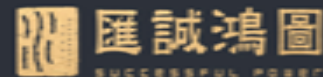


# 佛山市10月房地产市场报告



匯誠鴻圖市場部 2017.11.7

## 一 市场资讯

## 二 土地市场

## 三 住宅市场

## 四 三级市场

### ◆ 土地市场：推地量创年内新低，进取的龙光月揽三地

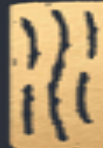
全市新增商住土地面积11.16万 $m^2$ ，环比减少79.9%，创年内供地最低值，但对比去年同期，增加26.4%；本月楼面价7870元/ $m^2$ ，环比上升79.4%。

### ◆ 住宅市场：供应冷淡，成交不温不火

10月，新建商品住宅新增供应90.11万 $m^2$ ，环比减少52.4%，同比减少9.8%；  
10月，佛山新建商品住宅成交87.27万 $m^2$ ，环比增加5.4%，同比减少56.4%；  
10月，佛山楼市成交均价为11060元/ $m^2$ ，环比上涨0.5%，同比上涨9.6%。

### ◆ 三级市场：二手成交降温明显，成交跌至近一年新低

10月份，共成交二手住宅2642套，较前月份减少1936套，成交面积30.92万平米，环比减少11.6%，同比减少42.1%。



# 一、市场资讯



## ◆ 统计局：1-9月GDP同比增长6.9% 与上半年持平

10月19日，国家统计局发布1-9月份数据显示，初步核算，前三季度国内生产总值593288亿元，按可比价格计算，同比增长6.9%，增速与上半年持平，比上年同期加快0.2个百分点。

分产业看，第一产业增加值41229亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值238109亿元，增长6.3%；第三产业增加值313951亿元，增长7.8%。三季度，国内生产总值同比增长6.8%，经济连续9个季度运行在6.7-6.9%的区间，保持中高速增长。

前三季度，全国居民消费价格同比上涨1.5%。其中，城市上涨1.6%，农村上涨1.1%。居民收入增幅加快，城乡收入差距继续缩小。前三季度，全国居民人均可支配收入19342元，同比名义增长9.1%；扣除价格因素实际增长7.5%，增速比上年同期加快1.2个百分点。

## ◆ 房贷报告显示：佛山9月首套房贷平均利率5.27%

根据融360最新的房贷报告显示，9月份全国首套房平均利率为5.22%，相当于基准利率1.06倍，环比8月上升了2.01%，同比去年9月的4.44%，上升了17.66%。其中，佛山9月份首套房贷款利率平均记录为5.27%，与8月份持平。

在本次融360在全国35个城市的533家银行调查中，首套房贷利率最高上浮20%。

数据显示，从银行方面看，一二线城市银行房贷利率上浮幅度普遍维持在5%-10%之间，个别银行突破20%。从银行规模、性质看，大型银行资金成本较低，首套住房贷款利率上浮幅度也相对较小，普遍为基准利率上浮5%；中小型银行资金成本压力较大，首套住房贷款利率普遍为基准利率上浮10%或以上。



## ◆ 广东前三季度GDP 增长7.6% 产业结构持续迈向中高端

前三季度，广东经济继续维持了稳中有进的发展势头。

10月24日，广东省统计局发布的数据显示，前三季度广东实现地区生产总值64815.38亿元，按可比价格计算，同比增长7.6%，增幅同比提高0.3个百分点，增速比全国高0.7个百分点。

在全国区域版图中，广东的经济总量份额也在进一步增加。前三季度广东GDP总量占全国的比重为10.6%，比上年同期提高0.1个百分点。

经济保持平稳增长的背后，是广东省经济结构的优化，三产占比提升，二产、三产加速向中高端升级。广东省统计局分析指出，前三季度支撑经济保持中高速增长和迈向中高端水平的有利条件不断积累增多，为实现全年经济发展预期目标奠定了基础。

## ◆ 前九月佛山GDP同比增长8.6%

10月25日，2017年全市前三季度经济形势分析会透露，1至9月佛山GDP同比增长8.6%。

今年前三季度，佛山坚持稳中求进的工作总基调，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，深化改革创新，振兴实体经济，经济运行稳中有进，经济结构不断优化，新旧动能加快转换，质量效益明显提高，稳中向好态势持续。

数据显示，1~9月，全市地区生产总值达6870.74亿元，同比增长8.6%；全市规模以上工业增加值3731.20亿元，同比增长8.8%；全市共完成工业投资1167.30亿元，同比增长25.3%。其中，工业技术改造投资588.52亿元，同比增长30.9%。前三季度我市先进制造业、高技术制造业增速高于全市工业平均增速，显示我市工业结构加快优化。



## ◆北京福建海南出台房地产市场调控新政

9月29日，北京城市新总规正式发布，明确指出：一、增加共有产权住房与中小套型普通商品住房供应；二、研究扩大租赁住房赋权，公共租赁住房向非京籍人口放开；三、未来五年新供应各类住房150万套以上。其中，产权类住房约占70%，租赁类约30%。四、到2020年全市城乡职住用地比例由2015年的1：1.3调整为1：1.5以上，到2035年调整为1：2以上。

近日，福建省出台《关于进一步加强房地产市场调控的八条措施》，通过加强商品房预售监管、完善土地出让方式控制楼面地价上涨、年内启动一批共有产权住房建设并实现常态化供应、增加租赁住房供应、扩大公共租赁住房保障范围、三年基本完成棚户区改造、督促开发企业按照土地合同约定开竣工、严厉打击房地产市场违法违规行为等八条措施，以新的政策“组合拳”坚决遏制部分地方房价不合理上涨、过快上涨，让房子回归居住属性。

海南停止批准套型建筑面积在100平方米以下(含100平方米)的商品住宅建设，主要是为了改变度假地产的产品结构，有效遏制候鸟式居住的空置现象，提升旅居效率和效益；未来100平以下的产品更多将转变为租赁房，提高利用率。

## ◆土地使用税税额下调：全省由1~30元/平米调至1~15元/平米

广东省“支持实体经济十条”的又一减税措施落地。广东省财政厅、广东省地税局发布《关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》，明确在规定幅度内适当降低各地城镇土地使用税税额标准，全省由1~30元/平方米下调至1~15元/平方米。

其中，广州、深圳市由3~30元/平方米下调至3~15元/平方米，佛山、东莞、中山、珠海、江门、惠州、肇庆市由2.5~15元/平方米下调至2~10元/平方米，粤东西北12市由1~18元/平方米下调至1~8元/平方米。工业用地税额标准为上述税额标准的50%左右，但最低不超过法定税额。



## ◆广佛同城十三五规划发布 2020年两地GDP达3.9万亿

经广州、佛山市政府同意，《广佛同城化“十三五”发展规划（2016-2020）》（以下简称《规划》）已于近日正式印发。今后，广州和佛山将深化同城化体制机制创新，破除行政和市场壁垒，构建统一开放、竞争有序、充满活力的市场环境，探索具有全国示范意义的同城化路径。

“十二五”期末，广佛地区生产总值为2.61万亿元。《规划》提出，到2020年，广佛地区生产总值将达到3.9万亿元以上。

同城化发展是广州、佛山城市持续发展的重要动力。《规划》认为，“十二五”期间，广佛同城化建设取得了显著成效，广佛两市在全省经济中发展中的引擎作用进一步凸显，市、区两级联动推动同城化的格局已经基本形成。另一方面，随着广佛同城化进入全面深化合作阶段，两市总体性、制度性的协调机制有待加强，产业错位发展的一体化格局有待构建，广州空港、海港、高铁站等枢纽基础设施对佛山的辐射能力还需进一步增强。同时，两市社会民生领域合作深度不够。

## ◆市住建委发布租赁新规：出租屋人均使用面积不得低于5m<sup>2</sup>

9月30日，广州市住建委发布《关于广州市租赁住房标准的通知（征求意见稿）》，向社会征求意见。《征求意见稿》要求：出租用于居住的房屋，承租人人均使用面积不得低于5平方米，但承租人与同住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

《征求意见稿》规定，租赁住房应当符合消防、燃气、结构、治安、环保等方面的标准和要求，并具备给排水、供电等必要的生活条件；《征求意见稿》要求租赁住房应当以原规划设计或经批准改建为居住空间的房间为最小出租单位，不得违反住宅设计规范对原房屋分割搭建后出租，不得按照床位等变相分割出租；《征求意见稿》要求出租人应当在出租管理范围内设置专责服务人员、建立相应的管理服务制度，及时办理房屋租赁登记备案，落实安全管理职责，设置门禁和监控、确保消防设施设施和安全通道正常使用，并建立信息登记簿或者登记系统。



## ◆中国人民银行定向降准升级版 2018年起实施

“双节”假期前最后一个工作日的下午五点，央行发布了关于对普惠金融实施定向降准的特急通知。根据国务院部署，为支持金融机构发展普惠金融业务，着力缓解小微企业融资难、融资贵问题，提高金融服务覆盖率和可得性，为实体经济提供有效支持，央行决定将当前对小微企业和“三农”领域实施的定向降准政策拓展和优化为统一对普惠金融领域贷款达到一定标准的金融机构实施定向降准政策，并将从2018年起实施。这是一个经过全新升级后的定向降准政策。。

**点评：定向降准政策有利于引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长，改革营造良好的货币金融环境。**

## ◆佛山住建局：10万m<sup>2</sup>以上新建住宅须获绿色建筑评价标识

10月18日，佛山市住建局发布《关于加快全面推广绿色建筑的意见（征求意见稿）》

重点实施范围内的项目包括以下三类：

1、本市行政区域内新建保障性住房项目、政府投资公益性建筑、大型公共建筑；

2、禅城区，南海区，顺德大良街道、新城德胜河一河两岸区域范围、乐从镇、北滘镇、陈村镇，高明荷城街道（含西江新城）、杨和镇；三水西南街道（含三水新城）、乐平镇等镇街的新建民用建筑项目；

3、单体计容建筑面积超过2万平方米（含2万平方米）的新建大型公共建筑；总建筑面积10万平方米及以上的新建住宅小区建设项目。

《意见》还指出，纳入绿色建筑重点实施范围的所有民用建筑项目应按照国家现行《民用建筑绿色设计规范》进行设计建造，并达到《绿色建筑评价标准》或《广东省绿色建筑评价标准》的相应级别和要求，而新取得规划条件的新建民用建筑项目及新建住宅小区建设项目均应当按照绿色建筑标准进行设计建造。





## ◆成都楼市推新政：到2022年底全城只卖成品房

10月17日，成都市人民政府办公厅发布《关于进一步加快推进成都市成品住宅发展的实施意见》“以下简称《意见》要求，到2022年底，全成都市只卖成品房。

据悉，成品住宅是指在房屋竣工验收前所有功能空间的固定面铺装或涂饰完成，套内管线及开关插座、厨房和卫生间设备全部安装到位，基本达到入住条件的住宅。成品住宅建设实现了土建工程和室内装修的设计施工一体化，可大幅度减少建筑垃圾、粉尘和噪音污染。推进成品住宅建设，有利于提升城市环境品质，推动建筑节能减排和绿色发展，促进建筑业、房地产业转型升级；有利于优化住宅产品结构，减少投资性购房，促进房地产市场平稳发展。

## ◆承包地到期再延三十年 给农民吃了“定心丸”

党的十九大报告提出，保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年，引起广大农民群众和社会各界强烈反响和点赞。

农业部部长韩长赋解释称这一政策安排反映了广大农民的期盼，给农民带来实实在在的好处。农民既可以沉下心来搞生产，又可以放心流转土地经营权，还可以安心进城务工。新型农业经营主体的预期也更稳定了，可以放心投入、扩大生产，改善农田设施条件，有利于形成多种形式的适度规模经营，推进中国特色农业现代化。

我国农村土地已经进行了两轮承包，大多数地区的第二轮承包将从2023年起陆续到期。为什么十九大报告此时提出再延长三十年？韩长赋说，近年来农业人口大量转移进城，土地经营权流转面积不断增加，现代农业投入增加、设施建设规模日益扩大，无论是广大承包农户还是新型农业经营主体，都希望国家尽早明确土地承包政策下一步走向。这项政策及时回应了广大农民和农业新型经营主体的关切，充分体现了“长久不变”的精神。



## ◆长沙出台商品房公证摇号销售细则 内定房源将不复存在！

今年10月27日，长沙市住建委印发《长沙市限购区域内新建商品住房销售摇号具体操作程序》，其中明确全市限购区域内所有新建商品住房项目，凡累积购房客户大于可供房源的项目，应采取公开摇号方式销售商品住房。

长沙市政府办公厅下发《关于进一步加强房地产市场监管的通知》，其中规定，取得预(现)售许可(备案)的商品住房项目，如购房意向者多于可供房源的项目，应采取由公证机构主持的现场摇号、网络摇号等方式公开销售商品住房，摇号规则及过程应公开公示。

根据《操作程序》，开发企业提前7天向公证机构提出公开摇号公证申请，并提交公开摇号的具体规则和方案等材料。开发企业在办理商品房预售许可后，应拿出公示后的准售房源进行摇号销售，于摇号3日前在销售现场（售楼部）发布摇号公告。

### 长沙市住房和城乡建设委员会文件

长住建发〔2017〕172号

#### 长沙市住房和城乡建设委员会 关于印发《长沙市限购区域内新建商品住房 销售摇号具体操作程序》的通知

各相关单位、各房地产开发企业：

根据市人民政府办公厅《关于进一步加强房地产市场监管的通知》（长政办函〔2017〕144号）文件精神，为进一步规范本市限购区域内商品住房销售行为，我委制定了《长沙市限购区域内新建商品住房销售摇号具体操作程序》，请遵照执行。

特此通知。

长沙市住房和城乡建设委员会

2017年10月24日





## ◆佛山多停贷银行恢复房贷业务 首套利率上浮10%仍为主流

根据调查结果显示，邮蓄银行和广州银行上浮5%已经算是市面最低房贷利率，目前中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、永亨银行等在内的佛山共10家银行首套房贷均执行上浮10%以上利率，就连此前唯一有折扣的汇丰银行也无一幸免的实施了上浮利率，而东亚银行的首套房贷利率更达到了20%以上。值得一提的是，加上9月10日和9月18日的两次调整，汇丰银行房贷利率在短短一个月内已经上调了至少3次以上了。

二套房方面，与首套相比房贷利率会进一步提高，根据银行的不同，最低房贷利率从上浮10%到上浮25%不等。

## ◆珠三角去年人均GDP突破11万元

统计局数据显示，党的十八大以来，珠三角始终坚持稳中求进工作总基调，紧紧抓住珠三角规划纲要重要战略机遇，推动珠三角优化发展和转型升级，经济增长换挡不失速，始终运行在合理区间，为全省经济企稳回升贡献重要力量。其中，人均地区生产总值突破11万元大关，达11.43万元。

经济保持中高速增长。2013—2016年，珠三角地区生产总值年均增速达8.5%，比全省平均增速高0.6个百分点，对全省经济增长的贡献率达78.9%。经济总量稳步攀升，2013年突破5万亿元，2015年突破6万亿元。2016年珠三角GDP总量达6.78万亿元，占全省合计的79.3%。

人均地区生产总值突破11万元大关。珠三角经济持续快速发展，带动人均GDP稳步提升。2012年突破8万元，2013年突破9万元，2014年突破10万元，基本一年一个台阶，2016年更是迈上11万元大关，达11.43万元，按当年平均汇率折算为17205美元。参照世界经合组织2016年最新划分标准，已达到高等收入水平标准。珠三角人均GDP在全国仅处天津（11.51万元）、北京（11.47万元）之后，超过上海（11.36万元），也超过长三角16市（11.12万元）。其中，深圳突破2.5万美元，广州、珠海突破2万美元。



## ◆ 不动产登记制度将无死角 纸质信息年底前移交系统

国土资源部、住房和城乡建设部(下称“住建部”)正在为消灭不动产统一登记制度最后的“信息死角”而努力。住建部已经要求地方住房和城乡建设系统,在2017年底之前完成所有纸质房屋产权登记信息向不动产统一登记平台的复制和移交工作。

纸质房屋产权登记信息,被称为不动产统一登记制度最后的“信息死角”。完成复制移交之后,任何产权人名下的房屋信息,将全部都在不动产统一登记信息平台上出现,这对于规范保护产权人利益、提高房屋产权管理效率,甚至对地方执行限购政策等,都将产生影响。

## ◆ 新华社：“房子是用来住的,不是用来炒的”

16日闭幕的中央经济工作会议明确了2017年中国楼市发展方向,强调要促进房地产市场平稳健康发展,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落。

“这意味着决策层进一步明晰了我国房地产市场的定位,强调房地产发展的首要目标是实现‘住有所居’,让住房回归其居住属性。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说,将房地产业定位为支撑经济社会发展的民生产业,有助于挤出泡沫,促进市场健康平稳发展。

2016年,部分一二线热点城市房价一度迅猛上涨,专家指出其背后与巨额资金涌入楼市直接相关,与货币、信贷政策的宽松有直接关系。

对此,中央经济工作会议明确提出,2017年要在宏观上管住货币,微观信贷政策要支持合理自住购房,严格限制信贷流向投资投机性购房。



## ◆碧桂园与沃特玛达成320亿协议 华为400亿落地佛山

10月12日，2017第三届中国（广东）国际“互联网+”博览会在佛山开幕。在开幕式上，20个重点项目进行现场签约，总投资金额达829.1亿元。

其中，碧桂园控股（中国）有限公司与沃特玛创新联盟签订投资额达320亿元的“共建中国沃特玛新能源汽车产业创新联盟华南区域大数据运营中心协议”。

双方将在佛山合作建立大数据运营中心，并同步建设动力电池、新材料等五大研究院，引入新能源汽车高端研发、创新运营等业态。

3月31日，碧桂园与沃特玛签订战略合作协议，双方将在共建科技小镇、拓展海外市场、及新能源汽车生态等方面达成共同合作。

除此以外，华为技术有限公司与佛山市南海区人民政府签订投资额达400亿元的“智慧城市及大数据产业合作框架协议”。双方将就发展佛山市南海区智慧城市建设和大数据产业发展，云计算物联网产业进行全方位合作。

## ◆两部委联合检查房价 重点查处九个方面

近日，国家发改委、住房城乡建设部联合发出通知，部署从2017年10月30日至11月30日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。

重点查处九个方面：一是销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；二是未按规定实行“一套一标”；三是标示信息不全，没有按照规定内容明码标价，未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；四是商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；五是通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；六是以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；七是捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；八是为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；九是其他违反《商品房销售明码标价规定》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》的行为。



