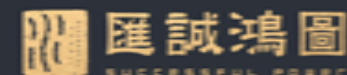


佛山市4月房地产市场报告



匯誠鴻圖市場部 2017.5.12

CONTENTS

目 录

➤ 一 | 市场资讯

➤ 二 | 土地市场

➤ 三 | 住宅市场

➤ 四 | 三级市场

月度市场总结

◆ 土地市场：土地市场局部升温，成交溢价率节节攀升

全市新增商住土地建筑面积123.92万m²，环比增加235.7%；商住土地成交总建面积36.91万m²，环比减少66.4%；楼面均价10389元/m²，环比上涨56.5%。

◆ 住宅市场：供应量创年内新高，成交量价齐跌

4月，新建商品住宅新增供应117.56万m²，环比增加29.4%，但同比去年同期减少了21.5%，供应量为2017年新高；

4月，佛山新建商品住宅成交100.2万m²，环比减少49.3%，同比减少41.1%；

4月，佛山楼市成交均价为10376元/m²，环比下降2.8%，同比上涨13.3%。

◆ 三级市场：二手房成交量攀升，限购半年成交占比提高13个百分点

3月份，佛山市二手房共成交二手住宅12440套，较前月份增加7220套；成交面积 135.01万平米，环比增加131.8%，同比去年3月份增长2.76倍。



一、市场资讯

◆3月份佛山CPI同比上涨1.2%

据国家统计局佛山调查队公布的数据消费价格总水平（CPI）

同比上涨1.2%，环比下降0.6%。1~3月累计上涨1.8%。显示，3月份佛山居民

与去年同月比，佛山居民消费价格总水平上涨1.2%。其中八大类商品和服务价格呈“六升二降”趋势，而居住价格上涨5.1%（租赁房房租价格上涨8.5%，自有住房价格上涨5.0%，水电燃料价格上涨4.3%，住房保养维修及管理价格上涨3.6%。）

与上月比，佛山居民消费价格总水平下降0.6%。其中，食品烟酒价格下降1.7%，消费品价格下降0.8%，服务价格下降0.2%，非食品烟酒价格持平。

点评： CPI同比上涨1.2%，主要是由于房地产交易市场升温，带动租赁市场价格上涨，影响私房房租和自有住房价格上涨。



◆ 顺德发布新规：房价一经备案60天内不受理上调申报

佛山市顺德区发展规划和统计局、国土城建和水利局25日共同发文，规定只要在顺德销售的商品住房价格一经备案，60日内不予受理上调备案价格的申报。两局同时重申，各房地产开发企业要在取得预售许可证10日内，一次性公开全部准售房源及每套房房价格以及其他行为。

点评：为维护房地产市场健康平稳发展，政府建立完善市场监管机制，继续加大市场监督检查的力度。



◆ 广东省房协：粤一季度商品房销售3484亿 同比增15.3%

广东省房协4月26日发布报告显示，今年一季度广东商品销售市场整体活跃，销售量、销售均价同比增速比1-2月均有所回升。

省房协指出，在热点城市不断加强对住宅市场的调控之下，珠三角地区商品住宅市场整体有所降温，而粤东西北地区非住宅类商品房销售量同比则大幅增长，成为带动整体楼市增长的主要支撑力量。

点评：鉴于去年同期成交基数较高，今年同比仍有所增长，意味着在当前社会经济、政策环境和投资渠道等现状下，商品房仍有较为强劲的需求，当前市场整体仍较活跃。



城市规划

◆ 珠三角新干线机场落户佛山高明

20日，2017中国（广东）——美国投资合作交流会在广州举行。在航空产业专题论坛上，省机场集团透露，备受关注的珠三角新干线机场将落户佛山高明，分担一部分白云机场的非枢纽功能。而白云机场随着T2航站楼即将投产，T3航站楼目前进入前期立项准备，预计明年动工设计吞吐能力为3000万人次/年，估算投资约为350亿元，2022年建成投产。

点评：未来机场建成，将会给高明带来人流量的增加，以及交通体系的完善、周边各行各业（物流、运输、基建等）的发展，但是对房地产市场拉动的力度有待观察。

粤港澳机场分布示意图



制图 / 曹宪尚



备注：水台为云浮新兴的一个镇。

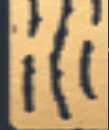
◆ 一季度业绩大涨 碧桂园、万科、恒大销售均超千亿

2017年一季度的楼市，调控愈紧，但大型房企均创造了有史以来的季度销售新高，甚至超过了2016年首季。最新的统计数据显示，逾22家上市房企一季度合计销售额，已经突破7700亿元；其中，碧桂园、万科和恒大业绩均超千亿。

根据目前的公告数据显示，第一季度，龙头房企碧桂园、万科、恒大的销售金额分别达到了1506.6亿、1502.7亿和1069.3亿元，三家房企的销售业绩总和较去年一季度同比增长了120.2%。

点评：上市房企一季度销售继续火热，除受政策调控影响外，同样受到去年销售较好、部分业绩留存结转的影响。





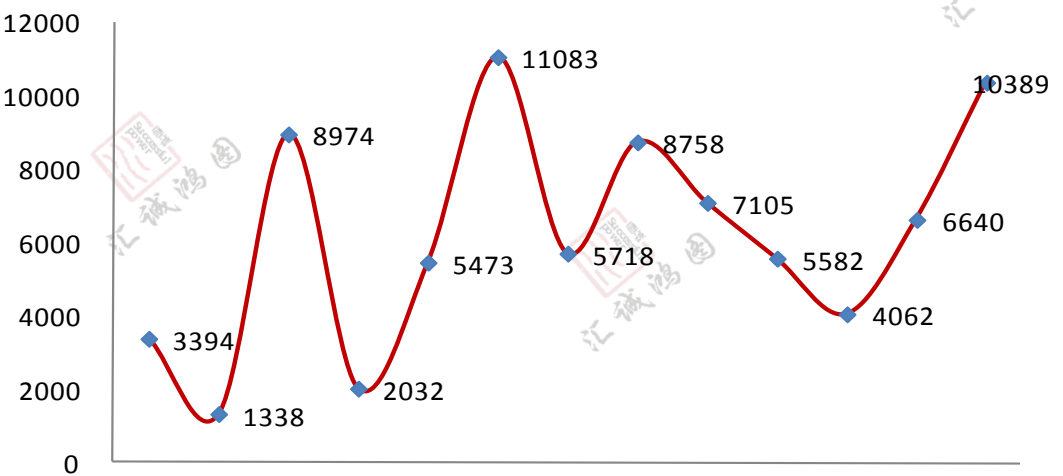
二、土地市场

土地市场：4月商住用地楼板均价10389元/m²，金辉地产容桂地块溢价率达271.1%

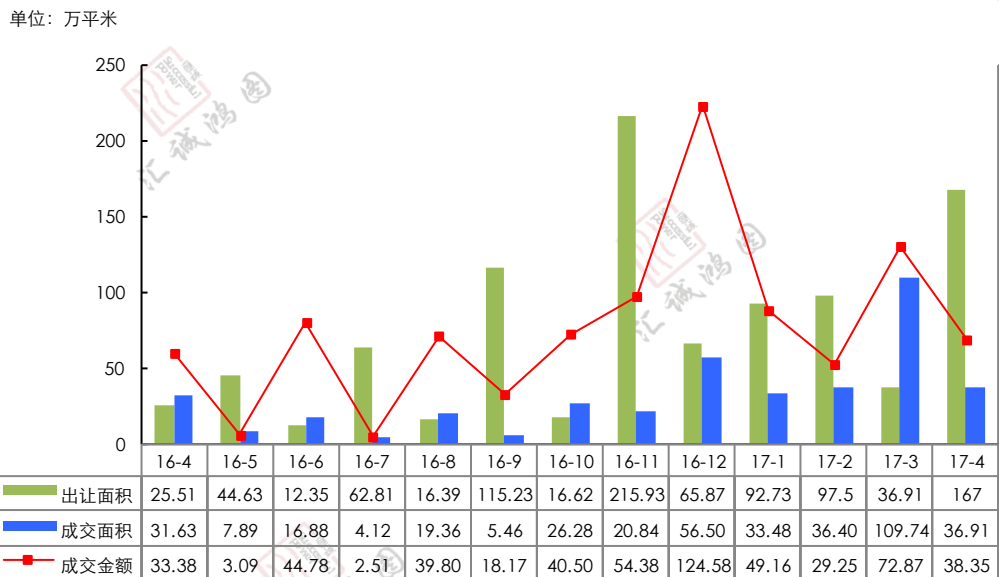
SUCCESSFUL POWER

- 供应方面：4月，佛山新增11宗商住用地，合计总建167万m²，环比增加352.5%；禅城区在断供4个月之后高调复出，连推三宗靓地，占比29%。
- 成交方面：4月，佛山商住土地市场成交4宗商住用地，总建36.91万m²，楼板价10389元/m²。
- 成交溢价：今年佛山土地溢价率节节攀升，拍地热潮不断，但凡土地出让必出高价，外来房企大鳄纷纷抢滩入驻，本月商住土地成交溢价率上升为185.8%，成交的4宗商住用地溢价均超过100%，其中以金辉地产容桂地块溢价率最高，成交溢价了271.1%。

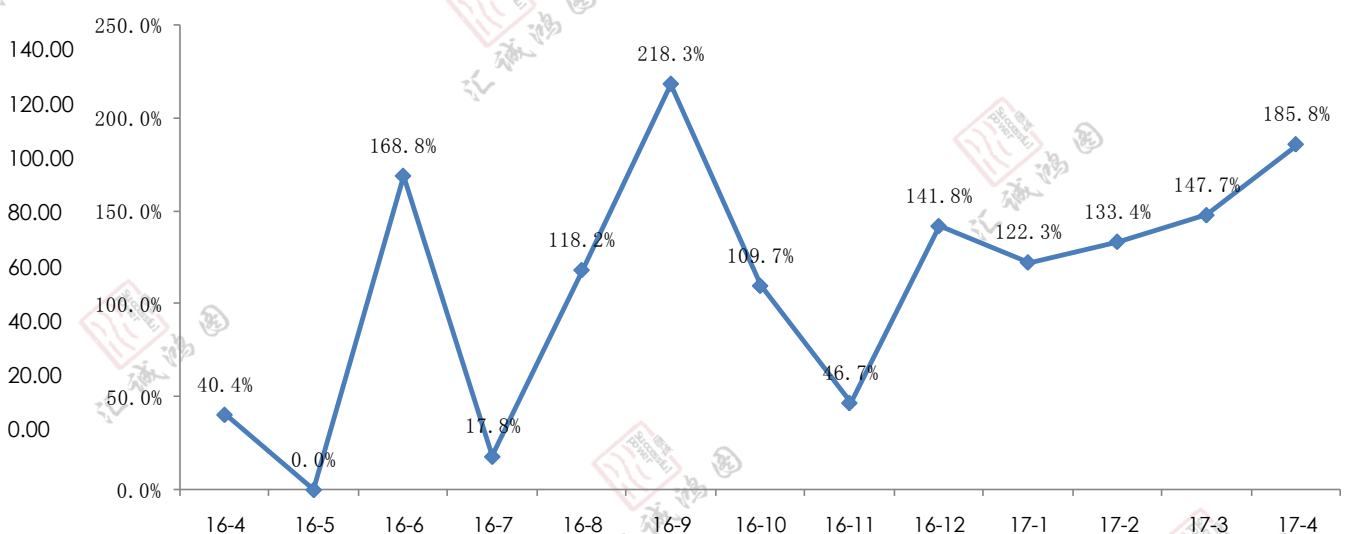
2016-2017年佛山市商住用地楼板价



2016-2017年佛山市商住用地成交走势



佛山2016-2017年成交商住用地溢价率走势图



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商住土地成交明细

SUCCESSFUL POWER

区域	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)	楼面地 价(元)	竞得人	土地溢 价	位置
南海	住宅	2.43	6.80	2.8	2017/4/10	62870	9243	中海地产 集团有限 公司	163.4%	南海区狮山镇官 窑瑶平路南侧地 段
顺德	住宅	4.35	10.88	2.5	2017/4/17	119689	12985	北京融辉 茗业投资 有限公司	116.5%	顺德区北滘镇荷 岳路以南、僚龙 路东侧地块
顺德	住宅	3.98	13.95	3.5	2017/4/20	188500	13517	北京融辉 茗业投资 有限公司	271.1%	顺德区容桂容奇 大道东以北、祥 和过江隧道以西 地块
三水	住宅	2.11	5.28	2.5	2017/4/19	12410	2348	佛山市三 水恒福兴 达房地产 开发有限 公司	194.8%	三水区芦苞镇公 园南路16号

月成交重点地块（一）

SUCCESSFUL POWER

中海以6.3亿首入官窑 楼面价9243元/m² 溢价率达163.4%

4月10日下午，经过近5小时、169轮的拉锯战，最终中海地产以总价62870万元、楼面价9242.97元/m²竞得狮山镇官窑瑶平路南侧地段地块，溢价率约163.4%。据了解，此举是中海地产首次落子狮山片区。

◆ **周边配套：** 地块一公里范围内有厚洲广场、汇利广场、官窑文化广场，等商业配套，还有官窑小学、官窑中学等教育配套，属于官窑中心城区。

◆ **交通情况：** 瑶平路开车约18分钟（约1.3公里）可达官窑客运站，距离佛山一环约23分钟车程。

◆ **周边楼盘：** 地块介于官窑和松岗之间，官窑镇主干道瑶平大道旁，附近的两个楼盘，分别为豪景雅苑、豪景新城，都是楼龄超五年以上；地块附近并无新房在售，距离宗地约4公里的奥园观湖尚居已于4月5日抢先入市，首期1/2座期洋房约200套单位已全部售完，面积涵盖90-120平米三四房，开盘整体均价约10000-12000元/平之间。

官窑TD2017(NH)WG0003地块



月成交重点地块（二）

SUCCESSFUL POWER

金辉地产以限价1.1万/m² 物业返租500元/平/月摘得北滘商住地

4月17日上午10时，经过不够一个小时的竞价，金辉地产以总价119689万元+500元/m²/月的返租租金标准拿下了顺德区北滘镇荷岳路以南、僚龙路以东一商服用地，折合楼面价约为11000元/m²，溢价116.5%。

