

佛山市8月房地产市场报告



匯誠鴻圖市場部 2017.9.7

一 市场资讯

二 土地市场

三 住宅市场

四 三级市场

◆ 土地市场：新推地前仆后继；金融街进军佛山

全市新增商住土地面积69.82万 m^2 ，环比增加115.3%；商住土地成交总建筑面积83.12万 m^2 ，环比减少37%；本月楼面价6939元/ m^2 ，环比下降18.6%。

◆ 住宅市场：各区成交回升，三水成交持续交好

8月，新建商品住宅新增供应139.16万 m^2 ，环比增加34%，同比去年同期减少了6.1%；
8月，佛山新建商品住宅成交99.78万 m^2 ，环比增加37.9%，同比减少46.6%；
8月，佛山楼市成交均价为10830元/ m^2 ，环比上涨1.3%，同比上涨8.4%。

◆ 三级市场：成交“4连跌”，一手超二手近一倍

8月份，共成交二手住宅5170套，较前月份减少1220套，成交面积60.43万 m^2 ，环比减少19.6%，同比减少17.8%。



一、市场资讯



◆ 国家统计局：7月CPI同比涨1.4% 居住同比上涨2.5%

2017年7月份，全国居民消费价格同比上涨1.4%。其中，城市上涨1.5%，农村上涨1.0%；食品价格下降1.1%，非食品价格上涨2.0%；消费品价格上涨0.5%，服务价格上涨2.9%。1-7月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.4%。

7月份，全国居民消费价格环比上涨0.1%。其中，城市上涨0.1%，农村持平；食品价格下降0.1%，非食品价格上涨0.2%；消费品价格下降0.2%，服务价格上涨0.6%。

◆ 7月佛山CPI同比上涨2.3% 鲜菜价格较6月上漲15.9%

7月佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.3%，环比上涨0.9%，1~7月累计上涨1.9%。

与去年7月相比，佛山居民消费价格总水平上涨2.3%。其中，食品烟酒价格上涨0.5%，非食品烟酒价格上涨3.1%；消费品价格上涨0.9%，服务价格上涨4.8%。

分类别看，食品烟酒价格上涨0.5%。其中，鲜菜价格上涨17.9%，水产品价格上涨9.3%，鲜瓜果价格上涨1.7%，蛋类价格上涨1.3%；畜肉价格下降6.8%，禽肉价格下降4.3%，在外餐饮下降1.3%。备受关注的居住价格上涨2.6%。其中，租赁房房租价格上涨5.0%，住房保养维修及管理价格上涨3.7%，自有住房价格上涨3.0%。

与6月相比，佛山居民消费价格总水平上涨0.9%。其中，食品烟酒价格上涨0.9%，非食品烟酒价格上涨0.9%；消费品价格下降0.1%，服务价格上涨2.7%。



◆ 禅城2017年下半年普通住房价格标准提升至17234元/平

8月2日，佛山市禅城区国土城建和水务局公布《禅城区 2017 年下半年普通住房标准的通告》，禅城区制定了 2017 年下半年禅城区普通住房标准。其中，成交价格标准提升至17234 元/平。

据了解，禅城区普通住房标准每半年调整一次，是界定普通住房和豪宅的主要依据，根据上半年新建住宅的平均交易价格确定。2017上半年为16633元/平，此次提高了601元/平。值得一提的是，该标准通常也被视为楼价风向标，普通住宅标准的上调，表明房价也有所上涨。同时，禅城区2017年下半年普通住房标准必须同时符合以下条件：

- 一、住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；
- 二、单套住房套内建筑面积 120 平方米以下或单套住房建筑面积 144 平方米以下；
- 三、实际成交价格按建筑面积计算低于17234 元/平方米。

◆ 国土部门否认“顺德新房备案最高限价2.4万元/平”

近日，佛山地产圈被一份网传号称“来自顺德国土城建和水利局”的文件称：“顺德限购区新房备案最高限价(毛坯)2.4万元/平方米，政策将执行到今年的12月31日”。本报记者立即向顺德国土城建和水利局核实该消息，该局澄清道：这份文件没执行，顺德区新房备案指导价尚在研究当中。

据悉，今年6月1日，佛山第二次升级限购政策。当时，佛山市政府颁发《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，明确指出，“各区根据实际情况分区域划定新建商品住房销售价格备案标准。对超过区域新建商品住房销售价格备案标准的商品住房项目，影响区域房地产市场平稳健康发展的，暂不办理价格备案、暂停核发预售许可证、暂不办理现房销售备案。”所以，在目前佛山新房预售市场上，确实存在限价、限签的限制，但各区的执行标准不一，也存在一定的波动。



◆佛山中介信息平台今日上线 一人一证一编号时代正式到来

8月14日，佛山市房地产业协会微信平台发布《关于“佛山房地产中介从业人员信息平台”开设中介企业使用端口的通知》（下文简称《通知》），即日起该信息平台将正式上线运行，对中介从业人员进行实名登记、规范管理，并将对房地产中介企业开设管理端口。

《通知》指出，该端口的使用对象包括佛山市行政区域内从事房地产中介活动的企业，且该企业已在住建管理部门办理房地产中介诚信备案，管理权限为中介企业对所属从业人员的任职状态进行核验。

按照通知规定，佛山中介人员须通过机构、市协会等机构资料审核，以及协会举行的培训、考核等多个环节，才能获得执业编号，个人信息得以上线，从事房地产交易工作。

值得一提的是，今年以来，佛山政府多次发布对中介行业指导性意见，如《关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》，并启用了佛山中介人员实名服务制度，一人一证一编号，此次信息平台的上线是该制度的进一步落实。

◆佛山“商改租”租赁住房10年内不得转让

佛山市住建局日前发布了《佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知（征求意见稿）》（以下简称《通知》），对商业用房、办公用房改建为租赁住房提出了相关规定和工作步骤，其中明确改建后的租赁住房，10年内不得转让。

7月21日，佛山市召开了全国住房租赁试点工作动员会议，会议透露，佛山下一步将以开展卖地自持、“商改租”、“工改租”及“三旧”改造，盘活存量房源，此次《通知》正是对备受关注的“商改租”的进一步细化。

《通知》希望推进商业办公用房去库存工作，加快培育和发展住房租赁市场，优化佛山商业用房、办公等用房功能结构，切实解决佛山商业、办公用房过量的问题，培育佛山住房租赁市场和建立购租并举的住房制度，促进佛山市房地产市场健康平稳发展，实现提高租赁住房的有效供给的目标。



◆ 公证执业“五不准”近日发布 禅城南海精准打击炒房行为

司法部近日印发《关于公证执业“五不准”的通知》，旨在规范公证执业行为。对此，房地产业内人士均认为，“五不准”中有两个“不准”指向了不动产的处分，可以精准地打击炒房客行为。

其一是不准办理涉及不动产处分的全项委托公证。《通知》指出，公证机构、公证员办理涉及不动产处分的委托公证，应当按照“重大事项一次一委托”的原则，告知当事人委托抵押、解押、出售、代收房款等的法律意义和法律后果，不得办理一次性授权全部重要事项的委托公证，不得在公证书中设定委托不可撤销、受托人代为收取售房款等内容。

其二是不准办理具有担保性质的委托公证。公证机构、公证员在办理涉及不动产处分的委托公证时，应当严格审查申请人的真实意思表示，审查其与受托人是否具有亲属关系，不得办理名为委托实为担保，或者可能存在担保性质的委托公证。

◆ 国土资源部：佛山将开展集体用地改租赁住房！

8月28日，国土资源部、住房城乡建设部联合发布一则公告，公告显示，北京、上海、广州、佛山等等13个城市将开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制。

为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，国土资源部会同住房城乡建设部根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，制定了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。



◆旭辉公元开盘价1.55-1.8万元/平 客户直呼“好划算”

8月5日，旭辉公元在马哥孛罗酒店举行开盘仪式，推出首批87-116m²带装修洋房，约448套单位，开盘当天有95折优惠，折后均价约1.55-1.8万元/m²。沉寂已久的禅城城北板块终于有新货入市。

本次推售2-8座87/89/106/116平米单位，约448套。开盘当天有95折优惠，折后均价约1.55-1.8万元/平米。从项目规划图上看，2-4座靠近文昌路，价格相对便宜，折后均价约1.54-1.6万元/m²，89m²三房户型由于望马路，低楼层单位售价低至1.52万元/m²。

朝向更好的6、7座楼王可望园林和游泳池，价格相对高一些，折后均价约1.65-1.75万元/m²，部分高楼层单位去到1.8万元/m²。

◆保利再下一城 逾1.5亿获佛山新城集成金融城广场52.1%权益

8月9日，保利房地产（集团）股份有限公司发布《2017年7月份销售情况简报》，并公告公司获取的房地产项目。据统计，7月保利通过招拍挂等方式取得用地共28块。

根据公告，保利7月通过合作方式及挂牌方式获取了佛山两宗地块，分别是佛山新城金融城广场项目和高明区地块。其中，保利斥资1.5亿元获取佛山新城集成金融广场52.1%权益，项目占地面积20181平，总建筑面积100098平。

据了解，集成金融中心项目位于佛山新城福华路以北、君兰路以南、华章路以东、华章路东二路以西，靠近广佛地铁线东平站，佛山市集成金融集团有限公司等8家企业联合体投建，投资规模为12.5亿元，主要由商务办公、商业、停车库及其配套设施组成，目前由地建集团负责桩基础工程。



◆南海大沥迎来“新城变” 激活广佛国际商贸城资本新脉动

在车水马龙的广佛新干线旁、广佛国际商贸城中心区内，因保利华南实业有限公司(以下简称“保利华南”)的接棒，受大股东破产波及而延期长达两年半之久“南海之门”工程近日终于低调动工。

2007年之前，广佛国际商贸城中心区所在地联滘片区是有名的“垃圾村”。此后，经过拆迁清理整合，这一片区占地1800多亩的黄金土地被腾挪出来，该区域也由此成为远近知名的“旧改”明星，投资者纷至沓来，多个项目如雨后春笋般拔地而起，引发大沥新一轮城变。

◆佛山乐从出现首例自持工业地块 保证产业属性

下个月，顺德乐从新桂路以西、藤湖路以北将推出一宗以“限地价，竞自持物业面积比例”的方式出让的工业地块。据悉，佛山之前在工业地块出让方面，尚未出现“自持”这种方式。

这块工业用地将首次采用了竞自持面积的出让方式，地块设置最高限制地价为11437.8万元，当土地交易价格达到11437.8万元时，竞买方式将转变成竞自持物业的面积比例，从50%起步，最高自持比例可达100%。

城市的发展，应产业先行。有产业，才会有人口的聚集；有了人口，才会有健康稳健的房地产市场。如果一味追求短期效应，追求短平快的商品房回报，城市发展将陷入困境。

因此，像乐从这次以自持方式出让工业用地，应该成为工业用地出让、产业发展的示范标杆。这类工业用地的出让方式应多多益善。



◆佛山将推进“三旧”改造盘活存量土地

全市土地管理工作会议昨日召开，市长朱伟部署我市土地管理工作。他表示，佛山要坚守耕地保护红线，今后对产业项目占用永久基本农田实行一票否决；同时要严守350平方公里的工业用地保护线，像保护耕地一样保护工业用地。接下来要以“三旧”改造为抓手，盘活存量土地、闲置土地，开创城市更新新局面。

会上，朱伟与各区区长签订《佛山市2017年度耕地保护目标责任书》

盘活存量土地重点在“三旧”改造，“三旧”改造的重点在村级工业区。朱伟介绍，我市共有村级工业区1037家，占地178平方公里，普遍存在小而散、低水平重复、土地产出效益低、可二次利用率高等特点，各区尤其是南海和顺德要将落后产能较多的村级工业区作为改造的重点推进，形成具有佛山特色的“三旧”改造经验。

接下来佛山将进一步降低企业用地成本，扶持企业发展。朱伟透露，市政府将出台深化降成本“佛十条”，其中一条就是降低实体经济用地成本。

◆上海首个公开摇号项目开盘 楼市监管进一步加强

上海正式进入“摇号买房”时代，在加强房地产调控期间，接下来入市的所有新盘都要摇号。

8月26日，上海嘉定一楼盘公开摇号排序，这是上海自今年5月出台商品房摇号购房新规后，首个由公证处进行摇号排序公证的楼盘。

5月5日，上海市住建委下发《关于进一步加强本市房地产市场监管规范商品住房预销售行为的通知》，明确要求新开盘商品住房采取由公证机构主持的摇号方式公开销售，严格落实购房实名制，不得以任何名义收取价外价。



◆三水房地产行业协会成立 房企违规行为将扣“诚信分”

三水区房地产行业协会成立，有望在维护行业合法权益、提升行业自我管理起到“稳定器”作用。

当日成立的三水区房地产行业协会旨在搭建一个促进政府和企业沟通的第三方平台。目前，协会成员囊括了保利、雅居乐、时代地产等80多个知名房企和物业服务企业，占区内行业企业总数的9成以上。会议经推选产生会长、副会长、理事长、理事和监事，并设秘书处作为日常管理机构。

“协会的主要职能是为成员提供政策法规咨询服务，遇到房地产行业发展的一些共性问题如充电桩报建等，都可以通过协会向相关职能部门作一个系统的反映，同时依靠协会的力量，构建更加顺畅的解决机制。”三水区房地产行业协会会长刘靖说，今后，协会全体成员要按照章程，充分发挥政府参谋、企业之家、行业指引三大职能作用，既要严格自我管理，又要搞好各项服务，企业的行为也将纳入《佛山市房地产行业诚信管理办法》进行管理。

◆西樵、乐从入选全国第二批特色小镇

住建部近日公布276个镇为第二批全国特色小镇，广东有14个特色小镇上榜，其中佛山市南海区西樵镇和顺德区乐从镇双双入围，佛山也成为全省唯一有两个小镇入围的城市。

《住房城乡建设部关于公布第二批全国特色小镇名单的通知》强调，各省(区、市)住建部门要做好特色小镇建设工作的指导、支持和监督，进一步保持和彰显特色小镇特色，同时，督促检查第二批特色小镇按照专家评审意见予以整改。其中，专家组对西樵镇的评审意见是完善支持特色产业发展的配套政策和考核机制;开展镇区环境整治，提升整体风貌;尽快修编规划，提升规划质量。对乐从镇的评审意见是提高规划编制质量，控制镇区建设规模;挖掘地方文化元素，保护和传承传统建筑风貌。



◆ “香港+佛山”合作模式开启 接力香港多板块产业格局升级

近日，“香港+佛山”粤港澳合作高端服务示范区投资环境推介会暨“香港城”发布会在香港举办，两地合作“7大领域11个重点项目”正式启动，涉及金融、贸易、专业服务、产业载体等多领域的合作，其中干灯湖创投小镇、顺德的工业设计走廊、西樵广莱坞影视基地产业合作模式尤为亮眼。

“香港+佛山”合作的干灯湖创投小镇正式启动，项目位于广东金融高新区C区内，占地面积约1.8平方公里，未来将争取3年内引进不少于150家创投机构入驻，资金规模不少于250亿元，孵化企业超过500家，这些都将吸引更多精英人才来此安家落户。

“香港+佛山”11个重点项目中，广东工业设计城“粤港设计走廊”项目要求深化与香港科研机构的对接，促进香港设计教育、人才、机构、配套产业等工业设计资源在“粤港设计走廊”有效分布和流动。顺德北部片区距离香港、深圳和东莞、广州都有较好的区位优势，这都为顺德北部融入“粤港设计走廊”提供了强有力的支撑。

◆ 顺德调整土地规划 到2020年新增建设用地13.8万亩

近期顺德区政府发布潭洲湾国际创新带规划，北部片区乐从、北滘、陈村、龙江四镇将依托水道和轨道构建“一心两翼八组团”的总体空间格局，其区域为佛山新城、会展城、智能科技园、大学城卫星城。另外以顺德高新区为西南片区，将尽快推出相关规划推动片区一体化进程。同时事关顺德产业发展的18万亩“产业发展保护区”，也将在今年完成划定。

为此，顺德此次规划范围设定为全区所有土地，土地总面积为80657公顷，规划目标年为2020年。而随着各片区公布规划，相关项目逐渐落地，顺德区提出到2020年建设用地总规模为55.09万亩，其中全区新增建设用地规模13.80万亩，中心城区建设用地规模20.91万亩。



◆地铁2号线又一盾构机始发 将下穿广州地铁7号线、2号线

佛山地铁2号线第18台盾构机“交龙2号”在林岳站成功始发，将下穿广州地铁7号线、2号线，于林岳站-广州南站明挖区间接收。

“交龙2号”盾构机承担着地铁2号线林岳站-广州南站区间左线掘进任务，区间全长1417.281米，最小转弯半径500米。该盾构机于8月5日完成组装调试，开挖直径6.28米，盾体长9米，整机总长80米，具有节能、高效、动力刚性大、破岩效率高等特点。

