

# 佛山市7月房地产市场报告



匯誠鴻圖市場部 2017.8.7



## 一 | 市场资讯

## 二 | 土地市场

## 三 | 住宅市场

## 四 | 三级市场

### ◆ 土地市场：地产巨头有备而来 土拍市场集中非限购区

全市新增商住土地面积32.43万 $m^2$ ，环比减少37.2%；商住土地成交总建筑面积133.12万 $m^2$ ；本月楼面价8522元/ $m^2$ ，环比下降18.7%。

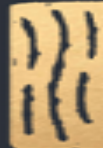
### ◆ 住宅市场：市场呈现供过于求，成交量价齐跌 顺德成交垫底

7月，新建商品住宅新增供应104.03万 $m^2$ ，环比减少8%，同比去年同期减少了10.4%；  
7月，佛山新建商品住宅成交72.3万 $m^2$ ，环比减少37.5%，同比减少60.7%；  
7月，佛山楼市成交均价为10695元/ $m^2$ ，环比下降12.7%，同比上涨1%。

### ◆ 三级市场：二手成交回落，顺德为成交主力

6月份，共成交二手住宅8800套，较前月份减少1787套，成交面积101.07万平米，环比减少16.9%，同比去年6月份增长63.3%。





# 一、市场资讯



## ◆统计局：6月CPI同比涨1.5% 居住同比上涨2.5%

2017年6月份，全国居民消费价格同比上涨1.5%。其中，城市上涨1.7%，农村上涨1.0%；食品价格下降1.2%，非食品价格上涨2.2%；消费品价格上涨0.6%，服务价格上涨3.0%。上半年，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.4%。

6月份，全国居民消费价格环比下降0.2%。其中，城市下降0.1%，农村下降0.2%；食品价格下降1.0%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格下降0.4%，服务价格上涨0.3%。

## ◆6月份佛山CPI同比上涨2.0% 1月~6月累计上涨1.8%

国家统计局佛山调查队昨日公布了6月份佛山居民消费价格指数(CPI)。6月份，佛山居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.0%，环比下降0.1%，1月~6月累计上涨1.8%。

与上年同月比，佛山居民消费价格总水平上涨2.0%。其中，食品烟酒价格上涨0.3%，非食品烟酒价格上涨2.8%；消费品价格上涨1.2%，服务价格上涨3.3%。

## ◆两部委发文：宅基地确权登记不征收契税

近日，财政部、国家税务总局下发《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》（以下简称《通知》），对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等政策。

其中，《通知》提出，对农村集体土地所有权、宅基地和集体建设用地使用权及地上房屋确权登记，不征收契税。

从税收理论角度来说，土地确权登记过程中，应当缴纳契税、印花税，而此次的税收政策体现了财税部门对于农村土地改革的支持。

**点评：该政策有利于减轻农民负担，提高农民积极性。**



## ◆ 住房公积金在全国范围内实现“账随人走 钱随账走”

据了解，全国所有住房公积金管理中心6月末全部接入平台，自7月1日起，住房公积金异地转移接续业务已全部可以通过平台办理。这能达到让信息多跑路、群众少跑腿的目标，提升了住房公积金服务效率。

**点评：**住房公积金异地转移接续平台有利于转入地中心及时为职工提供贷款、提取等相关服务，充分保障了职工权益。

## ◆ 两部委发文：宅基地确权登记不征收契税

近日，财政部、国家税务总局下发《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》（以下简称《通知》），对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等政策。

其中，《通知》提出，对农村集体土地所有权、宅基地和集体建设用地使用权及地上房屋确权登记，不征收契税。

从税收理论角度来说，土地确权登记过程中，应当缴纳契税、印花税，而此次的税收政策体现了财税部门对于农村土地改革的支持。

**点评：**该政策有利于减轻农民负担，提高农民积极性。



## ◆ 住建部等九部委：支持国企转型住房租赁企业 佛山首批试点

近日，住房和城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会等八部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。

此次《通知》明确要求，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以充分发挥国有企业在稳定租金和租期，积极盘活存量房屋用于租赁，增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用。

目前，住房和城乡建设部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

**点评：发展住房租赁市场是一个好的方向，可以引导市场多样化发展，但执行起来或许相对较难，并且对于主流市场不会形成特别大的冲击。**

## ◆ 佛山乡村建设也有规划了 私宅建筑高度不得超15米

7月10日，《佛山市村镇规划管理技术规定》（以下简称《规定》）正式向外公示。根据《规定》，今后佛山的村庄发展不能无序展开，需要根据各村现状，合理预测该村发展规模，同时对村庄风貌、基础设施建设等均有详细指引。

**点评：加强村镇的规划管理，有利于改善人们居住环境，构建和谐社会。**



## ◆市住建局加强中介监管：将通过房源核验码 保证房源真实

近日，佛山市房地产业协会转发了《佛山市住房和城乡建设管理局关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》（以下简称《意见》）。为进一步落实住房和城乡建设部等7部委《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》的要求，市住建局提出要强化行业自律和社会监管，从以往单一的行政监管模式，逐步向行政监管、行业自律和社会监督相结合转变。对此，《意见》要求各区住建管理部门要将所有中介企业都纳入监管范围，并及时公示已备案的中介企业，对已取得工商营业执照但未在住建管理部门备案的中介企业，暂停其网上签约的资格，并对中介企业和从业人员的违法违规行为进行“记分”量化管理。

**点评：加强对网签的监督，有效防止部分人群滥用系统进行假网签。**

## ◆省府出台土地新规：宅地不能捆绑出让+开发周期不能超3年

7月25日，广东省国土资源厅发布红头文件，进一步规范土地出让管理工作。

文件中重点内容有几个值得关注：

- 1、住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。
- 2、大城市及大城市以上住宅用地宗地出让面积不得超过20公顷；住宅用地容积率必须大于1.0，规划条件其他内容应当符合控制性详细规划，并明确不得建设封闭小区。
- 3、企业参与竞买保证金不得低于出让最低价20%，不超过出让最低价的50%。竞买保证金应当明确缴交至指定账户，不得以项目投资额等形式代替。

**点评：规范土地出让，加强土地集约利用。**



## ◆房企7月密集发债 愈发依赖海外渠道

公开信息显示，7月以来，宝龙、绿城、建业、泰禾、龙湖等房企陆续发行美元债务，总体发债规模达到20亿美元。与此同时，万科、金地、富力、华夏幸福等房企则成功发行了人民币债券。

鉴于国内融资政策的收紧，海外融资更加受到青睐。总体而言，融资难度加大、融资成本提高已经成为这一阶段的主旋律。加之市场销售放缓，房企的资金压力可能逐渐到来。

**点评：该上半年房企拿地积极，存在融资的需要，而中小企业的资金压力更大。**

## ◆今后广东出让工业用地期限不超20年

为了进一步降低企业用地初始成本，推进企业“轻资产”运行，切实提高土地利用效率，对于以后工业项目采取出让或租赁方式供应土地的，《指导意见》明确要求“均原则上不超过20年”，而对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，则需经地级以上市人民政府认定后，以认定的出让年期出让，最高不超过50年。

**点评：该政策或能更高效利用土地，并减轻企业用地初始成本。**

## ◆上月一线城市房价领跌 三四线城市普遍上涨

今年以来，全国房地产市场整体降温，但城市间分化趋势也日趋明显。一二线城市房价受调控影响明显，尤其是北京新房和二手房环比价格均出现负增长。而三四线城市房价接近全面上涨，其中洛阳、蚌埠、北海新房以逾2%的涨幅领涨全国。

**点评：一二线城市房价回落证明了政策调控有一定的有效性。**



# 城建动态

## ◆南海：佛山地铁5、6号线 争取明年动工

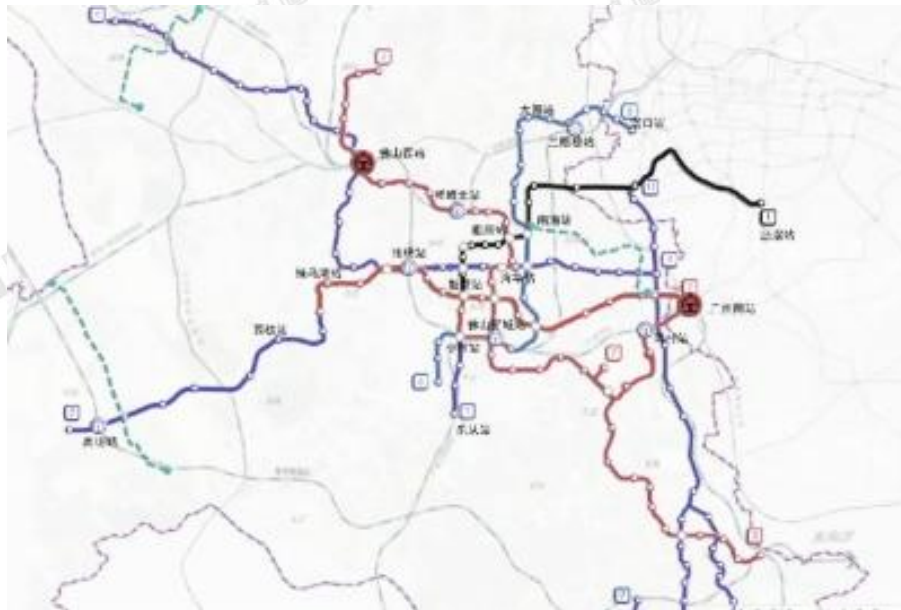
7月6日下午，南海区委副书记、区长顾耀辉指出，全体党员干部要学习习近平总书记治国理政新理念新思想新战略，推进全面从严治党，建设法治社会，树立发展信心。顾耀辉在宣讲时透露了一系列重大民生项目的进展。他说，南海即将启动地铁5号线、6号线一期前期工作，争取明年上半年开工建设，五年内南海七个镇街全部都有轨道交通工程开工。

## ◆佛山地铁11号线计划今年底动工 预计2022年通车

近日，中铁二院发布公告称，中标的佛山地铁11号线工程起于顺德容桂细滘站，止于广州鹤洞东站，长约41公里，设有20座车站。据了解，佛山地铁11号线将与广州地铁11号线无缝对接，11个站可与其他线路换乘。佛山地铁11号线与佛山地铁4号线相交于三山，通过换乘可达季华五路等；佛山地铁11号线与在建的佛山地铁2号线相交于林岳东站，通过换乘可前往魁奇路或广州南站。

该项目计划今年底动工，2022年通车，届时列车从容桂细滘出发，约39分钟即可达广州鹤洞东。

**点评：探路开放型经济，面向全球配置高端要素，需要城市之间充分合作。**



# 城建动态

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

## ◆肇南城际拟牵手佛山地铁2号线二期 坐高铁北上有“西”

### 望

近日，佛山发布了“佛山地区区域铁路网运输组织研究招标公告”（以下简称：招标公告）。公告透露，根据已批规划，2号线二期从高明西安经西樵到达禅城南庄，与肇南城际在高明站换乘衔接，而根据广东省铁投最新消息，肇南城际计划于2019年开工建设。按照最新公布的铁路规划和利好，佛山西站北上通行瓶颈有望打破，未来市民从佛山西站出发一路向北将有两条新的通道：一、借广清怀高铁换乘呼南高铁线北上；二、借广佛环线与广州北站将实现快速对接快速换乘京广高铁。

## ◆顺德造“潭州湾” 南海建“香港城”

佛山市构建开放型经济新格局重点工作推进会在佛山新城中欧中心举行。

佛山市委常委、顺德区委书记区邦敏在介绍北部片区整合、中德合作等亮点工作的同时，首度披露了“潭州湾”国际创新带的新举措。南海方面，市委常委、南海区委书记黄志豪也详细介绍了南海与三水区合建的万亩产业园规划，以及与高明合作的200亿创投基金。另外本周，南海将到香港进行招商推介，同时启动香港城的建设。



# 城建动态

## ◆南海三水加强区域合作 打通断头路 楼市迎来发展契机

根据南海区、三水区区域合作框架协议，此次纳入合作的交通项目共有16个，包括虹岭路西延线道路工程、博爱路西延线、三水南站进站道路连接南海海棠、三水白坭至南海仙湖通道等，基本囊括了南海与三水对接的所有“断头路”。7个项目中，其中11个是已经启动和今年需启动的项目，2018年大部分都要基本完成，剩下的5个为规划项目，要在“十三五”期间内基本完成。

## ◆广州地铁7号线西延线新进展 顺德段增设陈村北站下

### 施工

据顺德公安发布的交通提醒通告，广州地铁7号线西延线顺德段陈村北站土建工程将于今年8月5日起施工。记者注意到，在7号线西延线顺德境内早期披露的6个站点中并无陈村北站，直到今年1月随着陈村北站土建施工项目对外招标，这个增设的站点才就此“浮出水面”。随着陈村北站的即将施工，7号线西延线顺德段全线动工可期。

另外，7号线西延线广州段也有最新进展，其工程建设目前已进入通告征求意见阶段。

按照以往惯例，工程项目在正式发布建设通告后，项目也即将进入施工阶段。





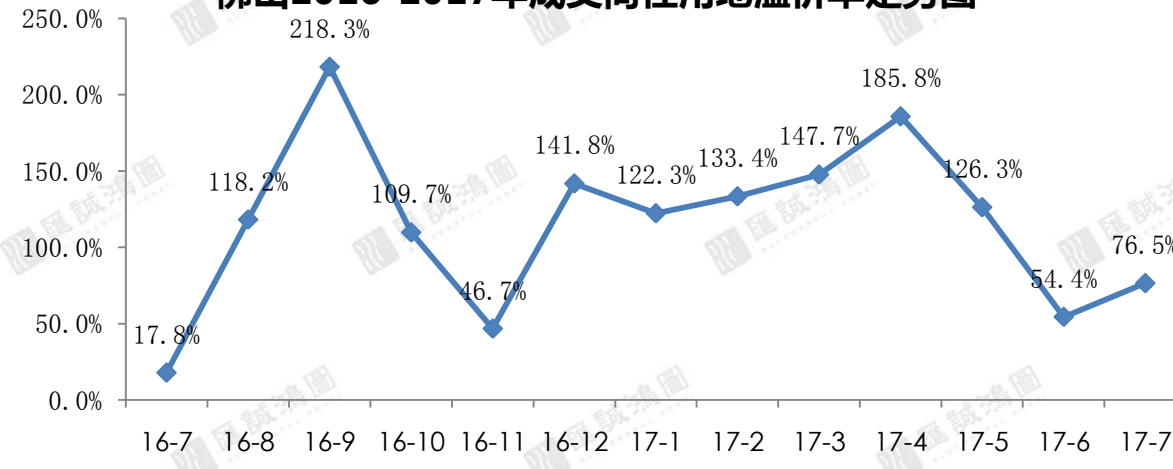
## 二、土地市场

# 土地市场：新推地集中非限购区；新面孔电建亮相佛山夺地

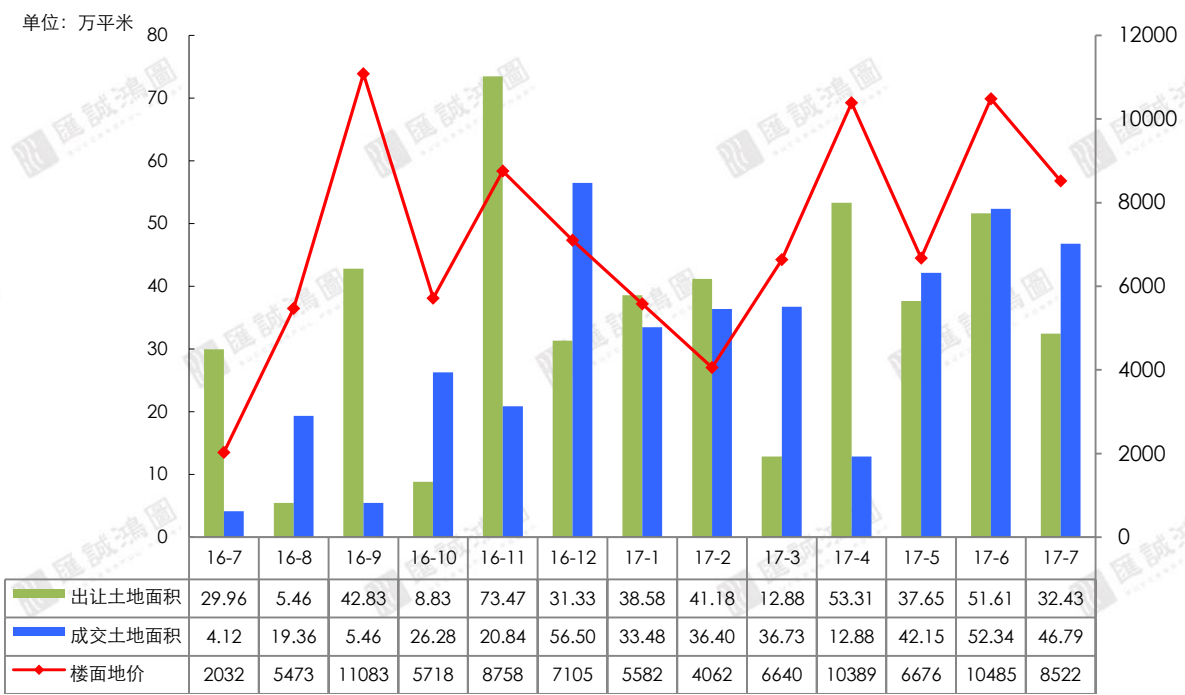


- 供应方面：7月，佛山新增商住用地8宗，合计推地32.43万m<sup>2</sup>，环比减少37.2%，**但对比去年同期，增加了8.2%**，仅南海大沥地块位于限购区域，其余7宗均位于非限购区域，其中以**顺德区为主力**，合计推地12.28万m<sup>2</sup>。
- 成交方面：7月，佛山商住土地市场成交9宗商住用地，总建133.12万m<sup>2</sup>；本月楼面价8522元/m<sup>2</sup>，环比下降18.7%，主要受三水乐平的纯商业地块拉低影响。
- 成交溢价：本月商住用地溢价率仅为76.5%，竞配总建筑面积为6.58万m<sup>2</sup>。
- 7月拿地企业除了在佛山已扎根的雅居乐、保利、恒大及沉寂了2、3年的金茂、龙湖等外，又多了个全新面孔——央企电建地产，首次亮相便一连夺下勒流、大良两宗靓地，坐定7月“地主”之位。

