



# 佛山市房地产市场周报

## 第37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37周市场概述

SUCCESSFUL POWER

### ◆ 土地市场：偏远镇街地块成主角，成交楼面价偏低

第37周，土地成交市场有3宗重点土地成交，其中恒大进驻三水最北端南山，三次落子佛山；而在供应方面，顺德成土地供应大户，共供应9宗地块；

### ◆ 住宅市场：住宅成交市场整体呈现量价齐跌

第37周，供应量持续攀升，顺德成供应主力；

第37周，全市一手住宅成交市场网签依然遇冷；

第37周，排行榜中仅南海两盘成交破百。



# 一、市场资讯



## ◆ 8月份佛山CPI同比上涨2.3%

8月份佛山居民消费价格（CPI）同比上涨2.3%，环比上涨0.1%。

从同比看，8月份，佛山居民消费价格总水平上涨2.3%。其中，食品烟酒价格下降0.4%，非食品烟酒价格上涨3.6%；消费品价格上涨1.1%，服务价格上涨4.5%。食品烟酒价格中，鲜菜价格上涨10.5%，蛋类价格上涨5.2%，水产品价格上涨7.9%，粮食价格上涨1.2%，畜肉类价格下降7.2%。受公立医院改革、液化石油气价格上涨和服装价格上涨等因素影响，8月份佛山医疗类、居住类、衣着类价格同比上涨明显，三者对总指数的贡献率达88.8%。

从环比看，8月份，佛山食品烟酒价格下降0.3%，非食品烟酒价格上涨0.2%；消费品价格上涨0.3%，服务价格下降0.2%。医疗保健、生活用品和服务、其他用品和服务、居住价格分别上涨0.8%、0.4%、0.4%、0.3%，交通和通讯价格下降0.1%，教育文化和娱乐、衣着价格与上月持平。



## ◆ 顺德国土局：9671元/m<sup>2</sup>以上商品住宅需轮候网签

9月13日，顺德区国土城建和水利局回应表示，顺德区是在上级的统一部署下落实房价调控措施的，限制网签是房价调控措施之一，目的在于遏制我区房价过快上涨，减少高房价对老百姓生活的影响。对高价楼盘逐步放开网签的工作，我区必须严格执行上级的统一部署和要求，目前上级要求我区房价调控目标为按建筑面积计算每平方米不高于9671元，即销售单价高于9671元/平方米的商品住宅均需轮候网签，且只有在全区商品住宅销售均价低于9671元/平方米时，我们才可根据具体的单元房号及具体的销售价格，适当放开某个单元的网签。







## ◆西安楼市调控升级：本市户籍限购两套

9月15日，西安市人民政府发布关于进一步稳定住房市场发展有关问题的通知，通知要求，在新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区行政管理区域及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区、沣东新城等开发区规划区域范围内，暂停向已拥有2套及以上住房(含新建商品房和二手住房)的本市户籍居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女)、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭售房;在上述区域范围内无住房且能够提供2年以上(含2年)人上所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭可购买1套住房。经批准引进的各类人才购买自用住房的，不受限购政策限制。

在住房公积金购房贷款申请额度方面，通知表示，将缴存职工家庭申请住房公积金购房贷款的最高额度由75万调整为65万;将最低缴存时限由连续足额缴存6个月以上调整为连续足额缴存1年以上，并停止办理试行的商转公贷款业务。

## 西安市人民政府文件

市政发〔2017〕51号

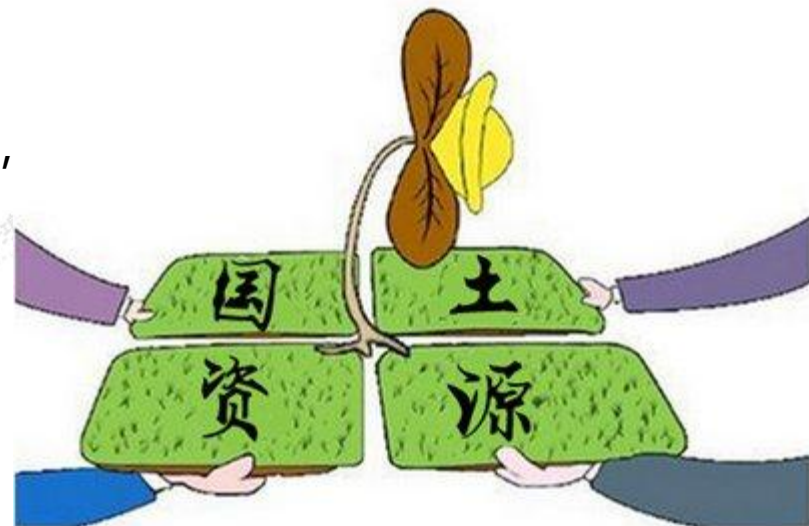
西安市人民政府关于进一步  
稳定住房市场发展有关问题的通知



## ◆ 禅城调整供地方案 到2020年建设用地不超过12403公顷

禅城区国土城建和水务局发布了《佛山市禅城区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》（下称方案）的批后公告，公告显示，方案已经省国土资源厅批准。根据方案，到2020年，禅城区耕地保有量不低于500公顷，基本农田保护面积不低于427公顷，建设用地总规模控制在12403公顷以内。

据了解，此次规划调整完善主要是为了适应禅城区经济发展新常态，立足于中长期发展的需要，统筹安排生产、生活、生态用地，保障经济社会发展特别是交通基础设施建设、新型城镇化、区域协调发展和产业转型升级等战略部署的用地需求，强化土地用途管制，优化土地利用空间布局，坚持最严格的耕地保护制度，合理调整耕地和基本农田布局，切实维护规划的严肃性和可操作性。





## ◆三水乐平地块重新挂牌!原出让条件不变 将于10月19日开拍

9月18日,三水乐平镇新城6.58万m<sup>2</sup>地块再次挂牌,地块起拍价5.73亿,并设有最高限价8.58亿,将以“竞地价、竞配建”的形式于10月19日15时进行网拍。

该地块曾于9月13日进行网拍,根据当日网上报价系统显示的结果,金地地产最终以85800万+85800m<sup>2</sup>的配建夺得该地块。但由于竞拍价格与配建面积数字一致,结果一出便很快受到了业内的质疑,金地方面也表示该结果为“系统出错”。

对此,三水官方第一时间撤销了成交公告并于13日晚间在佛山市公共资源交易网上发布《关于暂停TD2017(SS)WG0025地块网上挂牌出让活动的公告》,并指出此次地块挂牌出让活动出现异常,具体原因尚在调查,将暂停该地块的网上挂牌出让活动。时隔三日,三水国土局再次发文,表示此次土拍结果系技术误判,确认本次交易结果无效并决定终止该地块的网上挂牌出让活动,而竞买申请人缴纳的竞买保证金,也将按相关规定退回。

### 关于终止TD2017(SS)WG0025地块网上挂牌出让活动的公告

接委托方通知:经调查认定,交易编号为TD2017(SS)WG0025的佛山市三水区乐平镇新城C区14号的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动,在2017年9月13日的网上交易过程中出现的最高报价85800万元+配建85800平方米是由网上交易系统技术误判产生的。

根据区政府协调会议纪要和《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市国有建设用地使用权和矿业权网上交易规则(试行)的通知》(佛府办[2014]50号)有关规定,现确认本次交易结果无效并决定终止该地块的网上挂牌出让活动。

