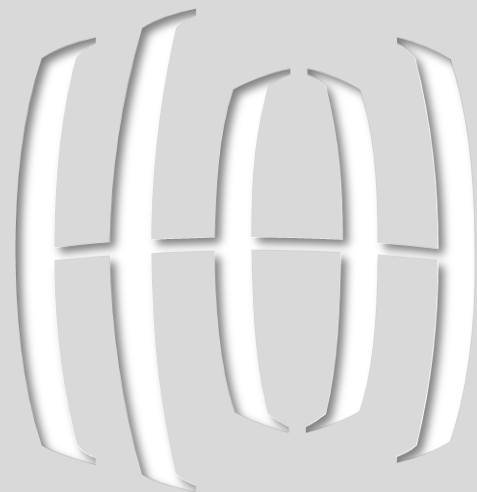




世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



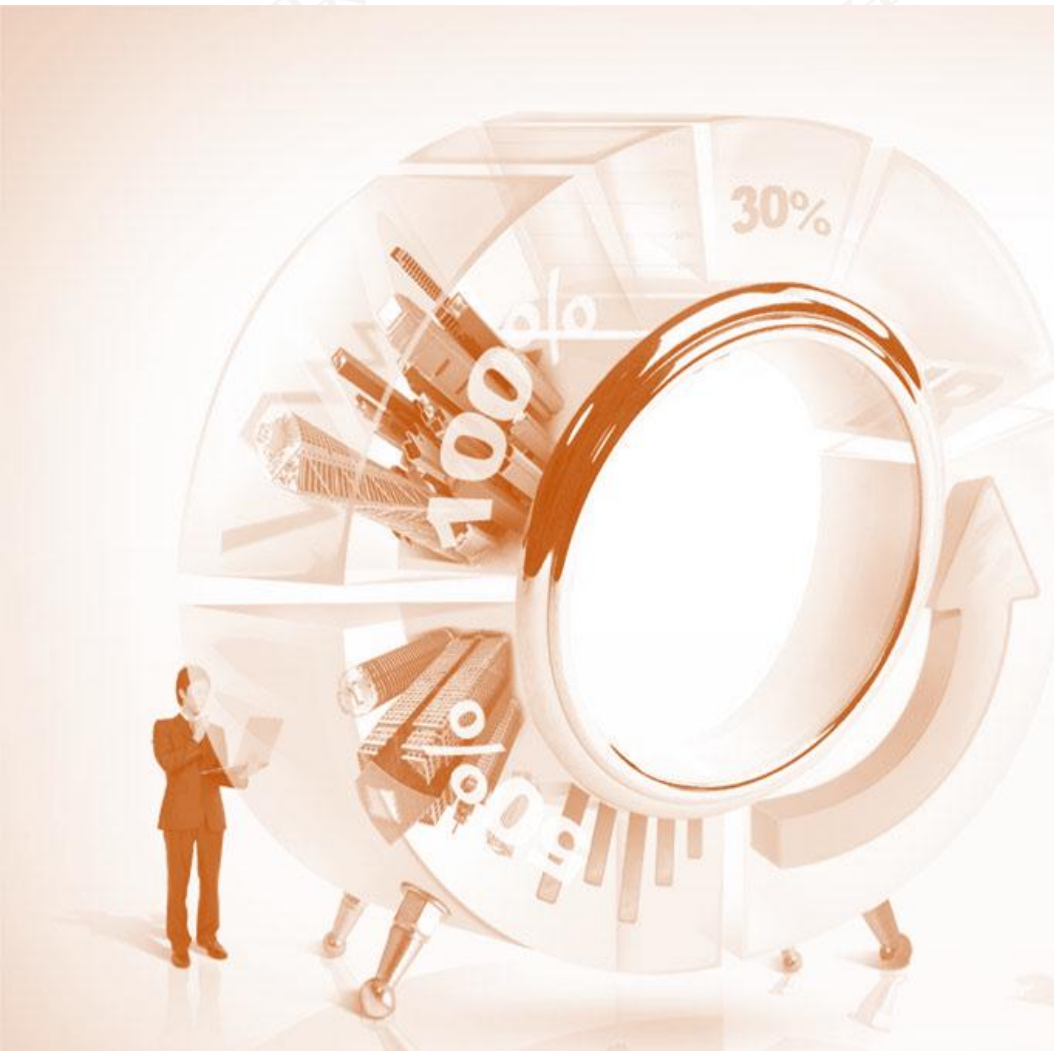
2017年5月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2017年6月

特别声明

本报告仅作参考提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代理行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联行地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。



目录

Content

- 宏观政策与城市规划分析
- 土地市场表现
- 商品住宅市场表现
- 公寓市场表现
- 后市展望

Part 1

宏观政策与城市规划分析

- ◆ 宏观政策分析
- ◆ 佛山城市规划分析

宏观政策分析：金融财税、制度建设等多方协调，加快购租并举住房制度建设

2017年5月全国房地产相关政策及重大事件

分类	日期	重要事件	关键内容
金融财税	5月3日	财政部关于进一步规范地方政府举债融资行为通知	<ul style="list-style-type: none"> 地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司 不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源 不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为
	5月8日	中国银监会关于印发商业银行押品管理指引的通知	<ul style="list-style-type: none"> 商业银行接受的押品需符合真实存在、权属关系清晰、符合法律法规或国家政策要求以及具有良好的变现能力。 商业银行至少将押品分为金融质押品、房地产、应收账款和其他押品等类别，并再次基础上进一步细分 商业银行应审慎确定各类押品的抵押上限，并根据经济周期、风险状况和市场环境及时调整
制度建设	5月1日	国土资源部印发《关于进一步运用增减挂钩政策支持脱贫攻坚的通知》	下达土地利用时，实行增量和存量用地联动，进一步加大扶贫攻坚工作的支持力度
	5月2日	国土资源部办公厅关于印发《压缩不动产登记时间实施方案》的通知	根据不同登记类型的难易程度，登记办理时限不同，确保不动产登记便民利民
	5月5日	国土资源部办公厅印发《关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 充分发挥不动产联席会议作用，并向社会公示各部门职责 系统梳理划拨土地上房屋建设及转让政策规定 严格落实不动产登记法规规范 进一步充实登记人员，提高服务效能 本着尊重历史、面对现实、信守政府承诺、维护群众合法权益的雨泽，解决历史遗留问题
	5月10日	国土资源部印发《2017年全国土地利用计划》	综合考虑各种因素，优化土地供应结构、相应增加年度住宅用地供应
	5月19日	住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》	<ul style="list-style-type: none"> 房地产开发企业应取得预售许可证，在10日内，对外公示全部住房和价格，并对外销售 房地产开发企业应本着真实、诚信原则，不得乱收费用、囤积房源 房地产经纪专业人员不能以个人名义承接业务，不能同时在两家企业任职，本着诚信、真实原则销售住房 房地产经纪机构需要合法经营
	5月23日	国土资源部发布《中华人民共和国土地管理法（修正案）》	征收宅基地和地上房屋，先补偿后搬迁合法化，鼓励自愿退出宅基地，实行不动产统一登记
宏观经济	5月15日	国家统计局发布1-4月份全国房地产开发投资和销售情况	1-4月份，全国房地产开发投资27732亿元，同比增长9.3%；商品房销售额33223亿元，增长20.1%
	5月18日	国家统计局发布4月份70个大中城市销售价格变动情况	4月份房价涨幅回落城市增加，30个城市新建商品房住宅价格同比涨幅回落，31个城市环比下降或涨幅回落
保障房	5月24日	国务院总理李克强主持召开国务院常务会议	实施2018年到2020年，3年再改造各类棚户区1500万套，加大财政补助和金融、用地等支持
其他	5月3日	国土资源部党组理论学习中心组学习（扩大）会议	计划将维安新区作为国土资源管理改革试点和创新政策的先行先试区，对保障土地的相关政策给予支持
	5月6日	国务院副总理张高丽在安新县主持召开维安新区规划建设工作会议	强调要有力有序做好管控工作，为维安新区规划开好局，起好步创造有利条件

