



非限购区保持高热度 中心区局部断货

佛山10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

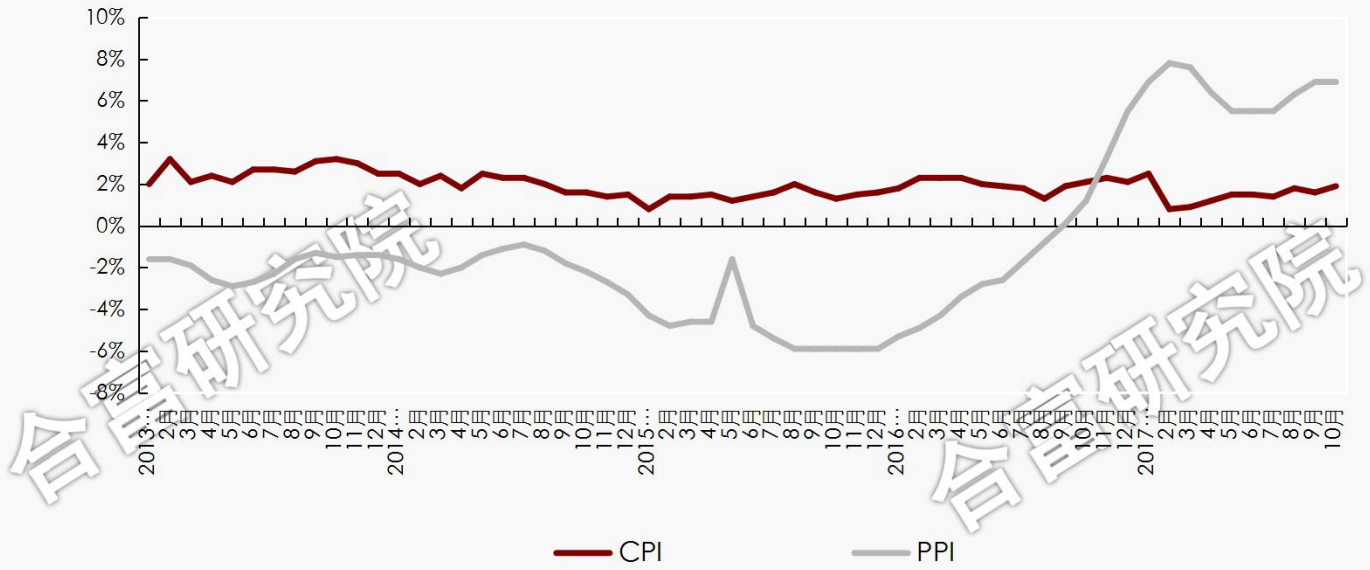
目录

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	1.9%	6.9%

——点评：

10月份CPI同比增长1.9%，涨幅达到今年2月份以来的最高点，非食品价格的较大幅度上涨拉升了CPI涨势；PPI同比上涨6.9%，在9月反弹至6.9%后，连续第二个月保持这一相对高位，预计11月PPI同比涨幅将出现回落。

宏观市场背景

行业动态：广州：个人可开户缴存公积金，缴满1年可以申请贷款

10月13日，根据广州住房公积金管理中心发布《广州市个人自愿缴存使用住房公积金办法》。《办法》称，明确将未纳入强制范围的灵活就业人员、个体工商户、在本市就业的台港澳人员和享有中国永久居留权的外国人四类人群纳入自愿缴存住房公积金范围。只要年满16周岁且未达法定退休年龄的人员均可自愿开户缴存。《办法》共十二条，涉及自愿缴存者的适用范围、开户、缴存、提取、贷款等主要住房公积金政策规定。该《办法》将于11月1日正式实施。

行业动态：国务院透漏房地产长效机制正在紧锣密鼓制定

10月10日，在国务院新闻办新闻发布会上，国家发改委副主任、国家统计局局长宁吉喆表示，房地产长效机制正在紧锣密鼓制定，会适时出台，中国近年来房地产市场在城市间的分化加剧，国家反对房地产投机的态度不会变。

宏观市场背景

行业动态：顺德调整一手房不动产登记流程

自10月9日起，办理大良街道范围内一手商品房转移登记网上预约申请时，需填写“确权证号（预售证号）+自然幢号”信息。各房地产开发企业在预约前，应登录顺德区不动产登记中心官网，在公示名单中查询商品房所在的“自然幢”信息并准确填写；若提取幢基底面不符合不动产登记要求，由测绘企业配合完善。未列入公示名单的商品房，暂缓申办一手商品房转移登记。除大良街道范围外，顺德其他镇街一手商品房转移登记申办流程暂不调整。

行业动态：北京市提前完成今年棚改任务

截至9月底，北京棚户区改造户数、投资、涉及人口均提前超额完成全年任务，涉及人口约23.5万人。据市重大办通报，今年1-9月份，全市累计完成棚户区改造（签订改造协议、搬迁腾退及修缮加固）40718户，占全年任务36000户的113%；按照住建部统计口径累计完成投资约808亿元，比去年同期增长105%，占全年任务（750亿元）的108%；涉及人口约23.5万人，占全年任务（222393人）的106%。

宏观市场背景

行业动态：全国首个政银合作的住房租赁监管及交易平台即将在佛山上线

11月2日，广东省住建厅、佛山市政府分别与建行广东省分行达成住房租赁战略合作，迈出了政银合作共同推进住房租赁市场建设的第一步。按照协议，建行将以为政府监管提供平台、为客户交易提供保障为目标，在未来5年从技术、资金、渠道等方面给予大力支持，加快推动广东住房租赁产业发展，佛山政府获得了建行的3000亿元授信支持。此外，根据合作协议，广东建融将参股佛山国资旗下的佛山建鑫住房租赁公司。目前，建行已向佛山建鑫公司提供首笔6000万元住房租赁融资。

行业动态：建行宣布进军长租房市场

建行深圳分行与华润、恒大、碧桂园等11家房地产公司，以及比亚迪、方大集团、研祥智能等11家企事业单位举行住房租赁战略合作签约仪式，推出5000余套长租房源，并发布个人住房租赁贷款产品。在当天的仪式上，建行参与投资的两家住房租赁服务公司——由建信信托控股的建信住房服务(深圳)有限公司及建行与深圳市人才安居集团合资的安居建信租赁服务有限公司也正式揭牌。这些举动标志着建设银行正式进军深圳住房租赁市场。

宏观市场背景

行业动态：今年前三季度 佛山商品房销售面积和销售额全省第一

广东房协日前发布《2017年三季度广东房地产市场分析报告》，数据显示，今年前三季度，佛山商品房销量面积和销售额均位居全省第一，约占全省市场的1/6。

报告指出，今年前三季度，广东房地产市场总体表现平稳，商品房销售面积、金额分别为11198.1万平方米和13106.21亿元。自下半年以来，商品房销售面积、销售金额同比增速持续小幅回落，至9月分别累计回落2.6个和3.1个百分点。其中，第三季度商品房销售面积、销售金额分别为3731.94万平方米和4651.04亿元，环比下降16.2%和6.4%。

行业动态：三水首次发布房屋租赁市场指导租金标准

三水区首次发布租赁市场指导租金标准11月1日开始正式实施，将进一步指引、规范房屋租赁行为，保护租赁双方合法权益，促使房屋租赁市场健康有序发展。其中，人口最为密集、租赁市场相对发达的西南城区租金整体水平较高，指导租金标准在每月13.50元/平方米至15.70元/平方米之间，具体租金标准因应不同片区、是否楼梯楼的实际情况有所不同。北江新区的房租标准相对较高，楼梯楼租金标准为每月14.40元/平方米，电梯楼租金标准为每月15.50元/平方米。租金标准最高的是张边片区的电梯楼，达到每月15.70元/平方米。

宏观市场背景

行业动态：国家发改委、住建部联合检查商品房价格

近日，国家发展改革委、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。重点内容有销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；未按规定实行“一套一标”；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；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；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；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；捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格等九项内容。

行业动态：保利租赁住房REITs获批

10月23日，保利地产发布公告，其计划与中联前海开源不动产基金管理有限公司联合发行的“中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划”获得上海证券交易所审议通过。这是国内首单央企租赁住房REITs。该项目是国内首单央企租赁住房REITs，开创了租赁住宅市场的融资新渠道，为房地产企业租赁住房投资回收周期过长等难题提供了长效解决方案，对于加快推进租赁住房市场建设有积极的推动。

宏观市场背景

行业动态：东莞商业办公类建筑项目 不能变相建设住宅

市城乡规划局、市住房和城乡建设局、市房产管理局联合下发了《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知》。《通知》指出，商业、办公类建筑项目开发企业应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，不得改变为居住用途。具体到建筑设计方面，《通知》要求，商业、办公类建筑（不包括酒店）平面布局不得采用住宅套型式设计；商业、办公类建筑一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。

行业动态：房贷增速回落 调控升级走势分化

央行最新发布的2017年三季度金融机构贷款投向统计报告数据显示，至2017年9月末，我国人民币房地产贷款余额31.1万亿元，同比增长22.8%，增速比上季末低1.4个百分点。其中，个人住房贷款余额 21.1 万亿元，同比增长 26.2%，增速比上季末低 4.6 个百分点。

宏观市场背景

城市规划：佛山荣膺“国家森林城市”称号

2017森林城市建设座谈会在河北承德举行，会上佛山与全国其他18个城市一道被授予“国家森林城市”称号。佛山的创森工作开始自2013年。佛山市委、市政府把创建国家森林城市作为践行绿色发展理念的具体行动、推动城市产业转型升级的重要举措和建设人民满意政府的有力抓手，以项目落实推动“创森”落地，市域森林覆盖率由34.16%提升到36.3%，人均公园绿地面积由12.37平方米提升到14.67平方米，40项指标均达到或超过《国家森林城市评价指标》要求，如期实现成功创建国家森林城市的目标。

城市规划：同济路西延工程有望年底开工

近日，同济路西延（禅港东路至季华北路）道路工程发布了勘察设计招标公告，该项目路线起于科润路与禅港东路平交口，自西向东延伸，跨越东平水道，东至季华北路，道路全长约1.5公里。采用一级公路标准兼城市道路功能，主线双向六车道，设计速度60公里/小时，项目关键节点为横跨东平水道建设一座特大桥，工程总投资约6.38亿元，其中建安费约4.74亿元。

宏观市场背景

城市规划：佛山市地铁4号线一期、11号线站点走向首次披露

佛山市已就这两个地铁项目发布了佛山市城市轨道交通4号线一期、11号线工程防洪评价专题项目(第二次招标)。公告首次披露了佛山地铁4号线一期以及11号线的线路、走向和初步的站点设置。其中，佛山地铁4号线一期计划起于佛山市三水区工业大道站，止于佛山南海区港口路站，线路长约56公里。而佛山地铁11号线工程起于顺德区容桂细滘站，止于广州鹤洞东站，线路长约41公里，全线设车站20座。

城市规划：广深港高铁明年通车

广深港高铁工程已完成95%。在列车试行方面，9列列车目前在跨境测试阶段，试行时速为200公里，测试整体运作畅顺，预计今年底至明年首季完成测试。广深港高铁目标于2018年第三季通车。

宏观市场背景

城市规划：华为400亿落地佛山

在第三届中国（广东）国际“互联网+”博览会开幕式上，南海区与华为技术有限公司将签署投资额达400亿元的《智慧城市及大数据产业合作框架协议》，双方将在新一代信息技术、云计算、大数据、人工智能等智慧城市建设和大数据产业发展相关领域展开深入合作。

城市规划：佛江高速北延线工程启动前期工作

继佛山一环东线今年启动高速化改造成为佛江高速后，佛山至江门高速公路北延线工程也将启动可行性研究报告的编制工作，目前已进入编制招标阶段。按照计划，佛江高速北延线将对接广清高速公路，这意味着佛山一环尤其是东线，将牵手广清高速。

宏观市场背景

城市规划：佛山地铁3号线叠滘站开始施工

禅城区交通部门发布关于地铁3号线叠滘站施工公交线路及站点调整的通告。113和172路两条途经公交线进行调整，海三路西站（南）将取消使用，而海三路西站（北）往西北方向迁移约100米至叠滘路上。

城市规划：顺德北部未来一年将新建改扩建18所学校

10月24日，顺德北部片区医教系统工作会议在佛山新城东平小学报告厅召开。据悉，这是今年8月顺德北部片区医教统筹局成立以来的首次系统工作会议。顺德北部片区医教统筹局将优化医教资源布局，推进医疗教育硬件建设，包括积极推进华南师范大学附属顺德北滘学校、龙江城区中学、陈村合成学校等7所新校建设和11所校舍的扩建改建工程，满足北部片区对优质学位巨大需求。

宏观市场背景

城市规划：高明建设用地总规模 提至14011公顷

高明区土地利用总体规划（2010~2020）调整完善方案已经获得省政府批复。调整后，高明区耕地保有量将从12667公顷下降至10700公顷，基本农田保护任务从9824公顷下降至8300公顷；建设用地总规模则从13342公顷上升到14011公顷，城乡建设用地规模从10321公顷上升到10990公顷，城镇工矿用地规模从9780公顷上升到10449公顷。

开发商动态：美的与碧桂园签约全面合作

11月2日，碧桂园集团和美的集团在广东顺德碧桂园总部签署了全面战略合作协议，双方约定在产城融合、科技小镇、智能家电、智慧家居、“一带一路”国际产能合作等领域展开深入合作。根据协议，碧桂园和美的将在产城融合项目开发运营、产业资源导入和资源配置等方面发挥各自优势进行合作。除了为潼湖科技小镇等各自已有的产城融合项目提供配套资源外，双方也将联合拓展新的产城融合项目。

宏观市场背景

开发商动态：凯德首个管理输出购物中心佛山启幕

新加坡凯德集团位于中国华南区的首个购物中心管理输出项目——凯德MALL·180购物中心正式亮相。项目位于南海大沥黄岐大转弯地段，作为凯德在华南的轻资产商业项目首秀，所在综合体却“重”本打造：拥有180米高的地标性甲级写字楼建筑，引入希尔顿酒店等世界名牌，更布局面积近35,000平方米的精品业态，凯德MALL·180将为广佛交界圈的经济生活带来180度蜕变。项目10月26日起面向全球启动招商，预计于2018年下半年开业。

开发商动态：绿地拟200亿布局康养产业

10月13日，绿地控股发布康养产业战略规划，同时绿地康养产业集团揭牌。据悉，绿地康养将全面负责绿地“医康养”大健康核心产业平台建设，参与相关产业项目的开发与运营，承担绿地健康养生示范区“康养谷”建设。绿地康养拟推出“康养居酒店”，计划投资200亿元，两年内在全国一线城市、梳城市及周边、旅游度假区等区域开工100家康养居酒店，五年内在国内外形成500家连锁康养居酒店，同时对优质康养资产推进资产证券化。

宏观市场背景

开发商动态：万科泊寓落地桂城70年全自持地

11月2日，中国建设银行佛山市分行联合佛山市万科置业有限公司，举行中国建设银行全国首创的租赁性住宅金融服务方案——“CCB建融家园·泊寓”项目的奠基仪式，项目落地于桂城万科C22地块。这是全国范围内首个金融集团与大型房地产公司的共建品牌项目，项目整体由万科持有，现处于方案设计阶段，拟打造包含租赁住宅、租赁公寓、商业、体育、教育等多业态租赁社区，将提供2400套租赁房源。

