

佛山市房地产市场周报

第34周

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

CONTENTS

目 录

- 一 | 市场资讯
- 二 | 土地市场
- 三 | 住宅整体市场
- 四 | 住宅区域市场

第34周市场概述

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

◆ 土地市场：

第34周，土地成交市场中，龙光首进丹灶，刷新区域楼面价；中海二次落子伦教。而土地出让方面，两宗商住地及一宗商服地出让，均位于顺德。

◆ 住宅市场：

第34周，多盘新推预售证，全市共供应住宅5277套；

第34周，全市成交1022套，成交量持续回落；

第34周，顺德、高明两区成交均跌破100套。



一、市场资讯



◆佛山“商改租”租赁住房10年内不得转让

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

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

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

点评：该政策有利于商业用房去库存





◆ 公证执业“五不准”近日发布 禅城南海精准打击炒房行为

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

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

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





◆ 国土资源部：佛山将开展集体用地改租赁住房！

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

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

国土资源部住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知

2017-08-28 | 来源：土地利用管理司 | 【大 中 小】【打印】【关闭】

国土资发〔2017〕100号

北京、辽宁、上海、江苏、浙江、安徽、福建、河南、湖北、广东、四川省（市）国土资源主管部门、住房城乡建设主管部门：

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

国土资源部 住房城乡建设部

2017年8月21日



◆ 上海首个公开摇号项目开盘 楼市监管进一步加强

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

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

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





◆佛山乐从出现首例自持工业地块 保证产业属性

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

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

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

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



◆佛山将推进“三旧”改造盘活存量土地

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

会上，朱伟与各区区长签订《佛山市2017年度耕地保护目标责任书》

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

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





◆三水房地产行业协会成立 房企违规行为将扣“诚信分”

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

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

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





二、土地市场

土地供应市场：上周有10宗地块出让，其中两宗为商住地，一宗商服地

SUCCESSFUL POWER

2017年第34周佛山房地产市场土地出让一览表

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 (万元)
顺德	乐从	2017-8-25	TD2017 (SD) XG0018	顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	商住	5.07	14.19	2017-9-27	106453
顺德	乐从	2017-8-25	TD2017 (SD) XG0018	顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	商住	6.01	16.84	2017-9-27	126296
顺德	均安	2017/8/24	TD2017 (SD) WG0030	顺德区均安镇均荷路以西、西江以东地块	商服	18.75	56.26	2017/9/25	24299
高明	荷城	2017/8/22	TD2017(GM) WG0031	高明区荷城街道明西路以南、海华路以东	仓储	5.32	15.97	2017/9/20	2396
顺德	顺德	2017/8/23	TD2017 (SD) WG0029	顺德区顺德高新区西部启动区D-XB-10-04-B-26-1地块	工业	13.32	33.31	2017/9/22	10992
三水	大塘	2017/8/25	TD2017 (SS) WG0027	三水区大塘镇园西一路87-4号	工业	2.08	6.25	2017/9/27	1260
三水	大塘	2017/8/25	TD2017 (SS) WG0028	三水区大塘镇园西一路87-6号	工业	2.11	6.34	2017/9/27	1210
三水	西南	2017/8/25	TD2017 (SS) WG0029	三水区西南街道百威大道南2号	工业	1.13	2.83	2017/9/27	690
三水	西南	2017/8/25	TD2017(SS) WG0030	三水区西南街道百威大道南4号	工业	4.03	8.05	2017/9/27	2470
三水	西南	2017/8/25	TD2017(SS) WG0031	三水区西南街道锦翔路西侧地块一	工业	1.76	3.52	2017/9/27	1080

数据来源：广诚鸿图数据平台



2017年第34周佛山房地产市场土地成交一览表

区域	街镇	交易编号	地块位置	地块用途	地块面积 (万平米)	可建面积 (万平米)	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元)	竞配面积 (万平米)	人才住房 (万平米)	交易日期
顺德	伦教	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	61160	中海地产	12087	0.5	0.45	2017/8/21
南海	丹灶	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	119660	龙光地产	6748	—	—	2017/8/22

周成交土地（一）

SUCCESSFUL POWER

顺德伦教TD2017（SD）XG0011号地块

成交时间：2017.8.21

地块性质：商住

占地面积：1.85万平方米

容积率：3

建筑面积：5.56万平方米

出让底价：38920万元

成交总价：61160 万元

溢价率：57.1%

竞配面积：5000平米

人才住房：4500平米

楼面地价：12087元/平方米（不计算人才住房建安费）

竞得者：中海地产

地块位置：顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北

地块



周成交土地（一）

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

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

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



周成交土地（二）

SUCCESSFUL POWER



南海丹灶TD2017(NH)WG007号地块

成交时间：2017.8.22

地块性质：商住

占地面积：7.71万平方米

容积率：2.3

建筑面积：17.73万平方米

出让底价：88660万元

成交总价：119660 万元

溢价率：35%

楼面地价：6748 元/平方米

竞得者：龙光地产

地块位置：南海区丹灶镇仙湖旅游度假区

“马场”地段



周成交土地（二）

SUCCESSFUL POWER



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

交通状况：地块附近有省道和高速公路，可通往西樵与狮山，交通便利。

周边楼盘：由于地块还毗邻三水白坭，地块周边除了有丹灶在售项目祈福南湾半岛和和丰颖苑外，还有三水纯新盘恒大山水龙盘和中昂翠屿湖。其中，祈福南湾半岛在售120-177m²小高层洋房和300-400m²别墅单位，洋房均价1.1万/m²，别墅均价1.9万/m²；和丰颖苑在售290m²洋房产品，均价9000元/m²；而恒大山水龙盘和中昂翠屿湖均仅开放展厅。

