



佛山市房地产市场周报

第39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39周市场概述

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

◆ 土地市场：供应低位徘徊，成交热度不足

第39周，共有2宗商服用地供应，分别来自禅城石湾和南海西樵；共有3宗商住地块、1宗商服地块成交，多为低溢价乃至底价成交，高明三宗工业地终止出让。

◆ 住宅市场：供应骤增，金九翘尾

第39周，合计25个项目推出5672套住宅；

第39周，整体成交量升价跌，得益于三水成交激增支撑；

第39周，旭辉江山成交165套住宅居首位。



一、市场资讯



◆佛山新建住宅配建新规：小学千人学位数不低于80座

9月26日，记者从市法制局获悉，《**佛山市城镇新建住宅区配建教育设施管理办法(送审稿)**》(以下简称“办法”)现向社会公众征求意见。该办法根据有关法律规定，结合我市实际，进一步规范佛山市城镇新建住宅区配建教育设施的建设、移交、管理等行为。

该办法进一步明确配建教育设施的标准，指出**新建住宅区配建教育设施应按照幼儿园、小学、初中学校千人学位数不低于40座、80座、40座的标准配置学位。**

佛山市法制局法规科科长陈泳槟表示，考虑到佛山是教育发达城市，所以本次办法采用最高标准，千人学位指标参照《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学学位和优质教育资源供给的意见》。而教育设施的用地标准、服务人口规模和配置要求等应按照我市发布的《佛山市公共设施配套标准》来确定。教育设施的用地标准、服务人口规模和配置要求等由市人民政府确定。

“这并不意味着今后佛山所有的新建住宅区都要配建教育设施。”陈泳槟说，**新建住宅区配建教育设施也要具备条件达到一定规模，并且控制性详细规划或者专项规划有明确要求该住宅区要布局学校，才要求配建教育设施。**

与此同时，**配建教育设施属于公共教育资源，由住宅区建设单位代建，经验收合格后，无偿移交给辖区政府，由辖区政府统筹并交所在地的教育行政主管部门管理和使用，禁止将配建教育设施进行分割、转让、出租、抵押或改变用途。**

该办法所称新建住宅区，包括新建商品房和保障性住宅区;配建教育设施，包括幼儿园和义务教育阶段普通中小学;住宅区建设单位，包括商品房小区开发企业、履行保障性住房小区建设责任的组织单位等。

市法制局还将通过举办“阳光立法直通车”政民互动论坛、委托相关社情民意研究中心开展调查、召开部门协调会、组织专家学者进行论证等方式，广泛听取民意后再反复修改完善规章送审稿，最后形成规章草案上报市政府常务会议审议。**该规章预计明年上半年颁布实施。**



◆广州地铁10号线或设支线进佛山

9月20日，广州公共资源交易中心公布了广州地铁10号线、14号线二期、7号线二期的总承包项目招标。三份招标文件中透露了最受瞩目的**10号线开工时间暂定为2018年12月1日，预计2023年12月30日完工。**

招标文件更是首次披露，要进一步落实本线在**广钢新城站引出衔接佛山**的支线方案，以稳定本站的方案设计。也就意味着广州地铁10号线或设支线往南海进入佛山。

今年初，南海官方曾透露，**争取广州地铁10号线等线路延伸至南海。**5月初则表示，**延伸方案已得到两地技术单位的初步认可。**

广州地铁10号线为东北至西南走向，起于现有的天河客运站，终于现有的西朗站。不过，**南海官方暂未透露该线路在佛山境内走向如何。**

◆顺德大良东区将建新城路北延线

日前，佛山市顺德区发展规划和统计局发布了《关于顺德区新城路北延线工程申报市政建设项目规划选址许可的批前公示》，该道路将连通南国路和逢沙大道，将利好周边多个项目。

根据公示文件，**新城路北延线工程选址于顺德大良街道规划新城路上**，路线呈南北走向，北起德智路，南至逢沙大道，道路等级为城市主干路，双向6车道，设计车速为60km/h。道路长约440米，红线宽35.5米，用地面积为49630.2平方米。

从工程选址图来看，**该道路将连通逢沙大道、南国路和德智路**，建成后将直接利好**电建地产·洛悦华府、金科博翠天下、顺德新能源汽车小镇**等多个项目。





◆越秀星汇瀚府在广州四季酒店举办产品发布会

9月27日，越秀地产2018星汇瀚府项目全球新品发布盛典“一府双城，越见广佛”在广州四季酒店成功举办。

项目总建面约55万㎡，由**20栋高层住宅**、2栋人才房、1个36班省级小学和1个幼儿园组成，属于越秀地产**高端住宅“星汇”系列**，可称之为**星汇云锦的升级版**。

项目将于**10月开放销售中心**，**首推95-140㎡三四房**，户型涵盖复式和平层，其中**复式产品为咬合式设计**。



◆招商置地IPARK购物中心正式开业

9月29日，招商置地IPARK购物中心开业，这家**以潮玩佛山新时代为目标**的新商场，将**目标群体锁定25-40岁的城市精英、高品质体验追求者**，以主题特色消费增强人们的体验感和参与感。

项目追求品质感、精致度，实行**差异化战略**，**深化“文化、艺术、美食”的主题定位**。

项目共有5层，其中**1楼为时尚主题集合馆**；**2楼为潮流服装、生活配套**；**3楼为亲子互动、教育机构与购书中心**；**4楼为美食盛宴**；**5楼为健身会所**。





◆美的置业宣布在港上市计划：预计10月11日挂牌

9月27日，美的置业(3990, HK)宣布在香港联合交易所有限公司(香港联交所)主板上市计划，股票将于2018年9月28日上午9时开始在香港公开发售，并于2018年10月4日中午12时截止。最新消息显示，**美的置业的上市计划已通过联交所聆讯。**

按照计划，美的置业**股票预计将于2018年10月11日在香港联交所主板开始进行买卖**，股份将按每手买卖单位200股股份买卖。法国巴黎证券(亚洲)有限公司及中信里昂证券资本市场有限公司为联席保荐人。

◆华亚集团22周年，华亚金融中心落成

9月28日上午，“**华亚金融中心落成仪式暨华亚集团22周年庆典**”在佛山保利洲际酒店举行。

典礼上，华亚集团与世联行的合作进行签约仪式。未来，世联行旗下的**佛山世联君汇将作为华亚金融中心最大的战略合作伙伴**，就华亚金融中心的世联空间、物业管理、租售代理等环节展开全链条合作。

此外，华亚金融中心亦与**世联行、中国金茂地产、蔚来汽车、慈铭体检、中国人民人寿保险佛山总部、水道桥、沧浪之水、V-face皮肤管理、华太赋兴资本、名澳地产**等优质企业和商家现场签约。

华亚金融中心位于海六路与灯湖东路交口，总高170米，大堂净高20米，层高4.5米，设有360度景观平台。另外，项目自带**近2万m²的商业体量，引进多个中高端品牌。**





二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周共推出2宗商服用地供应，其中禅城石湾广场地下空间地块正式挂牌，可建建面不超过5000m²，将衔接地铁2号线石湾站

