

# 佛山市2月房地产市场报告



匯誠鴻圖市場部 2018.3.7



➤ 一 | 市场资讯

➤ 二 | 土地市场

➤ 三 | 住宅市场

➤ 四 | 三级市场

### ◆ 土地市场：供应遍地开花，雅居乐、恒大分别入手一商住地

全市新增商住土地面积102.13万 $m^2$ ，环比大增近3倍；成交土地面积20.11万 $m^2$ ，环比减少28.4%；本月楼面价6396元/ $m^2$ ，环比下降23.8%。

### ◆ 住宅市场：供求疲软，均价小幅上行，顺德成交垫底

2月，佛山新建商品住宅新增供应22.9万 $m^2$ ，环比减少74%，同比减少1%；  
2月，佛山新建商品住宅成交60.13万 $m^2$ ，环比减少30%，同比维稳；  
2月，佛山楼市成交均价为11045元/ $m^2$ ，环比上涨5%，同比上涨13%。

### ◆ 三级市场：二手成交预期下滑，各区降幅大

2月份，共成交二手住宅3211套，成交面积38.49万平米，环比减少47.1%，对比去年同期减少33.9%。





# 一、市场资讯



## ◆ 2017佛山GDP总值9549.60亿元 人均生产总值超12万元

2017年1-12月佛山市经济运行保持稳中有进、稳中向好态势。投资保持较高增速，地区生产总值、工业生产、税收增长稳中有升，消费、财政收入、金融存贷款增幅略有回落，进出口规模进一步扩大，市场价格维持稳定。

2017年佛山市实现地区生产总值9549.60亿元，增长8.5%，比去年同期高0.2个百分点。其中，第一产业增加值145.92亿元，增长1.9%；第二产业增加值5570.18亿元，增长8.2%；第三产业增加值3833.49亿元，增长9.1%。地区生产总值同比增幅高于全省平均水平1个百分点。

实现社会消费品零售总额3320.43亿元，增长10.0%，比去年回落1.6个百分点。从消费类型来看，商品零售额2989.14亿元，增长10.7%；餐饮收入331.29亿元，增长4.4%。

完成地方公共财政预算收入661.35亿元，可比增长11.6%，增幅较去年小幅回落0.7个百分点。完成地方公共财政预算支出775.92亿元，增长11.51%。国地税总额1508.38亿元，增长14.6%，比去年加快8.5个百分点。其中，国税收入1009.45亿元，增长23.8%。地税收入498.93亿元，下降0.3%，剔除营改增因素后，可比增长20.3%。

## ◆ 1月佛山CPI同比上涨0.6% 环比上涨0.4%

1月份佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨0.6%，环比上涨0.4%。

与上年同月相比，食品烟酒价格下降0.6%，非食品烟酒价格上涨1.1%；消费品价格上涨0.3%，服务价格上涨1%。受服装、医疗服务等价格上涨的带动，衣着、医疗保健价格上涨明显，两者共拉动总指数上涨1.2个百分点。

与去年12月相比，CPI环比上涨主要是受临近春节、年终消费需求持续增加影响。其中，食品价格环比上涨0.4%，工业品价格环比上涨0.2%。此外，受春节前务工人员紧缺、保姆需求增加影响，家政服务价格上涨。1月份正值寒假，市民外出旅游增加，带动旅行社收费、飞机票、长途汽车票价等也上涨。



## ◆中央一号文件为城里人去农村买房划红线

《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》4日由新华社授权播发。按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，对统筹推进农村经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设作出全面部署。

### 【身边的腐败也要管！中央一号文件为农村“小微权力”拉清单】

今天公布的中央一号文件确定，推行村级小微权力清单制度，加大基层小微权力腐败惩处力度。严厉整治惠农补贴、集体资产管理、土地征收等领域侵害农民利益的不正之风和腐败问题。

### 【中央一号文件向农村非法宗教活动说“不”】

文件明确提出，依法加大对农村非法宗教活动和境外渗透活动打击力度，依法制止利用宗教干预农村公共事务，继续整治农村乱建庙宇、滥塑宗教造像。

### 【中央一号文件瞄准弄虚作假、搞数字脱贫问题】

中央一号文件把2018年作为脱贫攻坚作风建设年，集中力量解决突出作风问题。科学确定脱贫摘帽时间，对弄虚作假、搞数字脱贫的严肃查处。除党中央、国务院统一部署外，各部门一律不准再组织其他检查考评。

### 【中央一号文件为城里人去农村买房划红线】

中央一号文件提出，适度放活宅基地和农民房屋使用权。文件同时指出，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。中央农办主任韩俊说，这不是让城里人到农村买房置地，而是要使农民的闲置住房成为发展乡村旅游、养老等产业的载体。

### 【一号文件为进城农民保留房地开绿灯】

中央一号文件明确提出，维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权。文件也提出，引导进城落户农民依法自愿有偿转让上述权益。记者提示：“依法”、“自愿”、“有偿”是关键，对违背文件精神的不合理要求，农民可以说“不”。



## ◆南海发布人才新政 个人安家补贴最高达800万元

1月29日，南海区召开人才新政新闻发布会，南海区人才办、科技局、人社局、住建局、卫计局等部门相关负责人在发布会上解读新政重点。

新政包括人才认定、人才认定标准等两份基础文件，以及人才引进、培养、安居、医疗保健等五份配套文件。在新的人才政策体系下，南海将人才分为一至八类，其中前四类为领军性人才，后四类为基础性人才，经认定的人才将获发“人才卡”，享受南海人才礼遇。

“2+5”新政，是对原有人才政策的补充、优化和调整，最大变革在于将人才认定和人才扶持相分离。在人才认定时，全面实施基础性人才与高层次人才并重、存量人才与增量人才并重、市场机制与企业主体作用充分发挥三个原则，与之对应的人才认定标准细化完善至188项，只要符合其中一项就能获认定为南海人才。得益于此，南海较大程度扩大了新政普惠面，大批人才有望享受新政利好。

## ◆发改委强调限制企业境外投资房地产、酒店和影城

国家发展改革委周日通过网站发布《境外投资敏感行业目录（2018年版）》。该目录自2018年3月1日起施行。目录显示，敏感行业包括武器装备的研制生产维修、跨境水资源开发利用和新闻传媒，与去年12月发布的《企业境外投资管理办法》规定一致。

同时，目录中关于需要限制企业境外投资的行业包括房地产、酒店、影城、体育俱乐部等，与去年8月份发布的《国务院办公厅转发国家发展改革委商务部人民银行外交部关于进一步引导和规范境外投资方向指导意见的通知》规定一致。

2017年，我国共对全球174个国家和地区的6236家境外企业新增非金融类直接投资，累计实现投资1200.8亿美元，同比下降29.4%。非理性对外投资得到切实有效遏制。



## ◆央行：今年将保持货币政策稳健中性

2018年中国人民银行工作会议2月5日至6日上午在北京召开。会议指出，2017年，人民银行系统认真贯彻党中央、国务院决策部署，切实增强“四个意识”，坚持稳中求进工作总基调，牢固树立和贯彻落实新发展理念，适应把握引领经济发展新常态，保持货币政策稳健中性，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，有力促进了经济金融平稳健康发展。

会议提出了2018年工作的主要任务：一是保持货币政策稳健中性。二是切实防范化解金融风险。加强金融风险研判及重点领域风险防控，完善金融风险监测、评估、预警和处置体系。三是稳妥推进重要领域和关键环节金融改革。深化利率市场化改革，继续探索利率走廊机制，增强利率调控能力。四是持续推动金融市场平稳健康发展。五是稳步推进人民币国际化。六是深度参与国际金融合作和全球经济金融治理。七是进一步推动外汇管理体制管理改革。八是全面提高金融服务与管理水平。九是持续加强内部管理。



## ◆佛山拟立法规定新建小区配建幼儿园

2月1日，市法制局召开媒体通气会，公布市政府2018年度规章制定计划。2018年，佛山将着手对新建小区配建教育设施管理、旧楼加装电梯等事项立法，以立法形式解决“进公办幼儿园难，进民办幼儿园贵”“旧楼加装电梯邻里协调难”等问题。会议公布市政府2018年度规章制定计划。今年，规章制定项目有3项，分别是《佛山市新建城镇住宅区配建教育设施管理办法》《佛山市户外广告管理办法》《佛山市危险化学品安全管理规定》；预备项目有2项，分别是《佛山市临过期和过期食品监督管理办法》《佛山市既有住宅加装电梯管理办法》。

据悉，我市拟立法规定新建的、居住人口达5000人以上的小区必须配建公办幼儿园。

## ◆南海今年在集体用地建2400套租赁住房 选点位置靠近广州

1月29日，佛山市南海区召开产业发展保护区划定规划及管理办法新闻发布会，对近日印发出台的《佛山市南海区产业发展保护区管理暂行办法》进行解读。

会上，上述负责人透露，南海考虑将产保区外的部分集体土地用于建设租赁住房。预计今年南海将建设7800套租赁住房，其中约2400套将利用集体用地建设，以解决产保区内园区人才的住房需求。

利用集体建设用地建设租赁住房不仅可以增加城镇租赁住房建设用地的供应，有助于构建购租并举的住房体系，而且还有利于拓展农村集体土地的用途，拓宽集体经济组织和农民增收渠道，能促进集体土地优化配置和节约集约利用。





## ◆第三次土地调查全面启动 将处理权属纠纷

筹备多时的第三次全国土地调查工作，终于在2018年正式全面启动。这项土地调查工作，将用超过两年的时间，摸清中国农村、城市土地的家底，为进一步推进供给侧改革、实现城乡均衡统筹发展提供决策依据。

按照国务院的工作部署，由国土资源部牵头，第三次全国土地调查领导小组办公室已经设立，国土资源部副部长王广华将出任办公室主任。国家发改委、民政部、财政部等部门，都被纳入领导小组出任成员单位，这意味着第三次全国土地调查工作，进入全面落实的技术阶段。

值得注意的是，根据工作部署，在此次全国土地调查中，将对重大涉土地的权属纠纷问题进行处置和解决，以确保土地调查的结果数据最大限度的“不遗留问题”。而具体的处置办法，正由领导小组办公室牵头编制当中。

## ◆禅城区2018年上半年普通住房标准降至17102元/平

禅城区制定了2018年上半年普通住房标准，最新调整至17102元/平，较之2017年下半年的17234元/平，下调了132元/平。

据了解，禅城区普通住房标准每半年调整一次，是界定普通住房和豪宅的主要依据，根据半年新建住宅的平均交易价格确定。此前，2016年上半年曾一度跳涨逾2000元/平。值得一提的是，该标准通常也被视为楼价风向标，普通住宅标准的下调，表明房价也有所降低。

同时，普通住房标准必须同时符合以下条件：

- 一、住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- 二、单套住房套内建筑面积120m<sup>2</sup>米以下或单套住房建筑面积144m<sup>2</sup>米以下；
- 三、实际成交价格按建筑面积计算低于17102元/平。



## ◆ 2018年首月：一线城市新房价格同比由涨转降 二三线城市房价涨幅持续回落

24日，国家统计局公布的“2018年1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，一线城市新建商品住宅销售价格同比由涨转降，环比也由持平转为下降；二三线城市房价同环比涨幅则持续回落。

国家统计局数据显示，11个热点城市新建商品住宅价格跌回1年前，比去年12月增加了上海和天津。从同比涨幅来看，深圳和成都房价已连续5个月同比下跌，北京、无锡、郑州、合肥、杭州、南京、福州等7个热点城市房价则连续4个月下跌。

数据显示，深圳新建商品住宅价格以3.4%的同比降幅连续5个月领跌全国，哈尔滨则以11.5%的同比涨幅领涨全国。

值得注意的是，房价涨幅分化态势依然明显。即多数热点城市楼市持续降温，但部分弱二线城市的房价动能仍然强劲，如哈尔滨、沈阳、贵阳、西安、昆明和大连6个二线城市的房价同比增幅均超过10%，广西北海和湖南常德的房价同比涨幅也突破“两位数”。

## ◆ 超1.6万个公办学位！禅城发布2018年中小学招生计划

禅城区教育局发布了关于《2018学年度禅城区各学校招生计划》的通知，公布了2018年禅城区公办中小学、以及民办学校的招生计划。

据初步统计，2018年禅城区将提供公办中小学学位超过1.65万个，其中包括初中学位7150个，小学学位9360个。值得一提的是，位于奇槎版块的新奇槎小学也纳入了2018年的招生计划。

此外，禅城区普通高中2018年的学位预计将为5081个。



## ◆佛山理工大学将选址佛山新城！或与德国顶尖理工大学合作

2月1日，市长朱伟介绍佛山市委市政府工作情况时，透露整个“十三五”期间，经过国家教育部门批准，全省将新建四所大学，“深圳办一所技术大学，广州办一所交通大学，我们办一所理工大学，珠海办一所综合性大学”。

佛山一定要利用好这个名额，用全新的体制机制来办学，“体制上不像佛科院这样全由政府来投入，要多元化投入。机制上我们跟德国的好大学合作，初步想跟亚琛工业大学合作，以全新的体制机制办一所精品型的、研究型的、创新型的大学。基本上选址在顺德，在佛山新城周边一带”。

