

佛山市房地产市场周报

第48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48周市场概述

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

◆ 土地市场：乐从推出巨无霸宅地，均安连撤两宗宅地

第48周，仅有1宗来自顺德乐从的巨型宅地供应，顺德均安鳧洲河2宗宅地相继撤销出让，城市非核心地段地块出让多波折。

◆ 住宅市场：供应稳步上升，成交持续减少

第48周，合计13个项目推出2501套住宅；

第48周，整体成交量价齐跌，非核心镇街成交活跃；

第48周，保利海德公园网签265套荣登榜首。



一、市场资讯



◆ 2018中国工业百强区出炉：佛山五区均上榜

11月21日，中国县域工业经济发展论坛发布《**中国工业百强县（市）、百强区发展报告（2018年）**》。佛山五区全入选中国工业百强区榜单，**顺德区排全国第4位，南海区位列第5位，三水区位列第11位，高明区位列第18位，禅城区位列第28位。**

◆ 南海1-10月全区引进407个投资超千万元项目

11月30日，区第十六届人大常委会第二十次会议召开，听取和审议区政府关于“创新发展一马当先”落实情况报告等报告，综合听取和审议区国土城建和水务局（国土）工作情况报告。会议指出，**今年1-10月，全区共引进投资超千万元项目407个，计划投资总额968.68亿元**，投资额同比增长10.5%，其中超亿元内资项目120个，投资总额10亿元以上的签约项目14个。这些外来投资**主要是“两高三新”产业项目**。会议充分肯定了区政府落实“创新发展一马当先”的成绩，认为**“两高三新”现代产业体系如今已初步形成。**



◆南海发布住宅物业管理服务团体标准

11月29日，佛山市南海区物业管理行业协会（以下简称“南海物协”）召开新闻发布会，正式向社会发布《**住宅小区物业管理服务规范**》、《**住宅小区物业管理服务质量分级及评价**》两份团体标准，这是**佛山市首份物业管理行业住宅物业服务标准化文件**，标志着南海区物业管理行业向标准化、规范化又迈进一大步。

◆佛山引进人才安家补贴最高400万元

11月29日，佛山市教育局召开新闻发布会，正式解读和印发加快高等教育发展三个配套扶持政策：《**佛山市高等教育高层次人才引进扶持办法**》、《**佛山市促进高校科技成果服务产业发展若干扶持政策**》和《**佛山市引进和培育优质高等教育资源若干扶持政策**》。

● **北科大、北外等多所高校在佛山设研究生院**

继去年佛山和广东财经大学、南方医科大学签订了共建佛山校区协议之后，目前**北京科技大学顺德研究生院和华南师范大学南海校区共建国际学院等新项目**也在稳步推进中；**北京外国语大学研究生院将落户佛山新城**，目前正处于注册阶段。“还在引进省外名校，**现正跟东北大学对接，准备在佛山建立研究生院。**”

● **引进人才安家补贴最高400万元**

编制组提出，佛山人才政策**应把中高端和急需人才引进作为重点，以做大总量为目标，倾斜成长型青年人才引进。**

《佛山市高等教育高层次人才引进扶持办法》对高等教育高层次人才的申请认定条件给出了具体要求，同时还明确了高等教育高层次人才安家费分类补贴标准。被认定的市属人才中的高等教育国家级领军人才、省级领军人才、地方级领军人才分别补贴安家费400万元、300万元和200万元，高等教育教学科研骨干人才100万元、博士后30万元、博士20万元。被认定的派驻人才中的高等教育国家级领军人才、省级领军人才和地方级领军人才分别给予200万元、150万元、100万元的安家补贴。高等教育教学科研骨干人才50万元、博士后15万元、博士10万元。

此外，对认定为高等教育高层次人才的市属人才和派驻人才按同等标准给予一次性科研启动经费补贴；**高等教育高层次人才在安居落户、子女入学、配偶就业、医疗保障等方面的待遇，享受市、区相关高层次人才政策待遇。**



◆高明富湾片区：打造高明“松山湖”，新增25宗宅地+有轨电车+一环西拓

11月26日，佛山市国土资源和城乡规划局发布关于《**佛山市高明区荷城街道富湾片区控制性详细规划**》批后公布。

- **规划范围**：高明荷城街道东北部，紧邻西江新城，北至高明区界，东临西江，西接规划海天大道，南靠广明高速、富湾湖，规划面积24.11平方公里。片区建设用地面积为1046.59公顷，非建设用地面积1315.43公顷，其中**规划居住用地面积55.6公顷，占城市建设用地面积的6.35%**。
- **定位**：**珠江西岸职业教育集聚区、西江测畔产业综合发展区、高明北部城镇综合服务区。**
- **未来人口**：就业人口预计4.65万人，居住人口约4.78万人。
- **要点1**：**片区北部主要是大片的教育用地**，分别有广东职业技术学院、广二师高明附校、富湾中学、富湾小学；
- **要点2**：而纯新盘龙光金辉优步学府则紧邻富湾小学。附近的二手盘还有誉基誉憬湾、尚湖名苑、金富雅苑等，**新规划的宅地和商服地集中分布在T17线的东侧**，根据统计，**至少有25宗宅地和8宗商服地**待出让。其中有**5宗宅地具有望江优势**，值得期待。





◆ 凤语潮鸣苑（中铁建大良项目）：27栋住宅（别墅+洋房），共1050户

日前，顺德区发展规划和统计局连发两份批前公示，**凤语潮鸣苑一期、二期**申报建设工程规划许可接连公示，申请单位为佛山市顺德区顺昊房地产有限公司，即**中铁建**。

项目共规划**27栋住宅**，总体呈北高南低，北面邻近逢沙河，其中1-8栋楼高31-49层不等，9-27栋设计为4层高，均为低层住宅，**不排除打造成叠墅等产品等可能性**。同时，项目规划有一处**下沉庭院**，及**两处户外健身场地**。



总占地 (万㎡)	5.33	总建面 (万㎡)	23.34
住宅建面 (万㎡)	14.72	规划总户数 (户)	1050
高层住宅商品房 (万㎡)	8.4	总人数 (人)	3675
高层配建房及人才住房建面 (万㎡)	4.85	车位 (个)	1568
多层住宅建面 (万㎡)	1.47		

规划总平面图 1:500



◆广东将编制实施《粤港澳大湾区城际（铁路）建设规划》

11月27日，省十三届人大常委会第七次会议在广州开幕。会议听取了省人民政府关于《**广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要**》实施中期评估及指标调整草案的报告。

广东省发展和改革委员会主任葛长伟在汇报时指出，粤港澳大湾区融合发展首先是交通基础设施的一体化。广东将完善大湾区经粤东西北至周边省区的综合运输通道，编制实施《**粤港澳大湾区城际（铁路）建设规划**》，**加快佛莞、深茂铁路深圳至江门段等珠江口跨江通道建设，规划建设深汕、珠江肇等铁路，构建大湾区1小时快速轨道交通网络。**