目录

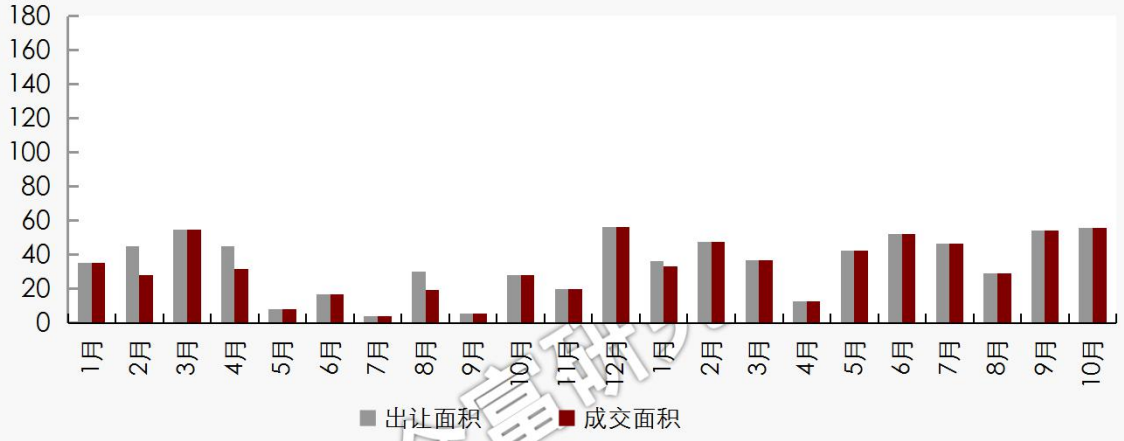
Contents

- 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

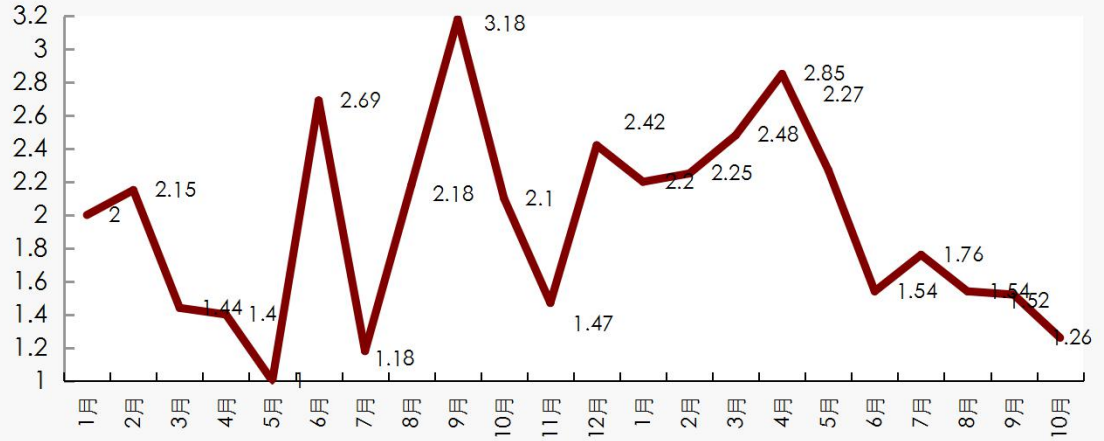
10月维持高强度推地

10月推地55.7万m²，再超9月达到全年高峰，临近年末推地保持高强度。顺德区继续成为10月推地重点区，占比达46%。10月溢价比为1.26，较9月有所回落。

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

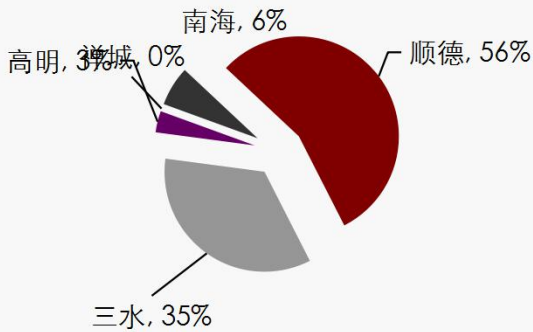


10月工业用地继续占比最大

10月卖地集中顺德区。顺德区占全市占比55%。另外工业用地10月占比达到69%，全集中在水和顺德两区。其余三区推地迟缓。

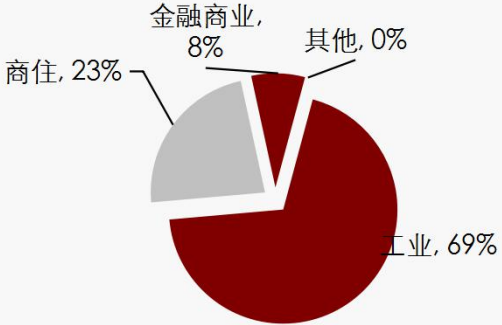
合富研究院

10月佛山各区土地成交对比



合富研究院

10月佛山土地成交类型对比



10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
北滘	2017/10/24	TD2017(SD)XG0020	佛山市顺德区北滘镇新城区04-B-06地块	城镇住宅用地	5390.83	1.2	7116	11000	佛山市顺德区和睿企业管理有限公司
大良	2017/10/16	TD2017(SD)WG0039	佛山市顺德区顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地	A、B区均为商务金融用地、新闻出版用地；C区为街巷用地、公园与绿地	55473.97	3	25595	1538	碧桂园地产集团有限公司
大良	2017/10/16	TD2017(SD)WG0038	佛山市顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块	A、B区均为商务金融用地、新闻出版用地；C区为街巷用地、公园与绿地	62647.92	4.5	38434	1363	碧桂园地产集团有限公司
杏坛	2017/10/27	TD2017(SD)XG0022	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	20379.18	2.5	38000	7459	美的地产
杏坛	2017/10/27	TD2017(SD)XG0023	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	45432.28	2.8	94000	7389	万科地产
大良	2017/10/26	TD2017(SD)XG0021	佛山市顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块	A、B区土地用途均为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，C区土地用途为街巷用地	64944.44	2.5	158899	11000	金科地产
高明	2017/10/11	TD2017(GM)WG0032	佛山市高明区更合镇经一路以东、合和大道以南	商业用地、商务用地、娱乐康体用地	19716.7	2.5	4735	961	佛山市高明区禾亿投资开发有限公司
高明	2017/10/13	TD2017(GM)WG0033	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	城镇住宅用地(兼容商服用地)	43354.0	3	46112	3545	深圳市龙光房地产有限公司
桂城	2017/10/9	TD2017(NH)XG0006	南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮、科教用地	117051.7	3.5	626811	15300.0	江门越嘉房地产开发有限公司(越秀)
乐平	2017/10/19	TD2017(SS)WG0049	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	2.7	85800	4827	深圳市龙光房地产有限公司
乐平	2017/10/11	TD2017(SS)WG0040	佛山市三水区乐平镇中心城区9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)	56425	2.5	55800	3956	深圳市龙光房地产有限公司

越秀竞得桂城桂平路地块



合富研究院

越秀今年首次拿地，该地块亦是桂城今年出让的第二宗住宅地，另一宗为万科全自持地块。本地块为佛山今年总价地王，且地块区位位于市场最热的广佛交界，对市场具有风向标作用。最终成交自持仅1万 m^2 ，略超越最高限价，最终实际楼面地价1万8-1万9元。对于竞拍自持面积常态化的佛山市场，成交结果略显保守。这一定程度上反应在严厉政策周期内，开发商拿地的态度已逐渐由激进转向谨慎，未来地价水平将进入瓶颈阶段。

龙光拿下高明杨和地块



合富研究院

龙光拿下杨和镇中心商住地，成交楼面地价3545元，超越今年美的拿下的相邻地块价格。地块占地面积4.3万 m^2 ，总建筑面积13万 m^2 。宗地采取“限高价，竞配建”方式出让，最高限楼面地价6300元，最终并没达到限价成交。目前周边在售价格6000-6500元。

龙光拿下三水乐平两宗地



龙光首进三水拿地，竞得乐平两宗商住用地，成交楼面地价3945元和4827元。此前乐平最高地价为碧桂园2月竞得新城区地块，楼面地价2552元。两宗地块位于乐平中心城区，皆采取“限高价，竞配建”出让。

金科地产首进佛山，拿下顺德创智城地块



合富研究院

金科地产此次拿地为首进佛山，地块是与深业联合竞得。地块位于创智城片区、上周碧桂园两宗商服地块的中间。成交总价突破最高限价，并以43336m²无偿配建+4500m²自行销售人才住房的条件竞得，销售部分实际成交楼面地价1.6万以上。目前周边的阳光城项目售价约16000-17000元。

美的、万科相继拿下杏坛两宗住宅地



合富研究院

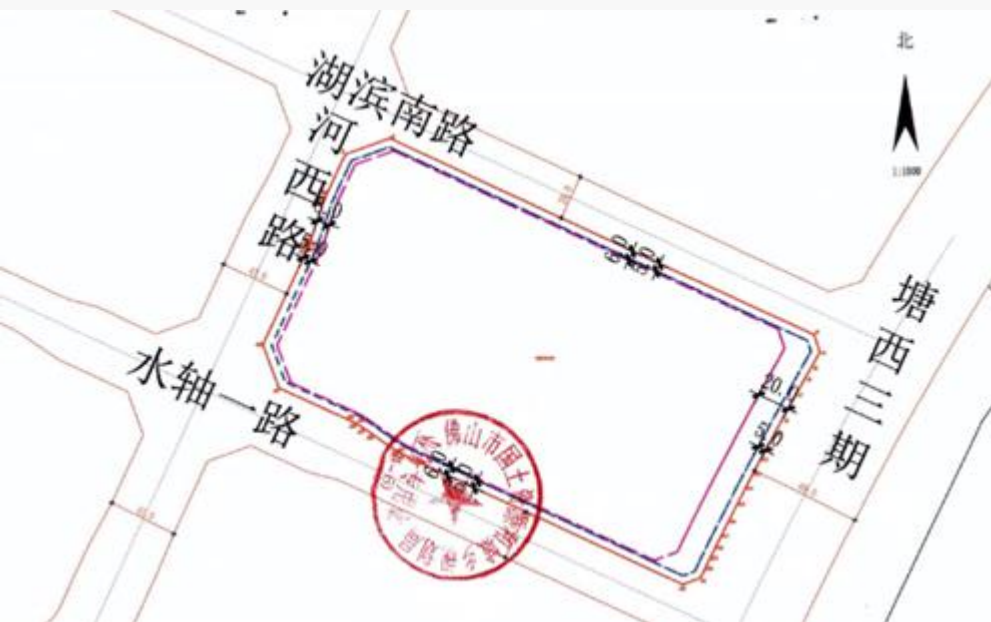
26日美的和万科相继拿下杏坛新齐宁路东侧两宗相邻商住地块，成交楼面地价约7400元，溢价分别为24%和23%。此次竞拍并未超越11000元的限价。此前杏坛最高楼面地价为美的中交联合竞得的西部生态产业区地块，楼面地价为10021元。

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)
高明	2017/11/22	TD2017(GM)WG0042	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	39983.71	99959.275	2.5	22762	2277
三水	2017/11/22	TD2017(SS)WG0050	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	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)	52973.93	158921.79	3	87600	5512
桂城	2017/11/30	TD2017(NH)WG0010	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03-01-12地块	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	14973.8	79361.14	5.3	17115	2156
禅城	2017/11/23	TD2017(CC)WG0002	佛山市禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商业用地	3641.98	14567.92	4	4509	3095

重点挂牌地块

三水云东海再推中大型地块



合富研究院

三水云东海街道继9月出让今年首宗地后，今周再出让一宗中型商住地。地块总建规划约16万 m^2 ，起拍楼面地价5512元。此前的相邻地块七被金融街以超过8000元的楼面地价竞得。本次出让同样限最高价，约6800元，突破限价后配建人才住房。

未来土地供应预告

桂城金融B区再推商服地



合富研究院

继海天底价拿下金融B区商服用地后，本周金融B区再挂出一宗商服地块。本地块位于海天地块西侧，起拍楼面地价2156.6元，与海天地块持平。地块须引入从事计算机软硬件开发、互联网信息服务类的企业，且该企业的股东须为高新技术企业并持有省级或省级以上的科学技术部门颁发的“高新技术企业证书”且在有效期内，同时为2016年或2017年国家工业和信息化部核定的智能制造试点示范项目企业。

