

佛山市房地产市场周报

第23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23周市场概述

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

◆ 土地市场：房企拿地活跃，多靓地新推

第23周，龙光乘胜追击，入手年度第五宗地、华润佛山首次公开储地，刷新地块所在区域楼面价、碧桂园入手陈村TOD靓地；而出让市场新增四宗商住地，其中两宗位于三水区，禅城及顺德亦分别推出一宗；

◆ 住宅市场：整体市场量跌价稳

第23周，合计14个项目新推出15个住宅预售，合计1981套；

第23周，整体成交量全线下滑；

第23周，万科美的西江悦持续领先榜单。



一、市场资讯

◆佛山绿化管理新办法征求意见 住宅区绿化率不得低于30%

佛山建筑绿化管理表明，从今以后住宅区不低于30%，旧城改造区不低于25%。6月8日，佛山市住房和城乡建设管理局连发两份政策征求意见稿，《佛山市城市绿化管理规定（征求意见稿）》和《佛山市城市绿线管理办法（征求意见稿）》，意见收集时间截至6月29日。

其中，本次重点提出了，居住区、居住小区和住宅组团不得低于30%，在旧城改造区的不得低于25%，其中人均公园绿地面积：居住区不得低于2.5平，居住小区不得低于1.5平，住宅组团不得低于1.0平。

佛山市住房和城乡建设管理局

Bureau of Housing and Urban-Rural Development of Foshan

首页

政务公开

政务专题

办事服务

政民互动

专项工作

联系我们

领导介绍

机构设置

依申请公开

政策文件

规划计划

人事公开

财政预决算

工作简报

重点信息公开

市人大代表建议和政协委员...

当前位置：首页>>政务公开>>通知公告

佛山市住房和城乡建设管理局关于征求《佛山市城市绿化管理规定（征求意见稿）》和《佛山市城市绿线管理办法（征求意见稿）》意见的函

信息来源：市住建管理局 发布时间：2018-06-08

分享到：

2005年4月，市政府出台了《佛山市城市绿化管理规定》和《佛山市城市绿线管理办法》。该管理规定和管理办法的出台，明确了我市城市绿化规划、建设、保护和管理要求和行政区域内的城市绿线的划定及监督管理要求，以及各级部门的工作职责与分工，为市及各区职能部门顺利开展绿化和绿线工作提供了指引，并规范了管理，提高了工作效率。《佛山市城市绿化管理规定》和《佛山市城市绿线管理办法》出台

规划要闻

◆佛山发布装配式建筑实施细则，2025年装配式建筑比例超35%

6月7日，佛山发布《佛山市推广装配式建筑实施细则（征求意见稿）》，对佛山市装配式建筑实施的相关细节进行了说明，并公开征求社会各界意见。

根据文件内容，佛山市装配式建筑将采用逐年制定装配式建筑工作目标。将确保2020年我市实现新建装配式建筑面积占新建建筑面积的20%以上，其中政府投资工程装配式建筑面积占比达到50%以上；确保2025年我市实现新建装配式建筑面积占新建建筑面积的35%以上，其中政府投资工程装配式建筑面积达到70%以上。

此外，文件还明确了我市发展装配式建筑的工作思路和工作原则等，佛山发展装配式建筑分“两步”实施：第一步全力发展建筑的水平构件和竖向非承重构件在装配式建筑中的应用；第二步科学合理推动建筑的竖向承重构件在装配式建筑中的应用。



- 领导介绍
- 机构设置
- 依申请公开
- 政策文件
- 规划计划
- 人事公开
- 财政预算

当前位置：首页>>政务公开>>通知公告

佛山市住房和城乡建设管理局关于征求《佛山市推广装配式建筑实施细则（征求意见稿）》意见的公告

信息来源：市住建局 发布时间：2018-06-07 分享至：

为切实贯彻《中共中央国务院关于开展质量提升行动的指导意见》、《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》、《中共



◆多方联动核实购房资格 南海严查购房资格

近日，南海住建局联合南海地税局、南海社保局印发《关于进一步加强购房资格审核的通知》，强调广大市民在购房时证明自己具备购房资格是购房人的义务，购房人应根据自己的真实情况如实举证，并承担相应的举证责任。

南海住建局特别提醒购房者，明知自己没有购房资格或不能提供相关证明材料，仍委托他人（或接受他人代理）通过虚假申报、违规补缴等违法违规方式提供购房资格证明的行为，属于故意隐瞒真实情况，串通规避限购政策，其交易行为不予认可，由此产生的相应后果和损失应由购房人（委托人）自行承担。涉嫌违法犯罪的，移送司法部门处理。

通知指出，对通过提供虚假证明材料骗取购房资格的购房人，其房屋交易行为不予认可。经查证属实的，注销双方的网签合同、撤销购房合同备案，取消入户、入学资格。同时，将购房人的失信行为通报有关部门，纳入“失信购房人黑名单”重点监督。

通知指出，房地产开发企业、房地产经纪机构要在购房人签订购房合同或认购合同前全面审查购房资格，教唆、诱导或协助购房人提供虚假证明材料，经查证属实的，立即责令停业整顿，诚信扣分，通报市、区房地产行业协会进行谴责，并纳入“失信企业黑名单”重点管理。如涉及违法犯罪的，移送司法部门处理。

为了更好地审核购房者的购房资格，南海区住建部门、南海区不动产登记部门（区房地产交易所）、南海区地税部门、南海区社保部门将进一步加强联动监督，完善对限购区域内新建商品住房和存量（二手）住房的购房资格核验机制，对购房人提供的购房资格证明材料进行全覆盖核验。具体而言，不动产登记部门将对购房者的材料进行初步审核，一旦发现问题将移交给南海地税部门以及社保部门进一步审核。此外，南海区住建部门也会定期将房地产成交数据、购房资格证明等材料提交给南海区地税部门、社保部门进行检查。



◆广佛环线佛山西站至广州南站段预计明年通车

据广东省铁投集团介绍，广佛环线佛山西站至广州南站段自佛山西站（不含）起，至广州南站（含）止，线路正线全长35.001公里，设计时速200公里/小时，全段共设车站5座，高架站2座分别为张槎、北滘，地下站3座分别为东平新城、陈村、广州南站。该项目于2013年9月正式开建，根据今年广东省发改委公布的重点项目建设时间表，作为广佛环线的首通段，广佛环线佛山西站至广州南站段将于明年建成通车。

6月6日，施工方中铁城建集团二公司透露，就在本周，广佛环线佛山西站至广州南站段的北滘站开始进场施工，至此，全线的站房施工全面展开，各项工作稳步推进。和许多城际轨道交通项目不同的是，广佛环线佛山西站至广州南站段位于经济发达的城市中心区，设计边界条件极其复杂，是目前城际铁路建设项目中综合指标最高的项目。



陈村站的设计效果

6月6日，施工方中铁城建集团二公司透露，就在本周，广佛环线佛山西站至广州南站段的北滘站开始进场施工，至此，全线的站房施工全面展开，各项工作稳步推进。和许多城际轨道交通项目不同的是，广佛环线佛山西站至广州南站段位于经济发达的城市中心区，设计边界条件极其复杂，是目前城际铁路建设项目中综合指标最高的项目。

