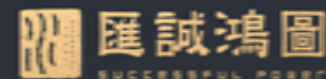


# 佛山市1月房地产市场报告



匯誠鴻圖市场部 2018.2.7



### 一 | 市场资讯

### 二 | 土地市场

### 三 | 住宅市场

### 四 | 三级市场

#### ◆ 土地市场：供应土地节奏放缓，成交现年内首宗流拍地

全市新增商住土地面积27.48万m<sup>2</sup>，环比减少15%；成交土地面积28.08万m<sup>2</sup>，环比减少44%；本月楼面价8390元/m<sup>2</sup>，环比上涨32%。

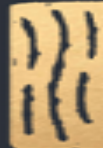
#### ◆ 住宅市场：供应回落，网签量价齐跌，高明网签大爆发

1月，佛山新建商品住宅新增供应87.31万m<sup>2</sup>，环比减少43%，同比增加144%；  
1月，佛山新建商品住宅成交85.6万m<sup>2</sup>，环比减少32%，同比增加25%；  
1月，佛山楼市成交均价为10516元/m<sup>2</sup>，环比下降11%，同比小幅上涨1%。

#### ◆ 三级市场：二手成交维稳，同比表现淡

1月份，共成交二手住宅5958套，成交面积72.73万平米，环比小幅增加7.7%，但对比去年同期减少26.7%。





# 一、市场资讯



## ◆统计局：佛山今年GDP增长预期“8%左右”

2017年，佛山经济总量再上新台阶，预计全年完成地区生产总值9500亿元，全年增长8.5%，比上年提高0.2个百分点。其中，一季度地区生产总值增速为2014年以来首次突破8%（达8.3%），一路攀升至上半年8.5%、前三季度8.6%。

过去一年的佛山经济表现出民营经济活力持续增强，预计完成规模以上民营工业总产值1.72万亿元，增长10%，增幅高于全市工业1.3个百分点，民营工业对全市工业增长的贡献率达81.3%。此外，佛山经济结构进一步优化，制造业加快迈向中高端，完成先进制造业总产值1.11万亿元，增长9.8%，占规模以上工业总产值比重46.2%，比上年提高7个百分点；高技术制造业总产值1800亿元，增长15.5%，增幅高于全市工业6.8个百分点。

## ◆佛山制造业重点企业PMI指数连续15个月位于荣枯线以上

2017年12月，佛山市制造业重点企业PMI指数为55%，环比回落1.6个百分点，但高于全国和全省水平。至此，佛山市制造业重点企业PMI指数已连续15个月位于荣枯线以上，显示佛山市制造业仍呈扩张态势。

2017年12月，佛山市制造业重点企业PMI指数为55%，从11个分项指标来看，9个指数在50%以上（含50%），2个指数在50%以下。

5项权重指数中，生产指数57.4%和新订单指数（产品订货）57.5%都环比下降，分别表明制造业生产量减小和市场需求扩张幅度放缓。同时回落的还有从业人员指数，表明制造企业用工人数减少。原材料库存指数和供应商配送时间指数环比上升，分别表明原材料库存量持续增加和供应商交货时间加快。



## ◆ 央行：去年个人房贷增速明显回落 房贷占新增贷款逾四成

2017年，人民银行严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，积极指导金融系统配合做好房地产调控的相关工作，加强住房信贷管理，巩固调控成果，推动建立“租售并举”的住房金融制度，促进形成房地产市场稳定发展的长效机制。

截至2017年12月末，人民币房地产贷款余额32.25万亿元，同比增长20.9%，增速比上年末回落6.1个百分点；房地产贷款全年增加5.56万亿元，占同期各项贷款增量的41.1%，比2016年占比低3.7个百分点。

其中，个人住房贷款余额21.86万亿元，同比增长22.2%，增速比上年末回落14.5个百分点。

房地产开发贷款余额8.32万亿元，同比增长17.1%，增速比上年末高8.8个百分点，其中，保障性住房开发贷款余额3.33万亿元，同比增长32.6%，增速比上年末低5.7个百分点。

## ◆ 2017年禅城GDP预计超过1700亿元 增长8%左右

1月12日，中共佛山市禅城区委四届三次全体会议召开。市委常委、禅城区委书记刘东豪做了《不忘初心 牢记使命 全面建设新时代佛山“首善之区”》的报告。记者获悉，2017年，禅城区地区生产总值预计超过1700亿元，增长8%左右。

针对今年的发展目标，刘东豪表示，今年经济增长的预期目标是8%左右；居民人均可支配收入增长和经济增长基本同步；居民消费价格总指数控制在市下达指标以内；城镇登记失业率控制在3.5%以内；单位生产总值能耗、主要污染物总量减排完成市下达目标任务。



## ◆ 国家统计局公布2017年经济数据 GDP超80万亿比上年增6.9%

国家统计局18日发布数据，2017年我国国内生产总值（GDP）827122亿元，首次突破80万亿元大关。按可比价格计算，GDP比上年增长6.9%，增速比上年提高0.2个百分点，这也是我国经济年度增速自2011年下行以来的首次回升。分季度看，一季度和二季度GDP均同比增长6.9%，三季度和四季度均同比增长6.8%。

从需求看，全年全国固定资产总值比上年增长7.2%，增速比上年回落0.9个百分点。全年社会消费品零售总额比上年增长10.2%，增速比上年回落0.2个百分点。全年进出口总额比上年增长14.2%，扭转了连续两年下降的局面。

从生产看，粮食生产再获丰收，畜牧业稳定增长。全年全国规模以上工业增加值比上年增长6.6%，增速比上年加快0.6个百分点。全年全国服务业生产指数比上年增长8.2%，增速比上年加快0.1个百分点。

## ◆ 广东GDP五年年均增长7.9% 2017年全省GDP达8.99万亿元

全省地区生产总值从2012年的5.8万亿元增加到2017年的8.99万亿元，连续29年居全国首位，五年年均增长7.9%。其中地方一般公共预算收入从6229亿元增加到1.13万亿元，成为全国首个超万亿元的省份。一二三产业比重调整为4.2：43.0：52.8。主营业务收入超百亿、千亿元的企业分别达260家、25家，进入世界500强的企业从4家增加到11家。



## ◆多城限购正在变相松绑

1月7日，南京出台了《关于进一步加强人才安居工作的实施意见》，意见公布：

高层次人才买首套房不再受户籍限制，公积金最高可贷120万！

此外，在厦门刚结束的第十五届人大二次会议上，市长庄稼汉代表市人民政府作《政府工作报告》，提出了2018年政府的奋斗目标和重点工作。报告中提到，2018年厦门将实行差别化的调控政策，满足首套刚需，支持改善需求。

而就在1月6日，兰州才出台相关新政，此前长沙、武汉等城市也出台相关政策变相松绑，广州也在前几日出台“推动非户籍人口落户”方案。

## ◆国土部：政府将不再垄断居住用地 宅基地也将“三权分置”

1月15日，2018年全国国土资源工作会议在京召开，国土资源部长、国家土地总督察姜大明讲话，国土资源部党组书记孙绍骋主持会议。

会议总结了2017年国土资源工作要点，包括不动产统一登记制度全面落地、颁布全国国土规划纲要等，并具体布置了2018年的10个方面具体任务。

其中，在布置深入推进农村土地制度改革相关工作时，会议强调，要落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权。

我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。政府将不再是居住用地唯一提供者。



## ◆住房租赁类房地产投资信托基金密集获批

近日，我国首单民企长租公寓储架式权益类REITs“高和晨曦-中信证券(600030,股吧)-领昱系列资产支持专项计划”获上海证券交易所审议通过。专项计划储架式注册规模30亿元，未来将涉及10-15个长租公寓项目，获准在2年内分期完成发行，首期发行底标项目为旭辉领寓旗下柚米国际社区浦江店与博乐诗服务公寓浦江店。

2016年6月，国务院出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》中明确提出，“稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点”，为住房租赁市场提供金融支持。

## ◆顺德豪宅税起征点下调34元/m<sup>2</sup>

近日，顺德区国土城建和水利局公布2018年上半年商品住房享受优惠政策普通住房标准，其中实际成交价格继续按建筑面积计算，起征点每平方米比2017年下半年下调34元，为13928元/平方米。

顺德区普通住房优惠政策标准每半年调整一次，其起征点根据上一半年新建住宅的平均交易价格确定，为该价格的1.44倍。该优惠标准是界定普通住房和豪宅的主要依据，故被业界称为“豪宅税”。

近期，顺德区国土城建和水利局发布《顺德区2018年上半年享受优惠政策普通住房标准的通告》。顺德区国土城建和水利局相关负责人表，这次重新设定的优惠标准，是按照顺德区政府所审定的2017年下半年住房平均交易价格（9672元/平方米建筑面积）来制定的。





## ◆佛山发出“求贤令” 人才安家补贴最高400万元

1月12日，佛山市委组织部、市人社局等多部门联合召开新闻发布会，宣布《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》经市委常委会审议通过，并已正式印发。该意见提出，推动人才管理简政放权松绑并加大财政投入，市级财政每年投入不少于5亿元引才专项资金，市级科技创新团队扶持资金总额每年不少于2.5亿元，新引进领军人才安家补贴最高达400万元。

该意见提出，在坚持党管人才的根本原则下，推动人才管理简政放权松绑。清理规范人才招聘、评价、流动等环节中的行政审批和收费事项，消除对用人主体的过度干预。推进向佛科院等院校下放岗位设置、公开招聘、职称评审、薪酬分配、人员调配相关权限，激发高校人才工作活力。实行更加灵活的、符合人才发展需求的编制管理模式，并在专业性较强的国有企事业单位试行协议工资制。

## ◆地铁2号线预计明年底试运行

佛山地铁2号线一期工程湾登区间右线贯通及铺轨1标开工典礼上获悉，在过去的一年中，佛山地铁2号线全线已完成11座车站封顶。根据工程进度，预计到今年年底，2号线一期工程正线完成“长轨通”，2019年年底迎来开通试运行。

而根据上月披露的《佛山市创建国家公交都市示范城市实施方案》，截至2020年，全市计划建设轨道交通7条线，具体为1号线(三期)、2号线(二期)、4号线一期、6号线一期、9号线一期、11号线、13号线一期。此外，积极推进的还包括广州轨道7号线西延顺德段项目。根据目前的地铁规划，佛山地铁网约在5年内形成，届时约有8条包括轨道交通和有轨电车投入使用。



## ◆佛山将出台房屋租赁合同备案规则 签租屋合同将网上备案

由市住建管理局草拟的《佛山市房屋租赁合同备案规则（征求意见稿）》（下称《意见》）正在征求公众意见，明确租赁当事人使用佛山市房屋租赁平台（下称租赁平台）办理房屋租赁合同网签备案的，应当通过实名认证。同时要求镇（街道）流管办应当加强对出租房屋的巡查，掌握出租房屋的真实状况，核实租赁平台反映的租赁信息。

《意见》指出，佛山市住建管理局建立佛山市房屋租赁平台，推行房屋租赁合同网签备案，为社会公众、住房租赁企业、房地产经纪机构等提供房屋租赁合同网签备案等服务。租赁当事人使用租赁平台办理房屋租赁合同网签备案的，应当通过实名认证。房地产经纪机构、住房租赁企业办理佛山市房地产行业诚信登记备案及第三方数字证书后方可通过租赁平台办理网签备案等相关业务。

## ◆顺德国土局：楼市调控毫不动摇 个别楼盘备案价上调会跟进

针对近期顺德个别楼盘提高备案价，并引起市场放松限价的传言，官方正式予以了回应。1月23日深夜，顺德国土局城建和水利局发布声明称，对于有关媒体近日报道顺德个别楼盘上调备案价格的消息，会同物价部门将进行跟踪。

同时，官方再次重申顺德区对房地产调控的态度是明确的、坚决的、毫不动摇的。



## ◆南浦村原汇友羽毛球场将建住宅

禅城区政府发布《佛山市中心组团新城区北片控制性详细规划（修编）ZXB03-04、ZXB04-01地块修改、ZXB04-02-07地块调整》批后公布通告。

其中ZXB04-02-07拟调整地块位于禅城区岭南大道北端的南浦村片区，东邻文华北路、西靠厚源路、北接同济东路、南至大塘涌，就在同济东路加气站斜对面，与岭南明珠体育馆隔涌相望，净用地面积为7409平方米。

地块前身就是汇友羽毛球场，调整规划后，需要配建以下设施：①公共厕所，建筑面积 $\geq 100\text{m}^2$ ，采用附设形式，建于同济东路旁建筑首层，设置直接通往同济东路的独立出入通道；②社区用房，建筑面积 $\geq 600\text{m}^2$ ；③居委会，建筑面积 $\geq 300\text{m}^2$ 。上述配套设施均不纳入容积率指标计算。

## ◆“顺德一环”新鲜出炉！将快速通联各镇街

今年顺德提出的目标是加快建设连接东西部的快速通道，推动碧桂路北滘段快速对接105国道；加快建成顺德一环，融入佛山一环创新圈，促进各镇（街道）融合发展；推进公交都市建设，加快构建轨道交通、公路交通、慢行交通一体化的公共交通体系。

其中，“顺德一环”一词新鲜热辣“出炉”。区长彭聪恩在小组讨论时提到，虽然顺德高速路网密度远高于全省平均水平，但内部的连通却有待加强，有的镇街之间通达时间过长。因此，顺德区将加快建成以乐龙公路（西环）、一环南线至三乐路（北环）、碧桂路（东环）、红旗路至高富路（南环）构成的快速环线即“顺德一环”。“顺德一环”建成后，顺德各镇（街道）将可以实现快速通达。



## ◆ “一环创新圈”规划出炉 三龙湾是“龙头”

佛山市第十五届人大第三次会议正式开幕。会上，佛山市副市长赵海作了《佛山市人民政府关于佛山市“一环创新圈”战略规划和佛山市自然生态文明建设规划的报告》（下称《报告》），首次公布“一环创新圈”的战略规划，提交大会审议。这是去年市十二次党代会提出打造“一环创新圈”以后，佛山在推动创新资源布局实践的战略举措。

规划报告中提到，“一环创新圈”旨在整合全市创新资源，构建一体化创新体系，以禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区为龙头和创新极核，以南三产业合作区、广东金融高新区、国家军民融合创新示范区、青年湖电子信息产业园和临空经济区为五大创新平台，培育周边具有潜力的多个创新节点，形成“一核五平台多节点”的创新体系。

“一环创新圈”不仅强调经济上创新发展，还强调生态文明建设，这是它的重要优势。

## ◆ 季华产业带拟打造六大集聚区

根据《佛山市禅城区季华产业带一体化集聚发展三年行动计划（2018~2020）》，禅城将依托季华路现有的产业基础，从东往西依次划分商业商务集聚区、金融产业集聚区、泛家居产业集聚区、主题园区集聚区、智造服务产业集聚区、建陶创新产业集聚区等六大集聚区串联统筹发展，布局与延伸服务业产业链条，力图通过季华产业带企业错位招商，特色发展，实现产业引导与集聚。

