



2017 佛山房地产市场报告

佛山中原地产代理有限公司

战略发展中心出品

2018.1

◆ 目录CONTEXTS



@版权声明：本报告仅供客户内部使用，在获得中原地产书面许可之前，本报告的任何部分都不可被擅自引用、复制和传播
@数据来源：本报告中的数据均采自国家统计局和佛山官方土地和房地产交易网站，由佛山中原地产战略发展中心整理所得
@内容备注：网签数据存在滞后性，项目价格含毛坯或装修价，成交数据以项目实际为准，统计的中心城区指禅城+桂城+乐从

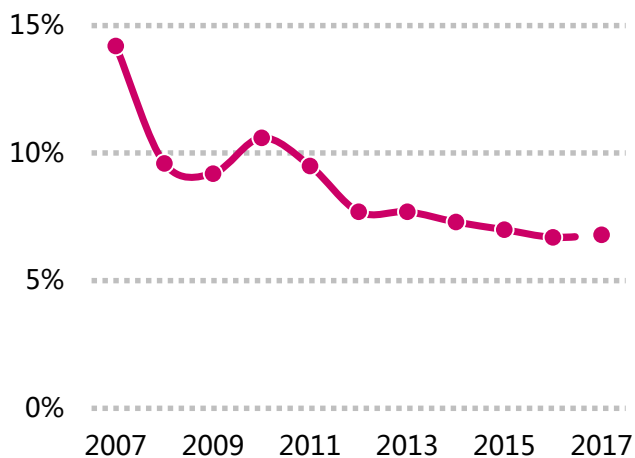


宏观市场篇

Macro market

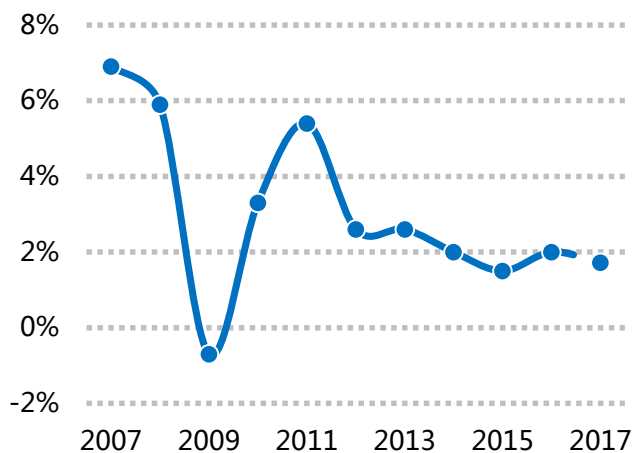
我国经济运行稳的格局更加稳固，好的态势更明显

2007-2017年国内生产总值增速走势

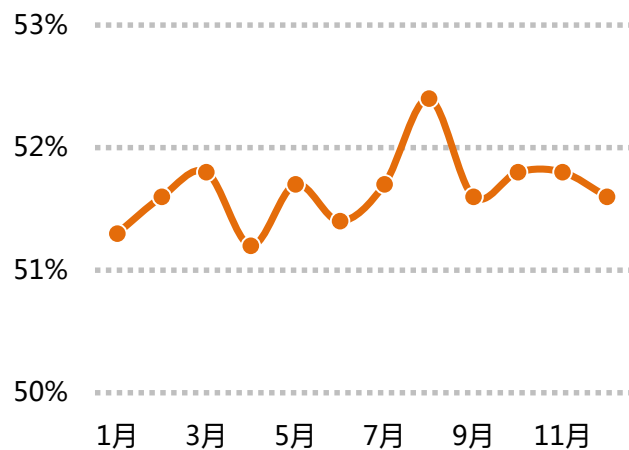


注：2017年统计数据为预计数据

2007-2017年CPI年度走势



2017年全国制造业PMI走势



GDP增速平稳
预计运行在6.8%至6.9%区间

物价涨幅温和
CPI预计↑1.7%

经济运行态势更为明朗
全年PMI位于荣枯线上

国内经济增速连续几年运行在6.8 %至7.0%的区间，展现出更强的韧性；物价涨幅温和，CPI走势平稳；2017年全年月度PMI指数站稳荣枯线上方，经济预期向好发展。

房地产市场迎来严厉调控，2018开启“租赁”时代

需求端：直接限制政策

需求端：需求转移（租赁）
持有端：加负担政策

一季度

限购升级，严控开始阶段

- ✓ 2.4 商改住
- ✓ 3.3-3.5 全国两会因城施策去库存分类调控长效机制
- ✓ 3.5 粤港澳大湾区由广州、佛山、肇庆、深圳、东莞、惠州、珠海、中山、江门9市和香港、澳门两个特别行政区形成的城市群
- ✓ 3.24 佛山限购政策升级收紧非本市户籍家庭购房资格

三季度

租赁住房政策方向落实

- ✓ 7.26 佛山二手房必须通过监管账户代收代付交易资金
- ✓ 8.28 佛山纳入租赁住房试点
- ✓ 9.28 广佛同城发展规划

二季度

加强巩固政策，房产税工作开始铺开

- ✓ 4.3 佛山严打双合同虚假装修捆绑销售车位
- ✓ 4.17 佛山提高二套房公积金利率
- ✓ 4.25 顺德楼市调控，60天内不接受上调价格备案
- ✓ 5.9 不动产统一登记
- ✓ 5.31 佛山发布加强版限购政策，二手房限购
- ✓ 6.1 佛山加强新建商品房预售监管
- ✓ 6.25 房产税立法已列入预备级论证、研究阶段

四季度

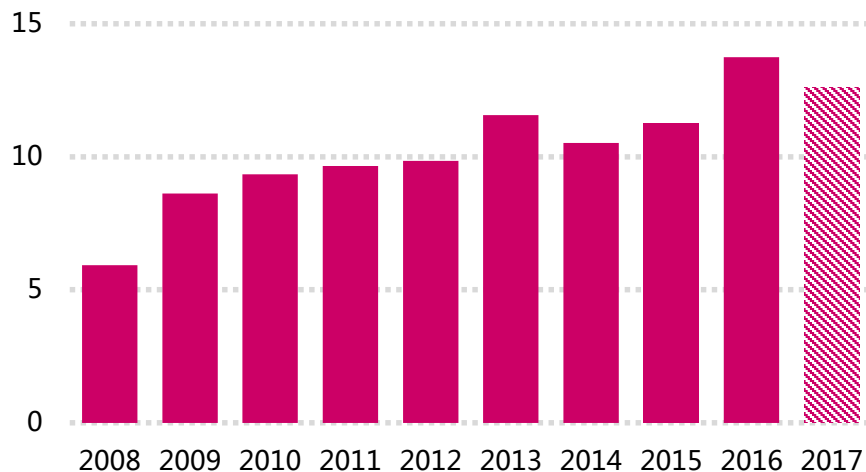
住房租赁政策出台

- ✓ 10.17 住房租赁管理条例
- ✓ 11.16 佛山放开落户限制
- ✓ 12.6 房产税立法

住宅销售表现良好，成交量预期能达到去年水平，成交价仍然持续增长趋势

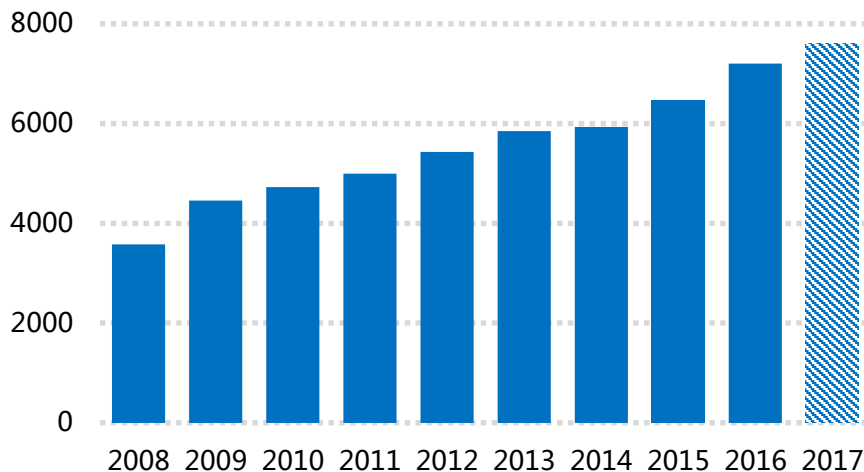
2008-2017全国商品住宅年度成交面积走势

单位：亿m²



2008-2017年全国商品住宅年度成交均价走势

单位：元/m²



注：统计数据更新至2017年11月

前11月成交面积↑5.4%

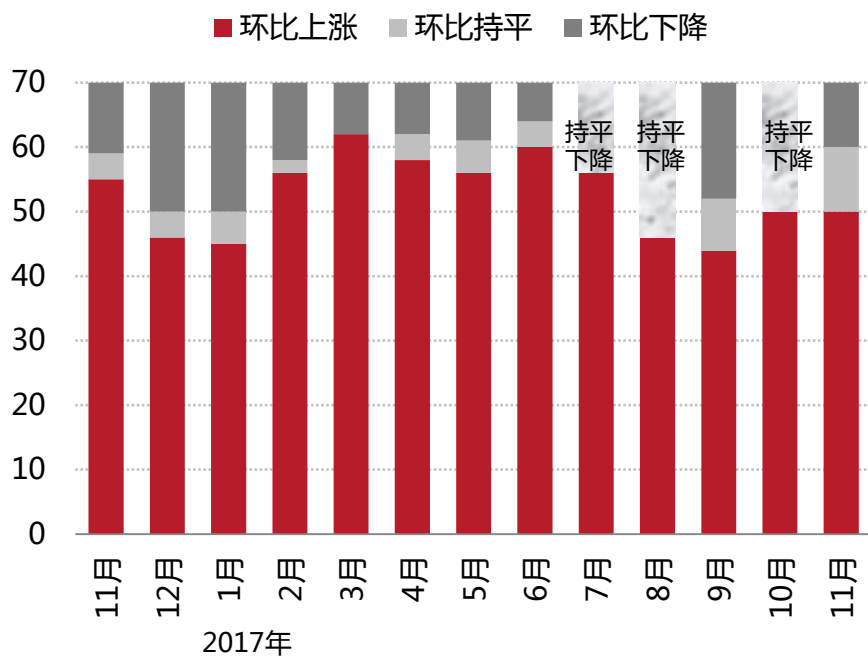
前11月成交均价↑5%

2017年从严调控，保持市场的平稳健康发展成为热点城市的主基调。

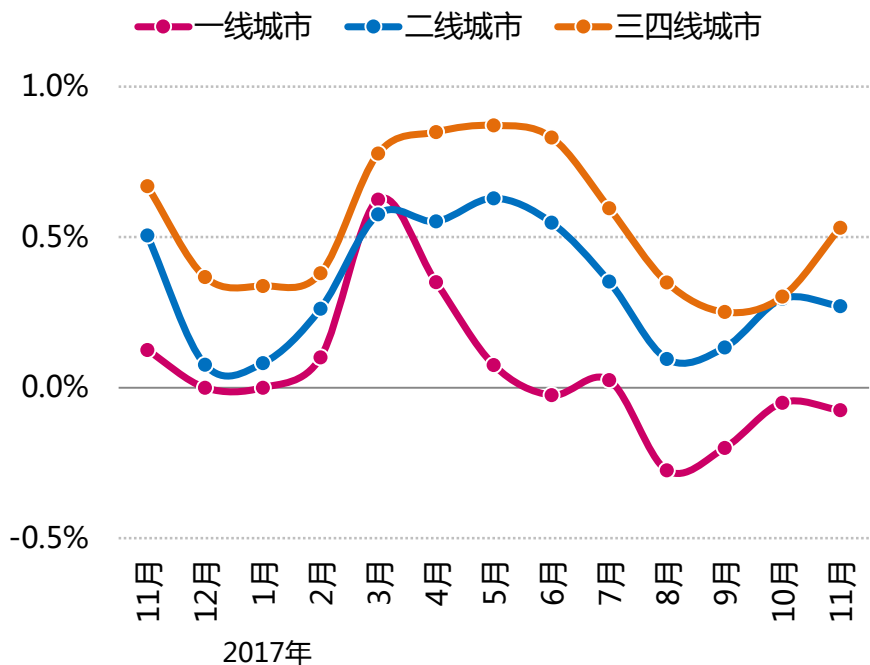
1-11月全国商品住宅销售面积达到12.6亿m²，同比增长5.4%，销售金额为9.58万亿元，同比增加9.9%，整体销售均价约为7598元/m²，同比上涨5%。

随着“因城施策”调控政策不断深入，热点城市房地产市场总体平稳

2017年全国70个大中城市房价环比月度走势



2017年全国各等级城市房价变动走势

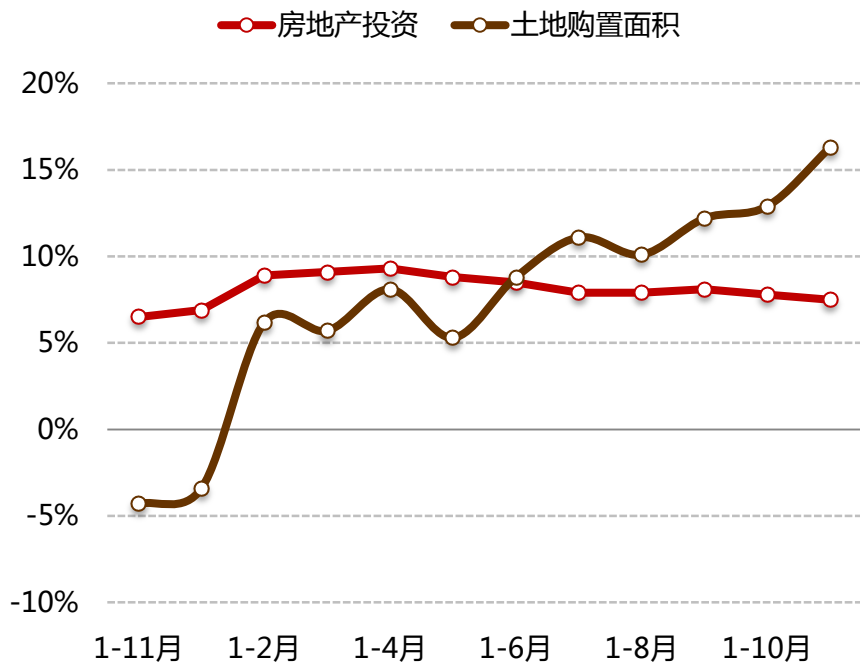


2017年11月，全国70个大中城市房价环比上涨50个，与10月相同，环比持平与下降的城市均有10个。

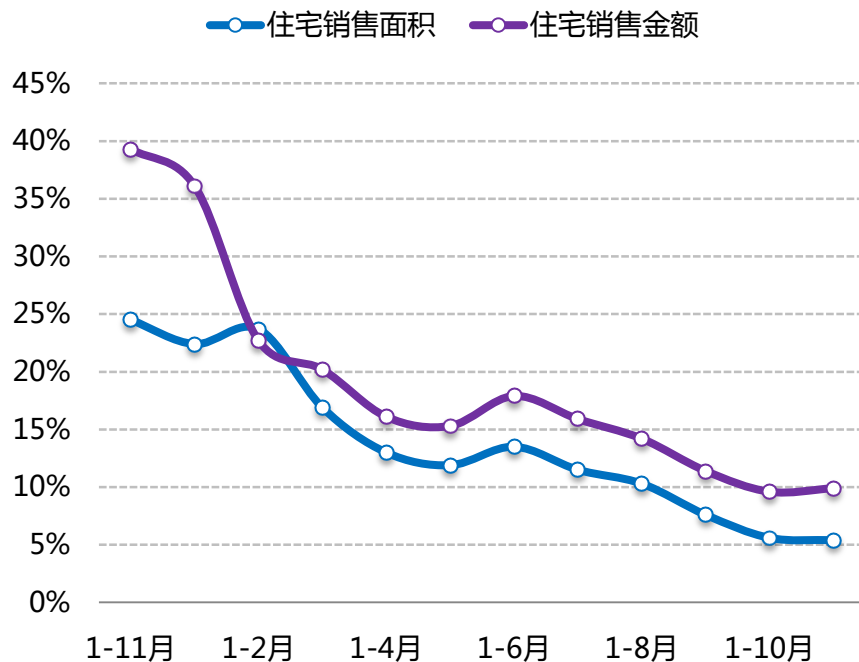
其中，一线城市环比↓0.075%，二线城市环比↑0.271%，三线城市环比↑0.531%。

房地产开发企业投资热情不减，但住宅销售同比增幅现放缓趋势

2017年全国各房地产指标同比月度走势



2017年全国各房地产指标同比月度走势



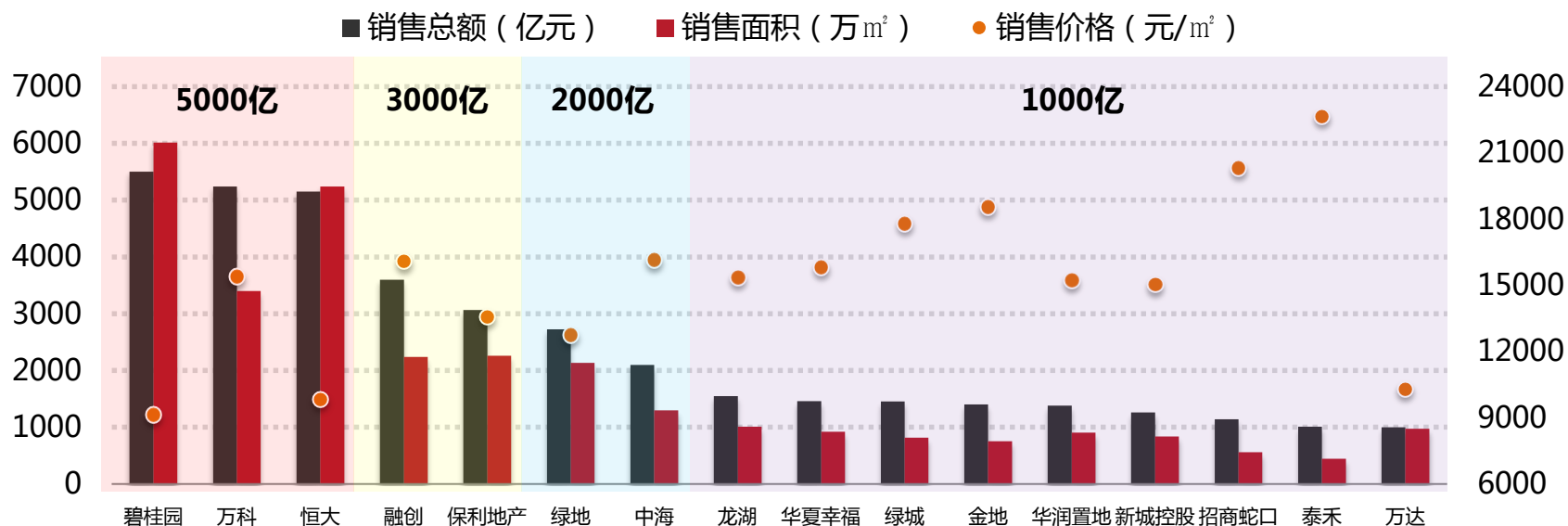
2017年1-11月，**全国房地产投资同比↑7.5%**，**土地购置面积同比↑16.3%**。

2017年1-11月，**全国商品住宅销售面积同比↑5.4%**，**住宅销售金额同比↑9.9%**。

◆ 全国品牌房企情况

品牌房企业绩飘红，但强者恒强态势愈加显著

2017年品牌房企业绩完成情况



2017年，在政策严控升级和市场分化调整的粘滞中，品牌房企紧抓城镇化与城市群发展机遇，凭借科学合理的城市布局，创新产品与服务，实现业绩的快速增长。从经营业绩来看，共有**16家房企销售业绩超千亿**，**碧桂园、万科、恒大突破五千亿大关**，成为行业翘楚。碧桂园坚持布局三四线大盘策略效果显著，万科坚持聚焦城市经济圈实现企业业绩新突破；恒大均衡全国化发展并逐步加大推盘量。



城市规划篇

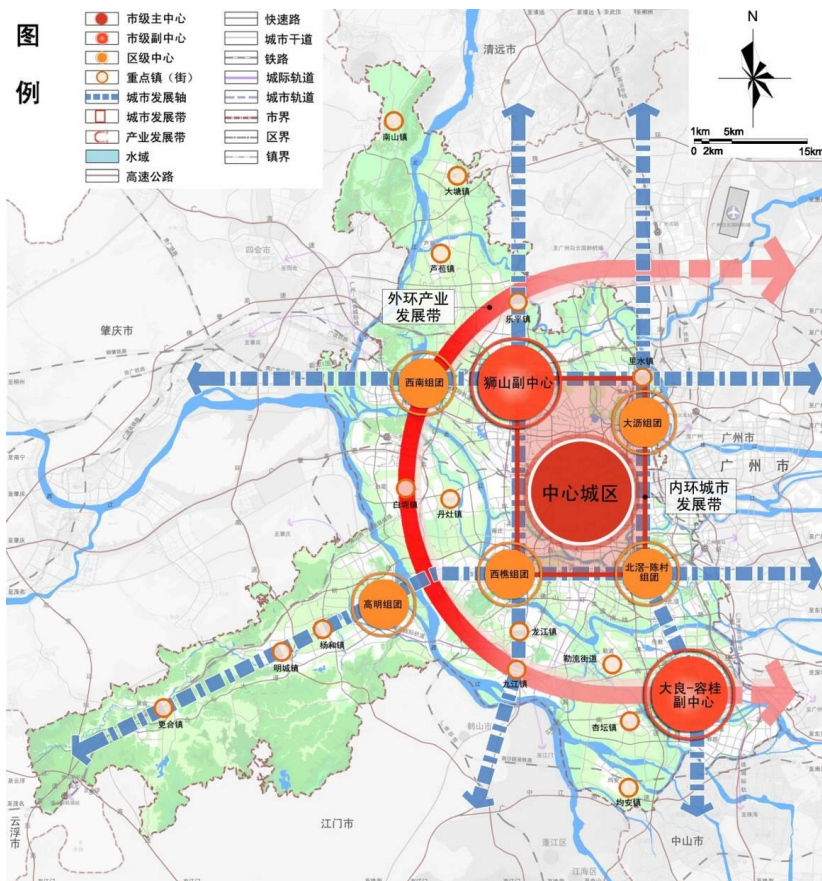
Urban planning

◆ 城市建设

2017年1月《佛山市城市总体规划（2011-2020年）》公布

发展目标： 实现产业转型、城市升级和区域、城乡的一体化发展，提升城市核心竞争力、文化软实力、区域影响力和生态文明水平，将佛山建设成为“**先进制造基地、产业服务中心、岭南文化名城、美丽幸福家园**”。

