


佛山市房地产市场周报

第43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43周市场概述

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

◆ 土地市场：供求均迎来低潮期，底价成交成常态

第43周，共供应4宗工业地块，无商住/商服地块供应；顺德北滘美的的总部旁商服地块和容桂迷你商住地块均以底价成交，分别由美的和信达地产竞得。

◆ 住宅市场：供应持续回暖，网签企稳3200套水平

第43周，合计11个项目推出2152套住宅；

第43周，整体成交量稳价跌，部分项目补网签支撑成交；

第43周，保利碧桂园悦公馆网签184套住宅居首位。



一、市场资讯



◆南海旧楼加装电梯有补贴，每座补助3万元

10月27日，南海区人民政府办公室印发了《**佛山市南海区既有住宅加装电梯财政补助经费管理暂行办法**》（下简称《办法》），指出符合条件的既有住宅电梯可按**每座统一定额3万元**的标准予以补助。

《办法》指出，本办法仅适用于自**2014年1月1日起具有合法报批手续的既有住宅加装电梯工程**，业主购买电梯设备、电梯安装及电梯间建设等相关费用的资金补助申请。其中**既有住宅指具有合法报批手续或权属证明、已建成并投入使用的4层及4层以上的多业主无电梯住宅**，不包括单一产权住宅、个人自建房或已列入征收拆迁改造范围的住宅。该办法自印发之日起施行，**有效期两年**。

佛山市南海区人民政府办公室文件

南府办（2018）35号

佛山市南海区人民政府办公室关于印发《佛山市南海区既有住宅加装电梯财政补助经费管理暂行办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

《佛山市南海区既有住宅加装电梯财政补助经费管理暂行办法》业经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向区国土城建和水务局（住建）反映（联系电话：86287771）。





◆里水打造大湾区最美岭南水乡，“点线面”全方位建设

10月19日，里水发布《**里水镇实施乡村振兴工作部署**》（下称“《部署》”）。

根据《部署》，将从“点线面”（三个层面）全方位入手，实现“**点上出彩、线上成景、面上开花**”，从而将里水建设成“**田园、公园、家园**”三园合一的**南海区连片乡村振兴先行区**和**粤港澳大湾区最美岭南水乡**。在这过程中，里水将以**12条村为示范村**，打造“**一村一品**”；同时以**里水河、金溪河**为“**两线引领**”（连片示范区）；并以**全域振兴为目标**，提升里水乡村发展品质。

里水争取用**一年时间建成两个连片示范区，三年时间实现“一村一品”，五年时间实现全域振兴。**

◆三龙湾产业规划有望年底完成

三龙湾高端创新集聚区，是佛山把握国家重大战略机遇参与粤港澳大湾区建设、推进协同创新的龙头。佛山正大力组织实施三龙湾高端创新集聚区规划建设，加快形成“**一环创新圈**”“**1+5+N**”**创新平台体系**，建设粤港澳大湾区核心区。

- **南海三山新城**：将在**文翰湖公园南岸建设集生活、消费于一体的低密度社区**，加快相关配套建设承接人才和产业资源，提升区域吸引力。同时**平洲工业园**2000m²已建成载体正实施改造。此外，三山新城还在内部成立了“**品牌办**”，包装整合区域内的文化资源、休闲时尚项目，聚焦与港澳资源的对接。
- **顺德陈村镇**：将致力于打造**高端制造业、新型互联网产业平台**，加快高端创新要素聚集。
- **禅城奇槎片区**：将借助魁奇路等交通干道，汇集**大健康、大教育等创新产业**，打造**健康产业孵化器及大健康生态圈**，力争打造成**国家级科技企业孵化器**；以环湖小学东校区、佛山LEH外籍人员子女学校等教育资源为核心，发展**高端教育培训产业**。

为实现对区域内产业布局和发展的科学指引，市发改局方面透露，当前该局**正在牵头起草三龙湾高端创新集聚区的产业规划，争取在今年年底完成。**



◆明城城南新区：打造体育特色小镇，新增宅地15宗+商业地5宗

10月24日，高明发布《**佛山市高明区明城镇城南新区控制性详细规划**》。

- **规划范围**：明城镇主城区以南，北至明七路，东至白管村，西至龙潭村，南至明阳山，规划面积为129.49公顷，远景总面积421.31公顷。
- **现状**：已有陈村、海园村、泥湾村、江根村等多个村居和明城小学
- **定位**：以**旅游度假、休闲商业、高端居住、公共服务未主导的核心功能，打造运动休闲城镇中心区和岭南特色宜居新住区**
- **空间布局**：**一带、两轴、三区、网城**
 - 一带**：沿沧江景观带；
 - 两轴**：南北向城镇发展主轴和东西向生态轴；
 - 三区**：中央公共区、东/西居住片区
- **变化**：
 - 1、将**新增居住用地15宗**，最大占地面积62585㎡，而**商业用地则至少有5宗**。
 - 2、还将**新增3所幼儿园、2处肉菜市场、2处综合体育中心**，以及**中学和综合医院各一处**。其中，新增中学就位于明城小学隔壁。





◆ 万科桂城石石肯项目： 将建14座住宅楼+带泳池+幼儿园+公交站场

日前，南海区政府网站发布了关于《**万科湾语楼、万科湾语苑、万科桂湾苑项目修建性详细规划方案批前公示**》。

万科石石肯项目整个万科石石肯项目总占地面积76956.4㎡，总计容建面230869.2㎡，其中**住宅部分212078.32㎡**，商业计容面积1万㎡。

● 项目将分为ABC三区进行规划：

A区备案名**万科湾语楼**，将规划一所12班的**幼儿园**；**B区**备案名**万科湾语苑**，与**C区万科桂语苑**将一同规划**14栋住宅楼**。其中除了B区的11座为楼高20层的高层住宅外，其余楼栋均为**楼高30-31层的超高层住宅**。整个小区可容纳**2181户**，预计可居住**6979人**。

在B区东北侧将设有**公交站场**，西侧还将设置**健身场地**，而在C区内也将设有**游泳池**一处。此外，项目还设有文体中心、社区用房等相关公共配套。





◆金科集美江湾：拟建21栋高层住宅，共1848户

10月24日，高明区政府网发布了《**关于美湾花园总平面规划方案批前公示的通告**》。项目将由**金科和卓越携手开发**，将打造金科“**集美系**”产品。

● 以下为商住部分基本数据：

项目对外宣传名称	金科集美江湾	项目备案名称	美湾花园
总用地面积 (m ²)	81869.79	总建筑面积 (m ²)	271994.8
住宅用地 (m ²)	193016.85	商业部分计容建面 (m ²)	3550.24
总户数 (户)	1848	总停车位 (个)	1672
总楼栋数 (栋)	21	层数 (层)	23

● 其他配套部分基本数据：

- 1、一个**14班**的**幼儿园**，位于项目西南侧，占地面积6300m²，**可容纳师生450人**。
- 2、建设物业管理用房544.04m²、社区卫生服务站建筑面积300.5m²、社区居委会建筑面积300.4、老人活动中心建筑面积120.07m²等配套。





