



# 佛山市房地产市场周报

## 第28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28周市场概述

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

### ◆ 土地市场：土拍市场冷清，无商住地出让

第28周，三水南山推出三宗工业用地，高明两宗工业用地成交，无商住地出让与成交。

### ◆ 住宅市场：供应增加，整体网签回升

第28周，合计7个项目推出1443套住宅；

第28周，整体成交量价齐升，禅城网签仍垫底，顺德网签大幅回升；

第28周，顺德项目网签逆袭，霸屏榜单前三。



# 一、市场资讯



## ◆佛山治理房地产市场乱象 重点打击捂盘惜售等22项问题

7月9日，佛山市住建局召开佛山市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动员大会，部署佛山市开展治理房地产市场乱象专项行动。全市36家房地产开发企业及21家中介代理公司相关负责人与会，并签订《自觉抵制违法违规行为自律承诺书》。

佛山市住建局局长林国荣表示，必须充分认识到此次行动的重要性、艰巨性和紧迫性，切实履行工作责任，共同维护房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益。接下来，佛山市住建局将联合国土、公安等10个部门，迅速按照“全面排查、精准打击”的要求，对辖区内所有房企、中介开展全方位、深层次的专项检查。将把集中整治和日常监管执法结合起来。组织相关部门不定期开展对重点领域和重点地区的督查、抽查，对群众反映强烈、问题突出的典型案例进行挂牌督办，对投诉较多、违法违规情况严重的予以督导。同时将通过信用管理平台的守信联合记录和失信联合惩戒制度、佛山市及各區房協的行業自律作用，以及暢通社會公眾監督渠道，構建政府部門、行業協會、社會公眾三位一體、良性互動、有序參與、共同監督的共管共治大格局。



## ◆佛山商改租无需补缴土地出让金

佛山市人民政府办公室已于7月9日印发了《关于推进商业、商务办公用房改建为租赁住房 加快租购并举住房制度建设工作的通知（试行）》（以下简称“通知”）。该通知指出，今年7月9日前佛山市在建、已建、库存的商业、商务办公用房，凡满足通知规定条件的可申请改建为租赁住房，改建后土地使用年限和容积率不变，也无需补缴土地出让金。但是，变更登记后的租赁住房，不得分割销售转让和抵押。

根据通知，对于已经开始开工建设而尚未销售的项目，申请人可以宗地为单位向市住建管理局提出书面申请改建为租赁住房。经过市住建管理局会同规划、公安消防、燃气、环保等部门审查，审查认定为租赁住房改造项目。此外，已经按户（层、间）进行了首次登记的，应先办理合并登记，以栋或整宗地为单位核发不动产权证书。

而对于部分已销售的项目，申请人要征得宗地全体业主同意后，将未销售部分以整栋为单位向市住建管理局申请改建为租赁住房，且改建的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理。对于未销售部分按户（层、间）进行了首次登记的，应先办理合并登记，以栋或整宗地为单位核发不动产权证书。而未销售部分已取得商品房预售许可证（现售备案证明）且预售许可证（现售备案证明）仍然有效的，申请人需先办理预售许可证（现售备案证明）的变更或撤销手续。

值得注意的是，通知规定，权属人凭新的出让合同以栋或整宗地为单位颁发不动产权变更登记，变更登记后的租赁住房在土地使用期内仅限租赁或整体转让，不得分户发证，也不得分割销售转让和抵押。





## ◆ 顺德一二类高层次人才子女可自选申请入读公校

顺德区人民政府日前正式印发了《顺德区高层次人才子女入学管理办法》（以下简称《管理办法》）。该《管理办法》主要解决一、二类高层次人才子女入读顺德公办学校，三、四、五、六类高层次人才子女入读义务教育阶段公办学校的需求。

为了解决高层次人才子女教育问题，根据《管理办法》，顺德区内一、二类人才子女所入读的公办校可以在全区范围内任选。据教育局负责人介绍，《管理办法》自发文起实施，有效期三年。有关政策依据变化或客观情况发生变化，根据实施情况评估修订。

### 优教：高层次人才子女读公校需统筹

根据《管理办法》，工作单位在顺德并经佛山市顺德区人才工作领导小组办公室确认的各行业各类高层次人才可适用该政策，包括顺德区一、二类高层次人才子女和户籍不在顺德区的三、四、五、六类高层次人才子女。

据悉，《管理办法》将解决一、二类高层次人才子女入读顺德公办学校，三、四、五、六类高层次人才子女入读义务教育阶段公办学校的需求。值得注意的是，该《管理办法》不接受已在顺德就读尚未毕业的三、四、五、六类高层次人才子女重新择校入学申请。申请入读顺德区幼儿园和民办中小学校的，由区教育局协调。

对于符合条件的高层次人才子女，顺德对其推出优教服务政策。就一、二类高层次人才子女而言，将不受户籍、教育阶段限制享受优教服务，由区教育局或区教育局协调镇（街道）教育局统筹安排。值得注意的是，在全区范围内按个人意愿申请入读义务教育阶段公办学校。而户籍不在顺德的三、四类高层次人才子女，可在申请人工作单位所在地或申请人办理了居住证的居住地的镇（街道）申请入读公办学校，由镇（街道）教育局根据个人意愿和学位情况统筹安排。另外，户籍不在顺德的五、六类高层次人才子女，在申请人工作单位所在地的镇（街道）申请入读公办学校，由镇（街道）教育局根据个人意愿和学位情况统筹安排。

另外，一、二类人才子女在申请转入高中学校时，以等级相同、类型一致、年级衔接为原则，经转入学校同意后，按户籍学生转学相关规定办理。

### 补助：一、二类高层次人才子女享津贴

根据《管理办法》，审核通过的一、二类高层次人才的申请由区教育局安排；而审核通过的三、四、五、六类高层次人才的申请由各镇（街道）教育局对审核通过的申请按照招生录取时间、招录批次、个人意愿以及学位情况统筹安排。

此外，在顺德中小学就读的顺德区一、二类高层次人才子女还享受教育津贴。具体如下：一、二类高层次人才子女就读公办幼儿园和公办普通高中的，享受与入读幼儿园（普通高中）保教费（学杂费）等额的津贴；入读民办幼儿园和民办中小学校的，享受3000元/月（每年按两学期共10个月计）的津贴，所需资金用人单位为区属单位的由区财政承担。根据《管理办法》，教育津贴实行逐年申请，按学期发放，申报时间为每学年的第一个月。另外，学年中转入顺德学校就读的，在转入的下一个学期第一个月申请，津贴自转入当月的下一个月开始计发。



## ◆中共佛山市第十二届委员会第六次全体会议

7月10日，中国共产党佛山市第十二届委员会第六次全体会议在佛山市机关小礼堂召开。

会议提出以新担当新作为再创佛山发展新优势，着力抓好以下七个方面的工作：

一是用好改革开放关键一招：以思想大解放推动改革开放再深化，在解放思想上走在前列。加快构建“强市、活区、实镇”发展新格局，结合地方党政机构改革，切实抓好市级统筹改革。引导广大干部树立正确政绩观，全面梳理和完善现有考核评价体系，科学设置市对区、区对镇(街)的考核指标，探索建立差别化绩效考核制度。