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

SUCCESSFUL POWER

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
禅城	1.48	5.19	3.5	2017/7/12	64845	0.28	13213	龙湖地产	60.8%	禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧
禅城	6.23	24.90	4	2017/7/5	311310	4.76	15454	中国金茂	44.5%	禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧
三水	1.25	3.99	3.2	2017/7/12	25360		6355	深圳市颐盛投资有限公司	108.6%	三水区西南街道建设一路东(地块一)
三水	4.09	8.17	2	2017/7/13	10180		1245	佛山佳明投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体	36.1%	三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号
高明	6.91	19.36	2.8	2017/7/27	107886		5573	保利华南实业有限公司	33.40%	高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北
三水	9.54	23.84	2.5	2017/7/20	90900		3813	恒大地产	154.1%	三水区大塘镇中心城区“老岗”(土名)
顺德	6.25	15.63	2.5	2017/7/26	171656	0.09	11047	雅居乐	205.10%	顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块
顺德	5.44	15.23	2.8	2017/7/31	167482	0.15	11109	电建地产	144.40%	顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块
顺德	5.60	16.81	3	2017/7/31	184903	1.3+2.1限定给政府	13789	电建地产	46.7%	顺德区大良街道近良居委会振东围地块

# 月成交重点地块（一）

SUCCESSFUL POWER

## 禅城兆祥TD2017(CC)XG0006地块

**成交时间：2017.7.5**

地块性质：商住

占地面积：6.23万平方米

容积率：4

建筑面积：24.9万平方米

出让底价：215428万元

**成交总价：311310万元**

**竞配面积：4.76万平米**

**溢价率：44.5%**

**楼面地价：15454元/平方米**

**竞得者：中国金茂**

地块位置：禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧







# 月成交重点地块（二）

SUCCESSFUL POWER

## 禅城朝安TD2017(CC)XG0005地块

**成交时间：2017.7.12**

地块性质：商住

占地面积：1.48万平方米

容积率：3.5

建筑面积：5.19万平方米

出让底价：40332万元

**成交总价：64845 万元**

**溢价率：60.8%**

**楼面地价：13213元/平方米**

**竞得者：龙湖地产**

**配建面积：2800平方米**

地块位置：禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧



# 月成交重点地块（二）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**据了解，宗地地处朝安路西侧、规划新风路北侧，位于祖庙行政服务中心斜对面。地块附近除了有佛山市第十中学、佛山环市东小学等教育资源外，也具备祖庙养老院、邮政储蓄银行、交行、工行等成熟的生活配套。

**交通情况：**地块相距佛山地铁一号线的朝安站不过300米不到的距离，可通过地铁快速到达广州、顺德等区域。

**周边楼盘：**目前，由于柠檬时代、时代云图、普君新城等多个楼盘陆续售罄，地块周边在售新盘并不多。其中，位于兆祥路北侧的碧桂园曼哈顿则预计8月开放公寓板房并启动登记。



# 月成交重点地块（三）

SUCCESSFUL POWER

## 三水西南TD2017(SS)WG0016地块

**成交时间：2017.7.12**

地块性质：商住

占地面积：1.25万平方米

容积率：3.2

建筑面积：3.99万平方米

出让底价：12160万元

**成交总价：25360 万元**

**溢价率：108.6%**

**楼面地价：6355元/平方米**

**竞得者：深圳市颐盛投资有限公司**

地块位置：三水区西南街道建设一路东



# 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：**地块南靠时代城6期，东面是三茂铁路。附近的新城控股地块内，有工人正在拆除围墙，三辆挖土机进场清理工厂遗留的建筑垃圾。建设大道南侧仍有大片政府储备用地，预计未来会继续推出市场；附近有西南第十二小学、三水人民医院等生活配套。

**交通情况：**三水区交通部门更在西青大道上设置北江新区首末站，10多条公交线路接驳，市民出行越来越便捷。佛山地铁4号线将于今年内动工，拟在西青大道上设置站点。

**周边楼盘：**地块周边还有有时代城、恒大御湖郡、汇信华府、博雅滨江、北江明珠等多个品牌楼盘。据了解，目前鸿安御花园和汇信华府等楼盘暂无新洋房在售，早期洋房均价达到7000-9000元/平方米。地块附近纯新盘时代恒大御湖郡和时代南湾预计入市均价将达9000-10000元/平方米的水平。

**区域状况：**北江新区地处西南老城区西部，是三水城市“北拓西进”的重要组成。经过近十年的发展，北江新区从过去工厂和仓库林立的“对外经济开发区”发展成为如今的时尚居住区，未来计划引入10万常住居民。北江新区在售新房不多，一手房均价约9000-12000元/m<sup>2</sup>，二手房均价约7500-9000元/m<sup>2</sup>。







# 月成交重点地块（五）

三水大塘TD2017(SS)WG0019地块

**成交时间：2017.7.20**

地块性质：商住

占地面积：9.54万平方米

容积率：2.5

建筑面积：23.84万平方米

出让底价：35770万元

**成交总价：90900万元**

**溢价率：154%**

**楼面地价：3812元/平方米**

**竞得者：恒大地产**

地块位置：三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）







# 月成交重点地块（六）

## 顺德容桂TD2017（SD）XG0010号地块

**成交时间：2017.7.26**

地块性质：商住

占地面积：6.25万平方米

容积率：2.5

建筑面积：15.63万平方米

出让底价：56264万元

**成交总价：171656 万元**

**溢价率：205.1%**

**楼面地价：11047元/平方米**

**竞得者：雅居乐**

**配建面积：900平方米**

地块位置：顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块



# 月成交重点地块（六）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块周边区域内有中法艺术公园、高黎小学、高黎幼儿园、广东实验中学顺德学校、高黎市场等，地块东侧还规划建设一所中学，生活配套逐渐完善。

**交通情况：**地块紧邻规划中的南顺大桥，未来与广州番禺仅一桥之隔，快速通往南沙自贸区。南顺大桥计划在今年内动工，最快2019年建成通车。

**周边楼盘：**周边有金域天下、美的御海东郡、碧桂园凤凰湾、东逸湾等大型成熟楼盘，一手房均价14000元/m<sup>2</sup>，二手房均价9000元/m<sup>2</sup>。

**区域状况：**近年来，容桂东部片区与大良东部、伦教东南部一同纳入顺德东部新城规划，面积约220平方公里，是顺德经济实力较强的区域之一，由于地处珠江新岸城市走廊中部，具有区域优势。



# 月成交重点地块（七）

SUCCESSFUL POWER

## 高明西江TD2017(GM)WG0016号地块

**成交时间：2017.7.27**

地块性质：商住

占地面积：6.91万平方米

容积率：2.8

建筑面积：19.36万平方米

出让底价：80886万元

**成交总价：107886 万元**

**溢价率：33.4%**

**楼面地价：5573 元/平方米**

**竞得者：保利地产**

地块位置：高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北





# 月成交重点地块（八）

SUCCESSFUL POWER

## 顺德勒流TD2017（SD）XG0012号地块

**成交时间：2017.7.31**

地块性质：商住

占地面积：5.44万平方米

容积率：2.8

建筑面积：15.23万平方米

出让底价：68516万元

**成交总价：167482 万元**

**溢价率：144.4%**

**楼面地价：11109元/平方米**

**竞得者：电建**

**竞配面积：1500平方米**

地块位置：顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块



# 月成交重点地块（八）

SUCCESSFUL POWER



**周边配套：**地块三面望江，宛如一个城中小岛，视野开阔，景观资源好。该地块周边有勒流小学、勒北小学、城西公园、勒流图书馆、万安市场等，距离勒流街道中心区约3公里，10分钟车程内可以达到勒流影剧院、育贤实验学校、勒流初级中学、银行和酒店等。

**交通情况：**地块西安亭大桥横穿其中，东南侧还隔开一小块地。西安亭大桥连接东西走向的龙洲公路，交通便捷。

**周边楼盘：**地块周边目前在售新盘不多主要有名铸家园、东菱帝苑、凯茵花园和博澳城等，在售价格在12000-15000元/m<sup>2</sup>之间。



# 月成交重点地块（九）

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

## 顺德大良TD2017（SD）XG0013号地块

**成交时间：2017.7.31**

地块性质：商住

占地面积：5.60万平方米

容积率：3

建筑面积：16.81万平方米

出让底价：126070万元

**成交总价：184903万元**

**溢价率：46.7%**

**楼面地价：13789元/平方米**

**竞得者：电建**

**竞配面积：1.3万平方米**

**无偿移政府：2.1万平方米**

**自销人才住房：1.35万平方米**

地块位置：顺德区大良街道近良居委会振东围地块



# 月成交重点地块（九）

SUCCESSFUL POWER



**周边配套：**地块西南角可远眺顺峰山公园，附近有顺德第一中学、华侨城欢乐海岸（在建）等配套。目前大部分生活配套都在1公里范围外，出行还需小车。

**交通情况：**宗地位于顺德大良街道，南国东路以南，逢沙路以北位置，属于东部新城，距离大良传统富人板块仅一路之隔，交通条件较为优越，除了环绕的南国东路、碧桂公路、广珠西线高速等城市干道外，地铁3号线（在建）、广珠城轨等轨道，可便捷达到广佛等中心区域。

**周边楼盘：**地块周边目前在售楼盘并不多，有顺德华侨城主打别墅、敏捷畔海御峰套内82-270平三四房。此外，纯新盘力合阳光城云谷近期开放销售中心，预计最快8月底首推90-156平叠拼式洋房和高层洋房。





# 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 (万平米)	可建面积 (万平米)	成交日期	起始价 (元/平米)
高明	西江	2017/7/5	TD2017(GM)WG0018	高明区西江新城荷富大道以东、 苏河路以西、丽景东路以南	商住	5.90	16.52	2017/8/7	68153
南海	大沥	2017/7/11	TD2017(NH)XG0003	南海区大沥镇沥西夏巷村地段	商住	0.78	2.34	2017/8/10	9365
南海	丹灶	2017/7/21	TD2017(NH)WG007	南海区丹灶镇仙湖旅游度假区 “马场”地段	商住	7.71	17.73	2017/8/22	88660
三水	云东	2017/7/13	TD2017(SS)WG0021	三水区云东海街道云庭大道北 侧地块七	商住	5.76	17.28	2017/8/16	95000
顺德	均安	2017/7/14	TD2017(SD)XG0014	顺德区均安镇新城北区8-01-2 号地块	商住	0.70	1.59	2017/8/14	4780
顺德	伦教	2017/7/20	TD2017(SD)XG0011 号	顺德区伦教大成围伦桂路以东、 汇贤中学以北地块	商住	1.85	5.56	2017/8/21	38920
顺德	杏坛	2017/7/26	TD2017(SD)XG0015 号	顺德区西部生态产业区启动区 商务配套区D-XB-10-01B-01- 02地块	商住	5.88	14.70	2017/9/4	51438
顺德	杏坛	2017/7/26	TD2017(SD)XG0016 号	顺德区西部生态产业区启动区 商务配套区D-XB-10-01B-04- 01地块	商住	3.84	7.68	2017/9/4	26895

