

# 佛山市5月房地产市场报告



匯誠鴻圖市场部 2018.6.7



### 一 | 市场资讯

### 二 | 土地市场

### 三 | 住宅市场

### 四 | 三级市场

#### ◆ 土地市场：成交市场亮点多，顺德成推地大户

全市新增商住土地面积47.8万 $m^2$ ，环比减少2.3%；成交土地面积52.45万 $m^2$ ，环比增加85.5%；本月楼面价5818元/ $m^2$ ，环比上涨38.2%。

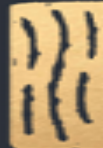
#### ◆ 住宅市场：供应放缓，网签创年内新高

5月，佛山新建商品住宅新增供应79.4万 $m^2$ ，环比减少33%，同比减少2%；  
5月，佛山新建商品住宅成交113.24万 $m^2$ ，环比增加39%，同比增加82%；  
5月，佛山楼市成交均价为11281元/ $m^2$ ，环比维稳，同比下降6%。

#### ◆ 三级市场：二手网签创年内新高，顺德为主力

5月份，共成交二手住宅6095套，成交面积69.1万平米，环比增加23.8%，对比去年同期减少43.2%。





# 一、市场资讯



## ◆4月佛山CPI环比下降0.3%

4月，佛山CPI同比上涨1.6%。八大类商品和服务同比价格“五涨三降”，其中涨幅最大的是医疗保健，价格同比上涨14.2%；食品烟酒类价格中，纳入调查的14类食品小类价格“十一涨三降”，涨幅最大的是蛋类，价格同比上涨11.4%。

4月，佛山CPI环比下降0.3%。其中，食品烟酒价格下降1.1%，非食品烟酒价格上涨0.1%。食品烟酒价格回落带动CPI下降0.4个百分点，这也是CPI环比下降的主要原因。

国家统计局佛山调查队分析，食品价格中，天气渐热导致主要农副产品供应量增多，肉、禽、蛋、菜、水产品价格普跌。各类食品中，下降幅度最大的是鲜菜，降幅高达6.3%；其次是虾蟹类，降幅为6.1%；猪肉、鸡、鸭、鸡蛋、鲜瓜果等产品价格都有不同程度下降。

此外，4月服务类价格环比上涨0.2%。国家统计局佛山调查队分析，这主要是受清明节、劳动节及广交会影响，交通、旅游、住宿等相关服务项目价格上涨。其中，长途汽车票价涨幅最大，达9.7%。





## ◆佛山住建局重申房地产销售秩序 购房者或告别深夜抢房模式

日前，佛山市住建局发文《佛山市住房和城乡建设管理局关于重申房地产销售秩序 加强销售现场公示有关工作的通知》。

《通知》指出，在第一季度房地产市场秩序检查中发现若干问题，比如车位销售价格区间过大、不利因素公示不完整、网签认购落实不到位、补充协议存在不公平条款、网上可售房源与实际房源不一致等。

佛山住建局强调了规范销售管理；规定完成认购、签约流程；规范现场公示内容等三方面内容，其中，开发商应避免在夜间（17：30-次日8：30）进行项目开盘或销售活动，对预计购房人数较多的项目，尽可能采用摇号等方式进行销售。

此外，为进一步完善车位信息公示，自2018年5月1日起，房地产开发企业申请项目预售时，必须提交《佛山市商品停车位（库）销售意向书》供区住建管理部门审核，意向书中除了要承诺销售价格区间、最高销售价外，必须承诺车位销售均价，便于购房者对车位售价进行合理预期。

## 佛山市住房和城乡建设管理局

主动公开

佛建管函（2018）395号

特 急

### 佛山市住房和城乡建设管理局关于 重申房地产销售秩序 加强销售现场公示 有关工作的通知

各区国土城建和水务（利）局，市住房保障和房地产登记信息中心，市房地产业协会，各房地产开发企业、房地产中介企业：

加强对房地产销售秩序的监督管理，切实维护购房者合法权益，规范房地产市场秩序，是市、区住建管理部门的重要职责。为加强对我市商品房销售的监督管理，我局先后于2010年5月印发了《佛山市住房和城乡建设局关于规范商品房销售信息公示的通知》（佛建房市（2010）2号），于2012年1月会同市发改局联合印发了《关于加强我市新建住宅小区商品停车位（库）销售管理的通知》（佛建管（2012）6号），对完善商品房销售现场信息公示，保障购房者的知情权、选择权，减少商品房销售中因购房人与开发企业信息不对称所导致的纠纷，维护社会和谐稳定起到了积极作用。



## ◆发改委：合理控制高铁站建设 防控周边单纯房地产化倾向

日前，发改委发文称切实防范高铁站周边开发建设带来的地方债务风险，有关部门要合理控制建设规模和节奏，防止脱离地方财力实际搞开发；合理确定高铁车站周边用地规模、结构、布局及土地开发和供应时序，坚决防控单纯房地产化倾向。值得一提的是，佛山目前于南海狮山设有佛山西站一个高铁站。

文件显示，大城市初期应重点开发新建高铁车站周边2公里以内区域，可适当控制预留远期发展空间，避免摊子铺得过大、粗放低效发展。中小城市不宜过高预估高铁带动作用，避免照搬照抄大城市开发经验，硬造特色、盲目造城。新建铁路站场实施土地综合开发的，应当严格执行土地综合开发的边界和规模要求，扣除站场用地后，同一铁路建设项目的综合开发用地总量按单个站场平均规模不超过50公顷控制，少数站场综合开发用地规模不超过100公顷。





## ◆ 东莞市楼市调控再升级 新房价格一经备案不得上调

5月8日，东莞市发展和改革委员会、东莞市住房和城乡建设局和东莞市房产管理局联合发布《关于进一步加强和完善新建商品住房销售价格备案管理的通知》(以下简称《通知》)，对调整房价备案基价、调整首批首次备案价格区间、强化房价备案“新地新措施”等方面提出了具体的要求，旨在完善东莞市房地产市场政策，促进房地产市场健康有序发展。

《通知》对房价备案上浮区间进一步收窄。新建商品房申报房价调整，时间上从原来的3个月调整为6个月，同时幅度从原来的15%调整为10%。值得一提的是，新建商品住房销售价格一经备案不得上调。《通知》从10日起实施。

同时，《通知》调整了首批首次备案价格区间。《通知》显示，东莞新建商品住房项目首批首次申报房价备案的，申报均价由原来规定不高于前3个月当地镇街(园区)同类型新建商品住房销售均价的15%(含)调整为不高于前6个月当地镇街(园区)同类型新建商品住房销售均价的10%(含)。

另外，取消同一套房屋首次备案180天后可累计上调5%的规定。新建商品住房销售价格一经备案不得上调。

# 政策要闻

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



## ◆ 顺德北滘中心城区控规出炉，新增1所小学+10宗宅地

日前，顺德国土规划局发布了《关于北滘镇中心城区控制性详细规划的批前公示》，对北滘镇中心城区的最新规划进行了公示。

根据公示内容，此次规划区位于顺德区北部片区，为北滘镇中心区，具体范围为环镇西路以东、105国道以西、南河路以北、林上路以南的区域，规划总面积355.16公顷。该片区定位为水乡环境优美、规划尺度宜人、配套设施完善的宜居宜业之城，涵盖有34.89%的居住用地。

相较于此前的规划，此次规划进一步梳理了现状建成区，并新增了旧城区西南侧建设用地的规划，北滘镇中心将向西南方向大面积扩张。从土地利用图来看，目前顺德北滘中心城区已建成有美的简岸、美的翰城、海畔嘉苑等10多个住宅项目，未来片区内还将新增10宗宅地和1所小学。



《佛山市“十三五”城市近期建设规划(2016-2020)》业经市政府批准，现按规定予以公布。







## ◆ 住建部重申楼市调控不放松 六大措施含新意

近期，部分城市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头。5月19日，住建部重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，并对进一步做好房地产调控工作提出六大明确要求。这是继5月9日住建部约谈成都、太原(楼盘)两市政府负责人，强调调控目标不动摇、力度不放松后，10天内第二次重申调控目标不动摇、力度不放松，也是年内第4次对房地产调控表明坚决态度。

此次住建部发布的《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》强调，2018年以来，各地贯彻落实党中央、国务院决策部署，分类调控，因城施策，房地产市场总体保持平稳运行。近一段时间以来，部分城市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头，风险不容忽视。各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

住建部提出的六大政策措施包括：加快制定实施住房发展规划，2018年底前，一线、二线城市要编制完成2018年至2022年住房发展规划，并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施；抓紧调整住房和用地供应结构，热点城市要提高住房用地比例，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应；切实加强资金管控，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为；大力整顿规范房地产市场秩序，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为；加强舆论引导和预期管理，严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为；具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方，坚决问责。



## ◆降低公积金缴存比例政策延长至2020年

为降低实体经济成本、减轻企业非税负担，住建部、财政部、人民银行等部门近日发布了《关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知》。通知提出，各地区2016年出台的阶段性适当降低企业住房公积金缴存比例政策到期后，继续延长执行至2020年4月30日。各地区要对政策实施效果进行评估，并可结合当地实际进一步降低企业住房公积金缴存比例。

通知明确，缴存单位可在5%至当地规定的上限区间内，自主确定住房公积金缴存比例。同时，提高降低住房公积金缴存比例和缓缴的审批效率。生产经营困难的企业，经职工代表大会或工会讨论通过，可申请降低住房公积金缴存比例或者缓缴。住房公积金管理委员会应授权住房公积金管理中心审批，审批时限不得超过10个工作日。



## ◆ 国务院印发广东自贸区开放方案

5月24日，国务院关于印发进一步深化中国（广东）自由贸易试验区改革开放方案的通知，目的为进一步深化自贸试验区改革开放，支持香港、澳门融入国家发展大局。

方案提出建设目标为到2020年，率先对标国际投资和贸易通行规则，建立与国际航运枢纽、国际贸易中心和金融业对外开放试验示范窗口相适应的制度体系，打造开放型经济新体制先行区、高水平对外开放门户枢纽和粤港粤澳合作示范区。

- 1.建设国际航运枢纽，打造高端航运服务集聚区。扩大对21世纪海上丝绸之路沿线国家和地区港口的投资，打造全球港口链。
- 2.建设国际贸易中心，创新跨境服务贸易管理，发展科技金融。
- 3.促进粤港澳经济深度合作，积极引进港澳高端服务业和高层次人才。
- 4.深入推进粤港澳服务贸易自由化。
- 5.创新粤港澳科技合作机制，加强与珠三角国家自主创新示范区联动发展。

中华人民共和国中央人民政府  
www.gov.cn

国务院 总理 新闻 政策 互动 服务 数据 国情

索引号: 000014349/2018-00073 主题分类: 商贸、海关、旅游\对外经贸合作  
发文机关: 国务院 成文日期: 2018年05月04日  
标 题: 国务院关于印发进一步深化中国（广东）自由贸易试验区改革开放方案的通知  
发文字号: 国发〔2018〕13号 发布日期: 2018年05月24日  
主 题 词:

国务院关于印发进一步深化中国（广东）自由贸易试验区改革开放方案的通知  
国发〔2018〕13号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：  
现将《进一步深化中国（广东）自由贸易试验区改革开放方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

国务院  
2018年5月4日

（此件公开发布）

# 规划动态

SUCCESSFUL POWER

## ◆ 备受关注佛山“三旧”改造新规，目前正在公开征求意见

5月17日公布的《佛山市人民政府关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作加强城市治理能力的实施意见》（征求意见稿），对于城市更新的供地方式，以及地价计收及补偿标准作出明确规定。

征求意见稿提出，市、区政府成立由政府主要领导任组长的城市更新领导小组，负责领导城市更新工作，城市更新将作为一项长期的重点工作持续系统推进。征求意见稿鼓励市场参与“微更新”，通过参与租金增值收益分成，探索历史建筑使用权出售或出租等多种方式，改善老城区环境，加强历史保护。

本实施意见所指城市更新，是指符合国家、省、市有关城市更新政策要求，对特定城乡建成区（包括旧城镇、旧厂房、旧村居）内具有以下情形之一的区域，根据城乡规划和本实施意见规定进行拆除重建、综合整治、功能改变等活动。



# 规划动态

SUCCESSFUL POWER

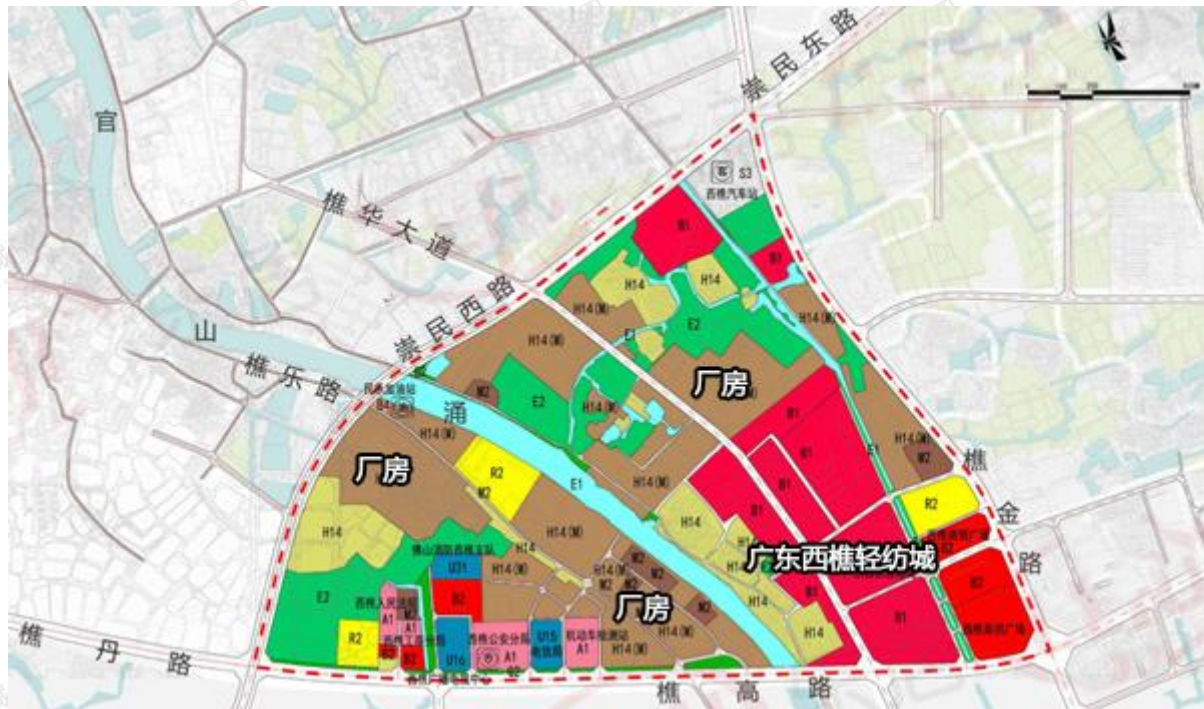
## ◆西樵大道北侧控规发布 新增15宗宅地！

5月15日，南海区政府网站发布了关于《西樵镇地块7控制性详细规划调整方案的公示》，对西樵新城南区南侧范围，即樵丹路以北、崇民路以南、樵鑫路以西片区的249.6公顷用地进行了详细的规划。

按照最新的规划，该片区将定位打造成为区域性旅游休闲服务基地水乡宜居社区，功能定位为以商业商务、行政办公、旅游服务、文化休闲及居住功能为主导的综合发展区，并整体形成“一轴一芯，两带一廊”的空间结构。

从详细规划来看，片区内将规划形成以崇明西路、樵金路、樵高路以及樵华大道为主干道，以轻纺大道、白云大道、碧霞路、横二路为次干道的“四主四次”道路系统结构。

值得一提的是，从土地利用现状来看，目前该片区主要以工业厂房和包括广东西樵轻纺城在内的商业地为主体，规划调整后，片区内将新增15宗宅地，所有厂房将全部拆除，原广东西樵轻纺城所在位置也将改造成为住宅。





## ◆南海区首批区级特色小镇创建名单出炉

| 序号 | 小镇名称           | 所在镇（街） |
|----|----------------|--------|
| 1  | 千灯湖创投小镇        | 桂城街道   |
| 2  | 平洲玉器珠宝特色小镇     | 桂城街道   |
| 3  | 广东省互联网+创新创业示范镇 | 桂城街道   |
| 4  | 全球创客小镇         | 大沥镇    |
| 5  | 绿色健康小镇         | 里水镇    |
| 6  | 广佛里智慧慢城        | 里水镇    |
| 7  | 岭南文旅小镇         | 西樵镇    |
| 8  | 临港绿色产业小镇       | 九江镇    |
| 9  | 创想小镇           | 丹灶镇    |
| 10 | IT小镇           | 狮山镇    |
| 11 | 智造小镇           | 狮山镇    |
| 12 | 生命健康小镇         | 狮山镇    |
| 13 | 星光小镇           | 狮山镇    |

### 佛山市南海区人民政府办公室关于公布佛山市南海区首批区级特色小镇创建名单的通知

发布时间：2018-05-17 10:17:09 发布人：区委办（区政府办）秘书二科

## 佛山市南海区人民政府办公室

主动公开

南府办函（2018）153号

佛山市南海区人民政府办公室关于公布佛山市南海区首批区级特色小镇创建名单的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

为加快推进全区特色小镇规划建设，率先建成一批示范效应明显、带动能力强的区级特色小镇，经区人民政府同意，现将《佛山市南海区首批区级特色小镇创建名单》予以公布。请各镇人民政府、街道办事处组织相关单位加快推进建设，区有关部门加强统筹协调、密切配合，争取尽早取得成效。

备注：佛山高新区科技创新小镇群包括：IT小镇、智造小镇、生命健康小镇、星光小镇、创想小镇。



## ◆ 临拍前叫停！顺德陈村超12.7万方靓地延期出让

原定于明天（5月4日）出让的陈村地块，延期至6月4日10时举行现场竞拍，变更了若干竞买人和地块建设要求等条件。据悉，宗地占地超12.7万，拟建TOD项目，邻近广州地铁7号线，起拍价82429万元，折合楼面价约2105元/平。

查阅变更公告获悉，此次改变主要包括竞买人资格条件和地块建设开发要求两方面。其中，竞买人资格条件变更为可单独申请，也可联合申请，同时强调若存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为、非法转让土地使用权等违法行为、因用地者自身原因导致土地闲置等行为者，在结案和问题查处整改到位前，申请人及其控股股东不得参与本地块竞拍。

此外，文件提出增加本地块建设开发要求，包括竞得人须引进至少1家具有地铁线网建设管理及运营经验（地铁线网是指三条或以上地铁线路）的企业，联合开发本宗地；竞得人须引进至少1家具有地铁上盖物业[指位于地铁站（场）主体结构上方，且结构相连的物业]开发经验的企业，联合开发本宗地。



关于佛山市顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块挂牌出让的变更公告

接委托单位的通知，现我中心对于2018年4月4日公告挂牌出让的佛山市顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块作出如下变更和补充：

一、竞买人资格条件变更为：

（一）中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参与本次竞买，法律、法规另有规定者除外。

（二）申请人可单独申请，也可联合申请。

（三）申请人存在下列违法违规违约行为的，在结案和问题查处整改到位前，申请人及其控股股东不得参与本地块挂牌竞买活动：

1. 存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；
2. 存在非法转让土地使用权等违法行为的；
3. 被佛山市顺德区国土城建和水利局认定因用地者自身原因导致土地闲置、尚未处理完毕的土地使用人；
4. 被佛山市中级人民法院列入《启动执行联动机制决定书》和《协助执行通知书》内的失信被执行人；



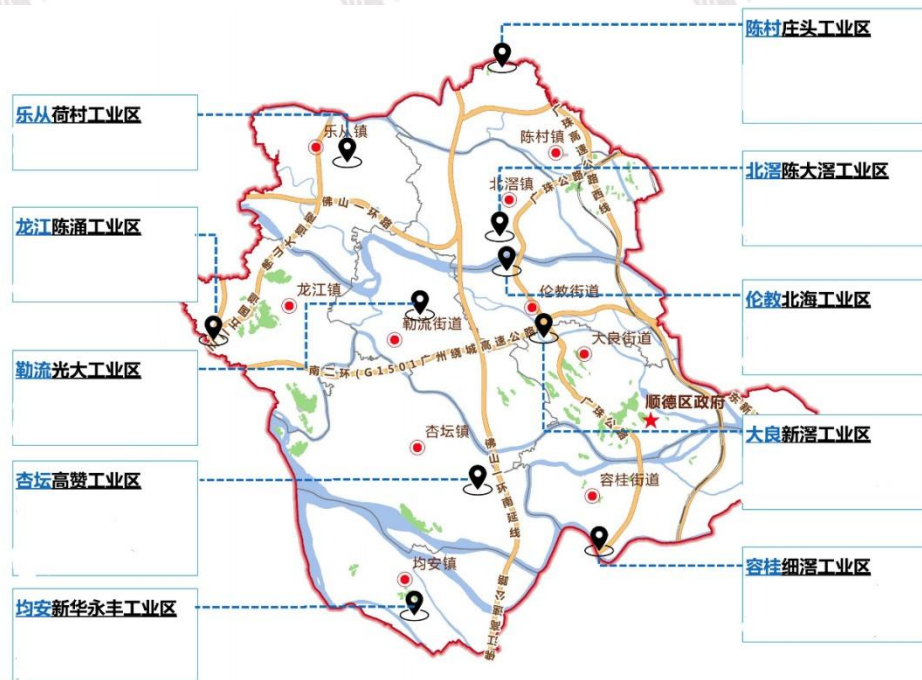
## ◆ 顺德区城市更新土地推介会，推出24宗营性地块

5月11日，佛山顺德区城市更新土地推介会召开，经营性地块方面，顺德拟推出24宗，用地面积2400亩；产业用地项目，重点推介26个，其中10个村级工业园改造提升示范项目，16个其他产业用地改造项目。

本次推出的经营性地块24宗，其中，大良3宗，大良街道顺德科技工业园A区中1地块为工业用地，面积282亩，其他均为城镇住宅用地兼容商服用地，共655亩；伦教2宗，共135亩，均为涉宅用地；北滘6宗，共867亩，均为涉宅用地，陈村镇、乐从镇、龙江镇、勒流街道、杏坛镇、均安镇、容桂街道各1宗，面积分别为280亩、100亩、57亩、166亩、71亩、122亩、94亩，均为城镇住宅用地兼容商服用地。

顺德力争三年内完成改造提升5万亩，其中拆除限期搬迁园区1.8万亩（复垦复绿项目5000亩、产业改造提升类项目7000亩），新建承接转移园区0.5万亩，改造提升保留发展园区2.7万亩。另外，顺德出台了《顺德区村级工业园升级改造实施意见》等“1+3”政策，从规划引领、政府主导、政策保障、资金支持以及部门联动等给予保证，为村级工业园升级改造提供充足的保障。

