



佛山市房地产市场周报

第38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38周市场概述

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

◆ 土地市场：顺德推地较积极，房企对商服地热情不高

第38周，各有1宗商住、商服用地供应，均来自顺德；无商住地到期交易，仅有3宗来自三水的商服用地底价成交。

◆ 住宅市场：临近中秋，供应骤增，网签则表现乏力

第38周，合计24个项目推出5436套住宅；

第38周，近期成交主力顺德数据部分缺失，整体成交量价齐跌；

第38周，碧桂园凤凰湾稳居榜首。

备注：政府官网无更新顺德9.19-9.23数据，故第38周9.19-9.23缺失顺德数据



一、市场资讯



◆ “商改租”项目需两年内验收备案

市住建局会同市国土规划局、市公安局、市环保局、市公安消防局、市水业集团公司、市供电局和市燃气集团股份有限公司联合制定细化分解工作和有关程序操作细则，印发《**佛山市住房和城乡建设管理局关于印发佛山市商业、商务办公用房改建为租赁住房项目预审认定申请表和工作流程图的通知**》（以下简称《通知》），积极推进商业、商务办公用房改建为租赁住房工作落地和实施。

《通知》对申请“商改租”的项目分“已建未售”“已建部分已售”“楼高50米以上”“楼高50米以下”等不同类别作出详细规范，并明确了从申请项目审查到完善用地手续、办理居民用水居民用电居民用气等10个环节的具体流程。**不同类型的商业、商务办公用房改建为租赁住房项目，其工作流程存在差异。**

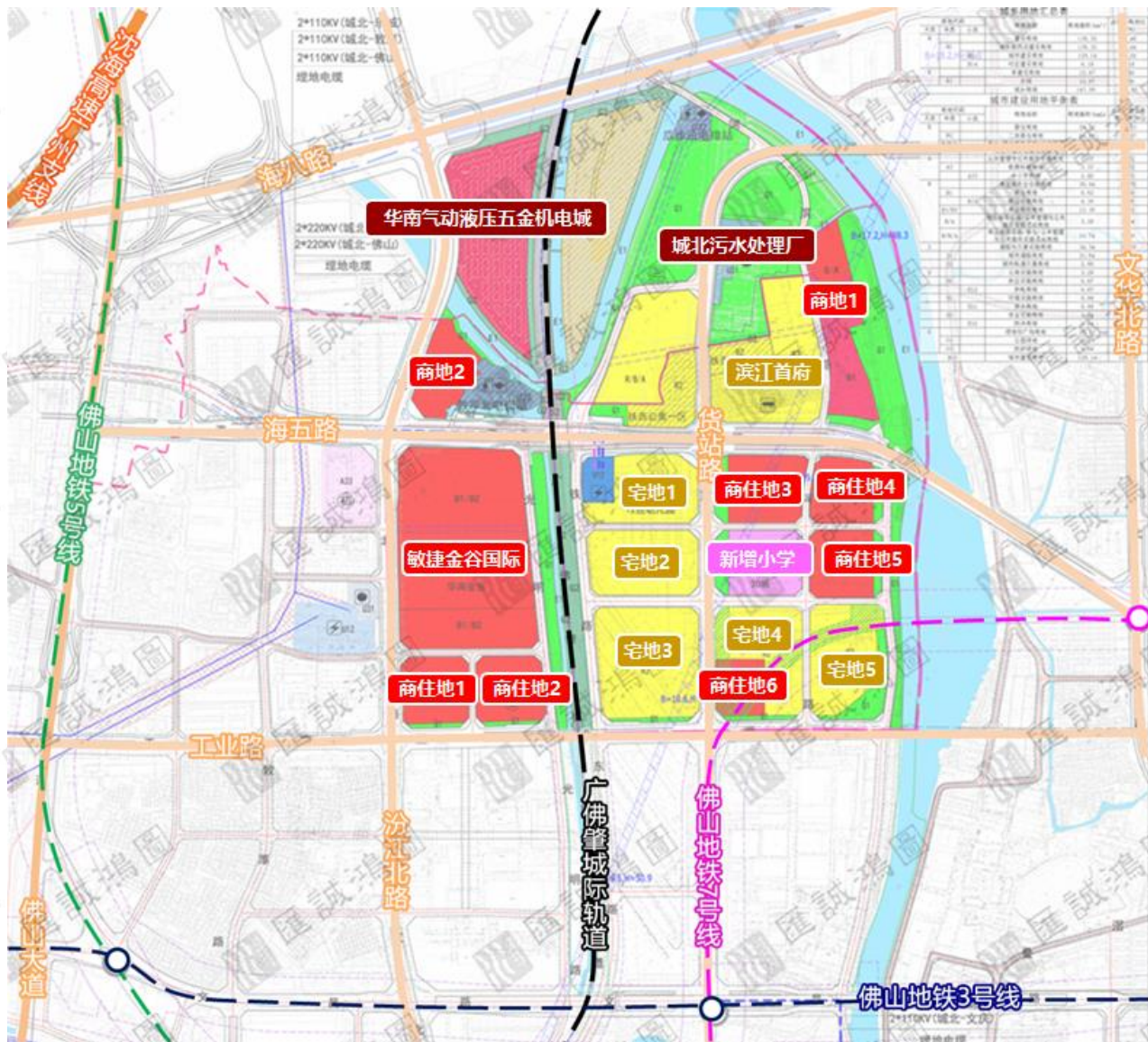
值得一提的是，《通知》强调，申请“商改租”的开发（建设）单位填写《项目预审认定申请表》，经佛山市专业化住房租赁指导委员会会议预审认定为“商业、商务办公用房改建为租赁住房”，**项目自确认之日起两年内未验收备案为租赁住房的，该项目审批文件自动作废。**



◆ 禅城扶西片区：厂房全拆，新增14宗地+1所小学

9月19日，佛山市国土局发布了关于公示《**佛山市CC-A-01-01-04、CC-A-01-03-01、NH-X-01-01-01（北门户）控制性详细规划修编**》的通告。

- **规划范围：**佛山城市中轴线北门户，北至海八路、东至佛山水道、南至工业路、西至汾江北路，总用地面积为147.99公顷。
- **现状概况：**以工业用地、批发市场用地、村建设用地等用地类型占比较多，由于产权、历史等因素，用地情况较为复杂。
- **主导功能：**商贸会展、生态居住、精品创客、都市休闲
- **规划布局：**两轴、两带、两片
两轴：沿货站路空间发展主轴、沿工业路空间发展次轴
两带：滨河景观休闲带、沿轨道线生态休闲带
两片：都市产业发展片区、品质生活服务片区
- **道路结构：**“四纵二横”的干路网结构，内部“方格棋盘式”道路系统
四纵：汾江路、货站路、铁路东路（佛罗路北延）、河滨路
二横：海五路、工业路
- **变化：**片区将**新增两所幼儿园，1所30班的小学以及5宗宅地+9宗商地**；此外，还将规划**广佛肇城轨（规划中）**经过，未来**海五路西延和货站路还将建跨线桥直通桂城干灯湖。**

