



佛山市房地产市场周报

第20周

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

CONTENTS

目 录

- 一 | 市场资讯
- 二 | 土地市场
- 三 | 住宅整体市场
- 四 | 住宅区域市场

第20周市场概述

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

◆ 土地市场：两宗地块低调成交 市场迎来推地小热潮

第20周，土地成交市场表现略显平淡，两宗商住地成功出让，但成交楼面价略低；而供应市场则是迎来集中推地热潮，大沥，北滘均有靓地推出；

◆ 住宅市场：供应提速 成交量价齐跌

第20周，合计13个预售推出1406套住宅；

第20周，整体成交持续回落，均价下行；

第20周，非限购区域项目霸屏排行榜。



一、市场资讯



◆4月佛山CPI环比下降0.3%

4月，佛山CPI同比上涨1.6%。八大类商品和服务同比价格“五涨三降”，其中涨幅最大的是医疗保健，价格同比上涨14.2%；食品烟酒类价格中，纳入调查的14类食品小类价格“十一涨三降”，涨幅最大的是蛋类，价格同比上涨11.4%。

4月，佛山CPI环比下降0.3%。其中，食品烟酒价格下降1.1%，非食品烟酒价格上涨0.1%。食品烟酒价格回落带动CPI下降0.4个百分点，这也是CPI环比下降的主要原因。

国家统计局佛山调查队分析，食品价格中，天气渐热导致主要农副产品供应量增多，肉、禽、蛋、菜、水产品价格普跌。各类食品中，下降幅度最大的是鲜菜，降幅高达6.3%；其次是虾蟹类，降幅为6.1%；猪肉、鸡、鸭、鸡蛋、鲜瓜果等产品价格都有不同程度下降。

此外，4月服务类价格环比上涨0.2%。国家统计局佛山调查队分析，这主要是受清明节、劳动节及广交会影响，交通、旅游、住宿等相关服务项目价格上涨。其中，长途汽车票价涨幅最大，达9.7%。





◆ 住建部重申楼市调控不放松 六大措施含新意

近期，部分城市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头。5月19日，住建部重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，并对进一步做好房地产调控工作提出六大明确要求。这是继5月9日住建部约谈成都、太原(楼盘)两市政府负责人，强调调控目标不动摇、力度不放松后，10天内第二次重申调控目标不动摇、力度不放松，也是年内第4次对房地产调控表明坚决态度。

此次住建部发布的《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》强调，2018年以来，各地贯彻落实党中央、国务院决策部署，分类调控，因城施策，房地产市场总体保持平稳运行。近一段时间以来，部分城市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头，风险不容忽视。各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

住建部提出的六大政策措施包括：加快制定实施住房发展规划，2018年底前，一线、二线城市要编制完成2018年至2022年住房发展规划，并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施；抓紧调整住房和用地供应结构，热点城市要提高住房用地比例，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应；切实加强资金管控，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为；大力整顿规范房地产市场秩序，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为；加强舆论引导和预期管理，严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为；具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方，坚决问责。



◆降低公积金缴存比例政策延长至2020年

为降低实体经济成本、减轻企业非税负担，住建部、财政部、人民银行等部门近日发布了《关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知》。通知提出，各地区2016年出台的阶段性适当降低企业住房公积金缴存比例政策到期后，继续延长执行至2020年4月30日。各地区要对政策实施效果进行评估，并可结合当地实际进一步降低企业住房公积金缴存比例。

通知明确，缴存单位可在5%至当地规定的上限区间内，自主确定住房公积金缴存比例。同时，提高降低住房公积金缴存比例和缓缴的审批效率。生产经营困难的企业，经职工代表大会或工会讨论通过，可申请降低住房公积金缴存比例或者缓缴。住房公积金管理委员会应授权住房公积金管理中心审批，审批时限不得超过10个工作日。

规划动态

SUCCESSFUL POWER

◆ 备受关注佛山“三旧”改造新规，目前正在公开征求意见

5月17日公布的《佛山市人民政府关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作加强城市治理能力的实施意见》（征求意见稿），对于城市更新的供地方式，以及地价计收及补偿标准作出明确规定。

征求意见稿提出，市、区政府成立由政府主要领导任组长的城市更新领导小组，负责领导城市更新工作，城市更新将作为一项长期的重点工作持续系统推进。征求意见稿鼓励市场参与“微更新”，通过参与租金增值收益分成，探索历史建筑使用权出售或出租等多种方式，改善老城区环境，加强历史保护。

本实施意见所指城市更新，是指符合国家、省、市有关城市更新政策要求，对特定城乡建成区（包括旧城镇、旧厂房、旧村居）内具有以下情形之一的区域，根据城乡规划和本实施意见规定进行拆除重建、综合整治、功能改变等活动。



规划动态

SUCCESSFUL POWER

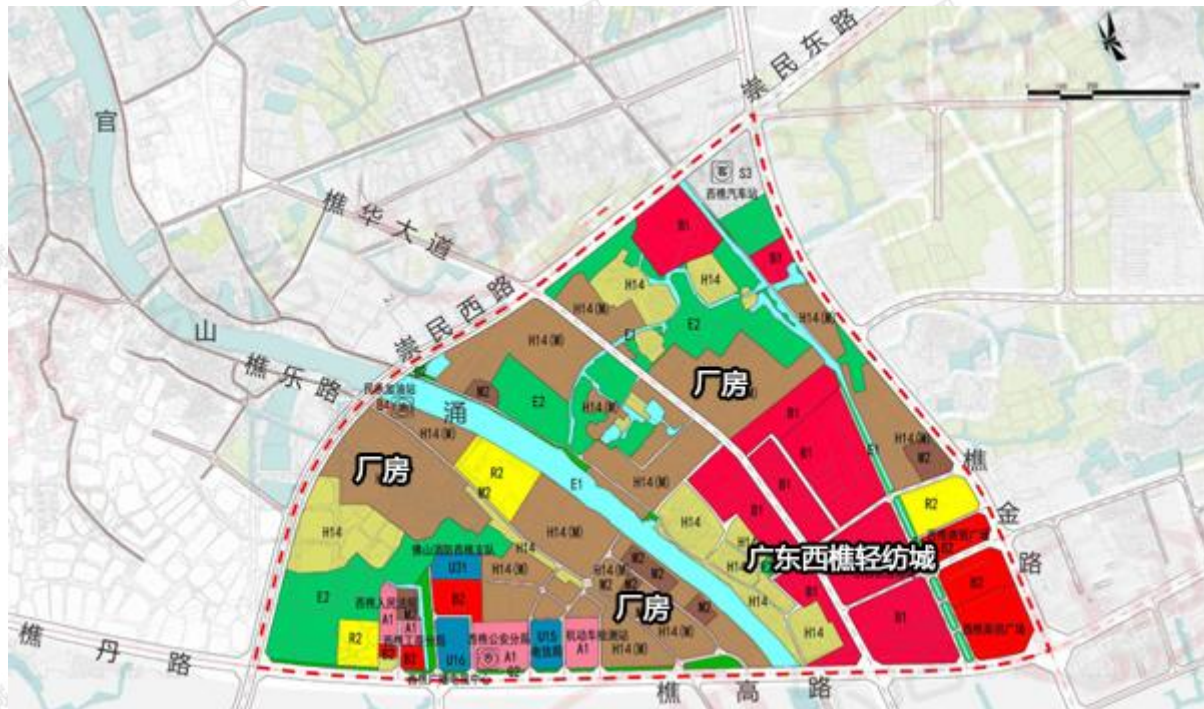
◆西樵大道北侧控规发布 新增15宗宅地！

5月15日，南海区政府网站发布了关于《西樵镇地块7控制性详细规划调整方案的公示》，对西樵新城南区南侧范围，即樵丹路以北、崇民路以南、樵鑫路以西片区的249.6公顷用地进行了详细的规划。

