



# 佛山市房地产市场周报

## 第40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40周市场概述

SUCCESSFUL POWER

### ◆ 土地市场：国庆假期无供求动作

第40周，正值国庆假期，无商住/商服地块供应和成交，市场淡静。

### ◆ 住宅市场：供应停歇，网签骤减

第40周，无项目新出预售；

第40周，整体成交量跌价升，假期效应显著；

第40周，海逸桃源花园成交62套住宅居首位。

◆ 国庆市场：网签跌至近年新低，监测90个项目开盘仅12个，7天合计成交2539套，一二手联动成为市场成交的主力拉动



# 一、市场资讯



## ◆央行降准1个百分点，释放7500亿增量资金

10月7日，为进一步支持实体经济发展，优化商业银行和金融市场的流动性结构，降低融资成本，引导金融机构继续加大对小微企业、民营企业及创新型企业支持力度，中国人民银行决定，**从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。**

中国人民银行 THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

信息公开	新闻发布	法律法规	货币政策	信贷政策	金融市场	金融稳定	调查统计	银行会计	支付体系	金融科技
	人民币	经理国库	国际交往	人员招录	金融研究	征信管理	反洗钱	党建工作	工会工作	金融标准化
服务互动	公开目录	公告信息	在线访谈	图文直播	工作论文	音视频	市场动态	网上展厅	报告下载	报刊年鉴
	网送文告	办事大厅	在线申报	下载中心	网上调查	意见征集	金融知识	关于我们		

2018年10月7日 星期日 | 我的位置: 首页 > 沟通交流 > 新闻

### 中国人民银行决定下调部分金融机构存款准备金率置换中期借贷便利

字号 大 中 小

文章来源: 沟通交流

2018-10-07 11:49:46

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

为进一步支持实体经济发展，优化商业银行和金融市场的流动性结构，降低融资成本，引导金融机构继续加大对小微企业、民营企业及创新型企业支持力度，中国人民银行决定，从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。

中国人民银行将继续实施稳健中性的货币政策，不搞大水漫灌，注重定向调控，保持流动性合理充裕，引导货币信贷和社会融资规模合理增长，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。（完）

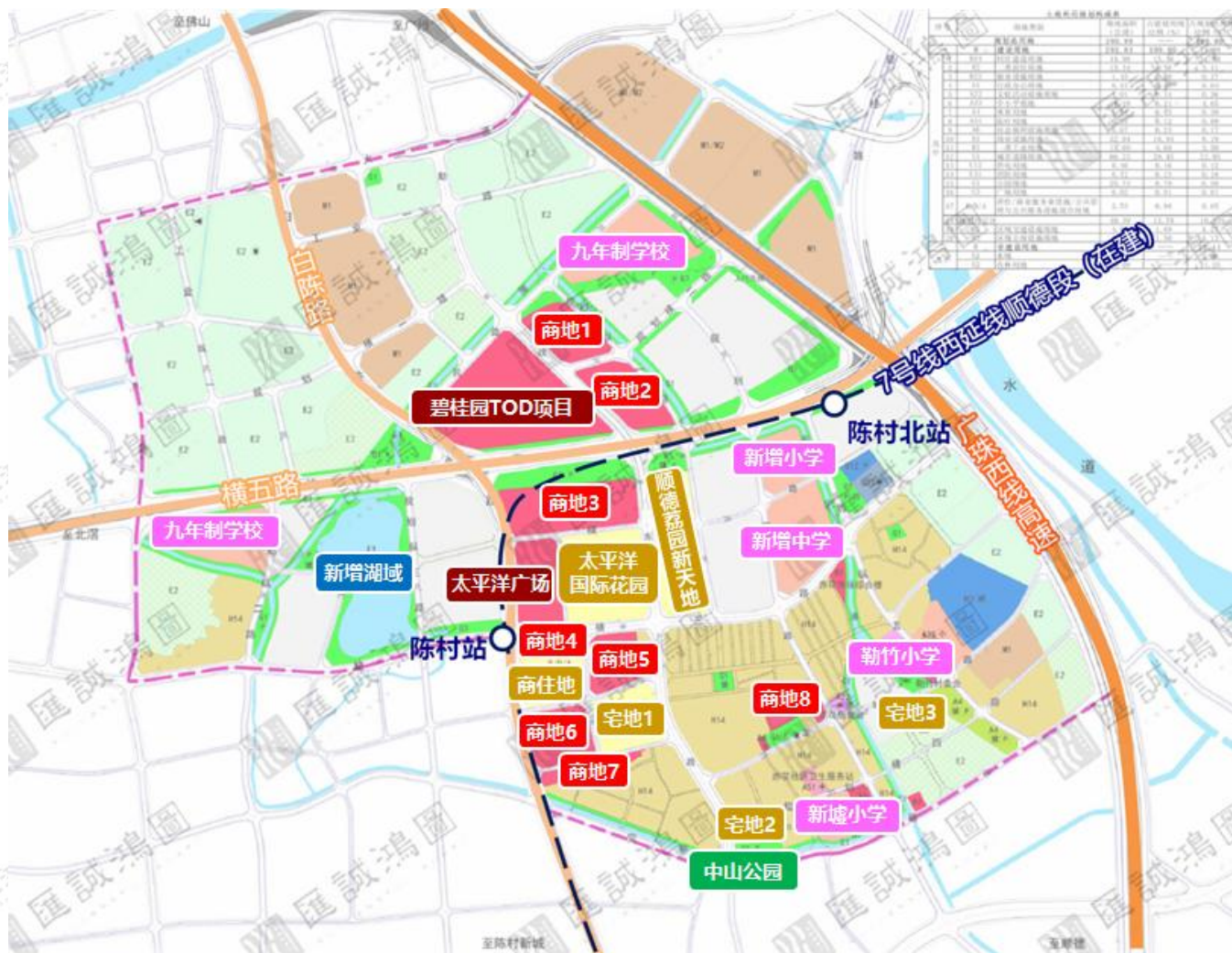




## ◆陈村TOD周边规划出炉：新增12宗地+4所学校+1个湖域

9月29日，顺德区政府发布《珠三角城际轨道战场周边TOD规划研究及控制性详细规划（陈村站）修编》的批前公示。

- **规划范围**：陈村站片区位于佛山市与广州市交界处，距离东侧的广州南站仅5公里，是**广佛环线由广州进入佛山的第一站，区位优势明显**。规划区东至广珠西线高速公路，南至安宁路，西至永兴路，北至工业大道，总用地面积约390.99公顷。
- **发展目标**：结合良好的区位条件，借势地铁双换乘站点带动效应和自身产业优势，打造**广佛都市圈宜居宜业的“花乡·智城”**。
- **功能定位**：①**珠三角轨道站科金产智创枢纽**；②**广佛都市圈绿色宜居智联社区**。
- **规划布局**：**一心、两轴、五组团**  
**一心**：TOD核心区  
**两轴**：广佛同城发展轴与城市发展轴  
**五组团**：北侧工业组团及南面四个居住组团
- **变化**：片区将**新增4宗宅地、8宗商地、4所学校（其中2所九年制学校、1所小学、1所初中）**；此外，规划区西北侧大片工业地将改为农林用地，**西南侧将新挖一个大湖，临近碧桂园TOD项目、太平洋广场**，也就是说，未来该片区将会有个湖体公园，以供周边市民休闲娱乐。