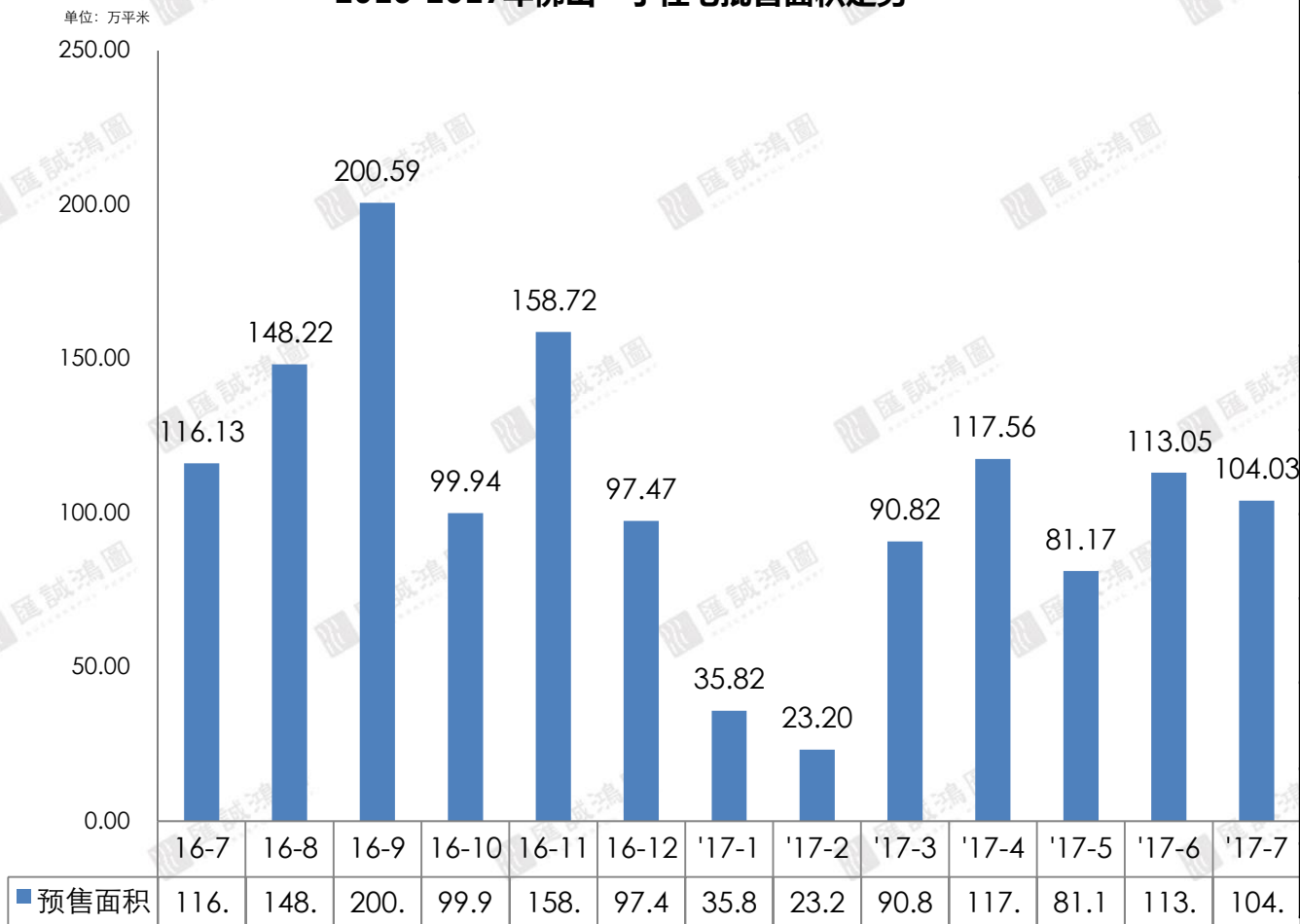




# 三、住宅市场

# 住宅供应市场：7月，新建商品住宅新增供应104.03万m<sup>2</sup>，环比减少8%，供应维持百万m<sup>2</sup>以上，同比去年同期减少了10.4%

2016-2017年佛山一手住宅批售面积走势



2017年7月佛山市住宅批售面积TOP10楼盘一览表

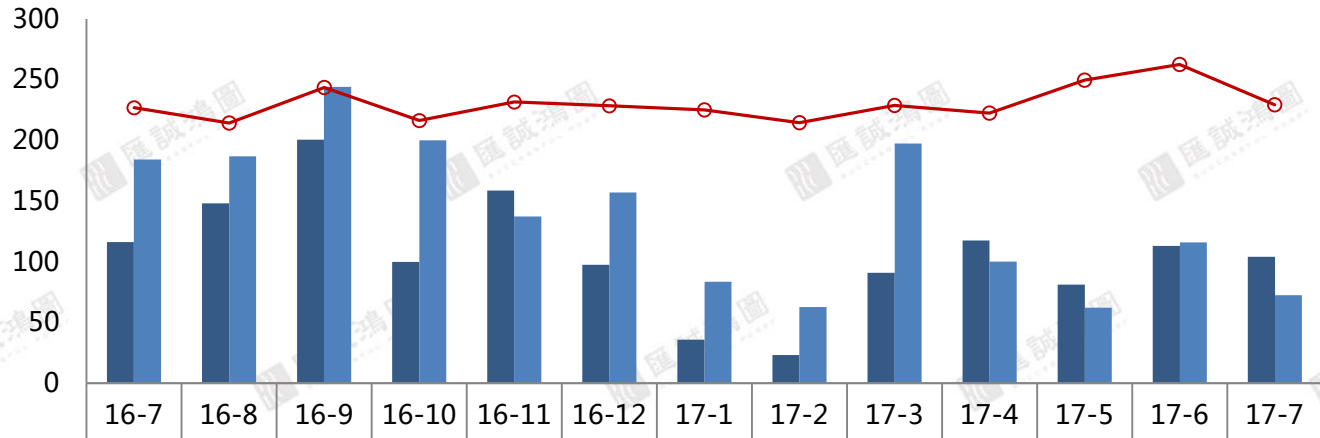
排名	项目名称	区域	批售面积 (万平方米)	批售套数
1	恒大梓林花园	三水	8.09	736
2	旭辉公元	禅城	5.40	531
3	容桂碧桂右里苑	顺德	5.01	522
4	时代名著	南海	4.92	384
5	雅居乐雍景园	三水	4.28	384
6	容桂碧桂左邻苑	顺德	3.97	498
7	美的鹭湖森林度假城	高明	3.56	358
8	丹灶碧桂园	南海	3.48	320
9	美的明湖北湾花园	高明	3.23	248
10	珑门广场	南海	3.06	284



# 住宅成交市场：市场呈现供过于求，成交量价齐跌

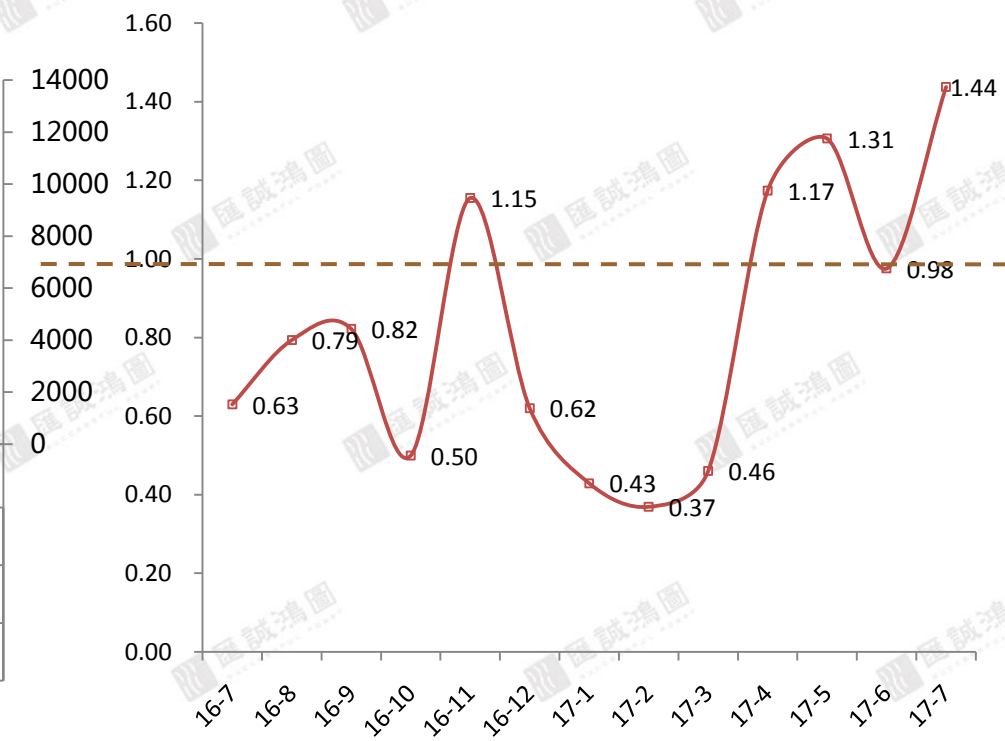
- 成交方面：7月，佛山新建商品住宅成交72.3万m<sup>2</sup>，环比减少37.5%，同比减少60.7%。
- 成交均价：7月，佛山楼市成交均价为10695元/m<sup>2</sup>，环比下降12.7%，同比上涨1%。

### 近期佛山一手住宅供求走势



供应面积	116.1	148.2	200.5	99.94	158.7	97.47	35.82	23.2	90.82	117.5	81.17	113.0	104.0
成交面积	184.3	186.8	244.0	200.0	137.4	157.1	83.47	62.82	197.3	100.1	62.15	115.8	72.38
成交均价	10584	9995	11366	10090	10803	10655	10502	10012	10672	10376	11647	12252	10695

### 近期佛山一手住宅供求比情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 供应面积段：65-85m<sup>2</sup>的户型环比增幅最大；高明供应环比大涨187%

SUCCESSFUL POWER

2017年7月佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	72	650	325	317	92	32	82	1570	16%	44%
南海	1	325	1143	389	930	355	32	0	3175	32%	-32%
顺德	29	1121	426	545	278	0	3	8	2410	24%	-21%
三水	0	30	359	668	686	32	0	13	1788	18%	37%
高明	3	149	298	181	262	135	11	28	1067	11%	187%
总计	33	1697	2876	2108	2473	614	78	131	10010	100%	-4%
占比	0.3%	17.0%	28.7%	21.1%	24.7%	6.1%	0.8%	1.3%	100%		
环比	-76.9%	52.3%	21.2%	-24.3%	3.9%	-51.8%	-72.5%	8.3%	-4.4%		

# 成交面积段：仅85-110m<sup>2</sup>的户型环比增加；多户型成交环比下滑超60%

SUCCESSFUL POWER

## 2017年7月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	117	130	278	238	166	172	95	30	<b>1226</b>	18%	20%
南海	62	415	840	613	403	294	52	64	<b>2743</b>	39%	-41%
顺德	117	201	79	50	24	16	6	43	<b>536</b>	8%	-79%
三水	36	52	338	884	352	64	17	14	<b>1757</b>	25%	228%
高明	95	60	218	134	182	11	4	11	<b>715</b>	10%	71%
总计	<b>427</b>	<b>858</b>	<b>1753</b>	<b>1919</b>	<b>1127</b>	<b>557</b>	<b>174</b>	<b>162</b>	<b>6977</b>	100%	-24%
占比	6.1%	12.3%	25.1%	27.5%	16.2%	8.0%	2.5%	2.3%	100%		
环比	-42.2%	-61.6%	0.3%	44.7%	-25.1%	-21.9%	-64.4%	-66.4%	-24.4%		

# 库存：6月佛山住宅去库存周期约5.7个月，其中顺德跟高明周期去化月降至“3字”头

SUCCESSFUL POWER

2017年6月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	去化周期(月)
禅城	428	659	887	910	1617	945	393	866	<b>6705</b>	10%	<b>5.4</b>
南海	3215	3567	9395	3835	6356	3565	1178	2698	<b>33809</b>	51%	<b>8.0</b>
顺德	1717	2910	1642	1762	1242	654	375	1501	<b>11803</b>	18%	<b>3.5</b>
三水	595	1152	2283	1762	1586	1173	607	1142	<b>10300</b>	16%	<b>6.1</b>
高明	351	243	441	420	676	335	165	452	<b>3083</b>	5%	<b>3.1</b>
总计	<b>6306</b>	<b>8531</b>	<b>14648</b>	<b>8689</b>	<b>11477</b>	<b>6672</b>	<b>2718</b>	<b>6659</b>	<b>65700</b>	100%	<b>5.7</b>
占比	<b>10%</b>	<b>13%</b>	<b>22%</b>	<b>13%</b>	<b>17%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>		

【去化周期计算公式：=库存量/月的平均值 数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 成交排行榜：非限购区域项目表现抢眼，三水4盘上榜

SUCCESSFUL POWER



2017年7月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按套数） 2017年7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	恒大北江华苑	三水	555	54663	8308
2	翠湖绿洲花园	南海	464	44361	9278
3	禾粤尚德居	南海	328	25785	5007
4	容桂碧桂园	顺德	235	19362	11811
5	瑞日天下花园	高明	224	23902	5802
6	融创望江府	禅城	221	23525	12879
7	雅居乐雍景园	三水	209	23771	8780
8	绿岛湖金茂花园	禅城	203	26094	12878
9	博雅滨江花园	三水	178	17995	8581
10	恒大梓林花园	三水	174	19181	——

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	恒大北江华苑	三水	555	54663	8308
2	翠湖绿洲花园	南海	464	44361	9278
3	绿岛湖金茂花园	禅城	203	26094	12878
4	禾粤尚德居	南海	328	25785	5007
5	瑞日天下花园	高明	224	23902	5802
6	雅居乐雍景园	三水	209	23771	8780
7	融创望江府	禅城	221	23525	12879
8	龙光玖珑湾	禅城	164	22786	12951
9	容桂碧桂园	顺德	235	19362	11811
10	恒大梓林花园	三水	174	19181	——

# 开发商成交排行榜：恒大以5.51万m<sup>2</sup>的签约量排成交榜首，金茂上榜第十位

SUCCESSFUL POWER

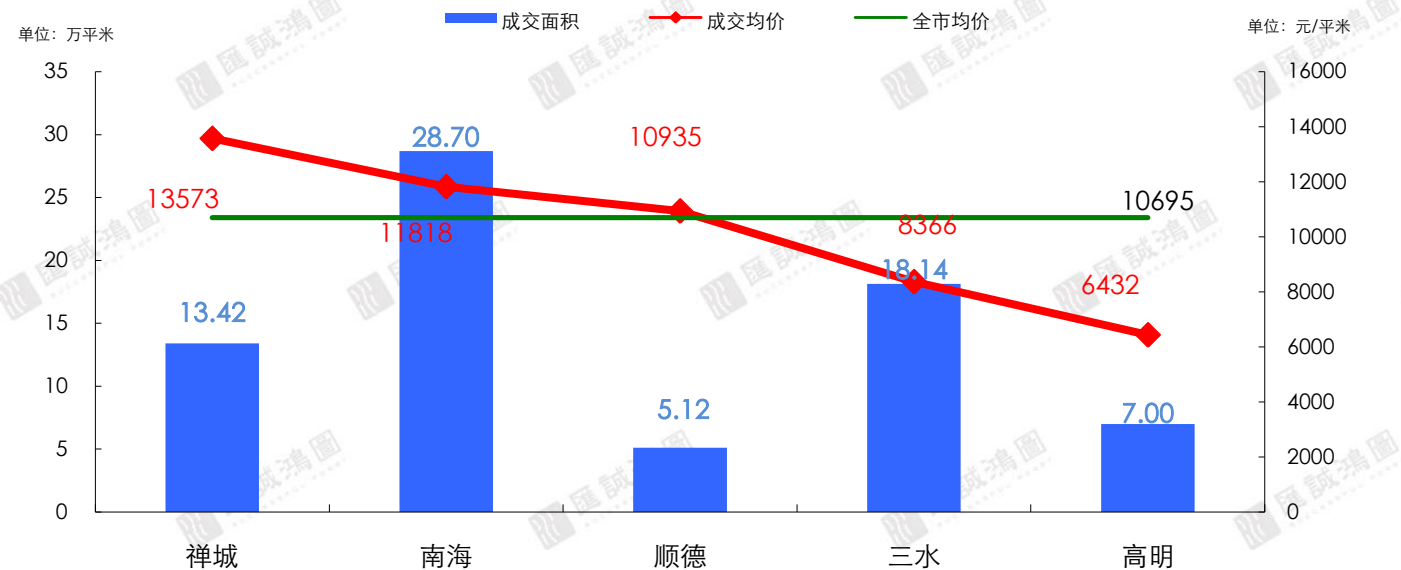
## 2017年7月佛山市开发商商品房成交排名TOP10楼盘一览表（按面积）

排名	项目名称	签约面积（万平方米）	签约套数
1	恒大	5.51	562
2	万科	5.28	1742
3	碧桂园	4.96	723.5
4	保利	4.86	1171
5	贵隆房地产（翠湖绿洲）	4.47	476
6	时代	3.63	404
7	龙光	3.31	496
8	招商	2.78	316
9	雅居乐	2.67	251
10	金茂	2.61	203

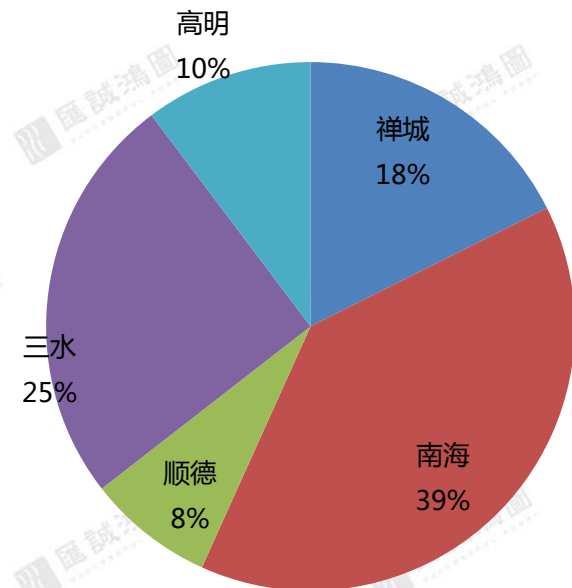
# 住宅区域市场：三水跃升为成交第二大户，顺德成交垫底且均价环比下降幅度最大

- 成交面积：7月，各区成交冷热不均，顺德成交垫底，占比仅8%；三水成交突出，占比25%，跃升为全市成交第二大户；
- 成交均价：仅顺德区受镇街低价项目逸豪星座居（3334元）、金湾豪庭（3951元）等影响成交均价环比下降了24.1%外，禅城、南海、三水均小幅上涨。

