


佛山市房地产市场周报

第42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42周市场概述

◆ 土地市场：出让条件严苛，房企谨慎参战

第42周，无商住/商服地块供应，仅有禅城湖涌TOD地块以保密底价成交，竞得人为保利+中交城投联合体。

◆ 住宅市场：供应明显回暖，网签惯性回落

第42周，合计13个项目推出1653套住宅；

第42周，整体成交量跌价升，国庆首周冲高后惯性回落；

第42周，碧桂园凤凰湾成交195套住宅居首位。





一、市场资讯



◆ 广州市住建委发文规范房地产市场，优化网签价严禁双合同

10月19日晚，广州市住建委发布《**关于我市进一步规范房地产市场管理的说明**》，对新建商品住房预售和网签价格指导机制进行优化。

● 政府原文如下：

近期，广州市、区住建部门在保持我市调控力度不放松、保持成交价格稳定运行的前提下，对新建商品住房预售和网签价格指导机制进行优化，**严禁开发企业拆分价格报备**。

广州市委将继续保持调控政策连续性和稳定性，继续坚决执行现行各项调控措施不动摇，**继续严格对新建商品住房开展价格指导**，同时，按照中央、省、市决策部署，**加大对房地产市场的监督检查力度**，保持广州房地产市场健康平稳运行。

广州市住房和城乡建设委员会

Guangzhou Housing and Urban-Rural Construction Committee

请输入搜索关键字

[网站首页](#) [住建动态](#) [政务公开](#) [住建业务](#) [政务服务](#) [互动交流](#) [行业数据](#)

住建新闻 当前位置：网站首页 > 住建动态 > 住建新闻

关于我市进一步规范房地产市场管理的说明

来源：广州市住房和城乡建设委员会 发布时间：2018-10-19 21:21 浏览次数：**15041**次 [字体：大 小]

近期，市、区住建部门在保持我市调控力度不放松、保持成交价格稳定运行的前提下，对新建商品住房预售和网签价格指导机制进行优化，严禁开发企业拆分价格报备。我委将继续保持调控政策连续性和稳定性，继续坚决执行现行各项调控措施不动摇，继续严格对新建商品住房开展价格指导，同时，按照中央、省、市决策部署，加大对房地产市场的监督检查力度，保持广州房地产市场健康平稳运行。



◆个税扣除草案细则：首套房贷利息按每月1千元定额扣除

10月20日，《**个人所得税专项附加扣除暂行办法（征求意见稿）**》新鲜出炉。征求意见将有15天时间，再经过修改完善，提交国务院讨论，于明年1月1日实施。

● 以下为其重点内容：

1、纳税人本人或配偶发生的首套住房贷款利息支出，可按每月1000元标准定额扣除；

非首套住房不得扣除，并且纳税人**只能享受一次扣除机会**。此外，首套房贷利息可以选择由夫妻其中一方扣除，**扣除方式在一个纳税年度内不得变更**。

2、住房租金根据纳税人承租住房所在城市的不同，按每月800元到1200元定额扣除；

在**直辖市、省会城市、计划单列市以及国务院确定的其他城市**：扣除标准为**每年14400元（每月1200元）**；

在其他城市租房，**市辖区户籍人口超过100万**的：扣除标准为**12000元（每月1000元）**；

在其他城市租房，**市辖区户籍人口不超过100万（含）**的：扣除标准为**每年9600元（每月800元）**。

此外，对于夫妻租房的情况，**夫妻在同一地租房，只能由一方扣除租金支出**；而夫妻在不同城市工作，且各自在主要城市都没有住房的，可以分别扣除租金支出。

需要强调的是，纳税人及其配偶不得同时分别享受住房贷款利息专项附加扣除和住房租金专项附加扣除。这意味着，**房贷利息和房租只能扣除一项**。

3、纳税人赡养60岁（含）以上父母的，按照每月2000元标准定额扣除；

4、纳税人在一个纳税年度内发生的自负医药费用超过1.5万元部分，可在每年6万元限额内据实扣除；

5、纳税人的子女接受学前教育和学历教育的相关支出，按每个子女每年1.2万元（每月1000元）标准定额扣除；

6、纳税人接受学历或非学历继续教育的支出，在规定期间可按每年3600元或4800元定额扣除。



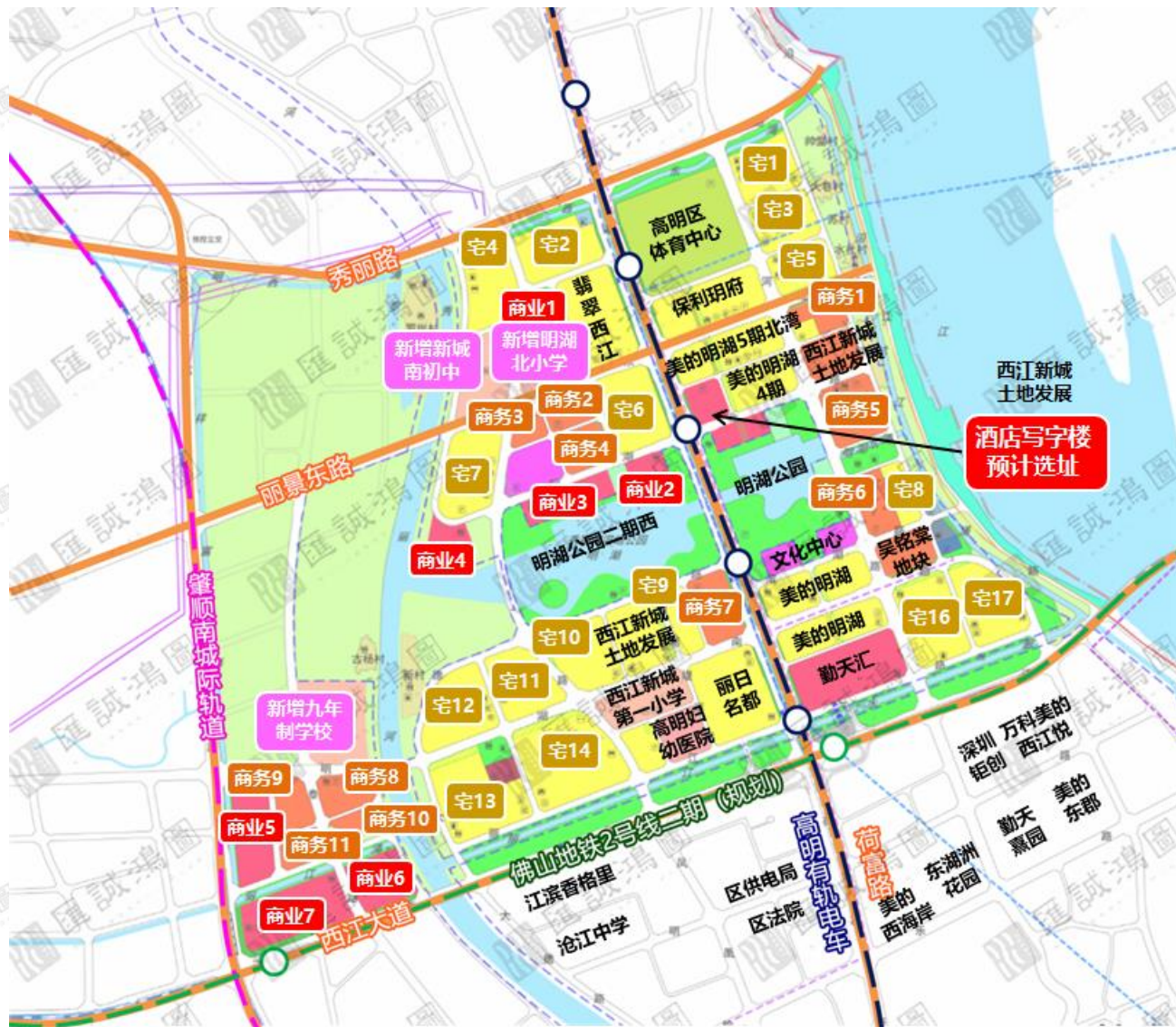
◆西江新城将打造明湖二期，释出17宗宅地+7宗商业地+11宗商务地

10月17日，佛山国土规划局正式发布《高明中心城区（西江新城南片区）控制性详细规划整合》的批后，覆盖范围面积超722公顷。

- **交通**：高明有轨电车、佛山地铁2号线2期、肇顺南城际轨道均从规划区穿过。

高明有轨电车：截至9月，示范线项目已经完成40%以上的工程量，全部工程预计将在**12月底完成**。每个站点处均设置有过立体过街通道连接。

- **湖景**：明湖公园以西还将**开挖一片新湖域**，建筑面**积超明湖东**，将连通明湖公园与秀丽河。
- **释出35宗地，商住改商务**：待出让地块达**35宗**，其中，**宅地17宗，商业地7宗，商务地11宗**。对比今年4月规划区整合公示发现，**多宗原规划为商业+住宅性质用地，重新调整为商务用地**。其中，最值得注意的是，**西江沿岸区域5宗均规划为商务地**。
- **教育**：新建3所学校，1所小学、1所初中以及1所**含小学初中的九年制学校**，共有**7宗待出让地块需配建幼儿园**。





◆佛山10月首套房贷利率上浮10-20%，部分银行环比下调5-10个百分点

据融360最新数据显示，佛山各银行**首套房贷利率基本上浮10%-20%之间，首付3成起，二套上浮15%-30%，首付4成起。**

从各银行首套房贷利率来看，目前佛山首套房贷利率最低的为上浮10%，分别有招商银行、南海农商银行、邮储银行和汇丰银行，另外农行、建行、广发、中国银行上浮15%，交通银行上浮20%。

