

# 佛山市房地产市场周报

## 第16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16周市场概述

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

### ◆ 土地市场：市场表现平淡，仅推一宗商住地

第16周，佛山土地市场无商住土地到期成交，仅三水南山推出一宗商住地，市场表现平平无奇；

### ◆ 住宅市场：整体市场供求回落 均价略降

第16周，供应脚步放缓，全市仅供应978套住宅；

第16周，整体成交回落，成交1595套；

第16周，榜单仅魁首个盘成交突破三位数



# 一、市场资讯

## ◆ 央行定向降准将带来多重金融利好

4月17日，央行宣布从2018年4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，向市场释放约1.3万亿元流动性，实际增量投放4000亿元。

此次央行定向降准的目的主要有两个：一是为引导金融机构加大对小微企业的支持力度，增加银行体系资金的稳定性，优化流动性结构。二是规定各银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利（MLF），以缓解资金到期的压力。



# 宏观动态

SUCCESSFUL POWER

## ◆统计局：一季度全国居民人均可支配收入同比名义增长8.8%

4月17日，国家统计局发布2018年一季度数据，全国居民人均可支配收入7815元，比上年同期名义增长8.8%，扣除价格因素，实际增长6.6%。其中，城镇居民人均可支配收入10781元，增长（以下如无特别说明，均为同比名义增长）8.0%，扣除价格因素，实际增长5.7%；农村居民人均可支配收入4226元，增长8.9%，扣除价格因素，实际增长6.8%。

一季度，全国居民人均可支配收入中位数6580元，增长8.5%，中位数是平均数的84.2%。其中，城镇居民人均可支配收入中位数9275元，增长6.6%，是平均数的86.0%；农村居民人均可支配收入中位数3363元，增长9.9%，是平均数的79.6%。





# 宏观动态

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

## ◆ 一季度个人房贷规模增速降2.2个百分点

4月20日，央行发布的2018年第一季度金融机构贷款投向统计报告显示，第一季度末，个人住房贷款余额22.86万亿元，同比增长20%，增速比上年年末低2.2个百分点。

2018年第一季度末，人民币房地产贷款余额为34.1万亿元，同比增长20.3%，增速比上年年末低0.6个百分点；第一季度增加1.9万亿元，占同期各项贷款增量的比重比上年水平低两个百分点。其中，房产开发贷款余额为7.7万亿元，同比增长25.3%。保障性住房开发贷款余额为3.8万亿元，同比增长37.9%，第一季度增加4479亿元，增量占同期房产开发贷款的64.7%，比上年同期占比水平高16个百分点。地产开发贷款余额为1.4万亿元，同比增长2.2%。



# 宏观动态

SUCCESSFUL POWER

## ◆45岁购房者也能申请30年房贷，佛山部分银行已调整政策

据了解，工行佛山分行计划将个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁，贷款人年龄与贷款期限之和延长至不超过75年。与此同时，个人住房贷款的最长期限仍然是30年。

受益人群：事实上，此前各家银行房贷贷款人年龄与贷款期限之和的上限多为70年。这意味着，年龄在41岁至45岁之间的购房者，在办理按揭时无法选择30年还贷期限。突破上限至75年后，这一类人群可以申请30年还贷期限。与此相对应，每月还款压力将降低。以200万元房贷利率较基准上浮20%计算，25年每月还款额为12739.72元，30年每月还贷为11837.14元。



# 政策动态

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



## ◆ 海南省委、省政府发文：商品住宅实施全域限购

4月22日晚,中共海南省委办公厅、海南省人民政府办公厅发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》。

其中，内容四为：实施全域限购

实行严格的限购政策，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。

五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售。

海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

上述区域之外，非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

自本通知发布后户籍迁入本省的居民家庭只能购买一套住房，并须提供至少一名家庭成员在我省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

## 中共海南省委办公厅文件

琼办发〔2018〕29号



中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅

关于进一步稳定房地产市场的通知

各市、县、自治县党委和人民政府，省委各部门，省级国家机关各部门，各人民团体：

为贯彻落实《中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》(中发〔2018〕12号)有关要求，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以供给侧结构性改革为主线，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立和完善房地产长效机制，坚决防范炒房炒地投机行为，经省委、省政府同意，现就有关事项通知如下：





## ◆佛山租赁住房新规:租金不可一次性收取 单次出租不超20年

4月18日,佛山住建局发布《佛山市新建租赁住房管理规定(试行)(征求意见稿)》(以下简称《意见稿》),指出新建租赁住房不得销售、转让,且对外出租单次租期不得超过20年。

从《意见稿》的内容来看,主要可归纳为以下几点:

- 1、新建租赁住房应当以全装修标准规划、设计、报建及交付;
- 2、新建租赁住房应全部用于公开对外租赁,不得销售、转让,对外出租单次租期不得超过20年;
- 3、新建租赁住房人均居住面积不得低于佛山市人民政府规定的最低标准;
- 4、新建租赁住房应当在办理房屋建筑工程竣工验收后对外出租;
- 6、经营企业不得一次性收取新建租赁住房租赁期限内全部租金,不得以租代售、变相销售新建租赁住房使用权,不得捆绑销售。

值得一提的是,新建租赁住房涵盖了房地产开发企业自持商品房屋、利用集体建设用地建设的租赁住房及商业、商务办公用房改建为租赁住房等三类租赁住房。

## 佛山市住房和城乡建设管理局关于征求《佛山市新建租赁住房管理规定(试行)(征求意见稿)》的公告

信息来源:市住建局 发布时间:2018-04-18

分享至:

为进一步规范我市住房租赁工作,根据我市实际情况,佛山市住房和城乡建设管理局会同佛山市国土资源和城乡规划局联合草拟《佛山市新建租赁住房管理规定(试行)(征求意见稿)》。现向全社会公开征求意见。如有建议和意见请于2018年4月27日前以信件、电子邮件或传真的方式反馈给我局。

通信地址:佛山市禅城区城门头西路4号佛山市住房和城乡建设管理局房产管理科,邮编528000;

联系电话:0757-82250837;

