

佛山市市场分析报告

第44周 (2017.10.23-2017.10.29)



易居企业集团·易居营销

本周导读：

【看宏观】 今年前三季度佛山GDP达6870.74亿元；两部委联合检查房价 重点查处九个方面

【看土地】 本周佛山五区没有挂牌和出让地块，而成交方面共4宗土地（全部位于顺德区，其中1宗住宅用地，3宗商住地块）金科地产首进佛山，以158899万元+43336 m²无偿配建+4500 m²自销人才住房面积竞得位于顺德创智城6.5万 m²商住地块；美的、万科相继拿下杏坛两相邻地块，万科首度进驻杏坛区域

【看供应】 本周五区均有新增供应，且物业类型丰富。全市新增住宅供应达36.9万 m²，共3555套

【看市场】 本周共有4个项目开盘——重点项目开盘主要集中在限购区，推售货量较大。其中碧桂园多盘联动，禅城的碧桂园曼哈顿首推公寓，去化达85%

【看网签】 成交量升价稳——第44周佛山全市成交2289套，成交面积为25.4万 m²，环比上涨19%；成交均价10763元/ m²，环比上周持平。



住宅成交环比

19%

本周均价

10763元/ m²

上周均价

10562元/ m²

本周套数

2289

上周套数

1919

持平

住宅均价环比

商办成交环比

3.9倍

本周均价

13252元/ m²

上周均价

16749元/ m²

本周套数

1820

上周套数

374

-20%

商办均价环比

目录 contents

Part 1 | 宏观政策

Part 2 | 土地市场

Part 3 | 住宅市场

Part 4 | 商业市场

Part 5 | 重点项目营销动态

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 宏观政策

易居企业集团 · 易居营销

今年前三季度佛山GDP达6870.74亿元

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%。市长朱伟提出，要把全市上下的思想和行动统一到十九大精神上，把全市智慧和力量凝聚到落实十九大提出的各项工作任务上，打好四季度攻坚战，拿出令全市人民满意的答卷。

数读前三季度佛山经济

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，工业技改投资**588.52亿元**，增长**30.9%**。

全市固定资产投资完成**2994.55亿元**，增长**24.4%**，排名珠三角第二，分别快于全国、全省平均增速16.9、9.8个百分点。

全市重点项目完成投资**590.67亿元**，完成年度计划的**86.22%**，超过时间进度11.22个百分点，总体进展顺利。

全市进出口**3284.8亿元**，增长**11.9%**。实现社会消费品零售总额**2485.54亿元**，比上年同期增长**10.5%**。

简评

佛山GDP的增长，也反映了房地产销售形势好，能吸引更多外商在佛山投资开发，增强信心。

佛山市场 | 宏观政策



易居企业集团·易居营销

两部委联合检查房价 重点查处九个方面

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，对房地产开发企业在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。

此次检查共涉及到九个内容，应该说也是目前房屋销售过程中需要密切关注的内容。

据观点地产新媒体查阅，此次重点查处以下行为：

- 一、销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置标明码标价；
- 二、未按规定实行“一套一标”；
- 三、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、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、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、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、捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；
- 八、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、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。

通知强调，此次专项检查时间紧、任务重，各省级价格主管部门、住房城乡建设部门要高度重视、密切配合、扎实推进，严厉查处违法行为，公开曝光典型案例，推进建立联合惩戒机制，确保检查工作取得实效。

简评

此次检查是在十九大“房住不炒”的精神指导下进行的，也是为了查处各类有违此类精神的新房和二手房销售行为，是十九大闭幕后的第一个住房监管政策，充分体现了各部委对于当前全国房地产市场管控的积极导向。

佛山市场 | 城市规划

易居企业集团·易居营销

顺德北部片区今明两年将新建7所学校

今年8月成立的顺德北部片区医教统筹局，将围绕“树标杆”和“提质量”，扩大优质教育资源，打造与北部片区战略定位相匹配的医教体系。

2017~2018年，重点推进华南师范大学附属顺德北滘学校等**7所新校**建设;抓好北滘镇林头小学等**11所校舍的改扩建**工程，满足北部片区对优质学位的巨大需求。

同时，推动乐从、龙江、陈村3家医院继续深化院校合作，配合推进北滘医院合作共建项目。结合全区推行“**政府办、大学管**”的办院模式，引导广州医科大学顺德医院(乐从医院)、广东医科大学附属第三医院(龙江医院)、南方医科大学顺德医院附属陈村医院，瞄准医学前沿技术，探索建立具有特色的“高校—附属医院、社区卫生服务机构”医联体模式。

简评

以医疗教育为核心的公共服务水平，是一个地区重要的城市竞争要素，是产业人才能否留在一个地区安居乐业的重要考量因素。顺德北部片区在更高水平上统筹医疗教育资源，推进重点工程建设，必须在标准上看齐广州、深圳，为北部片区高层次人才的介绍和聚集提供民生保障。

Chapter 2

土地

土地市场 | 本周成交监测

 易居企业集团 · 易居营销

土地成交：本周佛山五区共4宗土地成交。

- 其中1宗住宅用地，3宗商住地块，全部位于顺德区；
- 金科地产首进佛山，以158899万元+43336 m²无偿配建+4500 m²自销人才住房面积竞得位于顺德创智城6.5万 m²商住地块；
- 美的、万科相继拿下杏坛两相邻地块，万科首度进驻杏坛区域。