## ◆87项省重点项目布局佛山 助推宜居宜业新高度

省十三届人大一次会议公布《广东省2018年重点建设项目计划（草案）》，列出了今年1092个省重点项目，其中涉及佛山的项目共87个。记者梳理发现，这87个重点项目覆盖了轨道交通建设、综合枢纽打造、相关配套完善、产业升级换代，各区发展既有共性又有差异性。佛山经纬市场研究中心经理麦少庄认为，产业和人口将是这批重点项目延伸出来的关键点。随着产业发展，人才居住、商业消费的需求随之延伸，带动区域热度提升。

禅城：标杆项目打造区域名片；

南海：完善交通加速同城化；

顺德：智能化产业园遍地开花；

三水：文化与产业成发展突破口；

高明：将建海陆空立体化交通网。



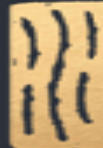
## ◆ 顺德陈村最新片区规划披露！佛陈路北侧新增9宗靓宅地

顺德区政府网上披露《陈村镇佛陈路北侧（大都、绀现、弼教）片区控制性详细规划》的批前公示（顺规公〔2018〕101号），公示时间为2月9日至3月10日。

据悉，本次规划范围位于陈村镇中部，东至花卉大道、南至佛陈公路、西至联新大道、北至文登路，主要涉及两个管理单元B-CB-01-01和B-CB-02-03，规划总用地面积约374.83公顷。

规划区处于陈村镇未来发展的重点区域，用地包括城市建设用地和非建设用地两种类型。其中城市建设用地162.60公顷，占规划总建筑面积的43.38%；非建设用地161.96公顷，占比43.21%；村庄建设用地50.25公顷，占比13.41%。

文件显示，片区将发展成居住/商业服务业/工业物流业为主导，定位为陈村旧城区与西部组团衔接点，集综合服务、优质居住和特色产业为一体的城市拓展区，拟建设用地规模为212.85公顷，住宅建筑规模为142.28公顷，建成后居住人口规模为4万人。



## 二、土地市场

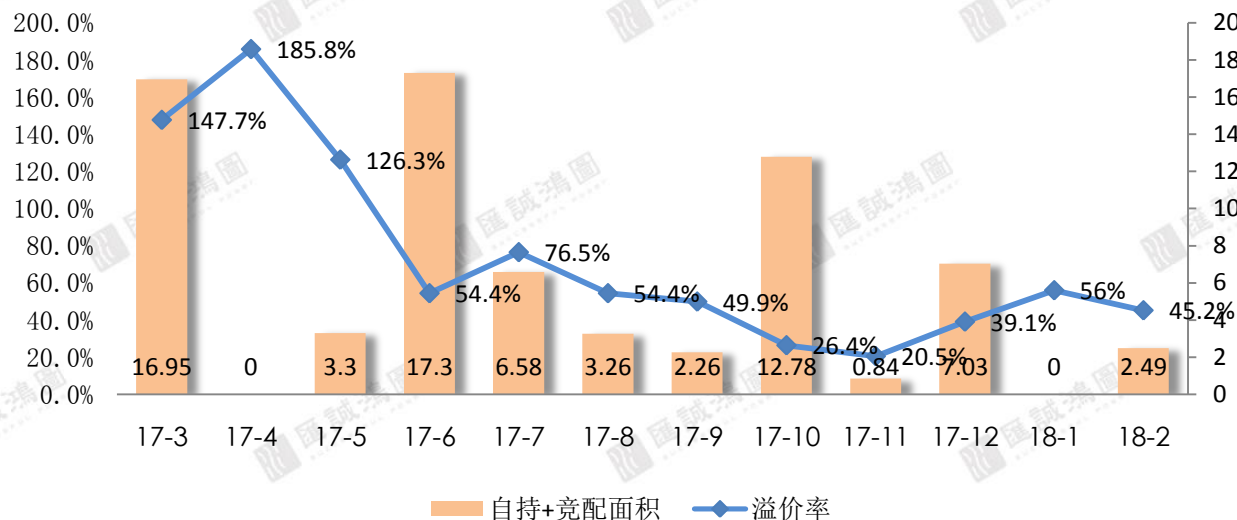
# 土地市场：靓地频出，推量大增；成交冷淡

SUCCESSFUL POWER

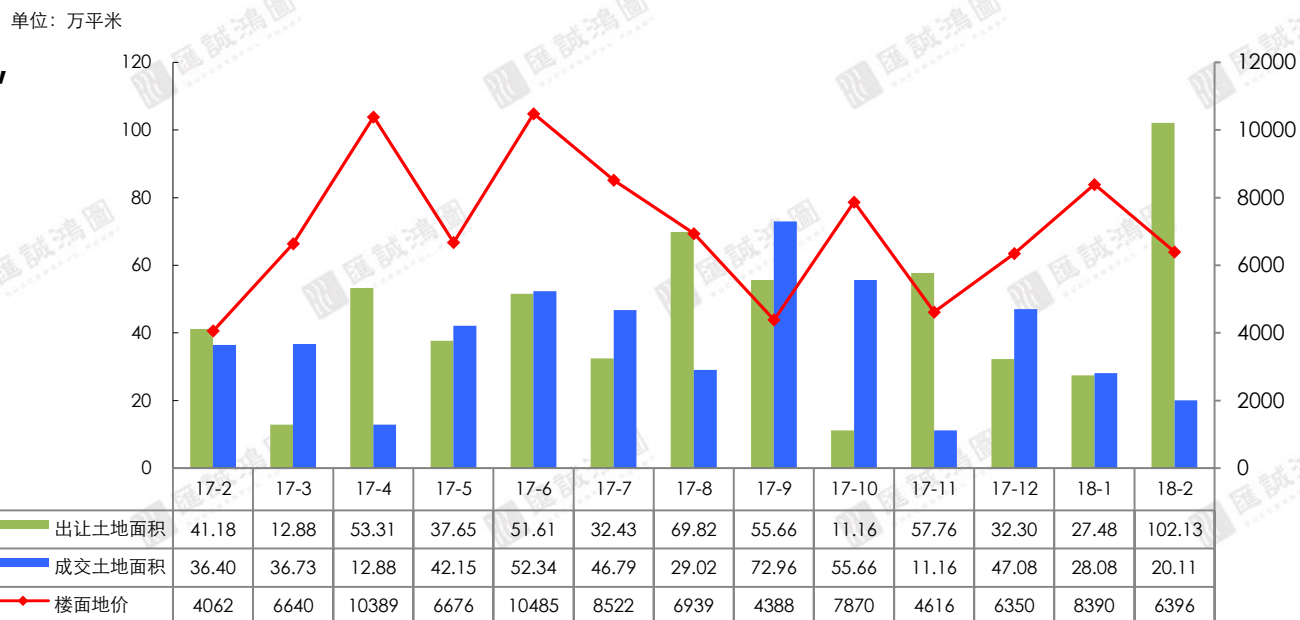


- 供应方面：2月，佛山市土地供应遍地开花，合计推地102.13万m<sup>2</sup>，环比大增近3倍，其中禅城、南海靓地频出，奇槎、三山、桂城等地块受关注度高。
- 成交方面：2月，佛山拍地市场冷淡，合计成交占地20.11万m<sup>2</sup>，环比减少28.4%、同比减少44.8%；本月楼面价6396元/m<sup>2</sup>，环比下降23.8%。
- 房企方面：春节前夕，雅居乐9850元/平首进狮山，恒大6384元/平刷新乐平楼面纪录。

佛山近一年成交商住用地溢价率及竞配面积走势图



2017-2018年佛山市商住用地成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 商住土地成交明细

SUCCESSFUL POWER



区域	土地用途	土地面积(万平方米)	可建面积(万平方米)	容积率	成交时间	成交价(万元)	竞配建面(万平方米)	楼面地价	竞得人	起始价(万元)	土地溢价	位置
南海	商服	6.02	7.22	1.20	2018/2/7	16000		2215	佛山市南海樵山文化旅游有限公司	16000	0.0%	南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段
南海	商住	3.53	8.83	2.5	2018/2/8	87013		9850	雅居乐	58213	49.5%	南海区狮山镇小塘林场“晚岗”地段
三水	商住	10.55	28.49	2.7	2018/2/8	166000	2.49	6384	恒大	111000	49.5%	三水区乐平镇新城C区16号

# 月重点成交土地（一）

TD2018(NH)WG0001号地

块

成交时间：2018.2.07

地块性质：商服娱乐

占地面积：6.02万m<sup>2</sup>米

容积率：1.2

建筑面积：7.22万m<sup>2</sup>米

出让底价：16000万元

成交总价：16000万元

溢价率：0%

楼面地价：2215元/m<sup>2</sup>

竞得者：佛山市南海樵山文化旅游发展有限公司

地块位置：南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段





# 月重点成交土地（一）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**该地块地处西樵山风景区西侧，位于西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段，可望观音像侧面，风水风光独好。地块现为农田，南面靠近加油站一侧有大片花田，种满了色彩缤纷的万寿菊。周边有西樵山大酒店、云影琼楼酒店、观心小镇、陈启沅纪念馆等。2016年观心小镇更成功引入希尔顿欢朋酒店，商业氛围有望得到较大提升。

**交通情况：**地块临近西樵西路、樵山大道等主干道，交通环境成熟。

**周边楼盘：**地块周边楼盘众多，有恒大御湖湾、中海山湖世家，听音湖1号等。



# 月重点成交土地（二）

TD2018(NH)WG000  
2号地块

成交时间：2018.2.08

地块性质：商住

占地面积：3.53万m<sup>2</sup>米

容积率：2.5

建筑面积：8.83万m<sup>2</sup>米

出让底价：58213万元

成交总价：87013万元

溢价率：49.5%

楼面地价：9850元/m<sup>2</sup>

竞得者：雅居乐

地块位置：南海区狮山镇

小塘林场“晚岗”地段



# 月重点成交土地（二）

SUCCESSFUL POWER

**周边配套：**地块周边以科技园、工厂为主，3公里范围有不少教育配套，如狮山高级中学、小塘中学、石门实验中学等。

**交通情况：**地块位于广佛肇轻轨旁，南向1公里为佛山植物园。沿着兴业西路东南向行2.5公里可达佛山一环辅路，沿着红星路东南行1.8公里为小塘汽车站。此外，一路之隔即为狮山博爱湖板块。

**周边楼盘：**目前地块附近在售楼盘并不多，其中，美立方花园主推90平三房洋房，均价约16000-17000元/平；上林苑在售91-144平米三四房，洋房均价约15000元/平米，毛坯现楼发售。



# 月重点成交土地（三）

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

## TD2018 (SS) WG0001号地块

成交时间：2018.2.08

地块性质：商住

占地面积：10.55万m<sup>2</sup>米

容积率：2.7

建筑面积：28.49万m<sup>2</sup>米

出让底价：111000万元

成交总价：166000万元

溢价率：49.5%

人才配建面积：24900m<sup>2</sup>

楼面地价：6384元/m<sup>2</sup>

竞得者：恒大地产集团

地块位置：三水区乐平镇新城C区

16号



# 月重点成交土地（三）

**周边配套：**地块位于齐力大道以东，除了北边的欣华医院外，地块东面还有乐平市场、乐平镇政府、凯迪威酒店、乐平中学、乐平汽车站等，基本配套完备。

**交通情况：**地块位于乐平新城，有齐力大道、新城南路等道路经过。

**周边楼盘：**地块周边新建项目包括有雍翠新城、乐平碧桂园和盛凯尚城等。其中，乐平碧桂园预计1月加推89-124m<sup>2</sup>洋房新品，带装修发售，吹风价约9500-10500元/平米；雍翠新城主打89-140平米三四房，带装修发售，均价约9000元/平米。



