



# 佛山市房地产市场周报

## 第33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33周市场概述

### ◆ 土地市场：三山新城连挂7宗产业地块

第33周，本周无商住地块供应和成交。

### ◆ 住宅市场：供应、网签均大幅增加

第33周，合计13个项目推出2233套住宅；

第33周，整体成交量价齐升，其中顺德网签持续大幅回升；

第33周，碧桂园凤凰湾加推集中网签荣登榜首。





# 一、市场资讯



## ◆统计局：7月整体房价普遍上涨 开发商心态生变

8月15日，国家统计局发布了7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。

**7月楼市有两大特点：其一，二线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅回落，三线城市略有扩大。**各地继续坚持因城施策，调控措施陆续加码，努力促进供求平衡，进一步促进房地产市场健康发展。**其二，15个热点城市新建商品住宅销售价格有涨有跌。**

总的来看，统计局的数据统计显示，**7月份整体房价一二手房房价普遍上涨。**

一手房	一线城市	二线城市	三四线城市	二手房	一线城市	二线城市	三四线城市
环比	0.2%	1.1%	1.5%	环比	0.2%	1.0%	1.1%
涨幅(对比上月)	回落0.4个百分点	回落0.1个百分点	扩大0.8个百分点	涨幅(对比上月)	扩大0.1个百分点	回落3.6个百分点	回落3.2个百分点
同比	0.2%	7.3%	6.7%	同比	0.5%	5.5%	5.1%
涨幅(对比上月)	扩大0.2个百分点	扩大1.0个百分点	扩大0.7个百分点	涨幅(对比上月)	扩大0.4个百分点	扩大0.9个百分点	扩大0.8个百分点

详细数据详见此链接：

[http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201808/t20180815\\_1615979.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201808/t20180815_1615979.html)

需要注意的是，**虽然统计数据大多数城市房价在上涨，但房地产市场的调控并没有放松。**7月，全国楼市调控密集程度刷新历史记录，合计超过60城市，发布了超过70次各类型房地产调控政策。

**在房地产调控下，房价下跌的信号还是很明显。**以去年全国涨幅领先的厦门为例，数据显示，7月，厦门链家二手房成交价为40590元/m<sup>2</sup>，相比去年9月46150元/m<sup>2</sup>，下跌12%。

**出现明显变化的还有近两个月土地市场**，7月份，杭州、苏州和宁波等多个城市出现土地流拍现象。以杭州为例，不仅出现土地流拍现象，而且杭州土地市场从6月下旬开始，低溢价和低地价成为土地市场上的常态。

与统计数据的统计有不同，热点城市房地产市场的风向标正在发生改变，开发商们的心态也发生改变，**多位开发商表示，下半年市场行情下行是大概率事件。**

一手房	环比			同比		
	下降	持平	上涨	下降	持平	上涨
城市个数	2	2	11	4	—	11
对比上月	—	减少1个	增加1个	减少3个	增加3个	3
最大涨/降幅	下降0.1%	—	上涨3.0%	下降1.9%	—	上涨6.9%



## ◆下月起南海小区车位不能只卖不租 6个月卖不完就要租售并举

8月13日，佛山市南海区政府官网挂网通告《佛山市南海区国土城建和水务局 佛山市南海区发展规划和统计局关于进一步加强对商品住宅小区规划车位（库）租售监管的通知（征求意见稿）》（以下简称“征求意见稿”）。

**1、商品住宅小区的车位销售、出租价格不能明显高于本镇（街道）同类产品的最高价，否则不批预售。**

**2、取得车位现售备案证明之日起6个月后，未出售车位应实行租售并举。**开发商申请预售时必须提供车位销售、出租方式，承诺价格标准和浮动幅度有效期要超过车位（库）办证日起两年。

**3、在签购房合同前，需先与购房者签订车位销售、出租意向书，列明车位套数、范围、价格、涨幅、价格承诺有效期和调价方式，可与购房者约定车位号。**

**4、违规者一经查实，实施诚信扣分、暂停网签，情节严重的取消房地产开发资质，并列入严重失信企业名单。**

**5、该新规计划今年9月1日起执行。**

该举措将有望进一步优化南海区商品住宅小区规划车位（库）的销售和出租监管措施，遏制哄抬房价、强买强卖、投机炒作、恶意维权、扰乱社会秩序等乱象。

政府原文详见此链接：[http://zwgk.nanhai.gov.cn/cms/html/71020/2018/20180813173140450443026/20180813173140450443026\\_1.html](http://zwgk.nanhai.gov.cn/cms/html/71020/2018/20180813173140450443026/20180813173140450443026_1.html)

千年古郡·幸福南海  
MILLENNIUM-HISTORICAL COUNTY BLISS NANHAI

全部 请输入要搜索的内容

当前位置：首页 > 组织机构 > 住建局 > 通知公告

### 佛山市南海区国土城建和水务局关于《佛山市南海区国土城建和水务局 佛山市南海区发展规划和统计局关于进一步加强对商品住宅小区规划车位（库）租售监管的通知（征求意见稿）》公开征求意见的通知

发布时间：2018-08-13 17:31:40 发布人：南海区住建局

根据《中华人民共和国物权法》、《广东省物业管理条例》和《佛山市住房和城乡建设管理局 佛山市发展和改革委员会 关于加强我市新建住宅小区商品停车位（库）销售管理的通知》（佛建管〔2012〕6号）等有关规定和要求，为进一步优化我区商品住宅小区规划车位（库）的销售和出租监管措施，我局经征求各区相关职能部门和各镇政府（街道办事处）的意见和建议，形成了《佛山市南海区国土城建和水务局 佛山市南海区发展规划和统计局关于进一步加强对商品住宅小区规划车位（库）租售监管的通知（征求意见稿）》。为了更广泛地听取社会各界的意见和建议，现将该通知（详见附件）予以公布，并征求公众意见。公众可于2018年8月21日前，通过以下途径将书面意见和建议反馈至佛山市南海区国土城建和水务局（住建）：

- 1、 电子邮件：jsj\_sck2@nanhai.gov.cn
- 2、 传真：0757-86220039
- 3、 信函：佛山市南海区桂城街道天祐三路1号南海住建307室，邮编（请于信封左下角注明“车位租售监管修改意见”）。

附件：[☐](#)正文附件：佛山市南海区国土城建和水务局 佛山市南海区发展规划和统计局关于进一步加强对商品住宅小区规划车位（库）租售监管的通知2（征求意见稿）.doc

[☐](#)征求意见稿附件：佛山市南海区商品住宅小区规划车位（库）出租和销售意向书.doc

佛山市南海区国土城建和水务局（住建）  
2018年8月13日





## ◆佛山今年力争新推30000套租赁房 租金低于周边市场价

近日，佛山市住建局上线《民生直通车》节目。市住建局局长林国荣在节目中表示，按照规划，**佛山将在2020年前要新增不少于10万套租赁住房，今年原来计划推出2.66万套，力争达到3万套。**