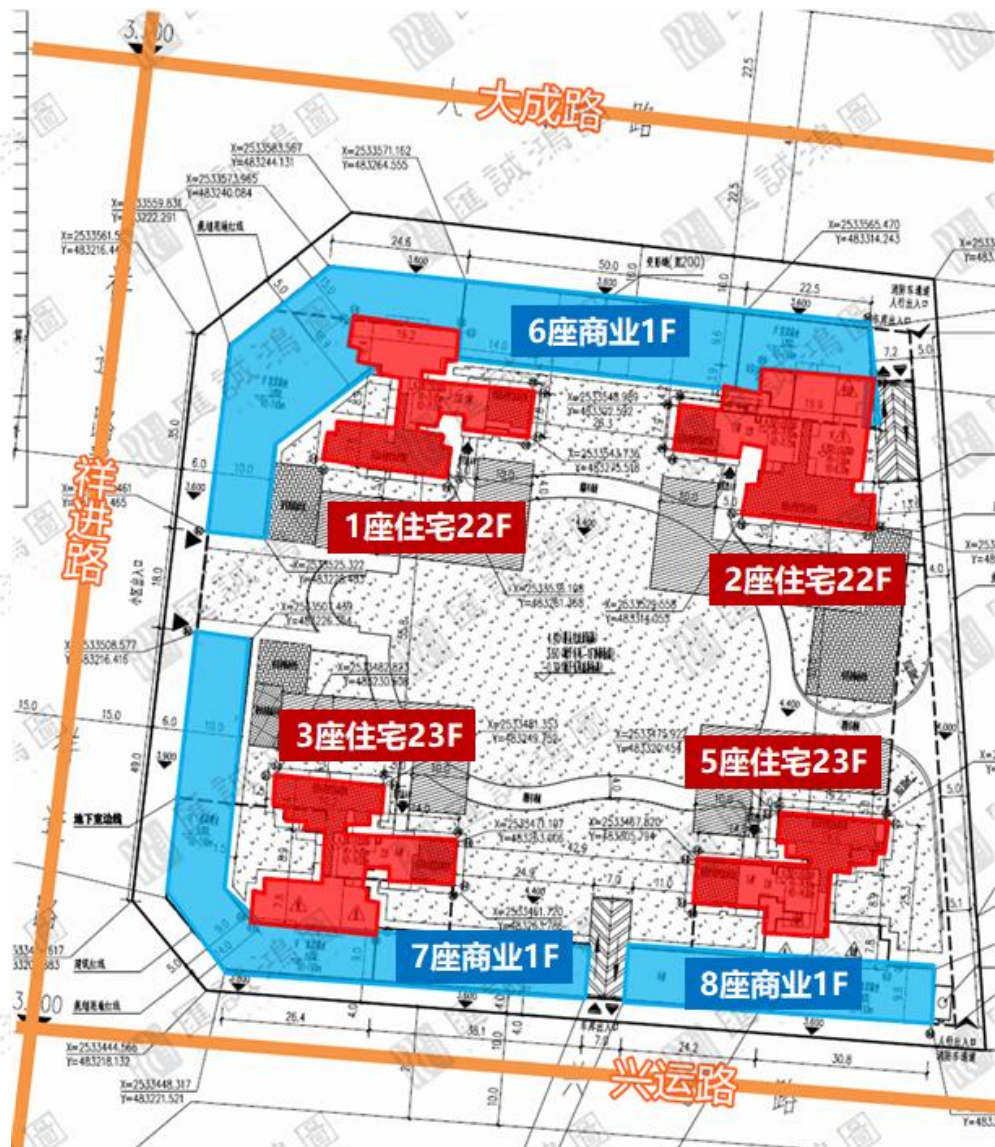
◆ 樵顺阳光（高明树头荷城项目）：将建4栋高层住宅，容纳430户

10月23日，佛山市高明政府发布了《**关于樵顺阳光总平面规划方案批前公示的通告**》。

樵顺阳光位于高明区大成路南侧，地块**周边多以纺织、鞋厂、电气、印染等工厂为主，生活配套相对匮乏。**

● 以下为商住部分基本数据：

项目对外宣传名称	——	项目备案名称	樵顺阳光
总用地面积 (m ²)	19336.58	总建筑面积 (m ²)	61301.25
住宅用地 (m ²)	48341.45	商业部分计容建面 (m ²)	3550.24
总户数 (户)	430	总停车位 (个)	414
总楼栋数 (栋)	4	层数 (层)	22-23





◆大沥奇槎2宗旧改项目土地前期整理敲定

10月22日，南海区政府公布**大沥奇槎2宗旧改项目土地前期整理**竞得结果，**涉及7个经济联合社，占地合计超626亩**。

项目名称	全球创客小镇核心区奇槎片区改造项目	亚洲集团会展中心二期改造项目
项目类型	土地前期整理	
所在位置	桂和公路西侧奇槎工业区及桂和公路东侧勒边工业区	桂和路以东、规划岭南路以西、穗盐西路以北、奇槎大道东以南连片的地块，即恒大悦府北面
占地面积	约355.42亩	约270.72亩
地块现状	以铝材厂和自建民居为主	
整理期限	自签订《土地前期整理协议》之日起两年内	
成交价	增值奖励比例的30%	
竞得单位	佛山市共荣建筑装饰有限公司 (时代鸿泰投资有限公司100%控股)	佛山市恒淳泰置业有限公司 (本地房企)
涉及的股份社	奇槎村勒边、东一、勒东、勒西	奇槎、邝边、仇边、勒东、勒西
土地用途	作商业、住宅用地开发	





◆碧桂园携四大产城项目亮相“互联网+”博览会

10月24日—27日，**第四届中国（广东）国际“互联网+”博览会**于广东潭洲国际会展中心举行。除了IT和互联网巨头参展外，千亿房企巨头**碧桂园首次携佛肇区域四大产城项目在核心展区集中亮相。**

- **新能源汽车小镇项目（顺德大良）**：将作为**智造科创示范点**，聚焦**新能源汽车产业链**，协同新一代电子信息技术、现代高端服务业共同构建创新生态体系，发展科技研发、前沿示范、创业孵化、大数据业务运营、总部经济、智能制造等业态。该项目将于**本月27日对外开放**。
- **双子星城（三水新城）**：突出智能范，发挥三水新城优越的环境优势，规划**打造“金融创新服务基地”和“企业总部经济中心”为两大核心的生态智慧产业综合体**。
- **世纪滨江（禅西新城）**：突出智能范，依托季华路中心商务区区位优势，规划引导禅城本土的陶瓷、纺织等传统产业向“智能科技产业化、传统产业智能化”拓展，**打造“佛山智造发展新中心”**。
- **广佛上城（三山新城）**：专注于产业细分领域，**以数字艺术中心为依托，定位瞄准文化创意最前沿、最高端的部分——“数字艺术”**。运用前沿科技，带动上下游产业链，致力于建设独具一格的文化产业园，**打造华南文创科技高地**。



◆ 地铁2号线南庄站主体结构通过验收

10月19日，**佛山地铁2号线一期工程第一个地下车站**禅城南庄站主体结构通过验收。

南庄车站为佛山地铁2号线一期起点站，采用站台宽度为10.5米岛式站台，地下两层单柱双跨箱型框架结构，局部为双柱三跨结构，配线区为地下一层，车站总长359.2米。**该车站于2016年12月17日开工，2018年1月18日完成主体结构施工。**

随着2号线南庄站主体结构顺利通过验收，目前占道施工的南庄站将力争在今年底恢复路面通行。

◆ 广州地铁7号线顺德段全线开工

近日，广州地铁7号线西延顺德段土建01标项目部揭牌成立，标志着该项目**益丰停车场的建设拉开序幕**。至此，**广州地铁7号线西延顺德段实现全线开工**。

◆ 英国300年名校首家海外分校落户禅城，可提供750个学位

10月23日上午，**英国埃莉诺霍利斯学校首家海外分校佛山LEH外籍人员子女学校**迎来动工仪式，该校落户禅城区奇槎片区，预计在**明年9月开学**，届时将可提供约**750个学位**，计划招生范围是**12~18周岁持有外国护照的学生、港澳台地区学生，以及留学归国人才子女**。

