



佛山 2017 年 2 月房地产市场报告

月 刊：201702

报告出品：佛山世联行市场研究部

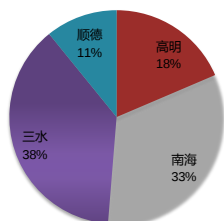
撰写人：向琴

撰写日期：2017-03-05

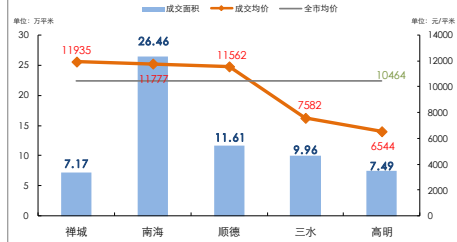
量跌价稳 供应不足

市场走势

2017年2月佛山各区一手住宅批售占比



2017年2月佛山市各区一手住宅成交情况



相关报告

《北京 2017 年 2 月房地产市场报告》

《上海 2017 年 2 月房地产市场报告》

《广州 2017 年 2 月房地产市场报告》

《惠州 2017 年 2 月房地产市场报告》

《长沙 2017 年 2 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，佛山市经济运行延续了前三季度“前低后高、逐季回升”的渐进向好态势。投资保持较高增速，地区生产总值、工业生产、财税、金融存贷款增长稳中有升，消费平稳增长，进出口增速小幅回落，物价指标基本稳定。
- ◇ **中央政策：**中央财经领导小组会议加快推进房地产长效机制。2 月 28 日，习近平主持召开中央财经领导小组第十五次会议，指出，建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，要充分考虑到房地产市场特点，紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。要完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定。
- ◇ **地方政府：**22 日上午，佛山举行 2017 年重点工作部署会，市委市政府专门下发了一项全市 2017 年重点工作项目的清单（以下简称“项目清单”），对全年工作作出系列部署。27 日从顺德区国土城建和水利局获悉，顺德区公布出台人才专卖房管理办法(送审稿)，其中该区拟出人才专卖房最高销售价格标准、销售对象条件标准、计分规则等情况实行分批动态管理，而且自发放不动产权证之日起 8 年内不得转让(赠与)。
- ◇ **总体看，**一手房市场，受春节假期影响，佛山楼市继 1 月骤然遇冷后，2 月继续降温，全市从百万方的月度成交一直跌落至 62.68 万平米，主要是多个区域缺货，但其成交价格保持平稳，仍有万元。新货供应方面，虽较 1 月份有增长，但供应总量仍处于低位，全市仅供应 30.02 万平米。远远低于去年的月度百万方的供应量。





土地市场: 2017 年 2 月, 佛山经公开市场途径共成交土地 13 宗, 总成交占地面积 68.08 万平米, 成交总金额 31.90 亿元。其中住宅用地成交 6 宗, 总占地面积为 32.23 万平米, 占整个土地成交的 47.3%; 商业用地有 1 宗成交, 占地面积 4.08 万平米, 其余 6 宗地块为工业用地和其他用途地块, 占地面积有 31.77 万平米, 占整个土地成交的 46.7%。

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: 佛山土地市场在经历年前疯狂盛宴, 2 月份土地市场稍有平息, 但热度不减, 全市共有 13 宗地块成交, 其中经营性的商住用地有 7 宗, 占地面积有 36.31 万平米, 卖地金额有约 29.25 亿元, 这几宗地均是高溢价成交。三水成为 2 月佛山土地出让主力, 该区域共有 4 宗商住用地成交, 其中时代以 17.8 亿元竞得的北江新区一宗占地近 9 万 m^2 的临江商住靓地, 是“水韵智城”投资推介会重点推荐项目, 该宗地成交的楼面地价 6596 元/ m^2 , 刷新三水区的新高。

