



匯誠鴻圖 佛山 / 市场周报

第15周：土地市场平稳一手房量价齐升

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 1829 套，较前周增加 554 套，成交面积为 21.78 万平米，环比增加 43.5%，成交均价为 10926 元/平米，环比上涨 4.3%。（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 189 套，环比增加 18.9%；南海区成交 543 套，环比增加 5.4%；顺德区成交 579 套，环比增加 34.7%；三水区成交 363 套，环比增加 278.1%；高明区成交 155 套，环比增加 106.7%。在成交均价上，禅城区均价 12492 元/平米，环比上涨 21.1%；南海区均价 11800 元/平米，环比下降 4.7%；顺德区均价 12007 元/平米，环比上涨 17.2%；三水区均价 8780 元/平米，环比上涨 58.6%；高明区均价 6610 元/平米，环比上涨 29.9%。

从总体成交情况及各方面表现来看，上周佛山市供应和成交方面都处于较为平稳状态。土地市场方面，佛山市共出让 1 宗住宅地，合 2.69 万平米；成交 1 宗住宅地，共 2.43 万平米，地块位于南海狮山官窑，楼面价 9243 元每平米，创官窑新高。一手楼方面，新增 12 个预售证，其中预售住宅总面积达 7.52 万平米；上周佛山市一手房成交量环比增加，三水、高明区成交占比上升较为明显，全市成交均价上涨。上周全市整体表现为量价齐升。



一周要闻

| 类别 | 政策/新闻/事件/动向 |
|----|--|
| 宏观 | <p>📍 统计局：3月CPI同比上涨0.9% 居住价格同比上涨2.4% 国家统计局网站 2017-04-12</p> <p>据 2017 年 3 月份，全国居民消费价格总水平同比上涨 0.9%。其中，城市上涨 1.0%，农村上涨 0.6%；食品价格下降 4.4%，非食品价格上涨 2.3%；消费品价格下降 0.1%，服务价格上涨 2.7%。一季度，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 1.4%。</p> <p>3 月份，全国居民消费价格总水平环比下降 0.3%。其中，城市下降 0.3%，农村下降 0.4%；食品价格下降 1.9%，非食品价格上涨 0.1%；消费品价格下降 0.5%，服务价格上涨 0.1%。</p> |
| 政策 | <p>📍 银监会：防范房地产风险分类实施房地产信贷调控 观点地产网 2017 年 04 月 11 日</p> <p>4 月 10 日消息,近日银监会印发《中国银监会关于银行业风险防控工作的指导意见》,在全国范围内进一步加强银行业风险防控工作。</p> <p>《意见》明确了银行业风险防控的重点领域,既包括信用风险、流动性风险、房地产领域风险、地方政府债务违约风险等传统领域风险,又包括债券波动风险、交叉金融产品风险、互联网金融风险、外部冲击风险等非传统领域风险。</p> <p>📍 今起东莞楼市正式“限外”外地人购房需一年以上社保</p> |

