




强者，恒强

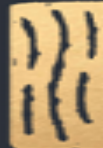
 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL PART

—— 2017年佛山房地产市场年度报告



声明

本报告数据来源于国土局、建设局、房管局等网站，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。本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司所有，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。



宏观市场

土地市场

住宅市场

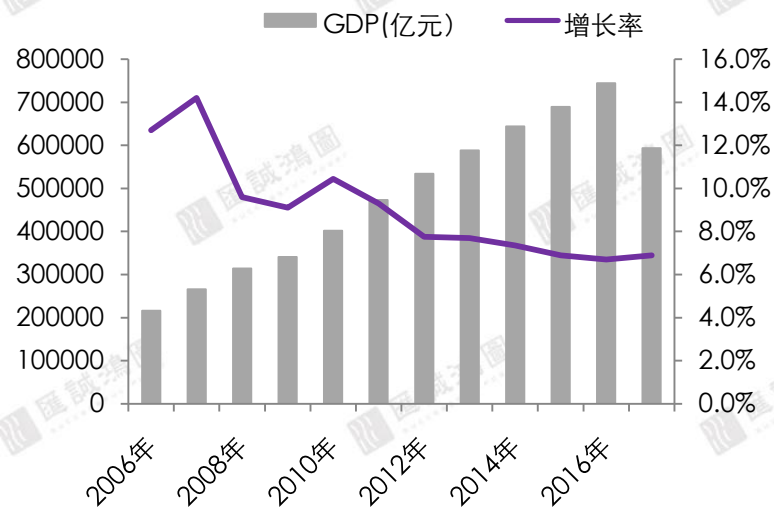
商业市场

- 经济增长平稳；
- 人口吸引力高；
- 调控政策密集，货币政策稳健；
- 租赁市场崛起，政策多项扶持；
- 轨道交通路网不断完善，粤港澳大湾区时代开启。

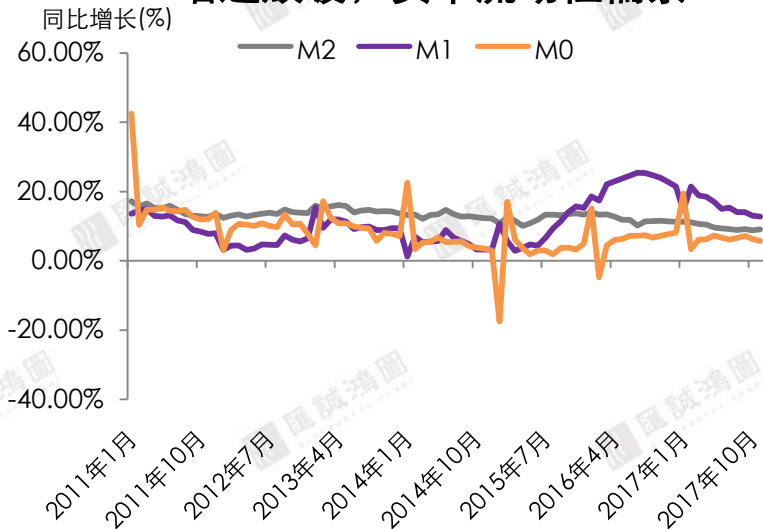
1.1 经济-全国环境 GDP稳定增长，货币流动性收紧，房地产市场稳步向前

SUCCESSFUL POWER

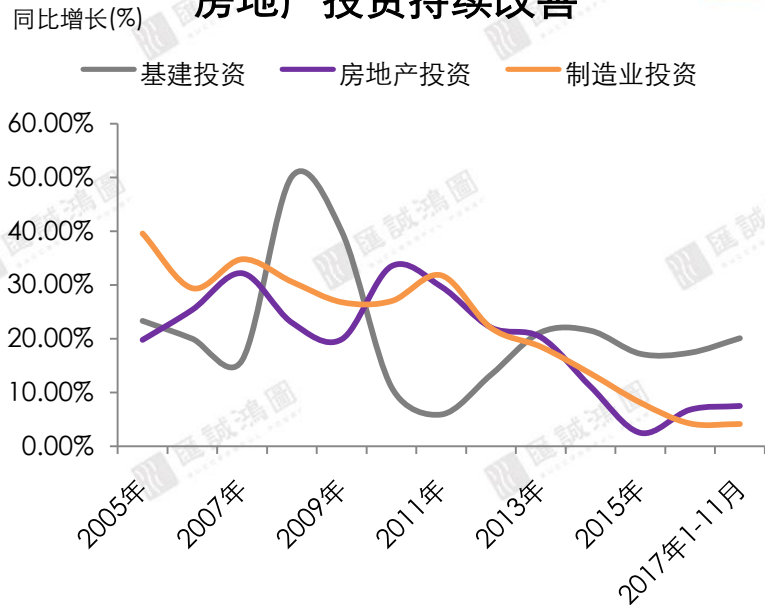
全国GDP增速保持平稳



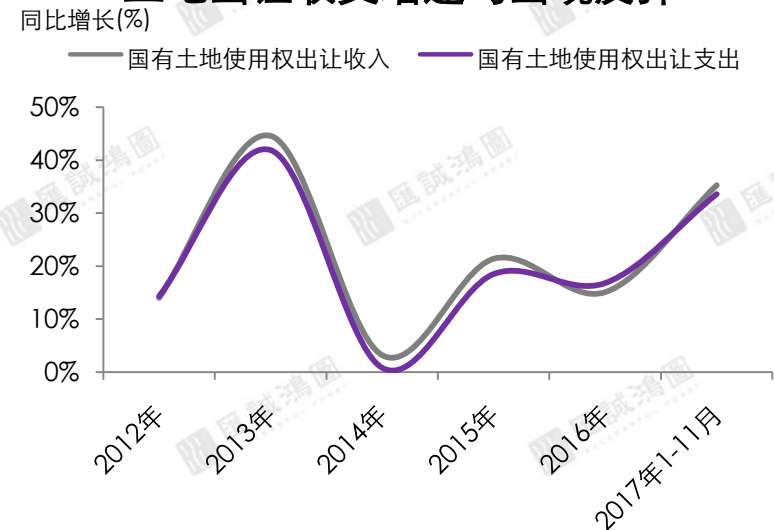
M2增速放缓，货币流动性偏紧



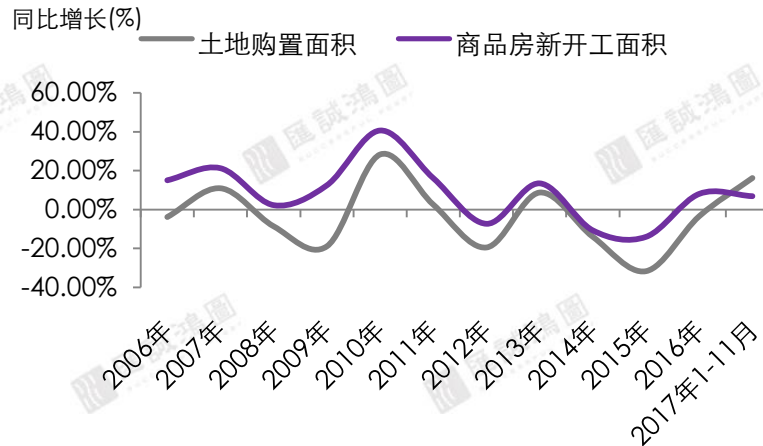
房地产投资持续改善



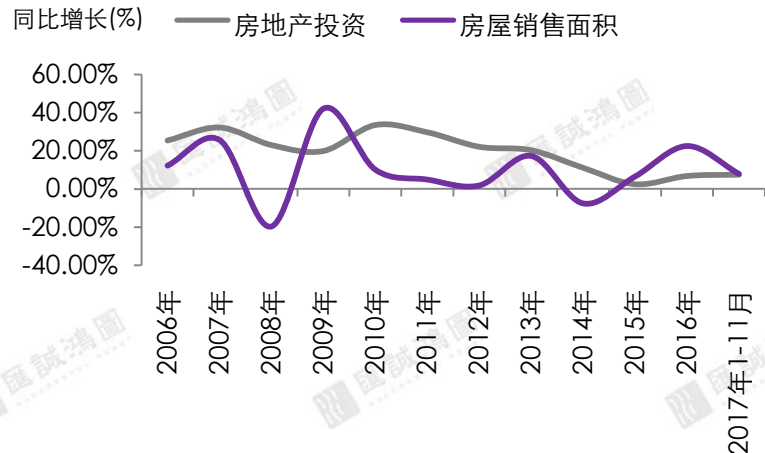
土地出让收支增速均出现反弹



新开工面积增速回落，土地购置面积增速继续上升



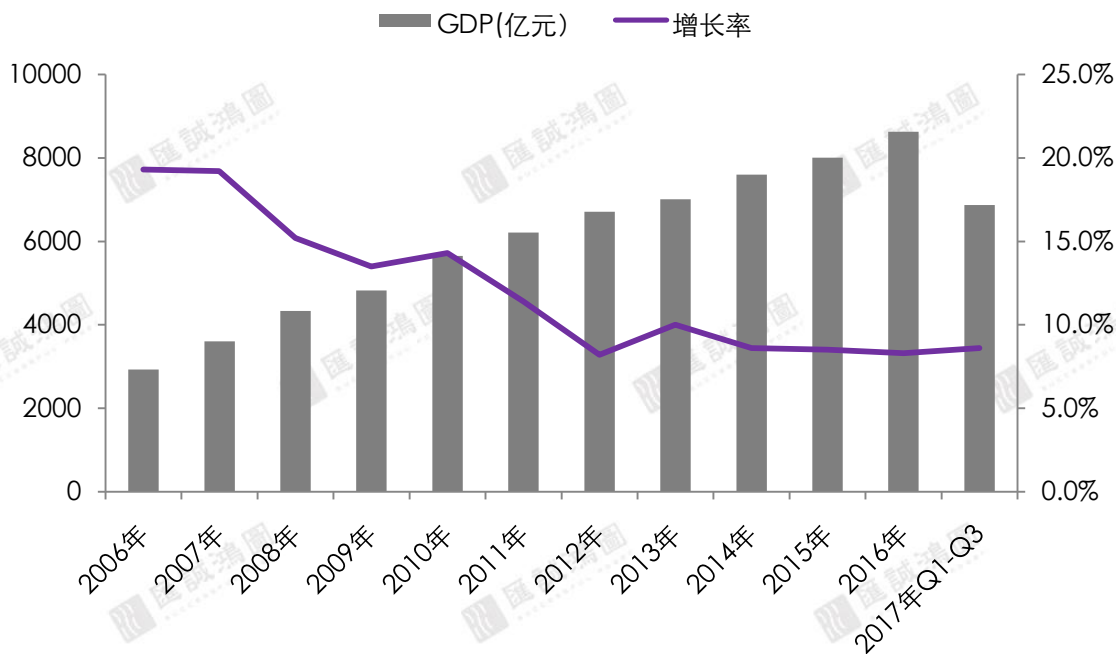
销售增速下滑难挡投资增速攀升



1.2经济-佛山环境 佛山GDP增速略微加快，全国非省会城市排名第四

SUCCESSFUL POWER

2006-2017年佛山GDP增长情况



RANK	城市	人口(万)	面积	2017年上半年	人均GDP	增量	名义增速	16年上半年	16全年	2017年GDP(预)	排名变化	
1	上海	2415.27	0.63	13908.57	+6.9%	5.76	951.58	7.34%	12956.99	27466.15	29483.30	1 →
2	北京	2172.90	1.64	12406.80	+6.8%	5.71	993.00	8.70%	11413.80	24899.30	27065.54	2 →
3	广州	1404.35	0.74	9891.48	+8.2%	7.04	1047.17	11.84%	8844.31	19610.94	21932.88	4 ↓ 11
4	深圳	1190.84	0.20	9709.02	+8.6%	8.15	1100.14	12.78%	8608.88	19492.60	21983.58	3 ↓ 11
5	天津	1562.12	1.19	9386.87	+6.9%	6.01	885.96	10.42%	8500.91	17885.39	19749.40	6 ↓ 11
6	重庆	3016.55	8.24	9143.64	+10.5%	3.03	1142.82	14.28%	8000.82	17558.76	20066.82	5 ↓ 11
7	苏州	1061.60	0.85	8290.12	+7%	7.81	732.76	9.70%	7557.36	15475.09	16975.55	7 →
8	成都	1591.80	1.24	6111.40	+8.2%	3.84	521.22	9.32%	5590.18	12170.23	13304.96	9 ↓ 11
9	武汉	1060.77	0.85	6019.08	+7.5%	5.67	673.21	12.59%	5345.87	11912.61	13412.78	8 ↓ 11
10	杭州	918.80	1.66	5689.00	+8.1%	6.19	667.82	13.30%	5021.18	11050.49	12520.21	10 →
11	南京	823.59	0.66	5488.73	+7.7%	6.66	612.65	12.56%	4876.08	10503.02	11822.66	11 →
12	青岛	909.70	1.13	5075.08	+7.7%	5.58	554.78	12.27%	4520.30	10011.29	11239.98	12 →
13	无锡	651.10	0.48	4933.23	+6.8%	7.58	521.05	11.81%	4412.18	9210.02	10297.66	14 →
14	长沙	743.18	1.18	4757.35	+8.5%	6.40	477.34	11.15%	4280.01	9323.70	10363.55	13 →
15	宁波	787.50	0.98	4456.50	+8.5%	5.66	541.40	13.83%	3915.10	8541.11	9722.22	15 ↓ 11
16	佛山	743.06	0.38	4200.11	+8.3%	5.65	433.20	11.50%	3766.91	8630.00	9622.46	16 ↓ 11
17	郑州	956.90	0.74	4040.23	+8.1%	4.22	503.09	14.22%	3537.14	7994.20	9131.22	17 →
18	南通	730.00	0.85	3800.97	+7.8%	5.21	464.27	13.91%	3336.70	6768.20	7709.93	19 ↓ 11
19	烟台	701.41	1.37	3617.67	+8.1%	5.16	374.98	11.56%	3242.69	6925.70	7726.58	18 →
20	东莞	825.41	0.25	3525.39	+7.5%	4.27	389.47	12.42%	3135.92	6827.67	7675.64	21 ↓ 12

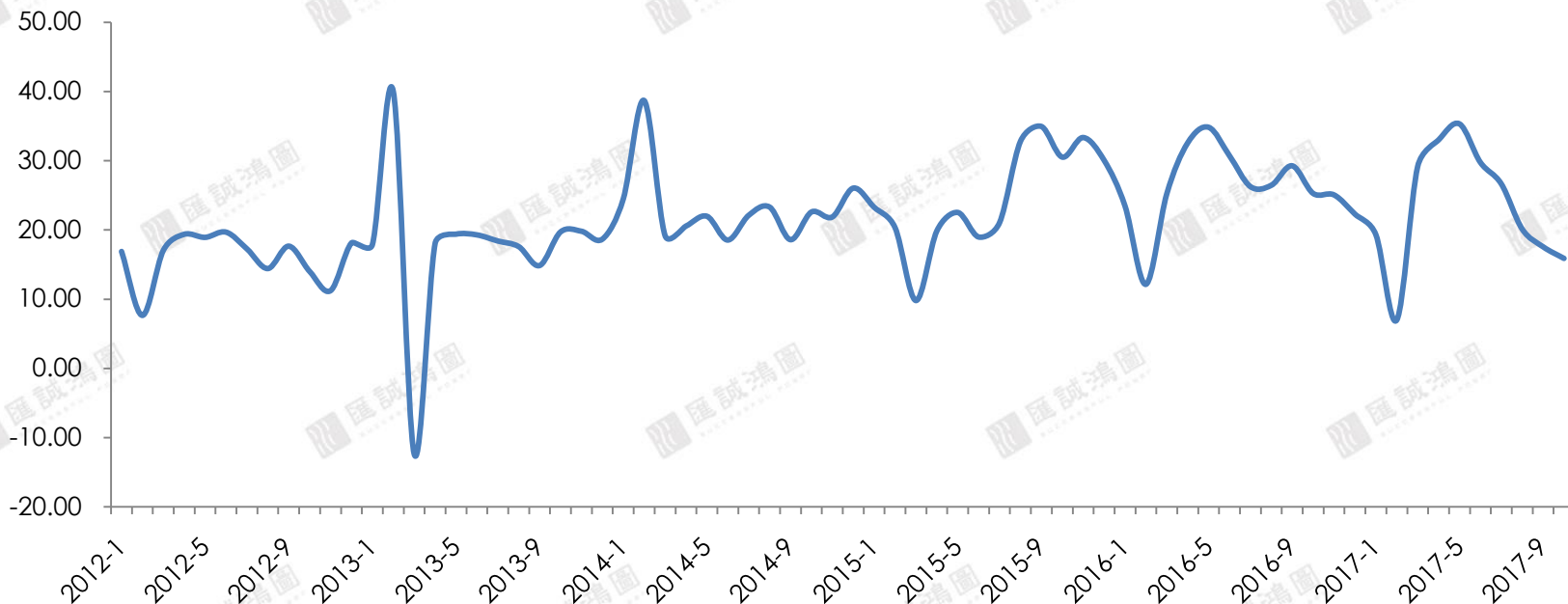
■预计2017年佛山地区生产总值在9400亿到9500亿之间，同比增长8.6%，略高于去年的8.3%；同时佛山在全国主要城市GDP的排行榜位居第十六位，非省会城市中仅次于苏州、无锡、宁波排在第四，在广东省内位于广州、深圳之后排名第三，整体经济实力雄厚。

1.3 经济-佛山环境 经济向好，“三驾马车”全面发力

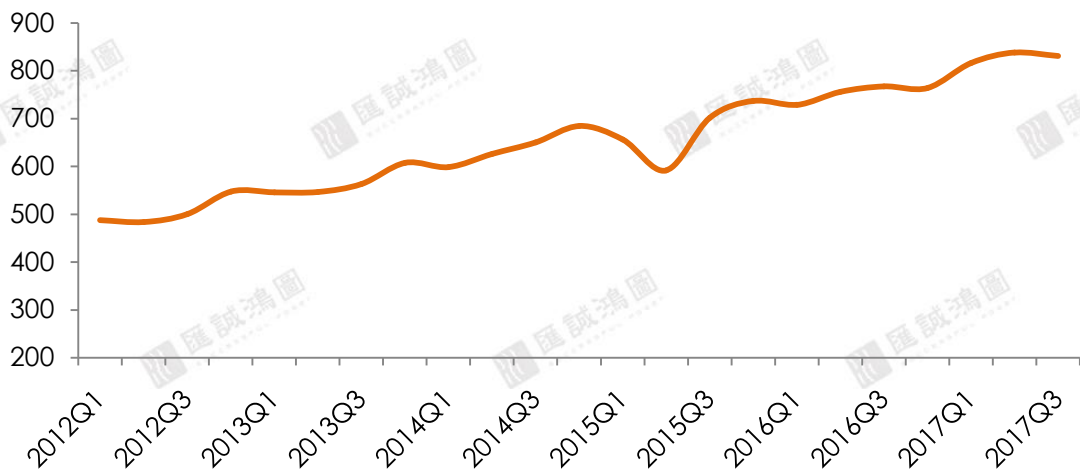
SUCCESSFUL POWER



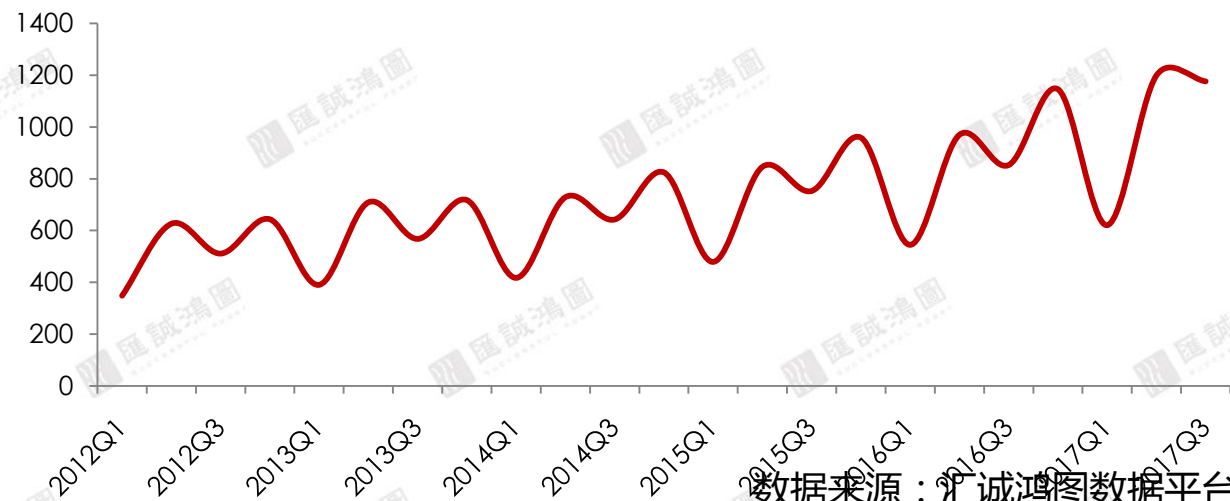
佛山市贸易顺差额月度走势（亿元）



社会消费品零售总额（亿元）



固定资产投资（亿元）



数据来源：汇诚鸿图数据平台

1.4人口环境-佛山 佛山人口吸引力位居全国前十，城市发展潜力大

SUCCESSFUL POWER

主要城市人口吸引力排行TOP10

2017年第三季度人口吸引力排名前十城市除成都、郑州市外，均位于珠三角、长三角和京津冀三大城市群，与第二季度相比，北京市排名上升至第一位，深圳则下跌至第二位，郑州市闯入TOP10，第二季度排名第十的重庆则跌至十一名。



排名	城市	排名变化情况
1	北京市	↑ 1
2	深圳市	↓ 1
3	广州市	—
4	上海市	—
5	东莞市	—
6	苏州市	—
7	成都市	—
8	杭州市	—
9	佛山市	—
10	郑州市	↑ 1

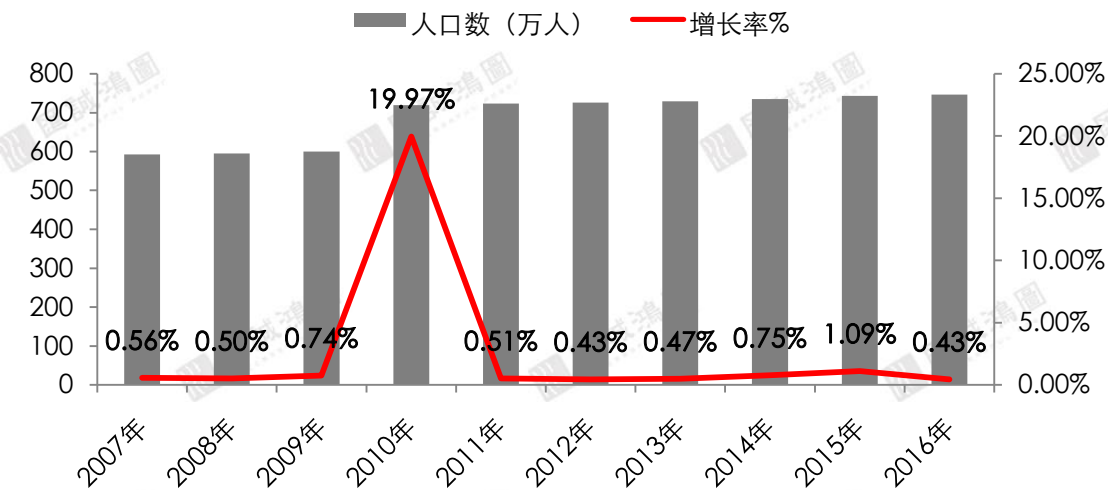
从城市来看，热门净迁出城市集中在北京、上海、广州、深圳、成都及其周边

春节前，全国主要的净迁出城市分布在北京、上海、广州、深圳、成都及其周边。除此之外，郑州、武汉、西安、长沙及东南沿海等城市也是净迁出的主要城市。热门迁入城市较为均衡，排名前三的有周口、赣州和阜阳。

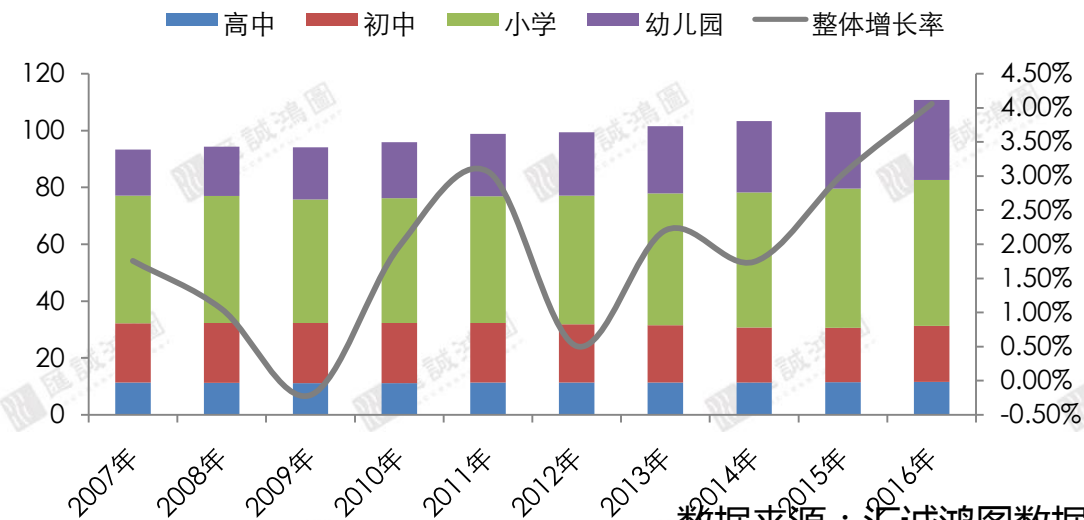


净迁出 Top10城市	净迁入 Top10城市
深圳市	周口市
广州市	赣州市
北京市	阜阳市
东莞市	茂名市
上海市	上饶市
苏州市	商丘市
成都市	黄冈市
佛山市	重庆市
郑州市	湛江市
杭州市	玉林市

佛山常住人口增速减缓



佛山在校学生人数保持稳定增长



数据来源：汇诚鸿图数据平台

2.1政策环境-全国 央行针对普惠金融定向降准，实施稳健货币政策

SUCCESSFUL POWER

特 急

中国人民银行文件

银发〔2017〕222号

中国人民银行关于对 普惠金融实施定向降准的通知

中国人民银行上海总部,各分行、营业管理部,各省会(首府)城市中心支行,深圳市中心支行;各国有商业银行,股份制商业银行,中国邮政储蓄银行:

根据国务院部署,为支持金融机构发展普惠金融业务,着力缓解小微企业融资难、融资贵问题,提高金融服务覆盖率和可得性,为实体经济提供有效支持,中国人民银行决定将当前对小微企业和“三农”领域实施的定向降准政策拓展和优化为统一对普

2017年2月27日,中国人民银行按照定向降准相关制度,对参与定向降准金融机构2016年度支持“三农”和小微企业领域情况进行考核,并根据考核结果动态调整其存款准备金率。

2017年9月30日,中国人民银行宣布自2018年起,将当前对小微企业和“三农”领域实施的定向降准政策拓展和优化为统一对符合宏观审慎经营要求且普惠金融领域贷款达到一定比例的商业银行实施定向降准政策。

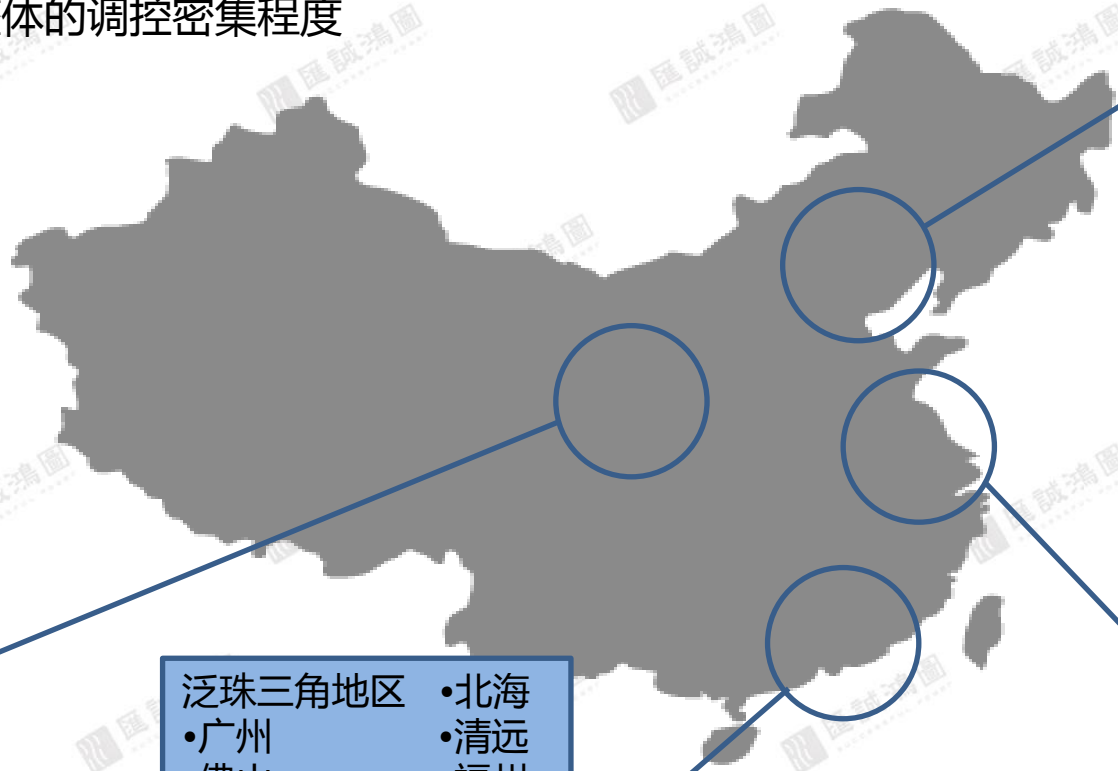
■政策解读:对普惠金融实施定向降准政策建立了增加普惠金融领域贷款投放的正向激励机制,有助于促进金融资源向普惠金融倾斜,优化信贷结构,这属于一种结构性的政策,但是并不改变央行稳健货币政策的总体取向。

数据来源:汇诚鸿图数据平台

2.2政策环境-全国 房地产调控密集程度达历史之最

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

■2017年全国房地产调控政策发布接近110个城市与部门（县级以上），发布调控政策次数多达250次以上，其中仅北京一个城市发布各类型房地产调控政策就超过30次。整体的调控密集程度前所未有，达历年之最。



泛京津冀地区

- 北京
- 天津
- 石家庄
- 保定
- 张家口
- 廊坊
- 沧州
- 承德
- 沈阳
- 保定
- 唐山
- 青岛
- 邢台
- 济南
- 秦皇岛
- 潍坊
- 淄博
- 临沂
- 烟台
- 三河
- 东营
- 德州
- 太原
- 菏泽
- 威海

中西部地区

- 南昌
- 武汉
- 成都
- 重庆
- 郑州
- 开封
- 西安
- 九江
- 南宁
- 贵阳
- 桂林
- 襄阳
- 赣州
- 长沙
- 兰州
- 贵阳
- 南宁
- 长春
- 天水
- 岳阳
- 内江
- 江西
- 昆明
- 柳州

泛珠三角地区

- 广州
- 佛山
- 东莞
- 惠州
- 中山
- 珠海
- 江门
- 肇庆
- 北海
- 清远
- 福州
- 厦门
- 三亚
- 海口
- 海南
- 莆田
- 福州