◆佛山四中附属学校规划调整：选址毗邻智慧公园，新增公交停车场

11月29日，禅城区发展规划和统计局发布了《**佛山市第四中学附属学校建设工程规划设计条件申请调整批前公示**》，进行了对佛山市第四中学附属学校的部分条件修改。

● **本次公示在原规划上新增了三大点：**

- ①城市蓝线控制区域内应按《佛山市城市蓝线划定规划》和《城市蓝线管理办法》有关要求执行。
- ②公交停车场应按照不低于其总停车位的20%配建充电设施或预留充电设施安装条件。
- ③**公交停车场（库）**（不纳入规划经济技术指标计算）：**1处，建筑面积约8648m²，设置于地下**。其余设置位置、出入口位置、面积及设计方案应征得交通、教育行政主管部门同意。占用公园绿地的还须征求公用事业行政主管部门意见。

佛山市第四中学附属学校选址毗邻智慧公园，智慧路以南、华宝南路以西、忠信路以北，**周边有智慧新城、海湾城、中海凤凰熙岸等多个住宅小区**，规划为**九年一贯制学校**，规模为**48班，其中小学24班，初中24班**；并规划建设寄宿学校配套的学生宿舍。

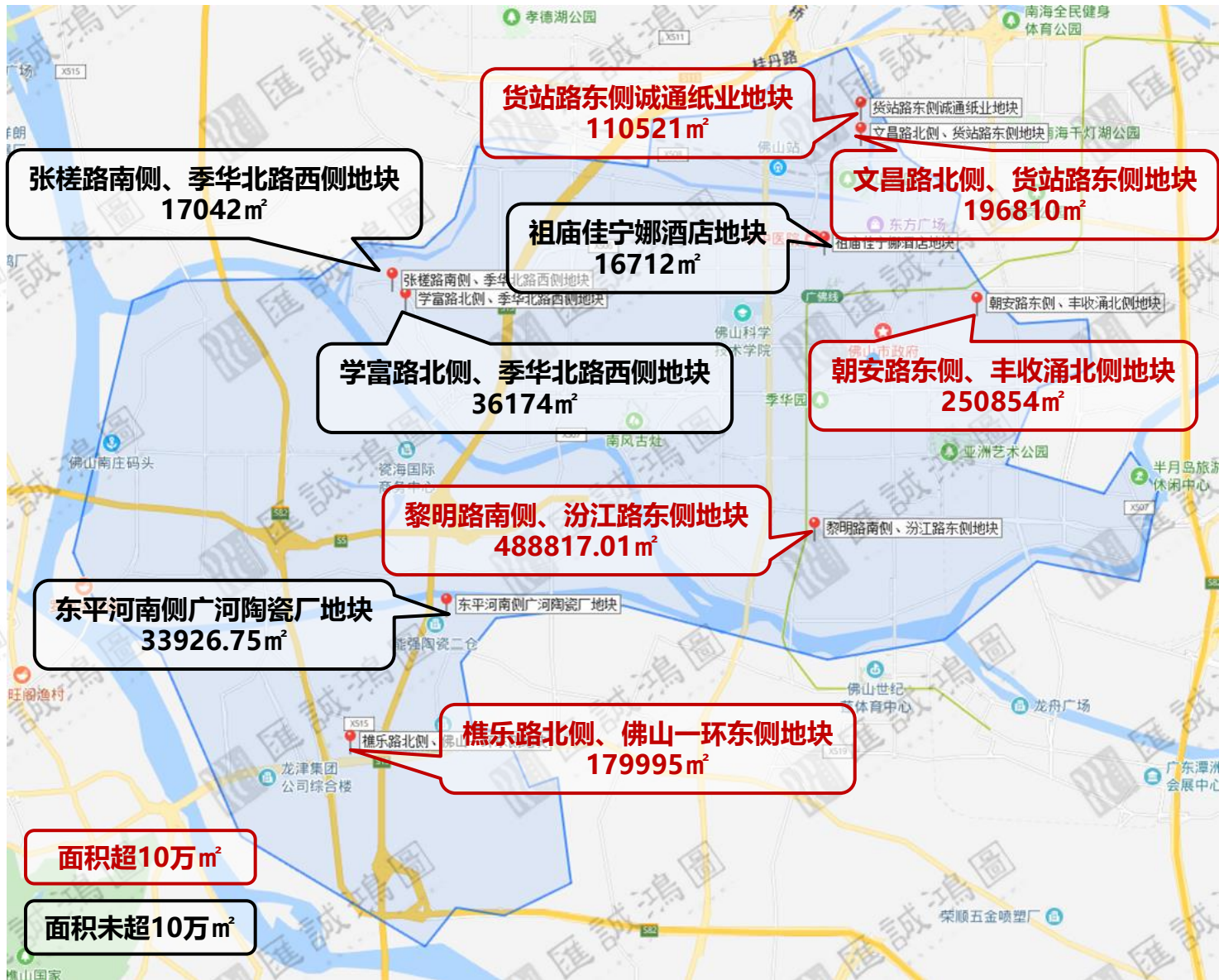


◆ 禅城集中批复9宗旧改，逾133万m²

11月23日，禅城国土城建和水务局集中批复了**9宗地块**纳入“三旧”改造范畴，确认范围面积合计约**133万m²**。

这些地块**主要分布在祖庙、禅城城北、城南、季华路沿线、张槎以及南庄等片区**，意味着一向缺地的禅城有望补粮。

不过，“三旧”改造项目普遍时间跨度较长，**需要三至五年时间持续推进**，上述仅仅是禅城城市更新的一小部分，更多项目还要不断推动落地。





◆碧桂园物业服务拟收购5间公司，斥资6.83亿

碧桂园服务11月26日晚间发布公告，碧桂园物业服务(公司全资附属公司，买方)与史小琴、帕拉丁股权投资及帕拉丁合伙企业(作为该等卖方)订立该等股权转让协议。据此，买方有条件同意购买5间从事物业管理业务的该等目标公司股权，代价总额为人民币6.83亿元。

股权转让包括北京盛世物业服务70%股权、成都佳祥物业管理100%股权、成都清华逸家物业管理100%股权、南昌市洁佳物业100%股权和上海睿靖实业100%股权。上述该等目标公司均主要在中国从事物业管理业务。

根据公告，这些目标公司于2018年9月30日的未经审核合并净资产价值约为人民币1.25亿元（相当于约港币1.41亿元）。目标公司2016年净利润466.84万元，2017年净利润1456.90万元。截至2018年9月30日，今年前9个月净利润5991.56万元。

碧桂园服务董事认为，该等收购事项将使碧桂园服务进一步扩大其业务规模及范围，并增强其于市场的影响力及竞争力，符合本集团的战略发展需求。

◆陈村打造医药产业总部聚集区，瑞兴创享中心建设启动

11月28日，瑞兴创享中心在陈村镇新区南片区启动建设，将打造医药产业总部聚集区、健康中心以及互联网企业的聚集中心。该项目是今年顺德区重点招商引资项目，也是陈村镇抢抓三龙湾规划发展先机的举措之一。

- **瑞兴创享中心**：项目为**商业综合体**，主要包括商业、高层综合楼两部分，由广东瑞兴医药股份有限公司投资兴建，总建筑面积为50599.69m²，总投资3亿元，预计在2020年建设完成并投入使用。建成后，它将作为瑞兴医药的办公总部，同时，还将重点建设互联网创新平台、医药类电商运营中心、软件研发中心、药品智能化物流运营中心、就业培训中心等，打造以瑞兴为核心的医药产业总部聚集区、现代岭南街区聚落创享中心以及“城市之门、健康小镇”医药与养生的集聚区。



