

# 佛山市市场分析报告

第53周 (2017.12.25-2017.12.31)



易居企业集团·易居营销

# 本周导读：

**【看宏观】** 住建部等四部门联合发文:开发商不得拒绝公积金贷款；广东6条新高速公路通车。

**【看土地】** 本周有1宗新挂牌土地，全市也有4宗土地成交；佛山首宗摇号地块，深业城中签，以9.1262亿+7000 m<sup>2</sup>人才住房配建竞得南海里水一宗占地约2万 m<sup>2</sup>的商住地，扣去配建，楼面价至少17334元/ m<sup>2</sup>。

**【看供应】** 本周全市新增住宅供应达45.6万 m<sup>2</sup>，共4255套。南海区新增住宅供应11.9万 m<sup>2</sup> 居五区之首，供应产品类型丰富，还有1.3万 m<sup>2</sup>公寓和1.2万 m<sup>2</sup>写字楼供应。

**【看市场】** 本周共有6个项目开盘，主要集中在非限购区，整体去化一般。其中高明区的碧桂园峰会首推2/3/5座约164套101-143 m<sup>2</sup>三四房洋房，带装修均价约7800-8800万元/ m<sup>2</sup>，去化率90%

**【看网签】** 第53周佛山全市成交3017套，合计面积为34.4万 m<sup>2</sup>，成交均价为11347元/ m<sup>2</sup>，环比微跌1%；除顺德区成交量下跌外，其余四区均有不同程度上涨，南海区成交均价居首位。



住宅成交环比

—

本周均价

11347

上周均价

11518

本周套数

3017

上周套数

3003

-1%

住宅均价环比

商办成交环比

15%

本周均价

14973

上周均价

14697

本周套数

1006

上周套数

875

2%

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

## 住建部等四部门联合发文:开发商不得拒绝公积金贷款

据住建部网站消息,近期部分房地产开发企业拒绝购房人使用住房公积金贷款,严重损害了缴存职工合法权益。为此,住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部四部门联合发文称,房地产开发企业要认真履行承诺,不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式,限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款,不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。



### 住房城乡建设部等四部门联合发文 维护住房公积金缴存职工购房贷款权益

住房公积金是解决职工住房问题的专项资金,按照现行有关规定,职工连续、足额缴存住房公积金6个月(含)以上,即可向住房公积金管理中心申请个人住房贷款。目前住房公积金个人住房贷款利率为3.25%,远低于商业银行个人住房贷款利率。据测算,一笔额度100万元、期限20年的住房公积金个人住房贷款,可比商业银行个人住房贷款节省利息支出20万元以上,能有效减轻职工购房负担。但近期,部分房地产开发企业拒绝购房人使用住房公积金贷款,严重损害了缴存职工合法权益。为此,住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部近日联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》(建金[2017]246号)(以下简称《通知》)。

《通知》规定,住房公积金管理中心要规范贷款业务流程,压缩审批时限,自受理贷款申请之日起10个工作日内完成审批工作。受托银行要及时受理职工住房公积金贷款申请和办理相关委托贷款手续,住房公积金管理中心要加强受托银行的业务考核,要公开住房公积金贷款业务流程、审批要件、办理地点、办理部门和办结时限,并在业务网点予以明示。各地住房城乡建设、不动产登记、人民银行等部门要建立住房公积金贷款业务办理信息共享机制,让数据多跑路,职工不跑路或少跑路。

### 简评

这则新政对于刚需购房客户来说是一重大的利好,买房即可省一大笔钱,切实维护了职工的权益。抛开房价不谈,公积金购房或将迎来一段蜜月期。

# 佛山市场 | 城建规划

易居企业集团 · 易居营销

## 广东6条新高速公路通车

12月28日，广东6条新高速公路通车！包括云湛一期、揭惠一期、仁新一期、广中江二期、宁莞、龙连6条高速公路，其中仁新一期和宁莞高速潮州北段的建成通车，将为市民通往湖南、福建各增1条出省通道！加上9月份已通车的兴华高速，广东2017年新建成7条共655公里的高速公路。



### 简评

交通利好是购房者置业的其中一个考虑因素，而高速公路的建成开通，能为沿线地区带来更多发展机遇。

# Chapter 2

# 土地



# 土地市场 | 本周挂牌监测

 易居企业集团 · 易居营销

## □ 土地挂牌：本周佛山五区1宗土地挂牌

| 挂出日期  | 区域 | 地块编号                 | 地块位置                   | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率           | 地块性质 | 出让底价 (万元) | 楼面地价 (元/m <sup>2</sup> ) | 拍地时间 |
|-------|----|----------------------|------------------------|------------------------|---------------|------|-----------|--------------------------|------|
| 12-25 | 顺德 | TD2017(SD)X<br>G0031 | 佛山市顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块 | 64129                  | >1.0且<br>≤2.5 | 商住   | 89781     | 5600                     | 1-24 |



易居企业集团 · 易居营销

# 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4宗土地成交

- 4宗土地均为商住用地
- 佛山首宗摇号地块，深业城中签，以9.1262亿+7000 m<sup>2</sup>人才住房配建竞得南海里水一宗占地约2万 m<sup>2</sup>的商住地，扣去配建，楼面价至少17334元/ m<sup>2</sup>。

| 区域  | 地块位置                                       | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 溢价率  | 竞得者 | 成交时间  |
|-----|--|------------------------|---------------------------------------|------|-----------|-----------|--------------------------|------|-----|-------|
| 南海区 | 南海区里水镇里水大道南东侧地段                            | 19882.8                | >1.0且≤3.0                             | 商住   | 57747     | 91262     | 17334                    | 79%  | 深业  | 12-26 |
| 三水区 | 佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块五                       | 143270.09              | A区:<br>FAR≤3.2<br>B区: 1.0<<br>FAR≤2.9 | 商住   | 61500     | 61500     | 1533                     | 0%   | 碧桂园 | 12-28 |
| 顺德区 | 佛山市顺德区勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一地块 | 58691.48               | >1.0且≤3.5                             | 商住   | 93448     | 14800     | 8077                     | 58%  | 龙光  | 12-29 |
| 顺德区 | 佛山市顺德区容桂容里居委会容奇大道东27号地块                    | 21956.76               | >1.0且≤3.0                             | 商住   | 40840     | 72548     | 14261                    | 130% | 路劲  | 12-29 |

