

佛山市房地产市场周报

第14周

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

CONTENTS

目 录

- 一 | 市场资讯
- 二 | 土地市场
- 三 | 住宅整体市场
- 四 | 住宅区域市场

第14周市场概述

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

◆ 土地市场：4月首周土拍市场冷清，顺德高明各出一宗商住地

第14周，土地市场无土地到期成交，顺德及高明分别出让一宗商住地，将于5月上旬拍卖；

◆ 住宅市场：恰逢清明小长假，成交供求价预期下跌

第14周，供应环比减少近六成，合计新增住宅668套；

第14周，整体成交量价齐跌，成交量环比减少61%；

第14周，顺德楼盘终挤入榜单前十。



一、市场资讯



◆ 2017年佛山市国民经济和社会发展统计公报

4月8日，佛山统计局公布《2017年佛山市国民经济和社会发展统计公报》。

佛山2017年末常住人口765.67万人，比上年末增加19.40万人，增长2.60%。

初步核算，2017年全市生产总值9549.60亿元，比上年增长8.5%。

全年城镇新增就业8.59万人，失业人员实现再就业3.62万人。年末城镇登记失业人员2.31万人，城镇登记失业率2.35%。全年地方

一般公共预算收入661.35亿元，可比增长11.6%，其中税收收入467.54亿元，可比增长12.3%。地方一般公共预算支出775.92亿元，增长11.5%。

全年房地产开发投资完成1453.99亿元，比上年增长18.2%。其中住宅投资1017.42亿元，增长17.9%。商品房施工面积9102.96万平方米，增长17.5%，其中商品住宅5826.95万平方米，增长17.9%。商品房竣工面积784.54万平方米，增长38.4%。

图1 2013-2017年地区生产总值及增长速度

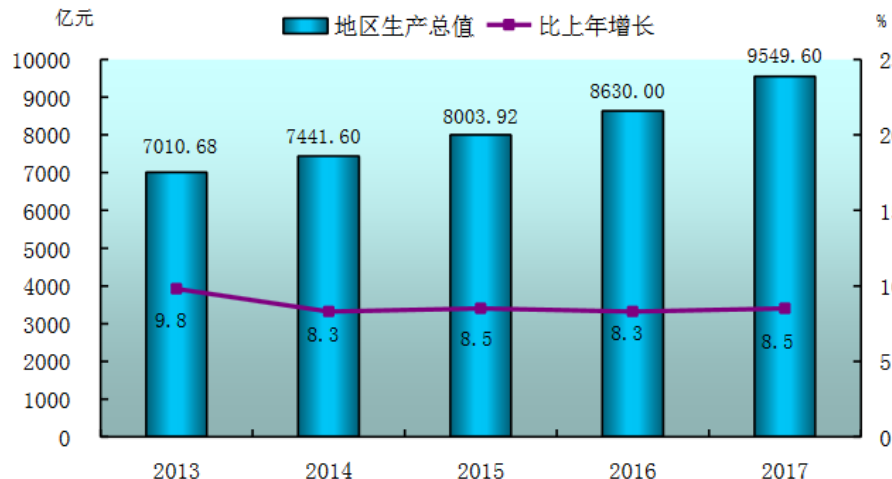
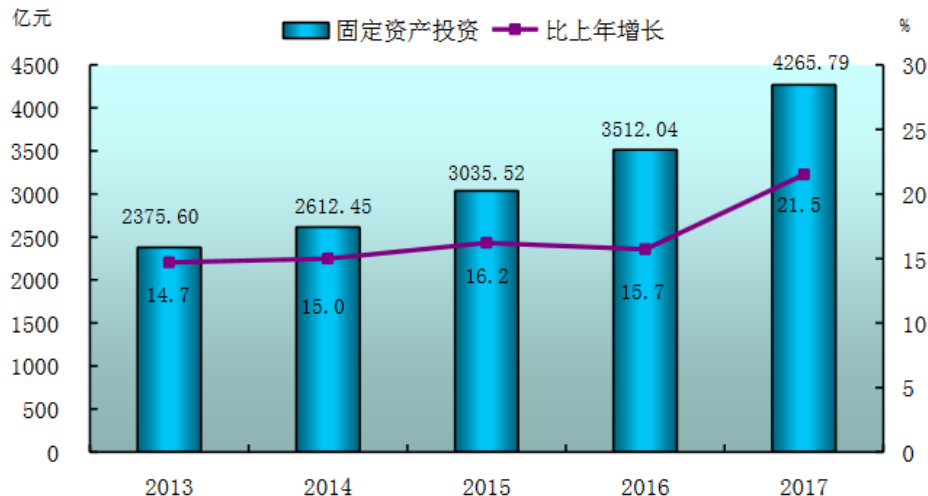


图3 2013-2017年固定资产投资及增长速度



政策动态

◆广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知

2018年4月4日，为贯彻落实省政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》等相关文件精神，进一步优化“三旧”改造政策，加快盘活利用各类低效城镇建设用地，广东省国土资源厅提出了若干实施意见。

《实施意见》共六个部分，二十个条文，从标图建库、规划保障、如何申请，到用地审批、规范供地，再到实施监管，对三旧改造具有重要指导意义。

其中，文件中表示土地可协议出让；明确表示自行改造或者合作改造的，可以直接出让给农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或者农村集体经济组织与公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方。

而在旧城镇、旧厂房改造中，将工业用地等用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目均需移交公益性用地，需移交公益性用地的改造项目类型、具体比例由“三旧”改造主管部门牵头研究确定；城乡规划主管部门在组织编制或修编控制性详细规划中予以落实。