值得一提的是，美的地产曾于去年10月竞得南海丹灶约11.9万m²商住地创下区域单价记录，当时的楼面价不过3718元/m²。





三、住宅整体市场

供应市场：全市28个项目新出34个预售证，其中25个为住宅类型；南海供应量最大，推出2706套住宅。

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/公寓		商铺	
					套数	面积	套数	面积
8月22日	依云华府	南海	7座	住宅/商铺	60	6689.85	9	650.1
8月22日	依云华府	南海	4、5、6座	住宅/商铺	180	20110.5	18	1416.61
8月23日	丹灶碧桂园	南海	4号楼	住宅/商铺	160	17390.4	5	313.22
8月23日	丹灶碧桂园	南海	3号楼	住宅/商铺	160	17394.56	10	606.92
8月23日	时代水岸尚苑	南海	01座,16座	住宅/商铺	192	19607.36	31	1929.34
8月24日	珑门广场	南海	7座	住宅	132	14773.84		
8月25日	恒大御湖湾花苑	南海	42座,41座	住宅/商铺	172	15858.25	12	676.41
8月25日	时代水岸尚苑	南海	04座,15座	住宅/商铺	192	20234.24	3	139.99
8月25日	时代水岸尚苑	南海	02座,17座	住宅/商铺	192	19553.92	14	839.95
8月25日	时代水岸尚苑	南海	05座	住宅	192	20283.52		
8月25日	时代水岸花园	南海	2座,1座	住宅	404	38831.72		
8月25日	时代水岸花园	南海	6座,5座	住宅	404	38682.5		
8月23日	观心山居	南海	6-12号楼	商铺			174	9544.23

供应市场：禅城三个项目新出4个预售证，供应639套

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

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺/车位	
					套数	面积	套数	面积
8月22日	泮景花园	禅城	一座	住宅/商铺	155	16225.29	6	380.86
8月25日	中海凤华熙岸花园	禅城	2区五座	住宅	117	14019.31		
8月25日	中海凤华熙岸花园	禅城	2区二座	住宅	117	14022.24		
8月22日	盈天广场	禅城	盈天广场一座, 禅城区魁奇二路 6号	商铺			1314	83775.65
8月24日	云图雅苑	禅城	一至四座地下停 车场	车位			209	6852.09
8月22日	星晖盛汇园	禅城	地下停车场	车位			962	40077.77
8月24日	同向新力商业大楼	禅城	地下停车场	车位			73	2256.52
8月21日	利豪花园	禅城	地下一层停车场 2区,半地下层停 车场2区,地下二 层停车场2区	车位			845	32829.51

供应市场：顺德供应1155套住宅；高明供应226套住宅；三水供应551套住宅

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/公寓		商铺	
					套数	面积	套数	面积
8月23日	康格斯花园	顺德	三期12、13座	住宅	213	20758.83		
8月23日	龙湖春江名宸花园	顺德	15、16座	住宅	304	27217.58		
8月23日	碧桂园新城之光花园	顺德	14、15座	住宅/商铺	232	22534.62	20	1050.73
8月25日	怡龙湾公寓	顺德	怡龙湾公寓	公寓/商铺	1124	37854.98	44	3799.61
8月25日	容桂碧桂右里苑	顺德	3-6座	住宅/商铺	406	39473.06	33	1435.87
8月25日	沧江水岸花园	高明	4幢	住宅/商铺	72	6441.21	22	846.48
8月25日	美的鹭湖森林度假城	高明	湖光山色3栋	住宅	154	13444.12		
8月24日	谊泰雅苑	三水	2座	商铺			12	1529.77
8月24日	恒大梓林花园	三水	34座,32座	住宅/商铺	332	33997.95	17	2001.96
8月25日	右岸花园(欧雅右岸春天)	三水	14座,13座	住宅	219	24666.49		



