



匯誠鴻圖 佛山 / 市场周报

第09周：市场“弹药”不足 供求不平衡

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 2118 套，较前周增加 70 套，成交面积为 24.89 万平米，环比增加 8.8%，成交均价为 9374 元/平米，环比下跌 5.0%。（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 217 套，环比减少 18.4%；南海区成交 973 套，环比下跌 3.8%；顺德区成交 333 套，环比增加 9.2%；三水区成交 392 套，环比减少 5.5%；高明区成交 203 套，环比增加 2.0%。在成交均价上，禅城区均价 12479 元/平米，环比上涨 9.0%；南海区均价 8985 元/平米，环比下跌 27.8%；顺德区均价 11545 元/平米，环比下跌 6.1%；三水区均价 8254 元/平米，环比上涨 9.3%；高明区均价 6541 元/平米，环比上涨 1.7%。

从上周总体供应与成交情况来看，供应方面较为冷清。土地市场无新增出让，住宅方面仅有顺德新增供应，新增供应面积段为 130-150 m^2 ，共 116 套。上周仅有顺德成交一宗住宅地，由碧桂园竞得，总面积 0.36 万平米，楼面价 11000 元；上周佛山市一手房成交量环比增加，顺德区成交环比上涨，而禅城、南海、三水区成交环比均有不同程度的减少；一手房成交面积主要集中在 85-130 m^2 ，占比 64.3%；住宅成交以刚需房和刚改房为主，约占成交总量的六成；全市成交均价环比回落。上周全市整体表现为量升价跌。



一周要闻

类别	政策/新闻/事件/动向
宏观	<p>🕒 政府工作报告：中国 2017 年 GDP 增长目标为 6.5%左右 新华社 2017 年 03 月 05 日 据新华社英文报道，今年中国政府工作报告指出，中国 2017 年 GDP 增长目标定在 6.5%左右，维持 2017 年财政赤字率在 3%，CPI 涨幅料为 3%左右，M2 约为 12%。</p>
	<p>🕒 央行副行长易纲：中国 CPI 接近黄金区间货币政策不紧不松 华尔街见闻 2017 年 03 月 04 日 周六，中国央行副行长易纲指出，我国今年 CPI 接近黄金区间（2-3%），所以货币政策是稳健中性，不紧不松，既可以保持经济平稳健康发展，也可以防范通胀风险、资产价格泡沫。</p>
政策	<p>🕒 习近平：坚决治理金融市场乱象 研究房地产长效机制 观点地产网 2017 年 02 月 28 日 2 月 28 日，习近平在当天召开的中央财经领导小组第十五次会议中再次表示要坚决治理金融市场乱象，</p>

	<p>同时要坚持“房子是用来住”的定位，并且要充分考虑房地产市场的特点，研究短期和长期相结合的长效机制。</p> <p>◎ 中央定调：紧紧把握“房子是住的不是炒的”定位 <small>澎湃新闻 2017年03月02日</small> 2月28日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平主持召开中央财经领导小组第十五次会议。在谈及房地产市场时，习近平指出，建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，要充分考虑到房地产市场特点，紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。要完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定。要调整和优化中长期供给体系，实现房地产市场动态均衡。</p> <p>◎ 傅莹：房地产税法草案年内无审议安排 <small>佛山日报 2017年03月05日</small> “房地产税法列入了本届人大五年立法规划，但今年没有把房地产税法草案提请人大常委会审议的安排。” “每年中国政府根据国防建设的需求和国民经济发展水平来确定国防费的规模，2017年中国国防费增长的幅度是7%左右。” 傅莹回答中外记者提问。</p> <p>◎ 顺德人才专卖房拟8年内不能转让 <small>南方日报 2017年02月28日</small> 为加快推进“开放引领创新驱动”发展战略，吸引汇聚各类优秀人才在顺德居住，顺德将修建一批人才专卖房。27日记者从顺德区国土城建和水利局获悉，顺德区公布出台人才专卖房管理办法(送审稿)，其中该区拟出人才专卖房最高销售价格标准、销售对象条件标准、计分规则等情况实行分批动态管理，而且自发放不动产权证之日起8年内不得转让(赠)。</p>
市 场	<p>◎ 2017 楼市政策风向 一线调控三四线去库 <small>华夏时报 2017-03-04</small> 银监会主席郭树清在3月2日的发布会上表示，去年新增贷款里将近一半是房地产贷款，其中个人住房按揭贷款占了很大一部分，是银监会审慎关注的领域。“居民部门总体来说，银行贷款不算太多，杠杆率不高。”郭树清表示，今年将分类实施房地产金融调控，有效推进去库存。 克而瑞在近期一份报告中认为，受限购限贷影响，今年房地产相关消费可能有小幅度回调。因城施策仍是主旋律，热点城市有望通过多种措施增加住宅供应。从今年市场秩序整顿的力度来看，今年依旧会持续整顿规范房地产市场秩序，继续保持严查高压态势。</p> <p>◎ “两会”前的楼市新信号出现了 <small>南方日报 2017-03-03</small> 3月1日召开的中央财经领导小组会议又释放出新信号。谈到房地产市场时，会议特地讲“要完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定”——都是分分钟被拎出来可以成为新闻标题的重磅信息。 对比去年的经济工作会议可以看到，当时的提法是要“综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段……要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房”，手段主要在金融方面。而此次会议，则着重提出“引导投资行为”。</p> <p>◎ 去年佛山“非住宅”库存量只减了40万㎡ 仍有千万方库存 <small>南方网 2017-02-28</small> 日前，佛山市房协发布了2016年佛山房地产市场权威数据，显示去年商品房房屋建设增速明显，施工面积、新开工面积与竣工面积均同比上涨，在消费层面，去年个人购房贷款余额同比增速从2014年4月起一直呈现持续加快的势头。 在开发投资和消费火热的同时，去年非住宅成交面积为408.6万平方米，库存量仅比2015年底减少了40.5万平方米，仍有978.82万平方米的库存量。另一方面，去年土地交易持续“量减价升”的市场趋势，土地供应量缩减且各地块溢价率高，这些高溢价地块项目预计最快将在今年中上市，届时房价上涨压力加大。</p> <p>◎ 南海顺德推地超5万亩 旧改项目是重头 核心区靓地不少 <small>佛山日报 2017-03-03</small> 2月27日，“发现顺德”——2017年顺德区土地推介会在华桂园举行，70多家房企100多名代表参加了本次大会;2月28日，佛山市南海区建设“全球创客新都市”暨2017年度城市更新项目推介会在广发金融中心举行，吸引超过200家房地产企业到场。南海、顺德总共推出土地52969亩，体量之大，使得佛山土地市场成为大家关注的焦点。</p>