意见并对“钉子户”作出处理办法。

广东省国土资源厅文件

粤国土资规字〔2018〕3号

广东省国土资源厅关于印发深入推进 “三旧”改造工作实施意见的通知

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》业经省人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。





◆最高上浮25%！部分停贷！

各大行利率继续收紧！首套房利率普遍从上浮10%增至15%-20%，多个银行二套房利率上浮25%！其中，广发银行首套房利率最高上浮25%，二套房上浮30%，光大银行一套房和二套房均已停贷，此前，光大银行3月首套房利率曾最高上浮50%。

相较之下，首套房利率上浮15%已是最低，基准利率更是绝迹。

四大行中，中国银行不接受纯商业贷款，仅接受公积金贷款和组合贷款。

至于放款时间，大部分银行工作人员都表示额度紧张，要根据实际情况而定。

与佛山相比，广州首套房房贷利率目前普遍还维持在上浮10%的幅度。

银行	首套房	二套房	放款时间
建设银行	20%	25%	3个月到半年
工商银行	20%	25%	需网签后才能确定
农业银行	15%	20%	6个月
中国银行	16% (只接受公积金贷款和组合贷款)	20% (只接受公积金贷款和组合贷款)	不确定
广发银行	25%	30%	网签后可以放款
招商银行	15%	20%	网签后可以放款
兴业银行	15%	20%	2个月以上
光大银行	停贷	停贷	今年已无额度
交通银行	最低20%	25%	只接受合作楼盘，放款较快
邮储银行	最低15%	最低25%	根据客户征信情况上浮会有所不同，当前额度紧张



◆ 两部委支持佛山建设创新型城市

4月4日，科技部网站发布《科技部国家发展改革委关于支持新一批城市开展创新型城市建设的函》（以下简称“文件”），明确支持佛山等17座城市开展创新型城市建设。

文件表示，开展创新型城市建设是贯彻落实习近平总书记关于“尊重科技创新的区域集聚规律，因地制宜探索差异化的创新发展路径，加快打造具有全球影响力的科技创新中心，建设若干具有强大带动力的创新型城市和区域创新中心”重要指示的重大举措。

文件要求佛山等有关城市，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，将创新型城市建设作为实施创新驱动发展战略的旗帜性抓手，着力加强对中小企业创新的支持，发展壮大高新技术企业；着力完善人才管理、评价、流动、激励机制，培育引进高水平科技人才；着力建立产学研深度融合的技术创新体系，加快重大科技成果转移转化；着力提升高新技术产业开发区发展质量，促进高技术产业和战略性新兴产业发展；着力打造科技企业孵化器、众创空间等创新创业载体，推动双创迈上新台阶；着力加快政府职能转变，提升政府创新治理能力；着力探索具有自身特色的创新发展路径，形成可复制、可推广的经验做法，打造区域创新示范引领高地。

◆ 佛山铁投:广佛将规划新建7条地铁 下一条高速地铁28号线？

中国城市轨道交通协会召开会员大会，佛山铁投集团董事长胡拯民在会上的报告透露了广佛两市轨道交通的规划研究成果。

报告指出，两地将规划新建7条地铁互联互通，其中5条计划2030年前实施：广州28号线、广州19号线、佛山11号线、佛山4号线、佛山8号线。28号线将是继18号线、22号线之后又一条高速地铁，从佛山西站至广州新塘全长63.8公里，只设14站，市民希望能增加站点，通过设快慢线的方式满足人口密集区域的出行需求。

具体而言，广佛计划建立不同速度等级的轨道系统。为了联系中心城区和外围区域，两地将建立时速100公里~160公里的快速轨道交通系统——时速160公里相当于广州18、22号线的水平，实现外围组团30分钟到达广佛中心城区的时空目标。



二、土地市场

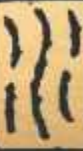


2018年第14周佛山房地产市场土地出让一览表

区域	街镇	挂牌日期	交易编码	地块位置	地块用途	地块面积	可建面积(万平方米)	成交日期	起始价(万元)
高明	荷城	2018/4/2	TD2018(GM)W G0017	高明区荷城街道(三洲) 兴民路以西、惠福路以北	工业	2.82	8.46	2018/5/4	1396
高明	荷城	2018/4/2	TD2018(GM)W G0018	高明区荷城街道兴良路以 西、恒良路以北	工业	3.61	10.82	2018/5/4	1785
高明	荷城	2018/4/2	TD2018(GM)W G0019	高明区荷城街道兴良路以 西、恒良路以北	工业	0.36	1.08	2018/5/4	179
高明	荷城	2018/4/4	TD2018(GM)W G0021	高明区荷城街道(三洲) 杨梅河以东、三和路以南	工业	3.15	9.46	2018/5/9	1940
高明	更合	2018/4/4	TD2018(GM)W G0020	高明区更合镇(合水)蛇 塘村以北、更合大道以南	商住	7.31	15.57	2018/5/9	21928
顺德	陈村	2018/4/4	TD2018(SD)XG 0006	顺德区陈村镇横五路以北、 陈村大道以东地块	商住	12.73	39.50	2018/5/4	82429



