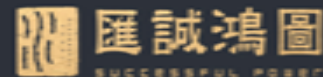


佛山市12月房地产市场报告



匯誠鴻圖市場部 2017.12.7



一 市场资讯

二 土地市场

三 住宅市场

四 三级市场

◆ 土地市场：深业斩获佛山首宗摇号地块，中铁建布局顺德

全市新增商住土地面积32.3万 m^2 ，环比减少44%；成交土地面积47.08万 m^2 ，环比增加3倍；本月楼面价6350元/ m^2 ，环比上涨37.6%。

◆ 住宅市场：供应成交均价均上涨

12月，佛山新建商品住宅新增供应153.78万 m^2 ，环比增加77%，同比增加58%；
12月，佛山新建商品住宅成交125.01万 m^2 ，环比增加92%，同比减少20%；
12月，佛山楼市成交均价为11868元/ m^2 ，环比上涨6.0%，同比上涨11%。

◆ 三级市场：二手成交量乘势持续上扬

12月份，共成交二手住宅5942套，较前月份增加1585套，成交面积67.55万平米，环比增加32.5%，但对比去年同期还是减少23.8%。





一、市场资讯



◆统计局：11月CPI同比涨1.7%

12月9日，国家统计局发布2017年10月份全国居民消费价格指数(CPI)和工业生产者出厂价格指数(PPI)。数据显示，11月份，全国居民消费价格同比上涨1.7%;11月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨5.8%，环比上涨0.5%。

11月份，全国居民消费价格同比上涨1.7%。其中，城市上涨1.8%，农村上涨1.5%;食品价格下降1.1%，非食品价格上涨2.5%;消费品价格上涨0.9%，服务价格上涨3.1%。1-11月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.5%。11月份，全国居民消费价格环比持平。其中，城市和农村均持平;食品价格下降0.5%，非食品价格上涨0.1%;消费品价格上涨0.1%，服务价格下降0.1%。

11月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨5.8%，环比上涨0.5%。工业生产者购进价格同比上涨7.1%，环比上涨0.6%。1-11月平均，工业生产者出厂价格同比上涨6.4%，工业生产者购进价格同比上涨8.3%。

◆粤11月CPI 同比涨1.4% 环比下降0.2%

国家统计局广东调查总队发布数据显示，今年11月，广东居民消费价格总水平（CPI）环比下降0.2%，同比上涨1.4%。1—11月累计上涨1.5%。

11月，广东工业生产者出厂价格指数（PPI）环比上涨0.2%，同比上涨2.5%；工业生产者购进价格指数（IPI）环比上涨0.6%，同比上涨4.3%。1—11月，PPI累计上涨3.4%，IPI累计上涨5.5%。

从环比指数看，11月广东CPI下降0.2%，主要是受到食品价格及服务类价格下降影响。一是食品价格总体回落。二是旅游、旅馆住宿价格带动服务价格下降。但是，能源、服装等工业品价格继续上涨，其中汽油价格上涨3.3%，柴油价格上涨3.6%，液化石油气价格上涨2.3%；冬装陆续上市，衣着价格上涨0.5%，其中服装价格上涨0.4%，鞋类价格上涨1.1%。



◆ 11月佛山CPI同比涨1.6% 服装、医疗

服务拉动价格

1月份，佛山居民消费价格同比上涨1.6%，环比下降0.4%，1~11月累计上涨1.9%。业内人士分析，从同比看，受服装、医疗服务等价格上涨的带动，衣着、医疗保健价格上涨明显，两者共拉动总指数上涨1.23个百分点，对总指数的贡献率达76.9%。

八大类商品和服务价格中，食品烟酒价格下降0.4%。调查的14类食品小类价格“八涨五降一平”，其中，水产品、蛋类价格涨幅较大，分别上涨10.2%和5.6%，禽肉类、畜肉类、鲜菜价格下降较明显，分别下降4.6%、3.6%、1.1%。

其他七大类商品和服务价格全线上涨。医疗保健、衣着、教育文化和娱乐、生活用品及服务、其他用品和服务、居住、交通和通信价格分别上涨14.4%、5.4%、2.4%、2.2%、2.0%、0.2%和0.2%。





◆ 住建部等四部门联合发文:开发商不得拒绝公积金贷款

据住建部网站消息,近期部分房地产开发企业拒绝购房人使用住房公积金贷款,严重损害了缴存职工合法权益。为此,住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部四部门联合发文称,房地产开发企业要认真履行承诺,不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式,限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款,不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

住房公积金是解决职工住房问题的专项资金。按照现行有关规定,职工连续、足额缴存住房公积金6个月(含)以上,即可向住房公积金管理中心申请个人住房贷款。目前住房公积金个人住房贷款利率为3.25%,远低于商业银行个人住房贷款利率。



住房城乡建设部等四部门联合发文 维护住房公积金缴存职工购房贷款权益

住房公积金是解决职工住房问题的专项资金。按照现行有关规定,职工连续、足额缴存住房公积金6个月(含)以上,即可向住房公积金管理中心申请个人住房贷款。目前住房公积金个人住房贷款利率为3.25%,远低于商业银行个人住房贷款利率。据测算,一笔额度100万元、期限20年的住房公积金个人住房贷款,可比商业银行个人住房贷款节省利息支出20万元以上,能有效减轻职工购房负担。但近期,部分房地产开发企业拒绝购房人使用住房公积金贷款,严重损害了缴存职工合法权益。为此,住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部近日联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》(建金[2017]246号)(以下简称《通知》)。

《通知》规定,住房公积金管理中心要规范贷款业务流程,压缩审批时限,自受理贷款申请之日起10个工作日内完成审批工作。受托银行要及时受理职工住房公积金贷款申请和办理相关委托贷款手续,住房公积金管理中心要加强对受托银行的业务考核。要公开住房公积金贷款业务流程、审批要件、办理地点、办理部门和办结时限,并在业务网点予以明示。各地住房城乡建设、不动产登记、人民银行等部门要建立住房公积金贷款业务办理信息共享机制,让数据多跑路,职工不跑路或少跑路。



◆新华社：“房住不炒”深入人心 租购并举堪称一轮新房改

今年以来，围绕去年中央经济工作会议提出的“房住不炒”的发展理念，楼市供求格局发生可喜变化：房价涨幅明显缩小，去库存成效显著，投机炒房受到扼制，自住需求稳步释放。

12月8日召开的中央政治局会议提出，加快住房制度改革和长效机制建设。业内认为，随着金融、土地、财税、立法等领域多项政策和制度推进，我国房地产市场将逐步形成“租购并举、多主体供给、多渠道保障”的新格局。

◆佛山迎重大发展机遇！禅南顺被划为珠三角沿海片区

据了解，《规划》由广东省人民政府印发，是指导沿海经济带当前和今后相当长一段时期内改革发展和现代化建设的纲领性文件。

广东因海而兴、因海而富。《规划》提出，广东将顺应全球经济向海发展趋势，统筹规划建设沿海经济带，把海洋资源优势与产业转型升级和开放型经济发展需要紧密结合起来，以沿海经济的先行发展带动近海内陆和整体经济发展。

根据该规划，佛山禅城区、顺德区和南海区属于珠三角沿海片区。珠三角沿海片区将作为沿海经济带发展中心区和主引擎，重点发挥辐射带动作用，引领沿海经济带整体发展。

站在沿海经济带的角度，《规划》对佛山高端制造业的发展重点做出了多项具体部署，其中先进装备制造业被多次提及。



◆新华社：“房住不炒”深入人心 租购并举堪称一轮新房改

今年以来，围绕去年中央经济工作会议提出的“房住不炒”的发展理念，楼市供求格局发生可喜变化：房价涨幅明显缩小，去库存成效显著，投机炒房受到扼制，自住需求稳步释放。

12月8日召开的中央政治局会议提出，加快住房制度改革和长效机制建设。业内认为，随着金融、土地、财税、立法等领域多项政策和制度推进，我国房地产市场将逐步形成“租购并举、多主体供给、多渠道保障”的新格局。

◆广东首创！南海拟推“地券” 建设用地复垦后可换用地指标

南海国土城建和水务局制定了《佛山市南海区地券管理暂行办法》（征求意见稿）（以下简称《征求意见稿》）。为严格保护耕地，盘活存量土地，促进南海区产业转型升级和新型城镇化建设提供用地保障。该举措属省内首创，《办法》（征求意见稿）公示时间将至本月18日。

根据《征求意见稿》，地券是指土地权利人自愿将其建设用地按规定复垦为农用地后，依据城乡建设用地增减挂钩形成的建设用地指标。这对优化用地布局，提高用地效率，维护农民和农村集体经济组织合法权益有着重要意义。

《征求意见稿》提出，地券交易采取挂牌或拍卖方式进行，不允许私下交易。镇人民政府（街道办事处）、农村集体经济组织作为复垦土地权属人的，可根据实际发展需求，预留不超过一定比例的地券由本镇（街道）统筹使用。剩余地券必须通过区公共交易平台进行公开交易。

目前，南海承担完善多项国家改革措施的任务，包括三旧改造、农村集体经营性建设用地入市、农村土地征收、农村宅基地制度、“多规合一”改革、完善建设用地使用权转让、出租、*押二级市场试点工作等。



◆佛山意向净流入人才最多

《珠三角人才需求状况与流动趋势研究报告》发布指出：

2016年珠三角9市内部人才意向流动方面，广州有超过19万的人才意向流入深圳，而深圳约有16万的人才意向流入广州，广—深之间意向流动的人才差值约2.66万人，广—深之间成为珠三角9市中人才相互流动最频繁的两个城市。不难看出，广—佛与深—莞是两个人才一体化趋势最为明显的城市圈，其中广州意向流入佛山的人才数量，多于深圳意向流入东莞的人才数量。

而在2016年珠三角内部人才意向流动方面，呈现人才流动顺差趋势的城市有5个，其中佛山的意向净流入人才数量最多，约为4.3万人，珠海(3.1万人)次之，中山(1.9万人)排第三，深圳(约1.2万人)和东莞(约0.2万人)位列第四和第五。从以上数据可以看出，珠三角9市之间的人才对流过程中，从其他8市意向净流入佛山的人才数量最多。另外，从其他8市意向净流入佛山的人才中，广州占比最多，再一次充分验证了广-佛同城的趋势。

◆官方澄清:南海区严格执行调控政策不动摇！未提放松限价

12月20日晚，关于南海区即将放松新房限价标准的传闻在微信朋友圈疯传，中介纷纷进行各种猜测和解读。

12月21日，南海区国土城建和水务局相关负责人表示，12月18日确实有召集在售楼盘开发商举行业务会议，但主要是为了解读中共中央关于尊重企业家精神的文件，以及传达政府关于安全生产方面的指标，未涉及放松限价方面的议程。



◆一年250余次密集调控后 明年楼市或迎新一轮调整期

20日闭幕的中央经济工作会议关于明年房地产的表述为：“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。”

《中国住房发展报告》指出，随着本轮楼市回升小周期接近尾声，未来一年将迎来新一轮调整期和降温期。

◆高明金谷朗亲子文旅小镇动工

12月22日，高明区特色小镇金谷朗亲子文旅小镇正式动工，这是高明规划建设三个特色小镇之一。今年以来，高明区紧抓政策机遇，从规划建设、基础设施、要素保障等多个层面，助力特色小镇建设。

根据规划，该小镇计划总投资10.5亿元，将以亲子特色小镇为主题开发旅游度假小区，这是绿地香港控股有限公司进军高明的首个工程。目前，该工程已启动土方开挖，预计于2018年底完成一期建设工作。

据介绍，金谷朗亲子文旅小镇将利用环境资源加人文资源，打造以自然教育、人文体验为内容的有高端服务资源的亲子自然度假区。未来，儿童可在这里享受田园探险、技艺体验、文化启蒙等服务。



◆2018年租赁品牌“新面孔”陆续要进驻佛山

在本周最新举办的一场租赁工作经验交流会上，佛山市住建管理局发布了佛山最新的民营企业参与租赁市场的情况。据介绍，目前万科、碧桂园、怡翠、旭辉、世联行、YOU+、铂涛集团等民营企业已经布局佛山租赁市场。据南都记者了解，这其中包括房企自住建设、合作经营以及租赁平台等多种形式。

佛山发布最新租赁进展的同时，全国范围内包括碧桂园、保利、旭辉等房企也先后对外宣布未来建设租赁型物业的目标和产品形态。而这其中，佛山作为全国12个试点城市之一，也将成为这些房企租赁市场的重要布局之一。

◆佛山力争到2020年新增10万套租赁房源

今年7月，佛山与广州、深圳、肇庆四个广东城市被住建部选定进入全国12个住房租赁试点城市之列，要求开展各种有益探索，推动住房租赁市场发展。20日，广东省住房租赁工作交流会议在佛山举行，分享交流半年以来各市推动住房租赁工作经验，并对2018年工作进行部署。

在住建部和省住建厅指导下，佛山制定了系列政策文件，并成立佛山市建鑫住房租赁有限公司作为国有专业化住房租赁平台；探索政银企合作的“佛山模式”，与建行达成战略合作，推动佛山特色租赁平台建设等。此外，佛山大力培育民营企业共建租赁平台，万科、碧桂园、怡翠等民企已布局佛山租赁市场。而为增加租赁住房供应量，佛山已确定拟建设租赁住房的启动项目共18个，其中11个是集体建设用地建设租赁住房项目。据市住建管理局局长林国荣介绍，目前佛山五区已通过落实集体土地建设住房租赁试点、土地招拍挂设定配建或自持、商改租、城中村改造、三旧改造、专业租赁机构新增项目等多种形式建设租赁住房，力争到2020年全市新增10万套租赁房源。



◆招商局置地21.1亿出售佛山商住项目50%股权予九龙仓

招商局置地有限公司12月18日发布公告称，佛山招商房地产有限公司（公司间接全资附属公司）作为卖方与买方佛山依云房地产有限公司（公司间接非全资附属公司）订立股权转让协议。据公告显示，招商局置地通过招商广州及九龙仓通过广州九龙仓分别持有买方50%权益。

根据协议，卖方已有条件同意出售，而买方已有条件同意购买销售权益，总代价约为人民币21.1亿元。于转让事项完成后，买方将直接持有佛山招商光华房地产全部股权，而招商局置地将通过买方间接持有佛山招商光华房地产50%股权。估计招商局置地自转让事项录得除税前收益约人民币1030.28万元。

公告显示，佛山招商光华房地产从事地块开发，主要资产为位于佛山市南海区九江镇沙龙路南金村委会地段的地块。地块占地面积为81,356.9平方米，指定作商住用地，年限分别为商业40年、住宅70年。

◆租赁APP“阳光·美好家园”上线

12月20日起，安卓系统的租赁平台APP“阳光·美好家园”已正式上线。该平台实现企业备案、房源发布、房源检索、房源验真、人员身份认证、合同网签等功能。同时，“阳光·美好家园”的“指数”功能，还将实时展现佛山不同区域的住房销售、租赁市场的涨跌情况和发展趋势。目前该数据已经最新发布至11月，数据显示，今年11月佛山住房租赁指数再度上升，达到126.63点。



◆ 《佛山市房屋租赁合同》发布 租客有优先承租权和购买权

从明年1月1日起，市民无论是找房东还是找中介租房，都有租赁合同示范文本可用了，合同还可备案。近日，佛山市住建管理局和市工商局联合制定了《佛山市房屋租赁合同（住宅）》示范文本（以下简称《租赁合同》），将从明年1月1日起在全市范围内推行使用。

需要租赁合同示范文本的市民可登录上述两部门网站下载使用，也可通过佛山房屋租赁交易监管服务平台签订电子合同。

该《租赁合同》包括了租赁适用范围、租赁双方权利义务及违约责任、合同解除等要素。并提醒租赁双方在签订合同前，甲方应出示房屋所有权证明或其他房屋来源证明的原件，如果是转租的，也应提供房屋所有人同意转租的证明；明确租赁期不得超过20年；规定租赁期内房东不能单方面上调租金等。

◆ 广州出台房屋征收补偿新规：征收非住宅也应支付搬迁安置

广州市政府办公厅印发《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（下称“新《实施办法》”）。记者获悉，新《实施办法》对国有土地上房屋征收和补偿办法进行多方面优化。其中，对征收房屋的搬迁时限奖励由原来的“不高于被征收房屋类似房地产 market 价格的15%”，调整为“被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅 market 价格的15%以内”，并给予同一时段签约的被征收人每平方米同等价格奖励。

另外，对于非住宅的征收补偿，原《实施办法》仅根据广东省相关规定设置了停产停业补助费。而新《实施办法》明确了“征收非住宅房屋的，房屋征收部门应当支付搬迁费、临时安置费”。



◆甲子桥便桥预计在月底通车 新桥将在明年9月重建

因应佛山市轨道交通3号线工程建设需要，大良甲子桥将拆除重建。正在建设中的甲子桥便桥预计在月底通车，新的甲子桥将在2018年9月重建。

◆高明有轨电车亮相！2019年将投用

全国首条氢能源有轨电车线路——佛山高明现代有轨电车示范线的首列氢能源有轨电车在佛山下线。

与传统的有轨电车相比，氢能源有轨电车的特别之处在于采用氢燃料电池作为动力源。氢燃料电池的原理，简单来说相当于一个“发电机”，即通过燃料电池内氢和氧相结合的化学反应产生电能，源源不断为车辆供电，驱动有轨电车。

氢燃料电池发电，本质上是将化学能直接转化为电能，这一发电过程相当于电解水的逆过程，唯一的产物是水，因此做到了污染物“零排放”。

新型氢能源有轨电车创新采用储氢与散热系统耦合式设计，储氢量大，续航里程更长，解决了普通储能式有轨电车的续航“瓶颈”。该车装有6个140L的储氢瓶，加注一次氢气可持续行驶约100公里，真正实现了有轨电车的无接触网长距离运行。



◆地铁3号线预计2021年底开通 狮山板块进入“轨道时代”

