



匯誠鴻圖 佛山 / 市场周报

第04、05周：春节假期成交下滑 整体量跌价升

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 722 套，较前周减少 1151 套，成交面积为 8.46 万平方米，环比减少 61.7%，成交均价为 11547 元/平米，环比上涨 10.8%。（其中顺德区以套内面积计算，下同）

从上周各区成交套数来看，禅城区成交 128 套，环比减少 40.2%；南海区成交 194 套，环比减少 70.1%；顺德区成交 206 套，环比减少 50.2%；三水区成交 90 套，环比减少 69.2%；高明区成交 104 套，环比减少 65.8%。在成交均价上，禅城区均价 12931 元/平米，环比上涨 17.4%；南海区均价 11868 元/平米，环比下跌 7.1%；顺德区均价 14689 元/平米，环比上涨 35.2%；三水区均价 7552 元/平米，环比下跌 0.3%；高明区均价 6404 元/平米，环比下跌 14.3%。

从 4、5 周总体成交情况及各方面表现来看，4、5 周土地市场较为平静，第 4 周高明区有一宗商住地成交；一手房新增预售量骤减，南海区和高明区无住宅供应，住宅供应面积段主要集中在 85-95 m²。上周佛山市一手房成交量下滑明显，成交量在 800 套以内；一手房成交面积主要集中在 85-130 m²，住宅成交以刚需房和刚改房为主，约占成交总量的五成半；春节期间全市成交均价持续走高，禅城区和顺德区成交均价环比上升明显。春节期间全市整体表现为量跌价升。



一周要闻

类别	政策/新闻/事件/动向
宏观	<p>中国 1 月财新制造业 PMI 降至 51 连续七个月高于荣枯线 华尔街见闻 2017-02-03 1 月财新制造业 PMI 降至 51，连续七个月高于 50 荣枯线，显示制造业运行进一步向好。</p>
	<p>国务院：房地产调控应将防风险放更重要位置 中国经济网 2017-01-27 针对热点城市房价过高过快上涨与三四线城市存量住房规模过大的现象，从 2016 年 9 月末以来我国各地按照分类调控、因地因城施策的原则，适时运用一系列调控手段稳定房地产市场，调控政策更加注重差异化、精准化。</p>
	<p>央行小幅上调逆回购利率 南方日报 2017-02-04 中国人民银行 3 日开展了春节后的第一次公开市场逆回购操作，不同期限的中标利率均比节前小幅上调了</p>

	10个基点(每个基点为万分之一)。
城建	<p>广佛江珠城轨今年10月底前动工 2020年全面完工 广州乐居 2017-01-31</p> <p>在年初发布的广东省2017年基础设施重点项目表中，也曾提及了广佛江珠城轨今年的启动计划，涉及征地拆迁，桥梁，路基，隧道建设等方面的工作。该项目起于广州芳村站，途经广州、佛山、江门、珠海4个城市，在佛山市设有南海、东平新城、乐从、龙江4个站，全段以高架为主，局部经山岭地段隧道通过。该线建成后，广州市区到江门市区通行时间仅需30分钟。从广州市区到江门市区仅需30分钟，而且可与广州地铁及穗莞深线直接换乘，对沿线经济发展促进作用巨大。</p>
	<p>轨道建设春节不停工 佛山西站今年7月开通 佛山日报 2017-02-04</p> <p>佛山地铁2号线一期预计2019年底开通试运营、佛山西站将于今年7月开通、今年力争再开工建设5条轨道交通。</p>

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2017年第04、05周(2017年01月23日—2017年02月05日)，佛山市公告拟交易2宗土地，总面积为7.51万平方米。

2017年第04、05周佛山房地产市场土地供应一览表

交易编码	交易方式	地块位置	地块面积(万平方米)	地块用途	挂牌日期
TD2017(SD)W G0002	挂牌	顺德区顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东地块	4.08	住宅	2017/1/24
TD2017(GM)W G0003	挂牌	高明区更合镇将军岭路以南、黄村路以西、环西路以北	3.43	住宅	2017/2/5

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2、土地成交

2017年第04、05周(2017年01月23日—2017年02月05日)，佛山市成交3宗土地，总成交面积为9.63万平方米，成交金额1.35亿元。

2017年第04、05周佛山房地产市场土地成交一览表·住宅

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	商业建面(平方米)	交易日期
TD2016(GM) WG0044	高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	4.11	2.2	9160	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	1013	住宅	—	2017/1/26

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第04、05周佛山房地产市场土地成交一览表·商业办公

宗地号/名称	地块位置	地块面积 (万平米)	容积率	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地 价	地块 用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第04、05周佛山房地产市场土地成交一览表·其它

宗地号/名称	地块位置	地块面积 (万平米)	容积率	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地 价	地块 用途	交易日期
TD2016(SS) WG0030	三水区芦苞镇展凌 路6号	1.14	2.5	683.20	广东领秀首 美生物科技 有限公司	240	工业	2017/1/24
TD2016(NH) WG0029	南海区九江镇康泰 南路南金村地段	4.38	3	3615.722	佛山市欧康 家具有限公 司	275	工业	2017/1/23

