



# 匯誠鴻圖

佛山 / 市场周报

## 第 08 周：一手房成交量持续放大 价格有望上涨

### 点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 2196 套，较前周增加 552 套，成交面积为 24.49 万平米，环比增加 32.0%，成交均价为 10853 元/平米，环比上涨 42.3%。（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 266 套，环比增加 31.7%；南海区成交 1011 套，环比增加 69.3%；顺德区成交 305 套，环比增加 2.3%；三水区成交 415 套，环比增加 95.8%；高明区成交 199 套，环比增加 6.4%。在成交均价上，禅城区均价 11450 元/平米，环比下跌 10%；南海区均价 12443 元/平米，环比上涨 18%；顺德区均价 12294 元/平米，环比上涨 13.4%；三水区均价 7550 元/平米，环比下跌 3.5%；高明区均价 6434 元/平米，环比上涨 4.2%。

从上周总体成交情况及各方面表现来看，上周土地市场较为热闹，同一天内住宅地和商业地各成交了一宗，其中由时代地产竞得的住宅地面积为 8.99 万平米；一手房住宅新增供应量有所减少，新增供应面积段集中在 85-95 ㎡。上周佛山市一手房成交量环比增加，南海区和三水区成交占比上升明显；一手房成交面积主要集中在 85-130 ㎡，占比 63.9%；住宅成交以刚需房和刚改房为主，约占成交总量的六成；全市成交均价回落，街镇盘成交占比上升拉低整体成交均价。上周全市整体表现为量价提升。



### 一周要闻

类别	政策/新闻/事件/动向
宏观	<p>📍 <b>央行明文限制投资投机性购房</b> 北京日报 2017 年 02 月 20 日 央行发布 2016 年第四季度中国货币政策执行报告，下一阶段将实施好稳健中性的货币政策，更好地平衡稳增长、调结构、抑泡沫和防风险之间的关系，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。报告首次明确，将严格限制信贷流向投资投机性购房。</p> <p>📍 <b>银监会发布指引确保网贷机构“见钱不摸钱” 设六个月整改期</b> 华尔街见闻 2017 年 02 月 23 日 为防范网络借贷资金挪用风险，银监会今日（2 月 23 日）发布《网络借贷资金存管业务指引》，要求实现客户资金与网络借贷信息中介机构自有资金分账管理。资金存管机制实现了客户资金与网贷机构自有资金的分账管理，从物理意义上防止网贷机构非法触碰客户资金，确保网贷机构“见钱不摸钱”。</p>
政策	<p>📍 <b>广东省将减少城市用地增量 促进存量土地供应</b> 观点地产网 2017-02-20 2 月 20 日，广东省国土资源工作会议召开。会议指出，广东省将建立健全节约集约用地长效机制，出台全面推进土地节约集约利用的意见，制定建设用地总量和强度“双控”行动计划，研究相关考核目标指标。</p>

	<p><b>◎ 住建部：加快房地产税立法 2017 年要防止房价大起大落</b>  <small>华尔街见闻 2017-02-23</small>          住建部负责人在今日举行的国新办发布会上表示，2017 年要抓好热点城市防过热、防风险工作，抑制房地产泡沫，防止出现大起大落。要加快房地产税立法，并适时推进改革。</p>
<p style="text-align: center;"><b>市 场</b></p>	<p><b>◎ 11 个重点监测城市房价环比下降</b>  <small>南方日报 2017-02-23</small>          22 日，国家统计局发布了 2017 年 1 月 70 个大中城市住宅销售价格统计数据。数据显示，15 个一线和热点二线城市实施房地产调控政策以来，市场变化明显，房价持续趋稳回落。其中，11 个城市 1 月份新建商品住宅价格环比下降，降幅在 0.1 至 0.5 个百分点之间；3 个城市环比持平</p> <p><b>◎ 今年重点推 39 宗地块 主打北部、东部及轨道沿线</b>  <small>南方网 2017-02-24</small>          下周一，顺德将举办一年一度的土地推介大会，今年计划将有 39 宗优质商住地块推向市场。昨日，顺德区国土城建和水利局召开土推会新闻发布会。据悉，活动将邀请万科、保利、碧桂园、华侨城等全国 60 多家知名房企到场。</p> <p><b>◎ 全国楼市 50 强城市出炉 你的家乡上榜没？</b>  <small>中国经济网 2017-02-21</small>          2 月 20 日，据某研究院研究报告显示，2016 年，在 TOP50 城市的成交均价排行中，前三位为深圳、上海和北京，成交均价分别为 53774 元/平方米、38283 元/平方米和 33412 元/平方米。深圳此前房价不及上海，但经历了一轮大涨后（个别月份均价已超过 6 万元/平方米的水平），成为了房价最贵的城市。上海和北京则处于 3 万元/平方米以上的水平。受 2016 年第四季度政策调控的影响，这几个城市房价上涨的水平受到了明显遏制，年底前均价有所回落。</p>
<p style="text-align: center;"><b>城 建</b></p>	<p><b>◎ 南海将有 11 条地铁线路“穿城而过”</b>  <small>南方日报 2017-02-24</small>          根据佛山市南海区轨道交通规划建设领导小组办公室（以下简称“南海区轨道办”）提供的最新消息显示，佛山市远景城市轨道交通线路 14 条线，其中，途经南海区的城市轨道交通线路 11 条。          根据南海区轨道办相关负责人介绍，目前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，佛山市正在上报《佛山市城市轨道交通建设规划（2017~2022）》，其中 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。顺德 7 条地铁布局 开发商卖房必打“地铁牌”</p> <p><b>◎ 连廊直通“西站公交” 候车落雨也不怕</b>  <small>广州日报 2017-02-23</small>          根据南海区方案，佛山西站今年启用后，南海区计划通过新增或优化 18 条公交线路，实现佛山西站与广州、南海区各个镇街及重要产学研片区、旅游景区的无缝连接。</p> <p><b>◎ 佛山西站 18 条配套公交线网出炉 快线公交 1 小时内可到佛山西站</b>  <small>南方网 2017-02-23</small>          佛山西站计划于今年建成投用，而在佛山地铁 3、4 号线未通车对接西站之前，其配套公交线网实施方案意见稿昨日出炉。部门初步规划了 18 条公交线路网络，范围覆盖南海各镇街，实现一次换乘接驳佛山西站。</p>

