

佛山市房地产市场周报

第44周



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44周市场概述

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

◆ 土地市场：供应终爆发，商服地持续底价成交

第44周，共供应8宗商住地块，高明供应5宗为主力，顺德均安连推2地，南海里水保利紫山旁再推地；本地房企樵居美房地产底价竞得西樵城区迷你商服地块。

◆ 住宅市场：供求均有明显下滑，均价企稳

第44周，合计14个项目推出1837套住宅；

第44周，整体成交量跌价稳，缺乏项目集中成交支撑所致；

第44周，保利、碧桂园项目活跃，碧桂园新城之光网签155套居首。



一、市场资讯



◆佛山全市、禅城、南海、高明前三季度经济运行情况

10月30日至11月1日，佛山、禅城、南海、高明陆续召开全区第三季度经济形势分析会，深入分析前三季度全区经济运行情况，部署第四季度经济工作。

- **佛山全市**：前三季度实现地区生产总值**7283.85亿元**，**同比增长6.2%**，经济运行总体平稳。全年稳增长有较好基础：一是工业生产平稳。二是民营经济持续保持活力。三是部分服务业发展较好。四是消费平稳增长。五是出口好转。六是市场主体加快增长。
- **禅城**：前三季度全区地方生产总值实现**1349.29亿元**，**同比增长6.1%**，增速较上半年加快0.3个百分点。
- **南海**：前三季度实现地区生产总值**2037.96亿元**，**增长6.2%**，增速与全市持平。
- **高明**：实现地区生产总值**622.36亿元**，按可比价格计算，**同比增长4.1%**，增幅比上半年回落0.9个百分点，同比回落4.4个百分点。

◆1-9月三水新引进项目质量大幅提升，项目平均投资额3.85亿

1-9月，三水新引进项目112个，协议投资总额431.1亿元，完成全年任务的95.8%。其中，引进投资额超10亿元项目6个、超1亿元项目57个、超亿元装备项目14个，分别完成市下达全年任务的75%、142.5%和100%。三水**引进项目质量大幅提升，单个项目平均投资额3.85亿元，同比提高36%**。

三水将在建立专业化招商队伍的基础上，全面拓展境内外招商网络，进一步扩大国内外招商引资“朋友圈”，积累一批储备项目，继续**围绕军民融合、电子信息+、新能源汽车、先进装备等重点产业**，突出重点项目攻坚，力争早日签约落地。



◆明年起，佛山买房不再直接入户、入学，改为积分制

11月2日，佛山市政府召开常务会议，原则上通过**新修订《佛山市新市民积分制服务管理办法》**（简称“新《办法》”）。

● **购房直接入户改为：缴纳社保连续满一年方可参加积分入户**

新《办法》收紧了老《办法》中购房入户政策，**将购房类人群划入积分制管理**，只有在佛山市已**连续按月缴纳一年社会保险费，且申请期间保持参保状态**的新市民，才可申请积分入户。**房产情况只作为申请入户的一个计分指标，并规定了最高144分的限制**（房产每个平方米算一分，最高144分）。

同时明确《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市进一步推进户籍制度改革实施方案的通知》中关于市外户口迁移的购房入户政策不再执行。

上述政策从**2019年1月1日起实施**。

● **取消购房直接就学，改为：统一参加积分排名入学**

新《办法》取消购房类政策性借读生待遇，将其纳入积分制统筹安排。2012年颁行的《佛山市非户籍常住人口子女入读义务教育公办学校实施办法》规定，购房面积超过80平方米的购房业主，其子女可享受政策性借读生待遇，直接入读义务教育公办学校。

而新《办法》规定**在佛山购买住宅及商业住房的非户籍人员，统一参加积分排名**。同时，该项政策设置了一个**过渡期**，即**本新《办法》公布之前，购房面积超过80平方米的购房业主，可继续享受政策性借读生待遇至2019年12月31日止**。也就是说，该项**积分排名入学从2020年1月1日起实施**。

新《办法》增加居住证和社保的分值，强化积分制的引导作用。为了落实国务院《居住证暂行条例》，引导新市民办理居住证，鼓励新市民在佛山长期工作生活，办法在修订中提高了居住证和社保的积分分值，突出居住证和社保的导向作用。

● **增加新市民积分入住保障性公租房**

新《办法》还增加积分入住保障性公租房的内容，增强新市民在佛山的获得感和归属感。为了确保新市民在佛山申请保障性公租房公平公正，拓展积分制的功能，经与佛山市住房和城乡建设管理局共同研究，**将符合申请保障性公租房条件的新市民纳入到积分服务中，改变原来摇号排名的方式**。新市民可按照积分高低排序获得保障性公租房，让新市民感受到政府的公开公平公正。

此外，增加租房加分项，体现租购平权的发展方向。办法对租住佛山市规范租赁房屋的新市民给予加分，鼓励在佛山长期生活的新市民租住符合条件的房屋，在一定程度上体现了租购同权。

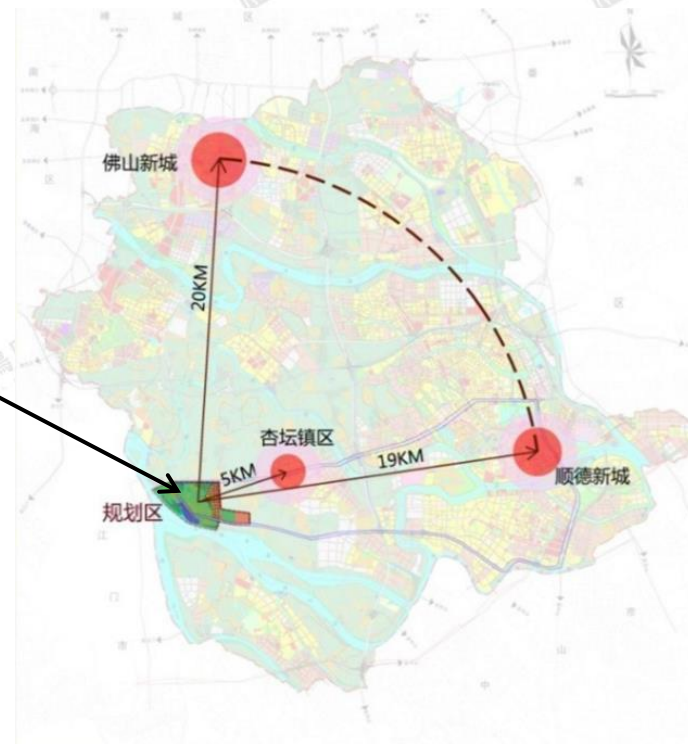
上述政策从**2019年1月1日起实施**。



◆ 顺德了哥山港：将建新港口产业园发展临港经济，支撑杏坛、均安两镇发展

10月30日，佛山政府网站发布关于《**顺德新港口产业园控制性详细规划**》的批前公示稿。

- **规划范围及规模**：具体规划范围北至杏龙路，西、南至东海水道，东至百安路，并包括高富路以北，奎福变电站以西的区域，总面积超904.34万㎡。片区**未来住宅建筑规模约39.6万㎡**，居住人口规模9911人。
- **规划定位**：片区未来将打造**顺德临港经济发展核心区、港城园一体化发展示范区**，功能上将定位以顺德新港为核心，以**物流、贸易、航运服务等产业**为特色，新型产业集聚的临港经济区。
- **变化**：已有6班的**南华小学**一所，未来还将**规划12班的幼儿园一处**。