◆美的置业与北控城投联手共创产城融合大生态模式

11月28日，美的置业集团与北控城投控股集团签署战略合作协议，**双方将在产城融合、特色小镇项目、房地产项目投资开发等方面开展全领域战略合作，联手建设产城融合项目大生态模式，实现“1+1>2”的效果。**

美的置业与北控城投在互惠互利的基础上，将以统一的资源整合优势，携手在产城融合、特色小镇项目、房地产项目投资和开发以及其它双方共同认可的相关领域就规划设计、投融资、建设管理、产业导入、商业运营管理等全领域进行战略合作，**包括但不限于项目拓展、落地、建设、运营等。**

◆卓越集团与易居企业集团达成深度战略合作

11月29日，卓越置业集团有限公司（下称“卓越集团”）与易居企业集团在易居企业集团总部举行深度战略合作会议。双方高管代表就未来战略规划、资源整合、业务创新、合作创新等议题交换看法，并将在这些领域展开深度战略合作，谋求更大发展，携手开创卓越未来。

秉承合作共赢的理念，**本月以来，卓越集团先后与行业先锋旭辉集团、新城集团签订战略合作协议，此次与易居企业集团的“牵手”，也将进一步提升卓越集团的资源整合能力。**

◆西樵官山社区公寓拟年底建成，村民可以成本价2500元/m²申购

经过为期一年多的建设，位于西樵村樵乐路旁的**官山社区公寓现已封顶**。再过不久，这**4幢14层高的社区公寓**，将迎来当地村民入住。这是**当地村民以自筹资金的方式建设的村居社区公寓**。公寓建成后，**村民可以建设成本价2500元/m²进行申购**。

目前，南海区已批准建设包括官山社区在内的七个社区公寓试点项目，总投资超过13亿元，用地总面积约231.1亩，**建成后总套数超3000套，可保障人数约18180人。**



◆高明明珠客运港“高明号”，下月复航 三小时直达香港

11月26日，停航已久的“高明号”客轮将于**12月1日正式复航**。复航后将采用全球先进的碳纤维高速客轮，**3小时可直达香港**，相比之前，提速15分钟，同时还优化调整了航班时间，相比此前早上8时30分启航到17时30分返航，从航班时间调整为“早出晚归”并适度延长一小时，调整为**早上8时启航到18时返航**，更适合旅客的出行需求，大大提升了航线的竞争力。“高明号”将成为连接高明和香港的重要窗口，促进两地交流。

◆顺德至芳村客运站专线已开通

大良伦敦至广州芳村、北滘至广州芳村、陈村至广州芳村定制专线已于近日开通，**每日来往发车超过100个班次**。

经过前期意见收集，**本次开通的顺德至广州芳村专线站点设置更靠近住宅区及人流聚集地**。

- **大良、伦敦线**：站点设置在大润发商场、清晖园星巴克店（清晖园斜对面）、福盈酒店、新滘大桥、伦敦荔村公交站，单程需时45分钟，票价20元。
- **北滘线**：站点设置在广东工业设计城公交站、南源商业街公交站、建设北路雄峰花园公交站、林头西公交站（105国道），单程需时35分钟，票价15元。
- **陈村线**：站点设置在陈村镇政府西广场，陈村农贸市场公交站，陈村旧墟公交站，陈村镇顺联广场(锦龙路)公交站，白陈路陈村(公交站)，陈村镇顺联机械城公交站，陈村镇国通物流城公交站，单程需时30分钟，票价10元。

◆3条地铁顺德段工程进展顺利

顺德区轨道交通投资有限公司透露，顺德3条在建的地铁线均有最新进展，**广州市轨道交通七号线一期工程西延顺德段目前全线所有站点和车站都进入了开工阶段**，而**佛山地铁3号线顺德段16个站点均已开工**，**佛山地铁2号线顺德段也有部分站点进入装修施工阶段**。



◆高明交通局：佛山地铁2号线二期工程正在开展前期研究工作

11月28日，高明区交通运输和城市管理局（交通） 回复多项交通项目情况。

- **西江大道**：目前**佛山地铁2号线二期工程正在开展前期研究工作**，待实施方案明确后，将根据上级工作要求，统筹推进该项目建设。
- **高明大道高明大桥至杨和跨线桥段、祥福路高明大道至怡乐路段**：均已纳入佛山一环西拓高明大桥至富龙大桥公路工程改造范围，**项目已进场施工，计划2020年完工。**
- **合和大道扩建改造**：已纳入国道G359线高明杨和跨线桥至迳尾段路面改造工程，目前项目完成了勘察设计招标、施工图设计修编及上报审批工作，正在进行监理招标及施工图三级清单管理编制工作，**计划2019年启动建设。**

◆省发改委：佛山地铁4号线尚不具备规划建设条件

11月1日，广东省发改委回复了佛山4号线的情况：**佛山地铁4号线目前尚不具备规划建设条件。**

11月29日，佛山市轨道办亦进行了官宣，表示**佛山4号线一期工程已纳入佛山新一轮城市轨道交通建设规划并上报至国家发改委，现正根据国家最新政策要求对上报材料进行补充完善。**建设规划获批是项目建设的首要条件，“佛山地铁4号线暂不建了”是对省发改委回复意见的错误解读，只能说目前4号线尚不具备开工建设条件。**佛山市正在抓紧推进建设规划上报材料补充完善工作，并积极与国家、省发改委沟通，争取建设规划尽快获批；同时，佛山市已同步启动4号线工程可行性研究等前期工作，争取尽早稳定4号线线站位方案，为4号线早日开工奠定基础。**

◆省发改委：广佛江珠城际需进一步深化研究，正推进前期工作

日前，关于广佛江珠城际的最新动态，广东省发改委回应称，按照省政府工作部署，**广佛江珠城际需结合珠江西岸高铁建设发展需要，进一步深化研究其功能定位、技术标准和出资模式。**同时，省发改委透露，目前与省铁投集团等单位，正在积极开展粤港澳大湾区城际铁路建设规划研究编制工作，我们将结合该规划，抓紧研究广佛江珠项目有关问题，并**按照省政府工作安排推进项目前期工作。**



◆三水西南将新建扩建4所小学

11月28日，三水区西南街道“广东省教育强镇”复评督导验收总结会议举行。会上透露，**2018至2022年**，西南街道将累计投入约7.6亿元（不含日常经费），**新建、扩建4所小学，增加公办优质学位4320个。**

- **西南街道将新建西江小学、凤凰小学：**西江小学新校预计2020年9月正式投用，将筹建凤凰小学，目前正在计划中。
- **三水新城将建博文小学：**云东海街道第二所公办小学——博文小学（曾拟名“南湖小学”）计划在**2020年投用。**
- **乐平镇将建华南师范大学附属学校：**将建成**集幼儿园、非营利性小学和初中于一体的民办学校**，招生规模为3270人。

◆大良苏岗片区改造再次提速，欢乐海岸项目助力打造新岭南水乡

11月28日，顺德区发布一则《**关于大良苏岗旧寨片区华海路道路及周边景观提升改造工程申报市政建设用地规划许可的批前公示**》，申请单位为佛山市顺德区大良街道土地发展中心。

