



佛山市房地产市场周报

第43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43周市场概述

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

◆ 土地市场：金科首进佛山，万科杀入杏坛镇街

第43周，仅禅城区转让一宗商服地，占地0.36万 m^2 ；土地成交方面，金科地产落子大良创智城，美的与万科分别夺下杏坛新齐宁路两宗地块，楼面价均超7000元/ m^2 ；

◆ 住宅市场：住宅成交市场表现量价齐升

第43周，楼市供应攀升，全市供应3049套住宅；

第43周，除南海顺德成交量上升外，其余三区均有不同程度下降；

第43周，顺德禅城个盘表现亮眼，高明缺席排行榜。



一、市场资讯



◆广东前三季度GDP 增长7.6% 产业结构持续迈向中高端

前三季度，广东经济继续维持了稳中有进的发展势头。

10月24日，广东省统计局发布的数据显示，前三季度广东实现地区生产总值64815.38亿元，按可比价格计算，同比增长7.6%，增幅同比提高0.3个百分点，增速比全国高0.7个百分点。

在全国区域版图中，广东的经济总量份额也在进一步增加。前三季度广东GDP总量占全国的比重为10.6%，比上年同期提高0.1个百分点。

经济保持平稳增长的背后，是广东省经济结构的优化，三产占比提升，二产、三产加速向中高端升级。广东省统计局分析指出，前三季度支撑经济保持中高速增长和迈向中高端水平的有利条件不断积累增多，为实现全年经济发展预期目标奠定了基础。





◆前九月佛山GDP同比增长8.6%

10月25日，2017年全市前三季度经济形势分析会透露，1至9月佛山GDP同比增长8.6%。

今年前三季度，佛山坚持稳中求进的工作总基调，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，深化改革创新，振兴实体经济，经济运行稳中有进，经济结构不断优化，新旧动能加快转换，质量效益明显提高，稳中向好态势持续。

数据显示，1~9月，全市地区生产总值达6870.74亿元，同比增长8.6%；全市规模以上工业增加值3731.20亿元，同比增长8.8%；全市共完成工业投资1167.30亿元，同比增长25.3%。其中，工业技术改造投资588.52亿元，同比增长30.9%。前三季度我市先进制造业、高技术制造业增速高于全市工业平均增速，显示我市工业结构加快优化。





◆承包地到期再延三十年 给农民吃了“定心丸”

党的十九大报告提出，保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年，引起广大农民群众和社会各界强烈反响和点赞。

农业部部长韩长赋解释称这一政策安排反映了广大农民的期盼，给农民带来实实在在的好处。农民既可以沉下心来搞生产，又可以放心流转土地经营权，还可以安心进城务工。新型农业经营主体的预期也更稳定了，可以放心投入、扩大生产，改善农田设施条件，有利于形成多种形式的适度规模经营，推进中国特色农业现代化。

我国农村土地已经进行了两轮承包，大多数地区的第二轮承包将从2023年起陆续到期。为什么十九大报告此时提出再延长三十年？韩长赋说，近年来农业人口大量转移进城，土地经营权流转面积不断增加，现代农业投入增加、设施建设规模日益扩大，无论是广大承包农户还是新型农业经营主体，都希望国家尽早明确土地承包政策下一步走向。这项政策及时回应了广大农民和农业新型经营主体的关切，充分体现了“长久不变”的精神。



◆长沙出台商品房公证摇号销售细则 内定房源将不复存在！

今年10月27日，长沙市住建委印发《长沙市限购区域内新建商品住房销售摇号具体操作程序》，其中明确全市限购区域内所有新建商品住房项目，凡累积购房客户大于可供房源的项目，应采取公开摇号方式销售商品住房。

长沙市政府办公厅下发《关于进一步加强房地产市场监管的通知》，其中规定，取得预(现)售许可(备案)的商品住房项目，如购房意向者多于可供房源的项目，应采取由公证机构主持的现场摇号、网络摇号等方式公开销售商品住房，摇号规则及过程应公开公示。

根据《操作程序》，开发企业提前7天向公证机构提出公开摇号公证申请，并提交公开摇号的具体规则和方案等材料。开发企业在办理商品房预售许可后，应拿出公示后的准售房源进行摇号销售，于摇号3日前在销售现场（售楼部）发布摇号公告。

长沙市住房和城乡建设委员会文件

长住建发〔2017〕172号

长沙市住房和城乡建设委员会 关于印发《长沙市限购区域内新建商品住房 销售摇号具体操作程序》的通知

各相关单位、各房地产开发企业：

根据市人民政府办公厅《关于进一步加强房地产市场监管的通知》（长政办函〔2017〕144号）文件精神，为进一步规范本市限购区域内商品住房销售行为，我委制定了《长沙市限购区域内新建商品住房销售摇号具体操作程序》，请遵照执行。

特此通知。

长沙市住房和城乡建设委员会

2017年10月24日

◆ 两部委联合检查房价 重点查处九个方面

近日，国家发改委、住房城乡建设部联合发出通知，部署从2017年10月30日至11月30日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。

重点查处九个方面：一是销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；二是未按规定实行“一套一标”；三是标示信息不全，没有按照规定内容明码标价，未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；四是商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；五是通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；六是以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；七是捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；八是为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；九是其他违反《商品房销售明码标价规定》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》的行为。





◆多地上线官方住房租赁平台 阿里、京东也有入局多地上线

近期，全国多地政府相继亮出了租房“利器”——官方租赁服务平台。

10月19日，广州名为“阳光租房”的房屋租赁信息服务平台正式对外服务。而早在今年8月21日，成都住房租赁交易服务平台就开始启动试运行；

9月29日，杭州市住房租赁监管服务平台正式上线试运行，成为全国首个正式上线运营的官方租赁服务平台。

除此以外，还有一大波城市的官方租赁服务平台在路上，如北京也在近日宣布将与京东合作建设“北京住房租赁监管平台”，深圳、佛山、厦门、武汉等城市正在积极筹备中，据接近政府人士透露，深圳的官方租赁平台预料明年可面世。





◆市住建局将制定2018-2020年绿地建设三年行动计划

10月26日，佛山市住建管理局举行了绿化建设工程观摩活动的座谈会。会上指出，下一步，市住建管理局将制定2018-2020年绿地建设三年行动计划，努力实现每个镇（街）至少建一个5公顷以上的公园、每个行政村至少建一个公园的目标。

今年佛山计划建设绿地317.76万平方米，其中公园绿地193.73万平方米。目前已完成公园绿地面积165公顷。其中，建成的城市公园有五峰山公园北门工程、南海桂城金融公园、顺德大良德民路东延线绿化景观工程、丹灶仙湖广场及喷泉水舞声光秀项目、凤凰公园二期、秀丽河堤围综合整治工程等。

此外，按照创森要求，2016-2017年佛山要大力增加城区公园绿地总量，规划新建各类公园面积600公顷。目前实际完成新建、改造公园657.20公顷。





二、土地市场



2017年第43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)
禅城	兆祥	2017/10/25	TD2017(CC)W G0002	禅城区兆祥路北侧、尚 辉苑南侧	商服	0.36	1.46	2017/11/23	4509



