



佛山 2017 年 2 月房地产市场报告

——供需双方热度稍退，住宅市场开局淡静，成交均价结构性回落

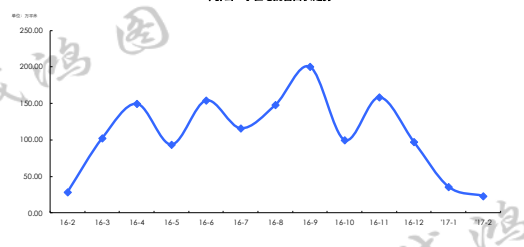
月刊：201702

报告出品：汇诚鸿图地产市场研究部

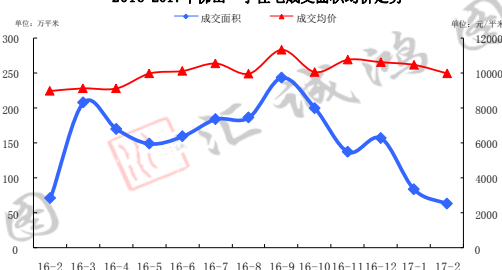
撰写日期：2017-02-07

市场走势

2016-2017年佛山一手住宅销售面积走势



2016-2017年佛山一手住宅成交面积均价走势



内容提要

- 宏观经济：中国人民银行近日公布的《2017年1月金融统计数据报告》显示，1月末，人民币贷款增加2.03万亿元。值得注意的是，以房贷为主的中长期贷款增加6293亿元。在新增贷款中占比31%，较上月大幅下降9.55个百分点。
- 中央政策：中国1月CPI同比上涨2.5%，创两年半新高，高于预期的2.4%以及前值的2.1%；1月PPI同比6.9%，创逾五年新高，也高于预期的6.5%以及前值的5.5%。
- 总体看，2月份佛山市土地市场稍有回暖，土地出让增加，住宅和工业用地“平分秋色”，但商办用地持续低迷，品牌房企竞相溢价拿地，土地整体溢价率环比上升。2017年2月，佛山受春节影响，开发商推货节奏稍有减缓，预售量环比减少35.2%，预售面积段以85-110平方米的刚需房为主。2月份一手房总成交面积环比下降24.7%，成交主要以85-95平方米的刚需房和110-130平方米的刚改房为主，引领市场成交面积段主流。佛山市整体成交均价环比下滑，但仍企稳万元以上。2月佛山楼市整体表现供应不足，成交量价齐跌。

相关内容

市场资讯、市场分析、禅桂市场播报、开盘快讯、报广统计





一级市场：2017年2月，佛山经公开市场途径共成交土地13宗，总占地面积68.18万平方米，成交总金额31.9亿元。其中住宅用地成交6宗，总占地面积为32.32万平方米，占整个土地成交的22.5%；商服用地成交1宗，总占地面积为4.08万平方米，占整个土地成交的2.8%。

二级市场：2017年2月，佛山市一手住宅批售面积为23.2万平方米，环比减少35.2%，同比减少19%，新增供应集中在面积段85-95平米及95-110平米之间，分别占全市新增总供应量的39%、38.5%；一手住宅成交套数为5520套，成交面积62.82万平方米，环比下跌24.7%，同比下跌11.3%；一手住宅成交均价为10012元/平米，环比下跌4.7%，同比上涨11.1%，全市均价企稳万元大关；成交总金额为82.89亿元，环比减少28.3%，同比下跌1.5%，成交面积段集中在85-95平米，占全市总成交套数的32.9%。（其中，顺德区成交面积和价格以套内计算，下同）。

三级市场：1月份，佛山市二手房成交量环比上涨，共成交二手住宅8523套，较前月份增加1090套，成交面积99.23万平方米，环比增加11.9%，同比去年11月份增长0.66倍。

总的来讲：2月份佛山市土地市场稍有回暖，土地出让增加，住宅和工业用地“平分秋色”，但商办用地持续低迷，品牌房企竞相溢价拿地，土地整体溢价率环比上升。住宅方面：2月，佛山受春节影响，开发商推货节奏稍有减缓，预售量环比减少35.2%，预售供以85-110平米的刚需房为主。2月份一手房总成交面积环比下降24.7%，成交主要以85-95平米的刚需房和110-130平米的刚改房为主，引领市场成交面积段主流。

2月楼供需双方热度稍退，2017年住宅市场开局淡静，成交均价受镇街项目成交增多而结构性回落。





1. 宏观经济

中国人民银行近日公布的《2017年1月金融统计数据报告》显示，1月末，人民币贷款增加2.03万亿元。值得注意的是，以房贷为主的中长期贷款增加6293亿元。在新增贷款中占比31%，较上月大幅下降9.55个百分点。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- ◇ 国土资源部7日发布消息称，经国务院同意，国土资源部会同发展改革委、财政部、住房城乡建设部、农业部、人民银行、林业局、银监会近日联合印发《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》。这是改革完善国有土地使用制度，发挥市场配置土地资源决定性作用的重大举措。文件的实施，将对促进国有土地资源全面节约集约利用、更好支撑和保障经济社会持续健康发展发挥重大积极作用。
- ◇ 7日，国务院印发《全国国土规划纲要(2016~2030年)》(以下简称《纲要》)。这是我国首个国土空间开发与保护的战略性、综合性、基础性规划，对涉及国土空间开发、保护、整治的各类活动具有指导和管控作用。《纲要》提出加快构建“安全、和谐、开放、协调、富有竞争力和可持续发展的美丽国土”的总体目标。要求到2030年，国土空间开发格局不断优化，整体竞争力和综合国力显著增强，国土开发强度不超4.62%，城镇空间控制在11.67万平方千米以内。
- ◇ 中国央行16日在公开市场进行了2500亿元逆回购操作，净投放资金1000亿元，这是央行1月22日以来首次恢复净投放。其中7天期逆回购操作800亿元，14天期逆回购操作800亿元，28天期逆回购操作900亿元，今日同时有1500亿元逆回购到期。
- ◇ 中国1月CPI同比上涨2.5%，创两年半新高，高于预期的2.4%以及前值的2.1%；1月PPI同比6.9%，创逾五年新高，也高于预期的6.5%以及前值的5.5%。
- ◇ 住建部负责人在今日举行的国新办发布会上表示，2017年要抓好热点城市防过热、防风险工作，抑制房地产泡沫，防止出现大起大落。要加快房地产税立法，并适时推进改革。
- ◇ 2月28日，习近平在当天召开的中央财经领导小组第十五次会议中再次表示要坚决治理金融市场乱象，同时要坚持“房子是用来住”的定位，并且要充分考虑房地产市场的特点，研究短期和长期相结合的长效机制。

2.2 地方政府

- ◇ 《佛山市住房保障体系建设“十三五”规划》(以下简称“规划”)已印发。根据规划，“十三五”期间，佛山市住房保障总量为10025套(户)，其中公共租赁住房2000套，新增发放租赁补贴4890户，棚户区改造3135套(户)。“十三五”期间，原则上政府不再动工新建保障房项目，转而采用市场上购买、长期租赁、直管房改造以及企业在园区配建等多种方式筹集保障房房源。
- ◇ 2017年，三水再次掀起交通建设高潮：一环西拓已开工，地铁4号线年内开工建设，另外三水还有省、市、区重点交通建设项目11项。交通建设将让三水区位优势更为明显，城市配套更加完善，吸引更多市民前来三水买房置业。
- ◇ 17日，市公共资源交易中心发布了《佛山市轨道交通9号线一期、13号线一期项目可行性研究报告及相关专题报告编制服务采购招标公告》，两条新地铁线路走向首次公布——9号线始于广珠城际容桂站，至顺



