



佛山市房地产市场周报

第35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35周市场概述

◆ 土地市场：土地市场工业用地做主角

第35周，土地成交市场仅有三宗工业地成交，均位于高明；出让市场中，分别有一宗商住地及一宗商服地出让。

◆ 住宅市场：整体量价齐升

第35周，全市成交除高明略有下降外，其余四区成交均有不同程度上升；

第35周，上周推货量锐减，全市仅5个项目推出1177套住宅；

第35周，高明成交持续下跌，仅成交47套。





一、市场资讯



◆南海连发五套政策着力布局新经济 推行弹性土地出让制度

南海区召开新闻发布会，一连公布了日前在区政府常务会议上审核通过的五套重要政策文件，打出“组合拳”扶持有发展潜力的优势产业，进一步布局新经济。其中三套文件直接聚焦电子信息产业、新能源汽车产业、医卫用非织造布及关联产业，根据产业特色制定了发展扶持办法，培育新的经济增长点。而针对企业重点关注的融资、产业用地问题，南海区也分别出台政策进行优化指导，为产业企业提供做大做强的空间。

- 全面推行弹性年期出让制度，出让年限为10~50年；大力推行先租后让制度，企业可先以租金形式有偿使用土地，届满后通过考核并缴清土地出让价款转为出让方式使用土地。

- 已达到原定产能要求的项目，未利用部分的土地可进行分割转让；土地面积不小于50亩、容积率不小于1.5且集约利用程度较高的产业项目，如孵化器、研发类、标准厂房类等，产业用房可按最小基本单元进行分割登记、分拆租售。

- 符合条件的增资扩产项目适当提高容积率不加收土地出让金；企业增资扩产可通过协议方式直接取得相邻地块的使用权。

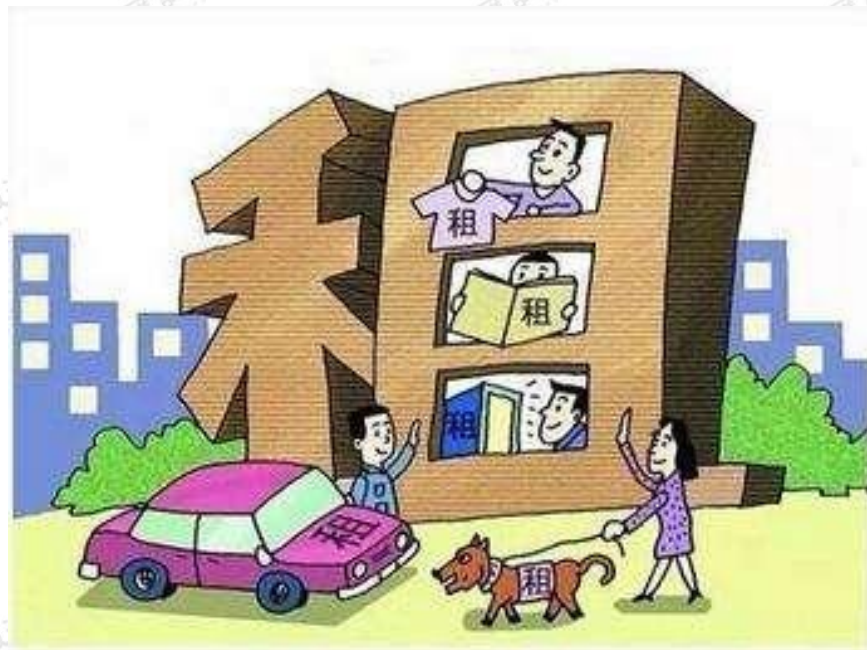




◆佛山盘活集体用地 增加租赁住房供应

对于发展住房租赁市场，佛山积极响应住建部号召，印发了《佛山市关于开展全国租赁试点加快培育和发展住房租赁市场的实施方案》，多渠道筹措房源。目前已建立了国有住房租赁平台佛山建鑫公司，完成首批房源采购，购入商业型公寓518套，合共建筑面积2.7万平方米，总投资人民币3.8亿元。首批108套房屋已发布和公开招租，今年还计划推出3000套租赁住房。而佛山万科地产也已建设长租公寓项目8个，租赁套数4005间；已开业6个项目，租赁套数1600间；未来三年租赁套数投资规模3万间，计划投入市场2.5万间。以世联行为代表的中介机构已打造红璞公寓项目2个，租赁套数480间，正在洽谈和筹备的项目7个，租赁套数预计约1500间。

作为开展利用集体土地建租赁住房的试点城市之一，佛山已将其作为多渠道筹措房源的方式之一。此外，佛山发展住房租赁市场实施方案中明确，我市将通过开展卖地自持、“商改租”、“工改租”、及“三旧”改造等方式，盘活存量房源；着手开展城中村改造，开启城市更新模式；在各区开展集体土地建设“只租不售”试点项目。据了解，佛山建鑫现正筹划利用市国资委自有存量用地、集体用地等建设租赁住房，探索“只租不售”租赁型住房项目。而世联红璞方面也表示，近期正在和佛山一些城中村物业洽谈，考虑租用几栋闲置村屋改造成租赁用房。