2017年第43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 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价 (元)	竞配面积 (万平方米)	自销人才住房面积 (万平方米)	交易日期
顺德	北滘	TD2017 (SD) XG0020	顺德区北滘镇 新城04-B-06地块	住宅	0.54	0.65	7116	佛山市顺德区和睿企业管理有限公司	11000	—	—	2017/10/24
顺德	大良	TD2017 (SD) XG0021	顺德区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	158899	金科地产	15714	4.3336	0.45	2017/10/26
顺德	杏坛	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	38000	美的地产	7459	—	—	2017/10/27
顺德	杏坛	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	94000	万科地产	7389	—	—	2017/10/27

成交重点土地（一）

SUCCESSFUL POWER

顺德北滘TD2017（SD） XG0020地块

成交时间：2017.10.24

地块性质：住宅

占地面积：0.54万平方米

容积率：1.2

建筑面积：0.65万平方米

出让底价：4852万元

成交总价：7116万元

溢价率：46.7%

楼面地价：11000元/平方米

**竞得者：佛山市顺德区和睿企业管理
有限公司**

地块位置：顺德区北滘镇新城04-
B-06地块



成交重点土地（一）

SUCCESSFUL POWER



周边配套：本次出让地块位于顺德北滘新城地段，位于美的君兰江山社区内，周边有君兰高尔夫国际俱乐部、君兰河岸公园、美的总部大楼、怡和中心、北滘文化中心、北滘医院、北滘公园等，生活配套完善。

交通情况：在建的佛山地铁3号线与广州地铁7号线顺德段将在北滘新城交汇，7号线规划中的林头站距离本次出让地块仅600米左右距离。周边还有美的大道、君兰大道、京珠线、林上路等城市主干道，快速通达顺德陈村、禅桂及广州南站等地。

周边楼盘：片区内品牌楼盘林立，有美的君兰江山、雅居乐英伦首府、合景天銮、美的绿城凤起兰庭等，一手住宅均价约21000-26000元/m²。

为更好地相应“广州大学城卫星城”的定位，顺德区政府大力发展人才住房项目，北滘更是首个“吃螃蟹”的地区，很多优质地块出让均与配件人才住房挂钩。9月28日，美的领贤公馆销售中心及样板房开放，是顺德首个人才专卖房项目，定价9800元/m²，已启动认筹登记。



成交重点土地（二）

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

顺德大良TD2017（SD）XG0021号地块

成交时间：2017.10.26

地块性质：商住

占地面积：6.49万平方米

容积率：2.5

建筑面积：14.45万平方米

出让底价：121434万元

成交总价：158899万元

溢价率：30.9%

竞配面积：43336m²

自行销售人才住房面积：4500m²

楼面地价：15714元/平方米（不计自销人才住房面积及建安成本）

竞得者：金科地产

地块位置：顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块



成交重点土地（二）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：目前周边有顺峰山公园、华侨城、广东同江医院等配套，也有顺德第一中学、逢沙小学、顺德职业技术学院等教育资源。

交通情况：片区拥有广珠城轨学院站、顺德港、碧桂路等，不少路网也正处于规划或施工阶段。其中，佛山地铁3号线已于去年11月正式动工，未来附近规划有创意园等站点，交汇肇顺南城际轨道，全线预计最快2022年开通试运行。

周边楼盘：在售楼盘有保利碧桂园悦公馆、碧桂园钻石湾、力合阳光城云谷等。

其中，力合阳光城云谷预计9月30日开盘加推13座洋房新品，建面为90-124平米，楼高26层，2梯4户，吹风价约16800-19000元/平；保利碧桂园悦公馆最快10月底加推二期洋房新品，面积涵盖96-166平米，售价待定。



成交重点土地（三、四）

SUCCESSFUL POWER

	地块一	地块二
交易编号	TD2017 (SD) XG0022	TD2017 (SD) XG0023
土地性质	商住	
成交时间	2017.10.27	
占地面积	2.04万m ²	4.54万m ²
容积率	≤2.5	≤2.8
建筑面积	5.09万m ²	12.72万m ²
出让底价	30569	76327
成交总价	38000	94000
溢价率	24.3%	23.2%
竞配面积	——	——
楼面地价	7459	7389
竞得者	美的地产	万科地产
地块位置	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块



成交重点土地（三、四）

SUCCESSFUL POWER

周边配套：地处杏坛镇昌教小区附近，毗邻昌教小学，地块以南1公里范围内还有昌教幼儿园、齐杏小学和林文恩中学，教育设施齐全。另一方面，地块以北则聚集着大量的塑料五金厂房，形成了一定的产业规模。

交通情况：地块周边道路发达，有齐海路、新齐宁路等道路交通。

周边楼盘：地块周边除了昌教小区和明日桃园两个二手小区外，并无任何新盘在售。参考经纬最新的月报，杏坛8月的一手房建面成交均价为9994元/m²。





三、住宅整体市场

供应市场：上周共有17个项目新出24个预售证；其中住宅类型的有18个，共计3049套单位。

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅/公寓		商铺	
					套数	面积	套数	面积
10月23日	绿地丽雅香榭花苑	南海	1座、2座	住宅/商铺	380	34318.38	11	950.66
10月23日	绿地丽雅香榭花苑	南海	3、4座	住宅/商铺	368	36862.88	10	856.26
10月23日	绿地丽雅香榭花苑	南海	5座、6座	住宅/商铺	368	36930.9	11	930.46
10月24日	珑门广场	南海	6座	住宅	132	19093.12		
10月24日	融御花园	南海	10座	住宅	180	18973.44		
10月26日	保利紫山国际花苑	南海	27栋	住宅	93	14035.43		
10月26日	保利紫山国际花苑	南海	31栋	住宅	124	13387.66	6	318.04
10月27日	保利紫山国际花苑	南海	32栋	住宅/商铺	160	14259.52	7	366.4
10月27日	恒大御湖湾花苑	南海	33座	住宅/商铺	88	11418.82	6	381.94
10月27日	三山智汇广场	南海	2座	商铺/公寓	415	19420.35	14	1036.57
10月27日	融创三江府	三水	4座	住宅/商铺	31	3360.71	14	1188

供应市场：其余三区均有住宅推出，其中禅城区推出2个，合计412套；高明区同推出2个，合计167套；顺德推出3个，合计413套。

SUCCESSFUL POWER

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
10月25日	融腾湖滨曦园	禅城	二期八座、九座、七座	住宅/商铺	156	17693.95	29	1393.63
10月27日	碧桂园曼哈顿	禅城	103号	商铺			9	643.13
10月27日	碧桂园曼哈顿	禅城	101号	公寓	468	22527.38		
10月25日	佛山雄盛王府广场	禅城	一座（商业）	商铺			68	26165.88
10月25日	民兴华府	高明	1栋,2栋,3栋	住宅/商铺	51	4360.77	3	225.72
10月27日	雅居蓝湾花园	高明	16座,17座	住宅/商铺	116	12240.92	5	414.18
10月24日	云谷广场	顺德	A11、A12座	住宅	200	17594.5		
10月25日	保利碧桂园中滨花园	顺德	D区13座	住宅/商铺	93	10435.84	8	431.71
10月25日	保利碧桂园中滨花园	顺德	D区19座	住宅	120	10741.2		

