



匯誠鴻圖 佛山 / 市场周报

第01周：首周市场冷淡 整体量价齐跌

点评：



从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 2464 套，较前周减少 1778 套，成交面积为 27.20 万平米，环比减少 38.1%，成交均价为 10394 元/平米，环比下跌 6.0%。（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 292 套，环比减少 31.3%；南海区成交 765 套，环比减少 69.0%；顺德区成交 750 套，环比增加 110.1%；三水区成交 258 套，环比减少 60.7%；高明区成交 399 套，环比增加 19.1%。在成交均价上，禅城区均价 12535 元/平米，环比上涨 6.6%；南海区均价 11352 元/平米，环比下跌 11.3%；顺德区均价 11415 元/平米，环比上涨 13.9%；三水区均价 73250 元/平米，环比上涨 3.6%；高明区均价 7177 元/平米，环比下跌 14.6%。

从上周总体成交情况及各方面表现来看，上周土地市场恢复冷静，各区均无商住地成交；一手房新增预售量减少，仅禅城区和顺德区有新增住宅供应，住宅供应面积段主要集中在 85-110 m²。上周佛山市一手房成交量减少，仅顺德区和高明区成交量环比上升；一手房成交面积主要集中在 85-130 m²，刚需房和刚改房成交占比较大，约占成交总量的六成；上周全市成交均价环比下跌，南海去成交均价下跌拉低整体成交均价。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	<p> 中国 12 月财新综合 PMI 创近四年新高 华尔街见闻 2017-01-05 2016 年 12 月份，财新中国综合 PMI 数据（包括制造业和服务业）显示中国整体经济活动进一步大幅增长，增速环比上升。中国 12 月财新综合 PMI53.5，前值 52.9，创 45 个月以来最高纪录。</p>
政府	<p> 佛山“十三五”规划：重点开发 6 大片区 到 2020 年总人口规模 910 万 南方日报 2017-01-05 《佛山市“十三五”城市近期建设规划(2016-2020 年)》(以下简称《“十三五”近规》)公众咨询稿出台，目标建设高水平全面小康的幸福家园，宜居宜业宜创新的理想城市。《“十三五”近规》涵盖城市建设各个领域，并提出“十三五”期间，佛山将依托城市形态的转变，构筑“1+2+5+N”的强中心、多组团发展格局，实现整体城市形态由一般区域性城市向现代化国际化大城市转变，实现城、产、人融合发展，提升中心城区首位度。</p>

开 发 商	<p>④ 金地 2016 全年销售 1006.3 亿元 1-2 月新推 18 个项目 观点地产网 2017-01-03 2016 年 1-12 月公司累计实现签约面积 658.2 万平方米，同比增长 47.74%；累计签约金额 1006.3 亿元，同比增长 63.20%。</p> <p>④ 富力地产 2016 年销售金额约 608.6 亿元 同比上涨 12% 观点地产网 2017-01-03 1 月 3 日，广州富力地产股份有限公司公告宣布，该集团于 2016 年 12 月的月内合约销售总金额约为 47.3 亿元，销售面积达约 40.43 万平方米。与上月相比，销售面积和销售收入分别上升 42%和 48%。</p> <p>④ 碧桂园 2016 年全年合同销售 3088.4 亿 排名全国第三 观点地产网 2017-01-05 截至 2016 年 12 月 31 日止 12 个月，其及其附属公司，连同合营、联营公司共实现合同销售金额约 3088.4 亿元，合同销售建筑面积 3747 万平方米。</p> <p>④ 万科 2016 年销售金额 3647.7 亿元 12 月新增 34 个项目 观点地产网 2017-01-05 1 月 5 日，万科企业股份有限公司公告披露，2016 年 12 月份公司实现销售面积 166.7 万平方米，销售金额 234.1 亿元。2016 年 1-12 月份公司累计实现销售面积 2765.4 万平方米，销售金额 3647.7 亿元。</p> <p>④ 雅居乐全年预销售额约 528 亿元 同比增长 19.42% 观点地产网 2017-01-06 雅居乐集团控股有限公司发布公告宣布，2016 年全年累计预销售金额为人民币 528.2 亿元；累积预售建筑面积为 530.2 万平方米；平均预售价为每平方米人民币 9962 元。</p> <p>④ 融创全年销售金额 1553 亿元 12 月销售 254.2 亿元 观点地产网 2017-01-06 1 月 6 日，融创中国控股有限公司公告披露，2016 年，该集团实现销售金额 1553.1 亿元。其中，合同销售金额为 1506.3 亿元，预订销售金额为 46.8 亿元。</p>
市 场	<p>④ 12 月高明楼市成交下跌 业内看好新城今年发展 佛山日报 2017-01-06 5 日从区住建部门了解到，过去一月，本地无论是新建住宅还是存量住宅，在成交套数和成交面积上环比都出现了双位数跌幅。</p>

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2017 年第 01 周（2017 年 01 月 02 日—2017 年 01 月 08 日），佛山市公告拟交易 0 宗土地，总面积为 0 万平方米。

2017 年第 01 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(万平方米)	地块用途	挂牌日期
—	—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2、土地成交

