汇诚鸿图 佛山 / 市场周报

第 02 周：土地市场冷清　一手房均价小幅下跌

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 2337 套，较前周减少 127 套，成交面积为 26.41 万平米，环比减少 2.9%，成交均价为 10271 元/平米，环比下跌 1.2%。（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 251 套，环比减少 14.0%；南海区成交 772 套，环比增加 0.9%；顺德区成交 456 套，环比减少 39.2%；三水区成交 390 套，环比增加 51.2%；高明区成交 468 套，环比增加 17.3%。在成交均价上，禅城区均价 12608 元/平米，环比上涨 0.6%；南海区均价 12447 元/平米，环比下跌 9.6%；顺德区均价 11666 元/平米，环比上涨 2.2%；三水区均价 7491 元/平米，环比上涨 1.9%；高明区均价 6256 元/平米，环比下跌 12.8%。

从上周总体成交情况及各方面表现来看，上周土地市场持续冷淡，仅三水区成交一宗商服用地；一手房新增预售量较上周有所增加，住宅供应主要集中在南海区和三水区，住宅供应面积段主要集中在 85-95 ㎡。上周佛山市一手房成交量持续下降，但降幅不大，顺德区成交量环比下降较为明显；一手房成交面积主要集中在 85-150 ㎡，住宅成交以刚需房和大面积产品为主，约占成交总量的七成；上周全市成交均价小幅下跌，三水区和高明区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齐跌。

一周要闻

类别	政策/新闻/事件/动向
宏观	**统计局：12 月 CPI 同比上涨 2.1% 居住价格同比上涨 2.1%** 观点地产网　2017-01-10 1 月 10 日，国家统计局公布，2016 年 12 月份，全国居民消费价格总水平同比上涨 2.1%。从环比看，12 月份 CPI 上涨 0.2%。
政府	**国家发改委：特色小城镇建设政府主要起引导作用** 观点地产网　2017-01-09 1 月 8 日，国家发改委牵头的“千企千镇工程”启动仪式在北京举行，国家发改委副主任胡祖才在启动仪式上表示，特色小城镇建设要有序推进，政府主要起的是引导作用，不搞拉郎配。 **住建部：住房保障家庭租赁补贴面积不超过 60 平米** 观点地产网　2017-01-11 住建部官方网站 1 月 10 日公布，住建部、财政部于近日联合印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴

	工作的指导意见》。《意见》提出，以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。 **国务院：支持各地房地产税等方面探索创新** 观点地产网 2017-01-12 中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于创新政府配置资源方式的指导意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。 **国土部：因城施策 房价上涨压力大城市合理增加住宅用地** 观点地产网 2017-01-12 1 月 12 日消息，国土资源部表示，要根据供需形势因城因地施策，对房价上涨压力大的城市合理增加土地供应，调整用地结构，提高住宅用地比例；去库存压力大的三四线城市则要减少以至暂停住宅用地供应。 **佛山城市总体规划（2011-2020 年）正式出炉！** 广佛都市网 2017-01-14 《佛山市城市总体规划(2011-2020)》(以下简称《总规》)已于 12 月 27 日获国务院正式批准。在 2004 版《总规》原“2+5”组团的基础上，佛山做大做强中心城区，培育新的增长中心，形成“1+2+5”的“强中心、多组团”网络型城镇空间结构，构建“健康、绿色、便捷、高效”的城市综合交通系统，实施公交优先，力争 2020 年实现中心城区公交出行占机动化出行比例达到 50%以上。
开发商	**融创 2017 年销售目标 2100 亿 同比增长 35%** 观点地产网 2017-01-10 1 月 10 日，融创官微宣布，2017 年公司销售目标为 2100 亿元，较 2016 年增长 35.21%。 **保利 2016 年签约金额 2100.9 亿 同比增 36.33%** 观点地产网 2017-01-11 2016 年全年，公司实现签约面积 1598.66 万平方米，同比增长 31.22%；实现签约金额 2100.87 亿元，同比增长 36.33%。
城建	**佛山轨道交通要成网才行 5 条地铁线力争年内动工** 佛山日报 2017-01-12 要推动轨道交通“四网合一”，加快佛山地铁 2 号线一期、3 号线、南海新交通试验线、高明现代有轨电车示范线等项目建设，做好 2 号线二期、4 号线一期、9 号线一期、11 号线、13 号线一期等项目前期工作并力争年内动工，确保佛山西站主站场投入使用，推进轨道站点周边用地 TOD 综合开发。 **汾江路南延线一期工程 22 日通车** 佛山日报 2017-01-15 本月 22 日 16 时 30 分起，开车从禅城区澜石路口穿越东平水道，3 分钟即可达佛山新城，等待 6 年的汾江路南延线一期工程当日将正式开通。
市场	**去年佛山总共成交 173297 套 南海卖得最多** 羊城晚报地方版 2017-01-12 10 日，佛山市住建局公布了 2016 年 12 月佛山楼市成交统计数据。据统计，2016 年 12 月，佛山全市楼市成交 12358 套一手房，环比下降 1.56%；成交均价为 10068.56 元/㎡，环比下滑 1.01%。记者梳理计算 2016 年全年佛山楼市成交数据得出，2016 年佛山一手房成交 17.3 万多套，其中南海占比最大。

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2017 年第 02 周(2017 年 01 月 09 日—2017 年 01 月 15 日)，佛山市公告拟交易 3 宗土地，总面积为 23.58

