



佛山 2017 年 1 月房地产市场报告

月刊: 201701

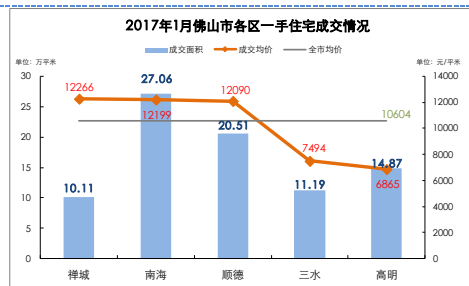
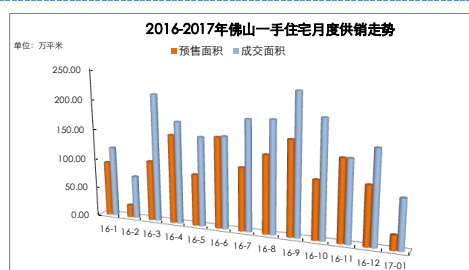
报告出品: 佛山世联行市场研究部

撰写人: 梁颖柔

撰写日期: 2017-02-05

春节忙拜年探亲 成交量跌价稳

市场走势



相关报告

《北京 2017 年 1 月房地产市场报告》

《上海 2017 年 1 月房地产市场报告》

《广州 2017 年 1 月房地产市场报告》

《惠州 2017 年 1 月房地产市场报告》

《长沙 2017 年 1 月房地产市场报告》

.....

市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

内容摘要:

- ◇ **宏观经济:** 2016 年佛山市在全国中排名第 15 位, 位列广东省第三, 仅次于广州和深圳, GDP 高达 8600 亿元, 同比增长 8.5%, 人均 GDP 为 11.47 万元。
- ◇ **中央政策:** **国土部: 因城施策, 房价上涨压力大城市合理增加住宅用地。** 为期两天的全国国土资源工作会议今天 (1 月 13 日) 胜利闭幕。国土部明确将根据供需形势因城因地施策, 建立住宅用地供应分类管理制度, 对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应, 调整结构, 提高住宅用地比例, 对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。
- ◇ **地方政府:** **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》(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。
- ◇ **总体看,** 1 月份作为 2017 年的开端, 在经历了 2016 年 12 月的拐点后, 市场稍作调整, 成交量回落, 而价格继续企稳并小幅攀升。1 月恰逢春节是中国传统佳节, 大部分的市民都忙于拜年、旅游等活动, 假期买房的确属少数。加上去年 10 月佛山部分区域重启限购, 很多网友正在观望今年楼市走势, 并不会急于出手, 观望情绪仍较浓厚, 预计 3 月和 5 月才将是考验限购后佛山楼市重要节点。





土地市场: 2017 年 1 月, 佛山经公开市场途径共成交土地 17 宗, 总成交占地面积 74.25 万平米, 成交总金额 51.2 亿元。其中住宅用地成交 5 宗, 总占地面积为 28.76 万平米, 占整个土地成交的 38.7%; 商业用地有 3 宗成交, 占地面积 4.72 万平米, 其余 9 宗地块为工业用地, 占地面积有 40.77 万平米, 占整个土地成交的 54.9%。

住宅市场: 2017 年 1 月, 佛山一手住宅共成交 7433 套, 成交总面积 83.74 万平米, 环比减少 46.4%, 同比下滑 29.2%; 一手住宅成交均价为 10604 元/平米, 环比基本维持平稳, 小幅提升 0.8%, 同比上扬 16.5%; 成交总金额为 88.8 亿元, 环比下滑 45.9%, 同比减少 17.8%。(其中顺德均以套内面积计算, 下同)

公寓市场: 2017 年 1 月, 佛山禅桂新公寓共成交 1068 套, 成交面积为 5.34 万平米, 环比减少 24.5%, 同比增长 92.8%; 成交均价 11678 元/平米, 环比小幅下调 6.7%, 同比上涨 31.4%。(其中顺德均以套内面积计算)

市场总结: 1 月份作为 2017 年的开端, 成交大幅下滑, 经历了 2016 年 12 月限购新政出台后的第一个拐点, 市场逐步冷静下来, 量跌价稳, 市场只是暂时调整。1 月恰逢春节是中国传统佳节, 大部分的市民都忙于拜年、旅游等活动, 假期买房的确属少数。加上去年 10 月佛山部分区域重启限购, 很多网友正在观望今年楼市走势, 并不会急于出手, 观望情绪仍较浓厚, 预计 3 月和 5 月才将是考验限购后佛山楼市重要节点。



1. 市场热点

2017 年 1 月 20 日, 国家统计局公布: 2016 年中国国内生产总值 GDP 达 744127 亿元, 同比增长 6.7%; 城市 GDP 方面, 全国大部分城市的去年经济运行数据已经公布, 四大经济强省方面广东 21 个省辖市中, 9 个进入全国百强; 江苏 13 个省辖市全部进入全国百强, 是唯一所有省辖市都跻身百强的省份; 山东 17 个省辖市中, 15 个进入全国百强, 数量居全国各省首位; 浙江 11 个省辖市中, 8 个进入全国百强。

佛山市在全国中排名第 15 位, 位列广东省第三, 仅次于广州和深圳, GDP 高达 8600 亿元, 同比增长 8.5%, 人均 GDP 为 11.47 万元。

