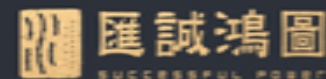




2017年佛山房地产市场半年报



匯誠鴻圖市場部2017.7.17



01 *Part One* 大事记

- 1、政策盘点
- 2、规划盘点
- 3、市场热点

02 *Part Two* 半年度榜单

- 1、房企榜单
- 2、项目榜单
- 3、土地榜单

03 *Part Three* 房地产市场表现

- 1、土地市场
- 2、住宅市场
- 3、公寓市场
- 4、写字楼市场
- 5、商铺市场

04 *Part Four* 下半年楼市展望

楼市展望



2017年佛山房地产市场上半年综述

◆ 土地市场：市场竞拍规则多变及苛刻；外企频进佛山，非限购区域推地量增大

全市新增商住土地建筑面积235.21m²，环比减少15.3%；商住土地成交总建面积213.98万m²，同比去年上半年增加23%；三水区土地供应占比29%，成了主力供应区域，赶超南顺。

◆ 住宅市场：市场回落，供求双双下滑

2017年上半年，佛山新建商品住宅新增供应461.46万m²，同比去年上半年减少25.8%；

2017年上半年，佛山新建商品住宅成交56326套，成交面积约621.89万m²，同比去年上半年减少29%、同比去年下半年减少近5成；

2017年上半年，佛山楼市成交均价为10927元/m²，同比上涨15.3%。

◆ 商业市场：商业市场较热，公寓成交居首

2017年上半年，公寓新增供应41.3万m²，成交79万m²，供销比为0.52：1，4月成交量创年内最高值；

2017年上半年，写字楼新增供应14.1万m²、成交28.4万m²，市场依旧以消化存货为主；

2017年上半年，商铺新增供应58.8万m²，成交55.7万m²，南海区成交24.9万m²为全市之首。



01

大事记

- 1、政策盘点
- 2、规划盘点
- 3、市场热点

政策盘点：限购加码、规范楼市政策交叉出台

SUCCESSFUL POWER



佛山提高二套房公积金利率为同期首套房利率1.1倍

全市限签均价:10049元/m²

佛山楼市整顿进行时 多家涉嫌房价拆分、虚假装修违规楼盘停售

佛山住建局发文 要求加强新建商品房预售监管

佛山工商局发文规范房地产宣传

外地人限购区域内买房须多1年社保

佛山启动中介人员实名服务制度 一人一证一编号

顺德新规：房价一经备案60天不得调价

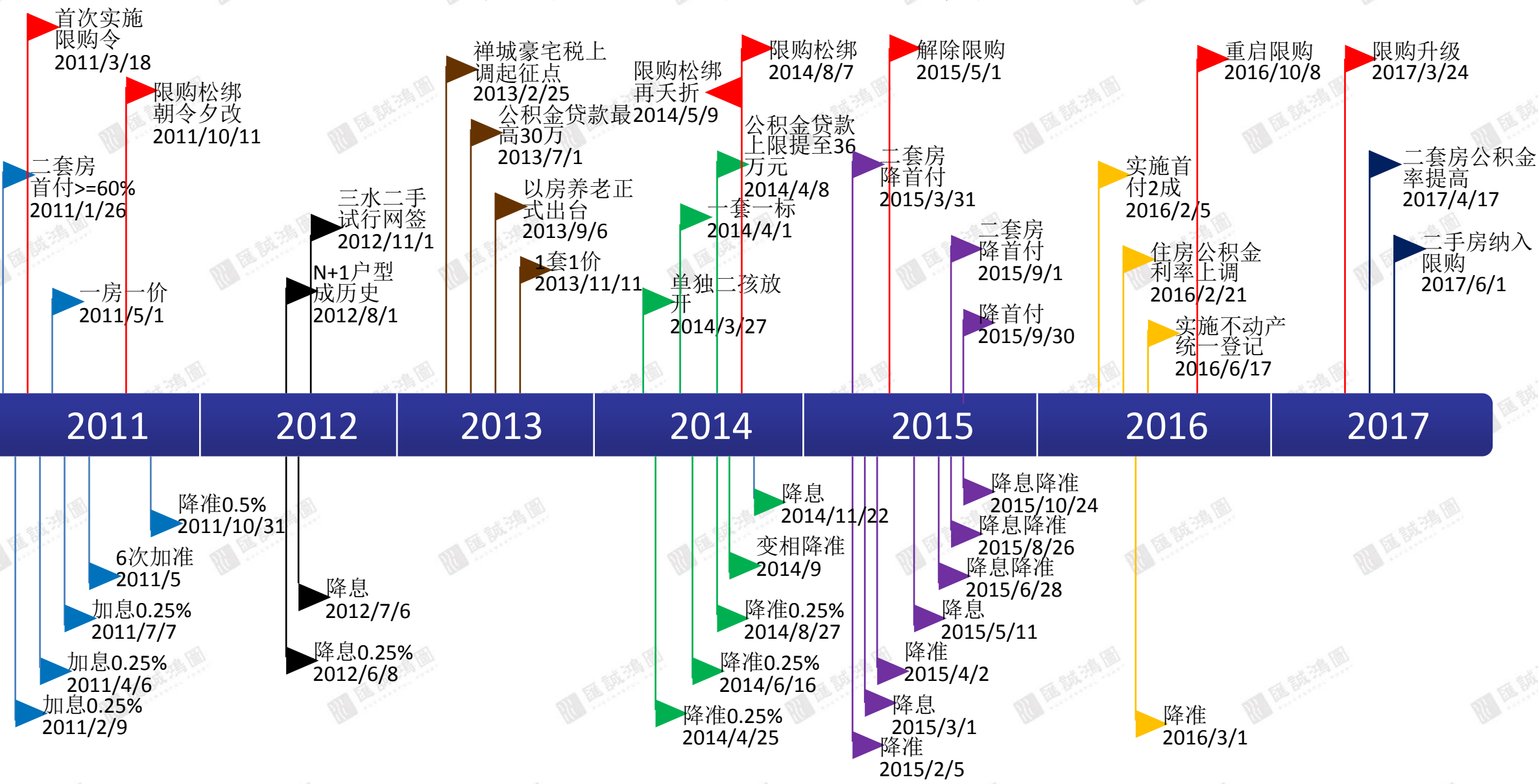
提出关于定价取证的最新要求：1，毛坯均价分区划分，桂城17000，里水大沥15000，狮山9500，西樵丹灶8500，九江7500。2，合理装修价东部5000以下，中部4000以下，西部3000以下。

佛山二手房6月1日起纳入限购 限购区域不变

6月1日前签订购房合同或纳税按原政策执行佛山限购升级细则：直系亲属房屋产权转移不纳入限购

三水定价取证：新城區：8800元/m²（毛胚）+1760元/m²装修价
三水中心区：限价8300元/m²

从2011年限购前后的3次加息6次降准，到2015年解除限购前后的5次降息降准，两次政策调控密度较大，但到2016年重启限购和2017年限购升级央行罕见的出现零调控



规划盘点：佛山东西部的交通和城市全面融合发展，广佛世界级交通枢纽群正式成形

SUCCESSFUL POWER

2017年，三水掀起交通建设高潮：一环西拓已开工，地铁4号线年内开工建设，另外三水还有省、市、区重点交通建设项目11项。

佛山西站计划将于7月15日正式运行，佛山西站将预留广州19号线贯通运营至佛山西站的条件。

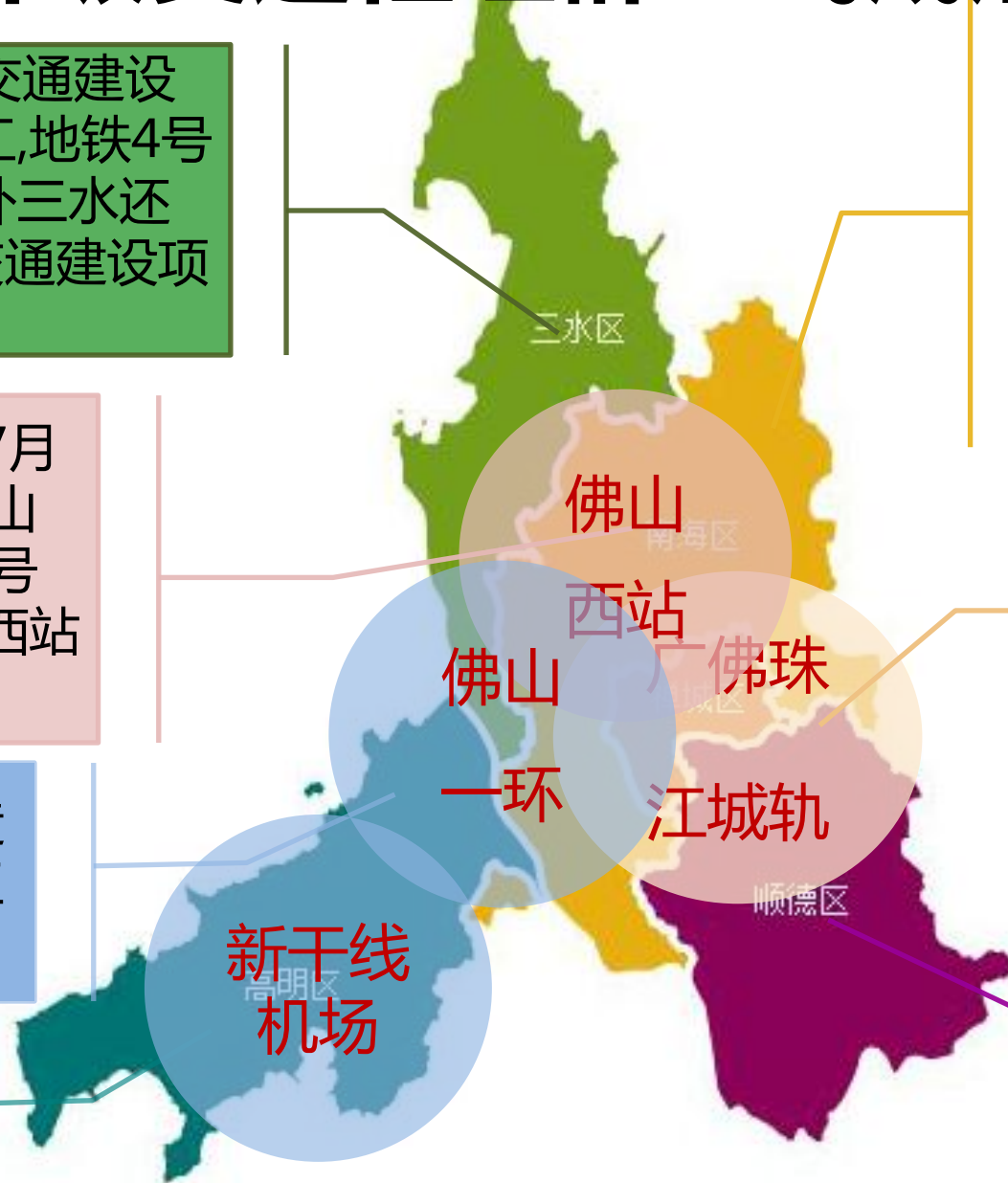
佛山一环高速化改造工程拟月底全面开工，明年主线通车。

珠三角新干线机场落户佛山高明。

南海区正在建设轨道交通2号线一期（预计2019年底通车）、3号线（预计2022年通车）。同时，2号线二期、4号线一期、6号线一期、11号线等线路途经南海，并计划在十三五期间开工。

广佛江珠城轨今年10月底前动工，2020年全面完工。

佛山城市轨道交通9号线一期工程、13号线一期工程项目拟将“落地”，11号线或将年底开建。



佛山一环西拓全面 动工打开 城市向西 发展格局 与南北线 建成环线 公路网无 缝衔接

佛山一环拓展示意图



- 一环西拓北环段
- 一环西拓南环段
- 一环南拓线路

未来佛山14条地铁线中10条与广州的13条地铁线实现无缝对接，构建广佛产业协同发展空间格局与周边城市互联互通，带动佛山房地产的高速发展

广佛城市轨道交通衔接示意图



土地热点-2017年上半年佛山花式土拍集锦

SUCCESSFUL POWER



限地价、竞无偿配建

地块设置最高限制价格，当达到该价格后进行无偿移交给政府人才住房面积的竞拍

代表地块：

- 1、南海区狮山镇小塘三环东地段地块
- 2、顺德区陈村镇佛陈路金铝（国际）金属交易广场南侧04-08地块
- 3、顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之二
- 4、顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之一

竞限价人才住房

所竞的人才住房并不是无偿配建，开发商可以自行销售，但售价最高不高于

11800元/m²

代表地块：顺德区北滘镇新城区05-A-04地块

竞可售、竞无偿

又有可售的人才住房，又有移交政府的人才住房

代表地块：顺德区大良街道云近东区37-3号地块。

自持

竞自持面积，竞自持年限

代表地块：南海区桂城C22街区地段

留物业

达到最高限制地价之后，就向上竞“提留物业”的返租租金

代表地块：顺德区北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧地块。

摇号

达最高自持，进入摇号

代表地块：

禅城区禅港路东侧、横三路北侧地块、
禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧地块、
禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧地块、
禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧地块

限地价、
竞无偿配
建

竞可售、无
偿人才住房

自持

摇号

留物
业



02

半年度榜单

- 1、房企榜单
- 2、项目榜单
- 3、土地榜单

佛山房企TOP20榜单

SUCCESSFUL POWER



2017年上半年佛山市开发商商品房成交TOP20楼盘一览表（按面积）

排名	企业名称	签约套数	签约面积（万平方米）	签约金额（亿元）
1	碧桂园	5281	47.11	40.68
2	保利	5431	31.39	64.58
3	美的	4133	31.38	54.96
4	万科	5397	31.36	51.28
5	恒大	2693	22.48	62.98
6	招商	2037	15.80	26.93
7	君怡房产	4171	15.16	13.22
8	融创	1348	15.11	—
9	中海	2787	14.63	39.74
10	龙光	1513	13.23	23.89
11	荔盈置业	586	12.97	—
12	奥园	1363	11.48	19.44
13	万达	1194	9.75	10.25
14	时代	1490	9.40	22.43
15	禾粤合众	1289	9.22	—
16	北大资源	893	9.05	—
17	雅居乐	1535	8.01	16.67
18	越秀	1100	7.75	—
19	绿地	1040	7.74	14.51
20	粤海通	1233	7.03	9.13

2017年上半年佛山市开发商商品房成交TOP20楼盘一览表（按套数）

排名	企业名称	签约套数	签约面积（万平方米）	签约金额（亿元）
1	保利	5431	31.39	64.58
2	万科	5397	31.36	51.28
3	碧桂园	5281	47.11	40.68
4	君怡房产	4171	15.16	13.22
5	美的	4133	31.38	54.96
6	中海	2787	14.63	39.74
7	恒大	2693	22.48	62.98
8	招商	2037	15.80	26.93
9	雅居乐	1535	8.01	16.67
10	龙光	1513	13.23	23.89
11	时代	1490	9.40	22.43
12	奥园	1363	11.48	19.44
13	融创	1348	15.11	—
14	禾粤合众	1289	9.22	—
15	粤海通房地产	1233	7.03	9.13
16	源海发展有限公司	1217	5.28	5.19
17	万达	1194	9.75	10.25
18	越秀	1100	7.75	—
19	绿地	1040	7.74	14.51
20	长信	957	2.80	9.13

数据来源：汇诚鸿图数据平台

佛山住宅项目TOP20榜单

SUCCESSFUL POWER

2017年上半年住宅TOP20楼盘一览表（按金额）

排名	镇街	项目	签约金额（亿元）	签约套数	签约面积（万平方米）	均价（元/平方米）
1	南海	金域缙香花园	14.37	765	7.52	19108
2	南海	恒大御湖湾花苑	12.43	1199	10.66	11666
3	南海	万科金域国际花园	11.79	463	4.40	26779
4	禅城	龙光玖珑湾	11.00	699	8.43	13049
5	顺德	藏珑华府	10.10	687	5.68	17788
6	南海	融御花园	8.45	431	4.42	19137
7	南海	西樵江滨花园锦绣龙湾	7.77	462	6.97	11141
8	三水	博雅滨江花园	7.74	715	8.80	8802
9	高明	美的明湖花园	7.61	671	8.55	8897
10	顺德	美的花湾花园	7.25	655	5.54	13080
11	顺德	伦敦碧桂园	7.20	452	5.29	13617
12	顺德	金海岸花园	7.20	522	8.01	8990
13	禅城	融创望江府	7.10	508	5.24	13538
14	顺德	容桂碧桂园	6.80	558	5.07	13404
15	南海	绿地香树花园	6.79	500	4.95	13727
16	南海	翠湖绿洲花园	6.69	451	5.43	12328
17	南海	欧浦指日美景花园	6.60	548	5.42	12183
18	南海	中信山语湖花园	6.55	227	4.13	15856
19	顺德	美的君兰江山	6.39	453	5.36	11926
20	乐从	保利西悦湾花园	6.26	649	5.91	10599