供应面积段：85-95m²面积段供应占比38.8%，南海供应量最大

SUCCESSFUL POWER



2017年第43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	64	192	78	78	0	0	0	412	13.51%
南海	0	160	891	310	463	127	75	0	2026	66.45%
顺德	0	160	31	160	31	31	0	0	413	13.55%
三水	0	0	0	31	0	0	0	0	31	1.02%
高明	0	33	68	17	32	17	0	0	167	5.48%
总计	0	417	1182	596	604	175	75	0	3049	
占比	0.0%	13.7%	38.8%	19.5%	19.8%	5.7%	2.5%	0.0%	100.0%	

因官网升级原因，顺德预售数据为2017.10.16-10.18

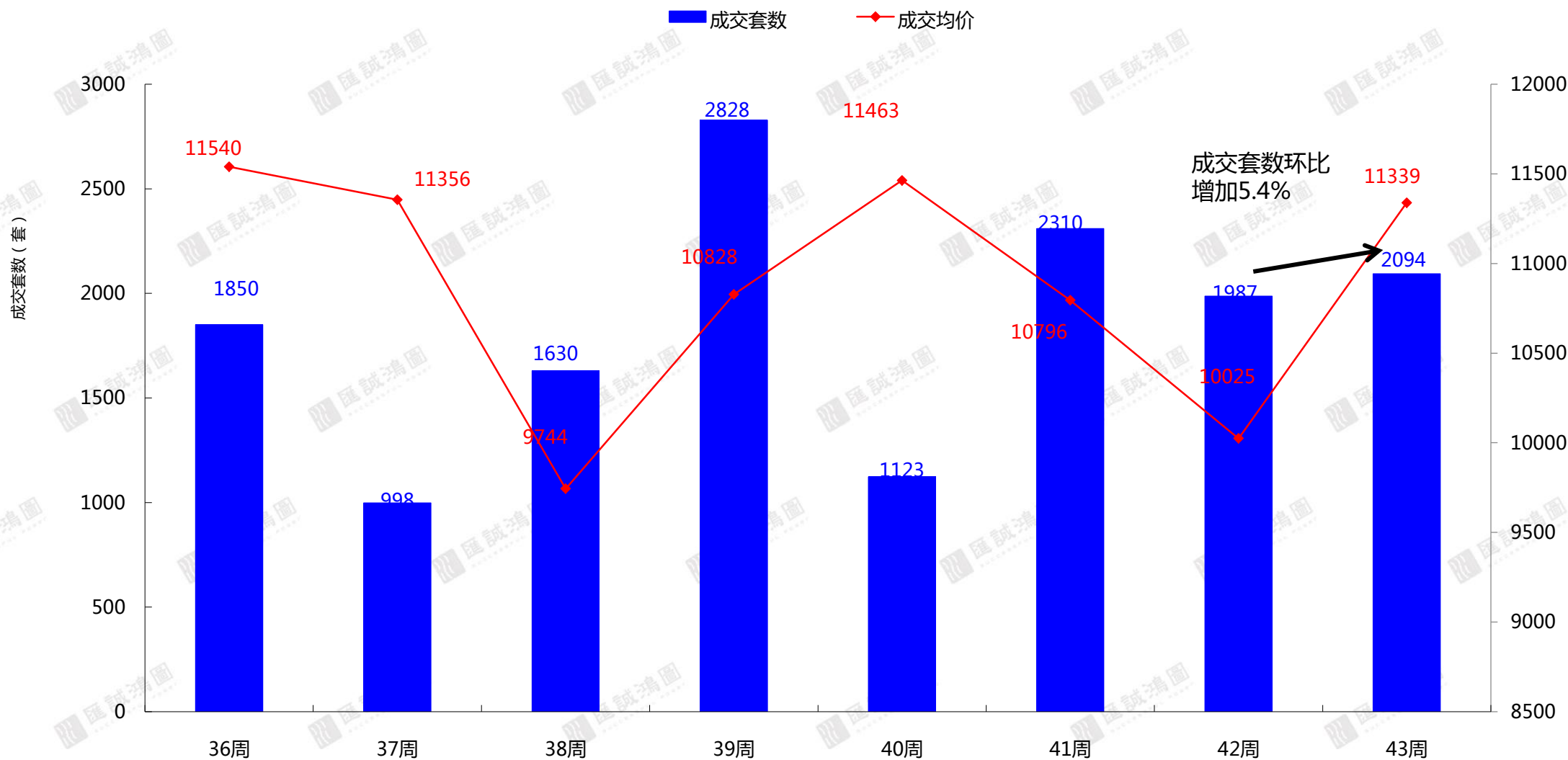
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

住宅成交市场：上周总成交2094套，环比增加107套，成交面积为22.17万m²，环比减少4.57%，均价为11339元/m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第43周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：85-95m²成交面积段占比26.7%

SUCCESSFUL POWER



2017年第43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	28	35	132	127	62	63	35	10	492
南海	17	77	179	79	122	47	13	23	557
顺德	20	224	116	122	46	28	27	26	609
三水	0	28	97	47	94	24	2	1	293
高明	26	23	35	27	21	5	0	6	143
总计	91	387	559	402	345	167	77	66	2094
占比	4.3%	18.5%	26.7%	19.2%	16.5%	8.0%	3.7%	3.2%	100.0%

因官网升级原因，第43周缺失23、24日顺德数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交排行榜：顺德禅城个盘表现亮眼，高明缺席排行榜

SUCCESSFUL POWER



43周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按面积）

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	顺德	容桂碧桂园	192	17525.73	11811
2	三水	时代百盈达花园	116	11945.98	7897
3	顺德	伦敦碧桂园	97	10509.67	11705
4	顺德	碧桂龙悦府	117	9764.47	12808
5	顺德	龙江碧桂园华府	69	8262.34	12239
6	禅城	绿地璀璨家园	55	7486.89	13741
7	南海	上林观湖苑	67	7362.75	11794
8	禅城	融创望江府	54	6825.8	13850
9	禅城	泮景花园	57	6145.28	14106
10	禅城	万科又一城	61	5475.99	12839

43周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	顺德	容桂碧桂园	192	17525.73	11811
2	顺德	碧桂龙悦府	117	9764.47	12808
3	三水	时代百盈达花园	116	11945.98	7897
4	顺德	伦敦碧桂园	97	10509.67	11705
5	顺德	龙江碧桂园华府	69	8262.34	12239
6	南海	上林观湖苑	67	7362.75	11794
7	禅城	富力新居	63	4910.581	7819
8	禅城	万科又一城	61	5475.99	12839
9	禅城	泮景花园	57	6145.28	14106
10	禅城	绿地璀璨家园	55	7486.89	13741

数据来源：汇城鸿图数据平台

楼盘活动：银十最后冲刺上周21盘入市

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	时间	楼盘动作
禅城区	绿岛湖壹号	10.28	加推全新组团2座，产品160m ²
	绿地未来城	10.28	推售公寓，产品47-67m ²
	碧桂园曼哈顿	10.28	开盘发售公寓，产品32-63m ²
	融创湖滨世家	10.28	开放二期板房，产品104-160m ²
顺德区	顺德华侨城	10.29	开洋房板房，产品119-244m ²
	保利海德公园	10.28	开放二期板房，产品98-172m ²
	碧桂园凤凰湾	10.29	加推【柠檬】组团，产品36m ²
	碧桂园华润新城之光	10.28	加推14/17座，产品87-135m ²
	力合阳光城云谷	10.28	加推三四房，产品90/125m ²
三水区	华南纺织创新科技园	10.28	开放销售中心，厂房产品450-5500m ²
	雅居乐融创三江府	10.28	开盘首推洋房，产品95-125m ²



