

佛山市房地产市场周报

第45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45周市场概述

◆ 土地市场：禅南顺接棒供应，商服地持续底价成交

第45周，共供应4宗商住地块、2宗商服地块，继高明上周连供5地后，禅城亦联手南海、顺德推出优质地块；禅城国资办底价竞得禅城石湾广场地下空间，宏宇地产通过协议出让获得陈村新城商服地块。

◆ 住宅市场：银十过后，供应持续下滑，成交量价有所抬头

第45周，合计12个项目推出1298套住宅；

第45周，整体成交量价齐升，是受广佛交界项目成交增多所致；

第45周，保利、碧桂园项目持续活跃，碧桂园新城之光网签283套蝉联榜首。





一、市场资讯



◆新修订的《佛山市保障性公共租赁住房管理办法》获市政府常务会议通过

11月2日，佛山市政府召开常务会议，会议通过了**新修订《佛山市保障性公共租赁住房管理办法》**（简称新办法）。新办法在原有内容的基础上，主要是对保障对象、公共租赁住房申请与审核等章节作了较大的修改，并补充完善了优先给予住房保障的对象等。

新办法**将各类引进人才和新就业大学生进行适度调整，结合外来务工人员将保障群体扩大为新市民，扩大住房保障覆盖面；将保障性住房每年定期受理申请修改为全年工作日受理申请**，进一步方便了市民办理申请；调整各级部门的工作内容，将原申请审核由社区居委会、镇（街道）、区三级审核，镇（街道）、区两级公示修改为镇（街道）、区两级审核，审核期间全过程公示，缩短了审核的流程和时间；将部门联审由原区住建部门牵头向区有关部门信函索证修改为由市住建部门牵头向市有关部门信函索证，提高了对申请家庭准入条件的核查面，确保审核准确、有效；对申请审核各部门工作时限作了必要的调整，缩短了工作的时限；**补充了公交司机、环卫工人、本市户籍的特困供养人员和低保临界对象等**，扩大了优先保障的覆盖面。

◆佛山发改局公示物业费调整方案，住宅最高2.7元/m²

11月8日，佛山市发展和改革委员会发布关于征求《**佛山市物业服务收费管理调整方案**》意见的公告，将新制定的佛山市物业服务收费管理调整方案进行公示。

调整方案中公布，普通住宅物业管理收费**全市最高指导价不超过2.70元/m²/月**；物业服务收费标准**高于本次公布指导价的，合同期满前三个月重新约定物业服务收费标准**。

同时还规定，房屋交付业主使用时**每户免费配置4张出入卡**；物业服务企业不得向业主收取装修保证金（押金）、装修人员出入证押金等，并明确公摊水电费标准。

- **本次公布的全市最高指导价**：一级2.70元/m²/月；二级2.35元/m²/月；三级2.00元/m²/月；四级1.65元/m²/月；五级1.30元/m²/月。



◆ 益丰停车场TOD项目：片区将新增5宗宅地+1小学，接驳广州7号线

11月7日，顺德区发展规划和统计局发布关于**益丰地铁停车场上盖地块开发细则**的批前公示。

- **项目介绍**：总建筑面积110019.9㎡，其中地上总建筑面积105111.8㎡，地下建筑面积4908.1㎡。停车场综合楼为地下一层、地面十一层的建筑，总建筑面积约为30648.7㎡。**该停车场站点位于广州地铁7号线西延顺德段沿线末端**，出入场线从美的大道站站后接轨。**预计2020年底，广州地铁7号线西延顺德段有望实现贯通试运营。**
- **规划范围**：地处北滘新城高村北片，周边规划范围东至益丰路、南至乐创路与美的大道、西至横五路、北至规划二路，围合面积约为62.89公顷。
- **规划定位**：**广州大学城卫星城创新基地、人才集聚小镇；顺德北部片区产居融合发展、创智社区枢纽**
- **未来人口**：2.35万人
- **变化**：将**新增宅地5宗，幼儿园3处、农贸市场2处、小学1处、以及托老所和老年公寓各1处。**



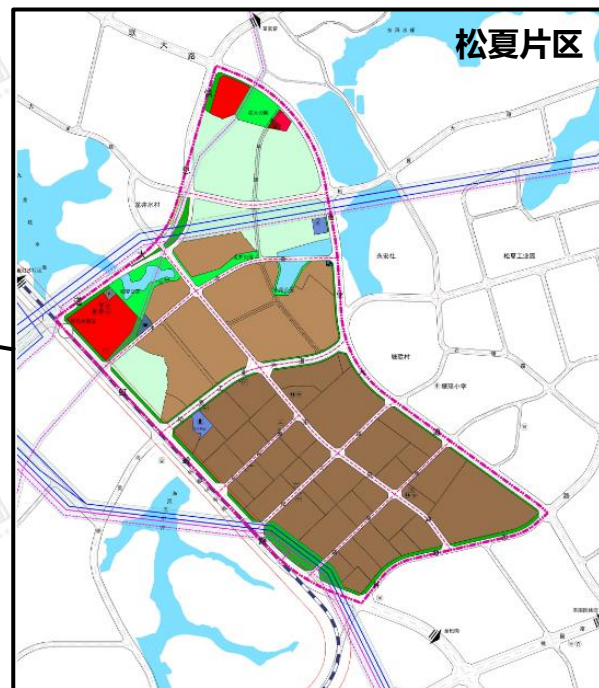
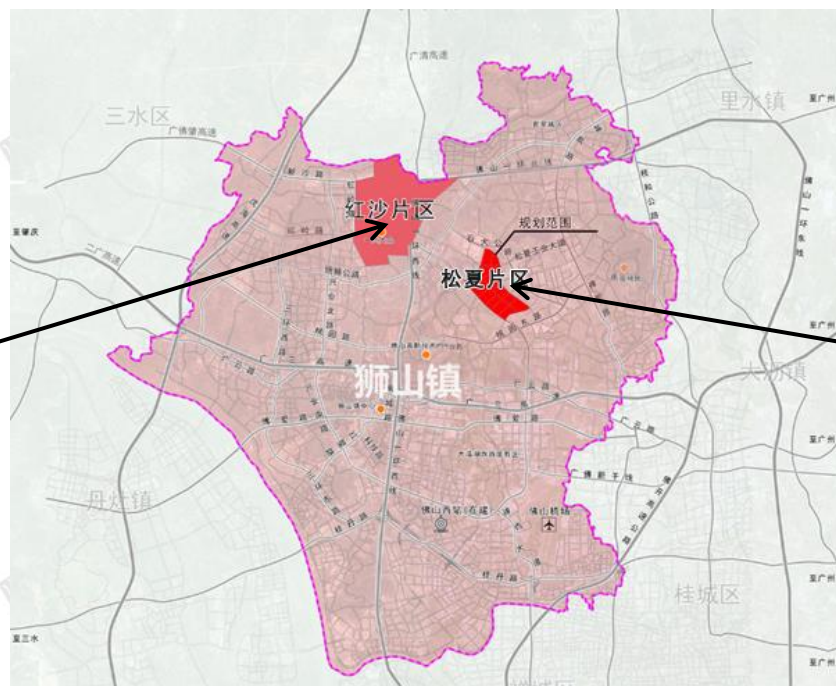
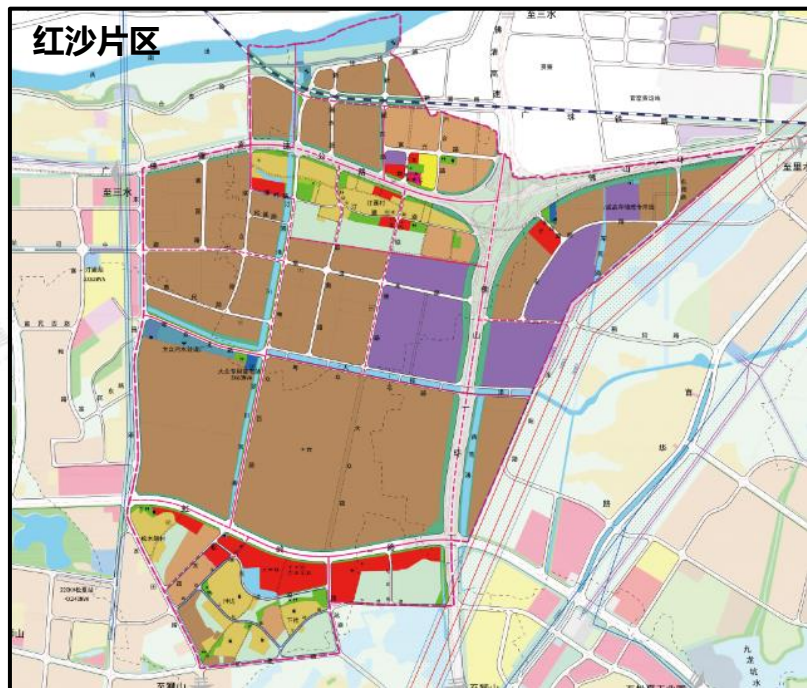


