

# 佛山市房地产市场周报

## 第24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24周市场概述

SUCCESSFUL POWER



### ◆ 土地市场：三水新地王诞生！楼面地价7154元/平米

第24周，全市出让1宗住宅地+2宗商住地，面积共计22.21万平方米，商住地均位于三水；成交4宗住宅地，共12.66平米。

### ◆ 住宅市场：成交量持续下降

第24周，全市一手住宅成交1572套、面积17.14万m<sup>2</sup>，环比减少43.3%；均价为111125元/m<sup>2</sup>；

第24周，全市住宅供应主要集中在顺德与南海两个区域；  
第24周，禅城一手住宅仅成交10套且无住宅推出。



# 一、市场资讯



## ◆广东5月CPI环比持平 同比涨1.4%

国家统计局广东调查总队发布的数据显示，5月广东居民消费价格指数（CPI）环比持平，同比上涨1.4%，1—5月累计上涨1.4%。广东工业生产者出厂价格指数（PPI）环比下降0.2%，同比上涨3.4%；工业生产者购进价格指数（IPI）环比下降0.2%，同比上涨6.3%。1—5月，PPI累计上涨4.1%，IPI累计上涨6.1%。



**点评：**5月广东CPI整体保持平稳，食品价格走势平稳，能源类商品价格以降为主。



## ◆佛山5月份佛山CPI 同比上涨2.2% 环比下降0.1%

5月份，佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.2%，环比下降0.1%，1~5月累计上涨1.8%。

从同比看，食品烟酒价格下降0.2%，非食品烟酒价格上涨3.2%；消费品价格上涨1.1%，服务价格上涨4.0%。八大类商品和服务价格呈“七升一降”趋势。除食品烟酒价格下降之外，衣着、居住、生活用品和服务、交通和通信等价格均有所上涨。



**点评：**居住类价格拉动总指数同比上涨1.22个百分点，随着房地产交易市场升温，带动租赁市场价格上涨，影响私房房租和自有住房价格上涨。



## ◆佛山房地产广告不得承诺“升值”

佛山市房地产业协会与佛山市禅城区房地产业协会联合发布《关于贯彻落实佛山市工商行政管理局行政指导意见书有关要求的通知》，要求会员企业在30日内对其在发布房地产广告、收集使用消费者个人信息等方面存在的违法行为进行整改。

《通知》指出，房地产广告房源信息应当真实，不得含有升值或者回报的承诺，不得以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置，不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传，并且不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺等。



**点评：**规范房地产广告，能更好保障消费者权益。



## ◆佛山银行房贷再收紧 2家停贷7家取消优惠

进入6月，随着房贷政策收紧，部分二线热点城市已经取消首套房房贷折扣，有的甚至还比基准利率上浮10%。从佛山11家银行获悉，目前除了汇丰银行、南海农商银行还可享受首套95折优惠利率外，其余7家银行首套房贷已调至基准利率，有2家银行已暂停房贷。包括中行、工行、建行、农行等多家银行已全面执行基准利率。其中，本月初还在执行首套房95折优惠的交通银行目前也调整至基准利率。



**点评：**房贷收紧导致贷款利息增多，购房成本增加，或增大一部分购房者的压力。



## ◆广州地铁19号线将直通佛山西站 广佛线或延至肇庆

6月13日，广东省发展改革委正式印发了关于《粤桂黔高铁经济带合作试验区(广东园)发展总体规划(2015-2030年)实施方案》(以下简称：实施方案)的通知。

根据实施方案，即将于本月30日正式启用的佛山西站，未来将预留广州19号线贯通运营至佛山西站的条件，并开展广佛地铁延伸至肇庆新区可行性研究。

同时，佛山西站还将开通香港到佛山西站的城际列车，实现公路、铁路、航空联运，推动工业商贸旅游集散中心的建设。



**点评：**试验区将充分发挥珠三角地区核心带动作用，深化与贵广、南广高铁沿线地区合作。





## 二、土地市场

# 土地供应市场：上周有3宗地块出让，一块住宅，两块商住，合计22.21万m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第24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	西江	2017/6/13	TD2017(GM)WG0016	高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	住宅	6.91	19.36	2017/7/14	80886
三水	云东	2017/6/15	TD2017(SS)WG0018	三水区云东海街道云庭大道北侧地块七	商住	5.76	17.28	2017/7/19	95100
三水	大塘	2017/6/16	TD2017(SS)WG0019	三水区大塘镇中心城区“老岗”(土名)	商住	9.54	23.48	2017/7/20	35770



2017年第24周（2017年06月12日—2017年06月18日），佛山市共有4宗住宅成交，合12.66万平米。

## 2017年第24周佛山房地产市场土地成交一览表·住宅

区域	街镇	宗地号	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 (m <sup>2</sup> )	交易日期
顺德	大良	132102-003	顺德区大良街道云近东区37-3号地块	住宅	1.72	6.87	75525	北京融辉茗业投资有限公司	16031	2.1548	—	2017/6/12
禅城	张槎	TD2017(CC)XG0004	禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	住宅	2.29	8.00	99987	上海皇达企业管理有限公司	15625	1.6	自持3.2万平米	2017/6/14
三水	西南	TD2017(SS)WG0013	三水区西南街道建设一路西侧地块一	住宅	7.05	22.56	161400	佛山招商房地产有限公司	7154	—	—	2017/6/14
三水	西南	TD2017(SS)WG0014	三水区西南街道建设一路2号	住宅	1.60	5.11	30280	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	5925	—	—	2017/6/15

# 周成交重点地块（一）

SUCCESSFUL POWER



## 顺德大良132102-003地块

**成交时间：2017.6.12**

地块性质：商住

占地面积：1.72万平方米

容积率：4

建筑面积：6.87万平方米

**出让底价：54241万元**

**成交总价：75525万元**

**溢价率：39.2%**

**楼面地价：16031元/平方米**

**竞得者：金辉地产**

**配建面积：9500平方米**

**无偿移交+配套面积：12048平方米**

**地理位置：顺德区大良街道云近东区37-3号地块**



# 周成交重点地块（一）

SUCCESSFUL POWER

6月12日上午，经过半小时华润、美的和金辉三雄争霸，最终金辉地产以总价75525万元+6866平方米自销人才住房+9500平方米配建夺得该地块，成功布局佛山第三子。