德城际站与广州 17 号线换乘，13 号线则是为顺德内部提供交通服务。

- ◇ 根据佛山市南海区轨道交通规划建设领导小组办公室（以下简称“南海区轨道办”）提供的最新消息显示，佛山市远景城市轨道交通线路 14 条线，其中，途经南海区的城市轨道线路 11 条。
- ◇ 根据南海区轨道办相关负责人介绍，目前南海区正在建设轨道交通 2 号线一期（预计 2019 年底通车）、3 号线（预计 2022 年通车）。同时，佛山市正在上报《佛山市城市轨道交通建设规划（2017~2022）》，其中 2 号线二期、4 号线一期、6 号线一期、11 号线等线路途经南海，并计划在十三五期间开工。顺德 7 条地铁布局 开发商卖房必打“地铁牌”。
- ◇ 根据南海区方案，佛山西站今年启用后，南海区计划通过新增或优化 18 条公交线路，实现佛山西站与广州、南海区各个镇街及重要产学研片区、旅游景区的无缝连接。
- ◇ 2 月 27 日，“发现顺德”——2017 年顺德区土地推介会在华桂园举行，70 多家房企 100 多名代表参加了本次大会；2 月 28 日，佛山市南海区建设“全球创客新都市”暨 2017 年度城市更新项目推介会在广发金融中心举行，吸引超过 200 家房地产企业到场。南海、顺德总共推出土地 52969 亩，体量之大，使得佛山土地市场成为大家关注的焦点。
- ◇ 从国家统计局佛山调查队获悉，1 月份，佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 3.6%，环比上涨 1.4%。在服务项目方面，受春节影响，交通费、旅游、家庭服务项目等项目价格环比上涨明显。国家统计局佛山调查队相关负责人分析，同比看，1 月份居住类价格对总指数影响总指数上涨 1.42 个百分点，对总水平贡献率为 39.4%。其中，私房房租和自有住房价格上涨明显，对总指数影响较大。



1. 一级市场

1.1 供应分析

2017 年 2 月佛山房地产市场土地供应一览表

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
南海	住宅	1	6.4	17.91
顺德	工业	1	4.53	13.6
	商业	1	4.08	9.39
	住宅	1	5.38	13.45
高明	工业	1	0.23	0.69
	商业	2	4.08	12.24
	住宅	3	10.26	30.18
三水	工业	4	8.13	19.42
	住宅	1	4.73	16.54
总计		15	47.82	133.42

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017 年 2 月，佛山经公开市场途径共供应土地 6 宗，总面积 47.82 万平米。其中住宅用地 6 宗，占地面积为 26.76 万平米，占整个土地供应的 56%；商服用地 3 宗，占地面积为 8.16 万平米，占整个土地供应的 17.1%；其余为工业及其它用地。



1.2 成交分析

2017年2月佛山房地产市场土地成交一览表

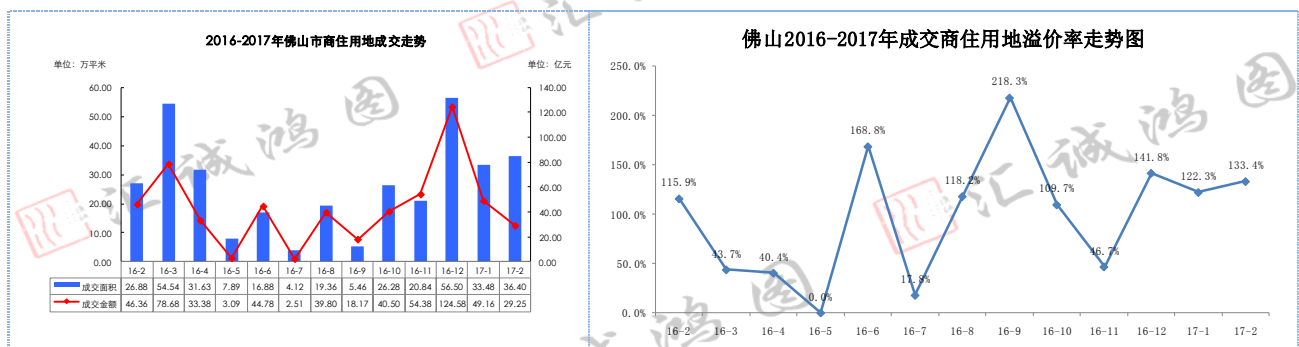
区域	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平方米)	可建面积(万平方米)	成交价(万元)
南海	工业	1	8.918	22.29	6421
顺德	工业	1	10.04	30.11	10539
	商业	1	4.08	9.39	41593
	住宅	1	0.37	0.96	10578
三水	工业	2	1.06	2.12	821.83
	其他	1	11.53	9.22	8650
	住宅	4	18.63	52.99	233210
高明	工业	1	0.22	0.67	94.08
	住宅	1	13.32	15.98	7136
总计		13	68.18	143.75	319042.91

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21010-2007；数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年2月，佛山经公开市场途径共成交土地13宗，总占地面积68.18万平方米，成交总金额31.9亿元。其中住宅用地成交6宗，总占地面积为32.32万平方米，占整个土地成交的22.5%；商服用地成交1宗，总占地面积为4.08万平方米，占整个土地成交的2.8%。

各类型土地的成交量集中在三水区 and 顺德区，以成交住宅用地和工业用地为主，商办用地持续低迷。

因低楼面价大工业及其他地块成交占比大，本月全市成交土地的平均楼面地价为2219元/平方米，环比下滑了60.3%。



2017年2月，佛山经公开市场途径成交商住用地有7宗，总面积36.4万平方米，环比增加8.7%，同比增加35.4%；成交总金额为29.25亿元，环比减少0.4倍，同比减少0.39倍，比前11个月平均成交金额上升0.33倍。

在成交溢价方面，商住用地整体溢价率为133.4%，其中有6宗地块溢价成交，其中碧桂园于三水竞得的地块溢价率高达245%。

2017年2月佛山房地产市场商住土地成交明细表

区域	土地用途	土地面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	容积率	成交时间	成交价 (万元)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
高明	住宅	13.32	15.98	1.2	2017/2/14	7136	447	佛山市鸿亿置业投资有限公司	0.0%	高明区更合镇（更楼）更合大道南侧大幕村委会金片区



区域	土地用途	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)	楼面 地价	竞得人	土地 溢价	位置
顺德	商业	4.08	9.39	2.3	2017/2/23	41593	4429	中山市大信管理投资有限公司	98.1%	顺德区顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东地块
	住宅	0.37	0.96	2.6	2017/2/27	10578	11000	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	92.3%	顺德区北滘镇碧江片区 04-04-08 地块
三水	住宅	3.06	9.18	3	2017/2/16	17740	1932	佛山铭旺房地产投资有限公司	209.1%	三水区乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”(土名)
	住宅	4.70	11.75	2.5	2017/2/16	29980	2552	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	245.4%	三水区乐平镇新城D区7号
	住宅	1.88	5.08	2.7	2017/2/16	7500	1476	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司	141.9%	三水区芦苞镇公园南路33号
	住宅	8.99	26.98	3	2017/2/23	177990.00	6598	佛山市时代鸿泰投资有限公司	139.9%	三水区西南街道西河路北侧地块二