# 近期商住土地出让预告

SUCCESSFUL POWER

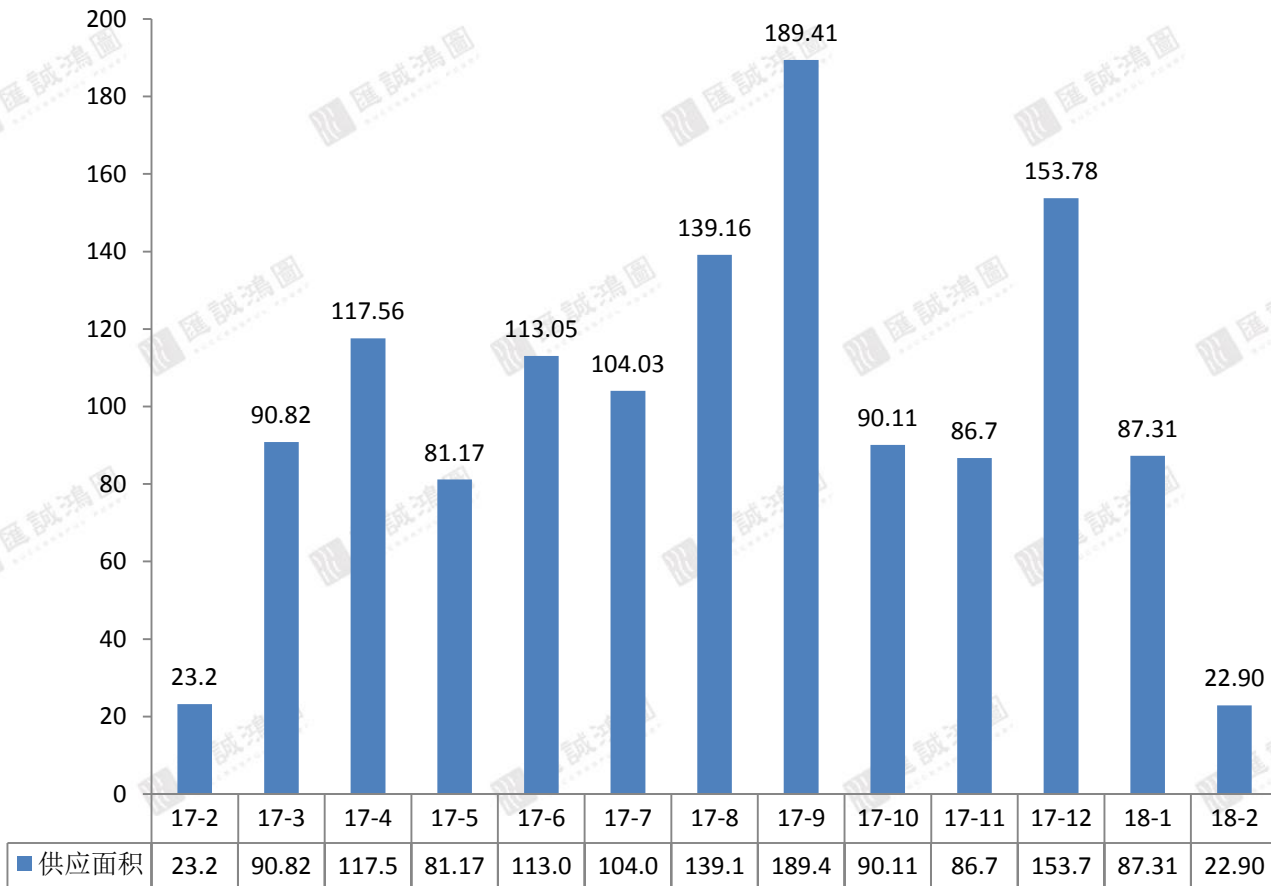
区域	街镇	公告时间	交易编号	位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	可建面积(万平方米)	成交时间	起始价(万元)
禅城	南庄	2018/2/6	TD2018(CC)XG0002	禅城区南庄陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	1.06	4.25	2018/3/14	22672
禅城	祖庙	2018/2/7	TD2018(CC)XG0003	禅城区祖庙佛罗路南侧、化纤路北侧	商住	5.73	20.06	2018/3/19	189610
禅城	张槎	2018/2/8	TD2018(CC)XG0004	禅城区张槎江湾二路北侧、雾岗路西侧	商住	3.90	13.83	2018/3/22	66403
高明	荷城	2018/2/12	TD2018(GM)WG0004	高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	4.22	9.28	2018/3/15	21333
高明	荷城	2018/2/14	TD2018(GM)WG0005	高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	3.37	7.41	2018/3/21	15563
高明	荷城	2018/2/27	TD2018(GM)WG0006	高明区荷城街道沿江路以东、西江以西、高明大道以北	商住	8.36	33.43	2018/3/30	18905
南海	西樵	2018/2/13	TD2018(NH)WG0006	南海区西樵镇大岸村地段	商住	16.25	41.57	2018/3/16	110040
南海	桂城	2018/2/9	TD2018(NH)WG0004	南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住	13.02	32.55	2018/3/19	325530
南海	狮山	2018/2/12	TD2018(NH)WG0005	南海区狮山镇狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	商住	7.27	13.96	2018/3/20	62000
南海	三山	2018/2/13	TD2018(NH)WG0007	南海区三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧地段	商住	5.22	18.28	2018/3/21	89593
南海	桂城	2018/2/14	TD2018(NH)WG0008	南海区桂城街道季华路东沿线以南、半岛路以北地段石石肯二村工业区地块	商住	7.70	23.09	2018/3/26	280000
三水	云东	2018/2/14	TD2018(SS)WG0002	三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	商住	6.91	20.72	2018/3/21	114300
三水	云东	2018/2/26	TD2018(SS)WG0003	三水区云东海街道塘西线三期西侧地块一	商住	8.20	22.15	2018/3/28	122000
顺德	佛山新城	2018/2/13	TD2018(SD)XG0003	顺德区新城乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	商住	10.92	27.31	2018/3/15	229500



# 三、住宅市场

# 住宅供应市场：春节假期供应遇冷，2月环比持续回落，新建商品住宅仅新增供应22.9万m<sup>2</sup>，环比减少74%，供应降至近一年新低

## 2017-2018年佛山一手住宅批售面积走势



## 2018年2月佛山市住宅批售面积TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	批售面积 (万m <sup>2</sup> )	批售套数
1	山水龙盘花园	三水	25483.5	240
2	金湾豪庭	顺德	18274.98	191
3	万科万域华庭	禅城	17401.69	184
4	御江南国际社区	三水	13914.42	156
5	上林观湖苑	南海	16326.78	152
6	泮景花园	禅城	13344.75	135
7	保利中韵花园	三水	13585.92	128
8	保利紫山国际花苑	南海	14244.16	128
9	藏珑华府	顺德	11049.95	124
10	松晖名苑	南海	11662.35	116

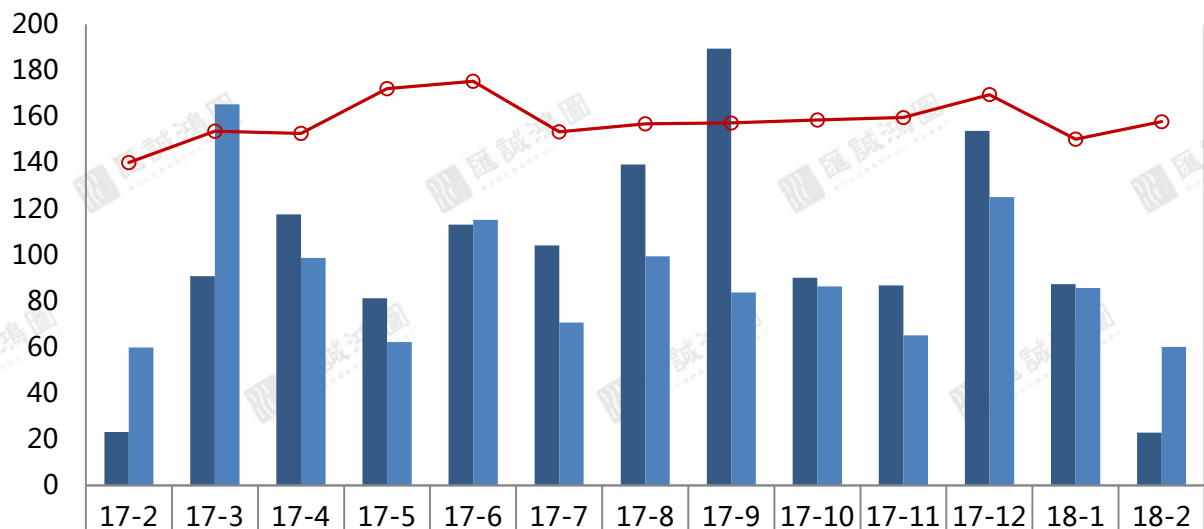


# 住宅成交市场：供求疲软，供销比近8个月首跌破“1”

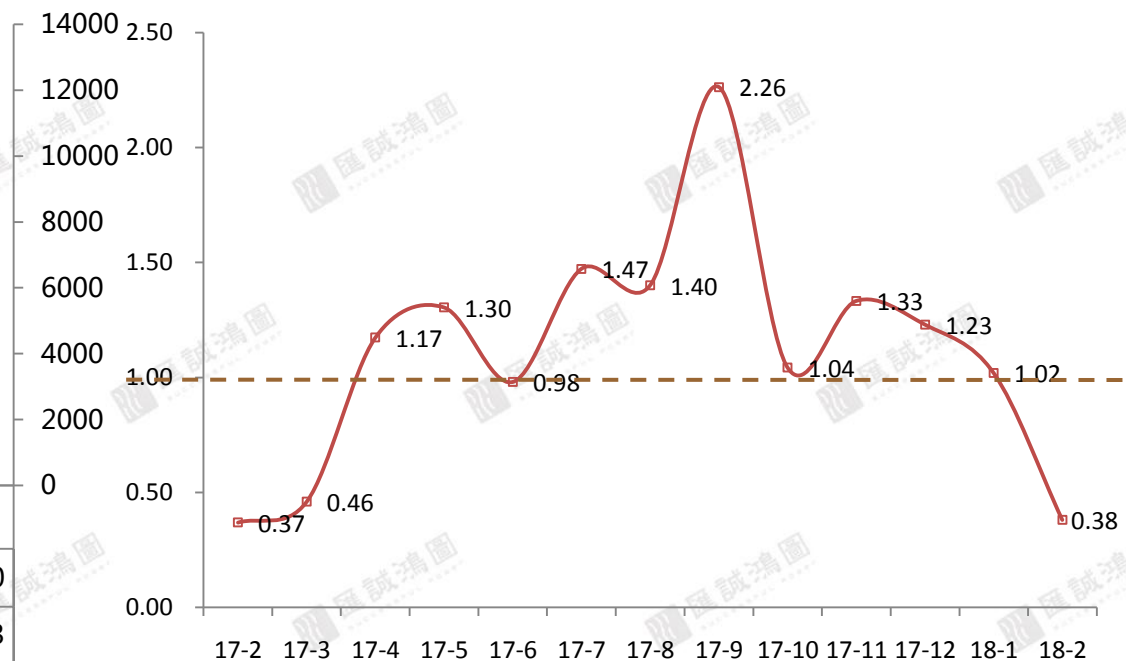


- 成交方面：2月，佛山新建商品住宅成交60.13万m<sup>2</sup>，环比减少30%，同比维稳。
- 成交均价：2月，佛山楼市网签均价小幅上行，为11045元/m<sup>2</sup>，环比上涨5%，同比上涨13%。

近期佛山一手住宅供求走势



近期佛山一手住宅供求比情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 供应面积段：受汇银公寓推出，65m<sup>2</sup>以下户型环比大增

SUCCESSFUL POWER

## 2018年2月佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	0	27	180	81	31	16	0	0	335	16%	-71%
南海	0	0	140	126	126	77	0	46	515	24%	-74%
顺德	90	62	76	195	0	0	0	0	423	20%	-76%
三水	0	52	236	52	290	3	6	22	661	31%	-70%
高明	0	0	0	0	156	18	0	0	174	8%	-87%
总计	90	141	632	454	603	114	6	68	2108	100%	-75%
占比	4.3%	6.7%	30.0%	21.5%	28.6%	5.4%	0.3%	3.2%	100%		
环比	1025.0%	-90.6%	-69.7%	-80.1%	-61.2%	-82.8%	-95.9%	-48.9%	-74.8%		

# 成交面积段：受景观家园等项目集中网签影响，65m<sup>2</sup>以下户型迎涨

SUCCESSFUL POWER

2018年2月佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
禅城	157	2	84	169	176	128	116	80	912	16%	-39%
南海	197	115	986	442	526	235	39	41	2581	46%	-13%
顺德	20	39	22	23	12	2	4	25	147	3%	-96%
三水	21	35	454	621	335	83	8	8	1565	28%	-50%
高明	36	17	72	101	92	36	6	6	366	7%	-26%
总计	431	208	1618	1356	1141	484	173	160	5571	100%	-53%
占比	7.7%	3.7%	29.0%	24.3%	20.5%	8.7%	3.1%	2.9%	100%		
环比	9.9%	-47.6%	-23.1%	-7.6%	-39.0%	-47.0%	-15.2%	-42.7%	-53.2%		

# 库存：2月全市库存95353套，库存总量略有上升，预估去化周期为7个月

SUCCESSFUL POWER



2017年2月佛山一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比	去化周期
禅城	1447	1135	3305	1617	1928	1037	364	979	<b>11812</b>	12%	1%	<b>6.6</b>
南海	963	3194	12108	3354	8841	5001	1613	2334	<b>37408</b>	39%	0%	<b>7.9</b>
顺德	1835	7982	3454	6664	2985	1210	739	1364	<b>26233</b>	28%	1%	<b>6.8</b>
三水	238	965	3032	2802	3968	1403	564	1119	<b>14091</b>	15%	4%	<b>6.7</b>
高明	297	285	963	882	1552	915	205	710	<b>5809</b>	6%	-2%	<b>5.4</b>
<b>总计</b>	<b>4780</b>	<b>13561</b>	<b>22862</b>	<b>15319</b>	<b>19274</b>	<b>9566</b>	<b>3485</b>	<b>6506</b>	<b>95353</b>	100%	1%	<b>7.0</b>
<b>占比</b>	<b>5%</b>	<b>14%</b>	<b>24%</b>	<b>16%</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>			
<b>环比</b>	<b>8%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>-1%</b>	<b>-3%</b>	<b>-5%</b>	<b>1%</b>			

【去化周期计算公式：=库存量/月的平均值 数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 成交排行榜：顺德无缘榜单，万科城市之光网签居首

SUCCESSFUL POWER



2018年2月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按套数） 2018年2月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表（按面积）

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	万科城市之光	南海	427	3.86	11347
2	山林水语新城	南海	368	4.00	8471
3	北江碧桂园	三水	262	2.52	8333
4	乐平碧桂园	三水	231	2.38	7501
5	融创三江府	三水	227	2.31	8581
6	融创望江府	禅城	166	2.01	13687
7	沿海馨庭	禅城	157	0.84	—
8	景观花园	南海	142	0.90	4470
9	龙光玖珑湾	禅城	136	1.80	13270
10	旭辉城	三水	115	1.26	8872