# 土地市场 | 深业地块

易居企业集团·易居营销

## 佛山首宗摇号地诞生!深业9.1亿+7000 m<sup>2</sup>人才住房配建夺里水2万 m<sup>2</sup>商住地

|      |   |
|------|---|
| 成交时间 | 2017年12月26日   |
| 地块位置 | 南海区里水镇里水大道南东侧地段   |
| 地块性质 | 商住用地  |
| 占地面积 | 2万 m <sup>2</sup>   |
| 容积率  | > 1.0且≤ 3.0   |
| 建筑面积 | 5.9万 m <sup>2</sup>   |
| 出让底价 | 57747万元   |
| 成交总价 | 91262万元+7000 m <sup>2</sup> 人才住房配建  |
| 溢价率  | 79%   |
| 楼面地价 | 17334元/ m <sup>2</sup>  |
| 竞得者  | 深业  |
| 分析   | <ul style="list-style-type: none"> <li>目前,周边一手房源供应量不多,以保利紫山国际和时代家为主,合生君景湾四期洋房也即将开卖。受到限价限签政策影响,周边一手房均价保持在20000-26000元/ m<sup>2</sup>左右。</li> </ul> |
| 备注   | 此宗地是佛山首宗摇号地   |



# 土地市场 | 路劲地块

易居企业集团·易居营销

路劲竞得容桂2.2万 $\text{m}^2$ 河岸商住地，成交楼面价17334元/ $\text{m}^2$ 创新高！

|      |   |
|------|---|
| 成交时间 | 2017年12月29日   |
| 地块位置 | 佛山市顺德区容桂容里居委会容奇大道东27号地块   |
| 地块性质 | 商住用地  |
| 占地面积 | 2.2万 $\text{m}^2$   |
| 容积率  | $>1.0$ 且 $\leq 3.0$   |
| 建筑面积 | 6.6万 $\text{m}^2$   |
| 出让底价 | 40840万元   |
| 成交总价 | 72548万元+1.5万 $\text{m}^2$ 无偿配建+300 $\text{m}^2$ 自销人才住房  |
| 溢价率  | 130%  |
| 楼面地价 | 14261元/ $\text{m}^2$  |
| 竞得者  | 路劲  |
| 分析   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地块地处德胜河南岸旧改板块，周边生活医疗教育商业配套基本完善</li> <li>● 紧邻德胜河滨公园和眉蕉河滨公园，周边环境优美，且靠近眉蕉河岸，从地块高空还可直望德胜河江景</li> </ul> |
| 备注   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 目前，地块周边可售新盘并不多，且主要集中在容奇大桥以西和德胜河北岸</li> </ul>   |




# 土地市场 | 下周拍地预告



易居企业集团·易居营销

土地供应：下周佛山五区**0**宗土地到期出让。

| 挂出日期  | 区域 | 地块编号 | 地块位置 | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 地块性质 | 出让底价<br>(万元) | 楼面地价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 出让时间 |
|---|----|------|------|---------------------------|-----|------|--------------|-----------------------------|------|
|  易居企业集团·易居营销 |    |      |      |                           |     |      |              |                             |      |

# 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45.6万 m<sup>2</sup>

- 本周全市新增住宅供应达45.6万 m<sup>2</sup>，共4255套。
- **本周新增供应集中在南海区和三水区：**南海区新增住宅供应11.9万 m<sup>2</sup> 居五区之首，供应产品类型丰富，还有1.3万 m<sup>2</sup>公寓和1.2万 m<sup>2</sup>写字楼供应。

| 区域  | 板块 | 项目名称    | 预售时间  | 楼栋及面积 (m <sup>2</sup> )       | 新增预售套数 (套) |     |     |    | 新增预售面积 (m <sup>2</sup> ) |          |         |         |
|-----|----|---------|-------|-------------------------------|------------|-----|-----|----|--------------------------|----------|---------|---------|
|     |    |         |       |                               | 住宅         | 公寓  | 写字楼 | 商铺 | 住宅                       | 公寓       | 写字楼     | 商铺      |
| 禅城区 | 祖庙 | 万科金色里程  | 12.28 | 3号一座/二座 (住宅: 80-123)          | 270        |     |     |    | 25592.04                 |          |         |         |
|     | 祖庙 | 旭辉公元    | 12.28 | 11/12座 (住宅: 89/117 商铺: 18-41) | 128        |     |     | 14 | 13203.84                 |          |         | 446.19  |
|     | 祖庙 | 旭辉公元    | 12.28 | 公寓: 17-67/118                 |            | 647 |     |    |                          | 28691.3  |         |         |
|     | 祖庙 | 碧桂园岭南盛世 | 12.29 | 首层15-32号 (14-120)             |            |     |     | 18 |                          |          |         | 1250.83 |
|     | 小计 |         |       |                               |            | 398 | 647 |    | 32                       | 38795.88 | 28691.3 |         |
| 顺德区 | 乐从 | 中海新晟公馆  | 12.25 | 5、6、22座 (99-118)              | 264        |     |     |    | 31716.79                 |          |         |         |
|     | 大良 | 乐明轩     | 12.25 | 1座 (住宅: 91-104 商铺: 44-185)    | 113        |     |     | 11 | 9008.79                  |          |         | 919.14  |
|     | 均安 | 都市经典广场  | 12.29 | 14座 (住宅: 89-104)              | 180        |     |     |    | 18180.62                 |          |         |         |