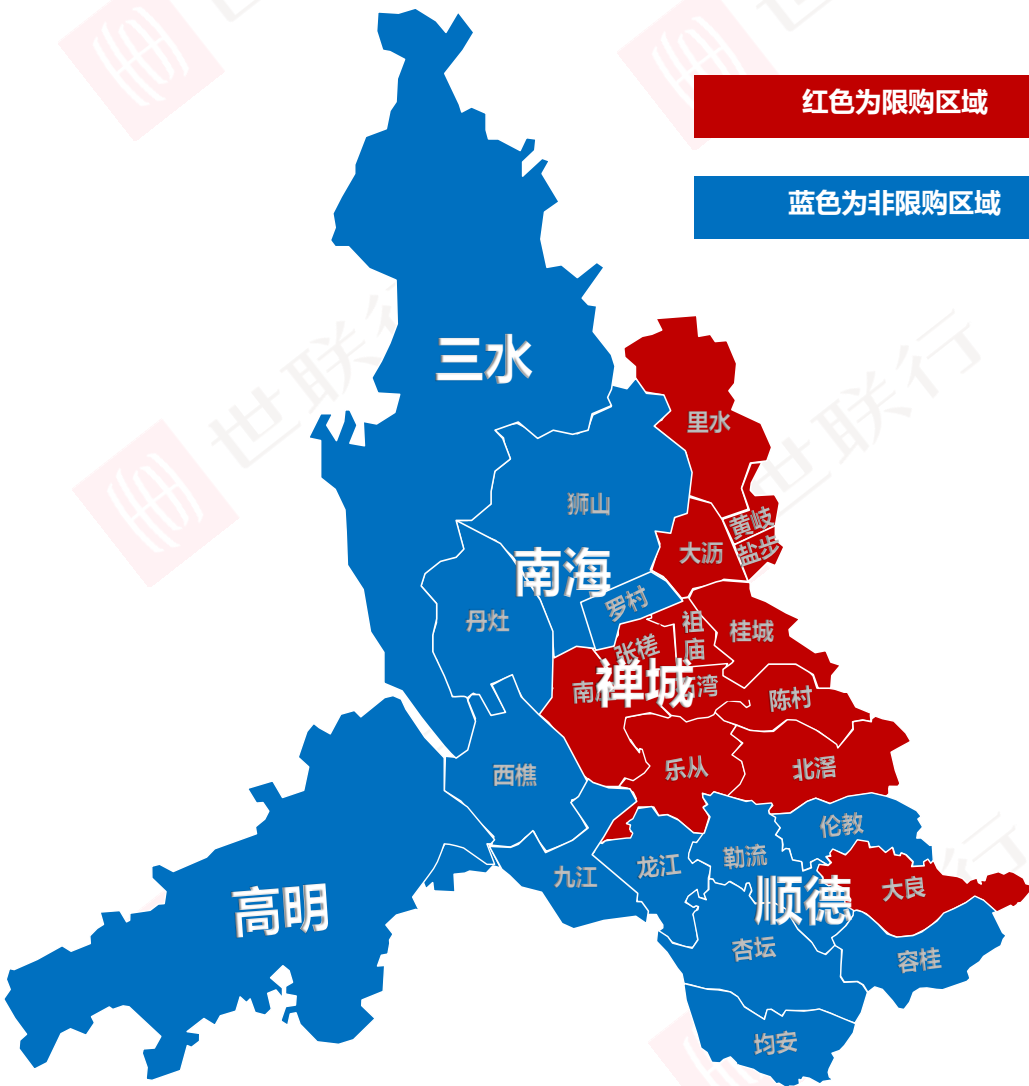
宏观政策分析：地方密集调控再升级，“限售”模式蔓延至三四线城市

地方楼市限售政策扩围，成新一轮调控升级主要手段。继限购、限贷后，限售模式已经成为当前引导房地产市场购买行为，保持房地产市场稳定的重要手段。自今年3月厦门率先针对个人出台限制交易的措施，明确新购买住房的，需取得产权证后满2年方可上市交易。此后多地效仿，限售城市逐渐从热点一二线向周边三四线蔓延，5月郑州、南京、长沙、无锡、嘉兴、南宁等城市加入限售行列，全国已经有超过30个城市实行限售措施。多数城市明确新购买住房的，需取得产权证后满2-3年方可上市交易，部分地区分类限制，主要限制非本地户籍购房再交易转让。

2017年个人限售城市一览

城市		限售
全面限制	厦门、广州、青岛、保定徐水区、东莞、福州（五城区、闽侯县、长乐市、闽清县）、常州、海南全省、承德、西安、济南、芜湖、长沙、无锡、嘉兴、北海、南宁	新购买住房的，取得不动产权证未满2年的，不得上市交易，不得办理转让公证手续。
	珠海、惠州、成都、南京、郑州、开封、张家口	新购买的住房须在取得不动产权证满3年之后才能上市交易（转让）。
分类限制	南通启东市	非启东籍居民在启东购买一手房的，从网签之日起三年内不得上市交易；购买二手房的，从产权变更之日起三年内不得上市交易。
	扬州	在市区范围内户籍居民家庭拥有第二套住房及以上、非市区范围内户籍居民家庭拥有第一套住房及以上的，自取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》未满2年的，不得上市交易。公证机关不得办理协议手续。
	保定白沟新城	非本地户籍家庭购买新建住宅或二手房，该房产自登记之日起5年内不得转让。
	保定主城区（莲池区、竞秀区、高新区）	住房自取得《不动产权证书》（《房屋所有权证》）未满2年的，不得买卖。对通过“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”“双限双竞”模式取得土地后开发建设商品住房，自取得《不动产权证书》（《房屋所有权证》）未满10年的，不得买卖。

宏观政策分析：佛山二手房纳入限购范围



佛山限购政策再升级，二手房6月1日起纳入限购，限购区域不变，新政要点如下：

- ① 二手限购新政覆盖区域：**禅城全区、南海桂城街道、大沥镇、里水镇、顺德区大良街道、陈村镇、北滘镇、乐从镇**等区域
- ② 本市户籍居民限购区域内**限购2套**
- ③ 非本市户籍居民在限购区域内购房，须提供**2年内连续1年以上社保或个税证明，且限购一套**
- ④ 各区划定新建商品房价格备案标准，超过备案价格的不备案、不发证、不销售

世联观点：

- 1 本次调控升级避免二手房房价和成交量上涨过快，有效平衡二手市场的供求关系
- 2 调控政策逐步加码，体现佛山市政府稳定房价的坚定决心，未来不排除进一步严格的调控措施出台
- 3 此次划定区域销售价格标准，有效促进市场降温，引导市场预期逐步回归

佛山城市规划分析

6月30日佛山西站将揭开庐山真面目，开始正式运营。目前整个主站场所有设施已经基本完备，开通运营准备工作正紧锣密鼓地展开。

佛山西站总规模为10站台23线，站房建筑面积为68000平方米，是集高铁、城际、地铁、公交、的士、长途车、私人交通等交通方式于一体的大型综合交通枢纽。6月30日正式启用运营后，从佛山西站出发，10分钟可达广州南站，30分钟可达广州白云国际机场，1小时可达港澳，3小时可达南宁，4小时可达贵阳。



佛山西站效果图

佛山城市规划分析：地方密集调控再升级，“限售”模式蔓延至三四线城市

➤ 佛山地铁9号线、13号线拟年底开建 2020年底建成通车

佛山地铁9号线一期工程自广珠城际容桂站引出，经桂洲大道、规划容奇大道、伦桂路后至马岗站与肇顺南城际铁路换乘，线路长11.36公里，设站10座，全部为高架车站。线路建成运营后能够实现与广珠城际、肇顺南城际、佛山地铁11号线、13号线进行换乘。13号线一期工程自伦教永丰市场站引出，经工业南路、碧桂路、国泰路、昌明东路至容桂站，线路长14.78公里，设车站12座，均为高架站。线路建成运营后，能实现与广珠城际、佛山地铁3号线、9号线和11号线的换乘。作为顺德内部加密线路，2条线路位于东部片区大良、容桂、伦教三个街道，拟于2017年底开工建设，2020年底建成通车运营。2个工程项目计划下个月启动第一次环评公示。

➤ 5月27日，顺德区政府与广州市交通委员会签订《促进广佛公交同城化框架协议》，广州市交委党工委书记、主任陈小钢，佛山市委常委、顺德区委书记区邦敏等共同启动广佛同城交通融合发展项目，今后双方将以顺德北部片区为试点，通过以城市轨道交通和地面公交为切入点，打造对标世界级大都会区的广佛“超级城市”圈。

➤ 祖庙将迎8大项目超6亿元投资

“丰收街·菁创聚”青年创新创业社区将于5月3日开园，目前已吸引乐怡海创文华荟、北大数研、中开院三大孵化器入驻。开园当天，祖庙街道还将举办重点项目推介会，该街道将迎来佛山绿地中心生命健康产业园、289丰收park等八大重点项目的签约。据悉，这八大项目涉及投资总额约6亿元，超亿元项目共3个。

落地丰收街的“乐怡海创·文华荟”项目，已经集聚了一批创投机构、金融信息服务企业，与佛山市禅城区金融产业协会共同服务中小微企业，提供融资、上市辅导、链接产业金融资源等服务，以创新金融产业反哺佛山制造业中小微企业。

政策展望：回归住房居住性质，推动长效机制建设加快

- ◆ **金融端或将收紧继续限制投机需求，回归住房居住属性。** 从此轮政策来看，政府双管齐下，抑制过热的投资需求，稳定市场环境，促进住房回归居住属性
- ◆ 同时**金融信贷端口收紧将是大概率事件**，已有一线城市主要银行上调首套房贷利率至基准水平，或有更多城市效仿实施，推动市场走势将更趋于理性。
- ◆ **继续加大力度建设稳定房地产市场发展的长效机制，长效机制是促进房地产市场平稳健康发展的重要手段，也是推进新型城镇化发展的重要途径。** 未来住房租赁市场走势将更加规范，也将是我国调整住房结构、建设购租并举住房制度的主要推动力。

Part 2

土地市场表现

- ◆ 佛山土地市场供求分析
- ◆ 商住用地分析
- ◆ 重点地块分析

佛山土地市场供求分析——本月成交

2017年5月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	占地面积(万平米)	计容建面(万平米)	成交价(万元)
禅城区	住宅	3	11.05	32.77	277457
高明区	工业	1	4.50	13.51	1688
南海区	住宅	1	8.14	23.19	201506
三水区	住宅	3	13.18	30.31	167870
	工业	2	3.94	7.89	2830
顺德区	住宅	1	9.78	24.45	139200
	工业	2	2.48	7.45	3635
总计		13	53.08	139.57	794186