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	山林水语新城	南海	368	4.00	8471
2	万科城市之光	南海	427	3.86	11347
3	北江碧桂园	三水	262	2.52	8333
4	乐平碧桂园	三水	231	2.38	7501
5	融创三江府	三水	227	2.31	8581
6	融创望江府	禅城	166	2.01	13687
7	龙光玖珑湾	禅城	136	1.80	13270
8	融创湖滨世家	禅城	112	1.40	13891
9	旭辉城	三水	115	1.26	8872
10	保利碧桂园天汇	禅城	76	1.20	13664

# 开发商成交排行榜：碧桂园签约面积领先，万科网签套数居首

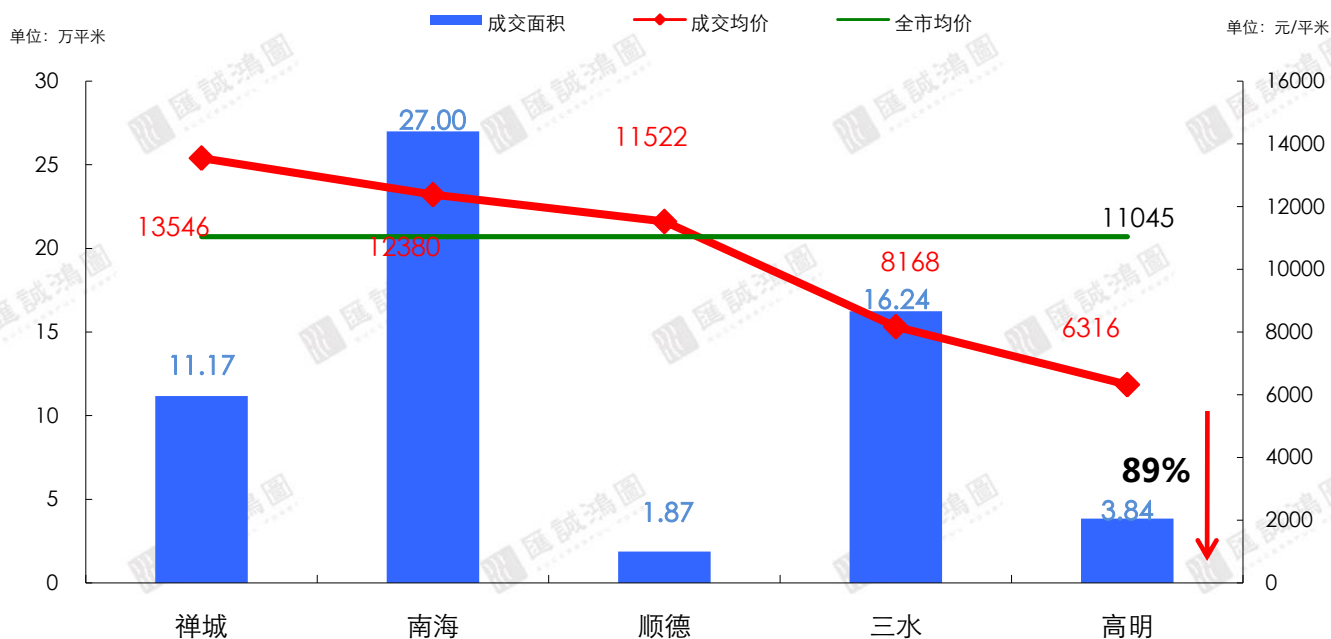
2018年2月佛山市开发商商品房成交排名TOP10楼盘一览表（按面积）

排名	项目名称	签约套数	签约面积（万m <sup>2</sup> 米）
1	碧桂园	1111	10.20
2	万科	1114	8.32
3	融创	471	5.23
4	保利	424	4.00
5	恒大	449	3.92
6	龙光	273	2.96
7	绿地	181	2.21
8	旭辉	190	1.91
9	富力	222	1.83
10	奥园	180	1.76

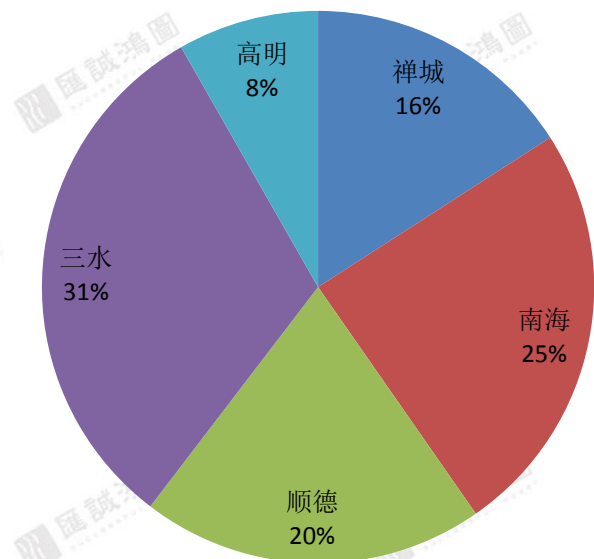
# 住宅区域市场：顺德网签垫底，高明均价降至“6”字头

- 供求情况：2月，三水供应大幅超前；高明供量垫底，成交大幅下滑；南海供量占比第二，重回成交首位；顺德“寒冬”依旧，供求失衡；
- 成交均价：2月，仅三水均价环比上涨，其余四区成交均价均有不同程度下滑，其中高明环比下降24%，重回“6”字头。

2018年2月佛山市各区一手住宅成交情况



2018年2月各区供应占

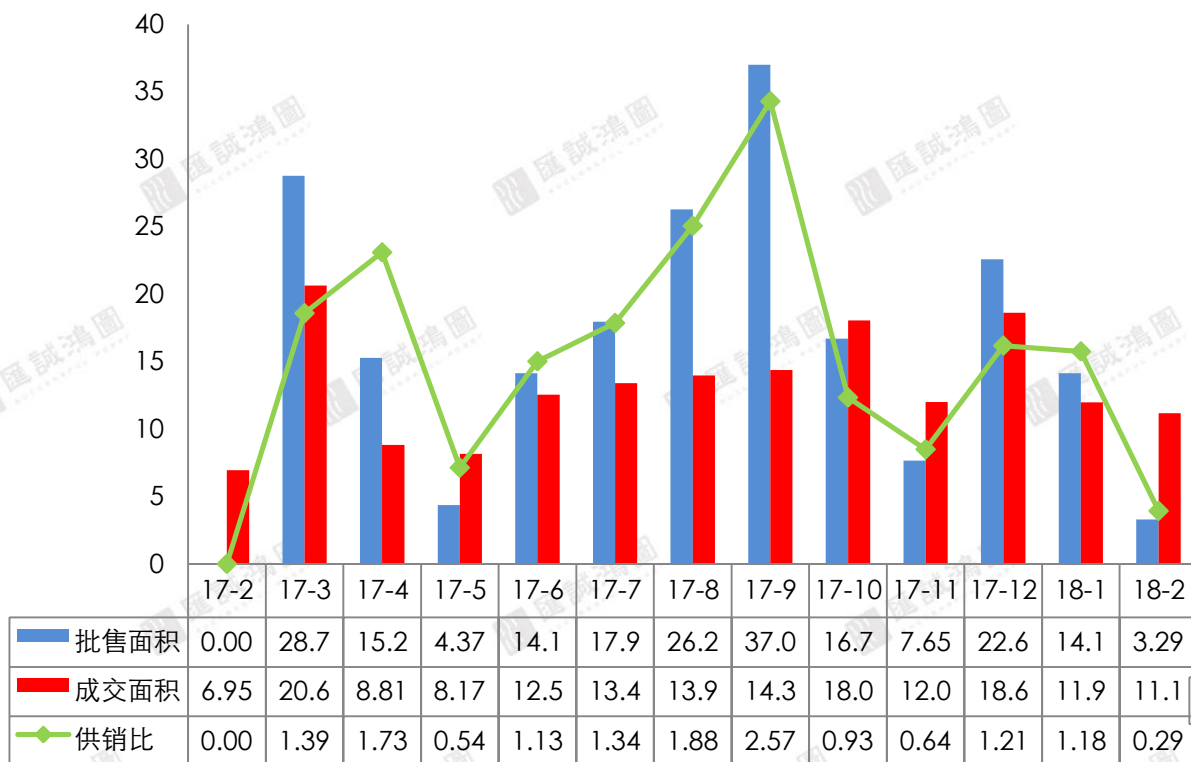


# 区域市场-禅城区：市场补充量少，融创望江府网签居首

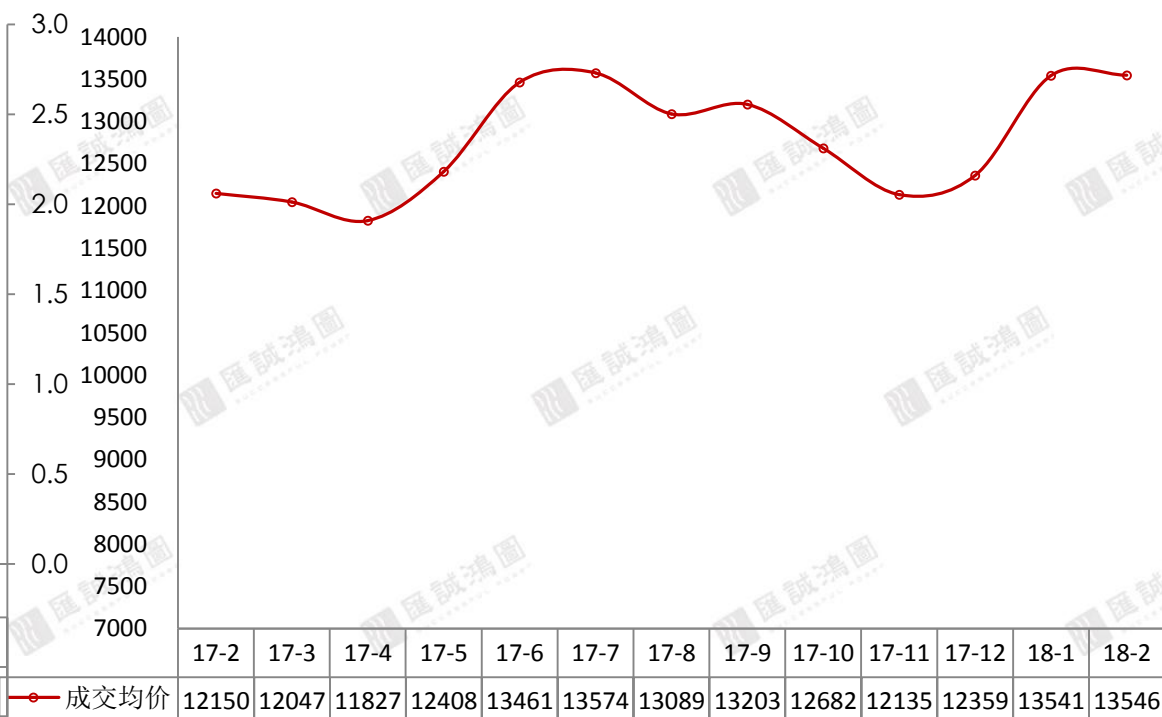
SUCCESSFUL POWER

- 供应：2月份，市场进入春节传统淡季，禅城供应持续回落，仅有3个预售证推出，合计供应3.29万平米，环比减少76.7%；供销比1：0.29，市场表现供不应求；
- 成交：2月份，禅城区成交量为11.17万平米，环比减少6.7%；成交均价维稳13541元/平米。楼盘成交套数前三名分别为：融创望江府成交166套，均价13687元/m<sup>2</sup>；沿海馨庭成交157套，均价11990元/m<sup>2</sup>；龙光玖龙湾成交136套，均价8399元/m<sup>2</sup>。

2017-2018年禅城区一手住宅供求关系走势



近期禅城成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 禅城区-供应面积段：150m<sup>2</sup>以上无供应，绿岛湖及季华路沿线断供

SUCCESSFUL POWER



## 2018年2月禅城一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
绿岛湖 板块	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
季华路 沿线	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
旧城板 块	0	0	0	0	0	16	0	0	16	4.8%	-96.7%
禅西板 块	0	0	153	0	31	0	0	0	184	54.9%	48.4%
城南板 块	0	27	27	81	0	0	0	0	135	40.3%	-19.6%
总计	0	27	180	81	31	16	0	0	335	100%	-71.3%
占比	0.0%	8.1%	53.7%	24.2%	9.3%	4.8%	0.0%	0.0%	100%		
环比	——	——	-2%	-80%	-85%	-93%	-100%	-100%	-71%		

# 禅城区-成交面积段：130-150m<sup>2</sup>环比增幅最大，禅西板块为成交主力

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



## 2018年2月禅城一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
绿岛湖板块	0	0	2	32	57	33	28	15	<b>167</b>	18.3%	-49%
季华路沿线	0	0	3	4	8	4	5	44	<b>68</b>	7.5%	-58%
旧城板块	0	2	51	16	16	0	0	0	<b>85</b>	9.3%	-61%
禅西板块	0	0	24	105	87	66	34	17	<b>333</b>	36.5%	-47%
城南板块	157	0	4	12	8	25	49	4	<b>259</b>	28.4%	66%
<b>总计</b>	<b>157</b>	<b>2</b>	<b>84</b>	<b>169</b>	<b>176</b>	<b>128</b>	<b>116</b>	<b>80</b>	<b>912</b>	100%	-39%
<b>占比</b>	17.2%	0.2%	9.2%	18.5%	19.3%	14.0%	12.7%	8.8%	100%		
<b>环比</b>	—	-90%	-44%	6%	-26%	51%	-1%	-33%	-39%		