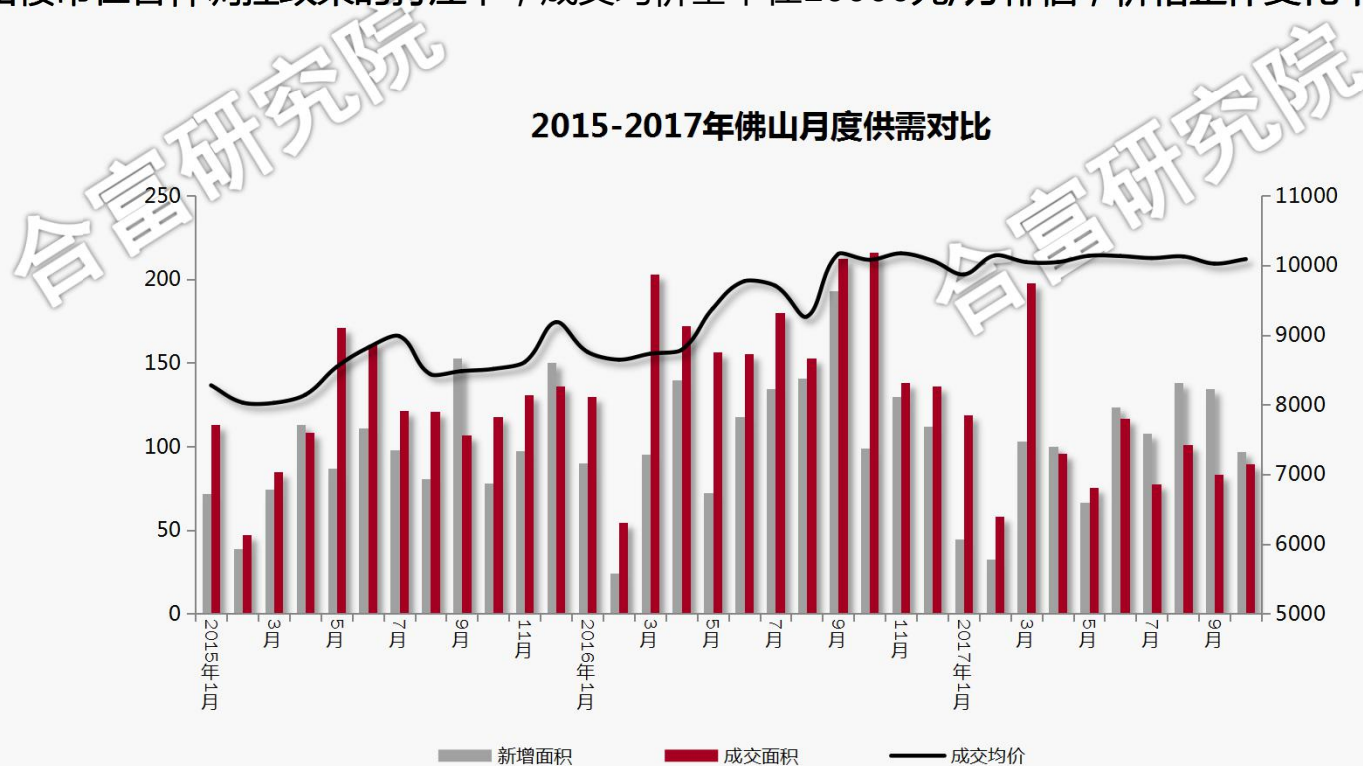
目录

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

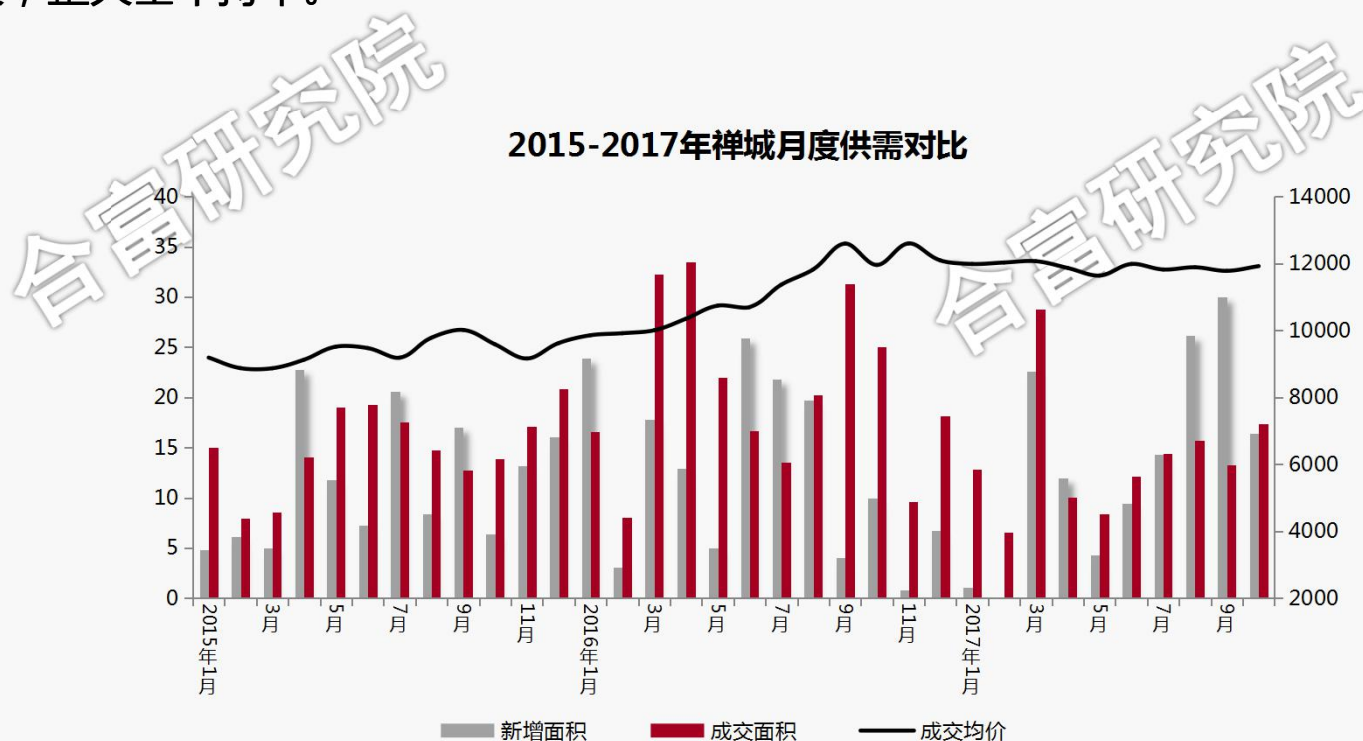
“银十” 楼市不愠不火，价格维持全年平均水平

今年金九银十成色一般，10月全市共批出96.8万方，无论同比还是环比新增货量均有所下降，虽然开发商推货节奏频繁，但每次开卖的货量不多；共成交89.5万方，成交量环比小幅上升7%，成交均价10089元/方，今年以来佛山楼市在各种调控政策的打压下，成交均价基本在10000元/方徘徊，价格整体变化不大。



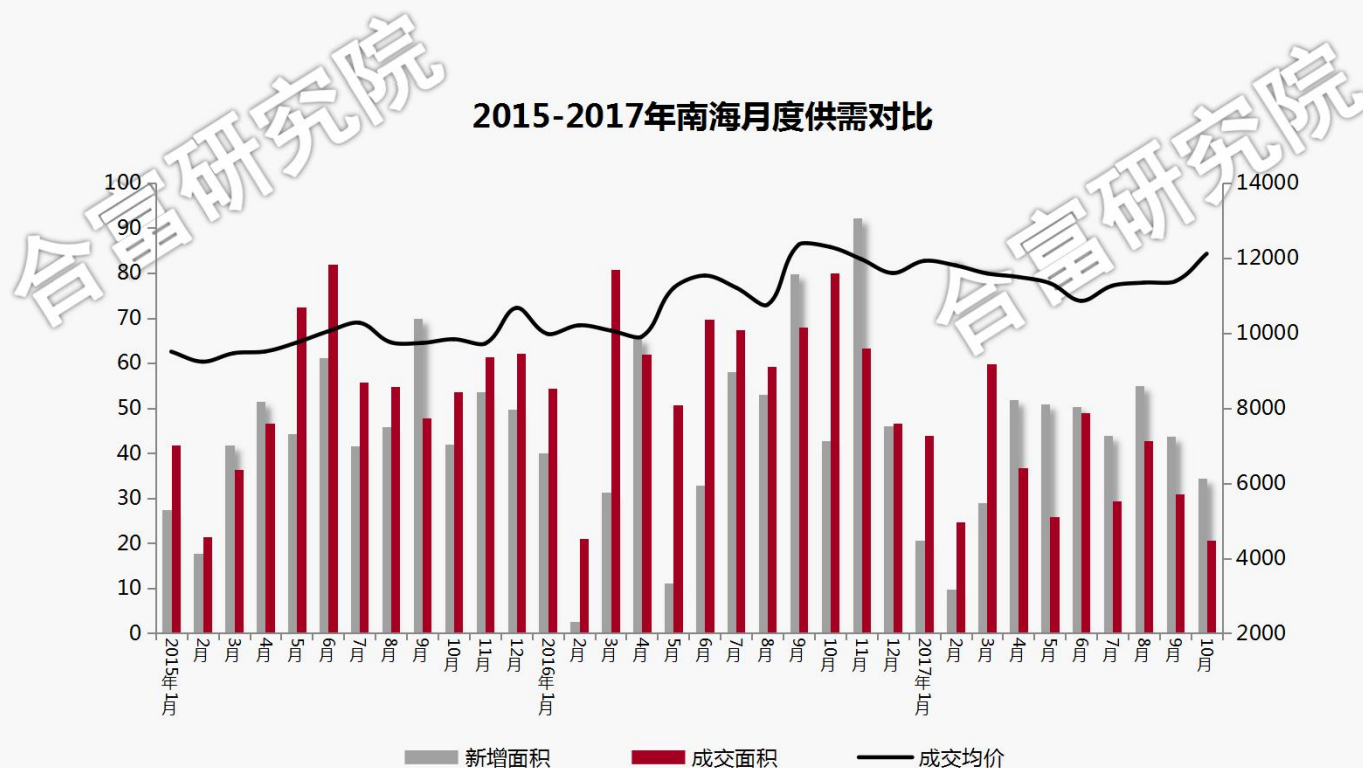
禅城热门项目加推带动区域楼市量升价稳

10月禅城共新批16.4万方，环比大幅下降83%，但成交面积却环比上升24%，达17.39万方，主要因为多个热门项目加推，拉升区域成交量，成交均价11920元/方，近几个月以来成交价格波动不大，整天基本持平。



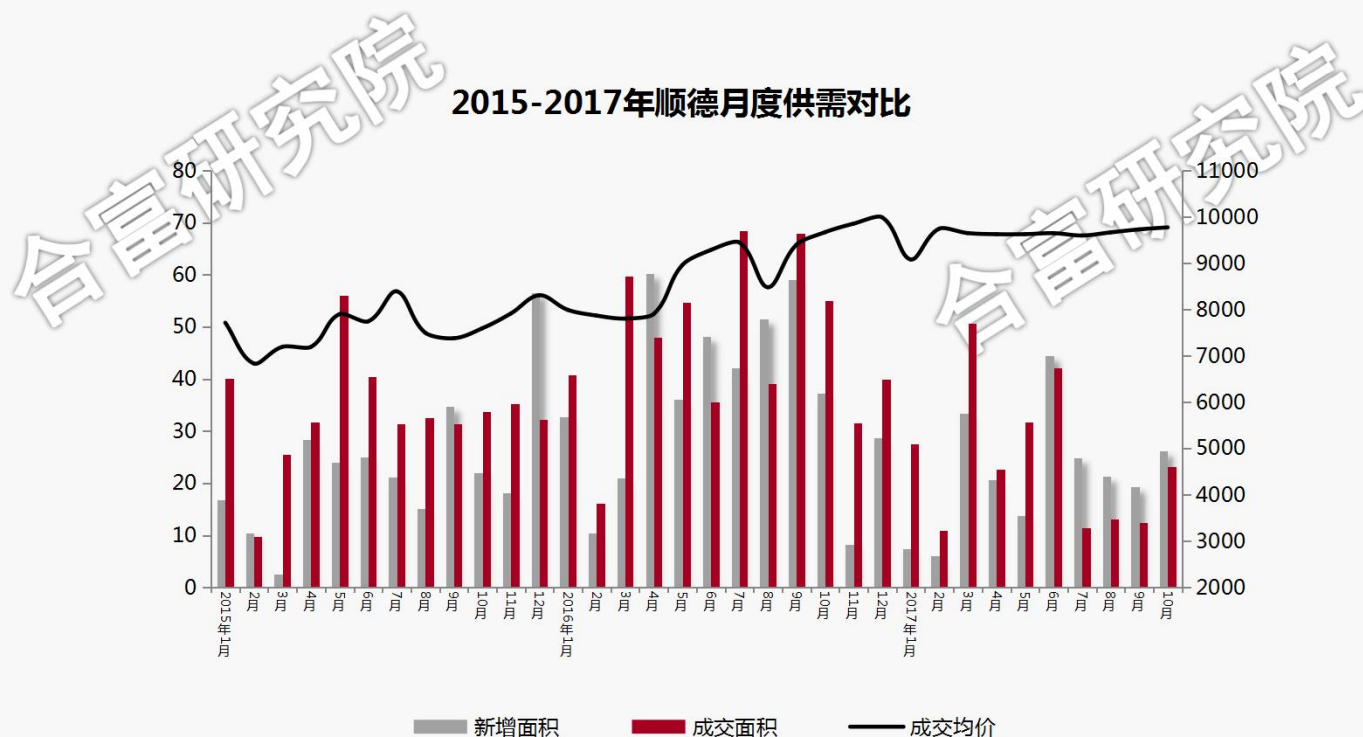
南海成交量下滑近五成，创近年新低

10月南海新增供应34.5万方，环比下降27%，新增销量连续两个月出现下滑，受新货推售影响，成交量也出现明显下滑，共成交20.6万方，主要依靠非限购区域项目支撑，成交量环比下滑近五成，创近年新低；成交均价12112元/方，受新货制约均价有小幅上升。



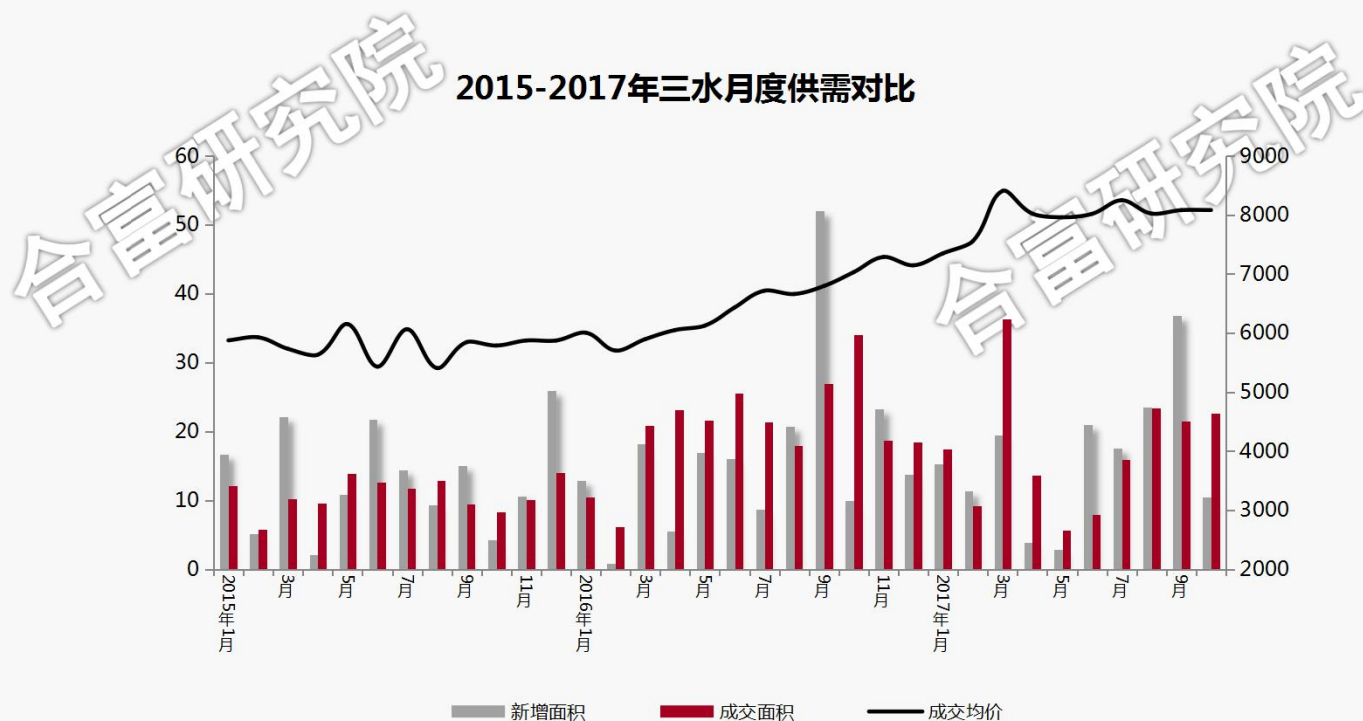
顺德新货增多带动成交回暖，价格有小幅上升

10月顺德新增供应26.2万m²，供应量有小幅回暖，成交23.13万方，成交量环比上升47%，新货增多带动成交重回五区之首；成交均价9775元/方，价格连续四个月环比有小幅上升。



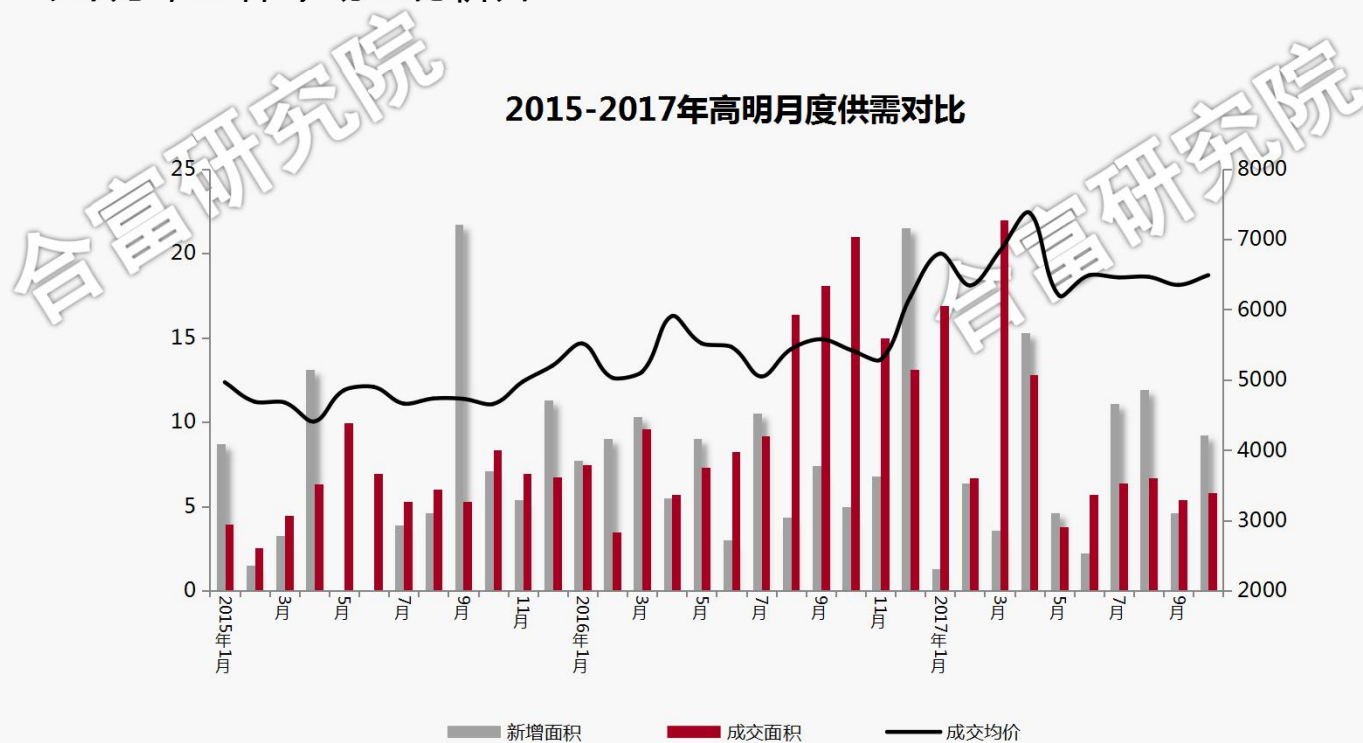
三水“金九”过后三水市场新货减少，成交量价平稳

10月三水共新增供应10.5万方，供应量环比大幅下降250%，“金九”过后开发商放缓推货步伐；成交22.61万方，与上月基本持平，成交均价8082元/方，价格变化不大。



