

佛山市房地产市场周报

第39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39周市场概述

◆ 土地市场：中交首进佛山 日入乐从两靓地

第39周，佛山迎来新面孔，乐从两宗靓地被央企中交夺下；而金地时隔4年再拿地，进军三水；顺德抢在九月尾出让三宗地商住地；

◆ 住宅市场：住宅成交市场呈现量价齐升

第39周，各个楼盘备战银十，全市新增住宅供应量达7151套；

第39周，全市网签量回暖，均价攀升；

第39周，除顺德外其余四区成交量均上升。





一、市场资讯



◆ 土地使用税税额下调：全省由1~30元/平米调至1~15元/平米

广东省“支持实体经济十条”的又一减税措施落地。广东省财政厅、广东省地税局发布《关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》，明确在规定幅度内适当降低各地城镇土地使用税税额标准，全省由1~30元/平方米下调至1~15元/平方米。其中，广州、深圳市由3~30元/平方米下调至3~15元/平方米，佛山、东莞、中山、珠海、江门、惠州、肇庆市由2.5~15元/平方米下调至2~10元/平方米，粤东西北12市由1~18元/平方米下调至1~8元/平方米。工业用地税额标准为上述税额标准的50%左右，但最低不超过法定税额。



◆ 东莞发布最新楼市通知：不得渲染紧张购房气氛

9月27日上午，东莞市住建局官方网站发布《关于切实规范国庆中秋期间房地产市场秩序的通知》，针对国庆节、中秋节临近这一房地产市场传统销售旺季节点，作出以下要求：

- 1、未取得预售证项目不得收取相关费用；
- 2、各企业不得发布虚假、炒作信息误导购房者，渲染紧张气氛；
- 3、取得预售证项目必须10天内开盘，不得捂盘，严格执行“一房一价”；
- 4、不得协助购房者规避东莞限购政策；
- 5、不具备购房资格、因征信无法按揭的客户要求退定金的，开发商必须退还。





◆新华社:抓住楼市转稳时机推进房地产长效机制建设

国家统计局数据显示,8月70个大中城市结束了房价全面同比上涨的局面。从环比来看,房价上涨的城市数量明显减少,下跌的城市数量大幅扩容。其中,一线城市自2014年11月以来,首现房价全面停涨。

从政策内容来看,从最初的“限购”“限贷”到“限价”“限售”,再到“限商”,热点城市组合执行了“五限”措施。截至2017年9月30日,全国已有近60个城市被纳入调控范围,出台126条限购政策、166条限贷政策,15个城市对于二套房实行“认房又认贷”政策,其中,廊坊等多个城市发布4轮及以上的政策“升级版”。值得注意的是,本轮调控首次提出“限售”,目前已有超过40个城市和地区实行限售政策。调控也更为注重“堵漏”。

然而,也应看到,当前,部分热点城市房地产市场仍存在结构性供不应求情况,热点区域房价上涨动能依然强劲。对此,专家指出,应抓住楼市转稳时机,推进房地产长效机制建设,巩固现有调控成果。



◆广佛同城化：对接九地铁 社保同城化

近日，广州市人民政府办公厅、佛山市人民政府办公室共同印发了《广佛同城化“十三五”发展规划（2016~2020年）》，这也是广佛同城的全面系统化、全覆盖的发展规划，包括了基础设施、交通、产业、医疗、社保、教育、环保等方面方面的同城化。其中对广佛同城化发展进行了总体定位：“十三五”期间，广佛区域建设成为珠三角世界级城市群示范区和全国同城化发展示范区。

广佛区域建设成为珠三角世界级城市群核心区和全国同城化发展示范区。形成一批有全球影响力的枢纽型基础设施、世界级产业集群和开放合作高端平台，城市辐射带动和综合服务功能进一步增强，在国际城市网络体系中发挥重要的资源配置作用，努力将广佛地区建成面向全球、服务全国的国际大都市区，成为引领和支撑珠三角建设世界级城市群的核心引擎。





二、土地市场

土地供应市场：上周有3宗土地出让，均为住宅地，合计占地13.08万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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	可建面积(万平方米)	成交日期	起始价(万元)
顺德	大良	2017/9/26	TD2017 (SD) XG0021	顺德区大良顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块	商住	6.49	14.45	2017/10/26	121434
顺德	杏坛	2017/9/27	TD2017 (SD) XG0022	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	商住	2.04	5.09	2017/10/27	30569
顺德	杏坛	2017/9/27	TD2017 (SD) XG0023	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	商住	4.54	12.72	2017/10/27	76327



2017年第39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)	自持 (建面%)	交易日期
顺德	乐从	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	156131	中交地产	11460	0.57	——	2017/9/27
顺德	乐从	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	150000	中交地产	8908	——	——	2017/9/27
三水	大塘	TD2017 (SS) WG0037	三水区大塘镇 中心城区“大 岗”(土名)	商住	5.09	12.73	44720	佛山市南海 区金地房地 产开发有限 公司	3513	——	——	2017/9/29

周成交土地（一）

顺德乐从TD2017（SD）XG0018号地块

成交时间：2017.9.27

地块性质：商住

占地面积：5.07万平方米

容积率：2.8

建筑面积：14.19万平方米

出让底价：106453万元

成交总价：156131万元

溢价率：46.7%

配建面积：5700m²

楼面地价：11460元/平方米

竞得者：中交地产

地块位置：顺德区乐从镇新桂路以东、

创富二路以北地块



周成交土地（二）

顺德乐从TD2017（SD）XG0019号 地块

成交时间：2017.9.27

地块性质：商住

占地面积：6.01万平方米

容积率：2.8

建筑面积：16.84万平方米

出让底价：126296万元

成交总价：15亿元

溢价率：18.8%

楼面地价：8908元/平方米

竞得者：中交地产

地块位置：顺德区乐从镇新桂路以东、创
富二路以南地块



周成交土地（一、二）

周边配套：地块位于乐从南部，毗邻云商物流园、和乐国际办公家具城，周边家具产业集聚。除了大闸华湖市场、大闸公园、大闸学校外，周边生活配套有限。

交通情况：地块周边道路发展成熟，且按照规划，地块西侧规划将建设佛山地铁1号线。

周边楼盘：目前，地块周边并无任何新盘在售，纵观整个乐从版块，所售项目主要集中在乐从以北，且大多处于尾盘状态，包括有保利公园里、星际半岛、佛奥湾等，洋房整体售价在1.4-1.6万/m²不等。而参考经纬月报的相关数据，乐从7月成交建面均价为9380元/m²。



周成交土地（三）

三水大塘TD2017（SS）WG0037号地块

成交时间：2017.9.29

地块性质：商住

占地面积：5.09万平方米

容积率：2.5

建筑面积：12.73万平方米

出让底价：126296万元

成交总价：44720万元

溢价率：40.5%

楼面地价：3513元/平方米

竞得者：金地地产

地块位置：三水区大塘镇中心城区“大岗”
(土名)