数据来源：汇诚鸿图数据平台

禅城区TOP20楼盘排名

排名	镇街	项目	签约金额(亿元)	签约套数	签约面积(万平方米)	均价(元/平方米)
1	禅西板块	龙光玖珑湾	11.00	699	8.43	13049
2	禅西板块	融创望江府	7.10	508	5.24	13538
3	禅西板块-绿岛湖	融创湖滨世家	6.15	226	4.40	13969
4	季华路沿线	时代香海彼岸苑	6.06	350	3.59	16914
5	旧城板块	普君新城	6.04	328	3.44	17571
6	禅西板块	中海凤华熙岸花园	5.79	343	4.22	13729
7	城南板块	保利碧桂园天汇	5.01	281	3.40	14722
8	佛山新城板块	泷景花园	3.77	197	2.21	17069
9	禅西板块-绿岛湖	依云轩	3.56	134	2.24	15852
10	旧城板块	岭南隽庭	2.99	507	4.06	7378
11	禅西板块	绿岛明珠花园	2.55	179	2.25	11321
12	禅西板块	万科城	2.47	281	2.50	9862
13	禅西板块-绿岛湖	涟岸花园	2.37	50	1.78	13254
14	禅西板块	汇银新港湾花园	2.14	177	2.20	9697
15	禅西板块-绿岛湖	保利翡翠公馆	2.03	110	1.73	11746
16	城南板块	利豪花园	1.94	308	2.94	6593
17	佛山新城板块	盈天广场	1.48	120	1.18	12577
18	禅西板块	绿地未来商业中心	1.34	96	1.29	10382
19	禅西板块	水悦龙湾园	1.27	85	1.36	9287
20	禅西板块	圣德嘉园	1.14	102	1.04	11009

数据来源：汇诚鸿图数据平台

南海区TOP20楼盘排名

排名	镇街	项目	签约金额(亿元)	签约套数	签约面积(万平方米)	均价(元/平方米)
1	里水	金域缙香花园	14.37	765	7.52	19108
2	西樵	恒大御湖湾花苑	12.43	1199	10.66	11666
3	桂城	万科金域国际花园	11.79	463	4.40	26779
4	大沥	融御花园	8.45	431	4.42	19137
5	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	7.77	462	6.97	11141
6	里水	绿地香树花园	6.79	500	4.95	13727
7	罗村街道	翠湖绿洲花园	6.69	451	5.43	12328
8	狮山	欧浦指日美景花园	6.60	548	5.42	12183
9	和顺	中信山语湖花园	6.55	227	4.13	15856
10	丹灶	丹灶碧桂园	6.24	650	6.98	8948
11	桂城	金色诚悦花园	6.15	319	3.06	20146
12	小塘	绿地丽雅香榭花苑	6.03	663	6.10	9880
13	九江	誉江华府	5.90	404	5.39	10954
14	松岗	海逸桃源花园	5.89	367	4.74	12416
15	西樵	山林水语新城	5.50	519	6.75	8150
16	九江	依云公馆	5.21	492	5.72	9114
17	大沥	时代水岸花园	5.13	364	3.50	14664
18	桂城	珑悦花园	5.11	266	2.72	18790
19	西樵	碧桂悦府	5.01	355	4.06	12343
20	狮山	禾粤尚德居	4.98	1289	9.22	5395

数据来源：汇诚鸿图数据平台

顺德区TOP20楼盘排名

排名	镇街	项目	签约金额(亿元)	签约套数	签约面积(万平方米)	均价(元/平方米)
1	陈村	藏珑华府	10.10	687	5.68	17788
2	陈村	美的花湾花园	7.25	655	5.54	13080
3	伦教	伦教碧桂园	7.20	452	5.29	13617
4	杏坛	金海岸花园	7.20	522	8.01	8990
5	容桂	容桂碧桂园	6.80	558	5.07	13404
6	北滘	美的君兰江山	6.39	453	5.36	11926
7	乐从	保利西悦湾花园	6.26	649	5.91	10599
8	乐从	星际半岛花园	6.25	466	5.39	11604
9	大良	畔海御峰花园	6.16	306	3.57	17245
10	龙江	龙江碧桂园华府	5.99	387	4.23	14182
11	容桂	美的御海东郡花园	5.65	509	5.85	9648
12	伦教	保利名苑	5.53	408	3.99	13864
13	乐从	碧桂园新城之光花园	5.41	266	2.68	20204
14	均安	都市经典广场	5.39	491	5.02	10735
15	容桂	凯蓝滨江名门花园	4.59	367	2.82	16239
16	大良	大良碧桂园	3.96	35	2.78	14256
17	乐从	怡翠晋盛花园	3.95	174	1.93	20470
18	北滘	碧桂园桂澜山花园	3.93	278	2.53	15532
19	大良	康格斯花园	3.86	394	3.50	11011
20	大良	依云郡花园	3.70	171	2.72	13583

数据来源：汇诚鸿图数据平台

三水区TOP20楼盘排名

排名	镇街	项目	签约金额（亿元）	签约套数	签约面积（万平方米）	均价（元/平方米）
1	西南	博雅滨江花园	7.74	715	8.8	8802
2	乐平	华盛圆坊名荟花园	4.38	587	5.45	8024
3	西南	雅居乐雍景园	4.27	356	4.28	9975
4	西南	御江南国际社区	4.14	481	5.06	8186
5	西南	恒大北江华苑	3.77	361	3.68	10236
6	西南	保利中韵花园	2.81	255	3.02	9311
7	西南	华瑞帝景湾花园	2.69	339	3.43	7827
8	白坭	钜隆君玺花园	2.57	345	3.35	7681
9	西南	万景豪园	2.21	204	2.44	9084
10	大塘	谊泰雅苑	2.18	234	2.27	9577
11	西南	朗月华庭	2.1	269	2.76	7615
12	西南	右岸花园	2.08	250	2.42	8600
13	西南	明智大厦	2.02	209	2.52	8018
14	西南	恒达花园	1.73	124	1.65	10517
15	云东海	盛凯尚轩	1.42	170	1.82	7811
16	西南	瀚洋居	1.31	236	2.02	6492
17	西南	恒福新里程花园	1.22	117	1.2	10122
18	西南	御澳湾豪庭	1.17	168	1.53	7659
19	云东海	云东海高尔夫花园	1.07	37	0.66	16392
20	白坭	山水龙盘花园	1	43	1.15	8680

数据来源：汇诚鸿图数据平台

高明区TOP20楼盘排名

排名	镇街	项目	签约金额 (亿元)	签约套数	签约面积 (万平方米)	均价 (元/平方米)
1	荷城	美的明湖花园	7.61	671	8.55	8897
2	荷城	美的西海岸花园	3.72	522	6.66	7377
3	荷城	君御海城	3.64	408	4.89	7449
4	杨和	欧浦花城	3.20	265	5.05	6336
5	杨和	美的鹭湖	3.07	159	2.35	13072
6	荷城	天汇湾	2.19	205	2.28	9610
7	荷城	东湖洲花园	1.73	176	2.27	7643
8	荷城	宜丰豪庭	1.55	246	2.55	6090
9	西江新城	江滨香格里拉花园	1.45	106	1.41	10245
10	明城	沧江水岸花园	1.10	184	1.90	5828
11	荷城	誉港湾花园	1.06	129	1.59	6652
12	杨和	金田广场一期	0.72	159	1.22	5888
13	荷城	锦秀花苑	0.67	147	1.34	5464
14	荷城	勤天汇广场	0.66	72	0.91	7217
15	杨和	雅居蓝湾花园	0.61	93	0.80	7692
16	荷城	高明优悦城邦	0.61	57	0.78	7823
17	荷城	金骏广场	0.61	116	1.02	5930
18	荷城	鹿湖尚岛花园	0.56	84	0.91	6090
19	荷城	涛汇.尚品花园	0.47	51	0.62	7582
20	更合	雄毅豪苑	0.46	100	1.06	4336

数据来源：汇诚鸿图数据平台

房企拿地面积TOP10榜单

SUCCESSFUL POWER



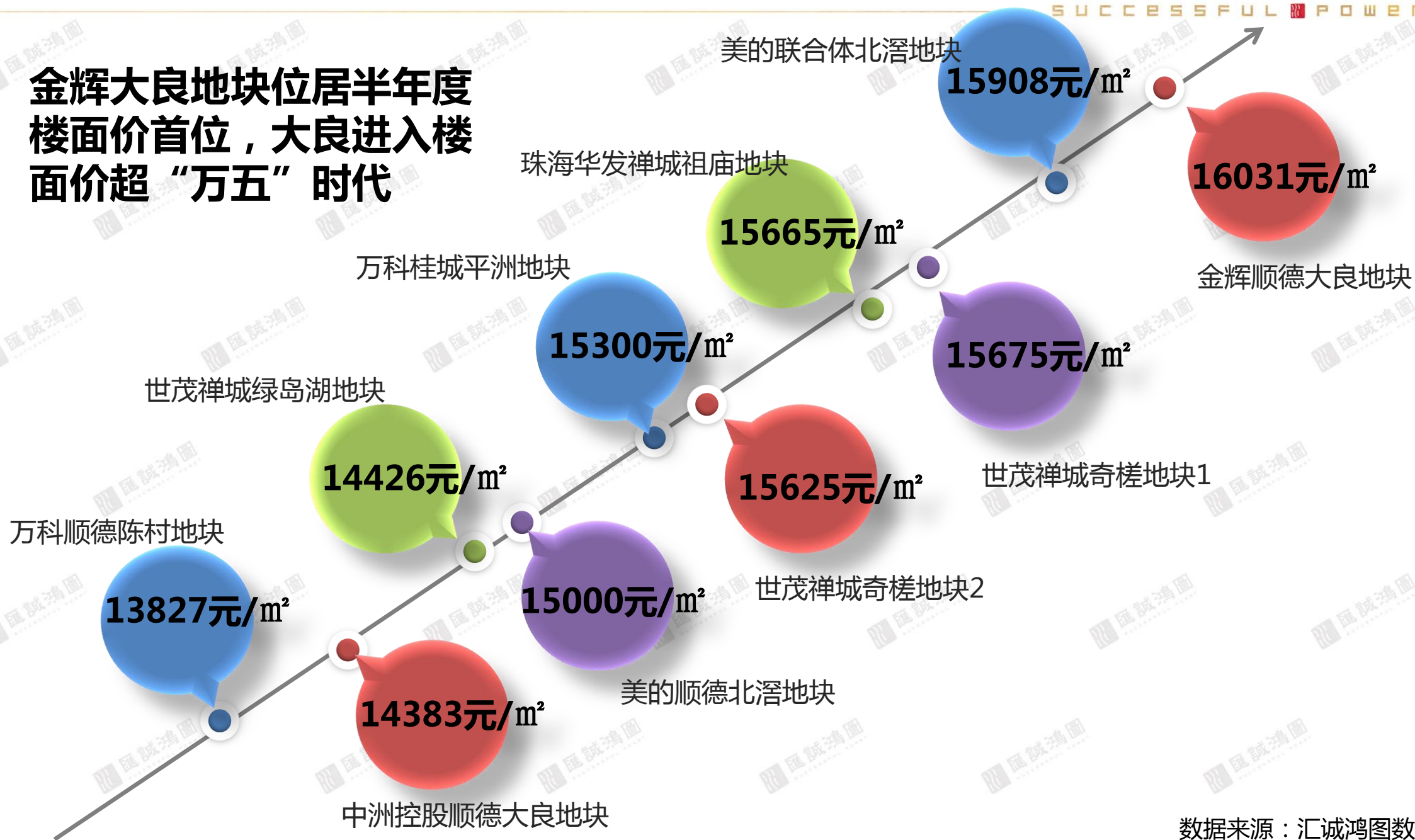
开发商	拿地数	拿地面积 (万m ²)	拿地金额 (亿元)
美的地产	7	32.42	69
万科地产	3	24.19	50.29
招商地产	3	21.2	37.6
时代地产	2	20.78	49.2
碧桂园	4	10.78	8
世茂地产	3	11.14	44.6
中昂地产	2	10.8	13.9
金辉地产	3	10.05	38.4
国瑞地产	1	6.4	16.7
华侨城	1	5.78	19.1

数据来源：汇诚鸿图数据平台

楼面价TOP10榜单

金辉大良地块位居半年度楼面价首位，大良进入楼面价超“万五”时代

SUCCESSFUL POWER



数据来源：汇诚鸿图数据平台



03

市场表现

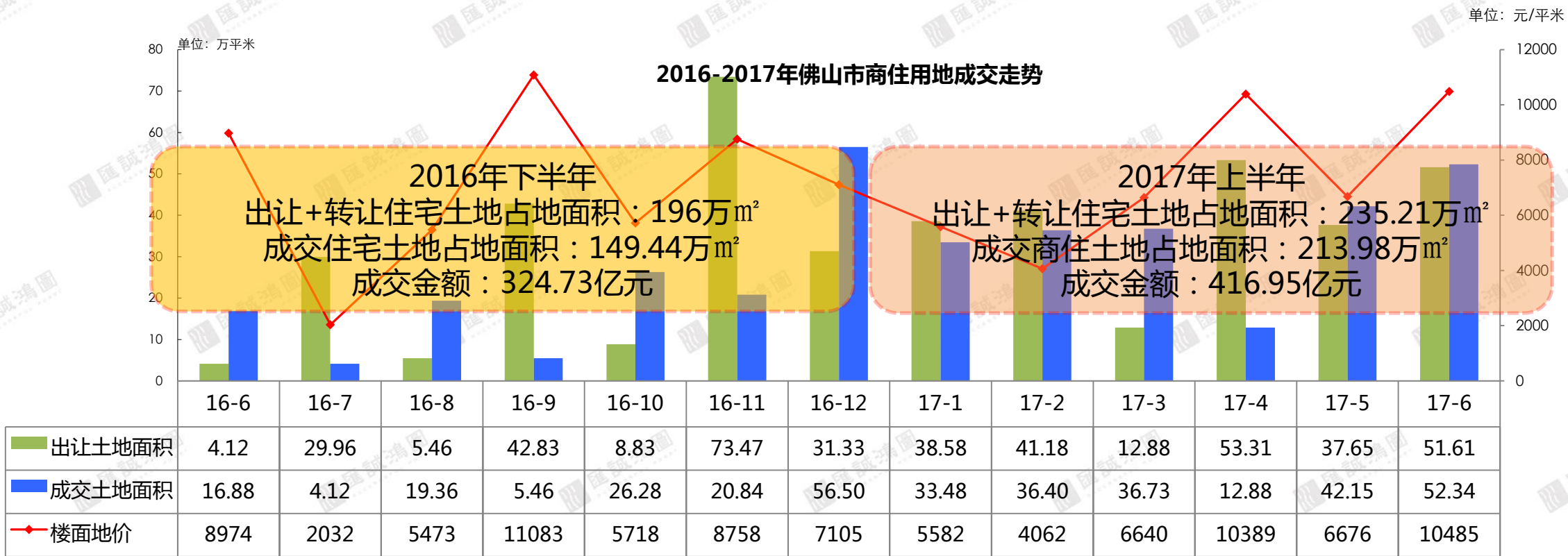
- 1、土地市场
- 2、住宅市场
- 3、公寓市场
- 4、写字楼市场
- 5、商铺市场

土地市场：房企拿地热情高涨，成交同比增加23%

SUCCESSFUL POWER

2017年上半年市场，政府加大了推地量，共推出了235.21万m²商住地；尽管拍地规则多变，门槛加高，而房企拿地热情高涨，且新晋房企频频进入佛山市，除三山新城地块遭熔断外，所推地块均无流拍，合计成交占地面积213.98万m²，同比去年上半年的173.31万m²增加23%；

2017年上半年佛山商住用地市场成交突出的两个时间节点分别是5月、6月；4月受推地到期的地块少影响，成交量结构性下跌，而房企对优质地块的争夺战持续升温，政府加大供应量，6月份的土地供应成交达到了半年之最。