竞买申请人缴纳的竞买保证金,我中心将按照本地块《佛山市三水区国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》的规定退回。





## ◆万科再下一城！收购南海现代城项目改名“壹都荟”

近日，佛山万科官方微信号公布：2017年8月15日，佛山万科通过股权收购的方式成功获取佛山市南海现代城项目，并正式命名为“壹都荟”。据了解，这是万科年内在佛山通过拿地/收购方式取得的第三个项目。该项目属于都市产业用地（商办产品），地块占地1.40万方，容积率4.5，计容建面6.30万方。

项目位于佛山市南海区桂城街道佛平路北侧，佛山一环佛平路出口东侧，临近广东省金融高新区C区，区位优势明显。项目距离在建有轨电车佛山一环站约100米，可换乘至广佛线礮岗站，周边客户认知度高，城市配套完善且不断升级。

万科壹都荟是继万科金域中央、南海万科广场、万科金色领域等项目之后万科集团于佛山南海地区又一力作。项目位于南海，佛山一环佛平路出口东侧，地铁站礮岗附近，通往广州、佛山各区都十分的方便，是广佛同城的又一结晶。项目汇集了魔方公寓、商业金街等，配有生活、娱乐、体育类配套，力求打造城市重心的宜居宜商小区。





## 二、土地市场

# 土地供应市场：上周有10宗地块出让，其中一宗为商住地，占地面积合计4.34万m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER

## 2017年第37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)
高明	杨和	2017/9/12	TD2017(GM)WG0033	高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	4.34	13.01	2017/10/13	24712
顺德	勒流	2017/9/13	TD2017(SD)WG0035	顺德区勒流街道中部产业园N-LL-02-04-B-10之一地块	工业	5.34	16.01	2017/10/13	4002
顺德	勒流	2017/9/13	TD2017(SD)WG0033	顺德区勒流街道中部产业园N-LL-02-04-B-10之二地块	工业	4.00	12.00	2017/10/13	4500
顺德	顺德	2017/9/13	TD2017(SD)WG0032	顺德区顺德西部生态产业新区中小企业园STYⅢ-D-01b-13地块	工业	2.67	8.55	2017/10/13	3309
顺德	勒流	2017/9/13	TD2017(SD)WG0034	顺德区勒流街道富安工业区D-XB-03-02-06-08号地块	工业	3.72	11.17	2017/10/13	4467
顺德	杏坛	2017/9/15	TD2017(SD)WG0036	顺德区杏坛镇顺德高新区西部启动区D-XB-10-03-A-04-1地块	工业	7.30	21.91	2017/10/16	7669
顺德	杏坛	2017/9/15	TD2017(SD)WG0037	顺德区杏坛镇顺德高新区西部启动区顺盈路地块	工业	22.04	66.11	2017/10/16	21486
顺德	乐从	2017/9/15	TD2017(SD)WG0038	顺德区乐从创智城片区东乐路以南、创智路以东地块	商务金融	6.26	25.65	2017/10/16	38434
顺德	乐从	2017/9/15	TD2017(SD)WG0039	顺德区乐从创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地块	商务金融	5.55	15.52	2017/10/16	25595
顺德	北滘	2017/9/16	TD2017(SD)WG0040	顺德区北滘镇僚莘路以东、银桂路以北地块	工业	11.40	34.21	2017/10/17	6840



## 2017年第37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
南海	大沥	TD2017(NH) XG0004	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	5.14	25.68	38567	宝力慧谷	1502	—	—	2017/9/11
高明	荷城	TD2017(GM) WG0029	高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	2.33	5.82	18800	龙光地产	3231	—	—	2017/9/13
三水	南山	TD2017 (SS) WG0026	三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	4.54	11.35	20430	佛山市南海南力房地产开发有限公司	1864	0.39	—	2017/9/14



# 周成交重点土地（一）

## 南海大沥TD2017(NH)XG0004号地块

**成交时间：2017.9.11**

地块性质：商服

占地面积：5.14万平方米

容积率：5

建筑面积：25.68万平方米

出让底价：38528万元

**成交总价：38567万元**

**溢价率：0.1%**

**楼面地价：1502元/平方米**

**竞得者：广东广佛慧谷产业园发展有限公司**

地块位置：南海区大沥镇盐步广佛新  
干线与联河路交汇地段





# 周成交重点土地（一）

**周边配套：**宗地附近村落及厂区较多，还有大规模的批发中心，整个片区商业、制造业氛围浓厚。

**交通情况：**从地块出发，沿着联河路南行，通过联河大桥，便到金融高新区，仅需3.3公里，在地块中也可以远眺高新区的天际线。

**竞得方要求：**鉴于地块位于南海区“全球创客小镇”范围内，是产业升级和新型城镇化改造的示范区，因此政府设定了一些产业项目要求，竞得方须1年内、5年内须引进相应产业及公司，6年内宗地企业在大沥经营纳税累计超3亿等，若不能如期完成，则须支付额度不等的赔偿。





# 周成交重点土地（二）

SUCCESSFUL POWER

## 高明荷城TD2017(GM)WG0029号地块

**成交时间：2017.9.13**

地块性质：商住

占地面积：2.33万平方米

容积率：2.5

建筑面积：5.82万平方米

出让底价：9950万元

**成交总价：18800万元**

**溢价率：88.9%**

**楼面地价：3231元/平方米**

**竞得者：深圳龙光房地产有限公司**

地块位置：高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南



# 周成交重点土地（二）

**周边配套：**地块周边学校资源众多，有富湾中学、富湾小学、六湾中学、广东职业技术学院、高明职业技术学校等。附近有江湾市场、诺瓦克酒店、江湾医院等，可以满足基本的生活所需。

**交通情况：**出让地块地处高明区北部，北接肇庆金利，东与三水白坭隔江相望，南面距离西江新城约10公里，距离高明区政府行车距离约15公里。

**周边楼盘：**地块周边一带以自建房为主，同时也有少量商品房。誉憬湾一手房在售均价约6500元/m<sup>2</sup>左右，尚湖明苑和金富雅苑二手房均价约5000-5800元/m<sup>2</sup>左右。





# 周成交重点土地（三）

## 三水南山TD2017（SS）WG0026号地块

**成交时间：2017.9.14**

地块性质：商住

占地面积：4.54万平方米

容积率：2.5

建筑面积：11.35万平方米

出让底价：13620万元

**成交总价：20430万元**

**溢价率：50%**

**竞配面积：3900平方米**

**楼面地价：1864元/平方米（不计算建安成本）**

**竞得者：佛山市南海南力房地产开发有限公司**

**（隶属恒大地产）**

地块位置：三水区南山镇漫江大道以东、乐华

高管以南





# 周成交重点土地（三）

SUCCESSFUL POWER



**周边配套：** 出让的地块邻近南山镇政府，东向为漫江、大坑山森林公园、南丹山风景区等旅游资源，1.5公里范围内南山实验小学、径口小学、同方径口医院等教育医疗资源以及凰侨山庄、林苑酒店、富民达商业城、径口客运站等生活配套。

**交通情况：** 地块西侧规划南山大道经过，该道路全程7.9公里，是三水区规划公路网主骨架“五纵九横一环”中的纵一公路干线，总投资3.01亿元，2015年5月开工建设，截至今年8月已完成工程量65%，预计元旦前全面通车。

**周边楼盘：** 目前区域仅萌茵花园、华侨新村等楼盘，暂无在售项目，附近多以化工、金属回收、科技工业园等公司为主。

**区域状况：** 南山镇位于佛山市三水区北端，与肇庆市的四会市、清远市的清新县接壤，总面积为115.62平方公里，生态环境优美，自然资源丰富，于2011年荣获“中国绿色名镇”光荣称号，目前正在积极实施大健康产业和富硒特色小镇双轮驱动发展战略。