1.3 亮点地块

大信控股溢价近 100%，逾 4 亿夺得大良商务地

2月23日下午，历经1个小时40多分钟87轮竞价，中山市大信管理投资有限公司最终以总价41593万元竞得顺德区顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东地块，折合楼面价4428.57元/平米，溢价98%。



根据土地规划条件，本宗地需建成总建筑面积不少于14万㎡的购物中心(不含专业市场)，且购物中心须整体经营，不得进行分割销售。此外，竞得人应自交地之日起20个月内实现购物中心竣工并且达到满铺开业(满铺开业：地上商业建筑全部投入运营为准)。

配套方面：该地块位于顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东，周边有顺德区政府、顺德华侨中学、德胜文化广场、史努比缤纷世界、顺德博物馆、喜来登酒店等，生活配套齐全。该区域是顺德政治和文化中心，经过过年的发展建设，已经齐集

顺德博物馆、喜来登酒店等，生活配套齐全。该区域是顺德政治和文化中心，经过过年的发展建设，已经齐集



万科、保利、招商、碧桂园、龙光的品牌楼盘，一手住宅均价约 15000-20000 元/㎡，德胜河沿岸单位售价高达 23000 元/㎡。

交通方面：该区域内有碧桂公路、105 国道、德胜路等城市主干道，交通便捷。在佛山地铁 3 号线不到容桂、取消德胜站后，佛山地铁 13 号线将作为容桂组团的重要地铁轨道补充。佛山地铁 13 号线途经容桂、大良、伦教，一期工程有望今年内动工，预计最快 2020 年建成。此外，佛山地铁 11 号线以容桂为起点，经过大良、伦教、北滘、陈村，接入广州鹤洞东，也将于年内动工。

时代豪掷以 17.8 亿夺得三水西南街道地块，6598 元/平米创楼面地价新高

2 月 23 日晚，经过 233 轮竞价，佛山市时代鸿泰投资有限公司以 177990 万元夺得三水区西南街道西河路北侧地块二，该地块占地面积 89927.33 平米，溢价率近 140%，楼面价 6598 元/平米，创造三水商住地最高楼面地价纪录。



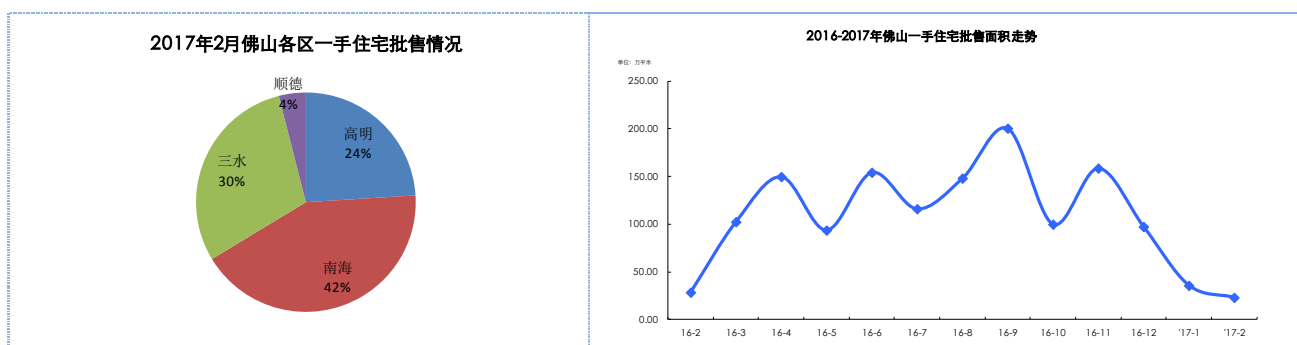
宗地占地面积 89927.33 ㎡，位于西南街道西河路北侧，东邻北江明珠，南靠三水南港码头，南面可望北江一线江景。根据规划，本宗地应在场地内设置港湾式公交停靠站和公共自行车租赁点，以及设置一所 9 班以上的幼儿园，用地面积不少于 4500 ㎡，建筑面积不少于 2400 ㎡，建成后产权无偿移交政府。

配套方面：北江新区已经集聚了十多个成熟楼盘，如时代城、博雅滨江、三水帝景湾、颐澳湾、汇信华府、鸿安御花园等，一手住宅均价约 8000-9000 元/㎡。随着一些楼盘陆续交楼，该片区商住氛围日渐成熟。据悉，广佛新动力广场将于今年 5 月试业，涵盖永旺百货超市、希尔顿欢朋酒店、H&M、越界思哲影院等。

交通方面：北江新区前身为三水对外经济开发区，经过“三旧”改造，逐渐发展成为集商贸、文化和生活配套于一体的居住板块，未来该片区规划居住人口约 10 万。佛山地铁 4 号线确定延长至三水，沿广海大道进入西青大道，将在北江新区设有站点。如今国家楼市调控如悬头上之利剑，各级政府都采取种种措施引导地产商往非限购区域拿地，引导投资者到非限购区域买房，这给了佛山西部价格洼地一个崛起的契机点。