高明需求保持稳定，价格有小幅上升

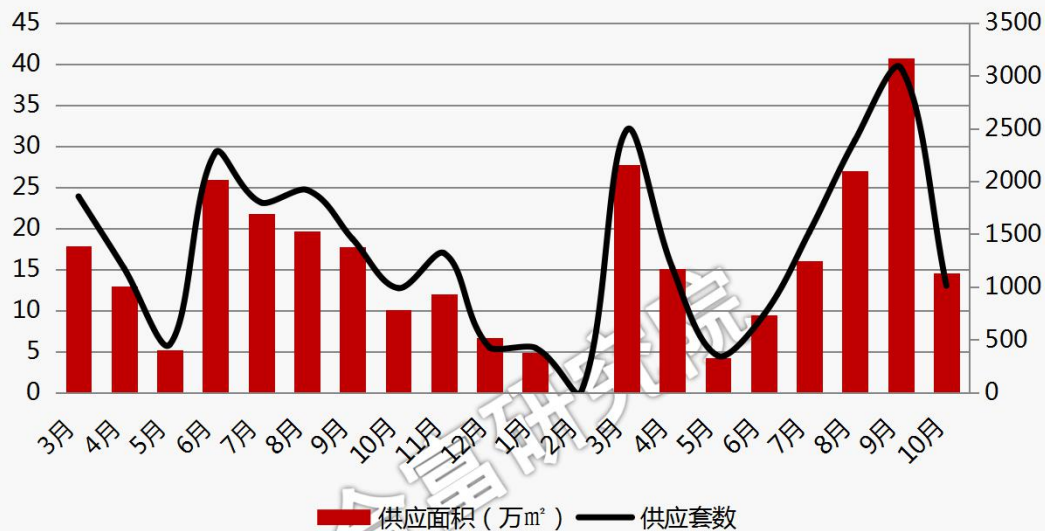
10月高明新增供应9.2万m²，本月有多个项目新货补充市场，成交5.8万方，需求保持稳定，均价6487元/方，整体市场量稳价升。



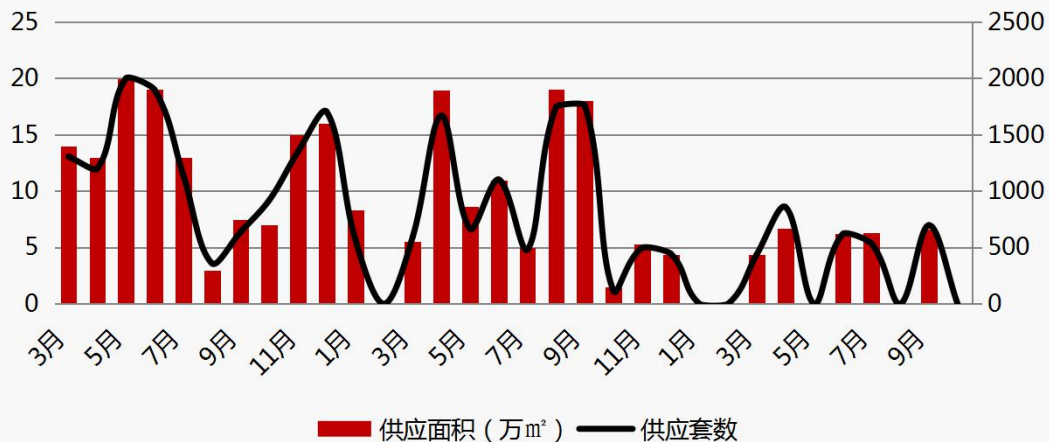
禅桂中心区——10月仅禅城有新增供应，供应较为低迷

10月禅桂中心区共批出14.59万 m^2 ，1011套单位，禅城仍是供应大户，但相较9月供应量大幅下跌，主力供应来自禅西以及南庄板块项目为主，桂城仍未有新增供应批出。

2015-2017年禅城区月度供应走势



2014-2016年桂城区供应走势

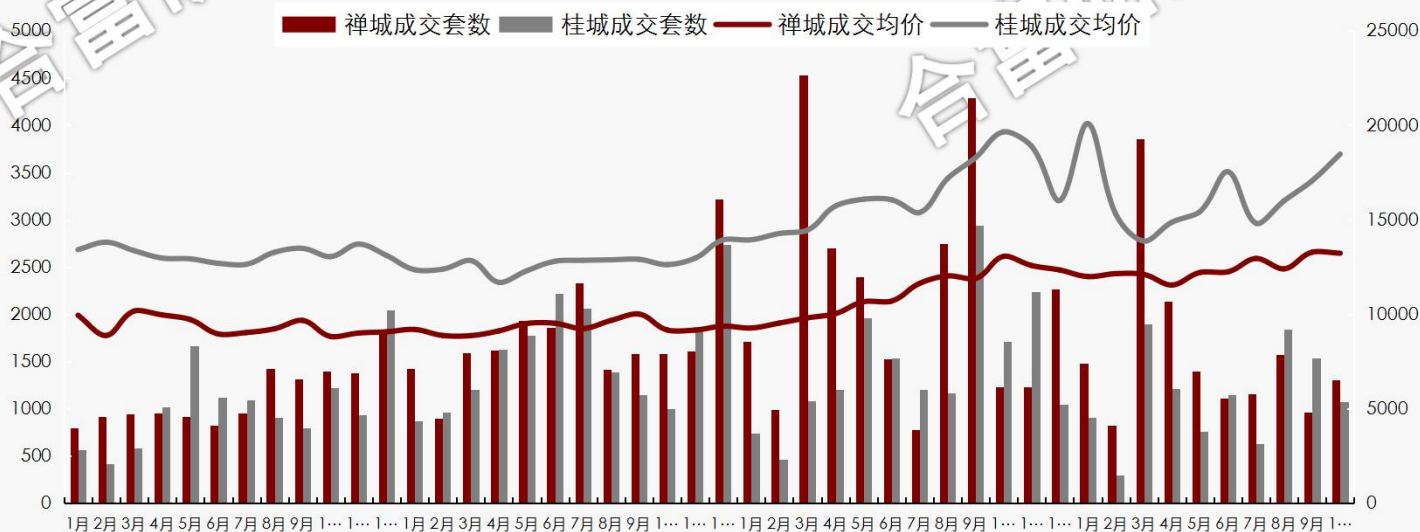


禅桂中心区——量价齐跌，禅城环比成交较金九上升

区域	10月成交面积 (万m ²)	10月成交套数 (套)
禅城	15	1308
桂城	6.78	1079

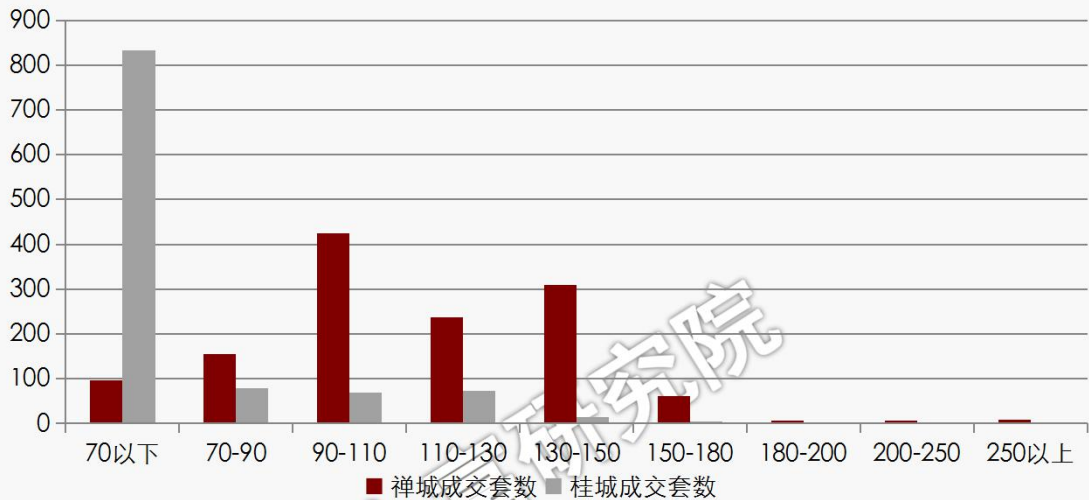
10月禅桂中心区共成交2387套，成交均价为14864元/m²，成交量价齐跌，成交量环比微幅下跌4%，均价环比下跌1%；其中禅城区在本月共有1308套成交，成交量环比上升35%，成交价格环比持平，禅城成交量相比9月有所上升，主力成交集中在禅西板块；而桂城则成交1079套单位量，成交量环比下滑30%，区域住宅成交量较少，仍以金色领域等公寓产品成交为主。

禅桂中心地区2015-2017年住宅成交情况

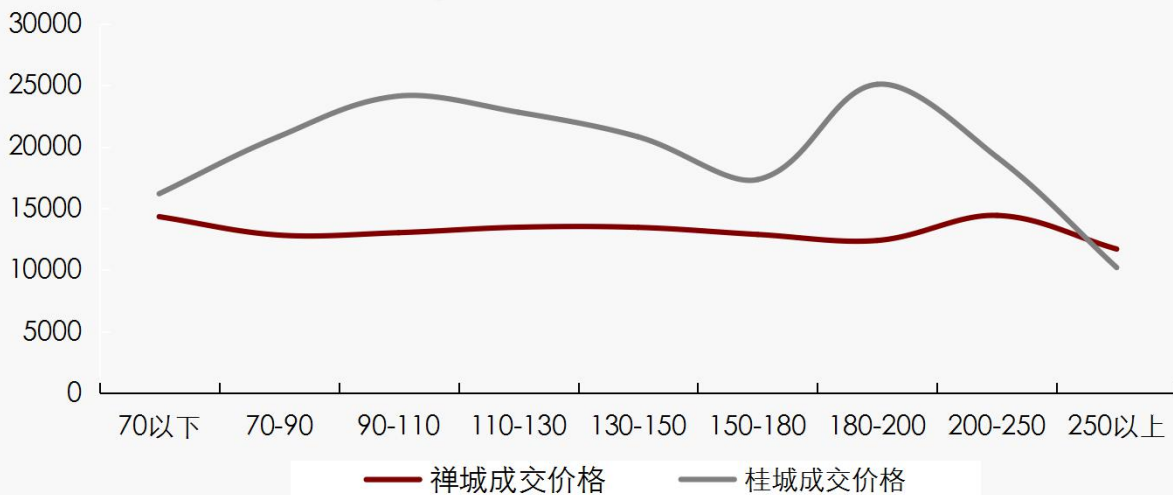


禅桂中心区——首改产品成交放量，主力成交来自禅西板块

- 本月禅桂中心区70以下小户型成交来自金色领域，住宅产品在成交集中在90-110m²刚需产品，110-150m²产品成交占据较高比例，成交来自绿岛湖壹号、融创湖滨世家等改善产品，价格方面，禅城刚需产品价格维持13000元/m²，桂城刚需产品则达24000元/m²。

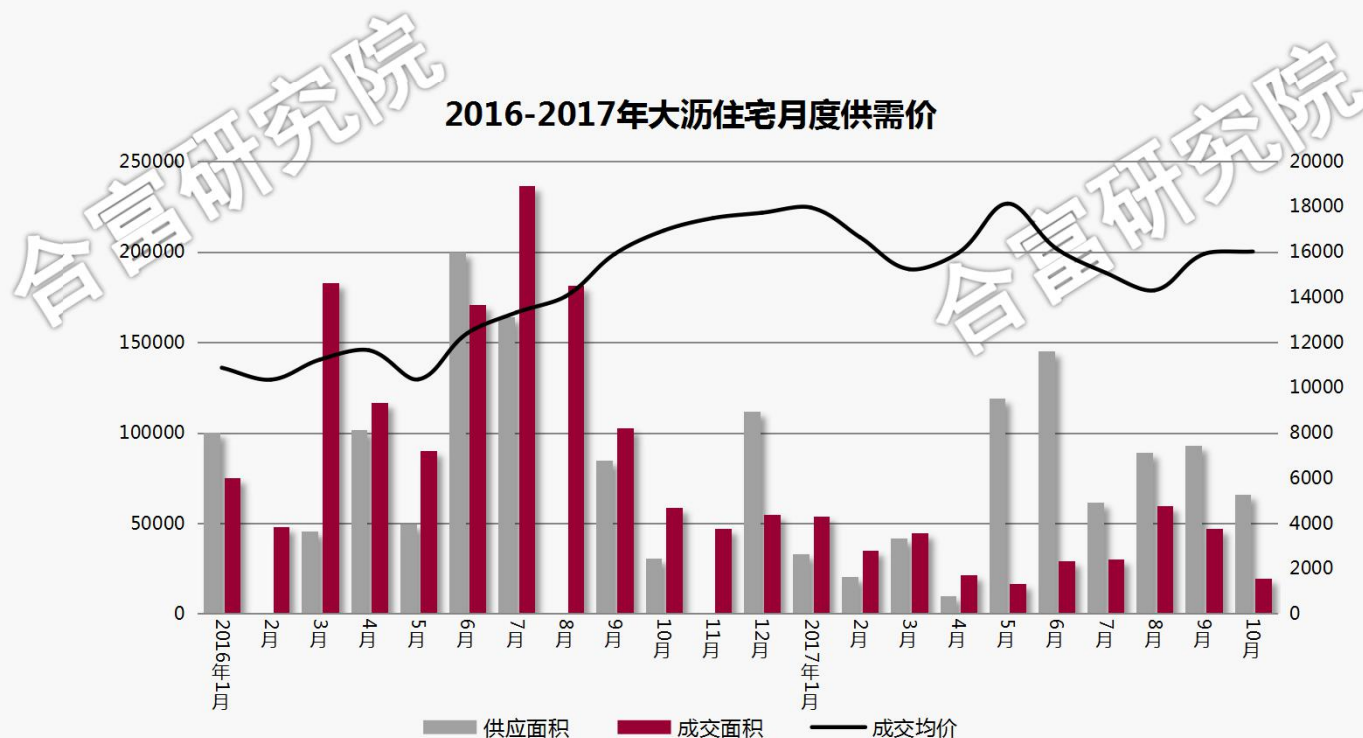


禅桂10月份各面积段价格对比



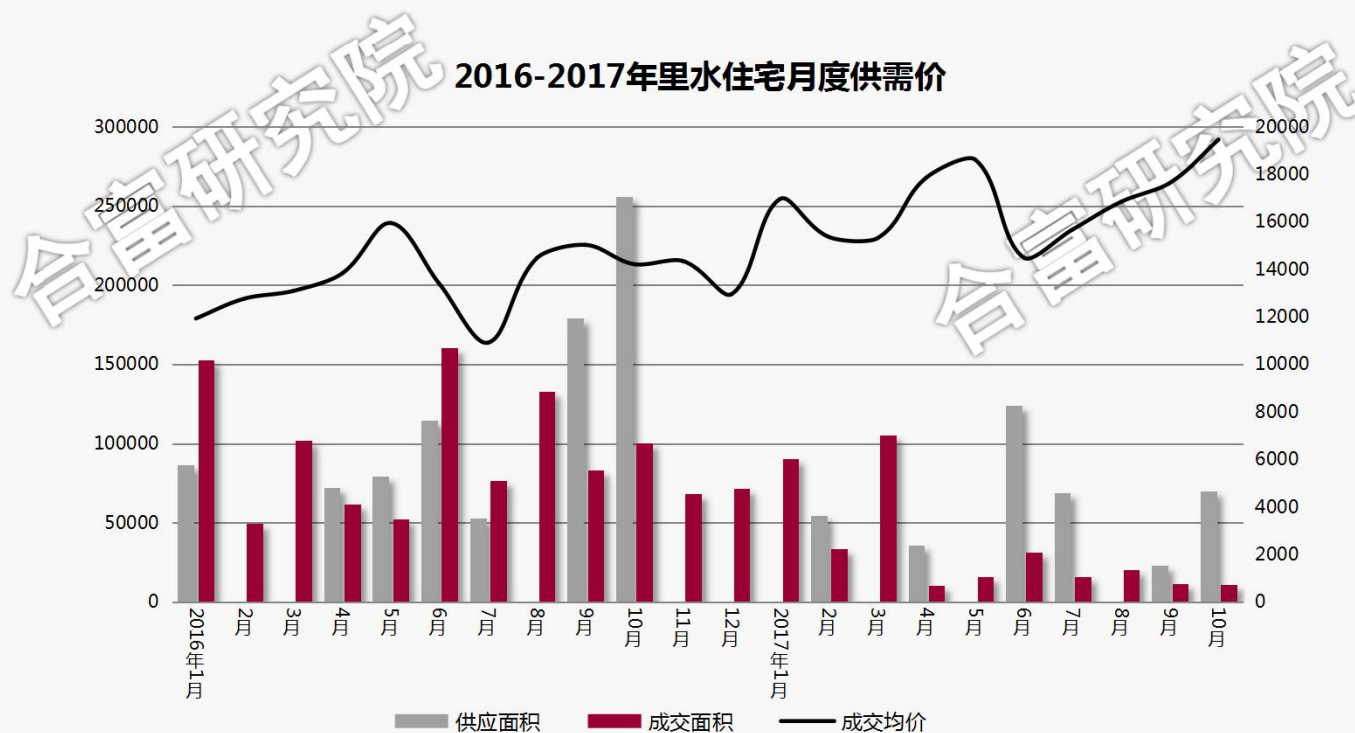
大沥住宅市场——成交降幅明显，但价格稳企

10月大沥新增供应6.6万方，新货供应充足，成交1.9万方，成交量环比大幅回落，九月成交热度并没延续，其中珑门广场成交较为突出；区域成交均价16012元/方，价格无明显波动，稳企于上月水平。