**周边配套：**地块位于大良云近东区核心地段，周边生活配套设施基本完善，有大良顺峰小学、顺峰中学，顺德一中高中部等教育资源，地块东侧有云近滨河公园，毗邻顺峰山公园，距新领域体育中心、现代街市等生活设施不足800米。

**交通情况：**地块距离西北侧的地铁3号线驹荣北路（规划站点）不到千米，地块周边还有南国路、海山路、东乐路、驹荣路、碧桂路等主干道。

**周边楼盘：**该区域在售楼盘不多，主要有顺德绿地中心、天悦湾花园、敏捷畔海御峰、顺德恒大帝景、顺德华侨城等五大项目，产品类型丰富，洋房商铺别墅皆有。其中，顺德绿地中心洋房已售完，商铺在售；天悦湾花园在清最后尾盘。



# 周成交重点地块（二）

SUCCESSFUL POWER

禅城华祥路TD2017(CC)XG0004地块

成交时间：2017.6.14

地块性质：商住

占地面积：2.29万平方米

容积率：3.5

建筑面积：8万平方米

出让底价：64393万元

成交总价：99987万元

溢价率：55.3%

楼面地价：15625元/平方米

竞得者：世茂地产

配建面积：1.6万平方米

自持面积：3.2万平方米

地块位置：禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧



# 周成交重点地块（二）

SUCCESSFUL POWER

6月14日下午，禅城拍地上演速度与激情，30多分钟解决战斗，世茂地产最终以“99987万+1.6万平配建+3.2万平自持”竟得奇槎逾2.2万方地，抛开自持的部分，折合楼面价至少15625元/平。

**周边配套：**地块位于禅城奇槎板块，周边生活配套设施基本完善，有奇槎小学、奇槎幼儿园等教育资源，地块附件有半月岛湿地公园、龙湾足球公园等休闲场所，环境优美，另还有奇槎农贸市场等，可满足基本生活休闲需求。

**交通情况：**奇槎片区是禅城连接广州中心城区的“东大门”，自2016年年底魁奇路东延线通车以来，奇槎至广州南站仅需25分钟车程，地块周边还有绿景东路、桂澜路、东平路、佛山一环等主干道，北接桂城、平洲，南接陈村，西接亚艺板块，交通区位优势明显。

**周边楼盘：**该区域主要在售新盘有时代香海彼岸和保利碧桂园天汇；二手房有依云上城等，房源供应不多。值得一提的是，2016年11月，五矿地产和绿城九仓先后在奇槎片区拿地，把禅城楼面地价刷新至16632元/平米。



# 周成交重点地块（三）

SUCCESSFUL POWER



## 三水西南TD2017(SS)WG0013地块

成交时间：2017.6.14

地块性质：商住

占地面积：7.05万平方米

容积率：3.2

建筑面积：22.56万平方米

出让底价：84600万元

成交总价：161400万元

溢价率：90.8%

楼面地价：7154元/平方米

竞得者：佛山招商房地产有限公司

地块位置：三水区西南街道建设一路西侧地块一





# 周成交重点地块（三）

6月14日下午，经过4个多小时240轮的角逐，招商蛇口最终以总价161400万竞得位于三水北江新区一宗占地约7万m<sup>2</sup>的商住地，溢价90.78%，折合楼面价约7154元/m<sup>2</sup>，创下三水楼面价新高。

**周边配套：**地块北靠凤凰公园，东邻新城控股3月29日竞得地块，目前地块与北侧凤凰公园之间有临时围墙阻隔。东侧的新城控股地块内，有工人正在拆除围墙，三辆挖土机进场清理工厂遗留的建筑垃圾。建设大道南侧仍有大片政府储备用地，预计未来会继续推出市场；附近有西南第十二小学、三水人民医院等生活配套。

**交通情况：**三水区交通部门更在西青大道上设置北江新区首末站，10多条公交线路接驳，市民出行越来越便捷。佛山地铁4号线将于今年内动工，拟在西青大道上设置站点。

**周边楼盘：**地块周边还有有时代城、恒大御湖郡、汇信华府、博雅滨江、北江明珠等多个品牌楼盘。据了解，目前鸿安御花园和汇信华府等楼盘暂无新洋房在售，早期洋房均价达到7000-9000元/平方米。地块附近纯新盘时代恒大御湖郡和时代南湾预计入市均价将达9000-10000元/平方米的水平。

**区域状况：**北江新区地处西南老城区西部，是三水城市“北拓西进”的重要组成。经过近十年的发展，北江新区从过去工厂和仓库林立的“对外经济开发区”发展成为如今的时尚居住区，未来计划引入10万常住居民。北江新区在售新房不多，一手房均价约9000-12000元/m<sup>2</sup>，二手房均价约7500-9000元/m<sup>2</sup>。



# 周成交重点地块（四）

SUCCESSFUL POWER



## 三水西南TD2017(SS)WG0014地块

**成交时间：2017.6.15**

地块性质：商住

占地面积：1.6万平方米

容积率：3.2

建筑面积：5.11万平方米

出让底价：13180万元

**成交总价：30280万元**

**溢价率：129.7%**

**竞得人：碧桂园**

**楼面地价：5925元/平方米**

**地块位置：三水区西南街道建设一路2号**



# 周成交重点地块（四）

6月15日，碧桂园以30280万元竞得三水北江新区一宗占地15970.49m<sup>2</sup>的商住地，溢价129.7%，楼面价约5925元/m<sup>2</sup>。该地块紧邻广佛新动力广场及北江文化活动中心(建设中)，周边品牌楼盘林立，未来附近更有地铁4号线规划站点。

**周边配套：**地块南靠时代城6期，东面是三茂铁路。附近的新城控股地块内，有工人正在拆除围墙，三辆挖土机进场清理工厂遗留的建筑垃圾。建设大道南侧仍有大片政府储备用地，预计未来会继续推出市场；附近有西南第十二小学、三水人民医院等生活配套。

**交通情况：**三水区交通部门更在西青大道上设置北江新区首末站，10多条公交线路接驳，市民出行越来越便捷。佛山地铁4号线将于今年内动工，拟在西青大道上设置站点。

**周边楼盘：**地块周边还有有时代城、恒大御湖郡、汇信华府、博雅滨江、北江明珠等多个品牌楼盘。据了解，目前鸿安御花园和汇信华府等楼盘暂无新洋房在售，早期洋房均价达到7000-9000元/平方米。地块附近纯新盘时代恒大御湖郡和时代南湾预计入市均价将达9000-10000元/平方米的水平。

