



第7周 成交继续复苏 仍处于低位

世联点评

上周佛山一手住宅共成交 1491 套,较前周大幅增长 506 套,总成交面积为 17.24 万平米,环比增长 556.0%,全市成交均价为 9950 元/平米,环比下降 3.8%;总成交额为 11.43 亿元,环比增长 50.1%。(顺德区以套内面积计算,下同)

一周市场总结,上周佛山楼市持续回升,上周成交回升 5 成,总量仍处于低位。成交价格方面,上周全市整体均价下行 3.8 个百分点,均价 9950 元/平米,低于万元,主要是南海、顺德两个主力成交区域镇街项目拉低整体市场均价。年后佛山土地市场热度不减,政府积极推货,每周都有 5 宗左右的地块成交。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2017 年第 7 周 (2017 年 02 月 13 日—2017 年 02 月 19 日), 上周佛山市土地市场共有 4 宗地块挂出, 总占地面积 10.71 万平米, 其中 3 宗商住用地。

2017 年第 7 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(NH)WG0002	挂牌	南海区西樵镇崇南村碧霞一路北侧地段	6.40	2.8	48350	住宅	2017/3/21
TD2017(GM)WG0004	挂牌	高明区西江新城苏河路以东、滨湖路以南	3.03	3.0	18582	商业	2017/3/15
TD2017(GM)WG0005	挂牌	高明区西江新城苏河路以东、明湖北路以北	1.05	3.0	6410	商业	2017/3/15
TD2017(GM)WG0006	挂牌	高明区杨和镇杨西大道以东、和悦路以北	0.23	3.0	131	工业	2017/3/20

【数据来源: 世联数据平台】

2、土地成交

2017 年第 7 周 (2017 年 02 月 13 日—2017 年 02 月 19 日), 上周佛山土地市场共成交 5 宗地块, 总占地面积 32.9 万平米, 总成交金额约 39595 万元。

2017年第7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(SS)WG0029	三水区乐平镇竹山村村委会大有岗村“上牛路”(土名)	2.97	3.0	5740	佛山铭旺房地产投资有限公司	645	住宅	2017/2/16
TD2016(SS)WG0031	三水区乐平镇新城D区7号	4.70	2.5	8680	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	739	住宅	2017/2/16
TD2016(SS)WG0033	三水区芦苞镇公园南路33号	1.88	2.7	7500	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司	1476	住宅	2017/2/16
TD2017(GM)WG0002	高明区更合镇(更楼)更合大道南侧大幕村委会金谷朗片区	13.32	1.2	7136	佛山市鸿亿置业投资有限公司	447	住宅	2017/2/14

【数据来源：世联数据平台】

2017年第7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7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
TD2017(SD)WG0001	顺德区伦教世龙工业区佛山一环南延线以东、伦教大涌以南地块	10.04	3.0	10539	江门市盈拓地产策划有限公司等2个主体组成的竞买联合体	350	工业	2017/2/15

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2017年第7周(2017年02月13日—2017年02月19日)，佛山五区共有7个项目取的12个预售许可证，新增商品房1720套，面积16.93万平方米；其中住宅有1398套，面积15.15万平方米。

