

# 佛山市房地产市场周报

## 第11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11周市场概述

SUCCESSFUL POWER

### ◆ 土地市场：4宗商住地成功出让，中梁首入佛山

第11周，土地市场出让两宗地块，分别为商住及商服地；成交市场则有4宗商住地成功摘牌，其中中梁地产首入佛山，落子高明。

### ◆ 住宅市场：全市成交量持续回升，均价下跌

第11周，住宅供应大增，合计2907套；

第11周，整体成交略升，均价呈下行态势；

第11周，顺德成交仍然低迷，三水发力夺榜首。



# 一、市场资讯



## ◆佛山发布最新CPI数据 八大价格“七涨一降”

3月14日，佛山发布了最新CPI数据，2月份同比上涨2.8%，环比上涨1.8%，1~2月累计上涨1.7%。其中，八大类商品和服务同比价格呈现出“七涨一降”的态势。业内人士分析，从同比看，受食品、医疗服务等价格上涨的带动，食品烟酒、医疗保健价格上涨相对明显，两者共拉动总指数上涨2.42个百分点。

数据显示，在同比变动情况中，食品烟酒价格上涨4.8%，非食品烟酒价格上涨1.9%；消费品价格上涨2.8%，服务价格上涨2.9%。八大类商品和服务同比价格“七涨一降”。

其中，医疗保健、食品烟酒、教育文化和娱乐、交通和通信、生活用品及服务、其他用品和服务、衣着价格分别上涨14.5%、4.8%、3.6%、1.8%、1.5%、1.1%、0.3%；居住价格下降1.6%。

2月份，佛山CPI环比上涨1.8%。其中，食品烟酒价格上涨5.3%，非食品烟酒价格上涨0.3%；消费品价格上涨2.3%，服务价格上涨1.1%。

此外，八大类商品和服务环比价格也是“七涨一降”。其中，食品烟酒、教育文化和娱乐、生活用品及服务、其他用品和服务、交通和通信、居住、医疗保健价格分别上涨5.3%、3.0%、1.4%、0.8%、0.7%、0.1%、0.1%，衣着价格下降5.7%。





## ◆ 禅城今年起土地要出让收储 先要做环境预评估

从2018年开始，禅城在环保“源头防控”方面将有所创新，实施“土地环境预评估”。该项制度推行开后，未来可以在最大程度上减少购房者买的新房所在小区出现环境扰民现象。

结合国家“土十条”（2016年5月28日，国务院印发了《土壤污染防治行动计划》，简称“土十条”。）和省、市相关要求，2018年禅城区实行土地出让和收储制度改革，即以源头防控为切入点，开展土地环境预评估工作。

禅城作为佛山市中心城区，近年来随着城市产业升级转型和“三旧改造”步伐加快，部分工业企业场地被开发利用为商住、学校、医疗等场所，由于规划实施与区域发展存在时间差，导致同一区域内出现商业、居住和工业混集现象；工业达标标准与市民群众日益增长的美好生活环境标准的差异，引发了不同程度的市民环境信访投诉。

同时，因拟建项目外环境问题及项目自身影响，造成项目开发的不确定性，制约了地方发展，影响了社会稳定。

开展土地环境预评估工作的目的，就是最大限度提前发现环境问题，防范人居环境风险和纠纷，保障公众环境权益，以及有利于政府优化建设用地准入管理，合理统筹区域开发秩序，促进城市产业、经济、环境协调发展。





## ◆ 迈向千万级人口的佛山路径 人口吸引力位居全国城市前十

日前，广东省政府官网公布的《广东省人口发展规划(2017-2030年)》明确，到2020年，全省超大城市、特大城市各有两座。佛山作为特大城市，将进一步增加人口集聚，到2020年人口规模等级为500万—1000万人。

佛山市统计信息网公开资料显示，1999年，按照目前佛山市辖区范围人口计算，佛山年末常住总人口首破500万，比上年同期增长58.4‰，远高于当年全国人口8.2‰的增长率。

2003年，“大佛山”成型。完成行政区划调整后，佛山一跃成为省内第三大城市，年末常住人口达564.35万人。在不到五年时间内，佛山完成了常住人口增长50万的发展。

紧接着，现代化城市建设进程不断提速，2007年至2010年成为佛山人口增长又一重要节点，这五年期间佛山人口每年均增长约30万人。2007年，佛山年末常住人口突破600万人后，于2010年迈入700万人大关。

此后，佛山人口从快速增长转向稳步增长，常住人口每年增长约3万—6万人。彼时，佛山先进制造业、金融业、电子信息、生物制药等新兴产业快速发展。

## 广东省人民政府文件

粤府〔2018〕1号

### 广东省人民政府关于印发广东省 人口发展规划（2017-2030年）的通知

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

现将《广东省人口发展规划（2017-2030年）》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向省发展改革委反映。

广东省人民政府



## ◆ 《佛山市城乡规划条例》草案公示 严控河心岛开发建设

为加强城乡规划管理，优化城乡空间布局，改善人居环境，进一步加强城乡规划管理法制化建设。市规划局日前起草了《佛山市城乡规划条例》草案（以下简称《草案》），目前正在进行公开征询公众意见。

该《草案》对佛山的特色风貌保护进行了具体而详细的描述。

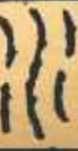
根据佛山城乡发展的特点，《草案》专门突出了城乡统筹和城市更新两部分的内容。

城乡统筹方面，佛山要实行城市规划管理和村庄规划管理制度，做到村村有规划。另外，为了让佛山的城市更新工作有持续性，《草案》明确佛山实行以城市更新单元计划、城市更新单元规划为核心的城市更新规划制度，确保公益性用地优先落实。

其中，《草案》建议西樵山应当根据其风景名胜区总体规划的要求进行保护，并应当严格保护自然景物和人文景观，控制各类建设行为，并提到鼓励西樵山景区居民有计划外迁。

《草案》提出，佛山的西江、北江、东平水道、汾江等水道应加强两岸滨水生态景观带的保护与塑造，严格规划管理。“两侧生活岸线，应当优先规划建设为公园绿地。部分未划入公园绿地的用地，应当明确用地性质，严格界定用地范围、控制建筑高度和建设容量。”





## 二、土地市场





## 2018年第11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)
高明	荷城	2018/3/13	TD2018(GM)WG0007	高明区荷城街道祥进路以东、大成路以南	商住	1.93	4.83	2018/4/13	12569
顺德	大良	2018/3/13	TD2018(SD)XG0004	顺德区大良顺德新城碧桂园以东、龙盘东路以北地块	商服	18.43	15.79	2018/4/12	13211



## 2018年第11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)	提留物业 返租价格	交易日期
禅城	南庄	TD2018(CC) XG0002	禅城区南庄陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	1.06	4.25	31300	阳光城	7358	——	2018/3/14
高明	荷城	TD2018(GM) WG0004	高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	4.22	9.28	30033	杭州梁盛置业有限公司	3238	——	2018/3/15
顺德	佛山新城	TD2018(SD) XG0003	顺德区新城乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	商住	10.92	27.31	300428	金茂地产	11000	250元/m <sup>2</sup> /月	2018/3/15
南海	西樵	TD2018(NH) WG0006	南海区西樵镇大岸村地段	商住	16.25	41.57	110940	佛山市恒顺通房地产开发有限公司 (奥园占项目40%股份)	2669	——	2018/3/16