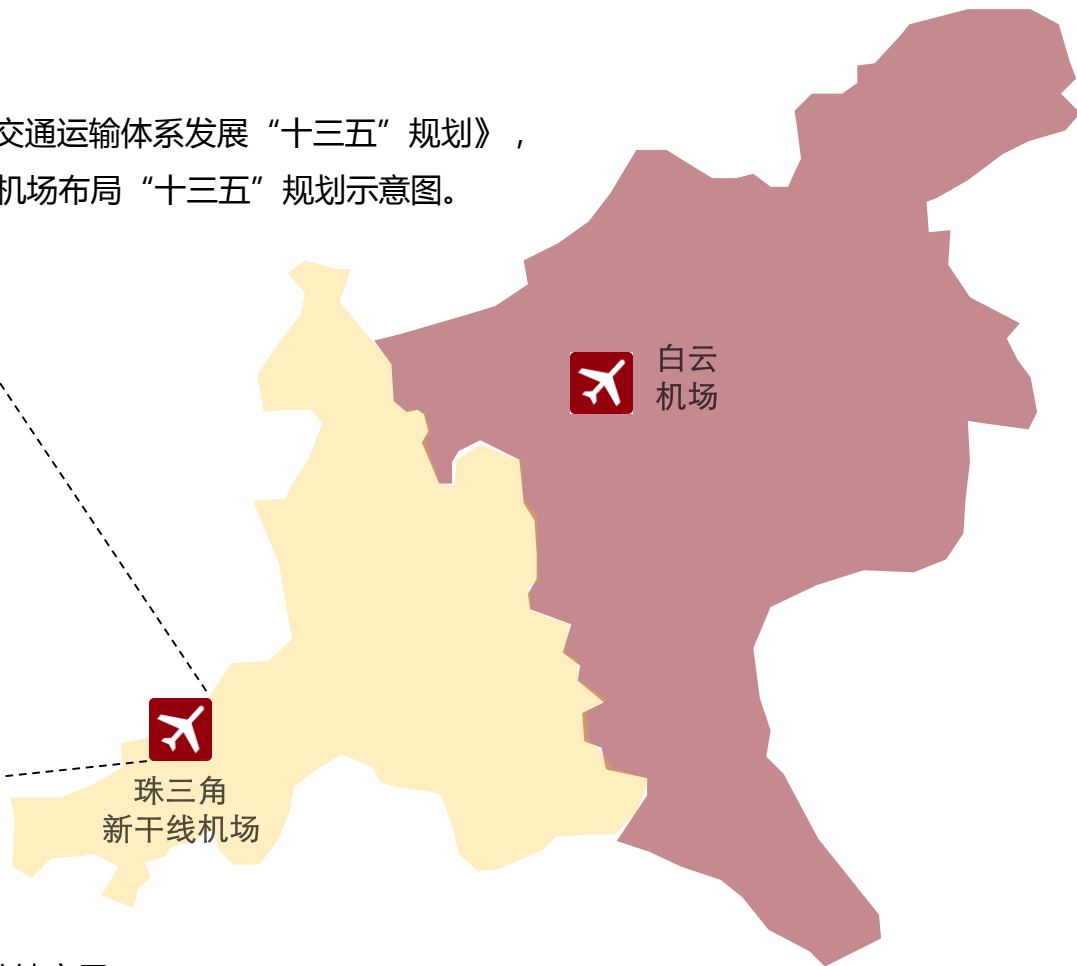
城市规模： 2020年，佛山市域常住人口**910万人**；
中心城区常住人口**220万人**，
城市建设用地**218.26平方公里**。



构筑“1+2+5”城镇空间格局

2017年4月珠三角新干线机场落户

2017年4月，广东省发改委、省交通运输厅公布《广东省综合交通运输体系发展“十三五”规划》，落户佛山市高明区的珠三角新干线机场，明确列入广东省民用机场布局“十三五”规划示意图。



珠三角新干线机场：

位于广东省佛山市高明区更合镇新圩社区与肇庆市高要区蛟塘镇交界，是广东省重点打造“5+4”骨干机场之一，与**广州白云机场**共同形成国际航空枢纽，主要服务珠三角中西部及周边地区，积极发展国内国际航空客货运输。

2017年8月佛山西站正式开通使用

发展历程：

2010年4月20日佛山西站选定“生长之树”为建设方案。

2012年3月20日佛山西站最终获批，但目前仍然没有开工日期。

2012年6月21日佛山市政府常务会议通过《佛山西站综合交通枢纽工程前期工作方案》。

2012年8月6日佛山西站正式环评公示。

2012年8月，佛山西站指挥部成立。

2012年12月3日，工程可行性研究报告获铁道部和省政府批复。

2013年2月26日，正式开工建设。

2017年8月18日，正式开办客运业务。

佛山西站：

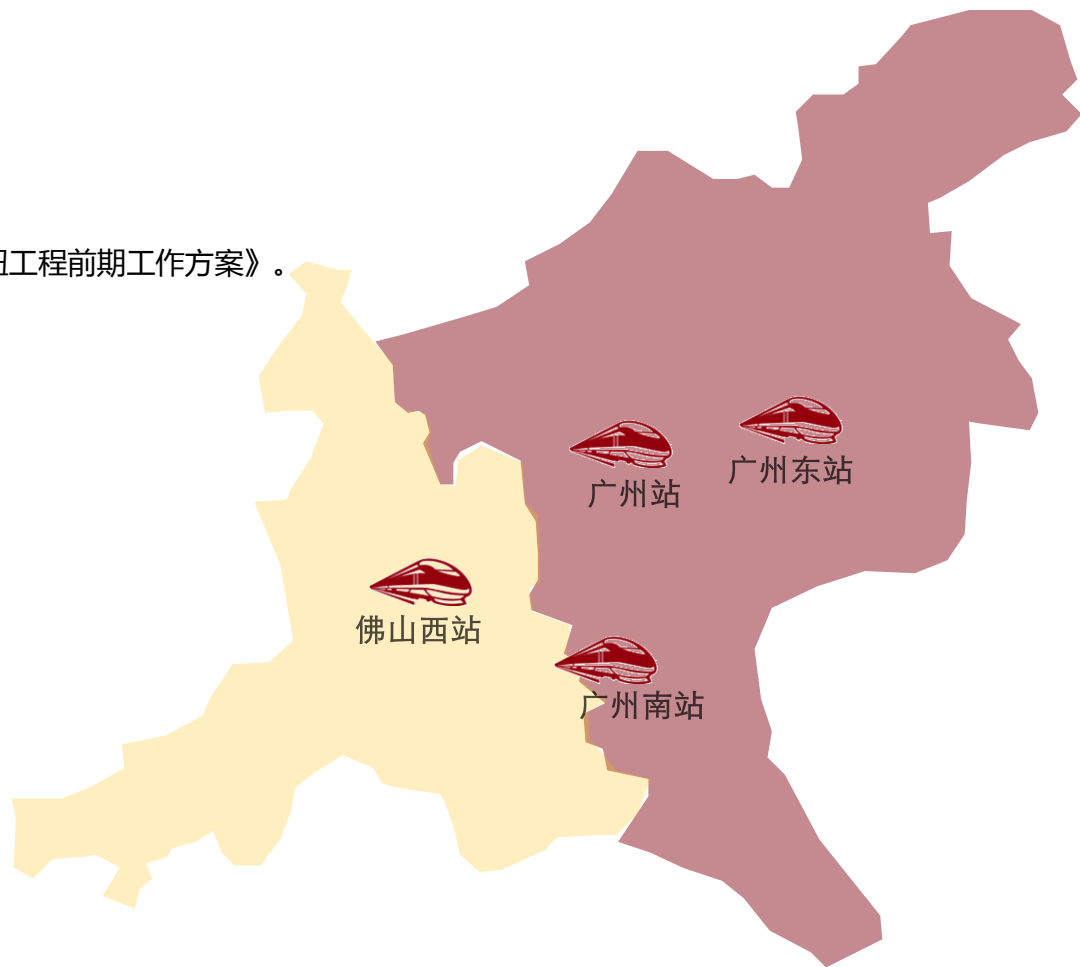
作为广州铁路客运枢纽“四主一辅”中的**主站**之一，

是珠三角西南地区最重要的铁路客运枢纽，

也是粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）核心区，

未来将建成集航空、高铁、地铁、公交、香港出入境大厅于一体的现代化综合交通枢纽。

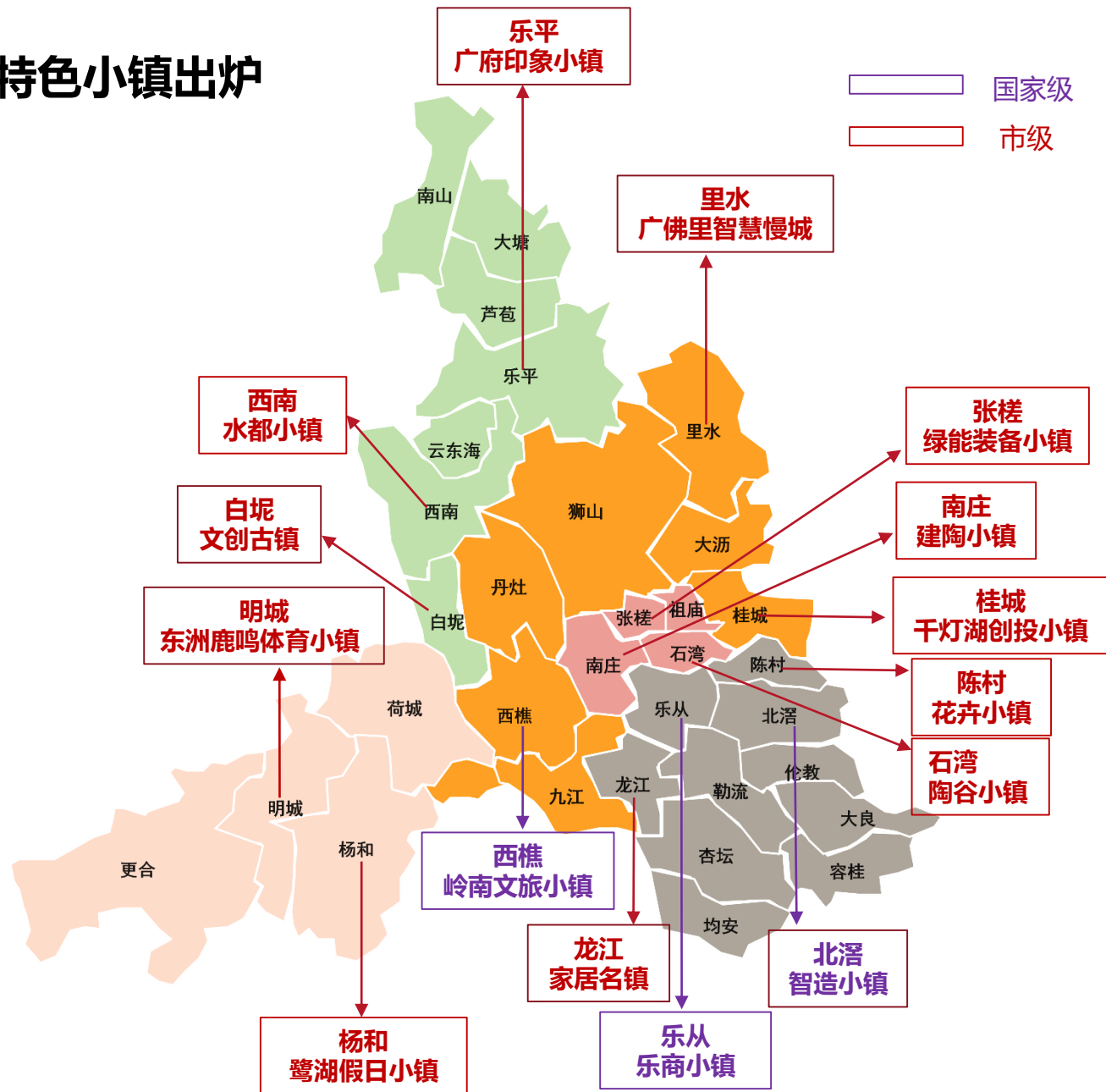
是我国目前最大的下进下出线下式高铁交通枢纽。



2017年8月首批15个市级特色小镇出炉

佛山将打造首批15个市级特色小镇，
3年总投资将达**1000亿元**，
仅在2017年就安排了**15亿元**市级财政资金专项用于扶持首批市级特色小镇建设。

15个特色小镇形态多样、错位发展，
充分体现了佛山的基础优势和发展方向，
目前都编制了概念性规划。



2017年9月《广佛同城化“十三五”发展规划（2016—2020年）》发布

发展目标：到2020年，广佛同城化发展实现新跨越，广佛地区综合经济实力进一步增强，基础设施对接成网，产业分工合作取得新突破，创新能力大幅跃升，生态环境质量明显改善，基本公共服务水平稳步提升，社会就业更加充分，**小康社会全面建成。**

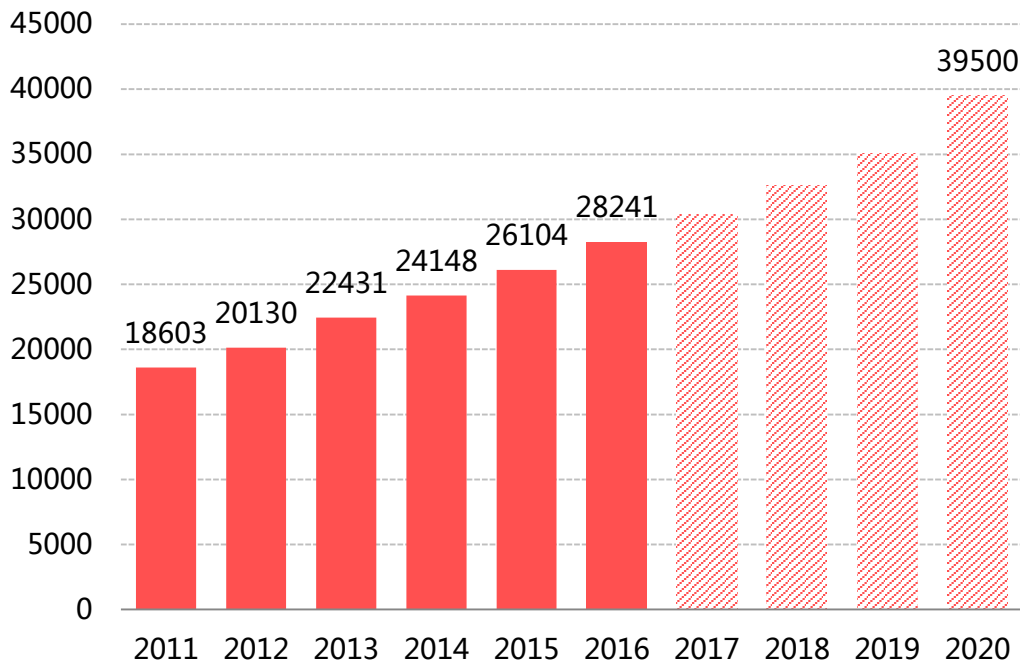
五大定位：

- 珠三角世界级城市群核心区
- 全国同城化发展示范区
- 粤港澳合作核心枢纽
- 珠三角自主创新引领区
- 国家服务业和先进制造业中心

三大示范区：

- 建设**荔湾—南海**同城化合作示范区
- 建设**花都—三水**同城化合作示范区
- 建设**番禺—顺德**同城化合作示范区

广佛历年GDP增长（亿元）



根据《规划》，2020年广佛同城化发展实现新跨越。预计“十三五”期间，广佛地区生产总值年均增长**7.5%**以上，2020年达到**3.9万亿元**以上；人均地区生产总值2020年达到**17万元**。



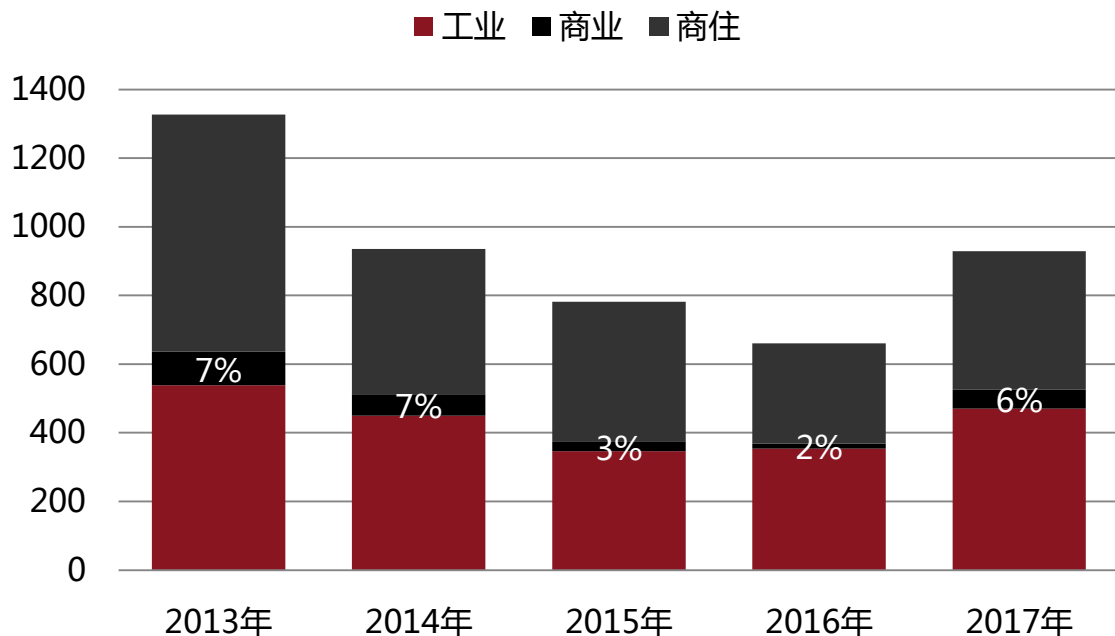
土地市场篇

Land market

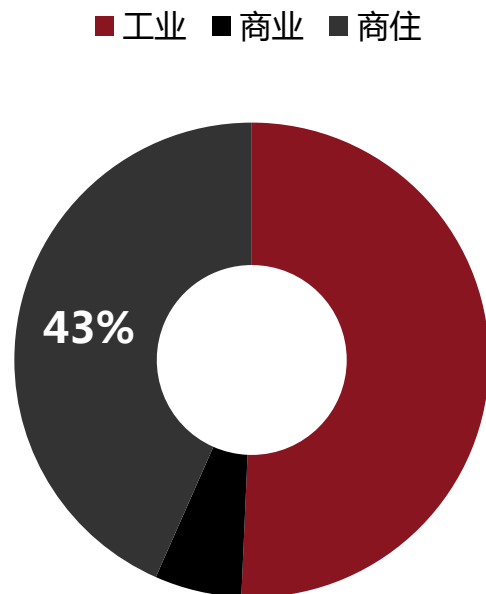
◆佛山各类用地年度走势

商住用地占主导，纯商业地块成交比例有所增加

2013-2017年佛山各类用地年度成交情况



2017年各类用地成交结构

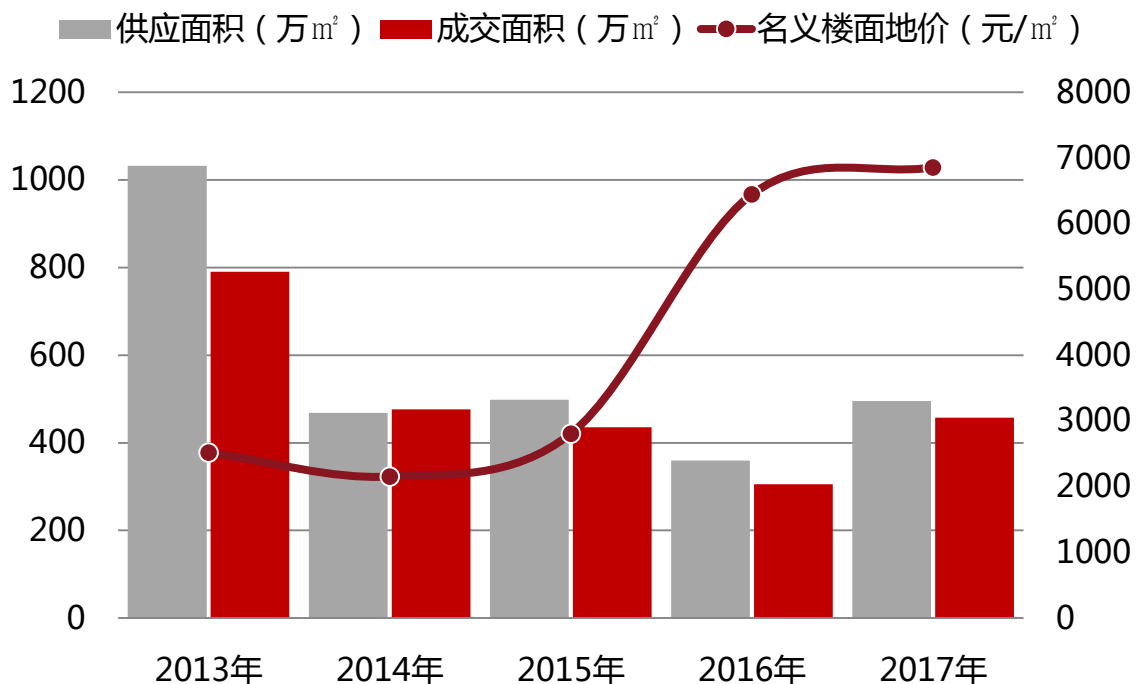


2017年佛山全市商住用地成交约占总土地成交量的43%，占据主导地位。往年在商业体过剩和住宅库存不断减少的背景下，政府在逐年减少商业用地的出让，但2017年为发展产业及完善新区商业配套，增加了商业用地出让，成交占比上升至6%。

◆佛山土地市场年度走势

2017土地市场供需回暖，地价平稳上升

2013-2017年佛山商住用地年度供求情况



2017年佛山商住用地供求情况

分项	指标	同比变化
供应面积	495.3万 m ²	↑38%
成交面积	457.8万 m ²	↑50%
成交金额	899亿元	↑48%
楼面地价	6858元/m ²	↑18%

政府土地供应步伐较2016年有所加快，但以非限购镇街为主，中心城区可供使用土地资源依然贫乏；尽管设置限地价、竞配建、自持、自销等门槛，却挡不住房企的拿地激情，本年再有12个新晋房企进入佛山市场，并不断刷新区域地价，但多元化的土地出让方式促使地价回升相对温和。

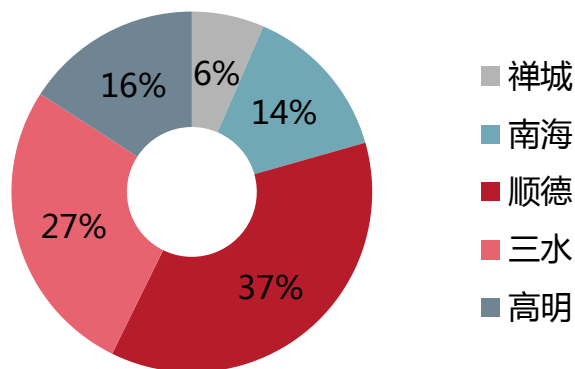
◆ 各区土地市场年度走势

顺德、三水为主要供求区域，高明地价上涨幅度明显

2017年佛山各区商住用地年度供求情况

分项	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 m ²)	29.7	69.1	193.8	129.2	73.5
同比	↓37%	↓31%	↑67%	↑216%	↑31%
成交面积 (万 m ²)	29.7	64.6	168.0	122.9	72.6
同比	↓46%	↓38%	↑74%	↑652%	↑109%
名义楼面地价 (元/m ²)	10329	9365	8077	4317	3154
同比	↑58%	↑31%	↑3%	↑71%	↑112%
成交建面 (万 m ²)	112.8	191.9	396.1	143.3	55.1
同比	↓39%	↓39%	↑73%	↑524%	↑68%
成交金额 (万 m ²)	109.2	204.9	490.4	332.0	174.6
同比	↓4%	↑19%	↑78%	↑965%	↑257%
溢价率	50%	72%	68%	81%	49%