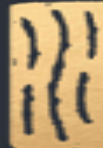
地铁的建设，影响着个城市楼市的发展，也是购房者最关心的问题之一。近日，佛山地铁三号线迎来重要建设节点，全线首个盾构区间顺利贯通。按照计划，佛山地铁三号线狮山-东乐路段2021年底开通试运行。其余的调整段待建设规划审批后实施，全线争取在2022年开通试运行。随着佛山西站的开通，再加上佛山地铁三号线的助力，狮山板块正进入“轨道时代”。

据地铁施工单位介绍，盾构机于今年5月8日开始正式掘进，先后成功下穿在建的CBD基坑、小涌村221栋民房群等一系列重大风险区域，于12月2日已达大墩站北端头加固区域，并于12月8日顺利贯通。

◆十三五佛山城市建设工程规划 中心城区人均城建用地99.26m²

佛山市第十五届人大常委会第八次会议前日表决通过了《佛山市“十三五”城市近期建设工程规划（2016-2020年）》等有关事项。记者获悉，佛山市“十三五”城市近期建设工程规划中心城区层面包括禅城区、南海区桂城街道和狮山镇罗村社会管理处（原罗村街道）、顺德区乐从镇，总面积为361.66平方公里，规划期限为2016~2020年；规划至2020年，中心城区总人口为220万人，城乡建设用地总量控制在266.66平方公里以内，其中城市建设用地面积约218.26平方公里，人均城市建设用地面积99.26平方米。

此外，该会议听取和审议了市政府关于市第十五届人大第一次会议代表建议办理情况的报告；听取和审议了市人大常委会选联工委关于市第十五届人大第一次会议代表议案、建议办理情况的报告；听取和审议了《关于召开佛山市第十五届人民代表大会第三次会议的决定（草案）》等3项决定草案的说明；听取和审议了人事任免有关事项。



二、土地市场

土地市场：佛山首诞摇号地块 土地市场完美收官

SUCCESSFUL POWER



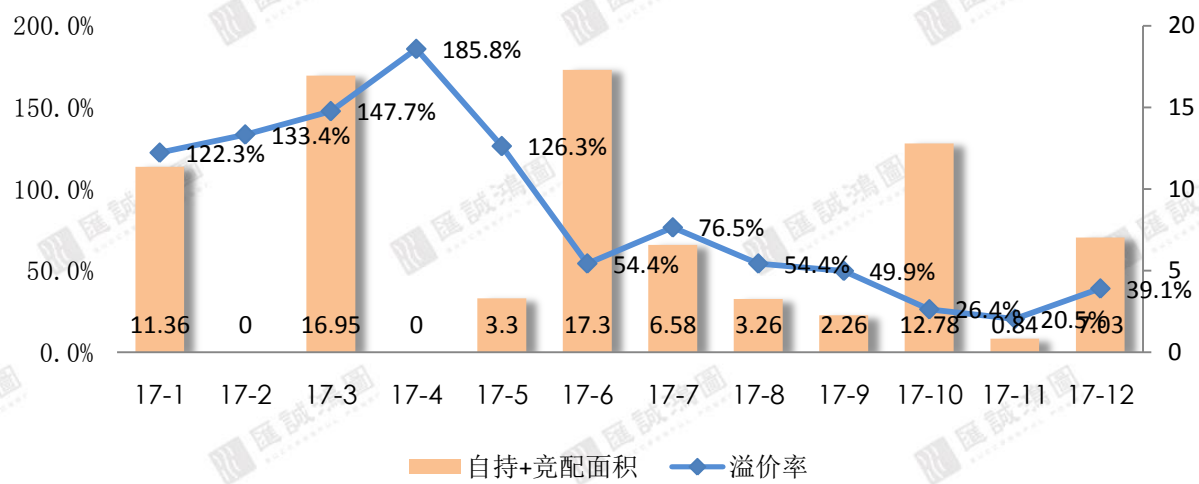
■ 供应方面：12月，佛山市土地供应速度放缓，共新增4宗商住地，合计推地32.30万m²，环比减少44%，而新增土地中有三宗位于顺德，另一宗位于高明，其余三区无商住、金融用地供应。

■ 成交方面：12月，佛山土地市场共成交8宗商住地，1宗商服地，合计占地47.08万m²，环比增加3倍、同比减少17%；本月楼面价6350元/m²，环比增加38%。

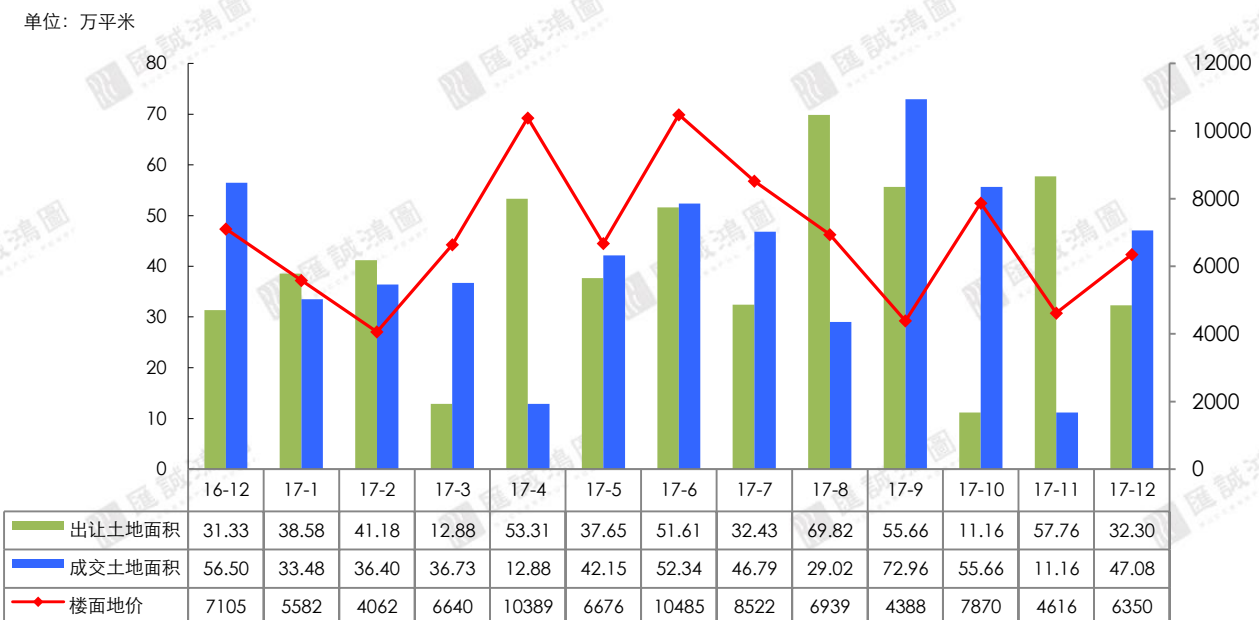
■ 溢价方面：本月溢价率仅为39.1%，竞配总建筑面积7.03万m²。

■ 房企方面：佛山首宗摇号地块被深业地产斩获并刷新里水楼面价；碧桂园进军三水新城打造三水新地标；中铁建12月连斩顺德两地；龙光重回顺德拿地。

佛山2017年成交商住用地溢价率及竞配面积走势图



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

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



区域	属性	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)	自持面积 (万平 米)	自销人才 面积	竞配建面 (万平 米)	楼面地价	竞得人	土地溢价	位置
顺德	商住	4.21	14.72	3.5	2017/12/ 4	60500					4111	深圳市尚模投资集团有限公司&佛山市顺德区凯利华良建设发展有限公司	顺德区大良顺德科技工业园A区中-5-1地块
顺德	商住	9.18	22.96	2.5	2017/12/ 5	188000					8190	中铁建	顺德区北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块
顺德	商住	5.33	14.93	2.8	2017/12/ 11	164184			0.3	4.5	15748	中铁建	顺德区大良新城路以东、逢沙河以南地块
高明	商住	2.99	8.98	3	2017/12/ 21	27420					3052	阳光城	高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧
顺德	商服	0.99	3.76	3.8	2017/12/ 21	9774					2601	广东瑞兴医药股份有限公司	顺德区陈村镇新城区南片区06-C-25地块
南海	商住	1.99	5.96	3	2017/12/ 26	91262				0.7	17334	深业集团	南海区里水镇里水大道南东侧地段
三水	商住	14.33	40.11	(1) A区: FAR≤3.2 (2) B区: 1.0< FAR≤2.9	2017/12/ 28	61500					1533	碧桂园	三水区云东海街道云庭大道北侧地块五
顺德	商住	2.20	6.59	3	2017/12/ 29	72458			0.03	1.5	14244	路劲	顺德区容桂容里居委会容奇大道东27号地块
顺德	商住	5.87	18.32	3.5	2017/12/ 29	148000					8077	龙光地产	顺德区勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一地块

月重点成交土地（一）

SUCCESSFUL POWER

顺德大良TD2017（SD）
XG0025号地块

成交时间：2017.12.4

地块性质：商住

占地面积：4.21万平方米

容积率：3.5

建筑面积：14.72万平方米

出让底价：51512万元

成交总价：60500万元

溢价率：17.4%

楼面地价：4111元/m²

竞得者：深圳市尚模投资集团有限公
司&佛山市顺德区凯利华良建设发展
有限公司

地块位置：顺德区大良顺德科技工业
园A区中-5-1地块



月重点成交土地（一）

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

周边配套：地块周边多以钢铁、塑料、机械等公司为主，南面为科贝隆塑料有限公司、东面为广东烨辉钢铁有限公司，制造业氛围浓厚，附近有八方连锁酒店、彬福民乐超市，及五沙小学、五沙幼儿园等生活配套

交通情况：地块位于顺德科技工业园A区内，园区东邻广州番禺，离广州市南沙港仅20分钟车程；西接顺德新城区；与顺德唯一的客运港——顺德港只有一河之隔。

周边楼盘：目前地块3公里范围内无新盘及在售项目，二手房有金色人家花园，均价约8000-9000元/平。



月重点成交土地（二）

顺德北滘TD2017（SD）
XG0024号地块

成交时间：2017.12.5

地块性质：商住

占地面积：9.18万平方米

容积率：2.5

建筑面积：22.96万平方米

出让底价：128549万元

成交总价：188000万元

溢价率：46.2%

楼面地价：8190元/m²

竞得者：中铁建

地块位置：顺德区北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块



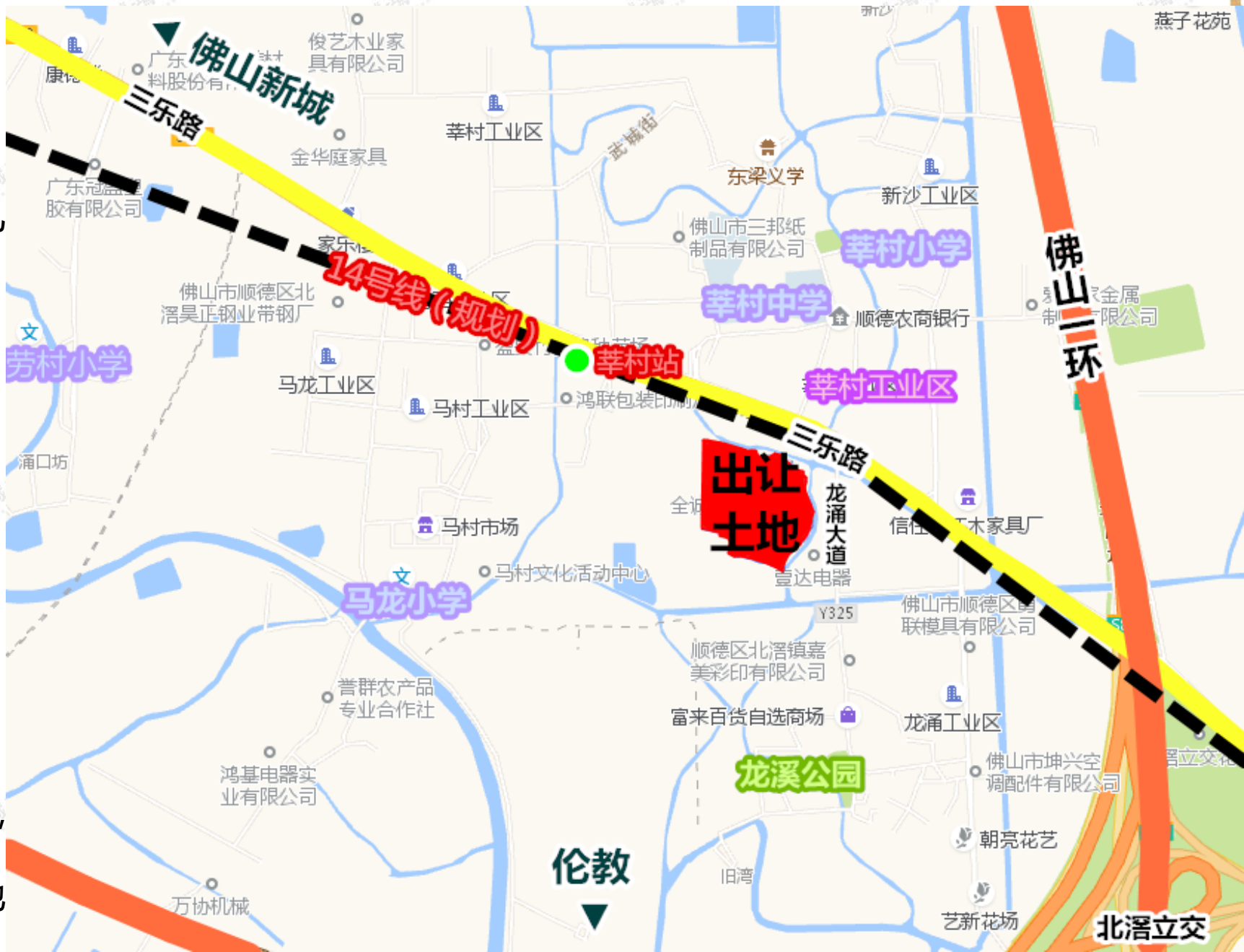
月重点成交土地（二）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块靠近佛山一环，毗邻龙涌工业区。地块所在位置为多个鱼塘组成，由河道环抱，附近除了厂房外并无其他配套。而地块1公里半径范围内还有幼儿园、小学、中学、银行、医院、药店、超市等，也可满足生活基本所需。

交通情况：从地块的规划条件附图来看，地铁14号线的莘村站将在地块附近设置站点。据了解，佛山地铁14号线将来往于红岭路站和北滘城际站，主要服务于南海和顺德区域。

周边楼盘：目前，地块周边并无任何新建住宅项目，而距离最近的项目金辉优步大道也在地块3公里开外的地方。



月重点成交土地（三）

顺德大良TD2017（SD）XG0026号地块

成交时间：2017.12.11

地块性质：商住

占地面积：5.33万平方米

容积率：2.8

建筑面积：14.93万平方米

出让底价：131400万元

成交总价：164184万元

溢价率：24.9%

楼面地价：15748元/m²（未计自销人才住房面积及建安费）

无偿配建面积：4.5万m²

自销人才住房面积：3000m²

竞得者：中铁建

地块位置：顺德区大良新城路以东、逢沙河以南地块



月重点成交土地（三）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块地属顺德东部新城板块，靠近大良传统富人区，可远眺顺峰山公园。地块现状多以草地和鱼塘为主，附近的新逢沙小学已动工。

交通情况：地块毗邻南国东路、碧桂路、广珠西线高速等城市干道外，并且在建的佛山地铁3号线的逢沙站将设在地块附近。地铁3号线南起顺德学院，北至科技学院，预计最快2021年开通试运行。

周边楼盘：地块周边在售楼盘包括有碧桂园钻石湾、顺德华侨城和力合阳光城云谷等。其中碧桂园钻石湾主打别墅产品，毛坯均价1.7万/m²。而顺德华侨城和力合阳光城云谷主打洋房产品均带装修发售，前者吹风价约2-2.5万元/m²；后者吹风价约1.7-1.9万/m²。



月成交重点土地（四）

SUCCESSFUL POWER



高明杨和TD2017(GM)WG0052号地块

成交时间：2017.12.21

地块性质：商住

占地面积：2.99万平方米

容积率：3

建筑面积：8.98万平方米

出让底价：17070万元

成交总价：27420万元

溢价率：60.6%

楼面地价：3052元/m²

竞得者：佛山阳光城房地产开发有限公司

地块位置：高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧



楼面价：2971元/m²

楼面价：3545元/m²

楼面价：3052元/m²

月成交重点土地（四）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块处于杨和镇中心地段，位于三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧，周边有杨和镇政府、文化活动中心、人和市场、高明区人民医院杨和分院、连运来百货等，生活配套成熟。

交通情况：地块毗邻三和路、杨西大道等城市干道外。

周边楼盘：地块北向一路之隔分别为美的地块和龙光地块，分别于3月和10月成功出让，当时楼面价为2971元/平、3545元/平。周边还有雅居南湾、阳光新城、云山诗意花园等成熟楼盘，二手房均价约5500-8000元/m²不等，雅居南湾新一期带装修新房均价9000元/m²。



月成交重点土地（五）

SUCCESSFUL POWER

顺德第一人
陈村医院

顺德陈村TD2017（SD）WG0050号 地块

成交时间：2017.12.21

地块性质：商服

占地面积：0.99万平方米

容积率：3.8

建筑面积：3.76万平方米

出让底价：9774万元

成交总价：9774万元

溢价率：0%

楼面地价：2601元/m²

竞得者：广东瑞兴医药股份有限公司

地块位置：顺德区陈村镇新城南区南片区

06-C-25地块



月成交重点土地（五）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块周边有万科缤纷四季、广佛颐景园、荔园悦享星醒、悦峰天誉等成熟楼盘，以及陈村公园、顺联广场等配套，人居环境较为浓厚。