周成交土地（三）

周边配套：地块周边有大布沙工业园、美乐居家私广场、万豪广场、万豪酒店等，距离大塘镇政府行车距离仅1.5公里，可以满足基本的生活需求，但附近大型商业配套有所欠缺。

交通情况：本次出让地块位于大塘镇中心城区，宗地东至广东三水大鸿制釉有限公司，南至规划永泰路，西至规划锦塘路南延线，北至庙岗路，与恒大地块仅一路之隔。

周边楼盘：大塘镇城区在售新盘较少，莱福水岸城邦预计9月份加推2期洋房，具体户型和价格待定。二手房方面则有奥利花园、耀逸名轩等，整体售价在6000-7500元/m²不等，比今年7月恒大拿地前价格上涨了1000元/m²。





三、住宅整体市场



供应市场：上周共有47个项目新出53个预售证；其中住宅类型的有37个，共计7151套。

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		车位/商铺	
					套数	面积	套数	面积
9月25日	望江府	禅城	12座	住宅	128	16061.44		
9月26日	泮景花园	禅城	10座,11座	住宅/商铺	310	32473.95	12	704.97
9月26日	保利翠雅花园	禅城	十二座	住宅	87	13051.45		
9月26日	绿岛映月湾花园	禅城	二十九座,十四座,十三座,十二座,十一座,十五座,十六座,十七座,三十座,十座	别墅	10	5381.60		
9月28日	龙湾华府	禅城	三座	住宅	124	13059.74		
9月30日	绿岛湖金茂花园	禅城	2区三十八座、四十座、三十七座、三十九座、1区五座	住宅/商铺	112	16282.00	28	1409.02
9月30日	绿岛湖金茂花园	禅城	2区八座、十一座、十七座,十三座,十五座,七座,十六座,十座,十四座,九座,十二座,十八座、1区四座,三座	住宅/商铺	116	29590.70	28	1625.7
9月27日	星星广场	禅城	地下停车场D区	车位			281	7721.93

供应市场：南海区推出11个住宅预售证，共计2263套单位

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		公寓/商铺/车位	
					套数	面积	套数	面积
9月25日	宇佳水岸新都花园	南海	三区地下室	车位			766	22280.43
9月26日	金色诚悦花园	南海	2座	住宅/商铺	222	20935.34	14	722.37
9月26日	林和商业中心	南海	1号楼, 2号楼	公寓			764	46287.61
9月27日	尚观嘉园	南海	一期A区	商铺			4	760.61
9月27日	丹灶碧桂园	南海	12号楼	住宅	93	13103.08		
9月28日	中铁建水岸花园	南海	1座	住宅/商铺	91	12563.45	18	1166.08
9月28日	融御花园	南海	9座	住宅	180	18962.47		
9月28日	时代水岸尚苑	南海	06座、19座商 铺	住宅/商铺	376	46331.94	15	900.03
9月29日	名汇浩湖湾花园	南海	14座楼	住宅	47	5424.46		
9月29日	湖岸豪庭	南海	16座商业	商铺			2	684.05
9月29日	上林观湖苑	南海	6栋2座,6栋1座	住宅/商铺	299	33220.72	14	649.72
9月30日	富罗恩斯广场	南海	25座,30座,28座	商铺			41	5041.12
9月30日	珠水豪庭	南海	1栋,9栋,2栋,8栋	住宅/商铺	441	49246.9	32	1829.52
9月30日	熹云水岸花园	南海	2座	住宅	128	12224.8		

供应市场：顺德推出7个预售证，合计1527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		公寓/写字楼		商铺	
					套数	面积	套数	面积	套数	面积
9月27日	北滘雅居乐花园	顺德	17座	商铺					59	13739.93
9月27日	乐汇公馆	顺德	乐汇公馆	公寓/商铺			176	4200.94	45	2030.96
9月27日	高德商业中心	顺德	3栋	写字楼			438	15727.87		
9月27日	高德商业中心	顺德	2栋	写字楼			564	19690.14		
9月27日	高德商业中心	顺德	1栋	写字楼			421	14936.8		
9月27日	美的领贤公馆	顺德	1-3座、13座	住宅/商铺	570	39672.68			7	727.06
9月28日	智汇广场	顺德	1栋	商铺/公寓			350	11590.68	17	1214.69
9月28日	云谷广场	顺德	A13座	住宅/商铺	96	8445.36			6	262.1
9月28日	顺德恒大御苑	顺德	10栋	商铺					15	521.92
9月28日	顺德恒大御苑	顺德	3、5栋	住宅/商铺	128	12608.64			21	2903.76
9月29日	龙江碧桂园华府	顺德	24、25座	住宅/商铺	92	14389.72			11	1034.5
9月29日	凯蓝滨江时光园	顺德	5座	住宅	136	9668.6				
9月30日	伦敦碧桂园珑湾苑	顺德	5、6、11座	住宅	352	36219.22				
9月30日	佛山奥园	顺德	佛奥湾9号楼	住宅	153	20191.51				

供应市场：其余两个区均有住宅预售推出，其中三水推出6个，高明推出4个

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	
					套数	面积	套数	面积
9月25日	时代百盈达花园	三水	10座,23座,8座,24座,22座,9座	商铺			98	6651.14
9月26日	富港汇广场	三水	3座,2座	住宅/商铺	248	24712.29	86	6180.44
9月27日	岭南澳苑	三水	11座	住宅	131	12256.2		
9月27日	时代百盈达花园	三水	2座,3座,7座,4座,14座,5座	住宅	1048	107533.98		
9月27日	旭辉华祥花园	三水	11#,10#,9#,3#	住宅	110			
9月27日	旭辉华祥花园	三水	2#	住宅	20	2580.08		
9月28日	恒福新里程花园	三水	一区7座、8座	商铺			30	2352.56
9月29日	恒大梓林花园	三水	20座,33座	住宅	348	38003.45		
9月27日	富隆湾家园	高明	2座	住宅/商铺	116	10723.86	7	818.36
9月27日	江滨香格里拉花园	高明	62套别墅	别墅	62	29394.48		
9月27日	瑞日天下花园	高明	5、6座	住宅/商铺	131	15251.32	9	686.04