◆红纱片区、松夏片区：狮山将打造南海汽车产业园，未来就业人口超10万

日前，佛山市政府网站一连发布了南海汽车产业园区红纱片区和松夏片区两大片区的控制性详细规划。

根据公示，南海汽车产业园目标将打造珠三角地区重要的汽车产业园区，具体包括两个片区：**红纱片区**和**松夏片区**。

- **红纱片区**：范围为北至狮山镇行政界线、东至高压走廊、南至红星村南侧红星路、西至本田路，总用地面积1063.4公顷。片区功能定位为**南海汽车产业园重要的零配件生产基地，南海汽车产业园研发中心及旅游服务区**。未来可提供就业人口26510人。
- **松夏片区**：范围为虹岭路东北、信息大道东南、商业大道西南、科技西路西北，总用地面积324.1公顷。片区功能定位为**佛山市重要的先进制造业基地，南海汽车产业园的核心功能区**。主体功能包括**汽车整车生产、汽车零部件生产及汽车物流基地**。预计未来居住人口6356人，提供就业人口7.9万人。





◆ 首创熹悦台： 将建7栋住宅， 共608户

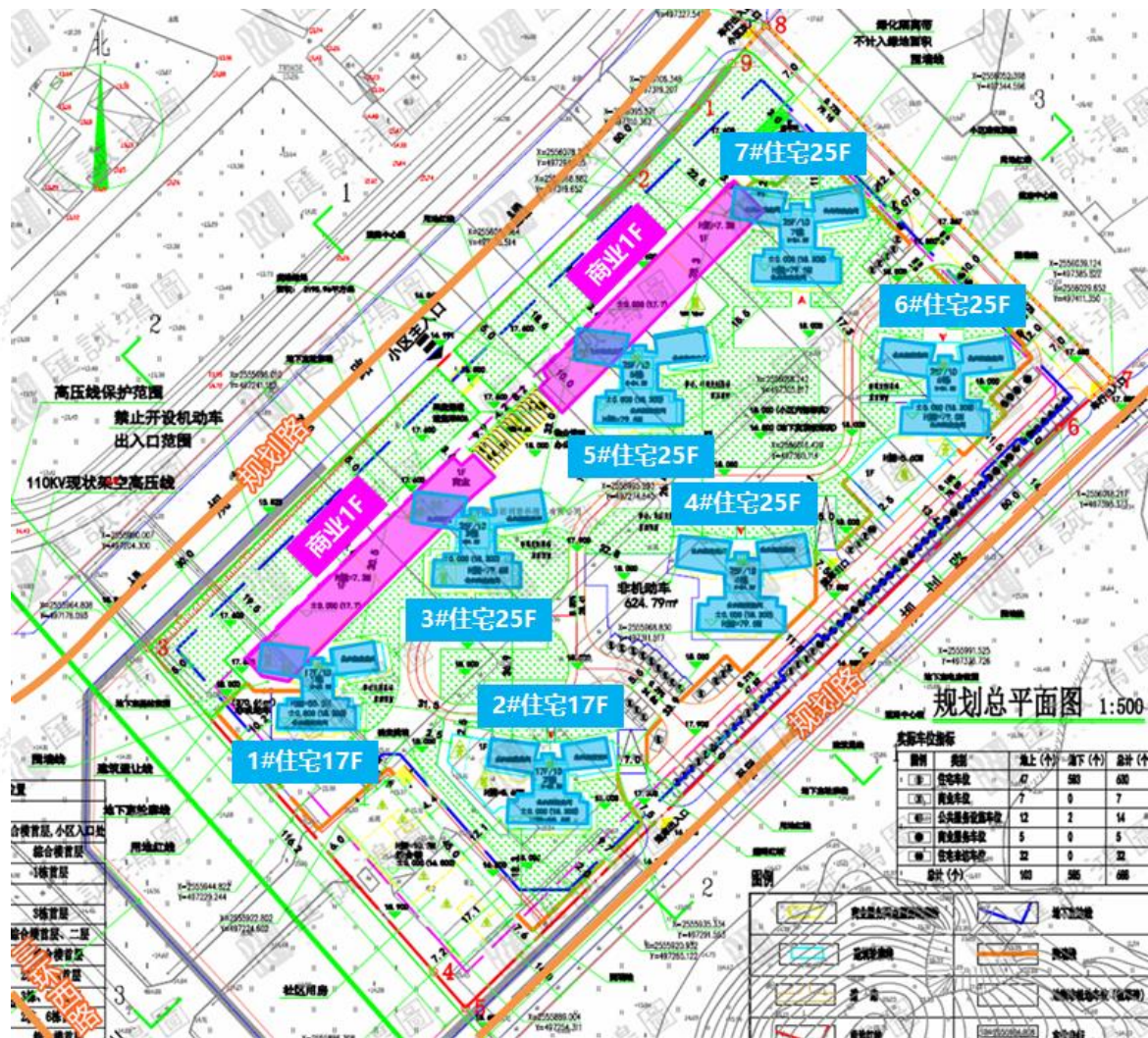
11月5日，南海区政府网站发布佛山首朗房地产开发有限公司（首创置业）**首创悦沁园**绿地系统规划图、道路交通系统与竖向规划图、总平面规划方案批前公示。

该地块属于**狮山镇小塘车站西侧旧厂房改造项目**。今年7月20日，由深圳首创投资置业有限公司以**64026万元+1000m²租赁住房**竞得，折合楼面价约**9850元/m²**。若剔除配建，在不计建安成本的前提下，楼面地价已达**10887元/m²**。