**区域状况：**北江新区地处西南老城区西部，是三水城市“北拓西进”的重要组成。经过近十年的发展，北江新区从过去工厂和仓库林立的“对外经济开发区”发展成为如今的时尚居住区，未来计划引入10万常住居民。北江新区在售新房不多，一手房均价约9000-12000元/m<sup>2</sup>，二手房均价约7500-9000元/m<sup>2</sup>。





## 2017年第24周佛山房地产市场土地成交一览表·工业

区域	街镇	宗地号	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)	交易日期
高明	杨和	TD2017(GM)W G0014	工业	0.48	1.43	272	佛山市高明西维雅科技有限公司	191	2017/6/15
高明	杨和	TD2017(GM)W G0013	工业	1.06	3.19	607	广东利和金属科技有限公司	190	2017/6/15
高明	杨和	TD2017(GM)W G0012	工业	2.78	8.34	1586	广东利和金属科技有限公司	190	2017/6/15
高明	杨和	TD2017(GM)W G0011	工业	0.14	0.42	75.05	佛山市高明区德兴盈铝业有限公司	178	2017/6/15
高明	杨和	TD2017(GM)W G0010	工业	0.75	2.26	401	佛山市高明区德兴盈铝业有限公司	178	2017/6/15



## 三、住宅整体市场

# 供应市场：共有12个项目新出14个预售证，顺德区域为主力供应

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/公寓	
					套数	面积	套数	面积
6月13日	保利碧桂园中滨花园	顺德	C区10座	商铺			18	789.41
6月14日	容桂碧桂听涛苑	顺德	2-4、13-15座	住宅/商铺	933	79339.38	23	1289.07
6月15日	中嘉花园	顺德	5栋	住宅	120	10735.58		
6月16日	畔海御峰花园	顺德	B区6幢	住宅	93	11612.13		
6月16日	龙江碧桂园华府	顺德	22、23座	住宅	92	14389.72		
6月16日	龙江碧桂园华府	顺德	28、29座	住宅/商铺	166	17665.54	7	552.91
6月13日	宗德服务中心	顺德	2座	公寓			704	37288.42

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 供应市场：南海3个项目新出4个预售证，共供应住宅418套

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅	
					套数	面积
6月13日	欧浦指日美景花园	南海	16号楼	住宅	98	8218.79
6月14日	海逸桃源花园	南海	24栋	住宅	124	15046.78
6月14日	海逸桃源花园	南海	25栋	住宅	124	14254.42
6月15日	碧桂悦府	南海	碧桂悦府 4号楼	住宅	72	10152.48

# 供应市场：禅城、高明、三水分别仅供应1个预售证，其中三水区为住宅供应

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
6月15日	华阳嘉苑地下一层停车场	禅城	魁奇二路63号地下一层停车场（一至四座）	车位			264	3849.69
6月16日	美的西海岸花园(东区)	高明	(东区) 160-180商铺	商铺			19	1321.28
6月15日	明智大厦	三水	1座、2座、3座	住宅/商铺	420	49995.05	23	794.33



# 供应面积段：顺德供应量最大，110-130m<sup>2</sup>面积段占26.38%

SUCCESSFUL POWER



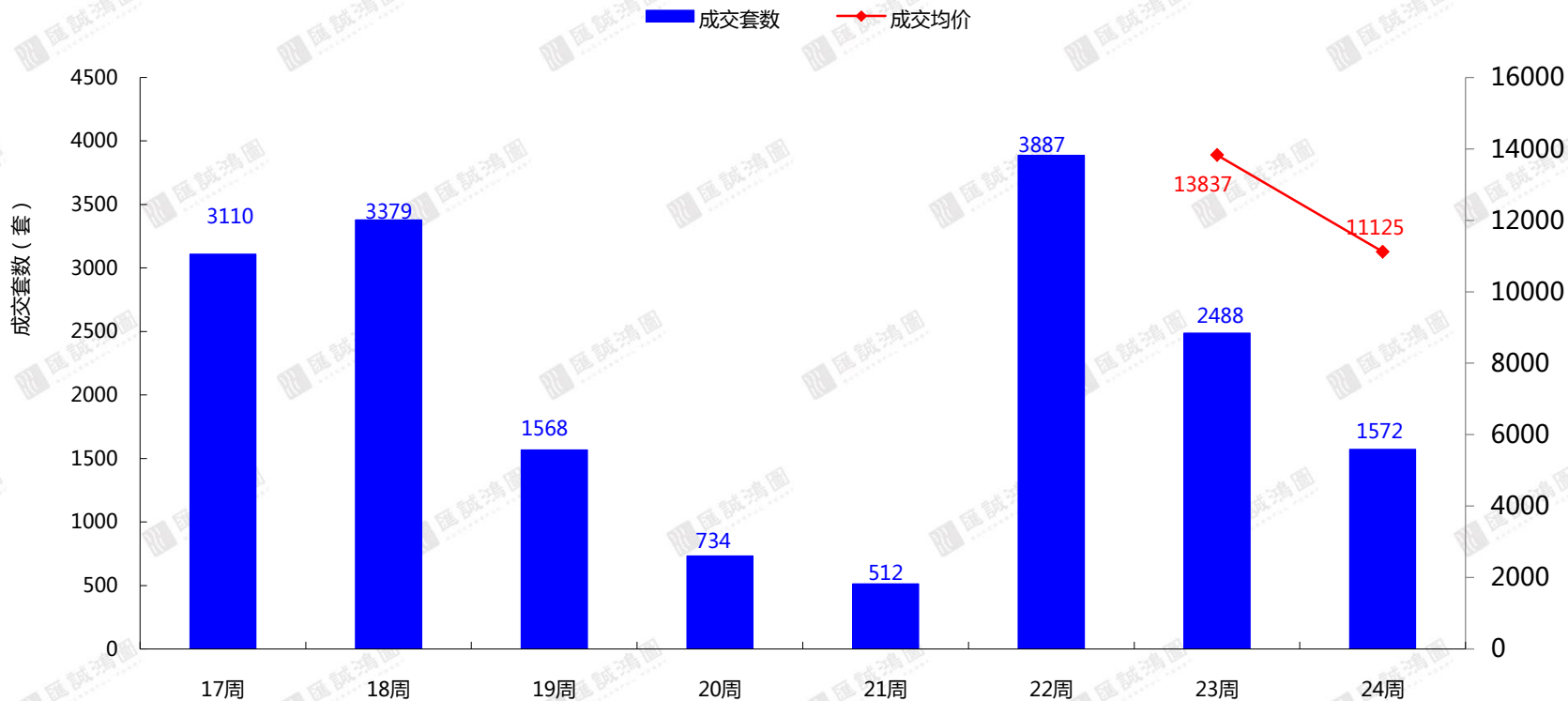
## 2017年第24周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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
三水	0	0	0	140	210	70	0	0	420	15.50%
南海	0	38	352	82	304	110	0	0	886	32.69%
顺德	0	556	165	384	201	0	96	2	1404	51.81%
总计	0	594	517	606	715	180	96	2	2710	100%
占比	0	21.92%	19.08%	22.36%	26.38%	6.64%	3.54%	0.07%	100%	—