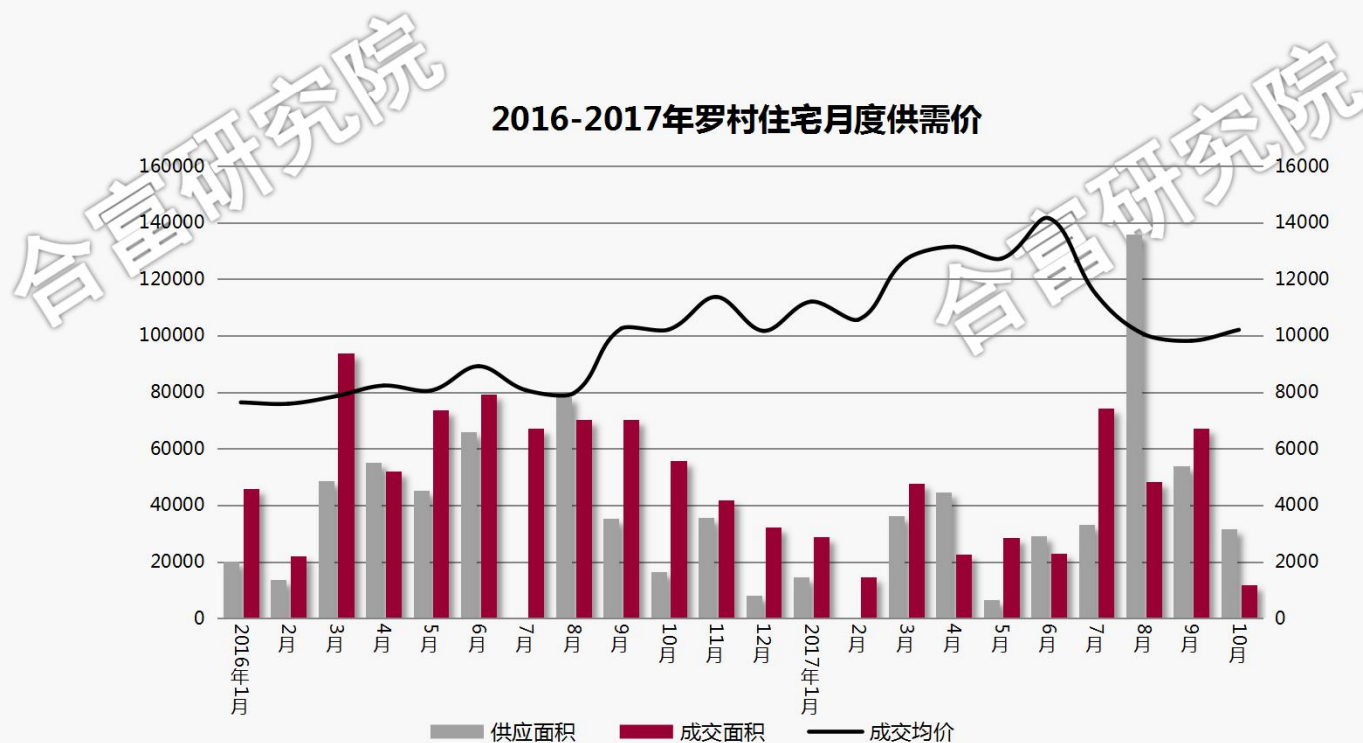
里水住宅市场——新货有所补充，价格至历史最高

里水本月由于保利紫山7万方新货推出，供应得到补充；六个月成交量依然处于低位，本月仅1.1万方成交。受高价项目成交影响，价格结构性拉高至19463元/方，创历史最高，环比上升10%。



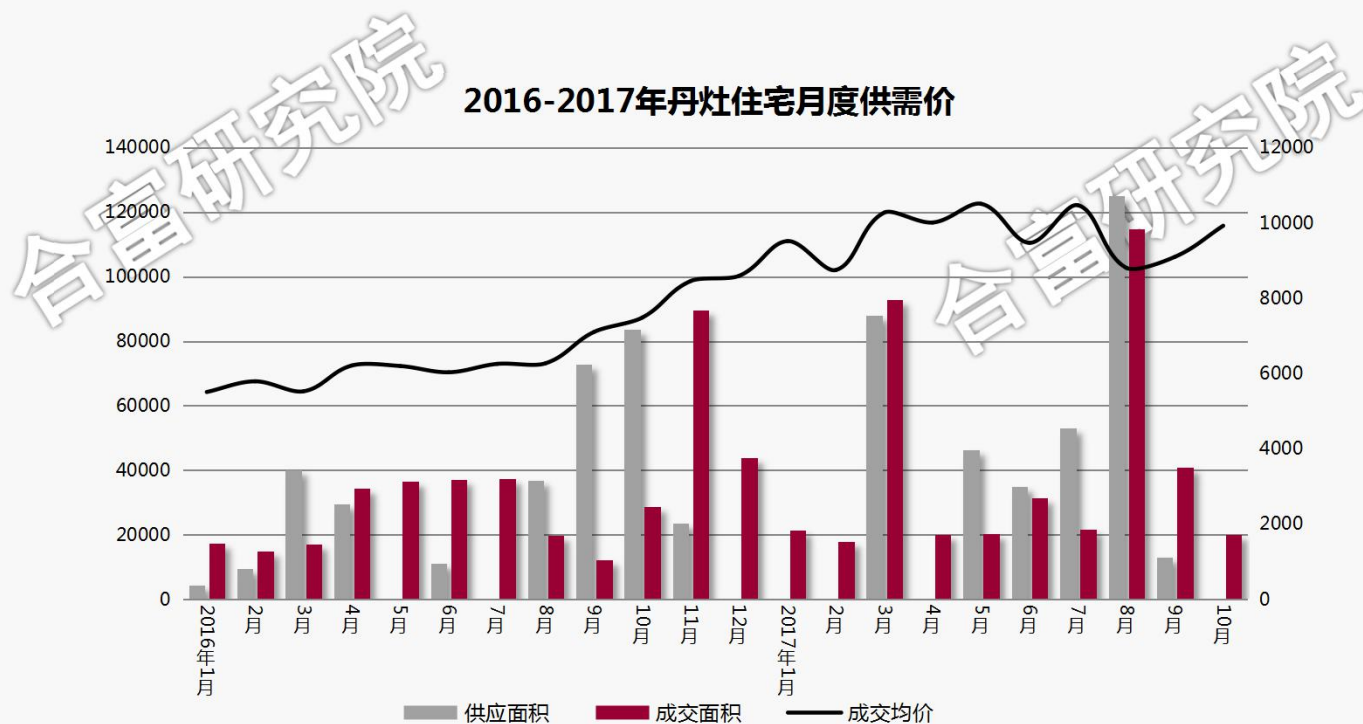
罗村住宅市场——新货供应不足导致成交下滑，价格保持平稳

10月罗村新增供应3.1万方，环比下降41%，来自万科城市之光与光明花半里提供；区域成交出现插水式下跌，成交1.1万方，环比下滑82%，翠湖绿洲花园支撑起区域成交；区域均价10202元/方，价格继续平走。



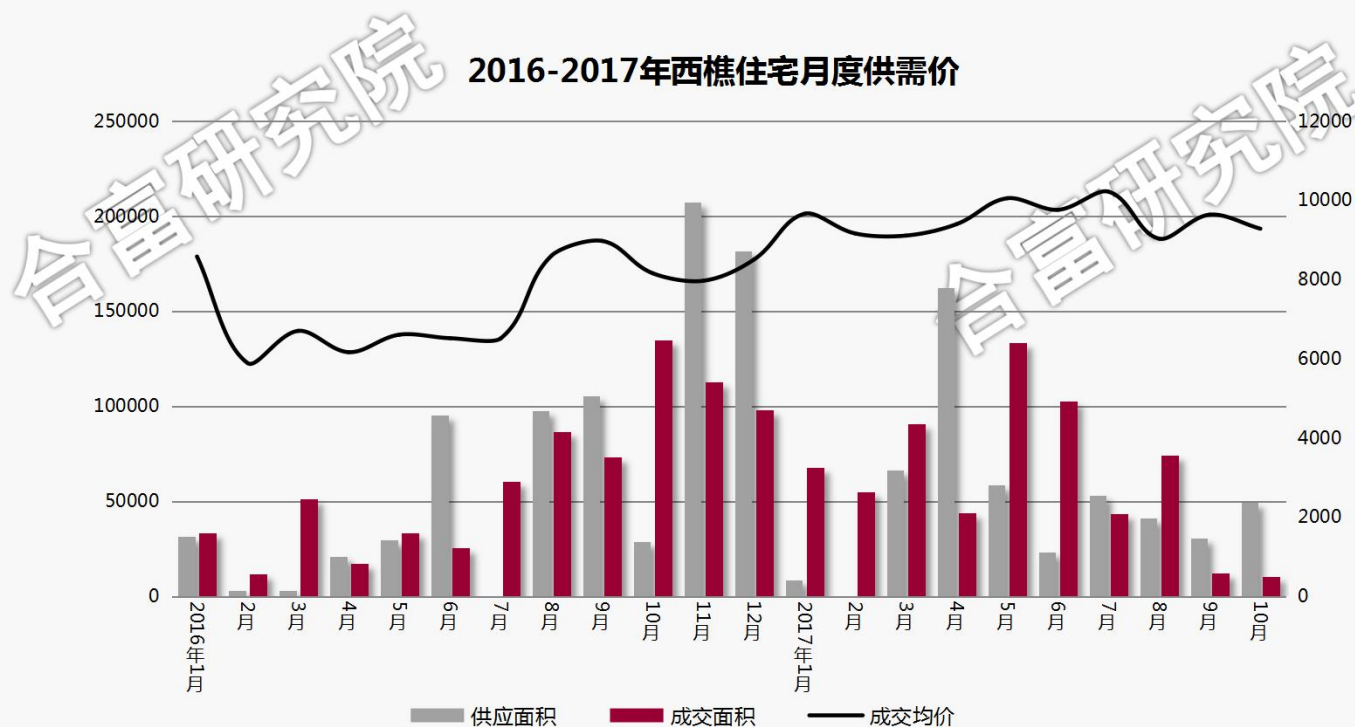
丹灶住宅市场——新货不足，成交量保持低位

本月丹灶无新货入市,共成交2万方，环比大幅下降50%。以桂丹颐景园成交为主，其他项目则成交平平；成交均价9922元/方，环比小升9%。



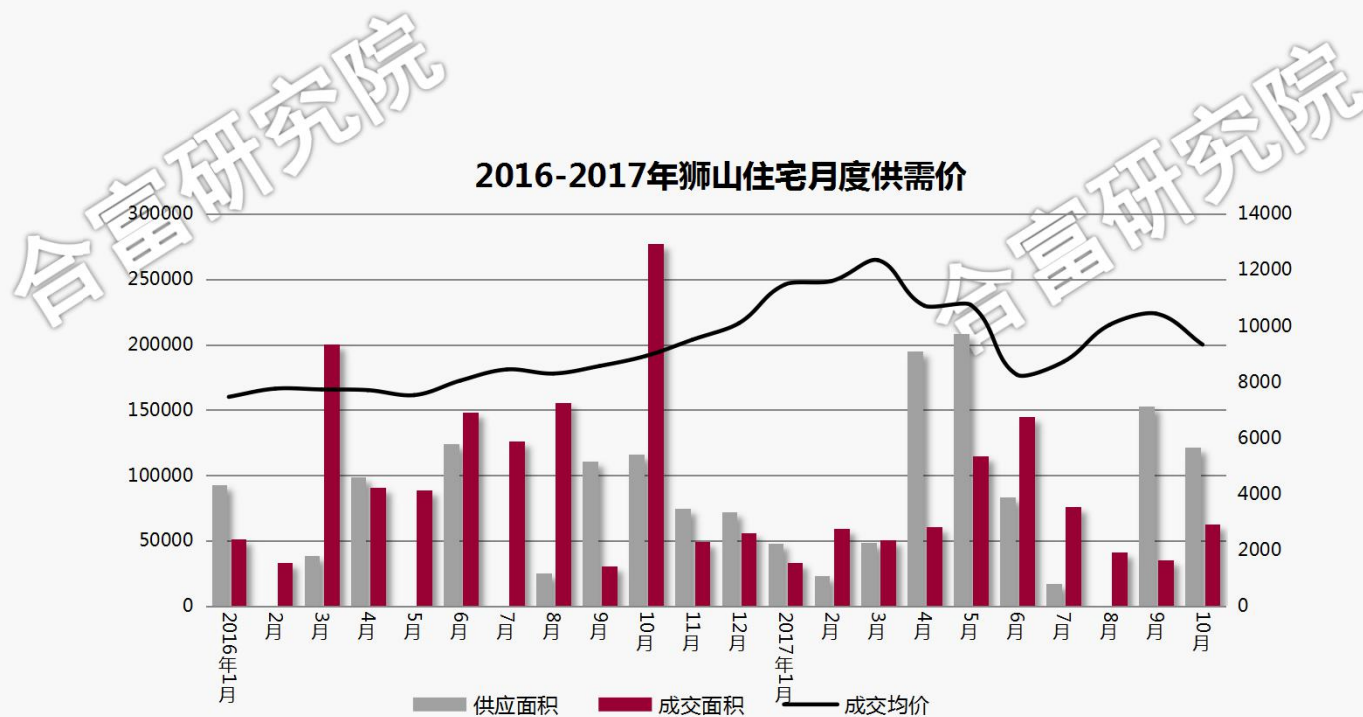
西樵住宅市场——成交低迷，价格有小幅回落

西樵10月新增供应4.9万方，由碧桂园翡翠湾提供；延续九月市场冷淡表现，成交仅1万方，环比下滑20%，成交项目较为分散，但依然以旧盘居多；成交均价9284元/方，环比上升6%。



