



# 易居市场

## 2017年佛山市场市场报告

2018.01

易居营销 佛山市场部



易居企业集团

易居营销





A0

# 头版头条

成绩单 政策调控 规划升级 地市疯狂 商业过剩

# 成绩单

数字说，  
2017年佛山楼市，住宅量降价升，数据失真

900亿元

土地市场

成交总数100宗 升30%  
成交面积469万 m<sup>2</sup> 升53%  
成交金额900亿 升54%  
楼面地价7184元/ m<sup>2</sup> 升21%

10061元/m<sup>2</sup>

一手住宅

成交套数107749套 降38%  
成交面积1210万 m<sup>2</sup> 降37%  
成交金额1218亿 降33%  
住宅均价10061元/ m<sup>2</sup> 升6%

17%涨幅

二手住宅

成交套数87987套 升22%  
成交面积1002万 m<sup>2</sup> 升17%

# 头条 回顾

*first half*

2017

关键词

政策调控  
规划升级  
地市疯狂  
商业过剩



# 政策 调控

## 限购升级的楼市大背景

佛山迎来调控“紧箍咒”。

2017年来发布近**15**条发文新规及通知：

- ◆ 其中**3**条为限购限价新政发文；
- ◆ 首套住房利率收紧调整**5**条；
- ◆ 楼市规范性新规、意见稿调查**7**个；

.....

# 差异化调控——

广佛板块及部分核心镇街纳入限购范围，政策仍有收紧空间

类型		2011年调控	2016年政策	现行政策	变化	
限购区域	限购范围	全市 包括禅城、南海、顺德、三水、高明	禅城：全区 南海：里水、大沥、桂城 顺德：陈村、北滘、乐从、大良	禅城：全区 南海：里水、大沥、桂城 顺德：陈村、北滘、乐从、大良	限购范围收窄	
	限购物业	商品住房（包括新建商品房及二手商品房）	新建商品住宅	商品住房（包括新建商品住宅及二手商品住宅）	新增	
	本市户籍	购房资格	限购2套，已有2套及以上停售	限购2套，已有2套及以上停售	限购2套，已有2套及以上停售	不变
	非本市户籍	购房资格	限购1套，提供连续1年社保/个税证明，已有1套及以上停售	限购1套，提供连续1年社保/个税证明，不得补缴；已有1套及以上者停售	限购1套，提供连续1年社保/个税证明，不得补缴；已有1套及以上者停售	不变
	信贷政策	首套房贷	首付30%	首付30%	首付30%	不变
		二套房贷	60%	已结清：30% 未结清：40%	本地已结清：普通住房 30% 非普通住房 60% 本地未结清：普通住房 40% 非普通住房 60% 外地人停贷	差异化信贷
	三套及以上房贷	停贷	停贷	停贷	不变	
非限购区域	不限购范围	无	南海：狮山、丹灶、西樵、九江 顺德：伦教、容桂、勒流、龙江、杏坛、均安 三水：全区 高明：全区	南海：狮山、丹灶、西樵、九江 顺德：伦教、容桂、勒流、龙江、杏坛、均安 三水：全区 高明：全区	划定不限购范围	
	本市户籍	购房资格	——	不限购	不限购	新增
	非本市户籍	购房资格	——	不限购	不限购	新增
	信贷政策	首套房贷	——	普通住房：20% 非普通住房：30%	普通住房：20% 非普通住房：30%	新增
		二套房贷	——	已结清：普通住房 30% 非普通住房 30% 未结清：普通住房 30% 非普通住房 60%	已结清：普通住房 30% 非普通住房 30% 未结清：普通住房 30% 非普通住房 60%	新增
	三套及以上房贷	——	已结清：30% 未结清：停贷	已结清：30% 未结清：停贷	新增	

# 行政手段“限”

从严调控为全国主要基调，因城施政去库存、控房价

佛山楼市调控政策密集出台，限购加码、升级，限价限签利率上调

- 佛山限购加码：分区域限购，区域不变；本市限购2套，非本市户籍购新房需1年社保，并限购1套；
- 提高二套房贷：全市正式提高第二套住房公积金贷款利率，新利率为同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍；
- 佛山限购升级：5月31日，二手房纳入限购范畴；6月7日，非直系亲属之间住房转移登记，按限购政策执行；
- 首套利率上浮：首套房利率普遍上浮至10%，部分银行二套房贷首付最低要六成，上浮20%。



# 经济手段“紧”——

**佛山房贷全面收紧，首套房贷利率普遍上调10-20%，二套房贷利率最高上浮40%**  
**房贷利息大幅度上调大大加重了购房者负担，一次性付款客户增加，刚需购房压力倍增**

- **房贷利率上调：**随着房贷政策持续收紧，年底首套房贷利率优惠已完全不见踪影，上浮10%是“标配”。
- **56家银行停贷：**根据统计数据报道称，12月“全国533家银行中有56家银行已经停贷，未来或还会有新增银行暂停房贷业务。”
- **佛山首贷亦调基准：**据统计佛山10数家主要银行，全部较春节前利率均有上调，上调幅度最少的为较少涉及一手房业务的中国邮储银行，其余银行上调幅度在10-20%之间，二套房贷利率最高上浮40%。

银行名称	春节前首套房利率	2017年12月首套房利率	变动情况
中国银行	86折 (4.21%)	上浮15%	上升
工商银行	85折 (4.17%)	上浮10%	上升
农业银行	85折 (4.17%)	上浮10-15%	上升
建设银行	85折 (4.17%)	上浮10%	上升
招商银行	85折 (4.17%)	上浮10-15%	上升
交通银行	85折 (4.17%)	上浮15%	上升
汇丰银行	85折 (4.17%)	上浮10%	上升
南海农商银行	—	上浮10%	-
顺德农商银行	—	上浮10%	-
中国邮储银行	—	上浮5%	-
恒生银行	—	上浮20%	-
光大银行	—	上浮15%	-



# 执行手段“控”

高明、禅城、南海、三水陆续提限价范围；受限价政策影响，全市新房成交价格失真，部分区域网签价仅为实际价6-7成

镇街	最高限价	网签价	实际价
禅城	1.3	1.1-1.3	1.6-2.3
祖庙		1-1.3	1.5-1.8
张槎		1.15-1.3	1.8-2.5
石湾		0.9-1.3	1.3-1.8
南庄			

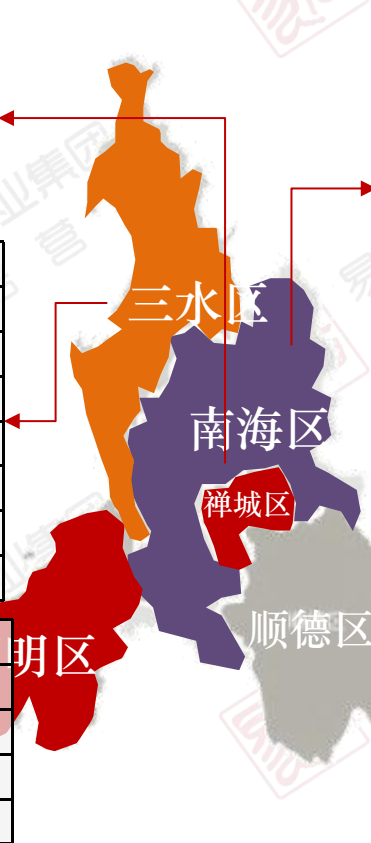
※ 网签价为实际售价  
60%-70%

镇街	最高限价	网签价	实际价
三水	0.88	0.75-0.9	1.1-1.4
西南	0.93	0.8-0.9	1.1-1.3
云东海	0.75	0.6-0.8	0.9-1.1
乐平	0.66	0.5-0.7	0.8-1.0
白坭		0.4-0.5	0.4-0.5
芦苞	0.5	0.5-0.8	0.5-0.8
大塘		0.3-0.5	0.3-0.5
南山			

※ 网签价为实际售价  
70%-100%

镇街	最高限价	网签价	实际价
高明	0.9	0.6-0.8	0.8-1.3
荷城	0.56	0.3-0.55	0.3-0.9
杨和	0.53	0.3-0.5	0.3-0.7
明城	0.45	0.3-0.5	0.3-0.5
更合			

※ 网签价为实际售价  
60%-100%



镇街	最高限价	网签价	实际价
南海	1.7	1.5-1.7	2.0-2.8
桂城	1.5	1.3-1.5	1.8-4.0
大沥		1.3-1.5	1.8-2.5
里水	0.95	0.8-0.95	1.2-1.6
狮山		0.7-0.85	0.85-1.3
西樵	0.85	0.7-0.85	0.9-1.2
丹灶		0.5-0.75	0.6-1.2
九江	0.75	0.5-0.75	0.6-1.2

关于装修价：  
东部5000元/㎡以下，  
中部4000元/㎡以下，  
西部3000元/㎡以下。

镇街	限价	网签价	实际价
顺德	备案1.7 最高2.4	1.0-1.7	1.8-2.5
北滘		1.2-1.7	1.7-2.5
陈村		0.9-1.7	1.4-2.4
乐从	备案1.5 最高1.95	1.0-1.7	1.3-2.4
大良		0.5-1.5	0.8-1.8
伦教	备案1.3 最高1.75	0.7-1.5	1.2-2.0
容桂		0.6-1.3	0.6-1.3
勒流	备案0.85 最高1.25	0.5-1.3	0.5-1.5
龙江		0.5-0.85	0.6-1.1
均安		0.4-0.85	0.4-0.9
杏坛			

※ 网签价为实际售价  
55%-90%

\*单位：万元/㎡ \*备注：1、最高限价均为毛坯价 2、关于装修价：原则上不能超过备案毛坯价的20%

# 线下手段“松”——

认购到合同备案不受7天限制，给外地人释放购房“机会”  
限价同时“规范”“装修合同”，给价格增长放宽空间

## ➤ 默认装修合同：

分区域规范装修价格合理范围

## ➤ 限外买房留后路：

进一步规范新建商品房网签环节的监管，暂时放开网签认购到合同备案的7天时限，由房地产开发企业与购房者自行约定；

## ➤ 放宽房产数量计算：

直系亲属之间的房屋赠与、继承、遗赠、法院判决、共有人之间转移权属份额、共有人改变共有方式等情形的房屋产权转移，不纳入住房限购范围，但计入家庭拥有住房套数。

## ➤ 差异化限价存在调整空间：

各区各版块采取差异化的限价，实际操作上有一定调整空间。

当前位置：首页>>政务公开>>通知公告

## 佛山市住房和城乡建设管理局关于加强新建商品房预售监管工作的通知

信息来源：市住建管理局 发布时间：2017-06-01

## 佛山市住房和城乡建设管理局

主动公开

佛建管函〔2017〕403号

特 急

佛山市住房和城乡建设管理局关于执行  
我市住房限购政策的意见

# 政策调控-小结

差异化调控，政策干预频频，抑制投资过热  
但线下执行显得调控张弛有度，  
政策环境相比广州等一线城市，仍相对宽松合理  
短期量价受控，但长期发展看好

松弛  
有度

1

限购限价政策动作不断，行政手段规范市场，  
打击投机行为和投资需求，抑制投资过热，确保住房回归居住功能；

2

同时默认“双合同”规范化、签约时间放宽，  
持续释放外地客户购买需求，政策条件落地放宽；

3

差异化调控仍是主基调，政策与干预短期内难有松动，  
短期内房价增长受到抑制，长远来看，促使房企加快转型及产品升级，价格依然坚挺。

# 规划 升级

以**轨道交通建设**为主，  
将极大激发佛山**交通动脉**。

2017年监测到**10**余城市规划及升级建设工程：

- ◆ 佛山“十三五”规划重点开发**6**大片区
- ◆ **8**条为佛山地铁线路建设；
- ◆ 佛山未来将现**9**条有轨电车；
- ◆ **11**条高速工程项目，**5**条地铁线项目，**3**大交通枢纽；

.....



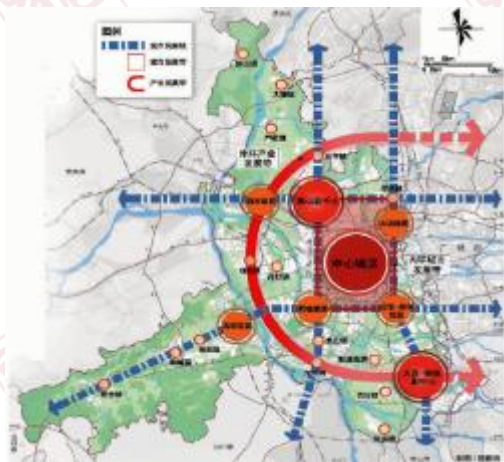
# 定位升级——

2020年建成珠三角西部经贸中心和交通枢纽，重点开发6大片区，总人口规模910万

## ➤ 《佛山“十三五”规划》

——重点开发6大片区 到2020年总人口规模910万

禅西新城、佛山西站枢纽片区、三山新城、佛山新城、西江新城和三水新城为近期划定的6处重点开发建设地区。目前佛山人口规模为846万人，到2020年，佛山市总人口规模控制为910万人。



## ➤ 《佛山市城市总体规划》

——2020年建成珠西经贸中心和交通枢纽

“以人为本、民生改善” “转型提质、城市升级” “环境友好、可持续发展” 三大发展战略，呼应当前佛山打造制造业一线城市、国家制造业创新中心、建设宜居宜业宜创新的高品质现代化国际大城市的发展目标

# 基建升级——

2017年佛山建设161个重点基建项目，总投资达5298亿元，  
11条高速、63条公路、14条铁路、5个地铁项目，1个机场极大地激发佛山交通动脉

类别	数量	投资（亿元）	主要内容
高速公路	11	788	推进佛清从高速公路南段一期工程等8条高速公路 开建佛清从高速公路南段二期工程，广明高速公路陈村至西樵段二期工程，佛山一环西拓南环段
普通公路	63	401	推进禅西大道北沿线立交工程 开建顺德区南国路道路交通升级改造、南庄大道东延工程、海五路西沿线
铁路	14	1159	推进广东南海一汽-大众铁路专用线工程，佛山西站客运专场 推进广佛环线佛山西站至广州南站段、广佛肇城际佛山至肇庆段 开建广佛江珠城际轨道、9条有轨电车
机场	1	350	搬迁沙提机场，用三年时间珠三角新干线机场
综合交通枢纽	8	141	推进林楠大道交通枢纽站综合提升工程、南海区新型公共交通系统实验段工程
港航建设	3	10	推进顺德新港一汽和佛山港大塘刚去北江飞鹿货运码头工程 开建海口综合货运物流码头
城市建设	9	1081	城市地铁项目5个：推进佛山地铁2号线一期工程，3号线工程 开建佛山地铁4号线一期工程，肇南城际将在高明设2站点
水利建设	7	13	推进禅城区奇槎泵站工程 开建佛山市高明水厂扩建配套输水管网工程
信息基础	4	76	推进公众移动通信基础设施、光纤到户工程
环保建设	21	167	佛山市黑臭水体整治工程、三水乐平镇大环保治理工程、开建龙江“美丽乡村”改造、杏坛镇杏韵湖片区开发、10万㎡以上新建住宅须获绿色建筑评价标识
平台基础	11	1112	推进佛山中德工业服务区建设项目、粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）、开建龙江镇中心城区开发建设项目、佛山成为集体建设用地建设租赁住房试点、高明六大现代服务业项目等

# 各区升级——

佛山五区皆有多个针对性城建规划项目：

禅桂区域，以轨道交通建设为主，激发佛山核心区域交通动脉  
三水高明逐渐打通连接广佛交通，拉动佛山西部连接通道交通

区域	城建规划	连接区域	动工或开通时间
禅城	汾江路南延线一期	顺德北部片区连接禅城中心城区的新通道	一期已正式开通，二期工程预计2018年完成
	“三桥一隧道”项目之一南庄大道东延项目	东西横跨东平水道，连接南庄镇和石湾镇街道道路全长约2.66公里，	待定，已对外发布施工图勘察设计招标公告
	海五路西沿线	该工程横跨汾江河，从海五西路直通汾江北路、佛山大道	已动工，预计最快2018年10月通车
	佛山地铁3号线	拟在中山公园和佛山火车站设置站点	预计2022年通车
	空中观光轨道	设置海五路站	待定
	石湾地铁站交通枢纽	通过地铁2号、5号线	2017年10月动工
南海	佛山西站	共引入贵广、南广、西部沿海等3条国铁，广佛肇、广佛环线两条城际轨道从这里经过，串联起新白云机场、广州北站、广州南站	2017年7月15日通车
	全球创客新都市项目	将推出多个“三旧”改造项目，面积达5万亩	将于2月28日启建
	加快佛山地铁2、3、4、11号线建设，启动5号线和6号线一期工程前期工作	实现九江与广州、佛山中心城区通达	预计2018年上半年开工建设
三水	三水实施一环西拓、虹岭路西延线等重点工程	打通断头路西南乐平与狮山渐“连体”，加快与南海、花都、肇庆的交通对接	已动工
高明	佛山一环西拓南环段高明大道的节点改造	缓解高明“东”出口不足的难题	预计2017年9月动工
顺德	佛山地铁9、13号线一期年底开建	贯穿顺德东部片区	2017年年底开建

## 对内交通连接——

将现9条有轨电车，布局禅城、南海、顺德、高明四区  
佛山一环西拓南北段开工，三水、高明接入佛山市区

### 9条有轨电车布局四区

佛山未来将现9条有轨电车，包括高明汽车站-科教园站线、南海新交通示范线、顺德北部有轨工程和东部有轨电车工程以及禅城T2、T3、T7、T8、T9等5条有轨电车线路途径禅城全区，并通过站点覆盖沿线片区。

### 佛山一环西拓南北段

2017年上半年佛山一环西拓陆续开工一环西拓工程包括北环段和南环段，总里程约108.5km，通过节点快速化改造发挥既有道路功能，并新建部分道路，建成环线公路网，其中北环段环绕三水、南海两区，南环段环绕禅城、南海、高明、三水四区，与一环南拓实现无缝衔接，共同构建以佛山一环为骨架的干线路网格局。。

佛山一环西拓工程线路方案示意图





# 对外交通连接——

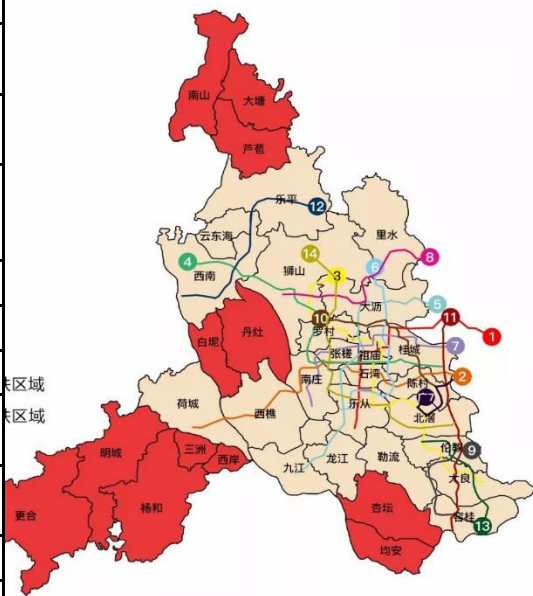
2050年计划开通佛山14条地铁线路；2021年预计将有7条地铁线路建成；地铁规划将分为市域主干线以及区内补充线，顺德共有10条地铁线路规划，其中2条作为市内补充线

佛山市2050年前轨道交通规划及进度情况

线路	长度	起点	终点	主要服务区域	工程进度	预计开通时间
1号线	26.6	广州沥滘	北围新城	广州、南海、祖庙、乐从	已建	已运行
2号线	55.8	广州南站	高明西安站	广州南站、中心城区、西江组团	在建	2020年
3号线	66.5	佛科院站	顺德学院站	狮山、佛山西站、佛山新城、大良	在建	2021年
4号线	58.7	河口工业区	三山新城站	三山新城、季华路、智慧新城、佛山西站、狮山、西南城区、河口工业区	在建	2020年
5号线	49.6	广州石围塘	九江	广州石围塘、大沥、佛山火车站、祖庙、石湾、乐从、龙江、九江	——	——
6号线	35.2	展旗站	南村站	里水展旗、大沥、千灯湖、奇槎、佛山新城、乐从	——	——
7号线	35.9	南庄醒群	港口路	三山新城、千灯湖、祖庙、张槎、绿岛湖、南庄	在建（北滘美的大道站、北滘新城站）	2020年
8号线	32.9	狮山站	槎头路	狮山、大沥、里水、广州槎头	——	——
9号线	24.1	顺德站	容桂站	顺德城际站、大良、马岗、容桂站	在建	2020年
10号线	28.8	佛山西站	陈村站	佛山西站、大沥、千灯湖、平洲、陈村	——	——
11号线	41	广州鹤洞	容桂细滘	广州芳村、三山新城、陈村新城、伦教、大良、容桂细滘	规划2017年底动工	2022年
12号线	34.5	三水白坭	乐平	乐平、三水新城、三水北站、西南城区、三水南站、白坭	——	——
13号线	23	伦教	容桂城际站	伦教镇、创意园、德胜新城、容桂城际	在建	2020年
14号线	51.4	虹岭路站	北滘城际站	狮山北城际站、狮山东、沙堤机场、张槎、佛山新城、北滘城际站	——	——

2050年轨道交通规划图

办函[2017]29号《佛山市综合交通规划修编》



# 规划升级-小结

## 全面 升级

经济发展步入新常态，佛山全力推进供给侧结构性改革，加快构建内部发达完善的综合交通基础设施体系，以及实现广佛交通无缝连接

**1 整体规划定位：**佛山将于2020年建成珠西经贸中心和交通枢纽，将会是推动佛山由一般的区域性城市向现代化国际化大城市的核心区转变的重要契机

**2 对外交通连接：**未来佛山九条地铁新线路与广州连通，力争2号线二期、4号线一期、9号线一期、11号线和13号线一期等5个项目今年内开工建设。

**3 对内交通连接：**佛山未来将现9条有轨电车，布局禅城、南海、顺德、高明四区，将能打通直达全市各区的快速通道，激活佛山西部地区发展。

# 地市 疯狂

## 新面孔频现搅局佛山， 群雄逐鹿地价创新高。

- ◆ 2017年上半年佛山共供应商住地块**517万 m<sup>2</sup>**，
- ◆ 成交面积**469万 m<sup>2</sup>**，同比上涨**53%**；
- ◆ 成交金额**900亿**，同比再涨**54%**，  
为近六年卖地金额最高值；
- ◆ 顺德以**168万 m<sup>2</sup>**成交量成五区卖地大户；
- ◆ 新晋开发商**12**个，竞配建地块20宗，竞自持地块10宗；  
.....



# 花式拍地——“竞拍四步走”

20宗地进入竞配建阶段，10宗地进入竞自持阶段，万科拿下70年全自持地块，首宗摇号地块出现

竞拍形式多样：拍地条件日渐苛刻，接近一线城市的“竞拍四步走”规则，佛山市场发展越成熟。

新产业考验发展商综合运营能力，也完善鼓励政府“租售并举”新制度

20宗地进入竞配建阶段，10宗地进入竞自持阶段，万科拿下70年全自持地块深业里水大道地块成为佛山首例通过摇号成交地块



竞拍阶段	区域	成交数量
竞地价阶段	南海区	8
	禅城区	2
	顺德区	21
	三水区	21
	高明区	17
<b>合计</b>		<b>69</b>
竞配建或人才住房或返租阶段	禅城区	3
	南海区	2
	顺德区	11
	三水区	3
	高明区	1
<b>合计</b>		<b>20</b>
竞自持阶段	禅城区	4
	南海区	1
	顺德区	5
<b>合计</b>		<b>10</b>
摇号阶段	南海区	1



# 佛山新面孔——

## 2017年新进房企情况：12家新面孔进驻佛山，前20强房企仅缺鲁能与华夏幸福

房企扎堆：上半年世茂、金辉、珠海华发等强势进入佛山之后，下半年再添中交、电建、中南置地等新鲜血液。2017年佛山共新晋品牌房企达12个，前20强房企只剩下鲁能和华夏没有杀入佛山。



### 2017年新进开发商拿地排行

房企名称	拿地宗数	拿地面积 (万㎡)	拿地金额 (亿元)
金辉	4	10.8	39.4
世茂	3	11.1	44.6
中昂	2	10.8	13.9
电建	2	11.0	35.2
中交	2	11.1	30.6
金融街	1	5.8	11.8
金科	1	6.5	15.9
珠海华发	1	2.7	13.5
中洲	1	4.9	16.1
中南置地	1	5.3	10.8
路劲	1	2.2	4.1
中山大信	1	4.1	4.2

# 地王迭出——

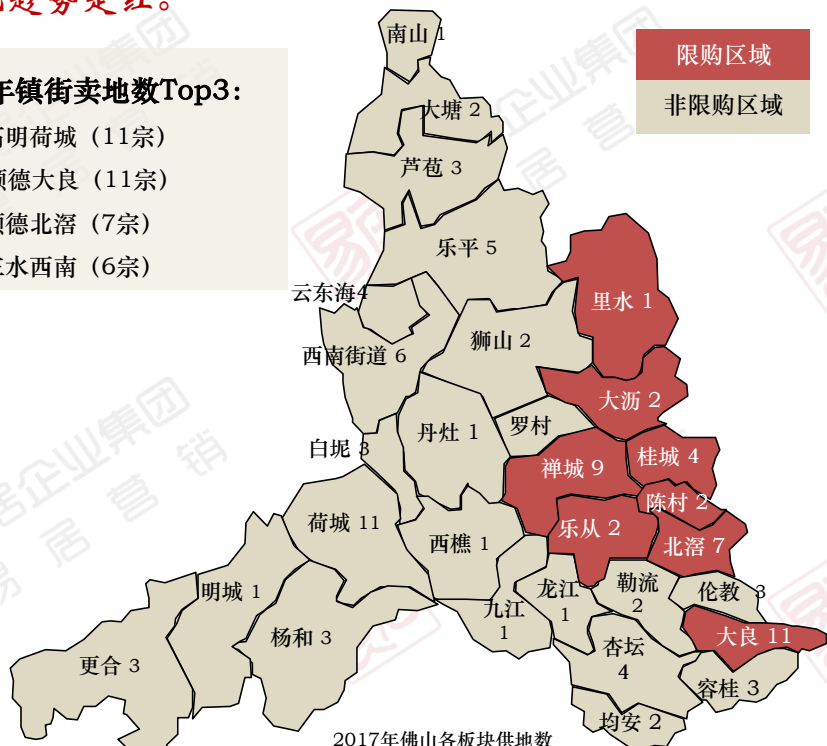
仅大沥、罗村、石湾和佛山新城没有新地王诞生，其余区域纷纷刷出新地王

热点片区：顺德的大良和北滘、高明的荷城以及三水的西南和乐平等多个片区

板块地价：佛山各板块地价基本被刷新，其中临广区域依旧是最火热板块，三水北和顺德西部等房地产空白地的地价也趋势走红。

## 2017年镇街卖地数Top3:

- NO.1 高明荷城 (11宗)
- NO.2 顺德北滘 (7宗)
- NO.3 三水西南 (6宗)



2017年佛山各板块供地数

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

<b>南山</b> 1864元/㎡ 恒大 <b>大塘</b> 3813元/㎡ 恒大 <b>芦苞</b> 3063元/㎡ 万科	<b>里水</b> 17334元/平 深业 <b>大沥</b>
<b>乐平</b> 4852元/㎡ 龙光 <b>西南</b> 8090元/㎡ 金融街 <b>白坭</b> 5892元/㎡ 中昂	<b>狮山</b> 9869元/平 时代 <b>罗村</b> <b>桂城</b> 18400元/平 越秀 <b>张槎</b> 15665元/平 华发 <b>祖庙</b> 15454元/平 金茂
<b>荷城</b> 6578元/㎡ 深圳钜创 <b>杨和</b> 3545元/㎡ 龙光 <b>明城</b> 2937元/㎡ 恒大 <b>更合</b> 961元/㎡ 禾亿投资	<b>丹灶</b> 6748元/平 龙光 <b>西樵</b> 9396元/平 国瑞 <b>九江</b> 8691元/平 招商 <b>杏坛</b> 10021元/平 美的 <b>均安</b> 7779元/平 中海
<b>丹灶</b> 6748元/平 龙光 <b>西樵</b> 9396元/平 国瑞 <b>九江</b> 8691元/平 招商 <b>杏坛</b> 10021元/平 美的 <b>均安</b> 7779元/平 中海	<b>石湾</b> <b>佛山新城</b> <b>北滘</b> 15908元/平 美的 <b>乐从</b> 11460元/平 中交 <b>伦教</b> 13591元/平 美的 <b>大良</b> 16031元/平 金牌 <b>容桂</b> 14244元/平 招商

2017年地价记录被刷新的片区

# 商业过剩

商用物业成交出现**明显增长**，  
**存量过剩**商办去化仍困难。

- ◆ 公寓成交**142万 m<sup>2</sup>**，同比上涨26%，存量**104万 m<sup>2</sup>**；  
去存周期**8.8个月**；
- ◆ 写字楼成交**92万 m<sup>2</sup>**，同比上涨118%，存量**242万 m<sup>2</sup>**；  
去存周期**31.8个月**；
- ◆ 商铺成交**113万 m<sup>2</sup>**，同比上涨61%，存量**416万 m<sup>2</sup>**；  
去存周期**44.2个月**。

.....