# 住宅成交市场：上周佛山成交1572套、面积17.14万m<sup>2</sup>，环比减少43.3%；均价为11125元/m<sup>2</sup>



## 2017年第24周佛山市一手住宅成交走势



# 成交面积段：65-85m<sup>2</sup>的户型占比较大，为44.5%

SUCCESSFUL POWER



## 2017年第24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	2	0	2	0	1	0	1	4	10
南海	10	363	124	46	90	49	83	27	792
三水	1	2	17	37	0	2	0	1	60
高明	4	46	29	11	12	3	11	11	127
顺德	10	288	71	59	48	18	25	64	583
<b>总计</b>	<b>27</b>	<b>699</b>	<b>243</b>	<b>153</b>	<b>151</b>	<b>72</b>	<b>120</b>	<b>107</b>	<b>1572</b>
<b>占比</b>	<b>1.7%</b>	<b>44.5%</b>	<b>15.5%</b>	<b>9.7%</b>	<b>9.6%</b>	<b>4.6%</b>	<b>7.6%</b>	<b>6.8%</b>	<b>100.00%</b>

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：禾粤尚德居以352套的签约量位居排行榜首位

SUCCESSFUL POWER



## 24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	禾粤尚德居	南海	352	27153	5196
2	凯蓝滨江名门花园	顺德	118	8828	14294
3	碧桂园印象花园	顺德	107	8078	10604
4	山林水语新城	南海	79	13273	7903
5	保利西悦湾花园	顺德	36	3252	2299
6	南山侨苑	三水	34	3622	2391
7	恒大御湖湾花苑	南海	30	2798	12179
8	富隆湾家园	高明	28	1999	—
9	欧浦指日美景花园	南海	27	2446	11665
10	绿地香颂公馆	南海	26	2996	14933

## 24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	禾粤尚德居	南海	352	27153	5196
2	山林水语新城	南海	79	13273	7903
3	凯蓝滨江名门花园	顺德	118	8828	14294
4	碧桂园印象花园	顺德	107	8078	10604
5	珺睿华府	顺德	19	4589	17785
6	欧浦花城一期	高明	12	4242	5734
7	南山侨苑	三水	34	3622	2391
8	保利西悦湾花园	顺德	36	3252	2299
9	绿地香颂公馆	南海	26	2996	14933
10	依云郡花园	顺德	16	2816	13543

【数据来源：汇城鸿图数据平台】

# 楼盘活动：本周共有6个项目有动作，碧桂园2盘有加推

POWER



区域	项目名称	时间	楼盘动作
南海区	丹灶碧桂园	6.17	推二期新品，产品88/103/125m <sup>2</sup>
	保利珑门	6.18	开板房，产品90/142/205m <sup>2</sup>
	桂丹颐景园	6.17	开放板房，产品90m <sup>2</sup>
	碧桂园西樵悦府	6.17	开卖新品，产品126/148m <sup>2</sup>
禅城区	中海凤凰熙岸	6.17	开放江景板房，产品100-143m <sup>2</sup>
高明区	美的明湖	6.18	加推商铺，产品68/78/138m <sup>2</sup>

# 开盘快讯—保利诺丁山

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



项目名称	保利诺丁山
发展商	佛山市保利昊峰房地产有限公司
代理商	保利和广州世联
项目位置	三山新城港口路与环岛南路交汇处
类型/规模	建面367137m <sup>2</sup>
推售套数、户型	推出2#，共192套
开盘时间	2017年6月14日下午三点
开卖方式	电子抽签
开盘地点	佛山保利洲际酒店
推售详情	<p><b>开盘均价22000元/m<sup>2</sup>，实行双合同，拆分装修价5000元/m<sup>2</sup>；</b>2座：合计192套，33层，两梯六户</p> <p>01户型：建筑面积95.32m<sup>2</sup>、3房2厅2卫；均价23000；(去化100%)</p> <p>02户型：建筑面积74.99m<sup>2</sup>、2+1房2厅1卫；均价20000；(去化10%)</p> <p>03户型：建筑面积74.99m<sup>2</sup>、2+1房2厅1卫；均价20000；(去化100%)</p> <p>04户型：建筑面积99.97m<sup>2</sup>、3房2厅2卫；均价23600；(去化100%)</p> <p>05户型：建筑面积82.95m<sup>2</sup>、3房2厅1卫；均价22500；(去化100%)</p> <p>06户型：建筑面积82.94m<sup>2</sup>、3房2厅1卫；均价22000；(去化100%)</p>
优惠折扣	无优惠折扣
销售率	共推出192套，去化套164套，去化率为85.4%。（除02单位大部分未售外，其余单位均售罄。）
客户构成	认筹共计约280，到访208批；客户来源桂城5成，广州1.5成，2成禅城，1.5成其他地方散客。客户群均有名额