对比发现，除了交通银行以外，**招商和中行首套房贷利率与上个月相比分别下调了10个百分点，而农商、邮储、汇丰也下调了5个百分点。**

放款方面，**除建行和广发外**，多家银行手续完备的情况下，**一般一个月左右可以放款。**

银行名称	首套房		二套房	
	房贷利率	首付	房贷利率	首付
招商银行	上浮10%	3成起	上浮15%	4成起
南海农商	上浮10%	3成起	上浮15%	4成起
邮储银行	上浮10%	3成起	上浮20%	4成起
汇丰银行	上浮10%	3成起	上浮20%	4成起
农业银行	上浮15%	3成起	上浮30%	4成起
建设银行	上浮15%	3成起	上浮20%	4成起
广发银行	上浮15%	3成起	上浮20%	6成起
中国银行	上浮15%	3成起	上浮20%	4成起
交通银行	上浮20%	3成起	上浮25%	4成起



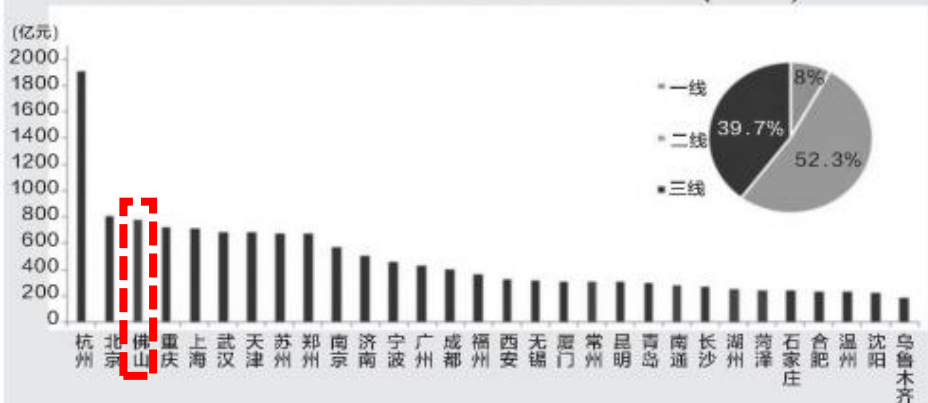
◆佛山前三季度土地出让金居全国前列 ◆刚需回归，户均成交面积15年来最低

中指院数据显示，2018年前三季度全国300个城市各类用地出让金3.0万亿元，同比增长13.3%，其中住宅用地出让金2.5万亿元，同比增长13.2%。各线城市来看，一线城市住宅用地出让金占比8.0%，较去年同期下降5.5个百分点。二线城市住宅用地出让金占比52.3%，较去年同期下降4.7个百分点，三四线城市住宅用地出让金占比为39.7%，较去年同期上升10.2个百分点。

在今年前三季度出让金TOP30城市中，三四线城市占据五席，佛山、常州、湖州等城市上榜。

土地出让金排在全国第三的佛山，同时也是大湾区九市中今年以来卖地面积最大的城市，在增加多渠道供给的同时持续加大土地供应。据我司数据平台统计，今年前三季度佛山商住用地成交面积已经达到521万㎡，其中9月和3月单月的土地成交就超过100万㎡规模，供地持续放量。

● 2018年前三季度住宅用地出让金TOP30以及出让金占比(市本级)



数据来源: CREIS中指数据, fdc.fang.com

佛山住宅市场成交中，房子面积越来越“刚需”。

对佛山住建局发布的成交面积和套数计算，今年以来佛山住宅成交109248套，成交面积991.82万㎡，也就是说，平均每套户型的建筑面积约为91㎡。户均面积达到15年以来最低，略低于2003年的93㎡，也是2004年以来首次低于100㎡以下。

● 原因:

- 1、新增供应的户型变化:** 追求去化速度也让开发商做大户型的热情稍减，基本都是刚需户型。
- 2、高单价、调控政策逼退部分购房者:** 一方面，部分购房者由广州溢出的刚需消费者组成；另一方面，在政策的调控下，多次置业的购房者有所减少。

2003年以来佛山住宅户均成交面积变化

时间	户均面积 (㎡)
2003年	93
2004年	114
2005年	107
2006年	132
2007年	130
2008年	124
2009年	122
2010年	113
2011年	112
2012年	113
2013年	113
2014年	110
2015年	109
2016年	110
2017年	112
2018年 (1-9月)	91



◆西樵镇被认定为2018年广东省森林小镇

日前，广东省林业厅公布了2018年广东省森林小镇认定名单，**佛山全市只有南海区西樵镇被认定为2018年广东省森林小镇**。至此，佛山一共拥有**三水南山镇、高明明城镇、南海西樵镇**三个森林小镇。

广东省从2017起大力推进森林小镇建设。**广东省森林小镇包括休闲宜居型森林小镇、生态旅游型森林小镇、岭南水乡型森林小镇三种建设类型**。“十三五”期间，广东要建成**200个森林小镇**，珠江三角洲地区认定数量要达到建制镇总数的50%以上。

◆顺德土地新政试点：复垦工业园，释放建设用地指标

顺德“头号工程”传来新的进展。今年年初，被确立为**十个改造示范项目之一的伦教北海工业区**，因为是**唯一的复垦复绿项目**，而备受关注。

10月16日，顺德公布该项目首期拆旧区复垦方案，**拆旧区将复垦为园地**，并且按照计划，整个项目将被**打造成生态长廊，成为顺德中心城区北大门的一道亮丽风景**。

而**该示范点更大的试点价值在于将试点城乡建设用地增减挂钩的相关政策**。首期拆旧区面积约**153.23亩**，改造成功将为顺德释放同面积的建设用地指标。这对于缓解全区用地供需矛盾，推进村级工业园改造，探索高质量发展体制机制将是一次积极的尝试。



◆大沥将新添沥雄小学，毗邻大沥体育中心

日前，南海区政府网站发布了《**沥雄小学建设用地规划许可批前公示**》，大沥镇体育中心地段将新添一所沥雄小学。

根据公示内容，沥雄小学总占地面积24673.5万㎡，将选址于博爱路南侧、体育北路东侧，即**原大沥足球场所在位置**。

从地图上看，该选址靠近大沥体育中心、大沥高级中学、大沥冲表幼儿园，附近有**万科金域华庭**和**绿地香颂公馆**等多个楼盘。



◆环湖小学西校区启动勘察设计招标，计划2020年投用增千余学位

禅城区环湖小学近日**启动西校区勘察设计公开招标**。按照招标计划，佛山市禅城区环湖小学拟在**禅城区文华中路东侧、绿景三路南侧**，实施西校区建设工程。环湖小学西校区项目用地面积16134㎡，建设内容包括教学楼、综合楼、多功能馆、运动场、附属设施及道路绿化配套设施，总建筑面积23833.83㎡。项目**建设投资额约1.4亿元**，项目建安费约1亿元。西校区将在**2019年动工，2020年9月开学，至少招收24个教学班，容纳1080名适龄少年儿童就读**。

◆顺德拟申报907万发展学前教育

2019年顺德参与式预算项目出炉。顺德区教育局申报2019年度的学前教育三年行动计划专项经费907万元，其中，幼儿园园舍建设补贴574万元，而根据三年行动计划，确保**到2020年，顺德区新增学位15501个，预计新改扩建幼儿园63所**，其中新建45所，改扩建18所，**全区公益性、普惠性幼儿园占比达80%**。



◆桂城今年已启动14个学校建设项目，建成后预计新增学位超2.1万个

近日，桂城、里水相继公布了各自的学校建设项目计划。

● 桂城：今年新扩建14所学校

今年，桂城投入超18亿元，**正式启动文翰小学、灯湖六小等14个学校建设项目，建成后预计新增学位超2.1万个。**

在今年桂城街道公布的公办小学入学方案中，**灯湖三小、灯湖六小、文翰小学均预招生源**，分别暂借灯湖小学、桂城青少年创客中心大楼、三山小学及三山港小上课，新学校建成后，学生将全部迁回生源学校上课。

其中，据**灯湖三小**的施工方介绍，到**今年12月底，大楼外墙就可以建好，随后开始进行室内装修与设备入场**。建成后，灯湖三小功能室将达到114个，运动场中心将集足球场、篮球场和排球场于一体，相当令人期待。

● 里水：6所学校有扩建工程

今年，里水计划**投入2.8亿元启动新一轮的学校扩建项目，完成后预计可新增学位7200个。**

旗峰小学新建综合楼，增加学位**1000个**。

和顺小学新建综合楼，增加学位**1800个**。

和顺中心小学新建综合楼，增加学位**1100个**。

和顺一中新建综合楼，增加学位**1300个**；新建宿舍楼，增加1300个宿位。

旗峰中学新建综合楼，增加学位**1200个**；新建生活楼，增加餐位2200个，宿位538个。

里水中心小学新建一栋体育馆、一栋综合楼，增加学位**800个**。

近几年桂城规划建设中小学情况

	序号	学校	类别	规模	增学位数(人)
近三年 已建成 学校	1	文翰中学	新建	54班(增20班)	1000
	2	南海外国语学校	新建	120班	6000
	3	英伦国际学校	新建	60班	1200
	4	伊顿国际学校	新建	60班	1200
	5	映月中学	扩建	增30班	1500
	6	映月六小	扩建	增12班	500
	7	桂江小学	扩建	提升办学条件	-
三年内 将建成 学校	1	灯湖三小	新建	48班	2200
	2	灯湖六小	新建	48班	2200
	3	文翰小学	新建	48班	2200
	4	新平洲中心小学	新建	48班(增13班)	600
	5	实验小学东校区	新建	40班	1200
	6	灯湖中学	新建	48班	2400
	7	怡海小学	配建	36班	1620
	8	怡海五小	配建	48班	2200
	9	南海中心小学	扩建	增12班	540
	10	桂江一中	扩建	增6班	300
	11	文翰四小	扩建	增18班	810
	12	文翰二小	扩建	增17班	765
	13	映月四小	扩建	增18班	810
	14	灯湖二小	新建	48班	2200
三年后 规划 建设 学校	1	映月小学	新建	48班	2200
合计					33645