二是以三龙湾高端创新集聚区为龙头：统筹全市资源，高水平规划、高标准建设三龙湾高端创新集聚区，将其打造成为践行新发展理念、实现高质量发展的先行区。把三龙湾高端创新集聚区作为实现核心关键技术重大突破的战略平台，强化三龙湾高端创新集聚区在原创性、颠覆性、前沿性科技创新上的引领力，瞄准世界科技前沿，在人工智能、高端装备制造、物联网、新一代信息技术等前沿领域提早谋划布局。重点加快推进季华实验室建设。

三是加快建设现代化经济体系：做大做强以制造业为根基的实体经济，做强做优电子商务、工业设计、科技服务、商贸会展等基础好、空间大的生产性服务业。

四是抢抓粤港澳大湾区建设重大机遇：瞄准世界最高最优最好，以更宽视野、更大格局在更大空间谋划和推动发展。

五是加快建设高品质国际化现代化大城市：高度重视城市地下管网的规划建设。以生态文明建设打造高品质城市生活。以提高市民文明程度为重点，持续推进精神文明建设。

六是加快营造共建共治共享的社会治理格局：加大教育、医疗资源的市级统筹力度，强化区级教育、医疗服务管理职能。坚决打赢扫黑除恶专项斗争攻坚战，把佛山建设成为全国最安全稳定、最公平公正、法治环境最好的城市之一。

七是坚决打好三大攻坚战：把生态环境治理摆在更加重要位置，坚持污染防治全市一盘棋，发挥好生态环境督察、环保联动专项执法作用，推动生态环境质量实现拐点性改善。禅城、南海、三水要切实负起责任，强化工作举措，形成倒逼机制，狠抓广佛跨界河涌综合整治。



## ◆南海区公租房出租率超预期 58个项目租金涨跌大不同

7月10日，南海区住建局举办了《南海区公租房项目租金评估成果评审会》。本次会议也可以看作是南海区上半年一次非正式的公租房工作小结。

会上，佛山市宏正房地产土地评估有限公司受南海区住建设局的委托，向各部门对南海区各镇街58个公租房项目的市场租金评估成果进行汇报。

从评审会的介绍来看，有几方面值得社会重点关注：

第一，经过前几年的大力建设，南海区目前公租房存量大概在一万六千多套。随着社会对公租房的认识、接纳不断加深，公租房出租率喜人。从前几年的租不出去发展到目前的较高出租率，个别项目甚至出现供不应求的状态，说明了南海区住建和各镇街相关部门做了大量卓有成效的工作；同时也说明了公租房市场潜力非常大。

第二，通过对南海区各镇街58个公租房项目2016年和2018年的租金水平进行对比分析，又有新发现，一改大家对租金跟随房价普遍上涨的偏见。

在南海58个公租房项目中，有22个项目租金有所上涨，其原因是项目周边配套设施完善，对租房需求增大；而又有11个项目租金水平出现下降现象，原因是有些项目位置相对偏僻，教育、交通、医疗配套跟不上，人流量少；有些项目由于是楼梯楼、房屋渗水、通风采光不好，而且附近房源较多；有些项目是需求下降。

今年，南海区住房城乡建设系统将认真贯彻落实住建部的部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒”的定位，深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

佛山作为全国首批12个住房租赁试点工作城市之一，按照市政府要求，力争到2020年全市增加10万套租赁住房，并“消灭”棚户区。按照佛山市住建局领导接受公众采访所提到，构建“低端有保障，困难家庭有政府的保障房；中端有支持，那就是我们的租赁住房，让买不起房的都可以住到租赁住房；高端有市场，也可以选择到楼盘买商品房。”的多层次住房供应体系。







## ◆ 全国首套房贷平均利率再上升 部分城市首套房贷利率超6%

全国首套房贷平均利率已连涨18个月，据融360发布的数据显示，上个月全国首套房贷款平均利率为5.64%，相当于基准利率1.151倍，环比5月上升0.71%，同比去年6月首套房贷款平均利率4.89%，上升15.34%。

### 部分城市首套房贷利率超6%

数据显示，6月全国533家银行分(支)行中，有169家银行首套执行基准利率上浮10%；164家银行首套执行基准利率上浮15%；116家银行首套执行基准利率上浮20%；25家银行首套执行基准利率上浮25%；16家银行首套执行基准利率上浮30%，本月执行基准利率上浮20%及以上银行数增多。

6月19家主要银行首套房贷利率最低为基准1.088倍，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行四大行首套房贷利率已较基准利率上浮15.2%水平。

在融360监测的35个城市首套房贷款平均利率中本月最低值为上海5.16%；最高值为东莞6.13%，均值首次突破6.10%，另外武汉、郑州、哈尔滨首套利率也突破6%。广州方面，首套房贷平均利率为5.57%，较上月上涨4个基点，利率水平已趋于稳定。

### 首套二套利率差值收窄

首套房利率持续上升，二套房保持同趋势上升，但并未保持同幅度上升，致使两者利率差值收窄。融360数据显示，6月全国二套房贷款平均利率为6.01%，较上月上涨5个基点。

据统计，2017年4月前，首套房贷平均利率与二套平均利率差值保持在1%水平，之后首套与二套差值表现出曲线下滑趋势，目前保持在0.4%水平，表明首套与二套贷款利率差异缩小，市场中首、二套购房成本差距缩小。

“目前市场中表现出首套高利率，二套高门槛的特点。”新增自住购房需求多分布在首套房，投资购房多分布在二套房及以上。首套利率持续上升过程中对首套弹性购房需求起到一定的限制作用，二套房仅通过调整利率并不能起到良好的调控效果，目前政策对二套房判定及购房资格审核均加严，借助政策高门槛驱逐二套房及以上购房需求中的投资行为。

预计，在整体经济形势未发生重大变化的情况下，整体房贷利率仍保持上升趋势，首二套利率差值在收窄后将会趋于平稳。



## ◆高明将再多一条高速公路 高恩高速预计明年通车

高明将再多一条高速公路，建成后，江罗、广明、高恩三大高速将在更合镇连接交织。

省交通运输厅近日发布关于高恩高速公路设置收费站的批复，同意该高速建成通车后纳入全省高速公路联网收费系统，设4个匝道收费站。

批复显示，高恩高速将对过往车辆实行封闭式收费，设置稔村东、龙胜、马冈、沙湖东4个匝道收费站。收费站的建设必须符合国家、省关于公路收费站及其广场的设计标准，以及广东省高速公路联网收费的相关要求，增设相应的收费设施和电脑收费系统，经检验合格后方可开始收费。

高恩高速于2015年动工，是省重点建设项目。项目起于高明更合镇高村，终于江门恩平市沙湖镇。目前，高恩高速正有序推进路面施工，预计2019年建成通车。

其中，高恩高速高明段起于广明高速公路与江罗高速公路的交叉点（高村互通立交），终于官山村委会坑尾旧村，约5.768公里。该段最重要的控制性工程——全长1084米的托盘岭隧道已经建成。高明区交通运输和城市管理局（交通）有关负责人表示，高恩高速高明段已经100%完成软基换填处理、桥梁桩基、涵洞、通道等，余下路基挖填方、路面基层尚未完成。