供应面积段：全市住宅总供应5277套，85-95m²面积段供应占比40.1%

2017年第34周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

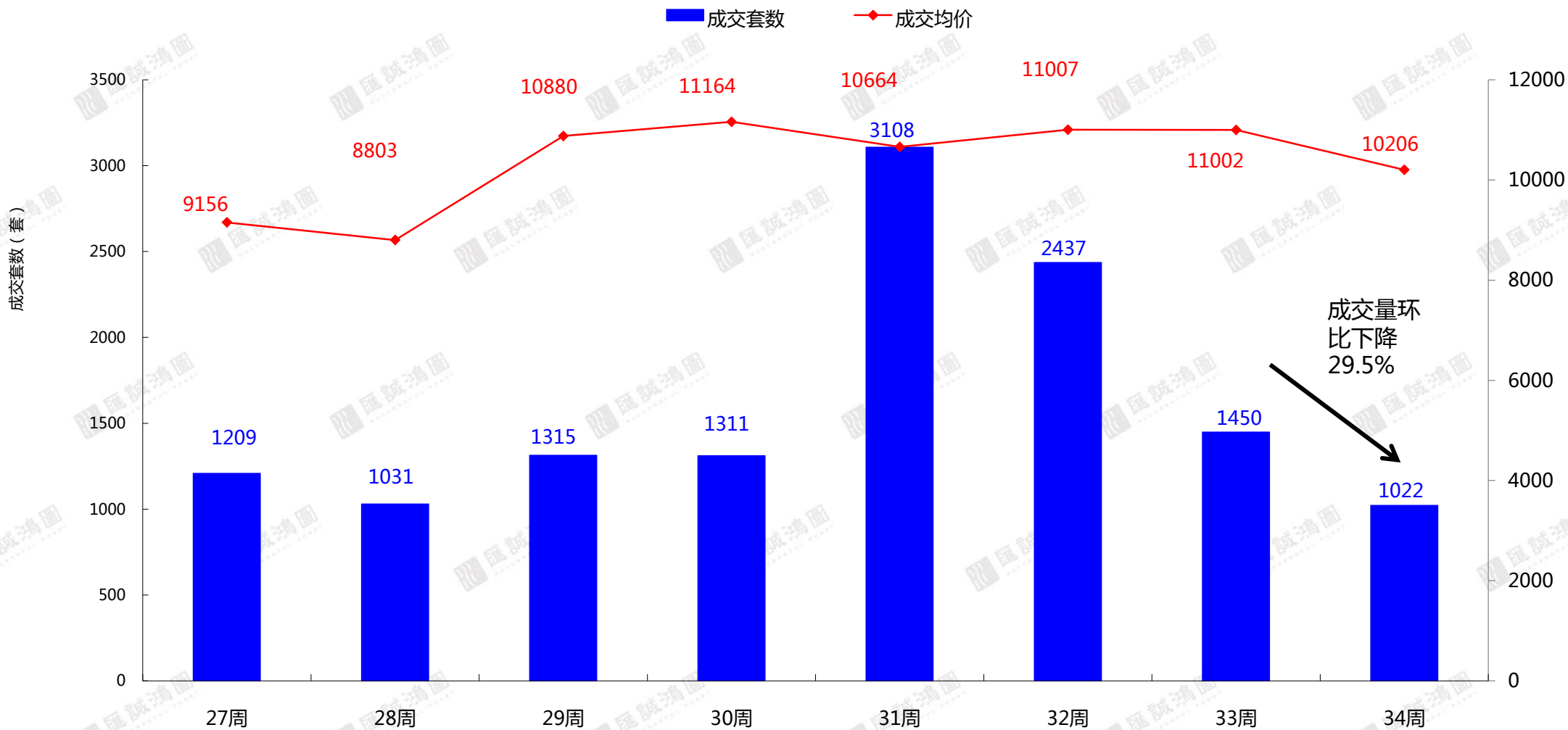
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比
禅城	0	54	240	196	0	149	0	0	639	12.11%
南海	2	272	1512	0	800	120	0	0	2706	51.28%
顺德	0	284	146	707	18	0	0	0	1155	21.89%
三水	0	0	98	302	121	0	29	1	551	10.44%
高明	0	52	122	26	26	0	0	0	226	4.28%
总计	2	662	2118	1231	965	269	29	1	5277	
占比	0.0%	12.5%	40.1%	23.3%	18.3%	5.1%	0.5%	0.0%	100%	

住宅成交市场：上周总成交1022套，环比减少428套，成交面积为11.18万m²，环比减少27.3%，全市均价为10206元/m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第34周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：85-95m²面积段占比38.5%

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



2017年第34周佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
禅城	0	10	68	47	42	15	6	11	199
南海	2	24	220	30	140	47	7	7	477
顺德	13	13	12	4	4	4	2	15	67
三水	1	4	77	52	63	11	0	1	209
高明	0	10	16	15	21	3	0	5	70
总计	16	61	393	148	270	80	15	39	1022
占比	1.6%	6.0%	38.5%	14.5%	26.4%	7.8%	1.5%	3.8%	100.0%

成交排行榜：三水时代百盈达花园以成交166套住宅位于两榜首位

SUCCESSFUL POWER



34周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	三水	时代百盈达花园	166	17504.65	8310
2	南海	万科城市之光	129	11836.36	9500
3	南海	中旅银湾花园	56	6924.72	8640
4	顺德	风度花园	51	6230.88	11260
5	南海	美的翰湖苑	63	6230.41	8302
6	南海	湖岸豪庭	46	6154.14	——
7	禅城	万科金色里程	38	3417.46	12973
8	禅城	保利翠雅花园	26	2715.62	12988
9	高明	美的鹭湖森林度假城	27	2696.09	6157
10	三水	博雅滨江花园	20	2249.7	8389

34周佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	三水	时代百盈达花园	166	17504.65	8310
2	南海	万科城市之光	129	11836.36	9500
3	南海	美的翰湖苑	63	6230.41	8302
4	南海	中旅银湾花园	56	6924.72	8640
5	顺德	风度花园	51	6230.88	11260
6	南海	湖岸豪庭	46	6154.14	——
7	禅城	万科金色里程	38	3417.46	12973
8	高明	美的鹭湖森林度假城	27	2696.09	6157
9	禅城	保利翠雅花园	26	2715.62	12988
10	禅城	泮景花园	22	2131.72	14462

【数据来源：汇城鸿图数据平台】

楼盘活动：上周16盘入市，备战“金九”

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	时间	楼盘动作
禅城区	合景新鸿基泷景	8.26	加推12座，产品90-133m ²
	佛山绿地璀璨天城	8.27	加推洋房新品，产品110-170m ²
南海区	美的翰湖苑	8.26	首推洋房，产品88-127m ²
	恒大悦府	8.27	加推新品，产品108-140m ²
	丹灶碧桂园	8.25	启动三座VIP团购会，产品88-126m ²
	时代水岸	8.26	开卖新品，产品95-115m ²
	保利珑门	8.26	开卖7座，产品90-125m ²
顺德区	碧桂园凤凰湾	8.27	加推洋房，产品99-136m ²
	保利海德公园	8.26	启动3-6座登记，产品98-170m ²
	雅居乐英伦首府	8.26	开卖13座，产品99-135m ²
	物联创智谷	8.25	开放复式板房间，产品40-88m ²
	龙江春江名城	8.26	开卖15座。产品套内98/113m ²
	海骏达康格斯花园	8.25	开卖新品，产品套内83-93m ²
三水区	恒大山水龙盘	8.26	启动新品登记，产品95-160m ²
	恒大丽湖城	8.27	加推新品，产品96-123m ²