◆ **周边配套：** 本次出让地块位于北滘镇水口村荷岳路以南、僚龙路以东，周边有培兴花场、宝树湾花木场、上水香樟基地、上僚市场、上僚小学、广东潭洲国际会展中心等，半径1.5公里范围内无新建住宅小区。

◆ **交通情况：** 地块距离广佛地铁1号线新城东站直线距离约2.5公里，通过荷岳路即可快速到达佛山新城、乐从等地；经华阳特大桥7分钟左右即可到达陈村等，交通便捷。此外，地块位于3号线水口站和美旗站之间。

◆ **周边楼盘：** 据了解，从去年年中开始，北滘地块的土地楼面单价已迈入了万元时代，目前顺德北部片区汇集了保利、万科、中海、碧桂园、泰禾、招商、美的、合景泰富、雅居乐等品牌开发商，一手房均价约18000-23000元/平方米。

北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧地块



月成交重点地块（三）

SUCCESSFUL POWER

金辉溢价271%再入顺德 13517元/平刷新容桂楼面价

4月20日下午，经过144轮报价，北京融辉茗业投资有限公司（实为金辉地产控股）以总价188500万元、楼面价13516元/m²、溢价271%竞得顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块近4万平望江地块，刷新了容桂楼面价记录。

◆ **周边配套：** 地块周边教育资源丰富，早教幼儿园随处可见，此外还有容山小学、振华小学、容桂小学、容山中学等院校。商业配套基本完善，可对望喜来登酒店、紧邻德胜河滨公园、眉蕉河滨公园、体育公园，周边环境优美。同时，从地块向北还可直望德胜河江景，是不折不扣的一线江景地块。

◆ **交通情况：** 地块东临105国道，西接碧桂路、广珠西线

◆ **周边楼盘：** 周边可售新盘并不多，且主要集中在容奇大桥以西和德胜河北岸。其中，位于德胜河北岸的招商景峰主打116-211m²的四五房，毛坯均价约1.6万/m²；而位于德胜河南岸的凯蓝滨江名门则主打90-112m²的四五房，售价约1.7-1.8万/m²。此外，附近还有海诚名轩、建南华府等多个二手小区，价格从4500-7000元/m²不等。

容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块



月成交重点地块（四）

SUCCESSFUL POWER

恒福兴达1.24亿再入三水芦苞商住地 楼面价2348元/平

4月19日，佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司以总价12410万元竞得位于三水区芦苞镇公园南路16号面积21139.66m²商住地，折合楼面价为2348.19元/m²，溢价194.8%，打破了此前恒福兴达在芦苞创下的楼面价记录。

◆ **周边配套：** 周边有芦苞市场、芦苞中心幼儿园、同方芦苞医院、芦苞汽车站等。

◆ **交通情况：** 地块东北方向为环镇路、苞谷大道等，距离三水大道约5分钟车程

◆ **周边楼盘：** 地块附近的成熟小区恒福水岸已售罄，二手均价在4000元/m²，以及锦江豪庭（毛坯均价5500元/m²）。

芦苞位于三水区的中北部，地处珠江三角洲的腹地，是三水区次中心城镇，自然环境秀丽，北江河穿镇而过，分为东西两岸。根据最新规划，芦苞将结合芦苞祖庙、芦苞温泉等知名景点，推进胥江古镇和时尚小镇建设，打造文旅结合的特色小镇。

三水区芦苞镇公园南路16号



近期商住土地出让预告

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万平米)	可建面积 (万平米)	成交日期	起始价 (元/平米)
三水	白坭	2017/4/1	TD2017(SS)WG0008	三水区白坭镇科技大道4号	住宅	7.57	17.40	2017/5/4	31780
三水	白坭	2017/4/1	TD2017(SS)WG0010	三水区白坭镇科技大道5号	住宅	2.34	5.39	2017/5/5	9840
三水	白坭	2017/4/1	TD2017(SS)WG0009	三水区白坭镇科技大道3号	住宅	3.27	7.53	2017/5/5	13750
禅城	禅港	2017/4/7	TD2017(CC)XG0001	禅城区禅港路东侧、横三路北侧	住宅	3.36	8.39	2017/5/11	58724
禅城	佛山	2017/4/14	TD2017(CC)XG0002	禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	住宅	2.69	10.76	2017/5/17	75344
禅城	华富	2017/4/17	TD2017(CC)WG0001	禅城区华富南路东侧、季华路北侧	商住	5.01	20.63	2017/5/18	35852
顺德	龙江	2017/4/18	TD2017 (SD) WG0009	顺德区龙江镇左滩村田心地段地块	住宅	9.78	24.45	2017/5/31	41373
南海	九江	2017/4/26	TD2017(NH)WG0005	南海区九江镇沙龙路南金村委会地段	住宅	8.14	23.19	2017/5/26	80706.1
禅城	绿岛湖	2017/4/28	TD2017(CC)XG0003	禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧	住宅	5.50	19.25	2017/6/7	155719
顺德	大良	2017/4/28	123119-010	顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之一	住宅	5.78	17.34	2017/6/1	138753
顺德	大良	2017/4/28	123120-008	顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之二	住宅	4.89	14.67	2017/6/1	117346

近期商住土地出让预告图示

SUCCESSFUL POWER

5月4日拍卖三水区白坭镇科技大道4号，土地面积7.57万平方米；
5月5日拍卖三水区白坭镇科技大道5号和3号地块，面积分别为2.34万平方米和3.27万平方米。

5月11日拍卖禅城区禅港路东侧、横三路北侧地块，土地面积3.36万平方米。

5月17日拍卖禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧地块，土地面积2.69万平方米。

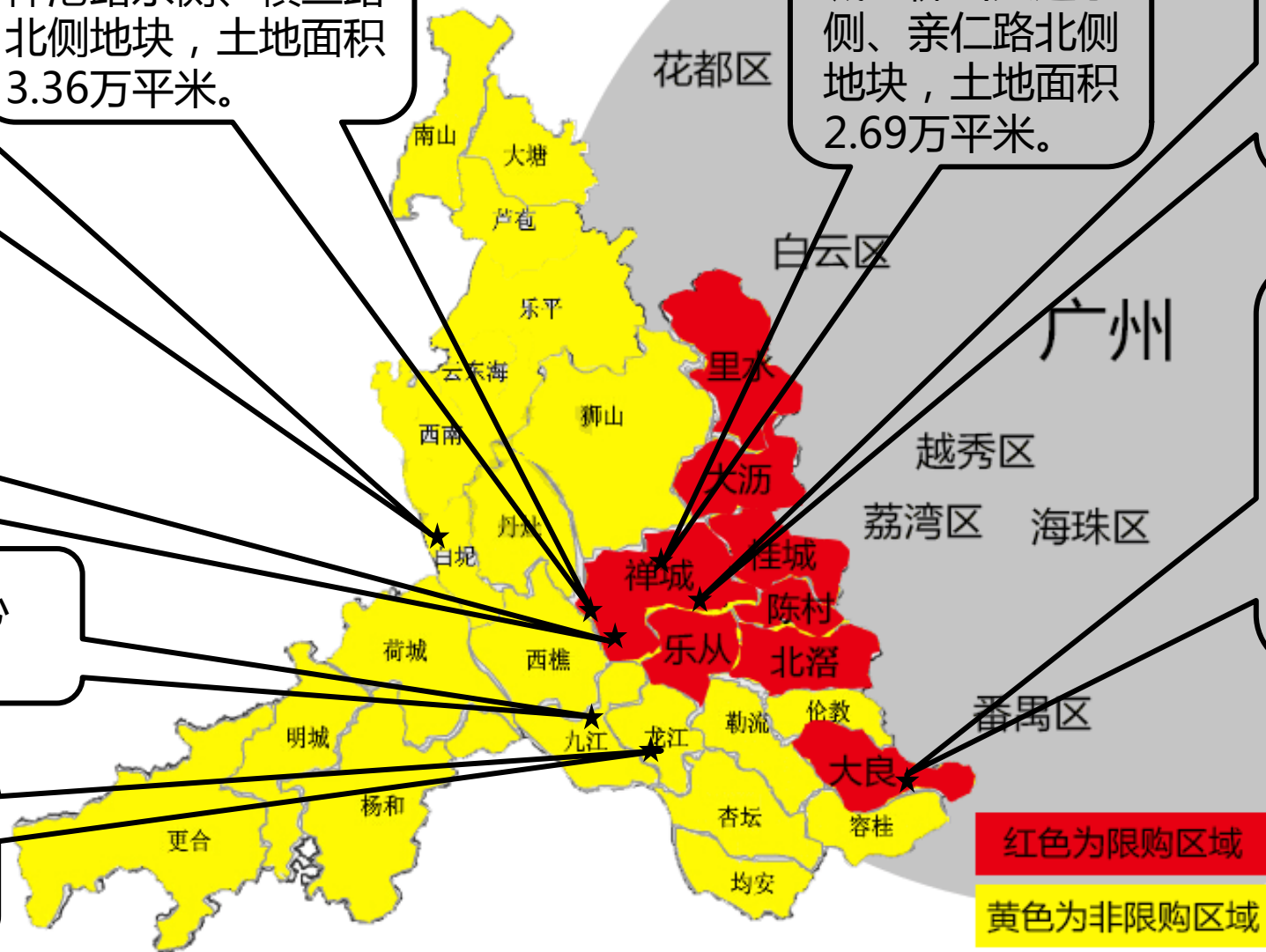
6月7日拍卖禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧地块，土地面积5.5万平方米。

5月18日拍卖禅城区华富南路东侧、季华路北侧地块，土地面积5.01万平方米。

5月31日拍卖龙江镇左滩村田心地段地块土地面积9.78万平方米。

6月1日拍卖顺德大良街道逢沙大道北侧地块一和地块二，面积分别为5.78和4.89万平方米。

5月26日拍卖九江镇沙龙路南金村委会地段地块，土地面积8.14万平方米。



红色为限购区域
黄色为非限购区域



三、住宅市场

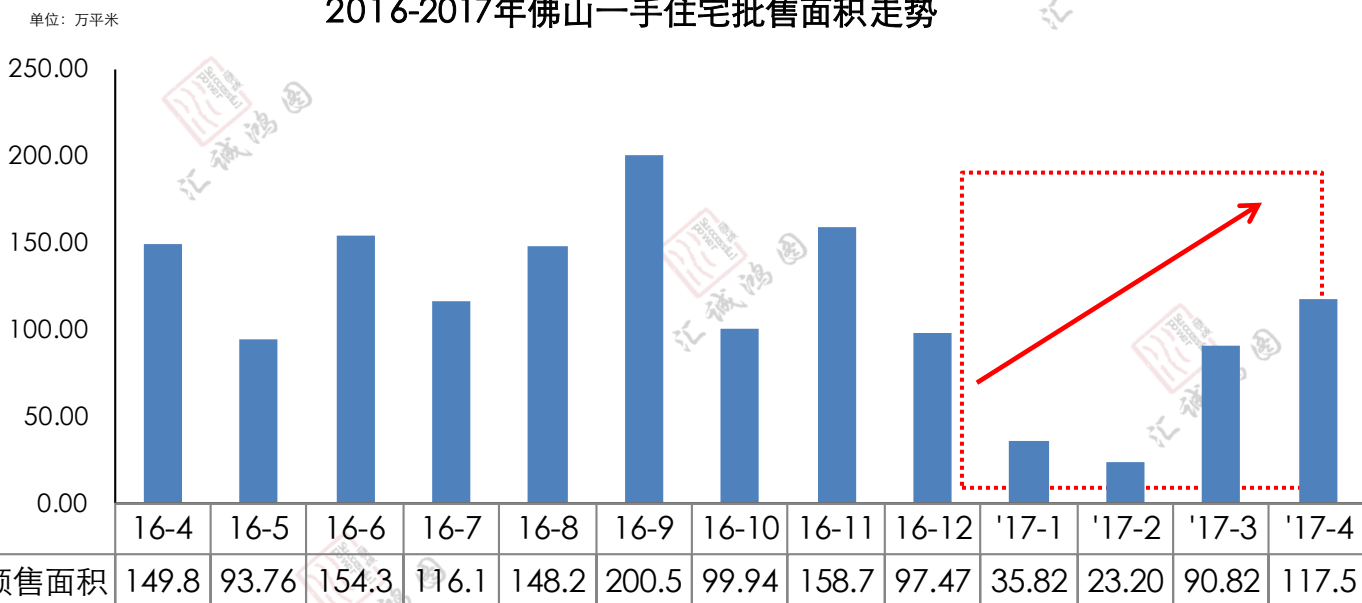
住宅供应市场：新增量117.56万m²创年内新高，非限购区域52个预证抢占市场

- 4月，非限购区域供量增大，叠加“五一”传统楼市旺季，开发商纷纷备货入市，4月新建商品住宅新增供应117.56万m²，环比增加29.4%，但同比去年同期减少了21.5%，供应量为2017年新高；
- 新拿的79个预售证中，有52个属于非限购区域，占比达66%，其中供应面积最大的是禾粤尚德居，共供应8.23万m²。

2017年4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	批售套数
1	禾粤尚德居	南海	82322.4	986
2	万科金域国际花园	南海	66814.68	858
3	美的明湖花园	高明	58152.6	440
4	君御海城	高明	55118	455
5	上林观湖苑	南海	53583.5	540
6	天滨花园	禅城	45593.2	323
7	美的花湾花园	顺德	44427.38	472
8	龙江碧桂园华府	顺德	43744.76	404
9	山林水语新城	南海	32664.4	312
10	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海	31468.41	211