这些由政府提供的租赁住房，**租金比市场价略低10%~30%**，主要面向对象为城镇户籍中低收入住房困难对象、外来务工人员以及各类人才。**今年市住建部门的目标是拓展5000套房源，其中，禅城区有3个项目，南海区4个，顺德区2个，三水2个，高明1个。**

另外，除公共租赁住房外，佛山市共有产权住房政策探索也传出新消息。相关负责人介绍，市住建部门已根据各区政府和市有关部门反馈的意见，以及市民意见、建议对《佛山市开展共有产权住房政策探索试点工作方案》进行了修改和完善，并送往法制科进行法制审查，争取在这个月底报市政府审定。

据悉，共有产权住房，是指承购人按房屋价格总额的一定比例出资，并持有这部分产权，其余部分产权份额则由政府持有的政策性商品房。申购对象包括本市户籍居民和新市民，住房以中小户型为主，主要面向符合规定条件的住房困难群体供应，优先供应无房家庭。佛山原拟在今年8月全面铺开试点。



## ◆三水三旧改造增补3个旧社区改造项目

8月13日，三水区国土城建和水务局(国土资源)对今年三旧改造年度实施计划进行调整。**至此，今年全区三旧改造项目达32个，面积接近5000亩。**

**本次增补的三旧改造项目中，西南街道有2个，乐平有1个。**西南街道是华侨新村、文锋园社区改造项目，面积为73.22亩；乐平是南边社区改造项目，面积为222.45亩。**上述新增项目总面积达295.67亩，均为旧社区综合提升，包括道路、绿化改造等，预计明年完成。**

增补项目后，西南街道的改造项目总数达14个，总面积为2327.84亩，项目数量和面积仍旧排在各镇街首位。乐平的改造项目为7个，总面积达1405.5亩。

**目前，西南和乐平两个镇街的改造项目面积，已占到全区年度计划改造总面积的75%，是三水三旧改造的主阵地。**

佛山市三水区 2018 年“三旧”改造年度实施计划第一次调整（增补项目）

单位：亩

序号	镇(街道)	标图建库号	项目名称	项目地址	用地面积		改造类型	改造模式	土地功能		改造后情况	进度安排		强度控制要求
					合法用地面积	需完善用地面积			改造前	拟改造用途		(拟)启动时间	预计完成时间	
1	西南街道	44060701099	华侨新村综合提升	西南街道华侨新村	55.74	0	旧城镇	政府主导	住宅用地	住宅用地	综合提升项目	2018	2019	低
2	西南街道	44060701098	文锋园社区综合提升	西南街道文锋园社区	17.48	0	旧城镇	政府主导	住宅用地	住宅用地	综合提升项目	2018	2019	低
3	乐平镇	44060707138	南边社区综合提升	乐平镇南边社区	222.39	0	旧城镇	政府主导	住宅用地	住宅用地	综合提升项目	2018	2019	低

政府原文详见此链接：[http://www.ss.gov.cn/gzjg/gtzy/gggs\\_1106342/hbxmpqgs/201808/t20180813\\_7180030.html](http://www.ss.gov.cn/gzjg/gtzy/gggs_1106342/hbxmpqgs/201808/t20180813_7180030.html)





## ◆绿岛湖双地铁规划 新建3条过江通道+2所学校+体育中心

近日，禅城区发展规划和统计局发布绿岛湖片区的最新规控，规划调整了部分用地性质，划定66班九年制学校及交通枢纽站用地位置，**调整佛山地铁4号线走向并落实了绿岛湖北站具体位置。**

佛山地铁4号线由原来禅港路改走弘德北路，并落实了绿岛湖北站具体位置，设置5个出口，其中D出口就在新规划的九年制学校旁。而**绿岛湖中站则位于金茂绿岛湖、连岸与绿岛湖壹号之间，未来游客前往绿岛湖也更加便捷。**

同时，规划显示，片区还将有佛山地铁7号线（规划中）穿过，**预计年底开建的季华二桥将联通科海路与同济路，还将新建罗村通道和张槎通道，未来将无缝对接罗村与张槎板块。**

从该规划图可见，**佛山地铁7号线规划从张槎进入绿岛湖，途径绿岛湖壹号、新建体育中心、金茂、连岸等项目。**佛山地铁7号线走向大致为西起南庄，一路向东经张槎、城北、桂城海五路，最后进入三山新城。

此外，**目前在建的佛山地铁2号线堤田站距离绿岛湖中心约800米。**也即是说，**未来绿岛湖片区将布局3条地铁线路。**

从规控图显示，**绿岛湖片区还将释放10宗地，其中3宗宅地，7宗商业地。3宗宅地均位于规划中的绿岛湖北站附近。**







## ◆里水再出新控规 地铁6号线改道、桂澜路北延线走向披露

8月15日，佛山市国土资源和城乡规划局发布了《里水镇大冲片区、大步北片区控制性详细规划批后公布》。与此前公示的展旗楼片区、下亨田片区可连成一片。

根据公示的内容，此次规划范围主要包括大冲片区及大步北片区，位于里水镇西南部，北距里水镇6公里，南距大沥5公里，南面以广佛高速为界，东面以佛山一环为界，雅瑶水道自片区西南部流过。