- 2017年5月，佛山经公开市场途径共成交土地13宗，总成交占地面积53.08万平米，成交总金额79.42亿元。其中住宅用地成交8宗，总占地面积为42.15万平米，占整个土地成交的79.4%；其余5宗地块为工业用地，商业用地没有成交。

佛山土地市场供求分析——本月供应

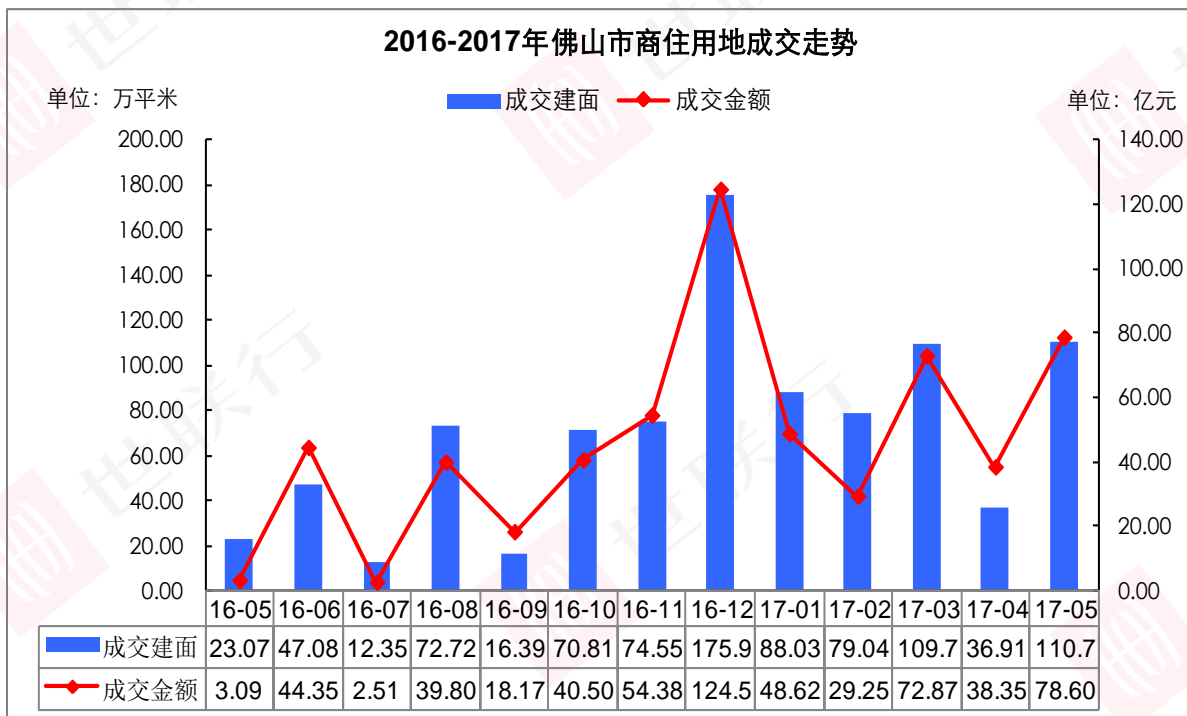
2017年5月佛山房地产市场土地供应一览表（将于6月竞拍）

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
禅城区	住宅	2	3.77	13.19
高明区	工业	4	5.07	15.22
南海区	工业	1	3.24	8.09
	住宅	1	5.51	16.54
三水区	住宅	3	21.94	60.91
顺德区	工业	15	11.02	33.05
	住宅	3	6.43	22.53
总计		29	56.98	169.53

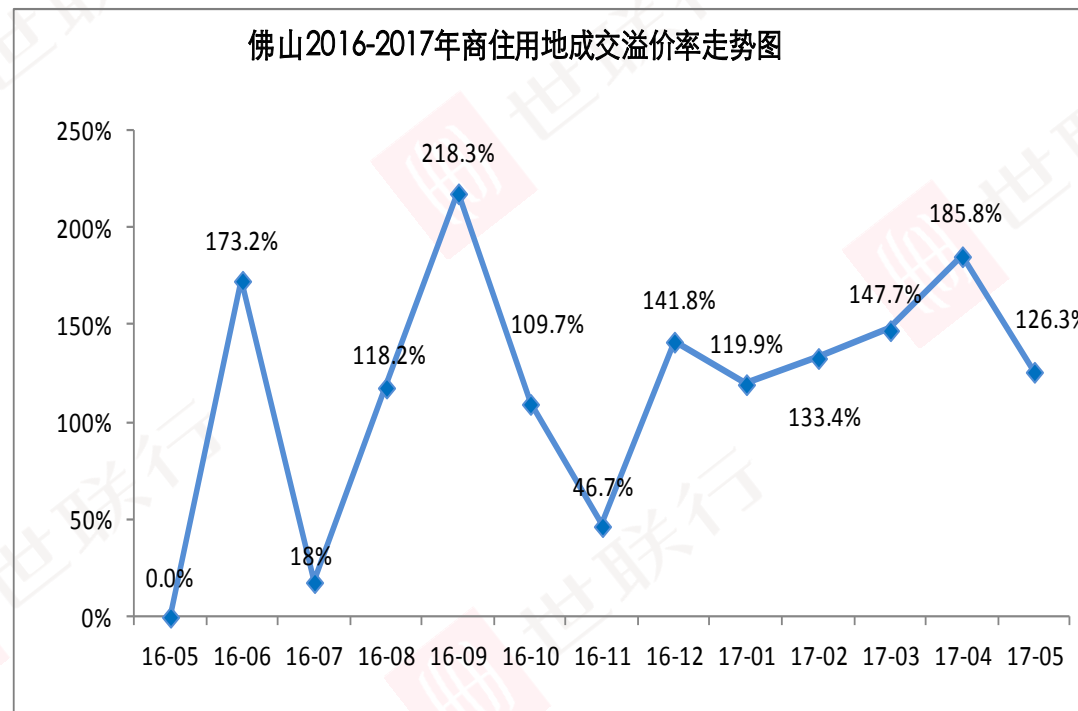
- 2017年5月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地29宗，较4月增多15宗地块，总供应面积为56.97万平米。其中住宅用地有9宗，其余20宗均为工业用地，商业用地没有新挂牌。

商住用地分析

2016-2017年佛山市商住用地成交走势



佛山2016-2017年商住用地成交溢价率走势图



- 2017年5月，佛山经公开市场途径成交商住办用地8宗，总建筑面积110.72万平米，环比大幅增长199.9%，同比大幅增长479.9%；成交总金额为78.6亿元，环比大幅增长105.0%，同比去年大幅增长25.5倍。
- 在成交溢价方面，5月份全市整体溢价率为126.3%，环比减少32.0%。

重点地块情况——成交

三水区白坭镇科技大道3号地块
 占地面积：3.27万方
 容积率：≤2.3
 建筑面积：7.53万方
 成交价格：44350 万元
 溢价率：223 %
 成交楼面地价：5892 元/m²
 竞得者：北京中昂

三水区白坭镇科技大道4号地块
 占地面积：7.57万方
 容积率：≤2.3
 建筑面积：17.40万方
 成交价格：95080 万元
 溢价率：199 %
 成交楼面地价：5464 元/m²
 竞得者：北京中昂

三水区白坭镇科技大道5号地块
 占地面积：2.34万方
 容积率：≤2.3
 建筑面积：5.39万方
 成交价格：28440 万元
 溢价率：189 %
 成交楼面地价：5281 元/m²
 竞得者：美的地产

禅港路东侧、横三路北侧地块
 占地面积：3.36万方
 容积率：≤2.5
 建筑面积：8.39万方
 成交价格：104863 万元+ +
 配建11200平米人才住房
 楼面地价：14426 元/m²
 竞得者：世茂集团

禅城区华富南路东侧、季华路北侧地块
 占地面积：5.01万方
 容积率：≤4.1
 建筑面积：地上13.62万方&地下4.67万方
 成交价格：38052 万元
 溢价率：6 %
 成交楼面地价：2795 元/m²
 竞得者：佛山东基

佛山大道东侧、亲仁路北侧地块
 占地面积：2.69万方
 容积率：≤4.0
 建筑面积：10.76万方
 成交价格：134542 万元
 楼面地价：15665 元/m²
 竞得者：华发地产
 (21750m²配建+16750m²自持)

九江镇沙龙路南金村委会地段
 占地面积：8.14万方
 容积率：≤2.9
 建筑面积：23.19万方
 成交价格：201506 万元
 溢价率：150 %
 成交楼面地价：8691 元/m²
 竞得者：招商

顺德龙江左滩村田心地块
 占地面积：9.78万方
 容积率：≤2.5
 建筑面积：24.45万方
 成交价格：139200 万元
 溢价率：236 %
 楼面地价：5693元/m²
 受让方：美的地产



