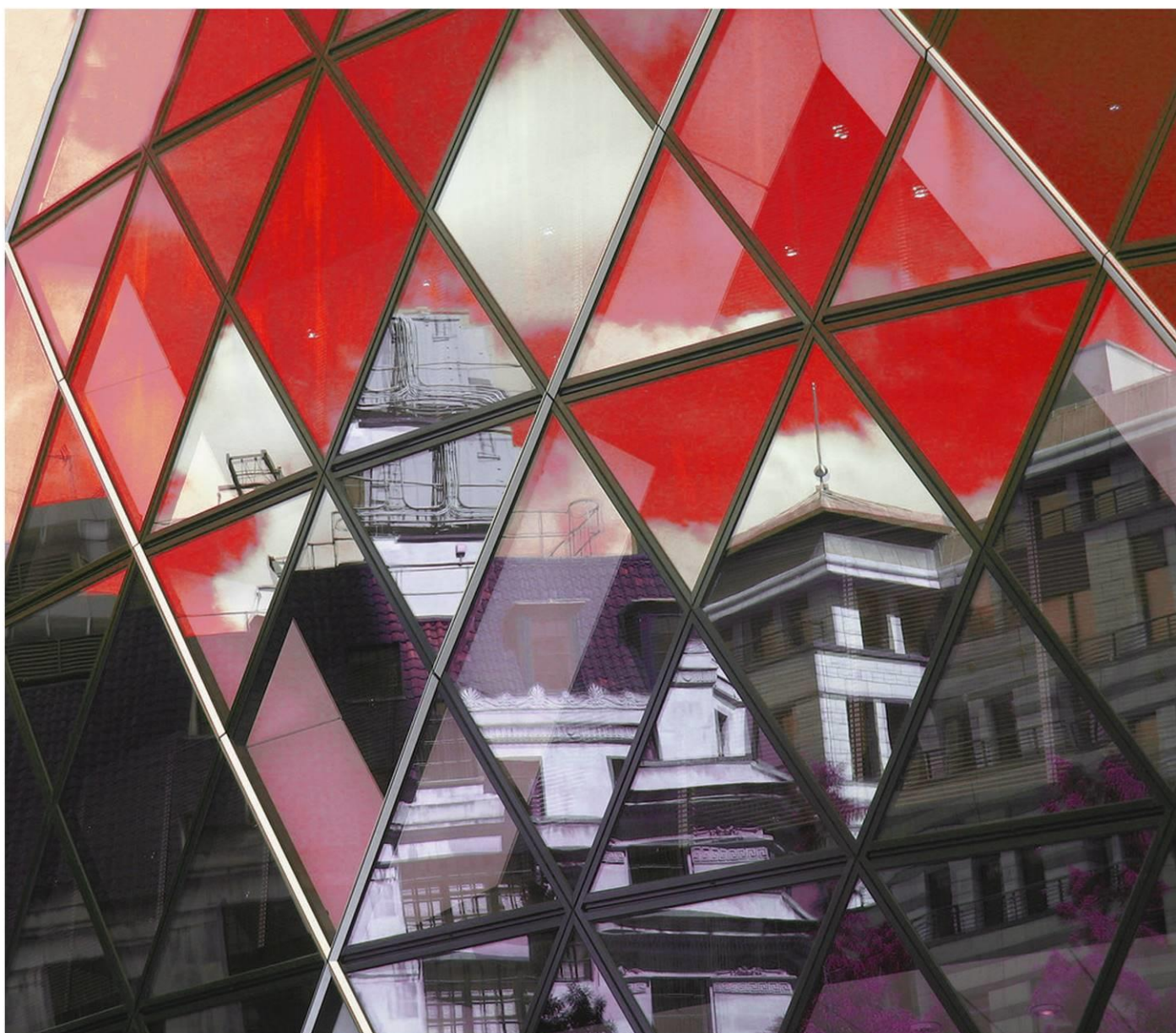


KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

佛山房地产市场特刊



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年十一 专刊

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：麦少庄 罗靖 何婉仪 梁德权 何昕伦 区嘉健 郭恺明 梁敏成



特别声明

本报告采用之基础数据均来源于佛山官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：市场研究中心 麦小姐 13630126603

目录

一、大佛山住宅市场：市场趋稳，超级黄金周成交量获非限购区加持.....	5
二、十一假期区域市场表现.....	9
2.1 禅桂区域：多盘提前推售 节前新增房源逾千套.....	9
2.1.1 开卖情况分析.....	9
2.1.2 十一期间表现.....	10
2.1.3 黄金周销售排名.....	13
2.1.4 市场预判.....	13
2.2 南海区域：双节暖场为主，节后将现扎堆推货潮.....	15
2.2.1 开卖情况分析.....	15
2.2.2 十一期间表现.....	16
2.2.3 黄金周销售排名.....	22
2.2.4 市场预判.....	23
2.3 顺德区域：黄金周入场量明显回落，非限购区域成热点板块.....	25
2.3.1 开卖情况分析.....	25
2.3.2 十一期间表现.....	27
2.3.3 黄金周销售排名.....	31
2.3.4 市场预判.....	31
2.4 三水区域：市场热度充足，三水新城、西南中心、河口片区库存告急.....	33
2.4.1 开卖情况分析.....	33
2.4.2 十一期间表现.....	34
2.4.3 黄金周销售排名.....	38
2.4.4 市场预判.....	38
2.5 高明区域：市场热点聚焦西江新城，新推货销售成绩亮眼.....	40
2.5.1 开卖情况分析.....	40
2.5.2 十一期间表现.....	41
2.5.3 黄金周销售排名.....	43
2.5.4 市场预判.....	43
三、商业市场：各类产品网签放缓 公寓多个新盘全新绽放.....	45
3.1 十一期间各类产品表现.....	45
● 商业公寓：十一期间多个新盘开放，市场注入新鲜血液。.....	45
● 写字楼：国庆期间，写字楼市场成交跌至冰点。.....	45
● 商铺：成交平淡，三水高明两区商铺市场零网签。.....	46

3.2 十一期间楼盘动态	46
3.3 十一期间个盘动态	47
3.4 黄金周销售排名	53
3.5 市场预判	54
四、土地市场：中心区地价持续上涨压力显现 新兴板块后市或迎亮点	55



一、大佛山住宅市场：市场趋稳，超级黄金周成交量获非限购区加持

十一前夕，青岛、宁波两城宣布加入“限售”行列，随着两城的加入，据不完全统计，全国已有 24 个城市对商品住房上市流转时间有所限制，其中海南更是全省限售，紧邻佛山的广州、东莞也在其中。佛山目前尚未正式进入“限售”大军，但今年以来，土地市场政策依旧趋紧，已有多宗地块须自持部分住宅物业 10 年，万科平洲地块更要 100% 自持 70 年。

从去年的“限购潮”，到今年的“租赁热”、“限售潮”，都在执行着“房子是用来住的，不是用来炒的”的准则，抑制投资、支持自主更是市场的未来趋势，也将引导市场走向更平稳的状态。今年的佛山十一黄金周尽管同比去年的“史上最强黄金周”热度大减，但比前年“解限”首个十一黄金周网签量有所增加，并延续着今年以来的平稳趋势。

今年国庆中秋双节同庆，造就长达八天假期的“超级黄金周”，10月1日-8日，全市网签 1286 套/144380 m²，日均成交 161 套/18048 m²，同比分别减少 83%、83%，均价 10654 元/m²，同比下跌 5%。此外，新货市场方面，据我司不完全统计，“十一”共 20 盘推新，新房源 3494 套，其中狮山、三水、高明多盘热销，三水鸿安御花园、小塘绿地丽雅香榭花城两盘节前开盘售罄。

表 1-1 2010 年-2017 年十一期间佛山一手住宅市场网签情况

区域	年度	套数 (套)	同比	面积 (m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比
大佛山	2017	1165	-83%	129355	82%	10602	-5%
	2016	6777	672%	726199	634%	11158	29%
	2015	878	6%	98930	7%	8635	1%
	2014	828	-28%	92334	-24%	8534	-7%
	2013	1149	47%	121062	48%	9129	9%
	2012	783	126%	81961	102%	8376	-2%
	2011	346	-82%	40598	-79%	8585	37%
2010	1682	/	194823	/	6284	/	
禅城区	2017	468	-61%	56059	-50%	12671	13%
	2016	1206	1389%	111562	1130%	11253	10%
	2015	81	24%	9069	18%	10268	11%
	2014	65	30%	6885	28%	9193	-18%
	2013	50	-79%	5374	-78%	11197	5%
	2012	236	216%	24934	299%	10713	27%

区域	年度	套数 (套)	同比	面积 (m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比
	2011	75	-59%	6243	-70%	8394	-15%
	2010	184	/	20752	/	9866	/
南海区	2017	144	-95%	14880	-95%	13648	4%
	2016	2847	626%	304277	632%	13095	24%
	2015	392	-1%	41566	-4%	10522	4%
	2014	395	-52%	43057	-47%	10109	4%
	2013	809	234%	81426	185%	9744	21%
	2012	242	137%	28540	100%	8049	-27%
	2011	102	-75%	14235	-68%	11133	51%
	2010	416	/	45000	/	7351	/
	2017	2	-100%	391	-145%	7155	-35%
顺德区	2016	1541	431%	193865	433%	10974	52%
	2015	290	15%	36396	24%	7240	-2%
	2014	234	53%	29434	50%	7384	-9%
	2013	153	-24%	19571	-22%	8105	0.10%
	2012	200	40%	24934	44%	8095	17%
	2011	143	-81%	17255	-82%	6915	36%
	2010	750	/	95952	/	5100	/
	2017	490	-36%	51177	-31%	7932	14%
三水区	2016	770	985%	74002	944%	6985	29%
	2015	71	-39%	7088	-56%	5420	-2%
	2014	116	12%	11040	6%	5581	-11%
	2013	104	550%	10378	537%	6279	-11%
	2012	16	0.70%	1628	15%	7042	19%
	2011	15	-93%	1414	-92%	5910	-13%
	2010	209	/	18832	/	6801	/
	2017	61	-85%	6849	-84%	7189	40%
高明区	2016	413	839%	42493	783%	5139	13%
	2015	44	144%	4811	151%	4540	-17%
	2014	18	-45%	1918	-56%	5460	-15%
	2013	33	-63%	4313	-54%	6443	8%
	2012	89	709%	9321	542%	5969	-13%
	2011	11	-91%	1451	-90%	6875	38%
	2010	123	/	14287	/	4993	/

(来源: 佛山市房产信息网, 佛山市房地产网、佛山市顺德区商品房交易信息网, 由经纬【中国】研究中心整理统计, 统计周期为 2010-2017 年 10/1-10/7, 最终数据以市住建局公布为准)