开盘快讯—中海凤凰熙岸

SUCCESSFUL POWER



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

开盘快讯—绿地璀璨天城

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



项目名称	绿地璀璨天城
发展商	绿地集团
代理商	自销
项目位置	佛山季华六路13号（原彩管厂地块）
类型/规模	总建面：1090m ² ，占地156万m ²
推售套数、户型	推3.4.5座，楼高48层，3梯4户，总推货量536套。
开盘时间	2017年8月26日
开卖方式	自然推售（前期约1000个筹）
开盘地点	佛山国际会议展览中心
均价 （折后）	<p>总货量536套，去化536套，整体均价1.8-1.9元/m²（装修）</p> <p>3座（187套）3座01户型：建面129.62m²，原总价约241-256W，折后单价约1.7-1.9W，折后总价231-246W，首付约46-49W； 3座02户型：建面111.23m²，原总价约208-211W，折后单价约1.7-1.8W，折后总价197-210W，首付约39-41W； 3座03户型：建面170.39m²，原总价约310-330W，折后单价约1.7-1.8，折后总价约300-320W，首付约60-64W； 3座04户型：建面141.34m²，原总价约283-294W，折后单价约1.9-2W，折后总价约272-282W，首付约54-56W。</p> <p>4座（187套）4座01户型：建面129.62m²，原总价约241-256W，折后单价约1.7-1.9W，折后总价231-246W，首付约46-49W； 4座02户型：建面111.23m²，原总价约208-211W，折后单价约1.7-1.8W，折后总价197-210W，首付约39-41W； 4座03户型：面积141.24m²，原总价约260-276W，折后单价约1.7-1.8W，折后总价约231-266W，首付约46-52W； 4座04户型：面积170.98m²，原总价约324-345W，折后单价约1.8-1.9W，折后总价约311-330W，首付约62-65W； 5座01户型：面积141.24m²，总价约261-279W，折后单价约1.8-1.9W，折后总价约251-268W，首付约50-53W。 5座02户型：面积170.98m²，总价约314-333W，折后单价约1.7-1.9W，折后总价约300-320W，首付约60-64W。 5座03户型：原总价约208-211W，折后单价约1.7-1.8W，折后总价197-210W，首付约39-41W。 5座04户型：建面129.62m²，原总价约241-256W，折后单价约1.7-1.9W，折后总价231-246W，首付约46-49W。</p>
首付方式	开盘当日确定购买，需支付总价的20%；然后开盘后15天以内，需再支付毛坯款20%和装修款的30%。
销售率	总货量536套，去货536套，去化率100%。
开卖方式	集中开卖
折扣	开盘优惠98折。
客户构成	广州，桂城，禅城客户。

【数据来源：汇城鸿图数据平台】

开盘快讯—泷景花园

SUCCESSFUL POWER



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

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



四、住宅区域市场

住宅区域市场：禅城三水成交套数逆市上扬，其余三区成交套数环比下降

SUCCESSFUL POWER

	成交套数	套数增减	成交套数环比	成交面积	成交面积环比	均价	均价环比
禅城	199	82	70.1%	2.30	101.7%	12995	-7.1%
南海	477	-379	-44.3%	5.12	-45.0%	10160	-15.9%
顺德	67	-4	-5.6%	0.77	10.2%	11746	4.4%
三水	209	49	30.6%	2.22	25.3%	8337	6.6%
高明	70	-176	-71.5%	0.78	-68.6%	6063	-22.1%
全市	1022	-428	-29.5%	11.18	-27.3%	10206	-7.2%

区域供应市场-禅城区：总供应639套，85-95m²面积段占比37.56%



2017年第34周禅城一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
泷景花园	一座	0	0	62	62	0	31	0	0	155
中海凤华熙岸花园	2区五座、2区二座	0	0	0	116	0	118	0	0	234
合计		0	54	240	196	0	149	0	0	639
占比		0%	8.45%	37.56%	30.67%	0%	23.32%	0%	0%	100%