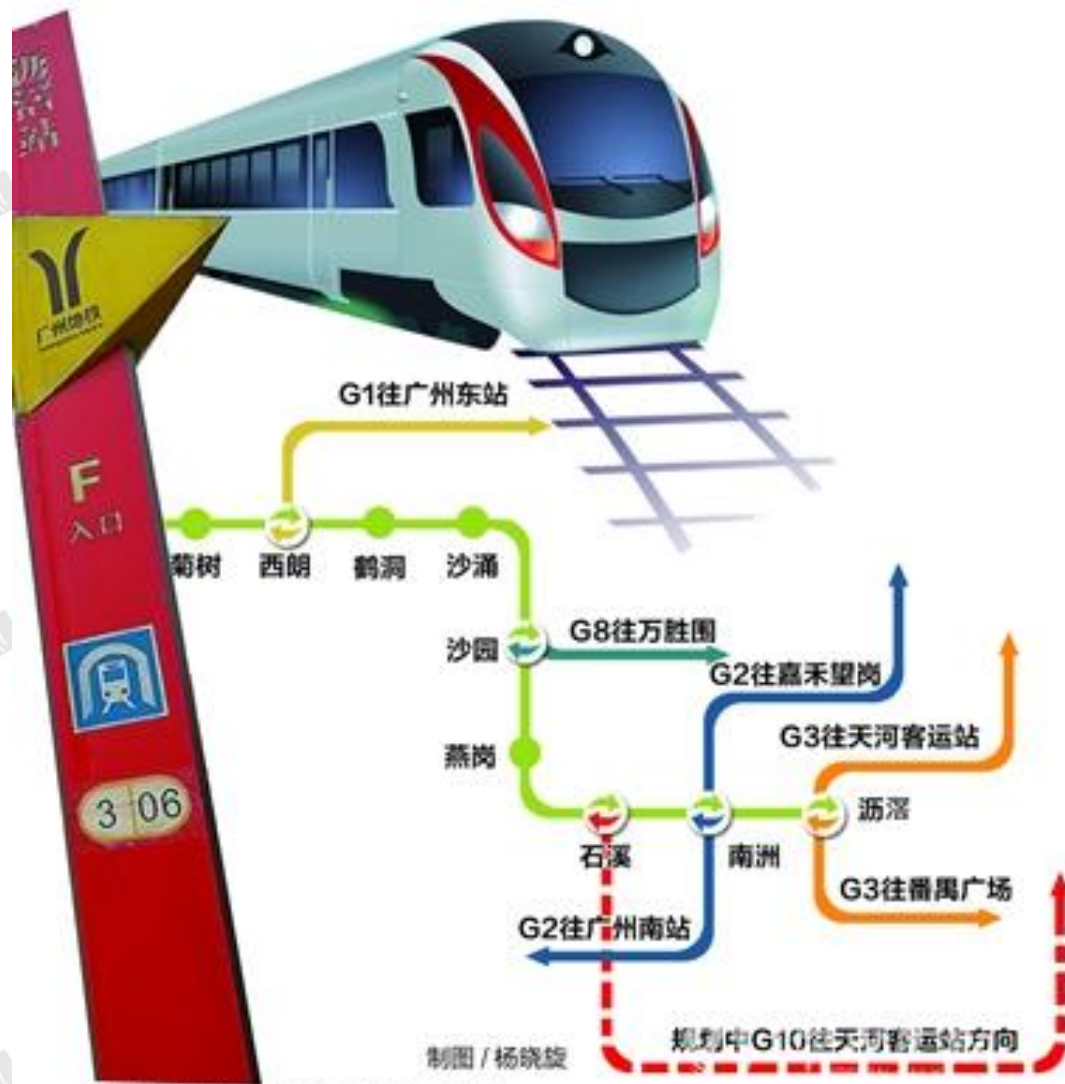
为此，负责全线5个站房施工的中铁城建集团表示，施工期间将通过创新多站点管理模式以及高标准的建设理念，将广佛环线打造成珠三角城际轨道交通项目中的精品。施工方还透露，广佛环线佛山西站至广州南站段把广州、佛山两个城市更加紧密地连接起来，形成一个以广州为中心的广佛都市圈，从而有利于提高广佛都市圈乃至珠三角的竞争力。通车后，预计从佛山西站到广州南站，仅需20分钟时间。

◆广佛地铁“燕岗-沥滘”段预计年底开通

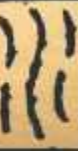
近日，广佛地铁建设又有最新消息，广佛线施工18A标南沥区间中间风井-沥滘站盾构区间左线，已于5月15日顺利贯通，为年底广佛线全线运营奠定了坚实基础。

全线通车后的广佛线将新增石溪、南洲、沥滘三个站，都是通往广州海珠区，其中石溪站与未来的广州地铁10号线接驳，南洲站可换乘广州地铁2号线直达广州南站、沥滘站则可换乘3号线直达白云机场，佛山人可便捷通达广州南北两个交通枢纽，同时也为广州地铁2、3号线沿线市民跨城生活提供了便利。

地图显示，广佛线“燕岗-沥滘”段一直沿着广州海珠区工业大道向东延伸，石溪站将与规划中即将开工的广州地铁10号线接驳。10号线规划为南北走向，起于天河客运站，终于西朗站，未来从佛山一站接驳，将可到达经天河商业中心、珠江新城、五羊新城、北京路文化核心区、东沙医药港、广钢新城等广州重点区域。



广佛地铁“燕岗-沥滘”段预计年底开通。



二、土地市场



2018年第23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)
禅城	汾江	2018/6/4	TD2018(CC)WG0004	禅城区汾江南路东侧、黎明路南侧	商住	2.19	9.85	2018/7/4	34644
三水	西南	2018/6/4	TD2018(SS)WG0008	三水区西南街道建设大道南侧地块一	商住	2.72	8.72	2018/7/4	54930
三水	云东	2018/6/6	TD2018(SS)WG0009	三水区云东海街道鲁村路以东、协和路以北地块	商住	2.79	6.98	2018/7/6	48860
顺德	龙江	2018/6/6	TD2018(SD)XG0008	顺德区龙江镇龙江居委会北华路以南、东华路以东地块	商住	1.66	4.16	2018/7/6	28000



2018年第23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)	自持租 赁住房 比例	竞买人	楼面地价 (元)	交易日期
顺德	陈村	TD2018(SD) XG0006	顺德区陈村镇横五路以 北、陈村大道以东地块	商住	12.73	39.50	400000		碧桂园	10126	2018/6/4
禅城	佛山	TD2018(CC) WG0003	禅城区佛山一环东侧、 樵乐路南侧	工业	1.71	5.13	1848		佛山市富惟 汽配有限公 司	360	2018/6/5
禅城	城南	TD2018(SZ) XG0001	禅城区城南绿景路北侧、 澜石大涌西侧	商住	2.52	8.06	100800	12%	龙光地产	12500	2018/6/6
南海	狮山	TD2018(NH) WG0009	南海区狮山镇黄洞村委 会地段	工业	1.43	2.15	965.27		北京同仁堂 佛山连锁药 店有限责任 公司	450	2018/6/6
南海	狮山	TD2018(NH) WG0010	南海区狮山镇汀圃经济 联合社地段	工业	5.22	15.66	3915		佛山粤维物 流设备有限 公司	250	2018/6/6
禅城	南庄	TD2018(CC) XG0006	禅城区南庄大道北侧、 规划纵三路西侧	商住	1.84	4.59	46085		华润	10030	2018/6/7
南海	狮山	TD2018(NH) WG0011	南海区狮山镇沙头村委 会地段	工业	1.92	4.79	1436.33		佛山市诺伊 曼卫浴科技 有限公司	300	2018/6/8

