



佛山市房地产市场周报

第10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10周市场概述

SUCCESSFUL POWER

◆ 土地市场：深圳卓越首入佛山 落子禅城奇槎

第10周，土地无新增供应，分别成交1宗商住地及商服地；深圳卓越逾20亿元斩获禅城奇槎商住地；

◆ 住宅市场：全市成交量价持续回升

第10周，新增住宅供应1114套，环比增加215%；

第10周，整体成交量价呈上行态势；

第10周，禅城撑场限购区，个盘发力霸占榜首。



一、市场资讯



◆ 2月人民币贷款增加8393亿元 M2同比增长8.8%

3月9日，央行发布2018年2月金融统计数据报告，详情如下：

一、广义货币增长8.8%，狭义货币增长8.5%

2月末，广义货币（M2）余额172.91万亿元，同比增长8.8%，增速比上月末高0.2个百分点，比上年同期低1.6个百分点；狭义货币（M1）余额51.7万亿元，同比增长8.5%，增速分别比上月末和上年同期低6.5个和12.9个百分点；流通中货币（M0）余额8.14万亿元，同比增长13.5%。2月份净投放现金6788亿元。

二、前两个月人民币贷款累计增加3.74万亿元，外币贷款累计增加548亿美元

三、前两个月人民币存款累计增加3.55万亿元，外币存款累计增加448亿美元；

四、2月份银行间人民币市场同业拆借月加权平均利率为2.73%，质押式债券回购月加权平均利率为2.87%；

五、2月份跨境贸易人民币结算业务发生2973.8亿元，直接投资人民币结算业务发生1531.4亿元





◆最高下浮50%！佛山装配式建筑可申请下浮预售款留存额度

2018佛山再放大招扶持装配式建筑，但凡认定装配式建筑项目，可申请下浮预售款各监管环节的留存额度，下浮幅度最高50%！3月8日，佛山市住建局公告《佛山市住房和城乡建设管理局关于“装配式建筑项目”商品房预售扶持措施的通知（公众征求意见稿）》（以下简称《意见稿》）正公开征求意见，时间为3月12日至3月25日。

《意见稿》称，为落实关于出台支持装配式建筑发展政策措施的要求，现在佛山市试行采用装配式建筑的商品房实施预售扶持措施，但凡需要采用装配式建筑的商品房建设项目，向提交区、市住建局认定申请，经专家评议符合“装配式建筑项目”后，均适用本预售扶持政策。

预售扶持政策具体如下，但凡被认（评）定为“装配式建筑项目”的商品房项目，可向属地区国土城建和水务（利）局申请下浮预售款各监管环节的留存额度，下浮幅度不超过50%。





◆佛山住建局《意见稿》：企业自持商品房 应全部对外租赁

《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知（征求意见稿）》（以下简称《意见稿》）正公开征求意见，要求企业自持商品房屋应全部用于公开对外租赁，不得销售。如果违反相关规定，将企业自持商品房屋以租代售，且拒不整改的，将被列入佛山市土地市场失信“黑名单”企业。

根据《意见稿》，该通知适用于2017年5月起，在佛山市行政区域内土地出让过程中，房地产开发企业（以下简称“企业”）通过竞投自持比例确定的、在《国有建设用地使用权土地出让合同》（以下简称“土地出让合同”）中约定期限内只租不售的企业自持商品房屋。

《意见稿》要求，企业自持商品房屋应全部用于公开对外租赁，不得销售，对外出租单次租期不得超过20年，且不得超过土地出让合同中约定的自持期限。企业应当优先开发自持商品房屋。

企业未按土地出让合同约定、项目设计文件要求足额建设自持商品房屋，或自持商品房屋建设进度滞后于所在出让地块其他商品房屋的，各区住建管部门暂缓办理该项目的商品房预售许可或销售备案。





◆佛山公积金贷款审批放款将不超过10个工作日

3月7日，市住建局发布《佛山市住房公积金管理中心关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施办法》（以下简称《办法》），明确指出公积金贷款审批不得超过10个工作日，并对开发商不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款方面提出明确要求。

《办法》重点：

1、公积金贷款审批放款不超过10个工作日

《办法》提出要提高住房公积金贷款的审批效率，审批、完成抵押后放款两个环节合计不超过10个工作日，住房公积金贷款抵押登记申请也须在10个工作日内完成。

2、楼盘不得拒绝限制公积金贷款

开发商不仅需要提供不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承诺，并在楼盘销售现场予以公示；还不得以提高住房销售价格，减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

3、严查损害职工购房贷款权益的违规行为

住建局将对房地产开发企业及经纪机构实行监管，市公积金管理中心负责对受委托银行进行考核。住房公积金缴存职工可通过12345市民热线、12329住房公积金服务热线等渠道，投诉举报相关问题。





二、土地市场



2018年第10周（3.05-3.11）佛山房地产市场无土地出让



2018年第10周佛山房地产市场重点土地成交一览表

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)	自持租赁 住房比例	交易日期
禅城	奇槎	TD2018(CC) XG0001	禅城区奇槎 魁奇路南侧、 桂澜路西侧	商住	3.98	16.31	203922	深圳卓越	12500	5%	2018/3/7
禅城	深村	TD2018(CC) WG0001	禅城区岭南 大道东侧	商服	0.54	2.44	15753	佛山市嘉 信管理咨 询有限公 司	6462	—	2018/3/9

