



匯誠鴻圖 佛山 / 市场周报

第19周：土地成交热度不减 一手房全面趋冷

点评：

从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 1568 套，较前周减少 1811 套，成交面积为 18.08 万平方米，环比下降 49.1%。（顺德区使用套内面积，下同；由于权威网均价已屏蔽，此处除顺德区外无均价给出）

从上周各区成交套数来看，禅城区成交 184 套，环比下降 62.3%；南海区成交 677 套，环比下降 41.6%；顺德区成交 587 套，环比下降 56.1%；三水区成交 65 套，环比下降 74.7%；高明区成交 55 套，环比下降 59.9%。成交面积方面，禅城区成交 2.25 万平方米，环比下降 61.0%；南海区成交 7.10 万平方米，环比下降 42.9%；顺德区成交 7.53 万平方米，环比下降 42.6%；三水区成交 0.68 万平方米，环比下降 74.8%；高明区成交 0.52 万平方米，环比下降 64.4%。

从总体成交情况及各方面表现来看，上周佛山市一手房地产市场较为冷淡。上周全市共有 2 宗住宅地公告出让，合 8.77 万平方米；成交 1 宗住宅地，合 3.36 万平方米，由世茂地产 14426 元/m²+配建 11200m² 竞得。一手楼方面，新增 14 个预售证，预售商品房总面积为 18.56 万平方米，其中预售住宅总面积为 9.28 万平方米；上周佛山市一手房成交面积 18.08 万 m²，环比下降 49.1%。上周全市整体表现为成交量下跌。



一周要闻

类别	宏观/政策/新闻/事件/动向
宏观	<p>📍 4月 CPI 同比上涨 1.2% 居住价格同比上涨 2.4%</p> <p>国家统计局 2017-05-10</p> <p>5月10日，国家统计局发布的2017年4月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，CPI 环比上涨 0.1%，同比上涨 1.2%；PPI 环比下降 0.4%，同比上涨 6.4%。4月份 CPI 同比涨幅扩大，PPI 同比涨幅继续回落。</p>
政策	<p>📍 顺德符合规划的“违章建筑”可办理确权</p> <p>广州日报 2017-05-08</p> <p>顺德区就《关于妥善处理违法建设工程问题的通知》公开征求意见。符合规划的违法建设工程或可补办确权手续，困扰不少企业的土地或建筑历史遗留问题有望得到解决！根据该“通知”，“在本通知生效之日以前已建成且符合城乡规划或整改后符合规划要求的违法建筑工程，按照本通知的规定补办产权确认手续”，且该确权手续需要 2020 年前补办。</p> <p>📍 顺德首套房贷利率全面 9 折起</p> <p>珠江时报 2017-05-12</p> <p>4月份以来，上海、深圳、广州、重庆、福州、苏州、厦门、南昌、宁波等城市纷纷上调房贷利率，</p>

	<p>在全国 35 个城市 533 家银行中，有 122 家银行首套房贷利率上升，占比 22.89%，目前二套房贷主流利率是基准上浮 10%，并有 12 家银行已经停贷。回归到佛山本土区域，房贷亦全面收紧，首套房商业贷款利率告别 8.5 折，全面 9 折起。</p>
<p>市场</p>	<p>今年房地产市场将进入量价调整阶段 佛山日报 2017-05-10</p> <p>5月9日，由中国社会科学院城市发展与环境研究所与社会科学文献出版社联合发布的《房地产蓝皮书：中国房地产发展报告（2017）》（以下简称“蓝皮书”）提出，在“去库存”背景下，2016年我国房地产市场进一步分化，一、二线城市房价经历了一轮高潮，而三、四线城市房地产市场去库存任务依然艰巨。面对热点城市房地产市场明显过热现象，中央经济工作会议坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。蓝皮书预测，2017年房地产市场进入量价调整阶段，一线城市步入存量房时代，二线过热城市量价回调概率很大，但具备产业和人口支撑的城市及大城市周边的小城市，房地产市场发展仍具备潜力。</p> <p>顺德公寓、商铺、写字楼等月成交 7 万方 商业是下一个风口？ 珠江商报 2017-05-12</p> <p>公寓、商铺、写字楼是商业三大主要产品，相对于写字楼，公寓和商铺的投资门槛较低。据统计，发现三四月份商业成交呈现“回暖”现象，网签数据均为 7 万多平方米，3 月份甚至接近 8 万平方米。公寓项目也常传出热销的信息。</p> <p>祖庙路、东方广场、普君组成大商圈格局 文旅商业氛围形成 佛山日报 2017-05-12</p> <p>佛山各区域中祖庙片区是当之无愧的人气聚集地。而随着祖庙旧城改造的推进及几大新商业的崛起和连片发展，加上地铁的串联，从普君新城到岭南天地，再到东方广场，祖庙商圈正在焕发出新老结合，颇具人文商业特色的新体验式商圈。</p> <p>佛山新限购令初见成效 顺德一手房均价回到“4 位数” 南方日报 2017-05-12</p> <p>3月25日零时起，佛山实施新限购令，这一政策在一个月后初见成效。近日顺德区商品房交易信息网公布信息显示，4月份全区一手房“量价齐跌”，其中均价在3月份突破万元大关后，重新回到“4位数”，即回落到 9933.52 元/平方米。</p>
<p>城建</p>	<p>超方便！全市 22 条公交线路直达佛山西站！现公开征求意见 佛山交通 2017-05-11:</p> <p>佛山西站投用在即，为方便市民、旅客选择公共交通来往佛山西站，《佛山西站配套公交线网实施方案（征求意见稿）》公开征求市民意见，规划 22 条公交线路可直达佛山西站。</p> <p>中心城区六月拟添 5 条公交骨干线路 佛山日报 2017-05-12</p> <p>市交通运输局发布《佛山中心城区公交骨干线网二期建设规划（征求意见稿）》（以下简称“规划”），其中二期线网“一纵四横”，并且 G1、G5 和 G12 还将与佛山西站对接。</p> <p>佛山地铁 2 号线或将延迟至 2020 年开通 南方日报 2017-05-12</p> <p>记者从佛山市铁投获悉，佛山地铁 2 号线原计划在 2019 年底开通，但由于征地拆迁问题，或将推迟至 2020 年上半年开通。</p> <p>佛山地铁 2 号线一期工程东西走向，起于佛山南庄，与广州南站相接，线路全长 32.41 公里。全线设车站 17 座，其中换乘站 10 座，并设林岳综合维修基地、湖涌停车场和湾华控制中心等配套设施。该项目建成后，将成为沟通广州、佛山的快速交通通道，届时从佛山城区到广州南站，只需要 25 分钟，这对推动广佛同城、加快实现区域经济一体化，提升珠三角地区整体实力具有重要意义。</p>