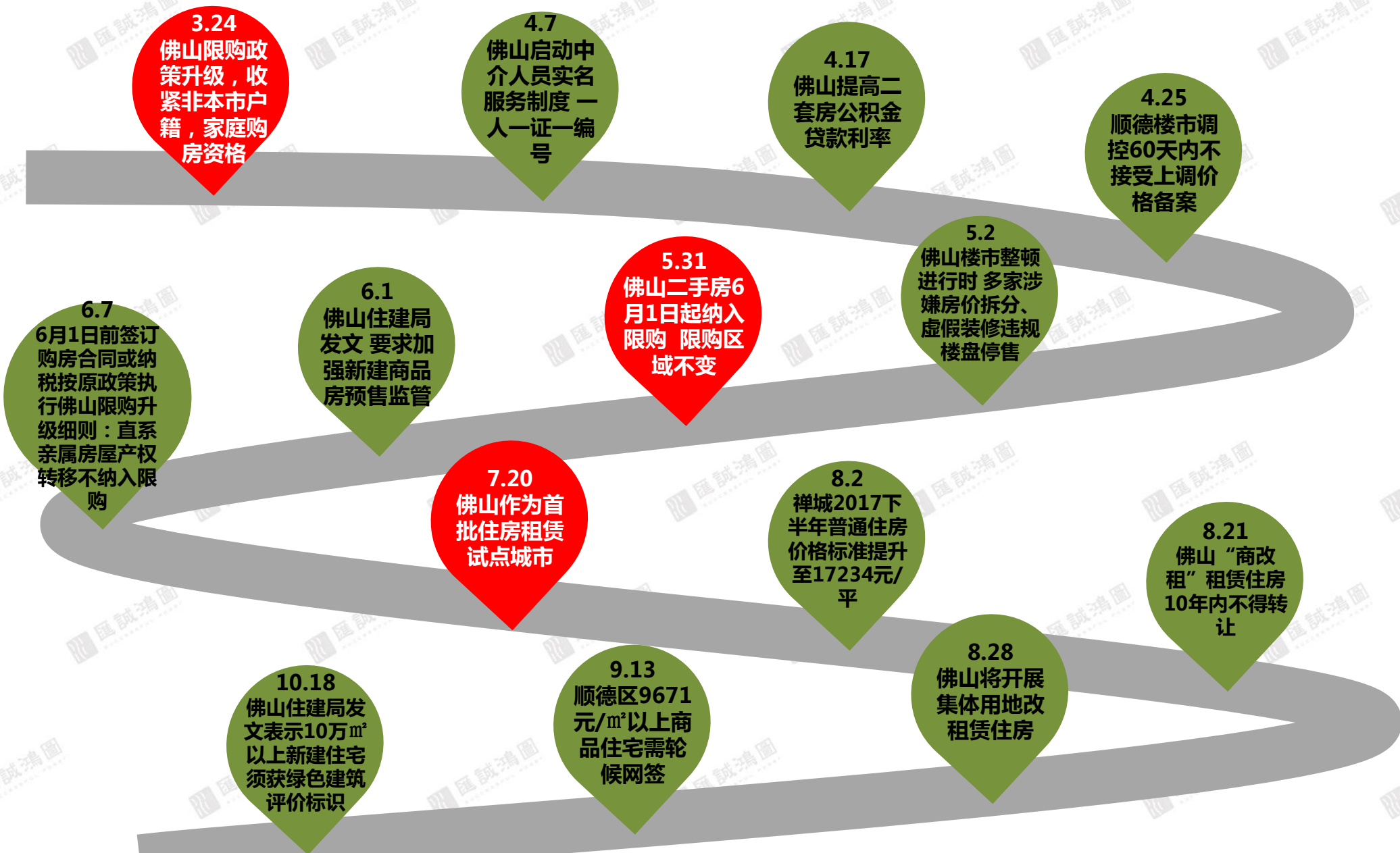
泛长三角地区

- 上海
- 苏州
- 南京
- 杭州
- 无锡
- 嘉兴
- 滁州
- 镇江
- 合肥
- 温州
- 宁波
- 常州
- 安徽
- 南通
- 徐州
- 淮安
- 丽水
- 扬州
- 陕西
- 铜陵
- 扬州
- 聊城
- 绍兴
- 常州
- 启东
- 泉州
- 六安
- 泰州

数据来源：汇诚鸿图数据平台

2.3政策汇总-佛山 佛山楼市调控政策密集出台，以限购、限价、租赁政策为首

SUCCESSFUL POWER



2.4政策环境-佛山 限购令升级，同时二手房也纳入限购范围

SUCCESSFUL POWER



类型		2017.3限购升级	
限购区域	限购范围		禅城：全区 南海：里水、大沥、桂城 顺德：陈村、北滘、乐从、大良
	限购物业		商品住房（包括新建商品房及 二手商品房 ）
	本市户籍	购房资格	限购2套，已有2套及以上停售
	非本市户籍	购房资格	限购1套，提供连续1年社保/个税证明，不得补缴；已有1套及以上者停售
	信贷政策	首套房贷	首付30%
		二套房贷	本地已结清：普通住房 30%，非普通住房 60% 本地未结清：普通住房 40%，非普通住房 60% 外地人停贷
		三套及以上房贷	停贷
非限购区域	不限购范围		南海：狮山、丹灶、西樵、九江 顺德：伦教、容桂、勒流、龙江、杏坛、均安 三水：全区 高明：全区
	本市户籍	购房资格	不限购
	非本市户籍	购房资格	不限购
	信贷政策	首套房贷	普通住房：20%，非普通住房：30%
		二套房贷	已结清：普通住房 30%，非普通住房 30% 未结清：普通住房 30%，非普通住房 60%
	三套及以上房贷	已结清：30%，未结清：停贷	

2.5政策环境-佛山 为抑制房地产数据过快增长，政府以限价限签等方式作

为举措手段

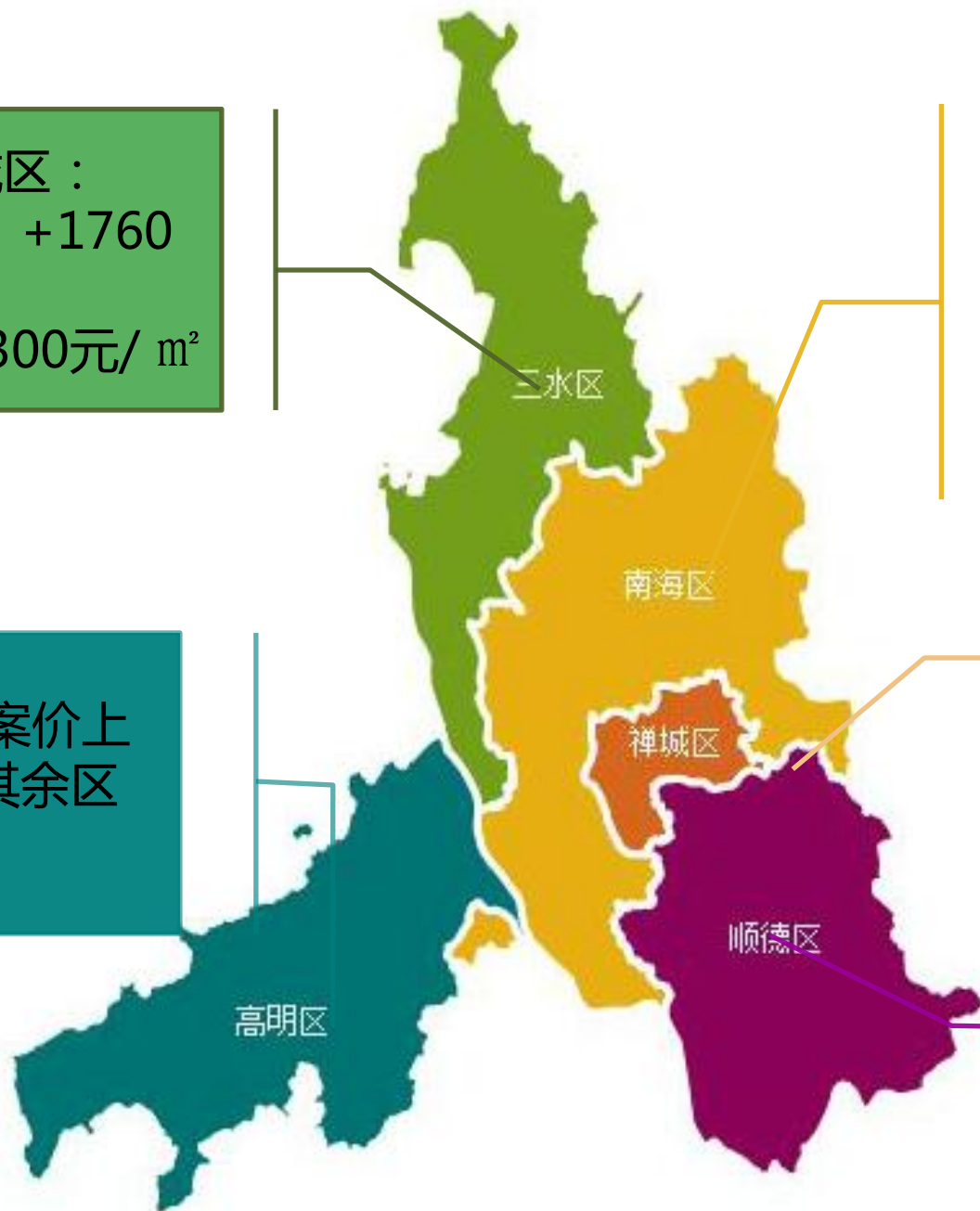
三水定价取证：新城区：
8000元/ m²（毛胚）+1760
元/ m²装修价
三水中心区：限价8300元/ m²

高明：西江新城备案价上
限为9000元/ m²；其余区
域为6510元/ m²

南海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

禅城：备案价上限为
13000元/ m²；成交价
格标准17234 元/ m²

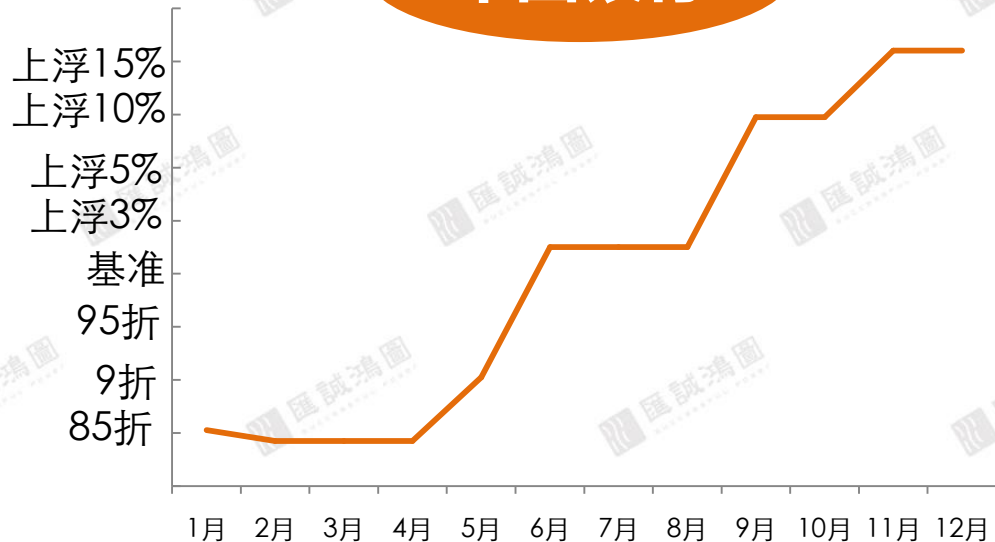
顺德：普通住房标准成交价
低于13962元/平；佛山新城
备案价上限为17000元/ m²
（部分项目可通过公关手段
突破限价，将售价提高到
18000-19000元/ m²）



2.6政策环境-佛山 佛山首套利率频频上调，最高上浮至15%

SUCCESSFUL POWER

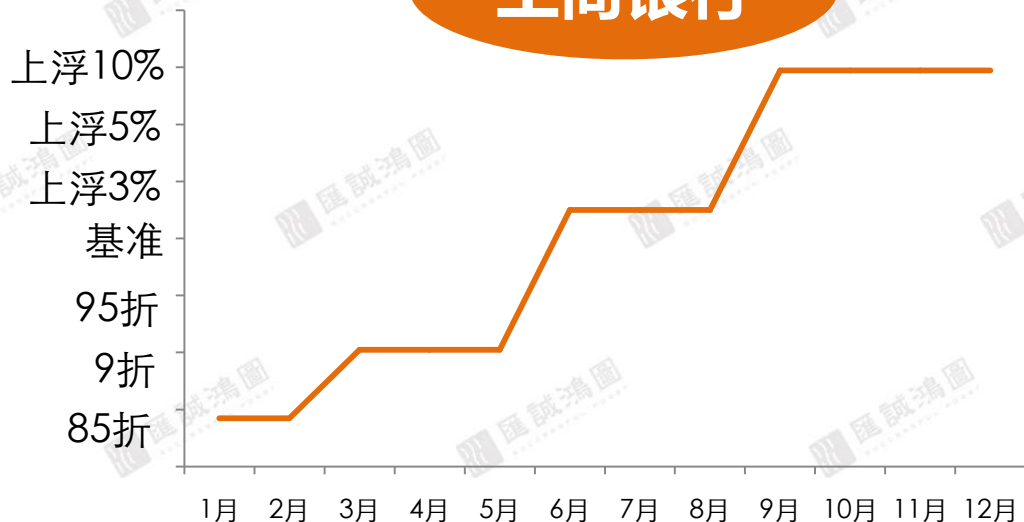
中国银行



农业银行



工商银行



建设银行



2.7 全国住房租赁市场 各试点城市相继出台住房租赁政策以促进租赁市场发展

SUCCESSFUL POWER

全国主要城市住房租赁政策汇总

省市	日期	政策	政策要点
广州市	2017年7月	《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》	首次提出“ 让租者幸福居住 ”的口号。明确提出保障“租购同权”，以加快构建租购并举的住房体系。
沈阳市	2017年7月	《沈阳市住房租赁试点工作方案》	全面推进住房租赁试点工作，将重点解决有效供给不足、租赁关系不稳定、购租不同权等问题，满足居民多样化、多元化的住房租赁需求
成都市	2017年8月	《成都市开展住房租赁试点工作的实施方案》	将全面开展住房租赁试点工作，进一步培育我市住房租赁市场主体，增强城市综合管理能力，扩大住房租赁市场规模，鼓励住房租赁消费，进一步服务新市民安居乐业
厦门市	2017年8月	《开展住房租赁试点做工实施方案》	一要鼓励市场主体多元化；二要多渠道解决租赁房源问题，加大土地供应；三要健全住房租赁市场管理体系；四要建立行业公会，完善诚信制度，规划行业行为，加强行业自律。
合肥市	2017年8月	《住房租赁试点工作实施方案》	探索建立以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系和购租并举的住房制度，鼓励住房租赁消费，促进住房租赁市场平稳健康发展
杭州市	2017年8月	《杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》	明确了包括增加租赁住房供应、培育住房租赁市场供应主体、鼓励住房租赁消费、加大政策支持力度、加强住房租赁市场监管等5个方面的19条举措，将搭建 全国首个智慧住房租赁监管平台 。

数据来源：汇诚鸿图数据平台

全国主要城市住房租赁政策汇总

省市	日期	政策	政策要点
肇庆市	2017年9月	《肇庆市住房租赁试点工作实施方案》	鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，增加租赁住房用地供应，鼓励新建和配建租赁住房，允许改建商业用房用于租赁，多渠道增加租赁住房供应。
上海市	2017年9月	《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》	将加快培育和发展住房租赁市场，到2020年，基本形成多主体参与、多品种供应、规范化管理的住房租赁市场体系。
佛山市	2017年9月	《佛山市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》	佛山市将有11类人可优先保障公租房，成套住房单套建筑面积控制在60平方米以内，以单套建筑面积40平方米左右为主。
南京市	2017年9月	《市政府办公室关于印发南京市住房租赁试点工作方案的通知》	南京未来将通过政府划拨建设、企业新建自持、配建、改建、闲置住房出租等多种渠道筹集租赁住房的模式，建设或筹集租赁性住房不低于50万平方米，到2020年底民营和混合所有制试点企业不少于10家。
深圳市	2017年10月	《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。
武汉市	2017年11月	《武汉市关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》	选择武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区为住房租赁试点区域， 允许提取公积金支付房租 ，承租人子女有望就近入学。
郑州市	2017年11月	《郑州市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在郑东新区及托管区域内运营一批集体租赁住房项目。根据新政，承租人可依法申领居住证，居住满3年后享受规定的郑州市市民待遇及社会保障机制

数据来源：汇诚鸿图数据平台

2.8 佛山租赁市场 公共租赁平台、房企、中介机构纷纷布局佛山租赁市场

SUCCESSFUL POWER

最新佛山已落地或者已确定待落地长租公寓类项目进展

企业	长租公寓/租赁物业品牌	进展
建鑫	乐家	富力广场首批单位已经落实承租配对，越秀岭南隽庭410套近期发布
万科	泊寓	已开业6间长租公寓、70年自持地块建设租赁住房预计2019年面市、未来三年投资3万间
世联行	红璞	三年提供2万套
碧桂园	BIG+（碧家）	12月20日正式发布长租公寓品牌，全国3年打造100万间
旭辉	领域	旭辉公元项目作为租赁试点，2018年面市
铂涛	窝趣、鹿驻	窝趣公寓已经在水三开业1间，鹿驻租赁平台已经上线，2018年计划达到1万套
YOU+	YOU+	7月位于禅城的YOU+青年创业社区已开业



■目前包括万科、碧桂园、怡翠、旭辉、世联行、YOU+、铂涛集团等企业已经布局佛山租赁市场，而且佛山住房租赁平台“阳光·美好家园”也正式上线。佛山建鑫公司作为佛山市政府搭建的国有住房租赁平台，将计划在未来三年推出15000套的房源以满足市场的需求。

3.1 城建-高速公路 佛山一环西拓将加强三水高明与佛山中心城区和广州的联系

SUCCESSFUL POWER

佛山一环西拓（北环段）

开通时间	预计2018年
线路	东西二线—碧云路—三水二桥—桂丹路—佛山一环西线组成的环线以及白金线（桂丹路—广明高速）组成
作用	加强三水—南海产业互通联系，同时三水城区将有效接入一环快速路体系，不經由高速公路，可40分钟到达佛山中心城区，有效缩短了三水与佛山中心城区时空距离，加强了三水区与佛山中心城区的快速联系。

佛山一环西拓（南环段）

开通时间	预计2021年
线路	季华路西延线—杨西大道北延线—杨西大道—高明大道—南九线
作用	一环西拓南环段建成后，高明将打破“东”出口瓶颈，连通首条直达广佛核心区的快速路，也标志着高明的交通路网将正式融入广佛核心区。而届时，高明区的过江通道也将由现状的两条，增至3条，为未来的珠三角干线机场客流提供往来便利。

佛山一环西拓工程线路方案示意图



3.2 城建-地铁轨道 地铁沿线一公里范围内楼盘年度网签占比近4成

SUCCESSFUL POWER



佛山市城市轨道交通建设规划(2017~2022年)线路



通车情况	地铁线	线路	住宅网签面积 (万m ²)
已开通	广佛线	燕岗-新城东	53.55
在建	佛山地铁2号线	一期(南庄-广州南站)	114.62
	佛山地铁3号线	顺德学院-科技学院	82.56
	广州地铁7号线 延长线	美的大道-广州南站	12.34
总计	——	——	263.07

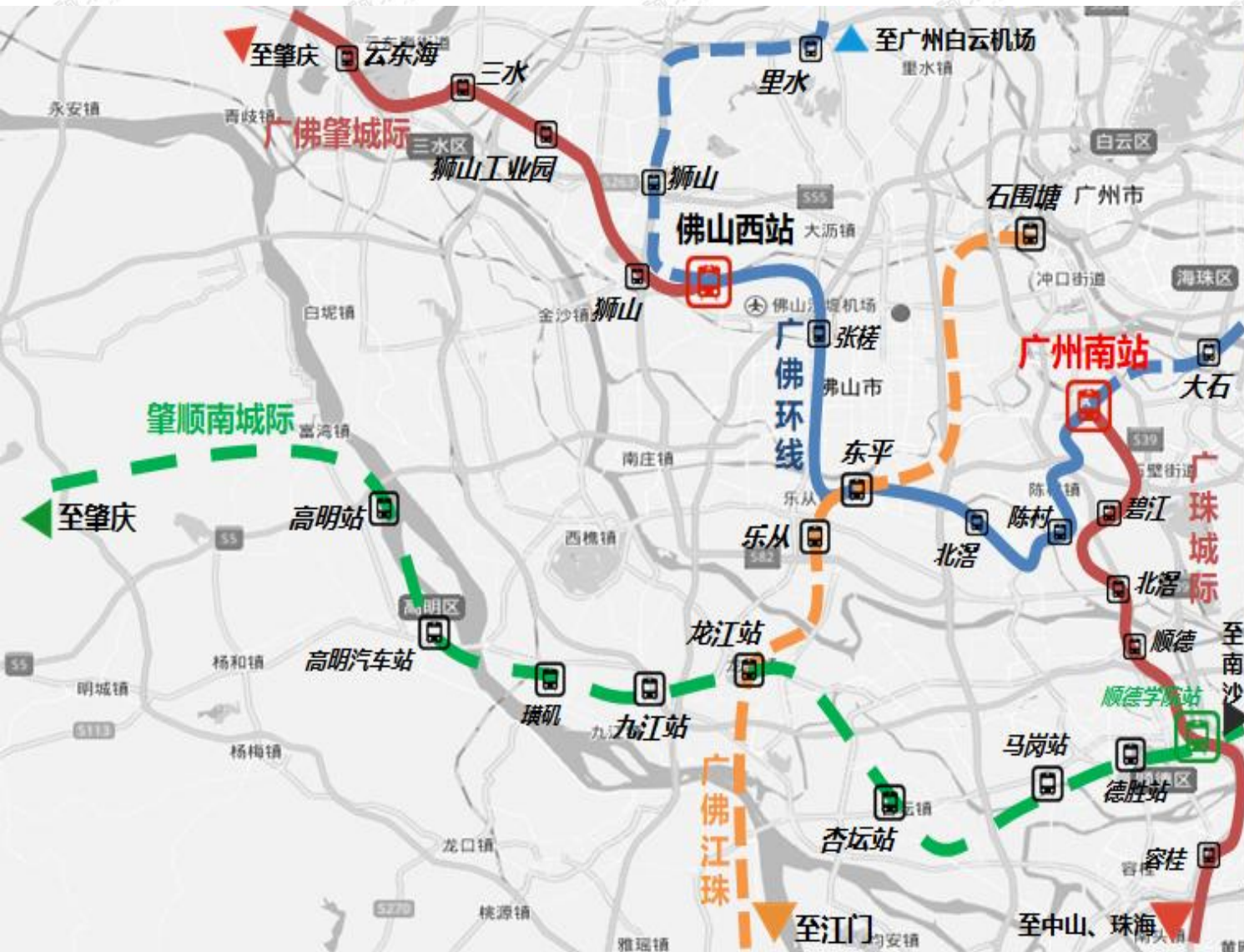
网签合计占比
24%

统计范围：站点周边区域，1公里内的住宅网签情况

数据来源：汇诚鸿图数据平台

3.3 城建-城际线 城际线也成为楼市成交的强力助推手

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



开通情况	开工时间	途经板块	预计开通时间	住宅网签面积 (万 m ²)
已开通	广佛肇城际	狮山、三水西南、云东海	—	233.41
	广珠城际	北滘、伦教、大良、容桂	—	133.77
准备开通	广佛环线一期	狮山、张槎、佛山新城、北滘、陈村	2018年	192.96
未开工	广佛江珠	盐步、佛山新城、乐从、龙江	2022年	67.19
	肇顺南城际	荷城、九江、杏坛、大良	—	170.81

■佛山西站的开通对于广佛肇城际和广佛环线一期来说有着重要的意义，而且两条城际线的住宅成交依附佛山西站也有着相当强势的表现，佛山西站在成为重要的交通枢纽中心的同时对板块成交的拉动作用很大。

数据来源：汇诚鸿图数据平台



宏观市场

土地市场

住宅市场

商业市场

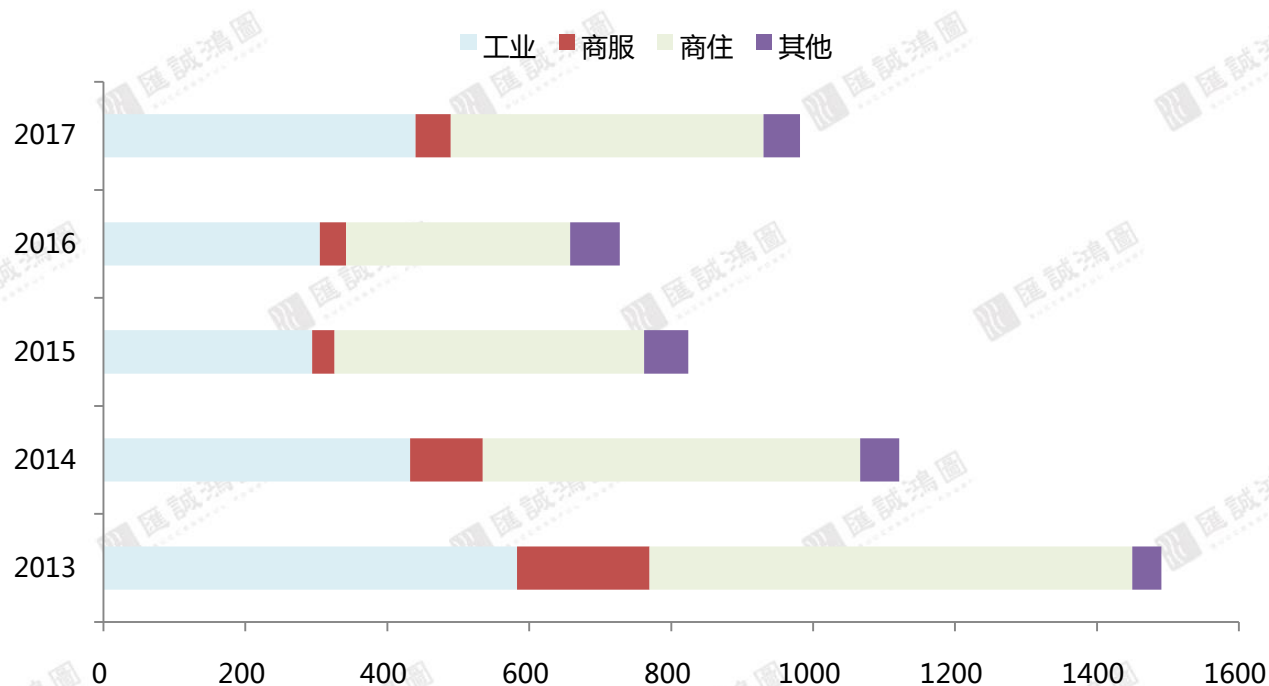
- 2017年佛山土地市场从爆发期走向稳定期；
- 房企拿地热情高，优质地块遭哄抢；
- 房企拿地不再局限于广佛交界或中心城区，非限购板块受青睐；

2.1 佛山土地市场

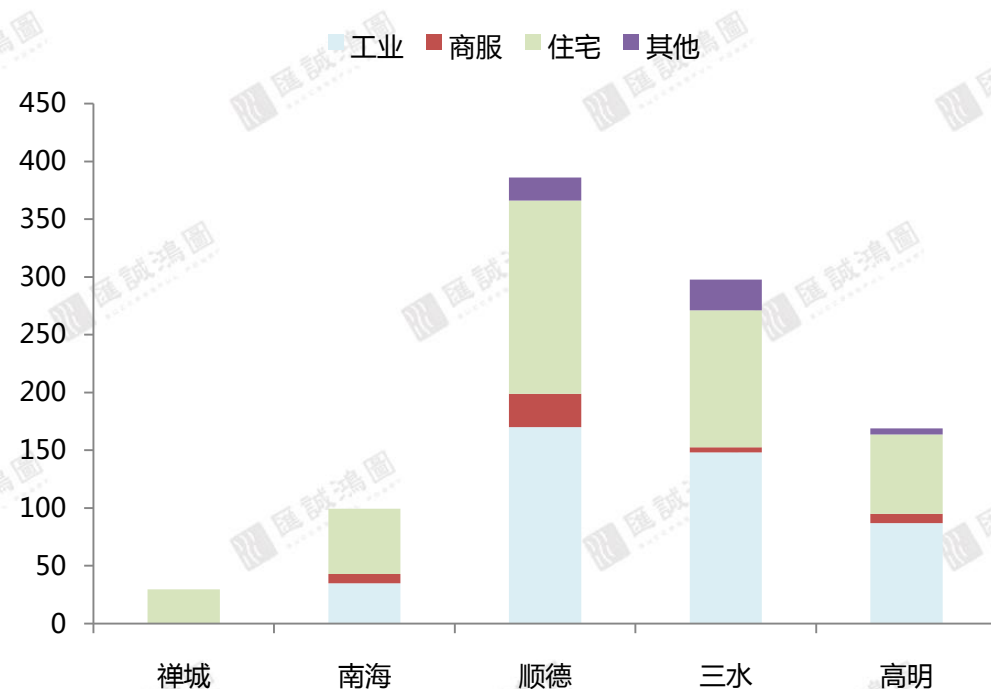
SUCCESSFUL POWER

【成交市场土地性质对比】商住用地仍居重要地位 商服地崛起

2013-2017成交土地性质情况



2017佛山五区成交土地性质情况

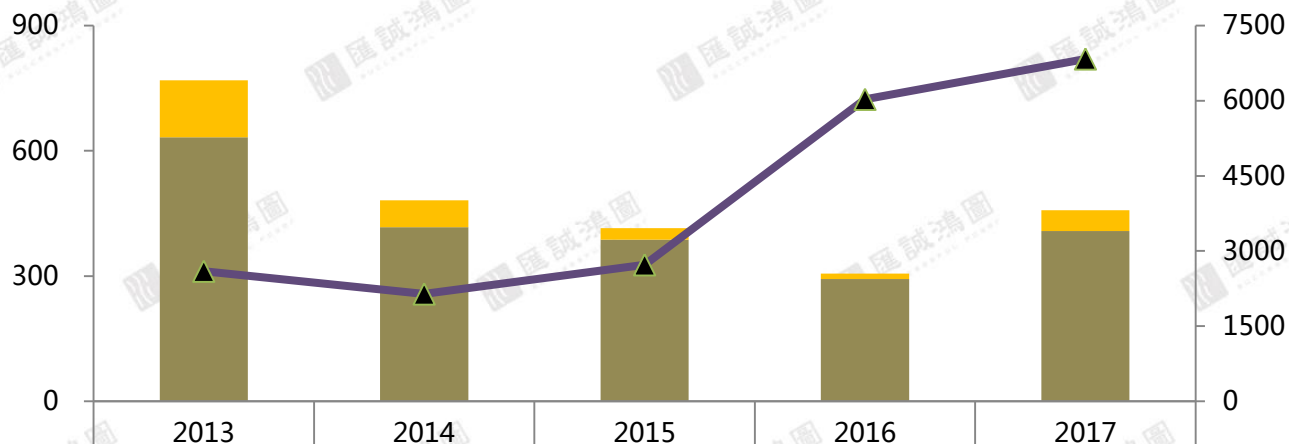


- 历年土地拍卖中工业用地与商住用地（包含纯住宅地）的成交量旗鼓相当，而商业用地成交量今年有明显增加；
- 五区除禅城外，均有工业用地成交，而商服地成交主要集中于顺德区。