项目共规划7栋住宅，呈**西北低-东南高走势**，楼高17、25层不等，并设有1层高的沿街商铺，共计608户，车位688个。

● 以下为基本数据：

项目对外宣传名称	首创熹悦台	项目备案名称	首创悦沁园
总用地面积 (m²)	25000.5	总建筑面积 (m²)	91731.77
住宅用地 (m²)	62930.23	商业部分计容建面 (m²)	1108.42
总户数 (户)	608	总停车位 (个)	688
住宅楼栋数 (栋)	7	层数 (层)	17、25层不等





◆ 绿地+北控联合斩获高明三洲旧改前期投资，总投资约20亿

11月9日，高明区荷城街道三洲旧区改造工作前期投资项目的结果已于正式出炉，北控城投及广州绿地联合体斩获三洲旧区改造工作前期投资人项目，以**投资利率为5.00%、项目年平均收益率为7.00%**的竞标获得。

值得注意的是，据此前竞标文件透露，本项目**总投资约20亿元人民币**，其中前期工作资金10亿元，后续土地征收整理投资约10亿元（仅限征收方式）。除了负责土地前期整理及拆迁工作外，竞得方还须对旧改项目的**产业导入（如建设空港新城可提供配套的产业类型、分布位置、占地面积等）**、土地价值提升等提供专业建议。

按照最新的《高明分区2014-2020年规划》，**三洲组团中心定位为城市副中心，打造成以文化、休闲、旅游业为重点的特色小镇**，而本次改造前期投资人的确定，将大大地加快改造的进度。

- **项目现状**：旧城镇、旧厂房、农田等；
- **项目范围**：荷城街道三洲公正路以南、沧江南路以北（含南边盈进公司）、碧桂路以东（含西边沿线厂房）、沧江河以西（含凤翼洲），占地总面积约2700亩；可出让各类建设用地面积约1350亩（不含范围内约300亩新增建设用地，扣除已出让建设用地及安置房用地）。



◆佛山4行下调房贷利率，降幅5-10%，汇丰全市最低

近日，佛山13家主流银行，发现8家执行首套利率上浮15%，二套上浮20%，**汇丰和邮储最低，仅上浮10%**。值得注意的是，继交行、广州银行之后，**中国银行、邮储银行、渤海银行和兴业银行**下调了利率，**下调幅度约5-10%**。

除此之外，还有两家银行为情况比较特殊。其中，**建行**两个月前首套利率曾下调为上浮15%，如今又**回升至上浮20%**；而**工行二套房面积无论是否超过144平米，首付都要6成**。

佛山13家银行放贷利率一览表

银行	首套房	二套房
汇丰	3成, 上浮10%	4成, 上浮11%
农行	3成, 上浮15%	4成, 上浮20%
中行	3成, 上浮15%	4成, 上浮20%
建行	3成, 上浮20%	4成, 上浮25%
工行	3成, 上浮15-20%	6成, 上浮25-30%
交行	3成, 上浮15%	4成, 上浮20%
农商行	3成, 上浮15%起	4成, 一手上浮20%, 二手上浮25%
招行	3成, 上浮15%	4成, 上浮20%
渤海	3成, 上浮23%	4成, 上浮23%
广州银行	3成, 上浮15%	4成, 上浮20%
光大	3成, 上浮20-25%	4成, 上浮30-35%
邮政储蓄	3成, 上浮10%	4成, 上浮20%
兴业	3成, 上浮15-20%	4成, 上浮20-25%

银行	套数	原来利率	最新利率
中行	首套	上浮25-30%	上浮15%
	二套	上浮35%	上浮20%
邮储	首套	上浮15%	上浮10%
	二套	二套上浮20%	
渤海	首套	上浮30%	首套、二套上浮23%
兴业	首套	上浮20%	合作客户上浮15
	二套	上浮25%	合作客户上浮20%



◆ 禅城王借岗森林公园二期选址确定，面积超7.8万平

11月6日，**王借岗森林公园二期——沙口生态园部分工程**建设用地规划许可正在禅城区政府网进行批后公布，净用地78381.24平，将禅城区公用事业服务中心进行建设。

王借岗公园是“千亩绿心群”的重点项目，2018年禅城区将启动王借岗森林公园二期建设。根据火山遗址生态公园的旅游资源分布和开发价值，注重整体景观联系，充分利用自然水域，借助火山遗址为视角焦点，在空间布局上采用“**一心一带三片区**”的景观布局：

- **“一心”**：火山遗址景观区作为景观中心，营造独特的视觉焦点；
- **“一带”**：以**空中栈道**作为各景观空间的纽带；
- **“三片区”**：火山地质景观区、综合公园景观区、滨河湿地景观区。

◆ 2018第三季度中国“堵城”排行榜出炉，佛山排名第八

近日，多家单位共同发布的《**2018Q3中国主要城市交通分析报告**》显示：2018年第三季度，中国拥堵最严重的城市前10名为北京、重庆、哈尔滨、广州、贵阳、长春、上海、**佛山**、深圳、成都。

◆ 三水新城医院选址公示，或建成南方医科大学三水分院

11月7日，三水区发展规划和统计局发布佛山市三水区新城医院建设项目批前公示，**项目选址将定为三水区云东海街道虹岭路与纵九路交界东南侧**，总用地面积约8.5万㎡，规划总建筑面积约17.3万㎡，将由佛山市三水新城医院负责建设。

三水新城医院**或将建成南方医科大学珠江医院的三水分院**。建成后，内部运营和管理将由南方医科大学珠江医院负责，依托其资源优势，高标准打造成现代化**三甲综合医院**，按目前规划，该医院计划设置床位999张，设计日门诊量2500人次。



◆佛山国际体育文化演艺中心11月10日投用，举行电影百花奖颁奖典礼

11月10日下午至晚上，作为电影节重头戏，**电影艺术家走红地毯仪式和第34届大众电影百花奖颁奖典礼暨闭幕式将在佛山国际体育文化演艺中心举行**，央视六套将全程直播。这是新投用的佛山国际体育文化演艺中心的首秀。

作为顺德区牵头的重点项目，佛山国际体育文化演艺中心建成投用，意味着**顺德区推进市中心城区城市形态提升专项行动迈出了关键一步**。下阶段，为加快项目推进，**顺德区政府在原来基础上再增加约2.3亿元专项资金用于项目建设**。

◆番海大桥计划年底前开建，南海番禺5分钟通达

近日，番海大桥工程初步设计的相关材料已**正式获得省交通部门批复**。

番海大桥起于佛山市南海区桂城街林岳村（顺接魁奇路），向东跨陈村水道，终于广州市番禺区石壁街石壁三村（顺接南大干线）。经审查，路线走向及主要控制点符合省发展改革委《工可批复》的要求。佛山市路桥公司表示，该工程**已计划于今年年底前开工建设**。**通车后，佛山市南海区与广州市番禺区最快5分钟内快速通达，南海区三山新城与广州的南站新城也将实现牵手融合**。