城 建	<p>◎ 禅城今年新建 17 个重点交通项目 全力推进地铁 2、3 号线及广佛环线 珠江时报 2017-02-27 禅城区今年提出，要继续外联内优畅通城市的发展之路，打通一批“断头路，全力推进地铁 2 号线、广佛环线建设，积极开展 3 号线建设工作，加快推进 4 号线前期准备工作。</p> <p>◎ 广佛联手推进海华大桥建设提速 南方日报 2017-02-27 日前，广州市番禺区委副书记杜锐钊带领广州南站地区管委会、石壁街道班子成员等 14 人到陈村镇开展广佛同城化项目建设对接座谈调研。双方就海华大桥建设问题达成共识，将全力促进海华大桥建设提速。海华大桥于 2015 年启动建设，建成后陈村到广州南站只需 5-10 分钟，大大缩短顺德前往广州南站的距离。</p> <p>◎ 佛山高明加速建设“水陆空铁”交通体系 南方日报 2017-02-28 2 月 27 日，佛山市高明区举行重点基础设施建设大会战启动暨有轨电车示范线首期工程动工仪式，标志着高明有轨电车项目进入实质性建设阶段。该项目是全国首个以氢能源为动力的有轨电车示范项目，也是高明区首个轨道交通项目，计划 2018 年投入使用，届时高明市民不但可以乘坐有轨电车快速穿梭于新旧城区之间，而且可以通过换乘广佛地铁便捷地进入广佛都市核心圈，进而推动高明加快打造“珠西先进制造高地，岭南美丽田园新城”。</p> <p>◎ 九江拟投入近亿元完善交通路网 南方日报 2017-03-03 1 日，九江召开 2017 年政府工作会议，九江拟投入近亿元对 9 条交通线进行改造提升。与此同时，九江投入约 5000 万元，重点聚焦中国医卫用非织造产品示范基地和临港国际产业社区两大产业载体建设，加速推动园区主干路网、生活配套等基础设施完善，吸引更多大项目、大企业落户九江。</p>
	开 发 商

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2017 年第 09 周（2017 年 02 月 27 日—2017 年 03 月 05 日），佛山市无土地公告出让。

2、土地成交

2017 年第 09 周（2017 年 02 月 27 日—2017 年 03 月 05 日），佛山市顺德区有一宗土地成交，成交面积为 0.36 万平方米，成交金额 1.0578 亿，楼面地价为 11000 元。原定于 2017 年 02 月 27 日成交的南海区桂城街道三山新城地块改期为 2017 年 03 月 08 日成交。

2017 年第 09 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 (万平米)	容积 率	总成交价 (万)	楼面 地价	竞买人	地块 用途	交易日期
TD2017 (SD) XG0001 号	顺德区北滘镇碧 江片区 04-04-08 地块	0.37	2.6	10578	11000	佛山市顺德 区碧桂园物 业发展有限 公司	住宅	2017/2/27