◆亚艺板块将新添一所妇幼医院，选址于环湖花园对面

10月16日，禅城政府网站发布《**佛山市新世纪环湖妇儿医院建设用地规划许可批后公布**》。根据《公示》内容，北京嘉华丽康医疗投资管理有限公司申请办理佛山市新世纪环湖妇儿医院的建设用地规划许可，该医院为**妇产、儿童专科医院**，净用地面积10531.45m²。

从医院用地位置来看，该医院将选址于佛山市禅城区南海大道与绿景东路交汇处，位于环湖花园对面，环湖小学斜对面位置，靠近亚艺公园，周边有**环湖花园、龙光天湖华府、金地九珑壁等多个二手楼盘**，医院一旦建成，除了满足环湖片区的医疗需求，也将补充**奇槎板块的医疗空白**。



◆佛山一环未来实施主线收费、辅路免费，主线春节前通车

10月17日，佛山市交通运输局发布公告，正在进行高速化改造的佛山一环，**主路将于2019年春节前建成通车**，目前已完成单幅主路沥青路面摊铺约为102km，约占计划通车主路的**47.1%**。

改造后，佛山一环将成为佛江高速公路顺德段、佛江高速公路和顺至陈村段、广佛肇高速公路广州石井至肇庆大旺段、佛清从高速公路南段、广明高速公路陈村至西樵段5条高速公路项目的组成部分。

主路通车后，五条高速公路项目将纳入全省高速公路联网收费。为了方便周边市民交通出行，佛山一环高速化改造后，将同步对现有辅路和立交实施全面的改造，**改造后的辅路达到98.9公里，基本拉通可实现双向六车道标准，供市民免费通行**，使道路功能更加的合理和完善，出行更加便利和快捷。

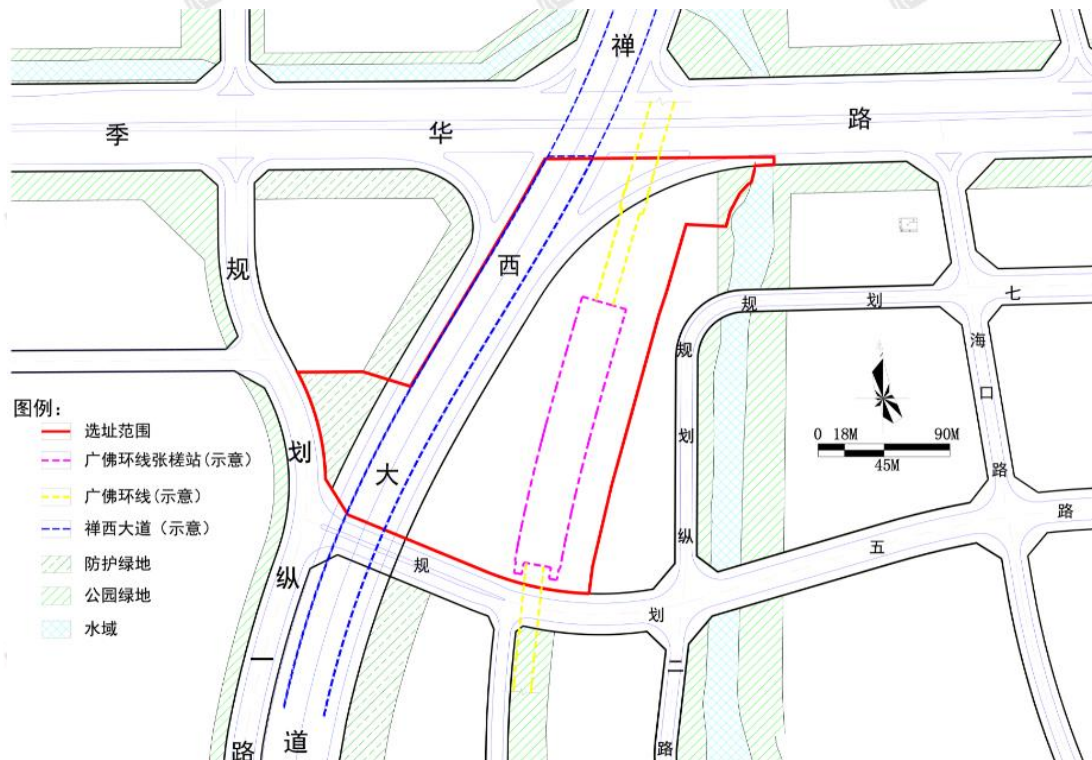


◆广佛环线张槎站位置披露

10月19日，从禅城区人民政府网站处获悉，广佛环线张槎站配套工程选址意见书正进行批前公示，公示时间为10月18日-10月27日。

该配套工程拟选址于**季华路南侧、规划纵一路东侧**，拟用地面积**46197m²**，建设单位为佛山市禅城区公路交通发展中心。

广佛环线是中国铁路运行于广州和佛山之间的铁路线，佛山西站至广州南站段长34.971公里，其中广州市境内3.9公里，佛山市境内31.071公里，最高时速200公里/小时，**一期工程（广州南站-佛山西站）已于2013年开工，共设有6个站点，预计2019年下半年建成。**



◆港珠澳大桥将于10月24日正式通车

港珠澳大桥管理局10月19日晚发布消息称，**港珠澳大桥将于2018年10月24日上午9时正式通车。**

港珠澳大桥全长55公里，集桥、岛、隧于一体，是**世界最长的跨海大桥**。从2004年3月前期工作协调小组办公室成立，到2009年12月15日正式开工建设，港珠澳大桥**从设计到建设前后历时14年。**



◆南海汽车站10月31日搬迁至佛山西站，将开通港珠澳大桥快速客运线

在南海桂城矗立了二十多年的地标——**南海汽车客运站**，计划于**2018年10月31日**搬迁至**佛山西站**。

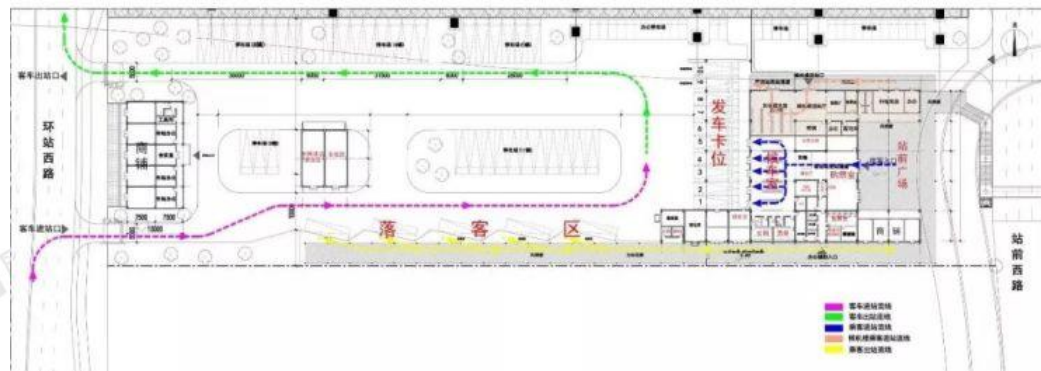
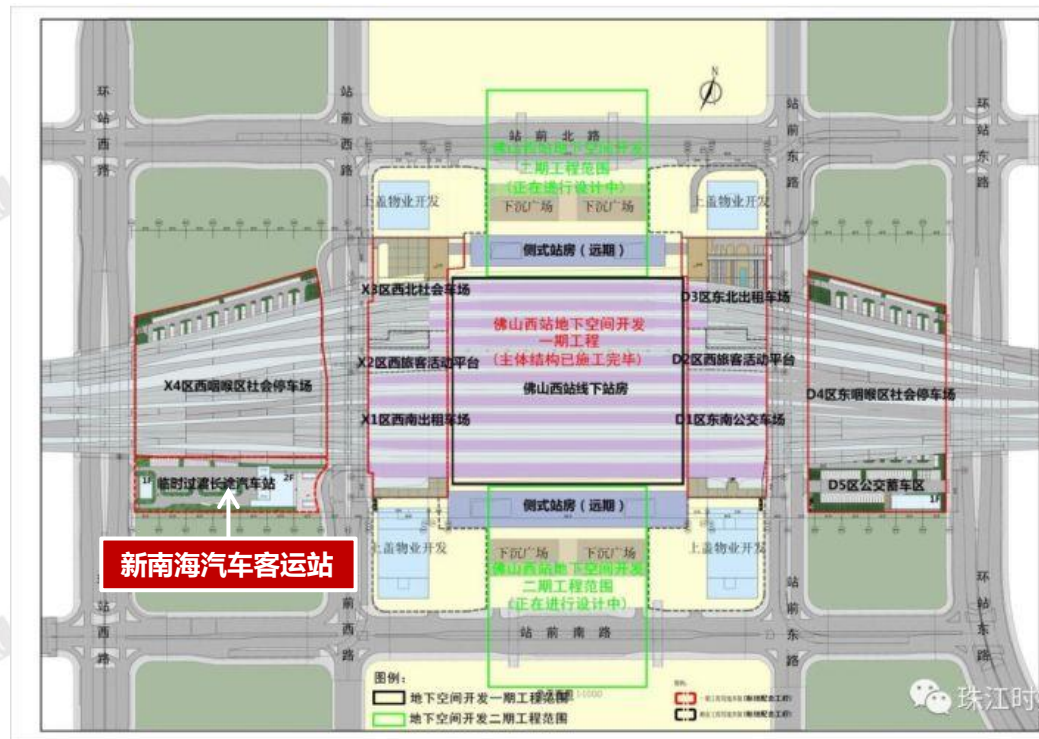
新南海车站位于**佛山西站西区**，按照国家三级站建设标准，站场于2016年5月开工建设，并在2018年5月建设竣工，新站场占地面积14960m²，建筑面积4046m²。