## ◆多地上线官方住房租赁平台 阿里、京东也有入局多地上线

近期，全国多地政府相继亮出了租房“利器”——官方租赁服务平台。

10月19日，广州名为“阳光租房”的房屋租赁信息服务平台正式对外服务。而早在今年8月21日，成都住房租赁交易服务平台就开始启动试运行；

9月29日，杭州市住房租赁监管服务平台正式上线试运行，成为全国首个正式上线运营的官方租赁服务平台。

除此以外，还有一大波城市的官方租赁服务平台在路上，如北京也在近日宣布将与京东合作建设“北京住房租赁监管平台”，深圳、佛山、厦门、武汉等城市正在积极筹备中，据接近政府人士透露，深圳的官方租赁平台预料明年可面世。





## ◆ 魁奇路快速化加快施工 岭南大道南北向有望年底通车

魁奇路快速化改造工程实为路口立交化改造，路线全长890米，分三个施工阶段，预计2018年10月底完工。其中第一阶段施工主要内容为绿化迁移及管线迁移，已于今年3月完成，而今年4月开始进入第二阶段的通道主体施工，目前现场开展的工序为土方开挖及外运，以及钢支撑的加设。

工人在隧道上方做钢支撑、挖土机在数米深的地下持续作业、渣土车不间断来回运土。国庆期间，魁奇路快速化改造工程的100多名工人坚守岗位，只为“尽快还路于民”。目前，该工程已进行到第二阶段，正在对下穿隧道主体进行开挖，今年年底有望开通魁奇路快速化岭南大道南北向的交通。目前隧道开挖的地点主要集中在魁奇路的中国电信大楼背后，该处的隧道上方有工人正在安装钢管支撑，而隧道内四五台挖土机正在挖基坑。这个位置是整条隧道最深的地方，必须挖到18.9米深，是施工难度最大的地方。

## ◆ 佛山地铁三号线开工 狮山站进度最快

2辆混凝土泵车、6辆混凝土罐车、50位工人两班倒连续作业17个小时，佛山地铁三号线狮山站的第一块底板于10月5日下午浇筑完成，是该线路同期开工的几个站点中进度最快且首个进入结构施工的站点。当天浇筑的是盾构井底板，是整个狮山站点位置最深、难度最大部分。因浇筑工序要求必须连续施工，该工地从10月3日晚11时便开始浇筑，共出动2辆泵车、6辆罐车不间断作业，而50位工人分早晚两班，也是连续作业，一直持续至4日下午4时才完成第一块底板浇筑，共浇筑了混凝土618立方米。

据了解，全长335米的狮山站于去年11月开工，同期开工的还有水口、美旗等4个站点，目前狮山站却是几个站点中施工进度最快的。焦晓峰告诉记者，主体结构施工大概需要8个月，预计明年五六月份就能完成，随后再进行内部结构、附属结构建设。



## ◆广湛高铁要来啦！时速350公里 途经7大城市

日前，广东省铁路建设投资集团有限公司发布《广州至湛江客运专线项目可行性研究及初步设计招标公告》，“广湛客运专线”高铁项目的前期工作又向前迈进了一步。

“广湛客运专线”时速拟设计为350公里，全长约421公里。规划铁路线路从广州出发，途经佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名，终至湛江西站。

广州枢纽内设往广州北站的联络线有两条，双线总长度为约17.8公里；往广河客专的联络线双线长度为约9.7公里。湛江西动车停车场走行线长度双线约5.0公里。广湛高铁将大大减轻广州南站的客流压力，与广珠城际以及在建深圳至湛江铁路的客流形成错位运营。同时，广湛高铁还会接入广州火车站。目前正在抓紧推进前期工作。

## ◆广佛同城进一步加强交通路网轨道对接

10月17日，广佛同城项目建设相关工作协调会召开。协调会就轨道、路网建设及污水治理等多个具体项目明确了推进时间和责任单位。广州市副市长马文田及佛山市副市长赵海、市政协副主席郑灿儒出席会议。

广佛两地相关部门、单位就具体交通路网、轨道项目在协调会上明确了推进具体时间和责任单位，进一步加强佛山、广州两地交通路网、轨道对接。轨道建设方面，协调会就在建的广州地铁7号线顺德段项目中涉及广州方面的用地问题提出解决时间，并对佛山地铁2号线广州段的质量监督和安全监管事项进行协调。此外，处于立项前期阶段的佛山地铁6号线、11号线等项目也进行了规划对接协调。此次协调会还着重就两地路网提升和广佛跨界河涌治理进行沟通。未来，海华大桥、番海大桥、碧江大桥、沉香沙大桥和大坦沙大桥5座桥梁将推动广佛两地路网提升，会上也就桥梁建设选址、规划和具体建设责任单位等内容进行沟通协调。





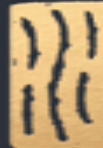
## ◆市住建局将制定2018-2020年绿地建设三年行动计划

10月26日，佛山市住建管理局举行了绿化建设工程观摩活动的座谈会。会上指出，下一步，市住建管理局将制定2018-2020年绿地建设三年行动计划，努力实现每个镇（街）至少建一个5公顷以上的公园、每个行政村至少建一个公园的目标。

今年佛山计划建设绿地317.76万平方米，其中公园绿地193.73万平方米。目前已完成公园绿地面积165公顷。其中，建成的城市公园有五峰山公园北门工程、南海桂城金融公园、顺德大良德民路东延线绿化景观工程、丹灶仙湖广场及喷泉水舞声光秀项目、凤凰公园二期、秀丽河堤围综合整治工程等。

此外，按照创森要求，2016-2017年佛山要大力增加城区公园绿地总量，规划新建各类公园面积600公顷。目前实际完成新建、改造公园657.20公顷。



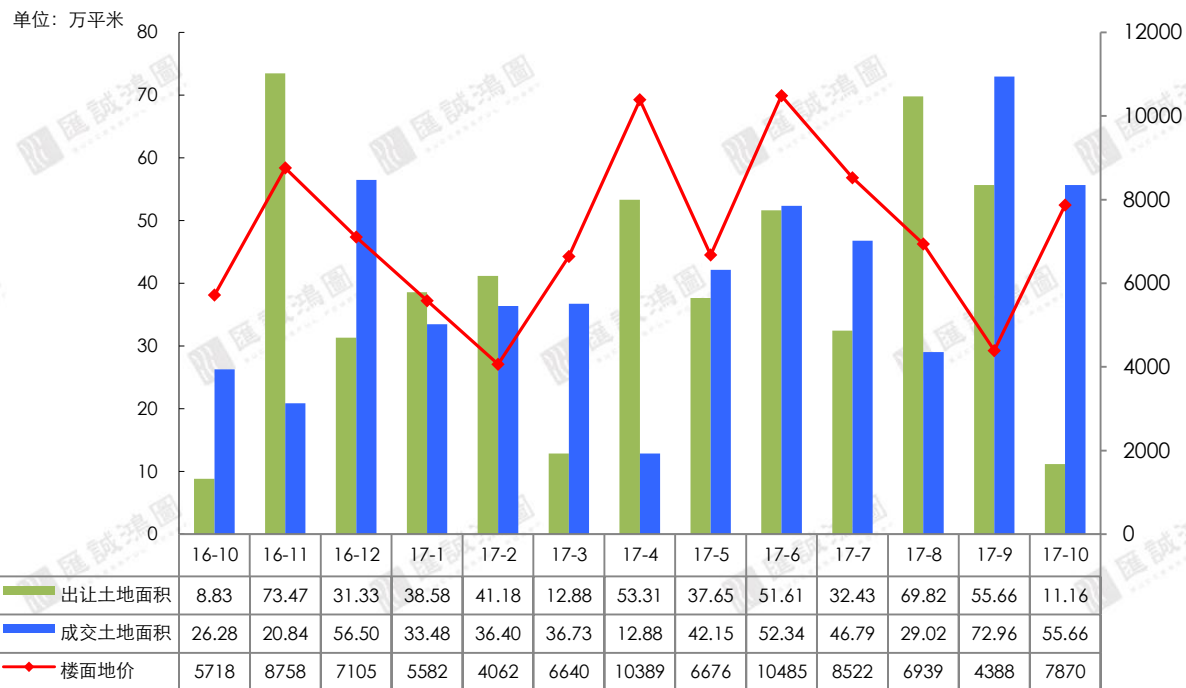
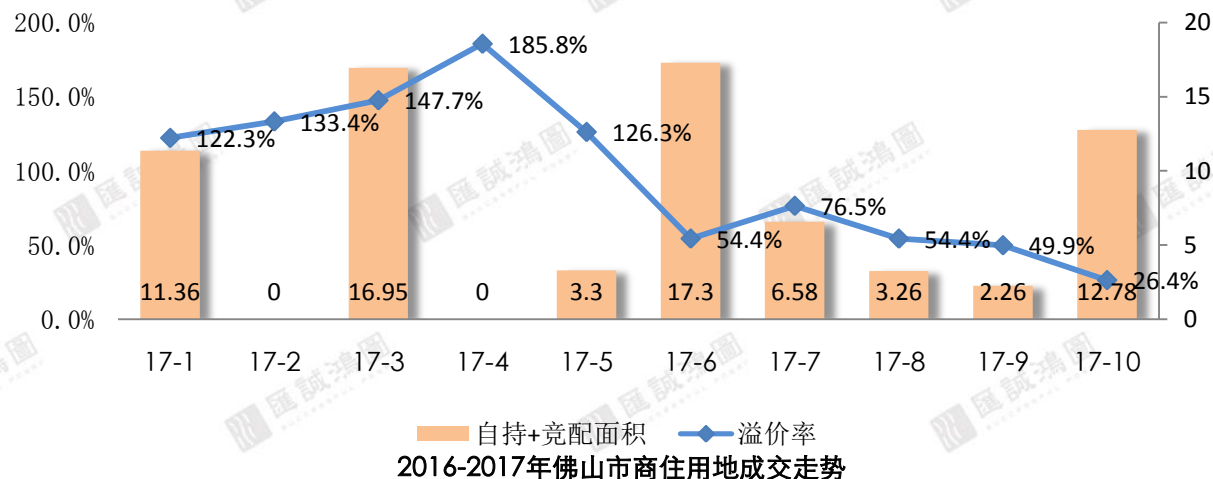


## 二、土地市场

# 土地市场：推地量创年内新低，进取的龙光月揽三地

- 供应方面：10月，佛山仅新增4宗商住用地，商服用地及住宅用地分别供应两宗，合计推地11.16万m<sup>2</sup>，环比减少79.9%，创年内供地最低值，但对比去年同期，增加26.4%。
- 成交方面：10月，佛山商住土地市场9月挂牌地块全部成交，共11宗商住、金融用地，占地55.66万m<sup>2</sup>，环比减少23.7%，其中3宗为商服用地；本月楼面价7870元/m<sup>2</sup>，环比上升79.4%。
- 溢价方面：本月溢价率仅为26.4%，竞配总建筑面积为12.76万m<sup>2</sup>，其中越秀地块竞配面积达6.9万m<sup>2</sup>。
- 房企方面：又一新面孔金科进军佛山，以15714.29元/m<sup>2</sup>楼面价夺得顺德创智城靓块、越秀年内首次出手、美的与万科做邻、进取的龙光月揽三地块。

佛山2017年成交商住用地溢价率及竞配面积走势图



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 商住土地成交明细

区域	属性	土地面积 (万平米)	可建面积 (万平米)	容积率	成交时间	成交价(万元)	自持面积 (万平米)	自销人才 面积	竞配建面 (万平米)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
南海	商住	11.70517	40.9681	3.5	2017/10/10	626811	1		6.904	18400.93	越秀	25%	南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段
高明	商服	1.971673	4.92918 3	2.5	2017/10/11	4735				960.6055	佛山市高明区禾亿投资开发有限公司	2%	高明区更合镇经一路以东、合和大道以南
三水	商住	5.642471	14.1061 8	2.5	2017/10/11	55800				3955.714	深圳市龙光房地产有限公司	9%	三水区乐平镇中心城区9号
高明	商住	4.335396	13.0061 9	3	2017/10/13	46112				3545.389	深圳市龙光房地产有限公司	87%	高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北
顺德	商务金融	6.264792	24.2297 3	A区不高于4.5,B区不高于5.5	2017/10/16	38434				1586.233	碧桂园	0%	顺德区大良新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块
顺德	商务金融	5.547397	14.9542 7	A区、B区均不高于3.0	2017/10/16	25595				1711.551	碧桂园	0%	顺德区大良顺德新城创智城片区碧桂园以东、东乐路以南地块
三水	商住	6.582833	17.7736 5	2.7	2017/10/19	85800			0.09	4851.94	深圳市龙光房地产有限公司	50%	三水区乐平镇新城区C区14号
顺德	住宅	0.539083	0.6469	1.2	2017/10/24	7116				11000.16	佛山市顺德区和睿企业管理有限公司	47%	顺德区北滘镇新城区04-B-06地块
顺德	商住	6.494444	14.4453 5	2.5	2017/10/26	158899		0.45	4.3336	15714.29	金科地产	31%	顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块
顺德	商住	2.037918	5.09479 5	2.5	2017/10/27	38000				7458.593	美的地产	24%	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块
顺德	商住	4.543228	12.7210 4	2.8	2017/10/27	94000				7389.334	万科地产	23%	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块

# 月成交重点地块（一）

SUCCESSFUL POWER

## 南海桂城TD2017(NH)XG0006号地块

**成交时间：2017.10.10**

地块性质：商住

占地面积：11.71万平方米

容积率：3.5

建筑面积：40.97万平方米

出让底价：50亿元

**成交总价：62.6811亿元**

**溢价率：25.4%**

**楼面地价：18401元/平方米**

**自持面积：10000平方米**

**配建面积：50840+15000+3200**

**竞得者：越秀地产**

地块位置：南海区桂城街平西社区上

海桥北工业区地段



# 月成交重点地块（一）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**宗地位于桂城街平西社区上海桥北工业区地段，桂平东路以南、深海路以东，周边有依岸康堤、南海怡丰城、瀚天科技城、富丰新城、桂城中学、聚龙市场等，生活配套成熟。

**交通情况：**地块周边有佛山一环、广珠西线高速、南海新交通有轨电车1号线、永安路等，交通便捷。

**周边楼盘：**目前，地块附近在售楼盘不多，有万科金色家园、依岸康堤花园、海伦堡海汇广场、南海怡丰城等项目。



# 月成交重点地块（二）

SUCCESSFUL POWER

高明更合TD2017(GM)WG0032号  
地块

**成交时间：2017.10.11**

地块性质：商服

占地面积：1.97万平方米

容积率：2.5

建筑面积：4.93万平方米

出让底价：4635万元

**成交总价：4735万元**

**溢价率：2.2%**

**楼面地价：961元/平方米**

**竞得者：禾亿投资**

地块位置：高明区更合镇经一路以东、合和大道以南



# 月成交重点地块（二）

**周边配套：**此次出让地块位于更合镇经一路以东、合和大道以南，周边除了广茂加油站、小洞幼儿园和小洞村妇女学校外，其他生活配套严重匮乏。

**交通情况：**宗地交通条件一般，位于合和大道及经一路交合处，附近有广明高速。

**周边楼盘：**目前，地块周边几乎没有任何住宅项目在售，大部分为村民自建房。





# 月成交重点地块（三）

SUCCESSFUL POWER



## 三水乐平TD2017（SS）WG0040号地块

**成交时间：2017.10.11**

地块性质：商住

占地面积：5.64万平方米

容积率：2.5

建筑面积：14.11万平方米

出让底价：51000万元

**成交总价：55800 万元**

**溢价率：9.4%**

**楼面地价：3956元/平方米**

**竞得者：深圳市龙光房地产有限公司**

地块位置：三水区乐平镇中心城区9号



# 月成交重点地块（三）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**宗地附近布局较多五金、电器、纺织和铝业等公司及工厂，居住环境一般。而生活教育配套集中在地块的西面，靠近佳润超市、冠军广场、华盛广场、华盛乐平市场。此外，步行18分钟即可到达乐平镇小学和乐平中学。

**交通情况：**宗地位于工业路西侧，与河涌相望。附近有佛清从高速，道路交通条件成熟。

**周边楼盘：**目前，地块周边有雍翠新城在售和纯新盘乐平碧桂园。雍翠新城预计年内推出20/21座洋房新品，涵盖75-90平两三房，带装修发售，售价待定。乐平碧桂园预计将于10月份开放样板房及示范区，最快11月开盘，面积涵盖89-124平三四房，暂无吹风价。



# 月成交重点地块（四）

SUCCESSFUL POWER

高明杨和TD2017(GM)WG0033  
号地块

成交时间：2017.10.13

地块性质：商住

占地面积：4.34万平方米

容积率：3

建筑面积：13.01万平方米

出让底价：24712万元

成交总价：46112万元

溢价率：86.6%

楼面地价：3545元/平方米

竞得者：深圳市龙光房地产有限公司

地块位置：高明区杨和镇杨西大道以  
东、三和路以北



# 月成交重点地块（四）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：** 出让地块地处杨和镇中心地段，位于杨西大道以东、三和路以北，周边有杨和镇政府、文化活动中心、人和市场、高明区人民医院杨和分院、连运来百货等，生活配套成熟。

**交通情况：** 地块周边道路众多，有三和路、杨西大道、高明大道等主干道。

**周边楼盘：** 地块西侧紧邻美的地产今年3月竞得的商住地，楼面价2971元/m<sup>2</sup>。周边还有雅居南湾、阳光新城、云山诗意花园等成熟楼盘，二手房均价约5500-6000元/m<sup>2</sup>，雅居南湾新一期带装修新房均价7400-8100元/m<sup>2</sup>。恒大地产在明城泰康山风景区旁布局新盘——恒大山湖郡，距离杨和出让地块约13.8公里。



# 月成交重点地块（五、六）

	地块一	地块二
<b>编号</b>	TD2017 (SD) WG0038号	TD2017 (SD) WG0039号
<b>成交时间</b>	2017.10.16	2017.10.16
<b>地块性质</b>	商服	商服
<b>占地面积</b>	6.26万m <sup>2</sup>	5.55万m <sup>2</sup>
<b>容积率</b>	: A区≤4.5,B区≤5.5	3
<b>建筑面积</b>	24.23万m <sup>2</sup>	14.95万m <sup>2</sup>
<b>出让底价</b>	38434万元	25595万元
<b>成交总价</b>	38434万元	25595万元
<b>溢价率</b>	0%	
<b>楼面地价</b>	1586元/m <sup>2</sup>	1712元/m <sup>2</sup>
<b>竞得者</b>	碧桂园地产集团有限公司	
<b>地块位置</b>	顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地块	大良新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块