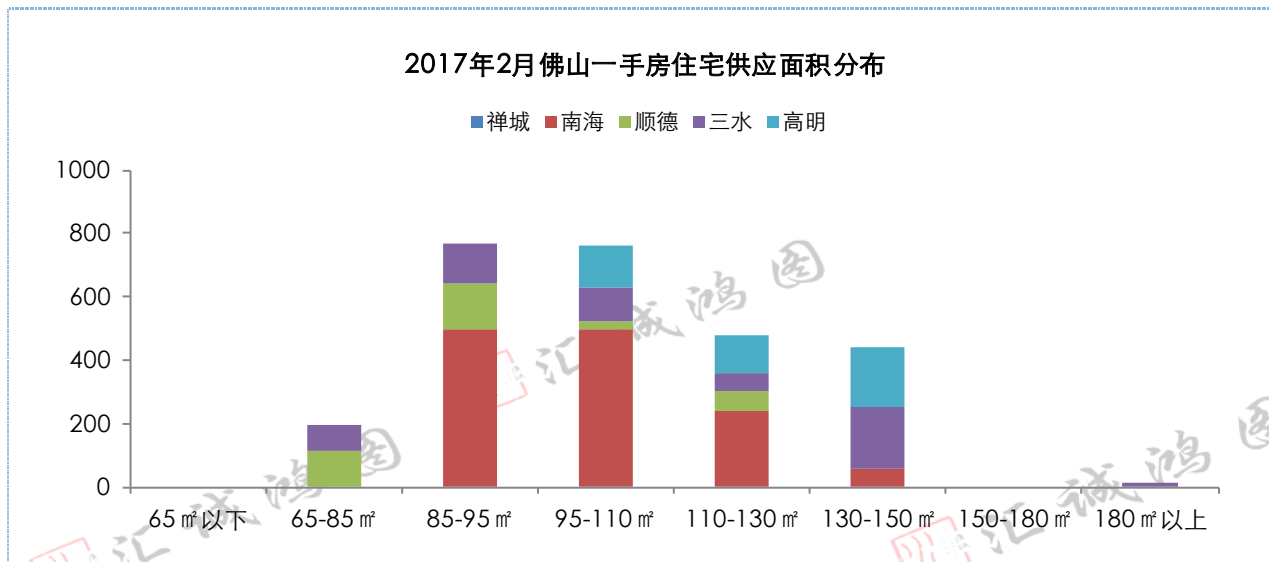
2. 二级市场

2.1 供应分析



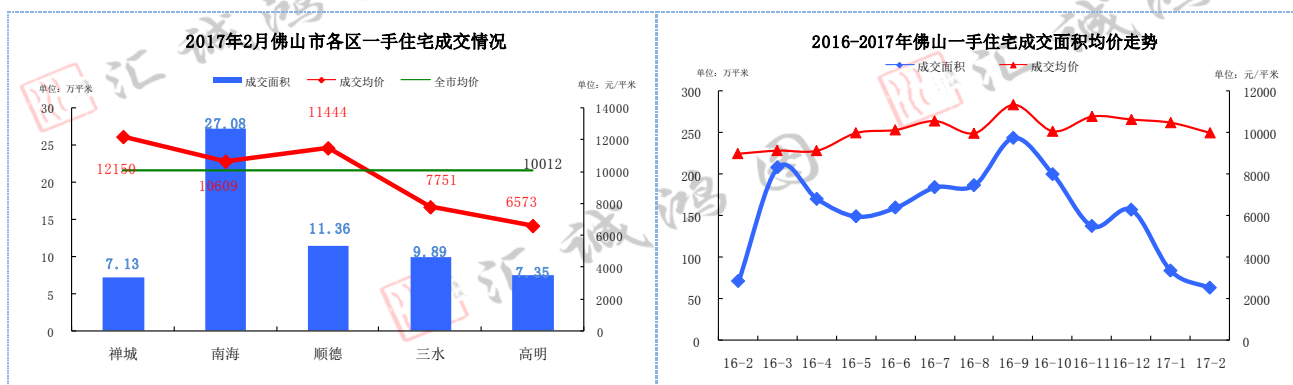
2017年2月，佛山市一手住宅批售面积为23.2万平方米，环比减少35.2%，同比减少19%。

各区中，南海区新增供应量最多，有9.82万平方米，占全市新增总供应量的42.3%；其次是三水区新增供应量有6.89万平方米，占全市新增总供应量的29.7%；高明区仅一个项目新增供应，为美的西海岸，因其新推楼栋多影响，本月新增供应量有5.57万平方米，占全市新增总供应量的24%；顺德区也仅一个项目有住宅供应，供应量为0.92万平方米，占全市新增总供应量的4%；禅城区本月无新增供应量，供求不平衡。



2月佛山市一手新增供应集中在面积段85-95平米及95-110平米之间，分别占全市新增总供应量的39%、38.5%；其次是面积段110-130平米，占全市新增总供应量的18.1%；面积段130-150平米占全市新增总供应量的16.6%；面积段65-85平米占全市新增总供应量的7.4%。本月供应刚需产品仍主导市场，而改善型产品明显增加的趋势。

2.2 成交分析



2017年2月，楼市稍有受春节传统淡季的影响，佛山市一手住宅成交套数为5520套，成交面积62.82万平方米，环比下跌24.7%，同比下跌11.3%；一手住宅成交均价为10012元/平米，环比下跌4.7%，同比上涨11.1%，全市均价企稳万元大关；成交总金额为82.89亿元，环比减少28.3%，同比下跌1.5%。

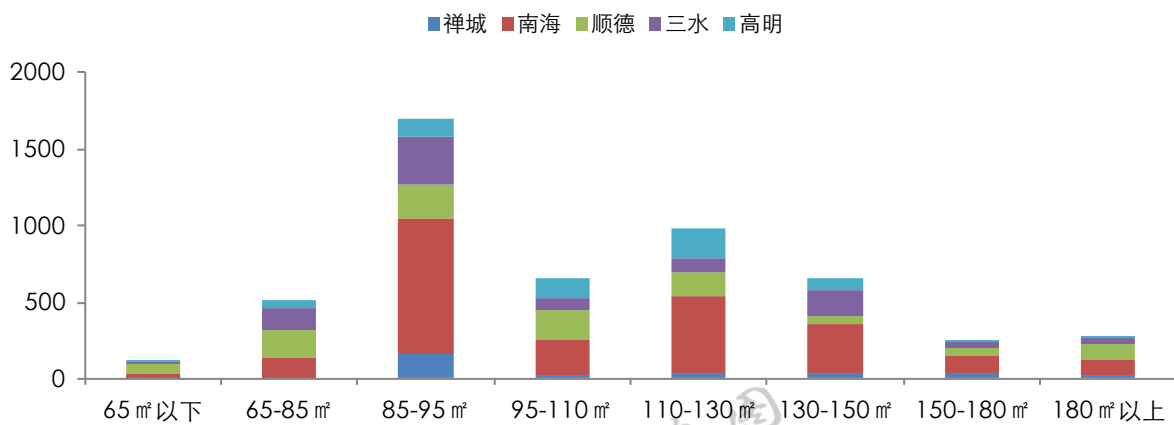
从区域成交面积来看，而各区域成交量环比均下降，其中高明区成交量环比下降最大，为50.6%；顺德区成交量环比下降43.7%；禅城区成交量环比下降29.5%；三水区及南海区降幅较小，分别为11.9%、0%。

2月南海区与顺德区仍是成交大户，成交量合计为38.44万平方米，占全市总成交量比重的61.2%，占比相比前月份减少18.6%，禅城因新货供应不足跌落至末位。

在成交均价方面，仅三水区成交均价环比上涨，增幅为3.5%；南海区均价环比上滑度最大，为13%；高明区均价环比下滑4.2%；顺德成交均价环比下滑2.3%；禅城区成交均价环比下滑0.9%。



