

佛山市市场分析报告

第30周 (2018.07.23-2018.07.29)

本周导读：

- 【看宏观】南海13部门联手，严打捆绑销售、装修纠纷等5类乱象；大沥沥西+盐步新控规：释出宅地约13宗，将有佛山地铁5/8/10号线途径；官窑新控规出炉：释放宅地9宗，将有城际轨道途径
- 【看土地】本周佛山无土地挂牌，3宗土地成交；下周3宗土地到期出让
- 【看供应】本周全市18个项目取得预售，其中商品住宅共3752套，合计约41.7万 m^2 ；佛山五区均有住宅新货入市，三水新增供应1832套居五区之首
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签3942套，共计40万 m^2 ，环比上涨59%，其中顺德区成交量1612套连续四周排名第一

住宅套数环比

11%

本周套数

3942套

上周套数

3553套

本周面积

40万 m²

上周面积

25.2万 m²

59%

住宅面积环比

商办套数环比

-13%

本周套数

582套

上周套数

669套

本周面积

3.5万 m²

上周面积

4.5万 m²

-22%

商办面积环比

目录 contents

Part 1 | 宏观政策

Part 2 | 土地市场

Part 3 | 住宅市场

Part 4 | 商业市场

Part 5 | 周末动态

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 宏观政策

南海13部门联手，严打捆绑销售、装修纠纷等5类乱象

7月25日，南海举行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动暨扫黑除恶专项斗争工作推进会，部署了南海区的专项行动工作方案。

本次会议明确了严打5类投机炒房行为、6类房地产“黑中介”违法违规行为、6类房地产开发企业违法违规行为、5类虚假房地产广告、4类农村集体经营性建设用地项目不规范经营行为等要求。

检查组要求企业和中介机构建立工作台账，对照有关要求，主抓捆绑销售、装修纠纷、农村建设用地以租代售等5方面重点，开展自查自纠，进一步加强信息公开，规范商品房销售行为，坚决杜绝利用合同格式条款加重购房人责任等违法违规行为。

除了全方位的自查和排查外，佛山还不定期开展突击检查行动。7月23日，佛山市开展房地产市场突击检查行动，南海区怡翠尊堤项目、顺德区碧桂园新城之光花园项目被查。



简评

佛山监管楼市力度不减，确保楼市处于政府行政干预之内，保证调控政策的稳定实施。

佛山市场 | 城建规划

大沥沥西+盐步新控规：释出宅地约13宗，将有佛山地铁5/8/10号线途径

7月26日，佛山国规局发布了两份规划批后公示，分别是沥西及盐步片区的控制性详细规划，重点内容如下：

沥西片区：1.控规范围富强路以东、禅炭路以西、广云路以南、大沥镇界以北，规划范围总面积为576.59公顷；佛山地铁5/8/10号线及一条有轨电车途经该片区，共设站6个；

2.新增宅地6宗；小学、九年一贯制学校各一所；

3.规划区功能定位：北部以居住和配套服务功能为主，现代加工制造业为辅；南部以现代加工制造业为主、以现代服务业为辅。

盐步片区：1.控规范围东邻河东中心路，西至佛山一环东线，南接佛山水道，北至贵广南广铁路，规划用地面积594.16公顷；佛山地铁10号线及广州地铁19号线途经该片区，共设站3个；

2.新增宅地约7宗；新增小学两所；

3.定位：珠三角内衣企业总部基地、佛山内衣产品展贸中心和南海东部城市更新示范区。



简评

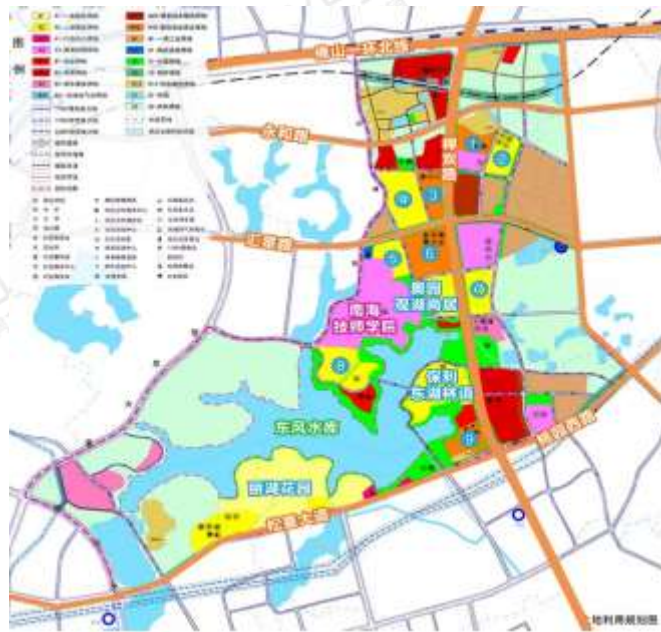
南海大沥沥西片区新增宅地6宗，盐步片区新增宅地约7宗，大沥板块获得新的土地供给。

佛山市场 | 城建规划

官窑新控规出炉：释放宅地9宗，将有城际轨道途径

7月23日，南海区城建和水务局发布文件，狮山官窑片区控规编制完善方案出炉，正进行批前公示，文件显示片区将更新部分工业区为居住商业区，内容如下：

- 1.本次规划区位于狮山官窑城区南侧，范围为北至佛山一环北线，东至桃园北二路，南至松夏大道及桃园西路，西至商业大道和信息大道，规划面积约738公顷；
- 3.片区将定位为大南国桃园地区生态旅游服务基地、高品质宜居新城组团及官窑交通枢纽节点地带，规划居住人口4.55万人；
- 4.新增居住用地合计9宗，包括纯宅地5宗、商住地4宗，其中，地块⑧和地块⑨分别位于东风水库的北侧、东侧，可享一线水景；商服地和科研产业用地11宗；教育用地3宗，在部分居住区内配建幼儿园，具体为小学3所、中学1所、幼儿园5所。