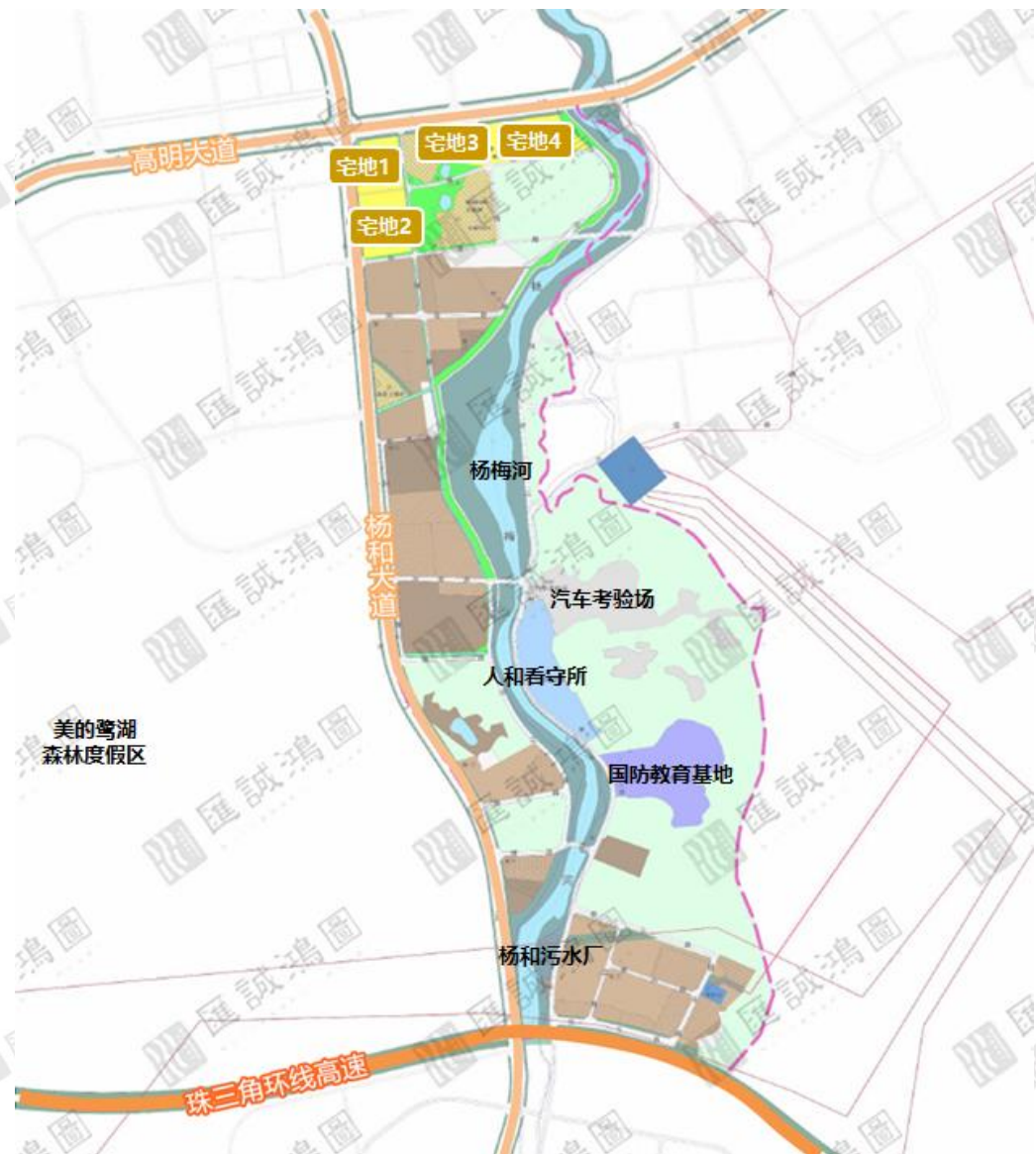




◆高明杨和大楠片区：新增4宗宅地、国防教育基地

9月19日，佛山市高明区政府网站发布《高明区杨和镇大楠片区》（GM-E-05-01编制单元）的批后公布。

- **规划范围**：高明区中部片区，东邻高明区荷城街道沧江工业园，西接更合镇，靠近美的鹭湖森林度假区，北临杨和镇中心城区。具体北至高明大道，西达杨西大道，南至江肇高速，东至杨和镇界，规划总用地面积为488.63公顷
- **功能分区及定位**：规划区西侧以发展装备制造、金属材料加工与制品、家具、工程机械、机械配件、数控机床及系统等中小企业为主，建设杨和金属材料专业镇。规划片区东部发展休闲生态及驾校产业，北部结合大楠村用地发展居住区，活化利用村落历史，串联周边景点打造高明区产业发展轴上重要的生态产业新园区，积极融入杨和镇中心组团，打造**高明区产业发展轴上重要的生态产业新园区**。
- **规划布局**：**两轴、一带、四组团、多节点**
 - 两轴**：高明大道交通联系轴和杨西大道交通联系轴
 - 一带**：杨梅河滨江发展控制带
 - 四组团**：**规划区北部的居住综合服务组团**、杨梅河西部的产业组团、规划区南部的产业组团和规划区东部的生态特色功能组团
 - 多节点**：汽车考验场、人和看守所和国防教育基地等
- **变化**：整个片区以工业用地和农林用地为主，**新增4宗宅地**。





◆三山新城迎来首个文化产业园，碧桂园将深度参与佛山电影事业

9月14日，佛山市电影行业协会成立仪式在佛山国艺度假酒店隆重举行，**碧桂园·碧+文化产业园**正式加入佛山电影行业协会。

会议透露，**碧桂园将深度参与佛山电影事业**，坐落于南海三山新城的碧桂园广佛上城“碧+文化产业园”将提供平台支撑。

碧+文化产业园是世界500强企业**碧桂园集团倾力打造的首个文化产业园**，其积极响应政府的影视发展政策，携手碧桂园文化板块及各龙头企业，**将共同建设影视孵化中心及数字艺术中心**。



碧桂园广佛上城规划图



◆碧桂园佛山新动作：陈村TOD引入香港设计，机器人谷签约西湖大学

为全力打造“湾区枢纽，科技顺德”示范性TOD项目，引入国际顶尖设计单位倾力量身打造，9月18日，顺德区陈村站TOD项目与吕元祥建筑事务所签约仪式在碧桂园集团总部成功举办。

9月19日，碧桂园集团博智林机器人公司（下称“博智林机器人”）和西湖大学在碧桂园总部签署战略合作协议，双方将在人工智能、机器人技术研发与应用、人才培养等方面开展全面合作，并将在顺德机器人谷设立联合研究院，引进全球智能机器人领域的顶尖学者和科研专家，携手打造世界一流的机器人研发基地。

机器人谷规划五大组团：

- ①**总部基地组团**：以机器人龙头企业总部为核心
- ②**智能制造组团**：机器人全产业链生产基地
- ③**机器人学院及科研院校组团**：依托知名科学家研究实验室和优秀人才培养基地
- ④**机器人科研服务支撑平台组团**：搭建机器人产业公共服务平台
- ⑤**李泽湘-博智林创业园区**：提供机器人众创空间、助力中小企业发展





◆北控联合绿地与保利华南，逐鹿高明三洲旧区改造前期投资

9月21日，高明区荷城街道三洲旧区改造工作前期投资人项目（第一阶段）评审结果已于日前出炉，北控城投联合广州绿地与保利华南均已通过此阶段评审，两者将进入第二阶段的角逐。

今年以来，荷城三洲片区先后有两宗地块成功出让，4月份高明树头曾以总价近2亿斩获1.9万平商住地，楼面价约4089元/平；7月，金科以总价75059万元斩获高明区荷城街道一宗占地逾8万㎡的临江商住地，折合楼面价约3667元/平，最新消息拟与卓越合作开发。区域逐渐聚集了碧桂园、招商、金科、中梁等品牌房企。

三洲旧区体量大，超过二千多亩，且（有）历史遗留问题，比较考验投资人的资金能力。



佛山市高明区政府网

www.gaoming.gov.cn

无障碍版 繁体中文 2018年9月24日 星期一 农历八月十五

请输入关键字



首页

政务公开

政务服务

互动交流

生态高明

工作机构

当前位置：首页 > 工作机构 > 各镇政府、街道办事处 > 荷城街道办 > 通知公告

高明区荷城街道三洲旧区改造工作前期投资人项目（第一阶段）评审结果公告

来源：公共资源交易中心荷城街道分中心

时间：2018-09-11 16:18

分享：



高明区荷城街道三洲旧区改造工作前期投资人项目（第一阶段）评审结果公告

广州市财贸建设开发监理有限公司受佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司委托，对高明区荷城街道三洲旧区改造工作前期投资人项目（项目编号：CMFSZB-2018024）通过公开竞争方式选定竞得人，本项目于2018年09月11日进行第一阶段评审。现就第一阶段评审结果公告如下：