供应面积段：85-95m²面积段供应占比26.5%，南海供应量最大

SUCCESSFUL POWER



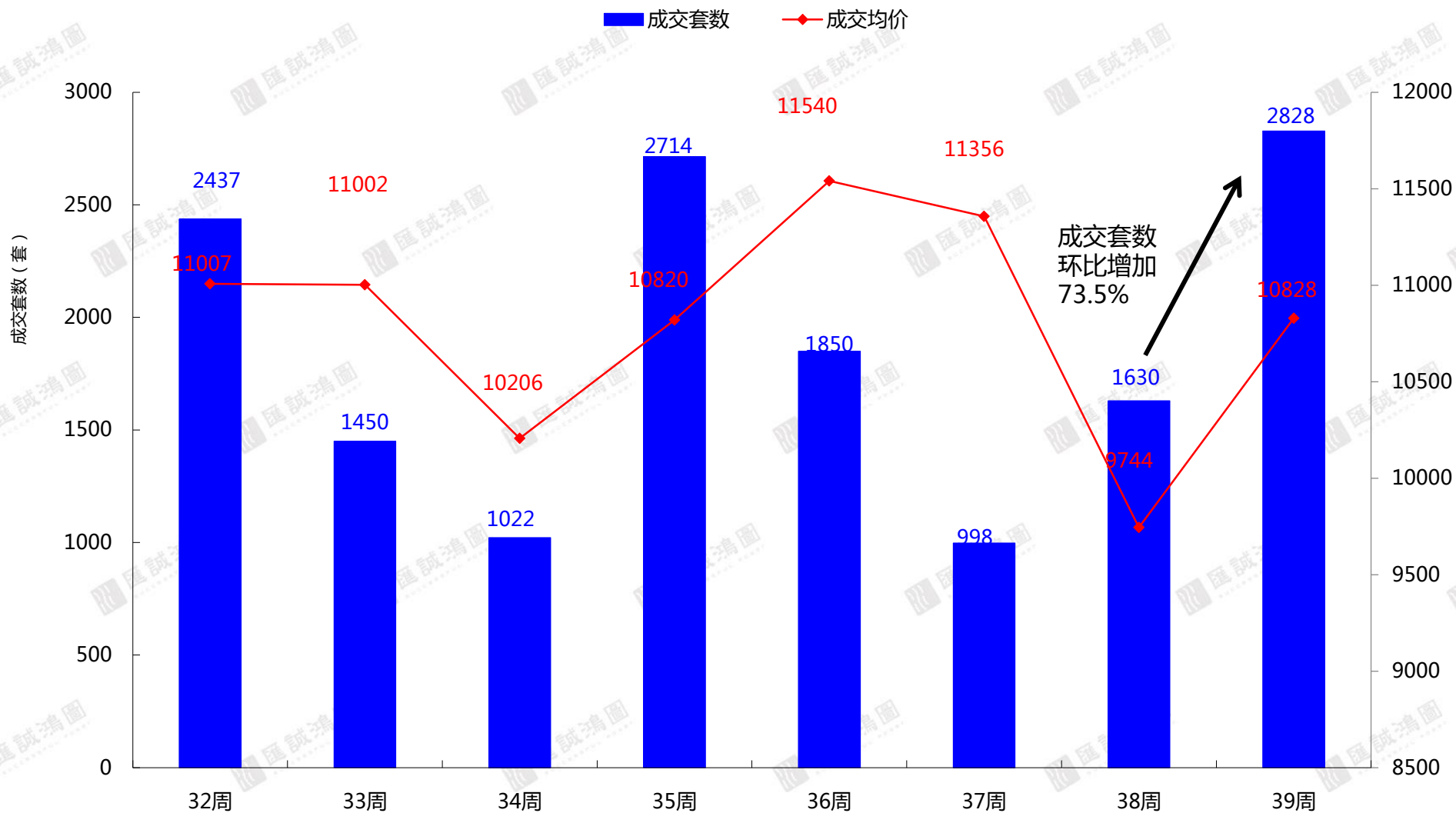
2017年第39周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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	36	288	332	84	122	113	132	1107	15.48%
南海	3	2	899	335	567	453	3	1	2263	31.65%
顺德	253	615	32	296	100	96	130	5	1527	21.35%
三水	0	239	591	327	660	88	0	0	1905	26.64%
高明	0	38	85	48	42	72	0	64	349	4.88%
总计	256	930	1895	1338	1453	831	246	202	7151	100.0%
占比	3.6%	13.0%	26.5%	18.7%	20.3%	11.6%	3.4%	2.8%	100.0%	

住宅成交市场：上周总成交2828套，环比增加1198套，成交面积为28.95万m²，环比增加80.2%，全市均价为10828元/m²

SUCCESSFUL POWER

2017年第39周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：85-95m²面积段占比33.5%

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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	32	82	84	23	37	8	5	271
南海	200	43	463	64	148	64	7	25	1014
顺德	9	47	32	53	15	14	23	6	199
三水	0	64	313	349	294	68	10	12	1110
高明	9	40	57	15	79	31	0	3	234
总计	218	226	947	565	559	214	48	51	2828
占比	7.7%	8.0%	33.5%	20.0%	19.8%	7.6%	1.7%	1.8%	100.0%

成交排行榜：仅两个上榜项目成交套数未破百 顺德缺席双榜

SUCCESSFUL POWER



39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	山水龙盘花园	364	39399.45	7495
2	南海	万科城市之光	340	30681.32	9500
3	三水	富港汇广场	153	14896.63	8352
4	三水	观景豪园	138	14460.08	8230
5	三水	保利中韵花园	113	11821.84	8809
6	三水	钜隆君玺花园	115	10579.15	7409
7	三水	时代百盈达花园	87	10072.01	7747
8	禅城	万科金色里程	105	9330.63	12919
9	高明	欧浦花城	82	8698.03	——
10	高明	雅居蓝湾花园	76	7630.2	5279

39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	山水龙盘花园	364	39399.45	7495
2	南海	万科城市之光	340	30681.32	9500
3	三水	富港汇广场	153	14896.63	8352
4	三水	观景豪园	138	14460.08	8230
5	三水	钜隆君玺花园	115	10579.15	7409
6	三水	保利中韵花园	113	11821.84	8809
7	南海	禾粤尚德居	111	5333.729	6616
8	禅城	万科金色里程	105	9330.63	12919
9	三水	时代百盈达花园	87	10072.01	7747
10	高明	欧浦花城	82	8698.03	——

数据来源：汇诚鸿图数据平台

楼盘活动：上周25盘入市

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	时间	楼盘动作
禅城区	新福港鼎峰	10.1	开放空中园林样板示范区，产品为住宅/酒店式公寓
	融创湖滨世家	10.1	开放122平米样板房，产品122m ²
	碧桂园曼哈顿	10.1/10.5	1号开售楼部，5号开放板房，产品32-63m ²
	保利翡翠公馆	9.29	加推12座，产品138-149m ²
南海区	富力西江十号	10.1	开放销售中心，产品125-178m ²
	和丰颖苑	10.1	开放板房，产品90-140m ²
	翠湖绿洲花园	10.4	加推大户型，产品100-105m ²
	中恒海晖城	9.30	加推52座，产品68-88m ²
	悦珑湖	10.1	加推25座，产品87-139m ²
	合生君景湾	10.1	开放四期板房，产品112-173m ²
	保利紫山国际	9.29/30	开盘，产品71-191m ²
高明区	君御海御	国庆	开板房，产品88-120m ²