简评

南海官窑控规出炉，将更新部分工业区为居住商业区，新增商住地共计9宗；目前片区内厂房连片、支干路网不完善、生活配套欠缺；目前片区仅一盘在清售，将提供新的供应。

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山无土地挂牌

| 挂出日期 | 区域 | 地块编号 | 地块位置 | 用地面积 (m ²) | 容积率 | 地块性质 | 出让底价 (万元) | 楼面地价 (元/m ²) | 拍地时间 |
|------|----|------|------|------------------------|-----|------|-----------|--------------------------|------|
| — | | | | | | | | | |

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周五区共**3宗**土地成交

| 区域 | 地块位置 | 用地面积 (m ²) | 容积率 | 地块性质 | 出让底价 (万元) | 成交金额 (万元) | 楼面地价 (元/m ²) | 溢价率 | 竞得者 | 成交 时间 |
|----|-----------------------------|---------------------------|------------|------|--------------|--------------|-----------------------------|------|----------------|----------|
| 南海 | 佛山市南海区桂城街道夏西社区良溪地段 | 193259.20 | ≥2.5, ≤3.0 | 商住用地 | 710000 | 857826 | 15300 | 21% | 保利 | 7-24 |
| 高明 | 佛山市高明区更合镇经一路以东、合和大道以南 | 42464.27 | ≤2.5 | 商服用地 | 9982 | 9982 | 940 | 0% | 佛山高明合建市政建设有限公司 | 7-25 |
| 南海 | 佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵山路南侧、樵和路东侧地块 | 14882.60 | ≤2.0 | 商服用地 | 4230 | 14478 | 4864 | 242% | 广东南海珠岛置业有限公司 | 7-26 |

备注：楼面地价=总金额/（总建面-配建建面）

土地市场 | 南海桂城地块

易居企业集团
克而瑞·易居营销·易居房产

地块情况：保利以最高限价86亿，折合楼面价16635元/㎡竞得一宗建面约56万㎡商住地，为佛山总价新地王，已有成熟居住氛围，拟建设为千灯湖创投小镇

南海桂城千灯湖地块：成交时间2018年7月24日

| 位置 | 佛山市南海区桂城街道夏西社区良溪地段 | 性质 | A区：商务金融；B、C区：商住；D、E、F区：公园与绿地、城镇村道路 |
|------|---|------|--|
| 面积 | 193259.2 (A区：46995㎡, B区：23135.5㎡, C区：72897.7㎡; D区：31625.8㎡; E区：14394.9㎡; F区：4210.3㎡) | 容积率 | A区：≥4.0且≤5.8; B区：≥2.5且≤3.0; C区：≥2.5且≤3.0 |
| 建筑面积 | 560671㎡ | 出让底价 | 710000万 |
| 成交总价 | 857826万 | 溢价率 | 21% |
| 楼面地价 | 16635元/㎡ | 竞得者 | 保利 |
| 备注 | <ul style="list-style-type: none"> 限高：A区机场控高为210米，地上限高350米（建筑高度在210米以上的建筑面积将不计入容积率计算） 地块需配建5条人行连廊 A区须配建建筑面积≥25000㎡的社区活动中心和不少于20000㎡的人才公寓 C区需配建设2500㎡社区用房及4800㎡的幼儿园 D区，E区分别需配建12597.1㎡和5545.4㎡的开放公园 | | |
| 地块四至 | 东：空地；南：民间金融街华翠北路；西：桂澜北路；北：清风西路； | | |
| 周边配套 | 地块紧邻广佛线千灯湖站；保利Mall、中海寰宇城、宜家家居、南海万达广场均在1公里范围内；地块周边有灯湖小学、南海实验小学、夏北小学、灯湖三小（在建）等教育资源；毗邻39°空间艺术创意社区及佛山市民间金融街；千灯湖公园于地块西侧700米处。 | | |



本次拍地方式：“限地价、竞租赁住房”
楼面地价=总金额/（总建面-配建建面）

土地市场 | 高明更合地块

地块情况：合建市政以楼面价**940元/㎡**竞得高明更合建面约**10万㎡**商服地块，周边无在售楼盘及大型商业体，商住氛围不足，生活配套严重匮乏

高明更合地块：成交时间2018年7月25日

| | | | |
|------|--|------|------------------|
| 位置 | 佛山市高明区更合镇经一路以东，合和大道以南 | 性质 | 商服 |
| 面积 | 42464.27 m ² | 容积率 | ≤2.5 |
| 建筑面积 | 106160.67 m ² | 出让底价 | 9982万 |
| 成交总价 | 9982万元 | 溢价率 | 底价成交 |
| 楼面地价 | 940元/㎡ | 竞得者 | 佛山市高明区合建市政建设有限公司 |
| 备注 | <ul style="list-style-type: none"> ● 无偿配建建筑面积100-200 m²的邮政所一处，以及社区卫生站、社区居委会、社区服务中心、文化活动室等相关配套。 ● 配建不少于138个停车位的公共停车场。 ● 建筑限高50米 ● 建筑密度≤40% | | |
| 地块四至 | 东：地块;南：地块;西：经一路;北：合和大道 | | |
| 周边配套 | 地块毗邻合和大道、广明高速，周边除了广茂加油站、小洞幼儿园和小洞村妇女学校小洞工业园区外，其他生活配套严重匮乏。 | | |