2.1 佛山土地市场

【土地市场供求分析】年度市场热度高 供求双上升 成交金额创新高 均价稳涨

2013-2017年佛山土地成交走势



2017年佛山商住土地供求及环比情况

出让面积	485.46万m ²	↑35.17%
成交面积	457.89万m ²	↑49.70%
成交金额	899.14亿元	↑54.43%

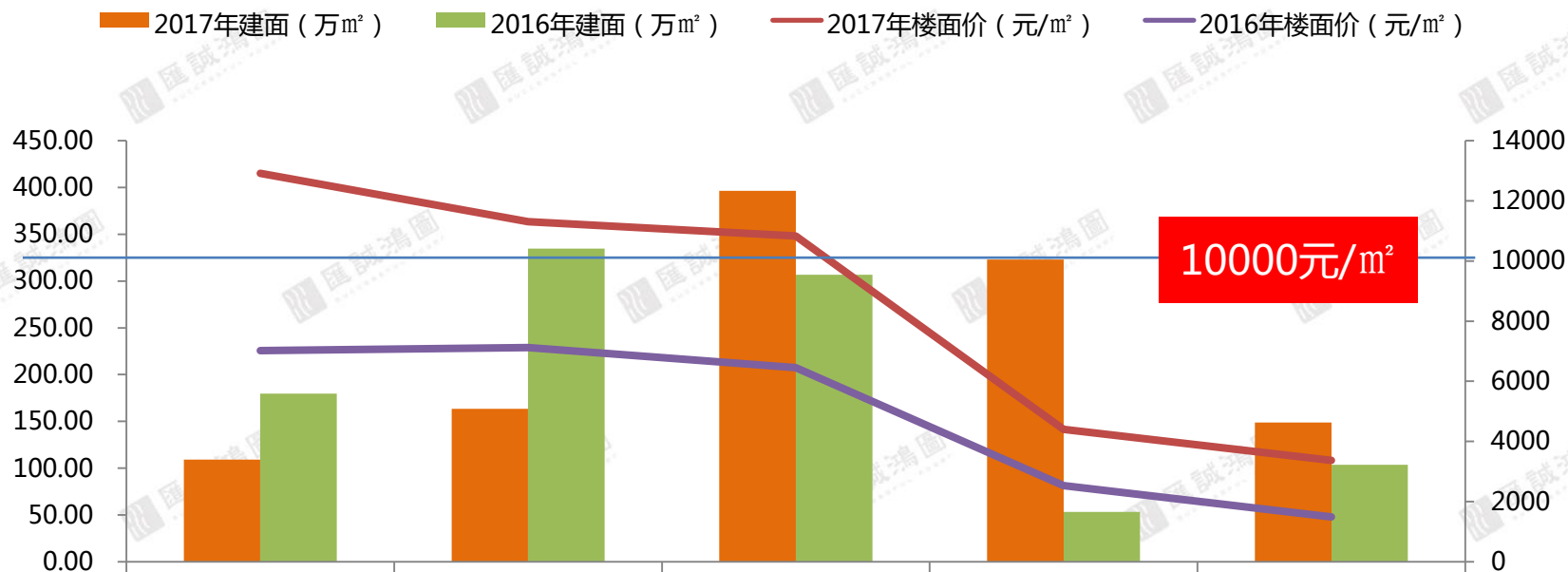
- 2017年全年佛山卖地944.33万m²，卖地金额936.72亿元，其中，商住金融卖地99宗，卖地面积457.89万m²，商住金融卖地金额899.14亿元，成交金额创近年新高，且整体楼面价进一步上涨。
- 土拍市场的重要主角仍然是商住地，但商服地占比份额上涨近3倍；在政府制定最高限价等机制下，拍地溢价率有所下降。

2.1 佛山土地市场

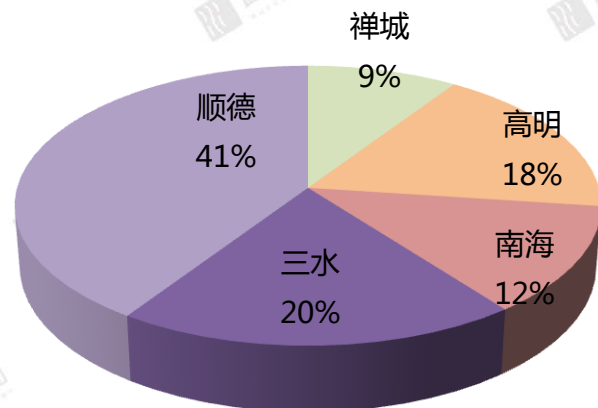
SUCCESSFUL POWER

【五区土地供求对比】 顺德成主战场 高明楼面价环比领涨

五区土地成交对比



五区供应占比



	禅城	南海	顺德	三水	高明
楼面价同比	84.11%	58.94%	67.82%	73.70%	126.70%

- 2017年佛山土地供应中，顺德镇街土地资源丰厚，加上区政府积极引导，顺德成为土地供应主战场，供应占比达41%；三水与高明不甘示弱分别以占比20%、18%位列第二与第三席位，供应比例超越禅城南海。
- 对比去年，五区楼面价均有上涨，其中禅城南海顺德三区楼面价已然踏入万元时代，在对比去年楼面价中，高明增长幅度最大，达126%。

数据来源：汇诚鸿图数据平台

2.1 佛山土地市场

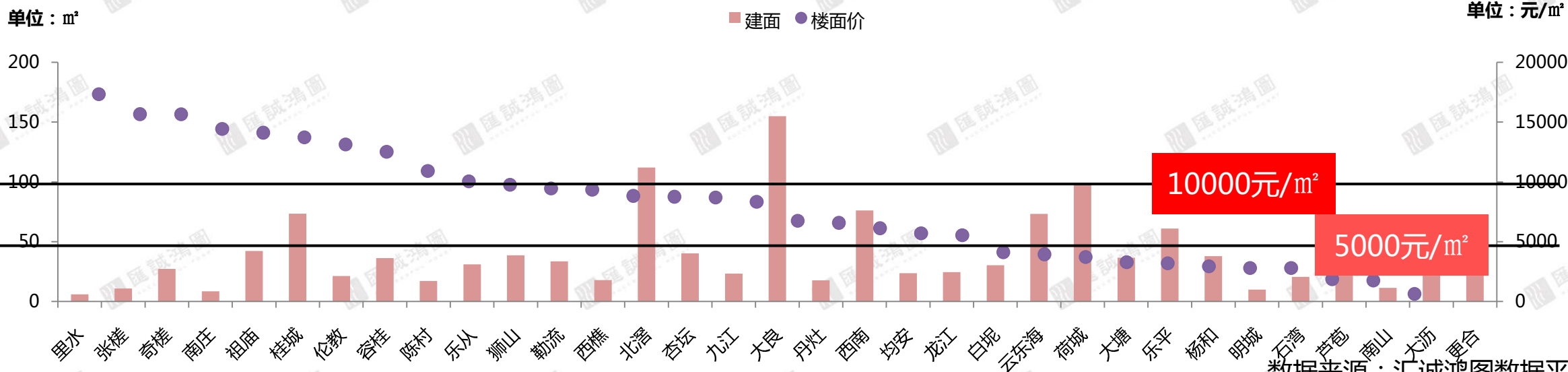
SUCCESSFUL POWER

【镇街土拍情况】大良荷城推地量并列第一 镇街楼面价呈梯度分布

- 大良及荷城以卖地11宗并列镇街卖地第一；
- 2017年，楼面价达万元的镇街共有10个，而楼面价达万元的地块高达30宗，各镇街楼面价频频被刷新；
- 里水、禅城热门镇街土地仍受到开发商热捧；非限购等具有潜力空间的区域受开发商青睐，楼面价呈梯度分布。

卖地宗数	区域
11	大良、荷城
7	北滘
6	西南
5	乐平
4	祖庙、桂城、杏坛
3	伦教、容桂、白坭、云东海、杨和、芦苞、更合
2	奇槎、陈村、乐从、狮山、勒流、均安、大塘、大沥
1	里水、张槎、南庄、西樵、九江、丹灶、龙江、明城、石湾、南山

各镇街商住土地成交及楼面价情况



2.2 土地市场特性

【土拍规则及拿地开发商】 土拍规则模式化 房企拿地门槛高 品牌开发商增多

佛山土地拍卖规则演变犹如是一场表演游戏，你方唱罢我登场，但总体来说，合理的拍卖规则是理性拍地的前提，在一定程度上避免了资源的浪费。而土地拍卖规则提高了开发商的准入门槛，佛山品牌开发商比例增大，品牌房企在佛山规模化、集中化发展程度越来越高。

熔断机制

2017年3月三山巨无霸地块拍卖中，引发熔断，这是佛山首宗“熔断”地块，熔断机制生效使得土地拍卖趋于合理性。

价高者得

初始阶段的土地拍卖沿用的是价高者得这一定律，虽然这规则使用方便，适用范围广，但容易产生高溢价率的后果。

限价竞配建、自持

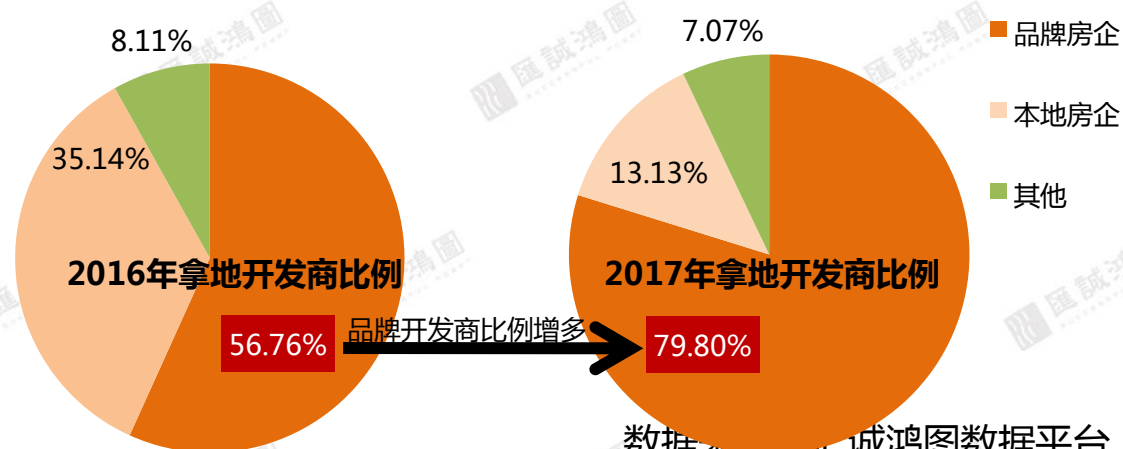
经过一段时间摸索，佛山政府对于拍地规则似乎固化于：“限价+无偿配建+自持”这三部曲，虽然这能有效将土地溢价率控制在某一合理范围，但似乎也阻挡不了开发商拿地的决心。6月，万科拍出了100%自持的土地。

限价竞配建 自持+摇号

佛山在年尾诞生了第一宗摇号地块，政府对抑制地王产生的决心加大。

2017年拍地配建分类

- 人才住房：63.7万m²
- 自持面积：183.2万m²
- 自持年限：
越秀、万科：70年
世茂、华发、保利：10年



2.2 土地市场特性

SUCCESSFUL POWER

【收购合作】房企扩张模式多元化，收购合作成常态

- 随着佛山拿地门槛的提高，部分房企选择通过收购、合作等模式进入佛山市场，而原本深耕佛山的品牌房企也通过此类方法积极扩张其版图。2017年，房企收购与牵手合作已成市场常态

恒大

恒大云东海
恒大山水龙盘
恒大山湖郡

当代

当代上品湾
当代虎头岗项目

海伦堡

海伦堡爱park

三盛

月亮湖颐景园

奥园

三水冠军城

绿地

团亿金谷朗项目
绿地丽雅香榭花城

万科

万科壹都荟
凯德广场

融创	+	旭辉	=	融创扶西项目
宝邦	+	保利华南	=	保利青年荟
中恒	+	保利华南	=	中恒海晖城
集成金融	+	保利华南	=	佛山新城金融城广场
力合智谷	+	阳光城	=	力合阳光城云谷
信财	+	阳光城	=	绿岛湖壹号
招商	+	九龙仓	=	招商南海九江项目
新城控股	+	招商蛇口	=	新城招商誉府
金辉	+	路劲	=	金辉路劲江山云著
美的	+	绿城	=	美的绿城凤起兰亭
雅居乐	+	融创	=	雅居乐融创三江府
城南投资等	+	天地源	=	里水流潮项目
美的	+	合能	=	美的合能桂畔君兰
美的	+	中交	=	美的中交瀚城

数据来源：汇诚鸿图数据平台

2.3 土地排行榜

【年度楼面价及总价排行榜】越秀夺下年度“双料王” TOP10楼面价均超万五

2017年度成交土地总价TOP10

开发商	位置	占地 (万/m ²)	金额 (亿元)
越秀	南海桂城	11.71	62.7
时代	南海狮山	11.79	31.4
金茂	祖庙兆祥	6.23	31.1
万科	南海桂城	5.51	25.3
世茂	禅城奇槎	5.5	24.1
招商	南海九江	8.14	20.2
美的	顺德北滘	5.89	19.4
华侨城	顺德大良	5.78	19.1
金辉	顺德容桂	3.98	18.9
电建	顺德大良	5.6	18.5

2017年度成交土地楼面价TOP10

开发商	位置	占地 (万/m ²)	楼面价 (元/m ²)
越秀	南海桂城	11.71	18401
深业	南海里水	1.99	17334
金辉	顺德大良	6.87	16031
美的	顺德北滘	5.18	15908
金科	顺德大良	6.49	15714
世茂	禅城奇槎	5.50	15675
华发	禅城南庄	2.69	15665
世茂	禅城奇槎	2.29	15625
金茂	禅城祖庙	6.23	15454
万科	南海桂城	5.51	15300

➤ 越秀以62.7亿元夺下位于南海桂城的地块获得年度“双料王”，其楼面价刷新佛山记录。

数据来源：汇诚鸿图数据平台

2.3 土地排行榜

SUCCESSFUL POWER

【年度开发商储地量】房企拿地热情高涨 年度通过招拍挂拿地的新进房企多达12位

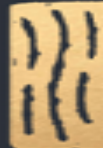
美的以10宗地块当之无愧成为年度储地王；碧桂园储地8宗位列第二；

年度通过招拍挂的新进佛山开发商有12个，其中金辉虽然首进佛山但已斩获4宗土地，可谓是优秀新人。

房企拿地遍地开花，不再局限于广佛交界区域。

开发商	土地宗数	分布区域	合计占地 (万/m ²)	金额 (亿元)
美的	10	北滘(2)、杨和、白坭、龙江、伦教(2)、荷城、杏坛(2)	44.21	90.55
碧桂园	8	荷城、乐平、北滘、西南、均安、大良(2)、云东海	37.62	21.05
龙光	6	丹灶、荷城、乐平(2)、杨和、勒流	32.47	47.42
万科	5	陈村、桂城、芦苞、北滘、杏坛	38.20	73.27
恒大	4	大塘、杏坛、南山、明城	23.95	28.37
金辉地产	4	北滘、容桂、大良、大沥	10.83	39.41
世茂地产	3	南庄、奇槎(2)	11.14	44.55
招商	3	荷城、九江、西南	21.20	37.64
中海	3	狮山、均安、伦教	10.59	26.40
中交	2	乐从(2)	11.08	30.61
电建	2	勒流、大良	11.04	35.24
中昂	2	白坭(2)	10.4	13.94
金科	1	大良	6.49	15.89
金融街	1	云东海	5.76	11.75
中南置地	1	云东海	5.30	10.80
中洲控股	1	大良	4.89	16.14
华发	1	张槎	2.69	13.45
路劲	1	容桂	2.20	7.25
宝力慧谷	1	大沥	5.14	3.86

年度新进开发商



宏观市场

土地市场

住宅市场

商业市场

- 年度受政策影响性较大，佛山市整体呈现出供不应求的态势；
- 非限购区域升温猛，置业结构西移明显；
- 在多项政策的调控下，房价依然无法抑制地上扬；
- 顺德区一二手倒挂严重。

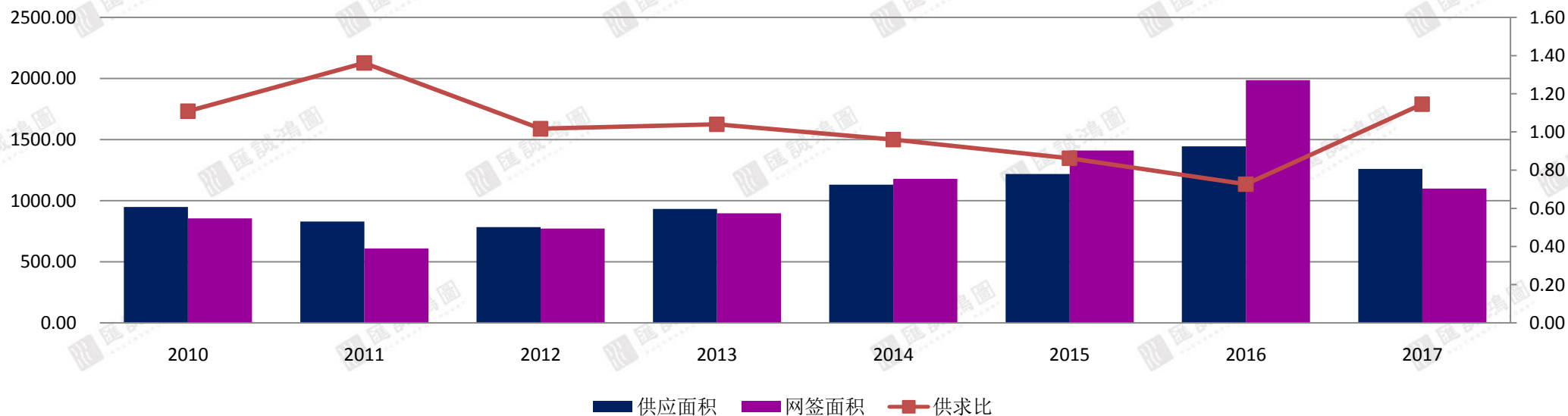
3.1 大佛山年度走势 调控政策下，价格依旧坚挺，稳步上升

SUCCESSFUL POWER

- 从历年的供求走势来看：受政策影响，网签滞后，但总体供求较平衡；
- 整体价格保持稳步增长的态势，同比增幅10%。

分项	广州	同比	佛山	同比
预售面积	840万m ²	↓16%	1261万m ²	↓13%
网签套数	90916	↓30%	102155	↓40%
网签面积	998万m ²	↓30%	1100万m ²	↓45%
网签均价	16527元/m ²	↓0.3%	11137元/m ²	↑10%
网签金额	1649亿元	↓30%	1225亿元	↓30%

2010-2017佛山年度供求情况



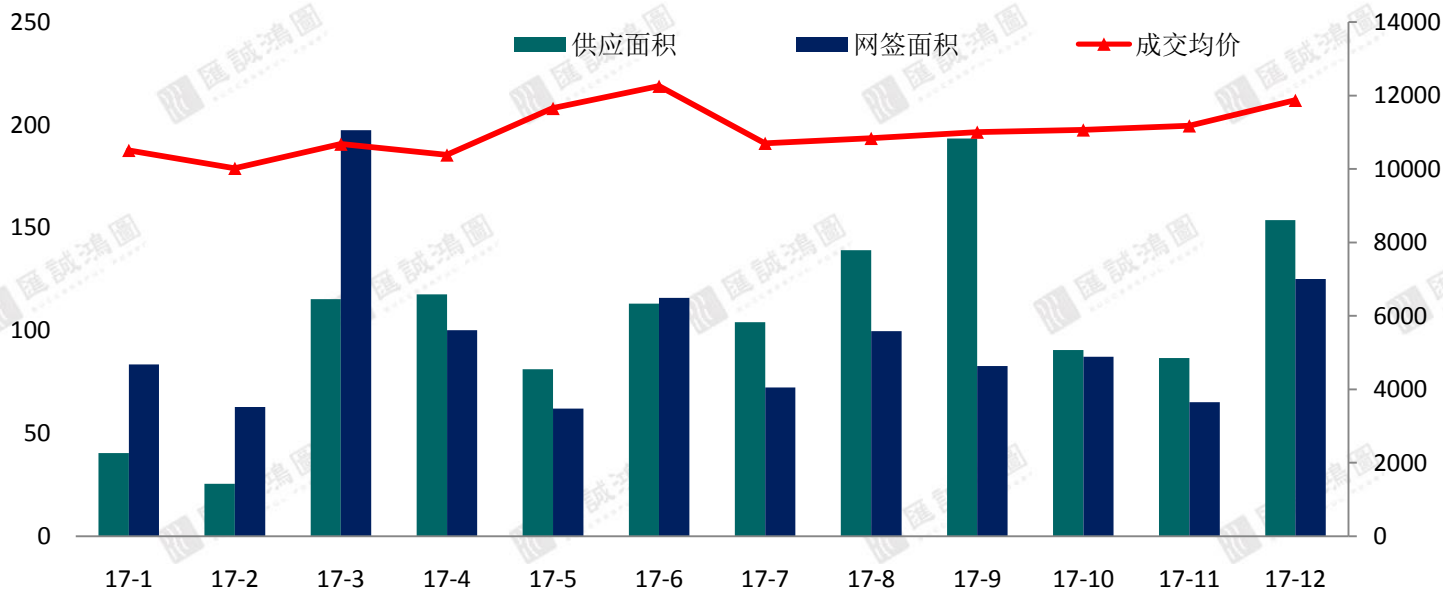
数据来源：汇诚鸿图数据平台

3.1 大佛山月度供求走势 调控效应下，后三季度网签较稳，非限购区域表现突出

SUCCESSFUL POWER

- 近一年，在调控的影响下，网签集中第一季度，后三季度网签表现较稳；
- 近一年网签价格平稳增涨，整体均价维持万元之上；
- 网签集中非限购区，个盘网签TOP20中，仅4盘位于限购区。

2017年佛山商品住宅月度供求走势



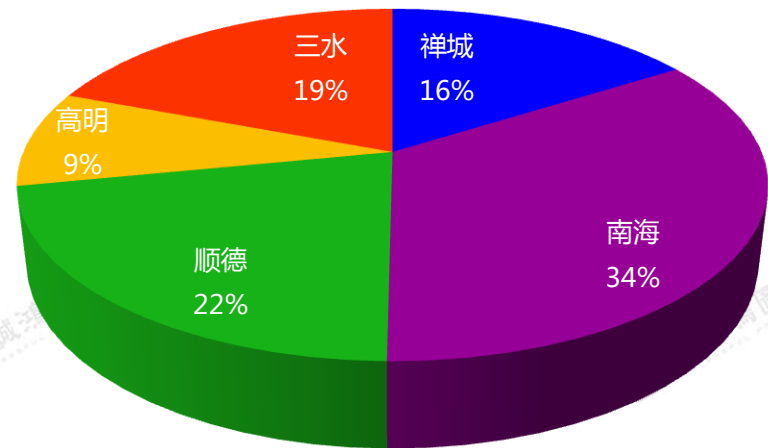
排名	区域	项目	板块
1	顺德	容桂碧桂园	容桂
2	南海	禾粤尚德居	狮山镇-狮山
3	三水	时代百盈达花园	西南
4	南海	绿地丽雅香榭花苑	狮山镇-小塘
5	南海	恒大御湖湾花园	西樵镇-西樵
6	禅城	龙光玫瑰湾	禅西板块
7	禅城	融创望江府	禅西板块
8	顺德	伦敦碧桂园	伦敦
9	南海	丹灶碧桂园	丹灶镇-丹灶
10	三水	博雅滨江花园	西南
11	南海	翠湖绿洲花园	罗村街道
12	三水	恒大梓林花园	西南
13	南海	万科金域国际花园	桂城
14	南海	山林水语新城	西樵镇-西樵
15	南海	万科城市之光	罗村街道
16	三水	恒大北江华苑	西南
17	南海	金域缙香花园	里水镇-里水
18	顺德	龙江碧桂园华府	龙江
19	南海	桂丹颐景园	丹灶镇-丹灶
20	三水	保利中韵花园	西南

3.1 大佛山五区供求走势 高明均价环比涨幅最大，顺德均价成“领头羊”，

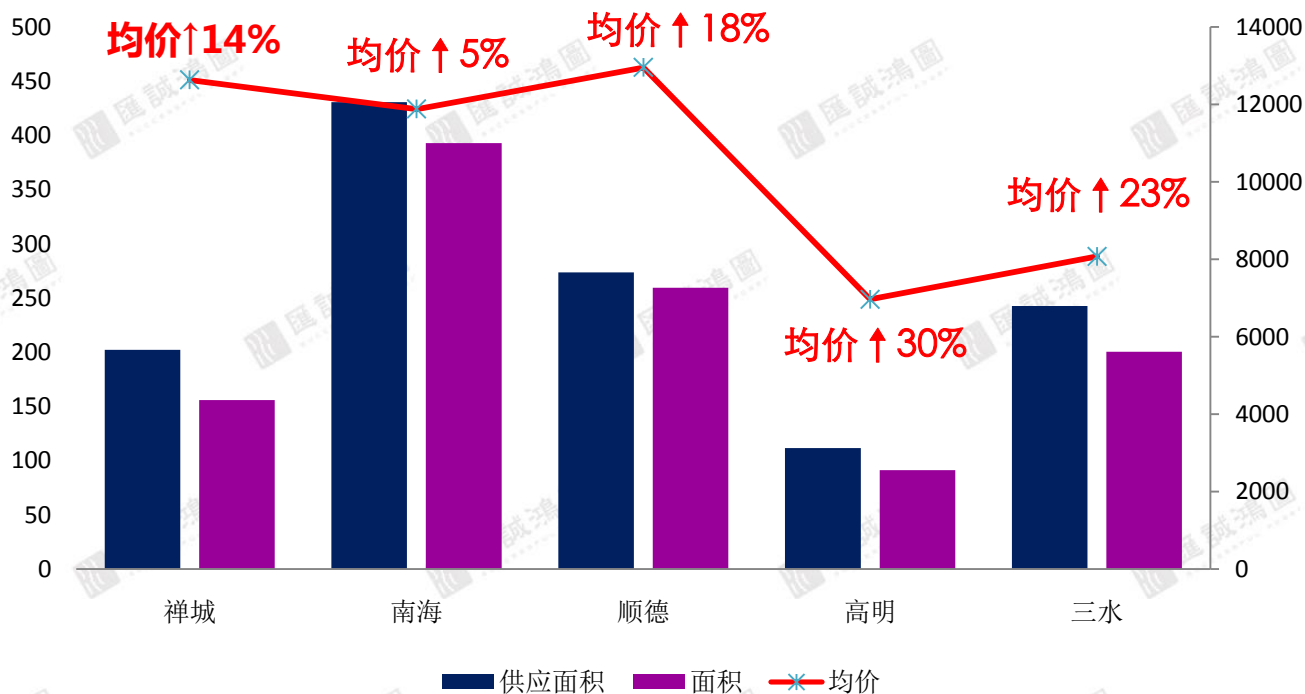
SUCCESSFUL POWER

- 调控下南海供需依旧旺盛，三水强势跃升为第三大 户；
- 调控难抑制房价继续上涨，各区价格均同比上涨；
- 南海、顺德年度网签占比下滑；

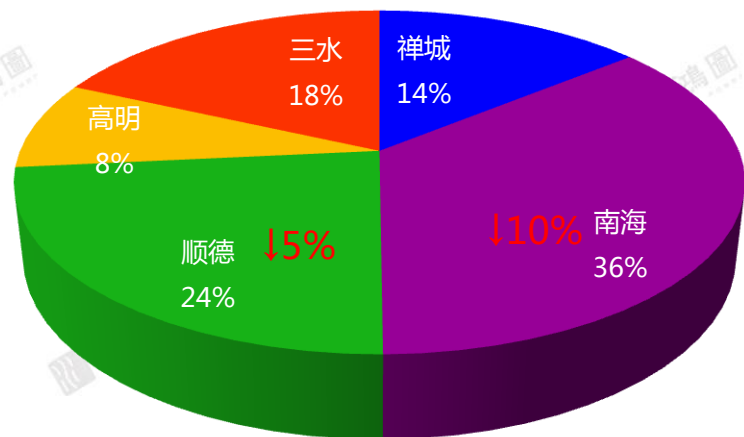
2017年度佛山五区商品房住宅供应占比



2017年佛山五区商品房住宅供求对比



2017年度佛山五区商品住宅网签占比



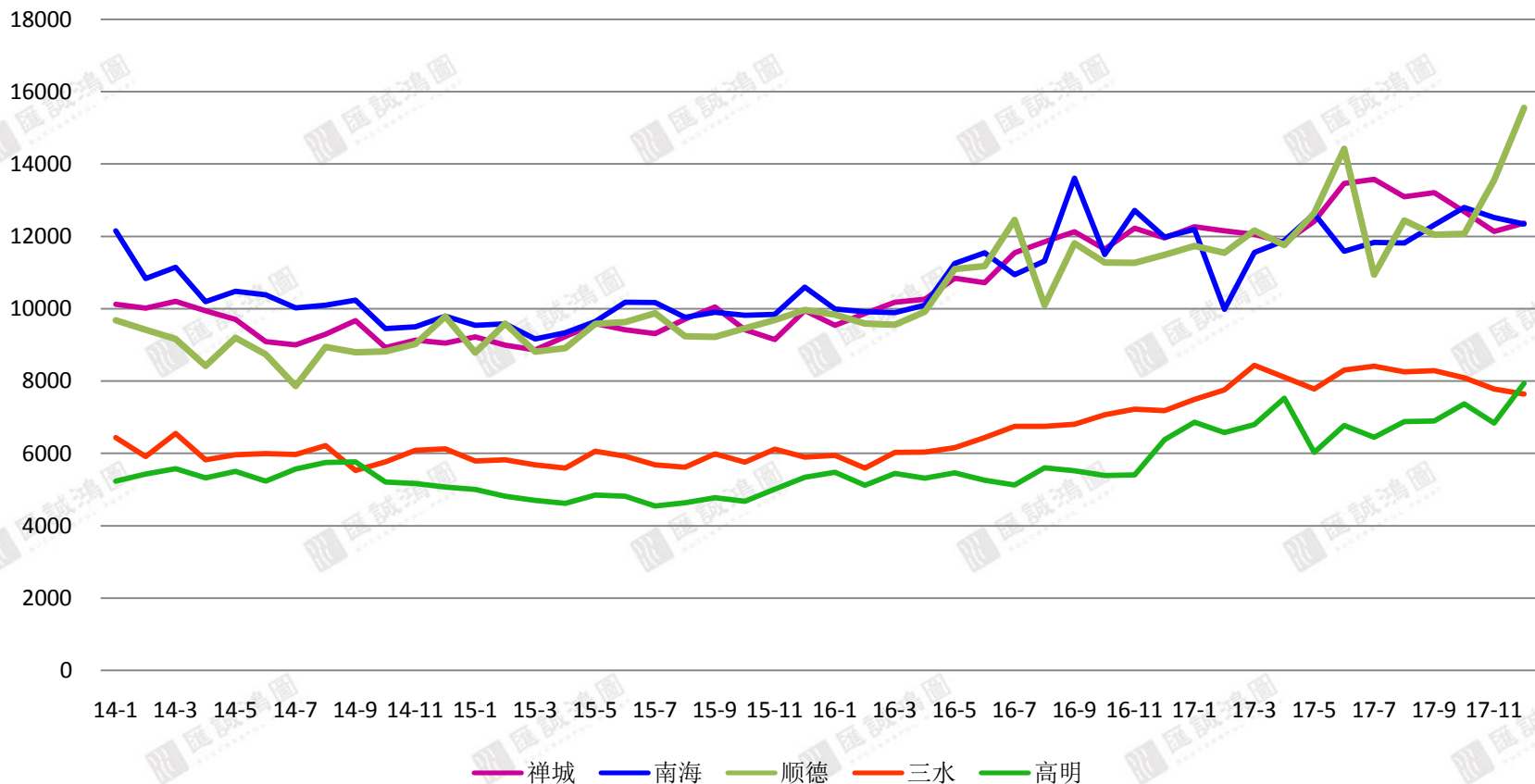
数据来源：汇诚鸿图数据平台

3.1 大佛山五区均价对比 佛山房价全线迈入“万元时代”已成不争事实

SUCCESSFUL POWER

- 各区房价均稳步上升，除禅城、顺德外，其余三区同比涨幅均超20%；
- 受限价、限签等政策影响，佛山各区楼价涨幅实际更高；
- 在地王频现、未来优质项目入市，库存告急的基调下，后市佛山房价仍有增长空间。