万平米。

2017 年第 02 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
TD2017(SD)WG0001	挂牌	顺德区伦教世龙工业区佛山一环南延线以东、伦教大涌以南地块	10.04	工业	2017/1/13
TD2017(GM)WG0002	挂牌	高明区更合镇（更楼）更合大道南侧大幕村委会金谷朗片区	13.32	住宅	2017/1/13
TD2017(GM)WG0001	挂牌	高明区杨和镇三和路以南、人景路以东	0.22	工业	2017/1/11

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2、土地成交

2017 年第 02 周（2017 年 01 月 09 日—2017 年 01 月 15 日），佛山市成交 1 宗土地，总成交面积为 0.33 万平米，成交金额 0.18 亿元。

2017 年第 02 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（万元）	竞买人	楼面地价	地块用途	商业建面（平米）	交易日期
——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017 年第 02 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
TD2016(SS)WG0028	三水区西南街道西青大道 26 号	0.33	3	1760	广东南海农村商业银行股份有限公司	1760	商业	2017/1/13

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017 年第 02 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
——	——	——	——	——	——	——	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

二、一手房市场

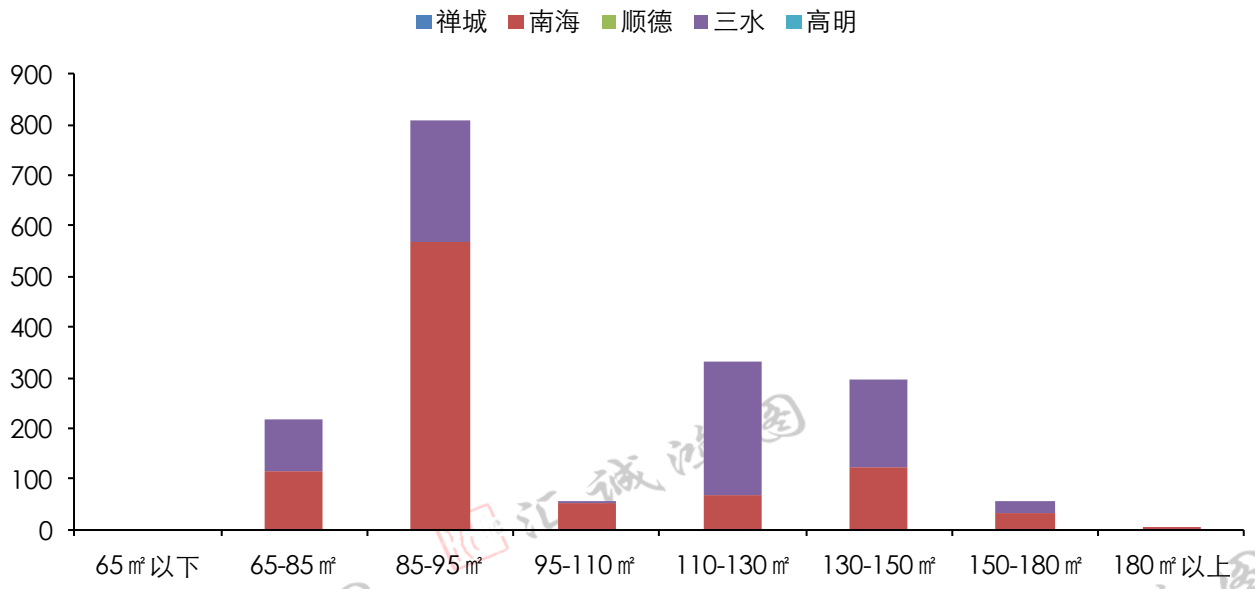
1、新增预售

2017 年第 02 周（2017 年 01 月 09 日—2017 年 01 月 15 日），佛山市共有 13 个楼盘新增 15 个预售证，预售商品房总面积为 23.01 万平米，其中预售住宅总面积为 18.86 万平米。

2017 年第 02 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（万平米）				开发商
					住宅	商业	办公	其它	
1 月 12 日	广佛新世界庄园上城	南海	南海区狮山镇高尔夫路 333 号	住宅	0.52	0.00	0.00	0.00	佛山大浩湖房地产发展有限公司
1 月 13 日	南舜广场	南海	南海区桂城街道-桂城	商铺/写字楼	0.00	0.32	0.68	0.00	佛山市南舜新城投资有限公司
1 月 12 日	依云公馆	南海	南海区九江镇大正北路 8 号	住宅/商铺	3.03	0.14	0.00	0.00	佛山依云臻园房地产有限公司
1 月 12 日	美立方花园	南海	南海区狮山镇红星南路	住宅	0.75	0.00	0.00	0.00	佛山市合诚房地产有限公司
1 月 12 日	美立方花园	南海	南海区狮山镇红星南路	住宅	0.75	0.00	0.00	0.00	佛山市合诚房地产有限公司
1 月 12 日	尚观嘉园	南海	南海区罗村街道罗村大道南 3 号	住宅/商铺	1.46	0.11	0.00	0.00	佛山市富林尚观嘉园房地产开发有限公司
1 月 10 日	鸿业畔湖居	南海	南海区狮山镇虹岭路 236 号	住宅/商铺	2.26	0.25	0.00	0.00	佛山市鸿业房地产开发有限公司
1 月 10 日	悦珑水岸花园	南海	南海区西樵镇-西樵	住宅/商铺	0.85	0.06	0.00	0.00	佛山市丰鼎盛房地产开发有限公司
1 月 12 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	0.25	0.00	0.00	佛山三水万达广场投资有限公司
1 月 12 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	0.34	0.00	0.00	佛山三水万达广场投资有限公司
1 月 12 日	恒福新里程花园	三水	三水区云东海街道德兴北路 1 号	住宅/商铺	1.21	0.10	0.00	0.00	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司
1 月 12 日	华瑞帝景湾花园	三水	三水区西南街道三达南路 1 号	住宅/商铺	1.69	0.13	0.00	0.00	佛山市华瑞房地产开发有限公司
1 月 12 日	恒达花园	三水	三水区西南街道十三小区 1 号地块	住宅/商铺	6.34	0.07	0.00	0.00	佛山市三水恒达房地产发展有限公司
1 月 12 日	涛汇.尚品花园	高明	高明区荷城街道顺安路 30 号	车位	0.00	0.00	0.00	1.52	佛山市高明区宏基业房产有限公司
1 月 9 日	金田豪庭	高明	高明区荷城街道广安路 128 号	车位	0.00	0.00	0.00	0.18	佛山市高明区金田房地产开发有限公司