2016-2017年佛山一手住宅批售面积走势



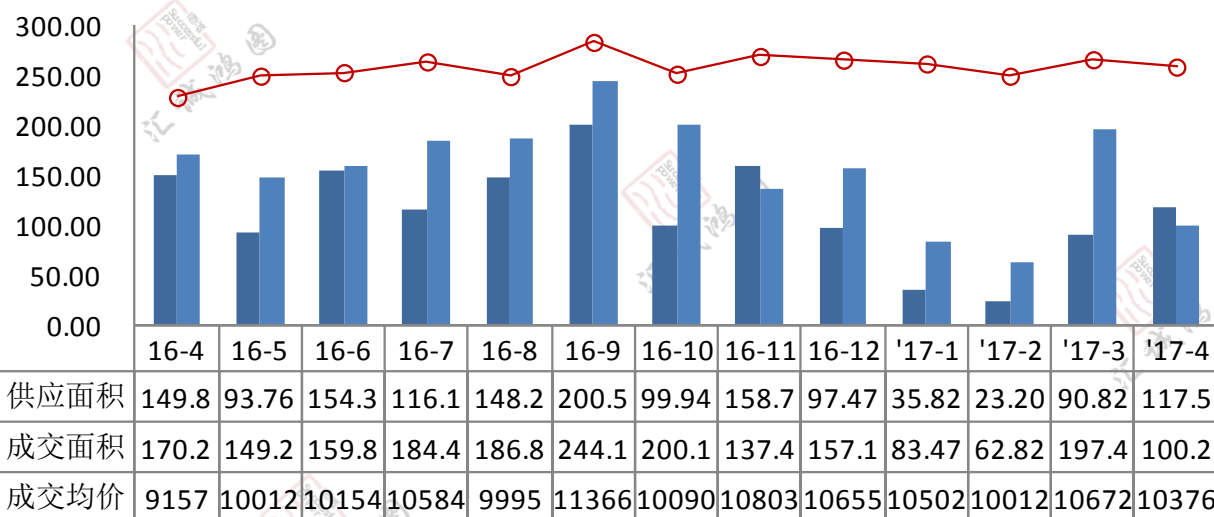
住宅成交市场：4月成交100.2万m²，环比减少49.3%；成交均价为10376元/m²

■ 成交方面：4月，佛山新建商品住宅成交100.2万m²，环比减少49.3%，同比减少41.1%。经过3月份“抢签”“补签”高消化，加上政府对楼市政策加严，限购区域网签及拿预售证受限，成交随之结构性回落，但受非限购区域供应成交量大影响，本月成交面积企稳“百万方”以上。

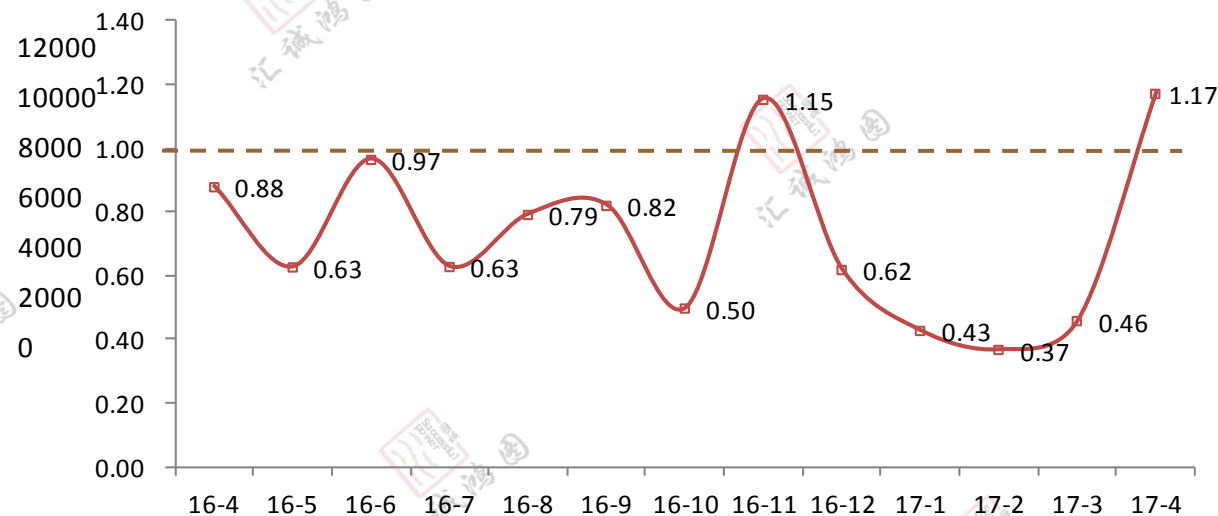
■ 成交均价：4月，佛山楼市成交均价并无太大变化，成交均价为10376元/m²，环比下降2.8%，同比上涨13.3%。

(月底佛山权威房地产网站上的“签约均价”一项神秘消失。而30号佛山一手住宅网签1800套，占4月全月成交总量的20%。由于这两天成交量大，其签约均价对全月均价有重大影响，但由于数据缺失，暂时无法得知4月真实成交均价，本月10376元/平米的均价以不完全统计方式得出)

近期佛山一手住宅月度供求走势



近期佛山一手住宅供求比情况



供应面积段：65-85m²的户型，供应环比增加了99.2%，占比达22.1%

2017年4月佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	0	3	70	324	414	89	129	86	1115	10%	-56%
南海	749	923	1267	894	532	332	2	141	4840	42%	61%
顺德	382	1443	416	966	382	0	8	8	3605	31%	11%
三水	3	132	237	23	51	78	0	0	524	5%	-75%
高明	12	61	262	201	450	405	66	44	1501	13%	493%
总计	1146	2562	2252	2408	1829	904	205	279	11585	—	4%
占比	9.9%	22.1%	19.4%	20.8%	15.8%	7.8%	1.8%	2.4%	—	—	—
环比	29.3%	99.2%	21.1%	-23.8%	-12.2%	-27.7%	-9.3%	-28.3%	4.0%	—	—

成交面积段：85-95m²及150-180 m²的户型，成交环比减少了60%以上

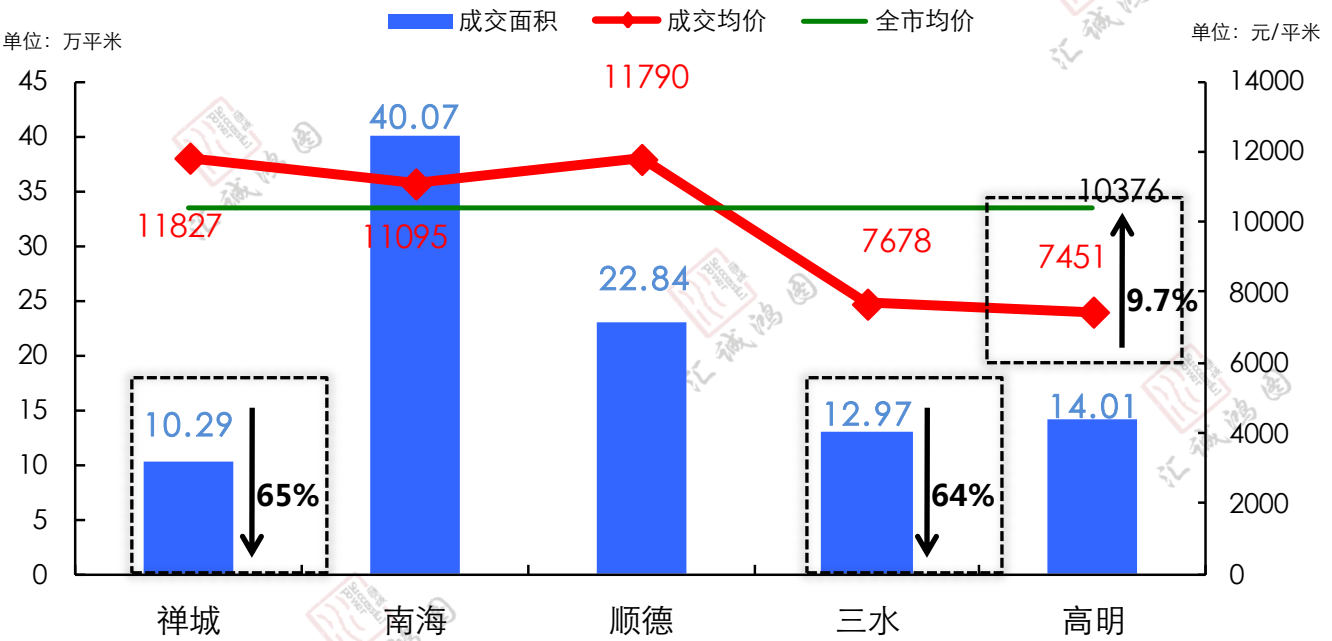
2017年4月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	73	39	151	96	130	100	45	88	722	8%	-61%
南海	314	404	845	514	772	419	101	240	3609	39%	-30%
顺德	62	807	494	350	254	108	68	146	2289	25%	-44%
三水	23	144	278	465	152	228	31	21	1342	14%	-46%
高明	13	150	241	227	307	310	25	39	1312	14%	-26%
总计	485	1544	2009	1652	1615	1165	270	534	9274	—	-40%
占比	5.2%	16.6%	21.7%	17.8%	17.4%	12.6%	2.9%	5.8%	—	—	—
环比	0.2%	-13.3%	-60.3%	-24.0%	-45.3%	-24.4%	-60.7%	-22.4%	-39.6%	—	—

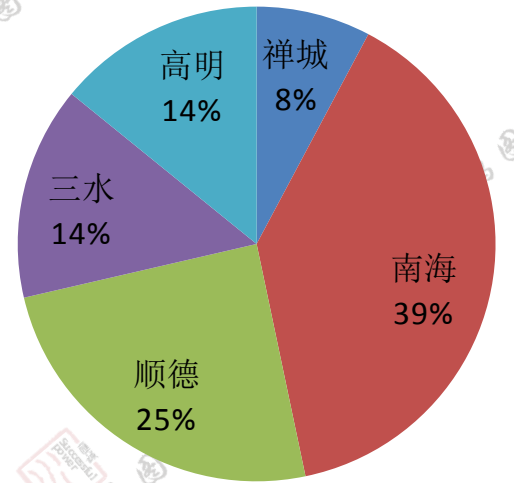
住宅区域市场：禅城跟三水成交量环比均减少了64%以上；高明均价环比上涨9.7%

- 成交面积：4月，佛山五区均有不同程度的下跌，其中禅城区跟三水区成交量环比均减少了64%以上；其次为顺德区成交量环比减少49.9%；高明区成交量环比减少40%，受美的明湖、碧桂园联丰天汇湾等项目入市影响，表现相对亮眼；南海区成交量环比减少36.2%。
- 成交均价：仅高明区成交均价环比上涨为9.7%；其余四区成交均价均环比下跌，三水区跌幅最大，为9%；其次是顺德区，环比下跌4.5%，南海区环比下跌4%，禅城区环比下跌1.8%。
- 4月南海区与顺德区两成交大户合计成交了62.91万平米，占全市总成交量比重的62.8%，占比相比3月份减少42%。

2017年4月佛山市各区一手住宅成交情况



2017年4月佛山各区成交占比



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

库存：3月佛山住宅去库存周期约5.8个月，其中高明库存降至2.5个月

2017年3月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	去化周期（月）
禅城	571	613	889	590	1262	594	389	813	5721	10%	5.3
南海	3572	2287	7278	2714	4968	2874	1033	2842	27568	46%	7.3
顺德	1465	2692	2199	2946	1580	1375	545	1967	14769	25%	5.8
三水	642	1309	1731	1386	1267	1196	438	1019	8988	15%	5.4
高明	235	303	569	341	384	305	166	620	2923	5%	2.5
总计	6485	7204	12666	7977	9461	6344	2571	7261	59969	——	5.8
占比	11%	12%	21%	13%	16%	11%	4%	12%	——	——	——

成交排行榜：非限购区域项目占比过半表现突出，美的双盘牢牢霸占佛山成交前两把交椅

2017年4月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	美的花湾花园	顺德	522	44431.67	11457
2	美的明湖花园	高明	394	51563.83	8836
3	恒大北江华苑	三水	347	35385.04	10290
4	山林水语新城	南海	301	31436.45	8135
5	都市经典广场	顺德	235	21871.43	11090
6	上林观湖苑	南海	226	22014.7	11630
7	誉江华府	南海	209	26638.61	8371
8	康格斯花园	顺德	207	17967.62	10998
9	岭南隽庭	禅城	175	13343.61	——
10	绿地丽雅香榭花苑	南海	171	14985.07	——

2017年4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	美的明湖花园	高明	394	5.16	8836
2	美的花湾花园	顺德	522	4.44	11457
3	恒大北江华苑	三水	347	3.54	10290
4	山林水语新城	南海	301	3.14	8135
5	誉江华府	南海	209	2.66	8371
6	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海	145	2.50	10784
7	上林观湖苑	南海	226	2.20	11630
8	都市经典广场	顺德	235	2.19	11090
9	碧桂悦府	南海	165	1.87	13129
10	康格斯花园	顺德	207	1.80	10998

开发商成交排行榜：雅居乐以19.22万m²的签约量排成交榜首

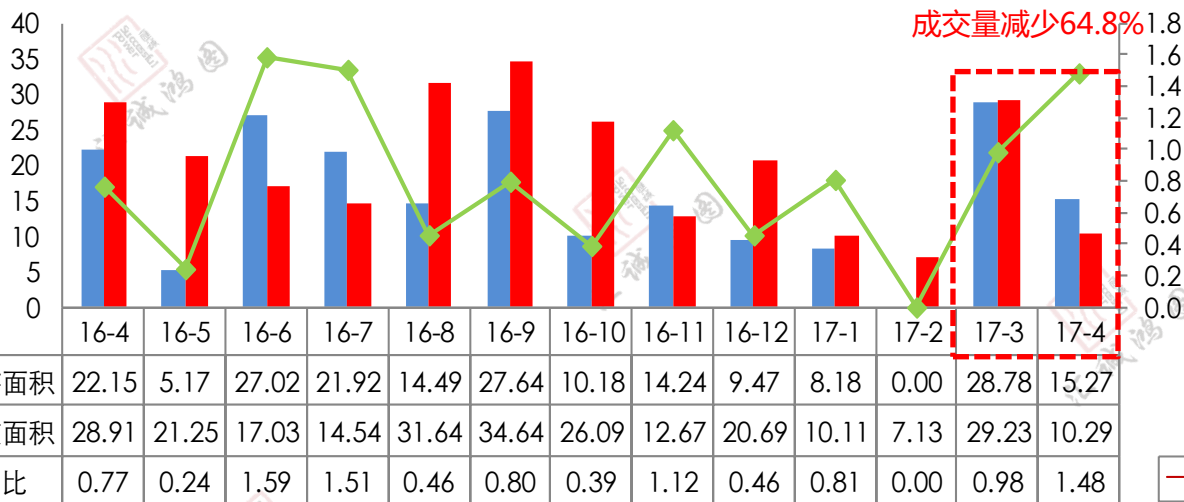
2017年4月佛山市开发商商品房成交排名TOP10楼盘一览表（按面积）

排名	项目名称	签约面积	签约套数
1	雅居乐	19.22	304
2	美的	12.51	602
3	新明珠	11.31	346
4	碧桂园	9.79	655
5	保利	5.36	294
6	恒大地产	5.14	558
7	奥园地产	4.88	667
8	越秀地产	3.7	623
9	万科	3.37	552
10	招商地产	3.26	337