2017年7月佛山市各区一手住宅成交情况



2017年7月佛山各区成交占比

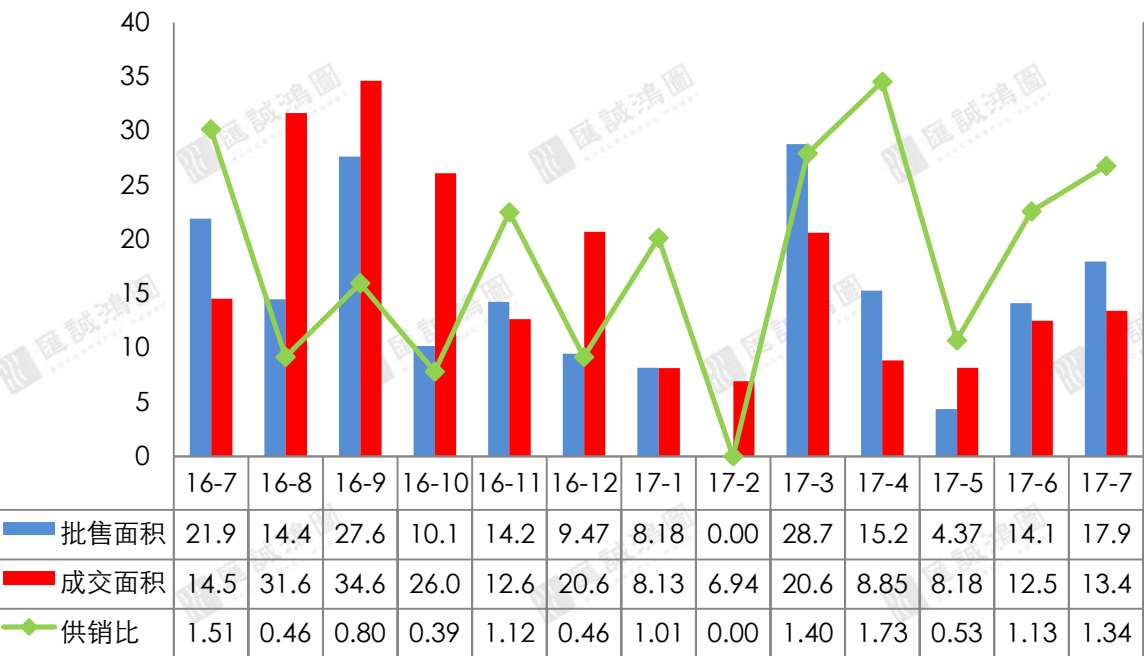


# 区域市场-禅城区：成交量价齐升，绿岛湖金茂花园成交居首

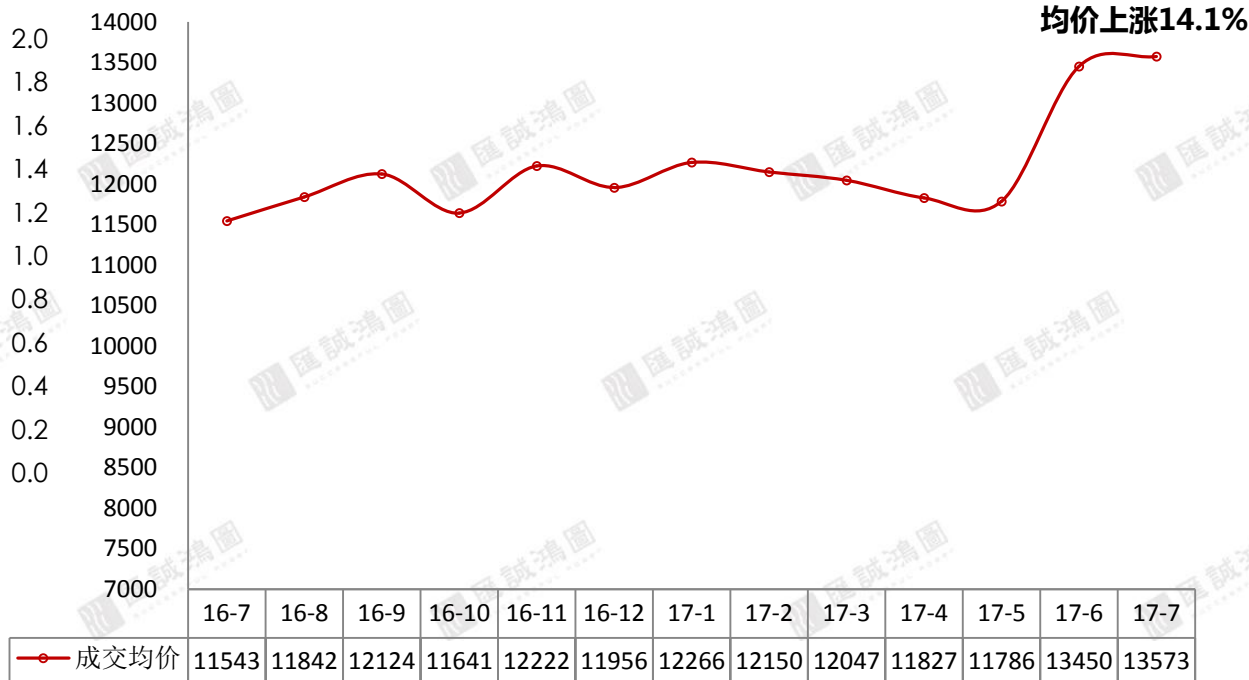
SUCCESSFUL POWER

- 供应：7月份，禅城区有7个项目新增了预售证，供应量合计为17.95万平米，环比增加27%，同比去年同期减少了18%；供销比1.34：1，该月市场表现供过于求。
- 成交：7月份，禅城区成交量为13.42万平米，环比增加7.2%；成交均价维稳，为13573元/平米，环比上涨0.9%。楼盘成交面积前三名分别为：绿岛湖金茂花园成交203套，均价为12878元/平米；融创望江府成交221套，均价12879元/平米；龙光玖珑湾成交164套，均价为12951元/平米。

2016-2017年禅城区一手住宅供求关系走势



近期禅城成交均价走势





# 禅城区-供应面积段：受全新项目万科及旭辉入市，旧城板块供应占比过半，带动85-95m<sup>2</sup>产品占比环比大增

## 2017年7月禅城一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	58	116	116	92	0	50	432	27.5%	48.5%
季华路沿线	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
旧城板块	0	72	530	65	201	0	0	0	868	55.3%	—
禅西板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
城南板块	0	0	62	144	0	0	32	32	270	17.2%	-56.0%
总计	0	72	650	325	317	92	32	82	1570	100%	43.9%
占比	0.0%	4.6%	41.4%	20.7%	20.2%	5.9%	2.0%	5.2%	100%		
环比	—	—	916%	40%	6%	-75%	-61%	71%	44%		



# 禅城区-成交面积段：受时代香海彼岸网签量大原因，季华路沿线成交环比攀升355%；180m<sup>2</sup>以上的大户型成交环比持续减少

## 2017年7月禅城一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	0	91	23	48	50	13	225	18.4%	70%
季华路沿线	0	9	59	5	23	0	3	1	100	8.2%	355%
旧城板块	0	101	138	0	17	37	4	0	297	24.2%	61%
禅西板块	112	0	67	131	97	86	37	14	544	44.4%	15%
城南板块	5	20	14	11	6	1	1	2	60	4.9%	-71%
<b>总计</b>	<b>117</b>	<b>130</b>	<b>278</b>	<b>238</b>	<b>166</b>	<b>172</b>	<b>95</b>	<b>30</b>	<b>1226</b>	100%	20%
<b>占比</b>	9.5%	10.6%	22.7%	19.4%	13.5%	14.0%	7.7%	2.4%	100%		
<b>环比</b>	134%	81%	212%	16%	-36%	10%	7%	-69%	20%		

# 禅城区-库存：6月禅城住宅库存为6705套，预估去化周期约5.4个月

2017年6月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

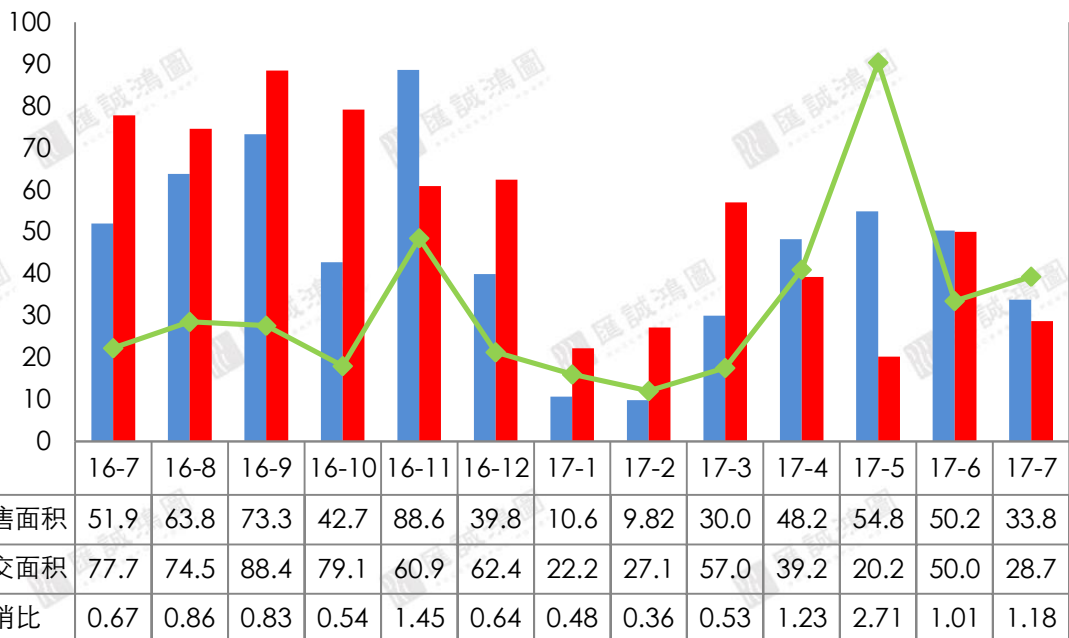
区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	去化周期(月)
绿岛湖板块	0	0	5	158	104	101	77	292	737	11%	3.1
季华路沿线	8	219	329	173	796	309	9	16	1859	28%	14.9
旧城板块	206	226	221	72	227	73	65	23	1113	17%	7.3
禅西板块	199	192	222	360	210	349	122	261	1915	29%	3.6
城南板块	15	22	110	147	280	113	120	274	1081	16%	6.2
<b>总计</b>	<b>428</b>	<b>659</b>	<b>887</b>	<b>910</b>	<b>1617</b>	<b>945</b>	<b>393</b>	<b>866</b>	<b>6705</b>	100%	<b>5.4</b>
<b>占比</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>24%</b>	<b>14%</b>	<b>6%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>		



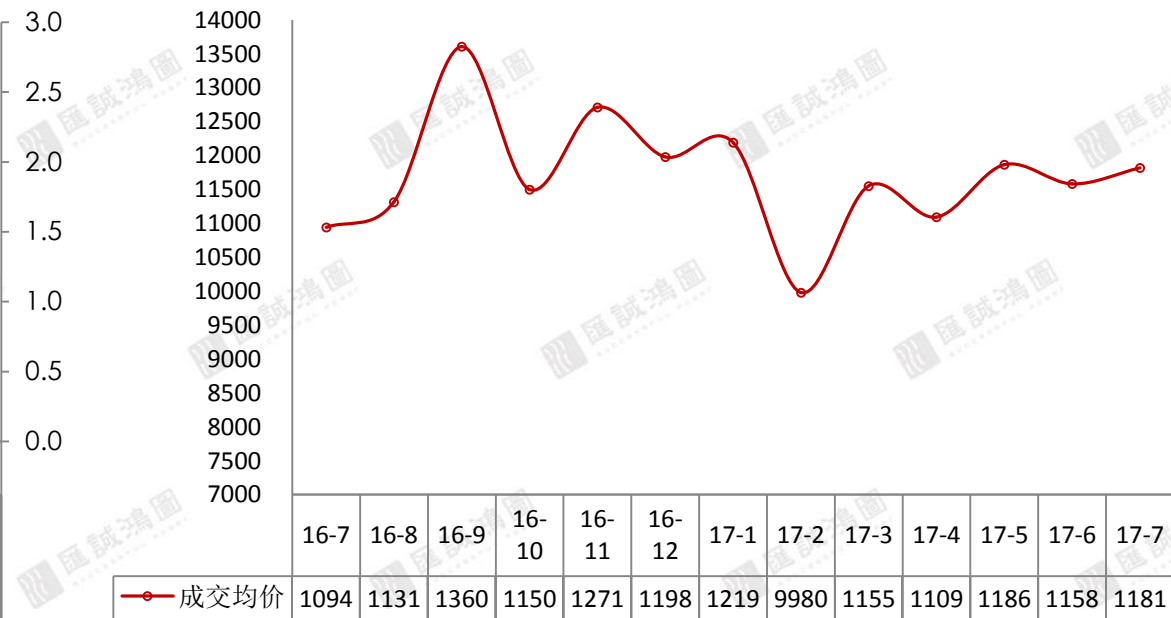
# 区域市场-南海区：供应量环比减少32.7%；成交量环比减少42.6%

- 供应：7月份，南海有14个项目新增供应，其中9个位于非限购区域；本月新增供应为33.85万平米，环比减少32.7%；连续4个月市场表现供大于求，供销比为1.18：1。
- 成交：7月份，南海成交量为28.71万平米，环比减少42.6%；成交均价11818元/平米，环比增加2%。楼盘成交面积前三名分别为：翠湖绿洲花园成交464套，均价9278元/平米；禾粤尚德居成交328套，均价为5006元/平米；依云华府成交171套，均价为14761元/平米。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



近期南海成交均价走势





# 南海区-供应面积段：西樵板块供应环比增幅最大；95-110m<sup>2</sup>的产品环比减少51%

SUCCESSFUL POWER

## 2017年7月南海一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
大沥	0	0	216	0	66	103	0	0	385	12.1%	-70.1%
黄岐	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
盐步	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
丹灶	0	262	128	0	192	0	0	0	582	18.3%	77.4%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
桂城	0	30	60	60	192	192	0	0	534	16.8%	-13.9%
九江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
里水	0	0	468	0	234	0	0	0	702	22.1%	-15.2%
罗村	0	0	0	161	0	0	0	0	161	5.1%	-48.4%
官窑	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
狮山	0	32	124	31	0	12	32	0	231	7.3%	135.7%
松岗	0	0	62	31	31	0	0	0	124	3.9%	-50.0%
小塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
西樵	1	1	85	106	215	48	0	0	456	14.4%	185.0%
总计	1	325	1143	389	930	355	32	0	3175	100%	-31.5%
占比	0.0%	10.2%	36.0%	12.3%	29.3%	11.2%	1.0%	0.0%	100%		
环比	—	14%	-35%	-51%	-15%	-43%	—	—	-32%		

# 南海区-成交面积段：各面积段均环比减少；罗村板块成交占比最大

2017年7月南海一手房住宅成交面积段套数分布

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
大沥	4	8	111	24	52	73	6	9	287	10.5%	-2%
黄岐	0	0	0	0	0	0	3	1	4	0.1%	-64%
盐步	0	0	1	0	0	3	0	1	5	0.2%	-50%
丹灶	10	13	71	48	88	15	14	12	271	9.9%	-36%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0.0%	—
桂城	0	45	42	18	26	16	6	3	156	5.7%	-24%
九江	0	0	16	4	3	8	6	4	41	1.5%	-78%
沙头	0	0	2	4	4	2	0	8	20	0.7%	1900%
和顺	0	0	2	4	4	2	0	8	20	0.7%	-38%
里水	0	0	70	1	37	2	1	1	112	4.1%	-26%
罗村	9	35	279	314	53	61	6	0	757	27.6%	204%
官窑	0	0	48	2	30	0	0	0	80	2.9%	-30%
狮山	1	274	100	34	14	15	0	0	438	16.0%	-67%
松岗	0	2	2	4	20	3	3	3	37	1.3%	-84%
小塘	1	31	45	21	38	0	0	0	136	5.0%	-62%
西樵	37	7	51	135	34	94	7	13	378	13.8%	-65%
总计	62	415	840	613	403	294	52	64	2743	100%	-41%
占比	2.3%	15.1%	30.6%	22.3%	14.7%	10.7%	1.9%	2.3%	100%		
环比	-81%	-58%	-25%	0%	-52%	-22%	-81%	-54%	-41%		