表 1-2 2017 十一前后佛山五区住宅市场重点开盘情况汇总

区域	开盘场数	其中新盘个数	其中旧盘个数	推售套数	成交套数	推售率
禅桂	5	0	5	686	422	62%
南海	5	0	5	752	406	54%
顺德	6	0	6	1278	958	75%
三水	2	0	2	932	802	86%
高明	2	0	2	302	243	80%
合计	20	0	20	3950	2831	72%

- **旧盘唱主角, 零新盘推新。**今年“十一”共 20 个项目推新, 均为在售旧盘, 未有新盘踩点推出, 推售套数近 3500 套, 同比减少 17%, 整体推售率 68%, 同比略降 3 个百分点。
- **五盘开销售中心, 人流集中。**10.1 当天, 禅城魁奇路地铁上盖的城市综合体新福港鼎峰、南海西江北岸的富力西江十号、三水雅居乐融创的合作项目雅居乐融创三江府、中海顺德的两大首发项目中海新城公馆、中海万锦公馆齐开销售中心, 且都出现了当日的人流高峰, 迎来大量意向客户的来访。
- **非限购区销售现场热度持续。**随着黄金周结束, 佛山进入第二次“限购”的第二个年头, 限购区的客户从广州客户逐渐转回本地有资格客户, 销售情况保持理想状态, 但不如未限购时的火热。非限购区则抢抓机遇, 迎来大量限购区外溢客户, 狮山、三水、西江新城最为典型。十一期间, 这几大板块项目成交理想, 其中狮山持销项目日均入场量达 30-50 台, 成交也达 10 套以上; 三水十一 8 天的网签量达 490 套, 远高于除去年外的过去 5 年; 西江新城的勤天汇吸引了五成左右的广州客户远道而来。

【后市预判】

- **土地市场: 政策维持紧缩, 中心区域地块价格维持高位, 新兴热点板块或迎亮点。**第一、二季度市场供求失衡仍是导致一二级市场价格双双追涨的主要原因, 但伴随政府限价、限售、限签政策持续作用下, 二级市场持续追涨迹象有所缓解, 部分房企迫于回款压力, 以低于市场售价加速去货。进入第三季度, 中心区域地价达到高位, 受配

建、自持等土地成本限制，持续上涨压力显现，第四季度预期将会维持高位运行；另外，迫于中心区域价格高企，房企入手新兴板块意愿持续增强，如容桂、乐平、三水新城、西江新城，新兴板块优质地块或会迎来亮点。

- **二级市场交投情况：投机投资受抑，交投量价趋于平稳。**政府对投机投资行为打压愈发明显，从北京、深圳等市一、二手交投下滑看，效果逐渐显现，对于佛山来说，效果同样初显。前三季度，佛山网签量基本维持万套以下，远比去年 12 个月月均成交量低，成交均价基本维持平走趋势。
- **机遇板块：容桂、九江、龙江、三水其他镇街、西江新城、杨和等块将成下一个爆发点。**去年，限购区的限购让住房投资需求部分外溢至临近的非限购区，如狮山镇、伦教镇、三水新城、北江新区。目前，相关板块价格已水涨船高，悄然上涨至 1 年前限购区的水平，随着广佛都市圈的“边缘地带”社会配套、交通配套的逐步完善，更多候鸟也将愿意选择价格更低洼的板块，如容桂、九江、龙江、三水其他镇街、西江新城、杨和等新兴板块。而事实上，金辉已进驻容桂、恒大已完成三水 4 镇街布局、西江新城已集结美的、万科、保利三大房企，新兴板块一级市场的影响力也将反哺二级市场，并成为下一个成交爆发点。
- **政策预判：组合拳持续发力，仍以“稳”为主基调，抑制投资投机过剩，护航居民自住需求。**

二、十一假期区域市场表现

2.1 禅桂区域：多盘提前推售 节前新增房源逾千套

2.1.1 开卖情况分析

时间	楼盘名称	范围	推售套数 (套)	户型	面积 (m ²)	折后均价 (元/m ²)	折扣	当日成交 (套)	推售率
2017/9/27	保利诺丁山	3 座	192	三房	75-100	20000-23000	—	140	73%
2017/9/28	融创望江府	12 座	128	三房 四房	107 126-160	13000-14000	—	112	88%
2017/9/28	龙光玖龙湾	3 座	124	三房 四房	99-101 122	15000-16000	99*99*97 折	32	26%
2017/9/29	保利翡翠公馆	12 座	87	四房 五房	138 143-169	16000-16500	—	14	16%
2017/9/30	合景新鸿基泷景	五期 9 座	155	三房 四房	90-108 132	18000-19000	—	124	80%
合计			686	—		—		422	62%

- 节前 5 盘预热黄金周，三盘成交逾 7 成。桂城区域虽仅有保利诺丁山加推，但成交状况良好，预计于国庆后不久即加推 4 座。禅城西部成交持续火热，而由于龙光玖龙湾本次为自然开卖，当日成交量有所下降。
- 禅西四季度大积产品集中供应，祖庙中心两大热盘或年底入市。桂城当代万国府、保利诺丁山等项目正在蓄客，两项目以刚需面积产品为主，前者国庆期间收筹量超 100 个，预计可在第四季度获得不错的成交量。而禅城方面，西部成交仍然火热，但第四季度的供应产品多以大面积产品为主，总价高或将放缓成交速度。祖庙中心区域预计年底将有岭南天地五期，碧桂园岭南盛世这两个地段极佳的项目入市，有望刺激中心区成交量。

2.1.2 十一期间表现

板块	项目名称	销售优惠	项目动态
城北	旭辉公元	---	老夫子主题活动
旧城区	瑞安岭南天地	---	预约可参观 120 m ² 样板房 邻里节业主聚餐
旧城区	碧桂园岭南盛世	洋房验资 5 万享 98 折；大平层、叠墅、商墅验资 10 万、20 万、50 万享开盘 97 折	---
季华东	星星凯旋国际	---	海洋气球摊位暖场活动
季华东	绿地璀璨天城	---	现场 DIY 摊位活动
奇槎	保利碧桂园天汇	推出特价单位	---
奇槎	时代香海彼岸	---	---
奇槎	绿城桂语兰庭	---	南海万科广场外展点处派发礼品
新城	合景新鸿基珑景	成交砸金蛋	到访抽奖
城南	新福港鼎峰	---	开放空中园林样板示范区
季华西	融创望江府	---	来访抽取长隆乐园年票以及爱琴海精品主题活动
季华西	龙光玖龙湾	99*99*97 折	中秋猜灯谜、月饼及灯笼 DIY、气球节
季华西	中海凤凰熙岸	推出 50 套特价单位	到访营销中心抽小家电以及送面活动
绿岛湖	融创湖滨世家	---	开放 122 m ² 全新样板房；举办中秋游园会活动
绿岛湖	绿岛湖壹号	160 m ² 洋房产品开启诚意登记	国庆海洋主题活动
绿岛湖	金茂绿岛湖	---	举办大型灯会活动、中秋灯笼、月饼 DIY
绿岛湖	保利翡翠公馆	---	现场猜灯谜活动、捕鱼达人游戏、灯笼 DIY、BBQ 美食节、以及雪糕品尝
绿岛湖	招商依云雍景湾	---	亲子 DIY 活动

板块	项目名称	销售优惠	项目动态
三山	保利诺丁山	成交砸金蛋	现场灯笼 diy
千灯湖	中铁建国际公馆	——	现场花灯 diy、兔女郎即影即有
千灯湖	当代万国府	下定金 6 万抵 10 万	认筹 7/8 座洋房
桂城	金地珑悦	推荐成交，送 10 年物管费	8 天主题美食 DIY

- 今年国庆黄金周恰逢中秋，各大项目多以中秋团圆为主题举办活动。黄金周期间禅桂两地多项楼盘处于缺货状态，未有货源可售，故成交量不多，另外禅桂各项目相比以前客户来访量较少，部分项目采取一二手联动进行拓客刺激成交。
- 黄金周期间仅有 1 个纯新项目——新港福鼎峰入市，开放空中园林样板示范区，由于项目自身邻近广佛地铁 1 号线魁奇路地铁站，自身拥有 5 层大型综合体、会所、公寓、酒店等配套，吸引不少客户来访。项目预计 10 月 14 日开放样板房，并预计 10 月底开售。

【当代万国府】现场图片



【瑞安岭南天地】现场图片



【金茂绿岛湖】现场图片



【中铁建国际公馆】现场图



【保利翡翠公馆】现场图片



【南海万科广场】现场图片



经纬

2.1.3 黄金周销售排名

10.2-10.8 禅城住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	季华东	绿地璀璨天城	167	21998	30571	13897
2	季华西	融创望江府	100	12139	16095	13259
3	季华西	龙光玖龙湾	45	4911	6354	12938
4	季华西	中海凤凰熙岸	34	4132	5130	12415
4	新城	合景新鸿基珑景	34	3757	5218	13889
6	奇槎	保利碧桂园天汇	30	3052	3929	12874
7	绿岛湖	绿岛湖壹号	27	3881	5032	12966
8	绿岛湖	招商依云雍景湾	5	918	1262	13747
8	绿岛湖	保利翡翠公馆	5	630	826	13111
10	绿岛湖	涟岸花园	4	1453	2030	13971
10	城北	旭辉公元	4	356	431	12107

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

2.1.4 市场预判

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)	备注
2017-10月	敏捷金谷国际	9-10座	174	15000-17000/带装修	88-96	---
2017-10月	雄盛王府广场	二期洋房	108	18000-20000/毛坯	91-140	诚意登记 99 折
2017-10月	融创望江府	18座	128	13500-15000/毛坯	96-132	---
2017-10月	保利翡翠公馆	4座	116	15500-16500/带装修	95-125	---
2017-10月	融创湖滨世家	6、7座	176	14000-15500/带装修	110-180	---
2017-10月	金茂绿岛湖	1-4座	216	16000-18000/带装修	252	---
2017-10月	绿岛湖壹号	1-3座	90	16000-18000/带装修	160	98折
2017-10月	当代万国府	二期7、8座	352	22000-24000/带装修	97-135	6万抵10万
合计			约 1360 套			

禅桂各板块第四季度预测

镇街	库存		第四季度预测		可售		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数	货量	套数	货量	套数	货量		
三山新城	778	7.27	300	2.80	1078	10.07	29.24	40.51
平洲	251	5.00	120	1.40	371	6.4	11.32	14.49
千灯湖	3006	32.19	850	9.50	3856	41.69	18.87	24.44
桂城	486	5.51	180	2.10	666	7.61	10.21	14.10
合计	4521	49.97	1450	15.8	5971	65.77	14.32	18.85
城北	1282	12.03	550	5.10	1832	17.13	5.6	8.0
旧城区	283	3.25	200	2.30	483	5.55	1.7	2.8
季华东	1259	17.47	500	7.00	1759	24.47	10.8	15.1
亚艺	40	0.49	180	2.30	220	2.79	1.1	6.1
奇槎	1031	12.35	590	7.70	1621	20.05	8.1	13.1
城南	23	0.2	300	3.70	323	3.9	1.3	24.4
新城	1031	12.92	465	4.90	1496	17.82	7.0	9.6
张槎	95	0.87	260	2.40	355	3.27	0.9	3.5
季华西	1690	20.57	1440	16.60	3130	37.17	5.7	10.3
绿岛湖	800	18.36	480	7.80	1280	26.16	5.8	8.3
南庄	307	6.78	370	3.70	677	10.48	2.6	4.1
合计	7841	105.29	5335	63.5	13176	168.79	8.05	12.90