区域	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	成交金额 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得者	成交时间
顺德区	佛山市顺德区北滘镇新城04-B-06地块	5390.83	≥1.0 ≤1.2	住宅	4852	7116	11000	47%	顺德和睿企业管理有限公司	10-24
顺德区	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	64944.44	A、B区>1.0 且 ≤2.5	商住	121434	158899	15714	87%	金科地产	10-26
顺德区	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	20379.18	>1.0 且 ≤2.5	商住	30569	38000	7459	24%	美的地产	10-27
顺德区	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	45432.28	>1.0 且 ≤2.8	商住	76327	94000	7389	23%	万科地产	10-27

土地市场 | 金科地块

易居企业集团·易居营销

1.57万/㎡首入佛山 金科16亿创智城拿地 或与碧桂园联手

成交时间	2017年10月26日
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
地块性质	A、B区土地用途均为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，C区土地用途为街巷用地
占地面积	64944.44 m ² (其中A区: 26439.68 m ² , B区: 31341.73 m ² , C区: 7163.03 m ²)
容积率	1.0<A、B区≤2.5
建筑面积	A区: 66099.2 m ² ; B区: 78354.325 m ²
出让底价	121434万
成交总价	158899万+43336 m ² 配建+4500 m ² 自销人才住房
溢价率	87%
楼面地价	15714元/ m ²
竞得者	金科地产
分析	地块处于顺德新城创智城片区，位于碧桂园两商务地块之间，邻近城市主干道和地铁3号线的“创意园”站，与顺德新城仅10分钟车程，享城区核心资源配套；
备注	需配套配电房、燃气设备、公厕等物业公共用房，其中社区用房建筑面积最低不小于600平。



土地市场 | 美的/万科地块 易居企业集团·易居营销

美的、万科分别以7459 元/ m²和7389 元/ m²楼面价拿下杏坛两相邻地块
万科首度进驻杏坛区域

	1号地块	2号地块
成交时间	2017年10月27日	
地块位置	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧	
地块性质	商住用地	
占地面积	20379.18 m ²	45432.28 m ²
容积率	≥1.0且≤2.5	≥1.0且≤2.8
建筑面积	20379.18 m ²	45432.28 m ²
出让底价	30569万元	76327万元
成交总价	38000万元	94000万元
溢价率	24%	23%
楼面地价	7459 元/ m ²	7389 元/ m ²
竞得者	美的地产	万科地产

分析

- 地块地处杏坛镇昌教小区附近，毗邻昌教小学，教育设施齐全；
- 地块以北则聚集着大量的塑料五金厂房，周边无楼盘在售，居住氛围欠佳。

备注

- 须设置公厕、物业管理用房、文化活动站和社区警务室等公共配套设施；
- 1号地块可建商业建面上限20379 m²；2号地块可建商业建面上限50884 m²



Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

 易居企业集团 · 易居营销

本周新增住宅供应36.9万 m²

- 本周五区均有新增供应，且物业类型丰富。全市新增住宅供应达36.9万 m²，共3555套。
- **本周新增供应主要集中在禅城区和南海区：**其中南海区新增供应24万 m² 居五区之首，供应产品主要为洋房和写字楼，其中洋房主力户型为70-170 m² 三至五房，另有1.9万 m² 写字楼供应。禅城区新增供应4.02万 m² 住宅，2.3万 m² 公寓和1.8万 m² 写字楼，物态丰富。

区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋及面积 (m ²)	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城区	南庄	融腾湖滨曦园	10.25	二期七、八、九座 (住宅: 104、122 商铺: 36-76)	156			29	17693.95			1393.63
	石湾	万科金色雅苑	10.27	一、二、四座 (住宅: 80-92 商铺: 36- 370 写字楼: 32-40)	256		575	26	22594.56		18365.05	2901.33
	祖庙	碧桂园曼哈顿	10.27	101、103号 (公寓: 36-63 商铺: 36- 164)		468		9		22527.38		643.13
	小计					412	468	575	64	40288.51	22527.38	18365.05
南海区	狮山	绿地丽雅香榭花苑	10.23	1-6座 (住宅: 82、 89、109 商铺: 73- 117)	1116			32	108112.16			2737.38
	大沥	珑门广场	10.24	6座 (123、139、 169)	132				19093.12			

住宅市场 | 新增供应情况

 易居企业集团 · 易居营销

□ 接上表

区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋及面积 (m ²)	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海区	大沥	融御花园	10.24	10座 (90、118、120)	180				18973.44			
	里水	保利紫山国际花苑	10.26	27、31栋 (住宅: 89-169 商铺: 40-62)	217			6	27423.09			318.04
	里水	保利紫山国际花苑	10.27	32-34栋 (住宅: 70-140 商铺: 39-63)	448			24	42741.76			1268.2
	西樵	恒大御湖湾花苑	10.27	33座 (住宅: 90-41 商铺: 35-106)	88			6	11418.82			381.94
	狮山	金色诚光花园	10.27	2栋 (住宅: 88、89、111 商铺: 22-122)	133			5	12275.71			258.37
	桂城	三山智汇广场	10.27	2座 (写字楼: 32-99 商铺: 27-109)			415	14			19420.35	1036.57
	小计					2314		415	87	240038.1		19420.35
顺德区	大良	云谷广场	10.24	A11、A12座 (90-125)	200				22527.54			
	大良	保利碧桂园中滨花园	10.25	D区13、15座 (住宅: 97-165 商铺: 32-81)	213			8	24319.25			431.71