其中，最受市民关注的商业商务集聚区主要集中在岭南大道与桂澜路之间的季华路段。“‘一环创新圈’战略规划提出后，‘一核五平台’中的季华路正是一条黄金通道。”昨日下午，承担此次计划调查研究的佛山富盛研究相关负责人在介绍时着重强调了季华产业带对于“一环创新圈”的推动作用。

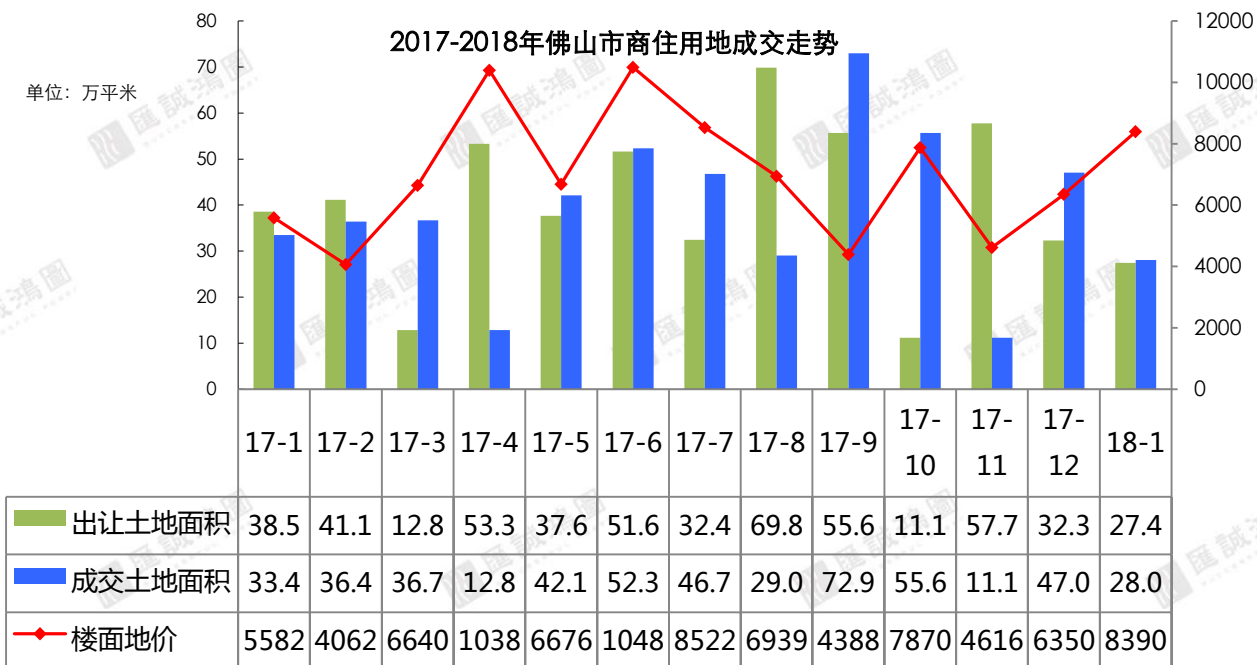
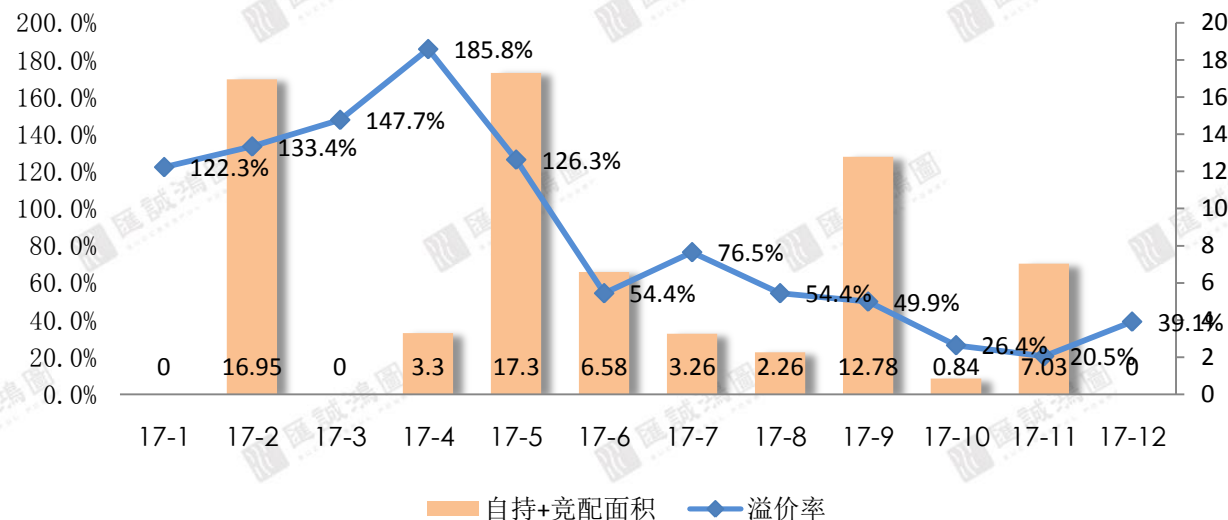


## 二、土地市场

# 土地市场：供应土地节奏放缓，成交品牌开发商主场

- 供应方面：1月，佛山市土地供应节奏放缓，共新增4宗商住地+3宗商服地，合计推地27.48万m<sup>2</sup>，环比减少15%，新增土地集中禅南顺分别供应2宗，一宗位于三水乐平。
- 成交方面：1月，佛山土地市场到期的4宗地块仅3宗商住地成交，合计占地28.08万m<sup>2</sup>，环比减少44%、同比减少16%，另1宗流拍；本月楼面价8390元/m<sup>2</sup>，环比上涨32%。
- 房企方面：开年首拍中海以5882元/m<sup>2</sup>刷新龙江楼面价；美的继续深耕北滘；中铁建再入北滘。

佛山近一年成交商住用地溢价率及竞配面积走势图



# 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	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)	提留物业返租价格(元/m <sup>2</sup> /月)	楼面地价	竞得人	起始价(万元)	土地溢价	位置
顺德	商住	6.41	16.03	2.5	2018/1/24	176355	137	11000	中铁建	89781	96.4%	顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块
顺德	商住	14.93	31.28	A、B区均为高于1.0且不高于3.0；C区不高于1.5	2018/1/9	184000		5882	中海地产	125130	47.0%	顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块
顺德	商住	6.74	29.48	A区：1、容积率：高于1.0且不高于5.0	2018/1/12	284000		9632	美的地产	197454	43.8%	顺德区北滘新城美的大道南侧、益丰路西侧地块

# 月重点成交土地（一）

## 顺德龙江TD2017（SD）XG0029号地块

**成交时间：2018.1.9**

地块性质：商住

占地面积：14.93万平方米

容积率：A、B区 $\leq$ 3.0

总建筑面积：31.28万平方米（住宅可建面积：  
22.27万平米）

出让底价：125130万元

**成交总价：18.4亿元**

**溢价率：47%**

**楼面地价：5882元/m<sup>2</sup>（没剔除C区建面）**

若剔除C区及配建面积楼面价为8451元/m<sup>2</sup>

**竞得者：中海地产**

地块位置：顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块





# 月重点成交土地（一）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块位于龙江镇东华路、北华路交叉口，毗邻龙江人民公园，旁边为高潞工业区，此外，离龙江镇中心仅不到5公里的距离。附近拥有龙江城区中心小学，顺德龙江实验学校等教育资源，有龙江商业广场，华容购物中心等商圈，商业教育配套较为丰富。

**交通情况：**地块附近交通资源丰富，临近北华路、乐龙等交通要道。

**周边楼盘：**周边新盘有碧桂园珑悦和佛奥凯茵苑等，其中碧桂园珑悦预计12月9日推售新品，面积涵盖96-129平三四房，带装修发售，售价待定。



# 月重点成交土地（二）

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



## TD2017 (SD) XG0030号 地块

**成交时间：2018.1.12**

地块性质：商住

占地面积：6.74万平方米

容积率：A区：高于1.0且不高于  
5.0

建筑面积：29.48万平方米

出让底价：197454万元

**成交总价：28.4亿元**

**溢价率：43.8%**

**楼面地价：9632元/m<sup>2</sup>**

**竞得者：美的**

地块位置：顺德区北滘新城美的  
大道南侧、益丰路西侧地块



# 月重点成交土地（二）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块属于北滘新城城区范围，周边的生活相关配套也较为完善。地块附近建有高村小学、高村幼儿园、君兰小学、君兰中学、文化活动中心、市民广场、北滘公园、北滘商业广场、北滘医院等公共配套设施。

**交通情况：**地块的东南面则为广州地铁7号线美的的大道站施工点附近。据了解，广州地铁7号线西延线西起美的的大道站、东至广州南站，预计将于2020年正式开通。且地块附近有在建佛山3号线经过。

**周边楼盘：**在售楼盘方面，地块周边已开发有美的领贤公馆、美的壹号公馆、合景天玺、美的君兰江山等多个住宅项目，新建住宅价格从2.2-2.8万/m<sup>2</sup>不等。



# 年内首宗，流拍地

TD2017(GM)WG00  
55号地块

成交时间：2018.1.17

地块性质：商住

占地面积：4.22万平方  
米

容积率：2.2

建筑面积：9.28万平方  
米

出让底价：31620万元

地块位置：高明区荷城  
街道沧江南路以南、碧  
桂路以西地块二



# 月重点成交土地（三）

SUCCESSFUL POWER

## TD2017 (SD) XG0031号地块

成交时间：2018.1.24

地块性质：商住

占地面积：6.41万平方米

容积率：2.5

建筑面积：16.03万平方米

出让底价：89781万元

成交总价：176355元

溢价率：96.4%

返租竞价：137元/m<sup>2</sup>/月

无偿移交提留物业：5400m<sup>2</sup>

楼面地价：11000元/m<sup>2</sup>（未计提留物

业及返租价格）

竞得者：中铁建

地块位置：顺德区北滘镇乐一路南侧、

纵一路东侧地块



# 月重点成交土地（三）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块所在位置为多个鱼塘组成，由河道环抱，附近除了厂房外并无其他配套。但地块1公里半径范围内还有幼儿园、小学、中学、银行、医院、药店、超市等，也可满足生活基本所需。

**交通情况：**地块位于北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧，靠近龙涌大道，毗邻佛山一环，道路环境成熟。且地铁14号线的莘村站将设置在地块附近。

**周边楼盘：**目前，地块周边并无任何新建住宅项目，而距离最近的项目金辉优步大道也在4公里开外的地方。值得一提的是，距离12月出让的莘村地块直线不到500米，12月5日中铁建以18.8亿+100元/平返租竞得，折合楼面价约8190元/平。



# 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	位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	可建面积(万 平方米)	成交时间	起始价(万元)
禅城	奇槎	2018/1/29	TD2018(CC)XG0001	禅城区魁奇路南侧、桂澜路西 侧	商住	3.98	16.31	2018/3/7	121152
禅城	岭南	2018/1/30	TD2018(CC)WG0001	禅城区岭南大道东侧	商服	0.54	2.44	2018/3/7	10753
顺德	乐从	2018/1/31	TD2018 ( SD ) WG0002	顺德区乐从岭南大道以东、富 华路以北地块	商服	0.77	5.60	2018/3/2	27123
顺德	乐从	2018/1/31	TD2018 ( SD ) XG0002	顺德区乐从富华路以北、文华 南路以西地块	商住	2.08	15.11	2018/3/2	92750

# 近期商住土地出让预告图示

SUCCESSFUL POWER

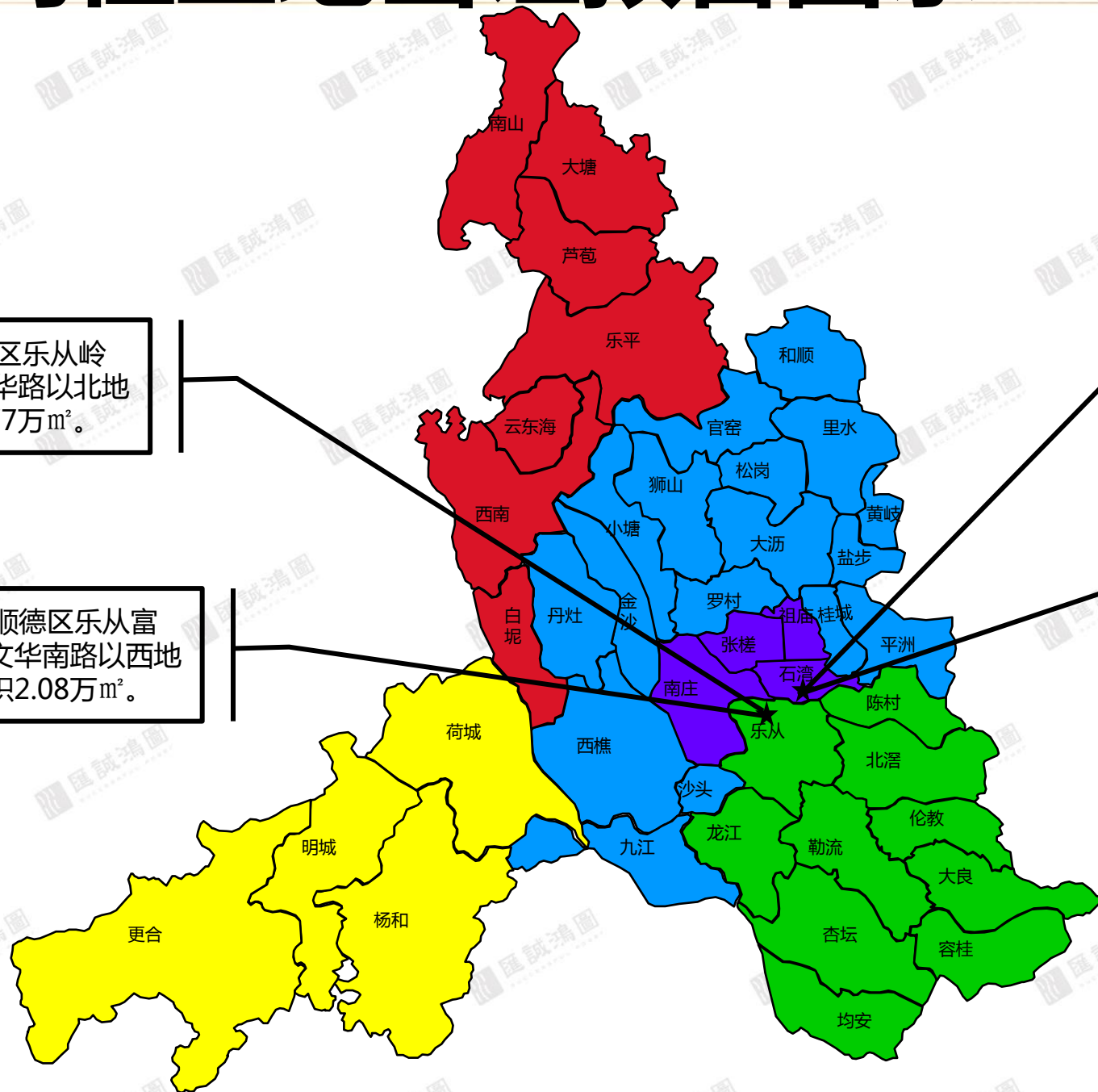


3月2日拍卖顺德区乐从岭南大道以东、富华路以北地块，土地面积0.77万m<sup>2</sup>。

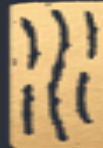
3月2日拍卖顺德区乐从富华路以北、文华南路以西地块，土地面积2.08万m<sup>2</sup>。