# 三、住宅整体市场





# 供应市场：上周共有20个项目新出29个预售证；其中住宅类型的有25个，共计3077套。

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		写字楼/商铺	
					套数	面积	套数	面积
9月12日	瀚蓝广场	南海	商业楼,办公楼	写字楼			64	34971.42
9月12日	观心山居	南海	1-3号楼	商铺			49	2705.69
9月12日	融御花园	南海	6座	住宅/商铺	124	12572.36	25	1646.31
9月15日	悦珑水岸花园	南海	24座	住宅/商铺	63	7787.28	13	806.62
9月15日	悦珑水岸花园	南海	17座	住宅	123	15347.28		
9月15日	悦珑水岸花园	南海	25座	住宅/商铺	63	7375.22	13	927.51
9月15日	大正小成广场	南海	4座	写字楼			66	7782.14



# 供应市场：顺德区有7个项目推出10个住宅预售证，共计1258套单位

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12日	泰禾佛山院子	顺德	7、8、9、10座	住宅	35	18521.27		
9月12日	佛奥凯茵苑	顺德	1号楼	住宅	97	9036.89		
9月14日	康格斯花园	顺德	三期14座	住宅	107	9307.61		
9月14日	佳兆业金域花园	顺德	28座	住宅/商铺	92	7312.85	6	974.24
9月14日	佳兆业金域花园	顺德	29座	住宅/商铺	94	7598.01	7	985.08
9月15日	伦敦碧桂园御府	顺德	1、2、6、7、10、11座	住宅/商铺	447	41177.19	44	2063.22
9月15日	天鹅湖花园	顺德	J131-J134、J331-J334、21座	住宅	16	3137.82		
9月15日	天鹅湖花园	顺德	J119-J130、J319-J330	住宅	24	5319.76		
9月15日	容桂碧桂右里苑	顺德	14座	住宅	174	13943.38		
9月15日	容桂碧桂右里苑	顺德	15座	住宅	172	13789.16		

# 供应市场：其余三区均有住宅预售推出，其中禅城推出1个，高明推出5个，三水推出2个

SUCCESSFUL POWER

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
9月15日	龙湾华府	禅城	二座	住宅	119	11918.78		
9月12日	雅居蓝湾花园	高明	13座,15座	住宅/商铺	117	12240.15	5	412.33
9月12日	欧浦花城一期	高明	环湖花径9座	住宅	72	7951		
9月12日	欧浦花城一期	高明	环湖花径10座	住宅	72	7555.54		
9月15日	美的鹭湖森林度假城	高明	50套别墅	别墅	50	9249.4		
9月15日	美的鹭湖森林度假城	高明	72套别墅	别墅	72	12278.3		
9月11日	山水龙盘花园	三水	20座, 21座	住宅	248	26544.68		
9月11日	时代百盈达花园	三水	15座,13座	住宅	248	31035.96		
9月15日	时代廊桥花园	三水	地下七区	车位			622	18635.88



# 供应面积段：全市住宅总供应3077套，86-95m<sup>2</sup>面积段供应占比25.2%

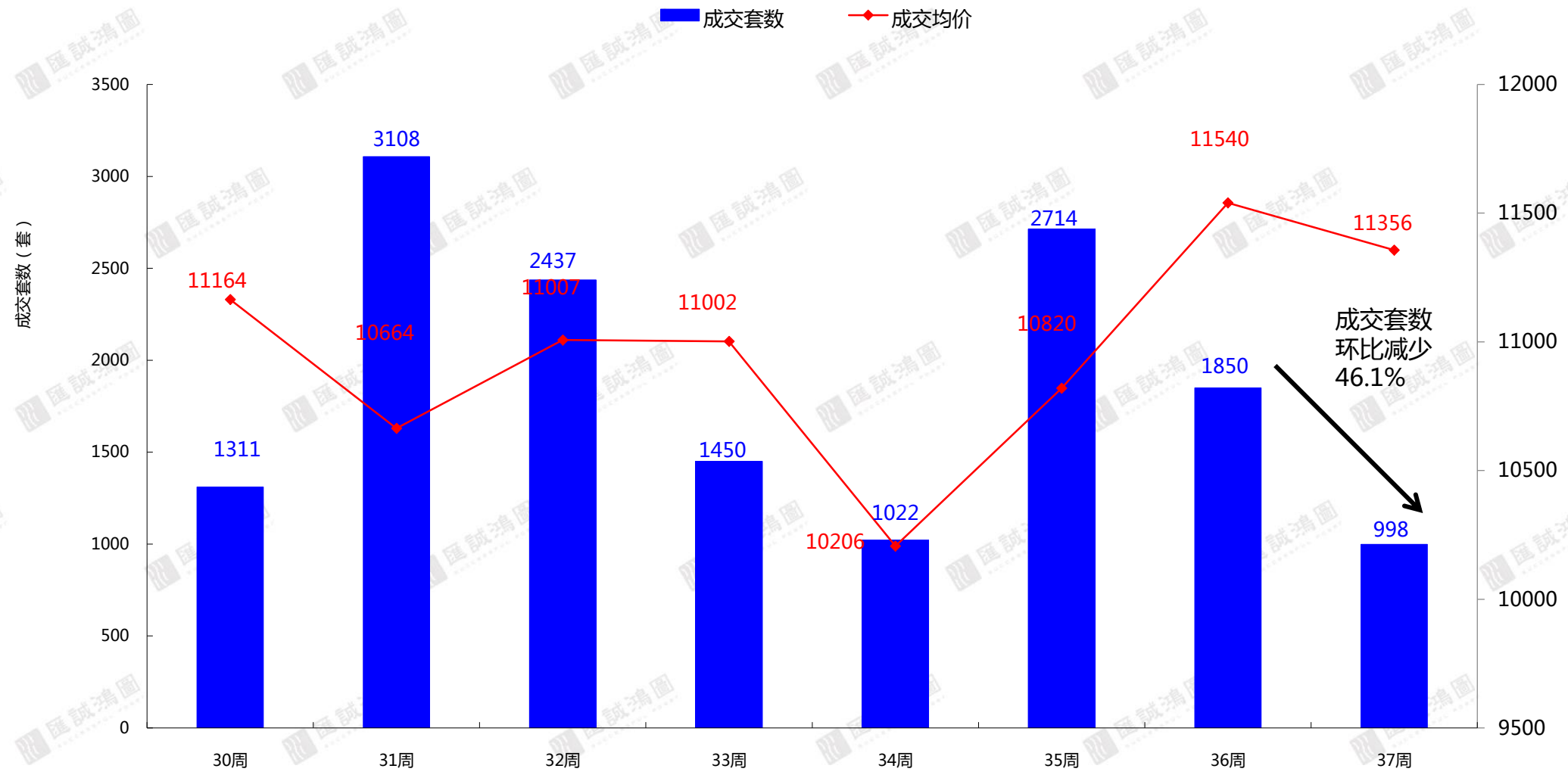
## 2017年第37周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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
禅城	0	0	2	117	0	0	0	0	119	3.87%
南海	0	0	488	101	109	120	0	3	821	26.68%
顺德	0	698	235	110	137	0	9	69	1258	40.88%
三水	0	52	50	3	121	79	18	60	383	12.45%
高明	0	0	0	124	248	124	0	0	496	16.12%
<b>总计</b>	<b>0</b>	<b>750</b>	<b>775</b>	<b>455</b>	<b>615</b>	<b>323</b>	<b>27</b>	<b>132</b>	<b>3077</b>	
<b>占比</b>	<b>0.0%</b>	<b>24.4%</b>	<b>25.2%</b>	<b>14.8%</b>	<b>20.0%</b>	<b>10.5%</b>	<b>0.9%</b>	<b>4.3%</b>	<b>100.0%</b>	