2017年第01周(2017年01月02日—2017年01月08日),佛山市成交3宗土地,总成交面积为19.52万平方米,成交金额1.71亿元。

2017年第01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(平方米)	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源: 汇诚鸿图数据平台】

2017年第01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
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源: 汇诚鸿图数据平台】

2017年第01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
TD2016(SS)WG0027	三水工业园区C区81号	6.67	2	5000	佛山市迪赛纳科技有限公司	375	工业	2017/1/6
TD2016(SS)WG0026	三水工业园区电商园4号	6.67	2.5	8100	RIGHT TEAM ASIA PACIFIC LIMITED	486	其他	2017/1/6
TD2016(SS)WG0025	三水工业园区电商园1号	6.19	2	4000	佛山市志彩电机科技有限公司	323	工业	2017/1/6

【数据来源: 汇诚鸿图数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

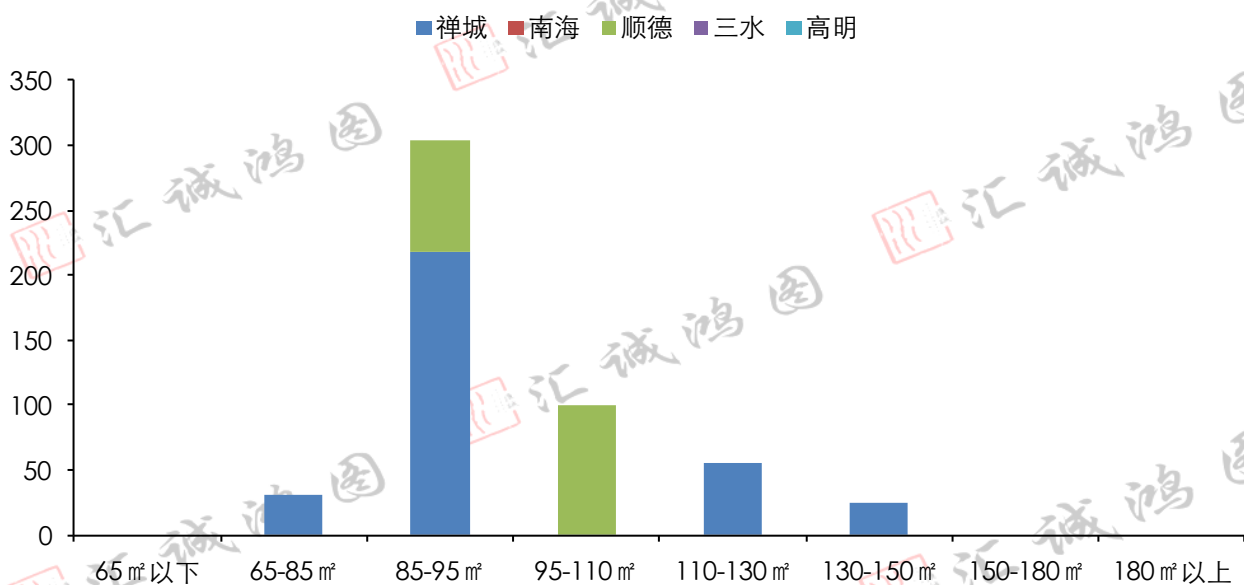
2017年第01周(2017年01月02日—2017年01月08日),佛山市共有5个楼盘新增5个预售证,预售商品房总面积为10.27万平方米,其中预售住宅总面积为10.04万平方米。

2017年第01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	
1月5日	利豪花园	禅城	禅城区汾江南路109号	住宅/商铺/其他	3.19	0.12	0.00	0.20	佛山市澜石房地产综合开发总公司
1月9日	智联电商采购中心	南海	南海区大沥镇-大沥	商铺/其他	0.00	0.96	0.00	0.02	佛山市智联房地产开发有限公司
1月3日	嘉信绿景	顺德	顺德区杏坛镇齐杏	商铺	0.00	0.24	0.00	0.00	佛山市顺德区嘉祈

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	
	花园		社区居民委员会二环路西侧1号						房产有限公司
1月4日	紫悦台花园	顺德	顺德区容桂街道办事处容里社区居民委员会新有中路70号	住宅/商铺	0.82	0.09	0.00	0.00	北方国际地产(佛山顺德)有限公司
1月6日	龙江协兴购物中心	顺德	顺德区龙江镇文华社区居民委员会文华路9号	住宅/商铺	0.92	3.71	0.00	0.00	广东协兴投资股份有限公司