重点地块情况——世茂绿岛湖地块

禅城区禅港路东侧、横三路北侧

● **地块编号**：TD2017(CC)XG0001

● **交易时间**：2017-5-11

土地性质：**商住用地**

占地面积：3.36万方

容积率： ≤ 2.5

建筑面积：8.39万方

起始价格：58724万元

起始楼面地价：7000 元/m²

成交价格：104863 万元

溢价率：79 %

成交楼面地价：14426 元/m²

竞得者：**世茂集团**



规划条件：

- ① **最高限制地价为104863万元及人才住房配建最高限制面积为16800平方米；**
- ② **当竞买人报价达到最高限制地价后，竞地价阶段转为竞配建人才住房阶段，竞价阶梯为200平方米及200平方米整数倍建筑面积的人才住房，人才住房配建最高限制面积为16800平方米；**
- ③ **当竞买人报出的配建人才住房面积达到最高限制面积时，竞配建人才住房阶段转为竞报计容自持面积阶段，竞价阶梯为200平方米及200平方米整数倍计容自持面积，报出计容自持面积最大的竞买人为竞得人，最高限制地价、人才住房配建最高限制面积及最高计容自持面积确定为成交价款；**
- ④ **其中兼容商业、商务、娱乐康体建筑的计容建筑面积不超过33556平方米；**
- ⑤ **配置配电房、居民健身设施、物业管理用房、通讯基础设施、社区公共服务用房、社区居委会1处 ≥ 350 m²、文化活动站1处 ≥ 1000 m²。**

2017年6月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	地块位置	用地性质	土地面积_万平米	总建筑面积_万平米	容积率	起报价_万元	起始楼面地价	成交日期
禅城区	禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧	住宅	5.50	19.25	3.5	155719	8088	2017/6/7
禅城区	禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	住宅	2.29	8.00	3.5	64393	8050	2017/6/14
禅城区	禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	住宅	1.48	5.19	3.5	40332	7775	2017/6/28
南海区	南海区桂城C22街区地段	住宅	5.51	16.54	3.0	156882	9483	2017/6/6
顺德区	顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之一	住宅	5.78	17.34	3.0	138753	8000	2017/6/1
顺德区	顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之二	住宅	4.89	14.67	3.0	117346	8000	2017/6/1
顺德区	顺德区大良街道云近东区37-3号地块	住宅	1.72	6.87	4.0	54241	7900	2017/6/12
顺德区	顺德区伦教街道新基北路以东、规划横八路以南地块	住宅	1.64	4.91	3.0	40301	8200	2017/6/19
顺德区	顺德区伦教街道新基北路以西、规划横八路以南地块	住宅	3.07	10.75	3.5	88182	8200	2017/6/19
三水区	三水区西南街道建设一路西侧地块一	住宅	7.05	22.56	3.2	84600	3750	2017/6/14
三水区	三水区西南街道建设一路2号	住宅	1.60	5.11	3.2	13180	2579	2017/6/15
三水区	三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”3号	住宅	13.30	33.24	2.5	49600	1492	2017/6/21

Part 3

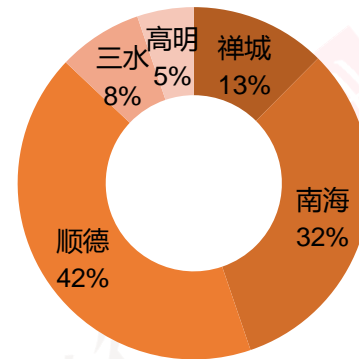
商品住宅市场表现

- ◆ 佛山住宅供求情况
- ◆ 佛山住宅库存情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况
- ◆ 各区供求情况

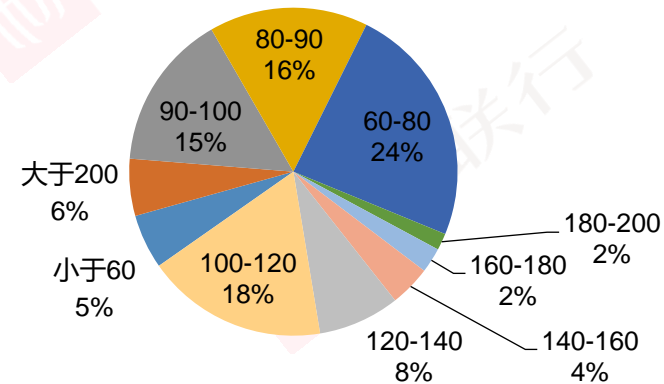
住宅供求情况：供销回落，均价上扬

- 5月，全市一手住宅供应面积为**63.23万平米**，环比减少41.6%，同比减少26.8%；
- 5月份，全市共成交6153套，**成交总面积66.8万平米**，环比减少33.1%，同比下滑55.2%；成交均价为**11401元/平米**，环比上涨9.0%，同比上扬13.9%；（其中顺德均以套内面积计算，下同）
- 全市成交主力户型为**80-100平米**的刚需户型，**占比31%**。