重点土地成交（一）

SUCCESSFUL POWER



TD2018(CC)XG0001号

地块

成交时间：2018.3.7

地块性质：商住

占地面积：3.98万平方米

容积率：4.1

建筑面积：16.31万平方米

出让底价：121152万元

成交总价：203922万元

溢价率：68.3%

楼面地价：12500元/m²（
不计自持租赁住房成本）

自持租赁住房比例：5%

竞得者：深圳卓越

地块位置：禅城区奇槎魁奇

路南侧、桂澜路西侧



重点土地成交（一）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：出让地块周边有周星拱小学、奇槎小学、奇槎幼儿园、佛山华英学校等教育配套丰富。另一方面，英国LEH国际学校（佛山分校）也已正式签约入驻奇槎，该学校总建筑面积约为4万m²，预计2018年9月正式开学，与地块相距不超过500米。

交通情况：地块所处奇槎片区作为禅城连接广州中心城区的“东大门”，自魁奇路东延线通车以来，奇槎至广州南站仅需15分钟车程而地块所处位置道路纵横交错，交通环境成熟。

周边楼盘：目前，奇槎片区已亮相的一手新盘有保利碧桂园天汇和绿城桂语兰庭，前者主打130-142平米装修四房，均价1.8万/m²；后者预计3月开盘，主打100-145m²三四房毛坯发售，吹风价约2.7万/m²。此外，片区内的二手报价则集中在2万/m²上下。



重点土地成交（二）

TD2018(CC)WG000
1号地块

成交时间：2018.3.9

地块性质：商服

占地面积：0.54万平方米

容积率：4.5

建筑面积：2.44万平方米

出让底价：10753万元

成交总价：15753万元

溢价率：46.5%

楼面地价：6462元/m²

竞得者：佛山市嘉信管理

咨询有限公司

地块位置：禅城区岭南大
道东侧



重点土地成交（二）

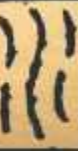
SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块处于深村范围，接近永红村（临时）停靠公交车站，东侧为深村特种铝合金制造厂。周边多为五金、门窗等建材公司，两公里范围内有禅城区政府、佛山市第一人民医院、兆阳广场等配套，亚艺公园和文华公园也相距不远。

交通情况：地块毗邻岭南大道，且距离地铁2号线石梁站（在建）约550米。

周边楼盘：地块1公里范围内有丽日华庭、丽日豪庭、金碧花园等楼盘。





三、住宅整体市场

供应市场：10周仅有6个项目新出7个预售证，其中顺德、三水、高明各有一个项目推出住宅预售，合计1114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	套数	面积
3月8日	璧珑花园	顺德	6座	住宅/商铺	76	7380.74	23	2380.23		
3月7日	御江南国际社区	三水	十六区21座	住宅	156	13913.38				
3月7日	御江南国际社区	三水	十六区41座	住宅	156	13915.98				
3月5日	翠湖绿洲花园	南海	三期地下室	车位					914	27126.06
3月5日	润丰花园	南海	地下室车位及人防车位及负一层商铺	商铺/车位			131	10805.22	434	5607.19
3月5日	天海城市花园	南海	地下车库	车位					110	4269.54