◆ 国际双语名校落户西樵西岸，可提供2304个学位

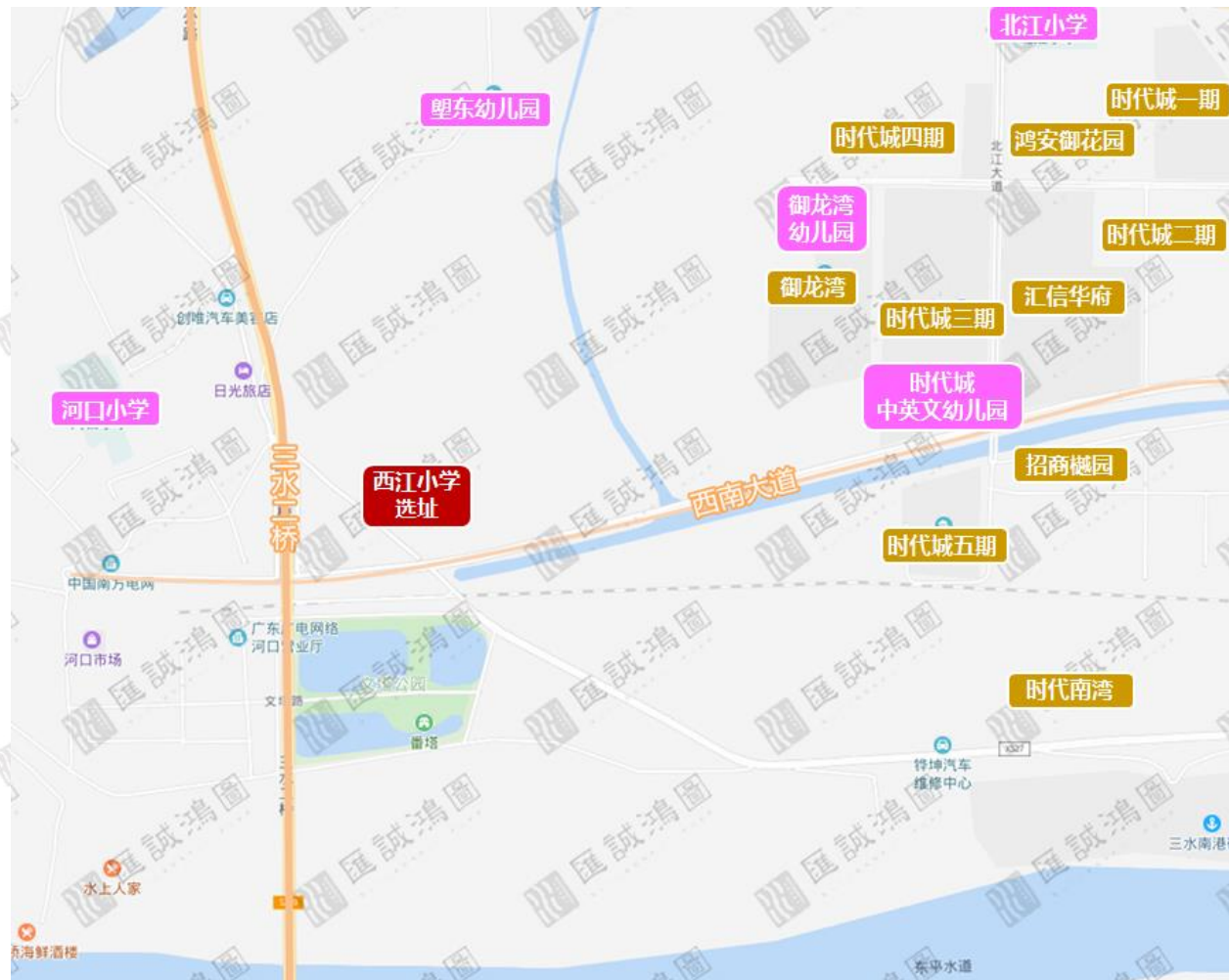
近日，**佛山市诺德安达学校**举行了一场简单而隆重的**筹备办公室揭幕仪式**，这标志着**诺德安达教育集团正式入驻佛山**。该学校位于南海区西樵镇西岸村，将于**2019年9月迎来第一批学生**，招收**6至18岁**的学生，可提供**2304个学位**，为**1064名学生提供寄宿服务**。



◆西江小学拟明年6月前开建，2020年投用

近日，三水区政府网发布了《**关于佛山市三水区西南街道西江小学建设项目**》的审批前公示。

- **项目简介**：位于三水区西南街道文明路北侧地块一（南起西南大道，北至安鹏公司，西起X527辅道（三水二桥），自西向东约205米）。建设项目总投资为18000万元，其中建安工程费用12420.92万元，主要设备费用3325万元，**项目建设资金由西南街道财政资金解决**。该校将开设**36个教学班**，每个年级6个班，可容纳**1620名**适龄学童就读。
- **工程主要建设内容包括**：教学楼、综合楼、食堂及学生午休楼、体育馆、地下室及其他附属建筑等，配套建设300米运动场、篮球场、排球场、羽毛球场、校园广场、校道、给排水、绿化、供电等配套设施。
- **进度**：目前正对西江小学建设项目设计方案进行研讨，待建设项目立项审批通过后，将进入工程招投标流程。**计划今年内完成施工图纸设计，明年6月前开建，预计2020年9月正式投用。**





◆ 顺德陈村将新增千米立交桥，虽有噪声影响周边楼盘，但利好片区整体发展

近日，顺德发展规划和统计局发布《**关于顺德区华阳路立交工程申报市政建设项目规划选址许可的批前公示**》。

- **工程简介**：位于顺德区陈村镇碧桂花城南侧，佛陈路、华阳路交叉口处，工程总投资9980万元，占地面积约64280.6平方米，线路全长约1740米。该立交桥设计的速度为**60km/h**，佛陈路以及华阳路均采用**双向八车道**。线路总长约1.64km，起点衔接佛陈大桥，终点衔接佛陈路及华阳路。
- **对周边楼盘的影响及对策**：由于施工区设计多个居民区、地铁2号线，以及现有通行道路，根据报告中的噪声预测结果，**该工程建成后，碧桂花城和星英御岛将出现不同程度的噪声超标**。为确保环境质量等原则，跨线桥两侧将**全线安装3.5米直立式声屏障**，总长度1211米，**对东侧碧桂花城第一排住户配套安装隔声措施**。
- **对片区的影响**：**华阳路串联北滘、陈村、佛山新城**，是新城片区的重要交通干线。陈村以及佛山新城，均属于**佛山较高土地储备的片区**，所谓**路通财通**，华阳路立交桥的建成，将对佛山新城带来巨大利好。