周重点成交土地（一）

SUCCESSFUL POWER

TD2018(SD)XG0006号

地块

成交时间：2018.6.4

地块性质：商住

占地面积：13.73万m²

容积率：A区高于1.0且不高于4.0

建筑面积：39.50万m²

出让底价：82429 万元

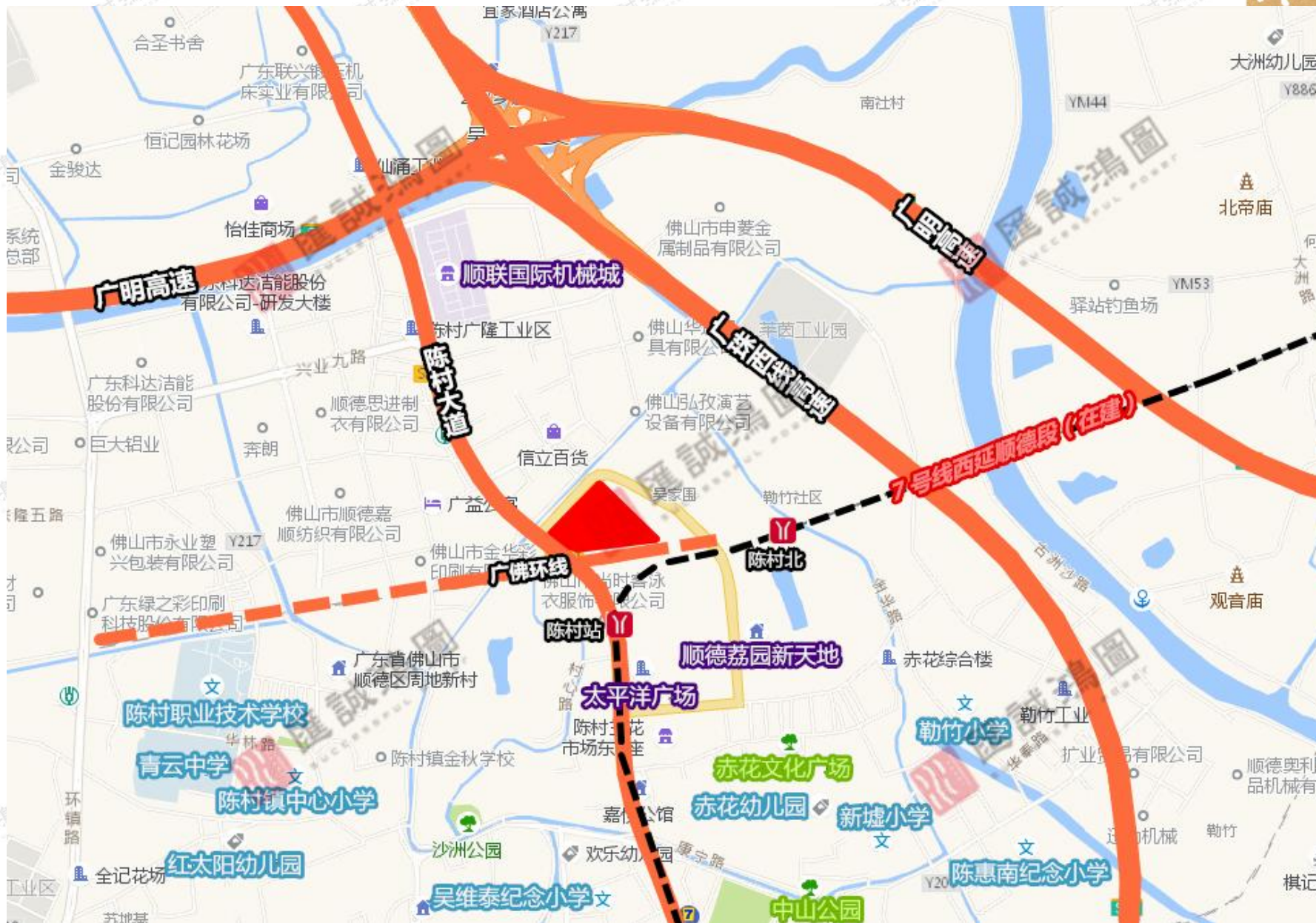
成交总价：40亿元

溢价率：385.3%

楼面地价：10126元/m²

竞得者：碧桂园

地块位置：顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块



周重点成交土地（一）

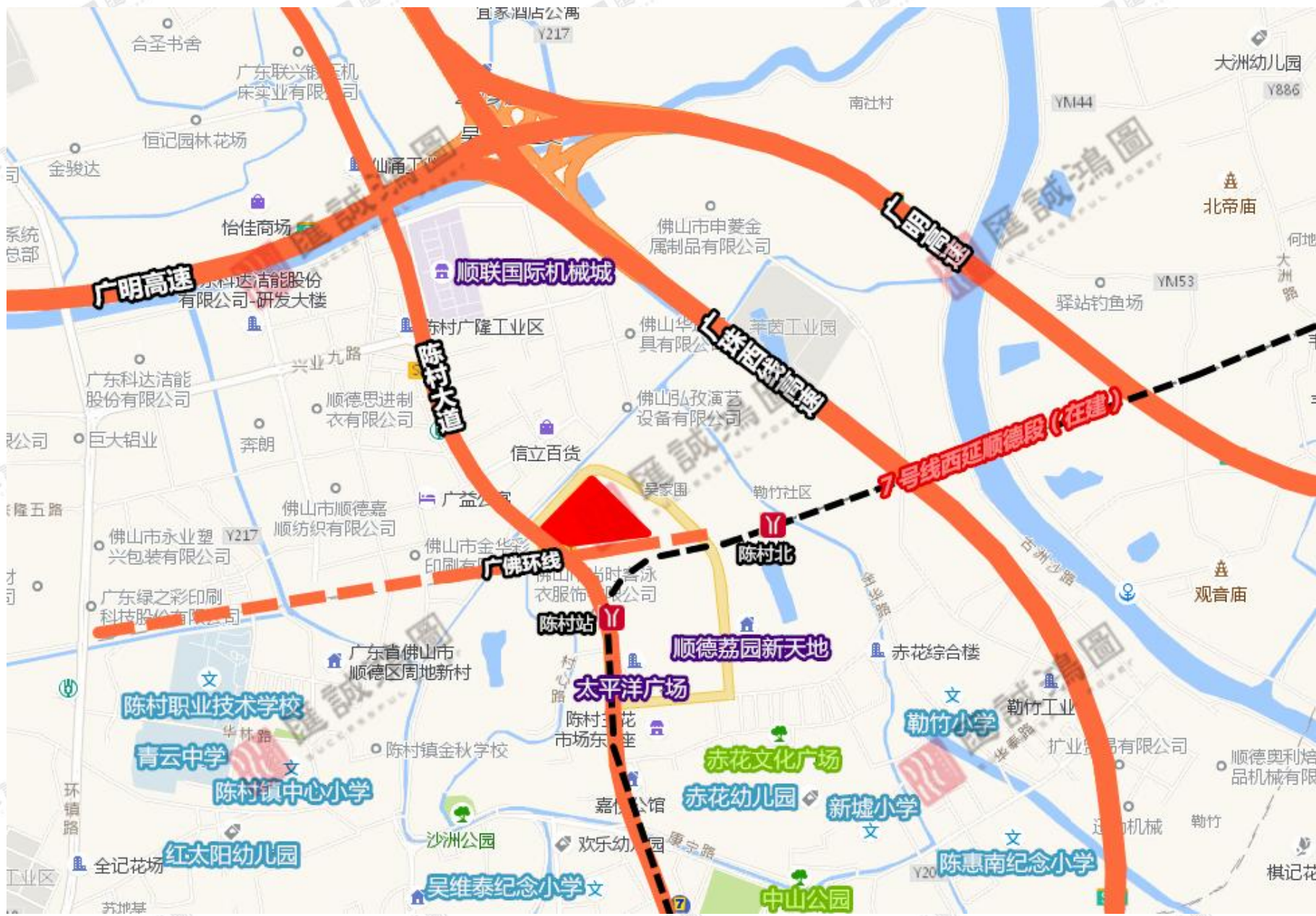
SUCCESSFUL POWER



周边配套：地块周边多以工厂、村屋为主，生活配套有待完善。

交通情况：地块毗邻广州地铁7号线（顺德段）、广佛环线与陈村站站场，交通线纵横交错。

周边楼盘：地块周边在售项目并不多，临近太平洋国际、荔园新天地等楼盘，均已售完。而区域目前在售/待售楼盘约10个，并不算多，包括美的花湾城、藏珑华府、招商曦岸、万科翡翠江望等，洋房均价约为21000-23000元/平。