◆南海大沥广佛高速以东：新增宅地11宗+商地42宗，地铁5号线穿过片区

日前，南海区政府发布一则《佛山市南海区大沥镇NH-B-07-03、07、10编制单元（第一阶段标段六）控制性详细规划批后公布》。

- **规划范围**：佛山市大沥镇中部，处于广佛高速—文华北路北延线—贵广南广铁路—奇兴大道一线以东，桂和路以西，奇槎学校、罗田村、水头涌一线以北位置，总用地面积623.98公顷，涵盖19.98公顷的水域等非建设用地。
- **现状**：已有金碧华庭、联诚智博花园等楼盘，以及石门中英文学校，**多以装饰市场、五金城等产业为主，产业氛围较为浓厚。**
- **人口规模**：现状人口为3.5万人，未来片区将新增人口规模3.36万人，**初步预测未来人口规模达6.86万人。**
- **规划定位**：将与中轴互补发展，建立**办公商贸区、新型城乡统筹综合区片区、宜业宜居社区**，并协调三旧改造，推动城市转型升级。
- **交通**：**广佛新干线、广佛肇轻轨、贵广高铁**以及**佛山地铁5号线**等线路将穿过片区。
- **变化**：将一次性释放出**宅地11宗、商业42宗**，同时**规划学校7所**，散布于片区各处。





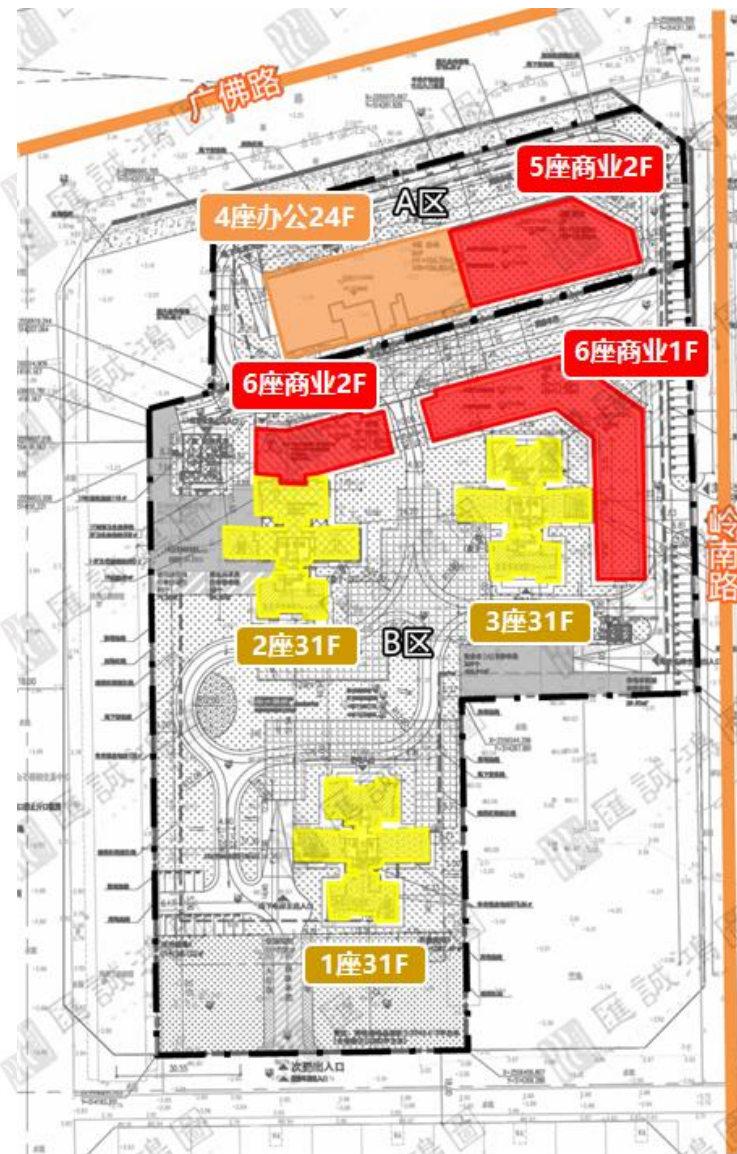
◆美的玖峰广场（南海大沥）：将建3栋高层住宅，共524户

10月31日，南海区政府公布美的玖峰广场修建性详细规划。

项目分A、B区规划，A区规划1栋24层高办公楼及2层高商业楼；B区共规划3栋住宅以及2栋底层商业，其中，住宅楼高均为31层，商业为2层高。

● 以下为基本数据：

指标	A区+B区	A区（商服用地）	B区（商住用地）
总用地面积（m ² ）	23242.6	4746.8	18495.8
总建面（m ² ）	118296.1	31045.01	87251.08
住宅建面（m ² ）	53468.4	—	53468.4
办公建面（m ² ）	21193.65	21193.65	—
商业建面（m ² ）	5040.35	2540.35	2500
容积率	3.41	5	3
建筑密度	23.33%	37.06%	19.66%
绿化率	35.59%	35%	37%
总户数（户）	524	—	524
住宅车位（个）	630	—	630
商业车位（个）	269	238	31





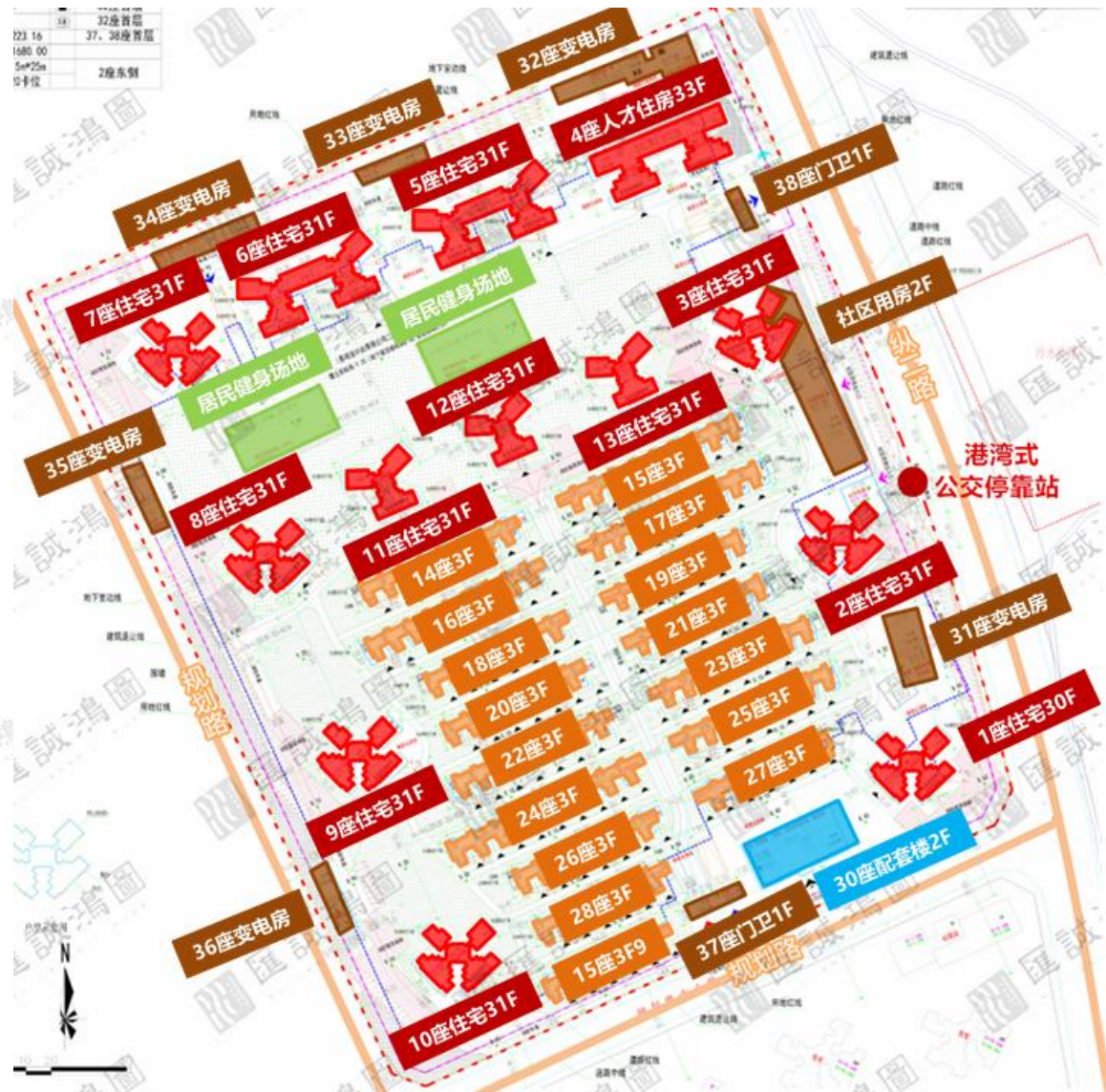
◆金科集美山水（三水芦荟）：将打造由29栋楼宇组成的超大社区

日前，三水发展规划和统计局公示了金科芦荟项目的最新规划，该项目备案名为**山宜水富**，推广名为**金科集美山水**，将打造由29栋楼宇组成的超大社区。

项目将由**29座住宅楼**组成，其中包括**13座楼高31-33层的超高层住宅**和**16座楼高3层的低层住宅**。其中，超高层住宅方面除了1座为30层，4座人才住房为33层外，其余楼栋均为31层；而低层住宅方面，每座均由6-9个连体楼组成，**不排除打造联排别墅的可能**。