狮山住宅市场——新盘带动成交回暖，整体量升价跌

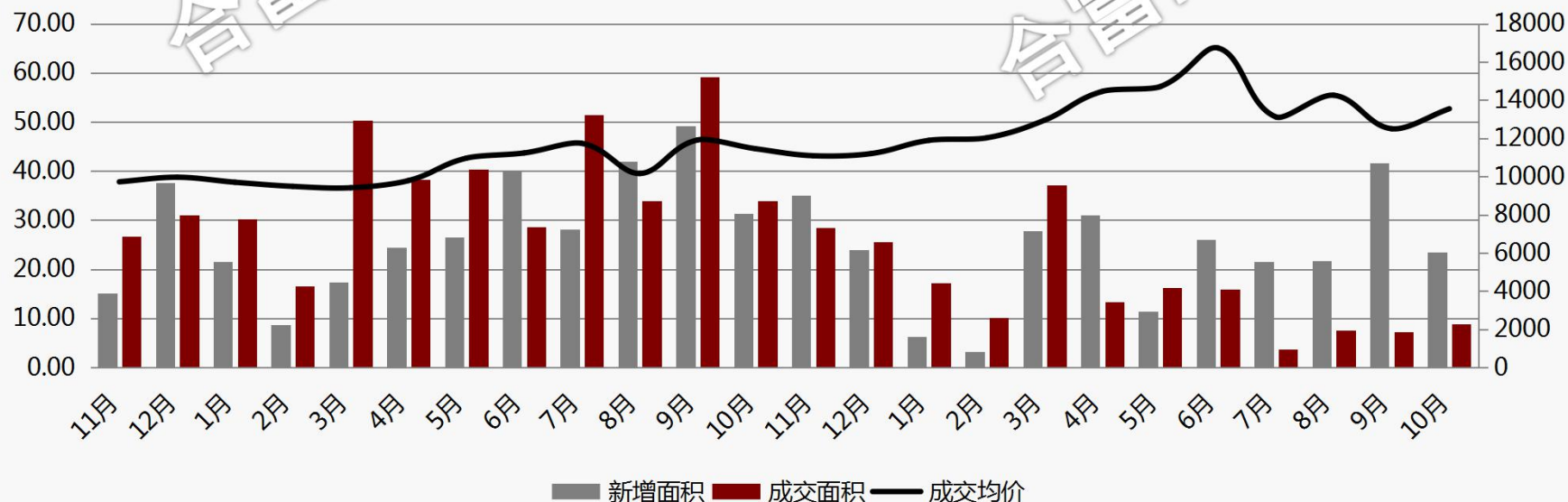
10月狮山新增12万方新货，九十月供应充足，绿地丽雅香榭花苑10万方入市，占总供应量83%。本月成交6.3万方，奥园观湖尚居成交发力，拉动成交环比大幅上升；成交均价9333元/方，环比基本持平。



顺德住宅市场——本月整体呈现量价齐升

10月顺德新增供应235317.2万m²，环比下降44%。成交量达8.79万m²，环比上升20%，从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交2.6万m²，占全区总成交量24%，均价13196元/m²上升6%。成交均价方面，整体均价达13543元/m²上升5%，除杏坛外全部镇街均超过万元。

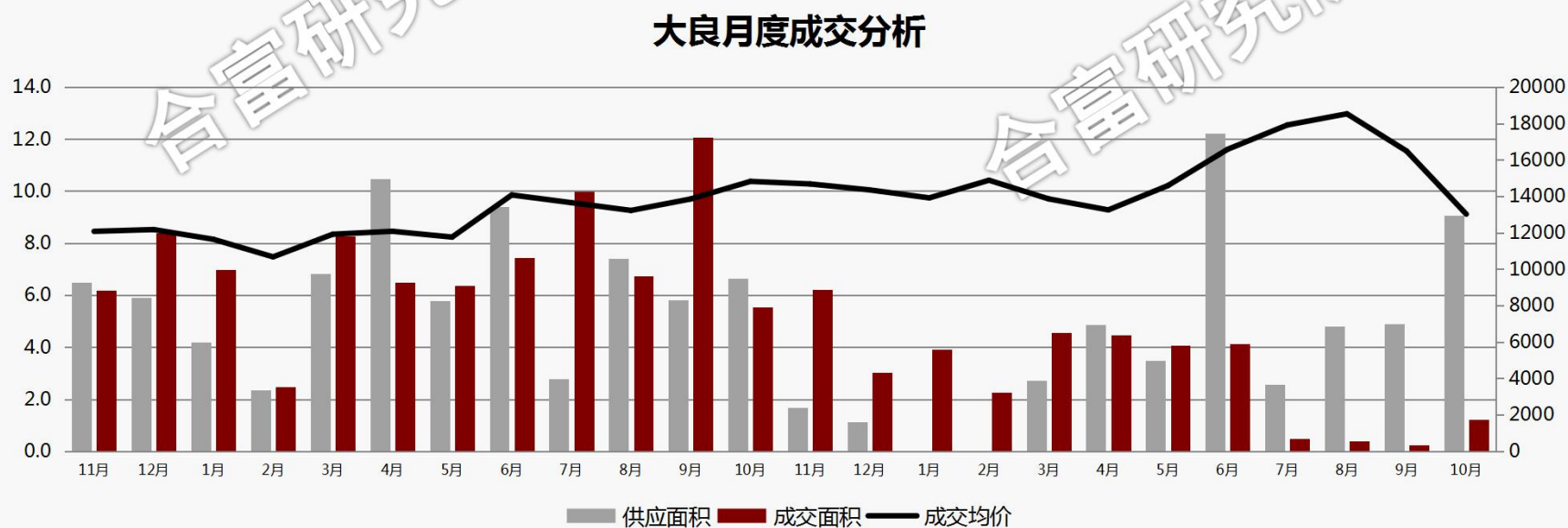
顺德月度供需对比



备注：顺德以套内面积计算为准

大良住宅市场——大面积产品签约拉高市场成交，成交单价亦收到下拉

10月份大良住宅产品新增供应9.1万方，环比上升85%；共成交1.2万方，环比上升398%，主要由东区及新城项目支撑，本月区域成交均价13019元/m²，环比下滑21%。



备注：顺德以套内面积计算为准

均安住宅市场——都市经典主导市场，均安尚苑作支撑

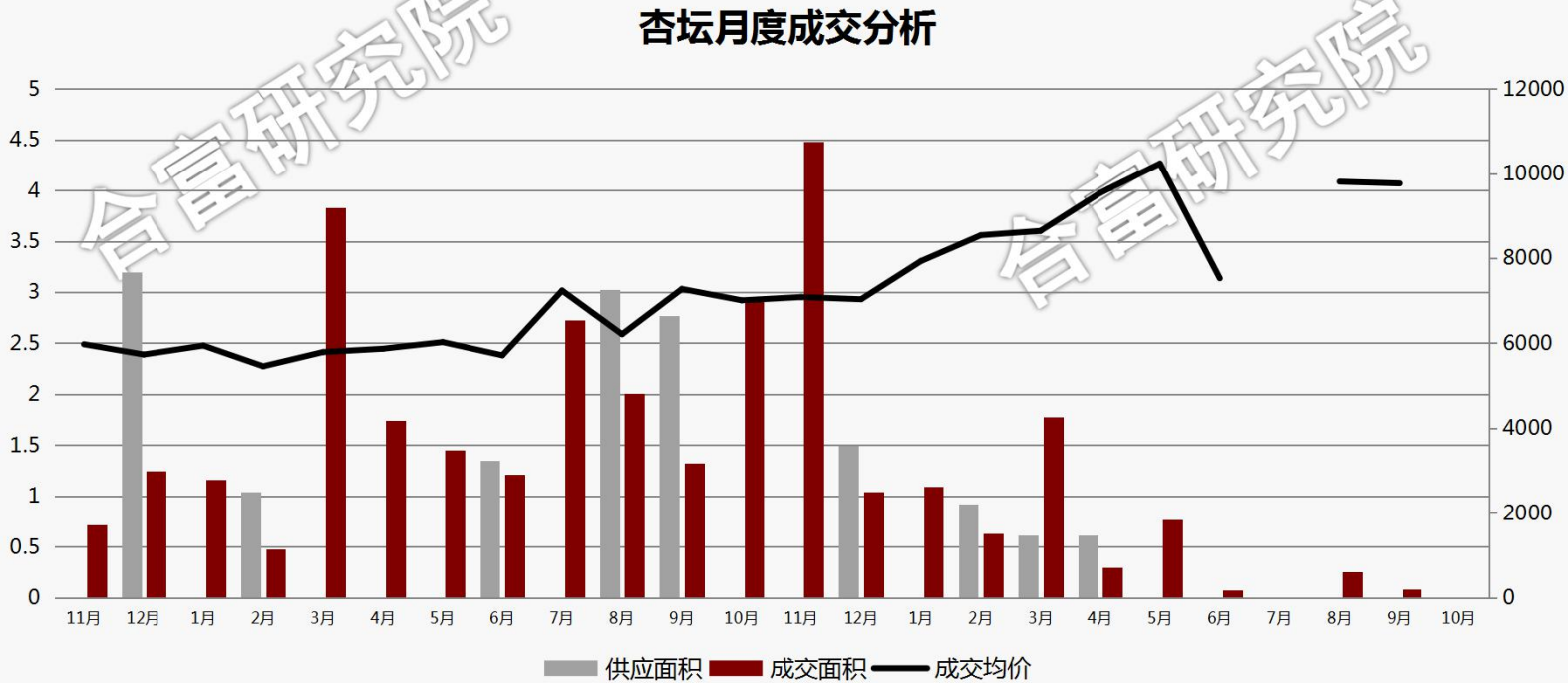
10月均安镇街新增供应1.6万方；共成交1.1万方，主要由都市经典及均安尚苑支撑，区域成交均价10655元/方，环比下滑66%。



备注：顺德以套内面积计算为准

杏坛住宅市场——本月镇街没有签约

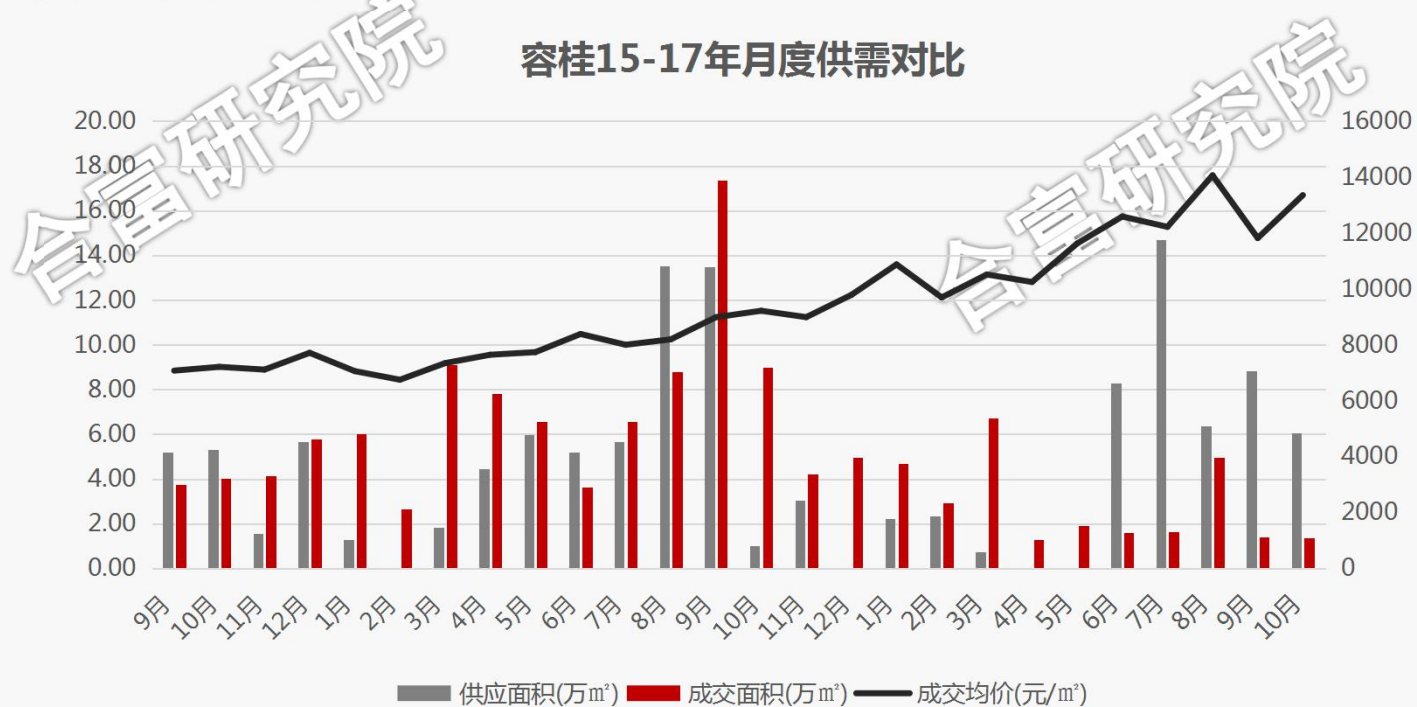
10月杏坛镇没有新增供应及成交。



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

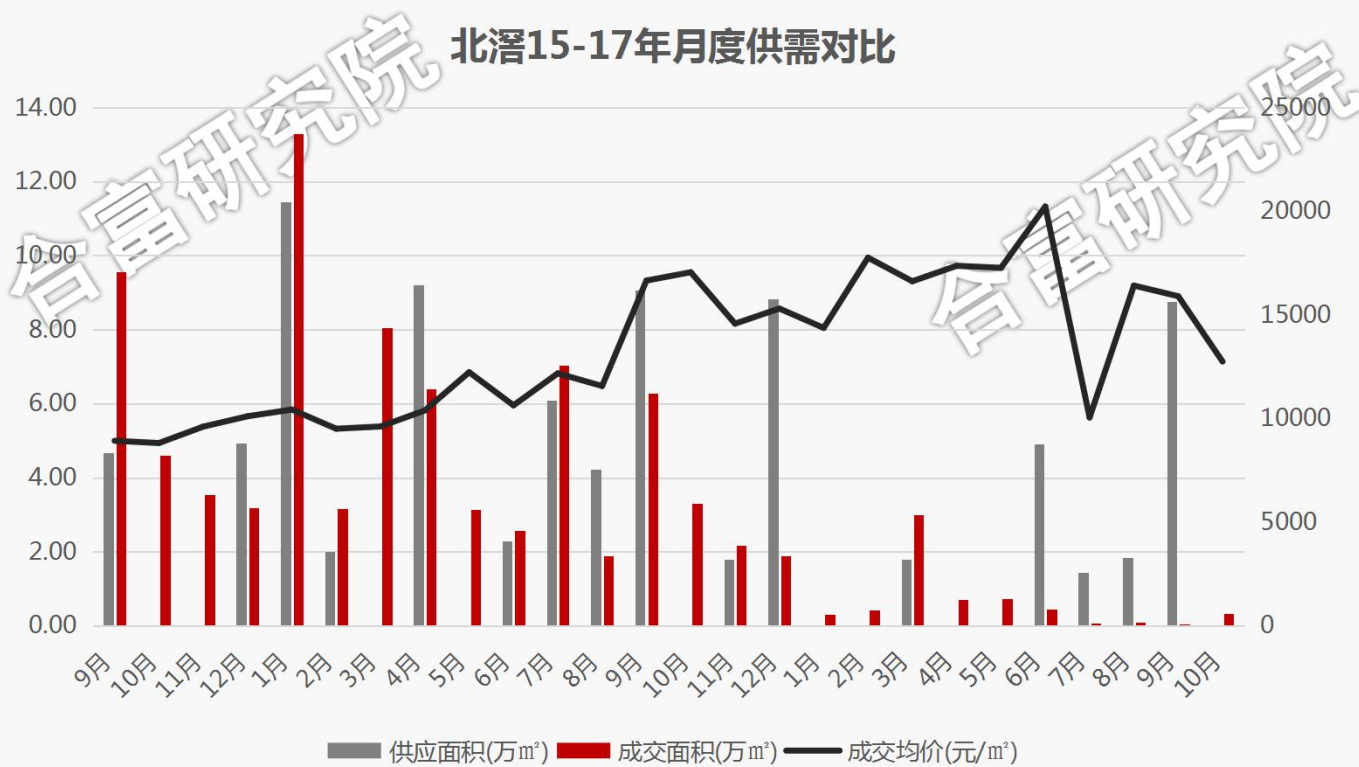
10月份容桂新批出6.07万方，成交1.4万方，环比下降3%，签约主力集东区推项目；成交均价13353元/方，环比上升13%。