## 市场分析：

### 一、土地市场

#### 1、土地供应

2017 年第 08 周(2017 年 02 月 20 日—2017 年 02 月 26 日),佛山市公告拟交易 3 宗土地,总面积为 11.56 万平米。

**2017 年第 08 周佛山房地产市场土地供应一览表**

交易编码	交易方式	地块位置	地块面积(万平米)	地块用途	挂牌日期
------	------	------	-----------	------	------

交易编码	交易方式	地块位置	地块面积(万平方米)	地块用途	挂牌日期
TD2017(GM)W G0007	挂牌	高明区西江新城苏河路以 东、怡乐路以北	2.31	住宅	2017/2/21
TD2017(SS)WG 0006	挂牌	三水区西南街道建设一路 东侧	4.73	住宅	2017/2/24
TD2017(GM)W G0008	挂牌	高明区杨和镇杨西大道以 东、三和路以北	4.52	住宅	2017/2/24

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

## 2、土地成交

2017年第08周(2017年02月20日—2017年02月26日)，佛山市成交3宗土地，总成交面积为21.99万平方米，成交金额22.6亿元。

2017年第08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 (万平方米)	容积 率	总成交 价 (万元)	竞买人	楼面 地 价	地块 用 途	商业建 面 (平 米)	交易日期
TD2017(SS)W G0001	三水区西南街 道西河路北侧 地块二	8.99	3	177990	佛山市时 代鸿泰投 资有限公 司	6598	住宅	≤10%	2017/2/23

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第08周佛山房地产市场土地成交一览表·商业办公

宗地号/名称	地块位置	地块面积 (万平方米)	容积 率	总成交 价 (万元)	竞买人	楼面 地 价	地块 用 途	交易日期
TD2017(SD) WG0002	顺德区顺德新城彩 虹路以南、金桂路以 西、民安路以东地块	4.08	2.3	41593	中山市大信 管理投资有 限公司	4429	商业	2017/2/23

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第08周佛山房地产市场土地成交一览表·其它

宗地号/名称	地块位置	地块面积 (万平方米)	容积 率	总成交 价 (万元)	竞买人	楼面 地 价	地块 用 途	交易日期
TD2017(NH) WG0001	南海区丹灶镇建沙 路东侧大金智地二 期地块	8.92	2.5	6421	江门市盈拓 地产策划有 限公司等2 个主体组成 的竞买联合 体	288	工业	2017/2/20

【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08周(2017年02月20日—2017年02月26日)，佛山市共有12个楼盘新增12个预售证，预售商品房总面积为12.52万平方米，其中预售住宅总面积为11.09万平方米。