2017年01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】

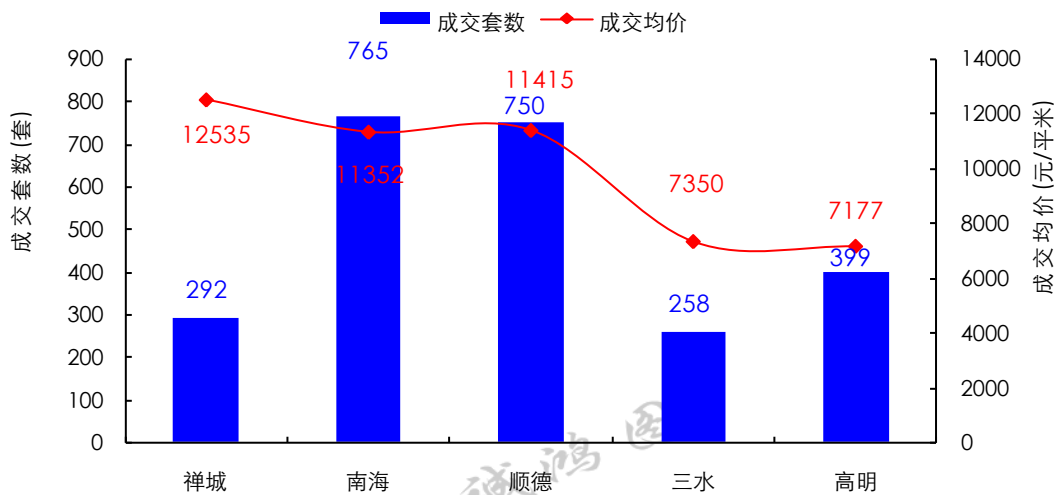
从上周供应数据来看，住宅的供应面积分布在 85-95 ㎡ 的刚需房和刚改房，其中 85-95 ㎡ 的有 304 套，占总量的 59.3%；95-110 ㎡ 的有 100 套，占总量的 19.5%；110-130 ㎡ 的有 55 套，占总量的 10.7%。

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 2465 套；总成交面积为 27.20 万平方米；成交均价为 10394 元/平方米；总成交额为 28.27 亿元。

2017年第01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01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	292	3.36	42112	12535
南海	765	8.32	94418	11352
顺德	750	8.09	92356	11415
三水	258	2.88	21191	7350
高明	399	4.55	32668	7177
全市	2464	27.20	282745	10394

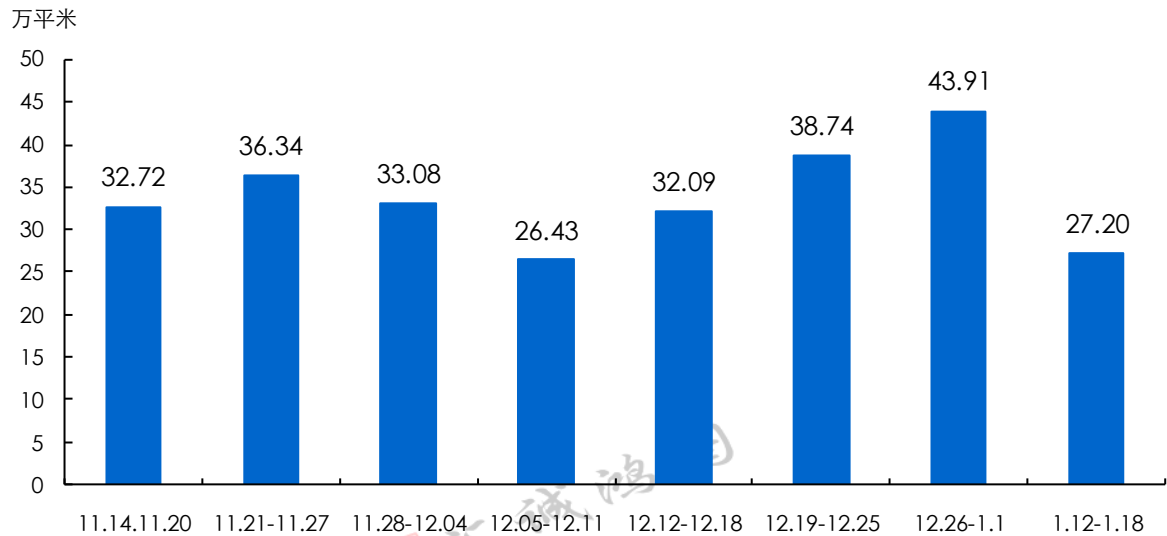
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

从上周各区成交套数环比来看，禅城区环比下降 31.3%，南海区环比下降 69.0%，顺德区环比上升 110.1%，三水区环比下降 60.7%，高明区环比上升 19.1%。

从各区成交面积环比上，顺德区和高明区成交面积环比增加，分别为 115.0%和 28.6%。其余区域成交面积环比减少，其中南海区成交面积降幅最大，为 67.4%，其次是三水区，成交面积环比减少 57.1%，禅城区成交面积环比减少 22.8%。

