

佛山市房地产市场周报

第51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51周市场概述

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

◆ 土地市场：阳光城首进高明，美的打造智能机器人基地

第51周，土地无新增供应；而成交市场中，阳光城年内首拿地进军高明，与美的、龙光为邻；

◆ 住宅市场：住宅市场成交量下降但均价上涨

第51周，各区推售速度放慢，合计新推1990套住宅；

第51周，整体成交量回落，环比减少三成；

第51周，三水顺德近乎垄断成交市场，碧桂园项目成交一枝独秀。



一、市场资讯



◆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。





◆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。



◆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。

文件预览

南海区房地产价格调整会议解读

2017年12月18日下午关于区住建及房协召开关于南海区房地产价格调整措施会议，主要调整措施内容为：

- 1、南海东中西部地区房产项目预售备案价仍按原政府指导价进行备案（均为毛坯价格）：
南海东部：千灯湖及金沙洲19000元/m²，大沥17000元/m²、里水15000元/m²；
南海中部：狮山9500元/m²；
南海西部：西樵、丹灶8500元/m²，九江7500元/m²；
- 2、高于指导价的虽可备案，但暂时无法网签，网签工作后续需政府确认才可落实；
- 3、价格主要调整措施为：
a) 不论南海东中西部，以现楼发售的项目，现售备案价=预售备案价+3000元/m²进行备案；
b) 高地价项目入市可按拍地楼面价（国土备案楼面价，不含配建）加5000元进行预售备案，现售备案价同上；
c) 项目新取预售备案价可较上批单位最高上浮20%、下浮25%（特殊项目可适当调节），对已取得预售和现售证项目，无法按照上述价格进行调整。
d) 关于装修双合同保持原有不变：东部5000元/m²以下，中部4000元/m²以下，西部3000元/m²以下。

例子：

- 1) 南海东部：现售价格=15000-19000（毛坯备案）+3000（现售备案）+5000（装修价）=23000-27000元/m²
- 2) 南海中部：现售价格=9500（毛坯备案）+3000（现售备案）+4000（装修价）=16500元/m²
- 3) 南海西部：现售价格=8500（毛坯备案）+3000（现售备案）+3000（装修价）=14500元/m²
- 4) 以桂城越秀平西地块为例：预售备案价格=15300（楼面价）+5000（指导建安成本）=20300元/m²
预售价格=20300（毛坯备案）+5000（装修价）=25300元/m²
现售价格=20300（毛坯备案）+3000（现售备案）+5000（装修价）=28300元/m²
- 5) 以狮山时代领峰为例：预售备案价格=9869（楼面价）+5000（指导建安成本）=14869元/m²
预售价格=14869（毛坯备案）+4000（装修价）=18869元/m²
现售价格=14869（毛坯备案）+3000（现售备案）+4000（装修价）=21869元/m²

结语：
南海区在原有调控政策不变的基础上为资金困难的项目开一个小口，对于捂盘多时的项目有一个现售作为突破方向，是一个利好消息。南海将有多高地价项目入市，虽然指导建安成本不高，但配合上指导装修价和现售两个提价方向，能基本实现开发商的利润要求，缓和资金压力。对于价格要求更高的项目，政府允许价格备案，但网签则需要轮候上较长一段时间，政府允许项目继续等待上一段时间，或许后续会有更好的利好政策出台。

谣传

谣传



◆ 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。

最新佛山已落地或者已确定待落地长租公寓类项目进展

企业	长租公寓/租赁物业品牌	进展
建森	乐家	富力广场首批单位已经落实承租配对，越秀岭南隽庭410套近期发布。未来三年推出不少于2万套
万科	泊寓	已开业6间长租公寓，70年自持地块建设租赁住房预计2019年面市、未来三年投资3万间
世联行	红璞	已开业2间，三年提供2万套
碧桂园	BIG+(碧家)	12月20日正式发布长租公寓品牌，全国3年打造100万套
旭辉	领寓	旭辉公元项目作为租赁试点，2018年面市
铂涛	寓趣、鹿驻	寓趣公寓已经在水三开业1间，鹿驻租赁平台已经上线。2018年计划达到1万套
YOU+	YOU+	7月位于禅城的YOU+青年创业社区已开业

(数据来源:佛山住建管理局发布信息、南都记者采访统计)

市场动态

SUCCESSFUL POWER

◆ 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的发展趋势。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。



◆ 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。





二、土地市场



2017年第51周（2017.12.18-12.24）佛山房地产市场无土地出让



2017年第51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 (万平米)	交易日期
顺德	陈村	TD2017 (SD) WG0050	顺德区陈村镇 新城南区南片区 06-C-25地块	商服	0.99	3.76	9774	广东瑞兴 医药股份 有限公司	2601	—	—	2017/12/2 1
高明	杨和	TD2017(GM) WG0052	高明区杨和镇 三和路南侧、 杨西大道东侧、 好年路西侧	商住	2.99	8.98	27420	阳光城	3052	—	—	2017/12/2 1
顺德	北滘	TD2017 (SD) WG0049	顺德区北滘镇 佛山一环以西、 荷岳路以南地 块	工业	28.90	101.15	13005	广东美的 电气有限 公司	129	—	—	2017/12/2 1
顺德	勒流	TD2017 (SD) WG0048	顺德区勒流街 道东风村留用 地之二地块	工业	1.94	5.83	2916.75	广东凯华 电器股份 有限公司	500	—	—	2017/12/1 8
高明	荷城	TD2017(GM) WG0051	高明区荷城街 道(三洲)兴良路 以东、三景路 以北	工业	0.42	1.26	303	李中余	240	—	—	2017/12/2 1

