



第13周 限购升级首周 量价齐跌

世联点评

上周佛山一手住宅共成交 4063 套,较上周减少 3428 套,总成交面积下降为 45.13 万 m^2 ,环比下降 43.9%;全市成交均价为 10100 元/ m^2 ,环比下降 12%。总成交额为 45.58 亿元,环比减少 50.6%。(顺德区以套内面积计算,下同)

佛山限购升级首周,一手住宅呈现量价齐跌趋势,成交面积除禅城区和三水区有所上升外,其余三区成交面积均大幅度下降;成交均价除三水区有所上升外,其余四区成交均价均有 10%-15% 的下降。上周佛山土地市场成交两宗住宅用地,一宗是三水西南 16.54 万 m^2 的住宅用地,由新城控股旗下广州鼎佳房地产有限公司以 10.37 亿元竞得,其次是美的地产竞得的北滘新城区地块。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2017 年第 13 周 (2017 年 03 月 27 日—2017 年 04 月 02 日),上周佛山市土地市场有 5 宗地块挂出,三宗住宅用地和两宗工业用地,总占地面积 15.66 万平米。

2017 年第 13 周佛山房地产市场土地供应一览表

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积 (平米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	竞拍日期
TD2017(SD)WG0007	挂牌	顺德区顺德科技工业园 A 区北-2-2 之三地块	2.20	3.0	3209	工业	2017/5/5
TD2017(SD)WG0008	挂牌	顺德区顺德科技工业园 A 区南-3-5 地块	0.28	3.0	426	工业	2017/5/5
TD2017(SS)WG0008	挂牌	三水区白坭镇科技大道 4 号	7.57	2.3	31780	住宅	2017/5/4
TD2017(SS)WG0009	挂牌	三水区白坭镇科技大道 3 号	3.27	2.3	13750	住宅	2017/5/5
TD2017(SS)WG0010	挂牌	三水区白坭镇科技大道 5 号	2.34	2.3	9840	住宅	2017/5/5

【数据来源:世联数据平台】

2、土地成交

2017 年第 13 周 (2017 年 03 月 27 日—2017 年 04 月 02 日),上周佛山土地市场成交 3 宗地块,总占地面积 15.14 万平米,总成交金额约 30.25 亿元。

2017年第13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	交易日期
TD2017(SS)WG0006	三水区西南街道建设一路东侧	4.73	3.5	103790	广州鼎佳房地产有限公司	6276	住宅	2017/3/29
TD2017(SD)XG0003	顺德区北滘镇新城05-A-04地块	5.89	3.3	194222+14.2万人才住房	广东美的置业有限公司	—	住宅	2017/3/30

【数据来源：世联数据平台】

2017年第13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
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2017年第13周佛山房地产市场土地成交一览表·其他

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
TD2017(SD)WG0004	顺德区顺德高新区西部启动区D-XB-10-04-B-19地块	4.53	3.0	4439	佛山市顺德区盛越房产有限公司	326	工业	2017/3/30

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2017年第13周(2017年03月27日—2017年04月02日)，佛山五区共有13个项目取的18个预售许可证，新增商品房3339套，面积25.96万平米；其中住宅有1940套，面积18.16万平米。