# 住宅成交市场：上周总成交998套，环比减少852套，成交面积为11.27万m<sup>2</sup>，环比减少43.1%，全市均价为11356元/m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER

## 2017年第37周佛山市一手住宅成交走势





# 成交面积段：85-95m<sup>2</sup>面积段成交占比27%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第37周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
禅城	0	0	7	4	8	20	1	5	45
南海	113	68	151	27	77	95	6	31	568
顺德	2	36	30	26	13	2	12	17	138
三水	0	0	37	11	18	7	3	0	76
高明	0	20	44	46	44	8	1	8	171
总计	115	124	269	114	160	132	23	61	998
占比	11.5%	12.4%	27.0%	11.4%	16.0%	13.2%	2.3%	6.1%	100.0%

# 成交排行榜：仅南海两盘破百，成交量回升势头不足

SUCCESSFUL POWER



## 37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	南海	依云华府	111	12510.43	9642
2	南海	禾粤尚德居	150	8251.211	5527
3	高明	美的鹭湖森林度假城	79	7187.02	5628
4	顺德	龙江碧桂园华府	51	6651.49	12118
5	顺德	佳兆业金域花园	60	5807.32	12027
6	三水	时代百盈达花园	48	4918.57	7629
7	南海	中海山语湖花园	10	4176.33	16427
8	南海	香格里拉花园	2	4157.082	7847
9	南海	广佛新世界	17	3451.15	25525
10	禅城	绿岛湖壹号	21	3181.74	13718

## 37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	南海	禾粤尚德居	150	8251.211	5527
2	南海	依云华府	111	12510.43	9642
3	高明	美的鹭湖森林度假城	79	7187.02	5628
4	顺德	佳兆业金域花园	60	5807.32	12027
5	顺德	龙江碧桂园华府	51	6651.49	12118
6	三水	时代百盈达花园	48	4918.57	7629
7	南海	珠水豪庭	28	2491.6	25364
8	禅城	绿岛湖壹号	21	3181.74	13718
9	南海	广佛新世界	17	3451.15	25525
10	南海	美的翰湖苑	15	1588.97	8596

数据来源：汇诚鸿图数据平台

# 楼盘活动：上周14盘入市

SUCCESSFUL POWER



区域	项目名称	时间	楼盘动作
禅城区	金茂绿岛湖	9.16	开放样板房，产品252m <sup>2</sup>
	敏捷金谷国际	9.16	开放样板房，产品89-96m <sup>2</sup> 三房
	保利翡翠公馆	9.16	启动12座验资，产品138-169m <sup>2</sup>
	融创望江府	9.16	加推二期。产品107/127/160m <sup>2</sup>
南海区	当代万国府MOMA	9.16	开放板房，产品96-135m <sup>2</sup>
	连城湾	9.16	开卖洋房新品，产品89/91/129m <sup>2</sup>
	融创御府	9.16	加推6座，产品88-113m <sup>2</sup>
	富力国际金融中心	9.16	开售地铁商铺，产品26-249m <sup>2</sup>
顺德区	保利碧桂园悦公馆	9.16	开放外展点，产品88-141m <sup>2</sup>
	合景天銮	9.16	开放样板房，产品97-141m <sup>2</sup>
	星英半岛	9.16	开放样板房，产品110-145m <sup>2</sup>
	泰禾佛山院子	9.15	开产品发布会，产品别墅约600m <sup>2</sup>
	伦敦碧桂园	9.16	开3期板房，产品88-159m <sup>2</sup>
三水区	旭辉城	9.16	开放销售中心，产品87-130m <sup>2</sup>

# 开盘快讯—盈信荟璟

SUCCESSFUL POWER



项目名称	盈信荟璟
发展商	佛山市南海区盈信房产开发有限公司
代理商	自销+房王电商
项目位置	佛山市南海区九江镇下北大道2号
类型/规模	占地19989平方米，建面77864平方米
推售套数	重新包装开卖1座,3梯16户，21层高，户型涵盖36-76m <sup>2</sup> ，共288套；开卖仅190套 具体如下：01/10/11/16单位：76m <sup>2</sup> ，2房2厅1卫，共72套；02/08/09/12/13/15单位：46m <sup>2</sup> ，1室1卫，共108套； 03-07/14单位：36m <sup>2</sup> ，1室1卫，共108套
开盘时间	2017年9月15日早上9点开卖
开卖方式	先到先得
开盘地点	盈信荟璟销售中心
均价 (折后价)	整体均价早上9500元/m <sup>2</sup> ，下午11000元/m <sup>2</sup> 76m <sup>2</sup> ，早上9500元/m <sup>2</sup> ，下午11000元/m <sup>2</sup> 46m <sup>2</sup> ，早上9400元/m <sup>2</sup> ，下午10500元/m <sup>2</sup> 36m <sup>2</sup> ，早上9600元/m <sup>2</sup> ，下午11500元/m <sup>2</sup>
优惠活动	0.98*0.98*0.99*0.99
销售率	成交190套，销售率约100%
客户构成	广州客户占95%，其他5%



# 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5、7座，5座107/127/160,7座107/127/160,2梯4户，33层，共256套。
开盘时间	2017年9月15日，下午2点半—6点半，历时4小时
开卖方式	集中开盘,分为一次性付款、8成首付、6成首付、5成首付、4成首付、3成首付共6批进场抽签
开盘地点	佛山皇冠假日酒店
推售详情	开盘均价：12980元/m <sup>2</sup> （毛坯）（以下价格均为5成首付价格） 5座（毛坯）：合计128套，33层，均价12785元/m <sup>2</sup> 。 01户型：建筑面积107.49m <sup>2</sup> ，均价13197元/m <sup>2</sup> ，三房，共32套； 02户型：建筑面积107.49m <sup>2</sup> ，均价12991元/m <sup>2</sup> ，三房，共32套； 03户型：建筑面积127.22m <sup>2</sup> ，均价12888元/m <sup>2</sup> ，三房，共32套； 04户型：建筑面积160.38m <sup>2</sup> ，均价12064元/m <sup>2</sup> ，四房，共32套； 7座（毛坯）：合计128套，33层，均价13186元/m <sup>2</sup> 。 01户型：建筑面积160.47m <sup>2</sup> ，均价12529元/m <sup>2</sup> ，四房，共32套； 02户型：建筑面积127.29m <sup>2</sup> ，均价13096元/m <sup>2</sup> ，三房，共32套； 03户型：建筑面积107.55m <sup>2</sup> ，均价13663元/m <sup>2</sup> ，三房，共32套； 04户型：建筑面积107.55m <sup>2</sup> ，均价13457元/m <sup>2</sup> ，三房，共32套；
折扣优惠	无
销售率	均价13000元/m <sup>2</sup> 左右，开盘到场400台客户，认购235套，消化率为92%，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—龙光玖龙湾