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

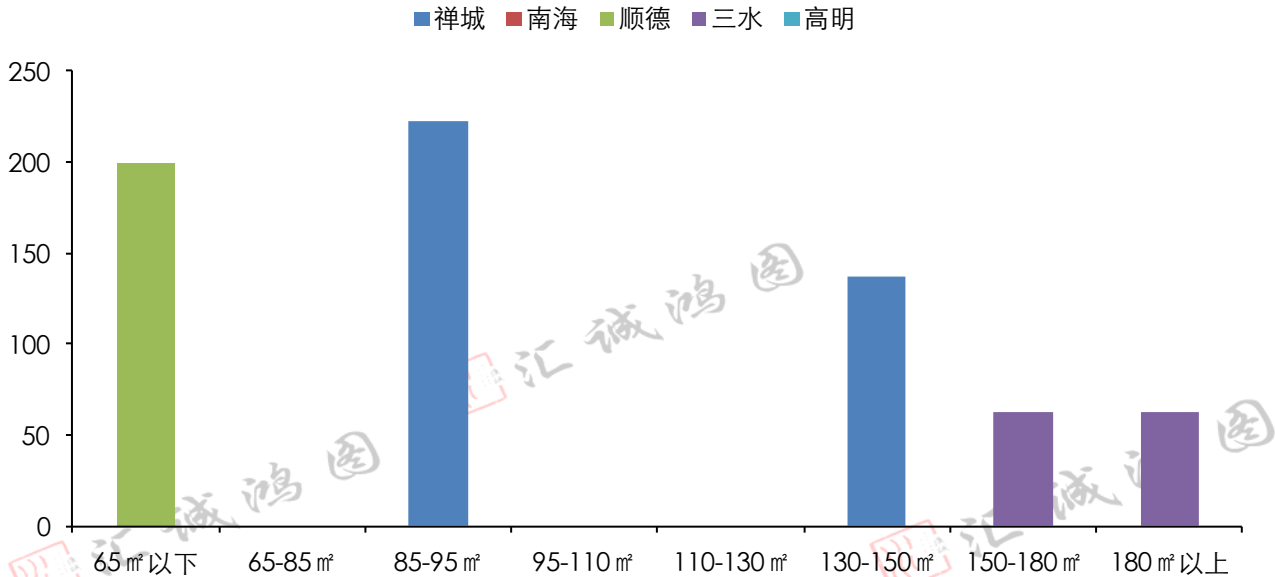
2017年第04、05周(2017年01月23日—2017年02月05日),佛山市共有9个楼盘新增9个预售证,预售商品房总面积为14.24万平方米,其中预售住宅总面积为7.31万平方米。

2017年第04、05周佛山房地产市场新增预售一览表

时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(万平方米)				开发商
					住宅	商业	办公	其它	
1月24日	星亮轩	禅城	禅城区佛山大道中 8号	商铺	0.00	0.52	0.00	0.00	佛山市恒凯房地 产开发有限公司
1月24日	源海国金 广场	禅城	禅城区季华一路 28号	商铺	0.00	0.05	0.00	0.00	佛山源海发展有 限公司
1月24日	利豪花园	禅城	禅城区汾江南路 109号	住宅	3.87	0.00	0.00	0.00	佛山市澜石房地 产综合开发总公 司
1月24日	华亚广场	南海	南海区大沥镇桂和 路水头路段38号	商铺/ 写字楼	0.00	0.99	3.47	0.00	佛山市南海华亚房 地产投资有限公司
1月24日	碧桂园印 象花园	顺德	陈村镇石洲村委会 国通大道东8号	住宅/ 商铺	1.11	0.11	0.00	0.00	佛山顺德国瀛房地 产有限公司
1月23日	容桂碧桂 园风情荟 庭	顺德	容桂街道办事处高 黎社区居民委员会 翠河南路1号	商铺/ 公寓	0.00	0.63	0.00	0.00	佛山市顺德区容桂 土地发展有限公司
1月26日	恒达花园	三水	三水区西南街道十 三小区1号地块	车位	0.00	0.00	0.00	1.10	佛山市三水恒达房 地产发展有限公司
1月25日	雅居乐雍 景园	三水	三水区西南街道德 兴北路2号	住宅/ 商铺	1.08	0.06	0.00	0.00	佛山市三水雅居乐 雍景园房地产有 限公司
1月23日	华瑞帝景	三水	三水区西南街道三	住宅	1.25	0.00	0.00	0.00	佛山市华瑞房地

时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积 (万平方米)				开发商
					住宅	商业	办公	其它	
	湾花园		达南路1号						开发有限公司