# 月成交重点地块（五、六）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块周边有顺峰山公园、华侨城、广东同江医院等配套，也有顺德第一中学、逢沙小学、顺德职业技术学院等教育资源。

**交通情况：**地块周边拥有广珠城轨学院站、顺德港、碧桂路等，不少路网也正处于规划或施工阶段。其中，佛山地铁3号线已于去年11月正式动工，未来附近规划有创意园等站点，交汇肇顺南城际轨道，全线预计最快2022年开通试运行。

**周边楼盘：**地块周边目前在售楼盘有保利碧桂园悦公馆、碧桂园钻石湾、阳光城云谷等。



# 月成交重点地块（七）

SUCCESSFUL POWER

## 三水乐平TD2017（SS）WG0025号地块

**成交时间：2017.10.19**

地块性质：商住

占地面积：6.58万平方米

容积率：2.7

建筑面积：17.77万平方米

出让底价：57300万元

**成交总价：85800万元**

**溢价率：49.7%**

**竞配面积：900m<sup>2</sup>**

**楼面地价：4852元/平方米**

**竞得者：深圳市龙光房地产有限公司**

地块位置：三水区乐平镇新城C区14号



# 月成交重点地块（七）

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



**周边配套：** 出让的地块位于齐力大道以东，与乐平唯一一家医院欣华医院对角相望。地块以东靠近乐平市场、乐平镇政府、凯迪威酒店、乐平中学、乐平汽车站等，基本配套完备。

**交通情况：** 地块周边道路众多，有乐华西路、齐力大道以及沈海高速等。

**周边楼盘：** 地块周边新建项目包括有雍翠新城、乐平碧桂园和盛凯尚城，均聚集在地块东面。其中，雍翠新城预计8月中开售75-90m<sup>2</sup>二三房，带装修发售，吹风价9000元/m<sup>2</sup>；而盛凯尚城在清2套洋房尾货单位，售价约8000元/m<sup>2</sup>。

乐平碧桂园预计将于10月份开放一期样板房及示范区，最快11月开盘，面积涵盖89-124m<sup>2</sup>。

此外，龙光于11日以3956元/m<sup>2</sup>刷新乐平楼面价记录。





# 月成交重点地块（八）

SUCCESSFUL POWER

## 顺德北滘TD2017（SD） XG0020地块

**成交时间：2017.10.24**

地块性质：住宅

占地面积：0.54万平方米

容积率：1.2

建筑面积：0.65万平方米

出让底价：4852万元

**成交总价：7116万元**

**溢价率：46.7%**

**楼面地价：11000元/平方米**

**竞得者：佛山市顺德区和睿企业管理  
有限公司**

地块位置：顺德区北滘镇新城区04-  
B-06地块



# 月成交重点地块（八）

SUCCESSFUL POWER



**周边配套：**本次出让地块位于顺德北滘新城地段，位于美的君兰江山社区内，周边有君兰高尔夫国际俱乐部、君兰河岸公园、美的总部大楼、怡和中心、北滘文化中心、北滘医院、北滘公园等，生活配套完善。

**交通情况：**在建的佛山地铁3号线与广州地铁7号线顺德段将在北滘新城交汇，7号线规划中的林头站距离本次出让地块仅600米左右距离。周边还有美的大道、君兰大道、京珠线、林上路等城市主干道，快速通达顺德陈村、禅桂及广州南站等地。

**周边楼盘：**片区内品牌楼盘林立，有美的君兰江山、雅居乐英伦首府、合景天銮、美的绿城凤起兰庭等，一手住宅均价约21000-26000元/m<sup>2</sup>。

为更好地相应“广州大学城卫星城”的定位，顺德区政府大力发展人才住房项目，北滘更是首个“吃螃蟹”的地区，很多优质地块出让均与配件人才住房挂钩。9月28日，美的领贤公馆销售中心及样板房开放，是顺德首个人才专卖房项目，定价9800元/m<sup>2</sup>，已启动认筹登记。



# 月成交重点地块（九）

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

## 顺德大良TD2017（SD）XG0021号地块

**成交时间：2017.10.26**

地块性质：商住

占地面积：6.49万平方米

容积率：2.5

建筑面积：14.45万平方米

出让底价：121434万元

**成交总价：158899万元**

**溢价率：30.9%**

**竞配面积：43336m<sup>2</sup>**

**自行销售人才住房面积：4500m<sup>2</sup>**

**楼面地价：15714元/平方米（不计自销人才住房面积及建安成本）**

**竞得者：金科地产**

地块位置：顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块



# 月成交重点地块（九）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**目前周边有顺峰山公园、华侨城、广东同江医院等配套，也有顺德第一中学、逢沙小学、顺德职业技术学院等教育资源。

**交通情况：**片区拥有广珠城轨学院站、顺德港、碧桂路等，不少路网也正处于规划或施工阶段。其中，佛山地铁3号线已于去年11月正式动工，未来附近规划有创意园等站点，交汇肇顺南城际轨道，全线预计最快2022年开通试运行。

**周边楼盘：**在售楼盘有保利碧桂园悦公馆、碧桂园钻石湾、力合阳光城云谷等。其中，力合阳光城云谷预计9月30日开盘加推13座洋房新品，建面为90-124平米，楼高26层，2梯4户，吹风价约16800-19000元/平；保利碧桂园悦公馆最快10月底加推二期洋房新品，面积涵盖96-166平米，售价待定。



# 月成交重点地块（十、十一）

SUCCESSFUL POWER

	地块一	地块二
交易编号	TD2017 (SD) XG0022	TD2017 (SD) XG0023
土地性质	商住	
成交时间	2017.10.27	
占地面积	2.04万m <sup>2</sup>	4.54万m <sup>2</sup>
容积率	≤2.5	≤2.8
建筑面积	5.09万m <sup>2</sup>	12.72万m <sup>2</sup>
出让底价	30569	76327
成交总价	<b>38000</b>	<b>94000</b>
溢价率	24.3%	23.2%
竞配面积	——	——
楼面地价	<b>7459</b>	<b>7389</b>
竞得者	<b>美的地产</b>	<b>万科地产</b>
地块位置	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块



# 月成交重点地块（十、十一）

SUCCESSFUL POWER



**周边配套：**地处杏坛镇昌教小区附近，毗邻昌教小学，地块以南1公里范围内还有昌教幼儿园、齐杏小学和林文恩中学，教育设施齐全。另一方面，地块以北则聚集着大量的塑料五金厂房，形成了一定的产业规模。

**交通情况：**地块周边道路发达，有齐海路、新齐宁路等道路交通。

**周边楼盘：**地块周边除了昌教小区和明日桃园两个二手小区外，并无任何新盘在售。参考经纬最新的月报，杏坛8月的一手房建面成交均价为9994元/m<sup>2</sup>



# 近期商住土地出让预告

SUCCESSFUL POWER



区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	成交日期	起始价 (元/平方米)
高明	明城	2017/10/21	TD2017(GM)WG0042	高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	商住	4.00	10.00	2017/11/22	22762
三水	云东	2017/10/21	TD2017(SS)WG0050	三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	商住	5.30	15.89	2017/11/22	87600
禅城	兆祥	2017/10/25	TD2017(CC)WG0002	禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商服	0.36	1.46	2017/11/23	4509
南海	桂城	2017/10/31	TD2017(NH)WG0010	南海区桂城广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-12地块	商服	1.50	7.94	2017/11/30	17115

# 近期商住土地出让预告图示

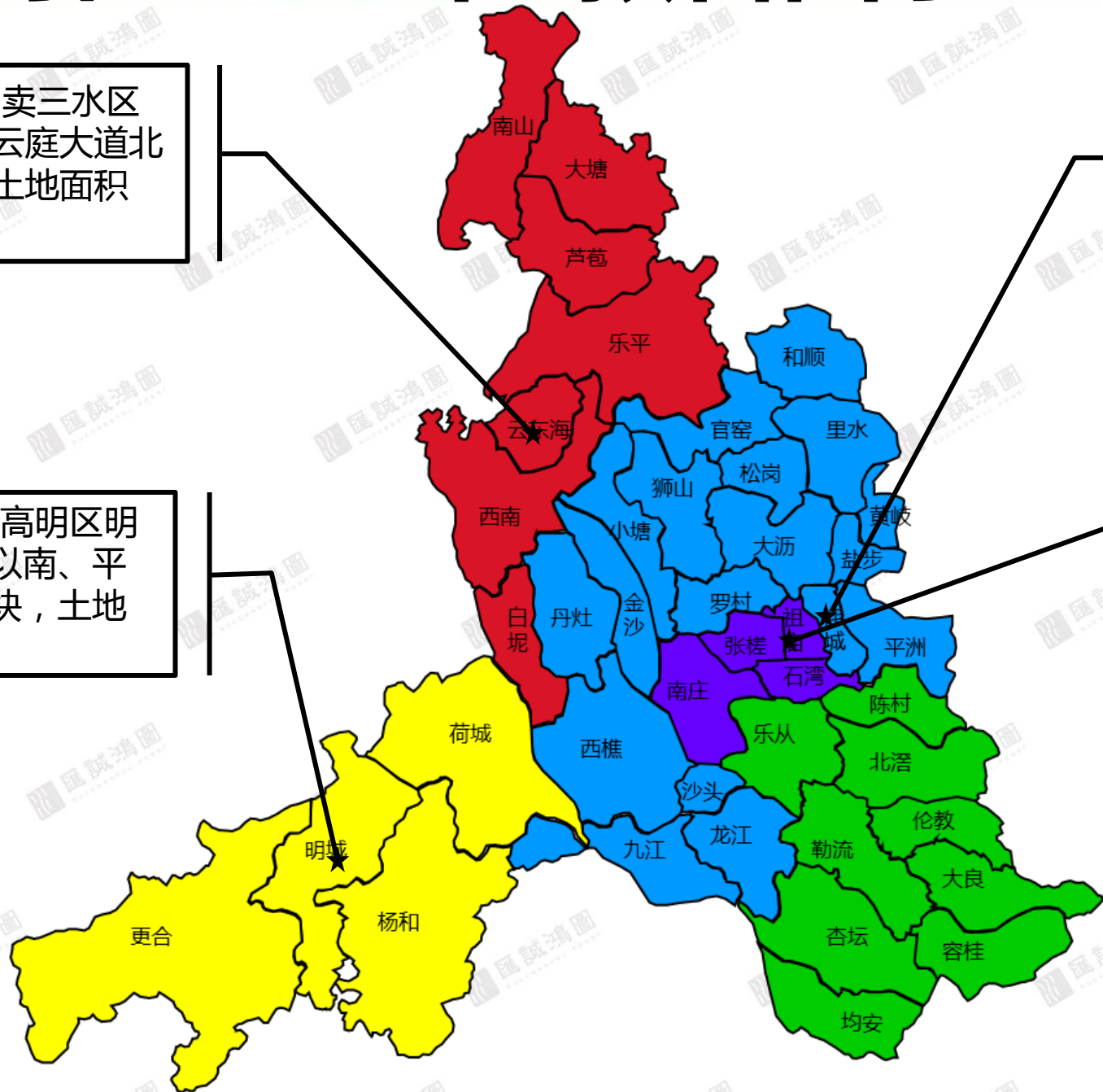
SUCCESSFUL POWER

11月22日拍卖三水区云东海街道云庭大道北侧地块八，土地面积5.3万m<sup>2</sup>。

11月30日拍卖南海区桂城广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-12地块，土地面积1.5万m<sup>2</sup>。

11月22日拍卖高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西地块，土地面积4万m<sup>2</sup>。

11月23日拍卖禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧地块，土地面积0.36万m<sup>2</sup>。



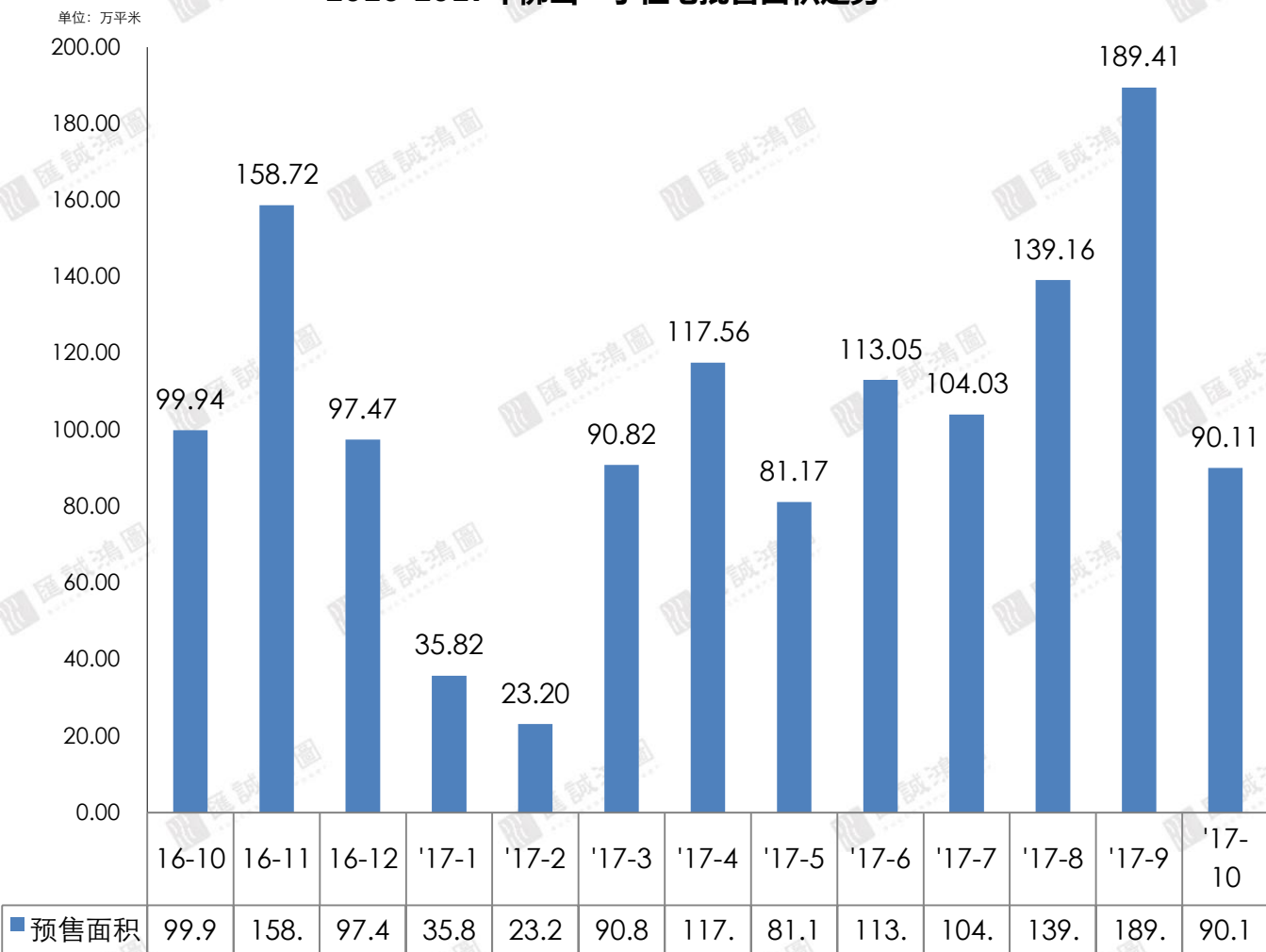




# 三、住宅市场

# 住宅供应市场：10月，新建商品住宅新增供应90.11万m<sup>2</sup>，环比减少52.4%，同比减少9.8%，供应大幅回落

### 2016-2017年佛山一手住宅批售面积走势



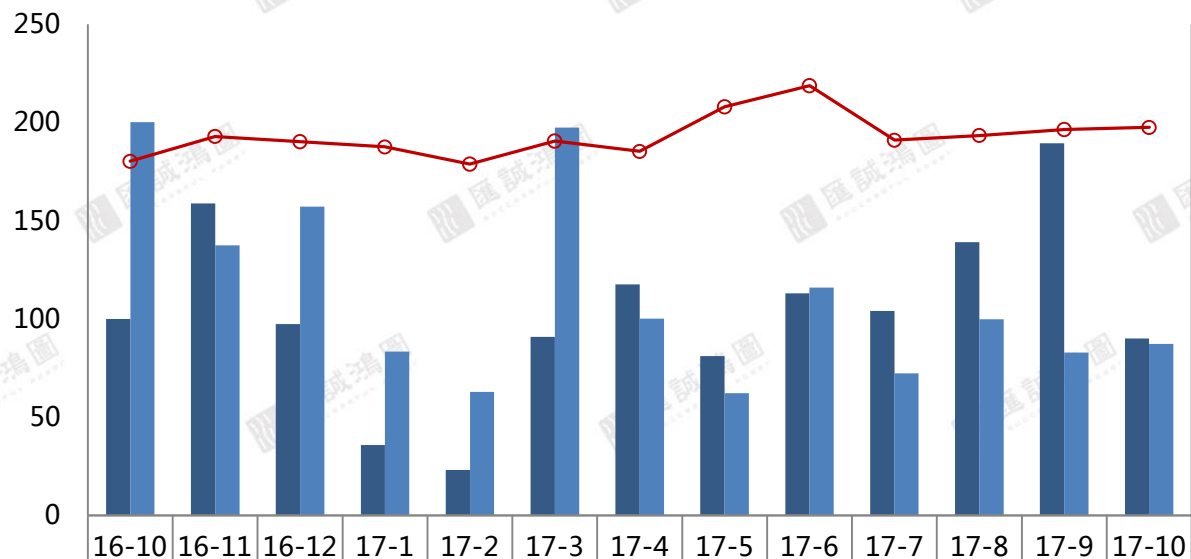
### 2017年10月佛山市住宅批售面积TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	批售面积 (万平方米)	批售套数
1	绿地丽雅香榭花苑	南海	108112.2	1116
2	容桂碧桂园	顺德	60664.61	706
3	融创三江府	三水	54823.57	509
4	保利西悦湾花园	顺德	51787.31	516
5	山林水语新城	南海	49189.14	428
6	融腾湖滨曦园	禅城	46143.43	324
7	保利紫山国际花苑	南海	41682.61	377
8	天鹅湖花园	顺德	37096.59	197
9	君御海城	高明	36445.8	300
10	万科金色雅苑	禅城	35476.05	399