2017年2月佛山一手房住宅成交情况

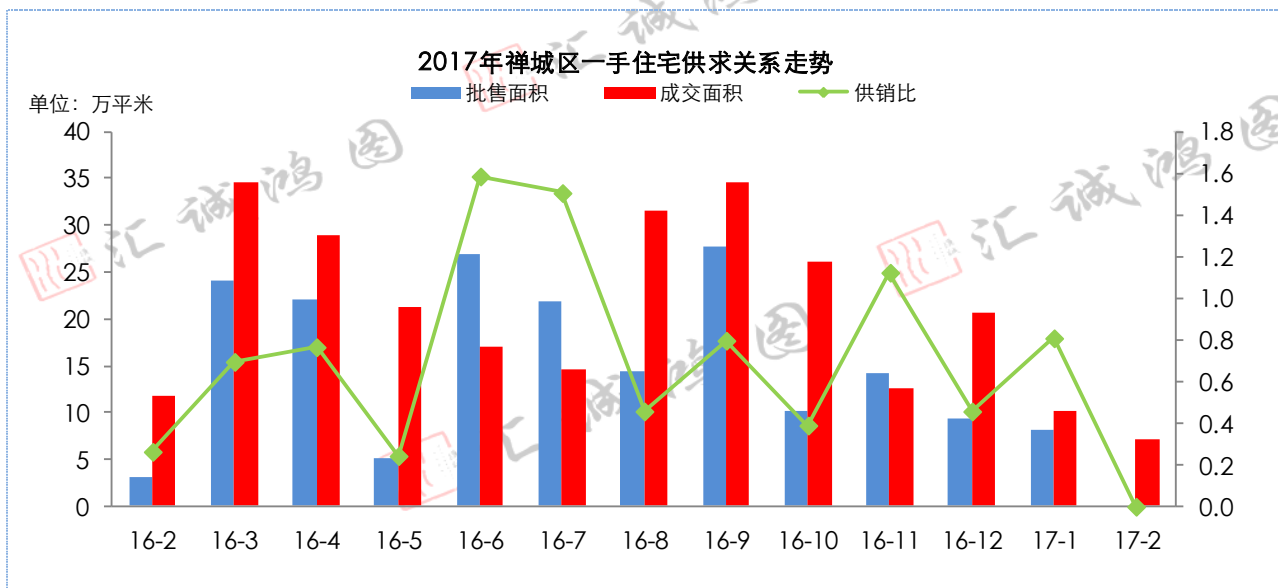


2月佛山市一手住宅成交集中在面积段85-95平方米，占全市总成交套数的32.9%；其次是面积段110-130平方米，占全市总成交套数的19%；面积段在95-110平方米占全市成交套数的12.9%。住宅面积段在65-130平方米的成交套数占总成交套数77.1%，刚需房和刚改房仍是市场的主流。

2.4 主要区域分析

2.4.1 禅城区

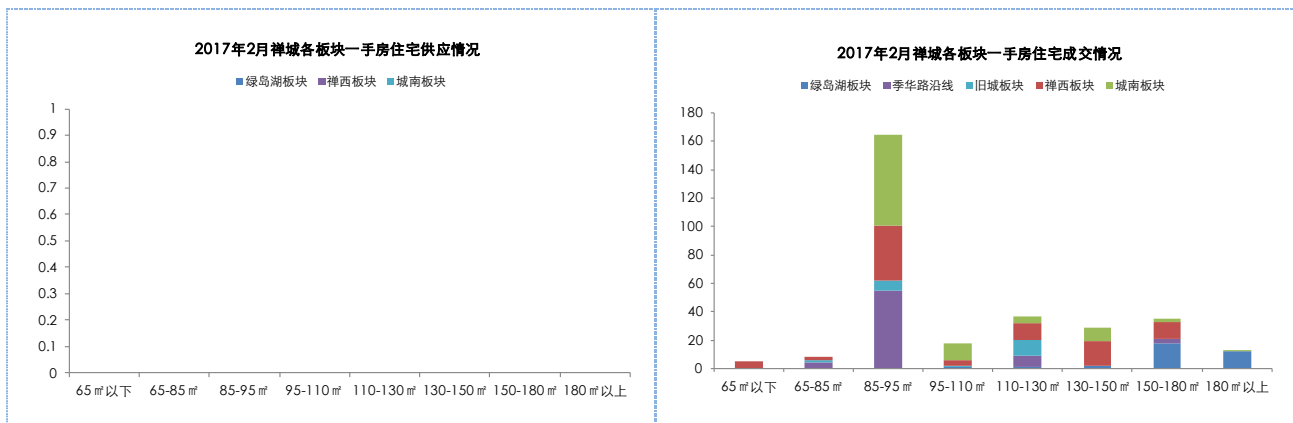
2.4.1.1 总体分析



2月份禅城区新增供应量为0，市场“弹药”不足，区域缺货相对严重。

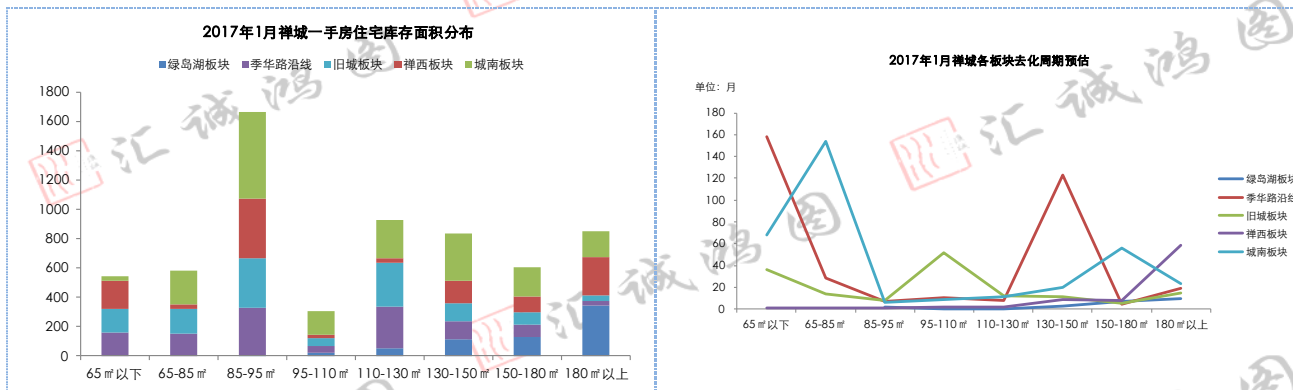
2.4.1.2 板块分析





在成交方面，本月禅西南城板块成交最大，占禅城区总成交量的 30.3%；其次是禅西板块，占禅城区总成交量的 29.4%；季华路沿线占禅城区总成交量的 22.6%。成交面积主要集中在 85-95 平米，该面积段成交套数占比为 78%。

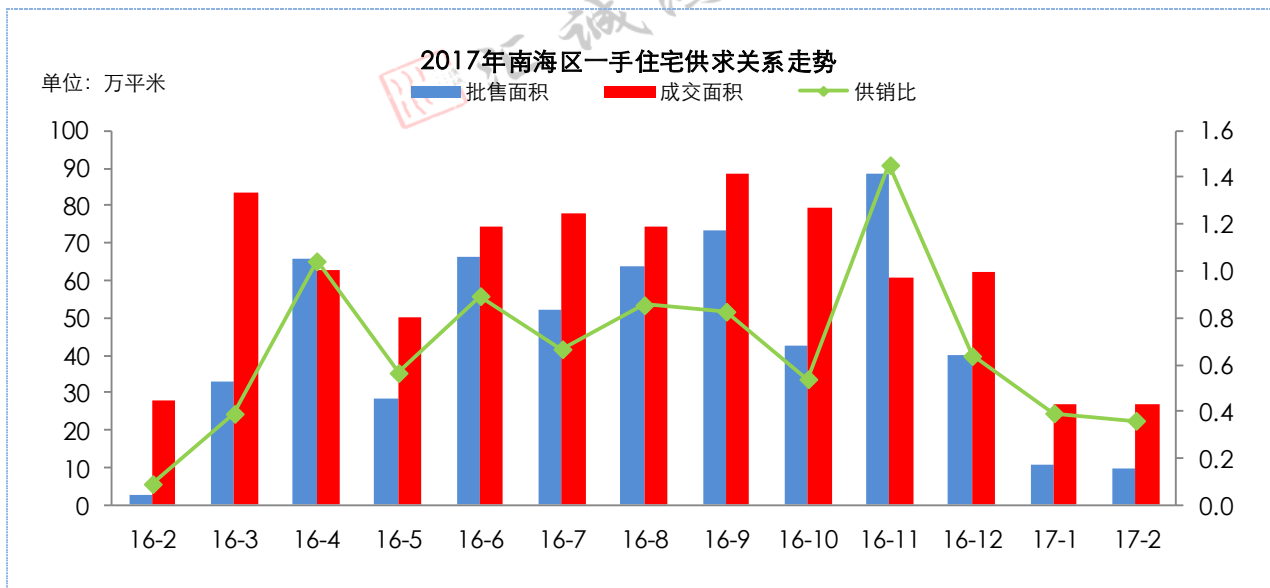
2.4.1.3 库存分析



从板块库存来看，城南板块库存量最大，占禅城区库存量的 31%；其次是旧城板块，占禅城区库存量的 20%；季华路沿线板块库存占禅城库存量的 19%。库存面积段主要集中在 85-95 平米，占禅城库存量的 26%。