按照最新的规划，该片区将定位打造成为区域性旅游休闲服务基地水乡宜居社区，功能定位为以商业商务、行政办公、旅游服务、文化休闲及居住功能为主导的综合发展区，并整体形成“一轴一芯，两带一廊”的空间结构。

从详细规划来看，片区内将规划形成以崇明西路、樵金路、樵高路以及樵华大道为主干道，以轻纺大道、白云大道、碧霞路、横二路为次干道的“四主四次”道路系统结构。

值得一提的是，从土地利用现状来看，目前该片区主要以工业厂房和包括广东西樵轻纺城在内的商业地为主体，规划调整后，片区内将新增15宗宅地，所有厂房将全部拆除，原广东西樵轻纺城所在位置也将改造成为住宅。





◆南海区首批区级特色小镇创建名单出炉

序号	小镇名称	所在镇（街）
1	千灯湖创投小镇	桂城街道
2	平洲玉器珠宝特色小镇	桂城街道
3	广东省互联网+创新创业示范镇	桂城街道
4	全球创客小镇	大沥镇
5	绿色健康小镇	里水镇
6	广佛里智慧慢城	里水镇
7	岭南文旅小镇	西樵镇
8	临港绿色产业小镇	九江镇
9	创想小镇	丹灶镇
10	IT小镇	狮山镇
11	智造小镇	狮山镇
12	生命健康小镇	狮山镇
13	星光小镇	狮山镇

佛山市南海区人民政府办公室关于公布佛山市南海区首批区级特色小镇创建名单的通知

发布时间：2018-05-17 10:17:09 发布人：区委办（区政府办）秘书二科

佛山市南海区人民政府办公室

主动公开

南府办函（2018）153号

佛山市南海区人民政府办公室关于公布佛山市南海区首批区级特色小镇创建名单的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

为加快推进全区特色小镇规划建设，率先建成一批示范效应明显、带动能力强的区级特色小镇，经区人民政府同意，现将《佛山市南海区首批区级特色小镇创建名单》予以公布。请各镇人民政府、街道办事处组织相关单位加快推进建设，区有关部门加强统筹协调、密切配合，争取尽早取得成效。

备注：佛山高新区科技创新小镇群包括：IT小镇、智造小镇、生命健康小镇、星光小镇、创想小镇。



二、土地市场



2018年第20周佛山房地产市场土地出让一览表

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积	可建面积(万平方米)	成交日期	起始价(万元)
南海	大沥	2018/5/14	TD2018(NH)W G0012	南海区大沥镇水头广佛路 江夏立交东地段	商住	2.32	7.92	2018/6/13	83206
南海	大沥	2018/5/15	TD2018(NH)W G0013	南海区大沥镇奇槎(土名) “石龙头”地段	商住	4.18	13.36	2018/6/14	140400
顺德	勒流	2018/5/15	TD2018(SD)W G0006	顺德区勒流街道黄连黄中 北路68号地块	商住	11.04	31.45	2018/6/14	171482
顺德	北滘	2018/5/15	TD2018(SD)W G0004	顺德区北滘镇林港路西侧 02-C2-02地块	商服	1.22	3.65	2018/6/14	8539
顺德	北滘	2018/5/18	TD2018(SD)W G0007	顺德区北滘镇桃村村鸭粉 大道南侧、碧海路东侧地 块	商服	0.55	1.65	2018/6/19	3000
顺德	北滘	2018/5/15	TD2018(SD)W G0005	顺德区北滘镇碧江片区04- 05-06地块	文娱	2.87	6.04	2018/6/14	9470
南海	西樵	2018/5/16	TD2018(NH)W G0014	南海区西樵镇纺织产业基 地(25.4780亩)地块	工业	1.70	4.25	2018/6/15	1529
南海	西樵	2018/5/16	TD2018(NH)W G0015	南海区西樵镇纺织产业基 地(40.9983亩)地块	工业	2.73	6.83	2018/6/15	2460
顺德	乐从	2018/5/18	TD2018(SD)W G0008	顺德区乐从镇禅西大道东 侧、葛仙路西侧、东八路 以南地块	工业	5.03	15.08	2018/6/19	5279



2018年第20周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积 (万平米)	可建面积 (万平米)	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元)	配建面积 (万m ²)	交易日期
高明	更合	TD2018(GM)WG0020	高明区更合镇(合水)蛇塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	15.57	24678	佛山市中策高速公路投资有限公司	1585	——	2018/5/16
三水	南山	TD2018(SS)WG0006	三水区南山镇双汇广场以南,东排渠以西	商住	4.87	12.17	23120	广东钧明投资控股有限公司	1900	——	2018/5/16



周重点成交土地（一）

TD2018(GM)WG0020号

地块

成交时间：2018.5.16

地块性质：商住

占地面积：7.31万m²

容积率：2.13

建筑面积：15.57万m²

出让底价：21928 万元

成交总价：24678万元

溢价率：12.5%

楼面地价：1585元/m²

竞得者：佛山市中策高速公路投资有限公司

地块位置：高明区更合镇（合水）

蛇塘村以北、更合大道以南



周重点成交土地（一）

周边配套：宗地地处高明更合和肇庆高要交界处，东南面1.1公里处有合水汽车站、高明市第三小学、合水小学、更合镇中心幼儿园、合水影剧院等配套，西北面约600米处有一家高要的塑料厂；

交通情况：地块邻近更合大道，交通条件较一般；但推测新机场将在地块周边选址；

周边楼盘：周边无在售新盘。二手房方面，参考距离地块最近的雄毅豪苑，均价约4500-5500元/m²。



周重点成交土地（二）

SUCCESSFUL POWER

TD2018 (SS) WG0006

号地块

成交时间：2018.5.16

地块性质：商住

占地面积：4.87万m²

容积率：2.5

建筑面积：12.17万m²

出让底价：23120 万元

成交总价：23120万元

溢价率：0%

楼面地价：1900元/m²

竞得者：广东钧明投资控股有限公司

地块位置：三水区南山镇双汇广场以南，东排渠以西



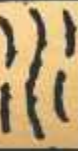
周重点成交土地（二）

周边配套：地块北邻双汇广场、乐华高管公寓，西邻漫江工业园，周边有萌茵花园小区、迳口中心小学、南山实验幼儿园、南山镇人民政府、三水时代云图等，距离北侧南山镇汽车客运站约1公里，距离东侧东排渠约600米。