佛山五区网签均价走势对比

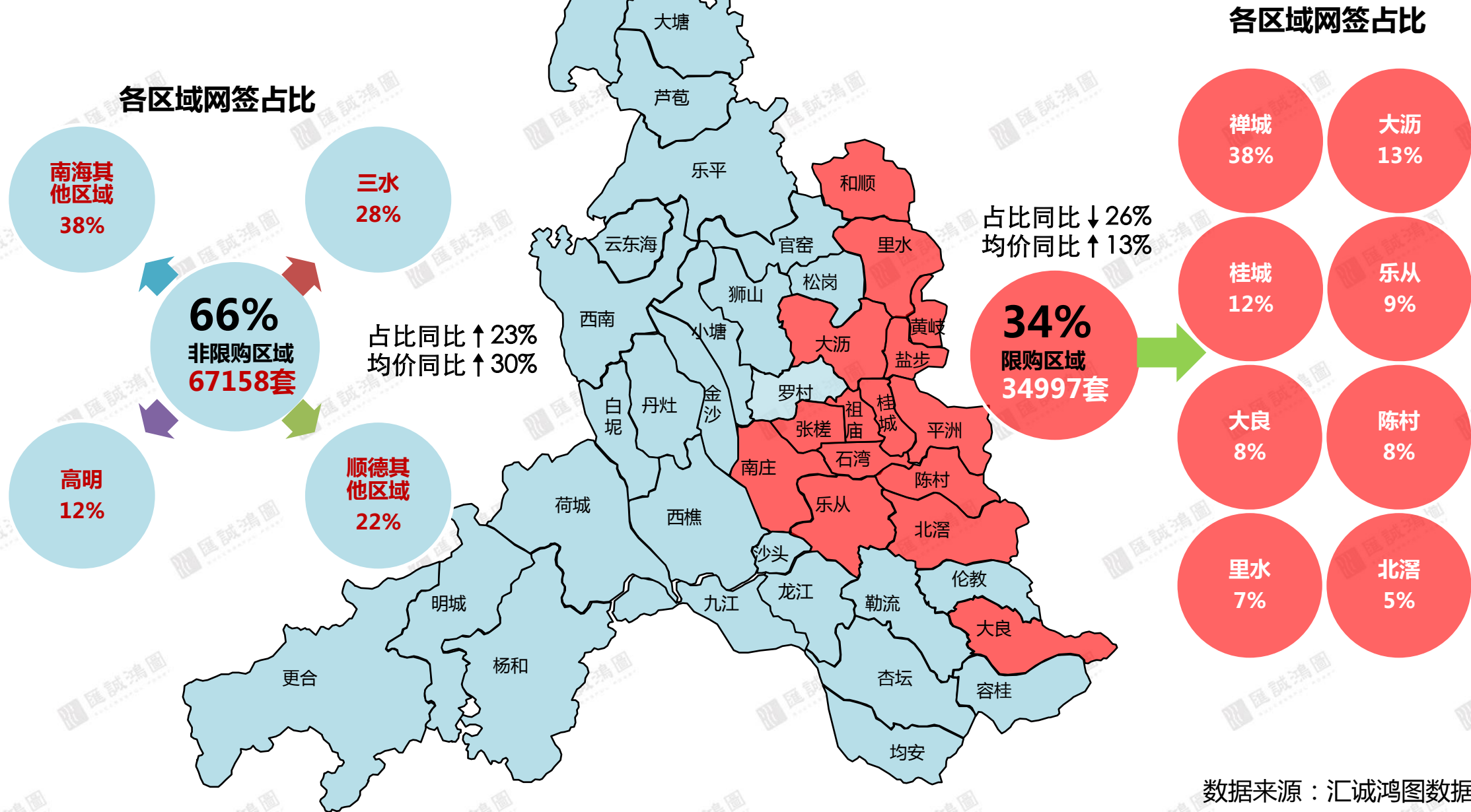


区域	均价	同比
禅城	12633元/m ²	↑ 14%
南海	11879元/m ²	↑ 45%
顺德	12954元/m ²	↑ 18%
三水	8071元/m ²	↑ 23%
高明	6966元/m ²	↑ 27%

3.1 限购与非限购区域网签占比 非限购区域升温猛，置业结构西移明显

SUCCESSFUL POWER

注：网签占比按套数



3.1 限购与非限购区域网签占比 品牌企业垄断市场，TOP10网签占比过半

SUCCESSFUL POWER

注：网签占比按面积

1100万m²

TOP10开发商占比

TOP20楼盘占比

52%

排名	开发商	面积 (万m ²)
1	碧桂园	131.83
2	万科	96.37
3	保利	67.47
4	恒大	57.70
5	美的	56.74
6	绿地	42.93
7	时代	39.94
8	龙光	33.83
9	中海	24.81
10	融创	23.53

27%

排名	区域	项目	板块	面积 (万m ²)
1	顺德	容桂碧桂园	容桂	29.77
2	三水	时代百盈达花园	西南	20.71
3	南海	禾粤尚德居	狮山镇-狮山	17.95
4	禅城	龙光玫瑰湾	禅西板块	17.73
5	南海	绿地丽雅香榭花苑	狮山镇-小塘	17.34
6	禅城	融创望江府	禅西板块	16.48
7	顺德	伦教碧桂园	伦教	15.92
8	南海	恒大御湖湾花苑	西樵镇-西樵	15.61
9	三水	博雅滨江花园	西南	15.51
10	南海	丹灶碧桂园	丹灶镇-丹灶	15.15
11	南海	翠湖绿洲花园	罗村街道	13.00
12	南海	山林水语新城	西樵镇-西樵	12.82
13	三水	恒大梓林花园	西南	12.65
14	顺德	龙江碧桂园华府	龙江	11.57
15	三水	雅居乐雍景园	西南	10.62
16	三水	恒大北江华苑	西南	10.10
17	顺德	金海岸花园	杏坛	9.98
18	南海	恒大曦苑	大沥镇-大沥	9.87
19	南海	金域缙香花园	里水镇-里水	9.69
20	南海	万科金域国际花园	桂城	9.67

数据来源：汇诚鸿图数据平台

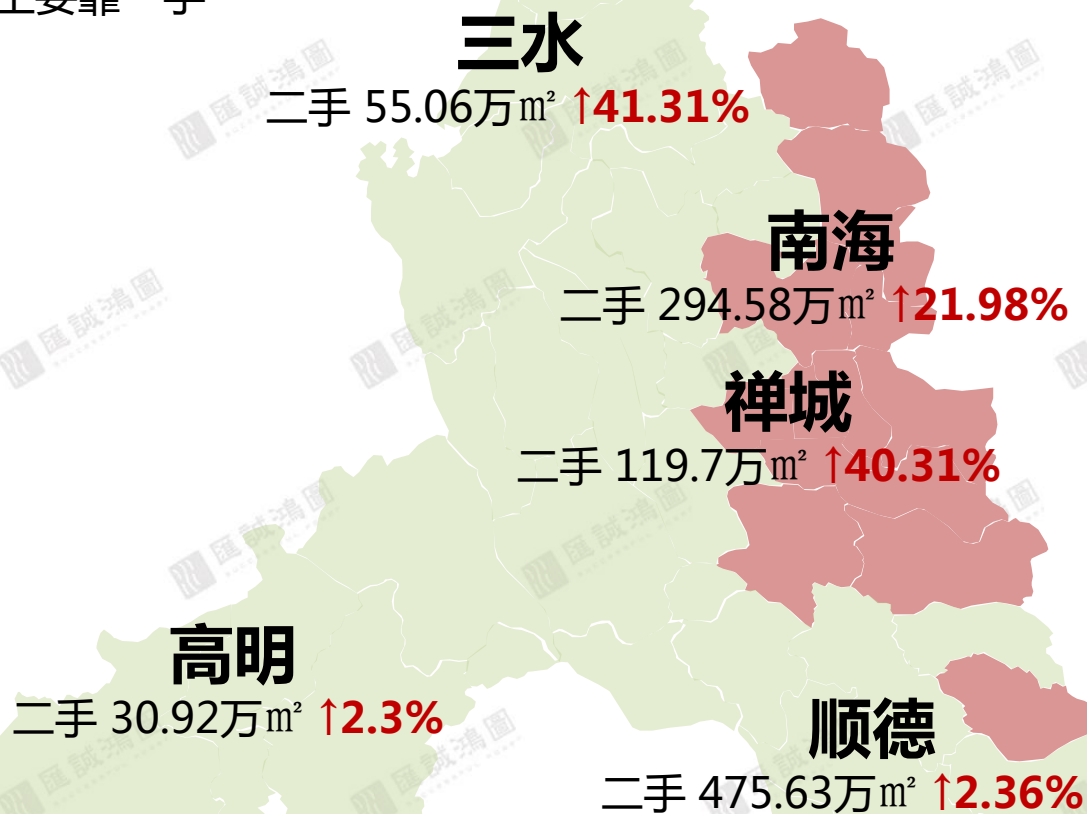
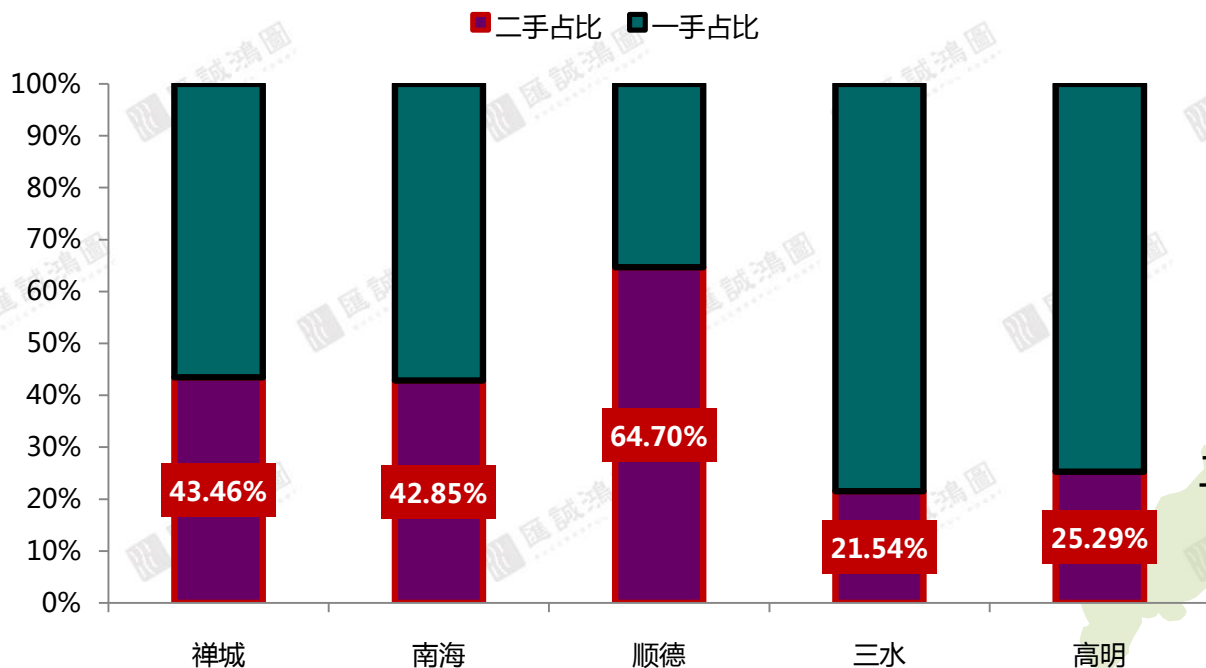
3.1 二手对比

SUCCESSFUL POWER

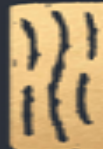
【各区一二手分析】五区二手网签环比均上涨，顺德为主角

- 五区年度二手网签量同比去年均有所上涨，其中禅城与三水二手网签同比上升超4成，而总体佛山二手网签对比同期增长14.14%；
- 禅城南海一二手网签占比旗鼓相当，外围区域高明及三水主要靠一手房拉动市场，顺德相对供应匮乏，二手占比较重；

2017年佛山各区一二手占比



数据来源：汇诚鸿图数据平台



南海区

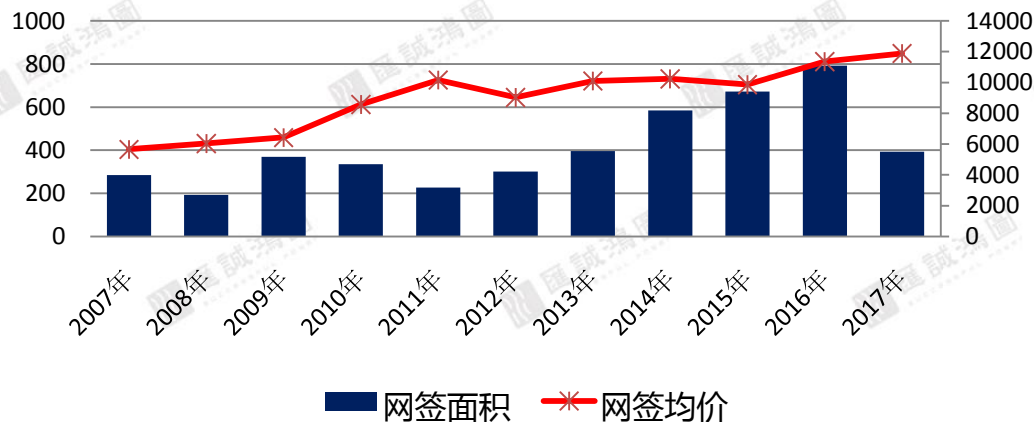
- 网签受限，南海整体网签量跌价升，广佛一线板块价格直追3万+；
- 广州置业潮不断西进，广佛热土三足鼎立局面遭打破；
- “轨道时代”来临，狮山、罗村等片区大腾飞；

3.2 区域市场—南海区

【南海供求量分析】年度供求比接近1：1.1，均价难抑持续上涨，

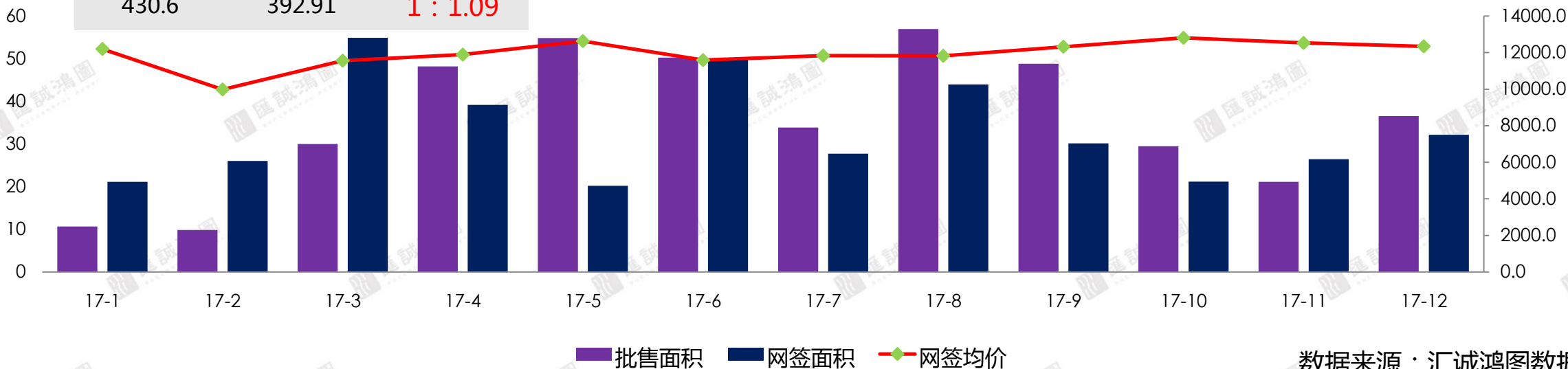
- 2017年南海区一手房网签36666套，面积392.91万m²，同比↓50%；
- 市场热度集中在第一季度末至第三季度中期，第四季度市场尤为淡静；
- 均价在限价、限签的情况下持续增长，但并不能真正反应市场真实售价。

2007-2017年南海网签情况



2017年南海区一手住宅供求关系走势

供应面积	网签面积	供求比
430.6	392.91	1 : 1.09

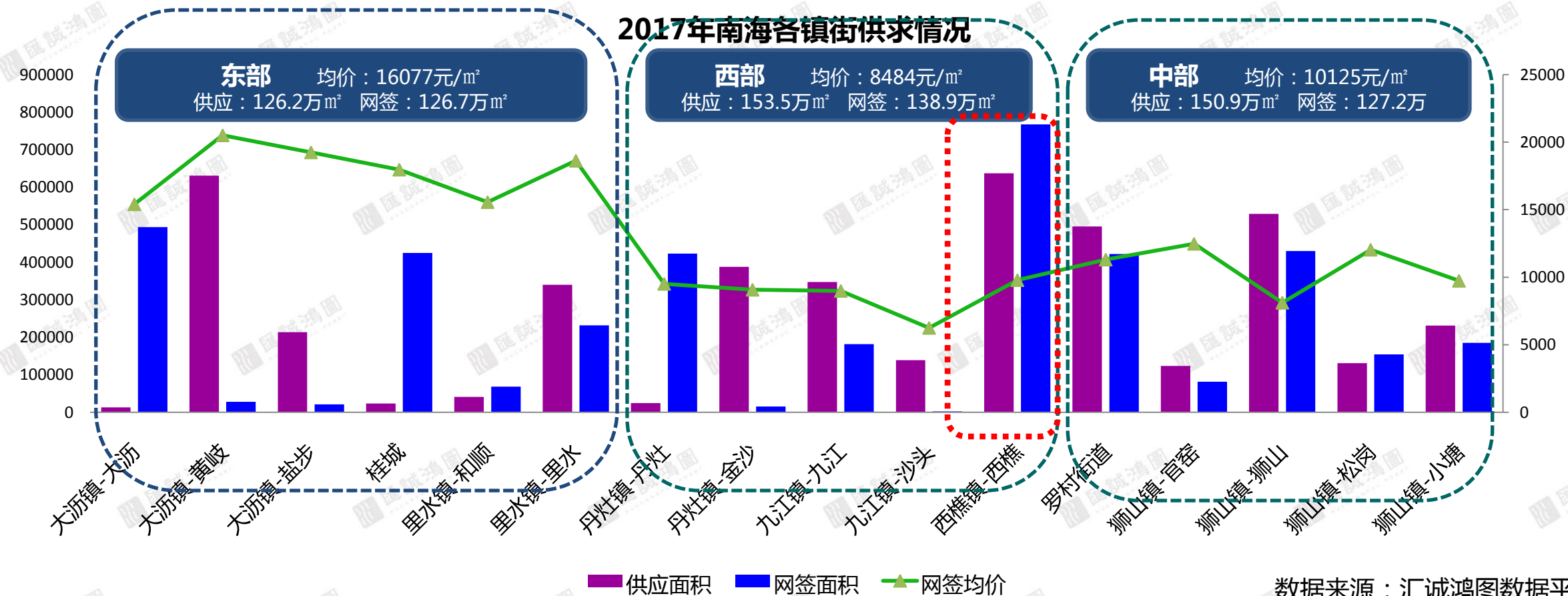


3.2 区域市场—南海区

SUCCESSFUL POWER

【南海各镇街供求网签】东中西部均价呈梯度分布，西樵板块供需强

- ▶ 南海东部作为广佛一线地段，受限购加码影响较大，网签表现板块供求平衡，但实际出现很多楼盘因价格太高无法拿到预售证，桂城板块接近断货；
- ▶ 不限购的南海中部，在迎来“轨道时代”之际楼市也随着腾飞，狮山+罗村板块年网签127.2万m²，市场吸量大；
- ▶ 在调控加码市场环境下，南海西部板块起飞，迎来置业热潮，西樵板块受惠明显，年度撑起76.71万m²网签量。



3.2 区域市场—南海区

SUCCESSFUL POWER

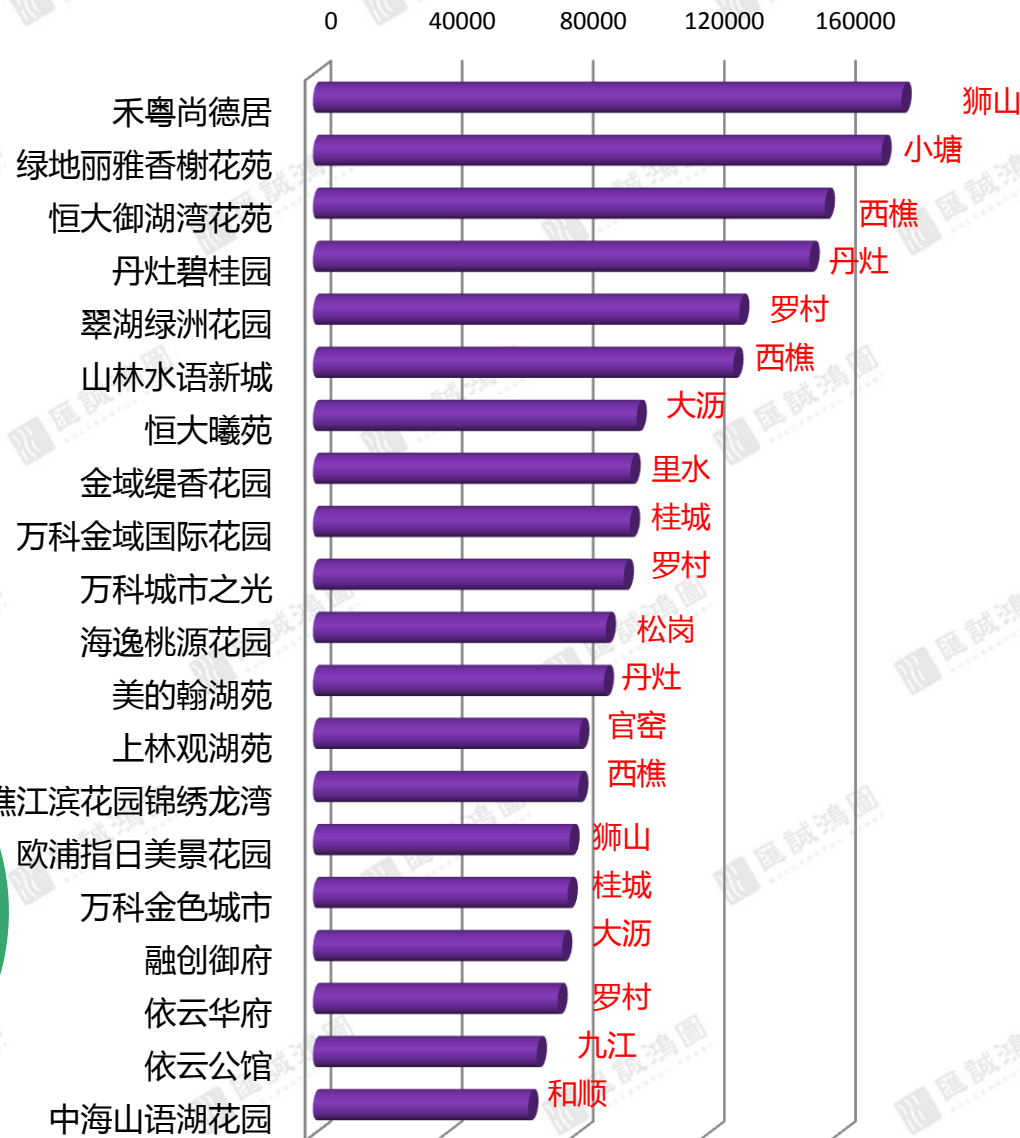
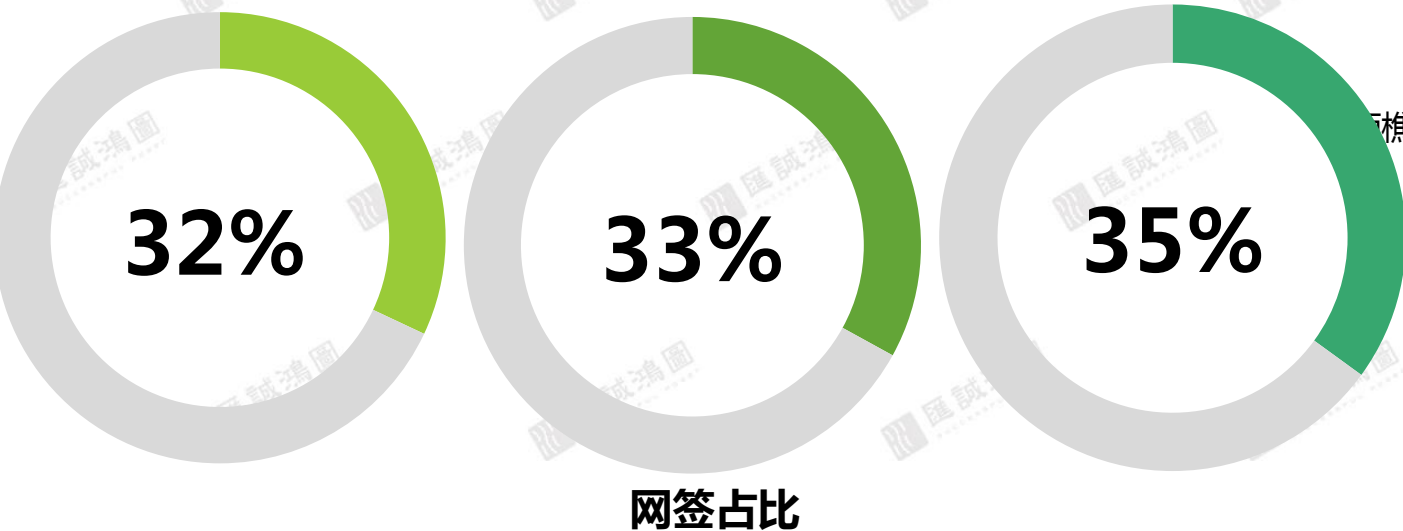
【南海网签置业格局】南海置业潮不断向西深入，非限购区域迎发展

- 非限购区域主领市场，排行榜Top20中，13个项目位于非限购区；
- 佛山东部楼市政策持续收紧，西部迎发展，轨道交通的完善，带动广州外溢客不断向西深入。

东部

中部

西部



3.2 区域市场—南海区

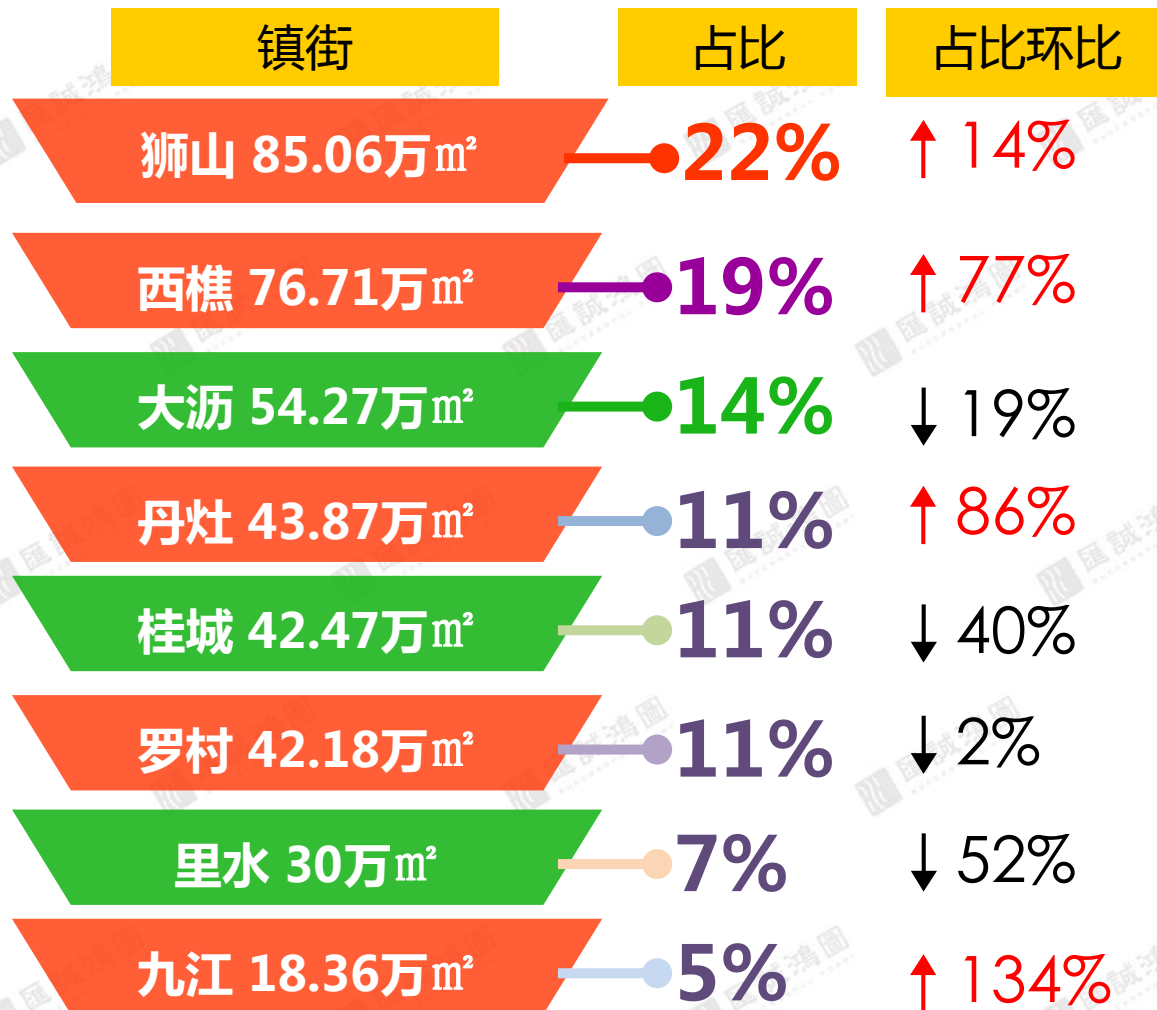
SUCCESSFUL POWER

【南海板块占比】非限购区域打破广佛交界热土三足鼎立局面，狮山、西樵大腾飞

- 受政策影响，广佛交界限购区域网签占比全线下滑；
- 不限购的狮山板块在轨道交通时代下，提升城市价值及楼市大幅腾飞；
- 随着品牌开发商不断进入西樵，地价刷出新高度，广州客不断向西部推进，自然环境利好的西樵成了新一片热土。