2. 市场政策

2.1 中央政府

➤ 国土部: 因城施策, 房价上涨压力大城市合理增加住宅用地

为期两天的全国国土资源工作会议今天(1 月 13 日)胜利闭幕。国土部明确将根据供需形势因城因地施策, 建立住宅用地供应分类管理制度, 对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应, 调整结构, 提高住宅用地比例, 对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。

➤ 深圳: 商品住房和商务公寓申报均价不得明显高于周边项目

近日, 深圳市规划国土委拟定并实施了《商品住房和商务公寓预、现售价格管理操作细则》。该《细则》要求, 建立商品住房和商务公寓预售审批预审制度, 项目首次申请预售申报均价不得明显高于周边同类同户型在售项目的销售均价; 拟申请预售项目属分期开发再次申请预售的, 其户型申报均价不得高于本项目前期实际销售价格。

➤ 国土规划纲要: 到 2030 年城镇空间在 11.67 万平方千米内

中国政府网 2 月 4 日消息, 国务院日前印发《全国国土规划纲要(2016-2030 年)》(以下简称《纲要》)。《纲要》主要涉及国土空间开发、保护、整治各类活动的指导和管控, 是我国首个国土空间开发与保护的战略性、综合性、基础性规划。《纲要》要求要加快构建“安全、和谐、开放、协调、富有竞争力和可持续发展的美丽国土”的总体目标。同时, 到 2030 年, 国土空间开发格局不断优化, 整体竞争力和综合国力显著增强, 国土开发强度不超过 4.62%, 城镇空间控制在 11.67 万平方千米以内。城乡区域协调发展取得实质进展, 国土开发的协调性大幅提升。到 2030 年, 城乡一体化发展体制机制更加完善, 城乡要素平等交换和公共资源均衡配置基本实现,



新型工农、城乡关系进一步完善，基本公共服务均等化总体实现。

➤ 广东省允许商业用房改建为租赁用房,个人出租房所得税减半

为加快培育和发展住房租赁市场，构建购租并举的住房制度，广东省政府于1月23日出台了一则关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见。文件中提到，鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。对个人出租住房所得，减半征收个人所得税；对个人承租住房的租金支出，结合个人所得税改革，统筹研究有关费用扣除问题。

2.2 地方政府

- **打造五大特色小镇 引领桂城产业发展：**1月13日，桂城街道召开2016年工作总结大会。桂城将在“两轴四湖五城”的基础上，全面深化城市发展战略，形成“一网一带三组团”的城市发展新格局，还将紧抓现有优势打造五大“特色小镇”，引领产业发展，力促城产人共融。
- **南庄全力打造 中国建陶小镇：**今年，南庄提出政府、村居、企业多方联动，全力推进中国建陶小镇的建设。利用特色小镇的平台效应，促进产业跨界融合，推动众陶联构建以“产业+互联网+金融资本”为核心的B2B+O2O全球陶瓷产业链平台。同时全面提升陶瓷博览会办会水平，促进陶瓷电商、信息、文化等产业的融合提升，努力打造世界陶瓷之都践行区。在此基础上，南庄还提出，筹划绿岛湖智荟小镇、岭南动力小镇等特色小镇建设。
- **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》(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。



1. 土地市场

1.1 成交分析：

2017年1月佛山房地产市场土地成交一览表

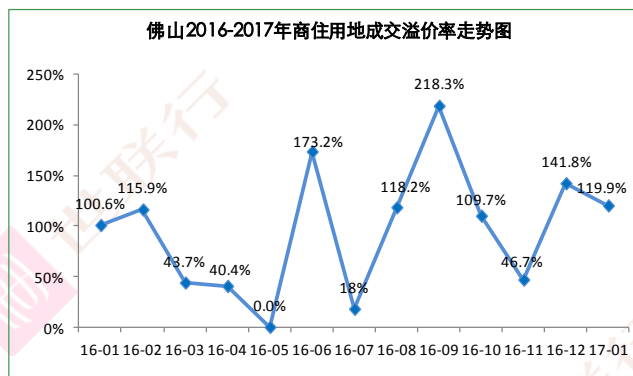
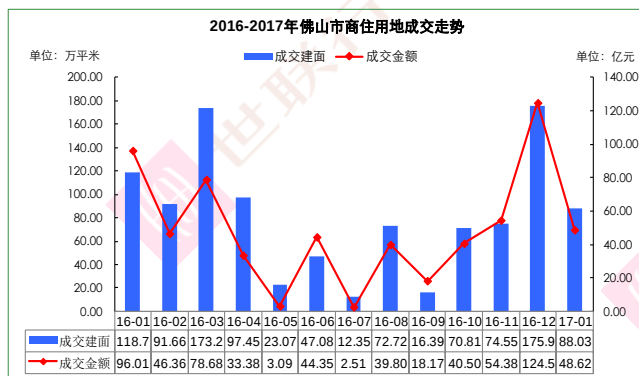
区域	土地类型	成交宗数	占地面积(万平米)	计容建面(万平米)	成交价(万元)
高明区	住宅	3	11.79	21.72	30882
	商业	1	2.18	8.72	17635
	工业	3	12.19	36.57	4054
南海区	住宅	1	11.79	31.83	313773
	工业	2	7.92	21.98	3616
三水区	商业	1	0.33	1.00	1760
	工业	4	20.66	45.23	17783
顺德区	住宅	1	5.18	18.14	108857
	商业	1	2.21	6.62	13307
总计		17	74.25	191.81	511667

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21012-2007；数据来源：世联数据平台】

2017年1月，佛山经公开市场途径共成交土地17宗，总成交占地面积74.25万平米，成交总金额51.2亿元。其中住宅用地成交5宗，总占地面积为28.76万平米，占整个土地成交的38.7%；商业用地有3宗成交，占