## 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 <sup>2</sup> )  | 新增预售套数 (套) |     |     |    | 新增预售面积 (m <sup>2</sup> ) |          |       |        |
|-----|----|---------|-------|--------------------------|------------|-----|-----|----|--------------------------|----------|-------|--------|
|     |    |         |       |                          | 住宅         | 公寓  | 写字楼 | 商铺 | 住宅                       | 公寓       | 写字楼   | 商铺     |
| 顺德区 | 陈村 | 太平洋国际花园 | 12.29 | 13栋 (85-89)              | 224        |     |     |    | 20123.18                 |          |       |        |
|     | 小计 |         |       |                          | 781        |     |     | 11 | 79029.38                 |          |       | 919.14 |
| 南海区 | 桂城 | 三山智汇广场  | 12.25 | 3座 (公寓: 40-70 商铺: 32-74) |            | 244 |     | 12 |                          | 13001.87 |       | 639.23 |
|     | 桂城 | 天安中心    | 12.27 | 15座 (44-801)             |            |     | 96  |    |                          |          | 11979 |        |
|     | 狮山 | 新城璟城    | 12.26 | 1/2号楼 (95-112)           | 256        |     |     | 6  | 26496.24                 |          |       | 623.26 |
|     | 狮山 | 新城璟城    | 12.26 | 3/4号楼 (95-112)           | 256        |     |     |    | 26483.44                 |          |       |        |
|     | 九江 | 誉江华府    | 12.29 | 14、15座 (111-170)         | 209        |     |     |    | 27940.98                 |          |       |        |
|     | 九江 | 富力西江十号  | 12.29 | 2栋 (126-179)             | 96         |     |     |    | 14267.88                 |          |       |        |
|     | 大沥 | 怡翠尊堤    | 12.29 | 嘉园7、10座 (110-278)        | 119        |     |     | 15 | 15499.3                  |          |       | 662.18 |



## 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 <sup>2</sup> )       | 新增预售套数 (套) |     |     |    | 新增预售面积 (m <sup>2</sup> ) |         |       |         |
|-----|-----|--------|-------|-------------------------------|------------|-----|-----|----|--------------------------|---------|-------|---------|
|     |     |        |       |                               | 住宅         | 公寓  | 写字楼 | 商铺 | 住宅                       | 公寓      | 写字楼   | 商铺      |
| 南海区 | 大沥  | 广瑞豪庭   | 12.29 | 3座 (90/91)                    | 92         |     |     |    | 8378.57                  |         |       |         |
|     | 小计  |        |       |                               | 1028       | 244 | 96  | 33 | 119066.4                 | 13001.9 | 11979 | 1924.67 |
| 三水区 | 云东海 | 保利云上   | 12.26 | 4、5座 (91-126)                 | 120        |     |     |    | 14771.36                 |         |       |         |
|     | 云东海 | 旭辉城    | 12.26 | 8、6、20座 (87-134)              | 546        |     |     | 5  | 55179.76                 |         |       | 240.77  |
|     | 云东海 | 云海林语花园 | 12.26 | 2、5座 (93-128)                 | 88         |     |     |    | 11035.42                 |         |       |         |
|     | 西南  | 汇信华府   | 12.26 | 住宅: 126-142                   | 72         |     |     |    | 10054.4                  |         |       |         |
|     | 西南  | 三江园    | 12.27 | 11、12座 (住宅: 94-111 商铺: 36-81) | 266        |     |     | 30 | 27393.68                 |         |       | 1502.62 |
|     | 乐平  | 钜隆君尚花园 | 12.27 | 6-9座 (75-141)                 | 305        |     |     |    | 31546.5                  |         |       |         |
|     | 芦苞  | 恒福水岸南苑 | 12.27 | 6座 (住宅: 92 商铺: 26-64)         | 68         |     |     | 14 | 6267.9                   |         |       | 591.27  |

## 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 <sup>2</sup> )      | 新增预售套数 (套) |      |     |     | 新增预售面积 (m <sup>2</sup> ) |          |       |          |
|-----|------|---------|-------|------------------------------|------------|------|-----|-----|--------------------------|----------|-------|----------|
|     |      |         |       |                              | 住宅         | 公寓   | 写字楼 | 商铺  | 住宅                       | 公寓       | 写字楼   | 商铺       |
| 三水区 | 芦苞   | 众凯公寓    | 12.27 | 1-3座 (公寓: 37-43 商铺: 29-325)  |            | 203  |     | 54  |                          | 9082.86  |       | 5326.9   |
|     | 小计   |         |       |                              | 1465       | 203  |     | 103 | 156249.1                 | 9082.86  |       | 7661.56  |
| 高明区 | 西江新城 | 万科美的西江悦 | 12.26 | 7、18座                        | 390        |      |     |     | 38910.58                 |          |       |          |
|     | 西江新城 | 江滨香格里拉  | 12.28 | 16座2梯 (103-116)              | 116        |      |     | 6   | 12758.55                 |          |       | 398.25   |
|     | 荷城   | 高明星豪花苑  | 12.26 | 1座 (86-129)                  | 59         |      |     | 12  | 6372.51                  |          |       | 2470.23  |
|     | 明城   | 恒大山湖郡   | 12.28 | 55-57、62-63、69-72座 (265-322) | 18         |      |     |     | 5163.72                  |          |       |          |
|     | 小计   |         |       |                              | 583        |      |     | 18  | 63205.36                 |          |       | 2868.48  |
| 合计  |      |         |       |                              | 4255       | 1094 | 96  | 197 | 456346.12                | 50776.06 | 11979 | 15070.87 |

# 住宅市场 | 重点项目开盘

 易居企业集团 · 易居营销

## 本周监测6个项目开盘

- 本周重点项目开盘主要集中在非限购区，整体去化一般。
- 其中高明区的碧桂园峰会首推2/3/5座约164套101-143㎡三四房洋房，带装修均价约7800-8800万元/㎡，去化率90%。