交通情况：地块南向约1公里为佛陈路，东向约1.6公里为白陈路，可快速通达禅城、南海等区域，交通较为便利

竞拍要求：按照规定本宗地拟用于发展大型医药互联网交易平台，打造医药类企业总部基地项目，不得建设产权式酒店，要求总投资强度不得低于3亿元。



周成交重点土地（六）

SUCCESSFUL POWER

南海里水TD2017(NH)XG0007号地块

成交时间：2017.12.26

地块性质：商住

占地面积：1.99万平方米

容积率：3

建筑面积：5.96万平方米

出让底价：57747万元

成交总价：91262万元

溢价率：58%

楼面地价：17334元/m²

配建面积：7000m²

竞得者：深业

地块位置：南海区里水镇里水大道南东侧

地段



周成交重点土地（六）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块位于里水大道与佛山一环交界北侧，周边有宇能数码广场、旗峰小学、旗峰中学、佛山模具城等，但地块以东尤其是佛山一环东侧仍有一些机械厂、纺织厂、建材厂等，人员结构复杂，流动人口较多。

交通情况：地块距离里水汽车客运站行车约3公里。周边交通路网发达，距离广州荔湾行车仅14公里，距离浔峰岗地铁站7.8公里。

周边楼盘：里水大道汇集了珠江科技数码城、柏悦华府、翠林豪庭、合生君景湾、保利紫山花园、万科金色溪谷等楼盘，商住氛围日益成熟。目前，周边一手房源供应量不多，以保利紫山国际和时代家为主，合生君景湾四期洋房现已开卖。



周成交重点土地（七）

三水云东海TD2017（SS） WG0054号地块

成交时间：2017.12.28

地块性质：商住

占地面积：14.33万平方米

容积率：A区 \leq 3.2 B区 \leq 2.9

建筑面积：40.11万平方米

出让底价：61500万元

成交总价：61500万元

溢价率：0%

楼面地价：1533元/m²

竞得者：碧桂园

地块位置：三水区云东海街道云
庭大道北侧地块五



周成交重点土地（七）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块周边有三水万达广场、三江水韵公园、三水荷花世界、百旺城等，生活配套逐渐完善。

交通情况：地块距离三水北站(轻轨站)仅几百米。天聚广场配建的汽车站场部分将于10月底交付给政府，这意味着新三水汽车客运站有望在2018年与市民见面。

周边楼盘：目前地块周边楼盘云集，有保利、万达、雅居乐、旭辉、通号等品牌房企，还有万景豪园、谊泰雅苑、恒福新里程等楼盘，居住氛围越来越成熟。中国通号集团打造的汽车站综合体项目——天聚广场将于年底前亮相，首推88-127m²洋房；旭辉城现已开售，在售高层及小高层洋房



周成交重点土地（八）

SUCCESSFUL POWER

顺德容桂TD2017（SD）XG0027号地块

成交时间：2017.12.29

地块性质：商住

占地面积：2.20万平方米

容积率：3

建筑面积：6.59万平方米

出让底价：40840万元

成交总价：72458万元

溢价率：77.4%

楼面地价：14244元/m²（不计建安费及自销面积）

无偿配建面积：15000m²

自销人才住房：300m²

竞得者：路劲地产

地块位置：顺德区容桂容里居委会容奇大道东27号

地块



周成交重点土地（八）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地块地处德胜河南岸旧改板块，周边生活医疗教育商业配套基本完善。地块紧邻德胜河滨公园和眉蕉河滨公园，周边环境优美。与此同时，地块还靠近眉蕉河岸，从地块高空还可直望德胜河江景。

交通情况：地块东临105国道，西接碧桂路、广珠西线，交通便利。

周边楼盘：目前，地块周边可售新盘并不多，且主要集中在容奇大桥以西和德胜河北岸。其中，位于德胜河北岸的招商公园1872在售20座大户型洋房，均价约16000元/平米；而位于德胜河南岸的凯蓝滨江系列整体均价约1.7-1.8万/m²。此外，地块周边的二手项目如龙光水悦云天、保利外滩一号等的报价从1.5-2万/m²不等。



周成交重点土地（九）

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

顺德勒流TD2017（SD）XG0028号地块

成交时间：2017.12.29

地块性质：商住

占地面积：5.87万平方米

容积率：3.5

建筑面积：18.32万平方米

出让底价：93448万元

成交总价：148000万元

溢价率：58.4%

楼面地价：8077元/m²

竞得者：龙光地产

地块位置：顺德区勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一地块



周成交重点土地（九）

SUCCESSFUL POWER



周边配套：勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区，周边以村居和工厂为主，缺少商品房小区；地块以南和以西均有顺德水道江景资源，直线距离1-2公里，周边村居楼宇高度矮，不会受到遮挡。周边配套有冲鹤小学、番村小学、富安中学、冲鹤市场、勒流医院冲鹤分院等。

交通情况：地处勒流南部片区，距离北面勒流传统中心区约9.5公里，周边有佛山一环南延线、南国西路、新涌大桥、冲鹤大桥，大约30分钟车程可达广州南沙。

周边楼盘：周边半径8公里内缺少在售新盘。目前勒流中心区在售新盘不多，主要有博澳城、名铸家园、东菱帝苑等，一手住宅均价约13000-15000元/m²。



近期商住土地出让预告

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

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	成交日期	起始价 (元/平方米)
顺德	龙江	2017/12/8	TD2017 (SD) XG0029	顺德区龙江镇东华路、北 华路交叉口东南侧地块	商住	14.93	22.27	2018/1/9	125130
高明	荷城	2017/11/29	TD2017(GM)WG00 54	高明区荷城街道沧江南路 以南、碧桂路以西	商住	3.37	7.41	2018/1/10	25265
顺德	北滘	2017/12/13	TD2017 (SD) XG0030	顺德区北滘新城美的的大道 南侧、益丰路西侧地块	商住	6.74	29.48	2018/1/12	197454
高明	荷城	2017/12/15	TD2017(GM)WG00 55	高明区荷城街道沧江南路 以南、碧桂路以西地块二	商住	4.22	9.28	2018/1/17	31620
顺德	北滘	2017/12/25	TD2017 (SD) XG0031	顺德区北滘镇乐一路南侧、 纵一路东侧地块	商住	6.41	16.03	2018/1/24	89781

近期商住土地出让预告图示

SUCCESSFUL POWER



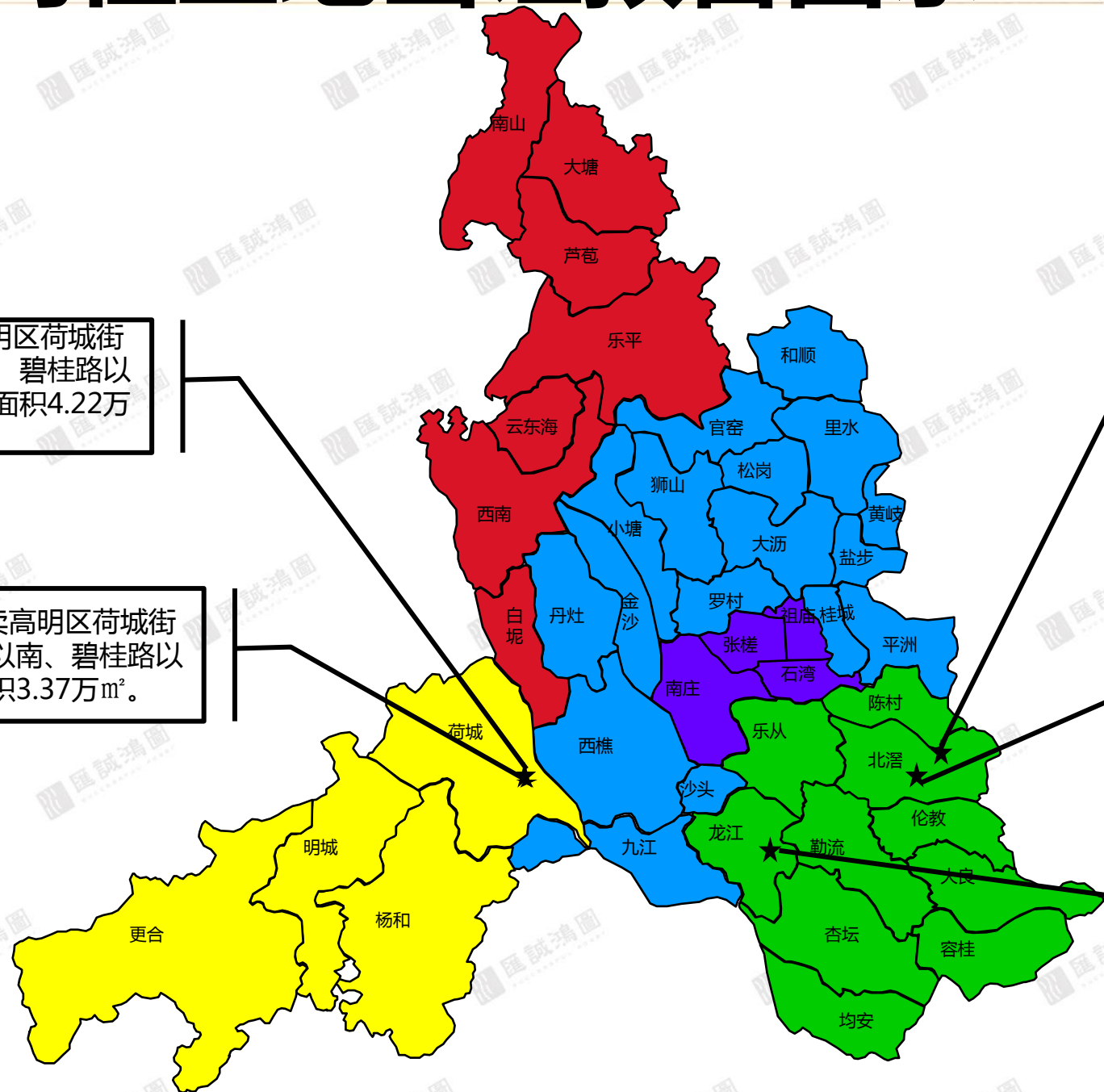
1月17日拍卖高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西地块二，土地面积4.22万m²。

1月10日拍卖高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西，土地面积3.37万m²。

1月12日拍卖顺德区北滘新城美的大道南侧、益丰路西侧地块，土地面积6.74万m²。

1月24日拍卖顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块，土地面积6.41万m²。

1月9日拍卖顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块，土地面积14.93万m²。

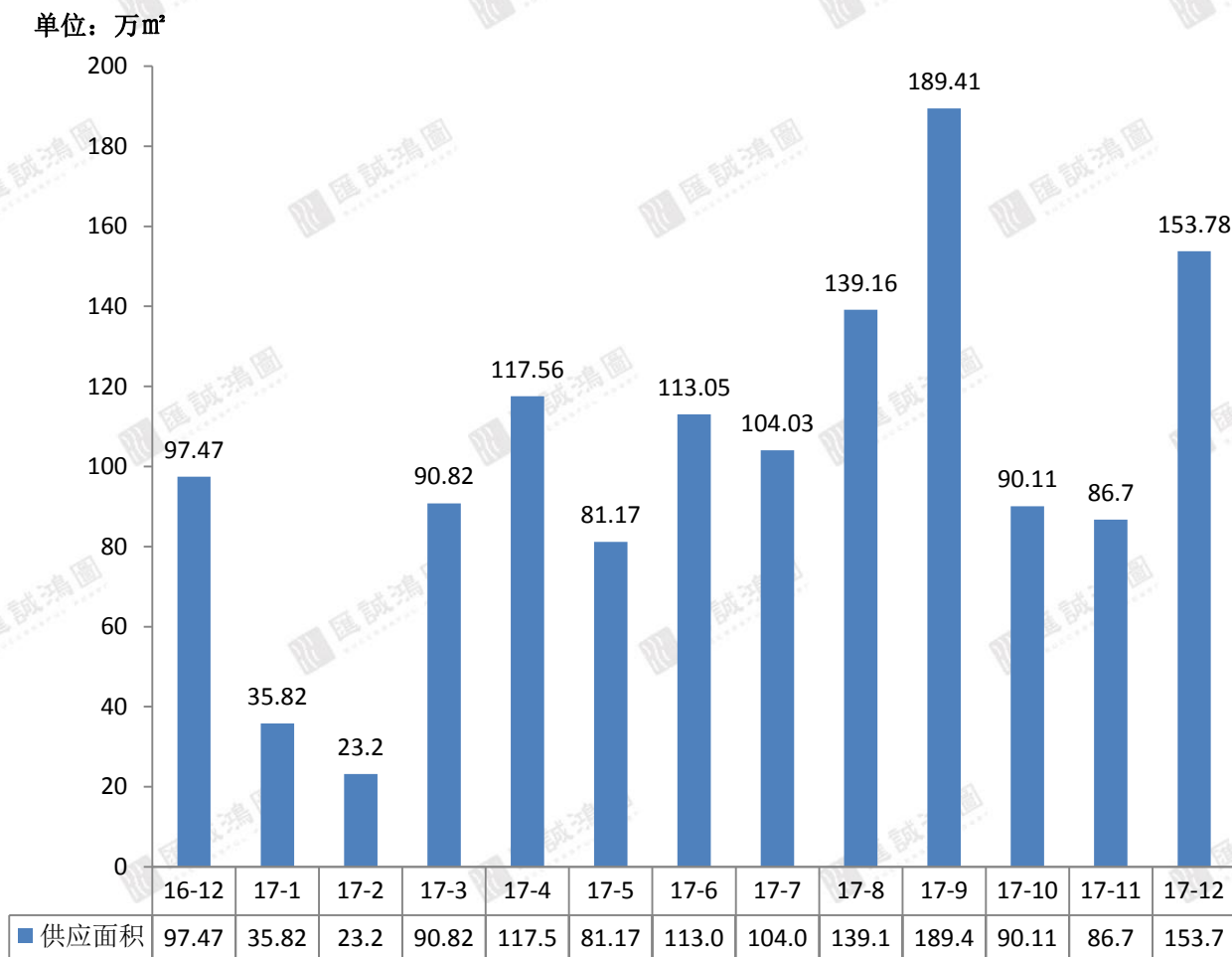




三、住宅市场

住宅供应市场：12月，市场供应放量，新建商品住宅新增供应153.78万m²，环比增加77%，同比增加58%，三水成全市住宅供应主力

2016-2017年佛山一手住宅批售面积走势



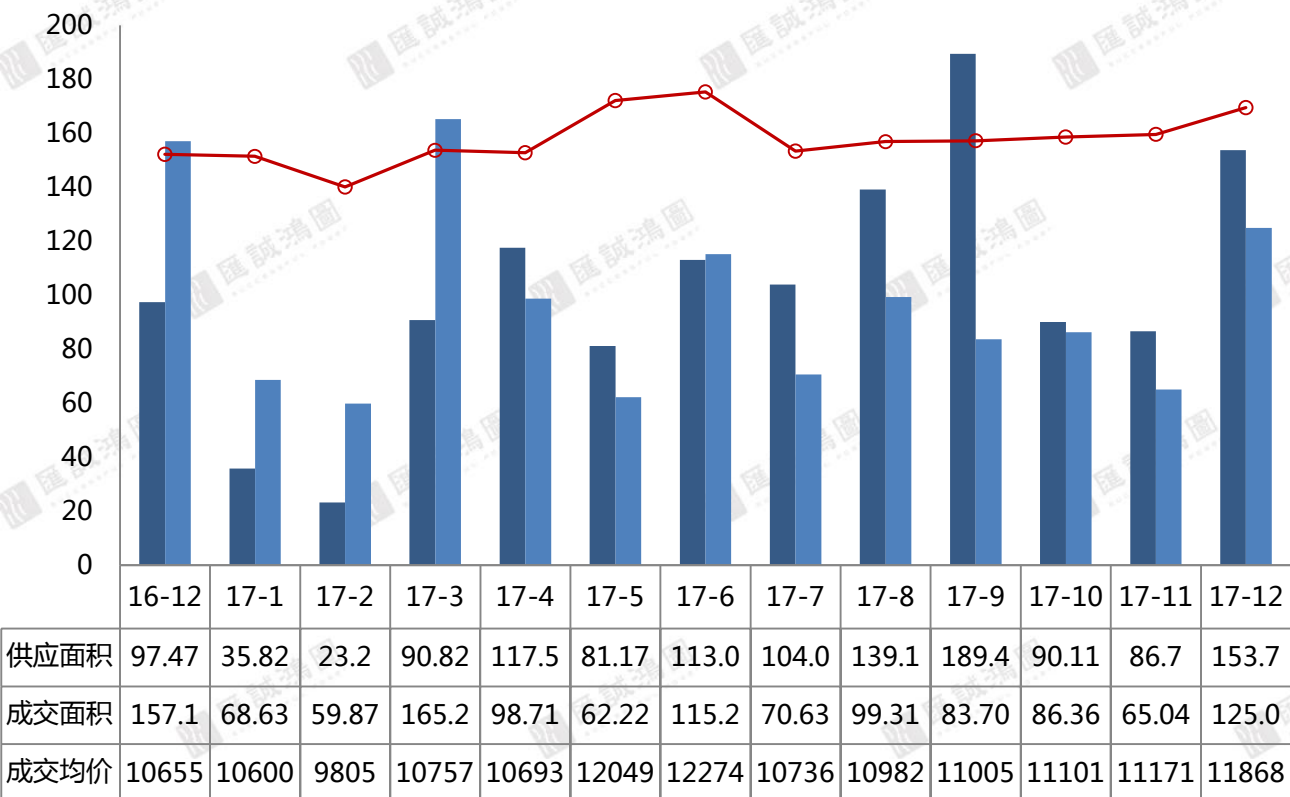
2017年12月佛山市住宅批售面积TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	批售面积 (万平方米)	批售套数
1	万科美的西江悦	高明	8.86	902
2	富港汇广场	三水	7.74	746
3	容桂碧桂园	顺德	7.60	911
4	御江南国际社区	三水	6.90	620
5	金色诚光花园	南海	6.40	703
6	万科金色雅苑	禅城	6.11	668
7	旭辉城	三水	5.52	546
8	融创三江府	三水	5.30	516
9	新城璟城	南海	5.30	512
10	新福港鼎峰华庭	禅城	5.09	528