3月7日拍卖禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧地块，土地面积3.98万m<sup>2</sup>。

3月7日拍卖禅城区岭南大道东侧地块，土地面积0.54万m<sup>2</sup>。







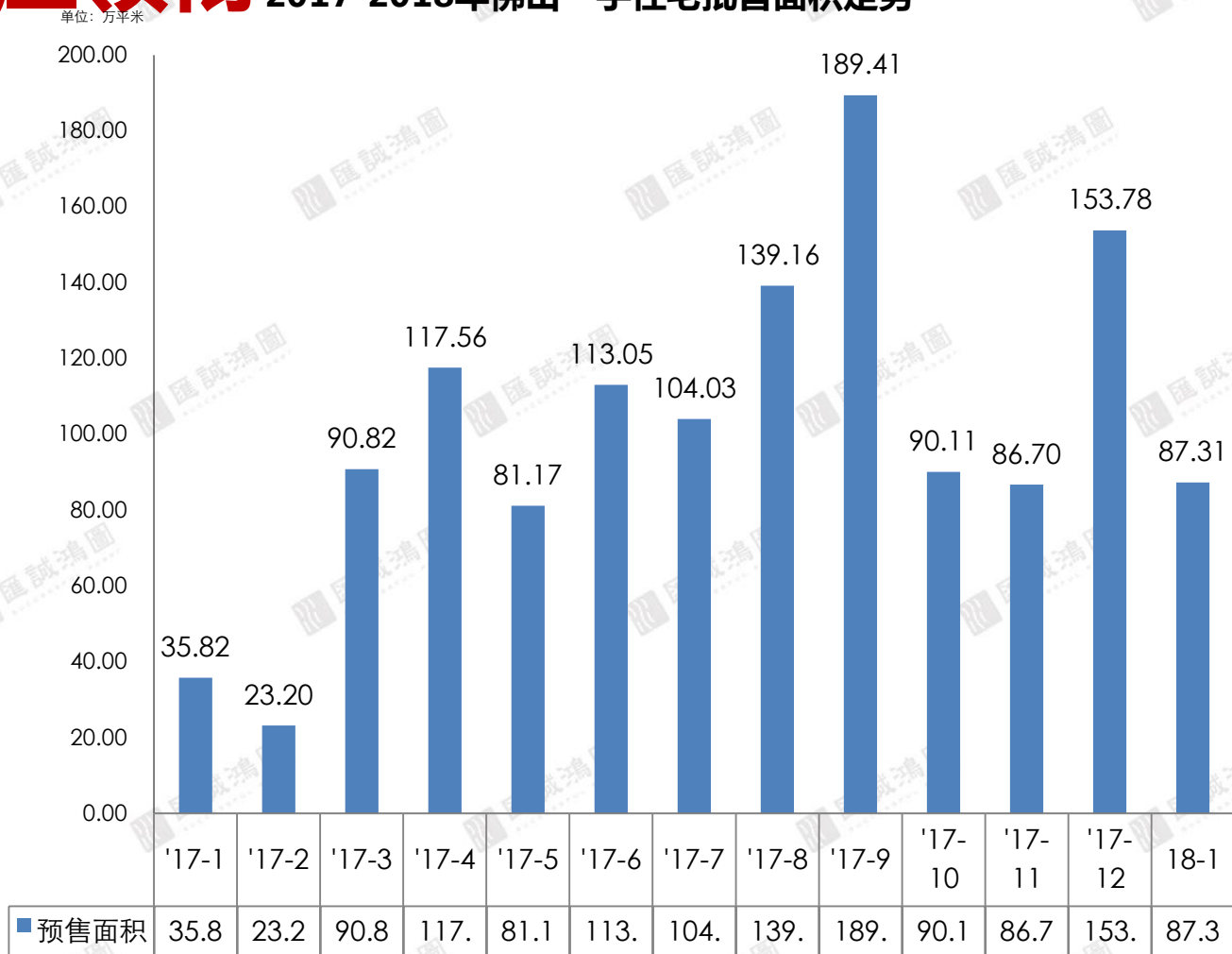
# 三、住宅市场



# 住宅供应市场：继2017年末供应放量后，1月环比回落，新建商品住宅新增供应87.31万m<sup>2</sup>，环比减少43%，但对比去年同期，增加了144%；禾粤尚德居供应领衔

2018年1月佛山市住宅批售面积TOP10楼盘一览表

2017-2018年佛山一手住宅批售面积走势



排名	项目名称	区域	批售面积 (万平方米)	批售套数
1	禾粤尚德居	南海	61845.24	744
2	岭南天地	禅城	58312.28	492
3	山水龙盘花园	三水	49515.99	434
4	美的明湖花园	高明	40601.13	345
5	北江碧桂园	三水	32973.96	342
6	山林水语新城	南海	33775.45	326
7	碧桂龙悦府	顺德	25534.47	310
8	恒福水岸南苑	三水	29895.75	303
9	容桂碧桂听涛苑	顺德	25089.77	294
10	西樵江滨花园锦绣龙湾	南海	37978.27	281

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

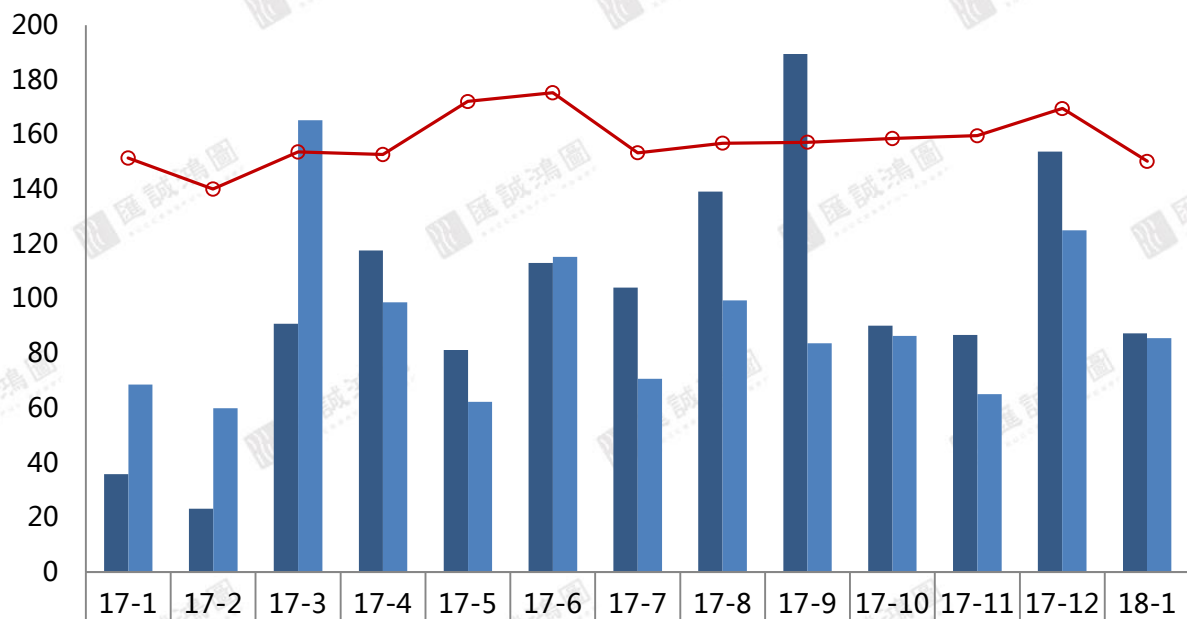


# 住宅成交市场：2018开局淡静，网签量价齐跌

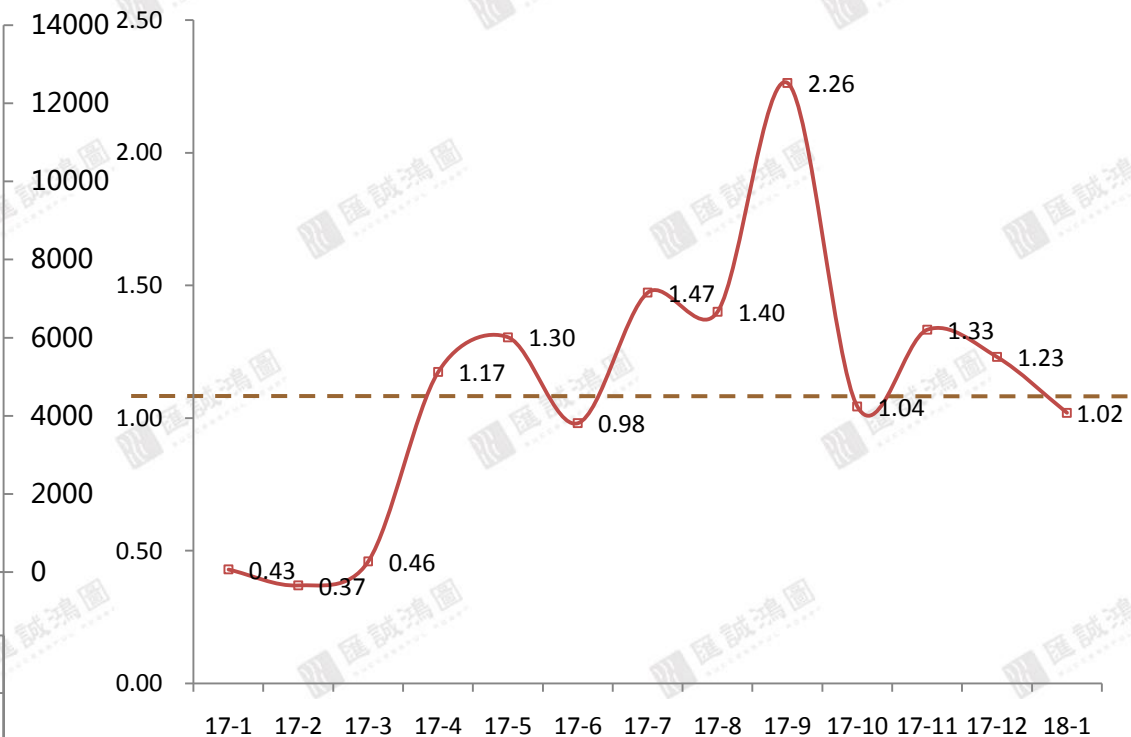
RESISTANCE IS USEFUL POWER

- 成交方面：1月，佛山新建商品住宅成交85.6万m<sup>2</sup>，环比减少32%，同比增加25%。
- 成交均价：1月，佛山楼市成交均价为10516元/m<sup>2</sup>，环比下降11%，同比小幅上涨1%。

### 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，三水供应占比居首

SUCCESSFUL POWER

2018年1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	183	403	204	228	29	120	1167	14%	-47%
南海	0	551	552	138	447	191	114	0	1993	24%	-40%
顺德	0	873	278	573	1	0	2	7	1734	21%	-47%
三水	8	65	776	771	484	70	0	6	2180	26%	-51%
高明	0	18	294	393	419	175	0	0	1299	16%	-23%
总计	8	1507	2083	2278	1555	664	145	133	8373	100%	-44%
占比	0.1%	18.0%	24.9%	27.2%	18.6%	7.9%	1.7%	1.6%	100%		
环比	-94.7%	-11.6%	-54.4%	-32.5%	-52.5%	-46.6%	-58.5%	-36.7%	-43.7%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交面积段：高明网签大爆发，130-150m<sup>2</sup>户型迎涨

SUCCESSFUL POWER



## 2018年1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	0	20	151	159	239	85	117	120	891	12%	-40%
南海	60	109	384	223	335	169	23	56	1359	18%	-54%
顺德	43	156	83	139	49	14	11	71	566	7%	-85%
三水	128	77	319	452	309	132	8	2	1427	19%	-55%
高明	161	35	1167	495	938	513	45	30	3384	44%	586%
总计	392	397	2104	1468	1870	913	204	279	7627	100%	-36%
占比	5.1%	5.2%	27.6%	19.2%	24.5%	12.0%	2.7%	3.7%	100%		
环比	-4.9%	-80.2%	-26.1%	-53.6%	-5.8%	4.3%	-35.4%	-12.0%	-36.0%		

# 库存：1月全市库存94413套，全市库存总量略有上升， 预估去化周期为6.9个月

SUCCESSFUL POWER



2017年1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	344	1140	3527	2031	1985	1083	394	1135	<b>11639</b>	12%	8%	<b>6.5</b>
南海	1735	3095	11568	3454	8350	5005	1668	2490	<b>37365</b>	40%	3%	<b>7.9</b>
顺德	1756	7952	3401	6492	2997	1211	740	1372	<b>25921</b>	27%	5%	<b>6.7</b>
三水	252	822	2853	2450	4044	1455	563	1122	<b>13561</b>	14%	-8%	<b>6.4</b>
高明	333	309	1017	907	1516	924	213	708	<b>5927</b>	6%	2%	<b>5.2</b>
总计	<b>4420</b>	<b>13318</b>	<b>22366</b>	<b>15334</b>	<b>18892</b>	<b>9678</b>	<b>3578</b>	<b>6827</b>	<b>94413</b>	100%	2%	<b>6.9</b>
占比	<b>5%</b>	<b>14%</b>	<b>24%</b>	<b>16%</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>			
环比	<b>-6%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>-4%</b>	<b>-1%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>			

【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：高明主场，万科美的西江悦领跑

SUCCESSFUL POWER



2018年1月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按套数） 2018年1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	高明	1084	10.44	8241
2	美的明湖花园	高明	618	7.90	9294
3	君御海城	高明	367	4.71	11573
4	御江南国际社区	三水	339	3.63	8285
5	绿地璀璨家园	禅城	225	3.65	13893
6	富隆湾家园	高明	206	1.95	9359
7	花谷水岸花园	高明	201	2.48	5841
8	美的鹭湖森林度假城	高明	179	1.30	7044
9	绿地丽雅香榭花苑	南海	146	1.45	9497
10	雍翠新城	三水	115	1.10	7719

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	1084	10.44	8241
2	美的明湖花园	高明	618	7.90	9294
3	君御海城	高明	367	4.71	11573
4	绿地璀璨家园	禅城	225	3.65	13893
5	御江南国际社区	三水	339	3.63	8285
6	花谷水岸花园	高明	201	2.48	5841
7	富隆湾家园	高明	206	1.95	9359
8	绿地丽雅香榭花苑	南海	146	1.45	9497
9	江滨香格里拉花园	高明	112	1.45	7255
10	融创望江府	禅城	101	1.31	13124