2017年02周佛山一手住宅供应面积分布



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

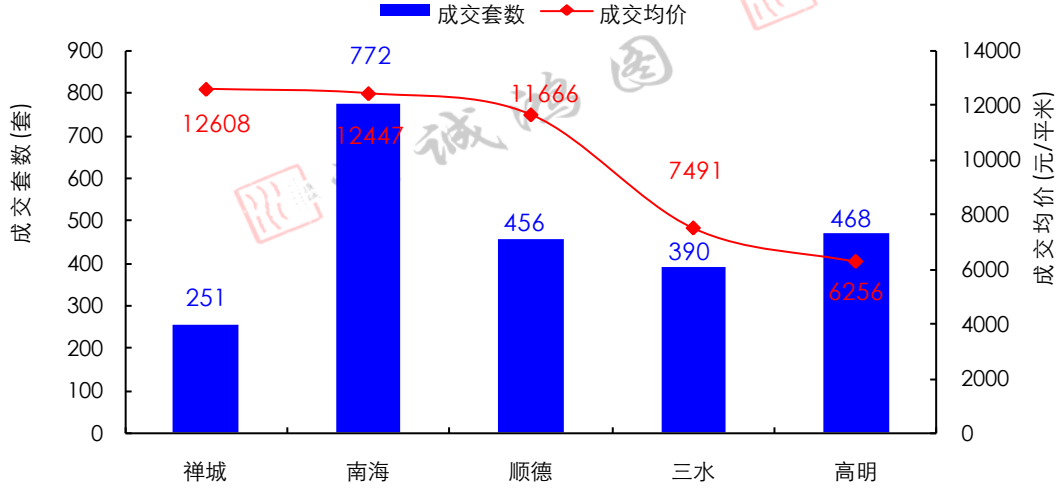
从上周供应数据来看，住宅的供应面积主要集中 85-95 ㎡，其中 85-95 ㎡的有 808 套，占总量的 45.7%；110-150 ㎡有 630 套，占总量的 35.6%；住宅供应主要以小面积的刚需房和中大面积产品为主。

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 2337 套；总成交面积为 26.41 万平米；成交均价为 10271 元/平米；总成交额为 27.13 亿元。

2017年第02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 02 周各区一手住宅成交情况

各区汇总	成交套数	成交面积（万平米）	成交金额（万元）	成交均价
禅城	251	2.83	35636	12608
南海	772	9.14	113768	12447
顺德	456	4.90	57184	11666
三水	390	4.04	30265	7491
高明	468	5.50	34427	6256
全市	**2337**	**26.41**	**271280**	**10271**

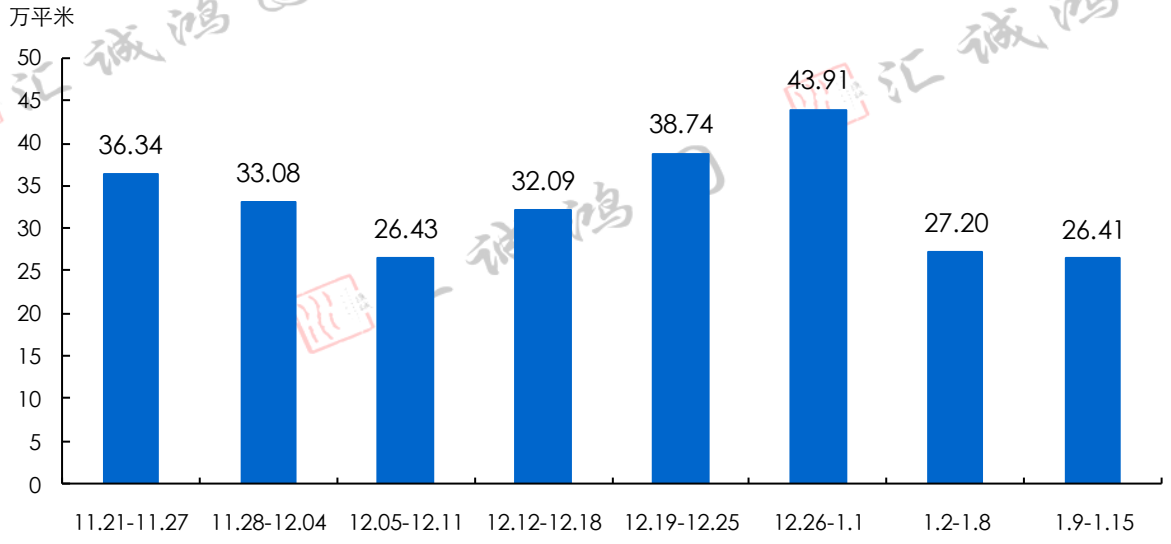
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，禅城区环比下降 14.0%，南海区环比上升 0.9%，顺德区环比下降 39.2%，三水区环比上升 51.2%，高明区环比上升 17.3%。