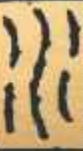
## ◆佛山理工大学有新进展，预计2020年9月首批学生开学

9月30日下午，佛山理工大学筹建工作领导小组第一次会议在佛山新城中欧中心举行。市委副书记、市长、佛山理工大学筹建工作领导小组组长朱伟强调，各级各部门要统一思想，充分认识筹建佛山理工大学的重要意义，加快进度高质量完成佛山理工大学的筹建工作。

去年9月，佛山市申报新建佛山理工大学，经省政府批准和教育部备案，正式纳入广东省高校设置“十三五”规划。经过一段时间的筹备，大学筹建实体机构佛山理工大学建设办已成立并运行。根据佛山理工大学筹备计划，**将在今年年底完成筹备申办报告，2019年2月前上报省教育厅及国家教育部，2019年6月接受专家审核，通过后用1年左右的时间进行基础建设，预计于2020年9月首批学生开学。**

朱伟指出，建设高水平大学是集聚高层次人才，实施创新驱动发展的有效动力。高层次人才是创新驱动的主力，高水平大学是吸引高层次人才特别是基础研究人才的重要载体。我市要着眼长远发展，补齐高等教育短板，**将佛山理工大学办成国内一流、国际知名的大**学。

朱伟强调，要抓住重点加快佛山理工大学筹建进度，全力做好申请筹设的各项准备工作，系统研究大学体制机制创新问题和办学方案，理清思路有序推进**与德国亚琛工业大学合作**，精心遴选校长和国际教学科研人才，全力保障佛山理工大学的投入和建设，各级各部门齐心协力、攻坚克难按时高质量完成佛山理工大学筹建和开学任务。



## 二、土地市场

# 【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER



## 本周正值国庆假期，无商住、商服地块供应

### 2018年第40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 <sup>2</sup> )	可建面积( 万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	成交日期
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——



# 【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER



## 本周正值国庆假期，无商住、商服地块成交

### 2018年第40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 <sup>2</sup> )	可建面积 (万m <sup>2</sup> )	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



# 三、住宅整体市场

# 【供应市场】

SUCCESSFUL POWER



## 本周正值国庆假期，无项目新出预售

时间	名称	行政区	楼栋	用途	套数	住宅 面积	备案价	商铺 套数	面积	车位 套数	面积
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

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】



## 2018年第40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	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
南海	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
顺德	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
三水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
高明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
总计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
占比	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	



# 【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

2018年国庆网签套数534套，跌至近年国庆黄金周新低，同比2017年下滑55%，较去年同期减少655套；面积5.65万m<sup>2</sup>，同比减少58%；均价为11041元/m<sup>2</sup>，同比下跌4.4%

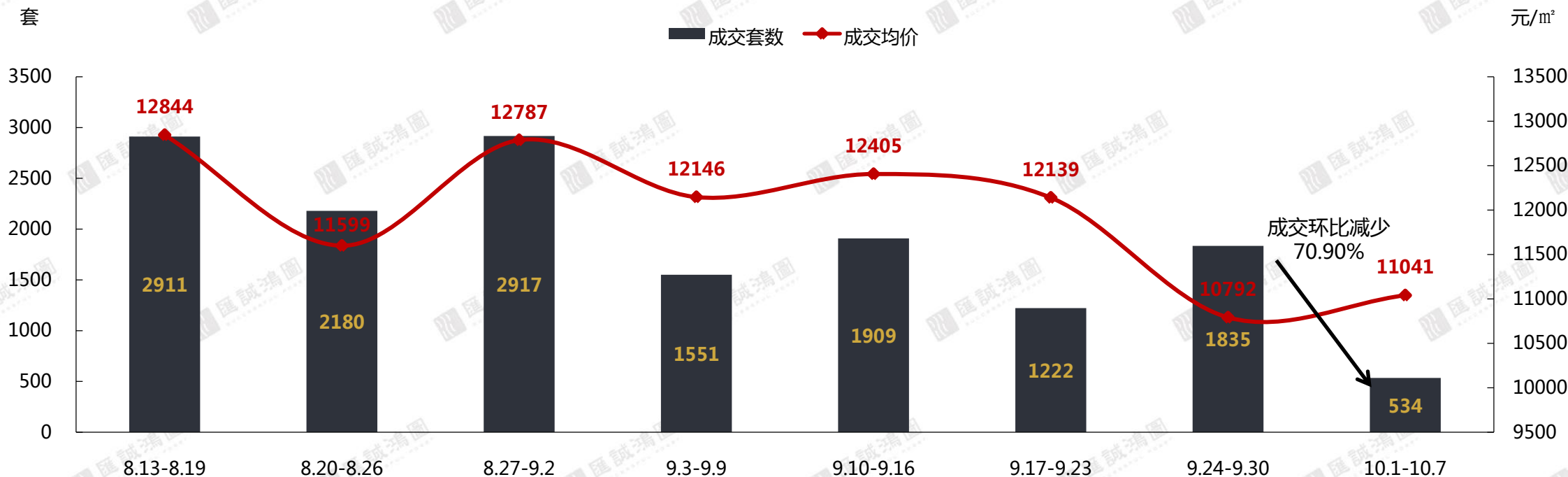
2015年国庆  
1137套

2016年国庆  
5924套

2017年国庆  
1189套

2018年国庆  
534套

2018年第40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40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	0	0	0	0	0	5	0	0	5
南海	2	10	56	78	69	26	3	2	246
三水	0	0	0	0	0	0	0	0	0
顺德	1	25	113	44	49	10	1	1	244
高明	1	4	5	8	13	7	0	1	39
总计	4	39	174	130	131	48	4	4	534
占比	0.7%	7.3%	32.6%	24.3%	24.5%	9.0%	0.7%	0.7%	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，海逸桃源花园受一二手联动拉动一批单合同的单位，成交62套住宅居首位

### 第40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	南海	海逸桃源花园	62	6415.73	11566
2	三水	天聚广场	59	6010.36	8982
3	三水	旭辉江山	40	4076.84	9055
4	三水	汇信华府	32	2685.51	8475
5	南海	翠湖绿洲花园	21	2173.34	11551
6	三水	时代南湾	17	1685.08	9313
7	南海	中海万锦世家	16	1665.98	13287
8	三水	御江南国际社区	13	1275.80	9252
9	三水	中昂翠屿湖	13	1209.85	8212
10	南海	聚兴花园	12	1245.85	9544