交通情况：地块毗邻镇内交通要道，公交站亦在地块周围，但整体交通配套仍有待开发；

周边楼盘：地块周边暂无新盘在售，二手房均价约 5000-6500元/m²。





三、住宅整体市场

供应市场：第20周有14个项目新出19个预售证，其中五区共推出13个住宅预售，合计1406套

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/公寓		商铺/车位/其他	
					套数	面积	套数	面积
5月17日	中海凤华熙岸花园	禅城	1区,2区地下停车场	车位			622	16362.95
5月15日	岭南天地	禅城	十座,十一座,九座	住宅/商铺	24	3229.84	11	675.18
5月15日	时代领峰	南海	2栋3座, 2栋2座,2栋1座	住宅/商铺	372	39197.02	19	913.22
5月18日	光明花半里雅筑	南海	2区18座	住宅/商铺	80	7631.4	13	645.6
5月18日	福雅名轩	南海	1座	住宅/商铺	44	4913.37	6	512.13
5月18日	福雅名轩	南海	2座	住宅/其他	44	4922.17	6	581.41
5月18日	北河泽公馆	顺德	北河泽公馆	住宅/商铺	68	4798.78	11	553.34
5月17日	力合阳光城云谷	顺德	C5座	公寓/商铺	736	18138.72	14	385.7

供应市场：高明两个项目均推出别墅预售，合计28套；三水有3个项目推出5个预售，合计746套

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺/车位	
					套数	面积	套数	面积
5月16日	美的明湖花园	高明	17#商铺,16#商铺,18#商铺	商铺			35	4577.46
5月18日	恒大山湖郡	高明	164座	商铺			12	992.23
5月18日	恒大山湖郡	高明	49座,48座	住宅	4	1167.92		
5月16日	美的明湖花园	高明	二期15号楼,二期13号楼,二期14号楼,二期1号楼	住宅	24	5281.52		
5月16日	恒大云东海花园	三水	3座	住宅	72	6529.86		
5月16日	恒大云东海花园	三水	6座	住宅	72	6495.64		
5月16日	时代南湾花园	三水	1座、2座	住宅	354	36504.54		
5月17日	广乐颐景园	三水	4栋	住宅	124	12397.83		
5月17日	广乐颐景园	三水	3栋	住宅	124	12490.83		
5月18日	华瑞帝景湾花园	三水	地下三区	车位			613	19693.28
5月18日	恒福新里程花园	三水	地下车位	车位			1309	32993.21



供应面积段：85-95m²面积段供应占比44.3%；供应主要集中于南海及三水

2018年第20周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
禅城	0	0	0	0	0	24	0	0	24	1.71%
南海	0	0	288	84	168	0	0	0	540	38.41%
顺德	29	39	0	0	0	0	0	0	68	4.84%
三水	2	6	335	223	180	0	0	0	746	53.06%
高明	0	0	0	0	0	0	0	28	28	1.99%
总计	31	45	623	307	348	24	0	28	1406	
占比	2.2%	3.2%	44.3%	21.8%	24.8%	1.7%	0.0%	2.0%	100.0%	

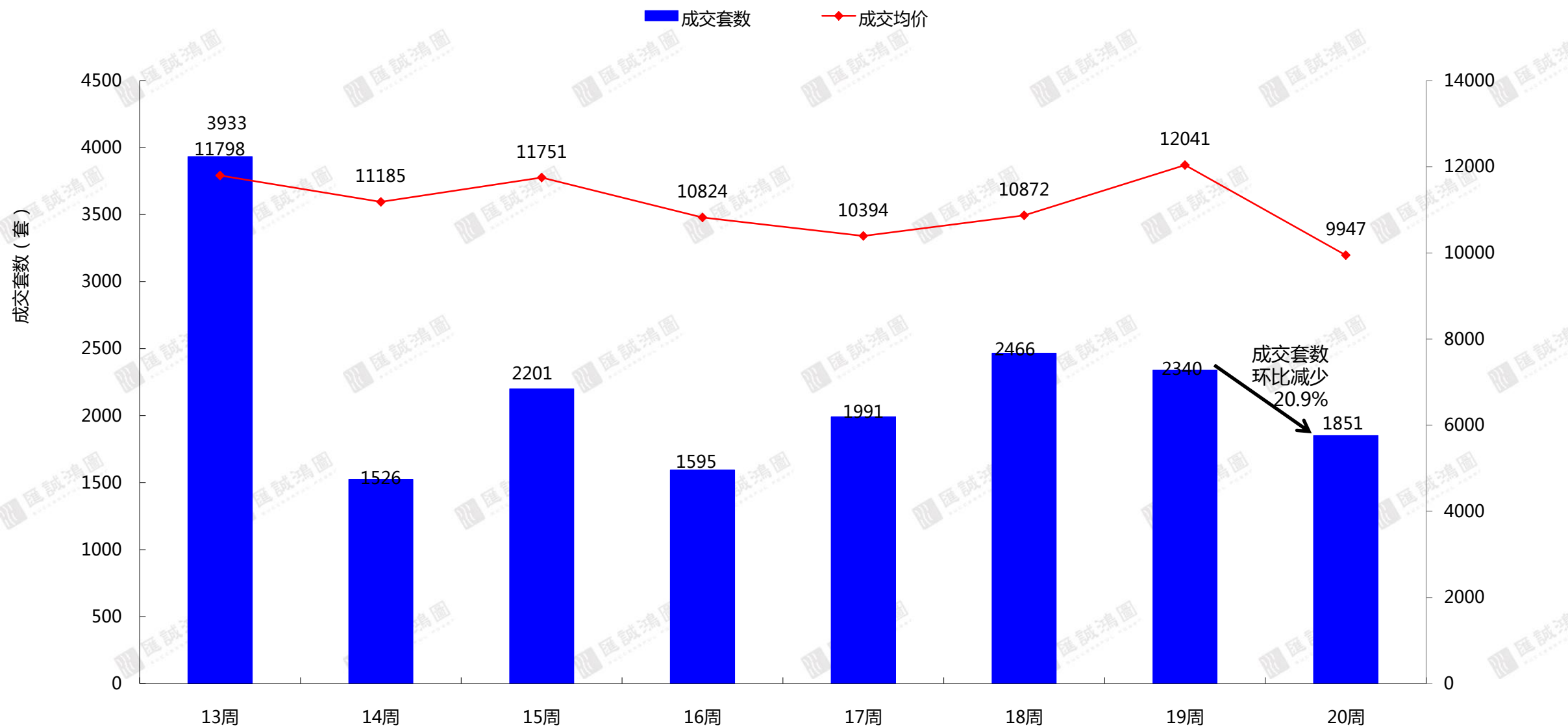
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

住宅成交市场：成交量持续回落，成交1851套，环比减少489套；面积19.57万平米，环比减少24.6%；均价为9947元/m²，环比减少17.4%

SUCCESSFUL POWER



2018年第20周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：85-95m²面积段成交占比35.4%

SUCCESSFUL POWER



2018年第20周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
禅城	0	1	14	1	4	2	1	0	23
南海	5	69	153	96	157	65	11	15	571
顺德	4	50	50	17	6	5	1	9	142
三水	5	18	226	113	131	20	2	4	519
高明	8	12	212	131	189	30	5	9	596
总计	22	150	655	358	487	122	20	37	1851
占比	1.2%	8.1%	35.4%	19.3%	26.3%	6.6%	1.1%	2.0%	100.0%