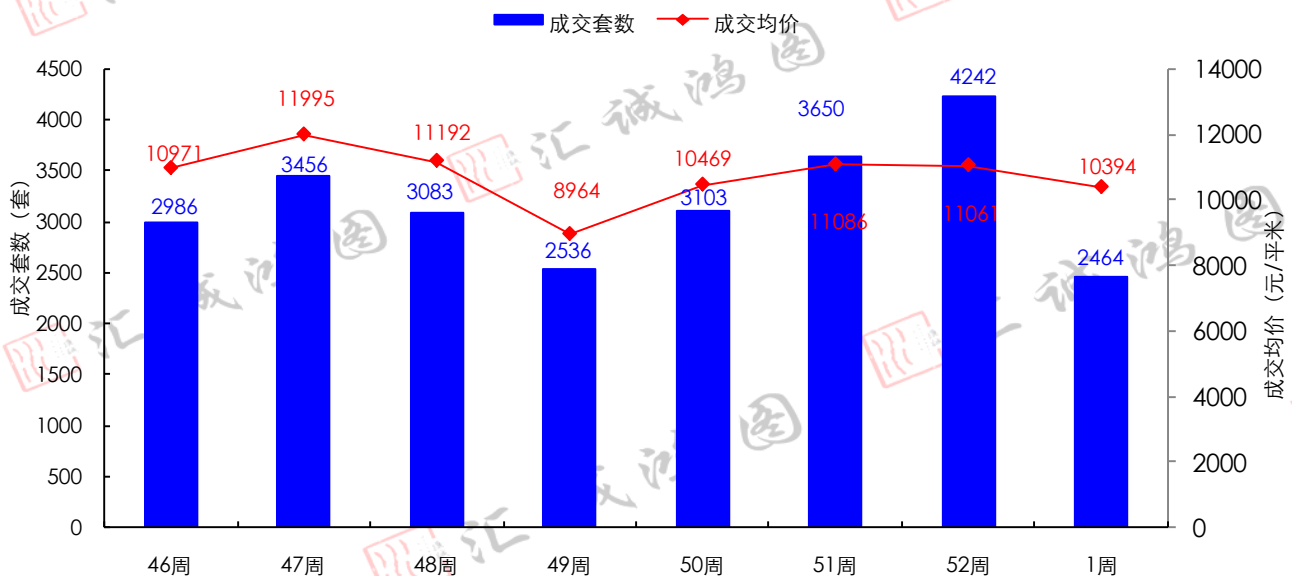
在成交均价上，仅南海区成交均价环比下跌，分别为 11.3%，其余区域成交均价环比上涨，其中高明区涨幅最大，为 14.6%，其次是顺德区，成交均价环比上涨 13.9%，禅城区成交均价环比上涨 6.6%，三水区成交均价环比上涨 3.6%。

2017年第01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01周佛山市一手住宅成交走势

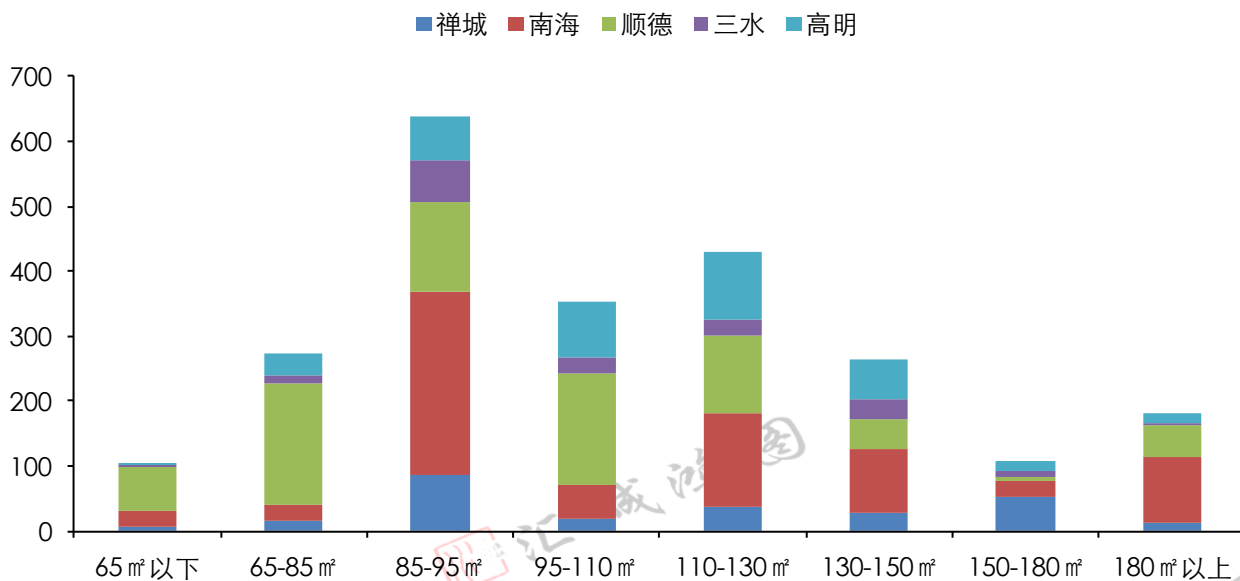


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2.2 成交面积段分析

上周住宅成交主要集中在在面积段 85-95 m^2 ，其中 85-95 m^2 的刚需房成交 638 套，占总成交量的 27.1%；110-130 m^2 的刚改房成交 431 套，占总成交量的 18.3%；95-110 m^2 的刚改房成交 353 套，占总成交量的 15.0%；三到四房仍是房产市场的主流。