2018年第14周（4.2-4.8）佛山房地产市场无土地成交



三、住宅整体市场

供应市场：第14周有8个项目新出8个预售证，其中仅南海三水推出5个住宅预售，合计668套

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



时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺/车位	
					套数	面积	套数	面积
4月3日	富港汇广场	三水	8座	住宅/商铺	284	30311.52	39	2222.31
4月3日	恒福水岸南苑	三水	3座	住宅/商铺	128	11951.36	8	270.26
4月4日	汇信华府	三水	22座、117-东 124	住宅/商铺	112	9977.52	8	1689.79
4月3日	聚兴花园	南海	64座	住宅	96	10557.36		
4月3日	国华新都	南海	38座	住宅	48	7040.24		
4月4日	欧浦指日美景花园	南海	21号楼	商铺			29	4515.21
4月8日	康怡商业大楼	南海	负一层车位	车位			27	1011.46
4月4日	普君新城	禅城	停车场A-D区	车位			253	6458.68

供应面积段：85-95m²面积段供应占比40.5%；三区无住宅供应

SUCCESSFUL POWER



2018年第14周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

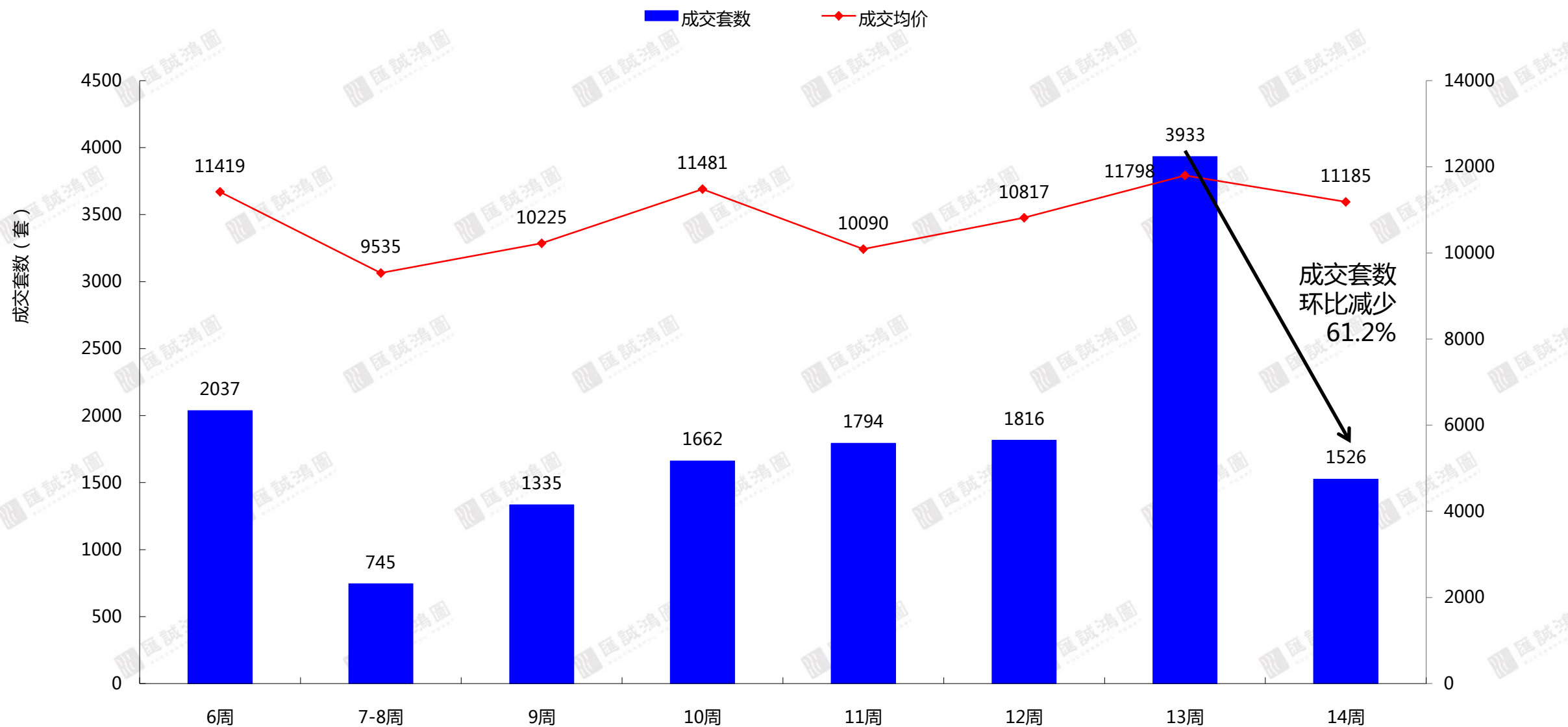
区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比
禅城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
南海	0	0	0	48	48	45	0	3	144	25.90%
顺德	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
三水	0	0	225	124	0	63	0	0	412	74.10%
高明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
总计	0	0	225	172	48	108	0	3	556	
占比	0.0%	0.0%	40.5%	30.9%	8.6%	19.4%	0.0%	0.5%	100.0%	

住宅成交市场：成交量回落，成交1526套，环比减少2407套；面积16.97万平米，环比减少61%；均价为11185元/m²，环比减少5.2%

SUCCESSFUL POWER



2018年第14周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：85-130m²面积段成交占比69.7%

SUCCESSFUL POWER



2018年第14周佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
禅城	69	11	92	69	50	35	26	43	395
南海	4	14	82	138	129	79	3	14	463
顺德	2	37	25	15	21	15	0	11	126
三水	7	31	152	71	103	21	2	3	390
高明	4	7	31	41	45	12	3	9	152
总计	86	100	382	334	348	162	34	80	1526
占比	5.6%	6.6%	25.0%	21.9%	22.8%	10.6%	2.2%	5.2%	100.0%