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



项目名称	龙光玖龙湾
发展商	龙光地产
代理商	广东合富房地产置业有限公司
项目位置	佛山市东平河畔（季华大桥旁）
类型/规模	占地81468平米，建面250052平米
推售套数、户型	本次推售 2 座，31 层高，两梯四户，共 119 套 01 单位 93.01 m <sup>2</sup> 三房，共 30 套 02 单位 99.35 m <sup>2</sup> 三房，共 29 套 03 单位 101.35 m <sup>2</sup> 三房，共 30 套 04 单位 101.35 m <sup>2</sup> 四房，共 30 套
开盘时间	2017年9月15日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	销售中心
推售详情	整体均价：14988 元/m <sup>2</sup> （带装修，其中装修单价 2000 元/m <sup>2</sup> ） 2 座 01 单位 93.01 m <sup>2</sup> 三房均价为 15792 元/m <sup>2</sup> （带装修） 2 座 02 单位 99.35 m <sup>2</sup> 三房均价为 14184 元/m <sup>2</sup> （带装修） 2 座 03 单位 101.35 m <sup>2</sup> 三房均价为 14332 元/m <sup>2</sup> （带装修） 2 座 04 单位 101.35 m <sup>2</sup> 四房均价为 15426 元/m <sup>2</sup> （带装修）
优惠折扣	权证登记 99 折*冻结 99 折*团购 97 折
销售率	前期采用冻结 1 万抵开盘 99 折进行蓄客，冻结数量约 200个；开盘到场约 120 台客户，认购 82 套，消化率为 68.9%。
到场客户数量	开盘到场约 120 台客户
客户构成	主要以佛山本地客户为主

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 开盘快讯—保利东湾

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



项目名称	保利东湾
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	文华南路与裕和路交叉口东北100米
类型/规模	总建面：104万m <sup>2</sup> ，占地48万m <sup>2</sup>
推售小区名、套数	东滨170个、东景165个，东御130个、东旭125个、东悦79个，总推车位数669个。
开盘时间	2017年9月16日
开卖方式	自然推售（收188个筹）
开盘地点	保利中心一楼大堂
推售详情	总推货量669个，去化146个，产权车位：15.8-24.8万/个，人防车位：10.8-16.8万（个），字母车位：33.8万（个）； 东滨花园：推售170个，去化65个，成交均价：产权20.8-22.8万（个）、人防16.8-28.8万（个）； 东景花园：推售165个，去化36个，成交均价：产权15.8-21.8万（个）、人防12.8-14.8万（个）； 东御花园：推售130个，去化9个，成交均价：产权23.8-26.8万（个）、人防16.8万（个）； 东旭花园：推售125个，去化4个，成交均价：产权20.8-26.8万（个）； 东悦花园：推售79个，去化32个，成交均价：产权18.8-19.8万（个）、人防10.8万（个）；
销售率	总货量669套，去货146个，去化率21.8%，解筹率为77.7%。
开卖方式	先到先得（按照筹号的顺序）
折扣	开盘及准时签约折扣（每一个车位总价冻结2万优惠4万元）
客户构成	保利东湾业主

【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：除顺德和高明成交量上升外，其余三区成交均下降，其中禅城成交量下降幅度最大

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	45	-548	-92.4%	0.61	-91.1%	13255	0.9%
南海	568	-80	-12.3%	6.46	-1.6%	12896	-1.8%
顺德	138	79	133.9%	1.57	156.7%	12001	-3.2%
三水	76	-308	-80.2%	0.82	-80.0%	8200	0.1%
高明	171	5	3.0%	1.81	11.5%	6102	-4.4%
全市	998	-852	-46.1%	11.27	-43.1%	11356	-1.6%

# 区域供应市场-禅城区：95-110m<sup>2</sup>面积段供应占比98.32%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第37周禅城一手房住宅供应明细表

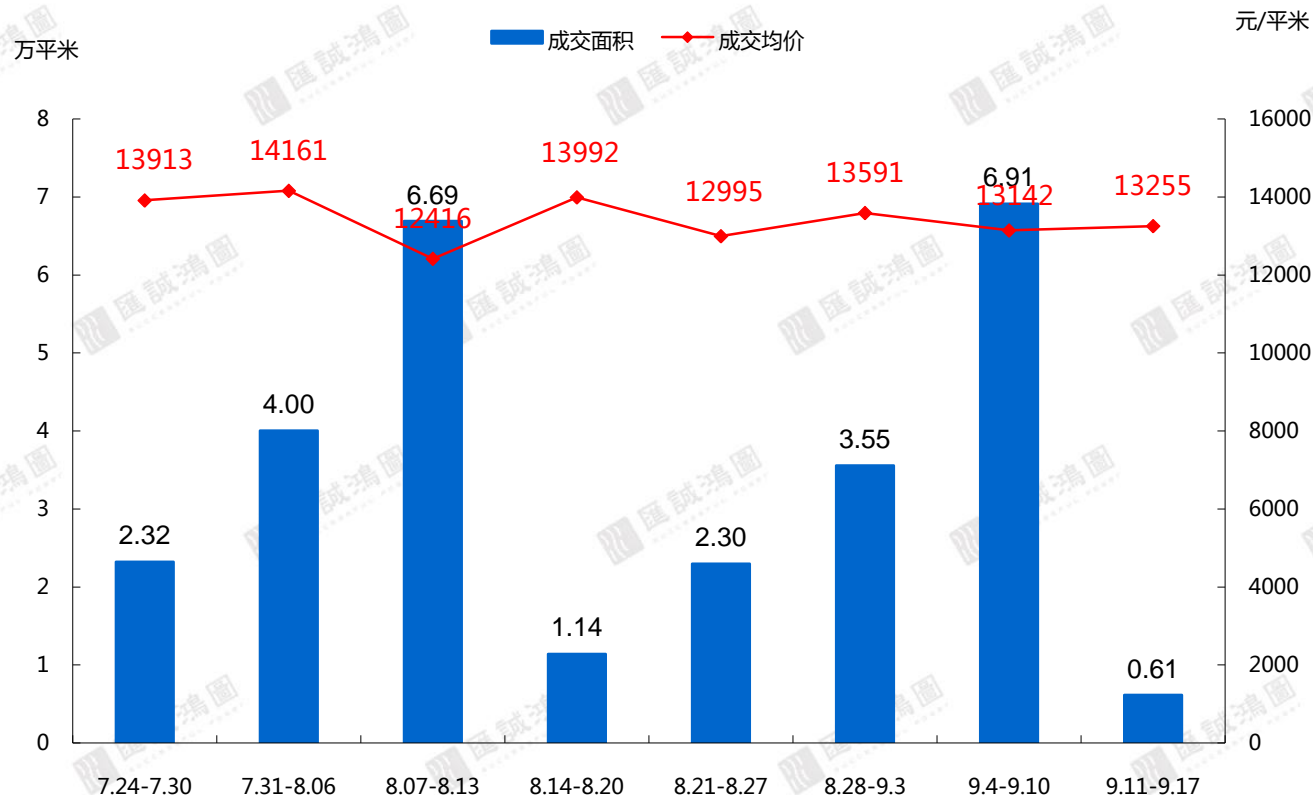
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
龙湾华府	二座	0	0	2	117	0	0	0	0	119
合计		0	0	2	117	0	0	0	0	119
占比		0%	0%	1.68%	98.32%	0%	0%	0%	0%	100%