◆未来途经南海的地铁将达11条 6条“牵手”广州

在全市公布的14条规划的城市轨道线路中，11条线路均经过南海区，线路里程占全市的38%，为五区之最。在建的项目就有佛山西站、广佛环线(佛山西站至广州南站)、地铁2号线一期和3号线以及南海新交通实验段项目。南海轨道交通建设全面提速。

以高铁、城际、新交通、地铁交织而成的城市轨道网，改变的不仅仅是时空距离，城市资源的优化配置与城市生活方式的共享，还包括区域产业、城市价值连锁裂变效应。在粤港澳大湾区建设如火如荼的背景下，如何以轨道交通提振区位价值，提早规划城市空间、产业布局，加速创新要素聚集，支撑南海建设全球创客新都市的野心，考验南海人的智慧和决心。





二、土地市场

土地供应市场：上周有4宗地块出让，其中一宗为商住地，一宗商服地

SUCCESSFUL POWER



2017年第35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 (万平米)	可建面积 (万平米)	成交日期	起始价 (万元)
三水	大塘	2017-8-29	TD2017 (SS) WG0037	三水区大塘镇中心城区“大岗” (土名)	商住	5.09	12.73	2017-9-29	31820
高明	更合	2017-9-1	TD2017(GM)WG0032	高明区更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	1.97	4.93	2017-10-11	4635
三水	工业园	2017-8-29	TD2017 (SS) WG0038	三水工业园区南边C区4号	工业	9.66	19.32	2017-9-29	4500
三水	西南	2017-9-2	TD2017 (SS) WG0039	三水区西南街道木棉村委会欧村“大岗岭” (土名)	工业	17.64	35.28	2017-10-11	7940



第35周（2017.8.29-2017.9.02）无住宅或商服土地成交



三、住宅整体市场

供应市场：全市仅5个项目推出6个住宅预售证，其中高明住宅供应量最大。

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
8月28日	中南海晖城	南海	43-44栋地下室车位	车位			49	1624.57
9月01日	恒福天悦花园	南海	一期地下室车位	车位			1204	34066.99
8月28日	上林观湖苑	南海	商业1号楼	商铺			83	5110.76
8月29日	康怡名居	南海	康怡名居	住宅/商铺	57	7621.47	11	570.86
8月30日	凯蓝滨江时光园	顺德	3座	住宅/商铺	128	9113.28	11	285.1
8月31日	勤天汇广场	高明	二期住宅22座	住宅/商铺	186	18875.28	6	318.3
8月31日	勤天汇广场	高明	二期住宅23座	住宅/商铺	186	18948.13	13	688.39
8月31日	美的明湖北湾花园	高明	3、4座	住宅	248	33372.74		
8月30日	时代百盈达花园	三水	18座,16座	住宅	372	38722.72		



供应面积段：全市住宅总供应1177套，110-130m²面积段供应占比34.8%

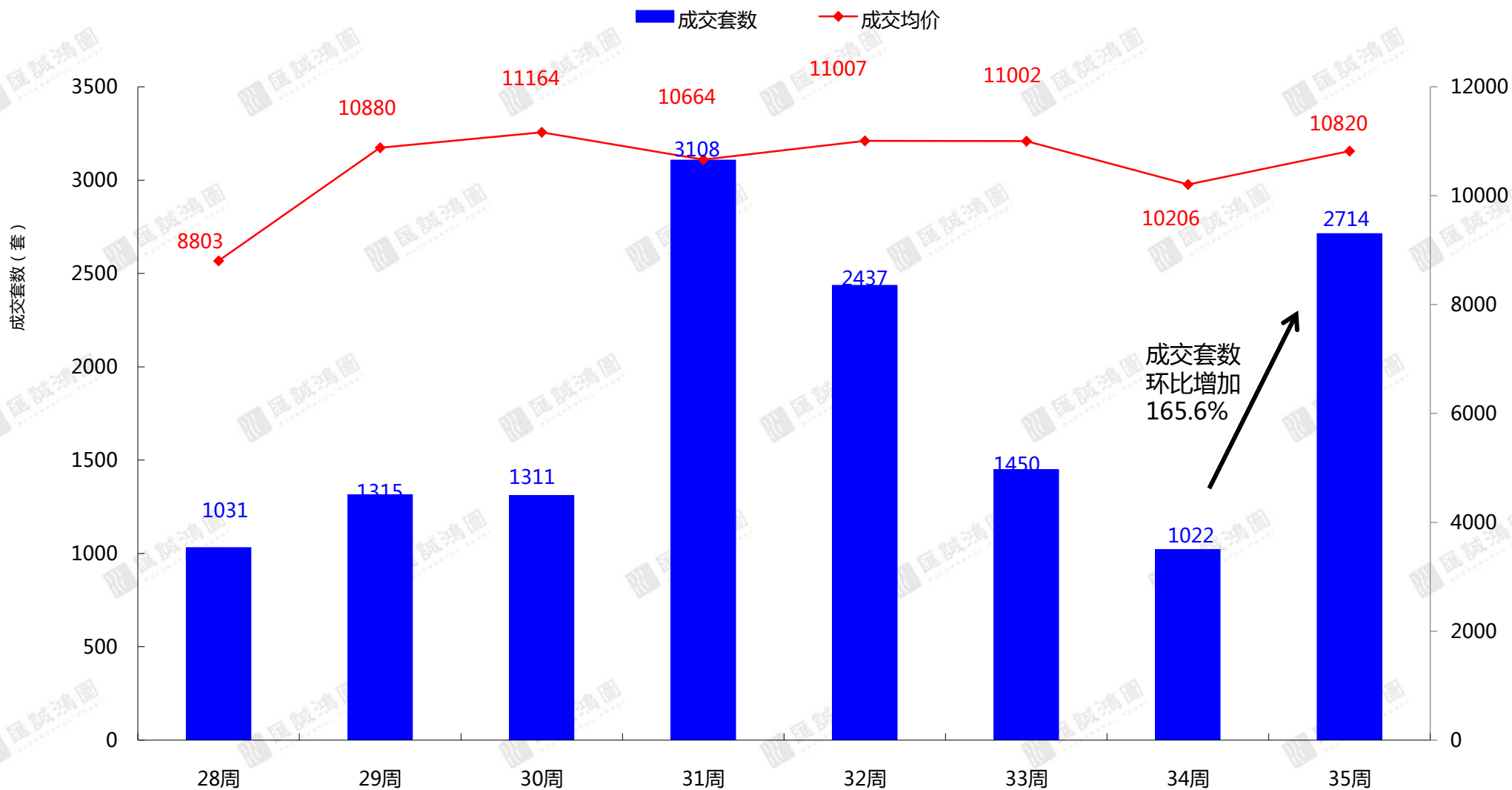
2017年第35周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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%
南海	0	0	0	0	38	0	19	0	57	4.84%
顺德	0	128	0	0	0	0	0	0	128	10.88%
三水	0	0	186	62	124	0	0	0	372	31.61%
高明	0	0	62	186	248	124	0	0	620	52.68%
总计	0	128	248	248	410	124	19	0	1177	
占比	0%	10.9%	21.1%	21.1%	34.8%	10.5%	1.6%	0%	100%	