市场分析：

一、土地市场

1、土地供应

2017年第19周(2017年05月08日—2017年05月14日)，佛山市有2宗住宅地公告出让，合8.77万平方米；其中大良地块竞价方式为“限地价(最高价75525万元)+竞自行销售人才住房面积(最高6866m²)+竞配建无偿移交给政府的人才住房面积(最高49744m²)”。

2017年第19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)
三水	西南	2017/5/12	TD2017(SS)WG0013	三水区西南街道建设一路西侧地块一	住宅	7.05	22.56	2017/6/14	84600
顺德	大良	2017/5/13	132102-003	顺德区大良街道云近东区37-3号地块	住宅	1.72	6.87	2017/6/12	54241

2、土地成交

2017年第19周(2017年05月08日—2017年05月14日)，佛山市共有1宗住宅地成交，合3.36万平方米，由世茂地产14426元/m²+配建11200m²竞得，此举为世茂首入佛山市场。

2017年第19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	成交价(万)	楼面地价	竞买人	交易日期
TD2017(CC)XG0001	禅城区禅港路东侧、横三路北侧	3.36	2.5	104863	14426	世茂地产	2017/5/11

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

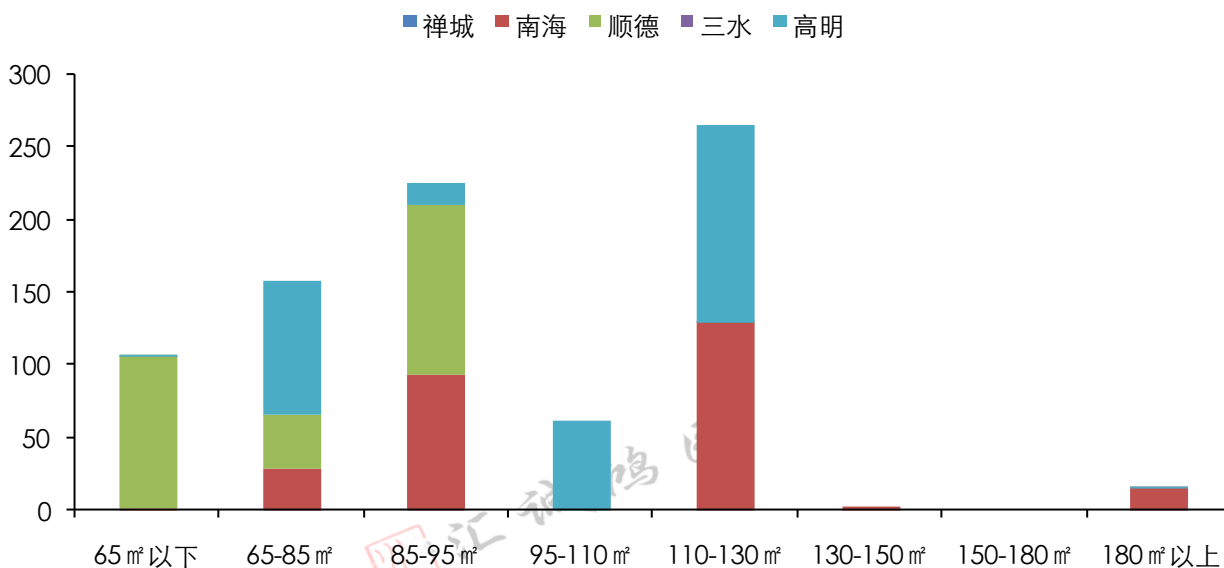
2017年第19周(2017年05月08日—2017年05月14日)，佛山市共有13个楼盘新增14个预售证，预售商品房总面积为18.56万平方米，其中预售住宅总面积为9.28万平方米。