# 开盘快讯—恒大悦府

SUCCESSFUL POWER



项目名称	恒大悦府
发展商	恒大珠三角公司
代理商	佛山世联
项目位置	佛山市南海区穗盐西路与桂和公路交汇处东北
类型/规模	总建筑面积约505033平方米；容积率：3.7；绿化率30%
推售套数、户型	推出5-8座，共496套，两梯四户5座地上32层，共120套（带装）6座地上32层，共120套（带装）7座地上32层，共128套（带装）8座地上32层，共128套（带装）
开盘时间	2017年6月17日
开卖方式	集中开盘
开盘地点	恒大悦府销售中心
推售详情	<b>毛坯均价：15000元/m<sup>2</sup>（14000元/m<sup>2</sup>-16000元/m<sup>2</sup>）装修价格：5000元/m<sup>2</sup>共推出四座，共496套，两梯四户</b> 5座：建筑面积91m <sup>2</sup> ，3房2厅1卫，共120套，去化34套，去化率28.3%； 6座：建筑面积121m <sup>2</sup> ，3房2厅2卫，共30套，建筑面积128m <sup>2</sup> ，3房2厅2卫，共30套，建筑面积105m <sup>2</sup> ，3房2厅1卫，共60套，共120套，去化97套，去化率81%； 7座：建筑面积91m <sup>2</sup> ，3房2厅1卫，共96套，建筑面积90m <sup>2</sup> ，3房2厅1卫，共32套，共128套，去化81套，去化率63% 8座：建筑面积91m <sup>2</sup> ，3房2厅1卫，共128套，去化39套，去化率30.4%
优惠折扣	无
销售率	<b>共推出四座，共496套，去化251套，销售率51%</b>
客户构成	到场340批，约700人；佛山本地客户6成，广州3成，其他1成

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 开盘快讯—光明花半里

SUCCESSFUL POWER



项目名称	光明花半里
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	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75559平方米，总建筑面积313936平方米
推售套数、户型	25座01—04单元，两梯四户，面积101/120m <sup>2</sup> ，楼高21层，共78套
开盘时间	2017年6月17日
开卖方式	抽签选房
开盘地点	维也纳酒店二楼
推售详情	01单位建筑面积120.3m <sup>2</sup> （20套） 02单位建筑面积101.16m <sup>2</sup> （19套） 03单位建筑面积101.16m <sup>2</sup> （19套） 04单位建筑面积120.3m <sup>2</sup> （20套） 01单元：一口价14411元/m <sup>2</sup> ； 02单元：一口价14412元/m <sup>2</sup> ； 03单元：一口价14412元/m <sup>2</sup> ； 04单元：一口价14411元/m <sup>2</sup>
优惠折扣	2万抵98折，签约99折
销售率	前期收筹163个；共推售78套，销售72套，去化率约92.3%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 开盘快讯—碧桂园悦府

SUCCESSFUL POWER

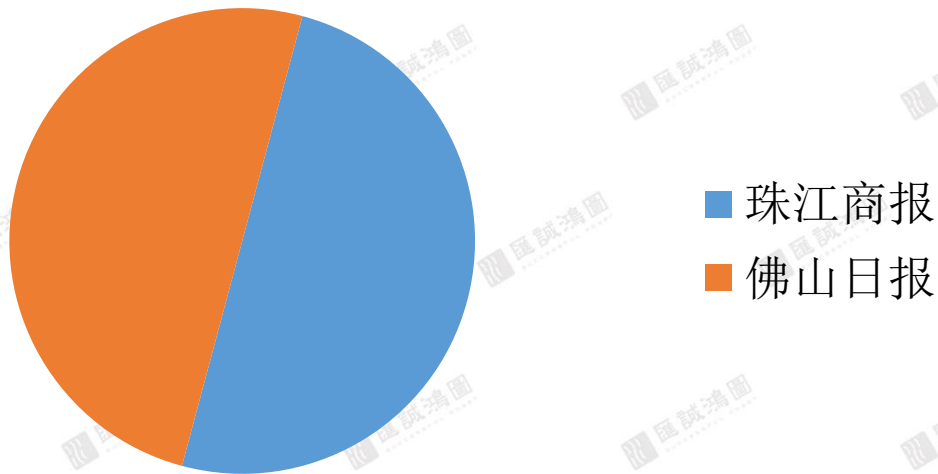


项目名称	碧桂园悦府
发展商	佛山市南海区西樵碧桂园房地产开发有限公司
代理商	自销
项目位置	南海区西樵镇西樵村路边陈地段（华南师大附属西樵新城英才幼儿园旁）
类型/规模	占地约21940m <sup>2</sup> ，建面约59049.38m <sup>2</sup>
推售套数、户型	本次推出住宅4号楼，126-148m <sup>2</sup> 精装四房，25层，两梯三户，共计72套。01/02单位148m <sup>2</sup> ，四房两厅三卫，共48套；03单位126m <sup>2</sup> ，四房两厅两卫，共24套。
开盘时间	2017年6月18日9：00
开卖方式	摇号抽签，集中解筹
开盘地点	西樵碧桂园悦府售楼部
推售详情	共推72套，去化72套，销售率约100%，带装修均价为9800~12500元/m <sup>2</sup> ，其中毛坯价为6800~9300元/m <sup>2</sup> ，装修价为3000元/m <sup>2</sup> 。开盘当天即签约。01/02单位148m <sup>2</sup> ，9800-12500元/m <sup>2</sup> （带装修），全部售罄；03单位126m <sup>2</sup> ，11500-12500元/m <sup>2</sup> （带装修），全部售罄。
优惠折扣	10000抵97折（10000为认筹金额，计入房价）
销售率	住宅成交72套，销化率约100%，均价9800-12500元/m <sup>2</sup> 。
客户构成	以西樵本地客为主，小部分禅城、广州

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



## 2017年第24周佛山市各楼盘媒体广告投放份额



## 2017年第24周楼盘广告一览表

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
顺德	慧聪家电城	6月14日	珠江商报	A8	慧时尚·慧生活·慧万家
南海	祈福南湾半岛	6月16日	佛山日报	A03	人生当有别 一墅见高下