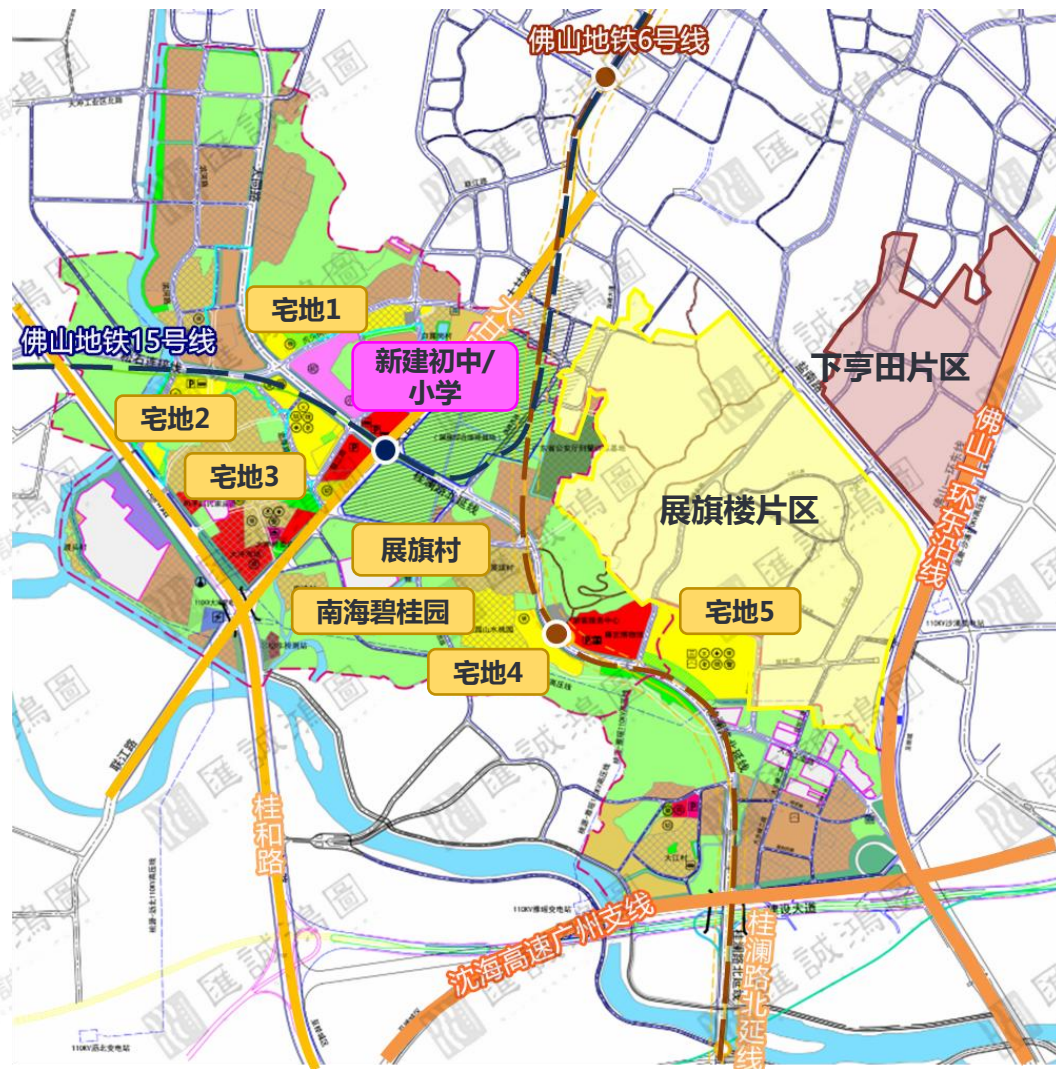
按照规划，片区将发展为广佛生态休闲绿洲，打造里水建库宜居组团，构筑“山水、城、田”一体的绿色休闲组团，塑造居住环境健康、产业发展健康、生活方式健康的宜居、宜业、宜游的综合型组团。

规划片区目前人口约为1.54万人，未来利用三旧改造，拟新增居住用地约15.9公顷，其中，大冲片区新增居住人口1.09万人，大步北无新增人口，规划末期总人口预计达到2.23万人。

2017年11月，该片区曾进行过《里水镇大冲片区、大步北片区控制性详细规划》公示，对比发现，控规最大变化为轨道交通规划方面，此前片区规划有轨道6号线、轨道8号线及2条有轨电车，此次则缩减更改为轨道6号线和轨道15号线。值得注意的是，轨道6号线进行了改道，由此前沿桂和路走向改为沿桂澜路北延线走向，不设点大冲大甘路段。

从规划图来看，未来片区内将新增规划6宗宅地，新增一所幼儿园、九年制学校（小学、初中）以及一座藤艺博物馆。其中，藤艺博物馆设置位于保利紫山花园西南处，展旗岗脚下。

值得一提的是，规划图明确披露了桂澜路北延线走向，将打通大甘路至广佛高速路段，未来将减轻桂和路交通负担，大大缩短片区至禅城、广州、干灯湖的距离。





## 二、土地市场



## 2018年第33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 (万m <sup>2</sup> )	可建面积( 万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	成交日期
南海	桂城	2018-8-14	TD2018(NH)WG0031	南海区三山新城三山创智新城NH-A-12-03-01-17地块	工业	1.09	2.72	899	2018-9-14
南海	桂城	2018-8-14	TD2018(NH)WG0029	南海区桂城街道三山科技创意产业园	工业	0.60	1.50	494	2018-9-13
南海	桂城	2018-8-14	TD2018(NH)WG0030	南海区桂城街道三山科技创意产业园NH-A-12-03-02-36地块	工业	1.82	4.55	1503	2018-9-13
南海	桂城	2018-8-14	TD2018 ( NH ) WG0032	南海区桂城街道三山科技创意产业园NH-A-12-03-02-27号地块	工业	1.45	3.62	1195	2018-9-14
高明	杨和	2018-8-14	TD2018(GM)WG0044	高明区杨和镇和佳路以南、人宝路以西	工业	0.95	2.85	542	2018-9-14
三水	乐平	2018-8-16	TD2018(SS)WG0019	三水区三水工业园区C区48号	工业	1.69	5.07	2420	2018-9-19
三水	南山	2018-8-17	TD2018(SS)WG0021	三水区南山镇康盛一路1-1号	工业	4.19	14.68	1450	2018-9-19
顺德	均安	2018-8-17	TD2018(SD)WG0016	顺德区均安镇均安居委会新城北区齐安路35号地块	教育用地	9.88	17.79	26683	2018-9-17

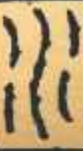




## 2018年第33周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积 (万m <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	交易日期
三水	南山	TD2018(SS)WG0010	三水区南山镇康盛一路1-1号	工业	4.19	14.68	—	流拍	—	2018-8-15
三水	南山	TD2018(SS)WG0011	三水区南山镇康盛一路1-2号	工业	2.04	7.16	710	广东乐华家居有限责任公司	99	2018-8-15
三水	南山	TD2018(SS)WG0012	三水区南山镇康盛二路12号	工业	4.27	14.94	1480	广东乐华家居有限责任公司	99	2018-8-15
三水	大塘	TD2018(SS)WG0013	三水区大塘镇开元路78-1号	工业	4.00	12.00	2400	彭志勇等共2个主体组成的联合体	200	2018-8-16
三水	大塘	TD2018(SS)WG0014	三水区大塘镇开元路78-2号	工业	4.00	12.00	2400	广东卡迪娜实业有限公司	200	2018-8-16
三水	大塘	TD2018(SS)WG0015	三水区大塘镇开元路78-5号	工业	2.00	6.00	1200	廖经飞等共2个主体组成的联合体	200	2018-8-16