该项目具体位于大良苏岗旧寨片区，拟用地19942m²，从龙盘北路至海河路地段，附近有睡牛岗、顺峰山等景观资源。**明年暑假顺德华侨城欢乐海岸PLUS项目就业迎客**，借机开展大良苏岗旧寨及周边地区的改造提升，以**打造集山、水、居、游为一体的新岭南水乡，创建以顺峰山公园及苏岗旧寨等周边区域为核心的欢乐小镇。**





◆ “三水三桥” 打通三水南站和中心城区 “最后10公里”

根据三水区分区规划（2012—2020年），**三水跨江大桥（三水三桥）的建设符合城市规划，已纳入塘西三期南延线建设内容之一。**目前，**已完成工程可行性研究报告编制**，鉴于该工程的规模较大，沿线部分土地属于南海区范围，并涉及广州西江引水工程，三水**争取将该项目纳入佛山市重点工程项目**，争取市一级的交通专项资金支持，以便项目建设的顺利开展。

◆ 西南六中旧址继续保留用作教育用地

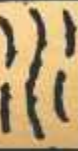
为推动教育均衡发展，改善教育资源布局，经研究，**西南六中旧址将继续保留用作教育用地，用于建设优质公办学校。**三水区教育局将根据城区学校布局以及区域内小区集聚程度、人口数量与道路通达度、环境影响等因素，确定该校办学的类别、规模。三水区将根据实际情况办好人民满意的教育，尽力做到让每一个适龄儿童都能就近入学，接受更好的教育。

◆ 佛山5条地铁建设规划预计明年上半年内上报

佛山新一轮轨道交通修编方案里，包括了地铁2号线二期、地铁4号线一期、11号线和位于顺德的9号线和13号线，线路总长约147.3公里。建设规划获批是项目建设的首要条件。如果这些项目正式获得国家批复同意，佛山才能拿到这些项目的“出生纸”，才可以开展相关的地铁建设工作。

◆ 一环主路有望春节前全线通车

佛山市路桥建设有限公司透露，至11月30日，平胜大桥南往北方向完成钢桥面沥青摊铺，**目前一环主路路面施工已完成超过80%，预计明年1月底完成一环主路改造工作，有望春节前全线通车。**



二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周仅有1宗商住地块供应，该地块位于中交雅居乐剑桥郡西侧，东侧规划有地铁1号线三期经过，配建要求多，其中包括1所九年制一贯公立学校、幼儿园

2018年第48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	大良	2018-11-28	TD2018(SD)WG0028	顺德区大良街道金斗工业区一期A区地块	工业	2.44	7.32	4539	2018-12-28
南海	里水	2018-11-28	TD2018(NH)WG0038	南海区里水镇佛山一环北延线东侧地段	工业	12.66	31.64	7594	2018-12-28
顺德	乐从	2018-11-30	TD2018(SD)WG0029	顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块	商住、教育	13.18	36.33	118063	2019-1-2
南海	丹灶	2018-11-30	TD2018(NH)WG0039	南海区丹灶镇东阳三路北侧	工业	2.53	6.33	1519	2019-1-2

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周无商住、商服地块成交，顺德均安凫洲河宅地均撤销出让，高明工业地亦终止出让，近期土地市场表现较为惨淡

2018年第48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
高明	荷城	TD2018(GM)WG0049	高明区荷城街道三景路以南、兴创路以东	工业	2.88	8.63	—	终止出让	—	2018-11-28
顺德	均安	TD2018(SD)WG0024	顺德区均安镇东堤路07-1号地块 (均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01)	商住	2.48	7.92	—	撤销出让	—	2018-11-30

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

近期城市非核心地段地块成交冷清，顺德均安凫洲河宅地临拍前被叫停

TD2018(SD)WG0024号地块

成交时间：2018.11.30

地块性质：商住

占地面积：2.48万m²

容积率：3.2

建筑面积：7.92万m²

出让底价：29227万元

成交总价：——

溢价率：——

楼面地价：——

竞得者：撤销出让

地块位置：顺德区均安镇东堤路07-1号地块（均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01）





三、住宅整体市场

【供应市场】

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

本周共24个项目新出32个预售，其中21个住宅预售，共2501套，供应持续回暖；南海受到大沥板块的国华新都、保利珑门集中供应支撑，合共供应647套

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
11月27日	光明花半里	南海-罗村	2区地下室	车位						1136	33748.87
11月28日	国华新都	南海-大沥	17座	住宅/商铺	61	6646.87	16999	18	1702.91		
11月28日	国华新都	南海-大沥	16座	住宅	67	7337.42	16999				
11月28日	国华新都	南海-大沥	9座	住宅/商铺	52	4670.34	15975	11	1252.12		
11月28日	国华新都	南海-大沥	8座	住宅/商铺	52	4678.9	16024	14	1492.06		
11月28日	国华新都	南海-大沥	6座	住宅/商铺	52	4712.44	16024	14	1621.44		
11月28日	国华新都	南海-大沥	7座	住宅/商铺	52	4711.4	15976	14	1468.4		
11月28日	珍丰广场	南海-丹灶镇	7栋	住宅	2	290.1					
11月28日	康怡名居	南海-桂城	负一层	车位						43	1214.94
11月29日	奥园观湖尚居	南海-狮山官窑	一期地下室	车位						365	9506.07
11月29日	奥园公园一号	南海-罗村	二期地下室	车位						461	13585.86
11月29日	保利珑门	南海-大沥	12、13座	住宅/商铺	216	24727.07		21	1484.71		
11月29日	保利珑门	南海-大沥	9座	住宅	93	14345.54					
11月30日	碧桂悦府	南海-西樵	地下室车库	车位						400	12873.23

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

禅城无住宅供应，顺德供应亦较为惨淡；三水旭辉三盘联动助推供应高达764套；高明6盘发力，合共供应961套，其中绿地拾野川单盘供应437套表现突出

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/别墅			商铺		公寓/办公/厂房	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
11月26日	佛山生命科学园	禅城-禅西	1幢	厂房/商铺				16	2995.14	89	19643.21
11月30日	绿地未来城	禅城-禅西	31号	公寓/商铺				3	221.25	116	11828.76
11月28日	龙江碧桂园华府	顺德-龙江	地下车库 (1057-1389号车位)	车位						358	10942.55
11月28日	保利公园里	顺德-乐从	2栋	住宅	85	7539.88	15000				
11月30日	佳兆业金域花园	顺德-容桂	千水岸二街44户	别墅	44	10152.04					
11月30日	万科金域滨江	顺德-大良	地下室	车位						279	8922.61
11月30日	顺德新能源汽车小镇	顺德-大良	1栋	办公						370	59339.54
11月26日	碧桂园佛山双子星城	三水-云东海	一区3座	商铺				3	3668		
11月29日	旭辉江山	三水-云东海	24座	住宅/商铺	124	12660.4	8999	4	296.75		
11月29日	旭辉江山	三水-云东海	23座	住宅	128	13069.4	8999				
11月29日	旭辉城	三水-云东海	31座	住宅/商铺	240	23859.3	9000	24	1401.71		
11月30日	美的雅居乐旭辉常乐府	三水-西南	7、8座	住宅	272	26548.73					
11月27日	瑞日天下花园	高明-荷城	9座	住宅/商铺	76	8256.07	6300	10	723.03		
11月29日	阳光城丽景公馆	高明-杨和	3座	住宅	96	10402.72					
11月30日	盛雅西江	高明-西江新城	1-3座	住宅/商铺	148	15055.49		20	3277.63		
11月30日	招商熙园	高明-荷城	16、17、27、28座、40座 (电房)	住宅	84	8870.32					
11月30日	绿地拾野川	高明-更合	A区5座	住宅	437	24012.06	4583				
11月30日	盛雅西江	高明-西江新城	4、5座	住宅/商铺	120	11018.38		2	140.46		