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

### 第40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	南海	海逸桃源花园	62	6415.73	11566
2	三水	天聚广场	59	6010.36	8982
3	三水	旭辉江山	40	4076.84	9055
4	三水	汇信华府	32	2685.51	8475
5	南海	翠湖绿洲花园	21	2173.34	11551
6	三水	时代南湾	17	1685.08	9313
7	南海	中海万锦世家	16	1665.98	13287
8	高明	美的明湖花园	11	1345.32	9053
9	三水	御江南国际社区	13	1275.80	9252
10	南海	聚兴花园	12	1245.85	9544

注：统计数据不包含万科项目 【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【国庆项目整体情况】初步统计黄金周监测的90个项目上门量平均在339台左右；合计成交2539套单位；开盘/加推项目12个；特价活动成主流

SUCCESSFUL POWER

区域	板块	监测项目个数	总上门量	平均上门量	总成交套数	价格区间	开盘/加推楼盘个数	暖场活动类型
禅城/南海	公寓	7	2427	347	316	15000-20000	0	暖场&推特价
顺德	公寓	6	516	86	29	15000-18800	1	一口价&加推
禅城	绿岛湖	3	793	264	52	15800-17100	0	暖场
	张槎	1	193	193	46	16100	1	开盘
南海	罗村/狮山	9	2612	290	346	13000-17800	1	一二手联动&推特价单位
	丹灶/九江	7	959	137	67	11179-13500	0	一口价单位
	西樵	6	8855	1476	53	8500-13000	1	特价&一口价单位
顺德	大良	5	1622	324	162	14500-18000	0	特价&暖场
	容桂	5	3255	651	181	13000-18000	2	加推&特价&暖场
	杏坛/勒流/龙江	7	1530	219	93	12800-14500	1	加推&特价&暖场
	乐从/北滘/陈村/新城	10	1302	130	159	17000-24000	0	一二手联动&特价&暖场
三水	三水新城/北江	7	1519	217	163	12000-13000未算装修	0	暖场
	白坭/芦苞/乐平	6	1880	313	442	9000-10500	2	加推&折扣
	北江/云东海/沙头	11	3085	280	430	94000-14000未算装修	3	加推&特价&暖场
	合计	<b>90</b>	<b>30548</b>	<b>339</b>	<b>2539</b>	—	<b>12</b>	—



# 【项目开盘情况】据不完全统计，国庆监测加推/开盘项目有12个，合计推货量1577套，但去化较差，平均去化率仅22%，仅花曼丽舍去化超70%

SUCCESSFUL POWER



区域	板块	项目名称	开盘时间	推货范围	新推货量	销售单价 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天折扣	去化率
禅城	张槎	花曼丽舍	10月6日	8座107-133m <sup>2</sup>	64套	16100元/m <sup>2</sup>	3000元	无	72%
南海	罗村	翠湖绿洲	10月2日	38座均为169.54m <sup>2</sup> ，精装发售	81套	15500元/m <sup>2</sup>	4000元	——	18.5%
	西樵	恒大御湖湾	国庆期间自然加推	29栋04单元、59-60栋	60套	12800元/m <sup>2</sup>	3500元	——	10%
顺德	容桂	颐安灏景湾	9月30日	首推2座01-04户型 105-131m <sup>2</sup> 6座01户型 140m <sup>2</sup>	155套	15800-16000 元/m <sup>2</sup>	2800元	无	12%
	容桂	雅居乐万象郡	10月1日	加推1号楼1梯 96和109m <sup>2</sup> 精装	80套	14500元/m <sup>2</sup>	2500元	无	9.5%
	容桂	碧桂园凤凰湾	10月1日	蔚蓝3座126m <sup>2</sup> 、128m <sup>2</sup>	80套	13500元/m <sup>2</sup>	4000元	一次性付款9折 一个月内给齐首付92折 三个月内给齐首付96折	30%
	杏坛	——	——	——	——	——	——	——	——
三水	云东海片区	恒大云东海	10月1日	自然加推云海林语3座 86/97m <sup>2</sup>	96套	9600元/m <sup>2</sup>	1500元	无	15.6%
	沙头片区	御江南	10月1日	加推23/25/26座，96-123m <sup>2</sup>	372套	9400元/m <sup>2</sup>	——	无	15%
	芦苞	——	——	——	——	——	——	——	——
	白坭	恒大山水龙盘	10月1日	26/27/30座部分梯腿， 107-122方	124套	9800元/m <sup>2</sup>	2800元	分期97折，恒房通98折，3万购房优惠	2.4%
	白坭	中昂翠屿湖	10月1日	7座91/109方	124套	10500元/m <sup>2</sup>	2200元	开盘折扣2万，现场折扣减2万， 经理折扣减1万，如不做毛坯 首付分期，可额外底价减8万	51%

合计

12个项目

1577套

去化率

22%

万科项目不做公示

# 【绿岛湖板块】 上门量集中绿岛湖壹号及金茂项目，但成交较差；翡翠担当起了绿岛湖片区的成交主力，国庆期间成交了34套；张槎花曼丽舍国庆加推2期8座，去化72%

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
绿岛湖板块	保利翡翠公馆	主力188m <sup>2</sup> 住宅及商铺 国庆主力95-140平方（9和11座余货）	保利利好房节（环球美食节、业主大抽奖、成交砸金蛋、集赞送礼品）	71	34	15833 （装修）
	阳光城·绿岛湖壹号	目前主力清公寓产品，均价16000-17000，面积50-85，总余货约186套	环球嘉年华、六重礼	422	14（公寓）	16000-17000
	阳光城·檀悦	目前在售余货（252方）约66套	无		0	0
	金茂绿岛湖	82-110m <sup>2</sup> 精装三房一口	南越玩国小镇	300	4	17100（装修）
张槎	花曼丽舍	8栋107-133m <sup>2</sup>	10月6日二期开盘，推售8座，共64套，首付毛坯3成（装修3000元/m <sup>2</sup> ，需一次性），8栋107-133m <sup>2</sup> ，2梯4户，17层，2-17楼	193	46	16100 （装修）

# 【罗村&狮山板块】

罗村及狮山板块国庆多项目推特价单位，多项目上门量过百，片区主力项目国庆期间合计成交346套，新城璟城及桃花源记国庆均销售一批单合同货，成交均价位居前列

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
罗村板块	光明花半里	在售13-14栋 89-146m <sup>2</sup> 三四房	精选 <b>6套国庆特价单位</b> 成交砸金蛋	32	9	约15500 (毛坯11500+装修4000)
	翠湖绿洲	持销37、40、43座洋房，面积 涵盖101-170m <sup>2</sup>	<b>10月2日推售38座住宅新品</b> ， 面积均为 <b>170m<sup>2</sup></b>	159	25	约15500 (毛坯11500+装修4000)
	——	——	——	——	——	——
	尚观嘉园	在售31、32、37座84-134m <sup>2</sup> 三四房	无（清尾货）	47	5	约15500（毛坯 11500+装修4000）
狮山板块	保利茉莉公馆	在售13-14栋 89-146m <sup>2</sup> 三四房	无，本月暂无新推货计划 (未有新预售证)	324	17	约15500 (毛坯11500+装修4000)
	时代领峰	2-2、10、12栋 95~140m <sup>2</sup> 三四房	精选 <b>20套国庆特价单位</b> （ 95折） 成交砸金蛋	438	41	17800 (毛坯13800+装修4000)
	新城璟城	在售5、13-18栋，95~150平 三四房	挑选 <b>60套特殊楼层作为国庆精选单位</b> ， 做单合同销售（以备案价15000销售）	753	107	约16600 (毛坯14500+装修2100)
	中海万锦世家	在售1、2、4、6、7栋100- 140m <sup>2</sup> 三四房	<b>30套国庆精选单位</b> ，95 折	413	26	约17500 (毛坯13500+装修4000)
	海逸桃花源记	在售毛坯，90-140三四房	无	309	106	约11500元/m <sup>2</sup> (单合同) 带装修约13000- 14500

