式	微信选房
开盘地点	保利中央公园营销中心
推售详情 (折后)	整体开盘均价：12540元/㎡，精装修 01户型：128㎡，南向，共31套，去化12套。 02户型：116㎡，南向，共31套，去化18套。 03户型：90㎡，北向，共31套，去化10套。 04户型：90㎡，北向，共31套，去化9套。
折扣优惠	准签五日内毛坯99折
销售率	当天推出128套，成交套数49套，去化率38.3%。认筹总数84个，解筹率58%
付款方式	三成首付，双合同，装修款可分5个月付清
客户情况	三水34%，广州30%，狮山及禅桂28%，广东其他8%。

【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



项目名称	保利茉莉公馆
发展商	保利兴隆房地产有限公司
项目位置	广东省佛山市南海区狮山镇科技西路5号
类型/规模	占地面积8.6万㎡，一期建筑面积约8万㎡
推售套数、户型	本次推售为1/2/3座新品面积涵盖97-144㎡，总高33层，共314套
开盘时间	2018年8月17日
开盘地点	大沥新世纪大酒店
开盘方式	微信开盘
推售详情	<p>本次推售产品1/2/3座新品，共推售314套，当天销售285套，当天去化率约90%。带装修成交均价约为15500元/㎡，装修均价约为4000元/㎡</p> <p>1座</p> <p>01户型：面积约为116.59㎡，共31套(1-401、1-101不推)，带装修成交均价约为15285元/㎡</p> <p>02户型：面积约为127.81㎡，共31套(1-402、1-102不推)，带装修成交均价约为15653元/㎡</p> <p>03户型：面积约为97.65㎡，共30套(1-403不推,2楼没03单位)，带装修成交均价约为15894元/㎡</p> <p>04户型：面积约为97.76㎡，共30套(1-404不推,2楼没04单位)，带装修成交均价约为15294元/㎡</p> <p>2座</p> <p>01户型：面积约为144.13㎡，共32套，带装修成交均价约为16000元/㎡</p> <p>02户型：面积约为116.13㎡，共32套，带装修成交均价约为15000元/㎡</p> <p>03户型：面积约为143.1㎡，共32套，带装修成交均价约为15400元/㎡</p> <p>3座</p> <p>01户型：面积约为144.13㎡，共32套，带装修成交均价约为16000元/㎡</p> <p>02户型：面积约为116.13㎡，共32套，带装修成交均价约为15000元/㎡</p> <p>03户型：面积约为143.1㎡，共32套，带装修成交均价约为15464元/㎡</p>
销售率	共推售314套，销售285套，去化率约90%

【开盘快讯】保利碧桂园悦公馆

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



项目名称	保利碧桂园悦公馆
发展商	佛山市顺德区信雅房地产有限公司
代理商	汇诚+保投
项目位置	大良新城彩虹路与观绿路交界
类型/规模	占地约14.5万平方米，总建筑面积约47万平方米
推售户型及套数	16#奇数层，114-142㎡，17#02/03单位，97-127㎡；合计110套。
开盘时间	2018年8月17日(周五)
开卖方式	微信在家开盘
开盘地点	——
推售情况	16栋：两梯三户 01单位，142㎡，4房2厅2卫，共16套 02单位，115㎡，3房2厅2卫，共16套 03单位，142㎡，4房2厅2卫，共16套 17栋：两梯四户 02单位，127㎡，3房2厅2卫，共31套 03单位，97㎡，4房2厅2卫，共31套
优惠折扣	一口价，无折扣
销售率	当天成交61套，解筹率51%。
付款方式	首付3成，双合同
客户到场情况	没有集中开盘，双边销售约前期筹客到场签约
客户构成	大良客户为主占69%，容桂镇街11%，北滘镇街占15%，其他5%。

【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	保利华南实业有限公司, 碧桂园地产
项目位置	桂澜路与东平路交汇处延东平路前行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	新推售天旭3座, 共120套, 面积为97/126㎡, 3-4房。
开盘时间	2018年8月17日
开卖方式	集中开卖
开盘地点	营销中心
推售情况	整体成交均价18000元/㎡ (均带装修含5000元/㎡装修款); 天旭3座, 共推120套, 面积分别为97和126㎡, 去化94套, 去化率为78%。
优惠折扣	无优惠
销售率	当天去化94套, 去化率约78%
付款方式	一次性付款
客户到场情况	共收筹132个, 当天总解筹率71%。
客户构成	客户构成: 基本以禅桂为主, 有少数顺德及高明客户
备注	2018年8月开始诚意登记天旭3座97-126㎡, 登记方式为验资100万, 截止到开盘前验资认筹132个