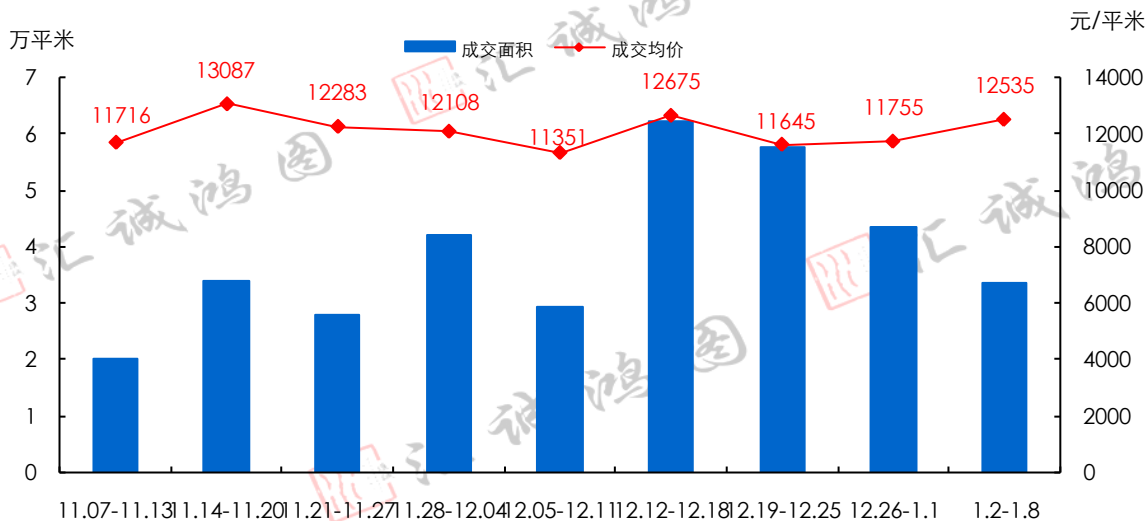
2017年01周佛山一手住宅成交面积分布



3、主要区域成交状况

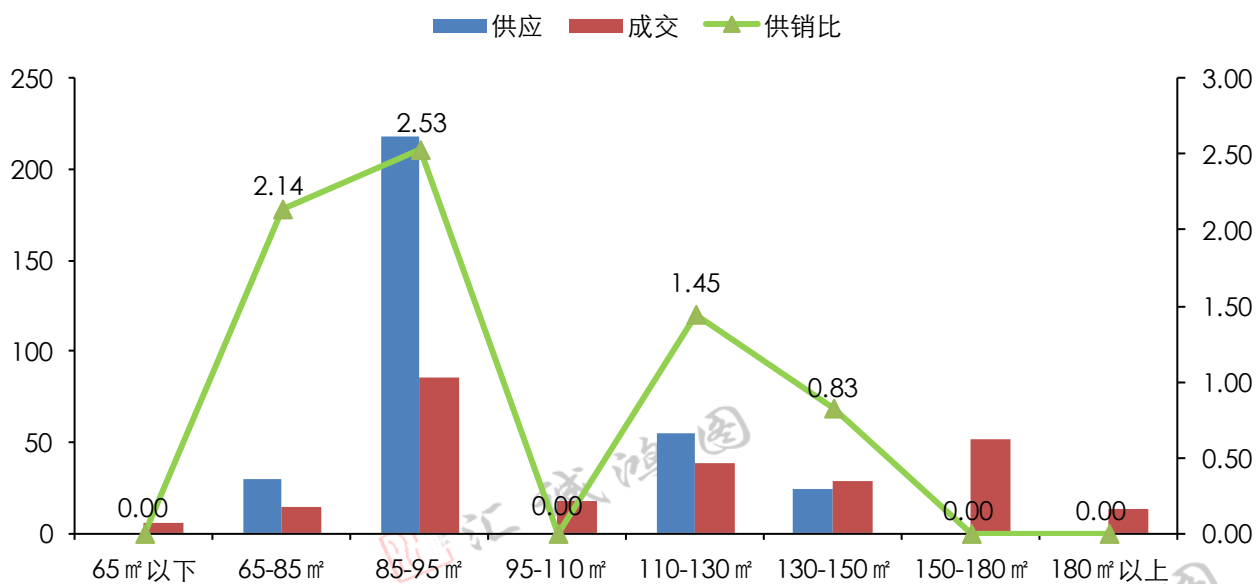
禅城:

2017年第01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01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】