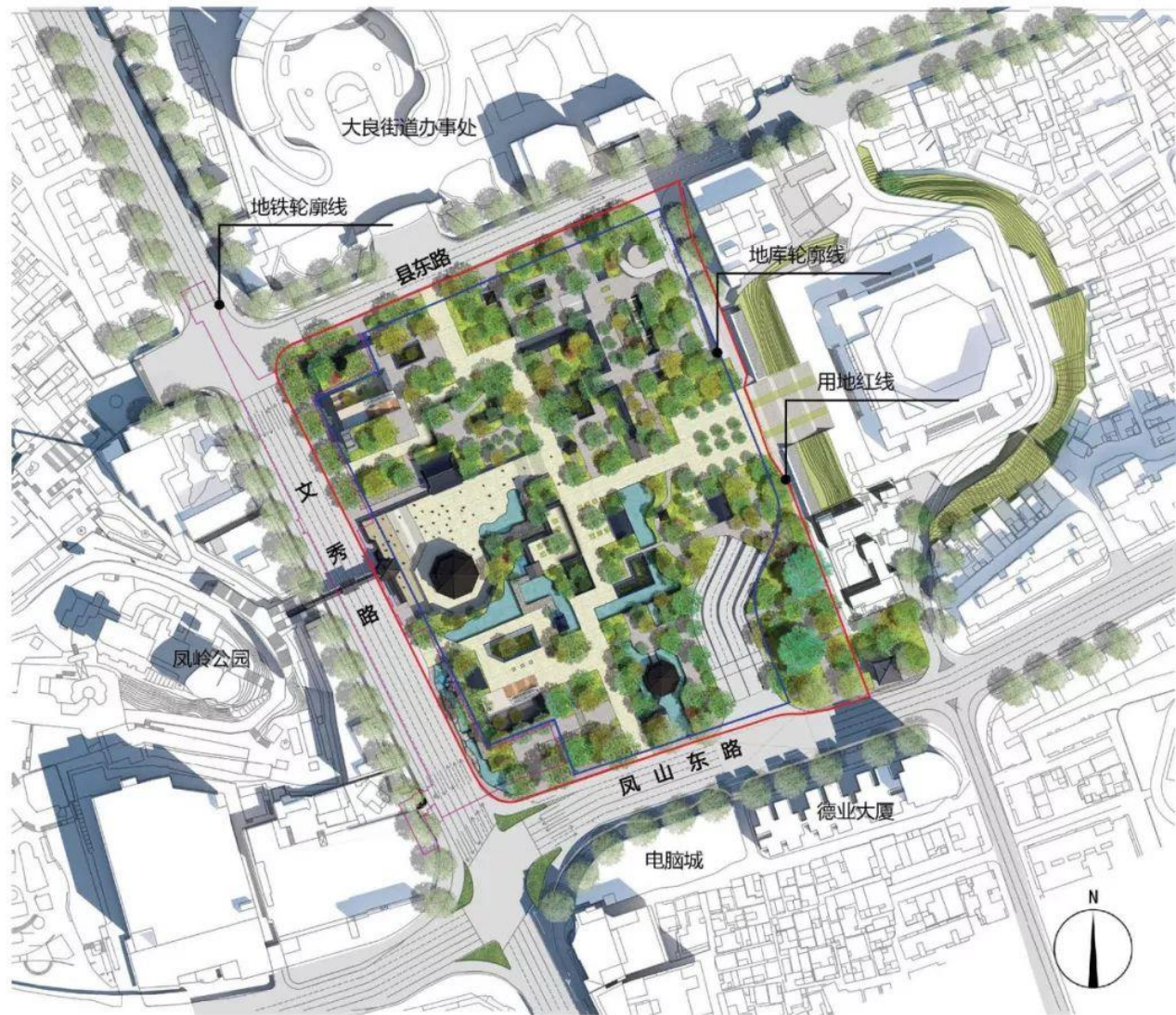




◆大良钟楼公园通过TOD开发，将新增打造地下商业，提升区域综合品质

10月26日，顺德区环境运输和城市管理局大良分局发布公告，将以佛山地铁3号线大良站一体化开发契机，通过TOD开发，活化大良钟楼公园。

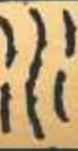
- **建设思路及目标**：在最大程度的保留原有的特色文化以及钟楼公园的原本功能前提下，结合轨道站点的建设，新增地下商业配套设施、地下公交首末站接驳、社会停车场等，届时钟楼公园将建成集休闲娱乐于一体的城市公园。
- **亮点1**：保留市政公园功能，提升公园公共配套设施，丰富园林绿化，改造后公园面积约4.7万平方米，同时，新增地下办公商业。
- **亮点2**：新增一处公交首末站，进一步健全和完善钟楼公园区域的公共交通服务设施。
- **亮点3**：将新增不少于500个停车位，现有车位仅105个。





◆ 2018亚洲房地产大奖公布：龙光地产新加坡项目斩获三项大奖

近日，**第八届PropertyGuru亚洲房地产大奖颁奖典礼**在新加坡滨海湾金沙会展中心隆重举行，**龙光地产凭借新加坡首个项目尚景苑斩获了三项大奖——最佳公寓开发奖、最佳公寓建筑设计奖以及新加坡最佳公寓开发奖**，其中前两个奖项将代表新加坡参评亚洲房地产大奖，评选结果将于今年11月9日在泰国曼谷公布。除此之外，龙光地产**还获得最佳公寓室内设计和最佳公寓景观建筑设计两项大奖的最佳提名。**



二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER



本周仅有4宗工业地块供应，无商住、商服地块供应

2018年第43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	荷城	2018-10-23	TD2018(GM)WG0046	高明区荷城街道兴民路以西、三景路以南	工业	4.14	12.41	1922	2018-11-23
高明	荷城	2018-10-23	TD2018(GM)WG0047	高明区荷城街道万方路以北、万兴路以西	工业	1.83	5.50	825	2018-11-23
高明	荷城	2018-10-23	TD2018(GM)WG0048	高明区荷城街道展望路以南、万兴路以西	工业	0.81	2.44	366	2018-11-23
高明	荷城	2018-10-26	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	1513	2018-11-28

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周分别成交1宗商住、商服地块，美的毫无悬念底价夺其总部旁商服地，信达地产首次在佛山公开拿地，底价竞得容桂迷你商住地

2018年第43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)WG0020	顺德区北滘镇新城05-C-04地块	商服	3.73	16.81	35035	美的集团股份有限公司	2085	2018-10-22
顺德	容桂	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	广州坤鑫置业有限公司(信达地产)	7710	2018-10-23

【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

美的再次以底价竞得其总部旁地块，将打造智慧家居软件产业研发基地

TD2018(SD)WG0020号地块

成交时间：2018.10.22

地块性质：商服

占地面积：3.73万m²

容积率：4.5

建筑面积：16.81万m²

出让底价：35035万元

成交总价：35035万元

溢价率：0%

楼面地价：2085元/m²

竞得者：美的集团股份有限公司

地块位置：顺德区北滘镇新城05-C-04地块



全新项目

在售项目

售罄项目

深业城

【周重点成交地块一】

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

双地铁环绕，商业商务氛围浓厚，坐拥众多成熟配套



商业

医疗

公园

教育

其他

【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

信达地产首次在佛山公开拿地，底价竞得容桂迷你商住地块

TD2018(SD)WG0021号地块

成交时间：2018.10.23

地块性质：商住

占地面积：0.74万m²

容积率：2.5

建筑面积：1.72万m²

出让底价：13263万元

成交总价：13263万元

溢价率：0%

楼面地价：7710元/m²

竞得者：广州坤鑫置业有限公司

(广东信达地产有限公司)

地块位置：顺德区容桂街道容桂大道中
以西地块



【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

规划地铁11号线沿地块东侧容桂大道穿过，商住氛围醇厚，生活配套齐全



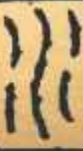
商业

医疗

公园

教育

其他



三、住宅整体市场

【供应市场】

SUCCESSFUL POWER

上周共18个项目新出23个预售，其中15个住宅预售，主要集中在三水和顺德，分别为806套、8.94万m²和802套、8.62万m²；御江南供应近500套高层住宅

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅			商铺		公寓/车位/厂房	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
10月24日	龙光玖龙府	顺德-勒流	2、3栋	住宅	232	22666.73	9670				
10月23日	顺德高科智能科技产业中心	顺德-杏坛	7-10栋	厂房						8	19514.73
10月23日	保利海德公园	顺德-佛山新城	7座	住宅	111	16903.45					
10月26日	华腾金属工业楼	顺德-容桂	4栋	厂房						80	14856.15
10月26日	保利海德公园	顺德-佛山新城	8座	住宅/商铺	111	16899.03		10	420.58		
10月23日	碧桂园翡翠山	三水-云东海	35、47座	别墅	4	1005.34	14990				
10月23日	碧桂园翡翠山	三水-云东海	30、31、49座	别墅	6	1371.01	14990				
10月25日	时代南湾花园	三水-西南	9座	住宅/商铺	124	15516.12	9200	12	1056.42		
10月25日	碧桂园奥斯汀	三水-西南	5座	公寓						609	24889.1
10月25日	宏信优家	三水-大塘	1栋	公寓/商铺				28	2574.2	204	9736.41
10月25日	御江南国际社区	三水-西南	十六区49-52座	住宅	496	55339.32	9000				