高恩高速是高明与江门、阳江、茂名等粤西地区联系的快速通道。待高恩高速建成后，江罗、广明、高恩三大高速将在高明更合镇连接交织，开辟出分流佛开高速车流的新通道，部分车流可通过新通道绕行后，再转回沈海高速衔接通往粤西地区。同时，该项目将加强广佛经济核心区与珠三角西翼的交通联系，有利于促进珠三角地区交通一体化，进一步优化高明西部交通环境，突显出高明“承东启西”的区位优势。



## ◆ 狮山新增2所学校 共设102个班 新增4770个学位

7月10日，南海区规划局发布了南海区英才学校和狮山实验学校的相关规划批示文件，对两所学校的相关情况进行了披露。

### 【佛山市南海区狮山实验学校】

佛山市南海区狮山实验学校位于博爱东路以北，地处狮山大沥交界位置。除了靠近高边工业区、高边村外，周边还有万科金域华庭和碧桂园华府等多个二手楼盘。

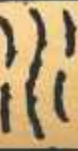
从学校的整体情况来看，学校总占地面积98230.92m<sup>2</sup>，总计容面积72915.97m<sup>2</sup>，将总共设有54个班，招收学生2520人。其中包括有小学部36班、每班45人和初中部18班、每班50人。

从规划图来看，校区内除了常规的教学楼、宿舍、食堂、露天篮球场外，还将设有国际学生宿舍，或为国际生准备。

### 【南海区英才学校】

南海区英才学校则位于英才路与信息大道交叉口西南角，地处狮山大学城。周边广东省工业高级技工学校、广东轻工置业技术学院、华南师范大学南海校区等学院集聚，学术氛围浓厚。

文件显示，学校占地面积63548.9m<sup>2</sup>，计容面积46945.63m<sup>2</sup>，将总共设置48个班，包括小学30个班，合计1350人；初中18个班，合计900人。整个校区将规划教学楼、行政楼、体育馆、饭堂和宿舍。



## 二、土地市场



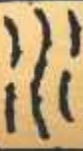
## 2018年第28周佛山房地产市场土地出让一览表

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
三水	南山	2018/7/13	TD2018(SS) WG0010	三水区南山镇康盛一路1-1号	工业	4.19	14.68	1450	2018/8/15
三水	南山	2018/7/13	TD2018(SS) WG0011	三水区南山镇康盛一路1-2号	工业	2.04	7.16	710	2018/8/15
三水	南山	2018/7/13	TD2018(SS) WG0012	三水区南山镇康盛二路12号	工业	4.27	14.94	1480	2018/8/15



## 2018年第28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(万平方米)	可建面积(万平方米)	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元)	交易日期
高明	杨和	TD2018(GM)WG0028	高明区杨和镇杨西大道以东、和政路以北	工业	3.68	11.04	2111	佛山市环球通脚轮有限公司	191	2018/7/11
高明	荷城	TD2018(GM)WG0027	高明区荷城街道高富路以北、广德路以西	工业	9.21	27.63	5526	安恒智能科技有限公司	200	2018/7/11



# 三、住宅整体市场

**供应市场：第28周，共8个项目新出12个预售，其中10个住宅预售，合计1443套。南海为住宅主供应，其中宏宇景裕豪园推货最多，纯新盘龙光玖龙湖获批257套住宅；顺德6月至今无供应。**

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
2018/7/11	龙光玖龙湖	南海	18座	住宅/商铺	50	5416.38	4	451.7
2018/7/11	龙光玖龙湖	南海	16座、17座	住宅	207	20578.33		
2018/7/12	中海山语湖花园	南海	1-4座地下室车位	车位			20	472.04
2018/7/12	中海山语湖花园	南海	5-8座地下室车位	车位			15	364.28
2018/7/12	宏宇景裕豪园	南海	9栋	住宅	456	42139.34		
2018/7/12	方圆·小城之春	南海	4座	住宅/商铺	39	4208.23	16	1010.51
2018/7/12	方圆·小城之春	南海	3座	住宅/商铺	39	4425.59	17	1121.24
2018/7/13	海逸桃源花园	南海	23栋	住宅	124	15033.14		
2018/7/13	新城璟城	南海	18号楼,19号楼	住宅	256	30006.72		
2018/7/12	云山诗意花园	高明	15座	住宅	67	6360.71		
2018/7/12	云山诗意花园	高明	16座	住宅	67	6364.49		



# 供应面积段：供应集中南海；宏宇景裕豪园加推418套85-95m<sup>2</sup>刚需产品补充市场

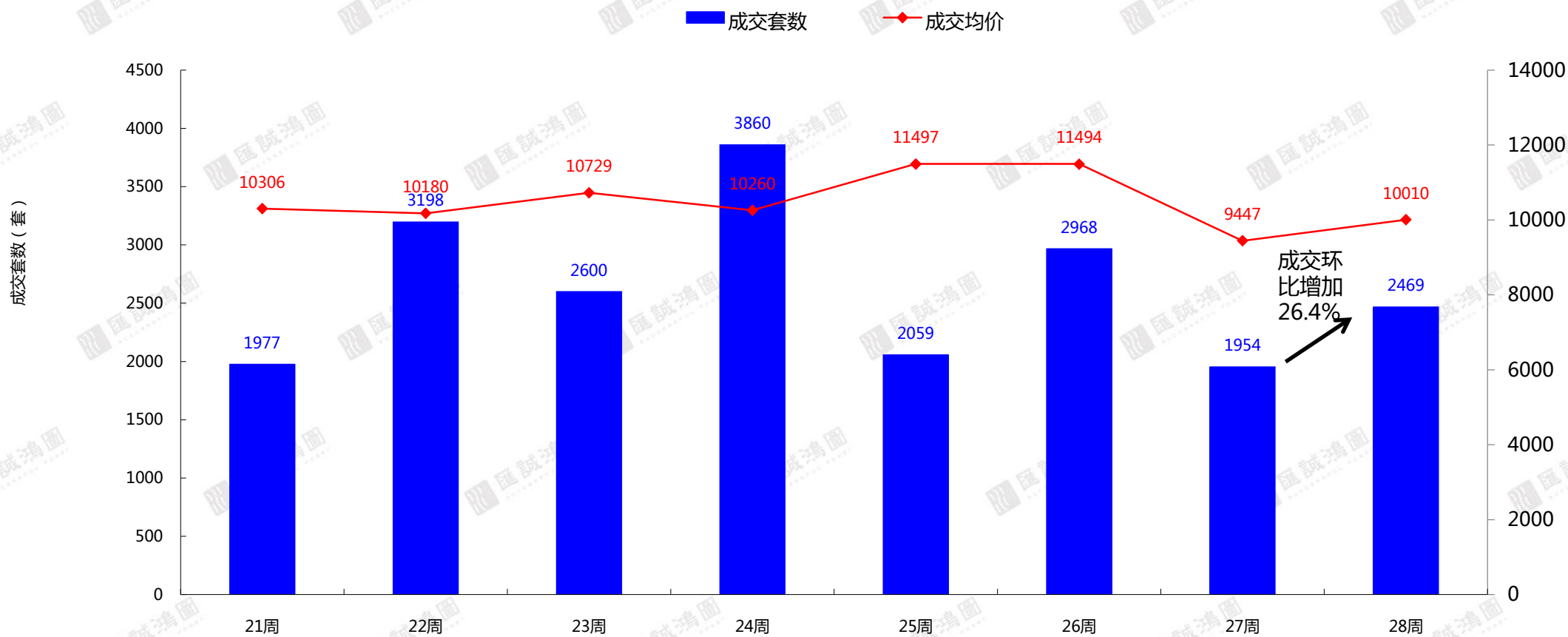


## 2018年第28周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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	0	0	0	0	0	0	0.00%
南海	0	0	631	225	189	94	32	0	1171	81.15%
顺德	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
三水	0	0	114	0	24	0	0	0	138	9.56%
高明	0	4	67	63	0	0	0	0	134	9.29%
总计	0	4	812	288	213	94	32	0	1443	
占比	0.0%	0.3%	56.3%	20.0%	14.8%	6.5%	2.2%	0.0%	100.0%	