● 以下为基本数据：

项目对外宣传名称	金科集美山水	项目备案名称	山宜水富
总用地面积 (m ²)	100011.85	总建筑面积 (m ²)	325789.73
住宅用地 (m ²)	222192.07	商业部分计容建面 (m ²)	1136.11
人才住房 (m ²)	30132.83	容积率	2.5
总户数 (户)	2467	总停车位 (个)	1672
住宅楼栋数 (栋)	29	层数 (层)	13座31-33层 16座3层





◆ 住建部：坚决遏制投机炒房，促进房地产市场平稳运行

住建部日前发布了《中共住房和城乡建设部党组关于巡视整改进展情况的通报》，要求坚决落实“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，**加大分类调控、精准施策力度**，加快推进住房制度建设。

住建部表示，加快建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制。包括推进形成**租购并举**的住房制度；**保持调控政策连续性稳定性**，落实地方主体责任；坚持**因城施策**，促进供求平衡，**合理引导预期，整治市场秩序**，坚决遏制投机炒房，促进房地产市场平稳运行。

◆ 中央经济工作会议首次不提调控房价

中共中央政治局10月31日召开会议，分析研究当前经济形势，部署当前经济工作，释放出坚定不移推动高质量发展的**五大信号**。

- **信号一**：抓住经济运行主要矛盾，有针对性地加以解决
- **信号二**：切实办好自己的事情，推动高质量发展
- **信号三**：研究解决民营企业、中小企业发展遇到的困难
- **信号四**：加强资本市场制度建设，激发市场活力
- **信号五**：继续积极有效利用外资，维护在华外资企业合法权益

◆ 佛山又有5个小镇入选省级特色小镇创建名单

10月25日，广东省发展和改革委员会官网发布《**关于省级特色小镇创建对象拟入库名单（第二批）的公示**》，广东省各市共计有55个小镇入选，其中佛山有**5个特色小镇上榜**。

今年5月，**第一批**省级特色小镇创建对象名单中，佛山共有**七个镇街入选**，数量位居全省各地级市首位。

批次	特色小镇
第一批	禅城陶谷小镇（石湾片区）
	禅城陶谷小镇（南庄片区）
	南海千灯湖创投小镇
	北滘智造小镇
	龙江智慧家居小镇
第二批	乐从乐商小镇
	陈村花卉小镇
	顺德杏坛高端装备制造小镇
	禅城岭南文荟小镇
	南海平洲玉器珠宝小镇
	南海仙湖氢谷小镇
	顺德勒流国际家居五金小镇



◆南海全面整治乱象：32盘通报扣分，夸大宣传、未明码标价都要罚

11月1日，南海住建局通报了**西樵3个违规项目**，对项目存在的问题和处理情况作出详细说明，并允许房企进行陈述和申辩。

在此之前，南海住建局已联合**里水、九江、丹灶等多镇街国土局和佛山房地产协会**，对辖区内所有项目进行全面检查，**检查范围覆盖新房、二手房以及中介机构。**

截至11月1日，共有32盘被通报，要求限期整改并进行诚信扣分，有盘最高被扣20分。

这些项目违规问题主要涉及**虚假宣传、违规加建、扫黑除恶和购房宣传资料不明、不利因素公示不清、中介费未明码标价、车位及物管问题处理不当**等。

◆南庄罗南村荣获“2018中国最美村镇”称号

11月2日，**2018年“中国最美村镇”**年度奖揭晓，**南庄镇罗南村**凭借有效治理，当选为2018年中国最美村镇。这也是**南庄镇村一级连续第二年蝉联中国最美村镇荣誉（2017年为紫南村）**。

- **中国最美村镇治理有效奖的评选标准**：尊重科学，坚持遵循乡村发展规律；通过有效治理完全改变当地落后面貌；通过模式创新或方法创新，有效带动百姓增收；治理成果被当地百姓认可，可计量、可审计、可发展的乡村。





◆官方回应：佛山地铁11号线已纳入新一轮建设规划

近日，关于网友在佛山网络发言人平台提问建议佛山地铁2号线南延顺德碧桂园问题，官方给出回应：佛山2号线一期已开工，并未预留延伸条件，难以继续向南延伸。但佛山11号线碧江站、碧江南站设置于顺德碧桂园附近，可解决附近居民交通出行问题。**目前11号线已纳入建设规划上报至国家发改委待批，预计于2019年获批，项目前期研究也已同步开展。**

◆大良中心碧水路、彩虹路景观将提升，总投资2882万，工期约5个月

10月30日，碧水路、彩虹路两条道路的景观改造工程正式进行立项前公示，申报及建设单位均为**广东顺德东部新城投资开发有限公司**，各拟投资1441万元，**合计投资2882万元，建设周期均为5个月。**

- **碧水路景观改造工程**：涵盖观绿路至祥和路段，将对碧水路景观进行改造提升，长度约1.3公里，面积约42607m²，主要包括种植行道树、移植和配置乔灌木、地被平整、绿化提升等工程。
- **彩虹路景观改造工程**：涵盖观绿路至祥和路段，将对彩虹路景观进行改造提升，长度约1.3公里，面积约41360m²，主要包括种植开花乔木、地被平整、配置下层灌木、绿化提升等工程。

这两条道路临水相对，**处于大良城区中心区域**，附近有区政府、德胜文化广场、顺德演艺中心等城市配套，**建设完成后将大大提升城市景观，改善周边居民生活环境。**





◆ 红旗路快速化改造工程主线桥通车

10月30日下午，顺德区红旗路快速化改造工程主线桥通车仪式在高赞大桥容桂岸红旗路南侧举行。来往车辆即可顺利通行改造后的红旗路，**实现杏坛高赞与容桂海尾之间的快速对接**，在此基础上，**佛山一环南延线也将快速接驳105国道、碧桂路**，进一步完善顺德快速干线路网。

◆ 专家组复查佛山“国家园林城市”：佛山绿量有国际范

10月29日~30日，广东省住房建设厅组织专家对佛山“国家园林城市”进行复查。10月30日，佛山召开佛山市国家园林城市省级普查汇报及意见反馈会。会上，**省住建厅普查组专家认为，佛山园林城市标准基本满足国家园林城市标准。**

专家建议佛山可在市区主要干道和区域运用新的设计理念和手法，提升景观效果和园林景观品质，还应增加花卉品种数量，创造可供市民游览的城市花景。

◆ 佛山地铁2号线张槎站主体通过验收

10月27日，张槎站主体结构及防水分部工程顺利通过验收。**张槎站定位为综合枢纽站**，广佛环线将在此与佛山地铁2号线及佛山地铁4号线车站形成无缝换乘。2号线建成后将与1号线形成“十字”网络，**极大缓解佛山市东西城区交通压力**。同时，**从佛山火车站到广州南站高铁站通行时间将从90分钟缩短至25分钟。**