供应面积段：85-95m²面积段供应占比最大；高明为供应主力

SUCCESSFUL POWER

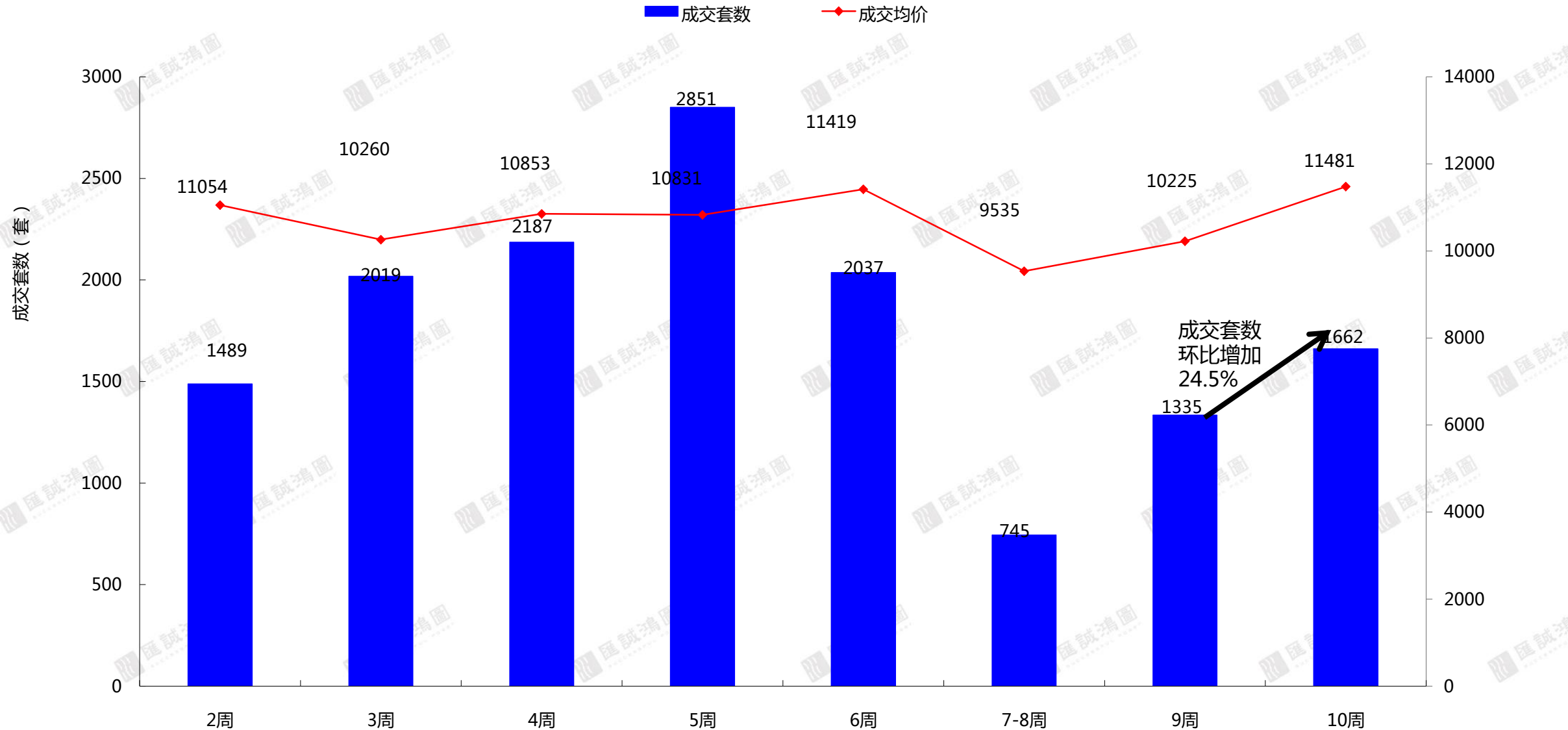


2018年第10周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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	0	0	0	0	0.00%
南海	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
顺德	0	0	38	19	19	0	0	0	76	6.82%
三水	0	104	104	104	0	0	0	0	312	28.01%
高明	0	0	528	0	198	0	0	0	726	65.17%
总计	0	104	670	123	217	0	0	0	1114	
占比	0.0%	9.3%	60.1%	11.0%	19.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	

住宅成交市场：成交量持续回升，成交1662套，环比增加237套；面积18.25万平米，环比增加23.13%；均价为11481元/m²，环比增加12.3%

2018年第10周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：85-130m²面积段供应占比61.4%

SUCCESSFUL POWER



2018年第10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	123	1	64	100	59	69	74	8	498
南海	30	40	106	92	133	63	15	19	498
顺德	4	6	5	2	1	2	3	11	34
三水	2	38	105	86	93	21	1	0	346
高明	31	36	71	46	58	17	3	24	286
总计	190	121	351	326	344	172	96	62	1662
占比	11.4%	7.3%	21.1%	19.6%	20.7%	10.3%	5.8%	3.7%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：禅城个盘发力霸占排行榜冠亚军 高明顺德无缘排行榜

SUCCESSFUL POWER



第10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	禅城	融创望江府	133	16395.45	13792
2	禅城	融创湖滨世家	90	13381.86	13335
3	三水	御江南国际社区	75	6758.51	9009
4	南海	富力西江十号	43	6065.46	7568
5	禅城	沿海馨庭	121	6058.971	——
6	南海	新城璟城	55	5674.24	14783
7	南海	广佛新世界	16	5141.78	29569
8	南海	奥园君珩花园	44	4848.35	27856
9	三水	融创三江府	39	4279.71	8657
10	南海	禾粤尚德居	52	4224.891	4549

第10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	禅城	融创望江府	133	16395.45	13792
2	禅城	沿海馨庭	121	6058.971	——
3	禅城	融创湖滨世家	90	13381.86	13335
4	三水	御江南国际社区	75	6758.51	9009
5	南海	新城璟城	55	5674.24	14783
6	南海	禾粤尚德居	52	4224.891	4549
7	高明	金鹭湾广场	51	3046.49	5150
8	南海	奥园君珩花园	44	4848.35	27856
9	南海	富力西江十号	43	6065.46	7568
10	三水	融创三江府	39	4279.71	8657

数据来源：汇诚鸿图数据平台

楼盘活动：合计9盘有活动

SUCCESSFUL POWER

区域	项目	时间	活动
禅城区	融创望江府	3.9	启动验资登记，产品109-128m ²
南海区	保利诺丁山	本周末	启动9座登记，产品74-103m ²
顺德区	合景天銮	本周末	加推T4四房新品，产品114-139m ²
	伦教碧桂园	3.10	启动登记，产品88-126m ²
	金辉路劲江山云著	3.10	开放广州番禺永旺展点，产品95-120m ²
三水区	雅居乐融创三江府	3.10	首推商铺，产品36-130m ²
	盛凯尚城	3.10	加推复式公寓，产品36-71m ²
	龙光玖誉府	3.9	开放狮山和信广场城市展厅，产品89-114m ²
高明区	龙光玖龙府	3.10	高明大润发城市展厅



四、住宅区域市场

住宅区域市场：除南海、高明成交量环比略有减少外，其余三区成交环比均有上升，其中禅城上涨幅度最大

SUCCESSFUL POWER

	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	498	354	245.8%	5.33	162.6%	13544	-2.1%
南海	498	-86	-14.7%	5.82	-5.3%	13896	16.0%
顺德	34	9	36.0%	0.53	112.1%	11032	4.3%
三水	346	56	19.3%	3.56	17.4%	8350	0.2%
高明	286	-6	-2.1%	3.01	-10.6%	6941	6.4%
全市	1662	327	24.5%	18.25	23.1%	11481	12.3%

