



大批新货即将集中入市 预热金九节点

佛山8月楼市月报

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

电话：0757-83285810

传真：0757-83285807

合富研究院（佛山）



 合富研究院

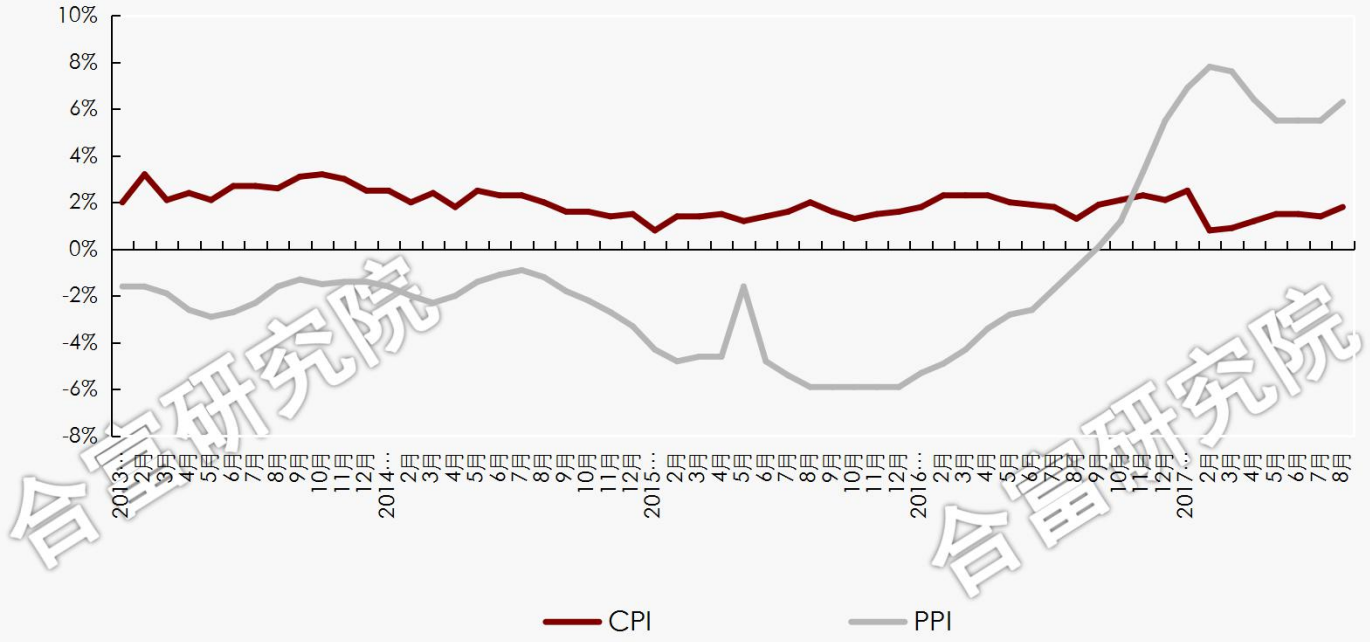
目录

Contents

- 01 宏观经济信息**
- 02 佛山土地市场分析**
- 03 佛山住宅市场情况**
- 04 项目动态跟踪**
- 05 广告投放分析**

宏观经济信息

近年CPI和PPI走势



	CPI	PPI
同比增长	1.8%	6.3%

——点评：
从同比看，8月份CPI上涨1.8%，涨幅比上月扩大0.4个百分点，主要受鸡蛋和鲜菜价格上涨较多影响，居民消费价格环比涨幅增大；PPI同比上涨6.3%，在连续3个月保持稳定之后，比上月扩大0.8个百分点。

宏观市场背景

行业动态：北京住房将试水共有产权

8月3日晚间，北京市住建委、发改委、财政局、国土规划委等多部门联合起草《北京市共有产权住房管理暂行办法》向社会公开征求意见。该文件是对原自住型商品房政策的进一步调整和升级。根据《办法》规定，共有产权住房是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

行业动态：顺德：工业改商住项目 补偿标准下调

顺德区国土城建和水利局近日印发实施《关于调整以挂账收储方式实施改造的城市更新项目土地出让收入分配原则的通知》，针对“二改三”项目，对原土地权属人的补偿标准，调整为根据成交楼面地价而划定。根据《通知》，原工业用地改造后用于商住或居住用途开发的项目，地块出让成交的楼面地价不高于5000元/平方米部分，对原权属人补偿标准不超过该部分土地出让成交价的50%；高于5000元/平方米但不高于7500元/平方米部分，补偿标准不超过25%；高于7500元/平方米部分，补偿标准不超过10%。而项目认定前无合法用地批准文件部分，原土地权属人的土地收益将按上述标准的90%执行。

宏观市场背景

行业动态：佛山官方规范:二手房必须通过监管账户代收代付交易资金

7月26日，佛山市房地产业协会官方微信转发佛山市住建管理局发布《关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》的通知。通知指出，市住房保障和房地产登记信息中心要协助市住建管理部门制定存量房交易资金监管制度，建立专门的存量房交易资金监管系统，中介企业和从业人员必须通过监管账户代收代付交易资金，以保障交易安全。

行业动态：禅城区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，销售价格标准提升至 17234 元/平。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。

宏观市场背景

行业动态：广州升级调控，不接受政府价格指导的项目将不予网签

8月2日，广州市住房和城乡建设委员会发布《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》，通知指出，房地产开发企业必须明码标价，备案价格在楼盘销控表明显位置进行公开标示，销售价格不得高于备案价格。进一步强化对新建商品住房预售价格、现房销售价格的指导，对房地产项目预售、销售定价不合理的，要坚决予以调整，对不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售许可证或不予办理交易网签备案。

行业动态：7月56城新建住宅房价环比上涨

国家统计局发布了2017年7月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。数据显示，15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅继续全部回落，10个城市环比下降或持平；70个大中城市中一二线城市房价同比涨幅持续回落；70个大中城市中环比持平或下降城市个数增加。

宏观市场背景

行业动态：东莞发文强调限价

8月11日，针对目前仍然存在的价格虚高、借势涨价的问题，东莞发文重申限价政策，收紧各项要求。自本通知实施之日起，新建商品住房项目首批首次申报销售价格备案的，须以幢（栋）为单位申报，申报均价由原来规定不高于前三个月当地镇街（园区）同类型新建商品住房销售均价的20%（含）调整为15%（含）。已办理销售价格备案的新建商品住房项目调低备案价格的，间隔时限为20天不变；调高备案价格的，间隔时限由原规定的90天延长至180天。

行业动态：广州首套房贷利率今起上浮5%

8月12日起，农行、中行、建行、交行等四家银行将广州地区首套房贷利率由基准进一步调整为基准利率上浮5%。广东建行透露，对于居民家庭在广州市购买符合首套普通住房认定标准的贷款申请，2017年8月12日起最低按基准利率的1.05倍执行。农行广东省分行营业部、广东中行、广东交行等银行也告知，已经确定8月12日起上调广州地区房贷利率至基准的1.05倍。这是广州地区首套房主流利率维持在基准利率近3个月之后，再度迎来上调。

宏观市场背景

行业动态：未来5年广州拟建75万套住房

《广州市2017~2021年住宅用地供应计划》经市政府批准，正式印发。《计划》显示：2017~2021年，全市普通商品住宅用地计划供应2375公顷。全市住房建设计划安排75万套，其中普通商品住宅60万套、租赁住房15万套。未来5年，全市保障性住房以公租房为主，并提供一定规模的人才公寓。

行业动态：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）》。根据《通知》，自然通风、采光和配套设施满足居住生活的商业、办公等项目，不改变使用年限，建设单位、法人或个人可申请改建为租赁住房，经规划、公安消防、住建等部门审批和验收，凭流管办的租赁登记备案证明，到供水、供电和燃气部门申请用水、用电、用气价格按居民标准执行。此外，改建后的租赁住房，10年内不得转让。

宏观市场背景

行业动态：利用集体建设用地建设租赁住房试点方案印发

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，并制定了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。

行业动态：深圳公开征求意见 拍地需配建20%自持租赁住房

由深圳市规土委牵头制定的《深圳市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（征求意见稿）及《深圳市住房租赁试点工作方案》（征求意见稿）公开对外征求意见。两份文件从培育住房租赁供应主体、完善公租房管理、完善住房租赁立法和支持政策、加强住房租赁市场监管等多方面，对深圳租房市场出台了一系列规定。提出了，“十三五”期间，通过收购、租赁、改建等方式收储不低于100万套（间）村民自建房或村集体自有物业。自2017年8月起，以招拍挂方式出让的商品住房用地除按规定配建一定比例的保障性住房或人才住房外，还应按不低于规划建筑面积20%的比例建设自持租赁住房，自持年限为70年。

宏观市场背景

行业动态：河北成首个鼓励农村城镇居民合作建房省份

河北日前出台关于稳步推进农村集体产权制度改革的实施意见，提出在集体经济组织引导下，探索农户以宅基地使用权及农房财产权入股发展农宅合作社。在不改变农村集体土地所有权和农民宅基地使用权的前提下，鼓励农村居民与城镇居民合作建房、合作开展美丽乡村建设。2017年启动试点，2018年在全省60%以上行政村推开，到2019年底全省基本完成。

行业动态：广州住宅小区停车费有可能改为政府指导价

广州市十五届人大常委会第七次会议上，拟增加规定：住宅停车场的机动车停放服务收费实行政府指导价。待具备充分竞争条件后，经市人民政府同意，可以实行市场调节价。广州市住建委认为，广州市住宅停车位紧缺，尚不具备充分的市场竞争条件，放开住宅停车位收费价格已引发大量矛盾和纠纷，建议住宅停车场实行政府指导价。

宏观市场背景

城市规划：佛山今年将建33所学校

《佛山市全面提升教育现代化发展水平实施方案（2017~2020年）》近日正式公布实施，提出到2020年，佛山将新增约18万个学位目标。今年年内佛山要完成新、改、扩建学校33所，增加3.3万个学位，目前总体完成率已超过50%。今年9月，佛山将新增加一批高规格的学校投入使用。

城市规划：顺德到2020年新增建设用地13.8万亩

区国土城建和水利局组织编制的《佛山市顺德区土地利用总体规划调整完善方案》，已经省人民政府批准各项调整指标，并经省国土资源厅通过数据库验收。其规划范围为顺德区内的全部土地，土地总面积为80657公顷，规划目标年为2020年。在规划主要调控指标上，该方案明确，2020年全区建设用地总规模为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。

宏观市场背景

城市规划：广州佛山中山三市携手共建南沙港区四期

广州港股份有限公司、佛山市公用事业控股有限公司、中山城市建设集团有限公司在南沙签约合资建设经营广州港南沙港区四期工程。此次签约标志着广州、佛山、中山三市在粤港澳大湾区城市合作中迈出重要一步。南沙港区将成为三市参与“一带一路”建设和联通世界的门户。广州港南沙港区四期工程位于广州港南沙港区南沙作业区中部挖入式港池内，拟建设2个10万吨级和2个5万吨级集装箱泊位(码头结构按靠泊10万吨级集装箱船设计)及配套集装箱驳船泊位,工程设计年吞吐量480万标准箱,工程计划建设年限为2018—2021年。

城市规划：佛山西站正式通车

历时4年多建设的广东省佛山西站8月18日正式建成通车，每天从这里将有209趟列车，往返广州、深圳、南宁、贵阳和昆明等方向，从佛山乘坐高铁动车，可以直达广西、贵州、云南等省区。运营初期车站每天安排往返广州、深圳、南宁、贵阳、昆明等方向的高铁动车104.5对，其中始发终到17.5对。

宏观市场背景

城市规划：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。去年10月住建部公布了第一批127个中国特色小镇的名单，广东共有6个小镇入围，当中包括北滘镇。

城市规划：2022年，广州琶洲可坐城轨直达深圳

8月29日，广东省发改委公示指出，穗莞深城际琶洲支线在今年内动工（建设期限为2017年至2022年），支线线路全长17.6公里，设大学城东站和化龙站。据悉，穗莞深城际轨道交通琶洲支线项目是从珠三角城际轨道广佛环线琶洲站引出，经海珠区、黄埔区、番禺区，接入佛莞城际轨道莲花站。而佛莞城际与穗莞深城际望洪站相接，琶洲支线借此可与穗莞深城际相接，以此达到琶洲能够通至佛山、东莞和深圳三地。目前已开建的穗莞深城际轨道项目，是珠三角城际轨道交通线网的主轴线之一，线路全长约87公里，与广州、深圳两大国际机场接驳。

宏观市场背景

城市规划：佛山地铁11号线或对接中山

目前，中山轨道2号线方案正根据国家评审专家意见进行优化，未来有望与佛山地铁11号线对接。中山市轨道交通2号线一期工程起自小榄镇民安路和环镇北路路口，自西向东布设。而佛山地铁11号线计划今年底动工，2022年建成。该线路起于顺德容桂细滘站，止于广州鹤洞东站。根据规划，佛山地铁11号线还将与广州地铁11号线无缝对接。

开发商动态：保利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。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。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。

宏观市场背景

开发商动态：恒大布局文化旅游的拳头产品“恒大童世界”正式亮相

8月27日，恒大举行新闻发布会，“恒大童世界”主题乐园正式亮相。恒大童世界是全球唯一的“全室内、全天候、全季节”大型主题乐园，面向2岁-15岁的少年儿童。项目共设计规划了33个大型游乐项目，而通常迪士尼有18个-22个。

合富研究院

合富研究院

目录

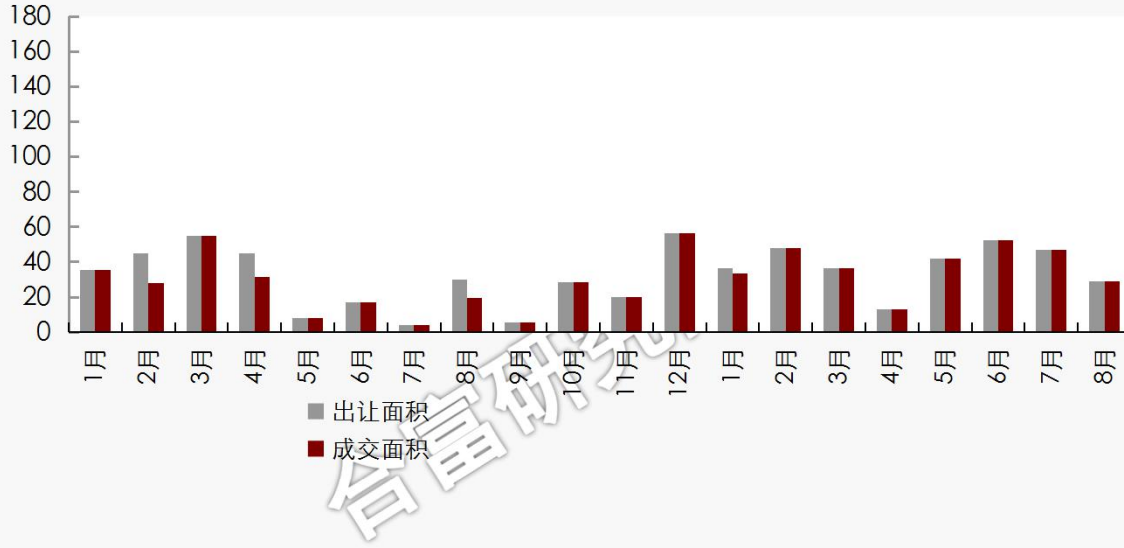
Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析**
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

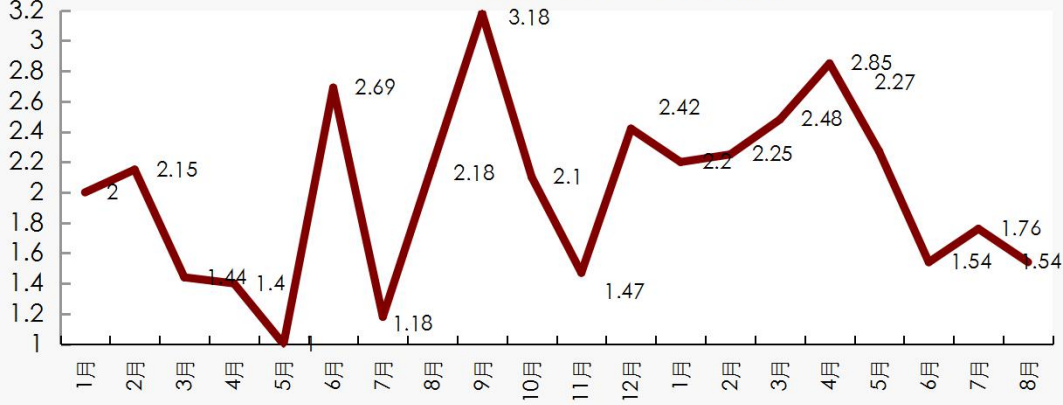
8月三水、顺德地价拉升整体溢价

8月推地29万m²，无一流拍，近4月推地量维持在约30万m²以上水平。8月溢价比1.48，溢价率主要受三水、顺德地块拉升。8月再有新面孔金融街首进佛山，三水、高明地价再被刷新。