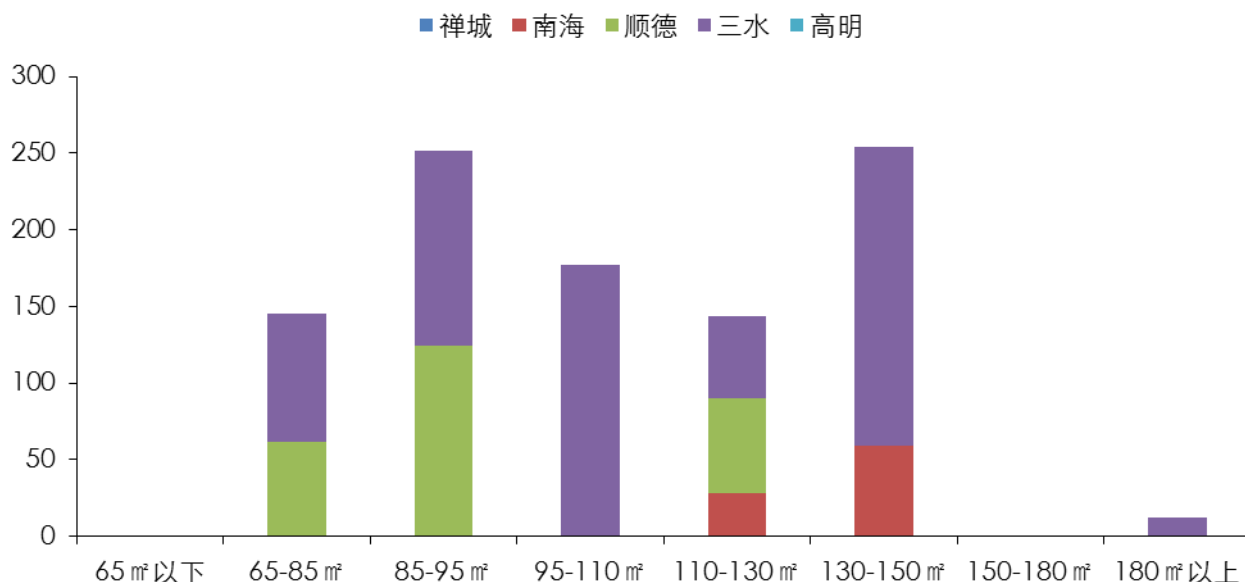
2017年第08周佛山房地产市场新增预售一览表

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20日	湖岸豪庭	南海	南海区狮山镇罗村管理处北湖二路7号	住宅/商铺	1.17	0.21	0.00	0.00	奥园集团(佛山)置业有限公司
2月22日	依云轩	禅城	禅城区季华西路139号	车位	0.00	0.00	0.00	0.36	佛山依云上园房地产有限公司
2月24日	美的御海 东郡花园 (畔岛8、9座)	顺德	容桂街道办事处高黎社区居民委员会外环路美的御海东郡花园	住宅	2.33	0.00	0.00	0.00	佛山市顺德区捷高房产有限公司
2月20日	万景豪园	三水	三水区云东海街道鲁村路6号	住宅/商铺	2.30	0.10	0.00	0.00	佛山市置尚房地产有限公司
2月20日	云东海高 尔夫花园	三水	三水区云东海街道学海中路1号云东海高尔夫花园	住宅	0.37	0.00	0.00	0.00	佛山市三水海都房地产有限公司
2月20日	钜隆君玺 花园	三水	三水区乐平镇乐南路8号	住宅/商铺	0.49	0.07	0.00	0.00	佛山市三水钜隆房产有限公司
2月21日	汇信华府	三水	三水区西南街道建设二路3号	住宅	1.01	0.00	0.00	0.00	佛山市三水区汇信房地产有限公司
2月21日	三水万达 广场	三水	三水区云东海街道南丰大道翠云路	商铺	0.00	0.32	0.00	0.00	佛山三水万达广场投资有限公司
2月21日	博雅滨江 花园	三水	三水区西南街道文锋西路55号	住宅	0.94	0.00	0.00	0.00	佛山北大资源地产有限公司
2月21日	奥利花园	三水	三水区大塘镇大沙锦塘路8号	住宅/商铺	1.29	0.06	0.00	0.00	佛山市盛唐房地产发展有限公司
2月24日	恒大北江 华苑	三水	三水区西南街道西青大道8号B地块	住宅/商铺	0.70	0.03	0.00	0.00	佛山市三水区盛利房地产有限公司
2月23日	美的明湖 花园	高明	高明区荷城街道荷富路888号	商铺	0.00	0.21	0.00	0.00	佛山市高明区新江房地产发展有限公司

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年08周佛山一手住宅供应面积分布



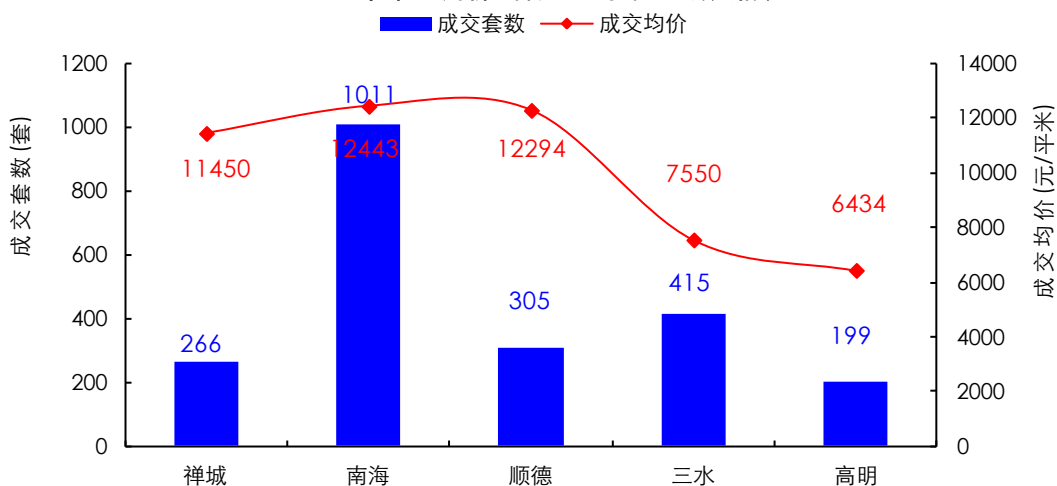
上周住宅供应主要集中在 130-150 m²，供应 254 套，占总供应的 25.8%，其次为 85-95 m²，供应 252 套，占总供应的 25.6%；95-110 m² 供应 177 套，占总供应的 18%。

## 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 1498 套；总成交面积 17.33 万平米；成交均价为 9959 元/平米；总成交额为 17.26 亿元。

2017年第08周佛山各区一手住宅成交情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第08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	266	2.78	31779	11450
南海	1011	11.36	141361	12443

顺德	305	3.58	43999	12294
三水	415	4.54	34254	7550
高明	199	2.24	14411	6434
<b>全市</b>	<b>2196</b>	<b>24.49</b>	<b>265804</b>	<b>10853</b>

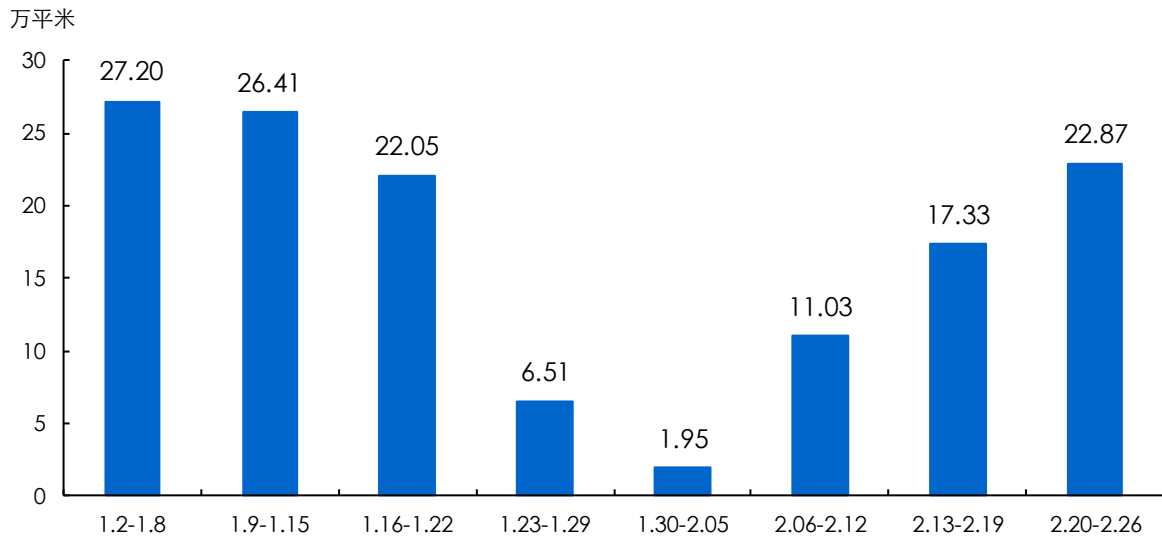
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，全市各区环比增加，其中三水区增幅最大，为 95.8%，其次是南海区，环比增加 69.3%，禅城区成交套数环比增加 31.7%，高明区环比增加 6.4%，顺德区环比增加 2.3%。