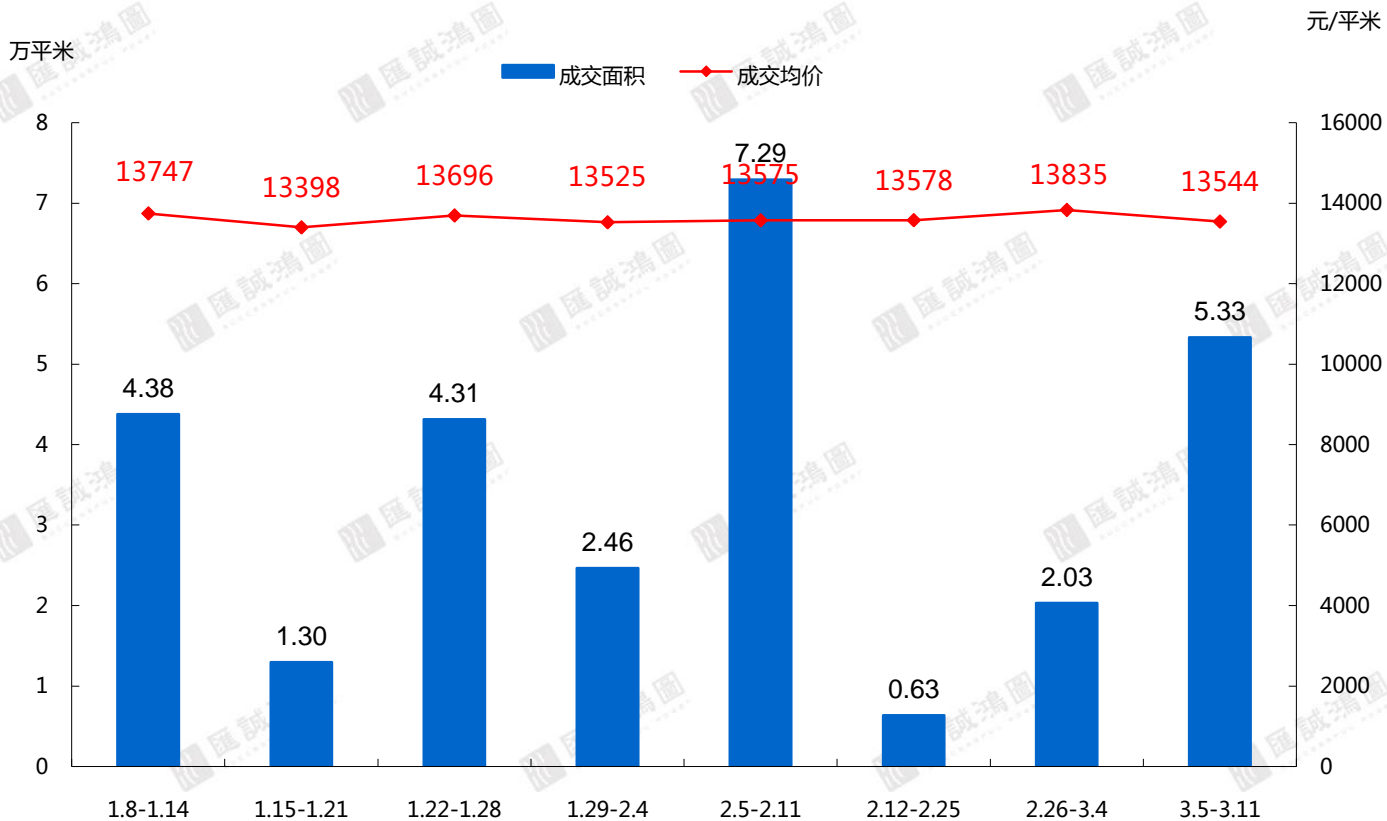


区域成交市场-禅城区：成交量涨幅明显，套数环比增加354套

- 第十周，禅城区成交量涨幅明显，成交498套，环比增加354套，成交面积为5.33万m²，面积环比增加162.6%，均价13544元/m²；成交套数排名前三的项目分别有：融创望江府成交133套，均价13792元/m²；沿海馨庭成交121套；融创湖滨世家成交90套，均价13335元/m²。

第10周禅城成交套数TOP10

2018年第10周禅城区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	融创望江府	133	16395.45	13792
2	沿海馨庭	121	6059	——
3	融创湖滨世家	90	13382	13335
4	珑景花园	26	2760	13687
5	万科金色里程	26	2451	13091
6	旭辉公元	25	2352.75	13233
7	金谷国际五金交易中心	21	1929.21	13172
8	龙光玖珑湾	8	1122.23	13110
9	万科又一城	8	856.68	12991
10	万科广场	6	921.92	——