- 进入第四季度，预计禅桂两地的限价、限签、限售政策将持续，去存去化周期将有所拉长，特别对于未来即将入市，预期售价较高的项目如绿城桂语兰庭、五矿奇槎项目、岭南天地、碧桂园岭南盛世或面临一定考验，项目入市情况拭目以待。
- 十月期间禅桂两地将有 9 个项目加推，多集中禅西、绿岛湖板块，其中 1 个纯新项目——新福港鼎峰时隔多年终于揭开面纱，属魁奇地铁站上盖，市场预期售价较高。而桂城方面将有当代万国府、保利诺丁山两盘发力，有望提振桂城成交量价。

2.2 南海区域：双节暖场为主，节后将现扎堆推货潮

2.2.1 开卖情况分析

时间	楼盘名称	范围	货量 (套)	户型	面积 (m ²)	折后均价 (元/m ²)	折扣	当日成交 (套)	推售率
2017/9/28	时代水岸	6 座	202	三房 四房	82-93 113	23500-24500/带装修	---	55	27%
2017/9/28	绿地丽雅香榭花城	8 座	178	三房 四房	87-90 110-117	13000-14000/带装修	认筹 98 折	178	100%
2017/9/29	恒大御湖湾	39 栋	44	三房	148	12000-13000/带装修	开盘 98 折	22	50%
2017/9/30	中恒海晖城	52 栋	167	两房 三房	64-69 84-88	12300-13500/带装修	---	83	50%
2017/10/4	雅丽豪庭	42 座	161	三房	100-105	13000-14000/带装修	---	68	42%
合计			752	---				406	54%

- 国庆前后，全区（未含桂城）共 5 盘推新，其中 4 盘为节前推出。除小塘的绿地丽雅香榭花城外，其余 4 盘推售率均在五成以下。今年国庆前后整体推货量 752 套，同比减少 40%，推售率 54%，同比下跌 6 个百分点。
- 相比去年“限购令”前夕的楼市“狂欢”，今年的双节黄金周楼市显得相对平静。受调控影响及网签滞后，市场表现数据大幅度回落，多个在售项目在国庆期间仅有零星成交。

2.2.2 十一期间表现

镇街板块	项目名称	销售优惠	项目动态
南海	桂南	10套限时特价	誉江华府、誉尚轩、桂南尚都三盘联动，10.3-4情满中秋，惠动国庆
里水	万冠广场	---	10.1-2【礼遇国庆，喜迎中秋】专场活动
里水	合生君景湾	---	9.30十周年业主联欢晚会；10.1开放四期样板房，同时启动VIP登记。新品面积涵盖112-173平米，三至五房设计，2梯3户，南向望江，预计11月开售
里水	金沙半岛	---	10.1-3海鲜美食文化节
里水	宏宇天御江畔	---	无活动，在清1栋余货
里水	保利紫山	---	10.1-2大孩子的日本之旅，10.3-4合家欢中国中秋之旅，10.5-6小吃货德国撒欢之旅，10.7-8地中海意大利风情之旅
和顺	当代上品湾	---	无活动，在售1、2栋
黄岐	时代水岸	---	10.1-8送柚子、手绘、折纸DIY暖场
大沥	怡翠尊堤	---	10.1-8“浓情中秋 尊堤同庆 情满怡翠”感恩有礼活动
大沥	恒大悦府	---	10.1-8八国风情美食节
大沥	保利珑门	---	10.1-4弄清暖万家灯笼DIY，10.5-8那年花开月正圆永生花贴画；6座123-168m ² 户型产品正在进行诚意登记，共登记394批
大沥	华福熹云水岸	---	10.1-8缤纷彩灯DIY，射箭活动，足球互动，灯谜墙，仙家集图，现场月饼大派送
大沥	融创御府	---	10.1-8环球风情嘉年华
大沥	国华新都	老带新成交，旧业主2万元购物卡（税前），新业主总房价减2万元	10.1-4DIY马克杯，冰皮月饼DIY，10.4-6DIY水晶蜡烛，幸运大冒险
大沥	绿地香颂公馆	最后10套产品一口价15000元/m ²	10.1-8购房送品牌电视和大闸蟹礼券
狮山	恒大城	---	10.1-8八国美食节
罗村	光明花半里	---	10.1开启12座权证登记，面积段涵盖85-110m ²
罗村	尚观嘉园	---	10.1-4猜灯谜活动
罗村	雅丽豪庭	---	10.1-8“南海达人秀”活动
小塘	绿地丽雅香榭花城	买房砸金蛋	10.1-8买房砸金蛋，有机会领取大闸蟹礼券一份
松岗	海逸桃花源记	---	10.1-8“舌尖上的桃源”国庆嘉年华
松岗	松晖名苑	---	10.1-3午后轻食主义，10.1-4冰皮月饼DIY，10.4灯

镇街板块	项目名称	销售优惠	项目动态
			笼风车贺中秋
官窑	奥园观湖尚居	---	10.1-7 彩虹冰皮月饼 DIY, 盆栽蛋糕 DIY
丹灶	丹灶碧桂园	成交送大礼	10.1-3 七国美食嘉年华, 10.4 创意手工 DIY
丹灶	云山峰境	---	9.30 业主贺中秋、迎国庆联欢晚会, 10.1-3 国庆嘉年华
丹灶	桂丹颐景园	成交送大礼	10.1、2、4 卡通灯笼 DIY, 10.1-2 团圆茶歇自助餐, 10.1 冰皮月饼 DIY, 10.8 智勇大闯关
丹灶	和丰颖苑	---	10.1 开放样板房, 随后加推洋房新品, 户型涵盖 90/120/140 平米的三四房, 带装修发修, 吹风价约 11000 元/平米
丹灶	上林一品	---	10.1-8DIY 活动
西樵	恒大御湖湾	---	10.1-8 七国美食
西樵	悦珑湖	---	10.1-8 冰皮月饼 DIY、水拓画 DIY
西岸	碧桂园翡翠湾	---	10.1-31 巨型鲸鱼岛
九江	富力西江十号	---	10.1 开放销售中心, 同时启动诚意登记

- 今年国庆黄金周恰逢中秋, 各大项目纷纷开展中秋主题的暖场活动, 团圆、赏月、灯笼、月饼等成为 8 天黄金周活动主题, 但由于双节出行、返乡因素, 以及东、中、西部不同程度出现缺货现象, 假期总体入场量一般, 多个项目在国庆期间成交仅为个位数。值得一提的是, 渠道带客为货量充足的楼盘及品牌盘带来了高流量。
- 与去年多个纯新项目集体亮相不同, 今年开放的纯新盘仅九江的富力西江十号。项目位于西江北侧堤岸, 南望海寿岛, 江景线长, 景观资源充足, 周边环境宜人, 居住指数高, 加上九江规划中的轻轨、地铁利好, 10 月 1 日销售中心开放当天同时启动诚意登记, 吸引了大批客户入场咨询。

【万冠广场】活动现场图片



【合生君景湾】活动现场图片



【保利紫山】活动现场图片



【恒大悦府】活动图片





【华福熹云水岸】样板房图片



【国华新都】活动现场图片



【恒大城】活动现场图片



【绿地丽雅香榭花城】活动现场图片



【云山峰境】活动现场图片



【恒大御湖湾】活动现场图片



【碧桂园翡翠湾】活动现场图片





【富力西江十号】开放销售中心及活动现场图片



2.2.3 黄金周销售排名

南海住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	罗村	雅丽豪庭	32	3243	3077	9486
2	西樵	恒大御湖湾	26	2934	2514	8566
3	小塘	绿地丽雅香榭花城	11	1053	978	9287
4	丹灶	丹灶碧桂园	7	928	806	8686
5	九江	依云公馆	5	780	732	9389
5	千灯湖	宏宇景裕豪园	5	556	1350	24296
5	西岸	景观花园	5	309	161	5216
8	狮山	恒大城	4	370	374	10113
9	狮山	长华国际中心	2	280	388	13871
9	千灯湖	当代万国府	2	260	645	24800
9	官窑	奥园观湖尚居	2	236	237	10057
9	金沙洲	恒大金名都	2	225	649	28862
9	千灯湖	奥园1号	2	205	518	25229
9	三山新城	保利诺丁山	2	180	297	16466
9	丹灶	美的翰湖苑	2	178	155	8700

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

2.2.4 市场预判

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	货量 (万 m ²)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)
2017-10月	珠水豪庭	8、13、14座	385	3.97	25000-28000/部分带装修	80-126
2017-10月	华福熹云水岸	1、2栋	256	2.39	17000-19000/带装修	91-96
2017-10月	保利珑门	洋房新品	132	1.43	18000-20000/带装修	90-127
2017-10月	广佛新世界	【上城】新品	110	1.07	14000-15000/带装修	73-161
2017-10月	鸿业畔湖居	7座	100	1.08	7000-8000/毛坯	85-131
2017-10月	恒福天悦	新品	116	1.33	14000-15000/毛坯	87-143
2017-10月	奥园公园一号	14、15座	88	1.17	16000-17000/毛坯	123-142
2017-10月	雅丽豪庭	四期新品	120	1.86	13000-14000/带装修	140-170
2017-10月	万科城市之光	16、17座	266	2.62	14000-16000/带装修	87-110
2017-10月	松晖名苑	12栋	116	1.20	13000-14000/带装修	81-126
2017-10月	奥园观湖尚居	6栋	299	3.29	14000-15000/带装修	91-130
2017-10月	上林一品	三期新品	186	1.91	11000-12000/毛坯	95-110
2017-10月	丹灶碧桂园	4号楼	160	1.70	12000-13000/带装修	88-125
2017-10月	和丰颖苑	洋房新品	31	3.18	9000-11000/带装修	90-140
2017-10月	悦珑湖	25座	63	0.56	13000-14000/毛坯	87-250
2017-10月	碧桂园翡翠湾	32-38座	400	4.12	9000-10000/带装修	90-146
合计			约 2828 套			