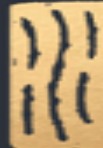
林岳站-广州南站区间盾构施工风险多，难度大。“交龙2号”始发后将侧穿海怡大桥桩基，下穿陈村水道，还将下穿广州地铁7号线以及2号线出入段线，最后在林岳站-广州南站明挖区间接收井完成接收。

据介绍，今年3月6日在区间右线始发的“交龙1号”盾构机，已掘进462环，下穿陈村水道并延伸至广州番禺境内。目前，地铁2号线一期工程全线18台盾构机均正常工作，计划到今年底实现5个区间双线贯通。

◆未来途经南海的地铁将达11条 6条“牵手”广州

在全市公布的14条规划的城市轨道线路中，11条线路均经过南海区，线路里程占全市的38%，为五区之最。在建的项目就有佛山西站、广佛环线(佛山西站至广州南站)、地铁2号线一期和3号线以及南海新交通实验段项目。南海轨道交通建设全面提速。

以高铁、城际、新交通、地铁交织而成的城市轨道网，改变的不仅仅是时空距离，城市资源的优化配置与城市生活方式的共享，还包括区域产业、城市价值连锁裂变效应。在粤港澳大湾区建设如火如荼的背景下，如何以轨道交通提振区位价值，提早规划城市空间、产业布局，加速创新要素聚集，支撑南海建设全球创客新都市的野心，考验南海人的智慧和决心。



二、土地市场



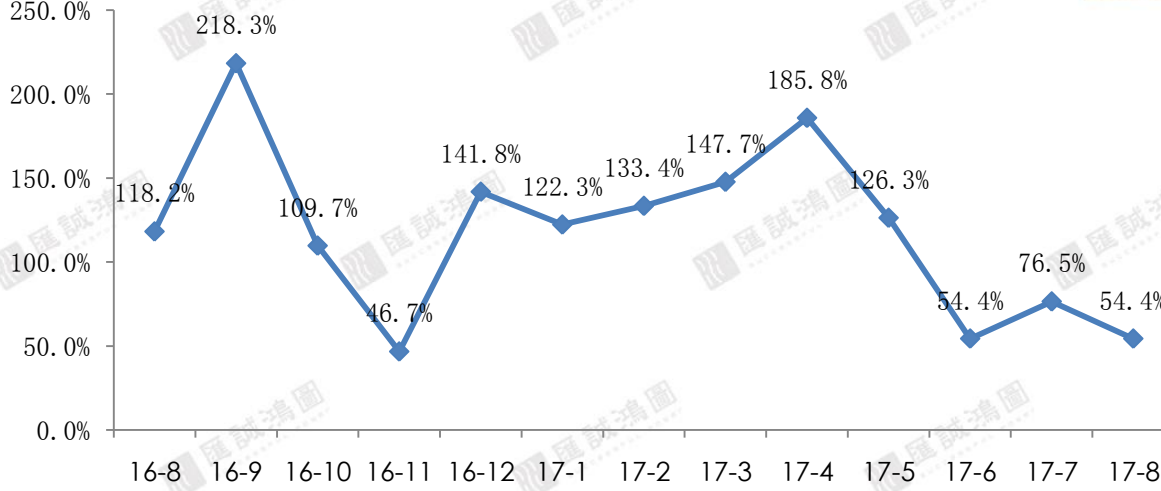
土地市场：新推地前仆后继；镇街地块为主导

■ 供应方面：8月，佛山新增商住用地12宗，合计推地69.82万m²，环比增加115.3%，**但对比去年同期，增加11倍；本月连出4宗商服地，其中两宗分别位于南海的金融高新区及大沥，地块位置优越；区域上看，高明三水推地前仆后继，热情不减，顺德成主供应区。**

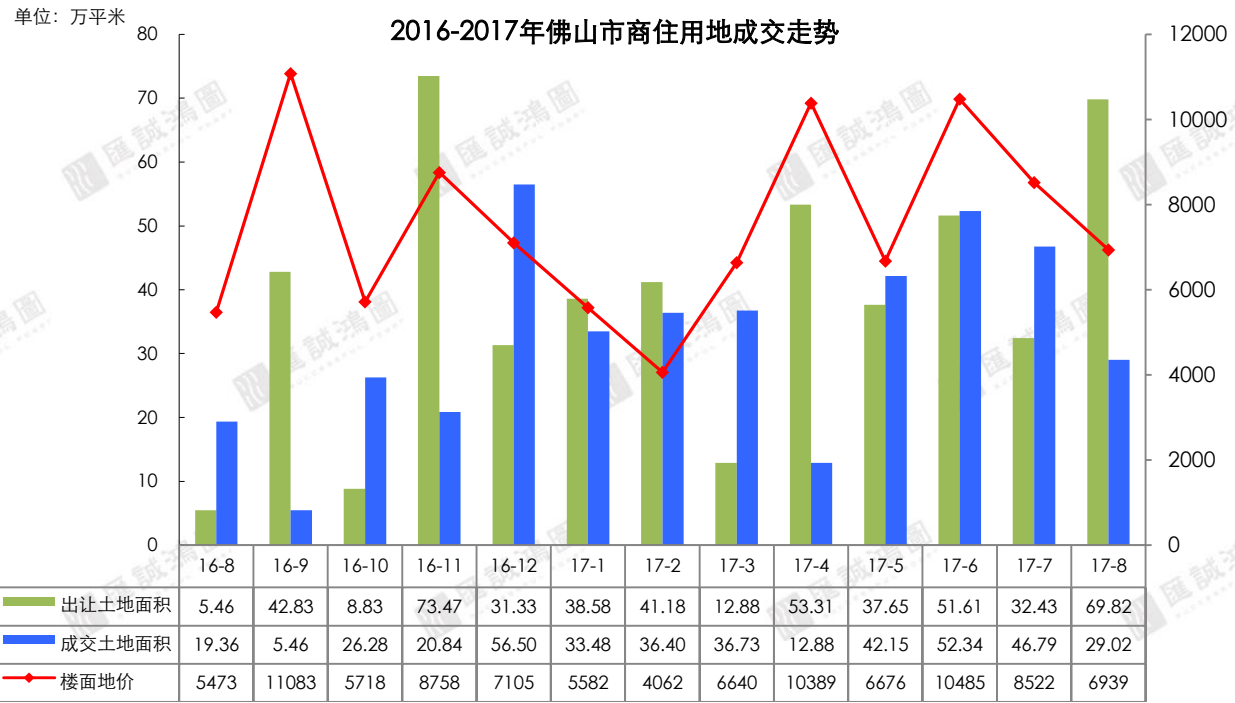
■ 成交方面：8月，佛山商住土地市场成交7宗商住用地，总建83.12万m²，环比减少37%；本月楼面价6939元/m²，环比下降18.6%。

■ 成交溢价：佛山8月土地市场成交热度有所下降，受7月推地量限制，成交地块数量下滑，另成交金额也有明显下滑趋势，一方面由于顺德2宗地块被推迟出让，另一方面也是由于部分地块面积小的原因，本月溢价率仅为54.4%，竞配总建筑面积为3.26万m²。

佛山2016-2017年成交商住用地溢价率走势图



2016-2017年佛山市商住用地成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商住土地成交明细

区域	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)	竞配面积	楼面地价 (元)	竞得人	土地溢价	位置
顺德	6.31	22.09	3.5	2017/8/1	139983		7779.34元/平方米(因B区为公园及绿地、C区为街巷用地,此处为A区住宅地楼面价)	中海地产集团有限公司	159.3%	顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块
高明	5.90	16.52	2.8	2017/8/7	100403		6077	美的地产	47.3%	高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南
南海	0.78	2.34	3	2017/8/10	10400		4442	金辉地产	11.1%	南海区大沥镇沥西夏巷村地段
三水	5.76	17.28	3	2017/8/16	117500	2.76	8090	金融街广州置业有限公司	23.7%	三水区云东海街道云庭大道北侧地块七
顺德	0.70	1.59	2.8	2017/8/14	5000		3138	碧桂园	4.6%	顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块
顺德	1.85	5.56	3	2017/8/21	61160	0.5	12087	中海地产集团有限公司	57.1%	顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块
南海	7.71	17.73	2.3	2017/8/22	119660		6748	龙光地产	35.0%	南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段

月成交重点地块（一）

顺德均安TD2017（SD）WG0026号地块

成交时间：2017.8.1

地块性质：商住

占地面积：6.31万平方米

容积率：3.5

建筑面积：22.09万平方米(A区为住宅地，建面积为17.99万平米)

出让底价：53983万元

成交总价：139983万元

溢价率：159.3%

楼面地价：7779.34元/平方米(因B区为公园及绿地、C区为街巷用地，此处为A区住宅地楼面价)

竞得者：中海地产

地块位置：顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块



月成交重点地块（一）

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

周边配套： 地块周边有鹤峰大地幼儿园、均安中心小学、上村小学、均安中学、均安医院，以及豸浦市场、都市经典商业广场等教育医疗生活配套设施一应俱全。与此同时，地块还靠近西江和李小龙公园，拥有较好的生态资源。

交通情况： 地块位于豸浦路与百安北路交界位置，毗邻均安镇中心，附近有百安北路，268国道等道路，可通向杏坛与中山等地，交通便捷。

周边楼盘： 目前，地块周边已基本没有新盘在售，二手楼盘包括有南湖花园、柏涛湾豪园、都市经典等，整体均价约8000-11000元/m²不等。值得一提的是，去年12月30日，佛山市顺德区丽鸿房产有限公司以30153万元竞得顺德区均安镇仓门居委会百安南路地块，地块楼面价约4040.26元/平米，创区域单价新高。



月成交重点地块（二）

高明西江TD2017(GM)WG0018号地块

成交时间：2017.8.7

地块性质：商住

占地面积：5.90万平方米

容积率：2.8

建筑面积：16.52万平方米

出让底价：68153万元

成交总价：100403万元

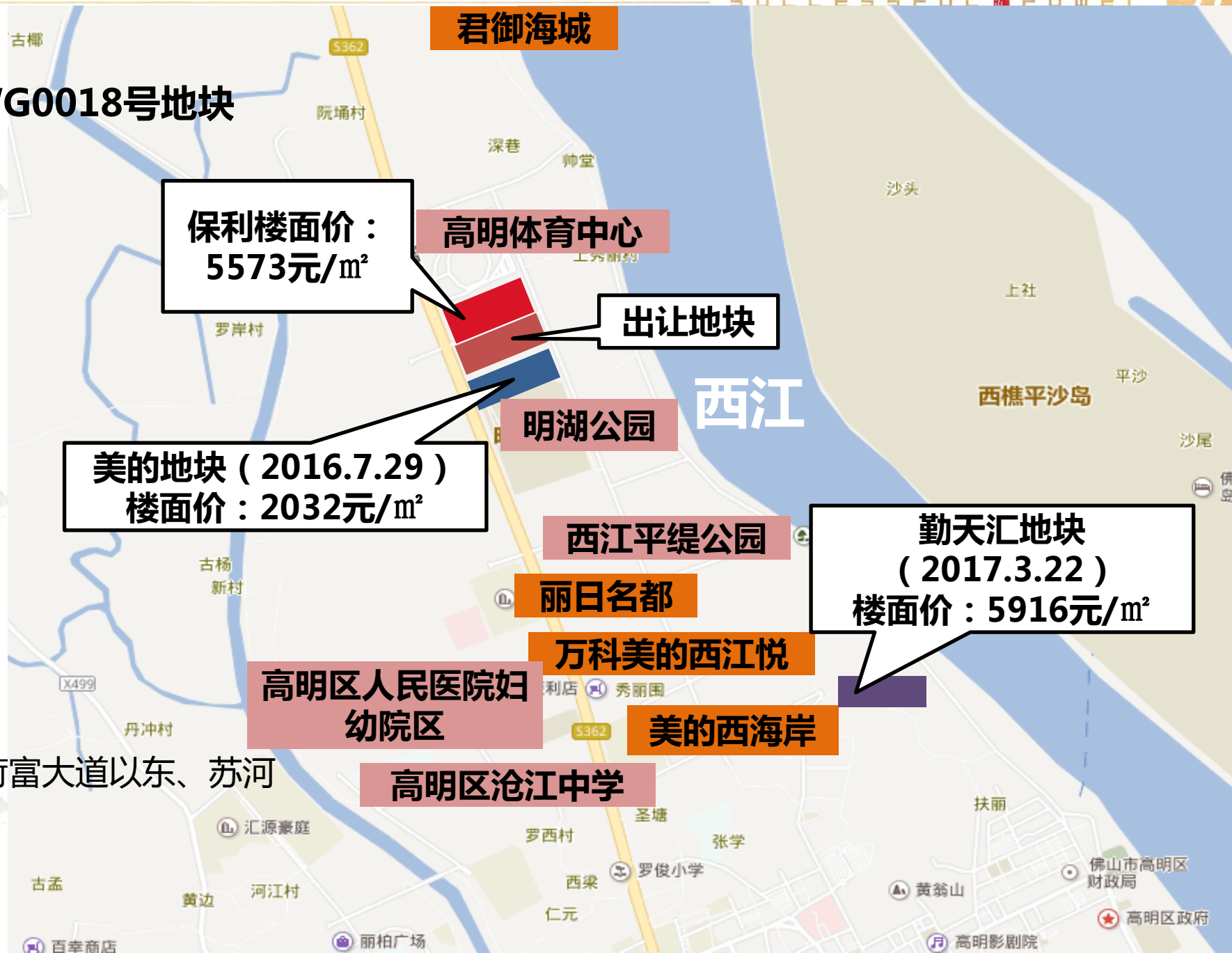
溢价率：47.3%

楼面地价：6077 元/平方米

竞得者：美的

地块位置：高明区西江新城荷富大道以东、苏河

路以西、丽景东路以南



保利楼面价：
5573元/m²

高明体育中心

出让地块

美的地块 (2016.7.29)
楼面价：2032元/m²

明湖公园

西江

勤天汇地块
(2017.3.22)
楼面价：5916元/m²

西江平堤公园

丽日名都

万科美的西江悦

高明区人民医院妇
幼院区

美的西海岸

高明区沧江中学

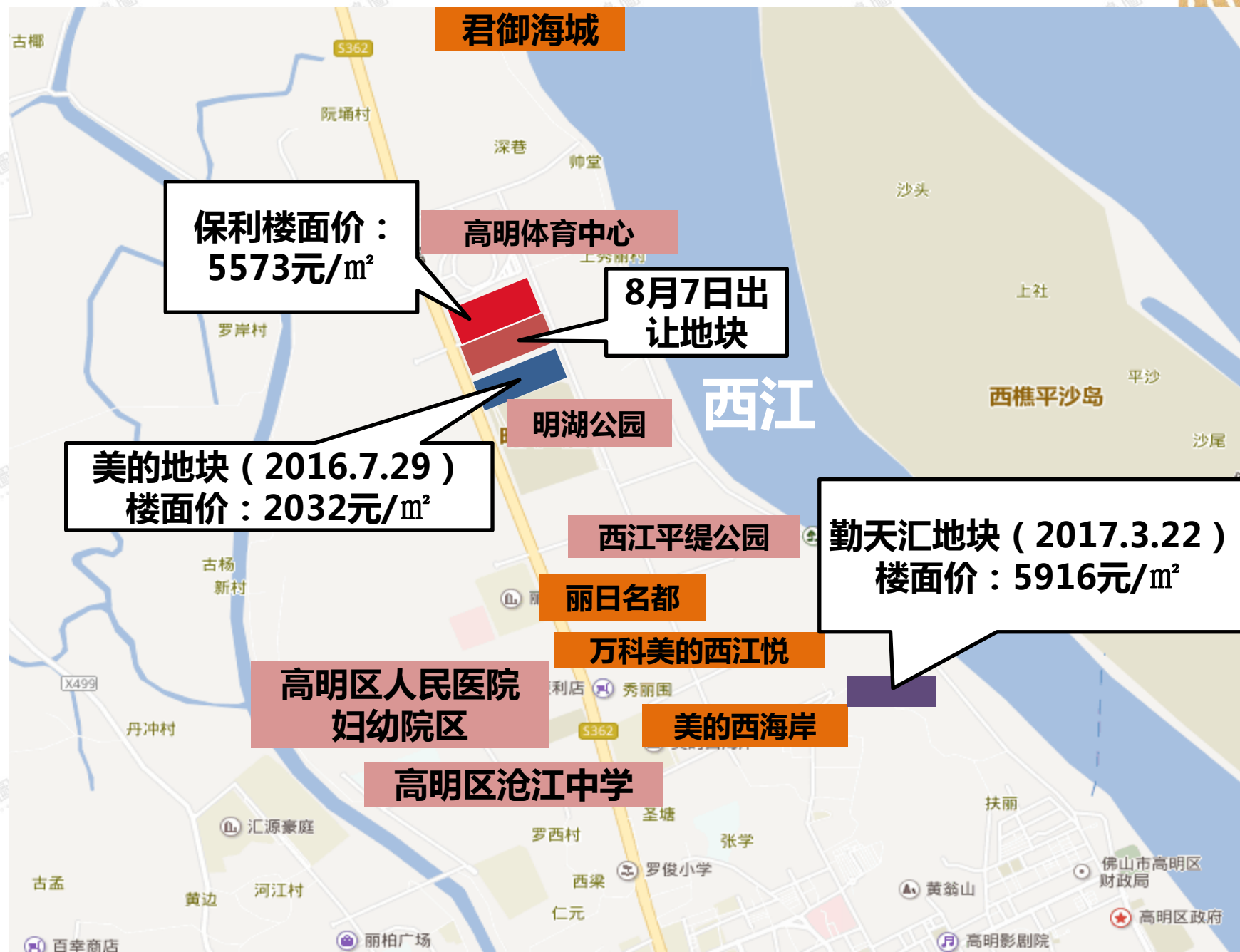
月成交重点地块（二）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：西北紧挨高明区体育中心，两路之隔为明湖公园，直线距离不到1公里，除了公园、体育馆等外，地块周边还有高明人民妇孺院、农村商业银行、西江众品、新城幼儿园等配套。