电子邮箱:fck82309121@163.com

佛山市住房和城乡建设管理

局

2018年4月18日

## ◆佛山住房租赁专业委员会成立 四大方面推进住房租赁工作

近日，继举行了揭牌仪式之后，佛山市房地产业协会住房租赁专业委员会首次组织了13家专委会成员企业召开会议。

据了解，目前佛山关于住房租赁市场建设和市场管理工作涵盖四大方面，一是分层次加强对新建租赁住房监管；二是以利用集体用地建租赁房的建鑫乐从葛岸村项目为示范，带动企业转型建设租赁住房项目；三是由佛山市住建管理局牵头组织落实国家政策支持，加快佛山住房租赁工作推进步伐；四是佛山率先提出新建租赁住房项目包含企业自持商品房（即企业通过招拍挂竞拍的自持部分）、集体建设用地建设租赁住房、商业或商务办公用房改建为租赁住房（简称“商改租”）三个细分类别。

其中“商改租”分已建未售和已建已售两类。企业自持商品房和“商改租”相关配套政策文件已处于送审稿阶段，审批通过后将大大促进佛山住房租赁项目具体实施。





## 二、土地市场



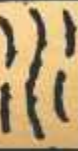
## 2018年第16周佛山房地产市场土地出让一览表

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)
三水	南山	2018/4/16	TD2018 (SS) WG0006	三水区南山镇双汇广场以南, 东排渠以西	商住	4.87	12.17	2018/5/16	23120





## 2018年第16周（4.16-4.22）佛山房地产市场无土地成交



# 三、住宅整体市场

# 供应市场：第16周有15个项目新出21个预售证，其中住宅预售12个，合计978套，

## 禅城无新增预售

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/写字楼		商铺	
					套数	面积	套数	面积
4月20日	恒大滨江御府	南海	1栋	住宅/商铺	91	11419.12	9	367.69
4月20日	领湖畔山花园	南海	3栋	住宅	9	1519.11		
4月20日	领湖畔山花园	南海	4栋	住宅	9	1519.11		
4月20日	领湖畔山花园	南海	8栋	住宅	11	1297.53		
4月20日	领湖畔山花园	南海	7栋	住宅	8	996.01		
4月20日	中南海晖城	南海	55栋	住宅	112	14307.16		
4月20日	紫山花园	南海	29栋	住宅	128	14266.24		
4月20日	紫山花园	南海	23栋	住宅	155	13850.8		
4月20日	御堡国际商务中心	南海	8座	商铺/写字楼	28	3282.65	14	1294.88

# 供应市场：高明、三水分别推出一个住宅预售；顺德力合阳光城云谷加推公寓

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
4月17日	中海新城公馆	顺德	9、10座	住宅	70	7343.34		
4月17日	康格斯花园	顺德	三期15、16座	住宅/商铺	201	17776.56	24	1651.77
4月18日	富星半岛	高明	二期11座	住宅	76	8826.24		
4月19日	观景豪园	三水	7座	住宅	108	11145.33		
4月17日	康格斯花园	顺德	三期1-5号商铺	商铺			5	837.2
4月17日	力合阳光城云谷	顺德	C6座	公寓	736	18138.72		
4月16日	中恒广场	高明	地下室-2	车位			24	1056.08
4月17日	汇盈华轩	高明	地下室	车位			46	959.38
4月17日	美的鹭湖森林度假城	高明	湖光山色8栋	商铺			7	553.68
4月17日	君逸湾华府	高明	B地块地下室	车位			55	2231.53
4月17日	君逸湾华府	高明	A地块地下室	车位			60	1951.37
4月18日	白石碧玉轩	高明	地下室	车位			37	1306.38



# 供应面积段：95-110m<sup>2</sup>面积段供应占比33.6%；南海供应量最大

SUCCESSFUL POWER



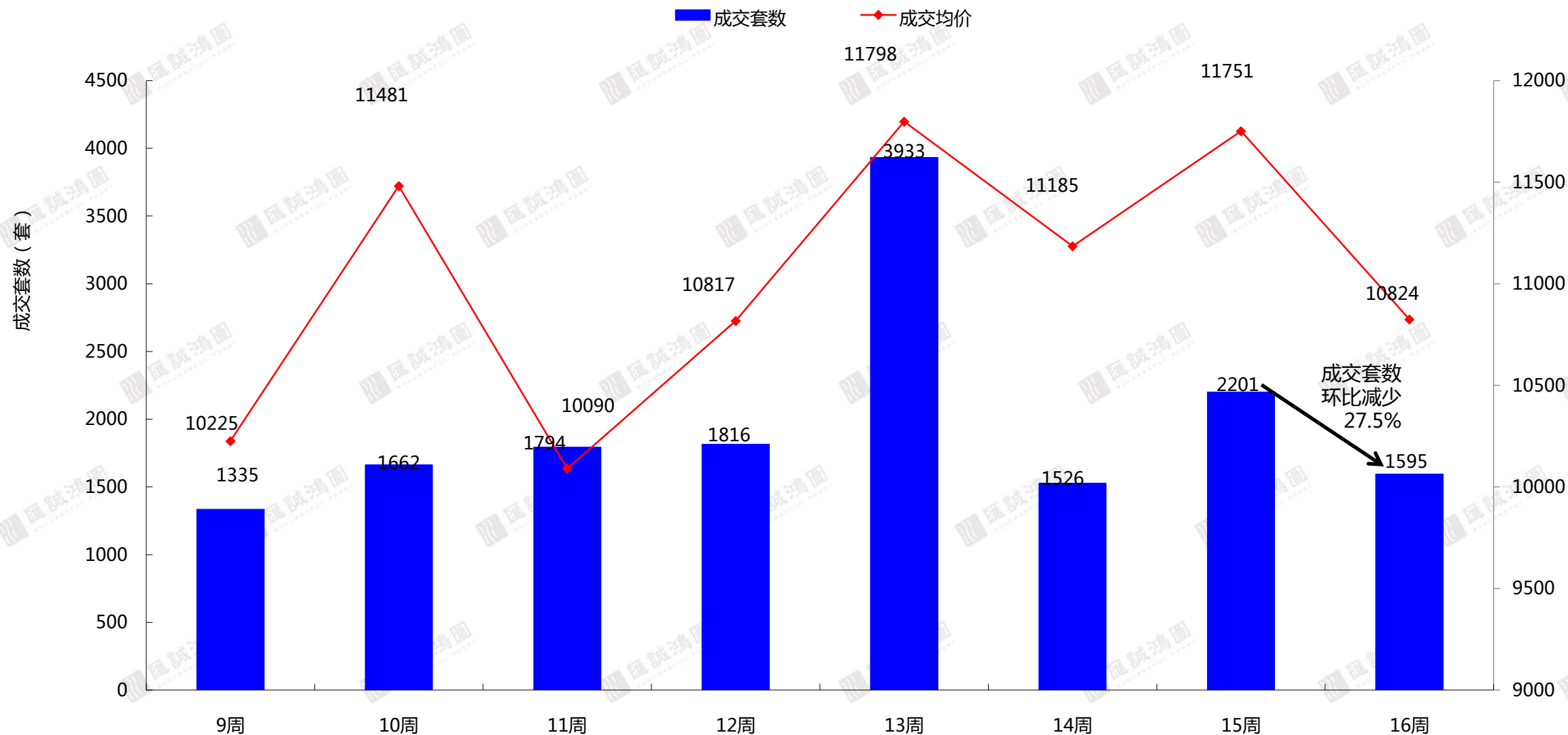
## 2018年第16周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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	31	126	95	102	151	18	0	523	53.48%
顺德	0	99	32	140	0	0	0	0	271	27.71%
三水	0	0	27	54	27	0	0	0	108	11.04%
高明	0	0	0	40	0	36	0	0	76	7.77%
总计	0	130	185	329	129	187	18	0	978	
占比	0.0%	13.3%	18.9%	33.6%	13.2%	19.1%	1.8%	0.0%	100.0%	