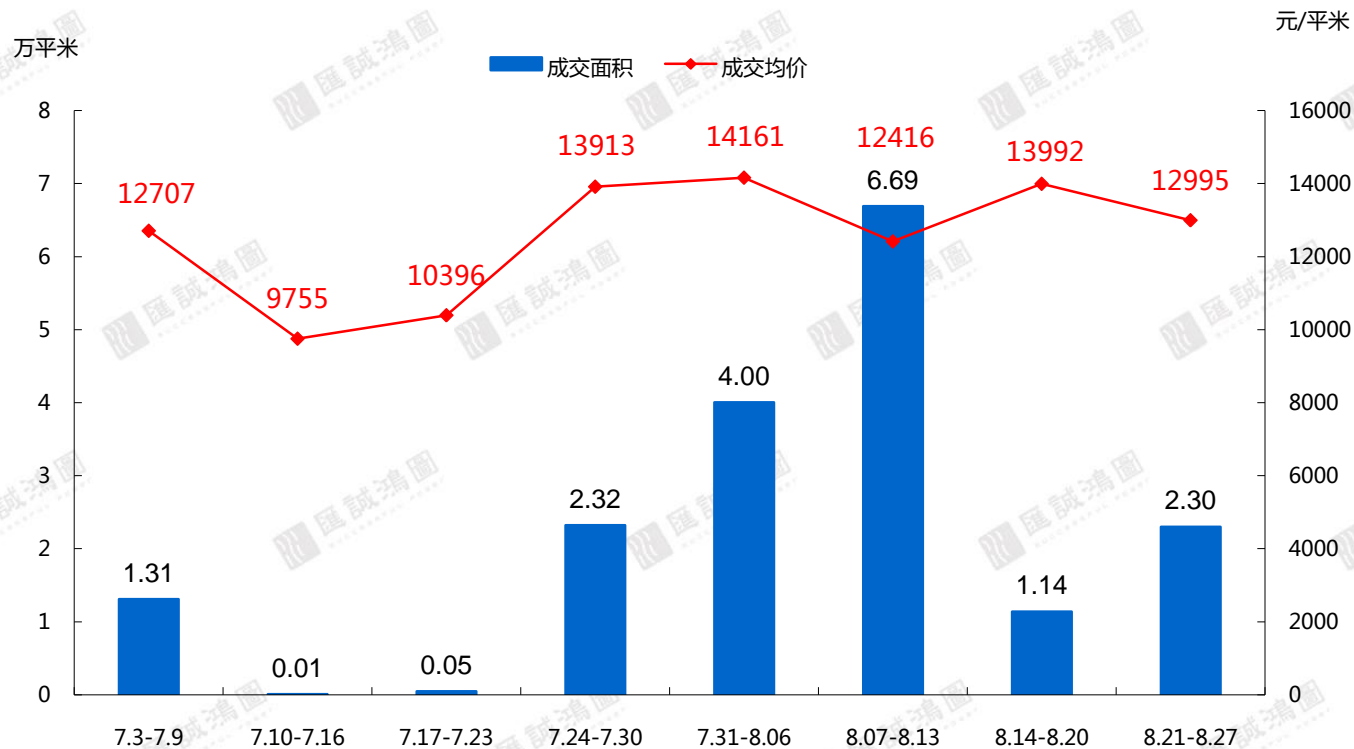
区域成交市场-禅城区：成交面积为2.3万m²，环比增加101.7%

SUCCESSFUL POWER



- 上周，禅城成交199套住宅，成交量环比增加82套，成交面积为2.3万平方米，面积环比增加101.7%，均价12995元/m²；成交面积排行前三的楼盘分别为：万科金色里程成交38套，均价12973元/m²；保利翠雅花园成交26套，均价12988元/m²；泷景花园成交22套，均价14462元/m²。

2017年第34周禅城区近期成交走势



第34周禅城成交面积TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	万科金色里程	38	3417.46	12973
2	保利翠雅花园	26	2716	12988
3	泷景花园	22	2132	14462
4	融创望江府	18	2017	13775
5	中海凤华熙岸花园	15	1881	12300

禅城区成交面积段：85-95m²面积段占比34.2%

SUCCESSFUL POWER



2017年第34周禅城一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
禅城	0	10	68	47	42	15	6	11	199
占比	0.0%	5.0%	34.2%	23.6%	21.1%	7.5%	3.0%	5.5%	100.0%

区域供应市场-南海区：南海供应2706套住宅；85-95m²面积段占比55.88%

2017年第34周南海一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
依云华府	7、4、5、6座	0	0	120	0	0	120	0	0	240
丹灶碧桂园	4号楼、3号楼	0	0	128	0	192	0	0	0	320
时代水岸尚苑	01座,16座	0	0	128	0	64	0	0	0	192
珑门广场	7座	0	0	44	0	88	0	0	0	132
恒大御湖湾花苑	42座,41座	2	0	170	0	0	0	0	0	172
时代水岸尚苑	04座,15座,05座,02座,17座	0	0	384	0	192	0	0	0	576
时代水岸花园	2座,1座、6座,5座	0	272	272	0	264	0	0	0	808
合计		2	272	1512	0	800	120	0	0	2706
占比		0.07%	10.05%	55.88%	0%	29.56%	4.43%	0%	0%	100%