【开盘快讯】美的中交瀚城

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



项目名称	美的中交瀚城
发展商	美的地产和中交城投
代理商	开发商自售
项目位置	顺德高新区·西山小学（公办）旁
类型/规模	占地约3.8万㎡，建面约10.5万㎡
推售户型及套数	推售1座住宅，共88套货量
开盘时间	2018年8月19日
开卖方式	集中开卖，现场解筹选房
开盘地点	美的中交瀚城营销中心
推售情况	一共推出住宅88套，2T4户，层高23层。 01、02单位：95㎡，三房两厅两卫，2-23层，共44套； 03、04单位：116㎡，四房两厅两卫，2-23层，共44套；
优惠折扣	开盘无优惠，一口价销售、开盘统一均价为15600元/㎡
销售率	当天合计去化约49套，去化率约为55%
付款方式	双合同，毛坯单价9600元/㎡，装修单价5000元/㎡，装修款三天内付清，溢价部分在首付款中支付。
客户到场情况	现场到场约60批客户，前期认筹量约504个
客户构成	成交客户中主要以杏坛客户为主，杏坛客户占比80%，10%为大良客户，其他客户占比1成

【开盘快讯】旭辉城

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



项目名称	旭辉城（旭辉华祥花园）
发展商	佛山市华祥房地产开发有限公司
代理商	无
物业公司	上海永升物业管理股份有限公司
项目位置	佛山市三水区云东海街道南丰大道99号
类型/规模	占地面积20万㎡，建筑面积30万㎡
推售套数、户型	27座88-115㎡，2梯4户，楼高31层
开盘时间	2018年8月25日
开卖方式	自然开卖
开盘地点	旭辉城营销中心
推售详情 (折后)	88㎡均价：11300-12200元/㎡，115㎡均价：10900-11800元/㎡ 01/04户型：115㎡，南北向，共60套。 02/03户型：90㎡，北向，共60套。
销售率	当天推出120套，成交套数24套，去化率20%。
优惠折扣	三个99折
付款方式	装修款2600元/㎡，一次性可分期2个月；按揭首付三成，最长贷5年

【开盘快讯】美的翰湖苑

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



项目名称	美的翰湖苑
发展商	佛山市南海区扬正房地产有限公司
代理商	无
项目位置	佛山市南海区丹灶镇建沙路西三区1号
类型/规模	占地约11.9万㎡，建筑面积约35万㎡
推售套数、户型	13座95/127/143㎡，2梯4户,32楼,共推124套； 1户型143㎡，4房2厅3卫户型31套 02户型127㎡，4房2厅2卫户型31套 03/04户型95㎡，3房2厅2卫户型62套
开盘时间	2018年8月25日
开卖方式	自然开售
开盘地点	销售中心
推售详情	整体开盘均价成交均价12500元/㎡，带装修发售,其中装修款3000,装修可做5年贷款。 01户型143㎡，4房2厅3卫户型，去化7套 02户型127㎡，4房2厅2卫户型，去化9套 03/04户型95㎡，3房2厅2卫户型，去化32套 共售出48套，去化约39%
折扣优惠	一口价
销售率	共推出124套，当天去化48套，去化率39%
客户情况	丹灶4成，狮山3成，禅桂2成，其他1成

【开盘快讯】博雅滨江

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



项目名称	北大资源博雅滨江（博雅滨江花园）
发展商	佛山市北大资源地产有限公司
代理商	中原地产
项目位置	佛山市三水西南街道文锋西路55号
类型/规模	占地面积：19.92万方；建筑面积：95万方
推售套数、户型	推售23、24座，共197套，33层高，2梯4户设计，面积段为112/129㎡；（23座只开了01/03户型）
开盘时间	2018年8月26日周日早上10:30
开卖方式	微信集中开盘
开盘地点	博雅滨江营销中心
推售详情 (折后)	23座： 01户型：129㎡，3+1室两卫，9700-9900元/㎡，成交17套； 03户型：112㎡，3+1室两卫，9800-10000元/㎡，成交10套； 24座： 01户型：129㎡，3+1室两卫，9200-9550元/㎡，成交26套； 02户型：129㎡，3+1室两卫，9150-9450元/㎡，成交18套； 03户型：112㎡，3+1室两卫，9400-9650元/㎡，成交28套； 04户型：112㎡，3+1室两卫，9517-9792元/㎡，成交31套。
折扣优惠	3天内一次性交装修款享受两个99折
销售率	当天成交130套，去化率约66%
付款方式	23座装修款：2个月内分3期付清
客户情况	三水63%，广州31%，其他地区6%