序号	响应投资商名称	资格性审查	符合性审查	是否推荐进入二阶段评审程序
1	北控城投控股集团有限公司和广州绿地房地产开发有限公司联合体	通过	通过	是
2	保利华南实业有限公司	通过	通过	是



◆卓越牵手金科，将联合开发高明荷城美湾花园项目

金科于今年8月以75059万斩获的荷城街道祥进路以东的8万m²地块将携手卓越一同开发。

根据早前佛山市高明区政府网站公开的信息，金科高明荷城项目备案名为**美湾花园**，由佛山市高明区金翠房地产开发有限公司申请开发。

经查得，佛山市高明区金翠房地产开发有限公司的股东分别为广州金科房地产开发有限公司和卓越集团（深圳）房地产有限公司。换言之，**金科将牵手卓越共同开发美湾花园项目**。

值得一提的是，早于**今年5月15日，金科集团与卓越集团签署战略合作协议**，双方将通过成立平台公司联合获取土地，同股同权投资开发，**美湾花园或成为二者佛山首个合作落地的项目**。

据了解，美湾花园位于祥进路以东、兴运路以南，地处三洲板块，南邻沧江，与高明碧桂园隔江相望，直线距离不超过700米。配套方面，项目周边有德润购物中心、喜伯年酒店、高明区纪念中学、高明区沧江中学、三洲幼儿园等，可基本满足生活所需。



无障碍版 繁体中文 2018年9月24日 星期一 农历八月十五

请输入关键字



首页

政务公开

政务服务

互动交流

生态高明

工作机构

当前位置: 首页 > 工作机构 > 区政府部门 > 区国土城建水务局 > 规划公示 > 批前公示

关于美湾花园项目建设用地规划许可批前公示的通告

来源: 佛山市高明区国土城建和水务局 (城乡规划)

时间: 2018-08-24 16:57

分享:



明规示(2018)467号

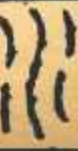
关于美湾花园项目建设用地规划许可批前公示的通告

依据国家有关规定，本局对位于佛山市高明区荷城街道祥进路以东、兴运路以南的拟建设项目美湾花园项目建设用地规划许可进行批前公示，欢迎公众提出宝贵意见。

- 一、申请单位：佛山市高明区金翠房地产开发有限公司
- 二、项目名称：美湾花园
- 三、基本内容

该项目用地面积81869.79平方米，用地性质：二类居住用地，兼容商业用地、商务用地、娱乐康体用地，用地性质符合相关规划及设计条件要求。





二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周各有1宗商住、商服用地供应，均来自顺德；北滘商服地块临近美的总部，将打造智慧家居产业基地；容桂商住地块体量小，临近规划中的地铁11号线

2018年第38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
高明	更合	2018-9-17	TD2018(GM)WG0045	高明区更合镇经一路以西、纬一路以北	公共设施	1.85	1.85	1391	2018-10-18
顺德	北滘	2018-9-21	TD2018(SD)WG0020	顺德区北滘镇新城区05-C-04地块	商服	3.73	16.81	35035	2018-10-22
顺德	容桂	2018-9-21	TD2018(SD)WG0021	顺德区容桂街道容桂大道中以西地块	商住	0.74	1.72	13263	2018-10-23

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周无商住地块成交，3宗来自三水的商服用地底价成交；顺德均安教育地块则溢价3.4%成交，需3年内建成，明年9月招生

2018年第38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	均安	TD2018(SD)WG0016	顺德区均安镇均安居委会新城北区齐安路35号地块	教育	9.88	17.79	27583	广东光正教育集团有限公司	1551	2018-9-17
三水	三水	TD2018(SS)WG0019	三水区三水工业园区C区48号	工业	1.69	5.07	2420	佛山智强光电有限公司	477	2018-9-19
三水	南山	TD2018(SS)WG0021	三水区南山镇康盛一路1-1号	工业	4.19	14.68	1450	广东乐华家居有限责任公司	99	2018-9-19
三水	乐平	TD2018(SS)WG0022	三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号	商服	0.91	2.73	2160	广东新媒体产业园发展股份有限公司、佛山新媒体投资发展有限公司组成的联合体	792	2018-9-20
三水	西南	TD2018(SS)WG0023	三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一	商服	0.75	0.60	4000	佛山市三水区国杰物资有限公司	6650	2018-9-20
三水	西南	TD2018(SS)WG0024	三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	商服	0.60	0.48	3150	佛山市三水区国杰物资有限公司	6594	2018-9-20

