

佛山市房地产市场周报

第25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25周市场概述

SUCCESSFUL POWER



◆ 土地市场：三水西江地块取消出让，企业拿地渐趋谨慎，万科3063元/m²楼面价首入三水

第25周，全市出让1宗商住地，位于高明西江，占地5.9万m²；成交3宗住宅地，共18.01平米。

◆ 住宅市场：供求失衡，供应量大增，成交量持续下降

第25周，全市一手住宅成交持续量价齐跌，成交924套、面积11.5万m²，环比减少32.9%；均价为9644元/m²，环比减少7.3%；第25周，本周佛山共14盘入市，其中南海区以8盘领跑；第25周，禅城一手住宅仅成交12套且无住宅推出。





一、市场资讯



◆央行：居民购房意愿增强 不到一成人认为房价会降

6月20日，央行公布了第二季度城镇储户问卷调查报告，23.1%的民众将在未来3个月准备增加购房方面的支出，这一比例相较第一季度上升了0.2个百分点。

记者查阅过去一年的数据发现，从去年第二季度开始一直到今年第一季度，居民购房意愿分别为15.1%、16.3%、20.1%和22.9%，因此23.1%的比例是近一年来的最高值。

结合目前楼市的情况不难发现，尽管不少地方正在推行楼市严控，且一些城市的调控政策推行已有一段时间，但由于一些不在调控范围内的三四线城市推进去库存政策，以及广州等部分热点城市新建商品房价格仍在上涨，因此居民购房意愿一直都在上升阶段。



点评：一线城市房地产市场库存不足，供不应求，房价降低可能性微乎其微。



◆广东房地产开发投资增长16.7%

广东省统计局公布信息显示，今年1 - 5月，广东房地产开发投资近4000亿元，占全省固定资产投资总量比例超三成。

1 - 5月，广东房地产开发企业共完成投资3919.70亿元，同比增长16.7%，增幅同比回落3.1个百分点。其中，土地购置费同比增长25.1%，拉高房地产开发投资增速4.3个百分点。

1 - 5月，广东商品房销售面积增速在个位数徘徊。面对销售面积增速放缓，房企融资市场不容乐观。1 - 5月，广东房地产开发企业本年到位资金小计7638.36亿元，同比增长16.0%，低于房地产开发投资增速0.7个百分点，这是2015年7月以来首次低于开发投资增速。另数据显示，开发企业利用外资17.95亿元，增长高达71.9%。



点评：个人按揭贷款等渠道收紧，越来越多的房企寻求外资渠道。



◆三水新城地块取消出让 国土部门：响应房地产调控要求

6月23日，三水区公共资源交易网站发布公告称，取消云东海街道云庭大道北侧地块七网上挂牌交易活动，原因是接到土地储备中心通知，为响应上级部门关于房地产调控要求作出的调整。该地块位于三水新城轻轨站北侧，占地约5.76万m²，原定起拍总价9.51亿元，楼面价5502元/m²已创造三水历史最高起拍价。

关于取消TD2017(SS)WG0018地块 网上挂牌出让活动的公告

接出让方通知，根据上级关于房地产调控的要求，结合我区土地交易情况，取消交易编号为TD2017(SS)WG0018，位于佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动。

特此公告。

佛山市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统网址：<http://www.2.fsggzy.cn:7005/Gtjy/wwshow/wwindex.jsp>

联系人：骆小姐、姜小姐

联系电话：0757-87731903

佛山市公共资源交易中心三水分中心



◆朝安地铁站附近1.48万m²地块延期出让

近日，禅城国土局发布地块补充公告，对竞买人资格要求进行进一步补充说明，同时将地块出让时间由原定的6月28日改至7月12日15时进行现场拍卖。

根据公告显示，出让文件要求增加对竞买申请人提交的公司章程、营业执照及工商部门出具的企业机读档案登记资料进行核查，如多个竞买申请人其公司控股股东均一致，则视为同一控制主体，只能选择其中一间公司报名参加竞买，不得同时参与地块竞买。

关于TD2017(CC)XG0005地块挂牌出让文件的补充公告

发布日期：2017-06-23

根据出让方要求，现对我中心2017年5月26日发出的TD2017(CC)XG0005地块《佛山市禅城区国有建设用地使用权挂牌出让文件》（以下简称“原文件”）作补充如下：

一、竞买人资格要求

增加对竞买申请人提交的公司章程、营业执照及工商部门出具的企业机读档案登记资料进行核查，如多个竞买申请人其公司控股股东均一致，则视为同一控制主体，只能选择其中一间公司报名参加竞买，不得同时参与地块竞买。

二、调整地块的竞价时间

TD2017(CC)XG0005地块的挂牌竞价截止时间调整至2017年7月12日15:00，办理竞买申请手续、交纳竞买保证金的截止时间顺延至2017年7月10日前（含当日）。

本补充公告与原文件内容不一致的，以本补充公告为准。

佛山市公共资源交易中心禅城分中心

2017年6月23日



◆佛山一环高速化改造工程拟月底全面开工 明年主线通车

6月20日上午，从市路桥建设有限公司获悉，佛山一环高速化改造工程计划2017年6月底全面开工建设，2019年底全面完工。

据悉，佛山一环高速化改造工程涉及广明、佛清从、广佛肇、佛江、佛江北5条高速公路，主要利用佛山一环及南、北延长线通道进行改造建设，总里程约197公里，其中新建段约61公里，利用一环及南北延长线改造段约136公里。

