

佛山市房地产市场周报

第1周

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

CONTENTS

目 录

- 一 | 市场资讯
- 二 | 土地市场
- 三 | 住宅整体市场
- 四 | 住宅区域市场

第1周市场概述

◆ 土地市场：首周土地市场淡静，无商住地出让或成交

第1周，土地仅新增一宗工业地供应；无土地到期成交。

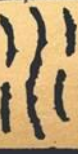
◆ 住宅市场：住宅市场量价均呈下行态势

第1周，供应市场寂静，全市仅禅城顺德高明推出1231套住宅；

第1周，整体成交量持续走低，量价齐跌，仅网签1784套；

第1周，高明增幅最大共网签660套。





一、市场资讯



◆佛山今年GDP增长预期 “8%左右”

2017年，佛山经济总量再上新台阶，预计全年完成地区生产总值9500亿元，全年增长8.5%，比上年提高0.2个百分点。其中，一季度地区生产总值增速为2014年以来首次突破8%（达8.3%），一路攀升至上半年8.5%、前三季度8.6%。

过去一年的佛山经济表现出民营经济活力持续增强，预计完成规模以上民营工业总产值1.72万亿元，增长10%，增幅高于全市工业1.3个百分点，民营工业对全市工业增长的贡献率达81.3%。此外，佛山经济结构进一步优化，制造业加快迈向中高端，完成先进制造业总产值1.11万亿元，增长9.8%，占规模以上工业总产值比重46.2%，比上年提高7个百分点；高技术制造业总产值1800亿元，增长15.5%，增幅高于全市工业6.8个百分点。





◆佛山製造業重點企業PMI指數連續15個月位於榮枯線以上

2017年12月，佛山市製造業重點企業PMI指數為55%，環比回落1.6個百分點，但高於全國和全省水平。至此，佛山市製造業重點企業PMI指數已連續15個月位於榮枯線以上，顯示佛山市製造業仍呈擴張態勢。

2017年12月，佛山市製造業重點企業PMI指數為55%，從11個分項指標來看，9個指數在50%以上（含50%），2個指數在50%以下。

5項權重指數中，生產指數57.4%和新訂單指數（產品訂貨）57.5%都環比下降，分別表明製造業生產量減小和市場需求擴張幅度放緩。同時回落的還有從業人員指數，表明製造企業用工人數減少。原材料庫存指數和供應商配送時間指數環比上升，分別表明原材料庫存量持續增加和供應商交貨時間加快。



◆多城限购正在变相松绑

1月7日，南京出台了《关于进一步加强人才安居工作的实施意见》，意见公布：

高层次人才买首套房不再受户籍限制，公积金最多可贷120万！

此外，在厦门刚结束的第十五届人大二次会议上，市长庄稼汉代表市人民政府作《政府工作报告》，提出了2018年政府的奋斗目标和重点工作。报告中提到，2018年厦门将实行差别化的调控政策，满足首套刚需，支持改善需求。

而就在1月6日，兰州才出台相关新政，此前长沙、武汉等城市也出台相关政策变相松绑，广州也在前几日出台“推动非户籍人口落户”方案。





◆ 住房租赁类房地产投资信托基金密集获批

近日，我国首单民企长租公寓储架式权益类REITs“高和晨曦-中信证券(600030,股吧)-领昱系列资产支持专项计划”获上海证券交易所审议通过。专项计划储架式注册规模30亿元，未来将涉及10-15个长租公寓项目，获准在2年内分期完成发行，首期发行底标项目为旭辉领寓旗下柚米国际社区浦江店与博乐诗服务公寓浦江店。

2016年6月，国务院出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》中明确提出，“稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点”，为住房租赁市场提供金融支持。





◆ 顺德豪宅税起征点下调34元/m²

近日，顺德区国土城建和水利局公布2018年上半年商品住房享受优惠政策普通住房标准，其中实际成交价格继续按建筑面积计算，起征点每平方米比2017年下半年下调34元，为13928元/平方米。

顺德区普通住房优惠政策标准每半年调整一次，其起征点根据上一半年新建住宅的平均交易价格确定，为该价格的1.44倍。该优惠标准是界定普通住房和豪宅的主要依据，故被业界称为“豪宅税”。

近期，顺德区国土城建和水利局发布《顺德区2018年上半年享受优惠政策普通住房标准的通告》。顺德区国土城建和水利局相关负责人表，这次重新设定的优惠标准，是按照顺德区政府所审定的2017年下半年住房平均交易价格（9672元/平方米建筑面积）来制定的。





二、土地市场

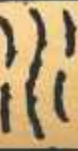


2018年第1周佛山房地产市场土地出让一览表

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)
顺德	伦教	2018/1/5	TD2018 (SD) WG0001	顺德区伦教世龙工业区伦教纵一路以西、伦教七横路以北地块	工业	5.17	15.51	2018/2/5	1137