# 开发商成交排行榜：两本地开发商发力；美的网签居首

2018年1月佛山市开发商商品房成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	项目名称	签约套数	签约面积（万平方米）
1	美的	2109	16.28
2	万科	1160	8.99
3	碧桂园	1003	3.44
4	保利	496.5	3.43
5	绿地	458	5.36
6	佛山市高明富逸湾实业开发有限公司（君御海城）	373	4.73
7	君怡	370	0.83
8	佛山市三水高富地产开发有限公司（御江南国际社区）	340	3.64
9	旭辉	318	2.82
10	恒大	299	3.23



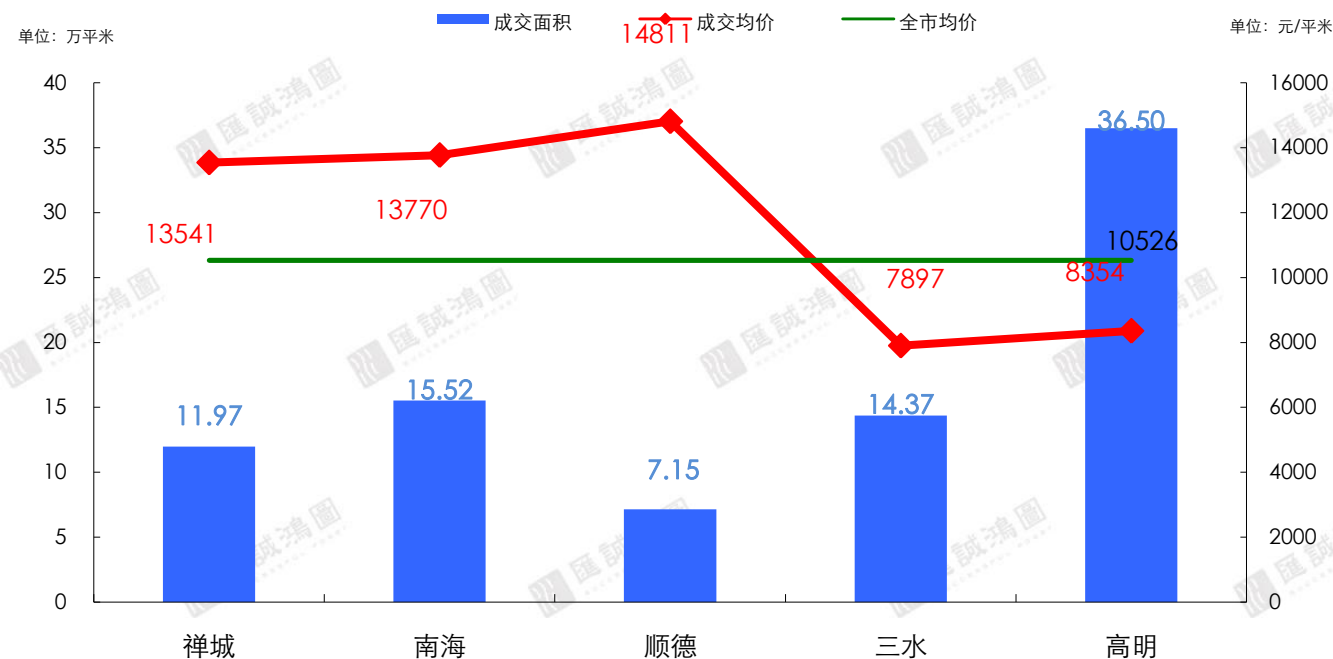
# 住宅区域市场：高明网签领先，南海价格超万3

SUCCESSFUL POWER

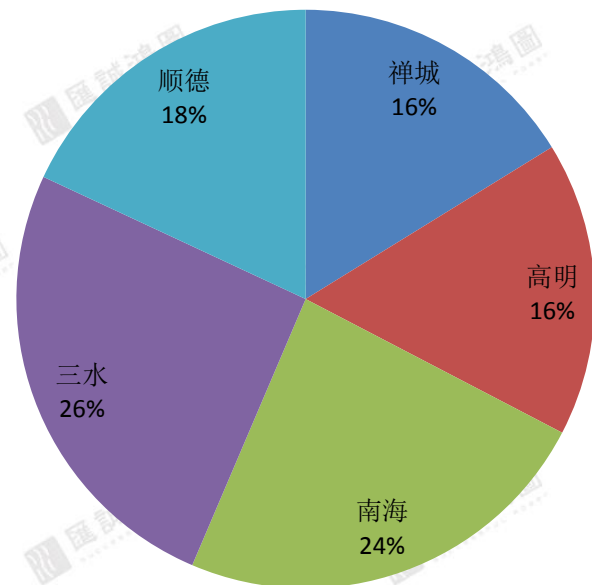


- 供求情况：1月，三水、南海供应领先；高明多项目集中网签，本月网签占比居首；顺德进入“寒冬”，网签占比最末尾；
- 成交均价：1月，仅顺德均价环比下滑，其余四区成交均价均有不同程度上涨，其中南海环比上涨14%，继2016年9月后，重上万3的价位。

2018年1月佛山市各区一手住宅成交情况



2018年1月各区供应占比



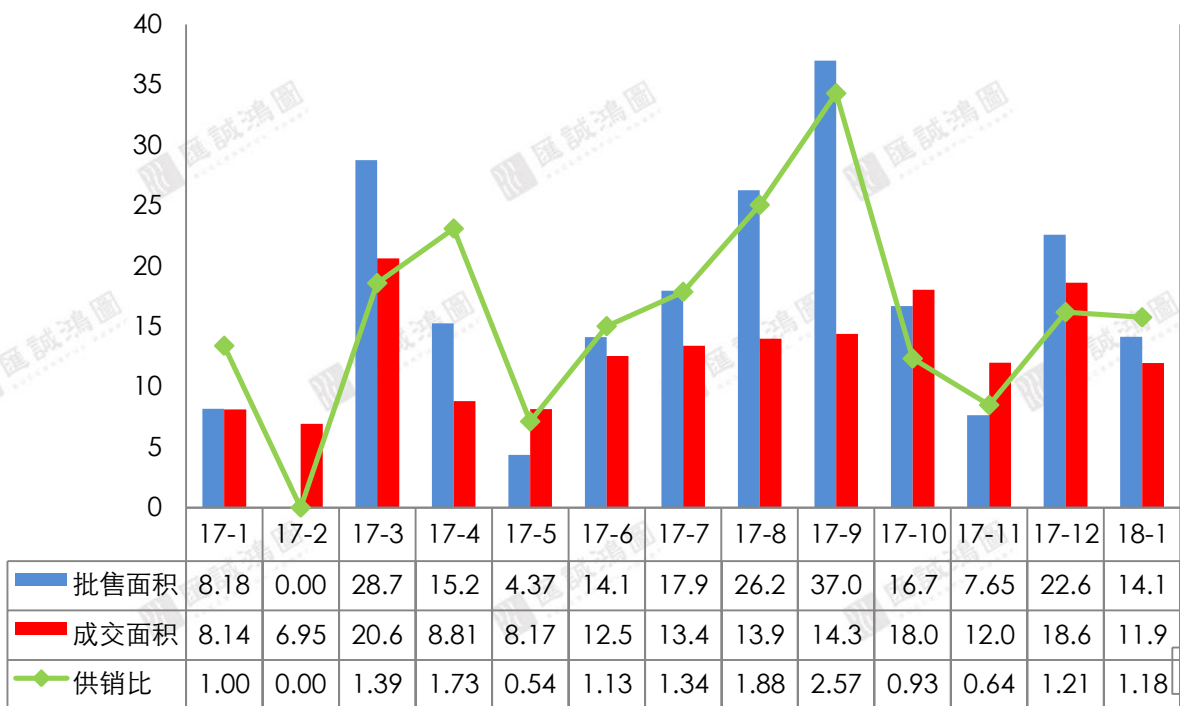
# 区域市场-禅城区：供求同步回落，均价持续上扬

SUCCESSFUL POWER

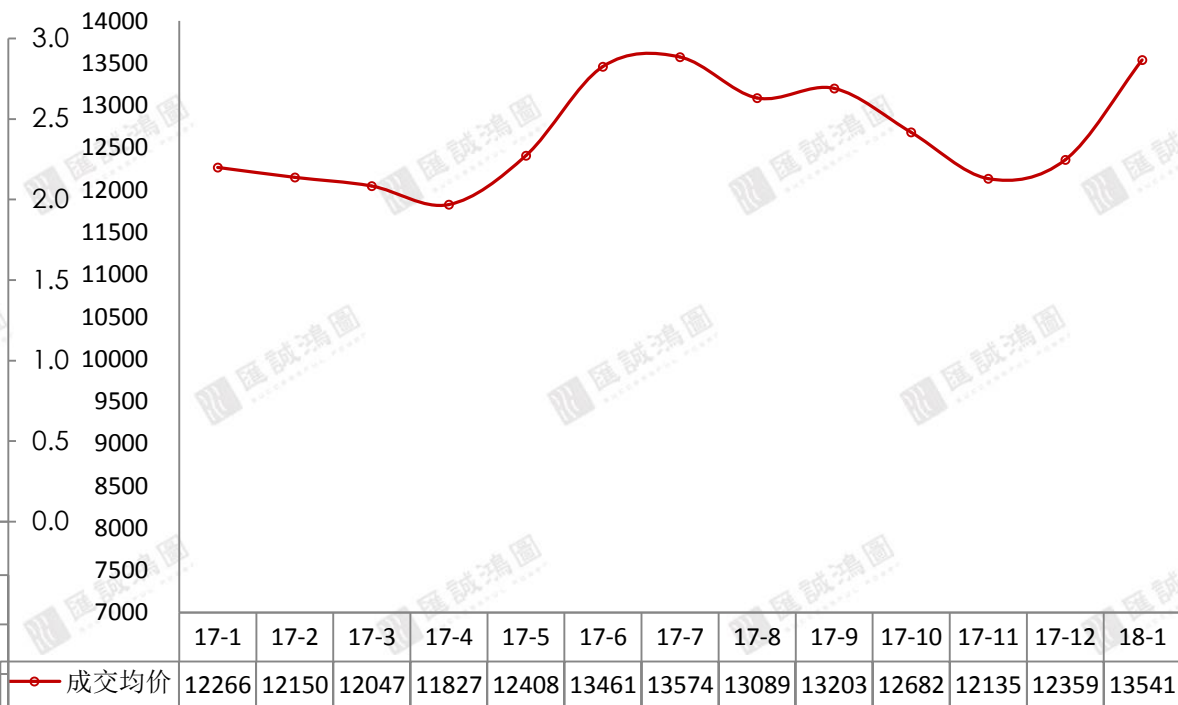


- 供应：1月份，禅城供应回落，共推出7个预售证，供应量合计为14.15万平米，环比减少37%，同比去年同期增加了73%；供销比1.18：1，市场表现供大过求。
- 成交：1月份，禅城区成交量为11.97万平米，环比减少36%；成交均价13541元/平米，环比上涨10%。楼盘成交套数前三名分别为：绿地璀璨家园成交225套，均价13893元/m<sup>2</sup>；万科金色里程成交102套，均价12931元/m<sup>2</sup>；融创望江府成交101套，均价13124元/m<sup>2</sup>。

2017-2018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：岭南天地供应带动95-110m<sup>2</sup>及180m<sup>2</sup>以上面积环比增加；

SUCCESSFUL POWER



2018年1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	58	120	116	0	4	298	25.5%	-17.0%
季华路沿线	0	0	28	0	28	0	29	0	85	7.3%	1.2%
旧城板块	0	0	124	252	0	0	0	116	492	42.2%	-48.5%
禅西板块	0	0	31	93	0	0	0	0	124	10.6%	-51.6%
城南板块	0	0	0	0	56	112	0	0	168	14.4%	-68.2%
总计	0	0	183	403	204	228	29	120	1167	100%	-46.5%
占比	0.0%	0.0%	15.7%	34.5%	17.5%	19.5%	2.5%	10.3%	100%		
环比	—	-100%	-83%	11%	-3%	-12%	-78%	2900%	-47%		

# 禅城区-成交面积段：仅180m<sup>2</sup>以上面积段网签环比增加，其余面积段网签均下滑

SUCCESSFUL POWER

## 2018年1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	0	21	50	6	36	33	146	16.4%	-55%
季华路沿线	0	0	32	8	106	47	53	66	312	35.0%	93%
旧城板块	0	20	102	22	24	0	0	0	168	18.9%	-23%
禅西板块	0	0	12	87	42	25	18	19	203	22.8%	-68%
城南板块	0	0	5	21	17	7	10	2	62	7.0%	-60%
<b>总计</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>151</b>	<b>159</b>	<b>239</b>	<b>85</b>	<b>117</b>	<b>120</b>	<b>891</b>	100%	-40%
<b>占比</b>	0.0%	2.2%	16.9%	17.8%	26.8%	9.5%	13.1%	13.5%	100%		
<b>环比</b>	-100%	-43%	-38%	-65%	-19%	-57%	-34%	22%	-40%		

# 禅城区-库存：1月禅城住宅库存为11639套，预估去化周期6.5个月

## 2017年1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	96	73	164	263	158	477	1231	11%	-12%	4.4
季华路沿线	8	331	553	269	796	284	96	80	2417	21%	15%	10.8
旧城板块	179	527	1751	896	442	17	43	253	4108	35%	13%	11.7
禅西板块	142	234	864	450	381	322	70	149	2612	22%	16%	3.9
城南板块	15	48	263	343	202	197	27	176	1271	11%	-7%	4.7
<b>总计</b>	344	1140	3527	2031	1985	1083	394	1135	11639	100%	8%	6.5
<b>占比</b>	3%	10%	30%	17%	17%	9%	3%	10%	100%			
<b>环比</b>	0%	5%	13%	11%	29%	-22%	-22%	24%	8%			