住宅市场 | 新增供应情况

 易居企业集团 · 易居营销

□ 接上表

区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋及面积 (m ²)	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德区	大良	万科金域滨江广场	10.27	25、26号楼 (113-270)				158				24926.39
	小计				413			166	46846.79			25358.1
三水区	云东海	恒福新里程花园	10.26	一区1座、2座 (33-364)				28				2129.24
	西南	三江园	10.27	4座 (108)	249			14	25697.77			1188
	小计				249			42	25697.77			3317.24
高明区	更合	民兴华府	10.25	1、2、3栋 (住宅: 82-87 商铺: 27-132)	51			3	4360.77			225.72
	杨和	雅居蓝湾	10.27	16、17座 (住宅: 83-137 商铺: 68-104)	116			5	12240.92			414.18
	小计				167			8	16601.69			639.9
合计					3555	468	990	367	369472.86	22527.38	37785.4	40253.83

住宅市场 | 重点项目开盘

 易居企业集团 · 易居营销

本周监测4个项目开盘

- 本周重点项目开盘主要集中在限购区，推售货量较大。
- 其中碧桂园多盘联动，禅城的碧桂园曼哈顿首推公寓，开盘带装修均价约1.4-2万元/㎡，去化率达85%。佛山新城的华润新城之光加推180套87-125㎡三四房洋房单位，开盘带装修均价约1.5-1.8万元/㎡，去化近八成。

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率	备注
禅城	碧桂园曼哈顿	10.28	1、2号楼	451	36-63㎡公寓	1.4-2万元/㎡ (带装修)	88%	已登记享受98折 减三万
顺德	碧桂园华润新城之光	10.28	14座	116	96-125㎡三四房	1.5-1.7万元/㎡ (带装修)	售罄	准时签约的98折， 金秋置业99折扣、 登记优惠3万享 98折，单合同
禅城	绿岛湖壹号	10.28	2座	60	160㎡四房	1.5-1.6万元/㎡ (带装修)	90%	——
三水	雅居乐融创三江府	10.28	5、6座	500	95/110㎡平层、 116/125㎡复式	9.8-1.2万元/㎡平层 1.1-1.2万元/㎡复式 (带装修)	85%	——

住宅市场 | 开盘动态情况

易居企业集团 · 易居营销

【禅城区：碧桂园曼哈顿】——

该项目为纯公寓产品，本次首开468套，折后带装修1.3-2.1万/㎡，去化约8成，成交客户以广州投资客为主，偏年轻化。

开发商	佛山市星晟房地产投资有限公司
项目位置	佛山兆祥东路广佛地铁朝安站A出口
占地面积	1.3万㎡
建筑面积	9.3万㎡
容积率	5
总户数	1508
主力户型	36-63㎡公寓
梯户比	——
车位数及车位比	——
工程进度	——
装修情况	精装修
物业公司	碧桂园物业
项目优势	项目位于禅桂核心区域，坐拥祖庙、千灯湖两大核心商圈，地铁上盖物业三地铁环绕。



- **现场情况：**本次开盘采用微信选房，客户偏年轻，大多以投资为主，看中广佛线朝安地铁口的地段利好，截止上午11点，公寓项目已去化有八九成，剩下少量靠路边的户型。
- **项目亮点：**建面约32-63㎡百变公寓，涵盖双钥匙、复式、中空、跃式等多种个性户型，且公寓享98折减3万，商铺98折减6万，一次性付款额外打98折，碧桂园业主推荐免五年管理费。

住宅市场 | 销售现场

易居企业集团·易居营销

【禅城区：碧桂园曼哈顿】——

本次推售以37 m²及63 m²产品较为热销，其中37 m²产品性价比较高，深受投资客户追捧。



公告	1座公寓	1座商铺	2座公寓	4座商铺	规划图
折后总价: 127.9万	折后总价: 136.5万	折后总价: 89.7万			
折后单价: 20157	折后单价: 21525	折后单价: 18902			
房号: 1611	房号: 1612	房号: 1626			
建筑面积: 63.42	建筑面积: 63.31	建筑面积: 63.31			
备注:	备注:	备注:			
折后总价: 127.7万	折后总价: 136.1万	折后总价: 128.5万			
折后单价: 20127	折后单价: 21494	折后单价: 20292			
房号: 1511	房号: 1512	房号: 1513			
建筑面积: 63.42	建筑面积: 63.31	建筑面积: 36.83			
备注:	备注:	备注:			
折后总价: 127.5万	折后总价: 135.9万	折后总价: 69.4万			
折后单价: 20096	折后单价: 21463	折后单价: 18841			
房号: 1411	房号: 1412	房号: 1426			
建筑面积: 63.42	建筑面积: 63.31	建筑面积: 63.31			
备注:	备注:	备注:			
折后总价: 125.6万	折后总价: 134.0万	折后总价: 126.4万			
折后单价: 19790	折后单价: 21157	折后单价: 19956			
房号: 1311	房号: 1312	房号: 1313			
建筑面积: 63.42	建筑面积: 63.31	建筑面积: 36.83			
备注:	备注:	备注:			
折后总价: 127.1万	折后总价: 135.6万	折后总价: 69.2万			
折后单价: 20035	折后单价: 21403	折后单价: 18780			