2018年第1周（2018.01.01-01.07）佛山房地产市场无土地成交



三、住宅整体市场

供应市场：上周共有6个项目新出6个预售证，均为住宅类型，合计推出1231套，南海及三水无住宅预售推出

SUCCESSFUL POWER

时间	名称	行政区	楼栋	用途	住宅		商铺	
					套数	面积	套数	面积
1月3日	保利碧桂园天汇	禅城	东平三路15号5座,东平三路15号6座	住宅/商铺	168	22487.92	21	2576.19
1月4日	悠步熙园	顺德	1、5、6座	住宅/商铺	208	16715.74	37	2291.78
1月5日	璧珑花园	顺德	8、9座	住宅/商铺	96	10178.86	23	2972.18
1月5日	容桂碧桂听涛苑	顺德	7、8座	住宅/商铺	294	25089.77	11	583.41
1月2日	明汇苑	高明	9、10座	住宅/商铺	120	12464.55	14	719.81
1月4日	美的明湖花园	高明	8、9座	住宅	345	40601.13		

供应面积段：95-110m²面积段占比32.8%；顺德供应量最大

SUCCESSFUL POWER



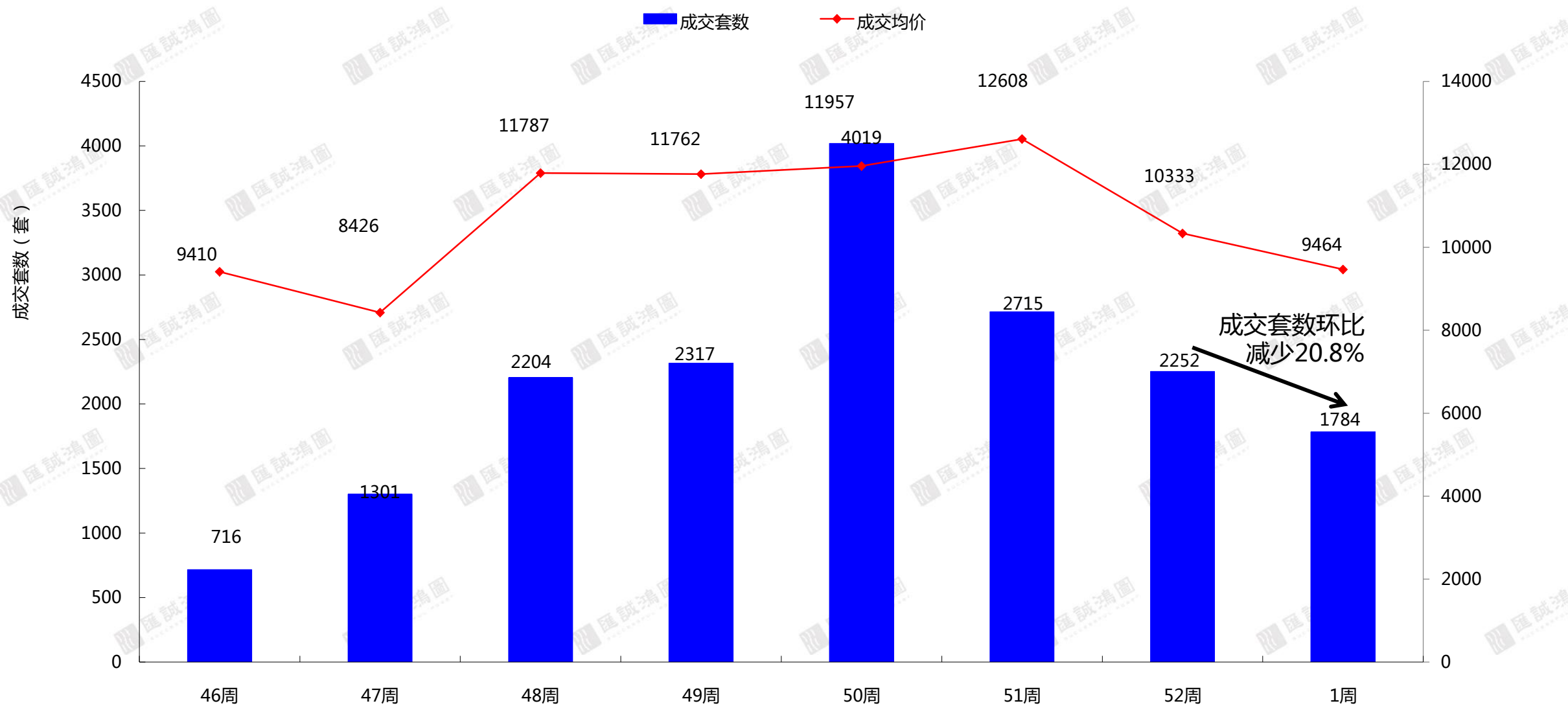
2018年第1周佛山一手房住宅供应面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比
禅城	0	0	0	0	56	112	0	0	168	13.65%
南海	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
顺德	0	311	101	186	0	0	0	0	598	48.58%
三水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
高明	0	0	60	218	62	125	0	0	465	37.77%
总计	0	311	161	404	118	237	0	0	1231	
占比	0.0%	25.3%	13.1%	32.8%	9.6%	19.3%	0.0%	0.0%	100.0%	

住宅成交市场：上周成交量持续回落，成交1784套，环比减少468套；面积19.30万平方米，环比减少25.5%；均价为9564元/m²，环比减少8.4%



2018年第1周佛山市一手住宅成交走势



成交面积段：85-130m²面积段成交占比75.5%

S U C C E S S F U L P O W E R



2018年第1周佛山一手房住宅成交面积段套数分布

区域	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
禅城	0	3	18	37	44	29	7	16	154
南海	7	23	98	46	87	38	6	15	320
顺德	0	43	21	20	9	0	0	3	96
三水	11	23	107	219	120	73	1	0	554
高明	67	16	221	84	214	49	3	6	660
总计	85	108	465	406	474	189	17	40	1784
占比	4.8%	6.1%	26.1%	22.8%	26.6%	10.6%	1.0%	2.2%	100.0%