本次拍地方式：“限地价、竞租赁住房”
 楼面地价=总金额/（总建面-配建建面）

土地市场 | 南海西樵地块

易居企业集团
克而瑞·易居营销·易居房产

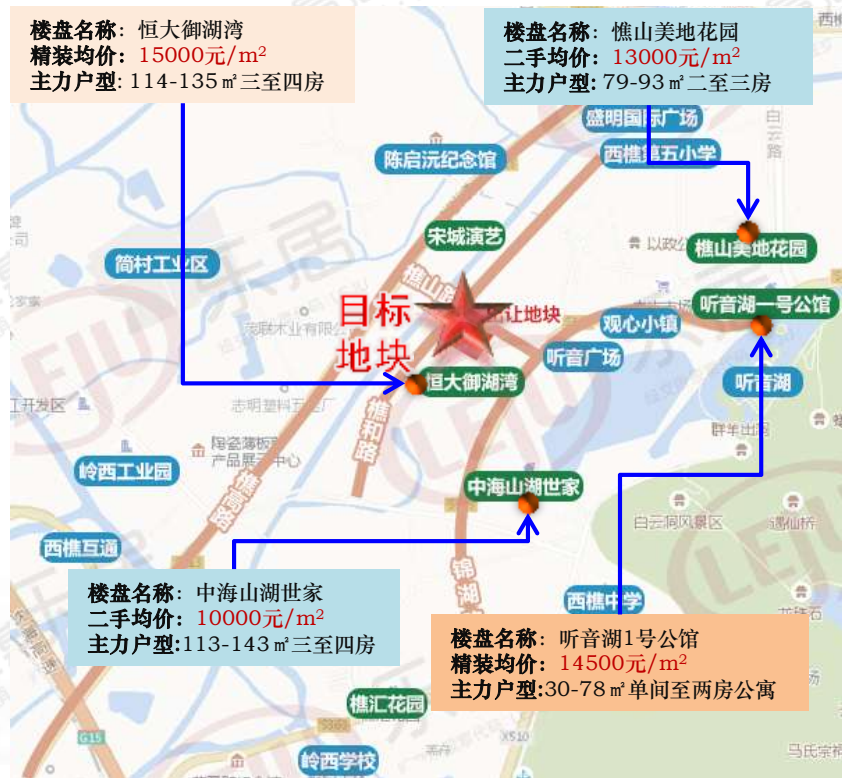
地块情况：广东南海珠海置业以楼面价4864元/㎡竞得西樵听音湖一宗近3万㎡商旅地，地块紧邻樵山路、樵和路、锦湖路等主干道，交通便捷

西樵听音湖地块：成交时间2018年7月26日

| 位置 | 佛山市南海区西樵镇听音湖片区 樵山路南侧、樵和路东侧地块 | 性质 | 旅馆用地兼容零售商业用地、餐饮用地、 商务金融用地、娱乐用地及其他商服用地 |
|------|--|------|--|
| 面积 | 14882.6㎡ | 容积率 | >1.0且≤2.0 |
| 建筑面积 | 29765㎡ | 出让底价 | 4230万 |
| 成交总价 | 14478万元 | 溢价率 | 242% |
| 楼面地价 | 4864元/㎡ | 竞得者 | 广东南海珠海置业有限公司 |
| 备注 | <ul style="list-style-type: none"> 建筑密度≤40%，绿地率≥35%，建筑高度≤24米 出让年限为40年，自持酒店经营≥15年且整体转让后不得改变酒店的使用功能 酒店部分必须建设客房数（包括酒店主楼、副楼）≥200间，且住宿部须自签订《出让合同》之日起36个月内开业经营 本宗地不接受联合竞买，开发投资总额不低于2亿元，须缴纳开发建设保证金1千万 宗地在城市设计及设计方案报批方面要求严格，设计需充分咨询文化部门意见，并作为规划部门规划审批的参考依据；须提交设计方案经西樵山风景名胜景区管委会指定的审核单位同意后方可申请规划报建 距离地块1.5公里内的西北方向，以宋城演艺为牵头的联合体将与佛山市南海区樵山建设投资有限公司合作开发宋城西樵山岭南千古情景区项目 | | |
| 地块四至 | 东：锦湖路；南：西江公路；西：樵和路、樵高路；北：樵山路 | | |
| 周边配套 | 地块位于听音湖片区，背靠听音湖、西樵山风景区、白云洞风景区等，景观资源优越；紧邻樵山路、樵和路、锦湖路等干路，交通较便捷；周边有西樵中学（省一级）、西樵第五小学、岭西小学等 | | |

楼盘名称：恒大御湖湾
精装均价：15000元/㎡
主力户型：114-135㎡三至四房

楼盘名称：樵山美地花园
二手均价：13000元/㎡
主力户型：79-93㎡二至三房



本次拍地方式：“限地价、竞租赁住房”
楼面地价=总金额/（总建面-配建建面）

土地市场 | 下周拍地预告

□ 土地供应：下周佛山3宗土地到期出让

| 区域 | 地块编号 | 地块位置 | 用地面积 (m ²) | 容积率 | 地块性质 | 出让底价 (万元) | 楼面地价 (元/m ²) | 出让时间 |
|----|------------------|-----------------------------|---------------------------|---------|------|--------------|-----------------------------|------|
| 南海 | TD2018(NH)WG0019 | 佛山市南海区里水镇沙涌下沙村"李婆元"地段 | 38715.50 | ≤3.0 | 商住 | 140000 | 12054 | 7-30 |
| 南海 | TD2018(NH)WG0020 | 佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧地段 | 63131.8 | >1,≤2.5 | 商住 | 86700 | 5493 | 8-2 |
| 南海 | TD2018(NH)WG0021 | 佛山市南海区大沥镇盐步横江村富华北路4号 | 3771.1 | ≥3,≤5.5 | 商服 | 5512.6392 | 2923.6 | 8-3 |

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**41.7万 m²**，其中三水**18.2万 m²**待入市，供应居五区之首

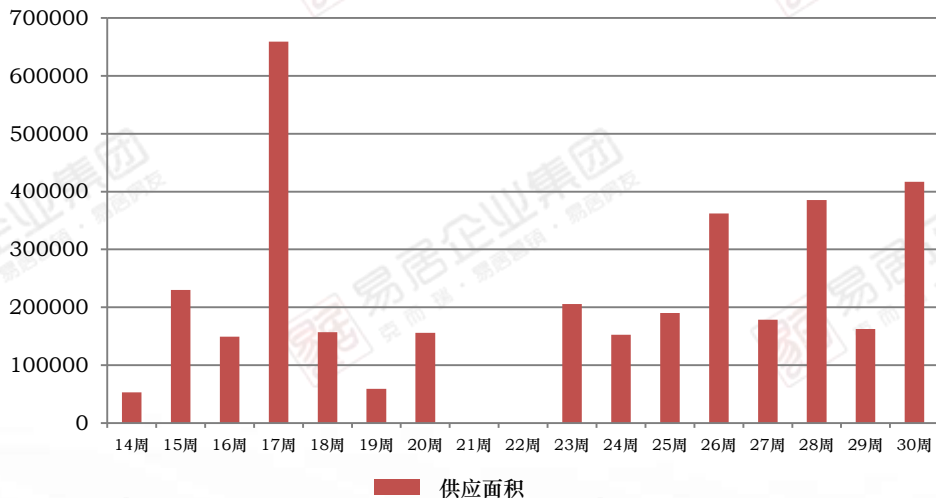
2018年第30周，佛山全市新增住宅供应3752套，合计41.7万 m²。本周佛山五区均有住宅新货入市；三水新货量居首位，供应18.2万 m²，占全市总供应44%，其中大塘全新盘恒大御澜庭大量供应10.3万 m²，全新盘乐平龙光玖誉府拿证；南海次之，供应8.4万 m²，占20%；高明供应7.5万 m²，占18%；顺德供应5.9万，占14%；禅城供应1.7万，占4%。