据悉，本次土推会聚集了美的、碧桂园、格兰仕、万科、恒大、保利等200多家企业到场。







## ◆ 住建部约谈佛山负责人，确定楼市走向

5月9日，住建部负责人就房地产市场调控问题约谈了成都、太原两市政府负责同志。约谈强调，要牢固树立“四个意识”，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因城因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

约谈指出，要全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实采取有力措施，认真落实稳房价、稳租金的调控目标；要加快制定住房发展规划，有针对性地增加有效供给，抓紧调整土地和住房供应结构，大力发展中小套型普通住房；加强资金管控，有效降低金融杠杆，防范市场风险；大力整顿规范市场秩序，加强预期管理和舆论引导，遏制投机炒作，支持和满足群众刚性居住需求。

这次约谈再次强调，坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。这是继全国两会“部长通道”后，住建部再一次表明坚决的态度。据了解，“五一”前住建部还约谈了西安、海口、三亚、长春、哈尔滨、昆明、大连、贵阳、徐州、佛山等10个城市政府负责同志。

从约谈的制度来说，房价上涨过快的城市都容易面临约谈，尤其是全国房价上涨幅度前10的城市。此次约谈成都和太原两市，也说明此类城市房价上涨过快，潜在上涨的因素还需要遏制。未来其他城市房价上涨若过快，也会面临类似约谈等内容。

从政策内容来看，严跃进指出，此次政策明确强调了“四个意识”的概念，即要有政治意识、大局意识、核心意识和看齐意识，充分体现了各级政府需要高度重视本轮房地产调控，从大局出发，积极稳定市场。而其他内容还是房住不炒的逻辑体现，思路基本不变。未来调控会继续在地方调控主体责任落实方面下功夫。



## ◆佛山技术改造获1.5亿元省级资金支持

省经信委日前下达2018年促进经济发展专项（企业技术改造用途）资金项目计划通知，共安排新一轮技改政策扶持等10个方向的资金额度，其中佛山获得6项资金使用额度，共计1.5072亿元。

为推动全省新一轮技术改造，加快产业转型升级，广东省经信委下达2018年企业技术改造专项资金计划通知，支持新一轮企业技术改造、大数据产业发展、企业技术中心、大型骨干企业公共服务支撑体系建设、工业互联网发展、智能制造及绿色循环经济发展等。

作为全省4个省级工业互联网产业示范基地之一，佛山获得了4000万元支持工业互联网发展资金额度，将以补助方式支持工业互联网标杆示范项目建设。今年，佛山将制定出台配套扶持政策，推动示范基地建设。同时，推动大型骨干制造企业依托工业互联网平台开展数字化改造升级，带动500家企业“上云上平台”。深入实施“互联网+”行动计划，加快“互联网+”小镇建设，争取新增30家省级以上两化融合管理体系贯标试点企业。

在新一轮企业技术改造政策支持方向，佛山获得全省最高的8600万元资金额度。为此，佛山须完成拉动工业技术改造投资增速22%、拉动开展技改企业数1150家的绩效目标。

在支持企业技术中心方向，佛山获得800万元资金额度，要求购置仪器设备和软件投入额须达2000万元以上，支持企业技术中心创新能力建设项目数达4个左右。

此外，省经信委今年还安排了600万元支持佛山智能制造，促进企业生产过程智能化；安排了926万元支持佛山绿色循环经济发展。

# 城建动态

## ◆广州10号线、19号线、28号线或延伸至南海

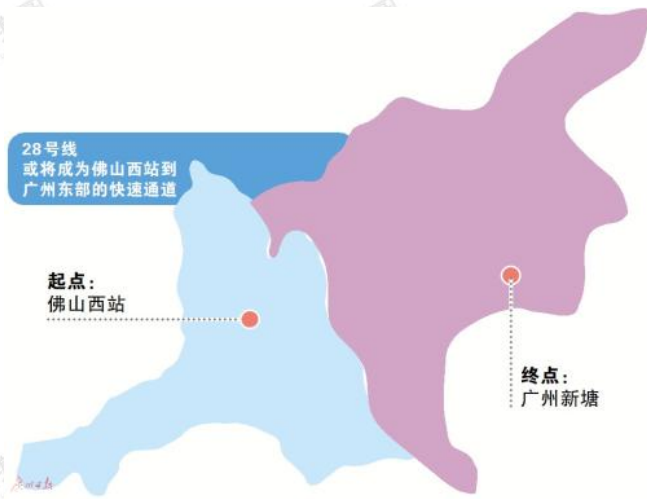
目前南海新交通土建工程已完成90%，2号线、3号线进展顺利，同时与广州相关单位积极对接，争取将广州10号线、19号线、28号线等多条线路延伸至南海区，目前延伸方案已经得到两地技术单位的初步认可。

今年一季度，南海成功引入中国中药展旗医药谷项目（一期）等57个重点项目和大项目，为全年工作开了个好头，“大招商、招大商”格局持续发力。

数据显示，2017年，南海区共引进投资超千万元项目454个，计划投资总额1116.56亿元，计划投资总额历史性首次突破一千亿元，同比增长18.98%。

目前南海新交通土建工程已完成90%，2号线、3号线进展顺利，同时与广州相关单位积极对接，争取将广州10号线、19号线、28号线等多条线路延伸至南海区，目前延伸方案已经得到两地技术单位的初步认可。

SUCCESSFUL POWER



| 10条地铁(3条已建)情况一览  |          |          |         |         |      |     |     |
|--|----------|----------|---------|---------|------|-----|-----|
| (表格内容基于佛山铁投集团报告)   |          |          |         |         |      |     |     |
| 根据广州地铁第三期建设规划调整和佛山地铁第三期线网规划,依照目前广佛城际互联互通的工作范围涉及10条线,395.05公里,其中广州段149.16公里、佛山段249.4公里,目前运营线路和在建线路共3条线,77.86公里。 |          |          |         |         |      |     |     |
| 序号   | 线路       | 线路总长(km) | 其中      |         | 其中   |     |     |
|  |          |          | 广州段(km) | 佛山段(km) | 车站总数 | 广州段 | 佛山段 |
| 1  | 广佛线      | 32.16    | 17.36   | 14.8    | 21   | 10  | 11  |
| 2  | 广州7号线西延段 | 13.4     | 2.1     | 11.3    | 8    | 1   | 7   |
| 3  | 广州17号线   | 32.9     | 30.6    | 2.3     | 13   | 11  | 2   |
| 4  | 广州19号线   | 34.2     | 33      | 1.2     | 21   | 20  | 1   |
| 5  | 广州28号线   | 63.8     | 44.2    | 19.6    | 14   | 11  | 3   |
| 6  | 佛山2号线一期  | 32.3     | 1.3     | 31      | 17   | 1   | 16  |
| 7  | 佛山4号线    | 68.69    | 11.3    | 57.3    | 41   | 4   | 37  |
| 8  | 佛山5号线    | 43.7     | 3       | 44.3    | 28   | 3   | 25  |
| 9  | 佛山8号线    | 32.9     | 1.5     | 31.4    | 22   | 1   | 21  |
| 10   | 佛山11号线   | 41       | 4.8     | 36.2    | 20   | 2   | 18  |
| 合计   |          | 395.05   | 149.16  | 249.4   | 205  | 64  | 141 |

| 2030年前规划中的5条广佛联通线路  |                 |            |        |        |        |        |        |        |
|---|-----------------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (表格内容基于佛山铁投集团报告)  |                 |            |        |        |        |        |        |        |
| 鉴于运营1条线路与在建2条线路的合作方式及管理模式已确定,且2条预留通道及2条远期规划线路的方案仍未稳定,本次实施范围重点针对2030年前计划实施的5条线路。 |                 |            |        |        |        |        |        |        |
| 线路名称  | 衔接线路            | 计划实施时间     | 全长     |        | 广州段    |        | 佛山段    |        |
|   |                 |            | 长度(km) | 车站数(站) | 长度(km) | 车站数(站) | 长度(km) | 车站数(站) |
| 广州19号线  | 佛山7、11号线        | 2021—2025年 | 34.2   | 21     | 33     | 20     | 1.2    | 1      |
| 广州28号线  | 佛山6、10号线        | 2019—2024年 | 63.8   | 14     | 44.2   | 11     | 19.6   | 3      |
| 佛山4号线   | 广州2、3、7、18、22号线 | 2018—2023年 | 68.69  | 41     | 11.39  | 4      | 57.3   | 37     |
| 佛山11号线  | 广州10、11号线       | 2018—2022年 | 41     | 20     | 4.8    | 2      | 36.2   | 18     |
| 佛山8号线   | 广州12、13号线       | 2030年前     | 32.9   | 22     | 1.5    | 1      | 31.4   | 21     |
| 合计  |                 |            | 240.59 | 118    | 94.89  | 38     | 145.7  | 80     |

## ◆新增4宗纯宅地+敬老院 德胜河北岸局部控规调整

日前，佛山国土规划局发布了《顺德德胜河北岸控制性详细规划》局部调整的批后公布，将对德胜河北岸局部规划内容进行调整。

按照发布的内容，此次调整规划的范围为德胜河以北、南霞涌以东的德胜河西路沿线以及105国道与南霞新路交叉口西北侧区域，调整范围总用地面积82.01公顷。

对比调整前后的控规发现，部分商住混合用地被调整成为纯住宅用地，还有一宗混合商住用地被调整为了商业商务用地。相比之下，新的控规将增加4宗纯宅地，与此同时，还将增加一所敬老院。





## ◆佛山城市交通最新规划！机场、高铁站、快速路通通提及

5月7日，《佛山市“十三五”城市近期建设规划（2016-2020）》正式发布，除了重点发展九大区域，计划2020年人口增至910万等等亮点外，毫无意外，交通也是大家关注的重点。

1、目标：至2020年，构建畅达、高效、绿色、公平、安全的一体化综合交通运输体系，全面建成珠三角湾区西部枢纽城市、高品质的公交优先发展示范城市。

2、数字：至“十三五”期末，形成佛山市“两环五横四纵”高速公路网，高速公路通车里程达到574公里，新增高速公路里程约103公里；至“十三五”期末，初步形成“七横五纵”市域快速路网，新增快速路里程126公里；至2020年，公交出行占机动化出行比例（公交分担率）中心城区达到50%，全市域达到35%。

3、方向：全面推进城市轨道交通网络建设；推进中运量线路建设，作为地铁网络的补充、延伸；落实推进TOD发展战略，引导“公交+慢行”绿色交通出行。





## ◆广佛高速沙涌互通立交获准竣工通车

5月7日，广东省交通运输厅和广东省发展改革委已正式发布《关于广佛高速公路里水收费站车辆通行费收费标准的批复》（以下简称《批复》），同意广佛高速公路沙涌互通立交改造工程交工验收通车和收费站收费设施经验收符合省联网收费技术要求后开始收费。

省交通部门还公布了《广佛高速公路车辆通行费收费标准表》。根据该标准，广佛高速公路沙涌互通立交改造工程交工验收通车后，广佛高速全线收费标准维持不变。其中，如果从广州到佛山里水，即从横沙（与北环高速连接处）至里水（与佛山一环连接处），为4.38公里，收费为3元/车次；如果从佛山谢边（与佛开高速连接处）到沙涌，则为12.4公里，收费为7元/车次。另外，从横沙（与北环高速连接处）至谢边（与佛开高速连接处），全程约为16公里。

佛山市路桥公司透露，虽然广佛高速公路沙涌互通立交改造工程已经可以交工验收通车，但是由于佛山一环东线从去年开始启动了高速化改造工程，一环东线将成为未来的佛江北高速。在高速化改造未完成时，佛山一环东线仍无法实现主线的正常通行。为此，佛山路桥公司表示，待佛山一环高速化改造完成后，即一环东线实现主线正常畅通后，预计广佛高速公路沙涌互通立交改造工程才能实现广佛高速与佛山一环的快速互通，具体时间尚未确定。

根据广佛高速路网，广佛高速公路沙涌互通立交改造工程通车后，广佛高速可以实现与佛山一环（未来的佛江北高速）、佛开高速、广三高速、北环高速等多条广佛境内高速的快速连接。



## ◆ 禅西大道将开建南延线 广州往佛山中心区有新路

5月9日，被列入佛山交通“十三五”规划的佛山市禅西大道南延线工程（樵乐路至佛山一环段）正式发布勘察设计招标公告（以下简称“公告”）。公告称，目前该工程已被批准建设，且建设资金已经落实。禅西大道南延线工程通车后，广州南部片区如番禺、南沙等车流可从广明高速（即将高速化改造的佛山一环南线）转入禅西大道，快速通达佛山中心区，非常方便。

据招标公告透露，禅西大道南延线工程（樵乐路至佛山一环段）起点位于禅西大道二期工程主线终点，路线由北向南依次与佛山市樵乐路（S363）、沙滘大涌、富兴路相交，终点位于乐从镇罗沙管理区内，并与佛山一环南线相交，路线总长3.92公里。据介绍，该项目主线双向8车道，设计时速80公里。

禅西大道是跨越佛山市南海、禅城、顺德等区的一条南北走向的主干快速路，其中一期工程全长6.4公里，起于南海罗村街边机场路与桂丹路交点北侧，无缝对接桂丹路，止于东平水道大堤北侧的季华路，主线已于2011年4月通车。二期工程全长5.74公里，由季华路至樵乐路段，经东平水道、跨过南庄大道和吉利涌，止于樵乐路，于2014年4月建成通车。目前，这条路是佛山中心城区前往佛山西站、佛山沙堤机场一条“快速路”。



## ◆虎门二桥工程，明年通车

粤港澳大湾区超级工程之一，虎门二桥工程传来重大进展，这座被誉为“世界第一跨度钢箱梁悬索桥”跨径达1688米的坭洲水道桥于26日上午全线合龙，预计2019年5月1日前通车。

虎门二桥建成后将能极大地分担虎门大桥的通行压力，从广州到东莞的路程可缩短10公里，比现在缩短约半小时车程。

虎门二桥坭洲水道桥其桥塔高达260米，是国内最高的桥塔，坭洲水道桥也是世界第一跨径钢箱梁悬索桥。

据悉，坭洲水道桥的索缆使用的是1960兆帕的国产钢丝，这是这种“中国芯”首次在世界大范围使用。

2018年“五一”期间，虎门大桥日均车流量接近16万车次，换算成标准车流量日均超18万车次，远超设计流量的8万标准车次。

虎门二桥的设计流量比虎门大桥高出2万，日均标准车流量将达到10万车次，可以预见，虎门二桥建成后，珠江东西两岸的车流将多一条过江通道，虎门大桥繁忙的交通状况将有明显改善。







## ◆ 珠三角新干线机场预计今年底奠基，2022年建成

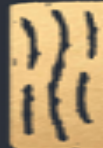
近日，该机场选址所在地佛山市高明区有关部门宣布，机场已启动征拆迁建研究，预计今年12月底举行奠基仪式，2022年完成建设并投入运营。珠三角新干线机场的选址已基本确定为高明区更合镇一带，目前正在考虑的两个选址点均与江门鹤山双合镇相邻，与江门市区约70公里。

## ◆ 佛山西站将建中轴公园

日前，南海区公布了粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）绿地水系景观与慢行系统专项规划设计国际竞赛结果，南海区将选择优秀单位对佛山西站枢纽新城核心区景观进行设计，打造“珠江河谷”。

景观总体概念设计面积约4平方公里，以城市规划文本和西站设计方案为依据，确立区域内的景观构建，包括功能分区、景观风格定位、慢行系统、公共服务设施和活动项目等。

中轴公园将与佛山西站轨道路网垂直，体现以水为魂的理念，规划设计范围约0.45平方公里。



## 二、土地市场

# 土地市场：顺德成推地大户；成交市场亮点多

SUCCESSFUL POWER

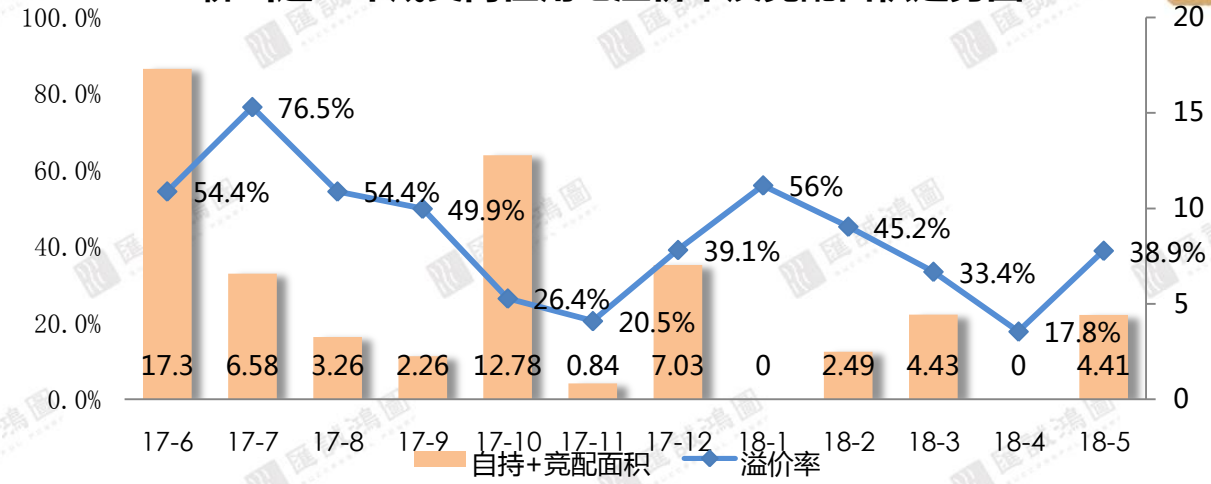


■ 供应方面：5月，佛山市土地供应除工业、文娱地块外，合计推出11宗商住金融地块，推地面积达47.8万m<sup>2</sup>，环比减少2.3%，对比去年同期增加27%；五区均有地块推出，其中顺德5月为供地大户，共有5宗地块新推。

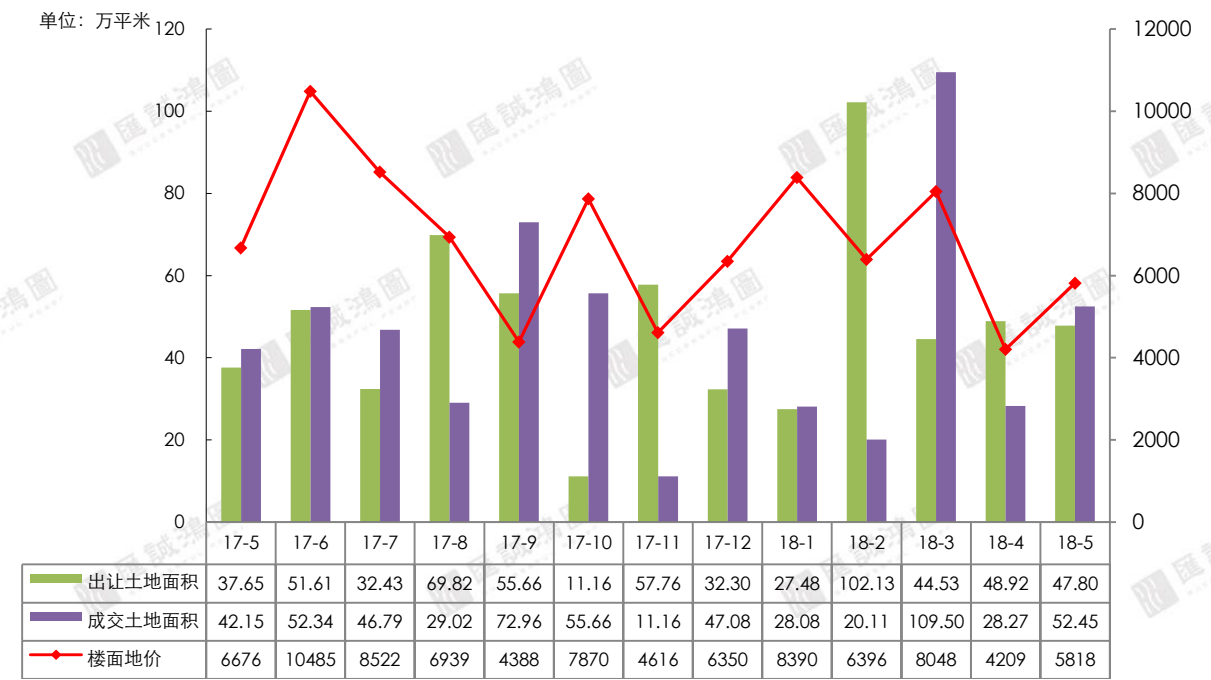
■ 成交方面：5月，佛山拍地市场亮点多，合计成交8宗商住金融地块，共吸金97.55万元，合计成交占地52.45万m<sup>2</sup>，环比增加85.5%、同比增加24.4%；本月楼面价5818元/m<sup>2</sup>，环比上涨38.2%。

■ 房企方面：龙光两度进军大良、绿岛湖板块；旭辉地产再次发力，首次进入顺德拿地；雅居乐、金科开发商首进高明。

佛山近一年成交商住用地溢价率及竞配面积走势图



2017-2018年佛山市商住用地成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 商住土地成交明细

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

| 区域 | 街镇 | 交易编号             | 土地用途 | 土地面积(万平方米) | 可建面积(万平方米) | 容积率  | 成交时间      | 成交价(万元)  | 自持租赁住房面积(万平方米) | 竞配建面(万平方米) | 扣除所有配建的具体楼面价(包括社区用房、幼儿园等设施)(万平方米) | 楼面地价  | 母公司             | 土地溢价  | 位置                     |
|----|----|------------------|------|------------|------------|------|-----------|----------|----------------|------------|-----------------------------------|-------|-----------------|-------|------------------------|
| 顺德 | 北滘 | TD2018(SD)XG0005 | 商住   | 8.15       | 20.36      | 2.5  | 2018/5/3  | 198000   |                |            |                                   | 9723  | 旭辉              | 55.8% | 顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块    |
| 高明 | 西江 | TD2018(GM)WG0016 | 商住   | 8.11       | 24.34      | 3    | 2018/5/4  | 149000   |                |            |                                   | 6121  | 雅居乐             | 49.0% | 高明区西江新城荷富大道以西、丽景东路以北   |
| 高明 | 明城 | TD2018(GM)WG0022 | 商住   | 4.44       | 11.10      | 2.5  | 2018/5/11 | 30665    |                |            |                                   | 2763  | 金科              | 20.7% | 高明区明城镇高明大道以北、平山一路以西    |
| 高明 | 更合 | TD2018(GM)WG0020 | 商住   | 7.31       | 15.57      | 2.13 | 2018/5/16 | 24678    |                |            |                                   | 1585  | 佛山市中策高速公路投资有限公司 | 12.5% | 高明区更合镇(合水)蛇塘村以北、更合大道以南 |
| 三水 | 南山 | TD2018(SS)WG0006 | 商住   | 4.87       | 12.17      | 2.5  | 2018/5/16 | 23120    |                |            |                                   | 1900  | 广东钧明投资控股有限公司    | 0.0%  | 三水区南山镇双汇广场以南,东排渠以西     |
| 禅城 | 南庄 | TD2018(CC)WG0002 | 商服   | 5.20       | 20.82      | 4    | 2018/5/23 | 20875.08 |                |            |                                   | 1003  | 佛山市港威置业有限公司     | 0.0%  | 禅城区南庄大道南侧、佛山一环西侧       |
| 顺德 | 大良 | TD2018(SD)WG0003 | 商住   | 6.16       | 18.48      | 3    | 2018/5/24 | 203253   | 1              | 2.16       | 1                                 | 12456 | 龙光              | 37.5% | 顺德区大良碧桂路以东、澄海东路以北地块之一  |
| 禅城 | 绿岛 | TD2018(CC)XG0005 | 商住   | 8.21       | 49.25      | 6    | 2018/5/29 | 325887   |                |            |                                   | 6617  | 龙光              | 38.0% | 禅城区绿岛湖季华路北侧、禅秀路东侧      |