成交排行榜：万科美的西江悦引领非限购区域项目霸屏排行榜

SUCCESSFUL POWER



第20周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按面积）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	高明	万科美的西江悦花园	221	21251.34	8288
2	高明	美的明湖花园	80	9869.48	9146
3	三水	保利中央公园	78	8293.35	9154
4	南海	聚兴花园	72	7644.86	9539
5	三水	汇信华府	75	6696.99	——
6	南海	新城璟城	52	5684.74	14439
7	南海	尚观嘉园	63	5575.26	11795
8	三水	时代百盈达花园	43	4757.12	8408
9	高明	江滨香格里拉花园	35	4172.52	6591
10	南海	誉江华府	28	4121.75	10653

第20周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	高明	万科美的西江悦花园	221	21251.34	8288
2	高明	美的明湖花园	80	9869.48	9146
3	三水	保利中央公园	78	8293.35	9154
4	三水	汇信华府	75	6696.99	——
5	南海	聚兴花园	72	7644.86	9539
6	南海	尚观嘉园	63	5575.26	11795
7	南海	新城璟城	52	5684.74	14439
8	南海	禾粤尚德居	49	3928.39	5232
9	顺德	佳兆业金域花园	43	3875.38	11998
10	三水	时代百盈达花园	43	4757.12	8408

数据来源：汇诚鸿图数据平台

开盘快讯——保利翡翠公馆

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



项目名称	保利翡翠公馆
发展商	保利华南实业有限公司
代理商	汇诚、保投
项目位置	佛山市禅城区科海路与禅港路交汇处
类型/规模	占地113481平方米，建筑面积340444平方米
推售套数、户型	推18座，2梯4户，98/128m ² ，29层，共116套。
开盘时间	2018年5月18日11:00点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	保利洲际酒店
推售详情	本次推售18座（精装）：29层，合计116套，整体成交均价15950元/m ² 。 01户型（西北）：建筑面积126.17m ² ，均价15173元/m ² ，成交20套，去化率68.9% 02户型（东北）：建筑面积127.19m ² ，均价15923元/m ² ，成交23套，去化率79.3% 03户型（东南）：建筑面积98.01m ² ，均价16553元/m ² ，成交26套，去化率89.6% 04户型（西南）：建筑面积98.01m ² ，均价16153元/m ² ，成交24套，去化率82.7%
折扣优惠	装修款优惠100元/m ² （装修价2900元/m ² ）
销售率	共推出116套，销售93套，去化率80%；前期筹量184个，到场约150台。

开盘快讯——华侨城天鹅湖

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

项目名称	华侨城天鹅湖
发展商	广东顺德华侨城实业发展有限公司
代理商	自销(4个)+合富
项目位置	南国东路与碧桂路交汇处
类型/规模	占地约41万平方米,总建筑面积约72万平方米
推售户型及套数	四期27、30座精装洋房,27座两梯三户,171-239m ² 四五房,层高26,30座两梯三户,118-148m ² 三四房,层高24,共推169套。
开盘时间	30座2018年5月19日(周六)8:30分签到,9:15开始;27座2018年5月19日(周六)14:00签到,14:45开始
开卖方式	现场抽签,分批选房(一次性、6成以上、6成以下)
开盘地点	华侨城天鹅湖售楼中心
推售情况	<p>27座开盘整体均价21000元/m²,01单位均价21500元/m²,02单位均价21500元/m²,03单位均价22000元/m²,04单位均价21000元/m²,精装发售,三合同(毛坯+装修+改造合同)。</p> <p>01户型:119m²,3室2厅2卫,25套,已销24套,去化率96%。</p> <p>02户型:148m²,4房2厅2卫,25套,已销24套,去化率96%。</p> <p>03户型:120m²,3室2厅2卫,25套,已销15套,去化率60%。(要求一次性付款)</p> <p>04户型:137m²,4室2厅2卫,25套,已销17套,去化率68%。</p> <p>30座开盘整体均价25000元/m²,01单位均价24500元/m²,02单位均价27000元/m²,03单位均价24500元/m²,精装发售,四合同(毛坯+装修+改造合同+二期车位合同40万01.02单元送二期产权车位2个,40万一个)。</p> <p>01户型:240m²,5室2厅4卫,23套,已销19套,去化率82%。</p> <p>02户型:171m²,4房2厅3卫,23套,已销15套,去化率65%。(要求一次性付款)</p> <p>03户型:204m²,4室2厅3卫,23套,已销21套,去化率91%。</p>
优惠折扣	一次性98折
销售率	成交136套,去化率约80%。
付款方式	首付3成,双合同(装修款5000,可分期:一年4+3+3,可贷款)
客户到场情况	现场来访约190批客户,到访率约90%
客户构成	客户以大良为主,占70%,容桂15%,其余镇街占10%,外区5%。

开盘快讯——美的城

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



项目名称	美的城
发展商	美的地产
项目位置	佛山市高明区杨和镇政府旁
类型/规模	占地面积4.5万m ² ，建筑面积19万m ²
推售套数、户型	本次推售为1座和2座，面积涵盖102.09m ² /116.66m ² /136.06m ² ，总高26层，共197套
开盘时间	2018年5月20日上午
开盘地点	美的城销售中心
开盘方式	电子摇号
推售详情	<p>本次推售197套，销售193套，去化率约98%，其中1座带装修成交均价为7630元/m²，装修均价为2065元/m²；2座带装修成交均价为7721元/m²，装修均价为2060元/m²</p> <p>1座（装修）：</p> <p>01户型：面积为116.66m²，共25套，去化24套，成交均价为7714元/m²；</p> <p>02户型：面积为102.09m²，共25套，去化24套，成交均价为7809元/m²；</p> <p>03户型：面积为102.09m²，共25套，去化23套，成交均价为7477元/m²；</p> <p>05户型：面积为116.66m²，共25套，去化25套，成交均价为7525元/m²</p> <p>2座（装修）：</p> <p>01户型：面积为136.06m²，共24套，去化24套，成交均价为7644元/m²；</p> <p>02户型：面积为100.56m²，共24套，去化24套，成交均价为7880元/m²；</p> <p>03户型：面积为100.56m²，共25套，去化25套，成交均价为7667元/m²；</p> <p>05户型：面积为114.91m²，共24套，去化24套，成交均价为7723元/m²</p>
销售率	共销售193套，去化率约98%（截止上午11点30分）
折扣	①权证登记99.5折*认筹99折*智美家98折*首期款全款98折 ②五天内准签额外再享受99折
备注	样板房暂不推售