2017年佛山各区商住用地
成交面积占比

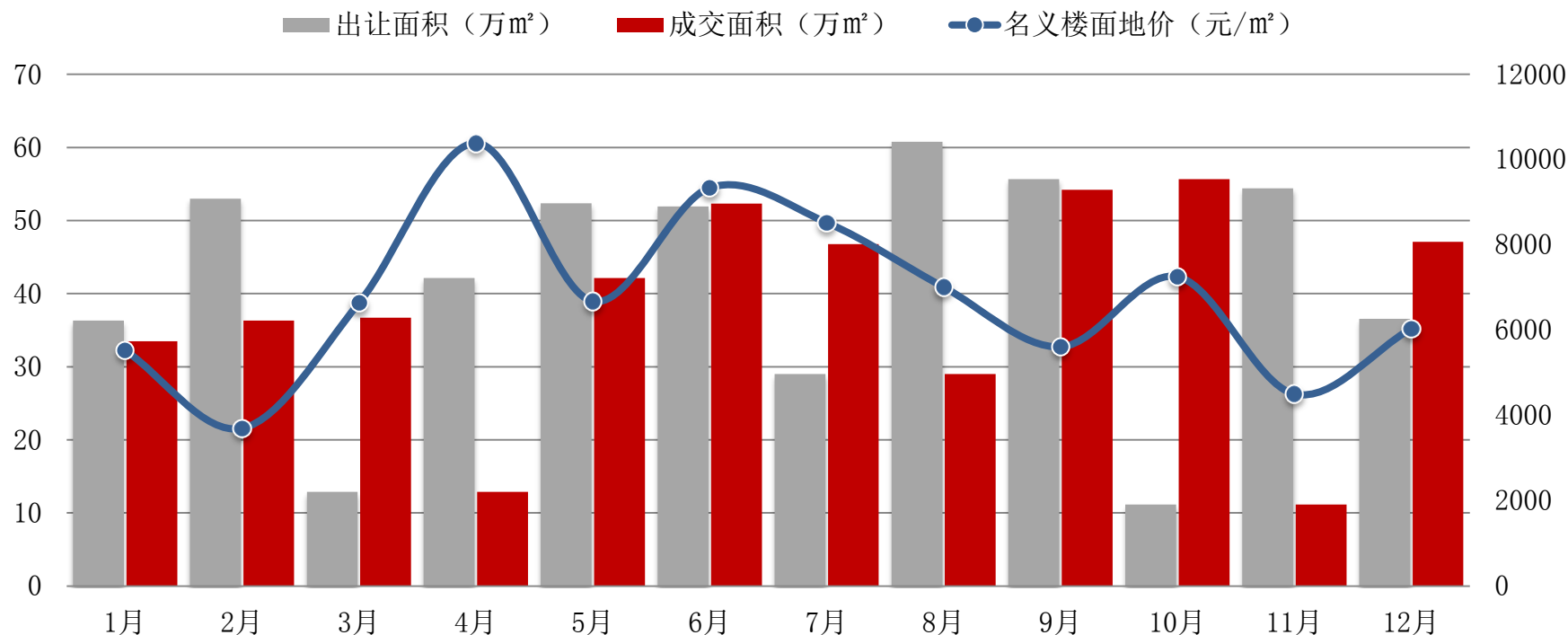


顺德和三水区为土地市场主要供求区域，占全市六成左右，集中在大良、北滘、三水新城、北江新城等板块；往年的推地大户南海区本年度仅成交12宗商住用地，合计64.6万 m²；禅城区土地供应依然稀缺；五区地价全线上涨，但高明区上涨112%，幅度最大，禅城区地价破万。

◆佛山土地市场月度走势

一季度成交平稳，二季度供求两旺，下半年地市竞争激烈

2017年1-12月佛山商住用地出让与成交走势



一季度月均成交量在35万m²，二季度供地节奏加快，成交量价走高，下半年多宗优质地块推出市场，市场活跃度逐渐提高，实力房企频频出手，外来房企相继进驻并搅热佛山土地市场，竞争尤为激烈。

◆ 土地市场特征

“限价+竞配建+竞自持+竞自销”新规则，土拍市场逐步回归理性



限价
32宗



无偿配建住房
31宗
60.9万m²



自销配建住房
10宗
29.8万m²



自持面积
7宗
34.1万m²



佛山首宗“熔断”地

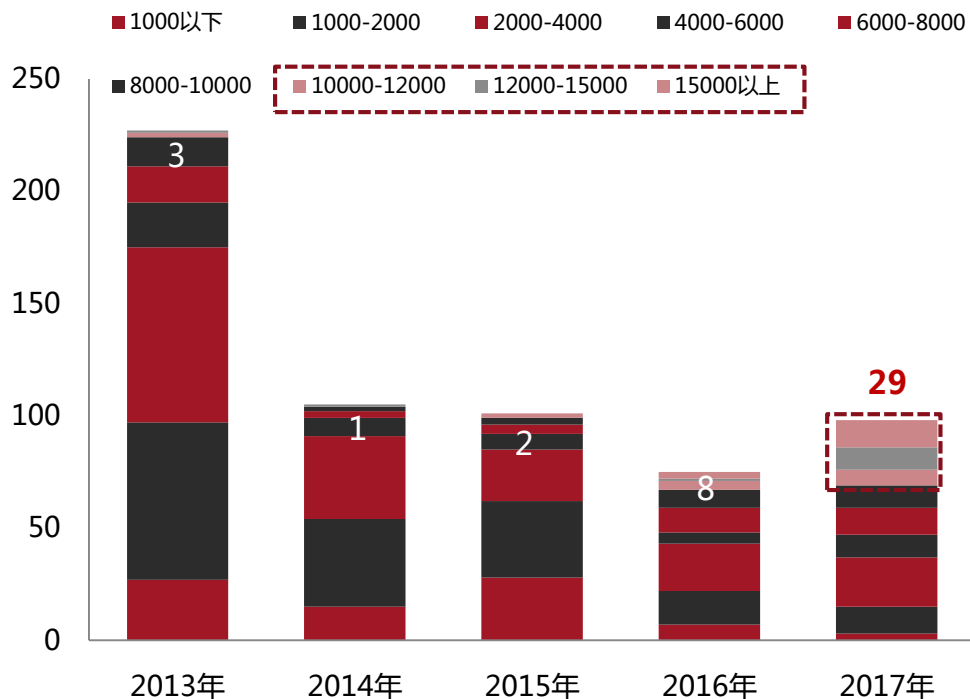


万科泊寓：广佛首宗70年、100%自持

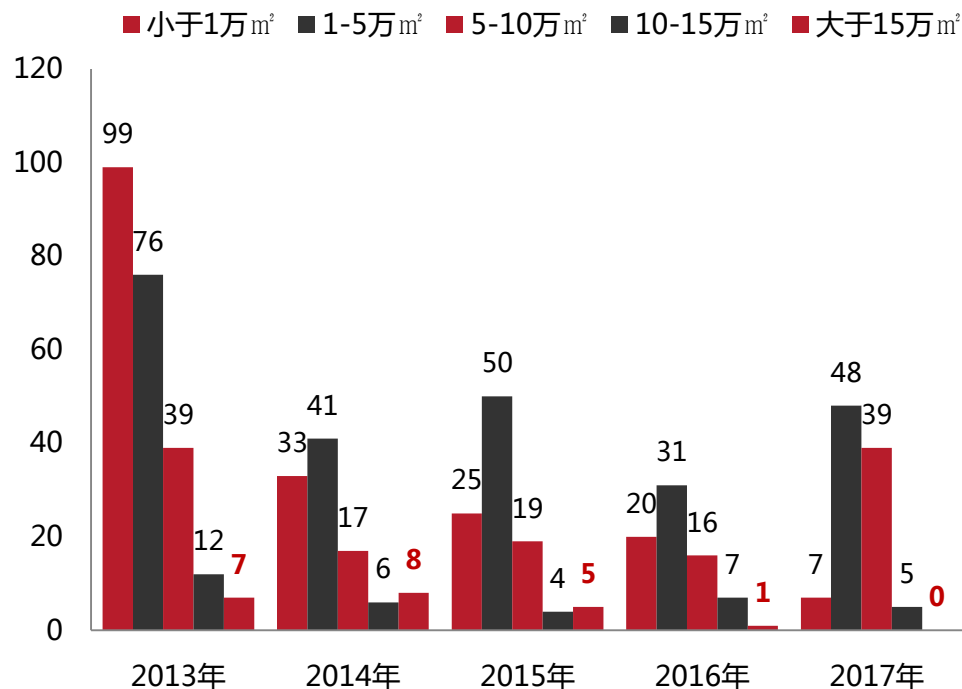
◆ 土地市场特征

优质地块遭哄抢，市场频频产生高楼面地价，但仍以小型地块为主流

佛山年度商住地楼面地价对比



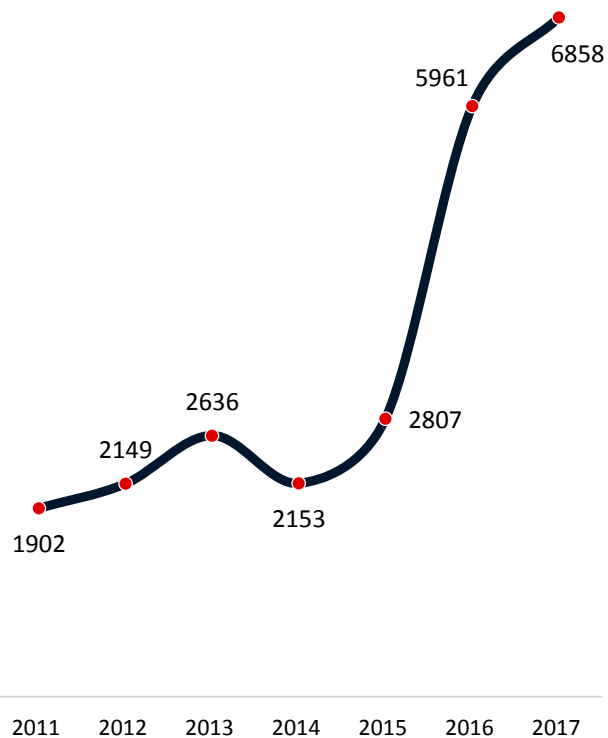
佛山年度各规模商住地成交宗数对比



达到万元以上楼面地价的地块高达29宗，为历年最高。5万m²以下的小型地块一直占主流位置，2017年没有15万m²以上的大规模地块，10-15万m²的地块仅有5宗。

佛山地价攀升，各镇街地价创新高，形成三级价值梯度

佛山商住用地成交楼面地价走势
单位：元/m²



年度成交楼面地价为名义楼面地价

15000+

桂城、大沥、祖庙、石湾、大良、里水

10000+

里水、南庄、陈村、北滘、伦教、容桂、勒流、杏坛、乐从

7000+

狮山、西樵、九江、均安、云东海、西南

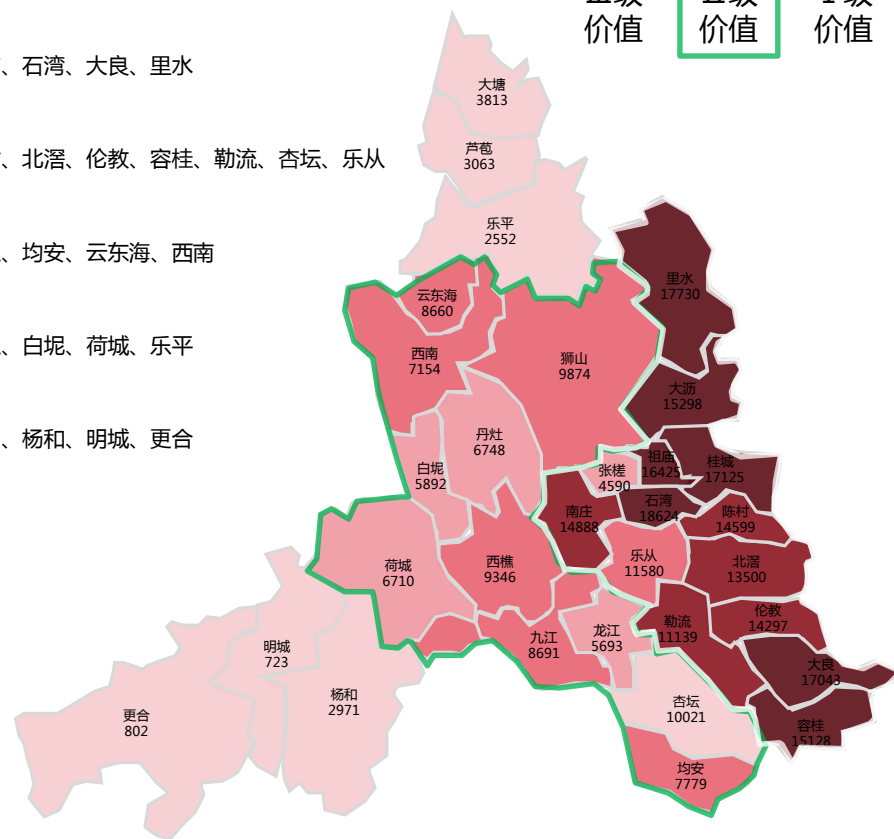
4000+

张槎、丹灶、龙江、白坭、荷城、乐平

4000以下

芦苞、大塘、南山、杨和、明城、更合

Ⅲ级价值
Ⅱ级价值
Ⅰ级价值



佛山32个镇街最高楼面地价格局图
为折合楼面地价
包含无偿配建住房3000元/m²的配建成本
并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

◆年度土地单价、土地总价

越秀南海桂城地块为本年度双料地王，刷新佛山楼面单价，并位居年度总价地王

2017年佛山商住用地成交单价TOP10

排名	区域	地块性质	占地(万m ²)	楼面地价(元/m ²)	竞得者
1	南海桂城	商住	11.71	17893	越秀
2	南海里水	商住	1.99	17733	深业
3	南海桂城	商住	5.51	17125	万科
4	顺德大良	商住	5.33	17043	中铁建
5	顺德大良	商住	6.49	17000	金科
6	禅城奇槎	商住	5.50	16437	世茂
7	禅城祖庙	商住	2.69	16425	珠海华发
8	禅城奇槎	商住	2.29	16375	世茂
9	禅城祖庙	商住	6.23	16162	金茂
10	禅城祖庙	住宅	2.79	15600	保利置业

2017年佛山商住用地成交总价TOP10

排名	区域	地块性质	占地(万m ²)	总价(亿元)	竞得者
1	南海桂城	商住	11.71	62.68	越秀
2	南海小塘	商住	11.79	31.38	时代
3	禅城祖庙	商住	6.23	31.13	金茂
4	南海桂城	商住	5.51	25.31	万科
5	禅城石湾	商住	5.50	24.07	世茂
6	南海九江	商住	8.14	20.15	招商
7	北滘北滘	商住	5.89	19.42	美的
8	顺德大良	商住	5.78	19.08	华侨城
9	顺德容桂	商住	3.98	18.85	金辉
10	顺德北滘	商住	9.18	18.80	中铁建

为折合楼面地价，包含无偿配建住房3000元/m²的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

尽管设置限价、无偿配建住房、自销住房、自持住房等门槛，却挡不住房企的拿地热情，纷纷突破溢价上限，刷新各镇街最高楼面地价记录。越秀桂城地块区位交通各方面优势明显，片区土地供应稀缺，地块附近在售项目较少，受到房企追捧。

◆ 品牌房企新增土地储备情况

美的地产是年度“金主”与“地主”，多个新晋房企进驻佛山市场

品牌房企	地块宗数	占面 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (亿元)	配建面积 (万m ²)	自销面积 (万m ²)	自持面积 (万m ²)	拿地区域
美的	10	44.21	128.20	90.59	2.95	25.5		北滘、龙江、伦教、杏坛、杨和、荷城、白坭
万科	5	38.20	115.01	73.27	4.25		15.04	陈村、北滘、杏坛、桂城、芦苞、
碧桂园	8	37.62	107.75	21.05	6.0		2.0	北滘、乐平、均安、大良、荷城、西南、云东海
龙光	6	32.47	86.76	47.42	0.09			丹灶、荷城、杨和、乐平、勒流
恒大	4	23.95	59.88	28.37	0.39			大塘、南山、明城、杏坛
时代	2	20.78	58.83	49.18	0.06			小塘、西南
招商	3	21.20	54.77	37.64				荷城、九江、西南
越秀	1	11.71	40.97	62.68	5.08		1	桂城
中铁建	2	14.51	37.88	35.22	4.5	0.3		北滘、大良
世茂	3	11.14	35.64	44.55	6.62		11.48	南庄、石湾
金辉	4	10.83	34.03	39.41	0.95	0.69		北滘、容桂、大良、大沥
电建	2	11.04	32.03	35.24	3.55	1.35		大良、勒流
中交	2	11.08	31.03	30.61	0.57			乐从
中海	3	10.59	30.36	26.40	0.5	0.45		官窑、均安、伦教
北京中昂	2	10.84	24.93	13.94				白坭
金茂	1	6.23	24.90	31.13	4.76			祖庙
保利华南	1	6.91	19.36	10.79				荷城
国瑞	1	6.40	17.91	16.74				西樵
华侨城	1	5.78	17.34	19.08	3.25	0.5		大良
金融街	1	5.76	17.28	11.75	2.76			云东海

◆ 品牌房企新增土地储备情况

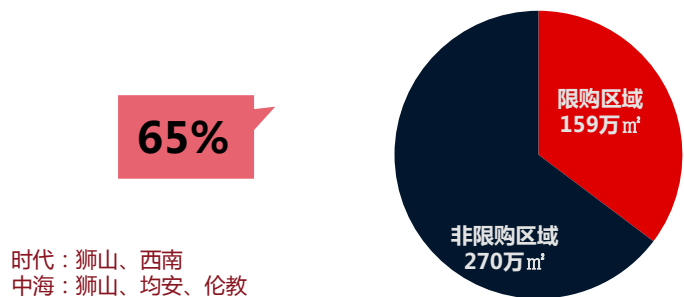
美的地产是年度“金主”与“地主”，多个新晋房企进驻佛山市场

品牌房企	地块宗数	占面 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (亿元)	配建面积 (万m ²)	自销面积 (万m ²)	自持面积 (万m ²)	拿地区域
新城控股	1	4.73	16.54	10.38				西南
团亿	1	13.32	15.98	0.71				更合
江苏中南	1	5.30	15.89	10.80	0.84			云东海
雅居乐	1	6.25	15.63	17.17	0.09			容桂
中洲控股	1	4.89	14.67	16.14	3.45	0.5		大良
金科	1	6.49	14.45	15.89	4.33	0.45		大良
金地	1	5.09	12.73	4.47				大塘
深圳矩创	2	3.78	11.09	7.01	0.3			西南、荷城
珠海华发	1	2.69	10.76	13.45	2.18		1.68	祖庙
保利置业	1	2.79	10.61	12.91	1		2.93	祖庙
恒福	2	4.00	10.37	1.99				芦苞
阳光城	1	2.99	8.98	2.74				杨和
三盛宏业	1	3.06	8.90	1.77				乐平
路劲	1	2.20	6.59	7.25	1.5	0.03		容桂
深业	1	1.99	5.96	9.13	0.7			里水
勤天汇	1	2.31	5.78	3.42				荷城
龙湖	1	1.48	5.19	6.48	0.28			祖庙

美的地产扎根顺德，开拓镇街；碧桂园坚持低价拿地；龙光布局布局丹灶、荷城、杨和、乐平、勒流；万科产业+运营，新渠道拓展；恒大重收购，招拍挂补充。2017年新晋房企：世茂、中交、电建、中昂、金辉、金科、金融街、江苏中南、中洲控股、新城控股、珠海华发、路劲。

◆ 品牌房企新增土地储备情况

非限购区域成为新热点，品牌房企加速布局



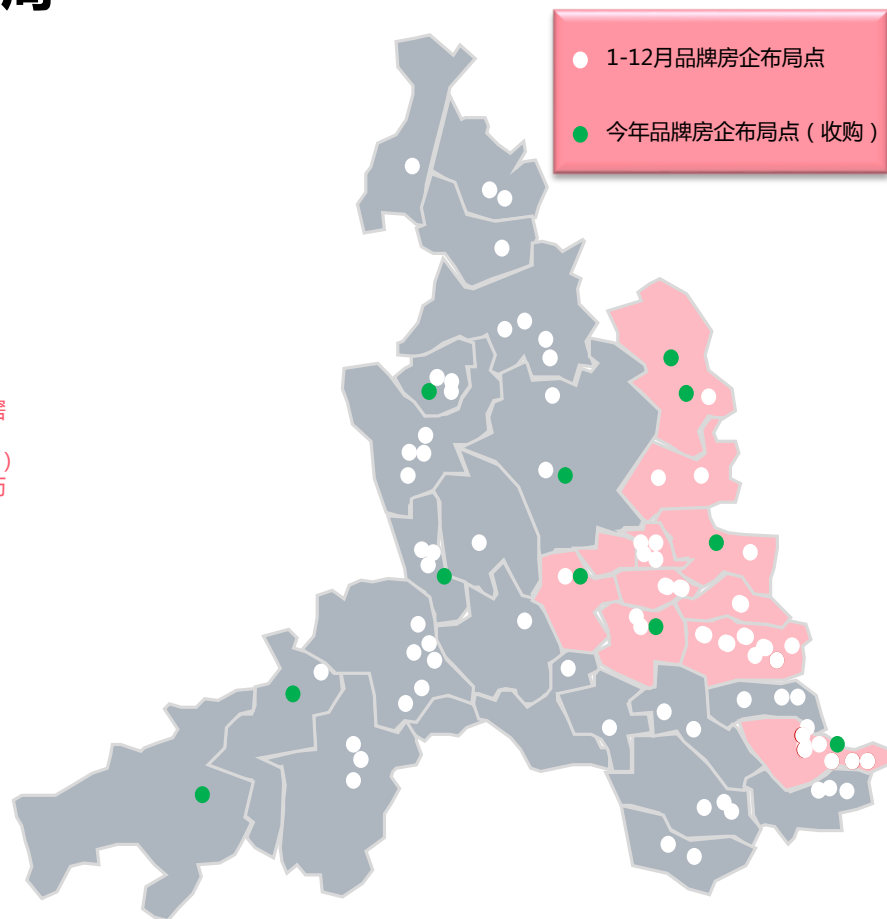
- 时代：狮山、西南
- 中海：狮山、均安、伦教
- 国瑞：西樵
- 招商：九江、西南、荷城
- 美的：龙江、伦教（2）、白坭、杨和、荷城、杏坛（2）
- 金辉：容桂
- 雅居乐：容桂
- 电建：勒流
- 碧桂园：乐平、西南、荷城、均安、云东海
- 三盛：乐平
- 新城：西南
- 中昂：白坭（2）
- 万科：芦苞、杏坛
- 恒大：大塘、杏坛、南山、明城
- 保利华南：荷城
- 龙光：丹灶、荷城、乐平（2）、杨和、勒流
- 金融街：云东海
- 金地：大塘
- 钜创：荷城、西南
- 中南：云东海
- 路劲：容桂
- 阳光城：杨和

品牌房企拿地49宗

35%

- 世茂：南庄、石湾（2）
- 华发：祖庙
- 金茂：祖庙
- 龙湖：祖庙
- 万科：桂城、陈村、北滘
- 美的：北滘（2）
- 碧桂园：北滘、大良（2）
- 金辉：北滘、大良、大沥
- 华侨城：大良
- 中洲：大良
- 电建：大良
- 保利置业：祖庙
- 中交：乐从（2）
- 越秀：桂城
- 金科：大良
- 中铁建：北滘、大良
- 深业：里水