该工程计划本月底全面开工建设，2018年主线建成通车，2019年底全面完工。其中，广明高速一期已通车，佛清从高速一期及佛江高速计划2018年底全面完工。





二、土地市场

土地供应市场：上周有3宗地块出让，仅一宗商住地，位于高明西江，占地5.9万m²

SUCCESSFUL POWER



2017年第25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	2017/6/20	TD2017(GM)WG0017	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	商住	5.90	16.52	2017/7/21	68153
三水	大塘	2017/6/21	TD2017(SS)WG0020	佛山市三水区大塘镇园中一路87-2号	工业	3.33	8.33	2017/7/21	2000
高明	荷城	2017/6/19	佛国土资高(市场)函[2017]预001号	高明区荷城街道荷富路以西、明富路以北	科教用地	1.51	1.96	2017/7/19	1087



2017年第25周，佛山市共有3宗住宅成交，合18.01万平米。

2017年第25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 ²)	交易日期
顺德	伦教	146092-002	顺德区伦教街道新基北路以东、规划横八路以南地块	商住	1.64	4.91	54063	广东美的置业有限公司	13466	0.9	—	2017/6/19
顺德	伦教	147091-001(2)	顺德区伦教街道新基北路以西、规划横八路以南地块	商住	3.07	10.75	118294	广东美的置业有限公司	13591	2.05	—	2017/6/19
三水	芦苞	TD2017(SS)WG0015	三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”3号	商住	13.30	33.24	101800	佛山市万科置业有限公司	3063		—	2017/6/21

周成交重点地块（一）

SUCCESSFUL POWER

顺德伦教146092-002地块

成交时间：2017.6.19

地块性质：商住

占地面积：1.64万平方米

容积率：3.0

建筑面积：4.91万平方米

出让底价：40301万元

成交总价：54063万元

溢价率：34.1%

楼面地价：13466元/平方米

配建面积：9000平米

竞得者：美的地产

地块位置：伦教街道新基北路以东、规划横八路以南



周成交重点地块（二）

SUCCESSFUL POWER

顺德伦教147091-001(2)地块

成交时间：2017.6.19

地块性质：商住

占地面积：3.07万平方米

容积率：3.0

建筑面积：10.75万平方米

出让底价：88182万元

成交总价：118294万元

溢价率：34.1%

楼面地价：13591元/平方米

竞得者：美的地产

配建面积：20500平米

地块位置：伦教街道新基北路以西、规划横八路以南



顺德伦教地块周边配套环境

SUCCESSFUL POWER



周边配套：地块周边的配套和路网系统还有待完善，附近除了桂畔海这一河景资源和毗邻新基北路这一条主干道外，地块周边300米范围内几乎零配套，周边的公园大道、伦教横八路等多条道路还尚待规划。

交通情况：从地块出发沿着新基北路向南不到几百米即可直达大良，地块可享大良的成熟配套。本原小学、顺德机关幼儿园、顺德养正学校、新桂公园、农行、工行等均在1公里范围内。

周边楼盘：目前，地块周边并无任何新盘在售，保利中央公园、伦教碧桂园等盘均在相距地块3公里开外的地方。其中，保利中央公园在售均价1.4-1.7万/m²、伦教碧桂园在售均价1.5万/m²。而参考新基北路南端的大良板块二手房价格，整体售价则从1-1.5万/m²不等。



周成交重点地块（三）

SUCCESSFUL POWER



三水芦苞TD2017(SS)WG0015地块

成交时间：2017.6.21

地块性质：商住

占地面积：13.3万平方米

容积率：2.5

建筑面积：33.24万平方米

出让底价：49600万元

成交总价：101800万元

溢价率：105.2%

楼面地价：3063元/平方米

竞得者：佛山市万科置业有限公司

地块位置：三水区芦苞镇独树岗村民委员会

“九十九岗”3号



周成交重点地块（三）

SUCCESSFUL POWER

6月21日晚，经过近5小时竞价，最终佛山市万科置业有限公司以总价10.18亿元夺得三水芦苞逾13万 m^2 地块，溢价105%，楼面价约3063元/平方米，刷新芦苞区域楼面地价记录。据悉，这是继陈村地块和平洲地块之后，万科今年第三次在佛山区域拿地，这也是万科首次进入三水区。

周边配套：地块位于芦苞大道以北，距离芦苞镇中心约6公里，距离三水芦苞温泉度假村约2.9公里，宗地南侧紧靠新昌奥特莱斯广场停车场。周边有翡翠湖高尔夫、芦苞涌、佛山新昌小镇等，生态资源丰富。

交通情况：芦苞大道、三水大道、塘西大道、肇花高速等在地块四周环绕，东至广州花都，南至三水乐平，西至四会、大旺，北至三水大塘，交通便捷。

周边楼盘：从整体来看，芦苞镇房地产开发程度不高，以别墅社区为主。今年2月16日，本土房企三水恒福兴达房地产开发有限公司经过33轮竞价，以总价7500万元、楼面价1476元/ m^2 竞得芦苞镇中心区一宗地块。





三、住宅整体市场

供应市场：共有21个项目新出24个预售证，南海区域为主力供应

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		车位	
					套数	面积	套数	面积	套数	面积
6月20日	绿地香颂公馆	南海	12座、11座	住宅/商铺	160	16737.77	10	1015.92		
6月20日	十里尚堤南苑	南海	1栋	住宅/商铺	360	37204.56	7	399.24		
6月21日	绿地丽雅香榭花苑	南海	9座	住宅/商铺	118	13773.56	5	570.88		
6月21日	绿地丽雅香榭花苑	南海	10座,11座	住宅/商铺	356	32336.6	7	533.97		
6月22日	中信山语湖花园	南海	誉山一路1栋、2栋、3栋、4栋、5栋,誉山一路二街15栋、14栋,誉山一路一街12栋、13栋	住宅(别墅)	34	14565.39				
6月22日	珑耀华府	南海	地下室(车位)	车位					679	23715.51
6月22日	恒大御湖湾花苑	南海	37座、38座	住宅	88	12931.21				
6月22日	融御花园	南海	13座	住宅/其他	128	13652.99			2	344.47
6月23日	保利心语花园	南海	二区负一层	车位					1356	41666.86
6月23日	长信御景华府	南海	2栋	住宅/商铺/其他	124	12916.06	54	1692.88	3	150.97
6月23日	长信御景华府	南海	1栋	住宅/商铺/其他	124	13289.39	34	1255.86	2	313.523