# 住宅成交市场：成交量回落，成交1595套，环比减少606套；面积17.57万平米，环比减少32.46%；均价为10824元/m<sup>2</sup>，环比减少7.9%

SUCCESSFUL POWER

## 2018年第16周佛山市一手住宅成交走势



# 成交面积段：85-95m<sup>2</sup>面积段成交占比31.5%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第16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
禅城	0	2	35	17	27	22	6	9	118
南海	7	26	199	73	141	49	6	14	515
顺德	3	67	22	68	24	1	5	5	195
三水	6	25	190	97	118	16	5	7	464
高明	1	5	56	54	98	54	8	27	303
总计	17	125	502	309	408	142	30	62	1595
占比	1.1%	7.8%	31.5%	19.4%	25.6%	8.9%	1.9%	3.9%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：仅魁首容桂碧桂园成交破百，榜单略显平淡

SUCCESSFUL POWER



## 第16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	123	11376.67	11901
2	三水	恒大云东海花园	70	8258.7	10621
3	高明	美的鹭湖森林度假城	48	6583.02	12671
4	禅城	绿岛湖金茂花园	57	6435.72	12801
5	三水	汇信华府	67	6085.54	8108
6	南海	美的翰湖苑	61	5987.18	——
7	南海	万科城市之光	65	5842.32	7865
8	高明	美的明湖花园	38	5401.11	8826
9	南海	聚兴花园	39	4312.4	9117
10	三水	时代百盈达花园	38	4116.36	8412

## 第16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	123	11376.67	11901
2	三水	恒大云东海花园	70	8258.7	10621
3	三水	汇信华府	67	6085.54	8108
4	南海	万科城市之光	65	5842.32	7865
5	南海	美的翰湖苑	61	5987.18	——
6	禅城	绿岛湖金茂花园	57	6435.72	12801
7	高明	美的鹭湖森林度假城	48	6583.02	12671
8	南海	时代水岸花园	40	3875.95	17905
9	南海	聚兴花园	39	4312.4	9117
10	高明	美的明湖花园	38	5401.11	8826

数据来源：汇诚鸿图数据平台



# 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17座，2梯4户，98/128m <sup>2</sup> ，29层，共116套。
开盘时间	2018年4月20日16:00点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	保利洲际酒店
推售详情	本次推售17座（精装）：29层，合计116套，整体成交均价15862元/m <sup>2</sup> 。 01户型（西北）：建筑面积127.73m <sup>2</sup> ，均价15260元/m <sup>2</sup> ，成交24套，去化率82.7% 02户型（东北）：建筑面积126.70m <sup>2</sup> ，均价15860元/m <sup>2</sup> ，成交8套，去化率27% 03户型（东南）：建筑面积98.37m <sup>2</sup> ，均价16410元/m <sup>2</sup> ，成交28套，去化率96.5% 04户型（西南）：建筑面积98.37m <sup>2</sup> ，均价15810元/m <sup>2</sup> ，成交28套，去化率96.5%
折扣优惠	装修款优惠200元/m <sup>2</sup> （装修价2800元/m <sup>2</sup> ）
销售率	共推出116套，销售88套，去化率75.8%

# 开盘快讯——保利海德公园

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



项目名称	保利海德公园
发展商	保利地产（集团）有限公司
代理商	世联，保代
项目位置	顺德乐从镇富华路与华康道交汇处（世纪莲体育馆斜对面）
类型/规模	占地62187平方米，总建筑面积310000平方米
推售户型及套数	9座，40层高，2T4户，98-143m <sup>2</sup> ，共148套； 11座01/02单位，40层高，128m <sup>2</sup> ，2T4户，共74套； 均为带装出售。整体均价：19800元/m <sup>2</sup> （含5000元/m <sup>2</sup> 装修款）
开盘时间	2018年4月21日下午2点签到，3点开始选房；
开卖方式	电子抽号；第一批：一次性客户；第二批：5成及以上客户；第三批：5成以下客户；
开盘地点	中欧中心三楼蓝芙蓉厅
推售情况	9座：01单位，143m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫；02单位，143m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫； 03单位，98m <sup>2</sup> ，三房两厅两卫；04单位，98m <sup>2</sup> ，三房两厅两卫； 11座：01单位，128m <sup>2</sup> ，三房两厅两卫；02单位，128m <sup>2</sup> ，三房两厅两卫； 含5000元/m <sup>2</sup> 装修款。
优惠折扣	认筹98折*按揭99折*准签99折 （一次性客户多一个98折）
销售率	总套数222套，当天成交155套，销售率70%
付款方式	购房条件：有名额首付三成定金5万；无名额客户不可购房。装修款：需一次交付，可分三个月内给齐。
客户到场情况	收筹总数240个，当天到访200台，到访率83%
客户构成	以禅城客户为主，占40%，本地乐从客户占30%，陈村及北滘15，桂城10%，其他5%。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 开盘快讯——美的翰湖苑