重点成交土地（一）

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

重点成交土地（一）

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。



重点成交土地（二）

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



重点成交土地（二）

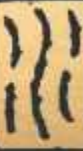
SUCCESSFUL POWER

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。





三、住宅整体市场



供应市场：上周共有13个项目新出18个预售证；其中住宅类型的有17个，共计1990套；禅城无预售推出。

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
12月20日	海骏达广场	顺德	9座	住宅	53	20658.93		
12月20日	顺德恒大御苑	顺德	7栋	住宅/商铺	144	10098.64	17	1157.26
12月20日	顺德恒大御苑	顺德	4、6栋	住宅/商铺	184	17864.12	18	2691.11
12月20日	保利碧桂园中滨花园	顺德	D区14座	住宅	93	10438.63		
12月22日	中海万锦公馆	顺德	1-5座、14座、15座	住宅	228	23861.04		
12月22日	招商铂岸花园	顺德	18座	住宅/商铺	162	11492.6	4	606.99
12月22日	泰禾佛山院子	顺德	A、B区(20、21栋)	住宅	136	15754.64		
12月22日	泰禾佛山院子	顺德	6栋	住宅/商铺	152	14560.87	10	323.7
12月20日	博雅滨江花园	三水	39座	住宅	127	14005.21		
12月22日	南山侨苑	三水	地下室	车位			1263	22154.94

供应市场：南海有6个住宅预售推出，合计327套；高明仅有一项目推出384套住宅。

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	
					套数	面积	套数	面积
12月19日	富力江湾华庭	南海	3栋	住宅	94	13904.02		
12月20日	桂丹颐景园	南海	兰亭	住宅	93	12388.06		
12月21日	恒大御湖湾花苑	南海	53座,54座	住宅	40	5857.06		
12月21日	恒大御湖湾花苑	南海	58座,57座	住宅	40	5867.61		
12月21日	中铁建水岸花园	南海	3座	住宅/商铺	20	2958.7	10	761.72
12月21日	中铁建水岸花园	南海	4、5座	住宅/商铺	40	5958.5	6	579.86

供应面积段：85-130m²面积段占比64.4%；顺德供应量最大

SUCCESSFUL POWER



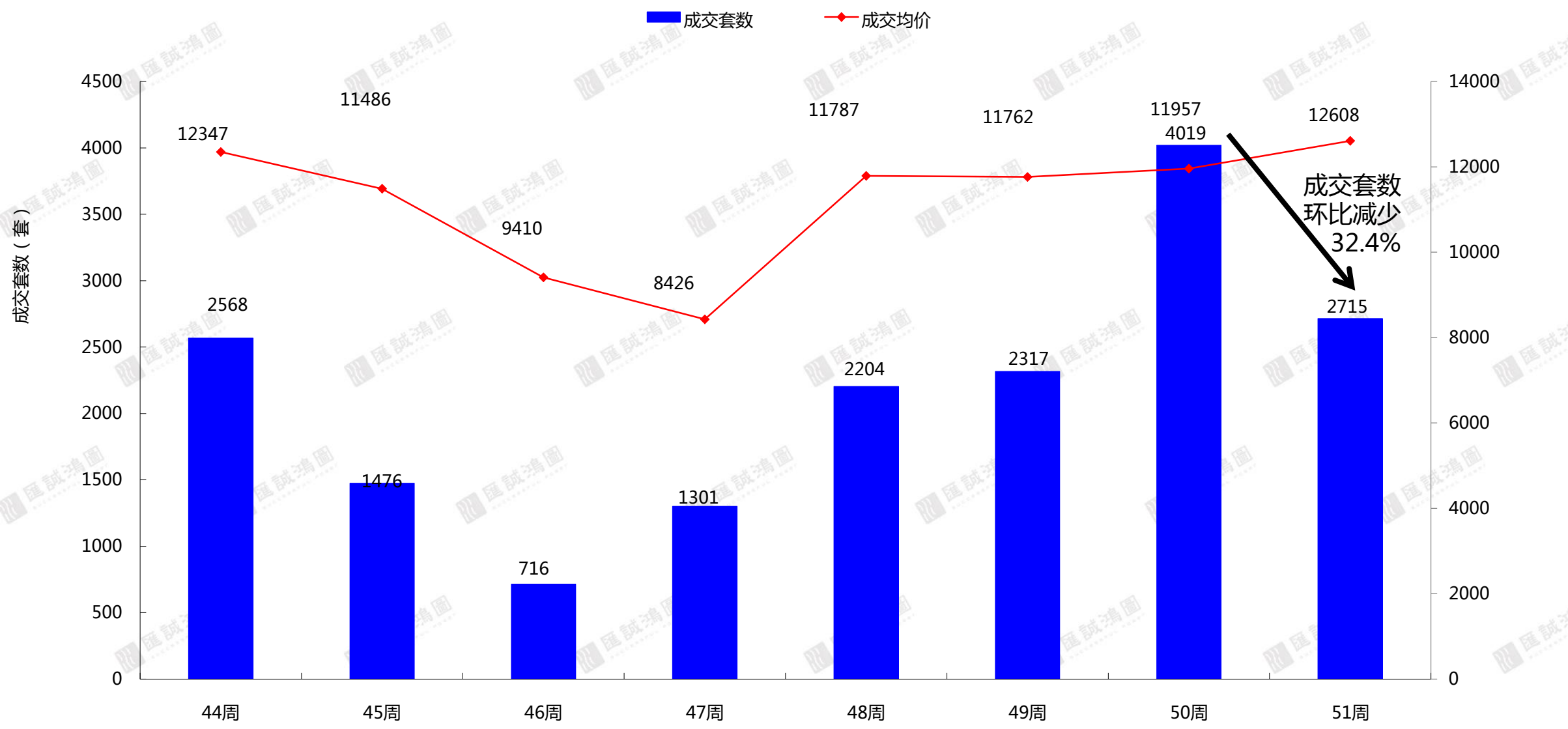
2017年第51周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
南海	0	0	0	0	88	193	30	16	327	16.43%
顺德	54	302	149	380	183	31	0	53	1152	57.89%
三水	0	0	0	65	31	31	0	0	127	6.38%
高明	0	0	256	0	128	0	0	0	384	19.30%
总计	54	302	405	445	430	255	30	69	1990	
占比	2.7%	15.2%	20.4%	22.4%	21.6%	12.8%	1.5%	3.5%	100.0%	