周重点成交土地（二）

SUCCESSFUL POWER

TD2018(SZ)XG0001号

地块

成交时间：2018.6.6

地块性质：商住

占地面积：2.52万m²

容积率：3.2

建筑面积：8.06万m²

出让底价：76200 万元

成交总价：10.08亿元

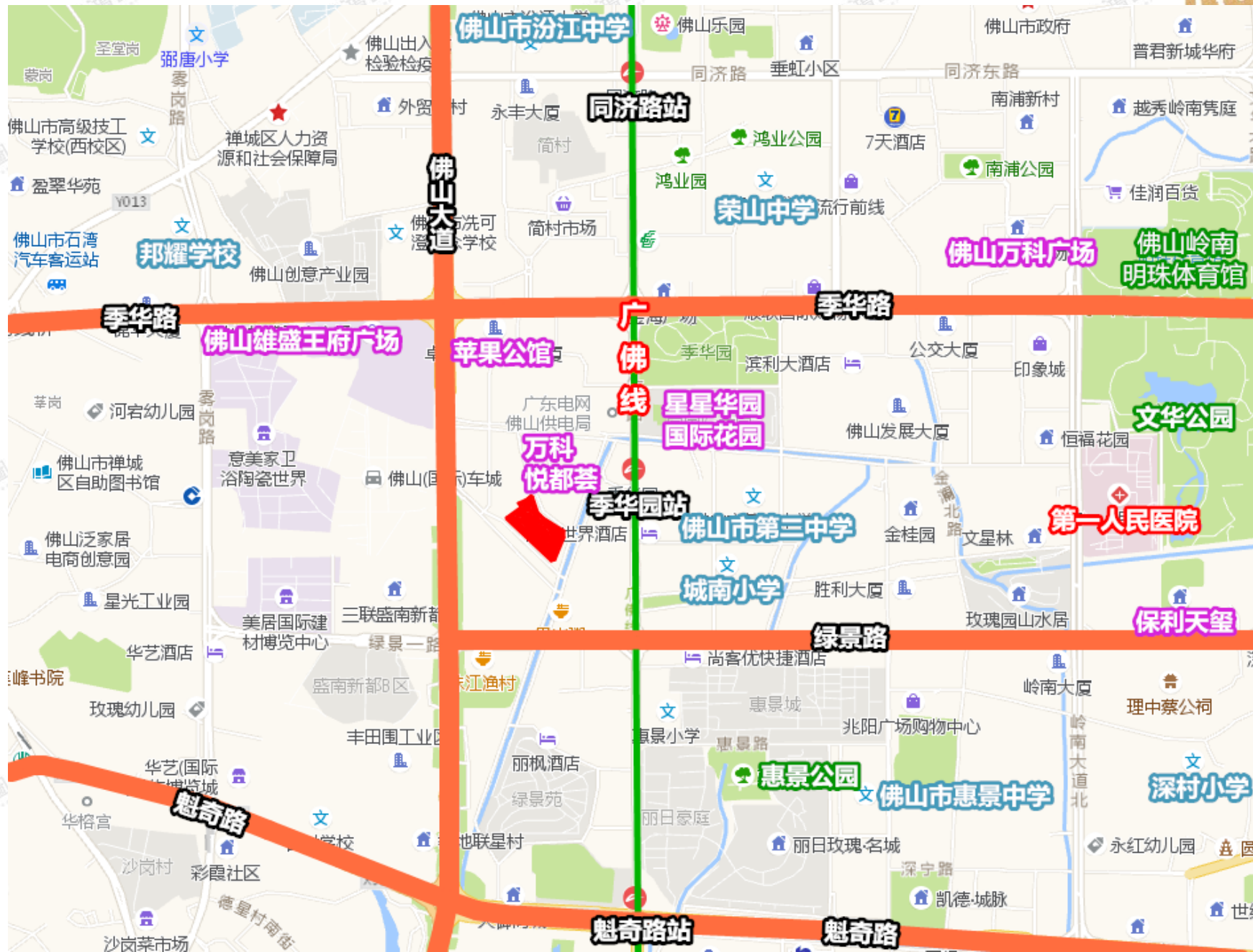
溢价率：32.3%

楼面地价：12500元/m²

竞得者：龙光

地块位置：禅城区城南绿景

路北侧、澜石大涌西侧



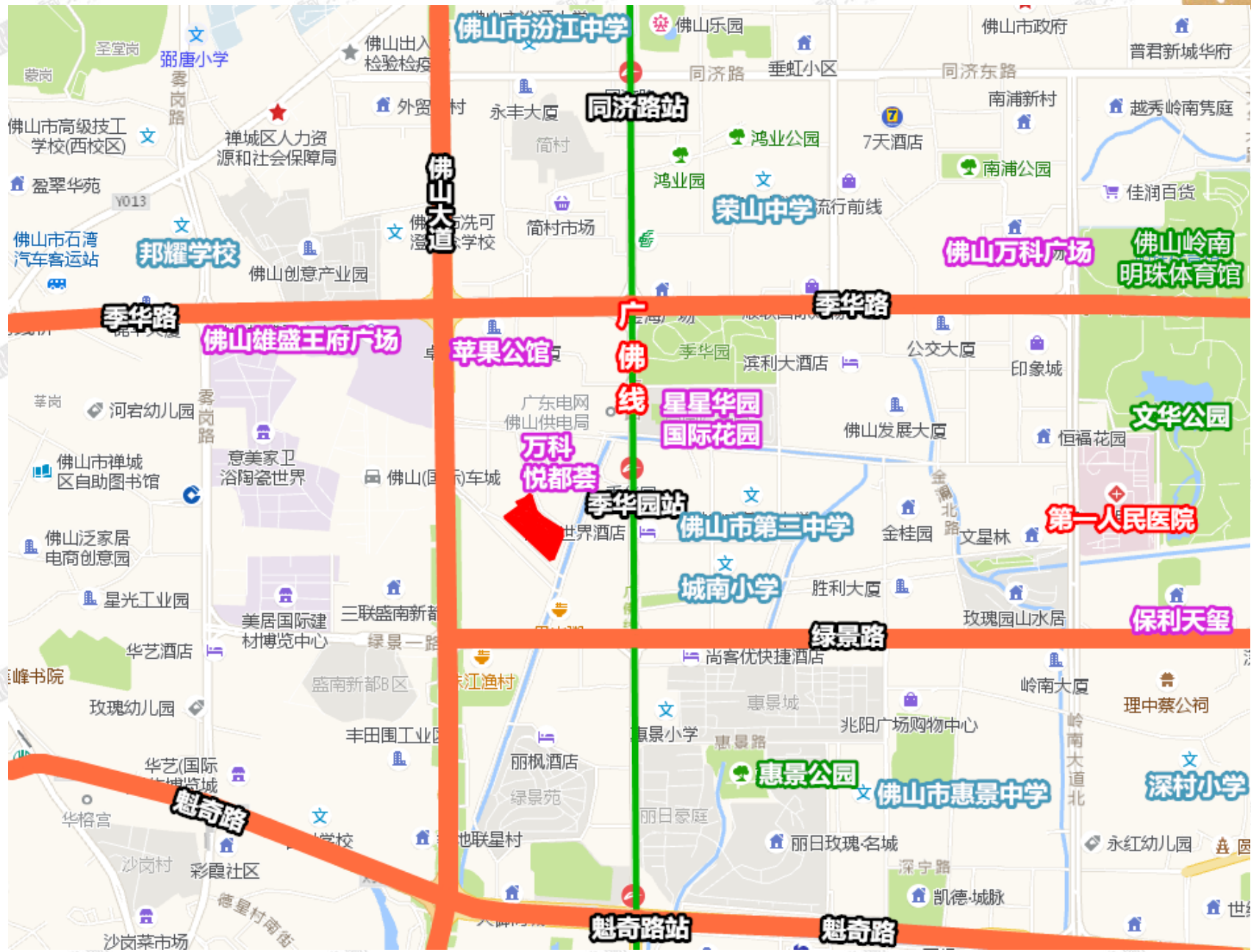
周重点成交土地（二）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块沿线有季华园、星星华园国际、华景苑、绿茵花园等多个成熟住宅区，还有东建世纪广场、雄盛王府广场、佛山创意产业园、文华公园和岭南明珠体育馆等，商住氛围浓厚。

交通情况：地块距离季华园地铁站1公里，南边便是佛山车城公交车站，交通四通八达。周边有佛山大道、季华五路、岭南大道等城市主干道，交通便捷。

周边楼盘：周边在售一手楼盘较少，二手房价约13000-21000元/m²左右。地块东北侧靠近万科悦都荟，该盘是万科于2016年以总价4.04亿元，楼面价6881.3元/m²斩获的商业商务混合地块。



周重点成交土地（三）

SUCCESSFUL POWER

TD2018(CC)XG0006号

地块

成交时间：2018.6.7

地块性质：商住

占地面积：1.84万m²

容积率：2.5

建筑面积：4.59万m²

出让底价：30785万元

成交总价：4.6亿元

溢价率：49.7%

楼面地价：10030元/m²

竞得者：华润

地块位置：禅城区南庄大道

北侧、规划纵三路西侧



周重点成交土地（三）

SUCCESSFUL POWER

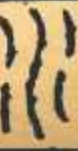


周边配套：地处南庄城区位置。地块毗邻南庄镇广播电视站，周边有南庄文化中心、南庄镇政府、南庄医院以及银行食肆等配套，具有一定的人居氛围。

交通情况：地块紧挨南庄大道，靠近佛山一环，与建设中的佛山地铁2号线南庄站相距也不超过700米，按照规划，佛山地铁2号线将于2019年开通，届时从地块出发可快速穿越禅桂，直达广州南站。

周边楼盘：目前，地块周边在售的楼盘包括有万科又一城和绿岛明珠，其中万科又一城均价约1.6万/m²。而地块附近的港宏世家、龙光水悦龙湾等二手盘的报价主要集中在1.3万/m²上下。





三、住宅整体市场

供应市场：本周仅禅城、南海和三水有供应，共14个项目新出21个预售证，其中15个住宅预售，合计1981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
6月4日	绿岛明珠花园	禅城	三座首层,四座首层	商铺			16	3158.7
6月4日	绿岛明珠花园	禅城	五座首层	商铺			7	1399.46
6月6日	天旭公馆	禅城	天旭五座	住宅/商铺	174	15574.16	15	650.15
6月7日	保利翠雅花园	禅城	十九座	住宅/商铺	116	13078.71	17	812.23
6月8日	岭南天地尚苑	禅城	六座	幼儿园			1	2706.06
6月8日	童梦家园	禅城	一至九座地下停车场	车位			84	2841.39
6月8日	财富金鸿大厦	禅城	一至三座地下停车场	车位			89	3659.71
6月8日	绿城桂语兰庭	禅城	二十一座	住宅/商铺	93	11556.8	8	278.56
6月6日	广佛新世界庄园上城	南海	58栋,59栋	住宅	30	3789.36		
6月6日	广佛新世界庄园上城	南海	44栋	住宅	30	2424.98		
6月7日	广瑞豪庭	南海	5座	住宅	184	18531.61		