【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

广东新媒体等2个联合体底价获乐平商服地，楼面价仅792元/m²

TD2018(SS)WG0022号地块

成交时间：2018.9.20

地块性质：商服

占地面积：0.91万m²

容积率：3.0

建筑面积：2.73万m²

出让底价：2160万元

成交总价：2160万元

溢价率：0%

楼面地价：792元/m²

竞得者：广东新媒体产业园发展股份有限公司、佛山新媒体投资发展有限公司组成的联合体

地块位置：三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号



【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

与三水中心科技工业园隔路相望，周边多为工业园区，目前商业氛围较稀薄



商业

医疗

公园

教育

其他

【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

三水公资办底价竞得西南商服地，楼面价6650元/m²，须配建加氢站

TD2018(SS)WG0023号地块

成交时间：2018.9.20

地块性质：商服

占地面积：0.75万m²

容积率：0.8

建筑面积：0.60万m²

出让底价：4000万元

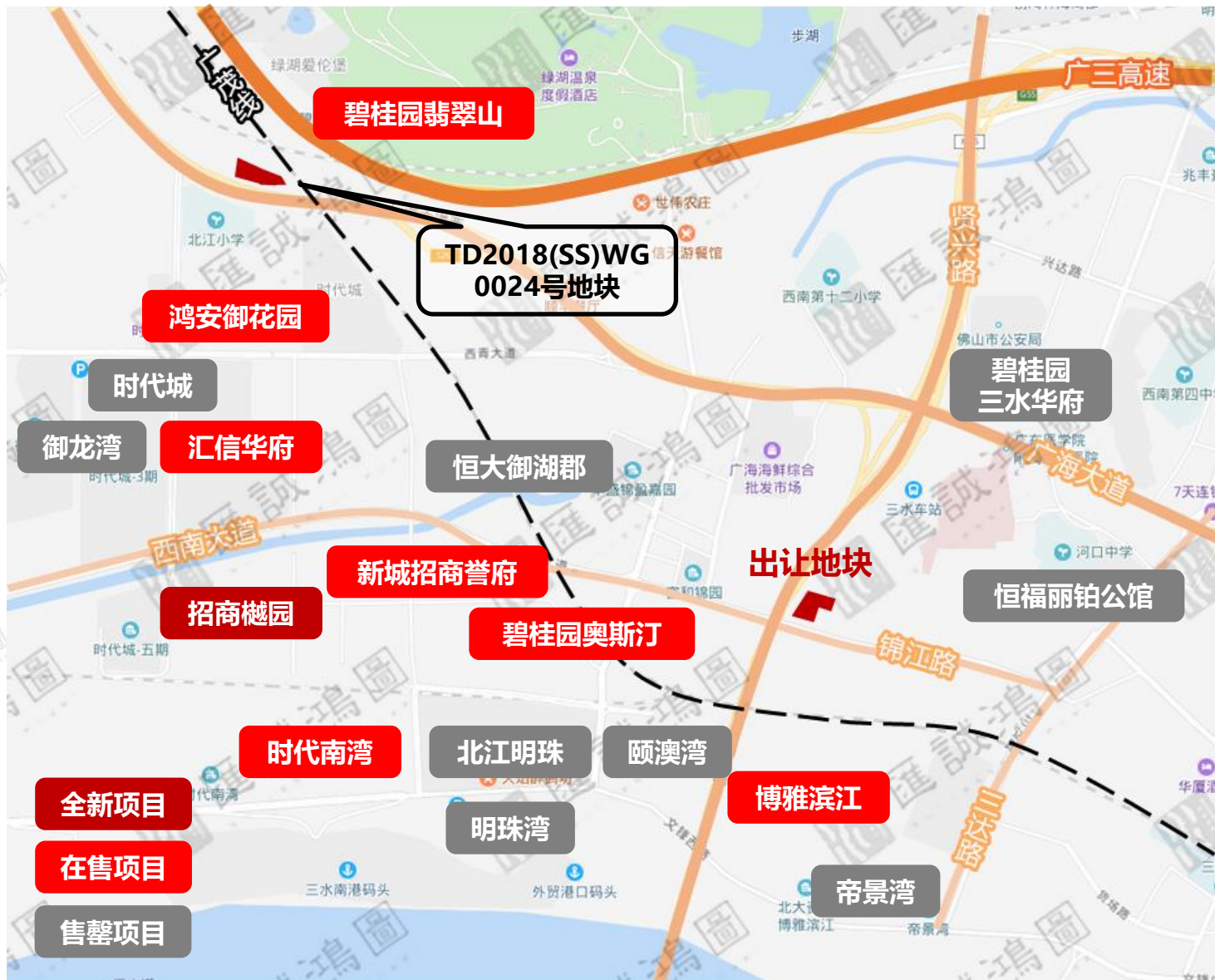
成交总价：4000万元

溢价率：0%

楼面地价：6650元/m²

竞得者：佛山市三水区国杰物资有限公司（三水区公有资产管理办公室）

地块位置：三水区西南街道锦江路耶苏岗地块



【周重点成交地块三】

SUCCESSFUL POWER

三水公资办底价竞得西南商服地，楼面价6594元/m²，须配建加氢站

TD2018(SS)WG0024号地块

成交时间：2018.9.20

地块性质：商服

占地面积：0.60万m²

容积率：0.8

建筑面积：0.48万m²

出让底价：3150万元

成交总价：3150万元

溢价率：0%

楼面地价：6594元/m²

竞得者：佛山市三水区国杰物资有限公司（三水区公有资产管理办公室）

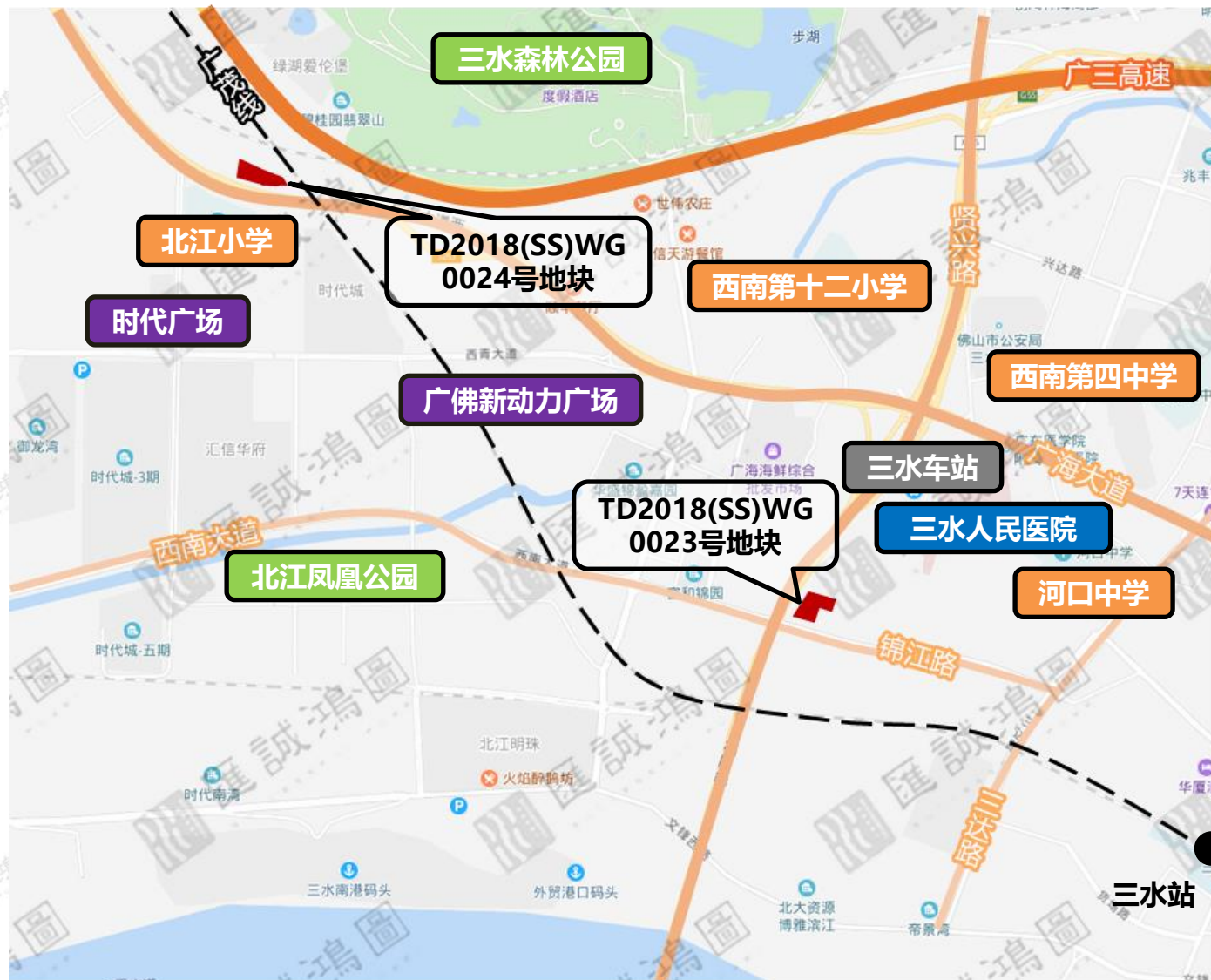
地块位置：三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一



【周重点成交地块二、三】

SUCCESSFUL POWER

地块分别位于西南中心、北江新城板块的边缘位置，周边商业氛围有待营造



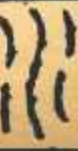
商业

医疗

公园

教育

其他



三、住宅整体市场

【供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周共29个项目新出36个预售，其中30个住宅预售，合计5436套，57.49万m²；主要集中在三水，合共3564套，36万m²；全新盘天聚广场即将入市

时间	名称	行政区	楼栋	用途	套数	住宅面积	备案价	商铺套数	商铺面积	其他套数	其他面积
9月18日	碧桂园翡翠山	三水	六区1座	住宅	72	10226.98					
9月18日	三水冠军城	三水	14座	住宅/商铺	281	31679.20		39	2618.51		
9月18日	雍翠新城	三水	4、5座	住宅	238	22523.56					
9月19日	金地艺境天成	三水	8栋	住宅/商铺/其他	128	12900.48		12	1176.83	3	197.57
9月19日	恒大山水龙盘	三水	35座	住宅	120	10936.20					
9月19日	恒大山水龙盘	三水	36座	住宅	120	14494.61					
9月20日	龙光碧桂园悦府	三水	11座	住宅/商铺	112	10631.04		11	437.66		
9月20日	恒大郦湖城	三水	6、18、37、39、40座	住宅	742	73939.54					
9月20日	博雅滨江花园	三水	46座	住宅	123	13422.60					
9月21日	旭辉江山	三水	12座	住宅/商铺	248	24810.54		16	702.33		
9月21日	广乐颐景园	三水	2栋	住宅	124	12997.06					
9月21日	天聚广场	三水	一区1座、三区9座	住宅	216	22218.16					
9月21日	瀚洋居	三水	3座	住宅/商铺	144	11595.36		8	757.87		
9月21日	中南远洋漫悦湾	三水	8座	商铺				3	582.07		
9月21日	鸿安花园	三水	14、18座	住宅/商铺	512	52889.60		11	666.71		