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

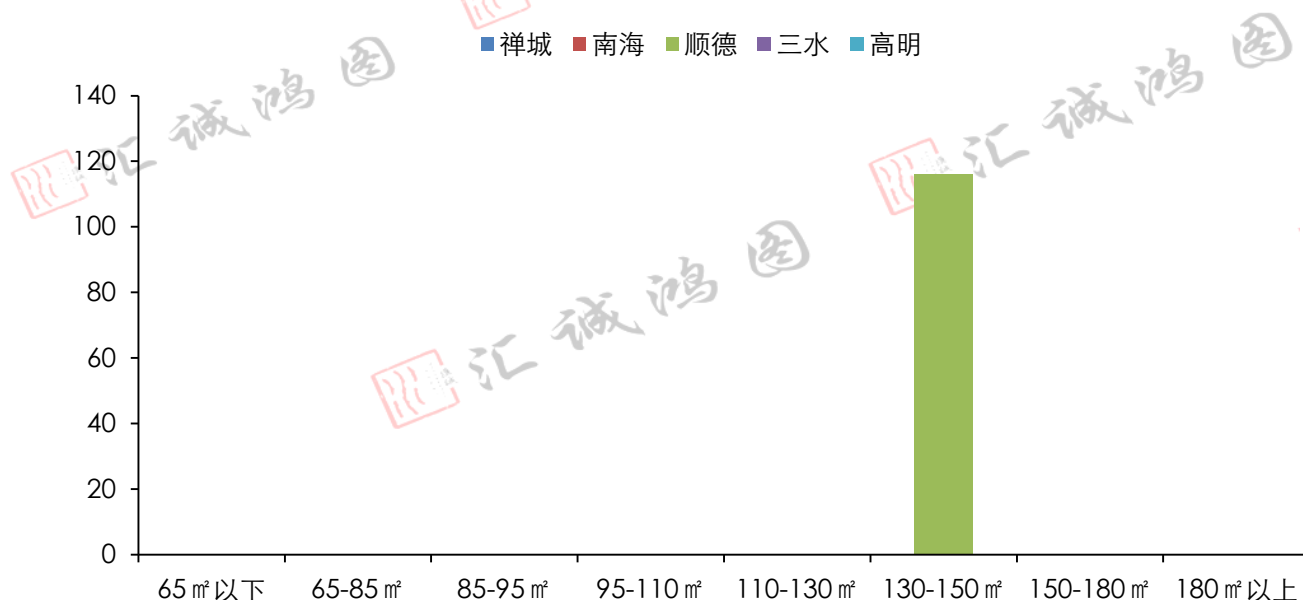
2017年第09周(2017年02月27日—2017年03月05日),佛山市共有4个楼盘新增4个预售证,预售商品房总面积为6.64万平方米,其中预售住宅总面积为1.72万平方米。

2017年第09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	
2月28日	保利碧桂园中滨花园	顺德	大良街道办事处苏岗社区居民委员会德胜东路2号保利碧桂园中滨花园	商铺	0	0.06	0	0	佛山信雅房地产有限公司
2月28日	金汇海钢贸中心	顺德	乐从镇劳村村委会钢铁世界大道53号金汇海钢贸中心	工业	0	0	0	2.09	佛山市金汇海房地产开发有限公司
2月28日	顺德智富园	顺德	杏坛镇高赞村委会二环路8号顺德智富园	工业	0	0	0	2.78	佛山市顺德区东联房产有限公司
3月2日	伦教碧桂园御府	顺德	伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路8号伦教碧桂园御府	住宅	1.72	0	0	0	佛山市顺德区伦教碧桂园房地产开发有限公司

【数据来源:汇诚鸿图数据平台】

2017年09周佛山一手住宅供应面积分布



上周仅有顺德新增住宅预售,住宅供应面积分布在130-150㎡,供应116套,占总供应的100%。

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2118套;总成交面积24.89万平方米;成交均价为9374元/平

米；总成交额为 23.33 亿元。



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第09周各区一手住宅成交情况

各区汇总	成交套数	成交面积(万平方米)	成交金额(万元)	成交均价
禅城	217	2.42	30257	12479
南海	973	11.28	101311	8985
顺德	333	4.03	46485	11545
三水	392	4.91	40492	8254
高明	203	2.26	14758	6541
全市	2118	24.89	233302	9374

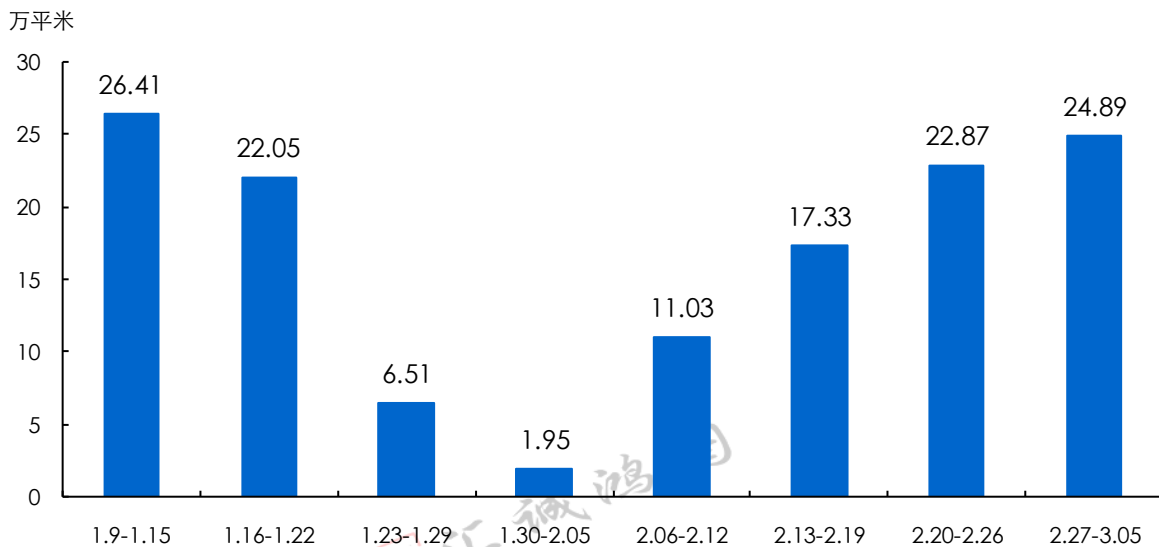
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，全市环比上月增加，其中顺德区增幅最大，为 9.2%，其次是高明区，环比增加 2.0%，禅城区成交套数环比减少 18.4%，三水区环比减少 5.5%，南海区环比减少 3.8%。