搬迁线路预计30条，车数70台，预计搬迁初期客源较目前南海车站有所下降，随着佛山西站功能的完善以及新站的运营发展，客源将逐步提升。

搬迁后，**原南海车站旧址保留公交总站功能**，名称拟定为“南海公交总站”。同时，原南海车站旧址的公交线路均暂时不变。

待港珠澳大桥开通后，**搬迁后的新南海车站将筹划开通佛山西站至港珠澳大桥城际快速客运线路**，通过接驳专线前往澳门和香港。

初定港珠澳大桥客运班线将选择**9-13座中巴车型**，将尝试采用**网约定制模式运营**，客满即走，根据预测，新线路开通后，市民从南海出发到香港起码节省一小时的时间，到香港机场只需约2小时40分。



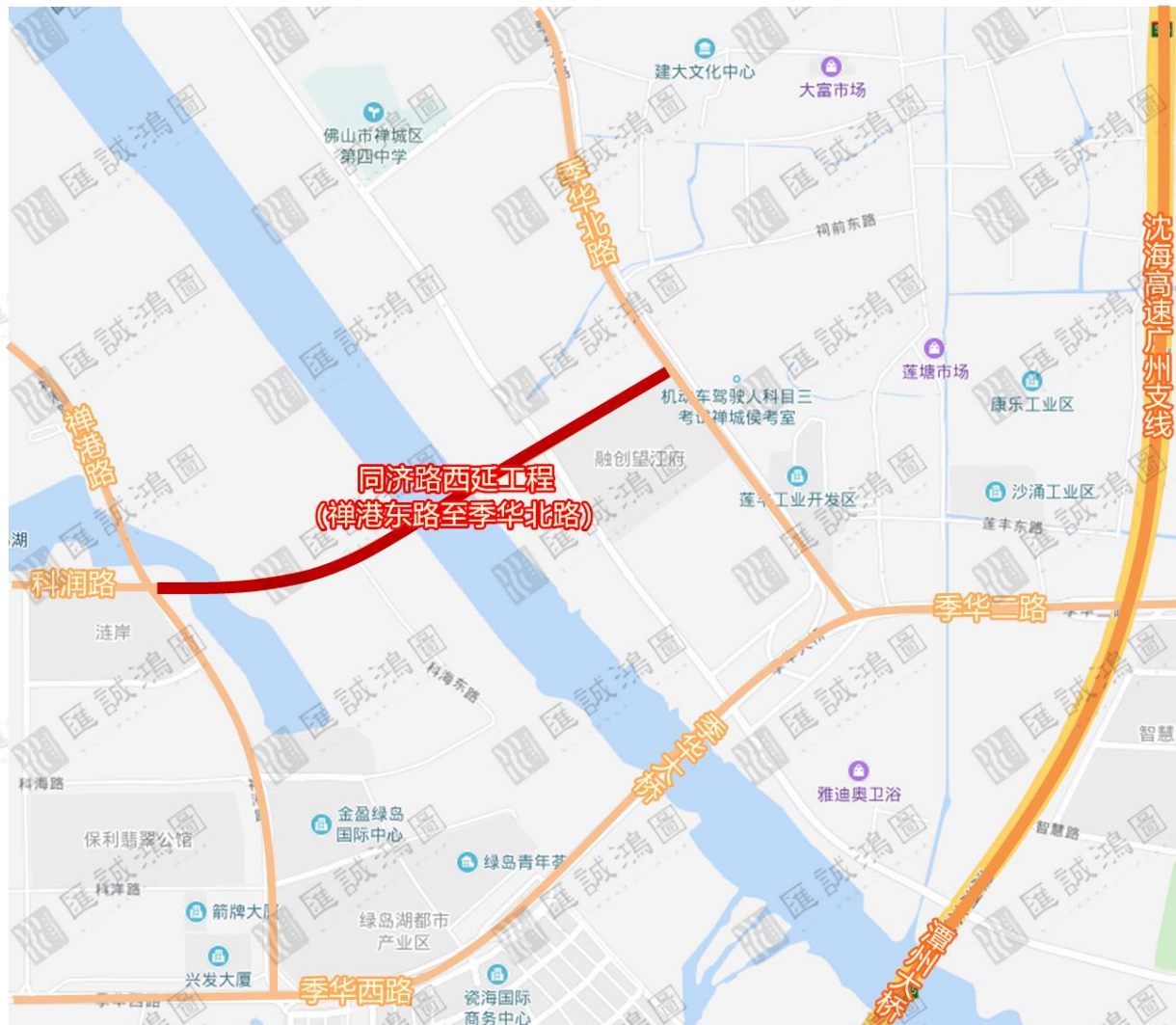


◆季华二桥方案获批， 同济路西延线工程最快明年动工

同济路西延工程（禅港东路至季华北路）建设用地规划许可批后公布，横跨东平河，**连通禅城区南庄镇和张槎街道**，净用地面积67546.09㎡，建设单位为广东佛盈汇建工程管理有限公司。目前项目**已进展到图纸阶段，最快将于明年动工，预计建设工期为2-3年。**

据悉，项目总投资为70589.6831万元，其中环保投资1382万元，立项于2017年11月，**西起南庄镇科润路与禅港路交叉口，主线跨绿岛湖、东平水道及东平路后在季华北路前落地**，路线全长约1515米，道路红线宽约49至52米。其中，主路为双向6车道，设计速度60km/h；辅路按城市次干路标准设计，双向4车道，设计速度40km/h，全线采用沥青混凝土路面结构。

值得注意的是，**该项目含特大桥一座，初定名为季华二桥**。该跨潭州水道特大桥工程建设方案已于2018年8月8日获得广东省水利厅同意批复。资料显示，桥址左岸为佛山大堤，右岸为罗格围，在季华大桥上游约0.85公里处跨越潭州水道，桥全长892米，分左、右两幅，主桥为独塔斜拉桥，宽38.6米。





◆西樵新城公园投入使用，三纵三横道路建设工程同日启动

● 崇德公园揭新城发展新章

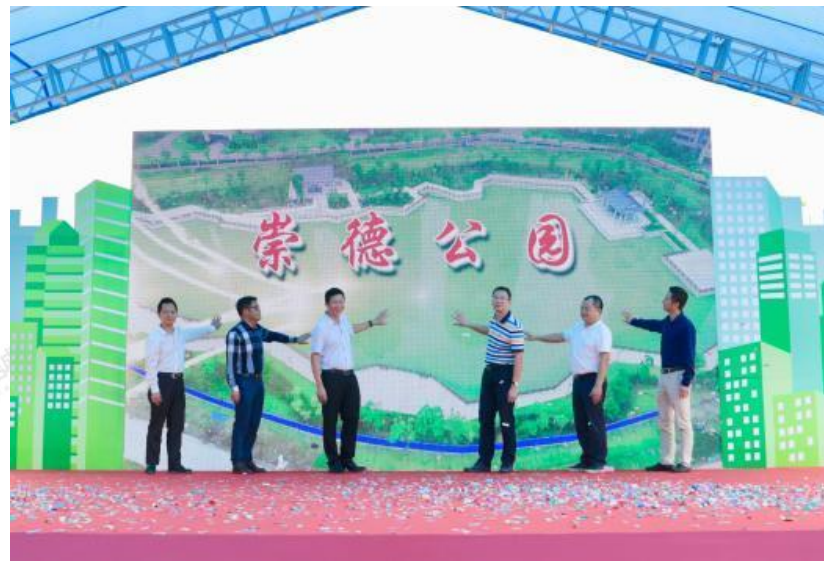
10月19日，作为**西樵新城的重点项目**，历时一年多建设的**新城公园**开放启用，并正式被命名为“**崇德公园**”。

经过前期广泛征集甄选，新公园命名为“崇德公园”，因其位于**西樵崇南村附近**，取其“崇”字，寓意“崇文尚德”。该公园工程投资约965万，用地总面积约26亩，是一个**集防洪排涝、休闲健身、科普教育、儿童游乐为一体的现代化城市中心市民休闲公园**。而公园内的人工湖也是**落实海绵城市建设，生态排涝和水资源循环再用的有益尝试**。

● “三纵三横”打通新城血脉

同日，新城“**三纵三横**”道路建设工程**正式启动**。整个路网包括**6条道路**，其中，**碧霞三路、碧霞一路以及官崇路**为现状道路，拟进行改造提升；**碧霞二路、崇民纵一路和崇民纵二路**为新建道路。其中，新城主干道**碧霞二路、崇民纵一路**作为**一期工程**，首先动工，**预计2019年底基本完工**。

两条道路建成后，“三纵三横”的路网初步形成，大大减低片区交通压力，与樵金路、崇民路、北江大堤互通互接，有效**疏导新城的车流和人流**。此外，规划设计中的**碧霞一路西延线**建成后，将**疏导轻纺城、西樵医院周边道路**，承接“三纵三横”路网，优化新城交通环境。





◆两年后佛山要有5000家高新技术企业，规上高企占比达60%以上

本月起，佛山将正式实施《**高新技术企业树标提质行动计划（2018-2020年）**》（下称《行动计划》）。

● 目标：规上高企占比达60%以上

到2020年，全市高新技术企业努力达到5000家（比2017年增加2453家），省高新技术企业培育库入库企业累计超过3000家，培育全市规模以上标杆高新技术企业超过150家，**规模以上高新技术企业数占高企总数达60%以上**。