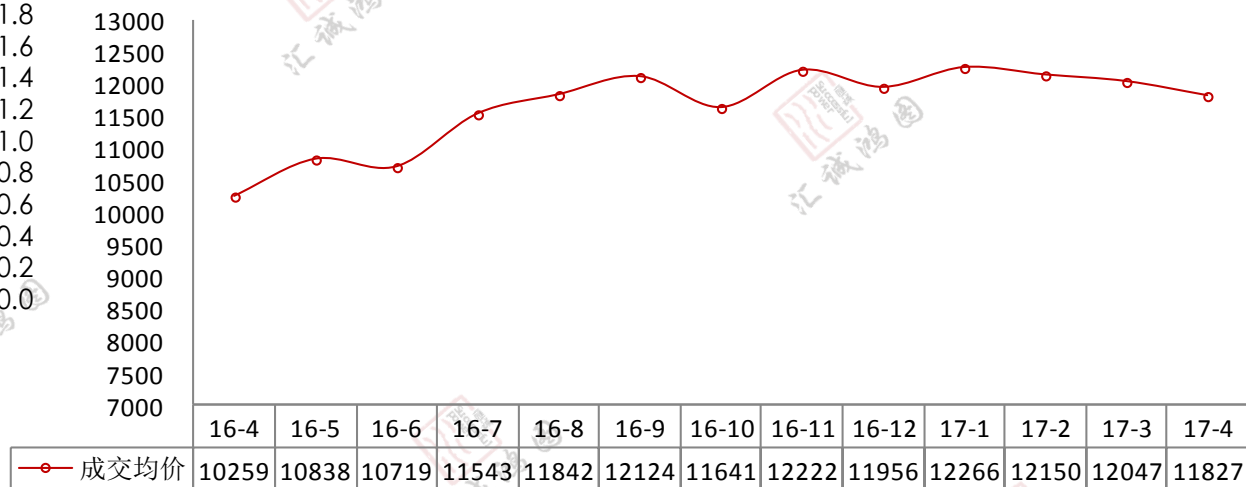
区域市场-禅城区：供应量环比减少46.9%；成交量环比减少64.8%；成交均价18275元/m²

- 供应：4月份，禅城区新增供应量为15.27万平米，环比减少46.9%；供销比1.48：1，该月市场表现供大于求。
- 成交：4月份，禅城区成交量为10.29万平米，环比减少64.8%；成交均价18275元/平米，环比下降1.8%。
楼盘成交量前三名分别为：岭南隽庭成交175套；龙光玖珑湾成交137套；保利碧桂园天汇成交87套。

2016-2017年禅城区一手住宅供求关系走势



近期禅城成交均价走势



禅城区-供应面积段：城南板块4月供应环比增加了97.7%

2017年4月禅城一手房住宅供应面积段套数分布

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
绿岛湖板块	0	0	0	0	0	0	0	84	84	7.5%	-86.8%
季华路沿线	0	0	2	196	261	60	0	0	519	46.5%	21.8%
旧城板块	0	0	1	0	0	0	3	2	6	0.5%	-99.4%
禅西板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
城南板块	0	3	67	128	153	29	126	0	506	45.4%	97.7%
总计	0	3	70	324	414	89	129	86	1115	—	-55.7%
占比	0.0%	0.3%	6.3%	29.1%	37.1%	8.0%	11.6%	7.7%	—	—	—
环比	—	-97%	-86%	-59%	-13%	-58%	12%	-41%	-56%	—	—

禅城区-成交面积段：禅西板块成交占比达34.8%；62m²以下的户型成交环比增加了564%

2017年4月禅城一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	5	1	2	8	19	49	84	11.6%	-46%
季华路沿线	0	0	42	43	45	1	2	1	134	18.6%	-55%
旧城板块	72	38	70	0	15	12	2	3	212	29.4%	——
禅西板块	1	1	24	43	59	74	17	32	251	34.8%	-72%
城南板块	0	0	10	9	9	5	5	3	41	5.7%	-87%
总计	73	39	151	96	130	100	45	88	722	——	-61%
占比	10.1%	5.4%	20.9%	13.3%	18.0%	13.9%	6.2%	12.2%	——	——	——
环比	564%	-13%	-79%	-73%	-56%	-50%	-62%	-31%	-61%	——	——

禅城区-库存：3月禅城住宅库存为5721套，预估去化周期约5.3个月

2017年3月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

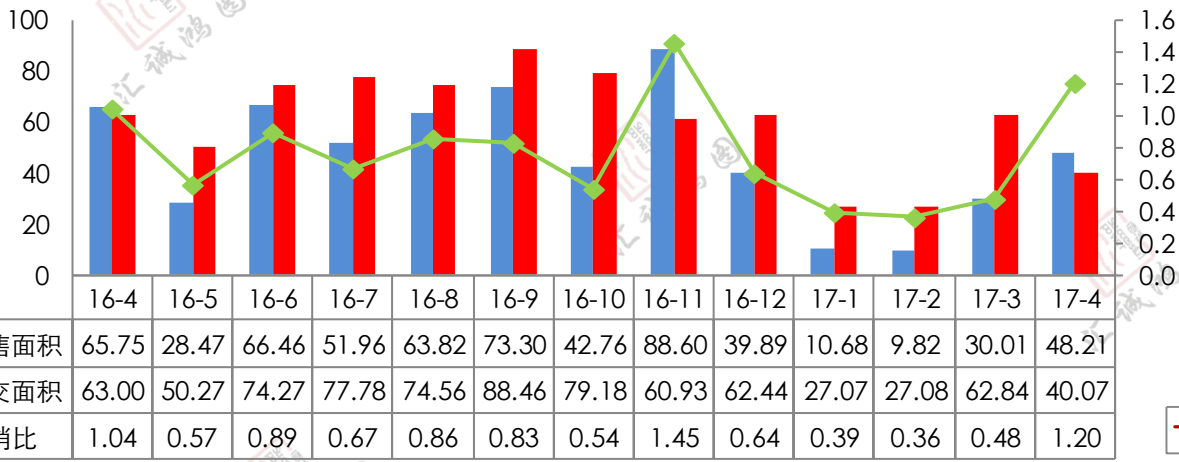
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	去化周期(月)
绿岛湖板块	0	0	2	1	12	32	84	275	406	7%	4.3
季华路沿线	8	219	289	240	643	136	22	21	1578	28%	8.6
旧城板块	353	176	273	95	210	93	78	29	1307	23%	11.2
禅西板块	193	195	238	169	176	209	57	262	1499	26%	3.1
城南板块	17	23	87	85	221	124	148	226	931	16%	4.6
总计	571	613	889	590	1262	594	389	813	5721	—	5.3
占比	10%	11%	16%	10%	22%	10%	7%	14%	—	—	—

区域市场-南海区：供应量环比增加61%；成交量环比减少36.2%

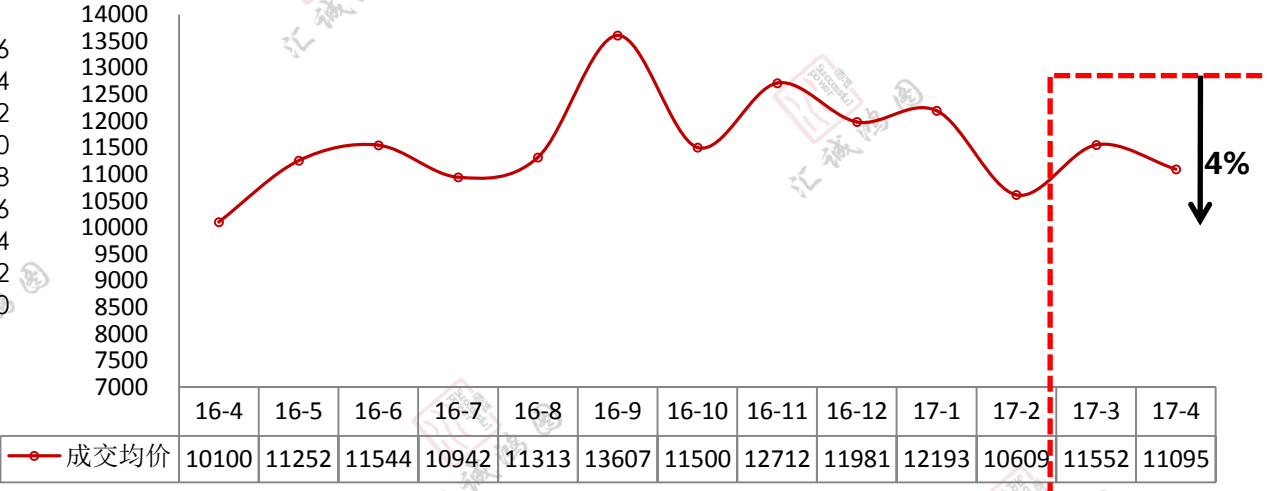
SUCCESSFUL POWER

- 供应：4月份，南海区新增供应量环比持续上升，为48.21万平米，环比增加61%；本月市场表现供大于求，供销比为1.2：1。
- 成交：4月份，南海成交量为40.07万平米，环比减少36.2%；成交均价11095元/平米，环比下降4%。楼盘成交量前三名分别为：山林水语新城成交307套，均价8135元/平米；上林观湖苑成交226套，均价为11630元/平米；誉江华府成交209套，均价为10560元/平米。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



近期南海成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南海区-供应面积段：非限购区域狮山和西樵供应相当，占南海半壁江山

2017年4月南海一手房住宅供应面积段套数分布

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
大沥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
黄岐	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
盐步	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
丹灶	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
桂城	351	0	390	39	0	78	0	0	858	17.7%	—
九江	0	28	51	28	0	4	2	0	113	2.3%	—
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
里水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
罗村	0	19	1	232	90	57	0	0	399	8.2%	26.7%
官窑	0	93	315	31	101	0	0	0	540	11.2%	—
狮山	398	634	154	50	0	0	0	36	1272	26.3%	237.4%
松岗	0	29	0	58	29	0	0	0	116	2.4%	24.7%
小塘	0	120	176	60	0	0	0	0	356	7.4%	256.0%
西樵	0	0	180	396	312	193	0	105	1186	24.5%	275.3%
总计	749	923	1267	894	532	332	2	141	4840	100%	61.5%
占比	15.5%	19.1%	26.2%	18.5%	11.0%	6.9%	0.0%	2.9%	100%		
环比	10%	2395%	135%	54%	-11%	-14%	-94%	-3%	61%		

南海区-成交面积段：西樵成交1099套，成交占比30.5%，环比增加30%

2017年4月南海一手房住宅成交面积段套数分布

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
大沥	0	7	30	6	36	8	1	26	114	3.2%	-83%
黄岐	0	0	0	0	1	0	9	3	13	0.4%	30%
盐步	0	0	2	0	2	6	1	2	13	0.4%	-65%
丹灶	129	27	30	10	70	23	33	20	342	9.5%	-45%
金沙	0	0	0	5	1	5	0	1	12	0.3%	-80%
桂城	16	29	65	1	38	15	2	14	180	5.0%	-77%
九江	1	31	19	21	120	124	27	17	360	10.0%	78%
沙头	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0.0%	-75%
和顺	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0.0%	-99%
里水	2	3	70	2	70	5	0	1	153	4.2%	-85%
罗村	44	20	7	79	45	88	2	7	292	8.1%	-29%
官窑	0	0	159	27	40	0	0	0	226	6.3%	—
狮山	33	143	172	65	51	42	9	7	522	14.5%	43%
松岗	6	3	18	36	27	2	1	15	108	3.0%	77%
小塘	1	69	78	24	0	1	0	0	173	4.8%	394%
西樵	82	72	195	238	271	98	16	127	1099	30.5%	30%
总计	314	404	845	514	772	419	101	240	3609	100%	-30%
占比	8.7%	11.2%	23.4%	14.2%	21.4%	11.6%	2.8%	6.7%	100%		
环比	61%	9%	-59%	-9%	-32%	-14%	-41%	20%	-30%		

南海区-库存：3月南海住宅库存27568套，预估去化周期为7.3个月

2017年3月南海一手房住宅库存面积段套数分布

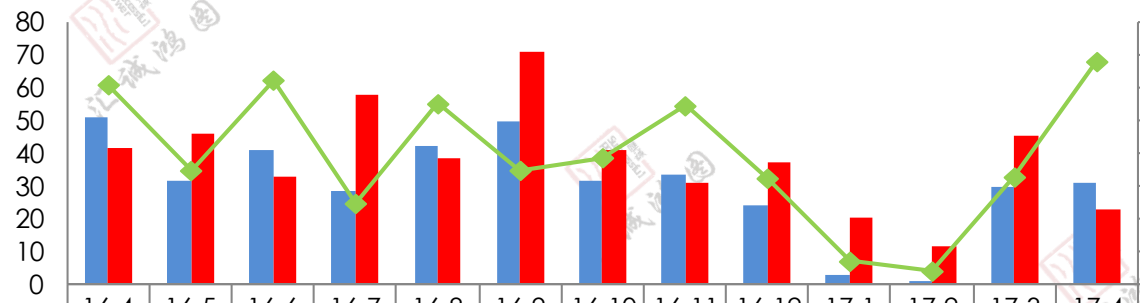
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	去化周期（月）
大沥	99	403	1269	202	1340	503	127	650	4593	16.7%	9.5
黄岐	250	189	302	65	116	32	131	94	1179	4.3%	181.4
盐步	458	188	138	100	87	97	40	30	1138	4.1%	47.4
丹灶	558	244	56	13	134	275	194	350	1824	6.6%	4.8
金沙	1	8	5	68	57	56	2	5	202	0.7%	4
桂城	536	256	2402	497	1050	540	147	291	5719	20.7%	11.9
九江	152	78	22	11	144	227	66	141	841	3.1%	4.5
沙头	1	0	2	0	0	2	0	0	5	0.0%	0.9
和顺	236	6	19	2	27	25	26	102	443	1.6%	8.6
里水	108	180	1403	337	600	31	56	229	2944	10.7%	4.6
罗村	199	170	215	520	235	280	34	82	1735	6.3%	5.6
官窑	3	1	2	0	59	39	0	5	109	0.4%	—
狮山	361	138	769	266	336	308	28	107	2313	8.4%	5.8
松岗	229	135	176	206	197	91	37	98	1169	4.2%	19.2
小塘	50	16	74	18	61	69	16	8	312	1.1%	12.5
西樵	331	275	424	409	525	299	129	650	3042	11.0%	4.6
总计	3572	2287	7278	2714	4968	2874	1033	2842	27568	—	7.3
占比	13%	8%	26%	10%	18%	10%	4%	10%	—	—	—