# 三、住宅整体市场

# 【供应市场】

SUCCESSFUL POWER

上周共18个项目新出25个预售，其中20个住宅预售，合计2233套，合计25.68万m<sup>2</sup>；禅城仅有1盘供应，南海多点开花

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺		车位/其他	
					套数	面积	套数	面积	套数	面积
2018-8-15	保利碧桂园天汇	禅城	天旭三座	住宅/商铺	124	13914.35	6	245.72		
2018-8-13	龙光玖龙湖	南海	14号楼,15号楼	住宅	184	19432.93				
2018-8-13	美的翰湖苑	南海	27座,28座	商铺			34	1846.36		
2018-8-13	合生君景湾	南海	锦泓轩5栋,锦泓轩6栋	住宅	186	24413.74				
2018-8-14	美立方花园	南海	1号楼副楼	商铺			2	183.01		
2018-8-14	翠湖绿洲花园	南海	37座	住宅	54	9182.36				
2018-8-15	誉江华府	南海	誉龙湾16座	住宅	58	15321.8				
2018-8-15	和丰颖苑	南海	6栋	住宅	34	1751.6				
2018-8-15	和丰颖苑	南海	7栋	住宅	34	1751.6				
2018-8-17	恒大御湖湾	南海	59座,60座	住宅	40	5867.33				
2018-8-17	恒大御湖湾	南海	56座,55座	住宅	40	5851.98				

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【供应市场】

SUCCESSFUL POWER

**顺德美的中交翰诚推出212套住宅，分别为65-95m<sup>2</sup>和110-130m<sup>2</sup>；三水保利中央公园推出349套住宅，产品线丰富，涵盖85-150m<sup>2</sup>**

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺		写字楼/车位	
					套数	面积	套数	面积	套数	面积
2018-8-13	欧雅典大厦	顺德	B、C栋	写字楼/商铺			17	3093.58	52	15751.26
2018-8-13	容桂碧桂园	顺德	地下室	车位					420	13256.59
2018-8-17	中海雍景熙岸	顺德	12座,14座,13座	住宅	90	11607.04				
2018-8-17	美的中交翰诚	顺德	1座	住宅	88	9215.58				
2018-8-17	美的中交翰诚	顺德	6座	住宅	124	13236.38				
2018-8-14	保利中央公园	三水	28座	住宅	128	13582.08				
2018-8-14	保利中央公园	三水	27座	住宅	128	14269.12				
2018-8-14	保利中央公园	三水	5座	住宅/商铺	93	13911.25	13	574.82		
2018-8-17	时代南湾花园	三水	13座,14座	住宅/商铺	372	44667.28	30	1450.54		
2018-8-15	绿色世嘉花园	高明	(二期) 18座	住宅	64	6581.6				
2018-8-15	江滨香格里拉花园	高明	20座(原49#楼),21座(原48#楼)	商铺			24	1200		

注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【供应面积段】

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



## 2018年第33周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
禅城	0	0	0	62	62	0	0	0	124	5.55%
南海	48	20	46	92	164	132	54	74	630	28.21%
顺德	1	390	106	0	166	30	0	1	694	31.08%
三水	0	0	128	124	220	218	31	0	721	32.29%
高明	0	0	32	0	32	0	0	0	64	2.87%
总计	49	410	312	278	644	380	85	75	2233	
占比	2.2%	18.4%	14.0%	12.4%	28.8%	17.0%	3.8%	3.4%	100.0%	

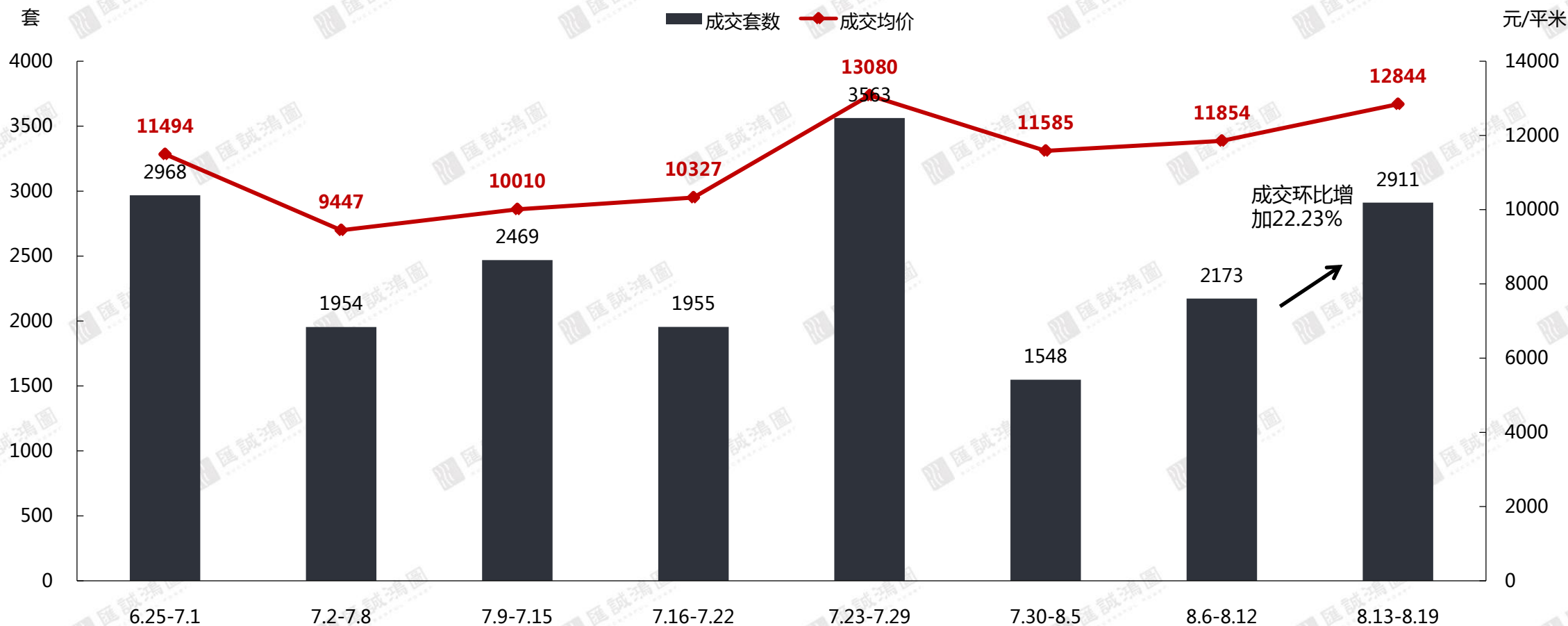


# 【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量价齐升；成交2911套，环比增加738套；面积31.68万m<sup>2</sup>，环比增加36.23%；均价为12844元/m<sup>2</sup>，环比上涨8.35%。