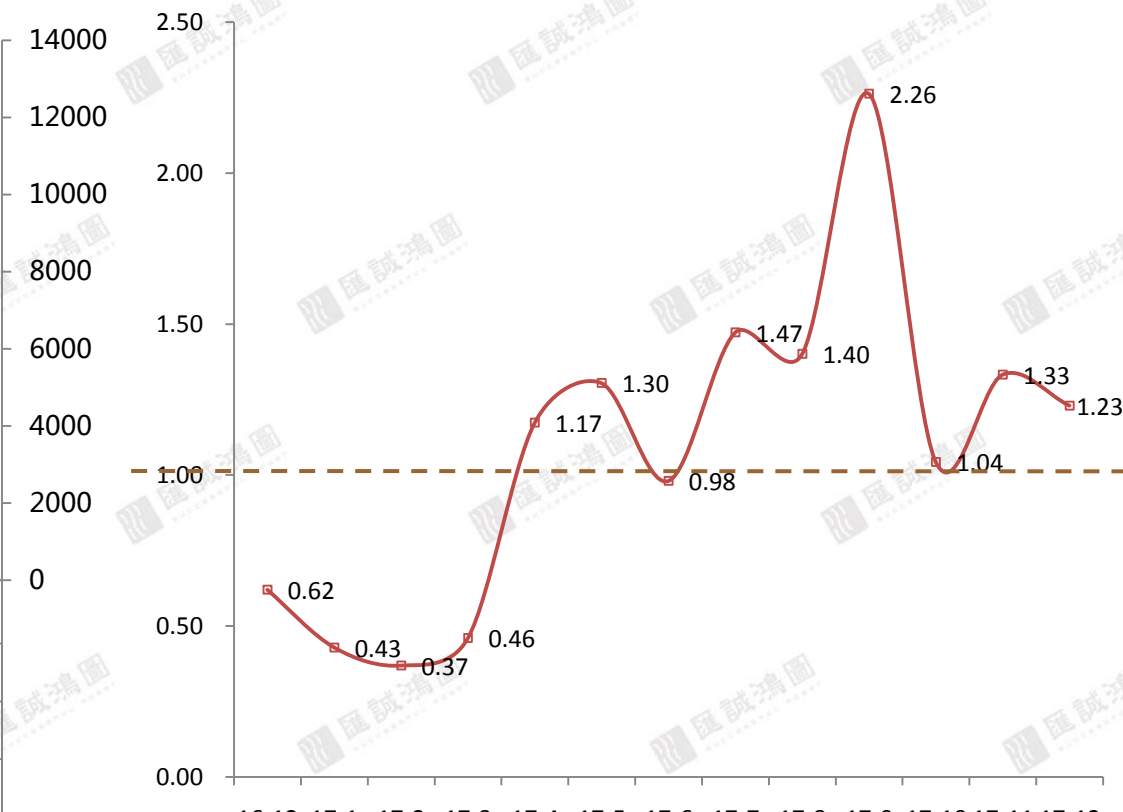
住宅成交市场：年终冲刺业绩，12月成交回暖，均价呈上行态势

- 成交方面：12月，佛山新建商品住宅成交125.01万m²，环比增加92%，同比减少20%。
- 成交均价：12月，佛山楼市成交均价为11868元/m²，环比上涨6%，同比上涨11%。

近期佛山一手住宅供求走势



近期佛山一手住宅供求比情况



■ 供应面积 ■ 成交面积 ○ 成交均价

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

供应面积段：五区及各面积段供应均上升，三水供应占比最重

SUCCESSFUL POWER



2017年12月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	环比
禅城	0	148	1067	362	210	260	132	4	2183	15%	278%
南海	0	4	1166	498	1041	457	123	21	3310	22%	77%
顺德	151	1460	446	829	227	54	23	90	3280	22%	97%
三水	0	73	1115	1534	1330	357	0	3	4412	30%	38%
高明	1	19	778	154	466	116	71	92	1697	11%	243%
总计	152	1704	4572	3377	3274	1244	349	210	14882	100%	91%
占比	1.0%	11.5%	30.7%	22.7%	22.0%	8.4%	2.3%	1.4%	100%		
环比	145.2%	352.0%	129.4%	58.8%	59.2%	42.2%	114.1%	40.9%	90.8%		

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交面积段：年末五区成交量上涨，顺德迎来成交爆发期

SUCCESSFUL POWER

2017年12月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	占比	环比
禅城	1	35	242	450	295	196	176	98	1493	13%	40%
南海	36	234	1250	385	649	322	31	68	2975	25%	18%
顺德	249	1466	472	1063	234	131	92	111	3818	32%	367%
三水	14	249	768	1162	729	192	11	12	3137	26%	127%
高明	112	18	114	102	79	34	6	28	493	4%	17%
总计	412	2002	2846	3162	1986	875	316	317	11916	100%	92%
占比	3.5%	16.8%	23.9%	26.5%	16.7%	7.3%	2.7%	2.7%	100%		
环比	-10.0%	108.1%	70.8%	188.5%	64.0%	119.3%	42.3%	58.5%	91.8%		

库存：12月全市库存92264套，预估去化周期为6.9个月，受供应增多影响，五区去化周期均略有上升

2017年12月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

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	环比	去化周期
禅城	344	1083	3131	1824	1544	1395	502	913	10736	12%	7%	5.9
南海	1953	2649	10852	3560	8274	4960	1617	2467	36332	39%	0%	7.7
顺德	1798	7232	3200	6053	3033	1222	746	1433	24717	27%	12%	6.4
三水	406	909	2956	2870	4312	1555	561	1104	14673	16%	-1%	5.5
高明	186	193	1418	999	1253	949	185	623	5806	6%	4%	6.0
总计	4687	12066	21557	15306	18416	10081	3611	6540	92264	100%	4%	6.9
占比	5%	13%	23%	17%	20%	11%	4%	7%	100%			
环比	-7%	9%	1%	8%	6%	4%	7%	0%	4%			

【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：容桂碧桂园成交量远超其余项目夺魁首，非限购区域霸占七席位

SUCCESSFUL POWER

2017年12月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按套数） 2017年12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	容桂碧桂园	顺德	1548	14.32	12792
2	绿地丽雅香榭花苑	南海	557	5.28	9493
3	伦教碧桂园	顺德	525	5.68	18280
4	恒大曦苑	南海	490	5.44	15117
5	富港汇广场	三水	418	4.13	8578
6	乐平碧桂园	三水	413	4.43	7518
7	万科城市之光	南海	311	2.85	11393
8	云谷广场	顺德	287	2.52	19242
9	旭辉华祥花园	三水	267	2.77	8626
10	融创望江府	禅城	240	2.77	12179

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	容桂碧桂园	顺德	1548	14.32	12792
2	伦教碧桂园	顺德	525	5.68	18280
3	恒大曦苑	南海	490	5.44	15117
4	绿地丽雅香榭花苑	南海	557	5.28	9493
5	乐平碧桂园	三水	413	4.43	7518
6	富港汇广场	三水	418	4.13	8578
7	万科城市之光	南海	311	2.85	11393
8	旭辉华祥花园	三水	267	2.77	8626
9	融创望江府	禅城	240	2.77	12179
10	云谷广场	顺德	287	2.52	19242

开发商成交排行榜：碧桂园高居首位，旭辉新项目入市 强势上榜

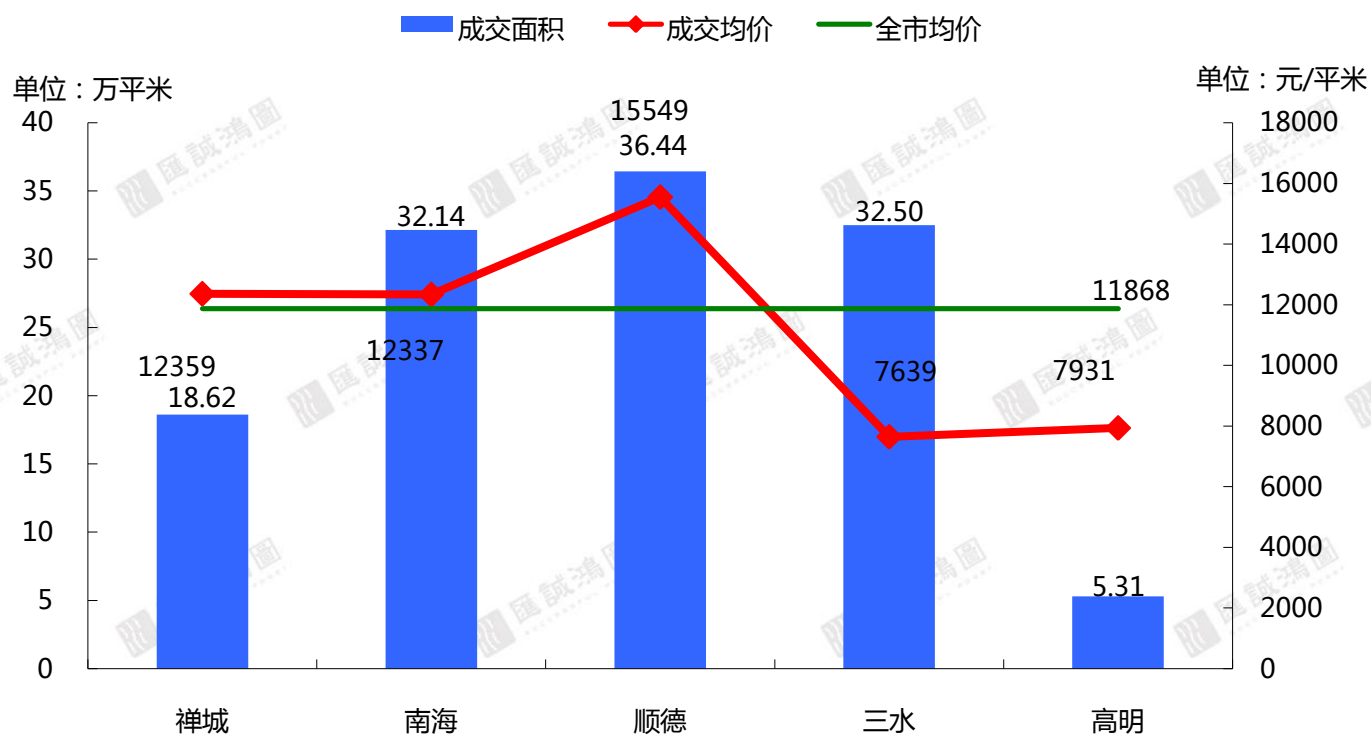
2017年12月佛山市开发商商品房成交排名TOP10楼盘一览表（按套数）

排名	项目名称	签约套数	签约面积（万平方米）
1	碧桂园	4619	37.75
2	万科	1613	11.68
3	保利	1040	6.89
4	绿地	734	6.57
5	旭辉	717	6.41
6	恒大	700	7.84
7	雅居乐	681	1.79
8	美的	543	2.01
9	时代	514	4.67
10	奥园	498	1.91

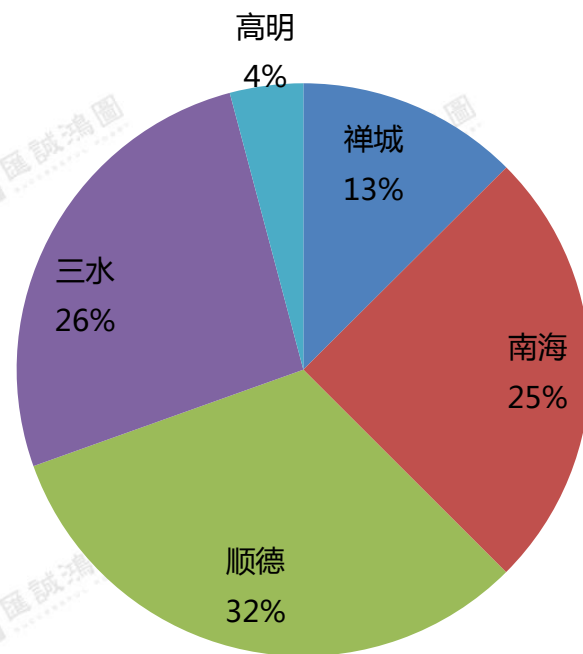
住宅区域市场：五区成交均涨，三水仍为供应主力，高明均价上涨超越三水

- 供求情况：12月，三水依然霸占供应首把交椅，占比达40%，南海顺德两区供应紧追其后；顺德网签发力，成交占比达32%，位列首位；三水南海两区成交不相上下，分别获得成交亚季军；
- 成交均价：12月，除南海三水两区均价略有下降外，另外三区成交均价均有不同程度上涨，其中高明均价环比上涨16%，超越三水。

2017年12月佛山市各区一手住宅成交情况



2017年12月佛山各区成交占比



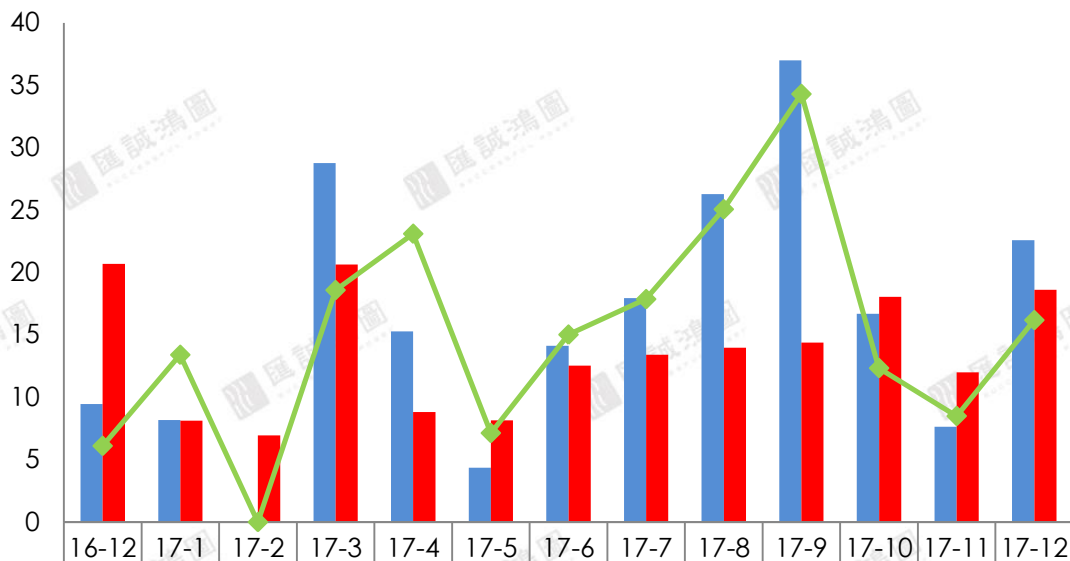
区域市场-禅城区：供应成交回暖，均价上扬

SUCCESSFUL POWER

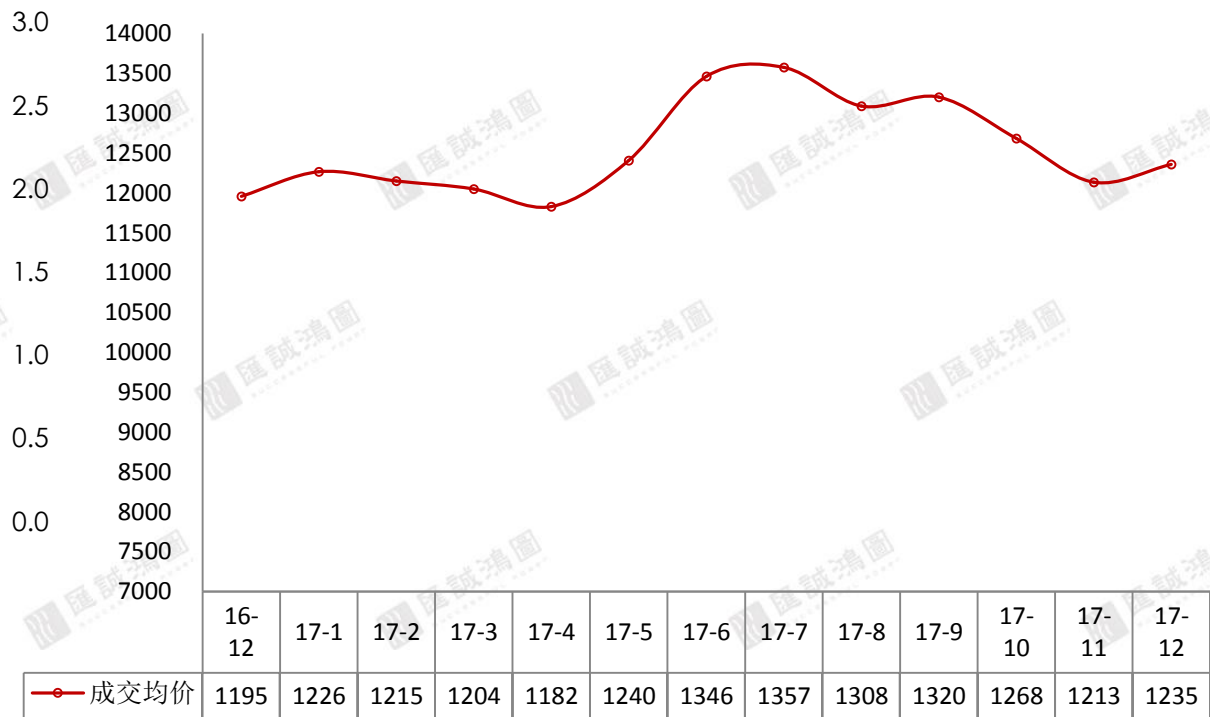


- 供应：12月份，禅城供应回升，共推出10个预售证，供应量合计为22.60万平米，环比增加195.2%，同比去年同期增加了138.5%；供销比1.21：1，市场表现供大过求。
- 成交：12月份，禅城区成交量为18.62万平米，环比增加55%；成交均价12359元/平米，环比增加1.8%。楼盘成交套数前三名分别为：融创望江府成交240套，均价12179元/m²；保利碧桂园天汇成交124套，均价11838元/m²；中海风华熙岸花园成交115套，均价12924元/m²。