住宅成交市场：上周成交量下降，成交2715套，环比减少1304套，面积27.58万平米 环比减少33.4%，均价为12608元/m²

SUCCESSFUL POWER

2017年第51周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：95-110m²面积段成交占比33%

SUCCESSFUL POWER



2017年第51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	0	1	0	0	0	0	1	2
南海	7	58	176	45	66	17	4	9	382
顺德	155	409	56	387	147	90	4	28	1276
三水	1	51	172	424	182	39	0	2	871
高明	25	12	32	39	36	13	2	25	184
总计	188	530	437	895	431	159	10	65	2715
占比	6.9%	19.5%	16.1%	33.0%	15.9%	5.9%	0.4%	2.4%	100.0%

成交排行榜：三水顺德近乎垄断，碧桂园成交一枝独秀

SUCCESSFUL POWER



51周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按面积）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	顺德	伦教碧桂园	421	44775.13	19983
2	顺德	碧桂园新城之光花园	223	21314.25	21317
3	南海	绿地丽雅香榭花苑	215	20661.43	9510
4	三水	莱福花园	156	16047.41	6600
5	三水	富港汇广场	141	13624.03	8528
6	三水	乐平碧桂园	123	13158.39	7584
7	顺德	容桂碧桂园	123	11273.42	14771
8	三水	博雅滨江花园	98	10698.75	8381
9	顺德	云谷广场	120	10605.86	20101
10	顺德	碧桂园印象花园	153	8319.01	18308

51周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	顺德	伦教碧桂园	421	44775.13	19983
2	顺德	碧桂园新城之光花园	223	21314.25	21317
3	南海	绿地丽雅香榭花苑	215	20661.43	9510
4	三水	莱福花园	156	16047.41	6600
5	顺德	碧桂园印象花园	153	8319.01	18308
6	三水	富港汇广场	141	13624.03	8528
7	顺德	容桂碧桂园	123	11273.42	14771
8	三水	乐平碧桂园	123	13158.39	7584
9	顺德	云谷广场	120	10605.86	20101
10	三水	博雅滨江花园	98	10698.75	8381

数据来源：汇诚鸿图数据平台

楼盘活动：上周11盘有动作

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	时间	楼盘动作
禅城区	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
南海区	恒大滨江御府	本周末	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
顺德区	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
三水区	新城招商誉府	12.23	开盘，产品90-125m ²

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

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

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。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

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

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

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	货量119套，整体带装销售均价约18800元/m ² 。 18座： 01户型：138m ² 四房两厅两卫，共30套，成交均价20100；去化28套； 02户型：135m ² 四房两厅两卫，共30套，成交均价17500去化23套； 03户型：135m ² 四房两厅两卫，共29套，成交均价18100；去化19套； 19座： 01户型：138m ² 四房两厅两卫，共30套，成交均价20500；去化29套； 【交楼标准】：成本约800元/m ² （对外1500元/m ² 装修）
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。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

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%。

【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：除三水高明成交量环比略涨外，其余三区环比均减少；其禅城仅成交2套。