一手房市场, 受春节假期影响, 佛山楼市继 1 月骤然遇冷后, 2 月继续降温, 全市从百万方的月度成交一直跌落至 62.68 万平米, 主要是多个区域缺货, 但其成交价格保持平稳, 仍有万元。新货供应方面, 虽较 1 月份有增长, 但供应总量仍处于低位, 全市仅供应 30.02 万平米。远远低于去年的月度百万方的供应量。总体来说, 从 1-2 月市场总体情况来看, 连续两个月成交处于低位, 供应力度减弱, 目前市场仍处于底部区域。未来主要节点要等 5 月以后。



1. 市场热点

2016 年, 佛山市经济运行延续了前三季度“前低后高、逐季回升”的渐进向好态势。投资保持较高增速, 地区生产总值、工业生产、财税、金融存贷款增长稳中有升, 消费平稳增长, 进出口增速小幅回落, 物价指标基本稳定。实现地区生产总值 8630.00 亿元, 增长 8.3%, 增速高于 1-9 月 0.1 个百分点。完成固定资产投资 3512.04 亿元, 增长 15.7%, 增速比 1-9 月小幅下降 0.2 个百分点。其中房地产开发投资 1229.97 亿元, 增长 30.1%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

➤ 中央深入研究房地产长效机制, 保持市场平稳发展

中央财经领导小组会议加快推进房地产长效机制。 2 月 28 日, 习近平主持召开中央财经领导小组第十五次会议, 指出, 建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制, 要充分考虑到房地产市场特点, 紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位, 深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。要完善一揽子政策组合, 引导投资行为, 合理引导预期, 保持房地产市场稳定。作为促进房地产市场平稳发展的重要手段, 房地产长效机制的不断建立健全是中长期房地产发展的重点。中央再次强调要深入研究短期和长期相结合的长效机制, 可见中央在加快长效机制建设的同时, 也注重短期政策引导, 稳定市场预期。

➤ 建设用地转让二级市场迎来试点新阶段, 土地改革不断深化

34 地将开展完善建设用地使用权二级市场试点。 国土资源部印发了《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》, 对全面开展完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点作出部署, 要求到 2018 年年底, 在相关地区建立符合城乡统一建设用地市场要求, 产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场, 市场规则基本完善, 土地资源配置效率显著提高, 形成一批可复制、可推广的改革成果, 为构建城乡统一的建设用地市场、形成竞争有序的土地市场体系、修改完善相关法律法规提供支撑。试点方案选择了转让、出租、抵押等交易量较大且不动产登记工作基础较好的大、中城市, 共 34 个市县, 其中 6 个已开展集体经



营性建设用地入市试点的县（区）同时开展国有和集体土地二级市场试点。

首个全国性国土开发与保护的战略性、综合性、基础性规划印发。国务院印发《全国国土规划纲要（2016—2030年）》，《纲要》贯彻区域发展总体战略和主体功能区战略，推动“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展战略落实，对国土空间开发、资源环境保护、国土综合整治和保障体系建设等作出总体部署与统筹安排，对涉及国土空间开发、保护、整治的各类活动具有指导和管控作用，对相关国土空间专项规划具有引领和协调作用，是战略性、综合性、基础性规划。

➤ 地方强化市场监管，商住市场监管同步渐趋严格

重庆继此前将房产税征收范围扩大至“三无”人员购首套房后，再次出台措施，重庆市国土房管局、中国人民银行重庆营管部重庆银监局、重庆市金融办联合发布了《关于进一步规范商品房预售许可审批和在建建筑物抵押登记的通知》，明确规定从2月1日起，抵押房产不得进行预售，预售商品房不得用于抵押，进一步规范房地产交易行为，保障购房者合法权益，确保房地产市场平稳健康。重庆银监局发布《关于重申加强房地产信贷管理工作有关要求的通知》，重申银行业金融机构要严格执行房地产贷款业务规制要求和调控政策、规范与房地产开发企业和中介机构业务合作管理、切实规范各类业务管理、加强房地产贷款风险防控四个方面，进一步维护好重庆房地产市场平稳健康发展的良好局面，坚决遏制投机炒房行为，给全市房地产市场创造稳定的金融环境，正确引导市场预期。