2016-2017年佛山市商住土地供需对比

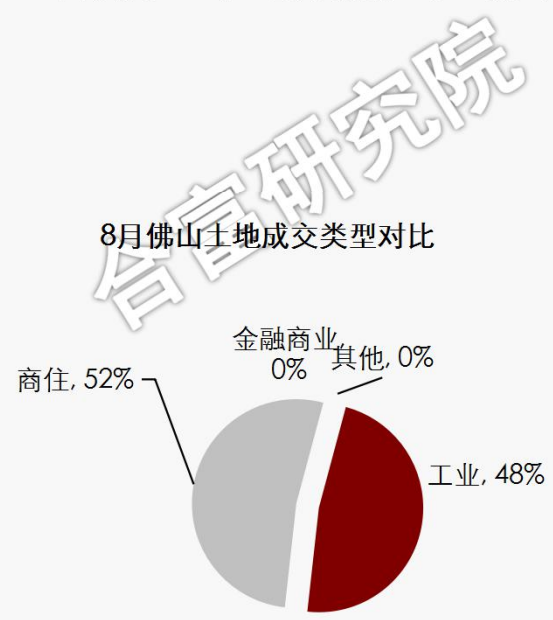
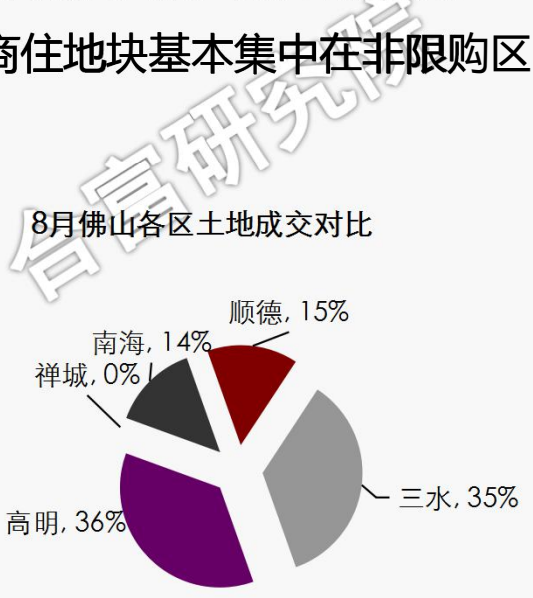


2016-2017年佛山商住土地溢价比



8月商住地块基本集中在非限购区

8月卖地集中在三水。高明两区，分别占比35%和36%。高明主要集中在工业用地，商住地仅成交1宗。另外南海及顺德皆为商住地块。其中顺德三宗地分别位于均安和伦教。8月商住地块基本集中在非限购区。



8月商住商业地块成交明细

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	容积率	成交价(万元)	楼面地价	竞得者
高明	2017/8/7	TD2017(GM)WG0018	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	城镇住宅用地(兼容商服用地)	59007.72	2.8	100403	6077	佛山市高明区美的房地产发展有限公司
大沥	2017/8/10	TD2017(NH)XG0003	大沥镇沥西夏巷村地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	7804	3	10400	4442	深圳市金辉投资有限公司
丹灶	2017/8/22	TD2017(NH)WG0007	南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	77093.2	2.3	119660	6748	深圳市龙光房地产有限公司
均安	2017/8/1	TD2017(SD)WG0026	佛山市顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、文体娱乐用地	63103.37	A区不高于3.5	139983	7779	中海地产集团有限公司
伦教	2017/8/21	TD2017(SD)XG0011	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	18533.32	3	61160	11000	佛山市顺德区海润房地产开发有限公司
均安	2017/8/14	TD2017(SD)XG0014	佛山市顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	7013.22	2.8	5000	2546	碧桂园地产集团有限公司
三水	2017/8/16	TD2017(SS)WG0021	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七	城镇住宅用地、商服用地(批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地)	57615	3	117500万元+配建:27600平方米	6798	金融街广州置业有限公司

重点成交地块分析 中海首进均安



合富研究院

本周中海竞得均安中心城区商住地块，此为中海首进均安，亦是中海在顺德的第三个项目。地块成交楼面地价7779元，刷新区域地价纪录，溢价159%。该片区目前基本无新货供应，二手价格约8000元，地块将弥补区域供应短板。

金辉竞得大沥小型地块



合富研究院

金辉以1.04亿拿下南海区大沥镇沥西夏巷村地段，成交楼面价为4442元/m²。虽然地块偏小，仅7804m²，但此地价成交低于市场预期。地块该宗地采取“竞价+竞自持+竞自持年限”的方式出让，位于大沥与松岗交界，位于限购区域。

高明地价再刷新高



合富研究院

继上周保利进驻西江新城后，本周美的再拿下其南面地块，成交楼面地价6077元，刷新高明新高，美的进一步巩固西江新城的实力。地块在原出让条件中增加了限制最高地价和竞配建人才住房环节，此为高明区出让的第二宗“限高价 竞配建”商住地，限制楼面价最高6300元/m²。

金融街首进佛山



金融街以11.75亿元和2.76万 m^2 的配建面积竞得三水新城商住地，这是金融街首进佛山拿地。该地块位于三水北站旁，是三水首宗设置配建人才住房的地块。地块最终实际楼面地价超过8000元，刷新三水纪录。

龙光拿下丹灶仙湖旁大型地块



合富研究院

龙光以6749元的楼面地价拿下丹灶仙湖旁，桂丹路北
侧大型商住地块。地块设定最高限价9400元，但最终
成交价低于预期。此前丹灶最高楼面地价为美的项目
的3718元。

中海第二次布局伦教



合富研究院

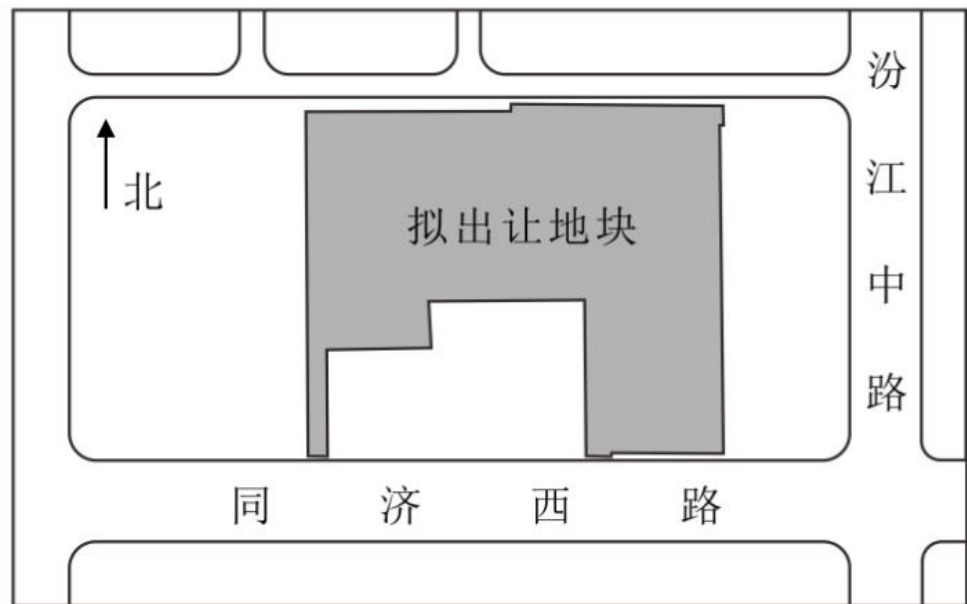
中海地产以6.1亿元+5000m²（无偿返还）+4500m²（限价销售）人才住房面积拿下位于顺德伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北商住地，不计建安成本成交楼面价超12087元/m²。这是中海在伦教拿下的第二宗地块，此前中海万锦公馆地价为8655元。

未来土地供应预告

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地价 (元)
陈村	2017/9/18	TD2017 (SD) WG0028	佛山市顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	A区、B区为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地、文体娱乐用地兼容铁路用地，C区、D区为批发零售用地、住宿餐饮用地	94673.3	426029	4.5	57810	1356
大塘	2017/9/29	TD2017(SS) WG0037	佛山市三水区大塘镇中心城区“大岗”(土名)	城镇住宅用地、商服用地	50913	127283	2.5	31820	2500
乐从	2017/9/27	TD2017(SD)X G0018	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	50691.9	141937.2	2.8	106453	7500
乐从	2017/9/27	TD2017(SD)X G0019	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	60140.8	168394.4	2.8	126296	7500
乐平	2017/9/13	TD2017(SS) WG0025	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	城镇住宅用地、商服用地 (批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地)	65828.33	177736	2.7	57300	3224
南山	2017/9/14	TD2017(SS) WG0026	佛山市三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	城镇住宅用地、商服用地 (批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地)	45398.8	113497	2.5	13620	1200
高明	2017/9/13	TD2017(GM) WG0029	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	23275.42	58188.55	2.5	9950	1709
桂城	2017/9/7	TD2017(NH) WG0008	佛山市南海区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	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	15129	80183.7	5.3	16854	2102
大沥	2017/9/11	TD2017(NH)X G0004	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商务金融用地，兼容批发零售、住宿餐饮及其他商服用地	51369.4	256847	5	38528	1500
禅城	2017/9/6	TD2017(SZ)X G0001	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	二类居住用地	27914.2	106073.96	3.8	99400	9370.8

重点挂牌地块

TD2017(SZ)XG0001地块位置示意图



合富研究院

禅城原佛科院同济校区近2.8万 m^2 地块挂牌，地块位于汾江中路和同济西路交界，距同济路地铁站不足百米，是今年禅城推出的最中心地块。地块起拍楼面价9370.8元/ m^2 ，为禅城之最，将以“竞地价、竞配建、竞自持、竞自持年限”的形式。

金融B区推商服用地



合富研究院

千灯湖金融高新区时隔多时推地，本次为位于金融B区的商业商务地块。地块比邻南海金融公园，联海国际西侧。地块起拍楼面地价约2100元，根据竞买文件要求，竞得方须引进一家市值800亿以上的制造业公司。去年万科竞得同为金融B区的商服地块，成交楼面地价约4000元。

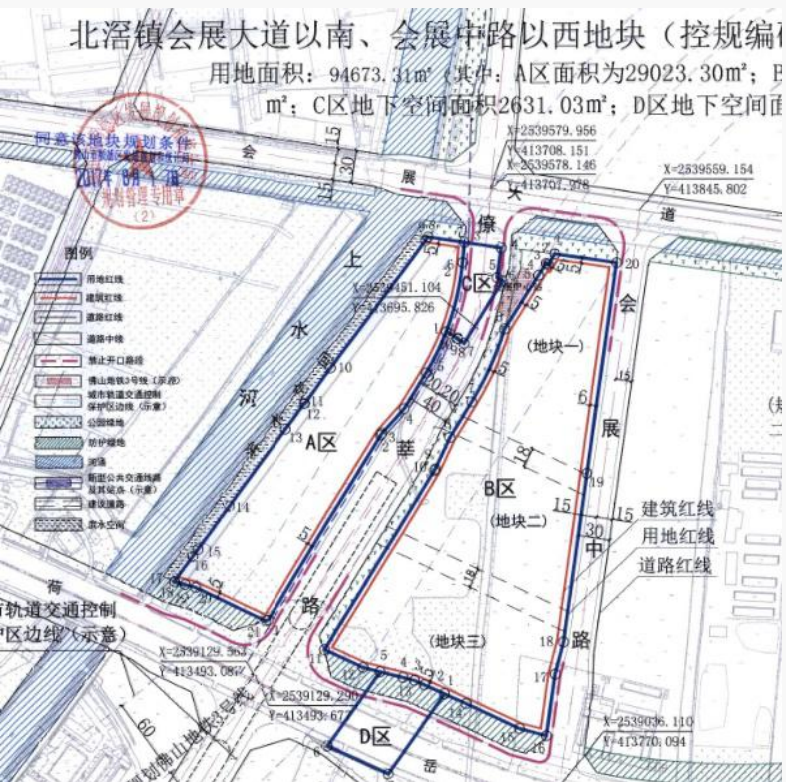
大沥中大皮革城旧改地块挂牌



合富研究院

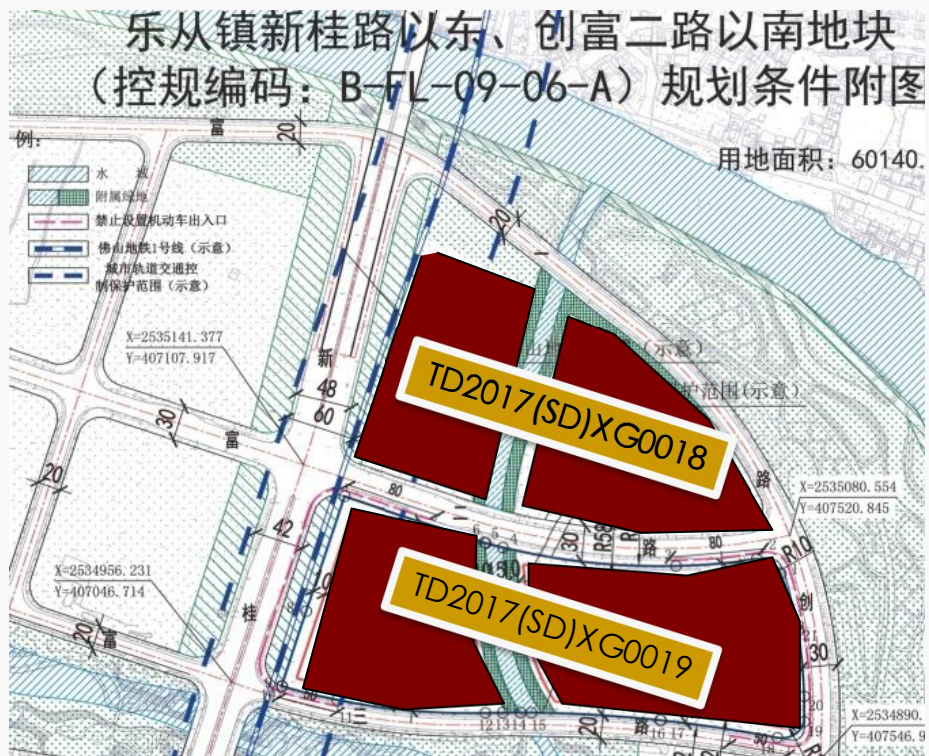
大沥中大皮革城旧改地块挂牌，为商业商务用地，占地面积5.1万 m^2 ，总建筑面积26万 m^2 。地块为契合南海建设“全球创客小镇”的目标，规定了一系列产业项目要求，同时土地原权属人（佛山市南海区大沥土地资源开发公司）亦有物业回购权力。

陈村挂牌会展中心旁商服地块



该地块出让条件苛刻，规划文件规定建设符合顺德特色的地标建筑、五星级酒店、商务酒店、写字楼及商业综合体等完善区域配套。其中竞得者还须建设3.5万m²建面的公寓式酒店（带装修）及其配套车位无偿移交给顺德区人民政府或指定单位。而地块额外建设的公寓式酒店部分则将按照酒店1.4万/m²、车位15万/个的价格提供给顺德区轨道交通投资有限公司回购。地块竞得者还须开发建设建筑面积不少于2万m²的地下商业物业和6万m²的地上商业物业。其中，除了地上20%的街铺物业允许销售转让外，其余物业均须自持10年，且要求5年内全部开铺运营。由于出让条件苛刻，不排除为地块为定向出让。

乐从挂牌两宗住宅地块



合富研究院

乐从新桂路东侧挂牌两宗地，起拍楼面地价7500元，限价11000元，超过限价后进入竞配建和竞限价人才住房阶段。两地块周边为家具产业园区，无住宅项目在售，与乐从中心城区和龙江中心城区距离相近。