2017年04、05周佛山一手住宅供应面积分布



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

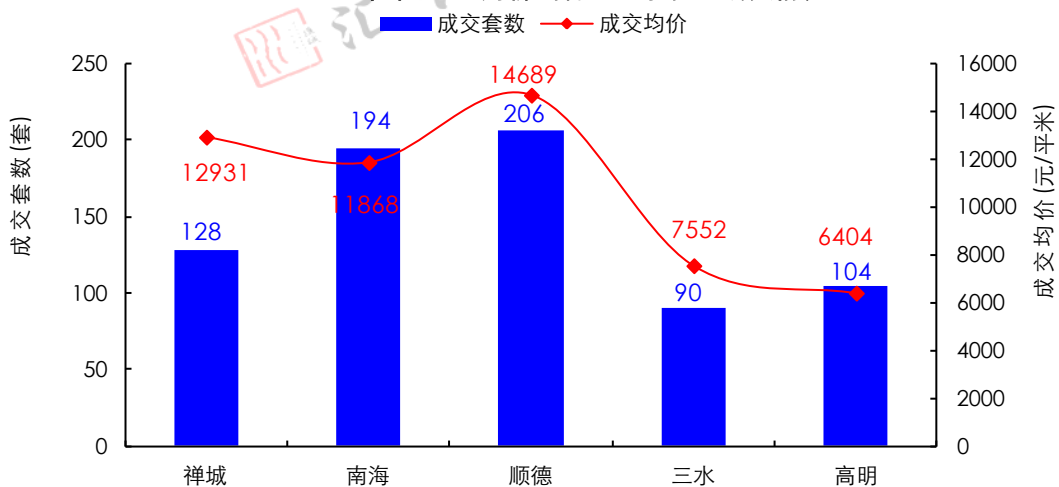
从上周供应数据来看，住宅的供应面积主要集中在 65-85 ㎡、85-95 ㎡和 130 ㎡以上，其中 65-85 ㎡的有 200 套，占总量的 29.2%；85-94 ㎡有 223 套，占总量的 32.6%；住宅供应主要以刚需房产品和大面积产品为主。

2、总体成交状况

2.1 总体成交分析

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 722 套；总成交面积为 8.46 万平方米；成交均价为 11547 元/平方米；总成交额为 9.76 亿元。

2017年第04-05周佛山各区一手住宅成交情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第04、05周各区一手住宅成交情况

各区汇总	成交套数	成交面积 (万平米)	成交金额(万 元)	成交均价
禅城	128	1.51	19483	12931
南海	194	2.35	27863	11868
顺德	206	2.37	34761	14689
三水	90	1.06	8021	7552
高明	104	1.17	7510	6404
全市	722	8.46	97638	11547

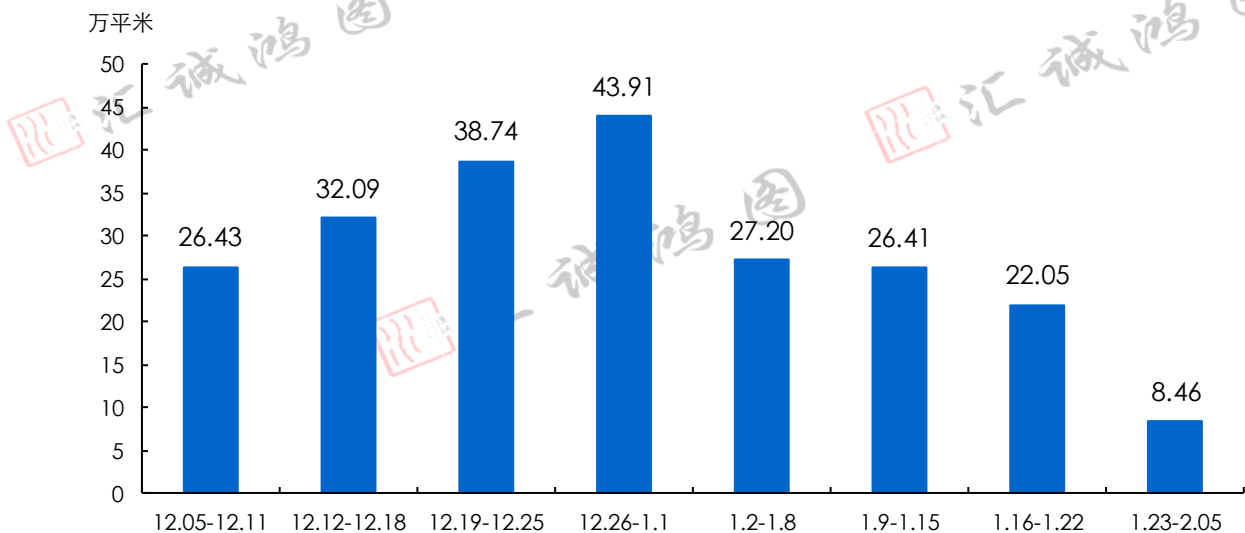
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，禅城区环比下降 40.2%，南海区环比下降 70.1%，顺德区环比下降 50.2%，三水区环比下降 69.2%，高明区环比下降 65.8%。