供应市场：禅城新出4个预售证，无住宅供应，分别为三个商铺及一个车位

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	用途	商铺		车位	
					套数	面积	套数	面积
6月20日	绿地璀璨家园	禅城	绿地璀璨家园彩虹北二街9号首层1-11号,绿地璀璨家园彩虹北二街9号首层20-23号,绿地璀璨家园彩虹北二街9号首层12-19号	商铺	23	2209.82		
6月20日	天滨花园	禅城	东平三路15号首层7-14号	商铺	8	1094.24		
6月22日	龙光天湖华府	禅城	39号一至八座地下停车场	车位			400	13808.99
6月23日	星星广场	禅城	6座,5座	商铺	34	4112.68		

供应市场：顺德新出3个预售证，两个为住宅项目

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺/厂房	
					套数	面积	套数	面积
6月20日	顺德智富园	顺德	(D-01-5地块 (12栋))	厂房			31	14994.85
6月21日	康格斯花园	顺德	三期7、8座	住宅	175	17373.19		
6月23日	伦敦碧桂园珑湾苑	顺德	4座	住宅/商铺	122	13334.28	9	514.72

供应市场：高明有1个项目新出2个预售证，共供应住宅128套

SUCCESSFUL POWER



时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺	
					套数	面积	套数	面积
6月22日	美的明湖花园	高明	美的明湖花园2、3、4#商铺	商铺			29	1883.73
6月23日	誉基誉憬湾	高明	16座	住宅	64	6972		
6月23日	誉基誉憬湾	高明	17座	住宅	64	7331.04		

供应市场：三水有两个住宅项目，其中恒大北江华苑供应量最大

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
6月22日	博雅滨江花园	三水	53座	住宅	142	11479.82		
6月23日	恒大北江华苑	三水	8座、5座	住宅/商铺	464	45876.36	18	1051.64
6月22日	三水万达广场	三水	地下二区	车位			323	11053.43

供应面积段：南海供应量最大；95-110m²面积段占36.31%

SUCCESSFUL POWER



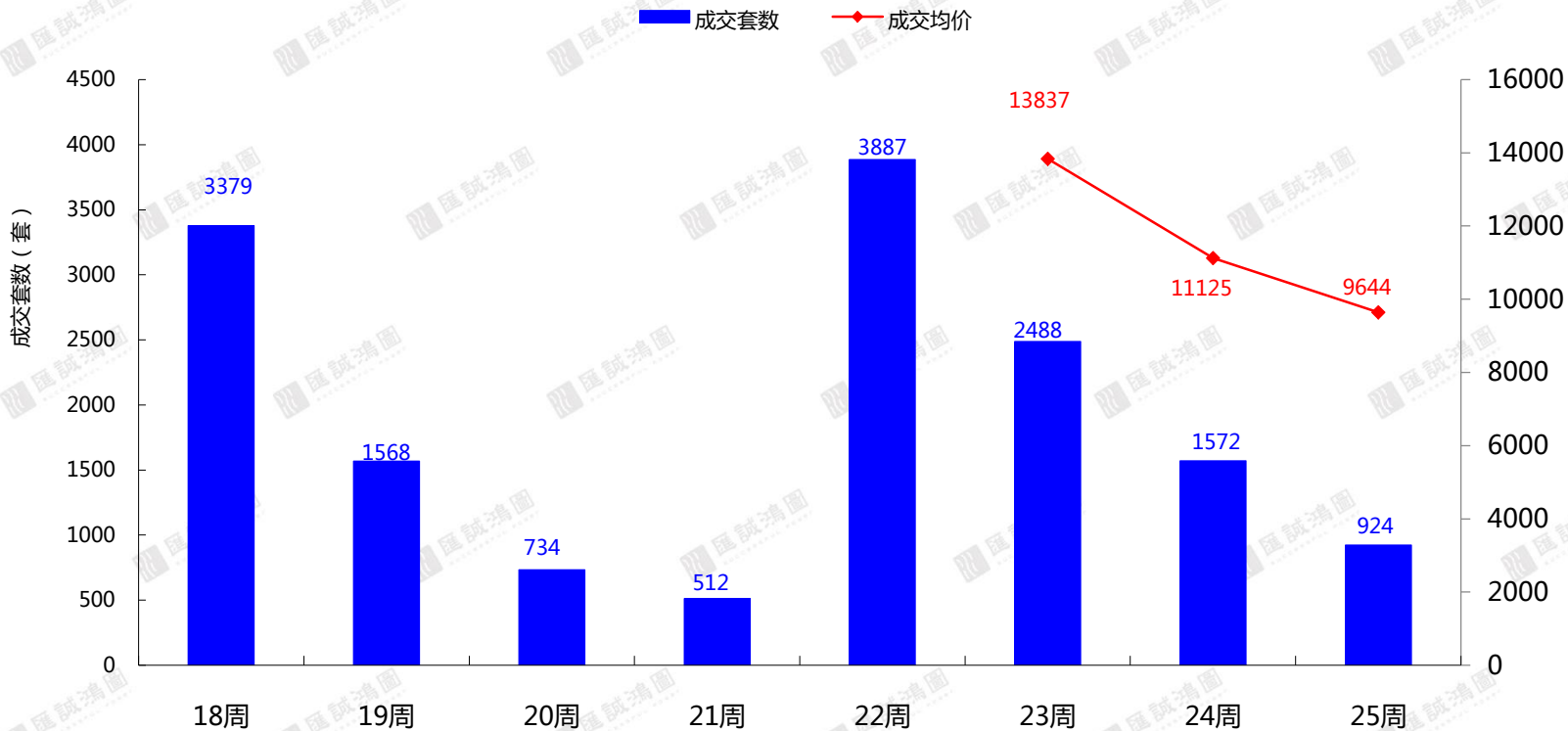
2017年第25周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