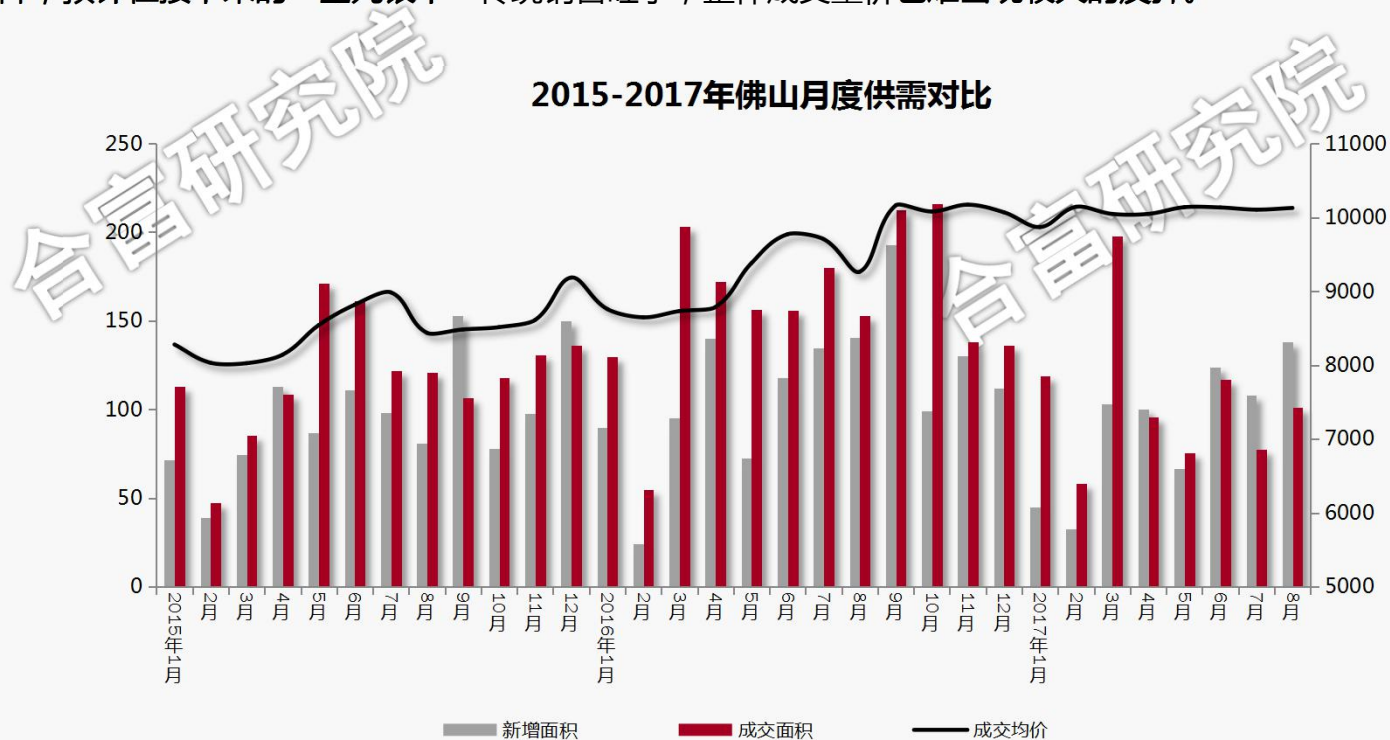
目录

Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况**
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

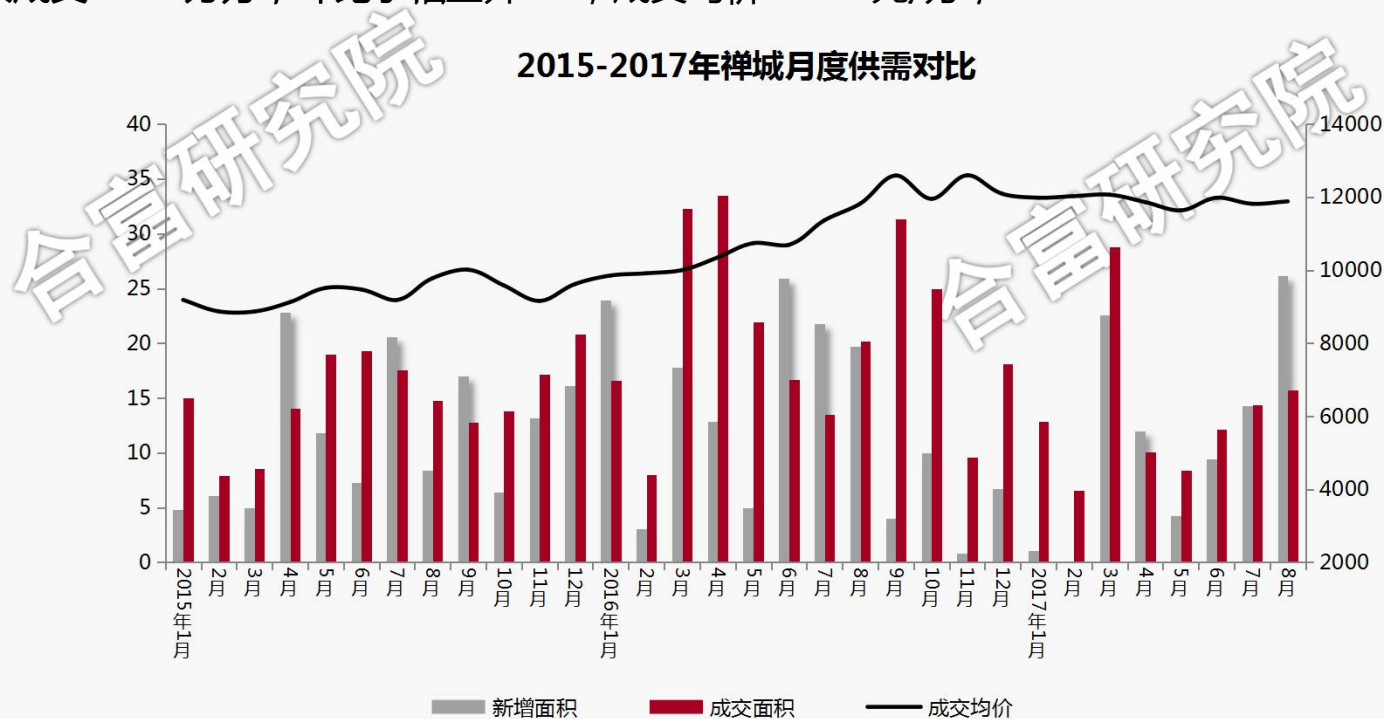
供应创限购以来新高，成交小幅回暖

8月大佛山新增供应创限购以来新高，共新批138万方，其中南海镇街的供应量最多；“金九银十”前夕，房企积极推货带动8月成交小幅回暖，全市共成交101万方，环比上涨30%，成交均价10127元/方，环比有小幅上升。虽然本月全市整体量价齐升，但与去年同期相比成交量价仍处低位；受限购、限价政策的持续调控，下半年开始开发商推货积极性大不如前，成交量也出现了明显的下降，预计在接下来的“金九银十”传统销售旺季，整体成交量价也难出现较大的反弹。



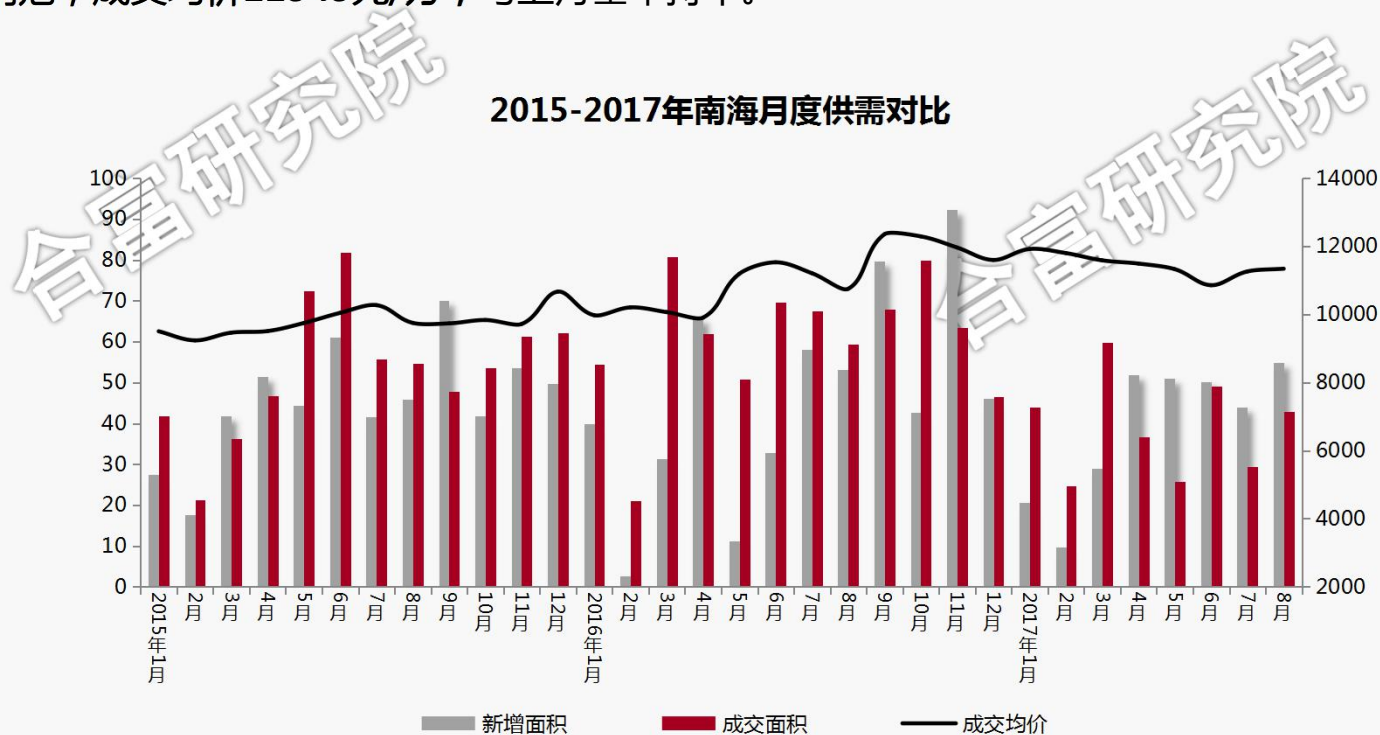
8月禅城新货激增，成交仅小幅上升

8月禅城共新批26.2万方，环比大幅上升83%，近半年来中心区缺货明显，在“金九银十”前夕，各开发商纷纷加快推货步伐，市场供应明显增多，其中不乏新面孔入市抢占市场；但供应增多没有带动成交量的大幅上升，共成交15.75万方，环比小幅上升9%，成交均价11886元/方；



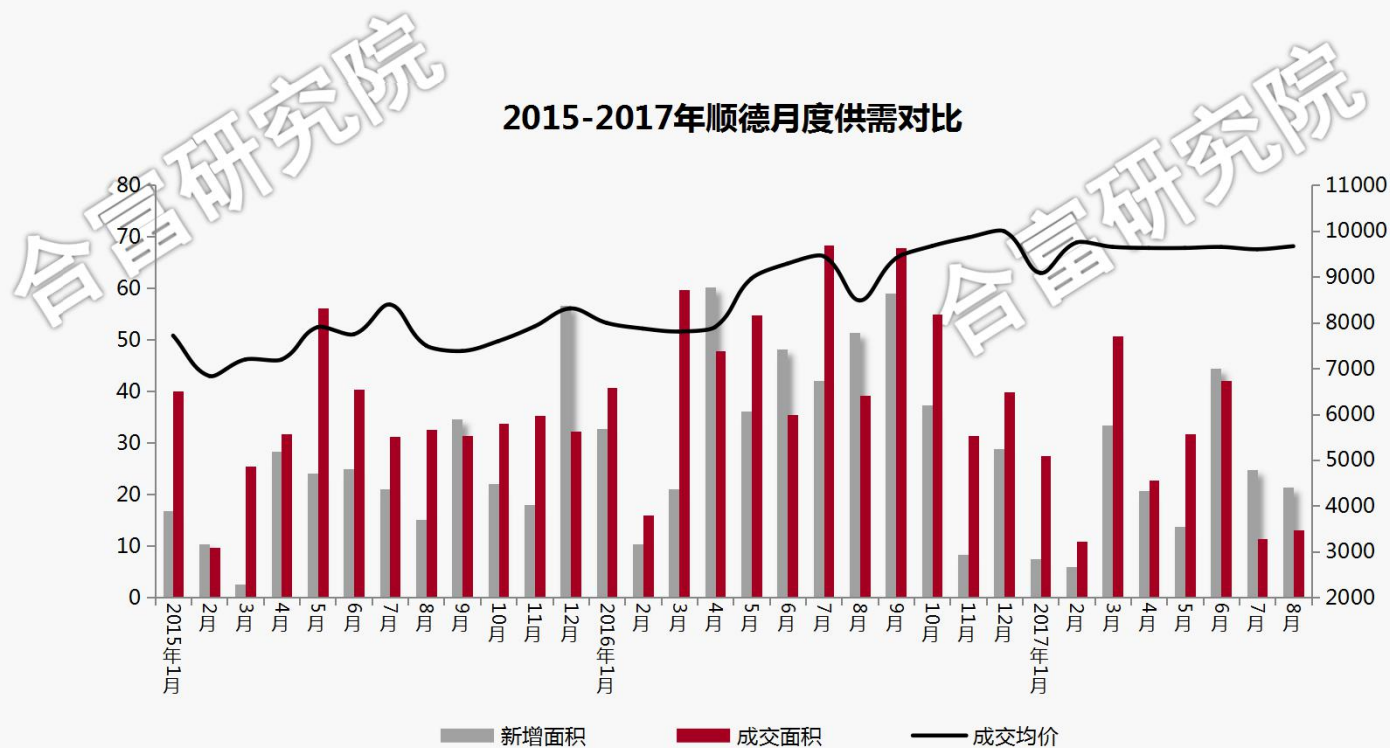
8月南海成交量占全市四成多，不限购镇街仍为市场主导

8月南海新增供应主要集中在镇街项目，中心区保持缺货状态，共批出54.9万方，环比上涨25%；成交42.79万方，成交量占全市42%，环比增幅达40%，其中首次入市的丹灶美的翰湖苑签约最多，成为8月南海住宅销冠；成交均价11343元/方，与上月基本持平。



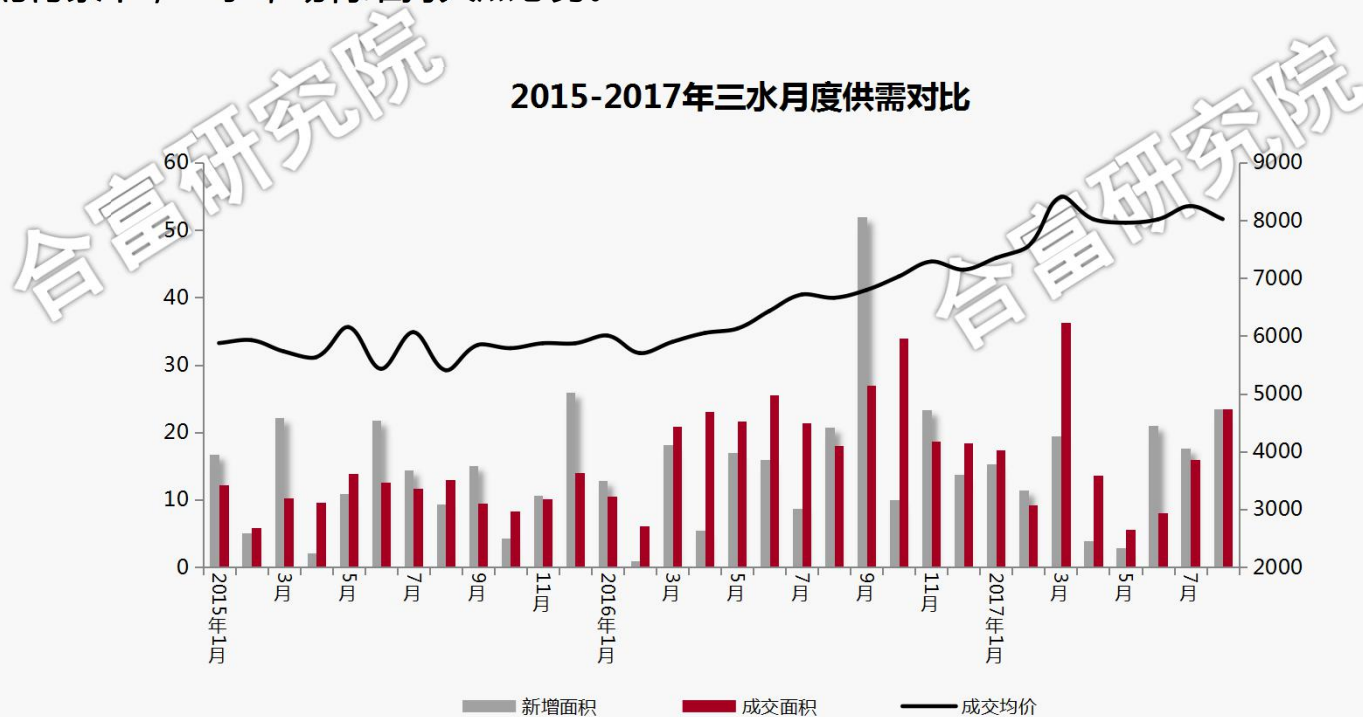
8月顺德新货供应不足，成交低位徘徊

8月顺德市场与其他四区相比较为平淡，共供应21.4万m²，环比继续下降14%，开发商推货积极性不高；共成交13.14，环比小幅上升，成交价格9667元/方，与上月基本持平。