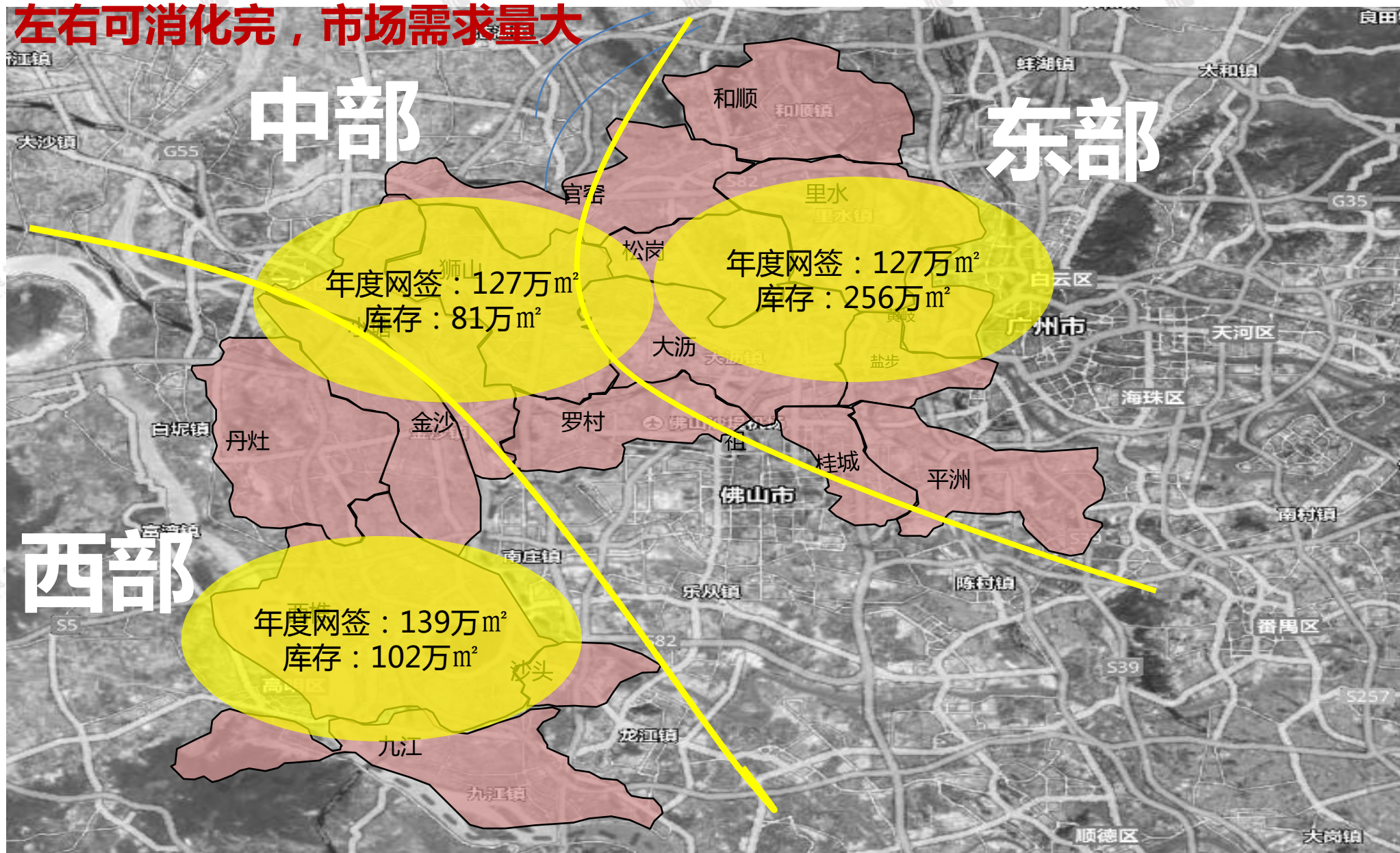
狮山-轨道交通时代广佛副中心



数据来源：汇诚鸿图数据平台

3.2 区域市场—南海区

【南海板块库存】南海楼市热区全线转移，中西部片区逆袭，中西部库存预计半年左右可消化完，市场需求量大



3.2 区域市场—南海区

SUCCESSFUL POWER

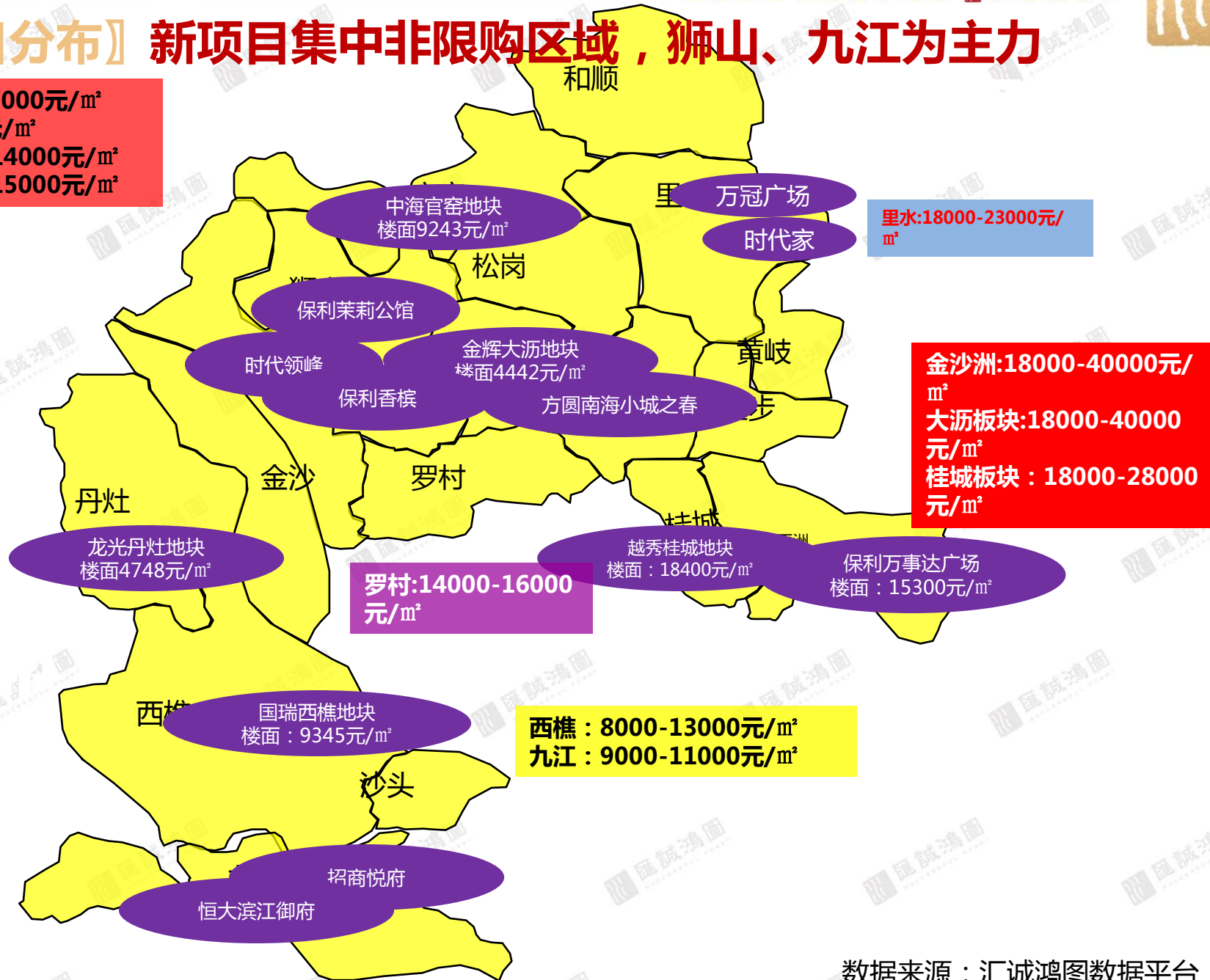
【南海2018年新入市项目分布】新项目集中非限购区域，狮山、九江为主力

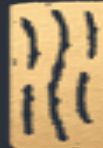
狮山:15000-17000元/m²
官窑:13000元/m²
松岗:13000-14000元/m²
小塘:13000-15000元/m²

➤ 2018年南海区预计有13个新盘项目入市；

➤ 西部板块目前项目售价在13000元/m²左右，吸引多个品牌开发商落地；

➤ 各板块未来入市项目较均衡，2018货量较足。





顺德区

- 均价持续飙升，板块分化明显；
- 置业热点板块转移，东部三镇撑起网签半边天，均价直追北部三镇；
- 顺德西南部规划利好，关注度提升，市场供不应求，库存较为紧张；
- 多品牌房企布局，未来竞争层面将更提升。

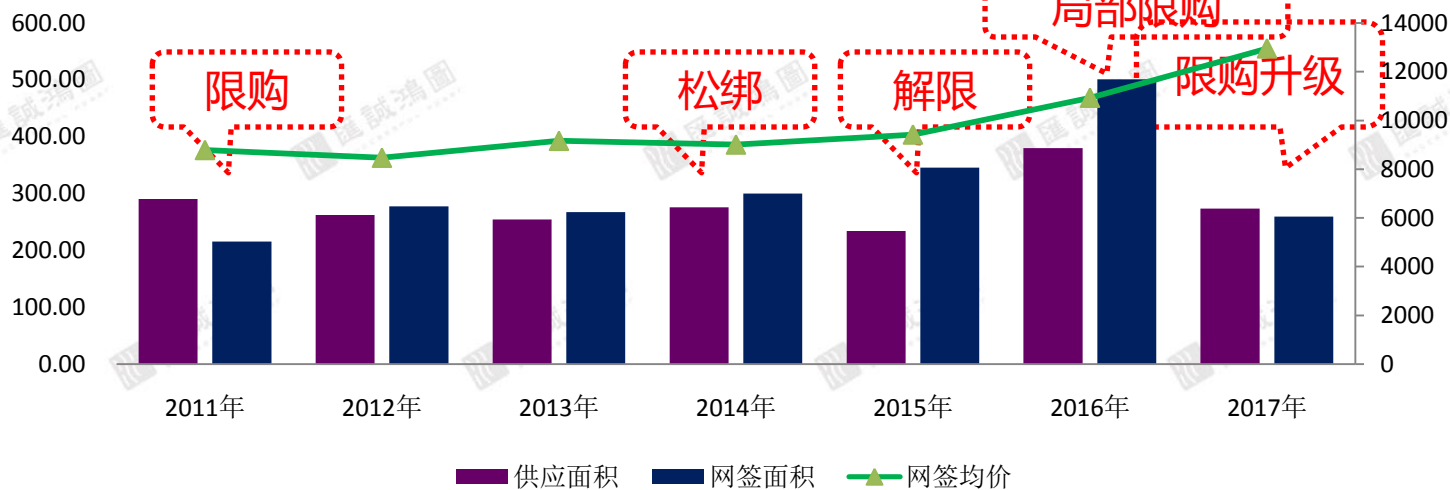
3.3 区域市场—顺德区

SUCCESSFUL POWER

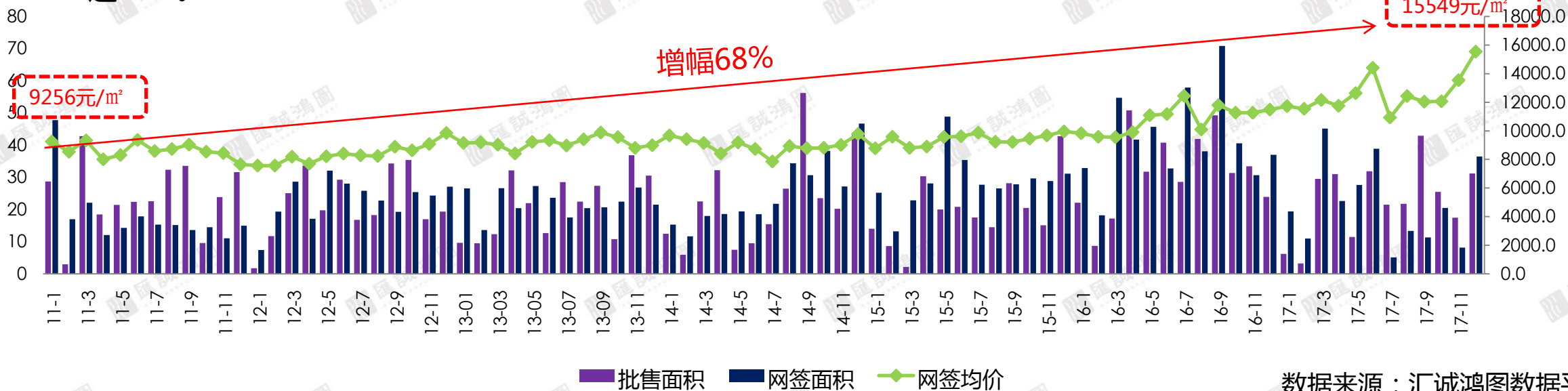
【顺德供求走势】均价持续上涨，年尾网签价格涨至万五

2011-2017顺德供求走势

- 2017年顺德区一手房网签25045套，面积259.52万m²，同比↓49%，跌至2011年限购时水平；
- 单月平均网签仅2000套，网签年尾翘首收官；
- 均价持续增长，12月网签均价升至15549元/m²，对比2011年初，增幅达68%。



2011-2017年顺德区一手住宅月度供求关系走势

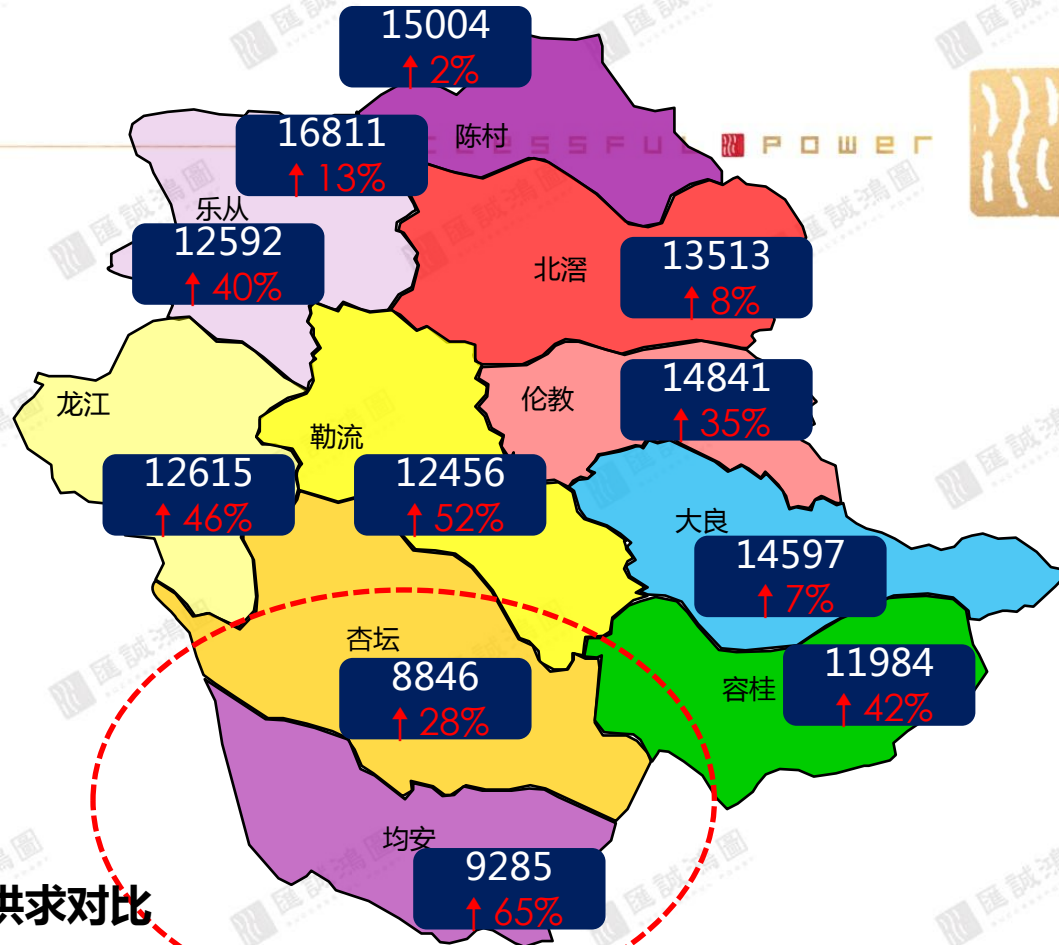


数据来源：汇诚鸿图数据平台

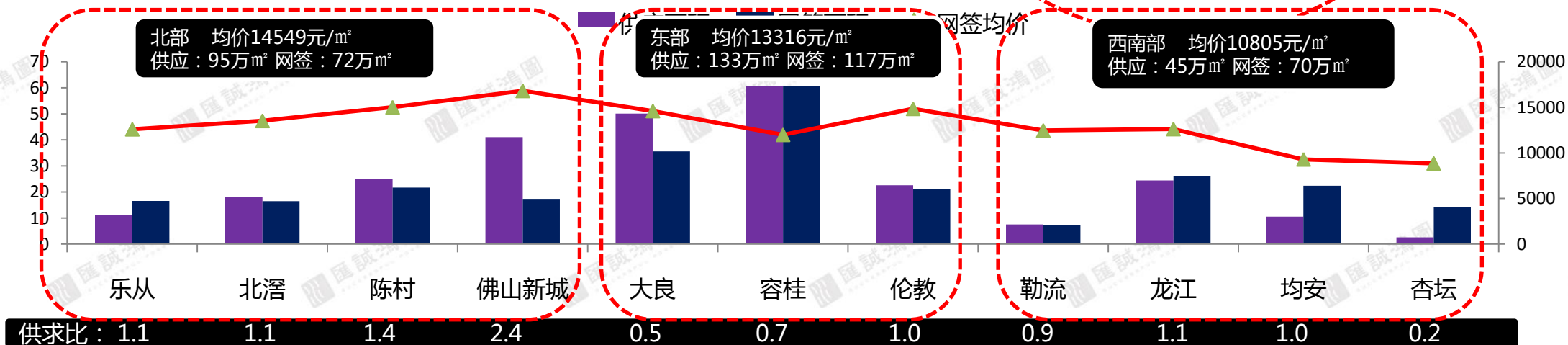
3.3 区域市场—顺德区

【顺德各镇街分析】顺德各镇街均价全线普涨；容桂为年度黑马，供求强势

- 东部及西南部多镇街库存告急，西南部板块市场呈现严重供不应求态势；
- 轨道交通助力，不限购区容桂成楼市黑马，年度市场供求大热；
- 各镇街均价全线上涨，仅杏坛及均安网签价格未过万。



2017年顺德区各镇街供求对比

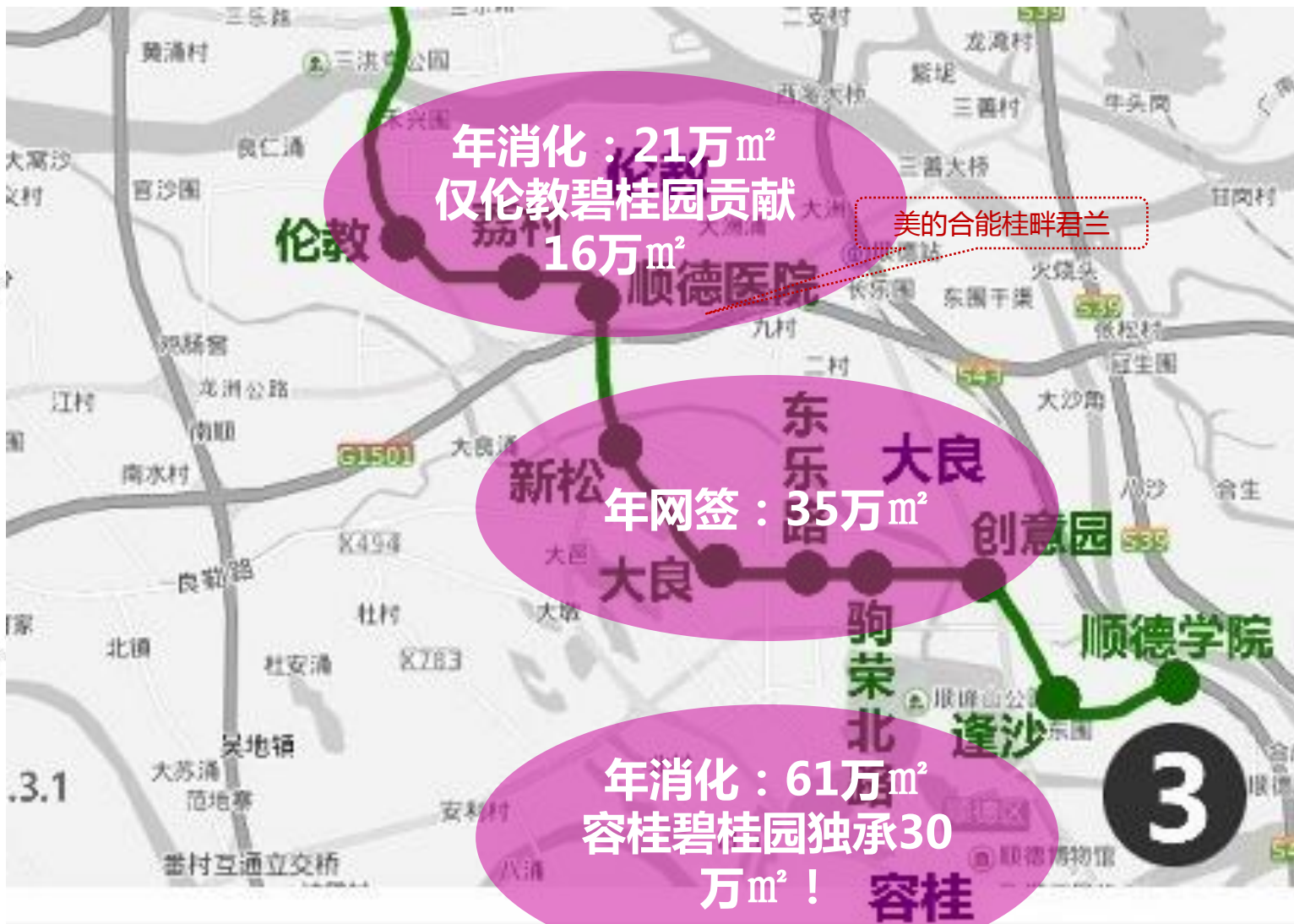


3.3 区域市场—顺德区

SUCCESSFUL POWER

【顺德东部板块楼市】顺德东部板块大热，大良+容桂+伦教网签占比45%

- 受大湾区规划、地铁建设，顺德东部板块“集火”，2017年度网签占比近半；
- 伦教供应现缺口，2018年仅1个新项目入市；
- 大良年签约项目35个；
- 容桂成年度最爆点，板块撑起61万m²网签量；



3.3 区域市场—顺德区

【顺德北部板块楼市】广佛交界核心红地—网签占比下滑20%，但上榜单盘表现突出

突出

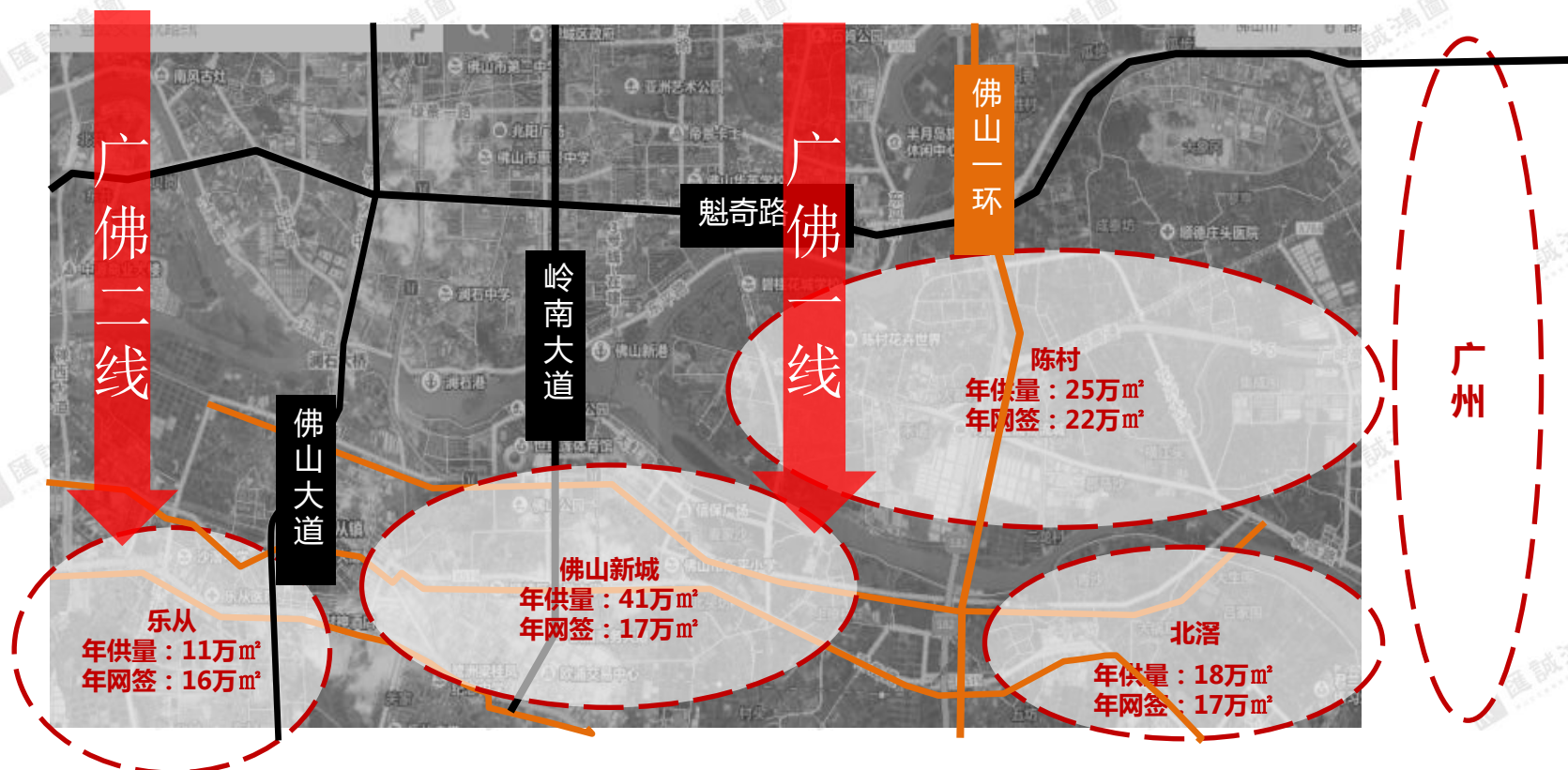
➢ 受限购、限签影响，网签滞后，顺德北部年度网签占比同比下滑20%；

➢ 乐从、陈村、北滘供应不足，年度实际网签供不应求，佛山新城新货入市集中下半年，网签未能体现；

➢ 排名top20中北部项目共有8盘上榜，单盘表现突出。

排名	项目	板块	套数	面积(万㎡)
1	容桂碧桂园	容桂	3279	29.77
2	伦教碧桂园	伦教	1445	15.92
3	龙江碧桂园华府	龙江	971	11.57
4	藏珑华府	陈村	813	6.49
5	都市经典广场	均安	803	7.75
6	佳兆业金城花园	容桂	697	6.28
7	美的花湾花园	陈村	676	5.70
8	保利西悦湾花园	佛山新城	658	5.99
9	碧桂园悦府	龙江	626	5.31
10	碧桂园印象花园	陈村	617	4.27
11	星际半岛花园	乐从	579	6.97
12	凯蓝滨江名门花园	容桂	574	4.42
13	美的御海东郡花园	容桂	572	6.58
14	金海岸花园	杏坛	555	9.98
15	保利名苑	伦教	508	4.88
16	碧桂园新城之光花园	佛山新城	505	4.95
17	康格斯花园	大良	481	4.45
18	东逸湾	容桂	480	3.11
19	风度花园	乐从	476	4.91
20	江山花园	北滘	472	5.64

乐从+陈村+北滘网签占比28% ↓ 20%

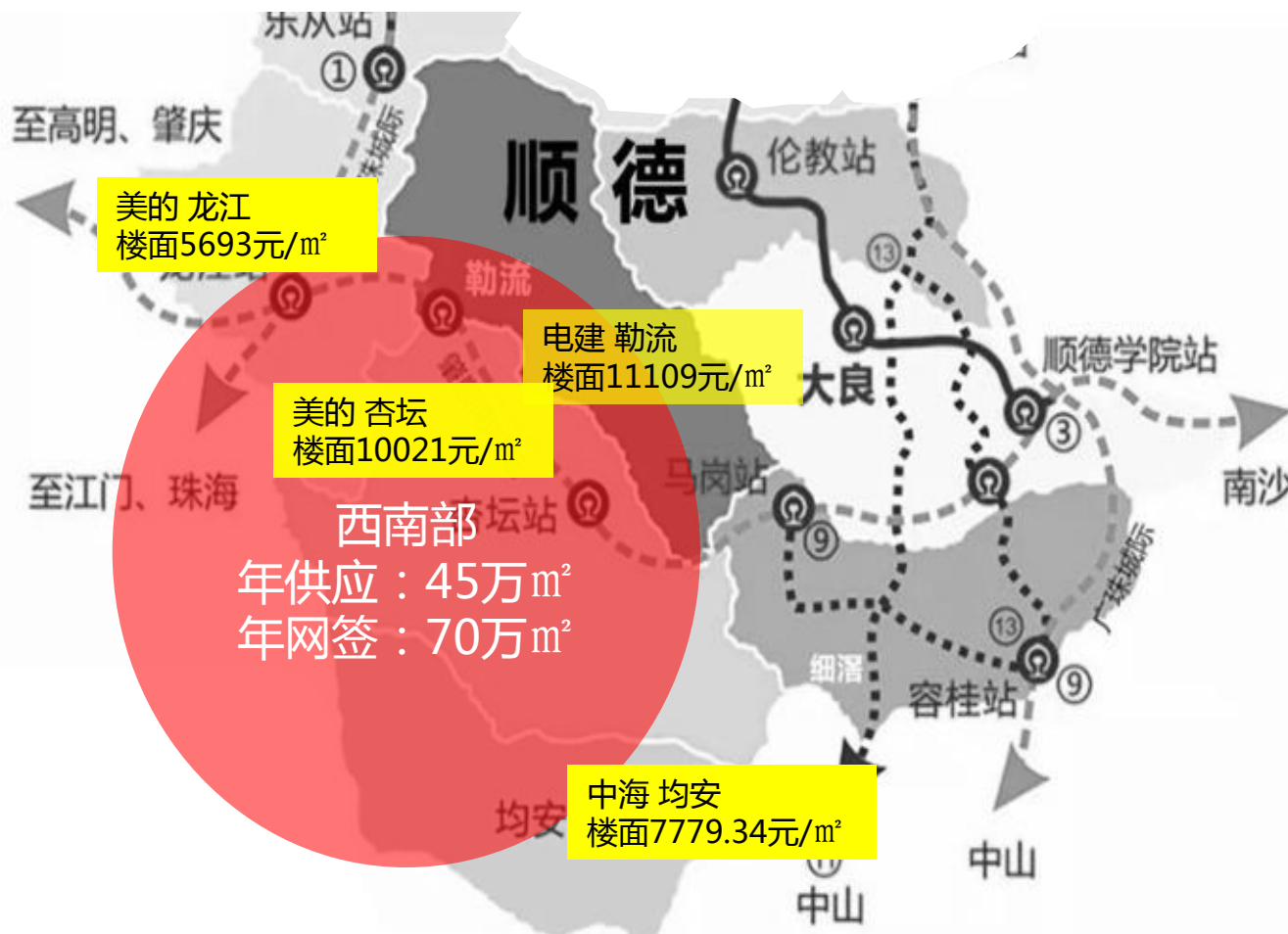


3.3 区域市场—顺德区

SUCCESSFUL POWER

【顺德西南部板块楼市】轨道交通助推发展，西南部板块“异军突起”

龙江+勒流+杏坛+均安供销比0.6 :1，市场供不应求！



➤受十三五规划及轨道交通的利好，顺德西南部板块备受关注；

➤品牌开发商拿地进驻，板块楼面价均被刷新，杏坛、勒流楼面价均过万，未来地王入市，售价将超万5+；

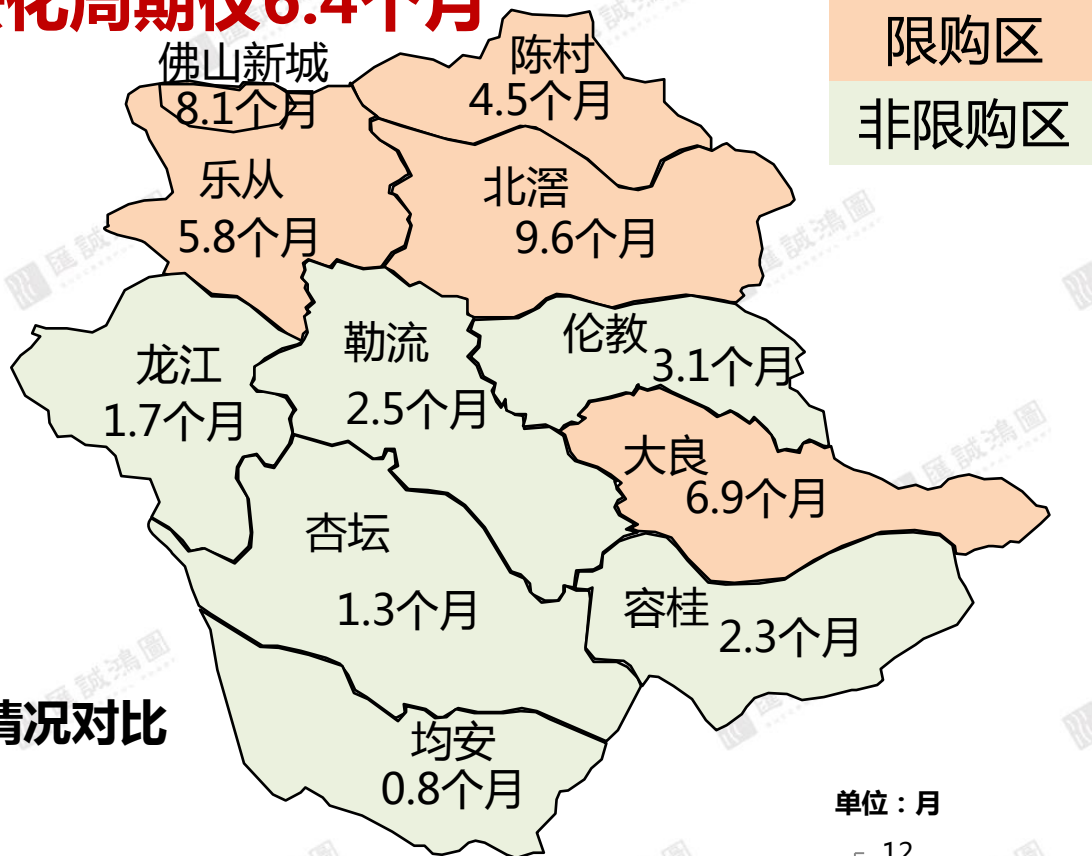
➤市场供应短缺，库存告急；

3.3 顺德库存

SUCCESSFUL POWER

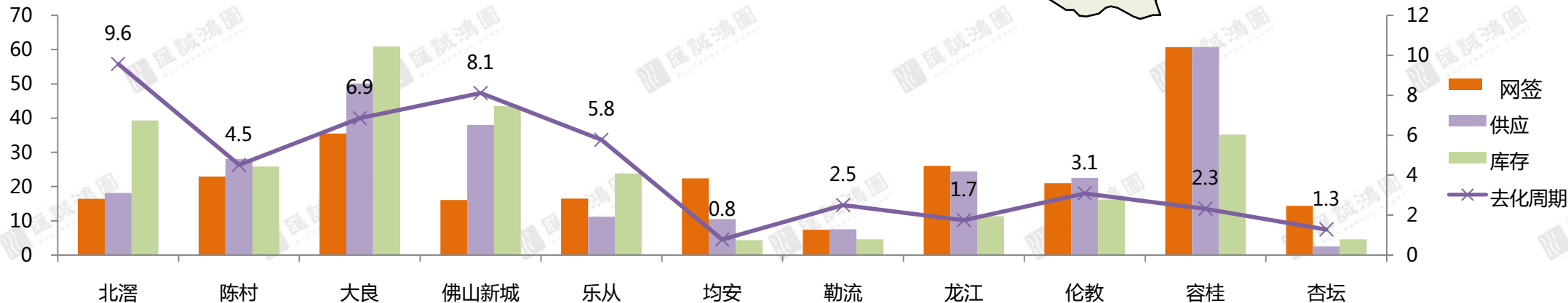
【顺德库存分析】全区库存告急，预估去化周期仅6.4个月

- 均安、杏坛及龙江位列全区去化周期最短前三甲，其中均安去化不足一个月，货量紧缺；随着轨道交通利好，非限购区域借势腾飞，若后市无新货加推，顺德非限购区域将无货可卖；
- 而限购区域去化周期总体虽略涨于非限购区，但部分板块去化周期亦不足半年，顺德全区整体已进入补一手库存阶段。