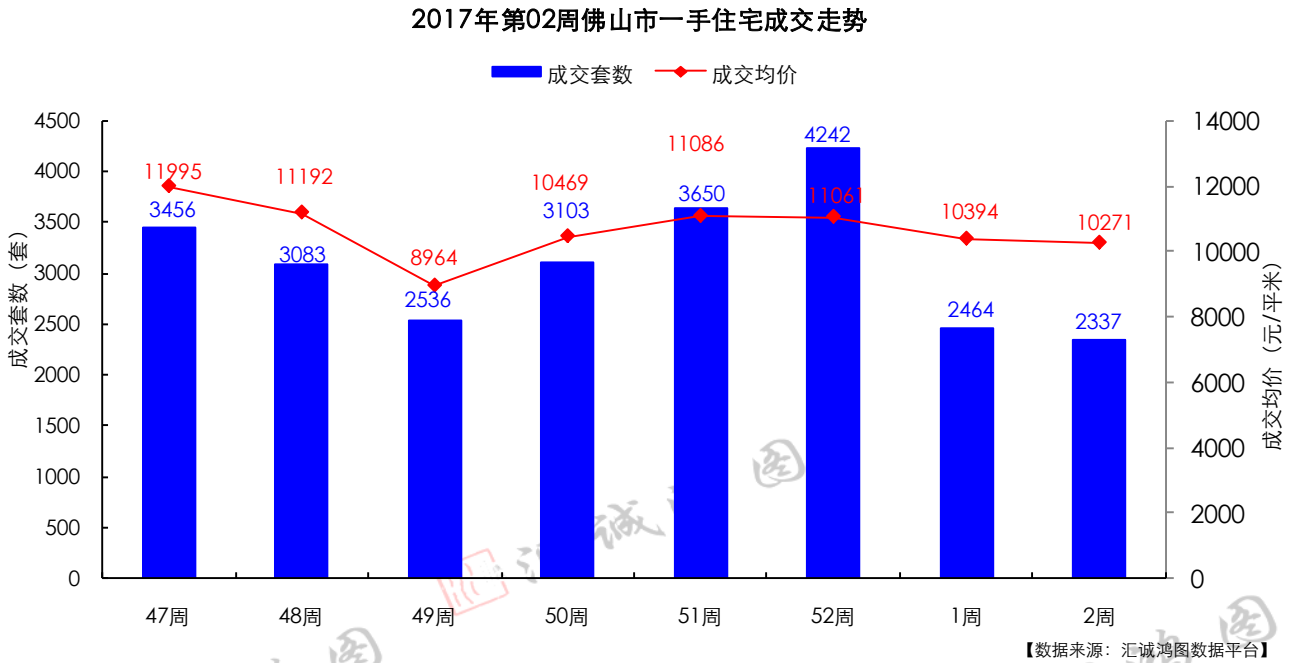
从各区成交面积环比上，禅城区和顺德区成交面积环比减少，分别减少 15.9%和 39.4%。其余区域成交面积环比增加，其中三水区成交面积环比增幅最大，为 40.1%，其次是高明区，成交面积环比增加 20.9%，南海区成交面积环比增加 9.9%。

在成交均价上，仅高明区成交均价环比下跌，为 12.8%，其余区域成交均价环比上涨，其中南海区涨幅最大，为 9.6%，其次是顺德区，成交均价环比上涨 2.2%，禅城区成交均价环比上涨 0.6%，三水区成交均价环比上涨 1.9%。