【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48周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

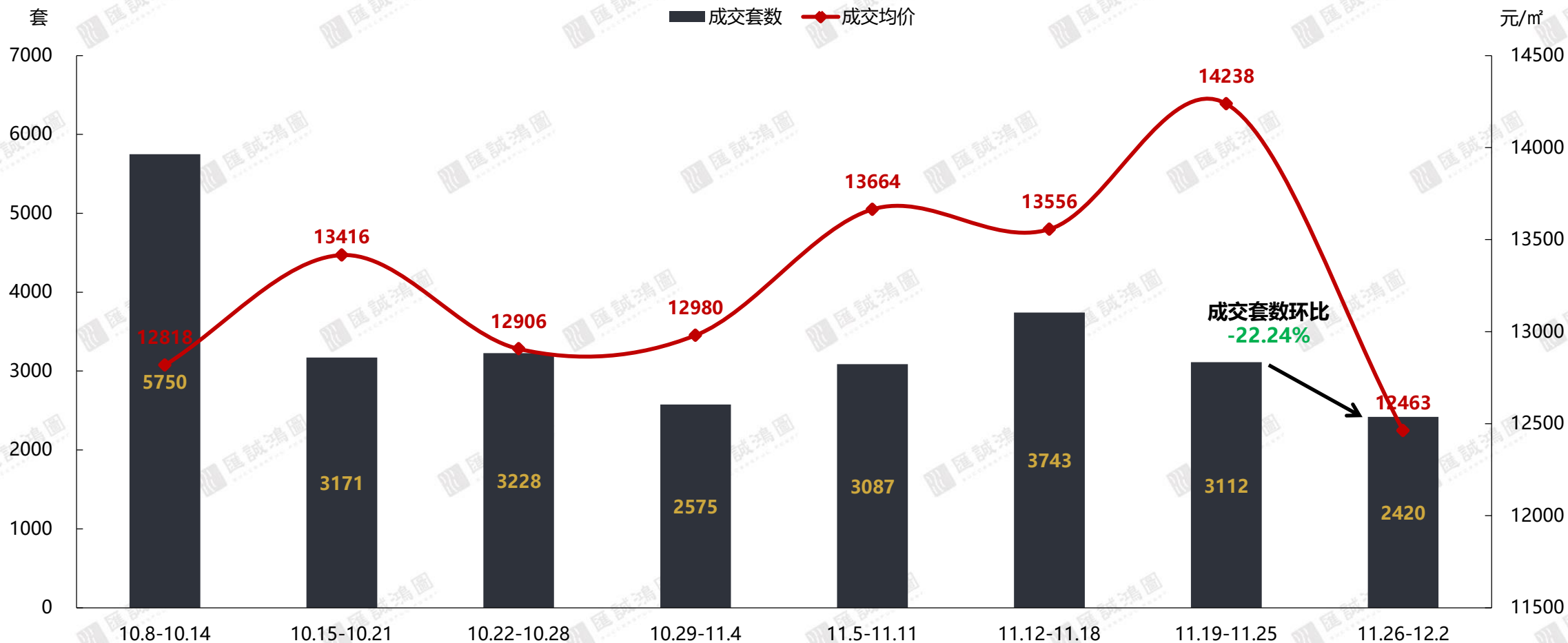
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比
禅城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
南海	0	0	324	27	174	91	31	0	647	25.87%
顺德	0	17	34	34	0	0	0	44	129	5.16%
三水	0	0	382	128	254	0	0	0	764	30.55%
高明	369	68	145	264	110	0	0	5	961	38.42%
总计	369	85	885	453	538	91	31	49	2501	
占比	14.8%	3.4%	35.4%	18.1%	21.5%	3.6%	1.2%	2.0%	100.0%	

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量价齐跌；成交2420套，环比减少692套；面积27.57万m²，环比减少27.02%；均价为12463元/m²，环比下跌12.47%

2018年第48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48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	2	18	84	40	25	12	16	12	209
南海	4	40	188	81	148	68	18	16	563
三水	0	17	44	317	231	137	12	46	804
顺德	12	23	169	234	179	30	4	5	656
高明	0	9	18	74	62	13	2	10	188
总计	18	107	503	746	645	260	52	89	2420
占比	0.7%	4.4%	20.8%	30.8%	26.7%	10.7%	2.1%	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、三水势均力敌，南海、高明亦有斩获，保利海德公园网签265套荣登榜首

第48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	保利海德公园	265	31616.81	15548
2	顺德	碧桂园凤凰湾	135	15577.34	9017
3	三水	广乐颐景园	110	11514.66	7296
4	顺德	中海万锦公馆	105	11762.98	14981
5	三水	莱福花园	102	10471.73	6781
6	高明	恒晖豪庭	88	9222.82	——
7	顺德	佳兆业金域花园	67	8410.18	9671
8	三水	时代倾城	58	5824.07	7309
9	南海	时代水岸花园	44	4875.60	18815
10	南海	当代万国府MOMA	43	5465.40	18180

第48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	保利海德公园	265	31616.81	15548
2	顺德	碧桂园凤凰湾	135	15577.34	9017
3	顺德	中海万锦公馆	105	11762.98	14981
4	三水	广乐颐景园	110	11514.66	7296
5	三水	莱福花园	102	10471.73	6781
6	高明	恒晖豪庭	88	9222.82	——
7	顺德	佳兆业金域花园	67	8410.18	9671
8	顺德	泰禾佛山院子	32	6171.92	16471
9	三水	时代倾城	58	5824.07	7309
10	南海	当代万国府MOMA	43	5465.40	18180

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】保利公园里

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



项目名称	保利公园里
发展商	佛山市顺德区保利房地产有限公司
代理商	保投、汇诚
项目位置	乐从镇乐从大道（南区公园西北面）
类型/规模	项目占地约4.7万m ² ，建筑面积约19万m ²
推售套数、户型	推售2座01、02、03户型，共51套
开盘时间	2018年11月30日 晚18:00签到
开卖方式	集中开盘，现场摇号
开盘地点	项目销售中心
推售详情	<p>本次推售3座01、02、03单元，共51套，价格区间14141元/m²-15000元/m²；</p> <p>01户型（北向）：建筑面积91.30m²，均价14340元/m²，去化率47%</p> <p>02户型（北向）：建筑面积69.49m²，均价14946元/m²，去化率29%</p> <p>03户型（北向）：建筑面积91.90m²，均价14946元/m²，去化率94%</p>
优惠折扣	无折扣
销售率	前期双边收筹约63组，当晚到访客户43组，成交29套，解筹率67%， 去化率56%



四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

三水、高明均得益于非核心镇街项目集中成交，成交量环比分别增加24%、14.6%，其余三区均环比减少；除南海均价环比上涨2.8%外，其余四区均呈现不同程度下跌，其中禅城、三水、高明别墅成交消退，均价结构性回落