交通情况：沿着荷富大道南向行驶5.2公里可达高明大道东。值得一提的是，地块西边预计未来设有轨电车站点。

周边楼盘：地块三公里范围有美的明湖、美的地块（未命名）、丽日名都、君御海城、美的西海岸、万科美的西江悦等楼盘。



月成交重点地块（三）

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



南海大沥TD2017(NH)XG0003号地块

成交时间：2017.8.10

地块性质：商住

占地面积：0.78万平方米

容积率：3

建筑面积：2.34万平方米

出让底价：9365万元

成交总价：10400万元

溢价率：11.1%

楼面地价：4442元/平方米

竞得者：金辉地产

地块位置：南海区大沥镇沥西夏巷村地段



月成交重点地块（三）

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



周边配套：地块三公里范围内有显纲小学、松岗中心小学、松岗高级中学等教育配套。此外，还有南海开发区人民医院、中成商业广场、建宏购物商场、松岗文化公园等生活配套。

交通情况：地块沿着松岗大道南向为广三高速，大沥汽车站也在附近。

周边楼盘：宗地属于南海区“三旧”改造项目，原址为沥西南炮厂，处于夏巷村地段，禅炭路以东位置。地块附近多以汽修、铝业、五金厂等工厂为主，目前暂无新盘在售，周边金叶阳光新城、嘉景华庭等楼盘，二手房均价约12000-14000元/平之间。



月成交重点地块（四）

SUCCESSFUL POWER



顺德均安TD2017（SD）XG0014号地块

成交时间：2017.8.14

地块性质：商住

占地面积：0.7万平方米

容积率：2.8

建筑面积：1.59万平方米

出让底价：4780万元

成交总价：5000万元

溢价率：4.6%

楼面地价：3138元/平方米

竞得者：碧桂园

地块位置：顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块



月成交重点地块（四）

SUCCESSFUL POWER



周边配套：地块位于均安镇中心，地处百安北路和华安涌之间。地块周边有农村信用合作社、均安中学、均安中心小学、幼儿园等，教育医疗生活配套基本完善。

交通情况：地块临近百安北路，附近有公交站。

周边楼盘：目前，均安新房供应不多，地块附近有南湖花园、都市经典、柏涛湾豪庭、天汇公馆、恒翠豪庭等二手楼盘，整体均价从8000-11000元/m²不等。值得一提的是，去年12月30日，佛山市顺德区丽鸿房产有限公司以30153万元竞得顺德区均安镇仓门居委会百安南路地块，地块楼面价约4040.26元/平米，创区域单价新高。



月成交重点地块（五）

SUCCESSFUL POWER

三水云东海TD2017（SS）WG0021号地块

成交时间：2017.8.16

地块性质：商住

占地面积：5.76万平方米

容积率：3

建筑面积：17.28万平方米

出让底价：95000万元

成交总价：117500万元

溢价率：23.7%

楼面地价：8090元/平方米

竞配面积：2.76万平米

竞得者：金融街

地块位置：三水区云东海街道云庭大道北侧

地块七



月成交重点地块（五）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块周边有三水万达广场、三江水韵公园、三水荷花世界、百旺城等，生活配套逐渐完善。

交通情况：云东海街道云庭大道北侧地块七，东至河西路，南至规划道路，西至高丰路，北至湖滨南路，距离三水北站(轻轨站)仅250米距离。天聚广场配建的汽车站场部分将于10月底交付给政府，这意味着新三水汽车客运站有望在2018年与市民见面。

周边楼盘：地块周边楼盘云集，有保利、万达、雅居乐、旭辉、通号等品牌房企，还有万景豪园、谊泰雅苑、恒福新里程等楼盘，居住氛围越来越成熟。中国通号集团打造的汽车站综合体项目——天聚广场将于年底前亮相，首推88-127^m洋房；旭辉城已在水三广场开设展厅，预计9月份正式开放销售中心，首推87-114^m带装修洋房和126-180^m小高层毛坯洋房。



月成交重点地块（六）

SUCCESSFUL POWER

顺德伦教TD2017（SD）XG0011号地块

成交时间：2017.8.21

地块性质：商住

占地面积：1.85万平方米

容积率：3

建筑面积：5.56万平方米

出让底价：38920万元

成交总价：61160 万元

溢价率：57.1%

竞配面积：5000平米

人才住房：4500平米

楼面地价：12087元/平方米（不计算人才住房建安费）

竞得者：中海地产

地块位置：顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北

地块



月成交重点地块（六）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块周边拥有较为丰富的教育和医疗资源，除了南侧的汇贤中学外，还有培教小学、培教中学、仕版奋扬学校、郑敬怡职业技术学校等，一公里范围内有郑何义夫人纪念医院、顺德区伦教医院等配套。此外，地块周边有水道，有滨河西公园、奋扬公园、仕版位阳公园等

交通情况：宗地位于伦教新城，路网较为发达，驱车两分钟到广南线，十分钟内可上广州绕城高速、佛山一环南延线、顺德立交桥。此外，地铁3号线已经全线动工，区域内设有伦教、顺德医院等站点。值得一提的是，贯穿伦教、勒流、大良和容桂4个镇街的伦桂路预计最快今年10月实现全线通车。

周边楼盘：地块环绕着嘉好悦园、丽港豪庭、阳光棕榈园、唯美嘉园等项目，商住氛围成熟。地块附近在售新盘不多，除隔壁伦教碧桂园外，位于伦教广场隔壁的保利中央公园等项目在售，其中伦教碧桂园在售均价约19300元/平，保利均价约16000-20000元/平。



月成交重点地块（七）

SUCCESSFUL POWER



南海丹灶TD2017(NH)WG007号地块

成交时间：2017.8.22

地块性质：商住

占地面积：7.71万平方米

容积率：2.3

建筑面积：17.73万平方米

出让底价：88660万元

成交总价：119660 万元

溢价率：35%

楼面地价：6748 元/平方米

竞得者：龙光地产

地块位置：南海区丹灶镇仙湖旅游度假区

“马场”地段



月成交重点地块（七）

SUCCESSFUL POWER



周边配套：地块位于桂丹路北面、仙湖旅游度假区西面，毗邻仙湖，靠近南海高尔夫球会，周边生态资源丰富。

交通状况：地块附近有省道和高速公路，可通往西樵与狮山，交通便利。

周边楼盘：由于地块还毗邻三水白坭，地块周边除了有丹灶在售项目祈福南湾半岛和和丰颖苑外，还有三水纯新盘恒大山水龙盘和中昂翠屿湖。其中，祈福南湾半岛在售120-177 m^2 小高层洋房和300-400 m^2 别墅单位，洋房均价1.1万/ m^2 ，别墅均价1.9万/ m^2 ；和丰颖苑在售290 m^2 洋房产品，均价9000元/ m^2 ；而恒大山水龙盘和中昂翠屿湖均仅开放展厅。

值得一提的是，美的地产曾于去年10月竞得南海丹灶约11.9万 m^2 商住地创下区域单价记录，当时的楼面价不过3718元/ m^2 。



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)
禅城	同济	2017/8/8	TD2017(SZ)XG0001	禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	住宅	2.79	10.61	2017/9/6	99400
高明	西江	2017/8/3	TD2017(GM)WG0028	高明区西江新城苏河路以东、明国路以北	商住	2.54	7.10	2017/9/6	34300
高明	荷城	2017/8/11	TD2017(GM)WG0029	高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	2.33	5.82	2017/9/13	9950
南海	桂城	2017/8/8	TD2017(NH)WG0008	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03-01-13、03-01-15地块	商服	1.51	8.02	2017/9/7	16854
南海	大沥	2017/8/11	TD2017(NH)XG0004	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	5.14	25.68	2017/9/11	38528
三水	乐平	2017/8/10	TD2017(SS)WG0025	三水区乐平镇新城区C区14号	商住	6.58	17.77	2017/9/13	57300
三水	南山	2017/8/11	TD2017(SS)WG0026	三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	4.54	11.35	2017/9/14	13620
三水	大塘	2017/8/29	TD2017(SS)WG0037	三水区大塘镇中心城区“大岗”(土名)	商住	5.09	12.73	2017/9/29	31820
顺德	北滘	2017/8/18	TD2017(SD)WG0028	顺德区北滘会展大道以南、会展中路以西地块	商服	9.47	42.60	2017/9/18	57810
顺德	均安	2017/8/24	TD2017(SD)WG0030	顺德区均安镇均荷路以西、西江以东地块	商服	18.75	56.26	2017/9/25	24299
顺德	乐从	2017/8/25	TD2017(SD)XG0018	顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	商住	5.07	14.19	2017/9/27	106453
顺德	乐从	2017/8/25	TD2017(SD)XG0018	顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	商住	6.01	16.84	2017/9/27	126296

近期商住土地出让预告图示

SUCCESSFUL POWER

9月14日三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南地块，土地面积4.54万m²。

9月13日拍卖三水区乐平镇新城C区14号，土地面积6.58万m²。

9月11日拍卖南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段地块，土地面积5.14万m²。

9月7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03-01-13、03-01-15地块，土地面积1.51万m²。

9月6日拍卖禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧地块，土地面积2.79万m²。

9月13日拍卖高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南地块，土地面积2.33万m²。

9月6日拍卖高明区西江新城苏河路以东、明国路以北地块，土地面积2.54万m²。

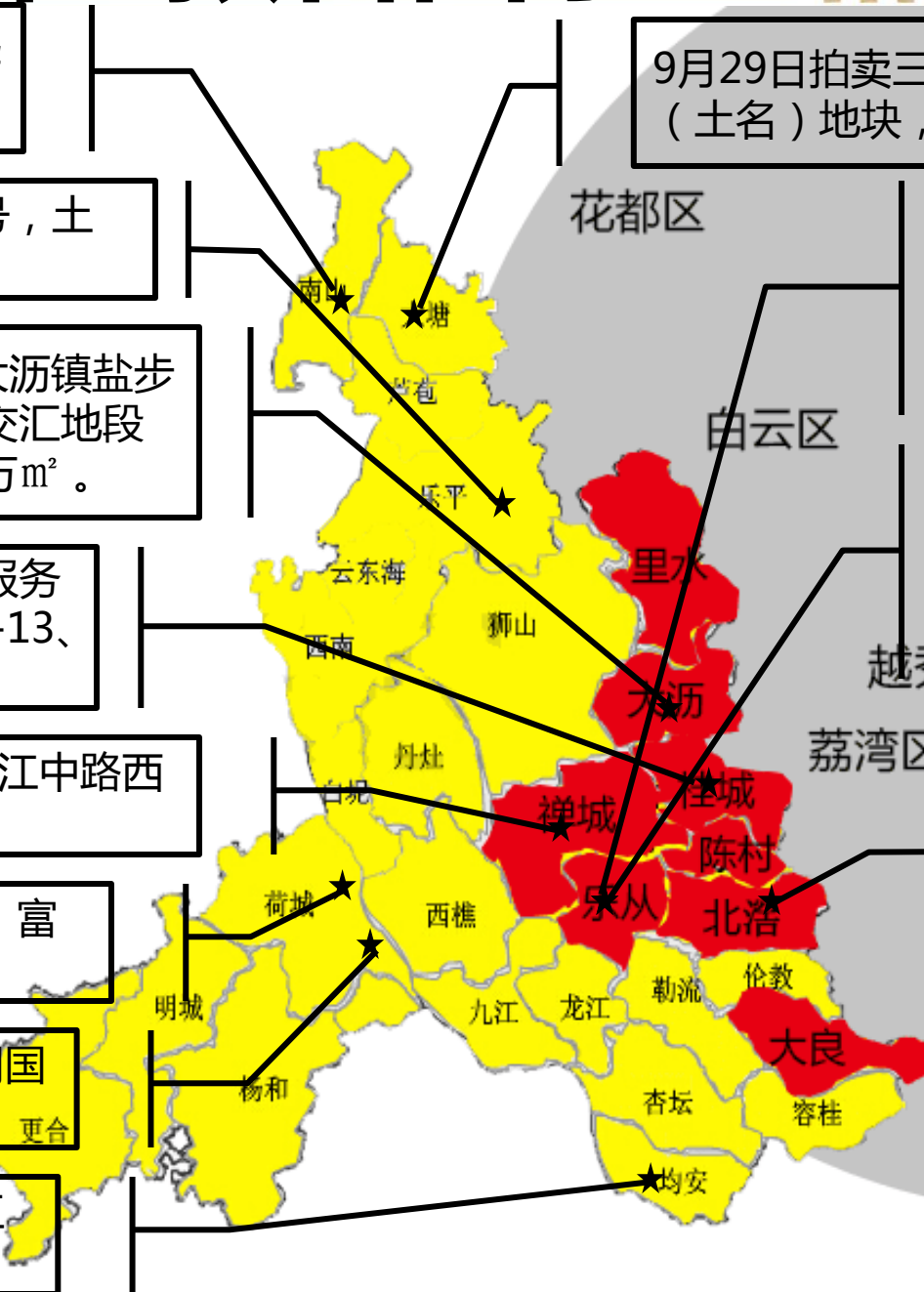
9月25日拍卖顺德区均安镇均荷路以西、西江以东地块，土地面积18.75万m²。

9月29日拍卖三水区大塘镇中心城区“大岗”（土名）地块，土地面积5.09万m²。

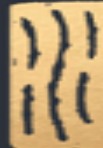
9月27日拍卖顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块，土地面积6.01万m²。

9月27日拍卖顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块，土地面积5.07万m²。

9月18日拍卖顺德区北滘会展大道以南、会展中路以西地块，土地面积9.47万m²。



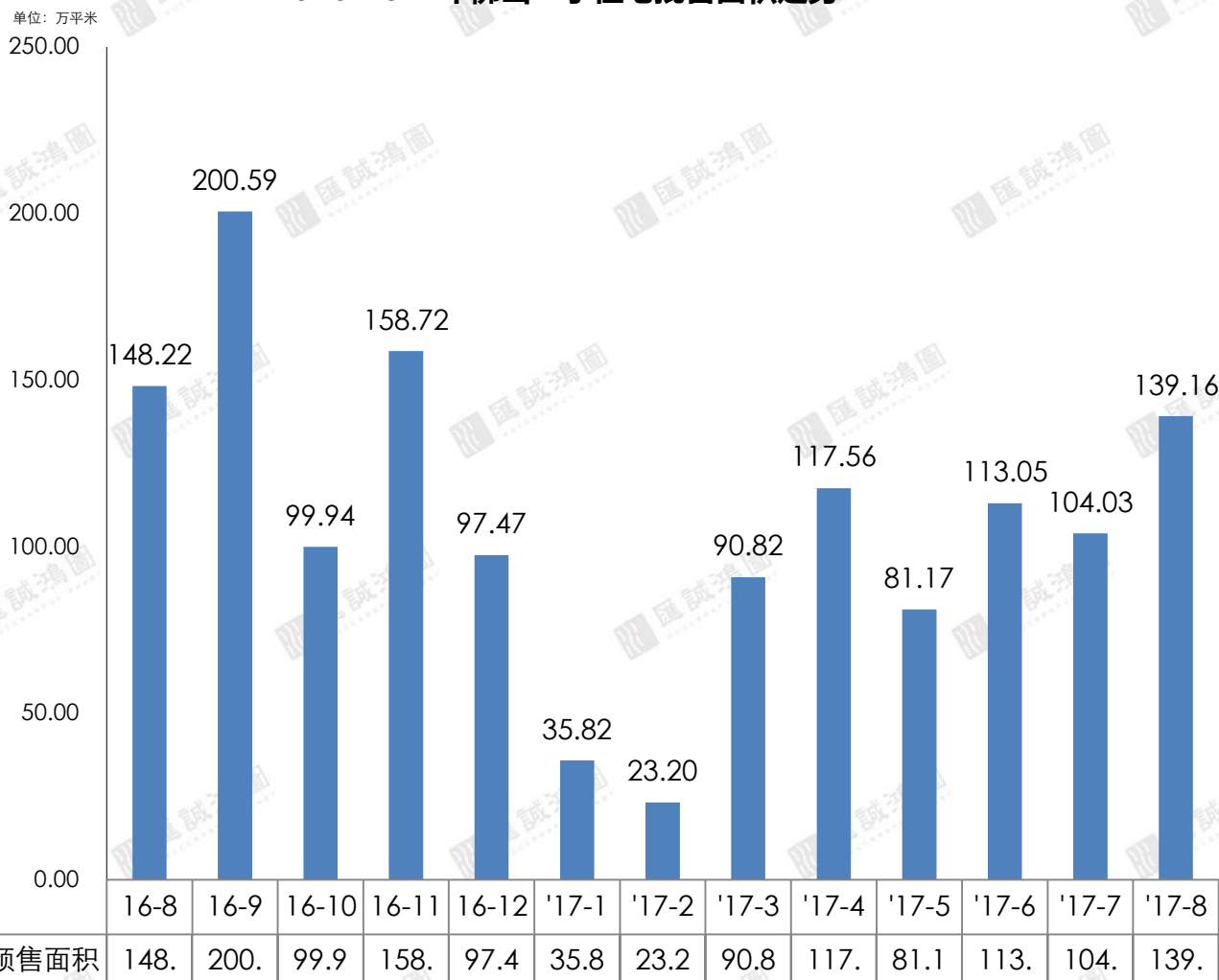
红色为限购区域
黄色为非限购区域



三、住宅市场

住宅供应市场：8月，新建商品住宅新增供应139.16万m²，环比增加34%，创年内新高，但同比去年同期减少了6.1%

2016-2017年佛山一手住宅批售面积走势



2017年8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	时代水岸花园	南海	157193.3	1576
2	时代百盈达花园	三水	151784.2	1421
3	美的翰湖苑	南海	90399.47	908
4	绿地璀璨家园	禅城	74223.7	536
5	金色诚光花园	南海	67221.81	741
6	万科金色雅苑	禅城	43310.76	482
7	容桂碧桂右里苑	顺德	39473.06	406
8	勤天汇广场	高明	37823.41	372
9	富力新居	禅城	34963.36	437
10	丹灶碧桂园	南海	34784.96	320