SUCCESSFUL POWER

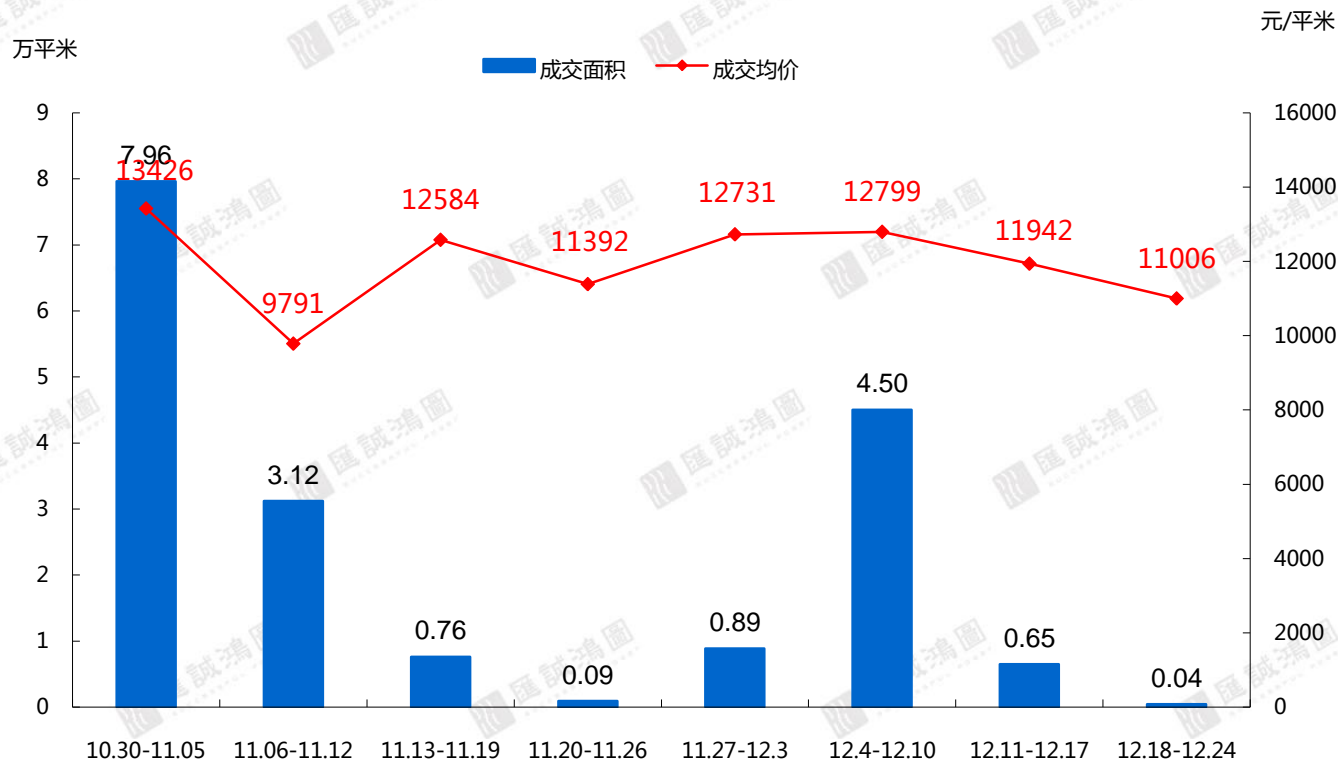
	成交套数	套数增减	成交套数环比	成交面积	成交面积环比	均价	均价环比
禅城	2	-59	-96.7%	0.04	-93.1%	11006	-7.8%
南海	382	-1172	-75.4%	3.89	-77.0%	8824	-36.5%
顺德	1276	-184	-12.6%	12.23	-13.3%	18626	46.8%
三水	871	34	4.1%	8.94	3.1%	7389	-4.3%
高明	184	77	72.0%	2.47	136.7%	7696	29.0%
全市	2715	-1304	-32.4%	27.58	-33.4%	12608	5.4%



区域成交市场-禅城区：成交遭遇冰封，仅2项目成交2套

■ 上周，禅城区成交进去瓶颈期，仅两个项目成交2套，环比减少59套，成交面积为0.04万平米，面积环比减少93.1%，均价11006元/m²；成交项目分别有：源海悦海湾花园成交1套，均价10500元/m²；万科金色雅苑成交1套，均价12950元/m²。

2017年第51周禅城区近期成交走势



第51周禅城成交套数明细

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	源海悦海湾花园	1	354.3	10500
2	万科金色雅苑	1	92.34	12950

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域供应市场-南海区：130-150m²面积段占比59.02%

SUCCESSFUL POWER



2017年第51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
富力江湾华庭	3栋	0	0	0	0	32	32	30	0	94
桂丹颐景园	兰亭	0	0	0	0	0	93	0	0	93
恒大御湖湾花苑	53座,54座, 58座,57座	0	0	0	0	56	8	0	16	80
中铁建水岸花园	3、4、5座	0	0	0	0	0	60	0	0	60
合计		0	0	0	0	88	193	30	16	327
占比		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	26.91%	59.02%	9.17%	4.89%	100%