区域市场-顺德区：成交量环比减少49.4%，成交均价为11790元/m²

SUCCESSFUL POWER

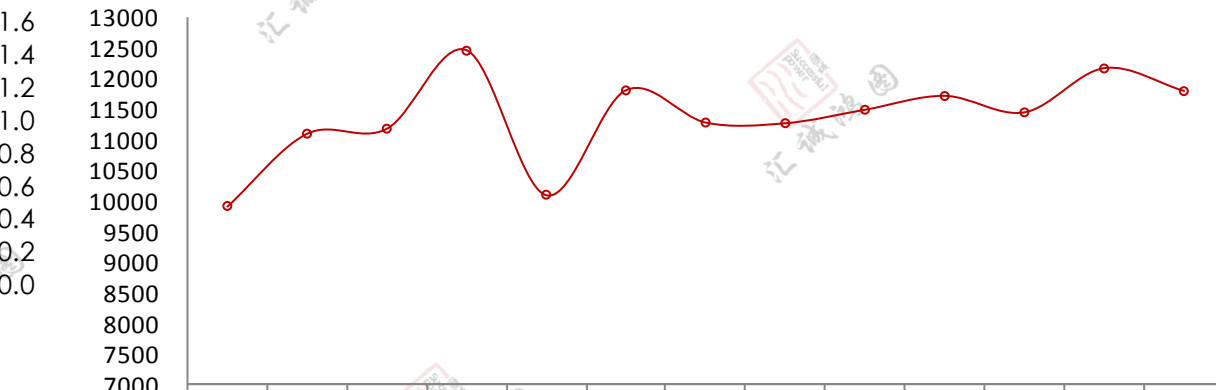
- 供应：4月份，顺德区新增供应量环比增加5%，为31.03万平米，该月市场表现供过于求，供销比为1.36：1。
- 成交：4月份，顺德区成交量为88.84万平米，环比减少49.4%；成交均价为11790元/平米，环比下降3.1%。楼盘成交量前三名分别为：美的花湾花园成交522套，均价为11457元/平米；都市经典广场成交235套，均价为11090元/平米；康格斯花园成交207套，均价为10998元/平米。

2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



	16-4	16-5	16-6	16-7	16-8	16-9	16-10	16-11	16-12	17-1	17-2	17-3	17-4
批售面积	50.80	31.74	40.75	28.58	41.92	49.26	31.31	33.40	23.92	2.84	0.92	29.55	31.03
成交面积	41.73	45.70	32.72	57.87	38.06	70.87	40.54	30.68	36.97	20.18	11.36	45.14	22.84
供销比	1.22	0.69	1.25	0.49	1.10	0.70	0.77	1.09	0.65	0.14	0.08	0.65	1.36

近期顺德成交均价走势



	16-4	16-5	16-6	16-7	16-8	16-9	16-10	16-11	16-12	17-1	17-2	17-3	17-4
成交均价	9913	11096	11177	12452	10098	11803	11277	11266	11486	11711	11444	12161	11790

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

顺德区-供应面积段：65-85m²的产品供应占比达40%

2017年4月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
北滘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
陈村	129	457	0	240	118	0	0	0	944	26.2%	-22.2%
大良	0	267	24	161	88	0	0	0	540	15.0%	72.5%
均安	0	124	118	0	0	0	4	0	246	6.8%	6.0%
乐从	252	395	69	324	0	0	0	0	1040	28.8%	103.1%
勒流	0	0	100	25	0	0	0	0	125	3.5%	-68.4%
龙江	0	67	36	216	176	0	4	8	507	14.1%	—
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
容桂	1	96	31	0	0	0	0	0	128	3.6%	39.1%
杏坛	0	37	38	0	0	0	0	0	75	2.1%	0.0%
总计	382	1443	416	966	382	0	8	8	3605	—	10.7%
占比	10.6%	40.0%	11.5%	26.8%	10.6%	0.0%	0.2%	0.2%	—	—	—
环比	—	41%	41%	-12%	-15%	—	-56%	-83%	11%	—	—

顺德区-成交面积段：65-85m²的产品成交占比达35.3%；全区以陈村、大良成交领先

2017年4月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
北滘	8	11	24	10	15	0	3	2	73	3.2%	-90%
陈村	8	306	111	53	64	1	0	1	544	23.8%	-12%
大良	7	187	165	30	52	4	16	46	507	22.1%	27%
均安	3	129	99	115	14	29	5	14	408	17.8%	76%
乐从	21	48	36	48	23	19	4	17	216	9.4%	-67%
勒流	0	7	6	1	14	11	16	15	70	3.1%	-67%
龙江	0	5	8	2	17	15	2	5	54	2.4%	-82%
伦教	4	27	9	70	32	5	0	1	148	6.5%	111%
容桂	8	33	26	2	15	11	20	22	137	6.0%	-79%
杏坛	3	54	10	19	8	13	2	23	132	5.8%	-47%
总计	62	807	494	350	254	108	68	146	2289	—	-44%
占比	2.7%	35.3%	21.6%	15.3%	11.1%	4.7%	3.0%	6.4%	—	—	—
环比	-69.0%	-16.3%	-50.8%	-45.8%	-56.9%	-41.6%	-74.7%	-40.2%	-44%	—	—

顺德区-库存：3月顺德住宅库存14769套，预估去化周期约5.8个月

2017年3月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

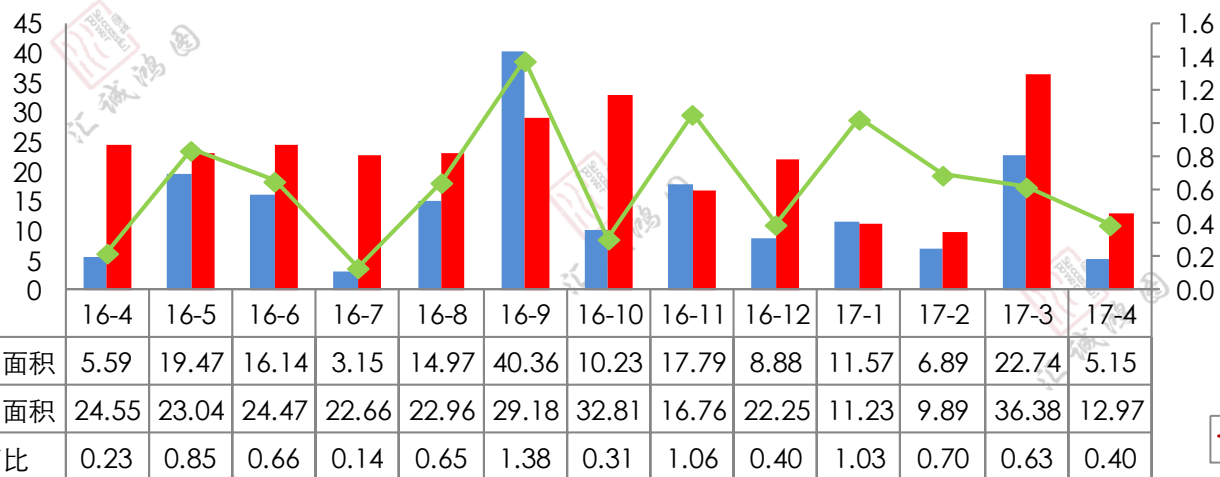
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	去化周期（月）
北滘	205	222	350	285	328	135	138	152	1815	12%	4.7
陈村	354	551	508	817	255	258	0	20	2763	19%	7.9
大良	106	256	415	53	133	34	138	670	1805	12%	6.5
均安	63	157	202	145	19	86	18	63	753	5%	4.9
乐从	202	627	257	920	431	538	91	439	3505	24%	9.3
勒流	1	410	79	22	48	61	56	140	817	6%	7.2
龙江	1	17	17	12	13	81	18	61	220	1%	1.1
伦教	3	134	198	559	294	141	0	65	1394	9%	26.6
容桂	517	263	162	114	56	34	83	287	1516	10%	3.4
杏坛	13	55	11	19	3	7	3	70	181	1%	0.9
总计	1465	2692	2199	2946	1580	1375	545	1967	14769	—	5.8
占比	10%	18%	15%	20%	11%	9%	4%	13%	—	—	—

区域市场-三水区：供应量环比减少77.4%；成交量价齐跌

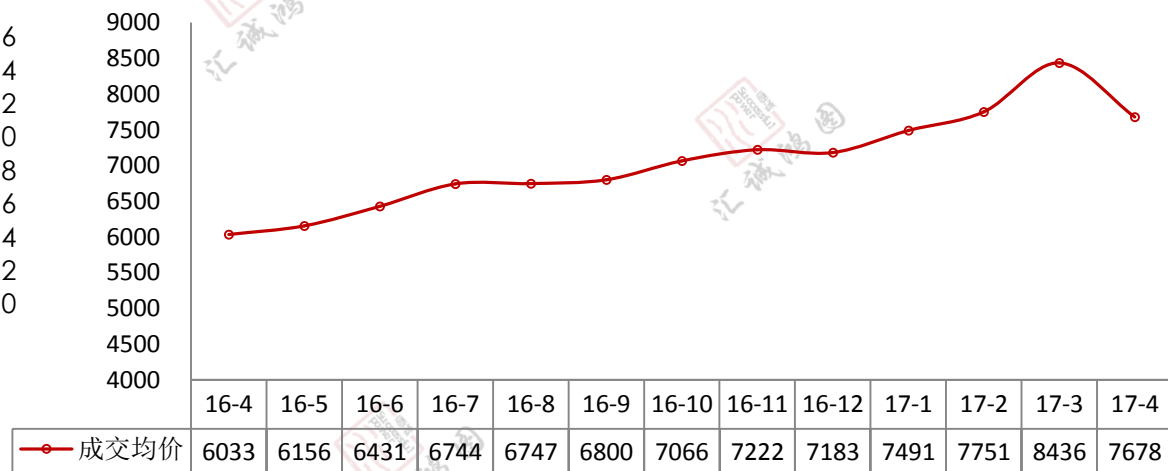
SUCCESSFUL POWER

- 供应：4月份，三水区新增供应量及成交量均环比减少，供应了5.15万平米，环比减少77.4%；成交量为12.97万平米，环比减少64.3%。供销比为0.4：1，作为非限购区域的市场，需求量大；
- 成交：4月份，三水区成交12.97万平米，环比减少9%；成交均价按不完全统计为7678元/平米，环比下降9%。楼盘成交量前三名分别为：恒大北江华苑成交347套，均价为10290元/平米；御江南国际社区成交135套，均价为9149元/平米；钜隆君玺花园成交130套，均价为7813元/平米。

2016-2017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-面积段：85-95m²的产品供应占比达45.2%；95-110m²的产品成交占比34.6%，环比增加了113.3%

2017年4月三水一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
三水	3	132	237	23	51	78	0	0	524
占比	0.6%	25.2%	45.2%	4.4%	9.7%	14.9%	0.0%	0.0%	——
环比	——	29.41%	-55.03%	-96.71%	-89.26%	-72.24%	——	——	-75.25%

2017年4月三水一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
三水	23	144	278	465	152	228	31	21	1342
占比	1.7%	10.7%	20.7%	34.6%	11.3%	17.0%	2.3%	1.6%	——
环比	-51.1%	-36.0%	-71.4%	113.3%	-68.3%	-43.1%	-63.1%	-47.5%	-45.6%

三水区-库存：3月三水住宅库存8988套，预估去化周期约5.4个月

2017年3月三水一手房住宅库存面积段套数分布

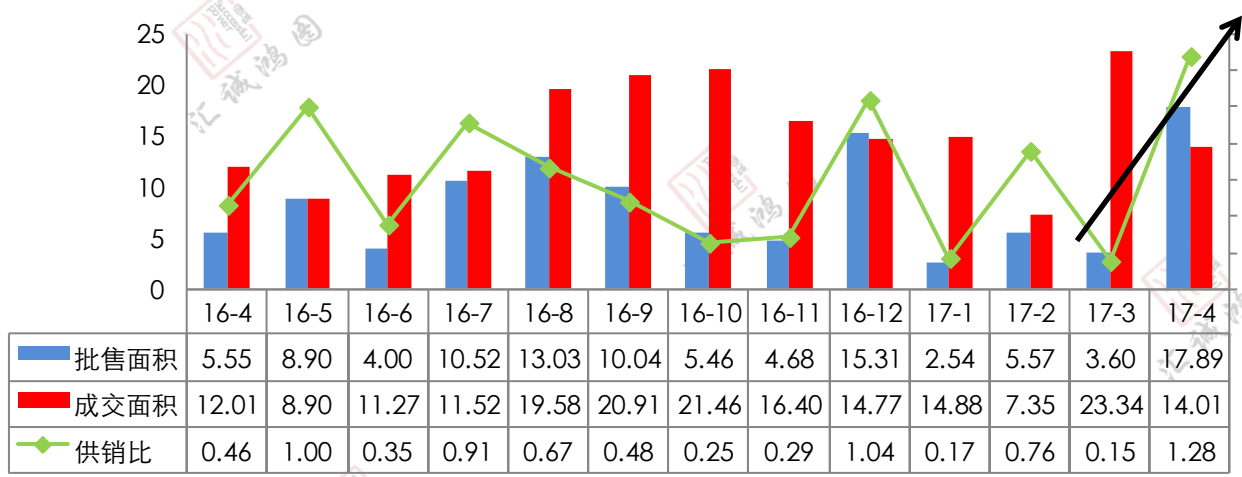
区域	65m²以下	65-75m²	75-85m²	85-95m²	95-110m²	110-120m²	120-130m²	130-140m²	140-150m²	150-160m²	160-170m²	170-180m²	180-200m²	200-300m²	300m²以上	合计	去化周期
三水	642	434	875	1731	1386	540	727	685	511	84	139	215	283	307	429	8988	5.4
占比	7%	5%	10%	19%	15%	6%	8%	8%	6%	1%	2%	2%	3%	3%	5%		