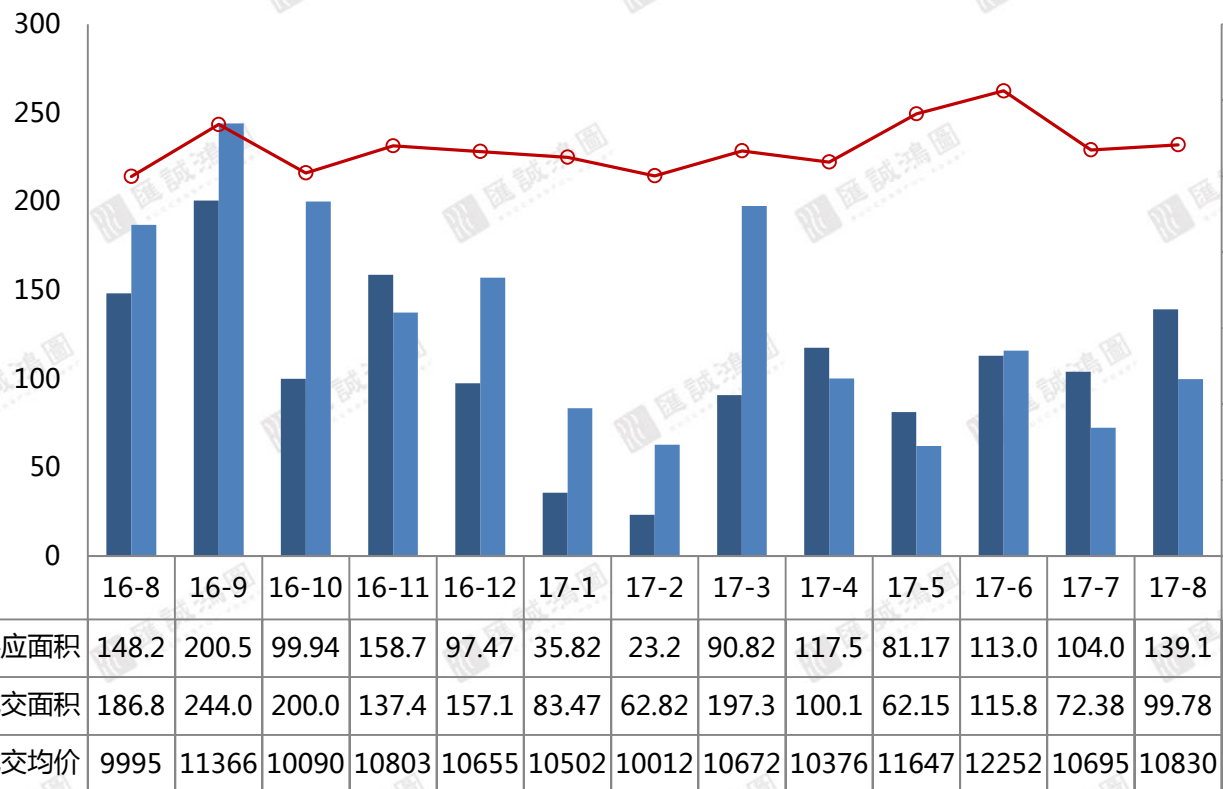


住宅成交市场：楼市升温明显，成交量价齐升

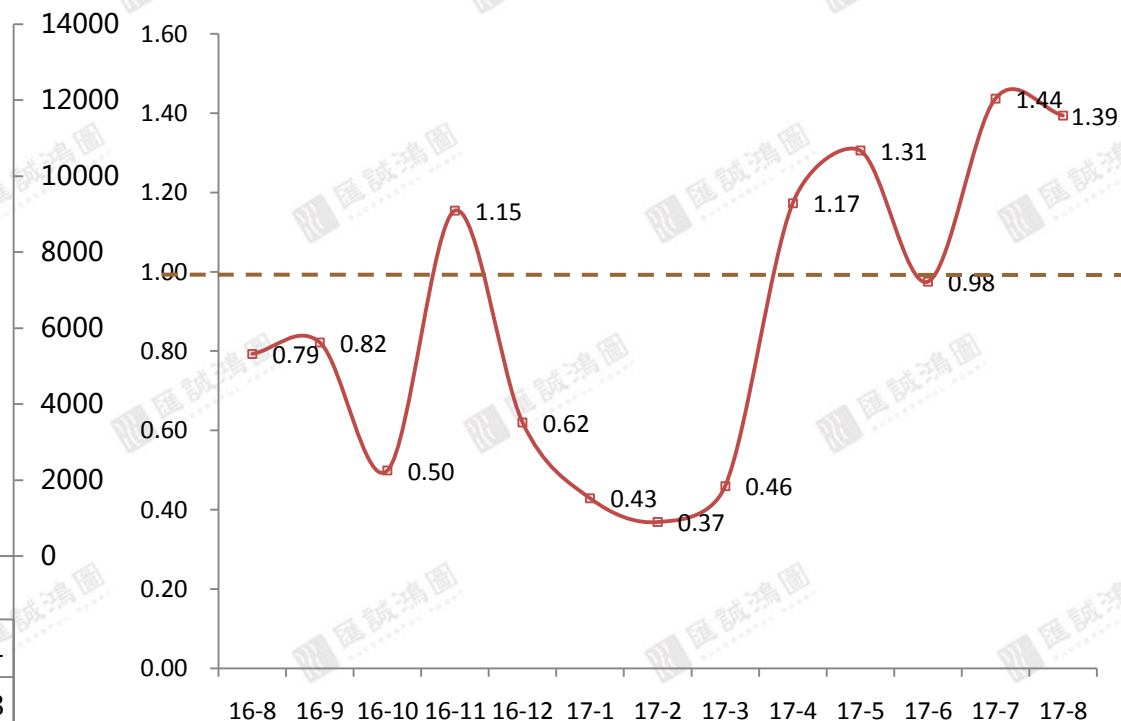
SUCCESSFUL POWER

- 成交方面：8月，佛山新建商品住宅成交99.78万m²，环比增加37.9%，同比减少46.6%。
- 成交均价：8月，佛山楼市成交均价为10830元/m²，环比上涨1.3%，同比上涨8.4%。

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：180m²以上的户型环比减幅最大；顺德表现最稳

SUCCESSFUL POWER



2017年8月佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	176	235	362	472	359	545	186	28	2363	18%	51%
南海	2	272	2774	272	1616	469	44	3	5452	41%	72%
顺德	0	1002	351	978	80	0	2	0	2413	18%	0%
三水	0	1	657	663	666	62	29	1	2079	16%	16%
高明	0	52	306	242	314	158	0	26	1098	8%	3%
总计	178	1562	4450	2627	3035	1234	261	58	13405	100%	34%
占比	1.3%	11.7%	33.2%	19.6%	22.6%	9.2%	1.9%	0.4%	100%		
环比	439.4%	-8.0%	54.7%	24.6%	22.7%	101.0%	234.6%	-55.7%	33.9%		

成交面积段：180m²以上大户型成交占比超65m²以下小户型，85-130m²户型为成交主力

SUCCESSFUL POWER

2017年8月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
禅城	128	132	323	214	172	124	61	90	1244	13%	1%
南海	13	355	1858	498	1020	298	58	59	4159	44%	52%
顺德	48	676	172	193	24	13	9	61	1196	13%	123%
三水	7	57	551	578	676	107	16	17	2009	21%	14%
高明	28	145	217	172	202	39	5	32	840	9%	17%
总计	224	1365	3121	1655	2094	581	149	259	9448	100%	35%
占比	2.4%	14.4%	33.0%	17.5%	22.2%	6.1%	1.6%	2.7%	100%		
环比	-47.5%	59.1%	78.0%	-13.8%	85.8%	4.3%	-14.4%	59.9%	35.4%		

库存：7月佛山住宅去库存周期约6个月，受供应新增多 各区库存都环比增加，去化周期增长

SUCCESSFUL POWER

2017年7月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比	去化周期
禅城	253	665	1367	1013	1711	883	320	793	7005	10%	4%	5.7
南海	3051	3464	9547	3676	6824	4115	1333	2766	34776	49%	3%	8.2
顺德	1654	3610	2108	2646	1828	818	574	1225	14463	20%	23%	4.2
三水	551	1117	2265	1792	1878	1124	621	1132	10480	15%	2%	5.3
高明	372	455	638	645	896	547	218	553	4324	6%	40%	4.3
总计	5881	9311	15925	9772	13137	7487	3066	6469	71048	100%	8%	6.0
占比	8%	13%	22%	14%	18%	11%	4%	9%	100%			
环比	-7%	9%	9%	12%	14%	12%	13%	-3%	8%			

【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：品牌开发商主导市场，TOP10成交均破两百

SUCCESSFUL POWER



2017年8月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按套数） 2017年8月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按面积）

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	美的翰湖苑	南海	701	69947	8530
2	时代百盈达花园	三水	523	55057	8325
3	恒大梓林花园	三水	520	56965	7471
4	容桂碧桂园	顺德	450	39696	12934
5	越秀可逸诚品广场	禅城	410	33796	7047
6	美的鹭湖森林度假城	高明	345	31342	5972
7	中旅银湾花园	南海	317	38405	8533
8	雅居乐雍景园	三水	311	34310	8868
9	万科金域国际花园	南海	278	26813	10863
10	万科城市之光	南海	271	24816	9500

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	美的翰湖苑	南海	701	69947	8530
2	恒大梓林花园	三水	520	56965	7471
3	时代百盈达花园	三水	523	55057	8325
4	容桂碧桂园	顺德	450	39696	12934
5	中旅银湾花园	南海	317	38405	8533
6	雅居乐雍景园	三水	311	34310	8868
7	越秀可逸诚品广场	禅城	410	33796	7047
8	美的鹭湖森林度假城	高明	345	31342	5972
9	万科金域国际花园	南海	278	26813	10863
10	万科城市之光	南海	271	24816	9500

开发商成交排行榜：万科成交14.27万m²位于榜首，广铁首次上榜

SUCCESSFUL POWER



2017年8月佛山市开发商商品房成交排名TOP10楼盘一览表（按面积）

排名	项目名称	签约面积（万平方米）	签约套数
1	万科	14.27	2963
2	美的	10.46	1137
3	恒大	8.10	747
4	时代	8.10	866
5	碧桂园	7.43	1030
6	保利	6.07	1189.5
7	雅居乐	4.08	459
8	中旅	4.02	333
9	广铁集团	4.02	151
10	越秀	3.57	427

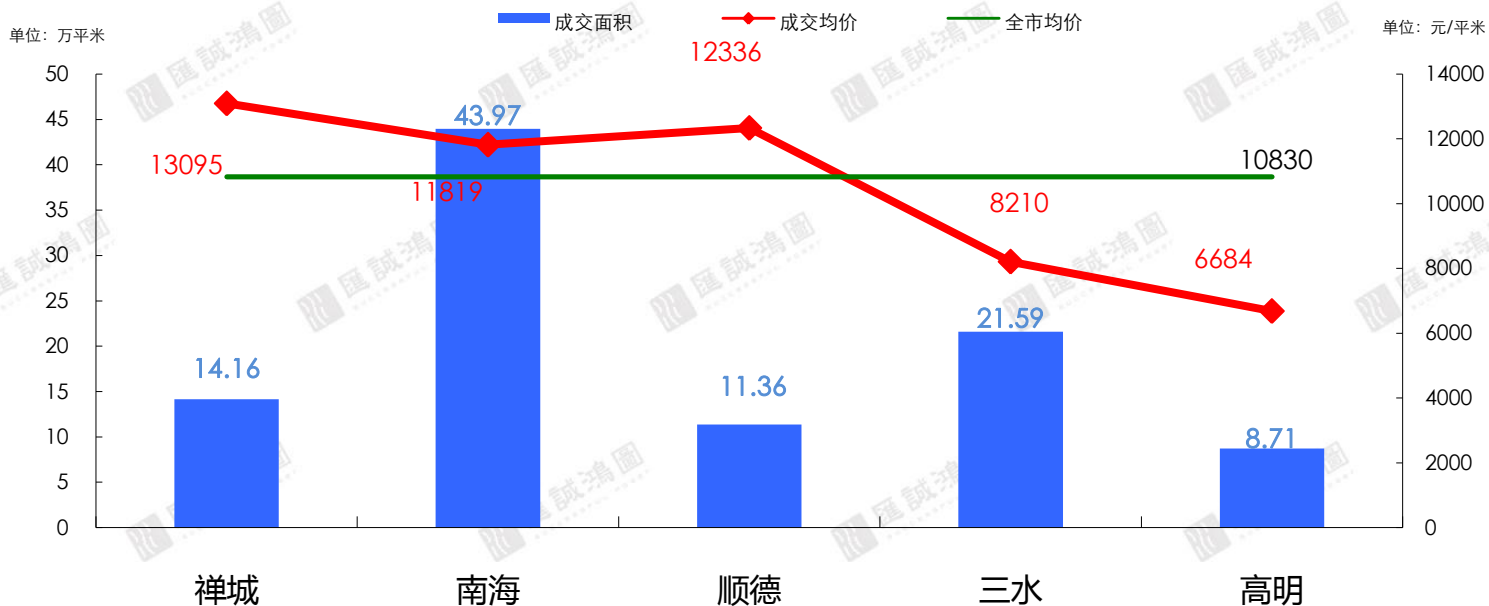


SUCCESSFUL POWER

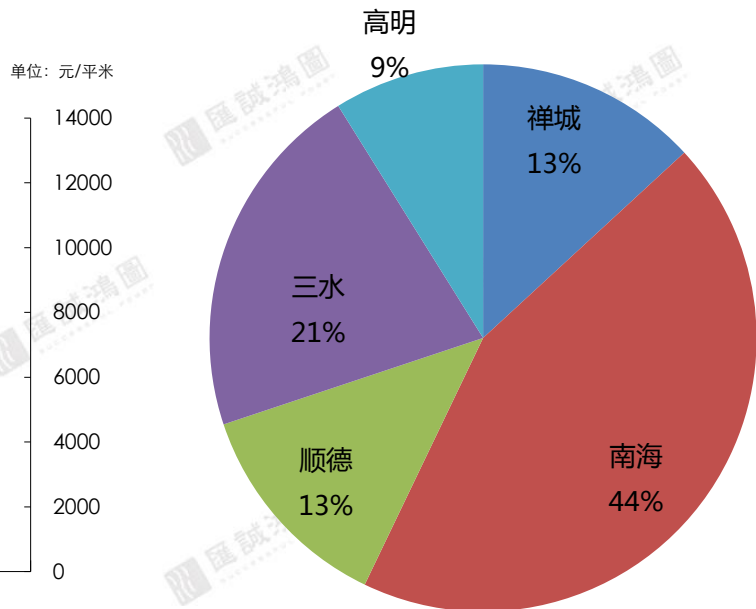
住宅区域市场：各区成交回升，三水成交持续交好

- 成交面积：8月，各区成交均有回升，其中顺德环比增加121.9%，占比与禅城同居第三位；南海担当成交大户、三水表现持续交好；
- 成交均价：禅城、三水均价小幅回落，其余三区均有所上升，其中顺德受容桂碧桂园（12934元/m²）、凯蓝滨江（12934元/m²）等优质项目成交量多均价环比增加了12.8%。