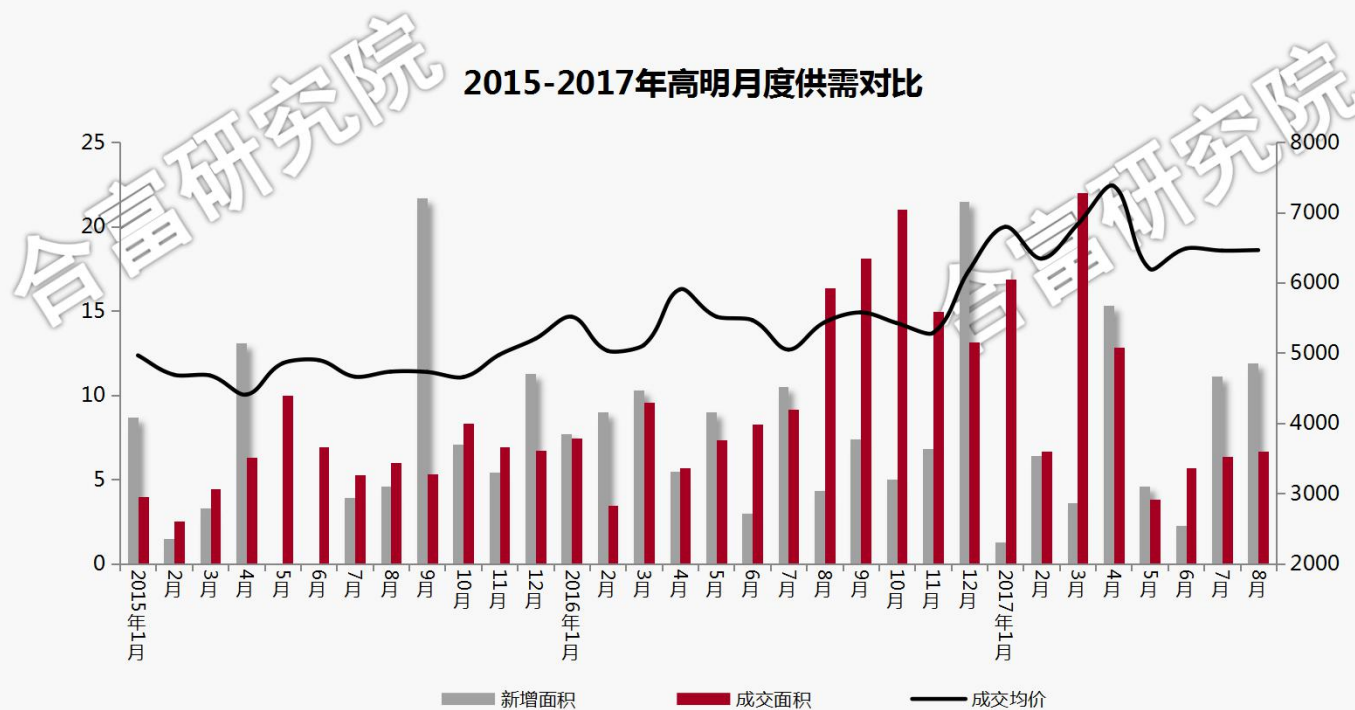
8月三水住宅市场供需基本平衡，价格有小幅下滑

8月三水供需基本平衡，新增供应23.5万方，成交23.4万方，成交均价8022元/方，价格有小幅下滑；自限购以来三水市场供需两旺，月均成交量高达18万方，3月成交均价也创下历史新高，预计在调控政策保持不变的背景下，三水市场将维持火热态势。



大批新货补充入市，成交量价环比上月基本持平

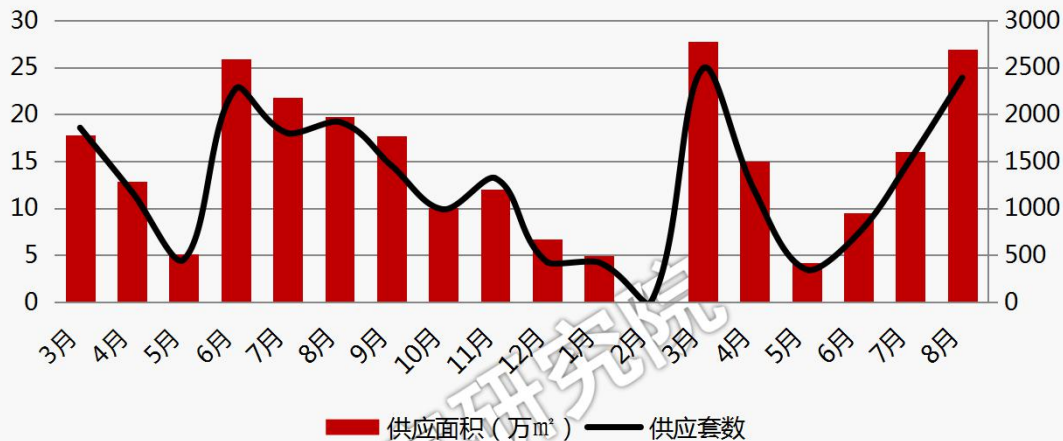
8月高明新增供应11.9万m²，美的多个项目在本月有新货批出补充市场供应，共成交6.6万方，成交价格6463元/方，量价环比上月基本持平。



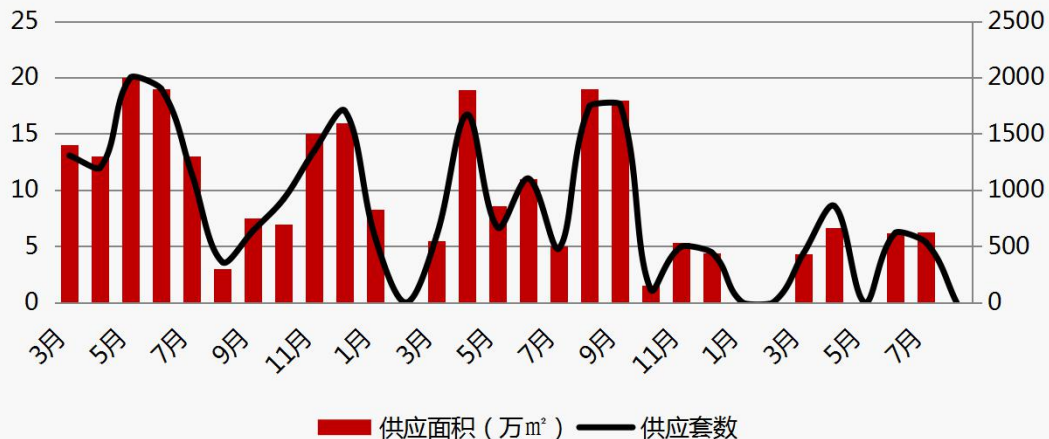
禅桂中心区——八月项目供应量环比攀升，不少单盘货量较大

8月禅桂中心区共批出26.9万 m^2 ，2389套单位，本月主力以禅城批出，桂城暂无新货供应，本月有九个禅城项目有新增供应，其中包含两个全新项目，供应货量较大。

2015-2017年禅城区月度供应走势



2014-2016年桂城区供应走势

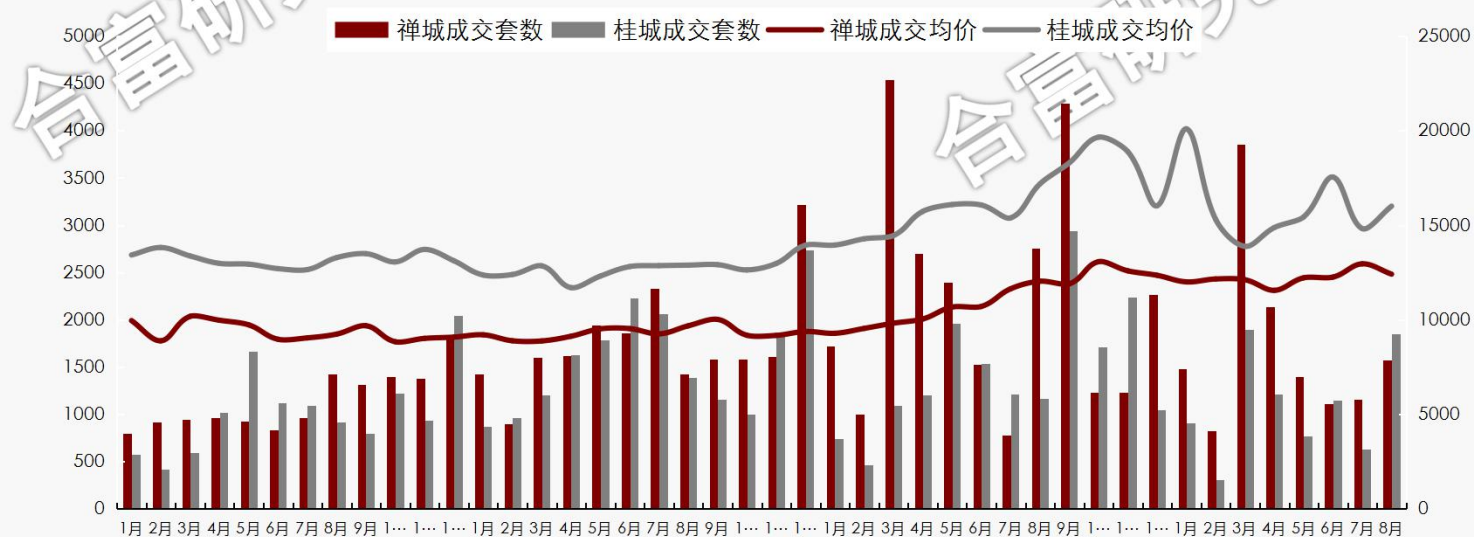


禅桂中心区——量价齐升，干灯湖、绿岛湖板块成交为主力

区域	8月成交面积 (万m ²)	8月成交套数 (套)
禅城	16.15	1571
桂城	14.3	1846

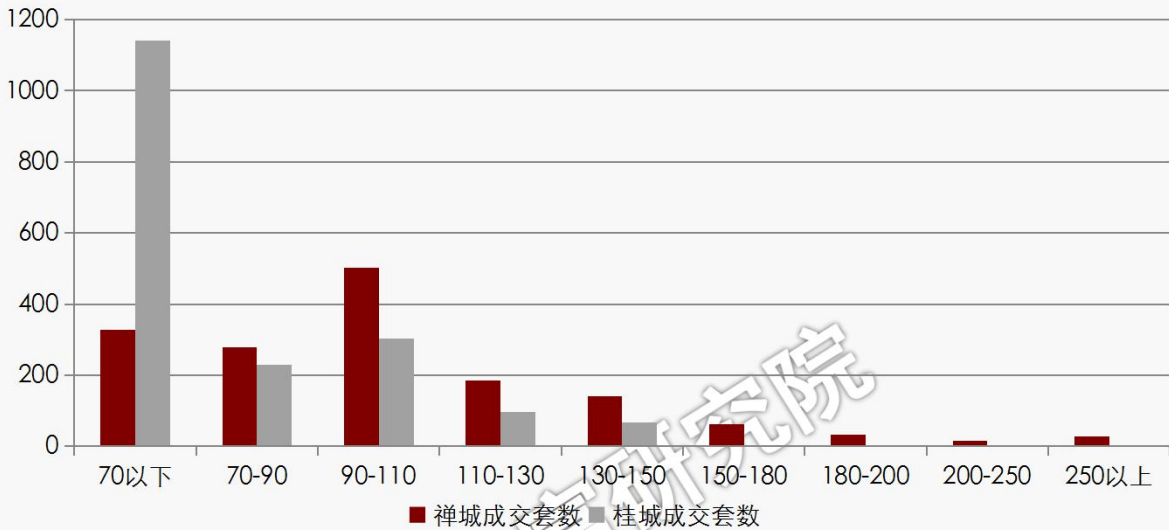
8月禅桂中心区共成交3417套，成交均价为14093元/m²，成交量价齐升，成交量环比增幅90%，均价环比上升4%；其中禅城区在本月共有1571套成交，成交量环比上升35%，成交价格环比下跌4%，成交集中在城北以及南庄绿岛湖板块；而桂城则成交1846套单位量，成交量环比下滑191%，万科金色城市、时代名著等均有签约。

禅桂中心地区2015-2017年住宅成交情况

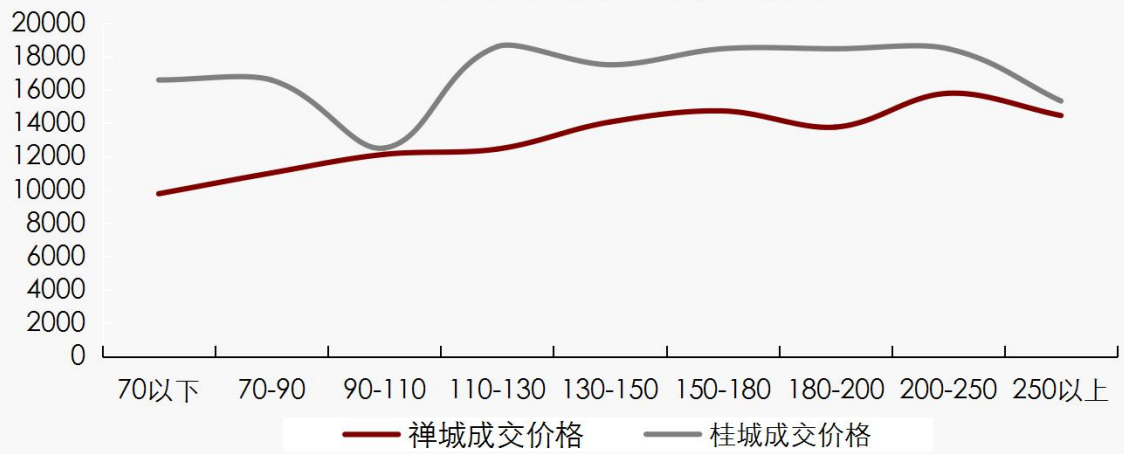


禅桂中心区——本月以90-110m²产品成交为主

■ 本月禅桂中心区桂城公寓项目仍为成交主力，住宅产品在成交集中在90-110m²以及70-90m²两个刚需产品段，成交来自金色城市、万科金色里程等热销项目，价格方面，禅城刚需产品价格环比有所上升，均价在12500元/m²，改善产品则以14000元/m²，桂城110-130m²产品价格最高，达18500元/m²。