| | |
|----------------------|--|
| | <p>南方日报 2017年04月11日</p> <p>东莞市楼市调控政策再次加码，正式对外地户口市民限制购房。从今以后，非本市户籍居民家庭无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的，暂停向其销售新建商品住房；已有一套住房、无法提供购房之日前3年内在本市逐月连续缴纳2年以上个人所得税或社会保险证明的，暂停向其销售新建商品住房。</p> <p>🌀 佛山违建房产拟不得登记转让抵押调动各方力量合力共治违建</p> <p>佛山日报 2017年04月12日</p> <p>11日，《佛山市违法建设查处暂行办法（修改稿）》（以下简称“修改稿”）专家论证会举行，市法制局邀请12名专家从不同侧面发表论证意见。历史遗留违建灵活处理、违建不停工抢建部分或被立即拆除、违建房产不得登记转让*押、物业急于阻止违建最高可罚3万……修改稿亮点多多。据介绍，这份规章会在5月份报送市政府常务会议审议。</p> |
| <p>市 场</p> | <p>🌀 一季度50城共卖地6793亿一线住宅地成交同比增65%</p> <p>观点地产网 2017年04月11日</p> <p>据中原地产研究中心统计数据显示，截至4月10日，2017年以来全国50大热点城市合计出让土地金额为6792.9亿，较2016年的4339.8亿上涨了56.5%。</p> <p>值得一提的是，一季度一线城市住宅用地共成交423万平方米，同比大幅增长64.7%；二线城市成交7337万平方米，同比增长23.8%。</p> <p>统计数据还显示，一季度，全国300个城市共推出各类用地3.8亿平方米，同比微幅增长0.2%，其中住宅用地推出1.8亿平方米，同比增长5.7%。截至4月10日，武汉、合肥、南京、郑州、杭州、苏州、天津、成都等12个城市土地收入已经超过200亿元。</p> <p>🌀 佛山一季度土地共出让118万㎡镇街主力推地品牌房企频出手</p> <p>佛山日报 2017年04月14日</p> <p>今年以来，佛山土地市场暖意渐起，开发商拿地积极性不减。回顾一季度土地市场，万科、招商蛇口、时代、美的、碧桂园、国瑞、三盛宏业、新城控股等品牌房企均已出手拿地，其中还不乏二度出手者。据记者统计，佛山一季度成功出让25宗地块，合计约118万平方米。</p> <p>🌀 大学城卫星城创意设计周启动打造粤港澳大湾区人才与资本洼地</p> <p>佛山日报 2017年04月12日</p> <p>11日上午，顺德区政府在顺德华桂园举行2017大学城卫星城创意设计周新闻发布会暨中外高校大学生工业设计邀请赛启动仪式。</p> <p>据介绍，举办大学城卫星城创意设计周系列活动，是在顺德全面落实建设“屹立珠三角、面向全世界的创新顺德”目标的开局之年，全面推进大学城卫星城建设、打造粤港澳大湾区人才与资本洼地的重大举措。</p> <p>🌀 北滘4.35万㎡商住地拍卖“新玩法”：限地价+留物业+双竞</p> <p>新浪乐居 2017年04月14日</p> <p>自去年佛山实施局部限购以来，土地拍卖方式层出不穷，诸如限地价+竞配建、双限双竞等，预防土地市场过热。4月17日，顺德北滘水口村一宗占地面积约4.35万㎡的商住地将进行现场拍卖，首次采取“限地价+留物业+双竞”的拍卖方式，其中包含配建带8年返租的提留物业等条件，看不见的附加拿地成本更高。</p> |
| <p>城 建</p> | <p>🌀 地铁3号线东乐路施工13条公交线路今起绕行</p> <p>珠江商报 2017-04-12</p> <p>11日，记者从顺德区公交管理公司获悉，因佛山地铁3号线建设，大良东乐路围蔽施工，东乐路、环市东路的东乐路高坎路口、东城花园、李兆基中学、碧溪路东乐路口、环市东天桥等7个公交站点取消公交停靠，同时302、305、306、311、315、320、351、380、902、906、907、909、K371等13条公交线路将从今日起实施绕行方案，提醒广大市民提早做好公交出行准备。</p> |
| <p>开 发 商</p> | <p>🌀 单月销售金额突破600亿碧桂园以1506.6亿夺一季度销冠</p> <p>每日经济新闻 2017年04月12日</p> <p>近日，房企公布的数据显示，国内三强中，碧桂园以1506.6亿销售金额超越万科、恒大，问鼎一季度冠军。股权之争接近尾声，万科销售增长势头猛烈，3月份实现销售金额636.4亿，环比大增65.3%，最终以3.9亿元的微小差距落后于碧桂园。截至3月底，恒大实现销售金额1069.3亿元，成为一季度第三家迈入千亿阵营的房企。</p> |

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2017年第15周(2017年04月10日—2017年04月16日),佛山市有1宗住宅地公告出让,合2.69万平方米。

2017年第15周佛山房地产市场土地出让一览表

| 区域 | 街镇 | 挂牌日期 | 交易编码 | 地块位置 | 地块用途 | 地块面积 | 可建面积(万平方米) | 成交日期 | 起始价(万元) |
|----|----|-----------|------------------|-----------------|------|------|------------|-----------|---------|
| 禅城 | 亲仁 | 2017/4/14 | TD2017(CC)XG0002 | 禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧 | 住宅 | 2.69 | 10.76 | 2017/5/17 | 75344 |

2、土地成交

2017年第15周(2017年04月10日—2017年04月16日),佛山市共有1宗住宅地成交,合2.43万平方米。

2017年第15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 | 成交价(万) | 楼面地价 | 竞买人 | 交易日期 |
|------------------|-----------------|------------|-----|--------|------|------------|-----------|
| TD2017(NH)WG0003 | 南海区狮山镇官窑瑶平路南侧地段 | 2.43 | 2.8 | 62870 | 9243 | 中海地产集团有限公司 | 2017/4/10 |

【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15周(2017年04月10日—2017年04月16日),佛山市共有9个楼盘新增个12预售证,预售商品房总面积为8.28万平方米,其中预售住宅总面积为7.52万平方米。