地面积 4.72 万平方米，其余 9 宗地块为工业用地，占地面积有 40.77 万平方米，占整个土地成交的 54.9%。



【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2017年1月，佛山经公开市场途径成交商住办用地8宗，总建筑面积88.03万平方米，环比大幅减少50%，同比增长74.1%；成交总金额为48.62亿元，环比大幅减少61%，同比去年增长50.6%。在成交溢价方面，1月份全市整体溢价率为119.9%，环比增长27.7%。

1.2 重点地块分析：

● 时代地产重仓佛山 新城地块后狮山 31.7 亿元再刷新高

2016年底的抢地大战“中场休息”后，1月16日上午，2017年佛山首宗具有一定规模的住宅用地，以网挂形式竞价出让，设置最高限制地价，这是佛山第五宗“限价地”。继新城控股以总价427350万元、楼面价9854元/㎡竞得南海区狮山镇华涌村土名“苦草岗”地段地块之后，“小塘”地块的出让日期延后，改为“限价地，竞配建”形式出让。地块设置有最高限制地价313773万元，折合楼面价约9850元/㎡，当竞价达到最高限制地价后，拍卖将转入竞配人才住房，竞价阶梯为600㎡建筑面积人才住房。经过6小时激烈竞争，最终收入时代地产囊中竞得，成交价格31.4亿元，楼面地价9876元/㎡。

世联行

狮山镇小塘三环东地段

● 地块编号：TD2016(NH)WG0028

● 交易时间：2017-1-16

土地性质：住宅用地

占地面积：11.79万方

容积率：≤2.7

建筑面积：31.86万方

起始价格：79580万元

起始楼面地价：2498元/㎡

最高限价：313773万元

成交价格：313773万元

成交楼面地价：9876元/㎡

竞得者：佛山市时代鸿泰投资有限公司

规划条件：

① 其中商业服务业设施计算容积率建筑面积≤30000㎡；

② 当报价超过最高限制地价，则竞买方式转为竞配建人才住房，凡接受最高限制地价的竞买申请人均可参与竞配建人才住房，竞价阶梯为600平方米建筑面积的人才住房，参与竞配建人才住房的竞买申请人报出配建面积最大者确定为竞得人。

③ 需配建幼儿园1所（不少于12个班），小学1所（不少于18个班）以及不少于3000㎡的公交场站，且待该小学、幼儿园和公交场站建成后，其土地房屋产权必须无偿移交给当地镇政府或镇政府指定机构。



● 美的联手政府夺北滘靓地 15 分钟以 10.89 亿+11.3 万㎡配建成交

开拍仅15分钟，北滘人才公寓即成功出让。2017年1月16日上午，万荟人才以最高限价108857万元+11.3万㎡配建面积竞得北滘镇新城区人才公寓地块（高村片区03-A-03地块），地块宗地面积51836.48㎡，楼面价约15908元/㎡，刷新北滘片区楼面价记录。值得一提的是，宗地配建面积超过总建筑面积的62%。该公司成立于2016年11月18日，企业股东包括佛山市美的房地产发展有限公司、佛山市顺德区顺铁物业发展有限公司、

佛山市新城开发建设有限公司、广东顺北置业发展有限公司、佛山市顺德区顺铁物业发展有限公司等。美的地产方面回应称，该项目是与北滘镇政府合作开发的，响应顺德建设广州大学城卫星城号召。

世联行

顺德区北滘镇新城区人才公寓地块

●地块编号：TD2016(SD)XG0001

●交易时间：2017-1-16

土地性质：住宅用地

占地面积：5.18万方

容积率：≤3.5

建筑面积：18.14万方

起始价格：79828万元

起始楼面地价：4400 元/m²

最高限价：199571万元

成交价格：108857万元

溢价率：262 %

成交楼面地价：15908 元/m²

竞得者：万基人才服务有限公司



规划条件：

① 将于12月12日9时，在顺德公共资源交易中心交易大厅（德民路行政服务中心西座1楼）举行现场竞价；

② 本次地块（设有底价）采用以“双向竞价”的方式确定竞得人，即限定最高总价199571万元，折合楼面价约11000元/m²，限定5年内的“住宅销售最高价格”17500元/m²；当竞价达到最高限价时，将以“住宅销售最高价格”17500元/m²为起始价向下竞价，竞价幅度为50元/m²；

③ 须满足本宗地内可建住宅的单间建筑面积≥50m²且≤105m²，且需满足“单间建筑面积×90m²”的住宅的总建筑面积占本宗地内住宅总建筑面积的比例不得大于90%；

④ 须设置户外健身场地和一所幼儿园，其中，健身场地用地面积≥2000m²；幼儿园不小于12班规模，要求独立占地，用地面积≥5040m²，建筑面积≥3240m²。

● 招商地产底价竞得荷城地块 首次进入高明市场

1月20日下午，广州招商房地产有限公司以底价13530万元竞得一宗位于荷城街道沧江南路以西、三江路以北的商住地，地块面积60122.4平方米，折合楼面价约1500元/平方米。地块容积率>1.0且≤1.5，绿地率≥30%，建筑密度≤33%，建筑限高≤36米，主导使用性质为城镇住宅用地，兼容商业用地、商务用地以及娱乐康体用地。值得注意的是，所有兼容建筑的用地面积不得超过总用地面积的30%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的40%，独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地则按计容建筑面积控制。此外，竞得方须设置不小于150m²的社区卫生服务站一所、100-120m²老年任活动中心一间，以及不小于50m²的物业管理用房若干间。