2018年第39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
禅城	石湾	2018-9-28	TD2018(CC)WG0005	单城区镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧（石湾广场地下空间）	公园绿化、地下商业	1.35	0.50	6166	2018-11-6
南海	西樵	2018-9-29	TD2018(NH)WG0033	南海区西樵镇崇南村涌口村民小组“过境路北边”地段	商服	0.26	1.11	2239	2018-10-29

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周共有3宗商住地块、1宗商服地块成交，高明三宗工业地终止出让；美的、碧桂园毫无悬念地以底价夺地，金科、龙光低溢价再度落子，土拍市场转冷

2018年第39周佛山房地产市场土地成交一览表

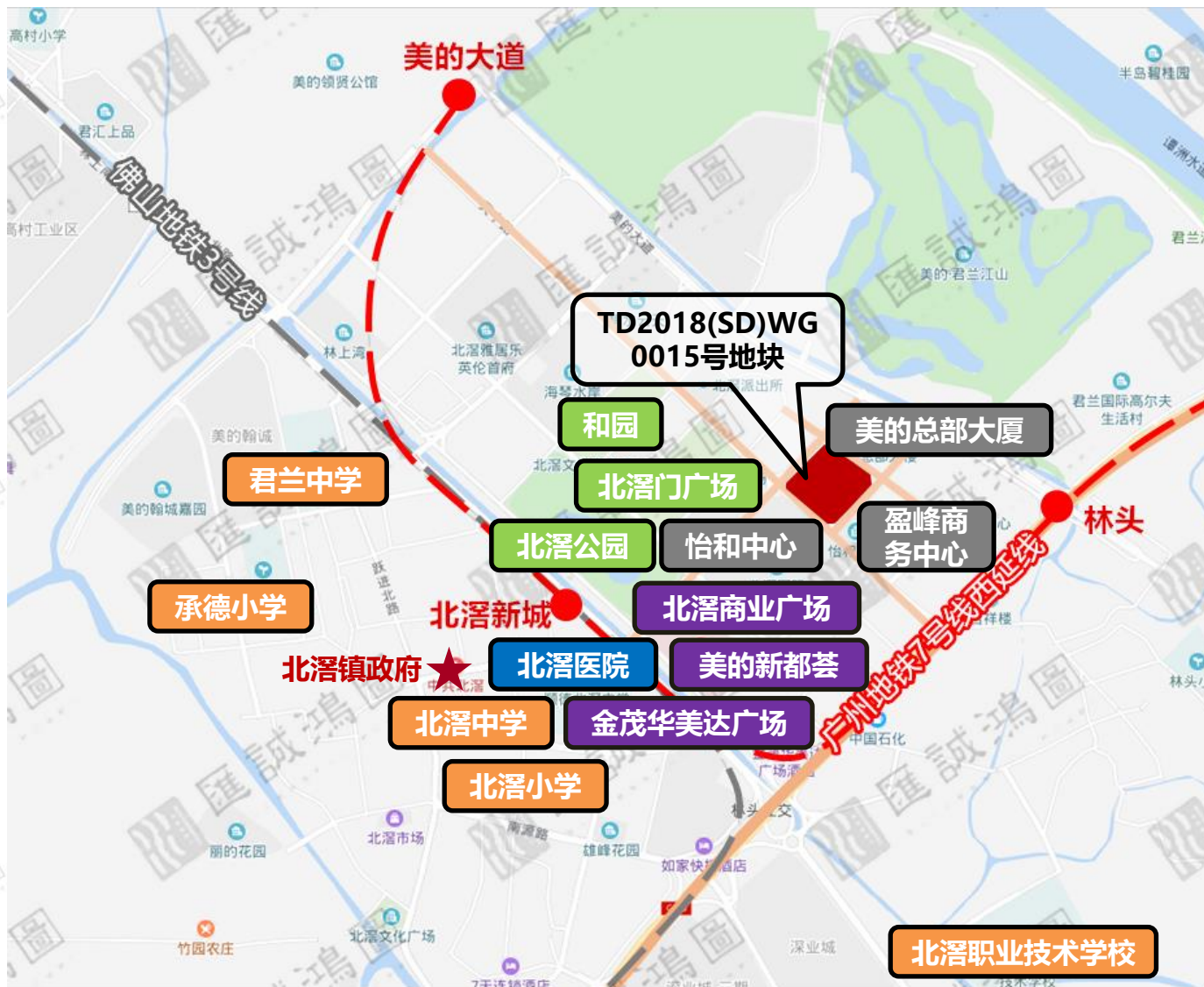
区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积(万m ²)	可建面积(万m ²)	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价(元/m ²)	交易日期
顺德	北滘	TD2018(SD)WG0015	北滘镇新城05-C-08地块	商服	3.30	13.19	21287	美的	1614	2018-9-25
顺德	顺德	TD2018(SD)XG0009	顺德科技工业园A区西-11-1之一地块	工业	6.67	16.67	5000	林长荫	300	2018-9-26
高明	明城	TD2018(GM)WG0040	明城镇平山一路以东、仙峰路以南	工业	1.06	3.17	—	终止出让	—	2018-9-27
高明	明城	TD2018(GM)WG0041	明城镇平山一路以东、仙峰路以南	工业	0.75	2.24	—	终止出让	—	2018-9-27
高明	明城	TD2018(GM)WG0042	明城镇平山一路以东、仙峰路以南	工业	3.89	11.67	—	终止出让	—	2018-9-27
三水	西南	TD2018(SS)WG0020	西南街道金都路南侧地块	工业	2.67	6.67	1760	海洋之星宠物食品(佛山)有限公司	264	2018-9-27
顺德	北滘	TD2018(SD)XG0010	北滘镇碧桂南路北侧地块	科研、商住	23.32	87.59	134034	碧桂园	1530	2018-9-28
顺德	乐从	TD2018(SD)WG0017	乐从镇环镇南路以南、创兴三路东西地块	工业	11.58	69.50	12163	佛山市乐华恒业厨卫有限公司	175	2018-9-28
顺德	龙江	TD2018(SD)XG0011	龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块	商住、公园绿化	3.89	11.10	68000	金科	6125	2018-9-29
顺德	大良	TD2018(SD)WG0018	大良街道五沙工业园中-11-2地块	商住	3.24	8.09	39883	龙光	4931	2018-9-29