2017年第02周佛山市近期成交面积走势

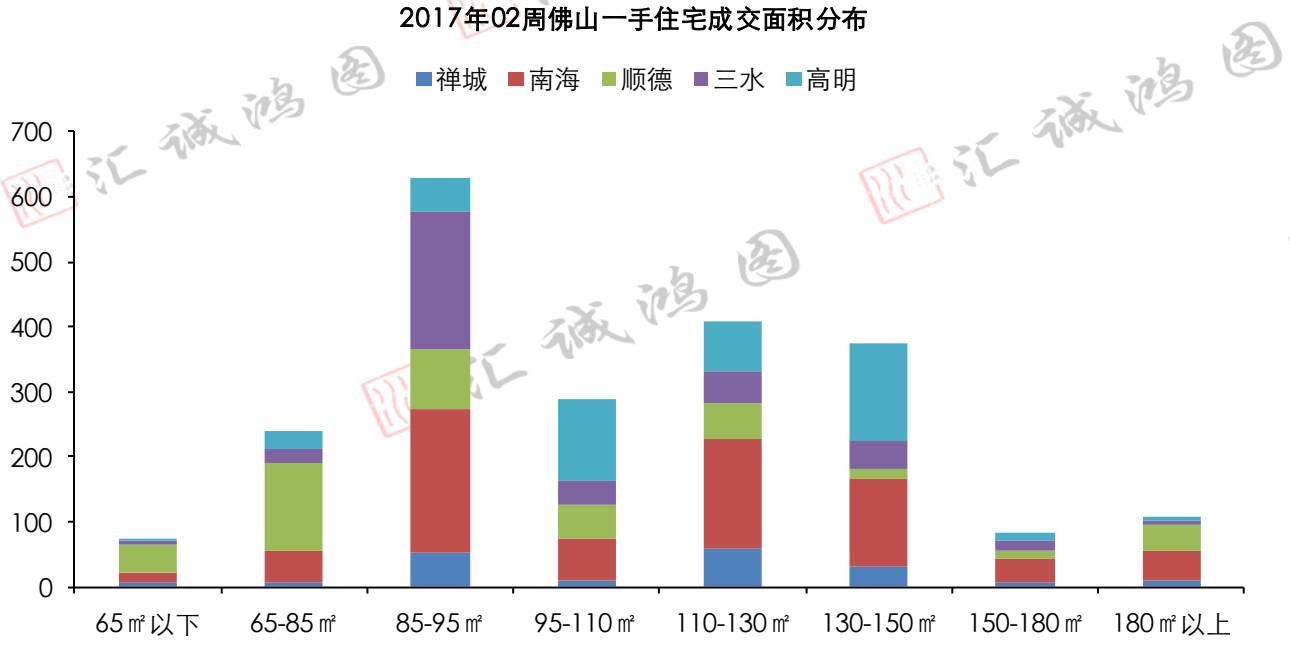


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



2.2 成交面积段分析

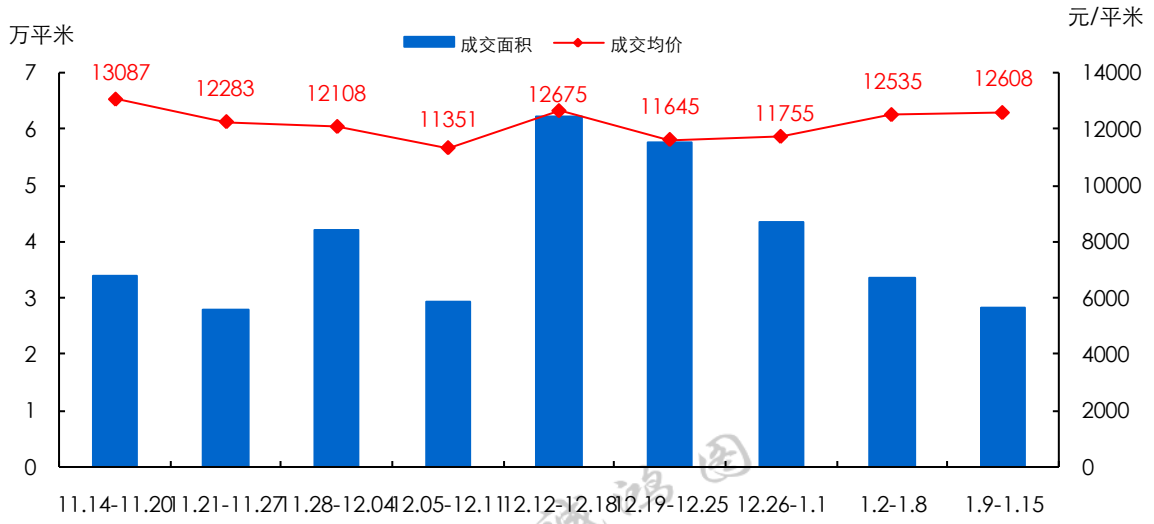
上周住宅成交主要集中分布在在面积段 85-150 ㎡，其中 85-95 ㎡的刚需房成交 630 套，占总成交量的 28.6%；110-130 ㎡的刚改房成交 407 套，占总成交量的 18.5%；130-150 ㎡的大面积房成交 375 套，占总成交量的 17.0%；三到四房仍是房产市场的主流。