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

其余三区住宅供应较为保守，南海有2盘供应，禅城、高明则分别仅1盘有住宅供应，其余均为车位；奥园上林一品供应248套高层住宅较为突出

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅			商铺		公寓/车位/厂房	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
10月23日	绿岛明珠花园	禅城-禅西	地下停车场	车位						384	10481.94
10月25日	绿地未来城	禅城-禅西	停车场（一至二十八座）	车位						145	4413.13
10月25日	绿地未来城	禅城-禅西	地下停车场A区	车位						164	4630.66
10月24日	新鸿基珑景	禅城-佛山新城	1区4、5座	住宅/商铺	132	16200.52		15	870.17		
10月24日	恒大御湖湾	南海-西樵	15、16座	住宅	28	4346.46	9499				
10月24日	恒大御湖湾	南海-西樵	13、14座	住宅	28	4352.93	9499				
10月25日	奥园上林一品	南海-丹灶金沙	9栋	住宅	248	25400.16					
10月24日	国邦御林湖	高明-西江新城	5座	住宅/商铺	108	12978.63		10	548.59		
10月26日	誉基誉憬湾	高明-荷城	16、17座地下室	车位						67	1750.93

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43周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

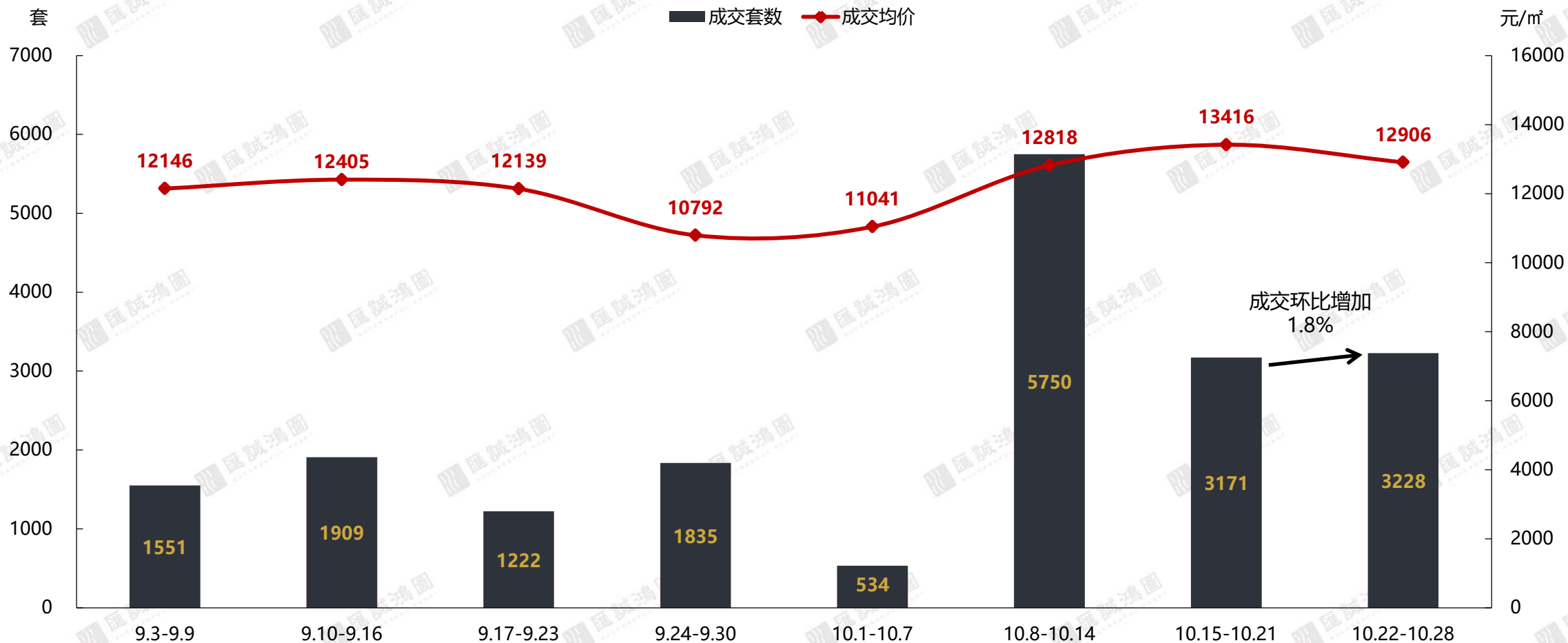
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比
禅城	0	0	0	44	44	44	0	0	132	6.13%
南海	0	0	93	124	40	31	0	16	304	14.13%
顺德	0	290	0	290	0	148	74	0	802	37.27%
三水	0	0	176	248	186	186	0	10	806	37.45%
高明	0	0	0	0	108	0	0	0	108	5.02%
总计	0	290	269	706	378	409	74	26	2152	
占比	0.0%	13.5%	12.5%	32.8%	17.6%	19.0%	3.4%	1.2%	100.0%	

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量稳价跌；成交3228套，环比增加57套；面积34.52万m²，环比减少2.04%；均价为12906元/m²，环比下跌3.8%

2018年第43周佛山市一手住宅近期成交走势



成交环比增加
1.8%

备注：政府官网自9.19-10.7无更新顺德成交数据

【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43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	45	191	129	90	112	25	16	608
南海	7	63	293	80	151	80	23	7	704
三水	1	36	182	297	279	135	60	21	1011
顺德	97	81	236	221	108	17	2	5	767
高明	5	4	24	28	43	34	0	0	138
总计	110	229	926	755	671	378	110	49	3228
占比	3.4%	7.1%	28.7%	23.4%	20.8%	11.7%	3.4%	1.5%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

顺德占4席，并包揽冠亚军，保利碧桂园悦公馆网签184套住宅居首位

第43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	保利碧桂园悦公馆	184	20187.71	15823
2	顺德	碧桂园凤凰湾	168	17506.07	13521
3	三水	雍翠新城	120	10849.25	7632
4	南海	时代水岸花园	108	11838.27	19088
5	禅城	绿岛湖壹号	99	12165.69	12970
6	顺德	保利海德公园	92	13383.79	18868
7	禅城	招商臻园	92	12535.31	13625
8	三水	金科华府	82	2968.39	7492
9	三水	莱福花园	78	7947.35	6821
10	顺德	美的绿城凤起兰庭	64	7351.09	——

第43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	保利碧桂园悦公馆	184	20187.71	15823
2	顺德	碧桂园凤凰湾	168	17506.07	13521
3	顺德	保利海德公园	92	13383.79	18868
4	禅城	招商臻园	92	12535.31	13625
5	禅城	绿岛湖壹号	99	12165.69	12970
6	南海	时代水岸花园	108	11838.27	19088
7	三水	雍翠新城	120	10849.25	7632
8	三水	莱福花园	78	7947.35	6821
9	顺德	美的绿城凤起兰庭	64	7351.09	——
10	三水	中南远洋漫悦湾	57	5510.56	10069

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	8座40层高，2T3户，143/145/167㎡，共111套； 均为带装出售。 整体均价：20000元/㎡（15000元/㎡的毛坯，5000元/㎡装修款）
开盘时间	2018年10月26日下午7点；
开卖方式	电子摇号；
开盘地点	顺德保利中心
推售情况	8座：143㎡，共37套，去化35% 145㎡，共37套，去化78% 167㎡，共37套，去化30%
优惠折扣	无折扣
销售率	总套数111套，当天成交53套，销售率48%
付款方式	一口价20000元/㎡，最低首付（毛坯）3成，装修款7天内三成，一个月内付余下的3成，剩余4成三个月内付清；
客户构成	以乐从以及禅城客户为主。
备注	全部单位不分户型、楼层一口价2万。

【开盘快讯】泰禾佛山院子

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



项目名称	泰禾佛山院子
发展商	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司
代理商	无
项目位置	顺德天虹路与华阳南路交汇处
类型/规模	占地面积：120000平方米； 建筑面积：480000平方米
推售户型及套数	A区A2座，2梯5户，面积92-126㎡；，本次推售135套（1-3层是底商） 01户型：92㎡，3房2厅1厨1卫，共27套； 02户型：126㎡，4+1房2厅1厨2卫，共27套； 03户型：98㎡，房2厅1厨2卫，共27套；， 04、05户型：102㎡，3房2厅1厨2卫，共54套；
开盘时间	2018年10月27日
开盘地点	营销中心
优惠折扣	锁定单位10万（如果客户不想买，这10万可退），不分楼层统一2万，一次性95折（10月底付清），分期97折（11月付清），按揭原价无折扣
销售率	成交60套，去化率44.4%
成交均价	20000元/㎡（含5000装修款）