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

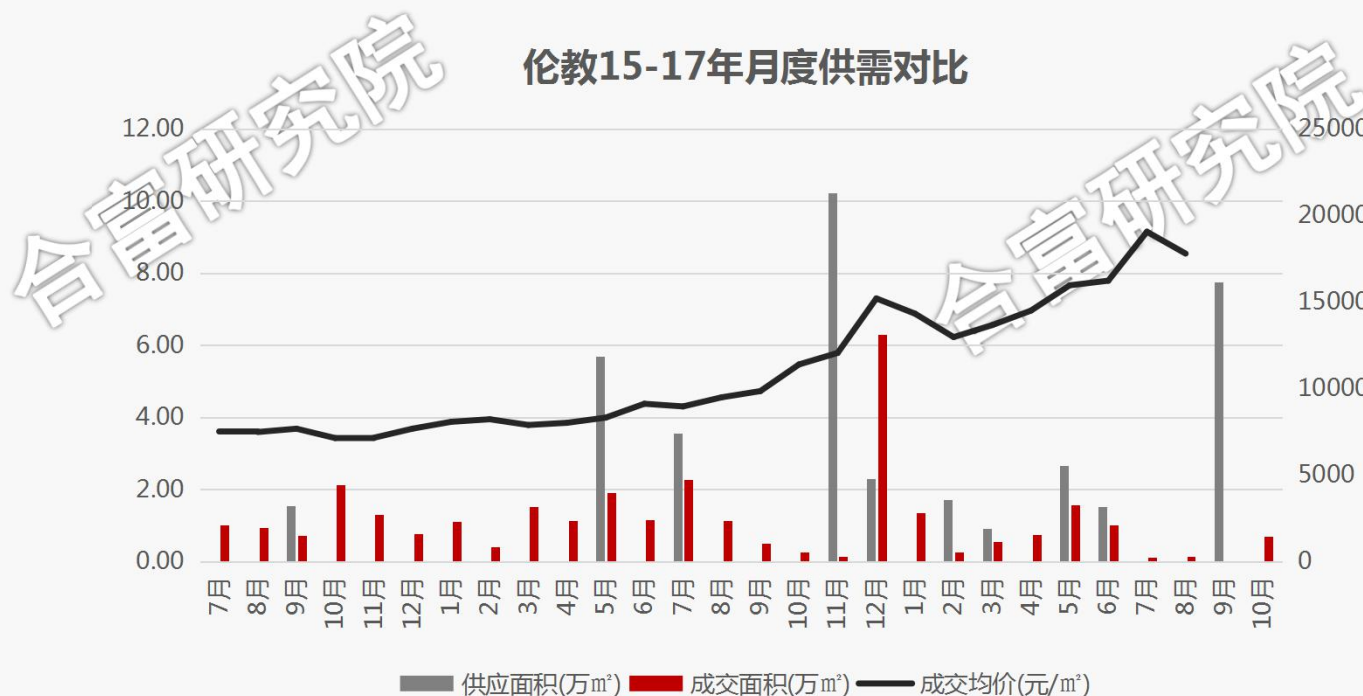
10北滘新无供应，成交0.33万方；成交均价为12745元/方，环比下降20%；



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

10月伦教无供应，成交仅0.7万m²，以保利中央公园成交支撑，均价19501元/m²；

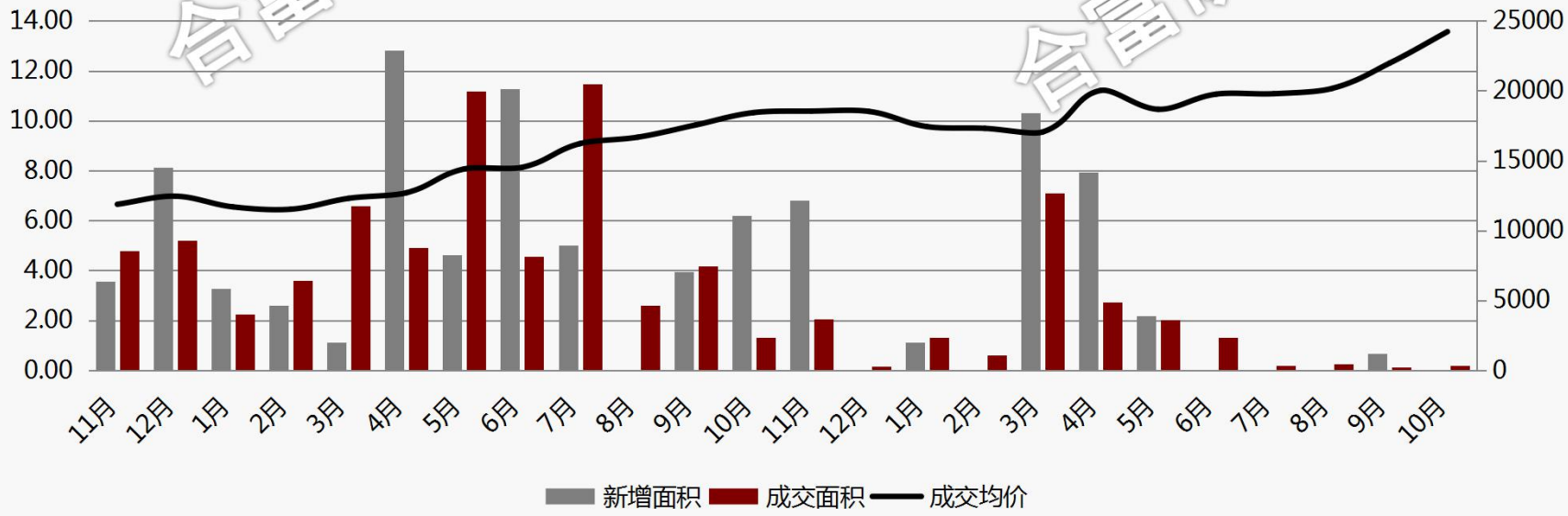


备注：顺德以套内面积计算为准

陈村住宅市场——以太平洋国际带动成交

本月成交0.19万m²上升45%，其中太平洋国际成交849.34 m²，均价27040元/m²。广佛颐景园成交411.46 m²，均价24749元/m²。区域价格为24224元/m²上升10%。

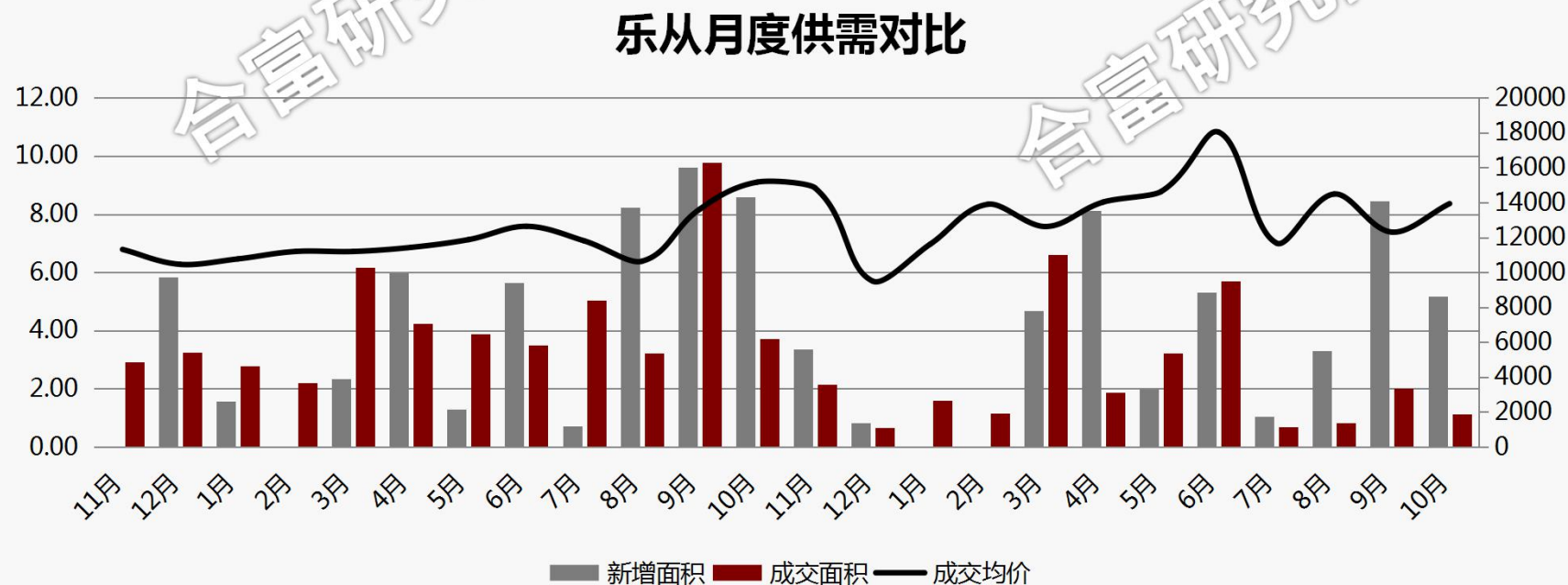
陈村月度供需对比



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5.18万m²，下降39%。成交1.12万m²下降44%，其中风度花园成交7103.17 m²，均价12088元/m²。佛奥湾成交1358.96 m²，均价18711元/m²。区域价格为13936元/m²上升13%。

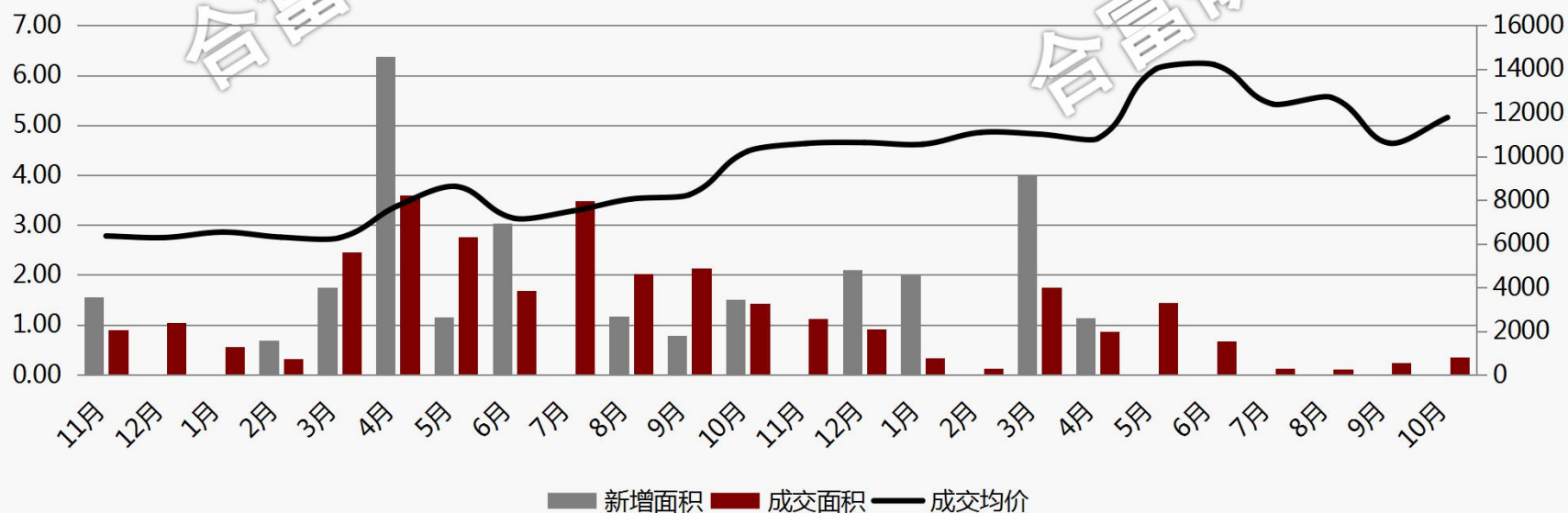


备注：顺德以套内面积计算为准

勒流住宅市场——以凯茵花园带动成交

本月成交0.35万m²上升47%，其中凯茵花园成交2270.42 m²，均价11665元/m²。博澳城成交652.36 m²，均价10900元/m²。区域价格为11782元/m²上升11%。

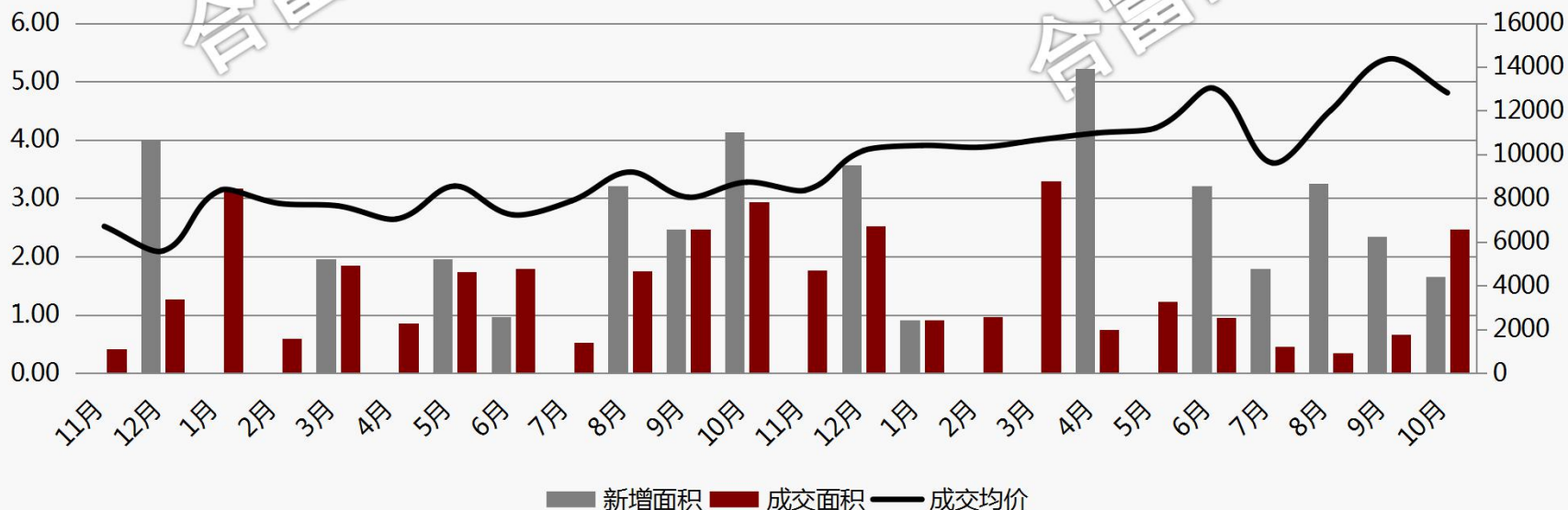
勒流月度供需对比



龙江住宅市场——以碧桂园珑悦带动成交

本月供应1.66万m² 下降29%，包括龙江恒大。成交2.47万m² 上升274%，成交基本集中在碧桂园珑悦成交15968.77 m²，均价14490元/m²。碧桂园华府成交6012.89 m²，均价9825元/m²。区域价格为12814元/m²下降11%。

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	116673.8	119936.4	914	985	15	1825.41	12864
禅城	星星凯旋国际	110	316392.2	265632	2670	2298	2	229.14	11800
禅城	时代香海彼岸	23	117488.6	93179.17	1082	901	4	402.66	14995
禅城	绿岛湖壹号	120	62743.83	21683.19	333	142	69	10010.78	13015
禅城	望江府	35	159949.8	119148.6	1408	1068	189	23390.77	13169
禅城	龙光玖龙湾	25	221827.6	157821.1	1785	1288	150	16474.29	12895
禅城	金茂绿岛湖	68	167014.8	34425.76	869	253	1	145.71	12963
禅城	万科又一城	20	38073.22	6905.62	358	56	4	496.36	12834
禅城	富力广场	22	91915.06	43987.02	1027	457	3	207.08	18198
禅城	普君新城	46	264350.3	303106.1	2953	3291	8	664.53	17307
禅城	绿地璀璨天城	13	286439.5	174135.9	2202	1489	284	37471.25	13915
禅城	旭辉公元	20	53968.24	11000.67	531	105	15	1335.47	12775
禅城	融创湖滨世家	29	108139.2	92160.03	636	493	1	202.66	14999
禅城	新鸿基珑景	280	433347.6	310896.1	3909	2727	104	11270.5	13712
禅城	保利碧桂园天汇	65	170827	84048.27	1342	702	72	7261.19	12753
禅城	中海凤凰熙岸	22	205775.4	176749.8	1905	1274	135	16064.37	12457
禅城	万科金色里程	30	111868.9	43080.67	1248	486	122	10750.86	12876