从各区成交面积环比上，全市五区成交面积环比增加，其中顺德区增幅最大，为 12.5%，其次是三水区，环比增加 8.1%，高明区环比增加 0.7%，禅城区成交面积环比减少 12.6%，南海区环比减少 0.7%。

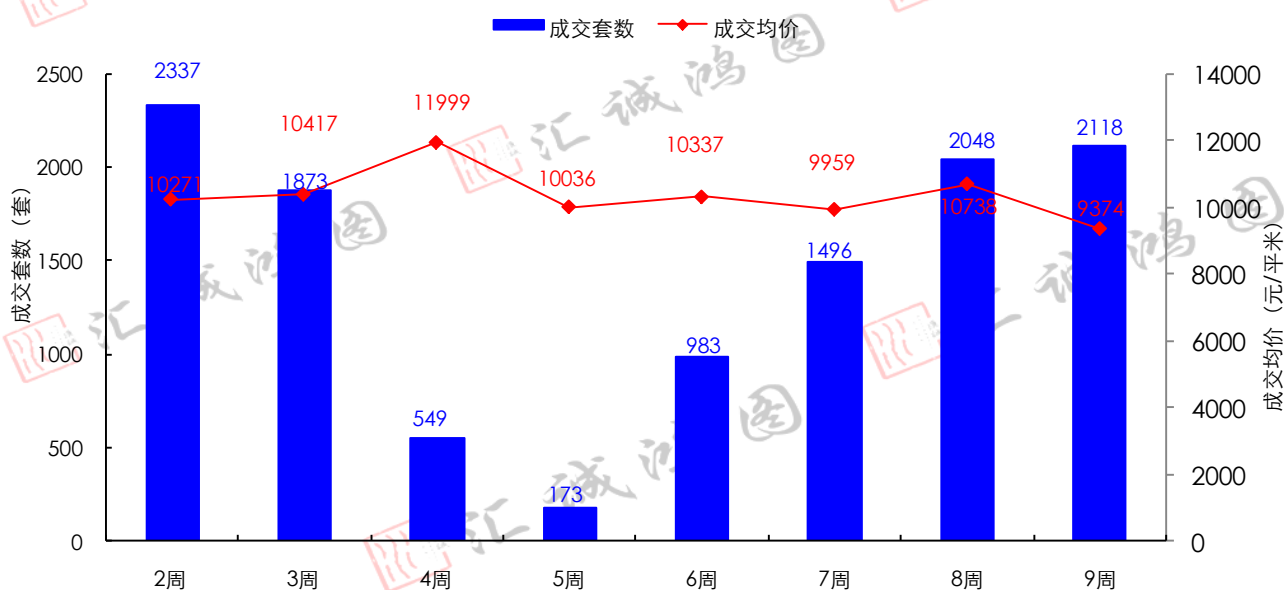
在成交均价上，三水区成交均价环比上涨 9.3%，禅城区成交均价环比上涨 9%，高明区成交均价环比上涨 1.7%，其余两区域成交均价环比下跌，其中南海区跌幅最大，为 27.8%，其次是顺德区，成交均价环比均下跌 6.1%。

2017年第09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09周佛山市一手住宅成交走势

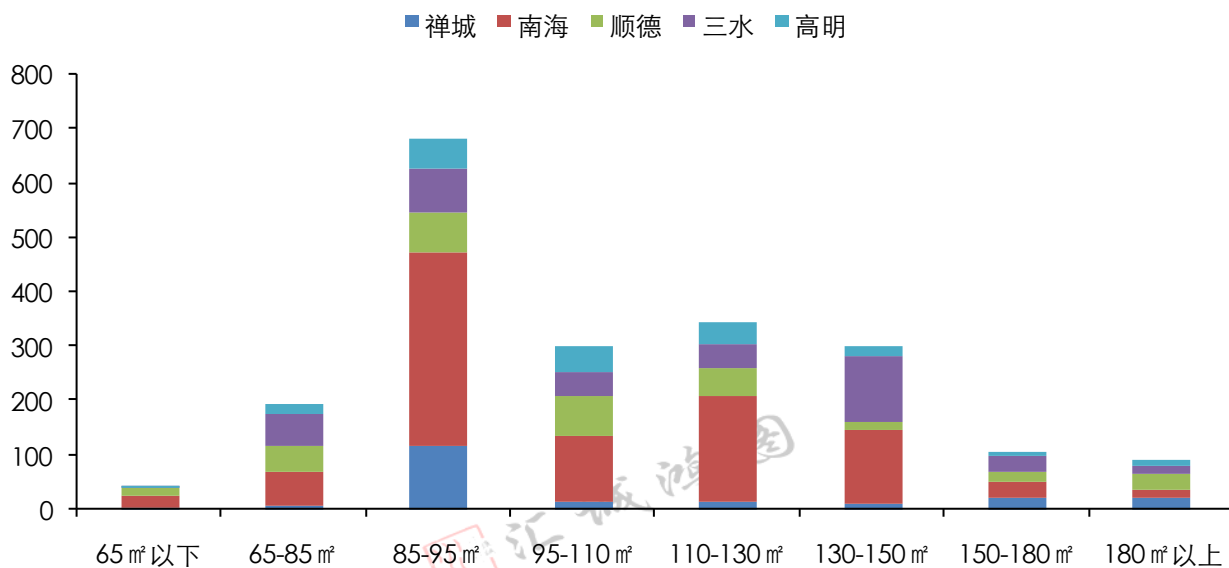


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2.2 成交面积段分析

上周住宅成交主要集中分布在面积段 85-95 m² 和 110-130 m²，其中 85-95 m² 的刚需房成交 684 套，占总成交量的 33.1%；110-130 m² 成交 344 套，占总成交量的 16.7%，住宅成交以刚需房和刚改房为主。