【数据来源：汇城鸿图数据平台】

开盘快讯——力合阳光城云谷

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

项目名称	力合阳光城云谷
发展商	广东顺德力合智德科技园投资有限公司
代理商	自销，合富
项目位置	佛山市顺德区南方智谷新城路与致慧路交界
类型/规模	占地约12万平方米，总建筑面积约40万平方米
推售户型及套数	本次推售C5座公寓（复式2-4房、带精装，装标1500元/m ² ），2~26层，六梯32户，共736套（9和20层为避难层），整体均价约11500~13500元/m ² （较第一次推售C6#溢价约400~600元/m ² ）
开盘时间	2018年5月20日(周日)9：30开盘
开卖方式	集中开盘，随机抽筹选房
开盘地点	顺德职业技术学院梁銶琚学堂
推售情况	开盘C5精装loft公寓均价11500-12000元/m ² ：24层，合计推售736套，去化736套，去化率100%。北面50m ² 梯腿均价为13500元/m ² ；29-37m ² 梯腿均价为11000元/m ² （最低均价为8900元/m ² ）；南面50m ² 梯腿均价为14000元/m ² ；33m ² 梯腿均价为12000元/m ² ；40m ² 梯腿均价为11500元/m ² 。因50m ² 户型数量较少，均价较高于其他。其中： B1：57m ² ，推售92套，去化92套，去化率100%；B2：34m ² ，推售92套，去化92套，去化率100%； B3：41m ² ，推售184套，去化184套，去化率100%；B4：34m ² ，推售184套，去化184套，去化率100%； B5：37m ² ，推售184套，去化184套，去化率100%；
优惠折扣	认筹2万享99折优惠*准时签约99折
销售率	共推出736套，销售736套，去化率100%
付款方式	首付5成，单合同
客户到场情况	现场来访约800批客户，到访率约98%。
客户构成	大良客户约占70%；周边镇街约占20%，其他约占10%。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

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	推晴澜苑25座洋房, 两梯四户, 层高32, 94/118m ² 两三房, 共124套。
开盘时间	2018年5月20日(周日)10:00开盘
开卖方式	微信选房
开盘地点	碧桂园凤凰湾营销中心
推售情况	开盘晴澜苑均价14300元/m ² (精装) 25座: 32层, 合计推售124套, 去化108套, 去化率87%。其中: 01、02单位, 118m ² , 三房两厅两卫, 均价14100元/m ² (精装), 推套62套, 销售52套, 去化率84% 03、04单位, 94m ² , 两房两厅两卫, 均价14500元/m ² (精装), 推套62套, 销售56套, 去化率90%;
优惠折扣	99折*99折*99折*99折*99折
销售率	共推出124套, 销售108套, 去化率87%
付款方式	首付3成, 双合同
客户到场情况	网上来访约200批客户, 到访率约94%。
客户构成	容桂25%, 大良18%, 番禺30%, 广州20%, 其他2%。



四、住宅区域市场



SUCCESSFUL POWER

住宅区域市场：顺德、禅城两区成交量环比减少，其中禅城区降幅达94%，仅成交23套；其余三区成交环比均上升

	成交套数	套数增减	成交套数环比	成交面积	成交面积环比	均价	均价环比
禅城	23	-362	-94.0%	0.23	-95.0%	13100	-1.3%
南海	571	106	22.8%	6.26	18.2%	12340	-1.7%
顺德	142	-411	-74.3%	1.43	-75.7%	14136	-18.9%
三水	519	33	6.8%	5.33	5.0%	8435	0.0%
高明	596	145	32.2%	6.31	26.3%	7779	2.1%
全市	1851	-489	-20.9%	19.57	-24.6%	9947	-17.4%

注：顺德因官网系统维护，仅公布14-16日网签数据

区域供应市场-禅城区：岭南天地推出24套136m²住宅单位

SUCCESSFUL POWER



2018年第20周禅城一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
岭南天地	十座,十一座,九座	0	0	0	0	0	24	0	0	24
合计		0	0	0	0	0	24	0	0	24
占比		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	100%

区域成交市场-禅城区：仅5个项目成交23套，环比下跌94%

SUCCESSFUL POWER

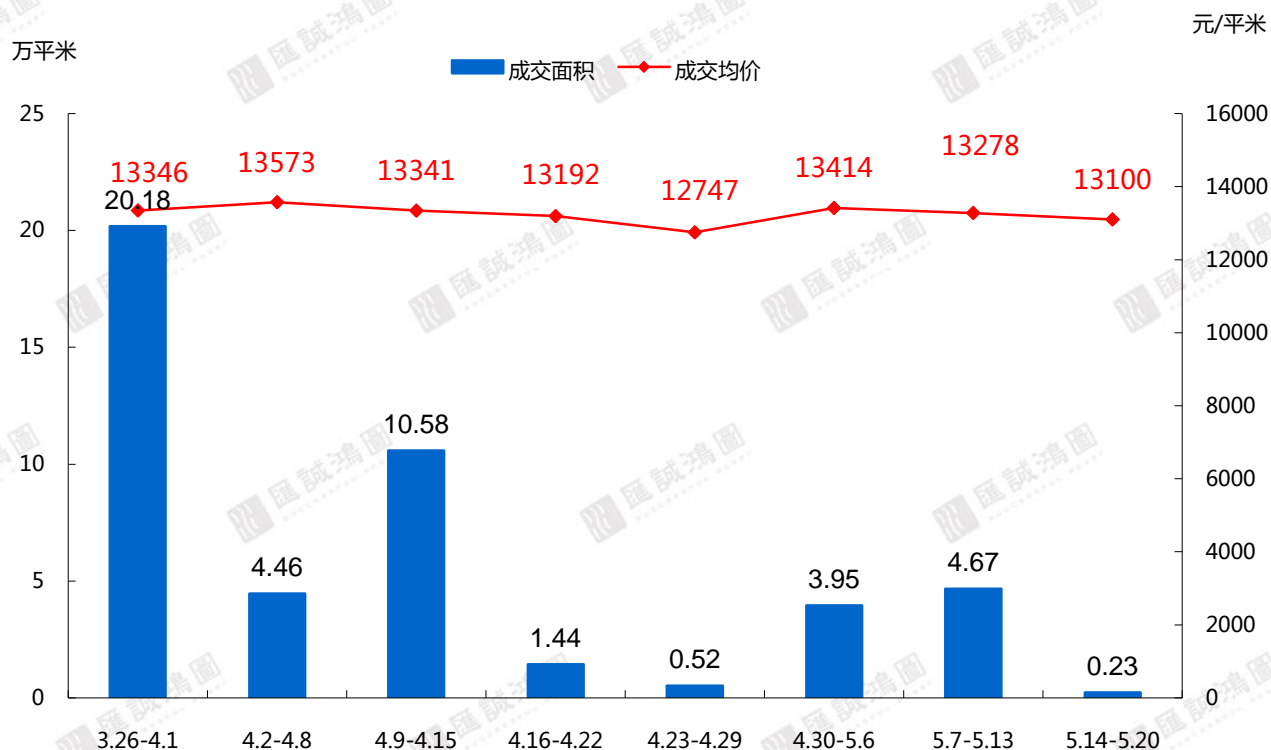


- 第20周，禅城区成交量骤降，仅成交23套，环比减少362套，成交面积为0.23万m²，面积环比减少95%，均价13100元/m²；合计5个项目有成交，成交套数均仅个位数；分别为保利碧桂园天汇成交8套，岭南盛世成交7套，万科金色里程成交4套，绿岛湖金茂花园成交3套，绿岛湖颐号花园成交1套。