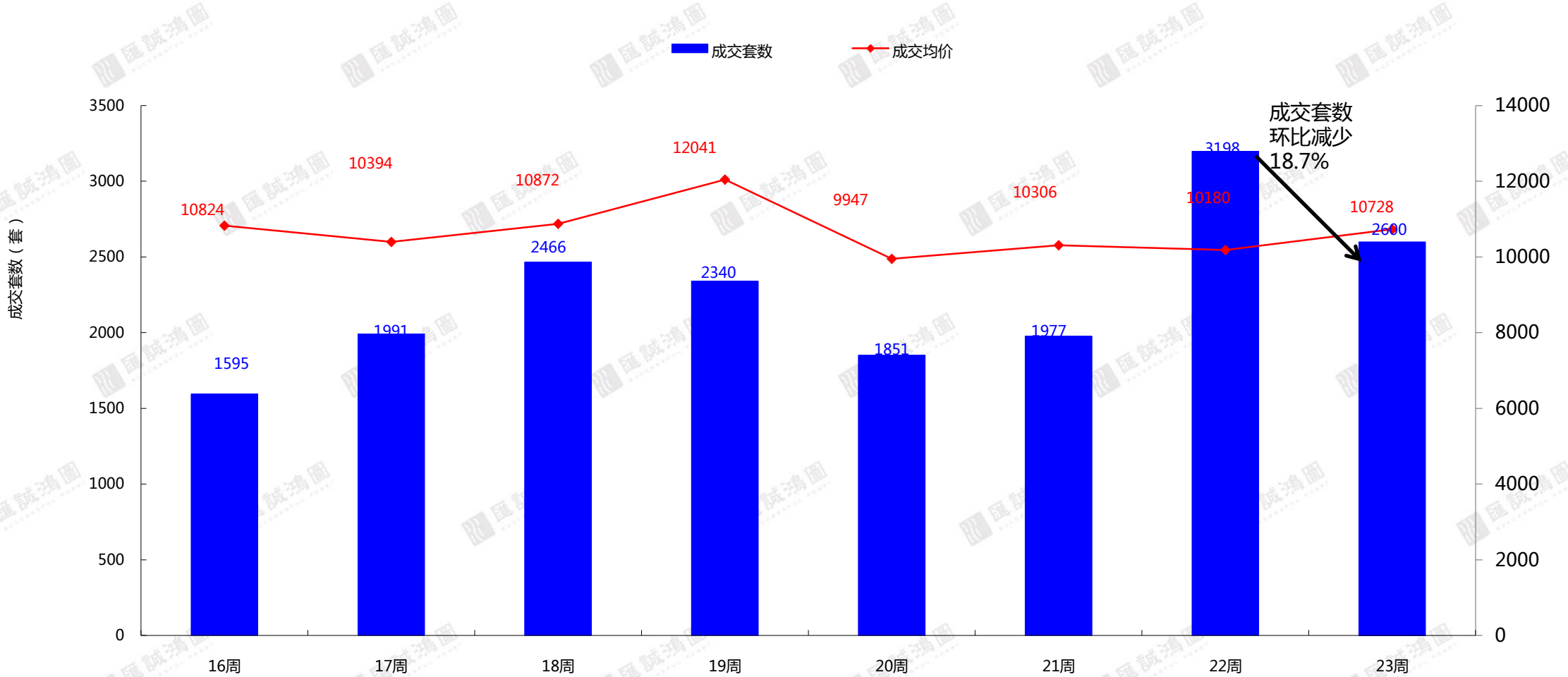
供应市场：主力供应乐平碧桂园共推出450套住宅，博雅滨江花园合计推出316套住宅，云东海高尔夫有82套别墅推出

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
6月6日	云东海高尔夫花园	三水	天墅系列50套	住宅	50	8095.9		
6月6日	云东海高尔夫花园	三水	天墅系列32套	住宅	32	6522.82		
6月6日	博雅滨江花园	三水	29座	住宅	62	12793.7		
6月6日	博雅滨江花园	三水	47座,48座	住宅	254	27707.67		
6月6日	保利中韵花园	三水	11座	住宅	124	13094.57		
6月6日	保利中韵花园	三水	10座	住宅/商铺	124	13090.56	13	708.76
6月6日	恒福水岸南苑	三水	2座	住宅/商铺	128	11952	13	597.6
6月6日	恒福水岸南苑	三水	3座	住宅/商铺	130	11956.02	8	325.69
6月8日	乐平碧桂园	三水	6座,7座,8座	住宅/商铺	450	43516.14	9	508.28

住宅成交市场：总体成交量有所回落，成交2600套，环比减少598套；面积27.5万平米，环比减少25.6%；均价为10728元/m²，环比小幅上涨5.4%

2018年第23周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：85-130m²面积段合计占比76.3%，180m²以上占比有所上升



2018年第23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	1	9	110	87	107	77	26	41	458
南海	5	70	120	137	165	69	10	11	587
顺德	0	0	0	0	0	0	0	0	670
三水	2	30	105	174	99	10	3	1	424
高明	11	19	170	77	121	44	8	11	461
总计	19	128	505	475	492	200	47	64	2600
占比	1.0%	6.6%	26.2%	24.6%	25.5%	10.4%	2.4%	3.3%	100.0%

因官网原因，顺德数据缺明细

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：榜单项目仍以非限购区域为主，万科美的西江悦持续领先



第23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	131	12565.71	8695
2	禅城	绿岛湖金茂花园	101	12177.54	12572
3	禅城	岭南天地	89	11334.92	16030
4	高明	美的鹭湖森林度假城	85	8073.93	5678
5	高明	美的明湖花园	68	9413.87	9020
6	三水	汇信华府	66	6140.71	8443
7	南海	中海万锦世家	63	7172.6	13444
8	三水	广乐颐景园	52	5181.43	7300
9	三水	御江南国际社区	51	5271.32	9194
10	南海	上林一品苑	48	4804.39	9542

第23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	131	12565.71	8695
2	禅城	绿岛湖金茂花园	101	12177.54	12572
3	禅城	岭南天地	89	11334.92	16030
4	高明	美的明湖花园	68	9413.87	9020
5	高明	美的鹭湖森林度假城	85	8073.93	5678
6	南海	中海万锦世家	63	7172.6	13444
7	三水	汇信华府	66	6140.71	8443
8	三水	御江南国际社区	51	5271.32	9194
9	三水	广乐颐景园	52	5181.43	7300
10	禅城	岭南盛世	30	4806.32	13712

数据来源：汇诚鸿图数据平台

开盘快讯-融创湖滨世家

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



项目名称	融创湖滨世家
发展商	融创中国
代理商	自售
项目位置	禅城区绿岛湖禅港路与横三路交汇处
类型/规模	占地7.4万平方米，建筑面积29.3万平方米
推售套数、户型	推北区3座，三梯三户，140-160m ² 单位，共132套
开盘时间	2018年6月7日
开卖方式	集中开盘（抽签）
开盘地点	佛山宾馆
推售详情	本次推售3座（毛坯）：合计132套，整体成交均价13316元/m ² 01户型（南）：建筑面积159.51m ² ，成交均价：14100元/m ² ，去化率100% 02户型（西北）：建筑面积105m ² ，成交均价：13460元/m ² ，去化率100% 03户型（东北）：建筑面积123m ² ，成交均价：13540元/m ² ，去化率100%
折扣优惠	无
销售率	共推出132套，认购132套，去化率达100%。筹量约220个，到场约200台。全部为一次性客户。
客户构成	主要以禅城客户为主，占比约九成，集中于南庄张槎等地；非禅城客户，约占一成。

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19座，2梯4户，98/128m ² ，29层，共116套。
开盘时间	2018年6月9日11:30
开卖方式	集中开盘
开盘地点	保利洲际酒店
推售详情	<p>本次推售19座（精装）：29层，合计116套，整体成交均价16046.5元/m²。</p> <p>01户型（西北）：建筑面积127.65m²，均价15563元/m²，成交26套，去化率89.6%</p> <p>02户型（东北）：建筑面积126.62m²，均价15803元/m²，成交26套，去化率89.6%</p> <p>03户型（东南）：建筑面积98.36m²，均价16585元/m²，成交27套，去化率93.1%</p> <p>04户型（西南）：建筑面积98.36m²，均价16235元/m²，成交28套，去化率96.5%</p>
销售率	共推出116套，销售107套，去化率92.2%