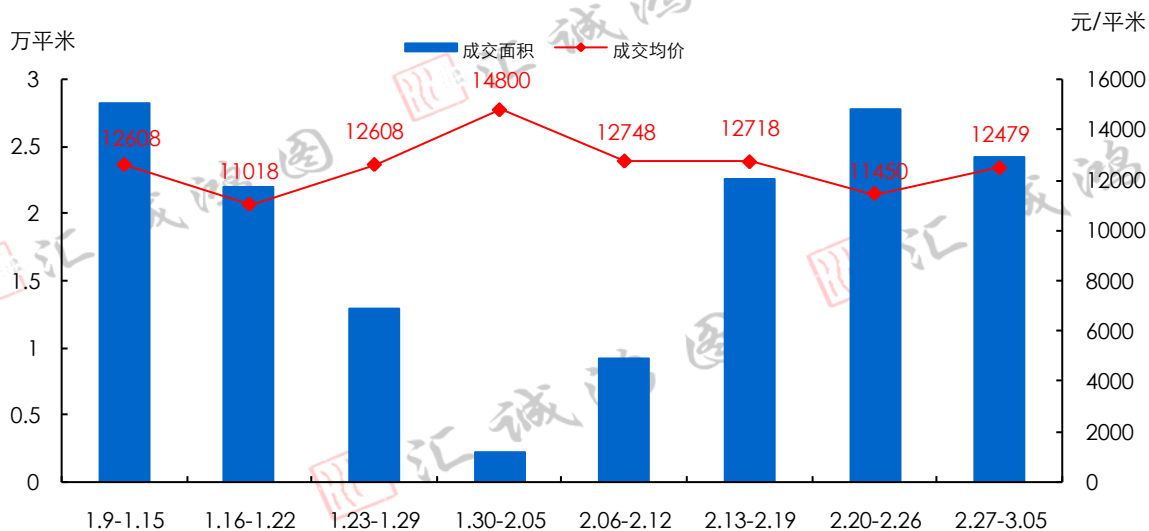
2017年09周佛山一手住宅成交面积分布



3、主要区域成交状况

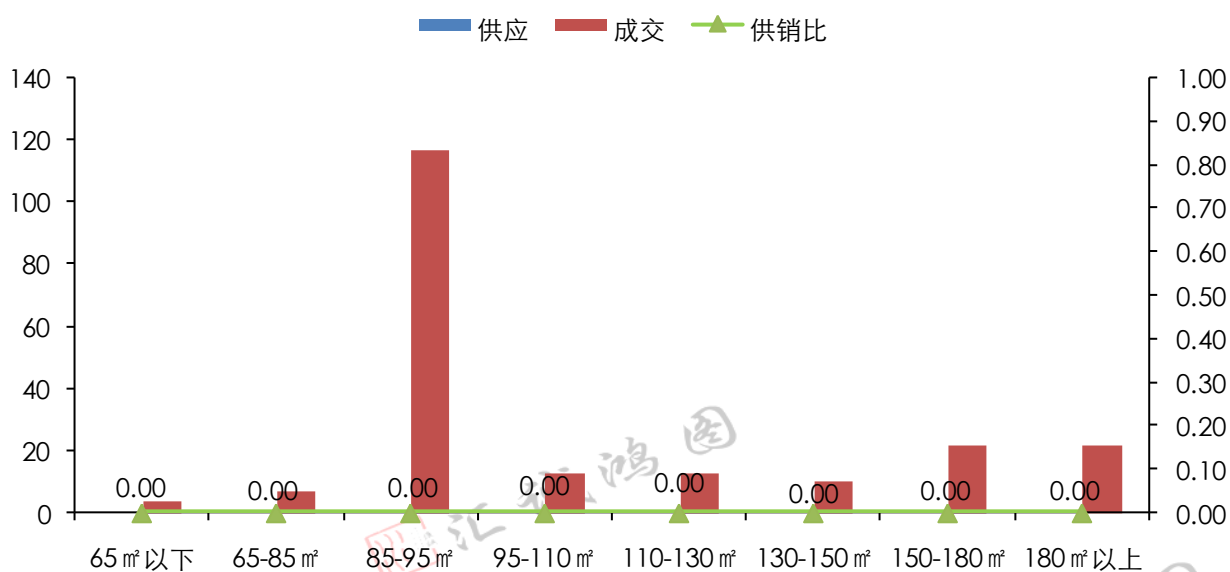
禅城:

2017年第09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09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】