| 区域 | 预售时间 | 板块 | 项目名称 | 楼栋 | 新增预售套数 (套) | | | | 新增预售面积 (m ²) | | | |
|----|-----------|----|-----------|---------------------------|------------|----|-----|-----|--------------------------|----|----------|----------|
| | | | | | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 |
| 禅城 | 2018/7/24 | 石湾 | 保利·碧桂园天汇 | 金岸路17号 | | | 1 | | | | 4662.56 | |
| | 2018/7/24 | 张槎 | 绿地未来城 | 禅城区兴业路54号 | | | 120 | | | | 11960.43 | |
| | 2018/7/27 | 祖庙 | 碧桂园·岭南盛世 | 寿延路1号二、三、四、五、六座 | 72 | | | | 17475.47 | | | |
| 顺德 | 2018/7/24 | 大良 | 顺德华侨城·天鹅湖 | 26座 | 100 | | | | 13074.75 | | | |
| | 2018/7/24 | 大良 | 万科金域滨江 | 6栋、7栋 | 219 | | | | 22623.02 | | | |
| | 2018/7/27 | 杏坛 | 碧桂园美的水木清华 | 3座、4座 | 230 | | | 18 | 23397.59 | | | 1036.87 |
| 南海 | 2018/7/25 | 西樵 | 观山上岛 | 熊高路2号观山上岛花园1区1、2、9、10、11座 | 16 | | | | 5047.67 | | | |
| | 2018/7/26 | 大沥 | 国华新都 | 国华新都28、29座 | 96 | | | | 14057.86 | | | |
| | 2018/7/26 | 西樵 | 佛山恒大御湖湾 | 御湖湾花苑51座、52座 | 40 | | | | 5918.9 | | | |
| | 2018/7/26 | 丹灶 | 华朝华府 | 华朝华府1幢、2幢、3幢 | 114 | | | 22 | 11905.18 | | | 1365.46 |
| | 2018/7/27 | 大沥 | 恒大悦府 | 恒大曦苑16座 | 90 | | | 9 | 11135.4 | | | 1338.12 |
| | 2018/7/27 | 里水 | 宏宇天御江畔 | 7栋 | 180 | | | | 23059.3 | | | |
| 三水 | 2018/7/27 | 九江 | 恒大滨江御府 | 恒大怡滨花苑2栋 | 60 | | | 10 | 12414 | | | 615.7 |
| | 2018/7/25 | 芦苞 | 万科·魅力之城 | 万科魅力花园6、7、8座 | 594 | | | | 55073.37 | | | |
| | 2018/7/25 | 乐平 | 龙光玖誉府 | 玖玥华园6座、7座 | 248 | | | | 23629.75 | | | |
| | 2018/7/26 | 大塘 | 佛山恒大御澜庭 | 恒大平澜苑1、2、3、4、5、10、12、13栋 | 990 | | | 50 | 103154.44 | | | 3598.98 |
| 高明 | 2018/7/23 | 杨和 | 欧浦花城二期 | 欧浦花城二期13座 | 208 | | | | 21778.12 | | | |
| | 2018/7/24 | 明城 | 恒大山湖郡 | 花谷水岸花园152座、153座 | 4 | | | | 1288.84 | | | |
| | 2018/7/26 | 荷城 | 锦绣花苑 | 1座、2座 | 239 | | | 5 | 21943.76 | | | 2989.84 |
| | 2018/7/27 | 荷城 | 美的明湖 | 美的明湖北湾花园二期6-7座 | 252 | | | | 29759.46 | | | |
| 合计 | | | | | 3752 | | 121 | 114 | 416736.88 | | 16622.99 | 10944.97 |

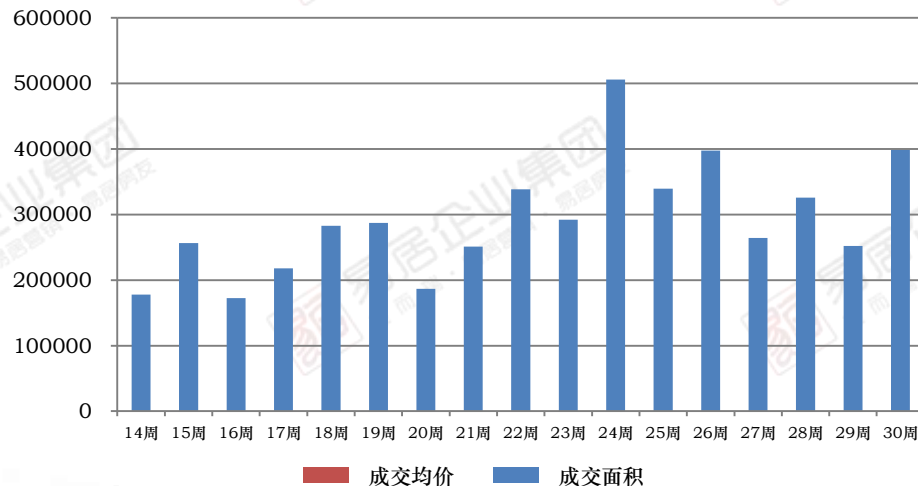
住宅市场 | 供求价

本周全市共18个项目拿证，供应量环比大涨157%，近期供应集中在三水区；全市住宅网签40万 m^2 ，成交环比上涨59%

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



佛山商品住宅周度成交走势



➤ **本周情况：**2018年第30周，全市合计新增住宅供应3752套共41.7万 m^2 ，环比大涨157%。全市住宅签约3942套，合计面积为40万 m^2 ，环比上涨59%。