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	209	-171	-45.0%	2.41	-49.2%	13191	-21.6%
南海	563	-95	-14.4%	6.42	-10.1%	14948	2.8%
顺德	804	-577	-41.8%	9.83	-45.5%	14335	-4.77%
三水	656	127	24.0%	6.80	19.9%	7832	-18.5%
高明	188	24	14.6%	2.12	-3.3%	10259	-20.3%
全市	2420	-692	-22.2%	27.57	-27.0%	12463	-12.5%

【区域供应市场-禅城区】

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



本周无项目有供应，市场淡静

2018年第48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
—	—	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	0	0	0	0	0	0
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

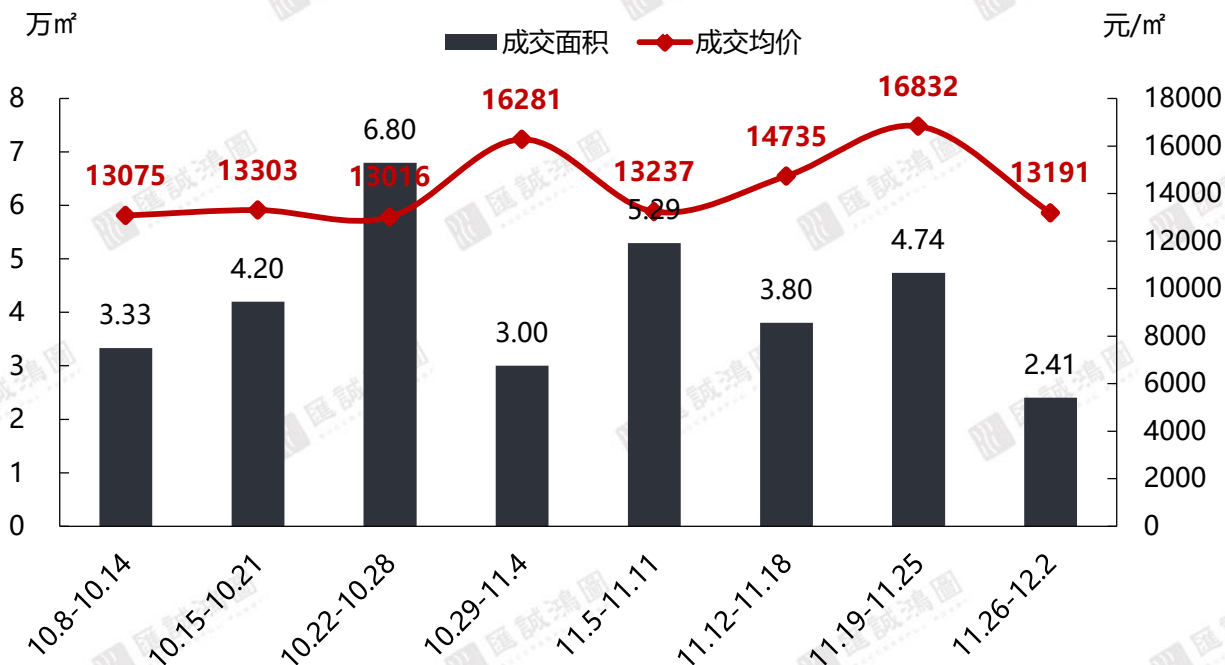
【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

缺乏集中成交支撑，成交量应声而下，别墅网签潮消退，均价再度回落至1.3万元/m²；敏捷金谷国际网签16套即居榜首

成交套数：**209套** 环比：-171套
成交面积：**2.41万m²** 环比：-49.21%
成交均价：**13191元/m²** 环比：-21.63%

2018年第48周禅城区近期成交走势



第48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	敏捷金谷国际	16	1517.82	13092
2	保利碧桂园天汇	11	1677.47	13358
3	新鸿基泷景	8	888.67	13815
4	旭辉公元	8	812.07	13615
5	世茂望樾	8	875.51	13840
6	中海凤凰熙岸	7	820.64	12386
7	金茂绿岛湖	6	1235.55	12935
8	岭南天地	6	1009.89	12855
9	绿岛湖壹号	6	1529.87	13294
10	时代香海彼岸苑	5	548.96	14622

(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



供应显著回暖，共有3盘有供应，国华新都、保利珑门表现积极，分别推出336套、309套高层住宅，半数单位面积在85-95m²，珍丰广场剩余112套为回迁房

2018年第48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
国华新都	17座	0	0	30	0	31	0	0	0	61
国华新都	16座	0	0	32	0	35	0	0	0	67
国华新都	9座	0	0	52	0	0	0	0	0	52
国华新都	8座	0	0	52	0	0	0	0	0	52
国华新都	6座	0	0	52	0	0	0	0	0	52
国华新都	7座	0	0	52	0	0	0	0	0	52
珍丰广场	7栋	0	0	0	0	0	2	0	0	2
保利珑门	12、13座	0	0	54	27	108	27	0	0	216
保利珑门	9座	0	0	0	0	0	62	31	0	93
合计		0	0	324	27	174	91	31	0	647
占比		0.0%	0.0%	50.1%	4.2%	26.9%	14.1%	4.8%	0.0%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

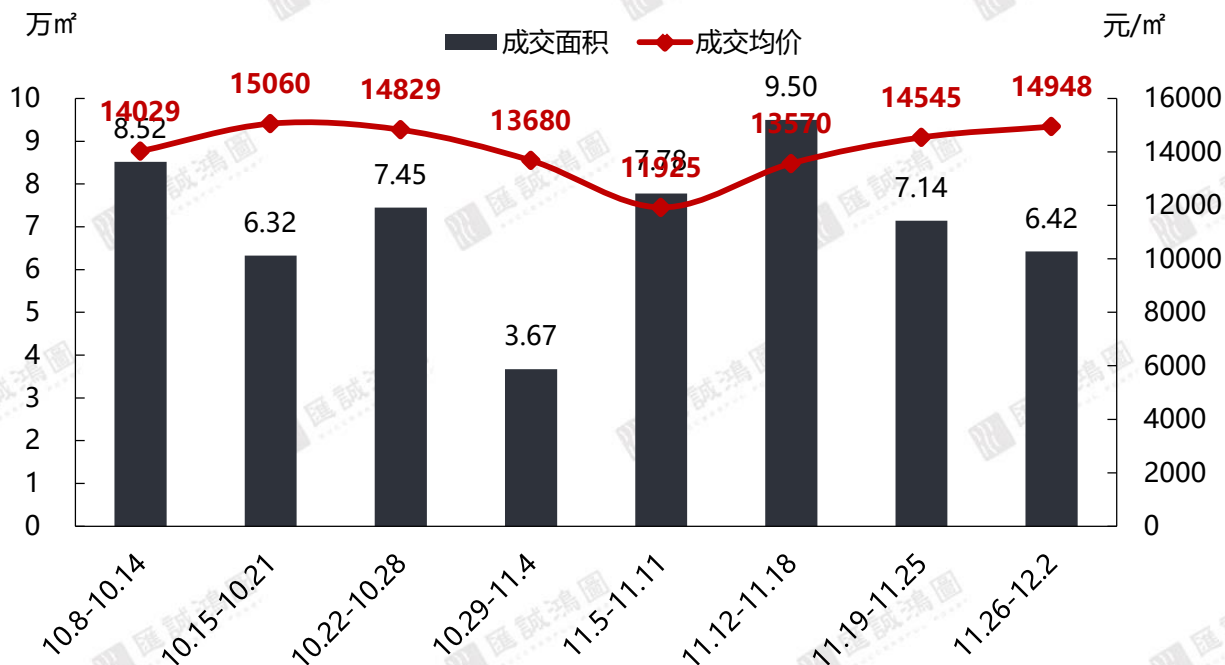
【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