# 南海区-库存：6月南海住宅库存33809套，预估去化周期为8个月

SUCCESSFUL POWER

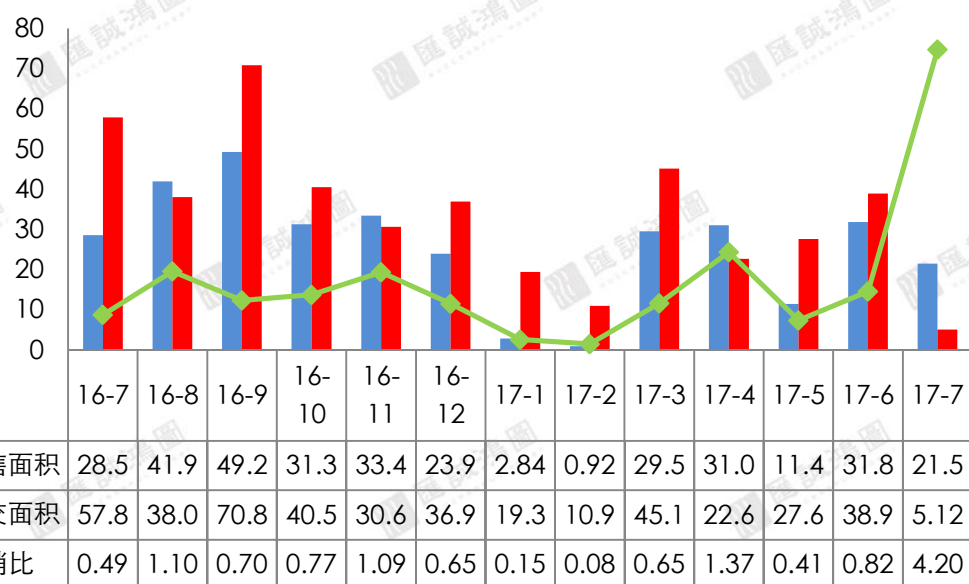
2017年6月南海一手房住宅库存面积段套数分布

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	98	427	1914	282	1800	759	85	710	6075	18.0%	18.6
黄岐	191	213	477	72	244	148	118	93	1556	4.6%	36.3
盐步	455	183	133	100	83	87	36	25	1102	3.3%	46.9
丹灶	323	230	212	84	307	272	222	369	2019	6.0%	5.6
金沙	0	1	4	63	56	54	0	4	182	0.5%	7.7
桂城	508	333	2418	725	1131	544	131	237	6027	17.8%	10.7
九江	152	48	22	11	52	59	91	112	547	1.6%	3.2
沙头	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0.0%	0.2
和顺	237	6	50	126	118	19	21	77	654	1.9%	8.2
里水	103	208	1824	390	814	114	41	201	3695	10.9%	6.5
罗村	140	135	504	964	206	436	166	67	2618	7.7%	8.4
官窑	3	0	123	4	96	38	0	5	269	0.8%	5.7
狮山	443	1457	993	361	431	325	29	85	4124	12.2%	7.9
松岗	136	74	183	169	263	101	31	71	1028	3.0%	5.9
小塘	22	56	121	50	96	67	16	9	437	1.3%	3.6
西樵	404	196	416	434	659	542	191	633	3475	10.3%	3.9
<b>总计</b>	<b>3215</b>	<b>3567</b>	<b>9395</b>	<b>3835</b>	<b>6356</b>	<b>3565</b>	<b>1178</b>	<b>2698</b>	<b>33809</b>	100%	<b>8.0</b>
<b>占比</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>	<b>28%</b>	<b>11%</b>	<b>19%</b>	<b>11%</b>	<b>3%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>		

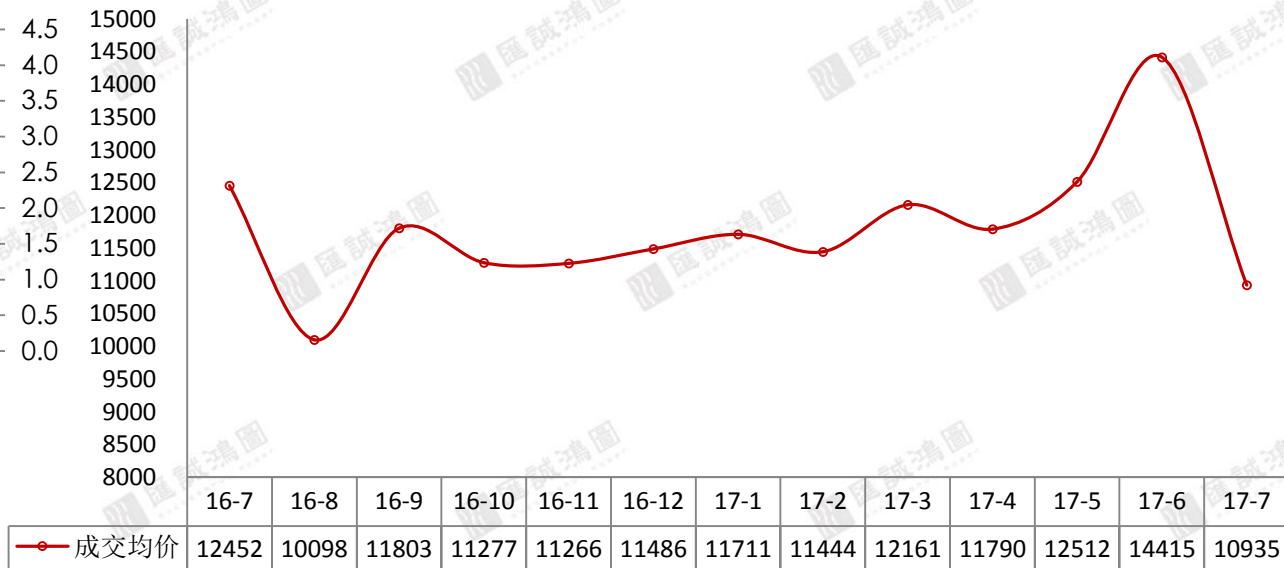
# 区域市场-顺德区：供需严重不平衡，成交量跌至历史新低，成交均价跌至年内新低

- 供应：7月，顺德区新增供应量为21.52万平米，环比减少32.5%，仅7个项目新增11个预售证中；该月供销比为4.2：1，供需严重不平衡。
- 成交：7月，顺德区成交量跌至历史新低，为5.12万平米，环比减少86.8%；成交均价为10935元/平米，环比下降24.1%，为年内新低。楼盘成交面积前三名分别为：容桂碧桂园成交235套，均价为11811元/平米；佛奥湾成交22套，均价为11035元/平米；东逸湾成交100套，均价为3469元/平米。

2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



近期顺德成交均价走势



# 顺德区-供应面积段：容桂成供应主力军；65-85m<sup>2</sup>户型占比近半

## 2017年7月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
北滘	0	88	88	0	0	0	0	0	176	7.3%	-26.7%
陈村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
大良	0	0	0	2	224	0	0	0	226	9.4%	-71.8%
均安	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
乐从	29	114	0	0	0	0	0	0	143	5.9%	-73.0%
勒流	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
龙江	0	0	0	104	54	0	2	4	164	6.8%	-36.4%
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
容桂	0	919	338	439	0	0	1	4	1701	70.6%	76.6%
杏坛	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
总计	29	1121	426	545	278	0	3	8	2410	100%	-21.5%
占比	1.2%	46.5%	17.7%	22.6%	11.5%	0.0%	0.1%	0.3%	100%		
环比	—	53%	44%	-46%	-54%	—	-99%	-20%	-21%		

# 顺德区-成交面积段：全线产品成交环比减少，多镇街成交环比减少超90%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年7月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
北滘	0	2	1	1	0	0	0	1	5	0.9%	-96%
陈村	0	8	0	0	0	0	0	0	8	1.5%	-97%
大良	1	4	4	2	7	1	1	6	26	4.9%	-93%
均安	0	2	7	19	12	2	3	5	50	9.3%	-58%
乐从	9	1	4	0	0	6	1	12	33	6.2%	-90%
勒流	0	1	0	1	1	0	0	3	6	1.1%	-90%
龙江	1	7	5	0	0	1	0	10	24	4.5%	-82%
伦教	0	3	0	5	3	6	0	0	17	3.2%	-88%
容桂	106	171	56	22	1	0	1	2	359	67.0%	-64%
杏坛	0	2	2	0	0	0	0	4	8	1.5%	-27%
<b>总计</b>	<b>117</b>	<b>201</b>	<b>79</b>	<b>50</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>43</b>	<b>536</b>	100%	-79%
<b>占比</b>	21.8%	37.5%	14.7%	9.3%	4.5%	3.0%	1.1%	8.0%	100%		
<b>环比</b>	-65.1%	-80.4%	-79.4%	-79.9%	-89.7%	-84.0%	-92.0%	-75.4%	-79%		

# 顺德区-库存：6月顺德住宅库存预估去化周期约3.5个月，非限购区域库存告急

SUCCESSFUL POWER

2017年6月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	去化周期(月)
北滘	182	310	567	80	348	34	130	144	1795	15%	5.6
陈村	404	1099	289	324	343	0	1	22	2482	21%	6.6
大良	96	275	112	303	108	21	81	554	1550	13%	3.3
均安	59	58	128	62	39	15	17	52	430	4%	1.2
乐从	443	508	302	869	308	444	68	344	3286	28%	8.6
勒流	1	280	119	37	14	21	19	64	555	5%	3.6
龙江	0	62	28	8	1	38	14	53	204	2%	0.9
伦教	4	136	1	58	58	70	15	7	349	3%	1.4
容桂	514	175	93	19	22	10	30	216	1079	9%	1.8
杏坛	14	7	3	2	1	1	0	45	73	1%	0.3
<b>总计</b>	<b>1717</b>	<b>2910</b>	<b>1642</b>	<b>1762</b>	<b>1242</b>	<b>654</b>	<b>375</b>	<b>1501</b>	<b>11803</b>	100%	<b>3.5</b>
<b>占比</b>	<b>15%</b>	<b>25%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>11%</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>		

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

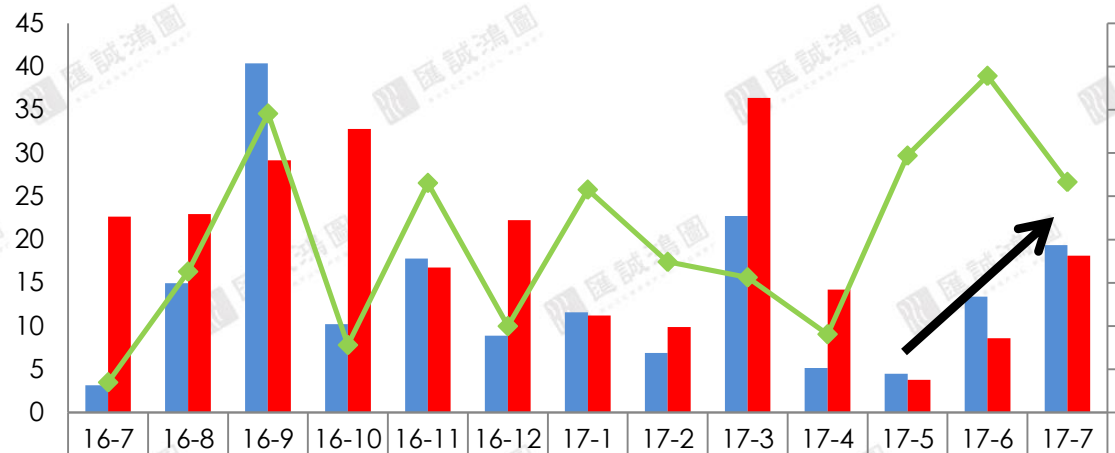


# 区域市场-三水区：成交量价齐升，恒大2盘上榜面积榜

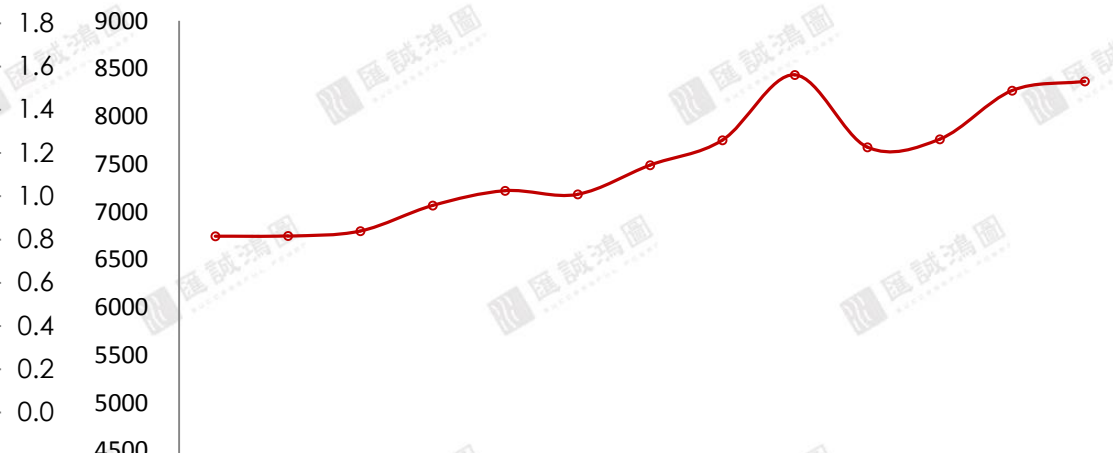
## 前三

- 供应：7月，三水区新增供应量持续回升，为19.35万平米，环比增加44.6%；供销比为1.07：1，本月市场表现供过于求；
- 成交：7月，三水区成交量环比增加111.2%，为18.14万平米，为年内第二高位；成交均价为8366元/平米，环比上涨1.2%。楼盘成交面积前三名分别为：恒大北江华苑成交555套，均价为8307元/平米；雅居乐雍景园成交209套，均价为8780元/平米；恒大梓林花园成交174套。

2016-2017年三水区一手住宅供求关系走势



近期三水成交均价走势



批售面积	3.15	14.97	40.36	10.23	17.79	8.88	11.57	6.89	22.74	5.15	4.49	13.38	19.35
成交面积	22.66	22.96	29.18	32.81	16.76	22.25	11.23	9.89	36.38	14.23	3.78	8.59	18.14
供销比	0.14	0.65	1.38	0.31	1.06	0.40	1.03	0.70	0.63	0.36	1.19	1.56	1.07

成交均价	6744	6747	6800	7066	7222	7183	7491	7751	8436	7678	7761	8269	8366
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 三水区-面积段：110-130m<sup>2</sup>的产品环比增加150%；仅150-180m<sup>2</sup>的产品成交环比下滑

SUCCESSFUL POWER

## 2017年7月三水一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
三水	0	30	359	668	686	32	0	13	1788
占比	0.0%	1.7%	20.1%	37.4%	38.4%	1.8%	0.0%	0.7%	
环比	——	-44.44%	90.96%	-0.45%	150.36%	-54.29%	——	——	37.12%

## 2017年7月三水一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
三水	36	52	338	884	352	64	17	14	1757
占比	2.0%	3.0%	19.2%	50.3%	20.0%	3.6%	1.0%	0.8%	
环比	176.9%	20.9%	267.4%	388.4%	208.8%	18.5%	-46.9%	100.0%	227.8%