# 住宅成交市场：总体成交量增加，成交2469套，环比增加26.4%；面积27.44万平方米，环比增加32.3%；均价为10010元/m<sup>2</sup>，环比增加6%。

## 2018年第28周佛山市一手住宅成交走势



# 成交面积段：成交主力为85-130m<sup>2</sup>面积段产品，占比80%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第28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
南海	0	6	40	50	15	15	12	15	153
禅城	5	26	150	88	133	51	9	18	480
三水	1	16	259	237	322	81	18	36	970
顺德	2	17	129	79	90	18	1	2	338
高明	46	29	163	108	116	31	5	30	528
总计	54	94	741	562	676	196	45	101	2469
占比	2.2%	3.8%	30.0%	22.8%	27.4%	7.9%	1.8%	4.1%	100.0%

# 成交排行榜：顺德项目表现亮眼，榜单前三均为顺德项目

SUCCESSFUL POWER



## 第28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	容桂碧桂园	236	25912.42	——
2	顺德	颐安灏景湾	126	13289.61	——
3	顺德	伦教碧桂园	115	12575.89	——
4	高明	金鹭湾广场	55	2887.27	5525
5	高明	美的鹭湖森林度假城	43	4053.04	5709
6	高明	美的明湖花园	41	5001.78	8495
7	高明	欧浦花城	39	3765.18	6051
8	顺德	峰汇豪庭	38	3382.64	——
9	南海	禾粤尚德居	37	3181.07	4274
10	南海	融创御府	36	3696.49	14700

## 第28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	容桂碧桂园	236	25912.42	——
2	顺德	颐安灏景湾	126	13289.61	——
3	顺德	伦教碧桂园	115	12575.89	——
4	高明	荷城碧桂园	23	5198.47	6331
5	高明	美的明湖花园	41	5001.78	8495
6	高明	美的鹭湖森林度假城	43	4053.04	5709
7	高明	欧浦花城	39	3765.18	6051
8	南海	新城璟城	36	3763.87	14490
9	南海	融创御府	36	3696.49	14700
10	高明	勤天汇广场	34	3639.36	8899

数据来源：汇诚鸿图数据平台

统计数据不包含万科项目

# 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	碧桂园控股，佛山保利源泰房地产有限公司
代理商	自销团队
项目位置	桂澜路与东平路交汇处沿东平路前行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	推售天旭4座，两梯四户，面积段97m <sup>2</sup> 三房，127m <sup>2</sup> 四房，共128套
开盘时间	2018年7月12日
开卖方式	微信选房（非售楼部集中开盘）
推售情况	共推售128套，去化128套； 天旭4座成交均价18500元/m <sup>2</sup> （带5000元/m <sup>2</sup> 装修款）；
优惠折扣	无
销售率	去化128套，去化率约100%，当天售罄。
付款方式	1. 一次性付款 2. 首付3成，按揭7成，5000元/平米装修款一次性付清，无名额客户不可购房
客户构成	客户构成：5成禅城、4成桂城、1成其他客户
备注	6.9-6.10验资50万，登记220台；6.29-6.30冻结1万，冻结150台

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 开盘快讯—雅居乐万象郡

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



项目名称	雅居乐万象郡
发展商	佛山市雅顺房地产开发有限公司
代理商	雅卓
项目位置	顺德区容桂街道高黎居委会外环路3号
类型/规模	占地约62514平方米，总建筑面积约215466平方米
推售户型及套数	推： 8栋1座，96-110m <sup>2</sup> ，两梯四户，25层 A户型109m <sup>2</sup> 3+1室2厅2卫：48套 B户型 96m <sup>2</sup> 2+1室2厅2卫：48套 合计96套
开盘时间	2018年7月14日9:00开盘
开卖方式	摇号抽签
开盘地点	雅居乐万象郡售楼部一楼
推售情况	开盘16500元/m <sup>2</sup> （精装）8-1座。 8栋1座：25层，合计推售96套，成交56套，去化率58%。其中： 01单位，110m <sup>2</sup> ，3+1房2厅2卫，16000元/m <sup>2</sup> （精装）推24套，销售12套，去化率50%； 02单位，110m <sup>2</sup> ，3+1房2厅2卫，16000元/m <sup>2</sup> （精装）推24套，销售10套，去化率42%； 03单位，96m <sup>2</sup> ，2+1房2厅2卫，17000元/m <sup>2</sup> （精装）推24套，销售18套，去化率75%； 04单位，96m <sup>2</sup> ，2+1房2厅2卫，17000元/m <sup>2</sup> （精装）推24套，销售16套，去化率66%。
优惠折扣	1、开盘98折，2、一次性付款92折
销售率	共推出96套，成交56套，去化率58%。
客户到场情况	现场来访约200批客户，到访率约70%。
客户构成	容桂为主约30%，大良约30%，番禺约30%，其它地区约10%。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 开盘快讯—碧桂园峰会

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



项目名称	碧桂园峰会
发展商	佛山市高明区荷城碧桂园房地产开发有限公司
项目位置	佛山市高明区三洲碧桂路(高明碧桂园幼儿园旁)
类型/规模	占地面积4.1万m <sup>2</sup> ，总建面11万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推售为8座，面积约198-237m <sup>2</sup> ，总高22层，共44套
开盘时间	2018年7月14日
开盘地点	碧桂园峰会营销中心
开盘方式	微信选房
推售详情	<p><b>本次推售楼栋为8座，共推售44套，当天销售31套，去化率约70%。带装修成交价格区间为7800元/m<sup>2</sup>-9000元/m<sup>2</sup>，其中装修款价格区间约为1500元/m<sup>2</sup>-2700元/m<sup>2</sup></b></p> <p>8座 01户型：面积约为233m<sup>2</sup>（其中1层户型为199.84m<sup>2</sup>，2层户型为203.38m<sup>2</sup>），共22套 02户型：面积约为233.57m<sup>2</sup>（其中1层户型为184.1m<sup>2</sup>，2层户型为198.83m<sup>2</sup>），共22套</p>
销售率	共推售44套，销售31套，去化率约70%。
折扣	①认筹98折 ②准签99折 ③一次性付款99折