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	禅城区东鄞南路7号
类型/规模	占地43144平方米，建面155224平方米
推售套数、户型	<p>推售4/5座，82-124m²，2梯5户，16层，共150套单位。 01单位，82m²，3室2厅1卫，共15套；02单位，124m²，4室2厅2卫，共15套； 03单位，92m²，3室2厅2卫，共15套；04单位，98m²，3室2厅2卫，共15套； 05单位，100m²，3室2厅2卫，共15套。</p> <p>6/7座，109-124m²，2梯4户，18层，共136套单位。 01单位，124m²，4室2厅2卫，共17套；02单位，124m²，4室2厅2卫，共17套； 03单位，109m²，3室2厅2卫，共17套；04单位，109m²，3室2厅2卫，共17套。 总共推售286套单位。</p>
开盘时间	2018年6月9日，早10:00
开卖方式	集中开盘，微信选房
开盘地点	花曼丽舍营销中心
推售详情	<p>推售4/5/6/7座，共286套，当日成交282套，去化率98%。 4座开盘均价12967元/m²（毛坯），共75套，当日去化75套，去化率100% 01单位均价13477元/m²，去化15套；02单位均价13627元/m²，去化15套； 03单位均价12777元/m²，去化15套；04单位均价12377元/m²，去化15套；05单位均价12577元/m²，去化15套。</p> <p>5座开盘均价12757元/m²（毛坯），共75套，当日去化75套，去化率100% 01单位均价13077元/m²，去化15套；02单位均价12777元/m²，去化15套； 03单位均价12577元/m²，去化15套；04单位均价12377元/m²，去化15套；05单位均价12977元/m²，去化15套。</p> <p>6座开盘均价15963元/m²，其中装修款3000元/m²，共68套，当日去化66套，去化率97%。 01单位均价16063元/m²，去化16套；02单位均价15813元/m²，去化17套； 03单位均价15863元/m²，去化17套；04单位均价16113元/m²，去化16套。</p> <p>7座开盘均价15843元/m²，其中装修款3000元/m²，共68套，当日去化66套，去化率97%。 01单位均价15743元/m²，去化17套；02单位均价15763元/m²，去化17套； 03单位均价16023元/m²，去化16套；04单位均价15843元/m²，去化16套。</p>
折扣优惠	无
销售率	<p>4/5座验资500批，6/7座230批，一次性客户验资100万，首付6成客户验资60万，首付3成客户验资30万。到访约200批客户，微信选房可远程操作，到访率较低。一次性优先选房，再到6成，最后3成，需7天内签合同。</p> <p>共推出286套，当天去化282套，去化率98%。</p>
客户构成	60%张槎客户、20%祖庙客户、5%桂城客户、5%南庄客户、5%石湾客户、其他5%。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

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12座，面积涵盖100m ² /115m ² /136m ² ，总高29层，共112套
开盘时间	2018年6月10日
开盘地点	美的城销售中心
开盘方式	按筹号先后顺序选房
推售详情	<p>本次推售楼栋为12座，共推售112套，价格范围为6912元/m²-9126元/m²，装修均价约为1800元/m²，销化约90套，去化率约80%。</p> <p>12座（装修）：</p> <p>01户型：面积为135.84m²，共28套，价格范围为7342-8389元/m²；</p> <p>02户型：面积为100.40m²，共28套，价格范围为8066-9126元/m²；</p> <p>03户型：面积为100.40m²，共28套，价格范围为7700-8711元/m²；</p> <p>05户型：面积为114.73m²，共28套，价格范围为6912-7973元/m²</p>
销售率	共销化约90套，去化率约80%（截止下午15:30）
折扣	①认筹98折*智美家98折*全款97折 ②五天内准签额外再享受99折
客户情况	高明约51%，外区约49%（其中广州约占14%）（美的城策划提供的数据）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

开盘快讯-合景新鸿基泷景

SUCCESSFUL POWER

项目名称	合景新鸿基泷景
发展商	新鸿基地产
代理商	合富
项目位置	佛山市禅城区东平路泷景花园（广佛线澜石站）
类型/规模	占地面积：750000平方米；建筑面积：2800000平方米
推售户型及套数	新推售16座，两梯五户，各推售28套，共140套，面积为82-110m ² 。
开盘时间	2018年6月9日9:00
开卖方式	自然开盘
开盘地点	营销中心
推售情况	整体成交均价18500元/m ² （均带装修含5000元/m ² 装修款）； 16座整体推售140套，成交75套，当天去化约54%。
优惠折扣	无
销售率	当天去化75套，去化率约54%。
付款方式	首付三成定金5万，7天内交首期；可一次性&1个月内付清房款。 无名额/无社保：首付四成；一年后网签，可按揭&尾款网签后按揭，可一次性&一个月内付清。 装修款不能贷款，一年半分三期交齐。
客户到场情况	收筹180批，当天到访个119，到访率约66%。
客户构成	客户构成：禅城周边客户为主。
备注	2018年于6月3日启动16座认筹，截止到开盘认筹约180批。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



四、住宅区域市场

住宅区域市场：各区网签量全线下滑，高明网签套数降幅最大；除顺德外，各区网签均价均环比上涨，高明涨幅居首

	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	458	-128	-21.8%	5.85	-15.4%	13592	4.9%
南海	587	-55	-8.6%	6.44	-8.2%	11955	0.4%
顺德	670	-156	-18.9%	5.91	-44.8%	0	—
三水	424	-90	-17.5%	4.33	-19.6%	8321	0.2%
高明	461	-169	-26.8%	4.97	-28.4%	7858	10.3%
全市	2600	-598	-18.7%	27.50	-25.6%	10728	5.4%

区域供应市场-禅城区：供应分布85-130m²面积段，绿城桂语兰庭补货130-150m²面积段

2018年第23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
保利碧桂园天汇	天旭五座	0	0	116	58	0	0	0	0	174
保利翠雅花园	十九座	0	0	0	58	58	0	0	0	116
绿城桂语兰庭	二十一座	0	0	0	31	31	31	0	0	93
合计		0	30	116	305	187	31	0	0	669
占比		0.0%	4.5%	17.3%	45.6%	28.0%	4.6%	0.0%	0.0%	100.0%



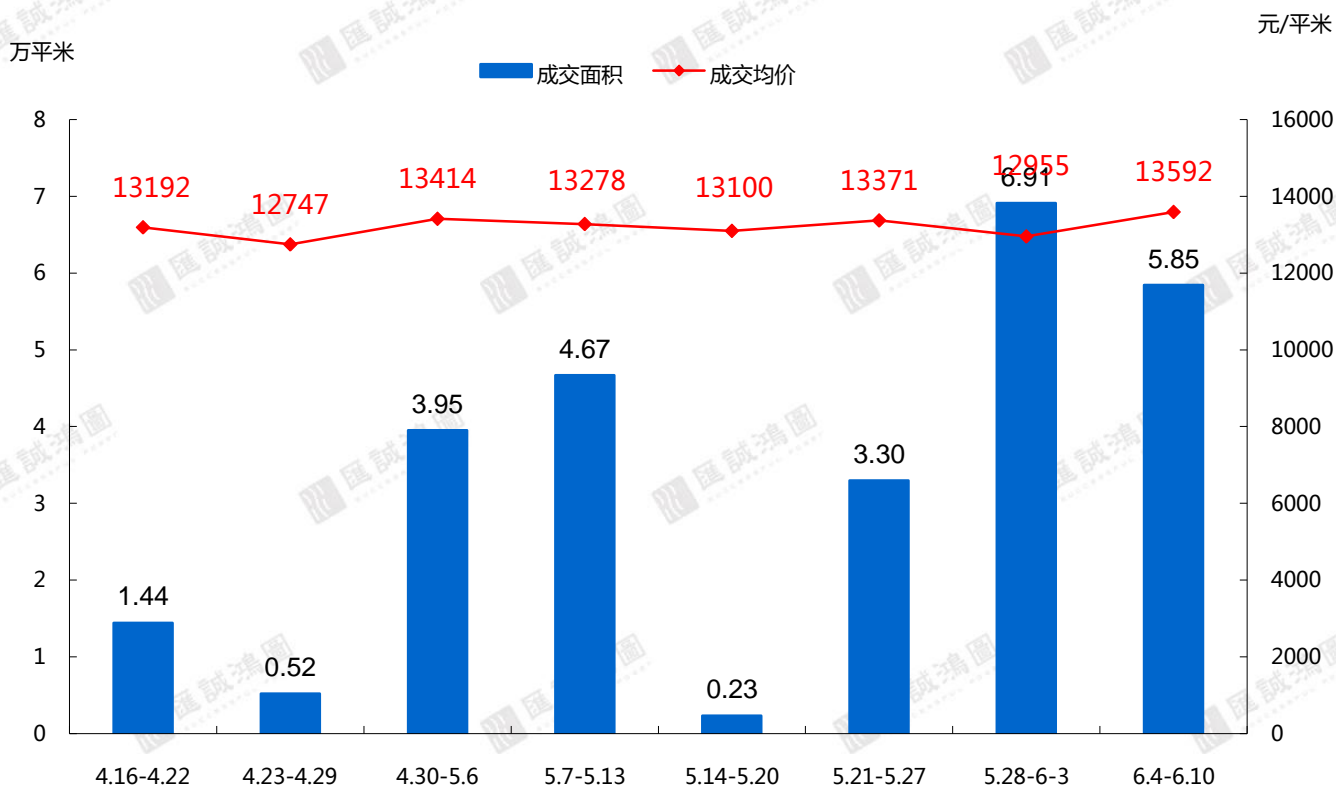
区域成交市场-禅城区：网签量降价升，仅绿岛湖金茂花园网签过百

■ 第23周，禅城区成交量回落，成交458套，环比减少128套，成交面积为5.85万m²，面积环比减少15.4%，均价13592元/m²，环比小幅上涨4.9%；成交套数排名前三的项目分别为：绿岛湖金茂花园成交101套，均价12572元/m²；岭南天地成交89套，均价为16030元/m²；保利碧桂园天汇成交35套，均价为13383元/m²。