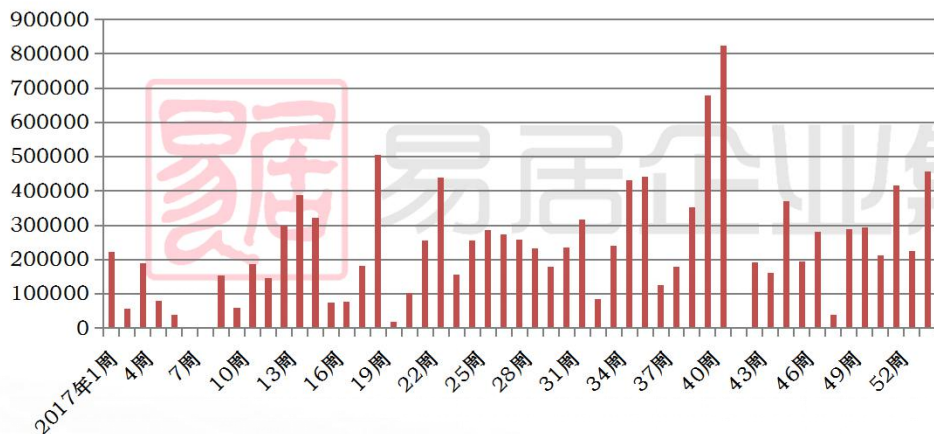
| 区域 | 项目名称    | 推售时间  | 推售楼栋           | 推售套数 | 推售产品        | 价格 (元/㎡)                 | 销售率  | 备注  |
|----|---------|-------|----------------|------|-------------|--------------------------|------|---|
| 顺德 | 泰禾佛山院子  | 12.26 | C区6座<br>B区7/8座 | 304  | 98-170㎡三四房  | 20500元/㎡<br>(带3800元装修)   | 60%  | 6座享现场准签99折, 7/8座享开盘98折+现场准签99折; 一次性享额外99折 |
| 顺德 | 碧桂园凤凰湾  | 12.30 | 晴澜21座          | 124  | 94/118㎡三四房  | 15400元/㎡<br>(带3000元装修)   | 100% | ——  |
| 高明 | 恒大山湖郡   | 12.31 | 19-21, 4, 6    | 450  | 100-144㎡三四房 | 7000元/㎡<br>(带2000元装修)    | 37%  | ——  |
| 高明 | 高明碧桂园峰会 | 12.30 | 2/3/5座         | 164  | 101-143㎡三四房 | 7800-8800元/㎡<br>(带装修)    | 90%  | ——  |
| 南海 | 新城璟城    | 12.27 | 3、4栋           | 256  | 95-110㎡三四房  | 1.5-1.6万元/㎡<br>(带900元装修) | 57%  | ——  |
| 禅城 | 新福港鼎峰   | 1.1   | A1、A9          | 390  | 89-145㎡三四房  | 1.7-2万元/㎡<br>(带5000元装修)  | 90%  | ——  |