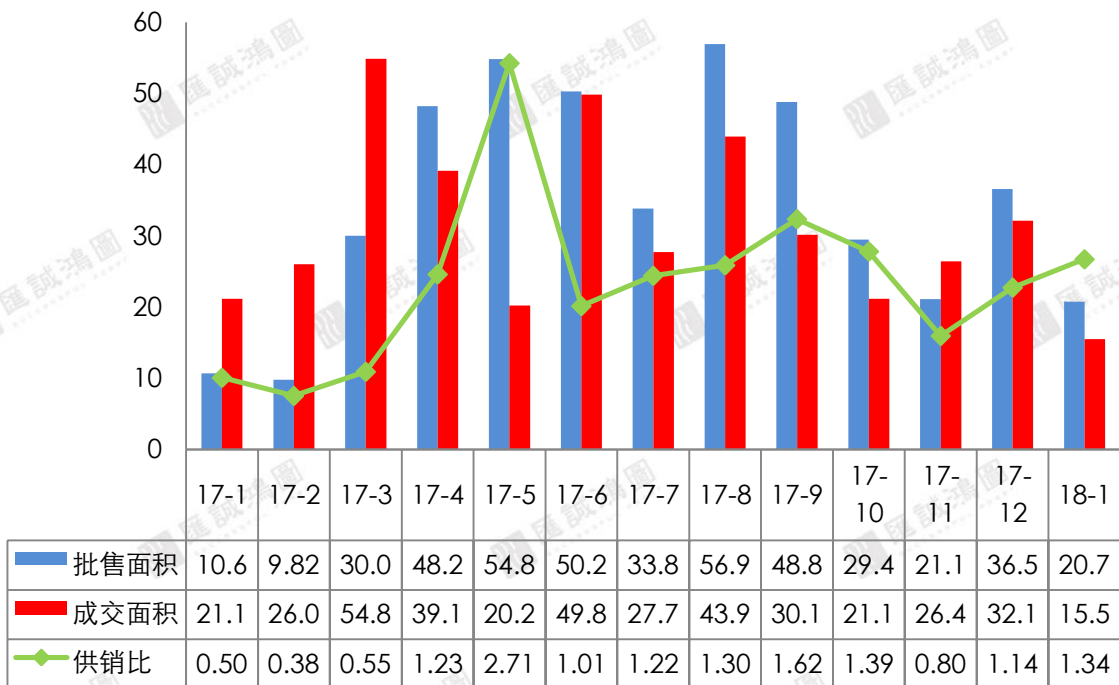
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】



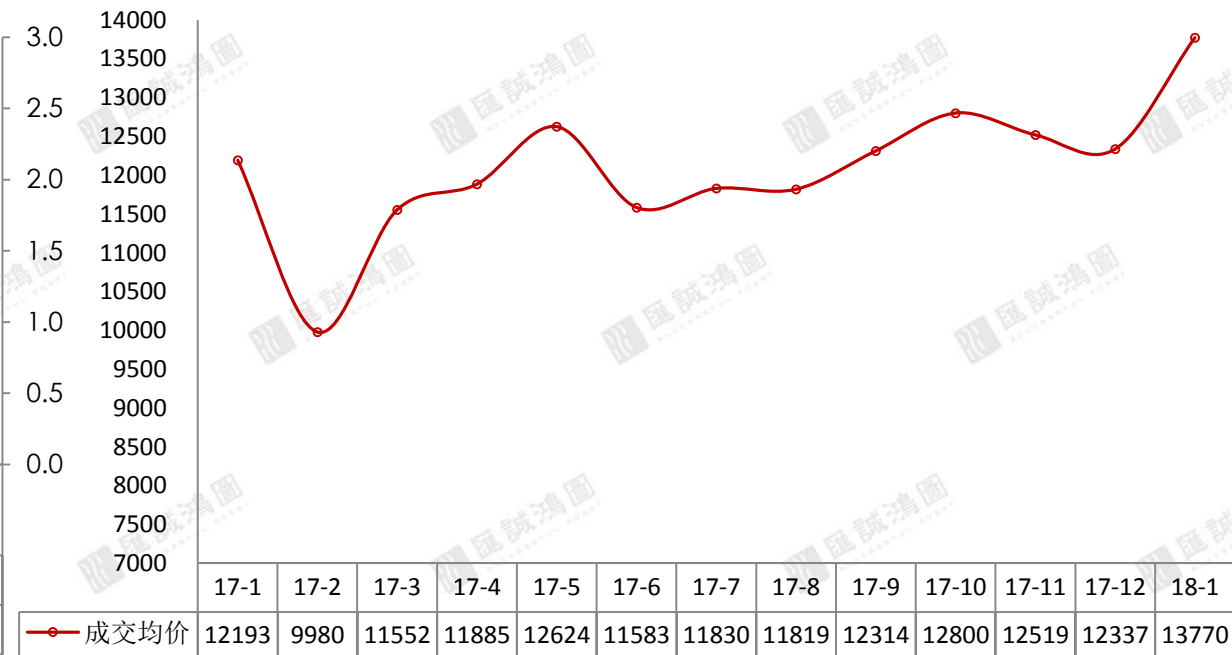
# 区域市场-南海区：供应大幅回落，网签量跌价升

- 供应：1月份，南海供应大幅回落，共推出14个预售证，合计供应为20.75万平米，环比减少43%，其中禾粤尚德居推出744套住宅，占比最大；供销比为1.34：1，市场货量充足。
- 成交：1月份，南海成交量回落，合计网签15.52万平米，环比减少52%；成交均价13770元/平米，环比上涨12%。楼盘成交套数前三名分别为：绿地丽雅香榭花苑成交146套，均价9497元/平米；恒大御湖湾花苑成交80套，均价8602元/m<sup>2</sup>；海逸桃源花园成交47套，均价10870元/m<sup>2</sup>。

### 2017-2018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：供应面积段集中65-95m<sup>2</sup>；狮山、西樵板块撑场市

## 2018年1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	64	0	118	54	32	0	268	13.4%	125.2%
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
九江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
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	5	15	2	21	0	43	2.2%	-84.6%
罗村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
官窑	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
狮山	0	551	360	0	0	0	0	0	911	45.7%	77.9%
松岗	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
小塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
西樵	0	0	128	133	314	135	61	0	771	38.7%	134.3%
总计	0	551	552	138	447	191	114	0	1993	100%	-39.8%
占比	—	27.6%	27.7%	6.9%	22.4%	9.6%	5.7%	—	100%		
环比	—	13675%	-53%	-72%	-57%	-58%	-7%	—	-40%		

# 南海区-成交面积段：受景观家园网签增多，65m<sup>2</sup>以下面积段网签环比增加；西樵板块网签占比大

SUCCESSFUL POWER

2018年1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	7	46	5	52	23	12	16	161	11.8%	-78%
黄岐	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0.1%	-60%
盐步	0	1	9	0	5	2	0	1	18	1.3%	500%
丹灶	9	10	24	0	16	20	3	6	88	6.5%	-32%
金沙	0	0	1	1	1	0	0	0	3	0.2%	-77%
桂城	1	11	78	35	65	34	1	16	241	17.7%	-42%
九江	0	0	1	1	6	11	7	0	26	1.9%	44%
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
和顺	0	0	0	1	1	0	0	4	6	0.4%	-67%
里水	0	12	18	13	39	1	0	3	86	6.3%	139%
罗村	0	4	57	4	2	4	0	0	71	5.2%	-84%
官窑	0	0	8	16	19	0	0	0	43	3.2%	-19%
狮山	7	54	19	26	26	7	0	0	139	10.2%	-10%
松岗	7	0	13	30	22	6	0	0	78	5.7%	-49%
小塘	0	10	65	38	34	2	0	0	149	11.0%	-74%
西樵	36	0	44	52	47	59	0	10	248	18.2%	3%
总计	60	109	384	223	335	169	23	56	1359	100%	-54%
占比	4.4%	8.0%	28.3%	16.4%	24.7%	12.4%	1.7%	4.1%	100%		
环比	67%	-53%	-69%	-42%	-48%	-48%	-26%	-18%	-54%		



# 南海区-库存：1月南海住宅库存37365套，预估去化周期为7.9个月

SUCCESSFUL POWER

## 2017年1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	83	366	1963	266	2065	1113	169	673	<b>6698</b>	17.9%	-2%	15.1
黄岐	170	526	1490	147	948	569	122	135	<b>4107</b>	11.0%	10%	60.4
盐步	443	162	275	89	94	66	33	22	<b>1184</b>	3.2%	1%	20.7
丹灶	21	276	332	44	320	374	289	352	<b>2008</b>	5.4%	-5%	3.9
金沙	0	1	2	48	49	55	0	2	<b>157</b>	0.4%	-2%	6.5
桂城	207	376	1772	582	871	942	313	176	<b>5239</b>	14.0%	-2%	7.3
九江	4	3	12	17	188	163	139	154	<b>680</b>	1.8%	-5%	4.2
沙头	0	0	2	0	0	0	0	0	<b>2</b>	0.0%	0%	0.3
和顺	236	6	47	117	99	4	17	22	<b>548</b>	1.5%	0%	6.7
里水	97	210	2272	458	1404	394	133	145	<b>5113</b>	13.7%	12%	9.5
罗村	65	76	1186	398	154	226	157	64	<b>2326</b>	6.2%	-3%	5.2
官窑	3	0	66	195	277	40	1	5	<b>587</b>	1.6%	-7%	12.5
狮山	54	820	1363	396	528	327	28	81	<b>3597</b>	9.6%	29%	7.0
松岗	173	70	172	231	112	74	53	64	<b>949</b>	2.5%	2%	4.7
小塘	17	26	85	109	148	62	16	9	<b>472</b>	1.3%	-26%	4.2
西樵	162	177	529	357	1093	596	198	586	<b>3698</b>	9.9%	1%	4.6
<b>总计</b>	<b>1735</b>	<b>3095</b>	<b>11568</b>	<b>3454</b>	<b>8350</b>	<b>5005</b>	<b>1668</b>	<b>2490</b>	<b>37365</b>	100%	3%	7.9
<b>占比</b>	<b>5%</b>	<b>8%</b>	<b>31%</b>	<b>9%</b>	<b>22%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>			
<b>环比</b>	<b>-11%</b>	<b>17%</b>	<b>7%</b>	<b>-3%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</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】

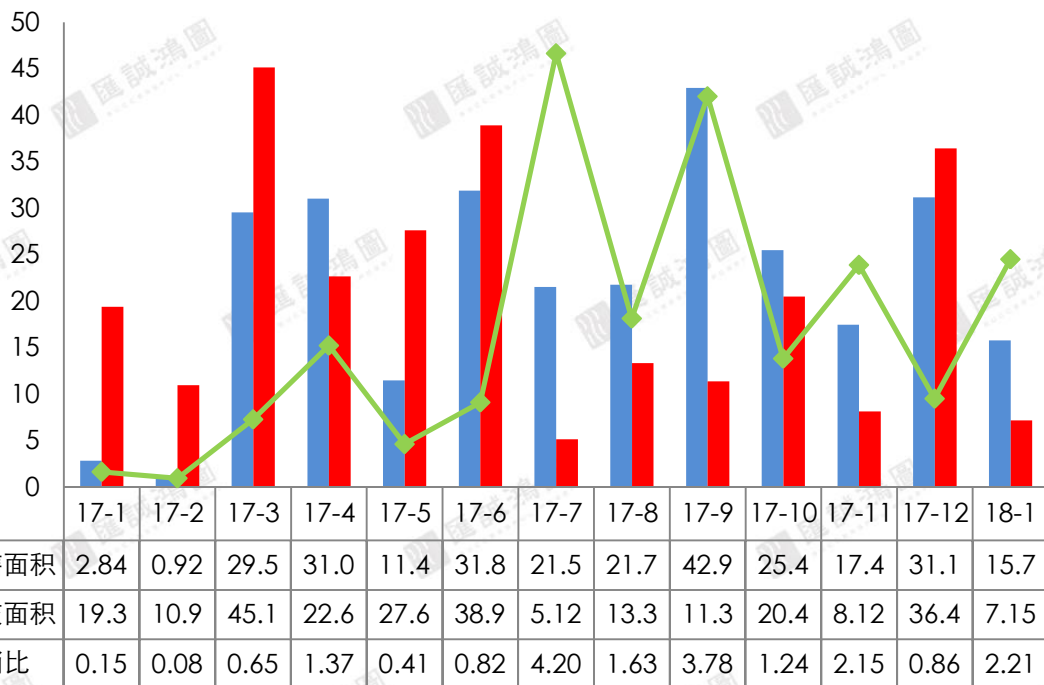
# 区域市场-顺德区：供需放缓，网签跌至近一年第二低位

SUCCESSFUL POWER

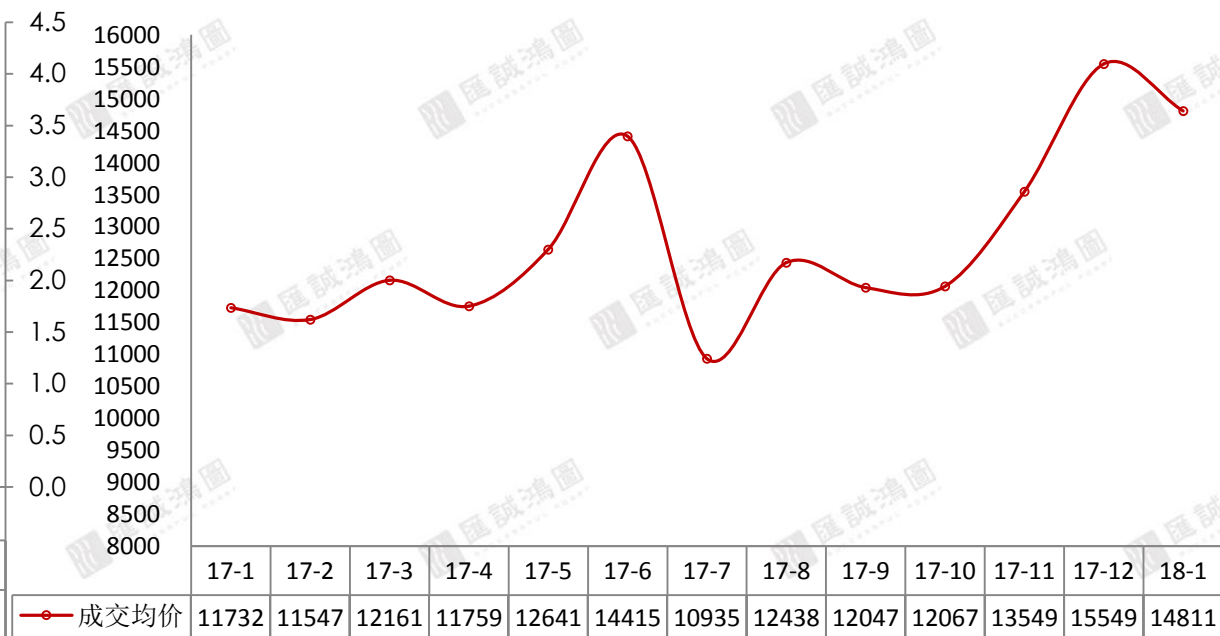


- 供应：1月，顺德区仅推出12个预售证，新增供应量为15.77万平米，环比减少49.4%，对比去年同期增加近5倍；该月供销比为2.21：1，市场表现供过于求。
- 成交：1月，顺德网签跌至近一年第二低位，成交量为7.15万平米，环比减少80%，对比去年同期减少63%；成交均价为14811元/平米，环比小幅下降4.7%；楼盘成交套数前三名分别为：都市经典广场成交80套，均价为11478元/平米；金海岸德福华府成交56套，均价为11494元/平米；金湾豪庭成交45套，均价为9466元/平米。