### 2018年第33周佛山市一手住宅近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【成交面积段】

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



## 2018年第33周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
禅城	0	2	35	23	19	9	5	10	103
南海	3	26	185	98	149	86	8	8	563
三水	3	105	577	322	400	131	37	28	1603
顺德	0	17	192	115	83	18	11	9	445
高明	3	19	69	33	57	15	0	1	197
总计	9	169	1058	591	708	259	61	56	2911
占比	0.3%	5.8%	36.3%	20.3%	24.3%	8.9%	2.1%	1.9%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER



## 顺德项目占领榜单一半席位；碧桂园凤凰湾加推集中网签荣登榜首

### 第33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	顺德	碧桂园凤凰湾	461	50655.92	12310
2	顺德	美的领贤公馆	300	26226.25	16500
3	顺德	伦教碧桂园	110	12338.93	16077
4	南海	龙光玖龙湖	89	9013.88	10616
5	三水	龙光碧桂园悦府	74	7239.57	8317
6	南海	保利茉莉公馆	64	8060.90	11448
7	三水	汇信华府	61	5614.04	8471
8	三水	时代南湾	43	4851.89	9226
9	顺德	碧桂园新城之光花园	38	4081.56	16942
10	顺德	凯蓝滨江时光园	37	3116.85	16942

### 第33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	顺德	碧桂园凤凰湾	461	50655.92	12310
2	顺德	美的领贤公馆	300	26226.25	16500
3	顺德	伦教碧桂园	110	12338.93	16077
4	南海	龙光玖龙湖	89	9013.88	10616
5	南海	保利茉莉公馆	64	8060.90	11448
6	南海	光明花半里雅筑	52	5153.76	9534
7	三水	龙光碧桂园悦府	74	7239.57	8317
8	顺德	招商公园1872	35	5833.60	16176
9	三水	汇信华府	61	5614.04	8471
10	三水	时代南湾	43	4851.89	9226

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【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90-128m <sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> ，精装修 01户型：128m <sup>2</sup> ，南向，共31套，去化12套。 02户型：116m <sup>2</sup> ，南向，共31套，去化18套。 03户型：90m <sup>2</sup> ，北向，共31套，去化10套。 04户型：90m <sup>2</sup> ，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m <sup>2</sup> ，一期建筑面积约8万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推售为1/2/3座新品面积涵盖97-144m <sup>2</sup> ，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><b>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/m<sup>2</sup>，装修均价约为4000元/m<sup>2</sup></b></p> <p>1座 01户型：面积约为116.59m<sup>2</sup>，共31套(1-401、1-101不推)，带装修成交均价约为15285元/m<sup>2</sup> 02户型：面积约为127.81m<sup>2</sup>，共31套(1-402、1-102不推)，带装修成交均价约为15653元/m<sup>2</sup> 03户型：面积约为97.65m<sup>2</sup>，共30套(1-403不推,2楼没03单位)，带装修成交均价约为15894元/m<sup>2</sup> 04户型：面积约为97.76m<sup>2</sup>，共30套(1-404不推,2楼没04单位)，带装修成交均价约为15294元/m<sup>2</sup></p> <p>2座 01户型：面积约为144.13m<sup>2</sup>，共32套，带装修成交均价约为16000元/m<sup>2</sup> 02户型：面积约为116.13m<sup>2</sup>，共32套，带装修成交均价约为15000元/m<sup>2</sup> 03户型：面积约为143.1m<sup>2</sup>，共32套，带装修成交均价约为15400元/m<sup>2</sup></p> <p>3座 01户型：面积约为144.13m<sup>2</sup>，共32套，带装修成交均价约为16000元/m<sup>2</sup> 02户型：面积约为116.13m<sup>2</sup>，共32套，带装修成交均价约为15000元/m<sup>2</sup> 03户型：面积约为143.1m<sup>2</sup>，共32套，带装修成交均价约为15464元/m<sup>2</sup></p>
销售率	共推售314套，销售285套，去化率约90%
折扣	无

# 【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，114-142m <sup>2</sup> ，17#02/03单位，97-127m <sup>2</sup> ；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，142m <sup>2</sup> ，4房2厅2卫，共16套 02单位，115m <sup>2</sup> ，3房2厅2卫，共16套 03单位，142m <sup>2</sup> ，4房2厅2卫，共16套 17栋：两梯四户 02单位，127m <sup>2</sup> ，3房2厅2卫，共31套 03单位，97m <sup>2</sup> ，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

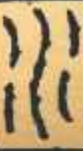
项目名称	保利碧桂园天汇
发展商	保利华南实业有限公司，碧桂园地产
项目位置	桂澜路与东平路交汇处延东平路前行100米
类型/规模	占地面积：136354平方米；建筑面积：654616平方米
推售户型及套数	新推售天旭3座，共120套，面积为97/126m <sup>2</sup> ，3-4房。
开盘时间	2018年8月17日
开卖方式	集中开卖
开盘地点	营销中心
推售情况	整体成交均价18000元/m <sup>2</sup> （均带装修含5000元/m <sup>2</sup> 装修款）； 天旭3座，共推120套，面积分别为97和126m <sup>2</sup> ，去化94套，去化率为78%。
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97-126m <sup>2</sup> ，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m <sup>2</sup> ，建面约10.5万m <sup>2</sup>
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：95m <sup>2</sup> ，三房两厅两卫，2-23层，共44套； 03、04单位：116m <sup>2</sup> ，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/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup> ，装修单价5000元/m <sup>2</sup> ，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





## 四、住宅区域市场

# 【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

禅城、高明成交环比减少，其他区均增加，其中顺德涨幅最大，成交套数环比增加94.8%；南海均价波动最大，环比上涨5.0%

区域	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	103	-51	-33.1%	1.36	-28.1%	13012	-1.8%
南海	563	9	1.6%	6.27	7.8%	12689	5.0%
顺德	1603	780	94.8%	17.35	95.5%	14639	1.8%
三水	445	85	23.6%	4.66	25.5%	8843	4.7%
高明	197	-85	-30.1%	2.05	-30.9%	7100	-1.5%
全市	2911	738	34.0%	31.68	36.2%	12844	8.4%

# 【区域供应市场-禅城区】碧桂园保利天汇推出95-130m<sup>2</sup>产品补充市场

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第33周禅城区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
保利碧桂园天汇	天旭三座	0	0	0	62	62	0	0	0	124
合计		0	0	0	62	62	0	0	0	124
占比		0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