第20周禅城成交项目明细

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	保利碧桂园天汇	8	695.99	12362
2	岭南盛世	7	762.18	13926
3	万科金色里程	4	358.06	12649
4	绿岛湖金茂花园	3	355.74	12493
5	绿岛湖颐号花园	1	159.88	13891

2018年第20周禅城区近期成交走势



区域供应市场-南海区：受时代领峰影响，85-95m²面积段供应占比53.33%

2018年第20周南海一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
时代领峰	2栋3座, 2栋2座, 2栋1座	0	0	248	0	124	0	0	0	372
光明花半里雅筑	2区18座	0	0	40	40	0	0	0	0	80
福雅名轩	1座、2座	0	0	0	44	44	0	0	0	88
合计		0	0	288	84	168	0	0	0	540
占比		0.00%	0.00%	53.33%	15.56%	31.11%	0.00%	0.00%	0.00%	100%



区域成交市场-南海区：成交量上升，成交套数环比增加22.8%

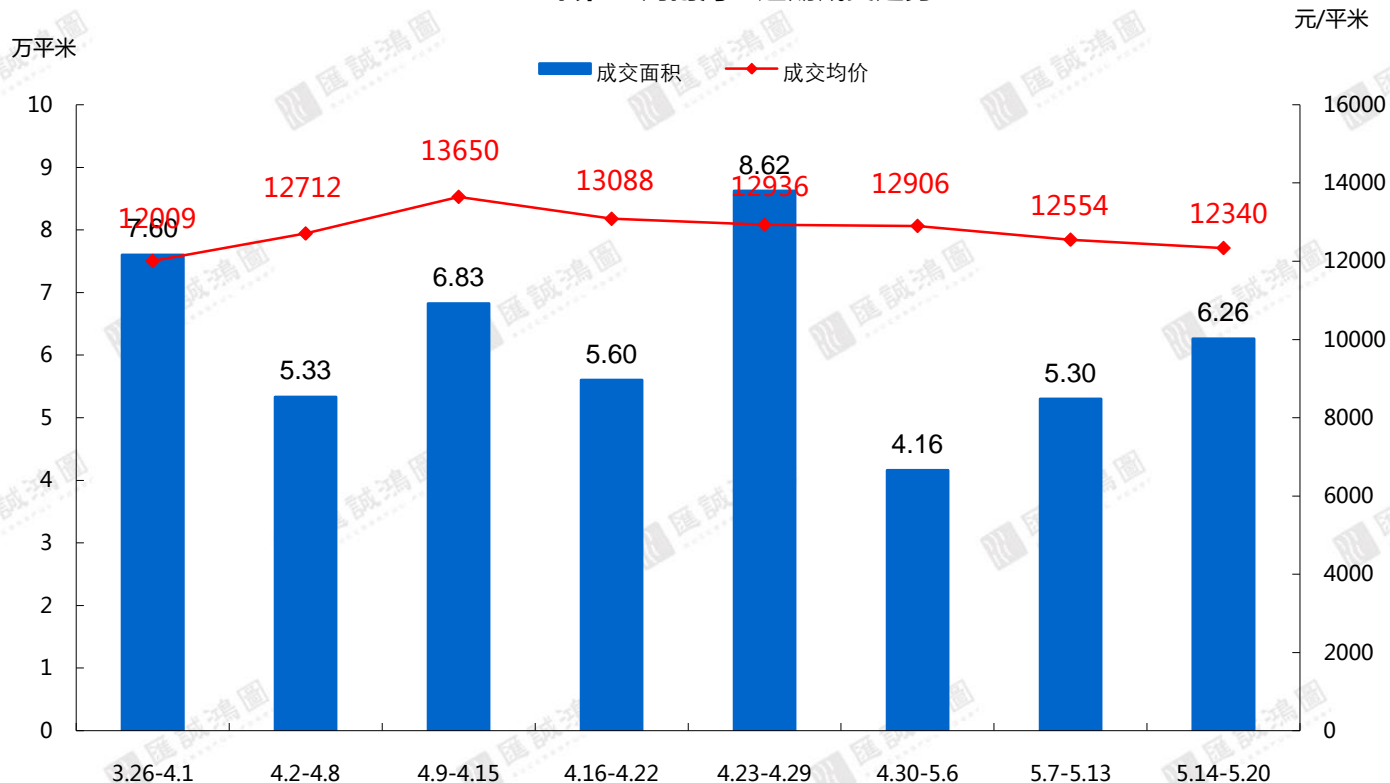
SUCCESSFUL POWER

■ 第20周，南海区成交571套，环比增加106套，成交面积为6.26万m²，环比增加18.2%，均价为12340元/m²；成交套数排行前三的楼盘分别为：聚兴花园成交72套，均价9539元/m²；尚观嘉园成交63套，均价11795元/m²；新城璟城成交52套，均价14439元/m²。

第20周南海成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	聚兴花园	72	7644.86	9539
2	尚观嘉园	63	5575.26	11795
3	新城璟城	52	5684.74	14439
4	禾粤尚德居	49	3928.38983	5232
5	时代水岸花园	29	2821.5	18013
6	誉江华府	28	4121.75	10653
7	海逸桃源花园	24	2421.66	9379
8	时代家	24	2489.13	19000
9	广佛新世界	22	2839.63	15636
10	恒大曦苑	16	1775.7	14970

2018年第20周南海区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



南海区-成交面积段：本周成交面积主要集中于85-95m²及110-130m²

2018年第20周南海一手房住宅成交面积段套数分布

	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
南海	5	69	153	96	157	65	11	15	571
占比	0.9%	12.1%	26.8%	16.8%	27.5%	11.4%	1.9%	2.6%	100.0%

区域供应市场-顺德区：仅北河泽公馆推出68套85m²以下住宅，面积处于85m²以下

2018年第20周顺德一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
北河泽公馆	北河泽公馆	29	39	0	0	0	0	0	0	68
合计		29	39	0	0	0	0	0	0	68
占比		42.6%	57.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