合肥房管局公布了2017年合肥房地产管理几项重点任务，要求今年进一步加大对“返租销售、办公改公寓、捆绑销售、捂盘惜售”等违法违规行为处罚和曝光力度。

南京市政府发布《南京市价格机制改革工作计划（2017—2018年）》，明确将贯彻好系列房地产市场调控新政，遏制房地产市场的过热势头，建立新建商品住房销售价格承诺制度，加强商品住房价格量化指导，促进房地产市场持续健康稳定发展。

商办市场管控也成部分城市重点。天津发布《关于酒店型公寓建设管理相关文件失效的通知》，将不再审批酒店型公寓项目，已出让并签订土地出让合同的地块中含酒店型公寓的项目，仍按原通知规定办理规划、国土房管、建设手续。去年多地出台调控收紧措施保障市场平稳，但政策主要针对住宅市场，而商改住等类住宅项目，由于其不受限购影响，逐渐受到部分限购人群以及投资客青睐，成为了住宅市场的有力补充，但市场缺乏有效监管措施，如擅自改变房屋内部结构，带来消防和安全隐患问题严峻。此前已有部分城市加强商住市场监管力度，如北京通州商住出台限购措施；深圳将商务公寓纳入价格管理，上海针对商业办公项目进行集中清理核查，包括擅自改变房屋单元空间分割、私自接通燃气管道等改变房屋使用性质情况。加强商办市场监管，有助于维护市场秩序，保障整体房地产市场平稳健康发展。

2.2 地方政府

- 今年，三水重点项目计划安排19类工程共198个项目，总投资约2132.02亿元。从工程领域来看，涵盖了城市、产业、民生等，从工程量来看，产业类项目占据半壁江山为108个，交通类项目37个，城市建设类项目30个，凸显出三水大规模建设重点项目的决心。
- 佛山地铁9号线一期、13号线一期工程已发布了“可行性研究报告及相关专题报告编制服务采购中标公告”，两条新地铁线首次揭开面纱。9号线一期设10站拟牵手广珠城际、与广州17号线换乘。佛山市轨道交通13号线主要功能则是为顺德区内部提供交通服务，设伦教、大良、德胜新城和容桂城际站，线路长约23公里，共设19座车站。
- 禅城区发布区外高技能人才初次来禅城就业的一次性个人社保缴费补贴。据悉，高级工(3级)每人3000元，技师(2级)每人4000元，高级技师(1级)每人5000元。
- 2017年，高明共安排重点建设项目和新增基础设施建设项目125个，总投资797.67亿元，2017年年度计划投资88.9亿元。
- 日前，《佛山市体育事业发展“十三五”规划》(下称规划)公布。在“十三五”期间，佛山将继续在全民健身、体育产业等方面下功夫。《规划》显示，“十三五”期间，佛山将加快建设全民健身场地、推动中小学体育场地设施对外开放等一系列措施来满足全民建设需求。在青少年体育上，将力争建成75所国家级校园足球特色学校、120所市级校园足球推广学校，形成层次分明的青少年校园足球竞赛体系。

- 2017 年，南海将充分发挥基层党组织在非户籍常住人口融入工作中的沟通、联系、服务和引领作用，加快非户籍常住人口融入南海。这也是今年南海推动“党建·引领”行动计划的重点工作项目之一。狮山罗湖社区已对此开展试点工作，大沥沥南社区也有所探索。
- 22 日上午，佛山举行 2017 年重点工作部署会，市委市政府专门下发了一项全市 2017 年重点工作项目的清单（以下简称“项目清单”），对全年工作作出系列部署。据悉，这些重点工作涉及招商引资、供给侧改革、创新驱动、城市治理、改革、开放格局、环境保护、民生、文化以及党建工作。其中，子项目最多的要数创新驱动，共有 11 项；其次是城市治理方面，有 8 项；其余的，民生方面 7 项，开放格局和党建都有 6 项。
- 南海区出台《佛山市南海区促进融资租赁行业发展扶持办法》，主要围绕融资租赁(含金融租赁，下同)企业落户、经营、物业补贴、风险补贴等方面给予企业及其高管相应的扶持奖励。
- 2017 年禅城区新建的重点交通项目有 17 个，预计今明两年禅城区投入到道路建设的资金高达 53 亿元。同时，今年禅城将迎来地铁建设高峰期，随着地铁 2、3、4 号线陆续开工建设，市民要面对地铁建设过程带来的施工“阵痛期”。禅城区通过大手笔新建一批重点交通项目，进一步完善中心城区路网结构，为将来经济社会发展打下良好基础。
- 为加快推进“开放引领创新驱动”发展战略，吸引汇聚各类优秀人才在顺德居住，顺德将修建一批人才专卖房。27 日从顺德区国土城建和水利局获悉，顺德区公布出台人才专卖房管理办法(送审稿)，其中该区拟出人才专卖房最高销售价格标准、销售对象条件标准、计分规则等情况实行分批动态管理，而且自发放不动产权证之日起 8 年内不得转让(赠与)。