此外，佛山要推动300家高新技术企业成功股改，100家高新技术企业在全国中小企业股份转让系统实现挂牌，新增30家高新技术企业境内外上市。**全市高新技术企业均要拥有自主研发的知识产权**。

与往年相比，**今后三年，佛山每年投入在高企培育上的资金将增加3亿元，达到4亿元（较往年增加约3亿元）的资金规模**。

● 重点：至少年投2.5亿元助科创团队

《行动计划》分别从**高企群体规模培育、创新能力建设、科技金融体系建设、发挥创新载体和科技服务机构作用**等四方面，确定了19项重点任务。在创新能力建设方面，尤为引人关注的是**科创人才团队建设**。佛山市财政**每年投入不少于2.5亿元**，对新引进的每个市科技创新团队给予200万元至2000万元经费资助，各区财政按1：1配套资助。对新引进的每个省创新创业团队，按省资助经费1：1配套，市、区财政各承担50%。

在高企群体规模培育方面，以树立规上高企创新发展标杆为例，至2020年，佛山将培育出150家标杆高企，并对每家标杆高企补助200万元（市、区财政各承担50%）。

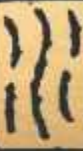
● 聚焦：急需全市技术转移平台

不止从高企培育入手，佛山还将着力在**三年内建设适应新形势的技术转移体系**，来推动区域科技创新。

● 明确任务：明确市直各职能部门、五区政府的具体任务，包括五区规模以上高企占比的发展目标

佛山五区的产业结构都不一样，每个区规模以上高企的比例也不太一样。**60%的指标是全市要达到的比例**，而不是禅城区规模以上高企的比例。

高明、三水的第二产业占比较高，目前规上高企占比已达60%以上。而禅城区作为佛山中心城区，工业企业有外迁，规模以上高企占比较低，完成任务的压力比较大。**禅城区适宜发展研发机构、科技成果转移转化中介服务机构**，规模以上生产型的科技企业可能会在其他区分布更多一些。



二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER



本周仅有港口码头、工业各1宗地块供应，无商住、商服地块供应

2018年第42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	2018-10-16	—	高明区荷城街道高明大道以南、西江河以西	港口码头	17.07	10.24	16640	2018-11-14
顺德	大良	2018-10-17	TD2018(SD)WG0022	顺德区顺德科技工业园A区西-4-1之二地块	工业	0.93	2.78	1393	2018-11-16

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周仅有1宗商住地块成交，禅城湖涌TOD地块体量大，且竞拍条件严苛，现场竞拍当天仅有保利+中交城投联合体参战，并被其以保密底价竞得

2018年第42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
禅城	南庄	TD2018(CC)XG0008	禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	交通站场居住混合用地、商住	17.29	60.36	220020	保利+中交城投联合体	3645 (可售楼面地价超8000)	2018-10-18
高明	更合	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	佛山市高明燃气有限公司	750	2018-10-18

【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

保利+中交城投联合体以保密底价竞得湖涌TOD地块，将打造禅城首个TOD项目

TD2018(CC)XG0008号地块

成交时间：2018.10.18

地块性质：地块一交通站场居住混合用地，
(居住用地仅为住宅配建停车场)，不兼容其他用地；地块二、三商住

占地面积：17.29万m²

容积率：3.5

建筑面积：60.36万m² (扣除地铁停车场和返

建给禅城区国资办的物业，**剩余可售面积为**

40.8万m²)

出让底价：209220万元

成交总价：**220020万元**

溢价率：**5.2%**

楼面地价：**3645元/m²**

(可售楼面价超8000元/m²)

竞得者：**保利+中交城投联合体**

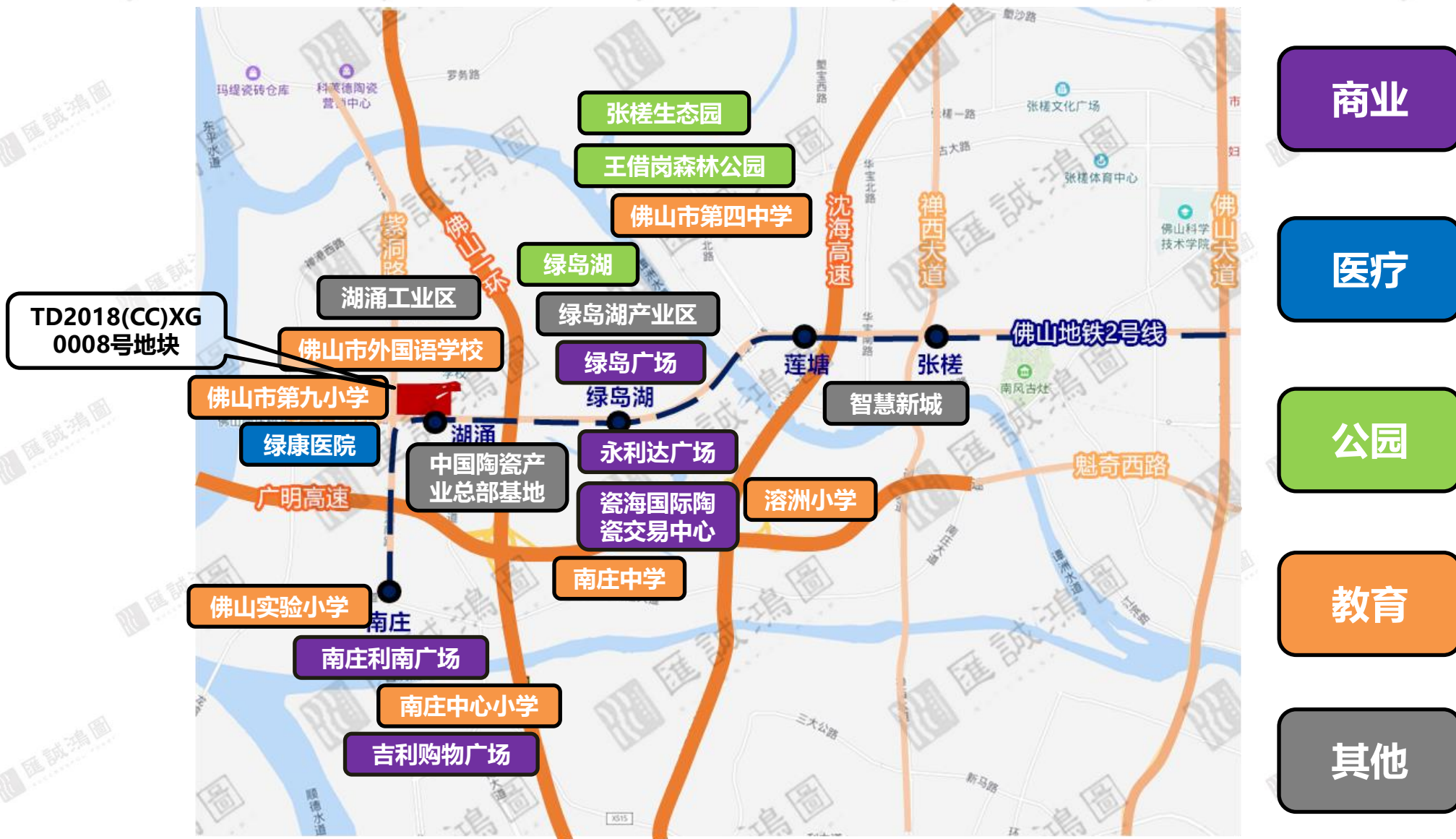
地块位置：禅城区季华路北侧、紫洞路东侧

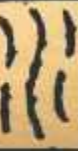


【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

地铁上盖项目，与中国陶瓷产业总部基地隔路相望，周边商贸氛围较为浓厚





三、住宅整体市场

本周共18个项目新出20个预售，其中15个住宅预售，主要集中在三水，合计1123套，12.4万m²；中南远洋漫悦湾继国庆入市后，将加推288套单位

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	车位/其他套数	其他面积
10月19日	万通国际大厦	禅城-城南	地下一层商业	商铺			—	474	7991.81		
10月17日	力迅榕墅里	南海-里水	22栋	别墅	6	648.64	—				
10月17日	力迅榕墅里	南海-里水	21栋	别墅	6	648.72	—				
10月18日	广佛新世界	南海-大沥	嘉朗湖畔25、26栋	住宅	94	12385.55	—				
10月19日	越秀星汇云锦广场	南海-桂城	一区地下车位	车位			—			300	13012.51
10月19日	依云置地中心	南海-桂城	2座	商铺			—	6	9816.34		
10月17日	名杰华府	顺德-均安	1、2座	住宅/商铺	166	14975.78	—	20	1028.75		
10月17日	顺德智富园	顺德-杏坛	25栋	厂房			—			23	19349.9
10月17日	美的绿城凤起兰庭	顺德-北滘	2、6、11座	商铺			—	24	2491.32		
10月18日	中海雍景熙岸	顺德-均安	6-8座	住宅	82	10674.2	—				
10月18日	碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	翰华苑3座	住宅	176	18952.49	—				
10月17日	欧雅右岸春天	三水-西南	19座	住宅	124	11923.22	—				
10月17日	欧雅右岸春天	三水-西南	17座	住宅	122	12908.69	—				
10月19日	恒大山水龙盘	三水-白坭	天湖翠堤	别墅	22	6036.32	—				
10月19日	博雅滨江花园	三水-西南	25座	住宅	111	15939.94	—				
10月19日	中南远洋漫悦湾	三水-云东海	2、3、9座	住宅/商铺	288	27533.76	—	52	1847.94		
10月19日	创雄华府	三水-西南	1、2座	住宅/商铺/其他	180	19566.16	—	19	2203.78	1	206.29
10月19日	奥利花园	三水-大塘	1栋	住宅/商铺	120	13429.8	—	19	884.64		
10月19日	保利雲上	三水-云东海	天墅18套	别墅	18	3299.16	—				