成交排行榜：仅前三名网签破百套；万科美的西江悦强势上榜

SUCCESSFUL POWER



第1周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按面积）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	高明	万科美的西江悦花园	256	26089.02	9051
2	三水	御江南国际社区	216	23236.08	8310
3	高明	花谷水岸花园	133	15869.03	——
4	南海	绿地丽雅香榭花苑	66	6361.82	9455
5	三水	旭辉江山	47	5165.18	8787
6	高明	美的鹭湖森林度假城	71	4974.34	6311
7	高明	云山诗意花园	50	4694.03	——
8	南海	恒大御湖湾花苑	35	4583.76	8643
9	三水	旭辉华祥花园	38	3824.46	8633
10	禅城	龙光玖珑湾	27	3641.89	12814

第1周佛山住宅成交排名TOP10楼盘（按套数）

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	高明	万科美的西江悦花园	256	26089.02	9051
2	三水	御江南国际社区	216	23236.08	8310
3	高明	花谷水岸花园	133	15869.03	——
4	高明	美的鹭湖森林度假城	71	4974.34	6311
5	南海	绿地丽雅香榭花苑	66	6361.82	9455
6	高明	云山诗意花园	50	4694.03	——
7	三水	旭辉江山	47	5165.18	8787
8	三水	旭辉华祥花园	38	3824.46	8633
9	南海	恒大御湖湾花苑	35	4583.76	8643
10	顺德	金辉优步大道	35	2733.31	7724

数据来源：汇诚鸿图数据平台

楼盘活动：仅5盘有活动

SUCCESSFUL POWER

区域	项目名称	时间	楼盘动作
南海区	保利珑门	1.06	开新板房并启动登记，产品110-140m ²
	誉江华府	1.06	推售六期新品，产品112-169m ²
顺德区	金辉优步大道	1.06	举行品牌发布会，产品95-120m ²
高明区	美的明湖	本周末	开放9座新板房，产品99-142m ²
	明湖壹号	1.06	开盘，产品90-130m ²

开盘快讯—新福港·鼎峰

S U C C E S S F U L P O W E R

项目名称	新福港·鼎峰
发展商	佛山新运泰房地产开发有限公司
代理商	广州合富辉煌
项目位置	佛山市禅城区魁奇路与汾江南路交汇处
类型/规模	建筑面积550000平方米
推售户型及套数	A1栋89-145m ² ，37层，共155套（各户型各有一套样板房不售）； A9栋04-09单位，89m ² ，51层，共228套； 合计383套 A1栋（装修）：合计155套； 01户型：119m ² ，3房2厅2卫，共31套；02户型：145m ² ，3+1房2厅2卫，共31套； 03户型：109m ² ，2+1房2厅2卫，共31套；04户型：98m ² ，2+1房2厅2卫，共31套；05户型：89m ² ，2+1房2厅1卫，共31套； A9栋（装修）：合计228套；04-08户型：89m ² ，共228套，2+1房2厅2卫；
开盘时间	2018年1月1日
开卖方式	集中开盘，电子摇号
开盘地点	佛山马哥孛罗酒店
推售情况	合计推售383套，均价18800元/m ² （含装修5000元/m ² ） A1栋（装修）：合计155套，去化142，去化率91%； 01户型：119m ² ，共31套，去化31套，均价19160元/m ² ；02户型：145m ² ，共31套，去化18套，，均价19260元/m ² ； 03户型：109m ² ，共31套，去化31套，均价19860元/m ² ；04户型：98m ² ，共31套，去化31套，均价19460元/m ² ； 05户型：89m ² ，共31套，去化31套，均价18520元/m ² ； A9栋（装修）：合计228套，均价17745元/m ² ；04-08户型：89m ² ，共228套，去化202套，去化率88.6%
优惠折扣	一口价
付款方式	毛坯首付3成；装修首付4成，余下6成可贷款
蓄客动作	诚意金两万，无优惠，认筹可优先选房，认筹客户约700批
去化率	共推383套，去化344套，去化率89.8%
客户构成	禅城客户为主，少数桂城和广州客户

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



四、住宅区域市场

住宅区域市场：除禅城三水成交量环比减少外，其余三区环比均上升；其中高明上涨幅度最大。

SUCCESSFUL POWER

	成交套数	套数增减	成交套数环比	成交面积	成交面积环比	均价	均价环比
禅城	154	-873	-85.0%	2.01	-84.3%	12792	4.5%
南海	320	30	10.3%	3.83	16.8%	11420	27.5%
顺德	96	28	41.2%	0.93	21.7%	11118	-9.7%
三水	554	-158	-22.2%	5.78	-23.1%	8223	3.2%
高明	660	505	325.8%	6.74	334.2%	8196	2.4%
全市	1784	-468	-20.8%	19.30	-25.5%	9464	-8.4%