1. 土地市场

1.1 成交分析：

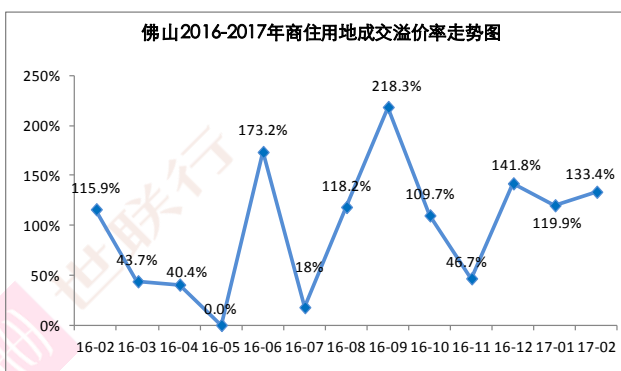
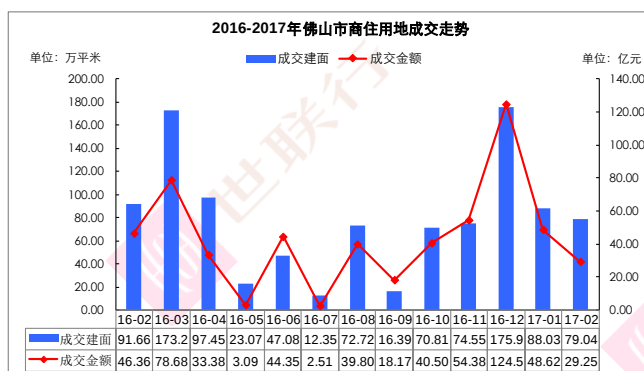
2017 年 2 月佛山房地产市场土地成交一览表

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	1	13.32	15.98	7136
	工业	1	0.22	0.67	94
南海区	工业	1	8.92	22.29	6421
三水区	住宅	4	18.54	52.71	233210
	其他	1	11.53	9.22	8650
	工业	2	1.06	2.12	822
顺德区	住宅	1	0.37	0.96	10578
	商业	1	4.08	9.39	41593
	工业	1	10.04	30.11	10539
总计		13	68.08	143.47	319043

【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 2 月，佛山经公开市场途径共成交土地 13 宗，总成交占地面积 68.08 万平米，成交总金额 31.90 亿元。其中住宅用地成交 6 宗，总占地面积为 32.23 万平米，占整个土地成交的 47.3%；商业用地有 1 宗成交，占地面积 4.08 万平米，其余 6 宗地块为工业用地和其他用途地块，占地面积有 31.77 万平米，占整个土地成交的 46.7%。





【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2月，佛山经公开市场途径成交商住办用地7宗，总建筑面积79.04万平方米，环比减少10.2%，同比增长86.2%；成交总金额为29.25亿元，环比减少39.8%，同比去年增长63.1%。在成交溢价方面，1月份全市整体溢价率为133.4%，环比增长11.3%。

1.2 重点地块分析：

● 三水土地市场发力，16日3地齐推纷纷“名花有主”