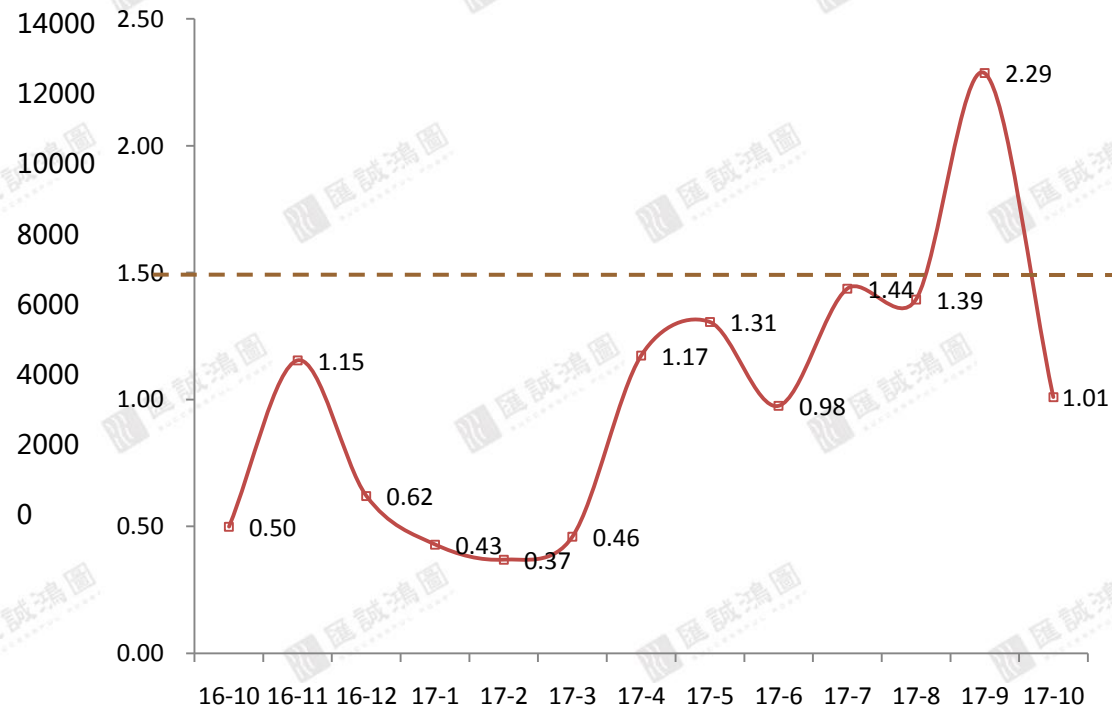
# 住宅成交市场：“银十”成交不冷不热，量价小幅上升

- 成交方面：10月，佛山新建商品住宅成交87.27万m<sup>2</sup>，环比增加5.4%，同比减少56.4%。
- 成交均价：10月，佛山楼市成交均价为11060元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.5%，同比上涨9.6%。

### 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



# 供应面积段：各面积段均环比减少；三水区环比减幅最大

SUCCESSFUL POWER

2017年10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	82	529	235	109	124	231	119	1429	17%	-48%
南海	0	214	1215	510	587	215	75	0	2816	33%	-39%
顺德	0	794	513	841	204	128	23	51	2554	30%	-41%
三水	30	105	109	249	260	79	0	18	850	10%	-80%
高明	0	65	130	221	152	231	0	2	801	9%	-44%
总计	30	1260	2496	2056	1312	777	329	190	8450	100%	-51%
占比	0.4%	14.9%	29.5%	24.3%	15.5%	9.2%	3.9%	2.2%	100%		
环比	-95.9%	-54.5%	-40.1%	-39.4%	-62.9%	-54.5%	-21.9%	-72.7%	-51.5%		

# 成交面积段：65-85m<sup>2</sup>的户型环比增幅最大，130m<sup>2</sup>以上的户型成交占比达15.8%

SUCCESSFUL POWER

2017年10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	76	99	263	394	283	336	93	29	1573	19%	26%
南海	192	231	636	332	414	150	37	64	2056	25%	-33%
顺德	61	782	282	339	183	85	72	95	1899	23%	91%
三水	2	118	588	439	568	176	25	17	1933	24%	-7%
高明	107	95	166	87	90	89	2	11	647	8%	23%
总计	438	1325	1935	1591	1538	836	229	216	8108	100%	2%
占比	5.4%	16.3%	23.9%	19.6%	19.0%	10.3%	2.8%	2.7%	100%		
环比	-52.8%	92.3%	-11.8%	8.2%	8.3%	6.0%	11.2%	-12.6%	2.1%		

# 库存：受9月供应大增，住宅去库存周期上升至7.1个月，去化周期持续增长

SUCCESSFUL POWER



2017年9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	433	867	1869	1460	1510	1094	475	1017	<b>8725</b>	11%	22%	<b>7.1</b>
南海	2325	2469	10613	3683	7433	4482	1379	2615	<b>34999</b>	44%	2%	<b>8.5</b>
顺德	2107	5659	2426	3861	2372	881	652	1332	<b>19290</b>	24%	22%	<b>6.6</b>
三水	544	1261	2668	1715	2680	1387	601	1152	<b>12008</b>	15%	13%	<b>6.0</b>
高明	608	248	597	525	968	783	213	670	<b>4612</b>	6%	20%	<b>4.9</b>
<b>总计</b>	<b>6017</b>	<b>10504</b>	<b>18173</b>	<b>11244</b>	<b>14963</b>	<b>8627</b>	<b>3320</b>	<b>6786</b>	<b>79634</b>	100%	11%	<b>7.1</b>
<b>占比</b>	<b>8%</b>	<b>13%</b>	<b>23%</b>	<b>14%</b>	<b>19%</b>	<b>11%</b>	<b>4%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>			
<b>环比</b>	<b>-14%</b>	<b>24%</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>14%</b>	<b>17%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>11%</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：南海仅一盘上榜，顺德5盘霸屏，时代百盈达花园表现突出

SUCCESSFUL POWER

2017年10月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按套数） 2017年10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	时代百盈达花园	三水	616	64135.84	7658
2	伦教碧桂园	顺德	385	40568.86	11445
3	绿地璀璨家园	禅城	322	42730.43	13845
4	碧桂龙悦府	顺德	298	25270	12121
5	佳兆业金域花园	顺德	278	23358.57	12331
6	龙江碧桂园华府	顺德	228	27137.4	12769
7	融创望江府	禅城	206	25683.94	13278
8	容桂碧桂园	顺德	203	18647.33	11844
9	鸿安花园	三水	194	20894.64	——
<b>10</b>	<b>桂丹颐景园</b>	<b>南海</b>	<b>174</b>	<b>7306.259</b>	<b>10529</b>

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	时代百盈达花园	三水	616	64135.84	7658
2	绿地璀璨家园	禅城	322	42730.43	13845
3	伦教碧桂园	顺德	385	40568.86	11445
4	龙江碧桂园华府	顺德	228	27137.4	12769
5	融创望江府	禅城	206	25683.94	13278
6	碧桂龙悦府	顺德	298	25270	12121
7	佳兆业金域花园	顺德	278	23358.57	12331
8	鸿安花园	三水	194	20894.64	——
9	容桂碧桂园	顺德	203	18647.33	11844
10	山水龙盘花园	三水	168	18511.23	7480

# 开发商成交排行榜：两本地房企上榜，碧桂园领衔成交

2017年10月佛山市开发商商品房成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

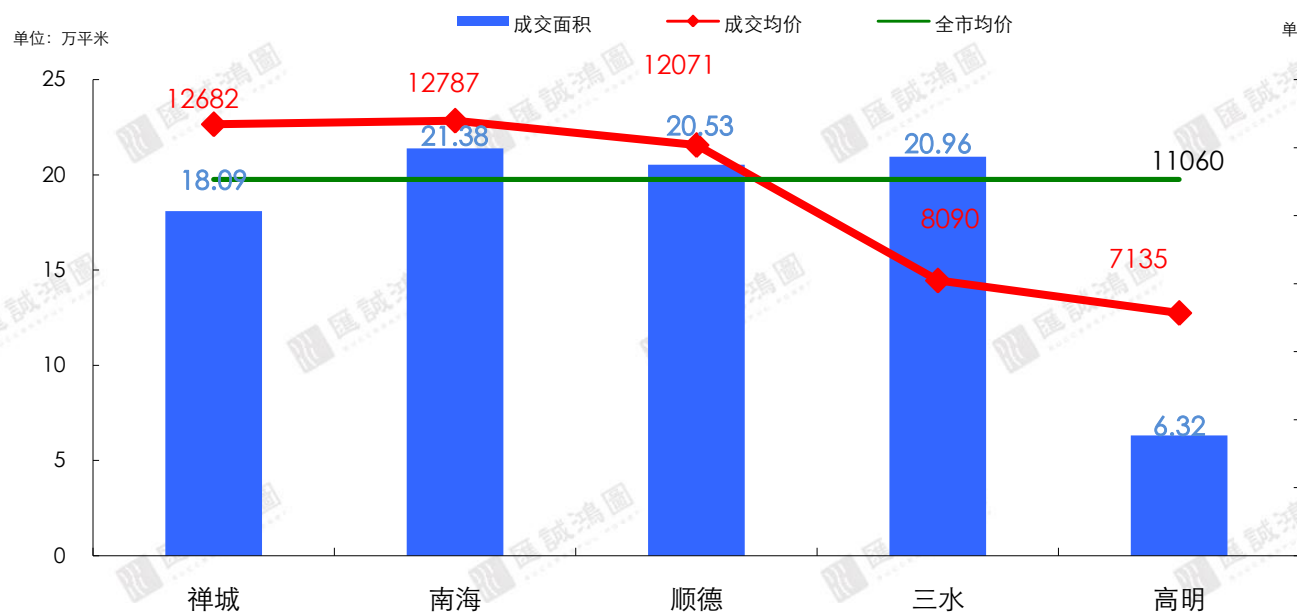
排名	项目名称	签约套数	签约面积（万平方米）
1	碧桂园	2745	18.59
2	万科	1365	8.49
3	保利	984.5	4.91
4	澜石房地产（利豪花园）	770	2.20
5	时代	753	7.67
6	绿地	595	6.29
7	中铁	510	1.42
8	恒大	446	4.86
9	南海鸿晖房地产	379	1.07
10	龙光	323	3.02



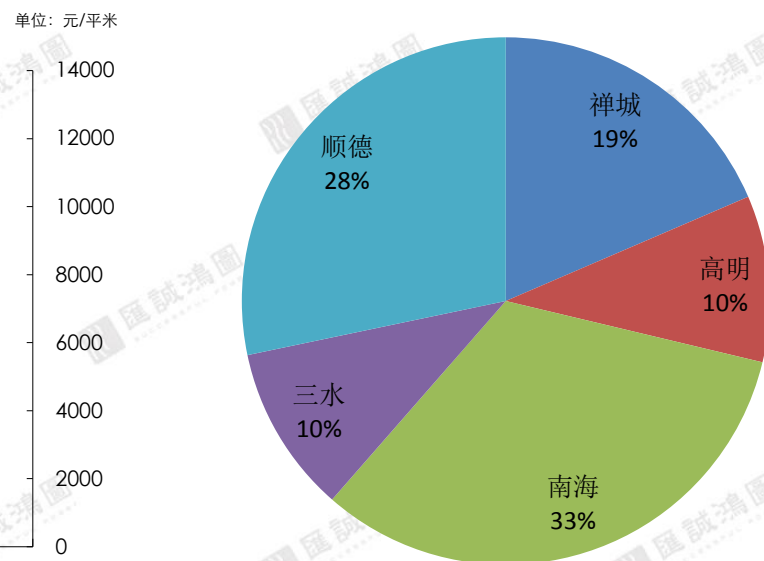
# 住宅区域市场：三水及高明供应垫底；顺德成交占比重回前三

- 供求情况：10月，顺德供应重回第二，三水及高明垫底；顺德成交占比重回前三，环比增加了97.8%；南海及三水成交环比下滑，其中南海区环比减幅达29.1%；
- 成交均价：10月，南海及高明成交均价小幅上涨3%，其余三区均小幅下降；禅城、南海、顺德价格均超12000元/m<sup>2</sup>。

2017年10月佛山市各区一手住宅成交情况



2017年10月佛山各区一手住宅批售情况

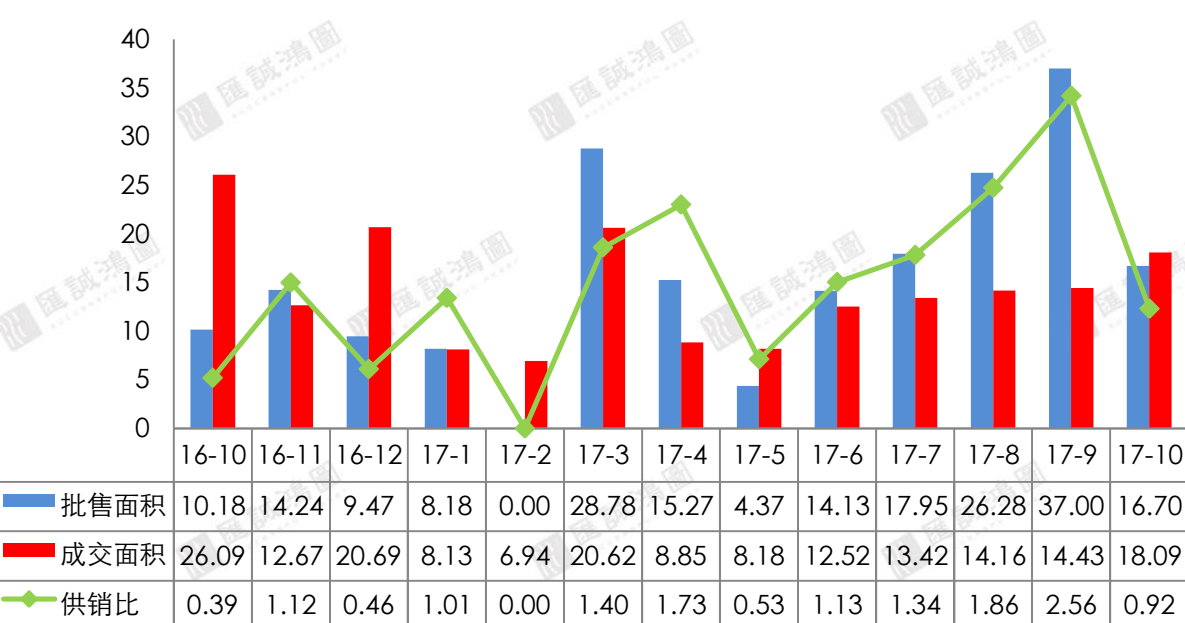


# 区域市场-禅城区：供应大幅下滑，成交持续上扬，均价受富力新居影响小幅下滑

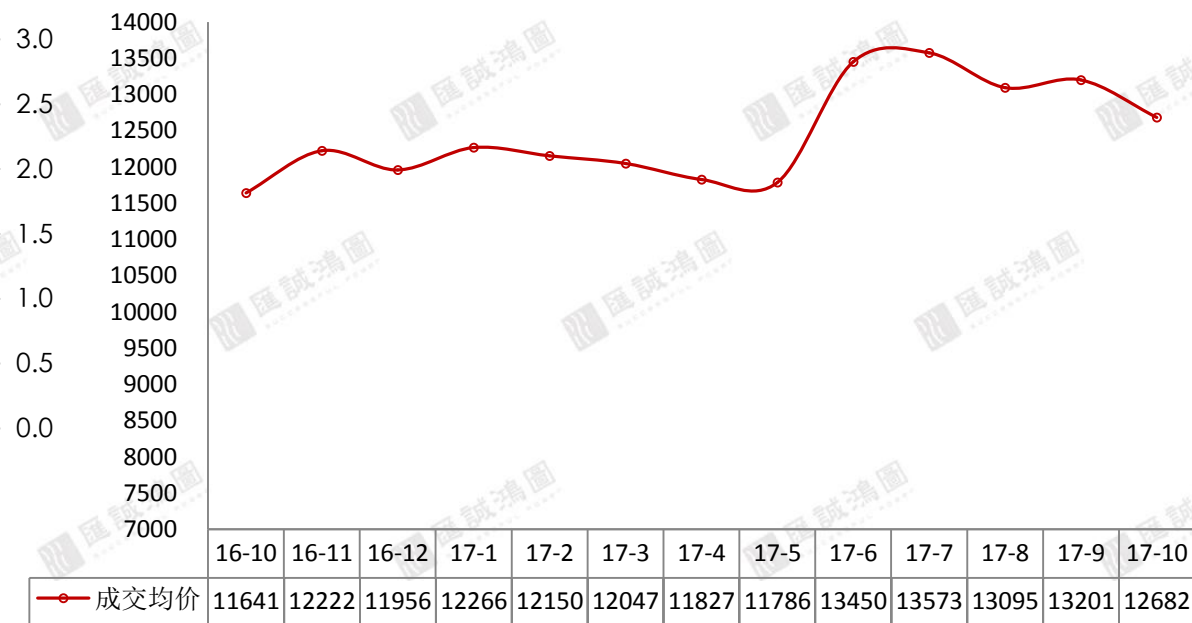
SUCCESSFUL POWER

- 供应：10月份，禅城供应大幅下滑，共推出9个预售证，供应量合计为16.7万平米，环比减少54.9%，同比去年同期增加了64.1%；供销比0.92：1，该月市场表现供不应求。
- 成交：10月份，禅城区成交量为18.09万平米，环比增加25.4%；受低价保障房项目富力新居网签量大影响，成交均价12682元/平米，环比下降3.8%。楼盘成交套数前三名分别为：绿地璀璨家园成交322套，均价为13845元/平米；融创望江府成交206套，均价12378元/平米；富力新居成交173套，均价为7819元/平米。

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：仅150-180m<sup>2</sup>户型环比增加；禅西板块供量环比增幅最大

SUCCESSFUL POWER



## 2017年10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	78	78	0	84	84	324	22.7%	-59.0%
季华路沿线	0	0	0	1	31	92	31	31	186	13.0%	-23.5%
旧城板块	0	82	347	60	0	0	0	0	489	34.2%	14.0%
禅西板块	0	0	182	0	0	0	116	4	302	21.1%	151.7%
城南板块	0	0	0	96	0	32	0	0	128	9.0%	-89.0%
总计	0	82	529	235	109	124	231	119	1429	100%	-48.0%
占比	0.0%	5.7%	37.0%	16.4%	7.6%	8.7%	16.2%	8.3%	100%		
环比	—	-8%	-8%	-74%	-59%	-62%	31%	-72%	-48%		