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
南海	0	120	583	184	453	118	0	34	1492	59.14%
顺德	0	30	51	137	48	29	0	2	297	11.77%
三水	47	24	4	531	0	0	0	0	606	24.02%
高明	0	0	0	64	48	16	0	0	128	5.07%
总计	47	174	638	916	549	163	0	36	2523	100%
占比	1.86%	6.90%	25.29%	36.31%	21.76%	6.46%	0.00%	1.43%	100%	——



住宅成交市场：成交持续量价齐跌，成交924套、面积11.5万m²，环比减少32.9%；均价为9644元/m²，环比减少7.3%

2017年第25周佛山市一手住宅成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

成交面积段：95-110m²的户型占比较大，为22.5%

SUCCESSFUL POWER



2017年第25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	2	2	3	1	2	1	1	0	12
南海	32	113	125	117	85	48	28	20	568
三水	3	13	14	11	14	17	11	22	105
高明	0	3	5	77	57	32	0	0	174
顺德	2	4	3	2	11	10	2	31	65
总计	39	135	150	208	169	108	42	73	924
占比	4.2%	14.6%	16.2%	22.5%	18.3%	11.7%	4.5%	7.9%	100.0%

成交排行榜：南海领衔全市成交，上榜8盘

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



25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	丹灶碧桂园	170	17238	8450
2	三水	明智大厦	144	17412	—
3	南海	禾粤尚德居	98	7516	4986
4	南海	恒大御湖湾花苑	46	4023	10247
5	高明	欧浦花城一期	32	11391	6408
6	南海	海逸桃源花园	21	2686	7572
7	南海	聚豪雅居	16	1551	8179
8	南海	山林水语新城	15	2497	5439
9	南海	光明花半里雅筑	14	1583	8560
10	南海	依云公馆	12	1531	6413

25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	三水	明智大厦	144	17412	—
2	南海	丹灶碧桂园	170	17238	8450
3	高明	欧浦花城一期	32	11391	6408
4	南海	禾粤尚德居	98	7516	4986
5	南海	恒大御湖湾花苑	46	4023	10247
6	南海	海逸桃源花园	21	2686	7572
7	南海	山林水语新城	15	2497	5439
8	南海	光明花半里雅筑	14	1583	8560
9	南海	聚豪雅居	16	1551	8179
10	南海	依云公馆	12	1531	6413

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

楼盘活动：本周佛山共14盘入市，其中南海区以8盘领跑



区域	项目名称	时间	楼盘动作
南海区	美的翰湖苑	6.24	开售楼处及板房，产品89-126m ²
	碧桂园翡翠湾	6.24	启动新品登记，产品92-148m ²
	阳光城·文澜阁	6.24	开盘，产品92-112m ²
	中海地产·山语湖	6.23	推售别墅，产品550-570m ²
	佛山恒大御湖湾	本周末	加推37座，产品550-570m ²
	星港城	6.23	加推商铺，产品12-40m ²
	中国铁建国际公馆	6.25	加推北区商铺，产品40-80m ²
	大沥碧桂园华府	6.25	开卖临街商铺，产品550-570m ²
顺德区	碧桂园凤凰湾	6.24	开卖新品，产品90-142m ²
	中国德国港	6.24	开售B区2座公寓，产品40-95m ²
	碧桂园龙江华府	6.25	开卖新品，产品122-194m ²
	保利公园里	6.24	启动洋房新品登记，产品122-194m ²
	海骏达康格斯花园	6.23	加推新品，产品套内83-130m ²
三水区	乐平碧桂园	6.24	启动新品登记，产品89-124m ²

开盘快讯—绿地丽雅香榭花城

SUCCESSFUL POWER

项目名称	绿地丽雅香榭花城
发展商	绿地集团
代理商	绿地自销、世联团队
项目位置	佛山市南海区狮山镇小塘三环东路
类型/规模	占地约 7.2 万 m ² ，建筑面积约 31.4 万 m ²
推售套数、户型	9、10、11座：82、89、107、118m ² 产品；10、11座为2梯6户，9座为2梯4户；31层，共474套；整体均价：13500元/ m ² (带装，装标4000)
开盘时间	2017年6月22日，傍晚19：30
开卖方式	集中开盘，采用手动乒乓球摇号（1号9组客户进场选房）
推售详情	推出9座（107-118平米）、10座（82-107平米）、11座（82-107平米）均价13500元/平米
优惠折扣	98（开盘折扣）、97（一次性）
销售率	开盘数据截止 22：00 成功认购 474 套，销售率：100 %；前期收筹163个；共推售78套，销售72套，去化率约92.3%
客户构成	广州客户占6成以上，佛山客户占3成，其它1成。