世联行

高明区荷城街道沧江南路以西、三江路以北

●地块编号：TD2016(GM)WG0038

●交易时间：2017-1-20

土地性质：住宅用地

占地面积：6.01万方

容积率：≤1.5

建筑面积：9.02万方

起始价格：13530万元

起始楼面地价：1500 元/m²

成交价格：13530万元

溢价率：0 %

成交楼面地价：1500 元/m²

竞得者：广州招商房地产有限公司



● 年廿九碧桂园 9160万夺高明荷城地块 楼面价1013元/m²

2017年1月26日（农历年廿九）下午，高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂园以西出让一宗41109.4m²城镇住宅用地，经过63轮竞拍，碧桂园以总价9160万元夺得该地块，折合楼面价约1013元/m²，溢价25%。这是继高明碧桂园、碧桂园联丰天汇湾（收购）后碧桂园第三度落子高明，同时也是碧桂园2017年在佛山拿的首宗地块。



竞得者：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司



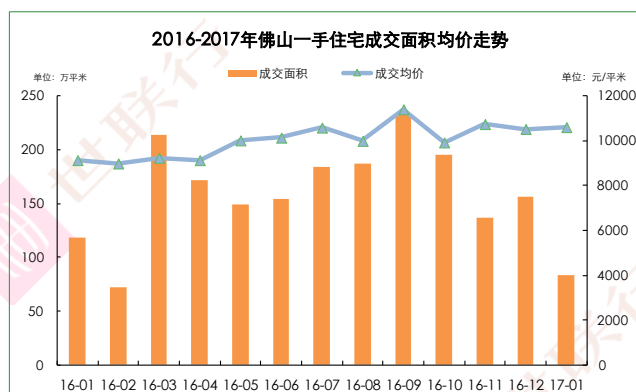
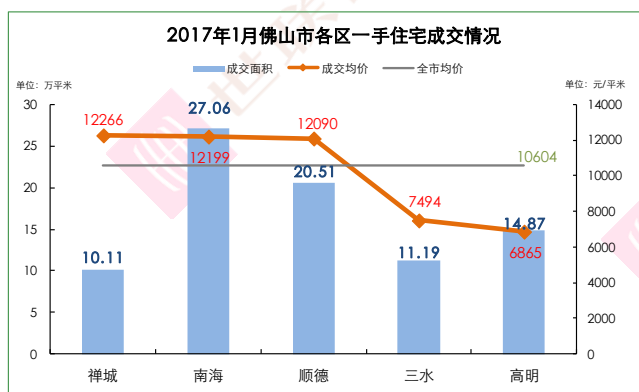
区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
高明区	工业	1	0.22	0.67
	住宅	1	13.32	15.98
南海区	工业	1	8.92	22.29
	商住	1	16.27	48.81
三水区	住宅	1	8.99	26.98
顺德区	工业	1	10.04	30.11
	商业	1	4.08	9.39
	住宅	1	0.37	0.96
总计		8	62.21	155.20

地区	占比
南海	43%
顺德	25%
三水	21%
高明	6%
禅城	5%
其他	6%

Region	Male (Blue)	Female (Orange)
16-1	115.00	90.00
16-2	70.00	15.00
16-3	210.00	95.00
16-4	165.00	140.00
16-5	135.00	75.00
16-6	135.00	135.00
16-7	165.00	85.00
16-8	165.00	105.00
16-9	215.00	130.00
16-10	65.00	65.00
16-11	100.00	100.00
16-12	115.00	55.00
17	30.00	10.00

平米，环比下降 74%。三水区新增供应持续下降，本月继续下跌至 5.23 万平米，环比下降 47%。

2.2 成交分析



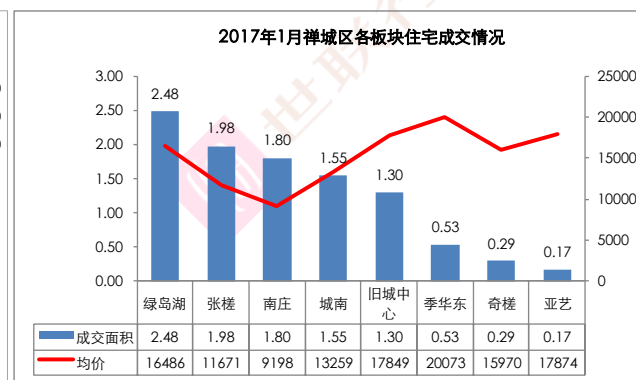
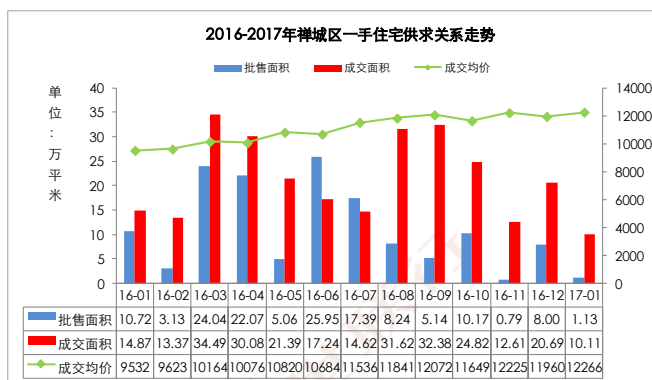
【数据来源：世联数据平台】