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



项目名称	美的翰湖苑
发展商	佛山市南海区扬正房地产有限公司
项目位置	佛山市南海区丹灶镇建沙路西三区1号
类型/规模	占地面积12万m <sup>2</sup> ，总建面35万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推售为7/8座，面积涵盖89m <sup>2</sup> —127m <sup>2</sup> ，总高33层，共328套
开盘时间	2018年4月22日上午
开盘地点	美的翰湖苑销售中心
开盘方式	集中开盘
推售详情	共推售328套，销售328套，去化率约100%，带装修成交均价为11000-13000元/m <sup>2</sup> ，其中装修价为3000元/m <sup>2</sup> 7座（精装）： 01户型：面积为89m <sup>2</sup> ，共33套，均价：11500元/m <sup>2</sup> ，去化100%； 02户型：面积为89m <sup>2</sup> ，共33套；均价：11200元/m <sup>2</sup> ，去化100%； 03户型：面积为111m <sup>2</sup> ，共33套；均价：12600元/m <sup>2</sup> ，去化100%； 04户型：面积为127m <sup>2</sup> ，共33套；均价：12700元/m <sup>2</sup> ，去化100%； 8座（精装）： 01户型：面积为89m <sup>2</sup> ，共33套，均价：11300元元/m <sup>2</sup> ，去化100%； 02户型：面积为89m <sup>2</sup> ，共33套，均价：11000元元/m <sup>2</sup> ，去化100%； 03户型：面积为89m <sup>2</sup> ，共33套，均价：12200元元/m <sup>2</sup> ，去化100%； 04户型：面积为89m <sup>2</sup> ，共33套，均价：12100元元/m <sup>2</sup> ，去化100%； 05户型，面积为88m <sup>2</sup> ，共32套，均价：12300元元/m <sup>2</sup> ，去化100%； 06户型：面积为110m <sup>2</sup> ，共32套，均价：12400元元/m <sup>2</sup> ，去化100%；
销售率	共销售328套，去化率约100%
客户组成	50%高明客，30%狮山，10%桂城，10%广州加其他

# 开盘快讯——碧桂园凤凰湾

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



项目名称	碧桂园凤凰湾
发展商	佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
代理商	中原，易居，经纬
项目位置	佛山市顺德区容桂街道小黄圃社区
类型/规模	占地约98万平方米，总建筑面积约290万平方米
推售户型及套数	推左邻苑1座洋房，层高30，2梯5户，90-107m <sup>2</sup> 两三房，共146套。
开盘时间	2018年4月22日(周日)10：30开盘
开卖方式	微信选房
开盘地点	碧桂园凤凰湾售楼中心
推售情况	开盘左邻苑均价11000元/m <sup>2</sup> （精装）1座：30层，合计推售146套，去化146套，去化率100%。其中：01单位，107m <sup>2</sup> ，三房，均价9500元/m <sup>2</sup> （精装）推30套，销售58套，去化率100%；02、03单位，101m <sup>2</sup> ，两房，均价11000元/m <sup>2</sup> （精装），推套30套，销售58套，去化率100%；04、05单位，90m <sup>2</sup> ，两房，均价13000元/m <sup>2</sup> （精装），推套58套，销售58套，去化率100%；
优惠折扣	99折*99折*99折*99折
销售率	共推出146套，销售146套，去化率100%
付款方式	首付3成，双合同
客户到场情况	现场来访约322批客户，到访率约96%。
客户构成	容桂30%，大良18%，番禺35%，广州15%，其他2%。



# 开盘快讯——力合阳光城云谷

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



项目名称	力合阳光城云谷
发展商	广东顺德力合智德科技园投资有限公司
代理商	自销，合富，易居
项目位置	佛山市顺德区南方智谷新城路与致慧路交界
类型/规模	占地约12万平方米，总建筑面积约40万平方米
推售户型及套数	推C6，6梯32户，29-57m <sup>2</sup> 2-4房loft精装公寓，合计736套
开盘时间	2018年4月22日(周日)10：00开盘
开卖方式	传统摇号
开盘地点	美的广场万豪酒店
推售情况	开盘左邻苑均价11000元/m <sup>2</sup> （精装）1座：30层，合计推售736套，去化736套，去化率100%。其中： B1：57m <sup>2</sup> ，推售92套，去化92套，去化率100%； B2：34m <sup>2</sup> ，推售92套，去化92套，去化率100%； B3：41m <sup>2</sup> ，推售184套，去化184套，去化率100%； B4：34m <sup>2</sup> ，推售184套，去化184套，去化率100%； B5：37m <sup>2</sup> ，推售184套，去化184套，去化率100%；
优惠折扣	99折*99折*99折*99折
销售率	共推出736套，销售736套，去化率100%
付款方式	首付3成，单合同
客户到场情况	现场来访约800批客户，到访率约98%。
客户构成	大良50%，番禺18%，陈村8%，顺德其他12%，广州其他12%。



## 四、住宅区域市场

# 住宅区域市场：除顺德、高明两区成交量环比增加外，其余成交量均下降，其中，禅城降幅最大，成交量环比减少85.3%

	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	118	-683	-85.3%	1.44	-86.4%	13192	-1.1%
南海	515	-72	-12.3%	5.60	-17.9%	13088	-4.1%
顺德	195	103	112.0%	1.92	111.1%	12306	-2.4%
三水	464	-7	-1.5%	4.90	1.7%	8457	2.8%
高明	303	53	21.2%	3.71	28.4%	8841	25.5%
全市	1595	-606	-27.5%	17.57	-32.5%	10824	-7.9%