第23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	绿岛湖金茂花园	101	12177.54	12572
2	岭南天地	89	11334.92	16030
3	保利碧桂园天汇	35	4102.82	13383
4	岭南盛世	30	4806.32	13712
5	万科金色里程	28	2560.99	12956
6	保利翠雅花园	24	2885.41	12976
7	中海凤华熙岸花园	24	3012.29	14922
8	珑景花园	19	2802.2	14715
9	融创望江府	16	1845.78	12023
10	旭辉公元	13	1435.65	13540

2018年第23周禅城区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

禅城区-成交面积段：180m²面积段受岭南盛世拉升占比9%

SUCCESSFUL POWER



2018年第23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	1	9	110	87	107	77	26	41	458
占比	0.2%	2.0%	24.0%	19.0%	23.4%	16.8%	5.7%	9.0%	100.0%

区域供应市场-南海区：广瑞豪庭补货85-95m²刚需户型，占比近60%



2018年第23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
广佛新世界	58栋,59栋	0	0	0	0	30	0	0	0	30
广佛新世界	44栋	0	22	8	0	0	0	0	0	30
广瑞豪庭	5座	0	0	138	0	0	46	0	0	184
合计		0	22	146	0	30	46	0	0	244
占比		0.0%	9.0%	59.8%	0.0%	12.3%	18.9%	0.0%	0.0%	100.0%



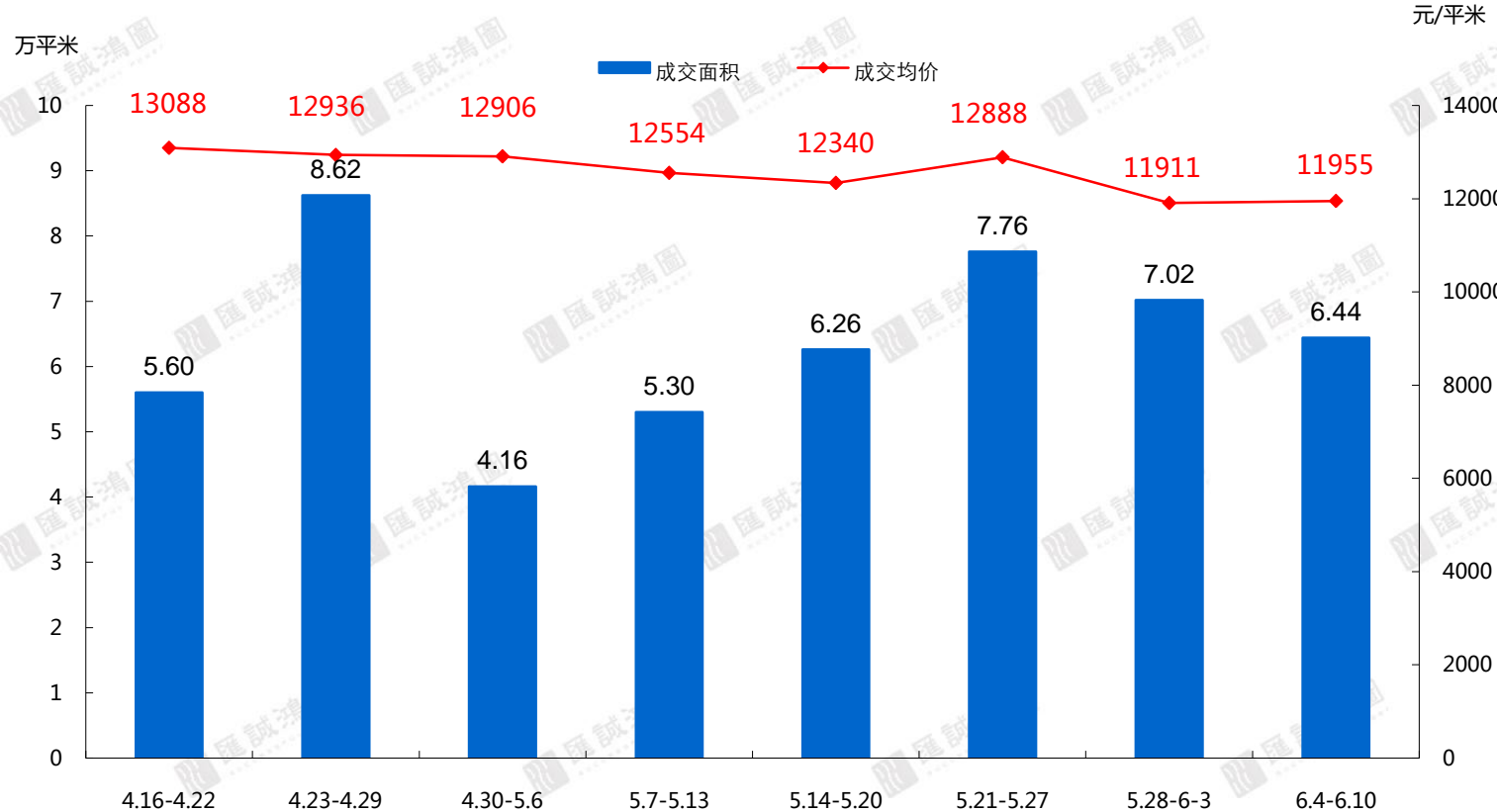
区域成交市场-南海区：网签持续下滑，榜单项目网签均不过百

■ 第23周，南海区成交587套，环比减少55套，成交面积为6.44万m²，环比减少8.2%，均价为11955元/m²；成交套数排行前三的楼盘分别为：中海万锦世家成交63套，均价13444元/m²；上林一品苑成交48套，均价9542元/m²；新城璟城成交45套，均价14355元/m²。

第23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	中海万锦世家	63	7172.6	13444
2	上林一品苑	48	4804.39	9542
3	新城璟城	45	4785.42	14355
4	禾粤尚德居	44	3531.92494	4533
5	时代水岸花园	40	3983.71	18123
6	融创御府	34	3619.2	14796
7	上林观湖苑	27	2964.38	10499
8	万科城市之光	26	2289.66	7621
9	广佛新世界	21	2128.03	14173
10	恒大曦苑	19	2017.91	15026

2018年第23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：110-130m²面积为成交主力段

SUCCESSFUL POWER



2018年第23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	70	120	137	165	69	10	11	587
占比	0.9%	11.9%	20.4%	23.3%	28.1%	11.8%	1.7%	1.9%	100.0%

区域供应市场-三水区：恒大云东海及博雅滨江补货180m²以上户型

SUCCESSFUL POWER



2018年第23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
保利雲上	天墅系列50套	0	0	0	0	0	24	0	26	50
保利雲上	天墅系列32套	0	0	0	0	0	0	18	14	32
博雅滨江花园	29座	0	0	0	0	0	0	0	62	62
博雅滨江花园	47座,48座	0	0	0	126	128	0	0	0	254
保利中央公园	11座	0	0	62	0	62	0	0	0	124
保利中央公园	10座	0	0	62	0	62	0	0	0	124
恒福水岸南苑	2座	0	0	128	0	0	0	0	0	128
恒福水岸南苑	3座	6	0	124	0	0	0	0	0	130
乐平碧桂园	6座,7座,8座	0	0	300	150	0	0	0	0	450
合计		6	0	676	276	252	24	18	102	1354
占比		0.4%	0.0%	49.9%	20.4%	18.6%	1.8%	1.3%	7.5%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