区域成交市场-南海区：成交量下降，环比减少1172套

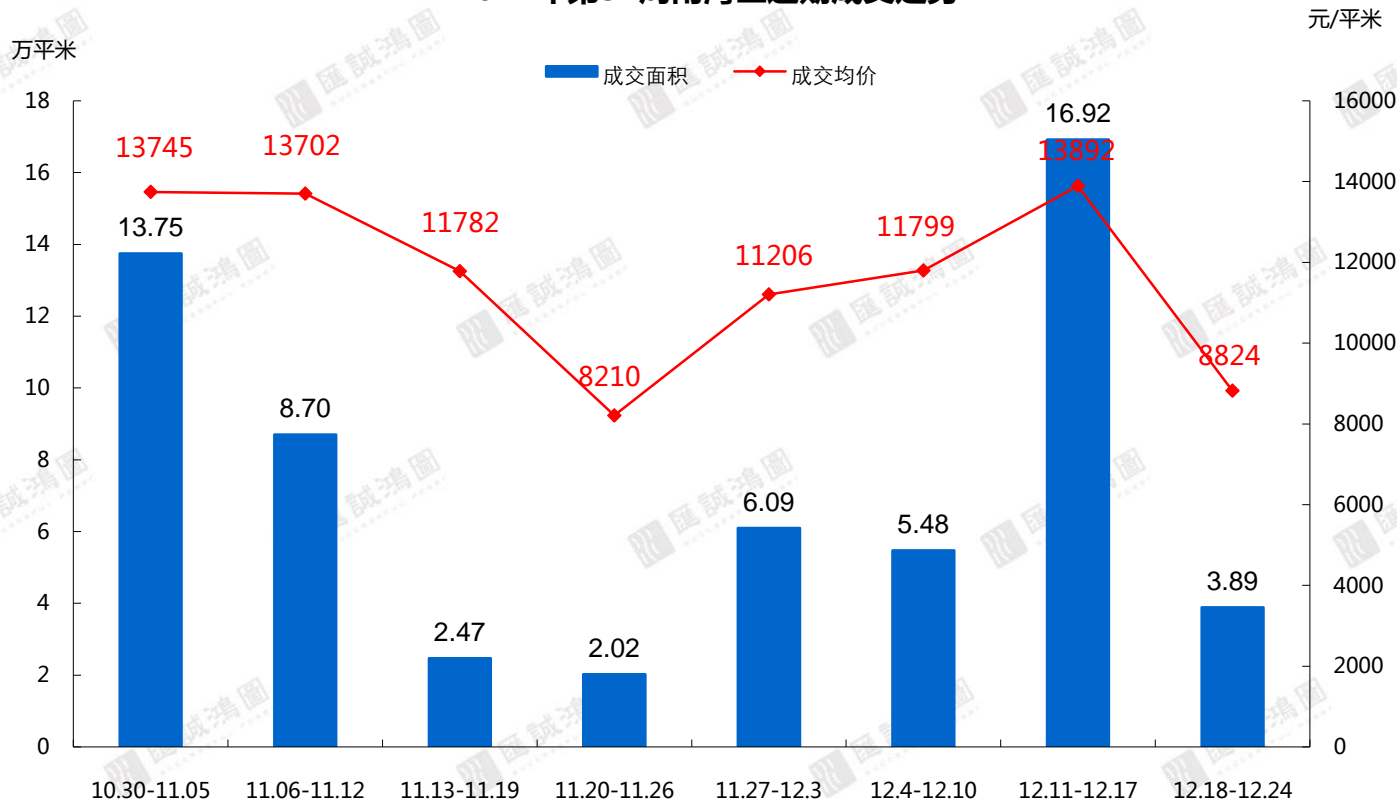
SUCCESSFUL POWER



- 上周，南海区住宅成交量下降，成交382套，较前周减少1172套，环比减少75.4%，成交面积为3.89万平方米，环比减少77%，均价为8824元/m²，环比减少36.5%；成交套数排行前三的楼盘分别为：绿地丽雅香榭花苑成交215套，均价9510元/m²；禾粤尚德居成交32套，均价4534元/m²；光明花半里雅苑成交17套，均价9500元/m²。

第51周南海成交套数TOP10

2017年第51周南海区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	绿地丽雅香榭花苑	215	20661.43	9510
2	禾粤尚德居	32	2517.385	4534
3	光明花半里雅筑	17	1516.41	9500
4	丹灶碧桂园	13	1433.32	8899
5	山林水语新城	12	1703.47	8562
6	中南海晖城	11	1177.82	9547
7	广佛新世界	8	683.77	9500
8	上林一品苑	8	891.33	9999
9	恒大御湖湾花苑	7	924.45	8574
10	和丰颖苑	6	549.97	8461

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南海区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比46.1%

SUCCESSFUL POWER



2017年第51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	7	58	176	45	66	17	4	9	382
占比	1.8%	15.2%	46.1%	11.8%	17.3%	4.5%	1.0%	2.4%	100.0%