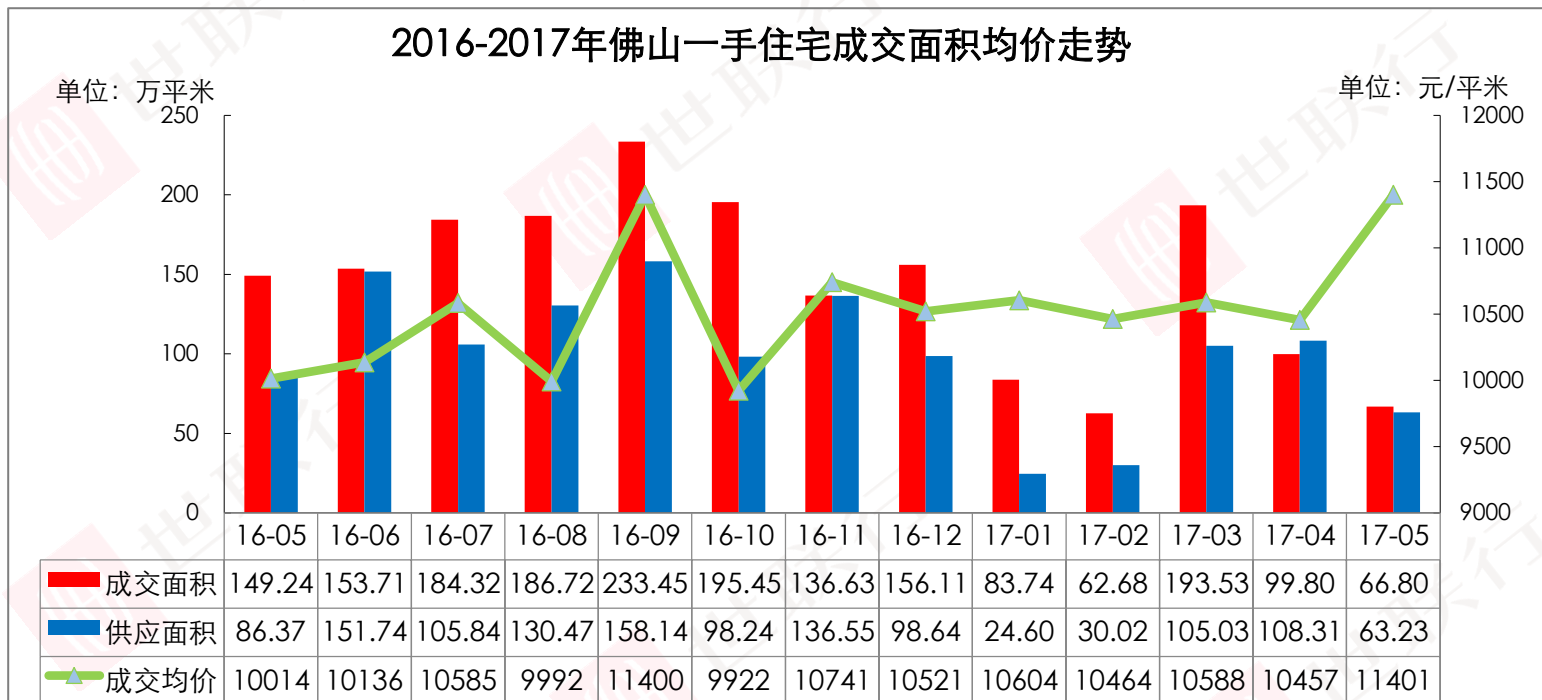
2017年5月佛山五区成交面积占比



2017年5月佛山市各面积段成交情况



2016-2017年佛山一手住宅成交面积均价走势

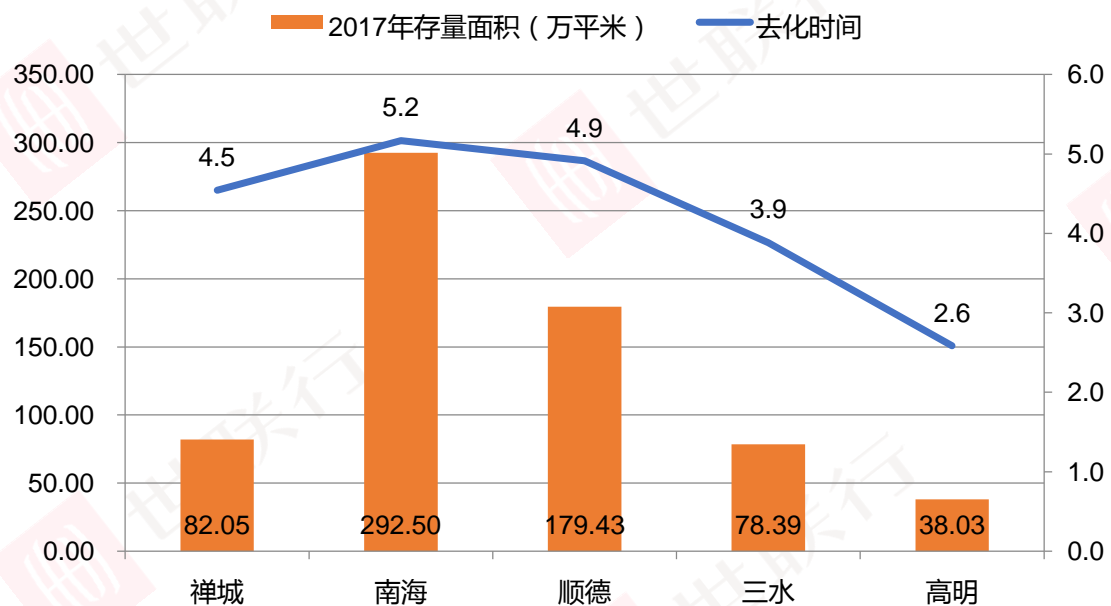


住宅库存情况：全市货量紧缺

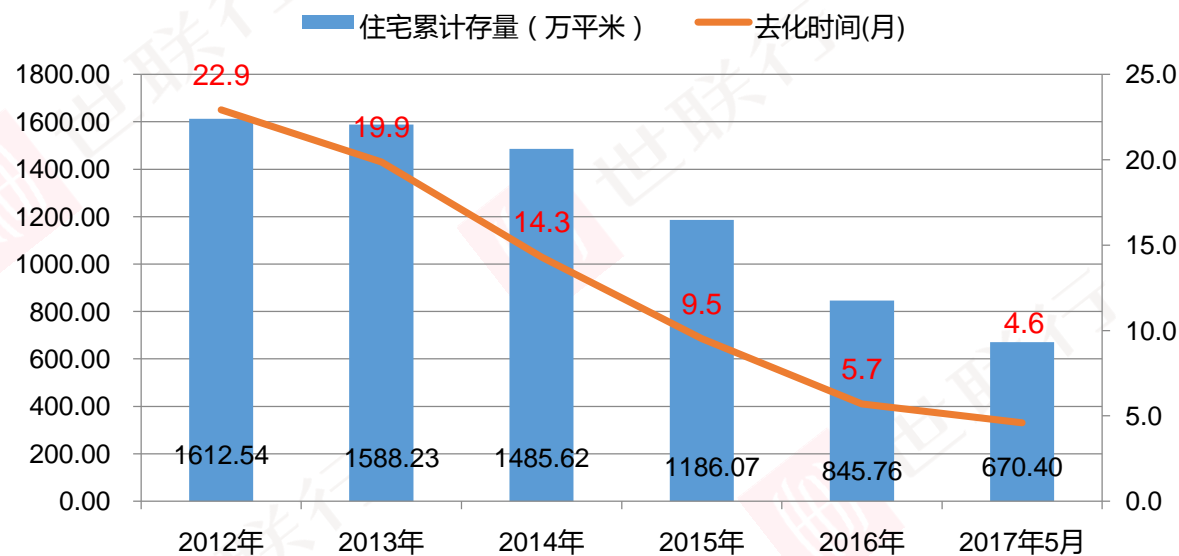
截止今年5月底，佛山五区商品住宅静态**库存量670.40万平米**，按最近12个月住宅去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约4.6个月**。

各区库存中，南海区库存量最高，有292.50万平米，去化周期5.2个月；高明区库存量最低，仅38.03万平米，去化周期仅2.6个月。

截止5月佛山各区商品住宅静态库存情况



佛山市历年商品住宅静态库存情况



成交排行榜

2017年5月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：保利海德公馆、南湖花园、禾粤尚德居、岭南隽庭、越秀可逸新势力、伦敦保利中央公园、融创望江府、康格斯花园、桂南尚都、名铸家园。

成交前十的楼盘成交总量1746套，占全市成交总套数的28.4%。

2017年5月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

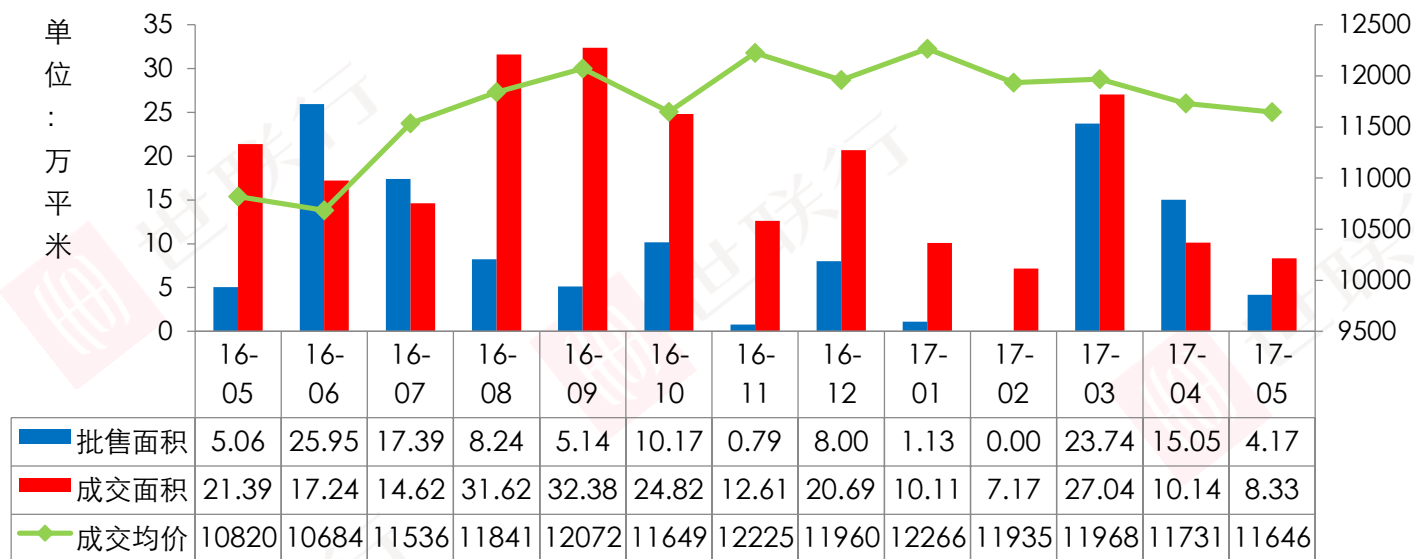
排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	保利海德公馆	顺德区	249	23049.59	10926
2	南湖花园	顺德区	241	21055.61	9821
3	禾粤尚德居	南海区	203	17164.36	5300
4	岭南隽庭	禅城区	200	19166.55	18000
5	越秀可逸新势力	禅城区	171	13531.62	18000
6	伦敦保利中央公园	顺德区	155	14851.87	15394
7	融创望江府	禅城区	143	12366.52	13000
8	康格斯花园	顺德区	130	11294.98	11176
9	桂南尚都	南海区	128	10927.43	12532
10	名铸家园	顺德区	126	10990.77	16204

以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

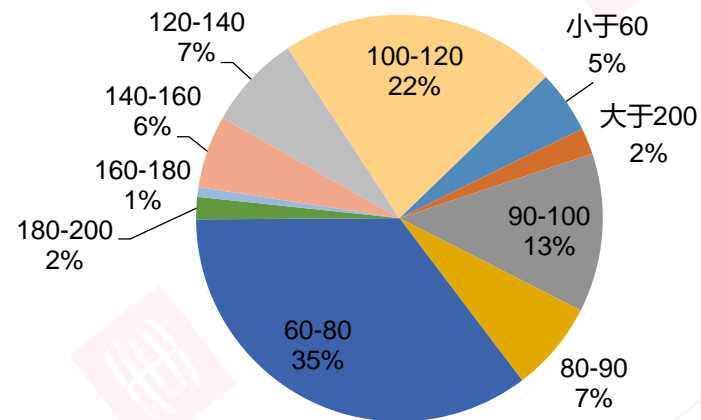
各区供求情况：禅城区

受限购影响，2017年市场整体趋冷，住宅市场整体供大于求，5月份禅城楼市持续低位运行，住宅供销比为0.5，从去年8月份以来禅城区住宅供销对比来看，住宅市场基本上处于供不应求的状态（除今年4月份）。

2016-2017年禅城区一手住宅供求关系走势



2017年5月禅城区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅4.17万 m^2 ，环比减少72.3%，同比减少17.5%；