【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



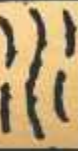
项目名称	碧桂园凤凰湾
发展商	佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
代理商	自销, 中原, 易居, 经纬
项目位置	佛山市顺德区容桂街道小黄圃社区
类型/规模	占地约98万平方米, 总建筑面积约290万平方米
推售户型及套数	推晴澜苑28座洋房, 两梯四户, 层高32, 94㎡两房两厅两卫, 118㎡三房两厅两卫, 共120套。
开盘时间	2018年10月28日(周日)10:30开盘
开卖方式	前期认筹, 按筹单顺序认购
开盘地点	碧桂园凤凰湾营销中心
推售情况	开盘晴澜苑28座均价13500元/㎡(精装), 32层, 合计推售120套, 去化40套, 去化率33%。其中: 28座情况: 01、02单位, 118㎡, 2+1房2厅2卫, 均价13500元/㎡(精装), 推60套, 销售12套; 03、04单位, 94㎡, 1+1房2厅2卫, 均价13500元/㎡(精装), 推60套, 销售28套;
优惠折扣	1、认购99折 2、新业主99折 3、签约99折 4、装修款签约当天缴清99折(优惠仅算入毛坯楼款, 3天内签约不能延期方可享受) 5、新业主2年管理费(不抵扣楼价)
销售率	共推出120套, 销售40套, 去化率33%
付款方式	首付3成, 双合同
客户到场情况	上访数200 到访率: 76%
客户构成	广州2成、容桂6成、其他2成

【开盘快讯】北大资源博雅滨江

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



项目名称	北大资源博雅滨江
发展商	佛山北大资源地产有限公司
物业公司	北京北大资源物业经营管理有限公司佛山分公司
项目位置	佛山市三水文锋西路55号花果山
类型/规模	占地约19.9万方，建筑面积约95万方
推售套数、户型	25座143㎡五房，楼高40层，2梯3户
开盘时间	2018年10月27日上午9:00
开卖方式	自然开售
开盘地点	北大资源博雅滨江营销中心
推货详情	整体开盘均价：9200，毛坯 01户型：143㎡，南向，共39套； 02户型：143㎡，南向，共37套； 03户型：143㎡，南向，共37套；
折扣优惠	无
销售率	当天推出共117套，成交套数38套，去化率32%。
付款方式	三成首付
联动说明	广州、佛山二手机构，联动费用2.7万，发展商自付，不返房价



四、住宅区域市场

【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

禅城受绿岛湖壹号、招商臻园集中网签带动，成交套数突破600套，为近两个月新高，环比增加78.3%，涨幅位列五区之首；除顺德受大良、佛山新城板块项目成交，成交均价环比上涨2.3%外，其余四区跌幅1-3.5%

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	608	267	78.3%	6.80	61.7%	13016	-2.2%
南海	704	125	21.6%	7.45	17.8%	14829	-1.5%
顺德	1011	-568	-36.0%	11.71	-34.5%	15198	2.3%
三水	767	262	51.9%	7.04	42.2%	8100	-2.7%
高明	138	-29	-17.4%	1.53	-19.3%	7615	-3.1%
全市	3228	57	1.8%	34.52	-2.0%	12906	-3.8%

【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER



仅有新鸿基泷景供应132套高层住宅补充市场，面积横跨95-150m²

2018年第43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
新鸿基泷景	1区4、5座	0	0	0	44	44	44	0	0	132
合计		0	0	0	44	44	44	0	0	132
占比		0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

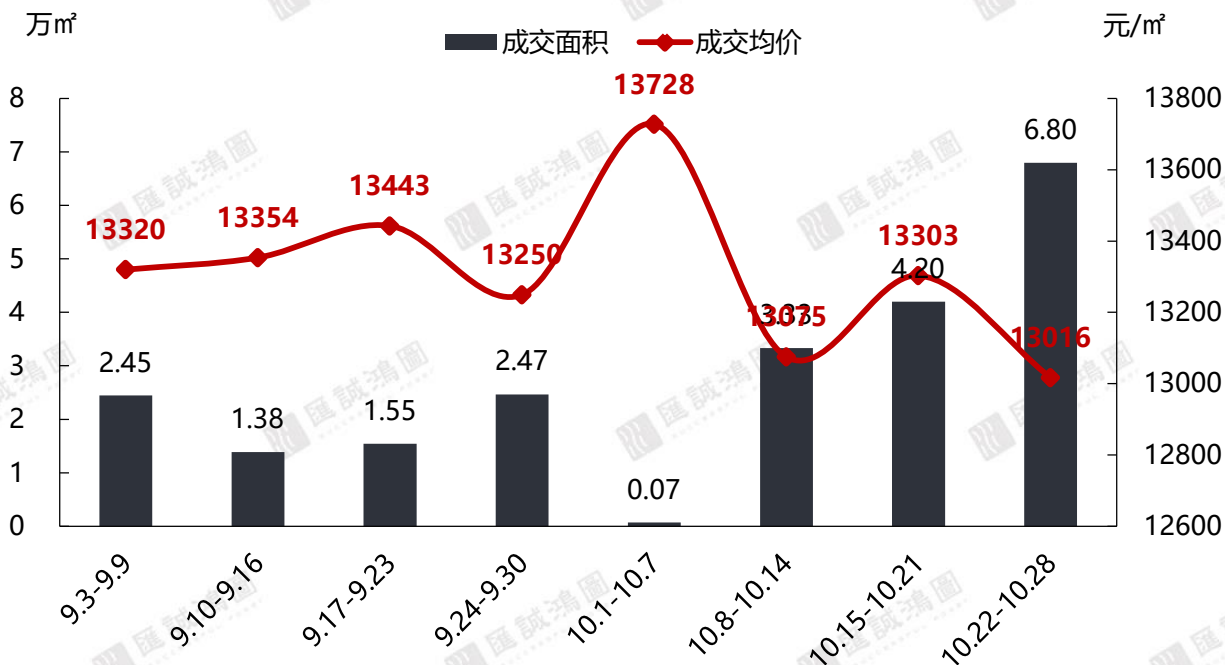
部分项目补网签，有效提振成交，其中绿岛湖壹号集中网签99套单位居首位；成交均价则呈现小幅回落

成交套数：**608套**
环比：**+267套**

成交面积：**6.80万m²**
环比：**+61.71%**

成交均价：**13016元/m²**
环比：**-2.16%**

2018年第43周禅城区近期成交走势



第43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	绿岛湖壹号	99	12165.69	12970
2	招商臻园	92	12535.31	13625
3	新鸿基泷景	38	3858.88	12963
4	敏捷金谷国际	36	3426	12997
5	保利碧桂园天汇	20	2298.65	12692
6	保利翡翠公馆	12	1436.09	10957
7	保利立方	11	1124.66	12485
8	中海凤凰熙岸	10	1225.49	11921
9	佛山雄盛王府广场	10	1181.02	13438
10	绿地璀璨天城	8	1169.24	13849

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER



恒大御湖湾推出4栋共56套多层洋房补充市场，面积集中在110-130m²；奥园上林一品推出248套高层洋房，面积多在85-110m²

2018年第43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
恒大御湖湾	15、16座	0	0	0	0	20	0	0	8	28
恒大御湖湾	13、14座	0	0	0	0	20	0	0	8	28
奥园上林一品	9栋	0	0	93	124	0	31	0	0	248
合计		0	0	93	124	40	31	0	16	304
占比		0.0%	0.0%	30.6%	40.8%	13.2%	10.2%	0.0%	5.3%	100.0%