区域市场-高明区：供应量创近一年新高、成交均价创历史新高

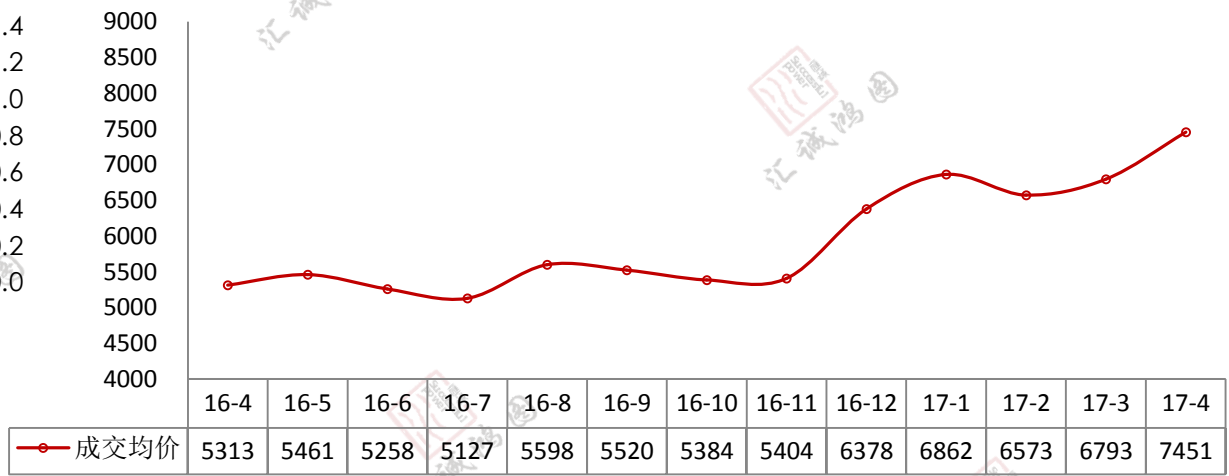
SUCCESSFUL POWER

- 供应：4月份，新增供应量为17.89万平米，环比增加493%，创高明区供应量近一年新高。
- 成交：4月份，成交量环比减少，共成交了14.01万平米，供销比为1.28：1，成交量最大的是美的明湖花园，成交了394套，成交均价8836元/平米；全区整体成交均价为7451元/平米，环比上升了9.7%，均价创高明区成交历史新高。

2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



近期高明成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

高明区-面积段：110-130m²的产品供应占比达30%；110-130m²及130-150m²的产品成交占比均超23%

2017年4月高明一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	12	61	262	201	450	405	66	44	1501
占比	0.8%	4.1%	17.5%	13.4%	30.0%	27.0%	4.4%	2.9%	
环比	—	69.44%	—	20000.00%	405.62%	820.45%	112.90%	-15.38%	493.28%

2017年4月高明一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	13	150	241	227	307	310	25	39	1312
占比	1.0%	11.4%	18.4%	17.3%	23.4%	23.6%	1.9%	3.0%	
环比	-58.1%	-14.8%	-26.1%	-42.8%	-31.9%	17.0%	-43.2%	-48.7%	-25.7%

高明区-库存：3月高明住宅库存2923套，预估去化周期约2.5个月

2017年3月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-75m²	75-85m²	85-95m²	95-110m²	110-120m²	120-130m²	130-140m²	140-150m²	150-160m²	160-170m²	170-180m²	180-200m²	200-300m²	300m²以上	合计	去化周期
高明	235	70	233	569	341	247	137	220	85	95	51	20	97	236	287	2923	2.5
占比	8%	2%	8%	19%	12%	8%	5%	8%	3%	3%	2%	1%	3%	8%	10%		

楼盘动作

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
南海	奥园公园一号	4.6	加推12/13座, 产品123-142m ²
	绿地丽雅香榭花城	4.15	开销售中心及板房 产品80-96m ²
	碧桂园翡翠湾	4.15	开御江板房 产品92-125m ²
	尚观嘉园	4.15	开售28座, 产品113-138m ²
	奥园观湖尚居	4.23	加推3栋三四房, 产品88-125m ²
	佛山恒大御湖湾	4.22-23	周末开卖大户型, 产品123/148m ²
	美的翰湖苑	4.22	举行产品发布会
	桂南尚都	4.23	正式开盘, 产品97-126m ²
	碧桂园西樵悦府	4.22	正式开盘, 产品98-148m ²
	东建锦绣龙湾	4.22	开放全新板房, 产品107-202m ²
	嘉裕明轩	4.23	开放板房, 产品72-96m ²
	中海山语湖	4.29	开果岭别墅板房, 产品360-570m ²
	光明花半里	4.28	开卖加推, 产品85-118m ²
	碧桂园翡翠湾	4.29	开盘, 产品92-160m ²
	悦珑湖	4.22	开卖16座, 产品85-134m ²
	佛山恒大城	4.22	开放全新样板房, 产品88-97m ²
	奥园冠军城	4.22	开盘推写字楼, 产品54-81m ²
	奥园公园1号	4.23	开卖车位
保利紫山国际	4.22	开卖1-4栋车位	

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
禅城	龙光玖龙湾	4.8	开放江景板房, 产品898-140m ²
	碧桂园岭南盛世	4.8	开放展厅, 产品90-270m ²
	金茂绿岛湖	4.22	开放全新样板房, 产品89-169m ²
	碧桂园曼哈顿	4.29	开放城市展厅
	融创望江府	4.22	开放全新样板房, 产品95-130m ²
	南海	奥园公园一号	4.6
绿地丽雅香榭花城		4.15	开销售中心及板房 产品80-96m ²
高明	美的明湖	4.22	开卖2期, 产品108-143m ²
	碧桂园联丰天汇湾	4.28	开卖新品, 产品107-122m ²
三水	三水保利中央公园	4.1-4.2	加推3栋商铺, 产品29-80m ²
	瀚洋居	4.15	开售6座 产品79-108m ²
	恒大御湖郡	4.23	开卖二期9座新品, 产品96-106m ²
	三水丽湖城	4.22	开放外展点, 产品95-202m ²
	三水万达广场	4.23	开卖公寓, 产品44-69m ²
	瀚阳居	4.28	加推全新4座, 产品90-122m ²
	雍翠新城	4.28	开卖三期新品, 产品87-135m ²

楼盘动作

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
顺德	美的花湾城	4.2	启动新品登记, 产品90-140m ²
	龙湖春江名城	4.2	启动二期登记, 产品套内80-113m ²
	碧桂园凤凰湾	4.1	启动洋房登记, 产品89-142m ²
	凯蓝滨江名门	4.7	加推7座洋房, 产品80-105m ²
	碧桂园凤凰湾	4.8	启动洋房登记, 产品90-140m ²
	招商依云国际	4.8	开放公寓板房, 产品120-310m ²
	龙湖春江名城	4.15	开二期板房, 产品80-98m ²
	美的君兰江山	4.15	开售洋房新品, 产品140-194m ²
	佛奥凯茵苑	4.15	开放5栋板房, 产品89-105m ²
	碧桂园凤凰湾	4.23	推公寓, 产品38m ²
	藏珑华府	4.22-23	开放全新样板间, 产品95-119m ²
	龙江碧桂园华府	4.22	开示范区及板房, 产品122-141m ²
	碧桂园总部新翼广场	4.22	加推公寓新品, 产品38/68m ²
	佛奥湾	4.22	开放柏悦峰组团板房, 产品80-115m ²
	乐从钜隆风度广场	4.22	加推10座新品, 产品97-112m ²
	碧桂园华润新城之光	4.29	开放二期板房, 产品90-200m ²
	美的壹号公馆	4.29	开放展厅, 产品m ²
	碧桂园凤凰湾	4.29	开全新板房, 产品90-140m ²
	龙江碧桂园珑悦	五一期间	正式开放
	保利公园里	4.29	开花湾组团板房, 产品95-126m ²
伦教碧桂园	4.29	启动龙湾新品登记产品97-159m ²	
招商景峰	4.29	开全新板房, 产品套内115-156m ²	
碧桂园印象花城	4.28	开卖5座, 产品81/95/101m ²	

项目开盘情况

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	时间	楼栋	推售套数	推售户型 (m ²)	去化率	成交均价 (元/m ²)
禅城	龙光玖龙湾	4月20日	16座	124	98/113/118/133	100%	13000
	融创湖滨世家	4月27日	1座	86	200	100%	13000
	融创望江府	4月28日	1座、8座	254	94-158	92%	12704
南海	奥园公园一号	4月6日	12、13座	87	123-142	100%	14580
	翠湖绿洲(雅丽豪庭)	4月15日	47座	156	101/104	100%	11300~13400
	恒大御湖湾	4月8日	45、46座	172	90-122	100%	13500
	招商依云华府	4月21日	三期8、9座	105	74-133	100%	14000
	碧桂园悦府	4月22日	1-2号楼	216	98-127	100%	10000-13000
	光明花半里	4月28日	24座、26座	156	85-122	80%	14000-14500
顺德	风度广场	4月22日	10座	92	97/113/98/98	73%	13501
	保利碧桂园·悦公馆	4月27日	6座	112	71/101/114	60%	20900
	风度广场	4月29日	11座	92	97/113/98/98	7.6%	14000

开盘快讯-奥园公园一号

SUCCESSFUL POWER

项目名称	奥园公园一号
发展商	奥园地产
代理商	开发商
项目位置	状元路与北湖二路交汇处（孝德湖公园旁）
类型/规模	占地95204平米，建面约382954平米
推售套数、户型	洋房：四期【星悦】组团12/13座，楼高16层，1层架空，2梯3户，12座124/138/142m ² ，13座123/137/142m ² ，3+1房设计，共87套，本次推售87套。
开盘时间	2017年4月6日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	奥园公园一号销售中心
推售详情	<p>12座（毛坯）：合计43套，价格14554元（不分楼层）；</p> <p>01户型：建筑面积124.35m²，共15套，售出15套；</p> <p>02户型：建筑面积142.67m²，共14套，售出14套；</p> <p>03户型：建筑面积138.09m²，共14套，售出14套；</p> <p>13座（毛坯）：合计44套，价格14609元/m²（不分楼层）；</p> <p>01户型：建筑面积142.12m²，共15套，售出15套；</p> <p>02户型：建筑面积123.88m²，共15套，售出15套；</p> <p>03户型：建筑面积137.56m²，共14套，售出14套；</p>
折扣优惠	一口价
销售率	共推出87套，销售87套，去化率100%



开盘快讯-龙光玖龙湾

SUCCESSFUL POWER

项目名称	龙光玖龙湾
发展商	龙光地产
代理商	广东合富房地产置业有限公司
项目位置	佛山市东平河畔（季华大桥旁）
类型/规模	占地81468平米，建面250052平米
推售套数、户型	开卖17座，98/113/118/133方，32层，2梯4，三到四房，共124套。
开盘时间	2017年4月8日6点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	佛山保利洲际酒店
推售详情	开盘均价13000元/m ² 。 17座（毛坯）：合计124套，32层，均价13000元/m ² 。 01户型（西北）：建筑面积113.36m ² ，均价12500元/m ² ，价格范围12100-12900元/m ² ； 02户型（东北）：建筑面积133.38m ² ，均价12700元/m ² ，价格范围12300-13100元/m ² ； 03户型（东南）：建筑面积118.96m ² ，均价13300元/m ² ，价格范围12800-13700元/m ² ； 04户型（西南）：建筑面积97.9m ² ，均价13600元/m ² ，价格范围13200-13900元/m ² ；
优惠折扣	99×99×97
销售进度	已售104套，剩余120套，已售99%

开盘快讯-恒大御湖湾

SUCCESSFUL POWER

项目名称	恒大御湖湾
发展商	恒大集团广东公司
代理商	合富辉煌
项目位置	顺德区西樵镇山景区听音湖广场对面
类型/规模	占地约13.6万m ² ，建面约49.3万m ²
推售套数、户型	推售45-46座共2栋，22层，两梯四户。合计172套，其中： 45座86套： 标准层：01/02/03/04单位122m ² ，三房两厅两卫，84套； 特殊层：101房82m ² ，102房115m ² ，2套 46座共86套。 标准层：01/02/03/04单位90m ² ，三房两厅一卫，84套。 特殊层：102房56m ² ，101房90m ² ，2套
开盘时间	2017年4月8日9：00
开卖方式	集中解筹，先到先得
开盘地点	恒大御湖湾销售中心
均价及成交情况	共推172套，去化172套，销售率约100%，均价13500元/m ² 。 90m ² ，共推85套，去货85套，均价约13000元/m ² （带装修），全部售罄； 122m ² ，共推85套，去货85套，均价约14000元/m ² （带装修），全部售罄； 特殊楼层均售罄
优惠活动	开盘9折*贵宾客户98折*一次性付款98折
销售情况	成交172套，销化率约100%，均价13500元/m ² 。
客户构成	以西樵本地客为主，小部分禅城、广州

开盘快讯-翠湖绿洲

SUCCESSFUL POWER

项目名称	翠湖绿洲（雅丽豪庭）
发展商	佛山顺德贵隆房地产发展有限公司
代理商	自售
项目位置	佛山市顺德区罗村街道贵隆路1号
类型/规模	占地260000.0平方米，总建筑面积800000.0平方米
推售套数	47座，2梯4户，层高14，共156套
推售户型	均价11300~13400元/m ² 47座A: 01单位101.63m ² （13套）；02单位104.96m ² （13套）； 03单位101.63m ² （13套）；04单位104.96m ² （13套）； 47座B: 05单位101.63m ² （13套）；06单位104.96m ² （13套）； 07单位104.96m ² （13套）；08单位101.63m ² （13套）； 47座C: 09单位101.61m ² （13套）；10单位单位104.95m ² （13套）； 11单位单位104.95m ² （13套）；12单位101.61m ² （13套）
开盘时间	2017年4月15日
开卖方式	集中开售
开盘地点	翠湖绿洲销售中心
均价 (折后价)	47座A、B、C栋，101/104m ² ，均价11300~13400元/m ²
折扣	一口价
销售率	推售156套，销售156套，消化率100%；