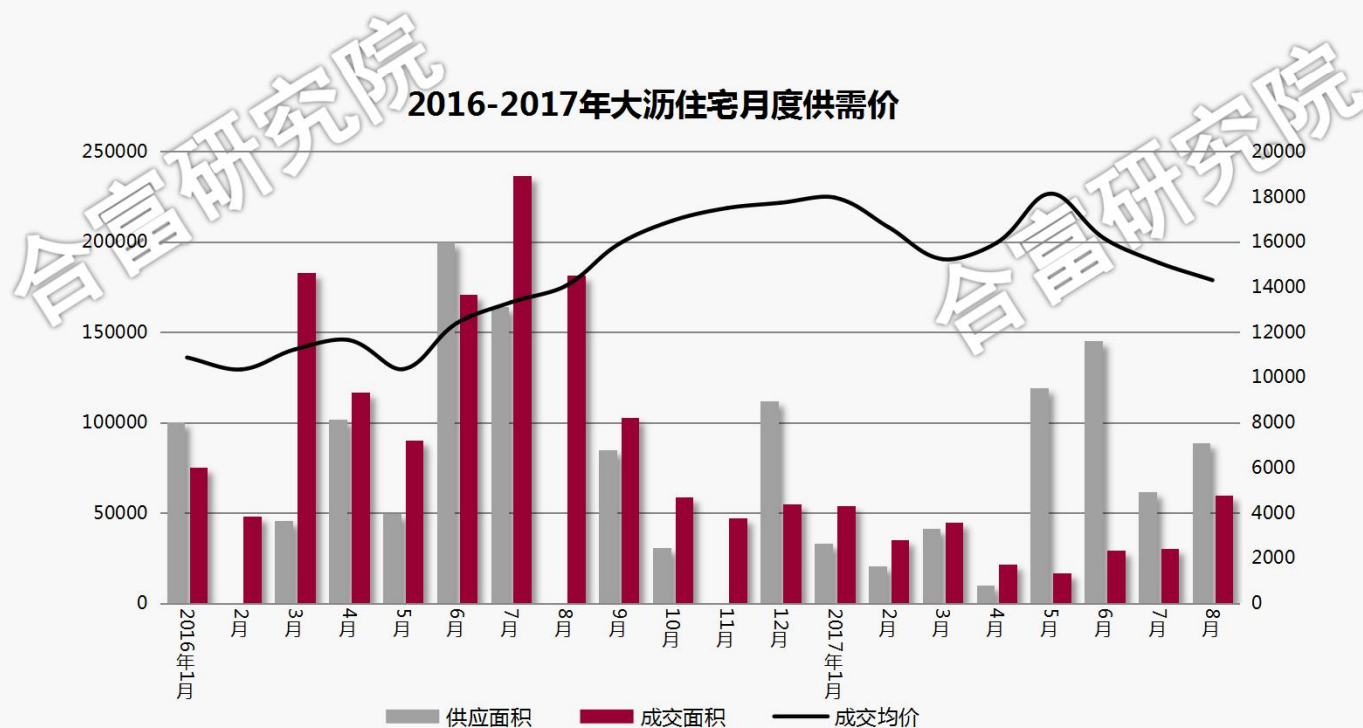


禅桂8月份各面积段价格对比



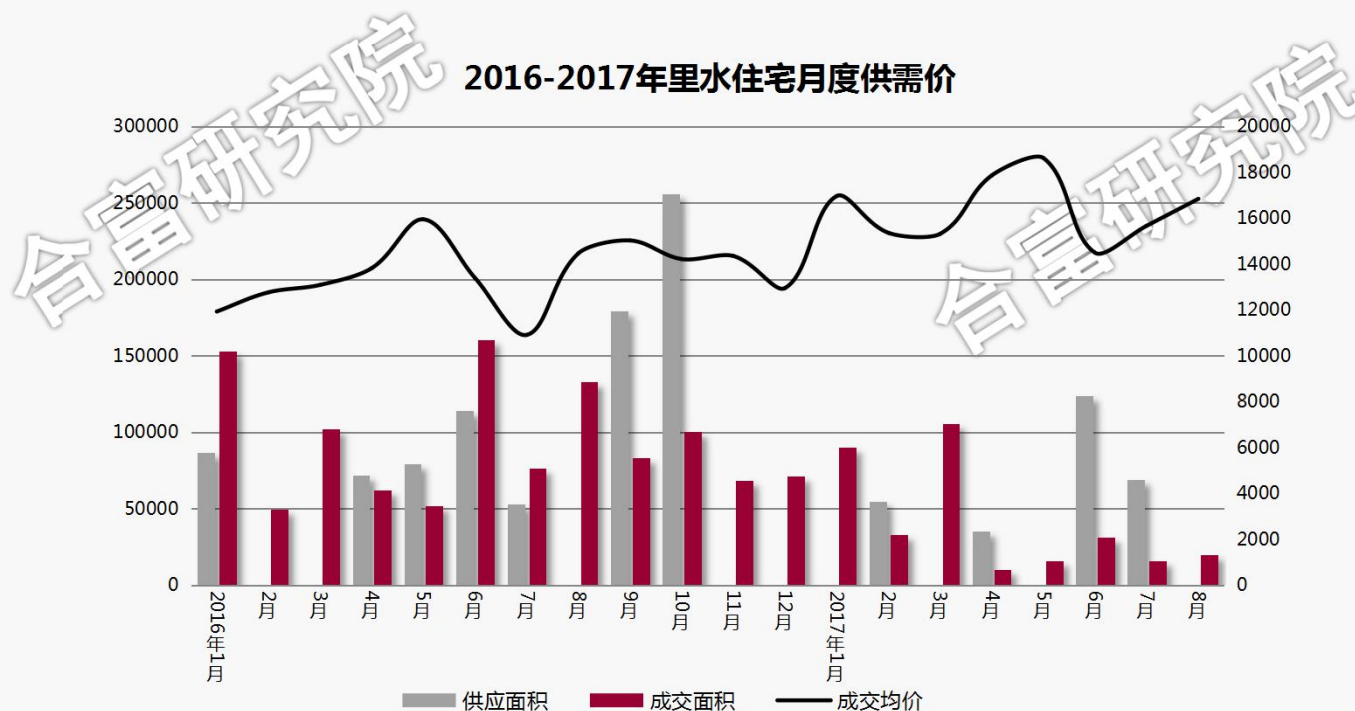
大沥住宅市场——供需两旺，成交均价继续下滑

8月大沥新增供应8.8万方，成交6万方，成交量环比大幅上涨，成交主力为绿地香颂公馆共成交2万方，其次保利珑门；区域成交均价14300元/方，价格继创高位三月后持续小幅下滑。



里水住宅市场——缺货明显，新货推售拉高区域价格

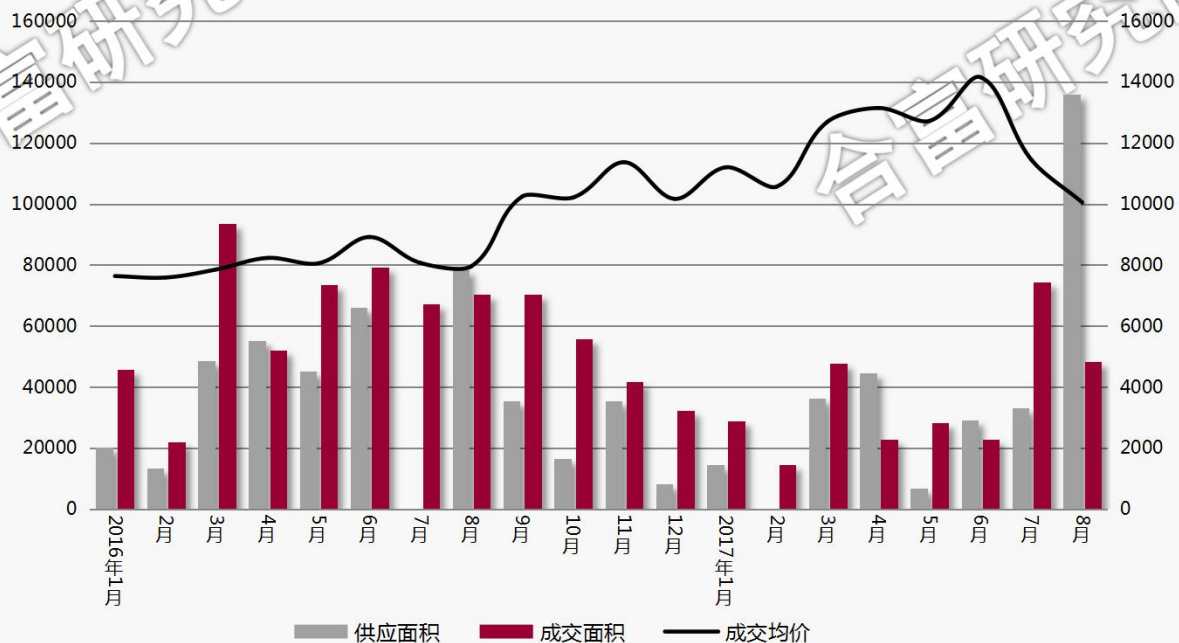
里水本月供应紧缺，8月成交量2万方，成交继续低迷，环比上升25%。均价16843元/方，均价有所上升，主要受保利紫山新货以及金域缙香花园结构性拉高。



罗村住宅市场——供应放量，成交环比有所回落

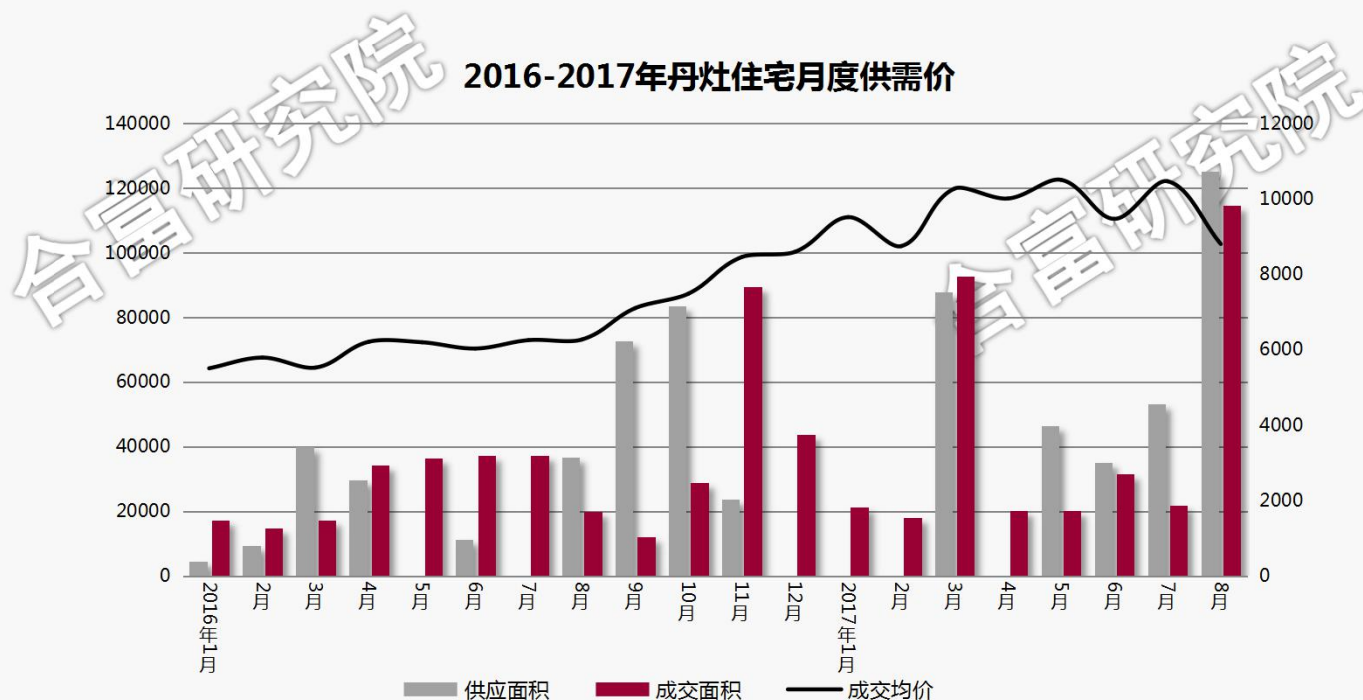
8月罗村新增供应高达13.5万方，环比涨幅尤为明显，其中万科金色诚光首次推货，批出6.7万方，占新增供应面积5成。成交4.8万方，环比下降53%，万科城市之光与翠湖绿洲花园各成交1.7万方；区域均价10047元/方，环比下降10%，三个月继续低走。

2016-2017年罗村住宅月度供需价



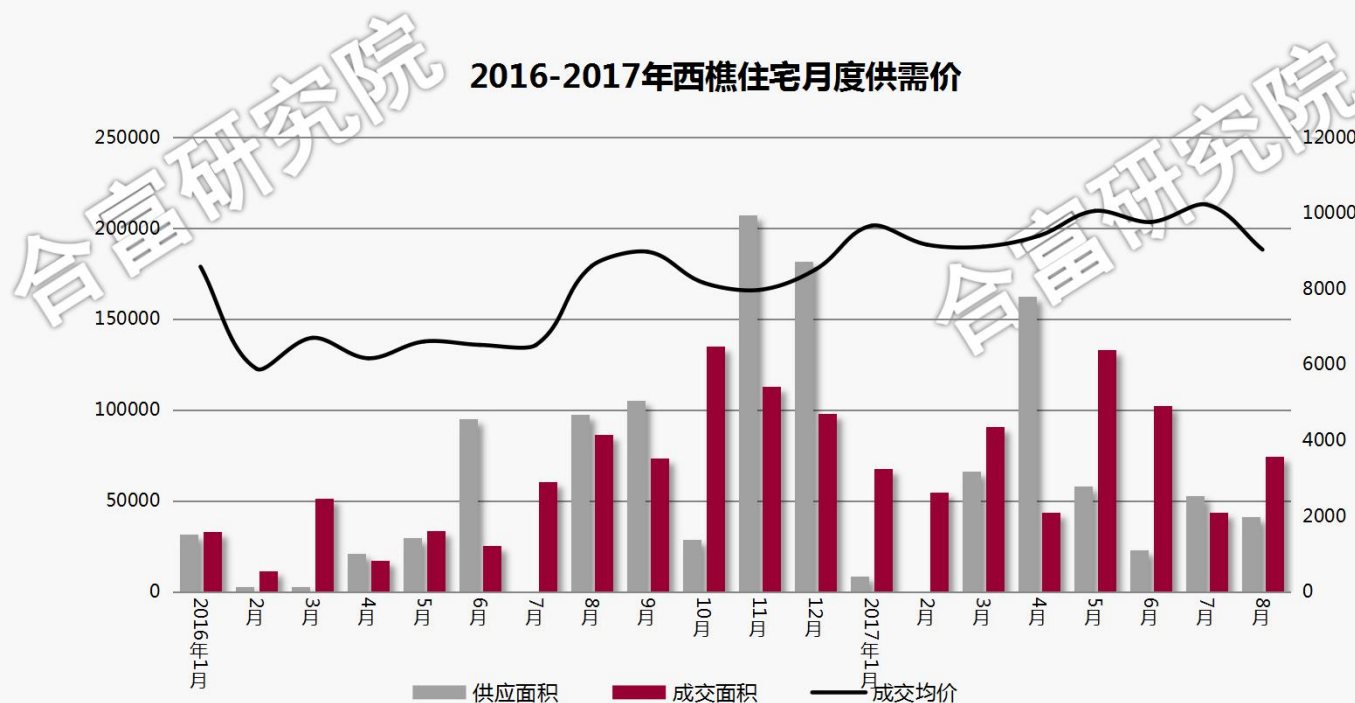
丹灶住宅市场——供需创历史新高，新盘入市推高区域成交量

本月丹灶新货入市12.5万方，环比大幅上扬，主要由丹灶碧桂园以及美的瀚湖苑提供。共成交11.4万方，美的瀚湖苑新盘入市共成交7万方；成交均价8803元/方，环比小幅下降15%。



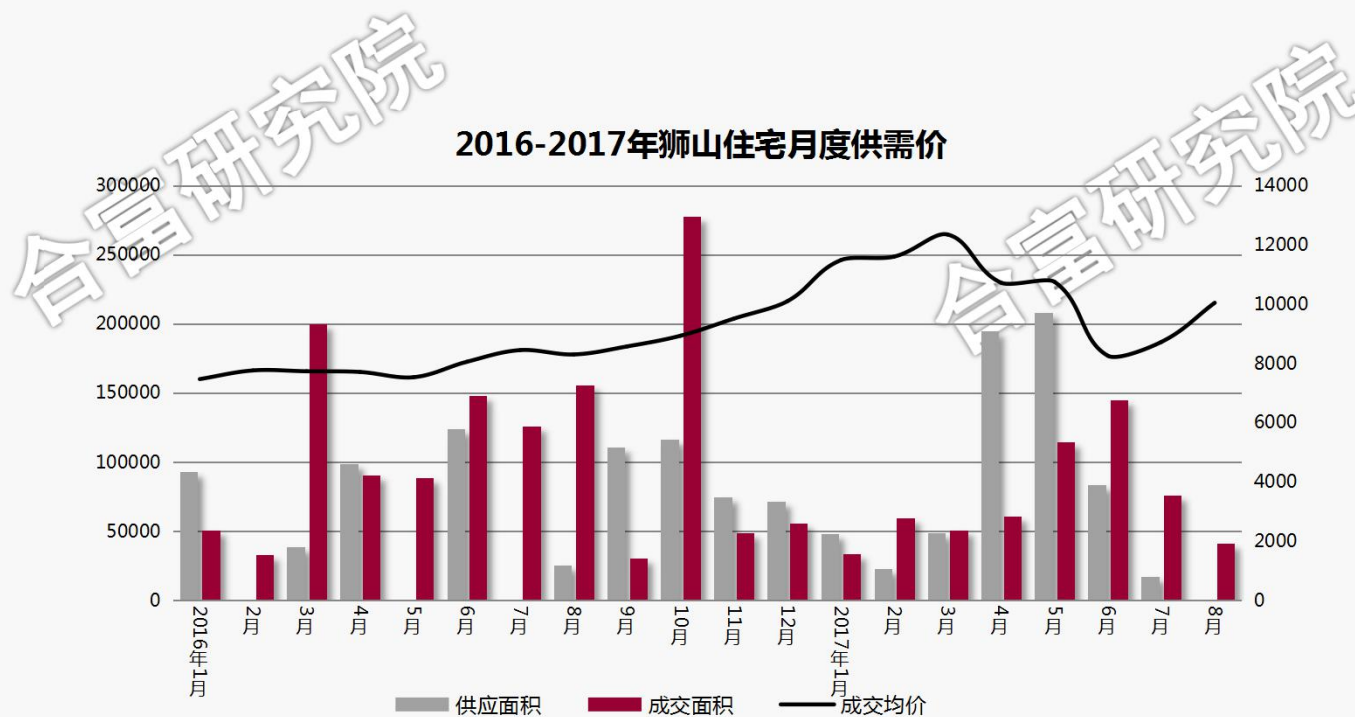
西樵住宅市场——量升价跌，供应量在低位徘徊

8月西樵新增供应4.1万方，环比略有下降；共成交7.4万方，环比上升七成，成交项目较为分散，其中中旅银湾花园成交最多，共成交1.3万方；成交均价9033元/方，环比下滑10%。