区域供应市场-禅城区：仅保利碧桂园天汇推出168套住宅

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周禅城一手房住宅供应明细表

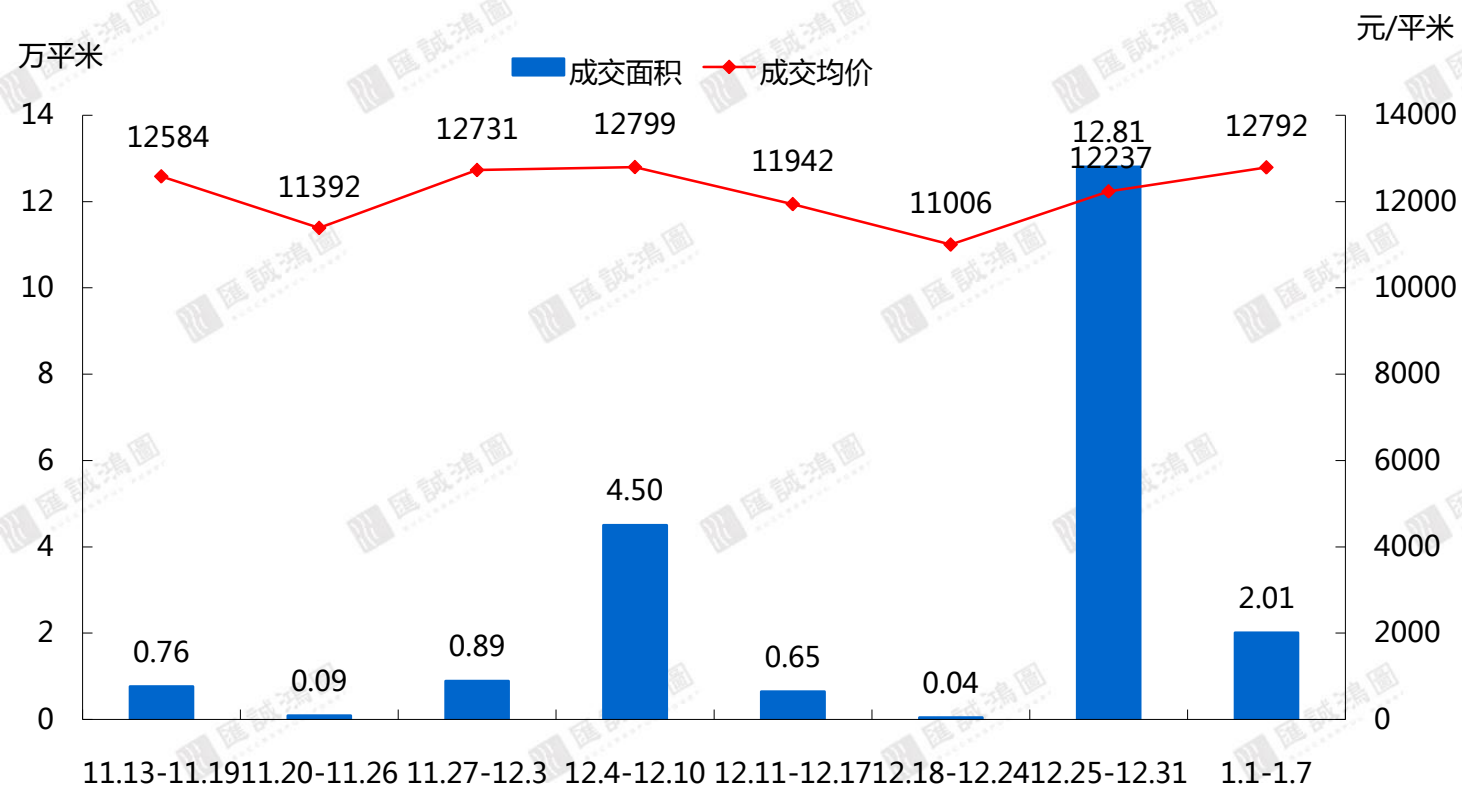
项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
保利碧桂园天汇	东平三路15号5座,东平三路15号6座	0	0	0	0	56	112	0	0	168
合计		0	0	0	0	56	112	0	0	168
占比		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	33.33%	66.67%	0.00%	0.00%	100.00%



区域成交市场-禅城区：成交量锐减，环比减少873套

- 上周，禅城区成交锐减，成交154套，环比减少873套，成交面积为2.01万平米，面积环比减少84.3%，均价12792元/m²；成交项目分别有：龙光玖珑湾成交27套，均价12814元/m²；融创望江府成交24套，均价11837元/m²；泷景花园成交20套，均价13805元/m²。

2018年第1周禅城区近期成交走势



第1周禅城成交套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	龙光玖珑湾	27	3641.89	12814
2	融创望江府	24	2891	11837
3	泷景花园	20	2210	13805
4	中海凤华熙岸花园	20	2450	12733
5	万科金色里程	15	1322	12904

禅城区-成交面积段：95-130m²面积段成交占比52.6%

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周禅城一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
禅城	0	3	18	37	44	29	7	16	154
占比	0.0%	1.9%	11.7%	24.0%	28.6%	18.8%	4.5%	10.4%	100.0%