从各区成交面积环比上，全市五区成交面积环比减少，其中高明区成交面积环比减幅最大，为 70.1%，其次是南海区，成交面积环比减少 68.1%，三水区成交面积环比减少 68.0%，顺德区成交面积环比减少 50.2%。

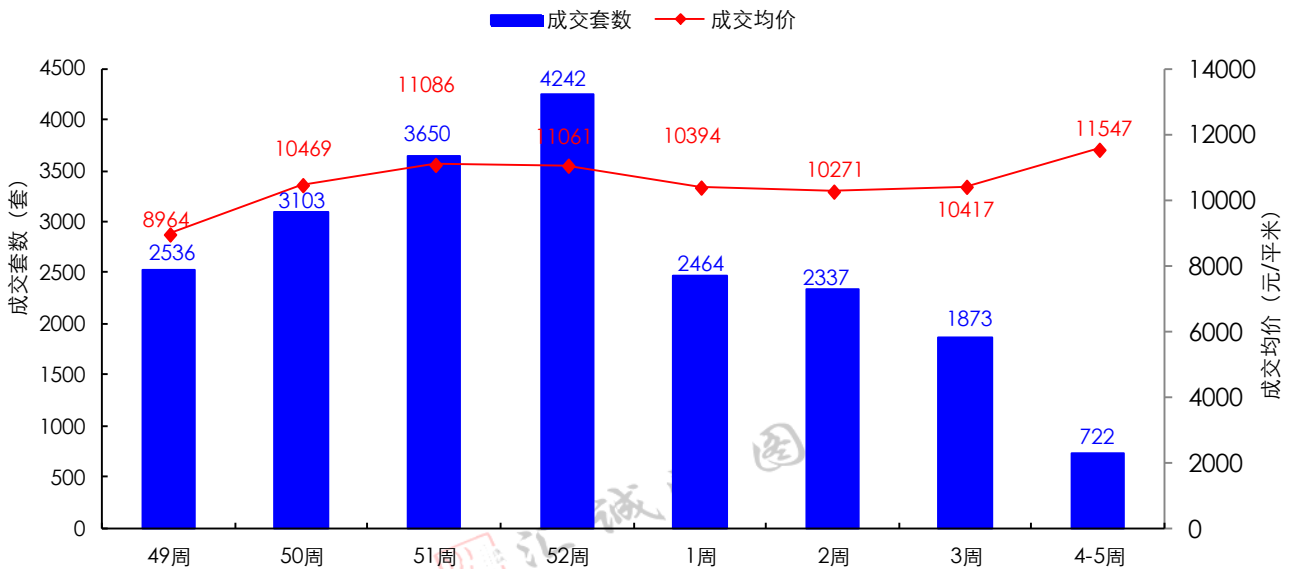
在成交均价上，禅城区和顺德区成交均价环比上涨，为 17.4%和 35.29%，其余区域成交均价环比下跌，其中高明区跌幅最大，为 14.3%，其次是南海区，成交均价环比下跌 7.1%，三水区成交均价环比下跌 0.3%。

2017年第04-05周佛山市近期成交面积走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第04-05周佛山市一手住宅成交走势