## 商用物业

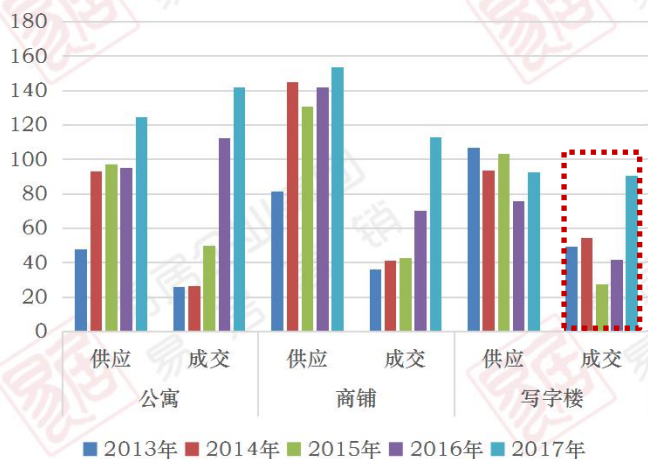
# 住宅限购 商业地产开始发力 但商铺写字楼产品去库存仍旧“鸭梨山大”

**写字楼：**年度市场表现抢眼，成交量较去年同期翻番，去化周期下降超5成，价格持续攀升，目前整体去化周期仍有32个月。

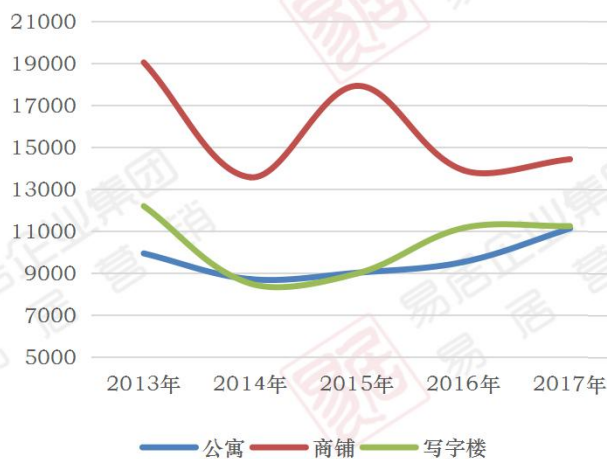
**公寓：**延续去年市场的表现，供不应求的迹象再度出现，整体市场量价齐升，发展趋势持续向好。

**商铺：**市场容量较去年大幅扩增五成，但仍未摆脱供过于求局面，月度量价走势呈现交替波动，目前整体去化周期仍有44个月，

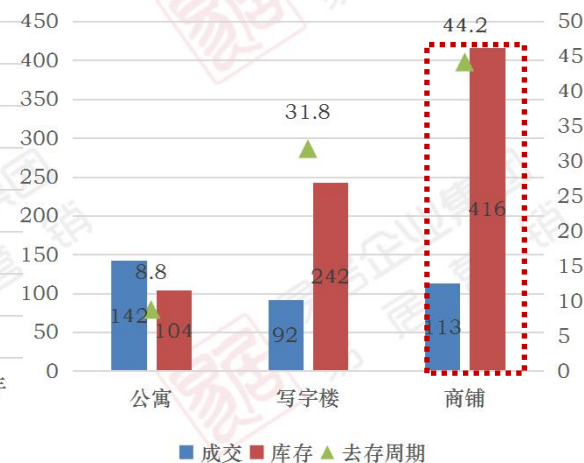
2013-2017年佛山市各类商业物业供求



2013-2017年佛山各类商业物业成交均价



2017年商用物业成交库存情况





## 人均商业过剩，部分面临淘汰——

2017年新增商业项目共12个，新增约121万m<sup>2</sup>；佛山人均商业面积已超2m<sup>2</sup>，商业供应过量且同质化严重，不少商业将面临淘汰

新增项目达到12个：2017年佛山市新增商业项目总共有12个，约120.8万m<sup>2</sup>，其中6个商业项目体量超过10万m<sup>2</sup>，人均商业面积高达2.02m<sup>2</sup>，商铺市场严重过过于求。

2017年新增商业项目列表			
项目名称	区域	面积(万m <sup>2</sup> )	开业时间(年/月)
永旺梦乐城	南海区	19.8	2017.12
佛山世博广场	禅城区	16	2017.9
新动力广场	三水区	15	2017.7
星港城万达广场	金沙洲	14	2017.6
樵岭购物广场	南海区	11.8	2017.5
正佳young	禅城区	10	2017.11
佛山星耀101	顺德区	9	2017.12
新昌奥特莱斯广场	三水区	7	2017.5
佛山信基广场	南海区	5.6	2017.12
佛山绿岛广场	禅城区	5	2017.5
佛山宏汇城	顺德区	5	2017.9
东方新天地	禅城区	2.6	2017.4
合计		120.8万m <sup>2</sup>	



## 商业过剩——

2018年佛山商业市场供应充足，预计新增200万m<sup>2</sup>，主要集中在南海、禅城和顺德区，商铺市场去库存压力大持续增大

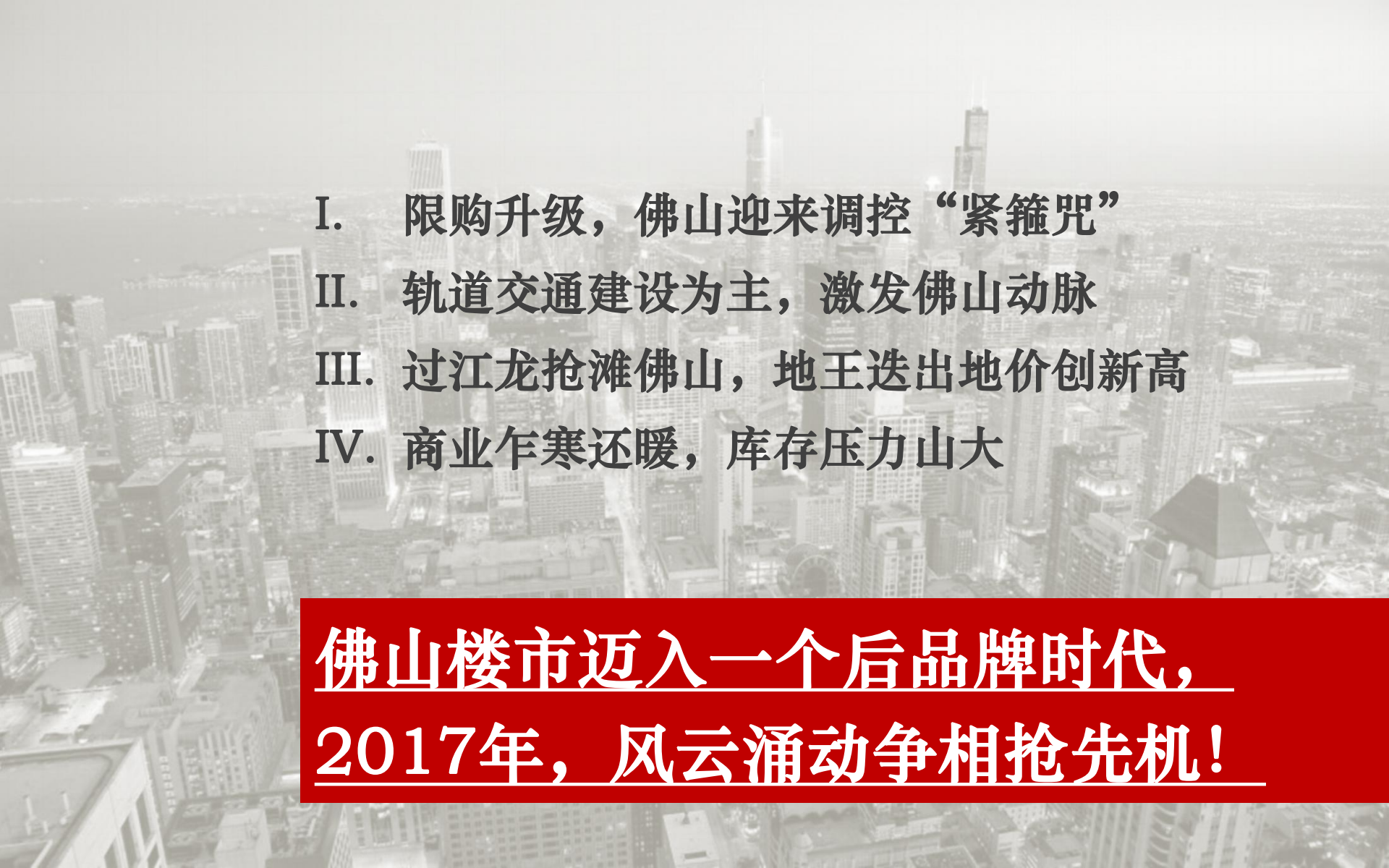
拟新增项目多，体量大：2018年佛山市拟新增商业项目共19个，目集中在南海、禅城、顺德和高明区，其中三个项目体量突破20万m<sup>2</sup>，均集中在下半年开业。

2018年拟新增商业项目列表

区域	项目名称	面积 (万m <sup>2</sup> )	开业时间 (年/月)
南海区	佛山金沙洲广百广场	7	2018.1
	佛山盛明国际广场	6	2018.1
	佛山奥园广场	5.4	2018.5
	佛山伟业兴隆广场	11	2018.5
	佛山IPARK	5	2018第三季度
	佛山长华国际中心	20	2018.10
	佛山丽致汇	8	2018.10
	佛山Tpark铜锣湾公园	12	2018
顺德区	佛山保利顺德里	3	2018.5
	佛山慧聪城HC MALL	10	2018.5

2018年拟新增商业项目列表

区域	项目名称	面积 (万m <sup>2</sup> )	开业时间 (年/月)
禅城区	佛山新DNA购物中心	10	2018.3
	佛山天虹购物中心	10	2018.6
	佛山国瑞升平 (一期)	20	2018.8
	佛山王府井购物中心	32	2018.9
	佛山星星广场	5	2018.10
	佛山万科广场	10	2018.12
	顺德区	佛山顺德龙江奥园广场	6.5
佛山金海M-CITY		12	2018.10
高明区	佛山荷城新天地	8	2018.9

- 
- I. 限购升级，佛山迎来调控“紧箍咒”
  - II. 轨道交通建设为主，激发佛山动脉
  - III. 过江龙抢滩佛山，地王迭出地价创新高
  - IV. 商业乍寒还暖，库存压力山大

佛山楼市迈入一个后品牌时代，  
2017年，风云涌动争相抢先机！

# 目录

## CONTENTS

PART 1

宏观大市

PART 2

佛山市场

PART 3

2018年预测





A1

# 宏观大势

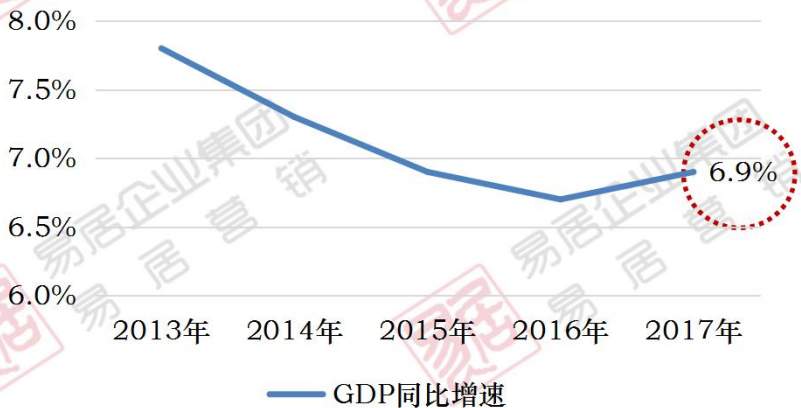
经济数据 行业政策 全国数据

# 宏观市场-全国行业数据

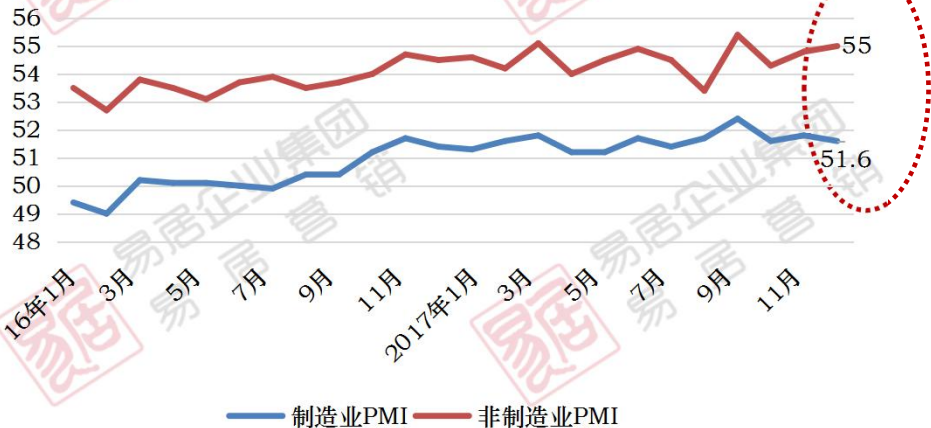
## 在全球贸易复苏的大背景下，中国经济发展达到预期，为经济长期向好打下坚实基础

- **2017年GDP:** 2017全年中国国内生产总值（GDP）预计增长6.9%左右，超过年初政府工作报告所确定的6.5%的目标，整体形势好于预期。
- **2017年PMI:** 2017年中国制造业采购经理指数（PMI）均处于扩张区间，表明经济韧性强，传统行业出清，新动能加快，发展质量提升达2010年以来最好水平，制造业景气回暖。非制造业PMI指数高位连升，表明非制造业在稳健较快增长基础上，继续向好发展。

### 2013-2017年GDP同比增速



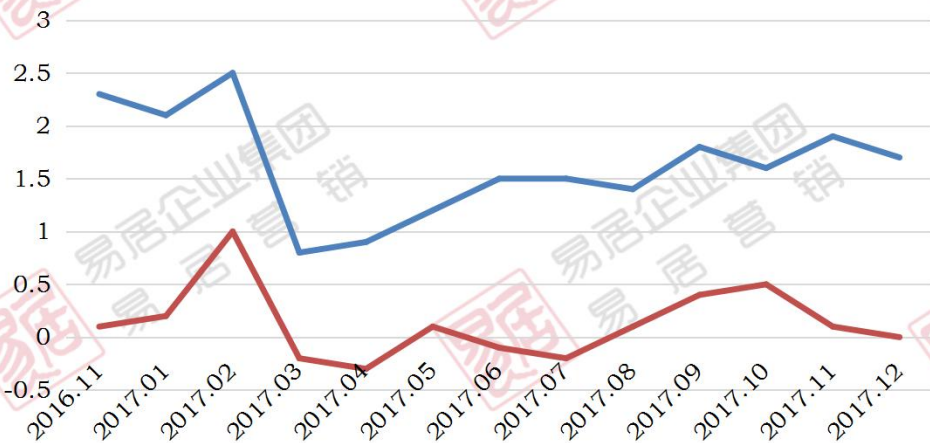
### 2016年至今PMI月度走势



## 2017年CPI温和上涨重回“1时代”，PPI同比涨6.3% 结束连续5年下行

- **2017年CPI:** CPI重返“1时代”，在整体需求平稳、货币环境收紧的大背景下，不会出现明显的通胀压力。而目前的物价走势尚不会影响到货币政策加息或减息的预期。
- **2017年PPI:** 中国经济韧性强，需求侧并未明显下滑，加上国际油价的持续上行，促使PPI结束5年的下行轨道。CPI保持总体温和不，和PPI之间的剪刀差逐渐收窄，有助于经济平稳运行。

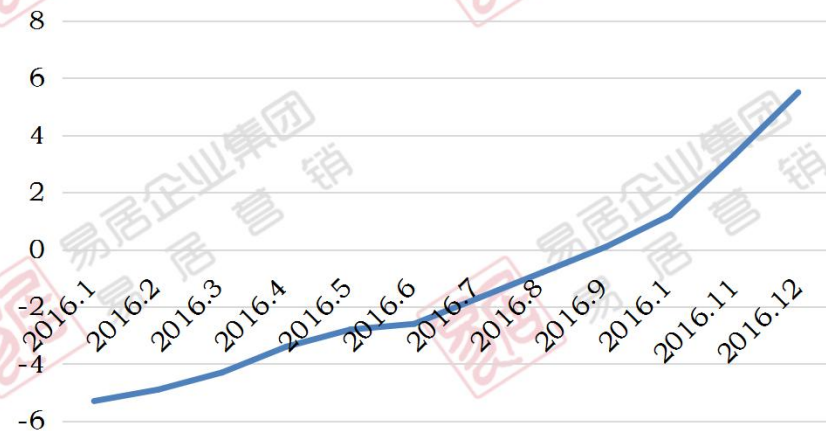
### 全国居民消费价格涨跌幅



数据来源：国家统计局

— 同比 — 环比

### 全国PPI月度走势



— 全国PPI月度走势



# 宏观市场-全国行业数据

## 房地产开发投资增速冲高回落并持续下行；土地购置面积和金额同比增速双创新高，全年维持量价齐升；新开工增速则逐步放缓

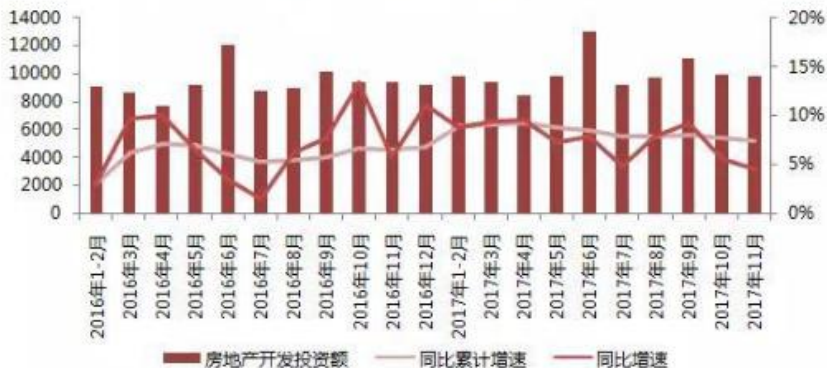
- 上半年房地产投资额超预期增长，创近两年新高，此之后，开始缓步下行，调控政策层层升级是压制开发商新开工动能和意愿的主因。
- 新开工面积指标呈现波动，下半年新开工面积大降，在限购限价限贷的市场大环境下开发商新开工的意愿并不十分强烈。
- 土地购置面积同比增速在今年年初由负转正之后，一直保持着稳步增长，土地市场热度不减，且增幅持续扩大，1-11月增速为16.3%，创下了年内新高。

图：全国房地产开发企业土地购置情况（单位：%）



数据来源：国家统计局

图：全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

数据来源：国家统计局

图：房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局



## 三、四线城市开启调控热潮，“限售”成为新的杀手锏

楼市紧缩调控持续扩容：限购、限贷城市持续扩容：

- 一线城市最为严苛，非本地户籍家庭社保连续缴满5年限购1套，认房又认贷，二套非普通住房首付比例超70%；
- 二线城市调控政策持续深入，青岛、长沙等市相继重启限购，杭州、厦门等市进一步升级调控；
- 核心城市周边的三四线城市也纷纷出台紧缩调控措施，尤其值得一提的是“限售”成为新的杀手锏。

2017年全国重点城市（部分）调控政策力度情况

2017年珠三角政策情况

城市	限购										限卖			限贷													
	本地外地		一二手		普通非普		城区		外地人社保		单身与离异		商住		二套比例		认房认贷		公积金								
	只限本地	本地+外地	只限一手	一手+二手	只限普通住宅	非普通住宅	只限主城区	全城限购	无需社保或个税	2年	3年	连续5年	不限	单身限购1套	离婚一年内购房按二套房限贷	只限住宅	商住也限	不限卖	企业购房满X年限卖	个人、企业购房满X年限卖	4-5成	6-7成	8成	认房不认贷	认房又认贷	降低额度、提高首付、利率上浮10%	
北京	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓							✓		✓	
上海	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓									✓	✓
广州	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓									✓	✓
深圳	✓			✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
天津	✓	✓		✓	✓		✓			✓					✓		✓										✓
厦门	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
杭州	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
南京	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
苏州	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
成都	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
武汉	✓	✓		✓	✓		✓			✓					✓		✓										✓
福州	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
合肥	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
佛山	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
东莞	✓	✓	✓		✓		✓					✓			✓		✓										✓
无锡	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
南昌	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
济南	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
珠海	✓	✓		✓	✓		✓					✓			✓		✓										✓
长沙	✓	✓	✓		✓		✓					✓			✓		✓										✓
中山	✓	✓	✓		✓		✓					✓			✓		✓										✓
青岛	✓		✓		✓		✓					✓			✓		✓										✓



## 高压调控政策下，房企持续增加土地储备，一二线热点城市溢价率回落，“地王”销声匿迹，热点三四线异军突起

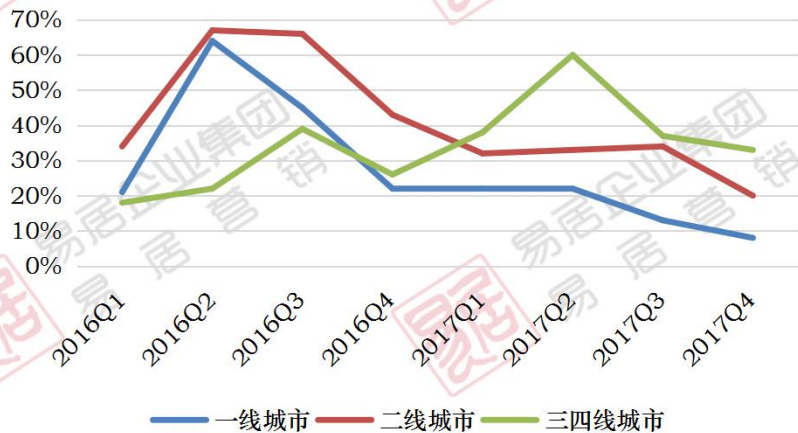
一线供应加码，二线溢价同比下降，三四线整体供求升温

- 一线城市土地供应持续放量，受政策调控的影响，楼面地价和溢价率都有所下滑
- 二线城市坚持“分类调控、因城施策”，土地供应与成交面积与去年基本持平，溢价同比下降25%，土地市场总体平稳增长。
- 三四线城市内部分化，环一二线的三四线城市，承接一二线城市的外溢需求，带动了整体土地的供求升温，整体溢价率也波动走高。

2017年全国300个城市土地市场情况

城市类别	指标	供应面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元 / m <sup>2</sup> )	溢价率
一线城市	绝对值	3250	2979	6293	9439	14%
	同比	48%	46%	48%	-4%	↓ 30 %
二线城市	绝对值	40660	34556	20838	3157	28%
	同比	1%	-1%	18%	18%	↓ 23 %
三四线城市	绝对值	67998	57502	13492	1371	39%
	同比	10%	13%	78%	56%	↑ 14 %