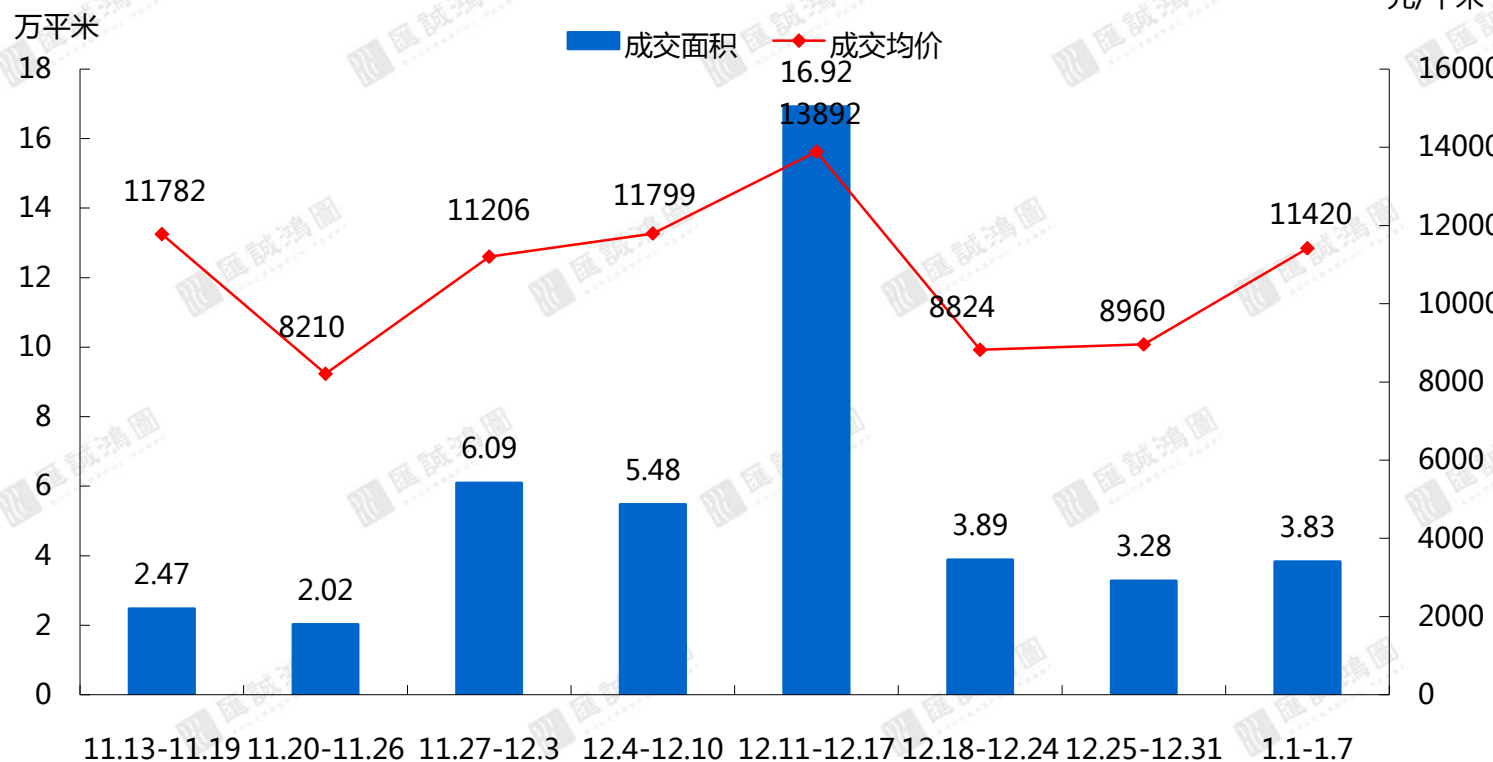
区域成交市场-南海区：均价环比上涨27.5%

SUCCESSFUL POWER



■ 上周，南海区住宅成交量略增，成交320套，较前周增加30套，成交面积为3.83万平方米，环比增加16.8%，均价为11420元/m²，环比增加27.5%；成交套数排行前三的楼盘分别为：绿地丽雅香榭花苑成交66套，均价9455元/m²；恒大御湖湾花苑成交35套，均价8643元/m²；尚观嘉园成交16套，均价9914元/m²。

2018年第1周南海区近期成交走势



第1周南海成交套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	绿地丽雅香榭花苑	66	6361.82	9455
2	恒大御湖湾花苑	35	4583.76	8643
3	尚观嘉园	16	1491.2	9914
4	松晖名苑	15	1620.18	9547
5	中南海晖城	15	1503.33	9524

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

南海区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比30.6%

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周南海一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
南海	7	23	98	46	87	38	6	15	320
占比	2.2%	7.2%	30.6%	14.4%	27.2%	11.9%	1.9%	4.7%	100.0%

区域供应市场-顺德区：65-85m²面积段供应占比52.01%，金辉及中惠新项目取证入市

2018年第1周顺德一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
金辉优步大道	1、5、6座	0	156	52	0	0	0	0	0	208
中惠璧珑湾	8、9座	0	0	0	96	0	0	0	0	96
容桂碧桂听涛苑	7、8座	0	155	49	90	0	0	0	0	294
合计		0	311	101	186	0	0	0	0	598
占比		0.00%	52.01%	16.89%	31.10%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%