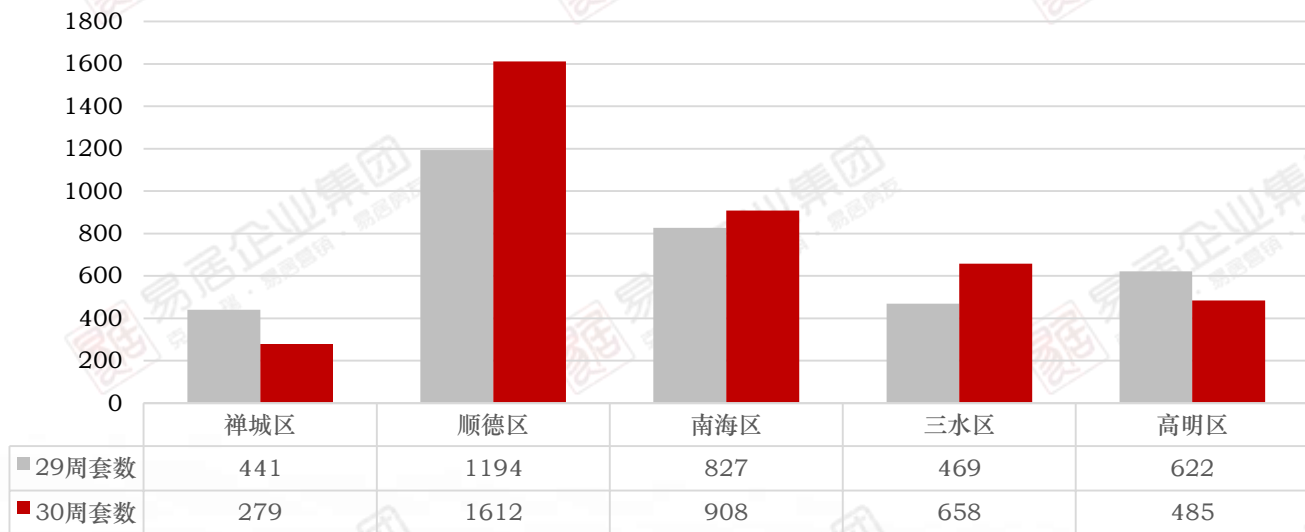
备注：

- 1、成交均价数据政府官网暂不公布
- 2、网签数据来源：佛山市房产信息网

住宅市场 | 五区供求

本周全市共网签3942套，环比上涨**11%**；顺德网签约1612套连续四周为五区第一，占全区网签**41%**，主要是快销走量项目碧桂园凤凰湾大量网签

近两周（2018.07.16-2018.07.29）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2018年第30周，佛山全市住宅签约3942套，合计面积为40万m²，环比上涨59%。除禅城、高明两区环比有所下降外，其余三区均有上涨，顺德上涨35%；三水上涨40%；南海上涨10%；禅城下降37%；高明下降22%。
- **各区成交面积：**禅城2.3万m²；顺德18.9万m²；南海7.2万m²；三水6.9万m²；高明4.6万m²。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测7个重点项目开盘

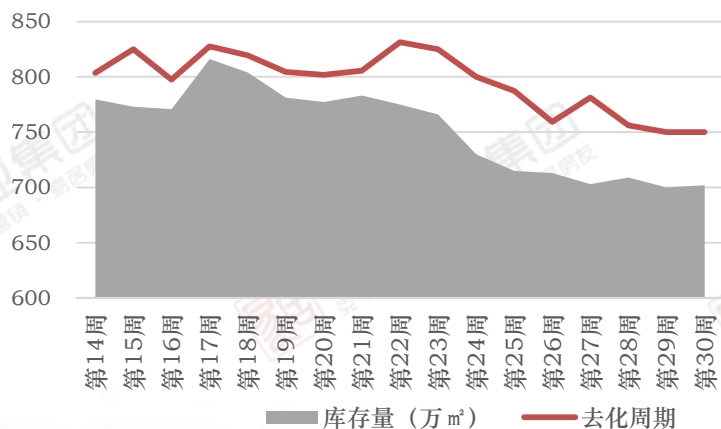
- 本周佛山3区有6个重点楼盘开盘；其中顺德4个，高明1个，三水1个，整体去化较好；
- 顺德西部的全新盘中海雍景熙岸和碧桂园美的水木清华由于高价高首付去化较弱，碧桂园凤凰湾以高性价比再获高额去化

| 区域 | 项目名称 | 推售时间 | 推售楼栋 | 推售套数 | 推售产品 | 价格 | 销售率 | 备注 |
|------|-----------|-------|------------|---------|------------------------|--|-----------------|--|
| 高明杨和 | 龙光玖龙府 | 7月28日 | 10座 | 60 | 90-101 m ² | 8300元/ m ² (装修价2200) | 97% | 去化58套，一二手联动，外区客户接近70%，其余为南庄、乐从客 |
| 顺德均安 | 中海雍景熙岸 | 7月29日 | 18/20/21座 | 282 | 118-142 m ² | 14000元/ m ² (装修价4000 or 4500) | 29% | 去化85套，均安客户占比70%，一二手效果较差，20%广州客户，10%其他区域客户 |
| 顺德容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 7月29日 | 翰华1座、晴澜27座 | 176+124 | 96-128 m ² | 翰华：13200元/ m ² (装修价4000) 晴澜：14200元/ m ² (装修价5000) | 翰华92%+ 晴澜79% | 去化翰华162+晴澜98套，广州客户占4成，顺德4城，其它2成 |
| 顺德杏坛 | 碧桂园美的水木清华 | 7月28日 | 3座 | 120 | 90-116 m ² | 14000元/ m ² (装修价5000) | 45% | 收筹150组，去化54套。多为刚需型小户型去化，杏坛8成，容桂1成，大良1成，渠道开盘前2周启动，仅占7% |
| 顺德佛新 | 保利海德公园 | 7月27日 | 10座 | 111 | 98-143 m ² | (一口价) 20000元/ m ² (装修价5000) | 81% | 收筹155组，成交90套，禅城客户40%，乐从30%，桂城10%，其它10%，不接受无名额购房 |
| 三水西南 | 雅居乐融创三江府 | 7月28日 | 2座 | 126 | 95-110 m ² | 12500元/ m ² (带装) | 52% | 去化66套，自然加推，三水客户42%，南海6%，广州47%，其他城市5%，外区客户主要依靠渠道带动和T牌广告拉动 |