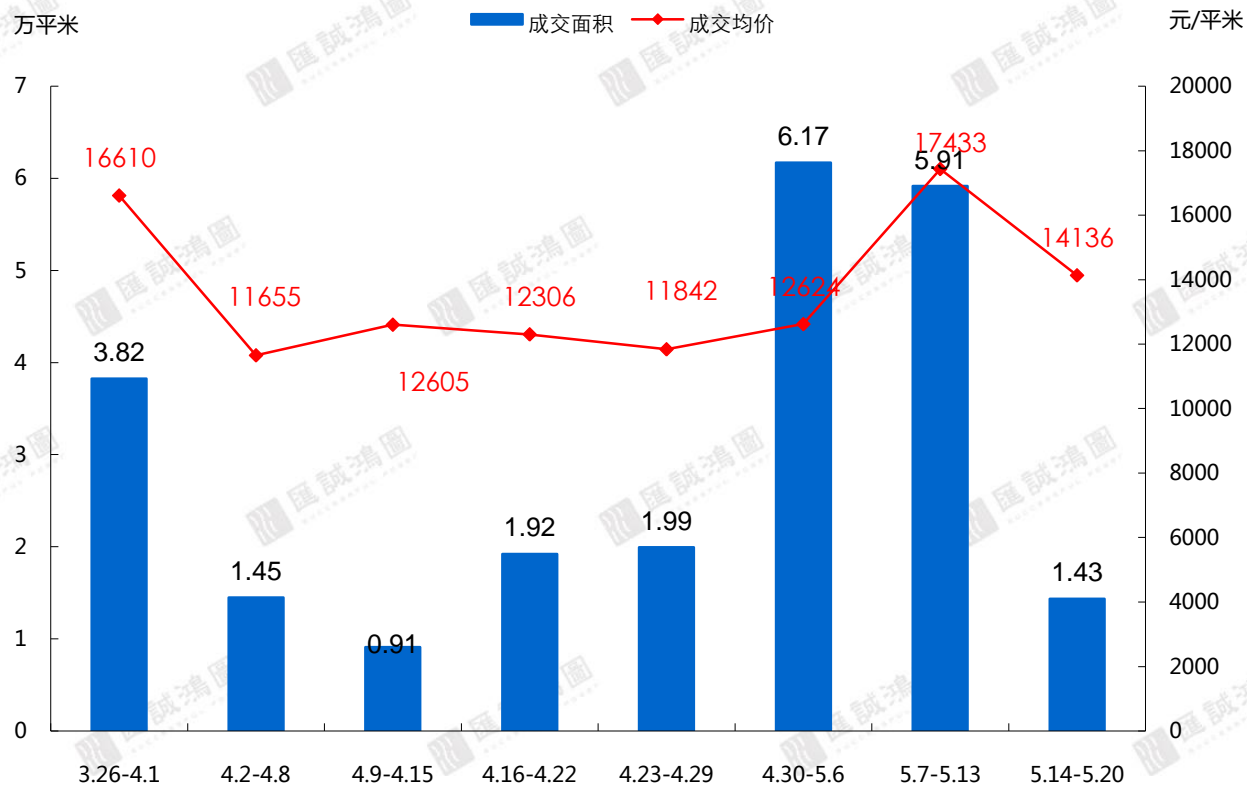
区域成交市场-顺德区：受系统维护影响，网签套数环比减少74.3%

SUCCESSFUL POWER



- 第20周，受官网系统维护影响，顺德区住宅成交量下降，仅成交142套，较前周减少411套，成交面积为1.43万平米，环比减少75.7%，均价为14136元/m²；成交套数排名前三分别是：佳兆业金域花园成交43套，均价11998元/m²；碧桂园珑悦成交20套，均价11722元/m²；都市经典广场成交20套，均价11434元/m²。

2018年第20周顺德区近期成交走势



第20周顺德成交套数TOP9

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	佳兆业金域花园	43	3875.38	11998
2	碧桂园珑悦	20	1611.66	11722
3	都市经典广场	20	1577.32	11434
4	美的壹号公馆	8	651.16	24802
5	保利名苑	5	378.44	19168
6	星际半岛花园	5	550.08	13606
7	金湾豪庭	4	362.21	11437
8	伦敦碧桂园	4	211.36	11640
9	万科翡翠江望	4	354.36	21107

注：顺德因官网系统维护，仅公布14-16日网签数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

顺德区-成交面积段：65-95m²面积段占比70.4%

SUCCESSFUL POWER



2018年第20周顺德一手房住宅成交面积段套数分布

	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
顺德	4	50	50	17	6	5	1	9	142
占比	2.8%	35.2%	35.2%	12.0%	4.2%	3.5%	0.7%	6.3%	100.0%

区域供应市场-三水区：受时代南湾花园影响，85-95m²面积段占比44.9%



2018年第20周三水一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
恒大云东海花园	3座、6座	2	6	68	68	0	0	0	0	144
时代南湾花园	1座、2座	0	0	236	0	118	0	0	0	354
广乐颐景园	3栋、4栋	0	0	31	155	62	0	0	0	248
合计		2	6	335	223	180	0	0	0	746
占比		0.3%	0.8%	44.9%	29.9%	24.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

区域成交市场-三水区：成交量环比略增5%，均价维稳

SUCCESSFUL POWER



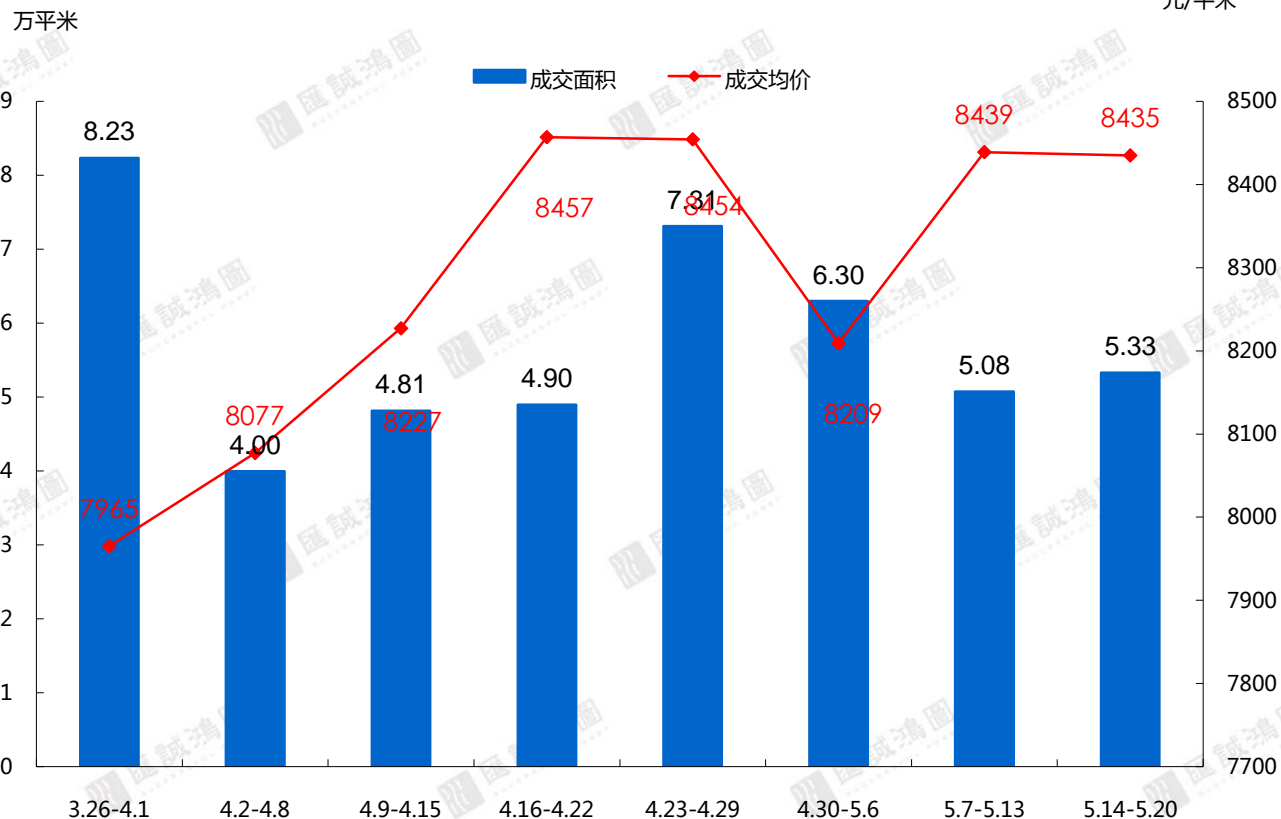
- 第20周，三水区住宅成交519套，较前周增加33套，成交面积为5.33万m²，环比增加5%，均价为8435元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：保利中央公园成交78套，均价为9154元/m²；汇信华府成交75套；时代百盈达花园成交43套，均价为8408元/m²。