公告	1座公寓	1座商铺	2座公寓	4座商铺	规划图
折后总价: 54.5万	折后总价: 53.3万	折后总价: 53.3万	折后总价: 53.3万	折后总价: 53.3万	折后
折后单价: 14351	折后单价: 14039	折后单价: 14040	折后单价: 14040	折后单价: 14040	折后
房号: 701	房号: 702	房号: 703	房号: 703	房号: 703	房号
建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.95	建筑面积: 37.95	建筑
备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注
折后总价: 54.3万	折后总价: 53.1万	折后总价: 53.1万	折后总价: 53.1万	折后总价: 53.1万	折后
折后单价: 14289	折后单价: 13979	折后单价: 13978	折后单价: 13978	折后单价: 13978	折后
房号: 501	房号: 502	房号: 503	房号: 503	房号: 503	房号
建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.95	建筑面积: 37.95	建筑面积: 37.95	建筑
备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注
折后总价: 54.1万	折后总价: 52.9万	折后总价: 52.9万	折后总价: 52.9万	折后总价: 52.9万	折后
折后单价: 14230	折后单价: 13917	折后单价: 13916	折后单价: 13916	折后单价: 13916	折后
房号: 301	房号: 302	房号: 303	房号: 303	房号: 303	房号
建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.95	建筑面积: 37.95	建筑面积: 37.95	建筑
备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注
折后总价: 53.8万	折后总价: 52.6万	折后总价: 52.6万	折后总价: 52.6万	折后总价: 52.6万	折后
折后单价: 14168	折后单价: 13855	折后单价: 13856	折后单价: 13856	折后单价: 13856	折后
房号: 101	房号: 102	房号: 103	房号: 103	房号: 103	房号
建筑面积: 38.55	建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.96	建筑面积: 37.96	建筑
备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注: 返租单位	备注
折后总价: 48.7万	折后总价: 48.5万	折后总价: 48.5万	折后总价: 48.5万	折后总价: 48.5万	折后
折后单价: 12619	折后单价: 12755	折后单价: 12755	折后单价: 12755	折后单价: 12755	折后

- 推售价格:** 1座主打44 m², 5.4米复式, 三房两厅或双层分租设计, 单价区间为1.7-1.9万/m², 总价约77-83万; 此外, 1座每层还有2套单位为复式63 m², 三房布局, 单价约为1.8-2.1万/m², 总价约119-123万。2座价格则亲民一点。37 m²跃层, 在平层的基础上带一个小阁楼, 单价1.3-1.6万/m², 总价48-61万, 有三套1楼单位仅为1.2万/m²。此外, 今天推售的公寓10层以下带6年酒店托管, 在总价的基础上需另加3万作为布置费用。37 m²单位每月返还1800元租金, 44 m²单位每月返还2300元。
- 客户反映:** 根据销售现场客户来源看, 大部分客户来自广州, 约占5成。

住宅市场 | 开盘动态情况

易居企业集团·易居营销

【顺德区：碧桂园华润新城之光】——

项目加推180套87-125㎡三四房，带装修发售，折后均价1.5-1.8万/㎡，开盘不到半小时大部分单位均已售出。

开发商	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司
项目位置	广东佛山新城世纪莲体育中心西行800米
占地面积	15万㎡
建筑面积	60万㎡
容积率	3.8
总户数	2539
主力户型	87-125㎡三四房
梯户比	2梯4户
车位数及车位比	1:1
工程进度	——
装修情况	精装修
物业公司	碧桂园物业
项目优势	项目位于佛山新城核心，全城最大国际级纯生活社区，轻奢华宅，双地铁金铺，半小时广佛生活圈，坐享千亿配套。



- 现场情况：**此次开盘采用微信选房的形式，房源只有116套，现场却有387人在线选房，抢房气氛可谓十分紧张。根据销控表显示的数据，截止上午10时，14座已几近售罄，17座单数层全部售完。
- 项目亮点：**项目交通便利，且位于佛山新城核心，地面交通由“三横三纵”构成，5条通车主干道、1条在建主干道，开盘折扣优惠大，受客户欢迎追捧。

住宅市场 | 销售现场

易居企业集团 · 易居营销

【顺德区：碧桂园华润新城之光】——

项目加推14座洋房，合计116套，96-125 m²三至四房，带装修交付，单合同。



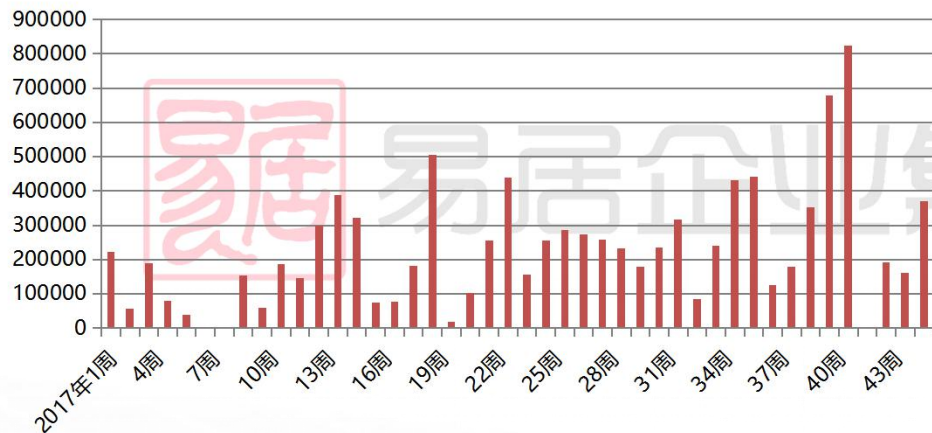
- ❑ **推售价格：**开盘当日98X98X99折，旧业主推荐免三年管理费。折后售价在1.5-1.7万/m²之间，部分单位不到1.5万/m²也能成交。该项目今日加推的14栋在顺德房管局的备案价集中在1.55-1.88万/m²之间，结合今日开盘情况来看，实际售价是贴着备案价来卖。对比上一期售价，此次加推有所上浮。但有业内人士认为，今天卖的要比之前的位置更好。
- ❑ **客户反映：**根据现场客户来看，广州客户约占三成，项目的大环境和交通更胜一筹，佛山本地客户约占六成，其他外区客户占一成。