住宅市场 | 五区库存

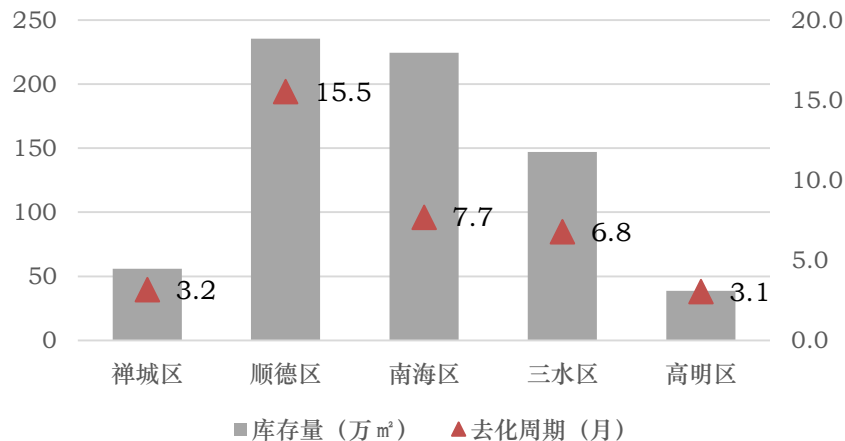
全市库存约702万 m^2 ，比上周增加2万 m^2 ，静态去化周期7.4个月

2018年佛山商品住宅存量及去化周期走势



【去化周期=库存量/（近1年成交面积/12）】

佛山目前各区商品住宅存量及去化周期



- **每周存量：**全市库存约702万 m^2 ，比上周增加2万 m^2 ，静态去化周期约7.4个月；
- **各区库存：**本周佛山除禅城、顺德外，其余三区库存均增加。其中禅城区库存约56万 m^2 ，下降0.6万 m^2 ；顺德区库存约236万 m^2 ，下降13万 m^2 ；南海区库存约225万 m^2 ，增加1.2万 m^2 ；三水区库存约147万 m^2 ，增加11.3万 m^2 ；高明区库存约39万 m^2 ，增加2.9万 m^2 ；库存整体呈稳定趋势。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：绿城桂语兰庭网签22套居禅城区销冠

第30周禅城区网签集中在石湾、南庄板块，其中石湾的绿城桂语兰庭网签22套夺得禅城区销冠。

禅城区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/m ²) | 在售均价 (元/m ²) | 备注 |
|----|----|---------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 石湾 | 绿城桂语兰庭 | 22 | 14544 | 25000 (带装修) | 首批产品将推21座洋房，户型涵盖100㎡三房、128/145㎡四房产品，带精装发售 |
| 2 | 祖庙 | 旭辉公元 | 16 | 13393 | 17000 (带装修) | 清117㎡四房尾货，带装修发售 |
| 3 | 张槎 | 花曼丽舍 | 15 | 13028 | 16000 (带装修) | 首批产品仅余7座少量单位，户型涵盖108-125㎡精装三四房，余少量低层及高层单位可选 |
| 4 | 南庄 | 金茂绿岛湖 | 15 | 12913 | 18000 (带装修) | 项目主推建面252㎡大平层，带装修发售 |
| 5 | 张槎 | 融创望江府 | 11 | 13974 | —— | —— |
| 6 | 石湾 | 新福港鼎峰 | 11 | 13449 | 待定 | 预计8月推公寓新品，面积为40-70平米 预计10月加推二期洋房新品，面积为80-130平米 |
| 7 | 石湾 | 合景新鸿基珑景 | 8 | 13888 | 18500 (带装修) | 在售16座82-110㎡三四房，楼高32层 |
| 8 | 南庄 | 保利翡翠公馆 | 5 | 13206 | 16000 (带装修) | 在售4座、12座洋房产品，楼高29座，2梯4户设计，面积涵盖138-188㎡ |
| 9 | 南庄 | 绿岛湖壹号 | 5 | 13452 | 16000 (带装修) | 预计近期加推77座洋房产品，户型建面积为95/130㎡三至四房 |
| 10 | 石湾 | 保利碧桂园天汇 | 4 | 14740 | 18000 (带装修) | 在售4座97-127㎡三四房，2梯4户 |

住宅市场 | 南海区

南海区标杆项目：时代水岸网签79套获南海区销冠

第30周南海区网签主要分布在大沥、狮山板块，其中里水的时代水岸网签79套获南海区销冠

南海区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/m ²) | 在售均价 (元/m ²) | 备注 |
|----|----|--------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 里水 | 时代水岸 | 79 | 17746 | 待定 | 将推建面82-140 m ² 三至四房单位，2梯4户及6户设计，带装修发售 |
| 2 | 狮山 | 海逸桃花源记 | 69 | 11319 | 13000 (带装修) | 主推22座洋房产品，面积涵盖90-140 m ² ，楼高32层，2梯4户设计，毛坯发售 |
| 3 | 大沥 | 恒大悦府 | 31 | 15029 | 待定 | 待推111-133 m ² 三房 |
| 4 | 狮山 | 时代领峰 | 30 | 14850 | 待定 | 将推户型建面积为95-140 m ² 三至四房新品，楼高32层，2梯4户和2梯6户设计，带装修发售 |
| 5 | 狮山 | 新城璟城 | 27 | 14597 | 16500 (带装修) | 主推18座95-150 m ² 平层三四房新品，带装修发售 项目另外在售101-107 m ² 复式洋房 |
| 6 | 大沥 | 国华新都 | 20 | 14939 | 16000 (毛坯) | 清89/128/132/143/199 m ² 洋房尾货 |
| 7 | 大沥 | 融创御府 | 18 | 15144 | 待定 | 项目待推7座洋房新品，新品主推户型涵盖建筑面积为90-120 m ² 三至四房单位，带装修发售 |
| 8 | 丹灶 | 美的翰湖苑 | 17 | 9310 | 12500 (带装修) | 在售建面89-160 m ² 洋房产品，楼高32层，2梯4户设计，带装修发售 |
| 9 | 桂城 | 时代名著 | 17 | 16332 | —— | —— |
| 10 | 狮山 | 禾粤尚德居 | 16 | 4742 | —— | —— |