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

周边商业商务氛围浓厚，坐拥众多成熟配套，且有双地铁环绕



商业

医疗

公园

教育

其他

【周重点成交地块二】

碧桂园底价竞得总部旁地块，将投资800亿打造机器人谷，楼面价仅1530元/m²

TD2018(SD)WG0010号地块

成交时间：2018.9.28

地块性质：A区科研、B区商住、C区道路用地

占地面积：23.32万m²（A区12.03万m²、B区10.3万m²、C区0.99万m²）

容积率：A区：3.0、B区：5.0

建筑面积：87.59万m²（A区36.09万m²、B区51.5万m²）

出让底价：134034万元

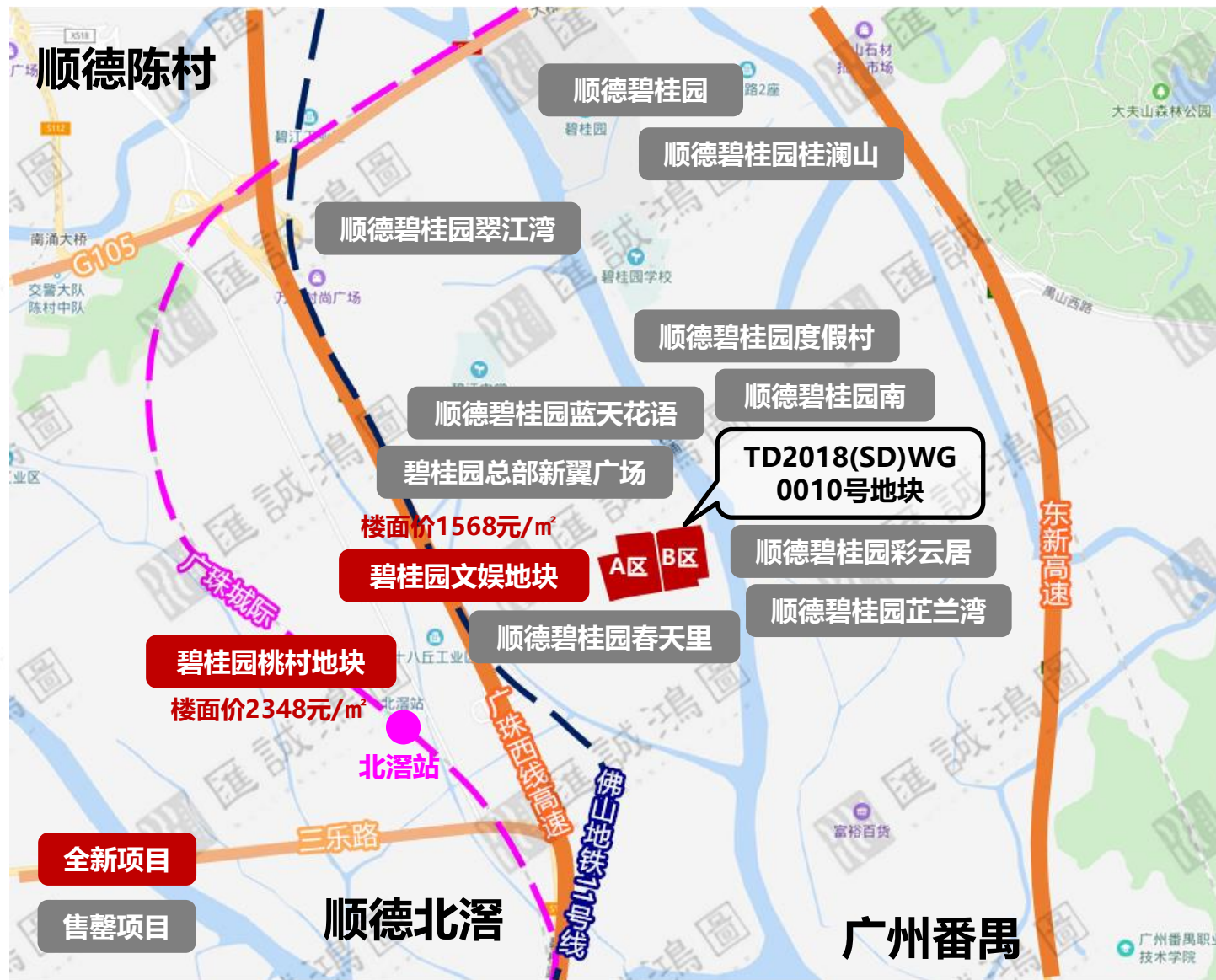
成交总价：134034万元

溢价率：0%

楼面地价：1530元/m²（A区965元/m²、B区1943元/m²）

竞得者：碧桂园集团

地块位置：顺德区北滘镇碧桂南路北侧地块



【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

城际、地铁途经并有设站，周边配套、居住氛围成熟



商业

医疗

公园

教育

其他

【周重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER

仅两轮报价即成交，金科首进龙江，楼面价6125元/m²

TD2018(SD)XG0011号地块

成交时间：2018.9.29

地块性质：地块一商住、地块二公园绿化

占地面积：3.89万m²

(地块一3.7万m²、地块二0.19万m²)