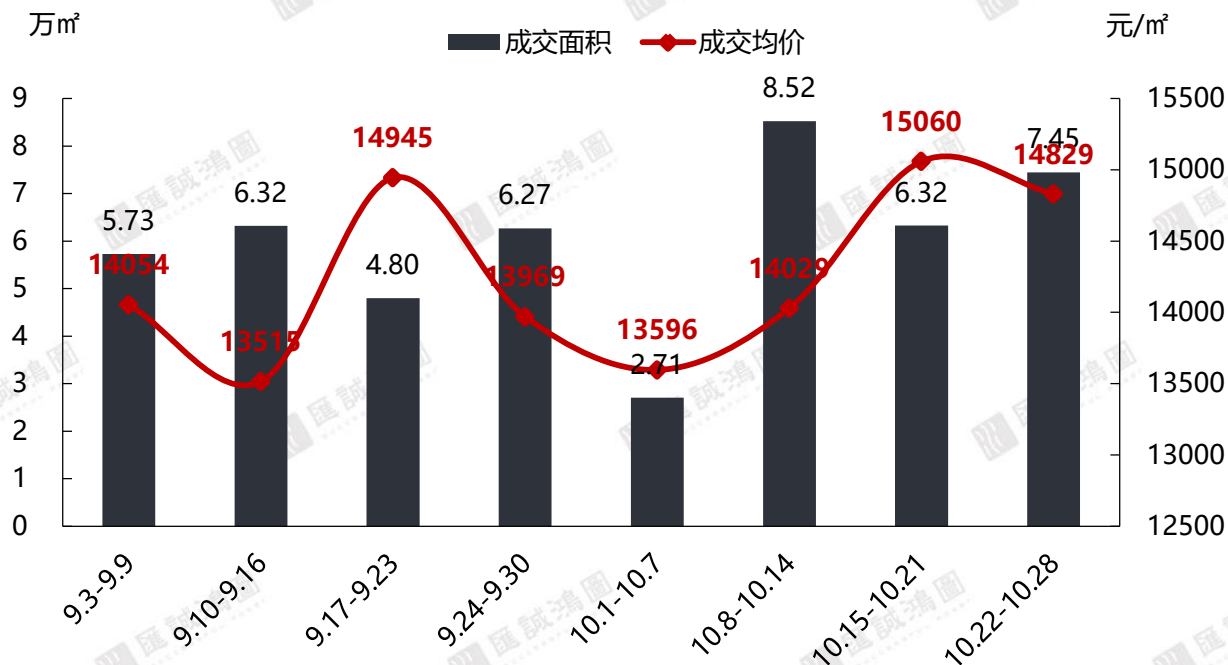
【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

网签小幅回升，时代水岸持续集中网签108套单位居首位，均价高达1.9万元/m²，受制于部分中低价项目，整体成交均价小幅回落

成交套数：704套 **成交面积：7.45万m²** **成交均价：14829元/m²**
环比：+125套 环比：+17.75% 环比：-1.53%

2018年第43周南海区近期成交走势



第43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	108	11838.27	19088
2	保利滨湖花园	56	5055.39	16323
3	当代万国府 MOMA	42	5200.94	18782
4	广佛新世界	26	2942.12	11399
5	融创御府	25	2569.45	15035
6	世爵府邸	24	2462.48	12500
7	新城璟城	22	2343.88	14688
8	禾粤尚德居	19	1604.26	4202
9	恒大御湖湾	12	1436.31	9750
10	宏宇景裕豪园	12	1149.54	17120

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER



龙光玖龙府推出232套高层洋房补充市场，面积均在95-110m²，产品偏刚需型；保利海德公馆则推出111套高层洋房，面积均在130-180m²，产品偏享受型

2018年第43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
龙光玖龙府	2、3栋	0	0	0	232	0	0	0	0	232
保利海德公园	7座	0	0	0	0	0	74	37	0	111
保利海德公园	8座	0	0	0	0	0	74	37	0	111
合计		0	290	0	290	0	148	74	0	802
占比		0.00%	36.16%	0.00%	36.16%	0.00%	18.45%	9.23%	0.00%	100.00%

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】

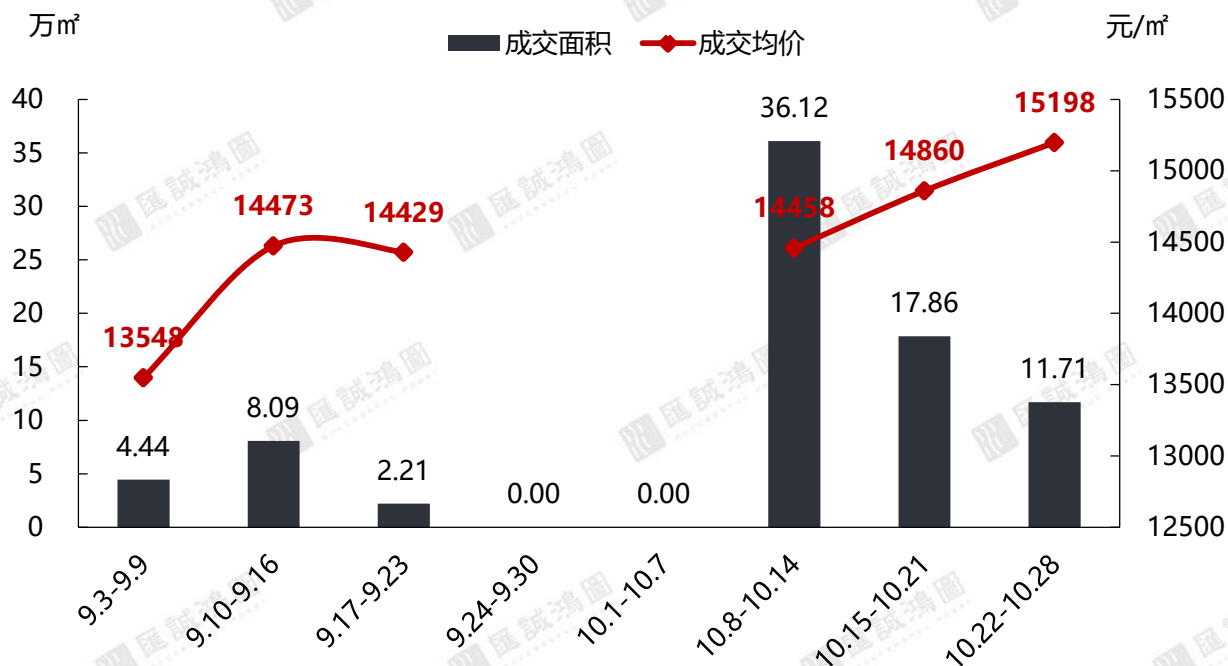
【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

国庆节节点成交高峰持续消退；保利碧桂园悦公馆网签168套居首位，中高价项目稳定成交，支撑区域均价稳中有升，并突破1.5万元/m²

成交套数：**1011套** 成交面积：**11.71万m²** 成交均价：**15198元/m²**
环比：**-568套** 环比：**-34.47%** 环比：**+2.28%**

2018年第43周顺德区近期成交走势



备注：政府官网自9.19-10.7无更新顺德成交数据

第43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	保利碧桂园悦公馆	184	20187.71	15823
2	碧桂园凤凰湾	168	17506.07	13521
3	保利海德公园	92	13383.79	18868
4	美的绿城凤起兰庭	64	7351.09	——
5	保利公园里	27	2553.96	15256
6	顺德华侨城	27	3698.70	16220
7	康格斯花园	26	2656.90	14614
8	碧桂园新城之光花园	25	2895.89	17584
9	招商公园1872	25	4065.04	16074
10	泰禾佛山院子	24	3649.72	16878

(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



时代南湾、御江南分别推出124套、496套高层住宅补充市场，面积横跨95-150m²，涵盖刚需、改善产品；碧桂园翡翠山推出10套别墅，面积均超180m²

2018年第43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	35、47座	0	0	0	0	0	0	0	4	4
碧桂园翡翠山	30、31、49座	0	0	0	0	0	0	0	6	6
时代南湾花园	9座	0	0	0	0	62	62	0	0	124
御江南国际社区	十六区49-52座	0	0	0	248	124	124	0	0	496
合计		0	0	176	248	186	186	0	10	806
占比		0.0%	0.0%	21.8%	30.8%	23.1%	23.1%	0.0%	1.2%	100.0%