2017年8月佛山市各区一手住宅成交情况



2017年8月佛山各区成交占比

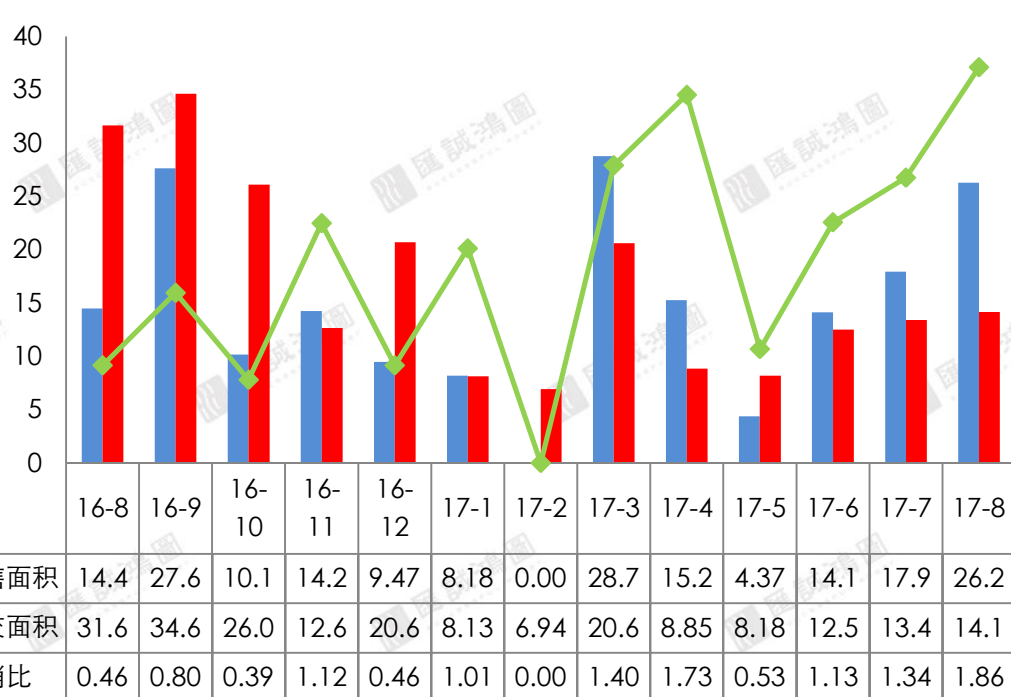


区域市场-禅城区：备战“金九”，供应同比增加81.4%

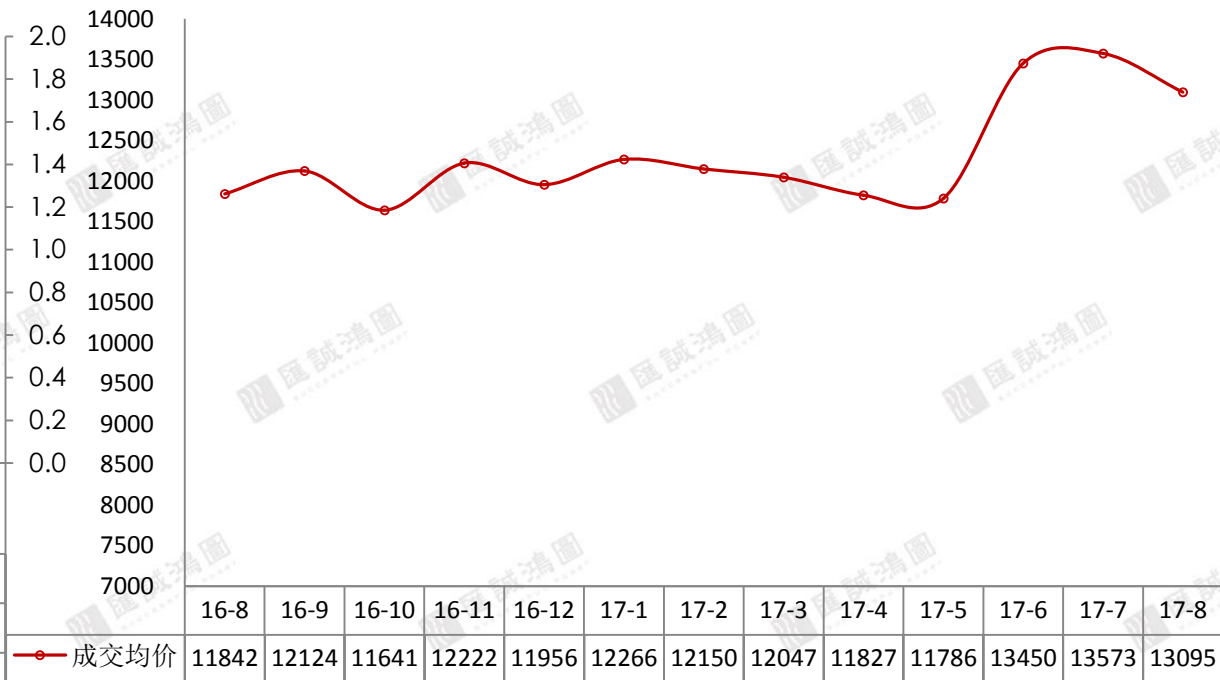
SUCCESSFUL POWER

- 供应：8月份，禅城区有9个项目新增了预售证，供应量合计为26.28万平米，环比增加46.4%，同比去年同期增加了81.4%；供应“4连跳”增加，供销比1.86：1，该月市场表现供过于求。
- 成交：8月份，禅城区成交量为14.16万平米，环比增加5.6%；成交均价13095元/平米，环比下降3.5%。楼盘成交面积前三名分别为：越秀可逸诚品广场成交410套，均价为7047元/平米；泮景花园成交136套，均价13773元/平米；融创望江府成交102套，均价为13855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





SUCCESSFUL POWER

禅城区-供应面积段：受绿地璀璨家园入市，旧城板块供应环比增幅达155.9%

2017年8月禅城一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	0	116	0	118	24	0	258	10.9%	-40.3%
季华路沿线	0	0	2	184	2	60	0	0	248	10.5%	#DIV/0!
旧城板块	176	235	298	107	26	48	28	1	919	38.9%	5.9%
禅西板块	0	0	0	3	63	154	0	27	247	10.5%	#DIV/0!
城南板块	0	0	62	62	268	165	134	0	691	29.2%	155.9%
总计	176	235	362	472	359	545	186	28	2363	100%	50.5%
占比	7.4%	9.9%	15.3%	20.0%	15.2%	23.1%	7.9%	1.2%	100%		
环比	#DIV/0!	226%	-44%	45%	13%	492%	481%	-66%	51%		



禅城区-成交面积段：受保利碧桂园天汇网签量大原因，城南板块成交环比攀升232%；130-180m²的户型成交环比减少幅度较大

2017年8月禅城一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	10	9	9	28	6	36	98	7.9%	-56%
季华路沿线	0	11	48	4	30	1	2	3	99	8.0%	-1%
旧城板块	128	119	181	34	79	18	6	3	568	45.7%	91%
禅西板块	0	2	20	81	36	71	34	36	280	22.5%	-49%
城南板块	0	0	64	86	18	6	13	12	199	16.0%	232%
总计	128	132	323	214	172	124	61	90	1244	100%	1%
占比	10.3%	10.6%	26.0%	17.2%	13.8%	10.0%	4.9%	7.2%	100%		
环比	9%	2%	16%	-10%	4%	-28%	-36%	200%	1%		

禅城区-库存：7月禅城住宅库存为7005套，预估去化周期约5.7个月

2017年7月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
绿岛湖板块	0	0	63	69	142	53	27	274	628	9%	-15%	2.6
季华路沿线	8	270	331	168	774	310	9	15	1885	27%	1%	15.5
旧城板块	142	181	649	226	409	30	61	23	1721	25%	55%	10.3
禅西板块	88	192	156	327	112	377	102	247	1601	23%	-16%	3.0
城南板块	15	22	168	223	274	113	121	234	1170	17%	8%	7.2
总计	253	665	1367	1013	1711	883	320	793	7005	100%	4%	5.7
占比	4%	9%	20%	14%	24%	13%	5%	11%	100%			
环比	-41%	1%	54%	11%	6%	-7%	-19%	-8%	4%			

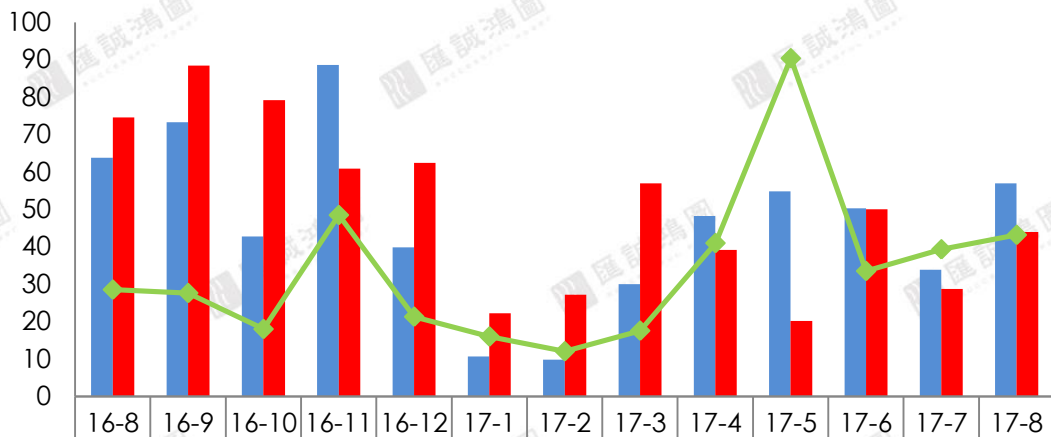
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】



区域市场-南海区：供应量环比增加68.2%；成交量环比增加53.2%

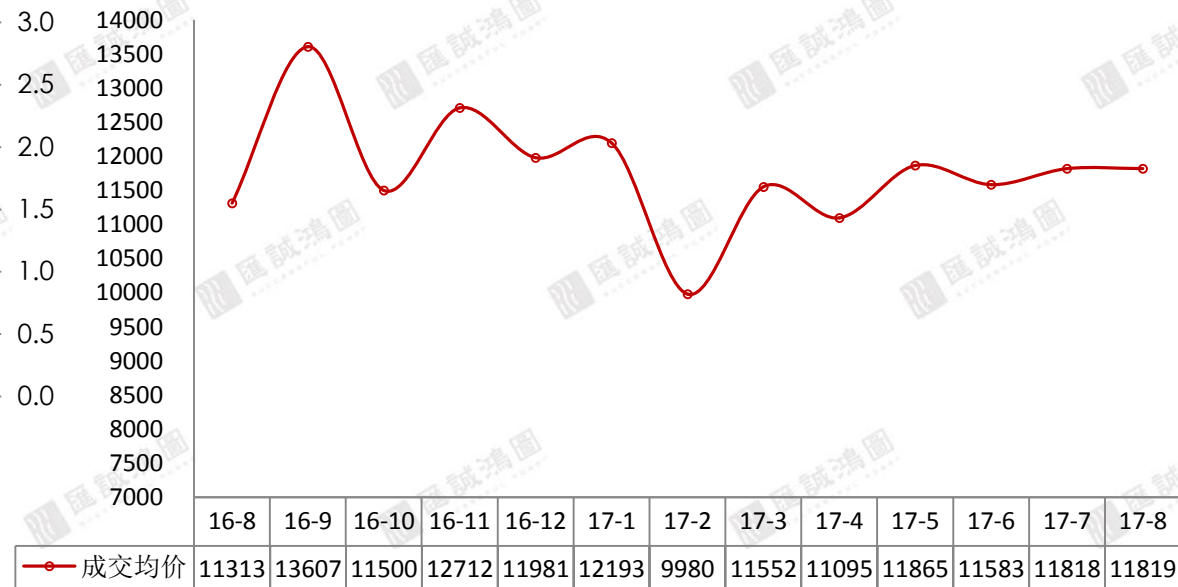
- 供应：8月份，南海有17个项目新增供应，其中10个位于非限购区域；本月新增供应为56.94万平米，环比增加68.2%；供销比为1.3：1，市场表现供过于求。
- 成交：8月份，南海成交量为43.97万平米，环比增加53.2%；成交均价11819元/平米。楼盘成交面积前三名分别为：美的翰湖苑成交701套，均价为8530元/平米；中旅银湾花园成交317套，均价8533元/平米；万科金域国际花园成交278套，均价为10863元/平米。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



批售面积	63.8	73.3	42.7	88.6	39.8	10.6	9.82	30.0	48.2	54.8	50.2	33.8	56.9
成交面积	74.5	88.4	79.1	60.9	62.4	22.2	27.1	57.0	39.2	20.2	50.0	28.7	43.9
供销比	0.86	0.83	0.54	1.45	0.64	0.48	0.36	0.53	1.23	2.71	1.01	1.18	1.30

近期南海成交均价走势



南海区-供应面积段：非限购区域为主战场、大沥撑场限购区；95-110m²的产品环比减少30%

SUCCESSFUL POWER

2017年8月南海一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
大沥	0	272	432	32	482	197	0	3	1418	26.0%	268.3%
黄岐	0	0	512	0	256	0	0	0	768	14.1%	#DIV/0!
盐步	0	0	120	0	40	0	0	0	160	2.9%	#DIV/0!
丹灶	0	0	710	0	518	0	0	0	1228	22.5%	111.0%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	#DIV/0!
桂城	0	0	0	0	38	0	19	0	57	1.0%	-89.3%
九江	0	0	26	61	36	2	1	0	126	2.3%	#DIV/0!
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	#DIV/0!
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	#DIV/0!
里水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
罗村	0	0	804	179	102	246	0	0	1331	24.4%	726.7%
官窑	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	#DIV/0!
狮山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
松岗	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100.0%
小塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	#DIV/0!
西樵	2	0	170	0	144	24	24	0	364	6.7%	-20.2%
总计	2	272	2774	272	1616	469	44	3	5452	100%	71.7%
占比	0.0%	5.0%	50.9%	5.0%	29.6%	8.6%	0.8%	0.1%	100%		
环比	100%	-16%	143%	-30%	74%	32%	38%	#DIV/0!	72%		

南海区-成交面积段：65m²以下户型环比减副最大；丹灶板块成交占比最大

2017年8月南海一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
大沥	0	31	369	38	187	88	20	8	741	17.8%	158%
黄岐	0	0	0	0	0	0	6	0	6	0.1%	50%
盐步	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0.0%	-80%
丹灶	9	160	509	19	355	5	9	10	1076	25.9%	297%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0.0%	0%
桂城	0	60	379	78	93	67	4	4	685	16.5%	339%
九江	1	1	11	11	8	7	5	2	46	1.1%	12%
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100%
和顺	0	0	0	0	3	4	1	9	17	0.4%	-15%
里水	0	12	120	3	24	0	0	2	161	3.9%	44%
罗村	0	1	241	165	62	49	0	0	518	12.5%	-32%
官窑	0	0	57	0	5	0	0	0	62	1.5%	-23%
狮山	3	84	78	11	9	5	0	0	190	4.6%	-57%
松岗	0	0	26	19	29	5	4	1	84	2.0%	127%
小塘	0	4	9	9	5	0	0	0	27	0.6%	-80%
西樵	0	2	59	145	240	68	8	22	544	13.1%	44%
总计	13	355	1858	498	1020	298	58	59	4159	100%	52%
占比	0.3%	8.5%	44.7%	12.0%	24.5%	7.2%	1.4%	1.4%	100%		
环比	-79%	-14%	121%	-19%	153%	1%	12%	-8%	52%		

南海区-库存：7月南海住宅库存34776套，预估去化周期为8.2个月

SUCCESSFUL POWER

2017年7月南海一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	去化周期(月)
大沥	85	466	2159	287	1902	970	113	782	6764	19.5%	20.7
黄岐	193	225	484	70	244	148	116	92	1572	4.5%	36.7
盐步	445	183	132	100	83	85	36	26	1090	3.1%	46.4
丹灶	345	471	236	76	279	256	201	366	2230	6.4%	6.2
金沙	0	1	4	63	56	54	0	3	181	0.5%	7.7
桂城	503	319	2435	918	1303	1070	307	250	7105	20.4%	12.6
九江	153	49	39	59	76	55	87	106	624	1.8%	3.6
沙头	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0.0%	0.2
和顺	237	7	48	122	114	17	21	69	635	1.8%	8.0
里水	103	208	2079	389	940	102	30	181	4032	11.6%	7.1
罗村	69	100	219	655	153	385	162	67	1810	5.2%	5.8
官窑	3	0	76	2	66	38	0	5	190	0.5%	4.0
狮山	409	1145	925	335	422	312	29	85	3662	10.5%	7.1
松岗	136	72	181	165	248	98	28	71	999	2.9%	5.8
小塘	20	31	79	30	60	67	16	9	312	0.9%	2.6
西樵	350	187	450	405	878	458	187	654	3569	10.3%	4.0
总计	3051	3464	9547	3676	6824	4115	1333	2766	34776	100%	8.2
占比	9%	10%	27%	11%	20%	12%	4%	8%	100%		