# 重点土地成交（一）

TD2018(CC)XG0002  
号地块

成交时间：2018.3.14

地块性质：商住

占地面积：1.06万平方米

容积率：地块A≤5.0,地块  
B≤3.0

建筑面积：4.52万平方米

出让底价：22672万元

成交总价：31300万元

溢价率：38.1%

楼面地价：7358元/m<sup>2</sup>

竞得者：阳光城

地块位置：禅城区南庄陶  
博大道东侧、规划横五路  
北侧



# 重点土地成交（一）

**周边配套：**宗地周边有华夏陶瓷博览城、吉利购物广场、华夏明珠大酒店、南庄汽车客运站、南庄中心小学等，生活氛围浓厚。

**交通情况：**地块有佛山一环、吉利大道等主要道路经过，距离地块2.5公里范围内设有佛山2号线南庄站，计划2019年试运行。

**周边楼盘：**该区域属于南庄镇传统商业中心，帝景蓝湾、万科城等二手房均价约1.1-1.4万元/m<sup>2</sup>，直径5公里范围内无在售一手楼盘。



# 重点土地成交（二）

SUCCESSFUL POWER

**TD2018(SD)XG0003号  
地块**

**成交时间：2018.3.15**

**地块性质：商住**

**占地面积：10.92万平方米**

**容积率：2.79**

**建筑面积：27.31万平方米**

**出让底价：229500万元**

**成交总价：300428万元**

**溢价率：30.9%**

**提留物业竞价：250元/m<sup>2</sup>/月**

**楼面地价：11000元/m<sup>2</sup>（不  
计提留物业返租成本）**

**竞得者：金茂地产**

**地块位置：顺德区新城乐从  
镇乐中路以南、纵三路以西  
地块**



# 重点土地成交（二）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**宗地目前周边多以家具城为主，东邻顺德家具城、罗浮宫家具城，东北靠近沙良河，隔河可望佛山奥园，1.5公里范围内有明德幼儿园、新隆明德小学、乐从中学等教育资源，以及新隆人民公园、沙良河公园、新隆市场等生活配套。

**交通情况：**地块处于乐中路以南位置，佛山大道、佛山一环、乐从大道等交通要道环绕，东行不到600米可达佛山大道。而根据规划，广佛江珠城际轨道拟从地块东北角处通过。

**周边楼盘：**该区域属于佛山新城，新城区域（包括陈村部分）目前在售涵盖公寓、洋房等产品，楼盘包括保利海德公馆、泰禾佛山院子、M-CITY、星英半岛、中国德国港，其中，公寓售价1.5万/平，洋房1.8万/平起。



# 重点土地成交（三）

**TD2018(GM)WG000  
4号地块**

**成交时间：2018.3.15**

地块性质：商住

占地面积：4.22万平方米

容积率：2.2

建筑面积：9.28万平方米

出让底价：21333万元

**成交总价：30033万元**

**溢价率：40.8%**

**楼面地价：3238元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：杭州梁盛置业有  
限公司（中梁地产）**

地块位置：高明区荷城街  
道沧江南路以南、碧桂路  
以西



# 重点土地成交（三）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**处于高明碧桂园三期与高明碧桂园峰会之间，沿着碧桂路北行约1.8公里，可达荷城老城区板块，有德润购物中心、三洲幼儿园等配套。

**交通情况：**地块附近有高明大道经过，高明大道向东通过三洲桥，可连接西江新城。

**周边楼盘：**区域在售项目并不多，高明碧桂园峰会目前主打200平四房产品，带装修发售，均价约8000-8500元/平。此外，项目预计5月份加推新品，涵盖101-123平米三四房产品。而招商熙园已动工，预计4月底或5月初开销售中心，首推小高层单位，涵盖96-120平，售价待定。此外，二手房均价约5800-10000元/平不等，包括洋房、别墅等产品。





# 重点土地成交（四）

TD2018(NH)WG0006  
号地块

成交时间：2018.3.16

地块性质：商住

占地面积：16.25万平方米

容积率：A区：≤2.6；B区：  
≤2.3；C区：≤2.7

建筑面积：41.57万平方米

出让底价：110040万元

成交总价：110940万元

溢价率：0.8%

楼面地价：2669元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市恒顺通房地  
产开发有限公司（奥园占  
40%股份）

地块位置：南海区西樵镇大  
岸村地段



# 重点土地成交（四）

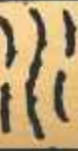
SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**宗地2公里范围内有樵北中学、崇南市场、西樵汽车站、恒邦广场、南海区第四人民医院等配套

**交通情况：**宗地位于樵金路南侧，北向通过下安大桥可达南海区，东北方向通过龙湾大桥可达禅城南庄

**周边楼盘：**宗地附近仅有三盛颐景园、江山一品等少数楼盘，其中，江山一品最快4月加推新品，涵盖面积为108-170平，售价待定；而三盛颐景园二手房均价约1.1-1.4万/平之间。





# 三、住宅整体市场

# 供应市场：11周有14个项目新出18个预售证，五区合计有15个住宅供应，总套数达2907套

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/公寓		商铺/车位	
					套数	面积	套数	面积
3月15日	利保商贸中心	顺德	1座	公寓	1197	37251.4		
3月12日	美的领贤公馆	顺德	7座、8座、9座、11座	住宅	690	49605.84		
3月12日	美的领贤公馆	顺德	4座、5座、6座、10座、14座	住宅/ 商铺	756	51977.16	14	667.73
3月16日	金辉优步大道	顺德	2座	住宅	108	8684.55		
3月16日	中嘉花园	顺德	3座	住宅/商铺	140	10162.01	28	1442.91
3月16日	广佛新世界庄园上城	南海	上城6栋，5栋	住宅	95	8388.98		
3月16日	珑门广场	南海	10座	住宅/商铺	108	10710.92	18	1655.07
3月14日	怡翠尊堤	南海	地下室	车位			879	27738.68

# 供应市场：高明美的鹭湖推出102套别墅；三水中昂与新城璟荟均批量推出住宅预售；禅城岭南盛世加推124套平层单位

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
3月15日	天汇湾	高明	二期地下室	车位			386	8597.34
3月13日	美的鹭湖森林度假城	高明	湖山揽墅系列	住宅	102	18394.94		
3月16日	欧浦花城	高明	二期5座	住宅/商铺	84	9979.41	11	466.42
3月16日	欧浦花城	高明	二期6座	住宅/商铺	84	9574.53	15	539.97
3月12日	中昂翠屿湖华庭	三水	1座	住宅	64	6316.28		
3月12日	中昂翠屿湖华庭	三水	3座	住宅	64	6316.28		
3月13日	北江新区新城璟荟	三水	6座	住宅	128	13320.96		
3月13日	北江新区新城璟荟	三水	3座	住宅	112	11661.16	14	636.81
3月13日	望江府	禅城	十五座,十六座	住宅	248	26597.69		
3月14日	岭南崇华居	禅城	禄盈路2号四座, 禄盈路2号三座	住宅	124	27629.20		