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 开盘快讯—领誉首府

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



项目名称	领誉首府（原云山诗意）
发展商	佛山华轩实业发展有限公司
项目位置	佛山市高明区杨和镇高明大道中47号
类型/规模	总建面17万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推售为15座，面积涵盖86-105m <sup>2</sup> ，总高17层，共67套
开盘时间	2018年7月14日
开盘地点	领誉首府销售中心
开盘方式	先到先得
推售详情	<p><b>本次推售楼栋为15座，共推售67套，销售31套，去化率约45%。毛坯均价约为7700元/m<sup>2</sup>，带装修均价约为8400元/m<sup>2</sup></b></p> <p>01户型：面积约为90.0m<sup>2</sup>（其中1层户型约86.09m<sup>2</sup>，17层户型约76.69m<sup>2</sup>），共17套</p> <p>02户型：面积约为105.40m<sup>2</sup>（其中1层户型约101.22m<sup>2</sup>，17层户型约88.93m<sup>2</sup>），共17套</p> <p>03户型：面积约为99.98m<sup>2</sup>（其中1层户型约95.99m<sup>2</sup>，17层户型约85.15m<sup>2</sup>），共17套</p> <p>04户型：面积约为87.49m<sup>2</sup>（其中1层为公共绿化用地，17层户型约83.59m<sup>2</sup>），共16套</p>
销售率	共推售67套，销售31套，去化率约45%。
备注	<p>1、项目以装修合同的名义收取中介前佣费用和装修费用，装修合同上把中介前佣费包装成差价费，为2300元/m<sup>2</sup>；另外，精装费用为700元/m<sup>2</sup>；</p> <p>2、客户可选择毛坯交楼或精装交楼，若选择毛坯交付，则无需缴纳700元/m<sup>2</sup>精装费用</p> <p>3、双合同，毛坯合同5400元/m<sup>2</sup>+装修合同（2300元/m<sup>2</sup>差价费+700精装费）</p>

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 开盘快讯—雅居蓝湾

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



项目名称	雅居蓝湾
发展商	佛山市高明钜隆房产有限公司
项目位置	佛山市高明区杨和镇杨西大道501号
类型/规模	占地约3.4万m <sup>2</sup> ，总建面约13万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推售为11/12座，面积涵盖96-106m <sup>2</sup> ，总高19层，共126套
开盘时间	2018年7月13日
开盘地点	雅居蓝湾销售中心
开盘方式	先到先得
推售详情	<p><b>本次推售楼栋为10/11座，共推售126套，当天销售90套，去化率约71%。带装修成交价格区间为8100元/m<sup>2</sup>-8600元/m<sup>2</sup>，其中装修款价格区间为2000元/m<sup>2</sup>-2300元/m<sup>2</sup></b></p> <p>11座 01户型：面积约为98.86m<sup>2</sup>，共18套 02户型：面积约为99.14m<sup>2</sup>，共18套</p> <p>12座 01户型：面积约为106.62m<sup>2</sup>，共18套 02户型：面积约为101.43m<sup>2</sup>，共18套 03户型：面积约为96.07m<sup>2</sup>，共18套 04户型：面积约为96.17m<sup>2</sup>，共18套 05户型：面积约为106.62m<sup>2</sup>，共18套</p>
销售率	共推售126套，销售90套，去化率约71%。
折扣	<p>①准签且一次性付款，装修款均价为2000元/m<sup>2</sup></p> <p>②准签做按揭，装修款均价为2100元/m<sup>2</sup></p> <p>③两个条件不具备的情况下装修均价为2300元/m<sup>2</sup></p>

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 开盘快讯—招商熙园

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



项目名称	招商熙园
发展商	佛山招商翰林房地产有限公司
项目位置	高明区荷城街道沧江南路
类型/规模	占地面积约6万m <sup>2</sup> ，总建面约12.7万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推售为7/8座，面积约118m <sup>2</sup> ，总高10层，共40套
开盘时间	2018年7月14日
开盘地点	招商熙园营销中心
开盘方式	先到先得
推售详情	<p><b>本次推售楼栋为7/8座，共推售40套，当天销售24套，去化率约60%。带装修成交均价约为9400元/m<sup>2</sup>，其中装修款均价约为3000元/m<sup>2</sup></b></p> <p>7座 01户型：面积约为118.19m<sup>2</sup>，共10套 02户型：面积约为118.19m<sup>2</sup>，共10套</p> <p>8座 01户型：面积约为118.18m<sup>2</sup>，共10套 02户型：面积约为118.18m<sup>2</sup>，共10套</p>
销售率	共推售40套，销售24套，去化率约60%。



## 四、住宅区域市场

**住宅区域市场：仅禅城、顺德成交环比增加，其他区均下降，顺德成交环比增加2.1倍；南海、高明、三水均价环比上涨，其中高明涨幅最大，禅城均价环比下降。**

	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	153	54	54.5%	1.93	56.4%	13142	-1.3%
南海	480	-79	-14.1%	5.37	-9.8%	12709	6.5%
顺德	970	658	210.9%	11.10	214.9%	—	—
三水	338	-109	-24.4%	3.51	-25.5%	8218	1.5%
高明	528	-9	-1.7%	5.53	4.2%	7434	6.8%
全市	2469	515	26.4%	27.44	32.3%	10010	6.0%

# 区域供应市场-禅城区：本周禅城暂无供应

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



## 2018年第28周禅城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
合计										
占比										

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域成交市场-禅城区：网签量升价维稳；榜单仅四盘网签过两位数

SUCCESSFUL POWER



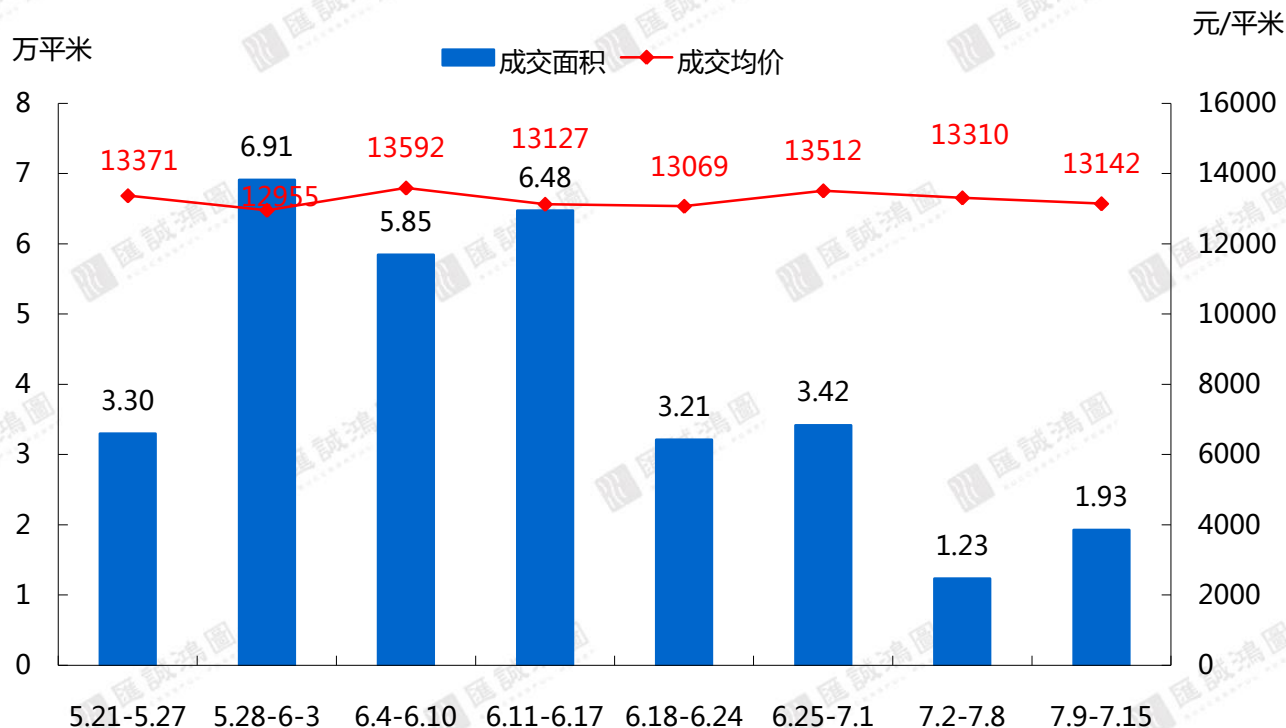
- 第28周，禅城区网签增加，网签153套，环比增加54套，成交面积1.93万m<sup>2</sup>，面积环比增加56.4%，均价13142元/m<sup>2</sup>；成交套数排名前三的项目分别为：金谷国际五金交易中心成交24套，均价13051元/m<sup>2</sup>；泮景花园成交15套，均价13707元/m<sup>2</sup>；绿岛湖金茂花园成交12套，均价12542元/m<sup>2</sup>。