数据来源：汇诚鸿图数据平台



禅城区-成交面积段：受沿海馨庭影响，65m²以下面积段成交占比24.7%

2018年第10周禅城一手房住宅成交面积段套数分布

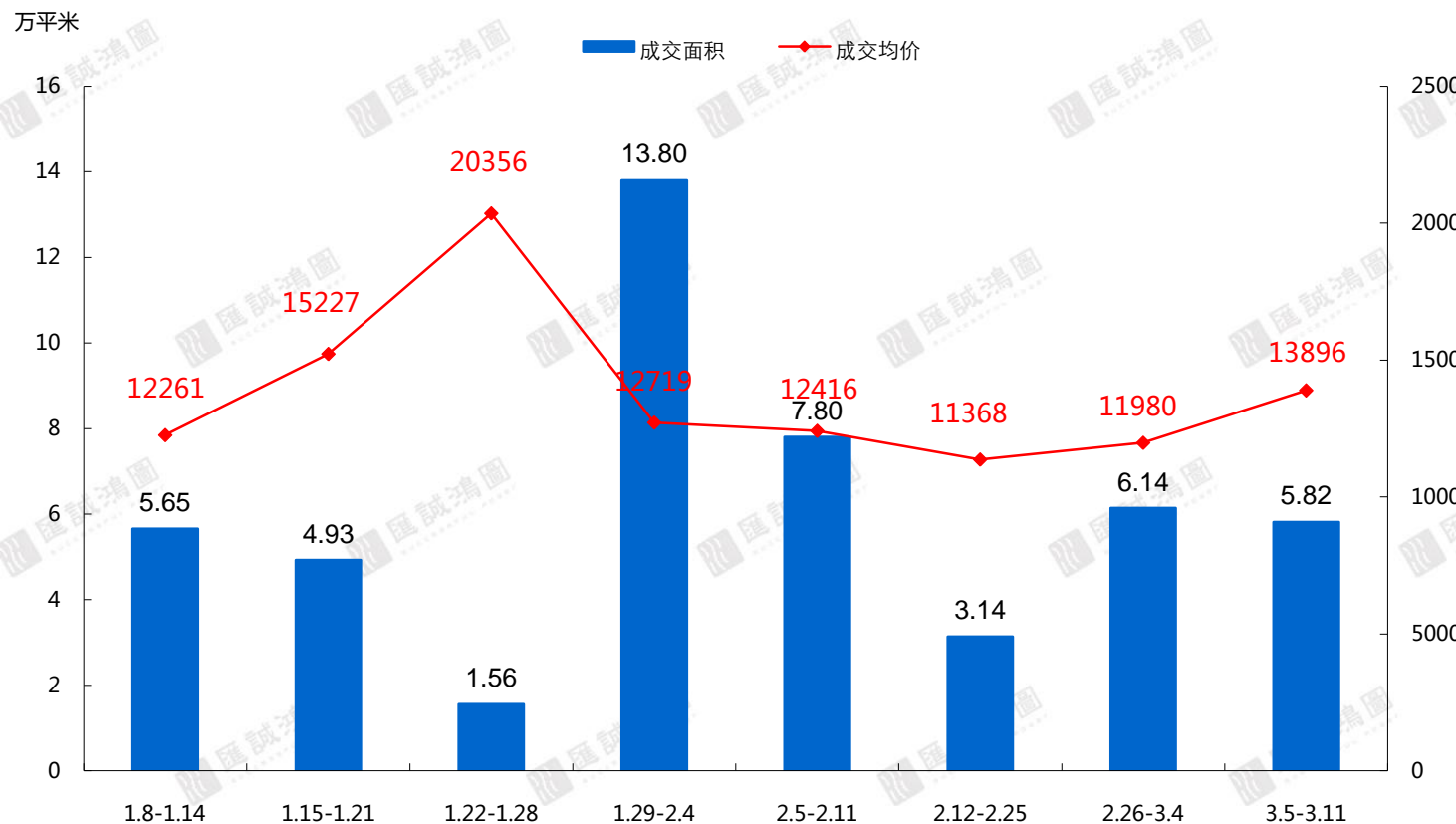
	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
禅城	123	1	64	100	59	69	74	8	498
占比	24.7%	0.2%	12.9%	20.1%	11.8%	13.9%	14.9%	1.6%	100.0%



区域成交市场-南海区：成交套数环比减少86套，均价环比上涨16%

■ 第十周，南海区成交量略降，成交498套，环比减少86套，成交面积为5.82万m²，环比减少5.3%，均价为13896元/m²，环比上涨16%；成交套数排行前三的楼盘分别为：新城璟城成交55套，均价14783元/m²；禾粤尚德居成交52套，均价4549元/m²；奥园君珩花园成交44套，均价27856元/m²。

2018年第10周南海区近期成交走势



第10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	新城璟城	55	5674.24	14783
2	禾粤尚德居	52	4224.89104	4549
3	奥园君珩花园	44	4848.35	27856
4	富力西江十号	43	6065.46	7568
5	海逸桃源花园	25	2157.75	9720
6	绿地丽雅香榭花苑	20	2146.8	9545
7	景观花园	19	1179.19	4500
8	恒大曦苑	18	1827.03	14715
9	上林观湖苑	17	1837.26	9499
10	广佛新世界	16	5141.78	29569

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南海区-成交面积段：110-130m²面积段成交占比26.7%

SUCCESSFUL POWER



2018年第10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	30	40	106	92	133	63	15	19	498
占比	6.0%	8.0%	21.3%	18.5%	26.7%	12.7%	3.0%	3.8%	100.0%

区域供应市场-顺德区：仅璧珑花园推76套住宅，面积段集中85-130m²



2018年第10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
璧珑花园	6座	0	0	38	19	19	0	0	0	76
合计		0	0	38	19	19	0	0	0	76
占比		0.00%	0.00%	50.00%	25.00%	25.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%