区域	项目名称	时间	楼盘动作
顺德区	泰禾佛山院子	10.1	开放板房，产品洋房95-300m ²
	碧桂园凤凰湾	10.6/10.7	6号推“晴澜”组团，7日推“听涛”“右里”产品91-127m ²
	力合阳光城云谷	9.30	加推13座，产品建面90-124m ²
	中海新城公馆	10.1	开放销售中心，产品99-143m ²
	世博汇	10.1	开卖商铺，产品19-180m ²
	顺德乐汇公馆	10.1	开放销售中心，产品公寓25-46m ²
	中海万锦公馆	10.1	开放销售中心，产品99-141m ²
三水区	雅居乐融创三江府	9.29/10.1	29号开发布会，1号开销售中心，产品95-125m ²
	中昂翠屿湖	10.1	开放销售中心及板房，产品92/106m ²
	恒大郦湖城	9.30	加推新品，产品95-123m ²
	鸿安御花园	9.30	加推8座新品，产品92-144m ²

开盘快讯—融创望江府

SUCCESSFUL POWER



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12座，分107/126/160m ² ，2梯4户，33层，共128套。
开盘时间	2017年9月28日9点
开卖方式	集中开盘,4成首付。
开盘地点	销售中心
推售详情	开盘均价：13300元/m ² （毛坯） 12座（毛坯）：合计128套，33层，均价 元/m ² 。 01户型：建筑面积107.43 m ² ，均价13853元/m ² ，三房，共32套； 02户型：建筑面积107.43m ² ，均价13547元/m ² ，三房，共32套； 03户型：建筑面积160.41m ² ，均价12527元/m ² ，四房，共32套； 04户型：建筑面积126.65m ² ，均价13598元/m ² ，三房，共32套；
折扣优惠	无
销售率	均价13300元/m ² ，开盘到场200台客户，认购115套，消化率为90%，剩余面积以160方为主。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

开盘快讯—时代水岸

SUCCESSFUL POWER

项目名称	时代水岸
发展商	时代地产
代理商	自销
项目位置	金沙洲海北大道南
类型/规模	占地17.6万平方米，建面88.5万平方米，共6072户
推售套数、户型	推售2期6座的01、02、03、04、05、06、07、08单元；50层高；四梯八户；带装修；面积为95、115、140方；总推售套数392套；
开盘时间	2017年9月29日早上9点
开卖方式	自然加推
开盘地点	时代水岸销售中心
推售详情	6座整体成交均价24500元/m ² ，其中装修5000元/m ² 01单位（东南），140m ² ，4房2厅2卫，共49套，成交均价约24000元/m ² 02单位（东南），140m ² ，4房2厅2卫，共49套，成交均价约24000元/m ² 03单位（西南），140m ² ，4房2厅2卫，共49套，成交均价约25500元/m ² 04单位（西南），140m ² ，4房2厅2卫，共49套，成交均价约25500元/m ² 05单位（西北），95m ² ，3房2厅2卫，共49套，成交均价约24500元/m ² 06单位（西北），95m ² ，3房2厅2卫，共49套，成交均价约24000元/m ² 07单位（东北），112m ² ，3房2厅2卫，共49套，成交均价约23500元/m ² 08单位（东北），112m ² ，3房2厅2卫，共49套，成交均价约23500元/m ²
销售率	截至加推当天23：00，共销控约110套，销售率28%。
备注	01/02/03/04/05/06单元5成首付，07/08单元3成首付捆绑2.5成车位首付。采用一二手联动，二手商为吉雷，链接和房博士。 <small>【数据来源：汇诚鸿数据平台】</small>

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	7/8/9/10座634-725m ² 联排别墅，共计35套
开盘时间	2017年9月24日（内部消化） 2017年9月28日（正式对外销售）
开卖方式	先内部预留消化，后对外销售
开盘地点	泰禾佛山院子售楼部
均价 (折后)	本次推售为取得预售7/8/9/10座634-725m ² 联排别墅，共计35套： 7座01-05号，面积642m ² （01号），642m ² （02-04号），725m ² （05号），毛坯均价16432元/m ² ，占比14%； 8座01-10号，面积634m ² （01-08号），722m ² （09-10号），毛坯均价16873元/m ² ，占比29%； 9座01-10号，面积634m ² （01-08号），722m ² （09-10号），毛坯均价16951元/m ² ，占比29%； 10座01-10号，面积634m ² （01-08号），722m ² （09-10号），毛坯均价16873元/m ² ，占比29%；
销售率	去化35套，去化率100%。（截止到9月29日）
付款方式	采用双合同，装修合同为约400万的园林装修（需一次性付款）；一次性付款可即时成交，按揭则收取300万定金
客户构成	前期别墅验资100万，以顺德乐从与禅城为主，约50%，30%桂城客户，20%来自佛山其余区域

开盘快讯—保利翡翠公馆

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



项目名称	保利翡翠公馆
发展商	保利华南实业有限公司
代理商	佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司、保利地产投资顾问有限公司
项目位置	佛山市禅城区科海路与禅港路交汇处
类型/规模	占地113481平方米，建筑面积340444平方米
推售套数、户型	推12座，1层架空，2梯3户，30层138/142/169m ² ，共87套。
开盘时间	2017年9月29日晚上7点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	销售中心
推售详情	开盘均价16300元/m ² 12座（精装）：合计87套，30层。 01户型（5房）：建筑面积142.53m ² ，均价15862元/m ² ，价格范围15269-16019元/m ² ； 02户型（5房）：建筑面积169.37m ² ，均价16022元/m ² ，价格范围15429-16179元/m ² ； 03户型（4房）：建筑面积138.15m ² ，均价17092元/m ² ，价格范围16499-17249元/m ² ；
折扣优惠	装修价格3300元/m ²
销售率	共推出87套，销售14套，去化率16.1%

开盘快讯—泷景花园

SUCCESSFUL POWER

项目名称	泷景花园
发展商	佛山市新锋房地产开发有限公司
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9座，楼高32层，2梯5户，总推货量155套。
开盘时间	2017年9月30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)	9座，总货量155套，整体均价17800元/m ² （带装），其中装修款4000元/m ² 01户型108.83m ² （向东）共31套 02户型102.85m ² （向南）共31套 03户型132.37m ² （向西）共31套 04户型89.7m ² （向北）共31套 05户型89.81m ² （向北）共31套
销售率	去化150套，去化率96%。
付款方式	双合同，其中装修款为4000元/m ² ，首付（毛坯+装修）3成。装修款可以延迟分3次交，分21个月：①2017年9月30日交30%；②2018年9月30日交30%；③2019年6月20日交40%。无名额无社保客户（广州）可以延期13个月签约
客户构成	禅桂客户约占52%，广州客户占42%，其他区域占6%

【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：除顺德成交套数下降外，其余四区成交均有上升，其中禅城成交上升幅度最大

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	271	220	431.4%	2.88	355.7%	12921	4.4%
南海	1014	303	42.6%	9.62	62.8%	13505	42.0%
顺德	199	-211	-51.5%	2.05	-53.5%	12043	-2.2%
三水	1110	782	238.4%	11.92	217.0%	8336	3.4%
高明	234	104	80.0%	2.47	83.4%	8970	54.4%
全市	2828	1198	73.5%	28.95	80.2%	10828	11.1%