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



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

禅城区-供应面积段：除180m²以上大户型环比下降外，其余面积段供应环比均增加，旧城板块供应占比最重

SUCCESSFUL POWER



2017年12月禅城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	环比
绿岛湖板块	0	0	111	0	0	200	44	4	359	16.4%	498.3%
季华路沿线	0	0	0	0	0	28	56	0	84	3.8%	——
旧城板块	0	148	556	170	82	0	0	0	956	43.8%	1493.3%
禅西板块	0	0	0	128	96	0	32	0	256	11.7%	-44.1%
城南板块	0	0	400	64	32	32	0	0	528	24.2%	——
总计	0	148	1067	362	210	260	132	4	2183	100%	277.7%
占比	0.0%	6.8%	48.9%	16.6%	9.6%	11.9%	6.0%	0.2%	100%		
环比	——	887%	597%	109%	233%	——	8%	-92%	278%		

禅城区-成交面积段：除85m²以下面积段成交环比下降外，其余面积段成交均上升

SUCCESSFUL POWER

2017年12月禅城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	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	0	64	55	36	114	57	326	21.8%	169%
季华路沿线	0	0	21	26	58	16	25	16	162	10.9%	-9%
旧城板块	0	30	83	87	14	0	2	1	217	14.5%	-54%
禅西板块	1	5	111	264	89	118	24	20	632	42.3%	169%
城南板块	0	0	27	9	79	26	11	4	156	10.4%	174%
总计	1	35	242	450	295	196	176	98	1493	100%	40%
占比	0.1%	2.3%	16.2%	30.1%	19.8%	13.1%	11.8%	6.6%	100%		
环比	-99%	-73%	37%	143%	84%	155%	19%	38%	40%		

禅城区-库存：12月禅城住宅库存为10736套，预估去化周期约半年

2017年12月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

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	环比	去化周期(月)
绿岛湖板块	0	0	116	13	141	390	221	514	1395	13%	14%	5.0
季华路沿线	8	328	384	274	636	282	138	48	2098	20%	2%	8.8
旧城板块	179	543	1681	898	248	17	46	13	3625	34%	13%	9.8
禅西板块	142	190	687	336	263	394	79	162	2253	21%	3%	3.4
城南板块	15	22	263	303	256	312	18	176	1365	13%	1%	5.1
总计	344	1083	3131	1824	1544	1395	502	913	10736	100%	7%	5.9
占比	3%	10%	29%	17%	14%	13%	5%	9%	100%			
环比	-1%	4%	18%	19%	-13%	10%	5%	-4%	7%			

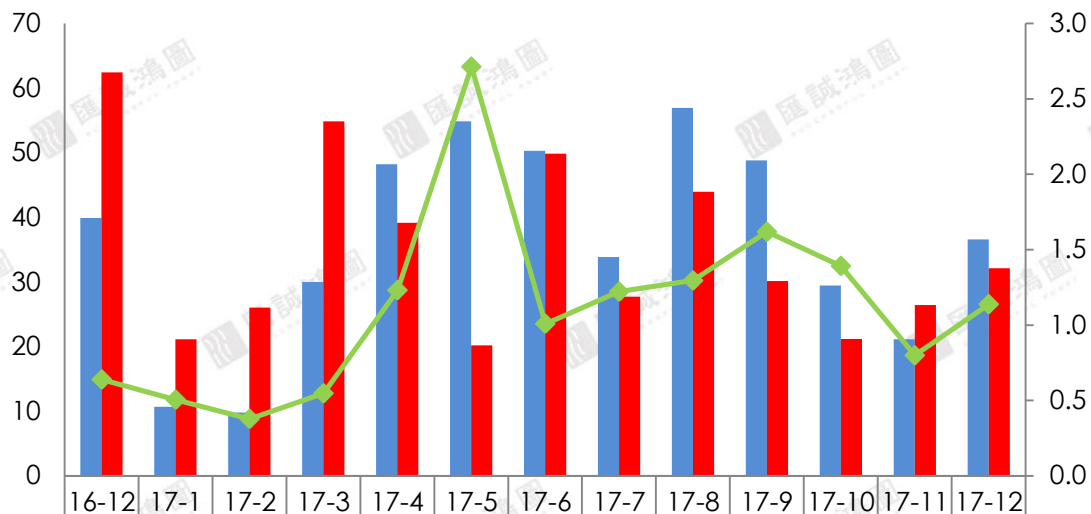
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】



区域市场-南海区：年终南海供应回升，市场以价换量

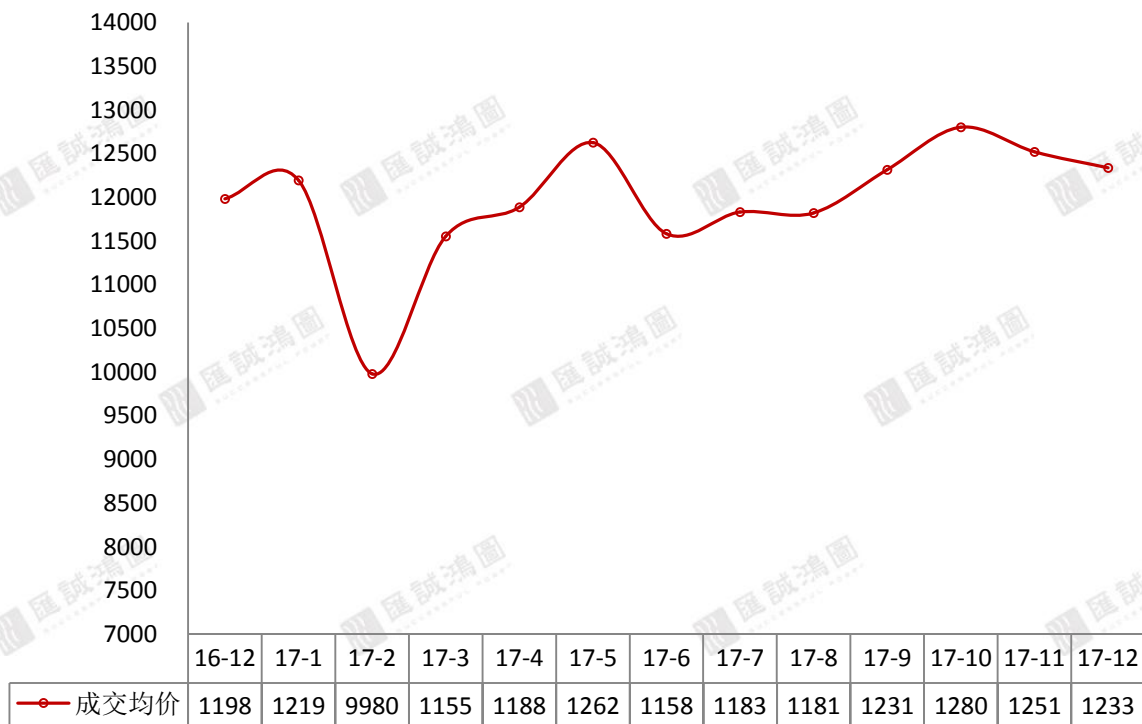
- 供应：12月份，南海供应反弹，共推出24个预售证，合计供应为36.57万平米，环比增加73.2%，其中纯新盘新城璟城推出512套住宅；供销比为1.14：1，市场货量充足。
- 成交：12月份，南海成交量持续上升，合计32.14万平米，环比增加21.6%；成交均价12337元/平米，环比略降1.5%。楼盘成交套数前三名分别为：绿地丽雅香榭花苑成交557套，均价9493元/平米；恒大曦苑成交490套，均价15117元/m²；万科城市之光成交311套，均价11393元/m²。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



批售面积	39.8	10.6	9.82	30.0	48.2	54.8	50.2	33.8	56.9	48.8	29.4	21.1	36.5
成交面积	62.4	21.1	26.0	54.8	39.1	20.2	49.8	27.7	43.9	30.1	21.1	26.4	32.1
供销比	0.64	0.50	0.38	0.55	1.23	2.71	1.01	1.22	1.30	1.62	1.39	0.80	1.14

近期南海成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南海区-供应面积段：供应面积段集中85-95m²；罗村供应近千套

SUCCESSFUL POWER



2017年12月南海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	环比
大沥	0	0	0	0	58	56	0	5	119	3.6%	-33.9%
黄岐	0	0	128	0	64	0	0	0	192	5.8%	14.3%
盐步	0	0	92	0	0	0	0	0	92	2.8%	—
丹灶	0	0	0	0	0	93	0	0	93	2.8%	60.3%
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
桂城	0	0	0	0	0	60	0	0	60	1.8%	-86.3%
九江	0	0	0	0	154	153	92	0	399	12.1%	—
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	0	0	279	0	0	0	279	8.4%	-7.0%
罗村	0	4	866	20	77	0	0	0	967	29.2%	553.4%
官窑	0	0	34	68	66	0	0	0	168	5.1%	—
狮山	0	0	0	256	256	0	0	0	512	15.5%	357.1%
松岗	0	0	0	75	0	25	0	0	100	3.0%	-35.5%
小塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
西樵	0	0	46	79	87	70	31	16	329	9.9%	6.8%
总计	0	4	1166	498	1041	457	123	21	3310	100%	77.3%
占比	0.0%	0.1%	35.2%	15.0%	31.5%	13.8%	3.7%	0.6%	100%		
环比	-100%	—	95%	169%	80%	4%	—	425%	77%		

南海区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比42%；成交集中于狮山小塘板块

SUCCESSFUL POWER

2017年12月南海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	占比	环比
大沥	0	12	266	49	283	84	5	23	722	24.3%	82%
黄岐	0	0	0	0	0	0	4	1	5	0.2%	0%
盐步	0	1	0	0	1	0	0	1	3	0.1%	-79%
丹灶	12	11	44	2	41	3	8	8	129	4.3%	-51%
金沙	0	0	0	10	3	0	0	0	13	0.4%	117%
桂城	3	14	134	67	101	91	0	3	413	13.9%	13%
九江	0	0	1	2	3	0	9	3	18	0.6%	-36%
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
和顺	0	0	0	0	4	1	2	11	18	0.6%	125%
里水	0	3	16	4	9	3	1	0	36	1.2%	-49%
罗村	0	22	334	45	33	7	1	2	444	14.9%	319%
官窑	0	0	3	25	14	11	0	0	53	1.8%	13%
狮山	7	86	34	9	15	4	0	0	155	5.2%	-46%
松岗	0	0	60	59	22	11	1	0	153	5.1%	66%
小塘	0	79	324	101	69	0	0	0	573	19.3%	64%
西樵	14	6	34	12	51	107	0	16	240	8.1%	-51%
总计	36	234	1250	385	649	322	31	68	2975	100%	18%
占比	1.2%	7.9%	42.0%	12.9%	21.8%	10.8%	1.0%	2.3%	100%		
环比	-57%	-29%	44%	-2%	20%	37%	-18%	66%	18%		

南海区-库存：12月南海住宅库存36332套，预估去化周期为7.7个月

SUCCESSFUL POWER

2017年12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	环比	去化周期(月)
大沥	89	371	2025	276	2118	1128	173	686	6866	18.9%	-2%	15.5
黄岐	174	527	1239	148	827	571	124	136	3746	10.3%	0%	55.1
盐步	446	163	272	79	85	70	33	21	1169	3.2%	0%	20.4
丹灶	32	287	352	44	336	416	300	356	2123	5.8%	48%	4.1
金沙	0	1	3	49	50	55	0	2	160	0.4%	-9%	6.6
桂城	223	401	1806	600	886	959	315	181	5371	14.8%	0%	7.5
九江	4	4	12	18	198	175	150	156	717	2.0%	166%	4.4
沙头	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0.0%	0%	0.3
和顺	236	6	47	118	100	4	17	22	550	1.5%	8%	6.8
里水	105	184	2099	393	1361	257	54	127	4580	12.6%	0%	8.5
罗村	71	81	1280	363	142	230	157	64	2388	6.6%	-19%	5.4
官窑	3	0	76	209	299	40	0	5	632	1.7%	-13%	13.5
狮山	64	344	827	531	641	282	28	80	2797	7.7%	33%	5.5
松岗	198	70	133	206	145	79	53	50	934	2.6%	-16%	4.6
小塘	20	33	144	162	193	63	16	9	640	1.8%	-42%	5.7
西樵	288	177	535	364	893	631	197	572	3657	10.1%	-6%	4.5
总计	1953	2649	10852	3560	8274	4960	1617	2467	36332	100%	0%	7.7
占比	5%	7%	30%	10%	23%	14%	4%	7%	100%			
环比	-6%	-1%	-5%	3%	4%	5%	17%	0%	0%			

【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】

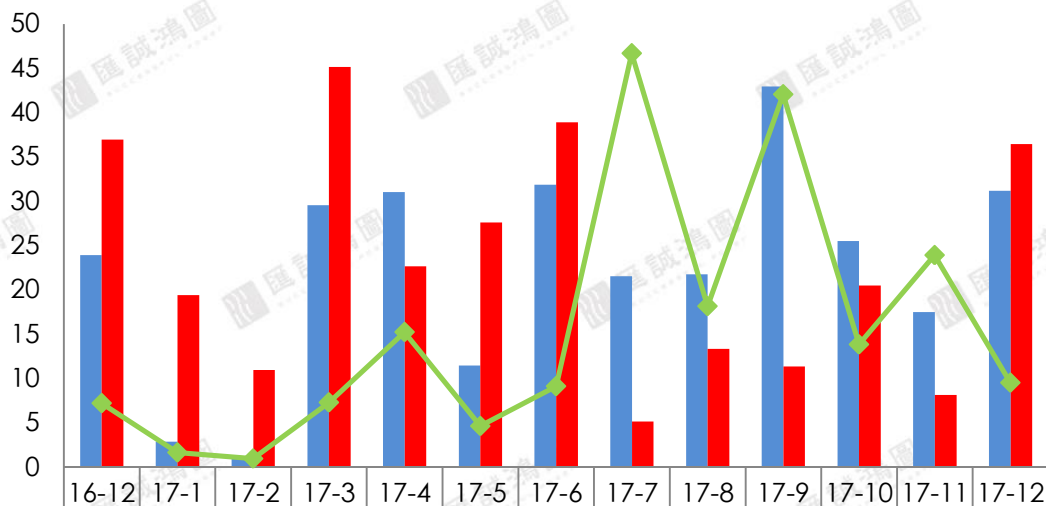
区域市场-顺德区：供求价均上升，整体市场表现供不应求

SUCCESSFUL POWER

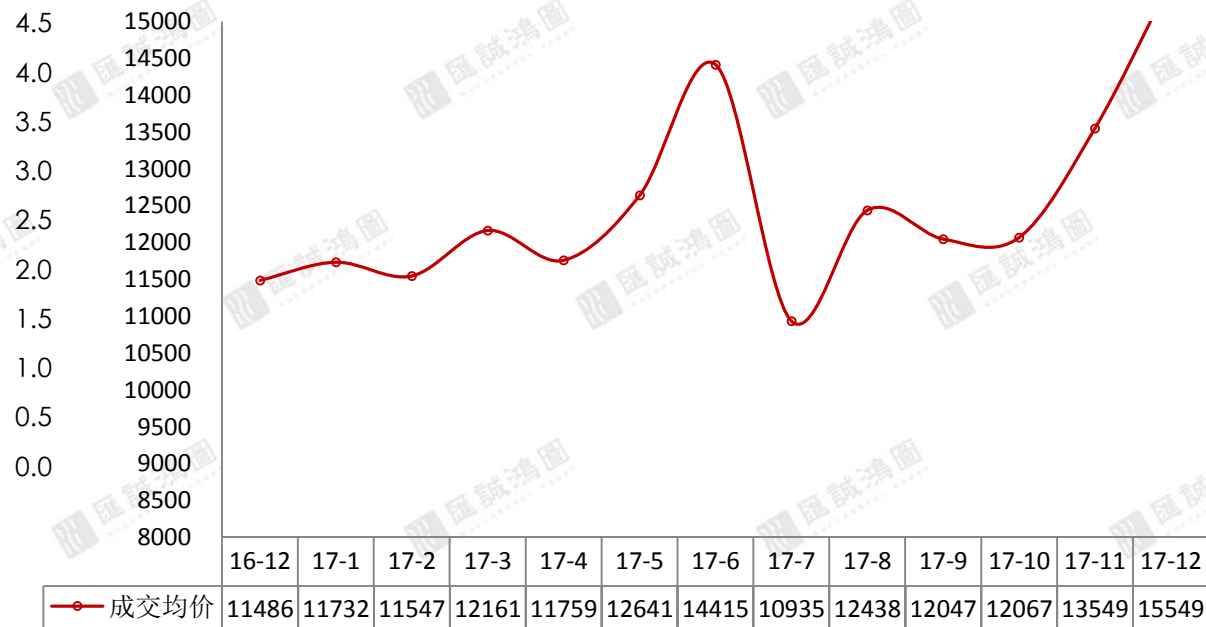


- **供应**：12月，顺德区供应大幅增多，合计推出19个预售证，新增供应量为31.17万平米，环比增加78.4%，对比去年同期增加30.3%，多盘加推，其中容桂碧桂园贡献7.6万m²；该月供销比为0.86：1，自6月底限购加码后首次月市场表现供不应求。
- **成交**：12月，顺德成交恢复高位，成交量为36.44万平米，环比增加348.7%，对比去年同期略减1.4%；成交均价为15549元/平米，环比上涨14.8%；楼盘成交套数前三名分别为：容桂碧桂园成交1548套，均价为12792元/平米；伦教碧桂园成交525套，均价为18280元/平米；云谷广场成交287套，均价为19242元/平米。