区域成交市场-南海区：成交面积为5.12万平米，均价为10160元/m²

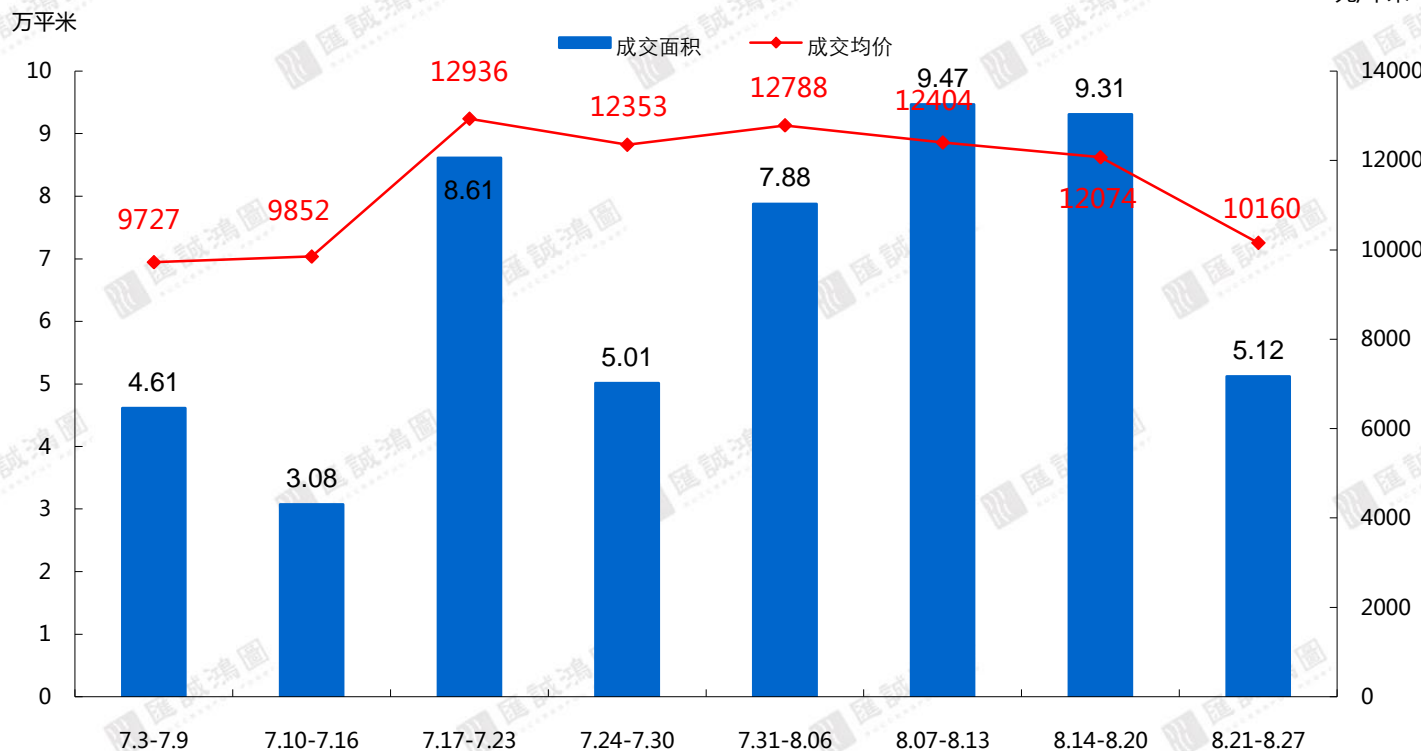
SUCCESSFUL POWER

- 南海区上周住宅成交477套，较前周减少379套，环比减少44.3%，成交面积为5.12万平米，环比减少45%；成交面积排行前三的楼盘分别为：万科城市之光成交129套，均价为9500元/m²；中旅银湾花园成交56套，均价8640元/m²；美的翰湖苑成交63套，均价8302元/m²。

第34周南海成交面积TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	万科城市之光	129	11836.36	9500
2	中旅银湾花园	56	6924.72	8640
3	美的翰湖苑	63	6230.41	8302
4	湖岸豪庭	46	6154.14	——
5	广佛新世界	15	1605.1	9910
6	桂丹颐景园	19	1508.91	9165
7	丹灶碧桂园	14	1436.1	8070
8	碧桂悦府	8	1122.5	8665
9	依云公馆	9	1103.04	9607
10	恒大御湖湾花园	9	894.75	——

2017年第34周南海区近期成交走势



南海区成交面积段：85-95m²的户型占比46.1%

SUCCESSFUL POWER



2017年第34周南海一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
南海	2	24	220	30	140	47	7	7	477
占比	0.4%	5.0%	46.1%	6.3%	29.4%	9.9%	1.5%	1.5%	100.0%

区域供应市场-顺德区：95-110m²面积段占比61.21%

SUCCESSFUL POWER



2017年第34周顺德一手房住宅供应明细表

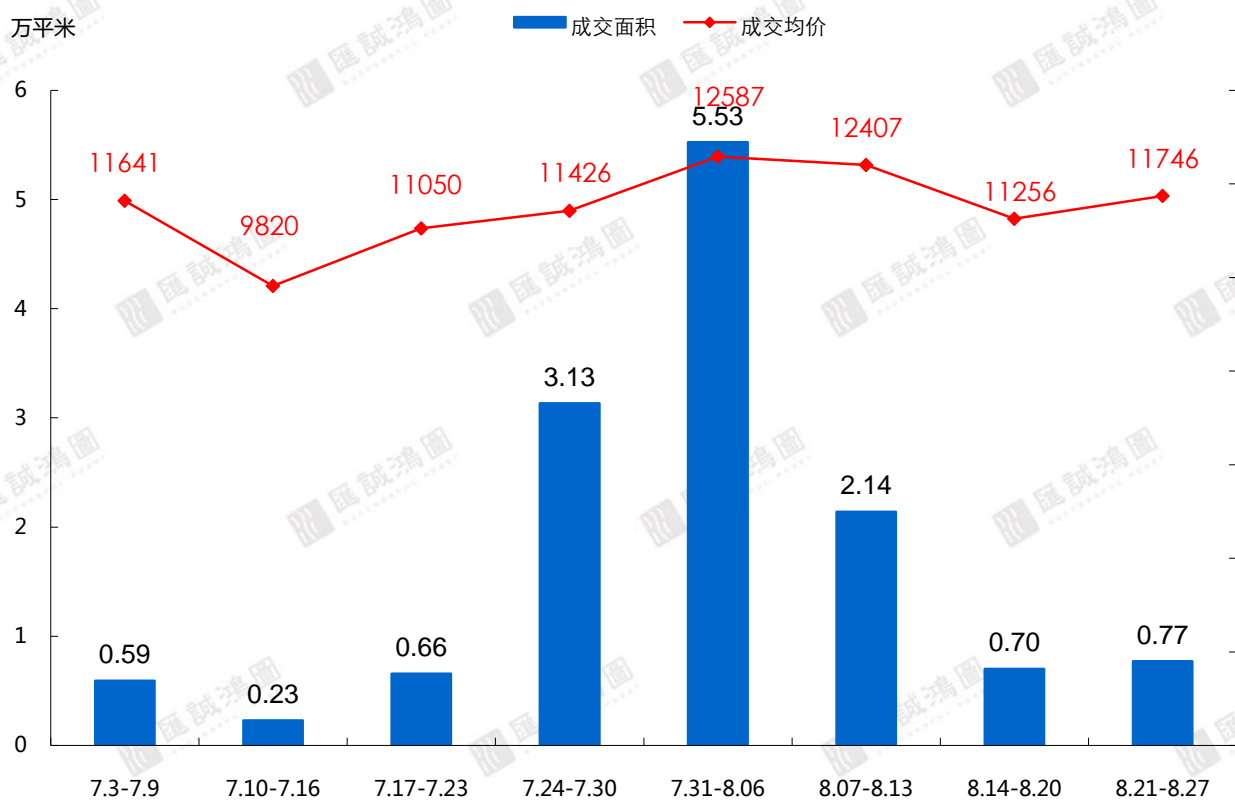
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
康格斯花园	三期12、13座	0	36	70	89	18	0	0	0	213
龙湖春江名宸花园	15、16座	0	74	76	154	0	0	0	0	304
碧桂园新城之光花园	14、15座	0	58	0	174	0	0	0	0	232
容桂碧桂右里苑	3-6座	0	116	0	290	0	0	0	0	406
合计		0	284	146	707	18	0	0	0	1155
占比		0.00%	24.59%	12.64%	61.21%	1.56%	0%	0%	0%	100%