2月16日三水镇街土地市场发力，共推出3宗住宅用地，地块分别位于三水乐平和芦苞，合计面积超过9.64万㎡，起拍总价约1.75亿元。

第一宗地块位于乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”地块，经过1个多小时47轮鼠标战，最终收入三盛置业囊中。该地块目前周边仅一个在售项目融创南景湾，在清余货125㎡4房的改善型产品，均价毛坯6000元/㎡。目前区域内的住宅项目较少，主要以二手项目为主。地块位于南盐公路北侧，西邻南边市场，北靠金碧山庄，周边有南边中学、南边小学、南边敬老院、南边医院等，基本的生活需求都能满足。

世联行

三水区乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”（土名）

●地块编号：TD2016(SS)WG0029

●交易时间：2017-2-16

土地性质：住宅用地

占地面积：3.06万方(可用面积2.97万方)

容积率：≤3.0

建筑面积：8.90万方

起始价格：5740万元

起始楼面地价：645元/㎡

成交价格：17740万元

溢价率：209%

成交楼面地价：1932元/㎡

竞得者：佛山铭旺房地产投资有限公司(三盛置业)

规划条件：

- 其中商服部分计容建筑面积≤总计容建筑面积的40%。地下总建筑面积≤30000平方米，其用途可作地下停车场、人防工程、各种设备用房、商业（含超市、商铺等），其中地下商业（含超市、商铺等）建筑面积≤13600平方米；
- 设置物管用房、社区卫生服务站（建筑面积≥150平方米）、社区服务中心（建筑面积≥200平方米）、社区警务室（建筑面积≥50平方米）、托老所（建筑面积≥650平方米）、农贸市场（建筑面积≥5000平方米）。

第二宗地块：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司以29980万元竞得三水乐平新城D区7号地，楼面价2552元/平米，溢价率高达245%，年前拿地拿到年后呀。这是碧桂园继碧桂园三水华府和碧桂园翡翠山后，在三水布局的第三个项目。

乐平镇新城D区7号地块位于新城南路东侧，东邻乐平镇中心小学，周边有乐平市场、乐平镇政府、凯迪威酒店、乐平中学、乐平汽车站等，一手房均价约5500-5800元/㎡，分别是凯盛尚城和雍翠新城，二手房均价4500-5000元/㎡。该区域汇集了齐力大道、乐平大道、361省道等城市主干道，东面快速接驳佛清从高速和沈海高速，南面三公里范围内有乐平科技工业园和三江市场等，交通相对便捷。

世联行

三水区乐平镇新城区D区7号

●地块编号：TD2016(SS)WG0031

●交易时间：2017-2-16

土地性质：住宅用地

占地面积：4.70万方

容积率：≤2.5

建筑面积：11.75万方

起始价格：8680万元

起始楼面地价：739 元/m²

成交价格：29980 万元

溢价率：245 %

成交楼面地价：2552 元/m²

竞得者：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司

规划条件：

- ① 商业服务业设施用地计容建筑面积≤总计容面积的10%；该项目允许设置地下室，建筑面积≤37000平方米，地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用；
- ② 设置社区公共服务用房≥1175平方米。



第三宗地块：三水区芦苞镇公园南路 33 号地块由本土开发商佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司竞得，该公司已在三水成功开发恒福水岸、恒福新里程、恒福丽铂公馆等商住项目。

该地块位于公园南路东侧，南望芦苞涌，附近有芦苞市场、芦苞汽车站、同方芦苞医院、佛山实验技工学校等，周边缺少在售新盘，恒福水岸、锦江豪庭二手房均价约 3600-5000 元/m²。

土地出让文件进一步提出要求，竞得人负责按要求在签订《土地交付确认书》之日起 24 个月内提供 37 套安置房(每套专有建筑面积 93 m²，二楼以上，楼层净高不少于 3.0 米，朝向为南北朝向且为第一排南向面对芦苞涌)，以备芦苞镇刘寨谢街股份合作经济社被安置成员回购。安置房的回购单价为专有建筑面积 3480 元/m²(含简单装修费用)，回购房套数和面积按土地征收项目安置的实际需要确定。