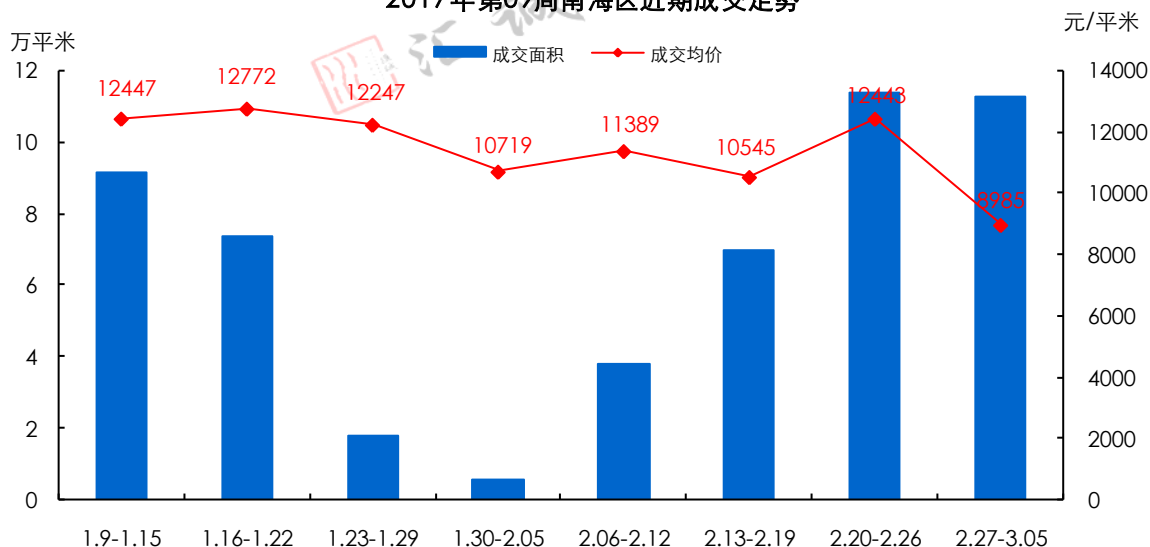
上周禅城区住宅成交 208 套，较上周减少 49 套；成交面积为 2.42 万平方米，环比减少 12.6%；成交均价为 12479 元/平方米，环比上涨 9.0%。楼盘成交量前三名分别为，利豪花园成交 34 套，万科城成交 16 套；普君新城成交 13 套。