◆ 佛山首条港珠澳大桥专线11月3日开通

11月3日起，**佛山汽车站**新增佛山—港珠澳大桥珠海口岸客运站班车，**每天发三班次**。佛汽集团客运科人员表示，港珠澳大桥专线开通后，车站将视市民需求决定是否增加班次。这将是**佛山中心区目前前往港珠澳大桥的唯一一条专线。**



◆ 连接大良容桂的两座桥顺兴大桥、顺通大桥计划2022年完工

- **顺兴大桥**：位于大良、容桂街道交界，顺德港东侧，呈南北走向，起点是大良南国东路和德胜西路交叉口，即**五沙大桥西岸**，引桥也在那里，**向南是跨过容桂水道，终点接在容桂外环路**。桥面双向八车道布置，桥下的辅道是双向四车道，主线设计是时速60公里。主桥采用双塔钢箱梁斜拉桥的结构，路线长度大概是2.3公里，主桥最大跨径达到626米。
- **顺通大桥**：位于大良与容桂街道交界的西侧，即**现在金沙大道向南延伸过德胜河**，在容桂大道西侧以圆盘形式盘旋落地，**终点在容奇大道和容桂大道的交叉口**。全长大概是2.28公里，桥面采用双向六车道布置，桥下辅道是双向四车道，设计时速60公里。

目前，这两座大桥正在做前期的立项工作，现在还在做水利和航道等相关部门的审批，**项目计划明年开始设计和施工，争取在明年底开始正式开工建设，计划在2022年完工。**



顺通大桥效果图

◆ 佛山市水果综合批发市场正式搬迁，禅城城北大改造或将启幕

11月1日，位于禅城城北的**佛山市水果综合批发市场开始整体搬迁至南庄农产品交易中心**。根据今年9月，禅城区规划局发布的城北控规显示，**该位置将规划为商住地**，毗邻规划中的海五路西延线，南侧未来则将规划一所小学。**批发市场旁边的纸厂（佛山诚通纸业有**
限公司）亦已经搬迁并拆迁中。地块同样将规划为商住地。



◆ 中海物业与广东城际置业签署战略合作协议

10月31日，中海物业与广东城际置业签署战略合作协议。

- **城际置业集团**：以**商用物业开发和经营为主**，在物业基础管理服务、房地产开发与经营、城市建设等业务领域颇有建树的投资型、集团型的本土民营企业。城际置业集团致力于**珠三角地区城市区间的项目开发**，已开发有**城际大厦、星港城等极具地标性的项目**，并在**佛山、肇庆等地储备了超过万亩的土地资源**。
- **中海物业集团**：起源于香港，是西方先进管理经验与中国传统文化精髓的集大成者。中海物业以物业管理服务、增值服务为主要业务，经过多年的管理实践和品牌积累，在物业管理的专业化、精细化道路上砥砺前行，是**中国首批一级资质物业管理企业**。

此次战略合作协议的签订，将为中海物业与城际置业双方开启合作发展新模式。双方都是市场化、标准化、专业化运行的大型集团化管理，具有明显的独特的资源与竞争优势。通过战略补位，打破以住宅为主的经营业态，**打造以住宅、写字楼、公寓、综合体等业态齐头并进的多元化格局**。



◆佛山高新区“签大单”：13个平台和项目落地，为智能制造加码

10月29日，2018中国·佛山人工智能与智能制造国际大会在佛山高新区举行。

会上，英国东北企业合作署与广东省科学技术厅、佛山市政府三方签署了合作备忘录，广东省生产力促进中心与中国发明成果转化研究院签署战略合作协议。包括推进**下一代互联网IPv6应用建设项目、中国科学院半导体研究所合作项目、佛山人工智能创新服务平台项目、中德（佛山）产业园、国际网关节点合作项目**等13个平台和项目落户佛山高新区。

当前，佛山正加快培育壮大新兴产业，**重点引进培育电子信息、新能源汽车、生物医药、新材料等战略性新兴产业**。佛山市副市长谭萍表示，佛山将围绕建设面向**全球的国家制造业创新中心**，探索一条以智能制造引领制造业转型升级的发展之路。

◆佛山推进全域旅游放大招，培育旅游消费+投资双热点

11月1日，一场高规格的工作现场会在高明举行。会上，《**佛山市发展全域旅游促进投资和消费实施方案**》由市旅游局局长蒋庆公开解读，明确将**旅游消费和投资作为全域旅游新业态发展的双热点**进行培育，目的在于促进投资增速、刺激消费提升，带动就业增长。

● **消费：强化佛山全域旅游消费功能**

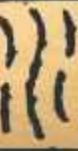
到2020年，**每个区至少建成1个**具备游客集散、特色商品、综合服务、信息咨询、宣传营销、交通换乘等功能于一体的**旅游集散中心**，实现A级旅游景区、星级旅游饭店免费WiFi全覆盖，进一步提升游客接待水平。

● **投资：旅游用地优先使用存量建设用地**

● **突破：首度提及全域旅游产业体系概念**

● **目标：2020年旅游业增加值占GDP比重3.85%**

到2020年，建成一批**特色文旅小镇、特色乡村民宿**；新增一批**A级旅游景区、旅游风情小镇、文旅融合发展示范基地**；做强一批工业旅游示范点、休闲农业与乡村旅游示范点、特色旅游古村落。



二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER



本周商住地块供应爆发，高达8宗，高明唱主角，其中杨和地块总建面超20万m²，更合小步快跑连供4宗，顺德均安亦连推2宗，南海里水保利紫山旁再推地

2018年第44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 ²)	可建面积(万m ²)	起始价(万元)	成交日期
顺德	均安	2018-10-31	TD2018(SD)WG0024	顺德区均安镇东堤路07-1号地块(均安镇鳧洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01)	商住	2.48	7.92	29227	2018-11-30
南海	里水	2018-11-2	TD2018(NH)WG0034	南海区里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	6.08	9.03	112543	2018-12-3
高明	杨和	2018-11-2	TD2018(GM)WG0050	高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住	7.40	20.72	45182	2018-12-5
高明	更合	2018-11-2	TD2018(GM)WG0051	高明区更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北	商住	2.23	5.58	9886	2018-12-5
高明	更合	2018-11-2	TD2018(GM)WG0052	高明区更合镇环东路以南、白石西路以东	商住	0.93	2.31	4095	2018-12-5
高明	更合	2018-11-2	TD2018(GM)WG0053	高明区更合镇将军岭路以南、白石西路以东	商住	3.07	7.69	13603	2018-12-5
高明	更合	2018-11-2	TD2018(GM)WG0054	高明区更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北	商住	2.49	6.23	11028	2018-12-5
顺德	均安	2018-11-3	TD2018(SD)WG0025	顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块(均安镇鳧洲河一河两岸控规N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1)	商住、公园绿地、道路用地	6.94	17.91	59457	2018-12-3

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周仅有1宗商住地块成交，本地房企樵居美房地产底价竞得西樵城区迷你商服地块，品牌房企对非城市核心地段的商服地块关注度较低

2018年第44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 ²)	可建面积 (万m ²)	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元/m ²)	交易日期
南海	西樵	TD2018(NH)WG0033	南海区西樵镇崇南村涌口村民小组“过境路北边”地段	商服	0.26	1.11	2491	佛山市樵居美房地产投资有限公司	2239	2018-10-29