备注*：备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 顺德区

顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾集中网签531套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于乐从、大良板块，其中容桂的碧桂园凤凰湾签约531套夺得顺德区销冠。

顺德区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/m ²) | 在售均价 (元/m ²) | 近期营销/优惠活动 |
|----|----|----------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 1 | 容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 531 | 14805 | 14000 (带装修) | 在售【翰华苑】建面约92-128 m ² 学府洋房，带装修发售 |
| 2 | 伦教 | 伦教碧桂园 | 104 | 15944 | 16800 (带装修) | 主推喜家洋房组团，户型涵盖建面积为40-159 m ² 洋房单位，带智能装修发售 |
| 3 | 乐从 | 华润置地·悦里 | 69 | 16885 | 19000 (带装修) | 在清一期 (1-4座) 少量户型，面积段87-120 m ² |
| 4 | 大良 | 万科金域滨江 | 63 | 14602 | 待定 | 将推【翡翠湾】和【江湾府】两个洋房组团，建面积为95-144 m ² 三至四房单位，带装修发售 |
| 5 | 伦教 | 中海万锦公馆 | 53 | 17253 | 18000 (带装修) | 主推99-143 m ² 三四房，1梯2户及2梯6户 |
| 6 | 乐从 | 中海新城公馆 | 52 | 16272 | 17300 (带装修) | 在清11座的127 m ² 户型，20座少量低楼层的117 m ² 以及100 m ² 户型单位，均带装修发售 |
| 7 | 大良 | 龙湖春江名城 | 52 | 15213 | —— | —— |
| 8 | 大良 | 招商公园1872 | 51 | 16466 | 17000 (毛坯) | 清140-210 m ² 四到五房，毛坯准现楼发售 |
| 9 | 龙江 | 恒大龙江翡翠 | 50 | 12948 | 16000 (带装修) | 在售9座96-109 m ² 洋房，楼高24层，2梯4户设计，带装修发售 |
| 10 | 伦教 | 保利中央公园 | 49 | 17485 | 17500 (带装修) | 在售高层电梯洋房产品，户型建面积为82-130 m ² 三至四房单位，带装修不限购 |

备注*：备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 三水区

□三水区标杆项目：雅居乐融创三江府集中网签125套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中西南的雅居乐融创三江府签约125套夺得三水区销冠。

三水区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/m ²) | 在售均价 (元/m ²) | 近期营销/优惠活动 |
|----|-----|----------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 1 | 西南 | 雅居乐融创三江府 | 125 | 8462 | 12500 (带装修) | 在售, 建面95-116 m ² , 带装修三四房设计 |
| 2 | 西南 | 时代南湾 | 95 | 9162 | 13700 (带装修) | 项目主推二期95-117 m ² 三四房, 楼高29层, 2梯6户, 带精装发售 |
| 3 | 西南 | 三水冠军城 | 42 | 9148 | 14000 (带装修) | 在售建面约90-139 m ² 三至四房产品, 2梯6户或2梯4户设计, 非毛坯发售 |
| 4 | 西南 | 观景豪园 | 36 | 8488 | 12500 (带装修) | 清售建面约125 m ² 四房产品, 2梯4户设计, 楼高28层 |
| 5 | 芦苞 | 恒福水岸南苑 | 31 | 7466 | 9200 (带装修) | 在售93-110三至四房 |
| 6 | 云东海 | 保利中央公园 | 25 | 8901 | 待定 | 将加推三至四房洋房产品, 户型涵盖建面约90-126 m ² , 楼高32层, 2梯4户设计, 非毛坯发售 |
| 7 | 云东海 | 旭辉江山 | 21 | 8562 | 待定 | 项目将加推二期洋房, 户型涵盖建面为124-131 m ² 小高层洋房产品, 非毛坯发售 |
| 8 | 西南 | 御江南 | 19 | 8885 | 10000 (带装修) | 在售户型涵盖建面约97/101/123 m ² 三至四房愉园系列洋房产品, 非毛坯发售 |
| 9 | 西南 | 鸿安花园 | 18 | 8137 | 11500 (毛坯) | 清售建面93-142 m ² 三至四房, 2梯4户设计 |
| 10 | 乐平 | 龙光玖誉府 | 16 | 8081 | 待定 | 首推1/9座洋房产品, 涵盖户型建面积为96-113 m ² 三至四房产品, 带装修发售 |

备注*: 备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：龙光玖龙府集中网签137套夺高明区销冠

全区成交主要集中于杨和、荷城板块，其中杨和的龙光玖龙府网签137套夺高明区销冠。

高明区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/m ²) | 在售均价 (元/m ²) | 近期营销/优惠活动 |
|----|----|--------|----------|--------------------------|--------------------------|---|
| 1 | 杨和 | 龙光玖龙府 | 137 | 6114 | 8300 (带装修) | 预计首期推出10、11、12座，其中10座楼高15层，11/12座楼高30层，面积涵盖89-99平米三四房，带装修发售 |
| 2 | 杨和 | 佛山美的城 | 42 | 6396 | 7900 (带装修) | 目前在售99-134 m ² 洋房产品，主推户型为三至四房 |
| 3 | 杨和 | 美的鹭湖 | 32 | 14690 | 18000 (带装修) | 在售建面131-265 m ² 别墅产品，带装修发售 |
| 4 | 杨和 | 雅居蓝湾花园 | 23 | 5627 | — | — |
| 5 | 荷城 | 君御海城 | 16 | 12009 | 10000 (毛坯) | 在售83-128 m ² 洋房产品，三至四房单位，毛坯发售 |
| 6 | 荷城 | 江滨香格里 | 13 | 9998 | — | — |
| 7 | 荷城 | 佛山勤天汇 | 12 | 9053 | — | — |
| 8 | 荷城 | 东湖洲花园 | 9 | 10726 | — | — |
| 9 | 杨和 | 金鹭湾广场 | 4 | 5692 | — | — |
| 10 | 荷城 | 美的明湖 | 3 | 8248 | 11800 (带装修) | 清售户型为136-142 m ² 少量洋房，带装修发售 |