数据来源：汇诚鸿图数据平台

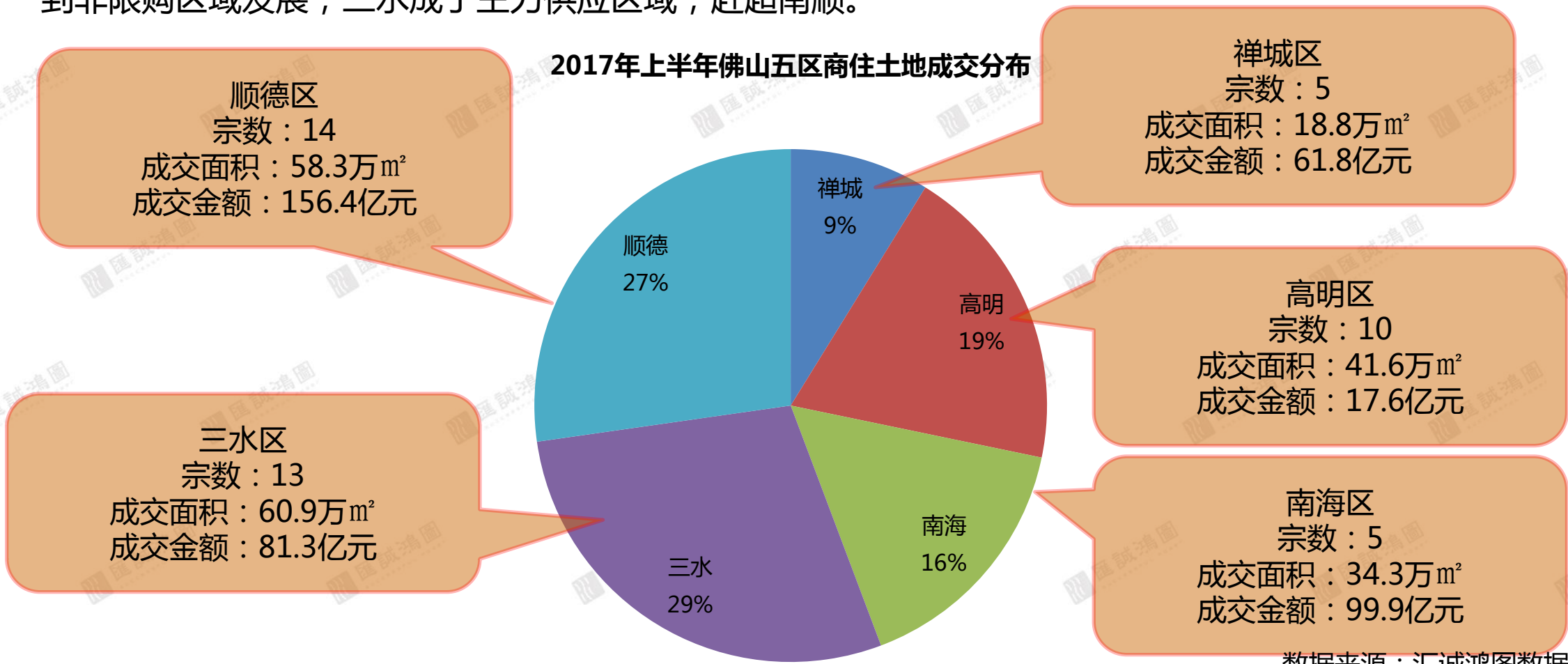
土地市场：土地成交集中在三水、顺德、禅城供量最少

SUCCESSFUL POWER

2017年上半年佛山商住用地供应中，占比前三的分别是三水区（29%）、顺德区（27%）和高明区（19%）；

从政府的供地计划可以看出，在现行的局部限购政策之下，三水楼市不限购，其实政府有意引导开发商到非限购区域发展，三水成了主力供应区域，赶超南顺。

2017年上半年佛山五区商住土地成交分布



数据来源：汇诚鸿图数据平台

据不完全统计，截至2017上半年聚集佛山拿地外来房企多达61家

SUCCESSFUL POWER

外来房企进入佛山名单

截至2014

2015

2016

2017

万科、招商、雅居乐、龙光、保利、中海、金地、珠江投资、新鸿基、祈福新邨、合生创展、九龙仓、碧桂园、越秀、中信、时代、三盛、绿地、奥园、时代、敏捷、花半里、首创、龙湖、华侨城、凯蓝、富力、北大资源、中铁、宝能、上海三盛、国瑞、荔园、华润、宜家、和记黄埔、广州地铁、海伦堡

金茂、中铁、恒大、当代

泰禾、阳光城、合景泰富、五矿、绿城、中惠熙元、新城控股、旭辉、深圳颐盛、融创、中国通号

大信控股、珠海华发、金辉、世茂、中昂、中洲控股、路劲

✓ 已进入佛山房企

全国30强房企中仅8家企业未进佛山

SUCCESSFUL POWER

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大集团 ✓	16	新城控股集团股份有限公司 ✓
2	万科企业股份有限公司 ✓	17	旭辉控股（集团）有限公司 ✓
3	碧桂园控股有限公司 ✓	18	世茂房地产控股有限公司 ✓
4	绿地控股集团有限公司 ✓	19	阳光城集团股份有限公司 ✓
5	保利房地产（集团）股份有限公司 ✓	20	中南置地
6	中国海外发展有限公司 ✓	21	雅居乐地产控股有限公司 ✓
7	大连万达商业地产股份有限公司 ✓	22	金科地产集团股份有限公司
8	融创中国控股有限公司 ✓	23	正荣地产
9	华夏幸福基业股份有限公司	24	远洋地产控股有限公司
10	龙湖地产有限公司 ✓	25	融侨集团控股有限公司
10	广州富力地产股份有限公司 ✓	26	融信集团
12	华润置地有限公司 ✓	27	泰禾集团股份有限公司
13	金地（集团）股份有限公司	28	四川蓝光发展股份有限公司
14	绿城房地产集团有限公司 ✓	29	龙光地产控股有限公司 ✓
15	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 ✓	30	路劲地产集团有限公司 ✓



续31-50强房企排名

✓ 已进入佛山房企

全国前50强房企中共有26家房企进军佛山

SUCCESSFUL POWER

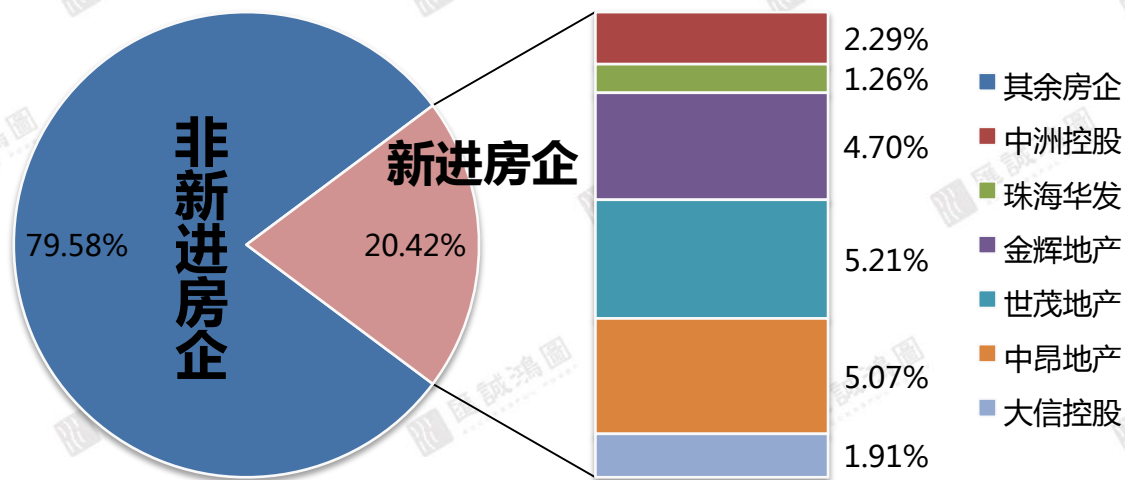
排名	企业名称	排名	企业名称
31	北京首都开发控股（集团）有限公司	41	金辉集团 ✓
32	鲁能置业集团有限公司	42	合景泰富地产 ✓
33	中国金茂巩固集团有限公司 ✓	43	中梁地产集团有限公司
34	复地（集团）股份有限公司	44	中骏集团
35	建发房地产集团有限公司	45	建业住宅集团（中国）有限公司
36	宝龙地产控股有限公司	46	隆基泰和置业有限公司
37	上海中建东孚投资发展有限公司	47	卓越置业集团有限公司
38	禹洲集团	48	正商地产
39	浙江佳源房地产集团有限公司	49	金融街控股股份有限公司
40	广州市时代地产集团有限公司 ✓	50	祥生地产集团

注：房企500强排名表摘自中房网·2017中国房地产评测结果发布会暨500强峰会<http://www.fangchan.com/zt/top500/#3>

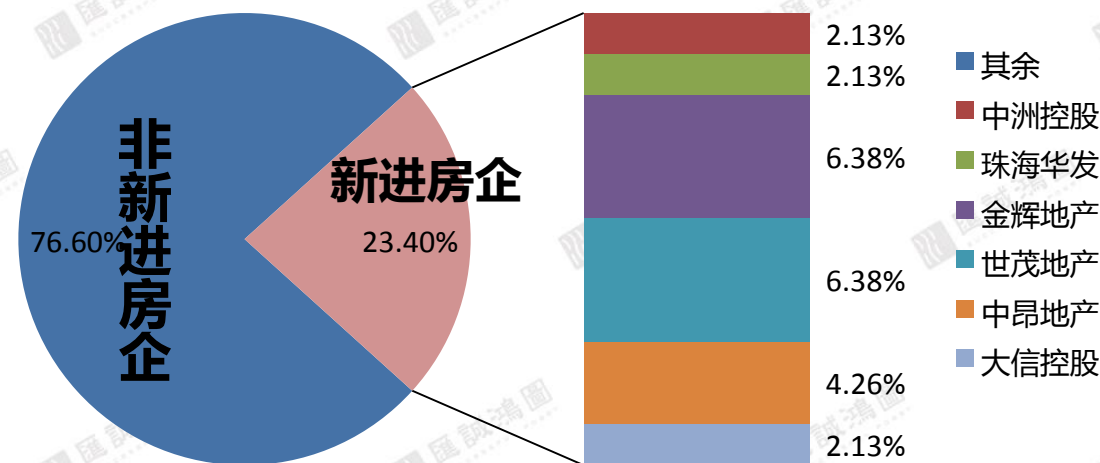
土地市场：上半年有6间房企首入佛山，总拿地个数为11宗，拿地面积占总成交土地面积的20.42%

上半年佛山土地市场热闹非凡，共有5间知名房企首次落子佛山，分别为中洲控股（1宗）、珠海华发（1宗）、金辉地产（3宗）、世茂地产（3宗）、中昂地产（2宗）、大信控股商服地（1宗）；其拿地面积虽占比不大，但这说明佛山潜力无限，不断吸引外来房企进驻。

2017年上半年新晋房企拿地面积占比



2017年上半年新晋房企拿地个数占比



分区域来说，世茂地产与珠海华发布局禅城，中昂地产夺走三水白坭两宗地块，中洲控股与金辉地产进驻顺德。



土地市场综述

2017年佛山上半年土地市场较火热，政府加大了推地量，尽管拍地规则多变，门槛加高，而房企拿地热情高涨，且外来房企频频进入佛山市；

而依据政府的供地计划可以看出，在现行的局部限购政策之下，政府引导开发商到非限购区域发展的意愿较强，上半年推地量三水区占首；

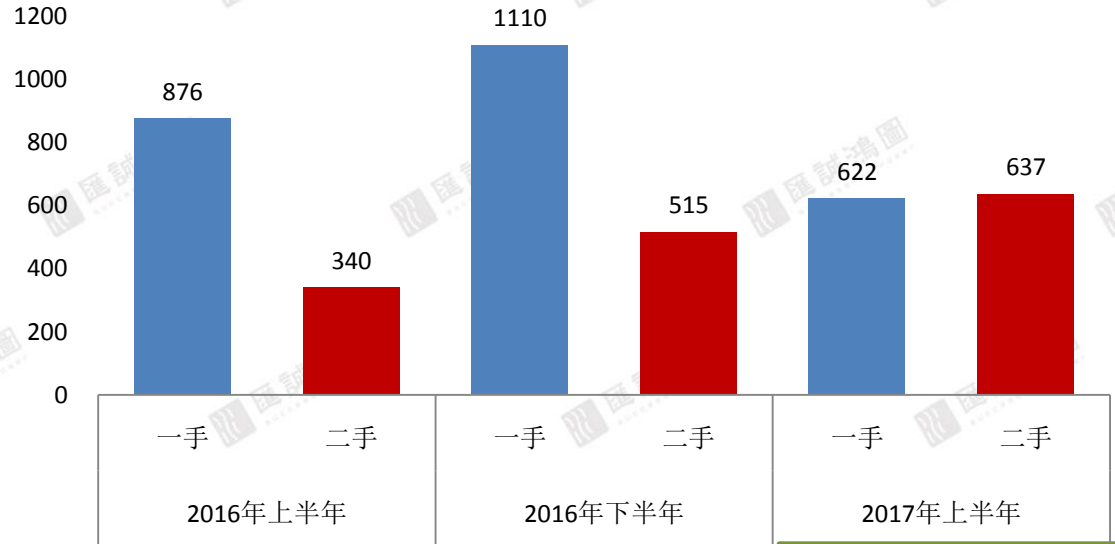
土地拍卖环节的设定增加、拍地自持率的上升等，驱使着房企拿地渐趋理智，但在粤港澳湾区等综合规划利好下，不排除下半年有优质的地王出现。

住宅市场：政策加码下，市场大环境热度有所回落，佛山市 2017年上半年一手房供应同比减少25.8%，成交同比减少29%

2016-2017年佛山住宅一二手成交情况

2017年上半年，佛山新增住宅供应量461.46万m²，同比去年上半年减少25.8%；一手住宅上半年成交56326套，成交面积约621.89万m²，同比去年上半年减少29%、同比去年下半年减少近5成；成交均价约10927元/m²，同比上涨15.3%。