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



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 顺德区-供应面积段：各面积段供应下滑；多板块断供

SUCCESSFUL POWER



## 2018年1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	156	52	0	0	0	0	0	208	12.0%	——
陈村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
大良	0	0	0	96	0	0	0	6	102	5.9%	-70.9%
均安	0	64	64	120	0	0	0	0	248	14.3%	37.8%
乐从	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
勒流	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
龙江	0	307	113	74	0	0	0	0	494	28.5%	50.6%
伦教	0	112	0	112	0	0	0	0	224	12.9%	-51.3%
容桂	0	155	49	90	0	0	0	0	294	17.0%	-69.5%
杏坛	0	79	0	81	1	0	2	1	164	9.5%	256.5%
总计	0	873	278	573	1	0	2	7	1734	100%	-47.1%
占比	0.0%	50.3%	16.0%	33.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.4%	100%		
环比	-100%	-40%	-38%	-31%	-100%	-100%	-91%	-92%	-47%		

# 顺德区-成交面积段：各面积段网签全线下滑；均安网签占比最大

SUCCESSFUL POWER

## 2018年1月顺德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
北滘	3	43	7	6	6	0	7	2	74	13.1%	222%
陈村	2	6	2	0	1	0	0	1	12	2.1%	-96%
大良	18	9	10	23	16	2	1	30	109	19.3%	-71%
均安	0	18	48	46	14	1	0	3	130	23.0%	7%
乐从	13	24	10	21	2	8	1	7	86	15.2%	-73%
勒流	0	9	3	0	2	1	1	5	21	3.7%	-30%
龙江	0	3	1	7	0	0	0	9	20	3.5%	-94%
伦教	1	1	0	5	4	1	0	1	13	2.3%	-98%
容桂	5	11	1	1	3	1	1	11	34	6.0%	-98%
杏坛	1	32	1	30	1	0	0	2	67	11.8%	179%
<b>总计</b>	<b>43</b>	<b>156</b>	<b>83</b>	<b>139</b>	<b>49</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>71</b>	<b>566</b>	100%	-85%
<b>占比</b>	7.6%	27.6%	14.7%	24.6%	8.7%	2.5%	1.9%	12.5%	100%		
<b>环比</b>	-82.7%	-89.4%	-82.4%	-86.9%	-79.1%	-89.3%	-88.0%	-36.0%	-85%		

# 顺德区-库存：1月顺德住宅库存预估去化周期约6.7个月

SUCCESSFUL POWER

## 2017年1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	289	853	1024	348	576	93	191	138	<b>3512</b>	14%	4%	11.0
陈村	332	1151	371	350	375	0	0	19	<b>2598</b>	10%	0%	6.7
大良	95	701	489	1221	898	301	240	450	<b>4395</b>	17%	0%	9.0
佛山新城	60	1068	129	1580	486	377	22	135	<b>3857</b>	15%	-1%	11.0
均安	53	206	181	171	29	16	7	27	<b>690</b>	3%	21%	2.0
乐从	296	369	126	369	183	183	74	161	<b>1761</b>	7%	-2%	9.7
勒流	1	255	80	34	11	24	13	61	<b>479</b>	2%	-4%	3.3
龙江	0	636	326	399	48	8	99	30	<b>1546</b>	6%	44%	5.6
伦教	3	713	30	998	331	198	15	22	<b>2310</b>	9%	10%	7.3
容桂	610	1880	600	962	58	10	77	255	<b>4452</b>	17%	7%	5.6
杏坛	17	120	45	60	2	1	2	74	<b>321</b>	1%	39%	1.3
<b>总计</b>	<b>1756</b>	<b>7952</b>	<b>3401</b>	<b>6492</b>	<b>2997</b>	<b>1211</b>	<b>740</b>	<b>1372</b>	<b>25921</b>	100%	5%	6.7
<b>占比</b>	<b>7%</b>	<b>31%</b>	<b>13%</b>	<b>25%</b>	<b>12%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>			
<b>环比</b>	<b>-2%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-4%</b>	<b>5%</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】



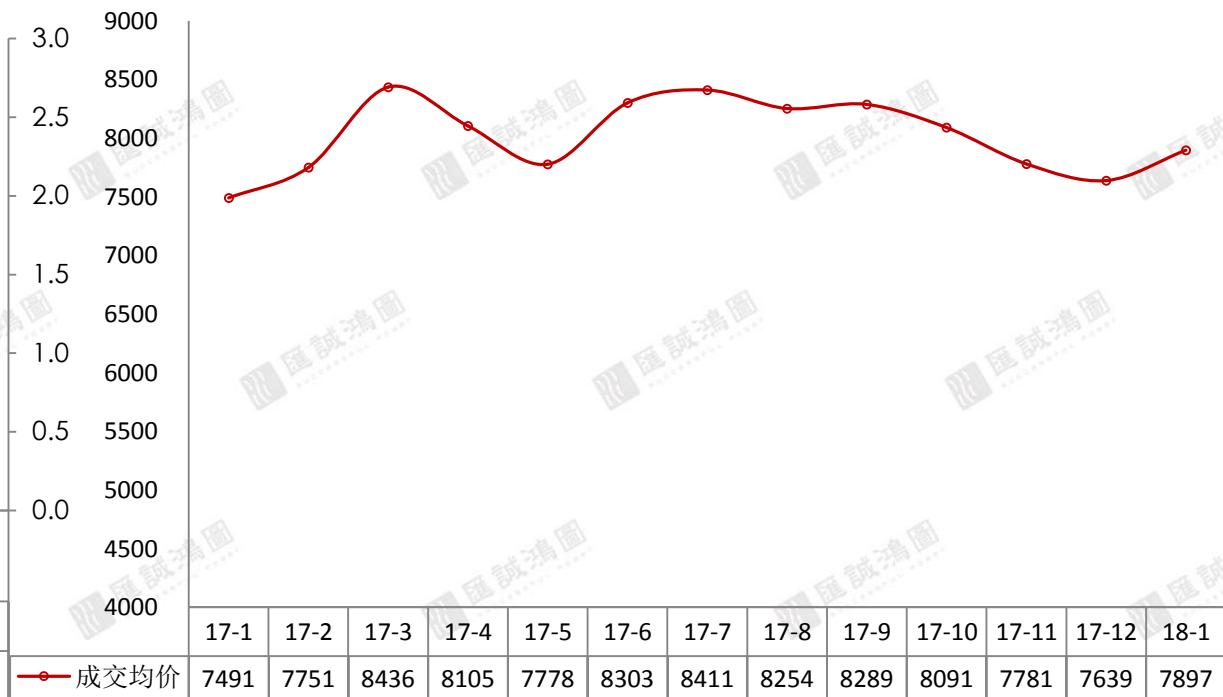
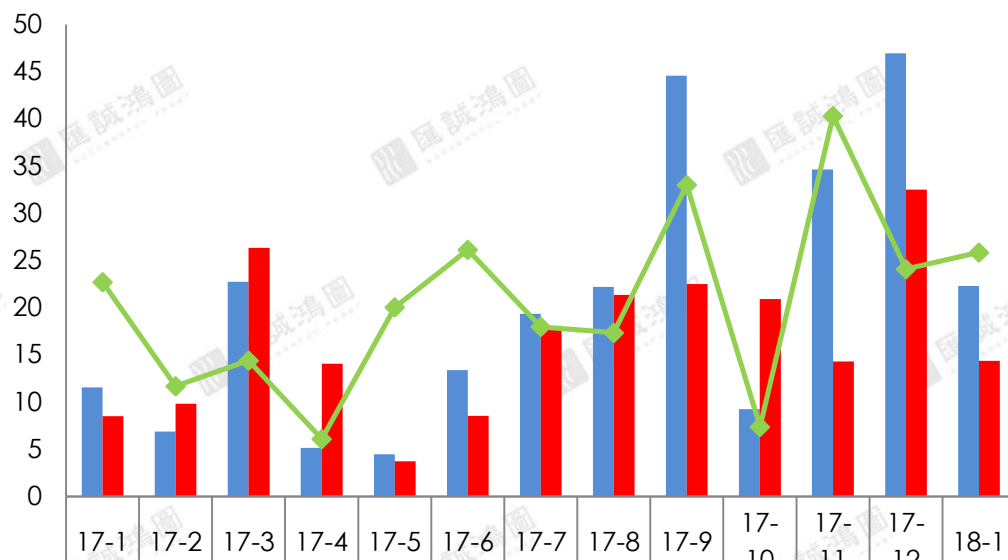
# 区域市场-三水区：供求环比减少，但同比均增加

POWER

- 供应：1月，三水区共有19个预售证推出，合计22.29万平米，环比减少52.5%，同比增加93%；供销比为1.55：1，市场表现供过于求；
- 成交：1月，三水区成交量为14.37万平米，环比减少55.8%，同比增加69.2%；成交均价7897元/平米，环比上涨3.4%。楼盘成交套数前三名分别为：御江南国际社区成交339套，均价8285元/m<sup>2</sup>；雍翠新城成交115套，均价7719元/m<sup>2</sup>；南山侨苑成交113套，均价2390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



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 三水区-供应面积段：云东海项目多预售证推出，占比最大

SUCCESSFUL POWER

## 2018年1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	2	30	218	186	62	0	0	498	22.8%	678.1%
大塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
乐平	0	0	52	128	50	0	0	0	230	10.6%	-68.4%
芦苞	0	0	190	113	0	0	0	6	309	14.2%	354.4%
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
西南	0	0	170	236	8	0	0	0	414	19.0%	-81.7%
云东海	8	63	334	76	240	8	0	0	729	33.4%	-33.5%
合计	8	65	776	771	484	70	0	6	2180	100.0%	-50.6%
占比	0.4%	3.0%	35.6%	35.4%	22.2%	3.2%	0.0%	0.3%	100.0%		0.0%
环比	——	-10.96%	-30.40%	-49.74%	-63.61%	-80.39%	——	100.00%	-50.59%		

# 三水区-成交面积段：南山侨苑带动65m<sup>2</sup>以下户型网签上涨，恒福水岸南苑撑场芦苞

SUCCESSFUL POWER

2018年1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	0	12	13	15	6	0	0	46	3.2%	-48%
大塘	0	7	16	4	1	0	0	0	28	2.0%	-89%
乐平	1	30	54	22	30	10	0	0	147	10.3%	-82%
芦苞	0	0	37	0	0	0	1	0	38	2.7%	—
南山	91	18	0	4	0	0	0	0	113	7.9%	-43%
西南	36	8	103	382	143	105	3	1	781	54.7%	-40%
云东海	0	14	97	27	120	11	4	1	274	19.2%	-45%
合计	128	77	319	452	309	132	8	2	1427	100.0%	-55%
占比	9.0%	5.4%	22.4%	31.7%	21.7%	9.3%	0.6%	0.1%	100.0%		
环比	814.3%	-69.1%	-58.5%	-61.1%	-57.6%	-31.3%	-27.3%	-83.3%	-54.5%		



# 三水区-库存：1月三水住宅库存降至13561套，预估去化周期为6.4个月

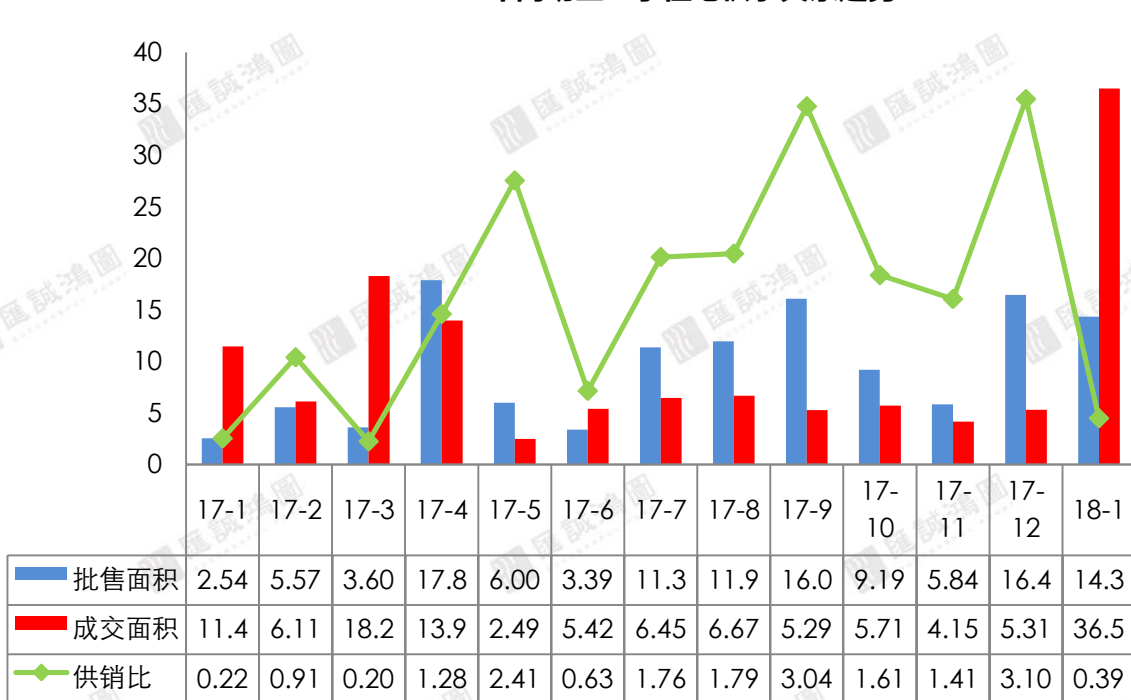
## 2018年1月三水一手房住宅库存面积段套数分布

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
三水	252	355	467	2853	2450	1569	2475	882	573	121	174	268	323	369	430	13561	6.4
占比	2%	3%	3%	21%	18%	12%	18%	7%	4%	1%	1%	2%	2%	3%	3%		