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	157316.3	1908	1641	19	1793.44	16975
桂城	当代摩码花园	20	40548.38	32446.02	348	299	17	2138.54	23950
桂城	中铁建水岸花园	28	167449.3	149514.1	1193	1065	3	458.98	21165
桂城	南海万科广场	54	225752.3	92097.53	2572	975	31	2984.85	26143
桂城	金色领域	35	372818.8	345170.9	7779	7082	350	9996.39	17779
桂城	宏鼎景裕豪园	62	299950.8	250698.9	2647	2231	16	1850.76	24596
桂城	时代名著	12	49167.36	14501.8	384	122	18	2129.97	16651
桂城	万科湖岸	1.7	12351.23	10781.83	44	40	0	0	0
桂城	金色城市	27	103610	138993	2098	1459	58	5693.28	22704
桂城	佳兆业滨江一号	46	316494.2	293677.9	2687	2505	1	212.57	22467
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	168349.7	100494.9	1723	1008	19	1670.03	16702

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	219364	2058	1598	0	0	0
大良	恒大帝景	211465	144524	88309.6	743	668	6	1602.9	20257
大良	逸林苑	68887	40790.9	38782.1	606	565	0	0	0
大良	金地天玺	18299.9	107148	97783.16	363	345	1	273.06	20032
大良	保利中环广场	816230	361090	353003	2897	2867	0	0	0
大良	保利碧桂园	474000	83601.24	61988	903	686	1	114.7	16171
大良	龙湖春江名城	284606	232546	140551.6	2532	1696	3	296.55	16292
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	92143.97	1065	1050	6	765.77	9085
均安	均安尚苑	275505	130218	126984	1184	1139	17	1729	11147

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	0	0	0
				306206.78	洋房：1393	1705	31	3138.01	17303
容桂	东逸湾	202870	553013.79	220897.62	TH：811	855	2	685.23	7854
					洋房：1910	1570	1	85.17	7080
容桂	美的御海东郡	800000	575527.42	539250.62	TH：431	453	0	0	0
					洋房：2631	2778	10	1730.13	11798
容桂	东怡水岸 桂花洲	29701.56	66030.4	607018.9	396	465	0	0	0
容桂	金域天下	493960	382481.19	203199.78	洋房：2356	2264	81	6778.66	12729
					TH：66	69	0	0	0
北滘	君兰江山	420000	363617.0	354280.63	洋房：1701	1790	2	207.64	15634
北滘	深业城	820000	353802.79	365201.55	361239.92	5291	0	0	0
北滘	雅居乐英伦首府	412311	222625.03	175152.55	1662	1545	6	654.36	18640
伦教	伦教碧桂园	400000	99346.31	85046.19	洋房：1020	907	54	6713.05	19483
				7067.47	TH：34	21	1	342.74	19844
伦教	保利中央公园	685841	280055.45	176923.28	2881	1823	0	0	0

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	太平洋国际	210000	53009.47	37329.6	834	1072	13	849.34	27040
陈村	星英半岛	280000	187924.18	168201.36	2304	2099	2	209.27	20904
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	1934	2	145.38	14757
陈村	荔园新天地	208000	76711.02	47883.54	935	593	2	165.43	24501
乐从	新城之光	30445	246541.5	98500.34	2539	1053	1	110.03	21761
乐从	佛奥湾	660000	303089.28	227740.13	2369	1846	16	1358.96	18711
乐从	风度广场	322239	119516.42	133063.96	1222	1336	71	7103.17	12088
乐从	保利公园里	190022	138135.72	101382.46	1411	998	0	0	0
乐从	保利海德	62187	117176.51	29539.31	1236	465	2	179.75	18195
乐从	星际半岛	85940	208986.6	38430.17	1888	1440	5	1176.81	13285
勒流	博澳城	800000	464271.13	449631.63	4311	3646	3	652.36	10900
勒流	名铸家园	127000	36096.79	14573.12	306	152	1	94.2	17358
勒流	涛汇御河湾	112365	73088.44	70371.88	730	707	1	169.16	9601
龙江	保利上城	450000	270530.11	253965.31	2562	2413	1	192.81	9467
龙江	龙江碧桂园	98000	259165.42	120677.86	2412	1155	46	6012.89	9825
龙江	碧桂珑悦	45031.68	32580.16	18761.52	386	219	185	15968.77	14490
龙江	龙江恒大	35243.52	29163.96	0	312	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	三水	时代南湾	506	49268	8272.62
2	三水	山水龙盘花园	290	30434	7785.61
3	禅城	绿地璀璨家园	284	37472	13914.8
4	顺德	碧桂珑悦	219	22418	10284.1
5	三水	鸿安花园	218	22853	8493.44
6	禅城	望江府	189	23391	13169.4
7	三水	保利中韵花园	186	19115	9041.6
8	三水	观景豪园	185	19413	8426
9	三水	钜隆君玺花园	151	13656	7823.38
10	禅城	龙光玖龙湾	150	16474	12894.5

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	绿地璀璨家园	284	37472	13914.76
2	望江府	189	23391	13169.36
3	龙光玖龙湾	150	16474	12894.51
4	中海凤华熙岸	134	15955	12474.16
5	泮景花园	104	11271	13712.08
6	万科金色里程	74	6468.91	12834
7	天旭公馆	72	7261	12753.28
8	万科金色雅苑	48	4282	12940
9	绿岛湖壹号	43	6163	13056
10	绿岛映月湾花园	26	3847	12948

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	奥园观湖尚居	110	12132	10910.57
2	绿地丽雅香榭花苑	108	10410	9460.666
3	翠湖绿洲花园	102	10466	10005.56
4	禾粤尚德居	89	7305	4200.125
5	恒大御湖湾花苑	85	9903	9024.403
6	丹灶碧桂园	60	6968	8560.361
7	中南海晖城	52	4302	9601.89
8	海逸桃源花园	44	4665	9760.272
9	欧浦指日美景花园	36	3259	10218.07
10	恒大御湖湾	24	3196	8430

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	碧桂珑悦	219	22418	10284.06
2	风度广场	126	14990	10033.97
3	伦敦碧桂园御府	89	11501	7677.713
4	星际半岛	89	15074	8937
5	都市经典广场	74	7771	12259.36
6	伦敦碧桂园珑湾苑	46	6652	17501.36
7	均安尚苑	34	4066	9516.697
8	龙江碧桂园	27	4652	10365
9	凯茵花园	25	2628	16728
10	美的御海东郡花园	20	3266	18038.3

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	时代南湾	506	49268	8272.616
2	山水龙盘花园	290	30434	7785.607
3	鸿安花园	218	22853	8493.444
4	保利中韵花园	186	19115	9041.6
5	观景豪园	185	19413	8426.001
6	钜隆君玺花园	151	13656	7823.378
7	旭辉华祥花园	97	10977	9908.977
8	恒大郦湖城	80	8585	7560.759
9	时代百盈达花园	73	8501	7889
10	汇信华府	59	5597	6031

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	瑞日天下花园	99	11867	5822.482
2	美的鹭湖森林度假城	90	5377	6475.155
3	雅居蓝湾花园	86	8820	5610.055
4	优悦城邦	60	5283	5787.864
5	沧江水岸花园	55	5269	5332.808
6	欧浦花城一期	49	5496	5558.372
7	优悦城邦	48	4288	5820.715
8	喜溢华府	43	3994	5790.282
9	美的明湖北湾花园	10	1358	8905.926
10	三洲新天地	10	507	7383.333

融创望江府：10月15日推出18座，约128套单位

推售户型	18座96m ² 和132m ²
发售地点	销售中心
发售方式	按首付高低顺序选房，最低4成
均价	12000元/m²毛坯
成交率	成交约9成
到场客户量	约150台
现场节点	本次推出18座靠近小区入口和路边，价格有小幅下降。由于性价比突出，即使首付要求较高，但对比周边双合同已成常态的市场，总价较低，依然取得热销。成交客户基本为禅城本地客户。



敏捷金谷国际：10月21日推出1、2座单位，共174套

推售户型	88-96m ² 三房
发售地点	项目销售中心
发售方式	诚意金登记派筹
均价	13700-15000元/m² (精装修)
成交率	当天成交约8成
到场客户量	约200台
现场节点	本次项目首次推出洋房产品，价格低至13700元，带装修2000元/m ² 发售，要求下订七天内付清五成装修总价，余下三个月内付清。由于价格较周边项目低，亦是禅城中心区内性价比最高的产品，吸引大批客户到场。多为禅城自住客户，另外预计亦不少来自南海镇街的投资客。



华润碧桂园新城之光：10月28日推出 14、17座单位，约290套

推售户型	87-125m ² 三四房
发售地点	项目销售中心
发售方式	诚意金登记派筹
均价	17000-18000元/m² (精装修)
成交率	当天成交约七成
优惠折扣	认筹3万98折
到场客户量	约350人
现场节点	本次加推该项目最后一批单元，到场人数较多，大部分为禅城客户，广州以及顺德客占有一定比例较少。现场小户型单位较为抢手，119-124方户型去化较慢，整体去化率情况较前两批要低。



碧桂园曼哈顿：10月28日推出1/2栋 部分单位，约451套单位

推售户型	36-63m ² 5.4米层高loft；32-40m ² 3.5米层高
发售地点	马哥波罗酒店
发售方式	诚意金登记派筹，微信选房
均价	<u>1号楼17000-18000元/m²（带装修）</u> <u>2号楼15000-16000元/m²（带装修）</u>
优惠折扣	登记享98折减3万
成交率	当天成交约8成
到场客户量	约450台
现场节点	曼哈顿首次推售部分公寓产品，其中1号楼为5.4米层高的loft，2号楼为3.5米层高平层，当天开卖价格比吹风价便宜1-2千，成交客户以年轻的投资客为主，主要看中项目地铁上盖和开发商品牌。



目录

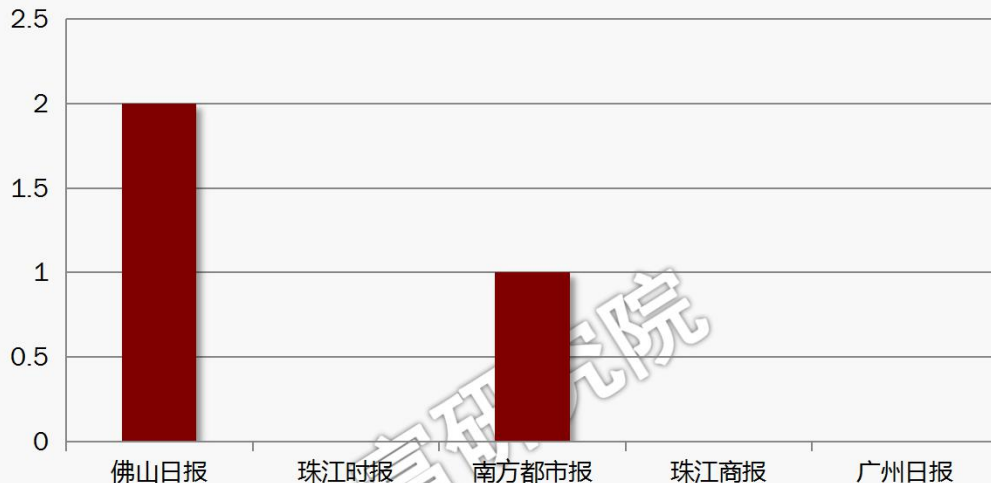
Contents

- 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**

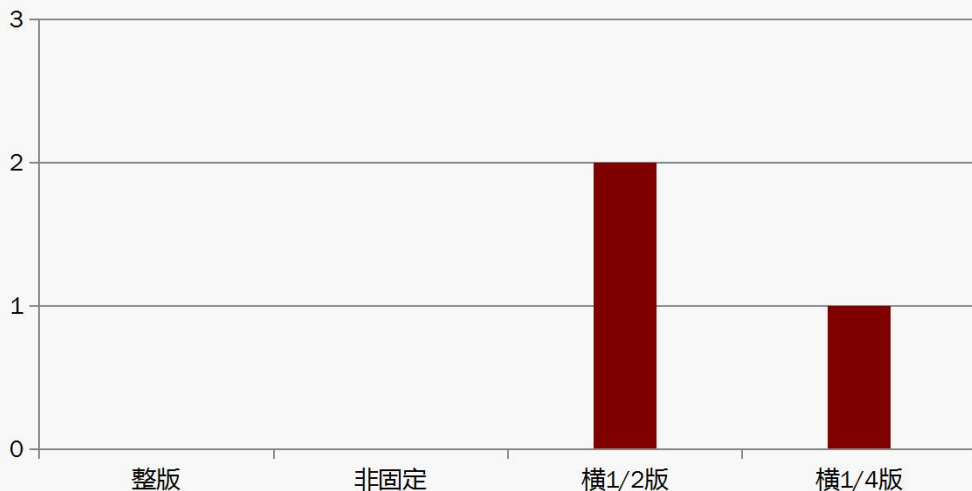
本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

10月广告投放量明显收窄，仅投放3则。投放渠道在南方都市报和佛山日报，版面投放以横1/2版为主。

广告投放



版面投放次数



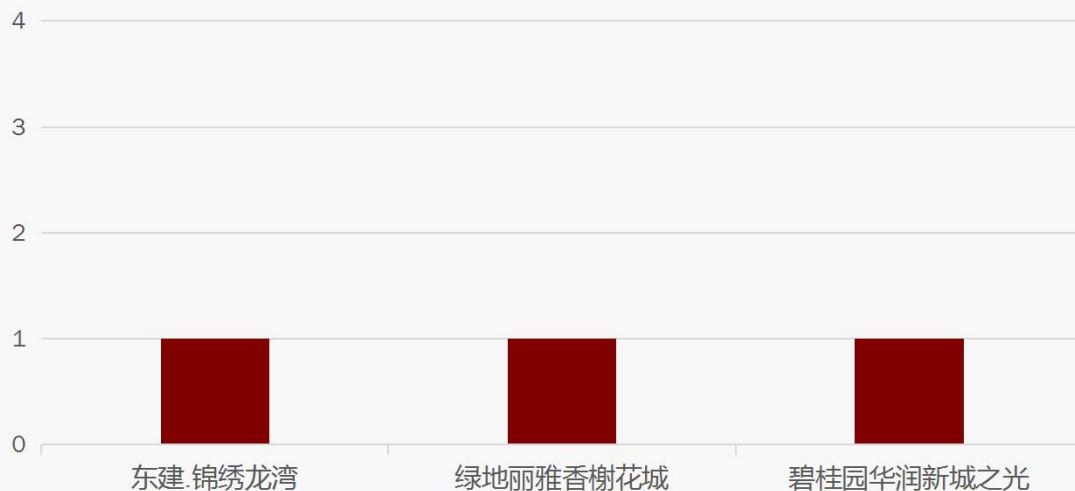
重点项目广告投放

本月具有广告投放的项目有3个，其中绿地丽雅香榭花城最多，主要为洋房产品作推广。全部项目以小幅版面形式投放。

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）



10月市场小结

结语

合富研究院（佛山）认为，国庆过后本周市场回归平静，受银行额度极度紧缺及开发商资金链普遍紧张影响，在售项目的首付比例均有不同程度的上升，同时价格上有少幅让利，以总价优惠对冲首付提升的影响。另外加上双合同的常态化，对资金并不充裕的刚需首置客户的影响较大，门槛的提高阻隔了一定的客户入市。预计第四季度银根将进一步收紧，开发商资金链亦面临挑战，将有更多的项目进入价格调整行列。

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**