2017 年 1 月，佛山一手住宅共成交 7433 套，成交总面积 83.74 万平米，环比减少 46.4%，同比下滑 29.2%；一手住宅成交均价为 10604 元/平米，环比基本维持平稳，小幅提升 0.8%，同比上扬 16.5%；成交总金额为 88.8 亿元，环比下滑 45.9%，同比减少 17.8%。（其中顺德均以套内面积计算，下同）

从区域成交来看，各区一手住宅均表现为量跌价升。禅城区成交 10.11 万平米，环比降幅 51.1%，成交均价 12266 元/平米，环比小幅提升 2.6%；南海区成交 27.06 万平米，环比下降 56%，成交均价 12199 元/平米，环比稳步上升 1.8%；顺德区成交 20.51 万平米，环比下调 44.4%，成交均价 12090 元/平米，环比上扬 1 成；三水成交 11.19 万平米，环比降低 49.6%，成交均价 7494 元/平米，环比小幅提升 4.4%；高明区成交 14.87 万平米，基本与上月持平，成交均价 6865 元/平米，环比上涨 7.5%。

2.3 各区分析

2.3.1 禅城区



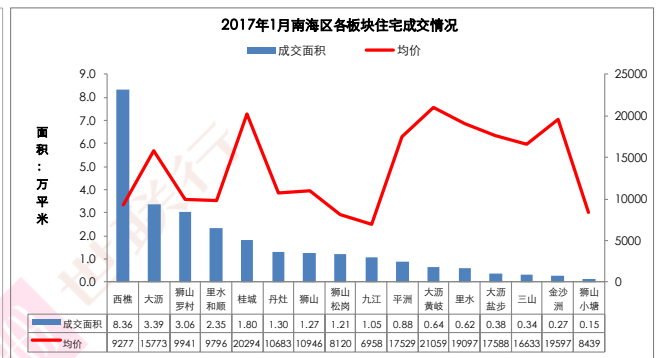
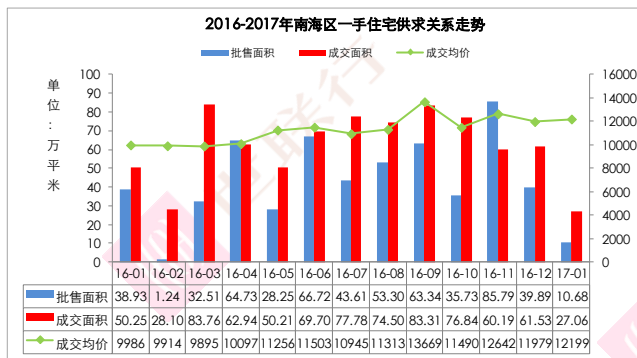
【数据来源：世联数据平台】

1 月份成交量开始回落，全区成交量 10.11 万平米，环比减少 5 成，供应量 1.13 万平米，供小于求。均价稳步提升至 12266 元/平米，环比小幅上调 2.6%。

各板块成交，全市的成交热点移入新兴板块绿岛湖，成交 2.48 万平米，占全区成交总量的 25%，主力成交项目为融创湖滨世家。其次成交较理想的板块是张槎板块，共有 1.98 万平米的成交量，排名第二。其余板块中，南庄、城南和旧城中心 3 个板块成交量过 1 万平米，其余板块成交量都低于 1 万平米。

禅城区成交价格最高的板块在季华东，成交均价 20073 元/平米，其次亚艺和旧城中心，成交均价 1.7 万元/平米以上。

2.3.2 南海区

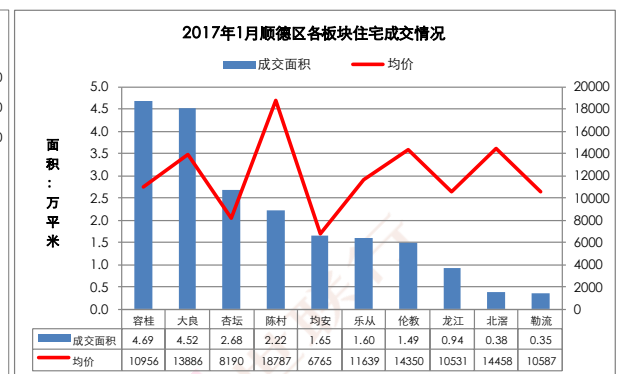
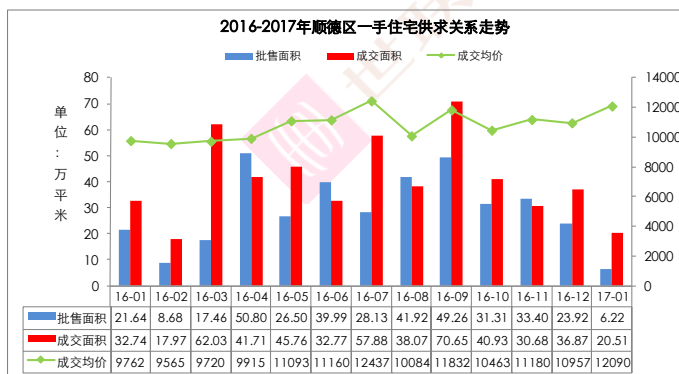


【数据来源：世联数据平台】

1月的南海楼市，持续供不应求格局，供销比0.39:1。受到春节假期影响，成交量大幅下滑至27.06万平方米，较12月份大幅回落56%。成交价格维持平稳，并缓慢爬升至12199元/平方米。