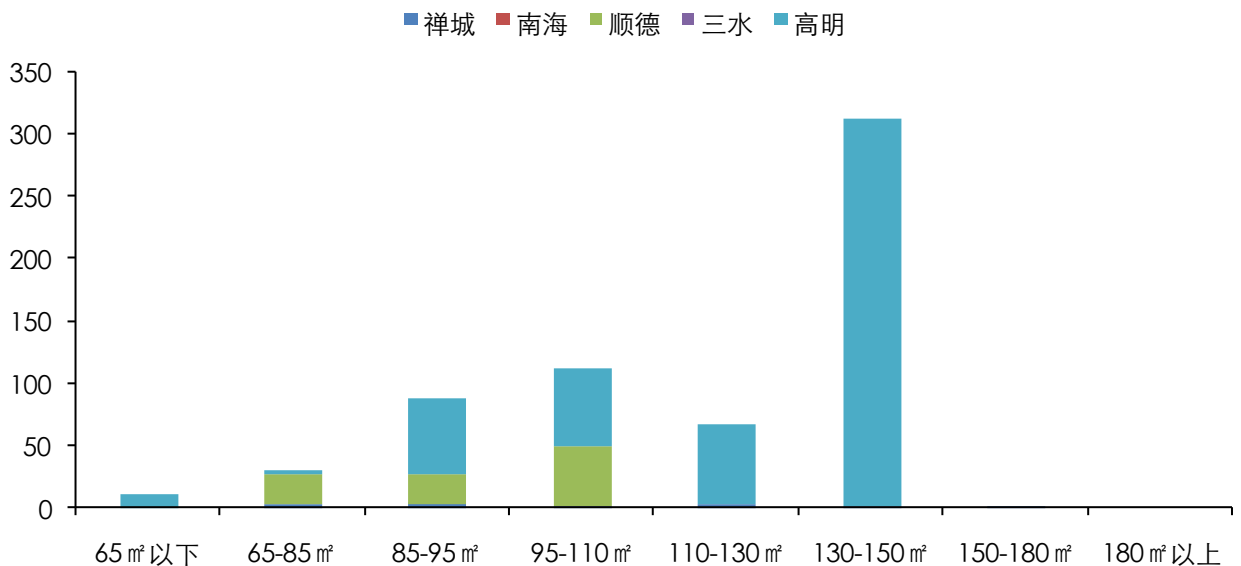
2017年第15周佛山房地产市场新增预售一览表

| 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 | |
| 4月10日 | 滨海御庭 | 禅城 | 禅城区东平二路3号1区一座 | 住宅 | 91.95 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 佛山市石头房地产置业有限公司 |
| 4月11日 | 卓景花园 | 禅城 | 禅城区轻工三路11号七座 | 住宅 | 89.61 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 佛山市卓越房地产开发有限公司 |
| 4月11日 | 禅城绿地金融中心 | 禅城 | 禅城区星辰路6号三座、四座 | 住宅 | 127.8 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 绿地集团佛山禅城置业有限公司 |
| 4月11日 | 珑景花园(6B) | 禅城 | 禅城区前进三街18号一座、二座 | 住宅 | 583.16 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 佛山市新升房地产开发有限公司 |
| 4月11日 | 珑景花园 | 禅城 | 禅城区前进三街18号十座、十一座 | 住宅 | 491.87 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 佛山市新升房地产开发有限公司 |

| 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 | |
| 4月11日 | 滨海御庭 | 禅城 | 禅城区东平二路3号1区三座 | 办公 | 0.00 | 0.00 | 1643.6 | 0.00 | 佛山市石头房地产置业有限公司 |
| 4月11日 | 滨海御庭 | 禅城 | 禅城区东平二路3号1区二座 | 车位 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2862 | 佛山市石头房地产置业有限公司 |
| 4月12日 | 中怡名都广场 | 顺德 | 大良街道办事处近良社区居民委员会永同路1号 | 住宅 | 9083.28 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 佛山市中怡盛合地产置业有限公司 |
| 4月14日 | 合富花园 | 高明 | 高明区更合镇更合大道636号 | 住宅 | 5432 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 佛山市高明顺合房地产开发有限公司 |
| 4月14日 | 富和苑 | 高明 | 高明区西安街道办明西公路北富和苑 | 住宅 | 1151 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 佛山市高明西安房地产开发公司 |
| 4月14日 | 美的西海岸花园(东区) | 高明 | 高明区荷城街道怡乐路83号 | 商铺 | 0.00 | 3111 | 0.00 | 0.00 | 佛山市高明区美的房地产发展有限公司 |
| 4月14日 | 美的明湖花园 | 高明 | 高明区荷城街道荷富路888号 | 住宅 | 58153 | 0.00 | 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15周佛山一手住宅供应面积分布