区域成交市场-顺德区：风度花园成交51套单位，占全区总成交套数76%

SUCCESSFUL POWER

■ 上周顺德区住宅成交67套，环比减少4套；成交面积为0.77万平方米，环比增加10.2%；成交面积排行前三的楼盘分别是风度花园成交51套，均价11260元/m²；锦翠华庭成交3套，均价11922元/m²；丰盛豪庭成交2套，均价14368元/m²。

2017年第34周顺德区近期成交走势



2017年第34周顺德成交面积TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	风度花园	51	6231	11260
2	锦翠华庭	3	381	11922
3	丰盛豪庭	2	363	14368
4	佛奥凯茵苑	2	178	12744
5	嘉信城市花园	4	138	12085

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



顺德区-成交面积段：受风度花园成交量大影响，180m²面积段占比22.4%

2017年第34周顺德区一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
顺德	13	13	12	4	4	4	2	15	67
占比	19.4%	19.4%	17.9%	6.0%	6.0%	6.0%	3.0%	22.4%	100.0%

区域供应市场-三水区：95-110m²面积段占比54.81%

SUCCESSFUL POWER



2017年第34周三水一手房住宅供应明细表

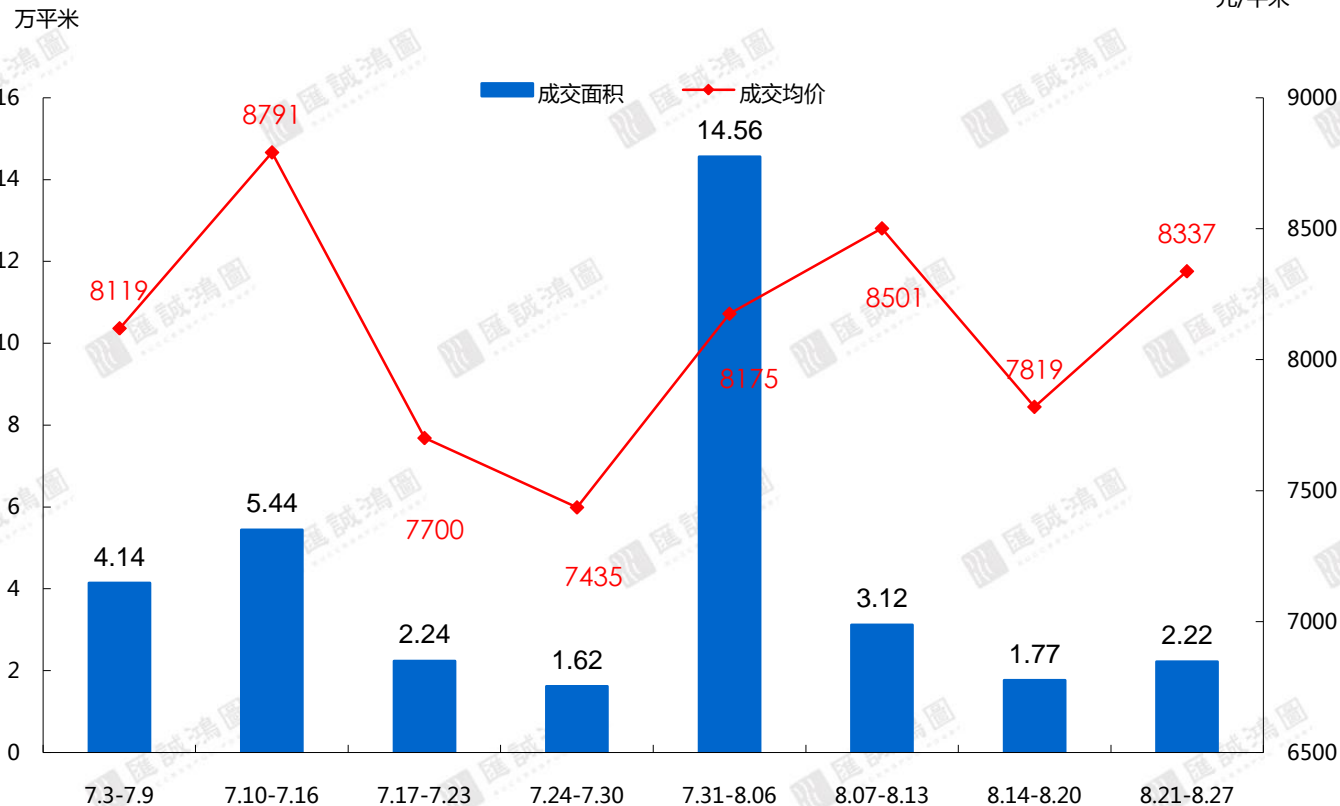
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
恒大梓林花园	34座,32座	0	0	4	270	58	0	0	0	332
右岸花园(欧雅右岸春天)	14座,13座	0	0	94	32	63	0	29	1	219
合计		0	0	98	302	121	0	29	1	551
占比		0%	0%	17.79%	54.81%	21.96%	0%	5.26%	0.18%	100%



区域成交市场-三水区：成交面积为2.22万m²，均价为8337元/m²

■ 上周三水区住宅成交209套，较前周增加49套，环比增加30.6%，成交面积为2.22万平米，环比增加25.3%，均价为8337元/m²；成交面积排名前三的楼盘分别为：时代百盈达花园成交166套，均价为8310元/m²；博雅滨江花园成交20套，均价8389元/m²；明智大厦成交8套。

2017年第34周三水区近期成交走势



第34周三水成交面积TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	时代百盈达花园	166	17504.65	8310
2	博雅滨江花园	20	2249.7	8389
3	明智大厦	8	959.16	—
4	三水万达广场	4	438.23	12827
5	南山侨苑	4	349.82	2400