区域	项目名称	时间	楼盘动作
南海区	保利珑门	本周末	开卖6栋洋房新品，产品123-168m ²
	松晖名苑	10.28	推售12座，产品95-126m ²
	绿地丽雅香榭花苑	10.28	加推7座，产品87-117m ²
	佛山恒大御湖湾	本周末	加推四房，产品142m ²
	珠水豪庭	10.28	加推8/13/14座，产品88/129m ²
	广佛新世界	本周末	加推洋房新品，产品75-160m ²
	富力国际金融中心	10.28	开售商铺，产品26-249m ²
	富力西江十号	10.28	开盘首推2/3座，产品125/139/178m ²
高明区	美的明湖	10.27	开卖全新三期，产品109-142m ²
	君御海城	10.28	加推六期21/22座，产品87-142m ²

开盘快讯—保利珑门

项目名称	保利珑门
发展商	百隆房地产有限公司
代理商	保代
项目位置	广佛商贸城内中央大街东侧
类型/规模	占地 86416 平方米，总建筑面积 400738 平方米
推售户型及套数	推售 6 座，面积为 120/140/170 m ² ，合计 130 套。
开盘时间	2017 年 10 月 26 日，早上 10:00 分
开卖方式	集中开盘
开盘地点	新世纪大酒店
均价 (折后价)	整体均价 20015 元/m ² ，其中 5000 元/m ² 装修，首付三成。
优惠活动	无
销售率	当晚销售 127 套，销售率 97.69%
客户构成	大沥客户占 90%，桂城客户占 10%
备注	筹量：总筹 258，到访 205 批，到访率 79%；解筹率：50%

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	碧桂园
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14/17座87/94/96/107/124/125m ² 的3-4房产品，14座2梯4户、17座2梯6户，17座只开卖单数楼层的单位，共计200套。
开盘时间	2017年10月28日
开卖方式	8:00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>整体带装销售均价约17015元/m²（最低价格14660/平方米元124方4楼02单位）最高17座2102单位，18749/m²。</p> <p>14座：</p> <p>01户型：124m²四房两厅两卫，共29套，均价16863元/m²，占比10%；02户型：125m²四房两厅两卫，共29套，均价15872元/m²，占比10%；03户型：124m²四房两厅两卫，共29套，均价18060元/m²，占比10%；04户型：96m²三房两厅两卫，共29套，均价17143元/m²，占比10%</p> <p>17座（单数楼层）：</p> <p>01户型：94m²三房两厅两卫，共14套，均价17458元/m²，占比10%；02户型：94m²三房两厅两卫，共14套，均价18376元/m²，占比10%；03户型：107m²四房两厅两卫，共14套，均价17379元/m²，占比10%；04户型：87m²三房两厅两卫，共14套，均价17062元/m²，占比10%；05户型：87m²三房两厅两卫，共14套，均价16271元/m²，占比10%；06户型：107m²四房两厅两卫，共14套，均价15800元/m²，占比10%；</p> <p>【交楼标准】：精装</p>
优惠折扣	准时签约98折；金秋置业99折；登记优惠3万享98折；旧业主推介可额外享受三年管理费。
销售率	开售当天到访客户约387人，在线选房345批；14座剩下3套余货，17座单数楼层已售完，去化率约98%。 <small>数据来源：汇诚鸿图数据平台</small>

开盘快讯—融创御府

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

项目名称	融创御府
发展商	融兴
代理商	自销
项目位置	镇岭南路88号（广佛智城附近）
类型/规模	占地6万平方米，建面28.7万平方米，共13栋，2000户。
推售套数、户型	推售10座的01、02、03、04单元；48层高；3梯4户；带装修；面积为91，121方；总推售套数180套；
开盘时间	2017年10月27日早上9点
开卖方式	自然加推
开盘地点	销售中心
推售详情	10座于10月24日取证，整体成交均价约20500元/m ² ，其中装修5000元/m ² 01单位（北向），121m ² ，3+1房2厅2卫，成交均价约19500元/m ² 02单位（北向），121m ² ，3+1房2厅2卫，成交均价约19500元/m ² 03单位（南向望林），91m ² ，2+1房2厅2卫，成交均价约21000元/m ² 04单位（南向望林），91m ² ，2+1房2厅2卫，成交均价约21000元/m ²
销售率	当天共销控约72套，销售率约40%。
首付情况	有名额首付首套3成，2套4成；无名额客户首付6成。
二手情况	采用以一手二手联动，合作商为合富和中原。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

开盘快讯—绿岛湖壹号

SUCCESSFUL POWER

项目名称	绿岛湖壹号
发展商	阳光城集团，信业集团
代理商	易居、经纬
项目位置	禅城区季华西路绿岛湖旁
类型/规模	占地3.5万平方米，建筑面积：12万平方米
推售套数、户型	推售2座2梯2户，157m ² 单位，2-31层，共计60套，顶层为两套230m ² 复式单位
开盘时间	2017年10月28日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	绿岛湖壹号售楼中心
推售详情	整体开盘均价：15631元/m ² （装修）2-31层，两梯两户，装修3900元/m ² 01单位：157m ² （装修）均价15964元/m ² ，共29套 02单位：157m ² （装修）均价15299元/m ² ，共29套 最低13582元/m ² ，最高16684元/m ²
折扣优惠	折扣开盘98×团购99×准时签约99（7天内付清应付首付），29日取消团购99折
销售率	共推出60套，当天去化38套，去化率约63%
前期蓄客情况	前期验资客户约150台，当天到访约100台

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

开盘快讯—恒大御苑

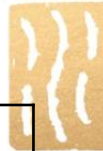
S U C C E S S F U L P O W E R

项目名称	顺德恒大龙江翡翠（备案名：恒大御苑）
发展商	佛山市顺德区协城房地产有限公司
代理商	佛山合富
项目位置	龙江镇文华社区居民委员会文华路4号顺德恒大御苑
类型/规模	总占地面积约 3.5万m ² ，总建筑面积约15万m ²
推售套数/户型	首推1、2、3、5座，建筑面积涵盖96-139m ² ，共312套 1座（25层，2梯4户）：122m ² 2座（25层，2梯4户）：96m ² 、106m ² 3座（18层，2梯4户）：122m ² 5座（18层，2梯4户）：106m ² 、139m ² 整体均价：15000元（带装，装标3000/m ² ）
推售价格区间	14000-15800元/m ²
开盘时间	2017年10月29日 19：30分
开卖方式	集中开盘 采用乒乓球摇号（1个号一组客户进场）
开盘地段	恒大龙江翡翠营销中心
开盘折扣	95折（当天成交）*98折（成交）
付款方式	首期三成：先付总房款10%（约15万），余下首期可分一年付清；3000元/m ² 装修款需要两个月内付清，首付总价45-50万左右。
销售率	去化155套，约5成。
到场客户数量	约450人 前期总认筹约300个（不排除一人多筹现象）到场204组
客户构成	大部分为龙江本地区域，少数周边镇街（乐从、勒流）。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