住宅成交市场：上周总成交2714套，环比增加1692套，成交面积为28.33万m²，环比增加153.3%，全市均价为10820元/m²

SUCCESSFUL POWER

2017年第35周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：85-95m²面积段占比37.2%

SUCCESSFUL POWER



2017年第35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	38	4	53	72	72	29	18	21	307
南海	5	53	714	96	431	76	14	17	1406
顺德	11	225	104	60	6	7	3	25	441
三水	0	2	126	232	125	25	2	1	513
高明	8	13	13	5	5	0	0	3	47
总计	62	297	1010	465	639	137	37	67	2714
占比	2.3%	10.9%	37.2%	17.1%	23.5%	5.0%	1.4%	2.5%	100.0%

成交排行榜：南海美的翰湖苑以694套网签套数高居两榜首位

SUCCESSFUL POWER



35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	美的翰湖苑	694	69042.35	8526
2	三水	时代百盈达花园	226	24329.01	8174
3	三水	恒大梓林花园	175	17714.98	7506
4	顺德	都市经典广场	173	15153.6	12241
5	南海	恒大曦苑	121	13055.12	14832
6	顺德	碧桂园印象花园	164	12278.39	8021
7	南海	珑门广场	76	7711.93	14759
8	南海	保利滨湖花园	78	6956.38	17305
9	南海	绿地香颂公馆	54	6620.31	15022
10	禅城	保利翠雅花园	58	6077.93	12967

35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	美的翰湖苑	694	69042.35	8526
2	三水	时代百盈达花园	226	24329.01	8174
3	三水	恒大梓林花园	175	17714.98	7506
4	顺德	都市经典广场	173	15153.6	12241
5	顺德	碧桂园印象花园	164	12278.39	8021
6	南海	恒大曦苑	121	13055.12	14832
7	南海	保利滨湖花园	78	6956.38	17305
8	南海	珑门广场	76	7711.93	14759
9	禅城	保利翠雅花园	58	6077.93	12967
10	南海	绿地香颂公馆	54	6620.31	15022

数据来源：汇诚鸿图数据平台

楼盘活动：上周8盘低调入市

SUCCESSFUL POWER



区域	项目名称	时间	楼盘动作
南海区	奥园观湖尚居	9.02	开放样板房，产品90m ²
	汇翠公馆	9.01	开放样板房，产品50-110m ²
顺德区	碧桂园珑悦	9.02	开放示范区，产品88-128m ²
	怡翠晋盛花园	9.02	开卖怡龙湾公寓，产品42-78m ²
	佛奥凯茵苑	9.02	开放全新板房，产品107-128m ²
三水区	三水冠军城	9.02	开放样板房，产品83-120m ²
	恒大郦湖城	9.02	开盘，产品96-123m ²
高明区	美的明湖	9.02	开放样板房及开盘，产品112-142m ²