# 重点成交土地（一）

## TD2018(SD)XG0005号地块

成交时间：2018.5.3

地块性质：商住

占地面积：8.15万m<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑面积：20.36万m<sup>2</sup>

出让底价：127070万元

成交总价：198000万元

溢价率：55.8%

返租竞价：100元/m<sup>2</sup>/月

无偿提留物业：6000m<sup>2</sup>

楼面地价：9723元/m<sup>2</sup>

竞得者：旭辉

地块位置：顺德区北滘镇乐一路南侧、  
纵一路以西地块



# 重点成交土地（一）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块现状为农田和鱼塘，周边有一些河涌和自建房。1公里范围内有马龙小学、马村图书馆、顺德农商行、百货店、大排档等，与伦教隔河相望。

**交通情况：**地块周边有佛山一环南沿线、三乐路等

**周边楼盘：**周边暂无在售楼盘，不过从去年到今年，北滘水口村、莘村、龙涌村陆续拍出高价地块，金辉和中铁建先后进驻该区域布局，未来区域内将上演一番楼市好戏。



# 重点成交土地（二）

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



## TD2018(GM)WG0016号

### 地块

**成交时间：2018.5.4**

地块性质：商住

占地面积：8.11万m<sup>2</sup>

容积率：3

建筑面积：24.34万m<sup>2</sup>

出让底价：100000万元

**成交总价：149000万元**

**溢价率：49%**

**楼面地价：6121元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：广州恒展企业管理咨询  
有限公司（雅居乐）**

地块位置：高明区西江新城荷  
富大道以西、丽景东路以北



## 重点成交土地（二）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块地处高明西江新城核心启动区，地块与高明区体育中心仅一路之隔，与西江直线距离1公里左右，地块南面有美的明湖公园、高明妇幼保健院和高明区沧江中学等公共设施，周边生活配套正逐步完善；

**交通情况：**地块周边交通条件较好，毗邻在建高明有轨电车；

**周边楼盘：**西江新城聚集了众多品牌楼盘，仅地块周边也聚集了保利文玥花园和美的明湖等多个项目。保利文玥花园还尚未推出，而美的明湖现主推联排别墅产品，面积为223平米，四房设计，毛坯发售，吹风价约1.7-1.8万/m<sup>2</sup>左右。





# 重点成交土地（三）

TD2018(GM)WG0022

号地块

成交时间：2018.5.11

地块性质：商住

占地面积：4.44万m<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑面积：11.10万m<sup>2</sup>

出让底价：25415 万元

成交总价：30665万元

溢价率：20.7%

楼面地价：2763元/m<sup>2</sup>

竞得者：金科

地块位置：高明区明城镇高明大道以北、平山一路以西



# 重点成交土地（三）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块的西面和北面紧靠沧江支流，拥有江景资源，但东面有一些金属制品厂、卫浴厂和石油化工公司等，周边环境有待改善。

**交通情况：**地块临近高明大道、平山一路等道路交通，周边有高明河大桥，交通条件较好；

**周边楼盘：**目前，地块周边并无任何楼盘在售，最近的楼盘要去到距离宗地1公里以上的明城中心城区，有沧江水岸花园、宏基豪庭等二手项目，开价从6000-7500元/m<sup>2</sup>不等。



# 重点成交土地（四）

TD2018(GM)WG0020号

地块

成交时间：2018.5.16

地块性质：商住

占地面积：7.31万m<sup>2</sup>

容积率：2.13

建筑面积：15.57万m<sup>2</sup>

出让底价：21928 万元

成交总价：24678万元

溢价率：12.5%

楼面地价：1585元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市中策高速公路投资有限公司

地块位置：高明区更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南



## 重点成交土地（四）

**周边配套：**宗地地处高明更合和肇庆高要交界处，东南面1.1公里处有合水汽车站、高明市第三小学、合水小学、更合镇中心幼儿园、合水影剧院等配套，西北面约600米处有一家高要的塑料厂；

**交通情况：**地块邻近更合大道，交通条件较一般；但推测新机场将在地块周边选址；

**周边楼盘：**周边无在售新盘。二手房方面，参考距离地块最近的雄毅豪苑，均价约4500-5500元/m<sup>2</sup>。



# 重点成交土地（五）

SUCCESSFUL POWER

TD2018 (SS) WG0006

号地块

成交时间：2018.5.16

地块性质：商住

占地面积：4.87万m<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑面积：12.17万m<sup>2</sup>

出让底价：23120 万元

成交总价：23120万元

溢价率：0%

楼面地价：1900元/m<sup>2</sup>

竞得者：广东钧明投资控股有限公司

地块位置：三水区南山镇双汇广场以南，东排渠以西



# 重点成交土地（五）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块北邻双汇广场、乐华高管公寓，西邻漫江工业园，周边有萌茵花园小区、迳口中心小学、南山实验幼儿园、南山镇人民政府、三水时代云图等，距离北侧南山镇汽车客运站约1公里，距离东侧东排渠约600米。

**交通情况：**地块毗邻镇内交通要道，公交站亦在地块周围，但整体交通配套仍有待开发；

**周边楼盘：**地块周边暂无新盘在售，二手房均价约 5000-6500元/m<sup>2</sup>。



# 重点成交土地（六）

SUCCESSFUL POWER

TD2018(CC)WG0002号

地块

成交时间：2018.5.23

地块性质：商服

占地面积：5.2万m<sup>2</sup>

容积率：4

建筑面积：20.82万m<sup>2</sup>

出让底价：20875.08万元

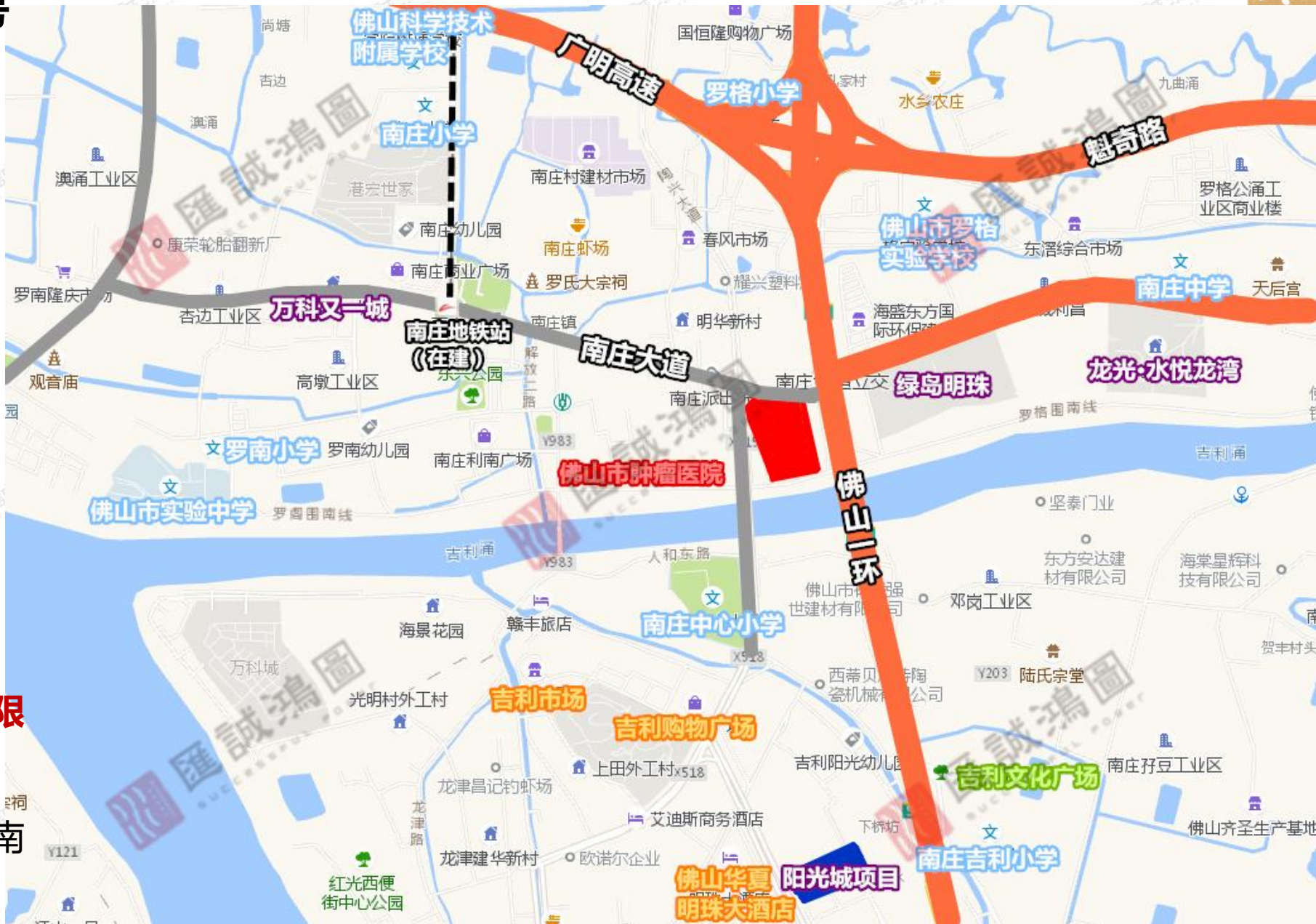
成交总价：20875.08万元

溢价率：0%

楼面地价：1003元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市港威置业有限公司

地块位置：禅城区南庄大道南侧、佛山一环西侧



# 重点成交土地（六）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块紧邻佛山市肿瘤医院，周边的教育资源丰富，附近有较多的广场和市场，生活配套较为健全。

**交通情况：**该地块紧邻佛山一环与吉利涌，周边有在建的佛山地铁2号线南庄站，交通条件较好。

**周边楼盘：**项目周边在售楼盘包括有万科又一城和绿岛明珠，新房均价从1.1-1.6万/m<sup>2</sup>不等。而地块附近还有港宏世家、龙光水悦龙湾等二手盘，报价主要集中在1.3万/m<sup>2</sup>上下。





# 重点成交土地（七）

SUCCESSFUL POWER



## TD2018 (SD) WG0003号地块

**成交时间：2018.5.24**

地块性质：商住

占地面积：6.16万m<sup>2</sup>

容积率：3

建筑面积：18.48万m<sup>2</sup>

出让底价：147821 万元

**成交总价：203253万元**

**溢价率：37.5%**

**无偿配建：2.16万m<sup>2</sup>**

**楼面地价：12518元/m<sup>2</sup>（仅剔除无偿配建面积及社区用房）**

**自持租赁住房面积：1万m<sup>2</sup>**

**竞得者：深圳市龙光房地产有限公司**

地块位置：顺德区大良碧桂路以东、

澄海东路以北地块之一



# 重点成交土地（七）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块周边学校较多靠近顺峰山公园、华侨城欢乐海岸，大汕岛等，具备一定的教育资源和旅游资源，生活配套较为健全。

**交通情况：**该地块西面紧邻碧桂路，北靠德胜东路，东面有广珠城际铁路和广珠西线高速，周边有在建的地铁三号线，交通条件优越。

**周边楼盘：**周边在售楼盘有保利碧桂园悦公馆和碧桂园凤凰湾等，整体在售均价约1.7万/平。



# 重点成交土地（八）

## TD2018(CC)XG0005号地 块

**成交时间：2018.5.29**

地块性质：商住

占地面积：8.21万m<sup>2</sup>

容积率：6

建筑面积：49.25万m<sup>2</sup>

出让底价：236187 万元

**成交总价：325887万元**

**住宅建筑面积占比：4成**

**溢价率：38%**

**楼面地价：6617元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：龙光**

地块位置：禅城区季华路北侧、  
禅秀路东侧



# 重点成交土地（八）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块周边已吸引了如永利达广场、绿岛广场、保利翡翠公馆、涟岸等多个商住项目，居住环境较好。从地块向北远眺，部分高层单位穿过涟岸项目还可望见绿岛湖。

**交通情况：**地块位于禅秀路和科洋路交界、季华西路北侧位置，通过季华大桥向东可快速通往禅桂。同时，地块还紧邻建设中的地铁2号线堤田站，待地铁开通后，从地块出发坐地铁可直达广州南站。

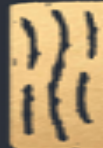
**周边楼盘：**地块处于绿岛湖板块，板块住宅整体售价集中在1.5万/m<sup>2</sup>以上。其中，保利翡翠公馆127-188m<sup>2</sup>大面积洋房带装修均价1.5~1.75万/平，而金茂绿岛湖98-252m<sup>2</sup>单位带装修1.6-1.8万/m<sup>2</sup>。



# 近期商住土地出让预告

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

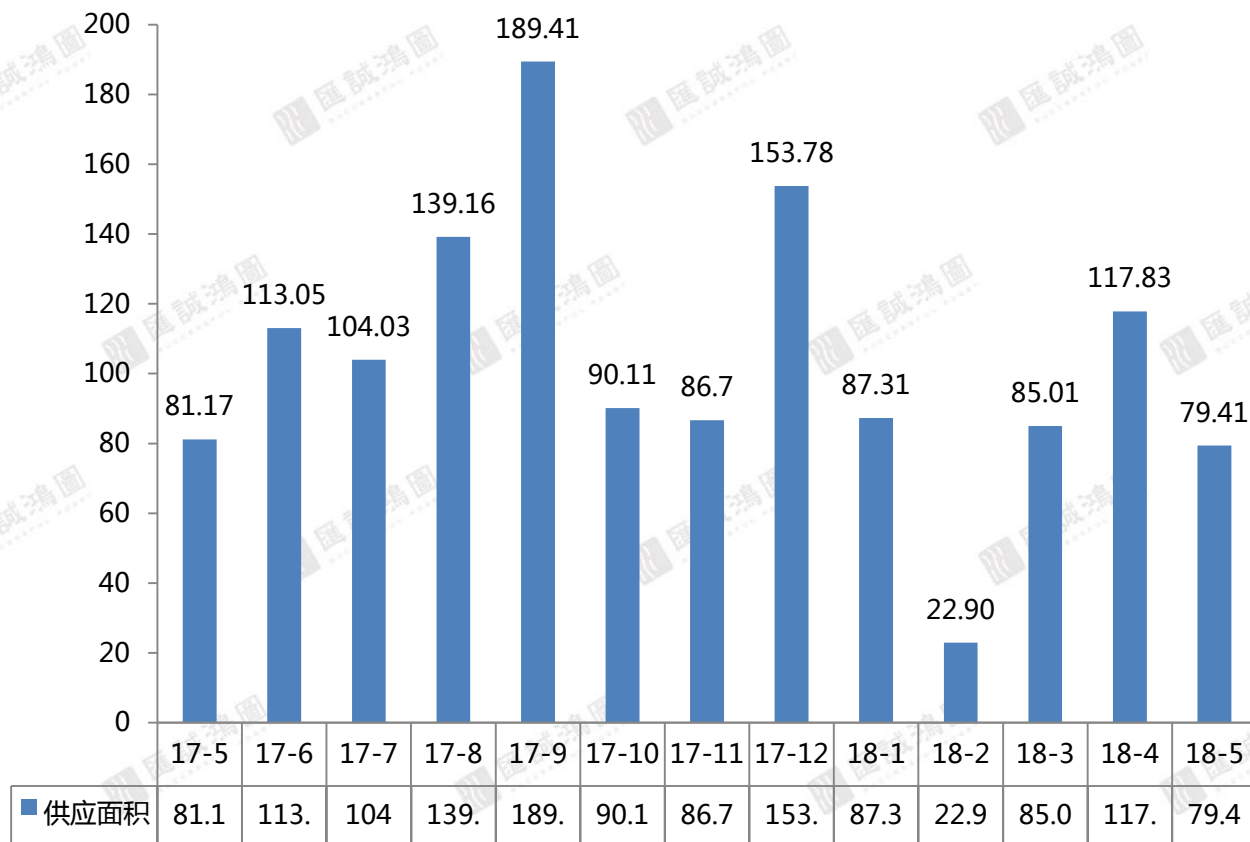
| 区域 | 街镇 | 公告时间      | 交易编号             | 土地用途 | 土地面积<br>(万平方米) | 可建面积(万<br>平方米) | 容积率  | 成交时间      | 起始价(万元) | 位置                              |
|----|----|-----------|------------------|------|----------------|----------------|--|-----------|---------|---------------------------------|
| 禅城 | 城南 | 2018/5/8  | TD2018(SZ)XG0001 | 商住   | 2.52           | 8.06           | 3.2  | 2018/6/6  | 76200   | 禅城区城南绿景路北侧、澜石大涌西侧               |
| 禅城 | 南庄 | 2018/5/8  | TD2018(CC)XG0006 | 商住   | 1.84           | 4.59           | 2.5  | 2018/6/7  | 30785   | 禅城区南庄大道北侧、规划纵三路西侧               |
| 高明 | 荷城 | 2018/5/30 | TD2018(GM)WG0026 | 商住   | 8.19           | 20.47          | 2.5  | 2018/7/4  | 57309   | 高明区荷城街道祥进路以东、兴运路以南              |
| 南海 | 大沥 | 2018/5/14 | TD2018(NH)WG0012 | 商住   | 2.32           | 7.92           | A区: $\geq 1.5$ , 且 $\leq 5.0$ ;<br>B区: $> 1.0$ , 且 $\leq 3.0$                                  | 2018/6/13 | 83206   | 南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段              |
| 南海 | 大沥 | 2018/5/15 | TD2018(NH)WG0013 | 商住   | 4.18           | 13.36          | A、B区: $\geq 2.5$ , 且 $\leq 3.0$ ;<br>C区: $\geq 2.5$ , 且 $\leq 4.85$                            | 2018/6/14 | 140400  | 南海区大沥镇奇槎(土名)“石龙头”地段             |
| 三水 | 芦苞 | 2018/5/22 | TD2018(SS)WG0007 | 商住   | 10.00          | 25.00          | 2.5  | 2018/6/21 | 65510   | 三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”5号          |
| 顺德 | 北滘 | 2018/5/15 | TD2018(SD)WG0004 | 商服   | 1.22           | 3.65           | 3  | 2018/6/14 | 8539    | 顺德区北滘镇林港路西侧02-C2-02地块           |
| 顺德 | 勒流 | 2018/5/15 | TD2018(SD)WG0006 | 商住   | 11.04          | 31.45          | A区: $\geq 2$ , 且 $\leq 3.0$ ;<br>B区: $> 1.0$ , 且 $\leq 3.0$ ;<br>C区: $\geq 2.0$ , 且 $\leq 3.0$ | 2018/6/14 | 171482  | 顺德区勒流街道黄连黄中北路68号地块              |
| 顺德 | 北滘 | 2018/5/18 | TD2018(SD)WG0007 | 商服   | 0.55           | 1.65           | 3  | 2018/6/19 | 3000    | 顺德区北滘镇桃村村鸭粉大道南侧、碧海路东侧地块         |
| 顺德 | 伦教 | 2018/5/23 | TD2018(SD)XG0007 | 商住   | 2.27           | 7.94           | 3.5  | 2018/6/22 | 60777   | 顺德区伦教顺德区第一人民医院(新址)东侧、新325国道以北地块 |
| 顺德 | 顺德 | 2018/5/29 | TD2018(SD)WG0010 | 商住   | 3.68           | 12.89          | 3.5  | 2018/6/28 | 48711   | 顺德区顺德科技工业园A区中-9-1地块             |



# 三、住宅市场

# 住宅供应市场：5月供应速度放缓，合计推量79.4万m<sup>2</sup>，环比减少33%，同比减少2%；颐安灏景湾项目新盘入市，推量居首

## 2017-2018年佛山一手住宅批售面积走势



## 2018年5月佛山市住宅批售面积TOP10楼盘一览表

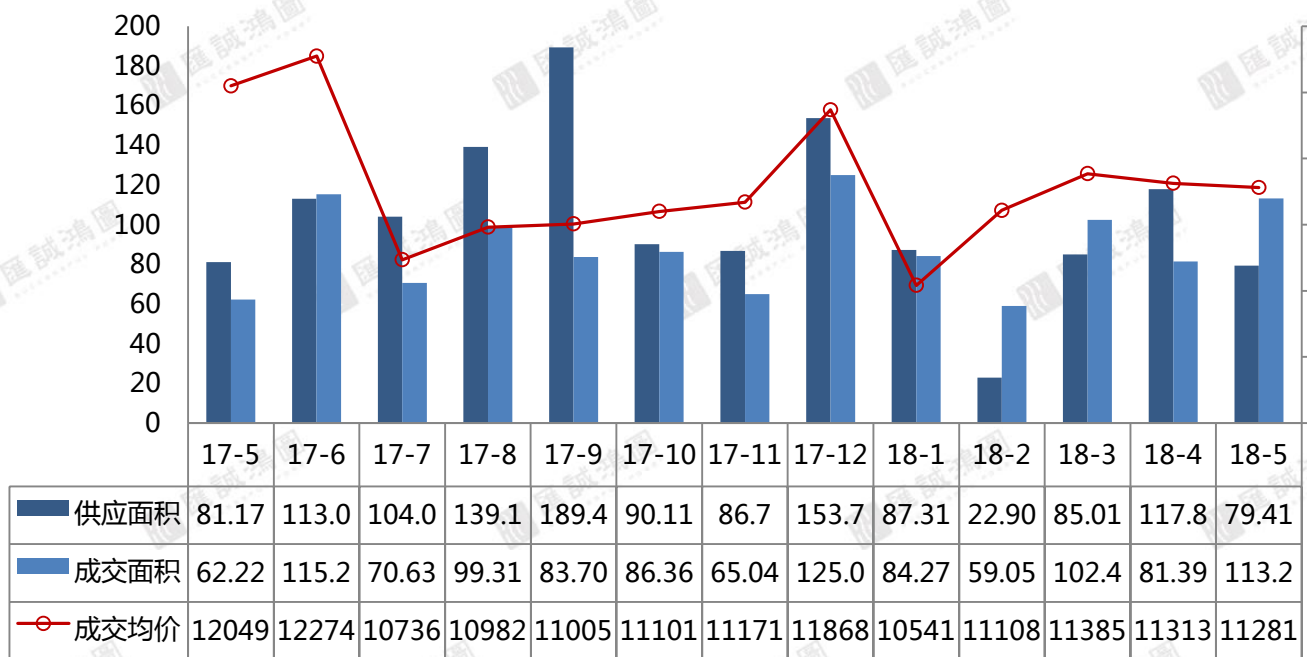
| 排名 | 项目名称    | 区域 | 批售面积 (万m <sup>2</sup> ) | 批售套数 |
|----|---------|----|-------------------------|------|
| 1  | 颐安灏景湾   | 顺德 | 102097.3                | 1116 |
| 2  | 时代百盈达花园 | 三水 | 55955.18                | 540  |
| 3  | 勤天汇广场   | 高明 | 53907.88                | 550  |
| 4  | 上林一品苑   | 南海 | 50831.01                | 496  |
| 5  | 御江南国际社区 | 三水 | 50141.68                | 464  |
| 6  | 时代领峰    | 南海 | 39197.02                | 372  |
| 7  | 广乐颐景园   | 三水 | 37304.47                | 372  |
| 8  | 美的翰湖苑   | 南海 | 35921.75                | 251  |
| 9  | 恒大酩湖城   | 三水 | 35241.69                | 300  |
| 10 | 保利滨湖花园  | 南海 | 34753.73                | 333  |