# 住宅市场 | 供求价

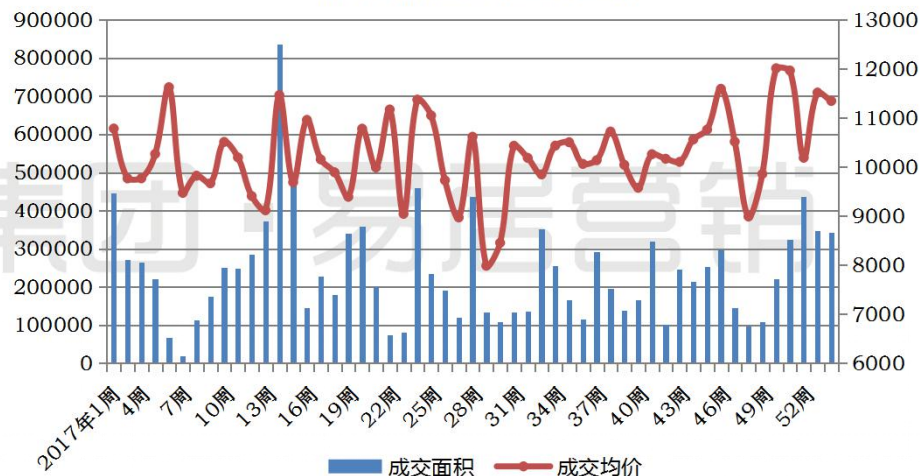
易居企业集团 · 易居营销

本周佛山住宅新增供应45.6万 m<sup>2</sup>，成交34.4万 m<sup>2</sup>，成交均价为11347 元/ m<sup>2</sup>

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



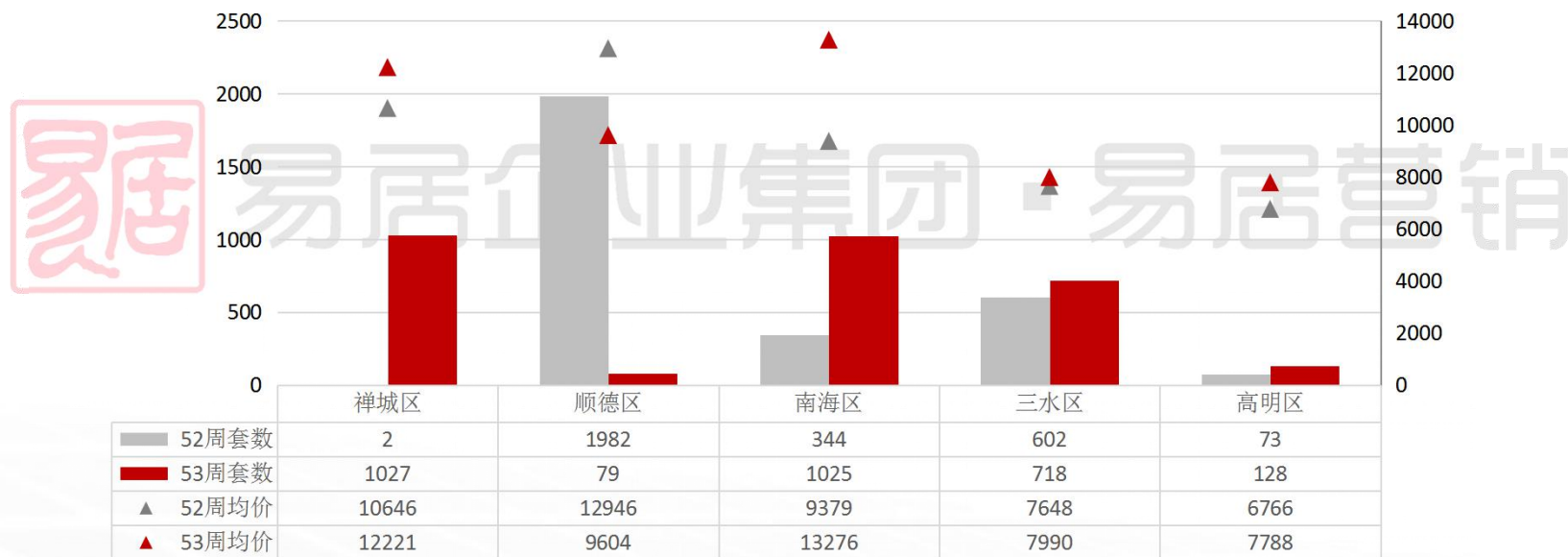
- **本周情况：**2017年最后一周，佛山共26盘获批预售证，共计新供应新房4255套，住宅预售总面积45.6万 m<sup>2</sup>。本周全市五区均有新货入市，三水区新增量暂居五区首位，有15.6万 m<sup>2</sup>。第53周佛山全市成交3017套，合计面积为34.4万 m<sup>2</sup>，环比上周持平；成交均价11347元/ m<sup>2</sup>，环比微跌1%。

# 住宅市场 | 五区供求

易居企业集团·易居营销

禅城、南海两区网签均超千套，顺德网签量暴跌，其余两区成交平稳

近两周（2017.12.18-12.31）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



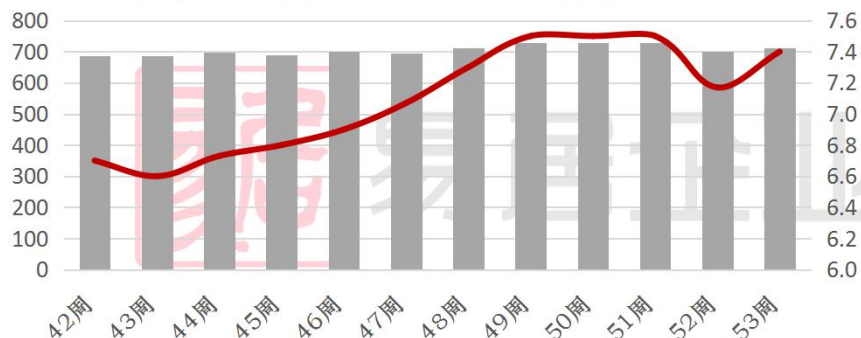
➤ **各区成交：**从年末周佛山各区网签情况来看，除顺德区网签潮退却出现大幅度下滑，成交套数暴跌96%，其余四区均有不同程度上涨；其中禅城、南海两区网签均超千套合计10万<sup>m</sup>以上；本周高明区签约128套，环比上周上涨75%；三水区网签718套，环比上涨19%；后两区成交价较平稳。

# 住宅市场 | 五区库存

易居企业集团 · 易居营销

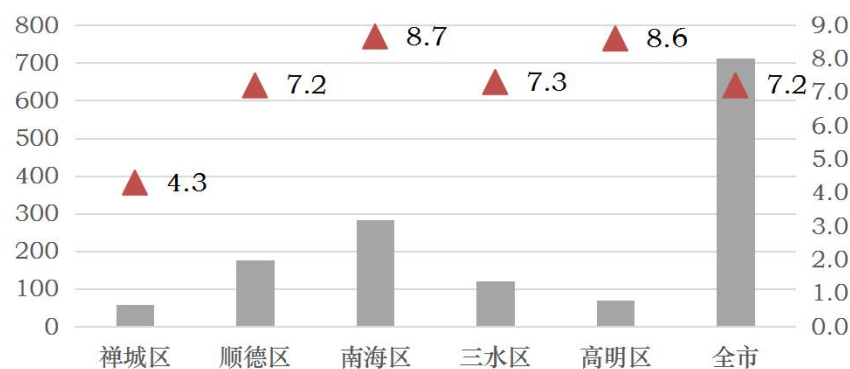
全市库存约712万 $m^2$ ，去化周期约7.4个月，禅城区去化周期已低于5个月

佛山近几周商品住宅存量及去化周期走势



■ 存量面积 (万 $m^2$ )    — 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 $m^2$ )    ▲ 去化周期 (月)

- **每周存量：**截至目前全市库存剩余712万 $m^2$ ，去化周期约7.4个月，环比上周上涨0.2个月；
- **各区库存：**本周禅城区新增预售减少，而网签量大增，库存因此大减近9万 $m^2$ ，南海区库存与上周基本持平，其余三区均有不同程度的增幅，去化周期延长0.1-0.7个月。

# 住宅市场 | 禅城区

易居企业集团 · 易居营销

## □禅城区标杆项目：禅西板块融创望江府网签168套夺禅城区销冠

本周禅城区网签1027套，面积12.8万 $m^2$ ；成交均价约12221元/ $m^2$ ，环比上涨15%；全区成交集中于绿岛湖、禅西以及祖庙城北板块，禅西板块融创望江府网签168套夺禅城区销冠。