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】

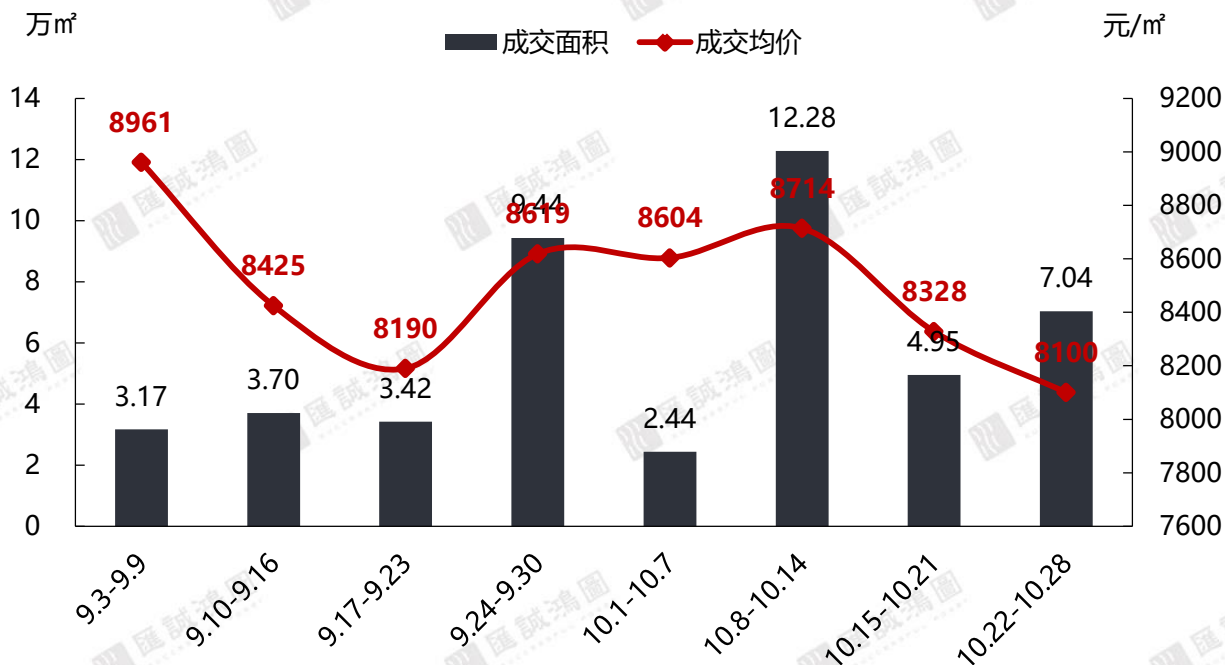
【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

网签有所回暖，其中雍翠新城集中网签120套居首位；中低价项目成交占比持续上升，区域均价再度小幅回落

成交套数：**767套** 环比：**+262套**
成交面积：**7.04万m²** 环比：**+42.20%**
成交均价：**8100元/m²** 环比：**-2.73%**

2018年第43周三水区近期成交走势



第43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	雍翠新城	120	10849.25	7632
2	金科华府	82	2968.39	7492
3	莱福花园	78	7947.35	6821
4	中南远洋漫悦湾	57	5510.56	10069
5	御江南国际社区	28	2751.93	9277
6	博雅滨江花园	25	3009.46	8658
7	融创三江府	21	2353.10	8564
8	时代南湾	20	2065.25	9017
9	旭辉江山	20	1852.92	9033
10	汇信华府	19	1648.66	8360

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER



仅有国邦御林湖推出108套高层住宅补充市场，面积均在110-130m²

2018年第43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
国邦御林湖	5座	0	0	0	0	108	0	0	0	108
合计		0	0	0	0	108	0	0	0	108
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

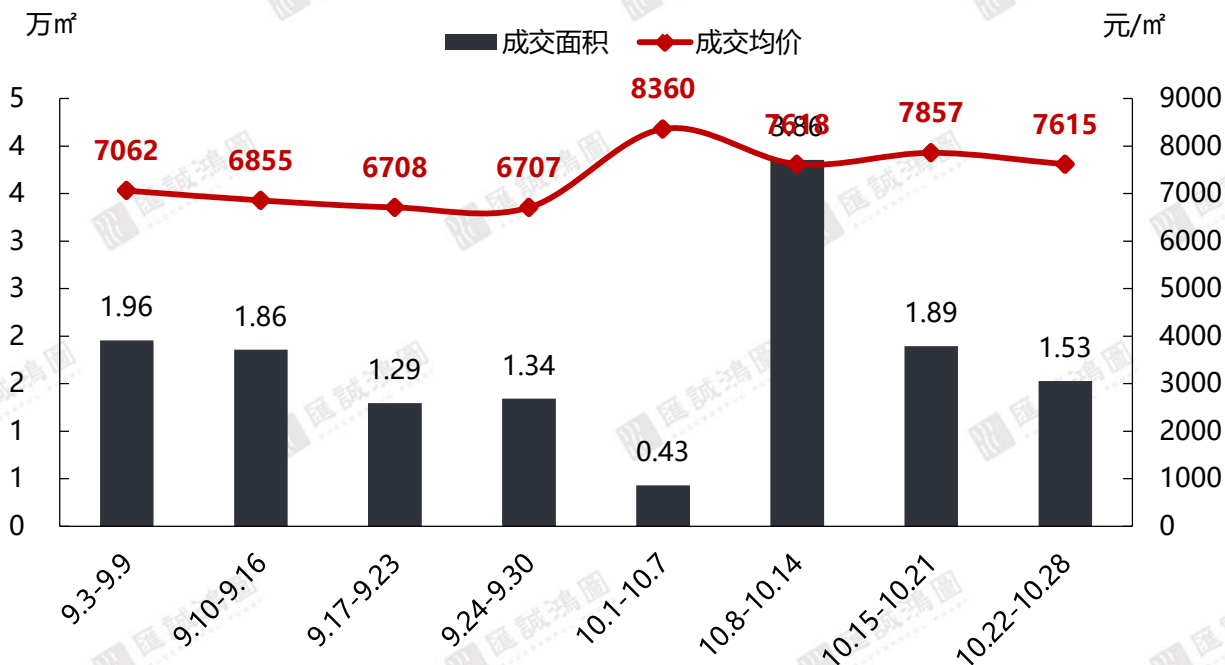
【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

缺乏标杆项目集中网签，网签持续低迷，区域均价小幅回落；欧浦花城网签22套居首位

成交套数：**138套** 环比：**-29套**
成交面积：**1.53万m²** 环比：**-19.33%**
成交均价：**7615元/m²** 环比：**-3.08%**

2018年第43周高明区近期成交走势



第43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	欧浦花城	22	2132.65	6243
2	云山诗意花园	14	1762.13	——
3	保利玥府	14	1942.97	——
4	美的明湖花园	12	1457.88	9017
5	花好月园	11	903.95	——
6	国邦·御林湖	10	1188.69	9083
7	佛山美的城	8	1033.39	5989
8	美的鹭湖森林度假城	8	700.36	5747
9	东湖洲花园	6	584.87	9217
10	富星半岛	5	618.44	5799

(注：统计数据部不包含万科项目)



第43周市场总结

结语

第43周，自国庆长假后，暂无商住、商服地块供应，供地迎来低潮期；底价成交成常态，美的再度竞得其总部旁商服地块，将打造智慧家居软件产业研发基地，北滘新城产业氛围愈发浓厚；信达地产首次在佛山公开拿地，锁定容桂迷你商住地块，或以该项目试探市场是否值得深耕。

第43周，供应持续回暖，三水、顺德携手并进；房企已进入年终冲刺阶段，限购区域项目陆续快速网签，非限购区域项目表现亦可圈可点，成交均价整体波动较小。

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