世联行

三水区芦苞镇公园南路33号

●地块编号：TD2016(SS)WG0033

●交易时间：2017-2-16

土地性质：住宅用地

占地面积：1.88万方

容积率：≤2.7

建筑面积：5.08万方

起始价格：3100万元

起始楼面地价：610 元/m²

成交价格：7500 万元

溢价率：142 %

成交楼面地价：1476 元/m²

竞得者：佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司

规划条件：

- ① 商业计容建筑面积≤总计容建筑面积的15%；该项目允许设置地下室，建筑面积≤16768平方米，地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用；
- ② 需配建37套建筑面积93平方米安置房，安置房的回购单价为专有建筑面积3480元/平方米(含简单装修费用)；
- ③ 场地内靠南面沿江路一侧预留港湾式公交停靠站用地，港湾式停靠站直线段长度不应小于25米，宽度不宜小于3.5米，须设置相应规模的社区配套公共服务用房，建筑面积不少于600平方米。

● 中山大信 4429 元/m² 竞得大良新城商业地

2月23日，春节过后，顺德新城成功出让首块位于德胜商务区的商业地块。TD2017(SD)WG0002 地块位于顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东，即原顺德展览中新北侧，总占地面积 40834.67 m²，计容建筑面积 93919.74 m²，宗地属于商业服务业设施用地，使用年限 40 年，容积率≤2.3，建筑限高 50 米，起拍价为 20993 万元，起拍楼面价为 2235.21 元/m²。

虽然竞拍前大家都猜测说地块非万达莫属，但经过近 2 小时 87 轮竞拍后，中山市大信管理投资有限公司以

41593万元，折合楼面价4428元/㎡，溢价98%。

从地块区位图可以看到，地块位于顺德新城核心区，周边有顺德区政府、顺德华侨中学、德胜文化广场、史努比缤纷世界、顺德博物馆、喜来登酒店、嘉信城市广场等生活配套。地块所处区域在售楼盘有龙湖春江名城、招商公园1872、万科金域滨江、保利中环广场、保利碧桂园悦公馆，目前新房均价约12000-20000元/㎡。

据了解，中山市大信管理投资有限公司为中山本地企业，主要以商业地产为核心。2012年起，大信控股启动“深耕中山、布局全国”的战略布局，业务板块不仅遍及中山的11个镇区，并从珠三角扩大至全国乃至海外的多个区域，不仅位列中国商业地产综合10强，更成为一家拥有完整商业生态链的平台型公司。

(世联行)

顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东地块

●地块编号：TD2017(SD)WG0002

●交易时间：2017-2-23

土地性质：商业用地

占地面积：4.08万方

容积率：≤2.3

建筑面积：9.39万方

起始价格：20993万元

起始楼面地价：2235元/㎡

成交价格：41593万元

溢价率：98%

成交楼面地价：4429元/㎡

竞得者：中山市大信管理投资有限公司

规划条件：

① 建筑控高≤50米；

② 设置配电房、地块节点开关站≥90㎡/每处、燃气设施、垃圾收集点、通信设施、小汽车充电桩、公厕≥60㎡、物业管理用房等。



● 时代地产重仓三水再次落户刷新楼面地价新高

2月23日下午3点，三水土拍“重头戏”来袭——北江新区一宗占地近9万㎡的临江商住靓地进行网上拍卖，该地块位于西南街道西河北路北侧，是“水韵智城”投资推介会重点推荐项目。宗地出让起始价为74190万元，容积率>1.0且≤3.0，楼面价约2750元/㎡起。经过约7小时，233轮角逐，最终由时代地产以17.8亿元竞得，溢价率高达140%，楼面地价6596元/㎡，刷新新高。

(世联行)

三水区西南街道西河北路北侧地块二

●地块编号：TD2017(SS)WG0001

●交易时间：2017-2-23

土地性质：住宅用地

占地面积：8.99万方

容积率：≤3.0

建筑面积：26.98万方

起始价格：74190万元

起始楼面地价：2750元/㎡

成交价格：_____万元

溢价率：_____%

成交楼面地价：_____元/㎡

竞得者：_____

规划条件：

① 其中商业计容建筑面积不大于总计容建筑面积的10%，该项目可设置地下室，建筑面积不大于80000平方米，地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用；