# 【区域成交市场-禅城区】网签小幅减少，均价维稳；榜单项目网签低迷

SUCCESSFUL POWER

成交套数：**103套**  
环比：-51套

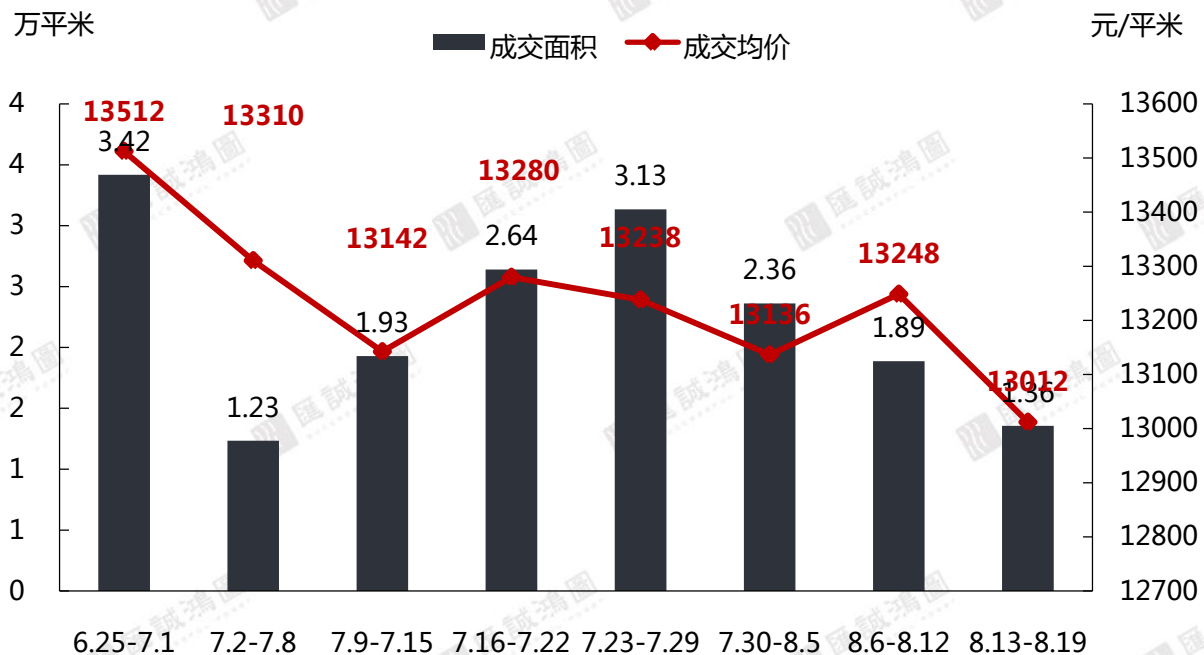
成交面积：**1.36万m<sup>2</sup>**  
环比：-28.13%

成交均价：**13012元/m<sup>2</sup>**  
环比：-1.78%

## 第33周禅城区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	新鸿基珑景	15	1524.75	13096
2	保利翡翠公馆	13	1596.87	12991
3	敏捷金谷国际	11	1041.81	13147
4	金茂绿岛湖	8	1217.50	12510
5	时代香海彼岸	6	629.25	13303
6	绿岛湖壹号	5	1254.27	12690
7	绿地璀璨天城	4	438.68	13779
8	岭南天地	3	436.78	13355
9	融创望江府	3	290.49	12269
10	新福港鼎峰	3	268.38	12577

### 2018年第33周禅城区近期成交走势



(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-南海区】龙光玖珑湖和合生君景湾分别推出184套和186套产品补充市场

SUCCESSFUL POWER

## 2018年第33周南海区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
龙光玖珑湖	14号楼,15号楼	0	0	46	92	46	0	0	0	184
合生君景湾	锦泓轩5栋,锦泓轩6栋	0	0	0	0	62	124	0	0	186
翠湖绿洲花园	37座	0	0	0	0	0	0	54	0	54
誉江华府	誉龙湾16座	0	0	0	0	0	0	0	58	58
和丰颖苑	6栋	24	10	0	0	0	0	0	0	34
和丰颖苑	7栋	24	10	0	0	0	0	0	0	34
恒大御湖湾	59座,60座	0	0	0	0	28	4	0	8	40
恒大御湖湾	56座,55座	0	0	0	0	28	4	0	8	40
合计		48	20	46	92	164	132	54	74	630
占比		7.6%	3.2%	7.3%	14.6%	26.0%	21.0%	8.6%	11.7%	100.0%



# 【区域成交市场-南海区】网签量价齐升；龙光玖龙湖网签集中居首

SUCCESSFUL POWER

成交套数：**563套**  
环比：+9套

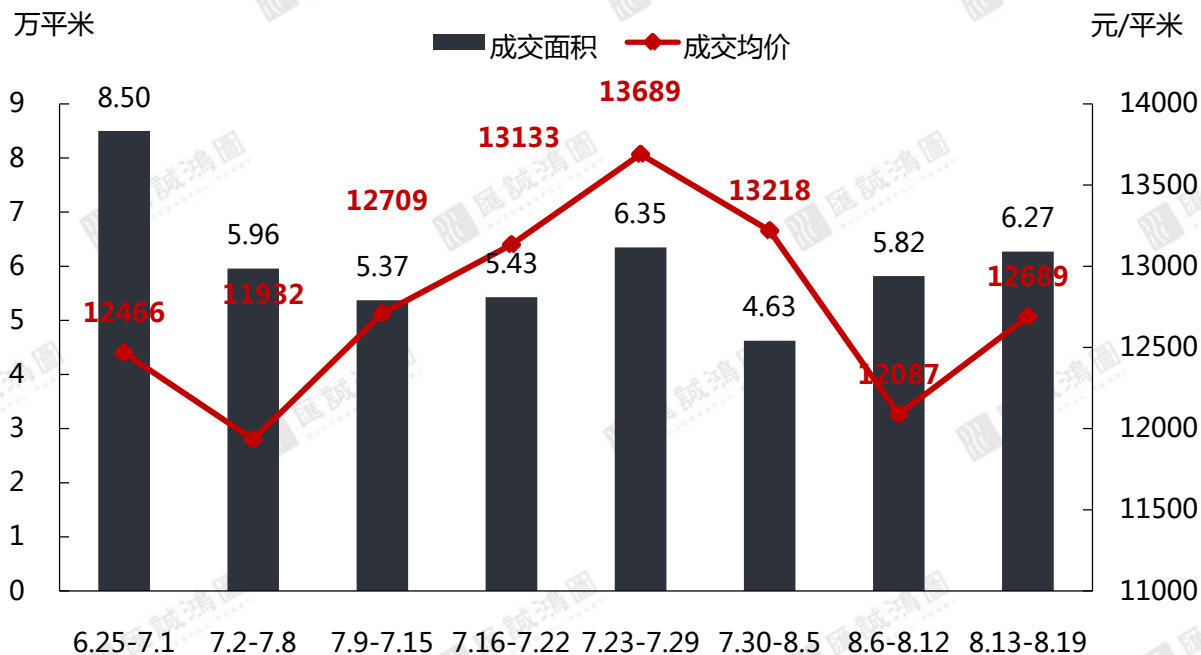
成交面积：**6.27万m<sup>2</sup>**  
环比：+7.80%

成交均价：**12689元/m<sup>2</sup>**  
环比：+4.99%

## 第33周南海区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	龙光玖龙湖	89	9013.88	10616
2	保利茉莉公馆	64	8060.90	11448
3	时代水岸花园	35	3597.59	18417
4	国华新都	34	4220.76	14779
5	新城璟城	21	2308.70	14683
6	恒大悦府	20	2162.28	15452
7	融创御府	19	2232.66	14747
8	华朝华府	18	1758.39	9447
9	广佛新世界	15	1500.09	17267
10	时代领峰	14	1368.47	14850