2016年至今，二手房持续上涨，由于新房限购，而二手房在今年6月才启动部分限购，导致佛山二手房成交在2017年上半年赶超一手房成交量。

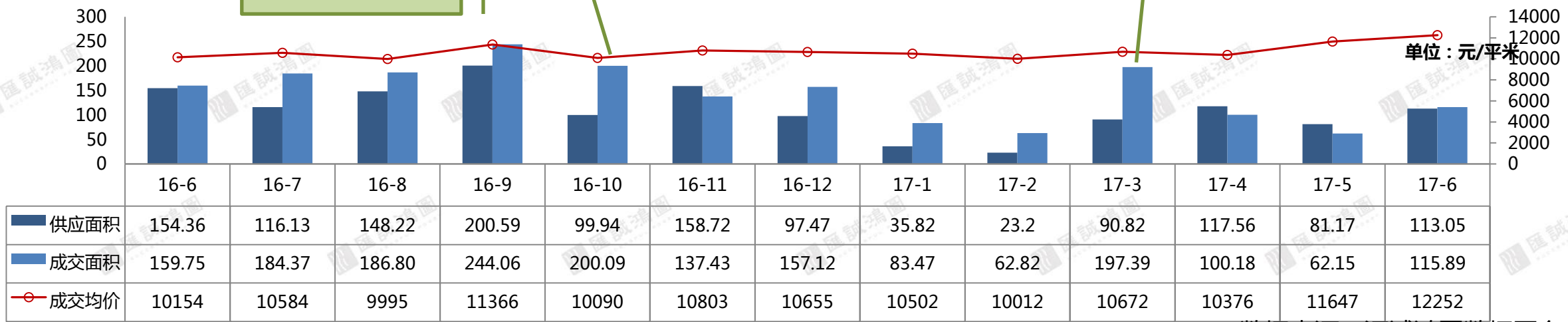


限购重启后，量价下滑

近期佛山一手住宅供求走势

限购加码，放开网签，成交量达2016年10月后顶峰

单位：万平方米

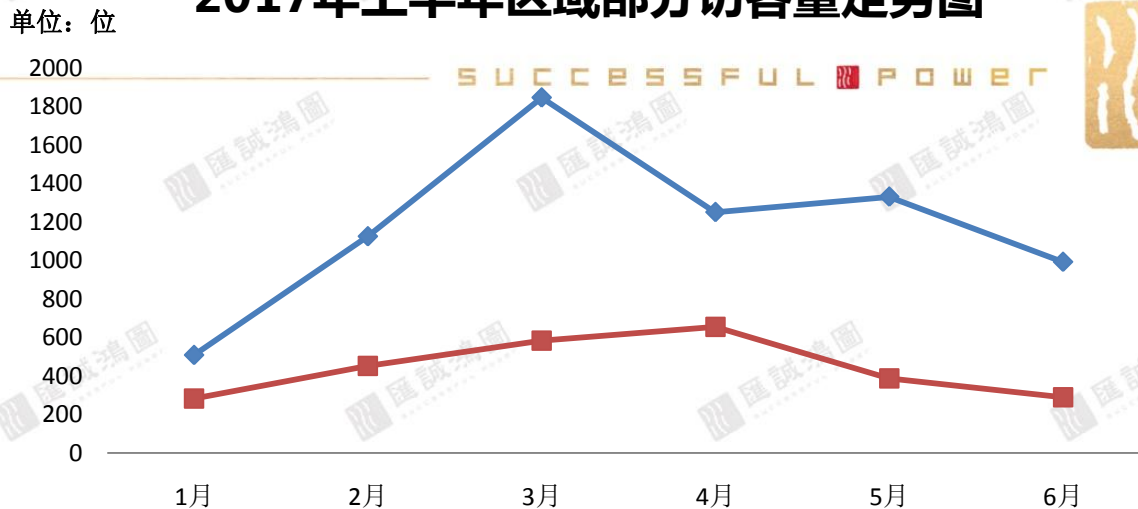


单位：元/平方米

数据来源：汇诚鸿图数据平台

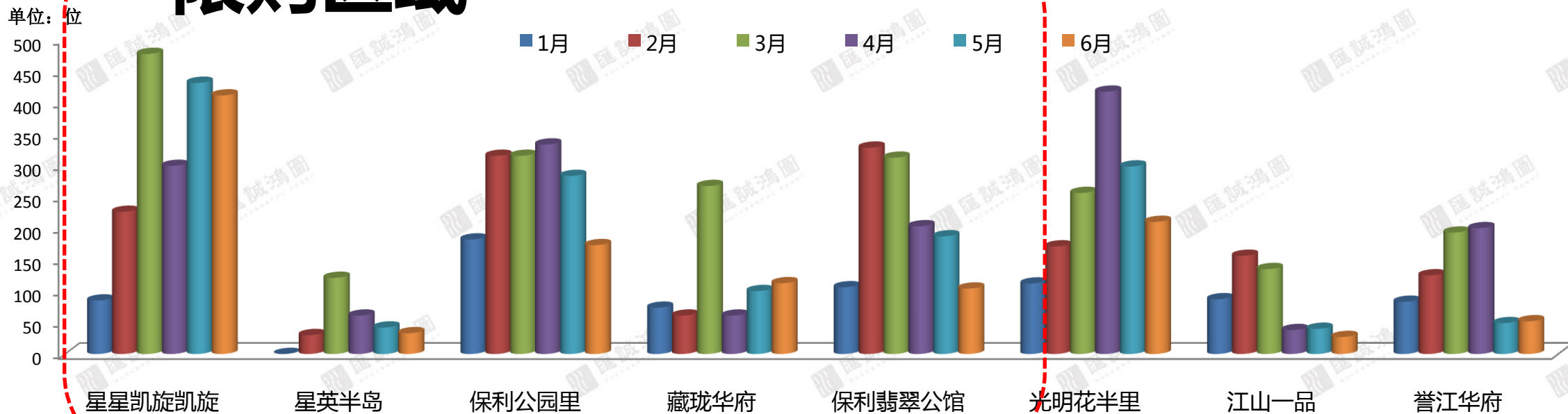
住宅市场：访客量受政策波动影响，限购区域访客量在3月达到了半年度顶峰，非限购区域则在4月访客达到最高

2017年上半年区域部分访客量走势图



限购区域

2017年上半年部分项目月度访客量走势



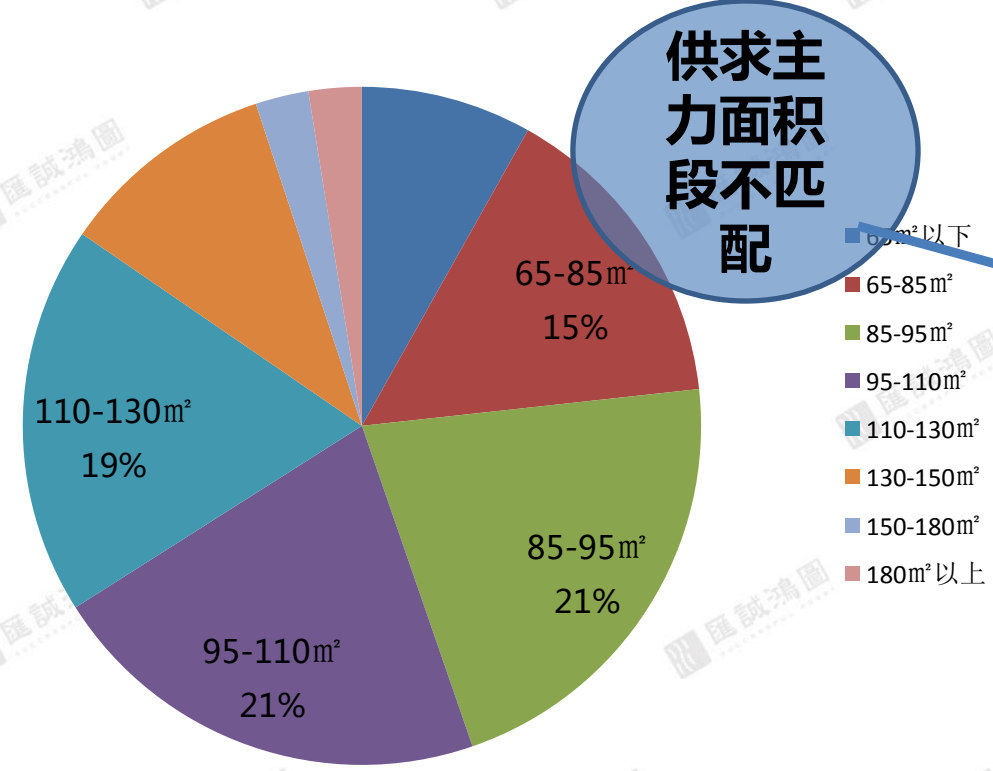
数据来源：汇诚鸿图数据平台

住宅市场：受禾粤尚德居、恒大御湖湾等小户型项目影响 65-85m²产品占比上升为主力段，180m²以上产品占有率低

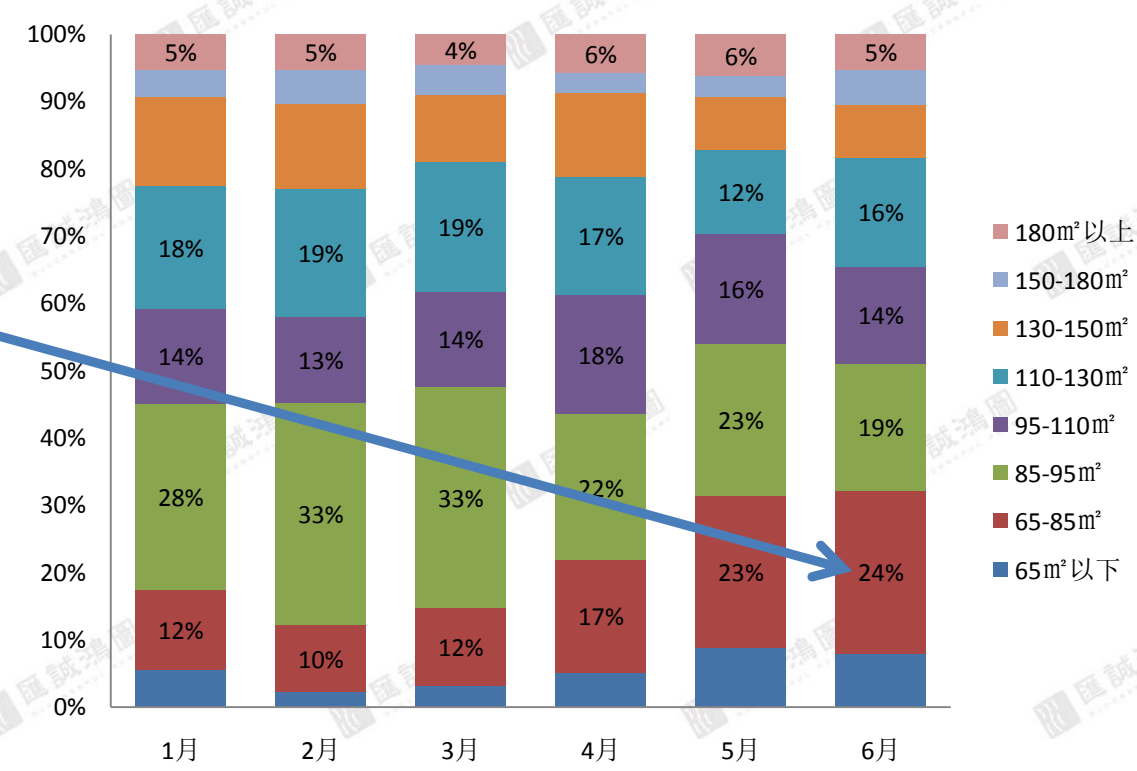
2017年上半年供应以85-110m²的面积段为主，合计供应占比达42%；110-130m²的刚改型户型慢慢抢占市场，占比19%，排行供应榜第三；

2017年上半年成交面积段稍有波动，65-85m²的户型受禾粤尚德居、恒大御湖湾、岭南隽庭等项目成交量大影响，成交占比持续上升至成交主力段；180m²以上的产品市场占有率低，且成交保持比较稳定。限购加码后，非限购区域的项目抢占市场，对改善型及豪宅产品成交占比有一定的影响。

2017年上半年供求面积分布情况（套）



2017年上半年佛山住宅面积段成交月度走势（套）



数据来源：汇诚鸿图数据平台

住宅区域市场：市场缺货严重，南海为成交主战场，顺德成交均价全市居首

SUCCESSFUL POWER



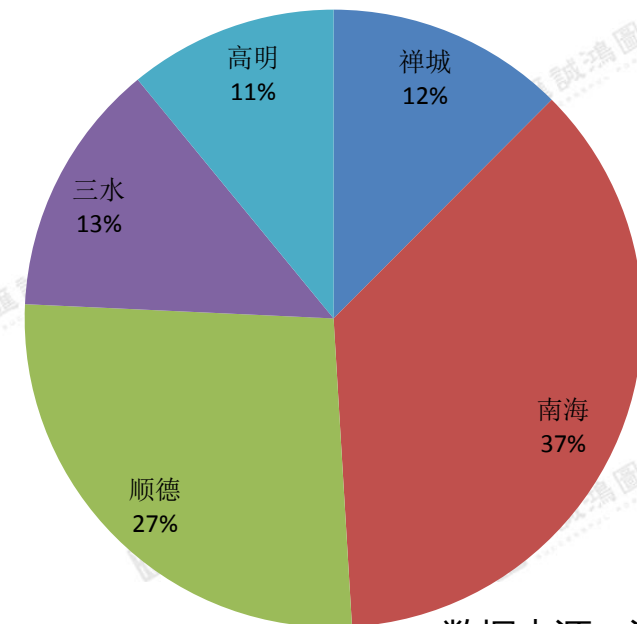
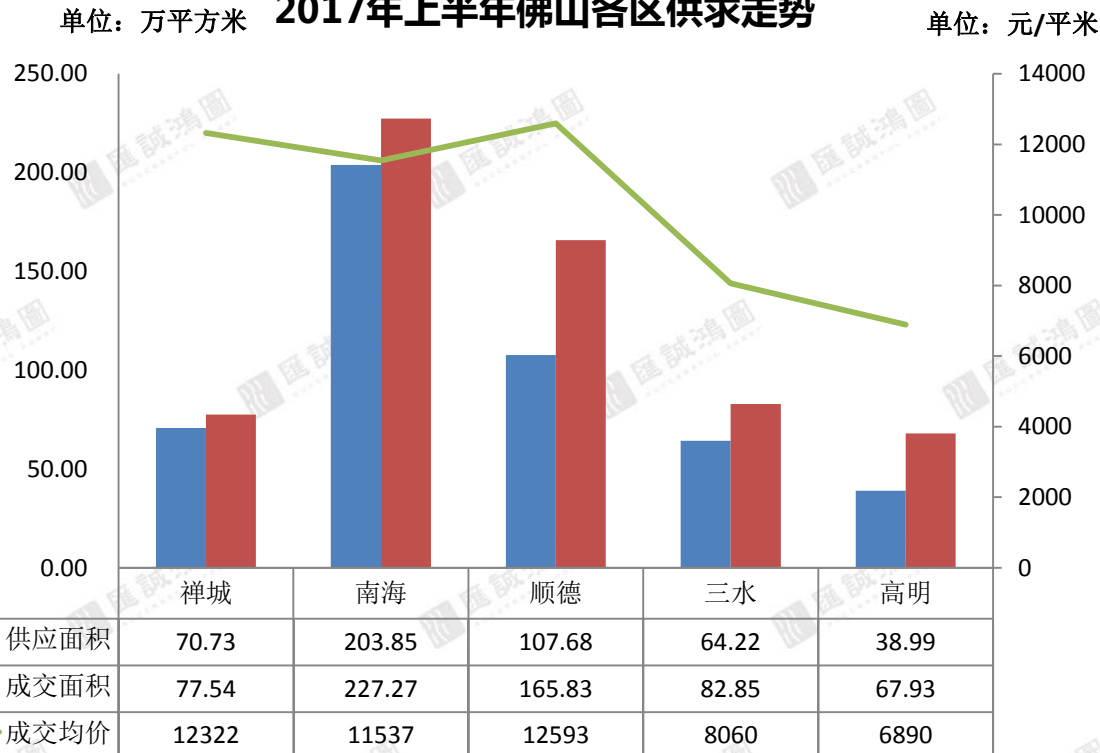
成交：主战场区域明显，南海2017年上半年成交227.27万m²，占全市总量37%，为区域排名第一；顺德成交165.83万m²，占27%，位居第二，南海+顺德为全市成交主力，合计占比64%；三水表现突出，赶超禅城成为第三大战场。

价格：顺德凭借广佛交界板块外来客户渗透率高，房价快速上涨、土地价格急剧攀升，个别高价项目如藏珑华府、怡翠晋盛等的热销，区域均价拉升至12593元/m²，反超禅城、南海，为全市均价最高区域。