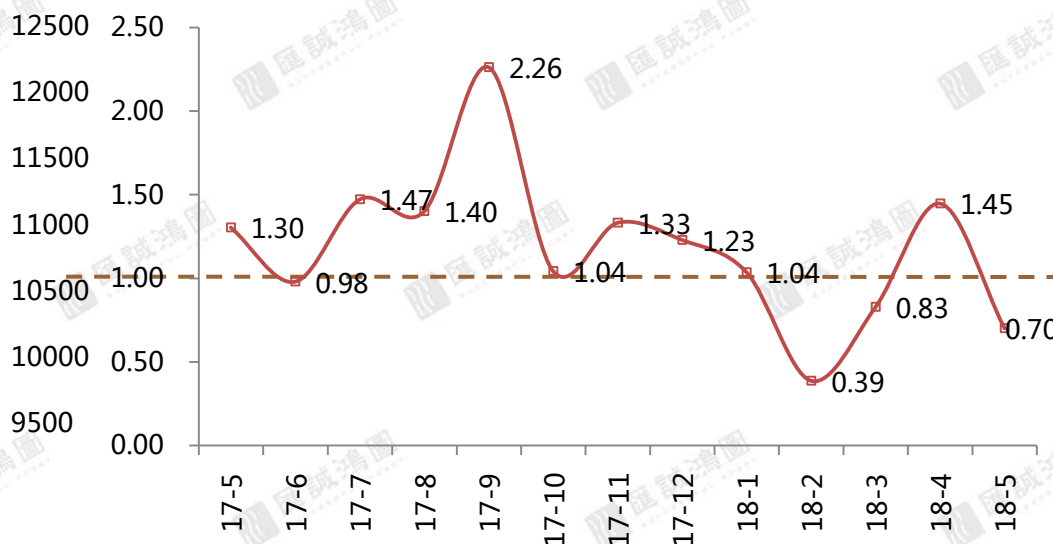
# 住宅成交市场：网签创年内新高，楼价波动范围小

- 成交方面：5月，佛山新建商品住宅成交113.24万m<sup>2</sup>，环比增加39%，同比增加82%；“红五月”市场预期火热，网签量创年内新高。
- 成交均价：在限价、限签等楼市调控下，佛山网签楼价波动较小。

### 近期佛山一手住宅供求走势



### 近期佛山一手住宅供求比情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 供应面积段：各面积段供应全线下滑，三水力撑市场

SUCCESSFUL POWER



## 2018年5月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   | 环比   |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------|------|------|
| 禅城 | 0                   | 0                   | 30                  | 57                   | 0                     | 24                    | 0                     | 0                    | 111    | 1%   | —    |
| 南海 | 0                   | 37                  | 514                 | 652                  | 465                   | 167                   | 150                   | 84                   | 2069   | 28%  | -35% |
| 顺德 | 29                  | 516                 | 318                 | 496                  | 207                   | 0                     | 0                     | 0                    | 1566   | 21%  | -71% |
| 三水 | 2                   | 6                   | 674                 | 1061                 | 831                   | 74                    | 8                     | 0                    | 2656   | 36%  | 18%  |
| 高明 | 1                   | 154                 | 173                 | 86                   | 226                   | 372                   | 0                     | 40                   | 1052   | 14%  | 31%  |
| 总计 | 32                  | 713                 | 1709                | 2352                 | 1729                  | 637                   | 158                   | 124                  | 7454   | 100% | -36% |
| 占比 | 0.4%                | 9.6%                | 22.9%               | 31.6%                | 23.2%                 | 8.5%                  | 2.1%                  | 1.7%                 | 100%   |      |      |
| 环比 | -86.3%              | -72.6%              | -33.2%              | -20.3%               | -10.6%                | -27.2%                | -40.4%                | -12.7%               | -35.5% |      |      |

# 成交面积段：65m<sup>2</sup>以下面积段环比跌幅大，150m<sup>2</sup>以上户型网签持续下滑

SUCCESSFUL POWER



2018年5月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          | 占比   | 环比   |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|------|------|
| 禅城 | 20                  | 39                  | 389                 | 416                  | 331                   | 188                   | 74                    | 113                  | <b>1570</b> | 16%  | 16%  |
| 南海 | 32                  | 249                 | 584                 | 496                  | 659                   | 390                   | 40                    | 49                   | <b>2499</b> | 26%  | 4%   |
| 顺德 | 193                 | 466                 | 170                 | 194                  | 82                    | 30                    | 21                    | 48                   | <b>1204</b> | 13%  | 11%  |
| 三水 | 19                  | 219                 | 743                 | 639                  | 654                   | 77                    | 12                    | 14                   | <b>2377</b> | 25%  | 12%  |
| 高明 | 15                  | 47                  | 541                 | 484                  | 670                   | 152                   | 17                    | 15                   | <b>1941</b> | 20%  | 234% |
| 总计 | <b>279</b>          | <b>1020</b>         | <b>2427</b>         | <b>2229</b>          | <b>2396</b>           | <b>837</b>            | <b>164</b>            | <b>239</b>           | <b>9591</b> | 100% | 27%  |
| 占比 | 2.9%                | 10.6%               | 25.3%               | 23.2%                | 25.0%                 | 8.7%                  | 1.7%                  | 2.5%                 | 100%        |      |      |
| 环比 | -51.9%              | 94.3%               | 20.5%               | 53.8%                | 29.2%                 | 26.4%                 | -13.7%                | -10.8%               | 27.2%       |      |      |

注：受顺德官网搬迁原因，5月缺17-31号明细数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 库存：5月全市库存104535套，预估去化周期为7.7个月

SUCCESSFUL POWER



2017年5月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

| 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   | 环比   | 去化周期 |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------|------|------|------|
| 禅城 | 932                 | 1191                | 3230                | 1813                 | 2027                  | 911                   | 289                   | 708                  | <b>11101</b>  | 11%  | -1%  | 6.4  |
| 南海 | 1447                | 3404                | 11996               | 4410                 | 8487                  | 5199                  | 1941                  | 2414                 | <b>39298</b>  | 38%  | -2%  | 8.3  |
| 顺德 | 2318                | 10804               | 4201                | 8226                 | 3874                  | 1574                  | 744                   | 1618                 | <b>33359</b>  | 32%  | 1%   | 8.6  |
| 三水 | 175                 | 877                 | 3217                | 3376                 | 4021                  | 1516                  | 548                   | 1117                 | <b>14847</b>  | 14%  | 17%  | 7.1  |
| 高明 | 263                 | 361                 | 942                 | 990                  | 1389                  | 1211                  | 141                   | 633                  | <b>5930</b>   | 6%   | -16% | 4.9  |
| 总计 | <b>5135</b>         | <b>16637</b>        | <b>23586</b>        | <b>18815</b>         | <b>19798</b>          | <b>10411</b>          | <b>3663</b>           | <b>6490</b>          | <b>104535</b> | 100% | 1%   | 7.7  |
| 占比 | 5%                  | 16%                 | 23%                 | 18%                  | 19%                   | 10%                   | 4%                    | 6%                   | 100%          |      |      |      |
| 环比 | -10%                | 1%                  | -1%                 | 7%                   | 0%                    | 1%                    | 4%                    | -3%                  | 1%            |      |      |      |

【去化周期计算公式：=库存量/月的平均值 数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：万科美的西江悦集中网签远超其他项目

SUCCESSFUL POWER



2018年5月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按套数） 2018年5月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按面积）

| 排名 | 项目名称      | 区域 | 签约套数 | 签约面积  | 签约均价  |
|----|-----------|----|------|-------|-------|
| 1  | 万科美的西江悦花园 | 高明 | 552  | 53579 | 8322  |
| 2  | 时代百盈达花园   | 三水 | 238  | 26105 | 8470  |
| 3  | 上林一品苑     | 南海 | 231  | 23196 | 7923  |
| 4  | 美的明湖花园    | 高明 | 228  | 28068 | 9107  |
| 5  | 汇信华府      | 三水 | 212  | 19330 | 8480  |
| 6  | 保利翠雅花园    | 禅城 | 208  | 24392 | 12981 |
| 7  | 御江南国际社区   | 三水 | 200  | 17795 | 8970  |
| 8  | 时代水岸花园    | 南海 | 177  | 17347 | 18211 |
| 9  | 禾粤尚德居     | 南海 | 173  | 13955 | 4948  |
| 10 | 岭南盛世      | 禅城 | 165  | 23024 | 13728 |

| 排名 | 项目名称      | 区域 | 签约套数 | 签约面积  | 签约均价  |
|----|-----------|----|------|-------|-------|
| 1  | 万科美的西江悦花园 | 高明 | 552  | 53579 | 8322  |
| 2  | 美的明湖花园    | 高明 | 228  | 28068 | 9107  |
| 3  | 时代百盈达花园   | 三水 | 238  | 26105 | 8470  |
| 4  | 保利翠雅花园    | 禅城 | 208  | 24392 | 12981 |
| 5  | 上林一品苑     | 南海 | 231  | 23196 | 7923  |
| 6  | 岭南盛世      | 禅城 | 165  | 23024 | 13728 |
| 7  | 绿岛湖金茂花园   | 禅城 | 152  | 19419 | 12726 |
| 8  | 汇信华府      | 三水 | 212  | 19330 | 8480  |
| 9  | 御江南国际社区   | 三水 | 200  | 17795 | 8970  |
| 10 | 时代水岸花园    | 南海 | 177  | 17347 | 18211 |

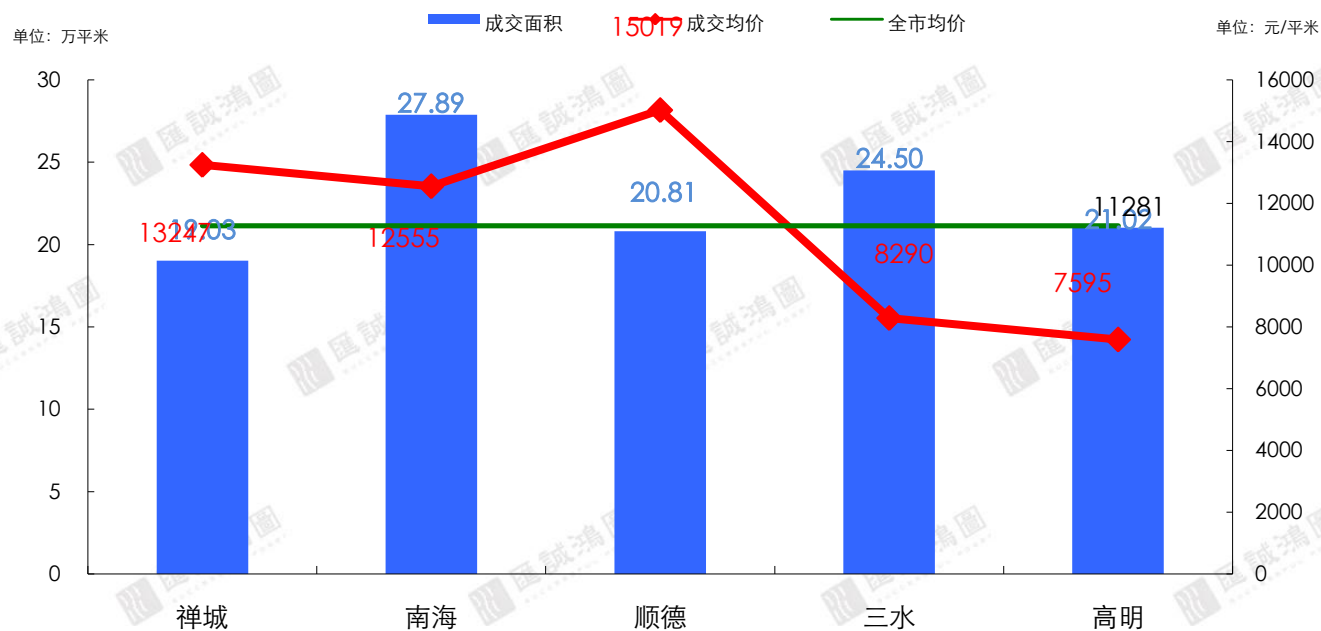
# 住宅区域市场：三水供应居首，网签持续发力

SUCCESSFUL POWER

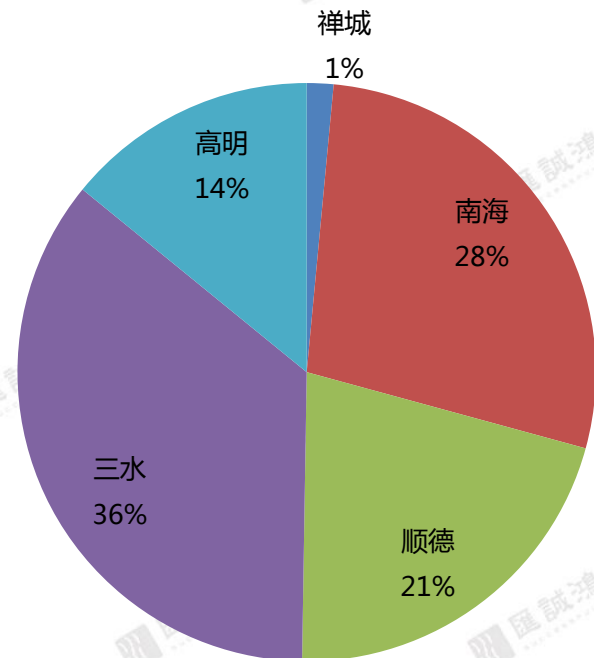


- 供应情况：5月，三水多新货入市，供应居首、南海供应保持平稳的态势、禅城供应紧缺；
- 网签情况：除禅城外，其余区域均有超20万方的网签量，南海持续担当领头羊的位置；。

### 2018年5月佛山市各区一手住宅成交情况



### 2018年5月各区供应占

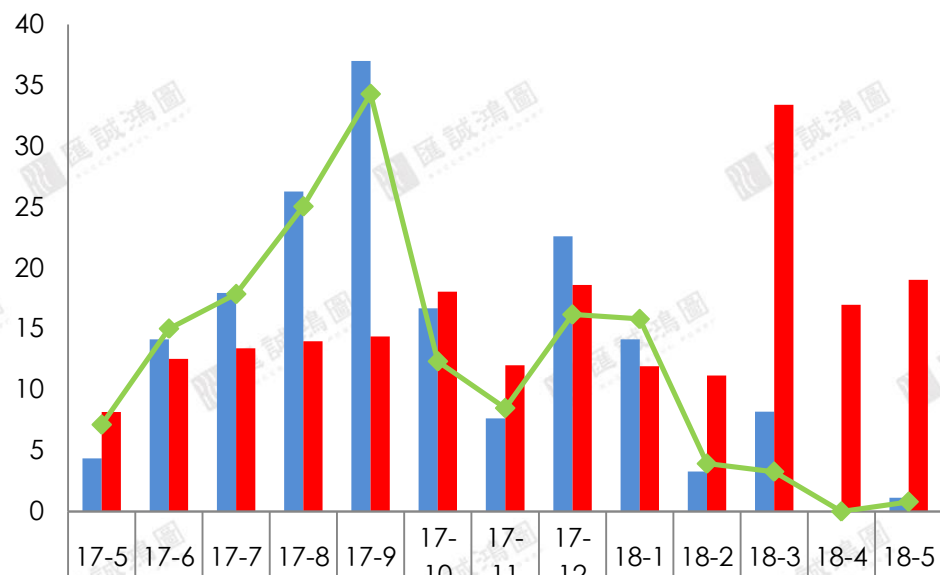


# 区域市场-禅城区：两项目补货旧城市场，网签持续上涨，数据表现供不应求

SUCCESSFUL POWER

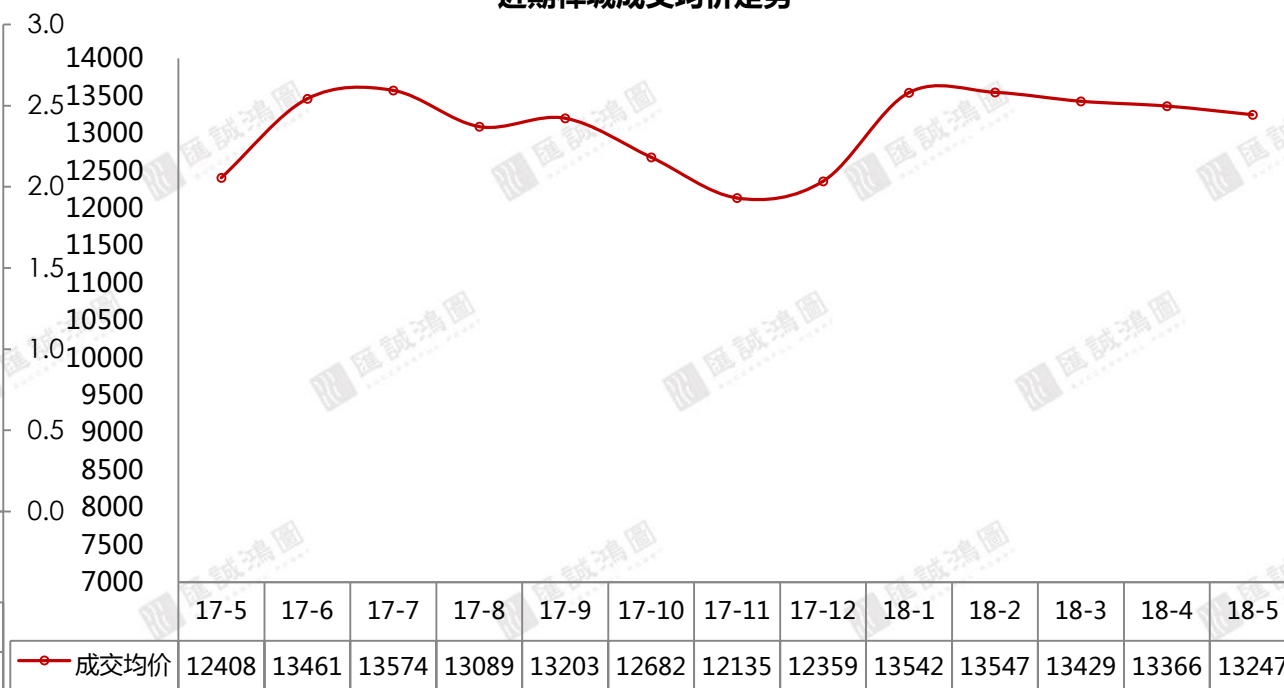
- 供应：5月份，金谷国际五金交易中心及岭南天地两项目有新货补充市场，合计供应1.14万m<sup>2</sup>，111套单位；
- 成交：5月份，禅城区成交量为19.03万平米，环比增加12.1%；成交均价13247元/平米。楼盘成交套数前三名分别为：保利翡翠公馆成交208套，均价12981元/m<sup>2</sup>；岭南盛世成交165套，均价13728元/m<sup>2</sup>；绿岛湖金茂花园成交152套，均价12726元/m<sup>2</sup>。

2017-2018年禅城区一手住宅供求关系走势



|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 批售面积 | 4.37 | 14.1 | 17.9 | 26.2 | 37.0 | 16.7 | 7.65 | 22.6 | 14.1 | 3.29 | 8.20 | 0.00 | 1.14 |
| 成交面积 | 8.17 | 12.5 | 13.4 | 13.9 | 14.3 | 18.0 | 12.0 | 18.6 | 11.9 | 11.1 | 33.4 | 16.9 | 19.0 |
| 供销比  | 0.54 | 1.13 | 1.34 | 1.88 | 2.57 | 0.93 | 0.64 | 1.21 | 1.19 | 0.29 | 0.25 | 0.00 | 0.06 |

近期禅城成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 禅城区-供应面积段：仅旧城板块有新货推，主力供应为85-95m<sup>2</sup>的刚需产品

SUCCESSFUL POWER



2018年5月禅城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 | 环比 |
|-------|---------------------|------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------|----|----|
| 绿岛湖板块 | 0                   | 0    | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0.0%   | —  | —  |
| 季华路沿线 | 0                   | 0    | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0.0%   | —  | —  |
| 旧城板块  | 0                   | 0    | 30                  | 57                  | 0                    | 24                    | 0                     | 0                     | 111                  | 100.0% | —  | —  |
| 禅西板块  | 0                   | 0    | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0.0%   | —  | —  |
| 城南板块  | 0                   | 0    | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0.0%   | —  | —  |
| 总计    | 0                   | 0    | 30                  | 57                  | 0                    | 24                    | 0                     | 0                     | 111                  | 100%   | —  | —  |
| 占比    | 0.0%                | 0.0% | 27.0%               | 51.4%               | 0.0%                 | 21.6%                 | 0.0%                  | 0.0%                  | 100%                 |        |    |    |
| 环比    | —                   | —    | —                   | —                   | —                    | —                     | —                     | —                     | —                    |        |    |    |

# 禅城区-成交面积段：仅65m<sup>2</sup>以下及150m<sup>2</sup>以上面积段环比减少，绿岛湖板块涨幅大

SUCCESSFUL POWER

## 2018年5月禅城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          | 占比    | 环比   |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|-------|------|
| 绿岛湖板块     | 0                   | 0                   | 40                  | 157                  | 175                   | 106                   | 59                    | 27                   | 564         | 35.9% | 107% |
| 季华路沿线     | 0                   | 0                   | 11                  | 9                    | 24                    | 18                    | 6                     | 15                   | 83          | 5.3%  | -13% |
| 旧城板块      | 0                   | 24                  | 147                 | 54                   | 71                    | 5                     | 1                     | 49                   | 351         | 22.4% | 17%  |
| 禅西板块      | 0                   | 0                   | 61                  | 124                  | 40                    | 41                    | 4                     | 10                   | 280         | 17.8% | 3%   |
| 城南板块      | 20                  | 15                  | 130                 | 72                   | 21                    | 18                    | 4                     | 12                   | 292         | 18.6% | -30% |
| <b>总计</b> | <b>20</b>           | <b>39</b>           | <b>389</b>          | <b>416</b>           | <b>331</b>            | <b>188</b>            | <b>74</b>             | <b>113</b>           | <b>1570</b> | 100%  | 16%  |
| <b>占比</b> | 1.3%                | 2.5%                | 24.8%               | 26.5%                | 21.1%                 | 12.0%                 | 4.7%                  | 7.2%                 | 100%        |       |      |
| <b>环比</b> | -71%                | 5%                  | 61%                 | 36%                  | 19%                   | 34%                   | -46%                  | -23%                 | 16%         |       |      |