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42周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

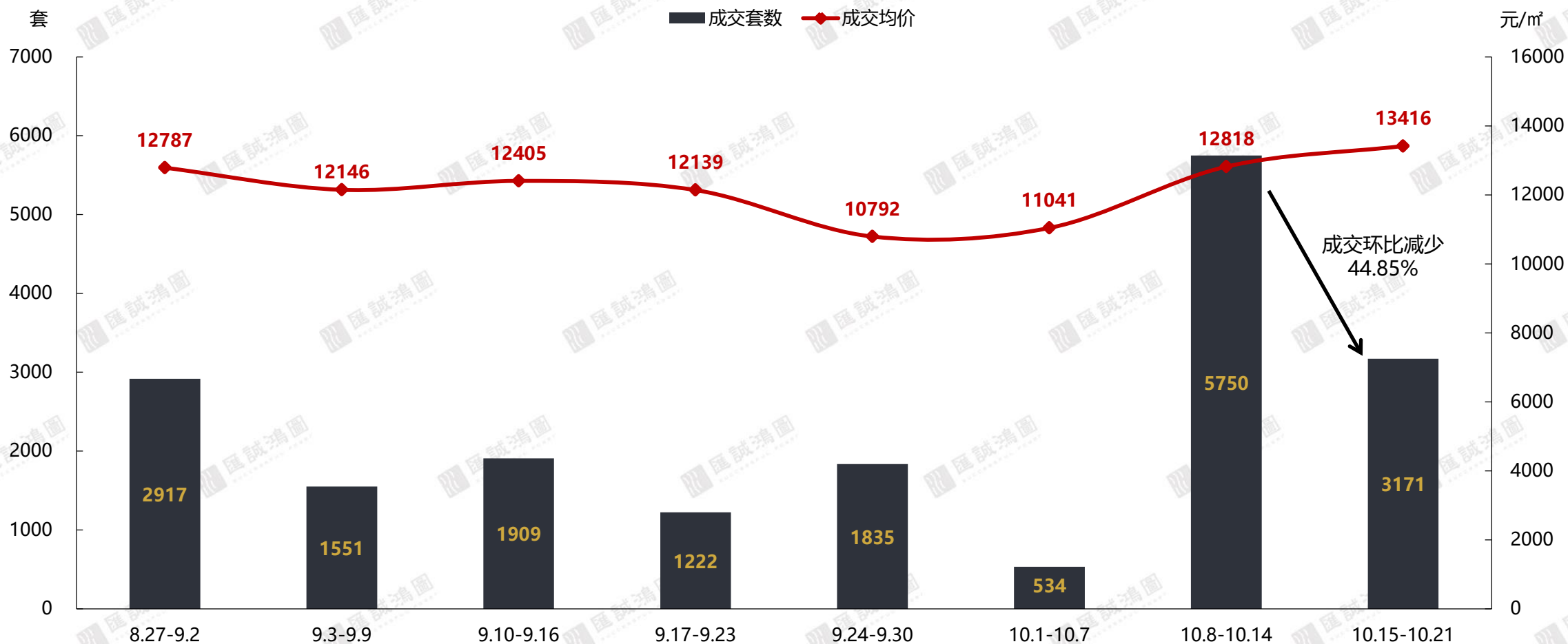
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比
禅城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
南海	0	10	0	12	40	0	44	0	106	6.41%
顺德	0	34	98	150	114	28	0	0	424	25.65%
三水	0	0	400	326	246	117	0	34	1123	67.94%
高明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
总计	0	44	498	488	400	145	44	34	1653	
占比	0.0%	2.7%	30.1%	29.5%	24.2%	8.8%	2.7%	2.1%	100.0%	

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量跌价升；成交3171套，环比减少2579套；面积35.23万m²，环比减少45.04%；均价为13416元/m²，环比上涨4.67%

2018年第42周佛山市一手住宅近期成交走势



备注：政府官网自9.19-10.7无更新顺德成交数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交面积段】

SUCCESSFUL POWER



2018年第42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	12	90	57	71	66	23	22	341
南海	10	45	214	76	154	48	23	9	579
三水	0	46	325	497	474	186	26	25	1579
顺德	13	52	219	125	69	18	2	7	505
高明	2	10	25	31	61	36	0	2	167
总计	25	165	873	786	829	354	74	65	3171
占比	0.8%	5.2%	27.5%	24.8%	26.1%	11.2%	2.3%	2.0%	100.0%



顺德独占6席，碧桂园凤凰湾成交195套住宅居首位

第42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	195	21177.53	11181
2	顺德	中海新城公馆	180	20255.60	15541
3	禅城	招商臻园	111	15126.76	13630
4	顺德	中海雍景熙岸	91	11891.86	9671
5	南海	时代水岸花园	87	9434.08	19261
6	顺德	龙湖春江名宸花园	84	8822.42	14064
7	三水	雍翠新城	82	7198.23	7959
8	顺德	美的绿城凤起兰庭	74	8541.27	——
9	顺德	中海万锦公馆	62	6566.73	15069
10	三水	御江南国际社区	57	5629.01	9247

第42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	195	21177.53	11181
2	顺德	中海新城公馆	180	20255.60	15541
3	禅城	招商臻园	111	15126.76	13630
4	顺德	中海雍景熙岸	91	11891.86	9671
5	南海	时代水岸花园	87	9434.08	19261
6	顺德	龙湖春江名宸花园	84	8822.42	14064
7	顺德	美的绿城凤起兰庭	74	8541.27	——
8	三水	雍翠新城	82	7198.23	7959
9	顺德	中海万锦公馆	62	6566.73	15069
10	顺德	招商公园1872	38	6232.09	15985

【开盘快讯】保利碧桂园天汇

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



项目名称	保利碧桂园天汇（天盈公馆）
发展商	佛山保利源泰房地产有限公司
代理商	无
项目位置	佛山市禅城区石湾街道东平路三路
类型/规模	项目占地面积25443.11㎡，总建筑面积为102234.15㎡，其中住宅建筑面积70545㎡，商业建筑面积为10070.33㎡
推售套数、户型	推售天盈1、2座，120、143、170㎡户型，32层，合计192套。 01户型为143㎡，合计64套； 02户型为120㎡，合计64套； 03户型为170㎡，合计64套。
开盘时间	2018年10月13日
开卖方式	微信选房
开盘地点	中欧中心
推售详情	整体折后均价18500元/㎡（含装修5000元/㎡）
折扣优惠	一口价
销售率	共推出192套，成交约150套，去化约78%
前期蓄客情况	认筹约260个，一次性验资120万，按揭客户验资100万
付款方式	毛坯首付3成起，装修款需一次性付清
客户情况	40%禅城客户，50%桂城，顺德、广州等区域占少部分

【开盘快讯】信业阳光城檀悦

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



项目名称	信业阳光城檀悦
发展商	阳光城集团、信业集团
代理商	易居
项目位置	禅城区季华西路绿岛湖旁
类型/规模	占地3.5万㎡，建筑面积：12万㎡
推售套数、户型	推售共156座，均为2梯5户设计，面积为92、97、128㎡，楼高34层。
开盘时间	2018年10月20日十点
开卖方式	电子摇号
开盘地点	绿岛湖壹号售楼中心
认筹	9月启动G1认筹，筹量250个，实际到访200台，成交约120台
推售详情	装修价5000/㎡；整体均价17500/㎡ 01单元 128㎡，共31套，均价18900元/㎡，去化98%（剩余天地层） 02单元 92㎡，共32套，均价17400元/㎡ 去化50% 03单元 128㎡，共31套，均价18000元/㎡，去化50% 04单元 97㎡，共31套，均价17600/㎡，去化75% 05单元 97㎡，共31套,均价18400/㎡，去化98%（剩余天地层）
付款方式	最低首付（毛坯）3成，装修款三成
折扣优惠	认筹99折*开盘99折*认购99折*渠道优惠99折
销售率	共推出156套，截止13:30，去化约120套，去化率77%
客户购成	南庄本地6成，禅城其他2成，桂城2成

【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

国庆后首周整体成交冲高，本周惯性回落，仅有禅城受招商臻园集中网签111套单位带动，成交环比增加19.6%，其余各区均环比减少；南海受时代水岸网签87套均价超1.9万元/m²单位带动，均价突破1.5万元/m²，环比上涨7.3%

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	341	56	19.6%	4.20	26.2%	13303	1.7%
南海	579	-201	-25.8%	6.32	-25.8%	15060	7.3%
顺德	1579	-1546	-49.5%	17.86	-50.5%	14860	2.8%
三水	505	-712	-58.5%	4.95	-59.7%	8328	-4.4%
高明	167	-176	-51.3%	1.89	-50.9%	7857	3.1%
全市	3171	-2579	-44.9%	35.23	-45.0%	13416	4.7%

【区域供应市场-禅城区】

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



本周无项目新出预售

2018年第42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
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