区域成交市场-顺德区：均价环比上涨4.3%，成交套数仅环比增加9套

SUCCESSFUL POWER

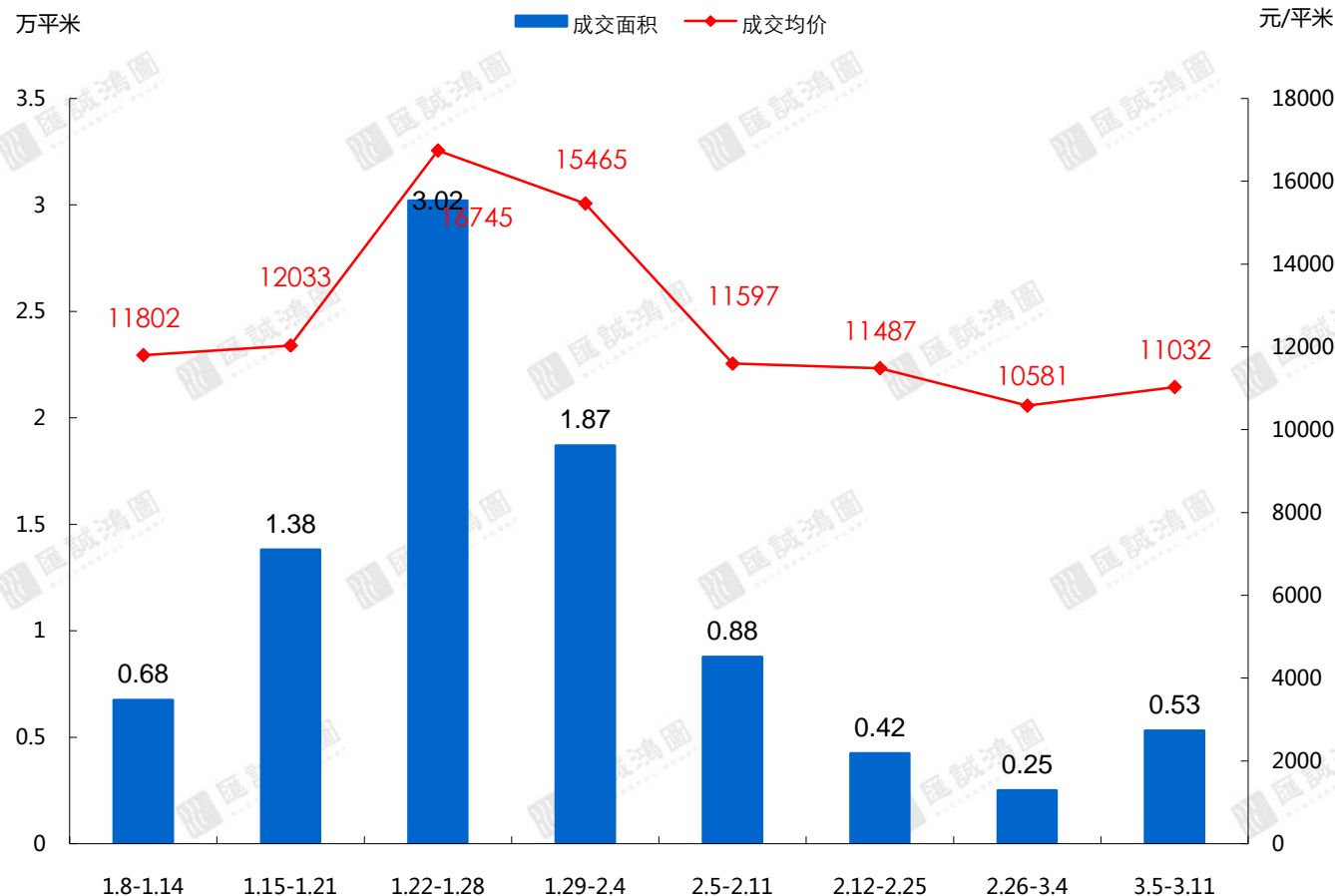


■ 第十周，顺德区住宅成交34套，成交低迷，较前周仅增加9套，成交面积为0.53万平米，环比增加112.1%，均价为11.32元/m²；合计共有17个项目有成交，其中九个项目成交套数仅为1套。

第10周顺德成交项目

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	嘉信绿景公馆	4	314	10226
2	金海岸花园	4	1435	6288
3	东怡水岸花园	3	608	10000
4	都市经典广场	3	304	11026
5	风度花园	3	592	14283
6	龙江碧桂园华府	3	559	12368
7	逸林苑	3	109	8797
8	金海岸德福华府	2	153	11590
9	恒大龙江翡翠	1	71	16679
10	佳兆业金域花园	1	94	16771
11	嘉信城市花园	1	144	18427
12	锦翠华庭	1	441	13387
13	凯茵花园	1	85	14678
14	伦敦碧桂园	1	97	17866
15	美的御海东郡花园	1	116	9632
16	容桂碧桂园	1	88	14907
17	中惠璧珑湾	1	103	20579

2018年第10周顺德区近期成交走势



数据来源：汇诚鸿图数据平台

区域供应市场-三水区：御江南国际社区加推两个住宅预售，合计312套



2018年第10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
御江南国际社区	十六区21座、十六区41座	0	104	104	104	0	0	0	0	312
合计		0	104	104	104	0	0	0	0	312
占比		0.00%	33.33%	33.33%	33.33%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%