# 禅城区-库存：5月禅城住宅库存为11101套，预估去化周期6.4个月

## 2017年5月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

| 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   | 环比   | 去化周期(月) |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|------|------|---------|
| 绿岛湖板块     | 0                   | 0                   | 185                 | 128                  | 219                   | 272                   | 107                   | 382                  | 1293         | 12%  | 1%   | 4.3     |
| 季华路沿线     | 8                   | 331                 | 590                 | 245                  | 811                   | 251                   | 54                    | 23                   | 2313         | 21%  | 2%   | 11.4    |
| 旧城板块      | 179                 | 510                 | 1480                | 641                  | 500                   | 82                    | 75                    | 43                   | 3510         | 32%  | 1%   | 10.1    |
| 禅西板块      | 141                 | 215                 | 641                 | 203                  | 255                   | 176                   | 36                    | 107                  | 1774         | 16%  | -15% | 2.9     |
| 城南板块      | 604                 | 135                 | 334                 | 596                  | 242                   | 130                   | 17                    | 153                  | 2211         | 20%  | 6%   | 7.8     |
| <b>总计</b> | <b>932</b>          | <b>1191</b>         | <b>3230</b>         | <b>1813</b>          | <b>2027</b>           | <b>911</b>            | <b>289</b>            | <b>708</b>           | <b>11101</b> | 100% | -1%  | 6.4     |
| <b>占比</b> | <b>8%</b>           | <b>11%</b>          | <b>29%</b>          | <b>16%</b>           | <b>18%</b>            | <b>8%</b>             | <b>3%</b>             | <b>6%</b>            | <b>100%</b>  |      |      |         |
| <b>环比</b> | <b>-2%</b>          | <b>2%</b>           | <b>-3%</b>          | <b>-3%</b>           | <b>4%</b>             | <b>11%</b>            | <b>5%</b>             | <b>-12%</b>          | <b>-1%</b>   |      |      |         |

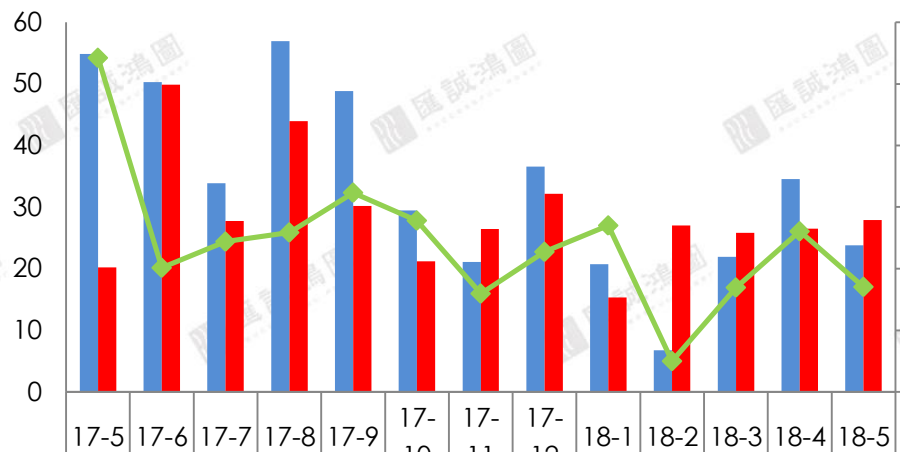
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 区域市场-南海区：主力供应集中非限购区域，网签小幅上升

SUCCESSFUL POWER

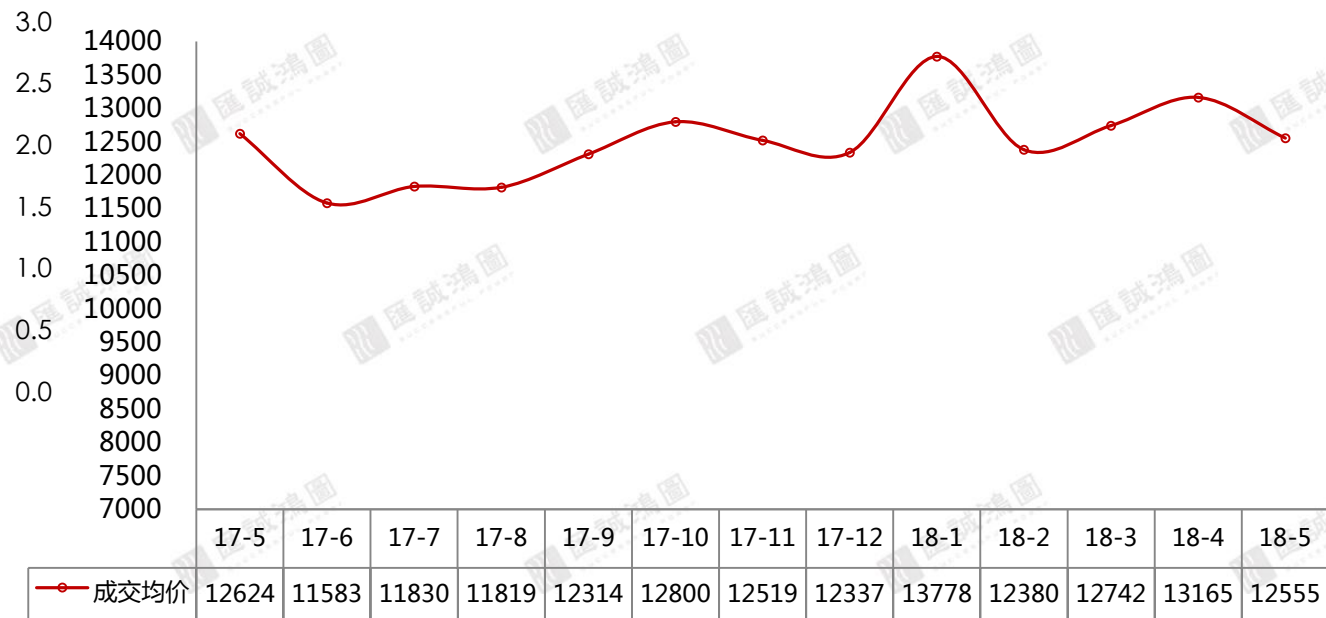
- **供应**：5月份，市场供量有所减缓，本月共有10个项目新增供应，合计23.79万m<sup>2</sup>，环比减少31.2%，对比去年同期，同比减56.6%，主力供应集中非限购区，主力项目是上林一品苑（5.08万m<sup>2</sup>）、时代领峰（3.92万m<sup>2</sup>）、美的翰湖苑（3.59万m<sup>2</sup>）。
- **成交**：5月份，南海网签27.89万平米，环比小幅增加5.2%；成交均价12555元/平米，环比下降4.6%。楼盘成交套数前三名分别为：上林一品苑成交231套，均价7923元/平米；时代水岸花园成交177套，均价18211元/m<sup>2</sup>；禾粤尚德居成交173套，均价4948元/m<sup>2</sup>。

2017-2018年南海区一手住宅供求关系走势



|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 批售面积 | 54.8 | 50.2 | 33.8 | 56.9 | 48.8 | 29.4 | 21.1 | 36.5 | 20.7 | 6.76 | 21.9 | 34.5 | 23.7 |
| 成交面积 | 20.2 | 49.8 | 27.7 | 43.9 | 30.1 | 21.1 | 26.4 | 32.1 | 15.3 | 27.0 | 25.8 | 26.5 | 27.8 |
| 供销比  | 2.71 | 1.01 | 1.22 | 1.30 | 1.62 | 1.39 | 0.80 | 1.14 | 1.35 | 0.25 | 0.85 | 1.30 | 0.85 |

近期南海成交均价走势



# 南海区-供应面积段：美的翰湖苑带动150-180m<sup>2</sup>户型大幅上涨；上林一品苑补货金沙市场

SUCCESSFUL POWER

2018年5月南海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    | 环比     |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------|-------|--------|
| 大沥 | 0                   | 0                   | 90                  | 0                    | 90                    | 0                     | 0                     | 80                   | 260  | 12.6% | -58.9% |
| 黄岐 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | —     | —      |
| 盐步 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | —     | —      |
| 丹灶 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 128                   | 0                     | 119                   | 4                    | 251  | 12.1% | —      |
| 金沙 | 0                   | 0                   | 62                  | 372                  | 31                    | 31                    | 0                     | 0                    | 496  | 24.0% | —      |
| 桂城 | 0                   | 37                  | 74                  | 148                  | 0                     | 74                    | 0                     | 0                    | 333  | 16.1% | —      |
| 九江 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | —     | —      |
| 沙头 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | —     | —      |
| 和顺 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | —     | —      |
| 里水 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 62                    | 31                    | 0                    | 93   | 4.5%  | -89.2% |
| 罗村 | 0                   | 0                   | 40                  | 40                   | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 80   | 3.9%  | -82.2% |
| 官窑 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | —     | —      |
| 狮山 | 0                   | 0                   | 0                   | 44                   | 44                    | 0                     | 0                     | 0                    | 88   | 4.3%  | -76.1% |
| 松岗 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | —     | —      |
| 小塘 | 0                   | 0                   | 248                 | 0                    | 124                   | 0                     | 0                     | 0                    | 372  | 18.0% | —      |
| 西樵 | 0                   | 0                   | 0                   | 48                   | 48                    | 0                     | 0                     | 0                    | 96   | 4.6%  | -61.0% |
| 总计 | 0                   | 37                  | 514                 | 652                  | 465                   | 167                   | 150                   | 84                   | 2069 | 100%  | -34.8% |
| 占比 | —                   | 1.8%                | 24.8%               | 31.5%                | 22.5%                 | 8.1%                  | 7.2%                  | 4.1%                 | 100% |       |        |
| 环比 | —                   | -85%                | -39%                | -22%                 | -32%                  | -65%                  | 121%                  | 265%                 | -35% |       |        |

# 南海区-成交面积段：85-95m<sup>2</sup>及110-130m<sup>2</sup>产品环比下滑，上林一品苑网签撑场金沙板块大涨

SUCCESSFUL POWER

2018年5月南海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   | 占比    | 环比     |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------|-------|--------|
| 大沥 | 0                   | 76                  | 134                 | 19                   | 127                   | 47                    | 11                    | 16                   | 430  | 17.2% | -13%   |
| 黄岐 | 1                   | 1                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 5                     | 0                    | 7    | 0.3%  | 17%    |
| 盐步 | 5                   | 0                   | 17                  | 0                    | 5                     | 3                     | 0                     | 0                    | 30   | 1.2%  | 114%   |
| 丹灶 | 0                   | 3                   | 10                  | 0                    | 48                    | 20                    | 11                    | 7                    | 99   | 4.0%  | -76%   |
| 金沙 | 0                   | 0                   | 42                  | 182                  | 0                     | 7                     | 0                     | 0                    | 231  | 9.2%  | 23000% |
| 桂城 | 11                  | 7                   | 18                  | 15                   | 18                    | 20                    | 6                     | 11                   | 106  | 4.2%  | 2%     |
| 九江 | 0                   | 0                   | 2                   | 2                    | 62                    | 70                    | 2                     | 6                    | 144  | 5.8%  | 500%   |
| 沙头 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | 0.0%  | —      |
| 和顺 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 3                     | 0                     | 0                     | 2                    | 5    | 0.2%  | 25%    |
| 里水 | 0                   | 9                   | 67                  | 4                    | 56                    | 22                    | 0                     | 0                    | 158  | 6.3%  | 36%    |
| 罗村 | 0                   | 4                   | 120                 | 10                   | 39                    | 99                    | 0                     | 0                    | 272  | 10.9% | 12%    |
| 官窑 | 0                   | 0                   | 4                   | 32                   | 32                    | 1                     | 0                     | 0                    | 69   | 2.8%  | -50%   |
| 狮山 | 0                   | 148                 | 58                  | 89                   | 78                    | 26                    | 0                     | 0                    | 399  | 16.0% | 82%    |
| 松岗 | 3                   | 0                   | 41                  | 45                   | 35                    | 4                     | 1                     | 0                    | 129  | 5.2%  | 90%    |
| 小塘 | 0                   | 0                   | 69                  | 2                    | 35                    | 17                    | 0                     | 0                    | 123  | 4.9%  | -15%   |
| 西樵 | 12                  | 1                   | 2                   | 96                   | 121                   | 54                    | 4                     | 7                    | 297  | 11.9% | -28%   |
| 总计 | 32                  | 249                 | 584                 | 496                  | 659                   | 390                   | 40                    | 49                   | 2499 | 100%  | 4%     |
| 占比 | 1.3%                | 10.0%               | 23.4%               | 19.8%                | 26.4%                 | 15.6%                 | 1.6%                  | 2.0%                 | 100% |       |        |
| 环比 | 19%                 | 147%                | -27%                | 24%                  | -3%                   | 18%                   | 82%                   | 11%                  | 4%   |       |        |

# 南海区-库存：5月南海住宅库存39298套，预估去化周期为8.3个月

SUCCESSFUL POWER

## 2017年5月南海一手房住宅库存面积段套数分布

| 区域        | 65m²以下      | 65-85m²     | 85-95m²      | 95-110m²    | 110-130m²   | 130-150m²   | 150-180m²   | 180m²以上     | 总计           | 占比    | 环比   | 去化周期(月) |
|-----------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------|------|---------|
| 大沥        | 154         | 604         | 1955         | 470         | 1785        | 838         | 184         | 537         | <b>6527</b>  | 16.6% | 0%   | 14.7    |
| 黄岐        | 174         | 532         | 1474         | 274         | 993         | 560         | 112         | 135         | <b>4254</b>  | 10.8% | 0%   | 62.6    |
| 盐步        | 395         | 159         | 391          | 99          | 88          | 104         | 34          | 43          | <b>1313</b>  | 3.3%  | 13%  | 22.9    |
| 丹灶        | 25          | 273         | 85           | 42          | 188         | 345         | 260         | 365         | <b>1583</b>  | 4.0%  | 2%   | 3.1     |
| 金沙        | 0           | 1           | 20           | 221         | 79          | 78          | 0           | 2           | <b>401</b>   | 1.0%  | 159% | 16.6    |
| 桂城        | 210         | 499         | 2567         | 841         | 864         | 1105        | 463         | 225         | <b>6774</b>  | 17.2% | 6%   | 9.4     |
| 九江        | 2           | 3           | 8            | 199         | 317         | 262         | 99          | 225         | <b>1115</b>  | 2.8%  | -11% | 6.8     |
| 沙头        | 0           | 0           | 2            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | <b>2</b>     | 0.0%  | 0%   | 0.3     |
| 和顺        | 57          | 6           | 45           | 115         | 91          | 4           | 17          | 21          | <b>356</b>   | 0.9%  | -34% | 4.4     |
| 里水        | 104         | 412         | 2599         | 507         | 1830        | 527         | 282         | 123         | <b>6384</b>  | 16.2% | 3%   | 11.8    |
| 罗村        | 70          | 66          | 860          | 296         | 105         | 67          | 154         | 64          | <b>1682</b>  | 4.3%  | -16% | 3.8     |
| 官窑        | 1           | 0           | 37           | 183         | 261         | 61          | 0           | 5           | <b>548</b>   | 1.4%  | 6%   | 11.7    |
| 狮山        | 56          | 595         | 1257         | 588         | 632         | 492         | 29          | 85          | <b>3734</b>  | 9.5%  | -7%  | 7.3     |
| 松岗        | 136         | 71          | 49           | 190         | 145         | 51          | 52          | 58          | <b>752</b>   | 1.9%  | -23% | 3.7     |
| 小塘        | 17          | 19          | 260          | 18          | 264         | 145         | 16          | 9           | <b>748</b>   | 1.9%  | -14% | 6.6     |
| 西樵        | 46          | 164         | 387          | 367         | 845         | 560         | 239         | 517         | <b>3125</b>  | 8.0%  | -11% | 3.9     |
| <b>总计</b> | <b>1447</b> | <b>3404</b> | <b>11996</b> | <b>4410</b> | <b>8487</b> | <b>5199</b> | <b>1941</b> | <b>2414</b> | <b>39298</b> | 100%  | -2%  | 8.3     |
| <b>占比</b> | <b>4%</b>   | <b>9%</b>   | <b>31%</b>   | <b>11%</b>  | <b>22%</b>  | <b>13%</b>  | <b>5%</b>   | <b>6%</b>   | <b>100%</b>  |       |      |         |
| <b>环比</b> | <b>-21%</b> | <b>1%</b>   | <b>-1%</b>   | <b>6%</b>   | <b>-6%</b>  | <b>-1%</b>  | <b>10%</b>  | <b>-2%</b>  | <b>-2%</b>   |       |      |         |

【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

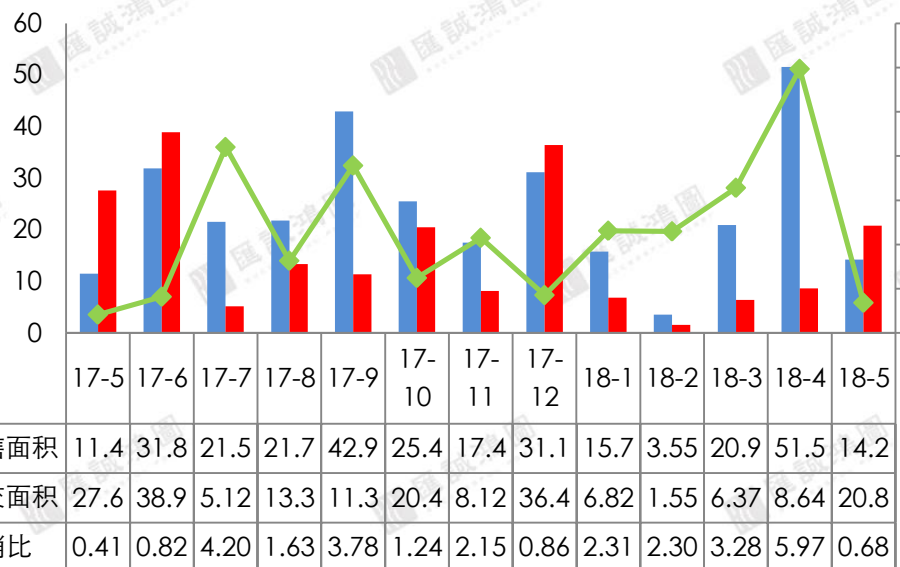
# 区域市场-顺德区：供应减幅明显，网签量价齐升

SUCCESSFUL POWER

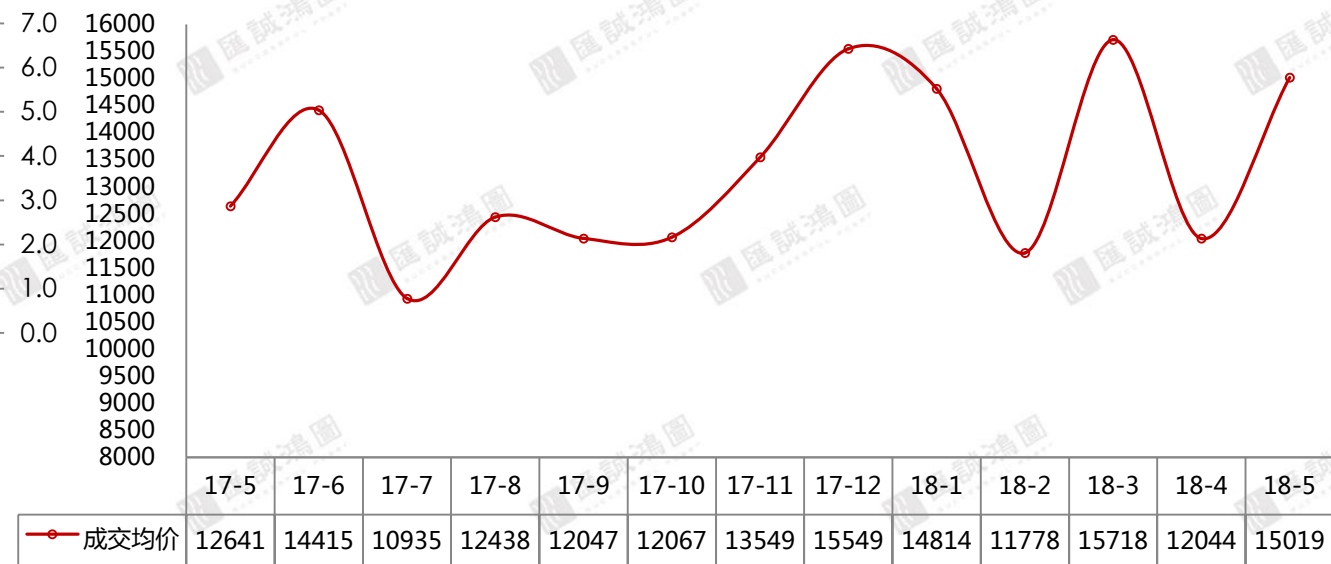


- 供应：5月，顺德区供应受节点波动明显，本月大幅回落，仅6个项目推出预售证，新增供应量为14.2万平米，环比减72.4%，对比去年同期增23.9%；该月供销比为0.68：1，市场表现供不应求。
- 成交：5月，顺德网签涨至年内新高，为820.81万平米，环比增加140.9%，对比去年同期减少24.7%；成交均价为15019元/平米，环比上涨24.7%。

2017-2018年顺德区一手住宅供求关系走势



近期顺德成交均价走势



# 顺德区-供应面积段：130m<sup>2</sup>以上户型无供应，其余户型均有新货补充；

## 颐安灏景湾项目大量补货容桂市场

SUCCESSFUL POWER

2018年5月顺德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    | 环比     |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------|-------|--------|
| 北滘   | 0                   | 0                   | 62                  | 0                    | 114                   | 0                     | 0                     | 0                    | 176  | 11.2% | ——     |
| 陈村   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | ——    | ——     |
| 大良   | 0                   | 49                  | 17                  | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 66   | 4.2%  | -93.0% |
| 佛山新城 | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | ——    | ——     |
| 均安   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | ——    | ——     |
| 乐从   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | ——    | ——     |
| 勒流   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | ——    | ——     |
| 龙江   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | ——    | ——     |
| 伦教   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0    | ——    | ——     |
| 容桂   | 0                   | 428                 | 239                 | 496                  | 93                    | 0                     | 0                     | 0                    | 1256 | 80.2% | -13.9% |
| 杏坛   | 29                  | 39                  | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 68   | 4.3%  | ——     |
| 总计   | 29                  | 516                 | 318                 | 496                  | 207                   | 0                     | 0                     | 0                    | 1566 | 100%  | -70.6% |
| 占比   | 1.9%                | 33.0%               | 20.3%               | 31.7%                | 13.2%                 | ——                    | ——                    | ——                   | 100% |       |        |
| 环比   | -83%                | -75%                | -53%                | -64%                 | -63%                  | ——                    | ——                    | ——                   | -71% |       |        |