### 2018年第33周南海区近期成交走势



(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-顺德区】美的中交翰诚推出212套产品补充市场，分别为65-95m<sup>2</sup>和110-130m<sup>2</sup>

## 2018年第33周顺德区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
中海雍景熙岸	12座,14座,13座	0	0	0	0	60	30	0	0	90
美的中交翰诚	1座	0	0	44	0	44	0	0	0	88
美的中交翰诚	6座	0	0	62	0	62	0	0	0	124
合计		1	390	106	0	166	30	0	1	694
占比		0.1%	56.2%	15.3%	0.0%	23.9%	4.3%	0.0%	0.1%	100.0%

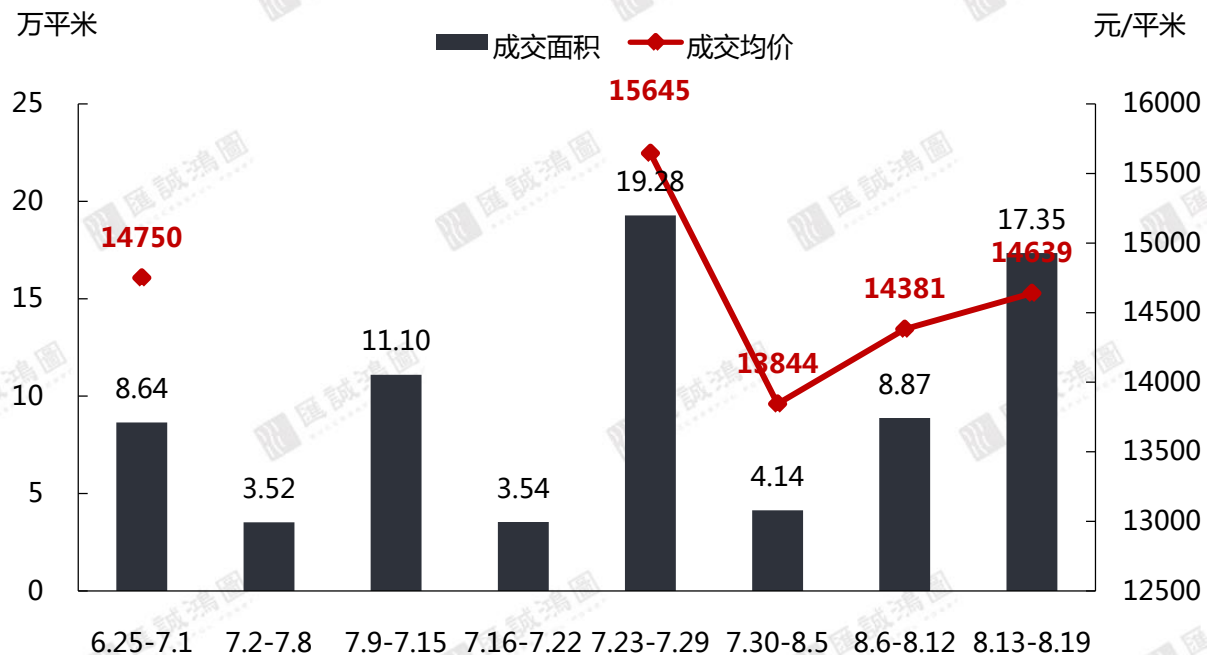
注：统计数据不包含万科项目

# 【区域成交市场-顺德区】网签大增；碧桂园凤凰湾加推集中网签居首

SUCCESSFUL POWER

成交套数：**1603套** 成交面积：**17.35万m<sup>2</sup>** 成交均价：**14639元/m<sup>2</sup>**  
环比：+780套 环比：+95.48% 环比：+1.79%

### 2018年第33周顺德区近期成交走势



### 第33周顺德区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	碧桂园凤凰湾	461	50655.92	12310
2	美的领贤公馆	300	26226.25	16500
3	伦教碧桂园	110	12338.93	16077
4	碧桂园新城之光花园	38	4081.56	16942
5	凯蓝滨江时光园	37	3116.85	16942
6	龙湖春江名宸花园	37	4545.43	14983
7	泰禾佛山院子	36	4573.42	17179
8	中海万锦公馆	36	4719.20	17538
9	恒大龙江翡翠	35	3802.68	13064
10	招商公园1872	35	5833.60	16176

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-三水区】保利中央公园合共推出349套产品补充市场，产品线丰富，涵盖85-150m<sup>2</sup>

## 2018年第33周三水区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
保利中央公园	28座	0	0	64	0	64	0	0	0	128
保利中央公园	27座	0	0	64	0	32	32	0	0	128
保利中央公园	5座	0	0	0	0	0	62	31	0	93
时代南湾花园	13座,14座	0	0	0	124	124	124	0	0	372
合计		0	0	128	124	220	218	31	0	721
占比		0.0%	0.0%	17.8%	17.2%	30.5%	30.2%	4.3%	0.0%	100.0%