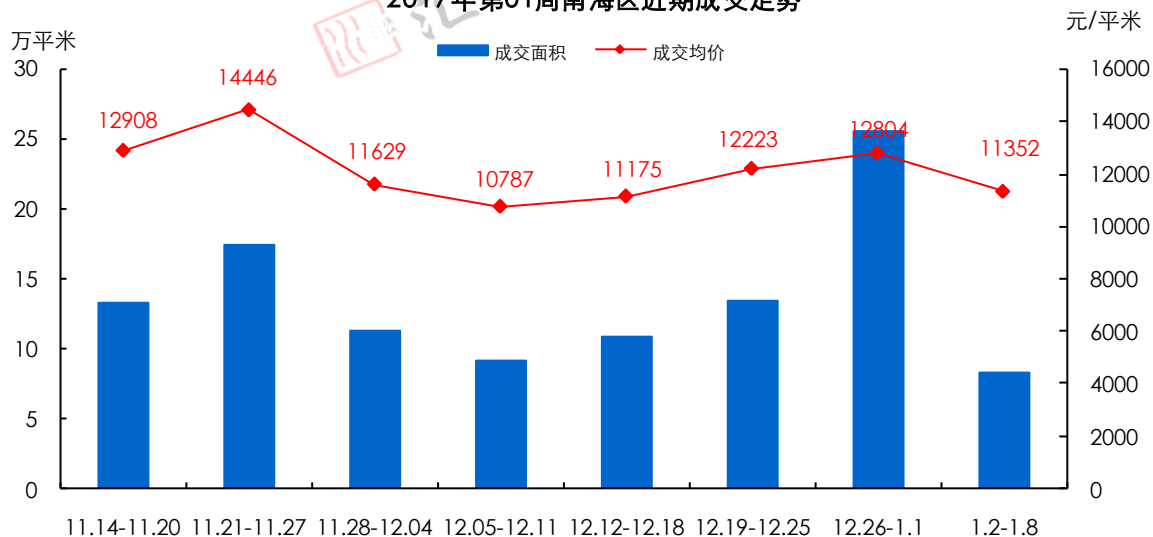
上周禅城区住宅成交 292 套，较上周减少 133 套；成交面积为 3.36 万平米，环比减少 22.8%；成交均价为 12535 元/平米，环比上涨 6.6%。楼盘成交量前三名分别为，中海凤华熙岸花园成交 47 套，均价为 13000 元/平米；融腾湖滨曦园成交 38 套，均价为 16000 元/平米；珑景花园成交 26 套，均价为 18500 元/平米。

在供应方面，住宅供应集中在 85-95 ㎡，其中 85-95 ㎡供应 216 套，占禅城总供应量的 66.7%；110-130 ㎡供应 55 套，占禅城总供应量的 16.8%；65-85 ㎡供应 30 套，占禅城总供应量的 9.2%；住宅供应以刚需房为主。

在成交方面，住宅成交集中在面积段 85-95 ㎡和 150-180 ㎡，其中 85-95 ㎡成交 86 套，占禅城总成交量的 33.6%，环比减少 59.8%；150-180 ㎡成交 52 套，占禅城总成交量的 20.3%，环比增长 92.6%；住宅成交主要以中小面积的刚需房和大面积房为主。

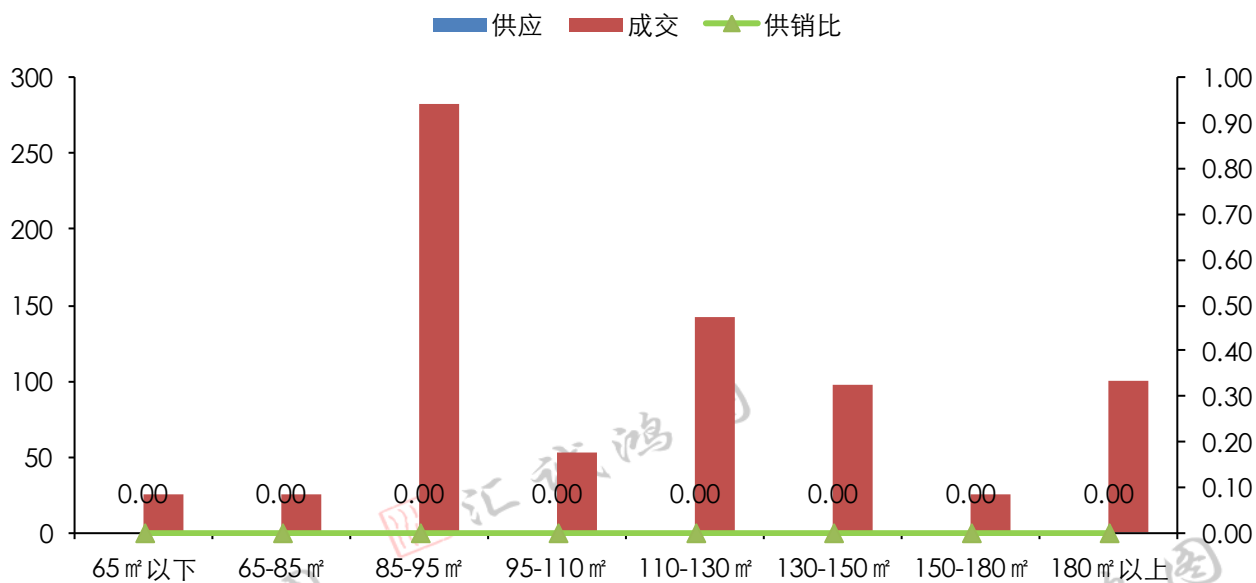
南海：

2017年第01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01周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