【周重点成交地块一】

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

正处西樵镇城区核心繁华地段，商业氛围浓厚



商业

医疗

公园

教育

其他



三、住宅整体市场

【供应市场】

SUCCESSFUL POWER

上周共22个项目新出31个预售，其中18个住宅预售，主要集中在南海和三水，分别为717套、686套；时代领峰供应558套高层住宅，远洋华远天骄将迎首开

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/别墅			商铺		车位	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
10月29日	广佛新世界	南海-大沥	20区60、64-66、69-73栋	别墅	32	13875.36					
10月31日	天晟·海琴湾	南海-丹灶	十九街5号、十八街8、9号	别墅	3	1241.37					
10月31日	金沙半岛	南海-里水	地下室	车位						427	14324.9
10月31日	云山峰境花园	南海-丹灶	尚景峰20、21座	商铺				10	999.75		
10月31日	时代领峰	南海-狮山小塘	4栋1座	住宅	186	19761.88					
10月31日	时代领峰	南海-狮山小塘	4栋2座	住宅	186	19759.4					
10月31日	时代领峰	南海-狮山小塘	3栋2座	住宅	186	19714.14					
11月1日	恒大滨江御府	南海-九江	4栋	住宅	124	14169.17					
11月2日	时代家	南海-里水	7座	商铺				18	869.4		
10月30日	远洋华远天骄	三水-云东海	4座	住宅/商铺	134	12929.56		9	456.5		
10月31日	保利雲上	三水-云东海	天墅32套	别墅	32	5160.8					
10月31日	旭辉城	三水-云东海	30座	住宅	124	12534.23	9000				
10月31日	旭辉江山	三水-云东海	16座	商铺				10	431.97		

备注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【供应市场】

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

其余三区住宅供应较为保守，禅城仅花曼丽舍供应80套，顺德3盘合共供应206套，高明5盘合共供应148套，德业金源广场和智信公馆即将迎来首开

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅			商铺		公寓/车位/厂房	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
10月29日	花曼丽舍	禅城-禅西	三座	住宅/商铺	80	8138.24	12700	9	712.63		
10月29日	保利碧桂园悦公馆	顺德-大良	25座	商铺				2	68.8		
10月29日	保利碧桂园悦公馆	顺德-大良	23座	商铺				7	239.68		
10月29日	保利碧桂园悦公馆	顺德-大良	24座	商铺				7	353.76		
10月29日	保利碧桂园悦公馆	顺德-大良	26座	商铺				7	235.15		
10月29日	保利碧桂园悦公馆	顺德-大良	27座	商铺				5	205.92		
10月29日	龙江碧桂园华府	顺德-龙江	地下室	车位						457	14893.58
10月31日	藏珑华府	顺德-陈村	幼儿园	幼儿园						1	5941.15
11月2日	中海雍景熙岸	顺德-均安	9-11座	住宅	82	10699.07					
11月2日	华侨城蓝岸公寓	顺德-大良	1栋	公寓/商铺				34	7550.09	350	20563.91
10月29日	德业金源广场	高明-杨和	7座	住宅/商铺	62	5924.3		14	1292.78		
10月29日	恒大山湖郡	高明-明城	115座	叠墅	2	545.5					
10月31日	智信公馆	高明-荷城	3座	住宅/商铺	39	3536.45		5	193.94		
10月31日	智信公馆	高明-荷城	4座	住宅/商铺	39	3688.47		15	582.56		
11月2日	恒大山湖郡	高明-明城	158-160座	叠墅	6	1933.26					

备注：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44周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

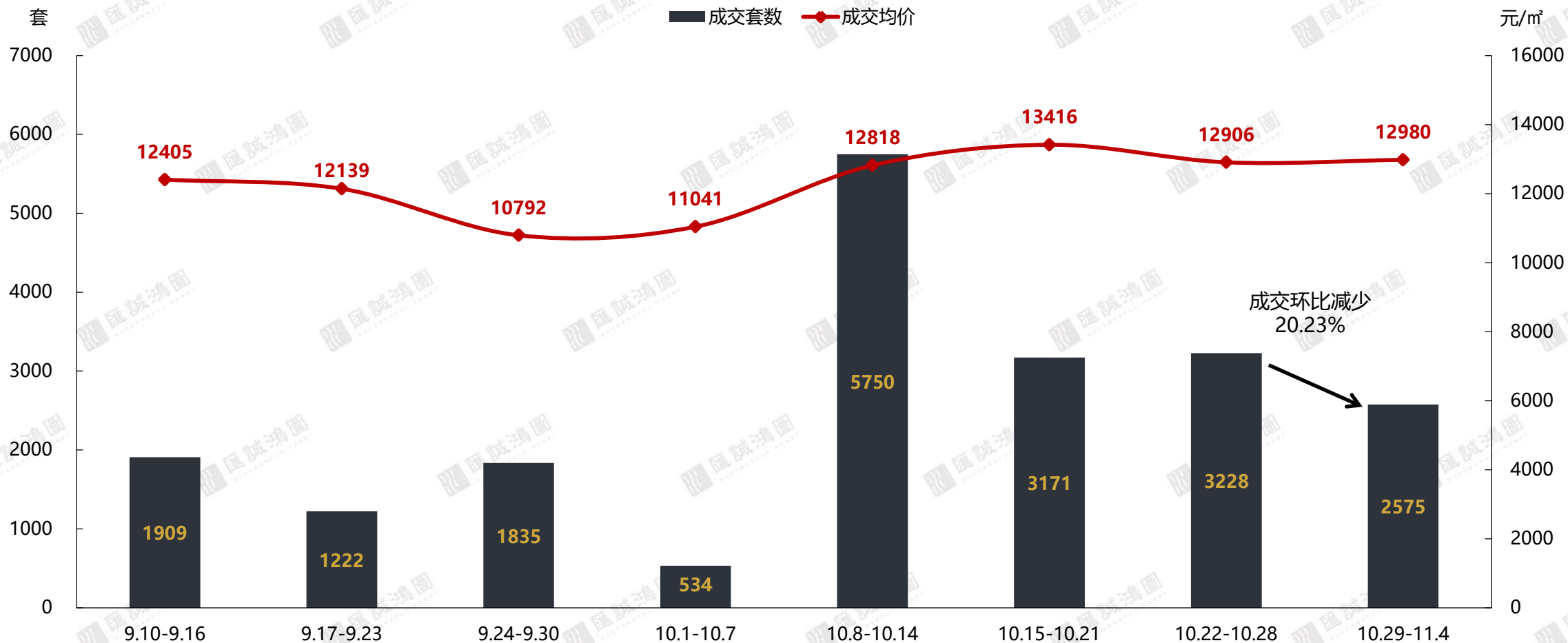
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比
禅城	0	16	0	48	16	0	0	0	80	4.35%
南海	0	0	124	310	248	0	0	35	717	39.03%
顺德	0	0	124	0	52	30	0	0	206	11.21%
三水	0	132	427	33	62	16	0	16	686	37.34%
高明	0	9	56	75	0	0	0	8	148	8.06%
总计	0	157	731	466	378	46	0	59	1837	
占比	0.0%	8.5%	39.8%	25.4%	20.6%	2.5%	0.0%	3.2%	100.0%	

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量跌价稳；成交2575套，环比减少653套；面积30.13万m²，环比减少12.71%；均价为12980元/m²，环比微涨0.57%

2018年第44周佛山市一手住宅近期成交走势



成交环比减少
20.23%

备注：政府官网自9.19-10.7无更新顺德成交数据

【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44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	9	59	41	34	38	6	31	218
南海	3	18	136	40	82	36	8	9	332
三水	0	31	177	307	336	284	50	22	1207
顺德	36	23	170	198	117	52	6	31	633
高明	3	6	25	22	74	51	1	3	185
总计	42	87	567	608	643	461	71	96	2575
占比	1.6%	3.4%	22.0%	23.6%	25.0%	17.9%	2.8%	3.7%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

顺德独占9席，保利、碧桂园项目活跃，碧桂园新城之光网签155套居首位

第44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	碧桂园新城之光花园	155	18320.98	18019
2	顺德	保利碧桂园悦公馆	122	16859.74	15711
3	顺德	中海万锦公馆	102	11552.83	15427
4	顺德	保利海德公园	94	13157.13	18906
5	顺德	碧桂园凤凰湾	83	8216.47	8085
6	顺德	龙湖春江名宸花园	83	9288.50	15182
7	顺德	泰禾佛山院子	76	10871.46	17354
8	三水	雍翠新城	68	6610.65	7892
9	顺德	保利名苑	56	6742.78	8057
10	顺德	凯蓝滨江时光园	55	4702.84	6348