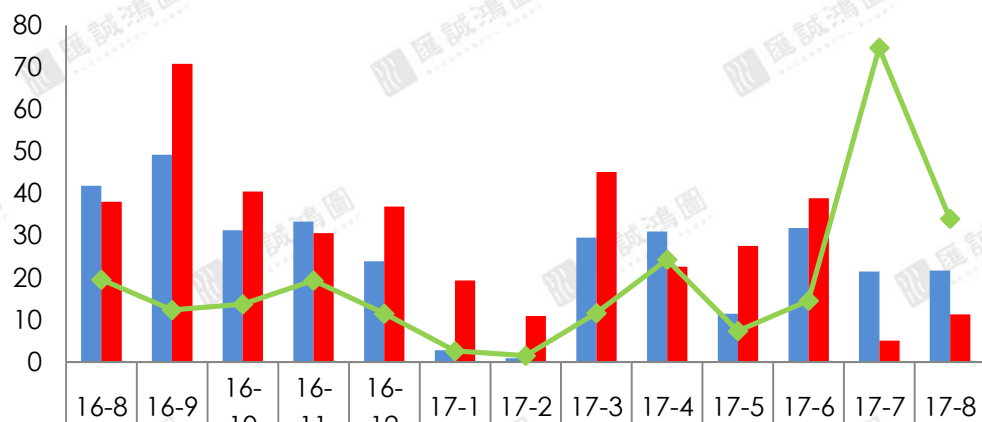
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】



区域市场-顺德区：市场表现较平淡，供求同比均减少

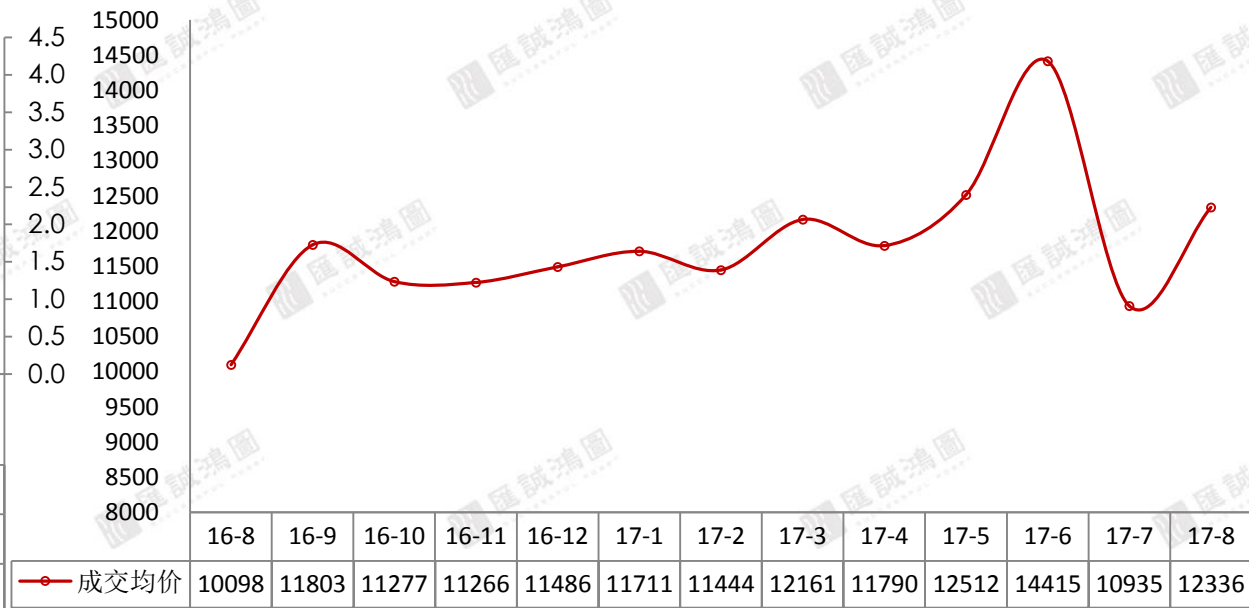
- 供应：8月，顺德区有11个项目新增预售证，新增供应量为21.76万平米，环比增加1.1%，同比减少48.1%；该月供销比为1.92：1，该月市场表现供过于求。
- 成交：8月，顺德成交量为11.36万平米，环比增加121.7%，同比减少70.2%；成交均价为12336元/平米，环比上涨12.8%；楼盘成交面积前三名分别为：容桂碧桂园成交450套，均价为12934元/平米；凯蓝滨江名门花园成交188套，均价为13749元/平米；碧桂园印象花园成交164套，均价为8021元/平米。

2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



批售面积	41.9	49.2	31.3	33.4	23.9	2.84	0.92	29.5	31.0	11.4	31.8	21.5	21.7
成交面积	38.0	70.8	40.5	30.6	36.9	19.3	10.9	45.1	22.6	27.6	38.9	5.12	11.3
供销比	1.10	0.70	0.77	1.09	0.65	0.15	0.08	0.65	1.37	0.41	0.82	4.20	1.92

近期顺德成交均价走势



顺德区-供应面积段：非限购区域供应量领先；65-85m²户型为供应主力

SUCCESSFUL POWER

2017年8月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
北滘	0	62	0	64	62	0	0	0	188	7.8%	6.8%
陈村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	#DIV/0!
大良	0	110	146	243	18	0	0	0	517	21.4%	128.8%
均安	0	64	124	60	0	0	0	0	248	10.3%	#DIV/0!
乐从	0	120	0	232	0	0	0	0	352	14.6%	146.2%
勒流	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	#DIV/0!
龙江	0	218	81	87	0	0	0	0	386	16.0%	135.4%
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	#DIV/0!
容桂	0	428	0	292	0	0	2	0	722	29.9%	-57.6%
杏坛	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	#DIV/0!
总计	0	1002	351	978	80	0	2	0	2413	100%	0.1%
占比	0.0%	41.5%	14.5%	40.5%	3.3%	0.0%	0.1%	0.0%	100%		
环比	-100%	-11%	-18%	79%	-71%	#DIV/0!	-33%	-100%	0%		

顺德区-成交面积段：容桂荣升为成交大户，占比过半；180m²以上户型成交占比上升

SUCCESSFUL POWER

2017年8月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比
北滘	0	3	1	2	2	0	0	0	8	0.7%	60%
陈村	1	167	0	2	0	0	1	1	172	14.4%	2050%
大良	11	6	1	5	1	1	0	4	29	2.4%	12%
均安	0	0	4	3	6	0	1	3	17	1.4%	-66%
乐从	22	27	26	8	4	7	4	27	125	10.5%	279%
勒流	0	2	0	0	0	1	0	4	7	0.6%	17%
龙江	0	19	6	1	0	1	1	4	32	2.7%	33%
伦教	0	0	0	7	1	2	0	1	11	0.9%	-35%
容桂	14	452	134	165	10	1	2	11	789	66.0%	120%
杏坛	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0.5%	-25%
总计	48	676	172	193	24	13	9	61	1196	100%	123%
占比	4.0%	56.5%	14.4%	16.1%	2.0%	1.1%	0.8%	5.1%	100%		
环比	-59.0%	236.3%	117.7%	286.0%	0.0%	-18.8%	50.0%	41.9%	123%		

顺德区-库存：7月顺德住宅库存预估去化周期约4.2个月，环比上升了23%

SUCCESSFUL POWER

2017年7月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
北滘	192	436	618	227	357	33	130	144	2137	15%	19%	6.6
陈村	523	1017	282	272	287	0	1	23	2405	17%	-3%	6.4
大良	96	197	259	320	586	192	180	391	2221	15%	43%	4.7
均安	59	35	120	45	16	16	11	51	353	2%	-18%	1.0
乐从	376	571	264	976	329	462	65	258	3301	23%	0%	8.7
勒流	1	274	119	36	14	30	22	72	568	4%	2%	3.6
龙江	0	44	19	160	133	15	117	58	546	4%	168%	2.4
伦教	4	160	30	172	82	57	15	11	531	4%	52%	2.2
容桂	389	832	357	434	23	12	33	178	2258	16%	109%	3.8
杏坛	14	44	40	4	1	1	0	39	143	1%	96%	0.5
总计	1654	3610	2108	2646	1828	818	574	1225	14463	100%	23%	4.2
占比	11%	25%	15%	18%	13%	6%	4%	8%	100%			

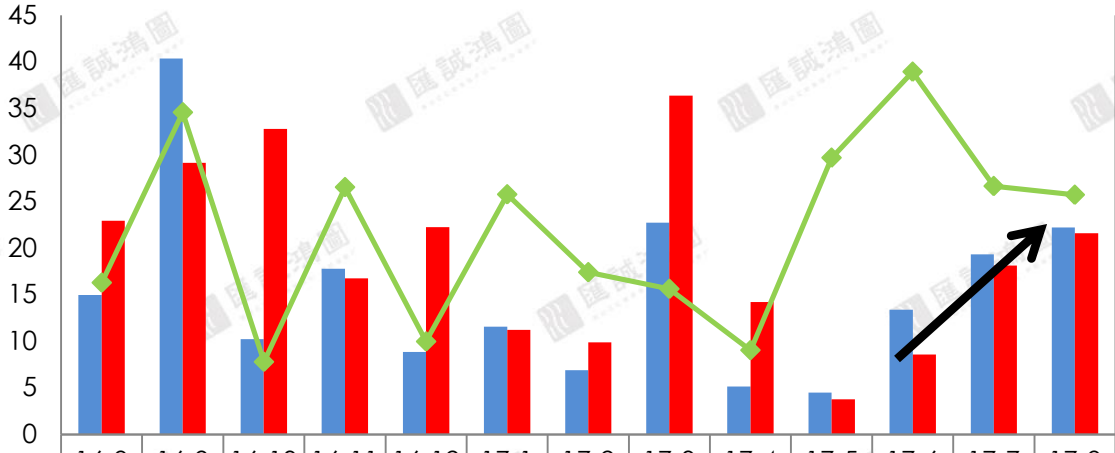
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】



区域市场-三水区：供应量环比增加14.8%；成交量环比增加19%

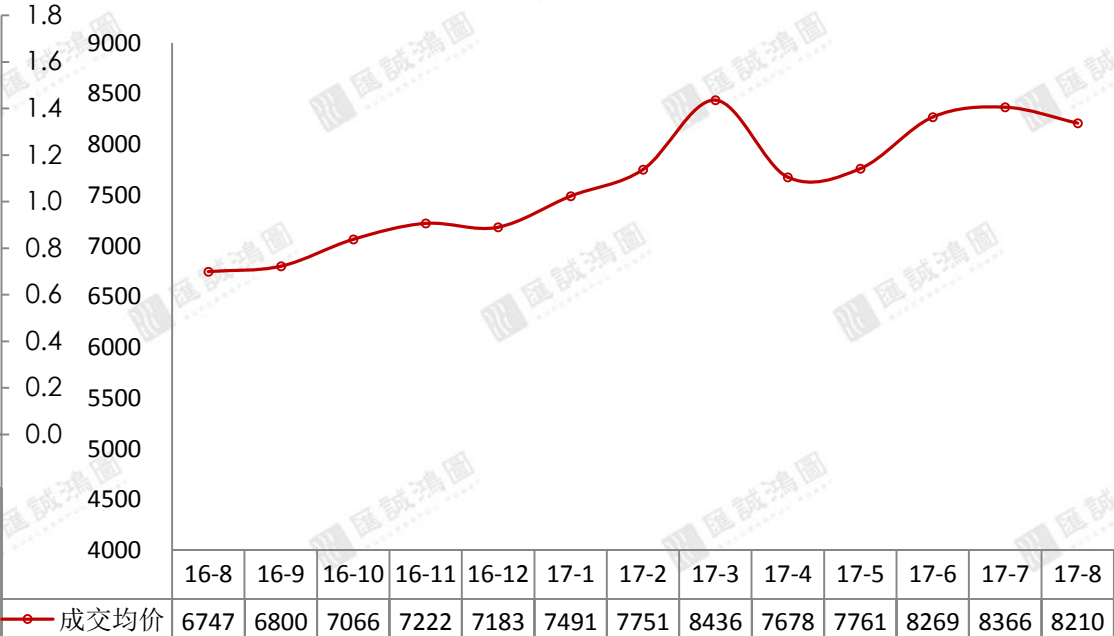
- 供应：8月，三水区新增供应量持续回升，为22.22万平米，环比增加14.8%；供销比为1.03：1，本月市场表现供过于求；
- 成交：8月，三水区成交量为21.59万平米，环比增加19%，为年内第二高位；成交均价为8210元/平米，环比下降1.9%。楼盘成交面积前三名分别为：恒大郦湖城成交520套，均价为7471元/平米；时代百盈达花园成交523套，均价为8325元/平米；雅居乐雍景园成交311套，均价为8868元/平米。

2016-2017年三水区一手住宅供求关系走势



批售面积	14.97	40.36	10.23	17.79	8.88	11.57	6.89	22.74	5.15	4.49	13.38	19.35	22.22
成交面积	22.96	29.18	32.81	16.76	22.25	11.23	9.89	36.38	14.23	3.78	8.59	18.14	21.59
供销比	0.65	1.38	0.31	1.06	0.40	1.03	0.70	0.63	0.36	1.19	1.56	1.07	1.03

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：130-150m²的产品供应环比增加93.7%；110-130m²的产品成交增幅最大

SUCCESSFUL POWER

2017年8月三水一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
三水	0	1	657	663	666	62	29	1	2079
占比	0.0%	0.0%	31.6%	31.9%	32.0%	3.0%	1.4%	0.0%	
环比	#DIV/0!	-96.67%	83.01%	-0.75%	-2.92%	93.75%	#DIV/0!	-92.31%	16.28%

2017年8月三水一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
三水	7	57	551	578	676	107	16	17	2009
占比	0.3%	2.8%	27.4%	28.8%	33.6%	5.3%	0.8%	0.8%	
环比	-80.6%	9.6%	63.0%	-34.6%	92.0%	67.2%	-5.9%	21.4%	14.3%

三水区-库存：7月三水住宅库存10480套，预估去化周期约5.2个月

2017年7月三水一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-75m ²	75-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-120m ²	120-130m ²	130-140m ²	140-150m ²	150-160m ²	160-170m ²	170-180m ²	180-200m ²	200-300m ²	300m ² 以上	合计	去化周期
三水	551	406	711	2265	1792	471	1407	689	435	148	214	259	306	385	441	10480	5.2
占比	5%	4%	7%	22%	17%	4%	13%	7%	4%	1%	2%	2%	3%	4%	4%		