# 顺德区-成交面积段：受网站搬迁影响明细数据有缺失，仅供参考

SUCCESSFUL POWER

## 2018年5月顺德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          | 占比    | 环比    |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|-------|-------|
| 北滘        | 3                   | 18                  | 15                  | 2                    | 10                    | 0                     | 4                     | 0                    | 52          | 4.3%  | 478%  |
| 陈村        | 66                  | 15                  | 23                  | 3                    | 7                     | 0                     | 0                     | 0                    | 114         | 9.5%  | -75%  |
| 大良        | 6                   | 39                  | 15                  | 35                   | 26                    | 6                     | 2                     | 19                   | 148         | 12.3% | 410%  |
| 均安        | 1                   | 51                  | 35                  | 19                   | 0                     | 1                     | 0                     | 1                    | 108         | 9.0%  | -11%  |
| 乐从        | 7                   | 44                  | 12                  | 35                   | 18                    | 11                    | 7                     | 10                   | 144         | 12.0% | 129%  |
| 勒流        | 0                   | 144                 | 11                  | 1                    | 1                     | 2                     | 0                     | 2                    | 161         | 13.4% | 283%  |
| 龙江        | 0                   | 23                  | 24                  | 7                    | 0                     | 1                     | 8                     | 14                   | 77          | 6.4%  | -32%  |
| 伦教        | 110                 | 30                  | 0                   | 10                   | 6                     | 9                     | 0                     | 0                    | 165         | 13.7% | 5400% |
| 容桂        | 0                   | 102                 | 35                  | 81                   | 14                    | 0                     | 0                     | 2                    | 234         | 19.4% | -2%   |
| 杏坛        | 0                   | 0                   | 0                   | 1                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 1           | 0.1%  | -92%  |
| <b>总计</b> | <b>193</b>          | <b>466</b>          | <b>170</b>          | <b>194</b>           | <b>82</b>             | <b>30</b>             | <b>21</b>             | <b>48</b>            | <b>1204</b> | 100%  | 11%   |
| <b>占比</b> | 16.0%               | 38.7%               | 14.1%               | 16.1%                | 6.8%                  | 2.5%                  | 1.7%                  | 4.0%                 | 100%        |       |       |
| <b>环比</b> | -57.4%              | 69.5%               | 42.9%               | 50.4%                | 43.9%                 | 100.0%                | 133.3%                | 100.0%               | 11%         |       |       |



# 顺德区-库存：5月顺德库存33359套，预估去化周期8.6个月

SUCCESSFUL POWER

## 2017年4月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

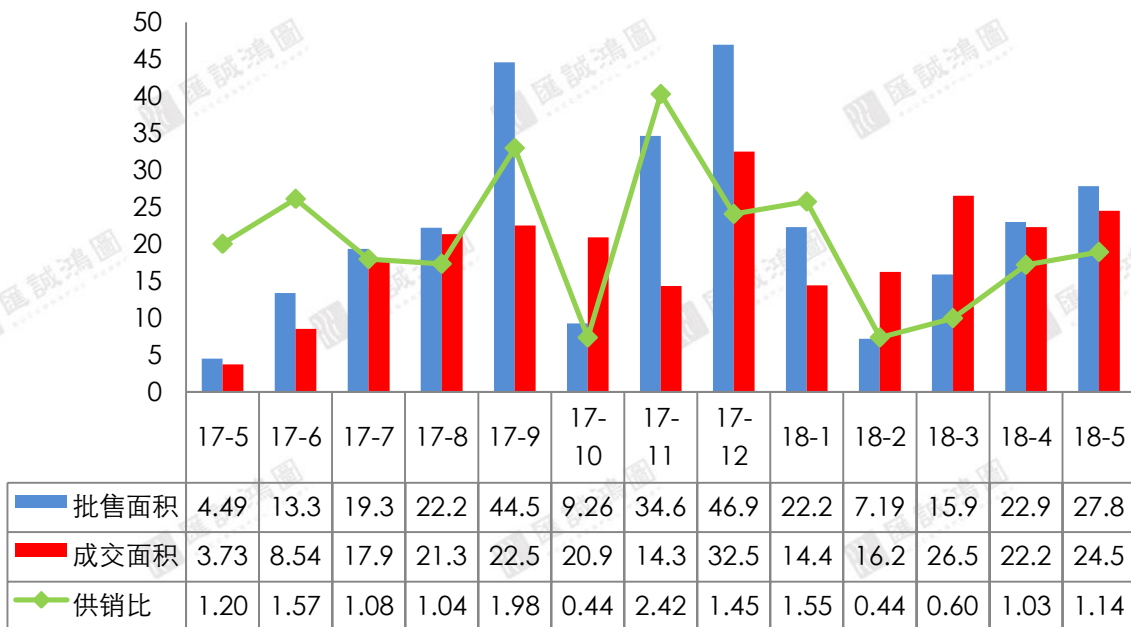
| 区域        | 65m <sup>2</sup> 以下 | 65-85m <sup>2</sup> | 85-95m <sup>2</sup> | 95-110m <sup>2</sup> | 110-130m <sup>2</sup> | 130-150m <sup>2</sup> | 150-180m <sup>2</sup> | 180m <sup>2</sup> 以上 | 总计           | 占比   | 环比   | 去化周期(月) |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|------|------|---------|
| 北滘        | 587                 | 2036                | 1033                | 382                  | 563                   | 95                    | 186                   | 134                  | 5016         | 15%  | -1%  | 15.7    |
| 陈村        | 268                 | 1301                | 516                 | 383                  | 233                   | 0                     | 0                     | 11                   | 2712         | 8%   | 3%   | 7.0     |
| 大良        | 55                  | 899                 | 680                 | 1479                 | 1125                  | 447                   | 289                   | 463                  | 5437         | 16%  | -1%  | 11.1    |
| 佛山新城      | 62                  | 1312                | 179                 | 2183                 | 944                   | 406                   | 19                    | 90                   | 5195         | 16%  | -1%  | 14.8    |
| 均安        | 51                  | 221                 | 155                 | 200                  | 22                    | 9                     | 7                     | 22                   | 687          | 2%   | -14% | 2.0     |
| 乐从        | 493                 | 457                 | 159                 | 401                  | 185                   | 332                   | 63                    | 278                  | 2368         | 7%   | -2%  | 13.1    |
| 勒流        | 0                   | 236                 | 53                  | 29                   | 10                    | 21                    | 13                    | 70                   | 432          | 1%   | -27% | 2.9     |
| 龙江        | 0                   | 561                 | 257                 | 375                  | 48                    | 8                     | 83                    | 15                   | 1347         | 4%   | -6%  | 4.9     |
| 伦教        | 66                  | 959                 | 60                  | 1225                 | 465                   | 245                   | 15                    | 22                   | 3057         | 9%   | -5%  | 9.7     |
| 容桂        | 692                 | 2705                | 1066                | 1532                 | 277                   | 9                     | 67                    | 473                  | 6821         | 20%  | 18%  | 8.5     |
| 杏坛        | 44                  | 117                 | 43                  | 37                   | 2                     | 2                     | 2                     | 40                   | 287          | 1%   | 30%  | 1.2     |
| <b>总计</b> | <b>2318</b>         | <b>10804</b>        | <b>4201</b>         | <b>8226</b>          | <b>3874</b>           | <b>1574</b>           | <b>744</b>            | <b>1618</b>          | <b>33359</b> | 100% | 1%   | 8.6     |
| <b>占比</b> | <b>7%</b>           | <b>32%</b>          | <b>13%</b>          | <b>25%</b>           | <b>12%</b>            | <b>5%</b>             | <b>2%</b>             | <b>5%</b>            | <b>100%</b>  |      |      |         |
| <b>环比</b> | <b>-6%</b>          | <b>1%</b>           | <b>4%</b>           | <b>4%</b>            | <b>4%</b>             | <b>-1%</b>            | <b>-2%</b>            | <b>-2%</b>           | <b>1%</b>    |      |      |         |

【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

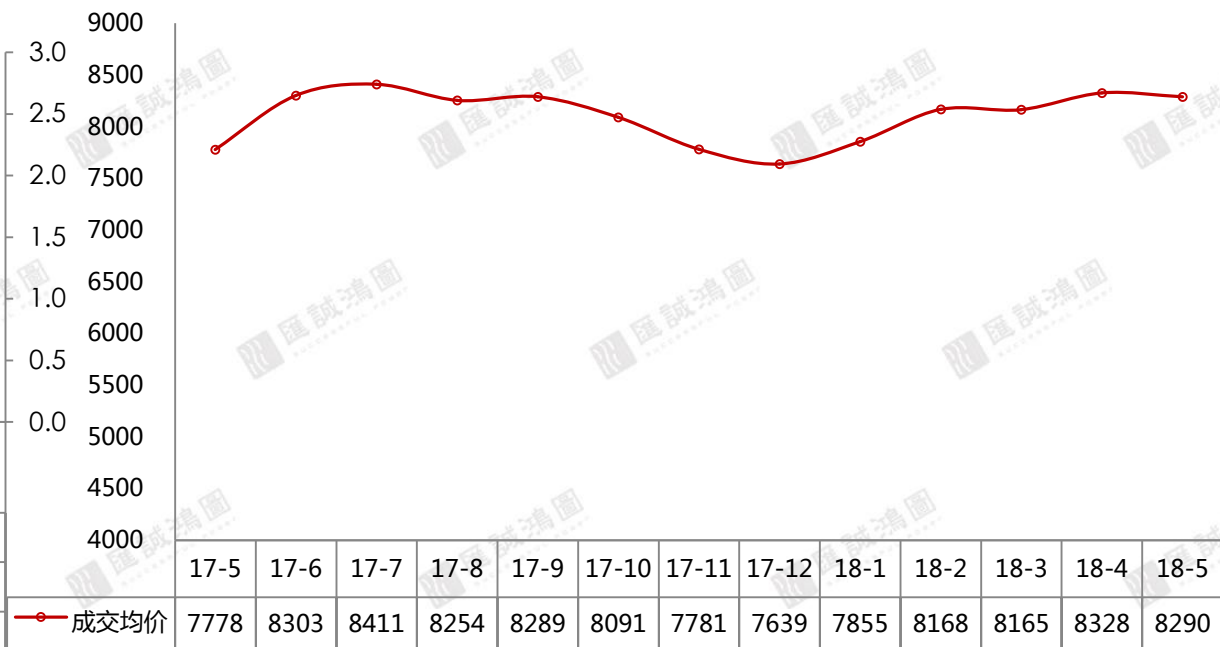
# 区域市场-三水区：市场供需活跃，多项目加推补货市场

- 供应：5月，三水区供应持续上涨，共有16个预售证推出，合计27.85万平米，环比增21.1%，同比增加5倍；主力供应为时代百盈达花园（5.6万m<sup>2</sup>）、御江南国际社区（5.01万m<sup>2</sup>）、广乐颐景园（3.73万m<sup>2</sup>）；
- 成交：5月，三水区成交量持续上涨，网签24.5万平米，环比增加10%，同比增加近6倍；成交均价维稳“8”字头。楼盘成交套数前三名分别为：时代百盈达花园成交238套，均价8470元/m<sup>2</sup>；汇信华府成交212套，均价8480元/m<sup>2</sup>；御江南国际社区成交200套，均价8970元/m<sup>2</sup>。

2017-2018年三水区一手住宅供求关系走势



近期三水成交均价走势



# 三水区-供应面积段：85-110m<sup>2</sup>户型占比65.3%；多镇街无供应

SUCCESSFUL POWER

## 2018年5月三水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     | 环比     |
|-----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------|--------|--------|
| 白坭  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0      | ——     | ——     |
| 大塘  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0      | ——     | ——     |
| 乐平  | 0                   | 0                   | 62                  | 377                  | 253                   | 0                     | 0                     | 0                    | 692    | 26.1%  | 810.5% |
| 芦苞  | 0                   | 0                   | 62                  | 90                   | 62                    | 0                     | 0                     | 0                    | 214    | 8.1%   | 67.2%  |
| 南山  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 0      | ——     | ——     |
| 西南  | 0                   | 0                   | 482                 | 526                  | 516                   | 74                    | 8                     | 0                    | 1606   | 60.5%  | 14.1%  |
| 云东海 | 2                   | 6                   | 68                  | 68                   | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 144    | 5.4%   | -33.9% |
| 合计  | 2                   | 6                   | 674                 | 1061                 | 831                   | 74                    | 8                     | 0                    | 2656   | 100.0% | 17.7%  |
| 占比  | 0.1%                | 0.2%                | 25.4%               | 39.9%                | 31.3%                 | 2.8%                  | 0.3%                  | 0.0%                 | 100.0% |        | 0.0%   |
| 环比  | ——                  | -97.87%             | -15.96%             | 73.93%               | 92.36%                | -35.65%               | ——                    | -100.00%             | 17.68% |        |        |

# 三水区-成交面积段：65-85m<sup>2</sup>户型环比涨幅大；南山板块市场供需冷淡

SUCCESSFUL POWER

## 2018年5月三水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     | 占比     | 环比   |
|-----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------|--------|------|
| 白坭  | 0                   | 21                  | 71                  | 67                   | 54                    | 7                     | 1                     | 0                    | 221    | 9.3%   | 117% |
| 大塘  | 0                   | 9                   | 3                   | 50                   | 12                    | 3                     | 0                     | 0                    | 77     | 3.2%   | -45% |
| 乐平  | 0                   | 19                  | 49                  | 87                   | 71                    | 5                     | 0                     | 0                    | 231    | 9.7%   | 166% |
| 芦苞  | 0                   | 0                   | 57                  | 34                   | 9                     | 0                     | 0                     | 1                    | 101    | 4.2%   | -25% |
| 南山  | 0                   | 0                   | 0                   | 2                    | 0                     | 0                     | 0                     | 0                    | 2      | 0.1%   | -71% |
| 西南  | 19                  | 167                 | 496                 | 356                  | 375                   | 48                    | 4                     | 2                    | 1467   | 61.7%  | 29%  |
| 云东海 | 0                   | 3                   | 67                  | 43                   | 133                   | 14                    | 7                     | 11                   | 278    | 11.7%  | -46% |
| 合计  | 19                  | 219                 | 743                 | 639                  | 654                   | 77                    | 12                    | 14                   | 2377   | 100.0% | 12%  |
| 占比  | 0.8%                | 9.2%                | 31.3%               | 26.9%                | 27.5%                 | 3.2%                  | 0.5%                  | 0.6%                 | 100.0% |        |      |
| 环比  | -13.6%              | 114.7%              | -5.0%               | 31.2%                | 8.5%                  | -22.2%                | 0.0%                  | -6.7%                | 12.0%  |        |      |

# 三水区-库存：5月三水住宅库存为14847套，预估去化周期为7.1个月

## 2018年5月三水一手房住宅库存面积段套数分布

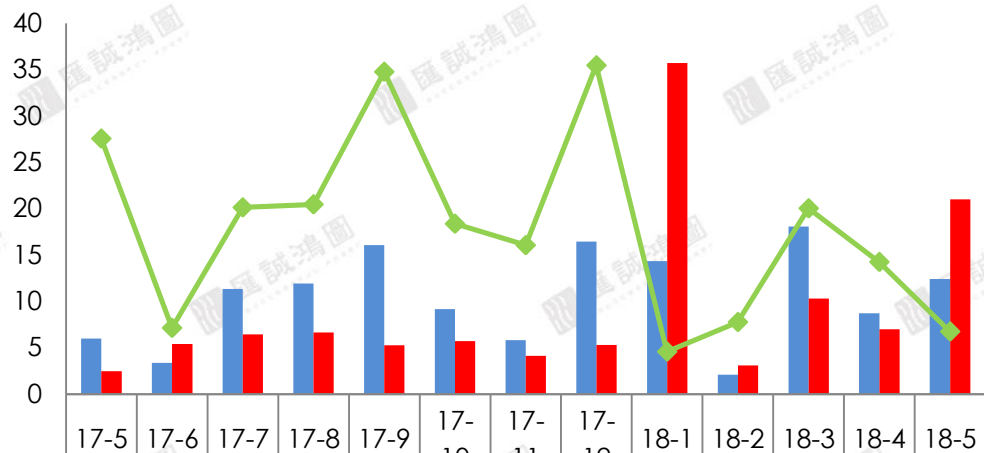
| 板块  | 65m <sup>2</sup> 以下 | 65-85m <sup>2</sup> | 85-95m <sup>2</sup> | 95-110m <sup>2</sup> | 110-130m <sup>2</sup> | 130-150m <sup>2</sup> | 150-180m <sup>2</sup> | 180m <sup>2</sup> 以上 | 合计    | 占比  | 环比   | 去化周期 |
|-----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------|-----|------|------|
| 白坭  | 78                  | 241                 | 325                 | 185                  | 634                   | 195                   | 21                    | 45                   | 1724  | 12% | 18%  | 8.3  |
| 大塘  | 0                   | 21                  | 67                  | 39                   | 10                    | 17                    | 0                     | 0                    | 154   | 1%  | -34% | 1.4  |
| 乐平  | 1                   | 44                  | 510                 | 669                  | 366                   | 60                    | 0                     | 18                   | 1668  | 11% | 51%  | 7.2  |
| 芦苞  | 6                   | 0                   | 376                 | 163                  | 74                    | 7                     | 1                     | 2                    | 629   | 4%  | 11%  | 11.8 |
| 南山  | 0                   | 0                   | 1                   | 1                    | 1                     | 4                     | 0                     | 0                    | 7     | 0%  | -13% | 0.2  |
| 西南  | 57                  | 428                 | 1622                | 2066                 | 2292                  | 971                   | 303                   | 656                  | 8395  | 57% | 23%  | 7.5  |
| 云东海 | 33                  | 143                 | 316                 | 253                  | 644                   | 262                   | 223                   | 396                  | 2270  | 15% | -8%  | 6.6  |
| 合计  | 175                 | 877                 | 3217                | 3376                 | 4021                  | 1516                  | 548                   | 1117                 | 14847 |     | 17%  | 7.1  |
| 占比  | 1%                  | 6%                  | 22%                 | 23%                  | 27%                   | 10%                   | 4%                    | 8%                   |       |     |      |      |
| 环比  | -4%                 | -4%                 | 24%                 | 27%                  | 22%                   | 10%                   | 3%                    | 2%                   | 17%   |     |      |      |



# 区域市场-高明区：网签量价齐升，市场供不应求

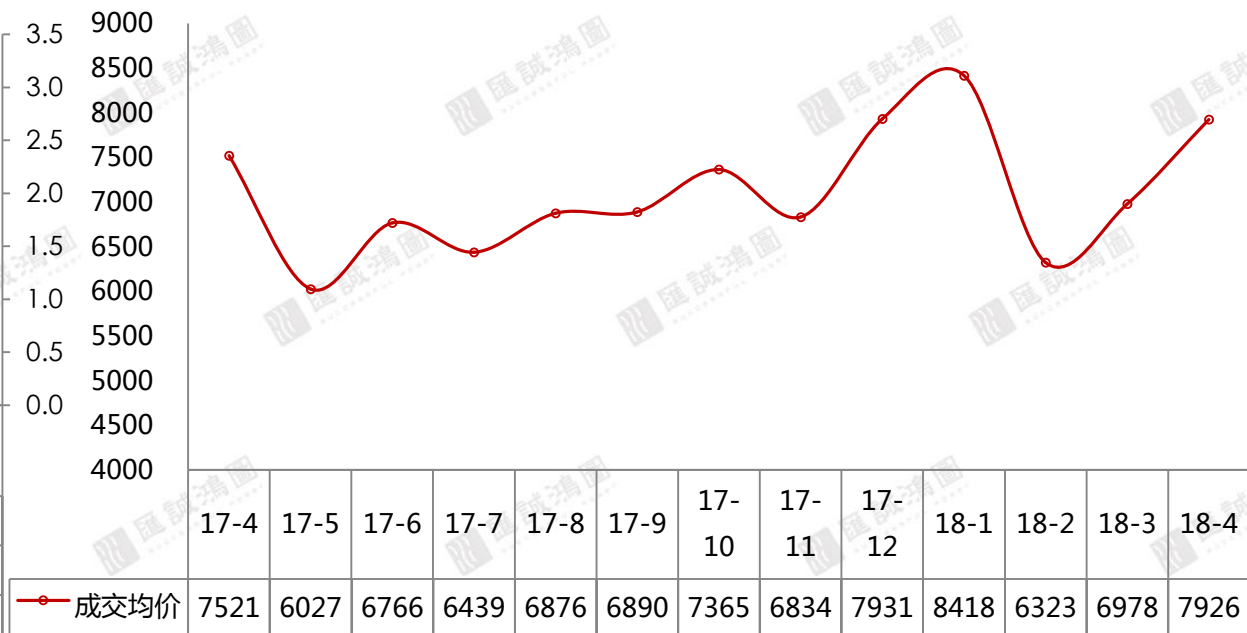
- 供应：5月，高明多新货推，共有6个项目新增预售证，合计供应12.43万平米，环比增加42.3%；分别为美的鹭湖森林度假城（4.38万m<sup>2</sup>）、江滨香格里拉花园（3.5万m<sup>2</sup>）、恒大山湖郡（1.99万m<sup>2</sup>）、富星半岛（1.03万m<sup>2</sup>）、誉基誉憬湾（1.01万m<sup>2</sup>）、美的明湖花园（0.53万m<sup>2</sup>）；
- 成交：5月，高明网签大幅回升，网签21.02万平米，环比增加200%，同比增加超7倍；成交均价7595元/平方米，环比小幅下降4.2%。成交套数前三位分别是，万科美的西江悦花园成交552套，成交均价8322元/m<sup>2</sup>；美的明湖花园成交228套，成交均价9107元/m<sup>2</sup>；君御海城成交145套，均价7956元/m<sup>2</sup>。

### 2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 批售面积 | 6.00 | 3.39 | 11.3 | 11.9 | 16.0 | 9.19 | 5.84 | 16.4 | 14.3 | 2.11 | 18.1 | 8.74 | 12.4 |
| 成交面积 | 2.49 | 5.42 | 6.45 | 6.67 | 5.29 | 5.71 | 4.15 | 5.31 | 35.7 | 3.10 | 10.3 | 7.00 | 21.0 |
| 供销比  | 2.41 | 0.63 | 1.76 | 1.79 | 3.04 | 1.61 | 1.41 | 3.10 | 0.40 | 0.68 | 1.75 | 1.25 | 0.59 |

