



第 4-5 周 春节楼市进入休眠模式 客户观望情绪仍浓厚

世联点评

上两周佛山一手住宅共成交 724 套，仅占第 3 周成交量的 35.8%，总成交面积为 8.51 万平米，全市成交均价为 11538 元/平米，环比小幅上升；总成交额为 9.82 亿元，成交量大幅下滑，处于休眠状态。（顺德区以套内面积计算，下同）

一周市场总结，鸡年春节期间的楼市处于休眠状态，成交量大幅下滑，楼市量跌价稳。与去年春节同期相比，成交量同比下滑近 5 成，而成交均价大幅上涨 21.5%。佛山楼市在经历了再次限购后，市场的观望情绪仍浓厚，今年春节假期回乡探亲人数增多，留在佛山的人口较少，市场回落至近 10 周的冰点。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2017 年第 4-5 周（2017 年 01 月 23 日—2017 年 02 月 05 日），上两周佛山市土地市场共有 4 宗地块挂出，总占地面积 24.15 万平米。

2017 年第 4-5 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)WG0002	挂牌	顺德区顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东地块	4.08	2.3	20993	商业	2017/2/23
TD2017(SD)XG0001	挂牌	顺德区北滘镇碧江片区 04-04-08 地块	0.37	2.6	5500	住宅	2017/2/27
TD2017(NH)XG0001	挂牌	南海区桂城街道三山新城林荫大道以南、黄猄涌以北、港口路以西、泰山路以东地段	16.27	3.0	400500	商住	2017/2/27
TD2017(GM)WG0003	挂牌	高明区更合镇将军岭路以南、黄村路以西、环西路以北	3.43	2.5	6689	商住	2017/3/6

【数据来源：世联数据平台】

2、土地成交

2017 年第 4-5 周（2017 年 01 月 23 日—2017 年 02 月 05 日），上两周佛山土地市场共成交 3 宗地块，总占地面积 9.63 万平米，总成交金额约 1.35 亿元，多为工业用地，其中位于高明的住宅用地收入碧桂园囊中，

再次深耕高明。另外一宗位于九江的工业用地挂牌终止。

2017 年第 4-5 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	交易日期
TD2016(GM)WG0044	高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	4.11	2.2	9160	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	1013	住宅	2017/1/26

【数据来源：世联数据平台】

2017 年第 4-5 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：世联数据平台】

2017 年第 4-5 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)WG0030	三水区芦苞镇展凌路 6 号	1.14	2.5	683.2	广东领秀首美生物科技有限公司	240	工业	2017/1/24
TD2016(NH)WG0029	南海区九江镇康泰南路南金村地段	4.38	3.0	3615.72	佛山市欧康家具有限公司	275	工业	2017/1/23

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2017 年第 4-5 周 (2017 年 01 月 23 日—2017 年 02 月 05 日)，佛山五区有 6 个项目共取得预售证，共预售 1024 套，面积为 9.30 万平方米，其中预售住宅 324 套，面积为 3.44 万平方米。