容积率：地块一：3.0

建筑面积：11.10万m²

出让底价：66824万元

成交总价：68000万元

溢价率：1.8%

楼面地价：6125元/m²

竞得者：金科

地块位置：顺德区龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块



【周重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER

地处龙江镇中心地段，配套相对成熟



商业

医疗

公园

教育

其他

【周重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

龙光三度落子五沙工业区，楼面价仅4931元/m²

TD2018(SD)WG0018号地块

成交时间：2018.9.29

地块性质：商住

占地面积：3.24万m²

容积率：2.5

建筑面积：8.09万m²

出让底价：32383万元

成交总价：39883万元

溢价率：23.2%

楼面地价：4931元/m²

竞得者：深圳市龙光房地产有限公司

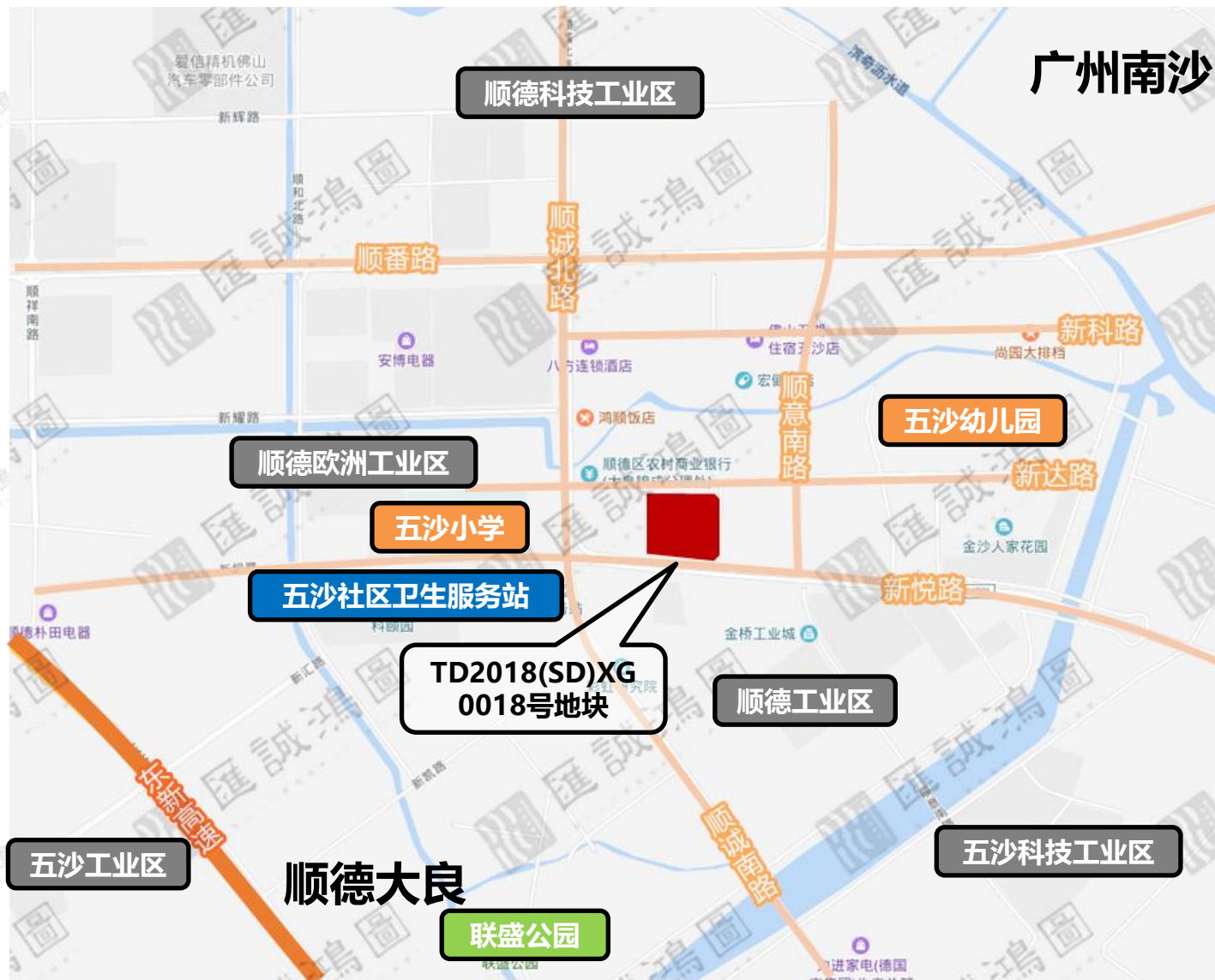
地块位置：顺德区大良街道五沙工业园中-11-2地块



【周重点成交地块四】

SUCCESSFUL POWER

周边多为工业区，配套有待完善，项目需自给自足



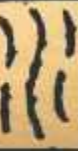
商业

医疗

公园

教育

其他



三、住宅整体市场

【供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周共34个项目新出51个预售，其中41个住宅预售，合计5672套，59.13万m²；主要集中在三水，合共3739套，36.9万m²；两大全新盘即将入市

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺		车位		
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
9月25日	融创三江府	三水	10座	住宅/商铺	168	19464.84		15	629.21		
9月27日	金地艺境天成	三水	7栋	住宅	128	13878.72					
9月27日	汇信华府	三水	27座	住宅	230	18819.69					
9月27日	中南远洋漫悦湾	三水	2、3、9座	住宅/商铺	288	27533.76		52	1847.94		
9月27日	旭辉江山	三水	13座	住宅/商铺	240	24036		17	607.4		
9月28日	中昂翠屿湖	三水	7座	住宅	124	12459.52					
9月28日	旭辉城	三水	28、32座	住宅/商铺	364	36400.32		16	877.2		
9月28日	莱福花园	三水	10座	住宅	87	8996.64					
9月28日	莱福花园	三水	12座	住宅	93	9699.8					
9月28日	莱福花园	三水	11座	住宅	64	7499.09					
9月28日	融创浅水湾	三水	4座	住宅/商铺	112	13792.52	8995	14	734.7		
9月28日	融创浅水湾	三水	2座	住宅	54	11273.62	8917				
9月28日	雍翠新城	三水	1-3、10座	住宅	384	37195.96	7700				
9月29日	金科华府	三水	1座	住宅/商铺	176	6577.44	7498	12	524.2		
9月30日	时代南湾花园	三水	5、6座	住宅	354	36563.52					
9月30日	融创浅水湾	三水	3座	住宅/商铺	81	11395.35	8998	15	705.71		
9月30日	雅居乐雍景园	三水	地下四区	车位						751	21591.67

备注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南海亦有8个项目供应1371套住宅，其中时代领峰连推4栋共552套高层洋房，力迅榕墅里则连推6栋共26套联排别墅

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/别墅		商铺		公寓		
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
9月26日	海伦堡爱Park	南海	5座	公寓/商铺				19	1099.38	455	26669.16
9月27日	时代领峰	南海	6栋	住宅	124	15801.94					
9月27日	翠湖绿洲花园	南海	38座	住宅	81	13733.45					
9月27日	时代领峰	南海	8栋	住宅	124	15900.52					
9月27日	时代领峰	南海	7栋	住宅	124	15824.26					
9月27日	时代领峰	南海	13栋	住宅	180	18322.8					
9月28日	合生君景湾	南海	锦泓轩7、8栋	住宅	248	23894.8					
9月29日	海逸桃源花园	南海	33栋	住宅	116	11680.04	11500				
9月29日	海逸桃源花园	南海	32栋	住宅	116	12280.05	11500				
9月29日	广佛新世界	南海	上城53、54栋	住宅	30	4517.04					
9月29日	广佛新世界	南海	嘉朗湖畔27、28栋	住宅	82	10257.97					
9月29日	力迅榕墅里	南海	12栋	别墅	3	388.62					
9月29日	力迅榕墅里	南海	14栋	别墅	5	634.02					
9月29日	力迅榕墅里	南海	19栋	别墅	4	432.94					
9月29日	力迅榕墅里	南海	20栋	别墅	7	758.39					
9月29日	力迅榕墅里	南海	13栋	别墅	3	388.61					
9月29日	力迅榕墅里	南海	11栋	别墅	4	528.21					
9月30日	奥园上林一品	南海	三期-12栋1座	住宅	120	13085.7					

备注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【供应市场】

SUCCESSFUL POWER

其余三区供应低迷，均为高层洋房；禅城仅绿城桂语兰庭和花曼丽舍共推出128套产品，顺德和高明则仅中海雍景熙岸和欧浦花城分别推出108套和208套产品

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/别墅			商铺		公寓/其他	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
9月29日	绿城桂语兰庭	禅城	——	住宅	62	9437.88					
9月29日	花曼丽舍	禅城	——	住宅	64	7491.20					
9月30日	敏捷金谷国际	禅城	——	其他					760	37586.4	
9月28日	中海雍景熙岸	顺德	21座	住宅	108	14478.64					
9月28日	金铝花园	顺德	二期一区5、6座	公寓					209	26359.1	
9月26日	峰汇豪庭	顺德	6座	商铺				4	154.29		
9月28日	保利中环广场	顺德	8座	商铺				8	1209.35		
9月29日	保利海德公园	顺德	——	商铺				37	1672.61		
9月27日	欧浦花城	高明	二期8座	住宅	104	10705.76					
9月27日	欧浦花城	高明	二期9座	住宅	104	10715.64					

备注：统计数据不包含万科项目

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【供应面积段】

SUCCESSFUL POWER



2018年第39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	60	339	252	349	260	111	0	1371	25.21%
顺德	0	0	120	0	0	0	0	0	120	2.21%
三水	160	453	1541	602	792	108	27	56	3739	68.76%
高明	0	0	52	52	104	0	0	0	208	3.82%
总计	160	513	2052	906	1245	368	138	56	5438	
占比	2.9%	9.4%	37.7%	16.7%	22.9%	6.8%	2.5%	1.0%	100.0%	