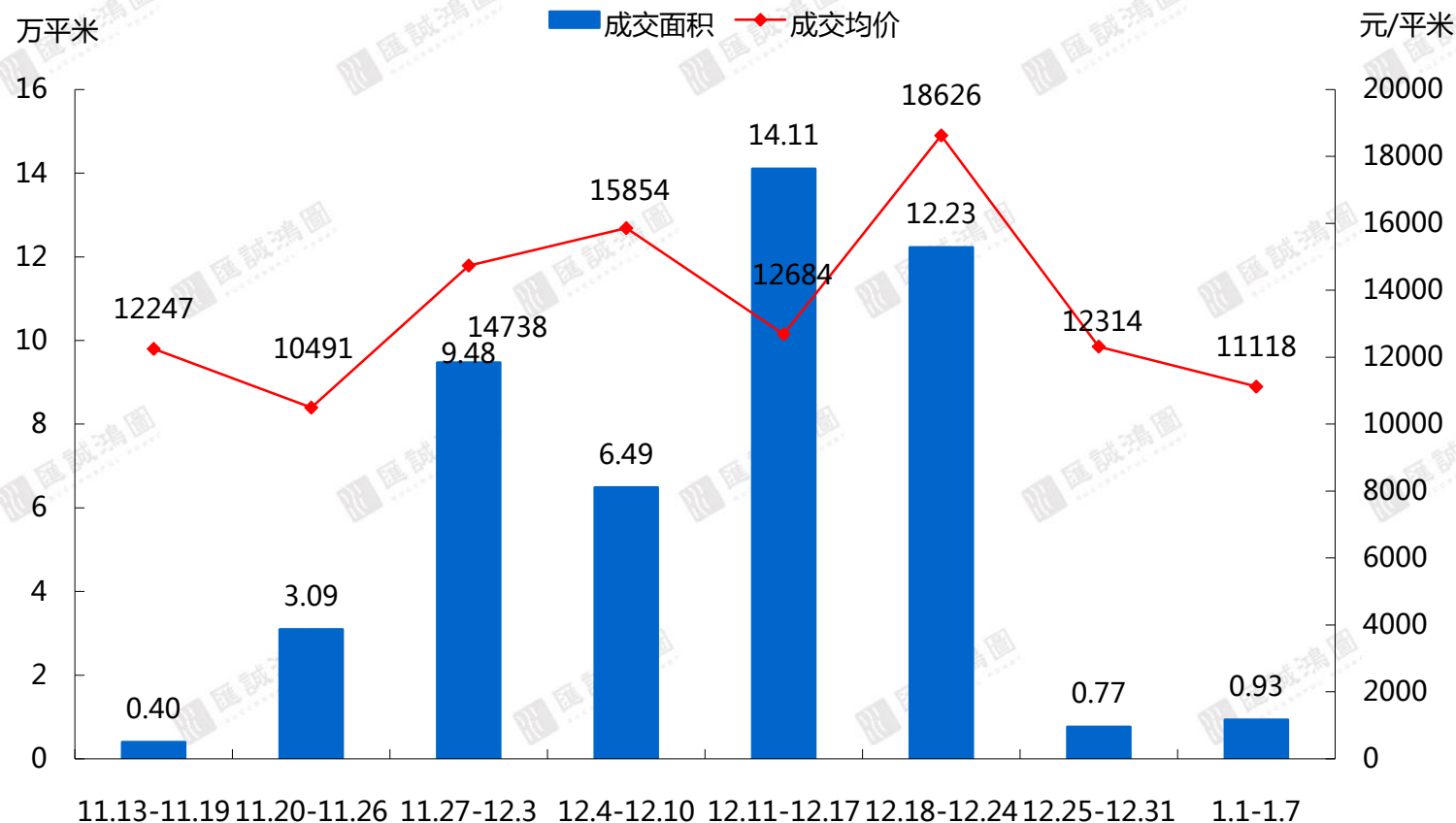
区域成交市场-顺德区：成交量略升，环比增加28套

SUCCESSFUL POWER



■ 上周，顺德区住宅成交量略升，成交96套，较前周增加28套，成交面积为0.93万平米，环比增加21.7%，均价为11118元/m²，环比减少9.7%；成交套数排行前三的楼盘分别为：金辉优步大道成交35套，均价7724元/m²；都市经典广场成交33套，均价11831元/m²；金湾豪庭成交16套，均价9397元/m²。

2018年第1周顺德区近期成交走势



第1周顺德成交套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	金辉优步大道	35	2733	7724
2	都市经典广场	33	3028	11831
3	金湾豪庭	16	1688	9397
4	均安尚苑	2	180	9362
5	康格斯花园	2	176	13593

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

顺德区-成交面积段：65-110m²面积段成交占比87.5%

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周顺德区一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
顺德	0	43	21	20	9	0	0	3	96
占比	0.0%	44.8%	21.9%	20.8%	9.4%	0.0%	0.0%	3.1%	100.0%