住宅市场 | 供求价

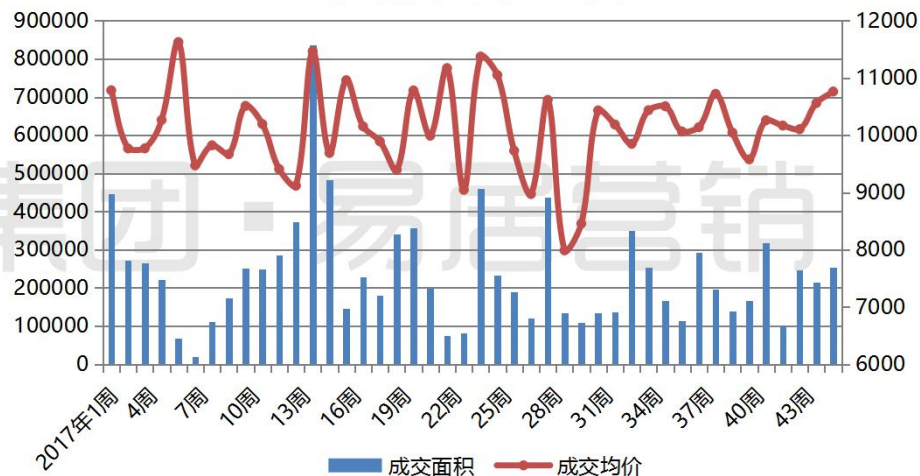
易居企业集团 · 易居营销

本周供应量大幅上涨，南海区是供货主力，全市成交量升价稳

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



佛山商品住宅周度成交走势



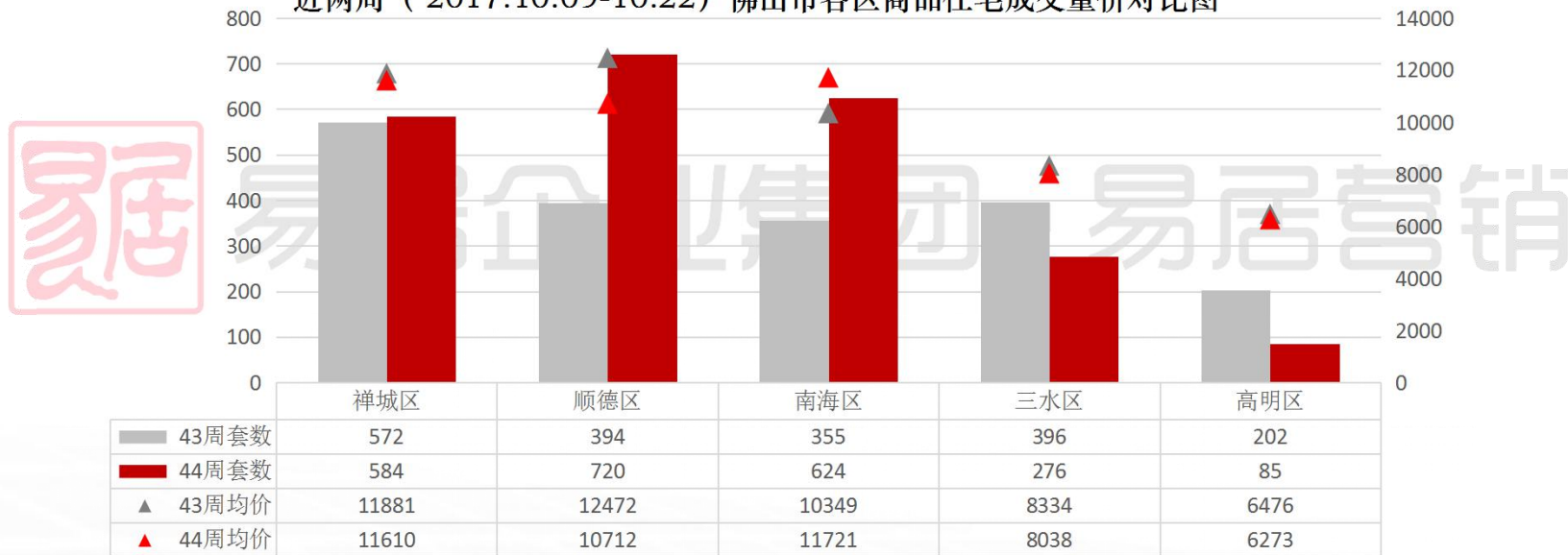
- **本周情况：**本周佛山全市新增住宅供应3555套，合计建面约36.9万 m^2 ，其中本周南海是供货主力，里水的保利紫山国际一口气拿下5个预售证，供应量集中爆发。第44周佛山全市成交2289套，成交面积为25.4万 m^2 ，环比上涨19%；成交均价10763元/ m^2 ，环比上周持平。