2017年第13周佛山房地产市场新增预售一览表

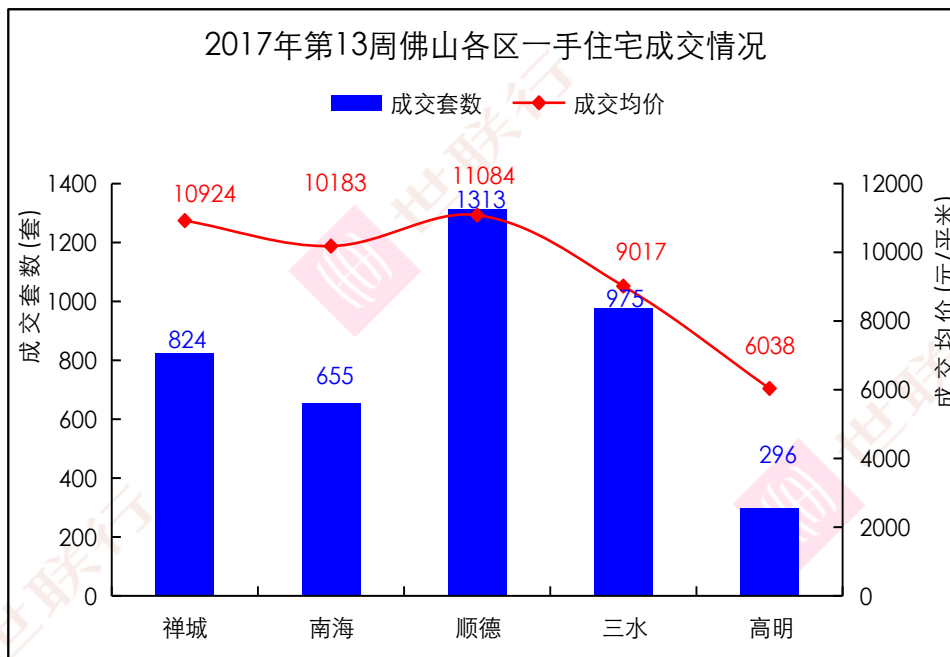
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(万平米)			开发商
					住宅	商业	其它	
3月30日	圣德嘉园	禅城	禅城区南庄镇南庄二马路102号	公寓/商铺	0.00	0.11	0.69	佛山市圣德利房地产有限公司
3月30日	圣德嘉园	禅城	禅城区南庄镇南庄二马路102号	住宅/商铺	0.69	0.03	0.00	佛山市圣德利房地产有限公司
3月31日	兆阳大厦	禅城	禅城区同济东路66号二座	公寓/商铺	0.00	0.72	4.70	佛山市兆阳房地产投资有限公司
3月31日	国瑞升平商业中心	禅城	禅城区祖庙街道南堤路3号	商铺	0.00	0.74	0.00	佛山市国瑞南方地产开发有限公司
3月30日	圣德嘉园	禅城	禅城区南庄镇南庄二马路102号	住宅/商铺	0.69	0.05	0.00	佛山市圣德利房地产有限公司
4月1日	光明花半里雅	南海	南海区狮山镇罗村	住宅/商	0.80	0.05	0.00	佛山鼎宏基投资发

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	其它	
	筑		大道南 1 号	铺				展有限公司
4 月 1 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	奥园集团(佛山)置业有限公司
4 月 1 日	上林观湖苑	南海	南海区狮山镇官窑永安大道西 232 号	住宅/商铺	0.71	0.14	0.00	佛山市南海恒德胜嘉置业有限公司
4 月 1 日	上林观湖苑	南海	南海区狮山镇官窑永安大道西 232 号	住宅	1.59	0.00	0.00	佛山市南海恒德胜嘉置业有限公司
4 月 1 日	上林观湖苑	南海	南海区狮山镇官窑永安大道西 232 号	住宅	3.06	0.00	0.00	佛山市南海恒德胜嘉置业有限公司
3 月 28 日	星英御岛花园	顺德	陈村镇潭洲村委会登洲二街 2 号	住宅	0.98	0.00	0.00	佛山市星英房地产开发有限公司
3 月 30 日	碧桂园印象花园	顺德	陈村镇石洲村委会国通大道东 8 号	住宅	2.70	0.00	0.00	佛山顺德国瀛房地产有限公司
3 月 31 日	都市经典广场	顺德	均安镇鹤峰社区居民委员会鹤峰路 1 号	住宅/商铺	2.06	0.13	0.00	佛山市顺德区瑞域房产有限公司
3 月 31 日	博澳城	顺德	勒流街道办事处龙眼村委会伦桂路 1 号	住宅/商铺	2.28	0.00	0.00	佛山市顺德区兆辉投资置业有限公司
3 月 31 日	美的鹭湖森林度假城	高明	高明区杨和镇高明大道中 218 号	别墅	0.83	0.00	0.00	佛山市皇朝房地产发展有限公司
4 月 1 日	雅居蓝湾	高明	高明区杨和镇杨西大道 501 号	住宅/商铺	0.60	0.02	0.00	佛山市高明钜隆房产有限公司
4 月 2 日	保利中韵花园	三水	三水区西南街道	商铺	0.00	0.20	0.00	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司