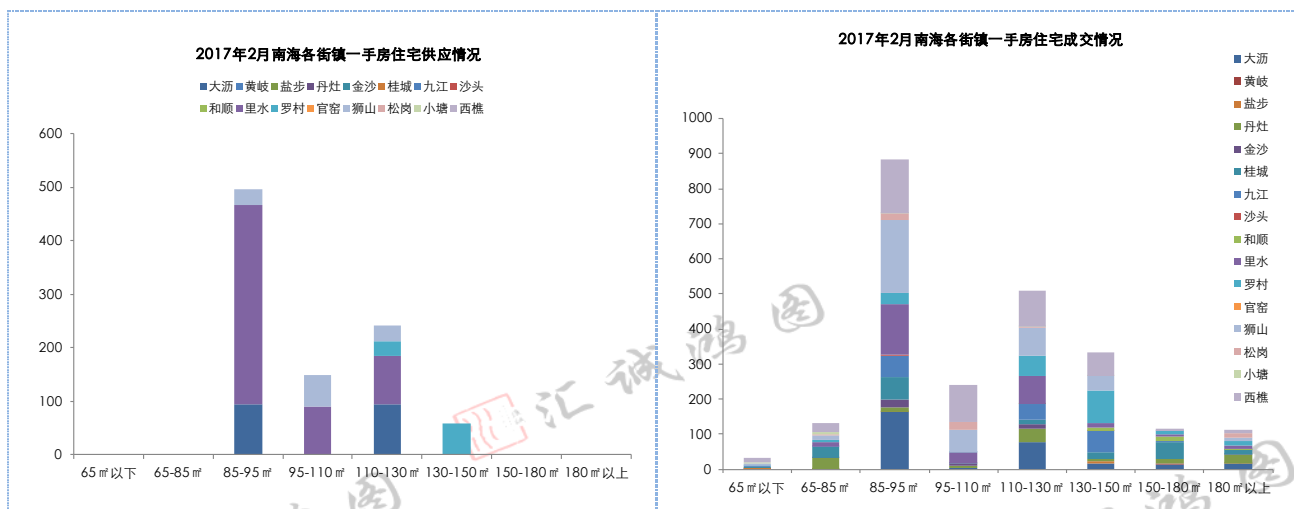
2.4.2 南海区

2.4.2.1 总体分析



2月份南海区新增供应量环比下降，成交量与上月环比相当，该月市场表现供不应求，供销比为0.36:1；全区整体成交均价上滑。楼盘成交量前三名分别为，欧浦指日美景花园成交123套，均价13684元/平米；悦珑水岸成交85套，均价为7597元/平米；湖岸豪庭成交83套，均价为15300元/平米。

2.4.2.2 街镇分析

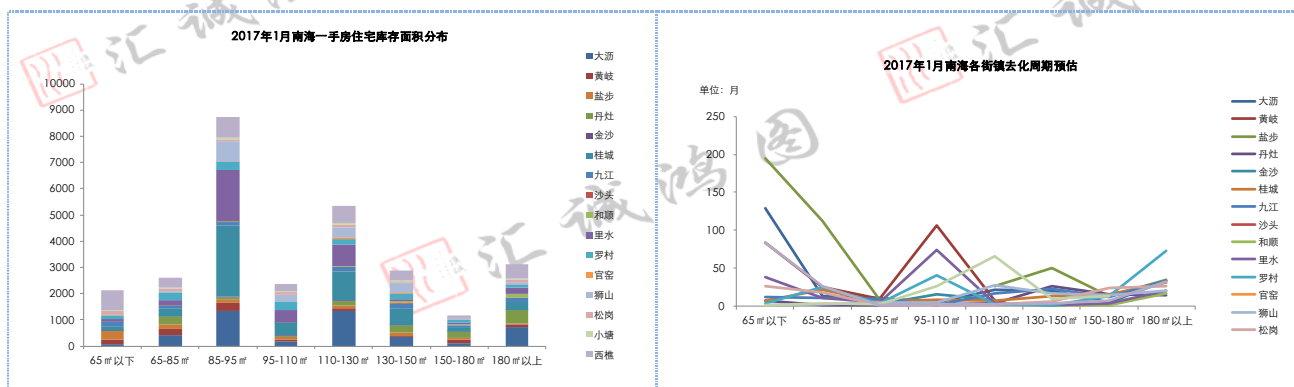


在新增供应方面，住宅供应主要集中在里水、大沥、狮山和罗村；里水供应最大，占南海区总供应量的58.5%；其次是大沥，占南海区总供应量的19.9%；狮山供应量占南海区总供应量的12.3%；罗村供应量占南海区总供应量的9.2%。

新增供应面积主要集中在85-95平米，为54.3%，其中绿地香树花园为主力供应，为372套。

在成交方面，西樵成交最大，占南海区总成交量的20.2%；其次是狮山，占南海区总成交量的18%；里水占南海区总成交量的12.3%。成交面积主要集中在85-95平米，为37.5%。

2.4.2.3 库存分析

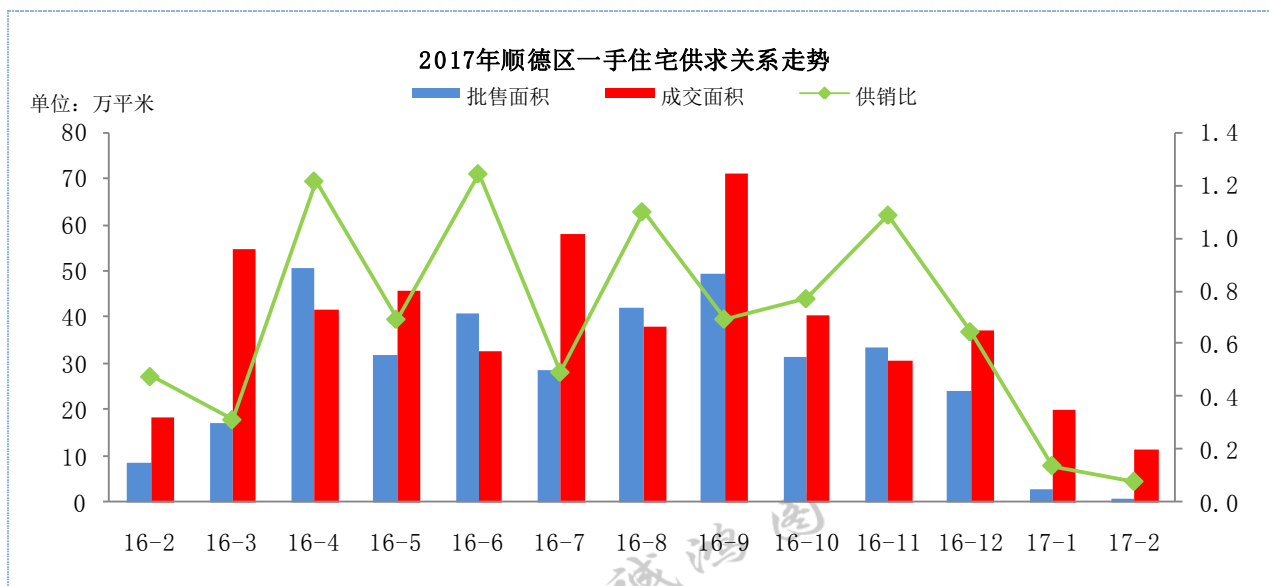


从街镇库存来看，桂城块库存量最大，占南海区库存量的20.9%；其次是大沥，占南海区库存量的16.0%；里水占南海库存量的13.9%。库存面积段主要集中在85-95平米，占南海库存量的31%。