区域供应市场-顺德区：95-110m²面积段供应占比32.99%

SUCCESSFUL POWER



2017年第51周顺德一手房住宅供应明细表

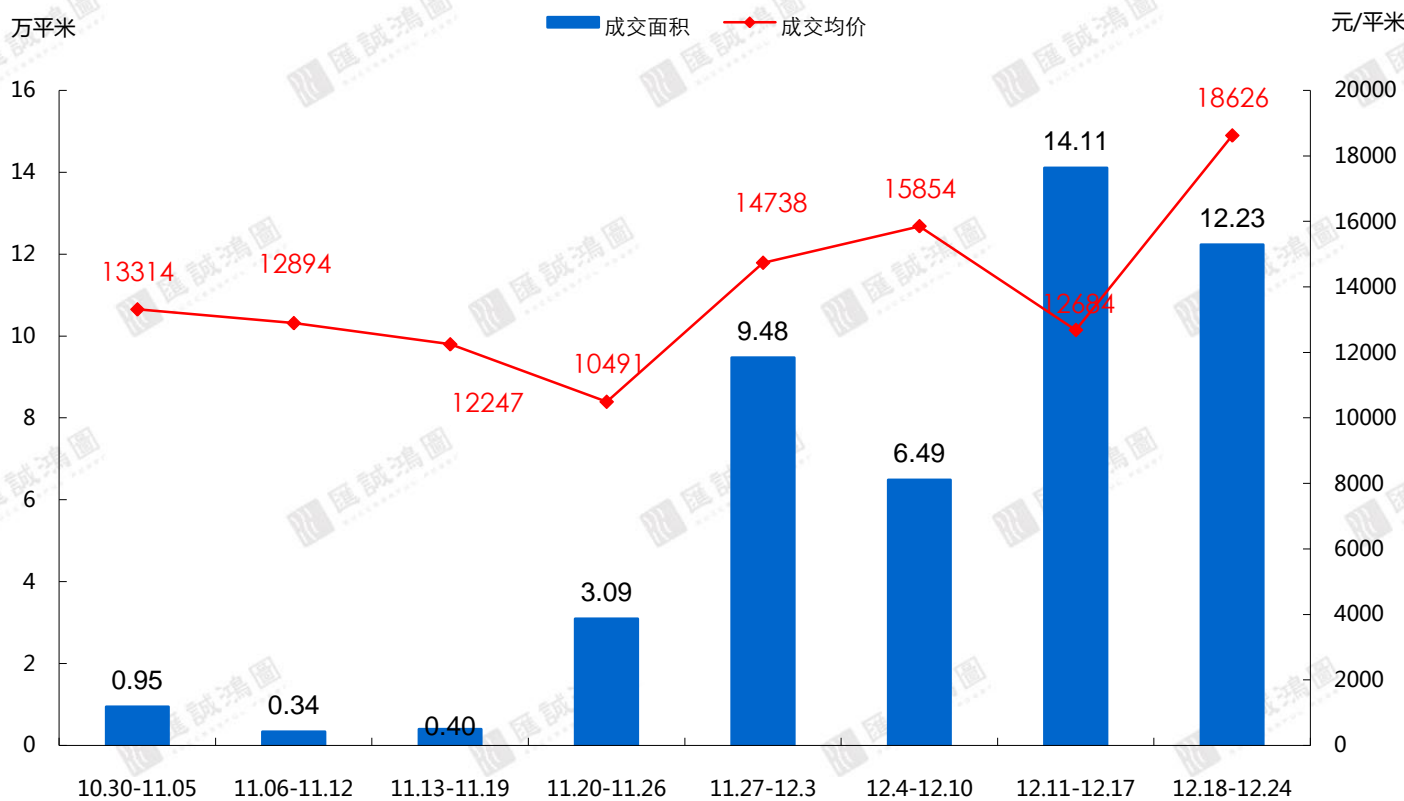
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
海骏达广场	9座	0	0	0	0	0	0	0	53	53
顺德恒大御苑	7、4、6栋	0	144	92	46	46	0	0	0	328
保利碧桂园中滨花园	D区14座	0	0	31	0	31	31	0	0	93
中海万锦公馆	1-5座、14座、15座	0	0	0	228	0	0	0	0	228
招商铂岸花园	18座	54	82	26	0	0	0	0	0	162
泰禾佛山院子	(A、B区20、21栋)、6栋	0	76	0	106	106	0	0	0	288
合计		54	302	149	380	183	31	0	53	1152
占比		4.69%	26.22%	12.93%	32.99%	15.89%	2.69%	0.00%	4.60%	100%



区域成交市场-顺德区：成交量环比略降184套，碧桂园项目垄断排行榜前四

■ 上周，顺德区住宅成交量略降，成交1276套，较前周减少184套，成交面积为12.23万平方米，环比减少13.3%，均价为18626元/m²；成交套数排行前三的楼盘分别为：伦敦碧桂园成交421套，均价19983元/m²；碧桂园新城之光花园成交223套，均价21317元/m²；碧桂园印象花园成交153套，均价18308元/m²。

2017年第51周顺德区近期成交走势



第51周顺德成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	伦敦碧桂园	421	44775	19983
2	碧桂园新城之光花园	223	21314	21317
3	碧桂园印象花园	153	8319	18308
4	容桂碧桂园	123	11273	14771
5	云谷广场	120	10606	20101
6	泰禾佛山院子	60	6591	22301
7	康格斯花园	46	4781	11490
8	保利名苑	33	3366	18324
9	金湾豪庭	17	1684	9625
10	嘉信绿景公馆	14	1143	10490

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

顺德区-成交面积段：65-85m²面积段成交占比32.1%

SUCCESSFUL POWER



2017年第51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	155	409	56	387	147	90	4	28	1276
占比	12.1%	32.1%	4.4%	30.3%	11.5%	7.1%	0.3%	2.2%	100.0%