第44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	碧桂园新城之光花园	155	18320.98	18019
2	顺德	保利碧桂园悦公馆	122	16859.74	15711
3	顺德	保利海德公园	94	13157.13	18906
4	顺德	中海万锦公馆	102	11552.83	15427
5	顺德	泰禾佛山院子	76	10871.46	17354
6	顺德	龙湖春江名宸花园	83	9288.50	15182
7	顺德	碧桂园凤凰湾	83	8216.47	8085
8	高明	保利玥府	53	7099.27	9717
9	顺德	保利名苑	56	6742.78	8057
10	三水	雍翠新城	68	6610.65	7892

注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【开盘快讯】花曼丽舍

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



项目名称	花曼丽舍
发展商	佛山东亚股份有限公司
代理商	中原、广州恒置、开发商团队
项目位置	禅城区东鄱南路7号
类型/规模	占地43144平方米，建面155224平方米
推售套数、户型	推售3座，81m ² /97m ² /99m ² /108m ² /123m ² ，三至四室，2梯5户，17层，2-17楼，合计80套单位。 01单元 81m ² ，共16套， 02单元 97m ² ，共16套， 03单元 99m ² ，共16套， 04单元 108m ² ，共16套， 05单元 123m ² ，共16套，
开盘时间	2018年11月4日，早10:30
开卖方式	十点半开始摇，电子选房
开盘地点	花曼丽舍营销中心
推售详情	推售3座，共80套，首付：毛坯可按揭，装修一次性； 装修价3000/m ² ，整体均价16100/m ² 01单元 81m ² ，共16套，均价16059元/m ² ，去化 69% （剩余天地层） 02单元 97m ² ，共16套，均价15479元/m ² ，去化 56% 03单元 99m ² ，共16套，均价15659元/m ² ，去化 88% 04单元 108m ² ，共16套，均价15660元/m ² ，去化 44% 05单元 123m ² ，共16套，均价15719元/m ² ，去化 75% （剩余天地层）
折扣优惠	无
销售率	共推出80套，截止13:30，去化约53套，去化率 67%
客户构成	6成张槎客，2-3成祖庙客，1成南海客
备注	11月2日启动验资，60个



四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

禅南三缺乏集中成交支撑，成交套数均环比减少，禅城跌幅最大；禅三高受中高价项目集中网签带动均价上涨，其中金茂绿岛湖成交8套别墅，均价高达24553元/m²，有力拉升禅城成交均价突破1.6万元/m²

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	218	-390	-64.1%	3.00	-55.8%	16281	25.1%
南海	332	-372	-52.8%	3.67	-50.7%	13680	-7.8%
顺德	1207	196	19.4%	14.42	23.2%	14592	-4.0%
三水	633	-134	-17.5%	6.83	-3.0%	9242	14.1%
高明	185	47	34.1%	2.20	44.3%	8359	9.8%
全市	2575	-653	-20.2%	30.13	-12.7%	12980	0.6%

【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER



仅有花曼丽舍供应80套高层住宅补充市场，面积多集中在95-110m²

2018年第44周禅城区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
花曼丽舍	三座	0	16	0	48	16	0	0	0	80
合计		0	16	0	48	16	0	0	0	80
占比		0.0%	20.0%	0.0%	60.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

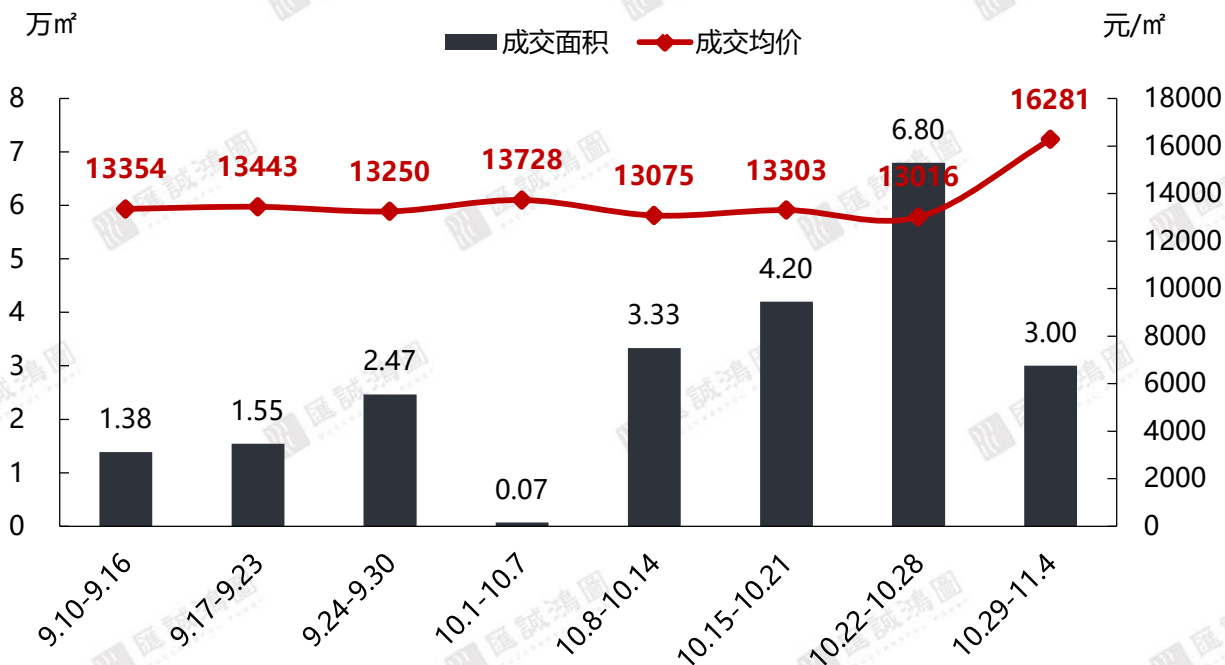
【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

缺乏持续集中网签支撑，成交高位回落，金茂绿岛湖成交43套居首位，其中8套为别墅，有力拉升整体均价上行并突破1.6万元/m²

成交套数：**218套** 环比：-390套
成交面积：**3.00万m²** 环比：-55.84%
成交均价：**16281元/m²** 环比：+25.08%

2018年第44周禅城区近期成交走势



第44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	金茂绿岛湖	43	6416.04	21229
2	敏捷金谷国际	19	1794.72	13111
3	新鸿基泷景	17	2045.83	16211
4	绿岛湖壹号	13	4444.02	23484
5	花曼丽舍	11	1253.09	13428
6	绿地璀璨天城	11	1615.67	13775
7	招商臻园	11	1458.85	14110
8	保利碧桂园天汇	6	830.49	13410
9	旭辉公元	6	704.7	13423
10	中海凤凰熙岸	6	673.47	12645

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-南海区】

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

时代领峰、恒大滨江御府均推超高层住宅，合计682套，面积多集中在95-130m²，广佛新世界和天晟海琴湾均推别墅，合计35套，面积均在180m²以上

2018年第44周南海区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
广佛新世界	20区60、64-66栋、69-73栋	0	0	0	0	0	0	0	32	32
天晟·海琴湾	十九街5号,十八街8、9号	0	0	0	0	0	0	0	3	3
时代领峰	4栋1座	0	0	0	124	62	0	0	0	186
时代领峰	4栋2座	0	0	0	124	62	0	0	0	186
时代领峰	3栋2座	0	0	124	0	62	0	0	0	186
恒大滨江御府	4栋	0	0	0	62	62	0	0	0	124
合计		0	0	124	310	248	0	0	35	717
占比		0.0%	0.0%	17.3%	43.2%	34.6%	0.0%	0.0%	4.9%	100.0%