供求：各区均呈现供不应求状态，市场缺货较严重。

2017年上半年佛山各区成交分布

2017年上半年佛山各区供求走势



数据来源：汇诚鸿图数据平台

禅城区：禅城上半年整体供求下降，成交同比减少40%

SUCCESSFUL POWER

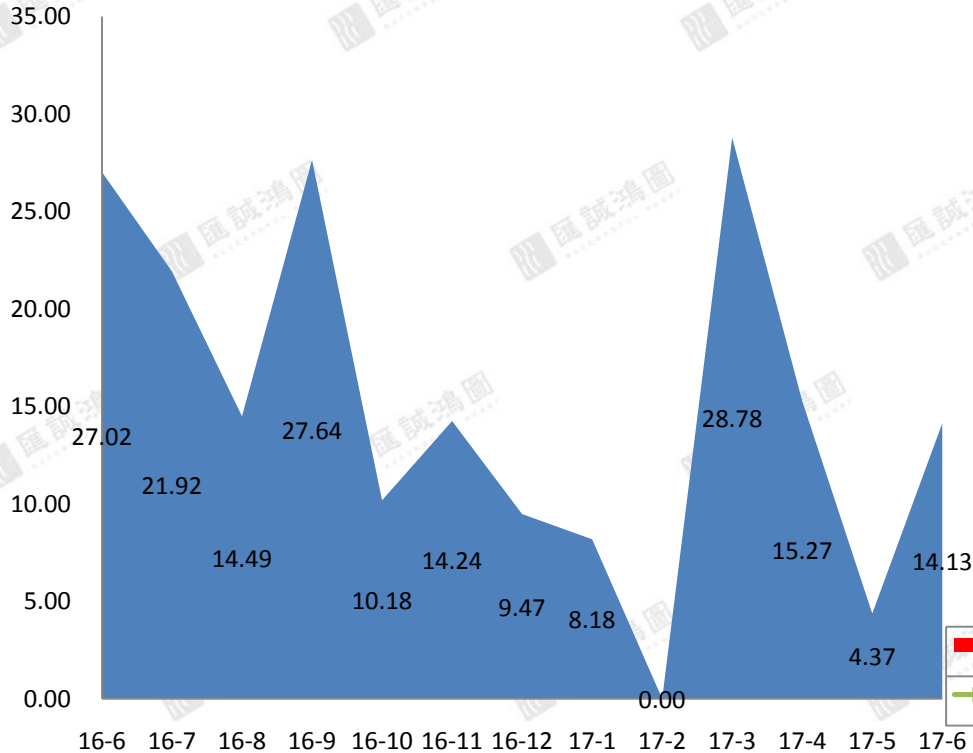
住宅供应量下降，同比减少20%，供应呈现断崖式趋势；

住宅成交77.54万m²，同比减少40%，3月集中网签后连续2月成交下滑；

住宅均价12322元/m²，同比上涨20%。

禅城区住宅供应一览表

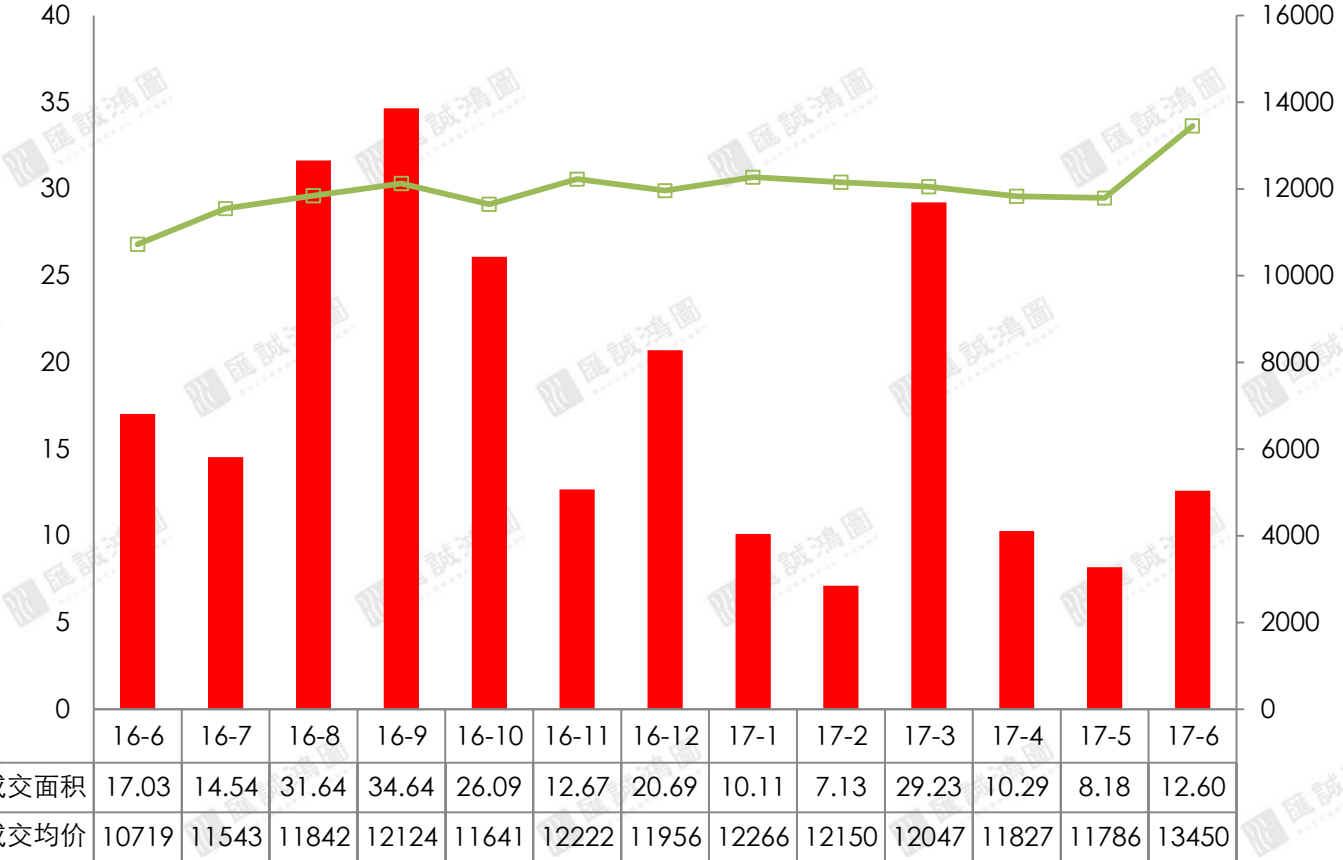
单位：万平方米



2016-2017年禅城区一手住宅供求关系走势

单位：万平方米

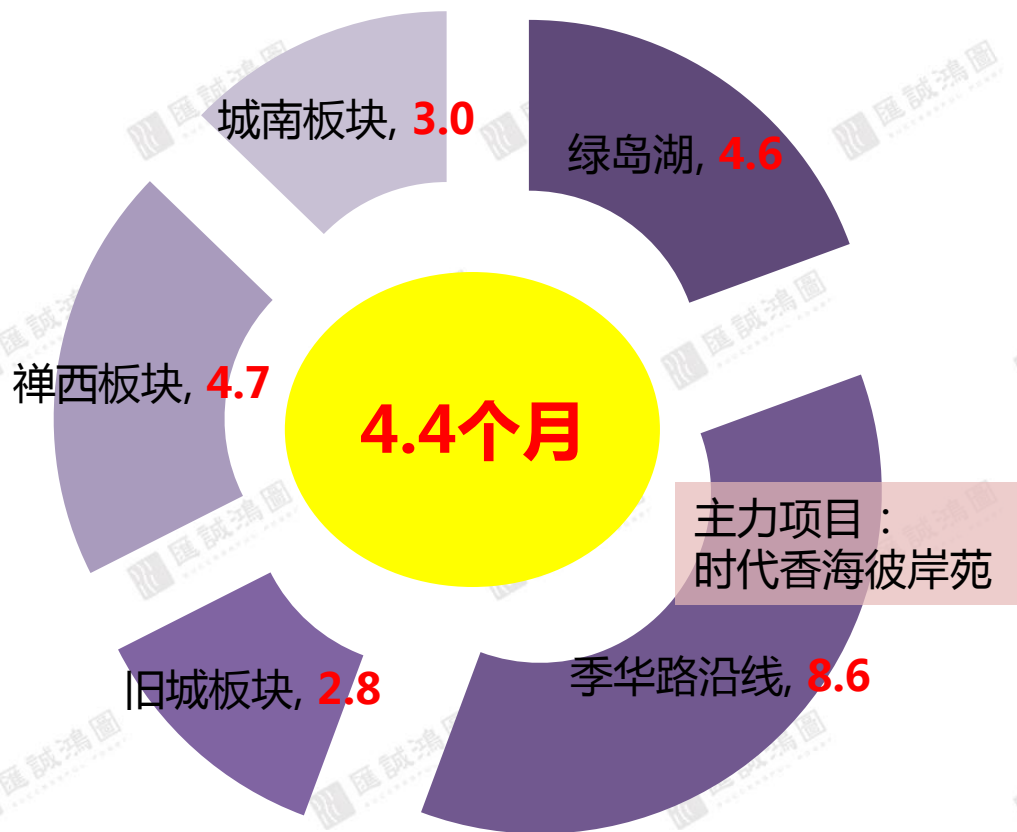
单位：元/平方米



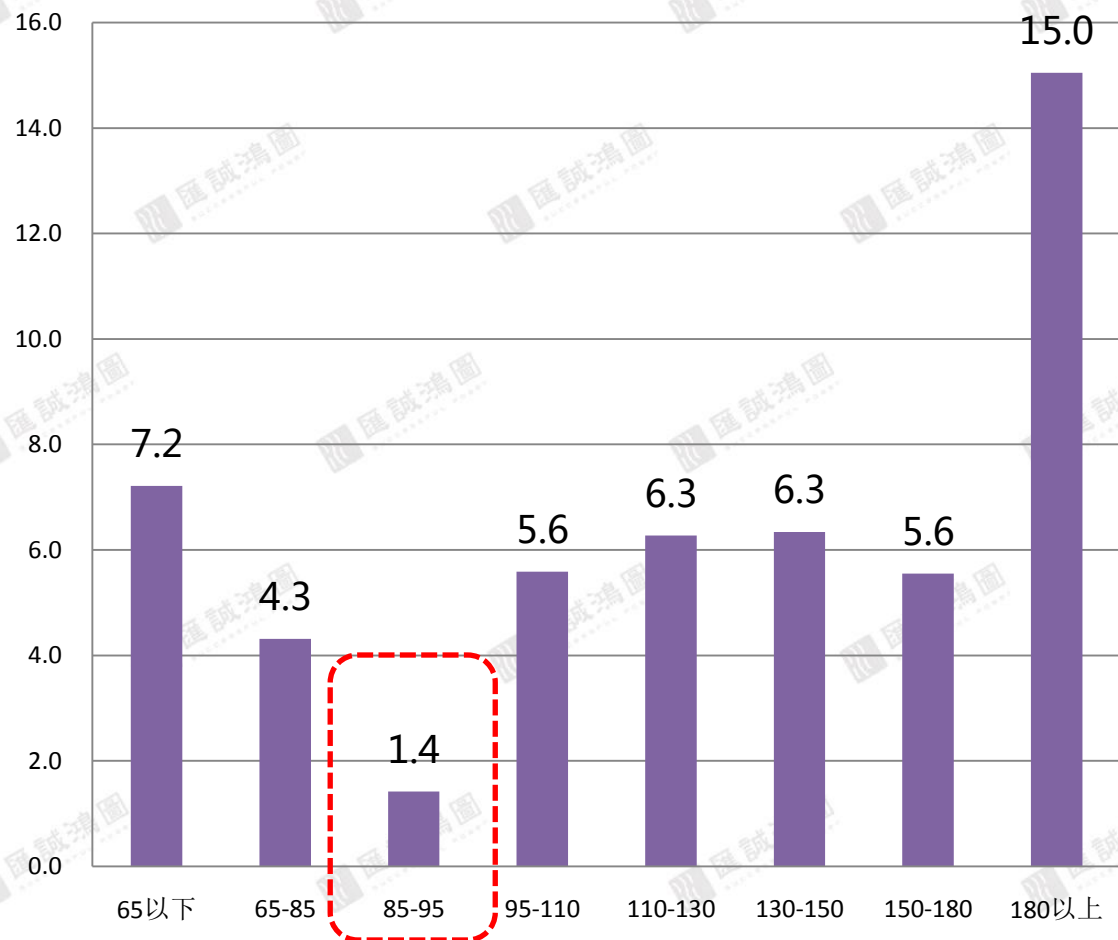
数据来源：汇诚鸿图数据平台

禅城区整体库存较缺，区域预估去化在半年内可消化完；85-95m²产品库存告急，180m²以上产品去化压力中等偏大，需15个月去化周期

禅城各板块预估去化周期（月）



禅城区预估去化周期（月）



数据来源：汇诚鸿图数据平台

南海区：整体政策性波动，均价维稳1.1万以上，同比上涨10%，整体求大于供

SUCCESSFUL POWER



2017年上半年南海区

供应203.85万m²，同比减少15%；

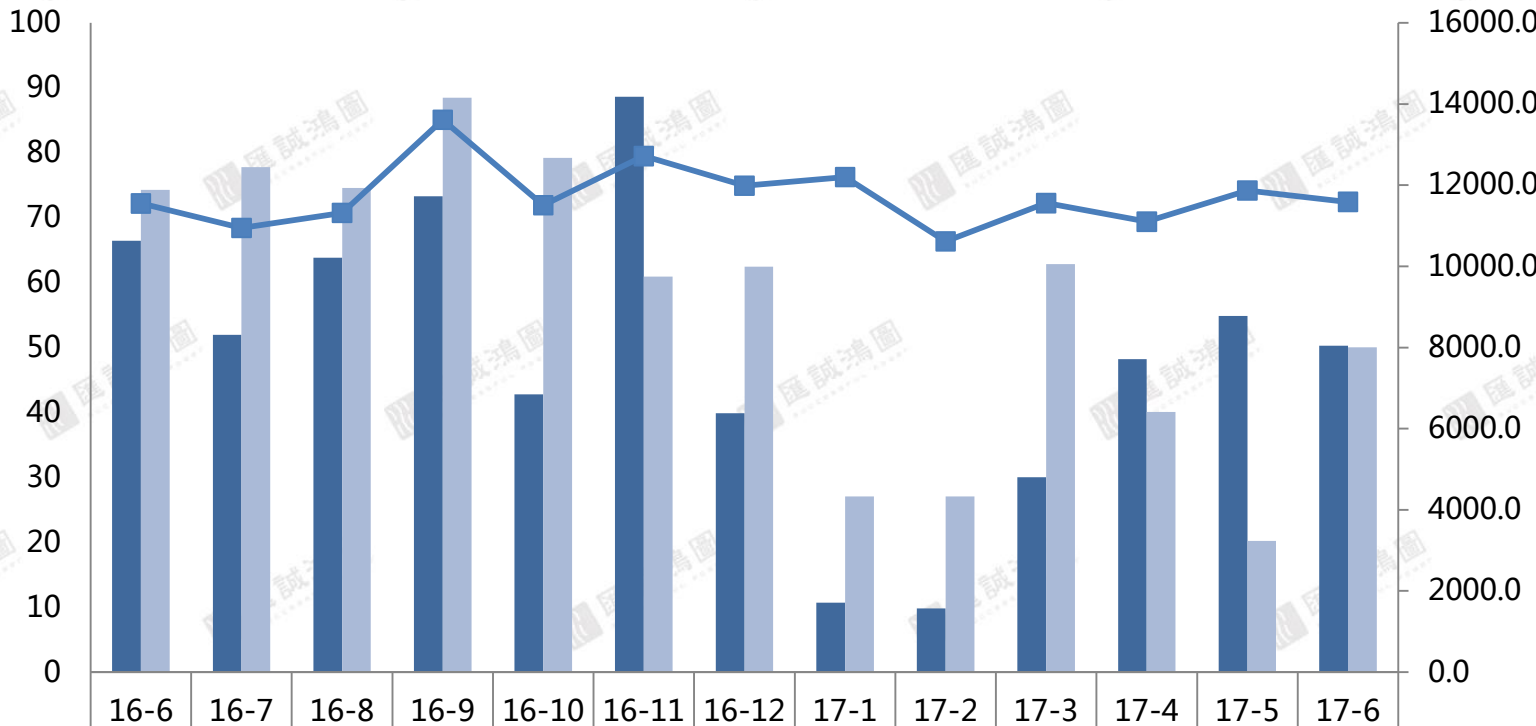
成交227.27万m²，同比减少35%；

成交均价：11537元/m²，同比上涨10%。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势

单位：万平方米

单位：元/平米

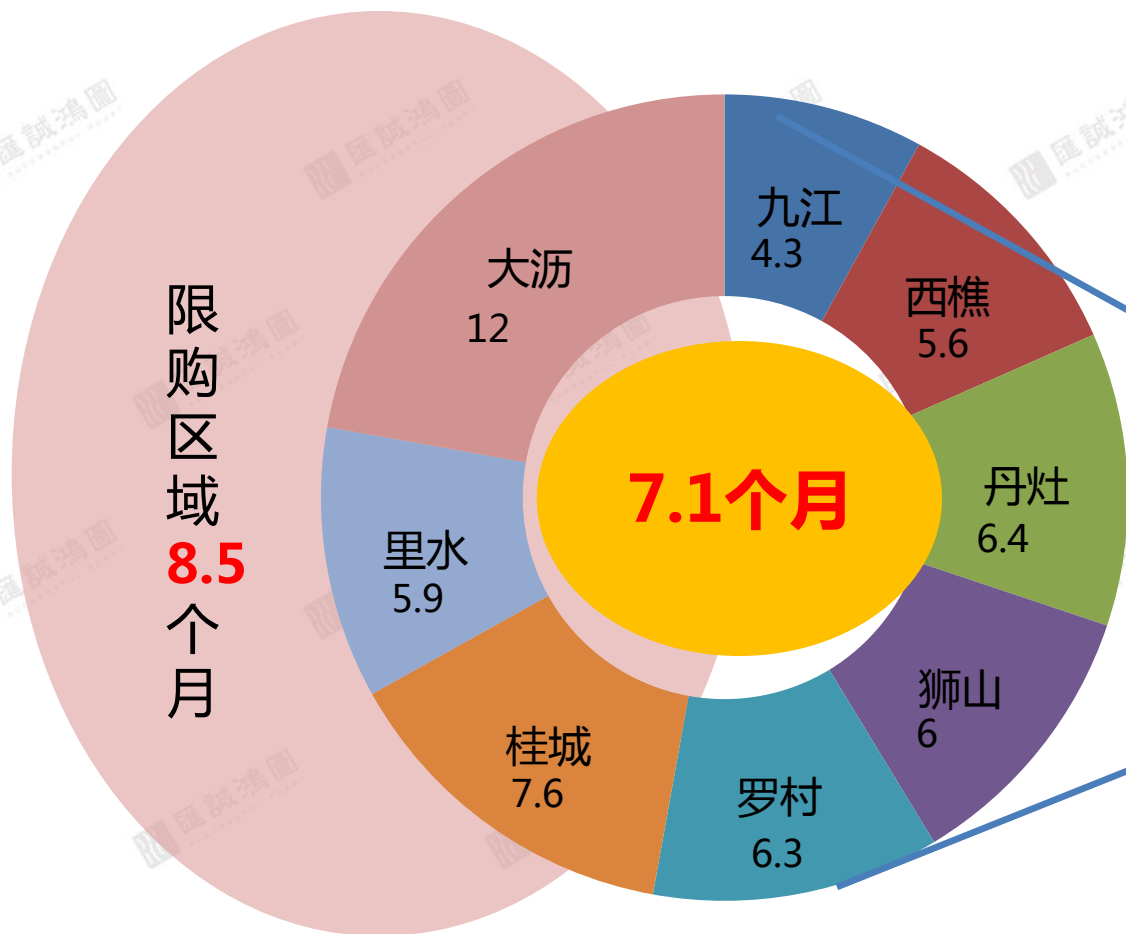


批售面积	66.46	51.96	63.82	73.30	42.76	88.60	39.89	10.68	9.82	30.01	48.21	54.85	50.28
成交面积	74.27	77.78	74.56	88.46	79.18	60.93	62.44	27.07	27.08	62.84	40.07	20.20	50.01
成交均价	11544	10942	11313	13607	11500	12712	11981	12193	10609	11552	11095	11865	11583