成交排行榜：西樵山林水语新城夺冠，顺德楼盘终挤入榜单前十

SUCCESSFUL POWER



第14周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按面积）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	南海	山林水语新城	201	22861.52	9252
2	三水	时代百盈达花园	63	6733.2	8107
3	禅城	岭南盛世	43	6483.4	13859
4	禅城	保利碧桂园天汇	45	6264.65	13475
5	三水	保利中央公园	50	5297.42	8844
6	顺德	星际半岛花园	39	5001.89	11584
7	禅城	万科金色里程	52	4678.83	13032
8	三水	雍翠新城	46	4552.51	7296
9	顺德	碧桂龙悦府	50	4160.39	11898
10	禅城	新福港鼎峰	39	4023.15	13906

第14周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	南海	山林水语新城	201	22861.52	9252
2	禅城	沿海馨庭	69	3455.13	——
3	三水	时代百盈达花园	63	6733.2	8107
4	禅城	万科金色里程	52	4678.83	13032
5	顺德	碧桂龙悦府	50	4160.39	11898
6	三水	保利中央公园	50	5297.42	8844
7	三水	雍翠新城	46	4552.51	7296
8	禅城	保利碧桂园天汇	45	6264.65	13475
9	禅城	岭南盛世	43	6483.4	13859
10	禅城	新福港鼎峰	39	4023.15	13906

数据来源：汇诚鸿图数据平台



四、住宅区域市场

住宅区域市场：五区成交量环比均有回落，其中禅城降幅最大，南海重回成交首位

SUCCESSFUL POWER

	成交套数	套数增减	成交套数环比	成交面积	成交面积环比	均价	均价环比
禅城	395	-1383	-77.8%	4.46	-77.9%	13573	1.7%
南海	463	-220	-32.2%	5.33	-29.8%	12712	5.9%
顺德	126	-207	-62.2%	1.45	-62.1%	11655	-29.8%
三水	390	-421	-51.9%	4.00	-51.4%	8077	1.4%
高明	152	-176	-53.7%	1.72	-52.8%	7087	10.5%
全市	1526	-2407	-61.2%	16.97	-61.0%	11185	-5.2%

区域成交市场-禅城区：禅城成交量环比减少77.8%，均价维稳

SUCCESSFUL POWER

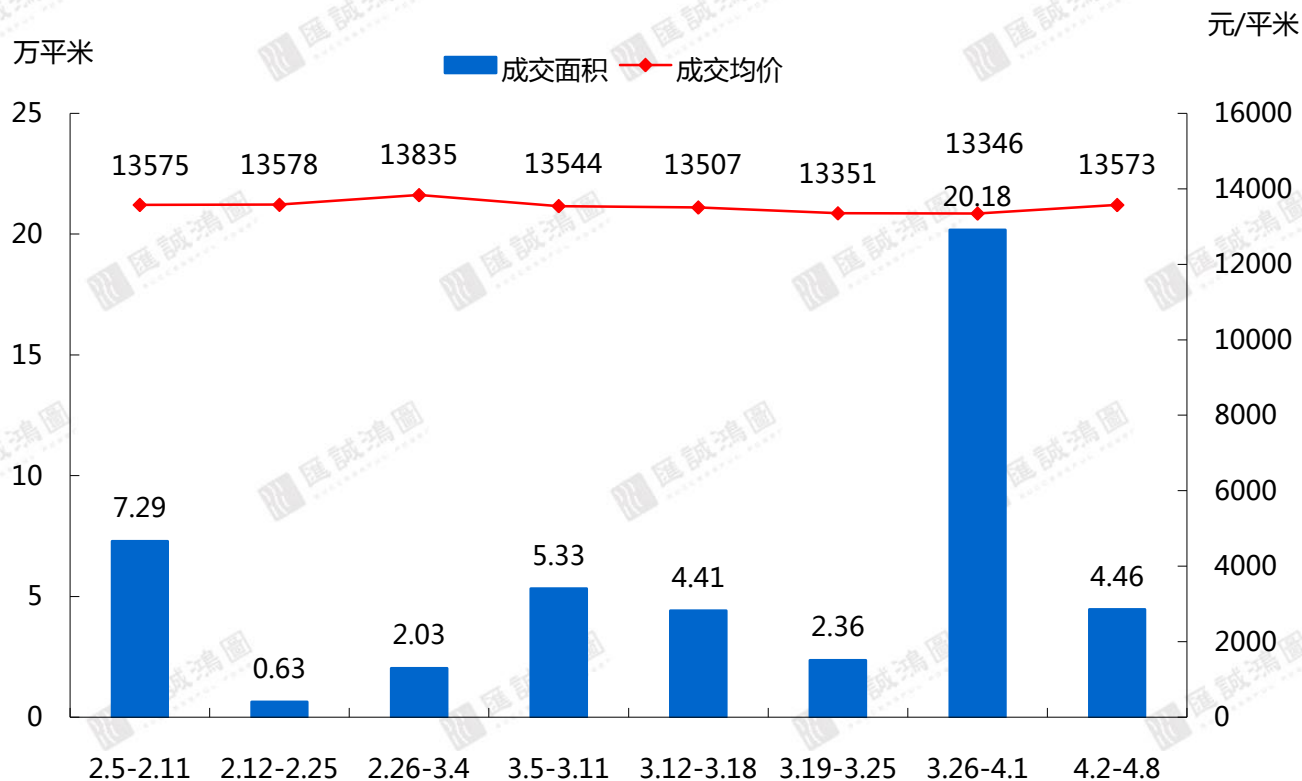


- 第14周，禅城区成交量降幅明显，成交395套，环比减少1383套，成交面积为4.46万m²，面积环比减少77.9%，均价13573元/m²；成交套数排名前三的项目分别有：沿海馨庭成交69套；万科金色里程成交52套，均价13032元/m²；保利碧桂园天汇成交45套，均价13475元/m²。