开盘快讯-龙光玖龙湾

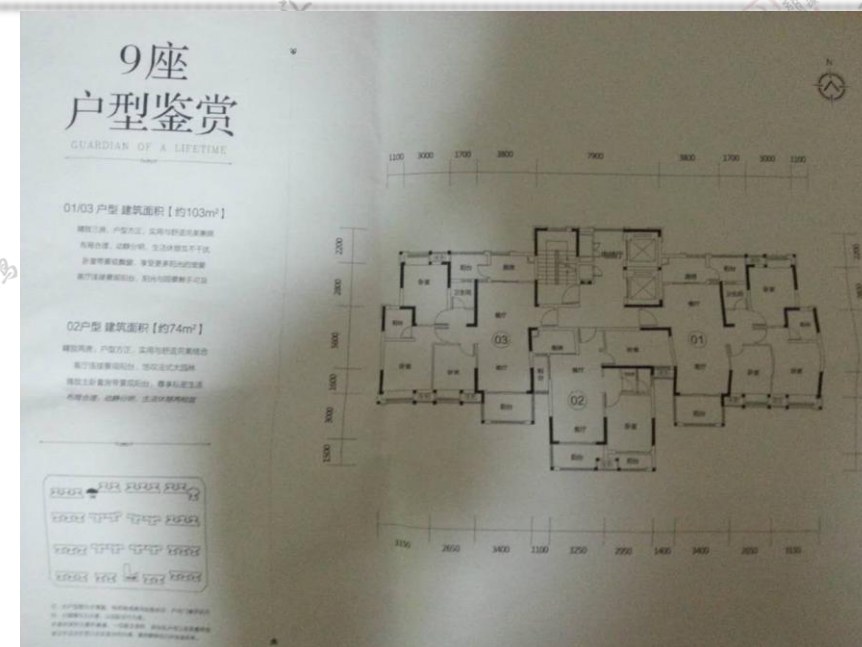
SUCCESSFUL POWER

项目名称	龙光玖龙湾
发展商	龙光地产
代理商	广东合富房地产置业有限公司
项目位置	佛山市东平河畔（季华大桥旁）
类型/规模	占地81468平米，建面250052平米
推售套数、户型	开卖16座，98/113/118/133方，32层，2梯4，三到四房，共124套。
开盘时间	2017年4月20日6点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	佛山岭南天地马哥孛罗酒店
推售详情	开盘均价13000元/m ² 。 16座（毛坯）：合计124套，32层，均价13000元/m ² 。 01户型（西北）：建筑面积113.39m ² ，均价12400元/m ² ，价格范围12000-12800元/m ² ； 02户型（东北）：建筑面积133.42m ² ，均价12600元/m ² ，价格范围12100-13000元/m ² ； 03户型（东南）：建筑面积118.99m ² ，均价13400元/m ² ，价格范围13000-13800元/m ² ； 04户型（西南）：建筑面积97.92m ² ，均价13800元/m ² ，价格范围13300-14200元/m ² ；
优惠折扣	99×99×97
销售率	共推出124套，销售124套，去化率100%。

开盘快讯-招商依云华府

SUCCESSFUL POWER

项目名称	招商依云华府
发展商	招商地产
代理商	开发商
项目位置	罗村北湖一路与孝贤路交汇处
类型/规模	占地100000平米，建面约380000平米
推售套数、户型	洋房：三期8、9座，楼高16层，8座1层商铺，2梯4户，面积90/133m ² ；9座1层架空，2梯3户，74/103m ² ，共105套，本次推售105套。
开盘时间	2017年4月21日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	招商依云华府销售中心
推售详情	<p>8座（毛坯）：合计60套，价格14939元/m²。</p> <p>01户型：建筑面积90.08m²，共15套；</p> <p>02户型：建筑面积132.84m²，共15套；</p> <p>03户型：建筑面积132.99m²，共15套；</p> <p>04户型：建筑面积90.08m²，共15套；</p> <p>9座（毛坯）：合计45套，价格13848元/m²。</p> <p>01户型：建筑面积103.49m²，共15套；</p> <p>02户型：建筑面积74.43m²，共15套；</p> <p>03户型：建筑面积103.49m²，共15套；</p>
折扣优惠	一口价
销售率	共推出105套，销售105套，去化率100%



开盘快讯-风度广场

SUCCESSFUL POWER

项目名称	风度广场
发展商	佛山市钜隆房产有限公司
代理商	无
项目位置	乐从居委会映翠北路1号
类型/规模	占地74245平米，建面322239平米
推售套数、户型	开卖10座，97/113/98/98方，25层，2梯4，三房，共92套。
开盘时间	2017年4月22日9点
开卖方式	集中开盘，先到先得
开盘地点	项目销售中心
推售详情	<p>开盘均价13501元/m²。</p> <p>10座（毛坯）：合计92套，25层。</p> <p>01户型（西）：建筑面积97.09m²，均价12592元/m²，价格范围11739-12855元/m²；</p> <p>02户型（东南）：建筑面积112.83m²，均价13117元/m²，价格范围12265-13381元/m²；</p> <p>03户型（南）：建筑面积98.3m²，均价14486元/m²，价格范围13633-14780元/m²；</p> <p>04户型（南）：建筑面积98.23m²，均价13857元/m²，价格范围13002-14117元/m²。</p>
优惠折扣	97×98×99
销售率	共推出92套，销售67套，去化率约73%。
备注	与中原、链家一二手联动

现场销控板（截止至12点的销控板）



10座



开盘快讯-西樵悦珑湖

SUCCESSFUL POWER

项目名称	悦珑湖
发展商	佛山市丰鼎盛房地产开发有限公司
代理商	领先丰地产
项目位置	佛山市南海区西樵镇二小东侧50米
类型/规模	占地约77333m ² ，建筑面积约350000m ²
推售套数、户型	16座，2梯4户，层高19层，共71套。 01单位，18套，约134m ² ，4房2厅2卫 02单位，18套，约134m ² ，4房2厅2卫 03单位，18套，约84m ² ，3房2厅2卫 04单位，17套，约97m ² ，3房2厅2卫
开盘时间	2017年4月22日9：00
开卖方式	自然加推
开盘地点	销售中心
均价及成交情况	总共成交约32套，销售率约45%，成交均价12000-13000元/m ² （毛坯），其中： 84m ² 共18套货量，成交15套，成交均价13000元/m ² ，销售率约83%； 97m ² 共17套货量，成交14套，成交均价12500元/m ² ，销售率约82%； 134m ² 共36套货量，成交3套，成交均价12000元/m ² ，销售率约8%。
优惠活动	开盘一口价优惠
销售情况	成交32套，销化率约45%，成交均价12000-13000元/m ² 。
客户构成	西樵本地客户为主，少量南庄、禅桂区域客户。

开盘快讯-碧桂园悦府

SUCCESSFUL POWER

项目名称	碧桂园悦府
发展商	佛山市南海区西樵碧桂园房地产开发有限公司
代理商	自销
项目位置	南海区西樵镇西樵村路边陈地段（华南师大附属西樵新城英才幼儿园旁）
类型/规模	占地约21940m ² ，建面约59049.38m ²
推售套数、户型	本次推出住宅1-2号楼，98-127m ² 精装三四房，1号楼14层，2号楼15层，两梯四户，每号楼2栋设计，共计216套； 推出商铺22套，29-140m ² 临街一线香花街商铺
开盘时间	2017年4月22日9：00
开卖方式	集中解筹，先到先得
开盘地点	西樵国艺大度假酒店一楼
均价及成交情况	共推216套，去化216套，销售率约100%，均价10000-13000元/m ² 。 1-2号楼户型一样 03/04/07/08单位98m ² ，12000-13000元/m ² （带装修），全部售罄； 02/05单位122m ² ，10000-11500元/m ² （带装修），全部售罄； 01/06单位127m ² ，11000-12000元/m ² （带装修），全部售罄 共推商铺22套，去化15套，销售率68%，均价20000-40000元/m ²
优惠活动	10000抵97折（10000为认筹金额，计入房价）
销售情况	住宅成交216套，消化率约100%，均价11000-13500元/m ² 。 商铺成交15套，消化率约68%，均价20000-40000元/m ²
客户构成	到访1200组，以西樵本地客为主，小部分禅城、广州

开盘快讯-桂南尚都

SUCCESSFUL POWER

项目名称	桂南尚都
发展商	佛山市南海江浦湾房地产有限公司
销售代理	汇诚
项目位置	南海区九江镇大正路南74号
类型/规模	• 占地面积：8713.4m ² ；建筑面积：31466.5m ²
推售套数、户型	4.22推售1座，2梯4户，层高2-28层，总推售106套，合计成交85套，毛坯发售，均价10000元/m ² ，。 01单位：建面126m ² ，共27套，3+1房，两厅两卫； 02单位：建面97m ² ，共27套，2+1房，两厅两卫； 03单位：建面101m ² （顶楼复式154m ² ）共26套，2+1房，两厅两卫； 04单位：建面101m ² （顶楼复式154m ² ）共26套，2+1房，两厅两卫。 4.23加推2座，2梯4户，层高2-29层，总推售110套，当天成交26套，毛坯发售，均价10300元/m ² 01单位：建面115m ² ，共28套，3+1房，两厅两卫； 02单位：建面115m ² ，共28套，2+1房，两厅两卫； 03单位：建面101m ² （顶楼复式153m ² ）共27套，2+1房，两厅两卫； 04单位：建面101m ² （顶楼复式153m ² ）共27套，2+1房，两厅两卫。
开盘时间	2017年4月22日上午10:00
开卖方式	集中开盘，先到先得
开盘地点	桂南尚都营销中心
折后均价	1座10000元/m ² 、2座10300元/m ²
优惠活动	开盘99折*开盘98折*准签99折
销售率	总套数206套，共销控104套，去化率约50%。

开盘快讯-保利碧桂园·悦公馆

SUCCESSFUL POWER

项目名称	保利碧桂园·悦公馆
发展商	佛山信雅房地产有限公司
代理商	汇诚、保投
项目位置	佛山市顺德大良新城区碧桂路与德胜东路交界
类型/规模	项目整体占地约14.5万方，建面约47万方；一期占地约11万方，建面约8万方
推售套数、户型 (套内面积)	6座，2梯4户，层高29层，共112套， 01单位，28套，约101m ² ，4房2厅2卫； 02单位，28套，约101m ² ，4房2厅2卫； 03单位，28套，约71m ² ，3房2厅2卫； 04单位，28套，约71m ² ，3房2厅2卫； 7座，2梯4户，层高29层，共28套， 02单位，28套，约114m ² ，4房2厅2卫。
开盘时间	2017年4月27日18:30
开卖方式	集中开盘
开盘地点	大良新城区喜来登酒店大宴会厅
均价及成交情况 (套内价格)	6座： 01单位，成交约7套，成交均价约20800元/m ² （毛坯）； 02单位，成交约16套，成交均价约21200元/m ² （毛坯）； 03单位，成交约27套，成交均价约21000元/m ² （毛坯）； 04单位，成交约27套，成交均价约19700元/m ² （毛坯）； 7座： 02单位，成交约7套，成交均价约21800元/m ² （毛坯）。
优惠活动	(面价-5万)*0.98*0.98*0.99
销售情况	共推140套，成交约84套，去化约六成，解筹率约35%
成交均价	成交均价约21000元/m ² （毛坯）

开盘快讯-融创湖滨世家

SUCCESSFUL POWER

项目名称	融创湖滨世家
发展商	融创地产
代理商	自售
项目位置	佛山市禅城区绿岛湖禅港路与横三路交汇处
类型/规模	占地74000平方米，建筑面积293000平方米
推售套数、户型	推1座，2梯2户，户型为200m ² ，共86套。
开盘时间	2017年4月27日上午9点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	融创湖滨世家营销中心
推售详情	开盘均价13000元/m ² 1座（毛坯）：合计86套，均价13373元/m ² 。 01户型：建筑面积202m ² ，均价13442元/m ² ，价格范围10000-14799元/m ² ；
折扣优惠	无折扣
销售率	共推出86套，销售86套，去化率100%

开盘快讯-融创望江府

SUCCESSFUL POWER

项目名称	融创望江府
发展商	融创地产
代理商	自售
项目位置	佛山市禅城季华北路南侧、季华大桥西侧
类型/规模	占地89000平方米，建面350000平方米
推售套数、户型	1座94/95/129m ² ；8座105/158m ² ，两梯四户，32层，共254套
开盘时间	2017年4月28日分下午晚上两场（5到10成首付下午，4成首付的晚上）
开卖方式	集中开盘
开盘地点	佛山皇冠假日酒店
推售详情	<p>开盘均价12704元/m²</p> <p>1座（望园林毛坯）：合计128套，32层，均价11639元/m²。</p> <p>01户型：建筑面积129.58m²，均价11411元/m²，价格范围10617-11792元/m²；</p> <p>02户型：建筑面积95.08m²，均价11878元/m²，价格范围11081-12297元/m²；</p> <p>03户型：建筑面积94.5m²，均价11723元/m²，价格范围10926-12142元/m²；</p> <p>04户型：建筑面积94.5m²，均价11625元/m²，价格范围10823-12039元/m²；</p> <p>8座（望江毛坯）：合计126套，32层，均价13770元/m²。</p> <p>01户型：建筑面积105.8m²，均价13982元/m²，价格范围13090-14513元/m²；</p> <p>02户型：建筑面积105.8m²，均价13353元/m²，价格范围128846-13482元/m²；</p> <p>03户型：建筑面积158.4m²，均价13752元/m²，价格范围13297-13894元/m²；</p> <p>04户型：建筑面积158.4m²，均价13055元/m²，价格范围12163-13585元/m²；</p>
折扣优惠	无
备注	共推出254套，已售224套，去化率88%

开盘快讯-时代·香海彼岸

SUCCESSFUL POWER

项目名称	时代·香海彼岸
发展商	时代地产
销售代理	自建
项目位置	桂澜路与绿景东路交汇处（半月岛湿地公园西行300米）
类型/规模	占地面积5万平方米，建筑面积约23万平方米
推售套数、户型	推售12座03单位，11座04单位，总推售66套 11座04单位：两梯四户；35-2层高；共33套 建面116m²：共33套，04单位，4房2厅2卫。 12座03单位：两梯四户；35-2层高；共33套 建面116m²：共33套，03单位，4房2厅2卫；
开盘时间	2017年4月29日
开卖方式	自然开卖
开盘地点	时代香海彼岸售楼部
均价	整体成交均价：21500元/m ² 带装修 11座：04单位（东北），116m ² ，均价21500元/m ² ，去化25套 12座：03单位（西北），116m ² ，均价21400元/m ² ，去化17套
优惠活动	开盘99折*现场98折
销售率	截止开盘当天24：00，共销控42套，销售率63.3%，成交均价21500元/m ²
客户构成	成交客户广州客户占35%，禅城客户占25%，桂城客户占25%，其他地区客户15%。
备注	时代签约延期一年，采用325政策，自签订认购书7天内首付3成，一年内分期付款2成，剩余5成一年后签约后向银行贷款。此举为广州客户规避限购政策