# 供应面积段：65-85m<sup>2</sup>面积段供应占比最大；顺德为供应主力

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第11周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

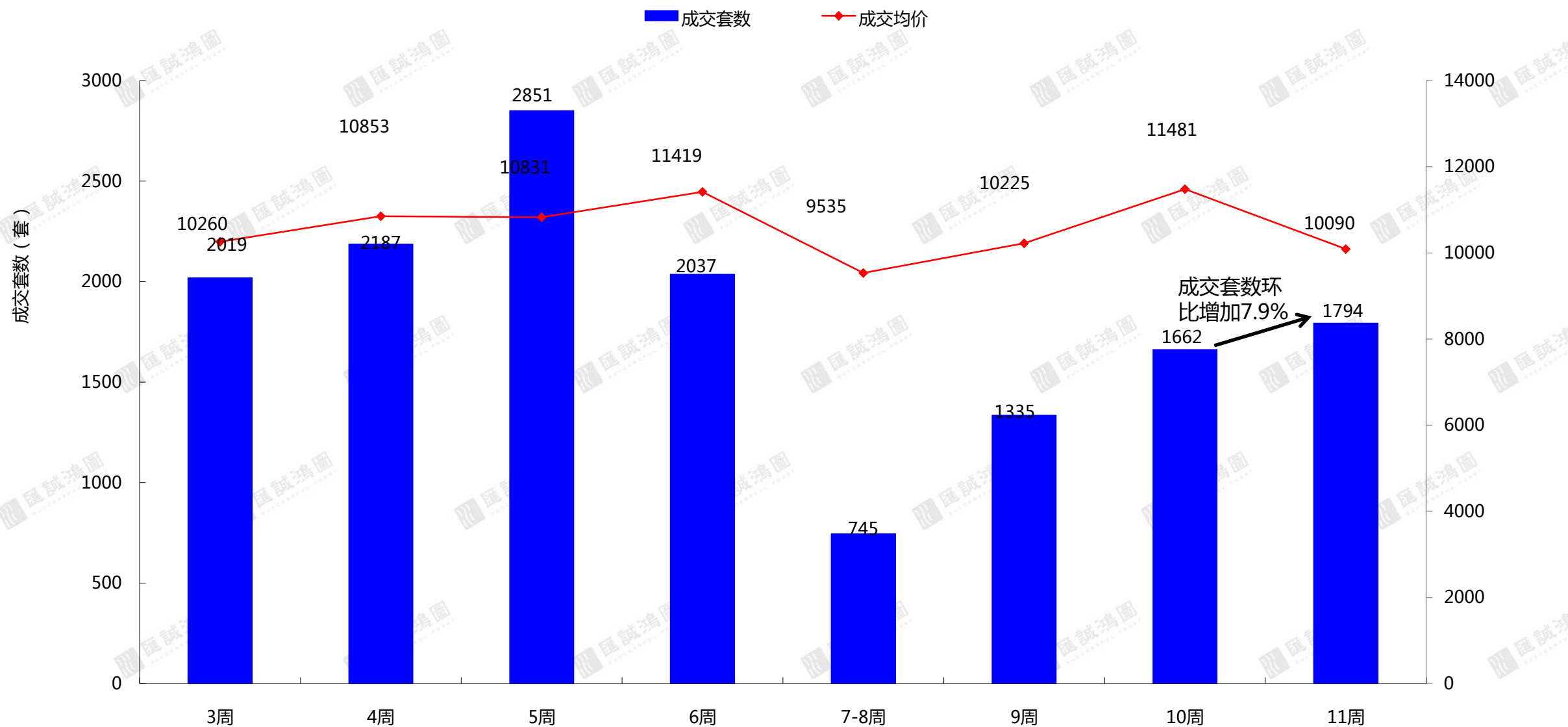
区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比
禅城	0	0	31	155	62	0	0	124	372	12.80%
南海	0	43	115	0	45	0	0	0	203	6.98%
顺德	344	1323	27	0	0	0	0	0	1694	58.27%
三水	0	4	60	184	120	0	0	0	368	12.66%
高明	0	0	0	42	105	73	0	50	270	9.29%
总计	344	1370	233	381	332	73	0	174	2907	
占比	11.8%	47.1%	8.0%	13.1%	11.4%	2.5%	0.0%	6.0%	100.0%	

# 住宅成交市场：成交量略升，成交1794套，环比增加132套；面积19.67万平方米，环比增加7.8%；均价为10090元/m<sup>2</sup>，环比减少12.1%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第11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25.6%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第11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	14	0	27	24	50	115	58	21	309
南海	10	35	119	77	144	45	10	7	447
顺德	5	20	5	9	1	1	1	0	42
三水	4	110	233	122	155	24	5	1	654
高明	43	43	76	57	81	16	6	20	342
总计	76	208	460	289	431	201	80	49	1794
占比	4.2%	11.6%	25.6%	16.1%	24.0%	11.2%	4.5%	2.7%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 成交排行榜：仅前三项目成交破百，顺德持续缺席排行榜

SUCCESSFUL POWER



## 第11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	三水	御江南国际社区	191	16983.09	9304
2	禅城	保利碧桂园天汇	103	13877.56	13576
3	三水	保利中央公园	100	10518.08	8807
4	禅城	星星广场	48	8140.81	13779
5	禅城	龙光玖珑湾	55	7732.62	12915
6	南海	绿地丽雅香榭花苑	52	5607.22	9629
7	三水	恒福水岸南苑	51	4874.5	6829
8	三水	融创三江府	42	4645.08	8567
9	高明	金鹭湾广场	77	4577.91	——
10	高明	明汇苑	43	4347.25	——

## 第11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	三水	御江南国际社区	191	16983.09	9304
2	禅城	保利碧桂园天汇	103	13877.56	13576
3	三水	保利中央公园	100	10518.08	8807
4	高明	金鹭湾广场	77	4577.91	——
5	禅城	龙光玖珑湾	55	7732.62	12915
6	南海	绿地丽雅香榭花苑	52	5607.22	9629
7	三水	恒福水岸南苑	51	4874.5	6829
8	禅城	星星广场	48	8140.81	13779
9	高明	明汇苑	43	4347.25	——
10	三水	融创三江府	42	4645.08	8567