【开盘快讯】中惠壁珑湾

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



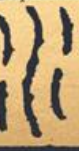
项目名称	中惠壁珑湾
发展商	佛山熙腾房地产有限公司
渠道商	优居、置嘉、广房、创置联盟、新德业
项目位置	顺德区大良街道环市南路与永同路交汇处（顺德美食城西侧）
类型/规模	占地4.02万平方米，建筑面积15.8万平方米
推售套数、户型	5栋，两梯四户，22层高，户型涵盖109-138㎡，共76套； 109㎡三室两厅一卫一厨户型共38套 123㎡四室两厅一卫一厨户型共19套 138㎡四室两厅一卫一厨户型共19套
开盘时间	2018年8月28日晚上自然加推
开卖方式	自然加推（内部认购）
开盘地点	中惠壁珑湾售楼部
推售详情	整体开盘均价约17900-18700元/㎡（带装修）（毛坯15000，装修3700） 01户型109㎡三室两厅两卫一厨户型，均价约17900元/㎡ 02户型123㎡四室两厅两卫一厨户型，均价约18500元/㎡ 03户型138㎡四室两厅两卫一厨户型，均价约18700元/㎡
折扣优惠	认购98*99折，另5天内准签99折
销售率	周五自然开售5#共76套，当天晚上成交9套，销售率约11.8%
客户群体	大良本地客户为主，约占60%，杏坛客户占20%，顺德其他区域约占20%
前期蓄客情况	前期无认筹
小结	内部认购，当晚到访人数约40人，成交9套，其中3套为渠道带客（中介点数3%），8月29日开始对外认购。

【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98万平方米, 总建筑面积约290万平方米
推售户型及套数	推翰华苑2座洋房, 两梯六户, 层高30, 96/128㎡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/㎡(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96㎡2+1室2厅2卫: 28套 02户型96㎡2+1室2厅2卫: 28套 03户型96㎡2+1室2厅2卫: 30套 04户型96㎡2+1室2厅2卫: 30套 05户型128㎡3+1室2厅2卫: 0套 06户型128㎡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%。