## 四、住宅区域市场

# 住宅区域市场：禅城区成交量环比下降幅度最大，仅成交10套单位。

SUCCESSFUL POWER



	成交套数	套数增减	成交量环比	成交面积	成交面积环比	均价	均价环比
禅城	10	-151	-93.8%	0.14	-93.5%	10231	-34.1%
南海	792	142	21.8%	8.51	20.4%	10120	-24.5%
顺德	583	-860	-59.6%	6.38	-64.9%	13990	-5.7%
三水	60	-83	-58.0%	0.61	-60.7%	4218	-49.4%
高明	127	36	39.6%	1.49	16.7%	7533	26.3%
全市	1572	-916	-36.8%	17.14	-43.3%	11125	-19.6%



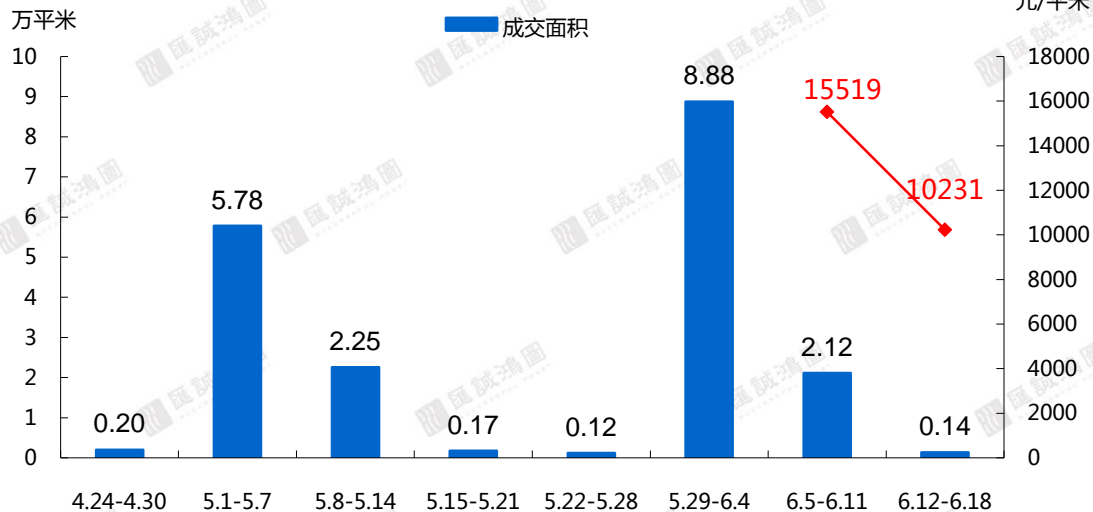
## 2017年第24周禅城区无一手房住宅供应



# 区域成交市场-禅城区：成交大跌，仅成交10套单位，均价为10231元/m<sup>2</sup>

- 上周禅城区住宅成交10套，较前周减少151套；成交面积为0.14万平米，环比减少93.5%。仅6个项目成交共10套单位，上周推出的龙光玖珑湾、融创望江府等项目开盘去化较好，预计未来禅城签约量回升可期。

### 2017年第24周禅城区近期成交走势



### 2017年第24周禅城成交项目（按面积）

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	水悦龙湾园	4	790	9349
2	龙光玖珑湾	1	160	12708
3	滨海御庭	2	155	9332
4	绿岛湖金茂花园	1	124	12969
5	粤晖富居	1	87	11382
6	沿海馨庭	1	62	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 禅城成交面积段：仅成交10套单位，其中180m<sup>2</sup>以上的户型成交4套

## 2017年第24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	2	0	2	0	1	0	1	4	10
占比	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%	10.0%	0.0%	10.0%	40.0%	100.0%



# 区域供应市场-南海区：住宅供应418套，110-130m<sup>2</sup>面积段占35.41%

## 2017年第24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
欧浦指日美景花园	16号楼	0	38	40	20	0	0	0	0	98
海逸桃源花园	24栋、25栋	0	0	0	62	124	62	0	0	248
碧桂悦府	碧桂悦府4号楼	0	0	0	0	24	48	0	0	72
合计		0	38	40	82	148	110	0	0	418
占比		0.00%	9.09%	9.57%	19.62%	35.41%	26.32%	0.00%	0.00%	100%



# 区域成交市场-南海区：成交均价环比下降24.5%，为10120元/m<sup>2</sup>

SUCCESSFUL POWER

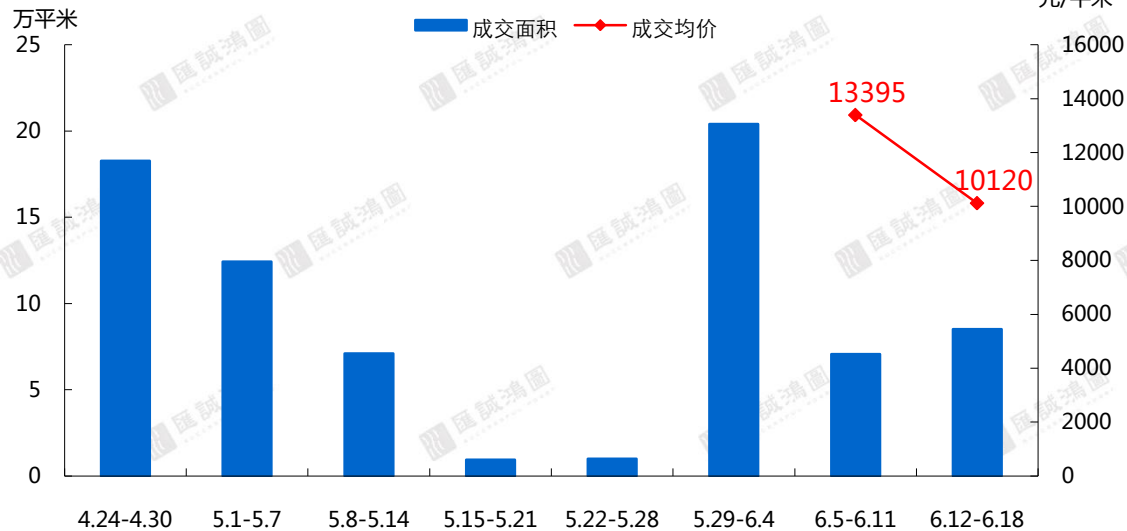


- 上周南海区住宅成交792套，较前周增加142套；成交面积为8.51万平方米，环比增加20.4%。楼盘成交面积前三名分别是，禾粤尚德居成交352套，均价5195元/m<sup>2</sup>、山林水语新城成交79套，均价7903元/m<sup>2</sup>、绿地香颂公馆成交26套，均价14933元/m<sup>2</sup>。