# 禅城区-库存：2月禅城住宅库存为11812套，预估去化周期6.6个月，禅西板块库存告急

2017年2月禅城一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
绿岛湖板块	0	0	93	56	149	241	163	466	<b>1168</b>	10%	-5%	<b>4.2</b>
季华路沿线	8	331	553	266	792	280	86	41	<b>2357</b>	20%	-2%	<b>10.5</b>
旧城板块	179	522	1613	673	464	38	46	168	<b>3703</b>	31%	-10%	<b>10.5</b>
禅西板块	142	234	796	313	368	299	54	137	<b>2343</b>	20%	-10%	<b>3.5</b>
城南板块	1118	48	250	309	155	179	15	167	<b>2241</b>	19%	76%	<b>8.3</b>
<b>总计</b>	<b>1447</b>	<b>1135</b>	<b>3305</b>	<b>1617</b>	<b>1928</b>	<b>1037</b>	<b>364</b>	<b>979</b>	<b>11812</b>	100%	1%	<b>6.6</b>
<b>占比</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>28%</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>			
<b>环比</b>	<b>321%</b>	<b>0%</b>	<b>-6%</b>	<b>-20%</b>	<b>-3%</b>	<b>-4%</b>	<b>-8%</b>	<b>-14%</b>	<b>1%</b>			

【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

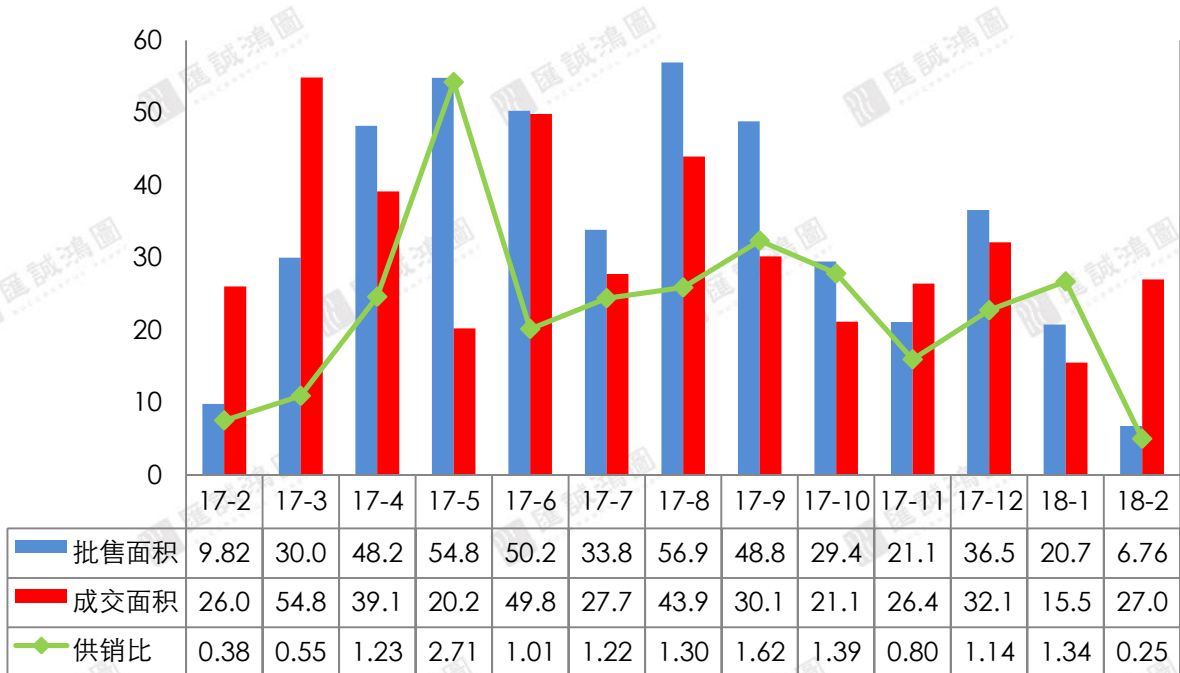


SUCCESSFUL POWER

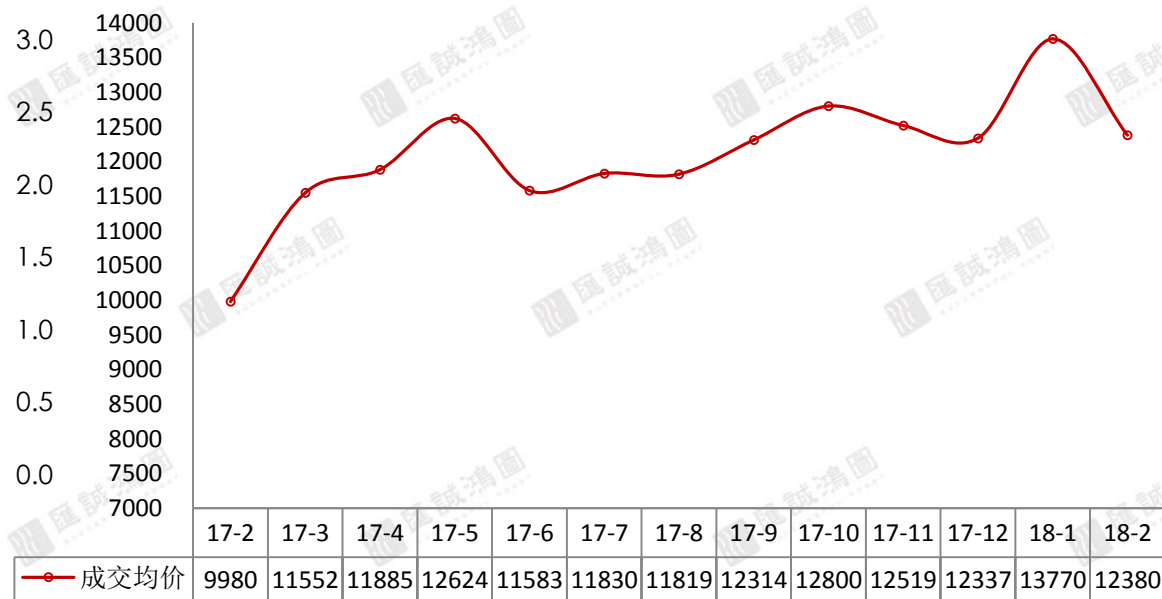
# 区域市场-南海区：供应跌至近一年新低，网签淡季反弹

- 供应：2月份，南海供应跌至近一年新低，共推出7个预售证，合计供应为6.76万平米，环比减少67.4%，同比减少31.2%；供销比为1：0.25，网签逆势反弹。
- 成交：2月份，南海成交量上涨，合计网签27万平米，环比增加73.9%；成交均价12380元/平米，环比下降10%。楼盘成交套数前三名分别为：万科城市之光成交427套，均价11347元/平米；山林水域新城成交368套，均价8471元/m<sup>2</sup>；景观花园成交142套，均价4470元/m<sup>2</sup>。

### 2017-2018年南海区一手住宅供求关系走势



### 近期南海成交均价走势



# 南海区-供应面积段：85m<sup>2</sup>以下户型无供应；里水保利紫山撑场限购区

SUCCESSFUL POWER



## 2018年2月南海一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
大沥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
黄岐	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
盐步	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
丹灶	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
金沙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
桂城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
九江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
和顺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
里水	0	0	64	0	32	32	0	0	128	24.9%	197.7%
罗村	0	0	0	0	0	41	0	0	41	8.0%	——
官窑	0	0	18	68	66	0	0	0	152	29.5%	——
狮山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
松岗	0	0	58	58	0	0	0	0	116	22.5%	——
小塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
西樵	0	0	0	0	28	4	0	46	78	15.1%	-89.9%
总计	0	0	140	126	126	77	0	46	515	100%	-74.2%
占比	0.0%	0.0%	27.2%	24.5%	24.5%	15.0%	0.0%	8.9%	100%		
环比	——	——	-75%	-9%	-72%	-60%	——	——	-74%		

# 南海区-成交面积段：受景观家园等项目影响，65m<sup>2</sup>以下面积段网签持续增加

SUCCESSFUL POWER

2018年2月南海一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
大沥	0	7	112	18	117	43	13	12	322	12.5%	—
黄岐	0	0	1	0	0	1	1	1	4	0.2%	—
盐步	0	7	23	0	8	6	0	0	44	1.7%	144%
丹灶	4	2	15	1	20	31	8	8	89	3.4%	1%
金沙	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0.1%	-33%
桂城	14	15	44	62	63	38	0	3	239	9.3%	-1%
九江	0	0	5	2	13	7	13	3	43	1.7%	65%
沙头	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	—
和顺	0	0	0	1	0	0	1	1	3	0.1%	-50%
里水	0	12	19	14	33	2	1	1	82	3.2%	-5%
罗村	0	3	458	28	33	3	0	0	525	20.3%	639%
官窑	0	0	24	45	22	0	0	0	91	3.5%	112%
狮山	4	65	61	65	63	6	0	0	264	10.2%	90%
松岗	35	0	21	22	21	3	0	0	102	4.0%	31%
小塘	2	0	24	24	32	2	0	0	84	3.3%	-44%
西樵	138	4	178	159	101	93	2	12	687	26.6%	177%
总计	197	115	986	442	526	235	39	41	2581	100%	90%
占比	7.6%	4.5%	38.2%	17.1%	20.4%	9.1%	1.5%	1.6%	100%		
环比	228%	6%	157%	98%	57%	39%	70%	-27%	90%		

# 南海区-库存：2月南海住宅库存37408套，预估去化周期为7.9个月，非限购区域多板块库存不足半年

SUCCESSFUL POWER

2017年2月南海一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
大沥	65	394	1969	247	2049	1088	161	657	6630	17.7%	-1%	15.0
黄岐	170	495	1489	138	935	568	118	128	4041	10.8%	-2%	59.4
盐步	40	143	256	78	92	62	33	20	724	1.9%	-39%	12.6
丹灶	21	276	328	44	313	349	283	348	1962	5.2%	-2%	3.8
金沙	0	1	2	48	49	55	0	2	157	0.4%	0%	6.5
桂城	182	356	1831	534	841	928	297	150	5119	13.7%	-2%	7.1
九江	2	3	10	15	180	158	131	152	651	1.7%	-4%	4.0
沙头	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0.0%	0%	0.3
和顺	8	6	45	116	99	4	17	21	316	0.8%	-42%	3.9
里水	103	448	2687	517	1759	382	123	117	6136	16.4%	20%	11.3
罗村	69	60	1082	388	144	225	156	61	2185	5.8%	-6%	4.9
官窑	3	0	63	189	261	21	0	1	538	1.4%	-8%	11.5
狮山	54	775	1305	442	538	357	28	81	3580	9.6%	0%	7.0
松岗	124	40	165	219	108	73	53	63	845	2.3%	-11%	4.2
小塘	17	25	444	97	443	185	16	9	1236	3.3%	162%	10.9
西樵	105	172	430	282	1030	546	197	524	3286	8.8%	-11%	4.1
<b>总计</b>	<b>963</b>	<b>3194</b>	<b>12108</b>	<b>3354</b>	<b>8841</b>	<b>5001</b>	<b>1613</b>	<b>2334</b>	<b>37408</b>	100%	0%	<b>7.9</b>
<b>占比</b>	<b>3%</b>	<b>9%</b>	<b>32%</b>	<b>9%</b>	<b>24%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>			
<b>环比</b>	<b>-44%</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>-3%</b>	<b>6%</b>	<b>0%</b>	<b>-3%</b>	<b>-6%</b>	<b>0%</b>			