### 第28周禅城成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	金谷国际五金交易中心	24	2349.05	13051
2	泮景花园	15	1646.49	13707
3	绿岛湖金茂花园	12	1831.41	12542
4	保利翠雅花园	10	1252.4	12740
5	时代香海彼岸苑	9	916.39	13826
6	花曼丽舍	7	705.08	13139
7	新福港鼎峰	7	676.37	13440
8	中海凤华熙岸花园	7	862.07	13506
9	岭南隽庭	6	986.56	13266
10	绿岛湖颐号花园	5	838.41	13210

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

### 2018年第28周禅城区近期成交走势



统计数据不包含万科项目

# 区域供应市场-南海区：主力供应面积段为85-95m<sup>2</sup>；宏宇景裕豪园补货85-95m<sup>2</sup>刚需户型

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第28周南海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
龙光玖龙湖	18号楼	0	0	25	0	25	0	0	0	50
龙光玖龙湖	16座、17座	0	0	92	92	23	0	0	0	207
宏宇景裕豪园	9栋	0	0	418	0	38	0	0	0	456
方圆·小城之春	4座	0	0	0	26	13	0	0	0	39
方圆·小城之春	3座	0	0	0	13	26	0	0	0	39
海逸桃源花园	23栋	0	0	0	62	0	62	0	0	124
新城璟城	18号楼, 19号楼	0	0	96	32	64	32	32	0	256
<b>合计</b>		0	0	631	225	189	94	32	0	1171
<b>占比</b>		0.00%	0.00%	53.89%	19.21%	16.14%	8.03%	2.73%	0.00%	100.00%

# 区域成交市场-南海区：网签量跌价升，各项目网签表现平淡

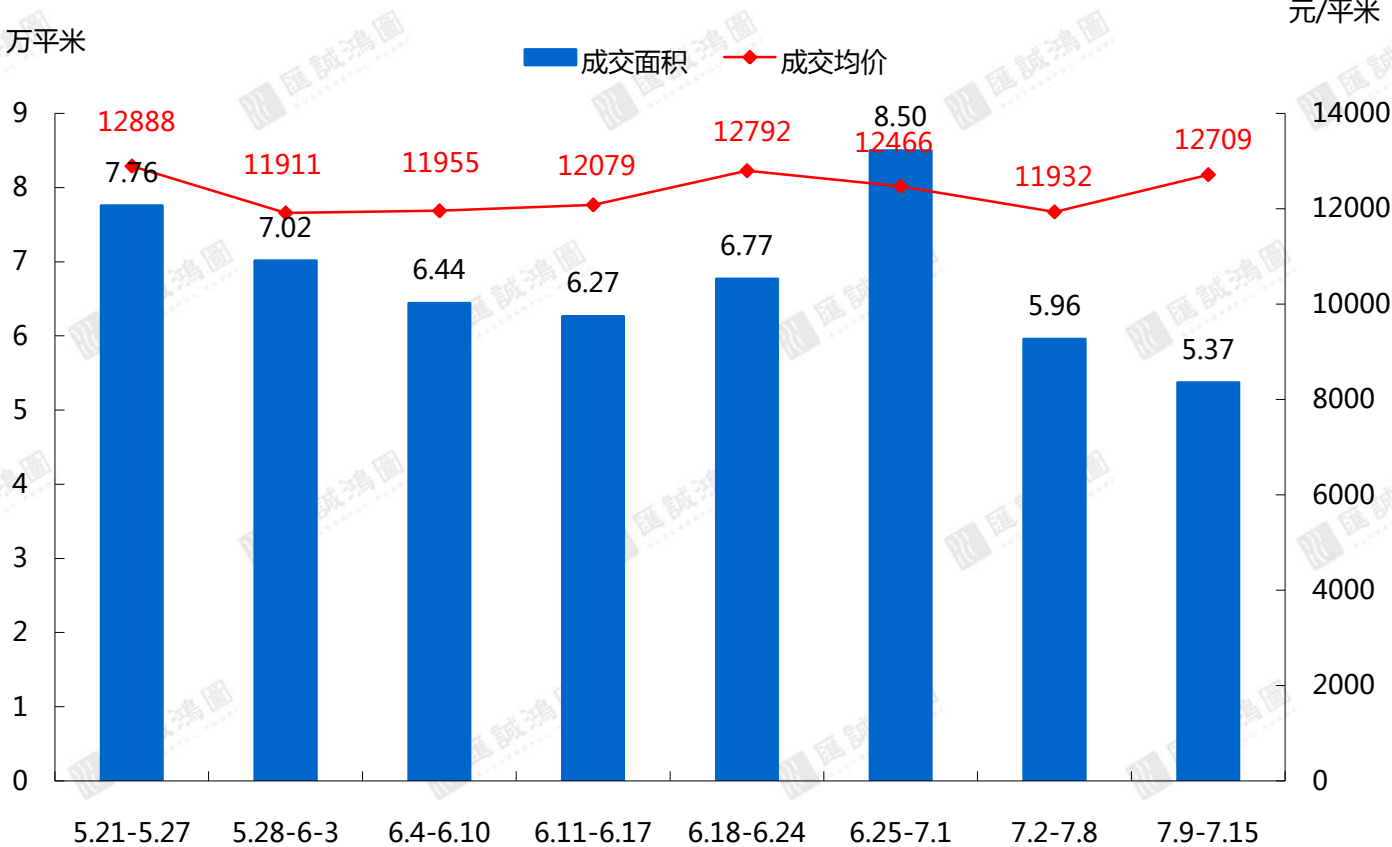
SUCCESSFUL POWER



■ 第28周，南海区成交480套，环比减少79套，成交面积5.37万m<sup>2</sup>，环比减少9.82%；均价12709元/m<sup>2</sup>，环比增加6.51%；成交套数排行前三的楼盘分别为：禾粤尚德居成交37套，均价4274元/m<sup>2</sup>；融创御府成交36套，均价14700元/m<sup>2</sup>；新城璟城成交36套，均价14490元/m<sup>2</sup>。