狮山住宅市场——连续三个月供不应求，市场缺货导致成交持续下滑

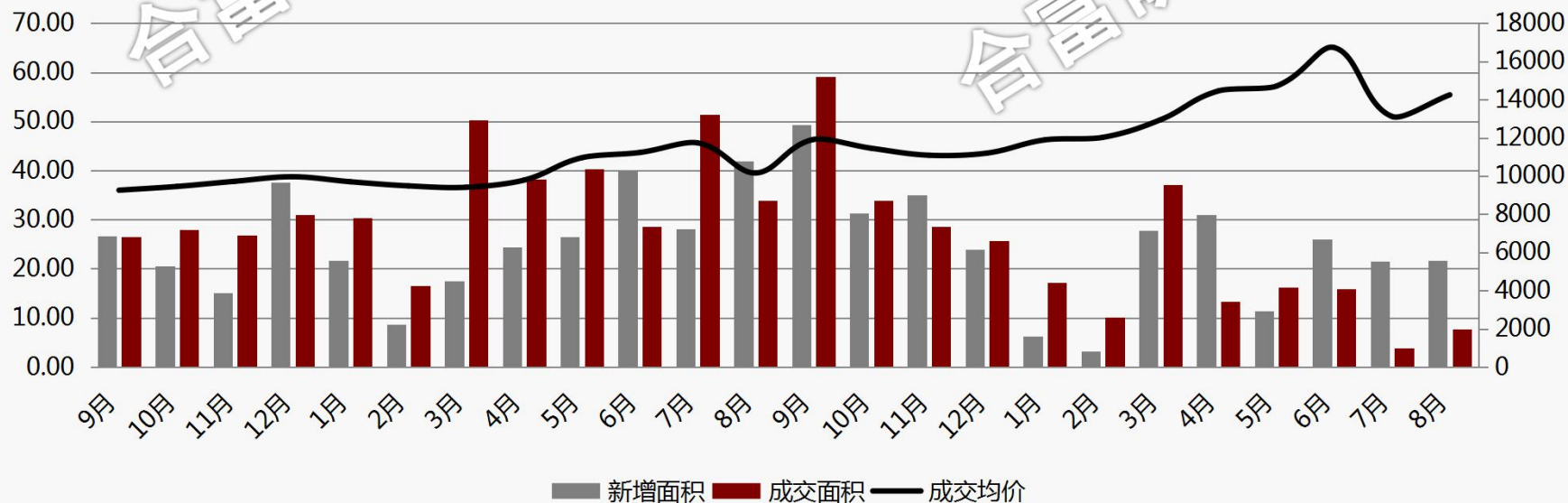
8月狮山无供应批出，缺货局面持续。本月成交4.1万方，成交量环比下降45%，海逸桃源花园为成交主力，共成交1.1万方;成交均价10645元/方，环比上涨15%。



顺德住宅市场——本月整体呈现量价齐升

8月顺德新增供应21.76万m²，环比上升1%，除伦教陈村勒流杏坛外均有供应。成交量达7.63万m²，环比上升102%，从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交5.4万m²，占全区总成交量77%，均价14393元/m²上升6%。成交均价方面，整体均价达14249元/m²上升9%，除杏坛外全部镇街均超过万元。

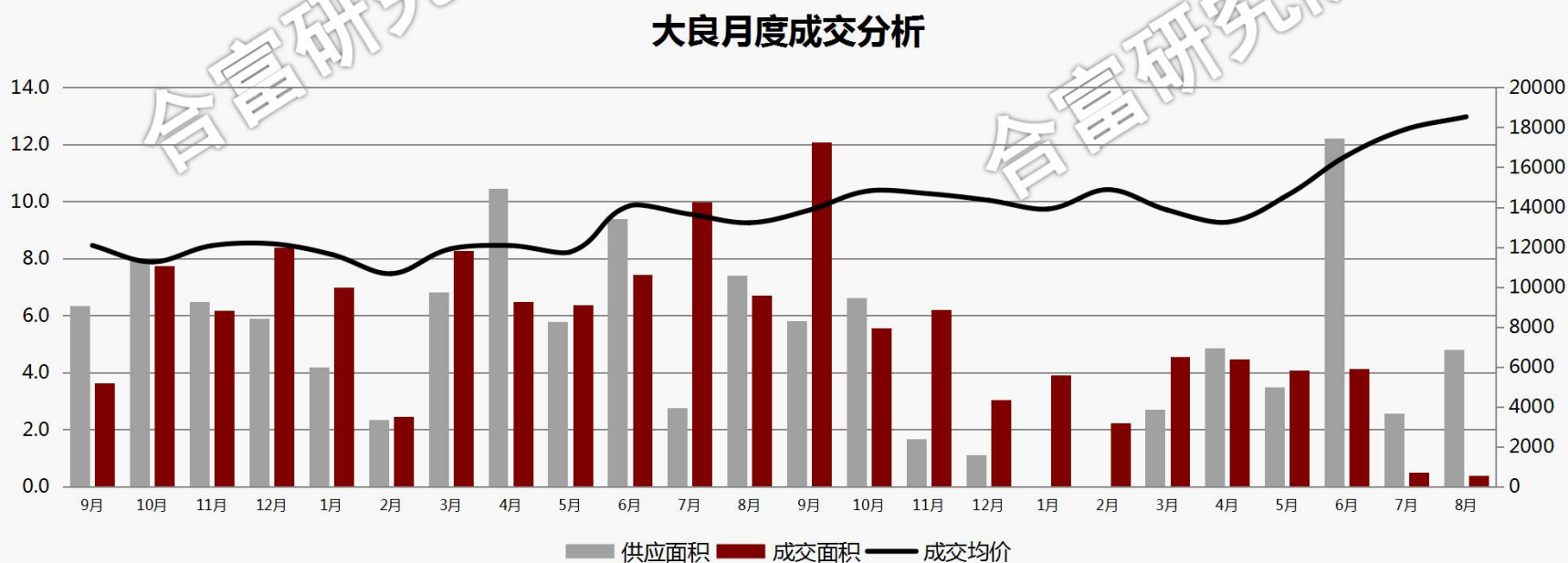
顺德月度供需对比



备注：顺德以套内面积计算为准

大良住宅市场——板块主力项目作支撑，市场价格拉升放缓

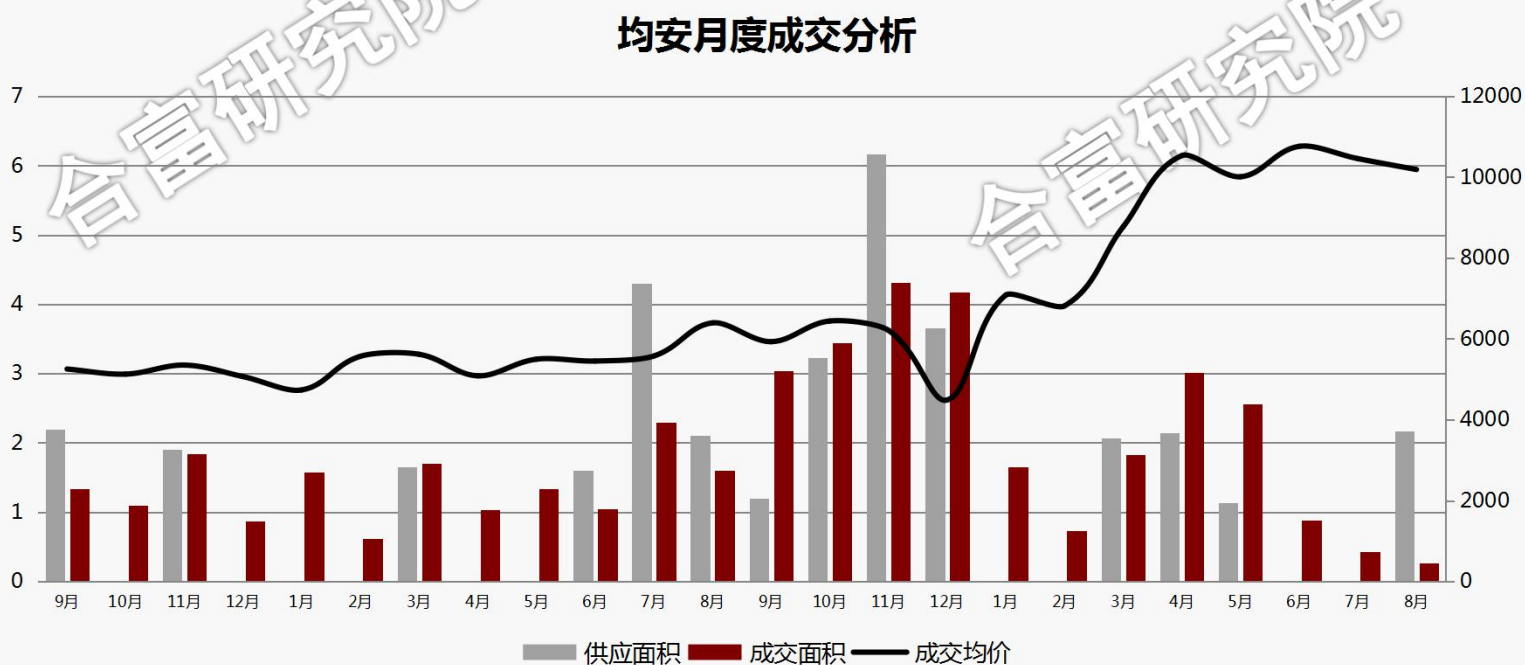
8月份大良住宅产品新增供应4.8万方，环比上升87%；共成交0.4万方环比下滑20%，主要由新城区项目支撑，本月区域成交均价18528元/m²，环比上升2%。



备注：顺德以套内面积计算为准

均安住宅市场——南湖花园主导市场，峰汇豪庭、均安尚苑作支撑

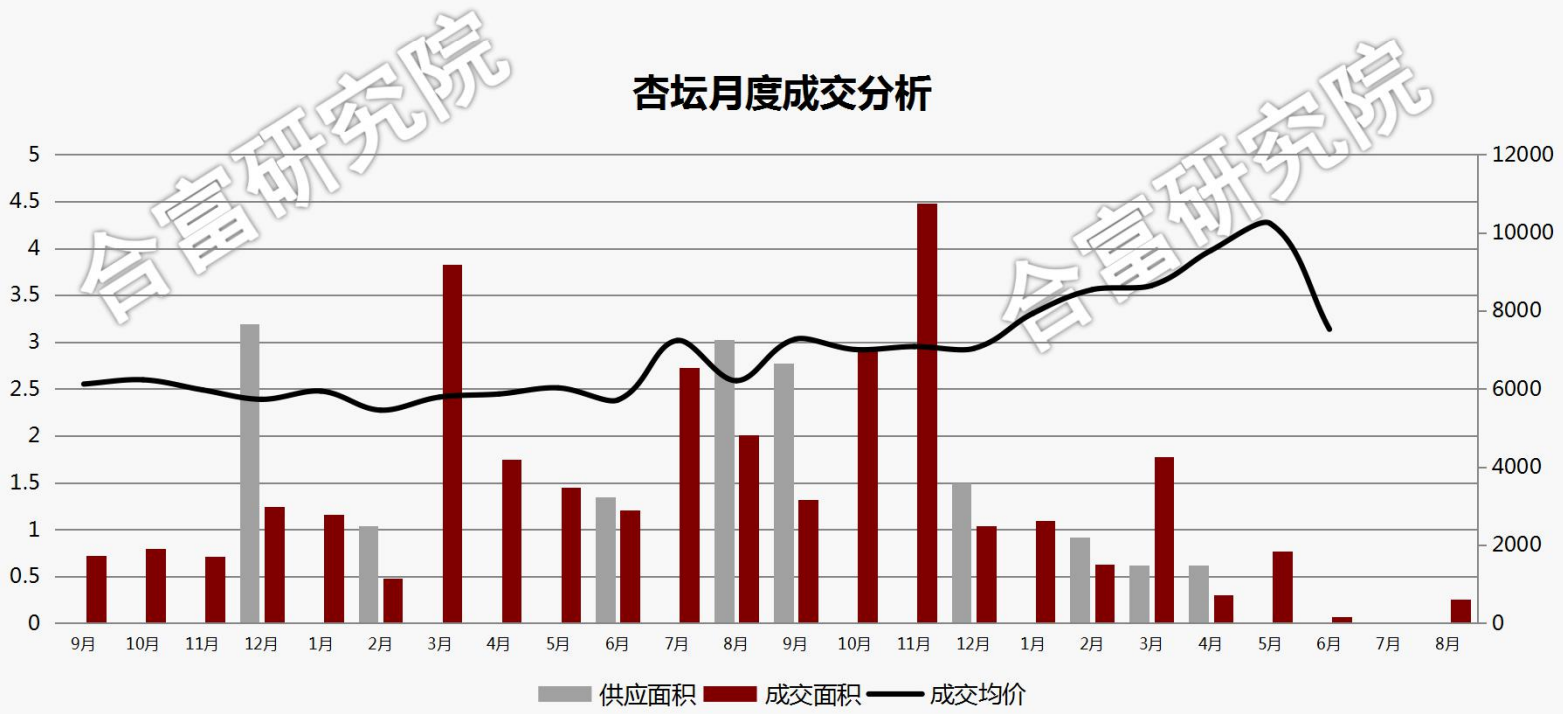
8月均安镇街新增供应2.2万m²；共成交0.3万方，环比下滑38%，成交均价10189元/方，环比下滑3%。



备注：顺德以套内面积计算为准

杏坛住宅市场——本月仅以涛汇豪庭项目成交作支撑

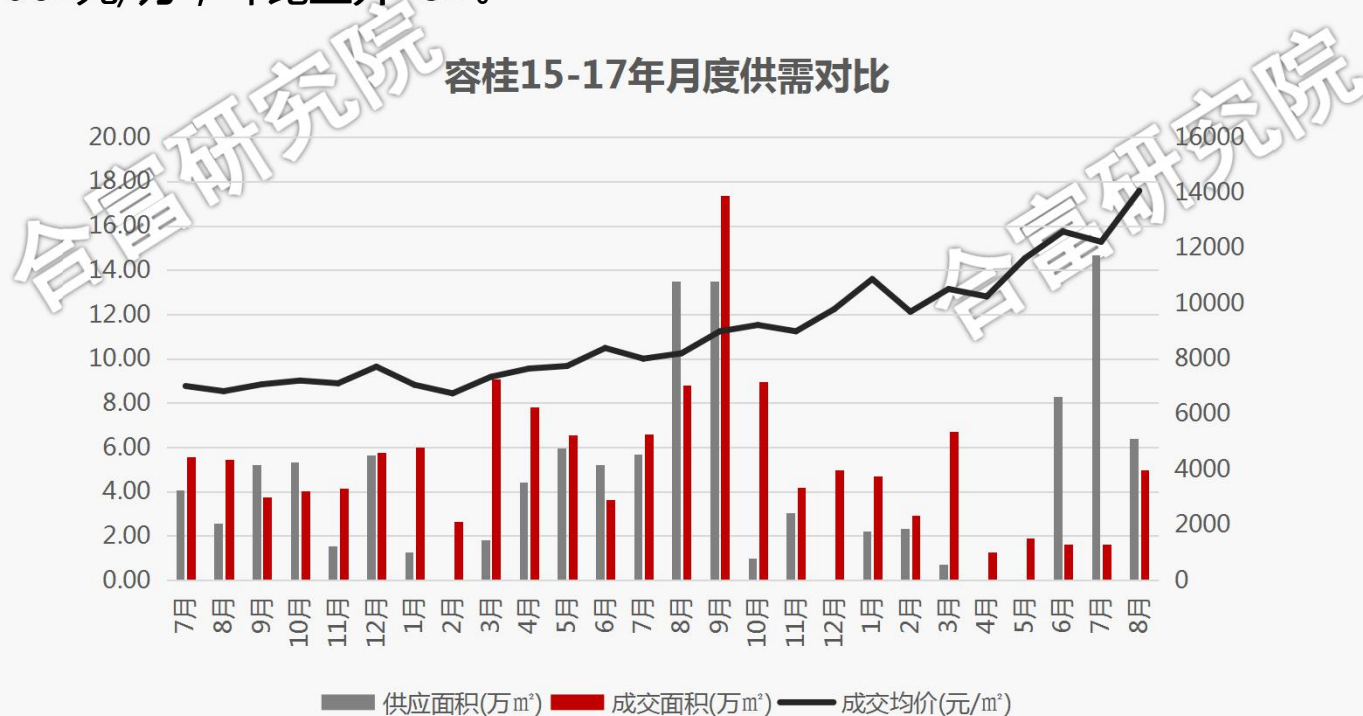
8月杏坛镇没有新增供应，成交0.3万m²，均价为9804元/m²。



备注：顺德以套内面积计算为准

容桂住宅市场——刚需产品主导成交

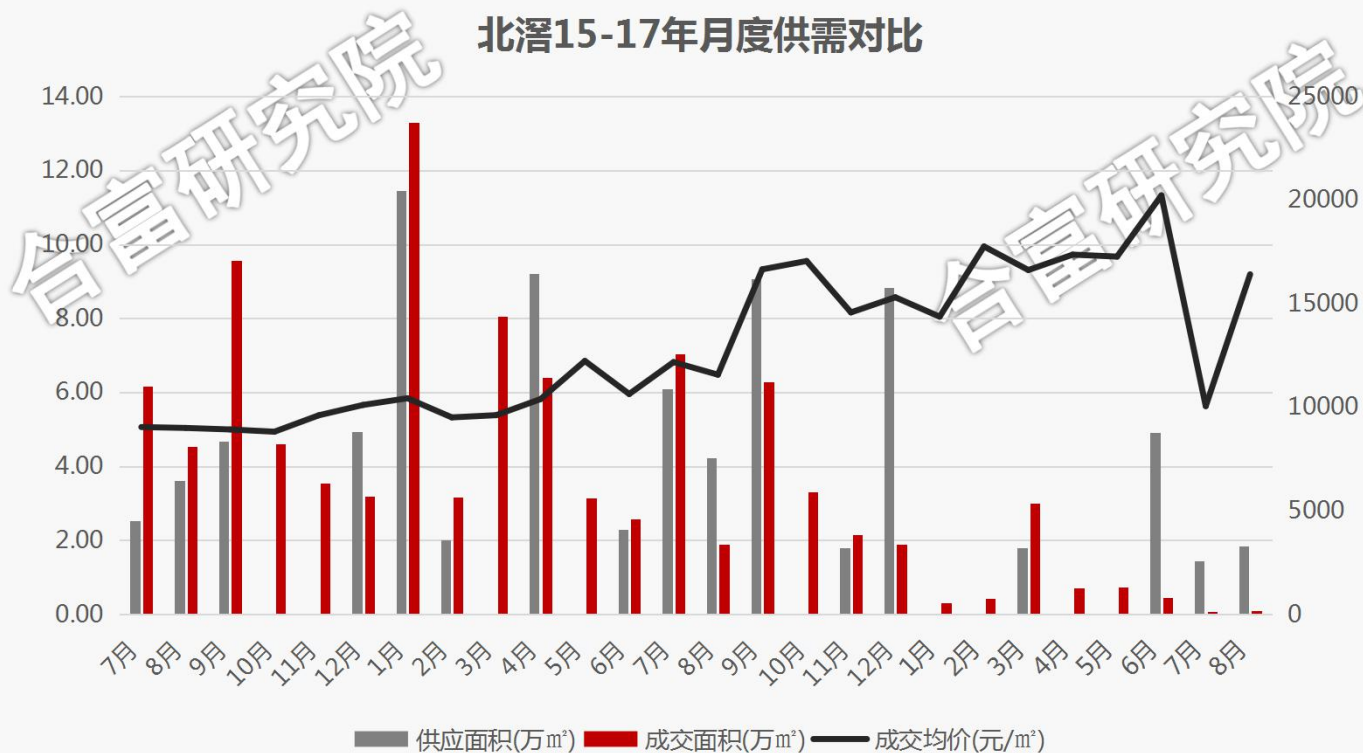
8月份容桂新批出6.38万方，成交4.97万方，环比上升2倍，签约主力集东区推项目；成交均价14061元/方，环比上升15%。