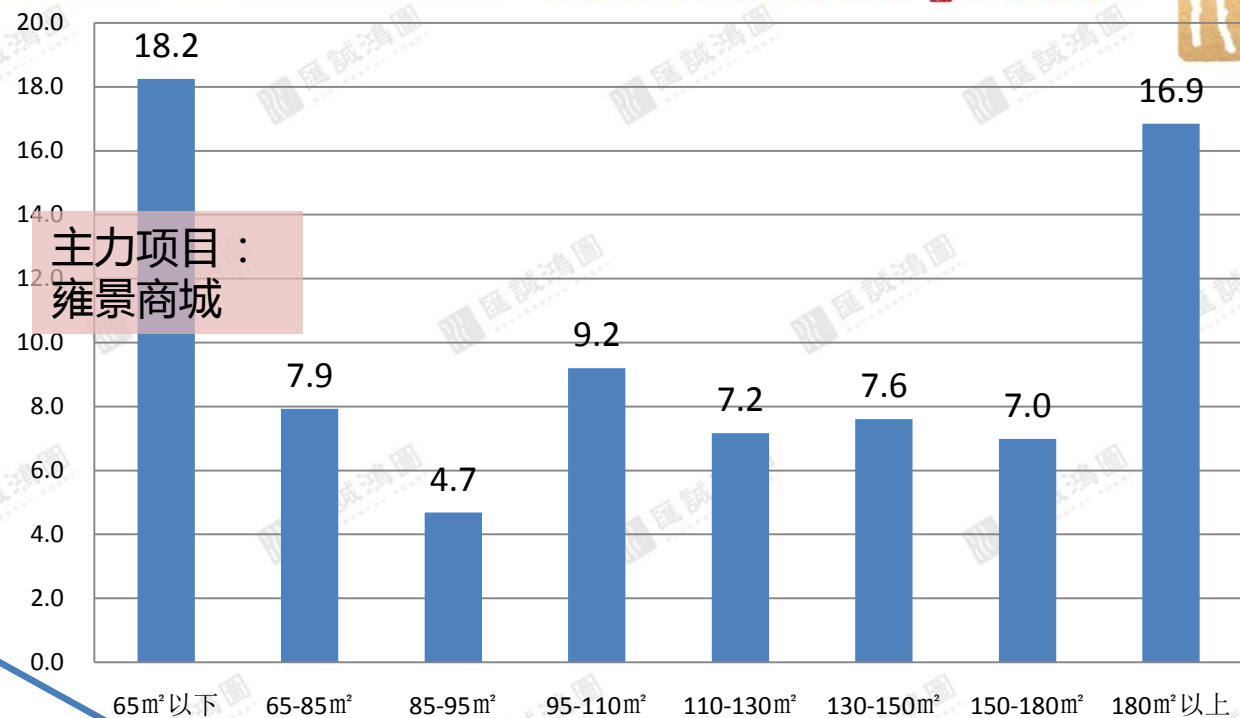
数据来源：汇诚鸿图数据平台

南海库存：整体去化周期预估约7.1个月，其中非限购区域预估去化为半年内可消化完；65m²以下、180m²以上产品去化压力偏大，需一年半左右去化周期

板块预估去化周期（月）



南海区去化周期预估（月）



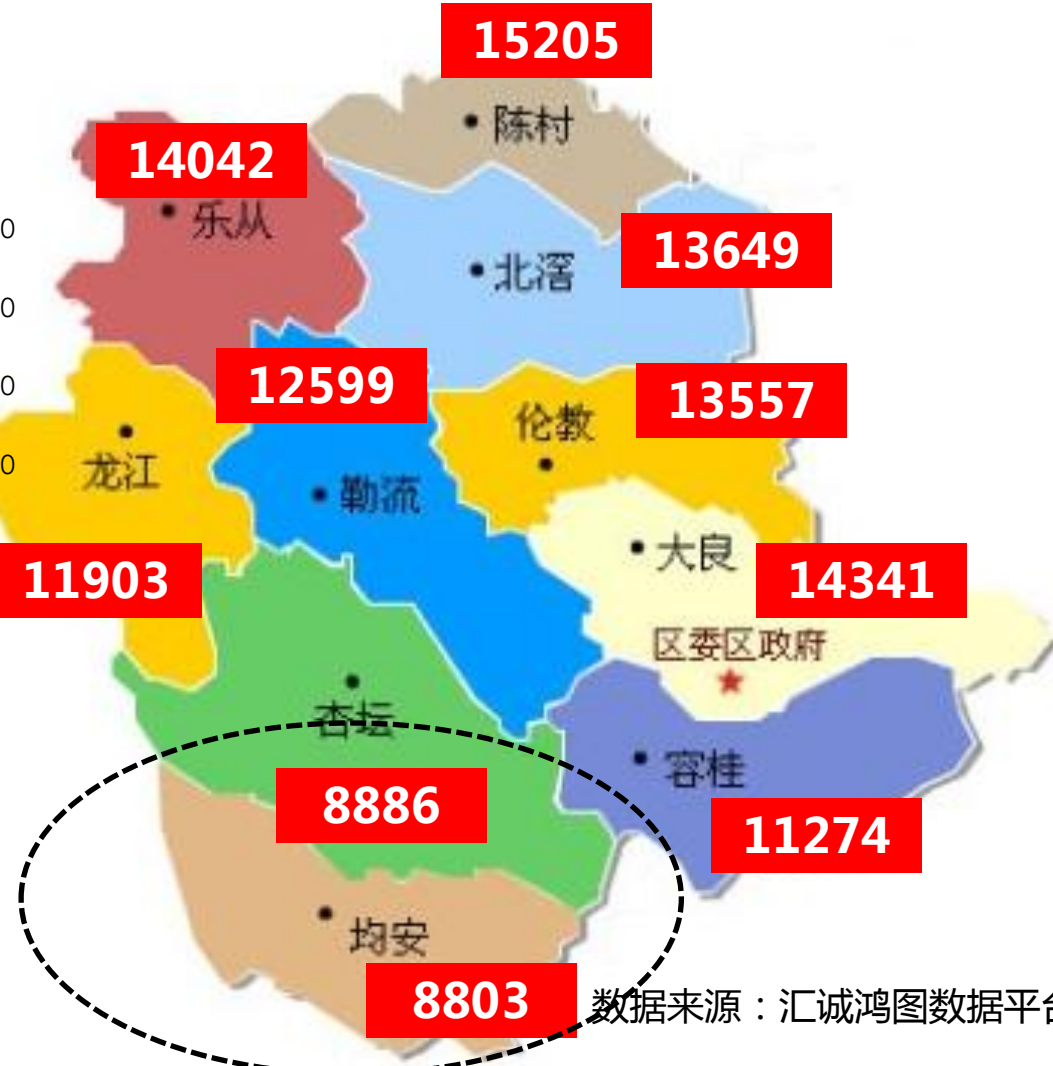
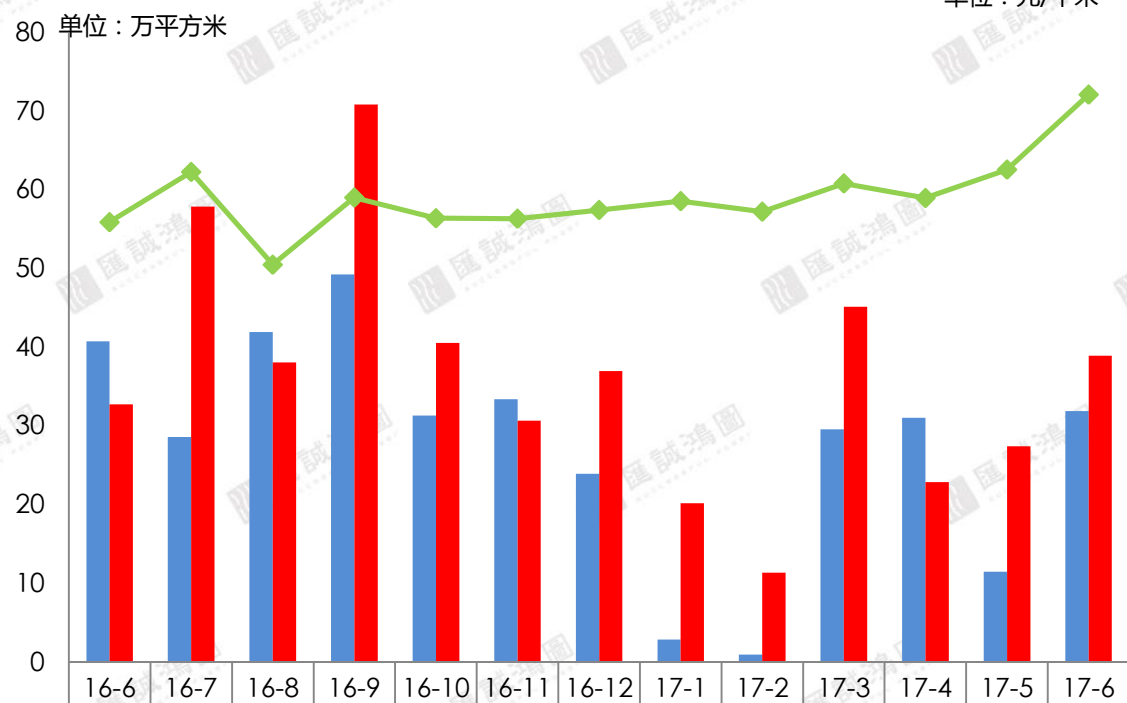
顺德区：供求回落，均价环比上涨23%、杏坛价格较低，不足9千，其余板块均过万

SUCCESSFUL POWER

供求：2017年上半年，顺德区一手住宅共供应107.68万m²，同比减少37%；成交165.83万m²，同比减少27%；

价格：整体成交均价为12593元/m²，同比上涨23%。仅杏坛和均安两个区域均价低于万元/m²以下，其余镇街价格均过万，其中陈村领涨全市均价。

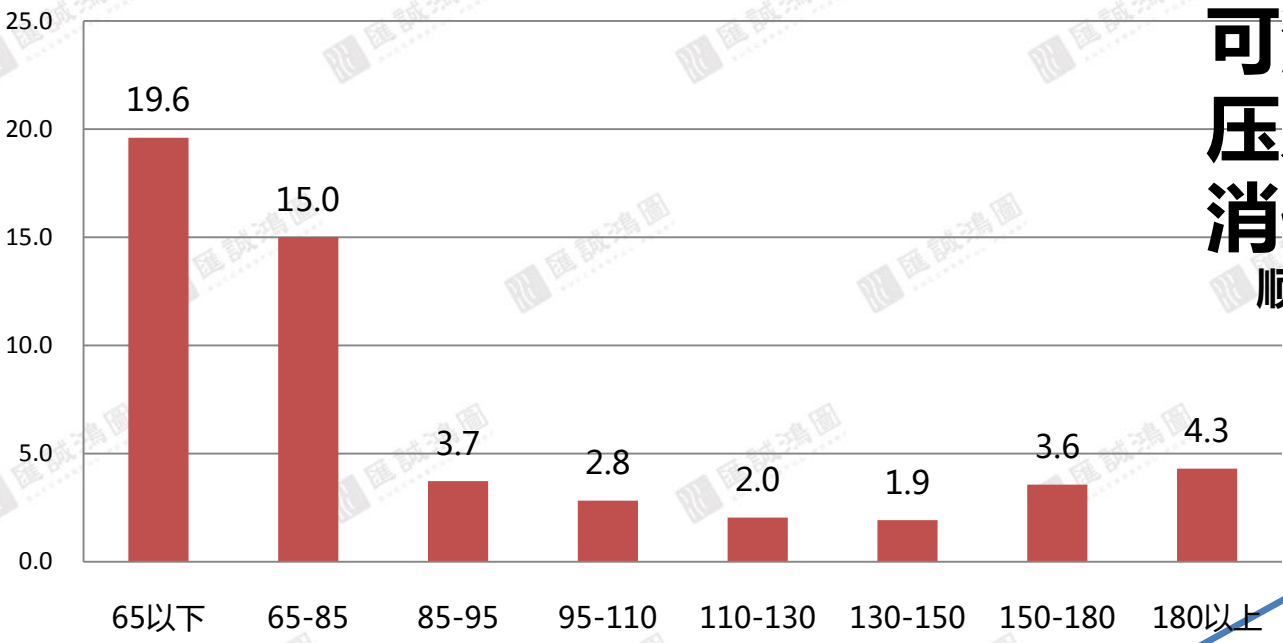
2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