# 禅城区-成交面积段：仅180m<sup>2</sup>以上户型环比下滑，其余面积段均环比增加，其中130-150m<sup>2</sup>增幅最大

SUCCESSFUL POWER

2017年10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	0	8	57	2	15	82	5.2%	-72%
季华路沿线	0	24	49	8	164	137	41	0	423	26.9%	168%
旧城板块	75	75	77	1	26	26	1	0	281	17.9%	14%
禅西板块	1	0	64	304	64	90	49	12	584	37.1%	19%
城南板块	0	0	73	81	21	26	0	2	203	12.9%	233%
<b>总计</b>	<b>76</b>	<b>99</b>	<b>263</b>	<b>394</b>	<b>283</b>	<b>336</b>	<b>93</b>	<b>29</b>	<b>1573</b>	100%	26%
<b>占比</b>	4.8%	6.3%	16.7%	25.0%	18.0%	21.4%	5.9%	1.8%	100%		
<b>环比</b>	25%	46%	5%	27%	34%	59%	16%	-52%	26%		

# 禅城区-库存：9月禅城住宅库存为8725套，环比增加22%

## 预估去化周期约7.1个月

2017年9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	7	59	74	88	175	555	958	11%	89%	4.1
季华路沿线	8	333	374	293	624	263	61	92	2048	23%	-3%	16.6
旧城板块	267	324	839	315	304	54	68	14	2185	25%	21%	10.5
禅西板块	143	188	311	493	191	354	75	170	1925	22%	19%	3.7
城南板块	15	22	338	300	317	335	96	186	1609	18%	50%	10.2
<b>总计</b>	<b>433</b>	<b>867</b>	<b>1869</b>	<b>1460</b>	<b>1510</b>	<b>1094</b>	<b>475</b>	<b>1017</b>	<b>8725</b>	100%	22%	7.1
<b>占比</b>	5%	10%	21%	17%	17%	13%	5%	12%	100%			
<b>环比</b>	-1%	13%	55%	54%	-11%	33%	8%	26%	22%			

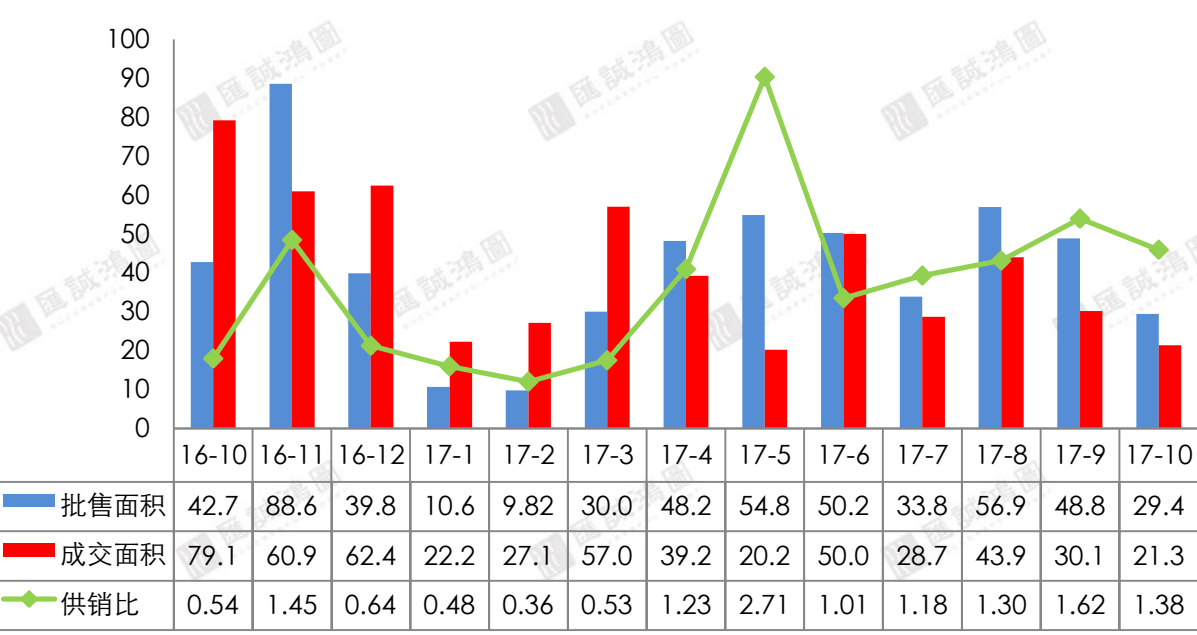
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】



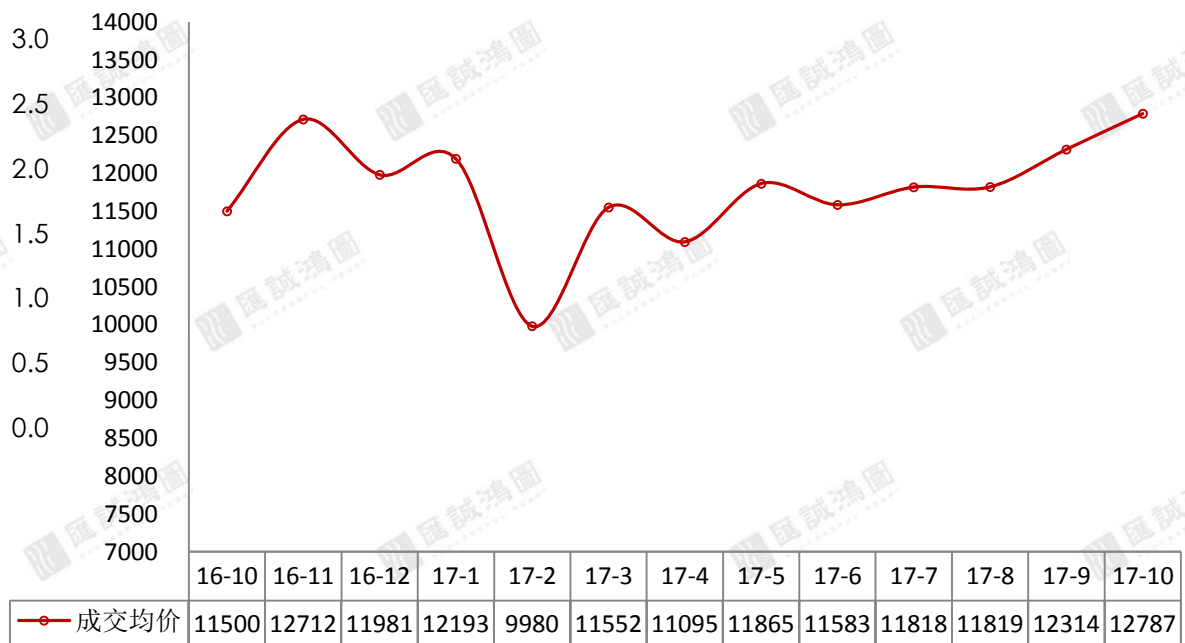
# 区域市场-南海区：“银十”成色暗淡，供求遭遇“三连滑”

- 供应：10月份，南海供应遭遇“三连滑”，共推出16个预售证，合计供应为29.47万平米，环比减少39.6%；供销比为1.38：1，市场表现供过于求。
- 成交：10月份，南海成交量持续下滑，为21.38万平米，环比减少29.1%，跌至年内倒数第二；成交均价12787元/平米，环比上涨3.8%。楼盘成交套数前三名分别为：桂丹颐景园成交174套，均价为10529元/平米；上林观湖苑成交153套，均价11743元/平米；绿地丽雅香榭花苑成交117套，均价为9600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：小塘板块发力，环比增幅达213%；150-180m<sup>2</sup>户型集中在大沥及里水两限购区域

SUCCESSFUL POWER

## 2017年10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	134	44	44	0	312	11.1%	-27.8%
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	32	126	64	62	62	31	0	377	13.4%	61.1%
罗村	0	40	268	20	19	0	0	0	347	12.3%	-42.2%
官窑	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
狮山	0	14	54	0	0	0	0	0	68	2.4%	-68.2%
松岗	0	0	0	60	20	0	0	0	80	2.8%	-37.5%
小塘	0	128	560	244	184	0	0	0	1116	39.6%	213.5%
西樵	0	0	117	122	168	109	0	0	516	18.3%	53.1%
总计	0	214	1215	510	587	215	75	0	2816	100%	-38.9%
占比	0.0%	7.6%	43.1%	18.1%	20.8%	7.6%	2.7%	0.0%	100%		
环比	—	-32%	-35%	-29%	-42%	-67%	2400%	—	-39%		

# 南海区-成交面积段：95-110m<sup>2</sup>户型环比增幅最大；大沥及丹灶板块成交占比超15%

SUCCESSFUL POWER

2017年10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	23	120	13	102	26	3	22	309	15.0%	83%
黄岐	0	0	1	0	0	0	4	1	6	0.3%	-95%
盐步	0	7	16	1	7	6	0	0	37	1.8%	825%
丹灶	155	17	43	4	68	15	7	6	315	15.3%	33%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100%
桂城	6	38	88	30	61	28	6	5	262	12.7%	-55%
九江	6	2	7	13	14	6	9	0	57	2.8%	-74%
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
和顺	1	0	0	2	2	2	1	9	17	0.8%	-15%
里水	0	10	42	7	16	1	0	0	76	3.7%	12%
罗村	0	0	14	105	3	10	2	0	134	6.5%	-78%
官窑	0	0	1	104	40	8	0	0	153	7.4%	705%
狮山	9	129	127	12	4	8	0	2	291	14.2%	-45%
松岗	0	0	16	23	26	4	1	0	70	3.4%	-33%
小塘	0	2	89	12	26	1	0	0	130	6.3%	1082%
西樵	15	3	72	6	45	35	4	19	199	9.7%	22%
总计	192	231	636	332	414	150	37	64	2056	100%	-33%
占比	9.3%	11.2%	30.9%	16.1%	20.1%	7.3%	1.8%	3.1%	100%		
环比	-77%	18%	-38%	120%	-9%	-49%	68%	-47%	-33%		



# 南海区-库存：9月南海住宅库存34999套，预估去化周期为8.5个月，沙头、九江板块库存告急

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

2017年9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	134	416	2292	319	2191	1030	151	760	7293	20.8%	7%	20.7
黄岐	198	204	926	165	561	336	102	91	2583	7.4%	81%	56.2
盐步	455	178	249	99	119	81	35	23	1239	3.5%	5%	64.2
丹灶	111	295	222	49	267	299	188	361	1792	5.1%	-22%	4.0
金沙	0	1	4	63	56	55	0	2	181	0.5%	-7%	9.5
桂城	269	470	1981	765	984	957	315	202	5943	17.0%	-13%	10.3
九江	8	6	19	35	70	26	77	102	343	1.0%	-43%	2.1
沙头	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0.0%	0%	0.4
和顺	237	6	48	119	104	8	20	44	586	1.7%	-5%	8.7
里水	104	168	1962	342	1025	172	29	178	3980	11.4%	9%	8.3
罗村	144	99	840	464	115	307	160	66	2195	6.3%	21%	6.0
官窑	3	0	47	211	218	72	0	6	557	1.6%	-5%	12.1
狮山	53	344	882	298	410	291	29	81	2388	6.8%	-32%	4.9
松岗	223	70	116	177	185	70	54	74	969	2.8%	15%	6.1
小塘	25	25	351	129	271	66	16	9	892	2.5%	209%	8.9
西樵	361	187	672	448	857	712	203	616	4056	11.6%	14%	5.2
<b>总计</b>	<b>2325</b>	<b>2469</b>	<b>10613</b>	<b>3683</b>	<b>7433</b>	<b>4482</b>	<b>1379</b>	<b>2615</b>	<b>34999</b>	100%	2%	<b>8.5</b>
<b>占比</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>30%</b>	<b>11%</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>			
<b>环比</b>	<b>-44%</b>	<b>1%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>10%</b>	<b>3%</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】

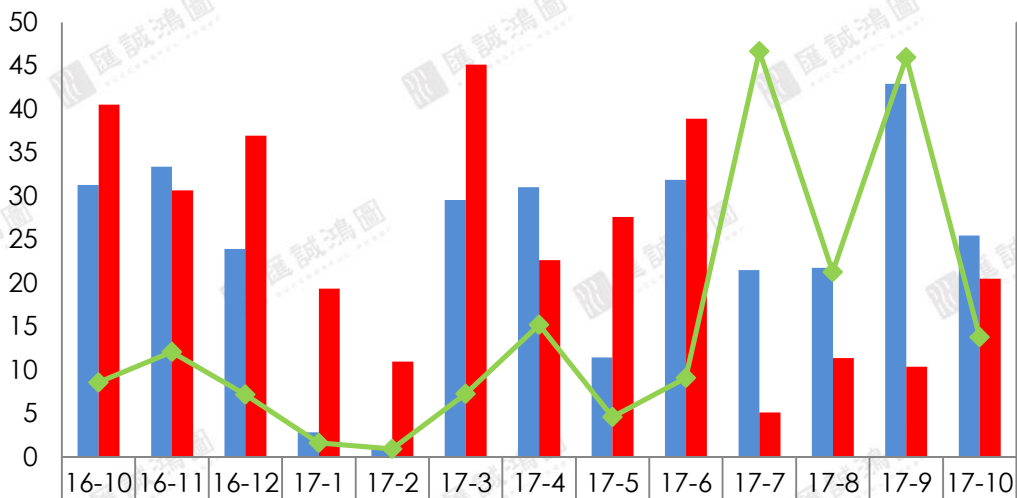


# 区域市场-顺德区：成交大幅回暖，伦教碧桂园领衔成交

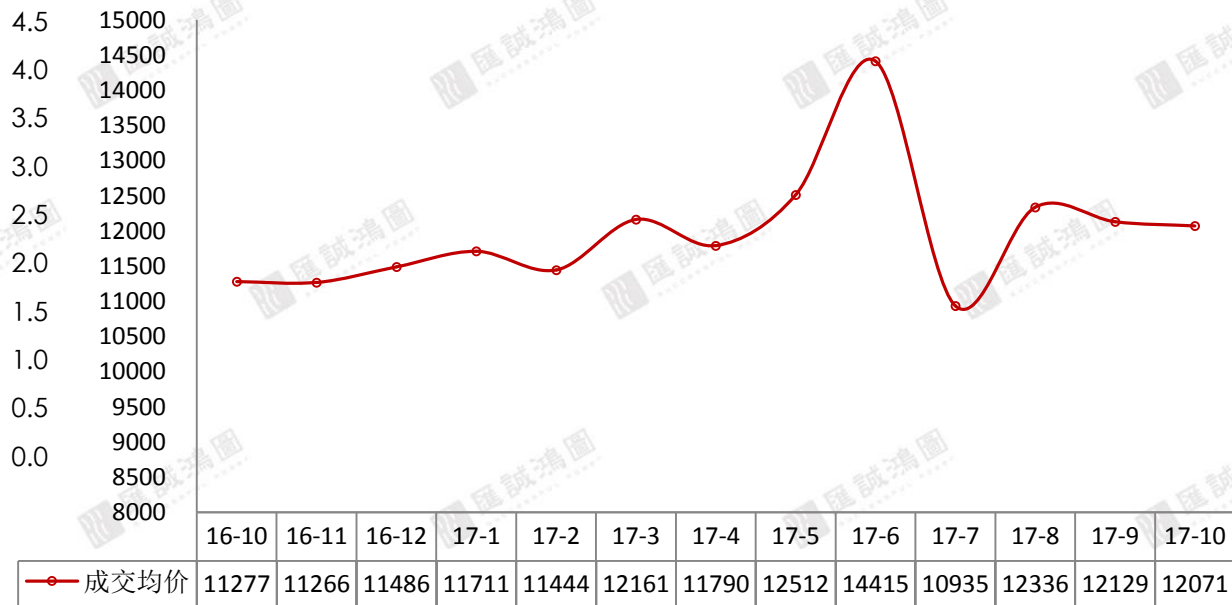
## 交

- 供应：10月，顺德区供应大幅回落，共新增13个预售证，新增供应量为25.49万平米，环比减少40.6%，对比去年同期减少18.6%；该月供销比为1.24：1，该月市场表现供过于求。
- 成交：10月，顺德成交历经三个月低潮，本月大幅回暖，成交量为20.53万平米，环比增加97.8%，但对比去年同期减少了49.4%；成交均价为12071元/平米，环比减少0.5%；楼盘成交套数前三名分别为：伦教碧桂园成交385套，均价为11445元/平米；碧桂龙悦府成交298套，均价为12121元/平米；佳兆业金域花园成交278套，均价为12331元/平米。

### 2016-2017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：多板块断供，限购区域撑场供量；65-110m<sup>2</sup>

## 刚需户型占比达84%

### 2017年10月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

SUCCESSFUL POWER



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	120	120	0	0	0	0	0	240	9.4%	-76.0%
陈村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
大良	0	160	31	332	99	54	23	51	750	29.4%	52.1%
均安	0	0	62	64	32	0	0	0	158	6.2%	—
乐从	0	148	74	147	73	74	0	0	516	20.2%	-27.7%
勒流	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
龙江	0	92	0	92	0	0	0	0	184	7.2%	-42.0%
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
容桂	0	274	226	206	0	0	0	0	706	27.6%	-22.2%
杏坛	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
总计	0	794	513	841	204	128	23	51	2554	100%	-41.1%
占比	0.0%	31.1%	20.1%	32.9%	8.0%	5.0%	0.9%	2.0%	100%		
环比	—	-21%	46%	-14%	155%	—	1050%	—	-41%		

# 顺德区-成交面积段：仅130-180m<sup>2</sup>户型成交幅度下滑；龙江板块成主力

SUCCESSFUL POWER

2017年10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	0	1	2	2	8	0	0	2	15	0.8%	1400%
陈村	45	54	2	6	1	0	0	0	108	5.7%	731%
大良	0	13	15	8	4	0	2	29	71	3.7%	446%
均安	1	27	47	11	1	2	4	16	109	5.7%	-60%
乐从	6	32	18	38	3	8	2	9	116	6.1%	-28%
勒流	0	2	27	0	0	1	2	2	34	1.8%	26%
龙江	0	161	77	179	53	1	59	6	536	28.2%	85%
伦教	1	150	0	59	99	71	0	7	387	20.4%	—
容桂	8	341	94	35	14	0	3	18	513	27.0%	136%
杏坛	0	1	0	1	0	2	0	6	10	0.5%	900%
<b>总计</b>	<b>61</b>	<b>782</b>	<b>282</b>	<b>339</b>	<b>183</b>	<b>85</b>	<b>72</b>	<b>95</b>	<b>1899</b>	100%	91%
<b>占比</b>	3.2%	41.2%	14.8%	17.9%	9.6%	4.5%	3.8%	5.0%	100%		
<b>环比</b>	110.3%	198.5%	15.6%	78.4%	226.8%	-1.2%	-12.2%	115.9%	91%		