2017年第19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	
5月9日	粤晖富居	禅城	禅城区同兴路10号十座	商铺	0.00	1299.57	0.00	佛山市粤晖房地产开发有限公司
5月10日	佛山奥园	顺德	乐从镇乐从社区居民委员会乐从大道东B268号佛山奥园	住宅	19820.6	0.00	0.00	佛山市奥园置业投资有限公司
5月12日	顺德智富园	顺德	杏坛镇高赞村委会二环路8号顺德智富园	厂房	0.00	0.00	19845.61	佛山市顺德区东联房产有限公司
5月10日	国际创智园二区	南海	南海区桂城街道-港口路8号	产业用房	0.00	0.00	1851.86	佛山市盈峰置业有限公司
5月10日	金域花园	南海	南海区桂城街道-桂城	车位	0.00	0.00	7006.22	佛山市南海区万瑞投资有限公司
5月10日	金域花园	南海	南海区桂城街道-桂城	车位	0.00	0.00	37797.25	佛山市南海区万瑞投资有限公司
5月10日	恒大御湖湾花园	南海	南海区西樵镇-西樵	住宅	8682	0.00	0.00	佛山市南海俊凯房地产开发有限公司
5月12日	长华国际商业中心	南海	南海区狮山镇博爱中路68号	公寓	0.00	22622.91	0.00	佛山市粤海通房地产有限公司
5月12日	鸿业畔湖居	南海	南海区狮山镇虹岭路236号	住宅	10745.04	0.00	0.00	佛山市鸿业房地产开发有限公司
5月12日	松晖名苑	南海	南海区狮山镇松岗松石路1号	住宅/商铺	11532.05	412.1	0.00	佛山市南海鸿冠房地产开发有限公司
5月8日	东湖洲花园	高明	荷城街道怡乐路99号	住宅	14467.23	0.00	0.00	佛山市鼎威投资有限公司
5月9日	绿色世嘉花园	高明	高明区荷城街道高明大道东203号	住宅/商铺	10540.46	890.43	0.00	佛山市高明区丰盛房地产有限公司
5月11日	金骏广场	高明	高明区荷城街道大成路1号	住宅/商铺	10822.7	1107.37	0.00	佛山市高明区金城房地产开发有限公司
5月12日	合富花园	高明	高明区更合镇更合大道636号	住宅	6142.08	0.00	0.00	佛山市高明顺合房地产开发有限公司

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年19周佛山一手住宅供应面积分布



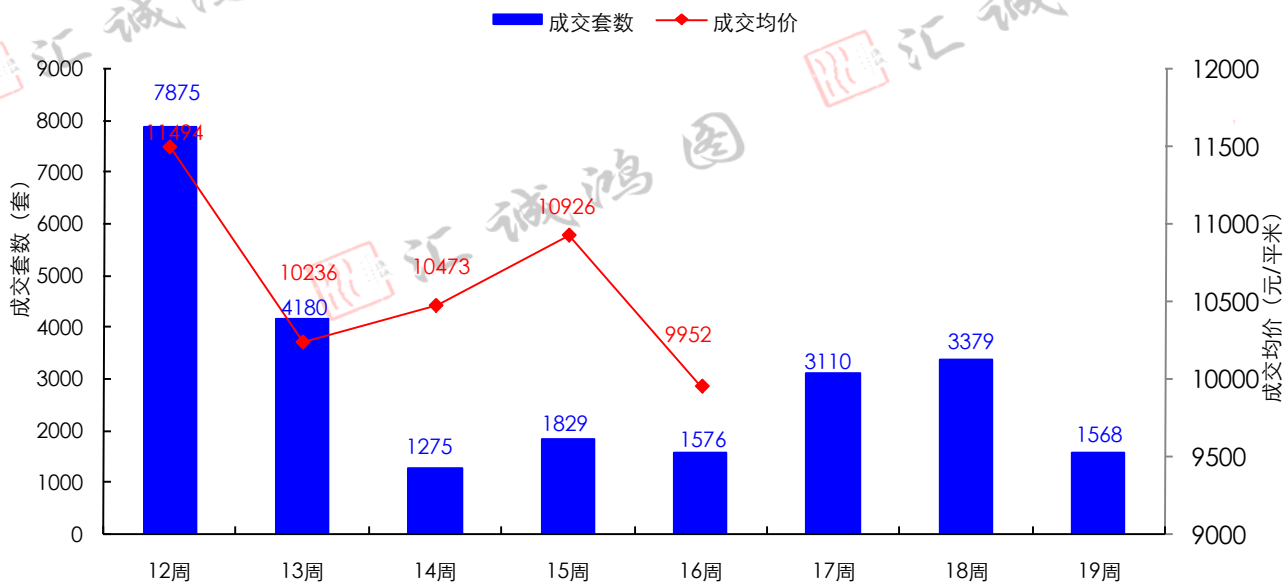
上周佛山市仅三水区无供应。总体住宅供应 839 套住宅，供应主要集中在 110-130 m²，供应 266 套，占总供应的 31.7%；其次为 85-95 m²，供应 226 套，占总供应的 26.9%；65-85 m² 的供应 158 套，占总供应的 18.8%。