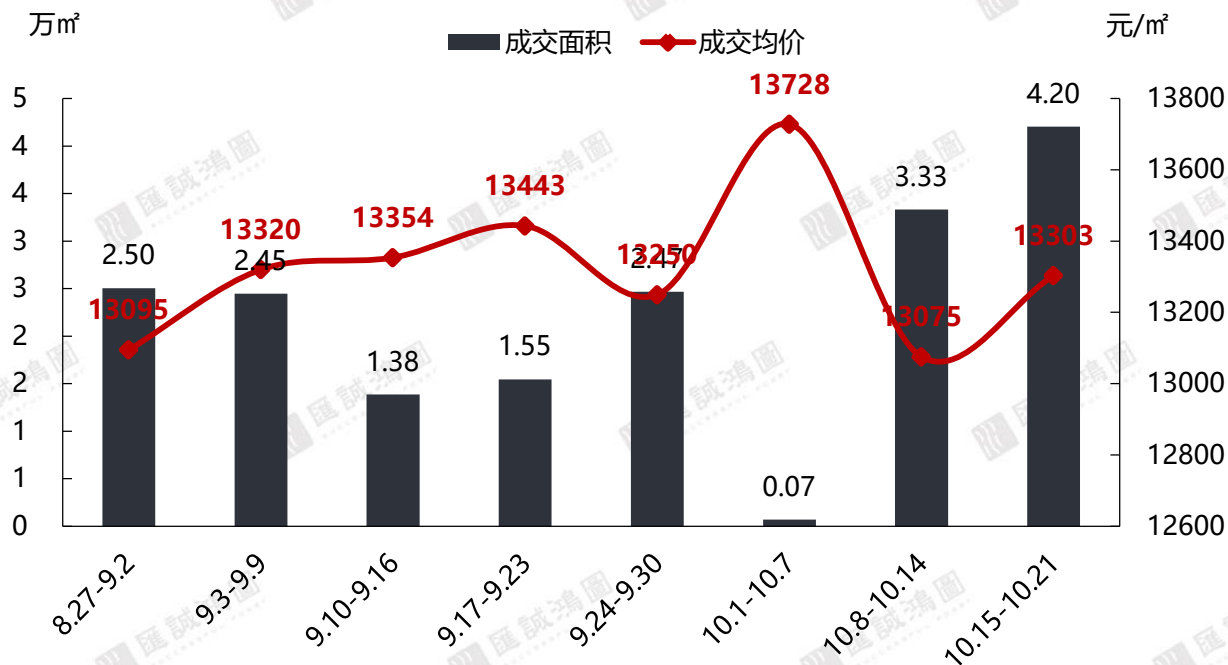
招商臻园集中网签111套单位居首位，并带动区域量价齐升，其余项目均平稳去货

成交套数：**341套**
环比：**+56套**

成交面积：**4.20万m²**
环比：**+26.17%**

成交均价：**13303元/m²**
环比：**+1.74%**

2018年第42周禅城区近期成交走势



第42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	111	15126.76	13630
2	新鸿基泷景	27	2703.87	13296
3	敏捷金谷国际	22	2135.62	12794
4	花曼丽舍	14	1622.1	13402
5	滨江首府	14	1376.95	14000
6	保利立方	12	1170.77	12702
7	旭辉公元	11	1258.95	13583
8	信业阳光城檀悦	7	1674.19	12905
9	时代香海彼岸苑	7	781.29	13488
10	五矿崇文金城	7	1335.35	13967

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-南海区】

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

广佛新世界推出94套小高层洋房补充市场，产品偏向改善型，面积集中在110-130m²、150-180m²；力迅榕墅里推出12套95-110m²联排别墅

2018年第42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
力迅榕墅里	22栋	0	0	0	6	0	0	0	0	6
力迅榕墅里	21栋	0	0	0	6	0	0	0	0	6
广佛新世界	嘉朗湖畔25、26栋	0	10	0	0	40	0	44	0	94
合计		0	10	0	12	40	0	44	0	106
占比		0.0%	9.4%	0.0%	11.3%	37.7%	0.0%	41.5%	0.0%	100.0%

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

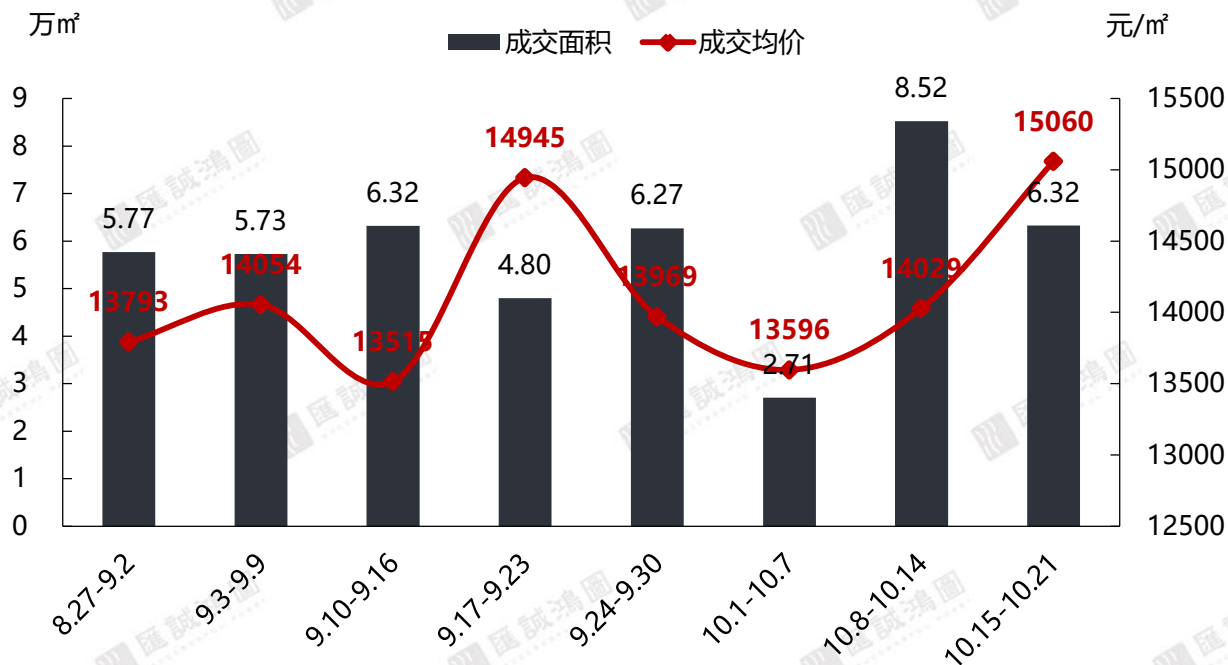
网签稍显乏力，时代水岸集中网签87套单位居首位，均价高达1.9万元/m²，带动区域均价突破1.5万元/m²

成交套数：**579套**
环比：**-201套**

成交面积：**6.32万m²**
环比：**-25.78%**

成交均价：**15060元/m²**
环比：**+7.35%**

2018年第42周南海区近期成交走势



第42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	87	9434.08	19261
2	海逸桃源花园	38	3969.25	11353
3	融创御府	27	2876.02	14944
4	保利滨湖花园	22	1897.54	17390
5	新城璟城	18	1915.88	14628
6	禾粤尚德居	16	1341.99	4515
7	时代领峰	16	1698.35	14260
8	广佛新世界	15	1738.59	25029
9	三盛颐景园	15	2399.28	12193
10	恒大悦府	13	1325.58	15365

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER



中海雍景熙岸、碧桂园凤凰湾和全新盘名杰华府共推出424套高层洋房补充市场，面积集中在85-130m²，中海项目产品偏改善型，其余项目产品均偏刚需型

2018年第42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
名杰华府	1、2座	0	34	98	34	0	0	0	0	166
中海雍景熙岸	6-8座	0	0	0	0	54	28	0	0	82
碧桂园凤凰湾	翰华苑3座	0	0	0	116	60	0	0	0	176
合计		0	34	98	150	114	28	0	0	424
占比		0.00%	8.02%	23.11%	35.38%	26.89%	6.60%	0.00%	0.00%	100.00%

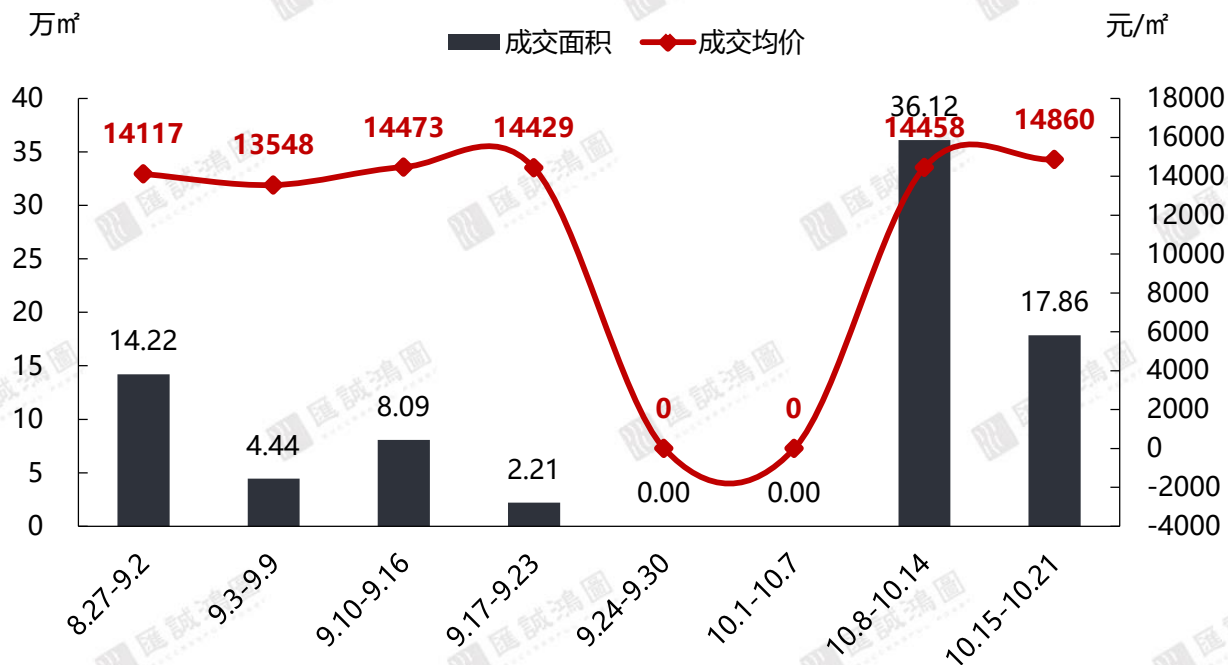
【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