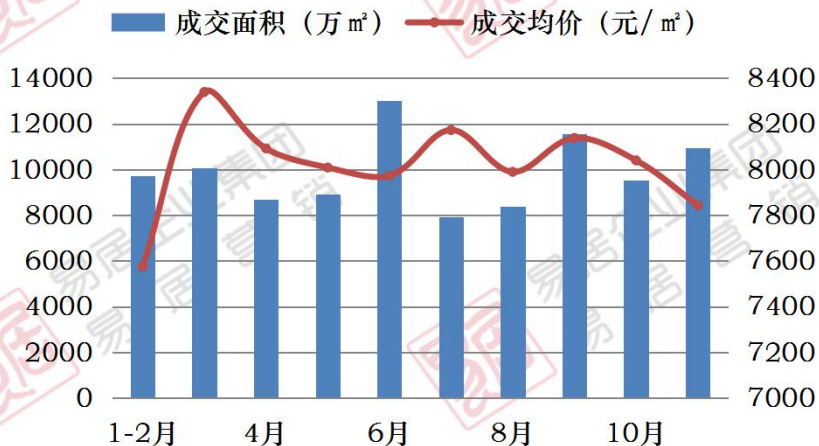
2016-2017年各类城市土地溢价情况



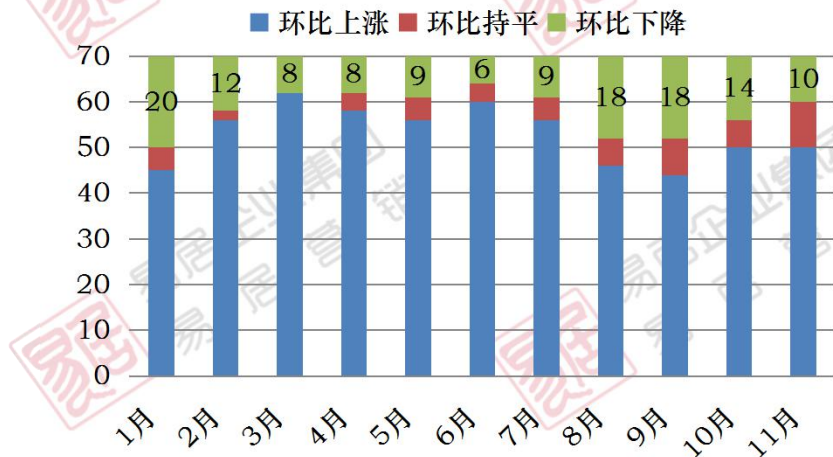
## 3月全国多个城市政策调控下，住宅均价波动中下行，但全年同比仍增长6%； 70个大中城市绝大部分的城市房价仍然处于环比上涨区间

- 前11月全国商品住宅成交9.9亿平方米，同比增长7%，在全国调控政策的持续出台下，预计全年商品住宅成交仍将创下新高。住宅均价在3月冲高后波动下行，三四季度房企在业绩压力下进行价格调整，房价处于明显的下行轨道。全年均价8014元/㎡，同比仍增长6%。
- 全国70个大中城市房价变动中显示绝大部分的城市房价仍然处于环比上涨区间。三季度房价环比下降城市最多，年末提前完成业绩房企降价动能不足，房价下降城市数量再度减少。

### 2017全国商品住宅月度成交走势



### 2017全国70个大中城市房价变动月度走势





# 宏观市场-房企表现

龙头三强拉开差距，千亿房企达17家，各梯队集中度大幅提升，远超去年增幅

梯队	企业名称	2017年TOP20累计销售业绩			
		销售额	销售量	销售均价	
5000亿	碧桂园	5500	6016	9142	
	万科地产	5239	3520	14884	
	中国恒大	5132	5162	9942	
3000亿	融创中国	3620	2145	23925	
	保利地产	3150	2288	15822	
	绿地控股	3042	2463	12789	
2000亿	中海地产	2014	1475	20624	
1000亿	龙湖地产	1560	1023	19687	
	华夏幸福	1538	988	15789	
	华润置地	1512	968	15888	
	绿城中国	1457	819	18462	
	金地集团	1403	756	19272	
	新城控股	1260	896	15658	
	招商蛇口	1126	555	22703	
	旭辉集团	1040	622	18103	
	世茂房地产	1010	605	17190	
	泰禾集团	1007	443	22799	
	900亿	中南置地	963	855	11778
		阳光城	915	659	14613
正荣集团		910	519	17630	

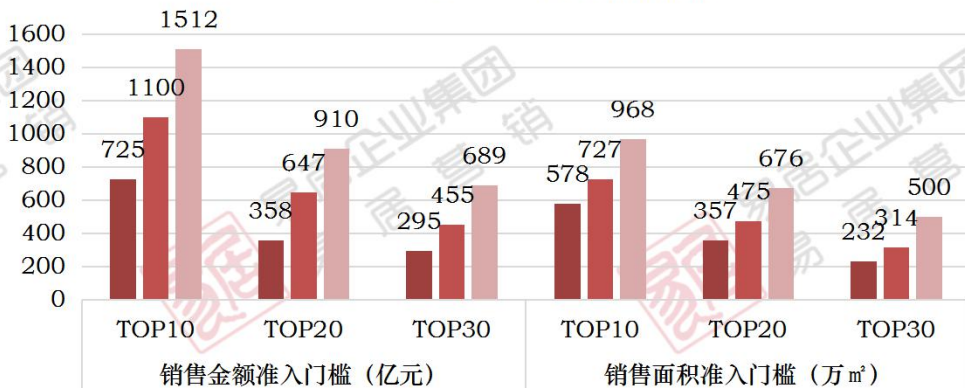
## ➤ 强者愈强：

全年业绩500亿以上的房企数量较2016年增加了15家；100-500亿规模房企减少17家。规模增长遇到瓶颈的房企，不进则退。

## ➤ 准入门槛持续走高：

从金额门槛来看，TOP30梯队房企门槛提升幅度最大达51%。从面积门槛来看，TOP20和TOP30房企门槛提升幅度最大，分别增长42%和59%。

2015-2017年TOP30房企销售门槛



■ 2015年 ■ 2016年 ■ 2017年



## 拿地竞争激烈，房企梯队持续分化，强者恒强规律更加凸显

企业名称	2017年TOP20企业新增土地货值	企业名称	2017年TOP20企业新增土地建面
	新增土地货值 (亿元)		新增土地建面 (万㎡)
融创中国	14359	碧桂园	12554
碧桂园	11963	融创中国	8985
中国恒大	8785	中国恒大	8310
万科地产	6379	万科地产	4294
保利地产	5319	保利地产	3670
中海地产	3553	新城控股	2605
福晟集团	3199	中海地产	2378
富力地产	3100	富力地产	1983
龙湖地产	2815	绿地控股	1913
新城控股	2812	福晟集团	1787
旭辉集团	2352	中南置地	1713
远洋集团	2141	龙湖地产	1640
世茂房地产	2069	俊发地产	1518
阳光城	1989	旭辉集团	1316
绿地控股	1973	远洋集团	1312
中南置地	1910	融信集团	1303
融信集团	1856	荣盛发展	1222
华润置地	1785	建业地产	1172
正荣集团	1700	阳光城	1167
中国金茂	1598	泰禾集团	1145

数据来源：CRIC数据统计系统

### 强者恒强：

①销售TOP10的销售额在百强中的占比达到44%，而对应企业的新增货值占比却达到了48%，未来TOP10房企的规模还有更高上升空间。

②TOP3的恒大、融创和碧桂园表现的最为积极，通过收并购、合作以及拍地方式为企业囤积了大量货值，意在2018年实现业绩的持续爆发。

2017年各梯队房企销售、新增货值门槛情况



## 启示 总结

- I. 中国经济增速回升，经济环境稳中向好
- II. 全国楼市高压调控，房企积极拿地消极动工
- III. 全国楼市均价冲高回落，持续降价动能不足
- IV. 房企分化进一步加剧，强者恒强规律更为凸显

**全国经济向好，楼市紧缩调控政策不改，各梯队集中度提升强者愈强！**



A2

# 佛山市场

土地市场 住宅市场 商业市场



01

土地市场



## 2017年佛山全年卖地逾469万 $m^2$ ，揽金900亿，楼面价7184元/ $m^2$ ，创下近五年新高

供应517万 $m^2$ ，同比增加39%；成交469.4万 $m^2$ ，同比增加53%

楼面地价7184元/ $m^2$ ，同比上涨21%；总成交金额900亿元，同比增加54%；土地总体呈现供求量价齐升的趋势。

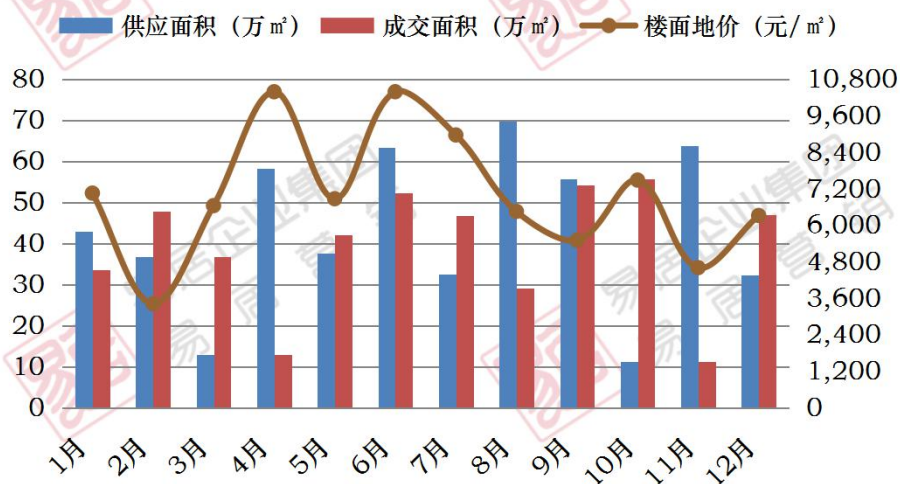
2017年佛山五区共有100宗次土地挂牌，其中5宗因中途终止出让、1宗熔断、1宗流拍、5宗待拍。

成交方面，2017年佛山共有100宗商住用地成功出让，剔除无偿配建面积（建面71万 $m^2$ ），全市楼面均价为7184元/ $m^2$ ，再创历史新高。

### 近年佛山全市商住用地年度成交走势



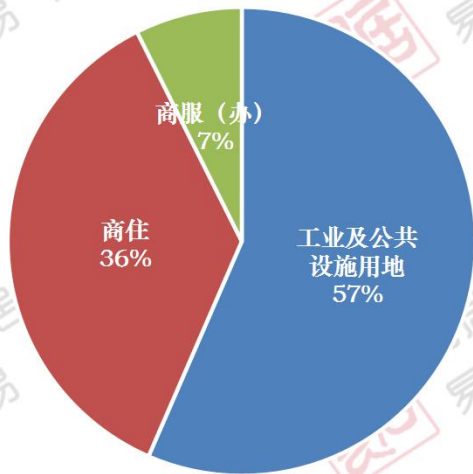
### 2017年佛山全市商住用地月度供应和成交走势



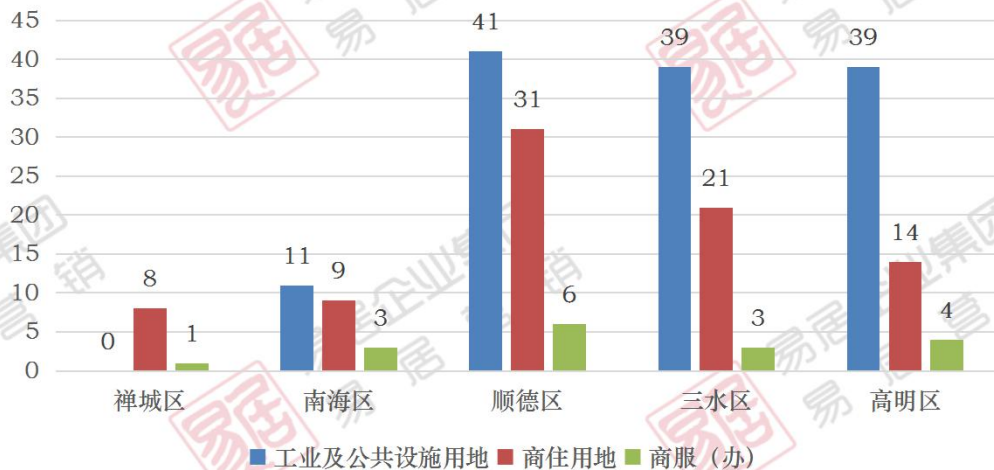
## 工业及公共设施用地成交占比过半，产业大城主导地位不变，顺德成最大“地主”

- 从土地成交类型比例看，**工业用地成交最多**，占比过半；其次为商住用地，占比36%。
- 各区成交方面，**顺德成功顶替南海的霸主地位**，以78幅地的成交量成为五区卖地大户。三水和高明上半年表现也不俗，分别以63和57的成交幅数紧跟顺德，南海和禅城的土地成交虽然不大，但多数为高质量的商住用地。

2017年佛山市成交各类土地幅数比例



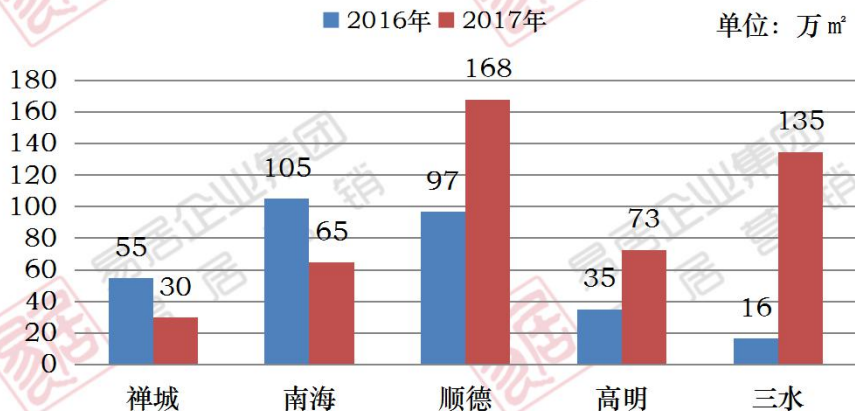
2017年佛山各区各类用地成交幅数对比



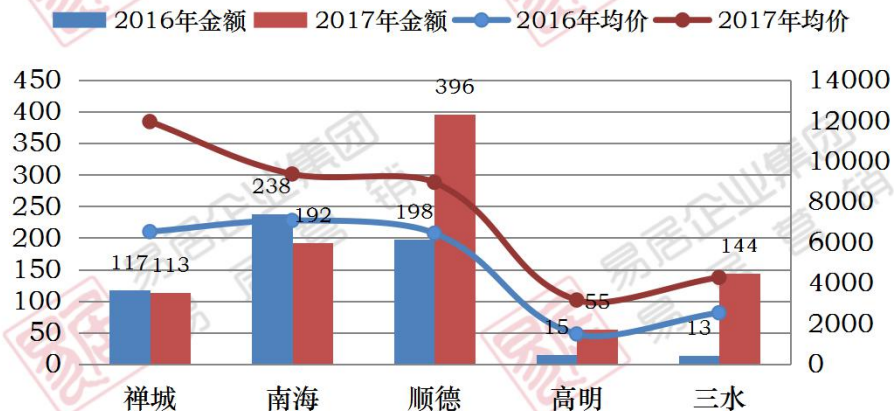
## 各区地价全线攀升，顺德、三水成交最多，明年有望成主要住宅供应区域

- **顺德、三水成交最多**：顺德和三水区分别成交土地168万 $\text{m}^2$ 和135万 $\text{m}^2$ ，明年市场住宅供应主力应集中在顺德三水区，南海禅城供应减少，未来住宅供应将进一步下降。
- **土地价格全线攀升**：**各区持续成交高溢价土地，地王迭出，土地价格全线攀升**。其中，禅城区为11953元/ $\text{m}^2$ ，同比 $\uparrow$ 83%；南海区为9368元/ $\text{m}^2$ ，同比 $\uparrow$ 32%；顺德区为8958元/ $\text{m}^2$ ，同比 $\uparrow$ 39%；三水区为4275元/ $\text{m}^2$ ，同比 $\uparrow$ 69%；高明区为3159元/ $\text{m}^2$ ，同比 $\uparrow$ 113%。

### 2016和2017年佛山五区商住用地成交面积对比



### 2016和2017年佛山五区商住用地成交楼面地价对比

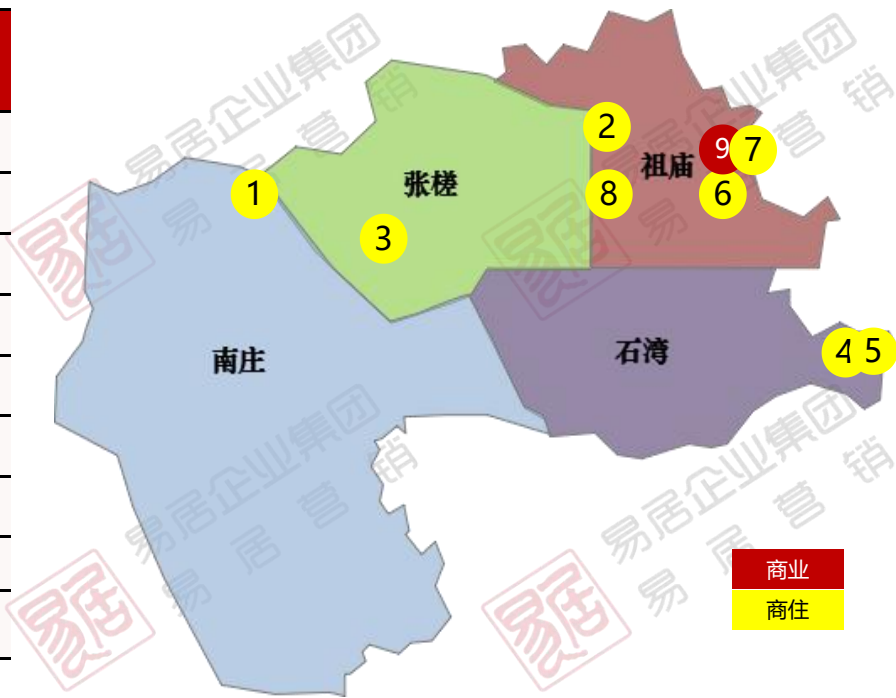




# 禅城区重点地块

禅城：中心区祖庙片区住宅用地出让增加，奇槎再度出让两幅高价地；世茂、珠海华发高调首进佛山

序号	地块面积 (万㎡)	地块性质	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	开发商
1	3.3	商住	10.48	14426	世茂
2	2.7	商住	13.45	15665	珠海华发
3	5.0	商住	3.81	1844	东基童悦
4	5.5	商住	24.07	15675	世茂
5	2.3	商住	10.00	15625	世茂
6	1.5	商住	6.48	13213	龙湖
7	6.2	商住	31.13	15454	金茂
8	2.8	商住	12.91	12171	保利置业
9	0.36	商业	0.45	3095	凯天投资





# 南海区重点地块

南海：优质地块频出，引品牌房企争相抢地，诞生佛山首宗70年自持和首宗摇号地块

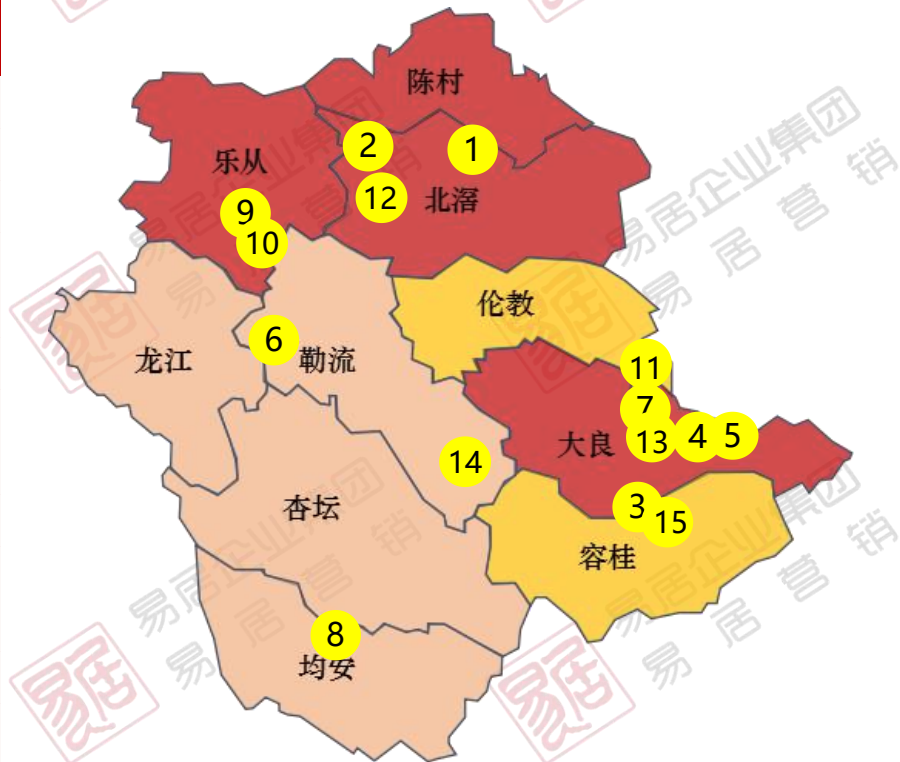
序号	地块面积 (万㎡)	地块性质	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	开发商
1	11.79	商住	31.38	9869	时代
2	6.40	商住	16.74	9346	国瑞兴业
3	2.43	商住	6.29	9243	中海
4	8.14	商住	20.15	8691	招商
5	5.51	商住	25.31	15300	万科
6	0.78	商住	1.04	4442	金辉
7	7.71	商住	11.97	6748	龙光
8	1.51	商服	1.69	2102	海天
9	5.14	商服	3.86	1502	广佛慧谷产业园
10	11.71	商住	62.68	15300	越秀
11	1.50	商服	1.71	2157	维意家具
12	1.99	商住	9.13	17334	深业



# 顺德区重点地块

顺德：外来房企大鳄抢滩，金辉、中洲、电建、中交、路劲首进顺德，板块地价创新高

序号	地块面积 (万㎡)	地块性质	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	开发商
1	5.89	商住	19.42	15439	美的
2	4.35	商住	11.97	9502	金辉
3	3.98	商住	18.85	13517	金辉
4	5.78	商住	19.08	13537	华侨城
5	4.89	商住	16.14	14383	中洲
6	5.44	商住	16.75	11109	中国电建
7	5.60	商住	18.49	11922	中国电建
8	6.31	商住	14.00	7779	中海
9	5.07	商住	15.61	11460	中交
10	6.01	商住	15.00	8908	中交
11	6.49	商住	15.89	15714	金科
12	9.18	商住	18.80	8190	中国铁建
13	5.33	商住	16.42	15748	中国铁建
14	5.87	商住	14.80	8077	龙光
15	2.20	商住	7.25	14261	路劲

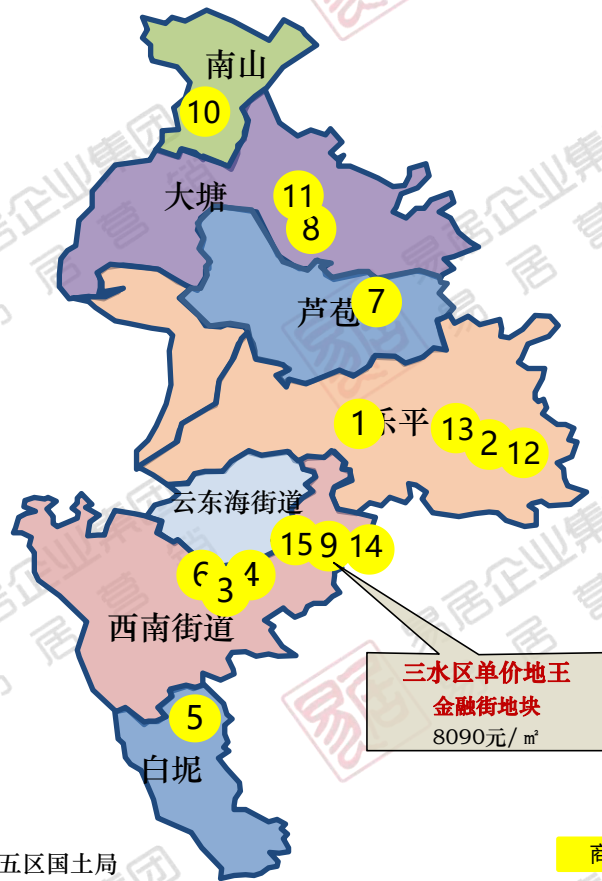


数据来源：佛山五区国土局

# 三水区重点地块

三水：金融街首进佛山刷新三水土地单价记录，全年拍地数量激增，三水成楼市投资热土

序号	地块面积 (万㎡)	地块性质	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	开发商
1	3.06	商住	1.77	1993	三盛宏业
2	4.70	商住	3.00	2552	碧桂园
3	8.99	商住	17.80	6598	时代
4	4.73	商住	10.38	6276	新城控股
5	7.57	商住	9.51	5464	中昂
6	7.05	商住	16.14	7154	招商
7	13.30	商住	10.18	3063	万科
8	9.54	商住	9.09	3813	恒大
9	5.76	商住	11.75	8090	金融街
10	4.54	商住	2.04	1864	恒大
11	5.09	商住	4.47	3513	金地
12	5.64	商住	5.58	3956	龙光
13	6.58	商住	8.58	4852	龙光
14	5.30	商住	10.80	7175	中南置地
15	14.33	商住	6.15	1533	碧桂园