各板块成交，热点成交区域仍为西樵，成交8.36万平方米，主要来源于恒大御湖湾，大幅抛离第二位；其次是大沥成交3.39万平方米，主力成交项目绿地香颂公馆。除西樵外，其余镇街成交量均低于5万平方米。成交均价方面，大沥黄岐价格维持最高价位，均价达21059元/平方米，其次是桂城、金沙洲、里水等广佛沿线，均价都有1.9万/平方米以上。

2.3.3 顺德区



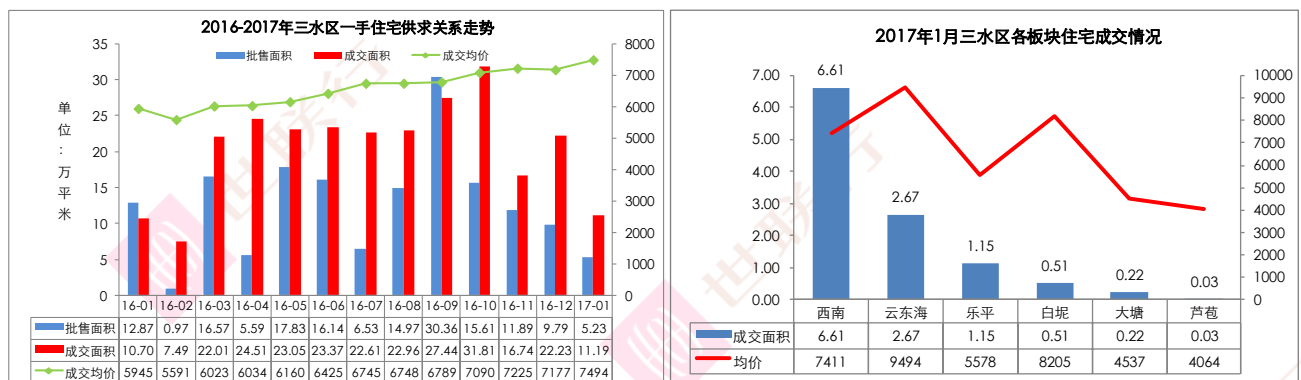
【数据来源：世联数据平台】

1月份，顺德区一手房供销比为0.3:1，成交量和供应量明显下滑。供应量仅6.22万平方米，环比下滑74%；成交量20.51万平方米，环比大幅下调44.4%；而价格大幅攀升至12090元/平方米。

从区域成交量看，容桂登上顺德区成交榜首，共成交4.69万平方米，其中凯蓝滨江名门支撑了区域的成交量；排名第二的是大良，成交量为4.52万平方米；杏坛排名第三，网签量为2.68万平方米，仍然是非限购区域作为主导；1月东部新区大力支撑全市的成交量。

成交均价方面，均价达万元以上的镇街上升至8个，分别是陈村18787元/平方米、北滘14458元/平方米、伦教14350元/平方米、大良13886元/平方米、乐从11639元/平方米、容桂10956元/平方米、勒流10587元/平方米和龙江10531元/平方米；仅剩杏坛和均安暂未能挤上万元行列。

2.3.4 三水区

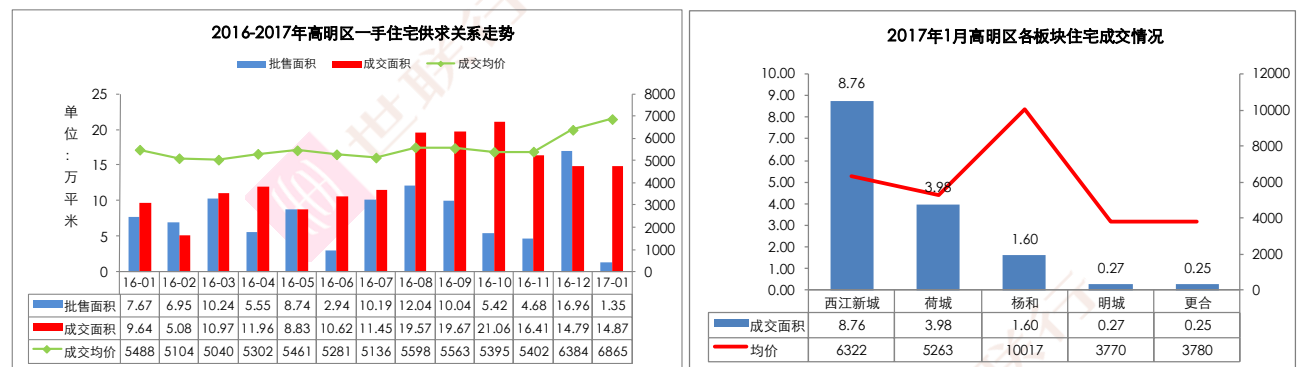


【数据来源：世联数据平台】

1月份三水一手房成交量11.19万平方米，环比减少约5成，新增预售量持续下滑，仅为5.23万平方米，环比减少46.5%。成交均价稳步提升，1月三水整体成交均价7494元/平米，环比上涨4.4%。

板块成交方面，西南镇街依然以最高成交量稳居首位为6.61万平方米，而云东海板块为价格之最为9494元/平米。

2.3.5 高明区



【数据来源：世联数据平台】

1月高明楼市成交量基本与2016年12月持平，供销比0.09:1。成交量14.87万平方米，而供应量仅为1.35万平方米，成交均价持续上升达6865元/平米，接近7千大关。