备注：部分项目未在政府官网公布楼盘表信息，故未能纳入统计范围

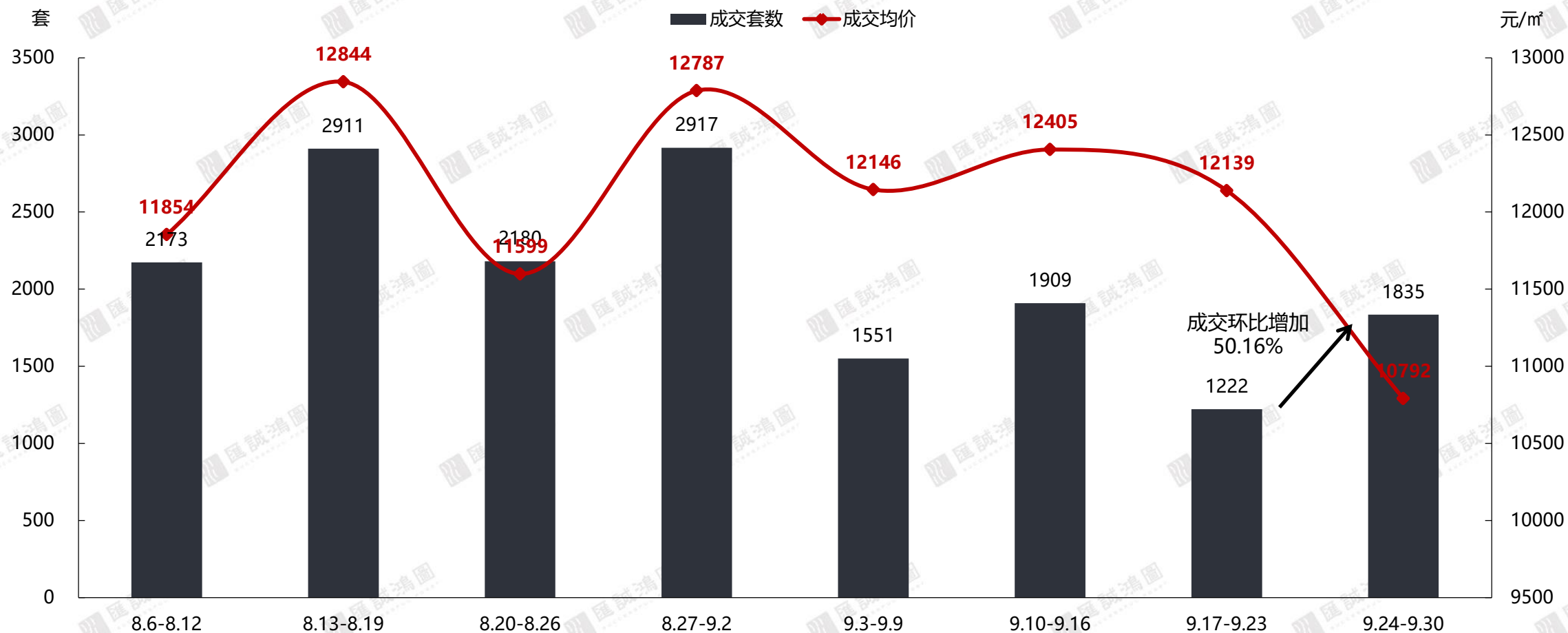
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量升价跌；成交1835套，环比增加613套；面积19.51万m²，环比增加46.99%；均价为10792元/m²，环比下跌11.1%

2018年第39周佛山市一手住宅近期成交走势



备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【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39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	0	19	65	22	55	40	9	7	217
南海	7	33	170	120	182	48	10	7	577
三水	0	0	0	0	0	0	0	0	0
顺德	9	55	335	248	200	34	27	7	915
高明	4	9	22	38	37	15	0	1	126
总计	20	116	592	428	474	137	46	22	1835
占比	1.1%	6.3%	32.3%	23.3%	25.8%	7.5%	2.5%	1.2%	100.0%

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

三水独占6席，非限购区域表现相对活跃；旭辉江山成交165套住宅居首位

第39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	旭辉江山	165	16689.86	9016
2	三水	天聚广场	97	9900.79	8994
3	南海	时代水岸花园	63	6803.47	19106
4	三水	富港汇广场	58	5739.65	8524
5	南海	融创御府	44	4682.22	14751
6	南海	聚兴花园	44	4574.92	9475
7	禅城	招商臻园	41	5086.47	14020
8	三水	博雅滨江花园	40	4416.53	8710
9	三水	龙光碧桂园悦府	38	3754.12	8249
10	三水	御江南国际社区	35	3463.72	9270

第39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	旭辉江山	165	16689.86	9016
2	三水	天聚广场	97	9900.79	8994
3	南海	时代水岸花园	63	6803.47	19106
4	三水	富港汇广场	58	5739.65	8524
5	禅城	招商臻园	41	5086.47	14020
6	南海	融创御府	44	4682.22	14751
7	南海	聚兴花园	44	4574.92	9475
8	三水	博雅滨江花园	40	4416.53	8710
9	三水	观景豪园	30	4233.41	7436
10	三水	龙光碧桂园悦府	38	3754.12	8249

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

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】中国通号天聚广场

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



项目名称	中国通号天聚广场
发展商	通号佛山置业有限公司
项目位置	云东海街道城轨三水北站南侧
类型/规模	占地约113291平方米，建筑面积约473462平方米
推售套数、户型	1/9座85-128㎡二三房，楼高30层，2梯4户
开盘时间	2018年9月28日上午8:00
开卖方式	微信选房
开盘地点	在家选房
推售详情 (折后)	<p>整体开盘均价：9000元/㎡，毛坯</p> <p>1座：</p> <p>01户型：128㎡，北向，共27套，去化27套。</p> <p>02户型：114㎡，北向，共27套，去化27套。</p> <p>03户型：88㎡，南向，共27套，去化27套。</p> <p>04户型：101㎡，南向，共27套，去化27套。</p> <p>9座：</p> <p>01户型：112㎡，西北向，共27套，去化27套。</p> <p>02户型：104㎡，东北向，共27套，去化27套。</p> <p>03户型：85㎡，西南向，共27套，去化27套。</p> <p>04户型：84㎡，东南向，共27套，去化27套。</p>
折扣优惠	无
销售率	当天推出216套，成交套数216套，去化率100%。认筹总数326个，解筹率66%
付款方式	一次性优先，其次按揭

【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】

SUCCESSFUL POWER

政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，本周无顺德成交数据；其余各区成交均有所增加，其中三水受多项目集中加推成交集中网签带动，成交套数环比激增164.5%；南海中低价项目成交增多，使得均价环比下跌6.5%

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	217	82	60.7%	2.47	59.6%	13250	-1.4%
南海	577	135	30.5%	6.27	30.7%	13969	-6.5%
顺德	0	-184	-100.0%	0.00	-100.0%	—	-100.0%
三水	915	569	164.5%	9.44	175.6%	8619	5.2%
高明	126	11	9.6%	1.34	3.6%	6707	-0.02%
全市	1835	613	50.2%	19.51	47.0%	10792	-11.1%

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER



绿城桂语兰庭、花曼丽舍分别推出62、64套高层洋房补充市场

2018年第39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
绿城桂语兰庭	—	0	0	0	0	0	0	0	0	62
花曼丽舍	—	0	0	0	0	0	0	0	0	64
合计		0	0	0	0	0	0	0	0	128
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