【数据来源:世联数据平台】

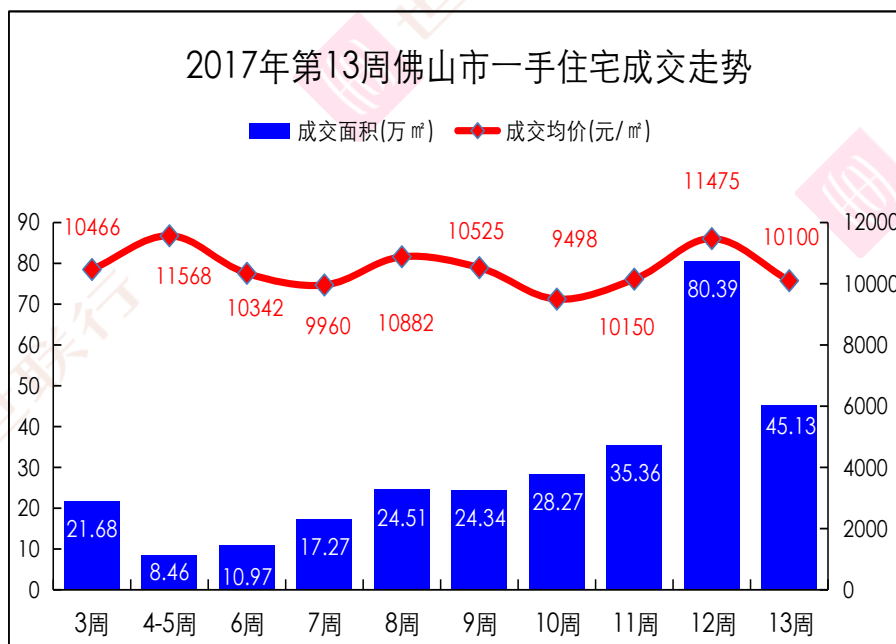
2、成交状况

上周佛山一手住宅共成交 4063 套,较上周减少 3428 套,总成交面积下降为 45.13 万 m²,环比下降 43.9%;全市成交均价为 10100 元/m²,环比下降 12%。总成交额为 45.58 亿元,环比减少 50.6%。(顺德区以套内面积计算,下同)



【数据来源：世联数据平台】

从上周各区成交数据来看,禅城共成交 824 套,环比减少 7.7%,成交均价 10924 元/平米,环比下降 14.3%;南海区共成交 655 套,环比大幅减少 78.0%,成交均价 10183 元/平米,环比下降 15.4%;顺德共成交 1313 套,环比减少 40.9%,成交均价 11084 元/平米,环比下降 10.8%;三水共成交 975 套,环比增长 9.3%,成交均价 9017 元/平米,环比上涨 4.6%;高明共成交 296 套,环比减少 42.2%,成交均价 6038 元/平米,环比下降 13.8%。



【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结,佛山限购升级首周,一手住宅呈现量价齐跌趋势,成交面积除禅城区和三水区有所上升外,其余三区成交面积均大幅度下降;成交均价除三水区有所上升外,其余四区成交均价均有 10%-15% 的下降。上周佛山土地市场成交两宗住宅用地,一宗是三水西南 16.54 万㎡的住宅用地,由新城控股旗下广州鼎佳房地产有限公司以 10.37 亿元竞得,其次是美的地产竞得的北滘新城区地块。

三、个盘成交情况:

1、开盘情况

2017年第13周佛山房地产市场开盘情况

区域	项目名称	开发商	推售楼栋	户型面积	销售情况 (销售率)	开盘时间	实收均价
南海	恒福天悦	佛山市南海区恒利房地产有限公司	二期 8 座, 共 116 套	87 m ² 、126 m ² 、134 m ²	去化 62 套, 销售率 53%	3 月 31 日	14088 元/m ²
禅城	龙光玖龙湾	龙光地产	13 座 / 14 座共 180 套	143/138/117 m ² 单位、189/135/169 m ² 单位	成交 151 套, 整体去化率为 84%	3 月 27 日	16500 元/m ² 精装