此前挤压网签集中在国庆首周网签，本周惯性回落；碧桂园凤凰湾网签195套居首位，中高价项目稳定成交，支撑区域均价稳中有升

成交套数：**1579套** 成交面积：**17.86万㎡** 成交均价：**14860元/㎡**
环比：**-1546套** 环比：**-50.54%** 环比：**+2.78%**

2018年第42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42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	195	21177.53	11181
2	中海新城公馆	180	20255.60	15541
3	中海雍景熙岸	91	11891.86	9671
4	龙湖春江名宸花园	84	8822.42	14064
5	美的绿城凤起兰庭	74	8541.27	—
6	中海万锦公馆	62	6566.73	15069
7	碧桂园新城之光花园	46	5038.40	17184
8	泰禾佛山院子	38	5283.08	17200
9	招商公园1872	38	6232.09	15985
10	保利名苑	32	3308.79	17429

(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



八大项目合共供应1123套单位补充市场，其中保利云上、恒大山水龙盘合共推出40套别墅，其余均推出高层洋房，面积集中在85-130m²，涵盖刚需、首改产品

2018年第42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
欧雅右岸春天	19座	0	0	31	93	0	0	0	0	124
欧雅右岸春天	17座	0	0	30	61	31	0	0	0	122
中南远洋漫悦湾	2、3、9座	0	0	224	0	64	0	0	0	288
创雄华府	1、2座	0	0	1	112	67	0	0	0	180
博雅滨江花园	25座	0	0	0	0	0	111	0	0	111
奥利花园	1栋	0	0	0	60	60	0	0	0	120
保利云上	天墅18套	0	0	0	0	0	6	0	12	18
恒大山水龙盘	天湖翠堤	0	0	0	0	0	0	0	22	22
合计		0	0	400	326	246	117	0	34	1123
占比		0.0%	0.0%	35.6%	29.0%	21.9%	10.4%	0.0%	3.0%	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】

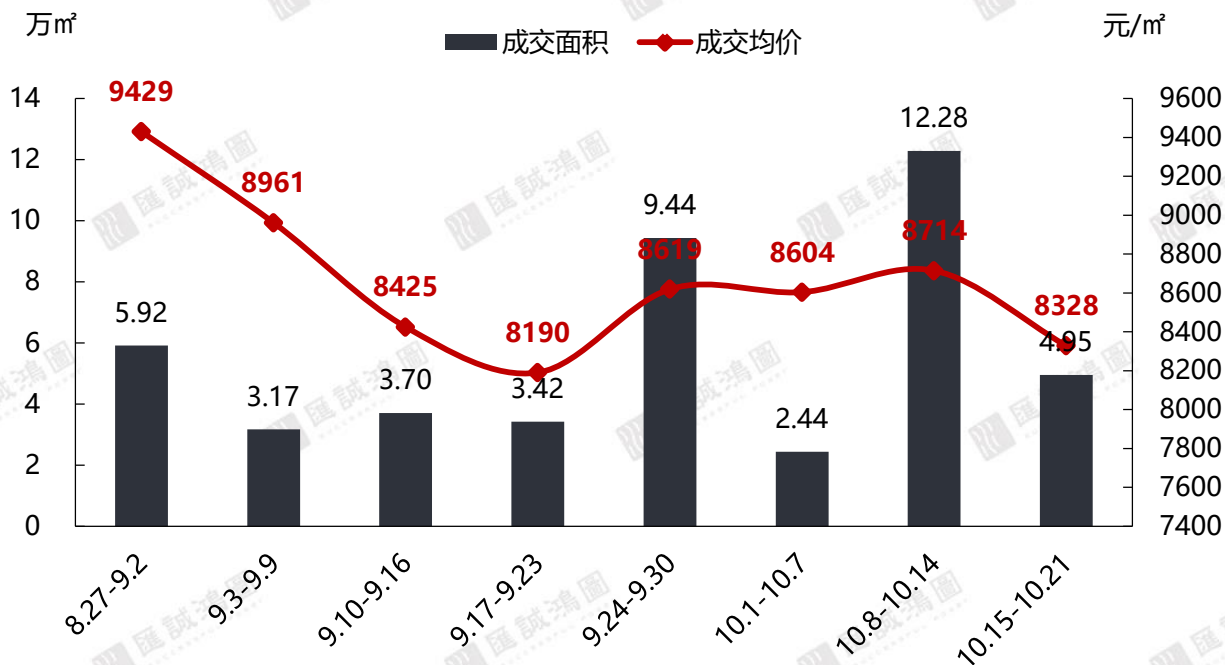
【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

雍翠新城集中网签82套居首位，其余项目均平稳去货；中低价项目成交占比上升，区域均价小幅回落

成交套数：**505套** 环比：-712套
成交面积：**4.95万m²** 环比：-59.70%
成交均价：**8328元/m²** 环比：-4.44%

2018年第42周三水区近期成交走势



第42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	82	7198.23	7959
2	御江南国际社区	57	5629.01	9247
3	中南远洋漫悦湾	40	4039.89	10069
4	汇信华府	36	3126.85	8462
5	融创浅水湾	22	3170.21	9054
6	天聚广场	18	1871.63	8942
7	富港汇广场	16	1552.49	8273
8	龙光玖誉府	11	1102.32	8448
9	博雅滨江花园	10	1128.27	8383
10	恒大郦湖城	10	1049.33	7375

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-高明区】

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



本周无项目新出预售

2018年第42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
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

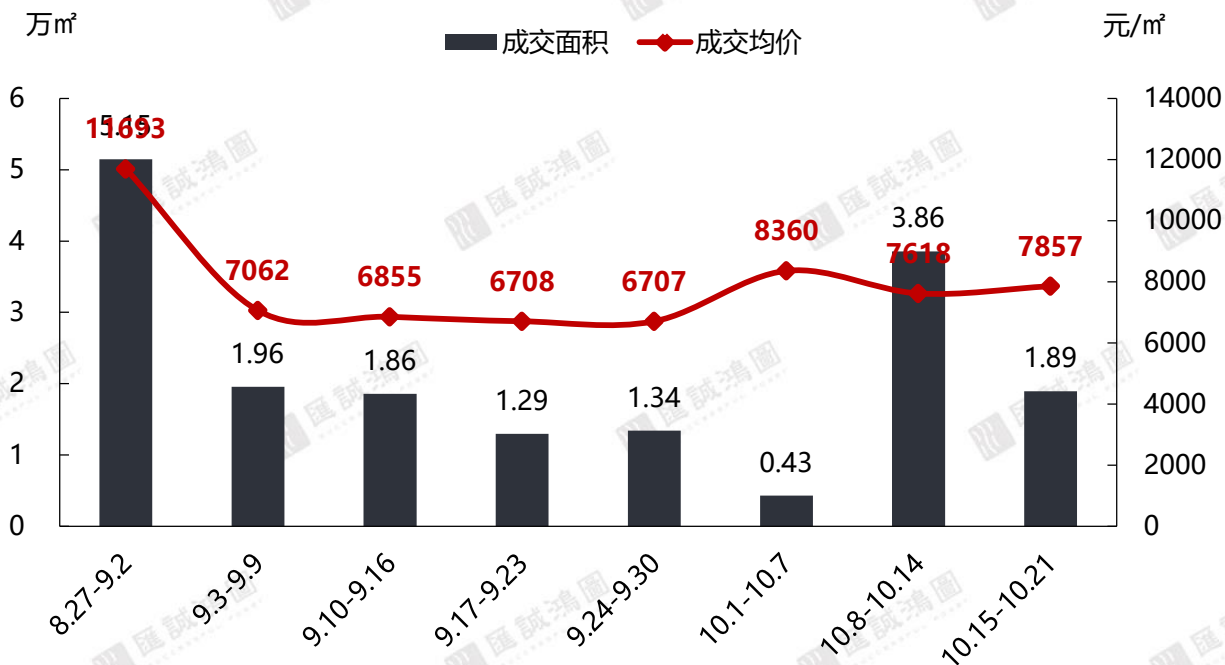
【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

缺乏标杆项目集中网签，网签持续低迷，区域均价稳中有升；云山诗意网签31套居首位

成交套数：**167套** 环比：**-176套**
成交面积：**1.89万m²** 环比：**-50.88%**
成交均价：**7857元/m²** 环比：**+3.13%**

2018年第42周高明区近期成交走势



第42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	云山诗意花园	31	3830.25	5533
2	国邦御林湖	22	2677.44	8995
3	欧浦花城	16	1576.67	5995
4	美的鹭湖森林度假城	15	1258.94	6070
5	美的明湖花园	15	1791.60	9040
6	瑞日天下花园	14	1399.77	—
7	佛山美的城	12	1515.43	5931
8	江滨香格里拉花园	9	1338.65	7844
9	富星半岛	4	464.02	—
10	喜溢明苑	4	371.63	—

(注：统计数据部不包含万科项目)

结语

第42周市场总结

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

第42周，自国庆长假后，暂无商住、商服地块供应，供地节奏持续放缓；禅城湖涌TOD地块体量大，且竞拍条件严苛，现场竞拍当天仅有保利+中交城投联合体参战，并被其以保密底价竞得。

第42周，供应快速复苏，三水再度成为主力；成交在国庆首周冲高，于本周惯性回落，成交均价则受部分广佛交界项目集中网签带动突破1.3万元/m²，为近两个月内新高。

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