第14周禅城成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	沿海馨庭	69	3455.13	—
2	万科金色里程	52	4678.83	13032
3	保利碧桂园天汇	45	6264.65	13475
4	岭南盛世	43	6483.4	13859
5	新福港鼎峰	39	4023.15	13906
6	融创望江府	26	3223.61	12324
7	珑景花园	14	1473.24	13285
8	金谷国际五金交易中心	13	1217.02	13277
9	万科广场	12	1601.76	—
10	中海凤华熙岸花园	11	1336.18	13002

2018年第14周禅城区近期成交走势



数据来源：汇诚鸿图数据平台

禅城区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比23.3%

SUCCESSFUL POWER



2018年第14周禅城一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
禅城	69	11	92	69	50	35	26	43	395
占比	17.5%	2.8%	23.3%	17.5%	12.7%	8.9%	6.6%	10.9%	100.0%

区域供应市场-南海区：两项目新增144套住宅，面积段集中95-150m²



2018年第14周南海一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
聚兴花园	64座	0	0	0	48	48	0	0	0	96
国华新都	38座	0	0	0	0	0	45	0	3	48
合计		0	0	0	48	48	45	0	3	144
占比		0.00%	0.00%	0.00%	33.33%	33.33%	31.25%	0.00%	2.08%	100%

区域成交市场-南海区：成交量回落，面积环比减少29.8%

SUCCESSFUL POWER

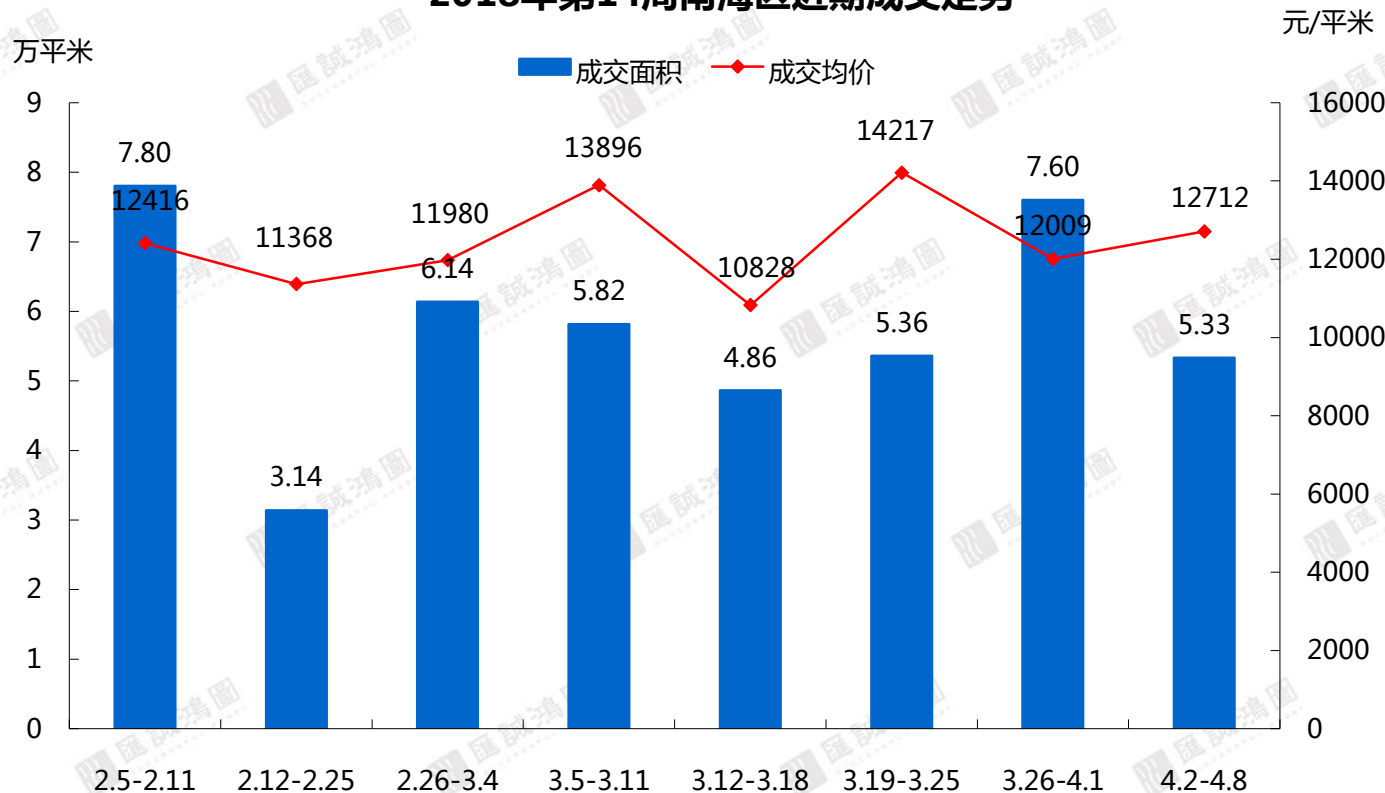


■ 第14周，南海区成交463套，环比减少220套，成交面积为5.33万m²，环比减少29.8%，均价为12712元/m²；成交套数排行前三的楼盘分别为：山林水语新城成交201套，均价9252元/m²；万科城市之光成交28套，均价7886元/m²；恒大曦苑成交27套，均价15010元/m²。