品牌房企拿地28宗





住宅市场篇

Residential market

◆佛山商品住宅成交与广州深圳对比

2017年佛山商品住宅成交面积高达1186万m²，远超广州和深圳

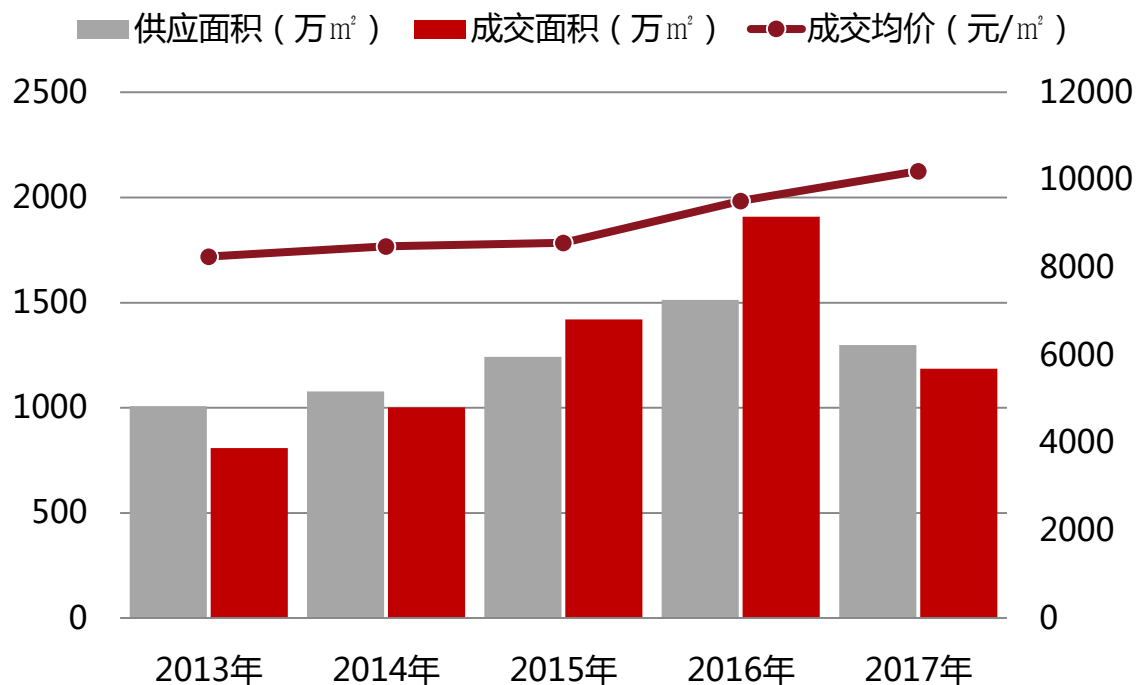
分项	佛山	广州	深圳
成交套数（套）	105481	88349	25820
同比变化	↓39%	↓30%	↓36%
成交面积（万m ² ）	1186	972	259
同比变化	↓38%	↓30%	↓38%
成交金额（亿元）	1210	1618	1412
同比变化	↓33%	↓30%	↓37%
成交均价（元/m ² ）	10199	16650	54443
同比变化	↑7%	↑1%	↑2%

在楼市调控政策不放松的大背景下，2017年广东三大城市佛山、广州、深圳的住宅成交量较去年同期均有所下降，同比降幅三成以上，但今年佛山商品住宅成交面积仍高达1186万m²，远超广州和深圳。价格方面，佛山楼价同比涨幅7%，同样略高于广州和深圳。

◆佛山商品住宅市场年度走势

政策调控下，楼市供求回落，价格平稳上升

2013-2017年佛山商品住宅年度供求情况



2017年佛山商品住宅供求情况

分项	指标	同比变化
供应套数	116217套	↓14%
供应面积	1298万m²	↓14%
成交套数	105481套	↓39%
成交面积	1186万m²	↓38%
成交金额	1210亿元	↓33%
成交均价	10199元/m²	↑7%

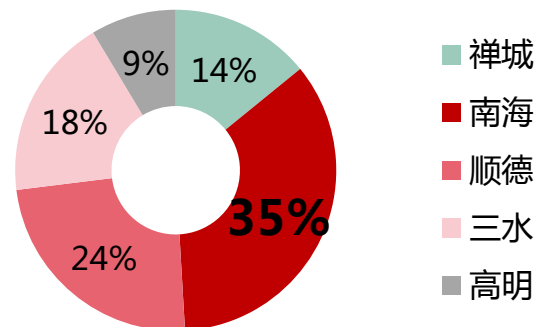
自2014年起，佛山商品住宅成交量分别突破1000万m²，1400万m²，1900万m²关口，2017年在限购、限贷等政策调控下，仍稳居1100万m²以上，供应恢复到2015年水平，价格则首次突破万元大关，创历史新高。

◆ 各区商品住宅市场年度走势

南海区供应量和成交量比较突出，成交面积占全市35%

分项	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应套数 (套)	14865	40289	29420	21845	9798
同比	↑7%	↓30%	↓23%	↑37%	↑5%
供应面积 (万m ²)	179	427	347	234	111
同比	↑14%	↓31%	↓26%	↑41%	↑7%
成交套数 (套)	14306	38561	22683	20678	9253
同比	↓39%	↓43%	↓50%	↓14%	↓27%
成交面积 (万m ²)	168	415	284	218	102
同比	↓32%	↓43%	↓49%	↓11%	↓24%
成交金额 (元/m ²)	201	478	287	174	69
同比	↓27%	↓41%	↓42%	↑18%	↓6%
成交均价 (元/m ²)	11970	11539	10109	8009	6767
同比	↑7%	↑3%	↑13%	↑22%	↑24%

2017年佛山五区成交
面积占比

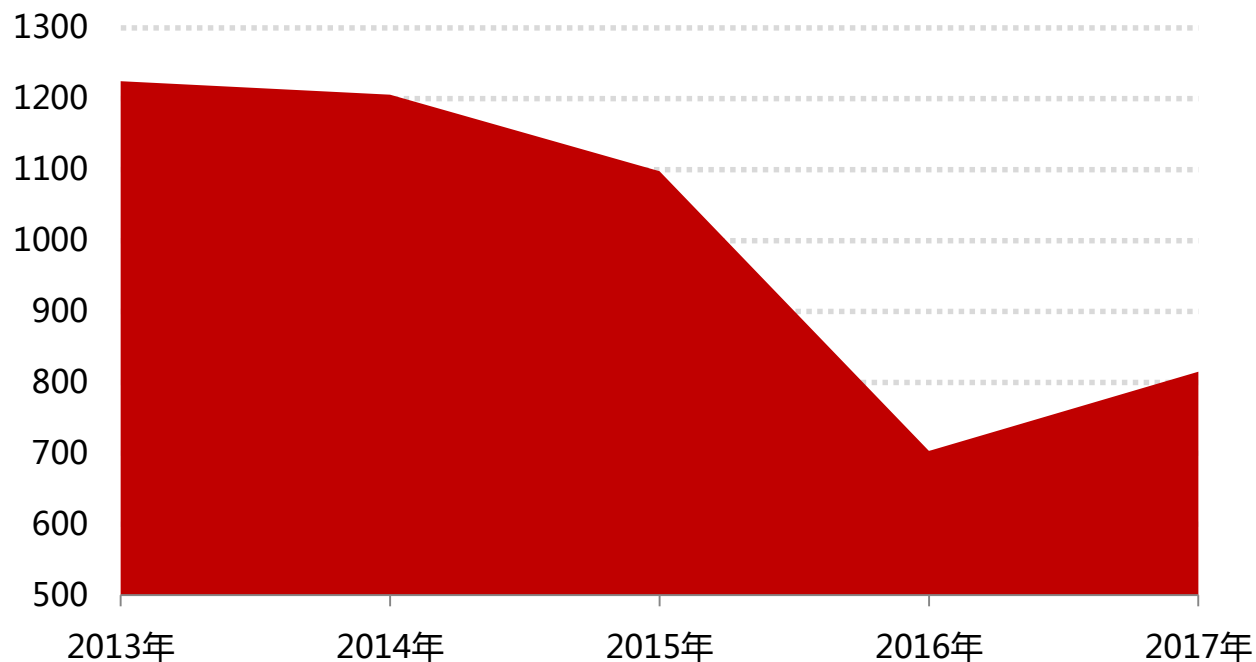


南海供求依旧旺盛，向来是市场的主力军，2017年成交量占全市35%，顺德次之，占比24%。对比各区价格，高明价格涨幅最大，达24%，三水紧随其后，为22%。

◆佛山商品住宅库存年度走势

2017年住宅库存较去年同期有所上升

2013-2017年佛山商品住宅库存年度走势



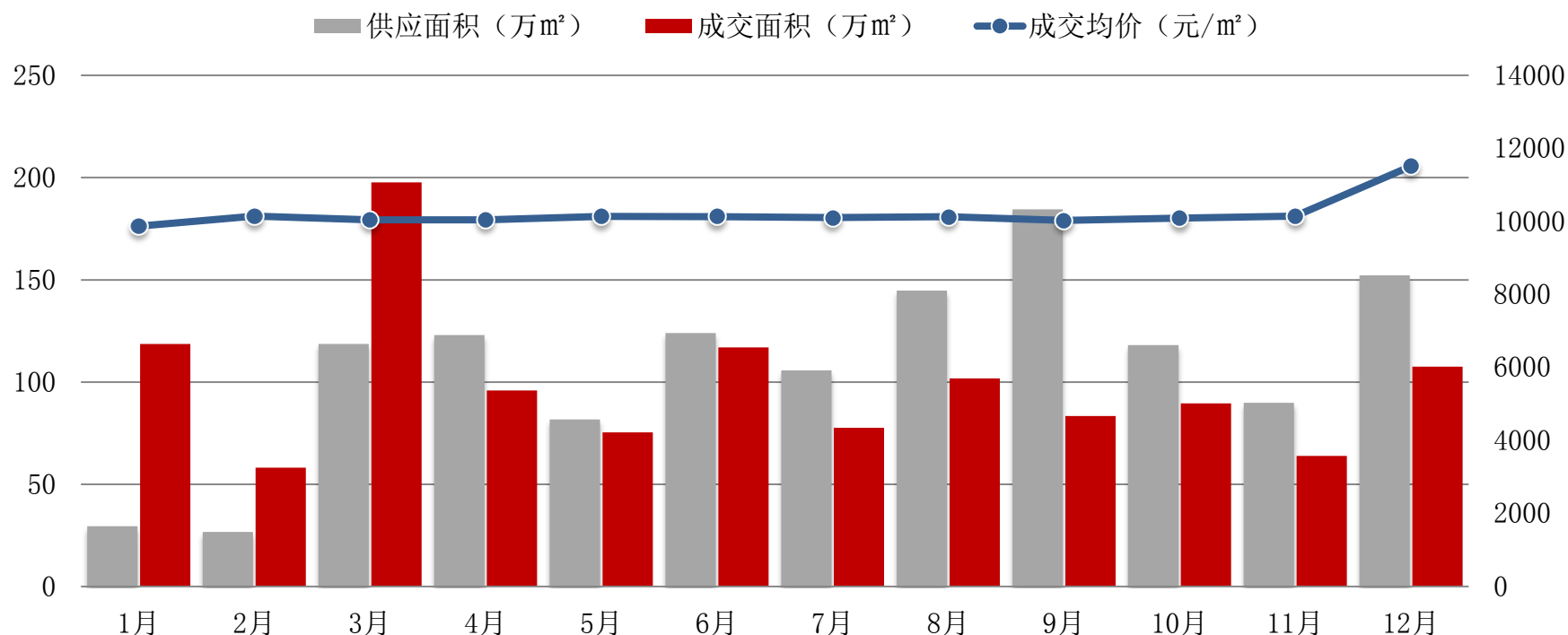
截止2017年年末
佛山商品住宅
库存约815万 m²
按2017年的销售速度
需要消化约8个月

政策调控下，楼市进入新周期，2017年佛山住宅库存呈现上升趋势，消化周期延长。

◆佛山商品住宅市场月度走势

供应金九银十旺盛，成交一季度突出，价格整体走势平稳

2017年1-12月佛山商品住宅供求走势



2017年供应高峰为传统“金九银十”营销节点，9月供应高达184万m²，成交高潮则集中在一季度，3月峰值为198万m²。价格方面，政策调控下，全年价格走势比较平稳，12月在高价项目签约刺激下略有上升。

◆ 佛山市商品住宅年度销冠榜

排名	区域	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万m ²)	成交套数 (套)	成交价格 (元/m ²)
1	顺德	碧桂园凤凰湾	34.75	28.98	2658	11995
2	禅城	龙光玖龙湾	21.14	16.27	1360	12993
3	禅城	融创望江府	20.44	15.85	1390	12898
4	顺德	伦教碧桂园	17.01	11.94	905	14252
5	三水	时代南湾	16.66	21.13	2012	7881
6	南海	万科金域缙香	16.62	9.25	949	17956
7	南海	恒大御湖湾	15.96	15.22	1610	10486
8	南海	丹灶碧桂园	15.06	16.61	1531	9065
9	南海	恒大悦府	15.05	9.81	893	15342
10	南海	万科金色城市	14.58	7.53	777	19361
11	三水	博雅滨江花园	14.34	17.2	1443	8338
12	南海	融创御府	12.09	7.08	677	17067
13	南海	绿地丽雅香榭花城	12.05	12.33	1302	9769
14	禅城	绿地璀璨天城	11.81	8.36	617	14134
15	顺德	保利海德公园	10.61	7.61	674	13950
16	三水	恒大御湖郡	10.47	11.58	1150	9037
17	南海	翠湖绿洲花园	10.37	10.65	949	9730
18	三水	雅居乐雅湖半岛	10.20	11.00	956	9267
19	顺德	美的君兰江山	10.20	6.15	429	16597
20	禅城	保利碧桂园天汇	10.02	6.62	555	15143