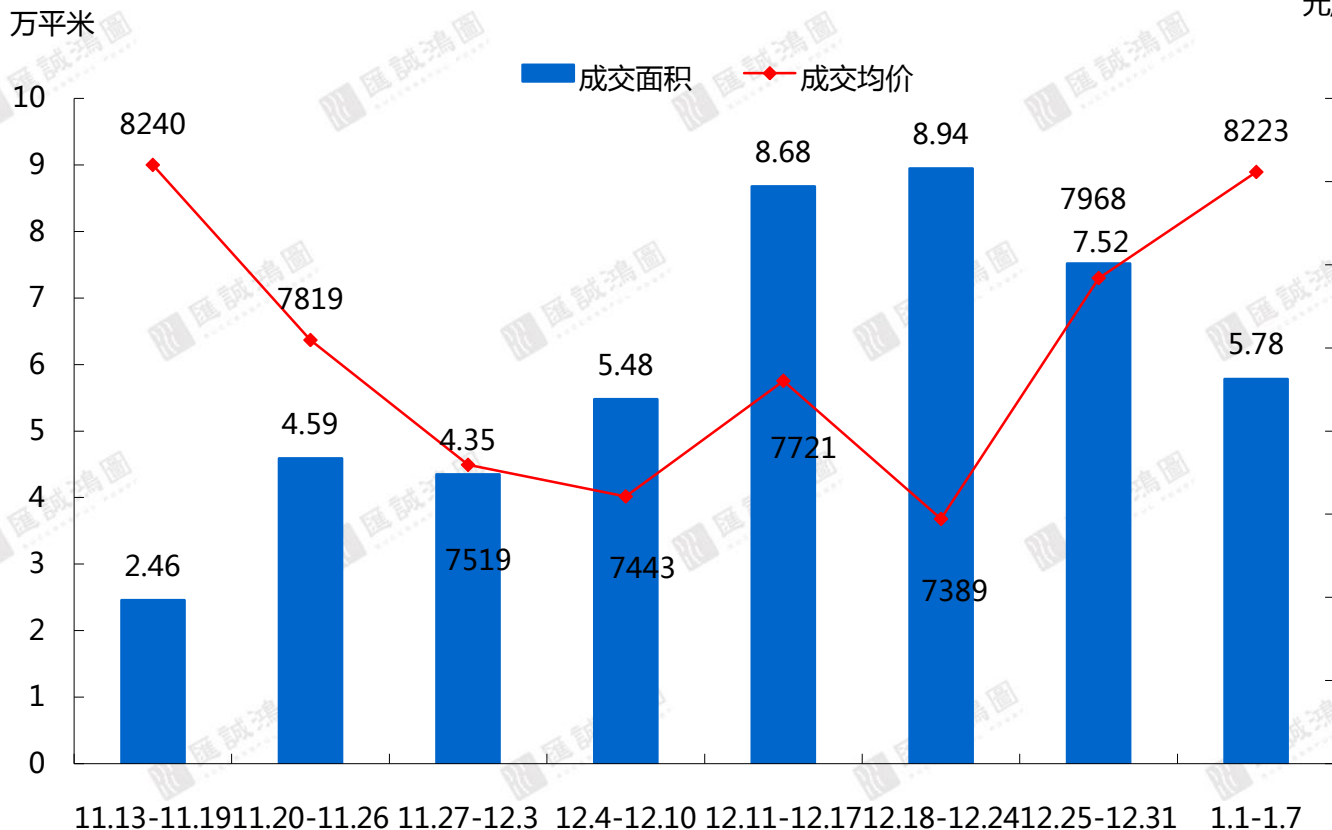


区域成交市场-三水区：成交持续下降，成交面积环比减少23.1%

■ 上周，三水区住宅成交554套，较前周减少158套，成交面积为5.78万平方米，环比减少23.1%，均价为8223元/m²，环比增加3.2%；成交套数排名前三的楼盘分别为：御江南国际社区成交216套，均价为8310元/m²；旭辉江山成交122套，均价为8787元/m²；旭辉城成交38套，均价为8633元/m²。

第1周三水成交套数TOP10

2018年第1周三水区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	御江南国际社区	216	23236.08	8310
2	旭辉江山	47	5165.18	8787
3	旭辉城	38	3824.46	8633
4	三江园	32	3242.64	8211
5	富港汇广场	30	2801.9	8535
6	时代百盈达花园	27	2983.11	8455
7	博雅滨江花园	24	2828.21	8355
8	钜隆君尚花园	23	2332.72	8175
9	钜隆君玺花园	17	1625.9	7546
10	山水龙盘花园	14	1659.54	7459

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

三水区-成交面积段：85-130m²面积段成交占比61.2%

SUCCESSFUL POWER



2018年1周三水区一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
三水	11	23	107	219	120	73	1	0	554
占比	2.0%	4.2%	19.3%	39.5%	21.7%	13.2%	0.2%	0.0%	100.0%

区域供应市场-高明区：95-110面积段供应占比46.88%

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周高明一手房住宅供应明细表

项目名称	所在栋数	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
明汇苑	9、10座	0	0	60	30	30	0	0	0	120
美的明湖花园	8、9座	0	0	0	188	32	125	0	0	345
合计		0	0	60	218	62	125	0	0	465
占比		0.00%	0.00%	12.90%	46.88%	13.33%	26.88%	0.00%	0.00%	100%