# 区域成交市场-禅城区：上周仅11个项目成交45套住宅，成交量创近两月新低

- 上周，禅城区成交45套住宅，环比减少548套，成交面积为0.61万平米，面积环比减少91.1%，均价13255元/m<sup>2</sup>；成交面积排行前三的楼盘分别为：绿岛湖壹号成交21套，均价13718元/m<sup>2</sup>；合盈家园成交9套，均价12931元/m<sup>2</sup>；绿地璀璨家园成交5套，均价13770元/m<sup>2</sup>。

### 2017年第37周禅城区近期成交走势



### 第37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	绿岛湖壹号	21	3181.74	13718
2	合盈家园	9	920	12931
3	绿地璀璨家园	5	611	13770
4	源海国金广场	1	354	10500
5	龙光玖珑湾	2	290	12776



# 禅城区-成交面积段：130-150m<sup>2</sup>面积段均占比44.4%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第37周禅城一手房住宅成交面积段套数分布

	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
禅城	0	0	7	4	8	20	1	5	45
占比	0.0%	0.0%	15.6%	8.9%	17.8%	44.4%	2.2%	11.1%	100.0%

# 区域供应市场-南海区：85-95m<sup>2</sup>面积段供应占比59.44%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第37周南海一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
融御花园	6座	0	0	62	0	62	0	0	0	124
悦珑水岸花园	24、25、7座	0	0	16	63	47	120	0	3	249
合计		0	0	488	101	109	120	0	3	821
占比		0%	0%	59.44%	12.30%	13.28%	14.62%	0%	0.37%	100%

# 区域成交市场-南海区：上周成交568套，环比减少80套

SUCCESSFUL POWER

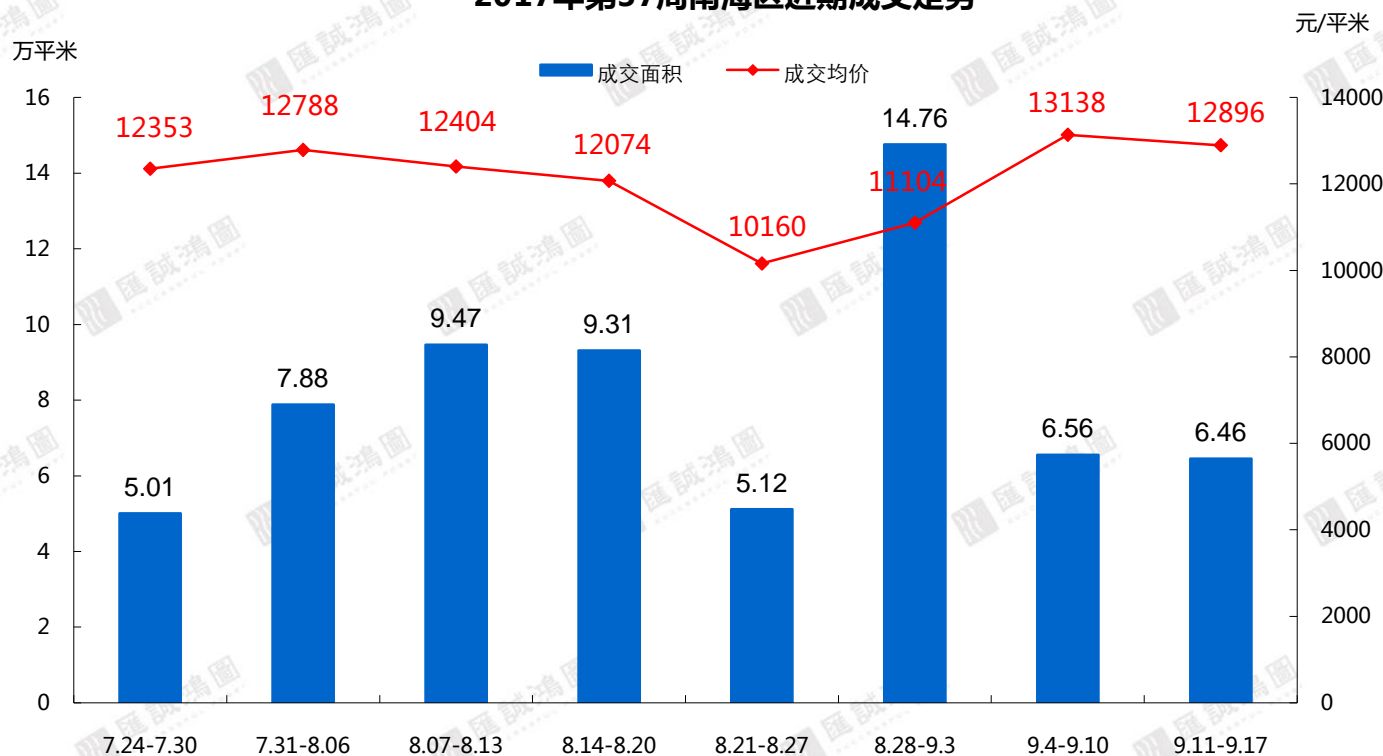


- 上周，南海区住宅成交568套，较前周减少80套，环比减少12.3%，成交面积为6.46万平方米，环比减少1.6%，均价为12896元/m<sup>2</sup>；成交面积排行前三的楼盘分别为：依云华府成交111套，均价为9642元/m<sup>2</sup>；禾粤尚德居成交150套，均价5527元/m<sup>2</sup>；中海山语湖花园成交10套，均价16427元/m<sup>2</sup>。

### 第37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	依云华府	111	12510.43	9642
2	禾粤尚德居	150	8251.211	5527
3	中海山语湖花园	10	4176.33	16427
4	香格里拉花园	2	4157.082	7847
5	广佛新世界	17	3451.15	25525
6	珠水豪庭	28	2491.6	25364
7	天晟·海琴湾	6	1972.762	15824
8	美的翰湖苑	15	1588.97	8596
9	海逸桃源花园	11	1381.32	10772
10	绿地香颂公馆	10	1238.94	15065

### 2017年第37周南海区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 南海区-成交面积段：85-95m<sup>2</sup>的户型占比26.6%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第37周南海一手房住宅成交面积段套数分布

	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
南海	113	68	151	27	77	95	6	31	568
占比	19.9%	12.0%	26.6%	4.8%	13.6%	16.7%	1.1%	5.5%	100.0%

# 区域供应市场-顺德区：顺德共供应1258套住宅，65-85m<sup>2</sup>面积段占比55.48%

## 2017年第37周顺德一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	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
泰禾佛山院子	7、8、9、10座	0	0	0	0	0	0	0	35	35
佛奥凯茵苑	1号楼	0	0	48	49	0	0	0	0	97
康格斯花园	三期14座	0	36	71	0	0	0	0	0	107
佳兆业金域花园	28座、29座	0	184	0	1	0	0	1	0	186
伦教碧桂园御府	1、2、6、7、10、11座	0	248	0	60	137	0	0	2	447
天鹅湖花园	J131-J134、J331-J334、21座、J119-J130、J319-J330	0	0	0	0	0	0	8	32	40
容桂碧桂右里苑	14座、15座	0	230	116	0	0	0	0	0	346
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>698</b>	<b>235</b>	<b>110</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>69</b>	<b>1258</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>55.48%</b>	<b>18.68%</b>	<b>8.74%</b>	<b>10.89%</b>	<b>0%</b>	<b>0.72%</b>	<b>5.48%</b>	<b>100%</b>