第14周南海成交套数TOP10

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	山林水语新城	201	22861.52	9252
2	万科城市之光	28	2509.51	7886
3	恒大曦苑	27	3001.1	15010
4	新城璟城	24	2636.18	14568
5	绿地丽雅香榭花苑	20	2110.74	9562
6	上林观湖苑	18	1933.84	9472
7	时代领峰	16	1823.21	14850
8	禾粤尚德居	13	1046.68281	4622
9	广佛新世界	11	2349.08	20157
10	时代水岸花园	10	1009.12	17956

2018年第14周南海区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南海区-成交面积段：95-130m²面积段成交占比57.7%

SUCCESSFUL POWER



2018年第14周南海一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
南海	4	14	82	138	129	79	3	14	463
占比	0.9%	3.0%	17.7%	29.8%	27.9%	17.1%	0.6%	3.0%	100.0%

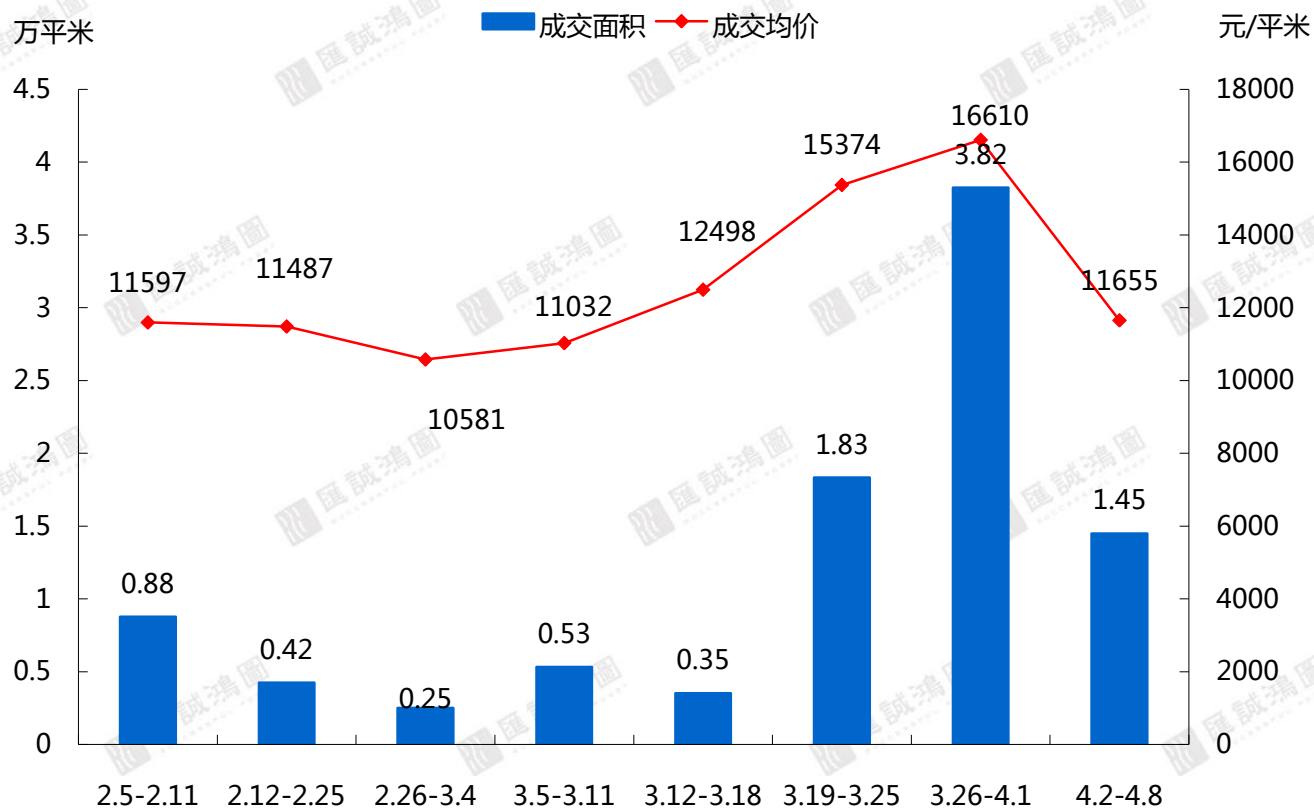
区域成交市场-顺德区：成交126套，环比减少62.2%

SUCCESSFUL POWER



- 第14周，顺德区住宅成交量下跌，成交126套，较前周减少207套，成交面积为1.45万平方米，环比减少62.1%，均价为11655元/m²，环比减少29.8%；成交套数排名前三分别是：碧桂龙悦府成交50套。均价11898元/m²；星际半岛花园成交39套，均价11584元/m²；都市经典广场成交15套，均价11073元/m²。

2018年第14周顺德区近期成交走势



第14周顺德成交套数TOP7

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	碧桂龙悦府	50	4160.39	11898
2	星际半岛花园	39	5001.89	11584
3	都市经典广场	15	1281.65	11073
4	风度花园	5	869.41	14853
5	金湾豪庭	5	484.6	10911
6	金海岸花园	2	941.72	6053
7	金宇锦园	2	520.93	10331