【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】

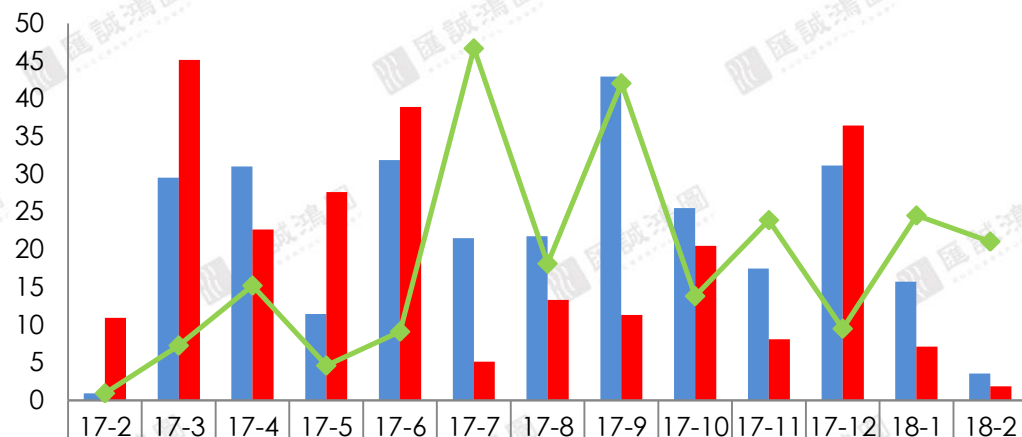
# 区域市场-顺德区：供求大幅下滑，均价结构性回落

SUCCESSFUL POWER



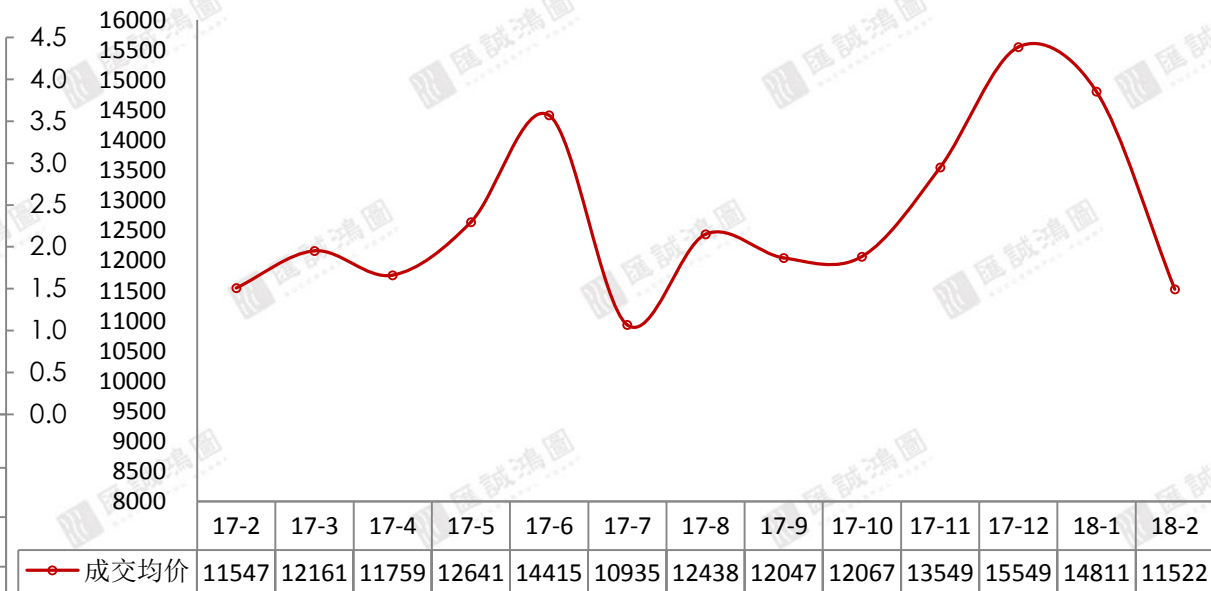
- 供应：2月，顺德区仅推出3个预售证，新增供应量为3.55万平米，环比减少77.5%，对比去年同期增加近3倍；该月供销比为1.89：1，市场表现供过于求。
- 成交：2月，顺德网签跌至历史新低，仅成交1.87万平米，环比减少73.8%，对比去年同期减少82.9%；成交均价为11522元/平米，环比下降22.2%；楼盘成交套数前三名分别为：都市经典广场成交24套，均价为10899元/平米；金海岸德福华府成交21套，均价为11547元/平米；金湾豪庭成交15套，均价为9338元/平米。

2017-2018年顺德区一手住宅供求关系走势



批售面积	0.92	29.5	31.0	11.4	31.8	21.5	21.7	42.9	25.4	17.4	31.1	15.7	3.55
成交面积	10.9	45.1	22.6	27.6	38.9	5.12	13.3	11.3	20.4	8.12	36.4	7.15	1.87
供销比	0.08	0.65	1.37	0.41	0.82	4.20	1.63	3.78	1.24	2.15	0.86	2.21	1.89

近期顺德成交均价走势





# 顺德区-供应面积段：95-110m<sup>2</sup>占比近半；仅三镇街有新供应

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



## 2018年2月顺德一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
北滘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
陈村	0	62	0	62	0	0	0	0	124	29.3%	——
大良	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
均安	0	0	64	127	0	0	0	0	191	45.2%	-23.0%
乐从	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
勒流	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
龙江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
容桂	90	0	12	6	0	0	0	0	108	25.5%	-63.3%
杏坛	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
总计	90	62	76	195	0	0	0	0	423	100%	-75.6%
占比	21.3%	14.7%	18.0%	46.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%		
环比	--	-93%	-73%	-66%	——	——	——	——	-76%		

# 顺德区-成交面积段：各面积段网签均不过百；均安板块小幅领先

SUCCESSFUL POWER

2018年2月顺德一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m²以下	65-85m²	85-95m²	95-110m²	110-130m²	130-150m²	150-180m²	180m²以上	总计	占比	环比
北滘	0	7	1	1	0	0	2	2	13	8.8%	-82%
陈村	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1.4%	-83%
大良	14	2	1	0	4	0	0	4	25	17.0%	-77%
均安	0	8	16	11	4	0	0	2	41	27.9%	-68%
乐从	1	1	3	1	2	1	1	3	13	8.8%	-85%
勒流	0	0	0	0	0	0	1	1	2	1.4%	-90%
龙江	0	0	0	0	0	0	0	6	6	4.1%	-70%
伦教	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100%
容桂	4	6	1	0	2	0	0	0	13	8.8%	-62%
杏坛	1	15	0	10	0	1	0	5	32	21.8%	-52%
<b>总计</b>	<b>20</b>	<b>39</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>147</b>	100%	-74%
<b>占比</b>	13.6%	26.5%	15.0%	15.6%	8.2%	1.4%	2.7%	17.0%	100%		
<b>环比</b>	-53.5%	-75.0%	-73.5%	-83.5%	-75.5%	-85.7%	-63.6%	-64.8%	-74%		

# 顺德区-库存：2月顺德住宅库存预估去化周期约6.8个月，各板块库存分化大

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

## 2017年2月顺德一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比	去化周期(月)
北滘	289	847	1022	347	576	93	190	135	3499	13%	0%	11.0
陈村	334	1213	371	412	375	0	0	19	2724	10%	5%	7.0
大良	85	699	488	1221	895	301	240	446	4375	17%	0%	8.9
佛山新城	60	1068	129	1579	484	376	22	135	3853	15%	0%	11.0
均安	53	198	229	287	25	16	7	25	840	3%	22%	2.4
乐从	297	368	123	369	183	183	74	159	1756	7%	0%	9.7
勒流	1	255	80	34	11	24	13	60	478	2%	0%	3.2
龙江	0	636	326	399	48	8	99	34	1550	6%	0%	5.6
伦教	3	713	30	998	331	198	15	22	2310	9%	0%	7.3
容桂	697	1880	611	968	55	10	77	256	4554	17%	2%	5.7
杏坛	16	105	45	50	2	1	2	73	294	1%	-8%	1.2
<b>总计</b>	<b>1835</b>	<b>7982</b>	<b>3454</b>	<b>6664</b>	<b>2985</b>	<b>1210</b>	<b>739</b>	<b>1364</b>	<b>26233</b>	100%	1%	<b>6.8</b>
<b>占比</b>	<b>7%</b>	<b>30%</b>	<b>13%</b>	<b>25%</b>	<b>11%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>			
<b>环比</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>1%</b>			

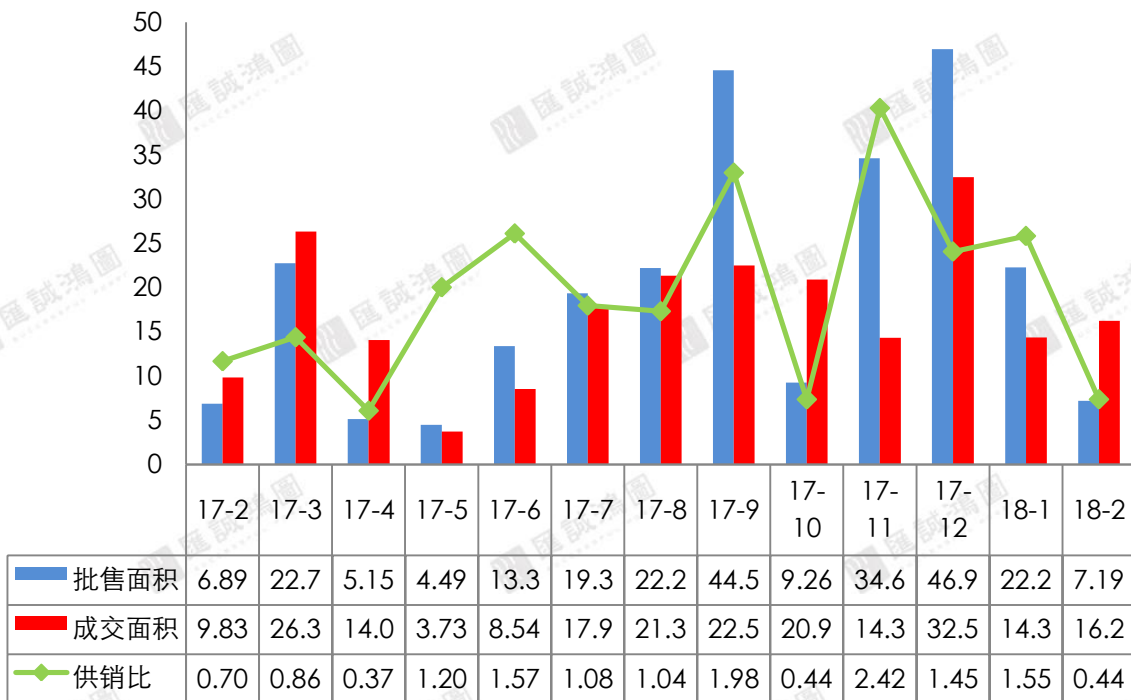
【去化周期计算公式：=库存量/【(本月+上月)/2】数据来源：汇诚鸿图数据平台】



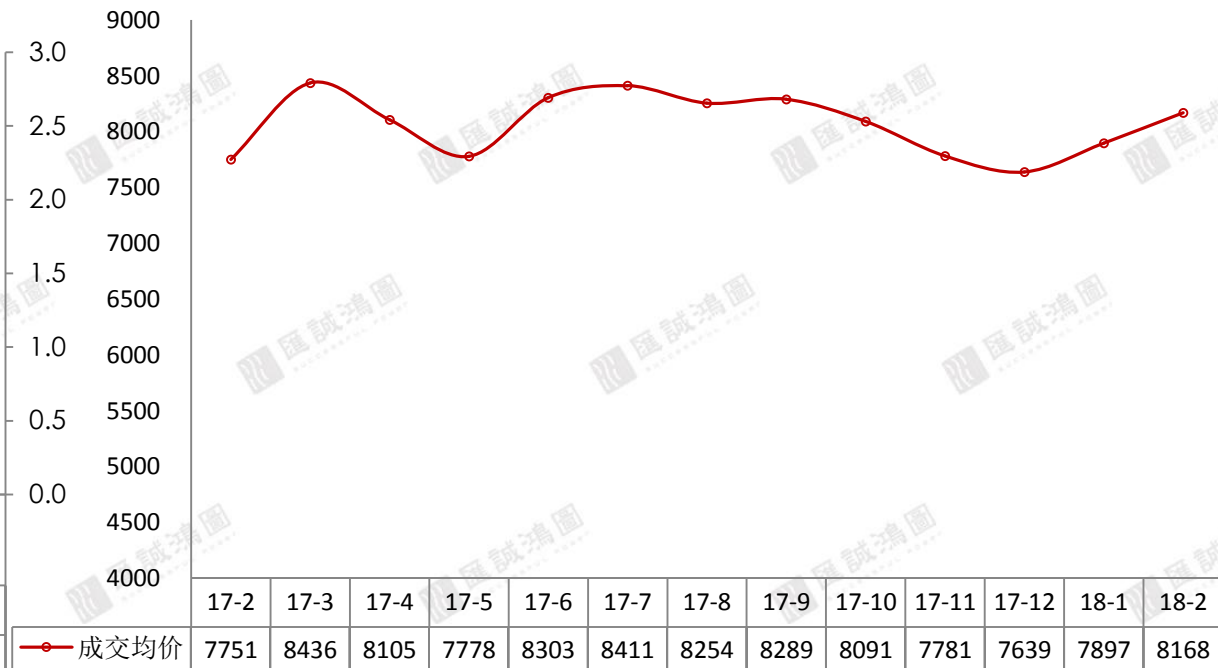
# 区域市场-三水区：碧桂园奥斯汀全新入市，网签领跑

- 供应：2月，三水区仅有5个预售证推出，合计7.19万平米，环比减少67.7%，同比增加4.4%；供销比为1：0.44，市场表现供不应求；
- 成交：2月，三水区成交量为16.24万平米，环比增加13%，同比增加65.3%；成交均价8168元/平米，环比上涨3.4%。楼盘成交套数前三名分别为：碧桂园奥斯汀成交262套，均价8333元/m<sup>2</sup>；乐平碧桂园成交231套，均价7501元/m<sup>2</sup>；融创三江府成交227套，均价8581元/m<sup>2</sup>。

### 2017-2018年三水区一手住宅供求关系走势



### 近期三水成交均价走势



# 三水区-供应面积段：云东海高尔夫花园带动180m<sup>2</sup>户型环比上涨；山水龙盘撑场白坭市场

SUCCESSFUL POWER

2018年2月三水一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
白坭	0	0	120	0	120	0	0	0	240	36.3%	-51.8%
大塘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
乐平	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
芦苞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	——
西南	0	52	116	52	64	0	0	0	284	43.0%	-31.4%
云东海	0	0	0	0	106	3	6	22	137	20.7%	-81.2%
合计	0	52	236	52	290	3	6	22	661	100.0%	-69.7%
占比	0.0%	7.9%	35.7%	7.9%	43.9%	0.5%	0.9%	3.3%	100.0%		0.0%
环比	——	-20.00%	-69.59%	-93.26%	-40.08%	-95.71%	——	266.67%	-69.68%		