备注：顺德以套内面积计算为准

北滘住宅市场——项目余货不足导致成交回落

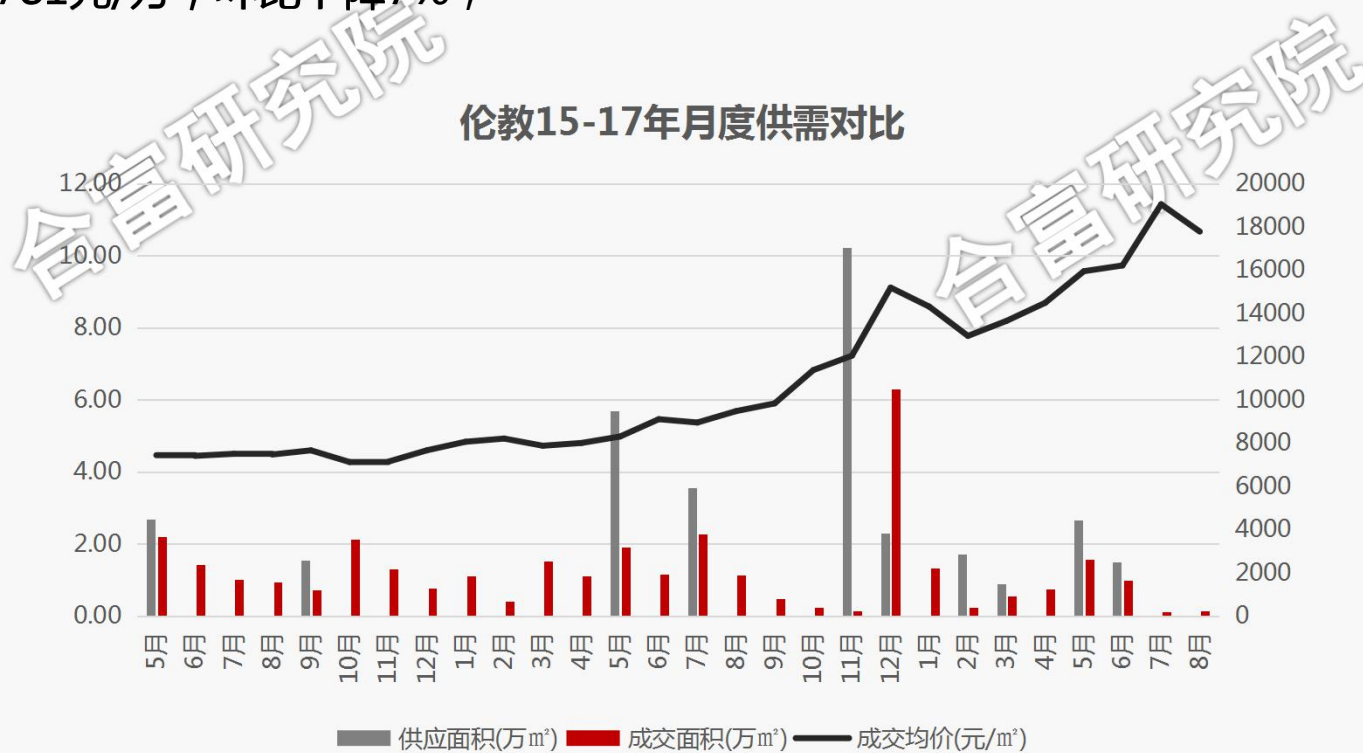
8北滘新供应1.85万方，成交0.09万方，环比上升15%；成交均价为16412元/方



备注：顺德以套内面积计算为准

伦教住宅市场——镇街以保利中央公园成交支撑

8月伦教无供应，成交0.13万方，集中以伦教碧桂园为主。镇街成交均价17781元/方，环比下降7%；

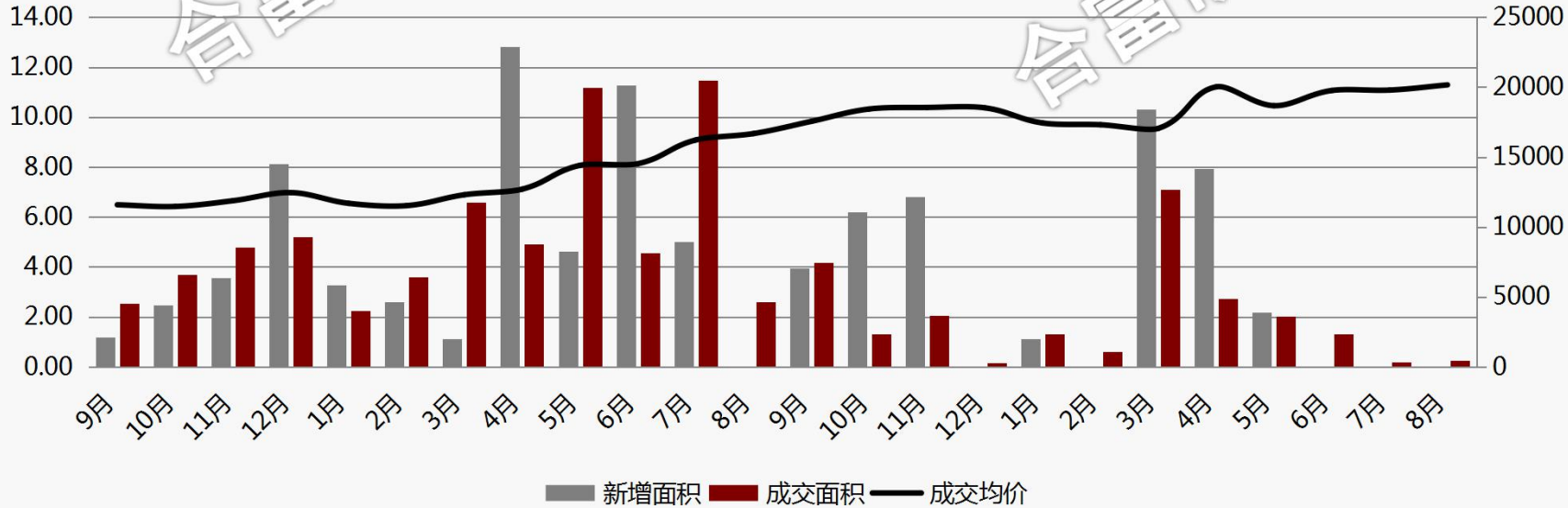


备注：顺德以套内面积计算为准

陈村住宅市场——以碧桂园印象花城带动成交

本月成交0.26万m²上升31%，其中碧桂园印象花城成交1660.51 m²，均价20423元/m²。荔园星醍成交381.01 m²，均价19577元/m²。区域价格为20158元/m²上升2%。

陈村月度供需对比

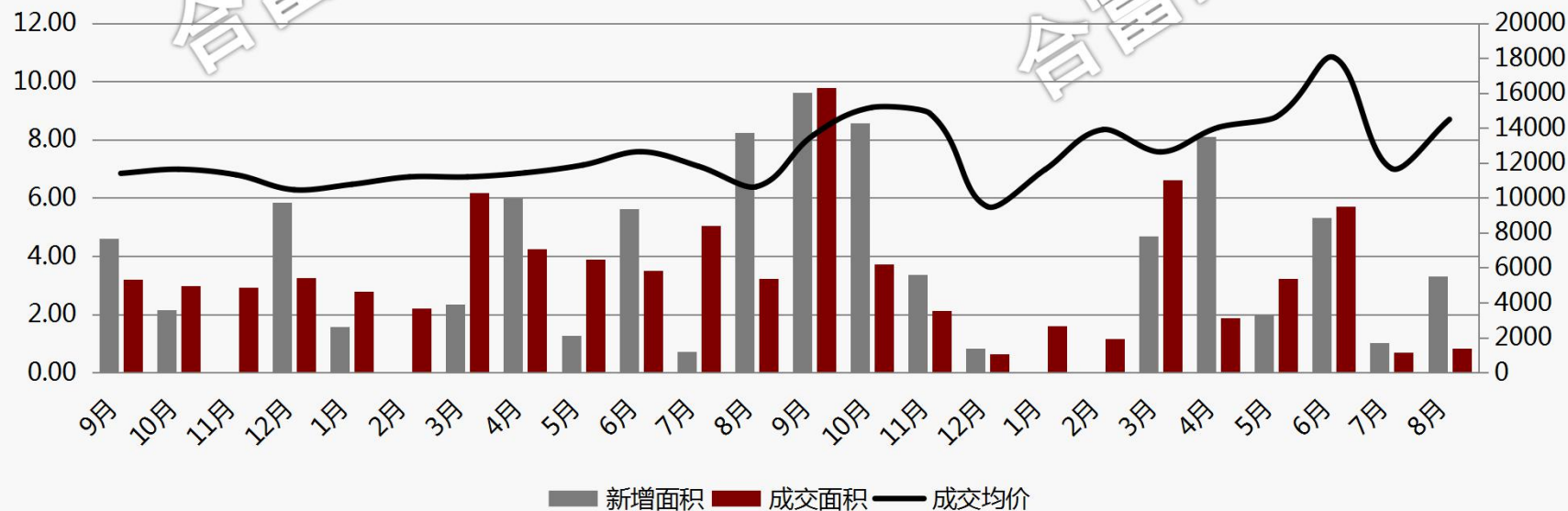


备注：顺德以套内面积计算为准

乐从住宅市场——以风度花园带动成交

本月供应3.32万m²上升220%，包括保利公园里和碧桂园新城之光。成交0.82万m²上升20%，其中风度花园成交4699.05 m²，均价13550元/m²。佛奥湾成交1364.87 m²，均价17687元/m²。区域价格为14487元/m²上升24%。

乐从月度供需对比

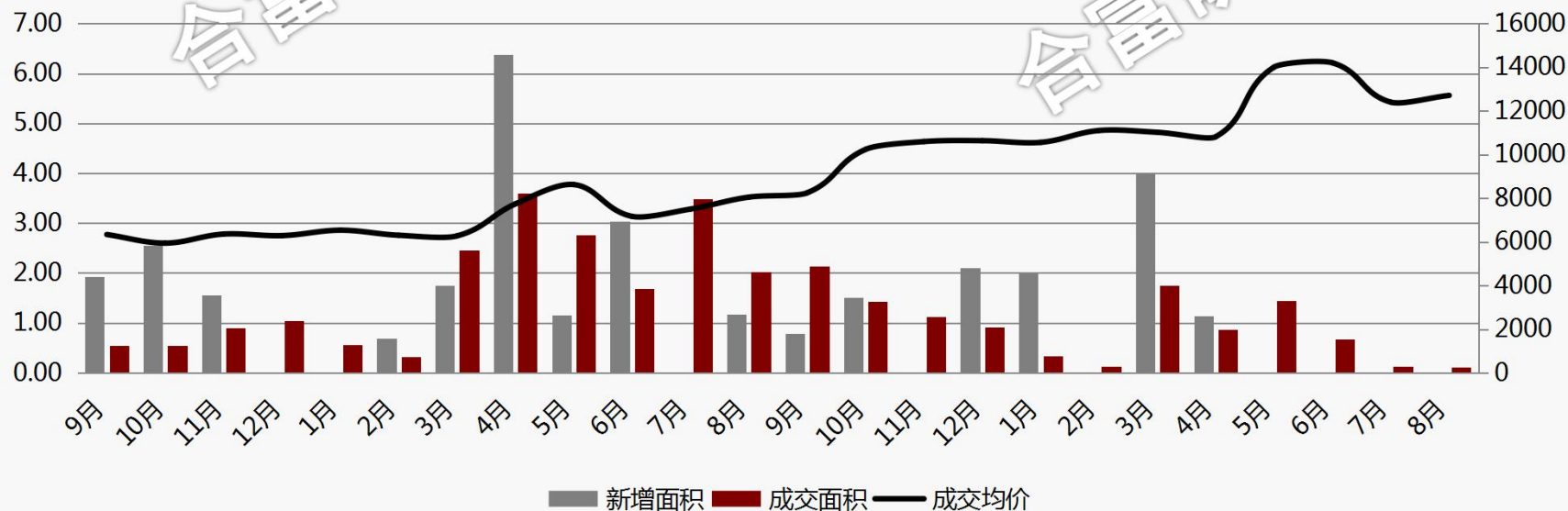


备注：顺德以套内面积计算为准

勒流住宅市场——以东菱帝苑和涛汇御河湾带动成交

本月成交0.11万m²下降20%，其中东菱帝苑成交363.66 m²，均价12755元/m²。涛汇御河湾成交353.41 m²，均价10139元/m²。区域价格为12708元/m²上升2%。

勒流月度供需对比

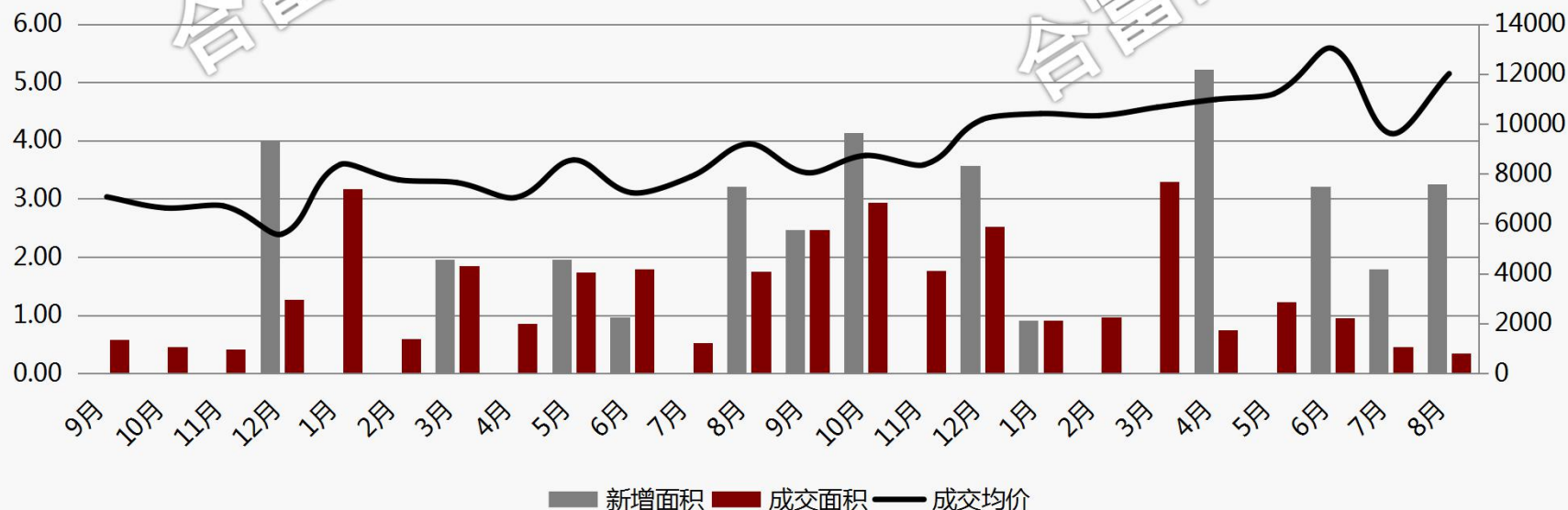


备注：顺德以套内面积计算为准

龙江住宅市场——以佛奥凯茵苑带动成交

本月供应3.26万m²上升82%，包括碧桂龙悦府。成交0.35万m²下降24%，其中佛奥凯茵苑成交1916.24 m²，均价12450元/m²。锦翠华庭成交1138.18 m²，均价12154元/m²。区域价格为12010元/m²上升25%。