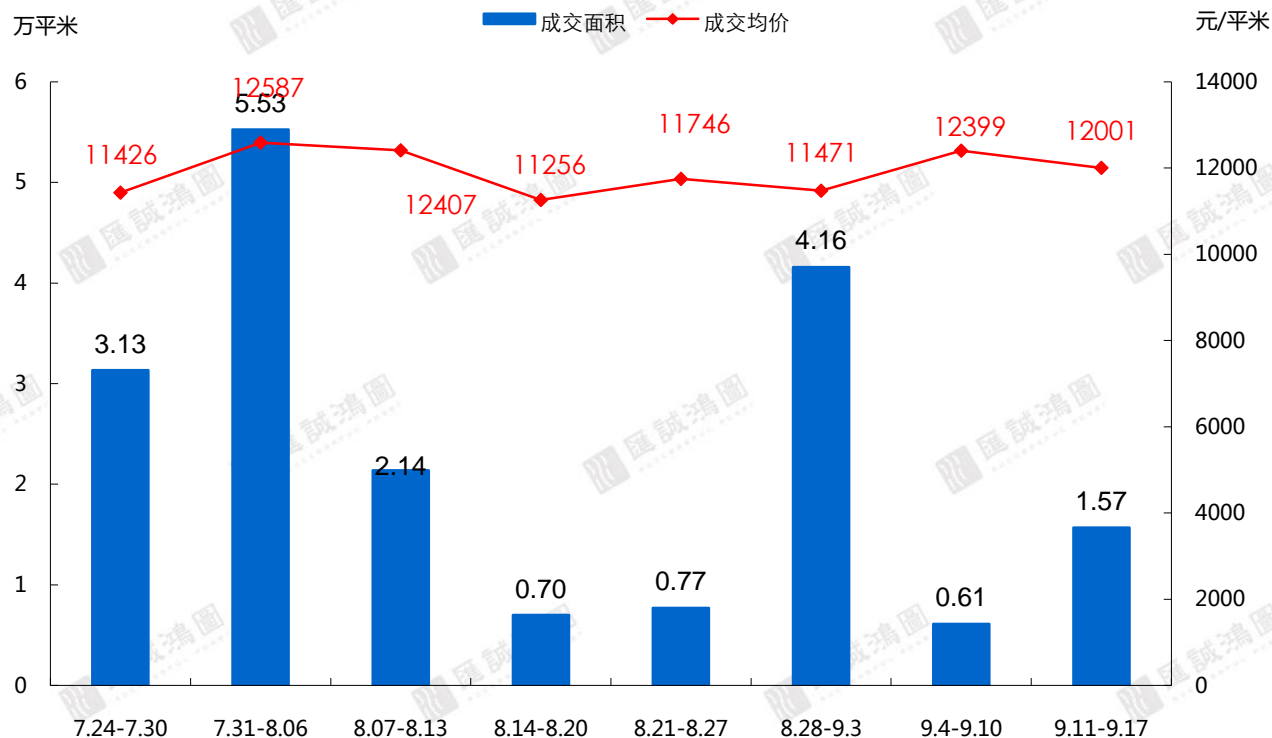
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 区域成交市场-顺德区：上周成交138套，成交面积环比增加156.7%

- 上周，顺德区住宅成交138套，环比增加79套；成交面积为1.57万平米，环比增加156.7%，均价为12001元/m<sup>2</sup>；成交面积排行前三的楼盘分别是：龙江碧桂园华府成交51套，均价12118元/m<sup>2</sup>；佳兆业金域花园成交60套，均价12027元/m<sup>2</sup>；均安尚苑成交9套，均价11991元/m<sup>2</sup>。

### 2017年第37周顺德区近期成交走势



### 2017年第37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	龙江碧桂园华府	51	6651	12118
2	佳兆业金域花园	60	5807	12027
3	均安尚苑	9	810	11991
4	东怡水岸花园	2	465	12280
5	峰汇豪庭	1	304	8603



# 顺德区-成交面积段：65-95m<sup>2</sup>面积段占比47.8%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第37周顺德区一手房住宅成交面积段套数分布

	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
顺德	2	36	30	26	13	2	12	17	138
占比	1.4%	26.1%	21.7%	18.8%	9.4%	1.4%	8.7%	12.3%	100.0%



SUCCESSFUL POWER

# 区域供应市场-三水区：三水供应496套住宅，110-130m<sup>2</sup>面积段占比50%

## 2017年第37周三水一手房住宅供应明细表

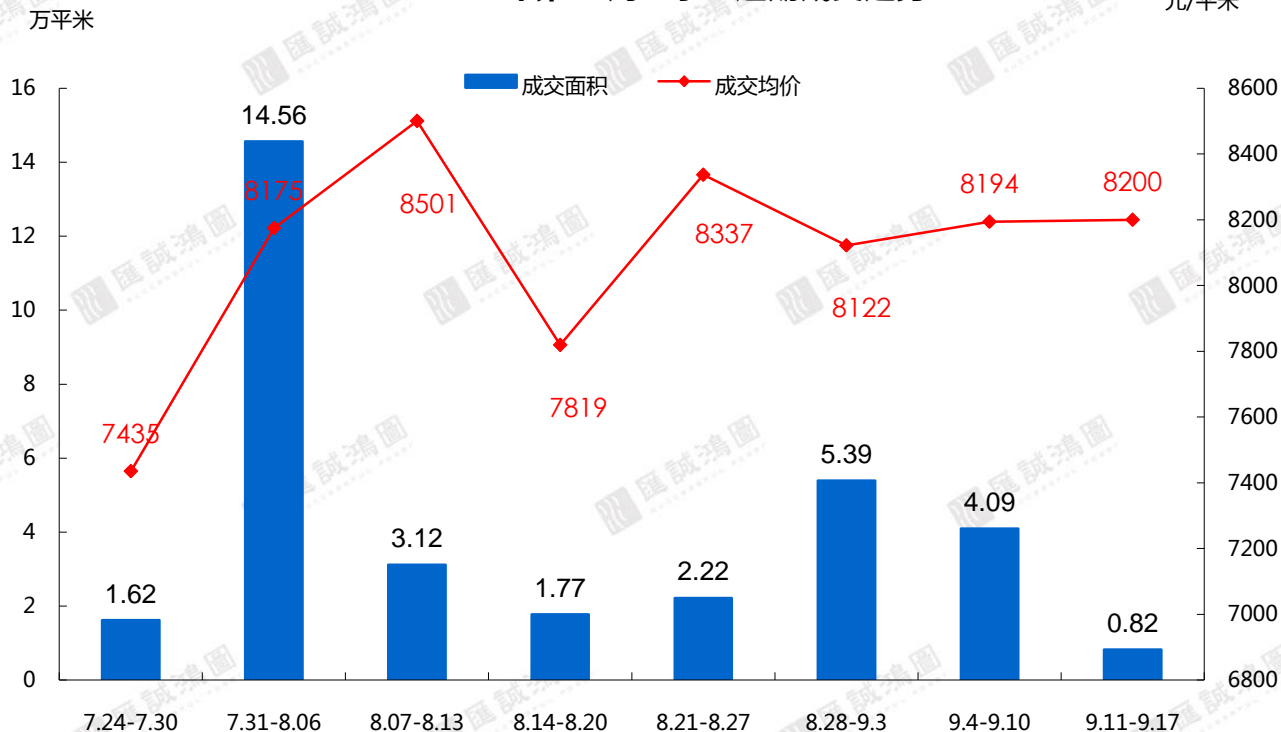
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
山水龙盘花园	20座, 21座	0	0	0	124	124	0	0	0	248
时代百盈达花园	15座, 13座	0	0	0	0	124	124	0	0	248
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>124</b>	<b>248</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>496</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	<b>50%</b>	<b>25%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>