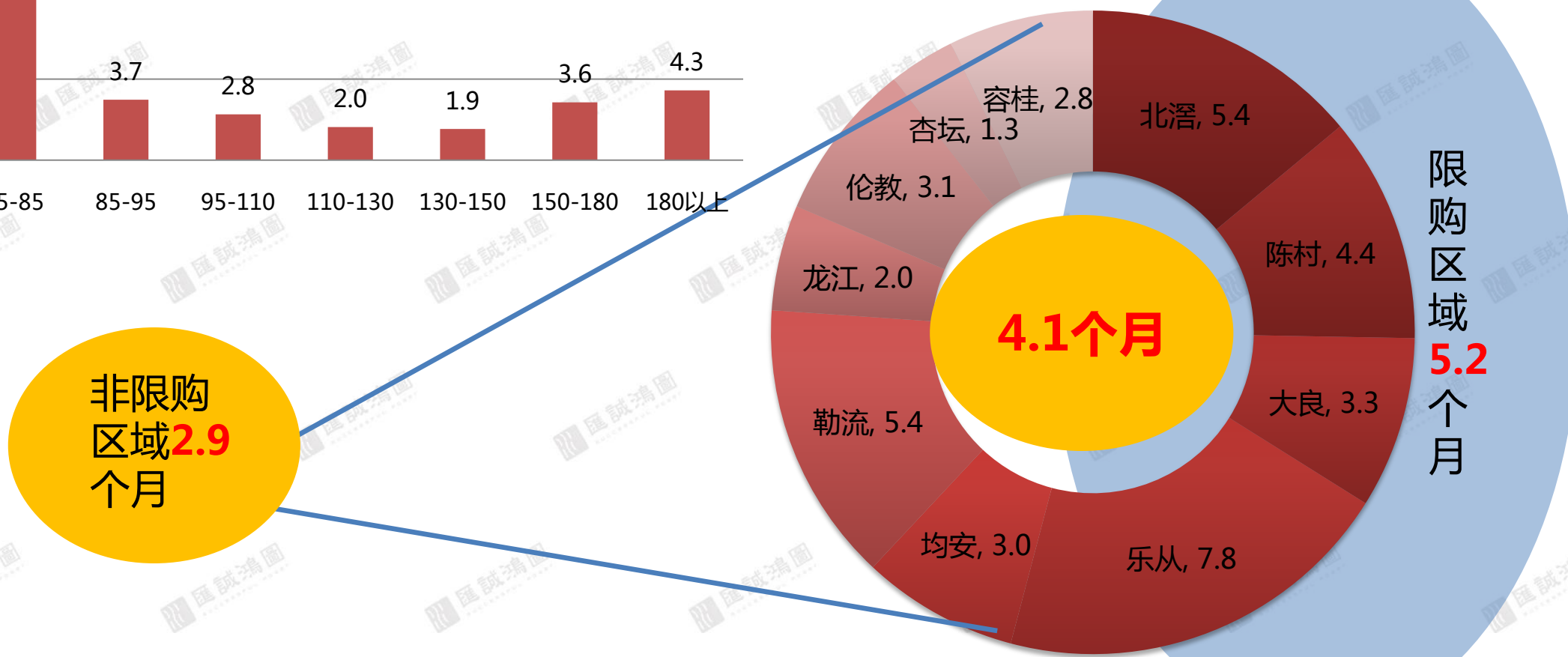
数据来源：汇诚鸿图数据平台

顺德库存：整体去化周期预估约4.1个月，其中非限购区域预估3个月内可消化完；65m²-85m²的产品去化压力偏大，需一年半左右的时间来消化

顺德区预估去化周期（月）



顺德各板块预估去化周期（月）



数据来源：汇诚鸿图数据平台

三水区：成交量大幅回落，上半年成交82.85万m²，均价超“8千”；求大于供

SUCCESSFUL POWER



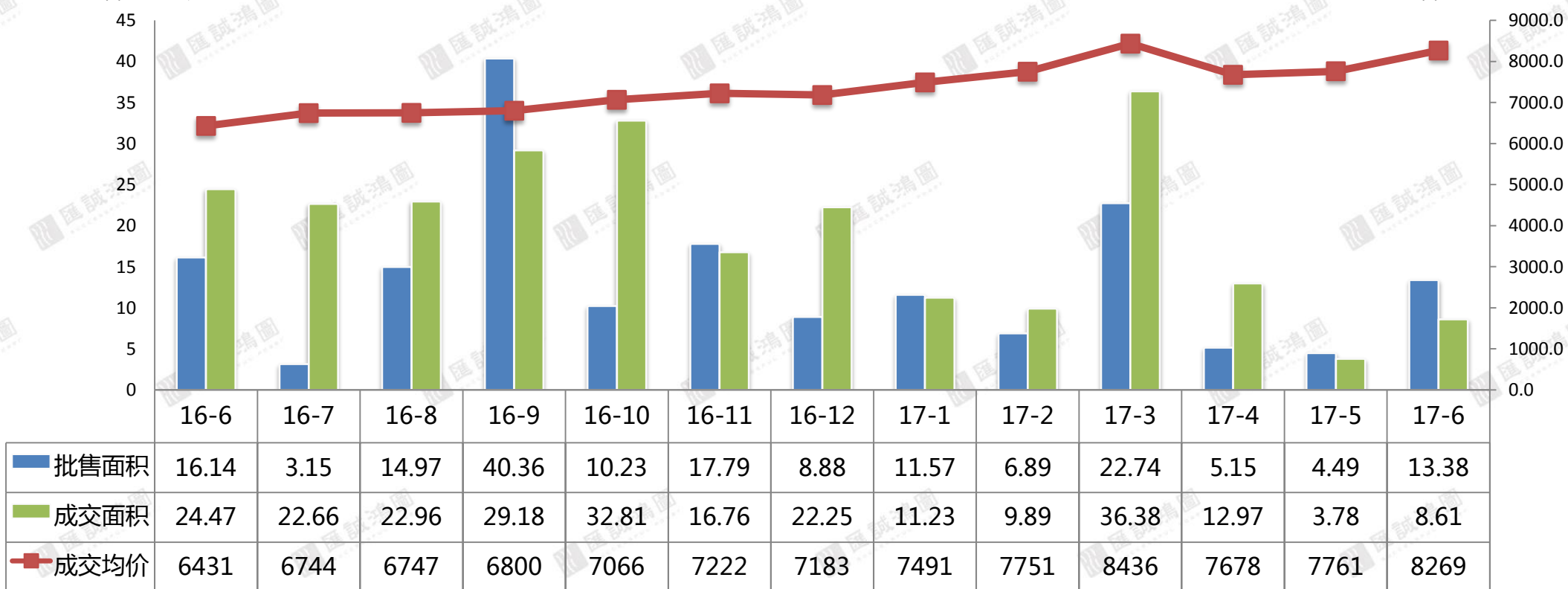
2017年上半年，三水区一手住宅共供应64.22万m²，同比减少17%；成交82.85万m²，同比减少26%；整体成交均价为8060元/m²，同比上涨32%。

上半年供销比为0.77：1，求大于供。

2016-2017年三水区一手住宅供求关系走势

单位：万平方米

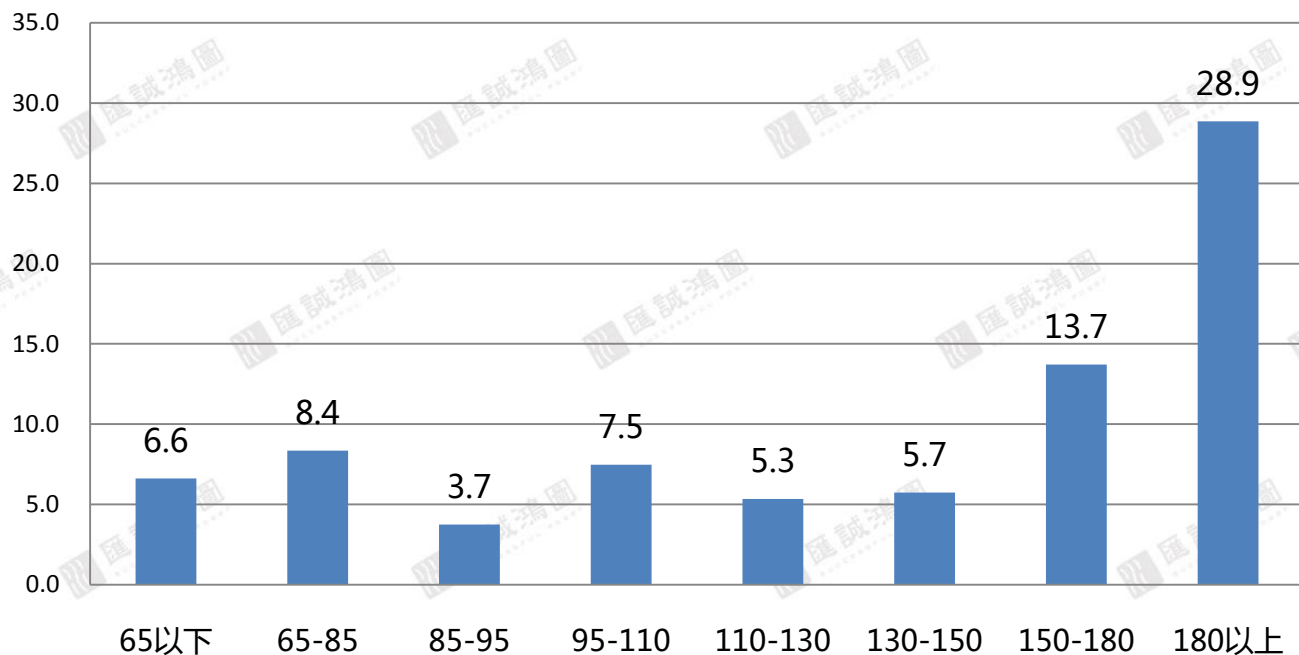
单位：元/平米



数据来源：汇诚鸿图数据平台

三水库存：整体去化周期为6.2个月，180m²以下产品去化周期约半年左右，180m²以上大面积去化压力大，预估超2年

三水区预估去化周期（月）



三水	2016.12	2017.6
库存套数	10547	10300
库存面积	138.34	133.51
去化周期（月）	6.4	6.2

面积段	65以下	65-85	85-95	95-110	110-130	130-150	150-180	180以上	合计
三水	595	1152	2283	1762	1586	1173	607	1142	10300
占比	6%	11%	22%	17%	15%	11%	6%	11%	

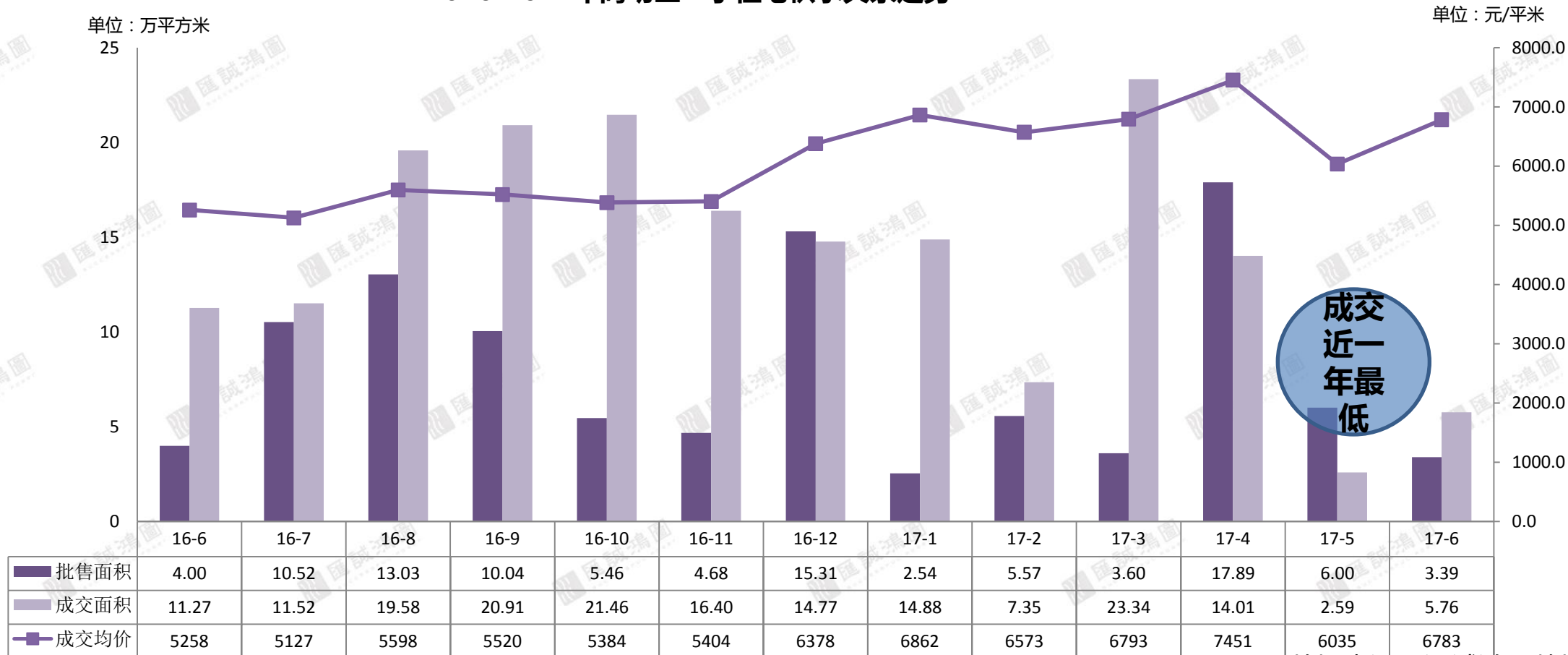
高明区：5月成交降至近一年新低，但整体成交量同比增加12%，求大于供

SUCCESSFUL POWER

2017年上半年，高明区一手住宅共供应38.99万m²，同比减少15%；成交67.93万m²，同比增加12%；整体成交均价为6890元/m²，同比上涨28%。

上半年供销比为0.57：1，求大于供。

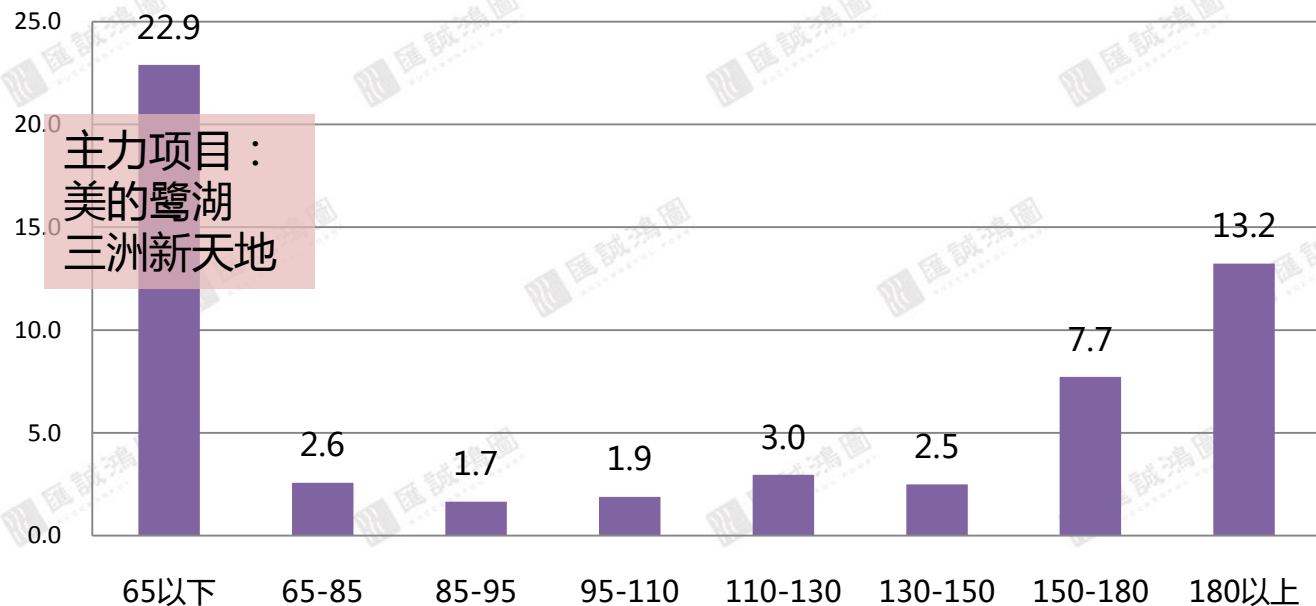
2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



数据来源：汇诚鸿图数据平台

高明库存：整体去化周期为3个月，65-150m²的产品去化周期约3个月左右，65m²以下小面积去化压力大，预估去化近2年

高明区预估去化周期（月）



高明	2016.12	2017.6
库存套数	5724	3083
库存面积	73.02	40.7
去化周期（月）	5.3	3

面积段	65以下	65-85	85-95	95-110	110-130	130-150	150-180	180以上	合计
高明	351	243	441	420	676	335	165	452	3083
占比	11%	8%	14%	14%	22%	11%	5%	15%	