区域成交市场-高明区：成交跃升，环比增加505套

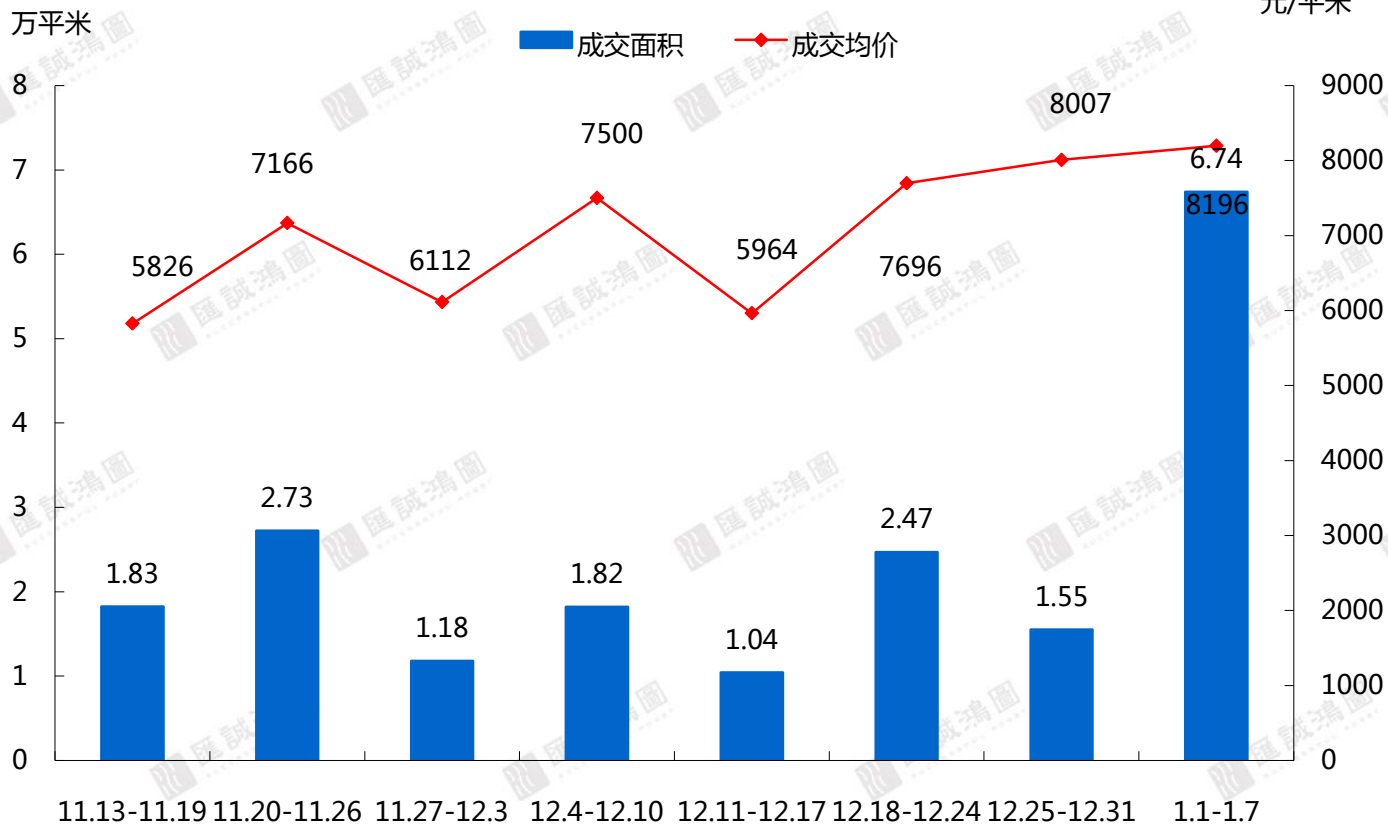
SUCCESSFUL POWER



- 上周，高明区住宅成交660套，较前周增加505套；成交面积为6.74万平米，环比增加334.2%；均价8196元/m²，环比增加2.4%；成交套数排名前三的楼盘分别为：万科美的西江悦成交256套，均价9051元/m²；花谷水岸花园成交133套；美的鹭湖森林度假城成交71套，均价为6311元/m²。

第1周高明成交套数TOP10

2018年第1周高明区近期成交走势



排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	万科美的西江悦花园	256	26089.02	9051
2	花谷水岸花园	133	15869.03	—
3	美的鹭湖森林度假城	71	4974.34	6311
4	云山诗意花园	50	4694.03	—
5	美的明湖北湾花园	23	3062.74	9135
6	明城万隆汇花园	20	1850.25	—
7	三洲新天地	18	818.45	8098
8	富隆湾家园	10	905.88	9133
9	君御海城	9	1043.02	11146
10	喜溢华府	9	858.48	5820

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

高明区-成交面积段：85-95m²面积段成交占比33.5%

SUCCESSFUL POWER



2018年第1周高明一手房住宅成交面积段套数分布

	65m ² 以下	65-85m ²	85-95m ²	95-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计
高明	67	16	221	84	214	49	3	6	660
占比	10.2%	2.4%	33.5%	12.7%	32.4%	7.4%	0.5%	0.9%	100.0%

第1周市场总结

SUCCESSFUL POWER



结语

第1周，土地市场经历2017年最后一周的喧嚣后恢复平静，而随着土地拍卖规则的模式化，未来开发商准入门槛或进一步提高；

第1周，佛山住宅市场开局平淡，供求均遇冷，但供应中仍有两个纯新盘入市，带活市场气氛；而网签成交主力移位高明，其余各区成交失色。然而年前各项目加推，相信将带动后期网签回暖。

特别声明：

S U C C E S S F U L P O W E R

数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡建设局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，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，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座2308

联系人：李小姐 13728066346



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司
市場研究部出品