- 十一过后，多盘备货待推，无论是限购区域还是非限购区域，预计将以相对稳定的售价推新入市。

南海各镇街第四季度预测

镇街	库存情况		第四季度预测		第四季度可售		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)		
桂城	4521	49.96	1696	20.77	6217	70.73	14.31	20.25
里水	3882	41.32	1979	22.26	5861	63.58	13.98	21.51
黄岐	3290	33.94	659	6.06	3949	40.00	47.82	56.35
盐步	1187	10.21	224	2.35	1411	12.56	41.23	50.72
大沥	3689	42.44	2177	25.45	5866	67.89	17.00	27.19
狮山	2061	31.49	1096	11.52	3157	43.01	6.35	8.67
官窑	1249	13.73	786	9.19	2035	22.92	3.39	5.66
松岗	867	8.81	902	8.44	1769	17.25	7.93	15.53
小塘	806	10.10	384	5	1190	15.10	7.57	11.32
罗村	523	5.82	170	1.73	693	7.55	10.02	13.00
丹灶	2004	29.06	1118	11.81	3122	40.87	6.56	9.22
西樵	2100	30.54	1201	15.1	3301	45.64	4.11	6.14
九江	289	5.76	690	8.44	979	14.20	3.06	7.54
合计	26468	313.18	13082	148.12	39550	461.30	8.77	12.92

- 截止第三季度，南海区库存量 313 万m²，去库存时间约 9 个月。第二、三季度以来，受政策调控及网签滞后影响，总体市场去库存时间有所放慢，加上部分热点板块新货推售节奏放慢，总体市场显现胶着。
- 第四季度，随限购区域与非限购区域的市场分化延续，中部仍面临供应紧缺情况，西部受中心区域高价挤压利好，销售速度加快。预计至年末，全区约有 148 万m²新货推出市场，将一定程度缓解局部区域缺货现象。

2.3 顺德区域：黄金周入场量明显回落，非限购区域成热点板块

2.3.1 开卖情况分析

时间	楼盘名称	范围	推售套数	户型	面积 (m ²)	折后均价 (元/m ²)	折扣	当日成交 (套)	推售率
2017/9/28	伦敦碧桂园	珑湾 5 座部分单位、御府 1 座部分单位、御府 10 座、11 座	206	三房 四房	89-103 126-143	建面 16000-18000 /带装修	①自付/纯商贷一个月 96 折; ②登记 99 折×认购 98 折×VIP99 折×签约 99 折; ③老带新(新业主 99 折, 旧业主三年物管费)	150	73%
2017/9/30	力合阳光城云谷	13 座	96	三房 四房	91-94 126	建面 17000-19000 /带装修	99*99 折	77	80%
2017/9/30	顺德华侨城	3 期叠拼墅、连拼墅	32	别墅	186-286	建面 28000-32000/毛坯	99*99 折	12	38%
2017/10/1	美的君兰江山	21 座	92	四房	140-198	建面 23000-2600/毛坯	98*99*98 折	1	1%
2017/10/3	力合阳光城云谷	1-9 栋叠墅	54	叠墅	106-158	建面 23000-2500 /毛坯	99*99 折	5	9%
2017/10/6-10/7	碧桂园凤凰湾	听涛苑 5、10 座; 右里苑 14、15 座; 晴澜苑 13、15-17 座	798	三房 四房 五房	91-99 107-143 197-286	建面 13000-18000/带装修	①诚意登记 99 折*开盘 99 折*付款 99 折; ②认筹 1 万抵 3 万	713	89%
合计			1278	—				958	75%

- 十一期间北滘、大良、伦敦、容桂四镇街 5 个项目推新，住宅货量约 1278 套，其中碧桂园凤凰湾推货近 800 套，与去年国庆假期相比，推新货量环比降幅明显（2014 年同期 4 个项目，货量 542 套；2015 年同期 3 个项目，货量 424 套；2016 年同期 8 个项目，货量 2002 套），总体推售率为 75%。

- 黄金周期间顺德华侨城和力合阳光城云谷两盘推出别墅/叠墅产品，总体货量不多，价格较高，市场反响一般，总体销售率约 20%。
- 十一黄金周推新热潮出现在非限购区域，伦敦碧桂园和碧桂园凤凰湾两盘推新货量占达 79%，伦敦碧桂园是目前伦敦市场主要供应楼盘，而本次开盘也是该项目下半年首次集中推货，蓄客时间较长，总体表现较好；碧桂园凤凰凭借项目自身优势、交通便利及非限购区利好，继续表现强势，本次集中开盘总推售率接近 9 成。



2.3.2 十一期间表现

镇街	项目名称	销售优惠	项目动态
北滘	美的壹号公馆	国庆现场活动成交砸金蛋送小家电活动	——
	合景天銮	5万诚意金开盘享受98折优惠	<ul style="list-style-type: none"> ● 现场活动主题为：贺合景上市10周年，合景天銮会所 艺术博物馆华丽绽放； ● 环球风景名画DIY、中秋灯笼DIY、神秘花园DIY； ● 预计10月中下旬首推5、6座
陈村	藏珑华府	诚意登记享开盘98折	<ul style="list-style-type: none"> ● 意念赛车、灯谜长廊、尤克里里活动
	星英半岛	推出20套7栋特价单位（一次性付款的任选17000元/m ² ）	<ul style="list-style-type: none"> ● 表演、美食、脸谱和灯笼DIY等活动
	美的花湾城	现场推出10套特价单位，主要为5、12座剩余天地一号单位，均价为2万	<ul style="list-style-type: none"> ● 举行黄鳍金枪鱼现场开刀秀
乐从	保利海德公园	认筹额外98折优惠	<ul style="list-style-type: none"> ● 举办古代四大发明活动（体验古代四大发明中的活字印刷和造纸术，制作专属信笺和卡片）
	碧桂园华润新城之光	国庆节期间碧桂园任何项目成交业主可参与超级黄金周抽奖活动（1等奖iPhoneX，2等奖50寸电视/洗衣机，三等奖电饭锅）	<ul style="list-style-type: none"> ● 国庆节起开始对三期14、17座（87-135m²，共290套）进行认筹（3万抵98折）； ● 国庆节期间碧桂园任何项目成交业主可参与超级黄金周抽奖活动（1等奖iPhoneX，2等奖50寸电视/洗衣机，三等奖电饭锅）； ● 国庆10月1日-8日成交客户可获的价值798元阳澄湖大闸蟹礼品套装一份； ● 现场灯笼DIY、猜灯谜、美食活动
	佛山奥园佛奥湾	——	<ul style="list-style-type: none"> ● 中秋节两日暖场活动
	保利公园里	现场成交送iPhone和家电活动，推12套一口价单位	现场无暖场活动
	中海新城公馆	——	<ul style="list-style-type: none"> ● 开放销售中心与样板房； ● 并组织寻味顺德一日游活动，组织中海佛山业主参观销售中心与样板房
	泰禾佛山院子	——	<ul style="list-style-type: none"> ● 开放样板房99/140m²（需前期5万元理财预约参观）；

镇街	项目名称	销售优惠	项目动态
			<ul style="list-style-type: none"> ● “先生的书房”文房四宝国画展； ● “太太的衣橱”剪纸艺术及刺绣体验； ● 预计11月初推售洋房2、5、6栋99/131/180/300 m²产品
大良	康格斯花园	金秋3重豪礼	● 现场无暖场活动
	保利碧桂园悦公馆	成交砸金蛋	<ul style="list-style-type: none"> ● 举办“顺德旅游大作战”游戏活动； ● 预计11月加推二期带装修洋房产品
	敏捷畔海御峰	双节促销活动，一口价	● 现场进行中秋节宠物兔摊位暖场活动
	招商公园1872	一口价98折	● 国庆活动中秋月饼diy活动，灯笼DIY活动
	龙湖春江名城	现场折扣（7000抵20000）*98折*99折	● 现场举办螃蟹宴活动
	顺德华侨城	高层洋房一口价	● 顺德（华侨城）美食节
	融创臻园	---	● 8国嘉年华活动
	力合阳光城云谷	---	● 国庆期间有暖场活动
	万科金域滨江	---	● 萌兔闹月主题活动
容桂	碧桂园凤凰湾	诚意登记99折*开盘99折*付款99折； 认筹1万抵3万； 老带新，旧业主送1年管理费（不抵房款）	<ul style="list-style-type: none"> ● 10.6晚推【晴澜苑】一线稀缺江景天墅（建面约120-270 m²）； ● 10.7推【右里苑】和【听涛苑】； ● 进行中华美食节活动
	佳兆业金域天下	样板房一口价202万	● 现场无暖场活动
	凯蓝滨江时光	---	● 国庆啤酒音乐节狂欢节活动
伦教	保利中央公园	---	● 动漫英雄展
	伦教碧桂园	---	● 国庆乐高王国活动
	中海万锦公馆	---	● 国庆期间开放示范区，同时进行诚意登记，冻结2万

镇街	项目名称	销售优惠	项目动态
龙江	碧桂园华府	诚意登记专享 99 折，成交客户均可参加 100 万壕礼抽奖	● 现场无暖场活动
	碧桂园珑悦	内部企业员工亲属团购，可享额外 99 折	● 现场无暖场活动
勒流	博澳城	——	● 国庆美食之旅活动

- 对比去年，今年黄金周入场量明显下降，普遍楼盘国庆期间成交仅为个位数。政策高压状态下，不少楼盘推出特价或一口价单位。
- 双节期间纯新项目备受关注，入场量达到日均 80-100 台。除加推楼盘外，多个纯新项目来访量明显高于其他楼盘，其中以中海新城公馆和中海万锦公馆为主，而作为中海首入顺德的两楼盘，两项目从拿地起就备受关注，目前均已开放销售中心和样板房，两盘有望在 11 月正式入市。

【伦敦碧桂园】 开卖现场



【碧桂园凤凰湾】 开卖现场



【藏珑华府】 意念赛车、灯谜长廊、尤克里里活动



【星英半岛】表演、美食、脸谱和灯笼DIY等活动



【中海新城公馆】开放销售中心与样板房



【中海万锦公馆】开放销售中心与样板房



CK 经纬

2.3.3 黄金周销售排名

10.2-10.8 顺德住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	乐从	金河水岸	1	152	97	6389

(备注: 部分楼盘带装修发售, 部分楼盘含别墅, 具体售价按楼盘现场公布为准)

2.3.4 市场预判

即将开卖项目

所在 镇街	推售 时间	楼盘名称	推售范 围	套数 (套)	货量 (万m ²)	预计均价 (元/m ²)	单元面积	备注
北滘	2017-10月	合景天銮	5-6座	240	2.83	24000-26000/带装修	建面 94-141	--
	2017-10月	美的壹号公馆	3座	92	1.1	22000-25000/带装修	建面 91-115	预存 5 万可享 开盘折扣
陈村	2017-10月	美的花湾城	三期洋房	132	1.58	22000-24000/带装修	建面 100-140	--
乐从	2017-10月	保利海德公园	3-6座	450	3.8	17000-19000/毛坯	建面 98-173	登记享 99 折
	2017-10月	星英半岛	洋房新品	93	1.07	16000-18000/毛坯	建面 110-133	--
	2017-10月	钜隆风度广场	9座	92	1.1	13000-15000/毛坯	建面 100-128	--
大良	2017-10月	融创臻园	洋房新品	192	2.1	17000-19000/毛坯	建面 100-125	--
	2017-10月	保利碧桂园悦公馆	二期洋房	120	1.56	17000-19000/毛坯	建面 96-166	--
容桂	2017-10月	凯蓝滨江时光	5座	136	1.18	17000-19000/毛坯	建面 76-91	--
住宅合计(套)				约 1547 套				