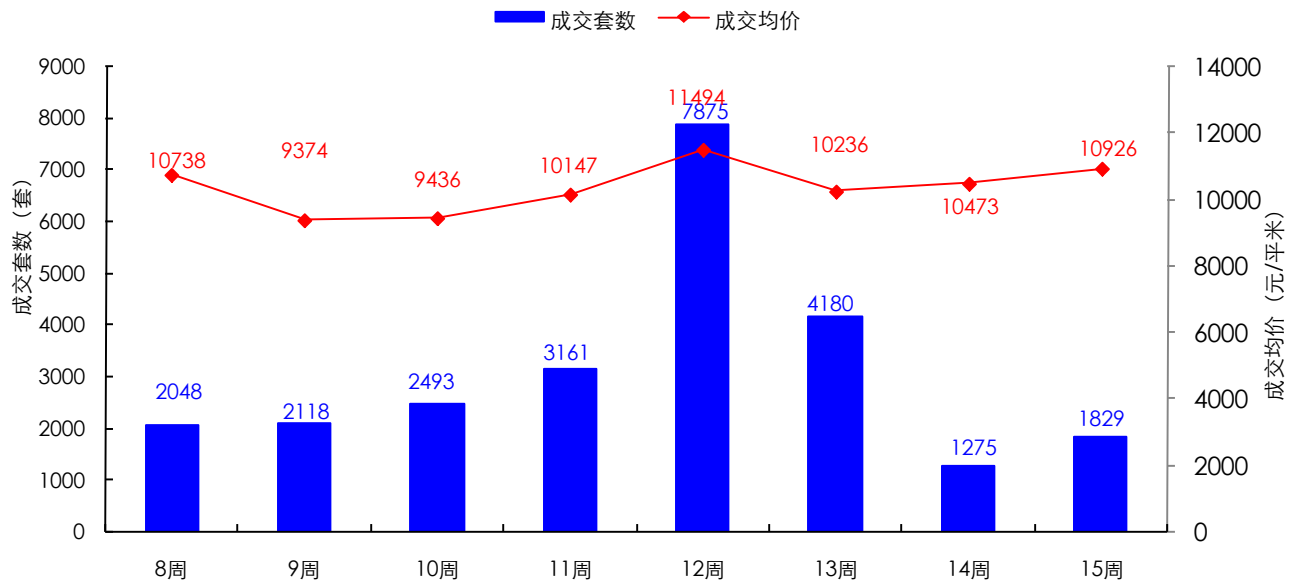


上周南海区和三水区无住宅供应,其余三区住宅供应主要集中在130-150 m²,供应313套,占总供应的50.1%,其次为95-110 m²,供应113套,占总供应的18.1%;85-95 m²的供应88套,占总供应的14.1%。

2、总体成交状况

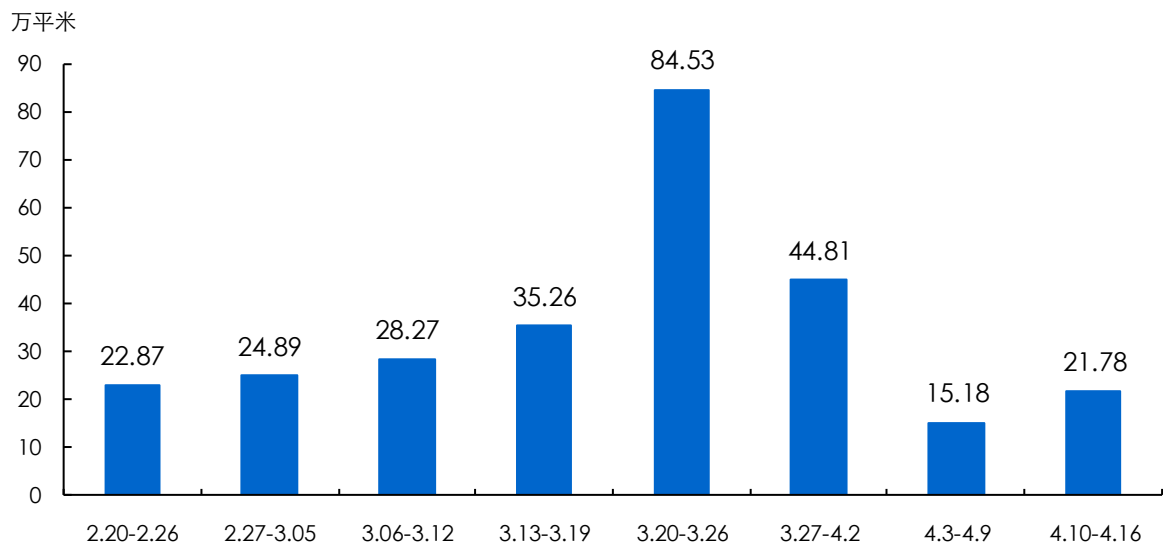
从上周成交数据来看,佛山一手住宅共成交1829套;总成交面积21.78万平方米;成交均价为10926元/平方米,总成交额为23.80亿元。

2017年第15周佛山市一手住宅成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第15周佛山市近期成交面积走势

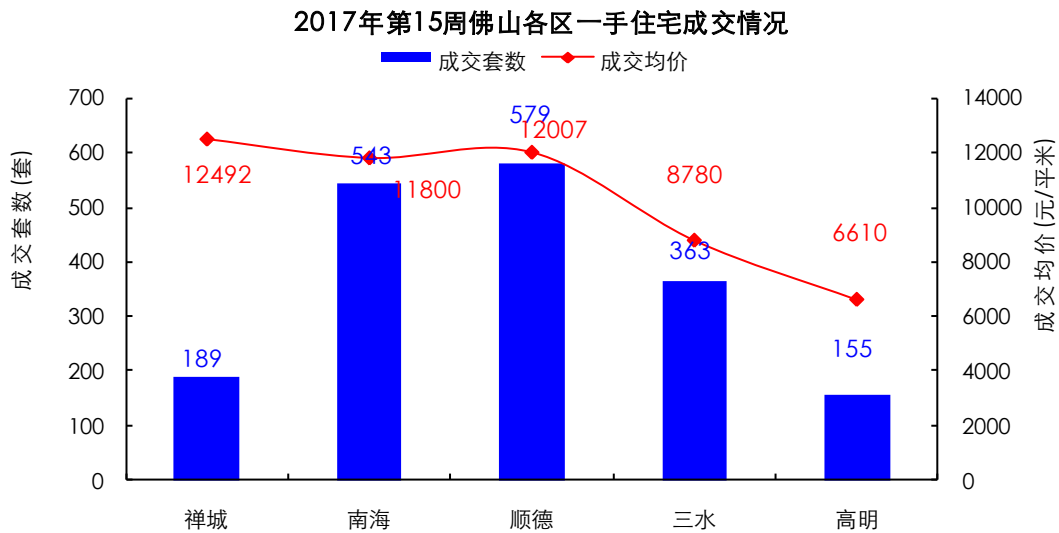


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第15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 | 189 | 2.41 | 30056 | 12492 |
| 南海 | 543 | 6.51 | 76818 | 11800 |
| 顺德 | 579 | 6.86 | 82317 | 12007 |
| 三水 | 363 | 4.18 | 36736 | 8780 |
| 高明 | 155 | 1.83 | 12089 | 6610 |
| 全市 | 1829 | 21.78 | 238015 | 10926 |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