顺德各版块去化情况对比

单位：万m²



数据来源：汇诚鸿图数据平台

3.3 区域市场—顺德区

【预计2018全新盘面世项目】未来入市项目全面开花，货量充足

➤ 2018年顺德全区预计入市项目达**28个**！；

➤ 限购与非限购区域平分秋色，各镇街均有新面孔进军，容桂、杏坛成新宠；

➤ 随着交通的不断发达，地价也是稳定提升，多项重点产业进驻，地产商战略布局，目前仅龙江及均安两镇街楼面价未过万。



数据来源：汇诚鸿图数据平台



禅城区

- 供求逆转，市场呈现供过于求状态；
- 季华路沿线及旧城备签压力大；
- 板块价格全线推高，未来地王入市，也将持续推高房价；
- 全区库存量较少，未来将呈现供不应求的现象。

3.4 区域市场—禅城区

SUCCESSFUL POWER

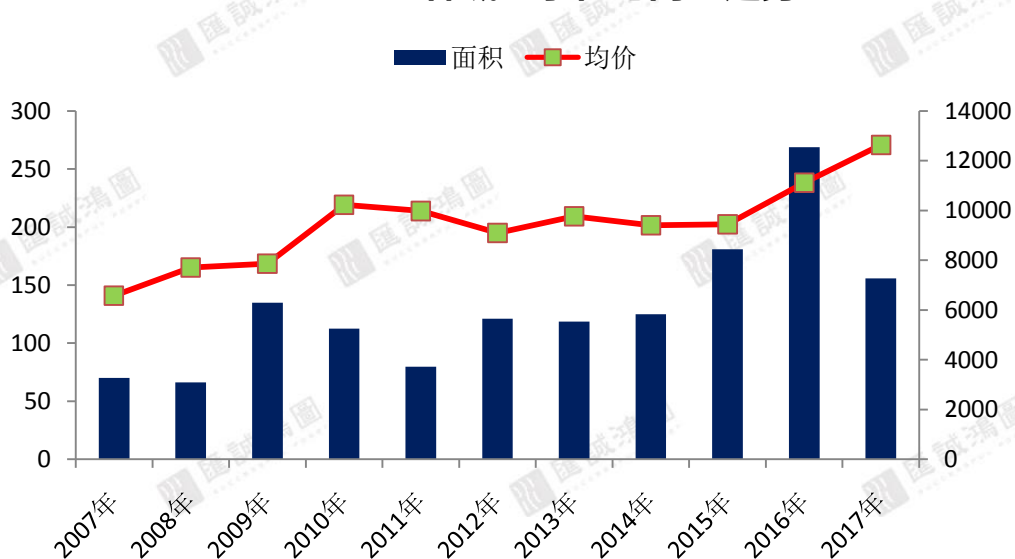


【禅城供求量分析】 价格同比上涨14%，企稳万元大关

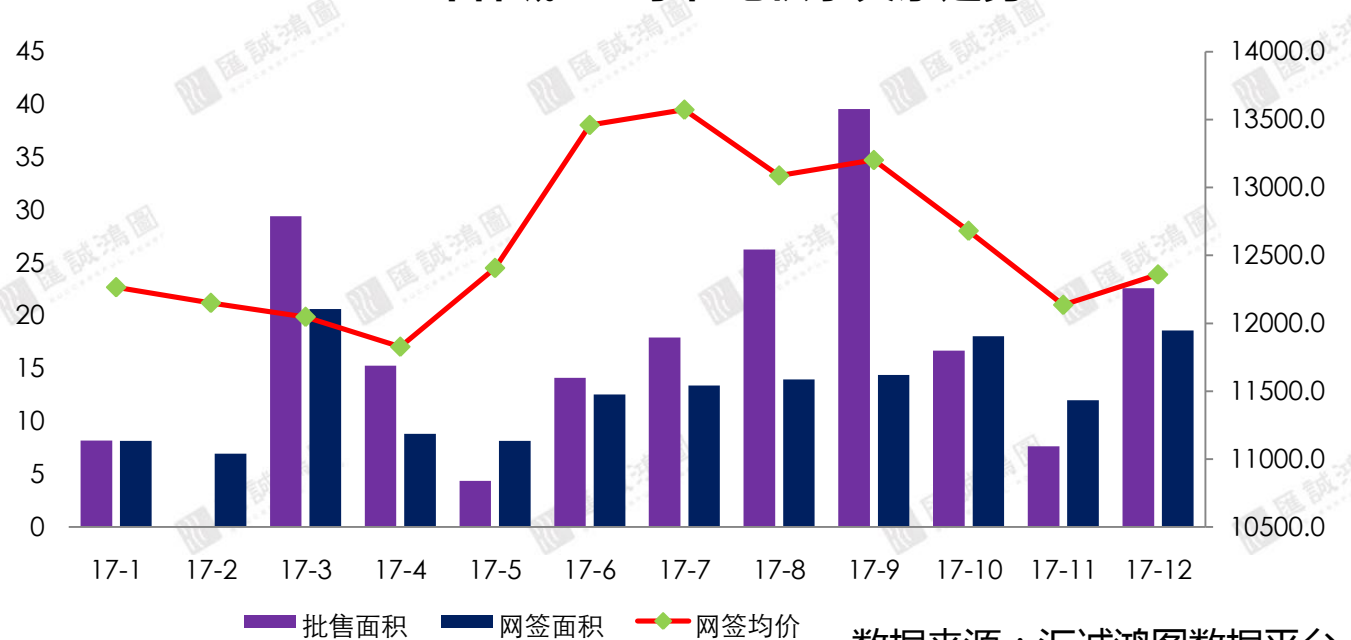
- 2017年由于市场大环境的政策等影响，数据上供求关系有所逆转，整体市场呈现供大于求的状态；
- 均价在限价、限签的情况下依旧无法抑制地呈现上升状态。

分项	禅城	同比
预售面积	202万m ²	↑ 9%
网签面积	156万m ²	↓ 42%
网签均价	12633元/m ²	↑ 14%

2007-2017禅城一手住宅网签走势



2017年禅城区一手住宅供求关系走势



数据来源：汇诚鸿图数据平台

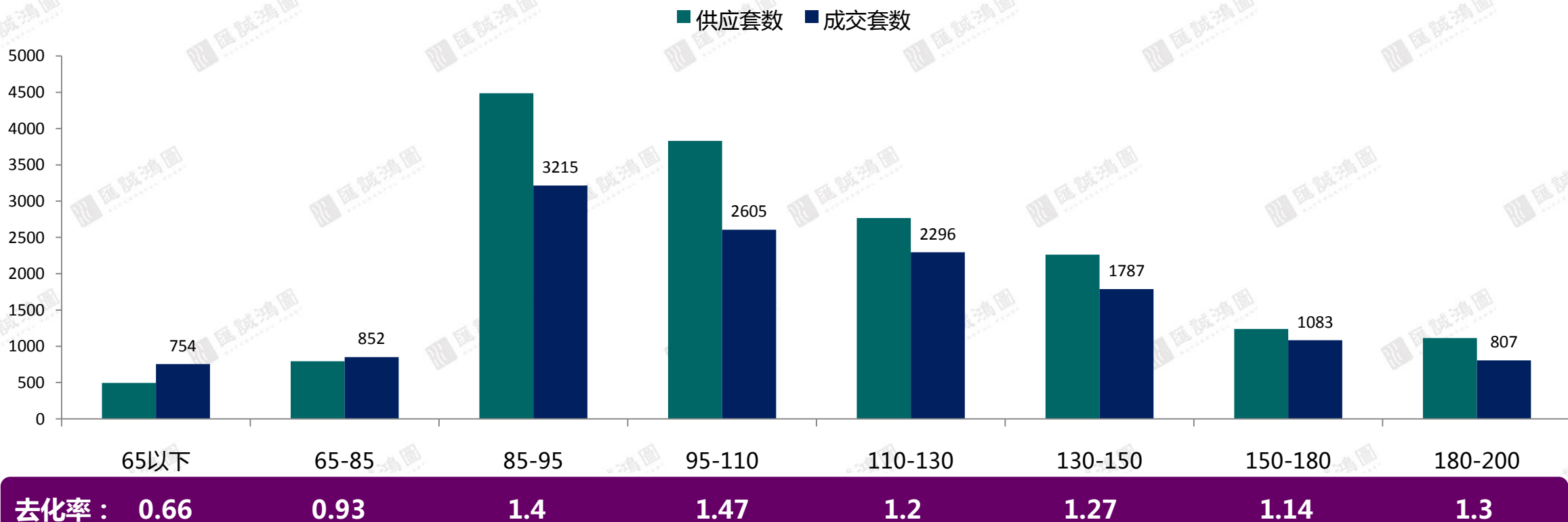
3.4 区域市场—禅城区

SUCCESSFUL POWER

【禅城产品供求结构】2017年供求结构向改善型产品偏移的趋势较为明显

- 刚需产品占比在供求双方均有一定下降，85m²以下产品年出货量仅1600套；
- 受限购、限价、限签等政策和政府管控网签的影响，85m²以上户型仍呈现供过于求态势。

2017年禅城住宅产品供求结构



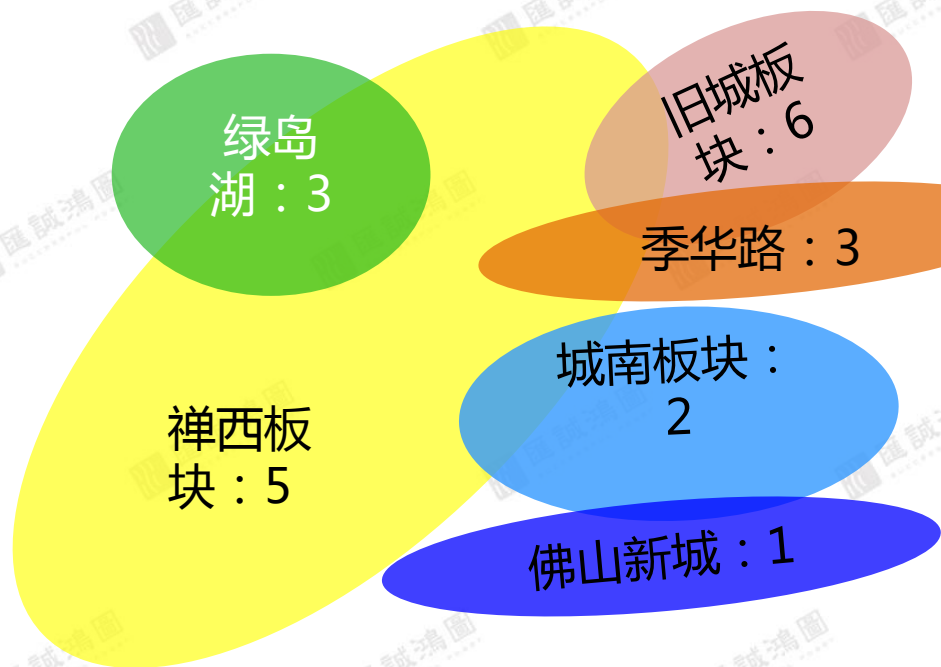
3.4 区域市场—禅城区

SUCCESSFUL POWER



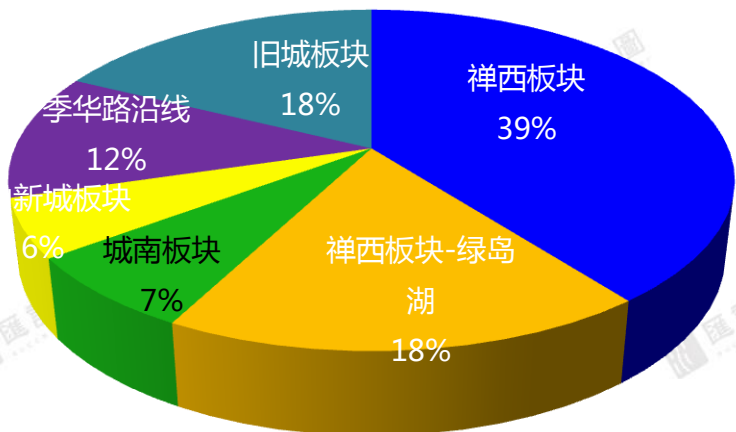
【禅城板块网签分析】禅西+绿岛湖板块供应量放量，网签占比上涨30%，top20合计上榜8盘；旧城板块以万科金色里程为代表，旭辉公元年尾开盘仍跃居top19位。

2017年网签前20上榜分布

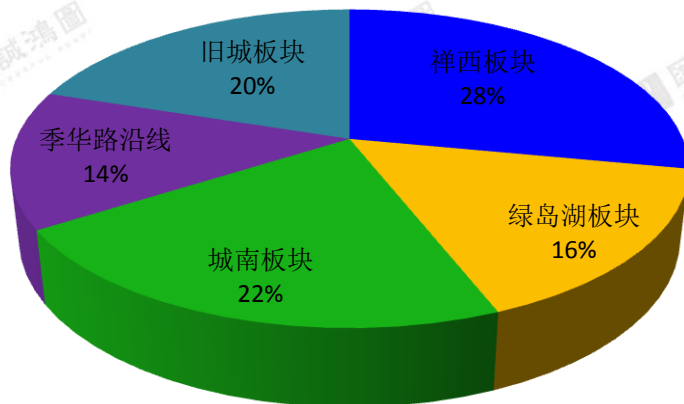


排名	项目	套数
1	龙光玫瑰湾	1462
2	融创望江府	1449
3	中海凤华熙岸花园	763
4	万科金色里程	645
5	绿地璀璨家园	611
6	保利碧桂园天汇	581
7	泮景花园	547
8	岭南隽庭	520
9	融创湖滨世家	512
10	越秀可逸诚品广场	497
11	普君新城	441
12	富力新居	437
13	时代香海彼岸苑	389
14	万科广场	370
15	绿岛湖金茂花园	327
16	保利翠雅花园	312
17	利豪花园	311
18	万科城	275
19	旭辉公元	264
20	绿岛明珠花园	261

2017年禅城各板块网签结构



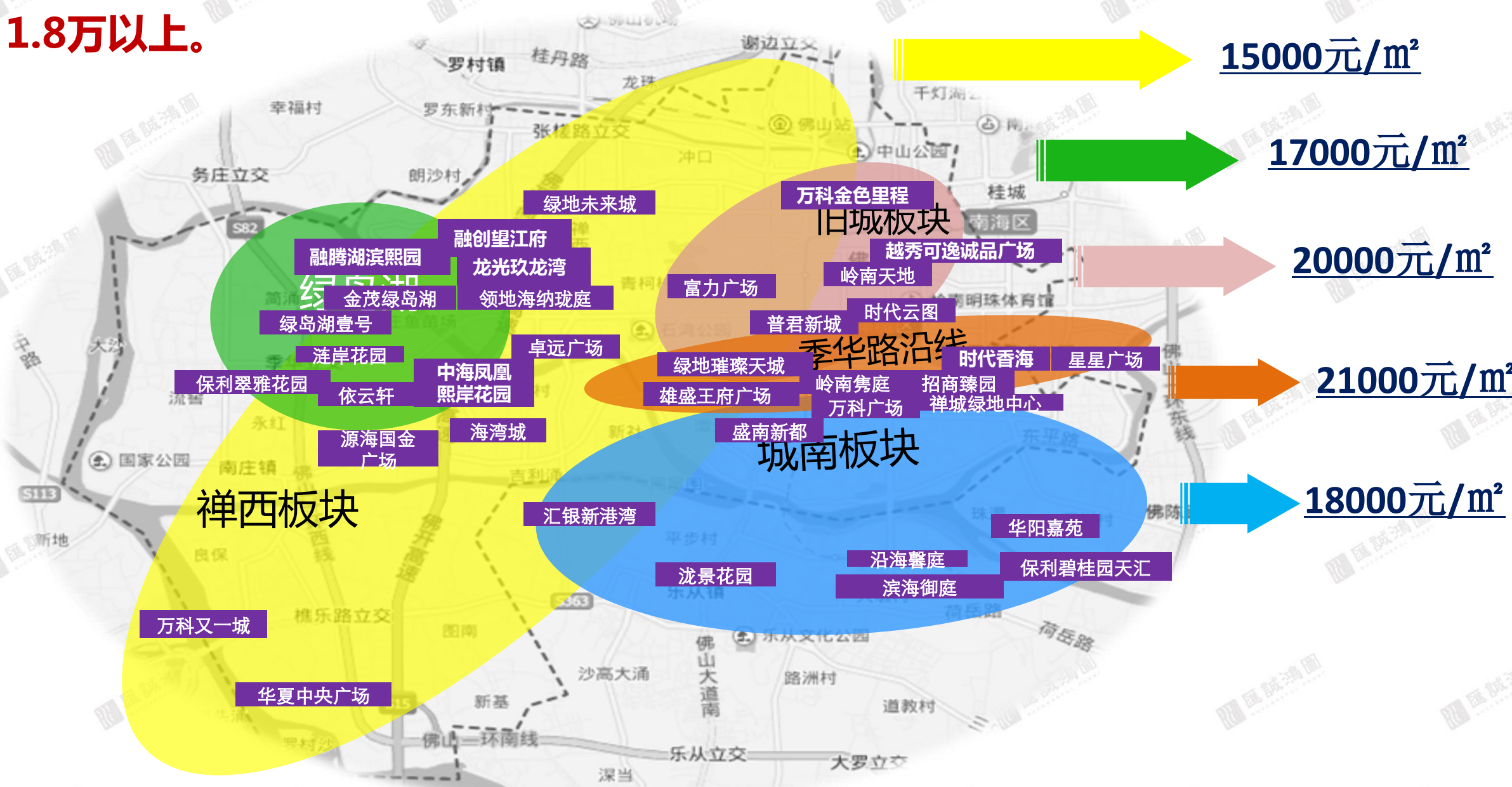
2016年禅城各板块网签结构



数据来源：汇诚鸿图数据平台

3.4 区域市场—禅城区

【禅城片区价格分布图】禅城各板块均价均超1.5万/m²，东部板块整体均价都在1.8万以上。



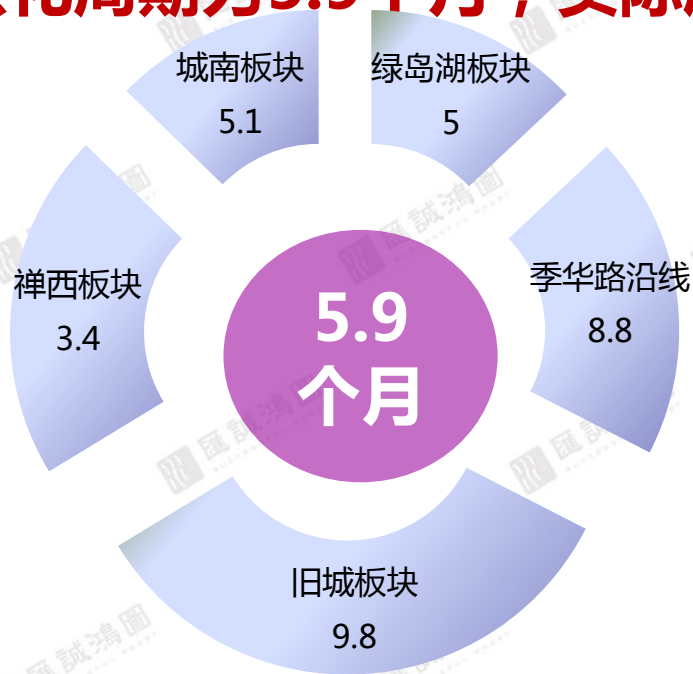
3.4 区域市场—禅城区

禅城各板块预估去化周期（月）

SUCCESSFUL POWER

【禅城库存】整体库存在限签的环境下，去化周期为5.9个月，实际库存量更低

- 旧城及季华路沿线板块受价高限签，且下半年新货增多，库存表现压力较大，其余板块平均约为5个月，其中禅西板块最为短缺，去化周期仅为3.4个月；
- 市场实际库存除85m²以下及200m²以上两端极小极大户型需求弱，库存相对大，去化速度较慢外，主力户型库存基本告急。



	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
绿岛湖板块	0	0	116	13	141	390	221	514	1395	13%
季华路沿线	8	328	384	274	636	282	138	48	2098	20%
旧城板块	179	543	1681	898	248	17	46	13	3625	34%
禅西板块	142	190	687	336	263	394	79	162	2253	21%
城南板块	15	22	263	303	256	312	18	176	1365	13%
合计	344	1083	3131	1824	1544	1395	502	913	10736	100%

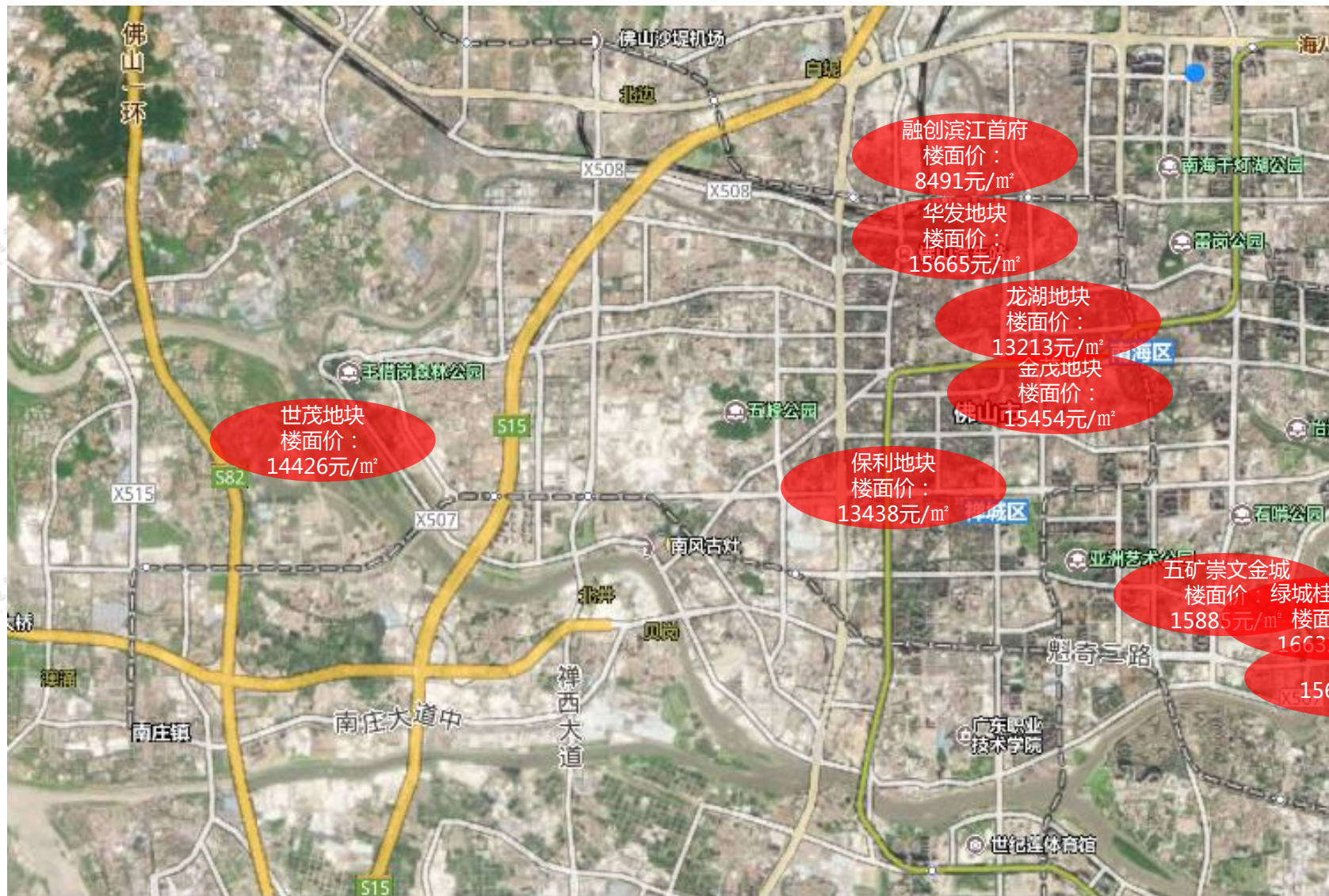


3.4 区域市场—禅城区

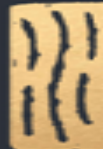
SUCCESSFUL POWER



【2018预计入市项目】新项目主要集中在旧城、奇槎板块，受地价成本的影响，地王项目价格必将形成区域标杆



- 2018年禅城区预计有9个纯新盘项目入市；
- 新项目均为地王项目，地价多在1.5万元/m²左右，预计未来售价高达3万元/m²；
- 禅城中西部地区，供应骤降，竞争压力小。



三水区

- 整体市场供过于求，均价持续上涨；
- 北江片区、三水新城片区将承接广州客户的三级转移和本地客群的外溢；
- 土地热潮不断，品牌抢占布局，未来市场竞争激烈；
- 市场库存紧张，外围北部板块库存短缺。

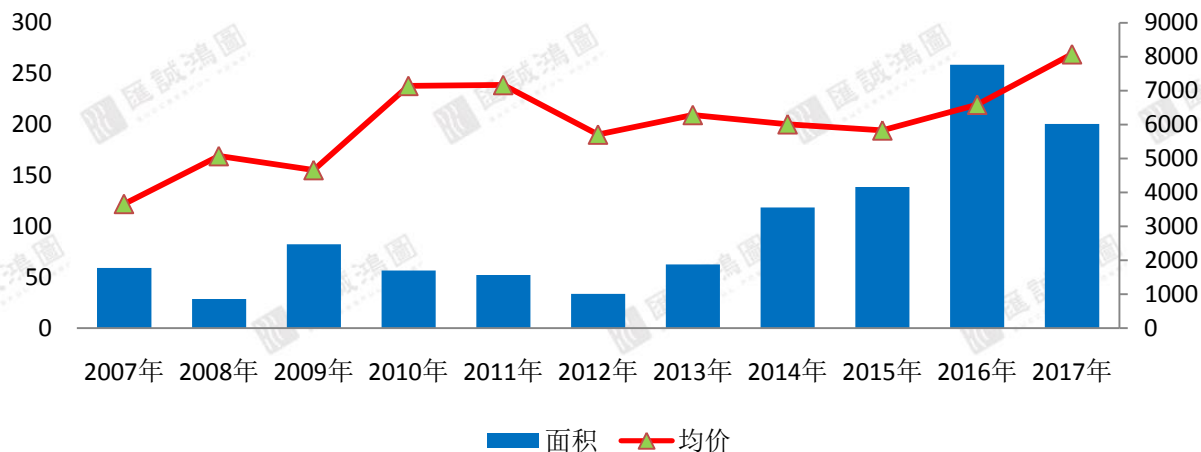
3.5 区域市场—三水区

【三水供求走势】整体均价升至“8”字头，上涨超20%，涨幅同比上涨7个百分点

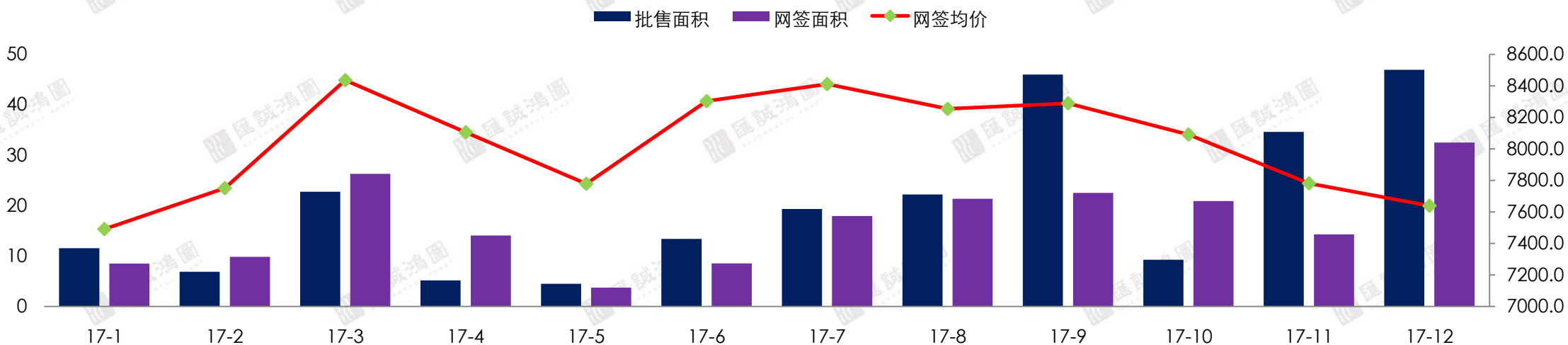
点

分项	高明	同比
预售面积	242.63万m ²	↑ 40%
网签面积	200.56万m ²	↓ 5%
网签均价	8071元/m ²	↑ 23%

2007-2017年三水网签走势



2017年三水区一手住宅供求关系走势



3.5 区域市场—三水区

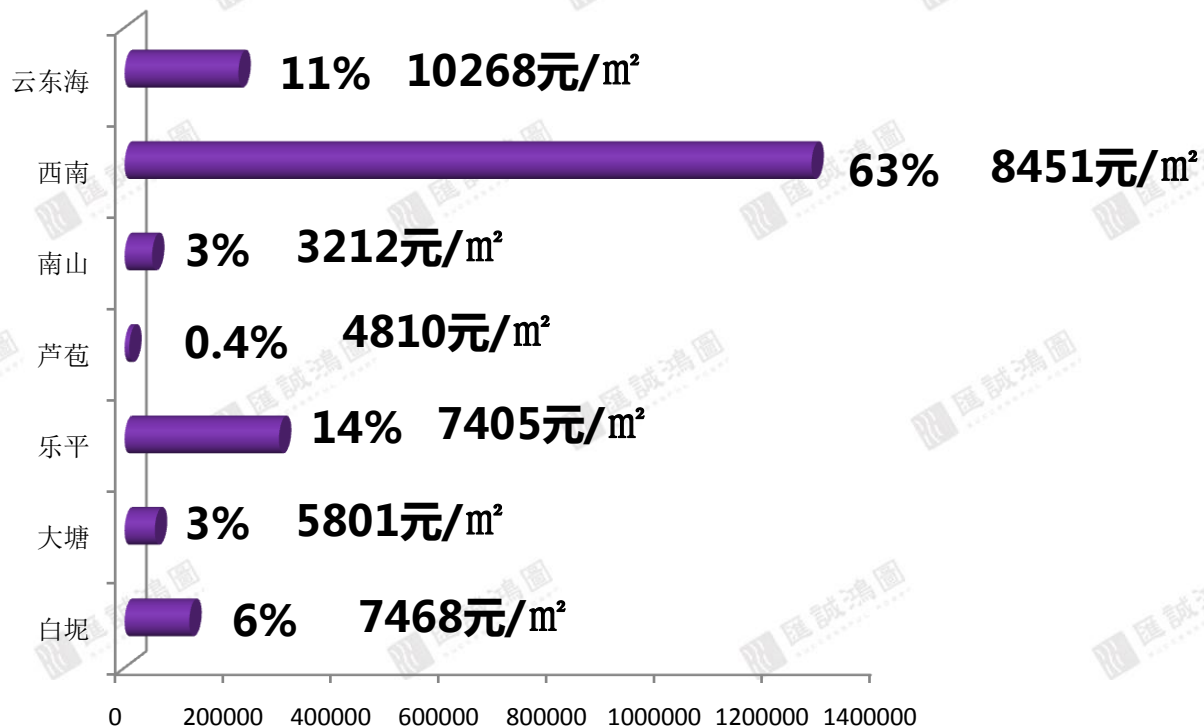
SUCCESSFUL POWER

【三水各板块网签表现】 轨道交通下的北江新区及三水新城片区楼市热度高

- 随着区域发展成熟、交通利好不断实现，三水楼市网签随轨道交通据点分布的格局明显；
- 西南片区年网签占比超60%，排名top20上榜13盘；
- 三水政府重点打造的北江新区及三水新城片区，在轨道交通的不断完善下，将持续保持高热度。