全市成交金额前二十的楼盘

成交总金额为299亿，

占全市成交总金额的**25%**

从成交前二十楼盘分布来看，

主要集中在南海区，

其中

南海区8个

禅城区4个

顺德区4个

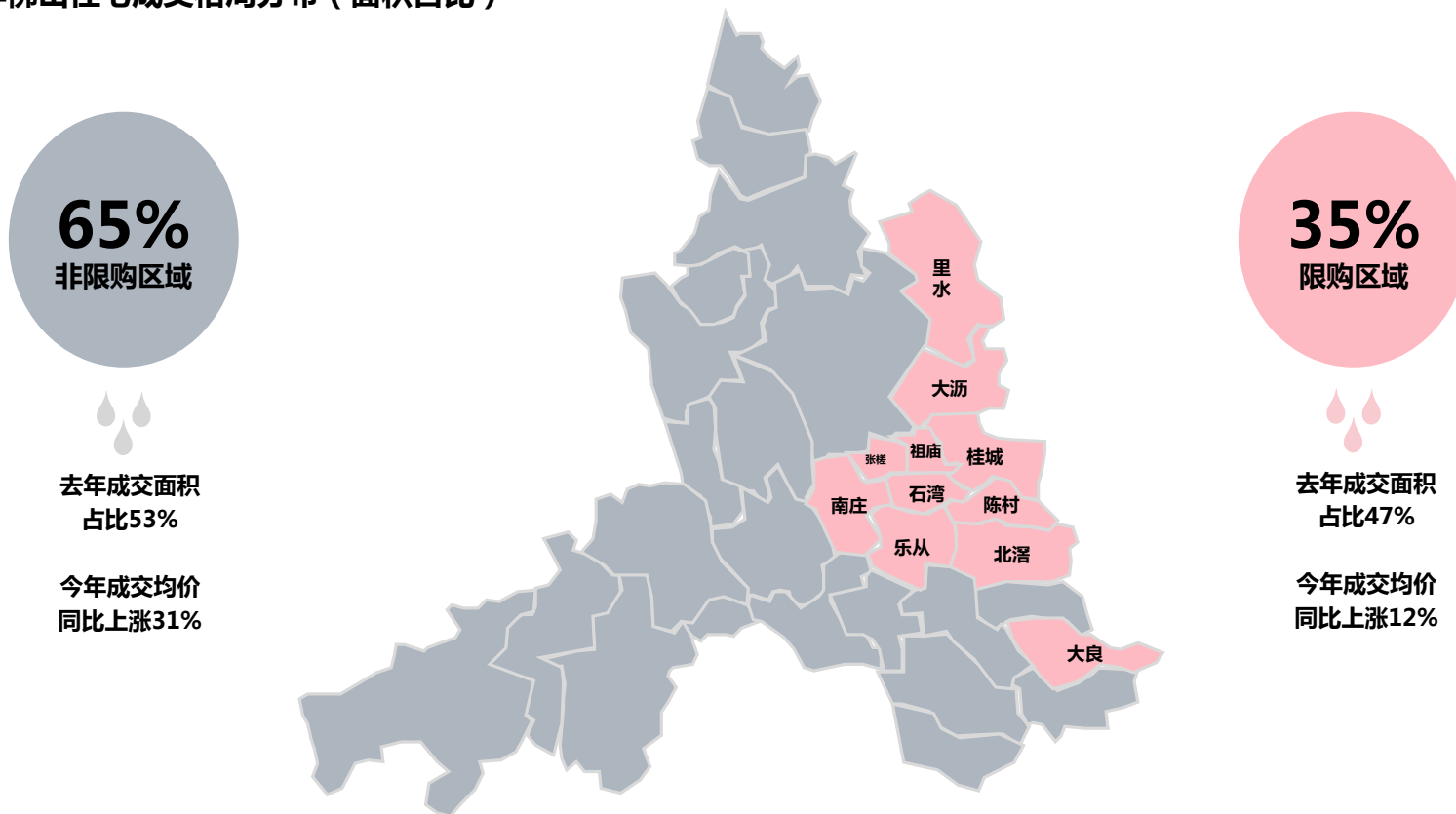
三水区4个

高明区0个

◆佛山住宅市场特征

非限购区域是市场成交主力，价格同比上涨明显

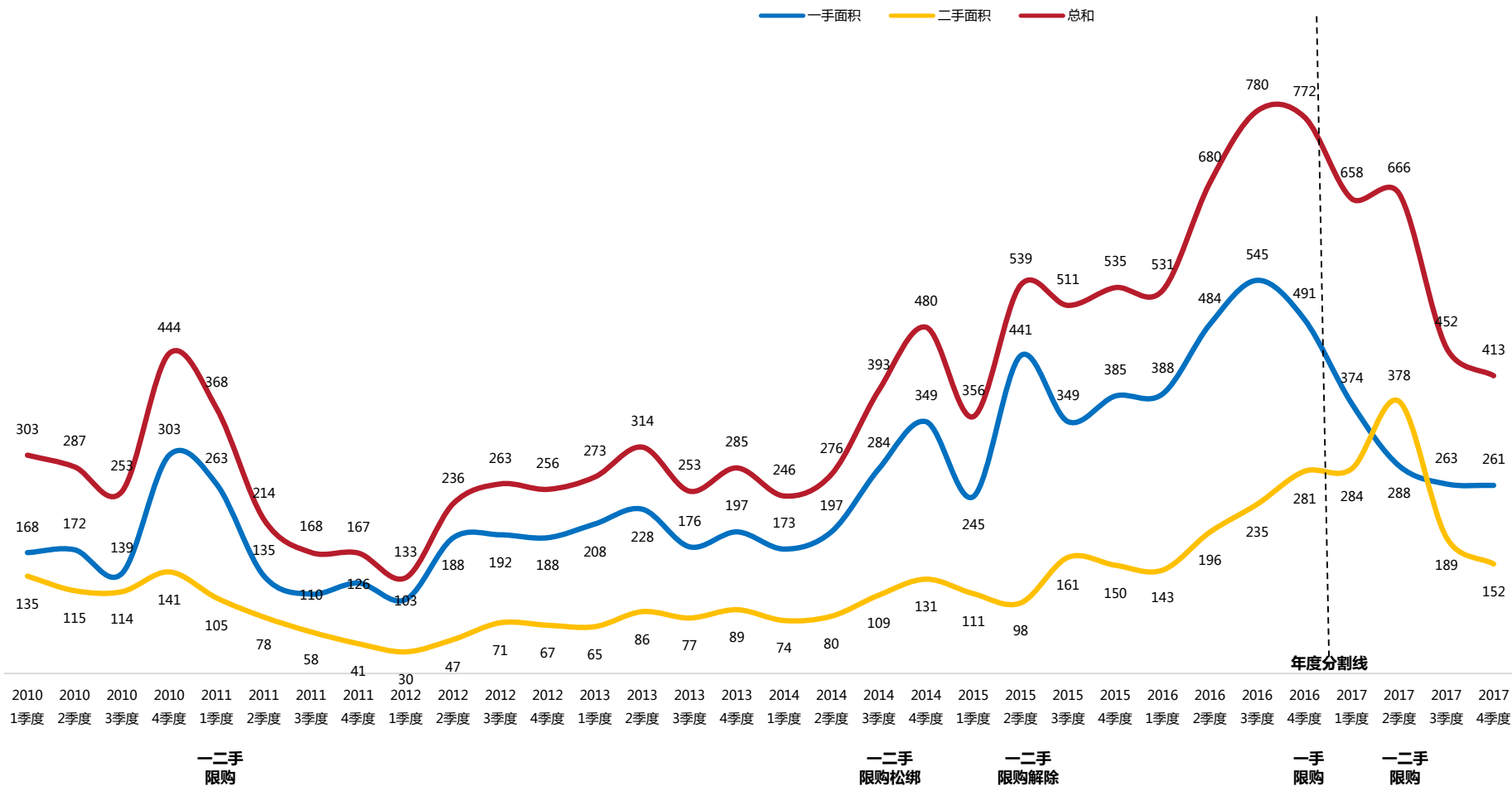
2017年佛山住宅成交格局分布（面积占比）



◆佛山住宅市场特征

一手下滑、二手震荡，整体市场仍保持高位

佛山一手和二手住宅成交面积走势

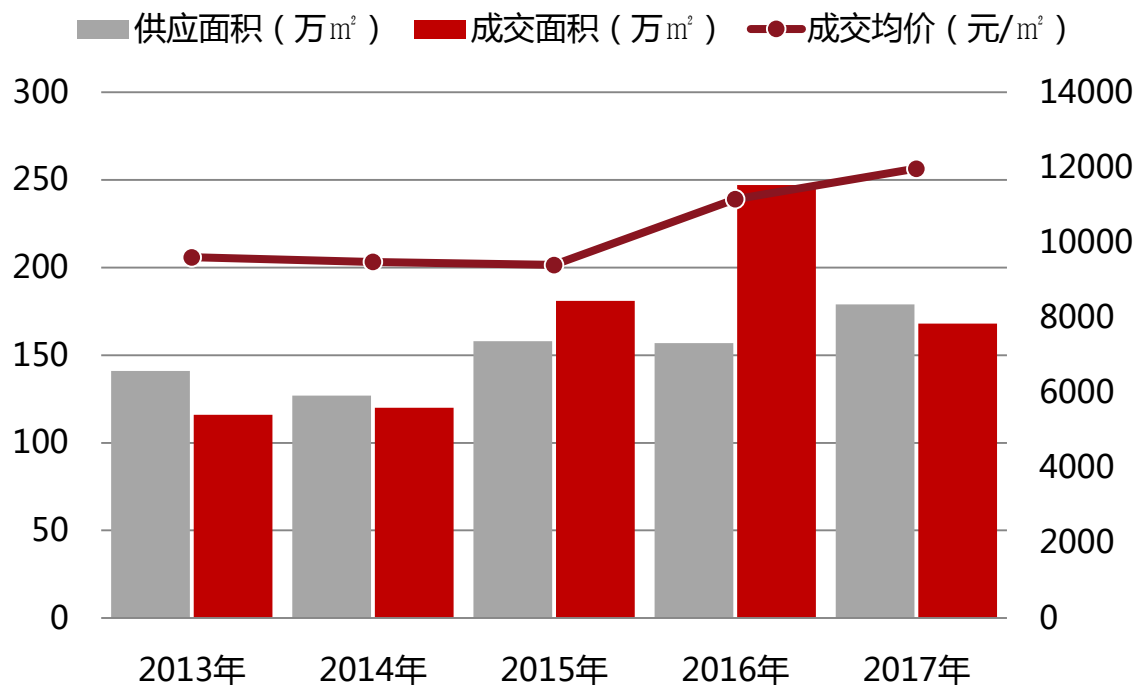


禅城区部分

◆ 禅城商品住宅市场月度走势

政策调控下供应创新高，成交有所回落，价格维持高位

2013-2017年禅城商品住宅年度供求情况



2017年禅城商品住宅供求情况

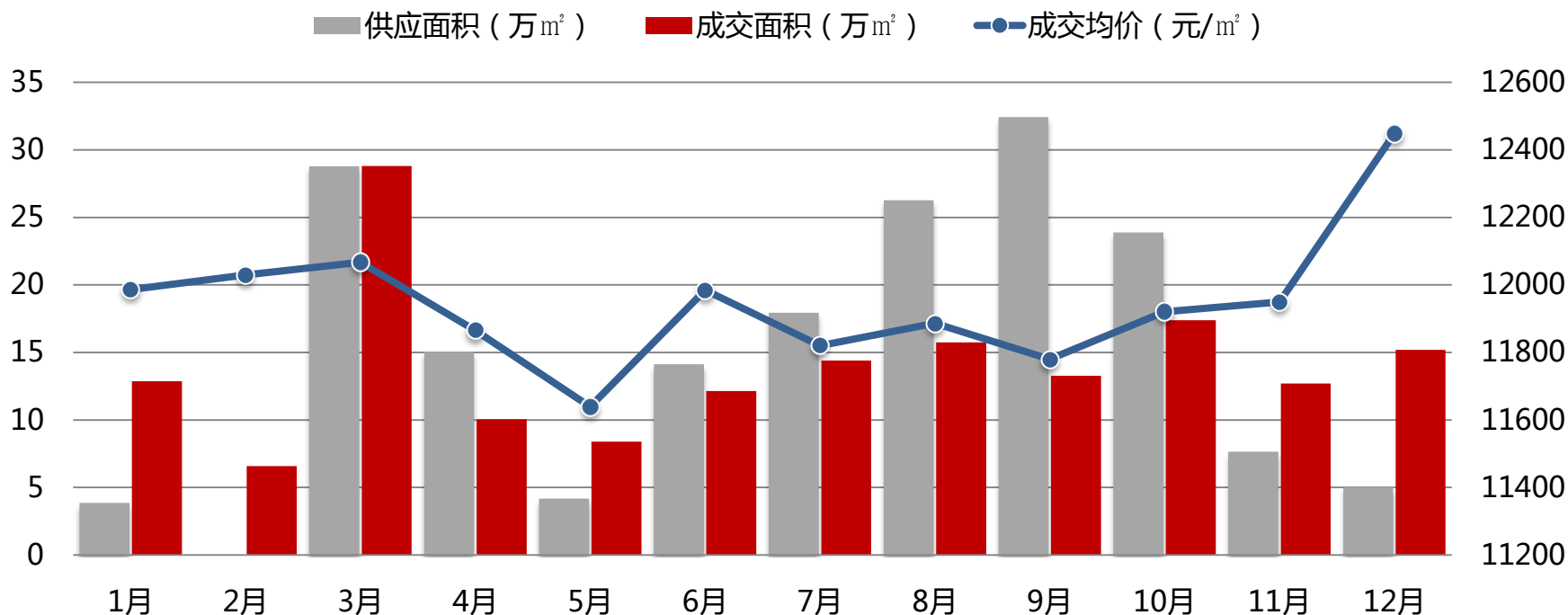
分项	指标	同比变化
供应套数	14865套	↑7%
供应面积	179万m²	↑14%
成交套数	14306套	↓39%
成交面积	168万m²	↓32%
成交金额	201亿元	↓27%
成交均价	11970元/m²	↑7%

2017年禅城商品住宅的供应面积创历史新高，政策调控下成交面积有所回落，基本恢复到2015年水平，成交均价则处于历史高位，均价超11000元/m²。

◆ 禅城商品住宅市场月度走势

供应集中在金九银十，成交现楼市小阳春，价格则有所上升

2017年1-12月禅城商品住宅供求走势

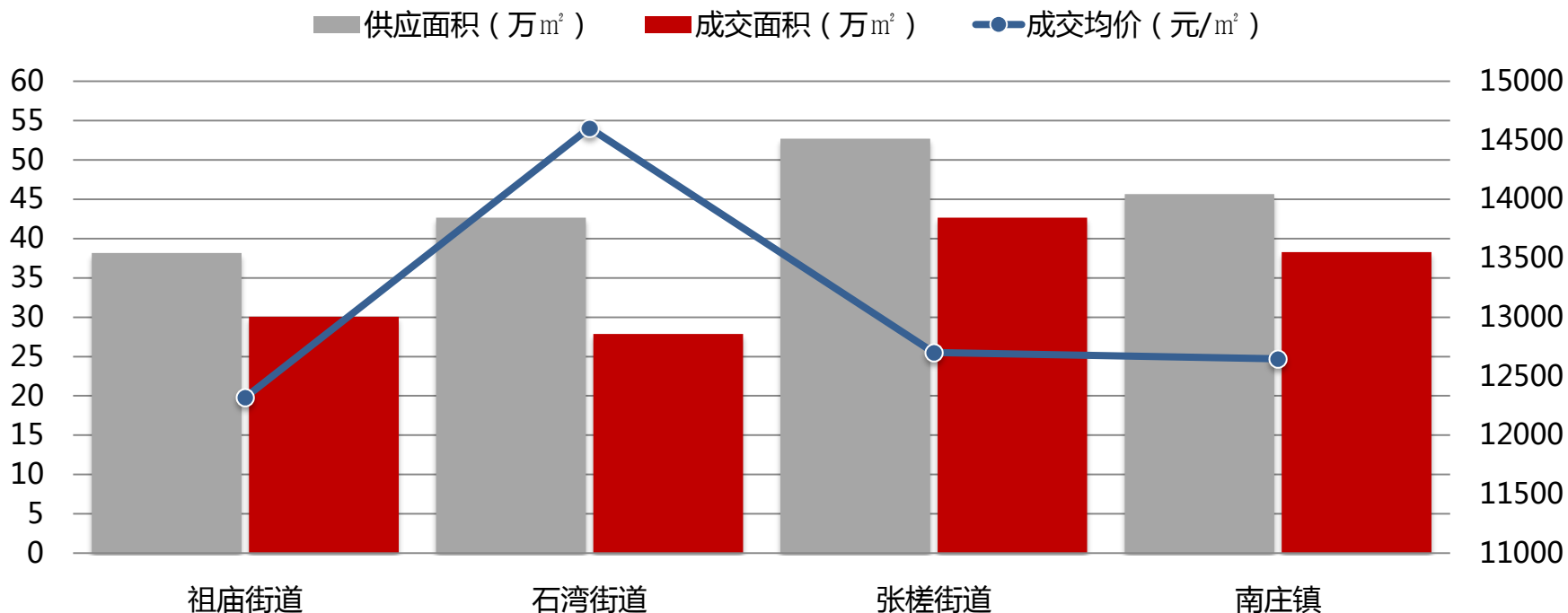


禅城3月呈现楼市“小阳春”，供求均达到29万 m²，“金九银十”是全年的供应高峰，9月供应面积创年内峰值，为32万 m²。价格方面，在高价项目签约支撑下，禅城住宅均价有所上升。

◆ 禅城区各镇街住宅年度供求对比

禅城西部供求两旺，石湾价格维持高位

2017年禅城区各镇街年度供求对比



禅西新城发展迅速，楼市（张槎+南庄）呈现供求两旺，年度成交量80万m²以上，超过传统热门镇街。价格方面，石湾是全区的价格标杆，整体均价超14000元/m²。

◆ 禅城区商品住宅年度销冠榜

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万m ²)	成交套数 (套)	成交价格 (元/m ²)
1	张槎	龙光玖龙湾	21.14	16.27	1360	12993
2	张槎	融创望江府	20.44	15.85	1390	12898
3	石湾	绿地璀璨天城	11.81	8.36	617	14134
4	石湾	保利碧桂园天汇	10.02	6.62	555	15143
5	南庄	融创湖滨世家	9.33	6.72	397	13887
6	张槎	中海凤凰熙岸	8.66	6.65	553	13011
7	祖庙	普君新城	7.87	4.41	409	17840
8	南庄	保利翡翠公馆	7.68	6.17	491	12438
9	祖庙	富力广场	7.64	6.98	790	10948
10	石湾	合景新鸿基泷景	7.34	5.06	448	14523
11	祖庙	万科金色里程	6.91	5.35	605	12923
12	石湾	时代香海彼岸	6.83	3.92	383	17423
13	南庄	金茂绿岛湖	5.74	4.50	327	12767
14	南庄	招商雍景湾	5.50	3.51	187	15665
15	南庄	绿岛湖壹号	5.38	4.15	252	12955
16	南庄	涟岸花园	5.00	3.77	104	13257
17	祖庙	旭辉公元	3.42	2.61	262	13128
18	南庄	万科又一城	3.24	2.52	250	12838
19	祖庙	越秀岭南隽庭	3.16	5.12	516	6179
20	祖庙	星星凯旋国际	2.08	1.57	129	13263

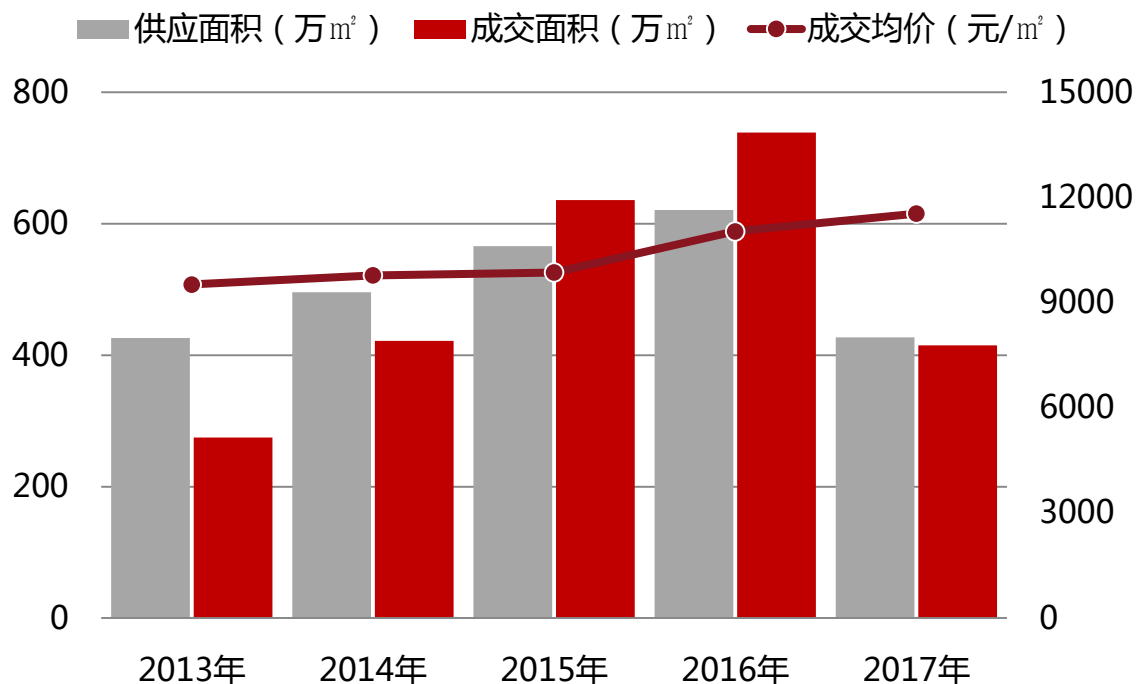
备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

南海区部分

◆南海商品住宅市场月度走势

在市场调控政策作用下，南海楼市供求规模收窄，楼价平稳运行

2013-2017年南海商品住宅年度供求情况



2017年南海商品住宅供求情况

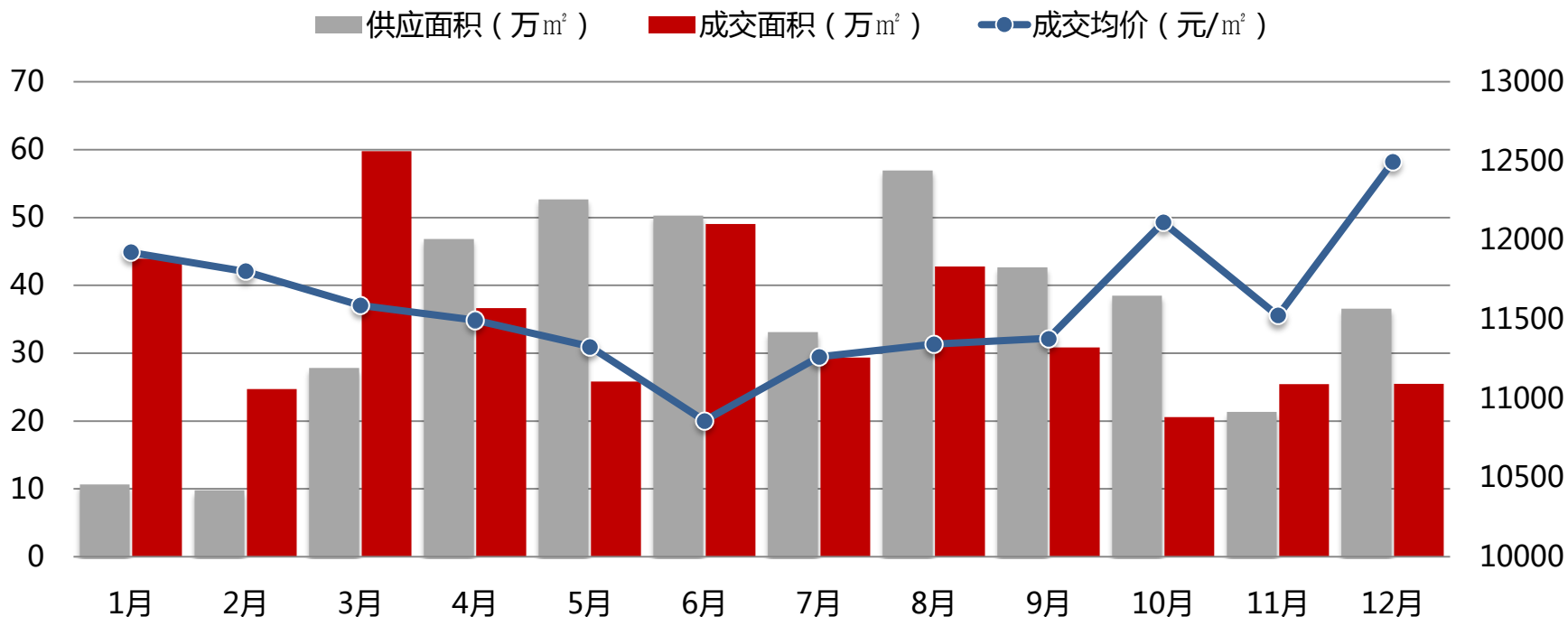
分项	指标	同比变化
供应套数	40289套	↓30%
供应面积	427万m²	↓31%
成交套数	38561套	↓43%
成交面积	415万m²	↓43%
成交金额	478亿元	↓41%
成交均价	11539元/m²	↑3%

南海区以非限购的中西部成交为主导，以往的主力成交区域广佛交界东部镇街，因限购升级缘故，广州客户购买量明显缩减，片区成交相对乏力，从而导致南海楼市成交规模收窄，供应量也同步减小。在限价的因素下，区域楼价整体保持平稳，但高于去年同期3个百分点，仍在温和上涨。

◆南海商品住宅市场月度走势

上半年楼价逐月下行调整，下半年成交低稳，楼价持上扬态势

2017年1-12月南海商品住宅供求走势

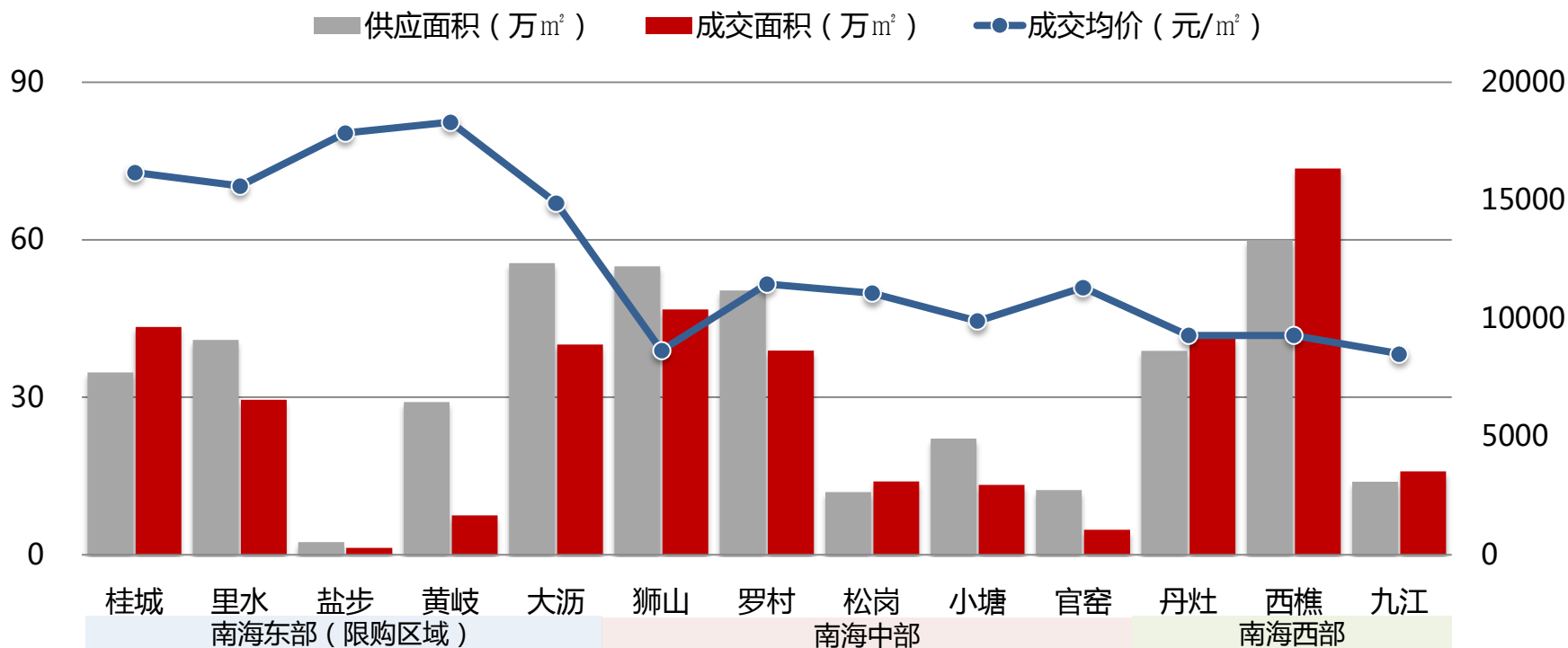


经过第一季度的持续去库存后，第二季度新货供应逐月增加，但随着限购政策的收紧，并没能撬动市场行情的回升，至6月项目冲刺半年任务，区域楼市以价换量；三季度楼市成交集中不限购的中西部区域，楼价维稳；第四季度楼市成交平稳，但楼价上扬势头明显。

◆南海区各镇街住宅年度供求对比

东部广佛交界镇街限购效果显著，中西部逐步发展成热点

2017年南海区各镇街年度供求对比



南海东部作为广佛先行区域，随着限购之后广州外溢客户的减少，成交量预期下滑；南海中部在佛山西站的带动下，狮山中心城区、罗村表现抢眼；南海西部部分品牌项目如西樵恒大御湖湾、丹灶碧桂园纯新盘受客户追捧，纷纷拉升镇街成交量。

◆南海区商品住宅年度销冠榜

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万m ²)	成交套数 (套)	成交价格 (元/m ²)
1	里水	万科金域缙香	16.62	9.25	949	17956
2	西樵	恒大御湖湾	15.96	15.22	1610	10486
3	丹灶	丹灶碧桂园	15.06	16.61	1531	9065
4	大沥	恒大悦府	15.05	9.81	893	15342
5	桂城	万科金色城市	14.58	7.53	777	19361
6	大沥	融创御府	12.09	7.08	677	17067
7	小塘	绿地丽雅香榭花城	12.05	12.33	1302	9769
8	罗村	翠湖绿洲花园	10.37	10.65	949	9730
9	西樵	碧桂园翡翠湾	10.01	12.23	982	8186
10	罗村	招商依云华府	9.72	7.55	744	12865
11	狮山	恒大城	9.42	7.83	818	12024
12	里水	中海山语湖	8.99	6.58	308	13654
13	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	8.90	8.50	538	10468
14	狮山	禾粤尚德居	8.82	20.45	2596	4315
15	大沥	绿地香颂公馆	8.81	6.00	538	14680
16	松岗	海逸桃花源记	8.41	7.83	644	10734
17	桂城	南海万科广场	8.35	9.86	1142	8468
18	罗村	万科城市之光	8.09	8.08	886	10011
19	桂城	时代名著	7.26	4.29	359	16943
20	丹灶	美的翰湖苑	7.18	8.46	853	8492

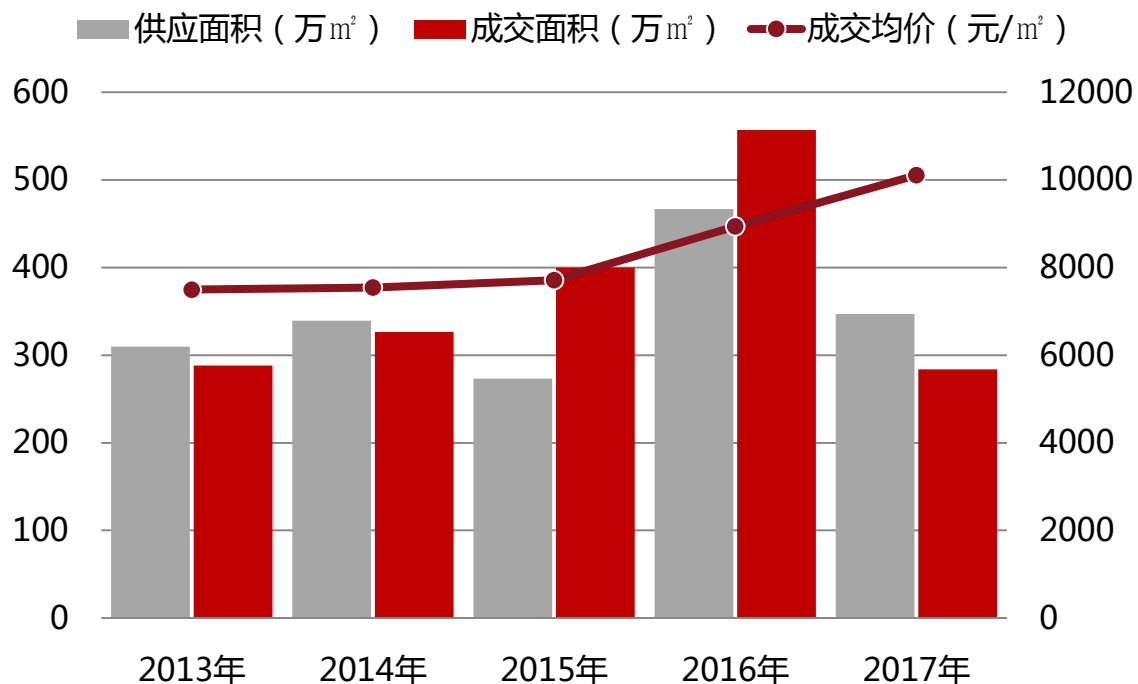
备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