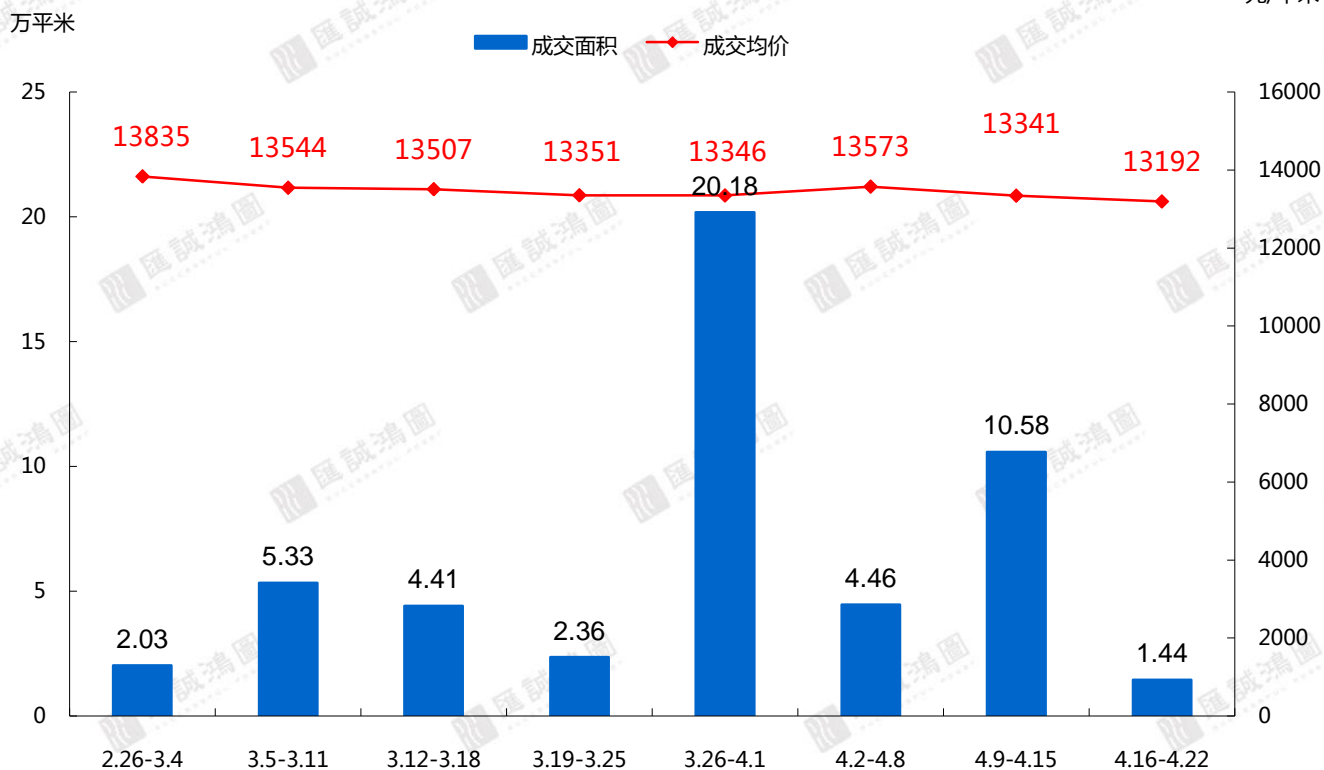
# 区域成交市场-禅城区：成交量大幅下降，环比减少683套

SUCCESSFUL POWER



- 第16周，禅城区成交量大幅减少，成交118套，环比减少683套，成交面积为1.44万m<sup>2</sup>，面积环比减少86.4%，均价13192元/m<sup>2</sup>；成交套数排名前三的项目分别有：绿岛湖金茂花园成交57套，均价12801元/m<sup>2</sup>；融创望江府成交16套，均价13575元/m<sup>2</sup>；岭南盛世成交9套，均价13956元/m<sup>2</sup>。

2018年第16周禅城区近期成交走势



第16周禅城成交套数TOP9

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	57	6435.72	12801
2	融创望江府	16	2020.94	13575
3	岭南盛世	9	1761.39	13956
4	泮景花园	5	513.6	13090
5	保利碧桂园天汇	4	534.5	14197
6	融创湖滨世家	4	545.48	13166
7	万科金色里程	4	364.59	13115
8	龙光玖珑湾	3	409.15	12864
9	新福港鼎峰	3	297.54	14245

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 禅城区-成交面积段：85-95m<sup>2</sup>面积段成交占比29.7%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第16周禅城一手房住宅成交面积段套数分布

	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
禅城	0	2	35	17	27	22	6	9	118
占比	0.0%	1.7%	29.7%	14.4%	22.9%	18.6%	5.1%	7.6%	100.0%



# 区域供应市场-南海区：130-150m<sup>2</sup>面积段供应占比28.87%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第16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
恒大滨江御府	1栋	0	0	0	0	30	61	0	0	91
领湖畔山花园	7栋、8栋、4栋、3栋	0	0	0	5	12	2	18	0	37
中南海晖城	55栋	0	0	0	28	28	56	0	0	112
紫山花园	23栋、29栋	0	31	126	62	32	32	0	0	283
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>31</b>	<b>126</b>	<b>95</b>	<b>102</b>	<b>151</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>523</b>
<b>占比</b>		<b>0.00%</b>	<b>5.93%</b>	<b>24.09%</b>	<b>18.16%</b>	<b>19.50%</b>	<b>28.87%</b>	<b>3.44%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100%</b>