万科项目不做公示

# 【丹灶&九江】

丹灶板块上门量稍热，九江板块上门量以恒大滨江御府居首，但两片区成交情况均较弱，美的翰湖苑以33套成交量居首

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

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
丹灶板块	龙光玖龙湖	16-18座91-125方天地楼层余货	国庆开始12/13座认筹	260	2	12500
	美的翰湖苑	13/16座 ( 89-143m <sup>2</sup> ) 余货	金秋一口价钜惠	202	33	12500
	上林一品	13座2栋 ( 109-143m <sup>2</sup> ) 余货	13座一口价包装	132	12	12750
九江板块	誉江华府	主推14/15座低楼层，在售16座及其余尾货，车位，商铺	一口价特价单位	36	5	11923
	招商悦府	1、2座 ( 90-110m <sup>2</sup> )	送蟹活动	72	3	13500
	恒大滨江御府	在售1/2/3/5座	童话节，国庆钜惠单位；首期10万，恒房通推荐额外送98折，再送3万元购房券	200	7	11179-13500
	富力西江十号	1、5座2梯3户126-180m <sup>2</sup>	国庆五重礼，VIP客户购房钜惠“购房直降8万元起”，另可享额外97折以及惊喜五重礼，本周成交均为126-140m <sup>2</sup>	57	5	13000



# 【西樵板块】西樵在售项目均有推出特价单位的动作，国庆期间共成交53套单位

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

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
西樵板块	悦珑湖	16/17/24/25座，剩余108-132m <sup>2</sup> 大面积为主产品，约70多套	来访送灯笼，成交砸金蛋送家电，推出特价楼层	38	16	12500/m <sup>2</sup> (毛坯) 13000/m <sup>2</sup> (带装)
	观山上岛	在售230-300m <sup>2</sup> 别墅产品，剩余23套	12套特价单位，8折优惠；折后上叠不到9000，下叠13000	30	3	上叠8500/m <sup>2</sup> 下叠13000/m <sup>2</sup>
	锦绣龙湾	41/42/43，106-167m <sup>2</sup> 产品为主，在售余货100左右	15套特价单位，全场单位一口价，最低价到9888元/m <sup>2</sup> ，转发集赞68送礼（洗洁精，洗衣液等）	71	9	11000元/m <sup>2</sup>
	恒大御湖湾	主推112-142m <sup>2</sup> 园景洋房	惊天魔幻杂技团；30套特惠一口价；特惠单位96折，最低价去到11351元/m <sup>2</sup>	7735	25	12800元/m <sup>2</sup>
	樵悦名居	主打88-130m <sup>2</sup> 产品	预计10月20号开放样板房	外展点：41 售楼部：115	—	—
	国瑞华庭	主打89-120m <sup>2</sup> ，三四房产品	预计国庆后开放售楼中心	外展点：825	—	—

# 【三水新城&西南片区】片区项目无加推及无特价单位活动，但上门量均不俗，新城片区项目较为势均力敌

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
三水新城	旭辉江山	12/13座88/105/119m <sup>2</sup> ，2T4	活动：真人抓娃娃+土耳其冰淇淋+成交送家电	366	37	13000元/m <sup>2</sup> (装修4000)
	中南漫悦湾	3座89m <sup>2</sup> ，1T2 9座89m <sup>2</sup> /115m <sup>2</sup> ，2T4	无	265	29	13300元/m <sup>2</sup> (装修3800)
	旭辉城	27/28/29座88-115m <sup>2</sup> ，2T4	活动：抓钱机+砸金蛋	238	23	12200元/m <sup>2</sup> (装修3000)
	保利中央公园	27/28座90-128m <sup>2</sup> ，2T4； 5座140/167m <sup>2</sup> ，2T3	活动：全民大厨神	123	28	12500元/m <sup>2</sup> (装修3500)
西南片区	三水冠军城	4/5/9/13座87-139m <sup>2</sup> ，2T4 或2T5	活动：水果茶DIY，陶艺show， 捕鱼达人游戏，世界记忆大师 郭玉峰讲座，跳舞机大赛	276	32	13000元/m <sup>2</sup> (装修4500)
	观景豪园	10/14座93-168m <sup>2</sup> 5座97-150m <sup>2</sup> ，2T4	活动：棉花糖+冰糖葫芦+糖画	181	11	12000元/m <sup>2</sup> (装修3700)
	欧雅右岸春天	14座110-169m <sup>2</sup> ，2T3	活动：手工帽子/风车/粘土DIY 17座收筹，94-124m <sup>2</sup> ，121套， 预计10月中加推	70	3套 诚意登记约140	12500元/m <sup>2</sup> (装修3500)

# 【三水北江&云东海&沙头】

国庆上门量以御江南及时代南湾为主力，御江南国庆加推372套单位，国庆合计成交139套，表现较突出

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
北江片区	恒大郦湖城	3/11/13/33/36/44座	活动：异国风情美食节	304	23	11000元/m <sup>2</sup> （装修3600）
	新城招商誉府	95-117m <sup>2</sup>	持销余货	123	8	13000
	鸿安御花园	15座106/129/142m <sup>2</sup> ，2T4 17座93/105/122m <sup>2</sup> ，2T4	活动：彩绘/手工/热气球DIY 自然加推14/18座，共96套， 91/94/106m <sup>2</sup> 三房，国庆装修款88折	127	23	11000元/m <sup>2</sup> （装修2600）
	汇信华府	18/19/26/27座88-142m <sup>2</sup> ， 2T4	无	-	-	11500元/m <sup>2</sup> （装修3000）
	碧桂园奥斯汀	88-105m <sup>2</sup> 三四房，带装修 35-44m <sup>2</sup> 约4.5米层高LOFT	无	286	洋房12 公寓43	洋房13500元/m <sup>2</sup> 公寓9500元/m <sup>2</sup>
	时代南湾	3/11/13座95/138m <sup>2</sup>	活动：手机壳DIY+砸金蛋	612	81	13000元/m <sup>2</sup> （装修3800）
	北大颐和博雅	23/24/46座103-129m <sup>2</sup> ，2T4	活动：国画学堂+咏春拳学堂+ 糖画+国粹脸谱DIY+东方韵味 旗袍DIY+砸金蛋 国庆推出特价单位，单价8字头	151	42	10000元/m <sup>2</sup> （装修2500） 毛坯9200元/m <sup>2</sup>
云东海片区	招商樾园	无	活动：集赞送蟹	112	0	14200元/m <sup>2</sup>
	恒大云东海	86-125m <sup>2</sup> 三房 206-989m <sup>2</sup> 别墅	活动：真人吃鸡 自然加推云海林语3座，共96套， 86/97m <sup>2</sup>	368	42	9700元/m <sup>2</sup> （装修1500）
沙头片区	御江南	11/22座，毛坯96-123m <sup>2</sup> ； 40座（带装修3000） 97/101/123m <sup>2</sup> ，2T4	加推23/25/26座96-123m <sup>2</sup> ，共 372套	786	139	9400元/m <sup>2</sup> （毛坯）
	雅居乐融创三江府	7座116-125m <sup>2</sup> ，4T8	活动：美食节 10座109/115/126m <sup>2</sup> ，4T8， 共156套，筹约70个，预计 10月中下旬推售	216	60	12000元/m <sup>2</sup> （装修4000）