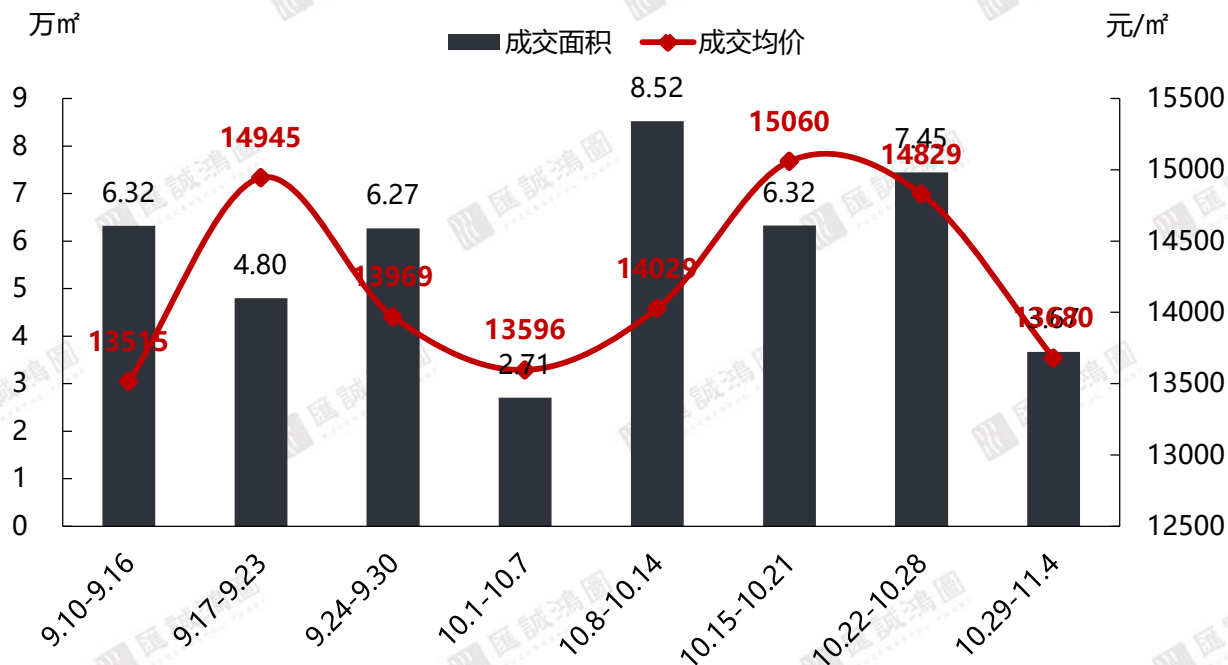
【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

缺乏集中成交支撑，成交跌至近两个月第二低位，当代万国府成交23套即居首；万元以下项目成交增多，整体均价回落至1.3万元/m²水平

成交套数：**332套** 环比：**-372套**
成交面积：**3.67万m²** 环比：**-50.74%**
成交均价：**13680元/m²** 环比：**-7.75%**

2018年第44周南海区近期成交走势



第44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	当代万国府 MOMA	23	2763.20	19083
2	奥园上林一品	20	1947.36	9677
3	恒大御湖湾	17	2097.01	10106
4	保利滨湖花园	16	1604.60	16008
5	禾粤尚德居	13	1075.80	4510
6	新城璟城	13	1328.97	14622
7	宏宇景裕豪园	12	1267.76	17923
8	时代水岸花园	10	1016.00	19496
9	富力西江十号	8	1200.88	9177
10	国华新都	8	1008.61	12421

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER



仅中海雍景熙岸推出3座共232套高层住宅补充市场，面积集中在110-150m²

2018年第44周顺德区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
中海雍景熙岸	9-11座	0	0	0	0	52	30	0	0	82
合计		0	0	124	0	52	30	0	0	206
占比		0.00%	0.00%	60.19%	0.00%	25.24%	14.56%	0.00%	0.00%	100.00%

备注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

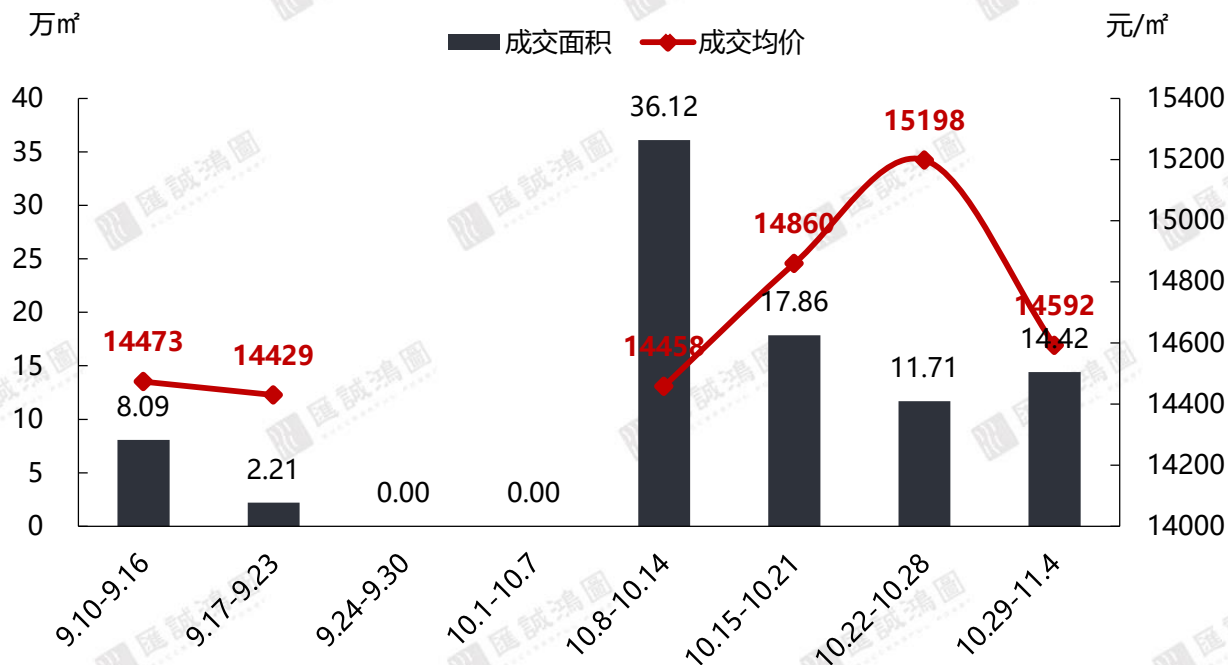
【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

保利、碧桂园项目成交活跃，带动成交小幅回暖，碧桂园新城之光网签155套居首位；万元以下项目成交增多，整体均价再现回落

成交套数：1207套 **成交面积：14.42万㎡** **成交均价：14592元/㎡**
环比：+196套 环比：+23.21% 环比：-3.99%

2018年第44周顺德区近期成交走势



备注：政府官网自9.19-10.7无更新顺德成交数据

第44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	碧桂园新城之光花园	155	18320.98	18019
2	保利碧桂园悦公馆	122	16859.74	15711
3	中海万锦公馆	102	11552.83	15427
4	保利海德公园	94	13157.13	18906
5	碧桂园凤凰湾	83	8216.47	8085
6	龙湖春江名宸花园	83	9288.50	15182
7	泰禾佛山院子	76	10871.46	17354
8	保利名苑	56	6742.78	8057
9	凯蓝滨江时光园	55	4702.84	6348
10	中海新城公馆	46	5123.15	16137

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



供应均来自云东海，远洋华远天骄将首推4座共134套高层住宅，面积多集中在85-95m²，旭辉城亦再推124套高层住宅，保利雲上则加推32套别墅

2018年第44周三水区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
远洋华远天骄	4座	0	0	101	33	0	0	0	0	134
保利雲上	天墅32套	0	0	0	0	0	16	0	16	32
旭辉城	30座	0	0	62	0	62	0	0	0	124
合计		0	132	427	33	62	16	0	16	686
占比		0.0%	19.2%	62.2%	4.8%	9.0%	2.3%	0.0%	2.3%	100.0%