2、总体成交状况

2.1 总体成交分析

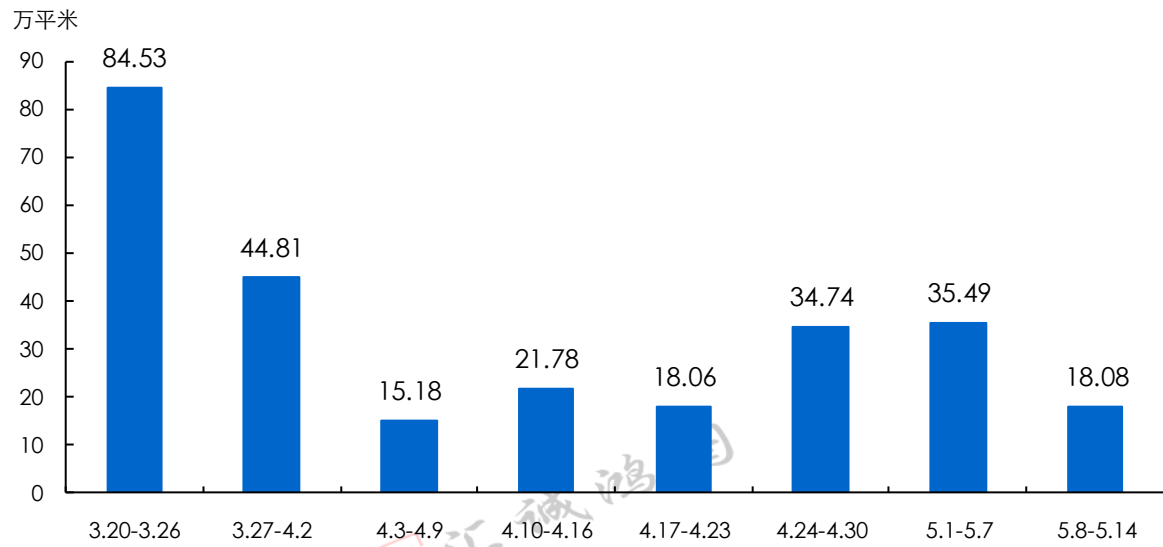
从上周成交数据来看，佛山一手住宅共成交 1568 套；总成交面积 18.08 万平方米，较前周环比下降 49.1%。

2017年第19周佛山市一手住宅成交走势



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第19周佛山市近期成交面积走势



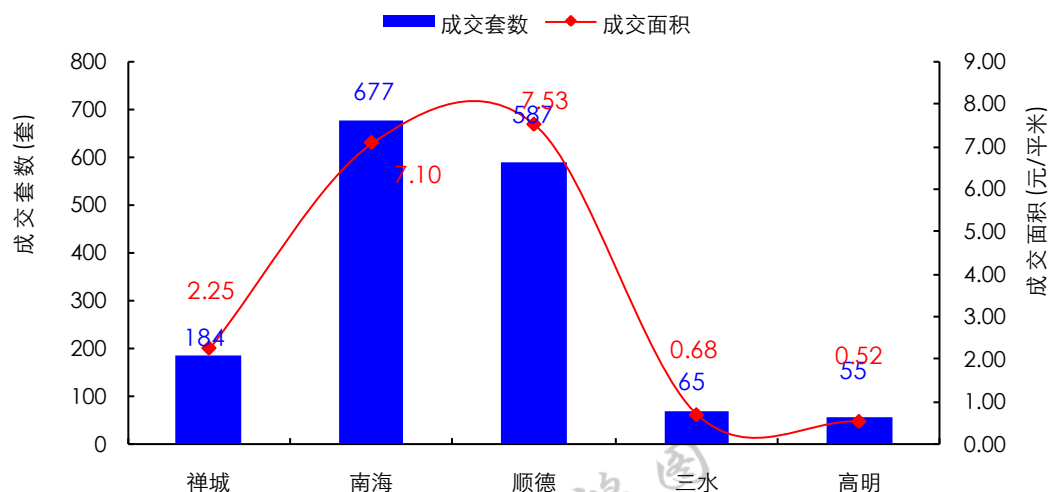
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第19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	184	2.25	—	—
南海	677	7.10	—	—
顺德	587	7.53	96624	12838
三水	65	0.68	—	—
高明	55	0.52	—	—
全市	1568	18.08	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

2017年第19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】

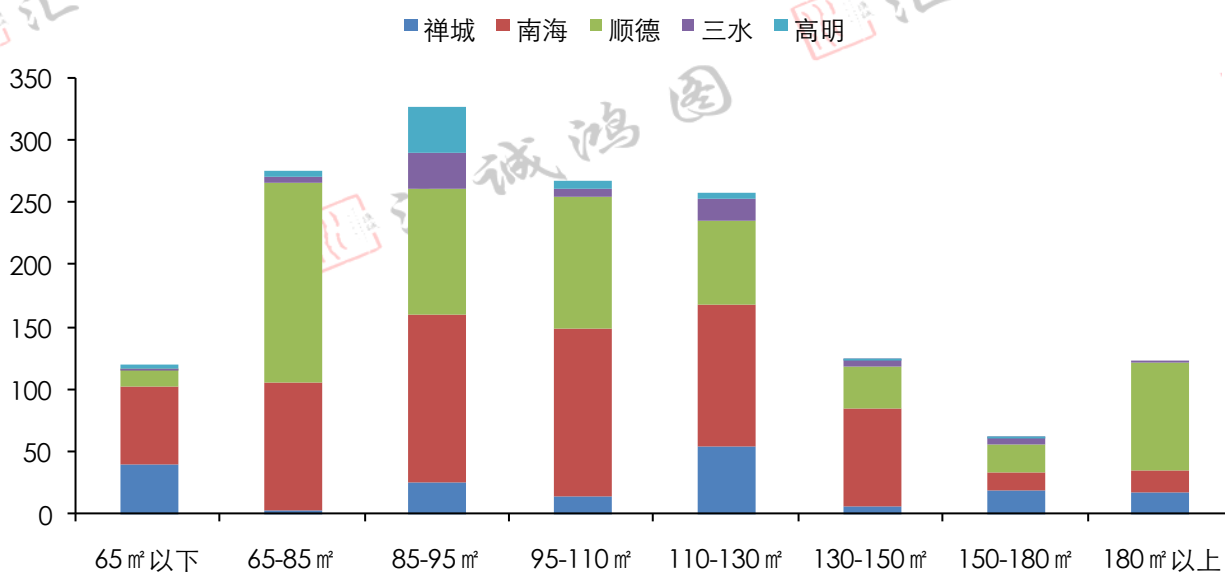
从上周各区成交套数环比来看，全市五区环比减少。其中三水区环比下降 74.7%，禅城区环比下降 62.3%，高明区环比下降 59.9%，顺德区成交套数环比减少 56.1%，南海区减少 41.6%。