【数据来源：世联数据平台】

2、成交排名 TOP10 楼盘

上周佛山五区住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：恒大御湖郡、美的花湾城、丹灶碧桂园、御江南、保利西悦湾、星英半岛、桂丹颐景园、时代水岸、融创湖滨世家、尚观嘉园。

成交前十强的楼盘成交总量 2502 套，占全市成交总套数的 61.6%。

从区域分布来看，上周禅城区共有 1 个项目上榜，共成交 117 套，占前十楼盘总成交的 4.7%；南海区有 4 个项目上榜，共成交 823 套，占比达 32.9%；顺德区有 3 个项目上榜，共成交 844 套，占比达 33.7%；三水区有 2 个项目上榜，共成交 718 套，占比达 28.7%。高明区无缘前十强。

2017 年第 13 周佛山五区住宅成交排名 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	恒大御湖郡	三水区	510	51834.79	9900
2	美的花湾城	顺德区	485	41589.21	11353
3	丹灶碧桂园	南海区	468	48118.97	9500
4	御江南	三水区	208	20597.87	8879
5	保利西悦湾	顺德区	207	18443.75	10337
6	星英半岛	顺德区	152	16349.45	18830
7	桂丹颐景园	南海区	127	126089.6	7550
8	时代水岸	南海区	118	10974.36	26000
9	融创湖滨世家	禅城区	117	19587.81	13800
10	尚观嘉园	南海区	110	11422.30	13950

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

➤ 聚焦佛山限购升级顺德首周楼市

佛山临近城市出台楼市升级版限购政策以后，外市大量购房需求外溢涌入佛山，佛山房地产市场升温，市场出现波动，调控压力进一步增大。为保持房地产市场平稳健康发展，积极响应“房子是用来住的，不是用来炒的”的精神，佛山市及时研判房地产发展形势，迅速出台调整了在佛山市的房地产调控措施，进一步收紧了限购政策，以实际行动践行佛山“产业强市”的发展路线，为佛山经济平稳持续健康发展提供有力保障。顺德区商品房交易信息网查知，3 月 24 日至 28 日，网签数据起伏较大，24 日、25 日两日成交近 1000 套，期后回落至两位数字，再后恢复至 100~200 套/日。

➤ 广州限购升级：房产证满两年方可转让+非本市户籍增城从化限购一套+商业公寓不得变为居住用途

家庭新买住房证需满 2 年，才能转让；法人新买住房证满 3 年，才能转让。

- 2、住房赠与，证满2年后才能再买房。有购房资格，才能接受赠与。
- 3、外地户口只能在从化、增城买1套。
- 4、新政出台后，一手商住公寓不得销售给个人（此前的二手商住公寓仍可转卖给个人）

限贷：

- 1、离婚1年内再买，首付按已拥有1套房执行。
- 2、公积金贷款：本地户口连续缴纳1年以上，外地户口连续缴纳2年以上。

世联解读：

1、金融风险上升，3月房地产政策再度收紧，限购范围扩大，包含广州在内，部分城市的二手、商业市场加入收紧的行列，加息预期开始上升，广州的房贷折扣优惠出现收紧趋势；参考市场周期性的规律，广州楼市拐点正式出现，今年市场“量跌价调”的预期或将实现，缩量幅度或将达到10%以上。

2、房地产市场“三年一个周期”的特征显著，2017年为调控后的第一年，市场“量跌价调”预期不变；2017年，金融货币政策的调整仍将成为市场的焦点问题。

➤ 《2017年第一季度中国房地产企业销售TOP100》排行榜发布

2017年第一季度，多个城市密集出台新一轮紧缩调控，调控热点城市由热点一二线城市转变为环一线周边三四线城市。而在这样的政策环境下，规模房企和品牌房企的优势越加凸显。房企规模门槛和行业集中度升高的趋势已经非常明显。2017年的第一季度，龙头房企万科、碧桂园、恒大的业绩都已超千亿，TOP3房企的销售业绩总和较去年一季度同比增长了120.2%。