在供应方面，上周禅城区住宅无供应。

在成交面积段方面，禅城住宅成交主要集中在 85-95 m²，成交 117 套，占禅城住宅成交量的 56.3%，住宅成交以刚需房为主。

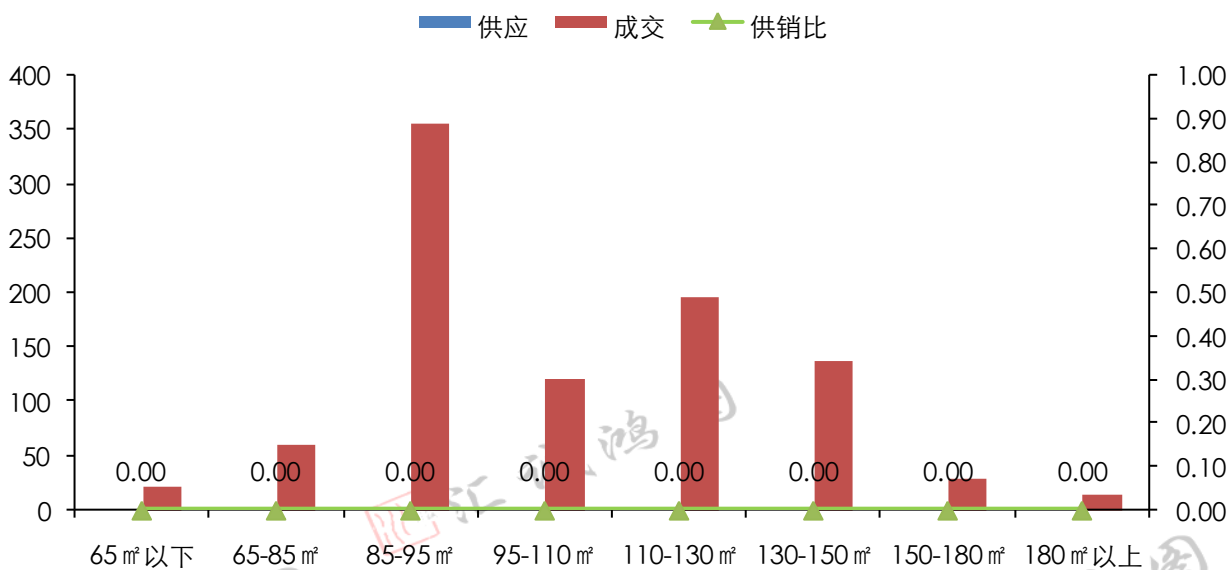
南海：

2017年第09周南海区近期成交走势



数据来源：汇诚鸿图数据平台

2017年第09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

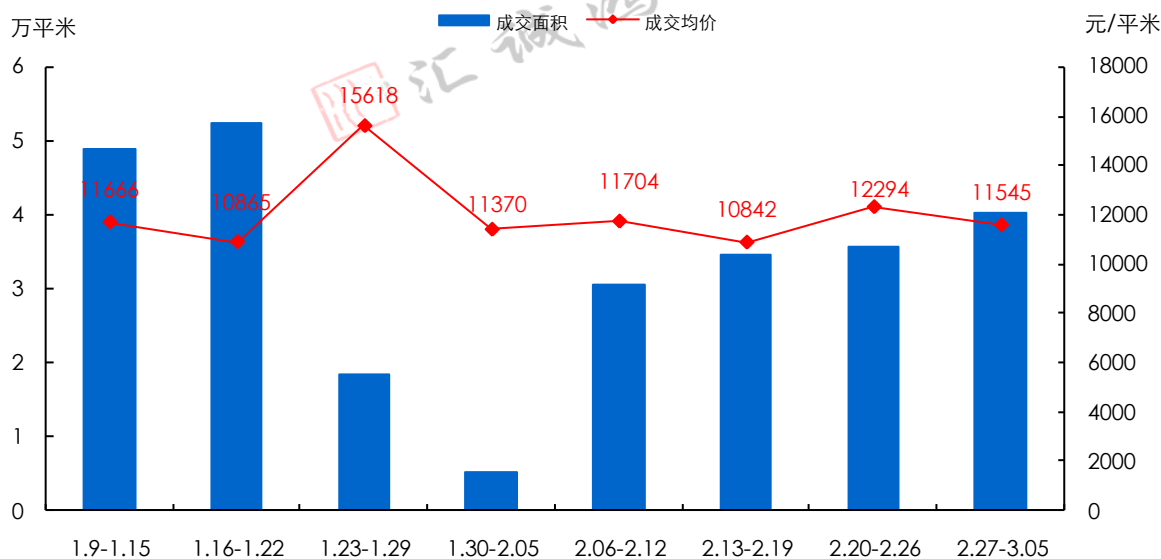
上周南海区住宅成交 973 套，较前周减少 38 套；成交面积为 11.28 万平方米，环比减少 0.7%；成交均价为 8985 元/平米，环比下跌 27.8%。楼盘成交量前三名分别为，绿地香树花园成交 135 套；长华国际商业中心成交 57 套，均价为 13369 元/平米；悦珑水岸花园成交 50 套，均价为 11000 元/平米。

在供应方面，上周南海区住宅无供应。

在成交面积段方面，南海住宅成交集中在面积段 85-95 m²，成交 356 套，占南海总成交量的 38.0%，住宅成交主要以刚需房为主。

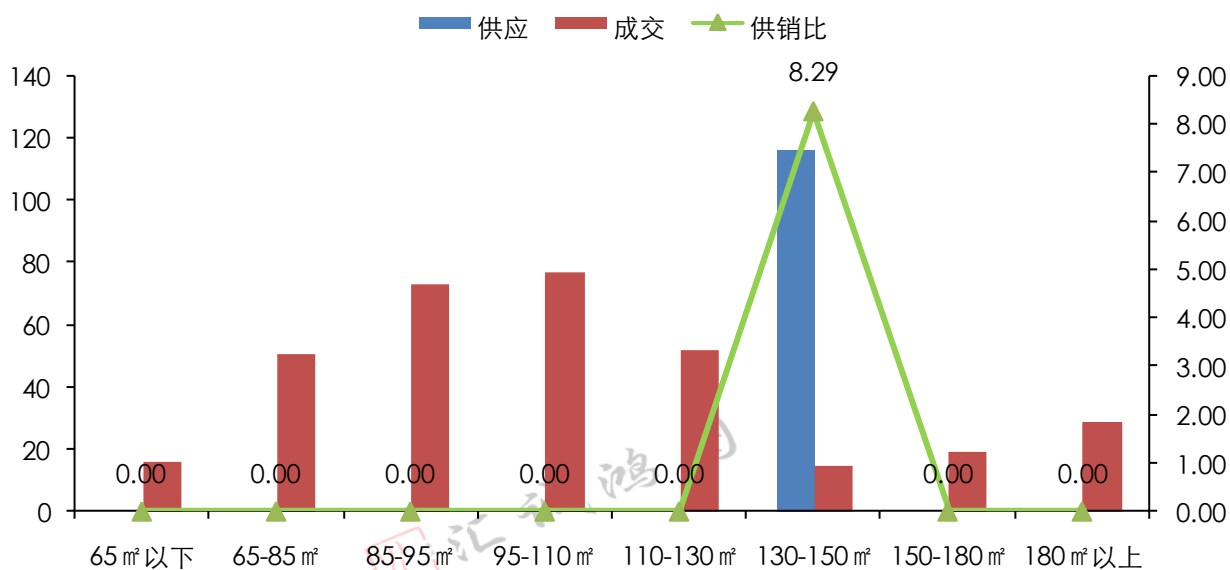
顺德：

2017年第09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09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 333 套，较前周增加 28 套；成交面积为 4.03 万平方米，环比增加 12.5%；成交均价为 11545 元/平方米，环比下跌 6.1%。楼盘成交量前三名分别为，龙湖春江名宸花园成交 36 套，均价为 11583 元/平方米；紫悦台花园成交 20 套，均价为 10543 元/平方米；金海岸花园成交 18 套，均价为 10368 元/平方米。

在供应方面，上周顺德区住宅供应面积段主要集中在 130-150 m²，供应 116 套，占顺德住宅供应的 100%。

在成交面积段方面，顺德住宅成交主要集中在 85-110 m²，成交 150 套，占顺德总成交量的 45.18%；住宅成交主要以刚需房和刚改房为主。

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：融御花园、利豪花园、湖岸豪庭、依云公馆、金域缙香花园、紫山花园、鸿业畔湖居、誉江华府、珑悦花园、国华新都。