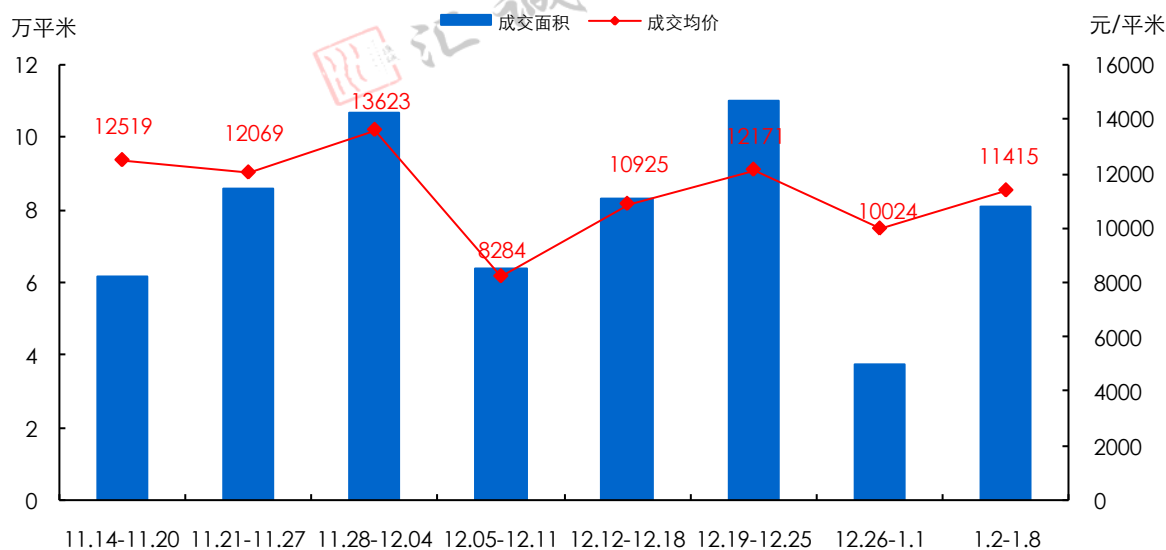
上周南海区住宅成交 765 套，较前周减少 1703 套；成交面积为 8.32 万平方米，环比增加 67.4%；成交均价为 11352 元/平方米，环比下跌 11.3%。楼盘成交量前三名分别为，恒大御湖湾花苑成交 179 套，均价为 10350 元/平方米；桂丹颐景园成交 74 套，均价为 9062 元/平方米；中信山语湖花园成交 50 套，均价为 11417 元/平方米。

在供应方面，上周南海住宅无供应。

在成交方面，住宅成交集中在面积段 85-95 m²，其中 85-95 m² 成交 283 套，占南海总成交量的 37.7%，环比增加 183.7%；110-130 m² 成交 142 套，占南海总成交量的 18.9%，环比增长 99.6%；住宅成交主要以刚需房和刚改房为主。

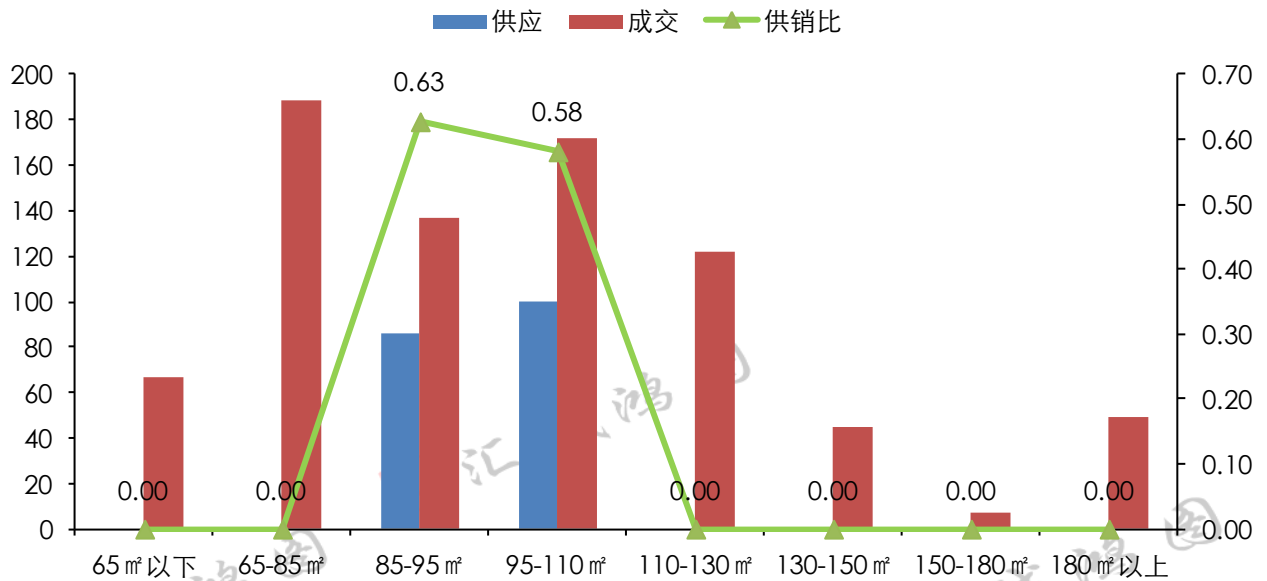
顺德：

2017年第01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01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 750 套，较前周增加 393 套；成交面积为 8.09 万平方米，环比增加 115.0%；成交均价为 11415 元/平方米，环比上涨 13.9%。楼盘成交量前三名分别为，伦教碧桂园成交 117 套，均价为 14201 元/平方米；金海岸花园成交 71 套，均价为 9376 元/平方米；都市经典广场成交 70 套，均价为 8708 元/平方米。