3、主要区域成交状况

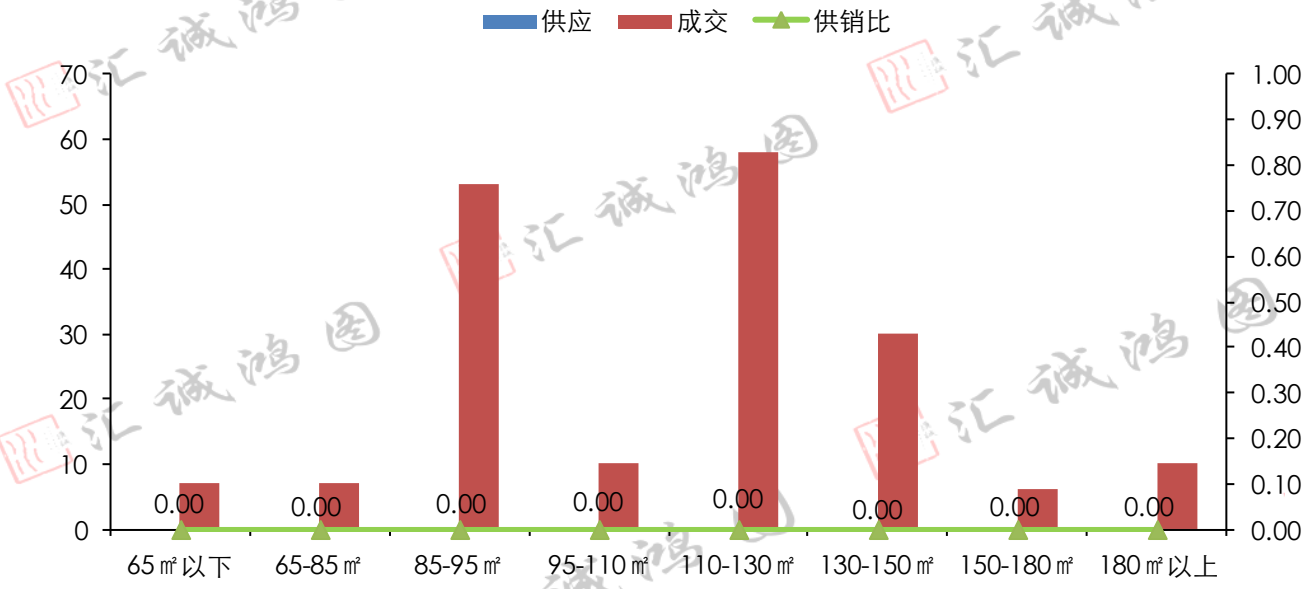
禅城：

2017年第02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02周禅城一手住宅各面积段供销情况



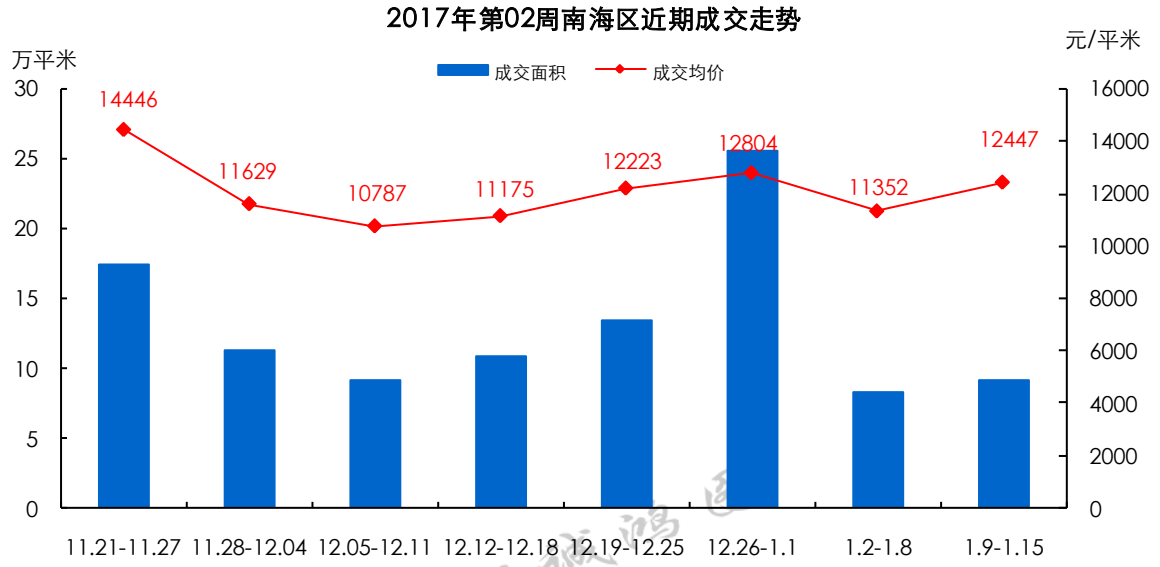
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周禅城区住宅成交 251 套，较上周减少 41 套；成交面积为 2.83 万平米，环比减少 15.9%；成交均价为 12608 元/平米，环比上涨 0.6%。楼盘成交量前三名分别为，中海凤华熙岸花园成交 82 套，均价为 14000 元/平米；万科城成交 28 套，均价为 10000 元/平米；汇银新港湾花园成交 11 套。

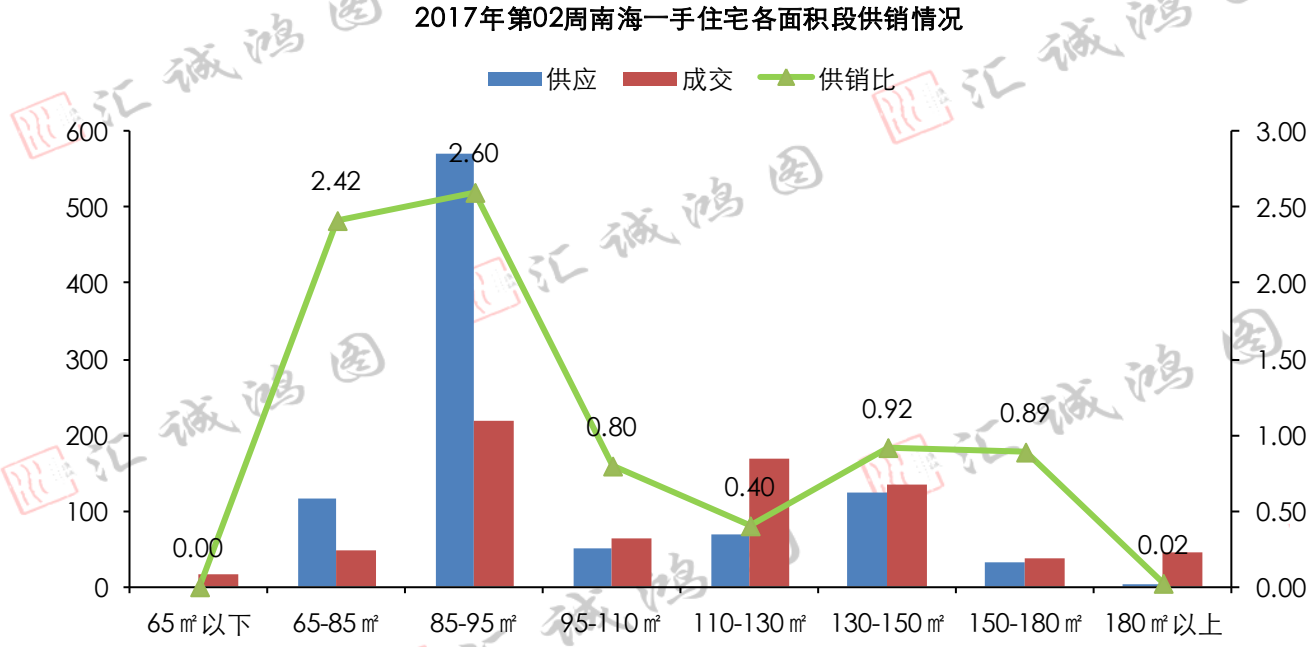
在供应方面，上周禅城区住宅无供应。

在成交方面，住宅成交集中在面积段 85-95 ㎡和 110-130 ㎡，其中 85-95 ㎡成交 53 套，占禅城总成交量的 29.3%；110-130 ㎡成交 58 套，占禅城总成交量的 32.0%；住宅成交以刚需房和刚改房为主。