数据来源：佛山五区国土局

# 高明区重点地块

高明：西江新城是高明楼面地价最高的区域，大牌房企陆续进驻高明，第三机场价值热炒，区域价值洼地明显

序号	地块面积 (万㎡)	地块性质	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	开发商
1	6.01	商住	1.35	1500	招商蛇口
2	4.11	商住	0.92	1013	碧桂园
3	13.32	商住	0.71	447	鸿亿置业
4	2.31	商住	3.42	5917	勤天汇
5	4.52	商住	4.70	2971	美的
6	6.91	商住	10.79	5573	保利华南
7	5.90	商住	10.04	6077	美的
8	2.54	商住	4.48	6578	深圳钜创
9	2.33	商住	1.88	3231	龙光
10	4.34	商住	4.61	3545	龙光
11	4.00	商住	2.94	2937	恒大
12	2.99	商住	2.74	3052	阳光城





## 分区市场：土地拍卖形式更多样化，房企并购或合作开发变得常见，全自持土地出现

- 除了招拍挂拿地以外，收购和合作也是2017年开发商常见扩张版图的有效途径之一。不完全统计，2017年房企并购的项目至少有13个，而合作开发的项目也达13个以上。

### 2017年佛山品牌房企收购项目

房企名称	收购项目	现项目
恒大地产	山水龙盘	恒大山水龙盘
	深业云东海	恒大云东海
	——	恒大山湖郡
当代置业	长信地块	当代上品湾
	长信地块	当代虎头岗项目
方圆地产	——	方圆南海小城之春
	——	方圆千灯湖月岛
绿地香港	团亿金谷朗项目	佛山金谷朗项目
万科地产	南海现代城	万科壹都荟
碧桂园地产	星星朝安项目	朝安碧桂园
奥园地产	三水东汇城	三水冠军城
鸿坤集团	——	鸿坤创智城地块
三盛集团	莱福水岸城邦	月亮湖颐景园

### 2017年佛山品牌房企合作开发项目

合作房企名称	区域	现项目
万科+美的	高明荷城	万科美的西江悦
路劲+金辉	顺德容桂	金辉路劲江山云著
保利华南+中南恒展	南海狮山	中恒海晖城
保利华南+集成金融等8企业联合体	佛山新城	当代上品湾
阳光城+力合智谷	顺德大良	力合阳光城云谷
融创+旭辉+合景泰富	禅城祖庙	融创扶西项目
新城控股+招商蛇口	三水西南	新城招商誉府
绿城+美的	顺德北滘	美的绿城凤起兰庭
雅居乐+融创	三水西南	雅居乐融创三江府
美的+合能	顺德伦教	美的合能桂畔君兰
美的+中交城投	顺德杏坛	美的中交翰城
阳光城+信财	禅城南庄	阳光城绿岛湖壹号
碧桂园+美的	顺德	水木清华

## 2017年土地最高楼面单价攀升至1.84万元/㎡，总价近63亿成为佛山有史第三高

- **总价“地王”**：越秀桂城街平西社区上海桥北工业区地块，总价约**62.7亿元**，是佛山土地拍卖市场总价的第三高位；
- **单价“地王”**：越秀地产于10月10日以“626811万元+1万㎡自持人才住房”夺得了城街平西社区上海桥村11.7万㎡商住地，抛开自持部分和建安成本不计，扣除相关配建6.9万㎡，折合楼面价**18406元/㎡**，刷新佛山最高楼面价记录。

### 2017年佛山商住用地成交总价Top 10

区域	地块位置	成交金额(亿元)	地块性质	开发商
南海	桂城街平西社区上海桥北工业区地段	63	商住	越秀
禅城	兆祥路北侧、佛山涌西侧	31	商住	金茂
南海	桂城C22街区地段	25	商住	万科
禅城	华祥路南侧、规划十六路西侧	24	商住	世茂
南海	九江镇沙龙路南金村委会地段	20	商住	招商
顺德	北滘镇新城区05-A-04地块	19	商住	美的
顺德	大良街道逢沙大道北侧地块之一	19	商住	华侨城
顺德	容桂容奇大道东以北地块	19	商住	金辉
顺德	北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块	19	商住	中铁建
顺德	大良街道近居委会振东围地块	18	商住	电建

### 2017年佛山商住用地成交单价Top 10

区域	地块位置	楼面地价(元/㎡)	地块性质	开发商
南海	桂城街平西社区上海桥北工业区地段	18406	商住	越秀
南海	里水镇里水大道南东侧地段	17334	商住	深业
顺德	大良街道云近东区37-3号地块	16031	商住	金辉
顺德	大良新城路以东、逢沙河以南地块	15748	商住	中铁建
顺德	顺德新城创智城片区地块	15714	商住	金科
禅城	华祥路南侧、规划十六路西侧	15675	商住	世茂
禅城	佛山大道东侧、亲仁路北侧	15665	商住	华发
禅城	华祥路南侧、规划十六路东侧	15625	商住	世茂
禅城	兆祥路北侧、佛山涌西侧	15454	商住	金茂
南海	南海区桂城C22街区地段	15300	商住	万科

注：以上楼面价已扣除相关无偿配建面积，但不包含自持部分面积及建安成本

## 2017年品牌开发商储地情况：美的跃升为年度“双料”地主 越秀拿地一鸣惊人

从各大房企夺地情况来看，美的以11宗、逾44.7万 $m^2$ 和91.26亿元成为了2017年的“双料”地主。去年的地主万科则全面退居第二位。碧桂园与越秀两大地产分别夺得面积、金额榜单的第三名。其中，越秀地产今年仅拿下桂城1宗商住地，但拿地金额高达63亿元，跻身佛山总价地王榜TOP3。

### 2017年开发商储地面积排行

排名	开发商	拿地数	面积 (万 $m^2$ )	地块分布区域
1	美的	11	44.7	顺德、三水、高明
2	万科	5	38.2	南海、顺德、三水
3	碧桂园	8	37.6	顺德、三水、高明
4	龙光	6	32.5	南海、顺德、三水、高明
5	恒大	4	24.0	三水、顺德、高明
6	招商	3	21.2	南海、三水、高明
7	时代	2	20.8	南海、三水
8	中铁建	2	14.5	顺德
9	越秀	1	11.7	南海
10	世茂	3	11.1	禅城
合计			256.3	占全市总量55%

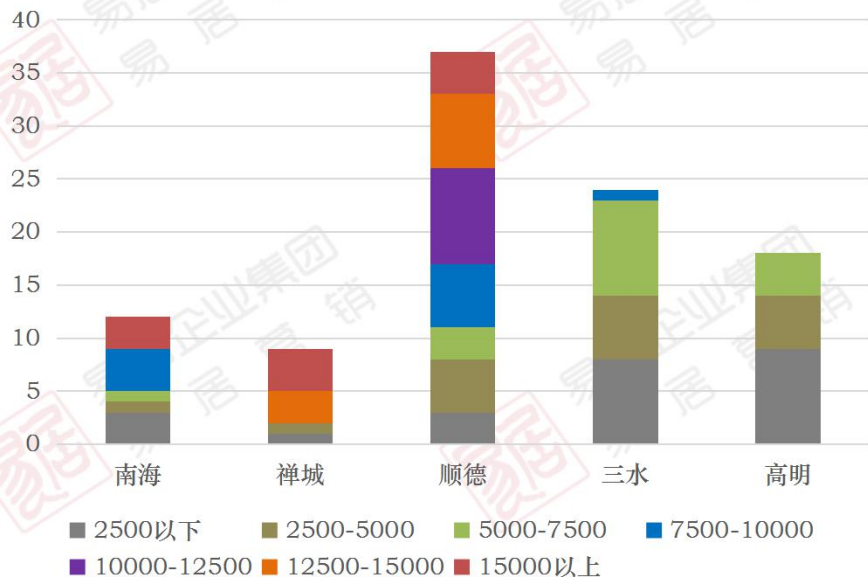
### 2017年开发商拿地金额排行

排名	开发商	金额 (亿元)	拿地次数
1	美的	91.26	11
2	万科	73.27	5
3	越秀	62.68	1
4	时代	49.18	2
5	世茂	44.55	3
6	龙光	42.81	6
7	金辉	39.41	4
8	招商	37.64	3
9	电建	35.24	2
10	中铁建	35.22	2
合计		511.3	占全市总量57%

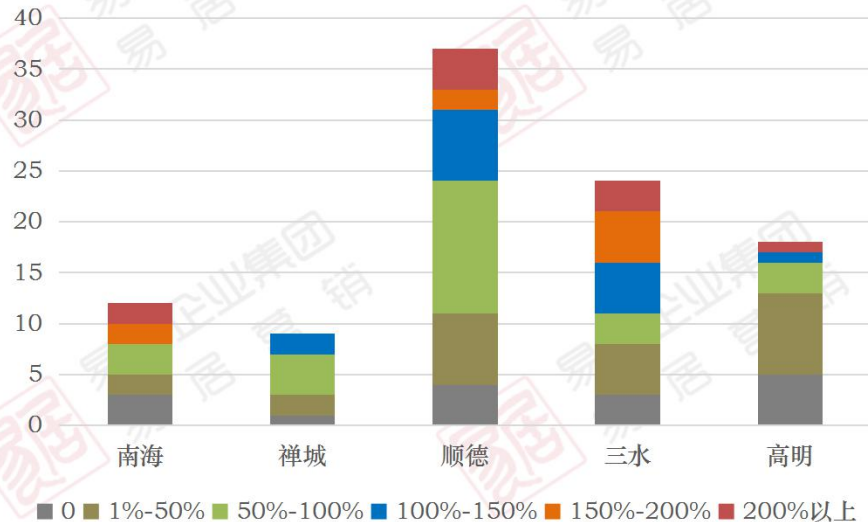
## 2017年地价情况：高楼面价、高溢价率地块总数大幅上调，房企拿地着急与激进并存

- **高楼面价**：2017年佛山1万元/m<sup>2</sup>以上楼面价地块高达**30宗**，占全市的3成；1.5万元/m<sup>2</sup>以上有**11宗**，是上年的**3倍多**。
- **高溢价率**：2017年佛山商住地溢价100%以上达**34宗**，**10宗**更超**200%**，高出上年**近4倍**。

### 2017年佛山各区楼面地价区间对比



### 2017年佛山各区楼面地价溢价率对比





## 2017年通过竞拍产生的人才住房建筑面积月63.7万 m<sup>2</sup>，自持面积达183.2万 m<sup>2</sup>

- **人才住房：**五花八门的竞拍规则成为今年佛山土地市场的亮点之一。而其中一项就是竞人才住房面积，或自销、或自持、或无偿交付。2017年通过竞拍过程产生的人才住房建筑面积约**63.7万 m<sup>2</sup>**；
- **自持面积：**佛山2017年带自持项目共6个，主要集中在禅桂，合计自持面积达**183.2万 m<sup>2</sup>**。

### 2017年佛山卖地配建人才住房情况

位置	拿地房企	人才住房面积 (m <sup>2</sup> )	类型
顺德北滘镇新城区05-A-04地块	美的	142000	自销
顺德北滘镇新城人才公寓地块	美的	113000	无偿交付
禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	金茂	47600	无偿交付
禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧	世茂	39000	无偿交付
顺德区大良街道逢沙大道北侧地块二	中洲	34500	无偿交付
顺德区大良街道逢沙大道北侧地块一	华侨城	32500	无偿交付
三水区云东海街道云庭大道北侧	金融街	27600	无偿交付
陈村镇佛陈路金铝金属交易广场南侧	万科	27500	自销
禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	华发	21750	无偿交付
顺德区伦教街道新基北路以西地块	美的	20500	无偿交付
<b>合计</b>		<b>63.7万</b>	—

### 2017年佛山卖地自持部分情况

位置	拿地房企	自持建面 (m <sup>2</sup> )	自持年限
南海区桂城C22街区地段	万科	1654347	70年
禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧	世茂	82800	10年
禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	保利置业	36065	10年
禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	世茂	32000	10年
禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	华发	16750	10年
桂城街平西社区上海桥北工业区地段	越秀	10000	70年
<b>合计</b>		<b>183.2万</b>	—

- I. 2017年佛山共供应商住地块**517万 m<sup>2</sup>**;
- II. 一手住宅成交面积**469万 m<sup>2</sup>**, 同比上涨**53%**;
- III. 成交金额**900亿**, 同比上涨**54%**, 为近六年峰值;
- IV. 顺德以**168万 m<sup>2</sup>**成交量成五区卖地大户;
- V. 新晋开发商**12个**, 竞配建地块20宗, 竞自持地块10宗;

启示  
总结

**新面孔频现搅局佛山  
群雄逐鹿地价创新高**

A photograph of a city skyline at dusk or dawn, with buildings illuminated and reflected in the water. A red vertical line is positioned to the right of the number '02'.

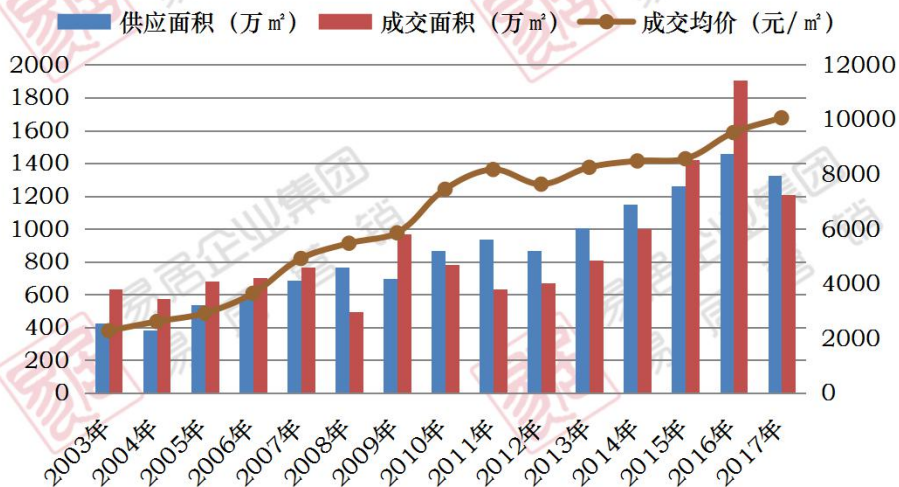
02

住宅市场

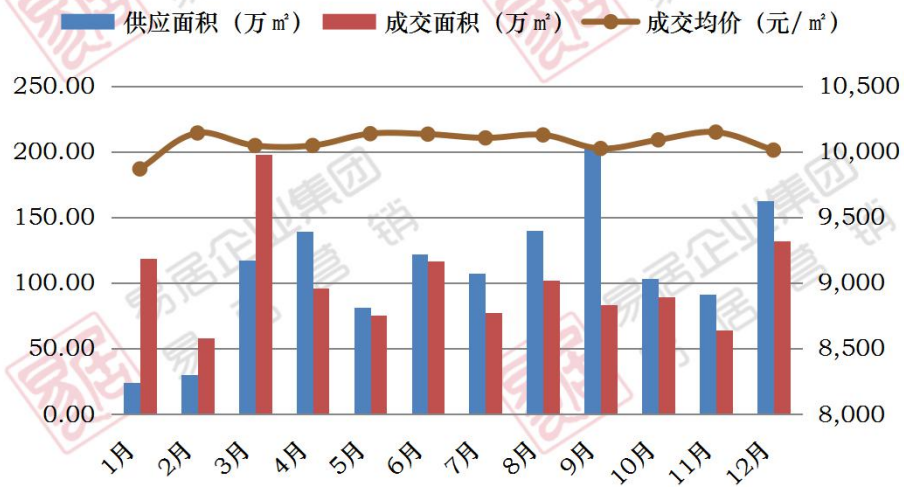
## 2017年政策收紧，佛山商品住宅供求放缓，市场数据失实

- 成交量跌价升，市场数据失实：2017年政策收紧，佛山市商品住宅供求开始放缓，全年供应1325万 $m^2$ ，同比下降9%；成交面积1210万 $m^2$ ，同比下降37%；成交均价10061元/ $m^2$ ，同比涨幅6%。限价限签限购情况下，市场数据失实。
- 一季度后成交明显放缓，金九失色：成交走势看，随着限购限价政策不断加码，3月以后成交量出现明显萎缩；“金九”供应放量，成交量未见起色；而12月房企冲刺业绩，出现一波成交小高潮。

历年佛山全市商品住宅供应和成交走势



2017年佛山全市商品住宅月度供应和成交走势

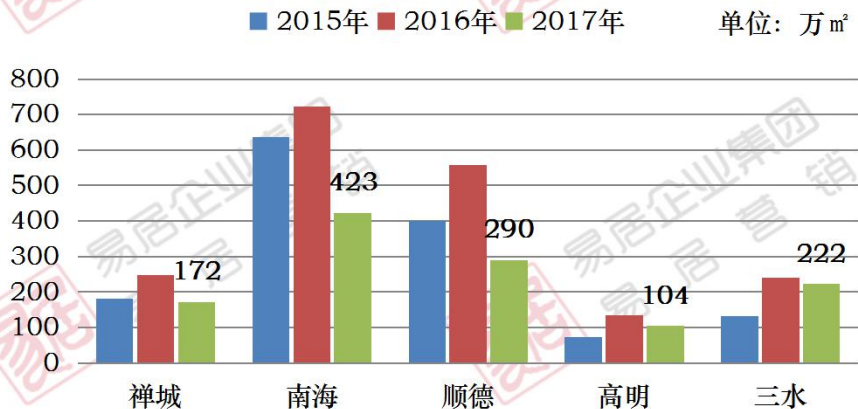




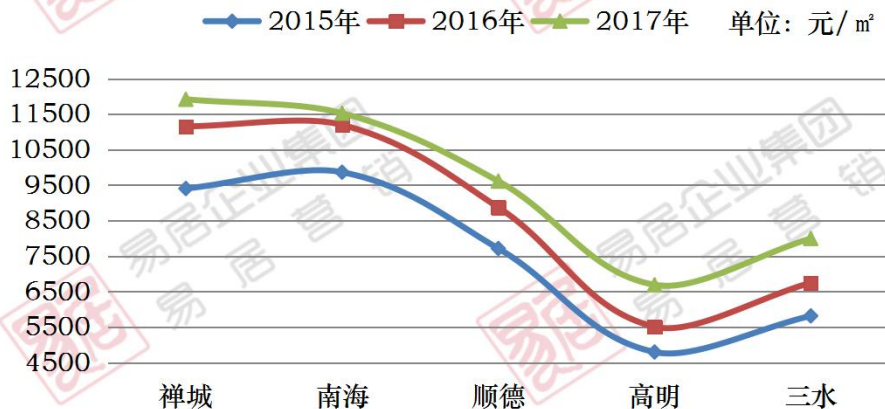
## 受政策收紧影响，五区成交量均有不同程度减少，南海和顺德成交量降幅超4成

- ▶ **南海顺德降量最大：**五区成交均有不同程度的减少，其中受政策收紧影响较大的**南海和顺德区**市场，降幅均超4成。
- ▶ **五区均价同步上涨：**价格方面，受外区客户外溢影响，佛山全市五区均价齐走高，顺德、三水、高明三区涨幅最大；其中高明区涨幅达21%，三水区涨幅达19%。由于成交均价不含装修价，市场实际销售价远高于住宅成交均价。

2015-2017年佛山五区商品住宅成交面积对比



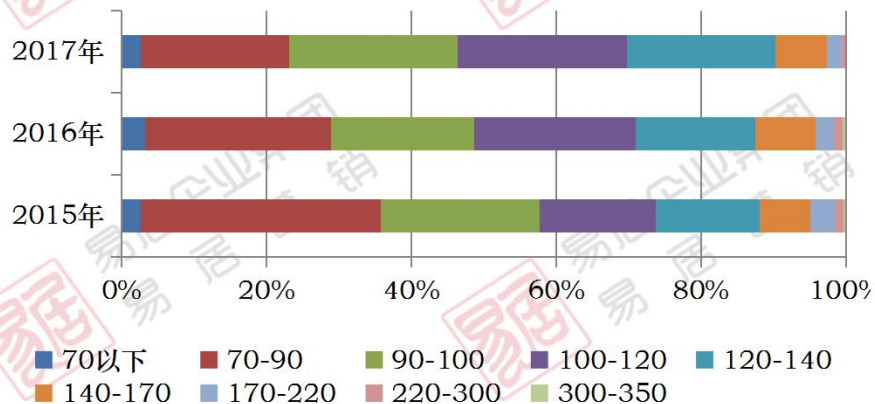
2015-2017年佛山五区商品住宅成交均价对比



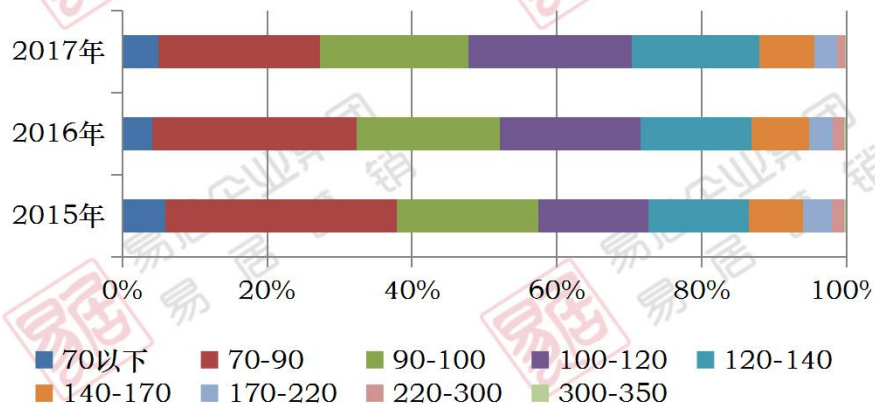
## 90 m<sup>2</sup> 以下极刚户型成交占比减少，100-140 m<sup>2</sup> 改善产品占比逐年增加

- **供应结构：**由于限购政策的重启，二孩政策延续，市场对一步到位的刚需户型需求的增加，70-90 m<sup>2</sup> 的极刚小户型产品**供应减少**，90-100 m<sup>2</sup> 能一步到位的刚需产品占比逐年增加。随着改善需求的增长，120-140 m<sup>2</sup> 的产品供应有所增加。
- **成交结构：**成交结构与市场供应基本相符，极刚户型成交占比减少，100-140 m<sup>2</sup> 改善户型占比增加5%左右。

2015-2017年佛山市商品住宅供应面积段对比（套数）



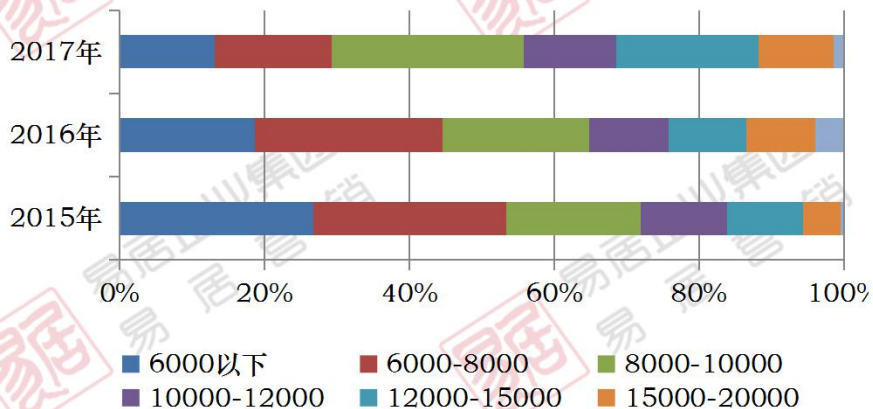
2015-2017年佛山市商品住宅成交面积段对比（套数）



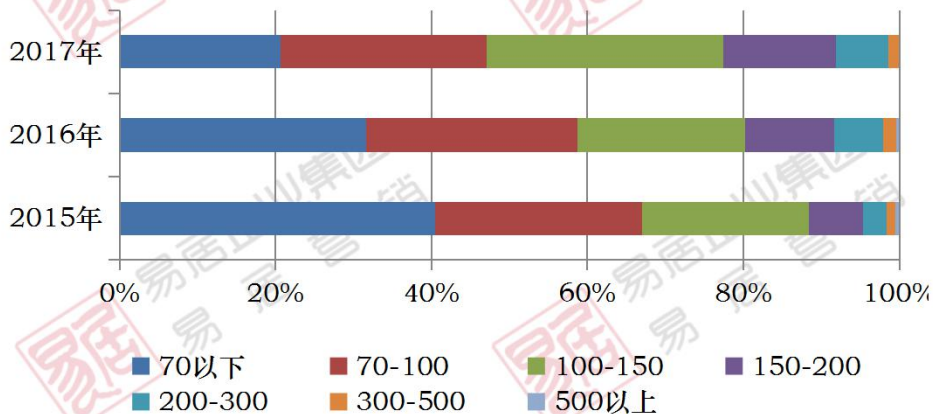
## 佛山商品住宅签约单价集中8000-10000元/ m<sup>2</sup>，其次为12000-15000元/ m<sup>2</sup> 总价段主要在100-150万，其次是70-100万

- **单价段：**随房价的持续上涨，2017年8000元/ m<sup>2</sup>以下的产品占比大幅减少约15个百分点，8000-10000元/ m<sup>2</sup>占比增加约15个百分点，其次是12000-15000元/ m<sup>2</sup>，增加了约10个百分点；
- **总价段：**2017年市场的主流总价段在70-150万之间
- 但由于成交价格均不含装修价，且受市场限价影响，佛山住宅成交单价基本在万元以上，成交总价段在100万元以上。

### 2015-2017年佛山市商品住宅成交单价段对比



### 2015-2017年佛山市商品住宅成交总价段对比





# 2017年开发商热销榜

## TOP10榜单品牌开发商独领风骚

- ▶ 十大品牌开发商2017年成交金额接近716亿元，同比下跌13%。主要受限价和装修双合同影响。
- ▶ 2017年，本地房企大鳄碧桂园以销售金额184亿独占鳌头，行业老大万科完成135亿业绩排行第二。
- ▶ 今年下半年积极拿地和多个项目推货的中国恒大表现突出，以81亿元业绩杀入前三，而保利、美的紧随其后稳坐前五。
- ▶ TOP10榜单中小开发商难觅身影，品牌开发商独领风骚。

2017年开发商TOP10 (含住宅、商业)

排名	企业名称	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交套数	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园	184	161	15117	11383
2	万科地产	135	96	12868	14126
3	中国恒大	81	72	6946	11162
4	保利集团	66	53	5515	12408
5	美的地产	64	65	5854	9763
6	融创中国	49	34	2670	14582
7	时代地产	45	40	3782	11348
8	绿地集团	41	33	3503	12535
9	龙光集团	28	23	2069	12332
10	奥园地产	23	17	1424	13628