【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	佛山信雅房地产有限公司
代理商	佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司、保利地产投资顾问有限公司
项目位置	佛山市顺德大良新城碧桂路与德胜东路交界
类型/规模	占地145000平方米，建筑面积474000平方米
推售套数、户型	推10栋底商，建筑面积25-74m ² ，共推出18套
开盘时间	2017年6月24日晚上5点半
开卖方式	自然加推
开盘地点	保利碧桂园·悦公馆营销中心
推售详情	开盘均价27000元/m ² 10座：111单位，建筑面积25m ² ，均价26000元/m ² ；112单位，建筑面积30m ² ，均价26000元/m ² ；113单位，建筑面积36m ² ，均价25000元/m ² ；114单位，建筑面积36m ² ，均价25000元/m ² ；115单位，建筑面积36m ² ，均价25000元/m ² ；116单位，建筑面积36m ² ，均价25000元/m ² ；117单位，建筑面积50m ² ，均价28000元/m ² ；118单位，建筑面积67m ² ，均价29000元/m ² ；119单位，建筑面积43m ² ，均价29000元/m ² ；120单位，建筑面积52m ² ，均价29000元/m ² ；121单位，建筑面积52m ² ，均价26000元/m ² ；122单位，建筑面积52m ² ，均价29000元/m ² ；123单位，建筑面积52m ² ，均价29000元/m ² ；124单位，建筑面积46m ² ，均价29000元/m ² ；125单位，建筑面积74m ² ，均价28000元/m ² ；126单位，建筑面积46m ² ，均价25000元/m ² ；127单位，建筑面积46m ² ，均价25000元/m ² ；128单位，建筑面积32m ² ，均价26000元/m ²
优惠折扣	开盘当天：（原价-50000）*诚意登记98折*购买一套99折*购买2套及以上每套98折*准签99折
销售率	共推出18套，销售9套，去化率50%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

开盘快讯—碧桂园凤凰湾

SUCCESSFUL POWER

项目名称	碧桂园凤凰湾
发展商	佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
代理商	自售
项目位置	顺德容桂外环路中法艺术公园旁
类型/规模	占地984000平方米，建筑面积2900000平方米
推售套数、户型	推听涛苑2、3、4、13、14、15栋，其中2-4栋两梯五户，30层，13-15栋，两梯六户，28层，右里苑16栋，一梯两户，15层，共推963套 听涛苑2-4栋
开盘时间	2017年6月24日早上10点
开卖方式	集中开盘
开盘地点	微信选房
推售详情	开盘均价12000-13000元/m ² （建面） 听涛苑2-4栋 01/02单位，合计180套，套内均价约12000元/m ² （带装修）； 03/04单位，合计180套，套内均价约12000元/m ² （带装修）； 05单位，合计84套，套内均价约12000元/m ² （带装修）； 听涛苑13-15栋 01/02单位，合计162套，套内均价约12000元/m ² （带装修）； 03/04单位，合计165套，套内均价约12000元/m ² （带装修）； 05/06单位，合计162套，套内均价约12000元/m ² （带装修）； 右里苑16栋 01/02单位，合计30套，套内均价约13000元/m ² （带装修）；
优惠折扣	开盘当天：原价*付款方式（商业贷款\一次性付款）98折*诚意登记99折*开盘当天VIP认购99折-（一万抵三万）
销售率	共推出963套，销售963套，去化率100%（23号内部员工解筹900个）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

开盘快讯—正点汇创意大厦

SUCCESSFUL POWER



项目名称	正点汇创意大厦
发展商	佛山市宏成发贸易有限公司
代理商	佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
项目位置	顺德区北滘镇三洪奇社区居民委员会三洪奇工业大道32号
类型/规模	占地约37828m ² ，建筑面积约183541m ²
推售套数、户型	65-210m ² 创意空间
开盘时间	2017年6月25日
开卖方式	自然推售
开盘地点	销售中心
推售详情	总共成交9套， 其中，商铺1-2楼约18000元/m ² ，商铺3楼约11000元/m ² ； 办公4楼约10200元/m ² ，办公5楼约11500元/m ² ，办公6-8楼约12000元/m ²
优惠折扣	0.97*0.98*0.99*0.99*0.99
销售率	前期收筹12个，成交9套，销化率约4.91%，均价12000元/m ² 。
客户构成	北滘本地客户为主。

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



2017年第25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
南海	祈福南湾半岛	6月23日	佛山日报	A01	人生当有别 一墅见高下



四、住宅区域市场

住宅区域市场：三水及高明成交面积均环比增加；其余三区成交量环比减少，其中顺德区环比减少幅度最大

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	12	2	20.0%	0.12	-12.8%	14313	39.9%
南海	568	-224	-28.3%	6.15	-27.8%	10279	1.6%
顺德	105	-478	-82.0%	1.65	-74.2%	12973	-7.3%
三水	174	114	190.0%	2.05	233.8%	7136	69.2%
高明	65	-62	-48.8%	1.54	2.9%	6507	-13.6%
全市	924	-648	-41.2%	11.50	-32.9%	9644	-13.3%