## 2017年第24周南海成交TOP10项目（按面积）

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	禾粤尚德居	352	27153	5195
2	山林水语新城	79	13273	7903
3	绿地香颂公馆	26	2996	14933
4	恒大御湖湾花园	30	2798	12178
5	景观花园	25	2471	3683
6	欧浦指日美景花园	27	2446	11665
7	中旅银湾花园	7	2353	8697
8	恒大曦苑	20	2234	15072
9	融御花园	20	1942	18642
10	中信金山湾花园	7	1889	10498

### 2017年第24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：65-85m<sup>2</sup>的户型成交占比最大，为45.8%

SUCCESSFUL POWER

## 2017年第24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	10	363	124	46	90	49	83	27	792
占比	1.3%	45.8%	15.7%	5.8%	11.4%	6.2%	10.5%	3.4%	100.0%



# 区域供应市场-顺德区：住宅供应共1404套，65-85m<sup>2</sup>面积段占39.6%

## 2017年第24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
容桂碧桂听涛苑	2-4、13-15座	0	498	165	270	0	0	0	0	933
中嘉花园	5栋	0	58	0	62	0	0	0	0	120
畔海御峰花园	B区6幢	0	0	0	0	93	0	0	0	93
龙江碧桂园华府	22、23、28、29座	0	0	0	52	108	0	96	2	258
<b>合计</b>		<b>0</b>	<b>556</b>	<b>165</b>	<b>384</b>	<b>201</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>2</b>	<b>1404</b>
<b>占比</b>		<b>0.00%</b>	<b>39.60%</b>	<b>11.75%</b>	<b>27.35%</b>	<b>14.32%</b>	<b>0.00%</b>	<b>6.84%</b>	<b>0.14%</b>	<b>100.00%</b>

# 区域供应市场-顺德区：成交量价齐跌，成交量环比减少64.9%

SUCCESSFUL POWER

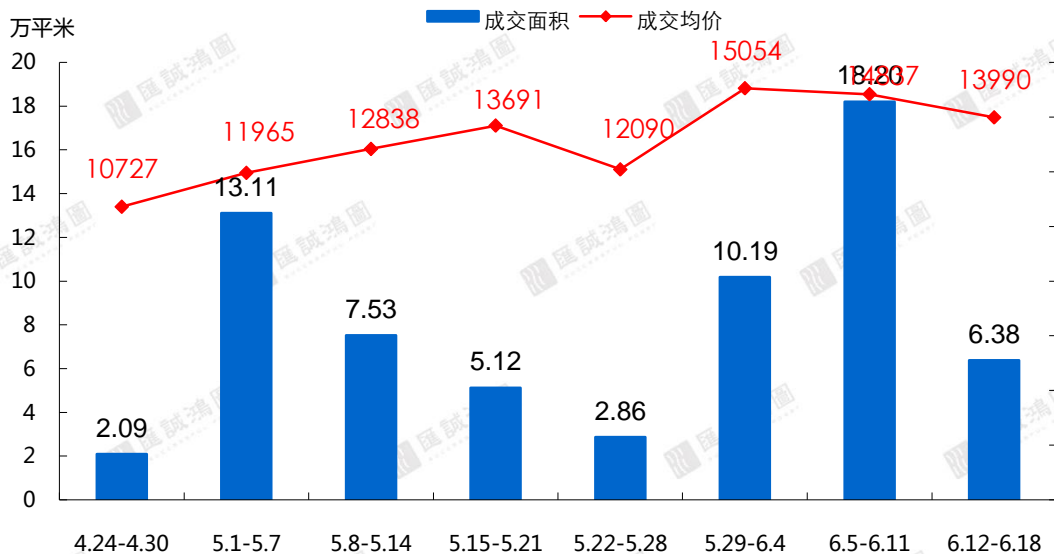


■ 上周顺德区住宅成交583套，环比减少860套；成交面积为6.38万平方米，环比减少64.9%。楼盘成交面积前三名分别为，凯蓝滨江名门花园成交118套，均价8828元/m<sup>2</sup>、碧桂园印象花园成交107套，均价10604元/m<sup>2</sup>、珺睿华府成交19套，均价17785元/m<sup>2</sup>。

## 2017年第24周顺德成交TOP10项目（按面积）

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	凯蓝滨江名门花园	118	8828	14294
2	碧桂园印象花园	107	8078	10604
3	珺睿华府	19	4589	17785
4	保利西悦湾花园	36	3252	2299
5	依云郡花园	16	2816	13543
6	东怡水岸花园	13	2800	11438
7	大良碧桂园	4	2619	14417
8	怡翠晋盛花园	21	2574	22847
9	佛奥凯茵苑	24	1972	12931
10	南湖花园	16	1551	10039

2017年第24周顺德区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 顺德区-成交面积段：65-85m<sup>2</sup>户型成交占比最大，为49.4%

## 2017年第24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	10	288	71	59	48	18	25	64	583
占比	1.7%	49.4%	12.2%	10.1%	8.2%	3.1%	4.3%	11.0%	100.0%