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<br>(套) | 签约均价<br>(元/ $m^2$ ) | 在售均价<br>(元/ $m^2$ ) | 近期营销/优惠活动                           |
|----|-----|---------|-------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 1  | 张槎  | 融创望江府   | 168         | 11963               | 13000 (毛坯)          | 预计2018年1月加推最后16/17座洋房               |
| 2  | 石湾  | 保利碧桂园天汇 | 118         | 11859               | 17000 (带装)          | 预计2018年1月推出5/6座洋房新品                 |
| 3  | 张槎  | 中海凤凰熙岸  | 103         | 12940               | 18000 (带装)          | 在清108/132/143 $m^2$ 三四洋房尾货          |
| 4  | 张槎  | 龙光玖龙湾   | 90          | 11485               | 16000 (带装)          | 在售117/135/170/190平米四五房              |
| 5  | 绿岛湖 | 融创湖滨世家  | 86          | 12395               | 14000 (毛坯)          | 在售二期2座142/159 $m^2$ 四房              |
| 6  | 绿岛湖 | 绿岛湖壹号   | 78          | 12056               | 17000 (带装)          | 12月29日已加推115/140/160 $m^2$ 三四房洋房及公寓 |
| 7  | 绿岛湖 | 金茂绿岛湖   | 72          | 12031               | 17000 (带装)          | 在售3号地洋房新品95/130平米三房                 |
| 8  | 祖庙  | 敏捷金谷国际  | 65          | 12340               | 14500 (带装)          | 在售88-96平米的三房                        |
| 9  | 祖庙  | 万科金色里程  | 55          | 12590               | 16000 (带装)          | 主打80-95平米三房                         |
| 10 | 祖庙  | 星星凯旋国际  | 40          | 12116               | 17500 (毛坯)          | 在售少量118-239平米三四房                    |

# 住宅市场 | 南海区

易居企业集团 · 易居营销

## 南海区标杆项目：大沥的恒大悦府网签77套成南海区销冠

南海区第53周成交1025套，面积约11.4万 $m^2$ ，环比上周上涨222%。由于桂城和大沥多个高价项目出现大量网签，导致本周成交均价上涨42%至13276元/ $m^2$ ，其中大沥的恒大悦府网签468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<br>(套) | 签约均价<br>(元/ $m^2$ ) | 在售均价<br>(元/ $m^2$ ) | 近期营销/优惠活动                    |
|----|----|----------|-------------|---------------------|---------------------|------------------------------|
| 1  | 大沥 | 恒大悦府     | 468         | 15119               | 23000 (带装修)         | 在清一期90-130平米三四房洋房余货          |
| 2  | 桂城 | 时代名著     | 126         | 17253               | 23000 (带装修)         | 在售1-5栋96-143 $m^2$ 的三至四房洋房   |
| 3  | 狮山 | 绿地丽雅香榭花城 | 100         | 9463                | 13500 (带装修)         | 在售最后一期4-6座87-117 $m^2$ 三四房   |
| 4  | 狮山 | 禾粤尚德居    | 59          | 4154                | — (特殊房源)            | —                            |
| 5  | 桂城 | 金地珑悦     | 44          | 17304               | 23500 (带装修)         | 在清7座洋房尾货，户型为89-143 $m^2$ 三四房 |
| 6  | 狮山 | 松晖名苑     | 33          | 10025               | 13000 (带装修)         | 新推8座95/105/136平米三四房          |
| 7  | 丹灶 | 丹灶碧桂园    | 30          | 8686                | 11500 (带装修)         | 预计2月中加推10/11座洋房新品            |
| 8  | 西樵 | 恒大御湖湾    | 21          | 8488                | 12500 (带装修)         | 预计近期开卖33座122-142 $m^2$ 洋房新品  |
| 9  | 丹灶 | 桂丹颐景园    | 15          | 8404                | 12000 (毛坯)          | 在售130平米四房                    |
| 10 | 狮山 | 中恒海晖城    | 12          | 9598                | 13500 (带装修)         | 预计1月加推53栋66-88平米两三房          |



# 住宅市场 | 顺德区

易居企业集团 · 易居营销

## □ 顺德区标杆项目：均安都市经典广场签约20套夺顺德区销冠

第53周顺德楼市成交面积约1万<sup>m</sup>²，环比下跌96%；成交均价约9604元/<sup>m</sup>²，环比下跌26%；成交主要集中在外围非限购区，因此成交均价不高；均安都市经典广场网签20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<br>(套) | 签约均价<br>(元/ <sup>m</sup> ²) | 在售均价<br>(元/ <sup>m</sup> ²) | 近期营销/优惠活动                        |
|----|----|--------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 1  | 均安 | 都市经典广场 | 20          | 8500                        | 11500 (带装)                  | —                                |
| 2  | 均安 | 金湾豪庭   | 14          | 5903                        | 7200 (毛坯)                   | —                                |
| 3  | 容桂 | 凯蓝滨江时光 | 12          | 17825                       | 18000 (带装)                  | 项目在售楼81/92平米三四房                  |
| 4  | 容桂 | 凯蓝滨江名门 | 8           | 17853                       | 18000 (带装)                  | 在售少量三四房，面积为81/107平米              |
| 5  | 杏坛 | 君怡·金海岸 | 6           | 8257                        | 10000 (毛坯)                  | —                                |
| 6  | 伦教 | 伦教碧桂园  | 3           | 16013                       | 17000 (带装)                  | 在售建面97-159 <sup>m</sup> ² 将会加推新品 |
| 7  | 容桂 | 美的御海东郡 | 2           | 9379                        | 11500 (带装)                  | —                                |
| 7  | 杏坛 | 嘉信绿景公馆 | 2           | 8399                        | 10500 (带装)                  | —                                |
| 7  | 均安 | 星豪湾    | 2           | 6557                        | 11000 (毛坯)                  | —                                |