成交情况：全区成交总面积8.33万 m^2 ，环比减少17.9%，同比减少61.1%；

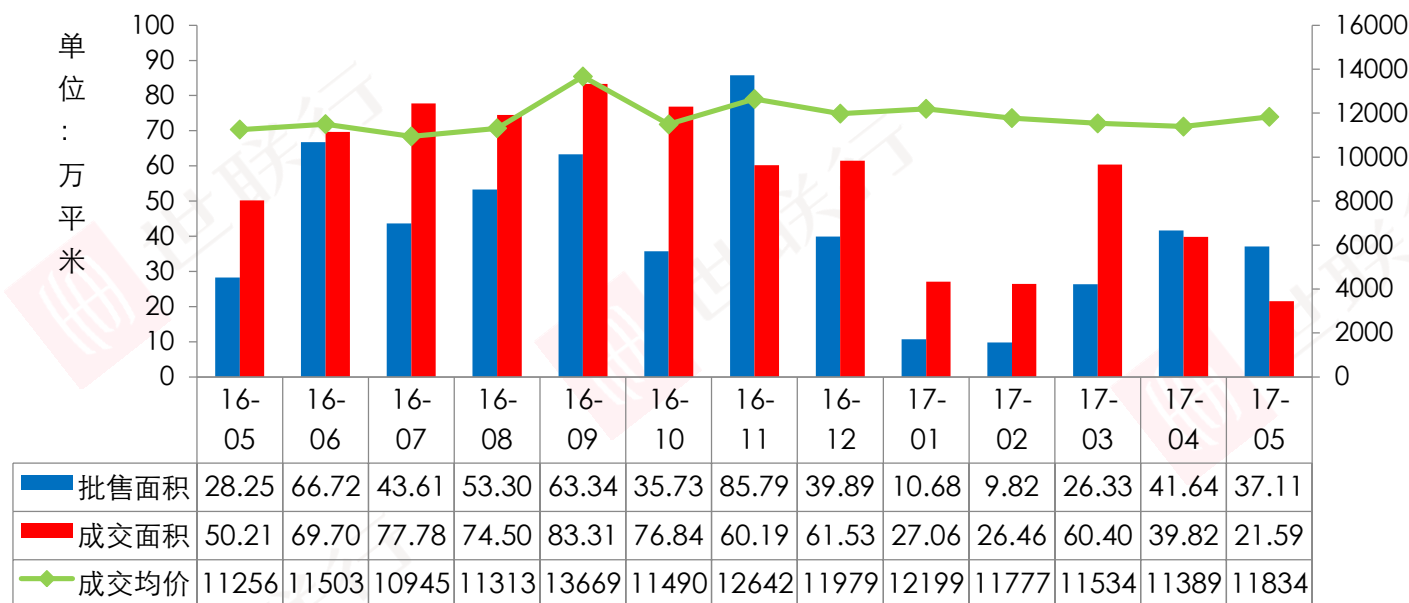
成交价格：全区成交均价为11646元/ m^2 ，环比减少0.7%，同比上升7.6%；

户型面积：全区成交主力户型60-80 m^2 ，占36%，100-120 m^2 占22%，80-100 m^2 占21%。

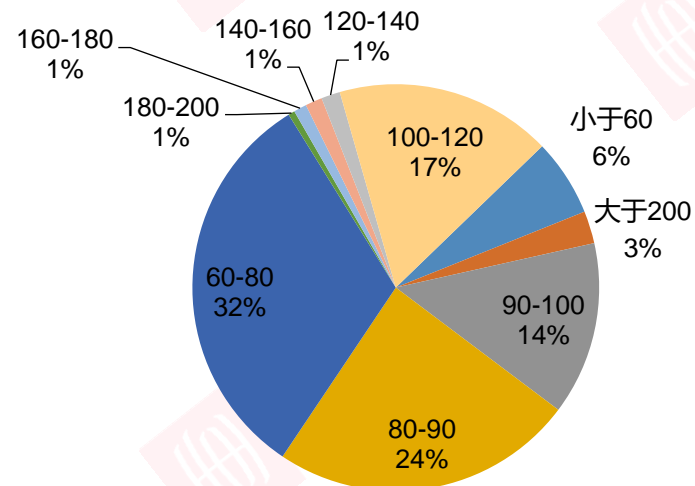
各区供求情况：南海区

受政策影响，南海住宅市场成交一直处于低位运行。5月份南海区一手房供大于求，住宅供销比为1.72，从去年年底该区一手住宅一直处于供不应求的状态，今年4月、5月因五一黄金周，供应量有所增长。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



2017年5月南海区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅37.11万m²，环比减少10.9%，同比增长31.4%；

成交情况：全区成交总面积21.59万m²，环比减少45.8%，同比减少57.0%；

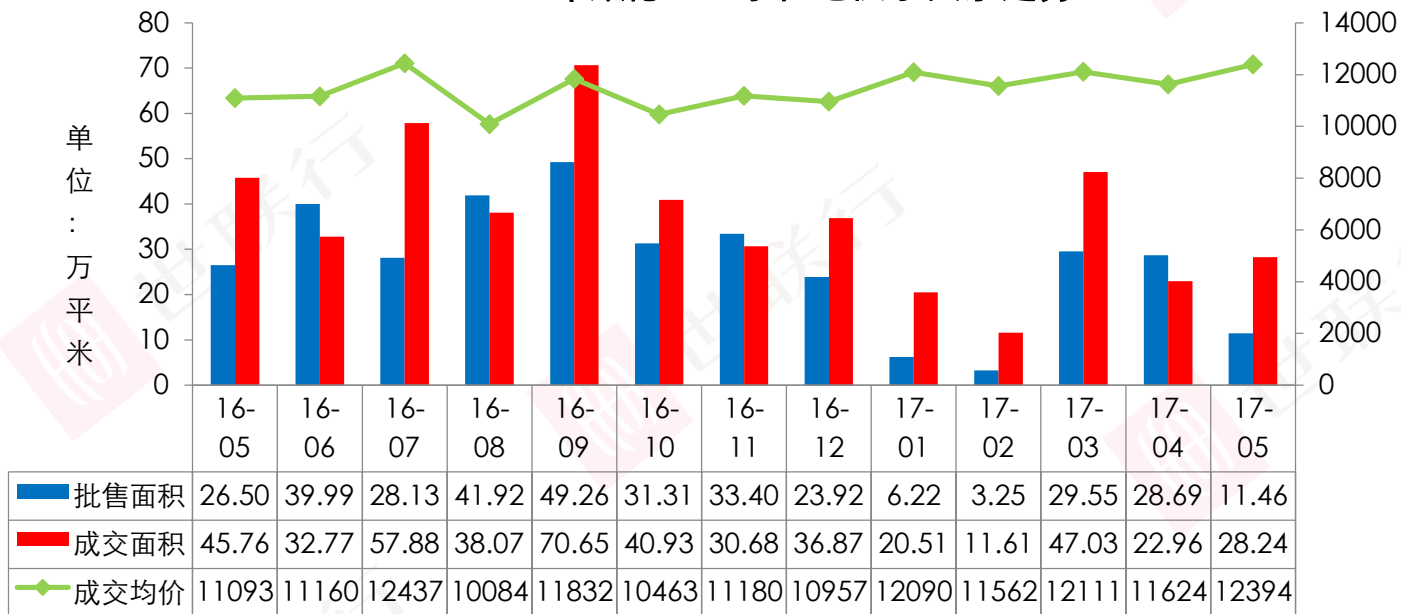
成交价格：全区成交均价为11834元/m²，环比上涨3.9%，同比上升5.1%；

户型面积：全区成交主力户型80-100m²，占38%。

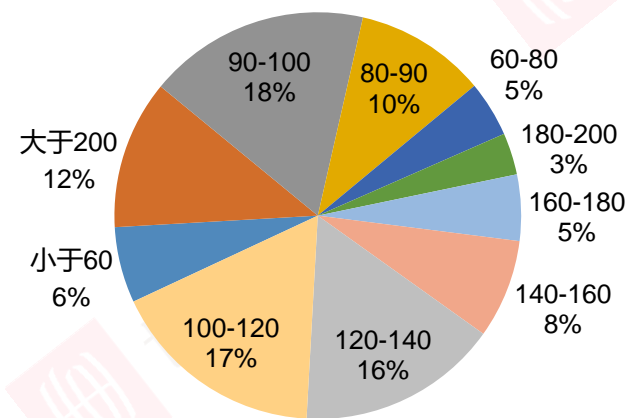
各区供求情况：顺德区

顺德区今年楼市受调控政策影响较大，月度成交不理想。5月份顺德一手住宅供销比为0.41，供销严重不平衡，供应量远远小于成交量。和禅城、南海一样，限购重启后，区域市场基础是供不应求的状态。

2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



2017年5月顺德区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅11.46万m²，环比减少60.1%，同比减少56.8%；

成交情况：全区成交总面积28.24万m²，环比增长23.0%，同比减少38.3%；

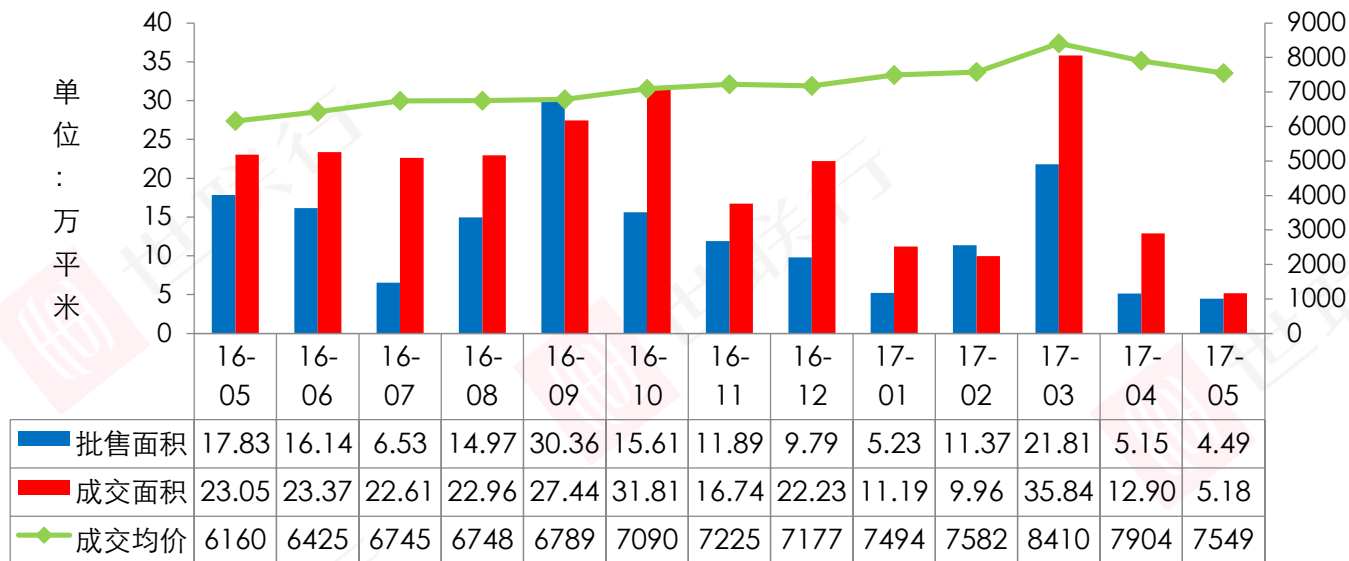
成交价格：全区成交均价为12394元/m²，环比上涨6.6%，同比上升11.7%；