## 非限购区项目支撑面积和套数热销榜大半江山

- 成交面积top10榜中，非限购区占据7席，且多集中在南海西部、三水区及顺德区；三盘成交面积超二十万平方，其中顺德区碧桂园凤凰湾成交**31万㎡**居榜首。
- 2017年成交套数TOP10榜单中，南海有5盘上榜，且多分布在非限购区，顺德和禅城区各有2盘上榜，高明没有项目上榜。顺德容桂的碧桂园凤凰湾成交**2764套**夺得上半年销冠；

2017年佛山市成交面积top10项目排名

排名	项目名称	区域	开发商	成交面积 (万㎡)	成交套数	成交金额 (亿)
1	碧桂园凤凰湾	容桂	碧桂园	31.10	2764	35.72
2	时代南湾	三水	时代	21.40	2038	17.07
3	禾粤尚德居	狮山	禾粤合众	20.28	2602	9.50
4	伦敦碧桂园	伦敦	碧桂园	18.70	1445	24.18
5	绿地丽雅香榭花城	狮山	绿地	17.21	1827	17.18
6	丹灶碧桂园	丹灶	碧桂园	17.15	1582	16.82
7	龙光玖龙湾	禅城	龙光	16.91	1,386	22.40
8	融创望江府	禅城	融创	16.24	1,426	20.22
9	博雅滨江	三水	北大	15.99	1321	13.67
10	南海万科广场	桂城	万科	15.78	1781	12.40

2017年佛山市成交套数top10项目排名

排名	项目名称	区域	开发商	成交套数	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)
1	碧桂园凤凰湾	容桂	碧桂园	2,764	35.72	31.10
2	禾粤尚德居	狮山	禾粤合众	2,602	9.50	20.28
3	时代南湾	三水	时代	2,038	17.07	21.40
4	绿地丽雅香榭花城	狮山	绿地	1,827	17.18	17.21
5	南海万科广场	桂城	万科	1,781	12.40	15.78
6	恒大御湖湾	西樵	恒大	1,640	17.32	15.77
7	丹灶碧桂园	丹灶	碧桂园	1,582	16.82	17.15
8	伦敦碧桂园	伦敦	碧桂园	1,445	24.18	18.70
9	融创望江府	禅城	融创	1,426	20.22	16.24
10	龙光玖龙湾	禅城	龙光	1,386	22.40	16.91

## 成交热销项目集中非限购区域；成交均价最高项目集中南海广佛走廊

- 热销项目集中非限购区域：**2017年成交金额TOP10榜单中，非限购区占大部分，南海有4盘上榜，顺德以3盘紧随其后，禅城2盘上榜，高明区没有项目上榜；顺德容桂的碧桂园凤凰湾凭借品牌认可度高和不限购优势成交**35.7亿元**夺得今年销冠。
- 南海广佛走廊均价最高：**成交均价top10除了禅城的岭南天地外，其余项目均来自南海广佛走廊。恒大金名都成交均价为**27528元/㎡**居榜首，祖庙的岭南天地成交均价**21917元/㎡**，**涨幅达60%**。部分项目得益于早期拿下的预售证突破现有市场限价。

2017年佛山市成交金额top10项目排名

排名	项目名称	区域	开发商	成交套数	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)
1	碧桂园凤凰湾	容桂	碧桂园	2764	35.72	31.10
2	伦敦碧桂园	伦敦	碧桂园	1445	24.18	18.70
3	龙光玖龙湾	禅城	龙光	1386	22.40	16.91
4	融创望江府	禅城	融创	1426	20.22	16.24
5	万科金域缙香	里水	万科	1008	18.68	9.85
6	恒大御湖湾	西樵	恒大	1640	17.32	15.77
7	绿地丽雅香榭花城	狮山	绿地	1827	17.18	17.21
8	时代南湾	三水	时代	2038	17.07	21.40
9	丹灶碧桂园	丹灶	碧桂园	1582	16.82	17.15
10	碧桂园·华府	龙江	碧桂园	1019	16.64	15.15

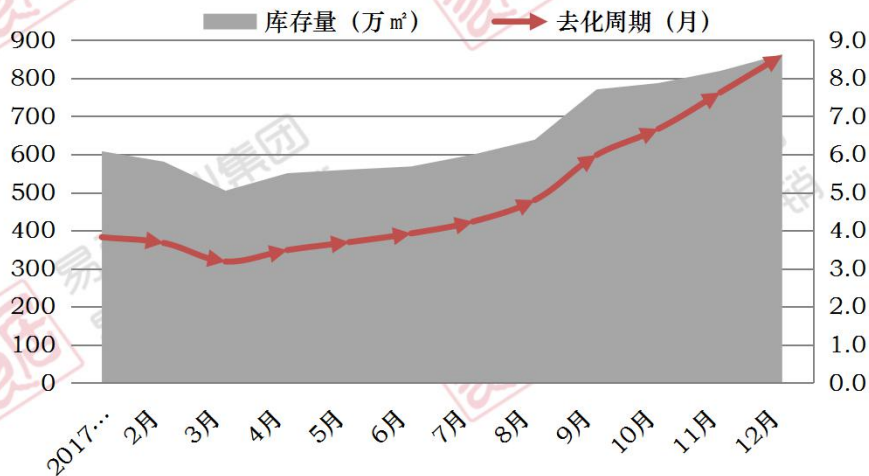
2017年佛山市成交均价top10项目排名

排名	项目名称	区域	开发商	成交均价	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	变化幅度
1	恒大金名都	里水	恒大	27,528	1.77	0.64	33%
2	奥园一号	桂城	奥园	26,218	2.55	0.97	13%
3	珠水豪庭	大沥	建晟	23,693	2.87	1.21	-4%
4	景裕豪园	桂城	宏鼎	23,389	3.15	1.35	25%
5	中国铁建国际公馆	桂城	中铁建	23,016	2.58	1.12	14%
6	万科湖岸	桂城	万科	22,533	1.30	0.58	6%
7	岭南天地	禅城	源康	21,917	0.62	0.28	60%
8	当代万国府MOMA	桂城	当代	21,872	3.53	1.61	-10%
9	滨江1号	桂城	宇佳	21,700	1.06	0.49	5%
10	金地悦荔	大沥	金地	20,125	1.34	0.67	15%

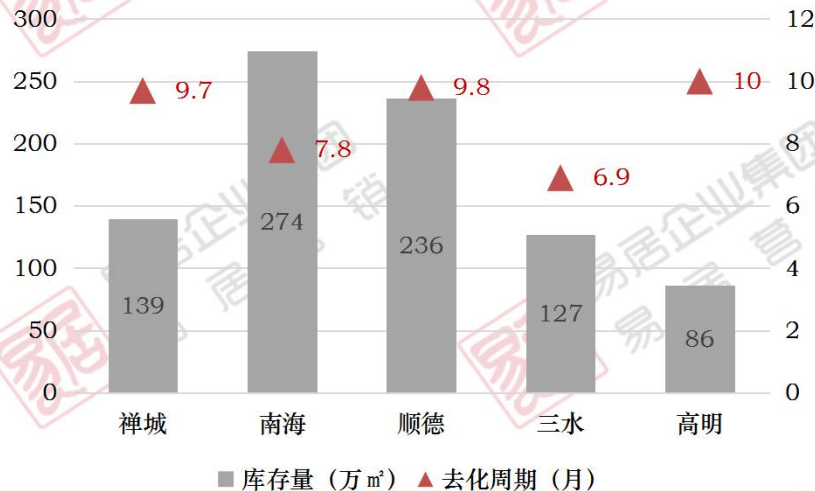
## 政策调控下，2017年佛山住宅库存呈现上升趋势，去化周期延长 实际市场表现上禅城南海三水和高明库存偏低

- 库存数增加，去化周期延长：截至2017年底，佛山全市库存约**863万 $m^2$** ，按照近1年的消化速度，去化周期为**8.6个月**，较去年底延长4个月。
- 库存集中南海顺德：全市库存主要集中在南海和顺德两区，占比在7成以上；其中三水库存127万 $m^2$ ，去存周期约7个月，南海库存274万 $m^2$ ，去存周期约7个月，库存较紧张；而顺德、禅城、高明三区去存周期均在10个月左右。
- 中心区库存偏低：由于政策的影响，佛山网签受限导致去化周期延长，而实际市场表现上，禅城南海三水和高明库存偏低。

2017年佛山商品住宅库存月度走势图



佛山目前各区商品住宅存量及去化周期

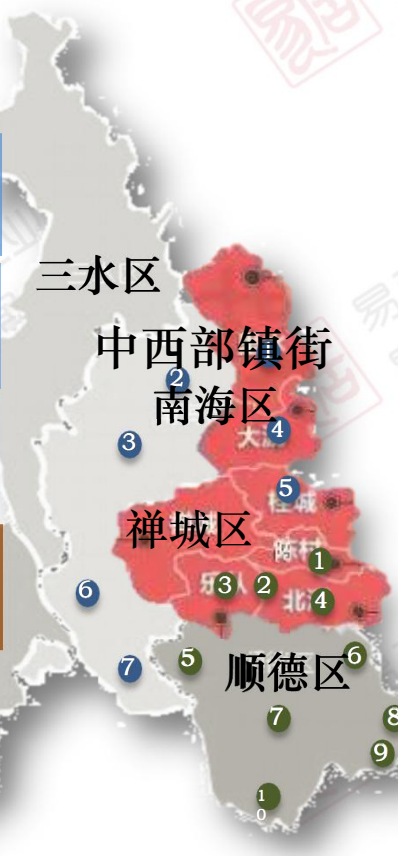




# 住宅市场表现

政策调控下，限购区供求压抑，价格涨幅坚挺，非限购区仍是价格洼地，乘势量价齐升

① 里水 成交量: 30万㎡, ↓77% 成交均价: 16191, ↑11% 存量: 41万㎡	② 狮山 成交量: 125万㎡, ↓35% 成交均价: 10174, ↑21% 存量: 82.5万㎡
③ 丹灶 成交量: 47万㎡, ↑7% 成交均价: 9732, ↑32% 存量: 24万㎡	④ 大沥 成交量: 53万㎡, ↓57% 成交均价: 15786, ↑18% 存量: 60万㎡
⑤ 桂城 成交量: 49万㎡, ↓63% 成交均价: 15476, ↑15% 存量: 26万㎡	⑥ 西樵 成交量: 75万㎡, ↓3% 成交均价: 9577, ↑20% 存量: 29万㎡
⑦ 九江 成交量: 15万㎡, ↓9% 成交均价: 8863, ↑44% 存量: 11.5万㎡	高明 成交量: 104万㎡, ↓23% 成交均价: 6690, ↑22% 存量: 86.3万㎡



禅城 成交量: 172万㎡, ↓37% 成交均价: 12497, ↑12% 存量: 139.5万㎡	三水 成交量: 222万㎡, ↓10% 成交均价: 7996, ↑22% 存量: 127.2万㎡
⑨ 容桂 成交量: 66万㎡, ↓40% 成交均价: 10047, ↑50% 存量: 18.5万㎡	⑩ 均安 成交量: 23万㎡, ↓17% 成交均价: 6891, ↑56% 存量: 6.9万㎡
① 陈村 成交量: 23万㎡, ↓64% 成交均价: 13764, ↑18% 存量: 20.7万㎡	② 勒流 成交量: 6万㎡, ↓71% 成交均价: 9949, ↑41% 存量: 3.7万㎡
③ 乐从 成交量: 39万㎡, ↓36% 成交均价: 11693, ↑15% 存量: 67万㎡	④ 北滘 成交量: 20万㎡, ↓72% 成交均价: 10316, ↑4% 存量: 35.1万㎡
⑤ 龙江 成交量: 32万㎡, ↑2% 成交均价: 10025, ↑41% 存量: 4.4万㎡	⑥ 伦教 成交量: 26万㎡, ↑8% 成交均价: 12673, ↑40% 存量: 20万㎡
⑦ 杏坛 成交量: 10万㎡, ↓55% 成交均价: 7061, ↑26% 存量: 4.2万㎡	⑧ 大良 成交量: 43万㎡, ↓63% 成交均价: 12293, ↑17% 存量: 55.7万㎡

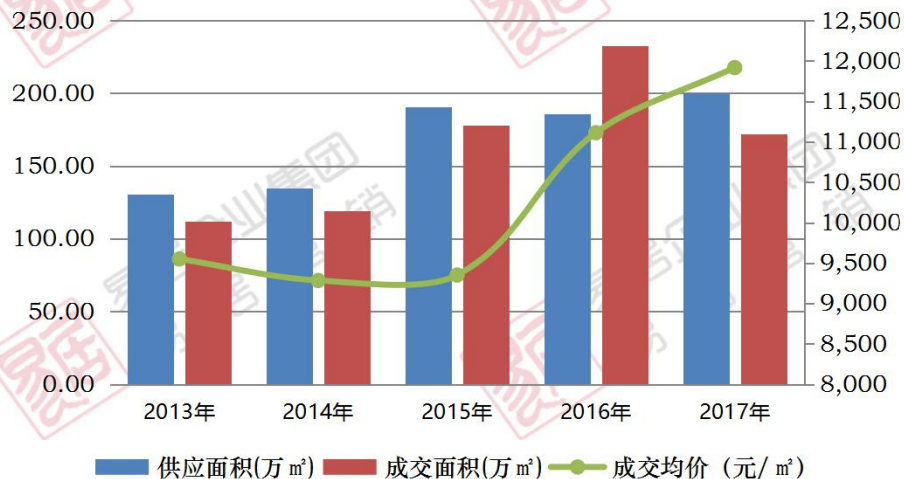


# 佛山住宅市场——禅城区

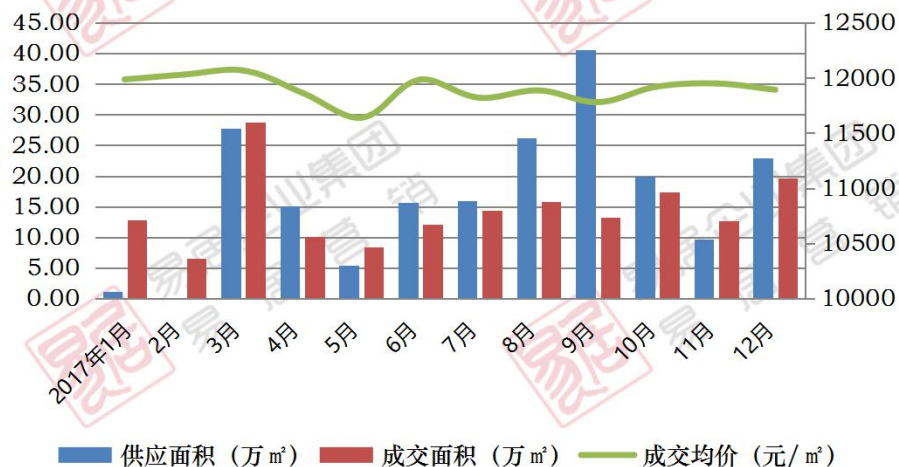
## 禅城区在限购政策影响下供应量小幅上涨，成交量跌价升

- **供应小幅上涨，成交量跌价升：**2017年禅城区累计供应约**200万㎡**，同比小幅上涨**8%**，供应量小幅上涨。全年成交总量约**172万㎡**，与去年相比有较大幅度回落，同比下降**26%**。2017年全区成交均价仍继续往上拉升，成交均价**11918元/㎡**，同比上涨**7%**。
- **政策收紧，成交量跌价稳：**本年禅城区供应量仍集中在传统的旺季，其中9月供应约**41万㎡**，年内成交峰值在3月份，达到**29万㎡**，随3月调控加码，成交量明显走低；受区域限价影响，全区成交均价波动较小，全年保持在12000元/㎡上下。

2013-2017年禅城区商品住宅供求价走势



2017年禅城区商品住宅月度供求价走势

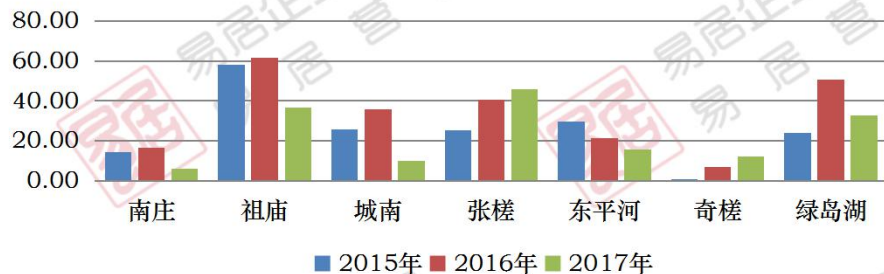


# 佛山住宅市场——禅城区

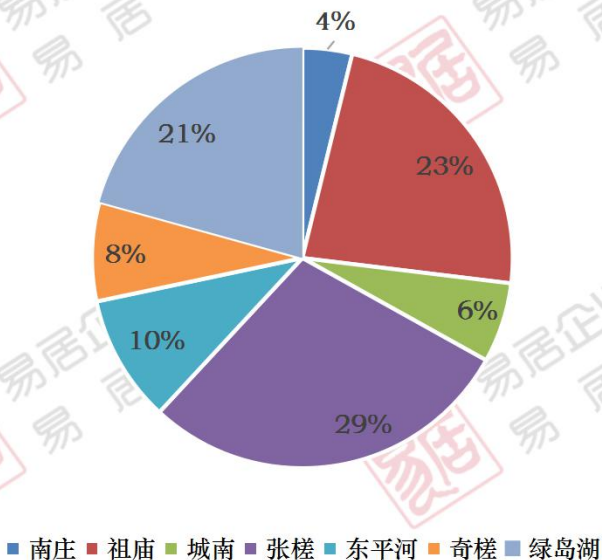
## 2017年禅城成交集中在张槎、祖庙和绿岛湖板块，板块成交呈量跌价升趋势

- 成交集中张槎、祖庙和绿岛湖：禅城成交主要集中在张槎、祖庙和绿岛湖板块，其中张槎板块成交46万 $m^2$ ，占全区的29%。
- 禅城除张槎和奇槎板块成交上涨外，其余各板块成交面积均出现不同程度的下降，其中南庄和城南板块下降幅度达6成以上，主要原因是该区域内库存量严重不足；成交均价方面，货量较少的奇槎和东平河板块略有下降，其余板块基本保持上涨态势。

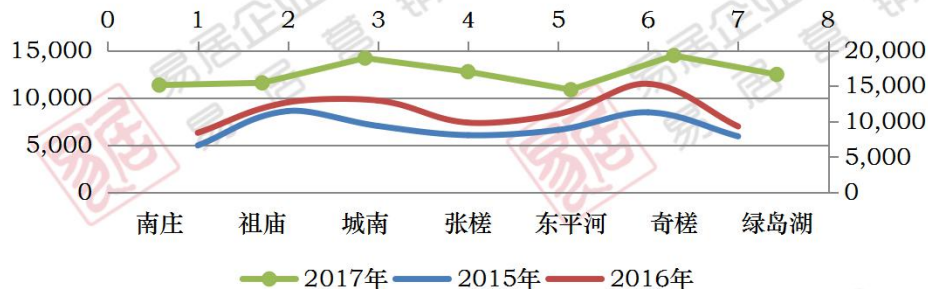
2015-2017年禅城各板块住宅成交面积对比



2017年禅城各板块成交面积占比



2015-2017年禅城区各板块商品住宅价格对比

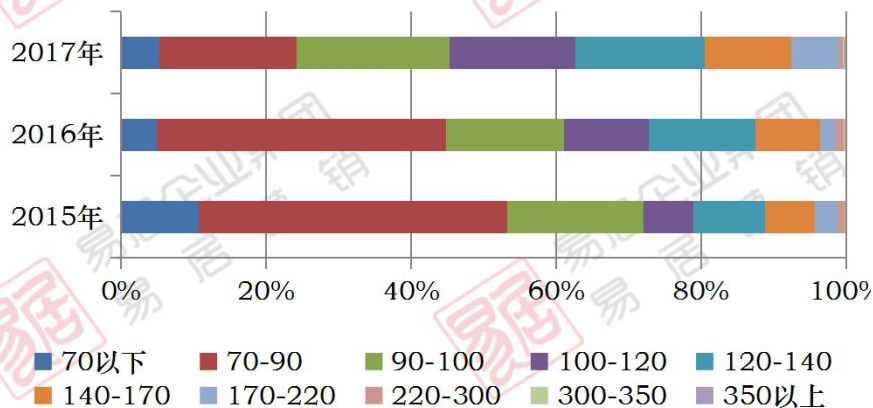


# 佛山住宅市场——禅城区

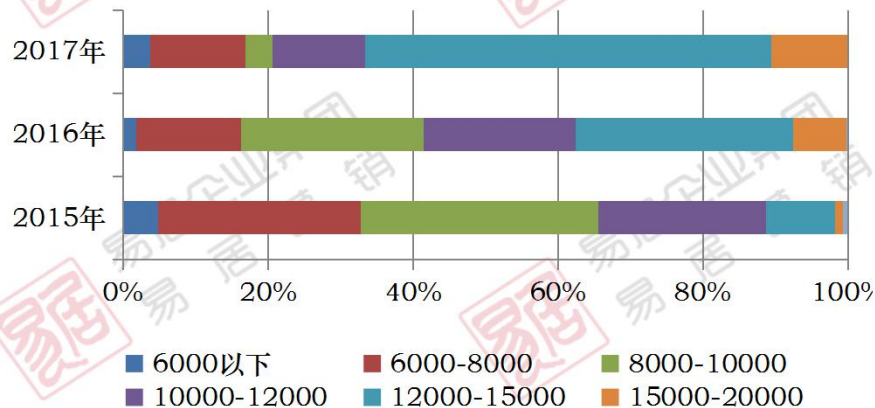
## 90㎡以下刚需占比减少，成交面积段较分化；12000-15000元/㎡成市场主力单价段

- **面积结构：**随着市场供应结构的变化以及二胎家庭的需求增长，市场对三房以及小四房产品需求的增加，2017年90㎡以下的刚需小户型产品成交同比减少约21%，90-140㎡的产品占比则相应增加。
- **价格结构：**区域地王持续拍出，以及2016年地王的入市，禅城市场均价延续上涨态势，2017年区域内住宅单价12000-15000元/㎡的产品占比明显增加；单价12000元/㎡以下的产品成交占比同比均减少20%，12000-15000元/㎡产品成交占比大增近30个百分点，成为市场主力单价段。

2015-2017年禅城区商品住宅成交面积段对比（套数）



2015-2017年禅城区商品住宅成交单价段对比（套数）





# 佛山住宅市场——禅城区

## 张槎的融创望江府成交1426套夺销冠 祖庙岭南天地成交均价最高

- **热销项目集中程度分散：**成交Top10榜中，祖庙和石湾、张槎各占3盘，绿岛湖有1盘上榜，其中张槎的融创望江府成交**1426套**占据榜首。
- **高均价项目集中祖庙：**祖庙和石湾的项目成交均价较高，在1.4万元以上，岭南天地成交均价**21917元/㎡**为全区最高，且成交均价涨幅达到61%。

2017年禅城区成交套数top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交套数	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)
1	融创望江府	张槎	1,426	20.22	16.24
2	龙光玖龙湾	张槎	1,386	22.40	16.91
3	富力广场	祖庙	811	8.01	7.22
4	中海凤凰熙岸	张槎	732	11.91	8.84
5	保利碧桂园天汇	石湾	716	11.81	8.47
6	万科金色里程	祖庙	668	7.60	5.91
7	利豪花园	石湾	630	4.32	6.46
8	绿地璀璨天城	祖庙	620	11.80	8.40
9	融创湖滨世家	绿岛湖	604	15.03	10.30
10	新鸿基珑景	石湾	561	8.91	6.14

数据来源：CRIC数据统计系统

2017年禅城区成交均价top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交均价	成交套数	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	变化幅度
1	岭南天地	祖庙	21,917	12	0.62	0.28	61%
2	铂顿城	祖庙	19,350	8	0.08	0.04	11%
3	兆阳御花园	石湾	18,250	1	0.04	0.02	52%
4	招商臻园	祖庙	17,222	9	0.25	0.15	2%
5	龙光天湖华府	祖庙	17,157	60	1.07	0.62	16%
6	普君新城	祖庙	16,922	403	7.19	4.25	30%
7	时代香海彼岸	奇槎	15,637	356	5.69	3.64	5%
8	科恒岭南水岸	祖庙	15,598	60	1.04	0.67	22%
9	佛山雅居乐花园	城南	15,050	1	0.02	0.01	24%
10	翠堤明珠	石湾	14,844	2	0.07	0.04	4.5%