开盘快讯—珠水豪庭

SUCCESSFUL POWER



项目名称	珠水豪庭	开盘时间 ：2017年9月29日早上9点
发展商	建晟投资开发	开卖方式 ：集中开卖
代理商	中原	开盘地点 ：广州琶洲的南丰朗豪酒店
项目位置	黄岐北环路138号	销售率 ：截至加推当天23:00，共销控约290套，销售率约74%。
类型/规模	占地6.4万平方米，建面25万平方米，共1597户	折扣体系 ：原价*0.99折（选房折扣）*0.97折（VIP升级验资折扣）*付款方式【5成首付0.97折/1次性付款0.94折/3成首付无折扣】
推售套数、户型	推售8/13/14座；33层高；总推售套数392套；	备注 ：抽签选房，当天可首付3成，5成或一次性；
推售详情	<p>14#户型：2梯4户，33层，128户 均价25050元/m²</p> <p>01单元约86m²（顶层约68m²） 价格在23000-29000元/m² 带装修</p> <p>02单元约86m²（顶层约68m²） 价格在24000-30000元/m² 带装修</p> <p>03单元约86m²（顶层约64m²） 价格在21000-27000元/m² 带装修</p> <p>04单元约87m²（顶层约64m²） 价格在20000-26500元/m² 带装修</p> <p>13#户型：2梯4户，33层，128户 均价25200元/m²</p> <p>01单元约85m²（顶层约68m²） 价格在23000-29000元/m² 带装修</p> <p>02单元约85m²（顶层约68m²） 价格在24000-30000元/m² 带装修</p> <p>03单元约86m²（顶层约64m²） 价格在21000-27000元/m² 带装修</p> <p>04单元约87m²（顶层约64m²） 价格在20000-26500元/m² 带装修</p> <p>8#户型：2梯4户，35层，136户 均价28250元/m²</p> <p>01单元约127m²（顶复约164m²） 价格在26000-35000元/m² 毛坯</p> <p>02单元约126m²（顶层约97m²） 价格在25500-32500元/m² 毛坯</p> <p>03单元约88m²（顶层约68m²） 价格在23000-29000元/m² 带装修</p> <p>04单元约88m²（顶层约68m²） 价格在24000-30000元/m² 带装修</p>	

【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：除南海顺德成交量上升外，其余三区均有不同程度下降，其中高明环比减幅最大

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	492	-51	-9.4%	5.39	-11.8%	12446	3.6%
南海	557	197	54.7%	6.11	77.4%	12165	11.9%
顺德	609	169	38.4%	6.21	-9.5%	12259	——
三水	293	-103	-26.0%	3.12	-28.4%	8053	-3.9%
高明	143	-105	-42.3%	1.34	-45.4%	6518	-4.4%
全市	2094	107	5.4%	22.17	-4.6%	11339	13.1%

因官网升级原因，第43周缺失23、24日顺德数据

区域供应市场-禅城区：85-95m²面积段供应占比46.6%

SUCCESSFUL POWER



2017年第43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
融腾湖滨曦园	二期八座、九座、七座	0	0	0	78	78	0	0	0	156
合计		0	64	192	78	78	0	0	0	412
占比		0.00%	15.53%	46.60%	18.93%	18.93%	0.00%	0.00%	0.00%	100%



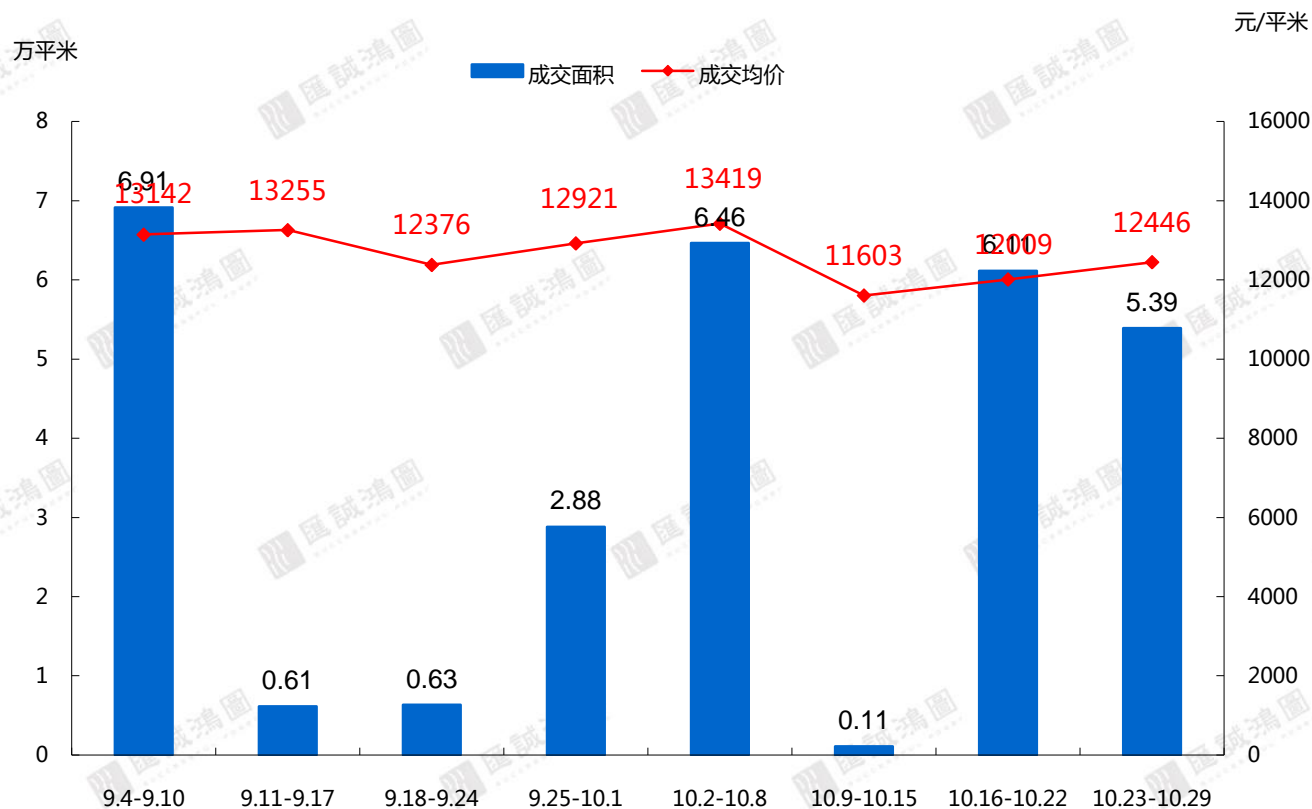
区域成交市场-禅城区：上周成交略有下降，成交492套住宅，环比减少51套

SUCCESSFUL POWER

- 上周，禅城区成交492套住宅，环比减少51套，成交面积为5.39万平米，面积环比减少11.8%，均价12446元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：富力新居成交63套，均价为7819元/m²；万科又一城成交61套，均价为12839元/m²；泮景花园成交57套，均价为12839元/m²。