区域供应市场-禅城区：95-110m²面积段供应占比29.99%

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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
泮景花园	10座,11座	0	0	124	124	0	62	0	0	310
保利翠雅花园	十二座	0	0	0	0	0	58	29	0	87
绿岛映月湾花园	二十九座,十四座,十三座,十二座,十一座,十五座,十六座,十七座,三十座,十座	0	0	0	0	0	0	0	10	10
龙湾华府	三座	0	0	2	91	31	0	0	0	124
绿岛湖金茂花园	2区八座、十一座、十七座,十三座,十五座,七座,十六座,十座,十四座,九座,十二座,十八座、2区三十八座、四十座、三十七座、三十九座、1区五座,四座,三座	0	0	0	52	0	2	52	122	228
望江府	12座	0	0	0	64	32	0	32	0	128
合计		0	36	288	332	84	122	113	132	1107
占比		0%	3.25%	26.02%	29.99%	7.59%	11.02%	10.21%	11.92%	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

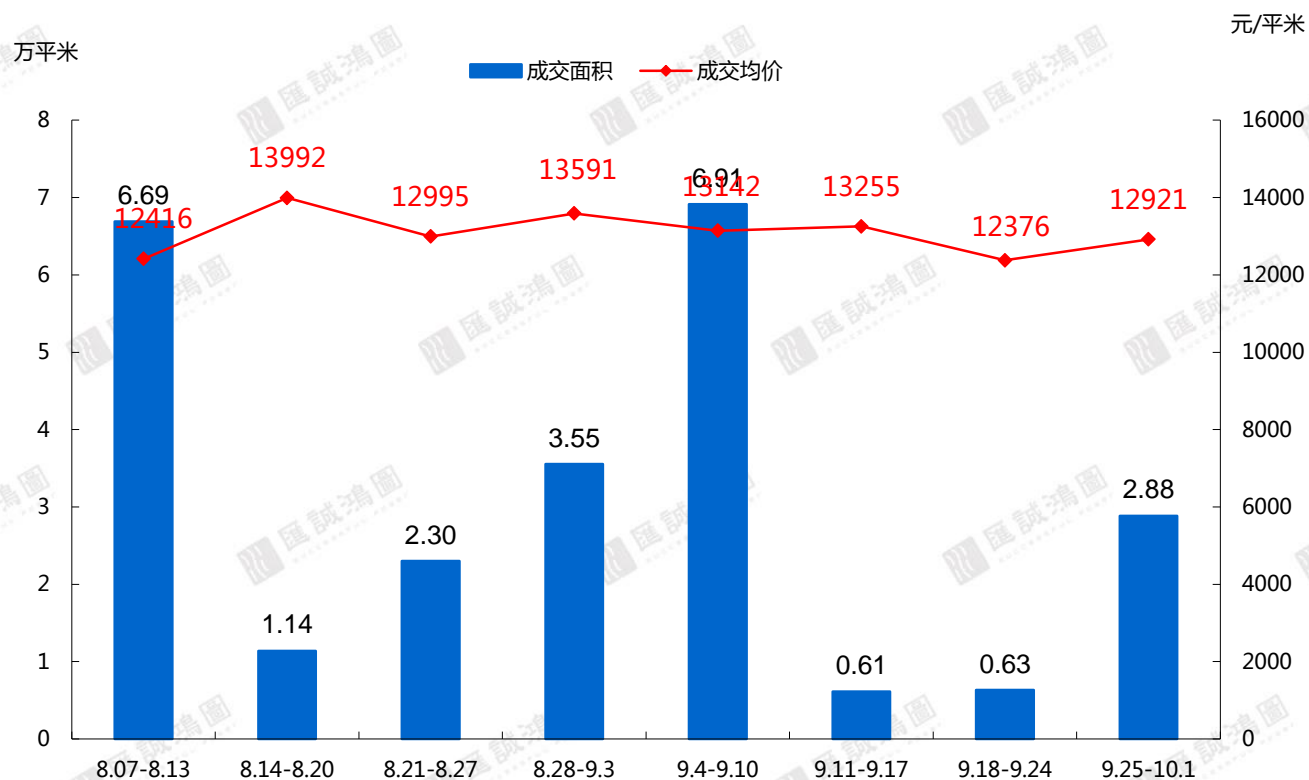
区域成交市场-禅城区：上周成交271套住宅，环比增加431.4%

SUCCESSFUL POWER



- 上周，禅城区成交271套住宅，环比增加220套，成交面积为2.88万平方米，面积环比增加355.7%，均价12921元/m²；成交套数排行前三的楼盘分别为：万科金色里程成交105套，均价12919元/m²；泮景花园成交27套，均价13369元/m²；龙光玖珑湾成交22套，均价13035元/m²。第39周禅城成交套数TOP10

2017年第39周禅城区近期成交走势



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	105	9330.63	12919
2	泮景花园	27	2754	13369
3	龙光玖珑湾	22	2562	13035
4	融创望江府	21	2462	12739
5	中海凤华熙岸花园	18	2166	12509
6	绿岛湖壹号	16	2282.44	13208
7	合盈家园	11	979.55	13021
8	万科广场	11	1352.5	—
9	绿地璀璨家园	10	1260.88	13596
10	保利翠雅花园	7	816.85	12707

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

禅城区-成交面积段：85-110m²面积段占比61.3%

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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	32	82	84	23	37	8	5	271
占比	0.0%	11.8%	30.3%	31.0%	8.5%	13.7%	3.0%	1.8%	100.0%

区域供应市场-南海区：85-95m²面积段供应占比39.73%

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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
金色诚悦花园	2座	0	0	185	0	37	0	0	0	222
丹灶碧桂园	12号楼	0	0	0	0	31	62	0	0	93
中铁建水岸花园	1座	0	0	0	0	31	60	0	0	91
融御花园	9座	0	0	90	0	90	0	0	0	180
时代水岸尚苑	06座、19座商铺	0	0	0	94	94	188	0	0	376
名汇浩湖湾花园	14座楼	0	0	0	23	12	12	0	0	47
上林观湖苑	6栋2座,6栋1座	0	0	33	134	98	34	0	0	299
珠水豪庭	1栋,9栋,2栋,8栋	3	2	199	1	135	97	3	1	441
熹云水岸花园	2座	0	0	64	64	0	0	0	0	128
合计		3	2	899	335	567	453	3	1	2263
占比		0.13%	0.09%	39.73%	14.80%	25.06%	20.02%	0.13%	0.04%	100%