备注：以上项目均未在政府官网公布楼盘表信息，故未能按面积划分供应结构

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

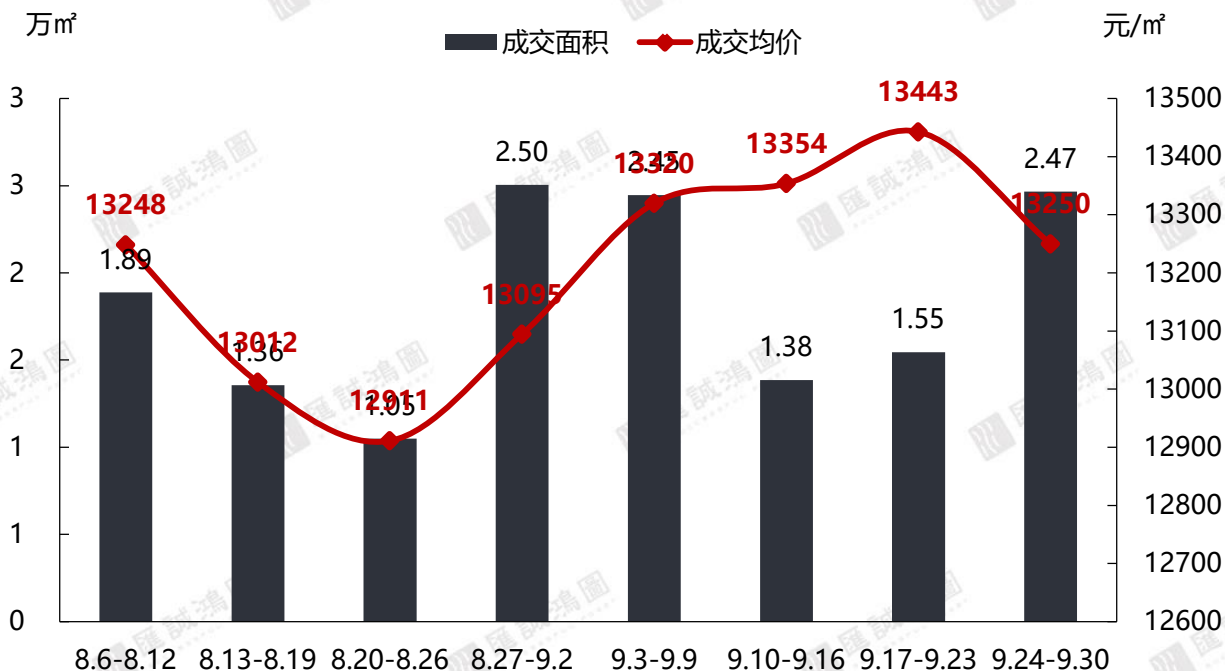
网签量升价跌；封盘许久的招商臻园收官加推，半小时去化超9成，网签41套住宅居首位

成交套数：**217套**
环比：+82套

成交面积：**2.47万m²**
环比：+59.63%

成交均价：**13250元/m²**
环比：-1.44%

2018年第39周禅城区近期成交走势



第39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	招商臻园	41	5086.47	14020
2	金茂绿岛湖	20	2832.86	12343
3	新鸿基泷景	10	911.09	13141
4	敏捷金谷国际	8	754.12	13338
5	旭辉公元	8	910.69	13335
6	时代香海彼岸苑	7	710.40	14338
7	滨江首府	7	806.84	14171
8	佛山雄盛王府广场	6	689.55	13061
9	海湾城市嘉园	4	619.16	11689
10	岭南天地	4	537.79	13736

(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-南海区】

SUCCESSFUL POWER



时代领峰连推4栋共552套高层洋房，面积多集中在110-150m²；力迅榕墅里则连推6栋共26套联排别墅，面积横跨95-150m²

2018年第39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
时代领峰	6栋	0	0	0	0	62	62	0	0	124
翠湖绿洲花园	38座	0	0	0	0	0	0	81	0	81
时代领峰	8栋	0	0	0	0	62	62	0	0	124
时代领峰	7栋	0	0	0	0	62	62	0	0	124
时代领峰	13栋	0	60	60	0	60	0	0	0	180
合生君景湾	锦泓轩7、8栋	0	0	124	124	0	0	0	0	248
海逸桃源花园	33栋	0	0	58	29	29	0	0	0	116
海逸桃源花园	32栋	0	0	29	58	29	0	0	0	116
广佛新世界	上城53、54栋	0	0	0	0	0	0	30	0	30
广佛新世界	嘉朗湖畔27、28栋	0	0	8	0	35	39	0	0	82
力迅榕墅里	12栋	0	0	0	0	2	1	0	0	3
力迅榕墅里	14栋	0	0	0	0	4	1	0	0	5
力迅榕墅里	19栋	0	0	0	4	0	0	0	0	4
力迅榕墅里	20栋	0	0	0	7	0	0	0	0	7
力迅榕墅里	13栋	0	0	0	0	2	1	0	0	3
力迅榕墅里	11栋	0	0	0	0	2	2	0	0	4
奥园上林一品	三期-12栋1座	0	0	60	30	0	30	0	0	120
合计		0	60	339	252	349	260	111	0	1371
占比		0.0%	4.4%	24.7%	18.4%	25.5%	19.0%	8.1%	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

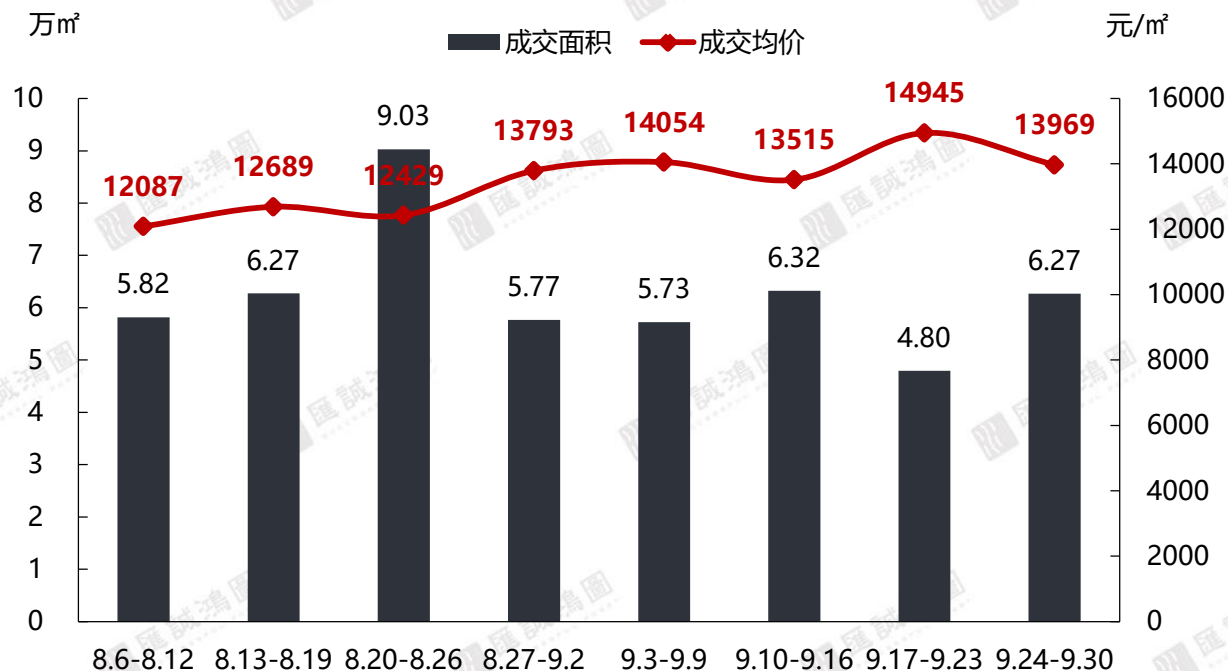
网签量升价跌，成交均价受中低价项目集中网签而回落；时代水岸网签63套住宅稳居首位