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	总建面：50.5万m ² ；容积率：3.7；绿化率30%
推售套数、户型	推出14、15座，共192套，两梯三户 14座地上33层，共96套（带装）；15座地上33层，共96套（带装）
开盘时间	2017年8月29日晚上7点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	恒大悦府营销中心
均价 (折后)	毛坯均价：15000元/m ² （14500元/m ² -16100元/m ² ）；装修价格：约5000元/m ² 其中： 14座：共96套，去化54套，去化率56% 01单元（西南）：建筑面积约141m ² ，4房2厅2卫，共32套，去化29套 02单元（东南）：建筑面积约125m ² ，3房2厅2卫，共32套，去化14套 03单元（南）：建筑面积约126m ² ，3房2厅2卫，共32套，去化11套 15座：共93套，去化57套，去化率61% 01单元（西南）：建筑面积约127m ² ，3房2厅2卫，共31套，去化13套 02单元（东南）：建筑面积约132m ² ，3房2厅2卫，共31套，去化24套 03单元（南）：建筑面积约108m ² ，3房2厅1卫，共31套，去化20套
销售率	共推出两栋住宅，共189套，去化111套，销售率58%
客户构成	前期认筹量约260；到场约150批，约200人；佛山本地客户8成，广州1成，其他1成

【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：除高明成交量下降外，其余四区成交均上升，其中顺德成交量增加幅度最大

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	307	108	54.3%	3.55	54.6%	13591	4.6%
南海	1406	929	194.8%	14.76	188.3%	11104	9.3%
顺德	441	374	558.2%	4.16	439.2%	11471	-2.3%
三水	513	304	145.5%	5.39	143.2%	8122	-2.6%
高明	47	-23	-32.9%	0.47	-40.0%	6083	0.3%
全市	2714	1692	165.6%	28.33	153.3%	10820	6.0%

区域成交市场-禅城区：上周成交307套住宅，环比增加108套

SUCCESSFUL POWER

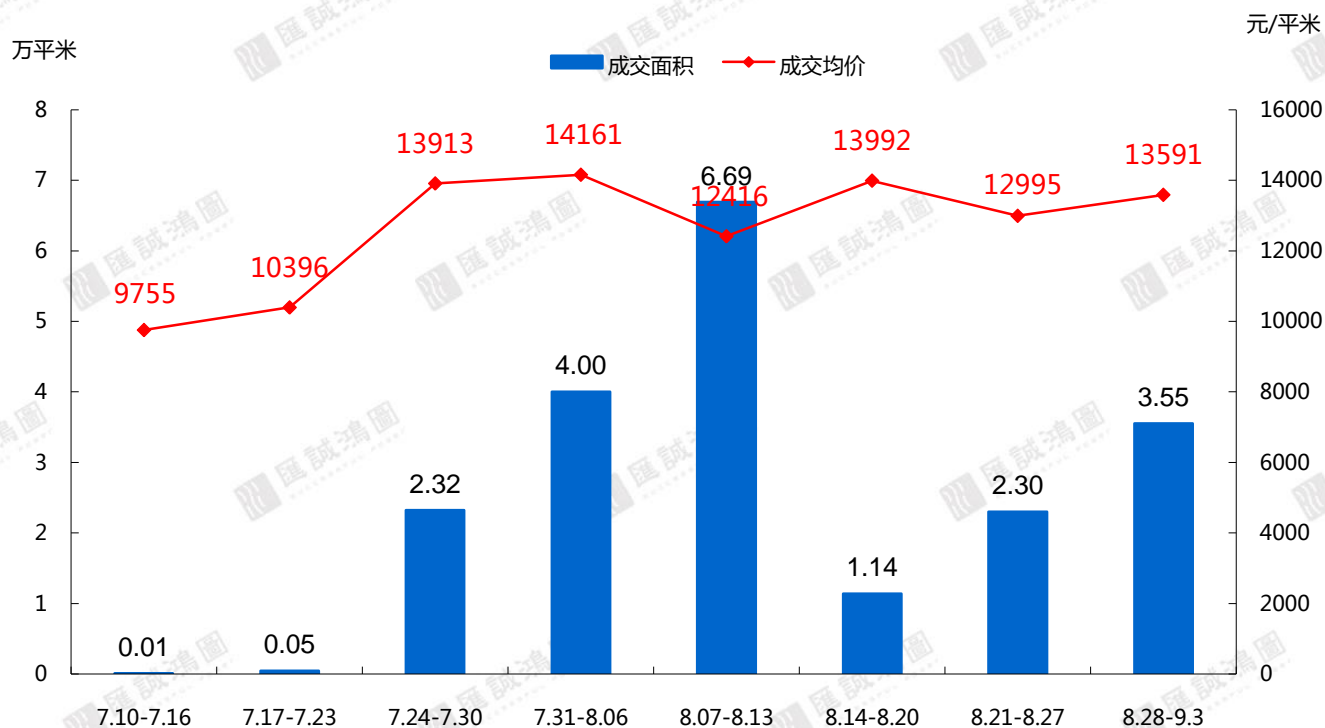


- 上周，禅城成交307套住宅，成交套数环比增加108套，成交面积为3.55万平米，面积环比增加54.6%，均价13591元/m²；成交面积排行前三的楼盘分别为：保利翠雅花园成交58套，均价12967元/m²；龙光玖珑湾成交37套，均价13283元/m²；融创望江府成交30套，均价13929元/m²。