# 【三水白坭&芦苞&乐平】

三水镇街板块国庆发力，除乐平龙光碧桂园悦府无动作外，其余项目均有加推或优惠活动，魅力之城加推价低量大，成交256套领先

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
白坭片区	恒大山水龙盘	共计19座94-161m <sup>2</sup> 余货	加推26/27/30座部分梯腿，107-122方	164	28	9800
	中昂翠屿湖	7/8座余货91/109方余货	加推7座91/109方	203	82	10500
	美的峯境	1-3座95-129方余货	美的集团金秋优惠	146	15	10500
	——	——	——	——	——	——
芦苞片区	——	——	——	——	——	——
乐平片区	龙光碧桂园悦府	89-120m <sup>2</sup>	持销余货	525	35	10500

万科项目不做公示

# 【顺德大良&容桂】

大良容桂片区项目上门量均较大，片区主力项目碧桂园凤凰湾表现出众，其余项目的加推及营销活动并没为其项目带来太大的成交

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

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
大良片区	——	——	——	——	——	——
	华侨城	119~244洋房；别墅	无	600	无	-
	中惠壁珑湾	5, 6, 8, 9座133m <sup>2</sup> -140m <sup>2</sup>	集赞送柚子	74	14	17100
	融创臻园	2、3、4座, 100-147m <sup>2</sup>	集赞送出国游	39	2	16500
	海骏达康格斯	在售7、8、12、13、14、15、16、18座	国庆期间成交送10年管理费，到访集赞送油米	121	12	14500
容桂片区	碧桂园凤凰湾	蔚澜3座02、05单位 125-128m <sup>2</sup>	荧光魔术晚会	2400	140	13000
	颐安灏景湾	1、2、3、5座一梯、6座01单位	国庆自然加推2座和6座01单位	315	25	15000
	金辉路劲江山云著	2栋, 95-120m <sup>2</sup>	美食节暖场	250	8	17500
	雅居乐万象郡	95-110m <sup>2</sup> 三到四房	加推1号楼1梯 共80套	200	5	17000
	凯蓝滨江	3.4.5座, 81-91m <sup>2</sup>	10套一口价单位 欧洲美食节活动	90台	3	18000

万科项目不做公示



# 【乐从&佛山新城&北滘&陈村】

## 珑景、中海新城公馆一二手联动带动的项目成交量较大，均价超2万项目成交较平淡

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

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
佛山新城	泰禾佛山院子	3座130/180m <sup>2</sup> 产品	无新动作、现场举办环球美食暖场	253	11	24000元/m <sup>2</sup>
	保利海德公园	10座少量余货，98/120m <sup>2</sup> 产品	持续诚意登记最后两栋7、8座，现已诚登288批；现场举办保利好房节、全民淘金活动	157	18	20000元/m <sup>2</sup>
	珑景花园	住宅82-110m <sup>2</sup> 少量余货，准备推38方平层公寓	启动一二手联动化去余货，渠道为充盈、广盈、智爱 4.2W/套；现场豪车展示、游园赢礼品	268	36	18000元/m <sup>2</sup>
	保利天寰（新项目）	预计推出95-145m <sup>2</sup> 三四房产品	国庆开发外展点（鹏瑞利及天佑城）	—	—	—
乐从	中海新城公馆	持销9座、10座、11座共3栋小高层，面积130/141m <sup>2</sup> ，以及19栋、20栋、21栋高层洋房，面积99/117/127m <sup>2</sup>	持销余货，持续一二手联动，点数为2个点；现场集中抽奖、VR赛车活动	222	42	17000元/m <sup>2</sup>
乐从	佛奥湾	9栋123-181m <sup>2</sup> 三四房产品，	成交送家电，一口价单位	134	30	毛坯均价 15500元/m <sup>2</sup>
北滘	合景天銮	持销1/3/4/5/6余货为主，面积95-140方三四房，余货50套左右	热气球活动（首付部分三个月付清，装修款9个月）	120	4	24000/m <sup>2</sup>
北滘	美的壹号公馆	10月推6座,116-141m <sup>2</sup> (两梯三户)	91、114、115方，低楼层一口价单位（付款方式：毛坯首付3成，今年年底交完；装修款明年9月收楼前交完，今年齐4成，明年内齐6成(一口价/1%佣金推介/千元私宴/定制拍摄	68	7	21300/m <sup>2</sup>
陈村	美的花湾城	主推17座(30层,两梯四户)，在售余货370	90方一口价特价单位/粉红主题亲子乐园活动（付款方式：全款分期是首付2成，每季度2成；无名额：首付三成，一年后签约）	80	11	20000/m <sup>2</sup>

# 【顺德龙江&勒流&杏坛】

顺德西部片区国庆来访以碧桂园美的水木清华为主力，来访量超600套，成交以个位数为主

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

区域	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
龙江	恒大龙江翡翠	余货90-139m <sup>2</sup>	大闸蟹美食周	300	11	14500
	美的西江府	在售7/8/9/10/16座 90-141m <sup>2</sup>	仲夏音乐节，国庆8重厚礼；到访送油米套装，转发集赞28个获免费电影票，老带新成交获1288元私宴一场，一口价单位13000元/m <sup>2</sup> 起（带装修），首付12万起，装修8年分期，	47	4	13500
勒流	电建洺悦半岛	未开盘	无	80	无	无
杏坛	——	——	——	——	——	——
	碧桂园美的水木清华	3座、4座（90-116m <sup>2</sup> ）	现阶段持销余货，国庆7天举办【一元超市抢购】活动	646	10	12800~13800
	中交瀚诚	1座（95-126）	现阶段持销余货，国庆营销动作：1、到访送VIP洗车券；2、成交送大闸蟹。3、推出10套一口价单位。4、老带新新业主送一年管理费。对外输出首付24万起。	70	6	14800~15800
	北河泽公馆	1座（70~99）	无活动	13	1	13500