# 区域供应市场-三水区：仅一个项目供应，110-130m<sup>2</sup>面积段占比过半



## 2017年第24周三水一手房住宅供应明细表

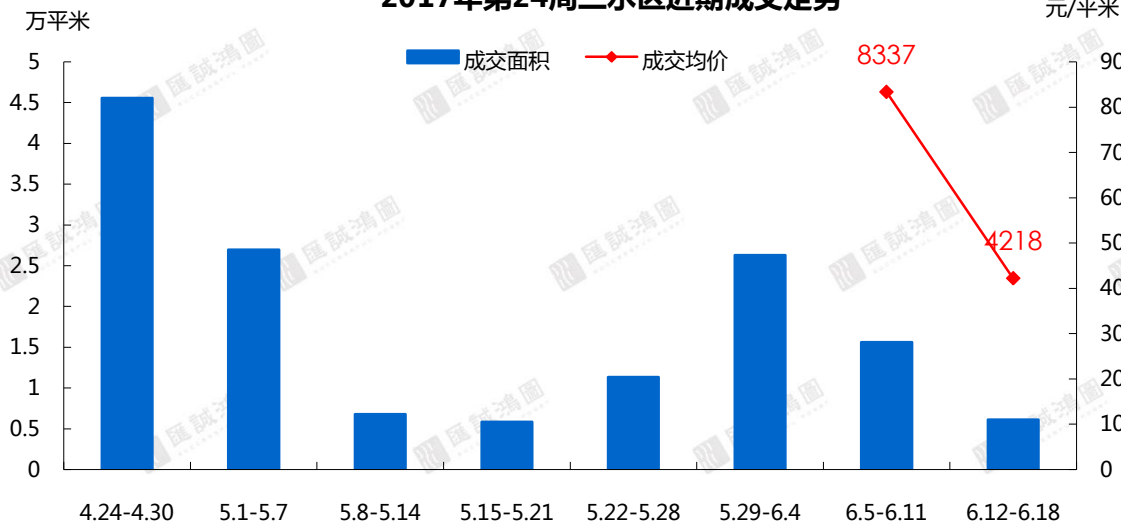
项目名称	所在栋数	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
明智大厦	1座、2座、3座	0	0	0	140	210	70	0	0	420
合计		0	0	0	140	210	70	0	0	420
占比		0	0	0	33.33%	50%	16.67%	0	0	100%



# 区域供应市场-三水区：受南山侨苑限价房成交量大影响，本周均价4218元/m<sup>2</sup>，环比下跌49.4%

- 上周三水区住宅成交60套，环比减少83套；成交面积为0.61万平方米，环比减少60.7%。楼盘成交面积前三名分别为，南山侨苑成交34套，均价2391元/m<sup>2</sup>、钜隆君玺花园成交12套，均价6472元/m<sup>2</sup>、南景湾花园成交3套，均价7455元/m<sup>2</sup>。

2017年第24周三水区近期成交走势



2017年第24周三水成交TOP5项目（按面积）

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	南山侨苑	34	3621.88	2391
2	钜隆君玺花园	12	1078.24	6472
3	南景湾花园	3	325.86	7455
4	瀚洋居	3	266.87	6794
5	盛凯尚轩	2	260.84	7844

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 三水区-成交面积段：95-110m<sup>2</sup>户型成交占比最大，为61.7%

## 2017年第24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	1	2	17	37	0	2	0	1	60
占比	1.7%	3.3%	28.3%	61.7%	0.0%	3.3%	0.0%	1.7%	100.0%





## 2017年第24高明区无一手房住宅供应

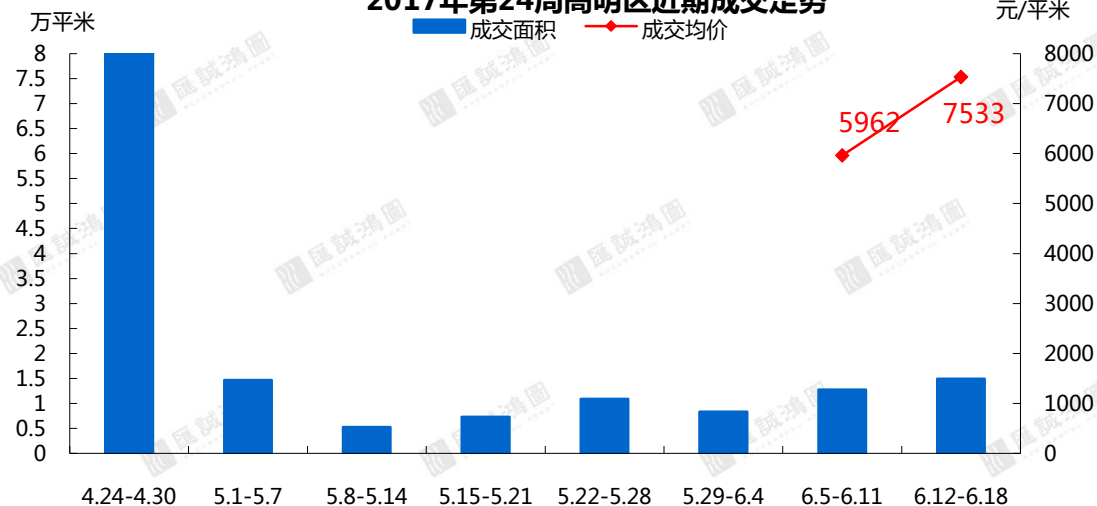
# 区域成交市场-高明区：成交量价齐升，均价为7533元/m<sup>2</sup>，环比上涨26.3%

SUCCESSFUL POWER



- 上周高明区住宅成交量价齐升，共成交127套，环比增加36套；成交面积为1.49万平方米，环比增加16.7%。楼盘成交面积前三名分别为，欧浦花城一期成交12套，均价5734元/m<sup>2</sup>、富隆湾家园成交28套、君御海城成交14套，均价8340元/m<sup>2</sup>。

### 2017年第24周高明区近期成交走势



### 2017年第24周高明成交TOP5项目（按面积）

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	欧浦花城一期	12	4242.4	5734
2	富隆湾家园	28	1998.96	—
3	君御海城	14	1694.42	8340
4	天汇湾	17	1549.95	11617
5	美的明湖花园	13	1366.64	10698

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 高明区成交面积段：65-85m<sup>2</sup>的户型成交占比最大，为36.2%，富隆湾家园为此面积段的主力成交

## 2017年第24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	4	46	29	11	12	3	11	11	127
占比	3.1%	36.2%	22.8%	8.7%	9.4%	2.4%	8.7%	8.7%	100.0%



# 结语

第24周，土地市场陆续推出饕餮盛宴，引来八方争相品尝，三水更是拍出目前的最高楼面地价7154元/平米；而一手房市场成交量持续下降，区域供应与成交均分化严重，其中禅城上周仅成交10套单位且无住宅推出，库存紧缺，因上周推出的龙光玖珑湾、融创望江府等项目开盘去化较好，预计未来禅城签约量回升可期。

# 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