成交套数：**577套**
环比：+135套

成交面积：**6.27万m²**
环比：+30.67%

成交均价：**13969元/m²**
环比：-6.53%

2018年第39周南海区近期成交走势



第39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	63	6803.47	19106
2	融创御府	44	4682.22	14751
3	聚兴花园	44	4574.92	9475
4	保利茉莉公馆	28	3116.27	11467
5	龙光玖龙湖	27	3009.37	10826
6	宏宇天御江畔	25	2433.14	15361
7	新城璟城	23	2410.17	14663
8	恒大御湖湾	19	2409.75	9590
9	美的翰湖苑	15	1756.00	9423
10	恒大悦府	14	1467.76	15766

(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】

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



中海雍景熙岸推出108套高层洋房补充市场

2018年第39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
中海雍景熙岸	21座	0	0	0	0	0	0	0	0	108
合计		0	0	0	0	0	0	0	0	108
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

备注：中海雍景熙岸未在政府官网公布楼盘表信息，故未能按面积划分供应结构

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

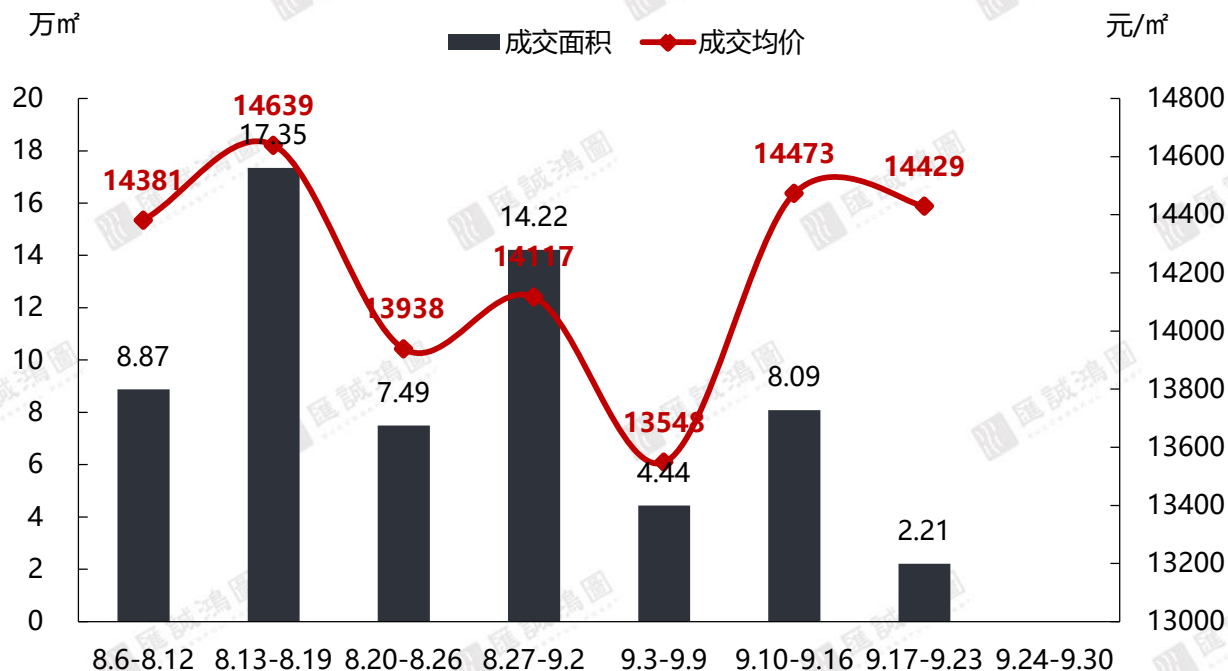
政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

成交套数：**0套**
环比：-184套

成交面积：**0.00万m²**
环比：-100.00%

成交均价：**——元/m²**
环比：-100.00%

2018年第39周顺德区近期成交走势



第39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	——	——	——	——
2	——	——	——	——
3	——	——	——	——
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

(注：统计数据不包含万科项目)

备注：政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER



三水共有13个项目推出高层洋房补充市场，全新盘中南远洋漫悦湾、融创浅水湾分别推出288套、247套产品，前者面积集中在85-95m²，后者面积段跨度大

2018年第39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
融创三江府	10座	0	0	0	66	102	0	0	0	168
金地艺境天成	7栋	0	0	64	0	32	32	0	0	128
汇信华府	27座	0	173	57	0	0	0	0	0	230
中南远洋漫悦湾	2、3、9座	0	0	224	0	64	0	0	0	288
旭辉江山	13座	0	0	120	60	60	0	0	0	240
中昂翠屿湖	7座	0	0	62	62	0	0	0	0	124
旭辉城	28、32座	0	0	182	62	120	0	0	0	364
莱福花园	10座	0	0	0	65	22	0	0	0	87
莱福花园	12座	0	0	0	69	23	0	0	1	93
莱福花园	11座	0	0	0	42	0	21	0	1	64
融创浅水湾	4座	0	0	0	28	56	28	0	0	112
融创浅水湾	2座	0	0	0	0	0	0	0	54	54
雍翠新城	1-3、10座	0	0	200	148	36	0	0	0	384
金科华府	1座	160	16	0	0	0	0	0	0	176
时代南湾花园	5、6座	0	0	236	0	118	0	0	0	354
融创浅水湾	3座	0	0	0	0	27	27	27	0	81
合计		160	189	1145	602	660	108	27	56	2947
占比		5.4%	6.4%	38.9%	20.4%	22.4%	3.7%	0.9%	1.9%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-三水区】