万科项目不做公示

# 【禅城&南海公寓】

禅、南公寓项目来访量除兆阳O立方未过百，其余项目均较为不俗，万科基本承包了禅南的公寓主力

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

区域	板块	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
禅城	旧城板块	兆阳O立方	38-62m <sup>2</sup>	来访抽红包（旅游圈，双人饮食券）	94	18	18500元/m <sup>2</sup>
	城南板块	新福港鼎峰	40-73m <sup>2</sup>	新板房开放，暖场活动	约220	约26	18500元/m <sup>2</sup>
	城南板块	——	——	——	——	——	——
南海	桂城-千灯湖	——	——	——	——	——	——
	桂城-千灯湖	德高信中央大道	60-90m <sup>2</sup>	国庆期间来访抽奖、亲子嘉年华活动	100	10	20000/26000
	桂城-千灯湖	——	——	——	——	——	——
	桂城	——	——	——	——	——	——

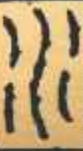
万科项目不做公示

# 【顺德公寓】

顺德公寓各项目来访量维持120左右，但成交低迷，多项目有一口价或加推动作，但并未带动成交显著增加

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

区域	板块	项目名称	项目在售产品	国庆楼盘推货/营销动作	国庆上门量	国庆实际成交情况套数	国庆成交实际均价
顺德	大良	Poly The Face	3座37-48m <sup>2</sup> loft公寓	保利好房节，一口价	108	24	15000
	佛山新城	怡龙湾	42-78m <sup>2</sup> 平层	无推货，小暖场活动抽奖送门票， <b>10套一口价</b> 18800元/m <sup>2</sup> ，其他均价20000元/m <sup>2</sup>	120	12	18800元/m <sup>2</sup>
	佛山新城	新睿广场	53-88m <sup>2</sup> loft	无推货， <b>10套一口价</b> 15000元/m <sup>2</sup> ，其他均价16500元/m <sup>2</sup>	30	0	-
	佛山新城	金海m-city	52-112m <sup>2</sup> loft	无推货，1元起拍活动， <b>10套一口价</b> 总价89w起，一次性享98折。	114	6	18000元/m <sup>2</sup>
	佛山新城	恒大苏宁广场	待售	无动态。未拿预售证，待售，预计年底加推。目前已自然释放冻结名额。	-	-	-
	佛山新城	中国德国港	51-163m <sup>2</sup> 平层	A栋10-20层写字楼（改公寓），22-44层公寓，目前收筹阶段，认筹约40个，诚意金3w，享开盘95折。单价1,9000元/m <sup>2</sup> 。	130	0	-



## 四、住宅区域市场



# 【住宅区域市场】

SUCCESSFUL POWER

国庆期间，政府官网无更新顺德成交数据，除南海区外，其余三区成交套数均出现较大降幅，禅城仅成交5套，较去年国庆减少524套；高明、三水成交均价涨幅均超过10%，禅城均价小涨2%，南海较同期则小幅下滑4%

区域	成交套数	套数增减	成交套数同比	成交面积	成交面积同比	均价	均价同比
禅城	5	-524	-99%	0.07	-99%	13728	2%
南海	246	79	47%	2.71	46%	13596	-4%
顺德	0	-3	-100%	0.00	-100%	0	——
三水	244	-136	-36%	2.44	-39%	8604	12%
高明	39	-71	-65%	0.43	-65%	8360	14%
全市	534	-655	-55%	5.65	-58%	11041	-4%

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】

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



本周正值国庆假期，无项目新出预售

2018年第40周禅城区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
		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

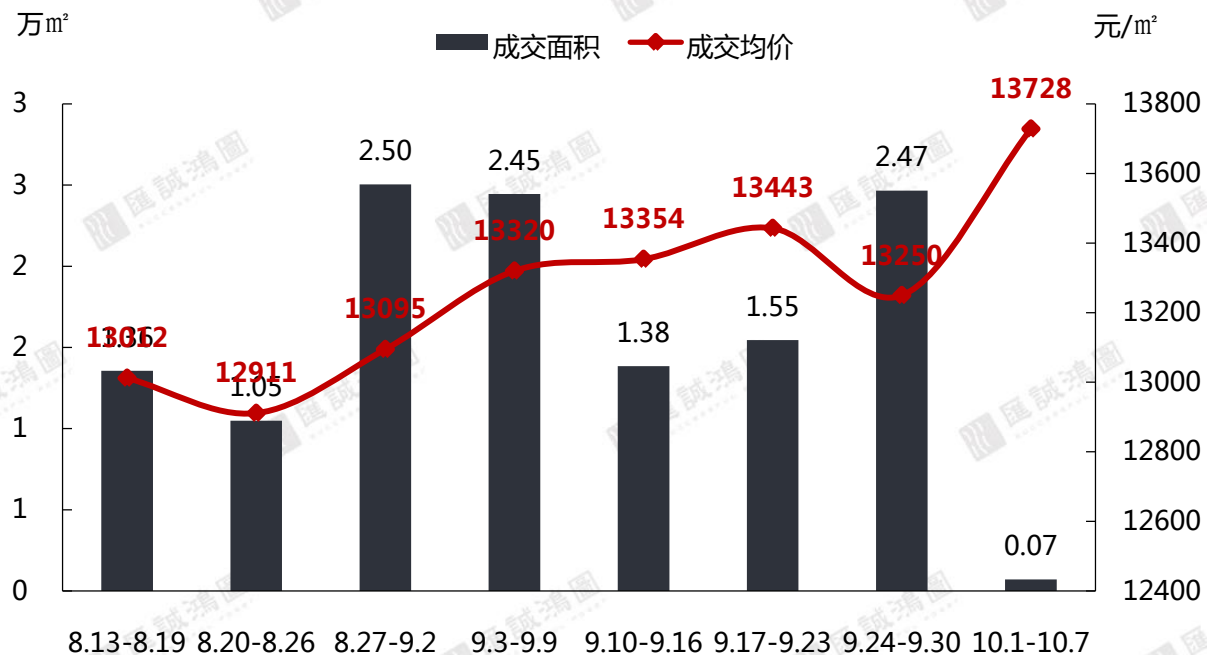
## 网签量跌价升；仅有招商臻园1盘有网签记录，网签5套住宅居首位

成交套数：**5套**  
环比：-212套

成交面积：**0.07万m<sup>2</sup>**  
环比：-97.11%

成交均价：**13728元/m<sup>2</sup>**  
环比：+3.61%

2018年第40周禅城区近期成交走势



第40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	5	713.27	13728
2	——	——	——	——
3	——	——	——	——
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER



**本周正值国庆假期，无项目新出预售**

2018年第40周南海区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
		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-南海区】