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



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

顺德区-供应面积段：供应面积段集中于65-85m²刚需户型；容桂供应放量；北滘连续两月断供

SUCCESSFUL POWER

2017年12月顺德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	环比
北滘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
陈村	128	232	26	0	0	0	0	0	386	11.8%	15.6%
大良	18	93	83	0	56	54	23	23	350	10.7%	-8.9%
均安	0	120	60	0	0	0	0	0	180	5.5%	——
乐从	0	204	0	224	124	0	0	0	552	16.8%	9.3%
勒流	0	0	0	0	0	0	0	14	14	0.4%	——
龙江	0	144	92	46	46	0	0	0	328	10.0%	41.4%
伦教	0	116	0	344	0	0	0	0	460	14.0%	137.1%
容桂	0	522	179	210	0	0	0	53	964	29.4%	4720.0%
杏坛	5	29	6	5	1	0	0	0	46	1.4%	——
总计	151	1460	446	829	227	54	23	90	3280	100%	96.5%
占比	4.6%	44.5%	13.6%	25.3%	6.9%	1.6%	0.7%	2.7%	100%		
环比	——	449%	128%	1%	-17%	-39%	——	260%	97%		

顺德区-成交面积段：各面积段成交环比均上涨；容桂碧桂园成交大户

SUCCESSFUL POWER

2017年12月顺德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
北滘	6	9	2	0	2	1	3	0	23	0.6%	-94%
陈村	228	40	20	4	0	0	0	0	292	7.6%	4071%
大良	6	170	15	159	18	3	0	2	373	9.8%	908%
均安	0	6	46	40	13	0	2	15	122	3.2%	184%
乐从	3	102	4	157	39	5	0	4	314	8.2%	797%
勒流	0	20	3	0	1	2	1	3	30	0.8%	329%
龙江	0	111	53	85	19	3	76	7	354	9.3%	337%
伦教	0	242	3	144	111	115	0	8	623	16.3%	993%
容桂	4	754	323	474	30	0	10	68	1663	43.6%	794%
杏坛	2	12	3	0	1	2	0	4	24	0.6%	118%
总计	249	1466	472	1063	234	131	92	111	3818	100%	367%
占比	6.5%	38.4%	12.4%	27.8%	6.1%	3.4%	2.4%	2.9%	100%		
环比	55.6%	359.6%	604.5%	705.3%	358.8%	835.7%	268.0%	122.0%	367%		

顺德区-库存：12月顺德住宅库存预估去化周期约6.4个月，佛山新城多盘入市，库存去化周期升至约8个月

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

2017年12月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

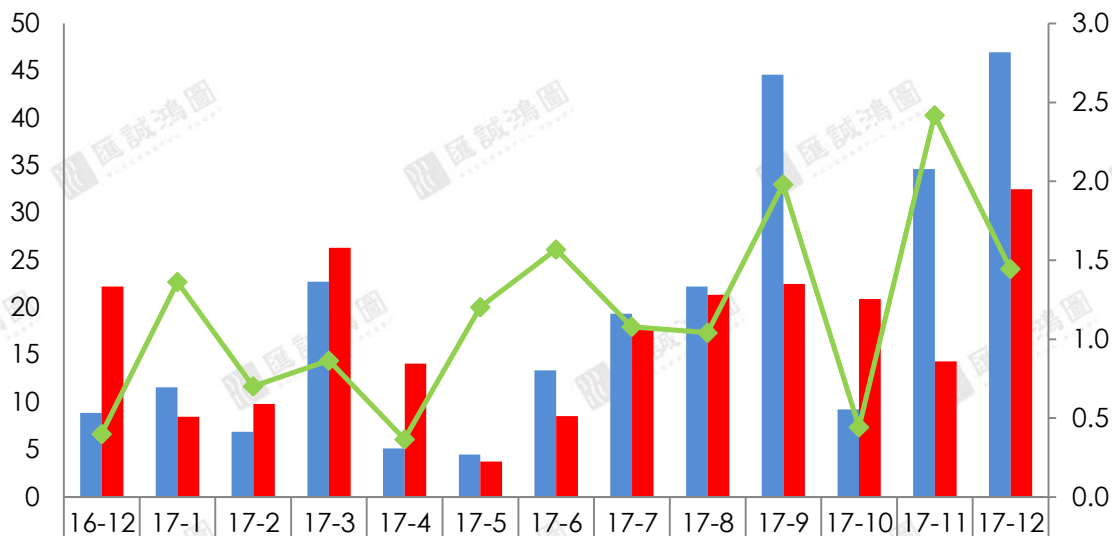
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
北滘	292	738	979	350	579	93	195	140	3366	14%	0%	9.6
陈村	334	1157	373	350	376	0	0	20	2610	11%	11%	4.5
大良	113	710	499	1147	913	303	241	471	4397	18%	6%	6.9
佛山新城	60	1079	130	1597	487	384	23	136	3896	16%	16%	8.1
均安	53	160	165	97	43	14	7	30	569	2%	39%	0.8
乐从	309	382	129	373	182	184	74	167	1800	7%	0%	5.8
勒流	1	264	83	34	13	25	14	66	500	2%	3%	2.5
龙江	0	332	214	332	48	8	99	39	1072	4%	35%	1.7
伦教	4	602	30	891	335	199	15	23	2099	8%	24%	3.1
容桂	614	1735	552	873	55	11	78	259	4177	17%	20%	2.3
杏坛	18	73	46	9	2	1	0	82	231	1%	75%	1.3
总计	1798	7232	3200	6053	3033	1222	746	1433	24717	100%	12%	6.4
占比	7%	29%	13%	24%	12%	5%	3%	6%	100%			
环比	4%	20%	12%	13%	8%	4%	2%	5%	12%			

【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】

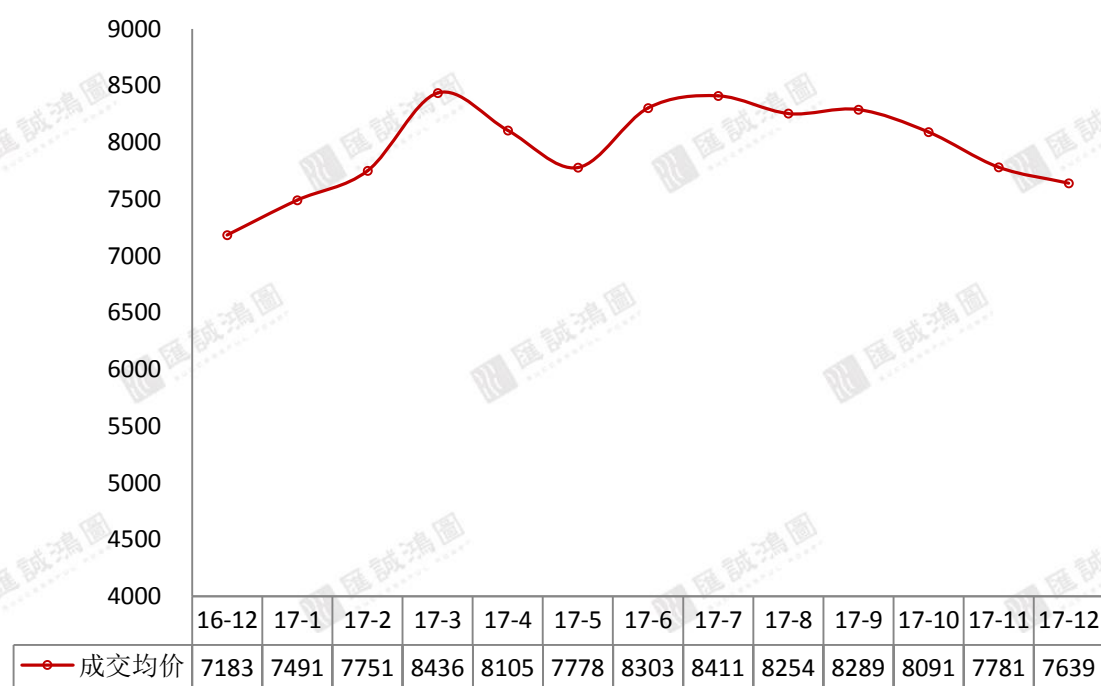
区域市场-三水区：供应量及成交量均创下年内新高，但均价呈下行态势

- 供应：12月，三水区供应大增，共有14个项目新增26个预售证，合计46.96万平米，环比增加35.6%，旭辉三水新城项目旭辉江山及乐平乐平碧桂园入市；供销比为1.45：1，供求比较上月减少40%；
- 成交：12月，三水区成交量为32.50万平米，环比增加126.9%，同比增加46.1%；成交均价7639元/平米，环比下降1.8%。楼盘成交套数前三名分别为：富港汇广场成交418套，均价8578元/m²；乐平碧桂园成交413套，均价7518元/m²；旭辉华祥花园成交267套，均价8626元/m²。

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



三水区-供应面积段：12月南山镇无住宅供应；全市住宅供应集中于主流面积段

SUCCESSFUL POWER

2017年12月三水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	环比
白坭	0	2	30	32	0	0	0	0	64	1.5%	-81.2%
大塘	0	0	0	142	48	0	0	0	190	4.3%	-1.0%
乐平	0	42	182	240	218	42	0	3	727	16.5%	37.7%
芦苞	0	0	68	0	0	0	0	0	68	1.5%	——
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
西南	0	29	471	944	540	283	0	0	2267	51.4%	77.0%
云东海	0	0	364	176	524	32	0	0	1096	24.8%	28.9%
合计	0	73	1115	1534	1330	357	0	3	4412	100.0%	38.2%
占比	0.0%	1.7%	25.3%	34.8%	30.1%	8.1%	0.0%	0.1%	100.0%		
环比	——	-23.96%	31.33%	75.92%	19.82%	69.19%	-100.00%	-90.32%	38.22%		

三水区-成交面积段：成交集中于西南街道，乐平碧桂园撑起乐平成交；仅65m²以下及180m²以上面积段环比减少

SUCCESSFUL POWER

2017年12月三水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	占比	环比
白坭	0	0	17	24	35	10	2	0	88	2.8%	4300%
大塘	0	22	45	132	45	2	0	0	246	7.8%	925%
乐平	5	6	167	384	235	13	0	0	810	25.8%	171%
芦苞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100%
南山	3	119	0	77	0	0	0	0	199	6.3%	32%
西南	6	102	341	474	217	149	6	4	1299	41.4%	90%
云东海	0	0	198	71	197	18	3	8	495	15.8%	136%
合计	14	249	768	1162	729	192	11	12	3137	100.0%	127%
占比	0.4%	7.9%	24.5%	37.0%	23.2%	6.1%	0.4%	0.4%	100.0%		
环比	-54.8%	46.5%	82.9%	241.8%	131.4%	209.7%	10.0%	-62.5%	127.3%		

三水区-库存：12月三水住宅库存14673套，预估去化周期不足半年

2017年12月三水一手房住宅库存面积段套数分布

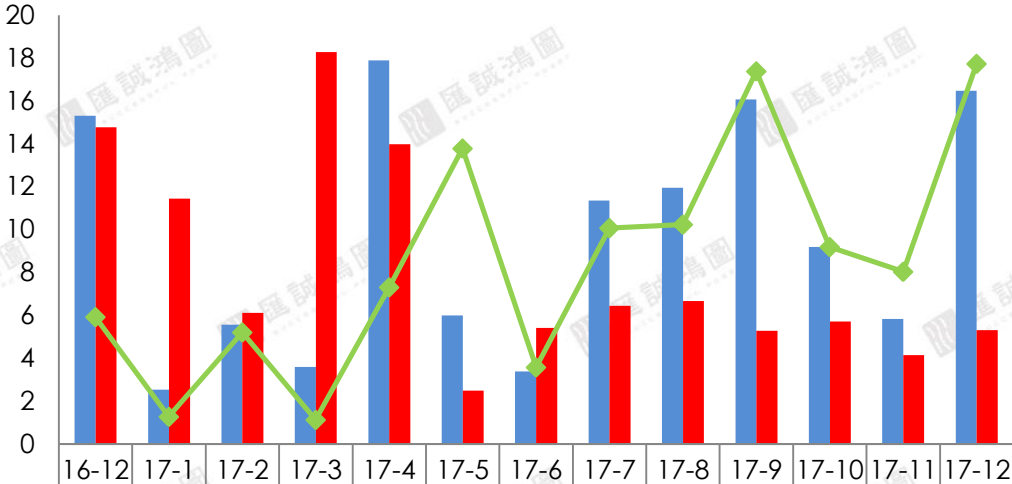
区域	65m ² 以下	65-75m ²	75-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-120m ²	120-130m ²	130-140m ²	140-150m ²	150-160m ²	160-170m ²	170-180m ²	180-200m ²	200-300m ²	300m ² 以上	合计	去化周期
三水	406	356	553	2956	2870	1669	2643	974	581	121	177	263	303	370	431	14673	5.5
占比	3%	2%	4%	20%	20%	11%	18%	7%	4%	1%	1%	2%	2%	3%	3%		



区域市场-高明区：供应量爆发但成交市场淡静，表现供大过于求

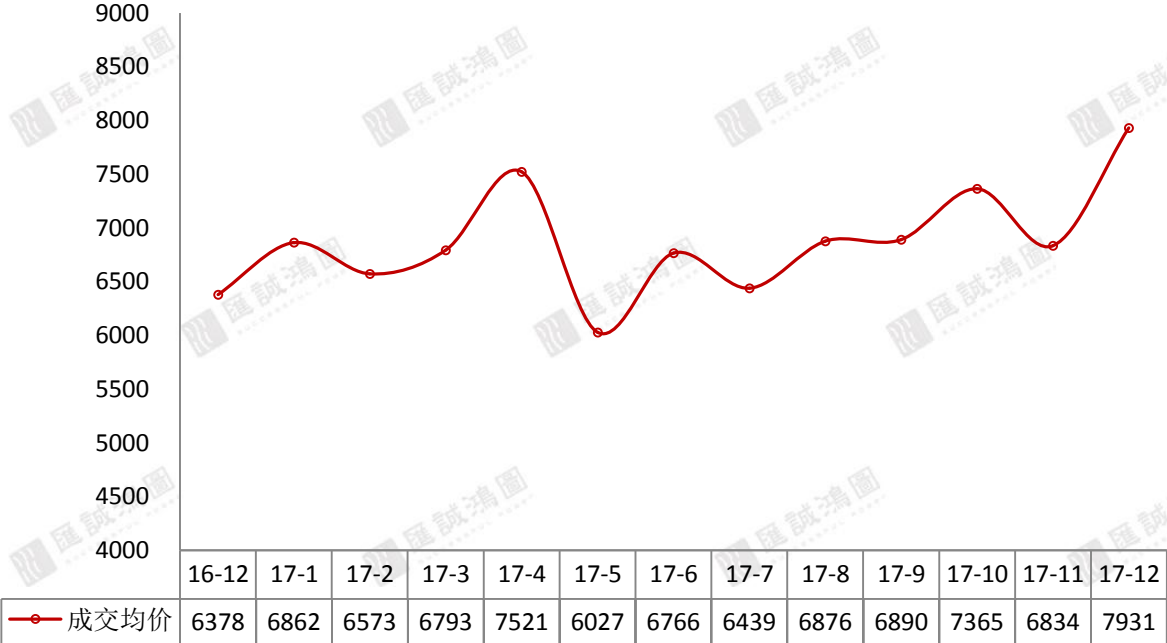
- 供应：12月，高明供应回升，共新增17个预售证，合计供应16.47万平米，环比增加182.2%；供销比为3.1：1，本月市场仍表现供过于求；
- 成交：12月，成交面积略有上升，环比增加27.9%，合计5.31万平米；受西江新城众项目影响，成交均价攀升至7931元/平米，环比增加16.1%。成交套数前三位分别是，君御海城成交138套，成交均价8851元/m²；美的鹭湖森林度假城成交126套，均价7203元/m²；喜溢华府成交27套，均价5820元/m²。

2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



批售面积	15.3	2.54	5.57	3.60	17.8	6.00	3.39	11.3	11.9	16.0	9.19	5.84	16.4
成交面积	14.7	11.4	6.11	18.2	13.9	2.49	5.42	6.45	6.67	5.29	5.71	4.15	5.31
供销比	1.04	0.22	0.91	0.20	1.28	2.41	0.63	1.76	1.79	3.04	1.61	1.41	3.10

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：仅130-150m²面积段供应环比下降，全区供应环比增加2倍；美的鹭湖推小面积户型，65m²以下面积段成交占比增多

2017年12月高明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
高明	1	19	778	154	466	116	71	92	1697
占比	0.1%	1.1%	45.8%	9.1%	27.5%	6.8%	4.2%	5.4%	
环比	—	—	294.92%	102.63%	1356.25%	-14.07%	294.44%	148.65%	242.83%

2017年12月高明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
高明	112	18	114	102	79	34	6	28	493
占比	22.7%	3.7%	23.1%	20.7%	16.0%	6.9%	1.2%	5.7%	
环比	69.7%	38.5%	-14.3%	112.5%	-44.8%	209.1%	500.0%	366.7%	17.1%

高明区-库存：受西江新城项目加推影响，12月高明住宅库存升至5806套，预估去化周期半年

2017年12月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-75m ²	75-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-120m ²	120-130m ²	130-140m ²	140-150m ²	150-160m ²	160-170m ²	170-180m ²	180-200m ²	200-300m ²	300m ² 以上	合计	去化周期
高明	186	40	153	1418	999	550	703	458	491	164	11	10	171	217	235	5806	6.0
占比	3%	1%	3%	24%	17%	9%	12%	8%	8%	3%	0%	0%	3%	4%	4%		