第35周禅城成交面积TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	保利翠雅花园	58	6077.93	12967
2	龙光玖珑湾	37	4339	13283
3	融创望江府	30	3668	13929
4	合盈家园	33	3662	13335
5	绿岛明珠花园	42	3126	10819
6	融创湖滨世家	14	2136.1	13515
7	保利碧桂园天汇	10	1462.47	17276
8	万科金色里程	16	1440.5	12950
9	依云轩	7	1327.51	14992
10	万科又一城	10	1240.2	13069

2017年第35周禅城区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



禅城区成交面积段：95-110m²及110-130m²面积段均占比23.5%

SUCCESSFUL POWER

2017年第35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	38	4	53	72	72	29	18	21	307
占比	12.4%	1.3%	17.3%	23.5%	23.5%	9.4%	5.9%	6.8%	100.0%

区域供应市场-南海区：南海仅康怡名居供应57套住宅；110-130m²面积段占比66.67%

2017年第35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
康怡名居	康怡名居	0	0	0	0	38	0	19	0	57
合计		0	0	0	0	38	0	19	0	57
占比		0	0	0	0	66.67%	0	33.33%	0	100%

区域成交市场-南海区：上周成交1406套住宅，环比增加194.8%

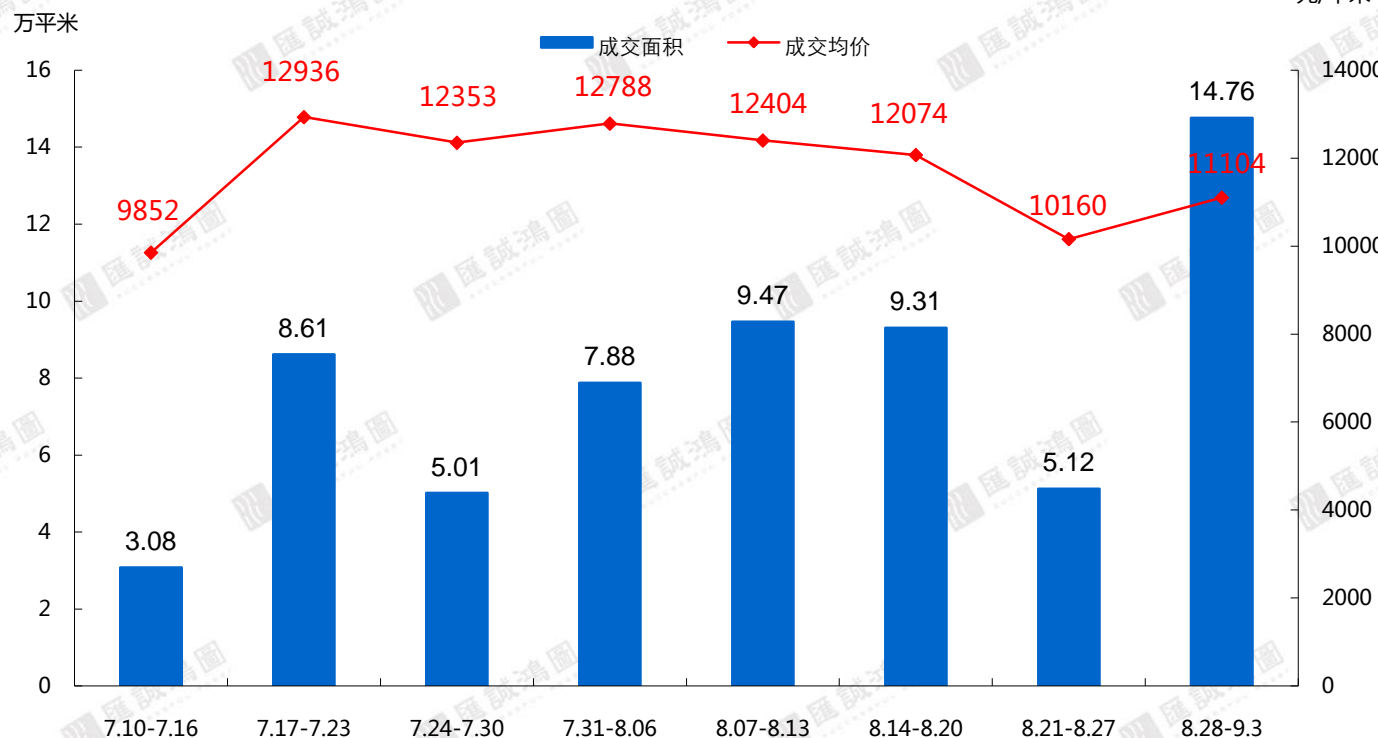
SUCCESSFUL POWER



■ 南海区上周住宅成交1406套，较前周增加929套，环比增加194.8%，成交面积为14.76万平米，环比增加188.3%，均价为11104元/m²；成交面积排行前三的楼盘分别为：美的翰湖苑成交694套，均价为8526元/m²；恒大曦苑成交121套，均价14832元/m²；珑门广场成交76套，均价14759元/m²。