从各区成交面积环比上，全市五区成交面积环比增加，其中三水区增幅最大，为 78.4%，其次是南海区，环比增加 62.8%，禅城区成交面积环比增加 23.2%，高明区环比增加 6.8%，顺德区环比增加 3.3%。

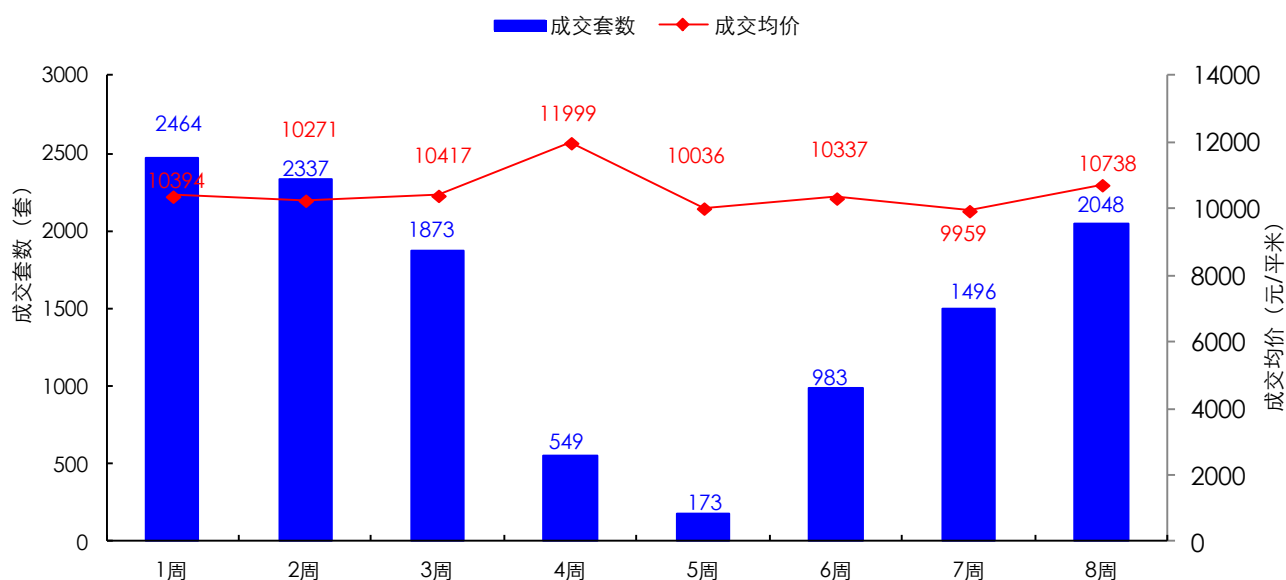
在成交均价上，南海区成交均价环比上涨 18%，顺德区成交均价环比上涨 13.4%，高明区成交均价环比上涨 4.2%，其余两区域成交均价环比下跌，其中禅城区跌幅最大，为 10%，其次是三水区，成交均价环比均下跌 3.5%。