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

顺德区-成交面积段：65-85m²面积段成交占比29.4%

SUCCESSFUL POWER



2018年第14周顺德一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
顺德	2	37	25	15	21	15	0	11	126
占比	1.6%	29.4%	19.8%	11.9%	16.7%	11.9%	0.0%	8.7%	100.0%

区域供应市场-三水区：85-95m²面积段供应占比64.31%

SUCCESSFUL POWER



2018年第14周三水一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
三水冠军城	8座	0	0	97	124	0	63	0	0	284
恒福水岸南苑	3座	0	0	128	0	0	0	0	0	128
汇信华府	22座	0	0	112	0	0	0	0	0	112
合计		0	0	337	124	0	63	0	0	524
占比		0.00%	0.00%	64.31%	23.66%	0.00%	12.02%	0.00%	0.00%	100%

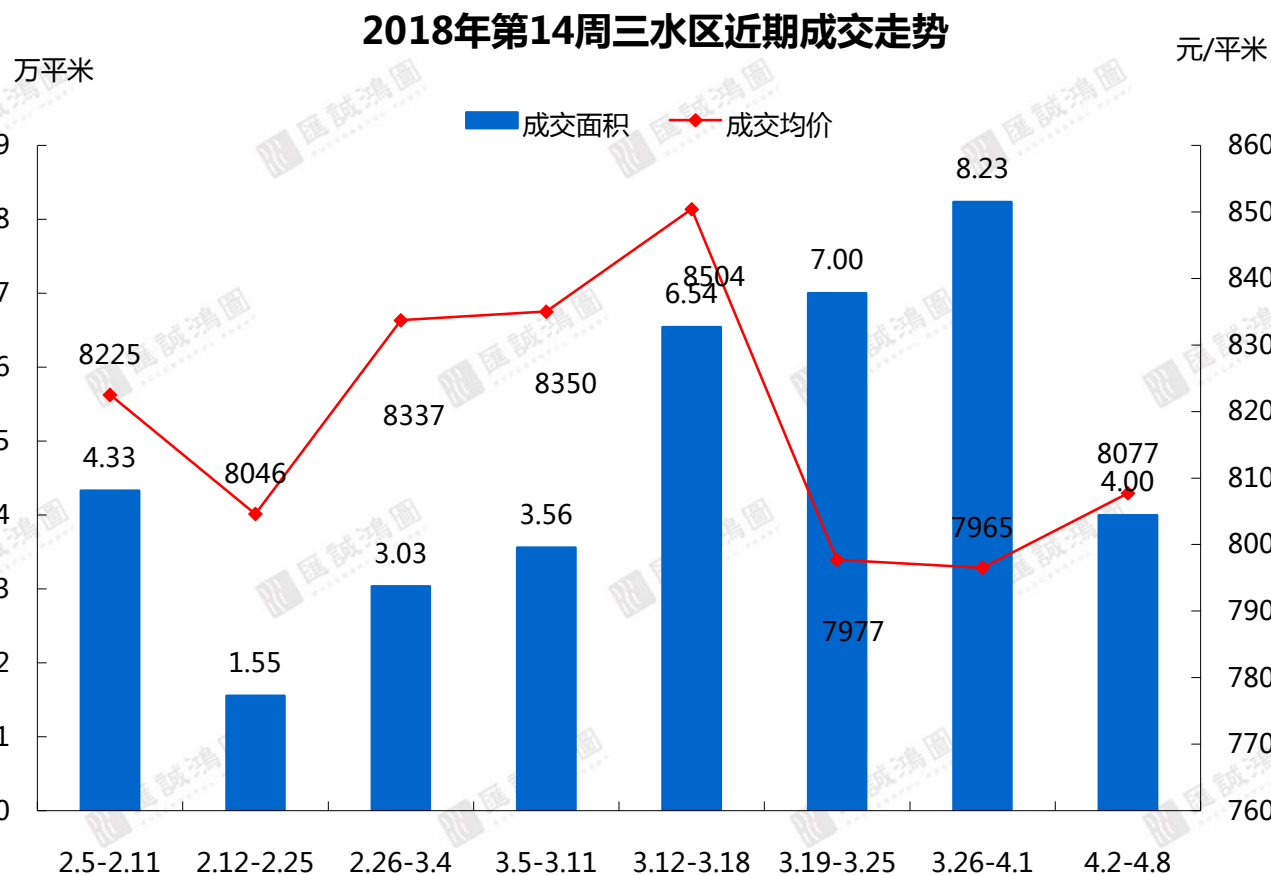
区域成交市场-三水区：成交390套，面积环比减半

SUCCESSFUL POWER



- 第14周，三水区住宅成交390套，较前周减少421套，成交面积为4万m²，环比减少51.4%，均价为8077元/m²；成交套数排名前三的楼盘分别为：时代百盈达花园成交63套，均价为8107元/m²；保利中央公园成交50套，均价为8844元/m²；雍翠新城成交46套，均价为7296元/m²。

第14周三水成交套数TOP10



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	时代百盈达花园	63	6733.2	8107
2	保利中央公园	50	5297.42	8844
3	雍翠新城	46	4552.51	7296
4	御江南国际社区	27	2334.7	7424
5	旭辉城	26	2633.64	8936
6	碧桂园奥斯汀	21	1965.33	8836
7	莱福花园	18	1879.61	6616
8	富港汇广场	15	1554.72	7928
9	恒福水岸南苑	14	1306.91	6671
10	恒大云东海花园	13	1242.44	8386