第28周南海成交套数TOP10

2018年第28周南海区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	禾粤尚德居	37	3181.07	4274
2	融创御府	36	3696.49	14700
3	新城璟城	36	3763.87	14490
4	海逸桃源花园	31	3608.79	10570
5	中海万锦世家	27	3378.88	13873
6	美的翰湖苑	21	2340.92	9537
7	上林一品苑	14	1468.11	9654
8	时代领峰	13	1510.75	14850
9	广佛新世界	12	1219.38	11732
10	恒大御湖湾花苑	11	1351.15	9409

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-顺德区：本周顺德暂无供应

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



## 2018年第28周顺德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
合计										
占比										

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

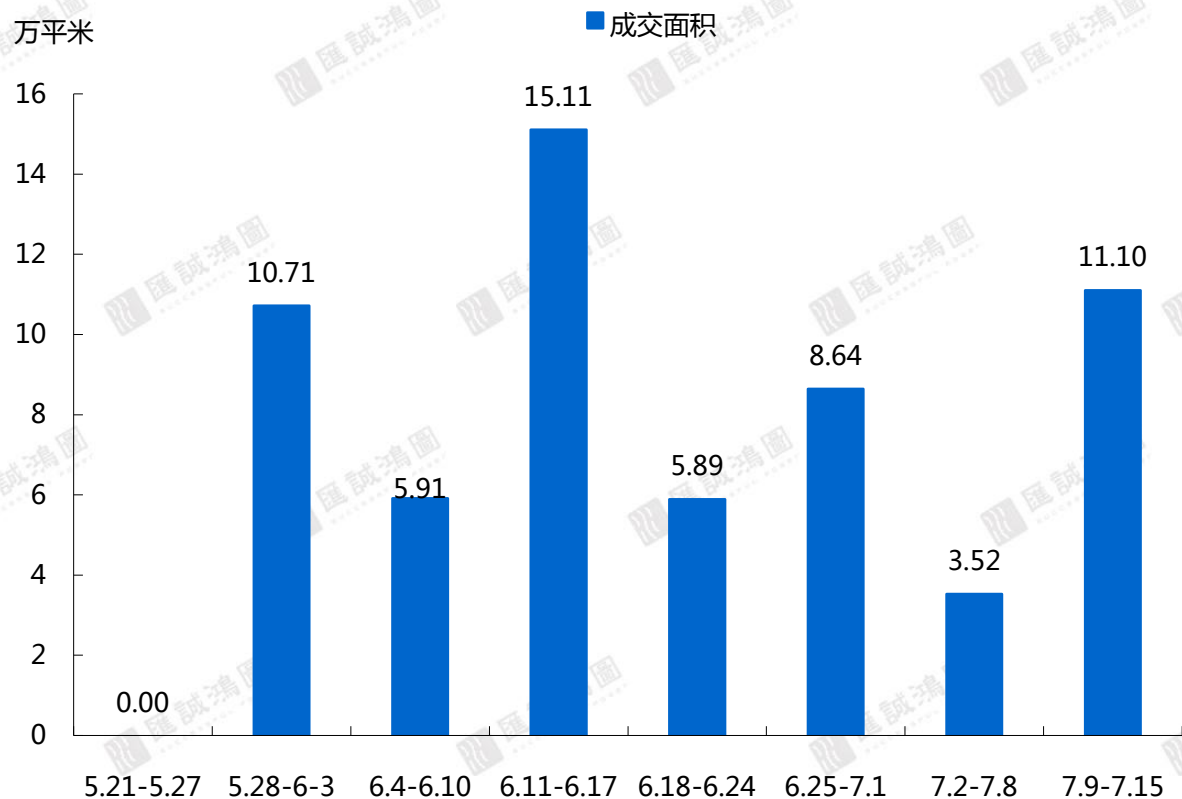
# 区域成交市场-顺德区：网签大幅回升；碧桂园两盘网签突出

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



- 第28周，顺德区住宅网签大幅增加，网签970套，环比增加658套，成交面积11.1万m<sup>2</sup>，环比增加214.9%；成交套数排名前三的楼盘分别为：容桂碧桂园成交236套；颐安灏景湾成交126套；伦教碧桂园成交115套。

2018年第28周顺德区近期成交走势



第28周顺德成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积
1	容桂碧桂园	236	25912
2	颐安灏景湾	126	13290
3	伦教碧桂园	115	12576
4	峰汇豪庭	38	3383
5	都市经典广场	23	2539
6	北岸美庐	22	3000
7	碧桂园珑悦	22	2307
8	金湾豪庭	13	1503
9	聚雅华庭	13	1499
10	招商公园1872	13	2154

统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 2018年第28周三水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
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计		——	——	——	——	——	——	——	——	——
占比		——	——	——	——	——	——	——	——	——