2017年第7周佛山房地产市场新增预售一览表

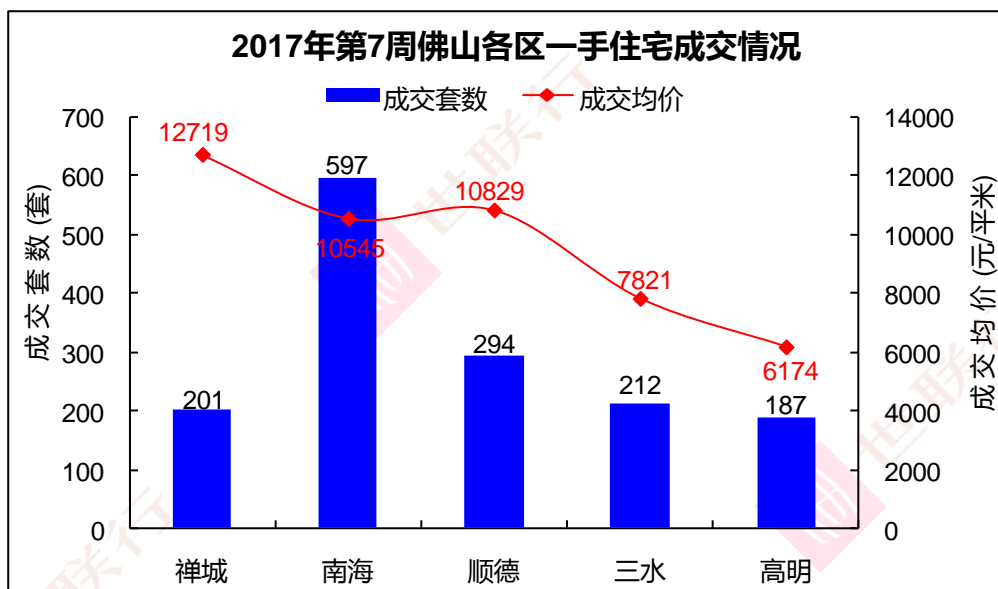
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(万平方米)			开发商
					住宅	商业	其它	
2月14日	国华新都	南海	南海区大沥镇太平大道8号	住宅/商铺	0.67	0.14	0.00	佛山市国华置业有限公司

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	
2月14日	国华新都	南海	南海区大沥镇太平大道8号	住宅	0.73	0.00	0.00	佛山市国华置业有限公司
2月14日	国华新都	南海	南海区大沥镇太平大道8号	住宅/商铺	0.63	0.00	0.00	佛山市国华置业有限公司
2月16日	欧浦指日美景花园	南海	南海区狮山镇广云路308号	住宅	1.16	0.00	0.00	佛山市南海区欧泰置业有限公司
2月17日	康怡商业大楼	南海	南海区桂城街道永安北路永盛街2号	公寓/商业	0.00	0.10	1.17	佛山市南海鸿贵房地产开发有限公司
2月17日	绿地香树花园	南海	南海区里水镇-里水	住宅	1.82	0.00	0.00	佛山嘉逸置业有限公司
2月17日	绿地香树花园	南海	南海区里水镇-里水	住宅	1.82	0.00	0.00	佛山嘉逸置业有限公司
2月17日	绿地香树花园	南海	南海区里水镇-里水	住宅	1.82	0.00	0.00	佛山嘉逸置业有限公司
2月17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	商业	0.00	0.13	0.00	佛山顺德国瀛房地产有限公司
2月17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	商业	0.00	0.15	0.00	佛山顺德国瀛房地产有限公司
2月17日	金海岸花园	顺德	杏坛镇齐杏社区居民委员会杏龙路73号	住宅/商铺	0.92	0.09	0.00	佛山市顺德区君怡房产有限公司
2月17日	美的西海岸花园(东区)	高明	高明区荷城街道怡乐路83号	住宅	5.57	0.00	0.00	佛山市高明区美的房地产发展有限公司