➤ 四大行4月1日起首套房贷利率上调至基准9折

四大行集体上调首套房房贷利率至基准利率9折，新政将从4月1日起执行，但已出同意贷款书的借款人不受影响。3月份全国房贷优惠利率处于收紧状态，部分地区银行已收紧首套利率折扣。未来市场房贷折扣力度收缩是必然的趋势。工商银行、建设银行、农业银行、中国银行等四大国有银行方面获悉，首套房房贷利率最低为基准利率9折。具体措施为首付比例为30%、40%和50%的三类借款人，执行基准利率9折标准，而对于首付比例为70%借款人，执行基准利率1.1倍标准。时间以2017年4月1日零点划分，但对已出同意贷款书的借款人，按此前的利率标准执行。

世联行成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2013 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路 2028 号
罗湖商务中心 12 楼
电话：0755-2216 2800
传真：0755-2216 2900
邮编：518001

深圳市世联行房地产经纪有限公司
深圳市罗湖区深南东路 5047 号
深圳发展银行大厦 10 楼
电话：0755-2216 2666
传真：0755-2216 2902
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司
广州市天河区珠江新城平云路
广电平云广场 B 塔 11 楼
电话：020-38972777
传真：020-3879 9392
邮编：510620

佛山世联房地产顾问有限公司
佛山市禅城区季华四路
创意产业园 7 号楼 301
电话：0757-8312 1993
传真：0757-8312 1980
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司
惠州市惠城区江北沿江二路
富力国际中心 21 楼 11 室
电话：0752-281 7800
传真：0752-278 0566
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市吉大海滨南路 47 号
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室
电话：0756-332 0500
传真：0756-332 0700
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙芙蓉中路二段 80 号
顺天国际财富大厦 3605 号
电话：0731-8823 2555
传真：0731-8823 0909
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
云南省昆明市五华区三市街
柏联广场 A 栋 13 层
电话：0871-3626539
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司
郑州市金水区金水路 226 号
楷林国际 19 楼 1910 室
电话：0371-8613 3608
传真：0371-8613 3609
邮编：450002

东莞世联地产顾问有限公司
东莞市南城区元美路
华凯广场 A 座 908-916 单元
电话：0769-2312 5188
传真：0769-2280 6611
邮编：523071

南昌世联置业有限公司
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号
江报传媒大厦五层西南单元
电话：0791-853 0818
传真：0791-853 0808
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司
南宁市青秀区金湖路 59 号
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
电话：0771-801 1619
传真：0771-801 1629
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元
电话：0592-812 5288
传真：0592-812 5280
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司
福州市五四路 158 号
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元
电话：0591-8850 5533
传真：0591-8850 5511
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司
贵阳市南明区新华路
富中国际广场 16E
电话：0851-558 7338
传真：0851-558 7339
邮编：550000

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路 218 号
嘉里不夜城第一座 38F
电话：021-5108 0200
传真：021-5108 0222
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号
杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话：0571-2888 2029
传真：0571-2888 3990
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
武汉市江汉区建设大道 847 号
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-6883 8880
传真：027-6883 8830
邮编：430032

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室
电话：0574-8389 9053
传真：0574-8389 9066
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-6563 3800
传真：0551-6563 3806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1515 室
电话：0519-8168 3622
传真：0519-8168 3623
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华辰大厦 A 座 901 室
电话：0513-8357 2168
传真：0513-8357 2160
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路 68 号
创意 68 园 V8 号楼 3 层
电话：0516-6669 6667
传真：0516-6669 1805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸 C 座 6-7 层
电话：010-8567 8000
传真：010-8567 8002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路 188 号
信达广场 10 层
电话：022-5819 0801
传真：022-5819 0900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806
电话：0351-7527 555
传真：0351-7527 525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场 5A 写字楼 7 层
电话：0311-6779 6050
传真：0311-6779 6957
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号
高新国际商务中心 32 层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834
邮编：710075

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号
希望大厦 1202 室
电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0431-8706 8629
传真：0431-8706 8601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 506 室
电话：0451-8700 8901
传真：0451-8599 6031
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-8903 8576
传真：023-8903 8576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段 27 号
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼
电话：028-8602 6666
传真：028-8602 6666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路 9777 号
国奥城 2 号写字楼 17 层
电话：0531-6657 6018
传真：0531-6657 6018
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路 8 号
府都大厦 10 楼
电话：0532-8576 7693
传真：0532-8576 6751
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，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。

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。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，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，视为同意以上申明。