第43周禅城成交套数TOP10

2017年第43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	富力新居	63	4910.58	7819
2	万科又一城	61	5476	12839
3	泮景花园	57	6145	14106
4	绿地璀璨家园	55	7487	13741
5	融创望江府	54	6826	13850
6	万科金色里程	43	3764.97	12752
7	中海凤华熙岸花园	41	4683.09	12482
8	龙光玖珑湾	40	4299.07	12835
9	保利碧桂园天汇	32	2893.58	12301
10	万科广场	19	2669.14	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

禅城区-成交面积段：85-110m²面积段占比达52.6%

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



2017年第43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	28	35	132	127	62	63	35	10	492
占比	5.7%	7.1%	26.8%	25.8%	12.6%	12.8%	7.1%	2.0%	100.0%

区域供应市场-南海区：85-95面积段供应占比43.98%，绿地丽雅香榭花园住宅大批量入市

2017年第43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
绿地丽雅香榭花园	1、2、3、4、5、6座	0	128	560	244	184	0	0	0	1116
珑门广场	6座	0	0	0	0	44	44	44	0	132
融御花园	10座	0	0	90	0	90	0	0	0	180
保利紫山国际花苑	31、32、27栋	0	32	126	64	62	62	31	0	377
恒大御湖湾花苑	33座	0	0	1	2	64	21	0	0	88
合计		0	160	891	310	463	127	75	0	2026
占比		0.00%	7.90%	43.98%	15.30%	22.85%	6.27%	3.70%	0.00%	100%

区域成交市场-南海区：上周成交面积环比增加77.4%

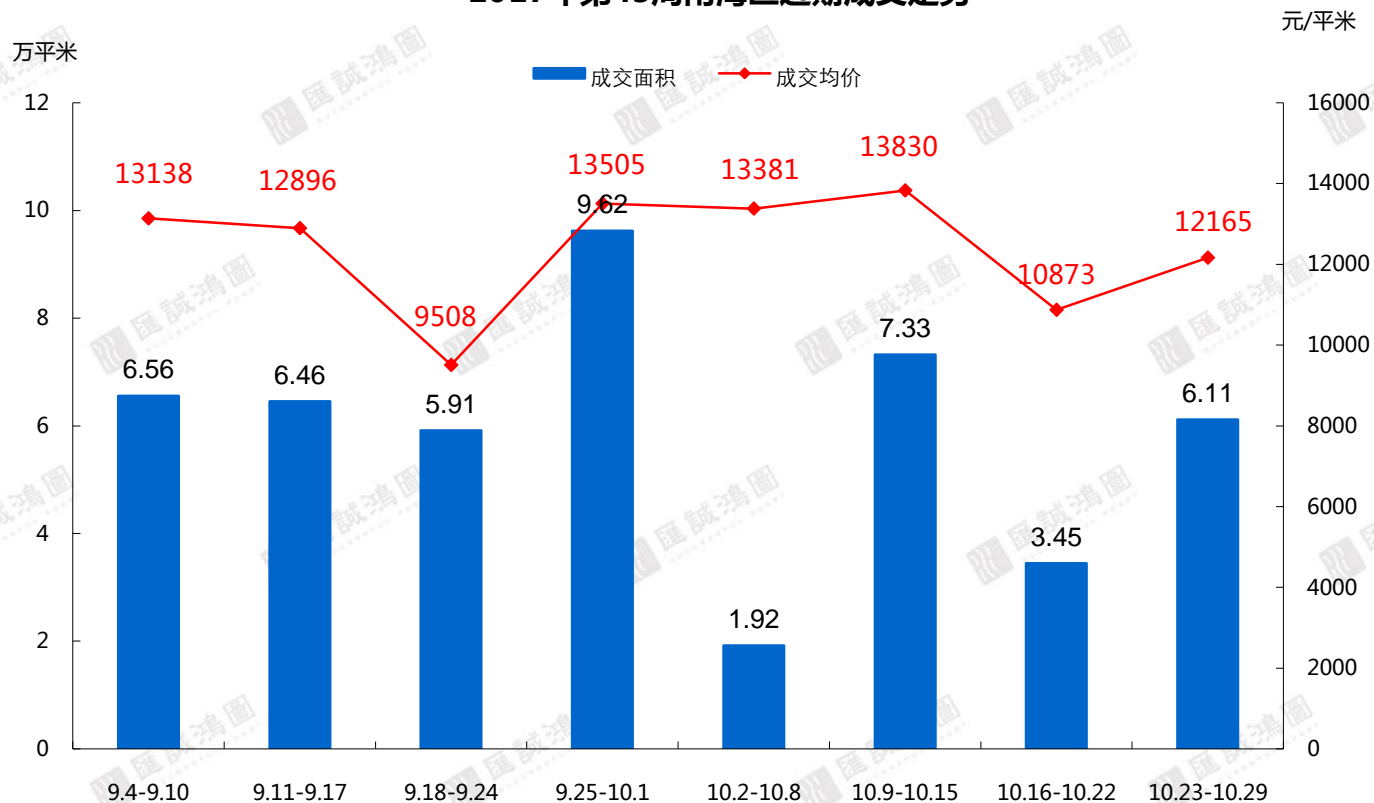
SUCCESSFUL POWER



- 上周，南海区住宅成交557套，较前周增加197套，成交面积为6.11万平米，环比增加77.4%，均价为12165元/m²；成交套数排行前三的楼盘分别为：上林观湖苑成交67套，均价为11794元/m²；丹灶碧桂园成交37套，均价8549元/m²；禾粤尚德居成交36套，均价4408元/m²。

第43周南海成交套数TOP10

2017年第43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	上林观湖苑	67	7362.75	11794
2	丹灶碧桂园	37	4186.12	8549
3	禾粤尚德居	36	2862.869	4408
4	珑门广场	28	3141.65	14065
5	恒大曦苑	26	2628.8	14334
6	桂丹颐景园	22	1308.547	9447
7	绿地香颂公馆	21	2475.71	14688
8	时代名著	19	2475	14781
9	保利滨湖花园	18	1407.04	15591
10	绿地丽雅香榭花苑	18	1653.05	9642

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南海区-成交面积段：85-95m²面积段占比32.1%

SUCCESSFUL POWER



2017年第43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	17	77	179	79	122	47	13	23	557
占比	3.1%	13.8%	32.1%	14.2%	21.9%	8.4%	2.3%	4.1%	100.0%