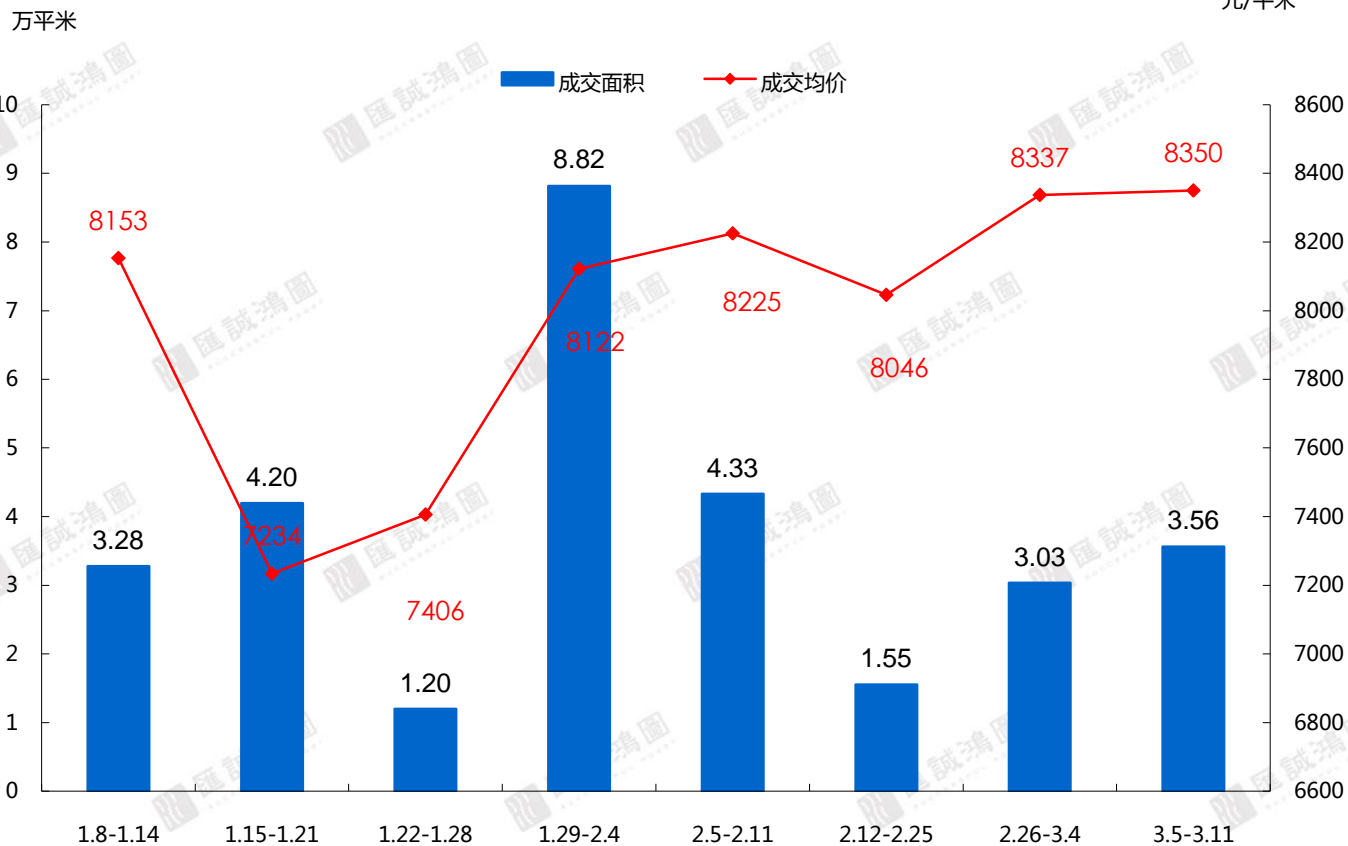
区域成交市场-三水区：成交量环比增加19.3%，均价维稳

■ 第十周，三水区住宅成交量上涨，成交346套，较前周增加56套，成交面积为3.56万m²，环比增加17.4%，均价为8350元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：御江南国际社区成交75套，均价为9009元/m²；融创三江府成交39套，均价为8657元/m²；旭辉城成交36套，均价为8868元/m²。

第10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	御江南国际社区	75	6758.51	9009
2	融创三江府	39	4279.71	8657
3	旭辉城	36	3627.43	8868
4	时代百盈达花园	33	3605.36	8106
5	北江碧桂园	27	2579	8146
6	恒福水岸南苑	14	1333.14	6706
7	恒福新里程花园	14	1543.57	9120
8	汇信华府	14	1913.48	7929
9	鸿安花园	12	1380.89	8409
10	恒大郦湖城	11	1181.79	7686

2018年第10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30.3%

SUCCESSFUL POWER



2018年10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	2	38	105	86	93	21	1	0	346
占比	0.6%	11.0%	30.3%	24.9%	26.9%	6.1%	0.3%	0.0%	100.0%