数据来源：汇诚鸿图数据平台

# 开盘快讯-新城招商誉府

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



项目名称	新城招商誉府
发展商	佛山鼎图房地产有限公司
代理商	汇诚、新城、招商
项目位置	北江新区建设一路与建设大道交界
类型/规模	占地47000平方米，建面220000平方米
推售套数、户型	推售6座，两梯四户，33层，共128套单位。 01/02单位64套，112m <sup>2</sup> 4室2厅2卫；03/04单位64套，95m <sup>2</sup> 3室2厅2卫；
开盘时间	2018年3月14日
开卖方式	集中推售（摇号抽选）
开盘地点	新城招商誉府销售中心
推售详情	开盘均价11876元/m <sup>2</sup> ，其中装修款3000元/m <sup>2</sup> ； 01单位均价12004元/m <sup>2</sup> ；02单位均价11818元/m <sup>2</sup> 03单位均价11252元/m <sup>2</sup> ；04单位均价12430元/m <sup>2</sup>
折扣优惠	认筹99折*准签99折
销售率	共推出128套，前期收筹82组，当天去化56套，去化率43%。
客户构成	广州客户83%（其中广州白云客户29%，广州番禺19%，广州天河7%，广州其他27%）三水本地客户12%，其他4%

# 开盘快讯-融创望江府

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



项目名称	融创望江府
发展商	融创地产
代理商	自售
项目位置	季华大桥北侧，满东酒楼对面
类型/规模	占地9万平方米，建筑面积35万平方米
推售套数、户型	推15座，两梯四户，128/128/109/109m <sup>2</sup> 单位，32层,共124套
开盘时间	2018年3月16日
开卖方式	集中开盘，全部为一次性客户，按摇号顺序进场选房
开盘地点	佛山宾馆
推售详情	本次推售15座（毛坯）：合计124套，32层，整体成交均价元12000/m <sup>2</sup> 。 01户型（南北对流）：建筑面积128m <sup>2</sup> ，成交31套，去化率100% 02户型（南北对流）：建筑面积128m <sup>2</sup> ，成交31套，去化率100% 03户型（东南）：建筑面积109m <sup>2</sup> ，成交31套，去化率100% 04户型（西南）：建筑面积109m <sup>2</sup> ，成交31套，去化率100%
折扣优惠	无
销售率	共推出124套，销售约124套，去化率达100%。前期验资一次性，筹量约200组，到场180组 来访区域以禅城张槎为主

# 开盘快讯-华侨城天鹅湖

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

项目名称	华侨城天鹅湖
发展商	广东顺德华侨城实业发展有限公司
代理商	自销(4个)+合富
项目位置	南国东路与碧桂路交汇处
类型/规模	占地约41万平方米,总建筑面积约72万平方米
推售户型及套数	四期23座精装洋房,层高26,2梯3户114-146m <sup>2</sup> 涵盖三-四房;精装发售,共75套。
开盘时间	2018年3月17日(周六)8:30分签到
开卖方式	集中开盘,先到先得(排队形式)
开盘地点	华侨城天鹅湖售楼中心
推售情况	23座开盘整体均价21000元/m <sup>2</sup> ,01单位均价21500元/m <sup>2</sup> ,02单位均价21500元/m <sup>2</sup> ,03单位均价20500元/m <sup>2</sup> ,精装发售。 01户型:119m <sup>2</sup> ,3室2厅3卫,25套,已销22套,去化率88%。 02户型:114m <sup>2</sup> ,3房2厅3卫,25套,已销12套,去化率48%。 03户型:146m <sup>2</sup> ,4室2厅2卫,25套,已销18套,去化率72%。 备注:23座预售证于17年年底已经取得预售证,因此毛坯备案价均价接近17000元/m <sup>2</sup> ; 23座装修款分为两种付款方式:(1)一年内三期付清(4+3+3),7天给4成,半年内给3成,后半年给3成; (2)通过银行办理装修贷(最长5年,最多贷款50万—农行)。
优惠折扣	一次性98,其他无折扣
销售率	成交52套,去化率约70%
付款方式	首付3成,双合同
客户到场情况	现场来访约72批客户,到访率约90%
客户构成	客户以大良为主,占70%,其余镇街占30%,没有外区客。

# 开盘快讯-合景新鸿基泷景花园

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



项目名称	合景新鸿基泷景花园
发展商	佛山市新锋房地产开发有限公司
代理商	合富
项目位置	佛山市禅城区石湾街道澜石大马路2号、4号
类型/规模	占地750000平方米，建面2800000平方米
推售套数、户型	推售18栋，两梯五户，28层，共135套单位。 01单位27套，107.35m <sup>2</sup> 三室两厅两卫，02单位27套，104.07m <sup>2</sup> 三室两厅两卫； 03单位27套，109.35m <sup>2</sup> 三室两厅两卫；04单位27套，82.2m <sup>2</sup> 三室两厅一卫；05单位27套，91.28m <sup>2</sup> 三室两厅两卫；
开盘时间	3月17日上午9点签到，10点开盘
开卖方式	电子抽签
开盘地点	新鸿基泷景二期商业街
推售详情	开盘均价18000元/m <sup>2</sup> ，其中装修款5000元/m <sup>2</sup> ； 18栋：推售135套，成交129套，整体去化95%； 01户型面积107.35m <sup>2</sup> ，推售27套，成交24套，去化89%；02户型面积104.07m <sup>2</sup> ，推售27套，成交26套，去化96%； 03户型面积109.35m <sup>2</sup> ，推售27套，成交25套，去化92%；04户型面积82.2m <sup>2</sup> ，推售27套，成交27套，去化100%； 05户型面积91.28m <sup>2</sup> ，推售27套，成交27套，去化100%；
折扣优惠	无
销售率	共推出135套，前期收筹270组，当天去化129套，去化率95%。
客户构成	禅城客户8成，1成其他4%

# 楼盘活动：合计18盘有活动

SUCCESSFUL POWER

区域	项目	时间	活动
禅城区	朝安碧桂园	3.17	开放全新板房，产品44-61m <sup>2</sup>
	碧桂园岭南盛世	3.17	开售大平层，产品223m <sup>2</sup>
	合景新鸿基泷景	3.17	加推18座，产品89-133m <sup>2</sup>
	保利翡翠公馆	3.17	开放16座板房，产品98-128m <sup>2</sup>
	龙光玖龙湾	3.17	加推商铺
南海区	保利珑门	3.17	开放10座板房，产品90-124m <sup>2</sup>
	松晖名苑	3.17	加推二期5座，产品93-108m <sup>2</sup>
顺德区	力合阳光城云谷	3.17	开loft板房，产品29-54m <sup>2</sup>
	招商曦岸	3.17	开园林示范区及板房，产品83-110m <sup>2</sup>
	保利海德公园	3.17	开板房并启动3/5座认筹
	利保米兰公馆	3.17	开放板房，产品39-73m <sup>2</sup>
	顺德华侨城	3.17	加推23座，产品114-146m <sup>2</sup>
三水区	三水万达广场	3.17	举行亮灯仪式及群星见面会
	广乐颐景园	3.17	开放新展位，产品95-115m <sup>2</sup>
	保利雲上	周末	加推小平墅，产品120/180m <sup>2</sup>
	龙光碧桂园悦府	3.17	开放华盛广场外展厅，产品88-112m <sup>2</sup>
	恒大山水龙盘	3.17	加推全新洋房，产品95-126m <sup>2</sup>
	月亮湖颐景园	3.16	开放新展位，产品98-138m <sup>2</sup>