楼盘动作

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
南海	新城璟城	12.2	开板房，产品95-110m ²
	碧桂园翡翠湾	12.2/12.3	开卖34/35座，产品125/146m ²
	尚观嘉园	12.2	开卖23座，产品87/90m ²
	中恒海晖城	12.3	启动新品登记，产品110-139m ²
	合生君景湾	12.10	开卖洋房新品，产品110-120m ²
	大沥碧桂园华府	12.9	开卖二期车位
	绿地丽雅香榭花苑	12.15	加推，产品87-117m ²
	广佛新世界	12.15	加推洋房及别墅，产品75-450m ²
	丹灶碧桂园	12.16	开卖商铺，产品39-135m ²
	誉江华府	12.16	开放六期样板房，产品112-169m ²
	恒大滨江御府	12.22	开放销售中心及板房，产品110-200m ²
	碧桂园翡翠湾	12.22	加推洋房，产品125-147m ²
	松晖名苑	12.23	开盘8座洋房，产品95-136m ²
	誉江华府	12.30	推售六期新品，产品112-169m ²
	恒大滨江御府	元旦	开放样板间，产品110-200m ²
时代领峰	1.1	开销售中心及样板房，产品95-140m ²	

楼盘动作

区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
高明	高明碧桂园峰会	12.16	开放销售中心，产品102-230m ²
	恒大山湖郡	12.31	开盘，产品101-144m ²
	高明碧桂园峰会	12.30	开盘，产品143m ²
禅城	绿城桂语兰庭	12.3	开放销售中心及板房，产品98-141m ²
	旭辉公元	12.1	加推9/10座，产品88-117m ²
	金茂绿岛湖	12.8	加推3号地，产品94/130m ²
	绿岛湖壹号	12.9	举行城市荣光壹号盛典，产品50-160m ²
	岭南天地璟廷	12.8	启动登记，产品99-178m ²
	新福港鼎峰	12.15	启动诚意登记，产品89-145m ²
	融创望江府	12.15	加推13/14座，产品107-160m ²
	碧桂园岭南盛世	12.23	开放央墅样板房示范区，产品90-120m ²
	融创湖滨世家	12.22	加推二期2座，产品142-159m ²
	保利碧桂园天汇	12.30	启动新品登记，产品85-170m ²
	绿岛湖壹号	12.29	加推洋房及公寓，产品50-160m ²
	新福港鼎峰	元旦	首推，产品89-145m ²

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
三水	乐平碧桂园	12.2	开放营销中心及板房，产品89-124m ²
	恒大云东海	12.2	开放营销中心，产品：洋房83-123m ² ；别墅200-900m ²
	三水保利中央公园	12.2	加推31座，产品89-128m ²
	月亮湖颐景园	12.2	开放板房，产品95/116m ²
	景秀南湾	12.3	开盘，产品82/89m ²
	碧桂园奥斯汀	12.9	举行新品发布会，产品88-124m ²
	三水坊	12.10	开盘推商铺，产品30-200m ²
	乐平碧桂园	12.9	开售楼部及示范区，产品洋房89-124m ² 、商铺26-183m ²
	乐平碧桂园	12.16	开盘，产品89-124m ²
	中昂翠屿湖	12.16	开盘，产品92-106m ²
	月亮湖颐景园	12.16	开盘，产品95-116m ²
	新城招商誉府	12.23	开盘，产品90-125m ²

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	泰禾佛山院子	12.2	开放板房，产品130-183m ²
	伦教碧桂园	12.8	加推珑湾7座，产品98-124m ²
	碧桂园珑悦	12.9	推售4/5座，产品96-129m ²
	碧桂园凤凰湾	12.10	开盘，产品91-142m ²
	恒大龙江翡翠	12.9	举行笑星大咖秀，产品87-127m ²
	金辉优步大道	12.16	启动开营销中心及板房，产品95-120m ²
	保利碧桂园悦公馆	12.16	启动新品登记，产品96-166m ²
	顺德华侨城	12.16	加推四期洋房，产品119-244m ²
	博澳城	12.16	玖珑墅新品发布会，产品410-480m ²
	雅居乐英伦首府	12.16	开卖车位
	泰禾佛山院子	12.23	开卖6座洋房，产品99-160m ²
	恒大龙江翡翠	12.24	加推7座，产品89-96m ²
	保利碧桂园悦公馆	12.23	加推14座新品，产品115-166m ²
	碧桂园智慧家	12.23	开放体验中心
	保利东湾	12.23	开卖车位
	利保米兰公馆	1.1	开销售中心，产品28-62m ²
	碧桂园凤凰湾	12.30	加推【晴澜】新品，产品94/118m ²
	博澳城	元旦	开放样板房，产品410-480m ²
	保利中环广场	1.1	加推复式公寓，产品60-100m ²
	凯蓝滨江时光	1.1	开卖新品，产品81/92m ²
中惠璧珑湾	1.1	开放销售中心，产品130m ²	
保利海德公馆	12.30	启动新品登记，产品98-172m ²	

开盘快讯—融创湖滨世家

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

项目名称	融创湖滨世家
发展商	融腾房地产有限公司
代理商	自销
项目位置	佛山市禅城区绿岛湖禅港路与横三路交汇处
类型/规模	占地7.4万平方米，建筑面积2.3万平方米
推售套数、户型	推二期1座，126-140m ² 单位，3梯3户，47层，共132套。
开盘时间	2017年11月29日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	融创湖滨世家营销中心
推售详情	整体开盘均价：13000元/m ² （毛坯） 01单位140m ² ，共44套，占比34%； 02单位126m ² ，共44套，占比33%； 03单位126m ² ，共44套，占比33%。
销售率	共推出132套，当天去化90套，去化率70%。
前期蓄客情况	前期认筹110台，开盘来访约100组。

开盘快讯—光明花半里天禧

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



项目名称	光明花半里天禧（光明花半里雅筑）
发展商	佛山鼎宏基投资发展有限公司
代理商	汇诚鸿图
项目位置	广东省佛山市南海区狮山镇罗村大道南1号（光明小学旁）
类型/规模	占地约7万m ² ，建筑面积约31万m ²
推售套数、户型	12座85-110m ² 单位，21层高，两梯五户，共100套。
开盘时间	2017年12月1日
开卖方式	晚上7点客户签到，8点正式开盘。集中抽选筹号开卖。 一次性付款客户及关系户提前11月30日晚解筹
开盘地点	维也纳酒店二楼宴会厅
推售详情 (原价)	整体开盘均价：13500元/m ² 01，02户型：90m ² ，共40套 03户型：110m ² ，共20套 04，05户型：85m ² ，共40套
折扣优惠	开盘一口价，最高折扣约15万元，最低折扣约3万元
销售率	共推出100套，去化约58套，去化率58%
前期蓄客情况	前期验资客户约122台，累计开盘当天到访约40台

开盘快讯—碧桂园凤凰湾

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

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	中原，易居，经纬，链家
项目位置	佛山市顺德区容桂街道小黄圃社区
类型/规模	占地约98万平方米，总建筑面积约290万平方米
推售户型及套数	推听涛苑11座洋房，层高28，2梯6户，92-107m ² 二三房产品，共163套。
开盘时间	2017年12月10日上午10：10
开卖方式	微信选房
开盘地点	碧桂园凤凰湾售楼中心
推售情况	11座均价13800元/m ² ，精装发售。 11座 01户型：93m ² 2室2厅2卫，27套；02户型：93m ² 2房2厅2卫，27套 03户型：107m ² 3室2厅2卫，27套；04户型：107m ² 3室2厅2卫，27套 05户型：92m ² 2室2厅2卫，27套；06户型：92m ² 2室2厅2卫，28套
优惠折扣	折扣：0.96*0.99*0.99*0.99*0.98（准签）
销售率	成交163套，去化率约100%
付款方式	首付3成，单合同
客户到场情况	现场来访约250批客户，到访率约90%
客户构成	容桂大良客户为主占70%，周边镇区和广州客户占30%。

开盘快讯—伦教碧桂园

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

项目名称	伦教碧桂园
发展商	佛山市顺德区伦教碧桂园房地产开发有限公司
代理商	自销+合富
项目位置	佛山市顺德区伦教街道新城南区南苑西路
类型/规模	占地约14万平方米，总建筑面积约43万平方米
推售户型及套数	推珑湾7座江景洋房，层高30，2梯4户，98-124m ² 三四房；精装发售，共80套。
开盘时间	2017年12月9日(周六)13:30分签到
开卖方式	微信选房
开盘地点	伦教碧桂园售楼中心
推售情况	7座开盘整体均价15200元/m ² ，01单位均价16000元/m ² ，02单位均价15200元/m ² ，03单位14600元/m ² ，04单位15500元/m ² ；精装发售。 7座 01户型：122m ² 4室2厅2卫，13套；02户型：124m ² 4房2厅2卫，13套 03户型：98m ² 3室2厅2卫，27套；04户型：98m ² 3室2厅2卫，27套
优惠折扣	0.97*0.98*0.98*0.99*0.99+赠送5年物业管理费（15000元）抵扣房款
销售率	成交63套，去化率约80%
付款方式	首付3成，单合同
客户到场情况	现场来访约50批客户，到访率约60%
客户构成	伦教大良北滘客户为主占80%，周边镇区和广州客户占20%。

开盘快讯—金茂绿岛湖

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



项目名称	金茂绿岛湖
发展商	金茂地产
代理商	自售
项目位置	禅城弘德北路（原南庄月映）
类型/规模	占地20.6万平方米，建筑面积65万平方米
推售套数、户型	2座94m ² 、130m ² 单位，两梯四户，30层，共120套，本次开盘主要推出2座单数层单位，共推出60套
开盘时间	2017年12月9日
开卖方式	自然开盘
开盘地点	售楼中心
推售详情	整体开盘均价：16000元/m ² （装修） 2座：01单位130m ² ，均价16000元/m ² ，共15套 02单位94m ² ，均价16000元/m ² ，共15套 03单位94m ² ，均价16000元/m ² ，共15套 04单位130m ² ，均价16000元/m ² ，共15套
折扣优惠	开盘一口价93折
销售率	本次主要推出2座单数层单位，共推出60套，成功预选房50套，去化率达83%；
前期蓄客情况	前两周验资收筹约80组，当天成功预选房约50套，转化率达6成。

开盘快讯—合生君景湾

SUCCESSFUL POWER



项目名称	合生君景湾
发展商	广东合生泓景房地产有限公司
代理商	中原
项目位置	南海区里水镇南盐公路名雅花园旁(北侧)
类型/规模	占地22万平方米，建面50万平方米，共5000户
推售套数、户型	推售锦泓轩1栋,锦泓轩2栋,锦泓轩3栋；带装修；面积在113-124方；总推售套数279套；
开盘时间	2017年12月10日上午9点
开卖方式	集中开卖，摇号选房
开盘地点	营销中心
推售详情	锦泓轩1、2、3栋：2梯3户，32层，共279户，均价19900元/m ² ，带装修 01单元约114m ² 东南向 3房2厅2卫 价格在185000-20000元/m ² 02单元约113m ² 东南向 3房2厅2卫 价格在20000-21000元/m ² 03单元约124m ² 东南向 3房2厅2卫 价格在18500-20000元/m ²
销售率	前期累计认筹约380组，开盘当天到访约280批，当天认购160套，去化率约6成；解筹率约4成。
付款方式	毛坯部分首付3成，装修部分一次性（可特申为3成）；
备注	采用一二手联动，合作商为中原，合富；

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	季华大桥北侧，满东酒楼对面
类型/规模	占地9万平方米，建筑面积35万平方米
推售套数、户型	13座107、126、160m ² 单位，33层高，两梯四户，共128套 14座109、129m ² 单位，33层高，两梯四户，共128套
开盘时间	2017年12月15日
开卖方式	集中开盘，按首付依次选房，一次性优先，8成、6成、5成、4成
开盘地点	希尔顿酒店
推售详情	整体开盘均价：13000元/m ² （毛坯）；其中，13座均价14000元/m ² 、14座总体均价12000元/m ² ； 13座： 01单位160m ² ，共32套；02单位126m ² ，共32套；03单位107m ² ，共32套；04（无障碍住房）单位106m ² ，共32套 14座： 01单位129m ² ，共32套；02单位129m ² ，共32套；03单位109m ² ，共32套；04（无障碍住房）单位109m ² ，共32套
折扣优惠	无
销售率	共推出256套，销售约166套，去化率达65%，其中一次性客户约40台；13座去化率达约5—6成。
前期蓄客情况	前期验资客户约230台，当天到访约170台，到访率74%

开盘快讯—星星凯旋国际花园

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

项目名称	星星凯旋国际花园
发展商	广东星域房地产开发有限公司
代理商	汇诚鸿图
项目位置	禅城季华七路与南海大道交汇处
类型/规模	南北区总占地33万平方米，总建筑面积110万平方米
推售套数、户型	本次开盘推出北区2座165m ² 、168m ² 单位，共推出56套
开盘时间	2017年12月16日
开卖方式	自然开盘
开盘地点	售楼中心
推售详情	整体开盘均价：19000-21000元/m ² 2座：01单位165m ² ，均价19000元/m ² ，共28套 03单位168m ² ，均价21000元/m ² ，共28套
折扣优惠	一口价
销售率	本次共推出56套，当天去化53套，去化率达95%；
前期蓄客情况	前两周验资收筹约100组，当天去化53套，转化率达5成。

开盘快讯—华侨城天鹅湖

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

项目名称	华侨城天鹅湖
发展商	广东顺德华侨城实业发展有限公司
代理商	自销+合富
项目位置	佛山市顺德区大良南国东路与碧桂路交汇处
类型/规模	占地约41万平方米，总建筑面积约72万平方米
推售户型及套数	推听四期28座洋房，层高24，2梯三户，170-243m ² 四五房产品，共69套。
开盘时间	2017年12月16日
开卖方式	自然推售
开盘地点	华侨城天鹅湖营销中心
推售情况	28座均价23000元/m ² ，01单位均价23300元/m ² ，02单位均价24700元/m ² ，03单位20400元/m ² ； 28座 01户型：243m ² 5室2厅4卫，23套；02户型：170m ² 4房2厅3卫，23套 03户型：202m ² 4室2厅3卫，23套
优惠折扣	无折扣
销售率	成交28套，去化率约40%
付款方式	首付3成，双合同，首期款12月26日前交付
客户到场情况	现场来访约40批客户，现场客户分批次到访，每批次约6-7组客户
客户构成	大良客户为主占70%，周边镇区客户占30%。

开盘快讯—融创湖滨世家

SUCCESSFUL POWER



项目名称	融创湖滨世家
发展商	融创地产
代理商	自销
项目位置	佛山市禅城区绿岛湖禅港路与横三路交汇处
类型/规模	占地7.4万平方米，建筑面积2.3万平方米
推售套数、户型	推二期2座，两梯三户，144m ² 、158m ² 单位，47层高，共132套，毛坯出售
开盘时间	2017年12月22日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	融创湖滨世家营销中心
推售详情	开盘均价：13500元/m ² （毛坯） 二期2座 01单位158m ² ，共44套； 02单位144m ² ，共44套； 03单位144m ² ，共44套。
销售率	共推出132套，当天去化105套，去化率80%
前期蓄客情况	前期收筹约160个

开盘快讯—旭辉江山

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

项目名称	旭辉江山
发展商	佛山市汇金恒天房地产开发有限公司
代理商	自销
项目位置	佛山市三水区云东海街道鲁村路18号
类型/规模	总建面：39万m ² ，占地11万m ²
推售套数、户型	本次共推出5座共342套，88-132m²： 14座高层洋房，27层高，2T4户，共208套，带装修；1座小高层洋房，6层高，1T2户，共36套，带装修；2、3座小高层洋房5层高，共50套，带装修；15座小高层洋房，8层高，共48套，带装修。 户型： 14座01/08户型：119m ² （三房两厅两卫）14座02/03/06/07户型：88m ² （三房两厅两卫）14座04/05户型：105m ² （三房两厅两卫） 小高层洋房一层：129m ² （三房两厅两卫）小高层洋房二层：132m ² （三房两厅两卫） 小高层洋房标准层：125m ² （三房两厅两卫）小高层洋房顶层：128m ² （两房两厅两卫）
开盘时间	2017年12月20日19：00
开卖方式	集中解筹，
开盘地点	金太阳酒店
均价及成交情况	高层均价11300元/m ² （1900元/m ² 装修款）； 小高层天地层复式洋房顶层均价14300元/m ² （4900元/m ² 装修款）； 标准层均价12300元/m ² （3900元/m ² 装修款）；二楼均价12600元/m ² （3900元/m ² 装修款）；首层均价14500元/m ² （4900元/m ² 装修款）。
折扣及付款方式	0.99*0.99， 首付50%，剩余部分可分5年还清。
销售情况	共推出342套，去化率约85%，290套。
客户构成	7成本地客，2成广佛客户，1成其他区域。

开盘快讯—新城招商誉府

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



项目名称	新城招商誉府
发展商	新城控股,招商蛇口
代理商	世联+开发商
项目位置	佛山市三水区北江新城建设一路与建设大道交界
类型/规模	占地面积47000平方米, 建筑面积220000平方米
推售套数、户型	本次推售7座128套, 95/95/125/125m ² : 01-02单位125m ² 四房 ; 03-04单位95m ² 三房
开盘时间	2017年12月23日9:00.
开卖方式	12月23日自然开盘, 12月22日内部关系户解筹
开盘地点	销售中心
均价及成交情况	03-04单位95m ² 均价12500元/m ² , 01-02单位125m ² 均价11800元/m ² 统一毛坯8300+装修3864元/m ² , 成交55套。
折扣及付款方式	装修款首付3成, 余下部分一年内分季度付清
销售情况	共推出128套, 去化率约43% , 55套。
客户构成	7成本地客, 2成广佛客户, 1成其他区域。