成交量稳步回落，广佛交界项目持续占据TOP10榜过半席，成交均价连续3周上涨，逼近1.5万元/m²；时代水岸网签44套居榜首

成交套数：**563套** 环比：-95套
成交面积：**6.42万m²** 环比：-10.10%
成交均价：**14948元/m²** 环比：+2.78%

2018年第48周南海区近期成交走势



第48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	时代水岸花园	44	4875.60	18815
2	当代万国府MOMA	43	5465.40	18180
3	龙光玖龙湖	27	2774.05	11619
4	合生君景湾	26	3148.37	15252
5	宏宇景裕豪园	25	2429.86	17150
6	保利诺丁山	23	1956.97	16625
7	碧桂园翡翠湾	20	2251.45	9324
8	融创御府	17	1856.00	15181
9	新城璟城	16	1690.95	14747
10	禾粤尚德居	15	1178.32	5035

(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-顺德区】

SUCCESSFUL POWER



供应再现低迷，仅2盘有供应，保利公园里供应85套高层住宅，面积横跨65-110，佳兆业金域天下推出44套别墅，面积均超过180m²

2018年第48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
保利公园里	2栋	0	17	34	34	0	0	0	0	85
佳兆业金域花园	千水岸二街44户	0	0	0	0	0	0	0	44	44
合计		0	17	34	34	0	0	0	44	129
占比		0.00%	13.18%	26.36%	26.36%	0.00%	0.00%	0.00%	34.11%	100.00%

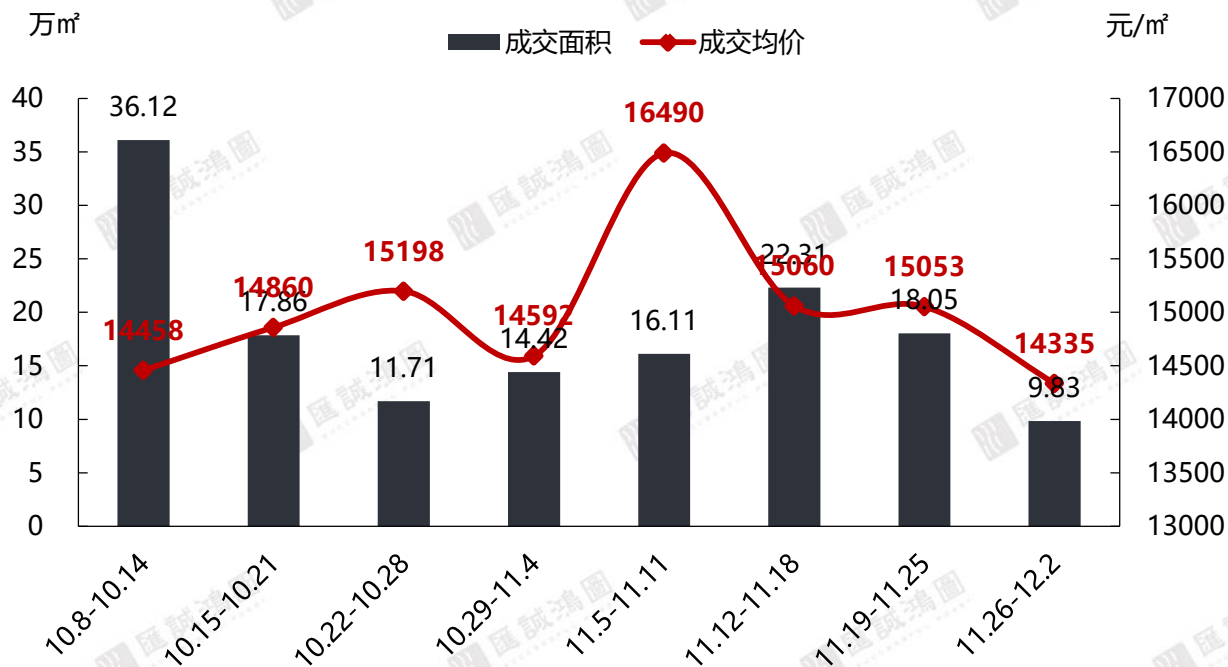
【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

成交量跌破10万m²水平，成交均价因非限购区域项目集中成交带动，回落至1.4万元/m²水平；保利海德公馆网签265套居榜首

成交套数：**804套** 环比：**-577套**
成交面积：**9.83万m²** 环比：**-45.51%**
成交均价：**14335元/m²** 环比：**-4.77%**

2018年第48周顺德区近期成交走势



第48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	保利海德公园	265	31616.81	15548
2	碧桂园凤凰湾	135	15577.34	9017
3	中海万锦公馆	105	11762.98	14981
4	佳兆业金域花园	67	8410.18	9671
5	中海新城公馆	34	3708.80	15084
6	泰禾佛山院子	32	6171.92	16471
7	保利中央公园	30	3553.57	8855
8	藏珑华府	17	1869.15	17062
9	碧桂园美的水木清华	11	1109.17	9671
10	唯美臻岸华府	11	1452.75	9671

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



供应稳中有升，旭辉三大项目齐发力，供应的均为刚需、首改产品，半数面积集中在85-95m²，110-130m²占比亦较多，美的雅居乐旭辉常乐府为全新盘

2018年第48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
旭辉江山	24座	0	0	62	0	62	0	0	0	124
旭辉江山	23座	0	0	64	0	64	0	0	0	128
旭辉城	31座	0	0	120	60	60	0	0	0	240
美的雅居乐旭辉常乐府	7、8座	0	0	136	68	68	0	0	0	272
合计		0	0	382	128	254	0	0	0	764
占比		0.0%	0.0%	50.0%	16.8%	33.2%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

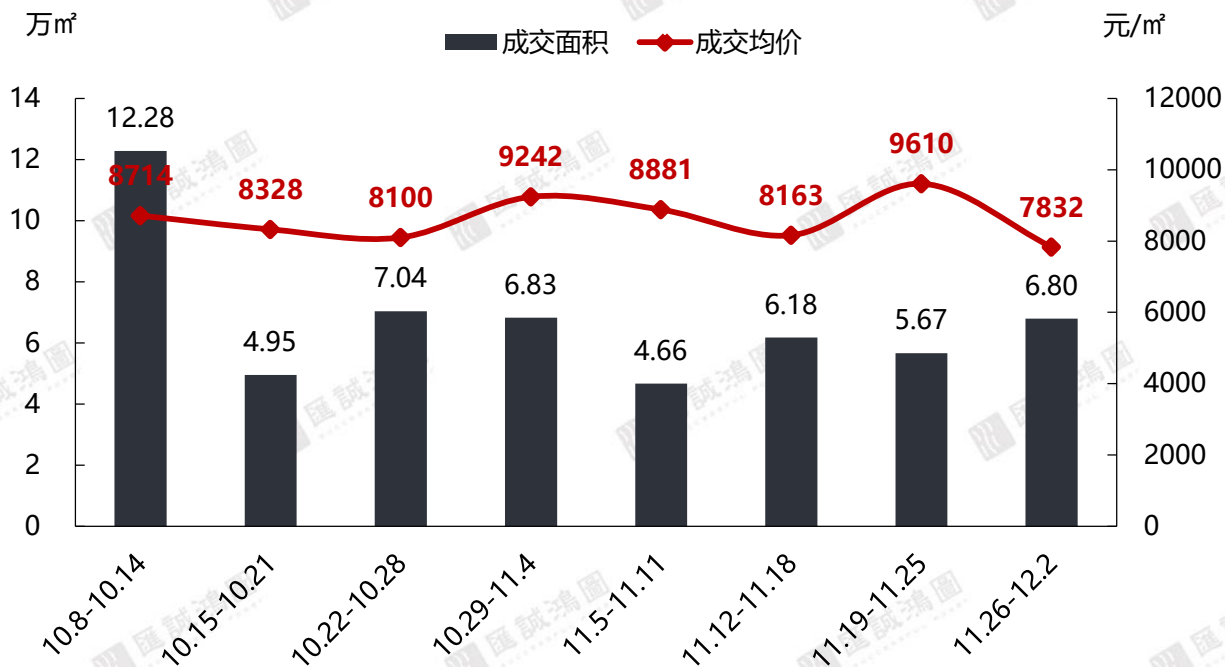
【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