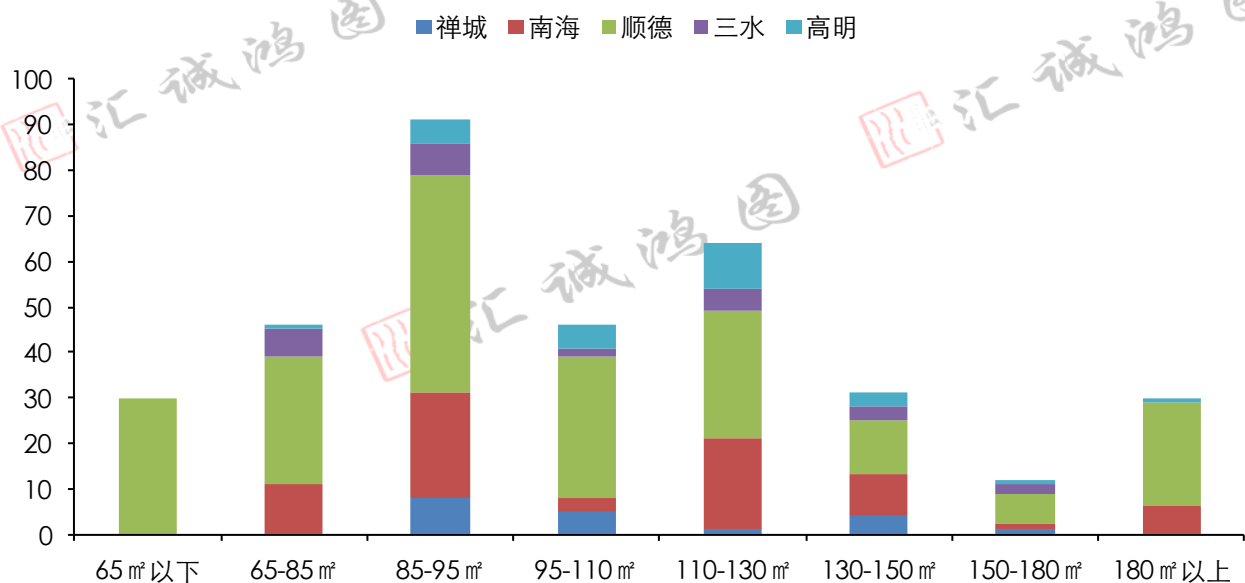


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2.2 成交面积段分析

上周住宅成交主要集中在面积段 85-130 m², 其中 85-95 m² 的刚需房成交 91 套, 占总成交量的 26.0%; 95-110 m² 成交 46 套, 占总成交量的 13.1%; 110-130 m² 的刚改房成交 64 套, 占总成交量的 18.3%; 住宅成交主要以刚需房和刚改房为主。

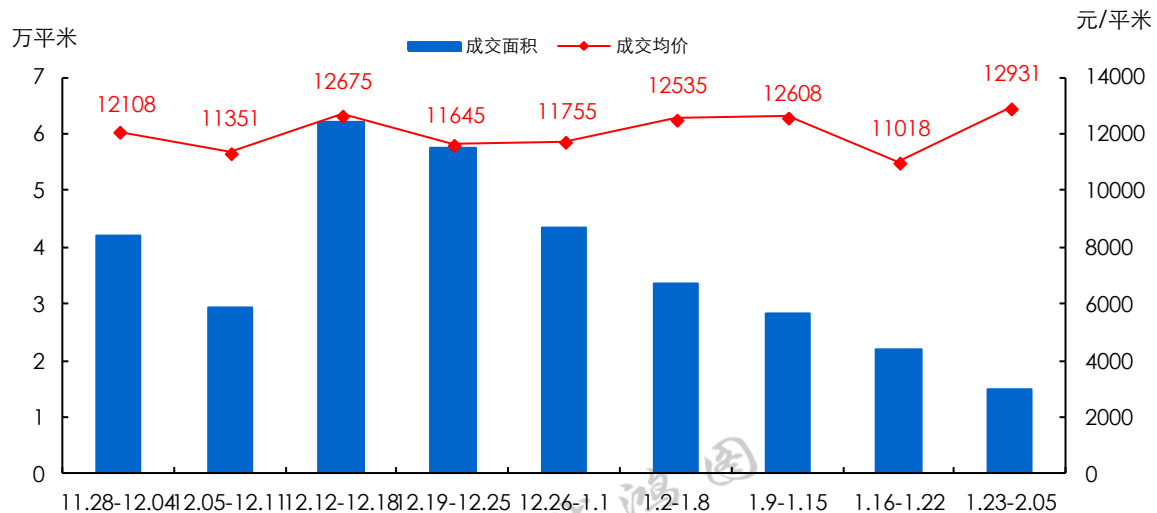
2017年04、05周佛山一手住宅成交面积分布



3、主要区域成交状况

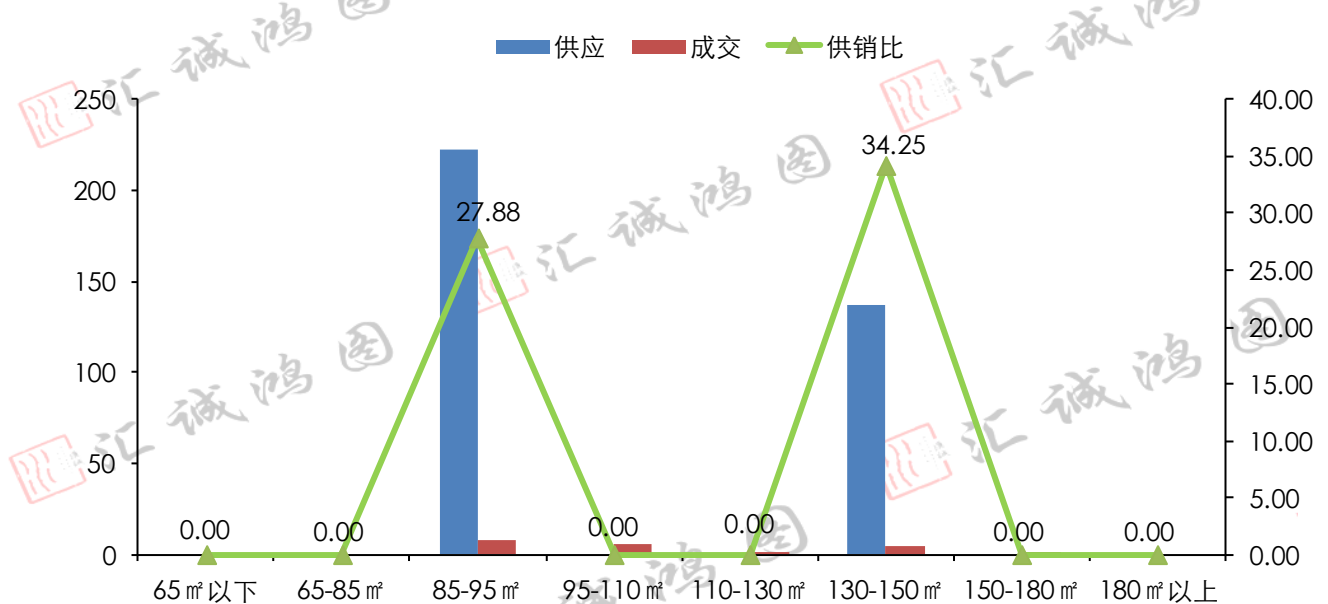
禅城:

2017年第04-05周禅城区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第04、05周禅城一手住宅各面积段供销情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

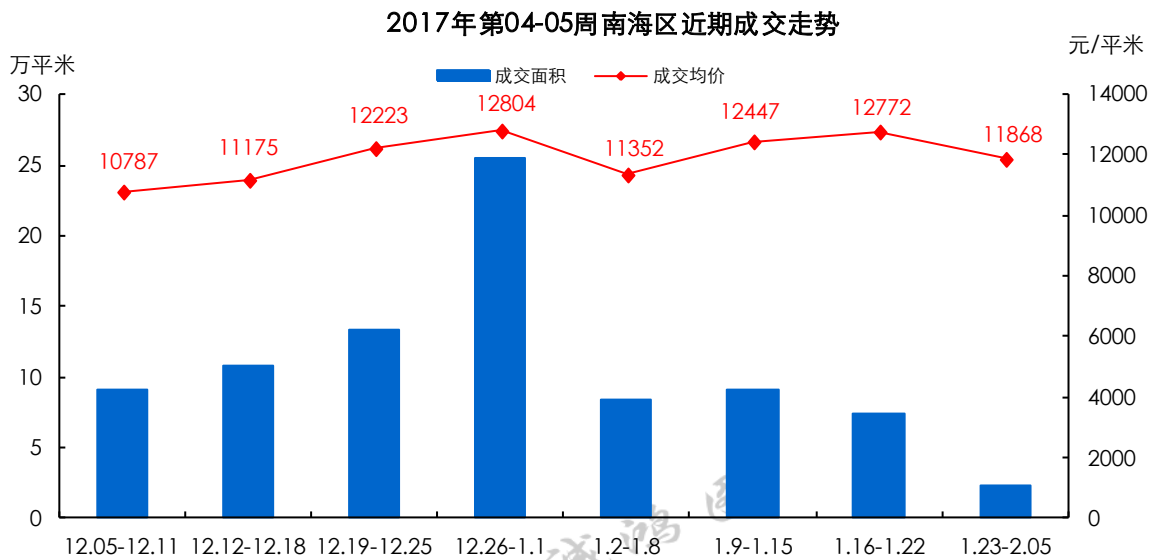
上周禅城区住宅成交 128 套，较上周减少 86 套；成交面积为 1.51 万平方米，环比减少 31.5%；成交均价为 12931 元/平方米，环比上涨 17.4%。楼盘成交量前三名分别为，泮景花园成交 14 套；中海凤华熙岸花园成交 3 套；保利翠雅花园成交 1 套。