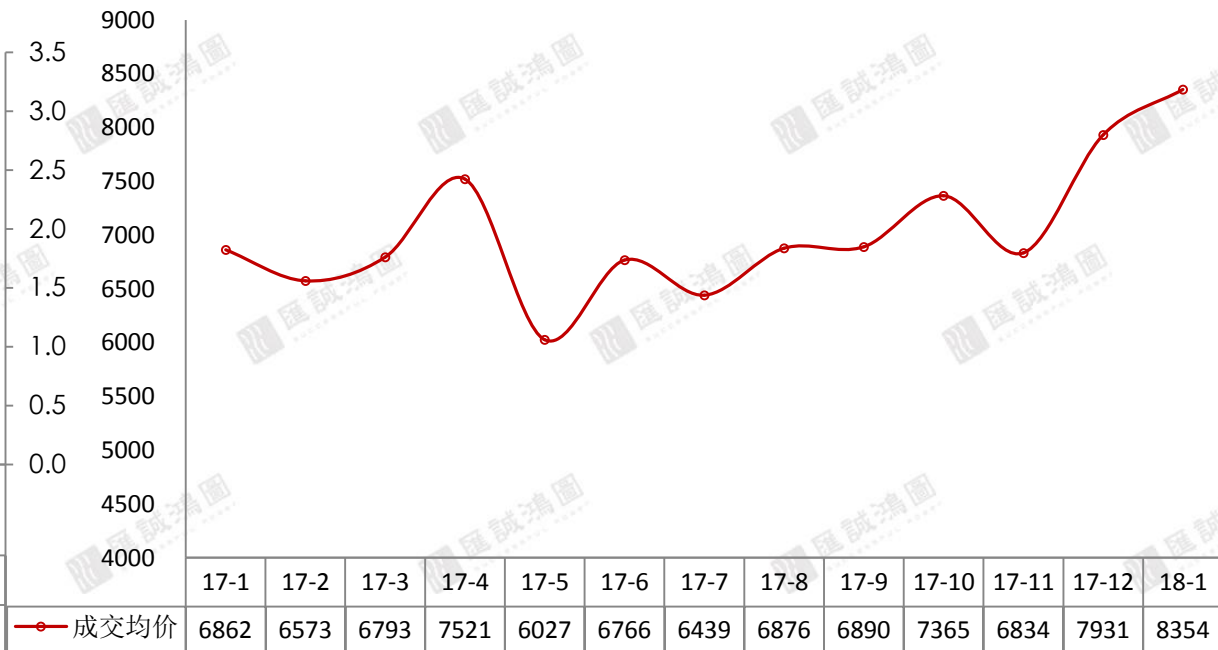
# 区域市场-高明区：网签大幅攀升，价格挺进“8”字头

- 供应：1月，高明共新增9个预售证，合计供应14.36万平米，环比减少12.8%；供销比为1：0.39，本月市场仍表现供不应求；
- 成交：受12月底成交项目集中网签，1月网签大幅攀升，环比增加近6倍，合计36.5万平米；成交均价持续攀升至“8”字头，环比上涨5.3%。成交套数前三位分别是，万科美的西江悦成交1084套，成交均价8241元/m<sup>2</sup>；美的明湖花园成交618套，均价9294元/m<sup>2</sup>；君御海城成交367套，均价11573元/m<sup>2</sup>。

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



# 高明区-面积段：95-110m<sup>2</sup>及130-150m<sup>2</sup>供应面积段大幅增加；85-95m<sup>2</sup>网签占比最大

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

## 2018年1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	0	18	294	393	419	175	0	0	1299
占比	0.0%	1.4%	22.6%	30.3%	32.3%	13.5%	0.0%	0.0%	
环比	——	-5.26%	-62.21%	155.19%	-10.09%	50.86%	——	——	-23.45%

## 2018年1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	161	35	1167	495	938	513	45	30	3384
占比	4.8%	1.0%	34.5%	14.6%	27.7%	15.2%	1.3%	0.9%	
环比	43.8%	94.4%	923.7%	385.3%	1087.3%	1408.8%	650.0%	7.1%	586.4%

# 高明区-库存：项目集中网签，高明住宅库存预估去化周期5.2个月



## 2018年1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	333	151	158	1017	907	729	787	448	476	166	32	15	161	289	258	5927	5.2
占比	6%	3%	3%	17%	15%	12%	13%	8%	8%	3%	1%	0%	3%	5%	4%		

# 楼盘动作

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



区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
南海	保利珑门	1.06	开新板房并启动登记，产品110-140m <sup>2</sup>
	誉江华府	1.06	推售六期新品，产品112-169m <sup>2</sup>
	海逸桃花源记	1.13	加推20座，产品61-106m <sup>2</sup>
	光明花半里	1.20	加推11座，产品85-110m <sup>2</sup>
	恒大滨江御府	1.20	开放2座板房，产品206-208m <sup>2</sup>
	德高信中央大道	1.20	开盘，60-90m <sup>2</sup> loft
	碧桂园翡翠湾	1.27	加推【幸福里】二期，产品90-146m <sup>2</sup>
	保利紫山国际	1.26	加推34座，产品89-140m <sup>2</sup>
	宏宇景裕豪园	1.26	开卖三期16-17栋车位

# 楼盘动作

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



区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
高明	美的明湖	1.06	开放9座新板房，产品99-142m <sup>2</sup>
	明湖壹号	1.06	开盘，产品90-130m <sup>2</sup>
	万科美的西江悦	1.20	开放园林示范区，产品90/120m <sup>2</sup>
禅城	新福港鼎峰	1.14	加推A6座，产品83-129m <sup>2</sup>
	绿岛湖壹号	1.19	加推全新洋房，产品115-140m <sup>2</sup>
	保利翡翠公馆	1.20	启动15座新品登记，产品95-125m <sup>2</sup>
	保利翡翠公馆	1.27	开盘推2期15座，产品95/125m <sup>2</sup>
	融创望江府	1.26	启动17座验资，产品95-97m <sup>2</sup>

# 楼盘动作

SUCCESSFUL POWER



区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
三水	雍翠新城	1.13	加推四期6座，产品86-139m <sup>2</sup>
	融创三江府	1.13	启动11座登记，产品96/110m <sup>2</sup>
	碧桂园奥斯汀	1.20	开放销售中心及板房，产品88-104m <sup>2</sup>
	恒大云东海	1.20	开盘，产品83-123m <sup>2</sup>
	乐平碧桂园	1.27	开盘，产品89-124m <sup>2</sup>
	碧桂园奥斯汀	1.27	开销售中心，产品88-104m <sup>2</sup>
	雅居乐融创三江府	1.27	开盘推11座，产品96/110m <sup>2</sup>
	新城招商誉府	1.27	开盘推6盘，产品95-125m <sup>2</sup>
	银豪富隆湾	1.27	开售二期新品，产品105-110m <sup>2</sup>

# 楼盘动作

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



区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
顺德	金辉优步大道	1.06	举行品牌发布会，产品95-120m <sup>2</sup>
	碧桂园凤凰湾	1.13	开放碧桂园【晴澜】组团江墅洋房板房吗，产品118m <sup>2</sup>
	碧桂园珑悦	1.20	开放6座新板房，88-129m <sup>2</sup>
	碧桂园凤凰湾	1.28	开盘，产品90-270m <sup>2</sup>
	中惠璧珑湾	1.28	开盘，产品132-139m <sup>2</sup>
	美的君兰江山	1.27	开售四区3/4座车位



# 开盘快讯—新福港·鼎峰

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

项目名称	新福港·鼎峰
发展商	佛山新运泰房地产开发有限公司
代理商	广州合富辉煌
项目位置	佛山市禅城区魁奇路与汾江南路交汇处
类型/规模	建筑面积550000平方米
推售户型及套数	A1栋89-145m <sup>2</sup> ，37层，共155套（各户型各有一套样板房不售）； A9栋04-09单位，89m <sup>2</sup> ，51层，共228套；合计383套 A1栋（装修）：合计155套； 01户型：119m <sup>2</sup> ，3房2厅2卫，共31套；02户型：145m <sup>2</sup> ，3+1房2厅2卫，共31套； 03户型：109m <sup>2</sup> ，2+1房2厅2卫，共31套；04户型：98m <sup>2</sup> ，2+1房2厅2卫，共31套；05户型：89m <sup>2</sup> ，2+1房2厅1卫，共31套，； A9栋（装修）：合计228套；04-08户型：89m <sup>2</sup> ，共228套，2+1房2厅2卫；
开盘时间	2018年1月1日
开卖方式	集中开盘，电子摇号
开盘地点	佛山马哥孛罗酒店
推售情况	合计推售383套，均价18800元/m <sup>2</sup> （含装修5000元/m <sup>2</sup> ） A1栋（装修）：合计155套，去化142，去化率91%； 01户型：119m <sup>2</sup> ，共31套，去化31套，均价19160元/m <sup>2</sup> ；02户型：145m <sup>2</sup> ，共31套，去化18套，，均价19260元/m <sup>2</sup> ； 03户型：109m <sup>2</sup> ，共31套，去化31套，均价19860元/m <sup>2</sup> ；04户型：98m <sup>2</sup> ，共31套，去化31套，均价19460元/m <sup>2</sup> ； 05户型：89m <sup>2</sup> ，共31套，去化31套，均价18520元/m <sup>2</sup> ； A9栋（装修）：合计228套，均价17745元/m <sup>2</sup> ；04-08户型：89m <sup>2</sup> ，共228套，去化202套，去化率88.6%
优惠折扣	一口价
付款方式	毛坯首付3成；装修首付4成，余下6成可贷款
蓄客动作	诚意金两万，无优惠，认筹可优先选房，认筹客户约700批
去化率	共推383套，去化344套，去化率89.8%
客户构成	禅城客户为主，少数桂城和广州客户

# 开盘快讯—新福港·鼎峰

SUCCESSFUL POWER

项目名称	新福港·鼎峰
发展商	佛山新运泰房地产开发有限公司
代理商	广州合富辉煌
项目位置	佛山市禅城区魁奇路与汾江南路交汇处
类型/规模	建筑面积550000平方米
推售户型及套数	A6栋83-130m <sup>2</sup> ，49层，共220套（5楼起为住宅，各户型各有一套样板房不售）； 01户型：83.19m <sup>2</sup> ，2+1房1厅1卫，共44套，均价约18260元/m <sup>2</sup> ；02户型：129.74m <sup>2</sup> ，2+1房2厅2卫，共44套，均价约18560元/m <sup>2</sup> ；03户型：123.2m <sup>2</sup> ，3房2厅2卫，共44套，均价约19630元/m <sup>2</sup> ；04户型：97.87m <sup>2</sup> ，2+1房2厅1卫，共44套，均价约19620元/m <sup>2</sup> ；05户型：120.5m <sup>2</sup> ，2+1房2厅2卫，共44套，均价约18170元/m <sup>2</sup>
开盘时间	2018年1月14日
开卖方式	集中开盘，电子摇号
开盘地点	销售中心
推售情况	A6栋83-130m <sup>2</sup> ，共220套，去化176套，均价18800元/m <sup>2</sup> （含装修5000元/m <sup>2</sup> ），去化率80% 01户型：83.19m <sup>2</sup> ，共44套，去化44套，去化率100%；02户型：129.74m <sup>2</sup> ，共44套，去化21套，去化率48.9%； 03户型：123.2m <sup>2</sup> ，共44套，去化39套，去化率88.9%；04户型：97.87m <sup>2</sup> ，共44套，去化44套，去化率100%； 05户型：120.5m <sup>2</sup> ，共44套，去化28套，去化率100%；
优惠折扣	一口价
付款方式	毛坯首付3成；装修首付4成，余下6成可贷款
蓄客动作	诚意金两万，无优惠，认筹可优先选房，认筹客户约320批
去化率	共推220套，去化176套，去化率80%
客户构成	禅城客户为主，少数桂城和广州客户

# 开盘快讯—绿岛湖壹号

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

项目名称	绿岛湖壹号
发展商	阳光城集团, 信业集团
代理商	易居、经纬
项目位置	禅城区季华西路绿岛湖旁
类型/规模	占地3.5万平方米, 建筑面积: 12万平方米
推售套数、户型	推售78、79座, 均为2梯3户设计, 面积为116、143m <sup>2</sup> , 楼高32层, 共计186套, 均不能望绿岛湖。
开盘时间	2018年1月19日
开卖方式	集中开卖
开盘地点	绿岛湖壹号售楼中心
推售详情	整体开盘均价: 1.6-1.7万元/m <sup>2</sup> (装修) 32层, 两梯三户。 78座01单位: 143m <sup>2</sup> (装修) 均价1.5-1.8万/m <sup>2</sup> , 共31套 78座02单位: 116m <sup>2</sup> (装修) 均价1.4-1.6万/m <sup>2</sup> , 共31套 78座03单位: 143m <sup>2</sup> (装修) 均价1.4-1.6万/m <sup>2</sup> , 共31套 79座01单位: 143m <sup>2</sup> (装修) 均价1.4-1.6万/m <sup>2</sup> , 共31套 79座02单位: 116m <sup>2</sup> (装修) 均价1.4-1.7万/m <sup>2</sup> , 共31套 79座03单位: 143m <sup>2</sup> (装修) 均价1.5-1.7万/m <sup>2</sup> , 共31套 最贵的是78座01户型的21-30层, 约1.8万/m <sup>2</sup> , 共有10套; 最便宜的是4楼以下单位, 约1.4万/m <sup>2</sup> , 共有12套。
折扣优惠	预存5万享98折+准签99折
销售率	共推出186套, 当天去化139套, 去化率约74.7%

# 开盘快讯—光明花半里天禧

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

项目名称	光明花半里天禧（光明花半里雅筑）
发展商	佛山鼎宏基投资发展有限公司
代理商	汇诚鸿图
项目位置	广东省佛山市南海区狮山镇罗村大道南1号（光明小学旁）
类型/规模	占地约7万m <sup>2</sup> ，建筑面积约31万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	首推11座01,03户型100m <sup>2</sup> ，85m <sup>2</sup> ，面积段单位，共37套；剩余的02,04户型40套单位，作为备案货包推售；11座共21层高，两梯4户，共80套。
开盘时间	2018年1月19日
开卖方式	提前与客户沟通锁定房号，于开盘当晚6点客户签到，7点正式开盘。以客户先后到场排号方式，按顺序叫号进行解筹转定；
开盘地点	光明花半里营销中心
推售详情 （原价）	整体开盘均价：13500元/m <sup>2</sup> 01户型：100m <sup>2</sup> ，共17套；02户型：118m <sup>2</sup> ，共19套；03，04户型：85m <sup>2</sup> ，共40套
折扣优惠	开盘一口价，前期进行诚意登记以2万抵5万优惠
销售率	共推出76套，去化约34套，去化率45%
前期蓄客情况	前期验资客户约49台，累计开盘当天到访约34台

# 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	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15座，2梯4户，15座30层98/128m <sup>2</sup> ，共116套。
开盘时间	2018年1月27日19点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	保利翡翠公馆售楼部
推售详情	本次推售15座（精装）：合计116套，30层，整体成交均价16005元/m <sup>2</sup> 。 01户型（西北）：建筑面积126.84m <sup>2</sup> ，均价15605元/m <sup>2</sup> ，成交4套，去化率14% 02户型（东北）：建筑面积127.87m <sup>2</sup> ，均价16305元/m <sup>2</sup> ，成交3套，去化率10% 03户型（东南）：建筑面积98.48m <sup>2</sup> ，均价16405元/m <sup>2</sup> ，成交21套，去化率72% 04户型（西南）：建筑面积98.48m <sup>2</sup> ，均价15705元/m <sup>2</sup> ，成交19套，去化率65%
折扣优惠	装修款优惠300元/m <sup>2</sup>
销售率	共推出116套，销售47套，去化率40.5%

# 开盘快讯—碧桂园岭南盛世

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、广州合富、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5号1、2座，约89、101-103m <sup>2</sup> ，三四房两厅单位，楼高33层，2梯6户，共376套； 禄盈路2号1-2座，约184-187m <sup>2</sup> ，四房两厅三阳台单位，楼高30层，2梯2户，共58套；
开盘时间	2018年01月25日晚20:30分
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180套，兆祥路5号1、2座去化376套，销售率100%；禄盈路2号1-2座去化40套，销售率69%，整体销售率95% 兆祥路5号1、2座，两梯6户，带装修18800元/m <sup>2</sup> （共376套） 01/04/05/06单位，建面101-103m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫； 02/03单位，建面89m <sup>2</sup> ，三房两厅两卫 禄盈路2号1-2座，两梯2户，带装修18800元/m <sup>2</sup> （共58套） 01/02单位，建面184-187m <sup>2</sup> ，四房两厅三阳台
价格情况	认筹享98折，带装修17500-20000元/m <sup>2</sup> ，其中装修款5000元/m <sup>2</sup> ，首付最低毛坯3成，装修一次性，3天内付清；
客户情况	前期收筹约800个，佛山本地客户占比近8成，不接受无名额客户