备注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

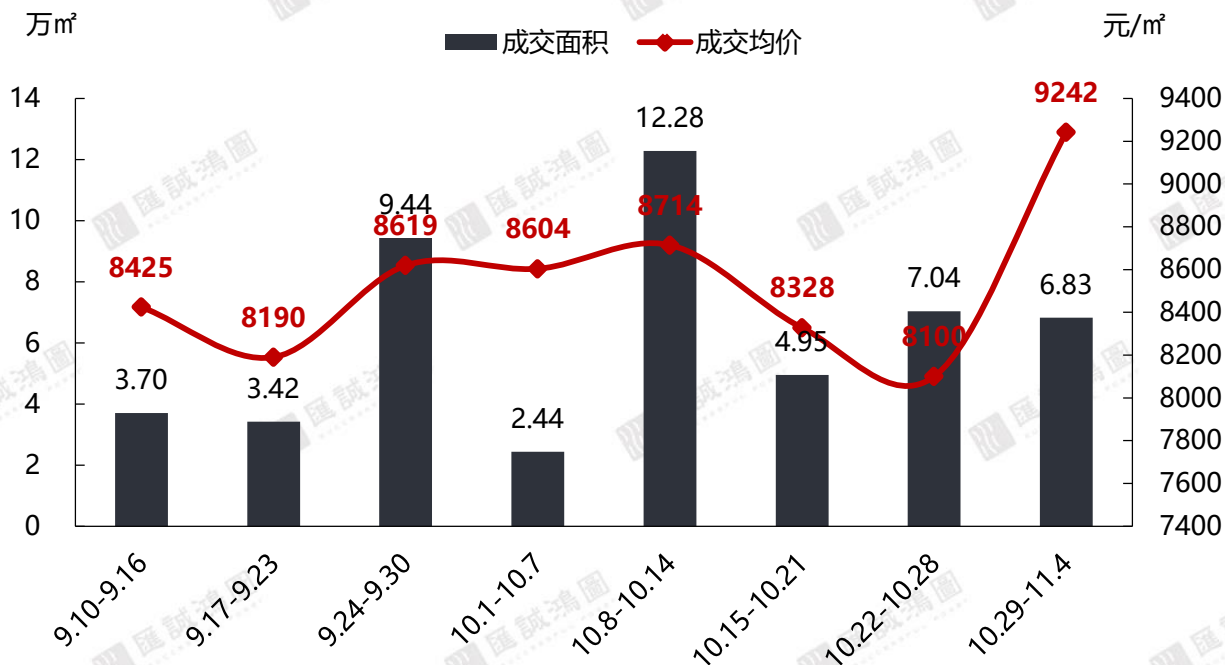
【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

成交稍有回落，雍翠新城成交68套稳居首位； 别墅成交有所抬头，带动均价结构性上行破9

成交套数：**633套** 环比：-134套
成交面积：**6.83万m²** 环比：-2.96%
成交均价：**9242元/m²** 环比：+14.10%

2018年第44周三水区近期成交走势



第44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	雍翠新城	68	6610.65	7892
2	碧桂园奥斯汀	53	5174.15	8778
3	博雅滨江花园	37	4814.59	8589
4	时代南湾	33	3414.64	8635
5	保利雲上	32	5393.93	13873
6	龙光玖誉府	30	3127.56	8499
7	龙光碧桂园悦府	27	2523.03	8362
8	金科华府	27	944.36	7495
9	绿湖爱伦堡花园	22	4016.81	13629
10	御江南国际社区	20	1983.49	9240

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER



德业金源广场、智信公馆将全新入市，为洋房产品，恒大山湖郡则有叠墅加推

2018年第44周高明区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
德业金源广场	7座	0	0	0	0	0	0	0	2	2
恒大山湖郡	115座	0	0	16	46	0	0	0	0	62
智信公馆	3座	0	9	20	10	0	0	0	0	39
智信公馆	4座	0	0	20	19	0	0	0	0	39
恒大山湖郡	158-160座	0	0	0	0	0	0	0	6	6
合计		0	9	56	75	0	0	0	8	148
占比		0.0%	6.1%	37.8%	50.7%	0.0%	0.0%	0.0%	5.4%	100.0%

【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

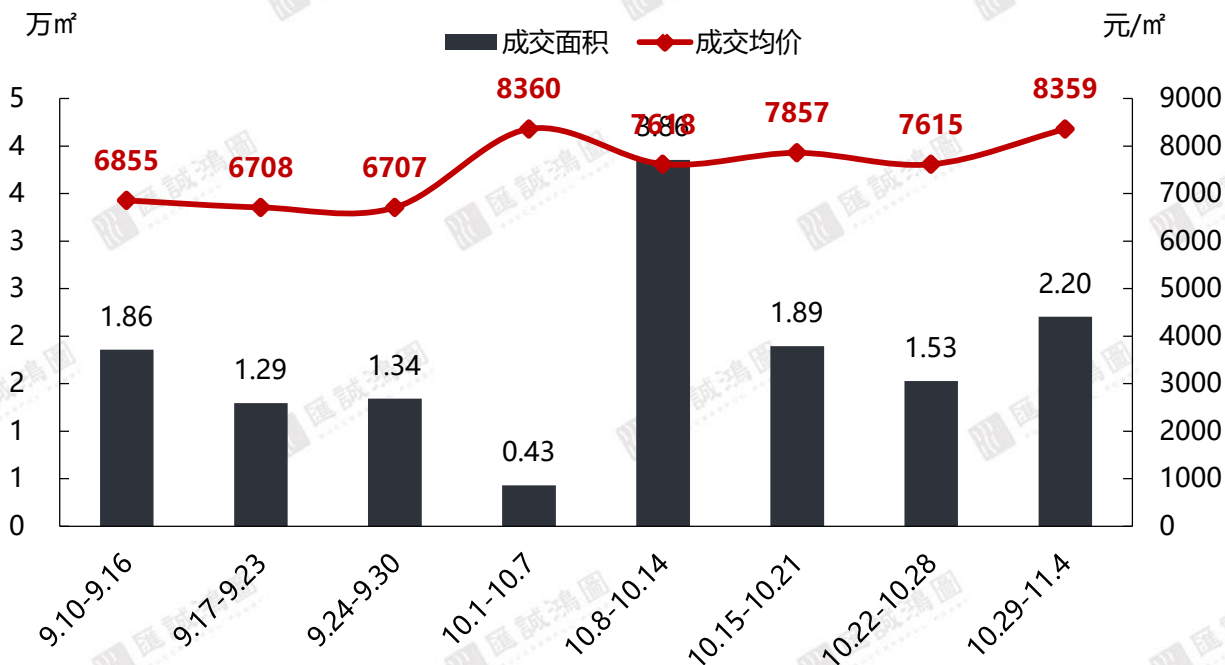
保利玥府首开，本周网签53套居首位，西江新城项目成交较活跃，带动均价重上8字头水平

成交套数：**185套**
环比：**+47套**

成交面积：**2.20万m²**
环比：**+44.33%**

成交均价：**8359元/m²**
环比：**+9.77%**

2018年第44周高明区近期成交走势



第44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	保利玥府	53	7099.27	9717
2	美的鹭湖森林度假城	24	2407.88	9757
3	欧浦花城	16	1658.21	6142
4	云山诗意花园	12	1480.12	5600
5	国邦·御林湖	10	1192.82	9083
6	勤天汇广场	10	1149.08	9051
7	美的明湖花园	8	973.06	8867
8	花好月园	8	726.53	—
9	君御海城	7	903.70	9711
10	江滨香格里拉花园	5	889.51	9082

(注：统计数据部不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第44周市场总结

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

第44周，银十末尾，土地市场终迎新一批商住地块上市，多位于镇街偏远板块，政府对主城区、区域核心板块推地意愿较弱；南海里水保利紫山旁再推地，该片区堪称品牌房企龙蟠虎踞之地，加上起拍价之高、房企资金压力之大，该地块花落谁家有待考究。

第44周，银十落幕，供求双双回落，成交均价却仍企稳；市场不时传出降价之声，多为项目推出部分特价单位提振市场之举，一定程度上影响购房者心理预期，供求双方博弈愈发胶着，非城市核心地段项目去化压力增大。

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：张小姐 13431686441



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品