## 四、住宅区域市场

# 住宅区域市场：除禅城、南海成交量环比减少外，其余三区成交环比均有上升，其中三水上涨幅度最大

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	309	-189	-38.0%	4.41	-17.2%	13507	-0.3%
南海	447	-51	-10.2%	4.86	-16.4%	10828	-22.1%
顺德	42	8	23.5%	0.35	-33.9%	12498	13.3%
三水	654	308	89.0%	6.54	83.7%	8504	1.8%
高明	342	56	19.6%	3.51	16.6%	7484	7.8%
全市	1794	132	7.9%	19.67	7.8%	10090	-12.1%



# 区域供应市场-禅城区：受融创望江府影响，95-110m<sup>2</sup>面积段供应占比最大

## 2018年第11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
望江府	十五座,十六座	0	0	31	155	62	0	0	0	248
岭南崇华居	禄盈路2号四座, 禄盈路2号三座	0	0	0	0	0	0	0	124	124
合计		0	0	31	155	62	0	0	124	372
占比		0.00%	0.00%	8.33%	41.67%	16.67%	0.00%	0.00%	33.33%	100%

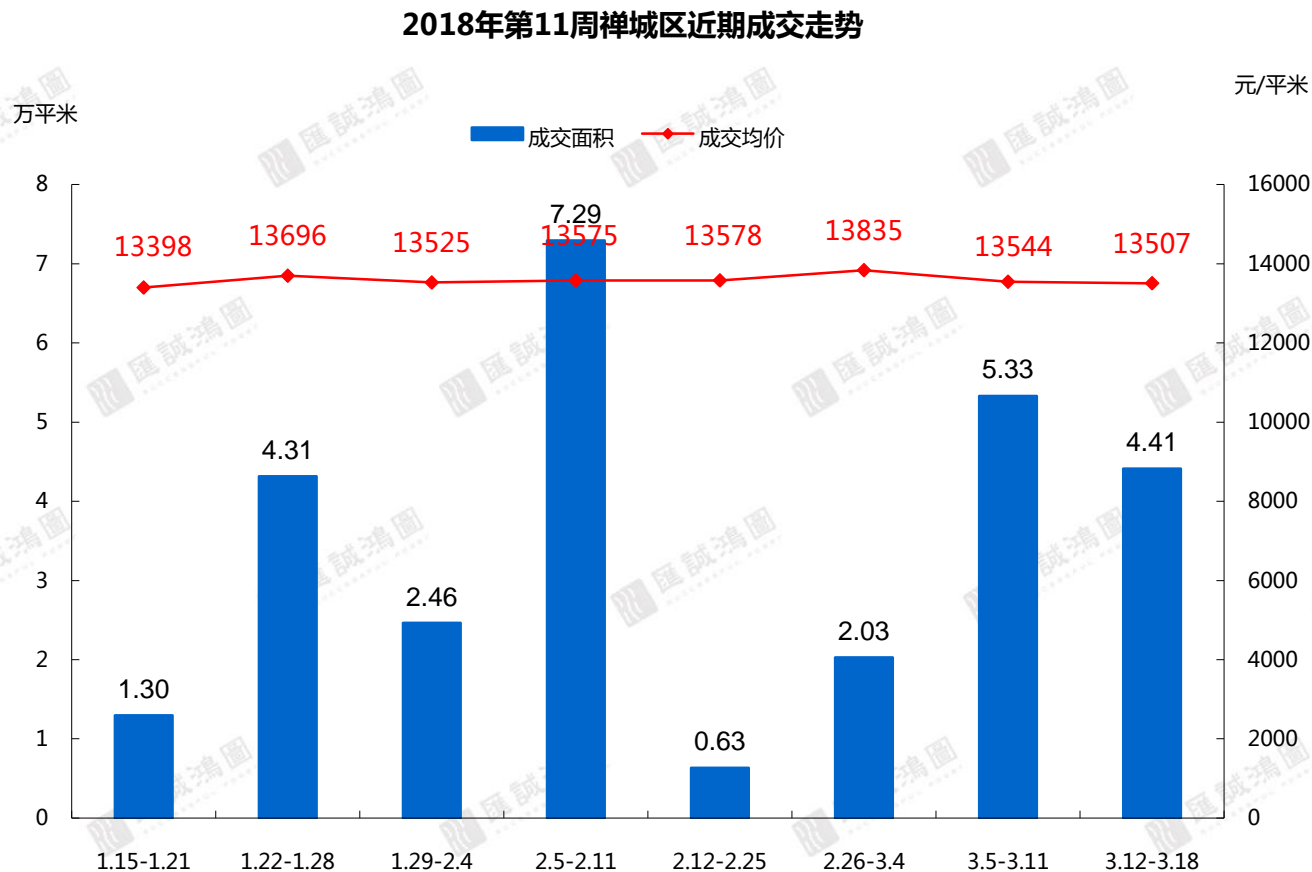
# 区域成交市场-禅城区：成交量回落，面积环比减少17.2%

SUCCESSFUL POWER



- 第11周，禅城区成交量回落，成交309套，环比减少189套，成交面积为4.41万m<sup>2</sup>，面积环比减少17.2%，均价13507元/m<sup>2</sup>；成交套数排名前三的项目分别有：保利碧桂园天汇成交103套，均价13576元/m<sup>2</sup>；龙光玖珑湾成交55套，均价12915元/m<sup>2</sup>；星星广场成交48套，均价13779元/m<sup>2</sup>。

第11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	保利碧桂园天汇	103	13877.56	13576
2	龙光玖珑湾	55	7733	12915
3	星星广场	48	8141	13779
4	绿岛湖金茂花园	18	1987	12560
5	泮景花园	17	1776	13493
6	沿海馨庭	14	700.992736 1	#N/A
7	融创望江府	11	1353.53	12746
8	融创湖滨世家	8	1174.09	13358
9	依云轩	7	3798.68	14831
10	金谷国际五金交易中心	6	554.25	13041

数据来源：汇诚鸿图数据平台

# 禅城区-成交面积段：130-150m<sup>2</sup>面积段成交占比37.2%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第11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	14	0	27	24	50	115	58	21	309
占比	4.5%	0.0%	8.7%	7.8%	16.2%	37.2%	18.8%	6.8%	100.0%