顺德区部分

◆ 顺德商品住宅市场月度走势

政策调控下顺德楼市供求回落，价格则创历史新高

2013-2017年顺德商品住宅年度供求情况



2017年顺德商品住宅供求情况

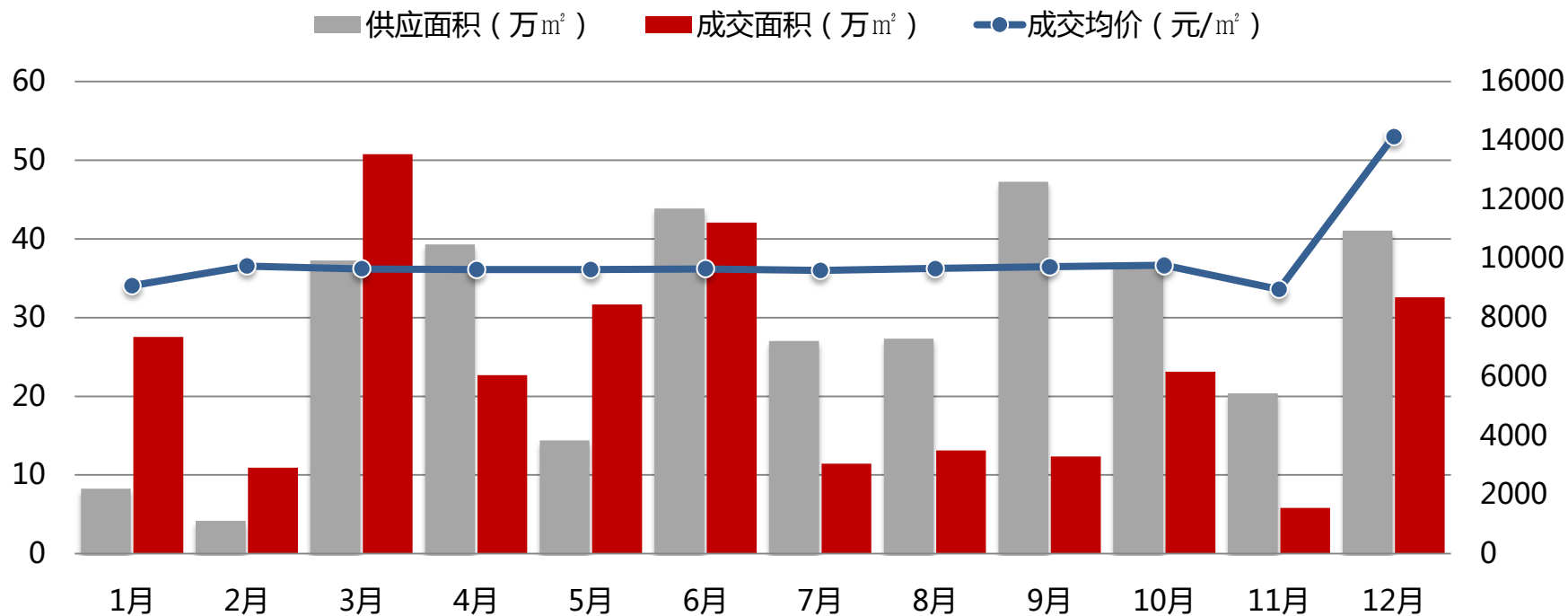
分项	指标	同比变化
供应套数	29420套	↓23%
供应面积	347万m²	↓26%
成交套数	22683套	↓50%
成交面积	284万m²	↓49%
成交金额	287亿元	↓42%
成交均价	10109元/m²	↑13%

受限购、限贷、限签等一系列严格调控措施影响，2017年顺德楼市不及去年同期，供求出现调整，成交价格则创历史新高，突破万元关口。

◆ 顺德商品住宅市场月度走势

金九银十为供应高峰，三月成交表现活跃，价格稳中有升，楼市翘尾收官

2017年1-12月顺德商品住宅供求走势

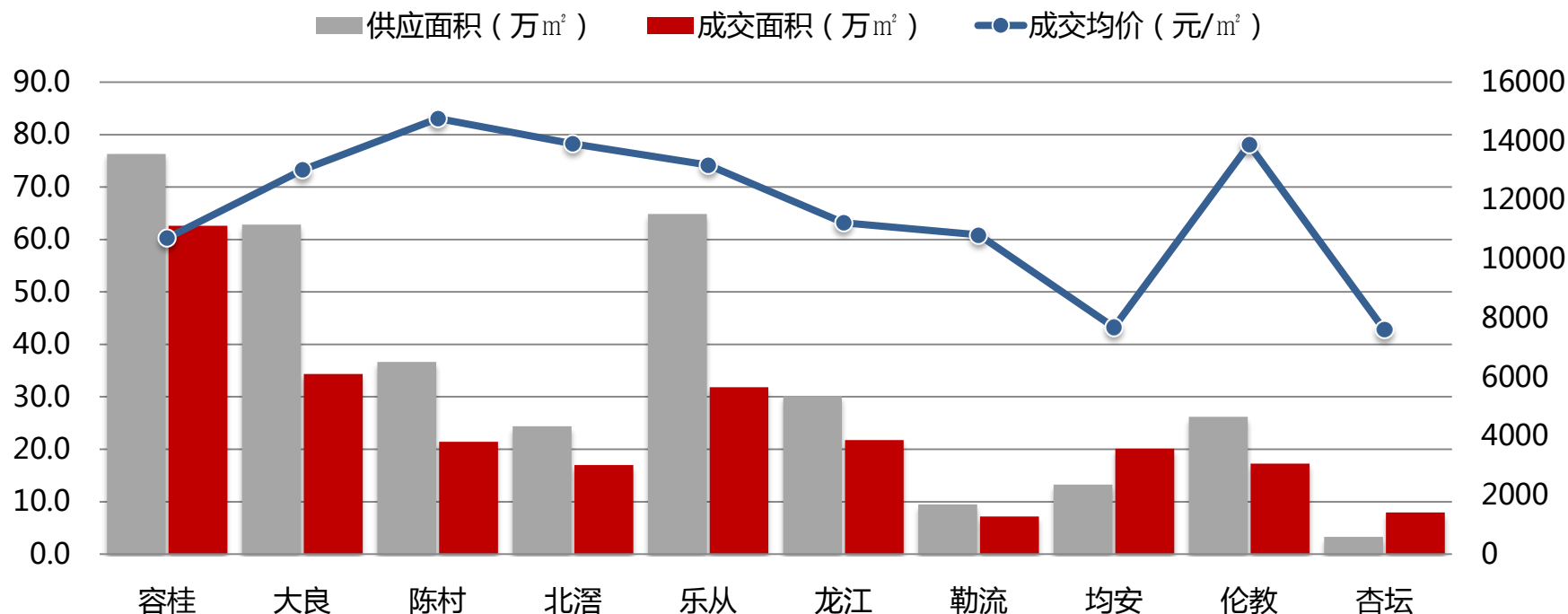


顺德3月成交相当活跃，创年内峰值，达51万m²。传统营销节点“金九银十”为楼市的供应高峰，两月合计供应超84万m²，12月在高价项目集中签约影响下，价格有所上升，楼市翘尾收官。

◆ 顺德区各镇街住宅年度供求对比

容桂供求均位居各镇街之首，限购镇街量价有所调整

2017年顺德区各镇街年度供求对比



非限购镇街容桂本年度表现抢眼，供应量高达76万 m²，成交量超62万 m²，供求均位居各镇街之首。受到政策调控严格不放松影响，限购四大镇街（大良、陈村、北滘、乐从）成交热度不及去年同期，陈村均价依然高企，超14000元/m²。

◆ 顺德区商品住宅年度销冠榜

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万m ²)	成交套数 (套)	成交价格 (元/m ²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	34.75	28.98	2658	11995
2	伦教	伦教碧桂园	17.01	11.94	905	14252
3	乐从	保利海德公园	10.61	7.61	674	13950
4	北滘	美的君兰江山	10.20	6.15	429	16597
5	龙江	龙江碧桂园华府	9.87	7.61	480	12968
6	陈村	美的花湾城	8.97	5.59	534	16038
7	容桂	佳兆业金城天下	8.15	7.29	653	11182
8	陈村	藏珑华府	7.28	5.04	488	14450
9	乐从	星际半岛	7.24	7.26	508	9979
10	均安	都市经典广场	6.97	7.79	640	8946
11	龙江	碧桂园珑悦	6.83	5.62	530	12141
12	乐从	碧桂园华润新城之光	6.77	4.02	329	16870
13	伦教	顺德保利中央公园	6.76	4.99	425	13567
14	容桂	凯蓝滨江名门	6.43	3.89	416	16521
15	大良	碧桂园钻石湾	6.22	4.22	52	14741
16	大良	力合阳光城云谷	5.41	3.31	303	16319
17	容桂	美的御海东郡	5.06	6.14	438	8238
18	陈村	碧桂园印象花城	4.68	2.90	309	16104
19	北滘	顺德碧桂园	4.51	2.69	209	16789
20	大良	海骏达康格斯花园	4.27	4.21	381	10152

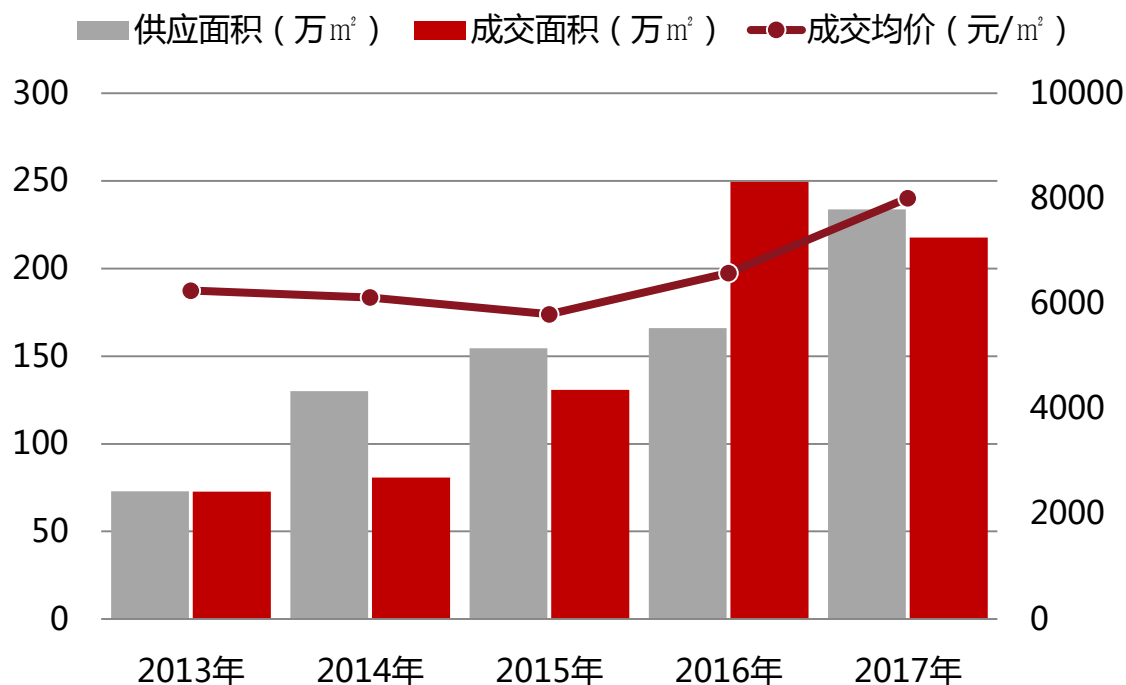
备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

三水区部分

◆三水商品住宅市场月度走势

三水楼市后劲十足，供求基本平衡，楼价达到年度最高点

2013-2017年三水商品住宅年度供求情况



2017年三水商品住宅供求情况

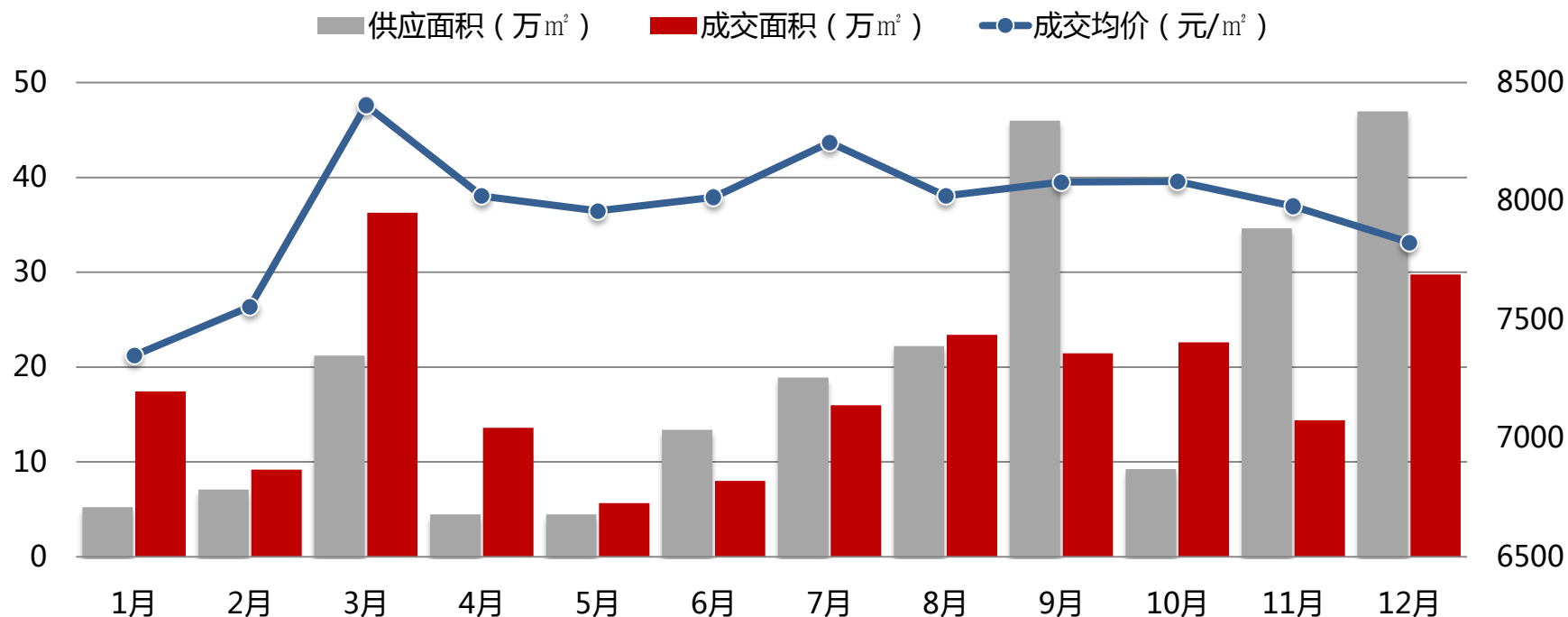
分项	指标	同比变化
供应套数	21845套	↑37%
供应面积	234万m²	↑41%
成交套数	20678套	↓14%
成交面积	218万m²	↓11%
成交金额	174亿元	↑8%
成交均价	8009元/m²	↑22%

交通区位优势、城市建设加快、各大品牌房企争相涌入等，让三水城市价值逐渐凸显，而且处于不限购区域，吸引了大批投资购房者前来置业。2017年三水房地产市场保持健康稳健的发展，楼市供货量及楼价达到历年最高位。

◆三水商品住宅市场月度走势

上半年楼市供不应求，下半年新货充盈，但楼价下行势头明显

2017年1-12月三水商品住宅供求走势

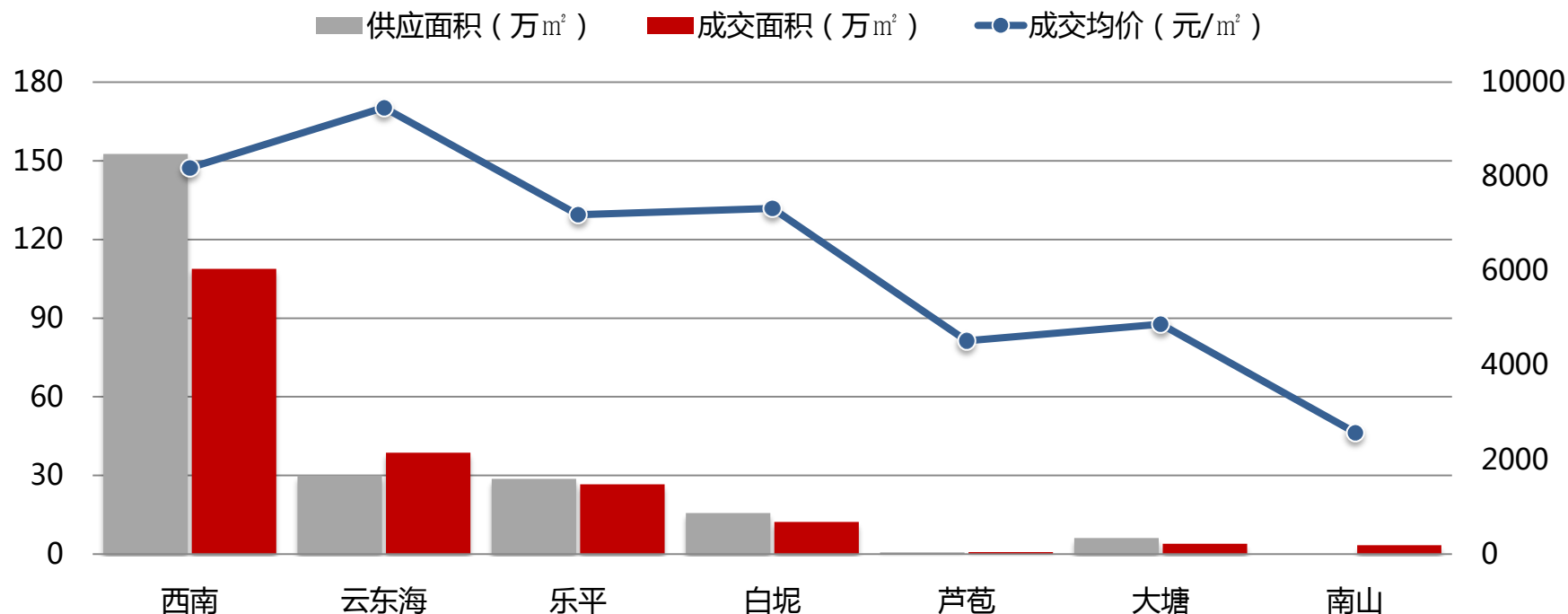


三水楼市新年开局顺利；3月新货入市加速，成功撬动成交量，楼市量价齐升；在3月供求量价纷纷达到峰值后，进入第二季度后迎来惯性下跌；第三季度成交整体平稳；末两月，部分项目批量入市新货，但楼价下行势头明显。

◆ 三水区各镇街住宅年度供求对比

三水楼市集中度高，西南仍是全区供求的绝对主力，云东海片区楼价最高

2017年三水区各镇街年度供求对比



西南供求量约占全区的六成，楼市高度集中；云东海、乐平镇成交量为30、28.6万m²，分列区域第二、三位；云东海受到保利云上等高价产品的拉升，均价全区最高，达9465元/m²；白坭镇主要是恒大山水龙盘项目的成交支撑，其他镇街未见明显起色。

◆ 三水区商品住宅年度销冠榜

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万m ²)	成交套数 (套)	成交价格 (元/m ²)
1	西南	时代南湾	16.66	21.13	2012	7881
2	西南	博雅滨江花园	14.34	17.20	1443	8338
3	西南	恒大御湖郡	10.47	11.58	1150	9037
4	云东海	雅居乐雅湖半岛	10.20	11.00	956	9267
5	西南	恒大丽湖城	9.31	12.68	1180	7341
6	云东海	保利中央公园	8.38	8.94	865	9372
7	白坭	恒大山水龙盘	6.93	8.95	747	7748
8	西南	御江南	6.18	6.94	700	8909
9	云东海	旭辉城	4.81	5.59	509	8609
10	乐平	钜隆君玺花园	4.44	6.06	661	7322
11	乐平	华盛圆坊名荟花园	4.35	5.78	621	7531
12	西南	三水冠军城	4.34	5.03	508	8621
13	西南	明智大厦	3.84	4.76	400	8068
14	西南	雅居乐融创三江府	3.82	4.59	427	8314
15	西南	欧雅右岸春天	3.41	3.72	377	9170
16	西南	观景豪园	3.24	3.89	362	8315
17	西南	鸿安花园	3.10	3.91	352	7937
18	乐平	乐平碧桂园	3.07	4.07	380	7528
19	云东海	保利云上	2.82	2.05	91	13756
20	西南	华瑞帝景湾花园	2.80	3.86	379	7252

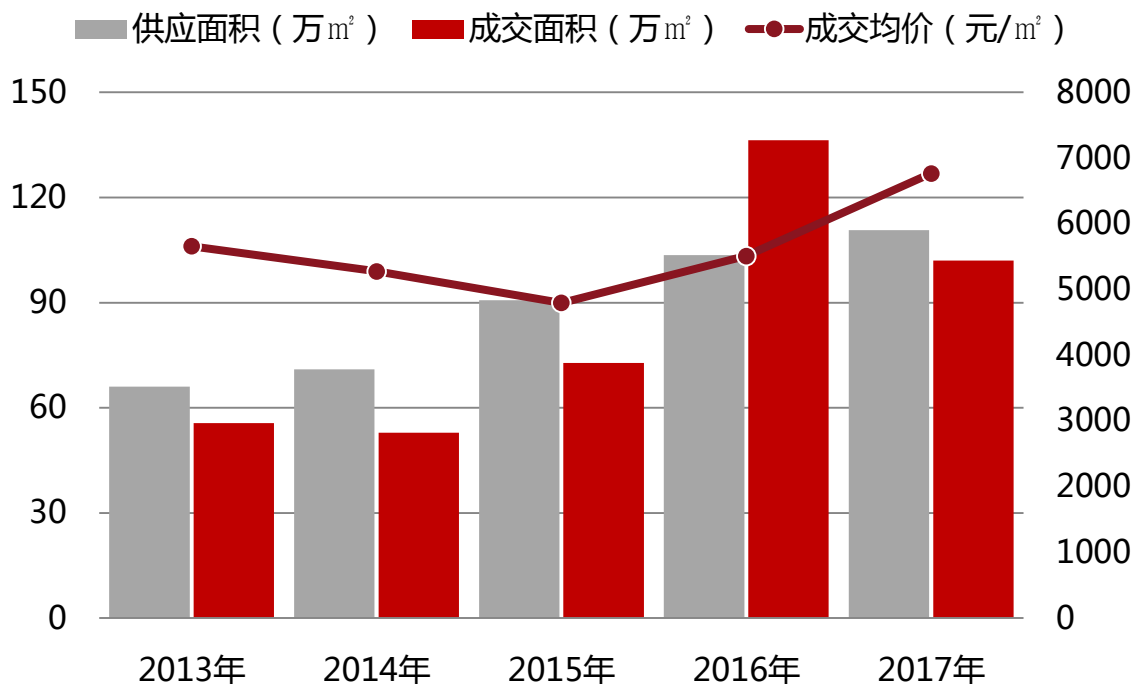
备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