2017年三水各镇街网签表现



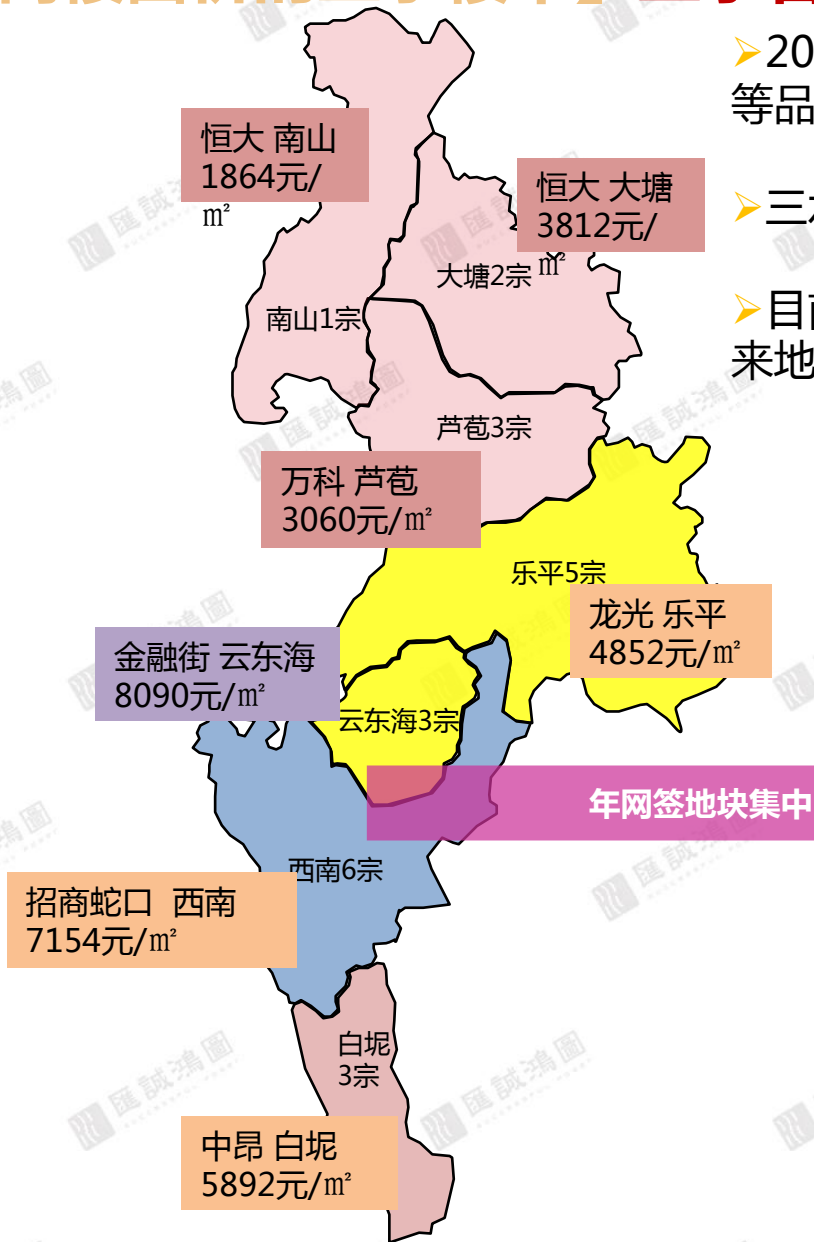
数据来源：汇诚鸿图数据平台

3.5 区域市场—三水区



【高楼面价的三水楼市】三水各板块楼面价不断刷新，品牌开发商云集

- 2017年房企拿地集中三水新城片区，土地热潮不断，招商、金融街、中南等品牌房企齐聚，未来此片区竞争压力将增大；
- 三水最高楼面地价已去到8090元/m²，预计未来售价不低于1.5万元/m²；
- 目前西南、乐平、云东海等几个热点板块的新房售价也在1万/m²左右，未来地王项目入市，三水北部房价或将进入一个全新的价格区间。

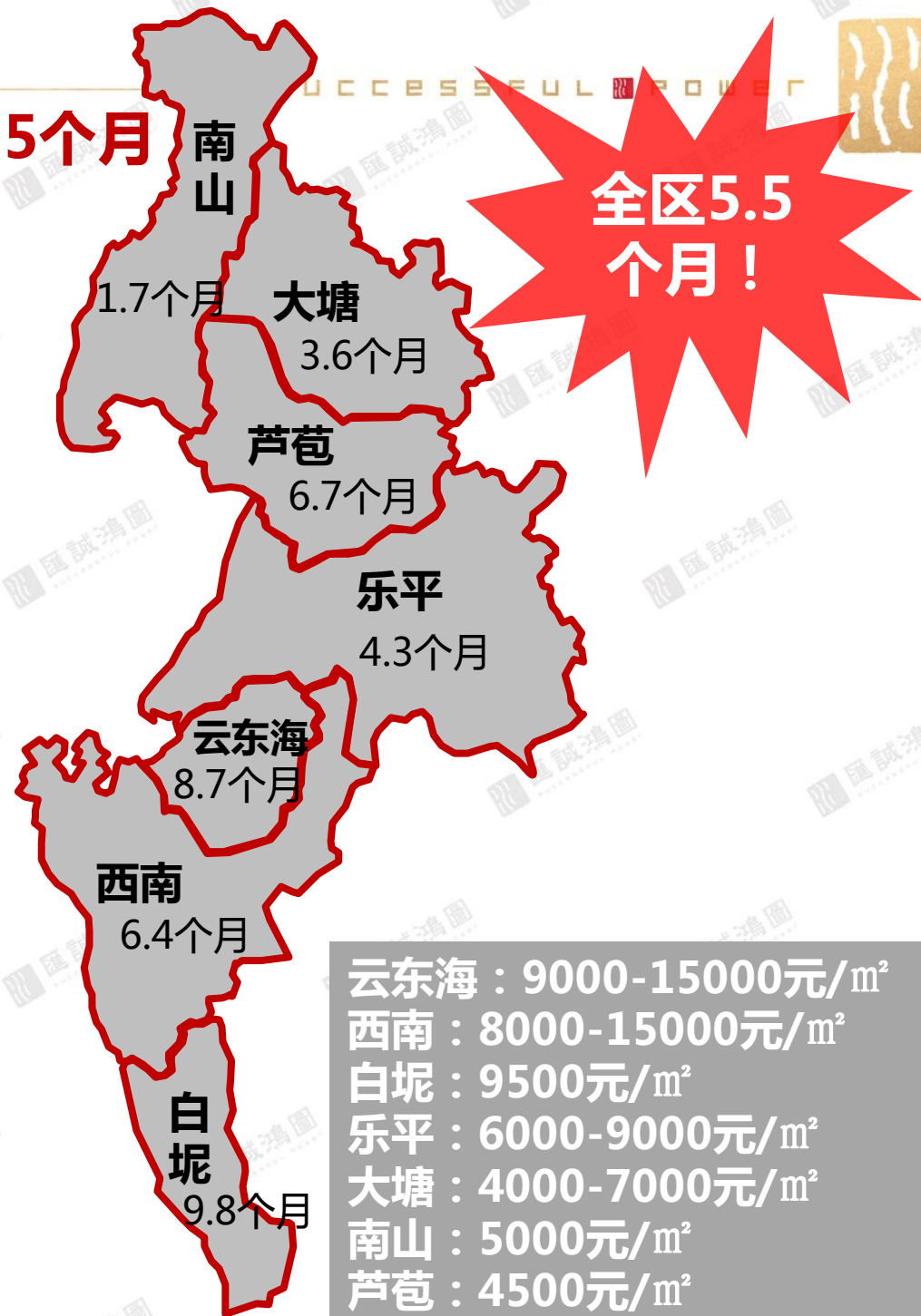
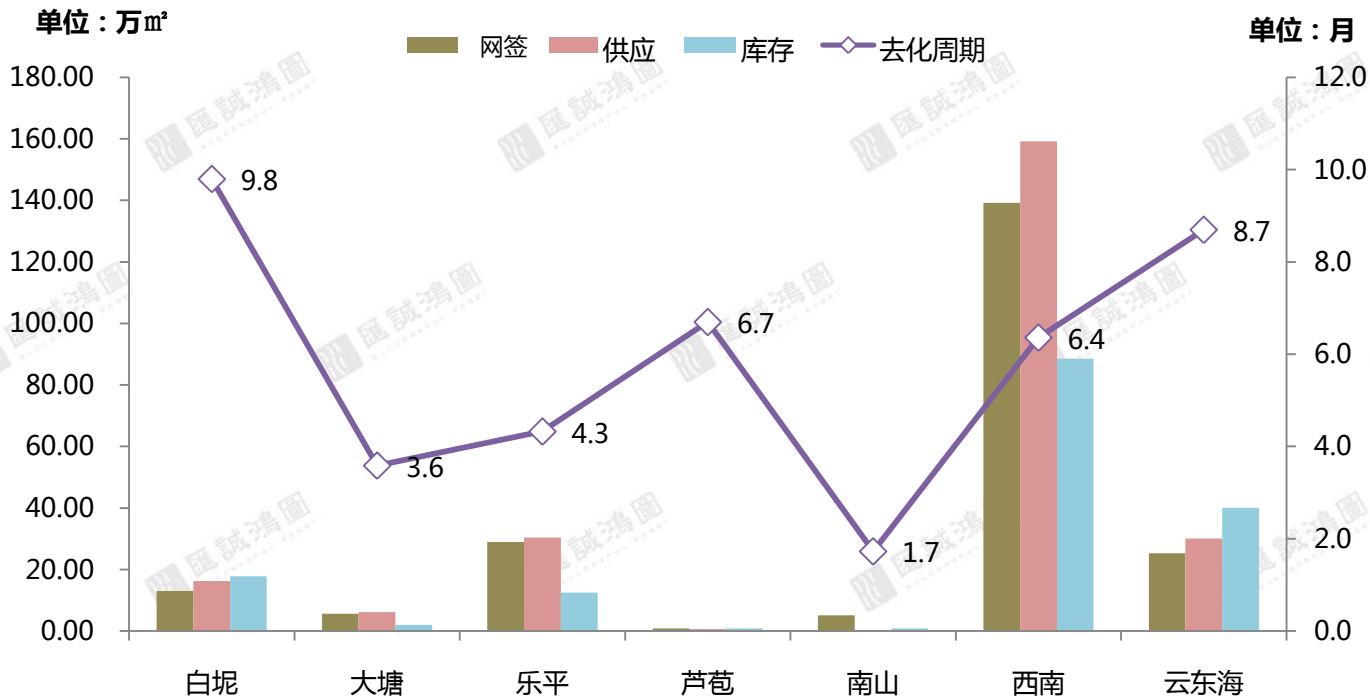


3.5 三水库存

【三水库存分析】三水库存紧张，预估去化仅5.5个月

- 云东海街道新项目在年底入市，货量充足，在忽略市场大环境下，云东海的去化周期超过半年年，高于西南的6.4个月；
- 南山供应匮乏且推地量少，导致其库存紧张。

三水各版块去化对比



3.5 区域市场—三水区

SUCCESSFUL POWER



【预计2018全新盘面世项目】未来新项目入市，竞争局面完全转变为品牌开发商

的竞逐

- 三水2018年将有14个新项目入市，其中西南与云东海两区域品牌开发商云集；
- 三水目前最高楼面价为金融街云东海地块，其楼面价达8090元/m²；
- 三水云东海及西南街道楼盘均价基本超过1万元/m²；靠近南海的白坭镇均价已然接近万元；乐平作为三水产业基地，均价也不容小觑；而三水北部仍有潜力空间；随着众多品牌开发商进驻以及规划，三水整体价值将水涨船高。



云东海	9000-15000元/m ²
西南	8000-15000元/m ²
白坭	9500元/m ²
乐平	6000-9000元/m ²
大塘	4000-7000元/m ²
南山	5000元/m ²
芦苞	4500元/m ²



高明区

- 均价指标刷出新高度，年涨3个百分点；
- 市场价格基本面已形成，西江新城是主战场；
- “海、陆、空、地、轨” 五维立体交通系统利好，品牌房企进驻遍地开花；

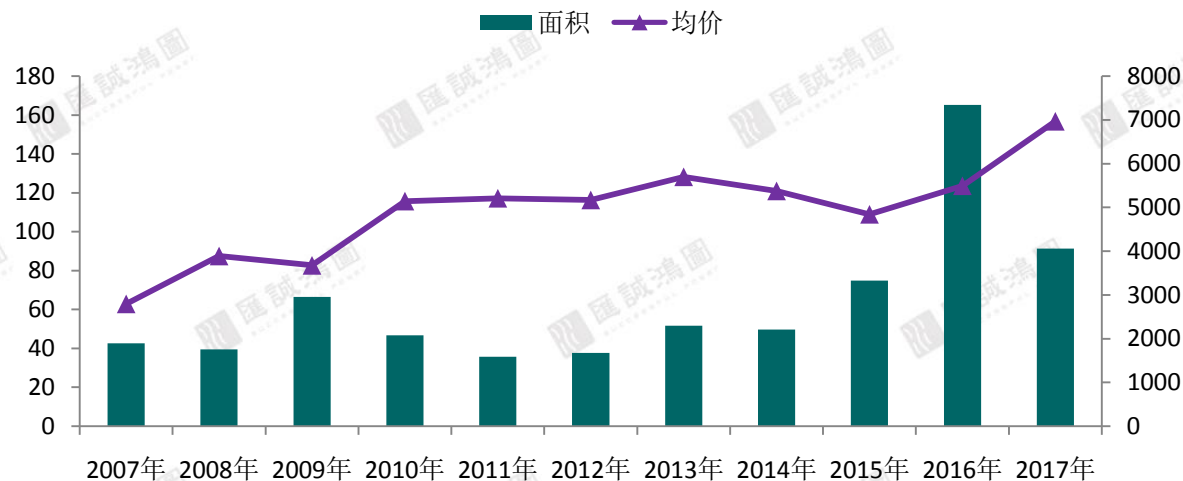
3.6 区域市场—高明区

SUCCESSFUL POWER

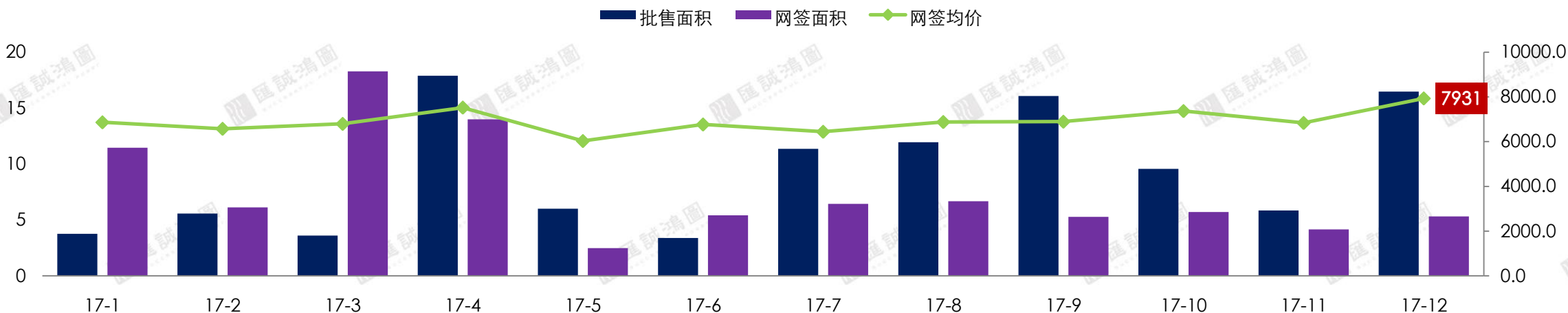
【高明供求走势】均价大幅上涨刷出新高度，供量集中下半年，网签受滞

2007-2017年高明网签走势

分项	高明	同比
预售面积	111.47万m ²	↑ 6%
网签面积	91.32万m ²	↓ 45%
网签均价	7121元/m ²	↑ 30%



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

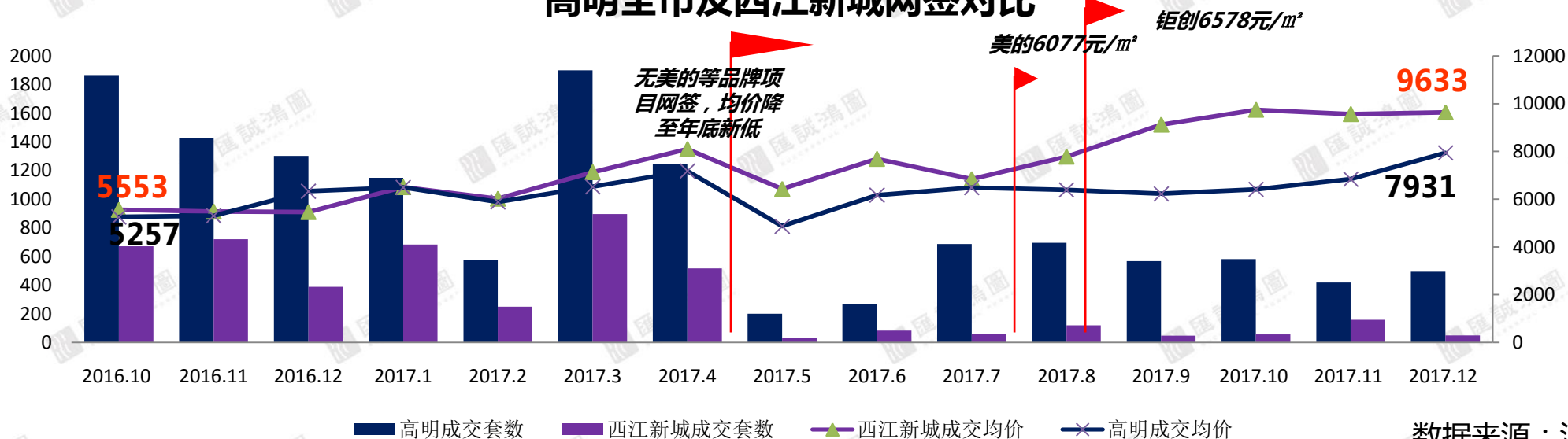
3.6 区域市场—高明区

【高明西江新城楼市】房企争抢，地王刷新，西江房价一路领涨

- 高明西江新城板块网签均价从去年10月份的5553元/m²，升至9633元/平方米，同比增幅73%，实际市场整体售价已过万；
- 除了区域的价值明显体现，地王的刷新也让西江新城价格快速攀升。高明作为不限购区域，楼面价的飞涨必会带动未来房价站稳万元以上，高明后发动力非常充足。



高明全市及西江新城网签对比



3.6 高明板块竞争格局

SUCCESSFUL POWER

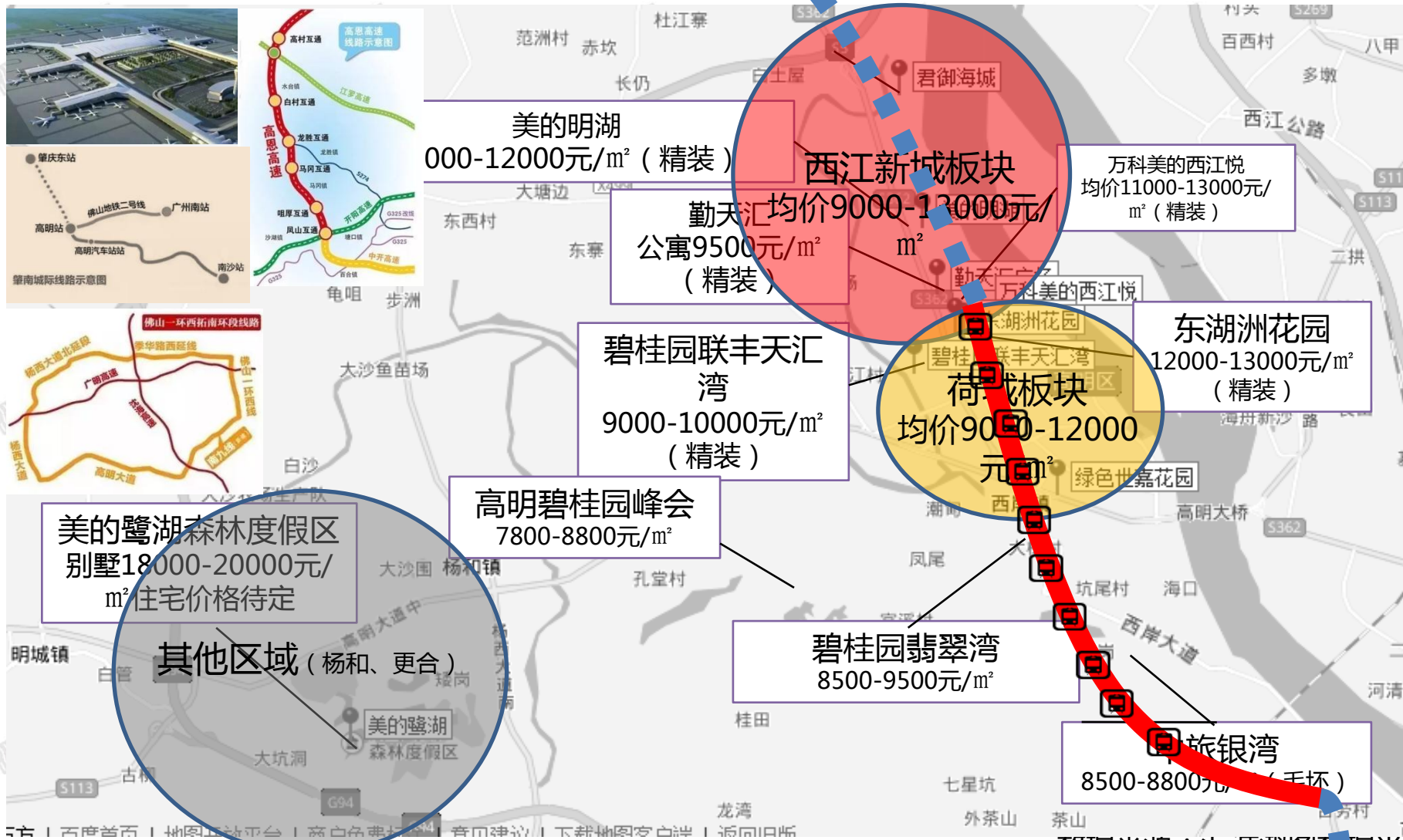
高明交通大升级，市场竞争面集中西江新城板块

有轨电车

➤ 轨道网络规划利好，未来五年高明将拥有“海、陆、空、地、轨”五维立体交通系统；

➤ 有轨电车站点附近楼盘大幅领涨；

➤ 市场价格基本面已形成，西江新城是主战场；



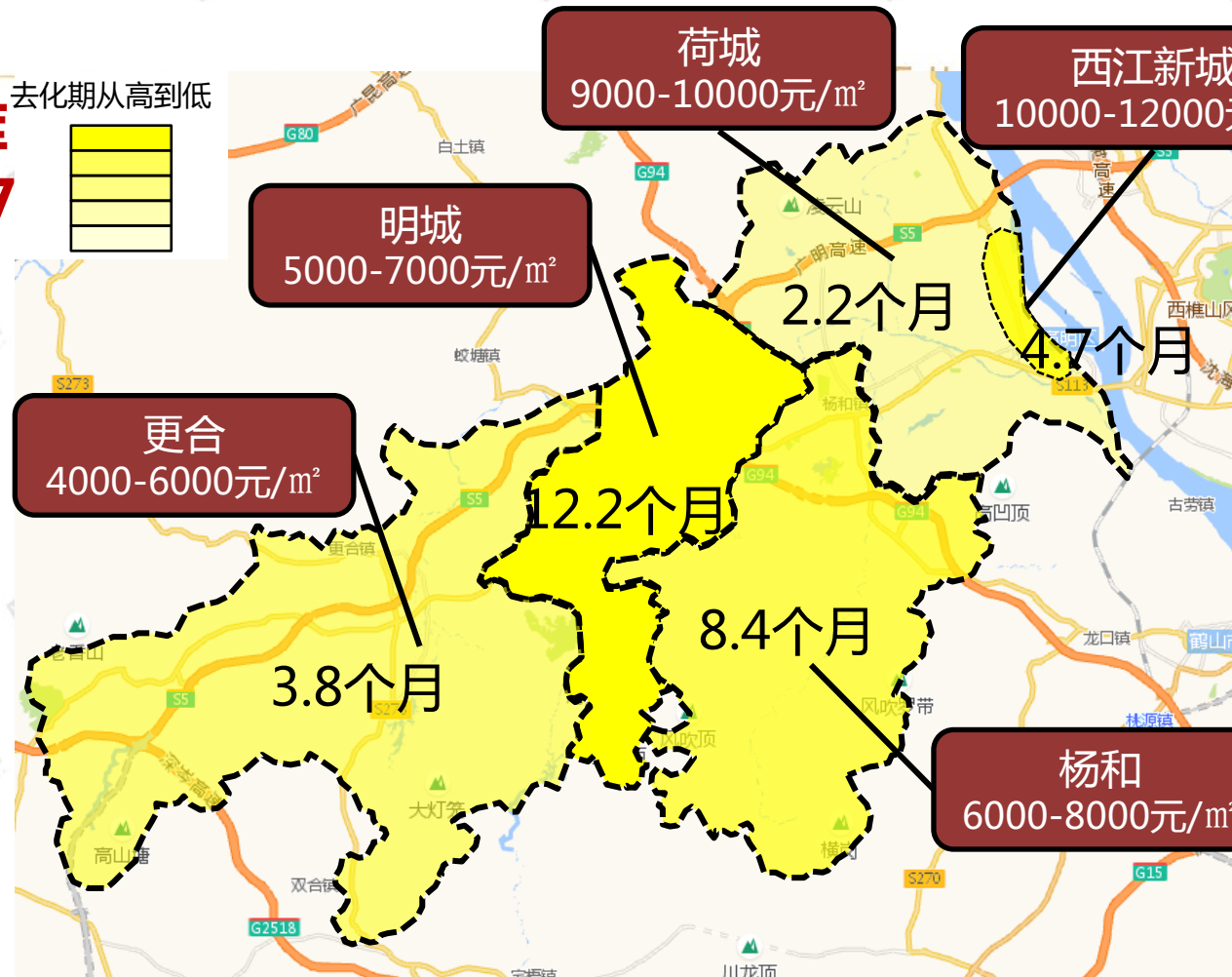
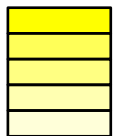
数据米源：汇城鸿图数据平台

3.6 高明库存

【高明库存分析】全区预计去化库存上升至6个月，西江新城库存4.7个月略高于荷城

- 高明西江新城在各种交通与规划利好下，是高明货量较为紧缺的区域，而受其区域政策影响，西江新城去化周期略高于荷城为4.7个月；
- 市场出售以现楼为主，库存紧缺。

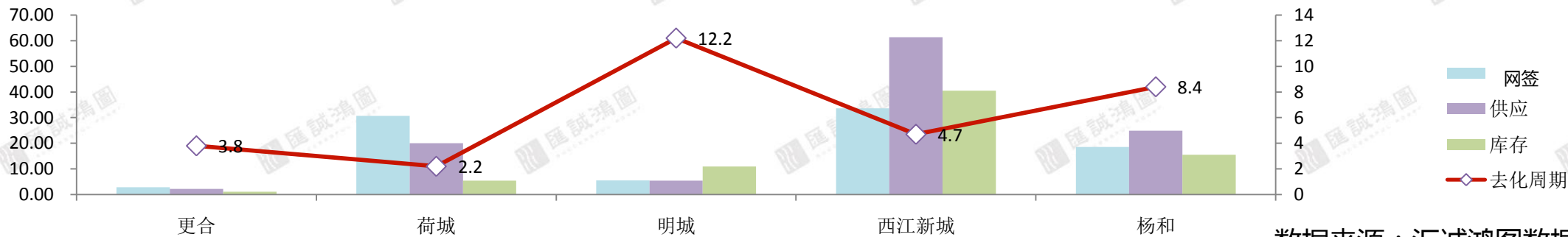
去化期从高到低



单位：万m²

高明各版块去化对比

单位：月



数据来源：汇诚鸿图数据平台

3.6 高明即将入市新项目 新项目集中西江新城，主战场局面稳固

SUCCESSFUL POWER

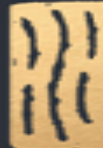
高明2018年预计将有10个新项目入市，主要分布在西江新城，其中包括保利、招商等知名品牌开发商；