# 区域供应市场-南海区：85-95m<sup>2</sup>面积段供应占比56.65m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第11周南海一手房住宅供应明细表

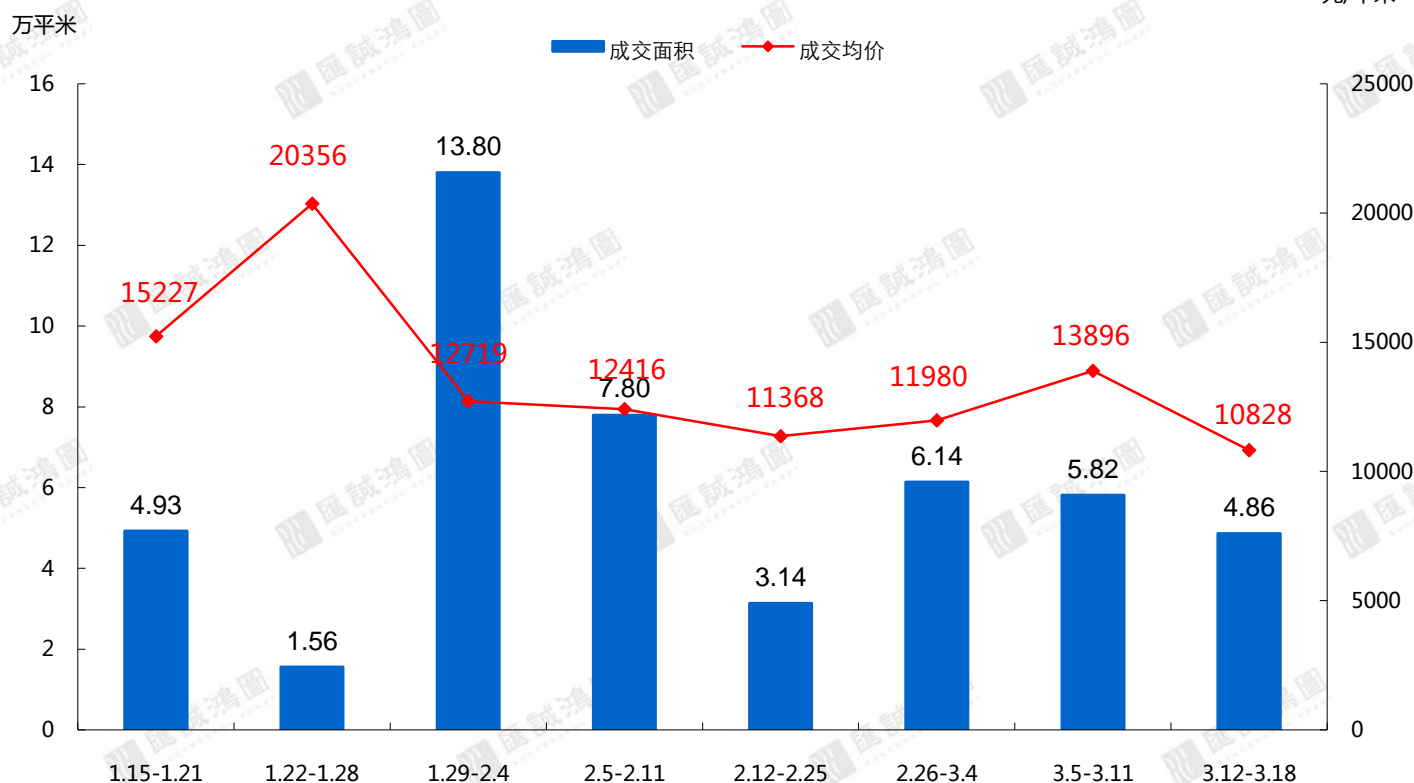
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
广佛新世界庄园上城	上城6栋, 5栋	0	43	34	0	18	0	0	0	95
珑门广场	10座	0	0	81	0	27	0	0	0	108
合计		0	43	115	0	45	0	0	0	203
占比		0.00%	21.18%	56.65%	0.00%	22.17%	0.00%	0.00%	0.00%	100%



# 区域成交市场-南海区：成交量价齐跌，均价环比下跌22.1%

- 第11周，南海区成交量下跌，成交447套，环比减少51套，成交面积为4.86万m<sup>2</sup>，环比减少16.4%，均价为10828元/m<sup>2</sup>，环比下降22.1%；成交套数排行前三的楼盘分别为：绿地丽雅香榭花苑成交52套，均价9629元/m<sup>2</sup>；新城璟城成交40套，均价14875元/m<sup>2</sup>；恒大御湖湾花苑成交37套，均价8293元/m<sup>2</sup>。

### 2018年第11周南海区近期成交走势



### 第11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	绿地丽雅香榭花苑	52	5607.22	9629
2	新城璟城	40	4177.7	14875
3	恒大御湖湾花苑	37	3892.75	8293
4	禾粤尚德居	36	2926.42857	4422
5	上林观湖苑	33	3568.81	8896
6	恒大曦苑	23	2566.79	14885
7	金域缙香花园	22	2245.24	12998
8	中南海晖城	18	1710.8	9928
9	海逸桃源花园	16	1457.45	9469
10	西樵江滨花园 锦绣龙湾	14	1900.7	9124

数据来源：汇城鸿图数据平台

# 南海区-成交面积段：110-130m<sup>2</sup>面积段成交占比32.2%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第11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	10	35	119	77	144	45	10	7	447
占比	2.2%	7.8%	26.6%	17.2%	32.2%	10.1%	2.2%	1.6%	100.0%

# 区域供应市场-顺德区：受顺德推出1446套人才住房影响，65-85m<sup>2</sup>面积段供应占比78.1%

## 2018年第11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
美的领贤公馆	4座、5座、6座、10座、14座、7座、8座、9座、11座	316	1130	0	0	0	0	0	0	1446
金辉优步大道	2座	0	81	27	0	0	0	0	0	108
中嘉花园	3座	28	112	0	0	0	0	0	0	140
合计		344	1323	27	0	0	0	0	0	1694
占比		20.31%	78.10%	1.59%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%