高明区部分

◆高明商品住宅市场月度走势

高明楼市成交畅旺，楼价达到历年新高位

2013-2017年高明商品住宅年度供求情况



2017年高明商品住宅供求情况

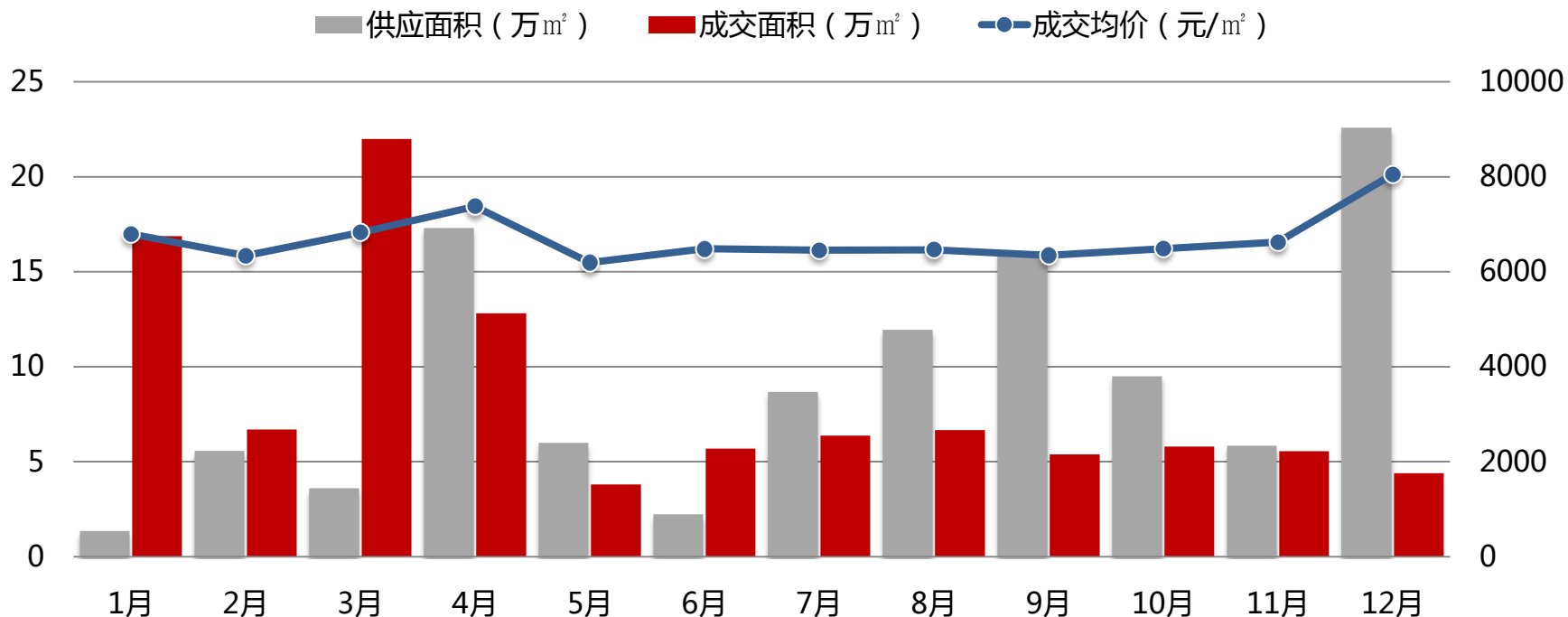
分项	指标	同比变化
供应套数	9798套	↑5%
供应面积	111万m²	↑7%
成交套数	9253套	↓27%
成交面积	102万m²	↓24%
成交金额	69亿元	↓6%
成交均价	6767元/m²	↑24%

2016年，在“去库存”的大政策背景下，高明楼市供求量价均达到高位，2017年成交量虽不及去年，但不限购的利好因素，楼市整体成交畅旺，供求量仍保持高位，楼价也达到年度的新高位。

◆高明商品住宅市场月度走势

一季度供不应求，二季度成交量逐月回落，下半年供过于求，成交平稳，楼价翘尾

2017年1-12月高明商品住宅供求走势

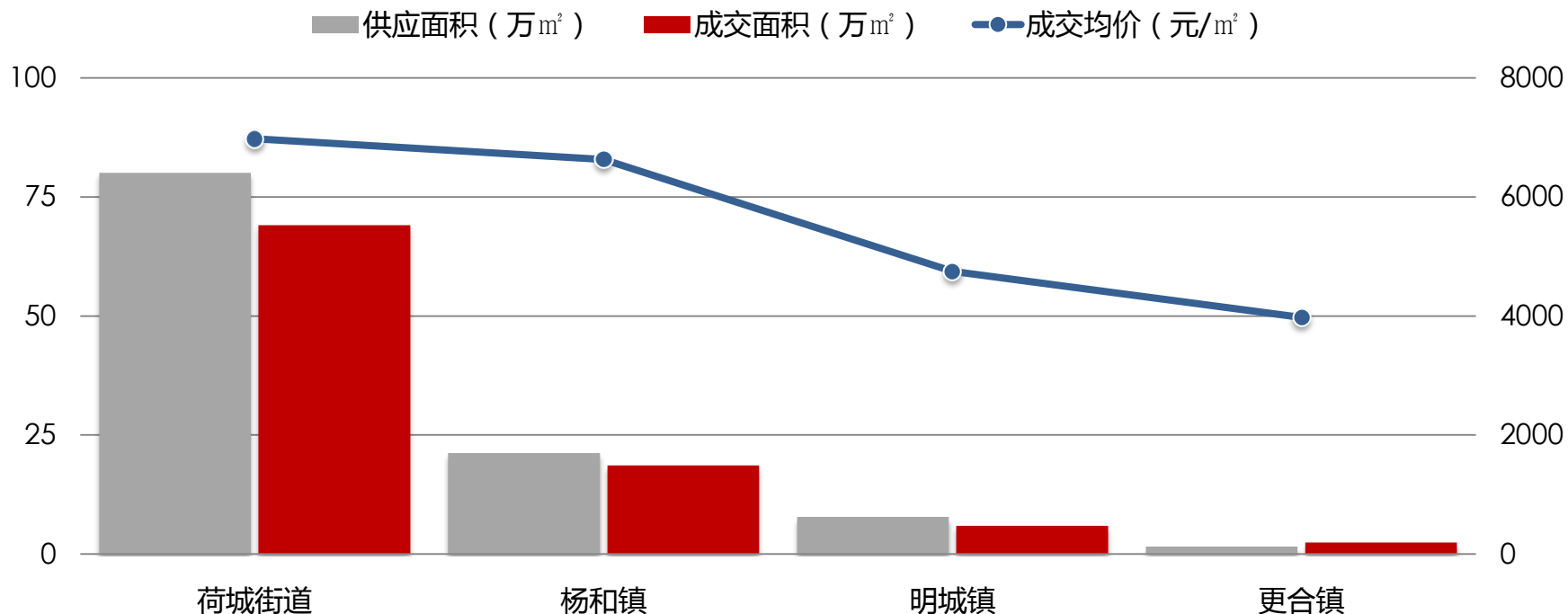


因美的明湖与君御海城两项目成交超200套，支撑新年首月成交量价高涨；3月高明区部分项目迎集中签约潮；4月激增的新货预售量成功撬动成交量价；下半年整体供大于求，成交保持低稳，楼价翘尾。

◆高明区各镇街住宅年度供求对比

荷城街道产销旺盛，供求量价均位居区域榜首

2017年高明区各镇街年度供求对比



各镇街楼市发展极不平衡，荷城供求量约占全区总量七成，楼价也为全区最高，达6978元/m²；杨和镇位居第二位；其他镇街房地产开发水平仍处于较低的水平。

◆高明区商品住宅年度销冠榜

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万m ²)	成交套数 (套)	成交价格 (元/m ²)
1	荷城	美的明湖花园	7.47	9.49	738	7875
2	杨和	美的鹭湖	6.90	8.16	900	8455
3	荷城	君御海城	5.49	7.12	613	7714
4	荷城	美的西海岸花园	5.10	6.90	542	7383
5	杨和	欧浦花城	3.08	6.39	404	4824
6	荷城	瑞日天下花园	2.73	4.70	430	5798
7	荷城	东湖洲花园	2.52	3.29	250	7668
8	荷城	碧桂园联丰天汇湾	2.51	2.75	242	9126
9	明城	沧江水岸花园	2.02	3.80	379	5311
10	荷城	美的明湖北湾花园	1.95	1.79	110	10858
11	荷城	宜丰豪庭	1.70	2.85	275	5968
12	荷城	万科美的西江悦花园	1.70	2.50	226	6782
13	荷城	高明优悦城邦商住小区	1.63	2.67	280	6094
14	杨和	雅居蓝湾花园	1.61	2.83	297	5688
15	荷城	金骏广场	1.58	2.72	287	5811
16	荷城	勤天汇	1.49	2.17	194	6874
17	荷城	绿色世嘉花园	1.23	1.79	194	6901
18	荷城	江滨香格里拉花园	1.22	1.75	129	6964
19	荷城	誉港湾花园	1.09	1.72	138	6337
20	荷城	富隆湾家园	0.91	0.97	107	9346

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格



商业市场篇

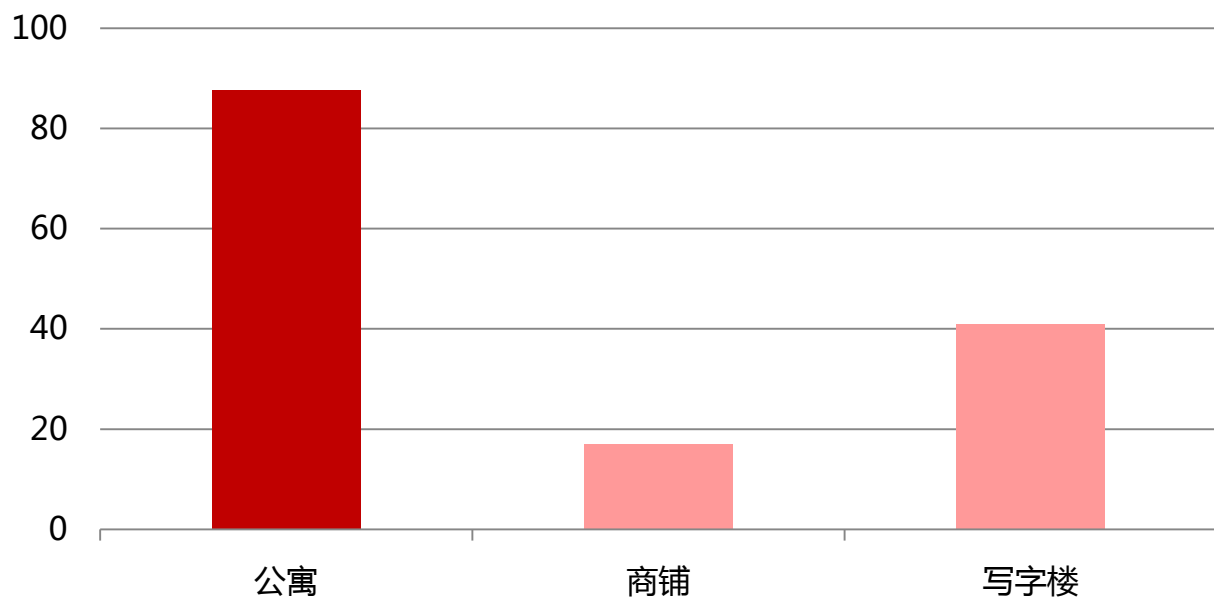
Commercial market

◆公寓、写字楼和商铺投资热度对比

2017年商业物业成交以低总价的公寓产品最受欢迎

2017年中心城区各商业物业成交面积对比

(单位：万m²)



类型	套均成交总价
公寓	73.87万
商铺	171.94万
写字楼	189.33万

从2017年不同商业物业类型全年成交量及成交套均单价来看，公寓物业仍然是中心区最受买家欢迎的商业物业类型，其次写字楼物业一改以往成交平淡的态势，全年成交面积超过商铺物业，套均成交总价以189.33万元居首。

◆ 中心城区公寓市场年度对比

2017年中心区公寓供求两旺，量价齐升

2017年中心城区商业公寓供求情况

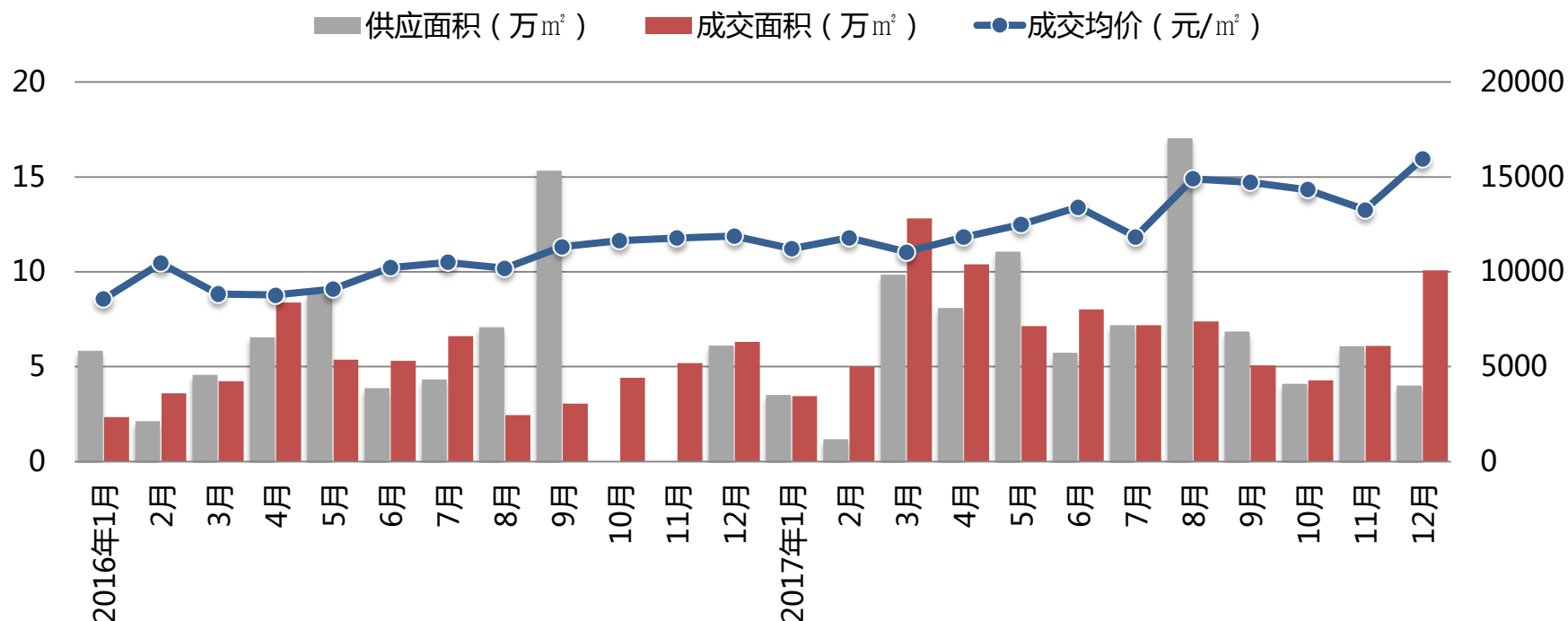
分项	2016指标	2017指标	同比变化
供应套数	14178套	15604套	↑10.06%
供应面积	64.58万 m ²	76.76万 m ²	↑18.86%
成交套数	11923套	15830套	↑32.77%
成交面积	60.74万 m ²	87.73万 m ²	↑44.44%
成交金额	62.27亿元	115.35亿元	↑85.24%
成交均价	10252元/m ²	13148元/m ²	↑28.25%

在住宅物业市场限购及调控政策进一步收紧的影响下，2017年中心区公寓物业“供求两旺”，供应及成交总面积分别较去年同期上升18.86%、44.44%，成交均价也持续上升，全年公寓均价升至13148元/m²；在成交均价的带动下，成交总金额较去年同期大幅上涨85.24%，超过百亿水平，达到115.35亿元。

◆ 中心城区公寓市场月度走势

中心区公寓物业供求两旺，成交均价年末拉升至超过1.5万/m²

2016年-2017年12月中心城区商业公寓供求走势

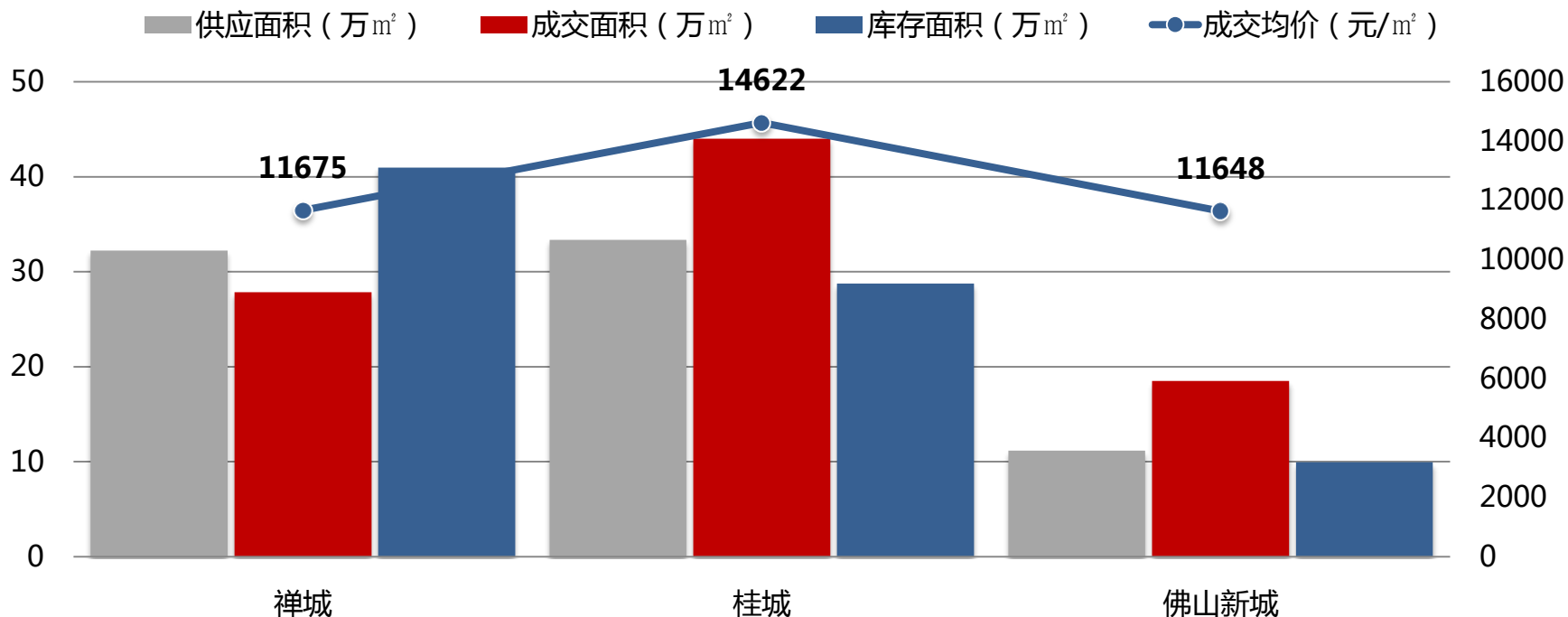


进入2017年，中心区域公寓产品市场热度不减，在外部住宅限购以及区域政策利好、轨道交通规划推动下，成交表现持续活跃，月度成交基本维持在5万方水平，其中春节后3月及年末12月更突破了10万方的单月成交量；而桂城万科金域中央，禅城恒凯公馆、盈天广场，新城怡翠公寓产品集中入市，把8月单月供应量拉至超过17万方，达到近两年供应新高。

◆中心城区各板块公寓年度供应、成交和库存对比

桂城及新城公寓物业呈现“供不应求”态势，去库存效果明显

2017年中心城区各板块商业公寓供求和库存情况



本年度中心区各板块公寓物业基本处于“供不应求”态势，其中广佛交界热点区域桂城板块年度成交均价以14622元/m²居首，年度去库存超过10万方；禅城板块及佛山新城板块成交均价基本持平，但佛山新城板块成交表现较禅城板块活跃，年度去库存达到7万方。

◆中心城区公寓年度销冠榜

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万m ²)	成交套数 (套)	成交价格 (元/m ²)
1	桂城	万科金域中央	26.74	18.00	2678	14853
2	桂城	万科金色领域	11.10	7.15	2305	15519
3	桂城	京华广场	8.14	6.46	1065	12598
4	桂城	富力国际金融中心	7.84	4.11	330	19097
5	乐从	宗德中心	7.26	4.37	631	16591
6	乐从	智汇广场	5.36	5.41	1158	9904
7	祖庙	兆阳O立方	4.79	3.15	668	15210
8	祖庙	碧桂园曼哈顿	4.52	2.48	562	18239
9	乐从	保利东瑞广场	4.47	5.07	900	8828
10	祖庙	越秀可逸新势力	3.23	2.77	561	11665
11	南庄	兴发大厦	2.75	2.94	591	9377
12	桂城	第壹时区	2.46	1.39	260	17757
13	祖庙	时代云图	2.13	2.41	41	8837
14	桂城	海伦堡海汇	1.96	1.62	216	12148
15	桂城	星星大厦	1.79	1.49	230	11945
16	石湾	佛山王府井	1.78	1.77	112	10057
17	石湾	苹果公馆	1.73	1.24	334	13940
18	桂城	南舜广场	1.67	1.85	427	9011
19	石湾	卓远广场	1.44	1.00	336	14461
20	张槎	智慧新城	1.20	1.19	64	10036

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

◆ 中心城区写字楼市场年度对比

2017年写字楼市场成交表现活跃，新增供应则表现平稳

2017年中心城区写字楼供求情况

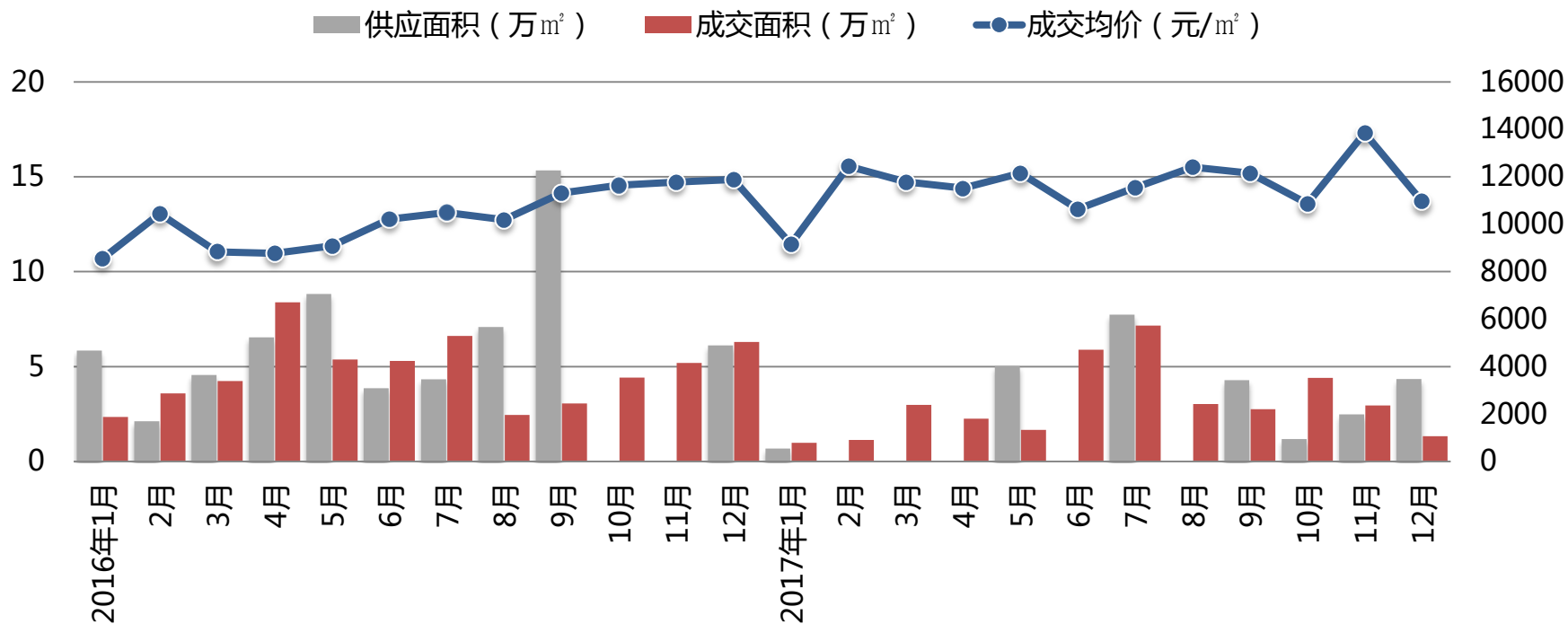
分项	2016指标	2017指标	同比变化
供应套数	1765套	2324套	↑31.67%
供应面积	26.98万m ²	28.22万m ²	↑4.60%
成交套数	1409套	2662套	↑88.93%
成交面积	19.9万m ²	41.03万m ²	↑106.18%
成交金额	22.31亿元	50.4亿元	↑125.91%
成交均价	11260元/m ²	12285元/m ²	↑9.10%