# 三水区-库存：6月三水住宅库存10300套，预估去化周期约6个月

## 2017年6月三水一手房住宅库存面积段套数分布

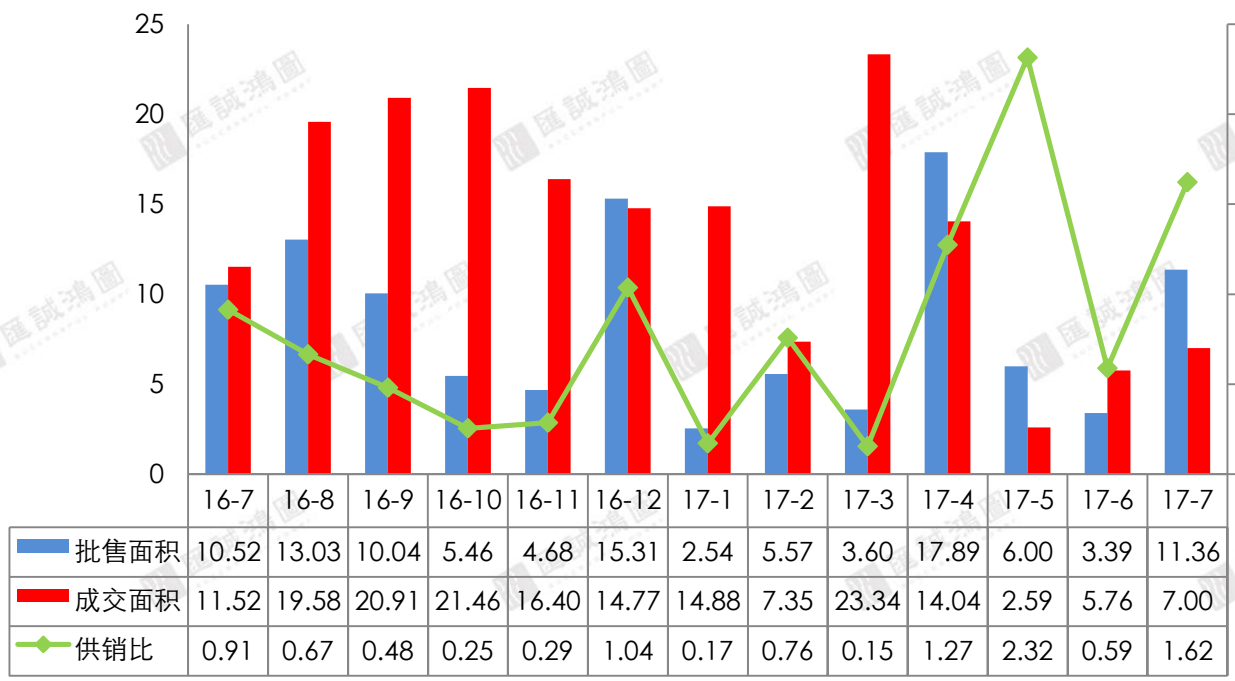
区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-75m <sup>2</sup>	75-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-120m <sup>2</sup>	120-130m <sup>2</sup>	130-140m <sup>2</sup>	140-150m <sup>2</sup>	150-160m <sup>2</sup>	160-170m <sup>2</sup>	170-180m <sup>2</sup>	180-200m <sup>2</sup>	200-300m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup> 以上	合计	去化周期
三水	595	415	737	2283	1762	377	1209	723	450	149	187	271	316	386	440	10300	6
占比	6%	4%	7%	22%	17%	4%	12%	7%	4%	1%	2%	3%	3%	4%	4%		



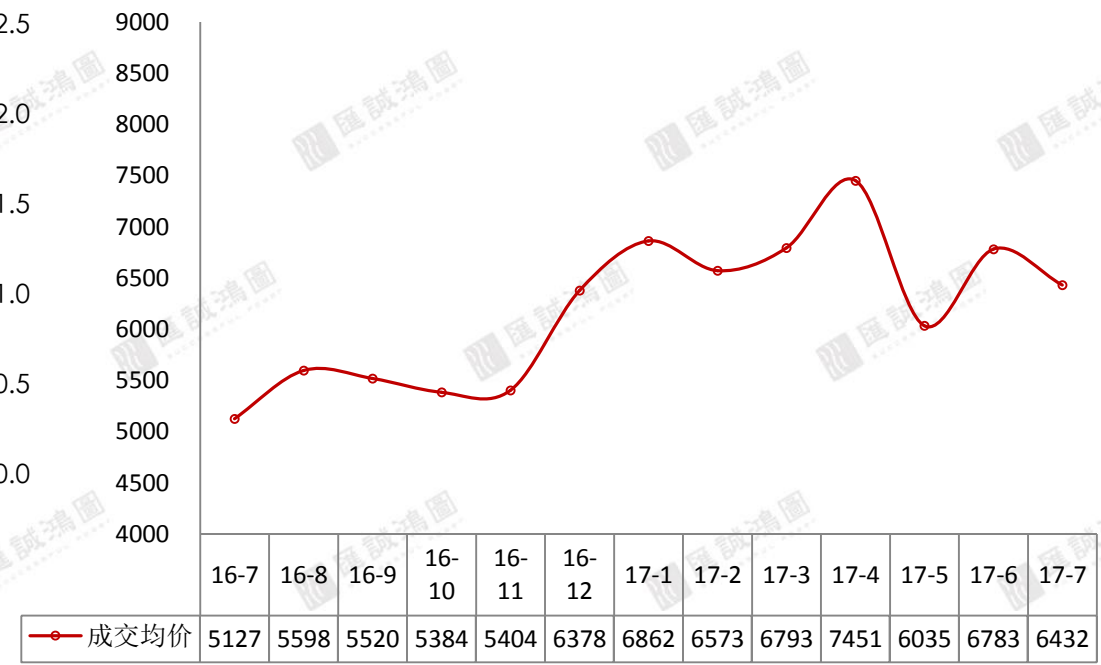
# 区域市场-高明区：供应量环比增加了2.3倍；成交量升价跌

- 供应：7月，共7个项目新增供应，合计供应11.36万平米，环比增加2.3倍；供销比为1.62：1，本月市场表现供过于；
- 成交：7月，成交量环比增加21.5%，为7万平米；成交均价为6432元/平米，环比下降5.2%。成交套数前三位分别是瑞日天下花园成交了224套，成交均价5802元/平米、金骏广场成交了107套，成交均价5839元/平米、绿色世嘉花园成交了75套，成交均价8120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：130-150m<sup>2</sup>的产品环比增幅大；130m<sup>2</sup>以上产品成交占比小

SUCCESSFUL POWER



## 2017年7月高明一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
高明	3	149	298	181	262	135	11	28	1067
占比	0.3%	14.0%	27.9%	17.0%	24.6%	12.7%	1.0%	2.6%	
环比	-96.88%	272.50%	451.85%	182.81%	156.86%	743.75%	——	——	186.83%

## 2017年7月高明一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
高明	95	60	218	134	182	11	4	11	715
占比	13.3%	8.4%	30.5%	18.7%	25.5%	1.5%	0.6%	1.5%	
环比	1087.5%	-39.4%	257.4%	71.8%	225.0%	-56.0%	-83.3%	-83.3%	71.5%

# 高明区-库存：6月高明住宅库存3083套，预估去化周期约3.1个月

## 2017年6月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-75m <sup>2</sup>	75-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-120m <sup>2</sup>	120-130m <sup>2</sup>	130-140m <sup>2</sup>	140-150m <sup>2</sup>	150-160m <sup>2</sup>	160-170m <sup>2</sup>	170-180m <sup>2</sup>	180-200m <sup>2</sup>	200-300m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup> 以上	合计	去化周期
高明	351	42	201	441	420	416	260	259	76	137	18	10	102	188	162	3083	3.1
占比	11%	1%	7%	14%	14%	13%	8%	8%	2%	4%	1%	0%	3%	6%	5%		

# 楼盘动作

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
南海	雅丽豪庭	7.01	加推四期新品，产品90-100m <sup>2</sup>
	新城璟城	7.09	开放广州品牌馆，产品90-140m <sup>2</sup>
	云山峰景花园	7.15	开卖洋房新品，产品90-172m <sup>2</sup>
	丹灶碧桂园	7.15	开卖1座新品，产品88-270m <sup>2</sup>
	绿地香颂公馆	7.16	加推三四房新品，产品94-145m <sup>2</sup>
	美的翰湖苑	7.22	开放全新板房，产品89-127m <sup>2</sup>
	富力国际金融中心	7.22	加推4座公寓，产品45-90m <sup>2</sup>
	保利诺丁山	7.21	启动10座登记，产品72-100m <sup>2</sup>
	金地珑悦	7.21	开卖7座，产品89-143m <sup>2</sup>
	雅丽豪庭	7.22	加推44座，产品100-105m <sup>2</sup>
	时代名著	7.30	开售洋房新品，产品96/113/143m <sup>2</sup>
	西站天玺假日公寓	7.29	开放全新样板房，产品28.6-34.3m <sup>2</sup>
	桂丹颐景园	7.30	加推新品，产品90m <sup>2</sup>
	中旅银湾	7.29	加推洋房新品，产品104-169m <sup>2</sup>
高明	美的明湖	7.01	启动4期登记，产品108-140m <sup>2</sup>
	美的明湖	7.15	开盘推售5/6座，产品112-141m <sup>2</sup>
	优悦城	7.15	开卖三期新品，产品82-99m <sup>2</sup>
	高明碧桂园峰会	7.29	举行新品发布会，产品100/123/140m <sup>2</sup>

# 楼盘动作

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
禅城	保利翡翠公馆	7.01	开启1/10座登记, 产品95-126m <sup>2</sup>
	旭辉公元	7.08	开放销售中心, 产品90-120m <sup>2</sup>
	龙光玖龙湾	7.15	开放交标板房, 产品118-190m <sup>2</sup>
	中海凤凰熙岸	7.15	开放江景样板间, 产品108-143m <sup>2</sup>
	绿城桂语兰庭	7.16	举行品鉴会
	招商臻园	7.22	开卖车位
	保利翡翠公馆	7.29	开放示范区, 产品95-125m <sup>2</sup>
	招商雍景湾	7.30	开卖2期商铺, 产品35-130m <sup>2</sup>
	敏捷金谷国际	7.29	开卖LOFT公寓新品, 产品45m <sup>2</sup>
	佛山绿地璀璨天城	7.28	加推新品, 产品110-144m <sup>2</sup>
	涟岸	7.29	加推别墅新品, 产品390m <sup>2</sup>
三水	中昂翠屿湖	7.01	7月1日开展厅, 产品92-106m <sup>2</sup>
	时代南湾	7.01	开放销售中心, 产品93-139m <sup>2</sup>
	恒大御湖郡	7.01	加推3/8座洋房, 产品95-106m <sup>2</sup>
	雍翠新城	7.09	开全新售楼部及板房, 产品90m <sup>2</sup>
	三水保利中央花园	7.08	加推36/37座, 产品70-92m <sup>2</sup>
	恒大山水龙盘	7.08	开放销售中心, 产品95-161m <sup>2</sup>
	恒大酃湖城	7.15	开放销售中心, 产品95-125m <sup>2</sup>
	雅居乐雅湖半岛	7.15	加推二期20/21座, 产品94-138m <sup>2</sup>
	瀚洋居	7.14	开放4座板房, 产品90-122m <sup>2</sup>
	博雅滨江	7.15	开盘推新品, 产品99-120m <sup>2</sup>
	雅居乐雅湖半岛	7.23	加推23座, 产品94-115m <sup>2</sup>
	恒大酃湖城	7.30	首推新品, 产品95-125m <sup>2</sup>
	三水保利中央公园	7.29	启动34/35座新品登记, 产品72/90/92m <sup>2</sup>

# 楼盘动作

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



区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
顺德	美的壹号公馆	7.02	开发布会，产品90-140m <sup>2</sup>
	保利碧桂园悦公馆	7.01	启动8栋登记，产品71-114m <sup>2</sup>
	秦禾佛山院子	7.08	开放销售中心，产品500-600m <sup>2</sup>
	保利公园里	7.08	启动3期组团登记，产品67-95m <sup>2</sup>
	美的壹号公馆	7.15	开放售楼处及板房，产品90-140m <sup>2</sup>
	力合阳光城云谷	7.15	开销售中心，产品90-156m <sup>2</sup>
	金域天下	7.16	开卖温莎堡组团，产品100-115m <sup>2</sup>
	保利公园里	7.15	启动三房登记，产品69-98m <sup>2</sup>
	保利碧桂园悦公馆	7.22	加推8座洋房，产品88m <sup>2</sup>
	保利海德公园	7.29	开卖新品，产品95-160m <sup>2</sup>
	招商公园1872	7.29	推出洋房新品，产品套内115-150m <sup>2</sup>
碧桂园华润新城之光	7.29	加推洋房及商铺，产品50-135m <sup>2</sup>	



# 开盘快讯—翠湖绿洲

SUCCESSFUL POWER

项目名称	翠湖绿洲（雅丽豪庭）
发展商	佛山南海贵隆房地产发展有限公司
代理商	自售
项目位置	佛山市南海区罗村街道贵隆路1号
类型/规模	占地260000.0平方米，总建筑面积800000.0平方米
推售套数、户型	46座，2梯6户，层高14，共156套
开盘时间	2017年7月1日
开卖方式	集中开售
开盘地点	翠湖绿洲销售中心
推售详情	46座A：01单位100.26m <sup>2</sup> （13套）；02单位90.21m <sup>2</sup> （13套）；03单位90.21m <sup>2</sup> （13套）；04单位100.82m <sup>2</sup> （13套）；05单位90.21m <sup>2</sup> （13套）；06单位90.35m <sup>2</sup> （13套） 46座B：07单位100.82m <sup>2</sup> （13套）；08单位90.21m <sup>2</sup> （13套）；09单位90.21m <sup>2</sup> （13套）；10单位100.26m <sup>2</sup> （13套）；11单位90.35m <sup>2</sup> （13套）；12单位90.21m <sup>2</sup> （13套） 5座（毛坯），合计116套，共31层 01户型：建筑面积121m <sup>2</sup> ，均价13552元/m <sup>2</sup> ；02户型：建筑面积127m <sup>2</sup> ，均价14360元/m <sup>2</sup> 03户型：建筑面积97m <sup>2</sup> ，均价14806元/m <sup>2</sup> ；04户型：建筑面积97m <sup>2</sup> ，均价13998元/m <sup>2</sup> 整体均价：14150元/m <sup>2</sup>
均价（折后价）	精装出售（双合同）：毛坯均价9000-11000元/m <sup>2</sup> ，精装修统一价格3500元/m <sup>2</sup>
优惠折扣	装修款签约当天付3成，余款一年内分期付款
销售率	推售156套，销售156套，消化率100%

# 开盘快讯—翠湖绿洲

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

项目名称	翠湖绿洲（雅丽豪庭）
发展商	佛山南海贵隆房地产发展有限公司
代理商	自售
项目位置	佛山市南海区罗村街道贵隆路1号
类型/规模	占地260000.0平方米，总建筑面积800000.0平方米
推售套数、户型	45座，2梯6户，层高14，共156套
开盘时间	2017年7月2日
开卖方式	集中开售
开盘地点	翠湖绿洲销售中心
推售详情	45座A: 01单位100.32m <sup>2</sup> （13套）；02单位90.26m <sup>2</sup> （13套）；03单位90.26m <sup>2</sup> （13套）；04单位100.87m <sup>2</sup> （13套）； 05单位90.26m <sup>2</sup> （13套）；06单位90.41m <sup>2</sup> （13套） 45座B: 07单位100.79m <sup>2</sup> （13套）；08单位90.18m <sup>2</sup> （13套）；09单位90.18m <sup>2</sup> （13套）；10单位100.23m <sup>2</sup> （13套）； 11单位90.33m <sup>2</sup> （13套）；12单位90.18m <sup>2</sup> （13套）
均价（折后价）	精装出售（双合同）：毛坯均价9000-11000元/m <sup>2</sup> ，精装修统一价格3500元/m <sup>2</sup>
优惠折扣	装修款付款方式：签约当天付3成，余款一年内分期付款；可选择按揭，贷款年限为5年
销售率	推售156套，销售141套，消化率约90%；