第20周三水成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	保利中央公园	78	8293.35	9154
2	汇信华府	75	6696.99	——
3	时代百盈达花园	43	4757.12	8408
4	富港汇广场	40	4034.11	8767
5	新城招商誉府	38	4006.71	8601
6	恒大郦湖城	35	3543.03	7618
7	万科魅力之城	24	2141.91	6735
8	恒大云东海花园	20	2546.61	10799
9	鸿安花园	18	1908.05	8294
10	恒大山水龙盘	15	1657.74	7452

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2018年第20周三水区近期成交走势



三水区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比43.5%

SUCCESSFUL POWER



2018年第20周三水区一手房住宅成交面积段套数分布

	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
三水	5	18	226	113	131	20	2	4	519
占比	1.0%	3.5%	43.5%	21.8%	25.2%	3.9%	0.4%	0.8%	100.0%

区域供应市场-高明区：恒大山湖郡及美的明湖均推出别墅，合计28套



2018年第20周高明一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
恒大山湖郡	49座,48座	0	0	0	0	0	0	0	4	4
美的明湖花园	二期15号楼,二期13号楼,二期14号楼,二期1号楼	0	0	0	0	0	0	0	24	24
合计		0	0	0	0	0	0	0	28	28
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

区域成交市场-高明区：部分项目集中签约，网签套数环比上升32.2%

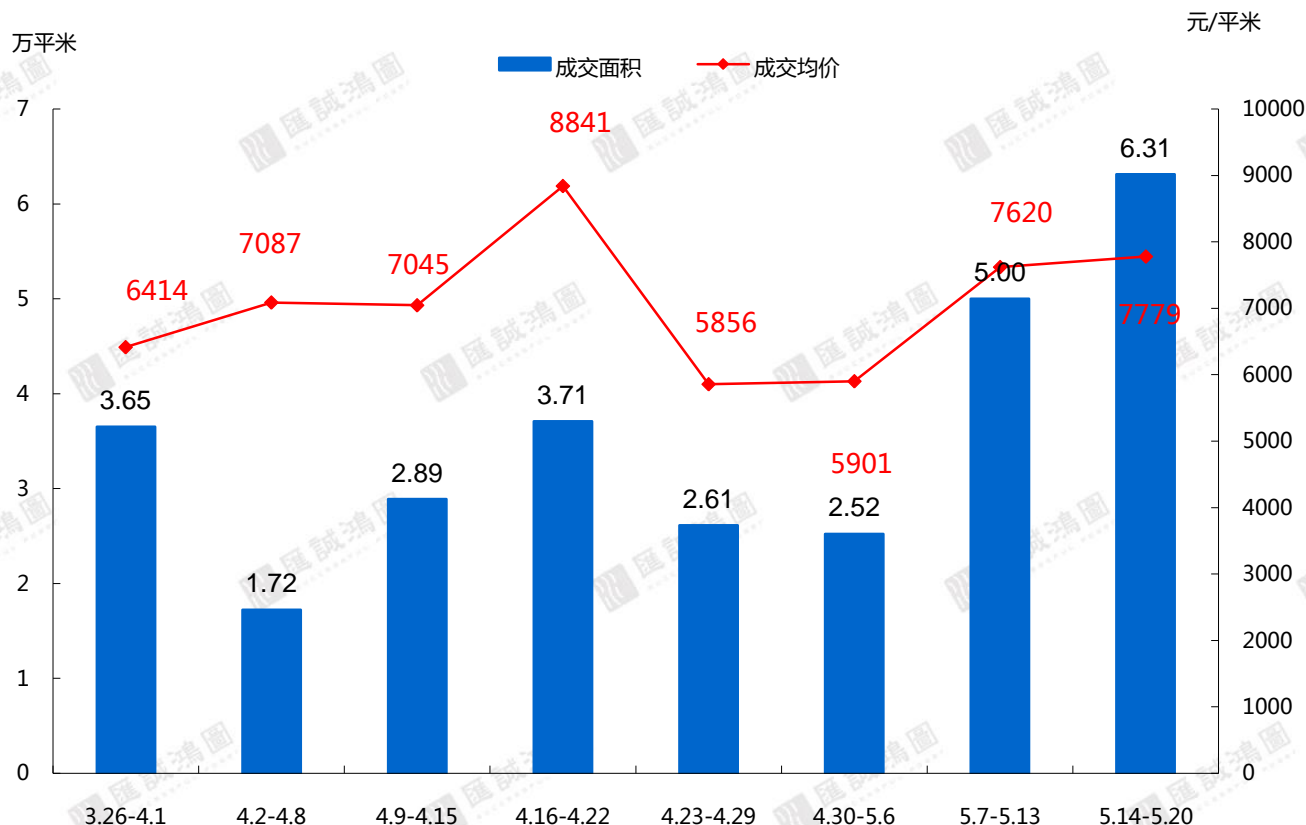
SUCCESSFUL POWER



■ 第20周，高明区住宅成交596套，较前周增加145套；成交面积为6.31万平米，环比增加26.3%；均价7779元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：万科美的西江悦成交221套，均价为8288元/m²；美的明湖花园成交80套，均价为9146元/m²；勤天汇广场成交38套，均价9084元/m²。

第20周高明成交套数TOP10

2018年第20周高明区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	万科美的西江悦花园	221	21251.34	8288
2	美的明湖花园	80	9869.48	9146
3	勤天汇广场	38	4047.64	9084
4	江滨香格里拉花园	35	4172.52	6591
5	君御海城	33	3610.03	6980
6	誉基誉憬湾	27	2900.35	6133
7	美的鹭湖森林度假城	25	2276.12	5681
8	东湖洲花园	22	2512.12	9378
9	荷城碧桂园	17	1836.52	6448
10	富星半岛	16	1880.42	5827

高明区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比35.6%

SUCCESSFUL POWER



2018年第20周高明一手房住宅成交面积段套数分布

	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	8	12	212	131	189	30	5	9	596
占比	1.3%	2.0%	35.6%	22.0%	31.7%	5.0%	0.8%	1.5%	100.0%

第20周市场总结

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



结语

第20周，高明更合及三水南山两宗商住地均以较低的楼面价成交；而土地供应市场靓地频出，六月的土地成交市场或将上演一番龙争虎斗；

第20周，市场推货提速，五区均有洋房或别墅补货；禅城受其前期断供影响，成交骤降，加上顺德官网系统维护网签受阻，两因素拉低整体网签量，从而非限购区依然稳坐成交市场头把交椅，霸屏排行榜。

特别声明：

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

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：李小姐 13728066346



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品