区域成交市场-南海区：上周成交1014套单位，环比增加303套

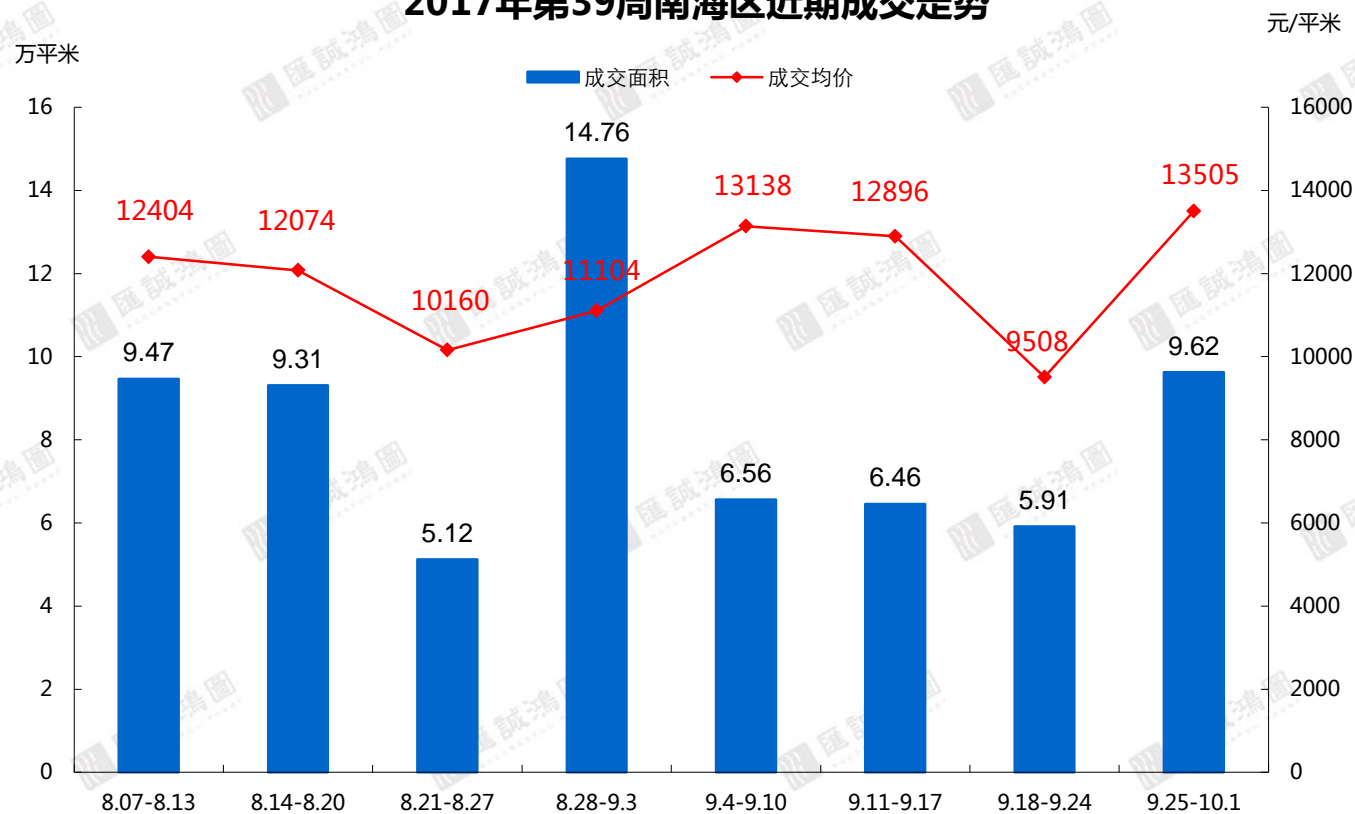
■ 上周，南海区住宅成交1014套，较前周增加303套，成交面积为9.62万平米，环比增加62.8%，均价为13505元/m²；成交套数排行前三的楼盘分别为：万科城市之光成交340套，均价为9500元/m²；禾粤尚德居成交111套，均价6616元/m²；嘉信城市花园成交75套，均价5932元/m²。

第39周南海成交套数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	340	30681.32	9500
2	禾粤尚德居	111	5333.729	6616
3	盈信城市花园	75	3597.3	5932
4	万科金色城市	37	3722.5	23863
5	珠水豪庭	36	4034.78	26107
6	桂丹颐景园	33	1504.915	10095
7	恒大御湖湾花园	31	3910.2	8816
8	丹灶碧桂园	26	2899.28	8319
9	金域缙香花园	22	2152.37	21358
10	越秀星汇云锦广场	21	1815.28	22227

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第39周南海区近期成交走势



南海区-成交面积段：85-95m²面积段占比45.7%

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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	200	43	463	64	148	64	7	25	1014
占比	19.7%	4.2%	45.7%	6.3%	14.6%	6.3%	0.7%	2.5%	100.0%

区域供应市场-顺德区：65-85m²面积段占比40.28% 美的领贤公馆首拿证



2017年第39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
美的领贤公馆	1-3座、13座	252	318	0	0	0	0	0	0	570
云谷广场	A13座	0	48	0	48	0	0	0	0	96
顺德恒大御苑	3、5栋	0	0	32	96	0	0	0	0	128
龙江碧桂园华府	24、25座	0	0	0	0	0	0	92	0	92
凯蓝滨江时光园	5座	1	135	0	0	0	0	0	0	136
伦敦碧桂园珑湾苑	5、6、11座	0	114	0	114	62	62	0	0	352
佛山奥园	佛奥湾9号楼	0	0	0	38	38	34	38	5	153
合计		253	615	32	296	100	96	130	5	1527
占比		16.57%	40.28%	2.10%	19.38%	6.55%	6.29%	8.51%	0.33%	100%