户型面积：全区成交主力户型80-100m²，占28%，100-120m²占17%，120-140m²占比16%。

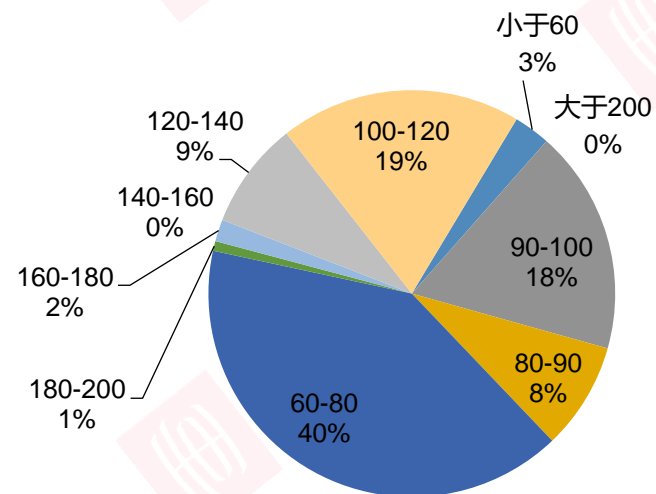
各区供求情况：三水区

五月三水区依然不改供不应求的供销态势，住宅供销比为0.87，虽然三水不限购，但是限签政策对三水市场有一定的影响，成交量连连减少，但价格相比去年坚挺。

2016-2017年三水区一手住宅供求关系走势



2017年5月三水区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅4.49万 m^2 ，环比减少12.8%，同比减少74.8%；

成交情况：全区成交总面积5.18万 m^2 ，环比减少59.9%，同比减少77.5%；

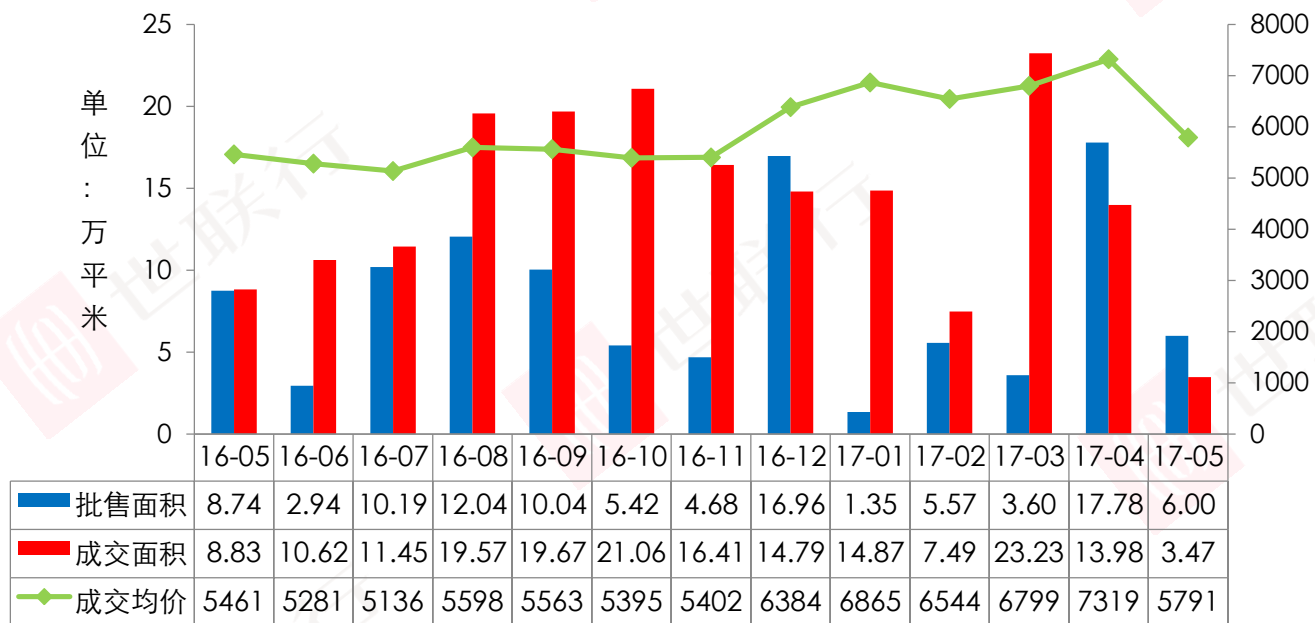
成交价格：全区成交均价为7549元/ m^2 ，环比减少4.5%，同比上升22.6%；

户型面积：全区成交主力户型60-80 m^2 占40%，80-100 m^2 占26%。

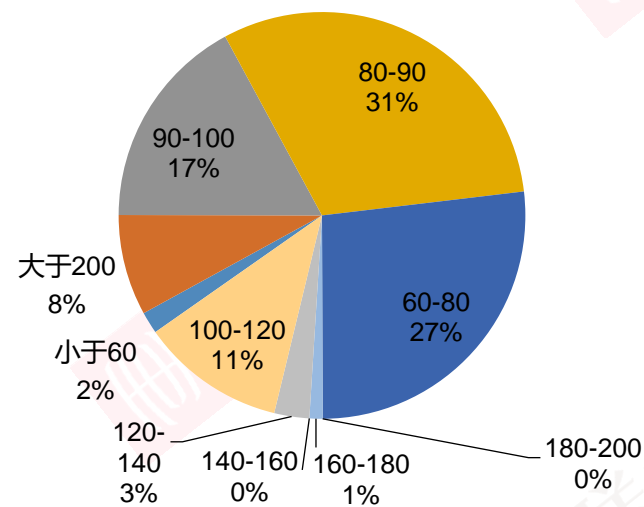
各区供求情况：高明区

高明区5月份住宅市场表现低迷，整体表现为量价齐跌。月度供销比为1.73，供应量远远大于成交量，成交均价呈结构性调整，成交产品依然是以刚需产品为主。

2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



2017年5月高明区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅6.0万 m^2 ，环比减少66.2%，同比减少31.3%；