住宅市场 | 五区供求

易居企业集团 · 易居营销

顺德区集中签约720套居五区之首，南海区均价11721元/㎡略显优势居首位

近两周（2017.10.09-10.22）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



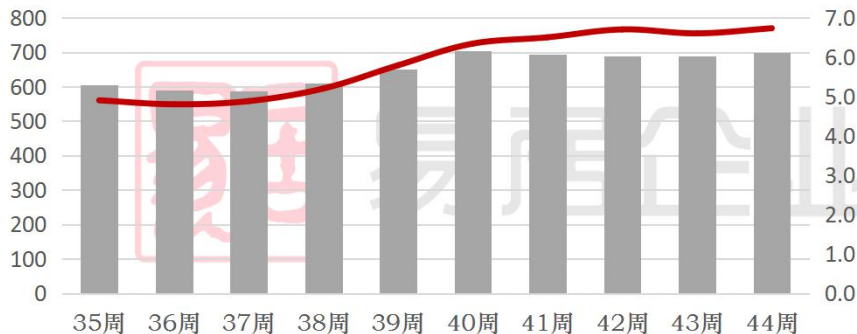
➤ **各区成交：**从本周佛山各区网签情况来看，除三水区和高明区成交量下跌外，其余四区均有不同程度上涨；上周因顺德系统升级，本周多盘集中签约，顺德网签720套居五区之首；南海区网签624套居第二位；成交价格方面，除南海区均价上涨外，其余四区均有不同程度下跌；本周南海区多个高价盘集中开卖，拉高整区均价，环比上涨13%。

住宅市场 | 五区库存

易居企业集团·易居营销

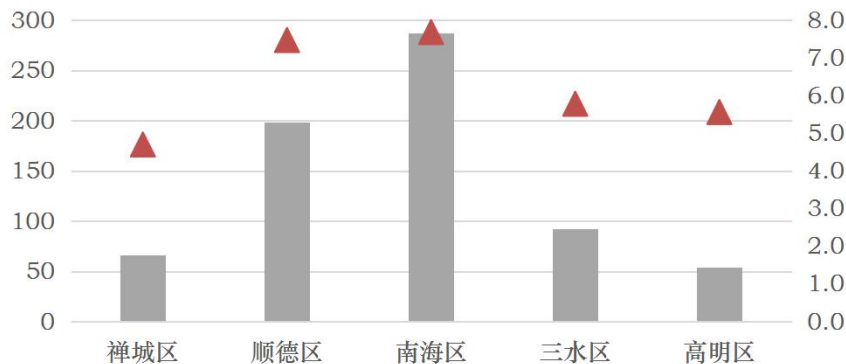
本周库存环比上升约11.5万 m²，目前全市库存量699万 m²，去化周期约6.7个月

佛山近几周商品住宅存量及去化周期走势



■ 存量面积 (万 m²) — 去化周期 (月)
【去化周期=库存量/ (近1年成交面积/12)】

佛山目前各区商品住宅存量及去化周期



■ 库存量 (万 m²) ▲ 去化周期 (月)

- **每周存量：**截至目前全市库存剩余699万 m²，去化周期约6.7个月，环比上周微升0.1个月；
- **各区库存：**本周南海区新增库存17万 m²，直接导致全市库存上升11.5万 m²；禅城、顺德两区库存量分别减少2、4万 m²，三水区微升1万 m²，库存周期上调0.2个月，高明区状态持续平稳。

住宅市场 | 禅城区

易居企业集团 · 易居营销

□禅城区标杆项目：张槎的中海凤凰熙岸网签117套夺得销冠

本周禅城区出现集中签约潮，网签数量达584套，面积约6.1万 m^2 ；成交均价为11610元/ m^2 ，环比小幅下降2%。张槎的中海凤凰熙岸网签117套夺得销冠。

禅城区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/ m^2)	近期营销/优惠活动
1	张槎	中海凤凰熙岸	117	12291	主打南区4/7座108/132平米三四房
2	张槎	融创望江府	106	13191	预计11月加推10座105/150/180 m^2 三四房
3	祖庙	佛山富力广场	63	7525	商铺2字头，公寓15000元/ m^2 起，3万96折
4	南庄	万科又一城	61	12839	10月28日“追忆哥哥 再现经典”致敬“张国荣主题”音乐会
5	张槎	龙光玖龙湾	60	12796	首批约60-77 m^2 临街铺10月1日正式启动登记
6	石湾	合景新鸿基泷景	57	13721	主打五期9座89-132 m^2 三四房
7	石湾	绿地璀璨天城	55	13816	主打6/7座235平米大户型产品
8	祖庙	万科金色里程	44	12987	已开31-45平米公寓板房，目前已接受登记
9	南庄	绿岛湖壹号	36	12875	预计10月底加推140/190 m^2 四五房洋房新品
10	石湾	保利碧桂园天汇	32	12301	目前在售85 m^2 刚需三房，首付在50万之内

住宅市场 | 南海区

 易居企业集团 · 易居营销

南海区标杆项目：狮山奥园观湖尚居网签66套成南海区销冠

南海区第44周成交624套，面积约6.7万 m^2 ，环比上周上涨1倍；成交均价为11721元/ m^2 ，环比上周上涨13%。本周成交前十中非限购区与限购区相比为6:4，狮山和大沥各3盘上榜，其中奥园观湖尚居网签66套成南海区销冠。