2.4.3 顺德区

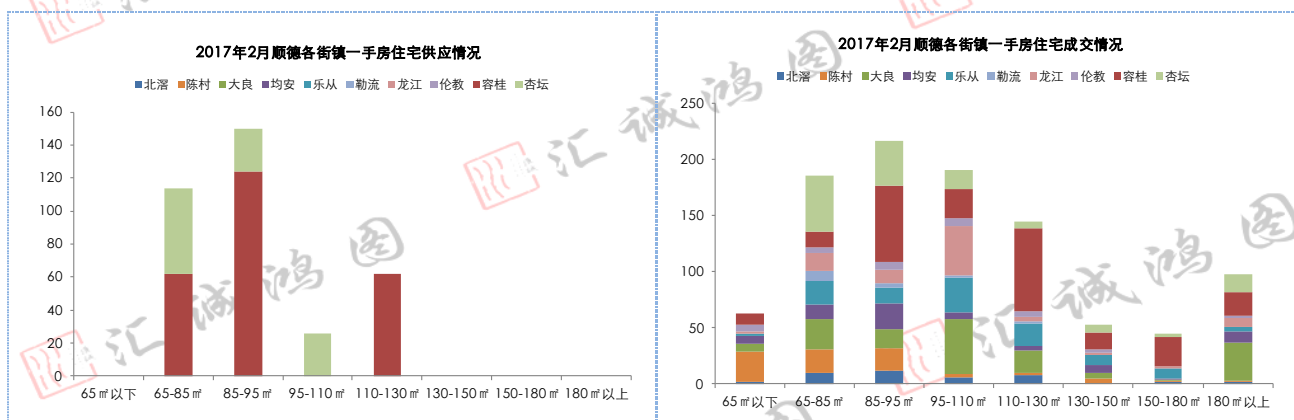
2.4.3.1 总体分析





2月份，顺德区新增供应量环比下降，成交量环比下降了43.7%，该月市场表现供不应求，供销比为0.08:1；全区整体成交均价环比下滑。楼盘成交量前三名分别为，金海岸花园成交112套，均价为7661元/平米；美的御海东郡成交72套，均价为8690元/平米；龙江协兴购物中心成交51套，均价为10655元/平米。

2.4.3.2 街镇分析



在新增供应方面，本月初仅容桂和杏坛有供应新增，容桂占顺德区总供应量的70.5%；杏坛占顺德区总供应量的29.5%。新增供应面积主要集中在65-85平米，为40.8%。

在成交方面，容桂成交最大，占顺德区总成交量的23.5%；其次是陈村，占顺德区总成交量的17.5%；大良占顺德区总成交量的16.5%。成交面积主要集中在85-95平米，为42.6%。

2.4 成交排名TOP10楼盘分析

2017年2月，禅城区、南海区和顺德区楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：利豪花园、欧浦指日美景花园、金海岸花园、悦珑水岸花园、湖岸豪庭、樵汇花园、依云公馆、美的御海东郡花园、保利紫山国际花苑、珑悦花园。排行榜首位的利豪花园，公寓产品已全部售罄，目前在售的产品为回迁房，集中网签推广签约量。

成交前十的楼盘成交总量达914套，占全市成交总套数的17.5%。

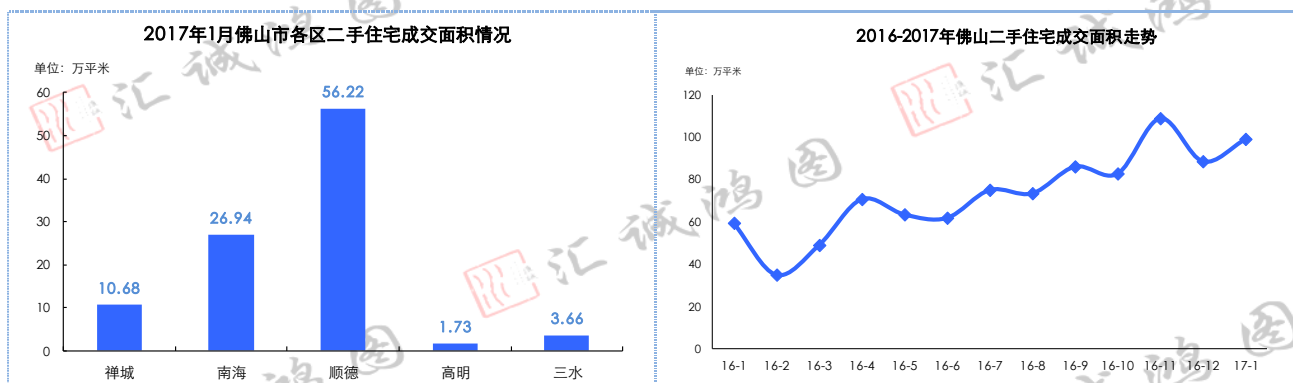
从前十楼盘的区域分布来看，南海区上榜项目占据半边天，有7个楼盘上榜，共成交584套，占前十强的63.9%；禅城区有1个楼盘上榜，共成交146套，占前十强的16%；顺德区有2个楼盘上榜，共成交184套，占前十强的20.1%。

2017年2月禅城、南海和顺德住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	利豪花园	禅城	146	12699	-
2	欧浦指日美景花园	南海	123	13684	12939
3	金海岸花园(13栋)	顺德	112	13365	7661
4	悦珑水岸花园	南海	85	9890	7597
5	湖岸豪庭	南海	83	11133	15300
6	樵汇花园	南海	79	8321	8659
7	依云公馆	南海	74	7657	8025
8	美的御海东郡花园(畔岛10、11座)	顺德	72	8917	8690
9	保利紫山国际花苑	南海	70	6660	16882
10	珑悦花园	南海	70	6161	16359

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3. 三级市场



1月份,佛山市二手房成交量环比上涨,共成交二手住宅8523套,较前月份增加1090套,成交面积99.23万平方米,环比增加11.9%,同比去年11月份增长0.66倍。

各区成交面积情况,有三个区成交面积环比上涨,其中顺德区成交量环比涨幅最大,为23.4%,禅城区成交量环比上涨5.7%,三水区成交量环比上涨1.3%,高明区降幅最大,为21.8%,其次是南海区,环比下降0.9%。



区域	项目名称	时间	楼栋	推售套数	推售户型 (㎡)	去化率	成交均价 (元/㎡)
禅城	金地珑悦	2月18日	6座	124	89-143	24%	19800
南海	依云公馆	2月18日	15座	124	90-140	14%	8500 (带1200装修)
南海	誉江华府	2月18日	10座	90	126-143	92%	8200-8600
南海	时代·香海彼岸	2月25日	12座	130	86-116	7%	19000
顺德	风度花园	2月25日	车位	59	车位	50	18万/个