- 未来顺德区供货主要集中在北部镇街, 以北滘合景天銮和乐从保利海德为主。其中合景天銮和融创臻园为纯新项目, 两新盘首度入市值得关注。

顺德各镇街第四季度预测

所在镇街	库存情况		2017年第四季度预测		2017年可售合计		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)		
北滘	3871	49.14	180	2.2	4051	51.34	26.6	27.8
陈村	2462	25.81	372	3.74	2834	29.55	9.4	10.7
乐从	4935	69.34	1243	13.75	6178	83.09	18.0	21.6
大良	4074	68.72	852	10.42	4926	79.14	16.8	19.4
容桂	4165	46.98	430	4.73	4595	51.71	9.5	10.4
伦教	2460	28.32	380	4.76	2840	33.08	20.2	23.6
勒流	517	6.4	0	0	517	6.4	7.2	7.2
龙江	1040	14.95	410	4.6	1450	19.55	7.9	10.3
杏坛	84	3.43	0	0	84	3.43	3.1	3.1
均安	336	5.1	0	0	336	5.1	2.3	2.3
合计	23944	318.19	3867	44.2	27811	362.39	12.7	14.5

- 截止到10月8号，全区库存量为318.19万m²，静态去存周期为12.7个月，其中杏坛仅为3.1个月，均安仅为2.3个月，处于供应较为短缺状态。随着中海进驻均安，美的、恒大进驻杏坛后，未来两镇街有望缓解货量紧缺状况。
- 未来第四季度，预计全区新推货量约44.2万m²，则可售货量达到362.39万m²，总体去化周期为14.5个月。目前顺德区域部分楼盘余货已推出市场，但受网签滞后影响，库存量偏高。在调控走向从严的情况下，市场热度维持回落态势。

2.4 三水区域：市场热度充足，三水新城、西南中心、河口片区库存告急

2.4.1 开卖情况分析

时间	项目名称	范围	推售套数 (套)	户型	面积 (m ²)	折后均价 (元/m ²)	折扣	当日成交 (套)	推售率
2017/9/28	三水冠军城	2/3 座	248	三四房	83-120	11000-13000 /带装修	一口价	248	95%
2017/9/29	旭辉城	3/9/10/11 栋	80	三四房	125-131	11000-12000 /带装修	一口价	72	90%
2017/9/30	鸿安御花园	8 座	256	三四房	93-141	9000-10000 带装修	一口价	256	86%
2017/10/7	恒大郦湖城	10, 33 座	348	三四房	Dec-95	11000/带装 修	开盘 98 折	226	65%
合计			932	——				802	86%

- 黄金周两盘开盘，集中在河口片区，推售货量 476 套，同比增加 74%，总体推售率达 63%，同比提高 28 个百分点。
- 今年黄金周，三水表现抢眼，其中鸿安御花园、恒大郦湖城等楼盘于黄金周前后推新，其中鸿安御花园售罄。但由于网签的滞后性，网签量比去年缩水超 3 成，均价则同比上涨 14%。

2.4.2 十一期间表现

镇街	项目名称	销售优惠	项目动态
西南中心	三水冠军城	认筹 99 折/商业按揭 99/准签 99 折价/一次性 99 折	预计 10 月底推售 83-136 m ² 豪装三至五房 现场中秋游园会、糖画、剪纸等暖场活动。
西南中心	雅居乐融创三江府	---	开放营销中心及样板房； 现场活动：《印象·三江故事》三水首个声色摄影展
西南中心	观景豪园	---	预计 10 月底 11 月初加推 15、16 座
西南中心	博雅滨江	---	举办中秋晚会
西南中心	欧雅右岸春天	---	diy 灯笼、月饼、油画活动
河口片区	恒大郦湖城	---	加推 22、30 座； 国庆举办环球国际美食节
河口片区	时代南湾	国庆推售特价单位 100 套，最低“100 万 4 套” 特定单位 82.43 m ²	现场活动：手绘、折纸等暖场活动
河口片区	碧桂园奥斯汀	---	新动力广场创意音乐展厅启动 VIP 诚意登记，积攒获 礼品。小丑表演、乐队劲歌、猜灯谜赢大奖等
河口片区	瀚洋居	国庆推售特价单位 10 套	现场无暖场活动
河口片区	新城招商誉府	---	来访展厅即送温馨福米礼包
河口片区	汇信华府	---	现场无暖场活动
河口片区	鸿安御花园	---	1-4 号传统特色创意市集+冰皮月饼 DIY
三水新城	保利中央公园	---	预计 10 月底推售 40 座 89-128 m ² 洋房 老夫子叮叮车见面会（老夫子合照、经典美食、现场 绘画 DIY）
三水新城	旭辉城	---	10 月底推出低层、高层洋房； diy 灯笼、月饼、猜灯谜
三水新城	恒福新里程	---	现场无暖场活动
乐平	雍翠新城	---	现场二手带客上门
乐平	盛凯尚城	---	现场无暖场活动
白坭	恒大山水龙盘	---	举办水果点心摊位以及动漫人物合影活动

- 河口片区时代地产加推国庆特价单位 100 套，最低“100 万 4 套”，特定单位 82 m²，现

场抢购火热，另外，恒大御湖城加推 20, 33 座 348 套 95-123 m²新货，当日去化 8 成，同时举办国庆环球国际美食节，场面异常火爆；北江新城板块碧桂园奥斯汀开启 VIP 诚意登记，攒积分获礼品，同时开启多种人气节目如小丑表演、乐队劲歌以及猜灯谜等。

- 西南中心区三水冠军城、雅居乐融创三江府举办一系列特色暖场活动，人流量较多；三水新城方面，保利中央公园举办老夫子叮叮车见面会（老夫子合照，经典美食，现场绘画 DIY），同时筹备加推 40 座 89-128 m²洋房。



KINGSWICK 经纬

【三水冠军城】活动现场图片



【保利中央公园】活动现场图片



【雅居乐·融创·三江府】活动现场图片



【恒大山水龙盘】活动现场图片



【三水万达广场】活动现场图片



2.4.3 黄金周销售排名

10.2-10.8 三水住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	河口片区	时代南湾	117	12029	9166	7620
2	河口片区	鸿安御花园	112	12016	9987	8311
3	西南中心区	观景豪园	40	4309	3585	8321
4	河口片区	恒大郇湖城	27	2886	2116	7331
5	白坭镇	恒大山水龙盘	14	1546	1182	7649
6	乐平镇	融创南景湾	9	1019	548	5375
7	西南中心区	三水冠军城	7	615	492	8006
8	乐平镇	雍翠新城	6	526	412	7825
9	芦苞镇	锦江豪庭	3	478	229	4785
9	西南中心区	欧雅右岸春天	3	268	245	9140
9	大塘镇	奥利花园	3	255	165	6485

(备注: 部分楼盘带装修发售, 部分楼盘含别墅, 具体售价按楼盘现场公布为准)

2.4.4 市场预判

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	货量 (万 m ²)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)
2017-10月	保利云上	二期别墅	30	0.9	150000/带装修	120-500
2017-10月	三水冠军城	新品洋房	248	2.28	11000-13000/带装修	83-136
2017-10月	观景豪园	15, 16座	208	2.16	8000-9000/带装修	96-127
2017-10月	盛凯尚城	四期 1-4座	106	1.22	7500元/毛坯	94-121
2017-10月	保利中央公园	40座	128	1.54	11000-12000/带装修	89-140
2017-10月	乐平碧桂园	2, 10座	248	2.23	9000-10000/带装修	89-124
合计		套数(套)	968套			

三水各镇街第四季度预测

区域	库存状况		第四季度预测		第四季度可售合计		静态去库存周期 (月)	静态去化周期 (月)
	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)		
白坭镇	987	10.59	312	2.91	1299	13.5	10.09	12.86
大塘镇	149	1.3	149	1.3	298	2.6	4.07	8.14
河口片区	2478	26.63	1828	19.35	4306	45.98	5.41	9.34
江南新区	537	12.44	0	0	537	12.44	16.86	16.86
乐平镇	677	7.36	797	7.97	1474	15.33	4.55	9.47
芦苞镇	59	0.59	128	1.28	187	1.87	11.03	34.97
南山镇	621	4.97	0	0	1581	14.61	23.19	68.17
三水新城	461	5.67	960	9.64	2277	23.4	1.92	7.93
西南中心区	1048	12.4	1816	17.73	1360	15.31	3.37	4.16
云东海片区	583	17.2	60	1.26	643	18.46	65.05	69.81
合计	7600	99.15	6050	61.44	13962	163.5	6.25	10.31

- 截止第三季度，三水总体去库存周期约 6 个月，预计第四季度市场热力持续，期间将约有 61 万m²新货推出市场，总体去化时间不足 1 年。局部板块显现供货短缺，如三水新城、西南、河口等板块去存时间均不足半年；云东海片区以及南山镇库存量持续高企，其中云东海片区地理位置及自然环境良好，仍有一定的发展潜力，后者发展起步较晚、配套仍有待完善。

2.5 高明区域：市场热点聚焦西江新城，新推货销售成绩亮眼

2.5.1 开卖情况分析

时间	项目名称	范围	推售套数 (套)	户型	面积 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	折扣	当日成交 (套)	推售率
2017/10/1	勤天汇	22 座	186	三房	86-113	12000/带装修	前期冻结 1 万 享开盘 98 折， 一次性付款 享 97 折优惠。	130	70%
2017/10/1	银豪富隆湾	2 座	116	三房	89-96	8900-9700/毛坯	一口价	113	97%
合计			302	——				243	80%

- 高明黄金周两盘开卖，推货量 302 套，同比去年增加 9 倍以上，整体推售 80%，渠道带客为市场创造了不错的销售业绩。
- 今年黄金周高明楼盘推货积极，其中银豪富隆湾凭价格优势表现亮眼，推货 116 套，当天成交 113 套，推售率达 97%。