# 【区域成交市场-三水区】网签量价齐升；纯新盘龙光碧桂园悦府首登榜首

SUCCESSFUL POWER

成交套数：**445套**  
环比：+85套

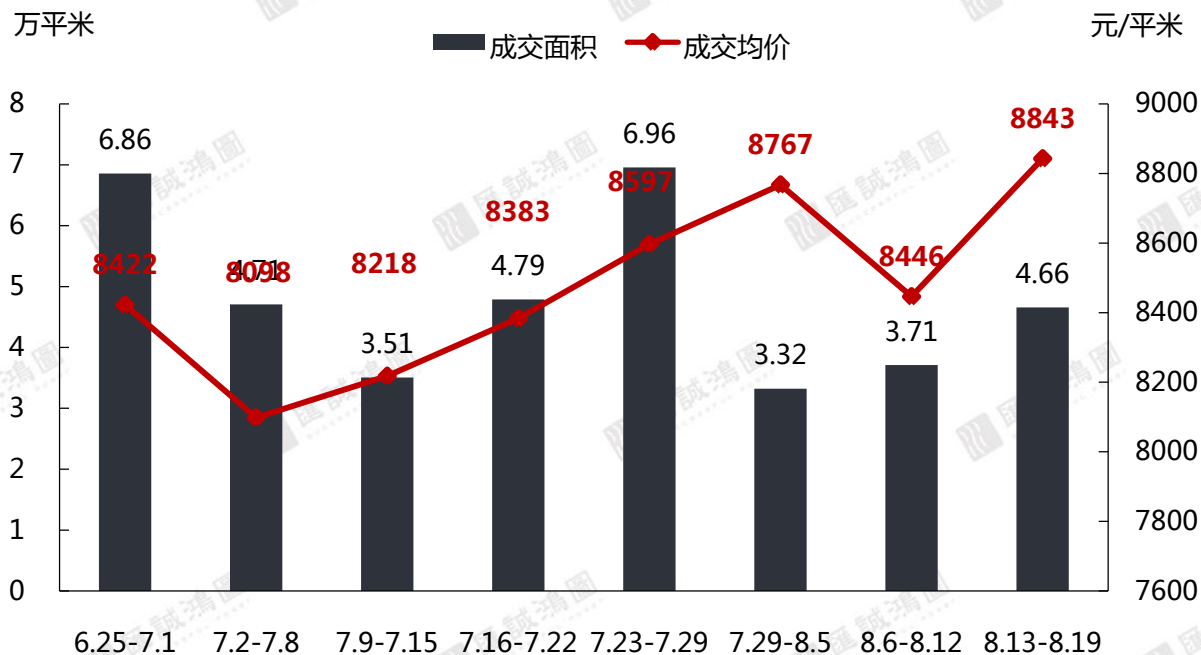
成交面积：**4.66万m<sup>2</sup>**  
环比：+25.51%

成交均价：**8843元/m<sup>2</sup>**  
环比：4.70%

## 第33周三水区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	龙光碧桂园悦府	74	7239.57	8317
2	汇信华府	61	5614.04	8471
3	时代南湾	43	4851.89	9226
4	恒福水岸南苑	30	2861.02	7260
5	御江南国际社区	22	2209.54	9321
6	龙光玖誉府	19	1978.39	8235
7	保利中央公园	16	2112.10	8854
8	富港汇广场	15	1690.65	8588
9	保利雲上	11	1875.90	18117
10	恒大山水龙盘	11	1106.54	7628

2018年第33周三水区近期成交走势



(注：统计数据不包含万科项目)



# 【区域供应市场-高明区】绿色世嘉花园推出64套产品补充市场，分别为85-95m<sup>2</sup>和110-130m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第33周高明区一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
绿色世嘉花园	(二期) 18座	0	0	32	0	32	0	0	0	64
合计		0	0	32	0	32	0	0	0	64
占比		0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

# 【区域成交市场-高明区】网签量价持续下滑；榜单项目网签平淡

SUCCESSFUL POWER

成交套数：**197套**  
环比：-85套

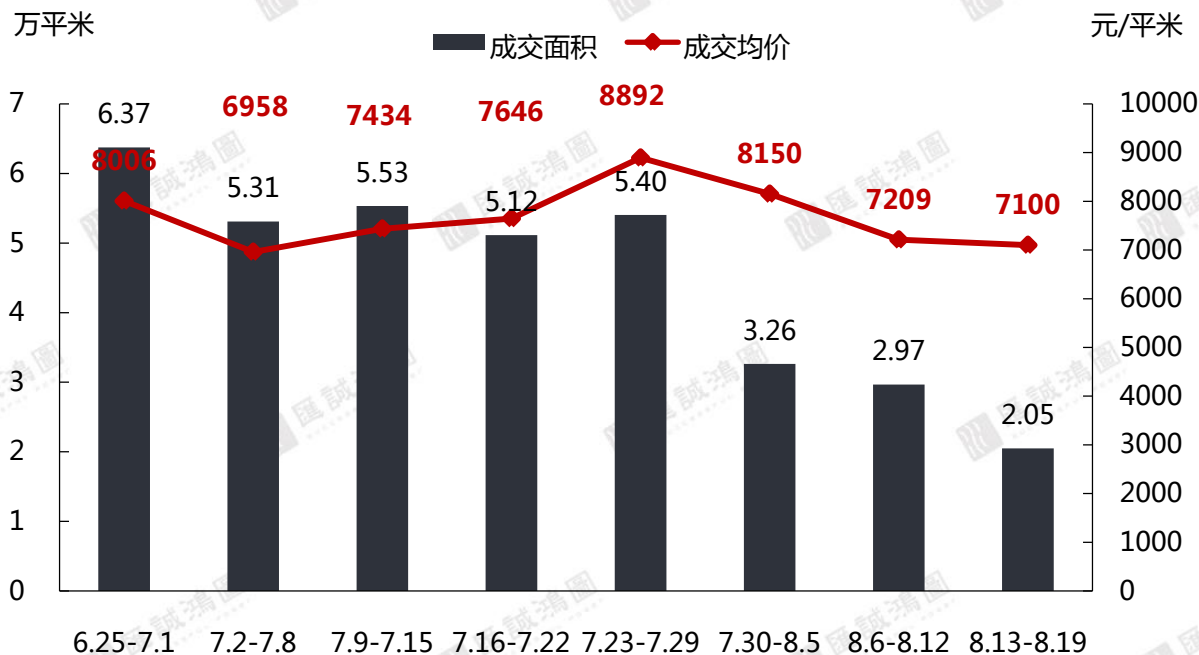
成交面积：**2.05万m<sup>2</sup>**  
环比：-30.94%

成交均价：**7100元/m<sup>2</sup>**  
环比：-1.52%

## 第33周高明区成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	雅居蓝湾花园	34	3199.05	6136
2	勤天汇广场	30	3149.88	9122
3	欧浦花城	23	2234.34	6187
4	美的鹭湖森林度假城	22	1932.50	5671
5	江滨香格里拉花园	17	2216.19	7690
6	佛山美的城	15	1716.27	6066
7	国邦·御林湖	12	1362.61	8994
8	云山诗意花园	8	754.26	5656
9	富星半岛	7	877.67	5799
10	花谷水岸花园	7	681.13	6147

## 2018年第33周高明区近期成交走势



(注：统计数据部不包含万科项目)



## 第33周市场总结

# 结语

第33周，无商住地块供应和成交，三山新城连挂7宗产业地，均拟引入高科技产业。

第33周，碧桂园凤凰湾、美的领贤公馆等项目带动顺德网签放量，进而带动全市成交明显增加，成交均价结构性上涨；恰逢七夕，部分项目举办应节活动聚集人气。

# 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：陈小姐 18689240951





THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品