SUCCESSFUL POWER

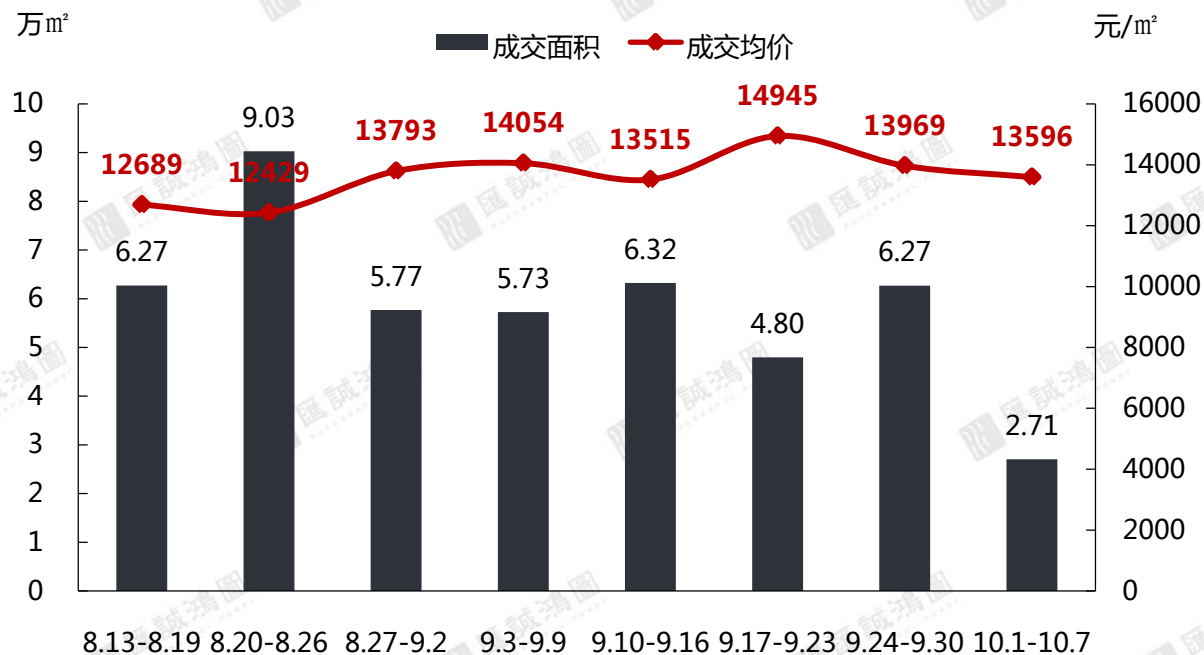
## 网签量价齐跌；海逸桃源花园网签62套住宅居首位

成交套数：**246套**  
环比：-331套

成交面积：**2.71万m<sup>2</sup>**  
环比：-56.84%

成交均价：**13596元/m<sup>2</sup>**  
环比：-2.67%

2018年第40周南海区近期成交走势



第40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	海逸桃源花园	62	6415.73	11566
2	翠湖绿洲花园	21	2173.34	11551
3	中海万锦世家	16	1665.98	13287
4	聚兴花园	12	1245.85	9544
5	时代水岸花园	11	1217.64	18829
6	广佛新世界	10	1185.77	16727
7	新城璟城	10	1122.31	14648
8	恒大御湖湾	8	980.77	9225
9	恒大悦府	8	999.64	15447
10	保利茉莉公馆	7	868.98	11450

(注：统计数据不包含万科项目)



# 【区域供应市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER



本周正值国庆假期，无项目新出预售

2018年第40周顺德区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
合计		0	0	0	0	0	0	0	0	0
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

# 【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

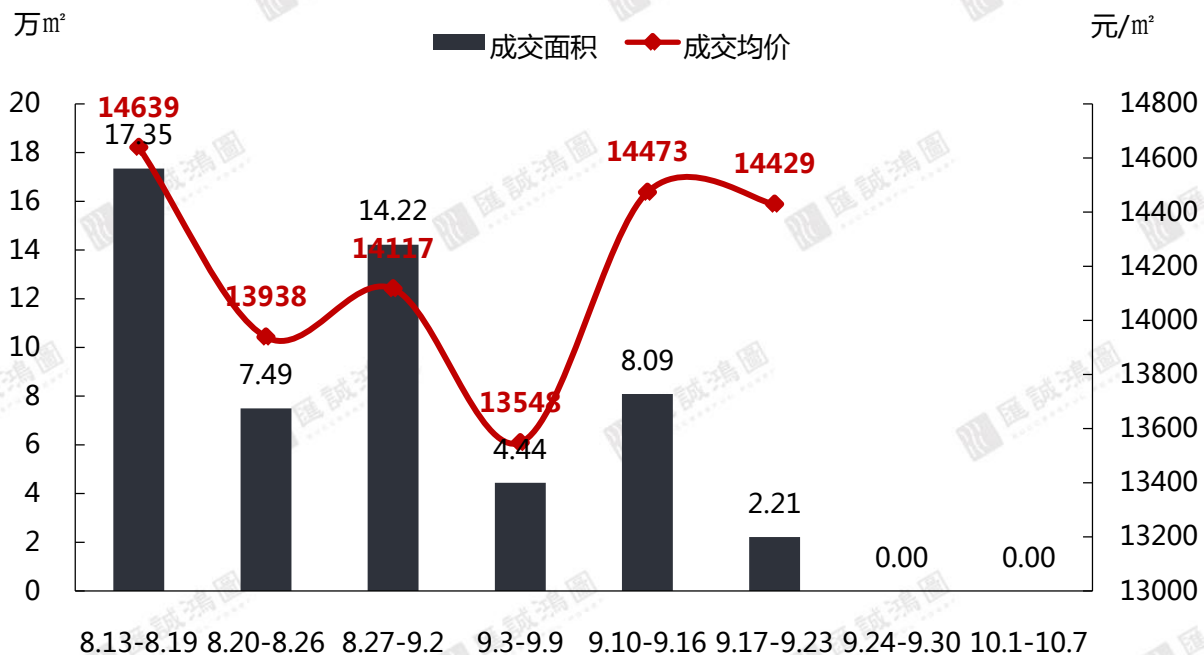
政府官网自9.19起无更新顺德成交数据，故缺失此后的顺德成交数据

成交套数：0套  
环比：0套

成交面积：0.00万m<sup>2</sup>  
环比：—

成交均价：—元/m<sup>2</sup>  
环比：—

2018年第40周顺德区近期成交走势



第40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



**本周正值国庆假期，无项目新出预售**

2018年第40周三水区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
合计		0	0	0	0	0	0	0	0	0
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