# 住宅市场 | 三水区

易居企业集团 · 易居营销

## □三水区标杆项目：纯新盘旭辉江山签约204套夺三水区销冠

三水第53周网签面积约7.6万 $m^2$ ，环比上周上涨24%；成交均价为7990元/ $m^2$ ，环比上升4%；全区成交主要集中于西南和云东海街道，云东海的旭辉江山签约204套夺三水区销冠。

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<br>(套) | 签约均价<br>(元/ $m^2$ ) | 在售均价<br>(元/ $m^2$ ) | 近期营销/优惠活动                         |
|----|-----|--------|-------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1  | 云东海 | 旭辉江山   | 204         | 8854                | 11000 (带装修)         | 在售高层及多层洋房产品                       |
| 2  | 西南  | 博雅滨江   | 123         | 8325                | 8500 (毛坯)           | 在售少量全新三期136 $m^2$ 四房户型            |
| 3  | 西南  | 三水冠军城  | 70          | 8555                | 12000 (带装修)         | 建面约83-139 $M^2$ 地铁奢美3-5房<br>正在热销中 |
| 4  | 云东海 | 旭辉城    | 67          | 8551                | 10000 (带装修)         | 主推建面88-133 $m^2$ 带装修洋房            |
| 5  | 南山  | 南山侨苑   | 62          | 2388                | ——                  | ——                                |
| 6  | 乐平  | 广乐颐景园  | 22          | 6531                | 8200 (带装修)          | 主推1、7座95-115 $m^2$ 三四房产品          |
| 7  | 西南  | 时代南湾   | 19          | 8416                | 11000 (带装修)         | 在售83-139 $m^2$ 二至四房               |
| 8  | 白坭  | 恒大山水龙盘 | 14          | 7592                | 9600 (带装修)          | 约90-130 $m^2$ 精工湖景单位 热销中          |
| 9  | 云东海 | 保利中央公园 | 13          | 9106                | 12000 (带装修)         | 建面约88-142 $m^2$ 公园美宅 正在热销中        |
| 10 | 乐平  | 钜隆君玺花园 | 13          | 7912                | 9000 (毛坯)           | 预计推出三期住宅                          |

# 住宅市场 | 高明区

易居企业集团 · 易居营销

## □高明区标杆项目：杨和的美的鹭湖签约22套夺高明区销冠

高明区第53周成交面积仅1.7万 $m^2$ ，环比上周大幅上涨128%；成交均价为7788元/ $m^2$ ，环比上升15%；全区成交主要集中于荷城及西江新城主城区，而杨和的美的鹭湖签约22套夺得高明区销冠。

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<br>(套) | 签约均价<br>(元/ $m^2$ ) | 在售均价<br>(元/ $m^2$ ) | 近期营销/优惠活动                        |
|----|------|----------|-------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|
| 1  | 杨和   | 美的鹭湖     | 22          | 11266               | 19000 (带装修)         | 第二届白鹭音乐节完美落幕                     |
| 2  | 西江新城 | 君御海城     | 12          | 12017               | 9400 (毛坯)           | 清售大户型155 $m^2$ 洋房 明年推新           |
| 3  | 荷城   | 三洲新天地    | 8           | 7387                | ——                  | ——                               |
| 4  | 荷城   | 东湖洲花园    | 7           | 8219                | ——                  | ——                               |
| 5  | 荷城   | 富隆湾家园    | 6           | 9773                | ——                  | ——                               |
| 6  | 西江新城 | 美的明湖北湾花园 | 6           | 9101                | 11000 (带装修)         | 建面约109-142 $m^2$ 地铁带装洋房<br>持续热销中 |
| 7  | 西江新城 | 万科美的西江悦  | 6           | 9279                | 11000 (带装修)         | 主推8栋，主力户型为建面90 $m^2$             |
| 7  | 杨和   | 雅居蓝湾花园   | 4           | 5348                | 7500 (毛坯)           | ——                               |
| 7  | 西江新城 | 美的明湖花园   | 3           | 9818                | 12000 (带装修)         | 在售高层洋房                           |
| 7  | 荷城   | 勤天汇广场    | 3           | 9594                | 9500 (带装修)          | ——                               |

# Chapter 3

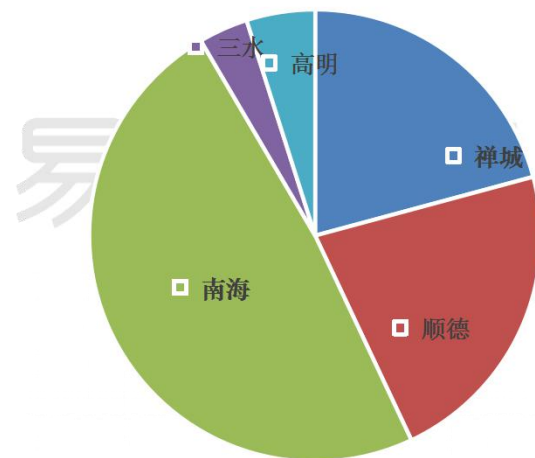
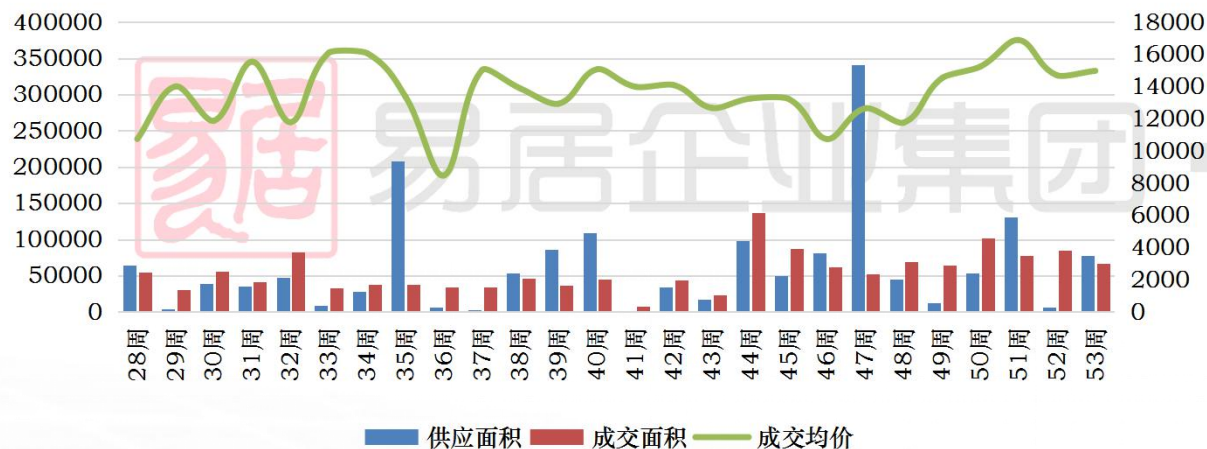
# 商业