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

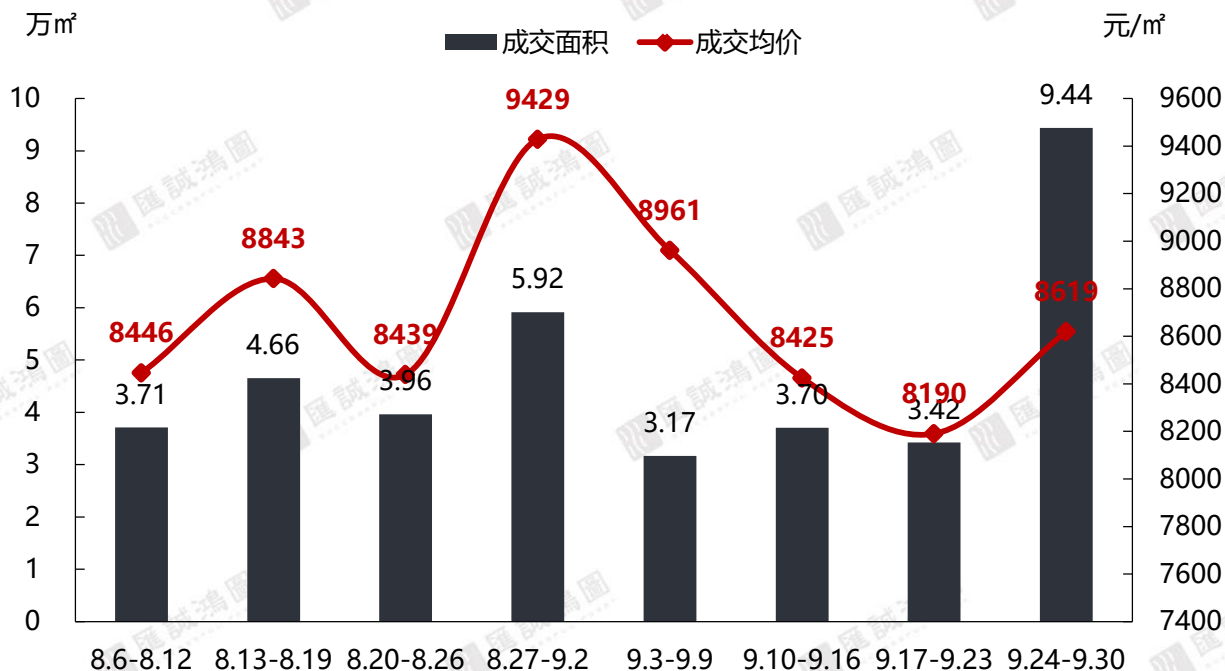
网签量价齐升，是多标杆项目加推成交集中网签带动所致；旭辉江山网签165套住宅居首位

成交套数：**915套**
环比：+569套

成交面积：**9.44万m²**
环比：+175.62%

成交均价：**8619元/m²**
环比：+5.24%

2018年第39周三水区近期成交走势



第39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	旭辉江山	165	16689.86	9016
2	天聚广场	97	9900.79	8994
3	富港汇广场	58	5739.65	8524
4	博雅滨江花园	40	4416.53	8710
5	龙光碧桂园悦府	38	3754.12	8249
6	御江南国际社区	35	3463.72	9270
7	恒大山水龙盘	33	3403.14	7238
8	观景豪园	30	4233.41	7436
9	龙光玖誉府	29	2973.55	8391
10	保利中央公园	26	2990.63	8914

(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-高明区】

SUCCESSFUL POWER



仅有欧浦花城推出208套高层洋房补充市场，半数单位面积集中在110-130m²

2018年第39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
欧浦花城	二期8座	0	0	26	26	52	0	0	0	104
欧浦花城	二期9座	0	0	26	26	52	0	0	0	104
合计		0	0	52	52	104	0	0	0	208
占比		0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

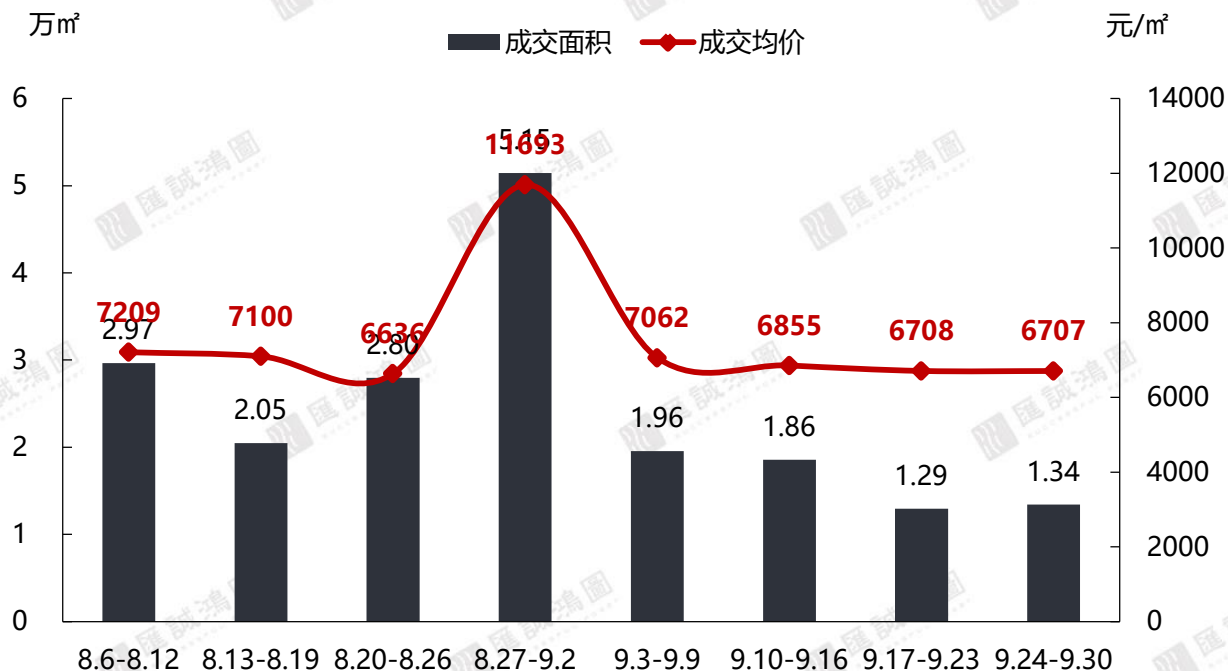
【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

网签量升价稳，缺乏标杆项目集中网签，网签低迷；美的鹭湖森林度假城网签21套居首位

成交套数：**126套** 环比：+11套
成交面积：**1.34万m²** 环比：+3.65%
成交均价：**6707元/m²** 环比：-0.02%

2018年第39周高明区近期成交走势



第39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	美的鹭湖森林度假城	21	1847.64	5510
2	佛山美的城	20	2371.46	5656
3	美的明湖花园	11	1217.90	9099
4	招商熙园	11	1167.67	6162
5	欧浦花城	9	970.69	6005
6	花谷水岸花园	8	934.37	5928
7	花好月园	7	540.30	6100
8	富星半岛	6	736.60	5743
9	江滨香格里拉花园	5	604.47	7420
10	雅居蓝湾花园	5	552.27	5917

(注：统计数据部不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



第39周市场总结

结语

第39周，供地节奏依旧缓慢，仅供应2宗商服地块，其中禅城石湾广场地下空间地块将衔接地铁2号线石湾站，未来或将坐享地铁经济带来的红利；成交地块多以低溢价乃至底价成交，在调控持续下，土地市场转冷态势显著。

第39周，项目供应高居不下，三水供应更是突破3700套，支撑全市供应高达5672套；虽然顺德网签数据持续缺失，但因有三水多个项目扎堆开盘/加推，成交迅速转签，有效提振成交量，成交均价则出现结构性下跌；房企为加速回款，积极推动全民营销，金九银十亦推出购房优惠，楼市实为外热内冷。

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