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】

禅城仅五矿崇文金城推出18套别墅，供应低迷；南海、顺德分别推出715、822套住宅，全新盘天宝豪庭豪推1-5栋共499套住宅；高明共推出317套住宅

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/别墅		商铺		车位/其他	
					套数	面积	套数	面积	套数	面积
9月18日	五矿崇文金城	禅城	——	别墅	18	3571.26				
9月21日	绿地未来城	禅城	地下停车场A区	车位					208	6236.64
9月21日	绿地未来城	禅城	停车场（一至二十八座）	车位					412	12698.56
9月19日	三盛颐景园	南海	平湖	住宅	90	14036.10				
9月20日	尚观嘉园	南海	35-38座	住宅	264	28676.51				
9月20日	富力西江十号	南海	商业1-3栋	商铺			43	2717.18		
9月20日	恒大滨江御府	南海	6栋	住宅/商铺/其他	105	12117.39	1	1387.98	1	44.35
9月20日	当代万国府MOMA	南海	5座	住宅	128	17900.43				
9月20日	当代万国府MOMA	南海	6座	住宅	128	18764.88				
9月18日	天宝豪庭	顺德	1-5栋	住宅/商铺	499	53301.36	36	3141.69		
9月18日	中海新城公馆	顺德	23座	商铺			1	584.08		
9月21日	美的中交翰诚	顺德	7座	商铺			14	696.86		
9月20日	喜溢明苑	高明	2座1梯	住宅/商铺	96	9180.16	7	475.7		
9月21日	恒大山湖郡	高明	36-38座	住宅	39	6224.37				
9月21日	恒大山湖郡	高明	41、42座	住宅	26	4149.58				
9月21日	云山诗意花园	高明	17座	住宅	78	9633.44				
9月21日	云山诗意花园	高明	18座	住宅	78	9885.71				

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38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	8	128	52	113	264	144	6	715	13.57%
顺德	0	153	0	333	186	0	0	0	672	12.76%
三水	0	284	1272	1125	657	214	12	0	3564	67.65%
高明	0	0	66	20	94	112	10	15	317	6.02%
总计	0	445	1466	1530	1050	590	166	21	5268	
占比	0.0%	8.4%	27.8%	29.0%	19.9%	11.2%	3.2%	0.4%	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

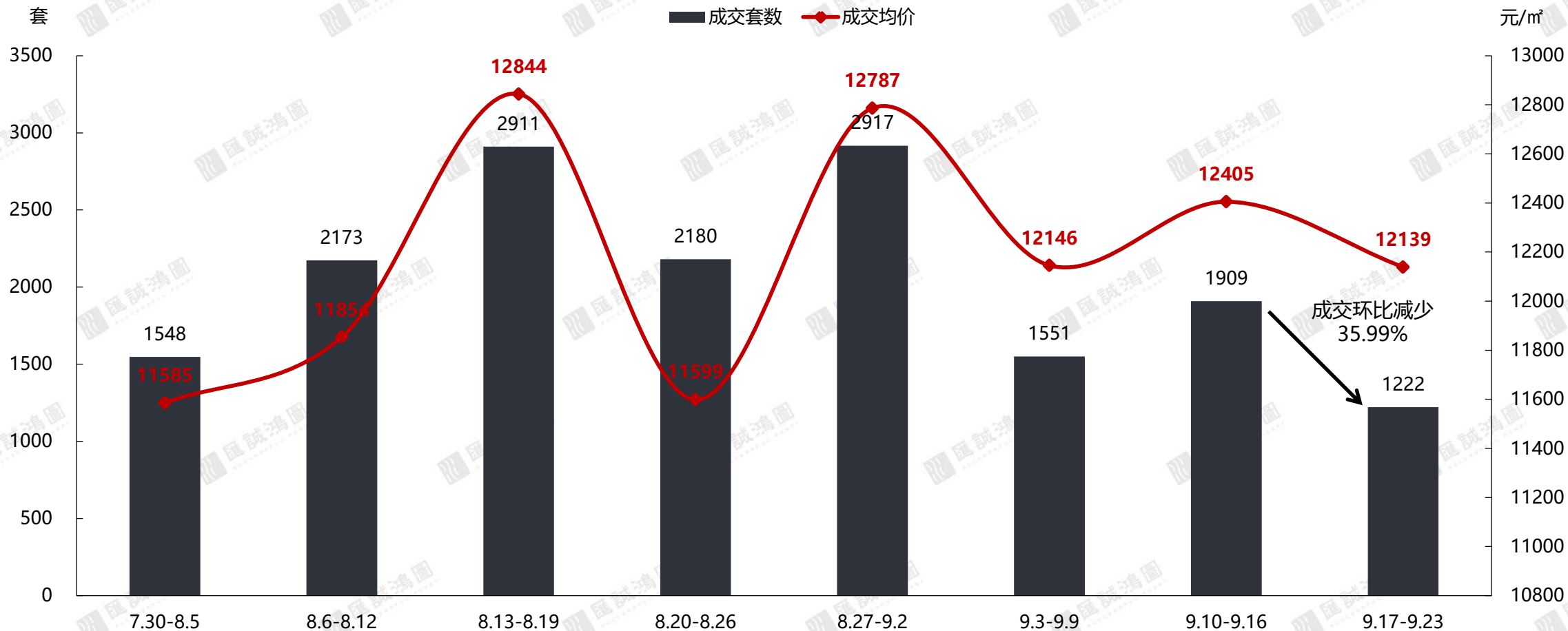
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量价齐跌；成交1222套，环比减少687套；面积13.28万m²，环比减少37.83%；均价为12139元/m²，环比下跌2.15%

2018年第38周佛山市一手住宅近期成交走势



备注：政府官网无更新顺德9.19-9.23数据，故第38周9.19-9.23缺失顺德数据

【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38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	13	37	30	36	7	4	8	135
南海	5	28	165	51	130	45	12	6	442
三水	0	5	16	48	63	46	5	1	184
顺德	9	29	177	53	62	10	4	2	346
高明	4	2	17	41	28	19	0	4	115
总计	18	77	412	223	319	127	25	21	1222
占比	1.5%	6.3%	33.7%	18.2%	26.1%	10.4%	2.0%	1.7%	100.0%

备注：政府官网无更新顺德9.19-9.23数据，故第38周9.19-9.23缺失顺德数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER



南海独占5席，非限购区域表现相对活跃；碧桂园凤凰湾稳占首位

第38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	碧桂园凤凰湾	68	8109.11	14718
2	南海	时代水岸花园	46	4971.51	19101
3	顺德	伦教碧桂园	36	4492.93	14002
4	三水	时代南湾	29	3074.37	9409
5	三水	恒大山水龙盘	28	2890.41	7240
6	高明	佛山美的城	23	2774.74	6170
7	南海	保利茉莉公馆	22	2396.76	11439
8	南海	时代领峰	22	2297.02	14300
9	南海	宏宇天御江畔	20	2145.28	14995
10	南海	恒大御湖湾	19	2454.05	10892

第38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	碧桂园凤凰湾	68	8109.11	14718
2	南海	时代水岸花园	46	4971.51	19101
3	顺德	伦教碧桂园	36	4492.93	14002
4	三水	时代南湾	29	3074.37	9409
5	三水	恒大山水龙盘	28	2890.41	7240
6	高明	佛山美的城	23	2774.74	6170
7	南海	恒大御湖湾	19	2454.05	10892
8	南海	保利茉莉公馆	22	2396.76	11439
9	南海	时代领峰	22	2297.02	14300
10	南海	宏宇天御江畔	20	2145.28	14995

备注：政府官网无更新顺德9.19-9.23数据，故第38周9.19-9.23缺失顺德数据

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】尚观嘉园

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



项目名称	尚观嘉园
发展商	佛山市富林尚观嘉园房地产开发有限公司
代理商	佛山市乐美居房地产有限公司
项目位置	佛山市南海区罗村街道罗村大道南3号
类型/规模	占地面积：98017.3平方米，总建筑面积：387672.08平方米
推售套数及户型	37座，2梯4户，84-134㎡，层高17层，精装发售，共66套
开盘时间	2018年9月22日
开卖方式	一次性付款优先；其次按冻结顺序选房
开盘地点	尚观嘉园销售中心
均价 (折后价)	37座（精装）：合计66套， 均价15500元/㎡（其中装修款4000元/㎡） 。 01户型：建筑面积88.85㎡（1楼单位面积为84.55㎡；2楼单位面积为88.86㎡），套内75.87㎡， 共17套 ； 02户型：建筑面积88.79㎡（1楼单位面积为84.43㎡；2楼单位面积为88.79㎡），套内75.82㎡， 共17套 ； 03户型：建筑面积123.94㎡（1楼单位面积为134.29㎡；2楼单位面积为134.37㎡），套内105.83㎡， 共17套 ； 04户型：建筑面积134.23㎡，套内114.62㎡， 共15套 ；
优惠活动	①一次性付款客户装修款减100元/㎡；②准签99折
销售率	成交55套，去化率约83.3%
客户情况	前期冻结约120批