# 商业市场 | 商业供求

易居企业集团 · 易居营销

全市新增供应约7.8万 m<sup>2</sup>，成交主要集中在南海区，全市成交量跌价升

近四月佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应:** 2017年第53周，全市共新增商业供应约7.8万 m<sup>2</sup>。
- **本周成交:** 第53周全市成交1006套，成交面积为6.7万 m<sup>2</sup>，环比下降20%；成交主要集中在南海区，成交面积为3.3万 m<sup>2</sup>，顺德区成交面积1.5万 m<sup>2</sup>排第二位，三水和高明仍处于低位成交。

# 商业市场 | 商业项目

易居企业集团·易居营销

## □ 南海桂城万科金域中央网签165套夺公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅南顺；其中南海占4盘，禅城有3盘上榜，南海桂城万科金域中央成交165套蝉联佛山商业公寓套数销冠。

## □ 南海桂城方舟建筑网签3套夺办公销冠

本周写字楼市场较之前热闹，龙虎榜中南海有3盘上榜，禅城有2盘上榜，其中南海桂城方舟建筑以3套签约量夺佛山写字楼套数销冠。

佛山第53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 <sup>2</sup> ) | 签约均价(元/m <sup>2</sup> ) | 备注                        |
|----|----------|------|------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|
| 1  | 万科金域中央   | 南海桂城 | 165  | 11247                 | 16563                   | LOFT双钥匙                   |
| 2  | 旭辉公元     | 禅城祖庙 | 90   | 3882                  | 14527                   | loft                      |
| 3  | 碧桂园曼哈顿   | 禅城祖庙 | 81   | 3487                  | 17749                   | 双钥匙                       |
| 3  | 保利东瑞广场   | 顺德乐从 | 31   | 2014                  | 8483                    | ——                        |
| 5  | 京华广场     | 南海桂城 | 21   | 1190                  | 17642                   | ——                        |
| 6  | 智汇广场     | 顺德乐从 | 11   | 534                   | 12329                   | ——                        |
| 6  | 宗德中心     | 顺德乐从 | 11   | 944                   | 18093                   | ——                        |
| 8  | 富力国际金融中心 | 南海桂城 | 10   | 1140                  | 18769                   | 建面涵盖45-320 m <sup>2</sup> |
| 8  | 万科壹都荟    | 南海桂城 | 10   | 577                   | 17377                   | 62-66 m <sup>2</sup> 复式公寓 |
| 10 | 卓远广场     | 禅城石湾 | 7    | 202                   | 13523                   | 带装修                       |

佛山第53周**办公**龙虎榜

| 排名 | 项目名称  | 区域   | 签约套数 | 签约面积(m <sup>2</sup> ) | 签约均价(元/m <sup>2</sup> ) | 备注                        |
|----|-------|------|------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|
| 1  | 方舟建筑  | 南海桂城 | 3    | 641                   | 8248                    | ——                        |
| 2  | 安东尼大厦 | 禅城张槎 | 2    | 71                    | 12800                   | ——                        |
| 2  | 磐石大厦  | 禅城石湾 | 2    | 505                   | 9910                    | 毛坯现楼                      |
| 2  | 御堡国际  | 南海桂城 | 2    | 90                    | 12219                   | 建面43-88 m <sup>2</sup> 公寓 |
| 2  | 德富置业  | 顺德乐从 | 2    | 370                   | 12123                   | ——                        |
| 6  | 天安中心  | 南海桂城 | 1    | 162                   | 11011                   | 120-160 m <sup>2</sup> 单间 |

# 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

据不完全统计，佛山楼市共有5盘做工程类节点推广，以开放样板房和销售中心等预热的营销节点为主，多个纯新盘均有新动作，备受关注的狮山高价地时代领峰将于元旦与大众首度会面。

| 主题类型 | 区域  | 项目名称   | 活动时间 | 活动主题      |
|------|-----|--------|------|-----------|
| 营销类  | 南海区 | 恒大滨江御府 | 1月1日 | 元旦开放样板房   |
|      | 南海区 | 时代领峰   | 1月1日 | 开放销售中心及板房 |
|      | 顺德区 | 利保米兰公馆 | 1月1日 | 开放销售中心    |
|      | 顺德区 | 博澳城    | 1月1日 | 开放样板房     |
|      | 顺德区 | 中惠璧珑湾  | 1月1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——中惠璧珑湾

活动时间：1月1日

活动主题：开放销售中心

活动介绍：

1月1日，中惠璧珑湾于2018年元旦正式开放售楼部及板房。

项目占地约4万m<sup>2</sup>，建筑面积15万m<sup>2</sup>，共规划9栋洋房，容积率约2.6，整体一字型沿大良河支流排开。预计最快2月开盘，首推8/9栋，主打改善大户型。8座17层，9座22层，2梯3户，户户东南望水景，面积涵盖132-139平方米，均为4房2厅2卫户型，带装修发售，吹风约1.8-1.9万/平方米，预计2019年年底交楼。预计1月中将启动认筹登记。



谢谢观看

GOOD DAY!