# 顺德区-库存：9月顺德住宅库存预估去化周期约6.6个月，环比上升了22%

SUCCESSFUL POWER

2017年9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	444	813	741	352	605	93	130	144	3322	17%	43%	12.8
陈村	492	855	280	268	287	0	0	22	2204	11%	4%	6.9
大良	96	534	474	699	601	191	188	421	3204	17%	18%	8.4
均安	58	48	86	47	9	16	9	45	318	2%	-46%	1.0
乐从	375	1022	189	1282	481	415	98	308	4170	22%	17%	12.5
勒流	1	266	114	34	14	26	16	56	527	3%	-6%	4.1
龙江	0	196	164	226	3	9	107	44	749	4%	-17%	3.5
伦教	4	522	30	348	281	119	15	13	1332	7%	150%	6.7
容桂	624	1359	308	601	90	11	89	246	3328	17%	42%	5.8
杏坛	13	44	40	4	1	1	0	33	136	1%	-1%	0.6
<b>总计</b>	<b>2107</b>	<b>5659</b>	<b>2426</b>	<b>3861</b>	<b>2372</b>	<b>881</b>	<b>652</b>	<b>1332</b>	<b>19290</b>	100%	22%	<b>6.6</b>
<b>占比</b>	<b>11%</b>	<b>29%</b>	<b>13%</b>	<b>20%</b>	<b>12%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>			
<b>环比</b>	<b>33%</b>	<b>41%</b>	<b>6%</b>	<b>12%</b>	<b>25%</b>	<b>9%</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>	<b>22%</b>			

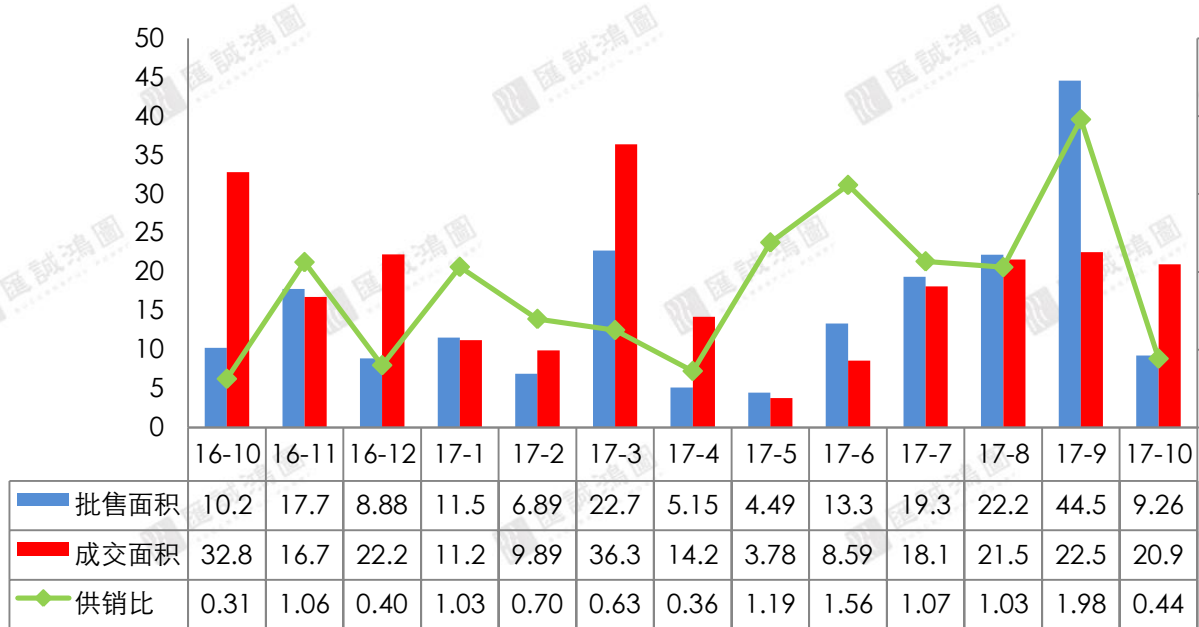
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】



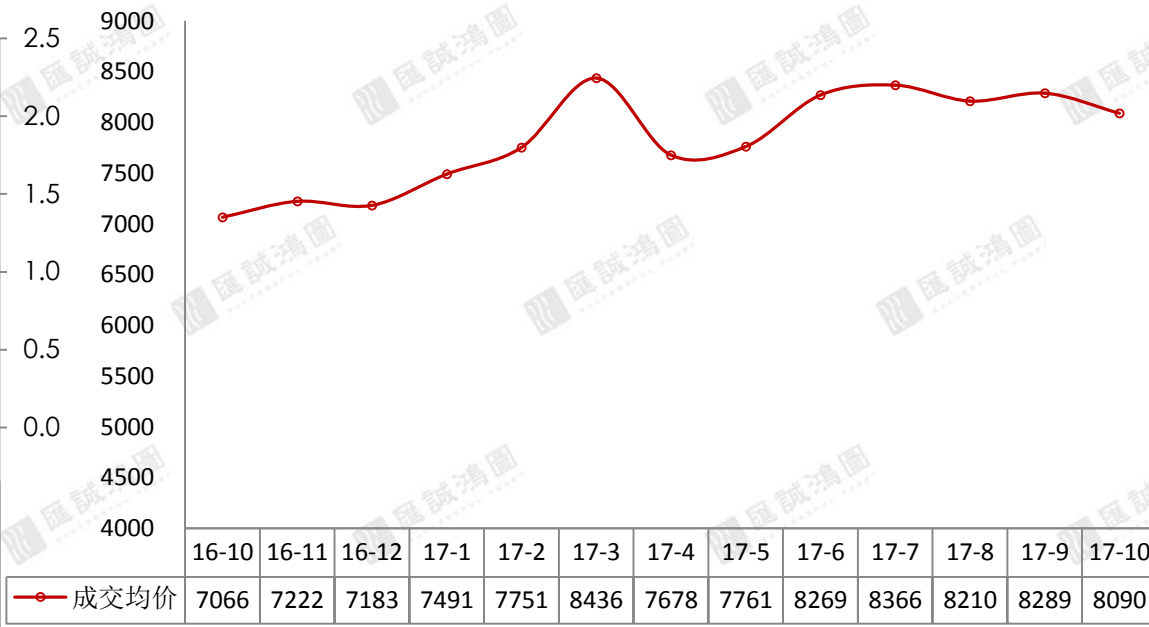
# 区域市场-三水区：供应大幅下滑，融创三江府为主力供应；成交量价齐跌

- 供应：10月，三水区供应受9月大爆发后，本月大幅下滑，仅4个项目新增6个预售证，合计9.26万平米，环比减少79.2%，其中主力供应为融创三江府，贡献了5.48万平米；供销比为0.44：1，本月市场表现供不应求；
- 成交：10月，三水区成交量为20.96万平米，环比减少7%，同比减少36.1%；成交均价为8090元/平米，环比下降2.4%。楼盘成交套数前三名分别为：时代百盈达花园成交616套，均价为7658元/平米；鸿安花园成交194套；山水龙盘花园成交168套，均价为7480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



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 三水区-面积段：95-130m<sup>2</sup>为主力供应段；乐平成第二主力供应区域

SUCCESSFUL POWER

2017年10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
白坭	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—
大塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—
乐平	30	105	45	0	0	15	0	0	195	22.9%
芦苞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—
西南	0	0	64	249	260	64	0	0	637	74.9%
云东海	0	0	0	0	0	0	0	18	18	2.1%
合计	30	105	109	249	260	79	0	18	850	100.0%
占比	3.5%	12.4%	12.8%	29.3%	30.6%	9.3%	0.0%	2.1%	100.0%	
环比	—	-70.17%	-90.05%	-75.22%	-81.46%	-81.10%	—	—	-80.21%	

# 三水区-面积段：95-110m<sup>2</sup>的户型成交下滑；白坭成第二大成交户

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



## 2017年10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
白坭	0	0	28	59	72	8	1	0	168	8.7%
大塘	0	15	15	0	1	0	0	0	31	1.6%
乐平	0	25	66	26	11	16	0	0	144	7.4%
芦苞	1	0	0	0	0	2	13	1	17	0.9%
南山	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0.1%
西南	1	78	462	354	390	125	8	9	1427	73.8%
云东海	0	0	17	0	94	25	3	6	145	7.5%
合计	2	118	588	439	568	176	25	17	1933	100.0%
占比	0.1%	6.1%	30.4%	22.7%	29.4%	9.1%	1.3%	0.9%	1	
环比	0.0%	—	12.0%	-42.5%	5.4%	14.3%	13.6%	—	-7.4%	



# 三水区-库存：9月三水住宅库存12008套，预估去化周期上升至6个月

## 2017年9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	544	371	890	2668	1715	1152	1528	833	554	143	207	251	283	439	430	12008	6
占比	5%	3%	7%	22%	14%	10%	13%	7%	5%	1%	2%	2%	2%	4%	4%		

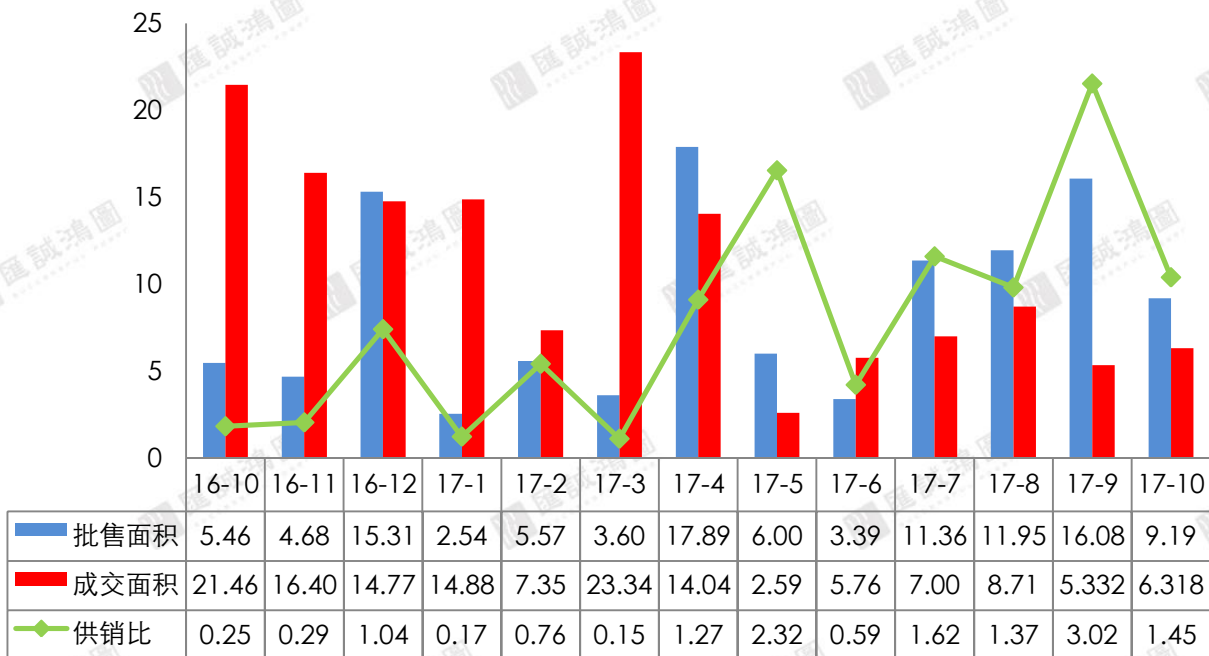


# 区域市场-高明区：供应大幅下滑，成交量价齐升

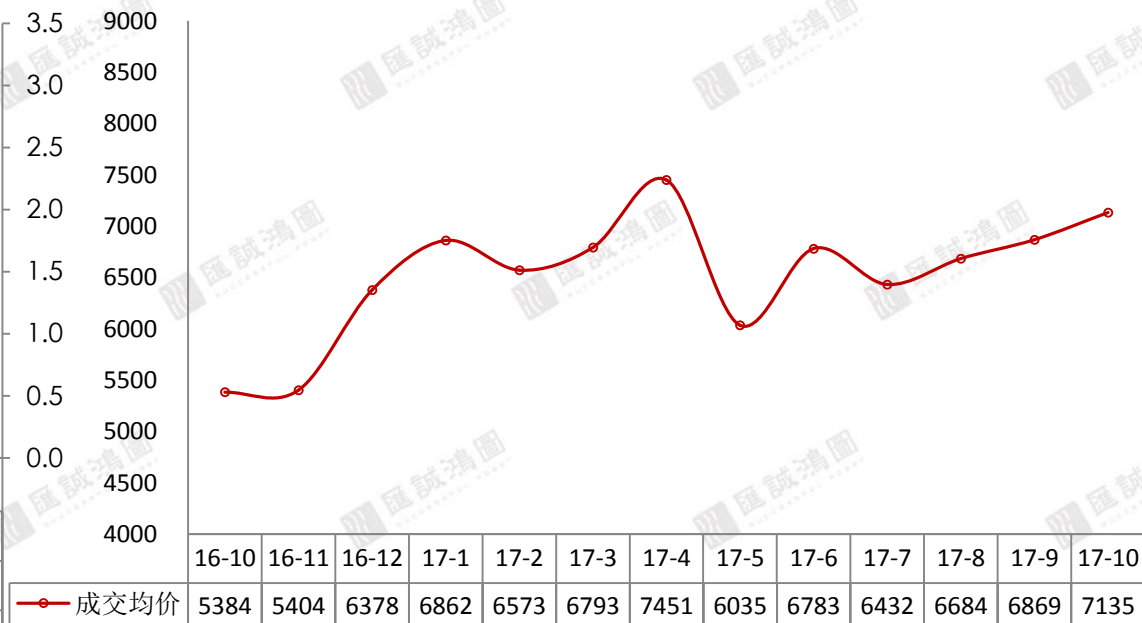
BE SUCCESSFUL POWER

- 供应：10月，高明供应大幅下滑，共新增7个预售证，合计供应9.19万平米，环比减少42.8%；供销比为1.45：1，本月市场表现供过于求；
- 成交：10月，成交回暖，环比增加18.5%，为6.32万平米；成交均价持续上升，为7135元/平米，环比上涨3.9%。成交套数前三位分别是，美的鹭湖森林度假城成交了122套，成交均价6392元/平米、高明优悦城邦商住小区成交了120套，成交均价5720元/平米、瑞日天下花园成交了107套。

### 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：130-150m<sup>2</sup>的产品供应环比增加46.2%，占比最大；65m<sup>2</sup>以下产品成交环比增幅超870%

SUCCESSFUL POWER

## 2017年10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	65	130	221	152	231	0	2	801
占比	0.0%	8.1%	16.2%	27.6%	19.0%	28.8%	0.0%	0.2%	
环比	—	25.00%	-57.52%	-8.68%	-51.59%	46.20%	—	-92.31%	-27.05%

## 2017年10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	107	95	166	87	90	89	2	11	647
占比	16.5%	14.7%	25.7%	13.4%	13.9%	13.8%	0.3%	1.7%	
环比	872.7%	-1.0%	10.7%	52.6%	-44.1%	102.3%	—	83.3%	23.2%

# 高明区-库存：9月高明住宅库存4612套，预估去化周期约4.9个月



## 2017年9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	608	37	211	597	525	520	448	417	366	160	35	18	166	267	237	4612	4.9
占比	13%	1%	5%	13%	11%	11%	10%	9%	8%	3%	1%	0%	4%	6%	5%		

# 楼盘动作

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
南海	富力西江十号	10.1	开放销售中心，产品125-178m <sup>2</sup>
	和丰颖苑	10.1	开放板房，产品90-140m <sup>2</sup>
	翠湖绿洲花园	10.4	加推大户型，产品100-105m <sup>2</sup>
	悦珑湖	10.1	加推25座，产品87-139m <sup>2</sup>
	合生君景湾	10.1	开放四期板房，产品112-173m <sup>2</sup>
	时代家南海	10.15	开放营销中心，产品82-127m <sup>2</sup>
	丹灶碧桂园	10.21	加推4号楼，产品88-146m <sup>2</sup>
	新城璟城	10.21	开放销售中心，产品90-140m <sup>2</sup>
	保利珑门	10.20	开放6栋板房，产品123-168m <sup>2</sup>
	保利珑门	10.28	开卖6栋洋房新品，产品123-168m <sup>2</sup>
	松晖名苑	10.28	推售12座，产品95-126m <sup>2</sup>
	绿地丽雅香榭花苑	10.28	加推7座，产品87-117m <sup>2</sup>
	佛山恒大御湖湾	10.28	加推四房，产品142m <sup>2</sup>
	珠水豪庭	10.28	加推8/13/14座，产品88/129m <sup>2</sup>
	广佛新世界	10.28	加推洋房新品，产品75-160m <sup>2</sup>
	富力国际金融中心	10.28	开售商铺，产品26-249m <sup>2</sup>
富力西江十号	10.28	开盘首推2/3座，产品125/139/178m <sup>2</sup>	
高明	君御海御	国庆	开板房，产品88-120m <sup>2</sup>
	美的明湖	10.14	开放三期示范区，产品112-142m <sup>2</sup>
	美的明湖	10.27	开卖全新三期，产品109-142m <sup>2</sup>
	君御海城	10.28	加推六期21/22座，产品87-142m <sup>2</sup>