成交情况：全区成交总面积3.47万 m^2 ，环比减少75.2%，同比减少60.7%；

成交价格：全区成交均价为5791元/ m^2 ，环比减少20.9%，同比上升6.0%；

户型面积：全区成交主力户型80-100 m^2 ，占48%。

Part 4

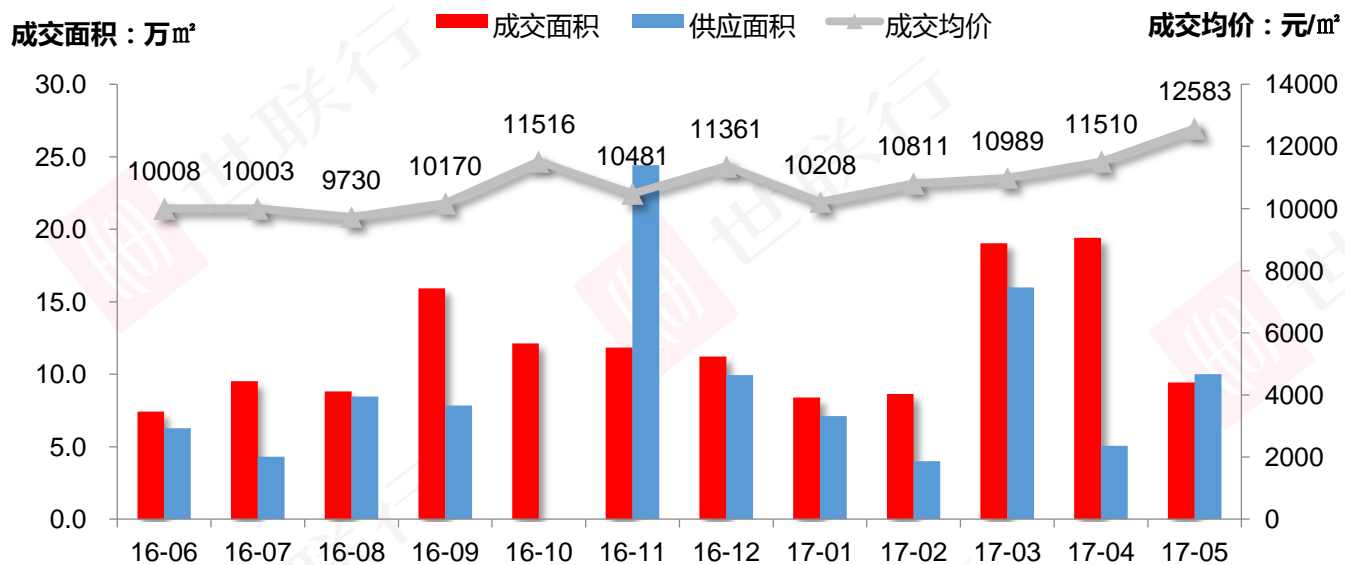
公寓市场表现

- ◆ 公寓月度供求情况
- ◆ 公寓面积段成交情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况

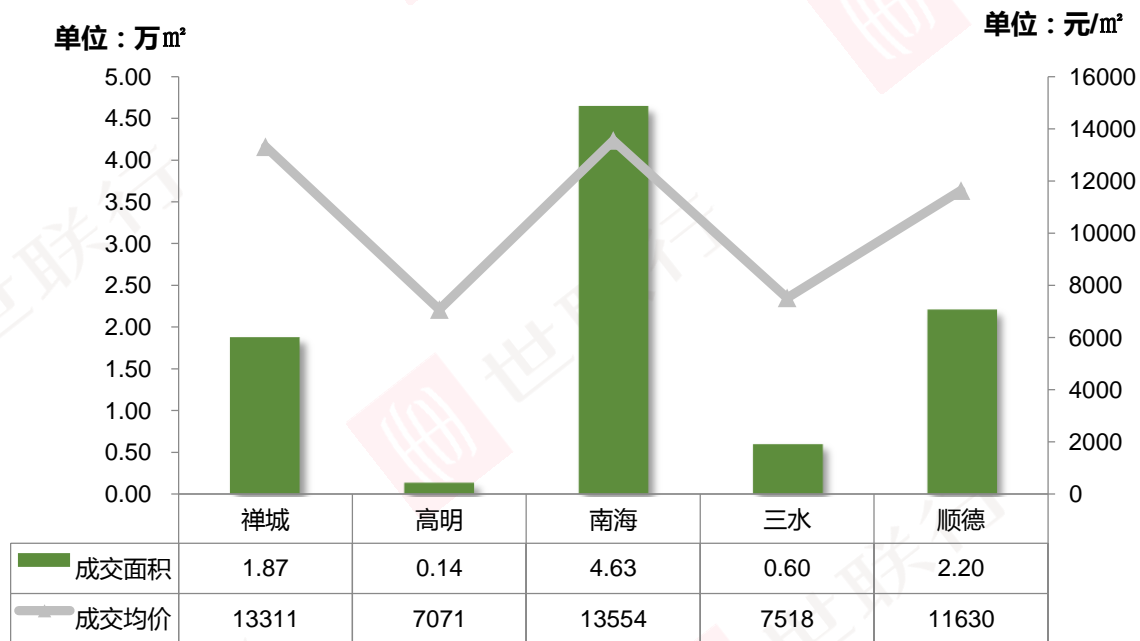
公寓月度供求情况

今年佛山公寓市场一直处于供不应求的状态。五月份，公寓市场供求关系稍有转变，供销比为1.06，供应量稍大于成交量。成交价格受住宅市场影响，一路小幅上扬。主要成交区域在禅桂中心城区。

2016-2017年佛山市公寓成交量价走势



2017年5月佛山市各区公寓成交情况



供应情况：全市新增供应公寓10.01万m²，环比增长97.7%，同比减少16.4%；

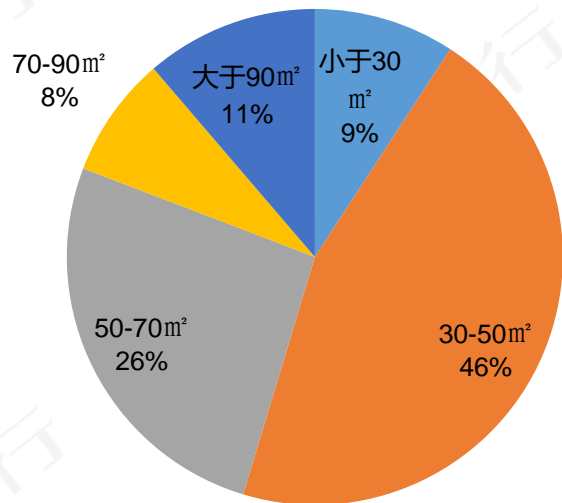
成交情况：全市共成交1973套，成交总面积9.44万m²，环比减少51.4%，同比增长20.9%；

成交价格：全市成交均价为12583元/m²，环比上涨9.3%，同比上升33.9%。

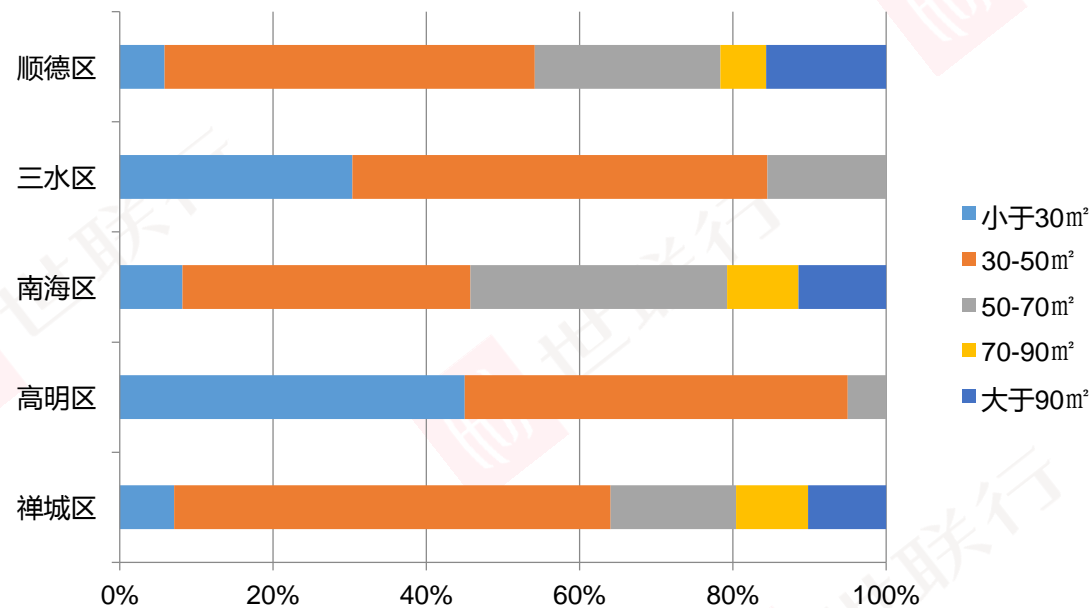
公寓面积段成交情况

5月份，佛山公寓市场畅销产品集中在30-50m²面积段，占比达46%；各区中也是以该面积段产品成交为主，占比都有40%以上。

2017年5月佛山市公寓面积段成交情况



2017年5月份佛山五区公寓面积段成交情况



成交排行榜

2017年5月，佛山市公寓项目签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：长华国际、万科金域中央、兴发盛世、万科金色领域、越秀·可逸新势力、京华广场、三水万达广场、碧桂园凤凰湾、兆阳O立方、保利东湾。

成交前十的楼盘成交总量1280套，占全市成交总套数的64.9%。

2017年5月佛山市公寓成交排名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	长华国际	南海	323	9600.20	15000
2	万科金域中央	南海	175	11347.98	16000
3	兴发盛世	禅城	134	6729.24	9400
4	万科金色领域	南海	132	4052.49	13450
5	越秀·可逸新势力	禅城	131	6469.21	14852
6	联海国际	南海	118	7186.25	16000
7	三水万达广场	三水	76	3085.54	7800
8	碧桂园凤凰湾	顺德	73	2776.40	9456
9	兆阳O立方	禅城	66	3254.95	12084
10	保利东湾	顺德	52	2979.95	13146.6

以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

Part 5

后市展望

【政策方面】 金融信贷端口收紧将是大概率事件，已有一二线城市主要银行上调首套房贷利率至基准水平，或有更多城市效仿实施，推动市场走势将更趋于理性；

【土地市场】 佛山土地市场竞争较为劲烈，5月虽只有8宗商住地块成交，但宗宗都是高溢价成交，吸引越来越多的房企大鳄进驻佛山市场。未来6月份将有12宗商住地块出让，遍布禅城的奇槎和祖庙、南海的桂城、顺德的大良和伦教以及三水的北江新区。今年佛山政府积极推地，各大房企纷纷入驻及布局佛山市场，抢夺土地的战斗将愈加激烈；

【住宅方面】 红五月的市场意外遇冷，但通过目前的市场表现来看，并不能确认是市场的真正低迷下行，主因更多是政府限签，预售证发放的限制有增无减，房企暂缓开盘，供应减少致有效供应短缺。不过需注意的是：在政府调控不放松、信贷收紧、贷款首付和利率双双增加的背景下，购房者的心态也正逐步由激进转向观望，放缓了购房的脚步，预计未来房价上涨将再度受到抑制。

Thank you!

世联核心价值观

因团队而强大

因做足功课而专业

因郑重承诺而有信誉

因为客户发掘价值、降低交易成本而解决中国房地产问题



深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.