2017年第08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08周佛山市一手住宅成交走势

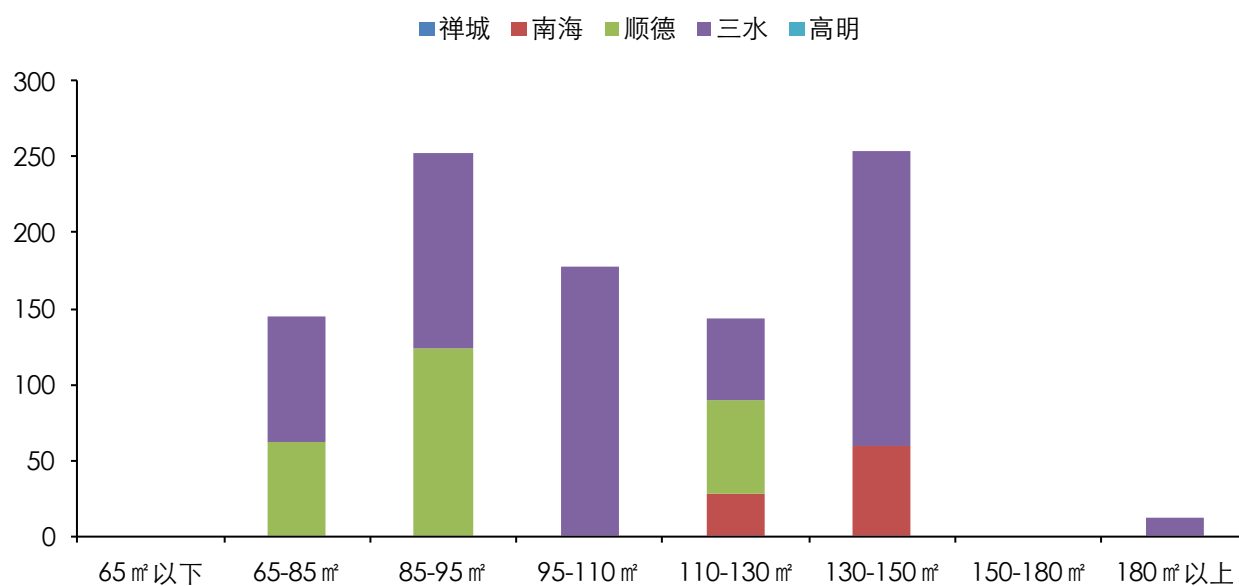


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

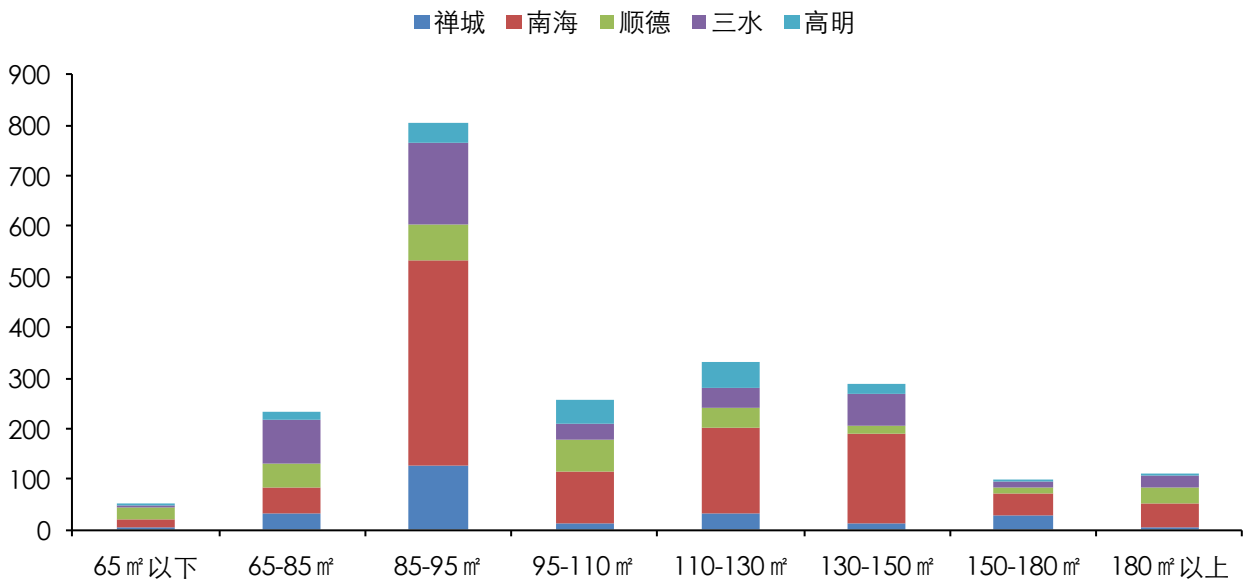
## 2.2 成交面积段分析

上周住宅成交主要集中在在面积段 130-150 m<sup>2</sup> 和 85-95 m<sup>2</sup>，其中 130-150 m<sup>2</sup> 的刚需房成交 254 套，占总成交量的 25.8%；85-95 m<sup>2</sup> 成交 252 套，占总成交量的 25.6%。

### 2017年08周佛山一手住宅供应面积分布



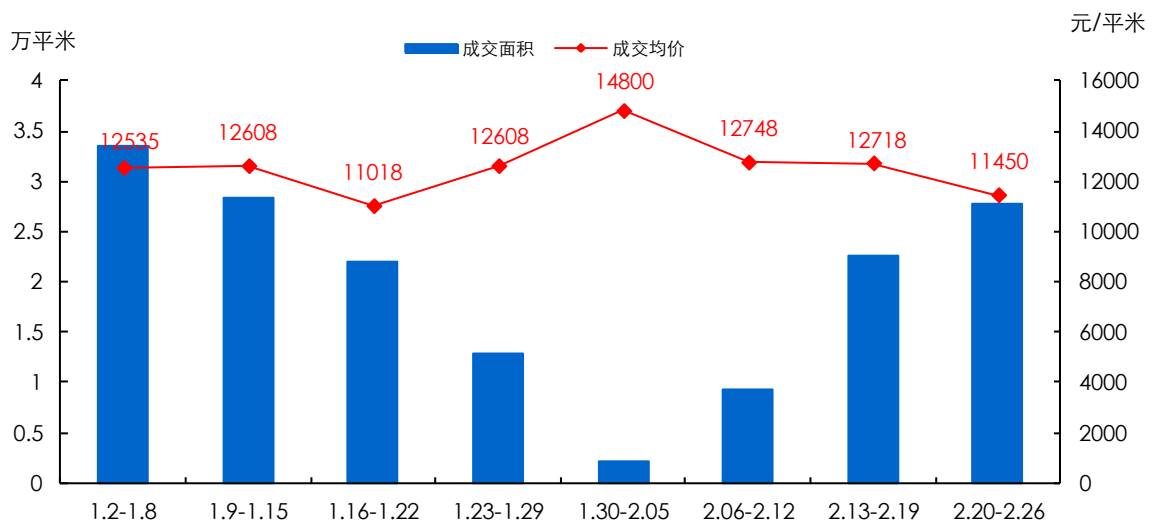
2017年08周佛山一手住宅成交面积分布



### 3、主要区域成交状况

禅城:

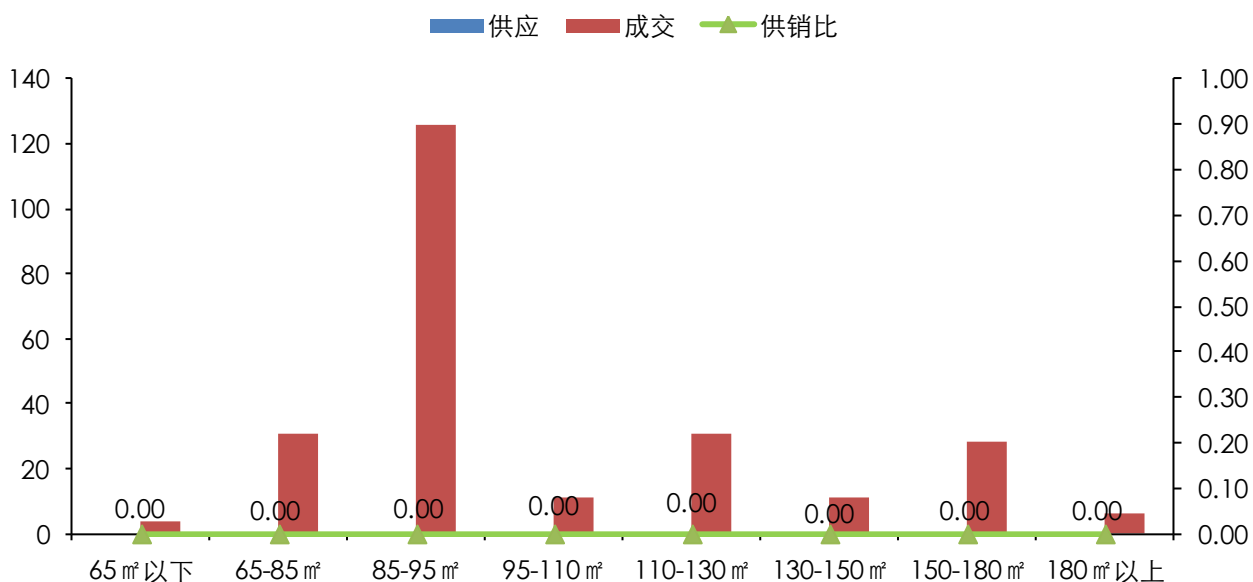
2017年第08周禅城区近期成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



2017年第08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】

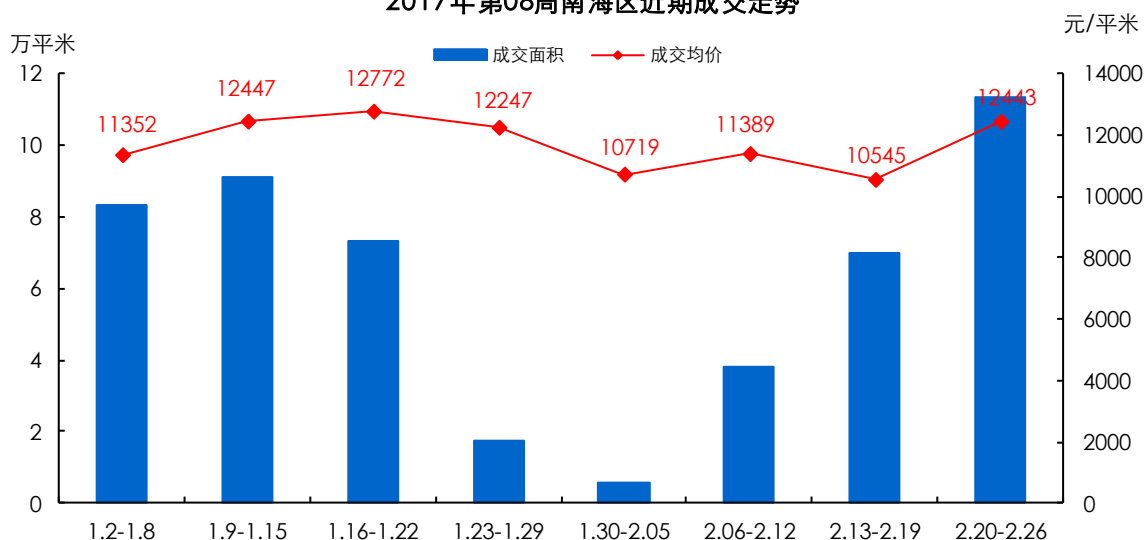
上周禅城区住宅成交 266 套，较上周增加 64 套；成交面积为 2.78 万平方米，环比增加 23.2%；成交均价为 11450 元/平米，环比下跌 10%。楼盘成交量前三名分别为，利豪花园成交 92 套；普君新城成交 24 套；万科城成交 21 套。