### 近期高明成交均价走势



# 高明区-面积段：130-150m<sup>2</sup>产品为供应主力；180m<sup>2</sup>以上产品成交下滑

SUCCESSFUL POWER

## 2018年5月高明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     |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------|
| 高明 | 1                   | 154                 | 173                 | 86                   | 226                   | 372                   | 0                     | 40                   | 1052   |
| 占比 | 0.1%                | 14.6%               | 16.4%               | 8.2%                 | 21.5%                 | 35.4%                 | 0.0%                  | 3.8%                 |        |
| 环比 | -98.33%             | 670.00%             | -25.11%             | -33.85%              | -11.72%               | 337.65%               | -100.00%              | 122.22%              | 30.85% |

## 2018年5月高明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     |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------|
| 高明 | 15                  | 47                  | 541                 | 484                  | 670                   | 152                   | 17                    | 15                   | 1941   |
| 占比 | 0.8%                | 2.4%                | 27.9%               | 24.9%                | 34.5%                 | 7.8%                  | 0.9%                  | 0.8%                 |        |
| 环比 | 87.5%               | 370.0%              | 602.6%              | 275.2%               | 187.6%                | 97.4%                 | 88.9%                 | -60.5%               | 234.1% |

# 高明区-库存：5月高明住宅库存为5930套，预估去化周期为4.9个月

## 2018年4月高明一手房住宅库存面积段套数分布

| 区域 | 65m <sup>2</sup> 以下 | 65-75m <sup>2</sup> | 75-85m <sup>2</sup> | 85-95m <sup>2</sup> | 95-110m <sup>2</sup> | 110-120m <sup>2</sup> | 120-130m <sup>2</sup> | 130-140m <sup>2</sup> | 140-150m <sup>2</sup> | 150-160m <sup>2</sup> | 160-170m <sup>2</sup> | 170-180m <sup>2</sup> | 180-200m <sup>2</sup> | 200-300m <sup>2</sup> | 300m <sup>2</sup> 以上 | 合计   | 去化周期 |
|----|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------|------|
| 高明 | 263                 | 85                  | 276                 | 942                 | 990                  | 780                   | 609                   | 613                   | 598                   | 102                   | 27                    | 12                    | 124                   | 285                   | 224                  | 5930 | 4.9  |
| 占比 | 4%                  | 1%                  | 5%                  | 16%                 | 17%                  | 13%                   | 10%                   | 10%                   | 10%                   | 2%                    | 0%                    | 0%                    | 2%                    | 5%                    | 4%                   |      |      |



# 开盘快讯——碧桂园岭南盛世

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



|         |  |
|---------|--|
| 项目名称    | 碧桂园岭南盛世  |
| 发展商     | 佛山源康房地产发展有限公司（碧桂园控股）   |
| 代理商     | 自销、佛山合富  |
| 项目位置    | 佛山市禅城区祖庙街道兆祥路与市东下路交界处  |
| 类型/规模   | 占地11.6万m <sup>2</sup> ，建筑面积30万m <sup>2</sup>   |
| 推售套数、户型 | 兆祥路T4座，2梯4户，31层，95-120m <sup>2</sup> 单位，三四房两厅单位，共116套  |
| 开盘时间    | 2018年05月01日晚   |
| 开卖方式    | 微信选房   |
| 开盘地点    | 销售中心、客户可自行在家里微信选房  |
| 推售详情    | 开盘均价18800元/m <sup>2</sup> （带精装修，装修款5000元/m <sup>2</sup> ），共116套，去化116套，销售率100%<br>兆祥路T4座，2梯4户，带装修18800元/m <sup>2</sup> （共116套）<br>01/02单位，建面95m <sup>2</sup> ，三房两厅两卫；<br>03/04单位，建面120m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫 |
| 价格情况    | 无折扣，均价18800元/m <sup>2</sup> ，其中装修款5000元/m <sup>2</sup> ，全部一次性付款，3天内付清；   |
| 备注      | 前期收筹约180个，5万诚意金（只接受一次性全款客户），95m <sup>2</sup> 验资200万，120m <sup>2</sup> 验资250万   |

# 开盘快讯——融创湖滨世家

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



|         |   |
|---------|---|
| 项目名称    | 融创湖滨世家  |
| 发展商     | 融创中国  |
| 代理商     | 自售  |
| 项目位置    | 季华大桥北侧，满东酒楼对面   |
| 类型/规模   | 占地9万平方米，建筑面积35万平方米  |
| 推售套数、户型 | 推北区4座，两梯四户，105/122m <sup>2</sup> 单位，42层，共156套   |
| 开盘时间    | 2018年5月4日15点  |
| 开卖方式    | 集中开盘  |
| 开盘地点    | 佛山皇冠假日酒店  |
| 推售详情    | 本次推售4座（毛坯）：合计156套，整体成交均价13316元/m <sup>2</sup><br>01户型（东南）：建筑面积105m <sup>2</sup> ，成交39套，成交均价：13412元/m <sup>2</sup> ，去化率100%<br>02户型（西南）：建筑面积105m <sup>2</sup> ，成交39套，成交均价：13591元/m <sup>2</sup> ，去化率100%<br>03户型（西北）：建筑面积123m <sup>2</sup> ，成交39套，成交均价：13289元/m <sup>2</sup> ，去化率100%<br>04户型（东北）：建筑面积123m <sup>2</sup> ，成交39套，成交均价：12968元/m <sup>2</sup> ，去化率100% |
| 折扣优惠    | 无   |
| 销售率     | 共推出156套，认购156套，去化率达100%。前期验资4成，筹量约220个，到场约200台。约八成为一次性客户。   |
| 客户构成    | 主要以禅城客户为主，集中于南庄张槎等地。  |

# 开盘快讯——容桂恒福容悦园

|         |  |
|---------|--|
| 项目名称    | 容桂恒福容悦园  |
| 发展商     | 佛山市顺德区恒利房地产有限公司  |
| 代理商     | 自销+经纬  |
| 项目位置    | 佛山市顺德区容桂街道红星社区文滘路10号   |
| 类型/规模   | 占地约1.8万平方米，总建筑面积约7.2万平方米   |
| 推售户型及套数 | 推1座洋房，层高20，2梯4户，89-115m <sup>2</sup> 三四房，共76套，推出73套。（有3套作为样板房）   |
| 开盘时间    | 2018年5月9日(周三)9:00开盘  |
| 开卖方式    | 手动摇号   |
| 开盘地点    | 容桂恒福容悦园售楼中心  |
| 推售情况    | <p>开盘一口价15000元/m<sup>2</sup>（毛坯）1座：19层，合计推售73套，去化73套，去化率100%。其中：</p> <p>01单位，97m<sup>2</sup>，三房两厅两卫，一口价15000（毛坯）推18套，销售18套，去化率100%；</p> <p>02单位，115m<sup>2</sup>，四房两厅两卫，一口价15000元/m<sup>2</sup>（毛坯）推18套，销售18套，去化率100%；</p> <p>03单位，89m<sup>2</sup>，两房两厅两卫三阳台，一口价15000元/m<sup>2</sup>（毛坯）推18套，销售19套，去化率100%；</p> <p>04单位，89m<sup>2</sup>，两房两厅两卫三阳台，一口价15000元/m<sup>2</sup>（毛坯）推18套，销售18套，去化率100%。</p> |
| 优惠折扣    | 一口价，无折扣  |
| 销售率     | 共推出73套，销售73套，去化率100%。  |
| 付款方式    | 首付3成，单合同。  |
| 客户到场情况  | 现场来访约200批客户，到访率约70%。   |
| 客户构成    | 容桂68%，大良20%，其他12%。   |

### 1座销控表

| 楼层  | 建筑面积 |    |    |    |
|-----|------|----|----|----|
|     | 01   | 02 | 03 | 04 |
| 20F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 19F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 18F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 17F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 16F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 15F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 14F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 13F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 12F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 11F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 10F | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 9F  | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 8F  | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 7F  | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 6F  | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 5F  | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 4F  | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 3F  | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |
| 2F  | 已售   | 已售 | 已售 | 已售 |

SUCCESSFUL POWER



本次推售的户型图1座



# 开盘快讯——颐安灏景湾

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



|         |   |
|---------|---|
| 项目名称    | 颐安灏景湾   |
| 发展商     | 佛山市钜创房地产开发有限公司  |
| 代理商     | 自销+合富   |
| 项目位置    | 佛山市顺德区容桂眉蕉河公园旁  |
| 类型/规模   | 占地约11.2万平方米，总建筑面积约44.3万平方米  |
| 推售户型及套数 | 推：1座2梯4户32层124套（1座2梯4户32层124套（其中95㎡62套，121㎡31套，132㎡31套）；3座2梯8户32层248套（其中94㎡62套，106㎡62套，119㎡124套）；15座2梯4户32层124套（其中95㎡62套，121㎡31套，132㎡31套）；16座2梯4户124套（其中108㎡62套，133㎡31套，144㎡31套），精装发售，合计620套；   |
| 开盘时间    | 2018年5月11日(周五)17:00开盘   |
| 开卖方式    | 手动摇号  |
| 开盘地点    | 颐安灏景湾售楼中心   |
| 推售情况    | <p>开盘14400元/㎡（精装）1座、3座、15座、16座。</p> <p>1座：32层，合计推售124套，去化64套，去化率52%。其中：<br/>01单位，95㎡，两房两厅两卫三阳台，15500元/㎡（精装）推31套，销售22套，去化率71%；02单位，132㎡，三房两厅两卫三阳台，14000元/㎡（精装）推31套，销售8套，去化率26%；03单位，121㎡，三房两厅两卫三阳台，14200元/㎡（精装）推31套，销售11套，去化率35%；04单位，94㎡，两房两厅两卫三阳台，15500元/㎡（精装）推31套，销售23套，去化率74%。</p> <p>3座1梯：32层，合计推售124套，去化74套，去化率60%。其中：<br/>01单位，106㎡，两房两厅两卫三阳台，14800元/㎡（精装）推31套，销售18套，去化率58%；02单位，94㎡，两房两厅两卫三阳台，15500元/㎡（精装）推31套，销售19套，去化率61%；03/04单位，119㎡，三房两厅两卫三阳台，14200元/㎡（精装）推62套，销售37套，去化率60%；</p> <p>3座2梯：32层，合计推售124套，去化48套，去化率39%。其中：<br/>01单位，94㎡，两房两厅两卫三阳台，15500元/㎡（精装）推31套，销售20套，去化率65%；02单位，106㎡，两房两厅两卫三阳台，14500元/㎡（精装）推31套，销售12套，去化率39%；03/04单位，119㎡，三房两厅两卫三阳台，14800元/㎡（精装）推62套，销售16套，去化率26%；</p> <p>15座：32层，合计推售124套，去化56套，去化率45%。其中：<br/>01单位，95㎡，两房两厅两卫三阳台，15500元/㎡（精装）推31套，销售16套，去化率52%；02单位，132㎡，三房两厅两卫三阳台，14000元/㎡（精装）推31套，销售8套，去化率26%；03单位，121㎡，三房两厅两卫三阳台，14200元/㎡（精装）推31套，销售14套，去化率45%；04单位，94㎡，两房两厅两卫三阳台，15500元/㎡（精装）推31套，销售18套，去化率58%。</p> <p>16座：32层，合计推售124套，去化54套，去化率44%。其中：<br/>01单位，131㎡，三房两厅两卫三阳台，14400元/㎡（精装）推31套，销售11套，去化率35%；02单位，142㎡，三房两厅两卫三阳台，14000元/㎡（精装）推31套，销售13套，去化率42%；03/04单位，105㎡，两房两厅两卫三阳台，15000元/㎡（精装）推62套，销售30套，去化率48%；</p> |
| 优惠折扣    | 总价*99折（登记）*99折（准时签约）*98折（诚意金3万元）*一次性付款（98折）   |
| 销售率     | 共推出620套，销296套，去化率47.7%。   |
| 付款方式    | 首付3成，双合同。   |
| 客户到场情况  | 现场来访约450批客户，到访率约60%。  |

# 开盘快讯——高明碧桂园峰会

SUCCESSFUL POWER



|         |  |
|---------|--|
| 项目名称    | 高明碧桂园峰会  |
| 发展商     | 佛山市高明区荷城碧桂园房地产开发有限公司   |
| 项目位置    | 佛山市高明区三洲碧桂路（高明碧桂园幼儿园旁）   |
| 类型/规模   | 占地面积6万m <sup>2</sup> ，总建面11万m <sup>2</sup>   |
| 推售套数、户型 | 本次推售为6座和5座余货单位，面积涵盖102m <sup>2</sup> /123m <sup>2</sup> ，总高20层，共110套   |
| 开盘时间    | 2018年5月12日上午   |
| 开盘地点    | 碧桂园峰会销售中心  |
| 开盘方式    | 微信选房   |
| 推售详情    | <p><b>本次推售110套，销售100套，去化率约91%，带装修成交均价为7800-8800元/m<sup>2</sup>，其中装修价为2400-2700元/m<sup>2</sup></b></p> <p>5座（余货）：</p> <p>01户型：面积为124.83m<sup>2</sup>，共9套；</p> <p>02户型：面积为101.66m<sup>2</sup>，共7套；</p> <p>03户型：面积为101.49m<sup>2</sup>，共10套；</p> <p>04户型：面积为124.84m<sup>2</sup>，共8套；</p> <p>6座：</p> <p>01户型：面积为123.86m<sup>2</sup>，共19套；</p> <p>02户型：面积为100.68m<sup>2</sup>，共19套；</p> <p>03户型：面积为100.86m<sup>2</sup>，共19套；</p> <p>04户型：面积为123.86m<sup>2</sup>，共19套；</p> |
| 销售率     | 共销售110套，去化率约91%（截止至中午12点）  |
| 折扣      | ①99折优惠；②装修款一个月内齐款优惠500元/m <sup>2</sup> ，当天签约额外优惠100元/m <sup>2</sup>  |

# 开盘快讯——聚兴花园

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

|               |   |
|---------------|---|
| 项目名称          | 聚兴花园  |
| 发展商           | 佛山市南海利澳房地产开发有限公司  |
| 代理商           | 自售  |
| 项目位置          | 佛山市南海区西樵镇银杏路12号   |
| 类型/规模         | 占地10万m <sup>2</sup> ，建筑面积24万m <sup>2</sup>  |
| 推售套数、户型       | 66座103-110m <sup>2</sup> 单位，25层高，两梯四户，共96套；64座102-122m <sup>2</sup> 余货，共39套。  |
| 开盘时间          | 2018年5月12日10:00   |
| 开卖方式          | 集中开盘,抽签进场   |
| 开盘地点          | 聚兴花园销售中心  |
| 推售详情          | 整体开盘均价：9500元/m <sup>2</sup> （毛坯）<br>66#01单位103m <sup>2</sup> ，共24套<br>66#02单位101m <sup>2</sup> ，共24套<br>66#03单位110m <sup>2</sup> ，共24套<br>66#04单位110m <sup>2</sup> ，共24套<br>64#01单位103m <sup>2</sup> ，共7套<br>64#02单位102m <sup>2</sup> ，共15套<br>64#03单位122m <sup>2</sup> ，共9套<br>64#04单位111m <sup>2</sup> ，共8套 |
| 折扣优惠          | 认筹客户享额外99折（不返价，直接在备案价上打折），未认筹客户一口价。   |
| 销售率           | 66栋共推出96套，去化约91套，去化率95%；64栋去化4套，去化率10%。   |
| 客户情况（到场、客户区域） | 到访122台客户，其中筹客104台（收筹2万元），vip客户6台，新客12台。西樵本地客约占50%，南庄客户约占40%，其余地区如九江、丹灶等约占10%。   |

# 开盘快讯——尚观嘉园

SUCCESSFUL POWER



|         |  |
|---------|--|
| 项目名称    | 尚观嘉园   |
| 发展商     | 富林地产   |
| 代理商     | 自售   |
| 项目位置    | 南海区罗村街道罗村大道南3号   |
| 类型/规模   | 占地9.8万平方米，建筑面积38万平方米   |
| 推售套数、户型 | 推33/34座（户型一致），两梯六户，86/89/89m <sup>2</sup> 单位，17层，共162套   |
| 开盘时间    | 2018年5月12日   |
| 开卖方式    | 集中开盘，按首付比例分批摇号入场选房   |
| 开盘地点    | 销售中心   |
| 推售详情    | 本次推售33/34座（带装）：合计162套，17层，整体均价15500元/m <sup>2</sup> （毛坯11500+装修4000，装修可贷款），<br>01/02户型：建筑面积约89m <sup>2</sup> ，2+1房2厅，东北向；<br>03/06户型：建筑面积约89m <sup>2</sup> ，2+1房2厅，东南/西北向；<br>04/05户型：建筑面积约86m <sup>2</sup> ，2+1房2厅，西南向。 |
| 折扣优惠    | 准签99折  |
| 销售率     | 共推出162套，认购128套，去化率约79%，前期蓄客150批，解筹约八成半。  |
| 客户构成    | 以罗村本地和禅城客户为主，部分桂城及广州客户。  |

# 开盘快讯——保利碧桂园悦公馆

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

|         |  |
|---------|--|
| 项目名称    | 保利碧桂园悦公馆   |
| 发展商     | 佛山市顺德区信雅房地产有限公司  |
| 代理商     | 汇诚+保投  |
| 项目位置    | 大良新城彩虹路与观绿路交界  |
| 类型/规模   | 占地约14.5万平方米，总建筑面积约47万平方米   |
| 推售户型及套数 | 二期朗悦15座园景住宅，层高32，2梯3户114m <sup>2</sup> -168m <sup>2</sup> 三四房；精装发售，共93套。   |
| 开盘时间    | 2018年5月11日(周五) 17:00签到   |
| 开卖方式    | 微信开盘   |
| 开盘地点    | 佛山市顺德区喜来登酒店  |
| 推售情况    | 15座开盘整体均价17400元/m <sup>2</sup> ，01单位均价17400元/m <sup>2</sup> ，02单位均价17500元/m <sup>2</sup> ，03单位17200元/m <sup>2</sup> ，精装发售。<br>01单元：140m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，合计31套，均价17400元/m <sup>2</sup> ，已售31套，去化率100%。<br>02单元：114m <sup>2</sup> ，三房两厅两卫，合计31套，均价17500元/m <sup>2</sup> ，已售31套，去化率100%。<br>03单元：168m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，合计31套，均价17200元/m <sup>2</sup> ，已售5套，去化率16%。 |
| 优惠折扣    | 一口价，无折扣  |
| 销售率     | 成交67套，去化率约72%  |
| 付款方式    | 首付3成，双合同   |
| 客户到场情况  | 现场来访约106批客户，到访率约60%  |
| 客户构成    | 大良客户为主占50%，容桂镇街25%，周边镇区客户占15%，其他10%。   |



# 开盘快讯——保利翡翠公馆

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



|         |  |
|---------|--|
| 项目名称    | 保利翡翠公馆   |
| 发展商     | 保利华南实业有限公司   |
| 代理商     | 汇诚、保投  |
| 项目位置    | 佛山市禅城区科海路与禅港路交汇处   |
| 类型/规模   | 占地113481平方米，建筑面积340444平方米  |
| 推售套数、户型 | 推18座，2梯4户，98/128m <sup>2</sup> ，29层，共116套。   |
| 开盘时间    | 2018年5月18日11:00点   |
| 开卖方式    | 集中开盘   |
| 开盘地点    | 保利洲际酒店   |
| 推售详情    | 本次推售18座（精装）：29层，合计116套，整体成交均价15950元/m <sup>2</sup> 。<br>01户型（西北）：建筑面积126.17m <sup>2</sup> ，均价15173元/m <sup>2</sup> ，成交20套，去化率68.9%<br>02户型（东北）：建筑面积127.19m <sup>2</sup> ，均价15923元/m <sup>2</sup> ，成交23套，去化率79.3%<br>03户型（东南）：建筑面积98.01m <sup>2</sup> ，均价16553元/m <sup>2</sup> ，成交26套，去化率89.6%<br>04户型（西南）：建筑面积98.01m <sup>2</sup> ，均价16153元/m <sup>2</sup> ，成交24套，去化率82.7% |
| 折扣优惠    | 装修款优惠100元/m <sup>2</sup> （装修价2900元/m <sup>2</sup> ）  |
| 销售率     | 共推出116套，销售93套，去化率80%；前期筹量184个，到场约150台。   |

# 开盘快讯——华侨城天鹅湖

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



|         |   |
|---------|---|
| 项目名称    | 华侨城天鹅湖  |
| 发展商     | 广东顺德华侨城实业发展有限公司   |
| 代理商     | 自销(4个)+合富   |
| 项目位置    | 南国东路与碧桂路交汇处   |
| 类型/规模   | 占地约41万平方米,总建筑面积约72万平方米  |
| 推售户型及套数 | 四期27、30座精装洋房,27座两梯三户,171-239m <sup>2</sup> 四五房,层高26,30座两梯三户,118-148m <sup>2</sup> 三四房,层高24,共推169套。  |
| 开盘时间    | 30座2018年5月19日(周六)8:30分签到,9:15开始;27座2018年5月19日(周六)14:00签到,14:45开始  |
| 开卖方式    | 现场抽签,分批选房(一次性、6成以上、6成以下)  |
| 开盘地点    | 华侨城天鹅湖售楼中心  |
| 推售情况    | 27座开盘整体均价21000元/m <sup>2</sup> ,01单位均价21500元/m <sup>2</sup> ,02单位均价21500元/m <sup>2</sup> ,03单位均价22000元/m <sup>2</sup> ,04单位均价21000元/m <sup>2</sup> ,精装发售,三合同(毛坯+装修+改造合同)。<br>01户型:119m <sup>2</sup> ,3室2厅2卫,25套,已销24套,去化率96%。<br>02户型:148m <sup>2</sup> ,4房2厅2卫,25套,已销24套,去化率96%。<br>03户型:120m <sup>2</sup> ,3室2厅2卫,25套,已销15套,去化率60%。(要求一次性付款)<br>04户型:137m <sup>2</sup> ,4室2厅2卫,25套,已销17套,去化率68%。<br>30座开盘整体均价25000元/m <sup>2</sup> ,01单位均价24500元/m <sup>2</sup> ,02单位均价27000元/m <sup>2</sup> ,03单位均价24500元/m <sup>2</sup> ,精装发售,四合同(毛坯+装修+改造合同+二期车位合同40万01.02单元送二期产权车位2个,40万一个)。<br>01户型:240m <sup>2</sup> ,5室2厅4卫,23套,已销19套,去化率82%。<br>02户型:171m <sup>2</sup> ,4房2厅3卫,23套,已销15套,去化率65%。(要求一次性付款)<br>03户型:204m <sup>2</sup> ,4室2厅3卫,23套,已销21套,去化率91%。 |
| 优惠折扣    | 一次性98折  |
| 销售率     | 成交136套,去化率约80%。   |
| 付款方式    | 首付3成,双合同(装修款5000,可分期:一年4+3+3,可贷款)   |
| 客户到场情况  | 现场来访约190批客户,到访率约90%   |
| 客户构成    | 客户以大良为主,占70%,容桂15%,其余镇街占10%,外区5%。   |