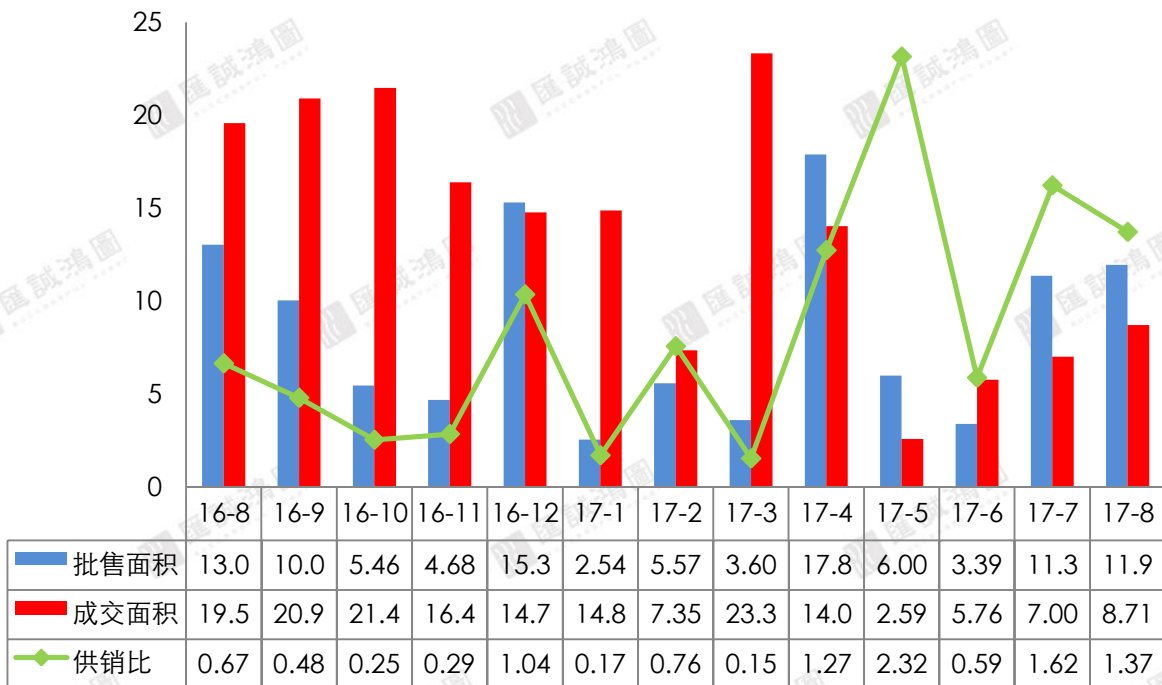


区域市场-高明区：供应表现较稳；成交量价齐升

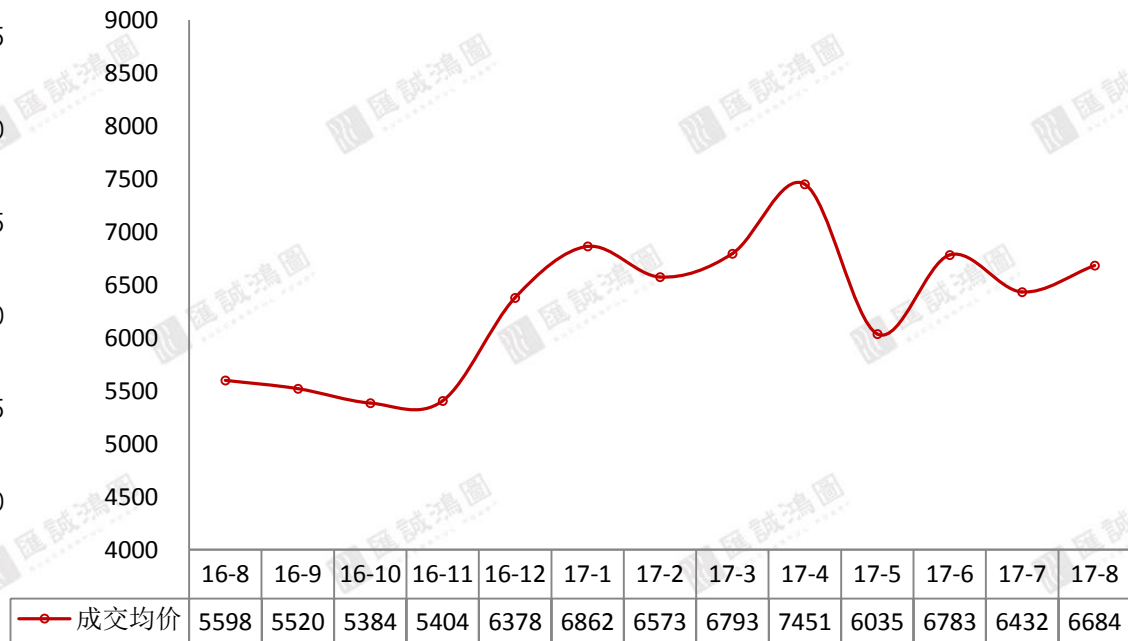
BE SUCCESSFUL POWER

- 供应：8月，共6个项目新增供应，合计供应11.95万平米，环比增加5.2%；供销比为1.37：1，本月市场表现供过于求；
- 成交：8月，成交量环比增加24.4%，为8.71万平米；成交均价为6684元/平米，环比上涨3.9%。成交面积前三位分别是，美的鹭湖森林度假城成交了345套，成交均价5972元/平米、瑞日天下花园成交了79套，成交均价5783元/平米、沧江水岸花园成交了75套，成交均价7822元/平米。

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：95-110m²的产品环比增幅大；130m²以上产品成交大幅攀升

SUCCESSFUL POWER



2017年8月高明一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	0	52	306	242	314	158	0	26	1098
占比	0.0%	4.7%	27.9%	22.0%	28.6%	14.4%	0.0%	2.4%	
环比	-100.00%	-65.10%	2.68%	33.70%	19.85%	17.04%	-100.00%	-7.14%	2.91%

2017年8月高明一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	28	145	217	172	202	39	5	32	840
占比	3.3%	17.3%	25.8%	20.5%	24.0%	4.6%	0.6%	3.8%	
环比	-70.5%	141.7%	-0.5%	28.4%	11.0%	254.5%	25.0%	190.9%	17.5%

高明区-库存：7月高明住宅库存4324套，预估去化周期约4.3个月

2017年7月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-75m ²	75-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-120m ²	120-130m ²	130-140m ²	140-150m ²	150-160m ²	160-170m ²	170-180m ²	180-200m ²	200-300m ²	300m ² 以上	合计	去化周期
高明	372	223	232	638	645	545	351	367	180	155	42	21	131	239	183	4324	4.3
占比	9%	5%	5%	15%	15%	13%	8%	8%	4%	4%	1%	0%	3%	6%	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	8.05	启动7座新品登记，产品90-170m ²
	西站天玺假日公寓	8.05	开卖酒店式公寓，产品28-34m ²
	融创御府	8.05	开放全新板房，产品88-146m ²
	富力西江十号	8.12	开盈信广场外展点，产品124-178m ²
	美的翰湖苑	8.12	启动新品登记，产品88-127m ²
	越秀星汇云锦	8.19	加推洋房，产品116-205m ²
	恒大悦府	8.19	开放全新板房，产品108-141m ²
	美的翰湖苑	8.26	首推洋房，产品88-127m ²
	恒大悦府	8.27	加推新品，产品108-140m ²
	丹灶碧桂园	8.25	启动三座VIP团购会，产品88-126m ²
	时代水岸	8.26	开卖新品，产品95-115m ²
保利珑门	8.26	开卖7座，产品90-125m ²	
高明	君御海城	8.05	加推洋房新品，产品90-150m ²
	美的鹭湖森林度假区	8.05	开卖洋房新品，产品70-109m ²
	君御海城	8.19	开卖新品，产品110-154m ²
	美的明湖	8.19	启动4期商铺登记，产品37-59m ²

楼盘动作

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
禅城	旭辉公元	8.05	开卖洋房，产品87-115m ²
	佛山绿地璀璨天城	8.13	启动新品登记，产品110-170m ²
	龙光玖龙湾	8.19	开卖1/19座，产品98-133m ²
	绿湖岛壹号	8.19	加推4-9座小高层，产品140-190m ²
	融创湖滨世家	8.18	开卖5座洋房，产品155-180m ²
	合景新鸿基珑景	8.26	加推12座，产品90-133m ²
	佛山绿地璀璨天城	8.27	加推洋房新品，产品110-170m ²
三水	三水冠军城	8.13	开放销售中心，产品82-119m ²
	鸿安御花园	8.19	开放二期园景板房，产品92-144m ²
	恒大山水龙盘	8.19	开放全新板房，产品95-161m ²
	博雅滨江	8.19	开放29座新品样板间，产品206m ²
	恒大山水龙盘	8.26	启动新品登记，产品95-160m ²
	恒大丽湖城	8.27	加推新品，产品96-123m ²

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	碧桂园珑悦	8.05	举行产品发布会，产品88-128m ²
	保利海德公园	8.12	加推12/13座，产品95-125m ²
	保利公园里	8.12	启动新品登记，产品127m ²
	凯蓝滨江时光	8.19	开卖4座，产品81-86m ²
	泰禾佛山院子	8.20	开放别墅板房，产品600-700m ²
	美的壹号公馆	8.19	开售，产品91-115m ²
	伦教碧桂园	8.19	举行工地开放日，产品88-159m ²
	碧桂园凤凰湾	8.19	举行品牌联合发布会，产品99-136m ²
	碧桂园华润新城之光	8.19	开放全新样板房，产品87-107m ²
	金域天下	8.20	开卖24/31座，产品91-115m ²
	怡翠晋盛花园	8.20	开放公寓样板房，产品44-78m ²
	碧桂园凤凰湾	8.27	加推洋房，产品99-136m ²
	保利海德公园	8.26	启动3-6座登记，产品98-170m ²
	雅居乐英伦首府	8.26	开卖13座，产品99-135m ²
	物联创智谷	8.25	开放复式板房间，产品40-88m ²
	龙江春江名城	8.26	开卖15座。产品套内98/113m ²
海骏达康格斯花园	8.25	开卖新品，产品套内83-93m ²	
怡翠晋盛花园	8.26	开公寓板房并启动登记，产品42-78m ²	

开盘快讯—旭辉公元

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



项目名称	旭辉公元
发展商	佛山市合盈置业有限公司
代理商	旭辉地产
项目位置	禅城区汾江北路82号
类型/规模	占地4.6万m ² ，建筑面积20.8万m ²
推售套数、户型	2/3/4/5/6（1/2/4单位）/7（1/2/3单位）/8座，户型为87-115m ² ，2/3房设计，17-18层高，1层架空，共434套；
开盘时间	2017年8月5日晚上7点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	佛山马哥孛罗酒店一楼宴会厅
推售详情	<p>开盘均价16500元/m²（带精装修，装修款3200元/m²），共434套，去化约232套，销售率53.5%</p> <p>2座，两梯4户，带装修15900元/m²（17层高，共64套，去化约26套，销售率40.6%）01单位，建面117m²，三房两厅两卫；02单位，建面107m²，两房两厅两卫；03/04单位，建面89m²，两房两厅两卫</p> <p>3座，两梯4户，带装修15600元/m²（共68套，去化约35套，销售率51.5%）01单位，建面117m²，三房两厅两卫；02单位，建面107m²，两房两厅两卫；03/04单位，建面89m²，两房两厅两卫</p> <p>4座，两梯4户，带装修15200元/m²（17层高，共64套，去化约36套，销售率56.3%）01单位，建面117m²，三房两厅两卫；02单位，建面107m²，两房两厅两卫；03/04单位，建面89m²，两房两厅两卫</p> <p>5座，两梯4户，带装修16500元/m²（共68套，去化约37套，销售率50.4%）01/02单位，建面117m²，三房两厅两卫；03/04单位，建面89m²，两房两厅两卫</p> <p>6座，两梯4户，带装修17900元/m²（1/2/4单位，共51套，去化约29套，销售率56.9%）01/02单位，建面117m²，三房两厅两卫；04单位，建面89m²，两房两厅两卫</p> <p>7座，两梯4户，带装修17500元/m²（1/2/3单位，共51套，去化约30套，销售率58.8%）01/02单位，建面117m²，三房两厅两卫；03单位，建面89m²，两房两厅两卫</p> <p>8座，两梯4户，带装修17500元/m²（共68套，去化约39套，销售率57.4%）01/02单位，建面117m²，三房两厅两卫；03/04单位，建面89m²，两房两厅两卫</p>
价格情况	开盘一口价，折扣5万已优惠算入总价内；准签再享2万优惠；双合同，装修款3200元/m ² ，首付最低毛坯3成，装修5成，贷款住宅最长30年，装修款5年。
现场到访	现场有450组客户到场，到访人数逾1000人，广州客和佛山客户占比约各一半。3万大卡客户可以优先选房，1000元小卡客户抽号选房。成交广州客户比例还不清楚。

开盘快讯—誉尚轩

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



项目名称	誉尚轩
发展商	佛山市南海江浦湾房地产有限公司
代理商	汇诚
项目位置	佛山市南海区九江镇江滨路（镇政府西行500米）
类型/规模	占地1436.5m ² ，建面约3545.57m ²
推售套数、户型	加推誉尚轩,1梯2户，6层高，户型涵盖108-113m ² ，共20套； 具体如下： 01单位：108m ² ，2+1房2厅2卫，共5套；02单位：113m ² ，2+1房2厅2卫，共5套 03单位：113m ² ，2+1房2厅2卫，共5套；04单位：108m ² ，2+1房2厅2卫，共5套
开盘时间	2017年8月13日上午
开卖方式	自然加推
开盘地点	誉江华府销售中心
均价 (折后价)	整体均价8500元/m ² 01单位（南向）108m ² ，8633元/m ² ；02单位（南向）113m ² ，8577元/m ² 03单位（南向）113m ² ，8468元/m ² ；04单位（南向）108m ² ，8318元/m ²
优惠活动	0.98*0.98*0.99*0.99
销售率	成交4套，销售率约20%
客户构成	广州客户占50%，沙头客户占50%

开盘快讯—美的壹号公馆

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



项目名称	美的壹号公馆
发展商	美的地产
代理商	无
项目位置	北滘镇木华路与仁昌路交界处
类型/规模	占地面积27000m ² 、建面68000m ²
推售套数、户型	推出1、2#，共178套
开盘时间	2017年8月19日上午九点
开卖方式	电子抽签
开盘地点	美的壹号公馆销售中心
推售详情	开盘均价23000-24000元/m ² ，实行单合同；1、2座：合计176套，23层，两梯四户 1座： 01户型：建筑面积92.36m ² 、3房2厅2卫；均价23300元/m ² ；02户型：建筑面积92.36m ² 、3房2厅2卫；均价24000元/m ² ；03户型：建筑面积118.31m ² 、4房2厅2卫；均价24300元/m ² ；04户型：建筑面积116.31m ² 、4房2厅2卫；均价23500元/m ² ； 2座： 01户型：建筑面积92.38m ² 、3房2厅2卫；均价22800元/m ² ；02户型：建筑面积115.93m ² 、4房2厅2卫；均价23000元/m ² ；03户型：建筑面积92.89m ² 、3房2厅2卫；均价22800元/m ² ；04户型：建筑面积115.09m ² 、4房2厅2卫；均价23000元/m ² ；
优惠折扣	99*99*97*97，公积金客户收回一个99折； 允许一年后再网签、客户可以半年后一年内免费转名
销售率	共推出176套，去化套约130套，去化率约为74%。
针对没名额客户	允许客户一年后再网签； 客户可以半年后一年内免费转名
到访情况	前期认筹251个，当天签到123个，签到率49%，解筹率52%。

开盘快讯—龙光玖龙湾

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



项目名称	龙光玖龙湾
发展商	龙光地产
代理商	广东合富房地产置业有限公司
项目位置	佛山市东平河畔（季华大桥旁）
类型/规模	占地81468平米，建面250052平米
推售套数、户型	本次推售1座 / 19座共248套。 1座，2梯4户，共124套，97/133m ² 单位；19座，2梯4户，共124套，97/133m ² 单位。
开盘时间	2017年8月19日下午6:00
开卖方式	集中开盘
开盘地点	佛山马哥孛罗酒店
推售详情	1/19座整体成交均价15053元/m ² ，其中装修2000元/方 1座（带装修，32层，124套，成交均价14817元/m ² ） 01单位，133m ² ，4房2厅2卫，共31套，成交均价14460元/m ² ；02单位，97m ² ，3房2厅2卫，共31套，成交均价14671元/m ² ；03单位，97m ² ，3房2厅2卫，共31套，成交均价14891元/m ² ；04单位，97m ² ，3房2厅2卫，共31套，成交均价15245元/m ² 19座（带装修，32层，124套，成交均价15236元/m ² ） 01单位，133m ² ，4房2厅2卫，共31套，成交均价14917元/m ² ；02单位，97m ² ，3房2厅2卫，共31套，成交均价14878元/m ² ；03单位，97m ² ，3房2厅2卫，共31套，成交均价15500元/m ² ；04单位，97m ² ，3房2厅2卫，共31套，成交均价15648元/m ²
优惠折扣	冻结优惠99折，准签99折，开盘优惠97折
销售率	当天成交201套，整体去化率为81%
到场客户数量	累计筹量约600个，到场约340台客户。
客户构成	主要以禅城客户为主，集中于南庄张槎等地。

开盘快讯—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	信财置业、阳光城
代理商	自销+经纬+易居
项目位置	禅城区禅港东路68号一座
类型/规模	占地35万m ² ，建面120万m ²
推售套数、户型	推售二期（4号地块）4-9座，面积为140m ² /190m ² ，层高16/17层，二梯二户，共181套。
开盘时间	2017年8月19日上午
开卖方式	集中开盘
开盘地点	售楼部
推售详情	带装修发售，整体均价17000元/m ² ，其中4000元装修款 4座（精装修，2梯2户，16层，共30套）01单位，144m ² ，共15套，02单位，144m ² ，共15套 5座（精装修，2梯2户，16层，共30套）01单位，144m ² ，共15套，02单位，144m ² ，共15套 6座（精装修，2梯2户，16层，共30套）01单位，144m ² ，共15套，02单位，144m ² ，共15套 7座（精装修，2梯2户，16层，共30套）01单位，144m ² ，共15套，02单位，144m ² ，共15套 8座（精装修，2梯2户，16层，共30套）01单位，144m ² ，共15套，02单位，144m ² ，共15套 9座（精装修，2梯2户，17层，共31套）01单位，144m ² ，共16套，02单位，199m ² ，共15套
优惠折扣	认购98折
销售率	推售4-9座，共181套，当天销售约130套，整体去化率约为71%，
客户情况	前期蓄客约400台