板块成交方面，西江新城依然以最高成交量稳居首位为8.76万平方米，杨和依靠美的鹭湖度假区项目持续成为价格标杆为10017元/平米。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2017年1月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：恒大御湖湾、美的明湖、藏珑华府、君御海城、谊泰雅苑、凯蓝滨江名门、尚观嘉园、君怡金海岸、伦敦碧桂园和中信山语湖。

成交前十的楼盘成交总量1823套，占全市成交总套数的24.5%。

从前十楼盘的区域分布来看，顺德区有4个项目上榜，共成交627套，占top10总量的34.4%；南海区有3个项目上榜，高明有2个项目上榜，三水占据1席位，禅城区暂无区域上榜。

2017年1月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

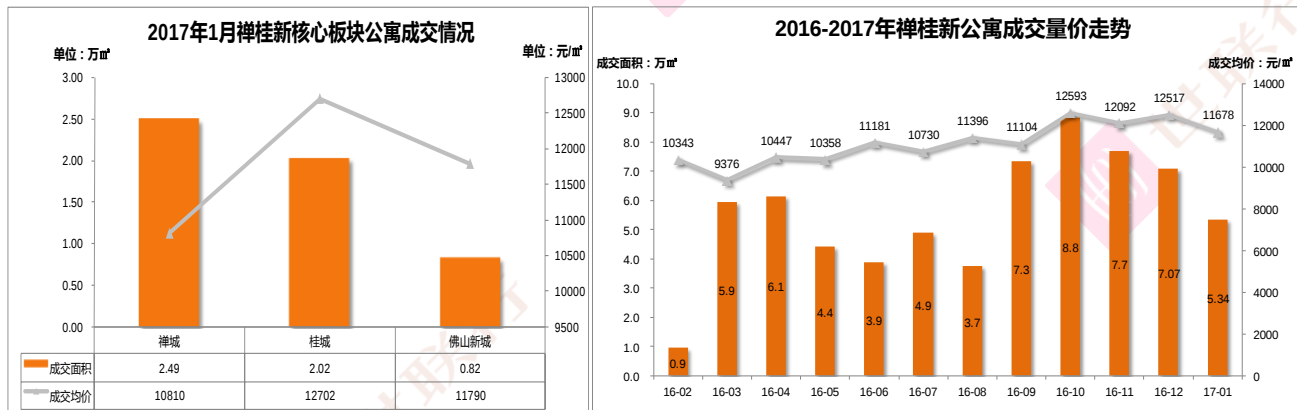
排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	恒大御湖湾	南海	307	28429.13	11462
2	美的明湖	高明	238	29398.94	6731
3	藏珑华府	顺德	233	14022.84	20810
4	君御海城	高明	230	26185.45	6806
5	谊泰雅苑	三水	156	13829.06	9192

6	凯蓝滨江名门	顺德	151	11817.53	15474
7	尚观嘉园	南海	146	16256.5	11748
8	君怡金海岸	顺德	122	15475.54	8375
9	伦教碧桂园	顺德	121	12652.91	14617
10	中信山语湖	南海	119	17565.55	12875

【数据来源：世联数据平台】

3、公寓市场

2017年1月,佛山禅桂新公寓共成交1068套,成交面积为5.34万平方米,环比减少24.5%,同比增长92.8%;成交均价11678元/平米,环比小幅下调6.7%,同比上涨31.4%。(其中顺德均以套内面积计算)



【数据来源：世联数据平台】

2017年1月,禅桂新区域公寓签约成交量排名TOP10的楼盘依次为:万科金域中央、滨海御庭、兆阳O立方、华夏陶瓷中央广场、万科金色领域、苹果公馆、世博广场、德国港、第壹时区和保利东湾。

成交前十的楼盘成交总量728套,占禅桂新公寓项目成交总套数的68.2%。

2017年1月佛山禅桂新公寓成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积(万平方米)	签约均价
1	万科金域中央	桂城	109	6497.04	13806
2	滨海御庭	禅城	82	2547.88	12000
3	兆阳O立方	禅城	78	3397.26	11306
4	华夏陶瓷中央广场	禅城	77	3864.89	7803
5	万科金色领域	桂城	75	3117.34	12420
6	苹果公馆	禅城	64	2335.73	14000
7	世博广场	禅城	61	4080.29	11031
8	德国港	佛山新城	61	3467.13	12938
9	第壹时区	桂城	61	3301.7	11343
10	保利东湾	佛山新城	60	3200.77	10816

【数据来源：世联数据平台】

4、开盘情况

2017年1月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	鸿业·畔湖居	佛山市鸿业房地产开发有限公司	开卖1座、2座,共242套	76㎡-86㎡两房, 89-92㎡三房, 132㎡四房	售罄	1月14日	7800元/㎡(毛坯)



三水	谊泰雅苑	佛山市三水区永庆房地产开发有限公司	1、4座,共160套(精装发售)	88-89㎡三房两厅两卫	成交158套,销售率98.7%	1月8日	整体均价8500元/㎡
顺德	君怡金海岸	君怡房产	20栋B座共85套	套内102-137㎡,三四房	认购33套,销售率38%	1月1日	套内9300元/㎡
顺德	伦敦碧桂园	碧桂园控股	御府5座、23座,推洋房87套,商铺19套	建面111-144㎡三、四房,建面23-291㎡商铺	洋房:成交61套,销售率为70%;商铺:成交10套,销售率为53%	1月1日	洋房建面1.3万元/㎡,商铺建面1.6-2.4万元/㎡
顺德	美的花湾城	美的置业	5栋共192套(毛坯) 6栋共192套(精装)	约90㎡三房两厅两卫 约110㎡三房两厅两卫	成交约85套,销售率为22.1%	1月7日	整体均价约16000元/㎡