在供应方面，上周禅城区住宅无供应。

在成交方面，面积段主要集中在 85-95 m²，成交 126 套，占禅城住宅成交量的 48%，住宅成交以刚需房为主。

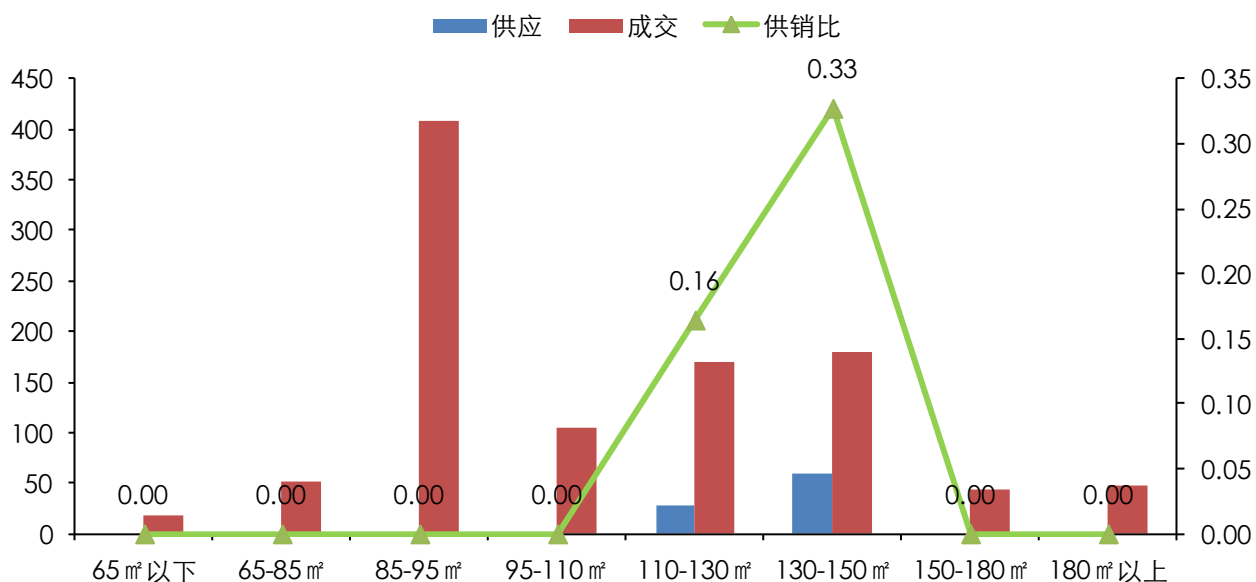
### 南海：

2017年第08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08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 1011 套，较前周增加 414 套；成交面积为 11.36 万平方米，环比增加 62.8%；成交均价为 12443 元/平方米，环比上涨 18%。楼盘成交量前三名分别为，融御花园成交 111 套；湖岸豪庭成交 75 套，均价为 9937 元/平方米；依云公馆成交 57 套，均价为 11000 元/平方米。

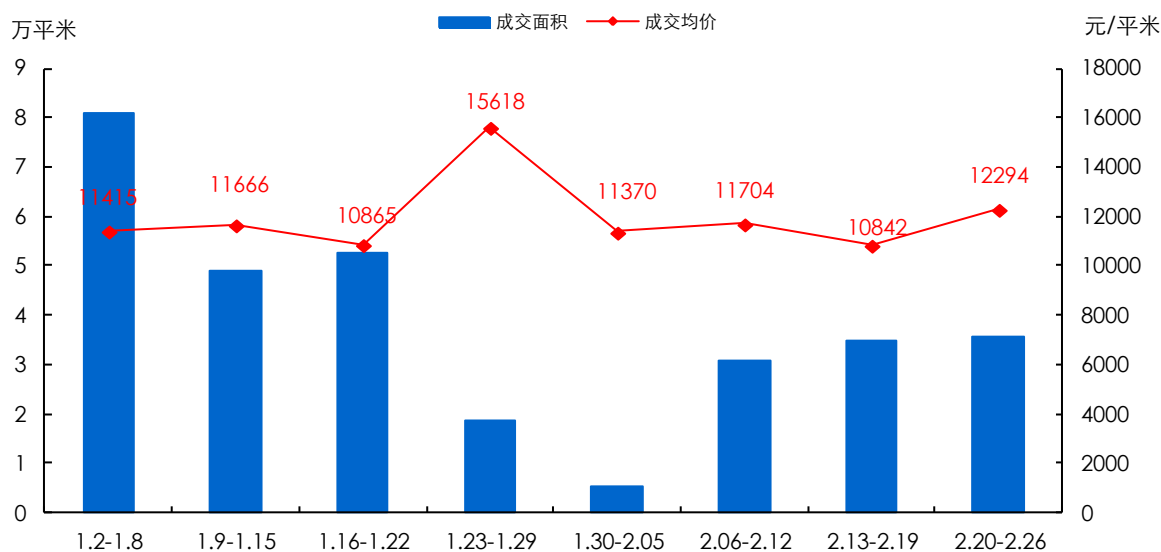
在供应方面，上周南海区住宅供应主要集中在 130-150 m²，供应 59 套，占南海供应量的 67.8%。

在成交方面，住宅成交集中在面积段 85-95 m²，成交 408 套，占南海总成交量的 40%，住宅成交主要以刚需房为主。

供销比方面，面积段在 130-150 m² 的供销比较大，该面积段去化压力较大。

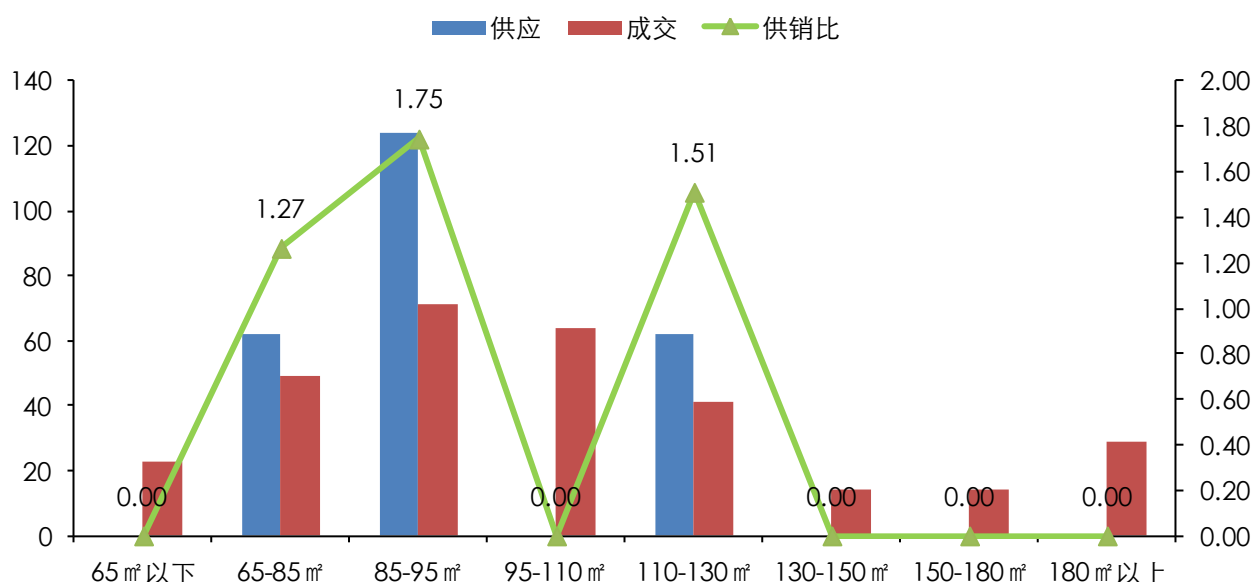
顺德：

2017年第08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08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 305 套，较前周增加 7 套；成交面积为 3.58 万平方米，环比增加 3.3%；成交均价为 12294 元/平米，环比上涨 13.4%。楼盘成交量前三名分别为，美的御海东郡花园成交 24 套，均价为 8784 元/平米；金海岸花园成交 18 套，均价为 9013 元/平米；龙湖春江名宸花园成交 18 套，均价为 11569 元/平米。