南海：



数据来源：汇诚鸿图数据平台】



数据来源：汇诚鸿图数据平台】

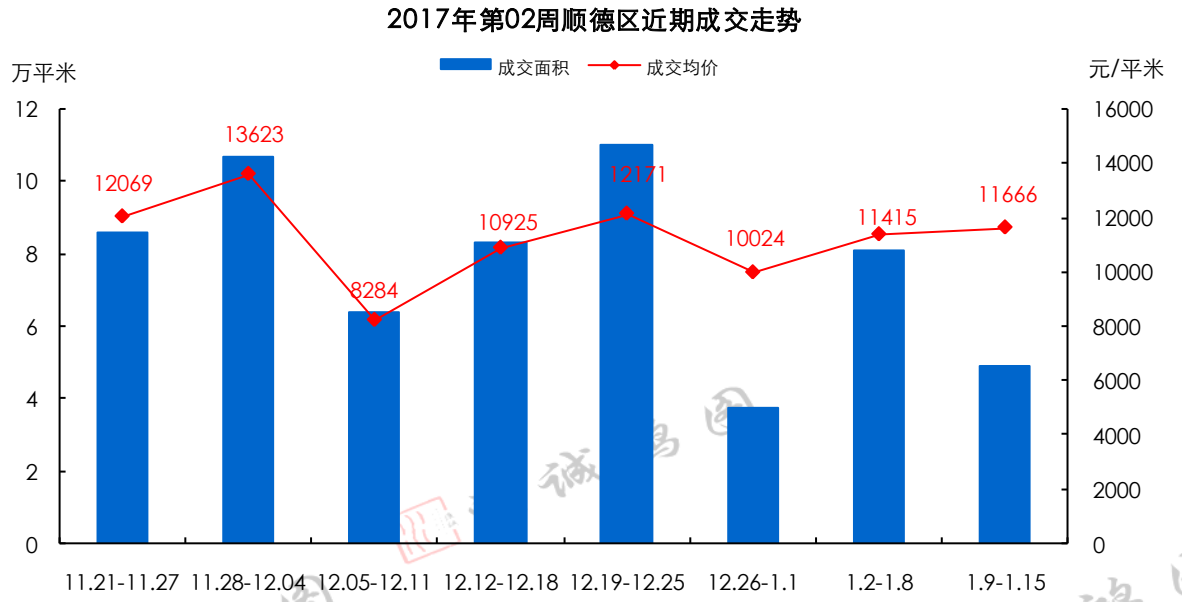
上周南海区住宅成交 772 套，较前周增加 7 套；成交面积为 9.14 万平米，环比增加 9.9%；成交均价为 12447 元/平米，环比上涨 9.6%。楼盘成交量前三名分别为，尚观嘉园成交 74 套，均价为 11617 元/平米；恒大御湖湾花苑成交 65 套，均价为 10500 元/平米；绿地香颂公馆成交 40 套。

在供应方面，南海区住宅供应主要集中在 85-95 ㎡，供应套数为 570 套，占南海住宅总供应的 59.3%；住宅供应主要以刚需房为主。

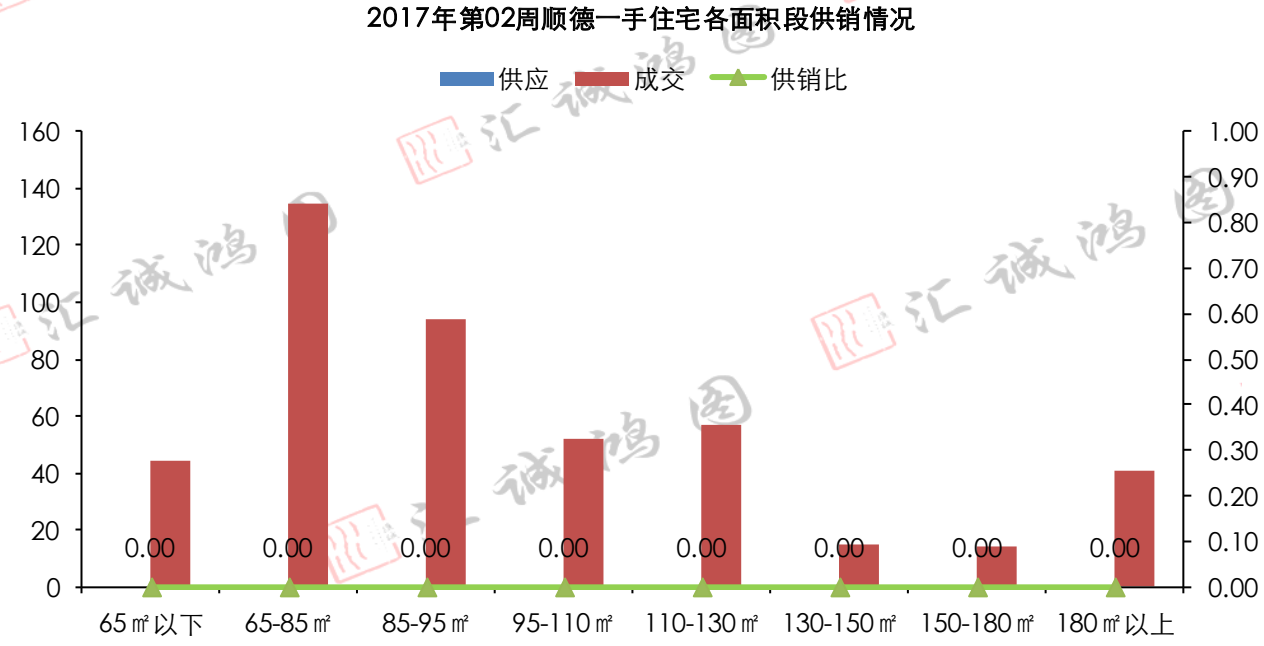
在成交方面，住宅成交集中在面积段 85-95 ㎡和 110-130 ㎡，其中 85-95 ㎡成交 219 套，占南海总成交量的 30%；110-130 ㎡成交 169 套，占南海总成交量的 23.2%；住宅成交主要以刚需房和刚改房为主。