南海区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/ m^2)	近期营销/优惠活动
1	狮山	奥园观湖尚居	66	11352	在售二期4座洋房98-129 m^2 三四房
2	丹灶	丹灶碧桂园	36	8551	10月29日举行“工地开放日”活动
3	狮山	禾粤尚德居	35	3647	——
4	大沥	保利珑门	28	14065	10月28日开卖6栋123-168 m^2 洋房，预计12月将加推10/11座
5	大沥	恒大悦府	26	14334	在售户型主打108-141 m^2 三四房
6	丹灶	桂丹颐景园	22	8855	预计11月底开放全新样板房，12月推售
7	大沥	绿地香颂公馆	20	14727	老介新成交奖励旧业主3000元现金
8	桂城	时代名著	19	14777	主打96/123/143平米三四房
9	桂城	保利诺丁山	18	15590	在售4座75/95/100 m^2 两至三房洋房新品
10	狮山	绿地丽雅香榭花城	18	9500	10月28日加推7座87-117 m^2 三四房洋房新品

住宅市场 | 顺德区

易居企业集团 · 易居营销

□ 顺德区标杆项目：陈村太平洋国际花园签约41套夺顺德区销冠

第44周顺德签约量为720套，成交面积约9万 m^2 ，环比上涨71%；成交均价为10712元/ m^2 ，环比下降14%。

陈村太平洋国际花园签约41套夺顺德区销冠。

顺德区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/ m^2)	近期营销/优惠活动
1	陈村	太平洋国际花园	41	19997	在售85-90平米两房设计洋房产品，可作三房
2	容桂	碧桂园凤凰湾	10	17315	10月29日加推【柠檬】组团1座
3	容桂	美的御海东郡	4	11533	——
4	乐从	怡翠晋盛	3	17630	在售165平米四房洋房及公寓产品
5	大良	恒大帝景	2	16796	在清325平米大户型洋房尾货
5	大良	金地天玺	2	16208	在清最后两间440平米大户型单位
5	大良	天鹅湖花园	2	16085	10月29日开洋房板房，11月开盘推售
5	大良	招商景峰	2	14589	——
5	乐从	佛奥湾	2	15000	在售80-110平米两至三房洋房产品
5	北滘	美的翰诚嘉园	2	15187	——

住宅市场 | 三水区

易居企业集团 · 易居营销

□三水区标杆项目：西南的时代南湾签约116套夺三水区销冠

三水第44周成交276套，成交面积2.9万㎡，环比上周下降33%；成交均价为8038元/㎡，环比小幅下降3%。西南的时代南湾集中签约116套夺三水区销量冠军。

三水区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/㎡)	近期营销/优惠活动
1	西南	时代南湾	116	7988	主打带装修三四房均价约11000元
2	西南	雅居乐融创三江府	36	8420	10月28日盛大开盘
3	大塘	奥利花园	23	6348	——
4	云东海	旭辉城	20	8720	预计11月加推4、5、7栋洋房单位
5	西南	保利中央公园	14	8766	预计11月加推新品洋房
6	白坭	恒大山水龙盘	11	7537	在售三至五房均价约9600元
7	西南	恒大酃湖城	11	7381	二期已基本售完 将推三期
7	乐平	岭南澳苑	10	7308	——
9	乐平	钜隆君玺花园	9	7519	——
10	西南	欧雅右岸春天	9	8518	——

住宅市场 | 高明区

易居企业集团·易居营销

□高明区标杆项目：荷城优悦城签约20套夺高明区销冠

高明区第44周仅成交85套，成交面积0.7万 m^2 ，环比上周下降64%；成交均价为6273元/ m^2 ，环比小幅下降3%。荷城优悦城网签20套蝉联销冠。

高明区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数（套）	签约均价（元/ m^2 ）	近期营销/优惠活动
1	荷城	优悦城邦	20	5776	—
2	杨和	美的鹭湖	20	3738	顺德女子高尔夫球锦标赛
3	明城	沧江水岸花园	14	5224	—
4	荷城	瑞日天下花园	8	5800	将推5、6座洋房 时间待定
5	荷城	东湖洲花园	4	11362	—
6	荷城	君御海城	3	10222	六期盛大开盘
6	荷城	勤天汇	3	8542	—
8	更合	雄毅豪苑	2	3822	—
9	荷城	中港广场	1	6941	—
9	荷城	三洲新天地	1	8173	—

Chapter 3

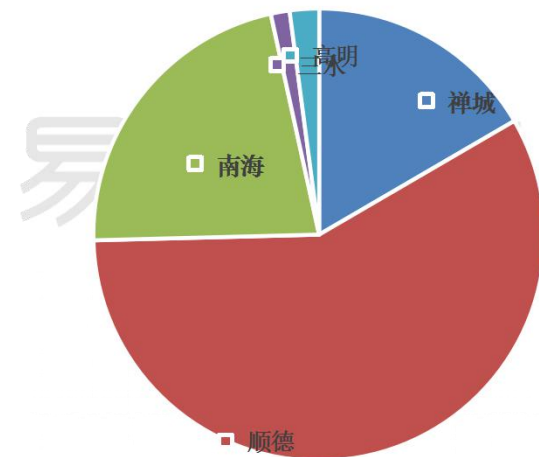
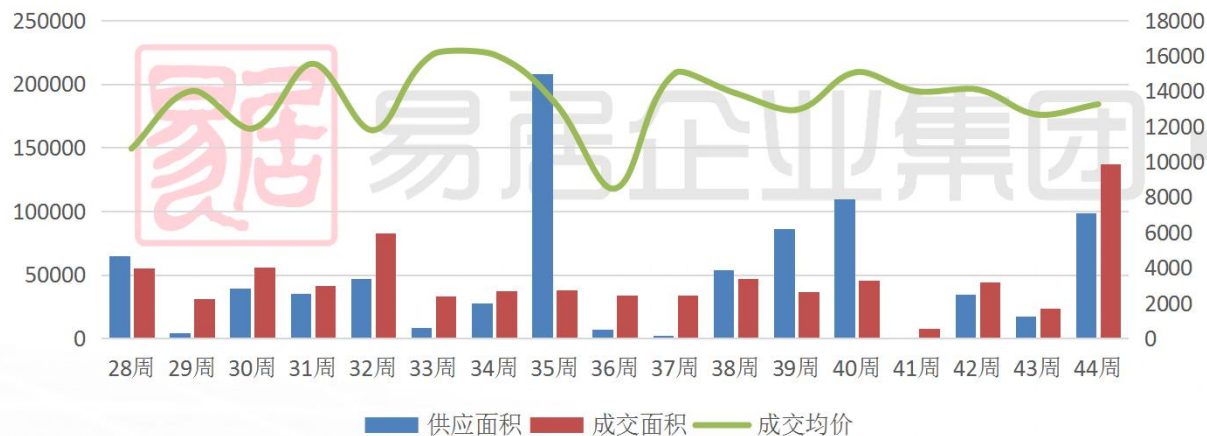
商业