四、三级市场

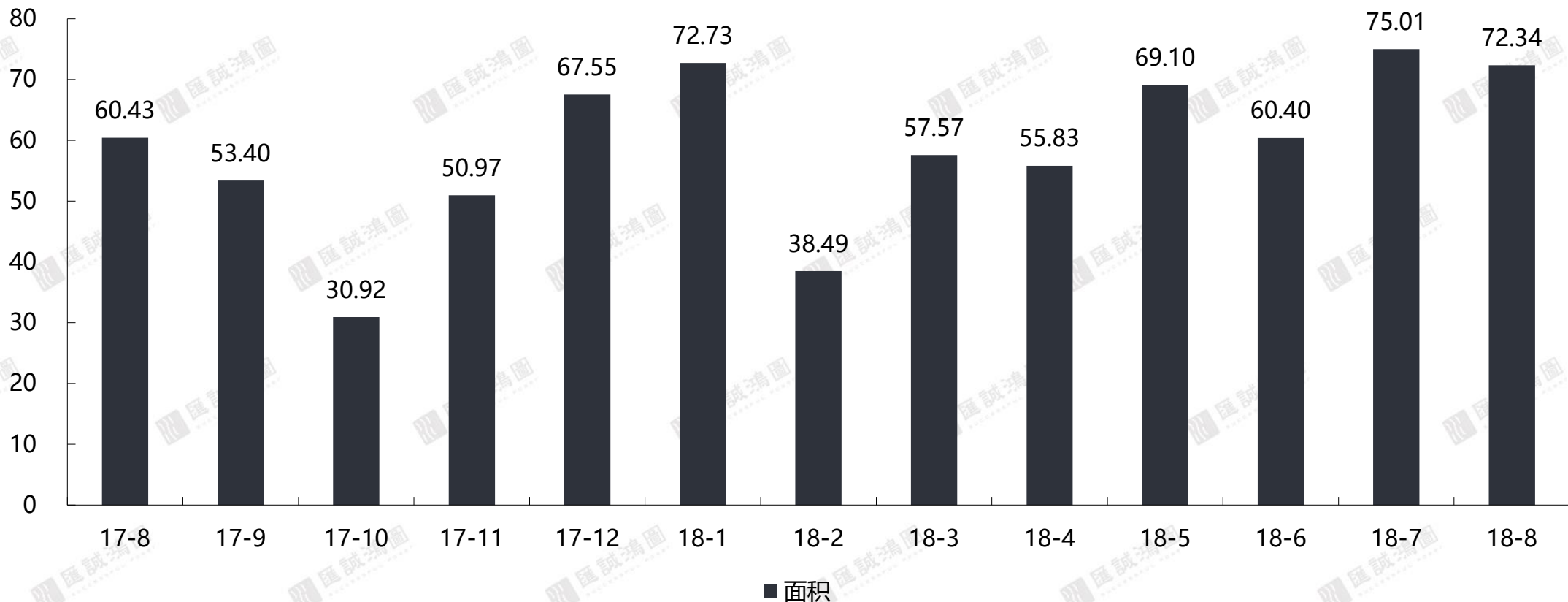
【二手住宅市场】

SUCCESSFUL POWER

8月，佛山二手房共成交住宅6583套；成交面积72.34万m²，环比减少3.6%，对比去年同期增加19.7%。

近一年佛山二手住宅成交面积走势

单位：万平米



【二手住宅市场】

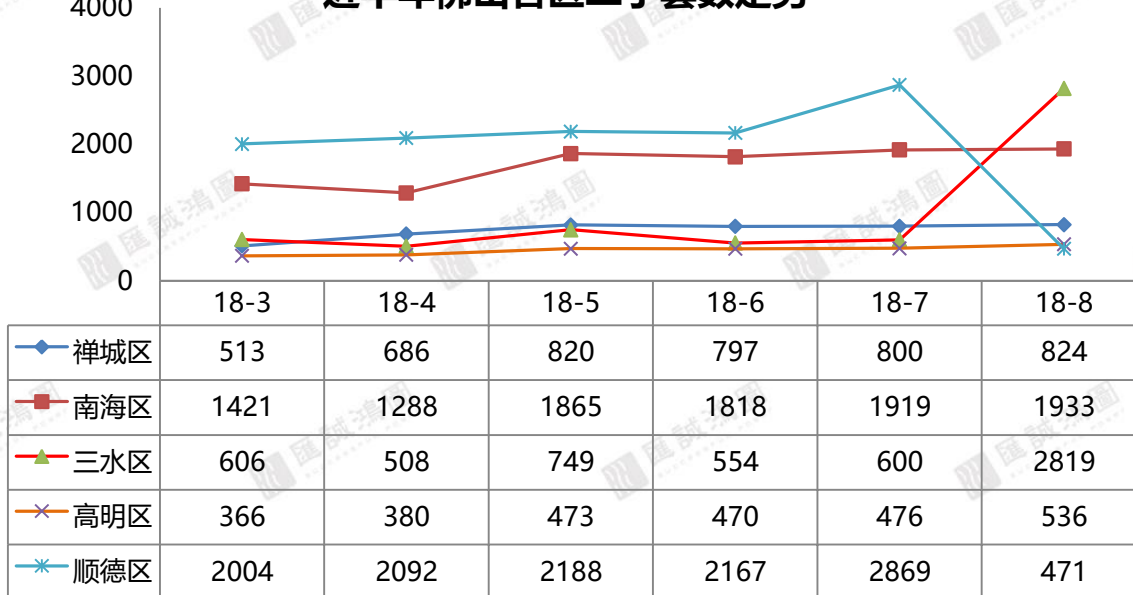
SUCCESSFUL POWER

8月，除禅城、南海环比增加外，其余均环比减少，其中三水降幅最大，环比减少14.1%；

8月，除禅城、高明二手占比环比增加，其他区均减少，其中顺德降幅最大，环比减少6.57个百分点。

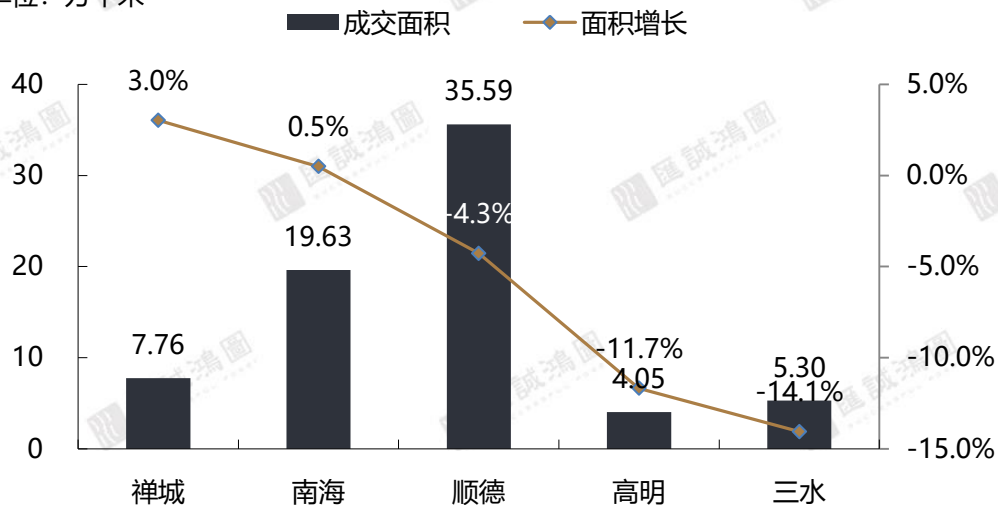
单位：套

近半年佛山各区二手套数走势

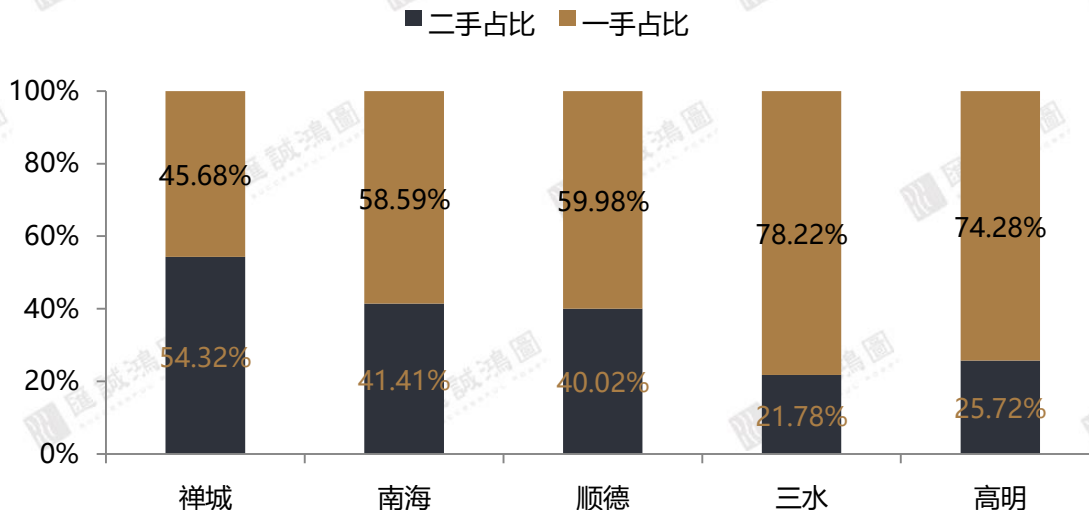


2018年8月佛山市各区二手住宅成交面积情况

单位：万平米



2018年8月佛山市一二手成交占比走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

- 8月，供应惯性回落，整体市场网签量升价稳，部分项目集中网签支撑，淡季不淡；高价地项目陆续亮相并将于年内入市，房价仍存上涨趋势；
- 8月全市库存**107156**套，预估去化周期为**8**个月；
- 8月，政府供地提速，除高明外，其余四区均有地块供应，禅城、顺德分别推出巨无霸地块，万科平洲全自持项目旁地块再推地，市场关注度较高；地块出让条件增多，使得房企拿地更为谨慎，部分地块仅以底价成交。

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规划局、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