第35周南海成交面积TOP10

2017年第35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	美的翰湖苑	694	69042.35	8526
2	恒大曦苑	121	13055.12	14832
3	珑门广场	76	7711.93	14759
4	保利滨湖花园	78	6956.38	17305
5	绿地香颂公馆	54	6620.31	15022
6	时代名著	38	4608.67	16885
7	丹灶碧桂园	28	3126.24	8108
8	海逸桃源花园	27	2925	9435
9	中旅银湾花园	21	2667.33	8564
10	广佛新世界	25	2589.45	9897

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南海区成交面积段：85-95m²的户型占比50.8%

SUCCESSFUL POWER



2017年第35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	5	53	714	96	431	76	14	17	1406
占比	0.4%	3.8%	50.8%	6.8%	30.7%	5.4%	1.0%	1.2%	100.0%

区域供应市场-顺德区：顺德仅凯蓝滨江时光门供应128套住宅；均位于65-85m²面积段

2017年第35周顺德一手房住宅供应明细表

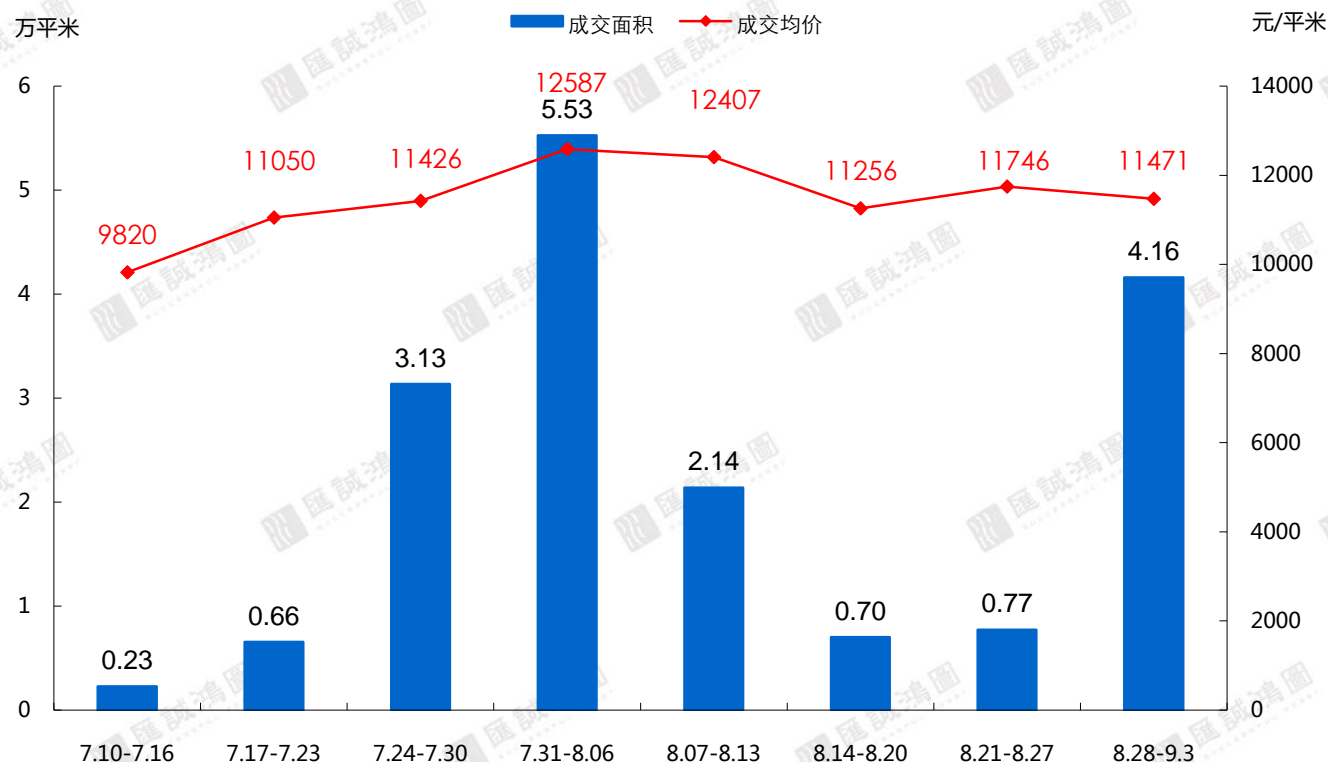
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
凯蓝滨江时光门	3座	0	128	0	0	0	0	0	0	128
合计		0	128	0	0	0	0	0	0	128
占比		0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

区域成交市场-顺德区：上周成交441套住宅，环比增加374套

SUCCESSFUL POWER

- 上周顺德区住宅成交441套，环比增加374套；成交面积为4.16万平米，环比增加439.2%，均价为11471元/m²；成交面积排行前三的楼盘分别是：都市经典广场成交173套，均价12241元/m²；碧桂园印象花园成交164套，均价8021元/m²；风度花园成交24套，均价11836元/m²。

2017年第35周顺德区近期成交走势



2017年第35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	都市经典广场	173	15154	12241
2	碧桂园印象花园	164	12278	8021
3	风度花园	24	2526	11836
4	涛汇豪庭	4	1663	10138
5	伦敦碧桂园	10	1330	17804