【数据来源:世联数据平台】

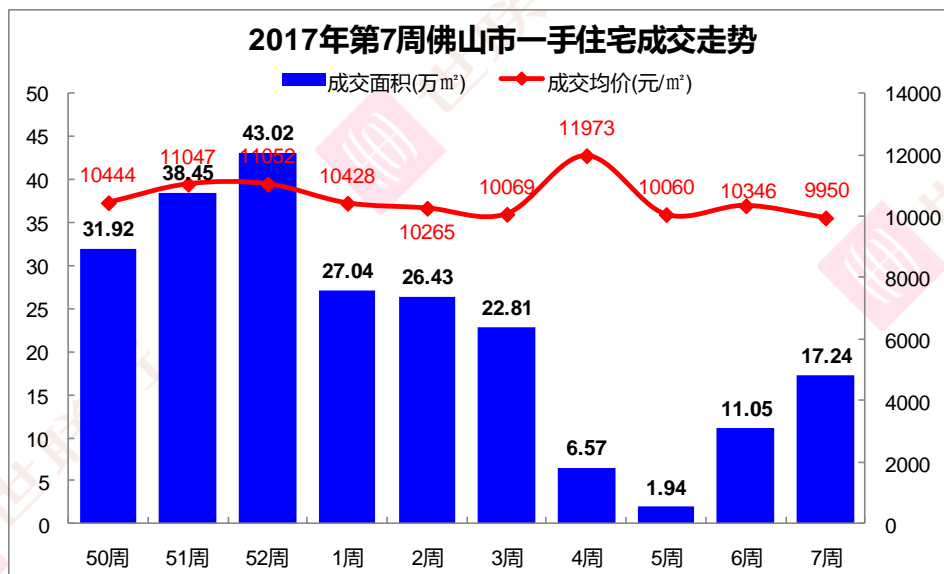
2、成交状况

上周佛山一手住宅共成交1491套,较前周大幅增长506套,总成交面积为17.24万平方米,环比增长556.0%,全市成交均价为9950元/平米,环比下降3.8%;总成交额为11.43亿元,环比增长50.1%。(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 201 套,较前周增长 99 套,成交均价 12719 元/平米,环比减少 0.2%;南海区共成交 597 套,环比增长 82.6%,成交均价 10545 元/平米,环比下降 7.5%;顺德区共成交 294 套,环比增长 6.1%,成交均价 10829 元/平米,环比下降 7.5%;三水共成交 212 套,环比增长 76.7%,成交均价 7821 元/平米,环比增长 10.8%;高明共成交 187 套,环比增长 17.6%,成交均价 6174 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,上周佛山楼市持续回升,上周成交回升 5 成,总量仍处于低位。成交价格方面,上周全市整体均价下行 3.8 个百分点,均价 9950 元/平米,低于万元,主要是南海、顺德两个主力成交区域镇街项目拉低整体市场均价。年后佛山土地市场热度不减,政府积极推货,每周都有 5 宗左右的地块成交。

三、个盘成交情况:

1、开盘情况

2017 年第 7 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	融创御府	融创地产	加推 2 座, 共	87 ㎡ 2+1 房,	成交约 60	2月18日	17500-190

			122套	110㎡ 3+1房	套, 去化率约49%		00元/㎡
顺德	君怡金海岸	君怡地产	22栋共104套	套内面积84.5㎡-99㎡, 3房	认购17个, 销售率16%	2月18日	套内9300元/㎡
三水	博雅滨江	佛山北大资源地产有限公司	30座, 01-02户型共62套	142㎡、172㎡ (4+1)房	成交10套, 销售率16%	2月18日	7850元/㎡

【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：鸿业畔湖居、佛山恒大城、恒大御湖湾花园、朗月华庭、悦珑水岸花园、金海岸花园、博雅滨江花园、海逸桃源花园、中海金沙水岸、美的御海东郡花园。

成交前十强的楼盘成交总量384套，占全市成交总套数的25.8%。

从区域分布来看，上周前十楼盘南海区有6个项目上榜，共成交268套，占前十楼盘总成交的69.8%；顺德有2个项目上榜，共成交55套，占比14.3%；三水区有2个项目上榜，共成交61套，占比达15.9%；高明区、禅城区无缘前十强。

2017年第7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	鸿业畔湖居	南海	102	9473.18	8272
2	佛山恒大城	南海	44	5356.34	13000
3	恒大御湖湾花园	南海	40	3665.20	10546
4	朗月华庭	三水	33	3222.21	5332
5	悦珑水岸花园	南海	30	3528.13	8500
6	金海岸花园	顺德	29	4138.21	6965
7	博雅滨江花园	三水	28	3577.05	7850
8	海逸桃源花园	南海	26	3299.47	10000
9	中海金沙水岸	南海	26	4173.43	13000
10	美的御海东郡花园	顺德	26	3255.33	8561