◆近60家金融机构进驻桂畔海产融生态小镇

顺德要建设“科技顺德”，构建现代化经济体系，必须营造良性健康的融资环境，引导企业开拓融资渠道。今年以来，位于顺德中心城区的**大良街道积极推动建设创新智慧金融新模式，促进辖区产业与金融相结合。**

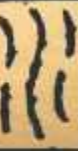
桂畔海产融生态小镇已吸引近60家各类金融机构进驻；今年前十月份金融机构累计为企业提供融资近90亿元。接下来，大良还将依托金融集聚区的资源辐射，推动企业境内外上市挂牌，争取大良产业经济在高质量发展道路上实现领跑。

◆佛山布局影视全产业链，对标北上实现竞合

11月8日下午，中国电影产业投资影响力论坛在佛山举行。论坛上，《**佛山市南方影视中心影视产业发展规划（2018-2025年）**》正式发布。未来几年，佛山将围绕“**3+5+X+1**”的**战略布局**，将**打造3大类综合影视基地、5个特色影视产业聚集区、X个影视特色行生产业群、1条佛山全域黄金旅游线路，成为享誉中外的南方影视中心。**

值得一提的是，佛山将打造“**一区一重点**”区域发展模式，各区选择不同的重点产业门类错位发展，分别打造“**影动禅城**”（佛山影视文化创意中心）、“**影服南海**”（佛山影视文化服务中心）、“**影研顺德**”（佛山工业设计中心）、“**影游三水**”、“**影游高明**”（佛山**影视生态休闲旅游中心**），以点带面，拉动全局，在佛山形成全域影视创业生产的产业环境、文化导向性城市。

- **三阶段实施目标**
- **第一阶段**：2018-2020年是“**初步完成期**”，将完成南方影视中心全域范围内的基础产业调研，完善南方影视中心的政府扶持政策制定，并与港澳深度对接，**完成第一期影视基地建设**与**产业聚集**。
- **第二阶段**：2021-2023年是“**建设完善期**”，南方影视中心的整体设计打造基本完成，基础工作生产、文创体系和文化消费环境形成，完成国际要求的影视园区，包括大型国际影棚、一定体量的影视作品定期在南方影视中心拍摄生产。
- **第三阶段**：2024-2025年是“**产业完成期**”，将立足“**粤港澳大湾区**”，在中国形成**与北京、上海差异并存的中国南方影视中心**。



二、土地市场

【土地供应市场】

SUCCESSFUL POWER

12月拍地潮再增6员，以商住地块为主，地块各有看点，禅城主打中心地段和一线江景，南海主打未来多轨道交通途径，高明主打西江新城规划利好

2018年第45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	杨和	2018-11-5	TD2018(GM)WG0056	高明区杨和镇滨河三路以东、兴国路以南	商服	3.94	3.16	3550	2018-12-6
高明	荷城	2018-11-6	TD2018(GM)WG0063	高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	1.93	5.40	22100	2018-12-7
禅城	张槎	2018-11-9	TD2018(CC)XG0009	禅城区张槎路15号	商住	3.58	9.30	64775	2018-12-12
禅城	南庄	2018-11-9	TD2018(CC)XG0010	禅城区南庄镇溶洲广河厂	商住	2.91	10.19	68472	2018-12-13
南海	大沥	2018-11-9	TD2018(NH)WG0035	南海区大沥镇太平大道太平工业区地段	商住	4.35	11.61	92837	2018-12-10
顺德	北滘	2018-11-9	TD2018(SD)WG0023	顺德区北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块	商服	1.91	7.65	19000	2018-12-10

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【土地成交市场】

SUCCESSFUL POWER

本周仅有2宗商服地块成交，禅城、顺德各占1宗，禅城石湾广场地下空间终被禅城公资办底价竞得，宏宇地产则通过协议出让获得陈村新城商服地块

2018年第45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	石湾	TD2018(CC)WG0005	禅城区镇中路东侧、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	3083	佛山市禅城区轨道交通发展有限公司(禅城公资办)	6166	2018-11-6
顺德	陈村	——	顺德区陈村镇南涌居委会南涌工业区	商服	1.95	10.52	14534(转变用地功能须缴纳的土地出让金)	佛山市顺德区燊徽企业管理咨询有限公司(宏宇地产)	——	2018-11-8

【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

禅城国资办底价竞得石湾广场地下空间，将与地铁石湾站无缝对接

TD2018(CC)WG0005号地块

成交时间：2018.11.6

地块性质：公园绿化、地下商业

占地面积：1.35万m²

容积率：——

建筑面积：0.50万m²（地下空间）

出让底价：3083万元

成交总价：3083万元

溢价率：0%

楼面地价：6166元/m²

竞得者：佛山市禅城区轨道交通发展有限公司（禅城国资办）

地块位置：禅城区镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧（石湾广场地下空间）



全新项目

在售项目

售罄项目

【周重点成交地块一】

SUCCESSFUL POWER

片区商住环境成熟，暂无在售一手住宅项目



商业

医疗

公园

教育

其他

【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

宏宇地产通过协议出让获得广东力天鞋业有限公司地块改造项目

广东力天鞋业有限公司地块改造项目

成交时间：2018.11.8

地块性质：商服

占地面积：1.95万m²

容积率：5.4

建筑面积：10.52万m²

转变用地功能须缴纳的土地出让金：

14534万元

意向用地者：**佛山市顺德区燊徽企业管理咨询有限公司（宏宇地产）**

地块位置：顺德区陈村镇南涌居委会南涌工业区



【周重点成交地块二】

SUCCESSFUL POWER

地处陈村新城，陈村新城站不超过600米，周边多盘环绕，人居氛围成熟



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17个项目新出25个预售，其中16个住宅预售，主要集中在南海，共891套；时代家、龙光玖龙湖分别供应366套、207套表现较突出

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/别墅			商铺		其他	
					套数	面积	备案价	套数	面积	套数	面积
11月6日	时代家	南海-里水	5座	住宅	186	19035.24					
11月6日	时代家	南海-里水	4座	住宅	180	18086.1					
11月9日	时代领峰	南海-狮山小塘	4栋3座	商铺				40	1786.06		
11月9日	时代领峰	南海-狮山小塘	3栋3座	商铺				21	943.82		
11月9日	富丰君御	南海-桂城	22座	住宅/商铺	118	14327.87		12	1328.26		
11月9日	当代万国府MOMA	南海-桂城	16座	叠墅	27	4259.52					
11月9日	当代万国府MOMA	南海-桂城	15座	叠墅	27	4301.75					
11月9日	龙光玖龙湖	南海-丹灶	12、13号楼	住宅	207	20602.48					
11月9日	樵悦名居	南海-西樵	2座	住宅/商铺	64	5637.24		8	438.03		
11月9日	樵悦名居	南海-西樵	1座	住宅/商铺	64	5629.48		6	314.1		
11月9日	当代万国府MOMA	南海-桂城	14座	叠墅	18	2660.28					