在住宅市场限购政策影响下，2017年中心区写字楼物业成交表现持续活跃，全年成交量较去年增加超过1倍，增幅超106%至41.03万方，成交均价上升9.1%至接近1.3万元/m²；受到成交均价及总体成交套数带动，全年成交金额则上升接近126%，达50.4亿元。

◆ 中心城区写字楼市场月度走势

中心区写字楼物业上半年新增供应缺乏，月度成交均价平稳上升

2016年-2017年12月中心城区写字楼供求走势

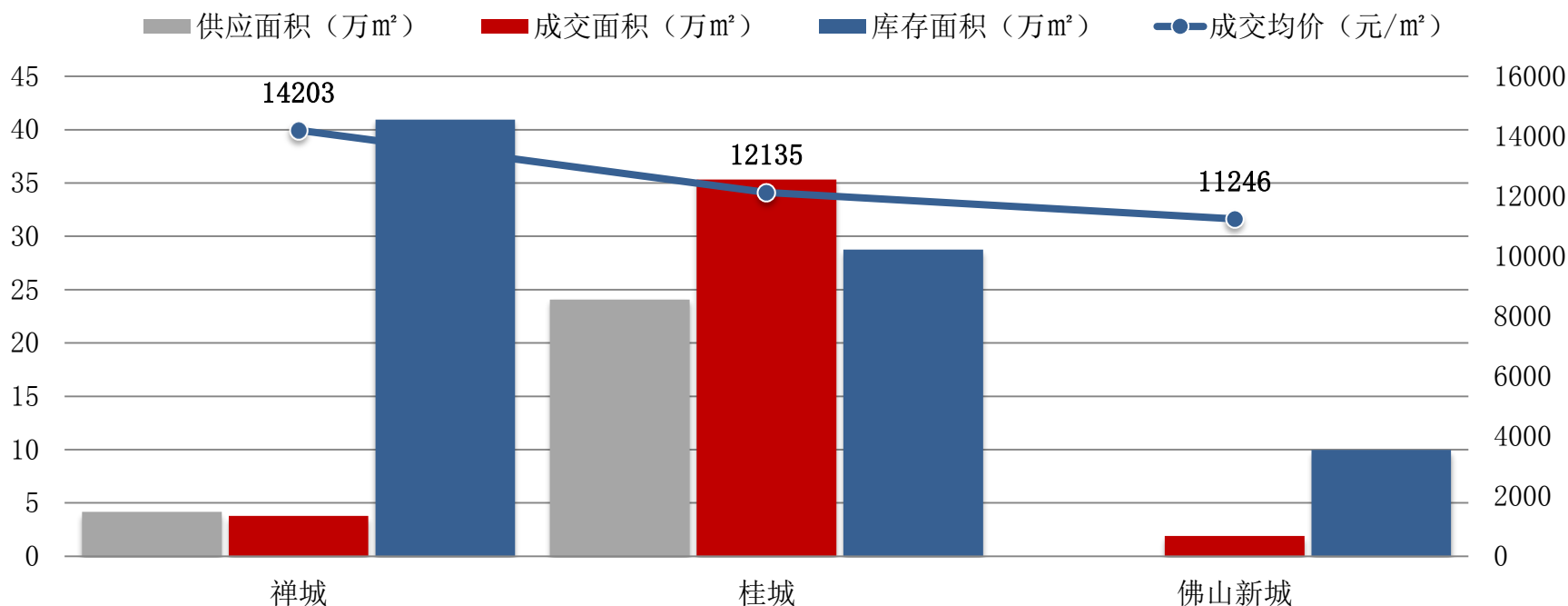


中心区写字楼物业供应经过去年下半年集中放量后，2017年上半年供应明显减少，仅5月份有新增供应入市；随着桂城板块御堡国际、南海万达广场、富力国际金融中心等项目录得批量成交，成交量在7、8月均超过了5万方；而年度总体成交均价也从8000元/m²水平被拉升至接近12000元/m²。

◆ 中心城区各板块写字楼年度供应、成交和库存对比

桂城及新城板块去库存效果明显，禅城成交均价居首，库存压力巨大

2017年中心城区各板块写字楼供求和库存情况



进入住宅限购周期，加上广佛同城、粤港澳大湾区等区域规划利好，2017年年度中心区写字楼物业成交量增幅明显；其中广佛交界核心板块桂城成交量达到35.34万方，年度去库存超过10万方；禅城板块供求基本持平，但年末库存压力仍然严峻，库存总量接近41万方。

◆ 中心城区写字楼年度销冠榜

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万m ²)	成交套数 (套)	成交价格 (元/m ²)
1	桂城	智富大厦	9.34	6.60	162	14166
2	桂城	南海万达广场	7.65	6.79	567	11260
3	桂城	富力国际金融中心	7.47	4.19	280	17841
4	桂城	御堡国际	5.07	3.51	340	14456
5	桂城	嘉邦国金	4.55	4.28	277	10629
6	桂城	三山科创	2.61	3.10	150	8434
7	祖庙	佛山万科广场	2.20	1.37	82	16030
8	桂城	天安中心	1.45	1.66	109	8690
9	桂城	招商置地中心	1.44	1.21	163	11939
10	乐从	德富置业	1.35	1.24	68	10959
11	桂城	丰树国际创智园	1.05	1.51	46	6970
12	祖庙	禅城绿地金融中心	0.97	0.62	39	15604
13	乐从	信保广场	0.75	0.64	41	11736
14	张槎	智慧新城	0.73	0.56	21	13151
15	石湾	磐石大厦	0.62	0.62	34	10054
16	桂城	方舟建筑中心	0.62	0.89	52	6934
17	桂城	中盛大厦	0.46	0.53	48	8700
18	石湾	碧桂园城市花园	0.22	0.22	2	10306
19	桂城	三山智汇广场	0.21	0.16	18	12968
20	桂城	大正小成广场	0.20	0.24	19	8653

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

◆ 中心城区商铺市场年度对比

2017年中心区商铺供应及成交均面积明显减少，成交均价则升幅明显

2017年中心城区商铺供求情况

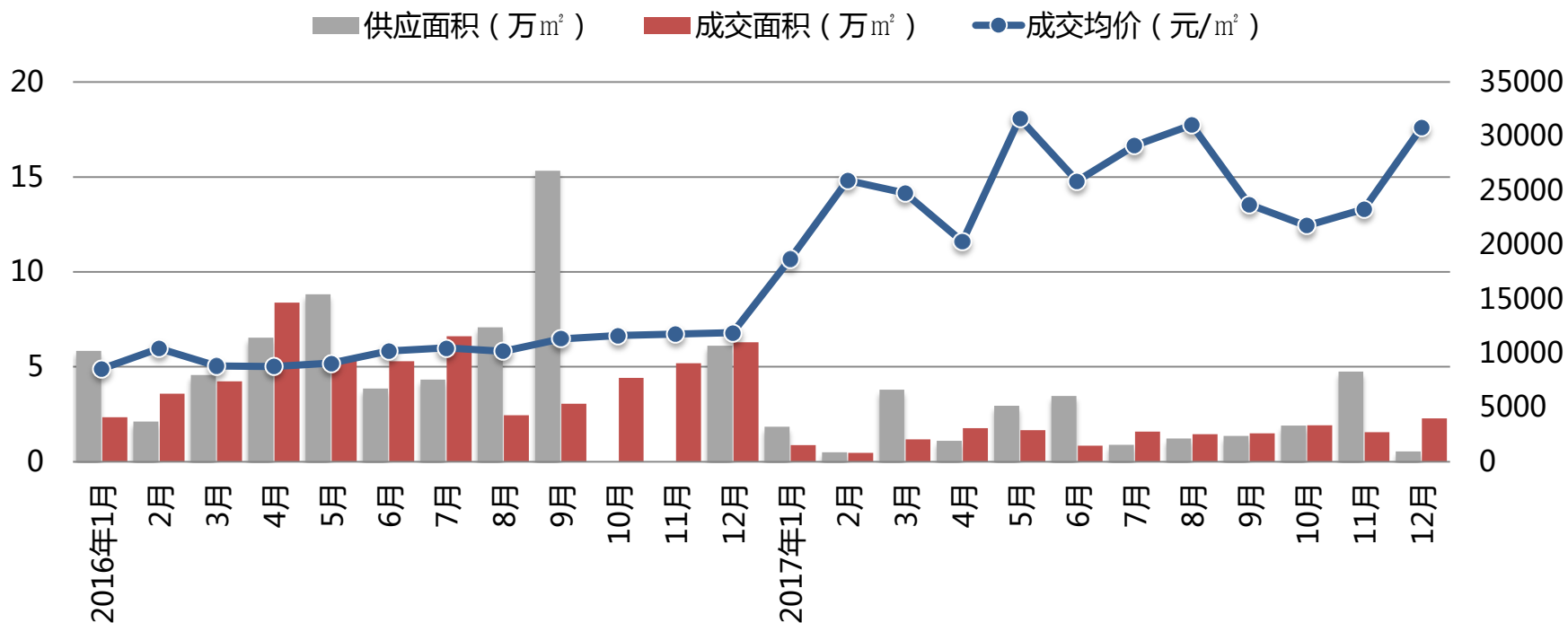
分项	2016指标	2017指标	同比变化
供应套数	4603套	1088套	↓76.36%
供应面积	31.98万 m ²	23.47万 m ²	↓26.61%
成交套数	2409套	2568套	↑6.60%
成交面积	20万 m ²	16.92万 m ²	↓15.40%
成交金额	40.34亿元	44.15亿元	↑9.44%
成交均价	20162元/m ²	26096元/m ²	↑29.43%

2017年中心区商铺表现与去年同期相比，整体供应及成交均有明显下跌趋势，面积体量分别较去年同期下降26.6%和15.4%，总体成交接近17万方，成交均价则同比上升超过29%，达26096元/ m²。

◆ 中心城区商铺市场月度走势

2017年月度供求表现平稳，成交均价整体走高

2016年-2017年12月中心城区商铺供求走势

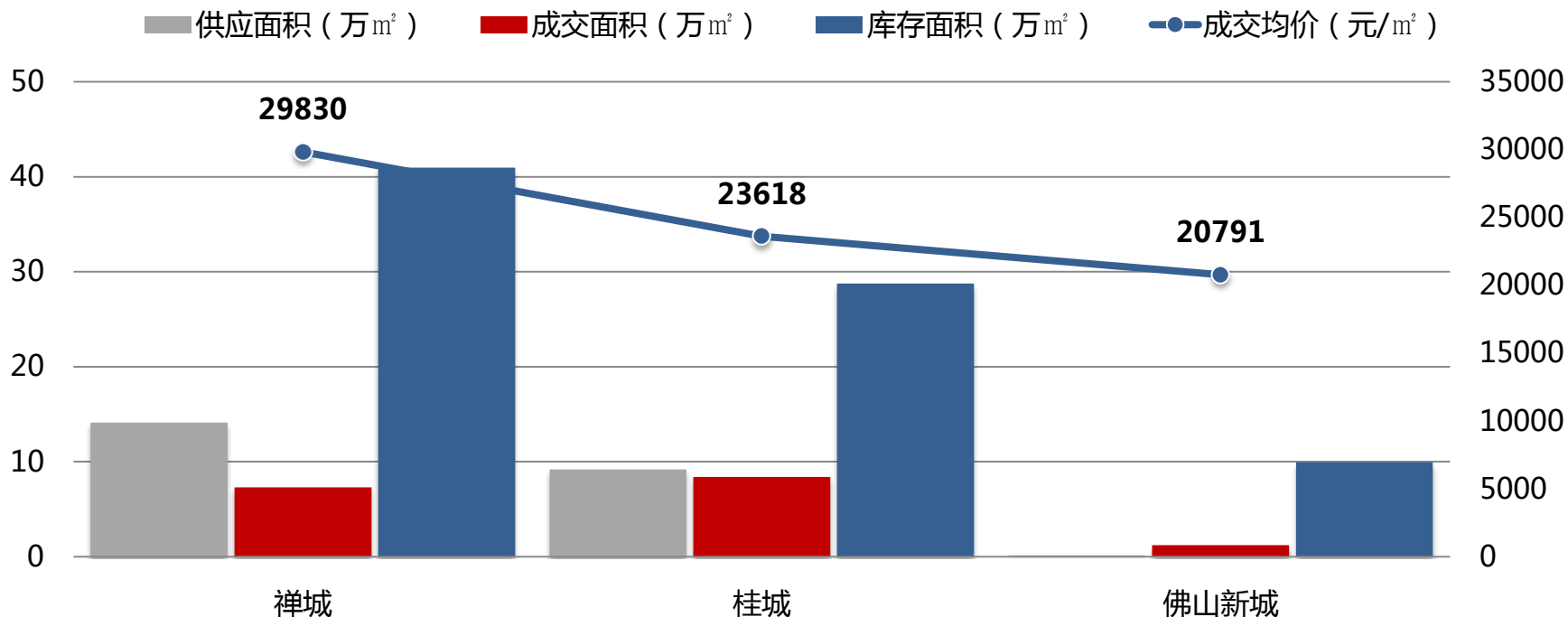


中心区商铺物业去年市场表现较为活跃，而从2017年月度供求分析来看，商铺物业供求整体表现平稳；受到部分高端个盘商铺以及地铁沿线商业综合体商铺物业入市影响，月度价格表现较为波动，整体则呈现上升趋势，年末成交均价更升至超过3万元/m²的高位。

◆中心城区各板块商铺年度供应、成交和库存对比

禅桂板块商铺物业库存增加，新城去化明显，禅城库存压力巨大

2016年中心城区各板块商铺供求和库存情况



综合2017年全年中心区各板块商铺物业供需表现可见，年末禅城及桂城板块商铺物业均处于供过于求态势；其中在众多个盘商铺物业入市影响下，禅城区库存压力表现尤为突出，库存总量接近41万方；新城由于缺乏新增商铺供应，本年度商铺物业基本以消化库存为主。

◆ 中心城区商铺年度销冠榜

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万m ²)	成交套数 (套)	成交价格 (元/m ²)
1	石湾	世博广场	2.99	1.02	599	29469
2	桂城	万科金域中央	2.62	1.20	226	21744
3	桂城	富力国际金融中心	2.32	0.86	71	27072
4	桂城	第壹时区	2.11	0.87	70	24293
5	桂城	御堡国际	2.03	1.30	141	15632
6	张槎	中海凤凰熙岸	2.03	0.63	105	32371
7	桂城	中国铁建国际公馆	1.70	0.41	55	41569
8	石湾	星星凯旋国际	1.67	0.42	54	39893
9	桂城	中建灯湖领秀	1.60	0.30	51	53465
10	桂城	时代名著	1.57	0.62	87	25280
11	桂城	奥园1号	1.28	0.35	45	36759
12	乐从	碧桂园华润新城之光	1.25	0.60	93	20900
13	石湾	绿地璀璨天城	1.13	0.24	42	46532
14	南庄	招商雍景湾	1.02	0.30	43	33762
15	祖庙	越秀可逸新势力	0.95	0.29	36	32872
16	桂城	中盛大厦	0.93	1.10	64	8460
17	祖庙	碧桂园曼哈顿	0.88	0.26	45	34090
18	乐从	保利东湾	0.80	0.41	67	19283
19	祖庙	普君新城	0.71	0.15	27	48047
20	石湾	佛山王府井	0.68	0.77	21	8715

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格



后市预判篇

Market outlook

进入新一轮调控周期，住宅市场政策短期不会放松

年份	佛山楼价	佛山楼价增幅	政策走向	政策要点	周期
2008	5476	11.2%	扶持		2年
2009	5855	6.9%	扶持		
2010	7448	27.2%	调控		4年
2011	8170	9.7%	调控	启动限购	
2012	7635	-6.5%	调控		
2013	8250	8.1%	调控		
2014	8484	2.8%	扶持	松绑限购	2年
2015	8563	0.9%	扶持	解除限购	
2016	9520	11.2%	扶持转调控	重启限购	2年+
2017	10067	5.8%	调控		

10月18日，“十九大”：

定位：房子是用来住的、不是用来炒

措施：加快建立多主体供给、多渠道保障、
租购并举的住房制度

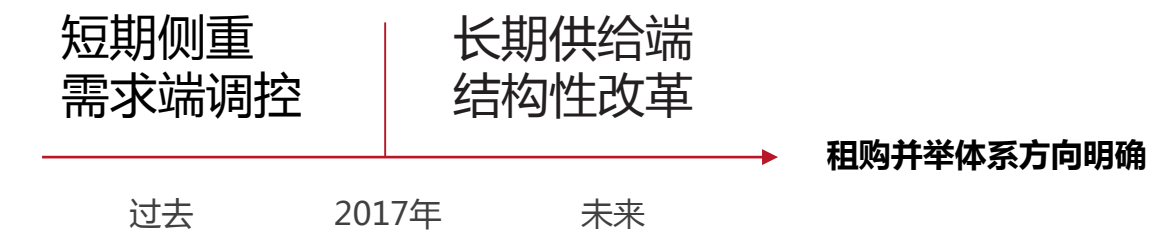
目的：让全体人民住有所居



12月8日，中共中央政治局会议：

提高保障和改善民生水平，
加快住房制度改革和长效机制建设

租购并举方向明确，租赁红利有望持续释放



佛山楼市利好政策

住房租赁试点

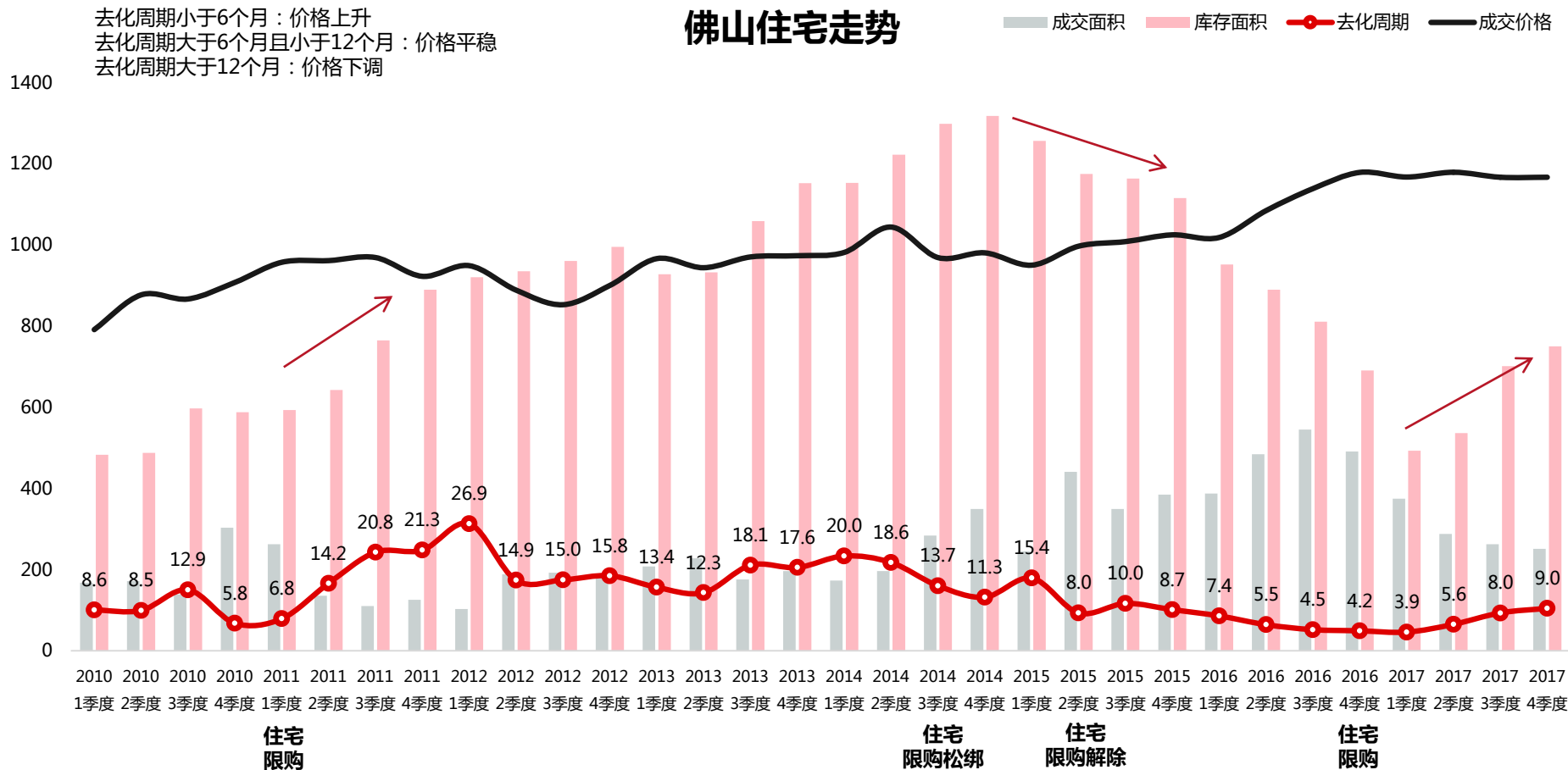
集体建设用地建
设租赁住房试点

租赁平台

商改租

.....

住宅市场走势：未来住宅库存面积和去化周期将会回升



备注：去化周期按季度计算

商业市场走势：佛山商业持续稳步向好，未来空间大

历年佛山商业成交面积走势



2018年

政策大环境难言放松

在市场货量充裕和高地价项目入市的背景下

佛山楼市机遇和挑战并存

预计佛山整体市场

平稳健康发展是大趋势！

Thanks



广佛肇专家 资源整合专家
综合体专家 豪宅专家

佛山中原地产代理有限公司战略发展中心

地址Add：佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1602-1606室

邮编P.C.：528000

电话Tel：0757-82625583

传真Fax：0757-82625586

中原（中国）网址Web：www.centaline.com.cn