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三水区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比39%

SUCCESSFUL POWER



2018年第14周三水区一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
三水	7	31	152	71	103	21	2	3	390
占比	1.8%	7.9%	39.0%	18.2%	26.4%	5.4%	0.5%	0.8%	100.0%

区域成交市场-高明区：成交152套，均价为7087元/m²

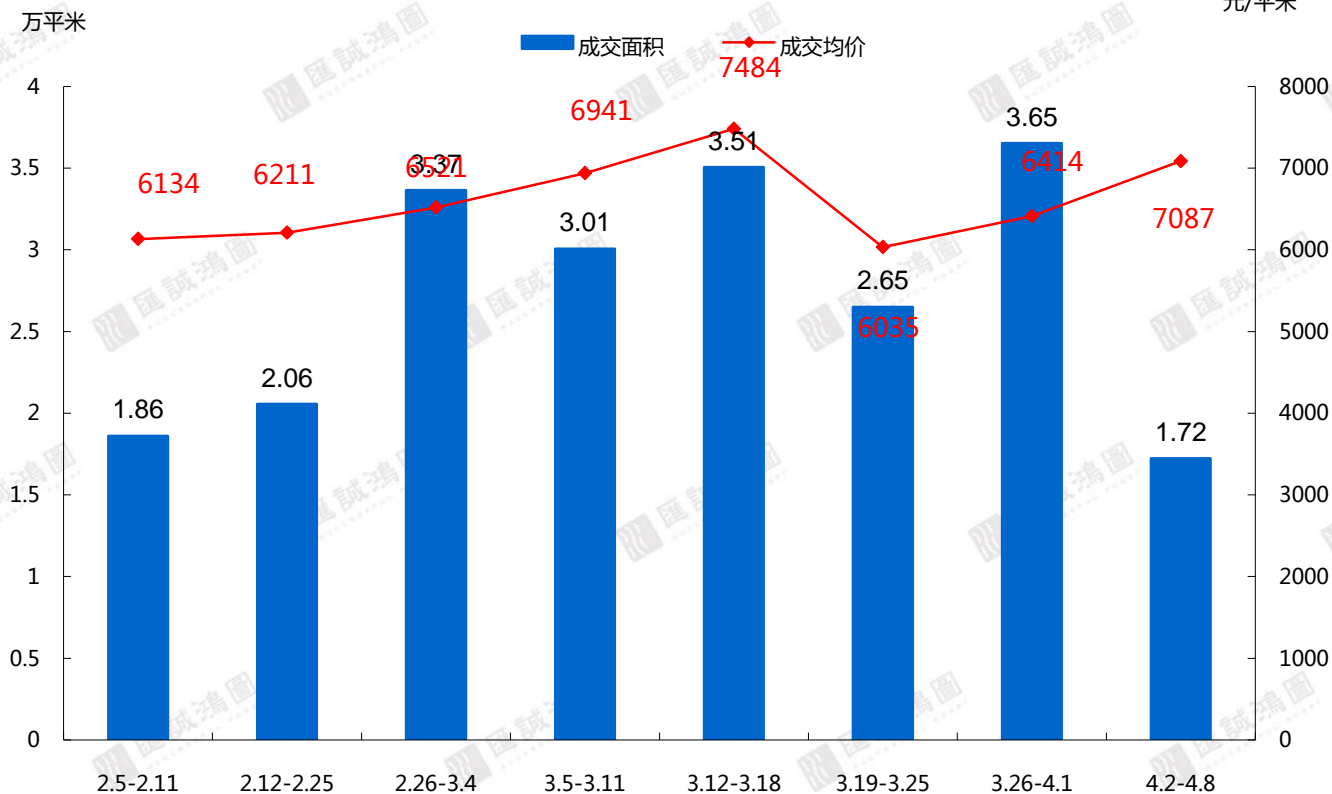
SUCCESSFUL POWER



- 第14周，高明区住宅成交152套，较前周减少176套；成交面积为1.72万平方米，环比减少52.8%；均价7087元/m²，环比上涨10.5%；成交套数排名前三的楼盘分别为：美的鹭湖森林度假城成交24套，均价为7237元/m²；欧浦花城成交21套，均价为5355元/m²；美的明湖花园成交10套，均价为12328元/m²。

第14周高明成交套数TOP9

2018年第14周高明区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	美的鹭湖森林度假城	24	2457.36	7237
2	欧浦花城	21	2755.64	5355
3	美的明湖花园	10	1579.6	12328
4	花谷水岸花园	8	969.45	5062
5	江滨香格里拉花园	8	942.88	6737
6	明城万隆汇花园	8	792.37	—
7	绿色世嘉花园	5	589.57	5889
8	明汇苑	5	526.71	—
9	喜溢华府	5	465.2	5820

高明区-成交面积段：95-130m²面积段成交占比56.6%

SUCCESSFUL POWER



2018年第14周高明一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	4	7	31	41	45	12	3	9	152
占比	2.6%	4.6%	20.4%	27.0%	29.6%	7.9%	2.0%	5.9%	100.0%

第14周市场总结

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



结语

第14周，清明小长假到来，土地市场进入休假模式，而下周顺德将拍卖一宗占地18万平的商服地，地块拟建大型主题公园，结果值得期待；

第14周，恰逢祭祖时节，成交供求价预期下跌，市场较13周表现冷清，五区网签均有所回落，但随着有名额的购房者数量增多，将推动后续网签量回升。

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规划局、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：李小姐 13728066346



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品