成交前十强的楼盘成交总量达 624 套，占全市成交总套数的 28.42%。

从区域分布来看，上周成交前十强楼盘中南海区有 8 个，共成交 405 套，占前十强成交量的 85.26%；顺德区有 1 个，共成交 36 套，占前十强成交量的 7.58%，禅城区有 1 个，共成交 34 套，占前十强成交量的 7.16%

2017年第09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	绿地香树花园	南海	135	13087.85	—
2	长华国际商业中心	南海	57	6743.97	13369
3	悦珑水岸花园	南海	50	6460	11000
4	国华新都	南海	37	3894.6	13727
5	龙湖春江名宸花园	顺德	36	3455.61	11583
6	誉江华府	南海	35	4785.18	8041

7	利豪花园	禅城	34	3075.75	—
8	翠湖绿洲花园	南海	33	4793.42	5873
9	樵汇花园	南海	29	3216.39	8763
10	上林一品	南海	29	2955.17	8392

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



万科金色城市-加推9座快讯

项目名称	万科金色城市
发展商	佛山市南海区万融房地产有限公司
代理商	开发商直管、合富、汇诚
项目位置	南海大道与海八路交界（南海体育公园西侧）
类型/规模	占地约70000平方米，总建筑面积约270000平方米
推售套数及户型	9座，两梯六户，35层（首层架空），本次推出02、03、06单位，共计102套 02单位（东南向）3房2厅2卫，88㎡竖厅（34套） 03单位（西南向）3房2厅2卫，88㎡竖厅（34套） 06单位（北向）3房2厅2卫，88㎡竖厅（34套）
开盘时间	2017年3月4日
开卖方式	自然加推
开盘地点	万科金色城市营销中心
均价 (折后价)	整体均价：88㎡23300元/㎡ 6座02单位（东南向）88㎡，均价：23600元/㎡ 6座03单位（西南向）88㎡，均价：23600元/㎡ 6座06单位（北向）88㎡，均价：23000元/㎡
优惠折扣	95折（开盘折扣）
销售率	去化34套，去化率33.3%
到场客户数量	前期无收筹，当日到场约600批客户（现场举办业主宴）
客户构成	广州客户约80%，本地客户约20%
备注	总规图

户型图

万科 金色城市

约90m²三房两厅两卫

实用装修三房，南北通透、动静分区
豪华主卧，主卧、衣物间一应俱全
餐厅与餐厅相连，公共活动区域更具灵活性
超大阳台设计，与餐厅相连，生活更诗画

8938 3999

一周报广

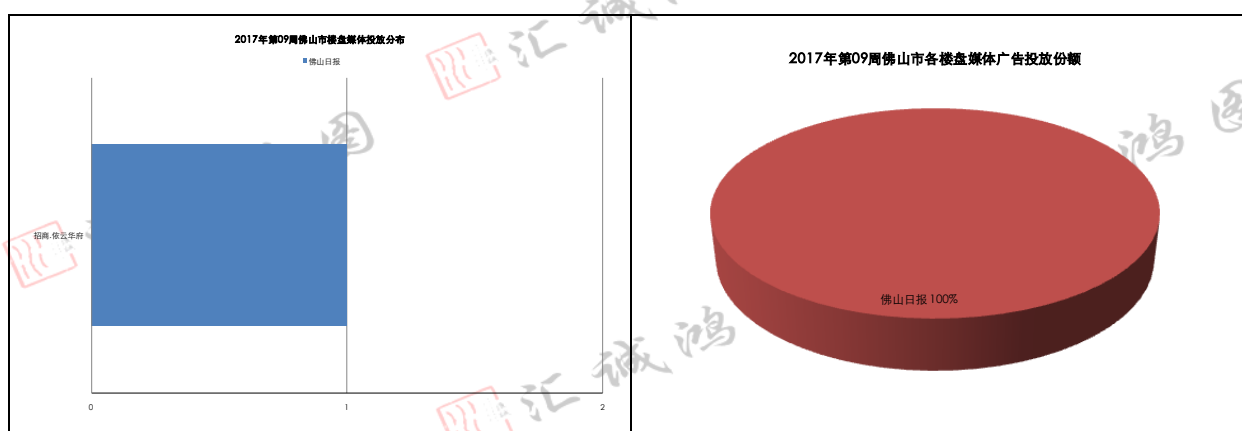
一、楼盘动作

2017年第09周佛山主要楼盘动作

区域	项目名称	时间	上周禅桂市场主要楼盘动作汇总
禅城	美誉紫薇花园	3.4	加推【紫薇坊】公寓，产品 34-60 m ²
	汇银 W 新港湾	3.4	开放新板房，产品 180 m ²
南海	保利莱公馆	3.4	启动登记，产品 98-141 m ²
	丹灶碧桂园	3.4	举行 15 座新品推介会，产品 88-125 m ²
三水	雅居乐雅湖半岛	3.4	举办音乐盛典活动，产品 94-174 m ²
	三水保利中央公园	3.4	启动 9 座登记，产品 89-167 m ²
高明	美的西海岸	3.4-3.5	加推新品，产品 109-141 m ²

二、楼盘报广

上周全市见报楼盘 1 个，硬广投放 1 则，环比增加 1 则。主要投放佛山日报 1 则；版面中，整版有 0 则，半版有 1 则。



2017年第07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
南海	招商·依云华府	2月27日	佛山日报	半版	要么收获现在，要么永远等待

【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