# 楼盘动作

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
禅城	新福港鼎峰	10.1	开放空中园林样板示范区，产品为住宅/酒店式公寓
	融创湖滨世家	10.1	开放122平米样板房，产品122m <sup>2</sup>
	碧桂园曼哈顿	10.1/10.5	1号开售楼部，5号开放板房，产品32-63m <sup>2</sup>
	新福港鼎峰	10.14	开板房，产品83-145m <sup>2</sup>
	金茂绿岛湖	10.15	开盘推洋房新品，产品97-173m <sup>2</sup>
	碧桂园曼哈顿	10.14	开放公寓板房示范区，产品38-63m <sup>2</sup>
	旭辉公元	10.21	开放公寓板房，产品41/62m <sup>2</sup>
	敏捷金谷国际	10.21	开卖洋房，产品89-96m <sup>2</sup>
	绿岛湖壹号	10.28	加推全新组团2座，产品160m <sup>2</sup>
	绿地未来城	10.28	推售公寓，产品47-67m <sup>2</sup>
	碧桂园曼哈顿	10.28	开盘发售公寓，产品32-63m <sup>2</sup>
	融创湖滨世家	10.28	开放二期板房，产品104-160m <sup>2</sup>
三水	雅居乐融创三江府	9.29/10.1	29号开发布会，1号开销售中心，产品95-125m <sup>2</sup>
	中昂翠屿湖	10.1	开放销售中心及板房，产品92/106m <sup>2</sup>
	三水保利中央公园	10.14	开放40座板房，产品89/140m <sup>2</sup>
	博雅滨江	10.21	启动29座登记，产品206m <sup>2</sup>
	华南纺织创新科技园	10.28	开放销售中心，厂房产品450-5500m <sup>2</sup>
	雅居乐融创三江府	10.28	开盘首推洋房，产品95-125m <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	泰禾佛山院子	10.1	开放板房，产品洋房95-300m <sup>2</sup>
	碧桂园凤凰湾	10.6/10.7	6号推“晴澜”组团，7日推“听涛”“右里”产品91-127m <sup>2</sup>
	顺德乐汇公馆	10.15	开盘，产品25-46m <sup>2</sup>
	美的绿城风气兰庭	10.15	开放体验馆，产品108/116/142m <sup>2</sup>
	世博汇	10.1	开卖商铺，产品19-180m <sup>2</sup>
	顺德乐汇公馆	10.1	开放销售中心，产品公寓25-46m <sup>2</sup>
	中海万锦公馆	10.1	开放销售中心，产品99-141m <sup>2</sup>
	招商曦岸	10.21	开放生活艺术馆，产品80-110m <sup>2</sup>
	恒大龙江翡翠	10.21	开放销售中心，产品96-139m <sup>2</sup>
	碧桂园珑景	10.21	开放接待中心
	保利碧桂园悦公馆	10.21	启动二期新品登记，产品88-141m <sup>2</sup>
	顺德华侨城	10.29	开洋房板房，产品119-244m <sup>2</sup>
	保利海德公园	10.28	开放二期板房，产品98-172m <sup>2</sup>
	碧桂园凤凰湾	10.29	加推【柠檬】组团，产品36m <sup>2</sup>
碧桂园华润新城之光	10.28	加推14/17座，产品87-135m <sup>2</sup>	
力合阳光城云谷	10.28	加推三四房，产品90/125m <sup>2</sup>	

# 开盘快讯——泮景花园

SUCCESSFUL POWER



项目名称	泮景花园
发展商	佛山市新锋房地产开发有限公司
代理商	合富
项目位置	佛山市禅城区东平路泮景花园
类型/规模	总建面：280万m <sup>2</sup> ，占地75万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	推9座，楼高32层，2梯5户，总推货量155套。
开盘时间	2017年9月30日
开卖方式	自然推售
开盘地点	泮景花园营销中心
均价 (折后)	<p><b>9座，总货量155套，整体均价17800元/m<sup>2</sup>（带装），其中装修款4000元/m<sup>2</sup></b></p> <p>01户型108.83m<sup>2</sup>（向东）共31套                      02户型102.85m<sup>2</sup>（向南）共31套                      03户型132.37m<sup>2</sup>（向西）共31套                      04户型89.7m<sup>2</sup>（向北）共31套                      05户型89.81m<sup>2</sup>（向北）共31套</p>
销售率	去化150套，去化率96%。
付款方式	双合同，其中装修款为4000元/m <sup>2</sup> ，首付（毛坯+装修）3成。装修款可以延迟分3次交，分21个月：①2017年9月30日交30%；②2018年9月30日交30%；③2019年6月20日交40%。无名额无社保客户（广州）可以延期13个月签约。
客户构成	禅桂客户约占52%，广州客户占42%，其他区域占6%





# 开盘快讯——翠湖绿洲

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

项目名称	翠湖绿洲
发展商	佛山南海贵隆房地产发展有限公司
项目位置	佛山市南海区罗村街道贵隆路1号
类型/规模	占地260000平米，建面800000平米
开盘时间	2017年10月4日9:30
开卖方式	集中开盘
开盘地点	销售中心
推售套数、户型及均价	本次推售42座，共161套，14层高，两梯四户；整体均价13500元/m <sup>2</sup> （带装），其中装修款4000元/m <sup>2</sup> 。 09、12单位100.76 m <sup>2</sup> 三房，共27套 01、04、05、08单位101.71 m <sup>2</sup> 三房，共52套 06、07、10、11单位104.38 m <sup>2</sup> 三房，共56套 02、03单位105.05 m <sup>2</sup> 四房，共26套
优惠折扣	无
销售率	前期收筹约60个，开盘到场约90台客户，认购68套，消化率为42.2%。
客户构成	主要以佛山本地客户为主

# 开盘快讯—融创湖滨世家

POWER



## 融创湖滨世家一区6、7座开盘快讯

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	一区期6、7座一线望湖单位，45层，两梯两户，156、182m <sup>2</sup> ，共168套，毛坯出售
开盘时间	2017年10月14日
开卖方式	集中开盘，电子抽签，分一次性付款、8成首付、6成首付
开盘地点	华夏明珠大酒店
推售详情	开盘均价13599元/m <sup>2</sup> （毛坯） 6座156、182m <sup>2</sup> ，45层，共84套 01单位182m <sup>2</sup> ，均价13776元/m <sup>2</sup> ，共42套 02单位156m <sup>2</sup> ，均价14077元/m <sup>2</sup> ，共42套 7座156、182m <sup>2</sup> ，45层，共84套 01单位156m <sup>2</sup> ，均价13172元/m <sup>2</sup> ，共42套 02单位182m <sup>2</sup> ，均价13376元/m <sup>2</sup> ，共42套
折扣优惠	一口价
销售率	共推出168套，去化约140套，去化率83%
前期蓄客情况	前期筹客约230台，到场约200台，到访率87%



## 融创望江府18座开盘快讯

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	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	18座96、132m <sup>2</sup> 单位，33层高，两梯四户，共128套
开盘时间	2017年10月15日
开卖方式	集中开盘，按首付依次选房，一次性优先，8成、6成、5成、4成、3成
开盘地点	销售中心
推售详情	整体开盘均价12000元/m <sup>2</sup>
	01户型，132m <sup>2</sup> ，均价12331元/m <sup>2</sup> ，共32套
	02户型，96m <sup>2</sup> ，均价11964元/m <sup>2</sup> ，共32套
	03户型，96m <sup>2</sup> ，均价11841元/m <sup>2</sup> ，共32套
	04户型，96m <sup>2</sup> ，均价11739元/m <sup>2</sup> ，共32套
折扣优惠	一口价
销售率	共推出128套，销售约128套，去化率100%
前期蓄客情况	前期需验资46万~164万不等，验资客户约250台，当天到访约200台

# 开盘快讯—合景天銮

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



项目名称	合景天銮	开盘时间&地点	10月15日 下午2点开始签到, 3点开始摇号, 于广州环球广场60楼
发展商	合景泰富	开盘方式	传统摇号开盘, 每组摇10个筹号, 前20批为关系客。
代理商	自销+合景泰富+一二手联动	价格	吹风价: 前期2.25-2.5万/m <sup>2</sup> , 开盘前一星期调整为2.6-2.8万/m <sup>2</sup> , 均带装修。 成交均价: <b>整体均价25500元/m<sup>2</sup></b> 。 01单位128m <sup>2</sup> 成交总价316-327万, 建面单价24667-25515元/m <sup>2</sup> ; 02单位116m <sup>2</sup> 成交总价293-302万, 建面单价25331-26179元/m <sup>2</sup> ; 03单位141m <sup>2</sup> 成交总价356-3368万, 建面单价25240-26088元/m <sup>2</sup> ; 04单位94m <sup>2</sup> 成交总价235-246万, 建面单价25038-26258元/m <sup>2</sup> ;
物业管理	4元/平方/月		
项目位置	北滘镇木华路与人昌路交接处(美的壹号公馆路对面)	折扣率	开盘当天: 认筹98折; 开盘99折, 按揭98折, 总经理99折;
类型/规模	物业类型: 洋房 总户数: 约2200户 合景泰富, 香港港资企业。2017年被中国房地产研究院评为“中国房地产开发企业50强”、“中国房地产开发企业综合发展能力10强”以及“中国房地产上市公司综合实力50强”。 合景天銮为合景进驻佛山第二个项目(第一个为泷景), 顺德第一个项目	销售率	<b>截至当天下午18:00, 6栋销售去化约6成, 约66套(含排号在前的关系户20套)</b> 。因部分弃选客户意向5座单元, 现场临时回call客户, 加推5座双数层单元60套, 价格基本与6座一致, 5座现场增加去化5套, 5/6栋合计去化71套, <b>整体去化率39%</b> 。 6座各单元成交分析: 01单位128m <sup>2</sup> 去化17套, 集中高楼层;
推售套数	推出6栋120套, 现场加推5座所有双数层60套, 共180套, <b>带精装销售</b> 。		
推售户型	01单位3+1房2厅2卫 建面128m <sup>2</sup> , 30套; 02单位3+1房2厅2卫 建面116m <sup>2</sup> , 30套; 03单位3+1房2厅2卫 建面141m <sup>2</sup> , 30套; 04单位2+1房2厅2卫 建面94m <sup>2</sup> , 30套。		

# 开盘快讯—金茂绿岛湖

SUCCESSFUL POWER

项目名称	金茂绿岛湖
发展商	金茂地产
代理商	自售
项目位置	禅城弘德北路（原南庄月映）
类型/规模	占地20.6万平方米，建筑面积65万平方米
推售套数、户型	1、2、5座252m <sup>2</sup> 、173m <sup>2</sup> 、97m <sup>2</sup> 单位，三梯二户，共180套
开盘时间	2017年10月15日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	售楼中心
推售详情	整体开盘均价：16280元/m <sup>2</sup> （装修） 一栋：02单位252m <sup>2</sup> ，均价15461元/m <sup>2</sup> ，共24套 二栋：01单位252m <sup>2</sup> ，均价18611元/m <sup>2</sup> ，共24套 02单位252m <sup>2</sup> ，均价16749元/m <sup>2</sup> ，共24套 五栋：01单位173m <sup>2</sup> ，均价16850元/m <sup>2</sup> ，共27套 02单位97m <sup>2</sup> ，均价14473元/m <sup>2</sup> ，共27套 03单位97m <sup>2</sup> ，均价14266元/m <sup>2</sup> ，共27套 04单位173m <sup>2</sup> ，均价16964元/m <sup>2</sup> ，共27套
折扣优惠	1.开盘98折、开盘97折、总经理特批99折折扣。2.准签98折扣在客户7天内准时交款享受优惠。3.一次性付款可享受99折折扣。
销售率	共推出180套，预计去化不到100套，主要为小户型
前期蓄客情况	前期验资客户约250台，当天到访约200台

# 开盘快讯—保利海德公园

SUCCESSFUL POWER



<b>项目名称</b>	保利海德公园
<b>发展商</b>	保利地产（集团）有限公司
<b>代理商</b>	世联，保代
<b>项目位置</b>	顺德乐从镇富华路与华康道交汇处（世纪莲体育馆斜对面）
<b>类型/规模</b>	占地62187平方米，总建筑面积310000平方米
<b>推售户型及套数</b>	推售1座、2座、12座、13座、14座、15座余货，面积为95/125/140m <sup>2</sup> ，合计138套，毛坯发售。
<b>开盘时间</b>	2017年10月17日，晚上7:30分
<b>开卖方式</b>	集中开盘，电子抽签单
<b>开盘地点</b>	保利中心
<b>均价 (折后价)</b>	18500元/m <sup>2</sup> （毛坯）
<b>优惠活动</b>	前期认筹冻结5万，享受98折优惠。按揭99折，准签99折
<b>销售率</b>	当晚销售95套，销售率68.84%
<b>客户构成</b>	禅城客户占50%，乐从客户占40%，桂城客户占10%

# 开盘快讯—保利珑门

项目名称	保利珑门
发展商	百隆房地产有限公司
代理商	保代
项目位置	广佛商贸城内中央大街东侧
类型/规模	占地 86416 平方米，总建筑面积 400738 平方米
推售户型及套数	推售 6 座，面积为 120/140/170 m <sup>2</sup> ，合计 130 套。
开盘时间	2017 年 10 月 26 日，早上 10:00 分
开卖方式	集中开盘
开盘地点	新世纪大酒店
均 价 (折后价)	整体均价 20015 元/m <sup>2</sup> ，其中 5000 元/m <sup>2</sup> 装修，首付三成。
优惠活动	无
销 售 率	当晚销售 127 套，销售率 97.69%
客户构成	大沥客户占 90%，桂城客户占 10%
备注	筹量：总筹 258，到访 205 批，到访率 79%；解筹率：50%

# 开盘快讯—碧桂园华润新城之光

SUCCESSFUL POWER



项目名称	碧桂园华润新城之光
发展商	碧桂园&华润
代理商	碧桂园
项目位置	顺德广东佛山新城世纪莲体育馆中心西行800米
类型/规模	项目占地约15.5万m <sup>2</sup> ，建筑面积约60万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推售为取得预售3期14/17座87/94/96/107/124/125m <sup>2</sup> 的3-4房产品，14座2梯4户、17座2梯6户，17座只开卖单数楼层的单位，共计200套。
开盘时间	2017年10月28日
开卖方式	8:00客户签到。微信选房。
开盘地点	碧桂园新城之光售楼部。
推售详情	<p>整体带装销售均价约17015元/m<sup>2</sup>（最低价格14660/平方米元124方4楼02单位）最高17座2102单位，18749/m<sup>2</sup>。</p> <p>14座：</p> <p>01户型：124m<sup>2</sup>四房两厅两卫，共29套，均价16863元/m<sup>2</sup>，占比10%；02户型：125m<sup>2</sup>四房两厅两卫，共29套，均价15872元/m<sup>2</sup>，占比10%；03户型：124m<sup>2</sup>四房两厅两卫，共29套，均价18060元/m<sup>2</sup>，占比10%；04户型：96m<sup>2</sup>三房两厅两卫，共29套，均价17143元/m<sup>2</sup>，占比10%</p> <p>17座（单数楼层）：</p> <p>01户型：94m<sup>2</sup>三房两厅两卫，共14套，均价17458元/m<sup>2</sup>，占比10%；02户型：94m<sup>2</sup>三房两厅两卫，共14套，均价18376元/m<sup>2</sup>，占比10%；03户型：107m<sup>2</sup>四房两厅两卫，共14套，均价17379元/m<sup>2</sup>，占比10%；04户型：87m<sup>2</sup>三房两厅两卫，共14套，均价17062元/m<sup>2</sup>，占比10%；05户型：87m<sup>2</sup>三房两厅两卫，共14套，均价16271元/m<sup>2</sup>，占比10%；06户型：107m<sup>2</sup>四房两厅两卫，共14套，均价15800元/m<sup>2</sup>，占比10%；</p> <p>【交楼标准】：精装</p>
优惠折扣	准时签约98折；金秋置业99折；登记优惠3万享98折；旧业主推介可额外享受三年管理费。
销售率	开售当天到访客户约387人，在线选房345批；14座剩下3套余货，17座单数楼层已售完，去化率约98%。



# 开盘快讯—融创御府

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

项目名称	融创御府
发展商	融兴
代理商	自销
项目位置	镇岭南路88号（广佛智城附近）
类型/规模	占地6万平方米，建面28.7万平方米，共13栋，2000户。
推售套数、户型	推售10座的01、02、03、04单元；48层高；3梯4户；带装修；面积为91，121方；总推售套数180套；
开盘时间	2017年10月27日早上9点
开卖方式	自然加推
开盘地点	销售中心
推售详情	10座于10月24日取证，整体成交均价约20500元/m <sup>2</sup> ，其中装修5000元/m <sup>2</sup> 01单位（北向），121m <sup>2</sup> ，3+1房2厅2卫，成交均价约19500元/m <sup>2</sup> 02单位（北向），121m <sup>2</sup> ，3+1房2厅2卫，成交均价约19500元/m <sup>2</sup> 03单位（南向望林），91m <sup>2</sup> ，2+1房2厅2卫，成交均价约21000元/m <sup>2</sup> 04单位（南向望林），91m <sup>2</sup> ，2+1房2厅2卫，成交均价约21000元/m <sup>2</sup>
销售率	当天共销控约72套，销售率约40%。
首付情况	有名额首付首套3成，2套4成；无名额客户首付6成。
二手情况	采用以一手二手联动，合作商为合富和中原。

# 开盘快讯—绿岛湖壹号

SUCCESSFUL POWER

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2座2梯2户，157m <sup>2</sup> 单位，2-31层，共计60套，顶层为两套230m <sup>2</sup> 复式单位
开盘时间	2017年10月28日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	绿岛湖壹号售楼中心
推售详情	整体开盘均价：15631元/m <sup>2</sup> （装修）2-31层，两梯两户，装修3900元/m <sup>2</sup> 01单位：157m <sup>2</sup> （装修）均价15964元/m <sup>2</sup> ，共29套 02单位：157m <sup>2</sup> （装修）均价15299元/m <sup>2</sup> ，共29套 最低13582元/m <sup>2</sup> ，最高16684元/m <sup>2</sup>
折扣优惠	折扣开盘98×团购99×准时签约99（7天内付清应付首付），29日取消团购99折
销售率	共推出60套，当天去化38套，去化率约63%
前期蓄客情况	前期验资客户约150台，当天到访约100台

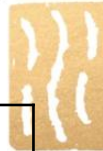
# 开盘快讯—恒大御苑

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

项目名称	顺德恒大龙江翡翠（备案名：恒大御苑）
发展商	佛山市顺德区协城房地产有限公司
代理商	佛山合富
项目位置	龙江镇文华社区居民委员会文华路4号顺德恒大御苑
类型/规模	总占地面积约 3.5万m <sup>2</sup> ，总建筑面积约15万m <sup>2</sup>
推售套数/户型	首推1、2、3、5座，建筑面积涵盖96-139m <sup>2</sup> ， <b>共312套</b> 1座（25层，2梯4户）： <b>122m<sup>2</sup></b> 2座（25层，2梯4户）： <b>96m<sup>2</sup>、106m<sup>2</sup></b> 3座（18层，2梯4户）： <b>122m<sup>2</sup></b> 5座（18层，2梯4户）： <b>106m<sup>2</sup>、139m<sup>2</sup></b> 整体均价：15000元（带装，装标3000/m <sup>2</sup> ）
推售价格区间	14000-15800元/m <sup>2</sup>
开盘时间	2017年10月29日 19：30分
开卖方式	集中开盘 采用乒乓球摇号（1个号一组客户进场）
开盘地段	恒大龙江翡翠营销中心
开盘折扣	95折（当天成交）*98折（成交）
付款方式	首期三成：先付总房款10%（约15万），余下首期可分一年付清；3000元/m <sup>2</sup> 装修款需要两个月内付清，首付总价45-50万左右。
销售率	去化155套，约5成。
到场客户数量	约450人 前期总认筹约300个（不排除一人多筹现象）到场204组
客户构成	大部分为龙江本地区域，少数周边镇街（乐从、勒流）。