# 开盘快讯—融创望江府

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



项目名称	融创望江府
发展商	融创地产
代理商	自售
项目位置	佛山市禅城季华北路南侧、季华大桥西侧
类型/规模	占地89000平方米，建面350000平方米
推售套数、户型	推售9座，面积187/155/103/103，两梯四户，33层，共128套，毛坯发售
开盘时间	2017年7月15日上午9点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	融创望江府销售中心
推售详情	开盘均价13999元/m <sup>2</sup> 9座（毛坯）：合计128套，33层，均价13999元/m <sup>2</sup> 。 01户型：建筑面积187.03m <sup>2</sup> ，均价13900元/m <sup>2</sup> ； 02户型：建筑面积155.38m <sup>2</sup> ，均价13700元/m <sup>2</sup> ； 03户型：建筑面积103.78m <sup>2</sup> ，均价14500元/m <sup>2</sup> ； 04户型：建筑面积103.78m <sup>2</sup> ，均价14200元/m <sup>2</sup> ；
优惠折扣	无折扣
销售率	开盘去化率约77%，其中187m <sup>2</sup> 去化率约69%，155m <sup>2</sup> 去化率约50%，103m <sup>2</sup> 去化率约95%

# 开盘快讯—保利珑门

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



项目名称	保利珑门
发展商	保利地产
代理商	保代、佛山世联
项目位置	南海大沥镇广佛商贸城核心区（九龙公园北侧）
类型/规模	占地约8.5万平米，建筑面积约40万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推出4座，共158套，户型为90-146m <sup>2</sup> 4座：01户型：91m <sup>2</sup> ，2+1房2厅2卫，西北向，40套； 02户型：146m <sup>2</sup> ，3+1房2厅3卫，东南向，39套； 03、04户型：90m <sup>2</sup> ，2+1房2厅1卫，东南向，79套；
开盘时间	2017年7月14日上午10点
开卖方式	集中开卖
开盘地点	新世纪大酒店
价格情况	均价（折后价）约19800元/m <sup>2</sup> （14000-15800+5000装修贷）
优惠折扣	无
销售率	推出共158套，去化110套，销售率70%
现场到访	来访约150批 客户构成：70%大沥本地客户，30%其他地区客户

# 开盘快讯—中海凤凰熙岸

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



项目名称	中海凤凰熙岸
发展商	中海地产
代理商	自售
项目位置	佛山市禅城区季华二路南侧智慧新城旁边
类型/规模	占地90479平方米，建筑面积226197平方米
推售套数、户型	推售1区6座、2区6座；1区6座18层，两梯两户，143m <sup>2</sup> ；2区6座30层，两梯四户，107/107/132/132m <sup>2</sup> ；共150套，带装修发售。
开盘时间	2017年7月19日晚
开卖方式	集中开盘
开盘地点	中海凤凰熙岸售楼部
推售详情	开盘均价17998元/m <sup>2</sup> 。实行双合同，其中装修拆5000元/m <sup>2</sup> 。 1区6座（装修）：合计34套，均价18800元/m <sup>2</sup> 。 01户型：建筑面积142.72m <sup>2</sup> ，均价18700元/m <sup>2</sup> ；02户型：建筑面积143.35m <sup>2</sup> ，均价18900元/m <sup>2</sup> ； 2区6座（装修）：合计116套，均价17700元/m <sup>2</sup> 。 01户型：建筑面积107.87m <sup>2</sup> ，均价17800元/m <sup>2</sup> ；02户型：建筑面积132.01m <sup>2</sup> ，均价16960元/m <sup>2</sup> ； 03户型：建筑面积132.01m <sup>2</sup> ，均价17960元/m <sup>2</sup> ；04户型：建筑面积107.83m <sup>2</sup> ，均价18300元/m <sup>2</sup> ；
优惠折扣	准时签约优惠1万
销售率	共推出150套，销售120套，去化率80%。

# 开盘快讯—金地珑悦

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

项目名称	金地珑悦
发展商	佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司
代理商	自建、经纬
项目位置	季华七路（鹏瑞利西侧约50米）
类型/规模	占地面积5万平方米，建筑面积约24.5万平方米
推售套数、户型	推售7座，总推售120套；7座：两梯两/六户；32-2层高；共120套。89-143m <sup>2</sup>
开盘时间	2017年7月21日
开卖方式	自然推售
开盘地点	金地珑悦售楼部
推售详情	整体成交均价：22000元/m <sup>2</sup> 带装修，分拆双合同，合同价5000元/m <sup>2</sup> 7座：单层单位（两梯六户） 建面89m <sup>2</sup> ：共去化4套，01单位，3房2厅2卫；建面89m <sup>2</sup> ：共去化6套，02单位（复式），3房2厅2卫； 建面89m <sup>2</sup> ：共去化8套，03单位（复式），3房2厅2卫；建面89m <sup>2</sup> ：共去化12套，04单位（复式），3房2厅2卫； 建面89m <sup>2</sup> ：共去化3套，05单位（复式），3房2厅2卫；建面89m <sup>2</sup> ：共去化5套，06单位，3房2厅2卫； 双层单位（两梯两户） 建面143m <sup>2</sup> ：共去化6套，01单位，4房2厅3卫；建面143m <sup>2</sup> ：共去化5套，02单位，4房2厅3卫。
优惠折扣	开盘99折*现场98折
销售率	截止开盘当天00：00，共销控49套，销售率40.8%，成交均价22000元/m <sup>2</sup>
客户构成	成交客户桂城客户占50%，禅城客户占比40%，其他地区占10%。
备注	备案价17000元/m <sup>2</sup>

# 开盘快讯—翠湖绿洲

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



项目名称	翠湖绿洲（雅丽豪庭）
发展商	佛山南海贵隆房地产发展有限公司
代理商	自售
项目位置	佛山市南海区罗村街道贵隆路1号
类型/规模	占地260000.0平方米，总建筑面积800000.0平方米
推售套数、户型	44座A、B、C，2梯4户，层高14，共162套
开盘时间	2017年7月22日
开卖方式	集中开售（按认筹顺序选房）
开盘地点	翠湖绿洲销售中心
推售详情	44座A:01单位101.06m <sup>2</sup> （13套）；02单位104.38m <sup>2</sup> （14套）；03单位104.38m <sup>2</sup> （14套）；04单位101.06m <sup>2</sup> （13套）； 44座B:05单位101.06m <sup>2</sup> （13套）；06单位104.38m <sup>2</sup> （14套）；07单位104.38m <sup>2</sup> （14套）；08单位101.06m <sup>2</sup> （13套）； 44座C:09单位101.06m <sup>2</sup> （13套）；10单位104.38m <sup>2</sup> （14套）；11单位104.38m <sup>2</sup> （14套）；12单位101.06m <sup>2</sup> （13套）；
优惠折扣	精装出售（双合同）： 毛坯均价9000-11000元/m <sup>2</sup> ，精装修统一价格3500元/m <sup>2</sup>
销售率	前期收筹约100批，2万享优先选房 截止下午16：00，推售162套，销售119套，消化率约74%；
备注	装修款付款方式：签约当天付3成，余款一年内分期付款；可选择按揭，贷款年限为5年

# 开盘快讯—保利碧桂园·悦公馆

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



项目名称	保利碧桂园·悦公馆
发展商	佛山信雅房地产有限公司
代理商	汇诚、保投
项目位置	佛山市顺德大良新城碧桂路与德胜东路交界
类型/规模	项目整体占地约14.5万方，建面约47万方；一期占地约11万方，建面约8万方
推售套数、户型	8座，2梯4户，层高31层，共60套， 03单位，30套，套内71m <sup>2</sup> ，建面87.6m <sup>2</sup> ； 04单位，30套，套内71m <sup>2</sup> ，建面87.6m <sup>2</sup> ；
开盘时间	2017年7月22日15:00
开卖方式	集中开盘
开盘地点	悦公馆售楼中心
推售详情	开盘均价22000元/m <sup>2</sup> 8座： 03单位，合计30套，套内均价约22200元/m <sup>2</sup> （毛坯）； 04单位，合计30套，套内均价约21800元/m <sup>2</sup> （毛坯）；
优惠折扣	开盘当天：（原价-50000）*诚意登记98折*付款方式（商业贷款\一次性付款）98折*开盘当天98折*准签99折
销售率	共推出60套，销售31套，去化率52%



# 开盘快讯—碧桂园悦府

SUCCESSFUL POWER



项目名称	碧桂园悦府
发展商	佛山市南海区西樵碧桂园房地产开发有限公司
代理商	自销
项目位置	南海区西樵镇西樵村路边陈地段（华南师大附属西樵新城英才幼儿园旁）
类型/规模	占地约21940m <sup>2</sup> ，建面约59049.38m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推出住宅5号楼，126-148m <sup>2</sup> 精装四房，25层，两梯三户，共计72套。 01/02单位148m <sup>2</sup> ，四房两厅三卫，共48套； 03单位126m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，共24套。
开盘时间	2017年7月22日9：00
开卖方式	摇号抽签，集中解筹
开盘地点	西樵碧桂园悦府售楼部
推售详情	共推72套，去化72套，销售率约100%，带装修均价为11000~12700元/m <sup>2</sup> ，其中装修价为3000元/m <sup>2</sup> 。 01/02单位148m <sup>2</sup> ，11000-12700元/m <sup>2</sup> （带装修），全部售罄； 03单位126m <sup>2</sup> ，11500-12500元/m <sup>2</sup> （带装修），全部售罄。
优惠折扣	10000抵97折（10000为认筹金额，计入房价）
销售率	住宅成交72套，销化率约100%，均价11000-12700元/m <sup>2</sup> 。
客户构成	以西樵本地客为主，小部分禅城、广州

# 开盘快讯—金沙半岛

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



项目名称	金沙半岛（备案名：十里尚堤花园）
发展商	佛山市南海区里晖置业有限公司
代理商	方圆独代住宅、中原代理商铺
项目位置	佛山市南海区里水镇沙涌上沙村
推售套数、户型	9栋四梯八户，10栋两梯四户，89-143m <sup>2</sup> 的三房、四房，商铺37-133m <sup>2</sup> ，层高6米
开盘时间	2017年7月22日
开卖方式	自然加推
开盘地点	金沙半岛销售中心
推售详情	住宅：均价1.9万（价格区间 18000 - 22000元/m <sup>2</sup> ，装修款固定5000元/m <sup>2</sup> ） 01房：建面 88.61m <sup>2</sup> ，3室2厅2卫1厨，北向 02房：建面 123.73m <sup>2</sup> ，4室2厅2卫1厨，北向 03房：建面 118.78m <sup>2</sup> ，4室2厅2卫1厨，南向 04房：建面 89.04m <sup>2</sup> ，3室2厅2卫1厨，南向 05房：建面 123.73m <sup>2</sup> ，4室2厅2卫1厨，北向 06房：建面 143.82m <sup>2</sup> ，4室2厅2卫1厨，东向 07房：建面144.03m <sup>2</sup> ，4室2厅2卫1厨，东向 08房：建面117.15m <sup>2</sup> ，4室2厅2卫1厨，南向 商铺： 均价22000元/m <sup>2</sup> 面积：33-137m <sup>2</sup>
优惠折扣	现场开盘98折
销售率	1、已售住宅26套，去化率87% 2、已售商铺4间

# 开盘快讯—泷景花园

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



项目名称	泷景花园
发展商	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 <sup>2</sup> ，占地75万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	推13座，楼高32层，2梯4或5户，总推货量142套。
开盘时间	2017年7月23日
开卖方式	自然推售（前期总收筹250批）
开盘地点	泷景花园营销中心
推售详情	总货量142套，去化105套，整体均价14500元/m <sup>2</sup> （毛坯） 13座2-19层（两梯5户，共90套） 01户型92.34m <sup>2</sup> （西北）共18套；02户型92.47m <sup>2</sup> （东北）共18套；03户型105.63m <sup>2</sup> （正东）共18套；04户型105.5m <sup>2</sup> （正南）共18套；05户型108.97m <sup>2</sup> （西南）共18套 13座20-32层（两梯4户，共52套） 01户型92.43m <sup>2</sup> （西北）共13套；02户型92.47m <sup>2</sup> （东北）共13套；03户型105.63m <sup>2</sup> （正东）共13套；04户型105.5m <sup>2</sup> （正南）共13套
优惠折扣	总货量142套，去货105套，去化率74%
销售率	内部员工消化为主

# 开盘快讯—保利公园里

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



项目名称	保利公园里
发展商	佛山市顺德区保利房地产有限公司
代理商	保投、汇诚
项目位置	乐从镇乐从大道（南区公园西北面）
类型/规模	项目占地约4.7万m <sup>2</sup> ，建筑面积约19万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	推售4座，94.57/69.04/94.83/98.21m <sup>2</sup> ，总货量115套
开盘时间	2017年7月26日
开卖方式	19:00集中开卖
开盘地点	销售中心
推售详情	4座（毛坯），合计115套，共30层 01户型：建筑面积94.57m <sup>2</sup> ，均价13643元/m <sup>2</sup> 02户型：建筑面积69.04m <sup>2</sup> ，均价14743元/m <sup>2</sup> 03户型：建筑面积94.83m <sup>2</sup> ，均价14625元/m <sup>2</sup> 04户型：建筑面积98.21m <sup>2</sup> ，均价15003元/m <sup>2</sup> 整体均价：14499元/m <sup>2</sup>
优惠折扣	98*98*98*99*99
销售率	共推出115套，当天去化45套，去化率约39%。

# 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	合富、经纬、开发商
项目位置	佛山季华六路与镇安西路交界（原彩管厂地块）
类型/规模	占地面积15.6万平方米，建筑面积约109万平方米，项目规划总户数：2200户
推售套数、户型	推售二期1、2座，总推售套数：358套； 1座：三梯四户；48层高；共179套（其中17、33层为复式单位，未推售）。 其中：01单位：144m <sup>2</sup> ，4房2厅2卫，共45套；02单位：133m <sup>2</sup> ，4房2厅2卫，共45套；03单位：115m <sup>2</sup> ，3房2厅2卫，共45套；04单位：128m <sup>2</sup> ，4房2厅2卫，共44套； 2座：三梯四户；48层高；共179套（其中17、33层为复式单位，未推售）。其中：01单位：115m <sup>2</sup> ，3房2厅2卫，共45套；02单位：133m <sup>2</sup> ，4房2厅2卫，共45套；03单位：144m <sup>2</sup> ，4房2厅2卫，共45套；04单位：128m <sup>2</sup> ，4房2厅3卫，共44套；
开卖方式	集中开盘、摇号开卖
开盘时间、地点	2017年7月28日19：30、岭南天地马哥孛罗酒店
推售详情	整体成交均价：18500元/m <sup>2</sup> 带装修（分拆合同，5000元/m <sup>2</sup> 装修合同） 1座：（1座单位为内部关系户保留，7月27日晚已优先进行推售，价格未公开） 01单位（东南），144m <sup>2</sup> ；共去化44套；02单位（南向），133m <sup>2</sup> ；共去化43套； 03单位（西南），115m <sup>2</sup> ；共去化45套；04单位（北向），128m <sup>2</sup> ；共去化35套； 2座：01单位（东南），115m <sup>2</sup> ，均价18276-19826元/m <sup>2</sup> ；共去化45套；02单位（南向），133m <sup>2</sup> ，均价18018-19568元/m <sup>2</sup> ；共去化45套；03单位（西南），144m <sup>2</sup> ，均价18198-19748元/m <sup>2</sup> ；共去化45套；04单位（北向），128m <sup>2</sup> ，均价17246-18796元/m <sup>2</sup> ；共去化38套；
优惠活动	诚登99折；开盘98折；
销售率	截止开盘当天24:00，共销控340套，销售率94.9%，成交均价18500元/m <sup>2</sup> 带装修
客户构成	成交客户以禅城客户为主，占比约50%，桂城客户占比35%，其次是顺德及其他地区，共占15%。
付款方式	备案价12200-14700元/m <sup>2</sup> ，毛坯首付40%，装修款5000元/m <sup>2</sup> ，首付50%（目前装修贷款银行未定）
备注	认筹约500批，7月28日实际到场客户约300批，到场率60%（其余大部分为关系户）；