2017年第25周禅城区无一手房住宅供应



区域成交市场-禅城区：高价的绿地璀璨家园网签拉升整体均价环比上涨39.9%，为14313元/m²

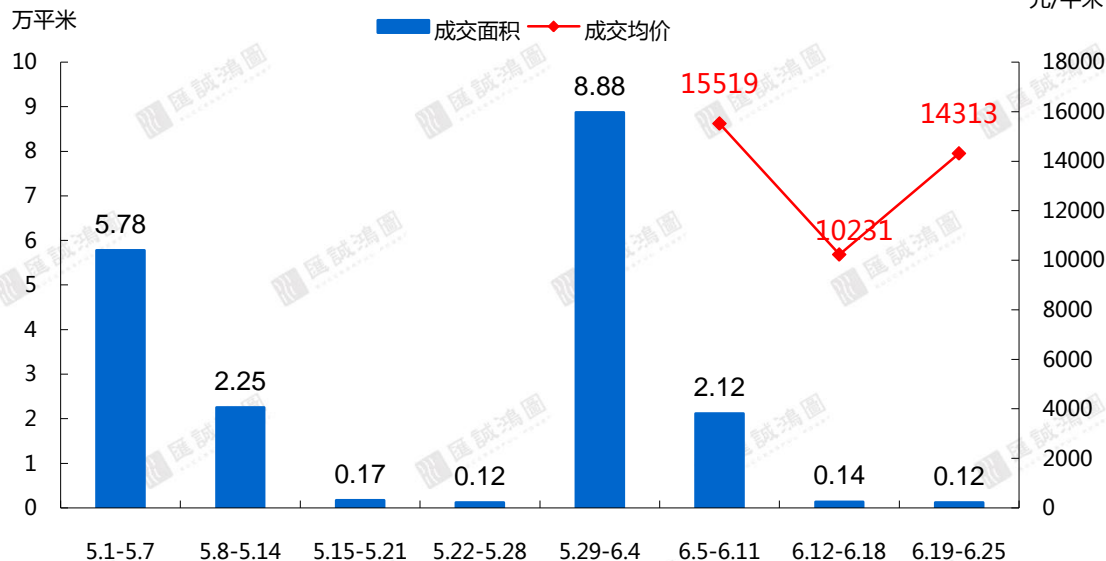
- 上周禅城区住宅成交12套，较前周增加2套；成交面积为0.12万平米，环比减少12.8%。仅8个项目成交共12套单位，库存紧缺，已连续两周无新供应推出市场。

2017年第25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	沿海馨庭	3	277	—
2	滨海御庭	3	219	10374
3	粤晖富居	1	164	14872
4	绿地璀璨家园	1	140	17821
5	普君新城	1	126	18783
6	龙光天湖华府	1	112	18232
7	科恒岭南水岸豪庭	1	90	11242
8	华宝世家雅苑	1	74	8274

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第25周禅城区近期成交走势





禅城成交面积段：仅成交12套单位，其中180m²以上的户型0成交

2017年第25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	2	2	3	1	2	1	1	0	12
占比	16.7%	16.7%	25.0%	8.3%	16.7%	8.3%	8.3%	0.0%	100.0%

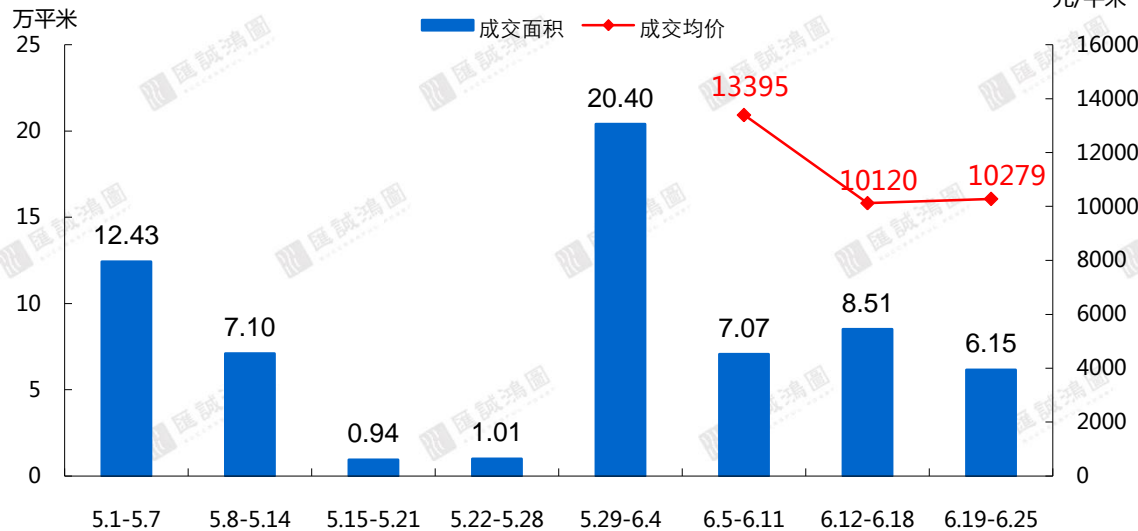
区域成交市场-南海区：成交面积环比减少27.8%，成交均价维稳，为10279元/m²

- 上周南海区住宅成交568套，较前周减少224套；成交面积为6.15万平方米，环比减少27.8%。楼盘成交面积前三名分别是，丹灶碧桂园成交170套，均价8450元/m²；禾粤尚德居成交98套，均价4986元/m²；恒大御湖湾成交46套，均价10247元/m²。

2017年第25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	丹灶碧桂园	170	17238	8450
2	禾粤尚德居	98	7516	4986
3	恒大御湖湾花苑	46	4023	10247
4	海逸桃源花园	21	2686	7572
5	山林水语新城	15	2497	5439
6	光明花半里雅筑	14	1583	8560
7	聚豪雅居	16	1551	8179
8	依云公馆	12	1531	6413
9	中信金山湾花园	6	1479	9116
10	绿地香颂公馆	12	1404	14614

2017年第25周南海区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



区域供应市场-南海区：住宅供应1492套，85-95m²面积段占39.08%

2017年第25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
绿地香颂公馆	12座、11座	0	0	96	0	64	0	0	0	160
十里尚堤南苑	1栋	0	0	216	0	144	0	0	0	360
绿地丽雅香榭花苑	9座, 10座, 11座	0	120	176	60	118		0	0	474
中信山语湖花园	誉山一路1栋、2栋、3栋、4栋、5栋, 誉山一路二街15栋、14栋, 誉山一路一街12栋、13栋	0	0	0	0	0	0	0	34	34
恒大御湖湾花苑	37座、38座	0	0	0	0	2	86	0	0	88
融御花园	13座	0	0	64	0	32	32	0	0	128
长信御景华府	1栋, 2栋	0	0	31	124	93	0	0	0	248
合计		0	120	583	184	453	118	0	34	1492
占比		0.00%	8.04%	39.08%	12.33%	30.36%	7.91%	0.00%	2.28%	100%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