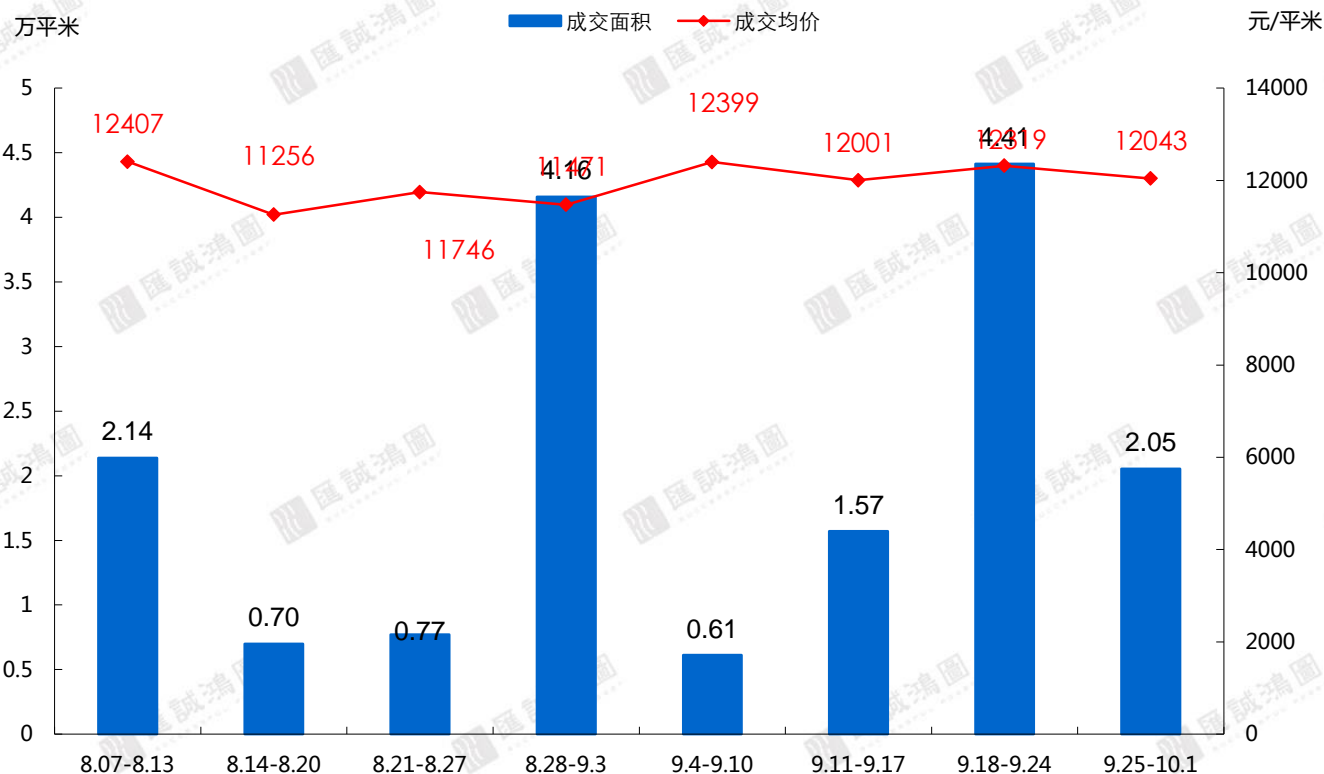
区域成交市场-顺德区：上周成交199套，成交面积环比减少53.5%

SUCCESSFUL POWER



- 上周，顺德区住宅成交199套，环比减少211套；成交面积为2.05万平方米，环比减少53.5%，均价为12043元/m²；成交套数排行前三的楼盘分别是：碧桂龙悦府成交64套，均价11998元/m²；龙江碧桂园华府成交64套，均价13125元/m²；均安尚苑成交24套，均价11719元/m²。

2017年第39周顺德区近期成交走势



2017年第39周顺德成交套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	碧桂龙悦府	64	5306	11998
2	龙江碧桂园华府	64	7566	13125
3	均安尚苑	24	2159	11719
4	星际半岛花园	12	1639	9538
5	新境界花园	6	252	12469

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

顺德区-成交面积段：95-110m²面积段占比26.6%

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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	9	47	32	53	15	14	23	6	199
占比	4.5%	23.6%	16.1%	26.6%	7.5%	7.0%	11.6%	3.0%	100.0%



区域供应市场-三水区：110-130m²面积段供应占比34.65% 时代百盈达花园供应1048套单位

2017年第39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
富港汇广场	3座, 2座	0	48	80	50	70	0	0	0	248
岭南澳苑	11座	0	7	79	45	0	0	0	0	131
时代百盈达花园	2座,3座,7座,4座,14座,5座	0	184	432	0	370	62	0	0	1048
旭辉华祥花园	2#,11#,10#,9#,3#	0	0	0	0	104	26	0	0	130
恒大梓林花园	20座,33座	0	0	0	232	116	0	0	0	348
合计		0	239	591	327	660	88	0	0	1905
占比		0%	12.55%	31.02%	17.17%	34.65%	4.62%	0%	0.00%	100%



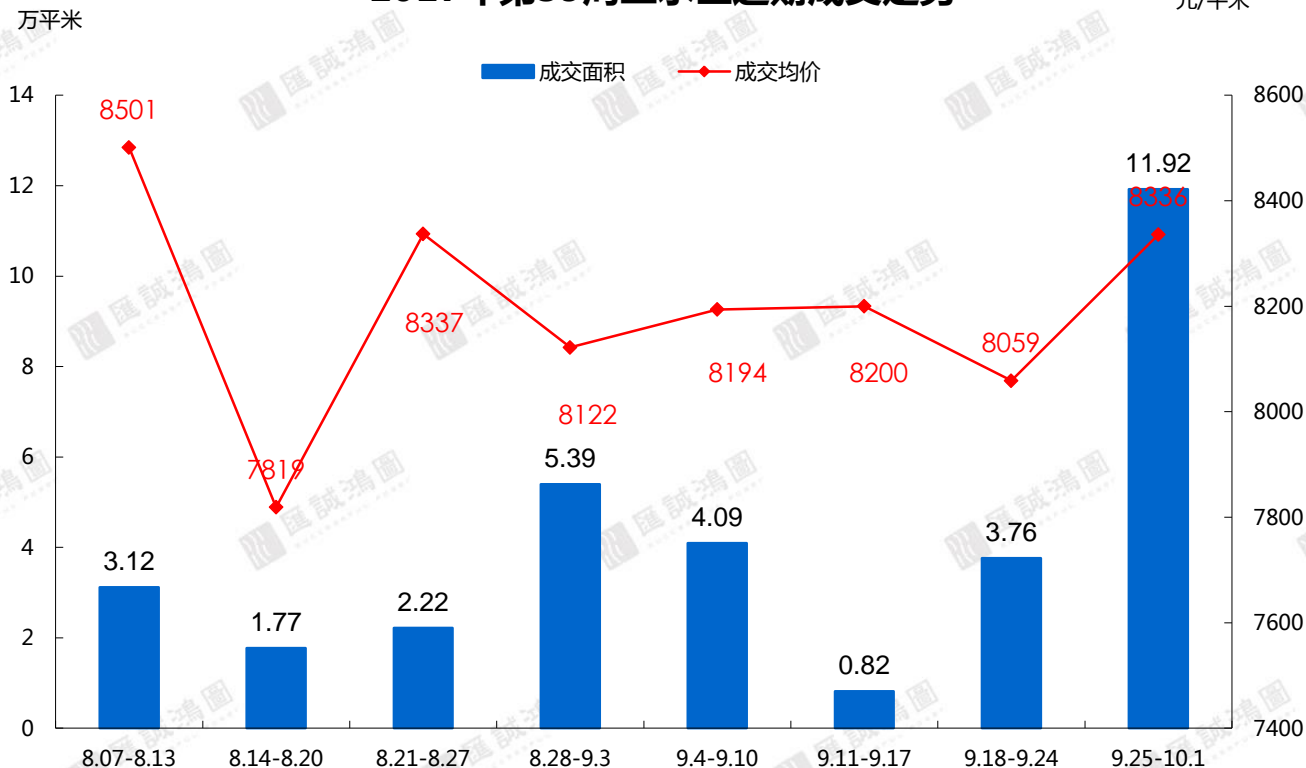
区域成交市场-三水区：上周成交1110套住宅，成家面积为11.92万m²

SUCCESSFUL POWER

■ 上周，三水区住宅成交1110套，较前周增加782套，成交面积为11.92万平米，环比增加217%，均价为8336元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：山水龙盘花园成交364套，均价为7495元/m²；富港汇广场成交153套，均价8352元/m²；观景豪园成交138套，均价8230元/m²。