# 开盘快讯—碧桂园凤凰湾

SUCCESSFUL POWER



项目名称	碧桂园凤凰湾
发展商	佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
代理商	经纬, 易居, 链家, 中原
项目位置	顺德容桂外环路中法艺术公园旁
类型/规模	占地984000平方米, 建筑面积2900000平方米
推售套数、户型	听涛1、12栋, 左邻2、3栋, 右里7~11栋;
开盘时间、地点	2017年7月27日早上10点、微信选房
开卖方式	集中开盘
推售详情	开盘均价13000元/m <sup>2</sup> (建面带装修) 听涛苑1栋, 两梯5户, 带装修14500元/m <sup>2</sup> 01/02单位, 建面91m <sup>2</sup> , 两房两厅两卫; 03/04单位, 建面123m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫; 05单位, 建面125m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫 听涛苑12栋, 两梯6户, 带装修14500元/m <sup>2</sup> 01/02单位, 建面93m <sup>2</sup> , 两房两厅两卫; 03/04单位, 建面107m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫; 05/06单位, 建面92m <sup>2</sup> , 两房两厅两卫 左邻2栋, 两梯6户, 带装修11000元/m <sup>2</sup> 01/02单位, 建面91m <sup>2</sup> , 两房两厅两卫; 03/04单位, 建面106m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫; 05/06单位, 建面98m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫 左邻2-3栋, 两梯6户, 带装修11000元/m <sup>2</sup> 01/02单位, 建面91m <sup>2</sup> , 两房两厅两卫; 03/04单位, 建面106m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫; 05/06单位, 建面98m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫 右里苑7-8栋, 两梯六户, 带装修13500元/m <sup>2</sup> 01单位, 建面136m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫; 02/03单位, 建面127-128m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫 右里苑9-11栋, 两梯八户, 带装修13500元/m <sup>2</sup> 01/02单位, 建面99m <sup>2</sup> , 两房两厅两卫; 03/04单位, 建面122-124m <sup>2</sup> , 三房两厅两卫
优惠活动	开盘当天: (原价-30000)*诚意登记99折*付款方式(商业贷款\一次性付款)99折*开盘当天96折*(3天内签约)98折
销售率	共推出1200套, 销售1200套, 去化率100%(容桂客户占50%, 大良21%)

# 开盘快讯—碧桂园新城之光

SUCCESSFUL POWER



项目名称	碧桂园新城之光
发展商	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司
代理商	无
项目位置	新城世纪莲体育馆中心西行800米（顺德-佛山新城）
类型/规模	项目占地约15.5万m <sup>2</sup> ，建筑面积约60万m <sup>2</sup>
推售套数、户型	推售13座01-03单位，124/124/125m <sup>2</sup> ，总货量50套
开盘时间	2017年7月29日
开卖方式	9：00，集中开卖
开盘地点	销售中心
推售详情	13座01-03单位，2-30层，只推售双数层，合计50套 01户型：建筑面积124m <sup>2</sup> 02户型：建筑面积124m <sup>2</sup> 03户型：建筑面积125m <sup>2</sup> 整体均价：18000元/m <sup>2</sup>
优惠活动	按揭96*认购99*准签98再减2万
销售率	共推出50套，成交30套，去化率60%。

# 开盘快讯—时代名著

SUCCESSFUL POWER



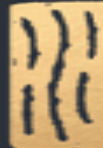
项目名称	时代名著
发展商	时代地产佛山公司
代理商	时代地产佛山公司
项目位置	南海大道与海三路交界处
类型/规模	占地面积：35382平方米、建筑面积：122101平方米
推售套数、户型	本次推出1、2、3、5座，共532套，户型为96-143m <sup>2</sup> 1座：96m <sup>2</sup> ，3房，180套，2梯6户2座：113/143m <sup>2</sup> ，3/4房，128套、2梯4户；3座：113/143m <sup>2</sup> ，3/4房，128套、2梯4户；5座：113/143m <sup>2</sup> 3/4房，96套、2梯4户；
开盘时间	2017年7月30日晚上8点
开卖方式	集中开卖
开盘地点	保利洲际酒店二楼
价格情况	1、均价21000-23000元/m <sup>2</sup> （带精装修，装修款5000元/m <sup>2</sup> ） 2、双合同，装修款5000元/m <sup>2</sup> ，捆绑车位发售，人防车位均价21-22万，非人防车位均价26-27万，首套首期房款=住宅3成+装修2200元/m <sup>2</sup> +车位2成。 3、贷款年限及月供：住宅最长30年，装修款及车位5年。按首套计，以113m <sup>2</sup> 为例，单价21000，总价约250万，首期房款约90万，前五年月供约1万7。五年后月供约7000。
销售详情	共推出532套，去化392套，销售率73%； 1座，推出共180套，去化146套，销售率81%； 2座，推出共128套，去化104套，销售率81%； 3座，推出共128套，去化71套，销售率55%； 5座，推出共96套，去化71套，销售率65%；
客户到访	到访约320批，佛山客户约占8成，主要是沥桂为主，部分禅城；广州客户约占2成





## 2017年7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
禅城	涟岸	7月26日	珠江时报	今日南海05	全新地上建筑面积约265-309m <sup>2</sup> 滨水大宅现正载誉登场
禅城	涟岸	7月28日	佛山日报	A07	全新地上建筑面积约265-309m <sup>2</sup> 滨水大宅现正载誉登场
南海	祈福南湾半岛	7月28日	佛山日报	A08	人生当有别 一墅见高下



# 四、三级市场



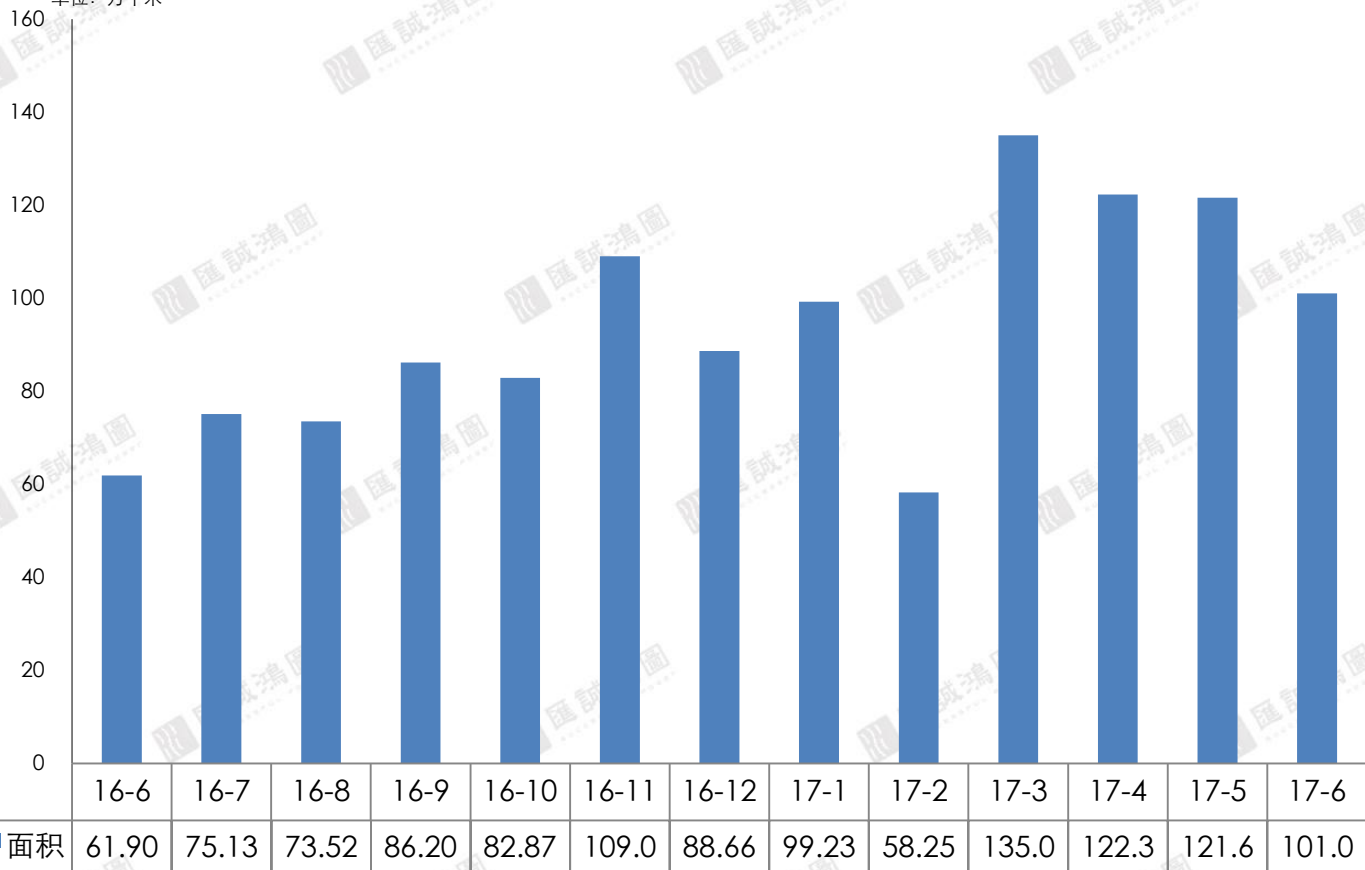
# 二手住宅市场：成交下滑，环比减少16.9%；一手房成交超二手

■ 6月份，佛山市二手房共成交二手住宅8800套，较前月份减少1787套，成交面积101.07万平米，环比减少16.9%，同比去年6月份增长63.3%；全市二手房成交在今年3月出现激增后，次月开始逐步下滑，在佛山限购区域增加限购二手房的新政后，五区的二手房交易数据全

面下滑。

2016-2017年佛山二手住宅成交面积走势

单位：万平米



单位 (套)	佛山一手	佛山二手
2016.6	15119	5285
2016.7	17938	6258
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

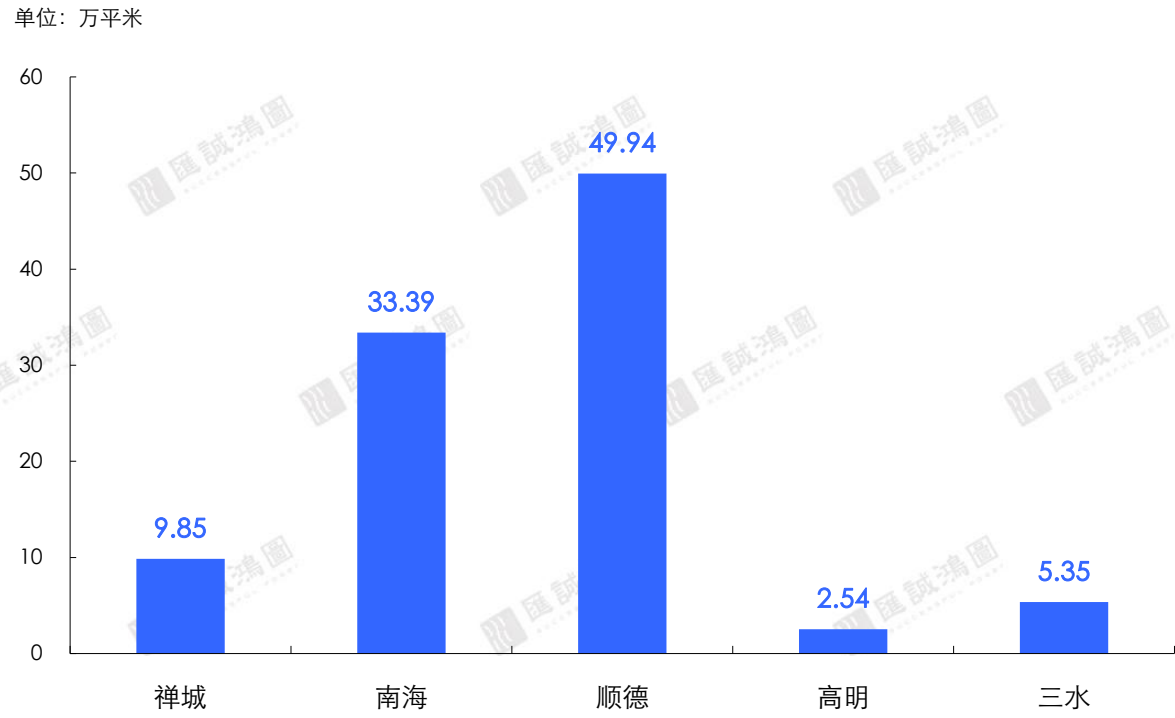
# 二手住宅市场：顺德区为主力成交区域，环比增加了57.9%

SUCCESSFUL POWER

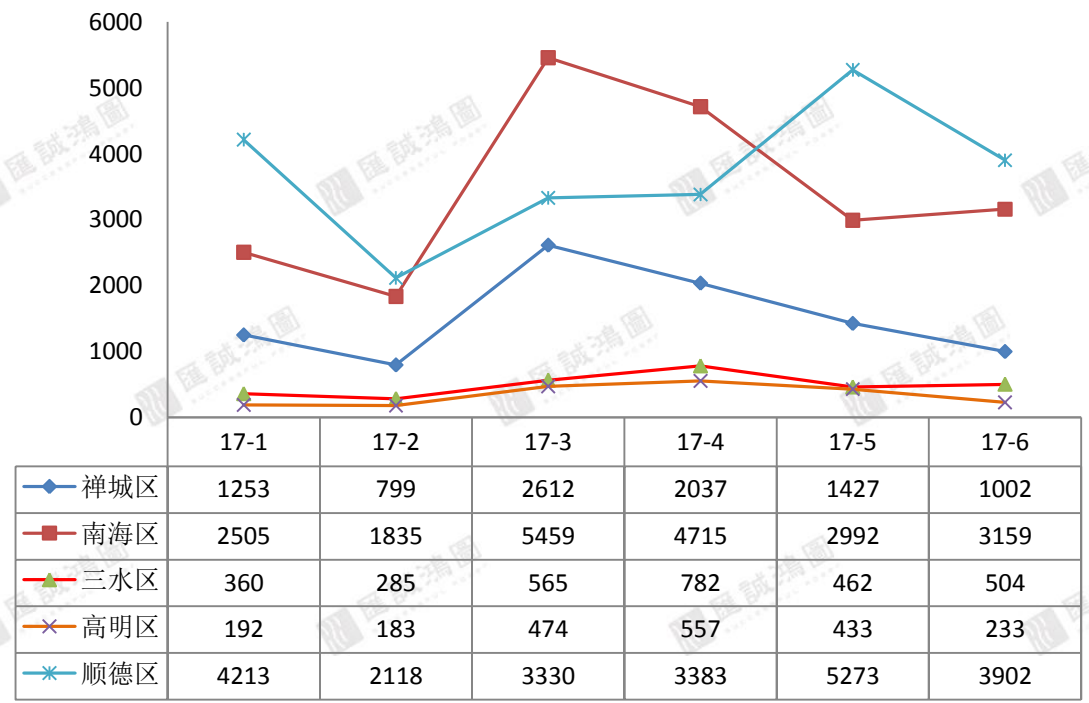


■ 6月，佛山对限购区域增加二手房限购的新政落地首月，并未带动对于高明、三水等非限购区域的二手房销售，不仅如此，在6月佛山五区二手房销售环比数据中，位于非限购区域的高明区反而环比下滑幅度最大，仅成交2.54万平方米，环比减少了47%，而南海区及三水区分别环比小幅增加了4%。

### 2017年6月佛山市各区二手住宅成交面积情况



### 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

7月，多纯新盘上市，受网签滞后，成交量并不理想，楼市行情与去年同期相比降温明显，楼价虽高于同期，但整体成交量价齐跌，**供应环比减少8%、成交环比减少37.5%**；另三水跃升为成交第二大户，4盘占排行榜前十；

全市库存量为65700套，预估全市住宅库存去化周期约**5.7个月**；

地产巨头有备而来，7月房企拿地热情依旧高涨。

# 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规划局、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