区域供应市场-顺德区：65-85m²及95-110m²面积段供应均占比38.74%

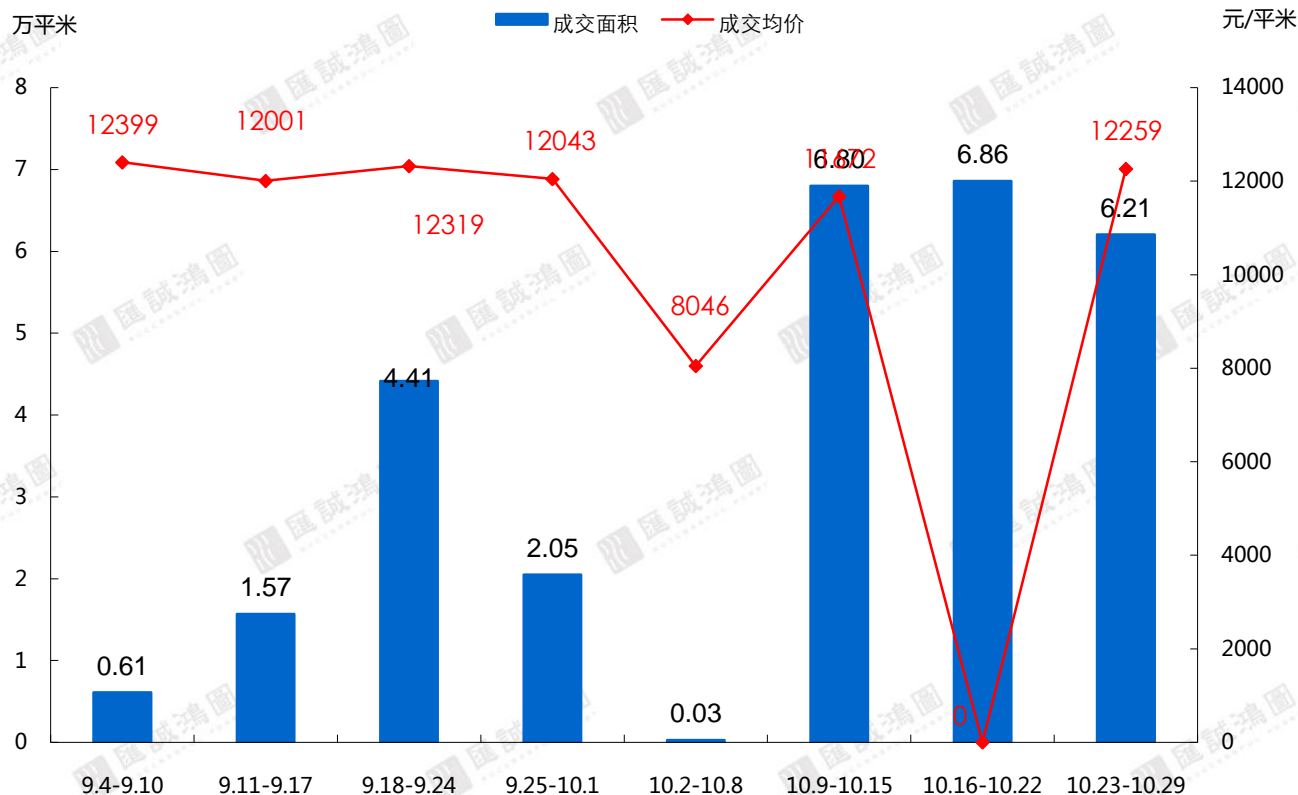
2017年第43周顺德一手房住宅供应明细表

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
云谷广场	A11、A12座	0	100	0	100	0	0	0	0	200
保利碧桂园中滨花园	D区19座、13座	0	60	31	60	31	31	0	0	213
合计		0	160	31	160	31	31	0	0	413
占比		0.00%	38.74%	7.51%	38.74%	7.51%	7.51%	0.00%	0.00%	100%

区域成交市场-顺德区：上周（10.25-10.29）成交609套，环比增加169套

- 上周，顺德区住宅成交609套，环比增加169套；成交面积为6.21万平米，环比减少9.5%，均价为12259元/m²；成交套数排行前三的楼盘分别为：容桂碧桂园成交192套，均价为11811元/m²；碧桂龙悦府成交117套，均价为12808元/m²；伦敦碧桂园成交97套，均价为11705元/m²。

2017年第43周顺德区近期成交走势



第43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	容桂碧桂园	192	17526	11811
2	碧桂龙悦府	117	9764	12808
3	伦敦碧桂园	97	10510	11705
4	龙江碧桂园华府	69	8262	12239
5	太平洋国际花园	40	2620	12925
6	凯茵花园	26	2267	11709
7	风度花园	18	1933	11955
8	均安尚苑	11	990	11771
9	怡翠晋盛花园	3	308	21635
10	博澳城	2	576	10160

因官网升级原因，第43周缺失23、24日顺德数据

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

顺德区-成交面积段：65-85m²面积段占比36.8%

SUCCESSFUL POWER



2017年第43周顺德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	20	224	116	122	46	28	27	26	609
占比	3.3%	36.8%	19.0%	20.0%	7.6%	4.6%	4.4%	4.3%	100.0%

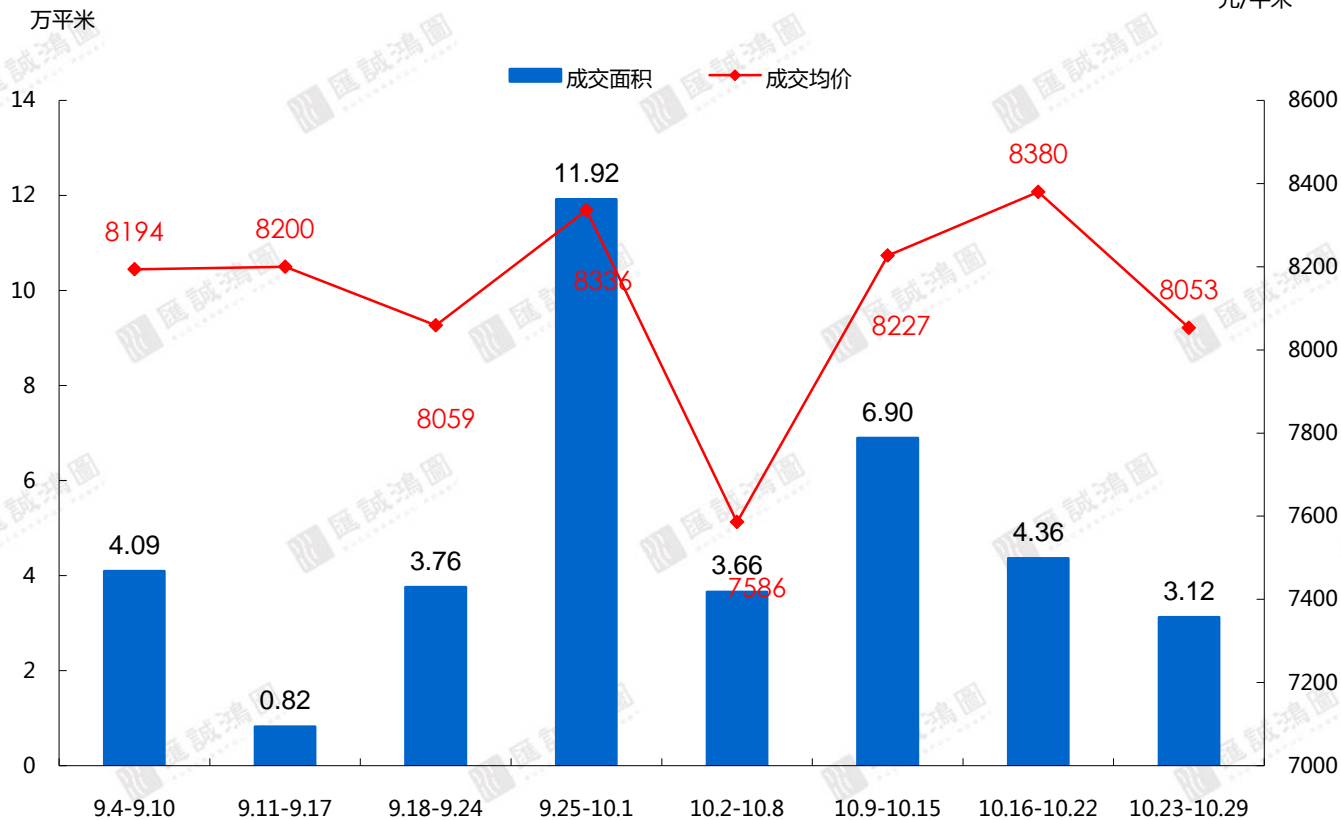
因官网升级原因，第43周缺失23、24日顺德数据

区域成交市场-三水区：三水成交量三连降，成交293套住宅，环比减少103套

■ 上周，三水区住宅成交293套，较前周减少103套，成交面积为3.12万平方米，环比减少28.4%，均价为8053元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：时代百盈达花园成交116套，均价为7897元/m²；融创三江府成交36套；奥利花园成交23套，均价6375元/m²。