② 设置港湾式公交停靠站和公共自行车租赁点。港湾式公交停靠站直线段长度不应小于40米，宽度不宜小于3.5米；公共自行车租赁点面积不应小于300平方米；

③ 设置一所9班以上的幼儿园，用地面积不少于4500平方米，建筑面积不少于2400平方米，无偿将产权移交佛山市三水区人民政府或区政府指定机构；

④ 设置社区服务用房（社区居委会、社区警务室和社区服务站等，建筑面积2500平方米）、物业管理用房、垃圾收集站（建筑面积不少于110平方米）、公厕（建筑面积不少于60平方米）、配电房、消防控制室及通信设备用房。



1.3 供应分析

2017年2月佛山房地产市场土地供应一览表

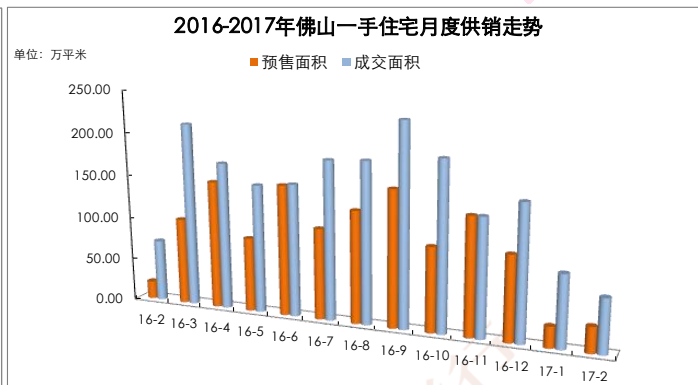
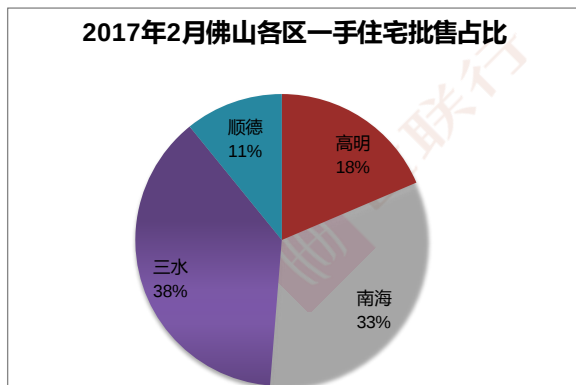
区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
高明区	工业	1	0.23	0.69
	商业	2	4.08	12.24
	住宅	3	10.26	30.18
南海区	住宅	1	6.40	17.91
三水区	工业	4	8.13	19.42
	住宅	1	4.73	16.54
顺德区	工业	1	4.53	13.60
	住宅	2	11.27	32.87
总计		15	49.62	143.45

【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2月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地15宗，较1月增多7宗地块，总供应面积为49.62万平方米。其中住宅用地有7宗，商业用地有2宗，其余6宗均为工业用地。

2.一手住宅市场

2.1 供应分析

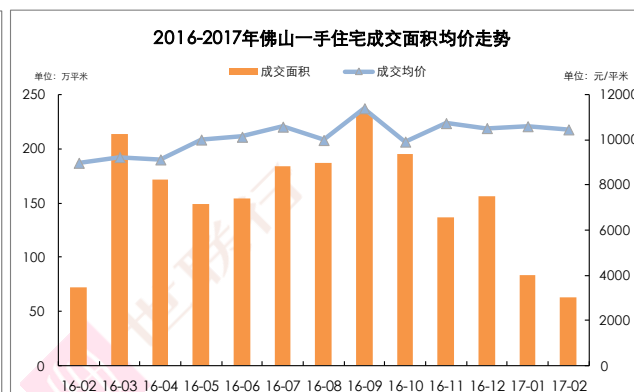
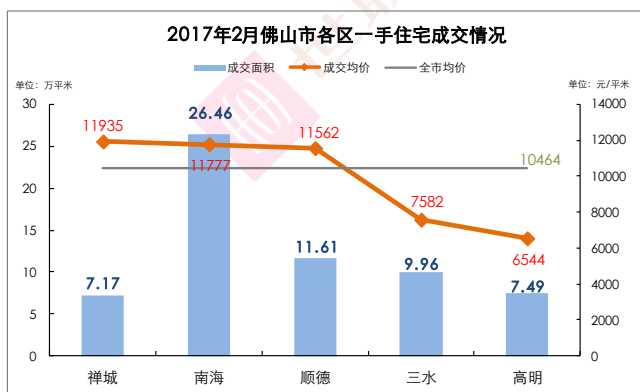