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

其余四区住宅供应较为保守，禅城奇槎板块2盘合共供应116套，顺德仅有1盘供应108套，三水、高明分别供应118套和65套

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
11月5日	财金大厦	禅城-季华路沿线	地下停车场	车位						107	7837.92
11月7日	保利碧桂园天汇	禅城-奇槎板块	天盈公馆十座	住宅/商铺	96	13870.40		8	361.37		
11月8日	绿城桂语兰庭	禅城-奇槎板块	九、十二座	别墅	20	3148.17					
11月5日	顺德智富园	顺德-杏坛	20栋	厂房						15	11966.79
11月5日	顺德智富园	顺德-杏坛	21栋	厂房						32	33807.27
11月5日	顺德智富园	顺德-杏坛	22栋	厂房						32	33561.17
11月5日	天聚广场	三水-云东海	一区2座	住宅	108	11759.92	9500				
11月5日	碧桂园翡翠山	三水-云东海	14、17、33、34、43座	别墅	10	2376.35	14990				
11月6日	荷城碧桂园	高明-荷城	5座附属楼	住宅/商铺	1	238.49		7	947.19		
11月7日	绿色世嘉花园	高明-荷城	二期17座	住宅	64	6587.36					
11月7日	美的明湖花园	高明-西江新城	6#、7#、8#、9#商业网点	商铺				46	3178.92		

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】

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



2018年第45周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

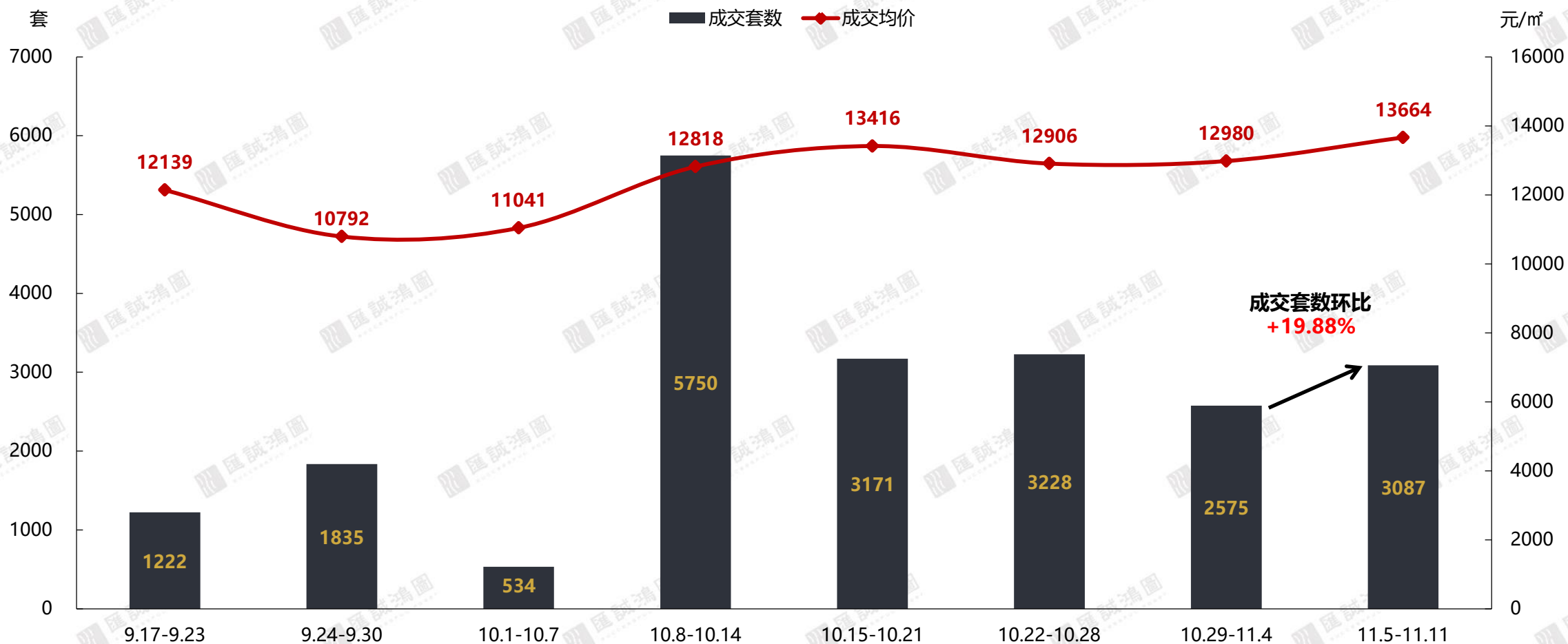
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比
禅城	0	0	0	0	32	40	44	0	116	8.94%
南海	0	60	404	152	145	40	90	0	891	68.64%
顺德	0	108	0	0	0	0	0	0	108	8.32%
三水	0	0	27	27	54	0	0	10	118	9.09%
高明	0	0	32	0	32	0	0	1	65	5.01%
总计	0	168	463	179	263	80	134	11	1298	
占比	0.0%	12.9%	35.7%	13.8%	20.3%	6.2%	10.3%	0.8%	100.0%	

【住宅成交市场】

SUCCESSFUL POWER

总体成交量价齐升；成交3087套，环比增加512套；面积35.29万m²，环比增加17.14%；均价为13664元/m²，环比上涨5.27%

2018年第45周佛山市一手住宅近期成交走势



成交套数环比
+19.88%

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45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	89	88	126	68	37	14	435
南海	16	105	219	107	133	76	45	21	722
三水	1	10	129	419	503	240	39	18	1359
顺德	18	29	125	118	96	33	6	16	441
高明	4	12	18	18	55	23	0	0	130
总计	39	169	580	750	913	440	127	69	3087
占比	1.3%	5.5%	18.8%	24.3%	29.6%	14.3%	4.1%	2.2%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【成交排行榜】

SUCCESSFUL POWER

顺德独占7席，保利、碧桂园项目活跃，碧桂园新城之光网签283套蝉联榜首

第45周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

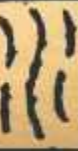
排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	顺德	碧桂园新城之光	283	33339.06	17611
2	南海	绿地香颂公馆	238	25816.49	5959
3	顺德	中海万锦公馆	203	23247.62	15402
4	顺德	龙湖春江名城	148	16182.79	15374
5	禅城	保利碧桂园天汇	143	20147.48	13561
6	顺德	中海雍景熙岸	110	13622.25	9671
7	顺德	美的绿城凤起兰庭	96	11081.72	——
8	禅城	信业阳光城檀悦	93	10294.01	13017
9	顺德	保利海德公园	79	10014.87	18741
10	顺德	碧桂园凤凰湾	70	7354.46	8670

注：统计数据不包含万科项目

第45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	碧桂园新城之光	283	33339.06	17611
2	南海	绿地香颂公馆	238	25816.49	5959
3	顺德	中海万锦公馆	203	23247.62	15402
4	禅城	保利碧桂园天汇	143	20147.48	13561
5	顺德	龙湖春江名城	148	16182.79	15374
6	顺德	中海雍景熙岸	110	13622.25	9671
7	顺德	美的绿城凤起兰庭	96	11081.72	——
8	禅城	信业阳光城檀悦	93	10294.01	13017
9	顺德	保利海德公园	79	10014.87	18741
10	顺德	保利碧桂园悦公馆	62	8115.72	15557

【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

禅城和南海分别受保利碧桂园天汇和绿地香颂公馆（回迁房）集中网签带动，成交套数分别大增99.5%和117.5%；顺德得益于大良和佛山新城项目集中网签，成交均价突破1.6万元/m²，环比上涨13%