从各区成交面积环比上，全市整体成交面积环比下降，其中三水区降幅最大，为 74.8%；其次是高明区，环比下降 64.4%；禅城区环比减少 61.0%，南海区和高明区成交面积环比分别减少 42.9%、42.6%。

2.2 成交面积段分析

上周住宅成交主要集中在面积段 85-95 m²，成交 327 套，占总成交量的 20.9%，其次是 65-85 m² 和 95-110 m² 面积段，分别占总成交量的 17.7%、17.2%。

2017年19周佛山一手住宅成交面积分布

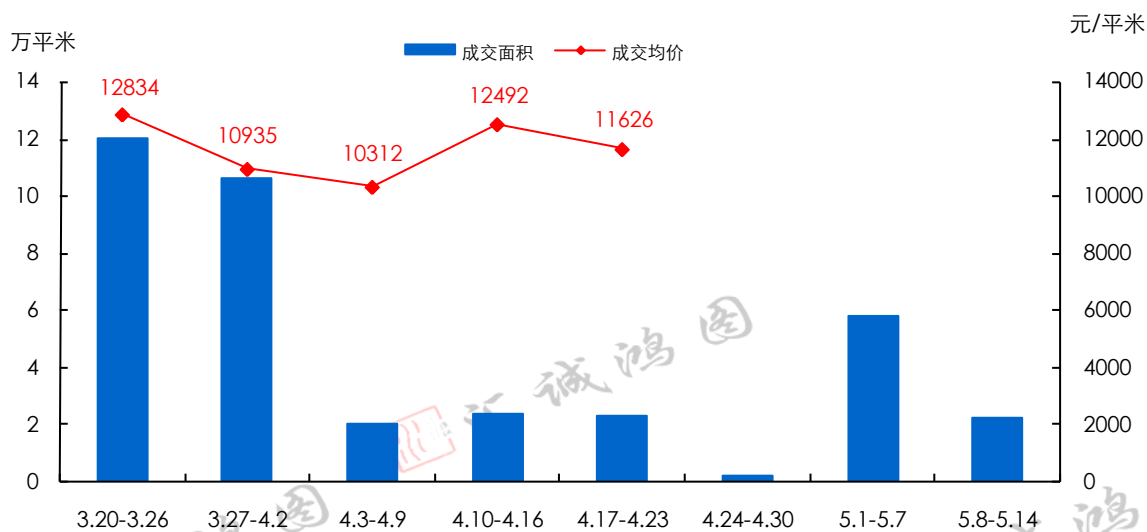


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

3、主要区域成交状况

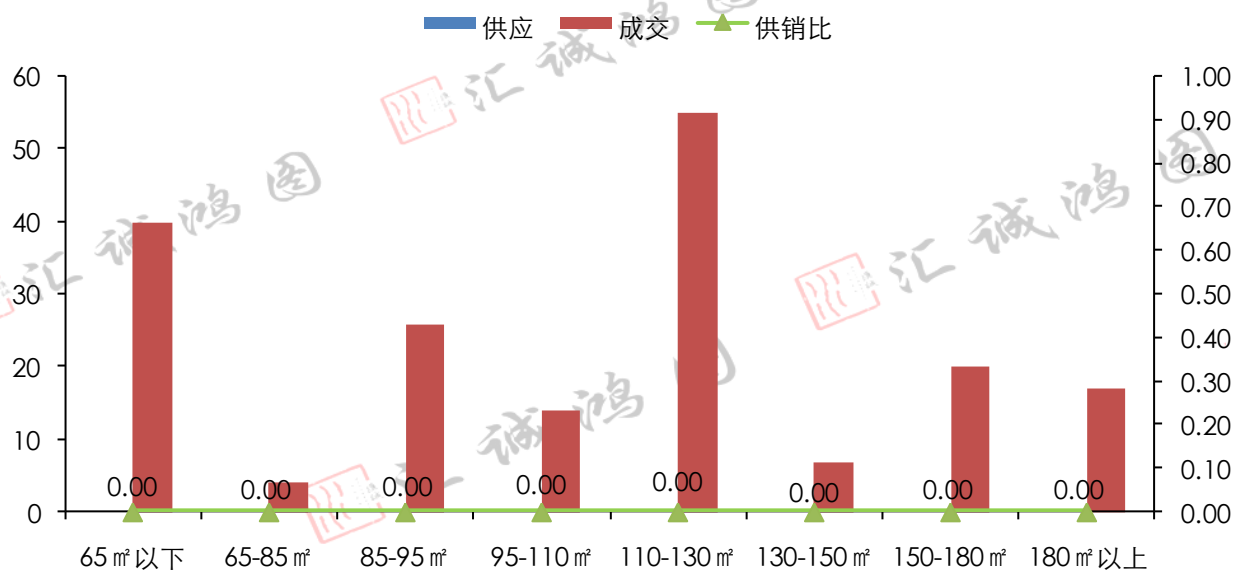
禅城：

2017年第19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19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】