【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51%

SUCCESSFUL POWER



2017年第35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	11	225	104	60	6	7	3	25	441
占比	2.5%	51.0%	23.6%	13.6%	1.4%	1.6%	0.7%	5.7%	100.0%

区域供应市场-三水区：三水仅时代百盈达花园供应372套住宅，85-95m²面积段占比50%

2017年第35周三水一手房住宅供应明细表

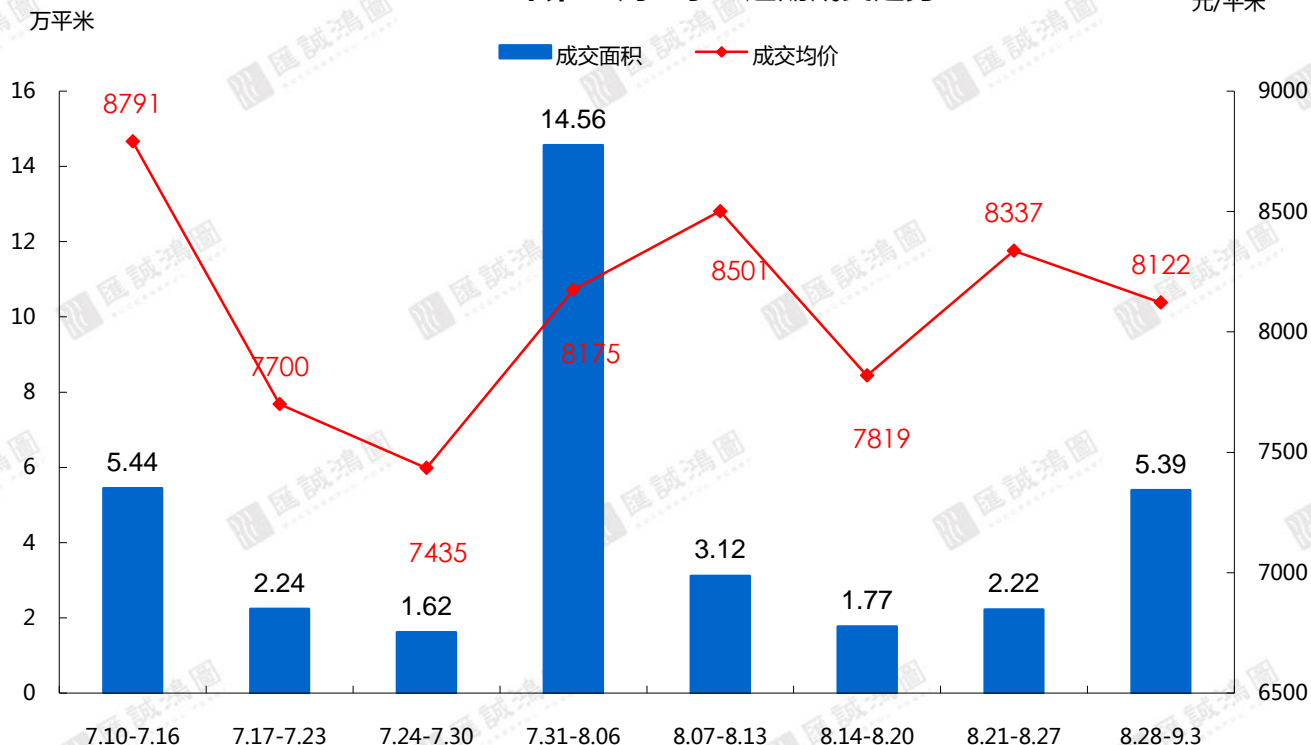
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
时代百盈达花园	18座,16座	0	0	186	62	124	0	0	0	372
合计		0	0	186	62	124	0	0	0	372
占比		0%	0%	50%	16.67%	33.33%	0%	0%	0%	100%



区域成交市场-三水区：成交面积为5.39万m²，环比增加143.2%

■ 上周三水区住宅成交513套，较前周增加304套，环比增加145.5%，成交面积为5.39万平米，环比增加143.2%，均价为8122元/m²；成交面积排名前三的楼盘分别为：时代百盈达花园成交226套，均价为8174元/m²；恒大郦湖城成交175套，均价7506元/m²；恒大北江华苑成交46套，均价10425元/m²。

2017年第35周三水区近期成交走势



第35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	226	24329.01	8174
2	恒大郦湖城	175	17714.98	7506
3	恒大北江华苑	46	5027.44	10425
4	博雅滨江花园	14	1699.97	8465
5	右岸花园 (欧雅右岸春天)	17	1565.46	9172

三水区-成交面积段：95-110m²面积段占比45.2%

SUCCESSFUL POWER



2017年第35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	2	126	232	125	25	2	1	513
占比	0.0%	0.4%	24.6%	45.2%	24.4%	4.9%	0.4%	0.2%	100.0%