2.5.2 十一期间表现

镇街	项目名称	在售楼栋	在售产品情况	均价（毛坯/装修）	项目动态
西江新城	美的明湖	3/4 座	126-141 m ² 2 梯 4 户设计，三房及四房户型	11000-13000 元/m ² （带装修）	项目在售 3/4 座余货产品，下波推送北区 1/2 座产品；十一活动：巨人国梦幻城堡；
西江新城	东湖洲花园	7 座	100-121 m ² 2 梯 4 户设计	12000-13000 元/m ² （带装修）	预计将推售 9 座，2 梯 4 户 101 套
西江新城	君御海城	17/18/19 座	150 m ² 四房	9000-9200 元/m ² （毛坯）	十一开国庆开 21/22 座新品板房并收筹；十一活动：“月满中秋，乐在君御”
西江新城	银豪富隆湾	2 座售罄	暂无在售产品	8900-9700 元/m ² （毛坯）	9.30 推出 2 栋洋房产品，116 套，建面涵盖 89-96 m ² 刚需三房小户型，两梯四户，当日售罄
西江新城	勤天汇广场	22 座	87-114 m ² 刚需三房户型，两梯六户，带装发售	11500-12500 元/m ² （带装修）	9.30 内部认购 22 栋洋房产品，当晚成交预计 50 套，截止 10.1 成交约 70 套；十一活动：海洋精灵水母主题展；
西江新城	江滨香格里拉	联排别墅/独栋别墅	211-440 m ²	220-400 万/套（毛坯）	计划年底推 9 栋（3 梯）洋房产品，约 350 套，面积涵盖建面 115-184 m ² 舒适三四房大户型，两梯四户，带装发售。

- 国庆期间，君御海城开放全新 21/22 座新品板房并认筹，引来客户入场，银豪富隆湾与勤天汇国庆前一日抢先新推新品洋房，其中勤天汇同时开启海洋精灵水母主题展。江滨香格里拉将于近期推出 211-440 m² 别墅，预计年底将推 350 套 115-184 m² 洋房产品，补充舒适大户型房源。

【勤天汇】开盘现场图片



【美的明湖】活动现场图片



【美的鹭湖森林度假区】活动现场图片



【碧桂园联丰天汇湾】活动现场图片



2.5.3 黄金周销售排名

高明住宅网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	荷城	雅域·瑞日天下	26	3497	2083	5957
2	杨和镇	欧浦花城	8	920	494	5376
3	杨和镇	雅居蓝湾	7	685	384	5606
4	西江新城	美的明湖	5	677	678	10010
4	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	5	267	157	5887
6	西江新城	碧桂园·联丰天汇湾	3	350	357	10201
6	西江新城	君御海城	3	342	395	11551
6	西江新城	银豪富隆湾	3	266	257	9650
6	荷城	三洲新天地	3	162	128	7888
10	西江新城	东湖洲花园	2	232	281	12099
10	荷城	绿色世嘉	2	219	178	8123
10	明城镇	沧江水岸花园	2	181	97	5353

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含别墅，具体售价按楼盘现场公布为准)

2.5.4 市场预判

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	货量 (万 m ²)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)
2017-10月	君御海城	21座	135	1.41	9000-9200/带装修	88-120
2017-10月	美的明湖	1,2座	248	3.34	11000-13000元/m ² (装修)	126-141
2017-10月	东湖洲花园	9座	80	0.95	12000-13000元/m ² (装修)	100-121
2017-10月	江滨香格里	联排别墅/独栋别墅	62	1.96	220-400万/套 (毛坯)	211-440
合计		套数(套)	525套			

高明各镇街第四季度预测

区域	库存状况		第四季度预测		第四季度可售合计		静态去库存周期	静态去化周期
	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)	套数	货量 (万m ²)		
杨和镇	1208	15.89	638	7.94	1756	21.56	9.72	13.19
更合镇	93	0.97	0	0	93	0.97	2.81	2.81
明城镇	172	1.74	0	0	172	1.74	3.09	3.09
荷城	2491	22.72	660	6.72	3151	29.44	7.45	9.65
西江新城	2216	31.4	2304	25.08	4520	56.48	8.56	15.4
合计	6180	72.72	3602	39.74	9782	112.46	7.85	12.14

- 高明黄金周供应大增，开盘均位于西江新城，该片区作为高明热点板块，地段及规划前景良好，未来依旧会是新货扎堆供应区域。
- 截止第三季度，高明库存消化时间约 8 个月，伴随外区客户持续进入，市场去化速度明显加快。库存消化时间约需 1 年，杨和、明城由于新货量较少，库存压力仍然较低。第四季度，全区预计将有 37 万m²新货推出市场，其中西江新城达 25 万m²，销售压力仍然较大。

三、商业市场：各类产品网签放缓 公寓多个新盘全新绽放

3.1 十一期间各类产品表现

表 3-1 2017 年十一期间佛山商业公寓网签情况

区域	签约套数	签约面积	签约金额 (万元)	签约均价 (元/㎡)
禅城	4	191	307	16073
南海	71	3653	5963	16321
顺德	71	3498	3738	10686
三水	9	652	478	7327
高明	2	78	73	9307
合计	157	8074	10560	13078

来源：佛山市房产信息网，佛山市房地产网、佛山市顺德区商品房交易信息网

由经纬【中国】研究中心整理统计，统计周期为 2017 年 10/1-10/8

- **商业公寓：十一期间多个新盘开放，市场注入新鲜血液。**其中，10.1 前后盈天广场、碧桂园曼哈顿、物联创智谷、乐汇公馆、联海国际等均开放营销中心及样板房为节后推售蓄力，而位于千灯湖板块的优质项目则选择国庆期间加推公寓，但成交较以往平淡。黄金周市场因节假日出行及网签滞后性原因，网签量不尽人意。

表 3-2 2017 年十一期间佛山写字楼网签情况

区域	签约套数	签约面积	签约金额 (万元)	签约均价 (元/㎡)
禅城	8	1365	1530	11209
南海	24	2084	2551	12244
顺德	1	31	22	7121
三水	1	35	20	5632
高明	0	0	0	0
合计	34	3515	4123	11730

来源：佛山市房产信息网，佛山市房地产网、佛山市顺德区商品房交易信息网

由经纬【中国】研究中心整理统计，统计周期为 2017 年 10/1-10/8

- **写字楼：国庆期间，写字楼市场成交跌至冰点。**延续过往几周颓势，写字楼市场国庆期间仅一盘成交过两位数，成交平淡。

表 3-3 2017 年十一期间佛山商铺网签情况

区域	签约套数	签约面积	签约金额 (万元)	签约均价 (元/㎡)
禅城	24	1539	2554	16595
南海	17	910	960	10545
顺德	26	1551	3328	21462
三水	0	0	0	0
高明	0	0	0	0
合计	67	4000	6842	17105

来源：佛山市房产信息网，佛山市房地产网、佛山市顺德区商品房交易信息网

由经纬【中国】研究中心整理统计，统计周期为 2017 年 10/1-10/8

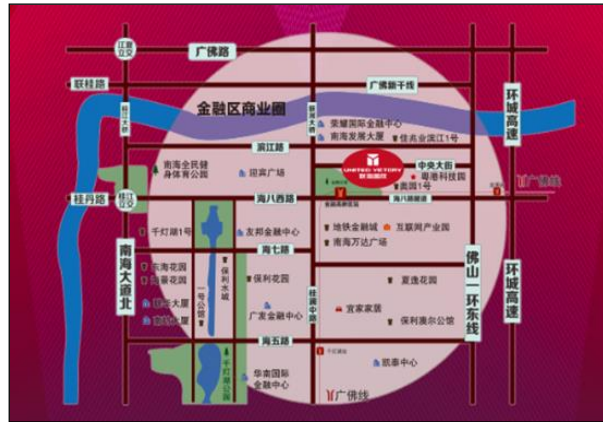
- **商铺：成交平淡，三水高明两区商铺市场零网签。**商铺市场仅位于南海大沥的乐趣荟广场网签过两位数，市场网签集中禅南顺三区。

3.2 十一期间楼盘动态

楼盘名称	日均入场量概况 (台/日)	十一期间 成交套数	销售优惠	项目动态
怡翠晋盛	41	5 套	特价单位	中秋到访即抽奖（长隆旅游套票和小家电），推出特价单位
第壹时区	5	4 套	---	高逼格艺术展
兆阳 0 立方	11	11 套	---	暖场活动，成交送家电，旧介新
富力广场	7	3 套	---	国庆一口价，国庆运动会，烹饪活动
富力国际金融中心	6	5 套	---	暖场活动
新凯中心	3	0 套	---	---
御堡国际	21	18 套	---	---
南舜怡海港	12	10 套	---	---
海伦堡海汇广场	---	---	---	推出特价单位
盈天广场	7	3 套	---	---
碧桂园曼哈顿	---	---	2 万诚意金享 98 折	开放销售中心

3.3 十一期间个盘动态

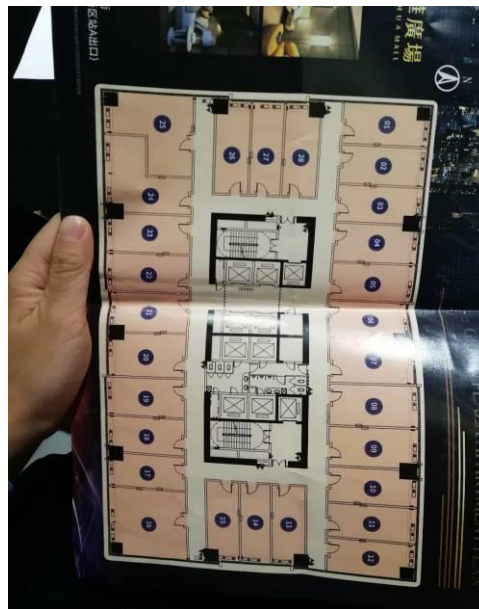
- 【千灯湖】 联海国际 9.27 加推 2 座公寓



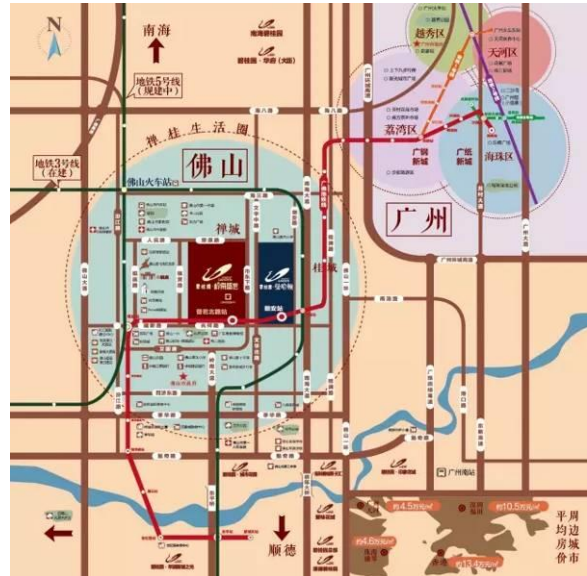
项目地处南海区桂城金融 B 区中央大街，原名京华广场。项目占地 6 万^m²，建筑面积 56 万^m²。项目涵盖集萃主题式休闲街区、216 米高地标式建筑、超甲级写字楼、酒店式 LOFT、大型购物中心等，定位“一站式”商务生活综合体。

项目加推公寓 2 座，共 42 层，8 梯 28 户设计，1-2 层为商铺，3 层为空中花园，**首推 4-20 层 44-90 m² 3.4 米层高高层公寓**，均价 **18000 元/m²毛坯+2000 元/m²装修**；**国庆期间日均成交量约 15-20 套/天。**