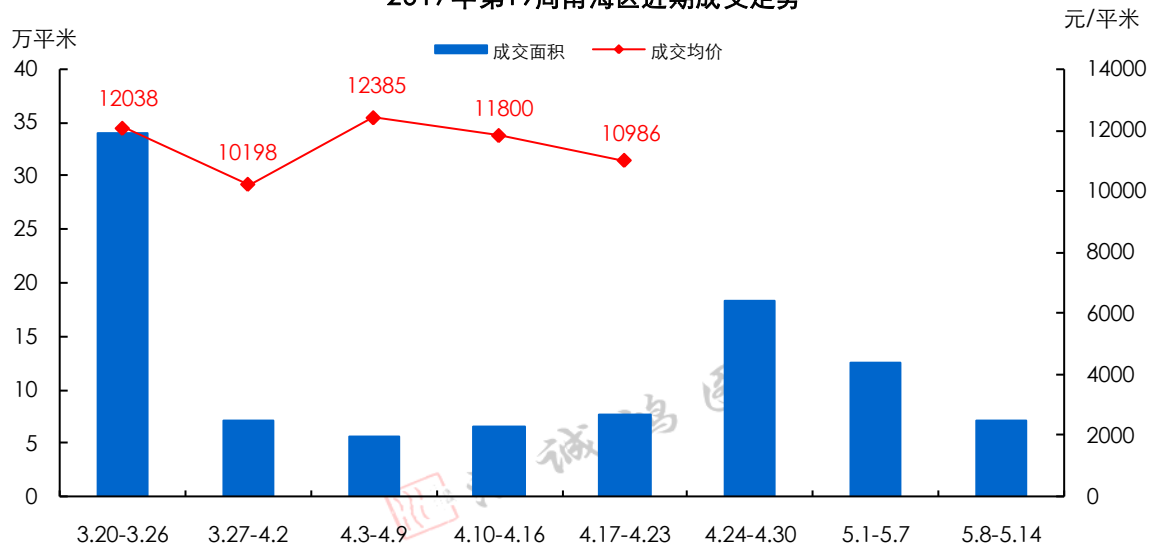
上周禅城区住宅成交 184 套，较前周减少 304 套；成交面积为 2.25 万平方米，环比减少 61.0%。楼盘成交量前三名分别为，岭南隽庭成交 70 套，均价 7575 元/㎡、保利碧桂园天汇成交 17 套，均价 15923 元/㎡、圣德嘉园成交 17 套，均价 10849 元/㎡。

在供应方面，上周禅城区无住宅供应。

在成交方面，面积段主要集中在 110-130 m²，合计 55 套，占住宅成交量的 30.1%，其次是面积段 65 m² 以下的，共 40 套，占比 21.9%。

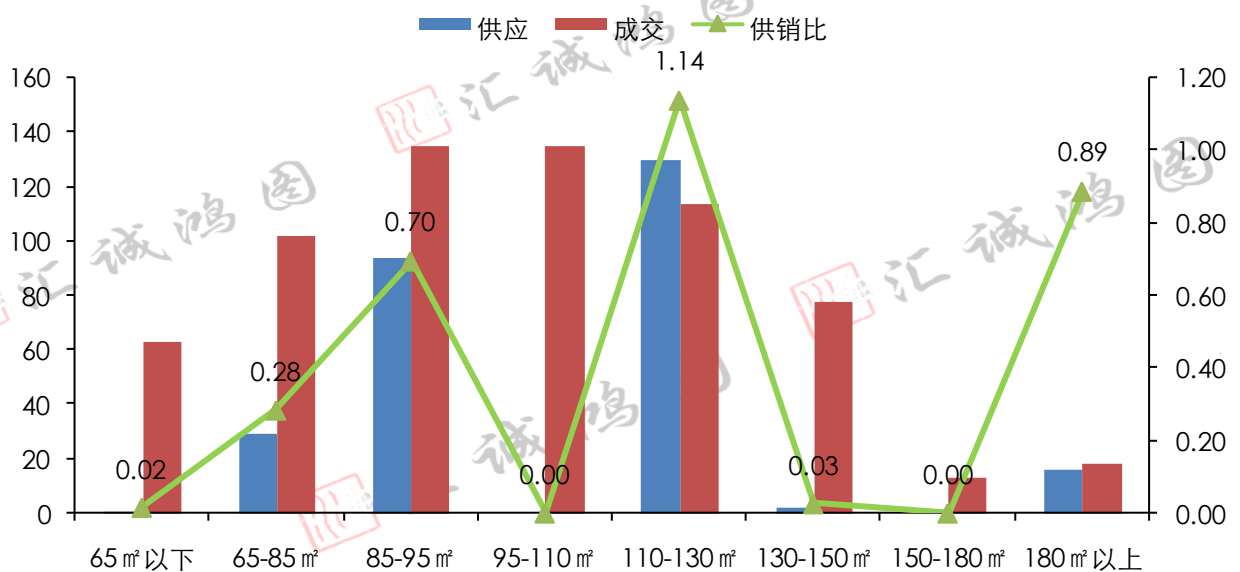
南海:

2017年第19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19周南海一手住宅各面积段供销情况



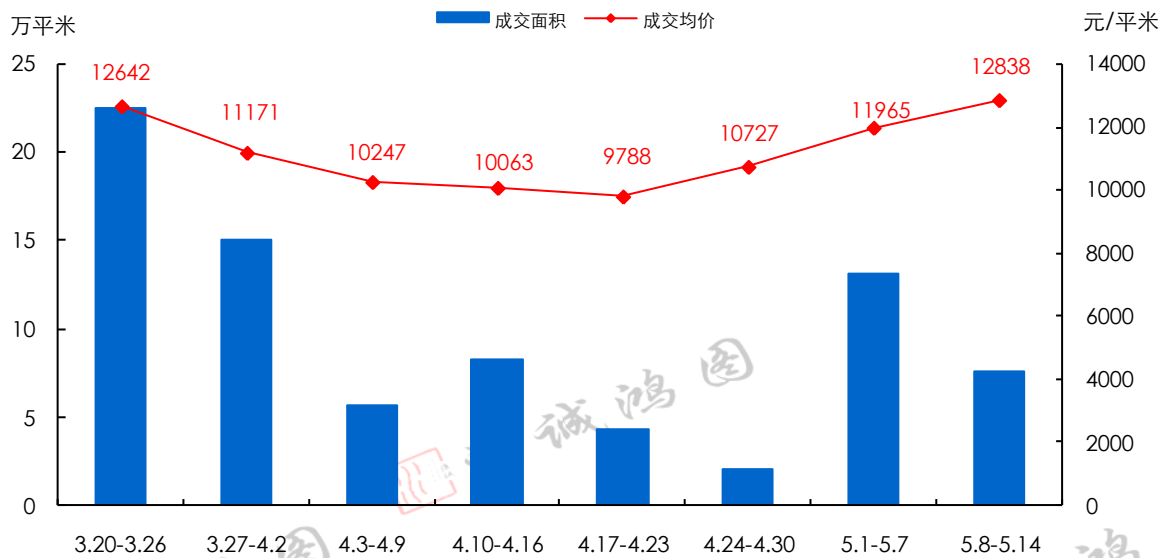
上周南海区住宅成交 677 套, 环比减少 482 套; 成交面积为 7.10 万平方米, 环比下降 42.9%。楼盘成交量前三名分别为, 禾粤尚德居成交 63 套, 均价 14143 元/㎡、恒大御湖湾花苑成交 63 套, 均价 10085 元/㎡、嘉裕名轩成交 54 套, 均价 20277 元/㎡。

供应方面, 上周南海区住宅供应主要集中在 110-130 m², 共 130 套, 占南海区住宅成交的 47.8%; 其次是面积段 85-95 m², 共 94 套, 占比 34.6%。

成交方面, 面积段主要集中在 85-110 m², 合计 270 套, 占比 41.0%, 住宅成交以刚需房为主。

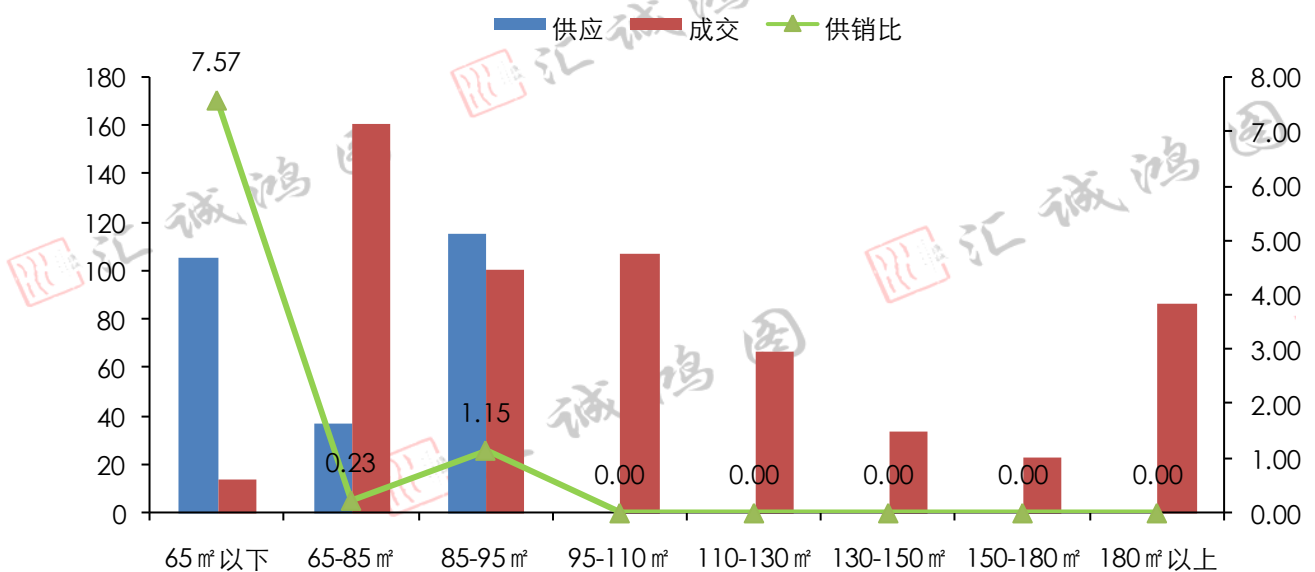
顺德：

2017年第19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19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 587 套，环比减少 751 套；成交面积为 7.53 万平方米，环比减少 42.6%。楼盘成交量前三名分别为，保利西悦湾花园成交 168 套，均价 11525 元/m²、藏珑华府成交 36 套，均价 18640 元/m²、星际半岛花园成交 34 套，均价 11913 元/m²。