三水区-成交面积段：85-95m²面积段占比36.8%

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



2017年第34周三水区一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
三水	1	4	77	52	63	11	0	1	209
占比	0.5%	1.9%	36.8%	24.9%	30.1%	5.3%	0.0%	0.5%	100.0%

区域供应市场-高明区：85-95m²面积段占比53.98%

SUCCESSFUL POWER



2017年第34周高明一手房住宅供应明细表

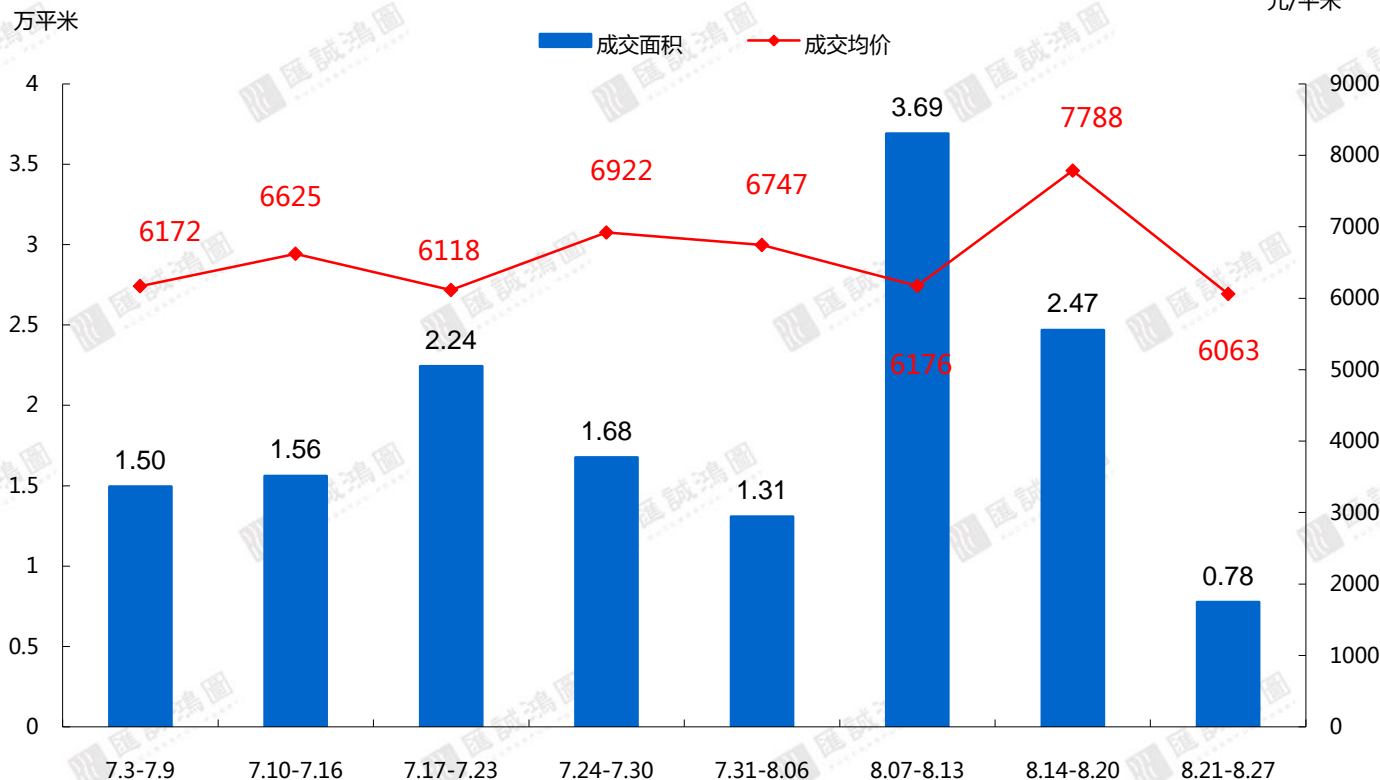
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
沧江水岸花园	4幢	0	0	72	0	0	0	0	0	72
美的鹭湖森林度假城	湖光山色3栋	0	52	50	26	26	0	0	0	154
合计		0	52	122	26	26	0	0	0	226
占比		0%	23.01%	53.98%	11.50%	11.50%	0%	0%	0%	100%



区域成交市场-高明区：上周成交70套单位，均价为6063元/m²

■ 高明区上周住宅成交70套，较前周减少176套，环比减少71.5%；成交面积为0.78万平米，环比减少68.6%；均价6063元/m²，环比减少22.1%；成交面积排行前三的楼盘分别为：美的鹭湖森林度假城成交27套，均价为6157元/m²；沧江水岸花园成交11套，均价为5872元/m²；中港广场成交3套，均价为5967元/m²。

2017年第34周高明区近期成交走势



第34周高明成交面积TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	美的鹭湖森林度假城	27	2696.09	6157
2	沧江水岸花园	11	1154.22	5872
3	中港广场	3	613.02	5967
4	高明优悦城邦商住小区	4	363.52	5620
5	天汇湾	3	353.57	9742

高明区成交面积段：110-130m²户型占比30%

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



2017年第34周高明一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	0	10	16	15	21	3	0	5	70
占比	0.0%	14.3%	22.9%	21.4%	30.0%	4.3%	0.0%	7.1%	100.0%

第34周市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第34周，土地出让市场中工业地出让量占比最大，各区在追求房地产的高效回报同时，也注重城市实业经济的发展。

第34周，佛山市多盘新推，新出34个预售证，入市脚步加快，开发商着手备战“金九”。相对于供应市场的火热，佛山一手楼市成交“冷淡”，网签量逐周下降，均价也呈现下跌之态。

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：李小姐 13728066346



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品