# 开盘快讯——美的城

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



|         |  |
|---------|--|
| 项目名称    | 美的城  |
| 发展商     | 美的地产   |
| 项目位置    | 佛山市高明区杨和镇政府旁   |
| 类型/规模   | 占地面积4.5万m <sup>2</sup> ，建筑面积19万m <sup>2</sup>  |
| 推售套数、户型 | 本次推售为1座和2座，面积涵盖102.09m <sup>2</sup> /116.66m <sup>2</sup> /136.06m <sup>2</sup> ，总高26层，共197套   |
| 开盘时间    | 2018年5月20日上午   |
| 开盘地点    | 美的城销售中心  |
| 开盘方式    | 电子摇号   |
| 推售详情    | <p>本次推售197套，销售193套，去化率约98%，其中1座带装修成交均价为7630元/m<sup>2</sup>，装修均价为2065元/m<sup>2</sup>；2座带装修成交均价为7721元/m<sup>2</sup>，装修均价为2060元/m<sup>2</sup></p> <p>1座（装修）：</p> <p>01户型：面积为116.66m<sup>2</sup>，共25套，去化24套，成交均价为7714元/m<sup>2</sup>；</p> <p>02户型：面积为102.09m<sup>2</sup>，共25套，去化24套，成交均价为7809元/m<sup>2</sup>；</p> <p>03户型：面积为102.09m<sup>2</sup>，共25套，去化23套，成交均价为7477元/m<sup>2</sup>；</p> <p>05户型：面积为116.66m<sup>2</sup>，共25套，去化25套，成交均价为7525元/m<sup>2</sup></p> <p>2座（装修）：</p> <p>01户型：面积为136.06m<sup>2</sup>，共24套，去化24套，成交均价为7644元/m<sup>2</sup>；</p> <p>02户型：面积为100.56m<sup>2</sup>，共24套，去化24套，成交均价为7880元/m<sup>2</sup>；</p> <p>03户型：面积为100.56m<sup>2</sup>，共25套，去化25套，成交均价为7667元/m<sup>2</sup>；</p> <p>05户型：面积为114.91m<sup>2</sup>，共24套，去化24套，成交均价为7723元/m<sup>2</sup></p> |
| 销售率     | 共销售193套，去化率约98%（截止上午11点30分）  |
| 折扣      | ①权证登记99.5折*认筹99折*智美家98折*首期款全款98折<br>②五天内准签额外再享受99折   |
| 备注      | 样板房暂不推售  |

# 开盘快讯——力合阳光城云谷

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

|         |   |
|---------|---|
| 项目名称    | 力合阳光城云谷   |
| 发展商     | 广东顺德力合智德科技园投资有限公司   |
| 代理商     | 自销, 合富  |
| 项目位置    | 佛山市顺德区南方智谷新城路与致慧路交界   |
| 类型/规模   | 占地约12万平方米, 总建筑面积约40万平方米   |
| 推售户型及套数 | 本次推售C5座公寓(复式2-4房、带精装, 装标1500元/m <sup>2</sup> ), 2~26层, 六梯32户, 共736套(9和20层为避难层), 整体均价约11500~13500元/m <sup>2</sup> (较第一次推售C6#溢价约400~600元/m <sup>2</sup> )   |
| 开盘时间    | 2018年5月20日(周日)9:30开盘  |
| 开卖方式    | 集中开盘, 随机抽筹选房  |
| 开盘地点    | 顺德职业技术学院梁銶琚学堂   |
| 推售情况    | 开盘C5精装loft公寓均价11500-12000元/m <sup>2</sup> : 24层, 合计推售736套, 去化736套, 去化率100%。北面50m <sup>2</sup> 梯腿均价为13500元/m <sup>2</sup> ; 29-37m <sup>2</sup> 梯腿均价为11000元/m <sup>2</sup> (最低均价为8900元/m <sup>2</sup> ); 南面50m <sup>2</sup> 梯腿均价为14000元/m <sup>2</sup> ; 33m <sup>2</sup> 梯腿均价为12000元/m <sup>2</sup> ; 40m <sup>2</sup> 梯腿均价为11500元/m <sup>2</sup> 。因50m <sup>2</sup> 户型数量较少, 均价较高于其他。其中:<br>B1: 57m <sup>2</sup> , 推售92套, 去化92套, 去化率100%; B2: 34m <sup>2</sup> , 推售92套, 去化92套, 去化率100%;<br>B3: 41m <sup>2</sup> , 推售184套, 去化184套, 去化率100%; B4: 34m <sup>2</sup> , 推售184套, 去化184套, 去化率100%;<br>B5: 37m <sup>2</sup> , 推售184套, 去化184套, 去化率100%; |
| 优惠折扣    | 认筹2万享99折优惠*准时签约99折  |
| 销售率     | 共推出736套, 销售736套, 去化率100%  |
| 付款方式    | 首付5成, 单合同   |
| 客户到场情况  | 现场来访约800批客户, 到访率约98%。   |
| 客户构成    | 大良客户约占70%; 周边镇街约占20%, 其他约占10%。  |

# 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25座洋房, 两梯四户, 层高32, 94/118m <sup>2</sup> 两三房, 共124套。   |
| 开盘时间    | 2018年5月20日(周日)10:00开盘   |
| 开卖方式    | 微信选房  |
| 开盘地点    | 碧桂园凤凰湾营销中心  |
| 推售情况    | 开盘晴澜苑均价14300元/m <sup>2</sup> (精装) 25座: 32层, 合计推售124套, 去化108套, 去化率87%。其中: 01、02单位, 118m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫, 均价14100元/m <sup>2</sup> (精装), 推套62套, 销售52套, 去化率84%; 03、04单位, 94m <sup>2</sup> , 两房两厅两卫, 均价14500元/m <sup>2</sup> (精装), 推套62套, 销售56套, 去化率90%; |
| 优惠折扣    | 99折*99折*99折*99折*99折   |
| 销售率     | 共推出124套, 销售108套, 去化率87%   |
| 付款方式    | 首付3成, 双合同   |
| 客户到场情况  | 网上来访约200批客户, 到访率约94%。   |
| 客户构成    | 容桂25%, 大良18%, 番禺30%, 广州20%, 其他2%。   |

# 开盘快讯——美的鹭湖

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



|         |  |
|---------|--|
| 项目名称    | 美的鹭湖   |
| 发展商     | 美的地产   |
| 项目位置    | 杨和镇高明大道对川路段  |
| 类型/规模   | 占地面积235万m <sup>2</sup> ，建筑面积179万m <sup>2</sup>   |
| 推售套数、户型 | 本次推售为1座和2座，面积涵盖77m <sup>2</sup> /92m <sup>2</sup> /115m <sup>2</sup> ，总高26层，共304套  |
| 开盘时间    | 2018年5月26日上午   |
| 开盘地点    | 美的鹭湖销售中心   |
| 开盘方式    | 自然加推   |
| 推售详情    | <p>本次推售304套，销售152套，去化率约50%，带装修成交均价为8600/m<sup>2</sup>，其中装修价为2500/m<sup>2</sup></p> <p>1座（装修）：</p> <p>01/05户型：面积为115.34m<sup>2</sup>，共52套</p> <p>02/03户型：面积为77.73m<sup>2</sup>，共52套</p> <p>06/07户型：面积为92.62m<sup>2</sup>，共50套</p> <p>2座（装修）：</p> <p>01/05户型：面积为115.34m<sup>2</sup>，共50套</p> <p>02/03户型：面积为77.73m<sup>2</sup>，共50套</p> <p>06/07户型：面积为92.62m<sup>2</sup>，共50套</p> |
| 销售率     | 共销售152套，去化率约50%  |
| 备注      | 装修款需一次性付款  |

# 开盘快讯——碧桂园峰会

SUCCESSFUL POWER



|         |   |
|---------|---|
| 项目名称    | 碧桂园峰会   |
| 发展商     | 佛山市高明区荷城碧桂园房地产开发有限公司  |
| 项目位置    | 佛山市高明区三洲碧桂路(高明碧桂园幼儿园旁)  |
| 类型/规模   | 占地面积4.1万m <sup>2</sup> ，总建面11万m <sup>2</sup>  |
| 推售套数、户型 | 本次推售为3/5/6座商铺，面积涵盖24m <sup>2</sup> -112m <sup>2</sup> ，共16套   |
| 开盘时间    | 2018年5月26日  |
| 开盘地点    | 碧桂园峰会销售中心   |
| 开盘方式    | 微信选房  |
| 推售详情    | <p>本次推售16套，销售16套，去化率100%，成交均价为15000-16000/m<sup>2</sup></p> <p>3座：<br/>101商铺：面积为78.09m<sup>2</sup>，共1套；</p> <p>5座：<br/>119商铺：面积为112.18m<sup>2</sup>，共1套，120商铺：面积为52.06m<sup>2</sup>，共1套，<br/>121商铺：面积为77.68m<sup>2</sup>，共1套，122商铺：面积为101.01m<sup>2</sup>，共1套，<br/>123商铺：面积为50.45m<sup>2</sup>，共1套，124商铺：面积为40.66m<sup>2</sup>，共1套，<br/>125商铺：面积为66.65m<sup>2</sup>，共1套；</p> <p>6座：<br/>126商铺：面积为81.79m<sup>2</sup>，共1套；127/128商铺：面积为48.83m<sup>2</sup>，共2套；<br/>129/130商铺：面积为24.93m<sup>2</sup>，共2套；131商铺：面积为37.31m<sup>2</sup>，共1套；<br/>132商铺：面积为36.99m<sup>2</sup>，共1套；133商铺：面积为23.9m<sup>2</sup>，共1套；</p> |

# 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



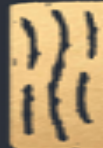
|         |   |
|---------|---|
| 项目名称    | 碧桂园凤凰湾  |
| 发展商     | 佛山市顺德区容桂土地发展有限公司  |
| 代理商     | 自销, 中原, 易居, 经纬  |
| 项目位置    | 佛山市顺德区容桂街道小黄圃社区   |
| 类型/规模   | 占地约98万平方米, 总建筑面积约290万平方米  |
| 推售户型及套数 | 推翰华苑10/11座洋房, 两梯六户, 层高30, 92/97/108m <sup>2</sup> 两三房, 共348套。   |
| 开盘时间    | 2018年5月27日(周日)10:30开盘   |
| 开卖方式    | 微信选房  |
| 开盘地点    | 碧桂园凤凰湾营销中心  |
| 推售情况    | 开盘翰华苑10座均价12300元/m <sup>2</sup> (精装), 翰华苑11座均价13400元/m <sup>2</sup> (精装): 30层, 合计推售348套去化326套, 去化率93%。其中:<br>10座情况:<br>01、02单位, 92m <sup>2</sup> , 2+1房2厅2卫, 均价13000元/m <sup>2</sup> (精装), 推58套, 销售56套, 去化率97%;<br>03、04单位, 108m <sup>2</sup> , 3+1房2厅2卫, 均价11600元/m <sup>2</sup> (精装), 推58套, 销售53套, 去化率91%;<br>05、06单位, 97m <sup>2</sup> , 2+1房2厅2卫, 均价12300元/m <sup>2</sup> (精装), 推58套, 销售55套, 去化率95%;<br>11座情况:<br>01、02单位, 92m <sup>2</sup> , 2+1房2厅2卫, 均价13500元/m <sup>2</sup> (精装), 推58套, 销售55套, 去化率95%;<br>03、04单位, 108m <sup>2</sup> , 3+1房2厅2卫, 均价12500元/m <sup>2</sup> (精装), 推58套, 销售51套, 去化率88%;<br>05、06单位, 97m <sup>2</sup> , 2+1房2厅2卫, 均价14500元/m <sup>2</sup> (精装), 推58套, 销售56套, 去化率97%; |
| 优惠折扣    | 99折*99折*99折*99折*99折   |
| 销售率     | 共推出348套, 销售326套, 去化率93%   |
| 付款方式    | 首付3成, 双合同   |
| 客户到场情况  | 网上来访约250批客户, 到访率约95%。   |
| 客户构成    | 容桂35%, 大良15%, 番禺34%, 广州14%, 其他2%。   |



# 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     | 中原   |
| 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 | 新推售16、17座，共176套，面积为143/170m <sup>2</sup> 。   |
| 开盘时间    | 2018年5月30日   |
| 开卖方式    | 自然加推   |
| 开盘地点    | 营销中心   |
| 推售情况    | 整体成交均价21500元/m <sup>2</sup> （均带装修含5000元/m <sup>2</sup> 装修款）；<br>16座成交均价21500元/m <sup>2</sup> ；<br>17座成交均价21500元/m <sup>2</sup> ；<br>16座01、02单位，共推售88套，面积分别为170m <sup>2</sup> 、143m <sup>2</sup> ，各推售44套，去化68套，去化率为77%。<br>17座01、02单位，共推售88套，面积分别为143m <sup>2</sup> 、170m <sup>2</sup> ，各推售44套，去化72套，去化率为82%。 |
| 优惠折扣    | 1.认筹升级折扣：98折；<br>2.付款方式折扣：一次性及商业按揭99折，一次性98折；；<br>3.准时签约折扣：99折   |
| 销售率     | 当天去化140套，去化率约80%   |
| 付款方式    | 有名额首付三成定金5万；无名额客户不可购房；装修款：需一次性交付，可分三个月给齐；  |
| 客户到场情况  | 收筹150个，当天到访150个，到访率100%。   |
| 客户构成    | 客户构成：禅城4成；乐从3成；其他区域3成  |
| 备注      | 2018年5月12日进行诚意登记16/17座173和140m <sup>2</sup> 的两梯两户洋房，登记方式为冻结10万，截止到开盘前认筹150个  |

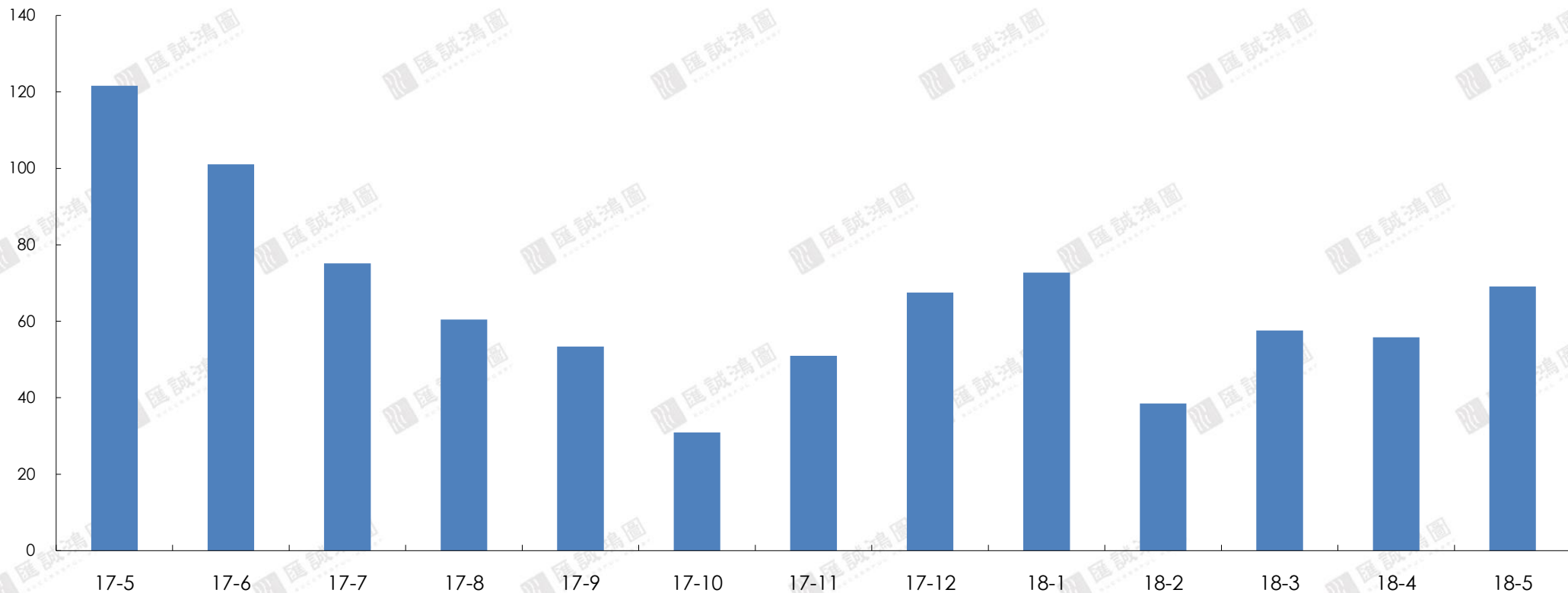


## 四、三级市场

# 二手住宅市场：5月份，佛山市二手房共成交住宅6095套，为年内新高；成交面积69.1万平方米，环比增加23.8%，但对比去年同期减少43.2%

## 2017-2018年佛山二手住宅成交面积走势

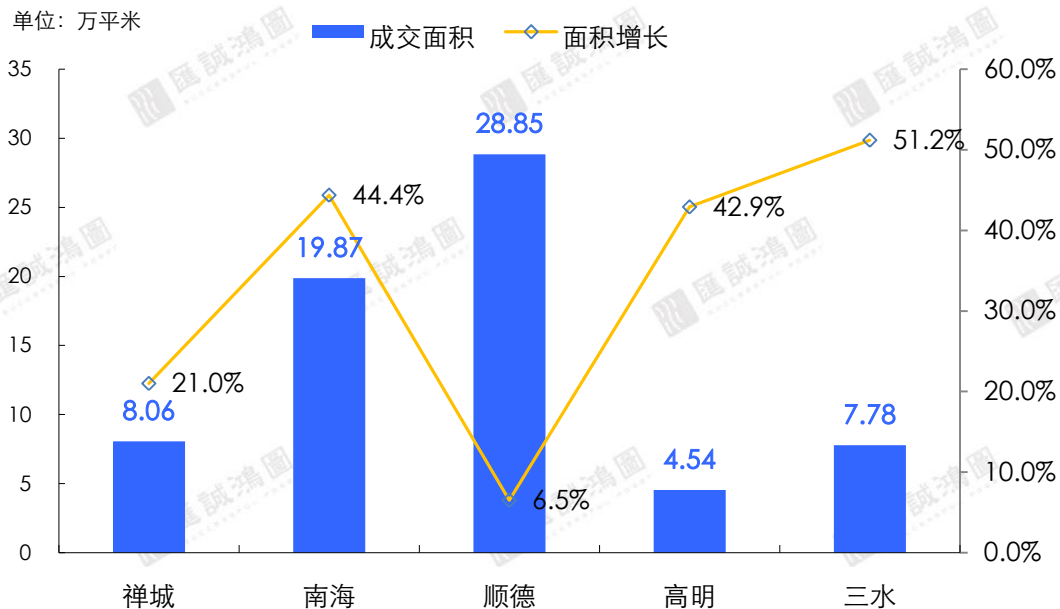
单位：万平方米



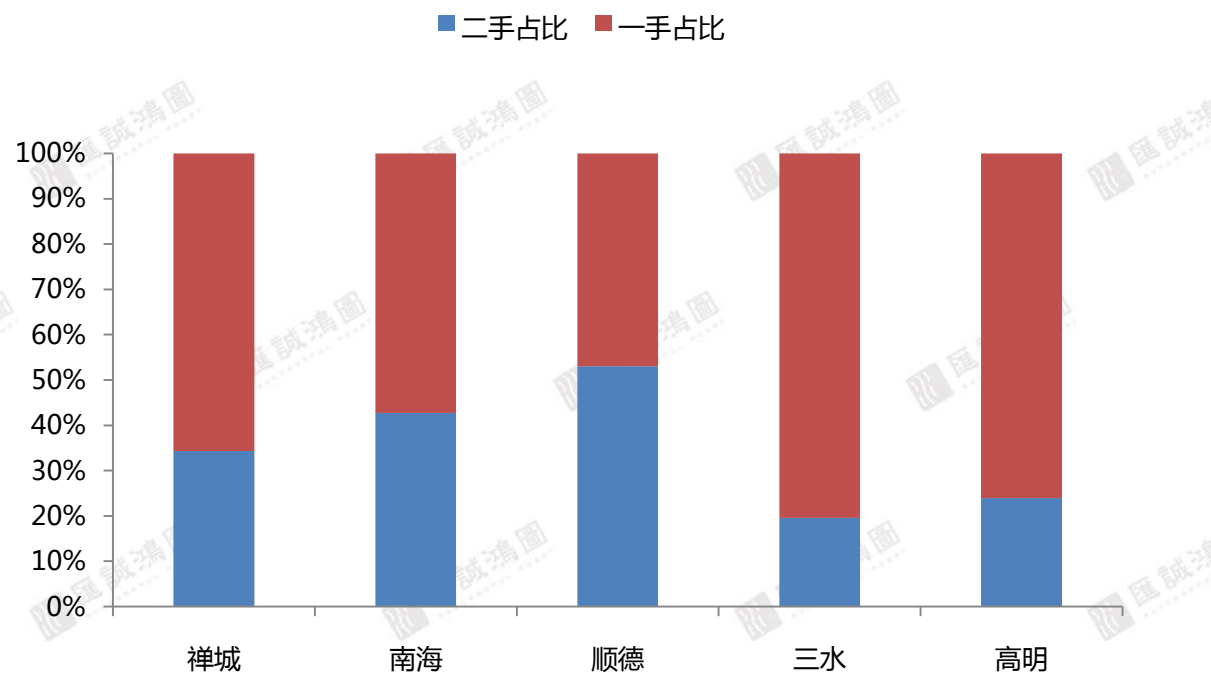
# 二手住宅市场：5月，各区二手成交面积环比均上涨，其中三水区环比增幅最大，其次为南海、高明，增幅均超40%；本月顺德、三水二手占比下滑

|        | 禅城     | 南海     | 顺德      | 三水      | 高明     |
|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
| 二手占比   | 34.31% | 42.74% | 53.07%  | 19.59%  | 23.96% |
| 一手占比   | 65.69% | 57.26% | 46.93%  | 80.41%  | 76.04% |
| 二手占比环比 | 2.18%  | 22.40% | -19.51% | -50.45% | 24.05% |

2018年5月佛山市各区二手住宅成交面积情况



近一年佛山一二手成交占比走势



# 结语

“红五月”落幕，网签创年内新高，一方面受4月供应大增影响，网签预期升温，另一方面多项目集中网签，拉升成交量，整体市场表现量升价稳；供应随节点回落；

全市库存量为104535套，预估去化周期为7.7个月；

5月，佛山土拍市场较为火热，房企频争靓地，亮点较多，龙光二次进击，备受关注；6月或将延续火热的态势，五区均有靓地推出，顺德亦撑起“半边天”。



# 特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

## 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：

本报告仅作提供资料之用，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 185 7832 0681



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品