第39周三水成交套数TOP10

2017年第39周三水区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	山水龙盘花园	364	39399.45	7495
2	富港汇广场	153	14896.63	8352
3	观景豪园	138	14460.08	8230
4	钜隆君玺花园	115	10579.15	7409
5	保利中韵花园	113	11821.84	8809
6	时代百盈达花园	87	10072.01	7747
7	鸿安花园	54	5672.85	#N/A
8	南山侨苑	14	1495.49	2382
9	南景湾花园	12	1379.68	6698
10	三水万达广场	11	1074.39	12677

数据来源：汇城鸿图数据平台

三水区-成交面积段：85-130m²面积段成交占比超八成

SUCCESSFUL POWER



2017年第39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	0	64	313	349	294	68	10	12	1110
占比	0.0%	5.8%	28.2%	31.4%	26.5%	6.1%	0.9%	1.1%	100.0%

区域供应市场-高明区：85-95m²面积段供应占比24.36%

SUCCESSFUL POWER



2017年第39周高明一手房住宅供应明细表

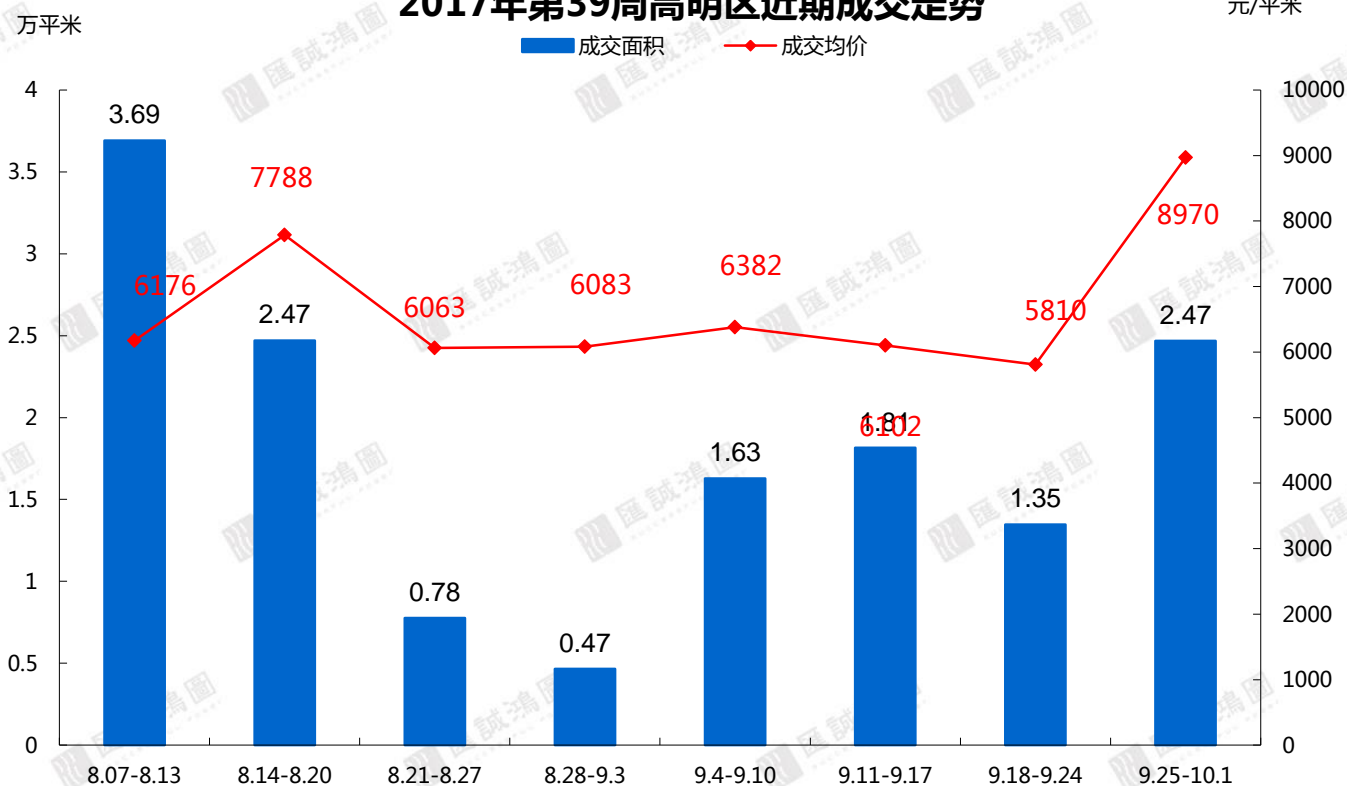
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
富隆湾家园	2座	0	0	84	30	2	0	0	0	116
江滨香格里拉花园	62套别墅	0	0	0	0	0	0	0	62	62
瑞日天下花园	5、6座	0	38	1	18	0	72	0	2	131
万科美的西江悦花园	14座,13座	0	0	0	0	40	0	0	0	40
合计		0	38	85	48	42	72	0	64	349
占比		0%	10.89%	24.36%	13.75%	12.03%	20.63%	0%	18.34%	100%



区域成交市场-高明区：上周成交234套，成交面积为2.47万m²

- 上周，高明区住宅成交234套，较前周增加104套；成交面积为2.47万平米，环比增加83.4%；均价8970元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：欧浦花城成交82套；雅居蓝湾花园成交76套，均价5279元/m²；沧江水岸花园成交15套，均价5353元/m²。

2017年第39周高明区近期成交走势



第39周高明成交套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	欧浦花城	82	8698.03	—
2	雅居蓝湾花园	76	7630.2	5279
3	沧江水岸花园	15	1460.04	5353
4	高明优悦城邦商住小区	11	998.03	6039
5	瑞日天下花园	10	1328.45	—

高明区-成交面积段：110-130m²面积段成交占比33.8%

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



2017年第39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	9	40	57	15	79	31	0	3	234
占比	3.8%	17.1%	24.4%	6.4%	33.8%	13.2%	0.0%	1.3%	100.0%

第39周市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第39周，佛山外来开发商新增一员，中交掷金30.6亿布局顺德乐从，在各种规划利好的综合影响下，更多开发商认可佛山未来的发展，力求在此占据一席之地；

第39周，全市住宅供应量出现井喷，共计逾7千套住宅单位获批入市；住宅签约量持续回暖，均价重回万元；纵观上周佛山房地产市场，为迎接接下来的十一黄金周而推出如此大的供货量，相信开发商压力不小，但金九已逝，银十可观。

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