# 区域成交市场-三水区：上周成交76套住宅，环比减少308套

■ 上周，三水区住宅成交76套，较前周减少308套，环比减少80.2%，成交面积为0.82万平方米，环比减少80%，均价为8200元/m<sup>2</sup>；成交面积排名前三的楼盘分别为：时代百盈达花园成交48套，均价为7629元/m<sup>2</sup>；南景湾花园成交4套，均价6800元/m<sup>2</sup>；恒大郦湖城成交4套，均价7016元/m<sup>2</sup>。

### 2017年第37周三水区近期成交走势



### 第37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	48	4918.57	7629
2	南景湾花园	4	469.94	6800
3	恒大梓林花园	4	438.07	7016
4	博雅滨江花园	3	403.09	9242
5	汇信华府	3	370.08	9514



# 三水区-成交面积段：85-95m<sup>2</sup>面积段占比48.7%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第37周三水区一手房住宅成交面积段套数分布

	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	0	37	11	18	7	3	0	76
占比	0.0%	0.0%	48.7%	14.5%	23.7%	9.2%	3.9%	0.0%	100.0%

# 区域供应市场-高明区：110-130m<sup>2</sup>面积段供应占比31.59%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第37周高明一手房住宅供应明细表

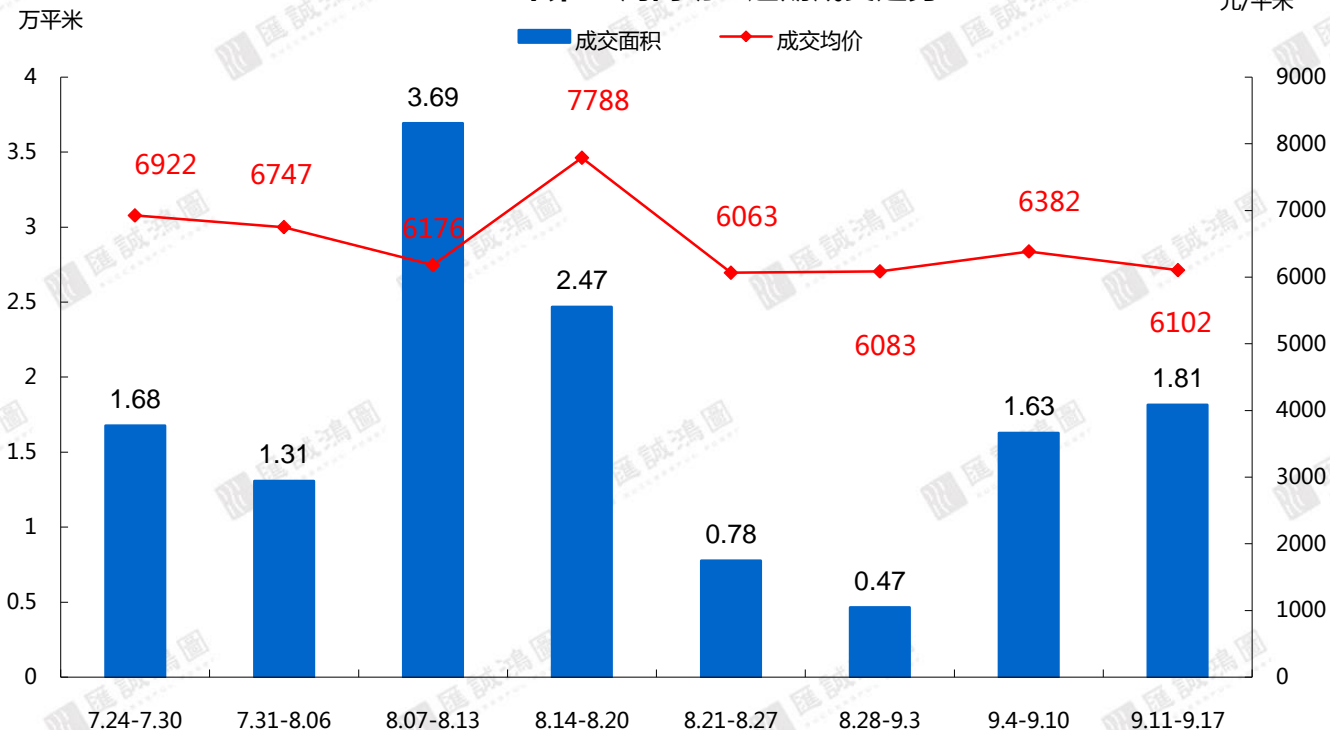
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
雅居蓝湾花园	13座,15座	0	16	50	2	32	17	0	0	117
欧浦花城一期	环湖花径9座、10座	0	36	0	1	89	18	0	0	144
美的鹭湖森林度假城	122套别墅	0	0	0	0	0	44	18	60	122
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>52</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>121</b>	<b>79</b>	<b>18</b>	<b>60</b>	<b>383</b>
<b>占比</b>		<b>0%</b>	<b>13.58%</b>	<b>13.05%</b>	<b>0.78%</b>	<b>31.59%</b>	<b>20.63%</b>	<b>4.70%</b>	<b>15.67%</b>	<b>100%</b>



# 区域成交市场-高明区：上周成交171套，成交面积为1.81万m<sup>2</sup>

- 上周，高明区住宅成交171套，较前周增加4套，环比增加3%；成交面积为1.81万平方米，环比增加11.5%；均价6102元/m<sup>2</sup>；成交面积排名前三的楼盘分别为：美的鹭湖森林度假城成交79套，均价5628元/m<sup>2</sup>；沧江水岸花园成交15套，均价5501元/m<sup>2</sup>；中港广场成交7套，均价5967元/m<sup>2</sup>。

### 2017年第37周高明区近期成交走势



### 第37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	79	7187.02	5628
2	沧江水岸花园	15	1543.58	5501
3	中港广场	7	1430.66	5967
4	天汇湾	10	1163.83	9950
5	美的明湖花园	6	786.98	8810



# 高明区-成交面积段：85-130m<sup>2</sup>面积段占比78.3%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第37周高明一手房住宅成交面积段套数分布

	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	0	20	44	46	44	8	1	8	171
占比	0.0%	11.7%	25.7%	26.9%	25.7%	4.7%	0.6%	4.7%	100.0%

## 第37周市场总结

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



### 结语

第37周，三水乐平一宗地块“踢出乌龙球”，最终以重新挂牌收场，土地市场最近商服地块频出，各种规划利好使得商业地同样变为开发商竞争的目标；

第37周，来到九月中旬，全市楼盘不断推出供应，推货速度加快，供应量持续上升，开发商纷纷抓紧时机分一杯羹；而网签情况依然不尽如意，成交套数节节下跌，在政府严格的调控下，金九网签量或遭遇“滑铁卢”。

# 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