# 区域成交市场-顺德区：网签持续低迷，仅成交42套

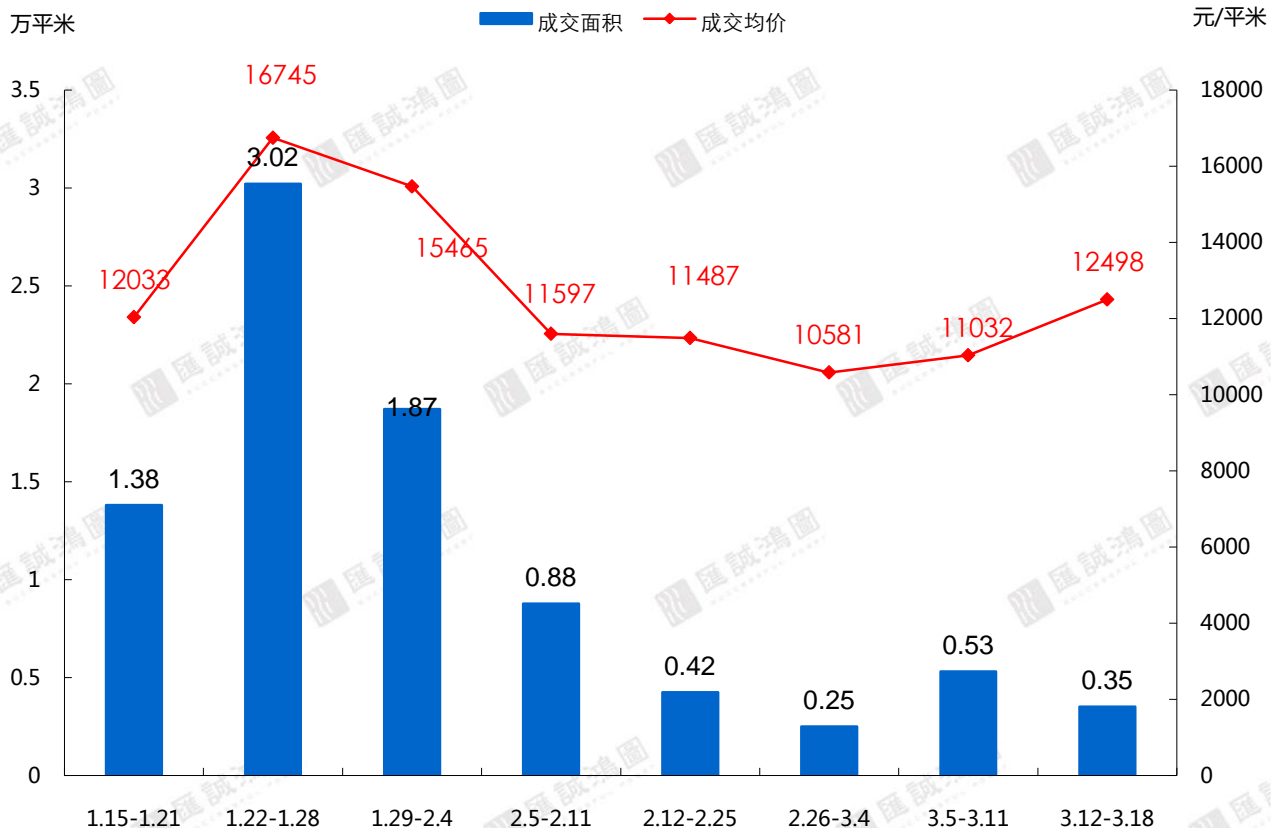
SUCCESSFUL POWER



■ 第11周，顺德区住宅成交持续低迷，维持两位数，成交42套，较前周仅增加8套，成交面积为0.35万平米，环比减少33.9%，均价为12498元/m<sup>2</sup>；合计共有14个项目有成交，仅都市经典广场成交套数破十，其余成交量均为个位数。

### 第11周顺德成交项目

### 2018年第11周顺德区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	都市经典广场	15	1279	11292
2	美的御海东郡花园	5	493	9592
3	逸林苑	5	203	8737
4	金湾豪庭	4	398	10147
5	金海岸德福华府	3	278	11555
6	太平洋国际花园	2	133	27061
7	柏涛湾豪园	1	105	10113
8	保利碧桂园悦公馆	1	91	17113
9	风度花园	1	80	16826
10	嘉濠雅苑	1	70	15821
11	景盛佳园	1	91	23825
12	伦敦碧桂园	1	114	18509
13	南湖花园	1	91	10054
14	深业城	1	84	21555

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 区域供应市场-三水区：95-110m<sup>2</sup>面积段供应占比50%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第11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
中昂翠屿湖华庭	3座、1座	0	4	60	64	0	0	0	0	128
北江新区新城璟荟	3座、6座	0	0	0	120	120	0	0	0	240
合计		0	4	60	184	120	0	0	0	368
占比		0.00%	1.09%	16.30%	50.00%	32.61%	0.00%	0.00%	0.00%	100%

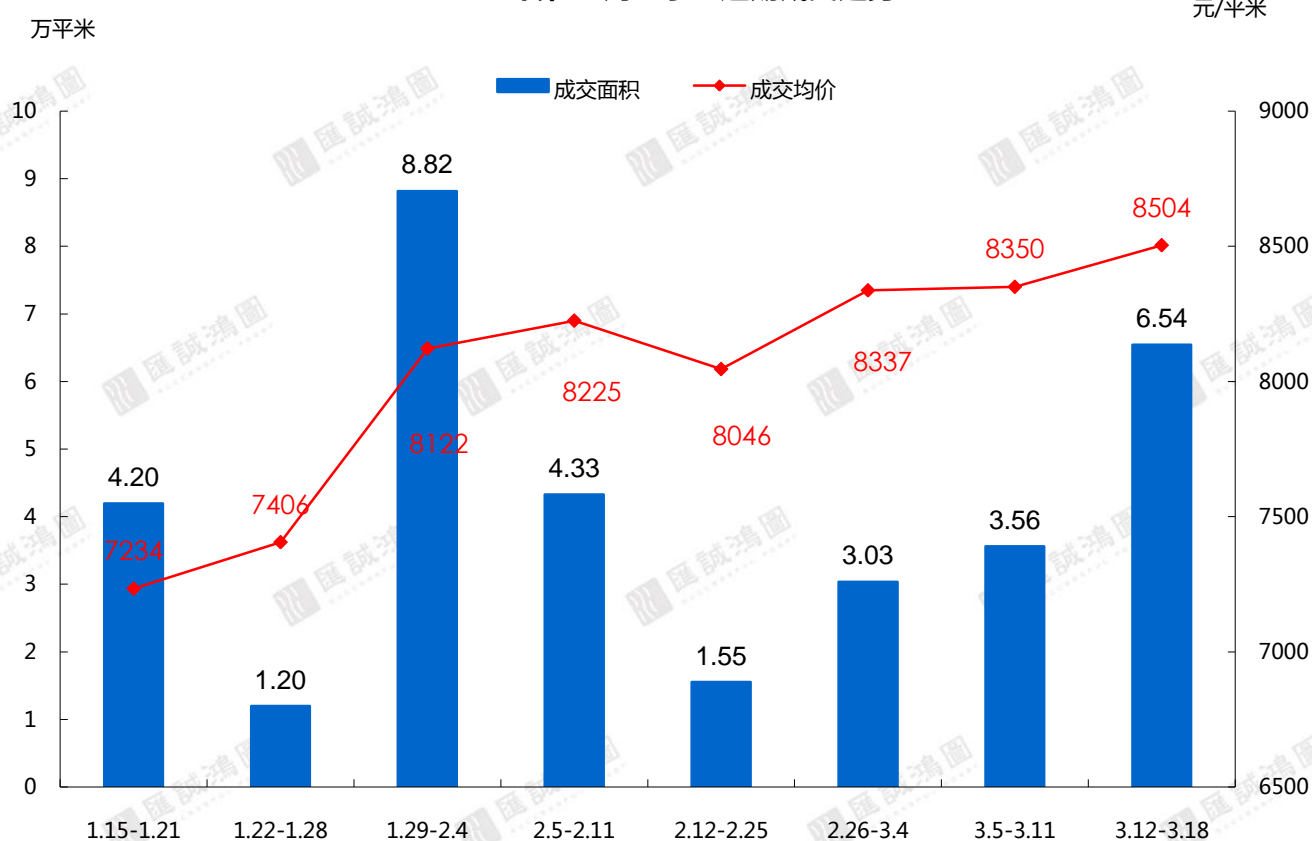
# 区域成交市场-三水区：成交上涨，套数环比增加89%

SUCCESSFUL POWER



■ 第11周，三水区住宅成交量上涨，成交654套，较前周增加308套，成交面积为6.54万m<sup>2</sup>，环比增加83.7%，均价为8504元/m<sup>2</sup>；成交套数排名前三的楼盘分别为：御江南国际社区成交191套，均价为9304元/m<sup>2</sup>；保利中央公园成交100套，均价为8807元/m<sup>2</sup>；恒福水岸南苑成交51套，均价为6829元/m<sup>2</sup>。