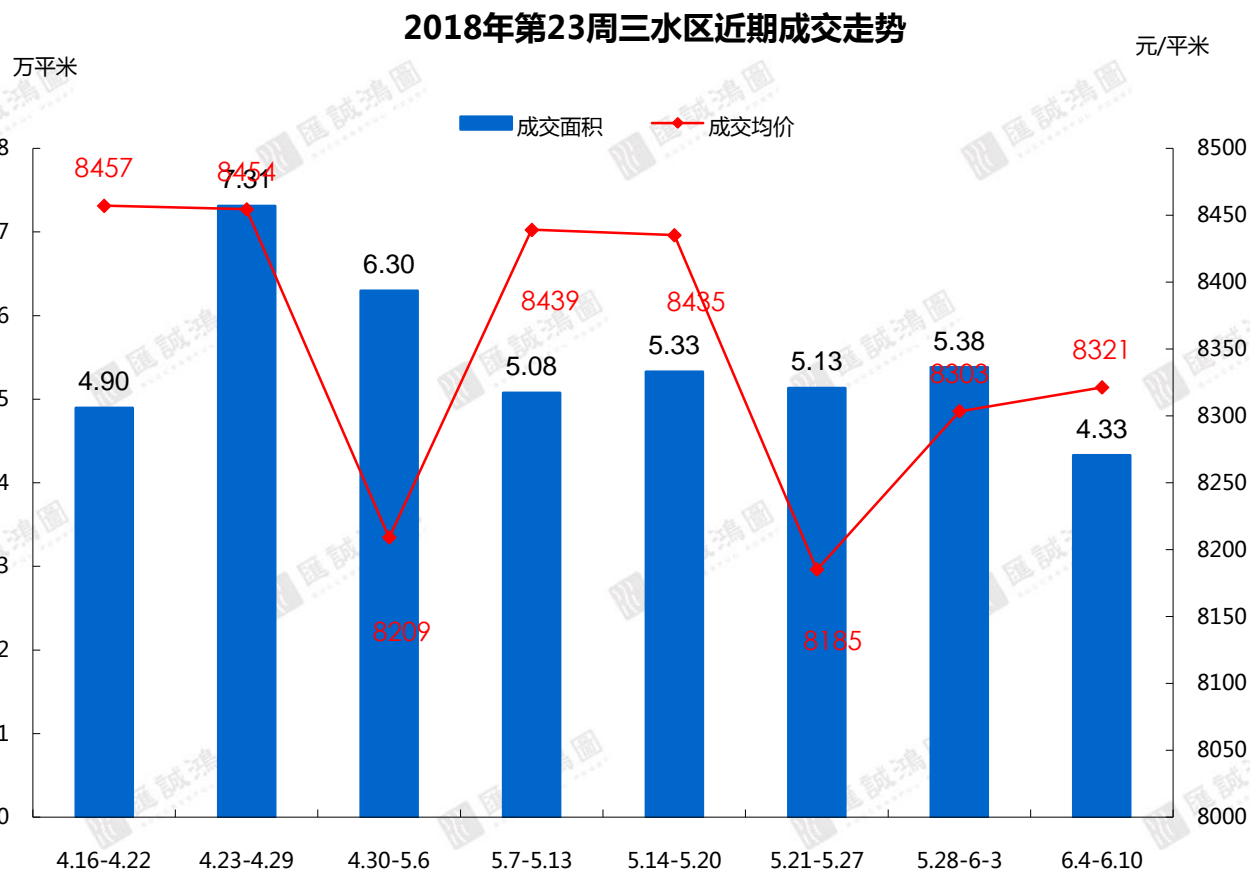
区域成交市场-三水区：网签量跌价升，汇信华府网签居首

SUCCESSFUL POWER



■ 第23周，三水区住宅成交424套，较前周减少90套，成交面积为4.33万m²，环比减少19.6%，均价为8321元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：汇信华府成交66套，均价为8443元/m²；广乐颐景园成交52套，均价7300元/m²；御江南国际社区成交51套，均价为9194元/m²。

第23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	汇信华府	66	6140.71	8443
2	广乐颐景园	52	5181.43	7300
3	御江南国际社区	51	5271.32	9194
4	恒福水岸南苑	27	2643.51	7284
5	时代百盈达花园	25	2833.35	8514
6	鸿安花园	21	2216.88	8287
7	恒大云东海花园	16	1734.02	11218
8	碧桂园奥斯汀	15	1454.85	8947
9	恒大山水龙盘	15	1598.45	7612
10	观景豪园	14	1487.88	8139

数据来源：汇诚鸿图数据平台

三水区-成交面积段：95-110m²面积段成交占比达41%，主力项目为广乐颐景园及御江南

2018年第23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	30	105	174	99	10	3	1	424
占比	0.5%	7.1%	24.8%	41.0%	23.3%	2.4%	0.7%	0.2%	100.0%

区域供应市场-高明区：本周高明无供应

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



2018年第23周高明一手房住宅供应明细表

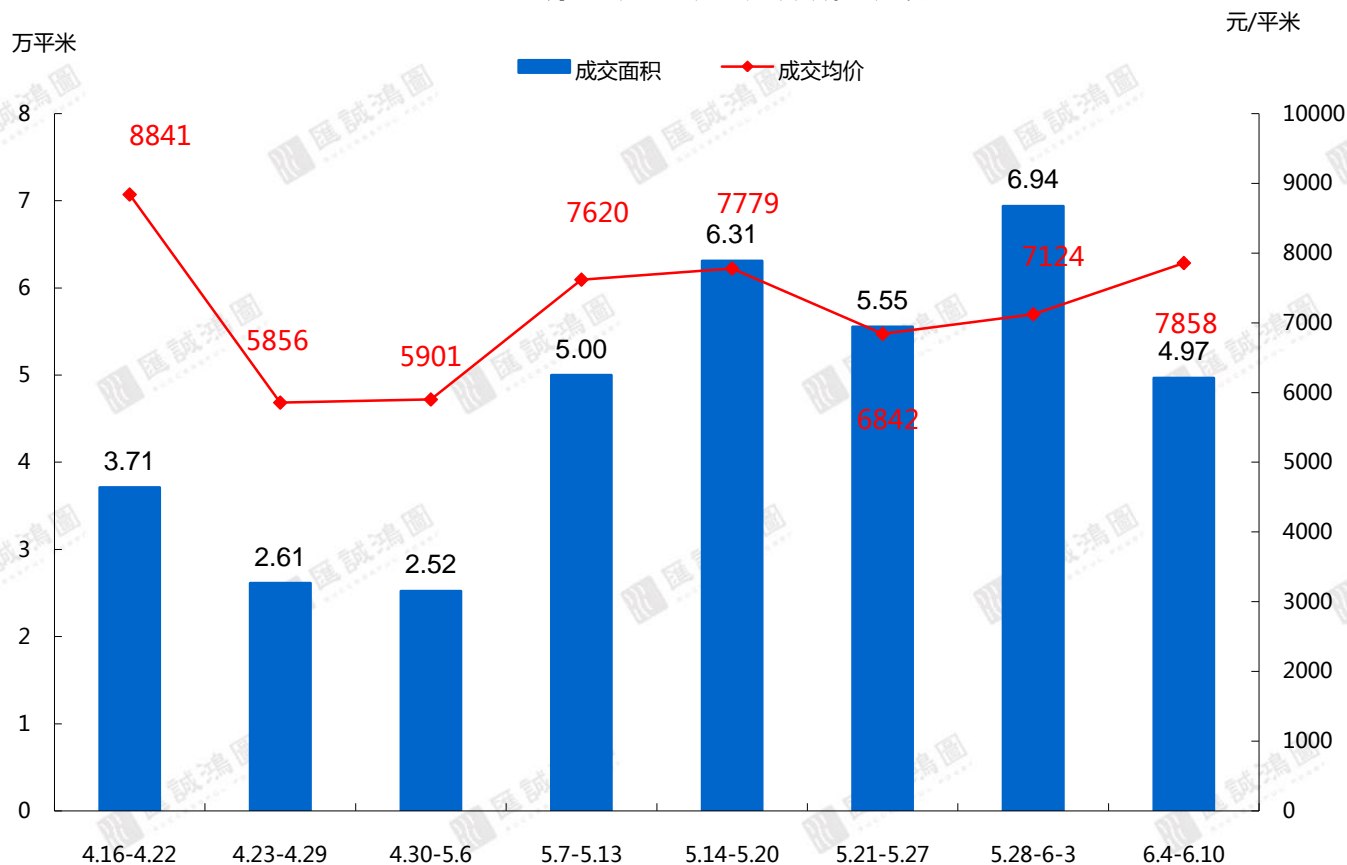
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
合计										
占比										



区域成交市场-高明区：西江悦及美的两项目为市场成交主导

- 第23周，高明区住宅成交461套，较前周减少169套；成交面积为4.97万平米，环比减少28.4%；均价7858元/m²，环比上涨10%；成交套数排名前三的楼盘分别为：万科美的西江悦成交131套，均价为8695元/m²；美的鹭湖森林度假区成交85套，均价为5678元/m²；美的明湖花园成交68套，均价9020元/m²。

2018年第23周高明区近期成交走势



第23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	万科美的西江悦花园	131	12565.71	8695
2	美的鹭湖森林度假城	85	8073.93	5678
3	美的明湖花园	68	9413.87	9020
4	誉基誉憬湾	27	2819.79	6098
5	江滨香格里拉花园	23	2874.39	6961
6	明汇苑	19	2107.92	4830
7	勤天汇广场	17	1770.24	9057
8	花谷水岸花园	15	1758.62	5548
9	荷城碧桂园	9	907.65	#N/A
10	金鹭湾广场	7	450.05	5603

高明区-成交面积段：85-95m²刚需户型为主力担当，65m²及180m²占比均为2.4%

2018年第23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	11	19	170	77	121	44	8	11	461
占比	2.4%	4.1%	36.9%	16.7%	26.2%	9.5%	1.7%	2.4%	100.0%

第23周市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第23周，土地市场持续火热，房企拿地不断，亮点颇多；本周多区域有地新推，未来预计将延续当前的拍地热度；

第23周，供应市场持续降温，三水新货独占鳌头；各区网签惯性下滑，新开盘项目去化率高，未来市场预期向好。

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