在供应方面，上周顺德区住宅供应面积段主要集中在 85-95 m²，供应 124 套，占顺德住宅供应的 50%。

在成交方面，顺德住宅成交面积段主要集中在 85-95 m²，成交 71 套，占顺德总成交量的 23.3%；住宅成交主要以刚需房为主。

#### 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禅城区有 1 个，共成交 92 套，占前十强成交量的 14.74%；南海区有个，共成交套，占前十强成交量的 85.26%。

2017年第08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	融御花园	南海	111	10739.1	-
2	利豪花园	禅城	92	7884.17	-
3	湖岸豪庭	南海	75	10046.64	9936.67
4	依云公馆	南海	57	5483.34	11000
5	金域缙香花园	南海	55	5245.98	-
6	紫山花园	南海	55	5216.09	16945.85766
7	鸿业畔湖居	南海	49	4576.97	-
8	誉江华府	南海	47	6340.5	8059.510263
9	珑悦花园	南海	46	4021.54	16409.00837
10	国华新都	南海	37	3916.77	8761.15



## 时代·香海彼岸开盘快讯

项目名称	时代·香海彼岸
发展商	时代地产
代理商	自建
项目位置	桂澜路与绿景东路交汇处（半月岛湿地公园西行 300 米）
类型/规模	占地面积 5 万平方米，建筑面积约 23 万平方米
推售套数	推售 12 座，总推售 130 套 12 座：两梯四户；35-2 层高；共 130 套 其中： 建面 86 m <sup>2</sup> ：共 32 套，01 单位，3 房 2 厅 1 卫； 建面 86 m <sup>2</sup> ：共 32 套，02 单位，3 房 2 厅 1 卫； 建面 116 m <sup>2</sup> ：共 33 套，03 单位，4 房 2 厅 2 卫； 建面 116 m <sup>2</sup> ：共 33 套，03 单位，4 房 2 厅 2 卫。
开盘时间	2017 年 2 月 25 日
开卖方式	自然开卖
开盘地点	时代香海彼岸售楼部
均价 (折后价)	整体成交均价：19000 元/m <sup>2</sup> 带装修 12 座： 01 单位（东南），86 m <sup>2</sup> ，均价 19200 元/m <sup>2</sup> ，去化 6 套 02 单位（西南），86 m <sup>2</sup> ，均价 19100 元/m <sup>2</sup> ，去化 2 套 03 单位（西北），116 m <sup>2</sup> ，均价 18700 元/m <sup>2</sup> ，去化 1 套 04 单位（东北），116 m <sup>2</sup> ，均价 18500 元/m <sup>2</sup> ，去化 1 套
优惠活动	开盘 99 折*现场 98 折
销售率	截止开盘当天 18:00，共销控 10 套，销售率 7%，成交均价 19000 元/m <sup>2</sup>
客户构成	成交客户桂城客户占 35%，禅城客户占 25%，广州客户占 25%，其他地区客户 15%。

## 风度花园车位开盘快讯

项目名称	风度花园
发展商	佛山市钜隆房产有限公司
代理商	经纬
项目位置	乐从镇乐从社区居民委员会映翠北路 2 号
类型/规模	占地 74245 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 322239 m <sup>2</sup>
推售套数	推售广场负一层 59 个车位
开盘时间	2017 年 2 月 25 日
开卖方式	自然开卖

开盘地点	项目售楼部
均价 (折后价)	产权车位，均价 18 万/个。
优惠活动	原价减 2 万
销售率	成交个车位 30 个左右，消化率 50%
备注	当天来访 46 批业主



## 一周报广

### 一、楼盘动作

#### 2017 年第 08 周禅城、南海、顺德主要楼盘动作

区域	项目名称	时间	上周禅桂市场主要楼盘动作汇总
禅城	绿地璀璨天城	2.25	启动二期登记，产品 110-160 m <sup>2</sup>
南海	金地珑悦	2.25	推售 6 座，产品 89-143 m <sup>2</sup>
	佛山恒大城	2.25	开启三房预定，产品 88 m <sup>2</sup>
	融创御府	2.25	加推 2 座
	保利诺丁山	2.25	开启 2 座登记
	誉江华府	2.25	新推 10 座，产品 126-143 m <sup>2</sup>
	依云公馆	2.25	加推 15 座，产品 90-140 m <sup>2</sup>
	奥园公园一号	2.25	推四期洋房，115-141 m <sup>2</sup>
	佛山恒大城	2.25	加推 13 座，88/95 m <sup>2</sup>
	保利紫山国际	2.25	启动 23/28 座登记，89/91/140/160 m <sup>2</sup>
	广佛新世界	2.25	加推上城 35 栋，75/85/90 m <sup>2</sup>
顺德区	碧桂园凤凰湾	2.25	加推【柠檬】公寓 4 座，36 m <sup>2</sup>
	顺德碧桂园桂澜山	2.25	开售 4 座洋房，95-126 m <sup>2</sup>
	龙光水悦熙园	2.25	加推 9 座新品，套内 66/71/88 m <sup>2</sup>