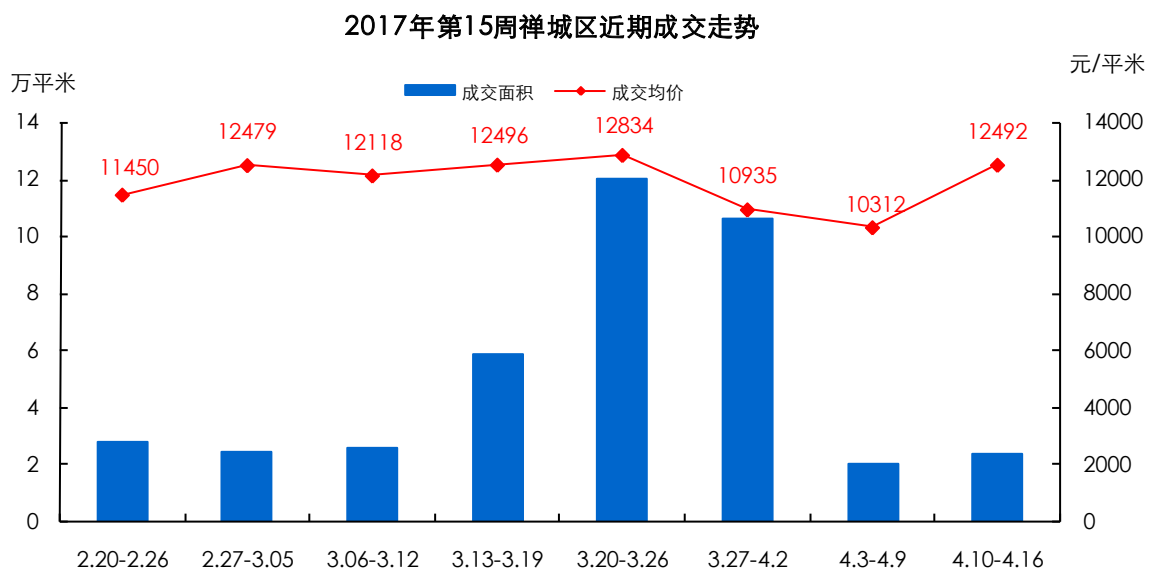
从上周各区成交套数环比来看，全市各区环比增加，其中三水区增幅最大，为 278.1%，其次是高明区，环比增加 106.7%，顺德区环比增加 34.7%，禅城区成交套数环比增加 18.9%，而南海区增加 5.4%。

从各区成交面积环比上，全市成交面积环比增加，其中三水区增幅最大，为 313.4%，其次是高明区，环比增加 132.3%，顺德区成交面积环比增加 20.2%，禅城区环比增加 19.6%，南海区环比增加 14.8%。

在成交均价上，仅南海区均价下跌，其余四区均价上涨。三水区成交均价环比上涨 58.6%，高明区成交均价环比上涨 29.9%，禅城区成交均价环比上涨 21.1%，顺德区环比上涨 17.2%，而南海区环比下跌 4.7%。

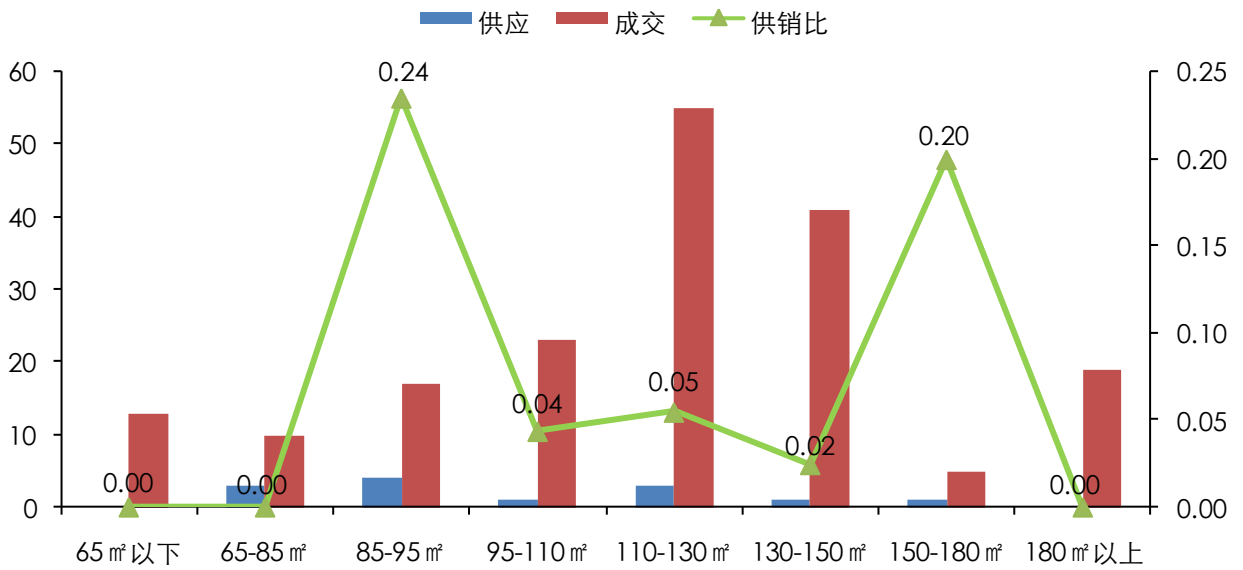
3、主要区域成交状况

禅城：



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第15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】