【户型图】



● 【祖庙】10.4 碧桂园曼哈顿开放营销中心



项目地处禅城区广佛地铁朝安站 A 出口对面。项目占地 1.3 万 m^2 ，建筑面积 9.3 万 m^2 。项目涵盖建面约 32-63 m^2 百变公寓，涵盖双钥匙、复式、中空、跃式等多种个性户型，个性自住、SOHO 办公、投资皆可，不限购不限贷，买一层享两层，宜商宜居。另外，首推产品还包括临兆祥路边建面约 25-290 m^2 的临街铺，6 米层高可做双层，多重收益。

项目于 10.4 开放营销中心，现场多为周边街坊，2 万诚意金享 98 折，预计 10.14 号开放样板房及准备开售。

【户型图】

High (A 户型) 3.5米 「Mini公馆」

拒绝一层不变，创造跃式层次生活
双层动静分区，功能俱全
建面约:37 m^2 使用面积约:34 m^2 实用率超90%

- 百变空间，二层独立卧室分区，私密性强，全海景观
- 3.5米挑高客厅，高于普通层高，舒适感更佳
- 卫生间设计人性化，干湿分离，分区合理
- 11号单位为A1户型 建筑面积约为32 m^2
- 12号单位为A2户型 建筑面积约为45 m^2
- 开放式收纳系统，小空间兼具超强收纳功能
- 双窗阳台，景观视野好，阳光满屋，空气清新，鲜氧环境
- 楼楼下创造收纳设计，充分利用每一寸空间
- 随时可用，可打造办公、会客、聚会等功能，贴心专属小会所

High (B 户型) 5.4米 「投资王牌」

引入双钥匙设计，双层空间互不干扰
买一套享两套，一住一租，双重收益
建面约:44 m^2 使用面积约:67 m^2 实用率超150%

- 网咖开租，功能百变：办公、休闲、自习教室
- 多功能空间，可打造咖啡、书店、茶咖吧、棋牌室等，功能多样
- 23-22号单位为B1户型 建筑面积约为35 m^2
- 14号单位为B2户型 建筑面积约为54 m^2
- 23-22号单位为B3户型 建筑面积约为54 m^2
- 双窗双阳台，采光通风好，阳光满屋，景观园林美景
- 独立入户，厨卫、水电表，双套空间互不干扰，可自如可分租
- 楼楼下创造收纳设计，充分利用每一寸空间

「华尔街SOHO」

High (C户型)
5.4米

中空复式墅，阔绰开间拒绝平庸
三房两厅，墅级公寓，尊享体验
建面约:63㎡ 使用面积约:88㎡ 实用率超140%

前庭后园，专属主卧，附独立功能室，空间明亮通透

5.4米挑高中空客厅，独有奢华空间

全屋飘窗，可改造瑜伽房、工作台、小书吧等，创造无限可能

大开间景观阳台，同类罕有罕见，通风采光绝佳，尽享繁华与静谧

二层平面示意图

卫生间、主客区分，私密性强干湿分区，避免积水及滋生细菌

厨房餐厅、功能齐全，满足生活需求

独立厨房，烟火气满满，功能齐全

「新贵复式」

High (D户型)
5.4米

3房2厅阔绰小复式
小空间大享受，演绎创意生活
建面约:44㎡ 使用面积约:72㎡ 实用率超160%

主卧带落地玻璃窗，独立阳台，景观视野绝佳入户

双卫生间，干湿分区，私密性强避免积水及滋生细菌

双房实用配置，空间通透性好，采光充足，视野开阔，大视野尽收眼底

双卫生间，功能齐全，洗漱和收纳的全功能，超大收纳空间

宽厅餐厅、办公、聚会、会客等创意空间无限释放，营造时尚气氛

1、3房2厅2卫小复式，建筑面积约44㎡

2、4房2厅2卫小复式，建筑面积约52㎡

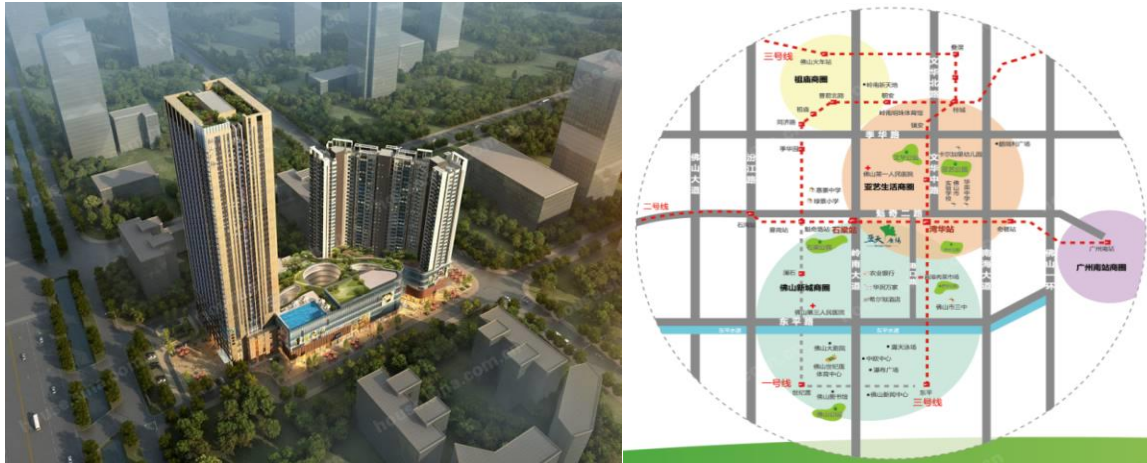
3、5房2厅2卫小复式，建筑面积约60㎡

4、6房2厅2卫小复式，建筑面积约68㎡

【现场图】



- 【新城】盈天广场 10.1 开放营销中心及样板房，目前为内部认购阶段



项目地处禅城区魁奇二路与岭南大道交汇处。项目占地 2.9 万 m²，建筑面积 16.5 万 m²。项目规划有都市康养住宅、健康主题生活 mall、商业公寓等三大产品。集居住、休闲、养生理疗、办公等多功能于一体。

项目于 9.30 开放营销中心及样板房，面积涵盖 40-55 m²，预计售价 13000 元/m²带装修。项目目前为内部认购阶段，国庆期间来访约 52 台客，成交 3 套。

【户型图】



【现场图】



● 【新城】物联创智谷 10.1 开卖二期复式公寓



项目地处佛山市顺德区乐从镇乐从中路 139 号。项目占地 8.3 万 m^2 ，建筑面积 35 万 m^2 。

项目一共分三期开发，整体产品包括：创客公寓、精品酒店、研发中心、国际孵化器、总部经济、国际会展中心、SOHO 办公、2 万 m^2 湿地公园、文创风情街以及完整的下沉式生活商业配套广场。

项目 1-2 层为商业，3-10 层为政府企业办公，11-22 层为公寓，10.1 开售二期 1 座公寓 15-18 层，5 梯 30 户，共约 360 套单位，面积为 41/56/73 m^2 ，4.5 米层高，复式设计，均价

约 12000-14000 元/m²。开盘当天成交约 100 套，十一期间共成交约 220 套。

物跃创智谷 | 45双寓

户型1 户型2

C户型 (装修示范)
 ○ 4.5米层高 买一得二
 ○ 双套双套间 双重收益
 ○ 双中空客厅
 ○ 宜商宜居 灵活分租

建筑面积: 约73m² 层高: 4.5m

物跃创智谷 | 45双寓

户型1 户型2

B户型 (装修示范)
 ○ 4.5米层高 买一得二
 ○ 双钥匙双套间 双重收益
 ○ 实用延伸百变空间
 ○ 双匙分租 投资首选

建筑面积: 约56m² 层高: 4.5m

物跃创智谷 | 45双寓

A户型 (装修示范)
 ○ 中空客厅, 采光通风佳
 ○ 延伸百变空间, 让实用更实用
 ○ 上置下展, 功能空间灵动

建筑面积: 约41m² 层高: 4.5m

【二期 1 座平面图】



3.4 黄金周销售排名

10.2-10.8 佛山公寓网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	顺德杏坛	宏汇广场	28	1260	1200	9521
2	佛山新城	保利东湾	17	857	758	8850
3	佛山新城	物联创智谷	13	560	598	10670
4	南海狮山	长华国际中心	9	490	710	14486
5	三水大塘	万豪大厦	4	371	242	6516
5	三水新城	三水万达广场	4	217	184	8463
7	佛山新城	中国德国港	3	218	323	14868
8	顺德陈村	太平洋鼎旺中心	2	112	165	14753
8	禅城旧城区	兆阳0立方	2	98	185	18878
8	高明西江新城	勤天汇	2	79	73	9308

(备注：部分楼盘带装修发售，部分楼盘含LOFT，具体售价按楼盘现场公布为准)

10.2-10.8 佛山写字楼网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	南海平洲	海伦堡海汇广场	11	800	1033	12913
2	禅城新城	磐石大厦	8	1365	1530	11209
3	南海平洲	嘉邦国金中心	7	819	992	12111
4	南海狮山	奥园冠军城	1	82	84	10231
4	南海平洲	御堡国际	1	44	50	11239
4	三水西南	恒福丽铂公馆	1	35	20	5632
4	顺德容桂	时代倾城	1	31	22	7121

(备注：楼盘具体售价按楼盘现场公布为准)

10.2-10.8 佛山商铺网签套数周度排名

排名	区域	楼盘名称	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	大沥	乐趣荟广场	13	303	285	9396
2	龙江	龙江中心	9	292	955	32707
3	新城	凯德瀚城	8	54	42	7778
4	均安	君怡金湾	7	391	391	10000
5	龙江	碧桂园华府	5	559	1323	23662
6	狮山	恒大城	4	607	675	11120
7	旧城区	越秀可逸新势力	4	354	789	22288
8	乐从	碧桂园华润新城之光	3	207	416	20042
9	城南	世博广场	3	113	224	19823
10	季华东	佛山万科广场	2	619	594	9596
11	绿岛湖	招商依云雍景湾	2	179	256	14302
12	季华西	中海凤凰熙岸	2	104	252	24231

(备注: 楼盘具体售价按楼盘现场公布为准)

3.5 市场预判

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	货量 (万 m ²)	预计均价 (元/m ²)	单元面积 (m ²)
2017-10月	碧桂园曼哈顿	1、2座	700	6.8	18000-20000	37-63
2017-10月	盈天康寓	1栋	1314	8.37	13000-14000	41-51
2017-10月	万科金域中央	22座	1113	7.73	14500-15500	49-68
2017-10月	万科金色里程	——	1000	6.38	——	——
2017-10月	联海国际	2座	1060	6.74	18000-20000	50-60
合计		套数(套)	5187套			

四、土地市场：中心区地价持续上涨压力显现 新兴板块后市或迎亮点

2017 年前三季度佛山土地市场继续念起“紧箍咒”，限地价、竞配建、竞自持等拍卖条件仍未能阻碍房企争相落子佛山的决心，祖庙、奇槎、北滘新城等热点板块成为兵家必争之地，而狮山、伦教、容桂、三水乐平、三水新城、西江新城等新兴板块同样表现亮眼。