在供应方面，上周禅城区住宅供应主要集中在 85-95 m² 和 130-150 m²。

在成交方面，住宅成交较少，成交面积主要集中在 85-150 m²，以刚需房和刚改房为主。

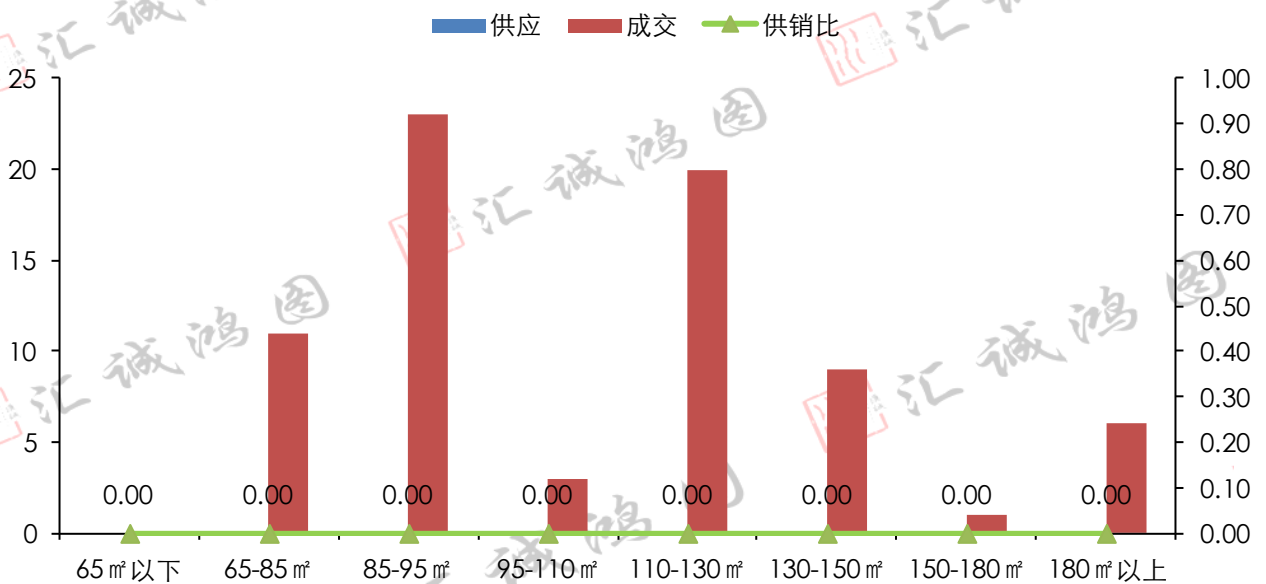
供销比方面，面积在 85-95 m² 和 130-150 m² 的供销比较大，该面积段产品去化压力大。

南海：



数据来源: 汇诚鸿图数据平台

2017年第04、05南海一手住宅各面积段供销情况



数据来源: 汇诚鸿图数据平台

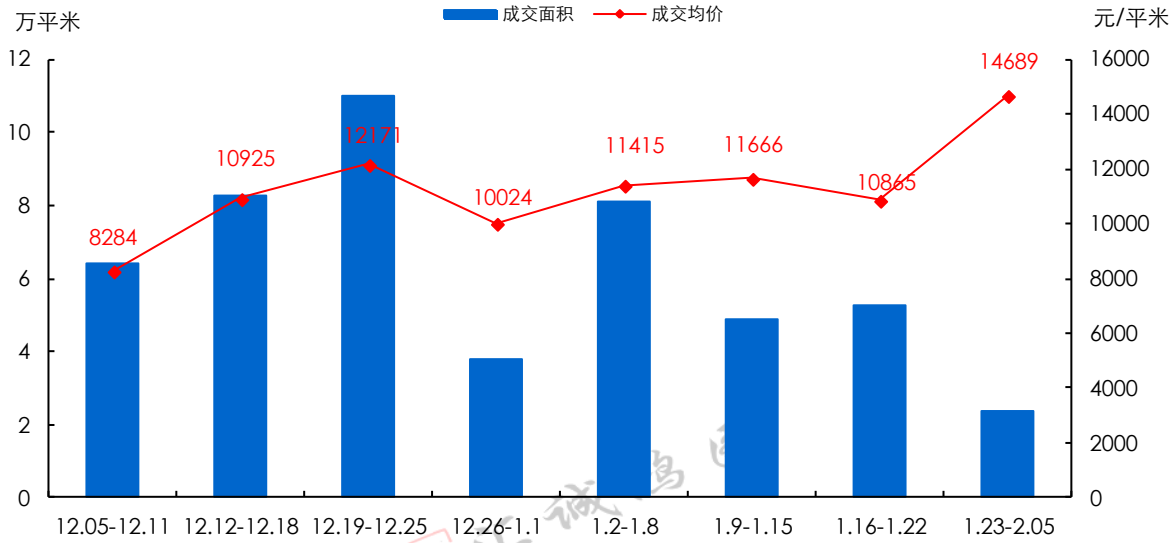
上周南海区住宅成交 194 套, 较前周减少 455 套; 成交面积为 2.35 万平方米, 环比减少 68.1%; 成交均价为 11868 元/平方米, 环比下跌 7.1%。楼盘成交量前三名分别为, 尚观嘉园成交 14 套, 均价为 11969 元/平方米; 富丰新城成交 10 套, 均价为 16959 元/平方米; 桂丹颐景园成交 10 套, 均价为 9366 元/平方米。

在供应方面, 春节期间南海区住宅无供应。

在成交方面, 住宅成交集中在面积段 85-95 m² 和 110-130 m², 其中 85-95 m² 成交 23 套, 占南海总成交量的 31.5%; 110-130 m² 成交 20 套, 占南海总成交量的 27.4%; 住宅成交主要以刚需房和刚改房为主。