区域供应市场-三水区：三水仅博雅滨江花园供应127套住宅

SUCCESSFUL POWER



2017年第51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
博雅滨江花园	39座	0	0	0	65	31	31	0	0	127
合计		0	0	0	65	31	31	0	0	127
占比		0.00%	0.00%	0.00%	51.18%	24.41%	24.41%	0.00%	0.00%	100%

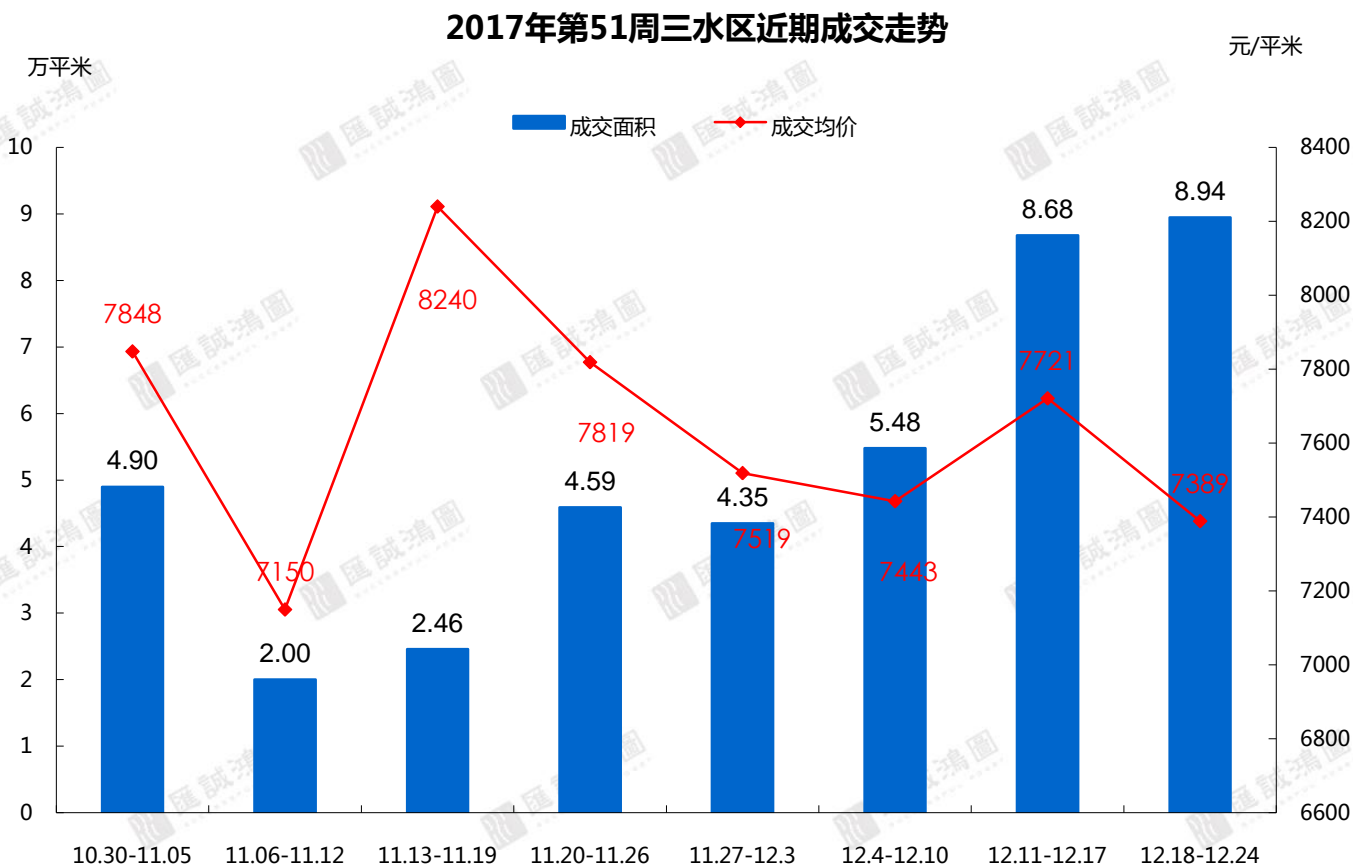
区域成交市场-三水区：成交量环比略涨但均价呈下行态势

SUCCESSFUL POWER



- 上周，三水区住宅成交871套，较前周略增34套，成交面积为8.94万平方米，环比增加3.1%，均价为7389元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：莱福花园成交156套，均价为6600元/m²；富港汇广场成交141套，均价为8528元/m²；乐平碧桂园成交123套，均价为7584元/m²。

第51周三水成交套数TOP10



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	莱福花园	156	16047.41	6600
2	富港汇广场	141	13624.03	8528
3	乐平碧桂园	123	13158.39	7584
4	博雅滨江花园	98	10698.75	8381
5	旭辉华祥花园	54	5723.18	8605
6	南山侨苑	51	4639.41	2390
7	鸿安花园	42	4480.18	8317
8	广乐颐景园	38	3675.32	6563
9	时代百盈达花园	38	4069.36	7886
10	山水龙盘花园	19	2206.14	7449

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三水区-成交面积段：95-110m²面积段成交占比48.7%