龙江月度供需对比



备注：顺德以套内面积计算为准

目录

Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪**
- 05 广告投放分析

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万m ²	已批售面积m ²	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
禅城	保利翡翠公馆	34	103622.3	104039	827	836	26	2715.62	12988
禅城	星星凯旋国际	110	295931.3	265402.9	2520	2296	46	4643.46	11896
禅城	时代香海彼岸	23	117488.6	91946.97	1082	888	21	2288.55	15992
禅城	绿岛湖壹号	120	27453.33	963.76	181	2	2	963.76	17490
禅城	望江府	35	98222.08	89608.02	896	830	102	13743.12	13855
禅城	龙光玖龙湾	25	168924.3	120290.9	1356	961	79	10491.31	13072
禅城	金茂绿岛湖	68	45755.89	33039.69	297	242	3	371.61	12933
禅城	万科又一城	20	8123.79	0	66	0	0	0	0
禅城	富力广场	22	91915.06	43779.94	1027	454	1	124.08	17376
禅城	普君新城	46	264350.3	302052.4	2953	3279	66	7906.76	18531
禅城	绿地璀璨天城	13	246504.8	131188.7	2032	1162	7	1047.29	17158
禅城	旭辉公元	20	53968.24	994.11	531	9	9	994.11	13881
禅城	融创湖滨世家	29	90445.22	85708.8	480	452	29	4304.21	13401
禅城	新鸿基珑景	280	369395	299028.2	3298	2617	136	15671.24	13773
禅城	保利碧桂园天汇	65	170827	74790	1342	615	48	5960.08	16149
禅城	中海凤凰熙岸	22	164307.2	153534.7	1554	1081	70	8638.59	12689
禅城	万科金色里程	30	73241.11	23001.31	819	259	259	23001.31	12959

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万m ²	已批售面积m ²	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
桂城	金地珑悦	24	183472.2	154315	1908	1609	3	322.48	17654
桂城	当代摩码花园	20	40548.38	30307.48	348	282	0	0	0
桂城	中铁建水岸花园	28	154885.8	145888.8	1102	1043	0	0	0
桂城	南海万科广场	54	225752.3	86491.3	2572	915	38	5176.63	17775
桂城	金色领域	35	103622.1	213472.4	5540	6090	292	8724.13	16964
桂城	宏鼎景裕豪园	62	299950.8	248848.1	2647	2215	0	0	0
桂城	时代名著	12	49167.36	10708.8	384	91	91	10708.8	16883
桂城	万科湖岸	1.7	12351.23	10781.83	44	40	2	721.15	20126
桂城	金色城市	27	82674.64	128640	1876	1354	179	17421.06	19459
桂城	佳兆业滨江一号	46	316494.2	291650.5	2687	2496	0	0	0
平洲	富丰君御	38	173746.9	185455.1	1372	1474	0	0	0
平洲	保利诺丁山	36.7	135711.6	98644.77	1339	987	145	12765.29	17290

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
大良	敏捷畔海御峰	516254	339696	219363.8	2058	1597	4	388.76	25554
大良	恒大帝景	211465	144524	86706.69	743	662	1	255.39	19816
大良	逸林苑	68887	40790.9	38782.1	606	565	0	0	0
大良	金地天玺	18299.9	107148	97510.1	363	343	0	0	0
大良	保利中环广场	816230	361090	353003	2897	2867	0	0	0
大良	保利碧桂园	474000	62424.2	61873.3	690	685	5	460.5	18344
大良	龙湖春江名城	284606	232546	140254.8	2532	1692	2	197.82	16483
大良	美的广场	220000	155582	125941	462	458	0	0	0
杏坛	金海岸花园	619625	303710	303710	2799	2799	0	0	0
杏坛	嘉信绿景花园	223016	76369.5	73135.4	816	778	0	0	0
均安	南湖花园	165000	93953.2	91378.23	1065	1041	11	1222.23	10405
均安	均安尚苑	275505	130218	125255	1184	1091	4	360	12047

备注：顺德以套内面积计算为准

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
容桂	碧桂园凤凰湾	2900000	181906.7	165442.76	公寓：920	479	1	28.8	7649
				302184.74	洋房：1393	1663	459	38858.49	14010
容桂	东逸湾	202870	553013.79	219794.76	TH：811	855	0	0	0
					洋房：1910	1568	1	87.44	5638
容桂	美的御海东郡	800000	475527.42	535125.88	TH：431	453	0	0	0
					洋房：2631	2745	5	1059.2	6920
容桂	东怡水岸 桂花洲	29701.56	66030.4	605952.86	396	460	3	651.25	11205
容桂	金域天下	493960	382481.19	189025.56	洋房：2356	2096	45	3777.45	13300
					TH：66	69	0	0	0
北滘	君兰江山	420000	363617.0	353895.72	洋房：1701	1788	0	0	0
北滘	深业城	820000	353802.79	365028.29	361239.92	5291	0	0	0
北滘	雅居乐英伦首府	412311	222625.03	174498.19	1662	1545	0	0	0
伦教	伦教碧桂园	400000	99346.31	78333.14	洋房：1020	853	8	889.47	17798
				6724.73	TH：34	21	1	343.51	18116
伦教	保利中央公园	685841	280055.45	176923.28	2881	1823	1	109.57	16598

备注：顺德以套内面积计算为准

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
陈村	广佛颐景园	254600	123292.8	115339.99	1560	1464	0	0	0
陈村	太平洋国际	210000	53009.47	37329.6	834	1059	0	0	0
陈村	荔园星醍	80822	45195.4	38322.48	550	603	0	0	0
陈村	星英半岛	280000	187924.18	167878.84	2304	2096	0	0	0
陈村	藏珑华府	800000	142512.27	9212.28	1844	1232	0	0	0
陈村	美的花湾城	380000	228649.58	128088.59	2699	1932	2	145	13240
陈村	荔园新天地	208000	76711.02	46876.86	935	581	4	365	22318
乐从	新城之光	30445	200663.42	98289	2013	1051	0	0	0
乐从	佛奥湾	660000	282897.77	223538.76	2216	1798	15	1365	17687
乐从	风度广场	322239	119516.42	122729.9	1222	1231	36	4699	13550
乐从	保利公园里	190022	138135.72	101280.23	1411	997	1	102	17258
乐从	保利海德	62187	65389.2	29539.31	720	461	5	483	20889
乐从	M-city	700000	144022.33	118973.44	2221	1960	0	0	0
乐从	星际半岛	85940	208986.6	38430.17	1888	1340	6	733	11990
乐从	怡翠晋盛	1145300	235063.58	188497.28	2525	2130	0	0	0
勒流	博澳城	800000	464271.13	448902.54	4311	3642	1	136	13543
勒流	名铸家园	127000	36096.79	12826.82	306	138	2	207	16460
勒流	涛汇御河湾	112365	73088.44	69539.58	730	701	1	353	10139
勒流	东菱帝苑	11656	17337.75	2883.02	99	93	1	364	12755
龙江	保利上城	450000	270530.11	253772.5	2562	2412	2	401	9498
龙江	龙江中心	33348	59661.42	61824.01	604	629	0	0	0
龙江	龙江碧桂园	98000	244775.7	113835.67	2320	1101	0	0	0
龙江	碧桂龙悦府	45031.68	32580.16	0	386	0	0	0	0

备注：顺德以套内面积计算为准

五区项目成交套数排名

大佛山商品房月度成交前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	南海	美的翰湖苑	701	69947	8540
2	三水	恒大梓林花园	692	75923	7504
3	顺德	碧桂园凤凰湾	593	59842	11329
4	三水	时代百盈达花园	470	49310	8221
5	禅城	越秀可逸诚品广场	410	33796	7000
6	三水	雅居乐雍景园	359	39870	8853
7	高明	美的鹭湖森林度假城	330	29998	6266
8	南海	中旅银湾花园	315	37642	8536
9	禅城	万科金色雅苑	259	23001	12959
10	南海	金色诚光花园	193	17657	9500

禅城区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	越秀可逸诚品广场 (回迁)	410	33796	7000
2	万科金色雅苑	259	23001	12959
3	泮景花园	136	15671	13773
4	望江府	102	13743	13855
5	龙湾华府	79	10491	13072
6	中海凤华熙岸花园	70	8639	12689
7	普君新城	66	7907	18531
8	星星广场	46	4643	11896
9	融腾湖滨曦园	29	4304	13401
10	保利翠雅花园	26	2716	12988

五区项目成交套数排名

南海区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	美的翰湖苑	701	69947	8540
2	中旅银湾花园	315	37642	8536
3	金色诚光花园	193	17657	9500
4	丹灶碧桂园	189	20572	8340
5	桂丹颐景园	159	14161	8627
6	翠湖绿洲花园	157	16154	9430
7	绿地香颂公馆	138	15215	14998
8	金域缙香花园	103	9772	18574
9	珑门广场	92	10104	15006
10	禾粤尚德居	78	6366	4664

顺德区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	碧桂园凤凰湾	593	59842	11329
2	凯蓝滨江	50	4082	19688
3	佳兆业金域花园	44	4306	11394
4	风度广场	36	5474	11419
5	佛奥凯茵苑	28	2666	10540
6	碧桂园印象花园	22	2001	16951
7	佛奥湾	15	1562	15460
8	南湖花园	9	1060	9716
9	伦敦碧桂园御府	7	913	14535
10	星际半岛	7	946	10644

五区项目成交套数排名

三水区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	恒大梓林花园	692	75923	7504
2	时代百盈达花园	470	49310	8221
3	雅居乐雍景园	359	39870	8853
4	博雅滨江花园	167	19673	8520
5	保利中韵花园	153	13242	8835
6	三水恒福南湾华府	102	11345	3983
7	汇信华府	79	9110	9009
8	全信·御景南湖花园	62	5430	7938
9	明智大厦	61	7147	8293
10	南山侨苑	40	4054	2387

高明区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	美的鹭湖森林度假城	330	29998	6266
2	沧江水岸花园	69	7036	5362
3	三洲新天地	56	2782	7591
4	誉基誉憬湾	48	5124	6400
5	高明优悦城邦商住小区	33	2851	5705
6	君御海城	28	3125	8986
7	瑞日天下花园	26	2872	5700
8	美的明湖北湾花园	25	3220	9042
9	绿色世嘉花园	20	1821	8133
10	欧浦花城一期	13	4426	4902

目录

Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析**

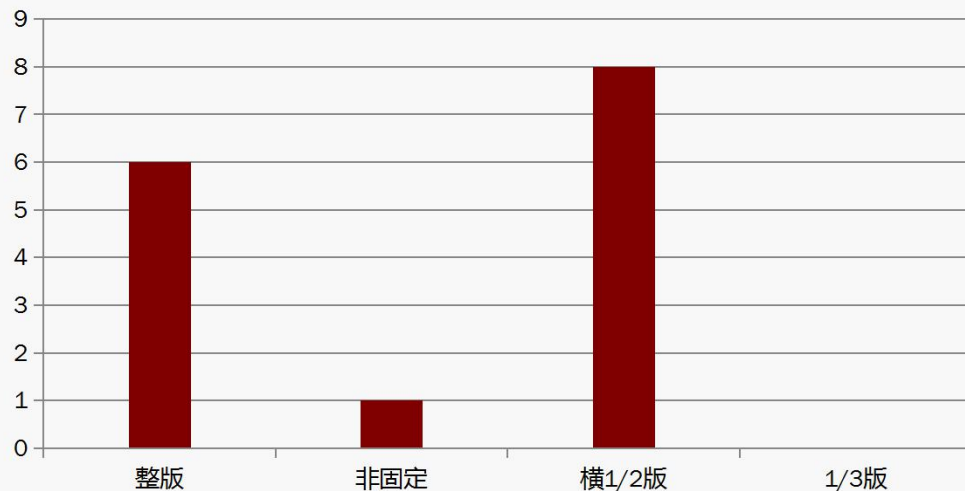
本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

本月广告投放量较7月有大幅回升，共投放15则。主要集中在南方都市报，版面投放以横1/2版和整版为主。

广告投放



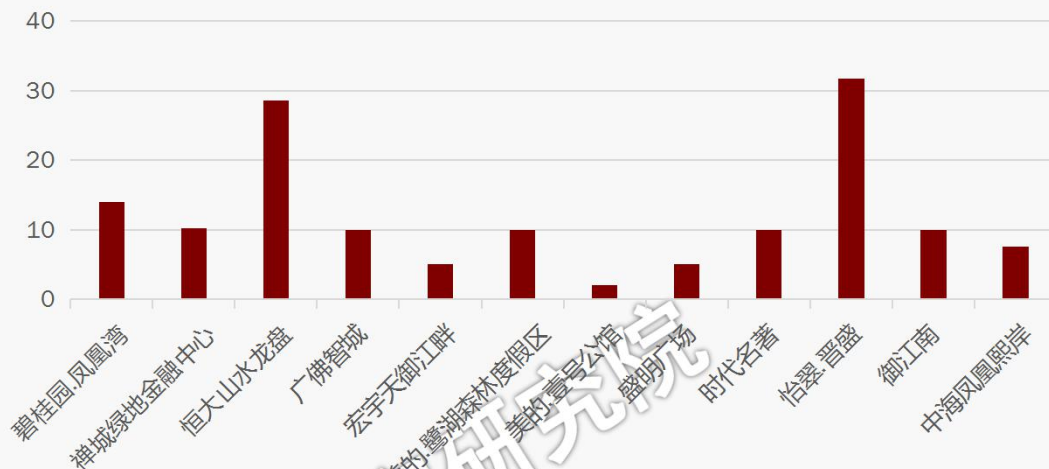
版面投放次数



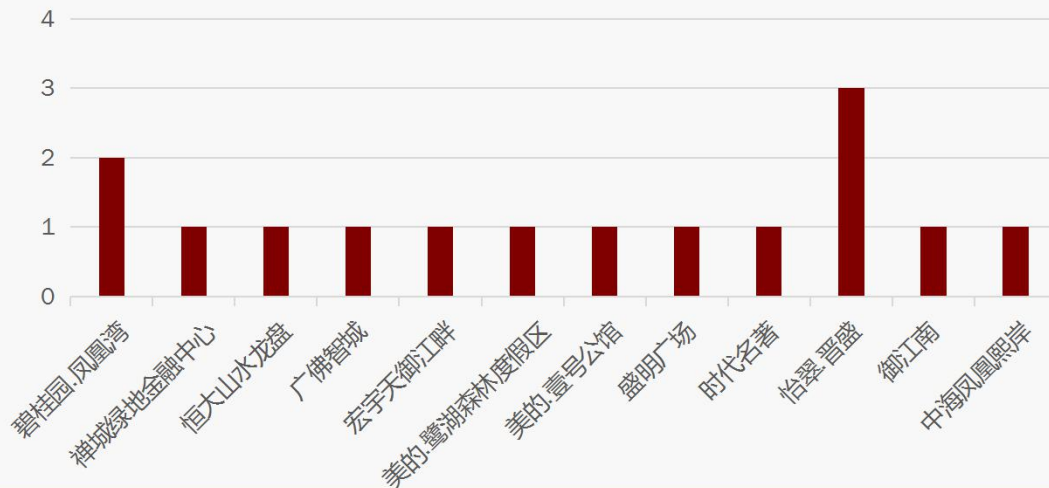
重点项目广告投放

本月具有广告投放的项目有12个，其中怡翠晋盛投放量最多，主要为新公寓产品作推广。恒大山水龙盘和碧桂园凤凰湾亦进行大版面的投放。

佛山重点项目广告投放（金额：万）



佛山重点项目广告投放（次数）



8月市场小结

结语

合富研究院（佛山）认为，8月新批预售证放量，各项目积极为金九节点作推货准备，市场即将迎来一波推货高潮。推货项目集中在禅桂中心及南海镇街，顺德仅有零星项目新批。成交方面，市场继续表现平稳，推货项目均能保持7成以上的成交率。目前各项目严格执行政府限价措施推货，市场价格较去年高位有回落。价格因素是目前仍有大量本地需求入市的重要原因，即使利率优惠收紧，但客户仍能保持较高的入市热情。

特别声明：

本报告数据来源：

(a) 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山市统计局

(b) 房地产数据：佛山市统计局、佛山市国土资源和房屋管理局、佛山权威房地产网、合富大数据

(c) 土地市场数据：佛山市各区国土局

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成合富研究院提供任何专业建议或服务。合富研究院不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富研究院所有，如需引用或转载，需征得合富研究院的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，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。

信息 互动 分享

打造房地产服务、交易与投资生态圈

THANKS FOR YOUR TIME

供稿：合富研究院（佛山）

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

业务联系：曹绍林

电话：0757-83285810

 **合富研究院**