商业市场 | 商业供求

易居企业集团·易居营销

新增供应主要集中在禅城区，成交集中禅南顺三区，整体成交量升价跌

近十周佛山商业供求量价走势



- **本周供应：**2017年第44周，全市共新增商业供应9.9万 m²，其中禅城区新增供应2.3万 m² 公寓和1.8万 m² 写字楼，业态丰富。南海区另有1.9万 m² 写字楼供应。
- **本周成交：**第44周全市成交1820套，成交面积为13.7万 m²；成交主要集中在顺德，南海区和禅城区平分秋色，三水和高明区仍处于低位成交；而本周成交均价为13252元/ m²。

商业市场 | 商业项目

易居企业集团·易居营销

□ 南海桂城万科金色领域网签133套蝉联公寓销冠

成交Top10榜中，成交全部集中在禅南顺；其中禅城占5盘，南海有4盘上榜，万科两个项目分别占据龙虎榜一二名，南海桂城的万科金色领域成交133套夺得佛山商业公寓套数销冠。

□ 南海桂城三山科创网签72套夺办公销冠

本周写字楼市场较之前热闹，龙虎榜中全部都集中在南海桂城，其中南海桂城三山科创以72套签约量夺得佛山写字楼套数销冠。

佛山第44周**商业公寓**龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积(m ²)	签约均价(元/m ²)	备注
1	万科金色领域	南海桂城	133	3814	16070	带装修
2	万科金域中央	南海桂城	121	8311	14844	LOFT双钥匙
3	海伦堡海汇	南海桂城	41	3054	12049	平层/复式，带装修发售
4	保利东瑞广场	顺德乐从	23	1319	8520	——
5	越秀可逸新势力	禅城祖庙	16	719	12610	带装修
6	联海国际	南海桂城	9	501	17435	平层/复式，毛坯
7	雄盛王府井	禅城石湾	5	649	12236	毛坯
8	兆阳O立方	禅城祖庙	4	197	17137	带装修发售
9	岭南隽庭	禅城祖庙	3	135	13805	带装修发售
10	华夏陶瓷中央	禅城南庄	2	94	9611	——

佛山第44周**办公**龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积(m ²)	签约均价(元/m ²)	备注
1	三山科创	南海桂城	72	13757	7662	——
2	富力国际金融中心	南海桂城	68	10117	15488	开放全新板房
3	天安中心	南海桂城	12	1837	7827	——
4	中盛大厦	南海桂城	11	1161	7898	——
5	嘉邦国金	南海桂城	5	585	10500	毛坯
6	御堡国际	南海桂城	4	396	18371	——
7	南海万达	南海桂城	1	203	14990	——
7	中汇大厦	南海桂城	1	51	18811	——

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

 易居企业集团 · 易居营销

楼盘营销活动：共5个项目进行工程类推广活动

备受期待的传统推货旺季“金九银十”已进入尾声，本周将迎来10月最后的周末推货期。据不完全统计，本周共有5个项目进行推广活动，只要集中在顺德区和三水区，销售中心、板房开放、意向登记等营销节点占比较大。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	融创湖滨世家	10月28日	开放全新样板房
	顺德区	顺德华侨城	10月29日	开洋房板房
	顺德区	保利海德公园	10月28日	开放二期板房
	三水区	华南纺织创新科技园	10月28日	开放销售中心
	三水区	乐平颐景园	10月28日	开放销售中心

佛山市场 | 营销活动

易居企业集团 · 易居营销

亮点项目——保利海德公园

活动时间：10月28日

活动主题：开放5座楼王全新样板房，并启动4/6座认筹

活动介绍：

10月21日，位于乐从镇富华路与华康道交汇处的保利海德公园对外开放5座楼王全新样板房，并启动4/6座认筹。

据了解，项目即将推售4/6两座，4座户型为98和128㎡的三至四房，6座户型为118和172㎡的四至五房，两梯三户，118㎡靠马路，可望新城公园和坊塔，172㎡望小区花园。价格方面，吹风价为1.8-1.9万/㎡，最高不超过1.95万/㎡，毛坯交楼，当日认筹5万元可冻结房源。不过，现场多位看房者认为，楼王单位户型不够理想，房间及厨房面积偏小，厨房的操作台设计让人施展不开。



谢谢观看

GOOD DAY!