【开盘快讯】龙光玖龙府（顺德）

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



项目名称	龙光玖龙府（顺德）
发展商	龙光地产
代理商	汇诚鸿图
项目位置	广东省佛山市顺德区南国西路（冲鹤小学旁）
类型/规模	占地约5.8万m ² ，建筑面积约24.6万m ²
推售套数、户型	首推1座01-04户型88-113m ² 面积段单位，31层高，两梯4户，共120套。
开盘时间	2018年9月23日
开卖方式	电子摇号
开盘地点	大良喜来登酒店
推售详情 (原价)	整体开盘均价：14400元/m ² d1户型：89m ² ，共60套，均价14400元/m ² a户型：113m ² ，共30套，均价14350元/m ² c户型：98m ² ，共30套，均价14290元/m ²
折扣优惠	权登99折*认筹99折*开盘98折*准签98折*付款优惠99折*团购优惠99折
销售率	共推出120套，去化约120套，去化率100%
前期蓄客情况	前期认筹客户约350台，开盘当天到访约310台



四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

政府官网无更新顺德9.19-9.23数据，部分数据缺失，顺德成交套数环比减少73.4%；时代水岸集中网签46套均价高达1.9万元/m²产品，带动南海均价突破逼近1.5万元/m²水平，环比上涨10.6%

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	135	16	13.4%	1.55	11.6%	13443	0.7%
南海	442	-128	-22.5%	4.80	-24.1%	14945	10.6%
顺德	184	-508	-73.4%	2.21	-72.6%	14429	-0.3%
三水	346	-9	-2.5%	3.42	-7.5%	8190	-2.8%
高明	115	-58	-33.5%	1.29	-30.3%	6708	-2.1%
全市	1222	-687	-36.0%	13.28	-37.8%	12139	-2.1%

备注：政府官网无更新顺德9.19-9.23数据，故第38周9.19-9.23缺失顺德数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域供应市场-禅城区】

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



五矿崇文金城推出18套别墅补充市场

2018年第38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
五矿崇文金城	—	0	0	0	0	0	0	0	0	18
合计		0	0	0	0	0	0	0	0	18
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

备注：五矿崇文金城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

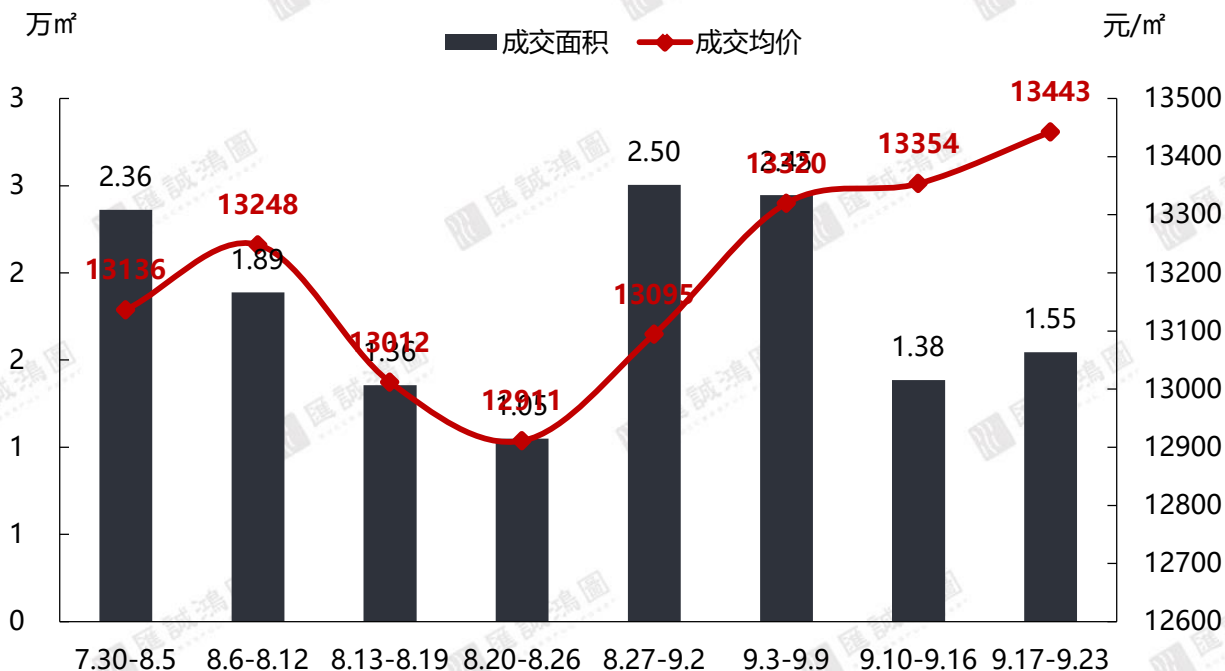
网签量价齐升，缺乏集中网签支撑，网签持续低迷；全新盘滨江首府成交13套产品居首位

成交套数：**135套**
环比：+16套

成交面积：**1.55万m²**
环比：+11.57%

成交均价：**13443元/m²**
环比：+0.67%

2018年第38周禅城区近期成交走势



第38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	滨江首府	13	1565.39	14444
2	新鸿基珑景	12	1167.59	——
3	佛山雄盛王府广场	12	1408.48	——
4	保利翡翠公馆	8	1023.48	——
5	敏捷金谷国际	7	653.65	——
6	旭辉公元	6	663.94	——
7	时代香海彼岸苑	6	657.50	——
8	岭南天地	5	682.07	——
9	岭南盛世	4	826.86	12750
10	中海风华熙岸花园	3	318.81	——

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER



尚观嘉园连推4座共264套高层洋房补充市场，面积集中在85-95m²；久无推新的当代万国府亦推出216套高层洋房，面积则多在130-180m²

2018年第38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
三盛颐景园	平湖	0	0	0	0	0	30	60	0	90
尚观嘉园	35-38座	0	8	128	0	60	68	0	0	264
恒大滨江御府	6栋	0	0	0	52	53	0	0	0	105
当代万国府MOMA	5座	0	0	0	0	0	125	0	3	128
当代万国府MOMA	6座	0	0	0	0	0	41	84	3	128
合计		0	8	128	52	113	264	144	6	715
占比		0.0%	1.1%	17.9%	7.3%	15.8%	36.9%	20.1%	0.8%	100.0%