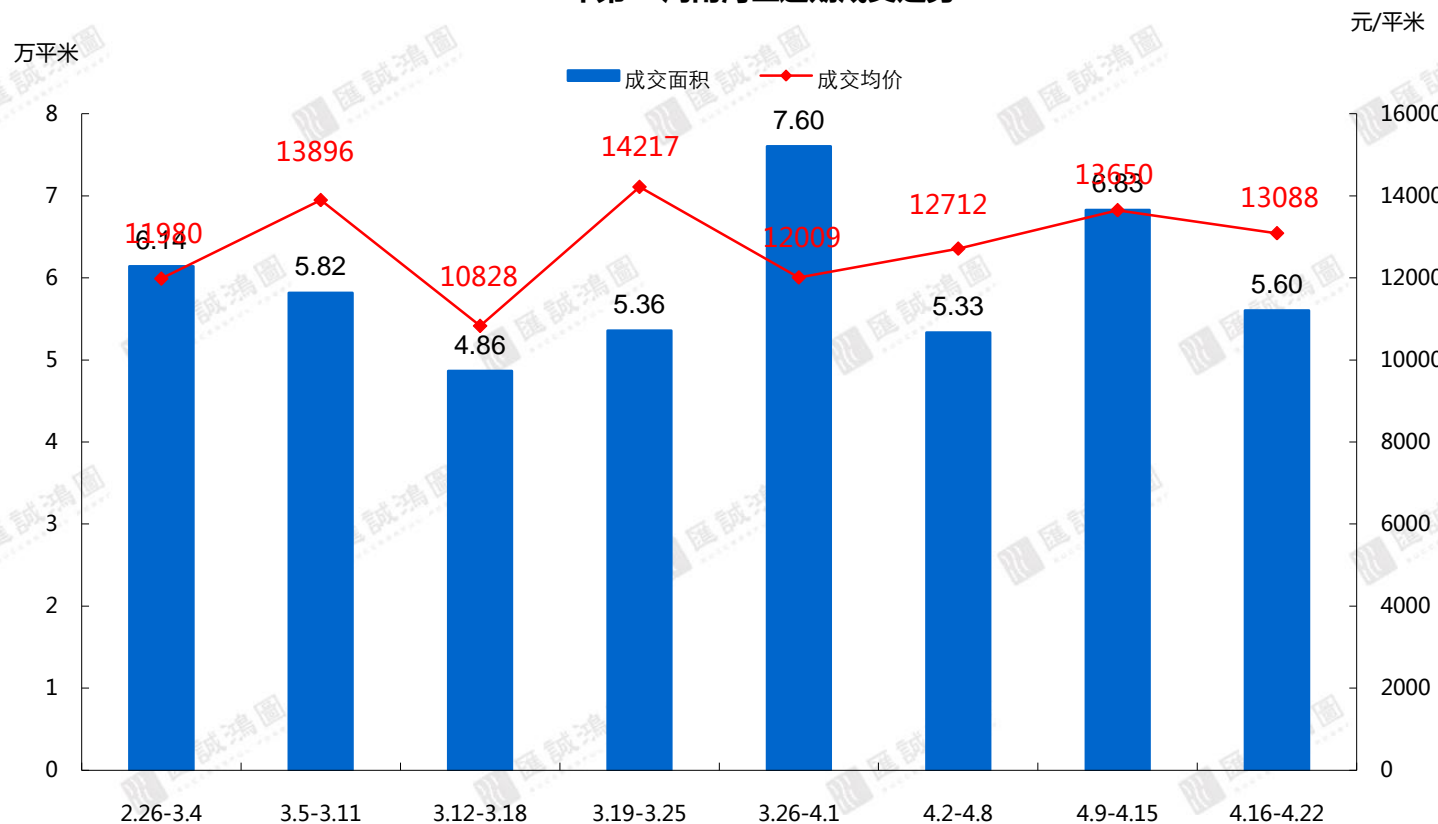
# 区域成交市场-南海区：成交量价均下跌，面积环比减少17.9%

- 第16周，南海区成交515套，环比减少72套，成交面积为5.6万m<sup>2</sup>，环比减少17.9%，均价为13088元/m<sup>2</sup>；成交套数排行前三的楼盘分别为：万科城市之光成交65套，均价7865元/m<sup>2</sup>；美的翰湖苑成交61套；时代水岸花园成交40套，均价17905元/m<sup>2</sup>。

### 第16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	万科城市之光	65	5842.32	7865
2	美的翰湖苑	61	5987.18	—
3	时代水岸花园	40	3875.95	17905
4	聚兴花园	39	4312.4	9117
5	上林观湖苑	32	3447.2	9591
6	新城璟城	30	3265.89	14618
7	时代领峰	24	2521.45	14850
8	金名都	23	2278.09	25347
9	恒大御湖湾花园	18	2322.99	8985
10	西樵江滨花园 锦绣龙湾	10	1247.77	8412

### 2018年第16周南海区近期成交走势



# 南海区-成交面积段：85-95m<sup>2</sup>面积段成交占比38.6%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第16周南海一手房住宅成交面积段套数分布

	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	7	26	199	73	141	49	6	14	515
占比	1.4%	5.0%	38.6%	14.2%	27.4%	9.5%	1.2%	2.7%	100.0%

# 区域供应市场-顺德区：95-110m<sup>2</sup>面积段供应占比51.66%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第16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
中海新城公馆	9、10座	0	0	0	70	0	0	0	0	70
康格斯花园	三期15、16座	0	99	32	70	0	0	0	0	201
合计		0	99	32	140	0	0	0	0	271
占比		0.00%	36.53%	11.81%	51.66%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%