绿地以人民币11.4亿元的总价收购佛山市鸿艺置业投资有限公司100%股权，进驻更合镇；

高明有轨电车以及珠三角新机场等新交通干线相继落成，高明原本阻塞交通格局得以打破，楼市乘势而飞，而未来发展潜力可期。



数据来源：汇诚鸿图数据平台



宏观市场

土地市场

住宅市场

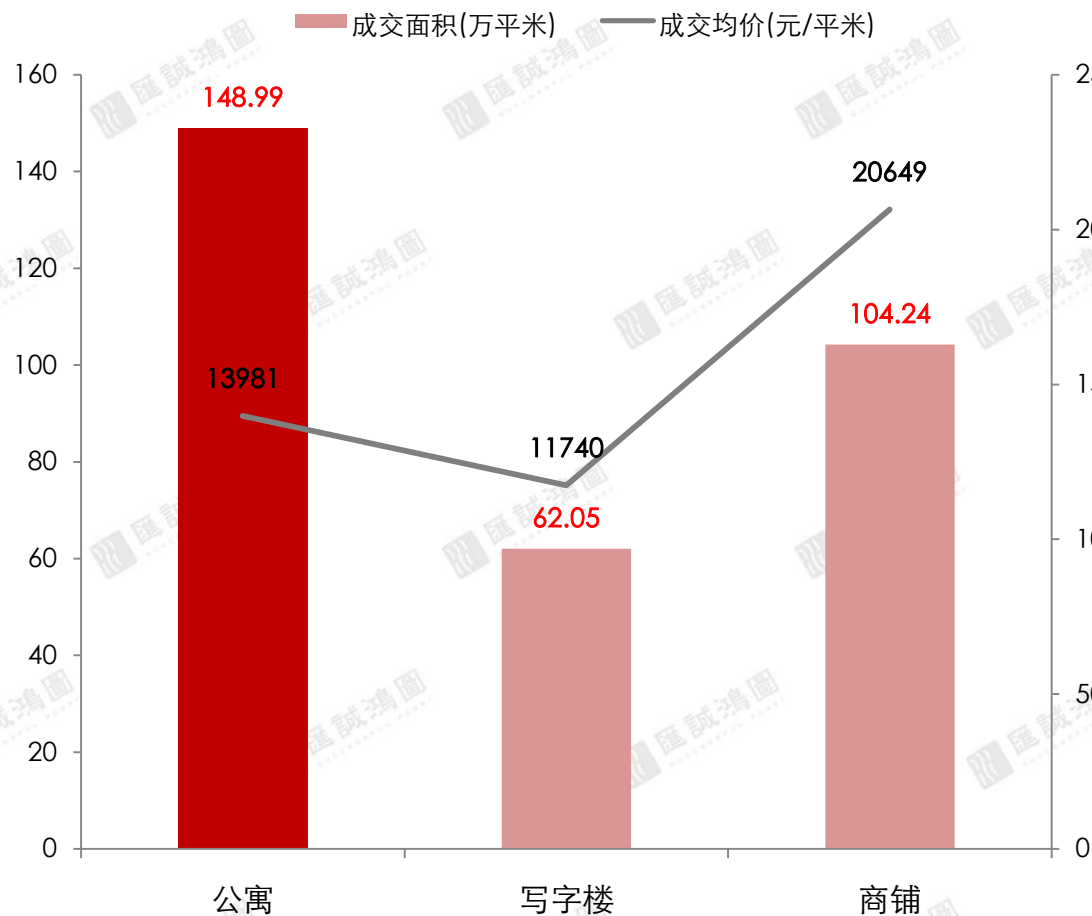
商业市场

- 公寓、商铺供求旺盛；
- 写字楼库存高企，去化缓慢；
- 各物业类型均价持续走高；

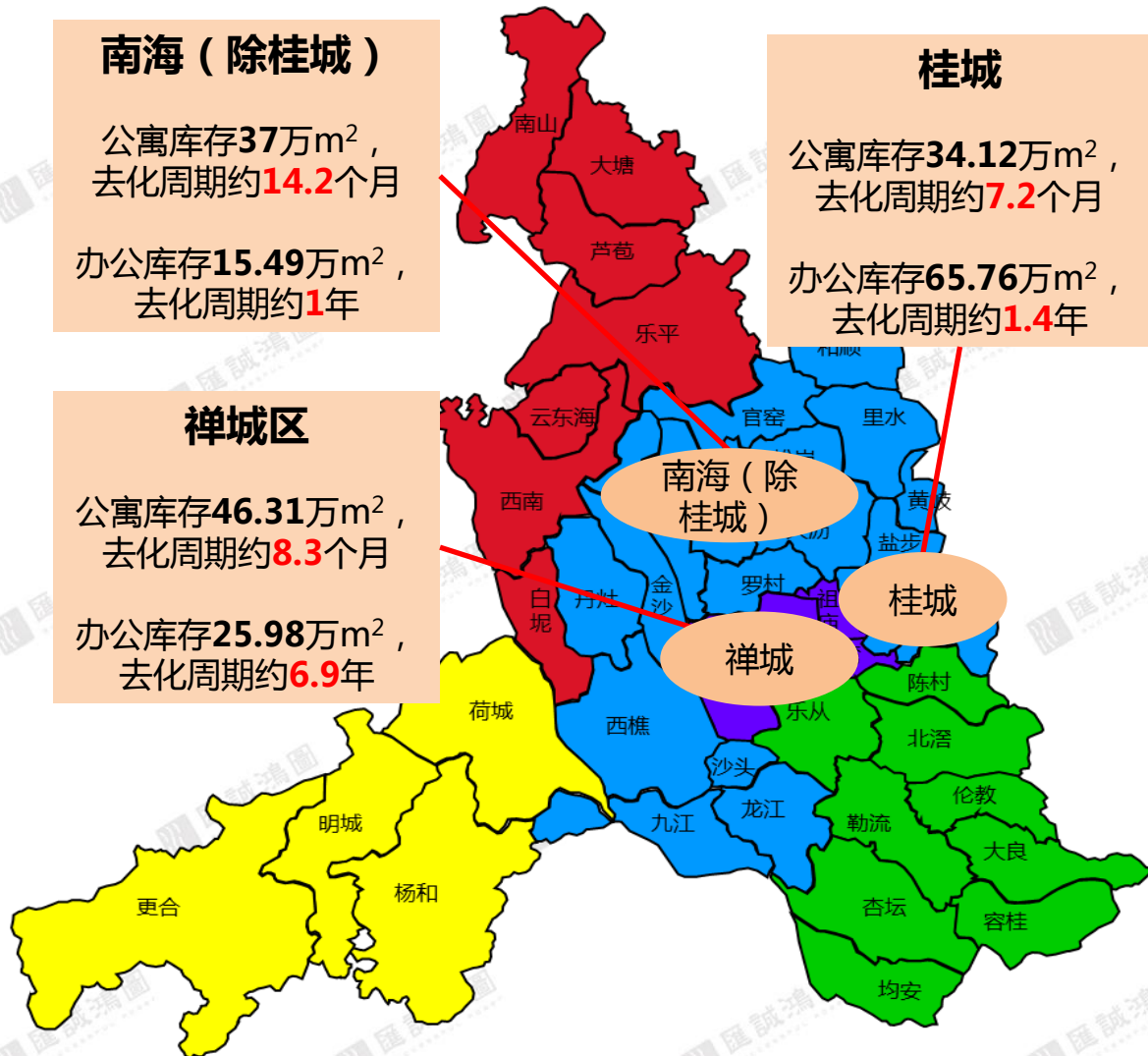
4.1 商业市场 中心城区商业体量大，限购政策下公寓产品的投资热度高

SUCCESSFUL POWER

2017年佛山各商业物业网签面积与均价对比



中心区库存情况

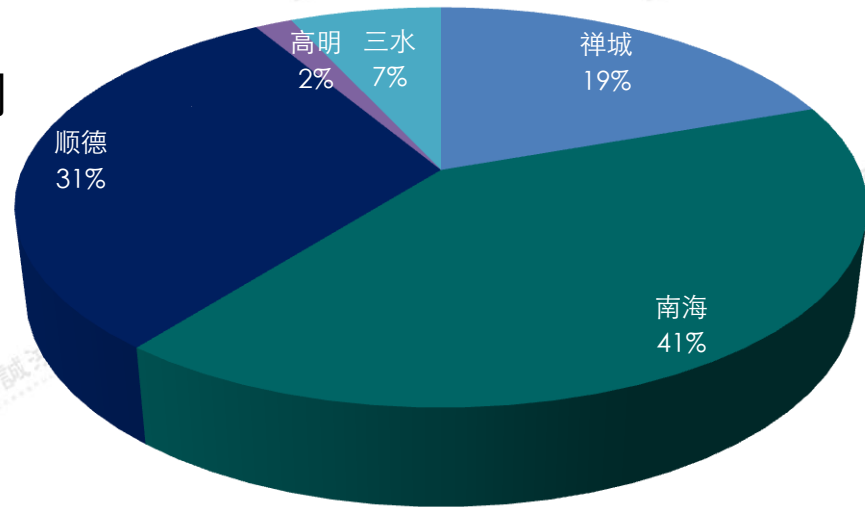


4.1 商业市场-公寓市场 南海为公寓主战场，年尾均价维稳万6

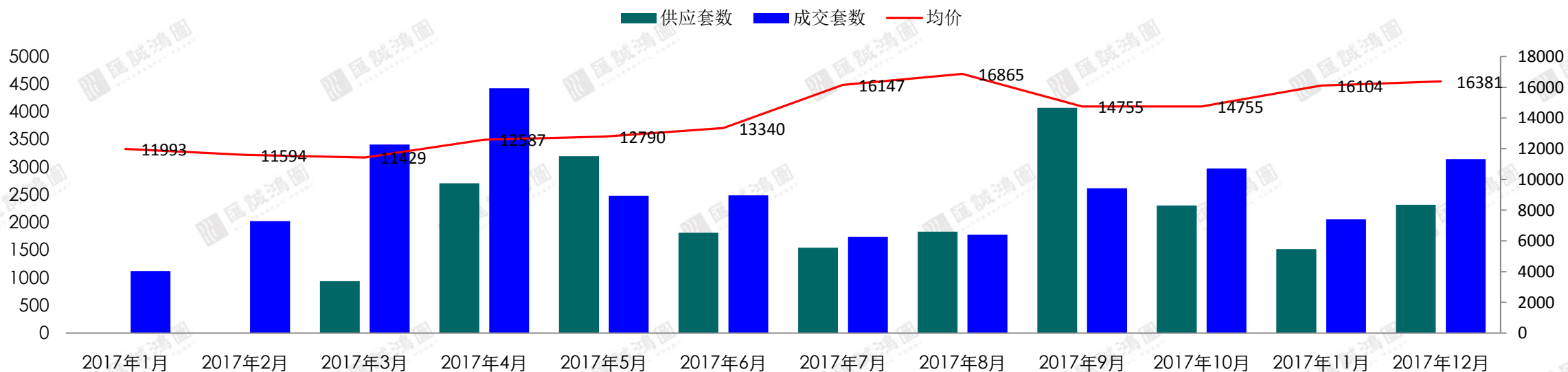
SUCCESSFUL POWER

- 公寓产品市场热度不减，网签表现持续活跃；
- 从各区域来看，南海、禅城和顺德为主要网签区域，三区总网签占全市九成；
- 从2017年月度走势来看及供求比来看，公寓产品基本处于供不应求的状态，全年网签均价接近14000元/m²。

2017年佛山各区公寓网签占比



2017年佛山公寓供求月度走势



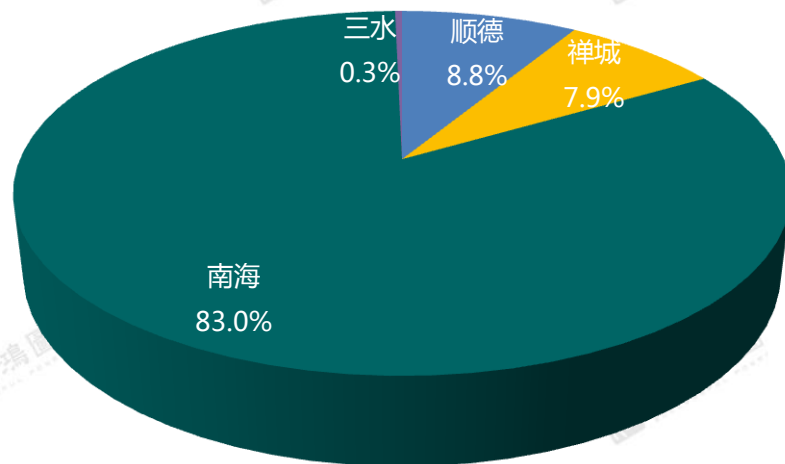
供求比： 0 0 0.29 0.56 1.18 0.7 0.9 0.87 1.15 0.89 0.67 0.88

4.1 商业市场-办公市场 南海为主战场，高明“0”体量

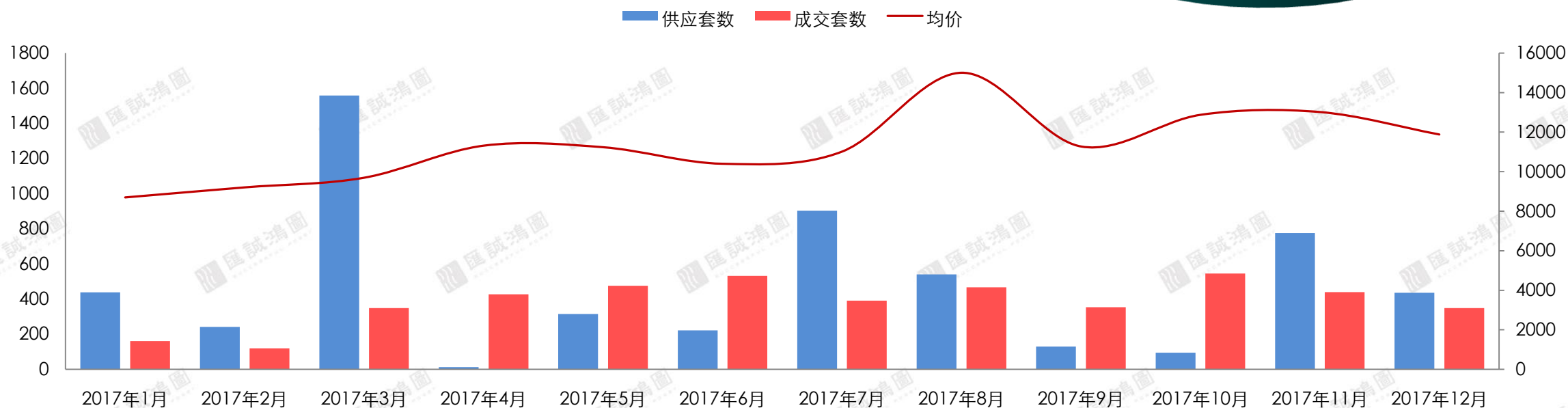
SUCCESSFUL POWER

- 写字楼网签主要以南海的网签为主，禅城、顺德网签量相当；
- 写字楼产品全年供求量基本平衡，供求比接近1:1，全市的网签均价为11740元/m²。

2017年佛山各区办公网签占比



2017年佛山办公月度供求走势

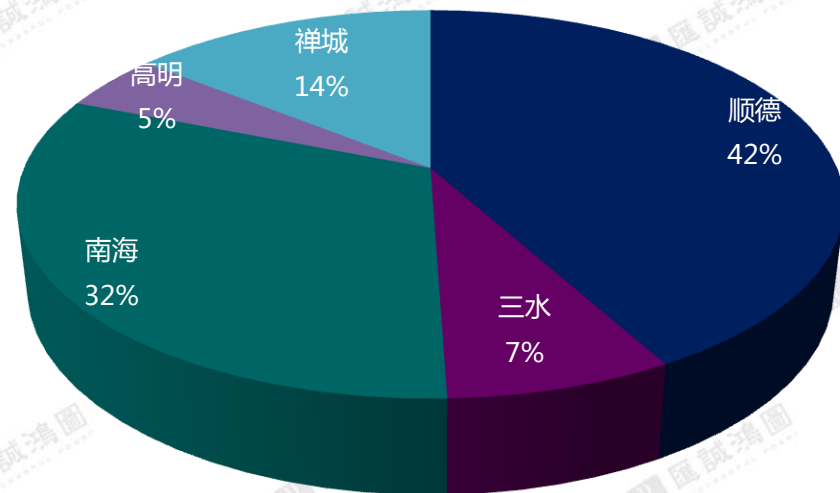


供求比： 2.30 0.76 2.22 0.20 0.50 0.55 1.28 0.53 1.01 0.16 2.06 1.36

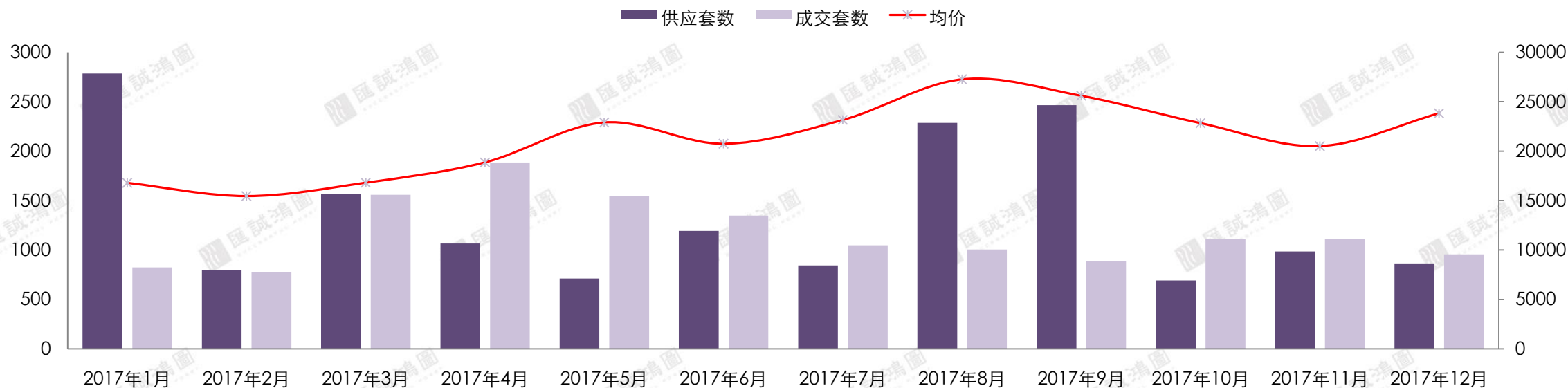
4.1 商业市场-商铺市场 均价走高，供求平稳

2017年佛山各区商铺网签占比

- 商铺市场整体供求表现平稳，顺德和南海为主要网签主力；
- 全年均价呈波浪式震荡上行态势，最终均价为20649元/m²。



2017年佛山商铺月度走势



供求比： 3.18 0.31 1.36 0.54 1.51 1.12 0.78 2.69 2.42 0.69 0.84 1.18



网签失真下的楼市热度

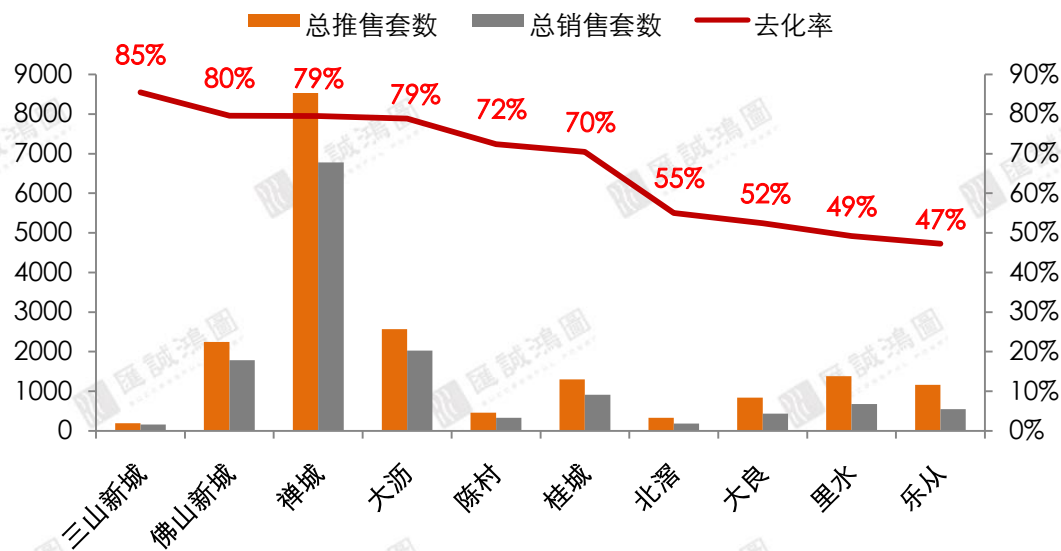
5.1 调控政策下，限购区域依旧难掩购买需求，品牌项目开盘去化惊人

SUCCESSFUL POWER

部分限购区域项目当天开盘去化情况

排名	区域	项目名称	当天推售楼栋	当天推售套数	当天销售套数	去化率
1	禅城	龙光玖龙湾	15、18座	240	240	100.0%
1	禅城	融创望江府	4、6座	256	256	100.0%
1	禅城	融创湖滨世家	2、3座	168	168	100.0%
1	禅城	龙光玖龙湾	16座	124	124	100.0%
1	禅城	融创湖滨世家	1座	86	86	100.0%
1	大沥	恒大悦府	1#、2#、3#、4#、9#-12#	906	906	100.0%
1	禅城	龙光玖龙湾	7座	124	124	100.0%
1	禅城	金茂绿岛湖	6、7座	243	243	100.0%
1	禅城	融创湖滨世家	5、6座	36	36	100.0%
1	禅城	绿地璀璨天城	3、4、5座	536	536	100.0%
1	禅城	融创望江府	18座	128	128	100.0%
12	禅城	龙光玖龙湾	17座	124	123	99.2%
13	佛山新城	碧桂园华润新城之光	14、17座	200	197	98.5%
14	禅城	龙光玖龙湾	6座	124	122	98.4%
15	禅城	融创望江府	2、3座	256	251	98.0%
16	大沥	保利珑门	6座	130	127	97.7%
17	大沥	融创御府	13座	125	121	96.8%
18	佛山新城	泮景花园	9座	155	150	96.8%
19	大沥	绿地香颂公馆	7、8、9座	152	147	96.7%
20	桂城	当代万国府	7、8座	318	303	95.3%

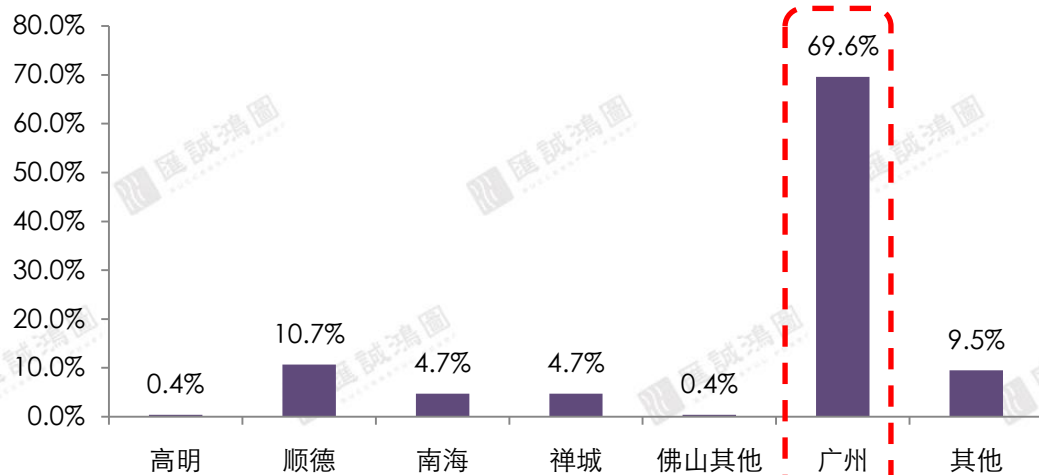
限购区域开盘当天总体去化情况



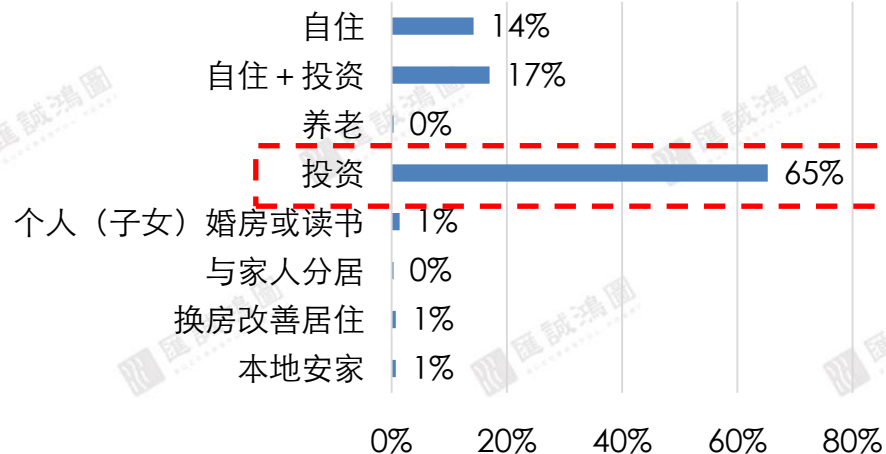
■限购区域开盘销售情况依旧火热，禅城5个项目合计10次开盘均售罄

5.1 三水高明广州客越长，但多为投资客，自住的比例尚低

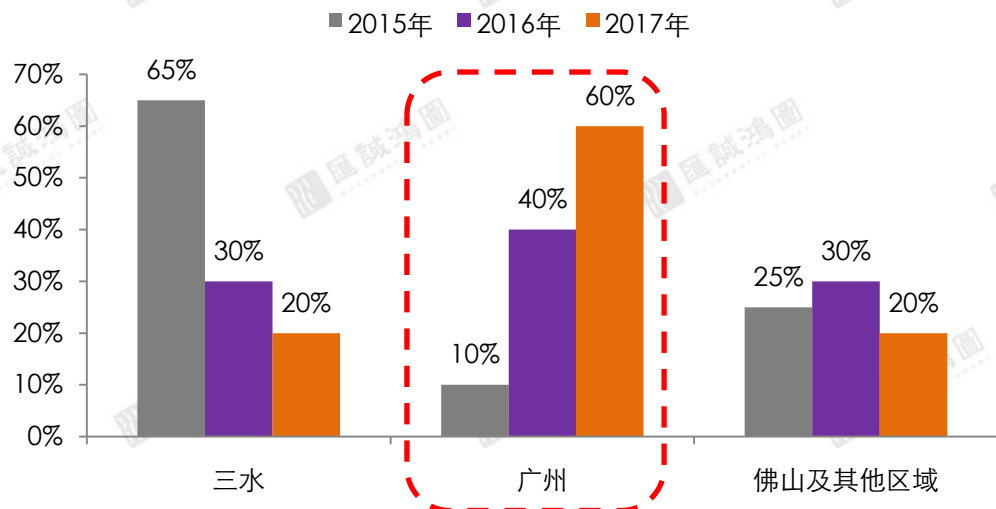
高明成交客户区域分析



高明成交客户置业目的分析



三水成交客户变迁情况



■2017年高明成交的客户中，有接近70%来自广州的客户，而成交的客户中，又有65%的置业目的是投资，

5.1 大佛山年度楼盘表现

SUCCESSFUL POWER



2017年限购楼盘在多项政策的调控下，多采用+装修款模式，另一方面银行贷款收紧，购房压力增加

佛山各版块项目在售价及付款方式情况

片区	项目名称	售价	是否带装修	签约方式	付款方式(房款和装修款)	
					一次性	按揭
禅城	碧桂园·翡翠湾	17500-19999元/方	带装修	双合同, 备案价: 13800元/方 拆分装修合同3000元/方	房款+装修款: 成交当天给一成, 15天内三成, 90天内五成	房款: 15天内交三成首期 装修款: 15天内五成, 剩余可贷款
	碧桂园·翡翠湾	16400-19900元/方	带装修	双合同, 备案价13500, 拆分 装修合同3000元/方	房款+装修款: 分期三年, 第一年30%, 第二年30%, 第三年40%	房款: 9月30日三成首期 装修款: 拆分5000元/方, 分期三年, 第一年30%, 第二年30%, 第三年40%
南海	碧桂园·翡翠湾	22000-24000元/方	带装修	双合同, 备案价: 17000元/方 拆分装修合同3000元/方	房款+装修款: 3+3+3+1方式, 7天内三成, 1个月内五成, 10月底三成, 签约时一成	房款: 7天内给三成首期, 并签订买卖合同, 如没有名额可以延期到年底 装修款: 7天内三成, 如客户资金不足, 可1个月再给三成首期, 剩余按揭
	碧桂园·翡翠湾	22000元/方	带装修	双合同, 备案价: 15500元/方 装修3000元/方	——	人防车位21-22万, 标准车位26-27万, 房款+精装+住宅3款+装修2200元/m²+车位2成, 装修款另行支付(可贷2800元/平方米, 贷3年)
禅城	碧桂园·翡翠湾	15800-16700元/方	带装修	双合同, 备案价: 13000元/方 拆分装修合同3000元/方	房款+装修款: 7天内三成, 并签订买卖合同, 剩余余款2个月交付	房款: 7天内给三成首期, 并签订买卖合同, 如没有名额可以延期到年底 装修款: 7天内三成, 剩余按揭
	碧桂园·翡翠湾	18000元/方	带装修	双合同, 备案价: 13000元/方 拆分装修合同3000元/方	房款: 10天内三成, 年底付清余款 装修款: 一次性付清半年首付	房款: 10天内给三成首期, 并签订买卖合同 装修款: 10天内五成, 剩余按揭
新城	碧桂园·翡翠湾	16500	带装修	单合同	一次性首期一个月付清另外98折, 3个月付清首付98折, 5个月内付清首付和尾款, 12个月付清则首付再少一个98折	——

银行	住宅								
	首套		二套/非普通		贷款年限	装修部分首付	装修可贷金额	装修费率	装修可贷年限
	首付	利率	首付	利率					
中国银行(黎明支行)	3成	上浮12%	4成/6成	上浮20%	30年	零首付	房款首期的50%	约3.9%(消费贷利率)	最高5年
交通银行(佛山分行营业部)	3成	商业贷上浮10% 组合贷(公积金)上浮5%	4成/6成	商业贷上浮15% 组合贷(公积金)上浮10%	30年	——	——	——	——
中国农行(石湾支行)	3成	上浮20%	4成/6成	上浮30%	30年	3成	贷款金额不超毛还价的3成, 且装修价不超4000元/m²才接单	18.5%(5年费率)	最高5年
中国农行(陈村支行)	3成	上浮10%	4成/6成	上浮20%	30年	零首付	按面积计算, 装修价3000元/m²左右才接单	15%(5年费率)	最高5年
中国农行(华达支行)	3成	上浮15%	4成/6成	上浮25%	30年	3成	装修价不超4000元/m²才接单	18%(5年费率)	最高5年
中国建行(禅城支行)	3成	上浮10%	4成/6成	上浮15%(特殊客户可申请上浮10%)	30年	零首付	30万	约4.8%(消费贷利率)	最高3年
中国建行(帝景南海支行)	3成	上浮15%	4成/6成	上浮25%	30年	3成	30万	约4.0%(消费贷利率)	最高3年
中国建行(汾江支行)	3成	上浮10%	4成/6成	上浮20%	30年	3成	30万	视理财产品情况	最高3年
中国工行	3成	上浮10%	4成/6成	上浮20%-25%	30年	——	——	——	——
佛山农商行	3成	上浮10%	4成/6成	上浮20%	30年	3成	装修价不超4000元/m²才接单	20-25%(5年费率)	最高10年
浦发银行	3成	上浮15%	4成/6成	上浮20%	30年	——	——	——	——

成就是60-80万, 车位3成首期10万以上。

恒大悦府	现时均价1.9万/m²-2.1万/m²	14000-16000备案价+5000装修价 要求客户给备案价4成首期, 约55万左右, 另外, 还要给装修价一半首期, 约25万左右。	90方的首付80万以上	首付相当于总房款的4-5成
融创御府	现时均价1.9万/m²-2.1万/m²	15000备案价+5000装修价 一次性优先选房(开卖当天一次性付款的客户占3成) 然后要贷款的客户, 按(备案价+装修价)的首付比例多少进行排序进场选房。开卖当天购房要交50万定金。	一次性优先选房; 按首付比例排序进场选房; 要交50万定金。	按首付比例排序进场选房
保利翡翠公馆	现实均价	95方的单位, 客户要给备案价3成首付(约40-45万左右)+装修全款(25万左右); 128方的单位, 客户要给备案价3成首付(约50-55万左右)+装修全款(35万左右);	客户验资后方可进场选房; 95方验资65万以上, 128方验资85万以上	首付相当于总房款4-5成

总结

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



回顾2017年的佛山整体市场，在限购限价等严厉的政策环境下，虽然市场供应受到极大的影响，但依然无法阻止客户的购房热情，无论在限购区还是非限购区，成交依旧活跃，去化依旧理想。佛山整体市场依旧表现强劲。

针对外地客户，特别是广州客户的限购措施，并无减缓广州客户跨城置业的脚步，在各板块的交通、配套等资源日益醇熟的支撑下，价差吸引着广州客户不断西进。除了广佛交界一线热点板块以外，2017年多个非限购区域表现突出，整体形成多个置业梯队，广州客户遍布全市。

2017年房企在佛山拿地的热情不减，土地供求容量、成交总金额以及多个板块地价均创新高，地王频出的现象不断推高房价预期；而在供地格局上，商服地占比上涨近三倍，且均带着较为苛刻的出让标准，提高了对产业引进的要求，未来“产城融合”或将成为趋势。

住宅的限购加上“商改住”等一系列去商业库存措施刺激，佛山公寓市场迎来投资热潮，表现突出，但价格拉升不大，商业去库存仍是整体商业市场主基调。



回顾2017年，从佛山的整体市场表现可以看出，整体市场的实际供需旺盛，成交活跃，客户的购买热情依然强劲。与此相应，新项目的陆续入市在住宅库存全线告急的情况下将形成新的供应，而多个地王的推出则将推动佛山市场进入高价高质的竞争格局。

进入2018年，广州客户佛山置业依然火热。在日益醇熟的城市级交通与配套资源的支撑下，广州客户在佛山置业将进一步向西部延伸。而在粤港澳大湾区等多项的利好规划下，佛山整体城市格局在不断地升级更新，持续增长的GDP与城市人口印证了佛山的发展潜力。这将吸引更多的一线品牌房企布局佛山，进一步提升佛山整体的人居标准。未来佛山楼市的发展势头依然强劲，前景乐观。

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：个盘网签排行榜为商品住宅网签数据、开发商排行榜为商品房网签数据
- 顺德均价为套内均价

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：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