# 三水区-成交面积段：网签集中85-130m<sup>2</sup>户型；景秀南湾公馆撑场大塘成交

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

2018年2月三水一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	环比
白坭	0	0	35	15	28	12	0	0	90	5.8%	96%
大塘	0	3	8	1	0	0	0	0	12	0.8%	-57%
乐平	1	9	61	137	55	7	0	0	270	17.3%	84%
芦苞	0	0	51	3	0	0	2	2	58	3.7%	53%
南山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	-100%
西南	20	15	239	437	135	59	2	2	909	58.1%	16%
云东海	0	8	60	28	117	5	4	4	226	14.4%	-18%
合计	21	35	454	621	335	83	8	8	1565	100.0%	10%
占比	1.3%	2.2%	29.0%	39.7%	21.4%	5.3%	0.5%	0.5%	100.0%		
环比	-83.6%	-54.5%	42.3%	37.4%	8.4%	-37.1%	0.0%	300.0%	9.7%		

# 三水区-库存：2月三水住宅库存为14091套，预估去化周期为6.7个月；库存集中西南、云东海、白坭三板块

## 2018年2月三水一手房住宅库存面积段套数分布

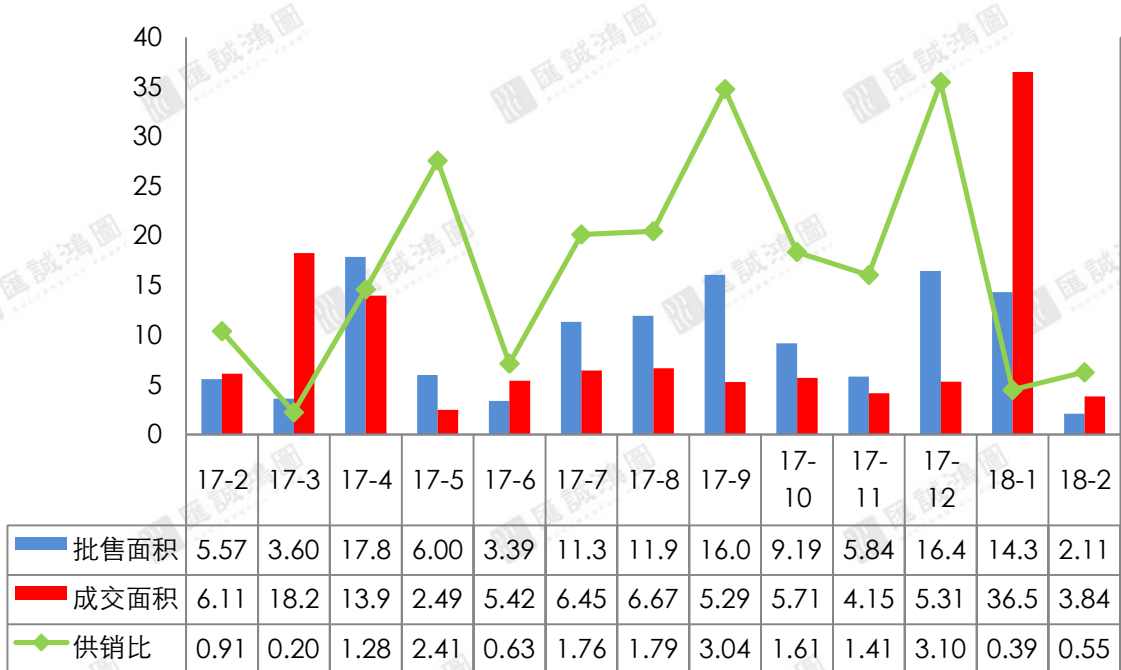
区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	合计
白坭	78	145	330	395	617	148	23	48	1784
大塘	0	90	95	198	51	23	0	0	457
乐平	5	124	273	161	155	99	1	4	822
芦苞	21	0	171	73	22	7	8	5	307
南山	0	1	1	1	1	1	0	0	5
西南	102	448	1539	1682	2103	855	307	661	7697
云东海	32	157	623	292	1019	270	225	401	3019
合计	238	965	3032	2802	3968	1403	564	1119	14091
占比	2%	7%	22%	20%	28%	10%	4%	8%	6.7



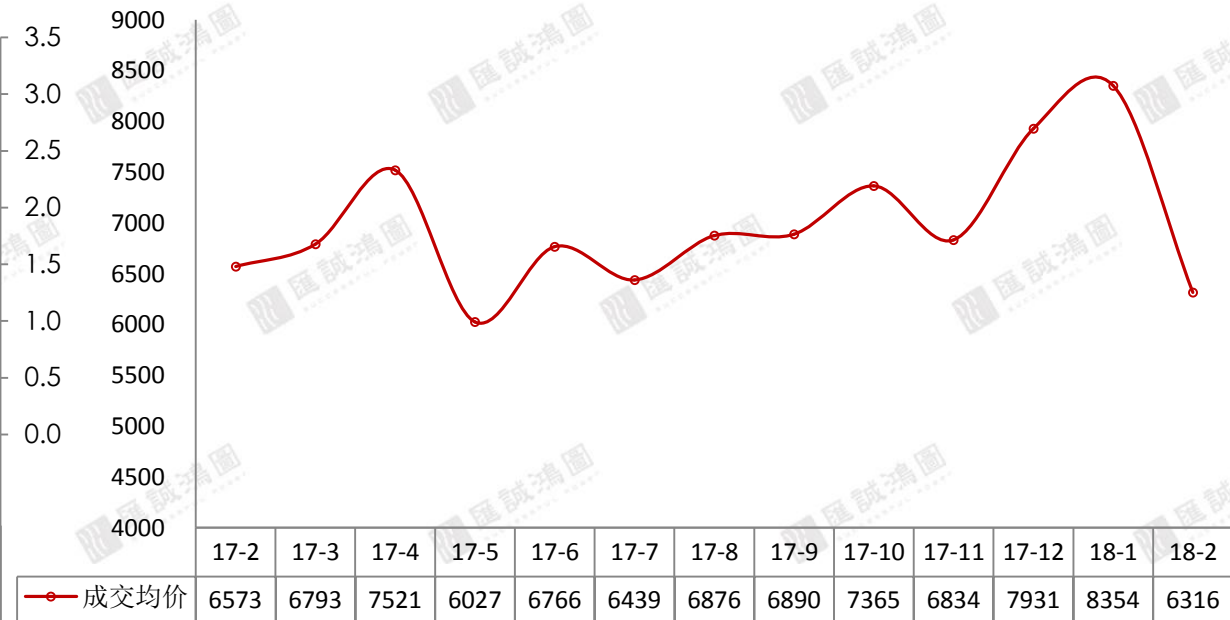
# 区域市场-高明区：品牌项目网签少，均价结构性下滑

- 供应：2月，高明共新增绿色世嘉花园、富星半岛2个预售证，合计供应2.11万平米，环比减少85.3%；供销比为1：0.55，本月市场仍表现供不应求；
- 成交：2月，网签大幅回落，环比减少89.5%，同比减少37.1%，合计3.84万平米；成交均价跌回“6”字头，环比下降24.4%。成交套数前三位分别是，美的鹭湖成交52套，成交均价6186元/m<sup>2</sup>；明汇苑成交46套；花谷水岸花园成交41套，均价5229元/m<sup>2</sup>。

2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



近期高明成交均价走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 高明区-面积段：仅110-150m<sup>2</sup>有供应；95-110m<sup>2</sup>网签占比最大

SUCCESSFUL POWER



## 2018年2月高明一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
高明	0	0	0	0	156	18	0	0	174
占比	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	89.7%	10.3%	0.0%	0.0%	
环比	——	——	——	——	-62.77%	-89.71%	——	——	-86.61%

## 2018年2月高明一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m <sup>2</sup> 以下	65-85m <sup>2</sup>	85-95m <sup>2</sup>	95-110m <sup>2</sup>	110-130m <sup>2</sup>	130-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计
高明	36	17	72	101	92	36	6	6	366
占比	9.8%	4.6%	19.7%	27.6%	25.1%	9.8%	1.6%	1.6%	
环比	-77.6%	-51.4%	-93.8%	-79.6%	-90.2%	-93.0%	-86.7%	-80.0%	-89.2%

# 高明区-库存：春节网签遇冷，高明住宅库存预估去化周期上升为5.4个月

## 2018年2月高明一手房住宅库存面积段套数分布

区域	65m²以下	65-75m²	75-85m²	85-95m²	95-110m²	110-120m²	120-130m²	130-140m²	140-150m²	150-160m²	160-170m²	170-180m²	180-200m²	200-300m²	300m²以上	合计	去化周期
高明	297	145	140	963	882	763	789	452	463	159	31	15	163	311	236	5809	5.4
占比	5%	2%	2%	17%	15%	13%	14%	8%	8%	3%	1%	0%	3%	5%	4%		

# 楼盘动作

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



区域	项目名称	时间	主要楼盘动作汇总
南海	中海万锦世家	2.3	开销售中心，100-140m <sup>2</sup>
	碧桂园翡翠湾	2.10	加推36座，产品90-143m <sup>2</sup>
禅城	朝安碧桂园	2.3	工地开放日，产品33-63m <sup>2</sup> （公寓）
	融创望江府	2.2	开盘加推17座，产品95-97m <sup>2</sup>
三水	雅居乐融创三江府	2.3	加推12座，产品95-110m <sup>2</sup>
	三水保利中央公园	2.10	启动新品登记，产品117-142m <sup>2</sup>
顺德	碧桂园珑悦	2.4	开盘推三期6座，产品89-123m <sup>2</sup>
	碧桂园美的水木清华	2.3	开放城市展厅
	恒福容悦	2.10	开放销售中心

# 开盘快讯—融创望江府

项目名称	融创望江府
发展商	融创地产
代理商	自售
项目位置	季华大桥北侧，满东酒楼对面
类型/规模	占地9万m <sup>2</sup> 米，建筑面积35万m <sup>2</sup> 米
推售套数、户型	推17座，两梯四户，17座95/96/97m <sup>2</sup> 单位，32层,共124套
开盘时间	2018年2月2日
开卖方式	集中开盘，按首付形式依次选房，一次性、8成首付优先，上午为全款和8成首付买家选房，下午为6成买家选房
开盘地点	销售中心
推售详情	本次推售17座（毛坯）：合计124套，32层，整体成交均价元11000 -12300/m <sup>2</sup> 。 01户型（东北）：建筑面积96m <sup>2</sup> ，均价12083元/m <sup>2</sup> ，成交31套，去化率100% 02户型（西北）：建筑面积95m <sup>2</sup> ，均价11684元/m <sup>2</sup> ，成交31套，去化率100% 03户型（西南）：建筑面积97m <sup>2</sup> ，均价12268元/m <sup>2</sup> ，成交31套，去化率100% 04户型（东南）：建筑面积97m <sup>2</sup> ，均价11958元/m <sup>2</sup> ，成交31套，去化率100%
折扣优惠	无
销售率	共推出124套，销售约124套，去化率达100%。（其中一次性客户约100台，八成首付40台）

# 开盘快讯—雅居乐融创三江府

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

项目名称	雅居乐融创三江府
发展商	佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司,融创中国控股有限公司
代理商	雅卓营销
项目位置	佛山三水西南广海大道东(金太阳酒店旁)
类型/规模	占地面积:65000m <sup>2</sup> ,建筑面积:240000m <sup>2</sup>
推售套数、户型	推售12座,2条梯腿,共66套。 95m <sup>2</sup> 三房两厅两卫,东南向。
开盘时间	2018年2月3日
开卖方式	自然加推
开盘地点	雅居乐融创三江府营销中心
推售详情	共推售66套,当天成交约22套,去化率33%; 成交均价约10800元/m <sup>2</sup> ,毛坯8310元/m <sup>2</sup> +装修2490元/m <sup>2</sup> 。 其中装修款2490元/m <sup>2</sup> ,可分三期交付,2月交付30%,5月交付40%,8月交付30%。
折扣优惠	成交价=当天开盘价*准签99折
销售率	此次共推出66套95m <sup>2</sup> 单位,去化约22套,去化率33%
客户构成	本地客户占5成,广州客户占3成,禅城南海占2成。(年底本地客户比例上升)。