开盘快讯—中海凤凰熙岸

SUCCESSFUL POWER



项目名称	中海凤凰熙岸
发展商	佛山中海盛兴房地产开发有限公司
代理商	自销
项目位置	佛山市禅城区季华二路南侧智慧新城旁
类型/规模	占地9万平方米，建面23万平方米，共1833户
推售套数、户型	推售2座、5座的01、03、04单元，02单元暂不对外销售；30层高；两梯四户；带装修；面积为108、132方；总推售套数174套；
开盘时间	2017年8月25日晚上6点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	中海凤凰熙岸销售中心
推售详情	2/5座整体01、02、03单位成交均价17800元/m ² ，其中装修5000元/m ² ，成交套数45套。
折扣优惠	开盘99折
销售率	截至开盘当天23：00，共销控约45套，销售率26%。
到场客户情况	收筹量约140人，8月25日开盘当天实际到访客户约65批，到场率46%。

开盘快讯—绿地璀璨天城

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



项目名称	绿地璀璨天城
发展商	绿地集团
代理商	自销
项目位置	佛山季华六路13号（原彩管厂地块）
类型/规模	总建面：1090m ² ，占地156万m ²
推售套数、户型	推3.4.5座，楼高48层，3梯4户，总推货量536套。
开盘时间	2017年8月26日
开卖方式	自然推售（前期约1000个筹）
开盘地点	佛山国际会议展览中心
均价 （折后）	总货量536套，去化536套，整体均价1.8-1.9元/m ² （装修） 3座（187套）3座01户型：建面129.62m ² ，原总价约241-256W，折后单价约1.7-1.9W，折后总价231-246W，首付约46-49W； 3座02户型：建面111.23m ² ，原总价约208-211W，折后单价约1.7-1.8W，折后总价197-210W，首付约39-41W； 3座03户型：建面170.39m ² ，原总价约310-330W，折后单价约1.7w-1.8，折后总价约300-320W，首付约60-64W； 3座04户型：建面141.34m ² ，原总价约283-294W，折后单价约1.9-2W，折后总价约272-282W，首付约54-56W。 4座（187套）4座01户型：建面129.62m ² ，原总价约241-256W，折后单价约1.7-1.9W，折后总价231-246W，首付约46-49W； 4座02户型：建面111.23m ² ，原总价约208-211W，折后单价约1.7-1.8W，折后总价197-210W，首付约39-41W； 4座03户型：面积141.24m ² ，原总价约260-276W，折后单价约1.7-1.8w，折后总价约231-266W，首付约46-52W； 4座04户型：面积170.98m ² ，原总价约324-345W，折后单价约1.8-1.9w，折后总价约311-330W，首付约62-65W； 5座01户型：面积141.24m ² ，总价约261-279W，折后单价约1.8-1.9w，折后总价约251-268W，首付约50-53W。 5座02户型：面积170.98m ² ，总价约314-333W，折后单价约1.7-1.9w，折后总价约300-320W，首付约60-64W。 5座03户型：原总价约208-211W，折后单价约1.7-1.8W，折后总价197-210W，首付约39-41W。 5座04户型：建面129.62m ² ，原总价约241-256W，折后单价约1.7-1.9W，折后总价231-246W，首付约46-49W。
首付方式	开盘当日确定购买，需支付总价的20%；然后开盘后15天以内，需再支付毛坯款20%和装修款的30%。
销售率	总货量536套，去货536套，去化率100%。
折扣	开盘优惠98折。
客户构成	广州，桂城，禅城客户。

开盘快讯—泷景花园

SUCCESSFUL POWER



项目名称	泷景花园
发展商	合景泰富，新鸿基地产
代理商	合富
项目位置	佛山市禅城区东平路泷景花园
类型/规模	总建面：280万m ² ，占地75万m ²
推售套数、户型	推12座，楼高32层，2梯5户，总推货量155套。
开盘时间	2017年8月26日
开卖方式	自然推售
开盘地点	泷景花园营销中心
均价 (折后)	总货量155套，整体均价17000-18000元/m ² （带装） 12座 01户型132.21m ² （向东）共31套 02户型102.64m ² （向南）共31套 03户型109.1m ² （向西）共31套 04户型89.75m ² （向北）共31套 05户型89.71m ² （向北）共31套
销售率	当天来访约400批，去化109套，去化率70%。
付款方式	双合同，其中装修款为4600元/m ² ，5年内交齐。先交2万定金，8月31日进行草签并交齐3成首付
客户构成	以禅城客为主

开盘快讯—恒大悦府

SUCCESSFUL POWER

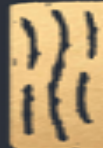


项目名称	恒大悦府
发展商	恒大珠三角公司
代理商	佛山世联
项目位置	佛山市南海区穗盐西路与桂和公路交汇处东北
类型/规模	总建面：50.5万m ² ；容积率：3.7；绿化率30%
推售套数、户型	推出14、15座，共192套，两梯三户 14座地上33层，共96套（带装）；15座地上33层，共96套（带装）
开盘时间	2017年8月29日晚上7点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	恒大悦府营销中心
均价 (折后)	毛坯均价：15000元/m ² （14500元/m ² -16100元/m ² ）；装修价格：约5000元/m ² 其中： 14座：共96套，去化54套，去化率56% 01单元（西南）：建筑面积约141m ² ，4房2厅2卫，共32套，去化29套 02单元（东南）：建筑面积约125m ² ，3房2厅2卫，共32套，去化14套 03单元（南）：建筑面积约126m ² ，3房2厅2卫，共32套，去化11套 15座：共93套，去化57套，去化率61% 01单元（西南）：建筑面积约127m ² ，3房2厅2卫，共31套，去化13套 02单元（东南）：建筑面积约132m ² ，3房2厅2卫，共31套，去化24套 03单元（南）：建筑面积约108m ² ，3房2厅1卫，共31套，去化20套
销售率	共推出两栋住宅，共189套，去化111套，销售率58%
客户构成	前期认筹量约260；到场约150批，约200人；佛山本地客户8成，广州1成，其他1成



2017年8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	美的悦公馆	8月10日	珠江商报	纪念特刊封面	广佛心 双地铁 华附旁
顺德	碧桂园凤凰湾	8月10日	珠江商报	纪念特刊封二	一桥接广州 抢住千亩凤凰湾
三水	恒大·山水龙盘	8月18日	佛山日报	封面	观湖双景示范单位 盛装迎鉴
顺德	怡翠晋盛	8月25日	佛山日报	A07	繁华至上 寓见未来



四、三级市场

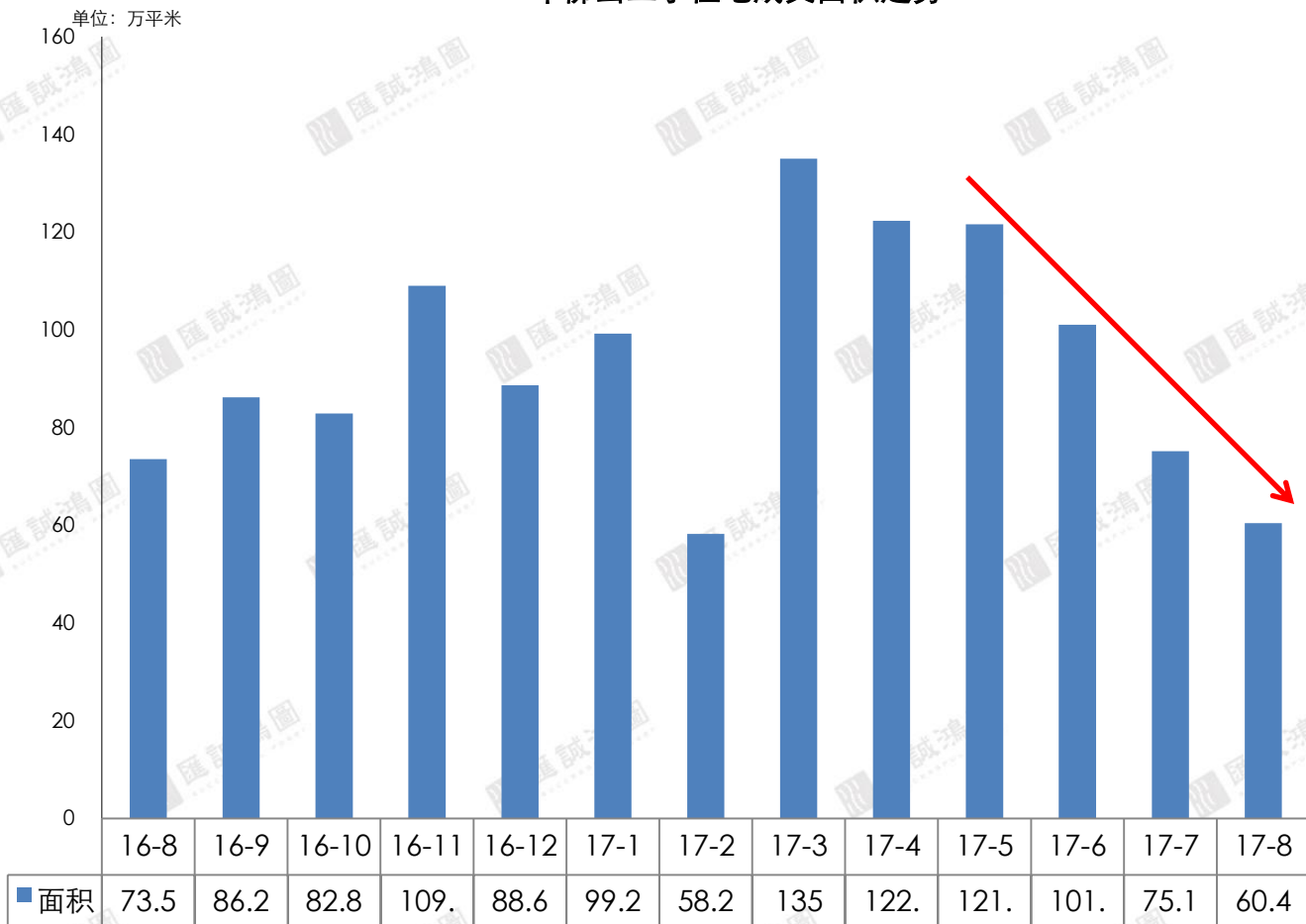
二手住宅市场：成交“4连跌”，一手超二手近一倍

SUCCESSFUL POWER



■ 8月份，佛山市二手房共成交二手住宅5170套，较前月份减少1220套，成交面积60.43万平米，环比减少19.6%，同比减少17.8%；二手成交持续下滑，成交套数跌至近一年新低。

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
2016.8	17645	6190
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

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

二手住宅市场：调控效果显著，仅高明成交环比增加

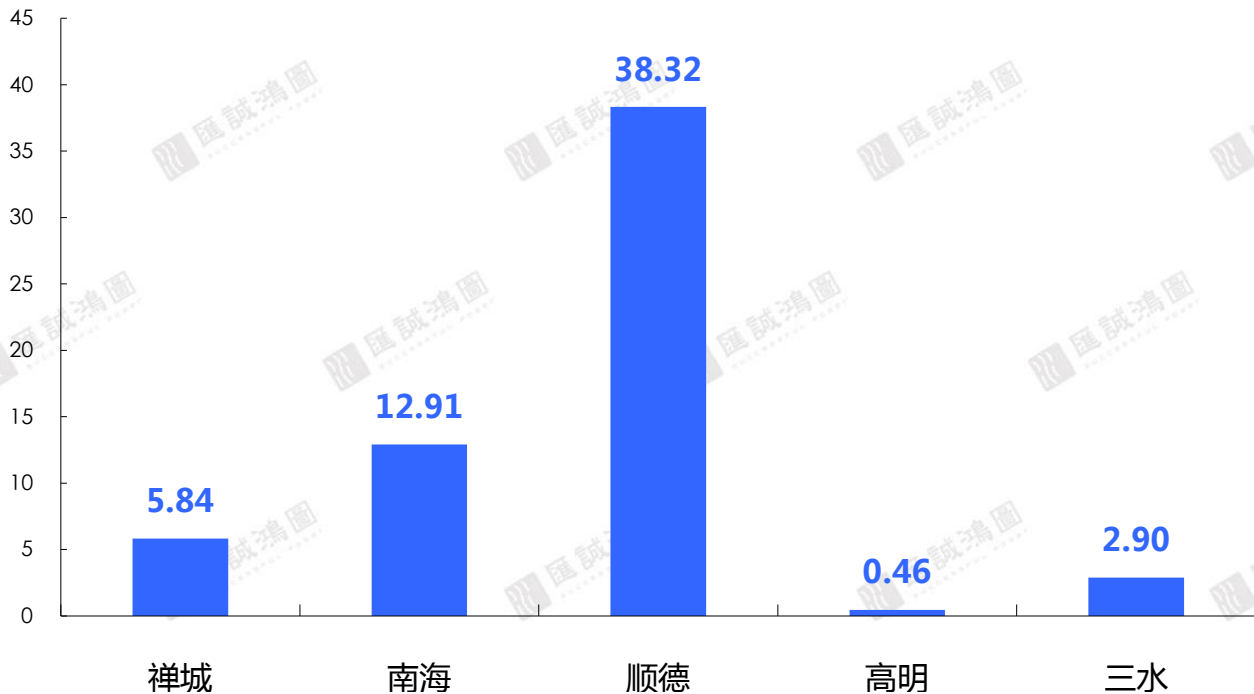
SUCCESSFUL POWER



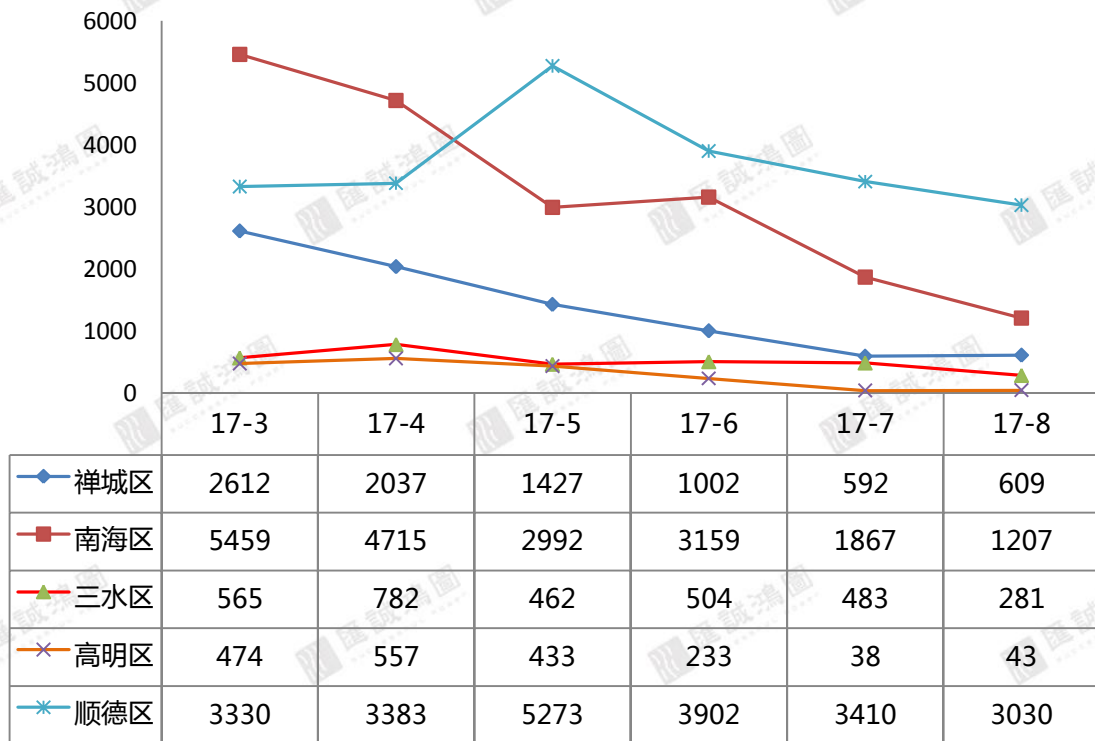
- 8月，仅高明成交面积环比增加，高明相比7月增加了13.2%；其余4区均环比下滑，其中三水区环比下滑幅度最大，成交281套，面积为2.9万m²，环比减少43.7%；其次为南海区，成交1207套，面积为12.91万m²，环比减少35%。

2017年8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



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

8月，备战“金九”，供应上市增多，货量充足，**供应环比增加34%，创年内新高**；**“淡季不淡”成交环比增加37.9%**，品牌开发商主导市场，TOP10成交均破两百；

全市库存量为71048套，预估佛山住宅去库存周期约6个月，受供应新增多各区库存都环比增加，去化周期增长；

金融街进军三水、中海布局均安，镇街地块热潮不断。

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