【区域成交市场-南海区】

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

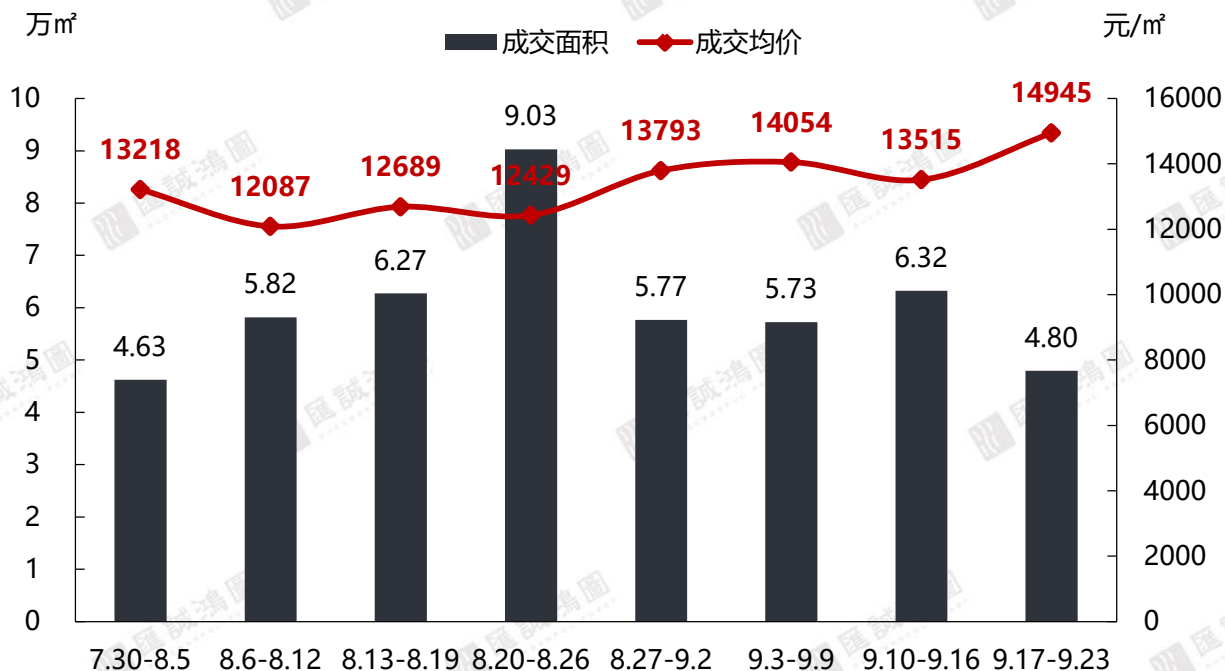
网签量升价跌，时代水岸成交46套产品居首位，带动成交均价逼近1.5万元/m²水平

成交套数：**442套**
环比：-128套

成交面积：**4.80万m²**
环比：-24.13%

成交均价：**14945元/m²**
环比：+10.58%

2018年第38周南海区近期成交走势



第38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	46	4971.51	19101
2	保利茉莉公馆	22	2396.76	11439
3	时代领峰	22	2297.02	14300
4	宏宇天御江畔	20	2145.28	14995
5	恒大御湖湾	19	2454.05	10892
6	广佛新世界	18	1913.16	14044
7	融创御府	18	1894.37	15006
8	恒大悦府	15	1663.49	15502
9	龙光玖龙湖	14	1526.30	10639
10	新城璟城	14	1405.04	14648

(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



全新盘天宝豪庭连推5栋共499套高层洋房补充市场，面积集中在95-130m²

2018年第38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
天宝豪庭	1-5栋	0	8	0	305	186	0	0	0	499
合计		0	8	0	305	186	0	0	0	499
占比		0.00%	1.60%	0.00%	61.12%	37.27%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

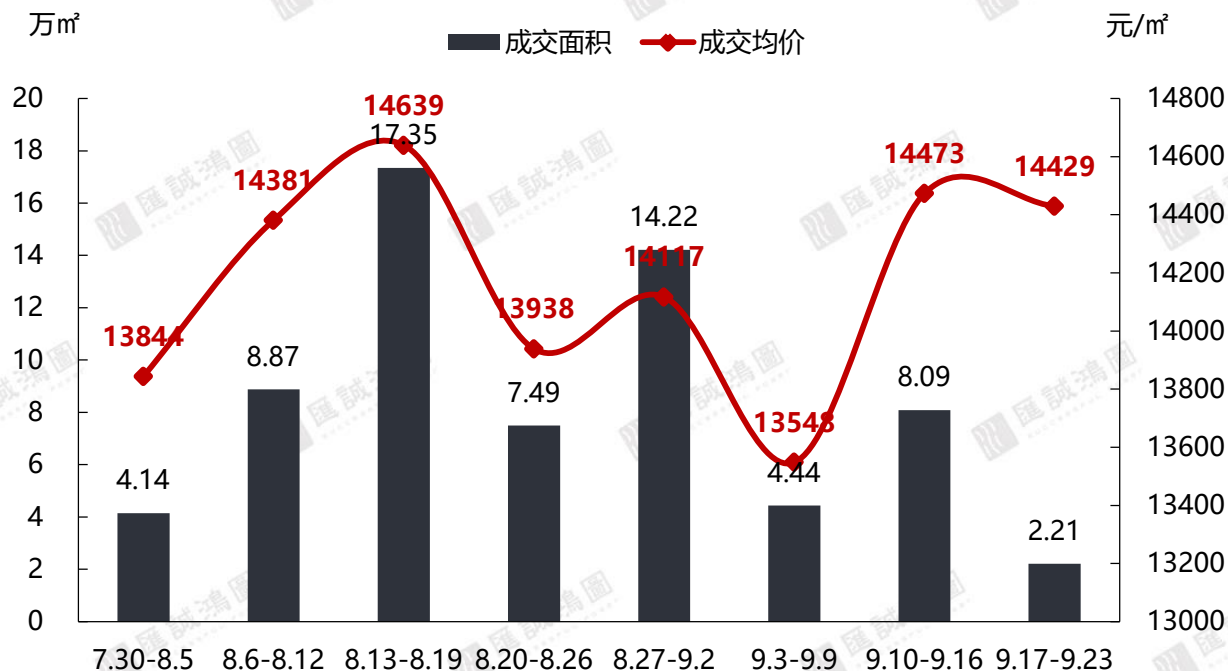
部分网签数据缺失，网签量价齐跌，碧桂园凤凰湾成交68套产品居首位

成交套数：**184套**
环比：-508套

成交面积：**2.21万m²**
环比：-72.60%

成交均价：**14429元/m²**
环比：-0.30%

2018年第38周顺德区近期成交走势



备注：政府官网无更新顺德9.19-9.23数据，故第38周9.19-9.23缺失顺德数据

第38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	碧桂园凤凰湾	68	8109.11	14718
2	伦教碧桂园	36	4492.93	14002
3	颐安灏景湾	14	1742.90	11084
4	佳兆业金域花园	6	670.37	13608
5	金海岸德福华府	6	629.20	—
6	碧桂园珑景	5	525.67	7830
7	泰禾佛山院子	4	721.20	15623
8	保利公园里	3	369.73	15343
9	保利海德公园	3	347.63	20000
10	恒大龙江翡翠	3	363.58	12666

(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-三水区】

SUCCESSFUL POWER



三水共有13个项目推出高层洋房产品补充市场，其中全新盘天聚广场推出216套产品，恒大邨湖城更是豪推742套产品，面积集中在95-110m²

2018年第38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
碧桂园翡翠山	六区1座	0	0	0	0	0	72	0	0	72
三水冠军城	14座	0	2	90	60	1	128	0	0	281
雍翠新城	4、5座	0	0	140	98	0	0	0	0	238
金地艺境天成	8栋	0	0	64	32	32	0	0	0	128
恒大山水龙盘	35座	0	0	120	0	0	0	0	0	120
恒大山水龙盘	36座	0	0	0	0	120	0	0	0	120
龙光碧桂园悦府	11座	0	0	56	56	0	0	0	0	112
恒大邨湖城	6、18、37、39、40座	0	58	68	512	78	14	12	0	742
博雅滨江花园	46座	0	0	0	61	62	0	0	0	123
旭辉江山	12座	0	0	124	62	62	0	0	0	248
广乐颐景园	2栋	0	0	0	62	62	0	0	0	124
天聚广场	一区1座、三区9座	0	0	81	54	81	0	0	0	216
瀚洋居	3座	0	96	48	0	0	0	0	0	144
鸿安花园	14、18座	0	0	256	128	128	0	0	0	512
合计		0	156	1047	1125	626	214	12	0	3180
占比		0.0%	4.9%	32.9%	35.4%	19.7%	6.7%	0.4%	0.0%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