在供应方面，住宅供应在面积段 85-110 m²，其余面积段无供应。

在成交方面，住宅成交集中在面积段 65-110 m²，其中 65-85 m² 成交 189 套，占顺德总成交量的 24.0%，环比减少 64.7%；95-110 m² 成交 172 套，占顺德总成交量的 21.8%，环比减少 63.9%；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：恒大御湖湾花苑、伦教碧桂园、桂丹颐景园、金海岸花园、都市经典广场、中信山语湖花园、中海凤华熙岸花园、嘉信绿景花园、融腾湖滨曦园、星际半岛花园

成交前十强的楼盘成交总量达 727 套，占全市成交总套数的 29.5%。

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 85 套，占前十强成交量的 11.7%；南海区有 3 个，共成交 303 套，占前十强成交量的 41.7%；顺德区有 5 个，共成交 339 套，占前十强成交量的 46.6%。

2017年第01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	恒大御湖湾花苑	南海	179	16412	10350
2	伦教碧桂园	顺德	117	11755	14201
3	桂丹颐景园	南海	74	6630	9062
4	金海岸花园	顺德	71	8265	9376

5	都市经典广场	顺德	70	7242	8708
6	中信山语湖花园	南海	50	7089	11418
7	中海凤华熙岸花园	禅城	47	6057	14000
8	嘉信绿景花园	顺德	46	4106	7888
9	融腾湖滨曦园	禅城	38	6914	14929
10	星际半岛花园	顺德	35	3814	9934

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



美的花湾城开盘快讯

项目名称	美的花湾城
发展商	广东美的置业有限公司
代理商	自销
项目位置	顺德陈村佛陈路 88 号
类型/规模	18 栋高层住宅（塔楼，33 层）；占地 100000 m ² ，建筑面积 380000 m ²
推售套数、户型	洋房：二期“花椒”组团 5/6 座，楼高 33 层，1 层架空，2 梯 6 户，90/90/111/90/90/111 m ² ，3 房设计，共 384 套，本次推售 264 套（分楼层推售）
开盘时间	2017 年 1 月 7 日上午
开卖方式	集中开盘
开盘地点	美的花湾城销售中心
推售详情	<p>5 座（毛坯）：推售 132 套，当天成交 60 套，03/06 单元去化较好。</p> <p>01 户型：建筑面积：90.09 m²，套内：72.69 m²，22 套；</p> <p>02 户型：建筑面积：90.09 m²，套内：72.69 m²，22 套；</p> <p>03 户型：建筑面积：111.21 m²，套内：89.73 m²，22 套；</p> <p>04 户型：建筑面积：90.09 m²，套内：72.69 m²，22 套；</p> <p>05 户型：建筑面积：90.09 m²，套内：72.69 m²，22 套；</p> <p>06 户型：建筑面积：111.21 m²，套内：89.73 m²，22 套；</p> <p>6 座（带装修）：推售 132 套，当天基本消化完毕。</p> <p>01 户型：建筑面积：90.11 m²，套内：72.69 m²，22 套；</p> <p>02 户型：建筑面积：90.12 m²，套内：72.7 m²，22 套；</p> <p>03 户型：建筑面积：111.24 m²，套内：89.73 m²，22 套；</p> <p>04 户型：建筑面积：90.11 m²，套内：72.69 m²，22 套；</p> <p>05 户型：建筑面积：90.11 m²，套内：72.69 m²，22 套；</p> <p>06 户型：建筑面积：111.24 m²，套内：89.73 m²，22 套。</p> <p>整体成交均价 16000-18000 元/m²，毛坯均价低于带装均价约 1000 元/m²</p>
折扣优惠	（原价-购房券 2 万）*0.99（优惠登记）*0.97（认筹）*0.98（开盘优惠）*0.99（准签）*0.99（7 日内一次付款及首付 3 成以上纯商业按揭）

销 售 率	总推售 264 套，收筹 350 个（二期已收筹 450 个），到场 280 批，当天成交约 190 套（因部分客户下午到场，故开卖价格及优惠延续至下午，上午成交约 100 套），解筹率 54%。
客户构成	7 成客户来自广州（海珠、番禺为主），剩余客户较分散。
备注	四家二手联合销售（Q 房，房王，优居，合富）。



一周报广

一、楼盘动作

2017 年第 01 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	融创望江府	1.07	开放销售中心
顺德	美的花湾城	1.07	推售二期 5/6 座，产品 90-110 m ²

二、楼盘报广

上周无报广。

2017 年第 01 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
—	—	—	—	—	—

【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 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图

汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图
汇诚鸿图 汇诚鸿图 汇诚鸿图