南海区成交面积段：受丹灶碧桂园网签量增多原因，95-110m²的户型环比增加了154.3%

2017年第25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	32	113	125	117	85	48	28	20	568
占比	5.6%	19.9%	22.0%	20.6%	15.0%	8.5%	4.9%	3.5%	100.0%
环比	220.0%	-68.9%	0.8%	154.3%	-5.6%	-2.0%	-66.3%	-25.9%	



区域供应市场-顺德区：住宅供应共297套，95-110m²面积段占46.13%

2017年第25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
康格斯花园	三期7、8座	0	0	51	106	18	0	0	0	175
伦敦碧桂园 珑湾苑	4座	0	30	0	31	30	29	0	2	122
合计		0	30	51	137	48	29	0	2	297
占比		0.00%	10.10%	17.17%	46.13%	16.16%	9.76%	0.00%	0.67%	100%

区域供应市场-顺德区：成交量跌至今年新低，为1.65万m²

SUCCESSFUL POWER

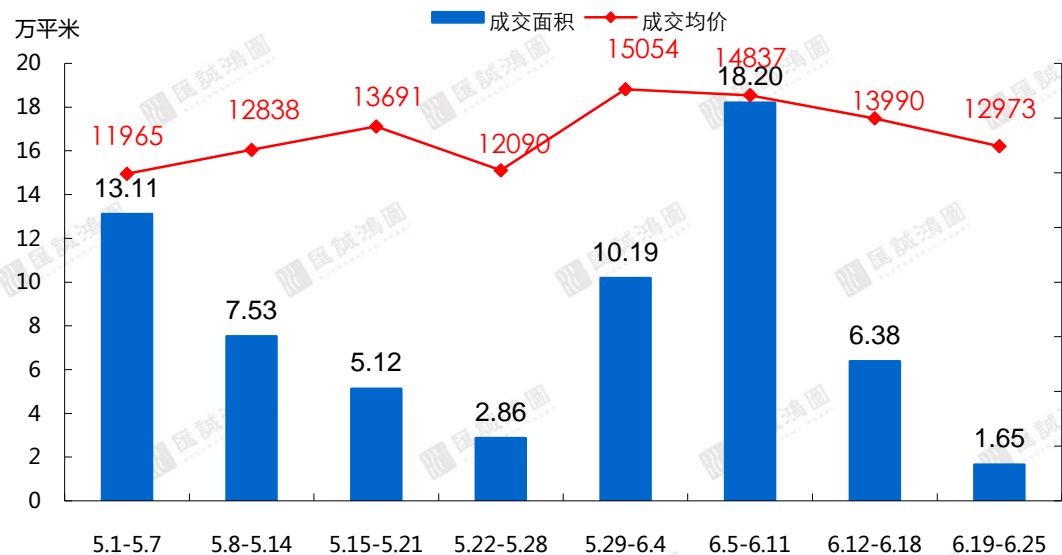


■ 上周顺德区住宅成交105套，环比减少478套；成交面积为1.65万平米，环比减少74.2%。楼盘成交面积前三名分别为，东怡水岸花园成交6套，均价12428元/m²；逸豪星座居成交6套，均价4099元/m²；美的御海东郡成交3套，均价13585元/m²。

2017年第25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	东怡水岸花园	6	1230	12428
2	逸豪星座居	6	1137	4099
3	美的御海东郡	3	1129	13585
4	星豪湾	6	1003	9140
5	奥斯登堡豪庭	6	797	12842
6	大良碧桂园	1	772	16832
7	佛奥湾	3	700	9937
8	顺德碧桂园	1	616	14620
9	南湖花园	5	610	9810
10	星际半岛花园	5	598	12449

2017年第25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：各面积段成交均环比减少，其中65-85m²的户型降幅最大

2017年第25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	3	13	14	11	14	17	11	22	105
占比	2.9%	12.4%	13.3%	10.5%	13.3%	16.2%	10.5%	21.0%	100.0%
环比	-70.0%	-95.5%	-80.3%	-81.4%	-70.8%	-5.6%	-56.0%	-65.6%	

区域供应市场-三水区：住宅共供应606套，95-110m²面积段占比87.62%

2017年第25周三水一手房住宅供应明细表

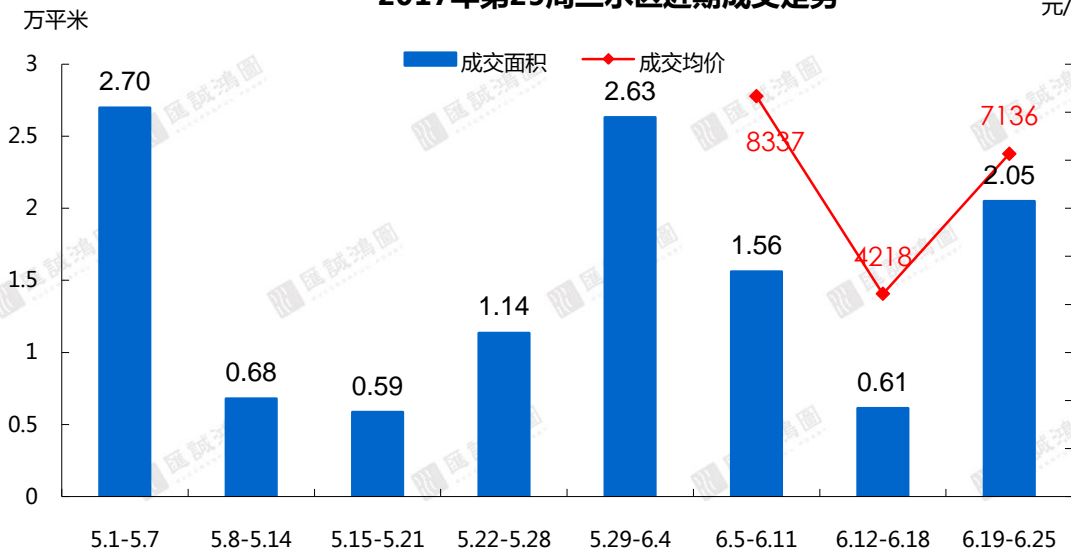
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
博雅滨江花园	53座	47	24	0	71	0	0	0	0	142
恒大北江华苑	8座、5座	0	0	4	460	0	0	0	0	464
合计		47	24	4	531	0	0	0	0	606
占比		7.76%	3.96%	0.66%	87.62%	0%	0%	0%	0%	100.00%