SUCCESSFUL POWER



2017年第51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	51	172	424	182	39	0	2	871
占比	0.1%	5.9%	19.7%	48.7%	20.9%	4.5%	0.0%	0.2%	100.0%

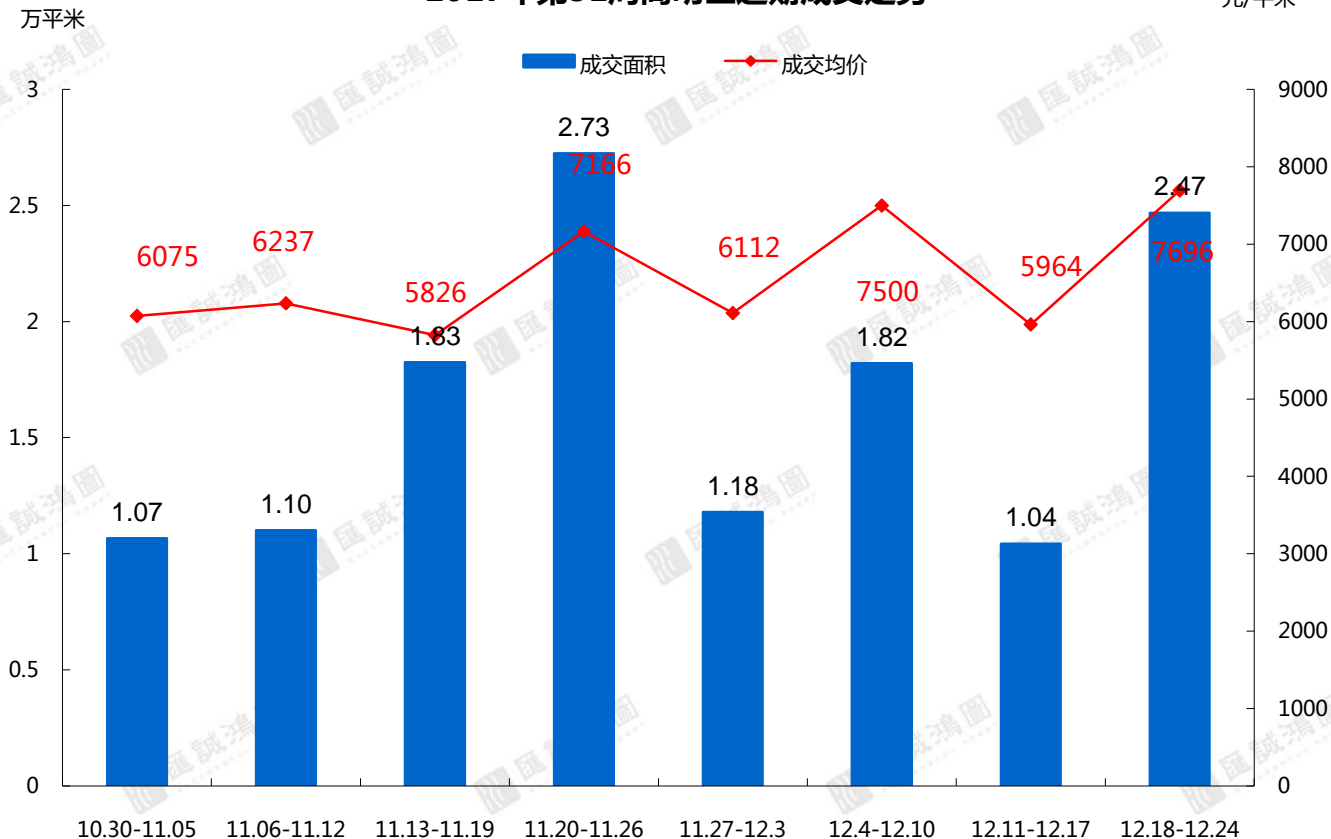


SUCCESSFUL POWER

区域成交市场-高明区：成交面积为2.47万m²，环比增加一倍

- 上周，高明区住宅成交184套，较前周增加77套；成交面积为2.47万平米，环比增加136.7%；均价7696元/m²，环比增加29%；成交套数排名前三的楼盘分别为：美的鹭湖森林度假城成交46套，均价6356元/m²；君御海城成交41套，均价8671元/m²；富星半岛成交18套，均价为8705元/m²。

2017年第51周高明区近期成交走势



第51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	美的鹭湖森林度假城	46	3546.09	6356
2	君御海城	41	4702.67	8671
3	富星半岛	18	7727.79	8705
4	合富花园	10	919.67	5322
5	喜溢华府	10	962.38	5820

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

高明区-成交面积段：95-110m²面积段成交占比21.2%

SUCCESSFUL POWER



2017年第51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	25	12	32	39	36	13	2	25	184
占比	13.6%	6.5%	17.4%	21.2%	19.6%	7.1%	1.1%	13.6%	100.0%

第51周市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第51周，土地成交市场呈现多样化趋势，土地竞拍密切结合政府“产城人融合发展”理念，并为佛山产业创新打基础；

第51周，除禅城断供外，其余五区均有新货入市，顺德仍有新盘压轴登场；而整体成交继第50周大幅上涨后潮落，但部分项目仍战绩可嘉；而受年底供应加码刺激及开发商回笼资金等因素影响，后市网签或有段小幅回升。

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