在供应方面，上周顺德区住宅供应 259 套，主要集中在面积段 85-95 m²，合 116 套，占比 44.79%。

在成交方面，顺德住宅成交面积段主要集中在 65-85 m²，成交 161 套，占顺德总成交量的 27.1%。

供销比方面，65 m²以下的供销比较大，去化压力大。

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：保利西悦湾花园、岭南隽庭、禾粤尚德居、恒大御湖湾花苑、嘉裕名轩、金域缙香花园、藏珑华府、星际半岛花园、松晖名苑、聚豪雅居。

成交前十强的楼盘成交总量达 1146 套，占全市成交总套数的 38.01%。

从区域分布来看，上周成交前十强楼盘中禅城区有 1 个，共成交 70 套，占前十强成交量的 11.75%，南海区有 6 个，共成交 288 套，占前十强成交量的 48.32%；顺德区有 3 个，成交 238 套，占前十强成交量的 39.93%。

2017年第19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	保利西悦湾花园	顺德	168	15591	11525
2	岭南隽庭	禅城	70	4988	7575
3	禾粤尚德居	南海	63	4181	14143
4	恒大御湖湾花苑	南海	63	5932	10085
5	嘉裕名轩	南海	54	4967	20277
6	金域缙香花园	南海	44	4355	13154
7	藏珑华府	顺德	36	2829	18640
8	星际半岛花园	顺德	34	4291	11913
9	松晖名苑	南海	33	3316	5452
10	聚豪雅居	南海	31	2984	18279

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



钜隆风度广场-开盘快讯

项目名称	风度广场
发展商	佛山市钜隆房产有限公司
代理商	经纬
项目位置	乐从居委会映翠北路1号
类型/规模	占地 74245 平米，建面 322239 平米
推售套数、户型	自然加推 5 座，412/383 方，2-17 层，2 梯 2，共 32 套。
开盘时间	2017 年 5 月 13 日
开卖方式	自然加推
开盘地点	项目销售中心

推售详情	开盘均价 12600 元/㎡。 5 座（毛坯）：合计 32 套，2-17 层 01 户型：建筑面积 412 ㎡，均价 12000 元/㎡，去化 1 套； 02 户型：建筑面积 383 ㎡，均价 11000 元/㎡，去化 7 套；
优惠折扣	98*98*98*98
销售率	共推出 32 套，销售约 8 套，去化率约 25%。
备注	与中原、链家一二手联动



营销动作

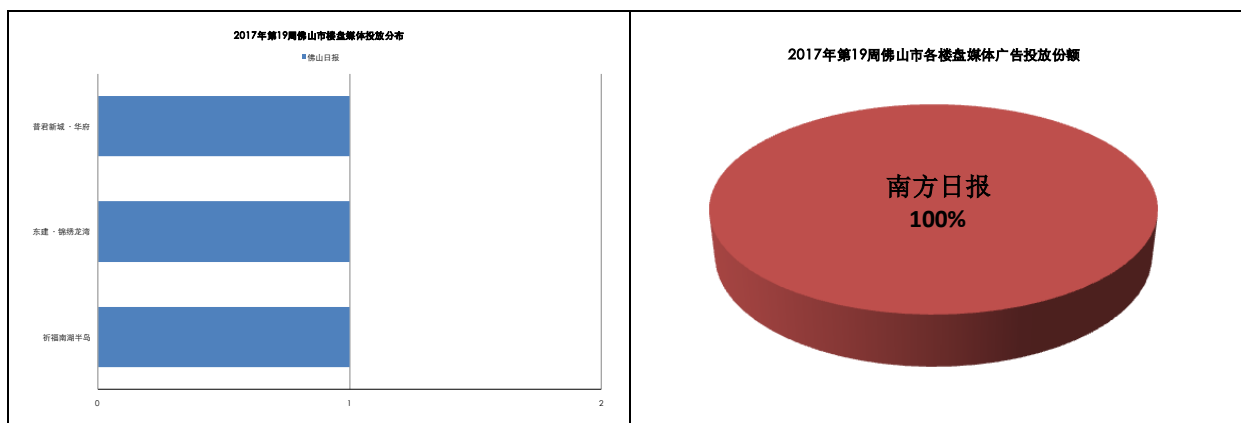
2017年第19周佛山五区主要楼盘动作

区域	项目名称	时间	楼盘动作
南海区	云山峰境花园	5.13	开放清水板房，产品 88-169 ㎡
	中海地产·山语湖	5.12	推别墅新品，产品 360-570 ㎡
	光明花半里	5.13	开放全新板房及园林，产品 85-118 ㎡
顺德区	星英半岛	5.13	加推 7 座，产品 129-145 ㎡
	王鼎商务大厦	5.13	开卖酒店式公寓，产品 50-200 ㎡
	乐从钜隆风度广场	5.12	加推五座大户型，产品 238 ㎡
高明区	美的明湖	5.13	开卖临街商铺，产品 68-138 ㎡
三水区	三水保利中央公园	5.12	开卖洋房新品，产品 70-93 ㎡



一周报广

上周全市见报楼盘 3 个，硬广投放 3 则，环比增加 3 则。主要投放佛山日报 3 则；版面中，整版有 0 则，半版有 3 则。



2017年第19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
南海区	祈福南湖半岛	5月12日	佛山日报	F01	人生当有别，一墅见高下
禅城区	普君新城·华府	5月12日	佛山日报	B01	魅力东建 大城双骄
禅城区	东建·锦绣龙湾	5月12日	佛山日报	B01	魅力东建 大城双骄

【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