2017 年第 4-5 周佛山房地产市场新增预售一览表

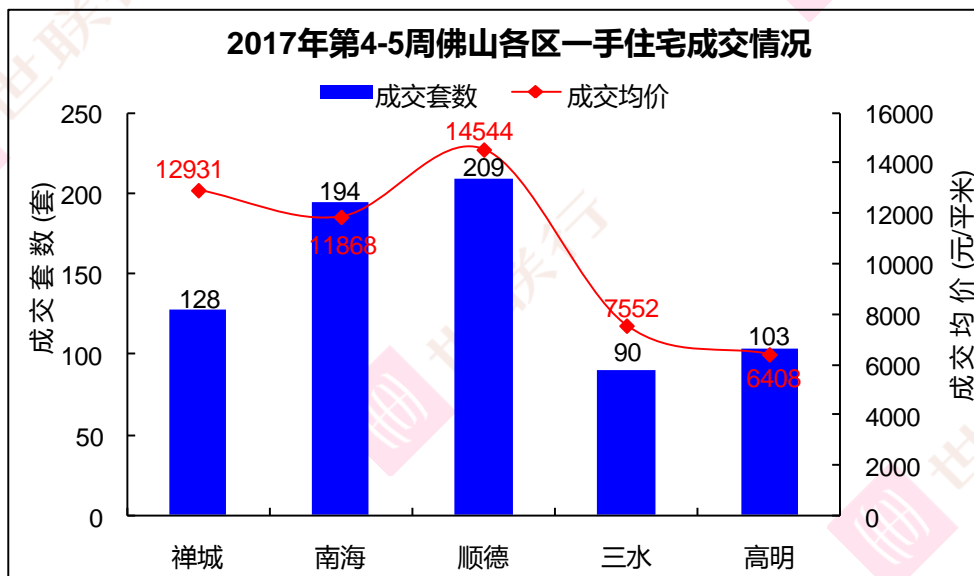
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积 (万平方米)			开发商
					住宅	商业	其它	
1 月 24 日	星亮轩	禅城	禅城区佛山大道中 8 号	公寓/商铺		0.52		佛山市恒凯房地产开发有限公司
1 月 24 日	华亚广场	南海	南海区大沥镇桂和路水头路段 38 号	写字楼/商铺		4.47	0.04	佛山市南海华亚房地产投资有限公司
1 月 24 日	碧桂园印象花园	顺德	陈村镇石洲村委会国通大道东 8 号碧桂园印象花园	住宅/商铺	1.11	0.11		佛山顺德国瀛房地产有限公司
1 月 23 日	容桂碧桂园风情荟庭	顺德	容桂街道办事处高黎社区居民委员会翠河南路 1 号	商业		0.63		佛山市顺德区容桂土地发展有限公司

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	其它	
1 月 23 日	华瑞帝景湾花园	三水	三水区西南街道三达南路 1 号	住宅	1.25			佛山市华瑞房地产开发有限公司
1 月 25 日	雅居乐雍景园	三水	三水区西南街道德兴北路 2 号	住宅/商铺	1.08	0.06	0.04	佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司

【数据来源:世联数据平台】

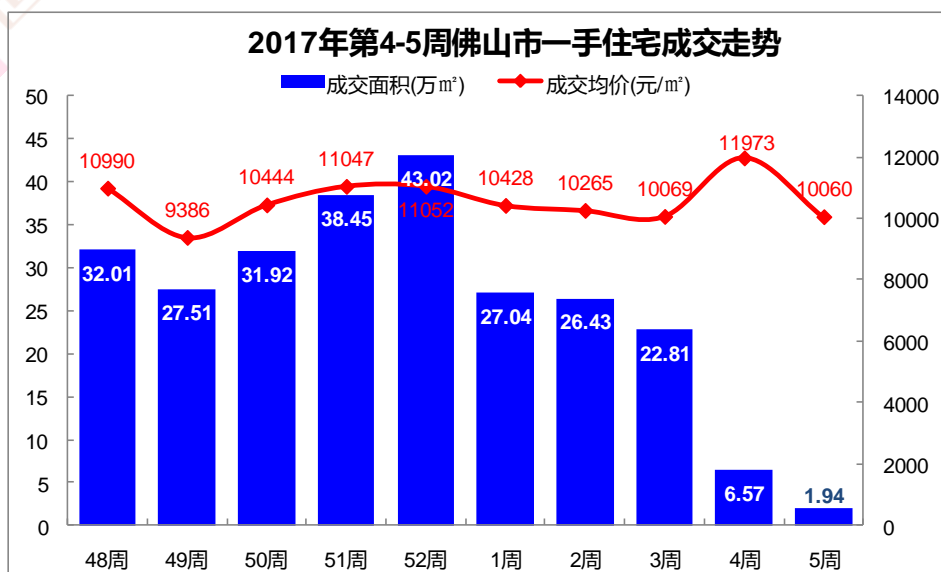
2、成交状况

上两周佛山一手住宅共成交 724 套, 仅占第 3 周成交量的 35.8%, 总成交面积为 8.51 万平方米, 全市成交均价为 11538 元/平米, 环比小幅上升; 总成交额为 9.82 亿元, 成交量大幅下滑, 处于休眠状态。(顺德区以套内面积计算, 下同)