表 4-1 佛山五区商住、纯住宅用地溢价率一览

月份	成交宗数	>5 万方(宗)	成交面积(建面, 万方)	溢价情况					
				底价	0-30%	31-60%	61-90%	91-150%	151%以上
1月	5	4	71.72	2	1	1	0	0	1
2月	6	5	69.93	1	0	0	0	3	2
3月	7	7	97.50	1	0	0	0	3	3
4月	4	4	36.91	0	0	0	0	1	3
5月	8	8	118.14	0	1	0	2	1	4
6月	11	10	159.25	0	0	7	1	3	0
7月	8	7	124.95	0	0	3	1	1	3
8月	7	5	79.03	0	3	3	0	0	1
9月	9	9	101.02	0	3	3	1	2	0
17年1-9月合计	65	59	858.45	4	8	17	5	14	17
16年1-9月合计	40	26	630.91	15	8	4	3	5	5

- 据统计至目前为止，2017 年佛山商住用地合共成交 65 宗，同比去年增加近 63%，成交面积同比增加 36%，平均楼面地价同比上升 34%，房企购置土地成本增加。
- 2017 年前三季度佛山商住用地面积环比具有明显增幅，迎合今年加大土地供应预期，但土地溢价率对比去年增幅同样明显，其中有 27 幅土地突破最高限价进入竞配建、竞自持环节。一方面，广佛同城深化、潭洲湾等规划进一步提高了佛山的城市站位，更多房企竞相落子佛山；另一方面，广佛交界、禅桂中心尤其北滘新城、奇槎板块等均有优质地块入市，部分城央及地铁沿线价值地块为市场带来强劲支撑，持续推高后市预期售价。

表 4-2 2017 年 1-9 月重点成交地块一览

竞得者	区域	板块	性质	占地面积 (万方)	容积率	建筑面积 (万方)	拍地总价 (亿)	楼面地价 (元/方)	折合楼面地价 (元/方)
万科	顺德	陈村	商住	5.38	1-2.5	13.45	147937	11000	14599
	南海	桂城	商住	5.51	1.2-3.0	16.54	253115	15300	15300
	三水	芦苞	商住	13.30	1.0-2.5	33.24	101800	3063	---
保利	高明	西江新城	商住	6.91	1.0-2.8	19.36	107886	5573	---
保利置业	禅城	旧城区	商住	2.79	FAR≤3.8	10.61	129100	12171	16259
恒大	三水	大塘镇	商住	9.54	1.0-2.5	23.84	90900	3813	---
		南山	商住	4.54	1.0-2.5	11.35	20430	1800	1971
	顺德	杏坛	商住	5.88	1.0-2.5	14.70	143000	9730	---
碧桂园	顺德	北滘	住宅	0.37	1.0-2.6	0.96	10578	11000	---
		均安	商住	0.70	1.0-2.8	1.59	5000	3138	---
	三水	乐平	商住	4.70	1.0-2.5	11.75	29980	2552	---
		西南	商住	1.60	1.2-3.2	5.11	30280	5925	---
	高明	荷城	商住	4.11	1.0-2.2	9.04	9160	1013	---
美的	顺德	北滘	商住	5.18	1.0-3.5	18.14	108857	6000	10133
			商住	5.89	1.0-3.3	19.42	194222	10000	---
		龙江	商住	9.78	1.0-2.5	24.45	139200	5693	---
		伦教	商住	1.64	1.0-3.0	4.91	54063	11000	13466
			商住	3.07	1.0-3.5	10.75	118294	11000	13591
		杏坛	商住	3.84	1.0-2.0	7.68	77000	10021	---
	三水	白坭	商住	2.34	1.0-2.3	5.39	28440	5281	---
	高明	杨和镇	商住	4.52	1.0-3.5	15.83	47025	2971	---
西江新城		商住	5.90	1.0-2.8	16.52	100403	6077	---	
金辉	顺德	北滘	商住	4.35	1.0-2.5	10.88	119689	11000	13546
		容桂	商住	3.98	1.0-3.5	13.95	188500	13517	---
		大良	商住	1.72	1.0-4.0	6.86	75525	11000	16031
	南海	大沥	商住	0.78	1.0-3.0	2.34	10400	4442	---
电建	顺德	勒流	商住	5.44	1.0-2.8	15.23	167482	11000	11139
		大良	商住	5.60	1.0-3.0	16.81	184903	11000	15893
国瑞	南海	西樵	商住	6.40	1.0-2.8	17.91	167350	9346	---
华发	禅城	祖庙	商住	2.69	FAR≤4.0	10.76	134542	12500	15665
华侨城	顺德	大良	商住	5.78	1.0-3.0	17.34	190786	11000	13537
金地	三水	大塘	商住	5.09	1.0-2.5	12.73	44720	3513	---
金茂	禅城	祖庙	商住	6.23	FAR≤4.0	24.90	311310	12500	18463
金融街	三水	三水新城	商住	5.76	1.0-3.0	17.28	117500	6798	8660
中洲	顺德	大良	商住	4.89	1.0-3.0	14.67	161351	11000	14400
中交	顺德	乐从	商住	5.07	1.0-2.8	14.19	156131	11000	11586

		乐从	商住	6.01	1.0-2.8	16.84	150000	8908	---
中海	南海	官窑	商住	2.43	1-2.8	6.80	62870	9243	---
	顺德	均安	商住	6.31	1.0-3.5	17.99	139983	7779	---
		伦教	商住	1.85	1.0-3.0	5.56	61160	11000	12733
中昂	三水	白坭	商住	7.57	1.0-2.3	17.40	95080	5464	---
			商住	3.27	1.0-2.3	7.53	44350	5892	---
招商	高明	荷城	商住	6.01	1.0-1.5	9.02	13530	1500	---
	南海	九江	商住	8.14	1.0-2.85	23.19	201506	8691	---
	三水	西南	商住	7.05	1.2-3.2	22.56	161400	7154	---
雅居乐	顺德	容桂	商住	6.25	1.0-2.5	15.63	171656	10983	11047
新城控股	三水	河口	商住	4.73	1.0-3.5	16.54	103790	6276	---
世茂	禅城	绿岛湖 奇槎	商住	3.36	FAR≤2.5	8.39	104863	12500	14426
			商住	5.50	FAR≤3.5	19.25	240662	12500	15675
			商住	2.29	FAR≤3.5	8.00	99987	12500	15625
时代	南海	小塘	商住	11.79	A区 1.0-3.0 B区 0.53-1.5	31.86	313773	9850	9869
	三水	西南	商住	8.99	1.0-3.0	26.98	177990	6598	---
三盛	三水	乐平	商住	3.06	1.0-3.0	9.18	17740	1932	---
龙湖	禅城	祖庙	商住	1.48	FAR≤3.5	5.19	64845	12500	15571
龙光	南海	丹灶	商住	7.71	1.0-2.3	17.73	119660	6748	---
	高明	荷城	商住	2.33	1.0-2.5	5.82	18800	3231	---
钜创	三水	河口	商住	1.25	1.2-3.2	3.99	25360	6355	---
	高明	西江新城	商住	2.54	1.0-2.8	7.10	44750.3	6300	6710

- 美的前三季度夺下建面近 123 方商住地，雄踞榜首，自持地块或面临考验。据目前统计，品牌房企合共竞得 58 宗地块，成为绝对主力；其中世茂、金融街、金辉等品牌首进佛山；而美的拿地尤为积极，前三季度便揽下十幅地块，建面约 123 万方。值得一提的是，万科上半年于桂城平洲（表格标黄处）竞得首宗全自持地块（自持年限 70 年），佛山迎来了房企自持运营时代；同时万科亦是目前佛山拥有最多自持面积的房企，世茂以 11.48 万方（自持年限 10 年）位居第二，自持运营模式将为房企带来更多的考验。

表 4-3 未来重点出让地块列表

区域	镇街	交易日期	地块地址	用途	占地面积 (万㎡)	容积率	总建筑面积 (万㎡)	起拍底价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
顺德	杏坛	2017/10/27	佛山市顺德区杏坛镇新 齐宁路东侧 1 号地块	商住	2.04	1.0-2.5	5.09	30569	6000
顺德	杏坛	2017/10/27	佛山市顺德区杏坛镇新 齐宁路东侧 2 号地块	商住	4.54	1-2.8	12.72	76327	6000
顺德	顺德新城	2017/10/26	佛山市顺德区顺德新城 创智城片区东乐路以南、 创智路以西地块	商住	6.49	1.0-2.5	14.45	121434	8406
顺德	北滘	2017/10/24	佛山市顺德区北滘镇新 城区 04-B-06 地块	商住	0.54	1.0-1.2	0.65	4852	7500
三水	乐平	2017/10/19	佛山市三水区乐平镇新 城区 C 区 14 号	商住	6.58	1.0-2.7	17.77	57300	3224
顺德	顺德新城	2017/10/16	佛山市顺德区顺德新城 创智城片区东乐路以南、 创智路以东地块	商服	6.26	FAR≤4.5	24.23	38434	2365
顺德	顺德新城	2017/10/16	佛山市顺德区顺德新城 创智城片区碧桂路以东、 东乐路以南地块	商服	5.55	FAR≤3.0	14.95	25595	1712
高明	杨和	2017/10/13	佛山市高明区杨和镇杨 西大道以东、三和路以北	商住	4.34	1.0-3.0	13.01	24712	1900
高明	更合镇	2017/10/11	佛山市高明区更合镇经 一路以东、合和大道以南	商服	1.97	FAR≤2.5	4.93	4635	940
三水	乐平镇	2017/10/11	佛山市三水区乐平镇中 心城区 9 号	商住	5.64	1.0-2.5	14.11	51000	3615
南海	平洲	2017/10/10	南海区桂城街平西社区 上海桥北工业区地段	商住	11.71	1.5-3.5	40.97	500000	12205

● 第四季度土拍市场政策维持紧缩，中心区域地块价格维持高位，新兴热点板块或迎亮点。

第一、二季度市场供求失衡仍是导致一二级市场价格双双追涨的主要原因，但伴随政府限价、限售、限签政策持续作用下，二级市场持续追涨迹象有所缓解，部分房企迫于回款压力，以低于市场售价加速去货。进入第三季度，中心区域地价达到高位，受配建、自持等土地成本限制，持续上涨压力显现，第四季度预期将会维持高位运行；另外，迫于中心区域价格高企，房企入手新兴板块意愿持续增强，如容桂、乐平、三水新城、西江新城，新兴板块优质地块或会迎来亮点。

● 10月桂城平洲、顺德新城均有优质地块出让（表格标黄处），预期将会突破最高限价进入竞配建或竞自持环节，其中桂城平洲地块达到最高配建面积后将进行摇珠确认竞得人。

（完）

KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室