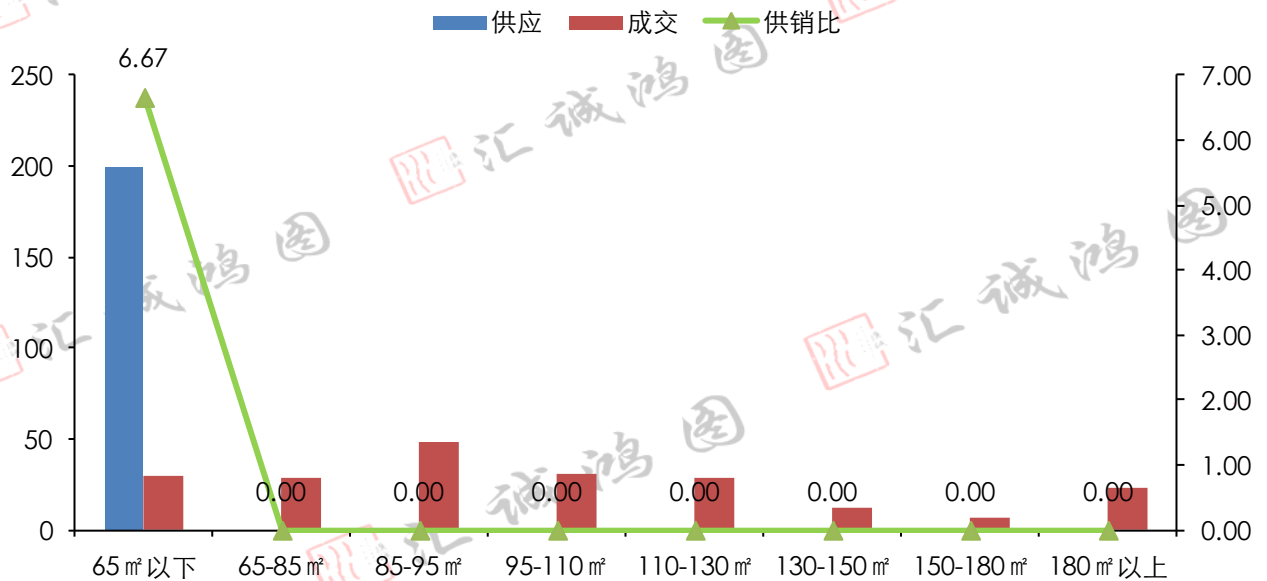
顺德:

2017年第04-05周顺德区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第04、05周顺德一手住宅各面积段供销情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周顺德区住宅成交 206 套，较前周减少 208 套；成交面积为 2.37 万平方米，环比减少 54.9%；成交均价为 14689 元/平方米，环比上涨 35.2%。楼盘成交量前三名分别为，藏珑华府成交 60 套，均价为 19979 元/平米；星际半岛花园成交 21 套，均价为 10846 元/平米；龙江协兴购物中心成交 14 套，均价为 11001 元/平米。

在供应方面，春节期间顺德区住宅供应全部集中在 65 m² 以下，供应套数为 200 套，占顺德住宅总供应的 100%；住宅供应主要以刚需房为主。

在成交方面，住宅成交面积段分布较为均匀，各面积段产品均有成交。面积段在 65-130 m² 成交 135 套，占顺德总成交量的 65.2%；住宅成交主要以刚需房和刚改房为主。

供销比方面，面积段在 65 m² 以下的供销比为 6.67，供大于求，该面积段产品去化压力大。

4、成交排名 TOP10 楼盘

上周佛山市住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：藏珑华府、星际半岛花园、珑景花园、龙江协兴购物中心、尚观嘉园、伦教碧桂园、富丰新城、桂丹颐景园、美的御海东郡花园、锦绣华庭。

成交前十强的楼盘成交总量达 173 套，占全市成交总套数的 23.69%。

从区域分布来看，上周成交前十名楼盘中禅城区有 1 个，共成交 14 套，占前十名成交量的 8.09%；南海区有 4 个，共成交 42 套，占前十名成交量的 24.28%；顺德区有 5 个，共成交 117 套，占前十名成交量的 67.63%。

2017 年第 04、05 周禅城、南海、顺德住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	藏珑华府	顺德	60	4637.41	19979
2	星际半岛花园	顺德	21	2435.57	10846
3	珑景花园	禅城	14	1415.81	-
4	龙江协兴购物中心	顺德	14	1347.43	11001
5	尚观嘉园	南海	14	1299.37	11969
6	伦教碧桂园	顺德	13	2022.07	16736
7	富丰新城	南海	10	1609.63	16959
8	桂丹颐景园	南海	10	900.99	9366
9	美的御海东郡花园	顺德	9	1145.68	9125
10	锦绣华庭	南海	8	1382.49	14774

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



本周无开盘快讯。



一、楼盘动作

2017 年第 04、05 周禅城、南海、顺德主要楼盘动作

区域	项目名称	时间	上周禅桂市场主要楼盘动作汇总
—	—	—	—

二、楼盘报广

本周无报广。

2017 年第 04、05 周楼盘广告一览表

区域	项目名称	投放日期	投放报纸	版面	主题
—	—	—	—	—	—

【统计范围：佛山日报、广州日报、南方都市报、珠江商报、珠江时报】

汇诚鸿图

汇诚鸿图

汇诚鸿图

汇诚鸿图

汇诚鸿图

汇诚鸿图

汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图

汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图