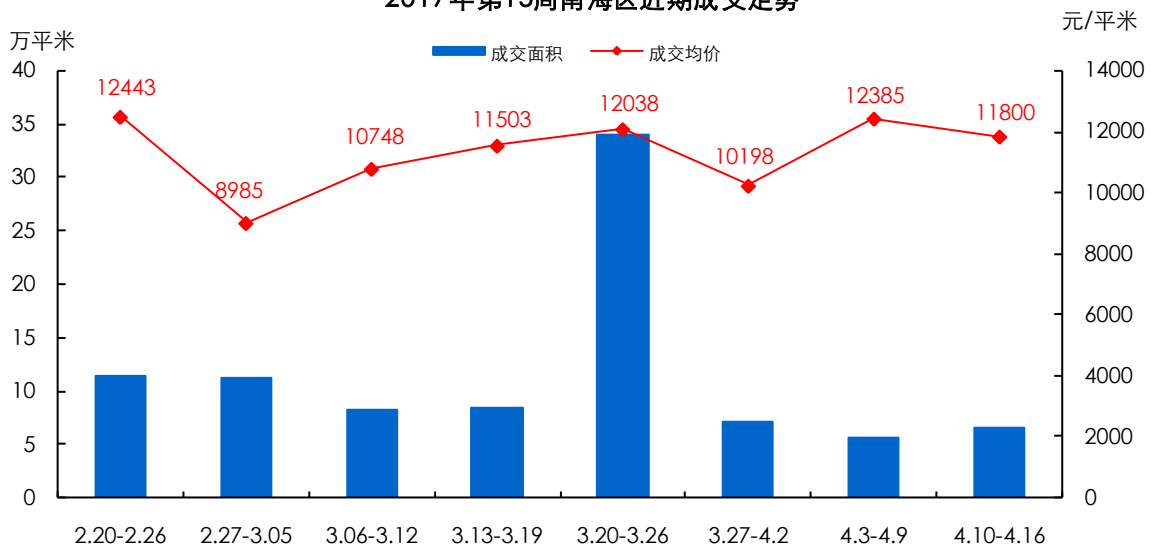
上周禅城区住宅成交 189 套，较上周增加 30 套；成交面积为 2.41 万平方米，环比增加 19.6%；成交均价为 12492 元/平米，环比上涨 21.1%。楼盘成交量前三名分别为，龙湾华府成交 69 套；岭南隽庭成交 20 套；保利碧桂园天汇成交 9 套。

在供应方面，上周禅城区住宅供应主要集中在 85-95 m²，共 4 套，占禅城住宅供应量的 30.8%。

在成交方面，面积段主要集中在 110-130 m²，成交 55 套，占禅城住宅成交量的 30.1%，住宅成交以刚改房为主。

南海：

2017年第15周南海区近期成交走势

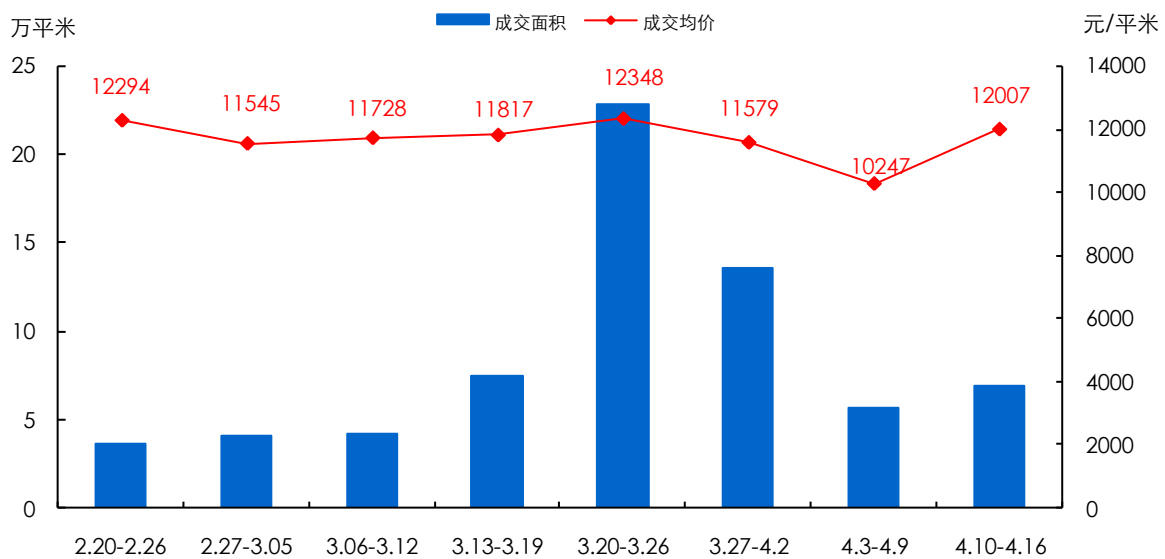


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

上周南海区住宅成交 543 套，较前周增加 28 套；成交面积为 6.51 万平方米，环比增加 14.8%；成交均价为 11800 元/平米，环比下跌 4.7%。楼盘成交量前三名分别为，奥园观湖尚居成交 113 套；禾粤尚德居成交 41 套；悦珑水岸花园成交 31 套。