区域供应市场-高明区：110-130m²面积段占比40%

SUCCESSFUL POWER



2017年第35周高明一手房住宅供应明细表

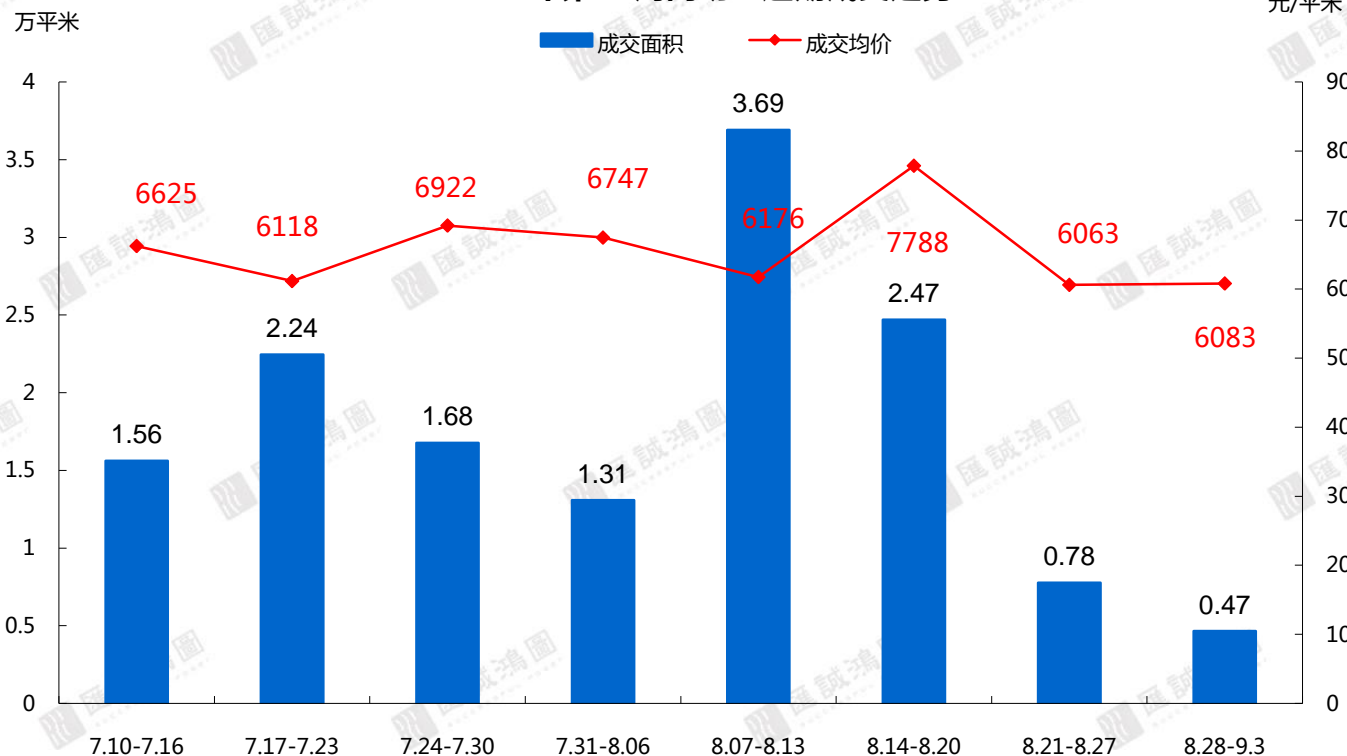
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
勤天汇广场	二期住宅22座、23座	0	0	62	186	124	0	0	0	372
美的明湖北湾花园	3、4座	0	0	0	0	124	124	0	0	248
合计		0	0	62	186	248	124	0	0	620
占比		0%	0%	10%	30%	40%	20%	0%	0%	100%



区域成交市场-高明区：成交面积仅0.47万m²，均价为6083元/m²

■ 高明区上周住宅成交47套，较前周减少23套，环比减少32.9%；成交面积为0.47万平米，环比减少40%；均价6083元/m²；高明仅有十个项目成交，分别为：欧浦花城4套；美的鹭湖森林度假城11套；沧江水岸花园9套；高明优悦城邦商住小区6套；三洲新天地8套；雄毅豪苑2套；君御海城2套；富隆湾家园2套；绿色世嘉花园2套；合富花园1套。

2017年第35周高明区近期成交走势



第35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	欧浦花城	4	1051.68	5943
2	美的鹭湖森林度假城	11	926.27	5479
3	沧江水岸花园	9	895.86	5257
4	高明优悦城邦商住小区	6	491.9	5909
5	三洲新天地	8	383.26	7979

高明区成交面积段：65-95m²面积段占比55.4%

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



2017年第35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	8	13	13	5	5	0	0	3	47
占比	17.0%	27.7%	27.7%	10.6%	10.6%	0.0%	0.0%	6.4%	100.0%

第35周市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第35周，进入8月尾声，土地市场门雀可罗，仅有工业用地成交，但九月土地新推热潮将要来袭，九月土地拍卖市场或热闹非凡。

第35周，经过前两周的加速推货后，上周佛山楼市推货量变得冷静；而一手楼市成交成绩可圈可点，除高明外，其余四区成交亮点频现，在前期推货量大的背景下，下阶段或将迎来持续的网签高潮。

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