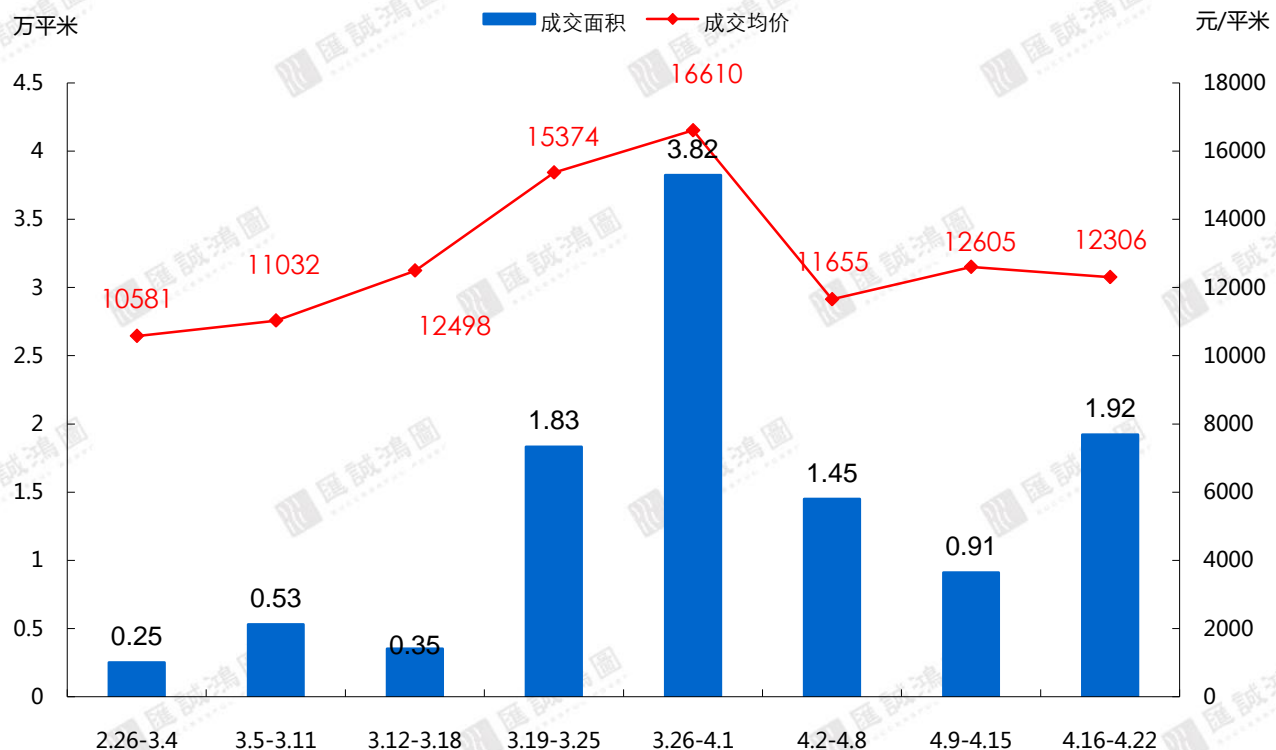
# 区域成交市场-顺德区：成交量回升，成交195套，面积环比增加111%

SUCCESSFUL POWER



■ 第16周，顺德区住宅成交量回升，成交195套，较前周增加103套，成交面积为1.92万平方米，环比增加111%，均价为12306元/m<sup>2</sup>，环比略减2.4%；成交套数排名前三分别是：容桂碧桂园成交123套。均价11901元/m<sup>2</sup>；都市经典广场成交31套，均价11223元/m<sup>2</sup>；凯茵花园成交6套，均价15163元/m<sup>2</sup>。

### 2018年第16周顺德区近期成交走势



### 第16周顺德成交套数TOP7

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	容桂碧桂园	123	11376.67	11901
2	都市经典广场	31	2649.95	11223
3	凯茵花园	6	543.11	15163
4	金湾豪庭	5	471.02	10985
5	金海岸德福华府	3	248.44	11533
6	锦翠华庭	3	1273.96	13728
7	力合阳光城云谷	3	304.2	19654

# 顺德区-成交面积段：成交面积集中于65-85m<sup>2</sup>及95-110m<sup>2</sup>面积段

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第16周顺德一手房住宅成交面积段套数分布

	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
顺德	3	67	22	68	24	1	5	5	195
占比	1.5%	34.4%	11.3%	34.9%	12.3%	0.5%	2.6%	2.6%	100.0%

# 区域供应市场-三水区：仅观景豪园推出108套住宅，面积段集中85-130m<sup>2</sup>

## 2018年第16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
观景豪园	7座	0	0	27	54	27	0	0	0	108
合计		0	0	27	54	27	0	0	0	108
占比		0.00%	0.00%	25.00%	50.00%	25.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%

# 区域成交市场-三水区：均价持续走高，为8457元/m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER

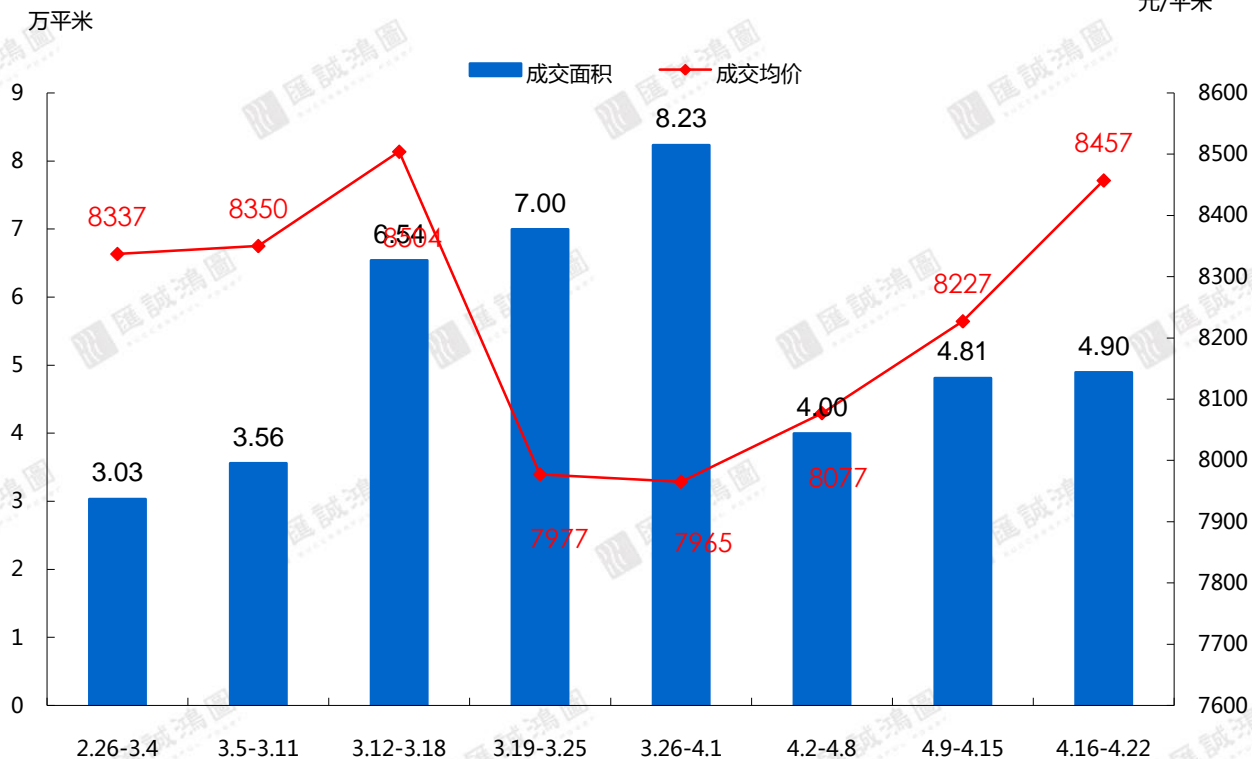


- 第16周，三水区住宅成交464套，较前周减少7套，成交面积为4.9万m<sup>2</sup>，环比增加1.7%，均价为8457元/m<sup>2</sup>；成交套数排名前三的楼盘分别为：恒大云东海花园城成交70套，均价为10621元/m<sup>2</sup>；汇信华府成交67套，均价为8108元/m<sup>2</sup>；恒福水岸南苑成交38套，均价为6769元/m<sup>2</sup>。

### 第16周三水成交套数TOP9

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	恒大云东海花园	70	8258.7	10621
2	汇信华府	67	6085.54	8108
3	恒福水岸南苑	38	3544.21	6769
4	时代百盈达花园	38	4116.36	8412
5	保利中央公园	23	2666.64	8879
6	恒大郦湖城	22	2478.24	7521
7	旭辉城	21	2257.18	8982
8	恒福新里程花园	18	2123.07	8843
9	御江南国际社区	15	1533.31	7540