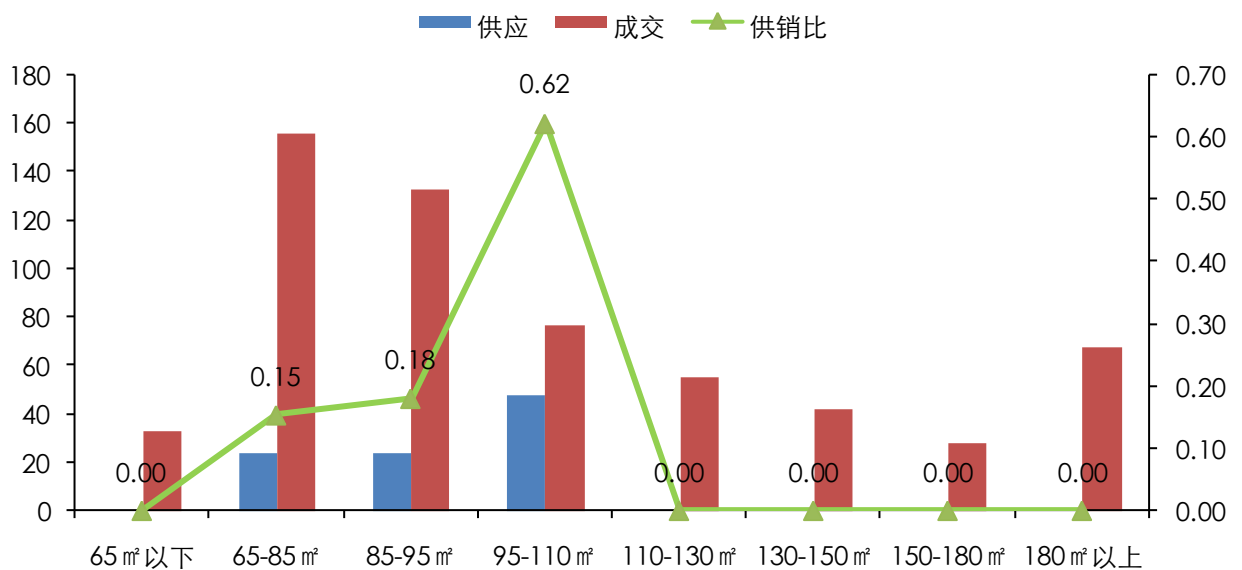
顺德：

2017年第15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15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 579 套，较前周增加 149 套；成交面积为 6.86 万平方米，环比增加 20.2%；成交均价为 12007 元/平方米，环比上涨 17.2%。楼盘成交量前三名分别为，都市经典广场成交 103 套，均价为 11008 元/平方米；金海岸花园成交 74 套，均价为 9281 元/平方米；康格斯花园成交 27 套，均价为 11293 元/平方米。

在供应方面，上周顺德区住宅供应主要集中在 95-110 m²，共供应 48 套，占总成交的 50%。

在成交方面，顺德住宅成交面积段主要集中在 65-95 m²，成交 289 套，占顺德总成交量的 48.8%，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：奥园观湖尚居、都市经典广场、金海岸花园、龙湾华府、禾粤尚德居、悦珑水岸花园、康格斯花园、西樵江滨花园锦绣龙湾、桂丹颐景园、珑悦花园。

成交前十强的楼盘成交总量达 527 套，占全市成交总套数的 28.81%。

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 69 套，占前十强成交量的 13.09%；南海区有 6 个，共成交 254 套，占前十强成交量的 48.20%，顺德区有 3 个，成交 204 套，占前十强成交量的 38.71%。

2017年第15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 | 奥园观湖尚居 | 南海 | 113 | 10797 | — |
| 2 | 都市经典广场 | 顺德 | 103 | 9420 | 11008 |
| 3 | 金海岸花园 | 顺德 | 74 | 11881 | 9281 |
| 4 | 龙湾华府 | 禅城 | 69 | 8467 | — |
| 5 | 禾粤尚德居 | 南海 | 41 | 3415 | — |
| 6 | 悦珑水岸花园 | 南海 | 31 | 5883 | 8271 |
| 7 | 康格斯花园 | 顺德 | 27 | 2409 | 11293 |
| 8 | 西樵江滨花园锦绣龙湾 | 南海 | 25 | 5246 | 10851 |
| 9 | 桂丹颐景园 | 南海 | 23 | 1006 | 8926 |
| 10 | 珑悦花园 | 南海 | 21 | 2106 | 17936 |