# 开盘快讯—碧桂园凤凰湾

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



项目名称	碧桂园凤凰湾
发展商	佛山市顺德区容桂土地发展有限公司
代理商	中原, 易居, 经纬, 链家
项目位置	佛山市顺德区容桂街道小黄圃社区
类型/规模	占地约98万m <sup>2</sup> 米, 总建筑面积约290万m <sup>2</sup> 米
推售户型及套数	推听涛苑7座洋房, 层高30, 2梯5户, 91-125m <sup>2</sup> 二三房, 共148套; 晴澜苑18座洋房, 单数层, 层高18, 2梯2户, 142m <sup>2</sup> 三房; 共计18套。
开盘时间	2018年2月25日(周日)10:30开盘
开卖方式	微信选房
开盘地点	碧桂园凤凰湾售楼中心
推售情况	开盘整体听涛苑均价14800元/m <sup>2</sup> (精装)7座:30层, 合计推售148套, 去化135套, 去化率90%。其中: 01/02单位, 91m <sup>2</sup> , 二房, 均价16000元/m <sup>2</sup> (精装)推59套, 销售59套, 去化率100%; 03/04单位, 123m <sup>2</sup> , 三房, 均价14000元/m <sup>2</sup> (精装), 推套59套, 销售50套, 去化率85%; 05单位, 125m <sup>2</sup> , 三房, 均价14000元/m <sup>2</sup> (精装), 推套30套, 销售26套, 去化率85%; 开盘整体晴澜苑均价16000元/m <sup>2</sup> (精装)18座单数层:18层, 合计推售18套, 去化15套, 去化率85%。其中: 01/02单位, 142m <sup>2</sup> , 三房, 均价16000元/m <sup>2</sup> (精装), 推套18套, 销售15套, 去化率85%;
优惠折扣	99折*99折*99折*99折
销售率	共推出166套, 销售146套, 去化率88%
付款方式	首付3成, 单合同
客户到场情况	现场来访约386批客户, 到访率约72.5%
客户构成	顺德容桂25%,大良30%, 顺德其余镇街10%。广州番禺20%, 广州其它10%。深圳、港澳地区占比5%。



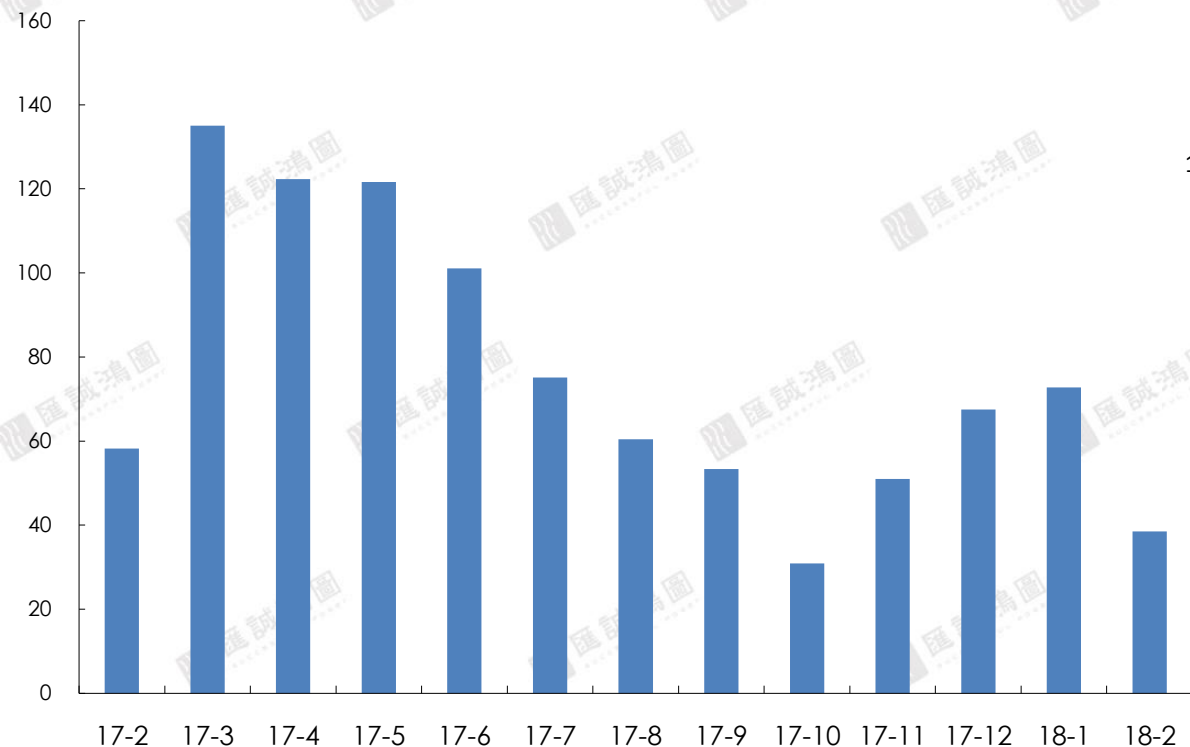
## 四、三级市场

# 二手住宅市场：2月二手成交大幅减少；占比同期下降4个百分点

- 2月份，佛山市二手房共成交二手住宅3211套，成交面积38.49万平米，环比减少47.1%，对比去年同期减少33.9%；本月二手占比全市住宅仅37%。

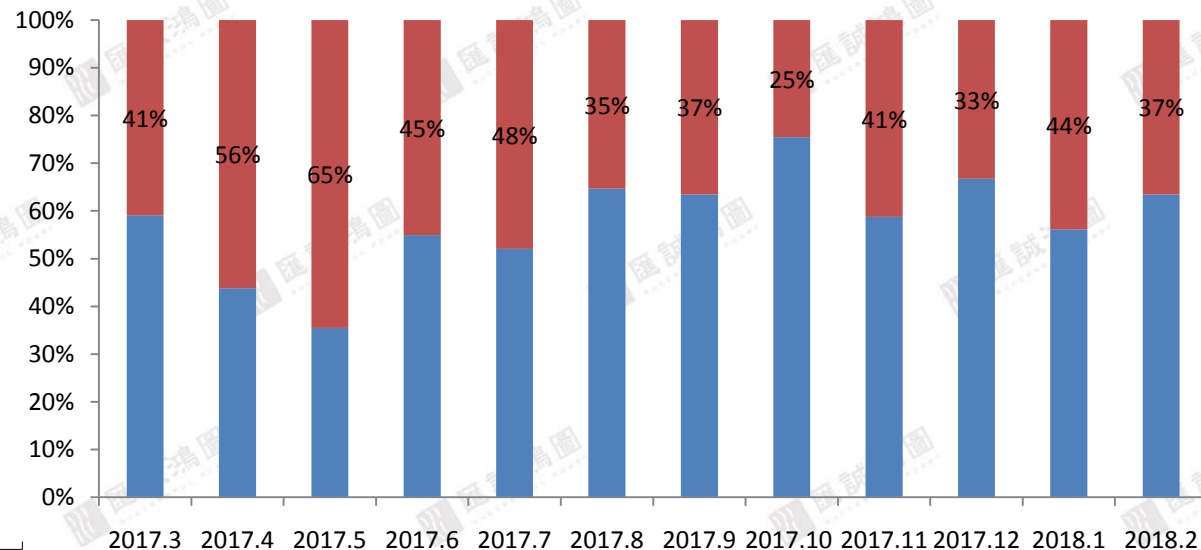
### 2017-2018年佛山二手住宅成交面积走势

单位：万平米



### 近一年佛山一二手成交占比走势

■ 一手占比 ■ 二手占比

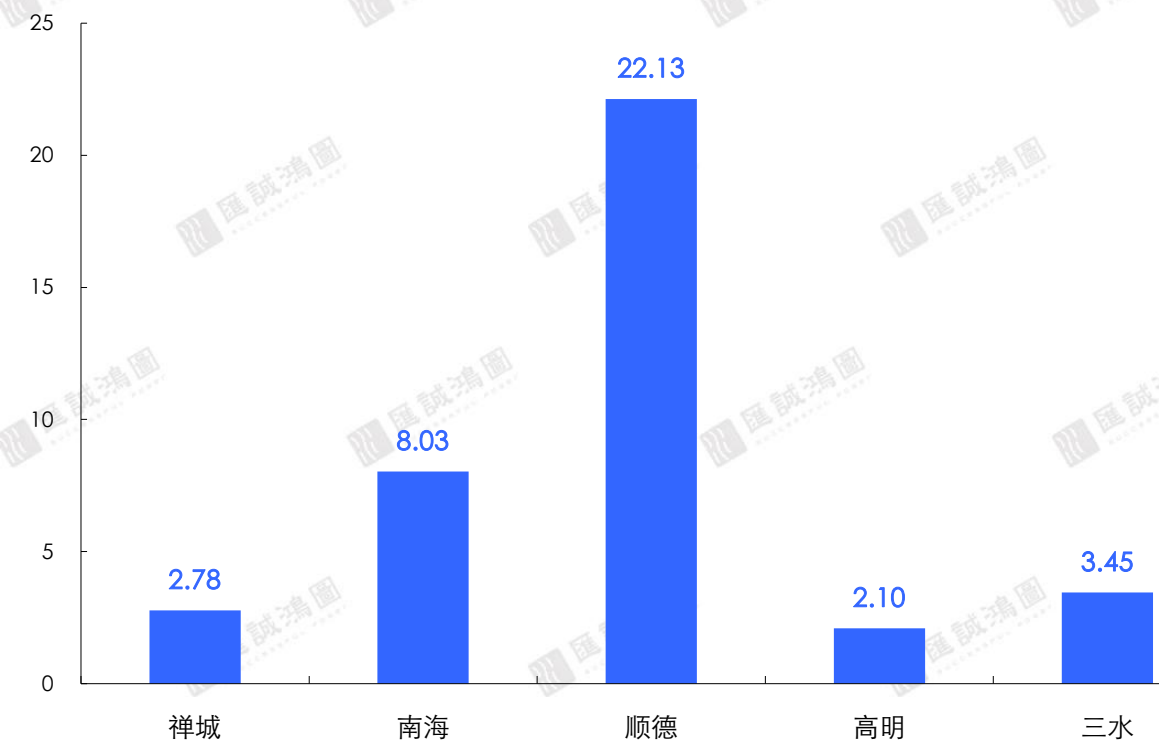




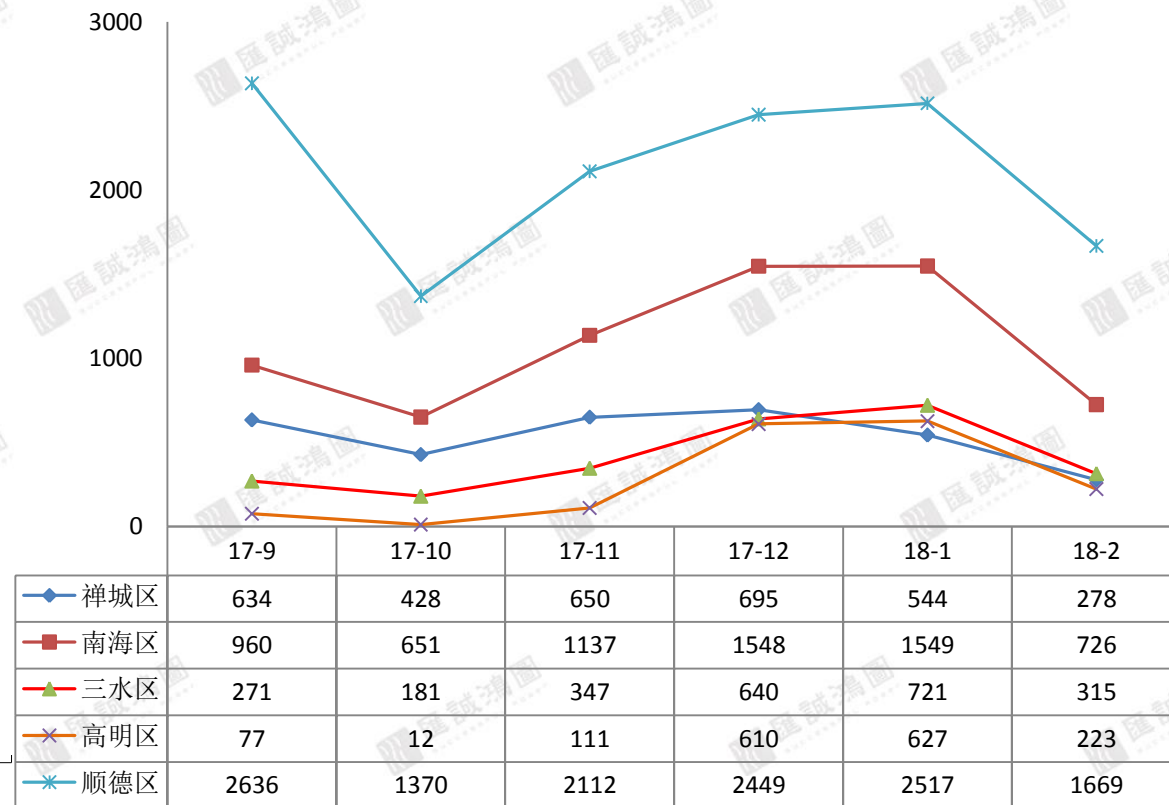
# 二手住宅市场：2月，各区成交面积预期减少，高明减幅最大为71%；其次为三水、南海，环比降幅超50%；顺德在一手网签乏力下，二手持续占据成交首位

2018年2月佛山市各区二手住宅成交面积情况

单位：万平方米



近半年佛山各区二手套数走势



# 结语

2月，进入春节假期，加上持续的调控政策及房贷利率的上浮的因素影响，市场供求预期冷淡；受品牌项目主场成交影响，均价小幅上行，整体表现量跌价升；

全市库存量为95353套，忽略市场环境影晌，预估佛山住宅去库存周期约7个月；

2月，受1月推地量少影响，成交较为平淡；而推地方面，备战开年，全市土地供应大增，五区均有地块推出，其中禅城、南海热点地块频现，3月土拍市场值得期待。

# 特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

## 数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡建设局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

## 版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：陈小姐 185 7832 0681



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品