\*单位：元/㎡ \*备注：1、涨跌幅为2016年同比涨跌幅 2、价格均为网签均价，不含装修价

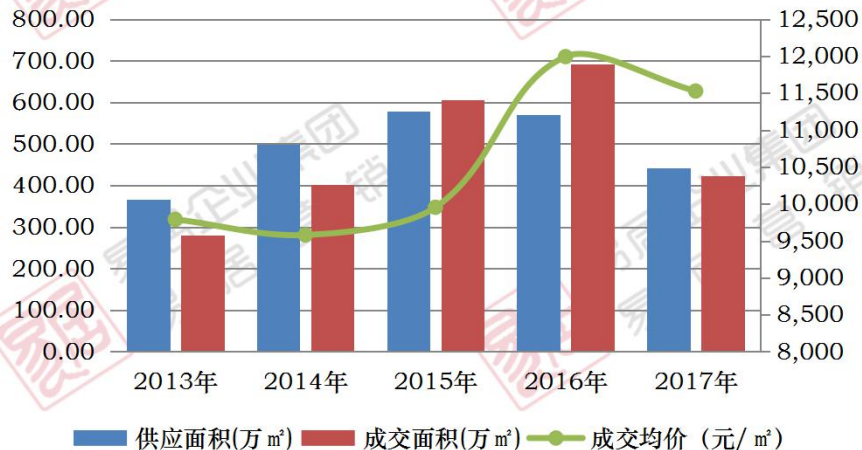


# 佛山住宅市场——南海区

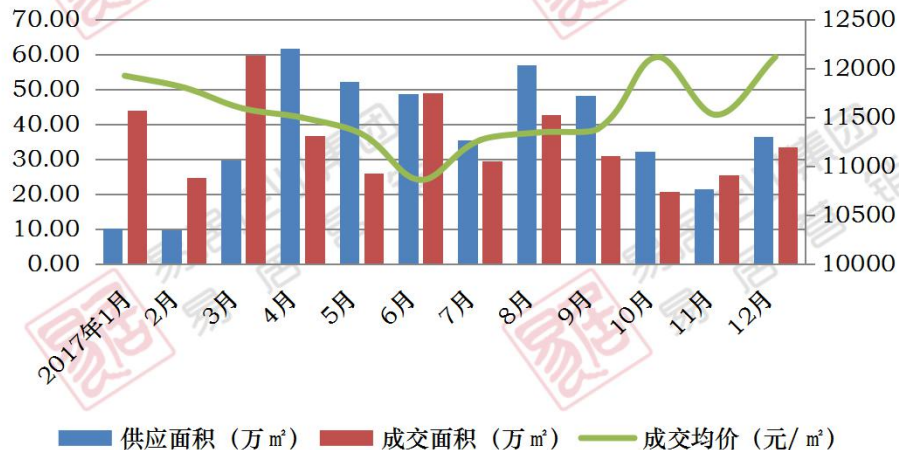
## 南海区全年成交量价整体表现平平，量跌价稳，难分淡旺季节点

- **供求量减少，均价与上年持平：**2017年南海区累计供应约**443万 $m^2$** ，同比下降**22%**。受限价限购限签政策影响，全年成交量约**423万 $m^2$** ，与去年相比有较大幅度回落，同比下降**39%**；成交均价**11527元/ $m^2$** ，与上年持平。
- **成交量跌价稳，难分淡旺季节点：**本年南海区供应量峰值在4月，月供应约**62万 $m^2$** ，年内成交峰值在3月份，达到**60万 $m^2$** ；而全区成交均价基本维持在1.1-1.2万元/ $m^2$ 的价格线上下浮动，波动变化不大。

### 2013-2017年南海区商品住宅供求价走势



### 2017年南海区商品住宅月度供求价走势

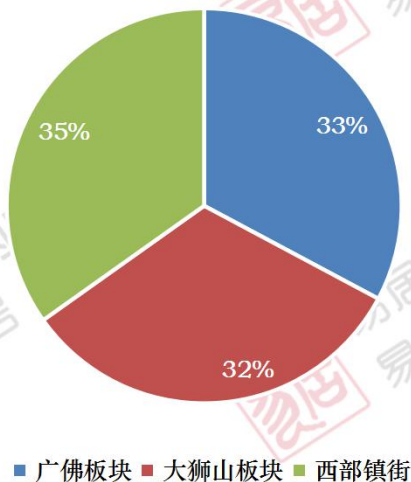


# 佛山住宅市场——南海区

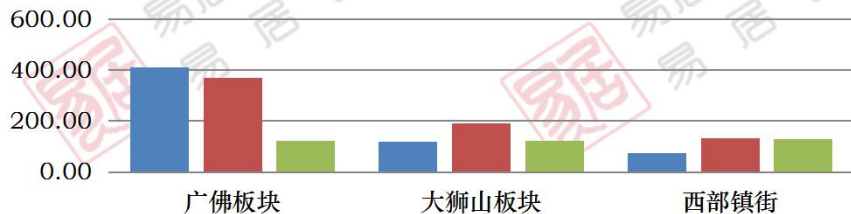
## 2017年南海中西部非限购板块成交放大，东中西部成交平分秋色 各板块成交均价不同程度上涨，西部涨幅最大

- **东中西部成交平分秋色**：2017年，南海区各板块成交量平分秋色，西部镇街成交面积为131万㎡，占全区的35%，成全区之首；广佛板块成交占全区33%，限购重启是中西部镇街成交攀升的最主要动力。
- **西部镇街均价上涨最大**：成交均价方面，南海三大板块同比均出现不同程度的上涨，其中大狮山板块上涨20%，**西部镇街受益于中心区限购政策的利好以及广州客户外溢，均价上涨达28%**。

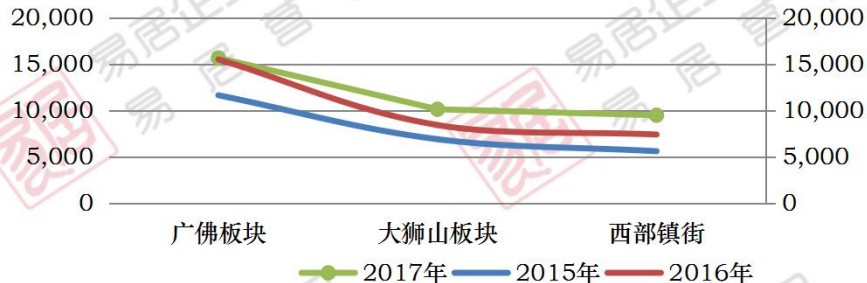
2017年南海各板块成交面积占比



2015-2017年南海各板块住宅成交面积对比



2016-2017年上半年南海区各板块商品住宅价格对比

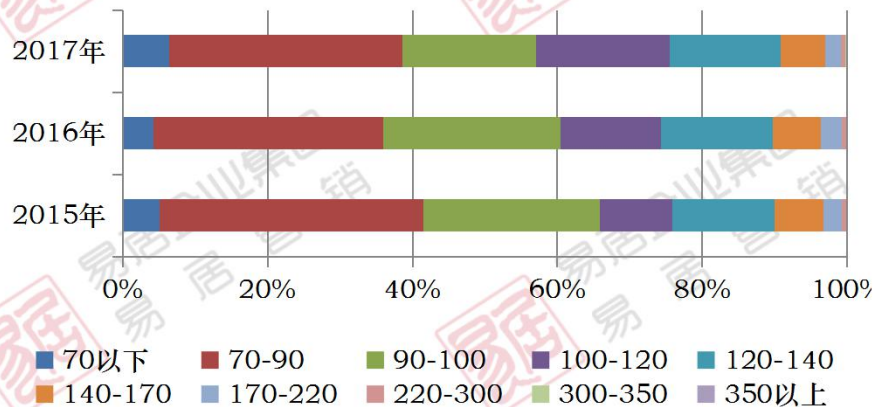


# 佛山住宅市场——南海区

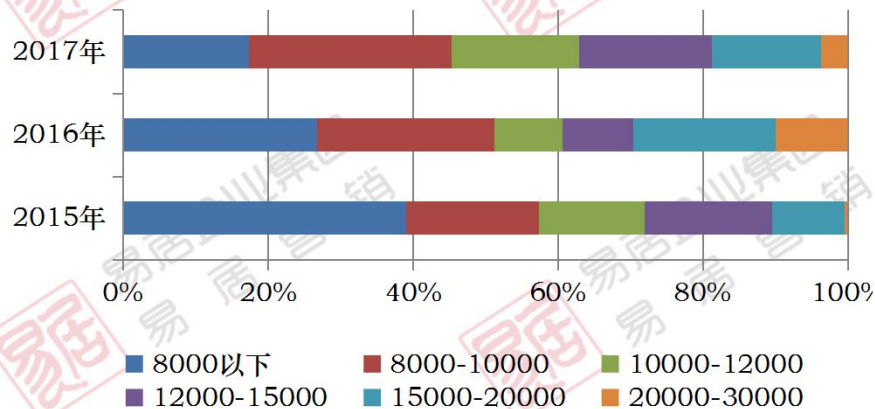
## 成交结构相对稳定，8000-15000元/㎡产品占比明显增加

- **产品结构：**南海住宅成交面积段占比处于相对稳定的状态，户型结构变化较小，90㎡以下的产品仍为市场主流。100-120㎡产品成交占比也有增加。
- **价格结构：**2017年南海整体市场均价进一步提升，单价8000元/㎡以下产品占比减少10个百分点；**单价8000-15000元/㎡以下的产品成交占比相应增加10个百分点**，单价万元以下产品稀缺。

2015-2017年南海区商品住宅成交面积段对比（套数）



2015-2017年南海区商品住宅成交单价段对比（套数）





# 佛山住宅市场——南海区

## 狮山的禾粤尚德居成交2602套夺销冠 桂城的金名都成交均价最高

- 成交量集中中西部：成交Top10榜中，西部镇街6盘上榜，其中狮山的禾粤尚德居成交**2602套**占据榜首，广佛板块限签较多，因此几乎没有上榜项目，实际广佛板块大部分项目处于断货状态。
- 广佛板块均价最高：广佛板块的项目成交均价较高，在2万元以上，桂城金名都成交均价**27528元/㎡**为全区最高，涨幅达33%。

### 2017年南海区成交套数top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交套数	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)
1	禾粤尚德居	狮山	2,602	9.50	20.28
2	绿地丽雅香榭花城	狮山	1,827	17.18	17.21
3	南海万科广场	桂城	1,781	12.40	15.78
4	恒大御湖湾	西樵	1,640	17.32	15.77
5	丹灶碧桂园	丹灶	1,582	16.82	17.15
6	翠湖绿洲	罗村	1,153	11.72	12.20
7	山林水语	西樵	1,041	10.52	12.85
8	万科金域缙香	里水	1,008	18.68	9.85
9	桂丹颐景园	丹灶	1,002	5.14	5.72
10	美的翰湖苑	丹灶	914	7.57	9.10

### 2017年南海区成交均价top10项目排名

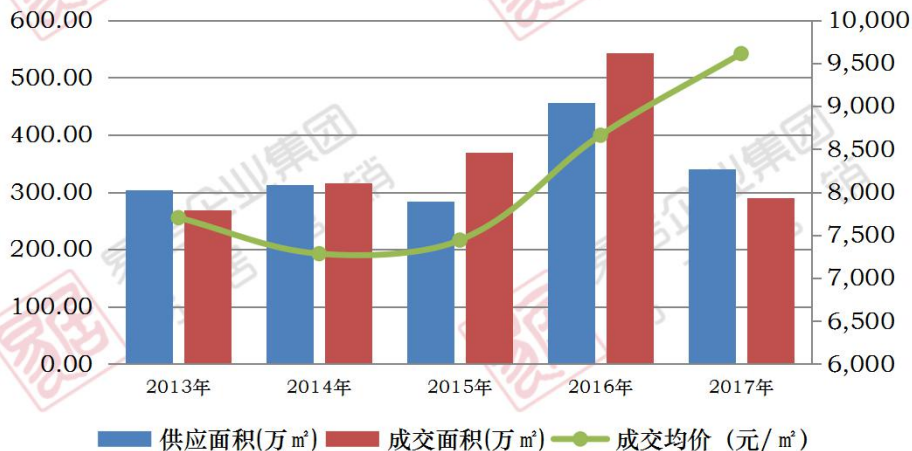
排名	项目名称	板块	成交均价	成交套数	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	变化幅度
1	金名都	桂城	27,528	62	1.77	0.64	33%
2	奥园一号	里水	26,218	88	2.55	0.97	13%
3	珠水豪庭	大沥	23,693	127	2.87	1.21	-4%
4	景裕豪园	桂城	23,389	109	3.15	1.35	26%
5	中国铁建国际公馆	大沥	23,016	74	2.58	1.12	14%
6	万科湖岸	桂城	22,533	16	1.30	0.58	6%
7	当代万国府MOMA	桂城	21,872	134	3.53	1.61	11%
8	滨江1号	桂城	21,700	27	1.06	0.49	5%
9	金地悦荔	大沥	20,125	69	1.34	0.67	16%
10	万科金色城市	桂城	19,946	760	14.59	7.32	-11%



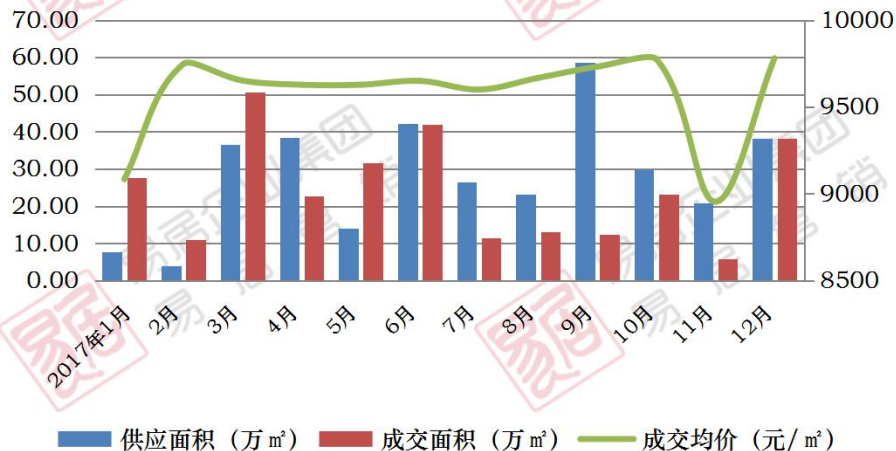
## 2017年顺德区供求量双双下行，成交均价上涨趋势明显

- **供应减少，成交量跌价升：**2017年顺德区累计供应约**340万㎡**，同比下降**25%**。全年成交总量约**290万㎡**，与去年相比有较大幅度回落，同比下降**47%**。由于北部片区存在大量限签产品，实际成交相对较高。全区成交均价出现大幅度上扬，成交均价**9611元/㎡**，同比上涨**11%**。
- **调控政策发力，均价保持平稳：**本年顺德区9月供应约**59万㎡**，是年内供应量最大的月份；年内成交峰值在3月份，达到**51万㎡**；受限签限价政策影响，全区成交均价保持平稳。

### 2013-2017年顺德区商品住宅供求价走势



### 2017年顺德区商品住宅月度供求价走势

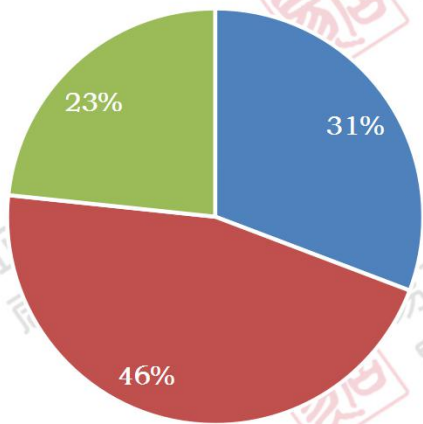


# 佛山住宅市场——顺德区

## 顺德东、北部片区依旧保持高成交，各片区均价总体呈上升态势

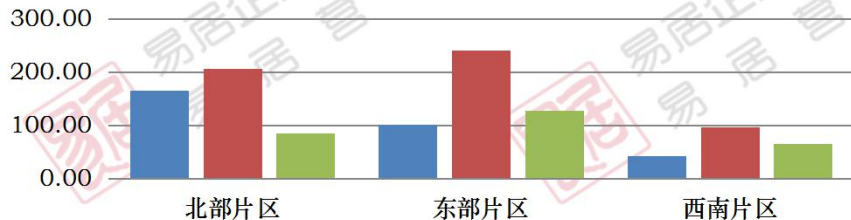
- **东北部片区仍是成交主力**：2017年，顺德区东部片区成交127万㎡，占全区总成交面积的46%；北部限购区受政策加码影响，限签较多，成交85万㎡占全区31%；西南片区成交65万㎡，成交占比同比上涨5%。
- **各片区均价不同程度上涨**：东部片区和西南片区分别上涨**36%**和**46%**，北部片区均价小幅上涨**13%**。

2017年顺德各板块成交面积占比

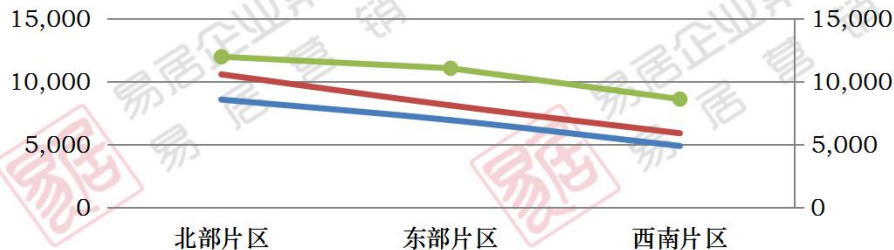


■ 北部片区 ■ 东部片区 ■ 西南片区

2015-2017年顺德各板块住宅成交面积对比



2015-2017年顺德各板块商品住宅价格对比



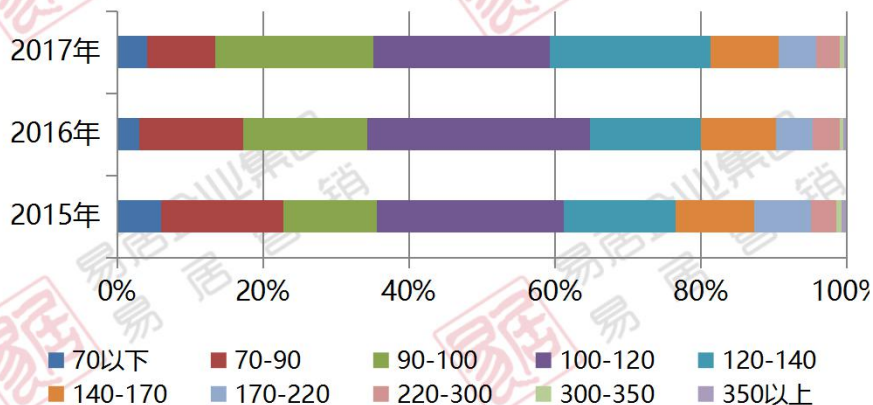
● 2017年 ● 2015年 ● 2016年

# 佛山住宅市场——顺德区

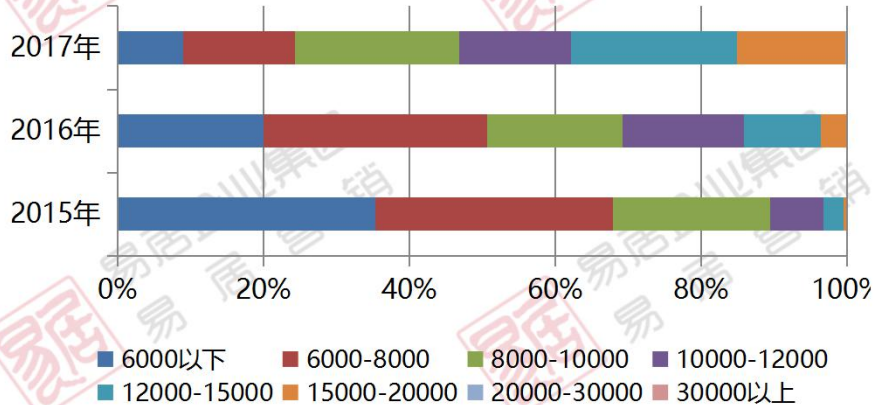
## 90-100 m<sup>2</sup>和120-140 m<sup>2</sup>改善型产品占比增加，8000元/ m<sup>2</sup>以下产品成交占比减半

- **产品结构**：90 m<sup>2</sup>以下的刚需小户型产品成交同比减少约4个百分点，90-100 m<sup>2</sup>和120-140 m<sup>2</sup>的产品段占比则相应各增加了5%。
- **价格结构**：2017年顺德8000元以下产品成交同比减半，单价12000元/ m<sup>2</sup>以上的高价段产品成交占比则增加10个百分点，顺德各镇街价差明显，因此全区单价段分布较为分散。

2015-2017年顺德区商品住宅成交面积段对比（套数）



2015-2017年顺德区商品住宅成交单价段对比（套数）





## 容桂的碧桂园凤凰湾成交2764套夺销冠 陈村的荔园新天地成交均价最高

- **热销项目集中非限购区域：**成交套数Top10中，东部片区容桂有4盘上榜，北部和西南片区各有3盘上榜，其中容桂的碧桂园凤凰湾成交**2764套**占据榜首，
- **最高成交均价集中均来自限购片区：**北部项目成交均价较高，在1.5万元以上，荔园新天地成交均价17606元/㎡，涨幅达**75%**。

2017年顺德区成交套数top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交套数	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)
1	碧桂园凤凰湾	容桂	2,764	35.72	31.10
2	伦敦碧桂园	伦敦	1,445	24.18	18.70
3	碧桂园·华府	龙江	1,019	16.64	15.15
4	藏珑华府	陈村	746	10.68	6.94
5	保利西悦湾	乐从	685	7.05	7.74
6	都市经典	均安	650	6.69	7.92
7	美的花湾城	陈村	637	10.37	6.65
8	碧桂园龙悦府	龙江	628	7.48	6.63
9	佳兆业金域天下	容桂	579	6.25	6.28
10	凯蓝滨江公馆	容桂	573	7.40	5.47

2017年顺德区成交均价top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交均价(元/㎡)	成交套数	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	变化幅度
1	荔园新天地	陈村	17,606	107	1.90	1.08	75%
2	泰禾佛山院子	乐从	17,419	59	1.36	0.78	—
3	碧桂园华润·新城之光	乐从	16,526	504	10.11	6.12	27%
4	力合阳光城·云谷	大良	16,154	304	5.37	3.32	—
5	美的花湾城	陈村	15,594	637	10.37	6.65	31%
6	怡翠晋盛花园	乐从	15,583	194	4.17	2.67	36%
7	藏珑华府	陈村	15,394	746	10.68	6.94	8%
8	敏捷·畔海御峰	大良	15,332	275	5.97	3.90	40%
9	东平广场	乐从	15,139	111	1.55	1.02	27%
10	保利东湾	乐从	14,916	9	0.35	0.24	3%

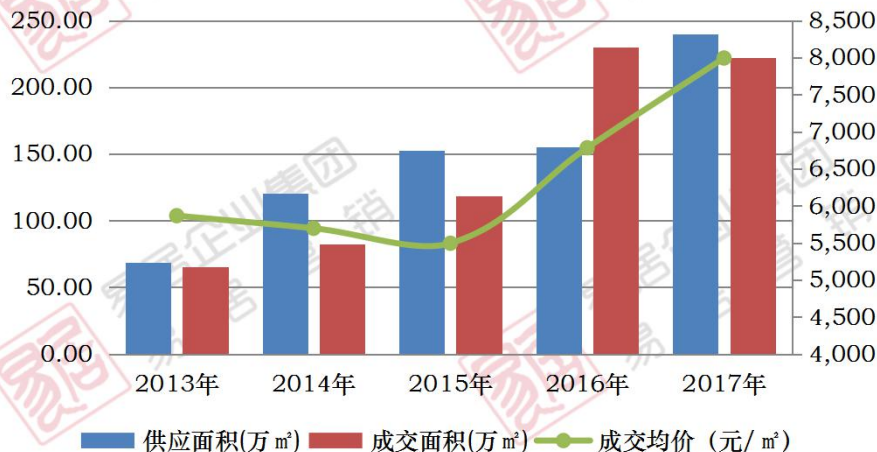


# 佛山住宅市场——三水区

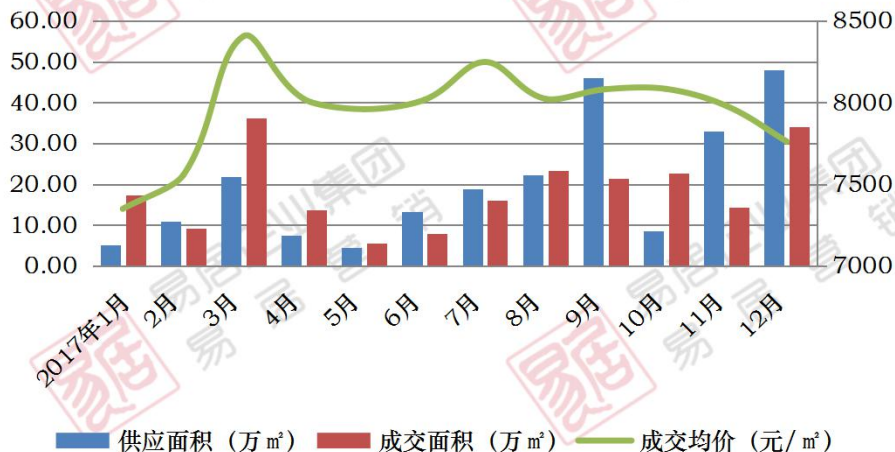
## 三水区成交保持稳定，价格稳步上涨

- **供应量上涨，成交量稳价升：**2017年三水区累计供应约**240万㎡**，同比上涨**55%**。全年成交总量约**222万㎡**，与去年持平。全区成交均价拉升至**7996元/㎡**，同比上涨**18%**。
- **政策优势凸显，成交稳步上涨：**二季度市场调控政策不断加码，供求减少，市场处于短暂的观望期；下半年土地市场火爆，供应增加，政策洼地优势凸显，市场快速回稳并持续上涨。

2013-2017年三水区商品住宅供求价走势



2017年三水区商品住宅月度供求价走势

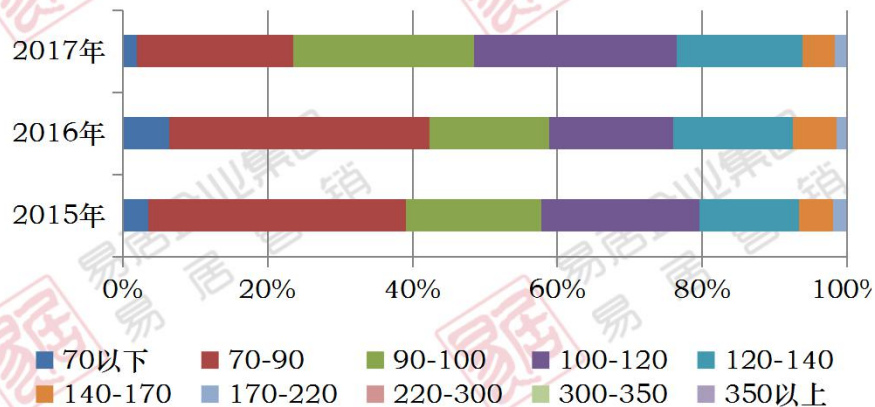


# 住宅市场表现——三水区

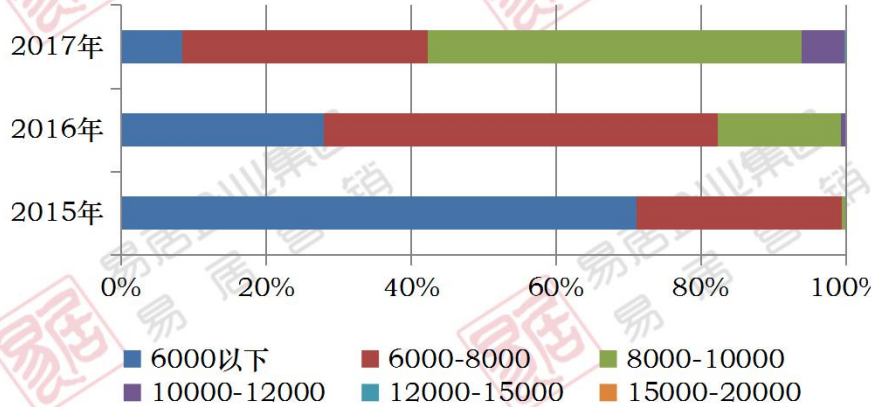
## 广州客户外溢三水，激发本地改善购房需求，市场价格持续走高 100㎡以上产品占半壁江山，8000-10000元/㎡产品上涨过半