### 2018年第16周三水区近期成交走势





# 三水区-成交面积段：85-95m<sup>2</sup>面积段成交占比40.9%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第16周三水区一手房住宅成交面积段套数分布

	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
三水	6	25	190	97	118	16	5	7	464
占比	1.3%	5.4%	40.9%	20.9%	25.4%	3.4%	1.1%	1.5%	100.0%

# 区域供应市场-高明区：仅富星半岛推出76套住宅，面积段集中95-110m<sup>2</sup>及130-150m<sup>2</sup>



## 2018年第16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
富星半岛	二期11座	0	0	0	40	0	36	0	0	76
合计		0	0	0	40	0	36	0	0	76
占比		0.00%	0.00%	0.00%	52.63%	0.00%	47.37%	0.00%	0.00%	100%

# 区域成交市场-高明区：均价8841元/m<sup>2</sup>，环比增加25.5%

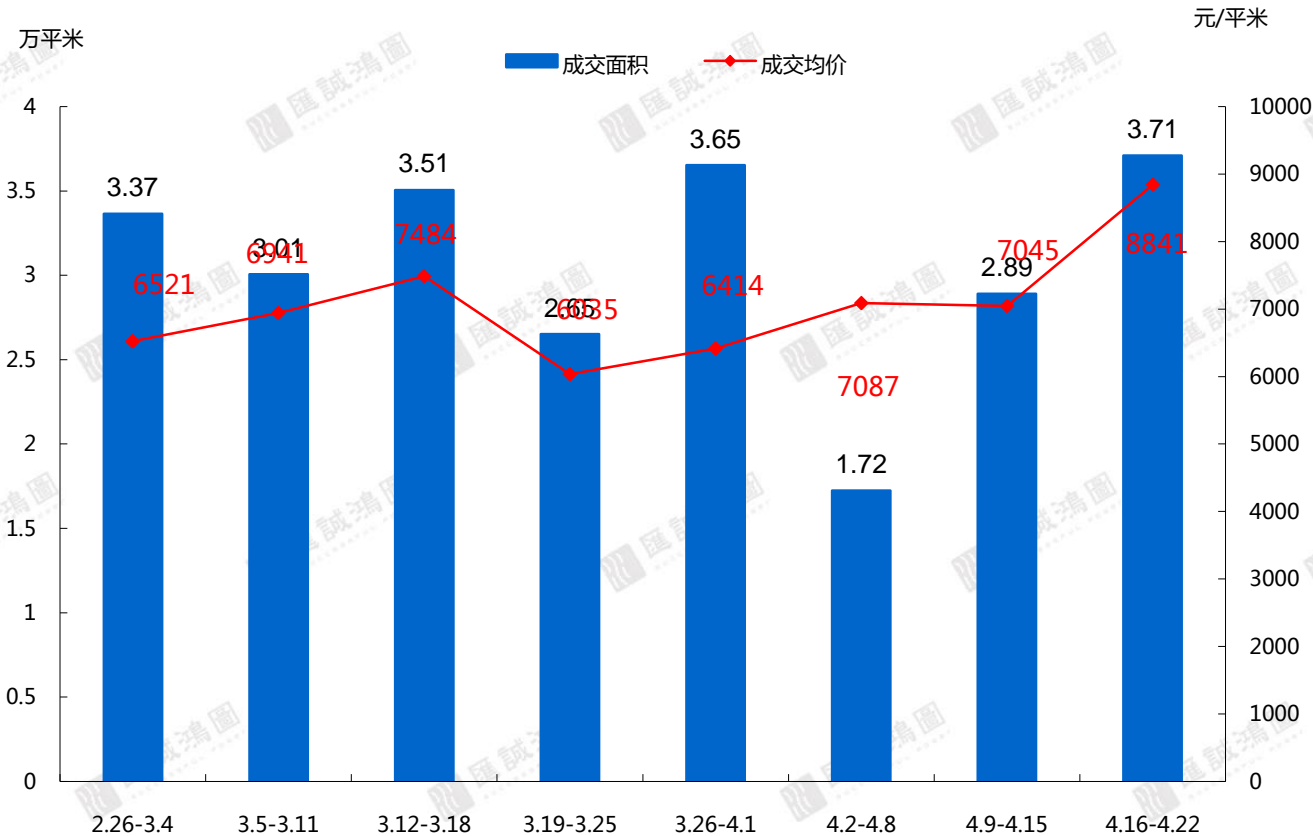
SUCCESSFUL POWER



- 第16周，高明区住宅成交303套，较前周增加53套；成交面积为3.71万平米，环比增加28.4%；均价8841元/m<sup>2</sup>；成交套数排名前三的楼盘分别为：美的鹭湖森林度假城成交48套，均价12671元/m<sup>2</sup>；美的明湖花园成交38套，均价为8826元/m<sup>2</sup>；万科美的西江悦花园成交33套，均价为8236元/m<sup>2</sup>。

### 第16周高明成交套数TOP11

### 2018年第16周高明区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	美的鹭湖森林度假城	48	6583.02	12671
2	美的明湖花园	38	5401.11	8826
3	万科美的西江悦花园	33	3130.86	8236
4	君御海城	20	2328.05	12081
5	江滨香格里拉花园	14	1865.68	8611
6	花谷水岸花园	13	1694.4	5271
7	招商熙园	12	1404.48	—
8	高明星豪花苑	11	1217.61	7138
9	富隆湾家园	10	1061.81	9674
10	富星半岛	10	1327.07	5799
11	勤天汇广场	10	1068.68	9039

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 高明区-成交面积段：110-130m<sup>2</sup>面积段成交占比32.3%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第16周高明一手房住宅成交面积段套数分布

	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
高明	1	5	56	54	98	54	8	27	303
占比	0.3%	1.7%	18.5%	17.8%	32.3%	17.8%	2.6%	8.9%	100.0%



# 第16周市场总结

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



## 结语

第16周，佛山土地市场淡静；而4月最后一宗地块将于28号拍卖，地块位于三水西南，整体区位条件优越，最终结果值得期待；

第16周，开发商推货量减少，全市供应主要集中于南海及顺德区域，市场缺乏活力，大部分个盘成交仅个位数，而限购区内项目集中签约潮退，非限购区域重夺成交主力地位。

# 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