开盘快讯—碧桂园华润新城之光

SUCCESSFUL POWER

项目名称	碧桂园华润新城之光
发展商	碧桂园&华润
代理商	开发商自售
项目位置	顺德广东佛山新城世纪莲体育馆中心西行800米
类型/规模	项目占地约15.5万m ² ，建筑面积约60万m ²
推售套数、户型	本次推售为取得预售3期18座及19座（01单位）
开盘时间	2017年12月21日
开卖方式	晚上6：30客户签到。微信选房。
开盘地点	碧桂园新城之光售楼部。
推售详情	<p>货量119套，整体带装销售均价约18800元/m²。</p> <p>18座：</p> <p>01户型：138m²四房两厅两卫，共30套，成交均价20100；去化28套；</p> <p>02户型：135m²四房两厅两卫，共30套，成交均价17500去化23套；</p> <p>03户型：135m²四房两厅两卫，共29套，成交均价18100；去化19套；</p> <p>19座：</p> <p>01户型：138m²四房两厅两卫，共30套，成交均价20500；去化29套；</p> <p>【交楼标准】：成本约800元/m²（对外1500元/m²装修）</p>
优惠折扣	折扣一：纯商贷/自付一个月96折；折扣二：置业99折；折扣三：迎新钜惠98折
销售率	开售当晚到访客户约196台，到访率7成；当晚去化率约83%。
客户构成	禅城客户、乐从客户占大部分，其余为桂城客户和顺德周边客户。

开盘快讯—保利碧桂园悦公馆

SUCCESSFUL POWER



项目名称	保利碧桂园悦公馆
发展商	佛山市顺德区信雅房地产有限公司
代理商	汇诚+保投
项目位置	大良新城彩虹路与观绿路交界
类型/规模	占地约14.5万平方米，总建筑面积约47万平方米
推售户型及套数	二期朗悦14座园景住宅，层高32，2梯3户115m ² 三房和141m ² 四房；毛坯发售，共62套。
开盘时间	2017年12月23日(周六) 10:00分签到
开卖方式	自然推售
开盘地点	保利碧桂园悦公馆售楼中心
推售情况	14座开盘整体均价1.61万元/m ² ，02单位均价1.62万元/m ² ，03单位1.60万元/m ² ，毛坯发售。 14座： 02户型：115m ² ，3房2厅2卫，31套 03户型：141m ² ，4室2厅2卫，31套
优惠折扣	0.99*0.99*0.98
销售率	成交27套，去化率约43.5%
付款方式	首付3成，单合同
客户到场情况	现场来访约45批客户，到访率约85%
客户构成	大良客户为主占85%，周边镇区和禅城客户占15%。

开盘快讯—新城璟城

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

项目名称	新城璟城
发展商	新城控股
代理商	开发商、易居
项目位置	佛山市南海区狮山镇广云路和兴业路交界
类型/规模	项目占地约14.45万m ² ，建筑面积约60.74万m ²
推售套数、户型	1-4座95/112m ² 三四房，二梯四户
开盘时间	2017年12月28日
开卖方式	晚上7：30开始集中摇号。
开盘地点	狮山嘉逸国际酒店
推售详情	<p>推售货量512套，整体带装修销售均价约15000元/m²（单合同，首付最低3成）。</p> <p>1座： 01户型：112.65m²，共32套，销售均价13800元/m²；02户型：110.77m²，共32套，销售均价14200元/m²； 03户型：95.24m²，共32套，销售均价15200元/m²；04户型：95.29m²，共32套，销售均价14500元/m²；</p> <p>2座： 01户型：110.8m²，共32套，销售均价14200元/m²；02户型：112.68m²，共32套，销售均价14600元/m²； 03户型：95.32m²，共32套，销售均价15600元/m²；04户型：95.27m²，共32套，销售均价15100元/m²；</p> <p>3座： 01户型：112.53m²，共32套，销售均价14600元/m²；02户型：110.65m²，共32套，销售均价14500元/m²； 03户型：95.14m²，共32套，销售均价15800元/m²；04户型：95.19m²，共32套，销售均价15400元/m²；</p> <p>4座： 01户型：110.81m²，共32套，销售均价14300元/m²；02户型：112.69m²，共32套，销售均价14600元/m²； 03户型：95.33m²，共32套，销售均价15500元/m²；04户型：95.28m²，共32套，销售均价15300元/m²；</p>
优惠折扣	折扣一：诚意登记99折；折扣二：准时签约99折
销售率	开售当晚到访客户约430台；当晚销售约362套，去化率70%。
客户构成	狮山客户占40%，广州客户占27%，其余为禅桂客户和狮山周边客户。

开盘快讯—泰禾佛山院子

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

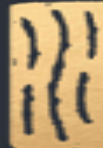
项目名称	泰禾佛山院子
发展商	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司
代理商	世联
项目位置	天虹路与华阳南路交汇处
类型/规模	总建面：48万m ² ，占地12万m ²
推售套数、户型	6座41层，3梯4户，152套，面积98.31m ² /98.26m ² /138.24m ² /157.41m ² ，20/21座38层，2梯2户，共136套，面积143.76m ² /170.97m ² ；总推货288套
开盘时间	2017年12月27日
开卖方式	选房认购顺序优先内部关系户、一次性客户；其次按揭，一人一筹排队进场摇号选房
开盘地点	希尔顿酒店
到访情况	前期认筹约600批，当天到场约300批
销售情况	整体均价20400元/m ² 6栋，三梯四户，共41层： 01户型：建筑面积160m ² ，38套；02户型：建筑面积140m ² ，38套 03户型：建筑面积99m ² ，38套；04户型：建筑面积99m ² ，38套 20栋，两梯两户，共38层： 01户型：建筑面积170m ² ，34套；02户型：建筑面积143m ² ，34套 21栋，两梯两户，共38层： 01户型：建筑面积143m ² ，34套；02户型：建筑面积170m ² ，34套
开盘折扣	一次性99折*准签99折，20/21栋额外98折
销售率	成交约150套，去化率约52%
付款方式	双合同（装修3800元/m ² ）
客户构成	乐从本地、禅城为主
备注	其销售率统一对外输出口径为去化8成，但经多方求证，当天去化约5成

开盘快讯—招商曦岸

SUCCESSFUL POWER



项目名称	招商曦岸
发展商	招商蛇口佛山公司
代理商	自销团队、合富
项目位置	佛山市顺德区陈村佛陈路南侧
类型/规模	总建面：6.8万m ² ，占地27万m ²
推售套数、户型	本次推售为18座83m ² /89m ² /95m ² /110m ² 三-四房产品，2梯6户,共162套
开盘时间	2017年12月23日晚（发展商内部开卖，合富不参与），2017年12月24日自然开卖
开卖方式	先内部预留消化，后对外销售
开盘地点	销售中心
到访情况	收筹总数206台，到访43台，到访率21%
开盘方式	先到先得
销售情况	整体均价20498元/m ² ，对外精装单价3500元/m ² 18座（精装） 01单位，建筑面积93.27m ² ，共27套；02单位，建筑面积89.52m ² ，共27套 03单位，建筑面积82.52m ² ，共27套；04单位，建筑面积82.52m ² ，共27套 05单位，建筑面积111.13m ² ，共27套；06单位，建筑面积93.27m ² ，共27套
开盘折扣	98*99折
销售率	截止到下午16：00去化率约9.2%
付款方式	采用双合同（装修3500元/m ² ）
客户构成	以本地客户（陈村）为主，占比约80%，广州客，占比约20%
备注	1. 销售统一对外输出销售五成，经求证去化约9.2%； 2. 装修首付5成，余下5成3个月分期（不接受按揭）； 3. 3、无名额客户在23-24日成交的可延迟一年签约，社保税单客户自行处理



四、三级市场

二手住宅市场：12月二手成交量持续上涨

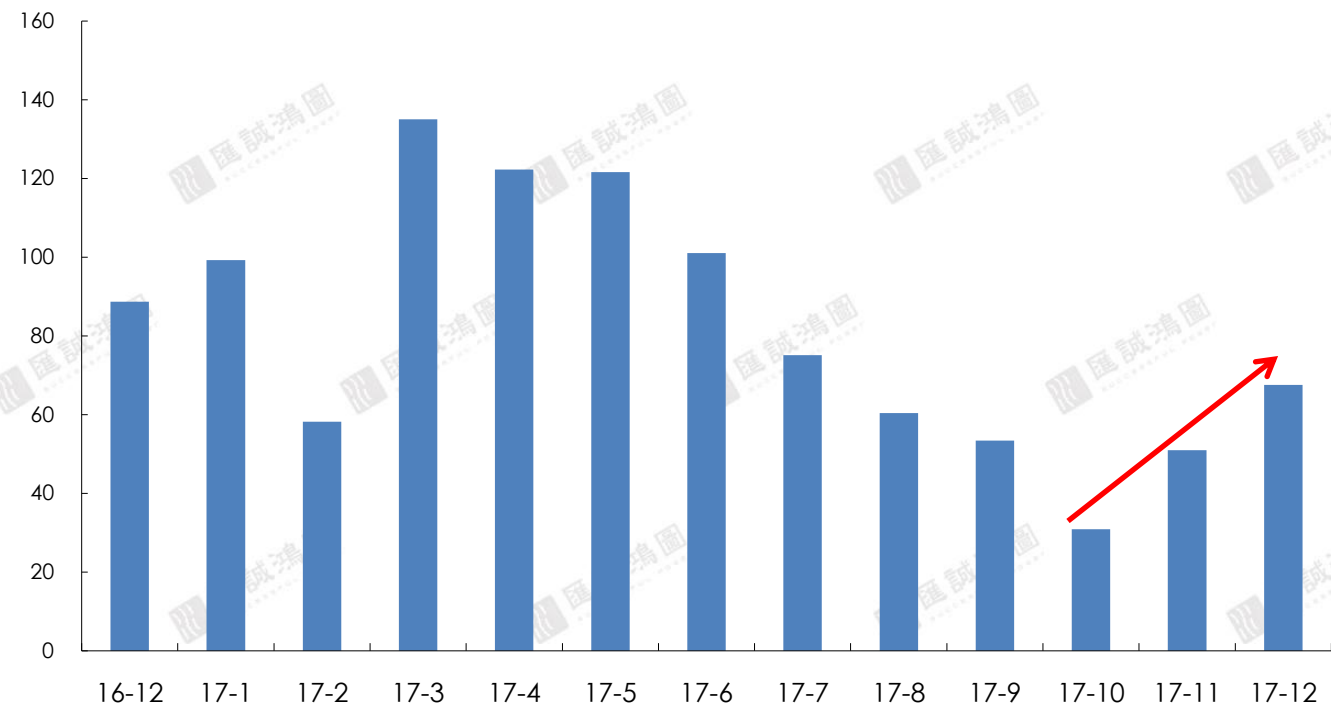
SUCCESSFUL POWER



- 12月份，佛山市二手房共成交二手住宅5942套，较前月份增加1585套，成交面积67.55万平方米，环比增加32.5%，但对比去年同期减少23.8%。12月二手成交延续11月增长势头，持续上涨。

2016-2017年佛山二手住宅成交面积走势

单位：万平方米



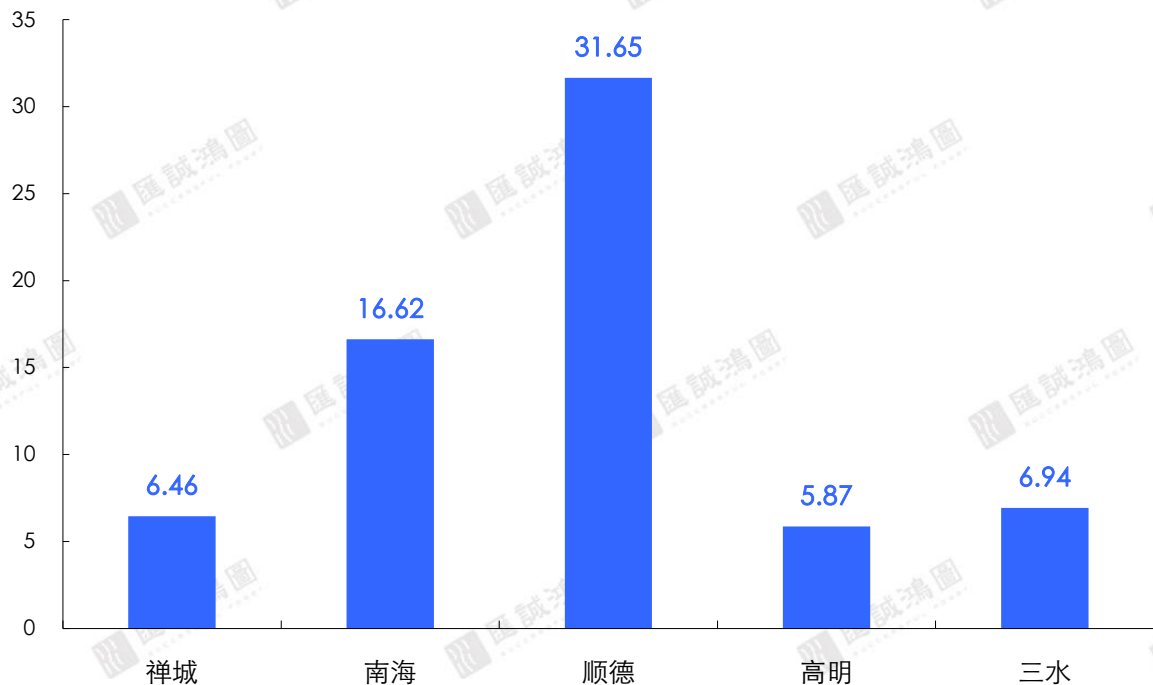
单位 (套)	佛山一手	佛山二手
2016.12	15023	7433
2017.1	7331	8523
2017.2	5550	5220
2017.3	17950	12440
2017.4	8937	11474
2017.5	5825	10587
2017.6	10733	8800
2017.7	6930	6390
2017.8	9448	5170
2017.9	7943	4578
2017.10	8108	2642
2017.11	6214	4357
2017.12	11916	5942

二手住宅市场：五区二手成交成绩亮眼，成交环比均上升

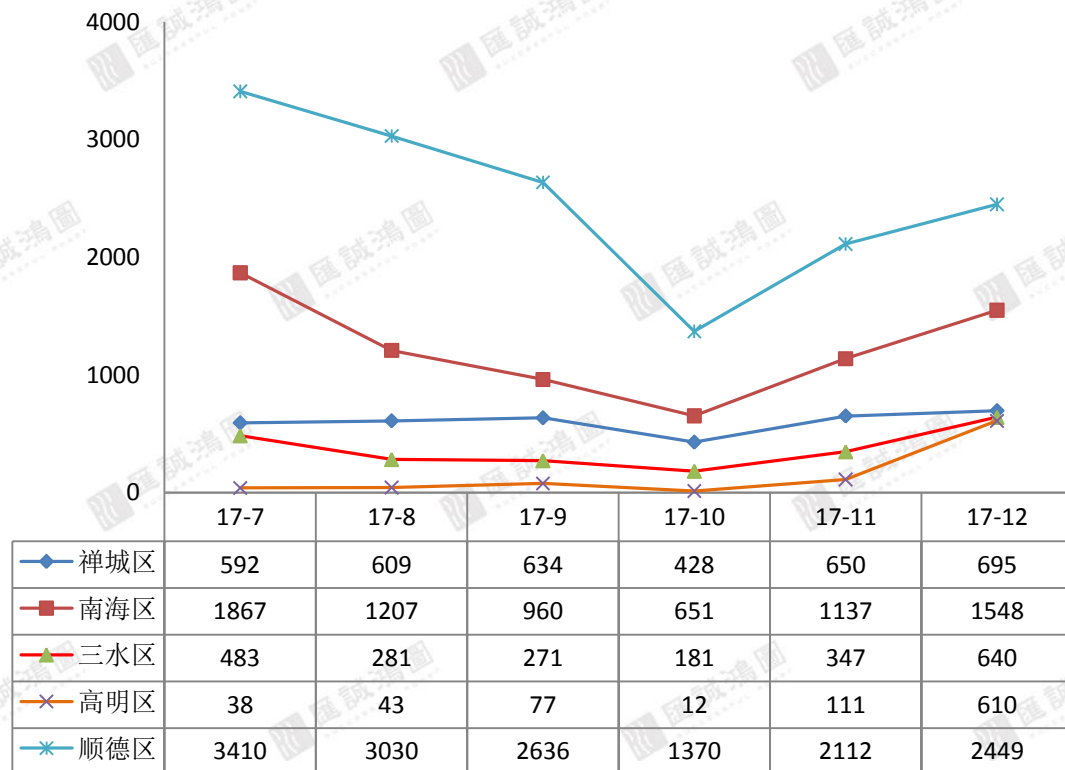
■ 12月，各区成交面积环比均有不同程度增加，高明二手成交面积环比更是翻两番，而顺德或因其一手供应匮乏，不少消费者选择购买二手房，其依然为成交大户，成交面积占比46.9%；三水二手成交面积超越禅城，跃居第三，结合其成交套数对比其二手成交以刚改户型为主。

2017年12月佛山市各区二手住宅成交面积情况

单位：万平方米



近半年佛山各区二手套数走势





结语

12月，开发商冲刺业绩，市场供应成交骤增，**环比分别增加77%、92%**；年终各区均有新盘入市刺激市场，活动交易气氛，成交集中于非限购区域；顺德部分高价项目签约，均价进一步上涨。

全市库存量为92264套，忽略市场环境影晌，预估佛山住宅去库存周期约6.9个月；

12月土地成交市场热点繁多，部分开发商积极拿地补仓，合理布局佛山，另政府拍地机制趋于平稳；2017年土地市场正式收官，而顺德龙江地块作为开年土地首拍，值得期待。

特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

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建设局、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：

本报告仅作提供资料之用，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