### 2018年第11周三水区近期成交走势



### 第11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	191	16983.09	9304
2	保利中央公园	100	10518.08	8807
3	恒福水岸南苑	51	4874.5	6829
4	融创三江府	42	4645.08	8567
5	北江新区新城璟荟	32	3118.35	8634
6	时代百盈达花园	28	3018.53	8457
7	旭辉城	26	2776.25	9011
8	北江碧桂园	20	1937.2	8481
9	景秀南湾公馆	20	1714.37	6564
10	富港汇广场	19	1943.26	7180

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 三水区-成交面积段：85-95m<sup>2</sup>面积段成交占比35.6%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年11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	4	110	233	122	155	24	5	1	654
占比	0.6%	16.8%	35.6%	18.7%	23.7%	3.7%	0.8%	0.2%	100.0%

# 区域供应市场-高明区：美的鹭湖推出102套别墅，欧浦花城加推168套住宅



## 2018年第11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
美的鹭湖森林度假城	湖山揽墅系列	0	0	0	0	26	26	0	50	102
欧浦花城	二期6座、二期5座	0	0	42	84	42	0	0	0	168
合计		0	0	42	84	68	26	0	50	270
占比		0.00%	0.00%	15.56%	31.11%	25.19%	9.63%	0.00%	18.52%	100%

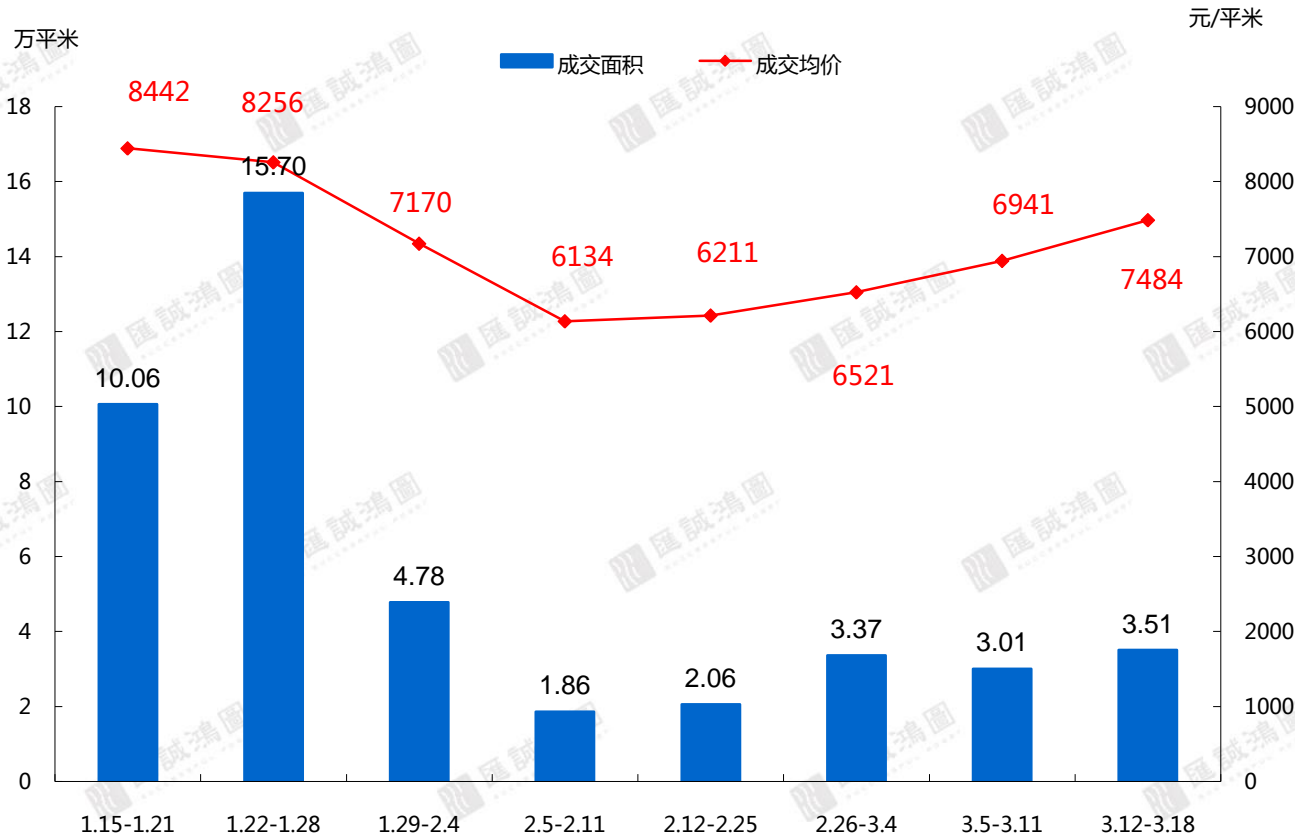
# 区域成交市场-高明区：成交量回升，环比增加56套，均价呈上扬态势

SUCCESSFUL POWER



- 第11周，高明区住宅成交342套，较前周增加56套；成交面积为3.51万平米，环比增加16.6%；均价7484元/m<sup>2</sup>；成交套数排名前三的楼盘分别为：金鹭湾广场成交77套；明汇苑成交43套；美的鹭湖森林度假城成交34套，均价为9079元/m<sup>2</sup>。

2018年第11周高明区近期成交走势



第11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	77	4577.91	—
2	明汇苑	43	4347.25	—
3	美的鹭湖森林度假城	34	3768.84	9079
4	美的明湖花园	23	3532.6	8776
5	绿色世嘉花园	20	2200.52	5855
6	花谷水岸花园	17	2039.29	5304
7	江滨香格里拉花园	15	1788.69	7377
8	明城万隆汇花园	11	1028.85	—
9	云山诗意花园	11	1050.94	5682
10	万科美的西江悦花园	10	1050.69	8160

【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23.7%

SUCCESSFUL POWER



## 2018年第11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	43	43	76	57	81	16	6	20	342
占比	12.6%	12.6%	22.2%	16.7%	23.7%	4.7%	1.8%	5.8%	100.0%

# 第11周市场总结

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



## 结语

第11周，来到三月中旬，土地市场进入成交高峰期，亮点频出，中梁地产斩获高明荷城地块，首次进驻佛山；阳光城、金茂、奥园纷纷夺地拓展其佛山版图；

第11周，供应市场推货脚步加快，五区均有住宅入市，多项目加推，活跃市场氛围，带动成交持续回暖；但各区成交表现冷暖不均，三水成绩优秀，顺德成交仍处低位。

# 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：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