# 开盘快讯—珠水豪庭

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



项目名称	珠水豪庭	<b>开盘时间</b> ：2017年10月29日早上9点
发展商	建晟投资开发	<b>开卖方式</b> ：集中开卖
代理商	中原	<b>开盘地点</b> ：广州琶洲的南丰朗豪酒店
项目位置	黄岐北环路138号	<b>销售率</b> ：截至加推当天23：00，共销控约290套，销售率约74%。
类型/规模	占地6.4万平方米，建面25万平方米，共1597户	<b>折扣体系</b> ：原价*0.99折（选房折扣）*0.97折（VIP升级验资折扣）*付款方式【5成首付0.97折/1次性付款0.94折/3成首付无折扣】
推售套数、户型	推售8/13/14座；33层高；总推售套数392套；	<b>备注</b> ：抽签选房，当天可首付3成，5成或一次性；
推售详情	<p>14#户型：2梯4户，33层，128户 均价25050元/m<sup>2</sup></p> <p>01单元约86m<sup>2</sup>（顶层约68m<sup>2</sup>） 价格在23000-29000元/m<sup>2</sup> 带装修</p> <p>02单元约86m<sup>2</sup>（顶层约68m<sup>2</sup>） 价格在24000-30000元/m<sup>2</sup> 带装修</p> <p>03单元约86m<sup>2</sup>（顶层约64m<sup>2</sup>） 价格在21000-27000元/m<sup>2</sup> 带装修</p> <p>04单元约87m<sup>2</sup>（顶层约64m<sup>2</sup>） 价格在20000-26500元/m<sup>2</sup> 带装修</p> <p>13#户型：2梯4户，33层，128户 均价25200元/m<sup>2</sup></p> <p>01单元约85m<sup>2</sup>（顶层约68m<sup>2</sup>） 价格在23000-29000元/m<sup>2</sup> 带装修</p> <p>02单元约85m<sup>2</sup>（顶层约68m<sup>2</sup>） 价格在24000-30000元/m<sup>2</sup> 带装修</p> <p>03单元约86m<sup>2</sup>（顶层约64m<sup>2</sup>） 价格在21000-27000元/m<sup>2</sup> 带装修</p> <p>04单元约87m<sup>2</sup>（顶层约64m<sup>2</sup>） 价格在20000-26500元/m<sup>2</sup> 带装修</p> <p>8#户型：2梯4户，35层，136户 均价28250元/m<sup>2</sup></p> <p>01单元约127m<sup>2</sup>（顶复约164m<sup>2</sup>） 价格在26000-35000元/m<sup>2</sup> 毛坯</p> <p>02单元约126m<sup>2</sup>（顶层约97m<sup>2</sup>） 价格在25500-32500元/m<sup>2</sup> 毛坯</p> <p>03单元约88m<sup>2</sup>（顶层约68m<sup>2</sup>） 价格在23000-29000元/m<sup>2</sup> 带装修</p> <p>04单元约88m<sup>2</sup>（顶层约68m<sup>2</sup>） 价格在24000-30000元/m<sup>2</sup> 带装修</p>	

# 开盘快讯—龙光玖龙湾

SUCCESSFUL POWER

项目名称	龙光玖龙湾
发展商	佛山市光骏景房地产有限公司
代理商	合富
项目位置	佛山市吉华路东平河畔（季华大桥旁）
类型/规模	占地8万平方米，建筑面积：25万平方米
推售套数、户型	推售8、9座2梯3户，110-171m <sup>2</sup> 单位，2-32层，共计186套
开盘时间	2017年10月31日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	龙光玖龙湾售楼中心
推售详情	<p>整体开盘均价：16500元/m<sup>2</sup>（装修）2-32层，两梯三户，装修3600元/m<sup>2</sup></p> <p>8座110-145m<sup>2</sup>，均价16657元/m<sup>2</sup></p> <p>01单位：140-145m<sup>2</sup>（装修）均价17232元/m<sup>2</sup>，共31套</p> <p>02单位：135-140m<sup>2</sup>（装修）均价16516元/m<sup>2</sup>，共31套</p> <p>03单位：110-117m<sup>2</sup>（装修）均价16223元/m<sup>2</sup>，共31套</p> <p>9座128-171m<sup>2</sup>，均价16455元/m<sup>2</sup></p> <p>02单位：128-135m<sup>2</sup>（装修）均价15632元/m<sup>2</sup>，共31套</p> <p>03单位：165-171m<sup>2</sup>（装修）均价17277元/m<sup>2</sup>，共31套</p>
销售率	共推出186套，当天去化90套，去化率约49%
前期蓄客情况	前期收酬150，来访130





项目名称	融创湖滨世家
发展商	融创地产
代理商	自销
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7.4万平方米，建筑面积2.3万平方米
推售套数、户型	推7座2-32层，两梯四户，104-122m <sup>2</sup> ，共124套，毛坯出售
开盘时间	2017年10月30日
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：13213元/m <sup>2</sup> （毛坯） 7座 01单位104m <sup>2</sup> ，均价13576元/m <sup>2</sup> ，共21套 02单位104m <sup>2</sup> ，均价13034元/m <sup>2</sup> ，共21套 03单位122m <sup>2</sup> ，均价12587元/m <sup>2</sup> ，共22套 02单位122m <sup>2</sup> ，均价13663元/m <sup>2</sup> ，共22套
销售率	共推出86套，当天去化43套，去化率50%
前期蓄客情况	25号开始收筹，收酬120个，

# 开盘快讯—保利紫山

SUCCESSFUL POWER

项目名称	保利紫山
发展商	保利地产
代理商	保代，世联
项目位置	南海区里水镇里水大道南53号
类型/规模	占地10.2万平方米，建面39万平方米，共5000户
推售套数、户型	推售27、32座，带装修；面积在70-169方；总推售套数253套；
开盘时间	2017年10月30日下午3点
开卖方式	集中开卖
开盘地点	保利洲际酒店
推售详情	<p>27#户型：2梯3户，32层，93户，均价21666元/m<sup>2</sup>，带装修</p> <p>01单元约169m<sup>2</sup> 4+1房2厅3卫 价格在21000-22500元/m<sup>2</sup></p> <p>02单元约139m<sup>2</sup> 4+1房2厅2卫 价格在21500-23000元/m<sup>2</sup></p> <p>03单元约144m<sup>2</sup> 3+1房2厅2卫 价格在20500-21500元/m<sup>2</sup></p> <p>32#户型：2梯5户，33层，160户，均价18600元/m<sup>2</sup>，带装修</p> <p>01单元约96m<sup>2</sup> 2+1房2厅2卫 价格在18000-19500元/m<sup>2</sup></p> <p>02单元约70m<sup>2</sup> 2+1房2厅1卫 价格在17400-18500元/m<sup>2</sup></p> <p>03单元约96m<sup>2</sup> 2+1房2厅2卫 价格在19000-20000元/m<sup>2</sup></p> <p>04单元约91m<sup>2</sup> 2+1房2厅2卫 价格在18000-19000元/m<sup>2</sup></p> <p>05单元约91m<sup>2</sup> 2+1房2厅2卫 价格在17500-19000元/m<sup>2</sup></p>
销售率	截至加推当天23:00，共销控约157套，去化率62%；其中27座销控45套，去化率48%；32座销控112套，去化率70%。
备注	一口价，7天内付首付（3成毛坯首付+3成装修首付）；无名额的5成首付（7天内给3成，2个月后再交剩余2成。



保利紫山 二期32栋 开盘价格表 (元/㎡)

楼栋	单元	面积	单价	总价	毛坯单价	毛坯总价	毛坯首付	毛胚按揭 (万)	装修房价	总首付: 2万
32	01	169	21666	3661554	19500	3315000	331500	300000	457200	516225
32	02	139	21666	2991574	19500	2710500	271050	240000	457200	525369
32	03	144	21666	3119904	19500	2808000	280800	250000	457200	525369
32	04	91	18600	1692600	17500	1584000	158400	140000	457200	525369
32	05	91	18600	1692600	17500	1584000	158400	140000	457200	525369

注：以上仅供参考，实际利率及放款额度按具体银行为准。



## 2017年10月楼盘广告一览表

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
顺德	慧聪城	10月11日	珠江商报	A12	顺德北滘商业新中心
南海	东建·锦绣龙湾	10月19日	佛山日报	A10	200-230m <sup>2</sup> 峻堤天墅 一线江景板式大平台





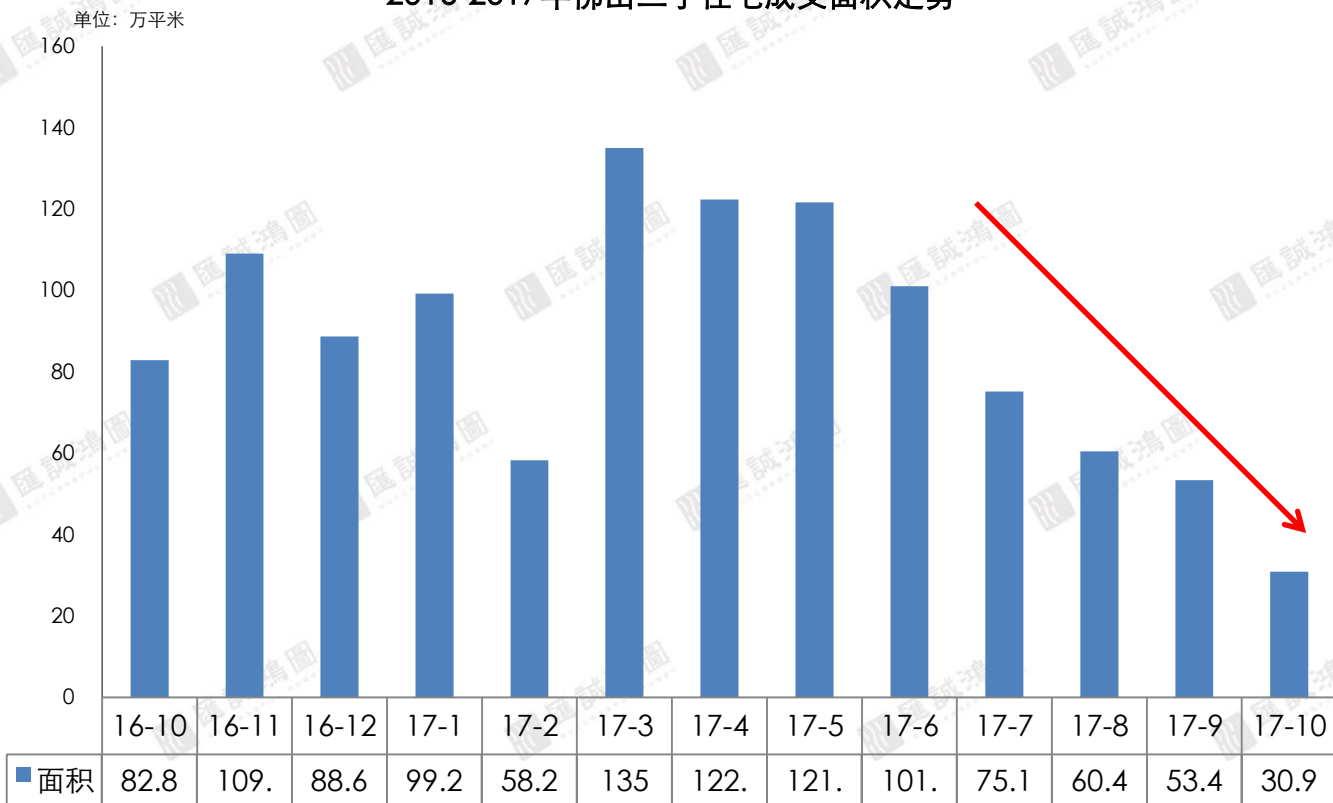
# 四、三级市场



# 二手住宅市场：二手成交降温明显，成交跌至近一年新低

■ 10月份，佛山市二手房共成交二手住宅2642套，较前月份减少1936套，成交面积30.92万平方米，环比减少11.6%，同比减少42.1%；二手成交降温明显。

2016-2017年佛山二手住宅成交面积走势



单位（套）	佛山一手	佛山二手
2016.9	23066	7329
2016.1	19406	7120
2016.11	12888	9512
2016.12	15023	7433
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

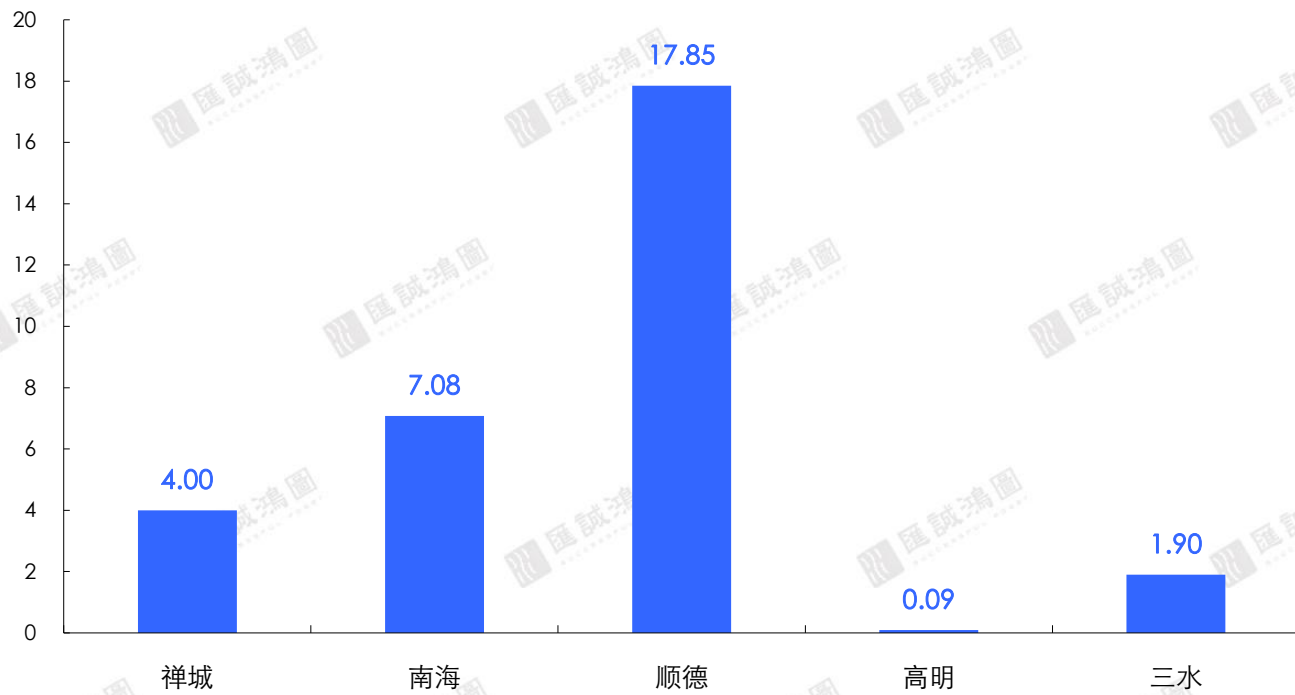


# 二手住宅市场：各区成交均跌至年内新低，高明太冷

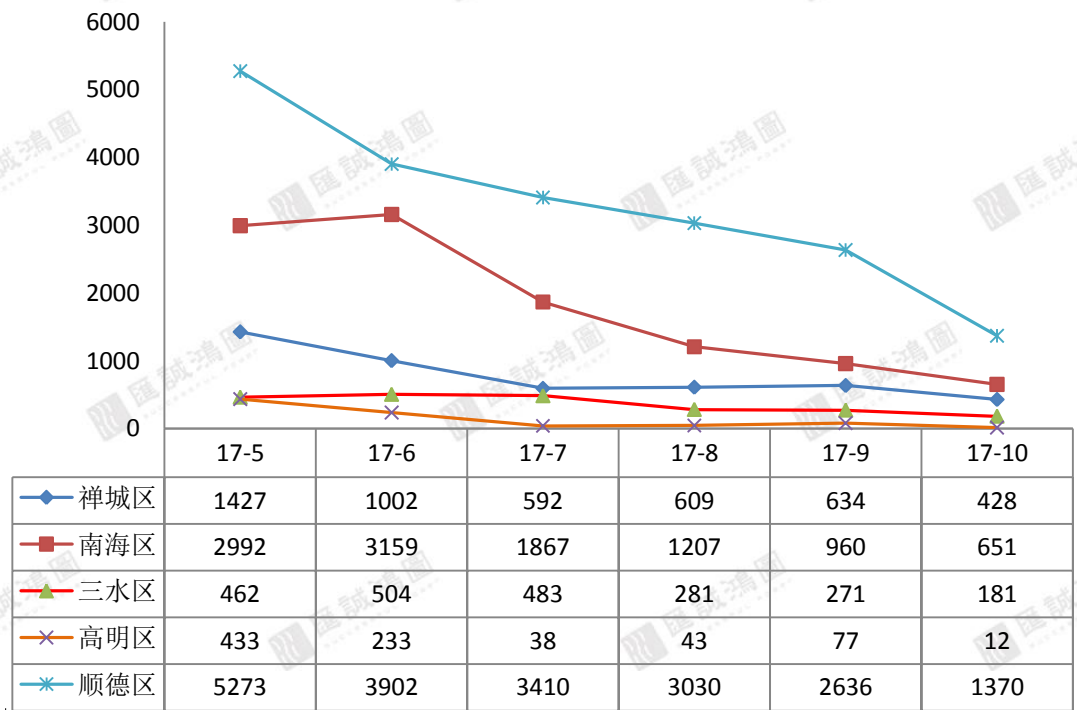
■ 10月，各区成交面积均环比减少，均跌至年内最低，其中高明环比减幅最大，仅成交12套，0.09万m<sup>2</sup>，环比减少88.9%；其次为顺德区，环比减少46.4%；其余3区均环比下滑30%以上。

### 2017年10月佛山市各区二手住宅成交面积情况

单位：万平米



### 近半年佛山各区二手套数走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 结语

10月，楼市告别“金九银十”，供求同比逊色，供量大幅回落，同比减少9.8%，成交不温不火，同比减少56.4%，第四季度楼市反弹苗头小；均价小有上升，但在因城施政的指导下，加上年底房企或将让价冲刺，稳中有降或将成为第四季度房价的基本走势；

全市库存量为79634套，忽略限签情况，预估佛山住宅去库存周期约7.1个月；

镇街土地成主战场，频频吸入新力量，临近年底政府有意放慢拍地速度，挂牌地块骤减，但房企拿地热情未减，但相对谨慎很多，市场缺货，房企需要补库存仍是楼市的基本情况。

# 特别声明：

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

## 数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡建设局、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