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



翠湖绿洲开盘快讯

| | |
|-------|--|
| 项目名称 | 翠湖绿洲（雅丽豪庭） |
| 发展商 | 佛山南海贵隆房地产发展有限公司 |
| 代理商 | 自售 |
| 项目位置 | 佛山市南海区罗村街道贵隆路1号 |
| 类型/规模 | 占地 260000.0 平方米，总建筑面积 800000.0 平方米 |
| 推售套数 | 47 座，2 梯 4 户，层高 14，共 156 套 |
| 推售户型 | 均价 11300~13400 元/㎡ 47 座 A: 01 单位 101.63 ㎡ (13 套); 02 单位 104.96 ㎡ (13 套); 03 单位 101.63 ㎡ (13 套); 04 单位 104.96 ㎡ (13 套); 47 座 B: 05 单位 101.63 ㎡ (13 套); 06 单位 104.96 ㎡ (13 套); 07 单位 104.96 ㎡ (13 套); 08 单位 101.63 ㎡ (13 套); 47 座 C: 09 单位 101.61 ㎡ (13 套); 10 单位 104.95 ㎡ (13 套); 11 单位 104.95 ㎡ (13 套); 12 单位 101.61 ㎡ (13 套) |

| | |
|-------------|---------------------------------------|
| 开盘时间 | 2017年4月15日 |
| 开卖方式 | 集中开售 |
| 开盘地点 | 翠湖绿洲销售中心 |
| 均价 (折后价) | 47座A、B、C栋, 101/104㎡, 均价11300~13400元/㎡ |
| 折扣 | 一口价 |
| 销售率 | 推售156套, 销售156套, 消化率100%; |

誉江华府开盘快讯

| | |
|-------------|--|
| 项目名称 | 誉江华府 |
| 发展商 | 佛山市南海江浦湾房地产有限公司 |
| 代理商 | 汇诚 |
| 项目位置 | 佛山市南海区九江镇江滨路(镇政府西行500米) |
| 类型/规模 | 占地12万平米, 建面约38万平米 |
| 推售套数 | 加推11-13座, 2梯3户, 31层高, 合计270套, 具体如下: 11座 01单位: 132㎡, 3+1房2厅2卫, 共30套 02单位: 126㎡, 2+1房2厅2卫, 共30套 03单位: 142㎡, 3+1房2厅3卫, 共30套 12座 01单位: 114㎡, 3+1房2厅2卫, 共30套 02单位: 135㎡, 2+1房2厅2卫, 共30套 03单位: 141㎡, 3+1房2厅3卫, 共30套 13座 01单位: 112㎡, 3+1房2厅2卫, 共30套 02单位: 133㎡, 2+1房2厅2卫, 共30套 03单位: 166㎡, 3+1房2厅3卫, 共30套 |
| 开盘时间 | 11-12座 2017年4月15日上午10点 13座 2017年4月16日上午10点30分 |
| 开卖方式 | 11-12座集中开卖 13座应急加推 |
| 开盘地点 | 誉江华府销售中心 |
| 均价 (折后价) | 11座 01单位(南北对流) 132㎡, 8500-9700元/㎡ 02单位(东南) 126㎡, 9300-10100元/㎡ 03单位(西南) 142㎡, 9300-10000元/㎡ 12座 01单位(西南) 114㎡, 9600-10500元/㎡ 02单位(东南) 135㎡, 9500-10400元/㎡ 03单位(东南) 141㎡, 9800-10700元/㎡ 13座 01单位(西南) 112㎡, 11300-12100元/㎡ |

| | |
|------|--|
| | 02单位(东南) 133 m ² , 11000-12000 元/m ² 03单位(东南) 166 m ² , 10300-11000 元/m ² |
| 优惠活动 | 0.98*0.99*0.99 |
| 销售率 | 成交约 224 套, 销售率约 82% (截止 4 月 16 日 19 点) |
| 客户构成 | 以广州客户为主占 9 成, 其次是九江客户 |



营销动作

楼盘动作

2017年第15周佛山五区主要楼盘动作

| 区域 | 项目名称 | 时间 | 楼盘动作 |
|-----|----------|------|---------------------------------------|
| 南海区 | 澳园观湖尚居 | 4.15 | 开放湖景板房, 产品 90-120 m ² |
| | 绿地丽雅香榭花城 | 4.15 | 开售楼处及板房, 产品 80-96 m ² |
| | 碧桂园西樵悦府 | 4.15 | 开放示范区, 产品 98-148 m ² |
| | 碧桂园翡翠湾 | 4.15 | 开放新板房, 产品 170 m ² |
| | 万科金色城市 | 4.15 | 加推三四房, 产品 88-120 m ² |
| | 雅丽豪庭 | 4.14 | 开 4 期板房, 产品 101-104 m ² |
| | 御堡国际 | 4.15 | 开卖公寓新品, 产品 43-88 m ² |
| | 聚豪雅居 | 4.15 | 开卖洋房, 产品 89-96 m ² |
| | 中恒海晖城 | 4.15 | 开卖 36-42 栋车位 |
| 顺德区 | 龙湖春江名城 | 4.15 | 开 2 期全新板房, 产品套内 80-113 m ² |
| | 乐从钜隆风度花园 | 4.15 | 开放 10 座板房, 产品 97-112 m ² |
| 高明区 | 美的西海岸 | 4.16 | 开卖复式商铺, 产品 66 m ² |
| | 雅居蓝湾 | 4.16 | 开售园景 8 座, 产品 76-93 m ² |
| 三水区 | 翰洋居 | 4.15 | 加推三房, 产品 79-108 m ² |