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	435	217	99.5%	5.29	76.4%	13237	-18.7%
南海	722	390	117.5%	7.78	112.0%	11925	-12.8%
顺德	1359	152	12.6%	16.11	11.7%	16490	13.0%
三水	441	-192	-30.3%	4.66	-31.7%	8881	-3.9%
高明	130	-55	-29.7%	1.44	-34.5%	8524	2.0%
全市	3087	512	19.9%	35.29	17.1%	13664	5.3%

【区域供应市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

仅奇槎2盘有供应，保利碧桂园天汇推出96套超高层洋房，面积横跨110-180m²；绿城桂语兰庭推出20套别墅，面积涵盖130-180m²

2018年第45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
保利碧桂园天汇	天盈公馆十座	0	0	0	0	32	32	32	0	96
绿城桂语兰庭	九、十二座	0	0	0	0	0	8	12	0	20
合计		0	0	0	0	32	40	44	0	116
占比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	27.6%	34.5%	37.9%	0.0%	100.0%

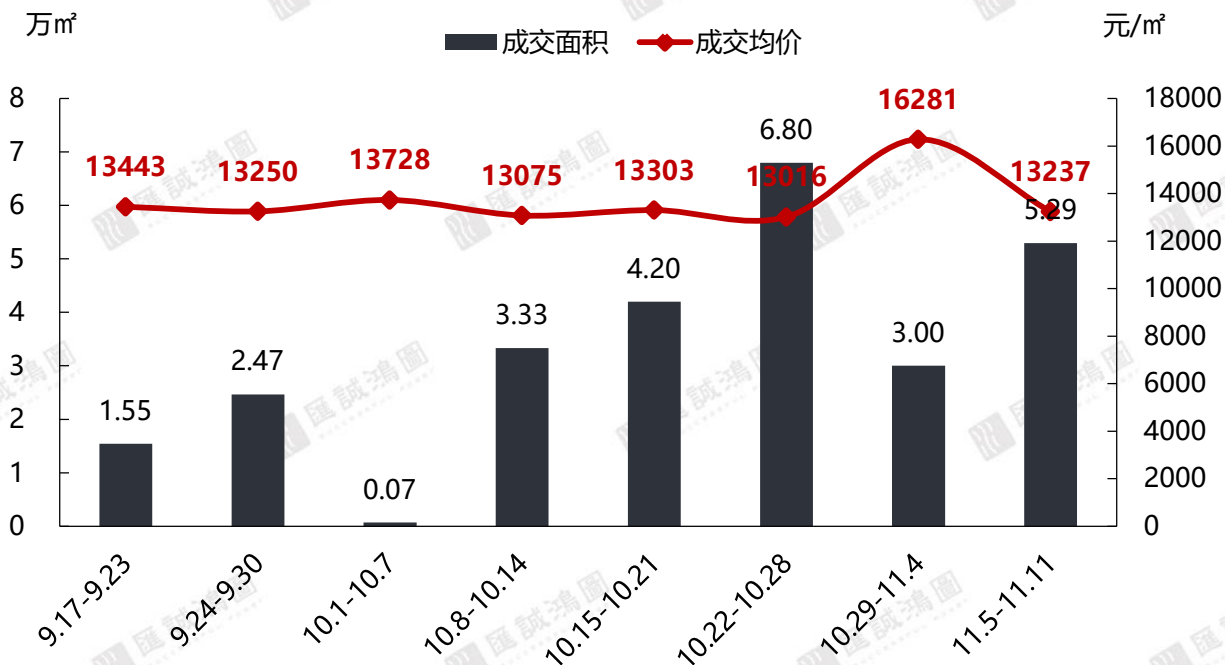
【区域成交市场-禅城区】

SUCCESSFUL POWER

保利碧桂园天汇、信业阳光城檀悦分别成交143套、93套，带动成交明显回暖；别墅成交显著消退，均价回落至1.3万元/m²水平

成交套数：**435套** 环比：**+217套**
成交面积：**5.29万m²** 环比：**+76.42%**
成交均价：**13237元/m²** 环比：**-18.70%**

2018年第45周禅城区近期成交走势



第45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	保利碧桂园天汇	143	20147.48	13561
2	信业阳光城檀悦	93	10294.01	13017
3	花曼丽舍	40	4121.91	12885
4	新鸿基珑景	20	2003.51	13215
5	绿岛湖壹号	15	2164.39	12802
6	保利立方	12	1330.4	12579
7	世茂望樾	8	848.31	14037
8	时代香海彼岸苑	6	633.45	14991
9	新福港鼎峰	5	575.97	13829
10	旭辉公元	4	469.02	13266

(注：统计数据不包含万科项目)

【区域供应市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

5盘齐发，当代万国府共推出72套叠墅，面积涵盖130-180m²；其余项目则推出高层乃至超高层住宅，面积较为集中在85-95m²，为市场补充刚需产品

2018年第45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
时代家	5座	0	0	124	0	62	0	0	0	186
时代家	4座	0	60	0	60	60	0	0	0	180
富丰君御	22座	0	0	60	0	0	29	29	0	118
当代万国府MOMA	16座	0	0	0	0	0	2	25	0	27
当代万国府MOMA	15座	0	0	0	0	0	1	26	0	27
龙光玖龙湖	12、13号楼	0	0	92	92	23	0	0	0	207
樵悦名居	2座	0	0	64	0	0	0	0	0	64
樵悦名居	1座	0	0	64	0	0	0	0	0	64
当代万国府MOMA	14座	0	0	0	0	0	8	10	0	18
合计		0	60	404	152	145	40	90	0	891
占比		0.0%	6.7%	45.3%	17.1%	16.3%	4.5%	10.1%	0.0%	100.0%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

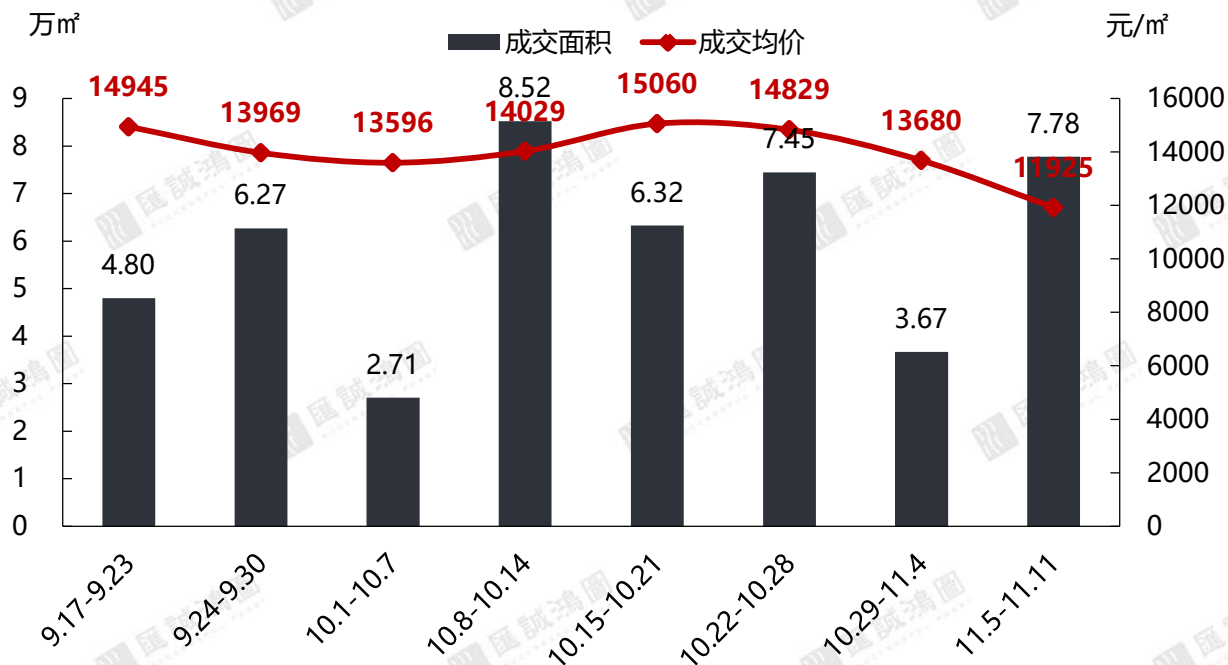
【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