住宅市场综述

2017年佛山房地产市场，市场大环境热度有所回落。上半年政策从严，市场供求双双回落，全市量跌价升；

上半年限价导致限购区域大多项目销售状态陷入尴尬局面，非限购区域成交占主导。

全市库存较紧缺，预估全市住宅库存去化周期约5个月。

公寓市场：公寓呈供不应求态势，南海、顺德市场相对高端

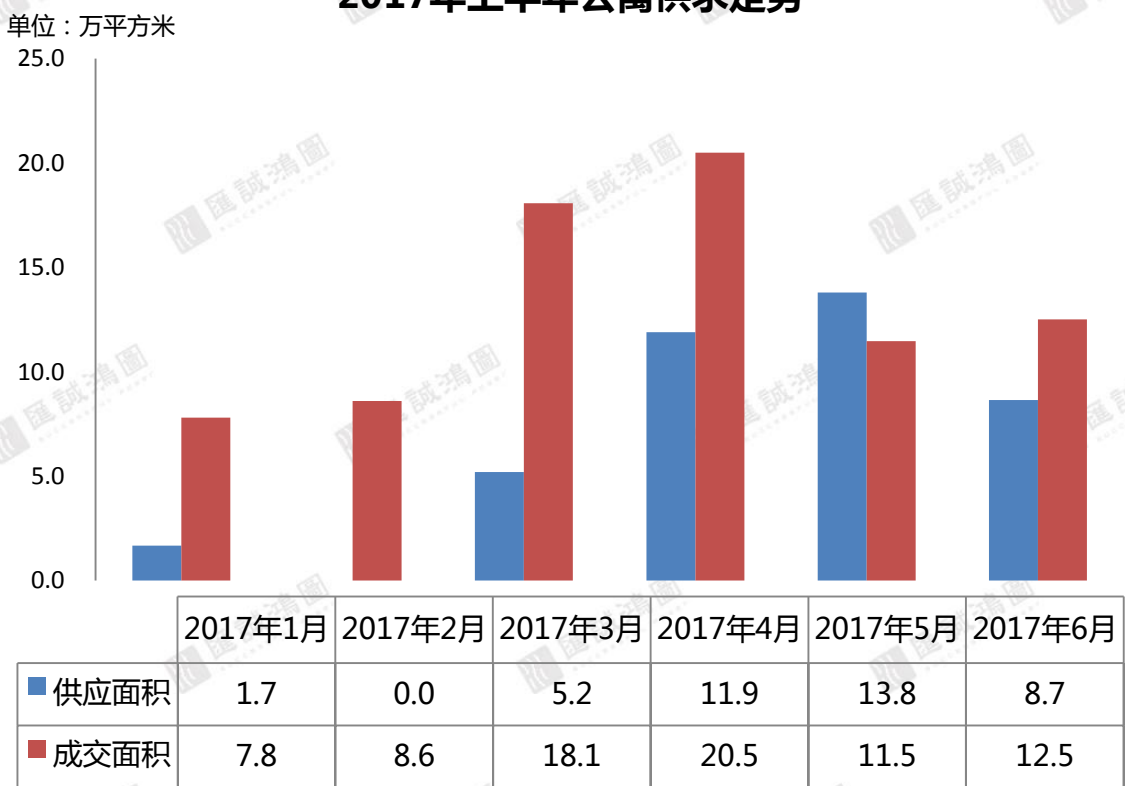
SUCCESSFUL POWER



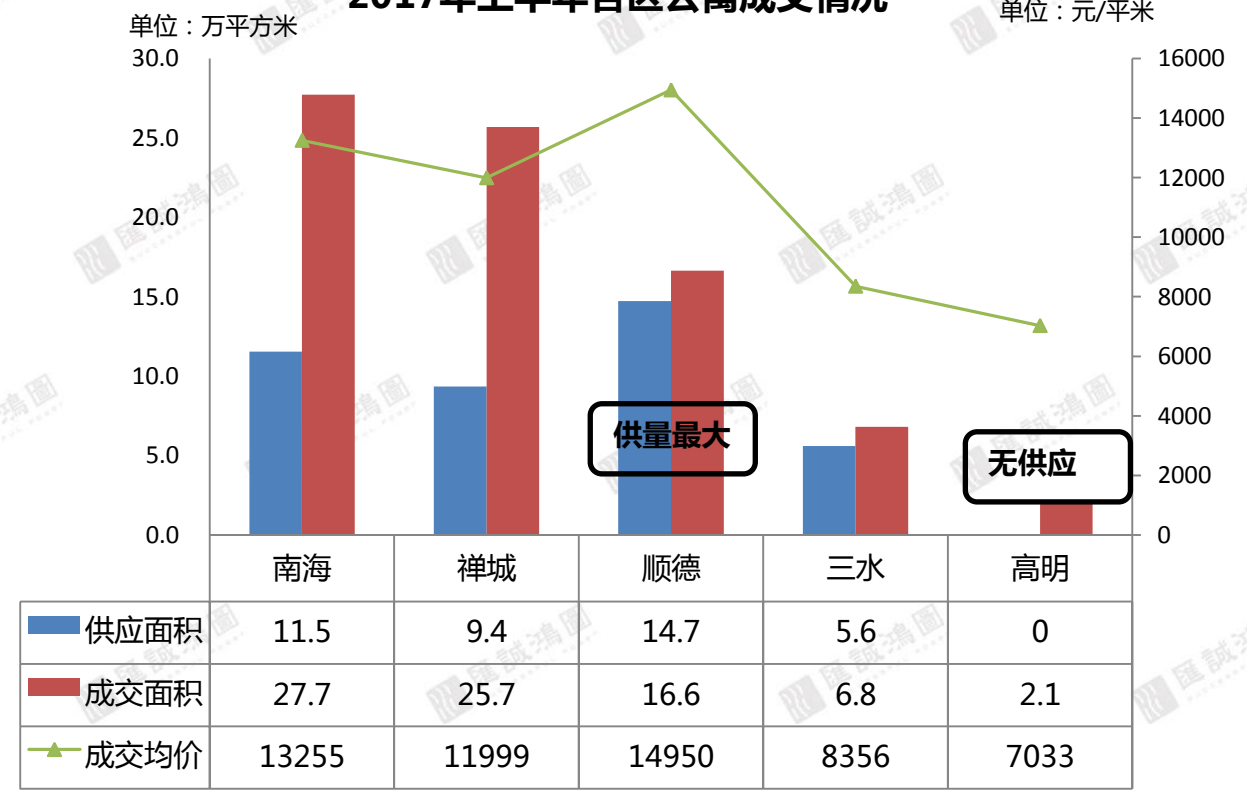
月度：历经2月公寓“0”供应后，3月开始公寓开始市场活跃，新货上市推动及限购政策加码下4月成交量创年内最高值，为12.5万m²。

区域：2017年上半年佛山各区公寓呈现供不应求的态势。顺德为主力供应区域，而高明“0”供应；南海区成交27.7万m²，为区域成交之最，成交占比达35%；其次为禅城区成交25.7万m²位居成交第二；从价格上看，南海及顺德以高端公寓产品为主；禅城均价为11999元/m²，为中端水平。

2017年上半年公寓供求走势



2017年上半年各区公寓成交情况



数据来源：汇诚鸿图数据平台

写字楼市场：市场供量少，以消化存货为主，5月成交量创年内新高

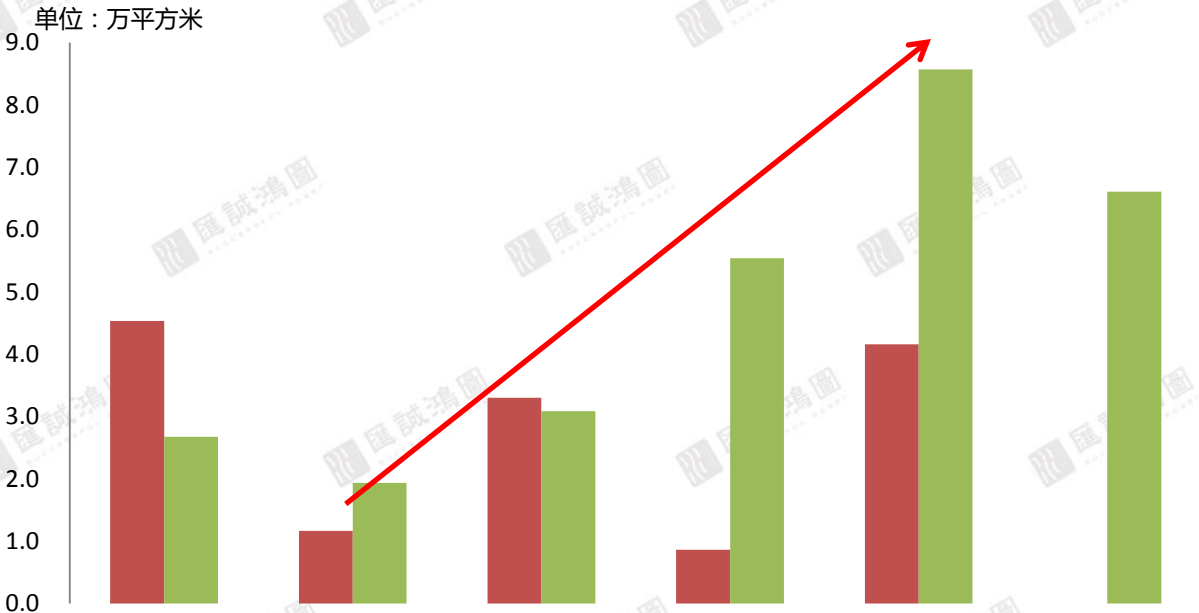
SUCCESSFUL POWER



月度：春节后写字楼成交量节节攀升，5月成交量创年内新高，6月受供应量减少，成交稍有下滑；2017年上半年合计供应14.1万m²、成交28.4万m²，市场依旧以消化存货为主。

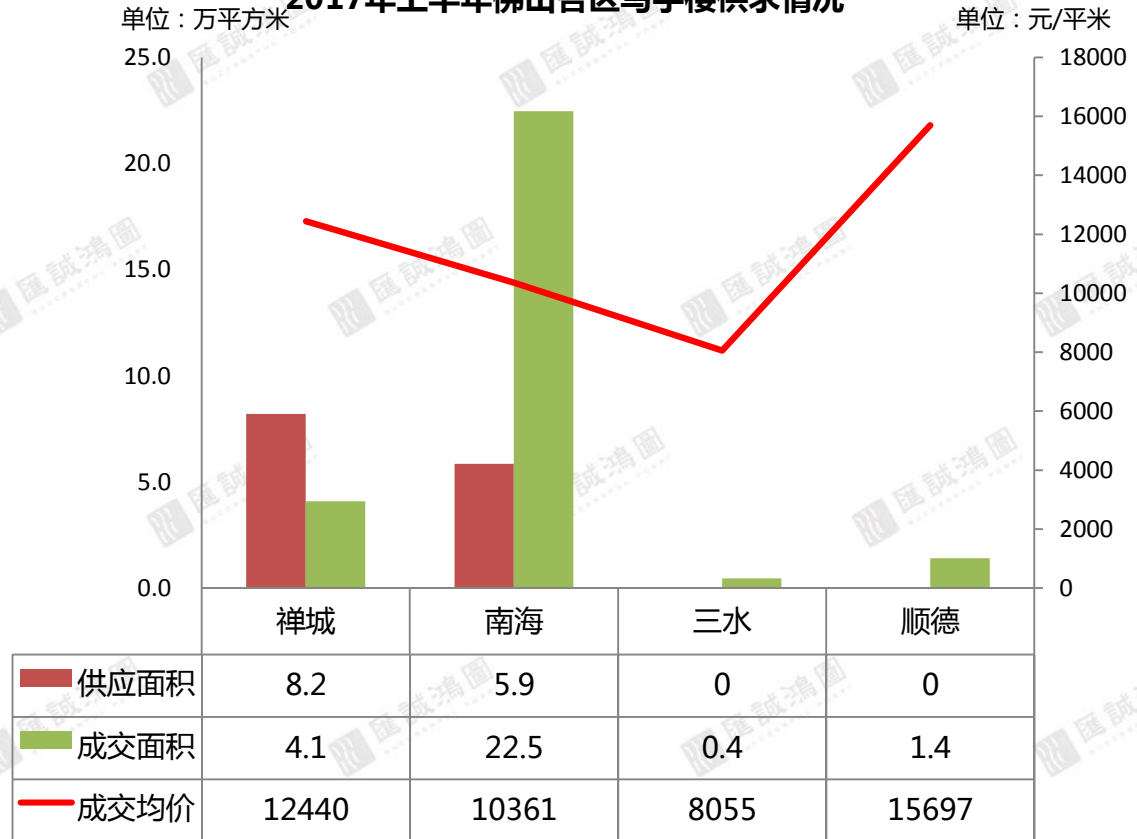
区域：写字楼市场较为冷淡，高明区到目前为止尚无办公项目上市，三水及顺德2017年上半年均无写字楼供应，禅城区为上半年全市主供应；成交以南海区为主导，其中广佛交界桂城板块成交表现最为突出。

2017年上半年佛山写字楼供求走势



供应面积	4.5	1.2	3.3	0.9	4.2	0.0
成交面积	2.7	1.9	3.1	5.5	8.6	6.6

2017年上半年佛山各区写字楼供求情况



数据来源：汇诚鸿图数据平台

商铺市场：市场库存较充足，南海为主力成交，顺德商铺均价为全市最低

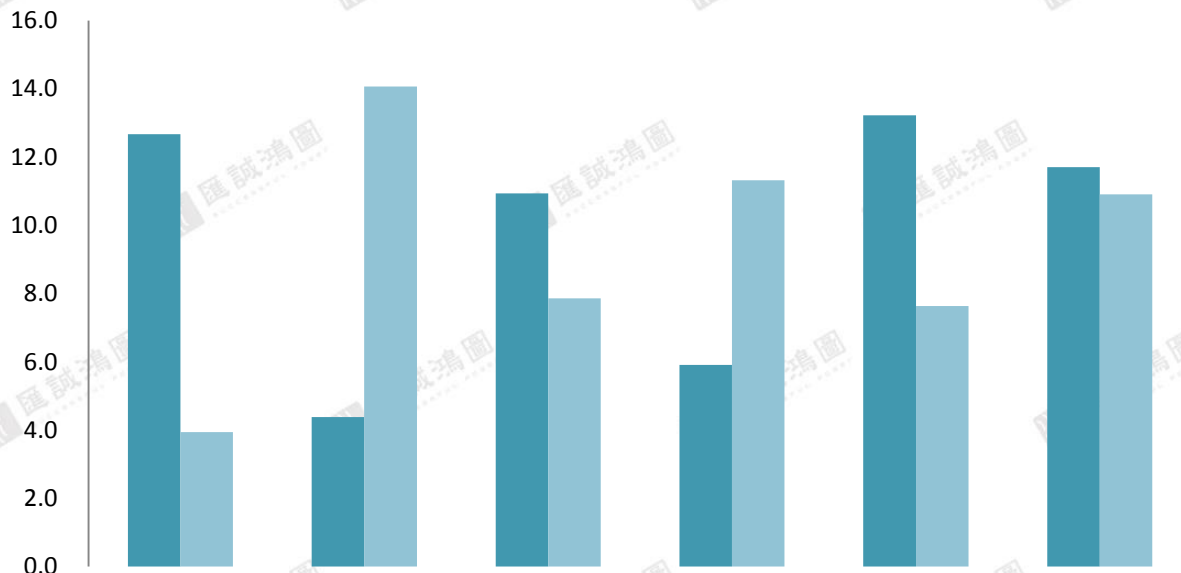
SUCCESSFUL POWER

月度：2017年上半年佛山商铺市场三个主要成交节点在2月、4月、6月，成交均超10万m²；2017年上半年商铺供应58.8万m²，库存较充足；

区域：除南海和顺德外，其余三区均供过于求，商铺市场饱和度较高；南海区成交24.9万m²，为区域成交之最；其次为顺德区成交15.9万m²位居成交第二；从价格上看顺德区的商铺均价为全市最低。

2017年上半年佛山商铺供求情况

单位：万平方米

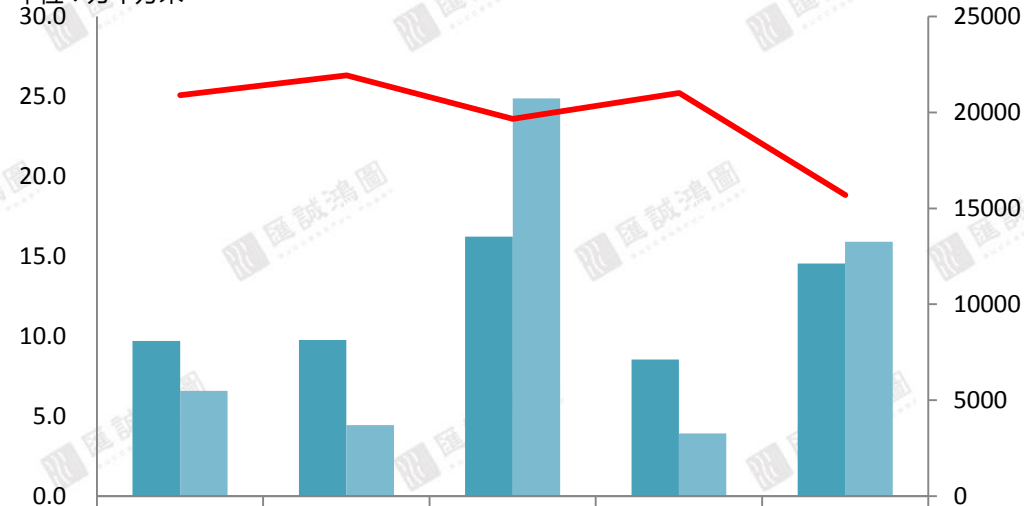


	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月
供应面积	12.7	4.4	10.9	5.9	13.2	11.7
成交面积	3.9	14.1	7.9	11.3	7.6	10.9

2017年上半年佛山各区供求走势

单位：万平方米

单位：元/平米



	禅城	高明	南海	三水	顺德
供应面积	9.7	9.8	16.2	8.6	14.6
成交面积	6.6	4.4	24.9	3.9	15.9
成交均价	20910	21939	19666	21013	15697

数据来源：汇诚鸿图数据平台



商业市场综述

公寓呈供不应求态势，南海、顺德市场成交相对高端；

写字楼市场供量少，以消化存货为主，5月成交量创年内新高。

商业市场库存较充足，南海为主力成交，顺德商铺均价为全市最低。



04

下半年展望



展望

政策：回顾上半年的库存量，在“限购”“限价”的影响下，库存压力有所增大，特别是广佛交界的项目，为了去库存，预计下半年政策会维稳或稍有松动；

市场：从上半年的成交数据来看，政策对市场的影响已渐减弱，供求双方也回归理性，随着佛山东西部的交通、产业和城市全面融合发展，广佛世界级交通枢纽群正式成形的利好影响，预计未来市场需求依旧平稳乐观；

土地：城市边界的渐失，拿地成本升高，房企有战略大于成本的思维倾向，拿地渐趋理性，土地市场有降温的趋势；而从上半年企业拿地情况来看，未来非限购区域将维持今年的主战市场地位。

特别声明：

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

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
- 顺德均价为套内均价

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