【数据来源:世联数据平台】

从上两周各区成交数据来看, 禅城共成交 128 套, 成交均价 12931 元/平米; 南海区共成交 194 套, 成交均价 11868 元/平米; 顺德区共成交 209 套, 成交均价 14544 元/平米; 三水共成交 90 套, 成交均价 7552 元/平米; 高明共成交 103 套, 成交均价 6408 元/平米。



【数据来源:世联数据平台】

2017 年三十至年初九春节假期成交对比					2016 年三十至年初九春节假期成交对比			
区域	成交套数	成交面积 万㎡	成交金额 亿元	成交均价 元/㎡	成交套数	成交面积 万㎡	成交金额 亿元	成交均价 元/㎡
禅城区	27	0.28	0.43	15060	45	0.43	0.41	9425
南海区	57	0.65	0.70	10836	118	1.22	1.24	10168
顺德区	46	0.53	0.60	11345	91	0.99	0.92	9287
三水区	24	0.26	0.18	6874	74	0.72	0.42	5833
高明区	30	0.36	0.23	6447	34	0.37	0.17	4686
合计	184	2.08	2.14	10294	362	3.72	3.15	8476
同比	-49%	-44.2%	-32.2%	21.5%				

一周市场总结，鸡年春节假期期间楼市处于休眠状态，成交量大幅下滑，楼市量跌价稳。与去年春节同期相比，成交量同比下滑近 5 成，而成交均价大幅上涨 21.5%。佛山楼市在经历了再次限购后，市场的观望情绪仍浓厚，今年春节假期回乡探亲人数增多，留在佛山的人口较少，市场回落至近 10 周的冰点。

三、个盘成交情况：

1、开盘情况

2017 年第 4-5 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
—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2、成交排名 TOP10 楼盘

上两周佛山五区住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：藏珑华府、合景新鸿基泷景、美的明湖、尚观嘉园、兆丰豪庭、恒大御湖湾、中海凤凰熙岸、君御海城、乐添星际半岛和华瑞帝景湾。

成交前十强的楼盘成交总量 313 套，占全市成交总套数的 43.2%。

从区域分布来看，上周前十楼盘五区项目各占 2 位，平均分配 TOP10 榜的全部名额。

2017 年第 4-5 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	藏珑华府	顺德	60	4637.41	19979
2	合景新鸿基泷景	禅城	40	4061.67	14583
3	美的明湖	高明	36	4313.05	6312
4	尚观嘉园	南海	33	3027.56	12000
5	兆丰豪庭	三水	31	2917.53	6027
6	恒大御湖湾	南海	25	2527.26	11599
7	中海凤凰熙岸	禅城	24	3207.65	16000
8	君御海城	高明	22	2539.39	6500
9	乐添星际半岛	顺德	21	2435.57	10846
10	华瑞帝景湾	三水	21	1932.64	6948

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

➤ 商业用房可改为租赁住房 公寓市场开年获“大利市”

日前出台的《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(以下简称《实施意见》)明确**鼓励住房租赁消费**，并出台一系列优惠措施，其中包括**允许商业用房改为租赁住房，土地用途可调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行；对个人出租住房所得，减半征收个人所得税；并提出“N+1房”有望合法化等。**

➤ 全国 35 城新建商品住宅库存下滑，部分城市转入补库存阶段

2016 年，全国楼市去库存效果明显。房地产研究院数据显示，截至 2016 年 12 月底，该机构监测的 35 个城市**新建商品住宅库存总量为 23334 万平方米，环比减少 1.0%，同比减少 10.6%**。综合全年度数据，全国 35 个城市**新建商品住宅库存总体处于下滑态势**。从同比增幅看，已出现连续 17 个月的库存同比下跌。**部分城市已从“去库存”转入“补库存”阶段。**

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。