区域供应市场-三水区：成交面积环比增加2.36倍，成交均价环比上涨69%

- 上周三水区住宅成交174套，环比增加114套；成交面积为2.05万平米，环比增加2.36倍。楼盘成交面积前三名分别为，明智大厦成交144套；博雅滨江花园成交8套，均价8346元/m²；南景湾花园成交6套，均价7243元/m²。

2017年第25周三水区近期成交走势



2017年第25周三水成交TOP5项目 (按面积)

元/平米

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	明智大厦	144	17411.67	—
2	博雅滨江花园	8	852.62	8346
3	南景湾花园	6	619.31	7243
4	钜隆君玺花园	2	224.17	8193
5	御江南国际社区	2	199.4	7692

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三水区-成交面积段：95-110m²户型成交占比最大，为44.3%；150m²以上户型0成交

2017年第25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	3	5	77	57	32	0	0	174
占比	0.0%	1.7%	2.9%	44.3%	32.8%	18.4%	0.0%	0.0%	100.0%



区域供应市场-高明区：仅有一个项目供应，95-110m²面积段占比50%

2017年第25周高明一手房住宅供应明细表

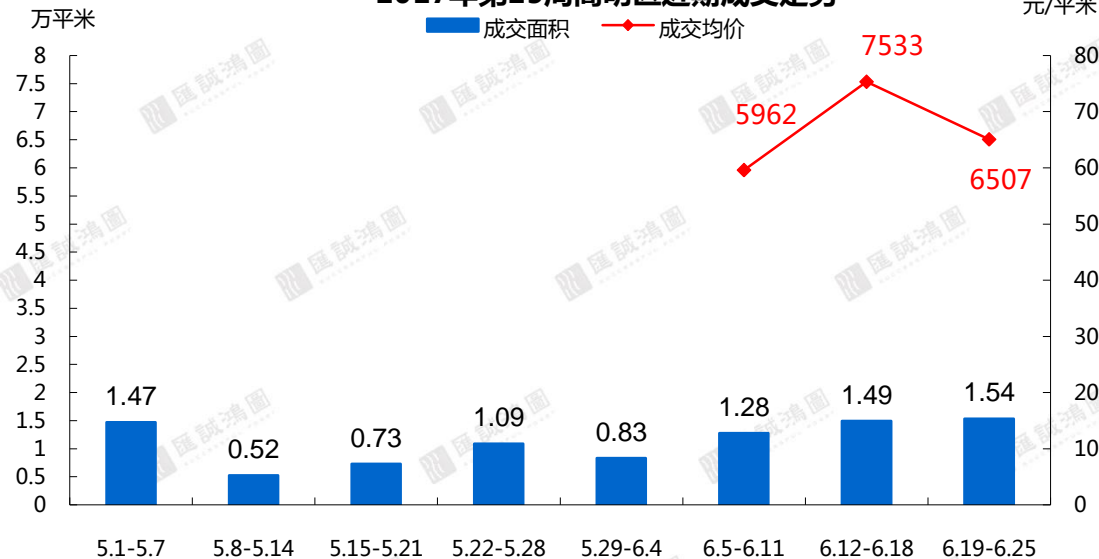
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
誉基誉憬湾	16座、17座	0	0	0	64	48	16	0	0	128
合计		0	0	0	64	48	16	0	0	128
占比		0%	0%	0%	50%	37.5%	12.5%	0%	0%	100.00%

区域成交市场-高明区：欧浦花城项目拉升成交面积总量，但成交套数环比减少62套

SUCCESSFUL POWER

- 上周高明区住宅成交量价齐升，共成交65套，环比减少62套；成交面积为1.54万平米，环比增加2.9%。楼盘成交面积前三名分别为，欧浦花城一期成交32套，均价6408元/m²；君御海城成交10套、均价7086元/m²；天汇湾成交4套，均价9200元/m²。

2017年第25周高明区近期成交走势



2017年第25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	32	11390.97	6408
2	君御海城	10	1372.04	7086
3	天汇湾	4	466.71	9200.
4	东湖洲花园	2	386.3	7542
5	誉港湾花园	2	286.08	6000

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



高明区成交面积段：受欧浦花城的别墅项目集中网签影响，本周豪宅产品环比增加181.8%，占比达47.7%

2017年第25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	2	4	3	2	11	10	2	31	65
占比	3.1%	6.2%	4.6%	3.1%	16.9%	15.4%	3.1%	47.7%	100.0%
环比	-50.0%	-91.3%	-89.7%	-81.8%	-8.3%	233.3%	-81.8%	181.8%	



结语

第25周，芦苞地块拍卖了近5小时，最终由万科夺得，似乎开发商拿地有趋于理性冷静的状态。住宅市场供应量与成交量不平衡，一手房市场成交量持续下降，成交量跌破千套大关。区域来看，南海上周成主力供应，多盘加推；禅城连续两周无住宅供应且仅成交12套；顺德上周成交量创今年新低。

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