- **产品结构：**外来客户持续进入三水，激发本地改善客户，90㎡以下小户型产品成交同比减少约20%，100-140㎡的产品段占比则相应增加了19%，改善产品逐渐成为市场主流。
- **价格结构：**受益于广州客户外溢影响，三水成交均价整体走高，8000-10000元/㎡产品成交同比上涨52%，8000元/㎡以下的产品成交占比则大幅度下降，10000元/㎡以上产品也渐现于市场，总体价格区间变化较大。

2015-2017年三水区商品住宅成交面积段对比（套数）



2015-2017年三水区商品住宅成交单价段对比（套数）



## 西南的时代南湾成交2038套夺销冠 云东海的丽日天鹅湖成交均价最高

- **热销项目集中区域中心：**三水房地产市场长期集中西南以及云东海，西南街道有7盘上榜，其中西南的时代南湾成交**2038套**占据榜首，**近两年随土地逐步往南北开发，未来更多镇街格局将被打开。**
- **西南中心区域均价最高：**西南街道和云东海项目成交均价较高，均在9千元以上，云东海的丽日天鹅湖成交均价15862元/㎡，为全区成交均价最高。

2017年三水区成交套数top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交套数	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)
1	时代南湾	西南	2,038	17.07	21.40
2	博雅滨江花园	西南	1,321	13.67	15.99
3	广佛新动力广场	云东海	1,205	11.80	12.17
4	恒大郦湖城	西南	1,182	9.55	12.70
5	雅居乐雅湖半岛	西南	920	9.87	10.63
6	御江南	西南	728	6.40	7.16
7	三水冠军城	西南	705	5.96	6.94
8	雍翠新城	乐平	674	4.42	6.17
9	保利中央公园	西南	647	6.41	6.85
10	华盛圆坊名荟花园	乐平	645	4.83	5.99

数据来源：CRIC数据统计系统

2017年三水区成交均价top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交均价	成交套数	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	变化幅度
1	丽日天鹅湖	云东海	15,862	1	0.06	0.04	—
2	捷和广场	西南	9,763	66	1.18	1.21	16%
3	广佛新动力广场	西南	9,697	1205	11.80	12.17	45%
4	恒福新里程	西南	9,635	215	2.12	2.20	12%
5	保利中央公园	西南	9,350	647	6.41	6.85	26%
6	美尚轩	西南	9,294	40	0.27	0.29	18%
7	雅居乐雍景园	西南	9,282	920	9.87	10.63	72%
8	万景豪园	西南	9,275	211	2.33	2.52	29%
9	恒达花园	西南	9,146	156	1.90	2.08	30%
10	欧雅右岸春天	西南	9,126	362	3.29	3.60	41%

\*单位：元/㎡ \*备注：1、涨跌幅为2016年同比涨跌幅 2、价格均为网签均价，不含装修价

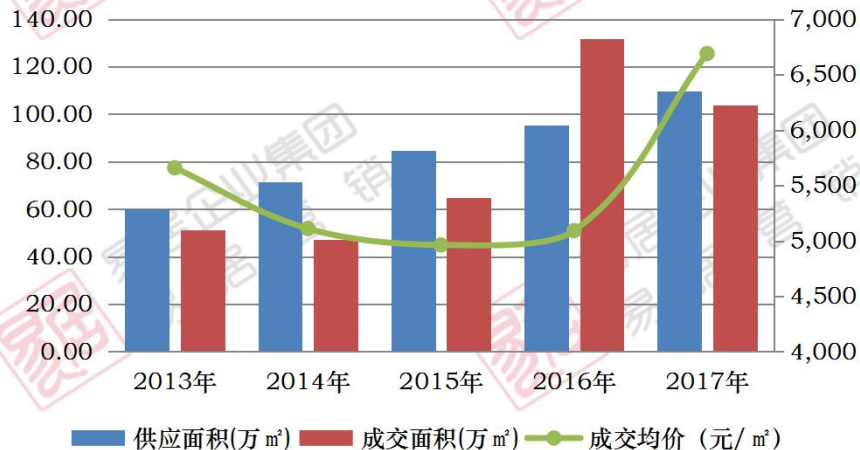


# 佛山住宅市场——高明区

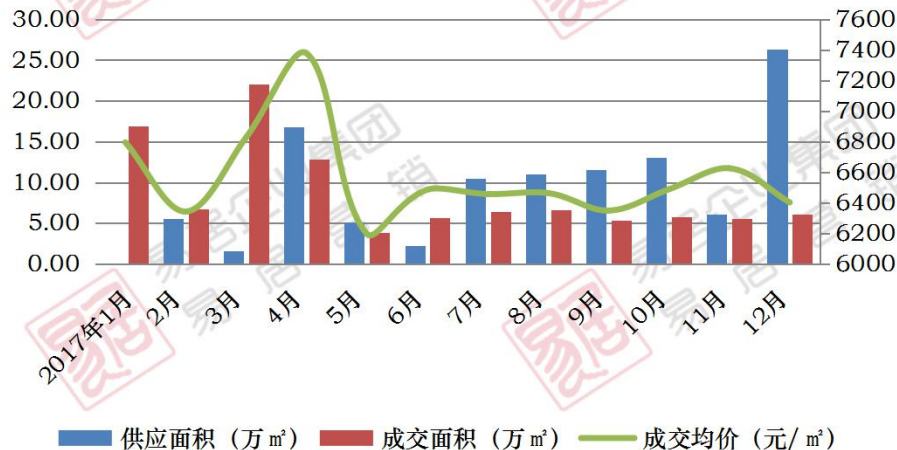
**高明量跌价升，价格上涨影响本地客户接受程度以及外溢客户的投资热情  
但规划利好下，中期仍看好**

- **供应量上涨，成交量跌价升：**供应约110万 $m^2$ ，同比上涨16%。成交总量约104万 $m^2$ ，同比下降21%。成交均价6690元/ $m^2$ ，同比上涨31%。**高明成交集中在荷城街道，均价上涨影响本地客户接受程度以及外溢客户的投资热情。**
- **规划优势：**随着近期珠三角新干线机场落实，将为高明带来全新的规划利好，高明市场走势中期看好。

2015-2017年高明区商品住宅供求价走势



2015-2017年高明区商品住宅月度供求价走势



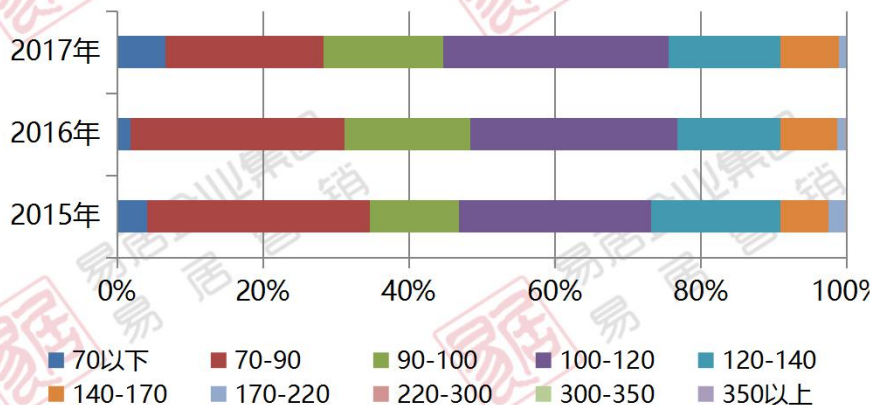


# 佛山住宅市场——高明区

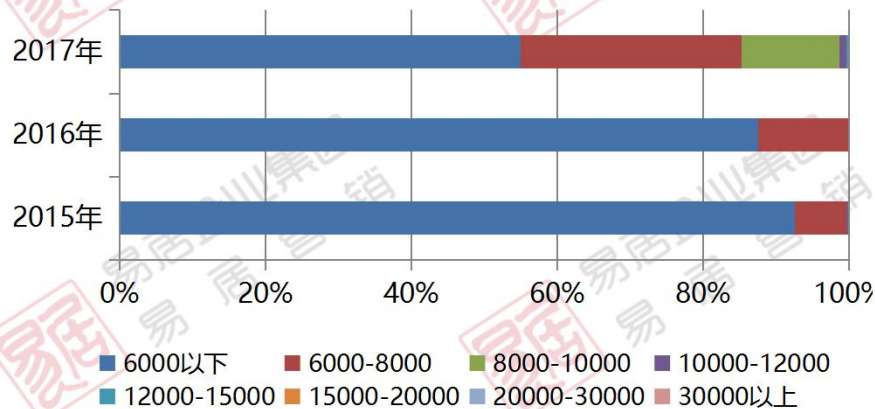
## 首改型产品成交占比最大，单价6000-10000元/㎡产品成交占比大幅上升

- ▶ **产品结构**：成交主流产品为**100-120㎡的首改户型**，其余面积段产品成交占比略有变动。
- ▶ **价格结构**：受益于广州外溢影响，2017年高明**6000元以下低价产品成交同比下跌33%至占比55%**，但仍是市场主流均价产品；单价6000-10000元/㎡的产品成交占比则大幅度上升至30%，高明整体产品均价稳步上涨。

2015-2017年高明区商品住宅成交面积段对比（套数）



2015-2017年高明区商品住宅成交单价段对比（套数）



## 高明房地产市场开发集中西江新城和荷城街道，杨和主打度吸纳部分客户 美的明湖花园成交820套夺销冠 银豪锦湾成交均价和涨幅最高

- **成交主力和高单价项目集中荷城和西江新城：**成交套数Top10中，西江新城和杨和项目占大部分，其中西江新城的美的明湖花园成交**820套**占据榜首；成交均价Top10中，除新盘万科美的西江悦外其余全部上涨，其中银豪锦湾花园成交均价和涨幅均为全区最高。

2017年高明区成交套数top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交套数	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)
1	美的明湖	西江新城	820	8.38	10.52
2	美的鹭湖森林度假区	杨和	771	3.24	5.75
3	君御海城	西江新城	621	5.20	7.24
4	美的西海岸	西江新城	544	5.05	6.93
5	瑞日天下	荷城城区	433	2.80	4.74
6	鸿晟豪庭	明城	406	2.11	4.07
7	欧浦花城	杨和	336	1.90	3.61
8	雅居蓝湾花园	杨和	283	1.56	2.66
9	优悦城邦	荷城城区	273	1.40	2.42
10	碧桂园联丰天汇湾	西江新城	252	2.57	2.87

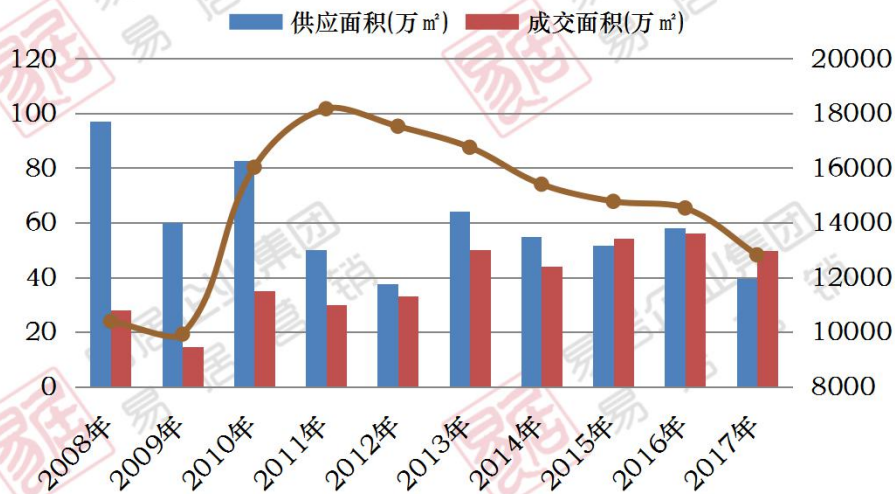
2017年高明区成交均价top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交均价	成交套数	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	涨跌幅
1	银豪锦湾花园	西江新城	9341	87	0.74	0.79	↑78%
2	碧桂园联丰天汇湾	西江新城	8946	252	2.57	2.87	↑50%
3	万科美的西江悦	西江新城	8546	236	2.23	2.61	—
4	美的明湖	西江新城	7961	820	8.38	10.52	↑30%
5	东湖洲花园	西江新城	7567	245	2.43	3.21	↑33%
6	美的西海岸	西江新城	7277	544	5.05	6.93	↑28%
7	君御海城	西江新城	7175	621	5.20	7.24	↑34%
8	勤天汇	西江新城	6957	91	0.77	1.11	↑23%
9	绿色世嘉花园	荷城城区	6930	198	1.27	1.83	↑48%
10	宜丰豪庭	荷城城区	6121	250	1.59	2.59	↑5%

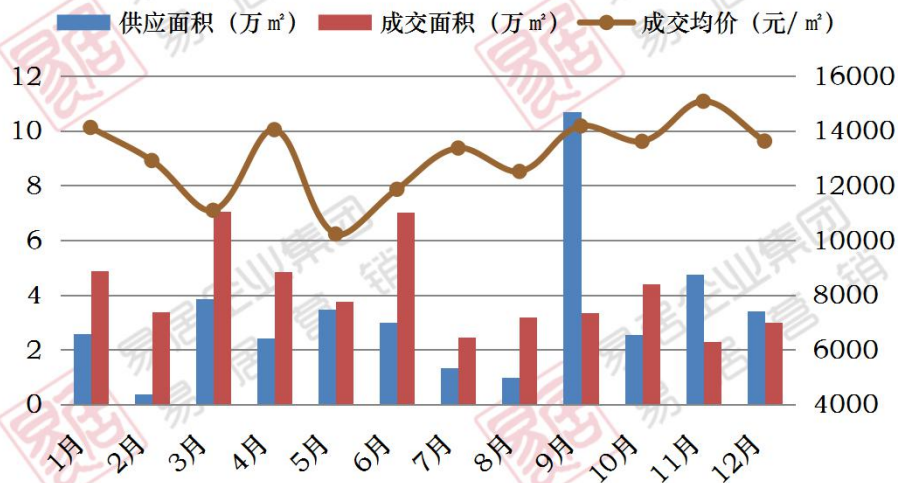
## 銀行放貸收緊，別墅市場量價齊跌，但仍維持高位

- 2017年佛山別墅**供應40萬㎡**，同比↓32%；**成交50萬㎡**，同比↓11%；與住宅相對，別墅成交受限購影響相對較小；**成交均價12820元/㎡**，較上年↓12%。
- 由於銀行放貸的收緊，別墅的高總價使得購房門檻提高，別墅整體市場量價齊跌。

2008-2017年佛山市別墅供應和成交走勢



2017年佛山別墅月度供應和成交走勢

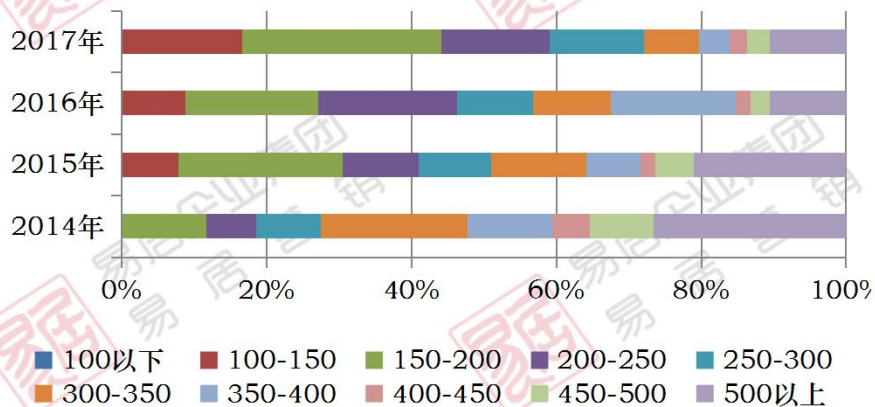




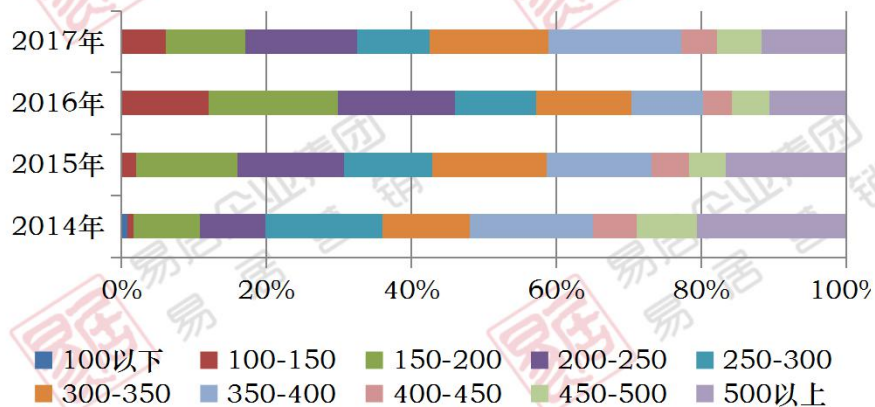
## 200 m<sup>2</sup>的低总价小別墅供应逐步增加，300 m<sup>2</sup>以上的大户型別墅占主流

- 供应结构：2017年100-150 m<sup>2</sup>和150-200 m<sup>2</sup>中小户型別墅供应大增，主要集中于美的鹭湖和恒大云东海两盘，开发商对去化速度追求日益提高，200 m<sup>2</sup>的低总价小別墅供应逐步增加。
- 成交结构：小面积別墅供应集中年末，受网签影响，別墅面积依旧是300 m<sup>2</sup>以上的大户型別墅占主流，佛山现时別墅客户仍趋向于大別墅产品。

2014-2017年佛山市別墅供应面积段对比（套数）



2014-2017年佛山市別墅成交面积段对比（套数）



## 別墅成交集中在非中心區域，碧桂園鑽石灣成交破6億

- **別墅成交集中非中心區域：**別墅成交主要集中三水、高明、南庄和南海中西部等市中心的外圍板塊。
- **熱銷榜成交門檻1.7億：**成交金額最大為順德大良碧桂園鑽石灣，也是佛山唯一成交破5億的項目，美的鸞湖依靠低總價帶動去化以近4億成交上榜。別墅熱銷榜門檻僅為1.7億。

2017年別墅成交套數top10項目排名

排名	項目名稱	板塊	成交金額 (億)	成交面積 (萬㎡)	成交套數
1	碧桂園鑽石灣	順德大良	6.64	4.51	55
2	廣佛新世界	南海大瀝	4.99	2.49	63
3	和黃滄岸	禪城南庄	4.81	3.48	95
4	中信山語湖	南海里水	4.46	2.72	63
5	美的鸞湖森林度假區	高明楊和	3.92	2.71	154
6	云東海高爾夫花園	三水云東海	3.11	2.21	100
7	天晟海琴灣	南海丹灶	2.49	1.33	35
8	南海灣	南海西樵	2.05	3.02	100
9	依岸康堤	南海桂城	1.94	1.37	28
10	海逸桃源源記	南海獅山	1.71	1.38	57

2017年別墅成交單價top10項目排名

排名	項目名稱	板塊	成交均價	成交套數	成交金額 (億)	成交面積 (萬㎡)	漲跌幅
1	東海銀灣	禪城亞藝	35432	3	0.40	0.11	↑17%
2	嶺南天地	禪城祖廟	31724	3	0.25	0.08	↓11%
3	金茂綠島湖	禪城南庄	26177	12	0.86	0.33	—
4	恒大御景半島	南海大瀝	21180	3	0.24	0.11	↑18%
5	祈福南灣半島	南海丹灶	20734	9	0.48	0.23	↓2%
6	順德華僑城天鵝湖	順德大良	20431	1	0.05	0.02	↓36%
7	雅麗豪庭	南海獅山	20337	29	1.48	0.73	↓4%
8	倫敦碧桂園	順德倫敦	20074	22	1.69	0.84	↓3%
9	廣佛新世界	南海大瀝	20054	63	4.99	2.49	↑23%
10	聖淘灣	順德龍江	19903	8	0.60	0.30	↓4%

## 启示 总结

- I. 调控政策下，楼市供求回落，价格平稳上升
- II. 一手住宅库存呈现上升趋势，去化周期有所延长
- III. 非限购区域市场升温强烈，置业结构逐步西移
- IV. 品牌房企垄断市场，中小开发商生存空间进一步受压

**网签失真楼市供求齐降  
投资外溢至非限购区域**





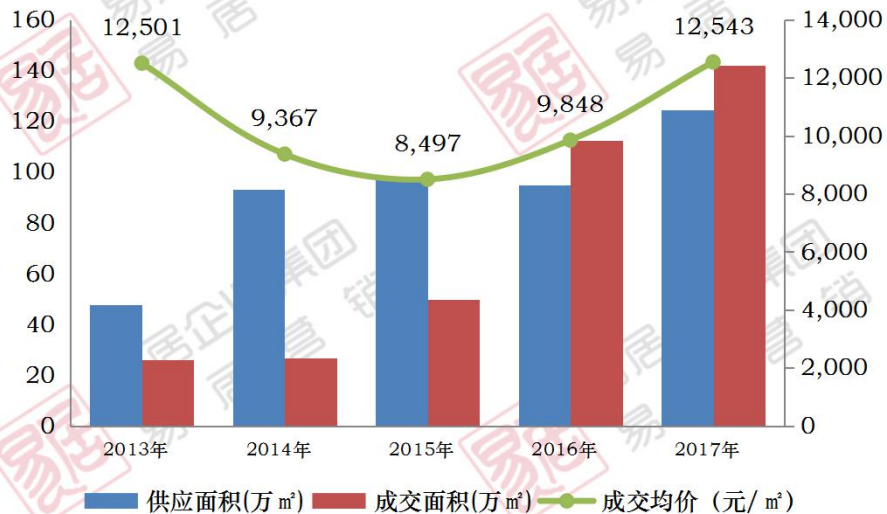
03

商业市场

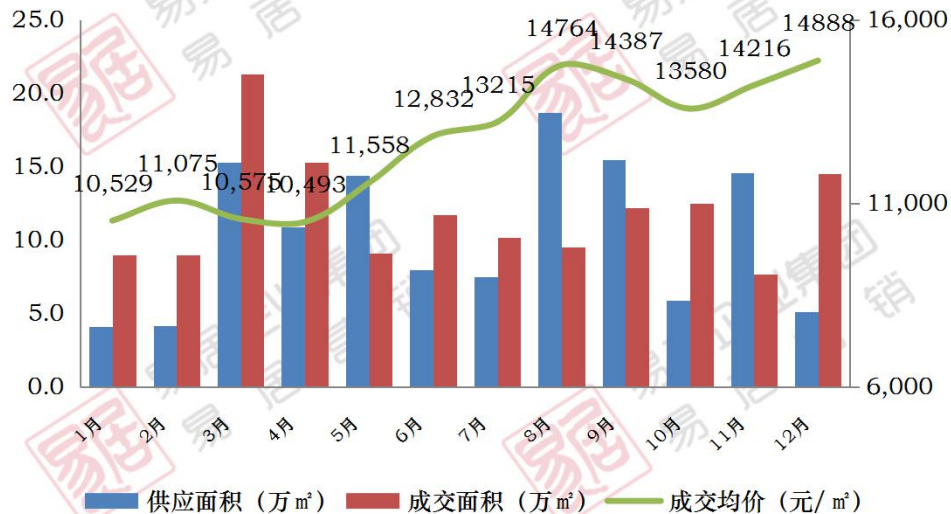
## 公寓延续良好成交态势，逐步向供不应求转变，整体量价齐升，发展趋势向好

- **成交量价持续上涨：**2017年佛山全市公寓成交142万 $\text{m}^2$ ，同比涨26%，成交金额178亿元，成交均价12543元/ $\text{m}^2$ ，同比涨27%
- 从月度成交量价来看，公寓成交均价全面波动上升，至12月成交均价近15000元/ $\text{m}^2$ 。在住宅产品门槛日渐提高的市场背景下，不限购低单价低总价的公寓产品越来越受到市场追捧。