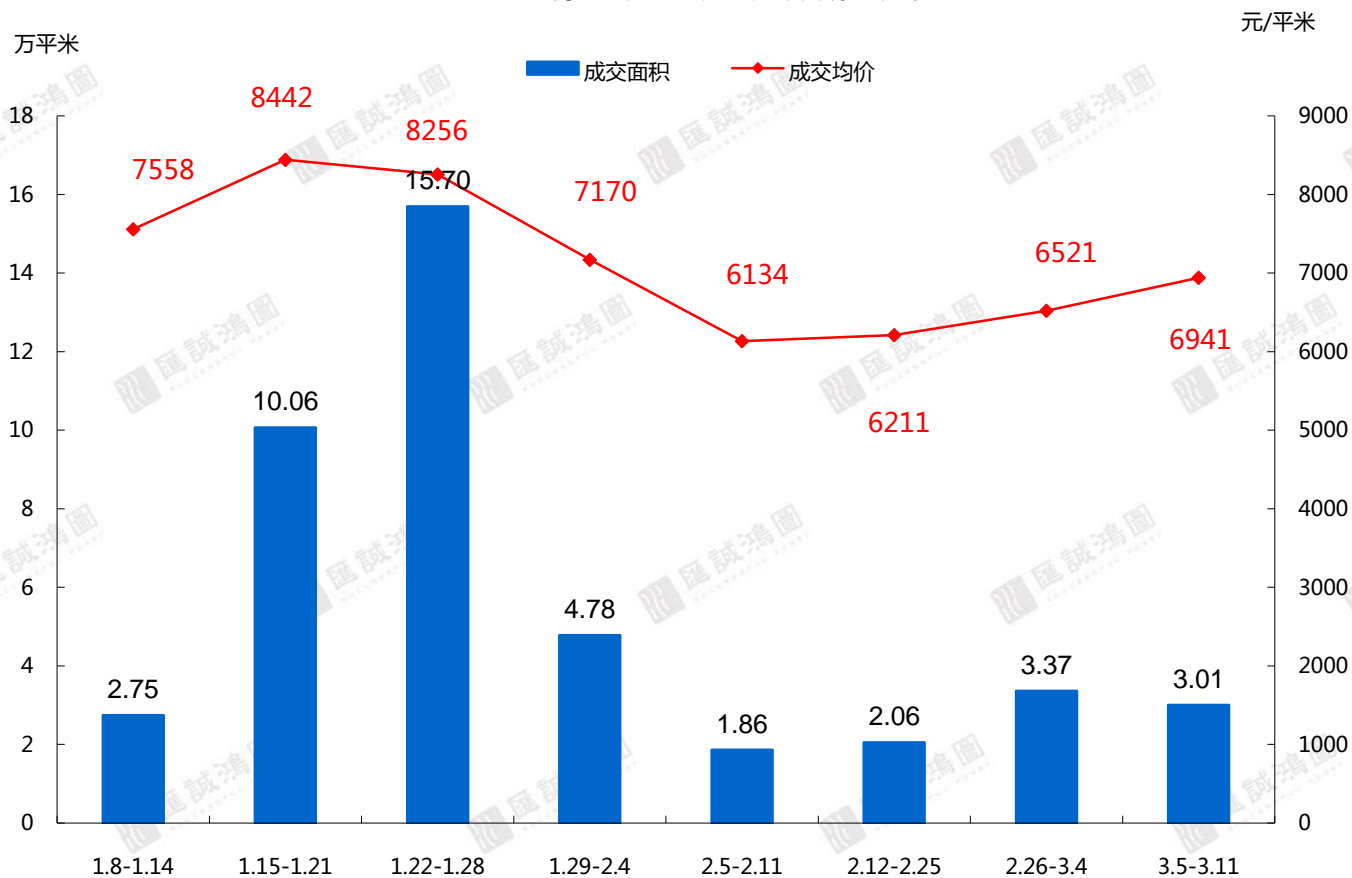
区域成交市场-高明区：成交量略降，套数环比减少6套

SUCCESSFUL POWER



- 第十周，高明区住宅成交286套，较前周减少6套；成交面积为3.01万平方米，环比减少10.6%；均价6941元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：金鹭湾广场成交51套，均价5150元/m²；绿色世嘉花园成交37套，均价为5823元/m²；明汇苑成交31套。

2018年第10周高明区近期成交走势



第10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	51	3046.49	5150
2	绿色世嘉花园	37	3882.65	5823
3	明汇苑	31	3253.73	—
4	美的鹭湖森林度假城	29	2852.88	7910
5	荷城碧桂园	15	2964.75	—
6	云山诗意花园	15	1347.53	5536
7	花谷水岸花园	13	2000.82	7520
8	美的明湖花园	12	1715.3	8636
9	明城万隆汇花园	8	763.83	—
10	欧浦花城	8	925.05	5772

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

高明区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比24.8%

SUCCESSFUL POWER



2018年第10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	31	36	71	46	58	17	3	24	286
占比	10.8%	12.6%	24.8%	16.1%	20.3%	5.9%	1.0%	8.4%	100.0%

第10周市场总结

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



结语

第10周，土地供应市场冷清，成交市场中深圳卓越首入佛山，插旗禅城奇槎，而本周商服地表现逆袭，禅城一宗商服地拍出逾6千/m²的价格；

第10周，供应市场集中于高明、三水两非限购区域，高明项目连推4栋住宅单位补货市场；成交方面，禅城成交维持限购区尊严，个盘劲头十足，夺下排行榜冠亚军两席位；对比供应，高明本周网签显得逊色，个盘无缘排行榜。

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