【数据来源:世联数据平台】



1月份作为2017年的开端,成交大幅下滑,经历了2016年12月限购新政出台后的第一个拐点,市场逐步冷静下来,量跌价稳,市场只是暂时调整。1月恰逢春节是中国传统佳节,大部分的市民都忙于拜年、旅游等活动,假期买房的确属少数。加上去年10月佛山部分区域重启限购,很多网友正在观望今年楼市走势,并不会急于出手,观望情绪仍较浓厚,预计3月和5月才将是考验限购后佛山楼市重要节点。

土地市场经历了年末的疯狂盛宴,年初的推地主要集中在非限购区域,如高明三水等,但仍不乏优质地块的推出。受到年末土拍疯狂的热潮余温,狮山和北滘两块靓地备受关注,最终落入时代和美的之手。高明区随着旭辉、恒大、万科等大牌开发商进入后,招商地产也开始试水分一杯羹,而碧桂园则继续拓展在区域的市场份额。预计接下来2月的土地市场,热度暂不会退减。



世联成立于 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 2 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！2015 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。

2015 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）！

深圳世联地产顾问股份有限公司
地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话：0755-22162800 传真：0755-22162900
邮政编码：518001

北京世联房地产顾问有限公司
地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸 C 座 6 层-7 层
电话：012-85678000 传真：012-85678002
邮政编码：120022

上海世联房地产顾问有限公司
地址：上海市闸北区天目西路 218 号嘉里不夜城大厦第一座 3501-3506 室
电话：021-31356060 传真：021-63840066
邮政编码：200070

深圳市世联行房地产经纪有限公司
地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话：0755-22162666 传真：0755-22162902
邮政编码：518001

广州市世联房地产咨询有限公司
地址：广州市天河区体育东路 138 号金利来大厦 1303-04 室
电话：020-38878565 传真：020-38799392
邮政编码：512620

佛山世联房地产咨询有限公司
地址：佛山市天目山路 294 号杭钢冶金科技大厦 12 楼
电话：0571-28882138 传真：0571-28883990
邮政编码：312007

合肥世联投资咨询有限公司
地址：合肥市政务文化新区东至路 1 号新城国际大厦 B 座 12 楼
电话：0551-5633800、3543000 传真：0551-5633806
邮政编码：230031

珠海世联房地产咨询有限公司
地址：珠海市香洲区吉大海滨南路 47 号光大国际贸易中心大厦 17F-9 单位
电话：0756-3320500 传真：0756-3320700
邮政编码：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 36 层
电话：0731-88232555 传真：0731-88230909
邮政编码：412005

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
地址：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：027-68838880 传真：027-68838830
邮政编码：430032

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
地址：沈阳市和平区和平北大街 69 号总统大厦 C 座 16 层 1608、1609 室
电话：024-22817733 传真：024-22817722
邮政编码：121004

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
地址：厦门市鹭江道 8 号国际银行大厦 16 楼 C/D 单元
电话：0592-8125262 传真：0592-8125280
邮政编码：361201

宁波世联房地产咨询有限公司
地址：宁波市和义路 168 号万豪中心 1202 室
电话：0574-83899069
传真：0574-83899066 邮政编码：315000

佛山世联房地产顾问有限公司
地址：佛山市创意产业园 7 号楼 2 层 201 房
电话：0757-83121993 传真：0757-83121980
邮政编码：528000

东莞世联地产顾问有限公司
地址：东莞市南城区元美路华凯广场 A 座 908-915 单元
电话：0769-23125188 传真：0769-22806612
邮政编码：523071

大连世联兴业房地产顾问有限公司
地址：大连市中山区中山路 136 号希望大厦 1202 室
电话：0412-88008080 传真：0412-88008081
邮政编码：126001

西安世联投资咨询有限公司
地址：西安市科技路 33 号高新国际商务中心 32 层
电话：029-88344240 传真：029-88348834
邮政编码：712075

世联房地产咨询（惠州）有限公司
地址：惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心 21 楼 12 室
电话：0752-2817800 传真：0752-2780566
邮政编码：516000

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
地址：南京市白下区汉中路 1 号南京国际金融中心 16 层 A 座
电话：025-86998600 传真：025-86998642
邮政编码：212000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
地址：无锡市中山路 359 号东方广场 B 座 17 楼
电话：0512-81289266 传真：0512-81289260
邮政编码：214001

成都世联兴业房地产顾问有限公司
地址：成都武侯区航空路 6 号丰德国际广场 B2 座 1401
电话：028-85265765 传真：028-85265737
邮政编码：612041

天津世联兴业房地产咨询有限公司
地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 12 层
电话：022-58190801 传真：022-58190900
邮政编码：300042

山东世联怡高物业顾问有限公司
地址：济南市山大路 201 号创展中心 516 室
电话：0531-82593600 传真：0531-82593622
邮政编码：250014

青岛世联怡高房地产顾问有限公司
地址：青岛市市南区南京路府都大厦 8 号 12 楼
电话：0532-68619001 传真：0532-68619016
邮政编码：266071

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
地址：昆明市三市街 6 号柏联广场写字楼 13 楼 1312 室
电话：0871-3625180 传真：0871-3615052
邮政编码：650000

南通世联兴业房地产顾问有限公司
地址：南通市崇川区工农路 121 号 华辰大厦 A 座 901
电话：0513-83572168
邮编：226001

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。