绿地香颂公馆成交238套回迁房冲上榜首，带动成交迅速回升，均价则显著回落，其余项目表现平平

成交套数：**722套** 环比：**+390套**
成交面积：**7.78万m²** 环比：**+112.00%**
成交均价：**11925元/m²** 环比：**-12.83%**

2018年第45周南海区近期成交走势



第45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	绿地香颂公馆	238	25816.49	5959
2	时代水岸花园	46	5041.83	18795
3	融创御府	42	4147.09	14912
4	保利紫山	41	4264.61	15208
5	保利滨湖花园	35	3285.99	15837
6	当代万国府MOMA	23	2771.55	19012
7	禾粤尚德居	18	1449.47	5026
8	时代领峰	17	1840.35	14455
9	恒大悦府	15	1709.44	15391
10	时代名著	15	1841.10	17258

(注：统计数据不包含万科项目)

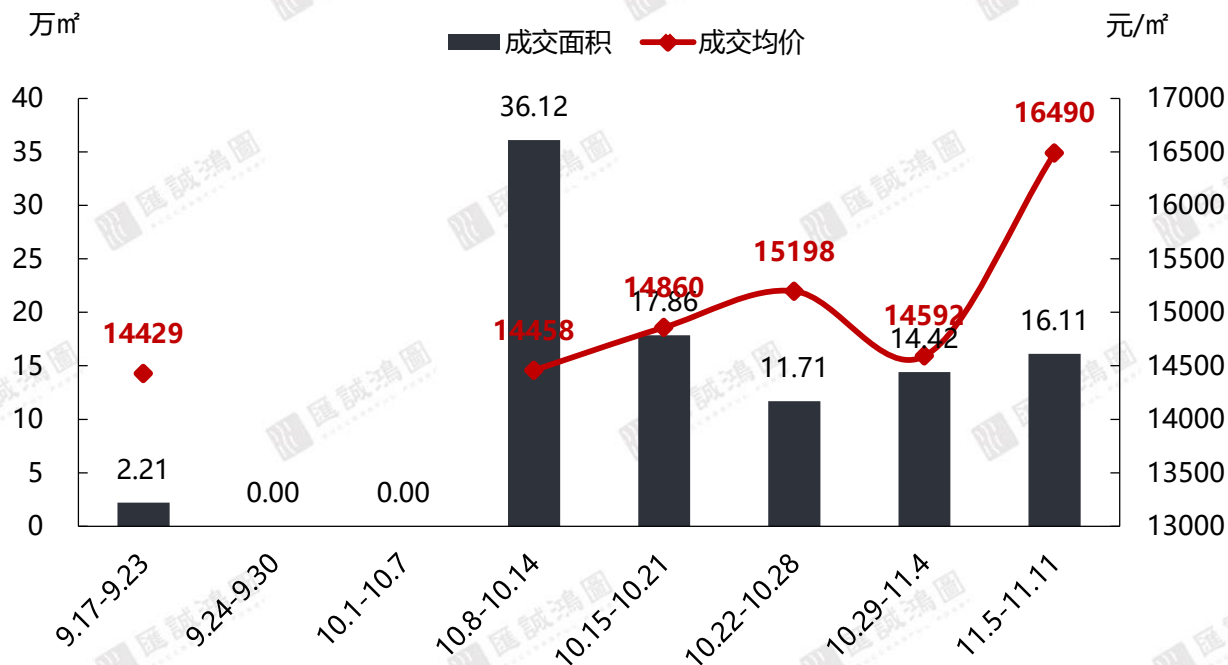
【区域成交市场-顺德区】

SUCCESSFUL POWER

保利、碧桂园项目成交依旧活跃，成交稳步增加，碧桂园新城之光网签283套居首位；大良、佛山新城项目成交增多，均价急速反弹

成交套数：1359套 **成交面积：16.11万㎡** **成交均价：16490元/㎡**
 环比：+152套 环比：+11.71% 环比：+13.01%

2018年第45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45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	碧桂园新城之光	283	33339.06	17611
2	中海万锦公馆	203	23247.62	15402
3	龙湖春江名宸花园	148	16182.79	15374
4	中海雍景熙岸	110	13622.25	9671
5	美的绿城凤起兰庭	96	11081.72	—
6	保利海德公园	79	10014.87	18741
7	碧桂园凤凰湾	70	7354.46	8670
8	保利碧桂园悦公馆	62	8115.72	15557
9	中海新城公馆	45	5506.72	16113
10	雅居乐英伦首府	42	4811.62	21674

(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



供应较此前显著减少，天聚广场供应108套高层住宅，面积横跨85-130m²；碧桂园翡翠山则推出10套别墅，面积均在180m²以上

2018年第45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
天聚广场	一区2座	0	0	27	27	54	0	0	0	108
碧桂园翡翠山	14、17、33、34、43座	0	0	0	0	0	0	0	10	10
合计		0	0	27	27	54	0	0	10	118
占比		0.0%	0.0%	22.9%	22.9%	45.8%	0.0%	0.0%	8.5%	100.0%