### 2013-2017年佛山公寓年度供求价走势



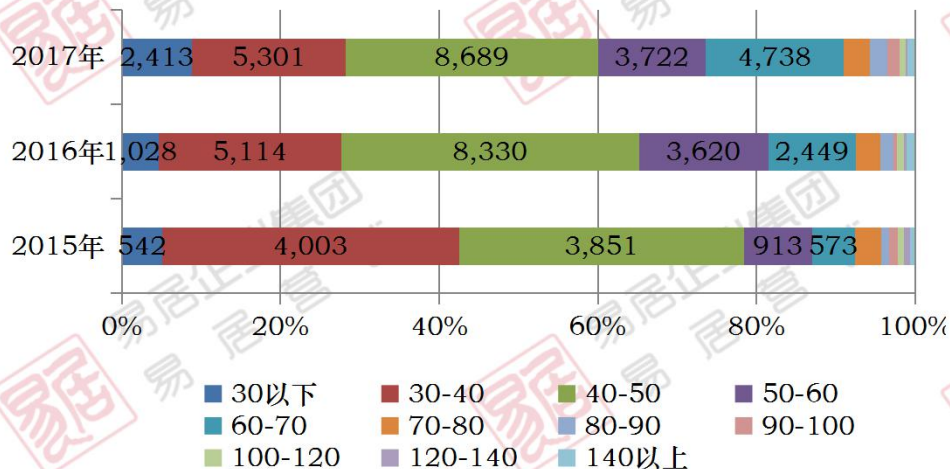
### 2017年佛山公寓月度供求价走势



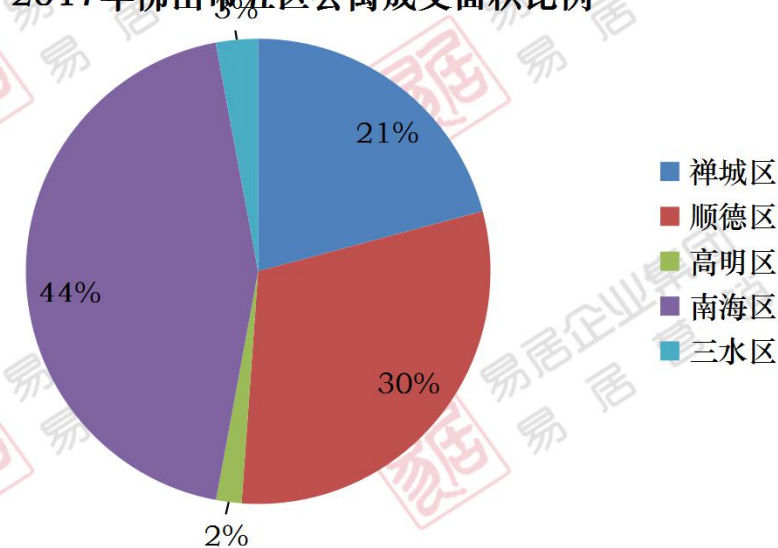
## 40-50 m<sup>2</sup>最受欢迎，占全市成交32%；成交集中于南海、顺德区广佛走廊

- **40-50 m<sup>2</sup>公寓最受欢迎：**从成交结构来看，40-50 m<sup>2</sup>公寓产品最受市场欢迎，共8689套，占全市成交的32%；另外30 m<sup>2</sup>以下投资性较高的单间公寓成交套数环比增长134%，佛山公寓投资价值逐步凸显。
- **成交集中南海/顺德区域：**南海区公寓成交占全市的44%，其次为顺德区的成交，占比30%。成交主要来自两区的广佛走廊。

2015-2017年佛山市五区公寓成交面积段对比



2017年佛山市五区公寓成交面积比例





## 成交排行：热销公寓集中广佛交界，万科金域中央成交3308套/34亿居双榜冠军

- **热销公寓集中广佛交界：**2017年热销公寓项目多集中在南海、顺德广佛交界板块，万科金域中央以3308套成交雄踞榜首。
- **前十过半项目均价破万：**整体上看上半年热销公寓产品均价有所提高，有5盘均价过万，其中万科两盘占据榜首。
- **万科发展商占龙虎榜首：**因万科在南海桂城有两盘共成交6千多套，成交金额48.7亿元，稳居龙虎榜首位。

2017年佛山公寓成交套数前十项目

排名	项目名称	区域	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)	成交均价
1	万科金域中央	南海区	3,308	22.2	34.4	15,506
2	万科金色领域	南海区	2,802	8.7	14.3	16,402
3	长华国际商业中心	南海区	1,371	6.8	9.0	13,287
4	顺德碧桂园	顺德区	1,244	5.7	6.9	12,132
5	保利东湾	顺德区	1,206	6.8	6.9	10,288
6	智汇广场	顺德区	1,204	5.6	5.4	9,541
7	南舜怡海港	南海区	906	3.9	3.5	8,925
8	容桂碧桂园	顺德区	849	3.2	2.7	8,445
9	京华广场	南海区	826	5.0	7.0	13,995
10	宗德服务中心	顺德区	711	5.0	7.0	14,093

2017年佛山公寓成交金额前五项目

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数
1	万科金域中央	34.4	22.2	3308
2	万科金色领域	14.3	8.7	2802
3	长华国际商业中心	9.0	6.8	1371
4	华南国际金融中心	8.9	4.5	356
5	宗德服务中心	7.0	5.0	711

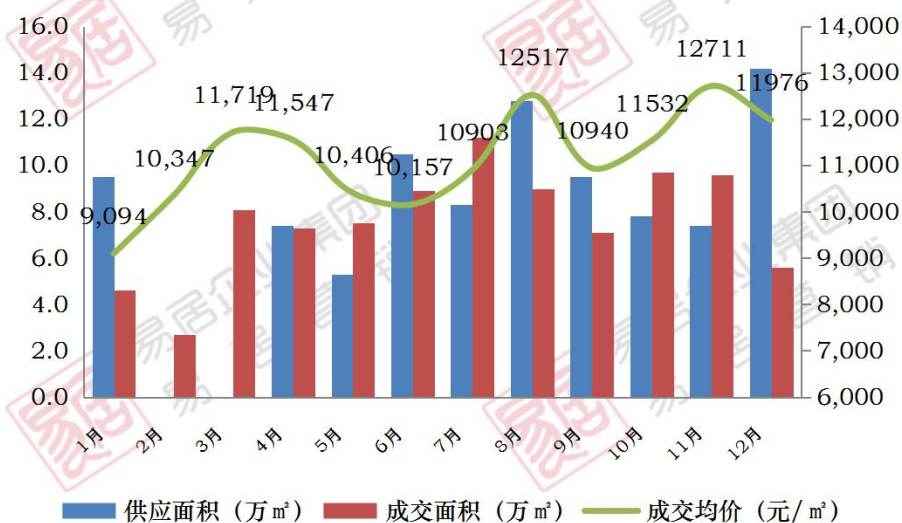
## 写字楼市场成交91万㎡，成交量翻番，均价11289元/㎡，去化周期缩短

- **供应成交大幅增长：**2017年佛山全市写字楼共计成交92万㎡，同比↑118%，成交金额103亿元，成交均价11289元/㎡。自3月开始，写字楼市场保持在月均9万㎡左右的成交，价格则在不断突破新高。
- **成交均价波动上升：**近五年写字楼成交均价波动较大，整体呈上升趋势，2017年写字楼成交均价为11289元/㎡，同比涨10%。
- **截止至2017年年末，**佛山全市写字楼可售存量242万㎡，去化周期约为32个月，去化周期下降超5成。

### 2013-2017年佛山写字楼年度供求价走势



### 2017年佛山写字楼月度供求价走势

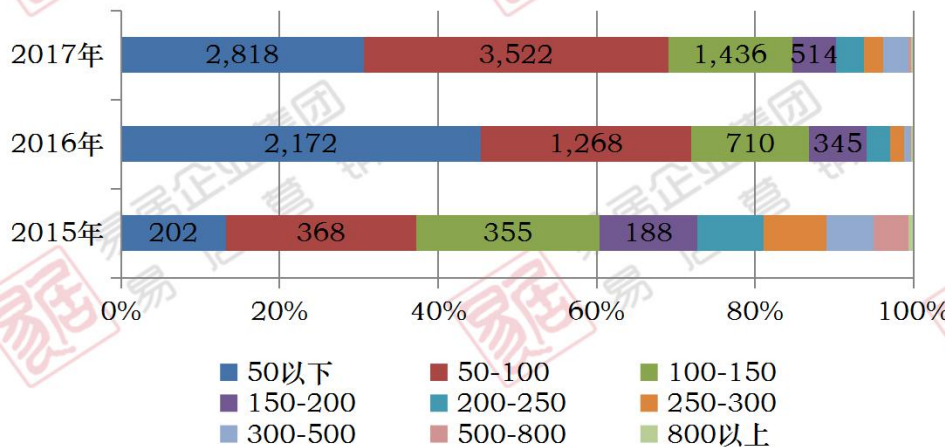


# 写字楼市场表现

**写字楼成交集中50-100 m<sup>2</sup>，占比38%；大宗物业成交增多，300 m<sup>2</sup>以上的写字楼成交同比增长5倍；南海区写字楼占全市成交的63%**

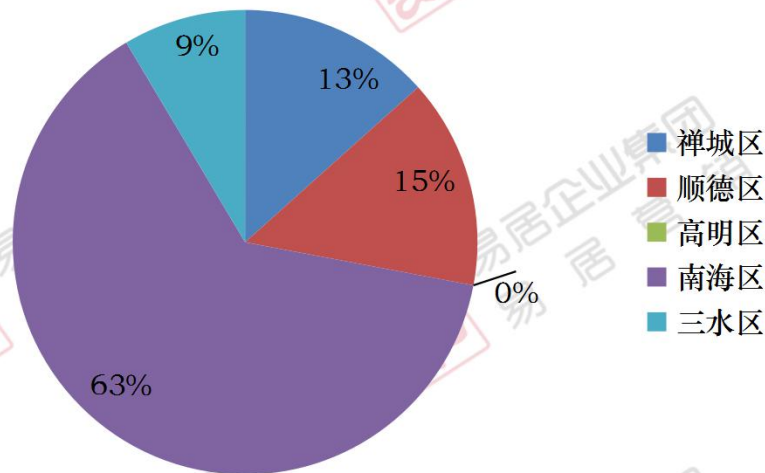
- ▶ **写字楼成交集中50-100 m<sup>2</sup>：**2017年全市写字楼成交面积段往大面积成交的趋势明显，50-100 m<sup>2</sup>的写字楼成交同比增长1.7倍，300 m<sup>2</sup>以上的写字楼成交套数同比增长5倍，办公市场的成交持续看好。
- ▶ **南海区写字楼占全市成交63%：**南海写字楼整体供应量大，地理位置优越，需求量持续递增，成交去化表现也较好。

2015-2017年佛山市五区写字楼成交面积段对比



数据来源：CRIC数据统计系统

2017年佛山市五区写字楼成交面积比例





## 成交排行：前十项目中南海占五席，三水万达广场成交914套居成交套数榜首

- 市场热销写字楼集中南海区：，写字楼排名前十项目中南海区以5盘成交上榜，三水万达广场以914套的成交雄踞榜首。
- 写字楼成交金额top5排行榜中，上榜门槛为5亿元：其中南海区占据4盘，南海万达广场以7.5亿元的成交占据榜首。

2017年佛山写字楼成交套数排行前十项目

排名	项目名称	区域	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)	成交均价
1	三水万达广场	三水区	914	4.7	3.9	8,294
2	南海万达广场	南海区	581	6.9	7.5	10,823
3	广佛智城	南海区	500	2.7	3.2	11,478
4	广佛新动力广场	三水区	433	1.6	1.6	10,194
4	奥园冠军城	南海区	362	2.1	2.2	10,327
6	海伦堡海汇广场	南海区	346	2.6	3.4	12,793
7	嘉邦国金中心	南海区	333	5.0	5.4	10,945
8	万科金域滨江	顺德区	319	4.3	6.2	14,159
9	卓远广场	禅城区	299	0.9	1.2	14,116
10	富力广场	禅城区	255	1.2	1.8	14,979

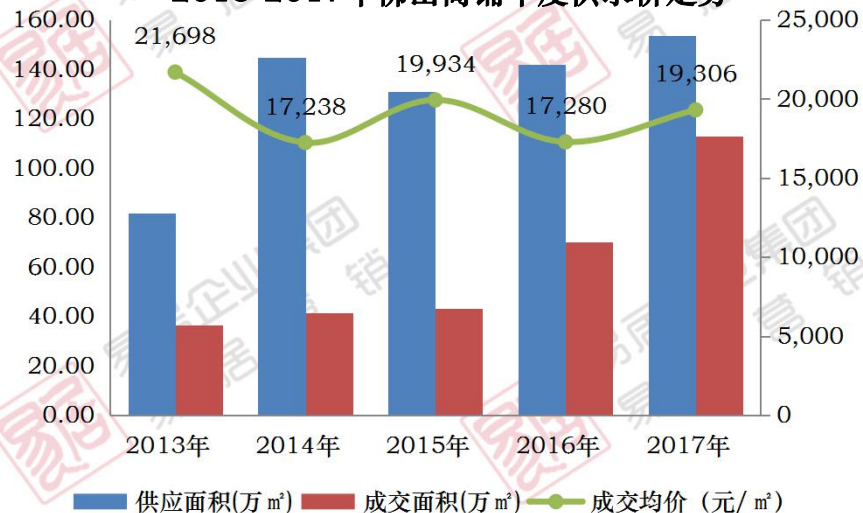
2017年佛山写字楼成交金额排行前五项目

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数
1	南海万达广场	7.5	6.9	581
2	华南国际金融中心	6.5	3.6	238
3	万科金域滨江	6.2	4.3	319
4	地铁金融城	6.1	4.8	152
5	嘉邦国金中心	5.4	5.0	333

## 2017年成交113万 $m^2$ ，环比涨61%，但整体仍处于供过于求局面

- 商铺市场持续供过于求：佛山全市商业供应150万 $m^2$ ，成交113万 $m^2$ ，同比大涨61%，市场持续供过于求。
- 商铺成交均价波动回升：商铺均价19306元/ $m^2$ ，均价同比涨12%，受重点商业项目集中网签影响，月均成交量价波动明显。
- 商铺库存：截止至2017年年末，佛山全市商业可售存量416万 $m^2$ ，去化周期约为44个月。市场不容乐观。

### 2013-2017年佛山商铺年度供求价走势



### 2017年佛山商铺月度供求价走势



## 热销项目多集中在南海和顺德区，社区商铺成交量相对减少，合创盈科家具材料交易中心成交1108套居成交套数榜首

- 热销项目集中南海、顺德区：top10项目中顺德、南海分别占4席，禅城及三水各1席，合创盈科家具材料交易中心成交**1108套**夺得上半年热销商业项目的榜首。成交金额TOP5上榜门槛为2.8亿元，其中滨海御庭以8.3亿元成交占据商铺成交金额第一位。

### 2017年佛山商铺成交套数前十项目

排名	项目名称	区域	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)	成交均价
1	合创盈科家具材料交易中心	顺德区	1,108	1.9	1.4	7,100
2	龙江协兴购物中心	顺德区	1,028	2.5	6.3	25,285
3	世博嘉园	禅城区	818	1.4	4.3	31,658
4	伟业华誉豪庭	南海区	467	1.1	2.8	25,986
5	乐趣荟广场	南海区	335	0.8	1.0	13,882
6	华南国际医疗器材产业中心	南海区	297	0.5	1.3	23,499
7	三水万达广场	三水区	195	1.7	3.1	17,698
8	广佛智城	南海区	191	0.7	1.6	24,139
9	水岸城邦	顺德区	189	2.1	1.5	7,180
10	碧桂园印象花城	顺德区	155	1.1	1.3	12,014

### 2017年佛山商铺成交金额前五项目

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数
1	滨海御庭	8.3	4.5	100
2	龙江协兴购物中心	6.3	2.5	1028
3	世博嘉园	4.3	1.4	818
4	三水万达广场	3.1	1.7	195
5	伟业华誉豪庭	2.8	1.1	467



## 启示 总结

- I. 公寓产品供求趋向平稳，并开始出现供不应求的态势
- II. 写字楼成交有所起色，成交大增，去化周期缩短了一半
- III. 商业市场供过于求严重，去化周期超过44个月，市场不容乐观

**政策带动商用物业量价齐涨**  
**公寓写字楼逐步好转，商业压力大**



A3

# 市场预测

行业预判 走势预判 分区预测

# 行业发展预判

## 后品牌时代到来， 房企追求溢价需创造更多发力点

### 大盘时代 2000-2004年

■围绕自然资源、城边边缘的“**城市度假型**”社区开始出现，形成佛山首批高档住宅群落、佛山首代富人聚居地。

碧桂花城  
丽日玫瑰名城

### 豪宅时代 2004-2008年

■享受、品质、品牌成为时代的主张，自然资源及城市资源相融的楼盘大量涌现，园林、物管、会所等社区配套成基本配备，出现豪宅型大盘。

天湖郦都  
中海万锦豪园

### 多元化时代 2008-2011年

■跟随**城市变革**，居住价值呈现多元化，对“中心”的诠释不仅限于传统旧城，多个“**新城市**”板块崛起，“未来发展价值”被空前放大，兼具生活配套的**综合体物业兴起**。

瑞安岭南天地  
保利东湾

### 精品时代 2011-2014年

■限购大背景下，**精致、便捷**成为这个时代的主要缩影，追求一应俱全，**地段唯优、品质唯尚**，客户置业界线模糊，**性价比为先**。自住型客户主导，置业兼具保值增值功能。

金地珑悦  
时代云图  
中海锦城  
保利西雅图

### 大品牌时代 2014-2015年

■知名品牌房企纷纷抢占佛山中心板块、广佛沿线及城市新兴板块，地价居高。品牌力、品质竞争、健康绿色人居体系、全龄化社区服务成为这个时代的倡导，**客户对品牌的追崇度提高，品质及产品附加值成为核心竞争**

金茂绿岛湖  
当代万国府  
绿地璀璨天城  
合景新鸿基·泷景

### 后品牌时代 2016年-至今

■整体市场进入供不应求周期。更多外来实力纷纷落子，其项目及产品打造力较强；再加上房价日益攀升，**客户对产品设计及品牌的追随度退居其次，转而更重视项目品质感、产品附加值、物业服务等更多软性配套，更多回归居住价值。**

绿城桂语兰庭  
五矿奇槎项目  
泰禾佛山院子  
合景天銮





## 实业经济将回暖，后品牌时代，高地价项目入市面临更多考验，限价有调整空间

- 1. 实业继续复苏，宏观经济面持续转好：**2017年宏观经济呈现回暖的态势，生产价格指数持续回升，2017年房地产调控政策在陆续出台，政府一再强调住房的居住性质，意在减少国家经济对房地产行业的依赖程度，2018年国家经济的着力点仍在放在支持实业经济的发展上，2018年整体经济面将持续向好。
- 2. 政策、金融借贷环境小量放松，仍以稳健为主。**2018年，定向降准政策开始实施，货币信贷将改变2017年总体偏紧状态，真正回归“不松不紧”，信贷还将保持平稳增长。但考虑到“去杠杆”政策持续和房地产抑泡沫延续，货币政策整体将稳健，不会根本性转向。
- 3. 后品牌时代，高地价项目入市，限价或迎调整空间。**2018年奇槎绿城桂语兰庭、五矿项目，祖庙碧桂园岭南盛世、金茂大豆地块等高地价项目将扎堆入市，在限价大背景下，地王项目均面临地价高于楼价的现实。在土地财政的现实情况下，地价高于楼价将在一定程度上影响市场土地拍卖，2018年或迎来小幅调整。

# 2018年形势预判

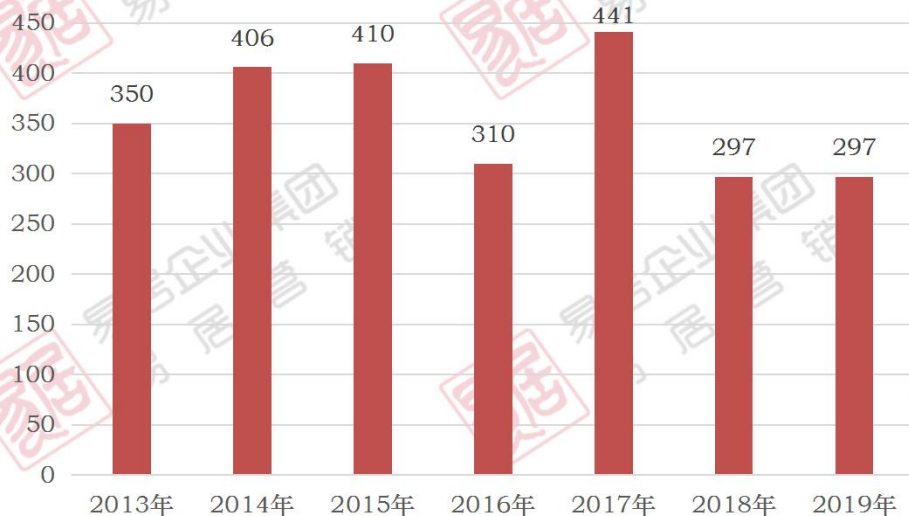
**2017年计划于实际供应相差76万 $m^2$ ，预计2018年土地供应将高于407万 $m^2$ ，但同比略减**

A. 根据市国土规划局公布的《佛山市住宅用地2017-2019年三年滚动计划汇总表》显示，佛山在2017、2018和2019年三年的住宅用地指标分别是441公顷、407公顷、407公顷。

B. 2017年佛山供地计划为441万 $m^2$ ，由于征地情况较理想，实际供应517万 $m^2$ ，预计2018年供应量也将高于计划供应量，成交或同比略减。

近年来佛山住宅用地供应计划一览

单位：万平方米



佛山市住宅用地2017-2019年三年滚动计划汇总表

单位：万平方米

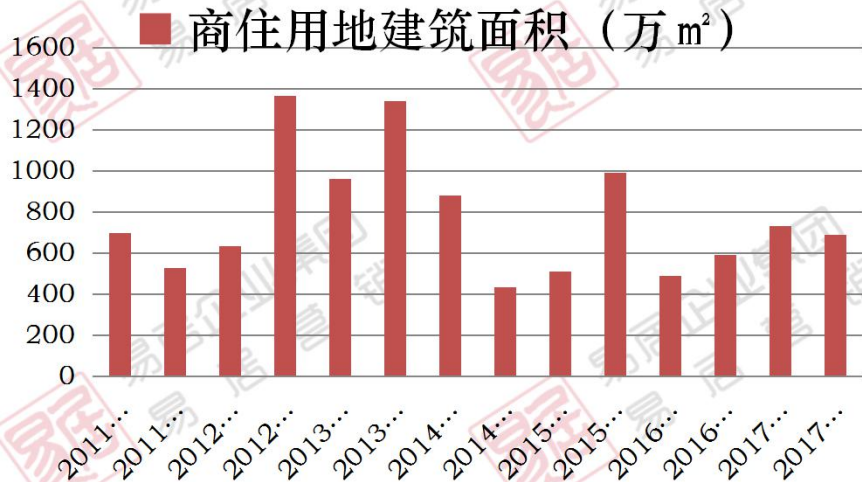
行政区域	2017	2018	2019
市直	9	13	39
禅城区	35	38	41
南海区	127	128	129
顺德区	139	110	110
高明区	37	28	27
三水区	94	90	61
合计	441	407	407

# 2018年形势预判

## 2018年佛山全市住宅供应量略高于2017年，全年的供应量在1400万 $m^2$ 左右

- 按照土地供应到项目入市需要1-1.5年时间推断，2016年下半年开始土地市场成交逐步复苏，2018年预计市场供应将有所增加，市场供应将较2017年有所增加。

近年佛山全市商住用地供应情况（按建筑面积统计）



历年佛山全市商品住宅供应走势





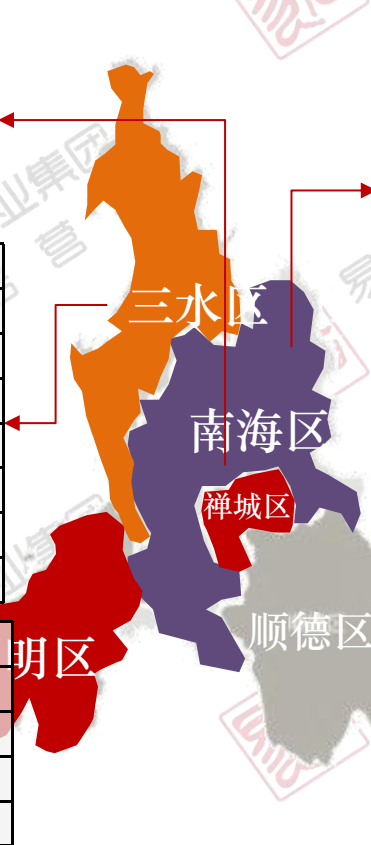
# 2018年形势预判

2017年地王迭出，2018年地王入市冲击市场，各区住宅均价面临进一步提升

禅城	镇街	地价	现售价	预测价
	祖庙	15454	1.6-2.3	2-2.5
	张槎	15665	1.5-1.8	1.8-2
	石湾	—	1.8-2.5	2.2-2.7
	南庄	14426	1.3-1.8	1.4-1.9

三水	镇街	地价	现售价	预测价
	西南	7154	1.1-1.4	1.2-1.6
	云东海	8090	1.1-1.3	1.2-1.7
	乐平	4852	0.9-1.1	1.1
	白坭	5892	0.8-1.0	1.1
	芦苞	3063	0.4-0.5	0.5-0.7
	大塘	3813	0.5-0.8	0.8-1.1
	南山	1864	0.3-0.5	0.6

高明	镇街	地价	现售价	预测价
	荷城	6578	0.8-1.3	1-1.4
	杨和	3545	0.3-0.9	0.5-1
	明城	2937	0.3-0.7	0.5-0.9
	更合	961	0.3-0.5	0.6



南海	镇街	地价	现售价	预测价
	桂城	18400	2.0-2.8	2.5-3.5
	大沥	—	1.8-4.0	2-4.0
	里水	17334	1.8-2.5	2-3
	狮山	9869	1.8-2.5	1.5-2
	西樵	9396	0.85-1.3	1-1.5
	丹灶	6748	0.9-1.2	1-1.3
	九江	8691	0.6-1.2	0.7-1.3

顺德	镇街	地价	现售价	预测价
	北滘	15908	1.8-2.5	2-2.7
	陈村	13827	1.7-2.5	1.8-2.6
	乐从	11460	1.4-2.4	1.8-2.5
	大良	16031	1.3-2.4	1.7-2.9
	伦教	13591	0.8-1.8	0.9-2
	容桂	14244	1.2-2.0	1.4-2.2
	勒流	11109	0.6-1.3	0.7-1.5
	龙江	5693	0.5-1.5	0.7-1.8
	均安	7779	0.6-1.1	0.7-1.2
	杏坛	10021	0.4-0.9	0.5-1

\*单位：万元/㎡ \*备注：1、最高限价均为毛坯价 2、关于装修价：原则上不能超过备案毛坯价的20%

谢谢观看

Thank you! Good day!