供销比方面，65-95 ㎡的供销比较大，市场呈现供大于求，该面积段去化压力较大。

顺德：



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周顺德区住宅成交 456 套，较前周减少 294 套；成交面积为 4.90 万平米，环比减少 39.4%；成交均价为 11666 元/平米，环比上涨 2.2%。楼盘成交量前三名分别为，凯蓝滨江名门花园成交 82 套，均价为 15358 元/平米；嘉信绿景花园成交 28 套，均价为 8687 元/平米；美的御海东郡花园成交 26 套，均价为 9578 元/平米。

在供应方面，上周顺德区住宅无供应。

在成交方面，住宅成交集中在面积段 65-95 ㎡，其中 65-85 ㎡成交 135 套，占顺德总成交量的 29.9%；85-95 ㎡成交 94 套，占顺德总成交量的 20.8%；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：中海凤华熙岸花园、凯蓝滨江名门花园、尚观嘉园、恒大御湖湾花苑、绿地香颂公馆、锦绣华庭、中信山语湖花园、万科城、嘉信绿景花园、美的御海东郡花园。

成交前十强的楼盘成交总量达 495 套，占全市成交总套数的 21.18%。

从区域分布来看，上周成交前十强楼盘中禅城区有 2 个，共成交 110 套，占前十强成交量的 22.22%；南海区有 5 个，共成交 249 套，占前十强成交量的 50.30%；顺德区有 3 个，共成交 136 套，占前十强成交量的 27.47%。

2017 年第 02 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	中海凤华熙岸花园	禅城	82	10508	14000
2	凯蓝滨江名门花园	顺德	82	6484	15358
3	尚观嘉园	南海	74	9285	11617
4	恒大御湖湾花苑	南海	65	6068	10500
5	绿地香颂公馆	南海	40	4094	-
6	锦绣华庭	南海	37	5523	14773
7	中信山语湖花园	南海	33	5174	11659
8	万科城	禅城	28	2507	10000
9	嘉信绿景花园	顺德	28	2323	8687
10	美的御海东郡花园	顺德	26	3168	9578

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

本周无开盘快讯。

一周报广

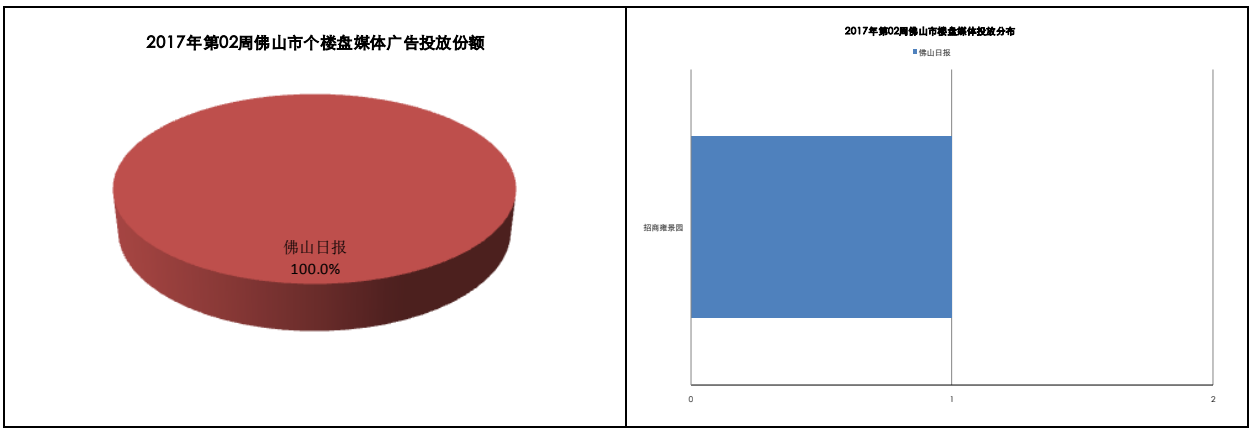
一、楼盘动作

2017 年第 02 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
——	——	——	——

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。主要投放媒体为佛山日报。



2017 年第 02 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
禅城	招商雍景园	1 月 13 日	佛山日报	半版	东平河畔【钓鱼台】

【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