乐平、大塘低价项目成交持续活跃，其中广乐颐景园网签110套居榜首，助推成交量逼近7万m²水平，成交均价则显著回落至7832元/m²

成交套数：**656套** 环比：**+127套**
成交面积：**6.80万m²** 环比：**+19.95%**
成交均价：**7832元/m²** 环比：**-18.49%**

2018年第48周三水区近期成交走势



第48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	广乐颐景园	110	11514.66	7296
2	莱福花园	102	10471.73	6781
3	时代倾城	58	5824.07	7309
4	恒福水岸南苑	42	4490.04	7301
5	保利中央公园	41	4460.37	8855
6	金地艺境天成	33	3145.63	7392
7	时代南湾	25	2617.70	9120
8	中南远洋漫悦湾	24	2784.46	9822
9	博雅滨江花园	18	2295.81	8951
10	雍翠新城	17	1473.53	7910

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

供应急速升温，共有5盘积极参战，绿地拾野川供应437套超高层住宅最为瞩目，面积高度集中在65m²以下，全新盘盛雅西江则供应268套高层住宅，面积主要集中在85-95m²

2018年第48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
瑞日天下花园	9座	0	0	0	38	38	0	0	0	76
阳光城丽景公馆	3座	0	0	0	64	32	0	0	0	96
招商熙园	16、17、27、28座、 40座(电房)	0	0	0	79	0	0	0	5	84
绿地拾野川	A区5座	369	68	0	0	0	0	0	0	437
盛雅西江	1-3座	0	0	25	83	40	0	0	0	148
盛雅西江	4、5座	0	0	120	0	0	0	0	0	120
合计		369	68	145	264	110	0	0	5	961
占比		38.4%	7.1%	15.1%	27.5%	11.4%	0.0%	0.0%	0.5%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

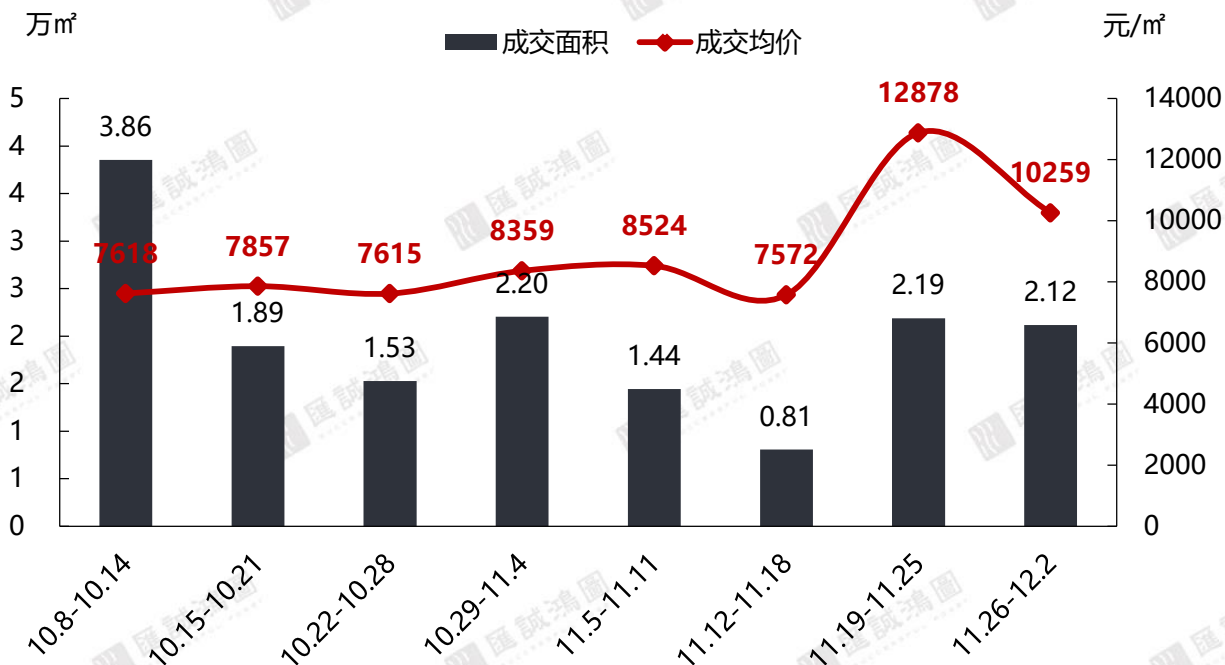
【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

恒晖豪庭网签88套居首位，另有多个项目零星成交，成交量相对稳定，均价则受到别墅成交消退和中低价项目成交占比增多影响而回落

成交套数：**188套** 环比：**+24套**
成交面积：**2.12万m²** 环比：**-3.31%**
成交均价：**10259元/m²** 环比：**-20.33%**

2018年第48周高明区近期成交走势



第48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	恒晖豪庭	88	9222.82	——
2	欧浦花城	31	3296.86	6059
3	美的鹭湖森林度假城	29	3958.82	15157
4	君御海城	7	867.58	12192
5	东湖洲花园	6	722.49	13380
6	招商熙园	5	645.14	6500
7	绿色世嘉花园	4	361.04	6430
8	智信公馆	4	381.72	6336
9	花好月园	3	264.87	——
10	江滨香格里拉花园	2	249.99	6500

(注：统计数据部不包含万科项目)



第48周市场总结

结语

第48周，城市非核心地段地块出让之路坎坷，继底价成交主流后，**本周是更出现政府连撤两地，或是反映出政府对目前土拍市场信心不足；顺德乐从再推巨型宅地，与中交雅居乐剑桥郡仅一路之隔，受制于配建要求多和近期市场较为低迷，或将难有高溢价成交。**

第48周，供应仍呈现上行态势，成交则与之逆行，均价由于别墅成交消退和非核心镇街成交增多影响而明显下跌；**省发改委回复地铁4号线尚不具备规划建设条件，一定程度上影响市场各方对三水的心理预期，部分楼盘推出少部分特价单位，价格低至9字头带装修，意在加速去货。**

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