第43周三水成交套数TOP10

2017年第43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	时代百盈达花园	116	11945.98	7897
2	融创三江府	36	4057.12	—
3	奥利花园	23	1932.41	6375
4	旭辉华祥花园	20	2587.22	8744
5	保利中韵花园	14	1605.37	—
6	恒大梓林花园	11	1156.23	7710
7	山水龙盘花园	11	1289.22	7544
8	岭南澳苑	10	943.49	7325
9	钜隆君玺花园	9	775.89	8388
10	右岸花园 (欧雅右岸春天)	9	949.91	8519

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三水区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比33.1%

SUCCESSFUL POWER



2017年第43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	28	97	47	94	24	2	1	293
占比	0.0%	9.6%	33.1%	16.0%	32.1%	8.2%	0.7%	0.3%	100.0%

区域供应市场-高明区：85-95m²面积段供应占比40.72%

SUCCESSFUL POWER



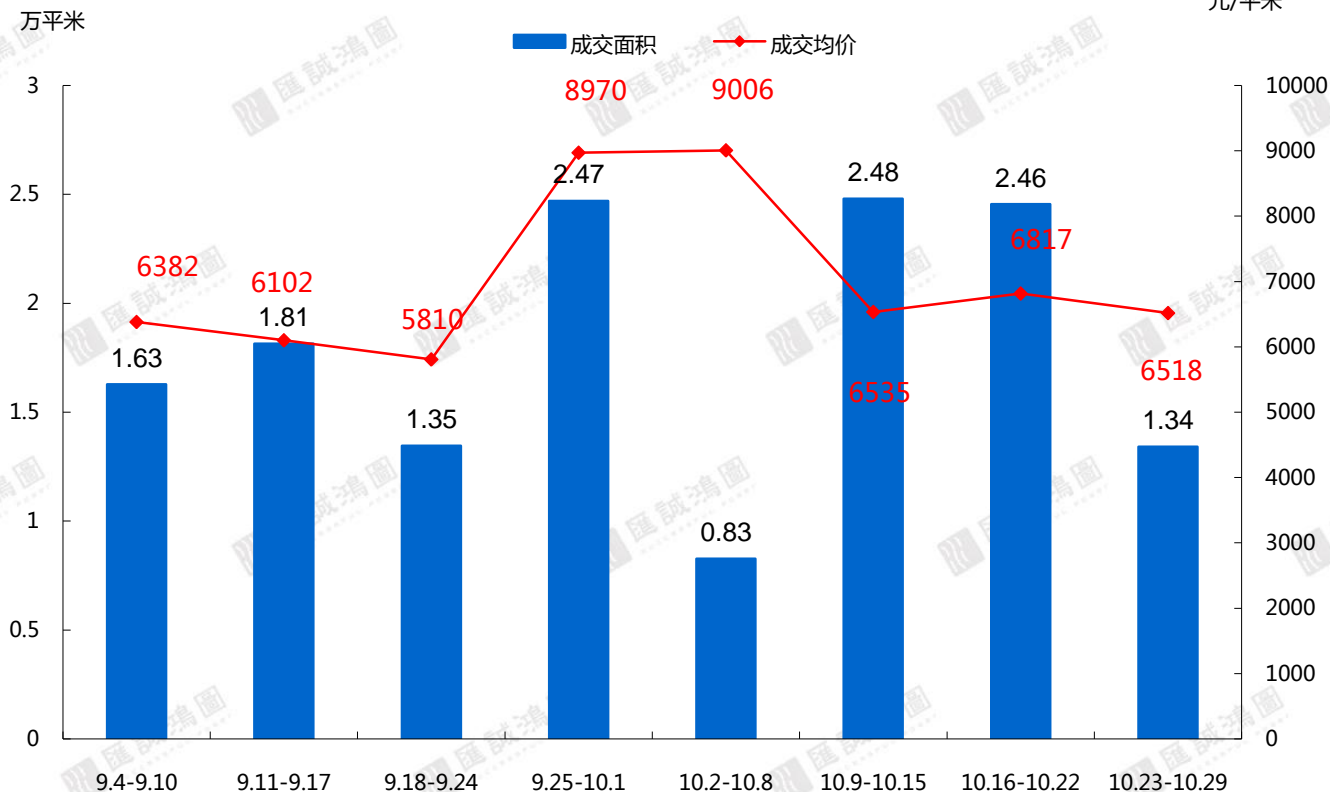
2017年第43周高明一手房住宅供应明细表

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
民兴华府	1栋,2栋,3栋	0	17	34	0	0	0	0	0	51
雅居蓝湾花园	16座,17座	0	16	34	17	32	17	0	0	116
合计		0	33	68	17	32	17	0	0	167
占比		0.00%	19.76%	40.72%	10.18%	19.16%	10.18%	0.00%	0.00%	100%

区域成交市场-高明区：上周成交量下降，成交143套住宅，环比减少105套

- 上周，高明区住宅成交143套，较前周减少105套；成交面积为1.34万平米，环比减少45.4%；均价6518元/m²；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44套，均价为5727元/m²；高明优悦城邦商住小区成交23套，均价5610元/m²；沧江水岸花园成交18套，均价5548元/m²。

2017年第43周高明区近期成交走势



第43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	44	3204.8	5727
2	高明优悦城邦商住小区	23	2041.58	5610
3	沧江水岸花园	18	1789.9	5548
4	喜溢华府	10	910.6	5831
5	瑞日天下花园	8	749.04	—

高明区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比24.5%

SUCCESSFUL POWER



2017年第43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	26	23	35	27	21	5	0	6	143
占比	18.2%	16.1%	24.5%	18.9%	14.7%	3.5%	0.0%	4.2%	100.0%

第43周市场总结

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



结语

第43周，土地供应市场平静，仅有一宗土地转让；土地成交市场方面，镇街土地成主战场，以顺德为代表的杏坛板块频频吸入新力量，而房企方面，新面孔金科地产入大良创智城，佛山土地市场势不可挡；

第43周，多盘入市，供应放量，开发商希望赶上银十的尾班车，市场亮点较多；本周整体网签量价齐升，但仅南海及顺德表现亮眼，三水更是“三连跌”，成交分化较严重。

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