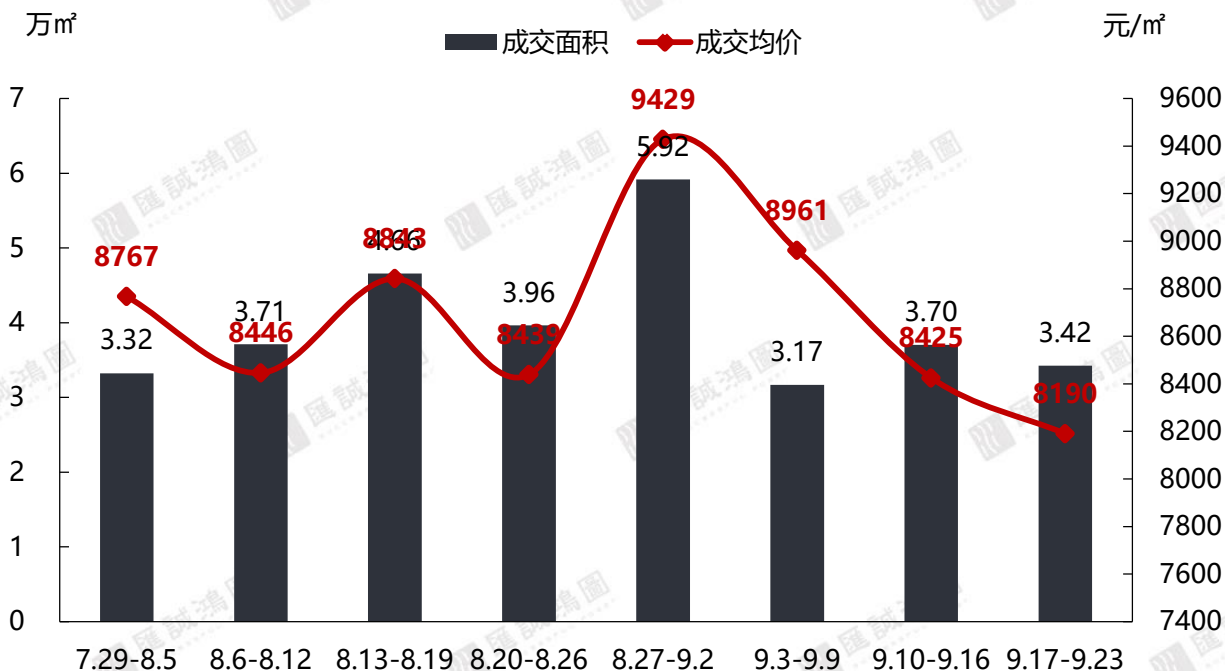
【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

网签量价齐跌，缺乏标杆项目集中网签，网签持续低迷；时代南湾成交29套产品居首位

成交套数：**346套** 环比：-9套
成交面积：**3.42万m²** 环比：-7.54%
成交均价：**8190元/m²** 环比：-2.78%

2018年第38周三水区近期成交走势



第38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	时代南湾	29	3074.37	9409
2	恒大山水龙盘	28	2890.41	7240
3	保利中央公园	18	2005.46	8771
4	富港汇广场	18	1713.72	6728
5	美的峯境	18	1879.09	8009
6	鸿安花园	15	1566.57	8385
7	丽日坚美森林湖	13	1189.55	10908
8	旭辉城	11	1052.15	9239
9	雍翠新城	11	701.44	7768
10	恒福水岸南苑	10	939.83	7362

(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



喜溢明苑、云山诗意花园分别推出96套、156套高层洋房补充市场，面积集中在85-95m²和110-130m²；恒大山湖郡则推出65套情景叠墅

2018年第38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
喜溢明苑	2座1梯	0	0	64	16	16	0	0	0	96
恒大山湖郡	36-38座	0	0	0	0	0	24	6	9	39
恒大山湖郡	41、42座	0	0	0	0	0	16	4	6	26
云山诗意花园	17座	0	0	2	1	51	24	0	0	78
云山诗意花园	18座	0	0	0	3	27	48	0	0	78
合计		0	0	66	20	94	112	10	15	317
占比		0.0%	0.0%	20.8%	6.3%	29.7%	35.3%	3.2%	4.7%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

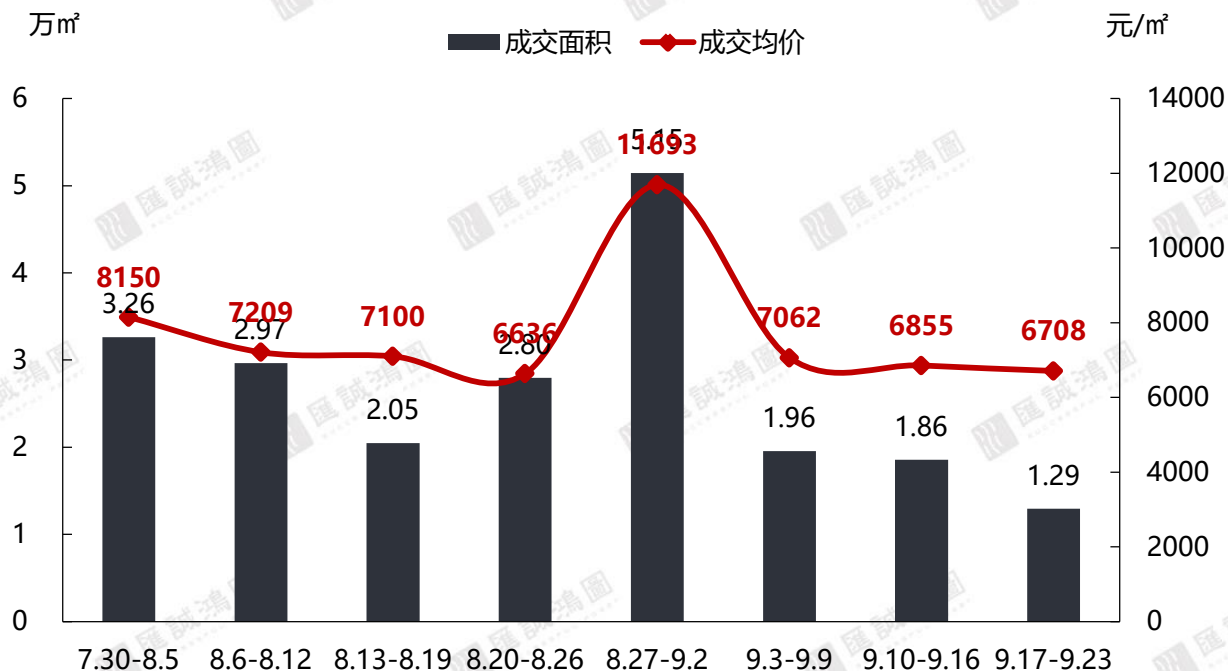
【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

网签量价齐跌，缺乏标杆项目集中网签，网签持续低迷；佛山美的城成交23套居首位

成交套数：**115套** 环比：-58套
成交面积：**1.29万m²** 环比：-30.35%
成交均价：**6708元/m²** 环比：-2.14%

2018年第38周高明区近期成交走势



第38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	佛山美的城	23	2774.74	6170
2	美的明湖花园	19	2128.97	9148
3	美的鹭湖森林度假城	13	1101.75	5803
4	雅居蓝湾花园	12	1218.75	6083
5	招商熙园	10	1035.49	6233
6	欧浦花城	9	1014.41	5877
7	喜溢明苑	4	372.57	—
8	花谷水岸花园	3	371.73	5700
9	江滨香格里拉花园	3	414.28	7556
10	阳光城丽景公馆	3	294.54	—

(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】

结语

第38周市场总结

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

第38周，顺德持续供地，北滘美的总部旁再推1宗商服地块，将打造智慧家居产业基地，产业氛围再获提升；容桂推出微型商住地块，临近规划地铁11号线，为市场补充新货。成交方面，三水3宗商服地块均以底价成交，其中更有三水国资办出手拿地，房企对商服地块热情不高。

第38周，恰逢中秋，项目持续发力供应，三水供应更是突破3500套，带动全市供应逼近5500套；顺德部分网签数据缺失，拖累成交量价齐跌；近期非限购区供应激增，其网签受限制较少，预计成交将在网签中如数体现，未来市场将呈现量升价稳态势。

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：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