# 【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

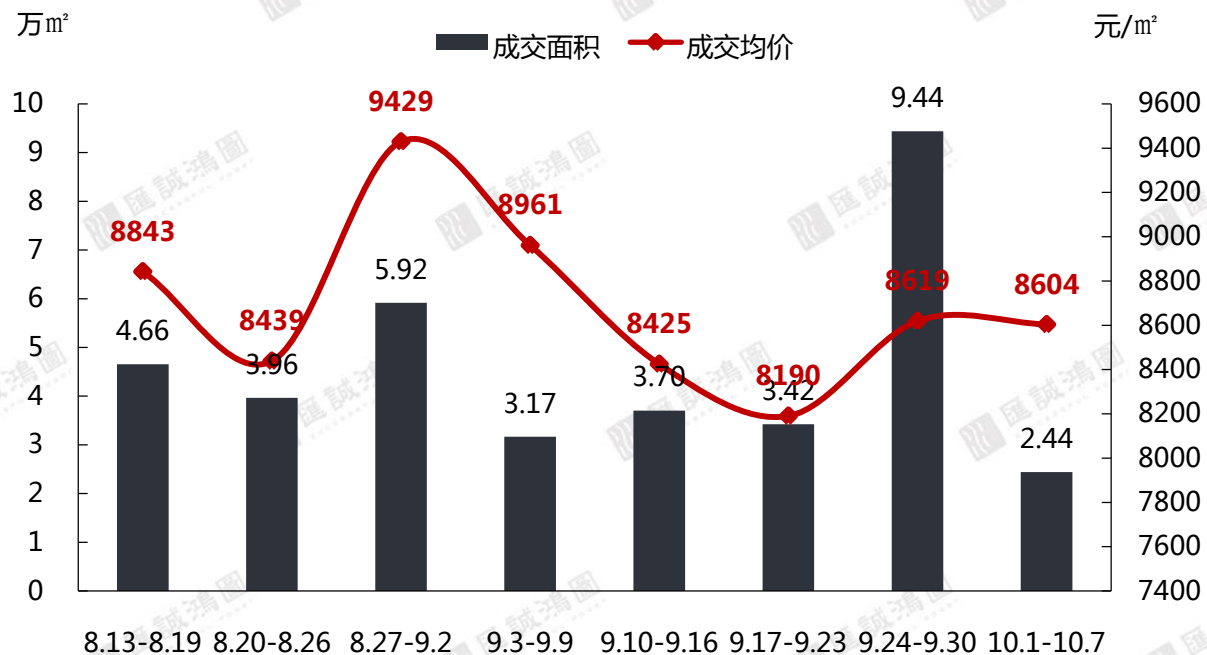
## 网签量跌价稳；天聚广场网签59套住宅居首位

成交套数：**244套**  
环比：-671套

成交面积：**2.44万m<sup>2</sup>**  
环比：-74.12%

成交均价：**8604元/m<sup>2</sup>**  
环比：-0.18%

### 2018年第40周三水区近期成交走势



### 第40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	天聚广场	59	6010.36	8982
2	旭辉江山	40	4076.84	9055
3	汇信华府	32	2685.51	8475
4	时代南湾	17	1685.08	9313
5	御江南国际社区	13	1275.80	9252
6	中昂翠屿湖	13	1209.85	8212
7	恒大山水龙盘	9	941.96	7213
8	保利中央公园	6	587.27	9425
9	广乐颐景园	6	591.08	7257
10	富港汇广场	4	415.74	9138

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域供应市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER



本周正值国庆假期，无项目新出预售

2018年第40周高明区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
		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

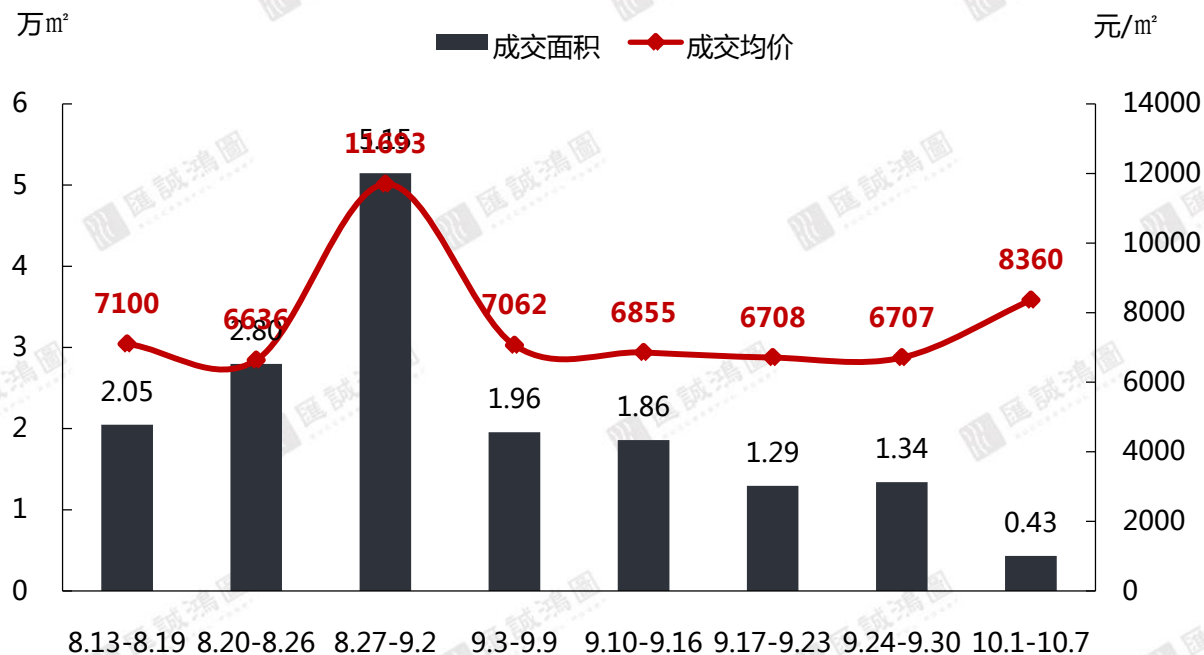
## 网签量跌价升，缺乏标杆项目集中网签，网签低迷；美的明湖花园网签11套居首位

成交套数：**39套**  
环比：-87套

成交面积：**0.43万m<sup>2</sup>**  
环比：-67.88%

成交均价：**8360元/m<sup>2</sup>**  
环比：+24.64%

2018年第40周高明区近期成交走势



第40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	美的明湖花园	11	1345.32	9053
2	美的鹭湖森林度假城	5	357.53	5805
3	花谷水岸花园	3	304.85	6105
4	江滨香格里拉花园	3	426.83	7993
5	云山诗意花园	3	364.70	—
6	花好月园	3	284.66	—
7	富星半岛	2	232.01	—
8	国邦·御林湖	2	238.94	9032
9	雅居蓝湾花园	2	217.22	6062
10	欧浦花城	1	111.60	6143

(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40周市场总结

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

第40周，正值国庆假期，无商住、商服地块供应和成交，市场淡静。

第40周，假期效应显著，供应停歇，网签骤降，仅有534套，跌至近年国庆黄金周新低；据不完全统计，国庆监测开盘/加推项目有12个，平均去化率仅22%，特价优惠活动成主流；受制于房价高企和双合同盛行带来的首付、月供压力，购房者入市较为谨慎，而房企迫于资金压力，推出特价优惠，意在促进回款，多成交主力项目依赖一二手联动带来的人流量，双方持续博弈，楼市热度略有下降。

# 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