# 开盘快讯—岭南天地璟廷

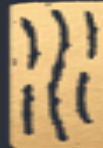
S U C C E S S F U L P O W E R

项目名称	岭南天地璟廷
发展商	佛山市瑞安房地产有限公司
代理商	瑞安地产、佛山世联
项目位置	禅城区人民路以南，良缘路以北，天地路以东，福贤路以西
类型/规模	占地2.9万m <sup>2</sup> ，建筑面积9.6万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	4座（126/137/175m <sup>2</sup> ）、5（98/126/127m <sup>2</sup> ）、6座129m <sup>2</sup> ，2梯3户或2梯4户设计，19层高，1层架空，共180套；
开盘时间	2018年01月25日早上8点
开卖方式	集中开盘、微信选房
开盘地点	佛山马哥孛罗酒店一楼宴会厅
推售详情	开盘均价19000元/m <sup>2</sup> （带精装修，装修款5000元/m <sup>2</sup> ），共180套，去化180套，销售率100% 4座，两梯3户，带装修18900元/m <sup>2</sup> （共54套） 01单位，建面137m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，均价20000元/m <sup>2</sup> ； 02单位，建面175m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，均价18500元/m <sup>2</sup> ； 03单位，建面126m <sup>2</sup> ，两房两厅两卫，均价18200元/m <sup>2</sup> 5座，两梯4户，带装修19000元/m <sup>2</sup> （共72套） 01/02单位，建面98m <sup>2</sup> ，三房两厅两卫，均价19800元/m <sup>2</sup> ； 03单位，建面127m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，均价18200元/m <sup>2</sup> ； 04单位，建面126m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，均价18200元/m <sup>2</sup> ； 6座，两梯4户，带装修19000元/m <sup>2</sup> （共54套） 01/02单位，建面129m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，均价18500元/m <sup>2</sup> ； 03单位，建面129m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，均价19800元/m <sup>2</sup> ；
价格情况	带装修17500-21000/m <sup>2</sup> ，装修款5000元/m <sup>2</sup> ，首付最低毛坯3成，装修一次性；其中毛坯3成客户占比近4成，一次性客户占6成左右
客户情况	前期筹约500个，成交客户中香港客户占比4成左右，禅桂客户占比4成，剩余2成为佛山其他地区客户，不接受无名额客户

## 2018年1月广佛楼盘广告一览表

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
增城	荔城·一品山湖	1月12日	广州日报	A3	山湖入怀 繁华在侧
番禺	亚运城	1月12日	广州日报	A24	8载繁华定鼎 城诺兑现
顺德	中海新城公馆	1月19日	南方都市报	FB01	佛山新城 99-130m <sup>2</sup> 中央园景 一梯两户 奢装板楼
增城	荔城·一品山湖	1月19日	广州日报	A3	山湖花开 幸福盛放
番禺	亚运城	1月19日	广州日报	A21	8载繁华定鼎 城诺兑现
禅城	新福港鼎峰	1月19日	广州日报	FSA17	佛山芯·双地铁上盖 120-129m <sup>2</sup> 精品三房在售
顺德	碧桂园凤凰湾	1月19日	广州日报	FSA20	江景天墅 洋房·公寓酒店·一线钻铺
禅城	绿地璀璨天城	1月19日	广州日报	FSA21	一寓一城一璀璨
三水	雅居乐·融创·三江府	1月19日	广州日报	FSA22	人生得意三江府
顺德	碧桂园凤凰湾	1月25日	广州日报	FSA15	掘金不限购 1.4-1.6万元/m <sup>2</sup> 为主
顺德	万科金域滨江	1月26日	佛山日报	A09	一席臻品 耀滨江





## 四、三级市场

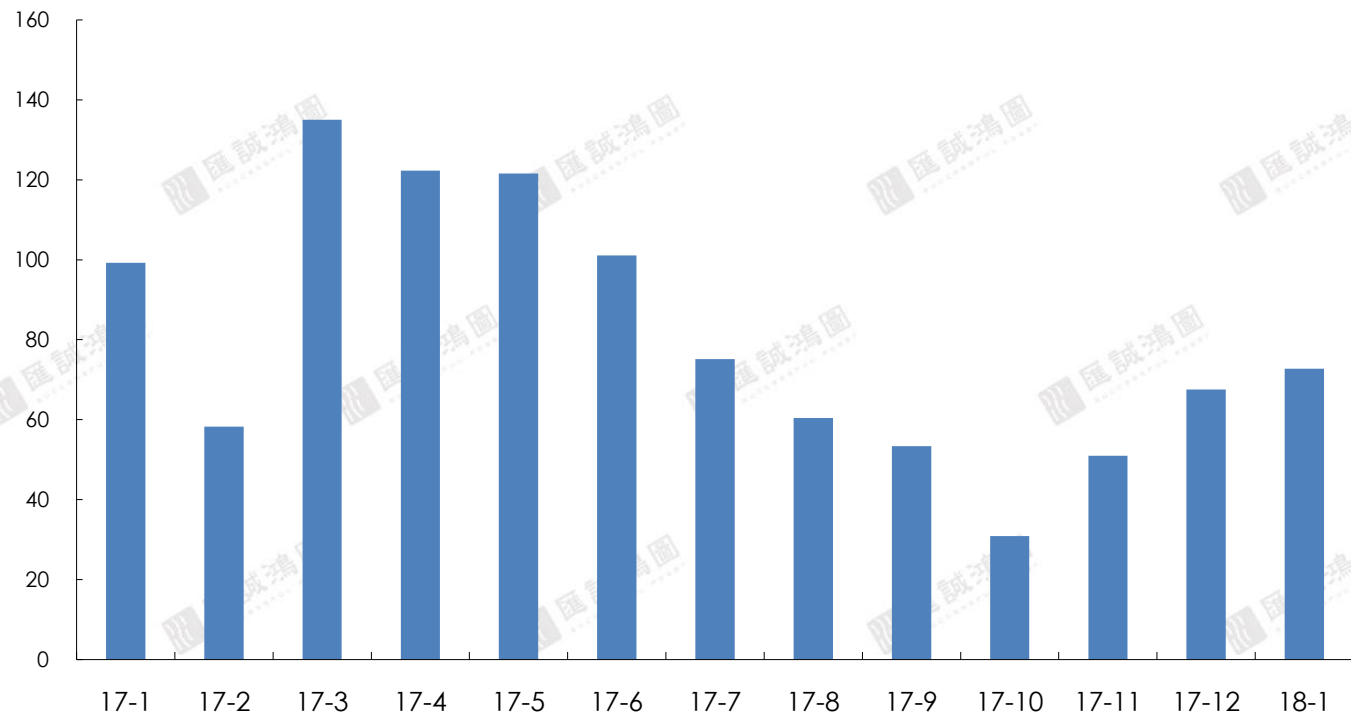


# 二手住宅市场：1月二手成交维稳，同比表现淡

■ 1月份，佛山市二手房共成交二手住宅5958套，市场进入淡季，成交维稳，成交面积72.73万平米，环比小幅增加7.7%，但对比去年同期减少26.7%。

### 2016-2017年佛山二手住宅成交面积走势

单位：万平米

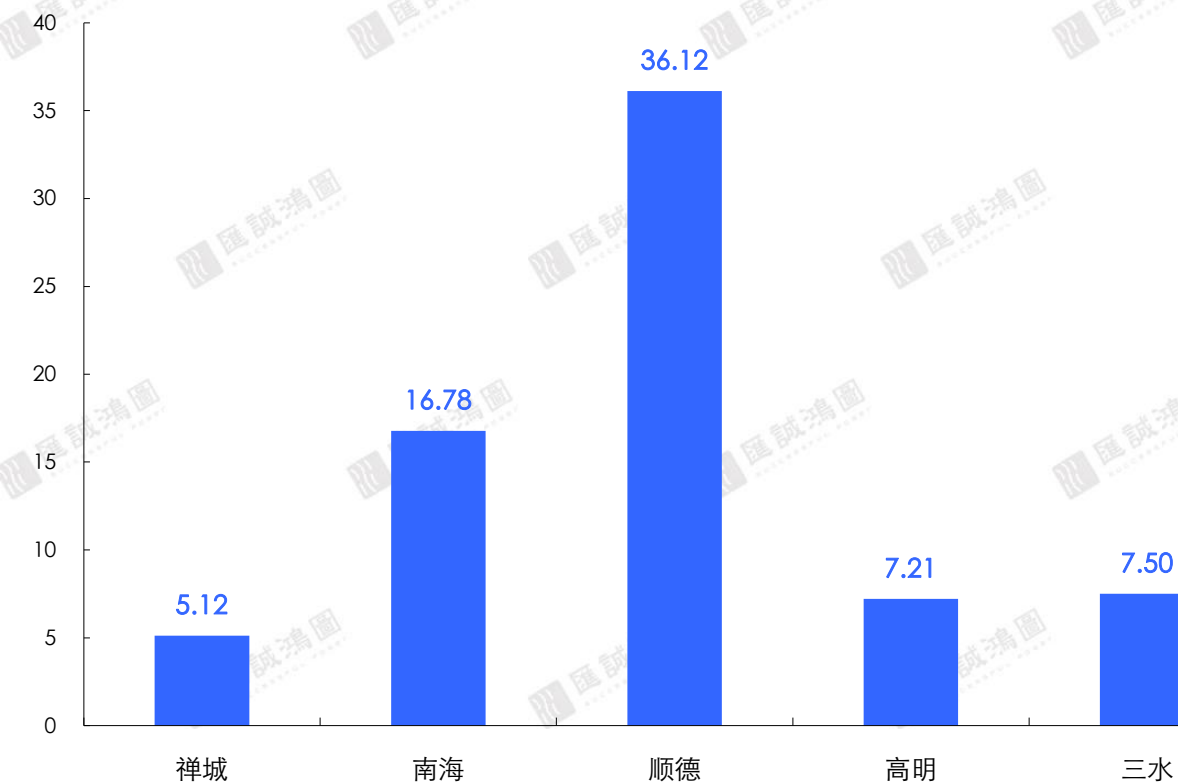


单位 (套)	佛山一手	佛山二手
2017.1	7331	8523
2017.2	5550	5220
2017.3	17950	12440
2017.4	8937	11474
2017.5	5825	10587
2017.6	10733	8800
2017.7	6930	6390
2017.8	9448	5170
2017.9	7943	4578
2017.10	8108	2642
2017.11	6214	4357
2017.12	11916	5942
2018.1	7627	5958

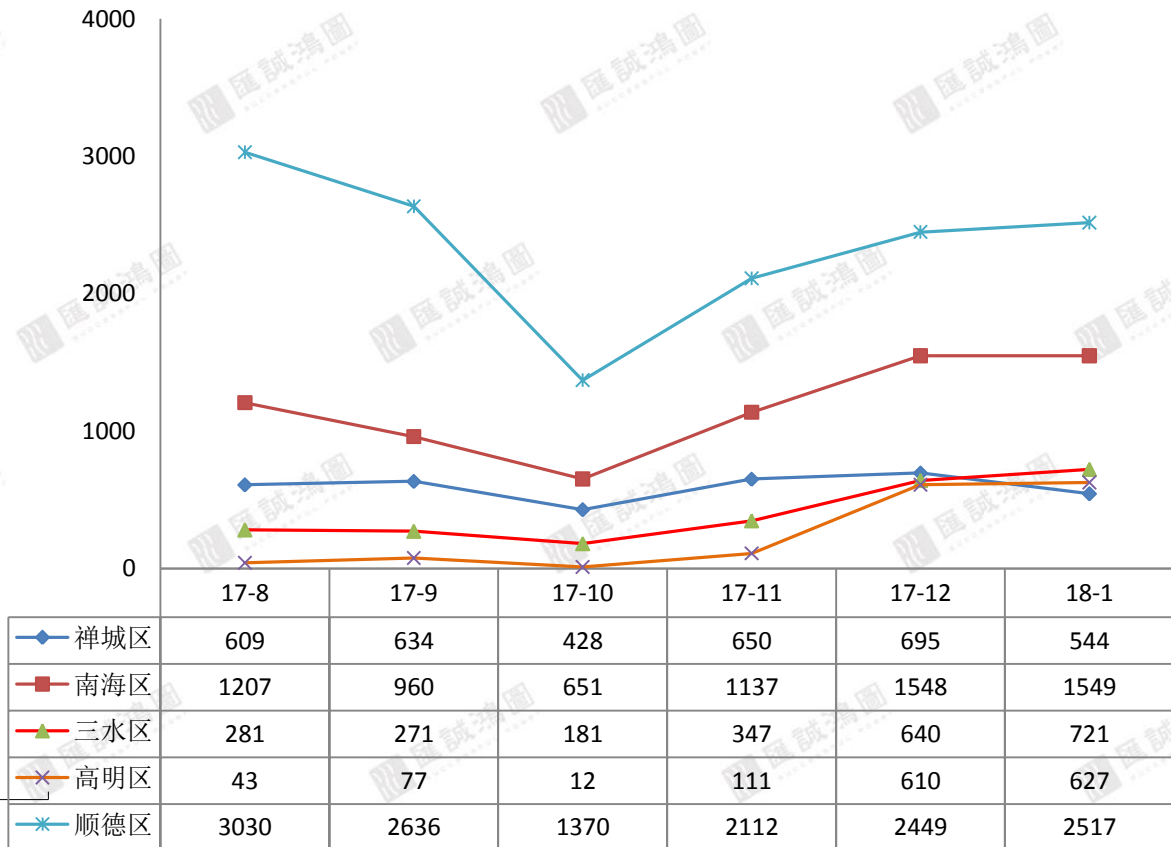
# 二手住宅市场：1月，仅禅城区成交面积减少，顺德涨幅最大为14%；其次为三水区，环比增加8.1%；南海、高明成交维稳。

2018年1月佛山市各区二手住宅成交面积情况

单位：万平方米



近半年佛山各区二手套数走势



# 结语

1月，临近春节，供应节奏放缓；月底多项目入市，但受网签滞后影响，成交并未体现，较为低价的高明成交大攀升，拉低全市均价，整体表现量价齐跌；

全市库存量为94413套，忽略市场环境影晌，预估佛山住宅去库存周期约6.9个月；

1月全市土地供应放缓，供地集中禅南顺；各区成交土地冷热不均，顺德优质地块仍延续之前的火热，受多品牌房企追捧，而高明土地市场出现撤销挂牌及流拍现象，临近春节，土地市场预计将进入较为淡静的态势。

# 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建设局、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