开盘快讯-保利翡翠公馆

SUCCESSFUL POWER

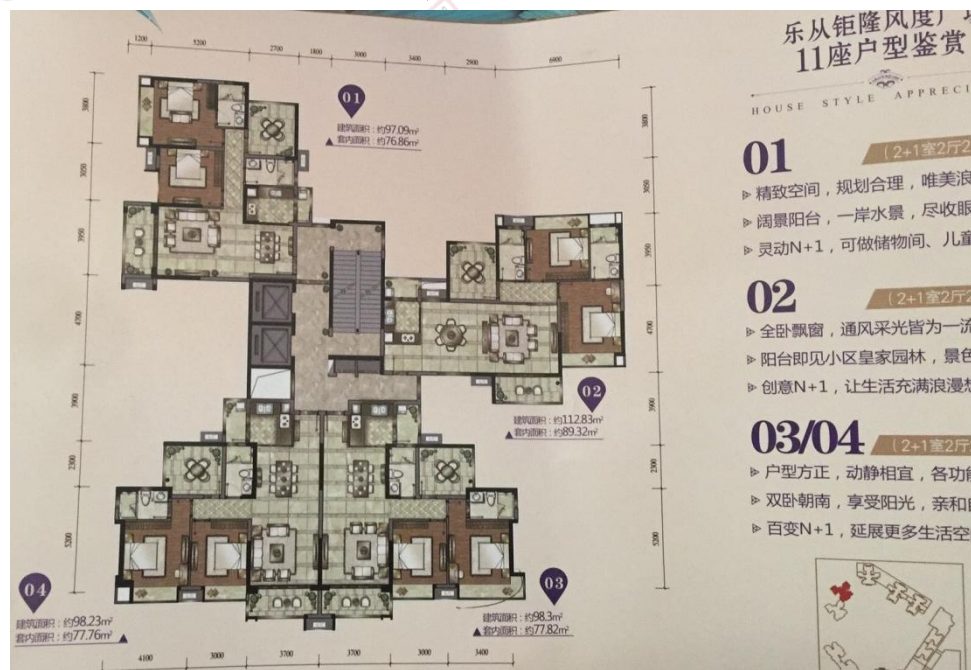
项目名称	保利翡翠公馆
发展商	保利华南实业有限公司
代理商	佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司、保利地产投资顾问有限公司
项目位置	佛山市禅城区科海路与禅港路交汇处
类型/规模	占地113481平方米，建筑面积340444平方米
推售套数、户型	推8-9座底商共17套，面积38.57- 65.48m ²
开盘时间	2017年4月29日9点
开卖方式	自然开卖
开盘地点	保利翡翠公馆营销中心
推售详情	开盘均价33249元/m ² 8座：合计9套，均价35375元/m ² ，套均面积48.17m ² ，价格范围34300-36900元/m ² ； 9座：合计8套，均价30842元/m ² ，套均面积45.59m ² ，价格范围29100-33800元/m ² ；
折扣优惠	99折
销售率	共推出17套，销售12套，去化率70.59%

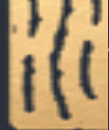
开盘快讯-风度广场

SUCCESSFUL POWER

项目名称	风度广场
发展商	佛山市钜隆房产有限公司
代理商	经纬
项目位置	乐从居委会映翠北路1号
类型/规模	占地74245平米，建面322239平米
推售套数、户型	开卖11座，97/113/98/98方，25层，2梯4，三房，共92套。
开盘时间	2017年4月29日9点
开卖方式	自然加推
开盘地点	项目销售中心
推售详情	<p>开盘均价14000元/m²。</p> <p>11座（毛坯）：合计92套，25层。</p> <p>01户型（西）：建筑面积97.09m²，均价13188元/m²（原10座均价12592元/m²）02户型（东南）：建筑面积112.83m²，均价13373（原10座均价13117元/m²）</p> <p>03户型（南）：建筑面积98.3m²，均价14848元/m²（14486元/m²）</p> <p>04户型（南）：建筑面积98.23m²，均价14111（13857元/m²）元/m²</p>
优惠折扣	98*98*99*97
销售率	共推出92套，销售约7套，去化率约7.6%。
备注	与中原、链家一二手联动

11座户型图



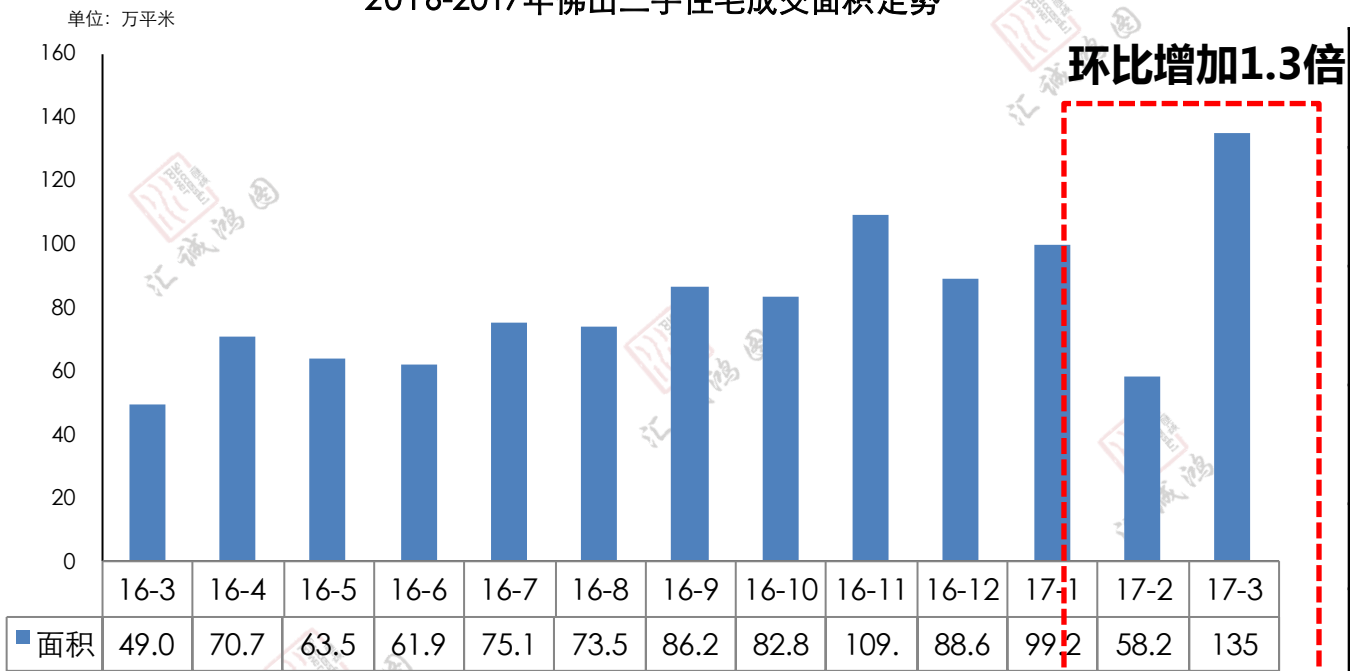


四、三级市场

二手住宅市场：3月二手房成交135万m²，环比增加1.3倍

- 3月份，佛山市二手房成交量大爆发，共成交二手住宅12440套，较前月份增加7220套，成交面积135.01万平方米，环比增加131.8%，同比去年3月份增长2.76倍。
- 从去年10月至今年3月，佛山二手楼成交了50248套，而同期一手楼成交78148套。从住宅交易总量来看，限购半年来，二手住宅交易占佛山住宅总交易量的39%，与去年上半年大约26%的占比相比，提高了13个百分点。

2016-2017年佛山二手住宅成交面积走势



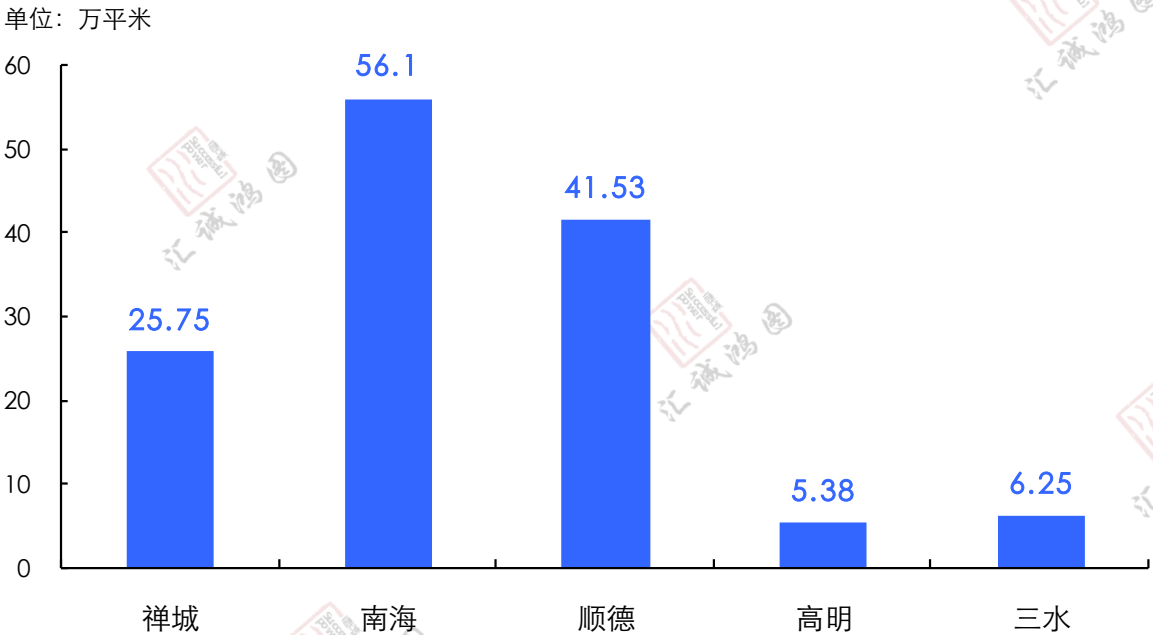
	二手套数	一手套数	合计
限购前半年	36331	104477	140808
占比	26%		
限购后半年	50248	78148	128396
占比	39%		
占比提升	13%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

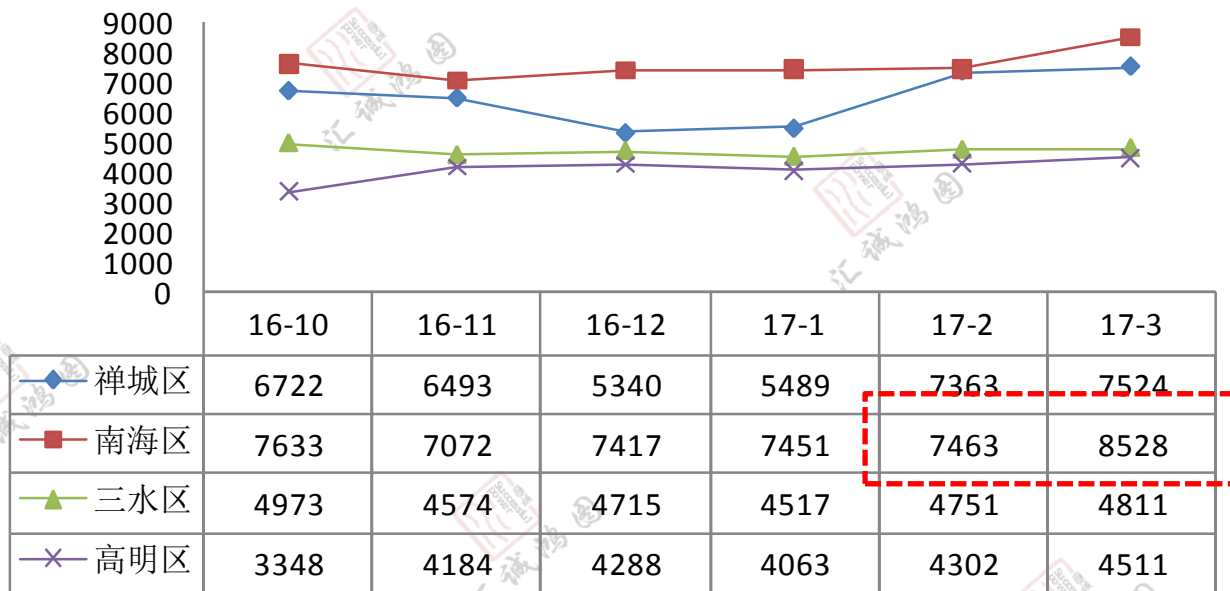
二手住宅市场：南海二手成交均价突破“8”字头，成交量达56.1万m²

- 成交面积环比：南海区的成交遥遥领先于其他区域，成交量环比增加193.6%；禅城区成交面积环比增幅最大，为259.1%；高明区成交量环比增加186.2%；三水区增幅为102.9%；顺德区增幅最小，环比增加53.8%。
- 成交均价：3月份各区二手住宅成交均价均环比上涨，其中南海区二手均价3月已突破“8”字头。（顺德官网无价格给出）
- 一方面，目前佛山很多热门板块新盘都严重缺货，在一手供应量明显不足的情况下，购房者只好将目光投向二手市场。另一方面，3月底佛山楼市加码政策的出台也进一步促进了二手市场的成交。

2017年3月佛山市各区二手住宅成交面积情况



近半年佛山各区二手均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

4月度市场总结

SUCCESSFUL POWER

4月，佛山新建商品住宅**成交100.2万m²**，**环比减少49.3%**，但**新增供应117.56万m²**，**环比增加了29.4%**；另外非限购区域市场占有率上升明显，供应量占全市供应的66%，成交TOP10中上榜6个非限购区域项目。

全市库存量为59969套，预估全市住宅库存去化周期约**5.8个月**；

近日，住建部、国土资源部联合发声，对住宅库存去化周期低于6个月的，要显著增加供地，加快供地节奏，4月，全市新增**商住土地建筑面积123.92万m²**，**环比增加235.7%**，近期土地供量充足。

特别声明：

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