备注*：备注横杠为二手楼盘

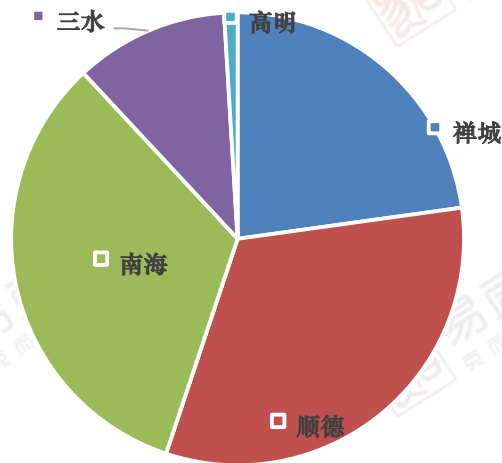
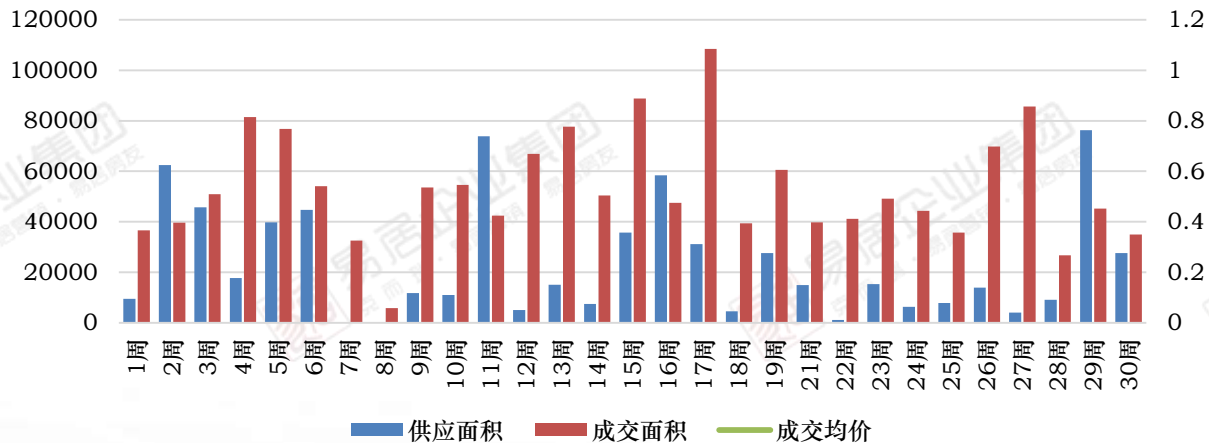
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售2.8万 m²，环比下降63%；成交面积约3.5万 m²，成交环比下降22%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第30周，全市新增商业供应2.8万 m²，环比下降63%，其中禅城的绿的未来城新增120套写字楼，约1.2万 m²，占总供应的43%。
- **本周成交：**第30周佛山全市成交582套，合计面积为3.5万 m²，环比下降22%。南海网签占比全区33%，顺德成交占比32%，禅城占比23%，三水占比11%，高明占比1%。

商业市场 | 商业项目

□ 顺德乐从怡龙湾公寓集中网签17套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在祖庙、桂城；其中祖庙、桂城各占3席，顺德乐从怡龙湾公寓集中网签17套夺得公寓销冠。

□ 信保广场网签24套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海，其中信保广场网签24套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第30周 **商业公寓** 龙虎榜

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 签约套数 | 签约面积 (m ²) | 签约均价 (元/m ²) | 备注 |
|----|----------|------|------|------------------------|--------------------------|-----|
| 1 | 怡龙湾公寓 | 顺德乐从 | 17 | 827 | 19419 | 带装修 |
| 2 | 朝安碧桂园 | 禅城祖庙 | 16 | 694 | 19262 | 带装修 |
| 3 | 旭辉公元 | 禅城祖庙 | 16 | 804 | 13778 | 带装修 |
| 4 | 海伦堡爱Park | 南海桂城 | 13 | 576 | 18390 | 带装修 |
| 5 | 德高信中央大道 | 南海桂城 | 12 | 897 | 20413 | 毛坯 |
| 6 | 敏捷金谷 | 禅城祖庙 | 12 | 526 | 13300 | 带装修 |
| 7 | 绿地小平墅 | 禅城张槎 | 9 | 766 | 9140 | 带装修 |
| 8 | 圣德嘉园 | 禅城南庄 | 6 | 604 | 11226 | 带装修 |
| 9 | 御堡国际产业园 | 南海桂城 | 5 | 264 | 12220 | 毛坯 |
| 10 | 中国德国港 | 顺德乐从 | 5 | 408 | 14990 | 带装修 |

佛山第30周 **办公** 龙虎榜

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 签约套数 | 签约面积 (m ²) |
|----|----------|------|------|------------------------|
| 1 | 信保广场 | 顺德乐从 | 24 | 3656 |
| 2 | 嘉邦国金中心 | 南海桂城 | 10 | 1208 |
| 3 | 富力国际金融中心 | 南海桂城 | 5 | 826 |
| 4 | 德富置业大厦 | 顺德乐从 | 2 | 173 |
| 5 | 绿地金融中心 | 禅城祖庙 | 2 | 267 |
| 6 | 御堡国际商务中心 | 南海桂城 | 1 | 114 |

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：5个项目进行营销类推广活动

据不完全统计，本周共有5个项目进行营销工程类推广活动，其中2个项目进行营销类活动，3个项目进行工程类活动。

| 主题类型 | 区域 | 项目名称 | 活动时间 | 活动主题 |
|------|-----|--------|-------|----------------|
| 营销类 | 南海区 | 华朝华府 | 7月28日 | 开放销售中心 及样板房 |
| | 三水区 | 天聚广场 | 7月28日 | 开放销售中心 |
| 工程类 | 南海区 | 新城璟城 | 7月28日 | 开放复式样板房 |
| | 顺德区 | 美的壹号公馆 | 7月28日 | 开放样板房 |
| | 高明区 | 美的明湖 | 7月28日 | 开放示范区 |

备注：红色为全新盘

谢谢观看

GOOD DAY!