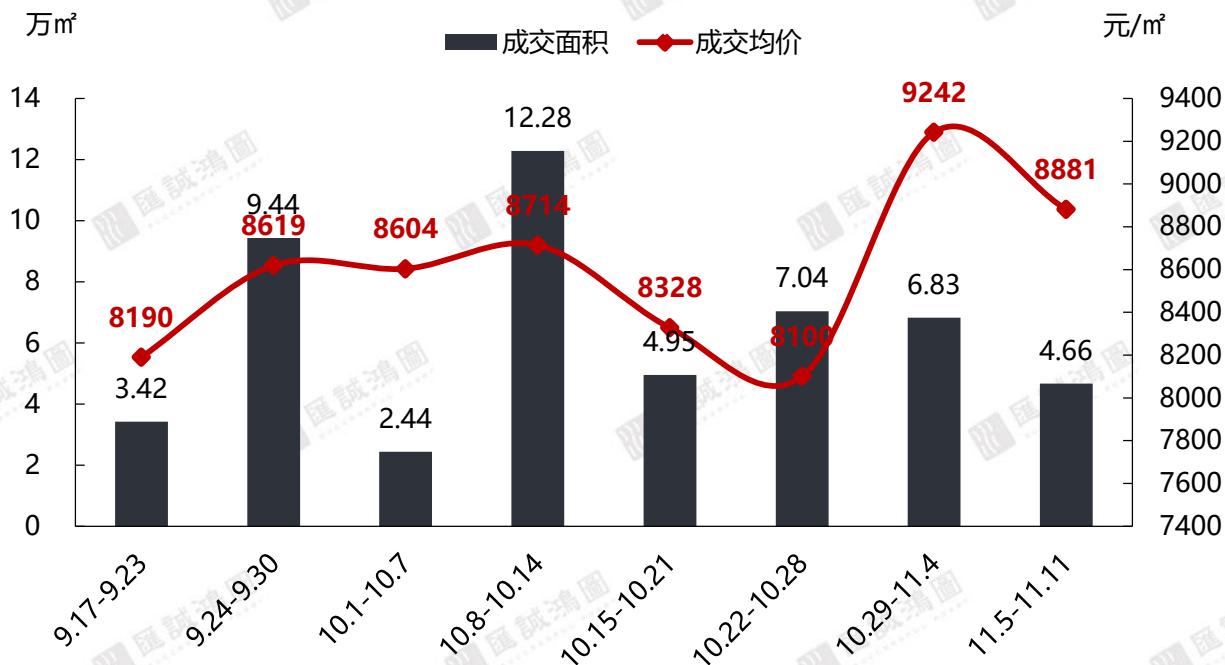
【区域成交市场-三水区】

SUCCESSFUL POWER

缺乏集中网签支撑，成交持续下滑，时代南湾成交54套即居首位；别墅成交有所消退，带动均价结构性回落至8字头水平

成交套数：**441套** 环比：-192套
成交面积：**4.66万m²** 环比：-31.71%
成交均价：**8881元/m²** 环比：-3.91%

2018年第45周三水区近期成交走势



第45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	54	5852.79	9212
2	碧桂园奥斯汀	40	3862.63	9266
3	雍翠新城	29	2757.28	7746
4	御江南国际社区	29	2940.30	9268
5	博雅滨江花园	27	3678.36	8840
6	时代倾城	17	1891.38	7502
7	天聚广场	16	1636.87	9579
8	莱福花园	15	1552.71	6794
9	金科华府	15	549.66	7503
10	保利雲上	13	2213.63	13732

(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



仅2盘有供应，绿色世嘉推出64套高层住宅，面积分别在85-95m²和110-130m²，荷城碧桂园仅推出1套住宅，面积在180m²以上

2018年第45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
荷城碧桂园	5座附属楼	0	0	0	0	0	0	0	1	1
绿色世嘉花园	二期17座	0	0	32	0	32	0	0	0	64
合计		0	0	32	0	32	0	0	1	65
占比		0.0%	0.0%	49.2%	0.0%	49.2%	0.0%	0.0%	1.5%	100.0%

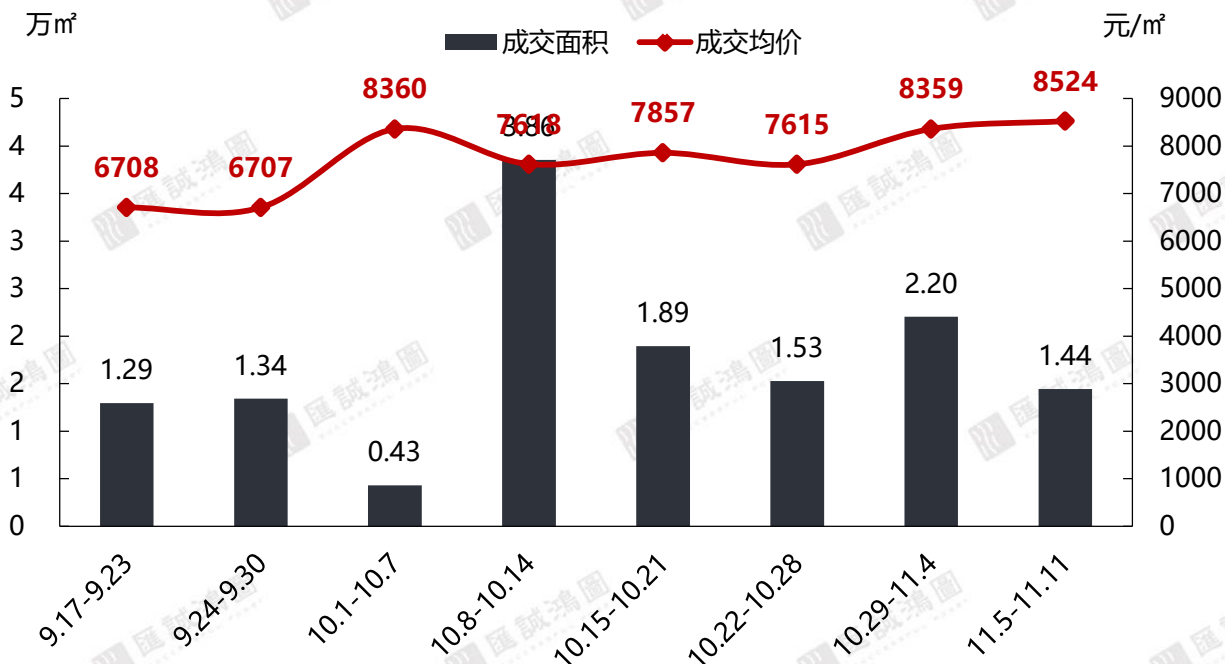
【区域成交市场-高明区】

SUCCESSFUL POWER

单盘网签集中度不高，成交量回落，美的鹭湖森林度假城成交25套即居首位；西江新城项目成交仍较活跃，均价突破8500元/m²

成交套数: 130套 成交面积: 1.44万m² 成交均价: 8524元/m²
环比: -55套 环比: -34.48% 环比: +1.97%

2018年第45周高明区近期成交走势



第45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	25	2352.47	10776
2	国邦·御林湖	21	2558.32	8974
3	勤天汇广场	15	1752.54	9190
4	保利玥府	13	1752.11	9695
5	欧浦花城	9	946.95	6065
6	瑞日天下花园	7	679.52	6194
7	花好月园	5	399.74	—
8	明信华府	5	442.38	—
9	云山诗意花园	4	502.09	—
10	佛山美的城	3	418.77	6018

(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45周市场总结

SUCCESSFUL POWER

第45周，**禅南顺陆续推出地块参战12月土拍潮，所推地块各有亮点**，其中以禅城南庄江景地块、张槎中心地块素质相对较高，或将受到房企青睐；**本月待出让的2宗商住地块均位于城市非核心区域，鉴于近期房企拿地均趋于保守，或难掀土拍波澜。**

第45周，供应步伐持续放缓，**成交量价却由于广佛交界项目网签增多而双双上行**；本周末恰逢双11，全市多个楼盘借机走货，**以一口价、降首付最为常见**，三水更有部分项目跳水数千元，**双合同降成单合同**，可见**房企回款心切。**

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