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

➤ 中国基金业协会：禁投16个城市热点城市房产项目

2月13日，中国基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号——私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》。文件规定，投资于房地产价格上涨过快热点城市普通住宅地产项目的，**暂不予备案**。基金业协会称，房价上涨过快热点城市目前包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都等16个。

➤ 1月居民消费价格同比上涨2.1% PPI同比上涨5.5%

2017年1月份，全国居民消费价格总水平同比上涨2.5%。其中，城市上涨2.6%，农村上涨2.2%；食品价格上涨2.7%，非食品价格上涨2.5%；消费品价格上涨2.2%，服务价格上涨3.2%。**环比上涨1.0%**，一是受节日因素影响，食品价格环比上涨2.3%。二是寒假和春运期间出行人员增多，交通和旅游价格上涨明显。

全国工业生产者出厂价格同比上涨6.9%，环比上涨0.8%。工业生产者购进价格同比上涨8.4%，环比上涨1.2%。

- 2月13日,天津市市区国土资源分局网站挂出消息,宣布推出天津市土地出让新机制:报价到达上限,拼“自持面积”。
- 2月13日,国土资源部发布了2016年国土资源主要统计数据,去年,全国国有建设用地供应51.8万公顷,同比下降2.9%;其中,房地产用地10.75万公顷,同比下降10.3%;基础设施等用地28.97万公顷,同比增长0.2%。全国土地出让面积20.82万公顷,同比下降5.9%;合同成交价款3.56万亿元,同比增长19.3%。
- 2月13日,国土资源部与财政部联合下发通知,从2017年1月1日起,新增建设用地土地有偿使用费由政府性基金预算调整转列为一般公共预算,中央财政将设立“土地整治工作专项”,对地方开展的高标准农田建设、土地整治重大工程和灾毁耕地复垦等土地整治工作予以重点支持。
- 2月14日,央行发布2017年1月金融统计数据报告,报告显示,1月末,M2余额157.59万亿元,同比增长11.3%;M1余额47.25万亿元,同比增长14.5%;M0余额8.66万亿元,同比增长19.4%;本外币贷款余额114.19万亿元,同比增长12.1%;人民币贷款余额108.64万亿元,同比增长12.6%。
- 2月14日,华夏幸福公告宣布,审议通过了《关于签订南京市江宁区湖熟街道新市镇开发PPP项目合同的议案》,将签约开发南京江宁区PPP项目,面积7.61平方公里,合同协议履行期限为15年。
- 2月14日,多家开发企业营销人士证实,北京市政府对期房改现房做出限价要求,每平方米售价不得超过8万元。
- 2月15日,中央财经领导小组办公室副主任韩俊在“中国经济50人论坛2017年年会”上指出,要改变农村土地一征了之的简单做法,鼓励农村集体经济组织在符合规划前提下直接参与土地开发,或者采取联营联建、合作入股等多种形式开发利用,让农民集体更多分享土地增值带来的收益。同时,结合产业转型和新型城镇化,使集体土地的建筑形态及其附着产业加快高端化。
- 2月16日,《闵行区“类住宅”分类处置总体工作方案》流出,文件显示,闵行区将会约谈违规项目,并责令其在15日之内自行整改,恢复商办用途原状。此外,还要求项目立即以书面形式告知购房业主所购房屋为商办性质,不得作为居住使用。
- 2月19日,证监会官方网站近日发布了对十二届全国人大第四次会议第6127号建议《关于实施PPP项目资产证券化的建议》(下称《建议》)的答复。答复显示,证监会高度重视资产证券化业务的发展。目前资产证券化相关业务规则未限制PPP项目发行资产证券化产品,且《资产证券化业务基础资产负面清单指引》专门为PPP模式通过资产证券化方式融资预留了空间

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。