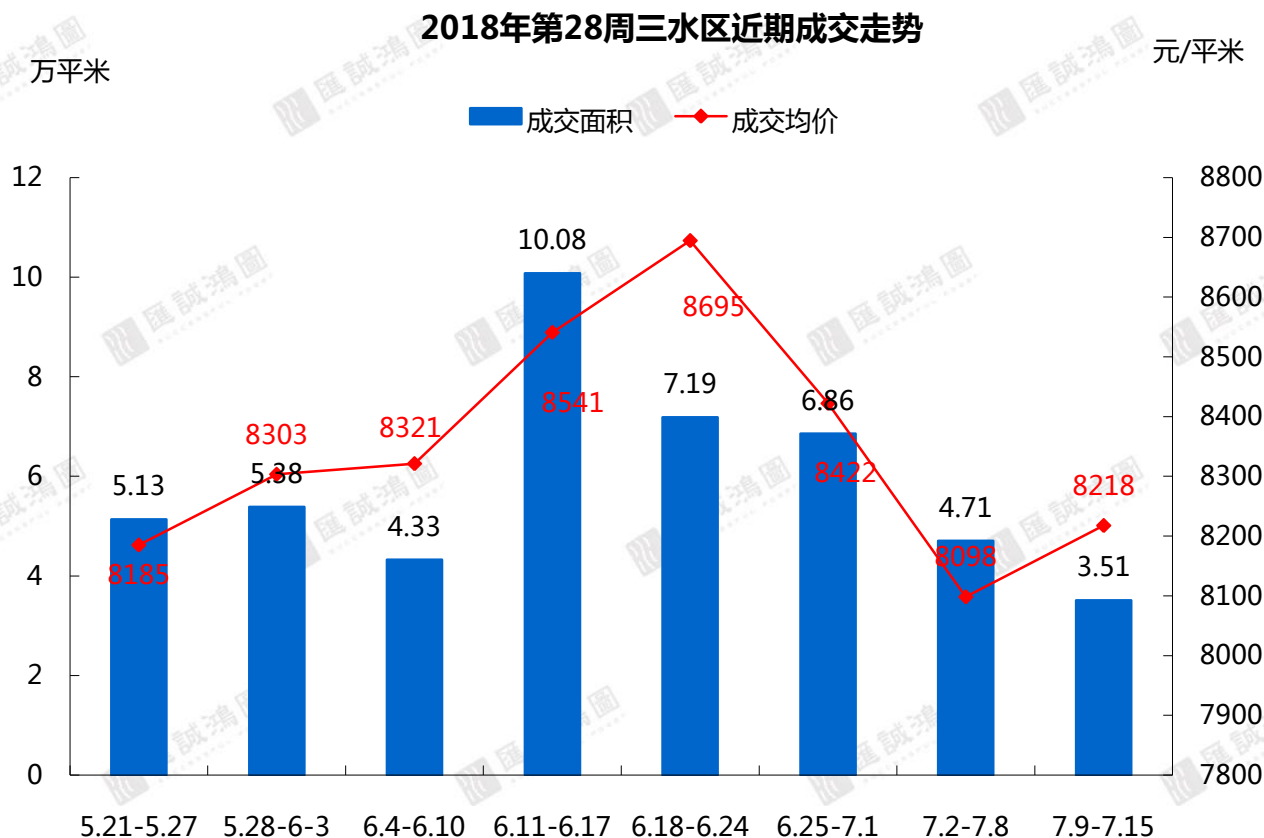
# 区域成交市场-三水区：网签持续下降；榜单项目网签低迷

SUCCESSFUL POWER



■ 第28周，三水区住宅网签持续下滑，网签338套，环比减少109套，成交面积3.51万m<sup>2</sup>，环比减少25.52%，均价8218元/m<sup>2</sup>，环比增加1.47%；成交套数排名前三的楼盘分别为：保利中央公园成交33套，均价9020元/m<sup>2</sup>；时代南湾成交19套，均价9169元/m<sup>2</sup>；旭辉城成交17套，均价8952元/m<sup>2</sup>。

### 第28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	33	3521.88	9020
2	时代南湾	19	1921.65	9169
3	旭辉城	17	2064.67	8952
4	盛凯尚城	16	1833.86	7604
5	中昂翠屿湖	16	1590.34	8447
6	恒大山水龙盘	14	1629.06	7368
7	龙光玖誉府	14	1427.11	7913
8	鸿安花园	13	1271.24	8512
9	御江南国际社区	11	1112.05	9128
10	融创三江府	10	1111.62	8451

【数据来源：汇城鸿图数据平台】

统计数据不包含万科项目

# 区域供应市场-高明区：主力供应面积段为85-110m<sup>2</sup>

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



## 2018年第28周高明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
云山诗意花园	15座	0	2	33	32	0	0	0	0	67
云山诗意花园	16座	0	2	34	31	0	0	0	0	67
<b>合计</b>		0	4	67	63	0	0	0	0	134
<b>占比</b>		0.00%	2.99%	50.00%	47.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

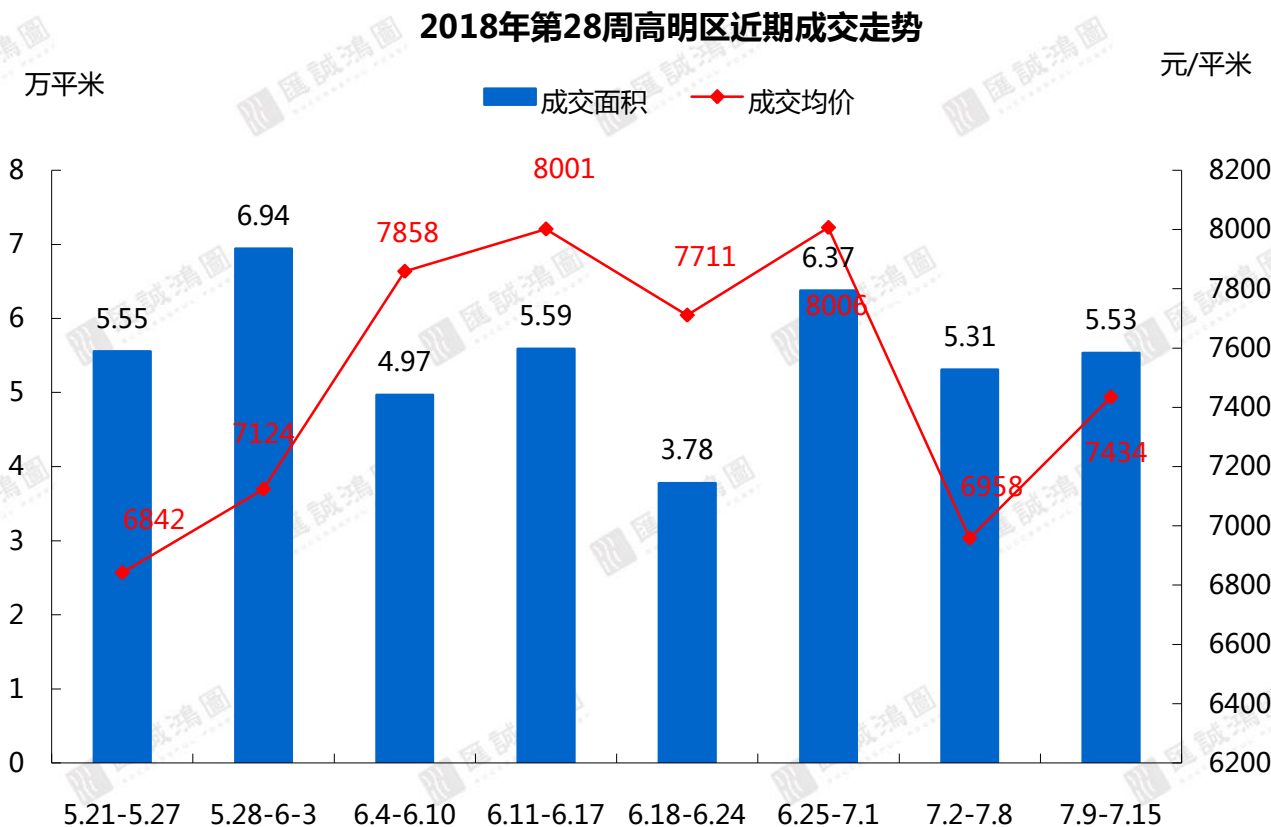
# 区域成交市场-高明区：网签量维稳，均价小幅上涨

SUCCESSFUL POWER



- 第28周，高明区住宅网签528套，环比减少9套；成交面积5.53万平方米，环比增加4.19%；均价7434元/m<sup>2</sup>，环比增加6.84%；成交套数排名前三的楼盘分别为：金鹭湾广场成交55套，均价5525元/m<sup>2</sup>；美的鹭湖森林度假城成交43套，均价5709元/m<sup>2</sup>；美的明湖花园成交41套，均价8495元/m<sup>2</sup>。

第28周高明成交套数TOP10



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	金鹭湾广场	55	2887.27	5525
2	美的鹭湖森林度假城	43	4053.04	5709
3	美的明湖花园	41	5001.78	8495
4	欧浦花城	39	3765.18	6051
5	勤天汇广场	34	3639.36	8899
6	荷城碧桂园	23	5198.47	6331
7	佛山美的城	22	2354.64	6846
8	富星半岛	21	2366.26	5769
9	誉基誉憬湾	17	1726.17	6351
10	江滨香格里拉花园	15	1898.7	7146

统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

## 第28周市场总结

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



# 结语

第28周，土拍市场冷清，仅三水南山出让三宗工业用地，高明两宗工业用地底价成交；无商住地推出与成交。

第28周，各区供货差距大，供应集中于南海，高明、三水各一盘推货，顺德从6月至今无供应；多项目推出85-95m<sup>2</sup>刚需产品补货市场；整体网签大幅回升，均价小幅上涨；顺德项目表现亮眼，霸屏榜单前三。

# 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：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