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



2月去化率高的楼盘开盘详情

项目名称	誉江华府
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 12 万平米，建面约 38 万平米
推售套数	加推 10 座,2 梯 3 户, 31 层高, 户型涵盖 126-143 m ² , 共 90 套; 具体如下: 01 单位: 132 m ² , 3+1 房 2 厅 2 卫, 共 30 套 02 单位: 126 m ² , 2+1 房 2 厅 2 卫, 共 30 套 03 单位: 143 m ² , 3+1 房 2 厅 3 卫, 共 30 套
开盘时间	2017 年 2 月 18 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 8200-8600 元/m ² 01 单位 (南北对流) 132 m ² , 8200 元/m ² 02 单位 (南向) 126 m ² , 8600 元/m ² 03 单位 (南向) 143 m ² , 8700 元/m ²
优惠活动	(面总价-18888) *0.98*0.99
销售率	成交约 83 套, 销售率约 92%
客户构成	以广州客户为主占 9 成, 其次是九江客户



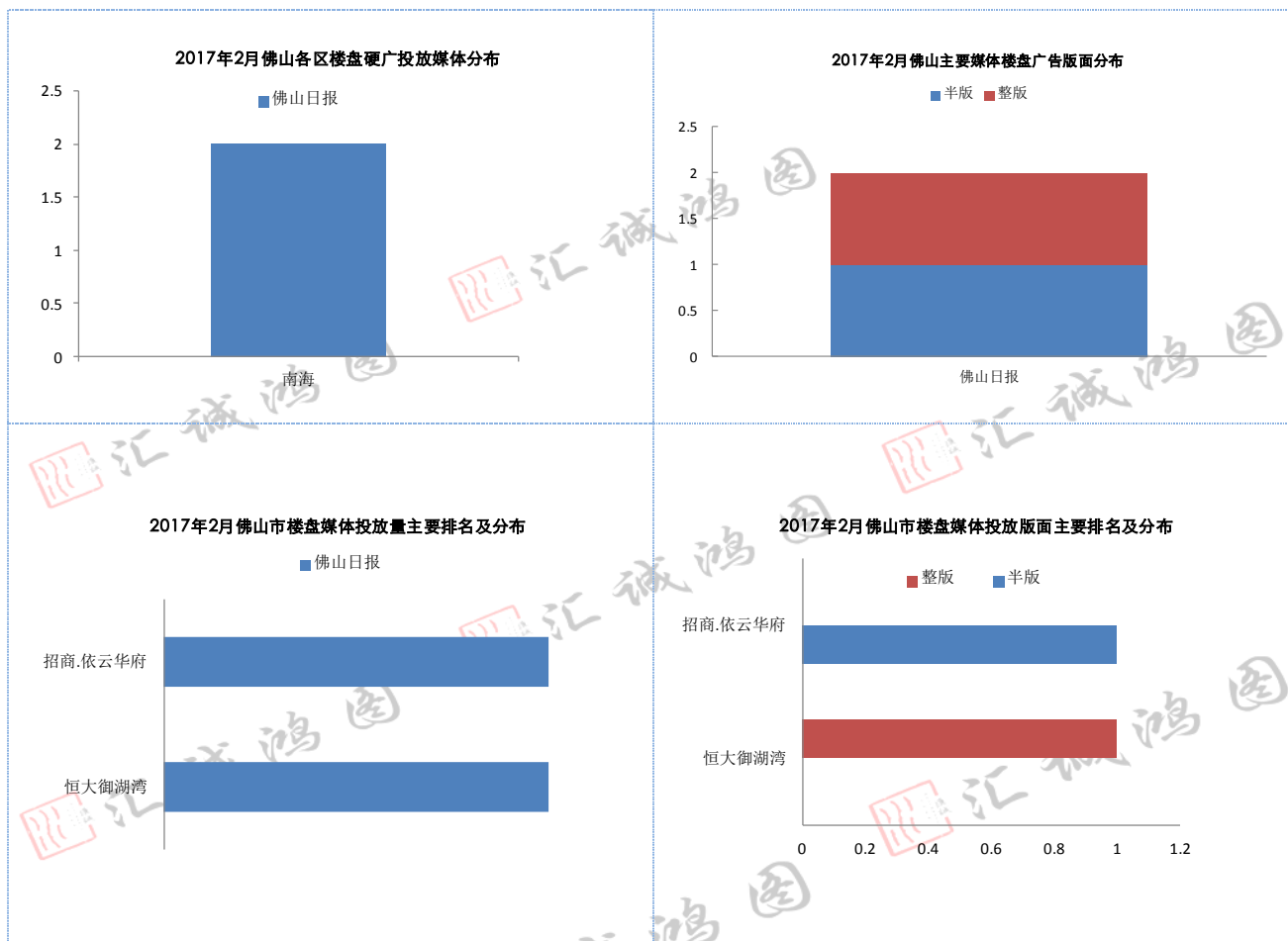
一、楼盘动作

区域	项目名称	时间	上周禅桂市场主要楼盘动作汇总
禅城	绿地璀璨天城	2.18	启动二期登记, 产品 110-160 m ²
南海	金地珑悦	2.18	推售 6 座, 产品 89-143 m ²
	佛山恒大城	2.18	开启三房预定, 产品 88 m ²
	融创御府	2.18	加推 2 座
	保利诺丁山	2.18	开启 2 座登记
	誉江华府	2.18	新推 10 座, 产品 126-143 m ²
	依云公馆	2.18	加推 15 座, 产品 90-140 m ²
	金地珑悦	2.25	推售 6 座, 产品 89-143 m ²
	佛山恒大城	2.25	开启三房预定, 产品 88 m ²
	依云公馆	2.25	加推 15 座, 产品 90-140 m ²
	奥园公园一号	2.25	推四期洋房, 115-141 m ²



	佛山恒大城	2.25	加推 13 座, 88/95 m ²
	保利紫山国际	2.25	启动 23/28 座登记, 89/91/140/160 m ²
	广佛新世界	2.25	加推上城 35 栋, 75/85/90 m ²
	碧桂园凤凰湾	2.25	加推【柠檬】公寓 4 座, 36 m ²
	顺德碧桂园桂澜山	2.25	开售 4 座洋房, 95-126 m ²
	龙光水悦熙园	2.25	加推 9 座新品, 套内 66/71/88 m ²

二、楼盘报广



【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报】

2017年2月，佛山市各楼盘在五大主要报纸中，仅南海区有硬广投放，共2则分别为招商·依云华府、恒大御湖湾，与1月份投放量相当。广告内容均为宣传项目为主。

市场总结 Summary

- ◆ 2月份佛山市土地市场稍有回暖，土地出让增加，住宅和工业用地“平分秋色”，但商办用地持续低迷，品牌房企竞相溢价拿地，土地整体溢价率环比上升。
- ◆ 2017年2月，佛山受春节影响，开发商推货节奏稍有减缓，预售量环比减少35.2%，预售面积段以85-110平方米的刚需房为主。2月份一手房总成交面积环比下降24.7%，成交主要以85-95平方米的刚需房和110-130平方米的刚改房为主，引领市场成交面积段主流。
- ◆ 2月楼供需双方热度稍退，2017年住宅市场开局淡静，成交均价受镇街项目成交增多而结构性回落

汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图