【数据来源：世联数据平台】

2017年2月，佛山市一手住宅供应面积为30.02万平方米，环比增长22.0%，同比增长43.1%。

全市仅禅城区没有新货推出，南海区新增供应9.82万平方米，环比减少8.0%；顺德区新增供应3.25万平方米，环比减少47.7%；三水区和高明区新增供应量都有增长，三水区新增供应11.37万平方米，环比增长117.4%；高明区新增供应5.572万平方米，环比增长312.2%。

2.2 成交分析



【数据来源：世联数据平台】

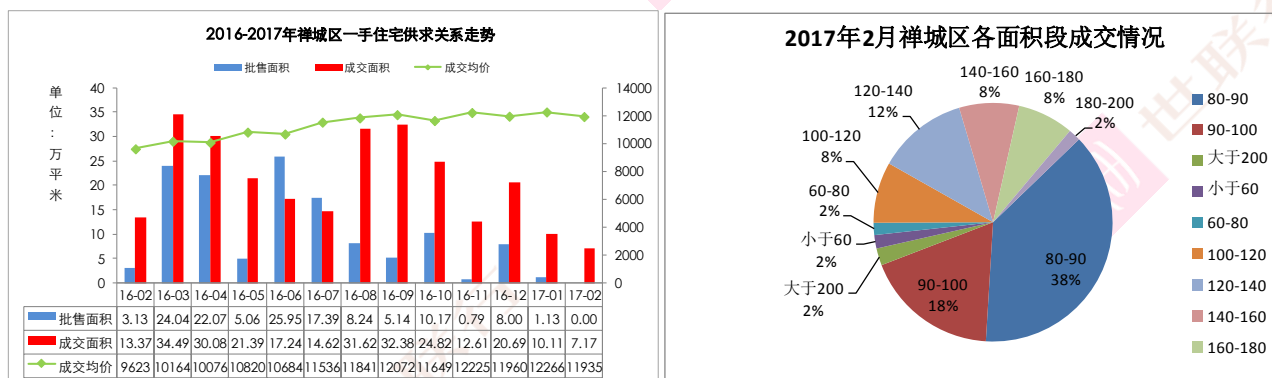
2017年2月，佛山一手住宅共成交5549套，成交总面积62.68万平方米，环比减少25.2%，同比下滑13.0%；一手住宅成交均价为10464元/平方米，环比下滑1.3%，同比上扬16.5%；成交总金额为65.58亿元，环比下滑

26.1%，同比上涨 1.4%。（其中顺德均以套内面积计算，下同）

从区域成交来看，受春节楼市淡季效应的影响，继 1 月楼市遇冷后，2 月佛山楼市成交行情继续降温。全市五区成交全线减少，禅城区成交 7.17 万平米，环比降幅 29.1%，成交均价 11935 元/平米，环比回落 2.7%；南海区成交 26.46 万平米，环比下降 2.2%，成交均价 11777 元/平米，环比下降 3.5%；顺德区成交 11.61 万平米，环比下调 43.4%，成交均价 11562 元/平米，环比下降 4.4%；三水成交 9.96 万平米，环比降低 11.0%，成交均价 7582 元/平米，环比小幅提升 1.2%；高明区成交 7.49 万平米，环比降低 49.7%，成交均价 6544 元/平米，环比下降 4.7%。

2.3 各区分析

2.3.1 禅城区

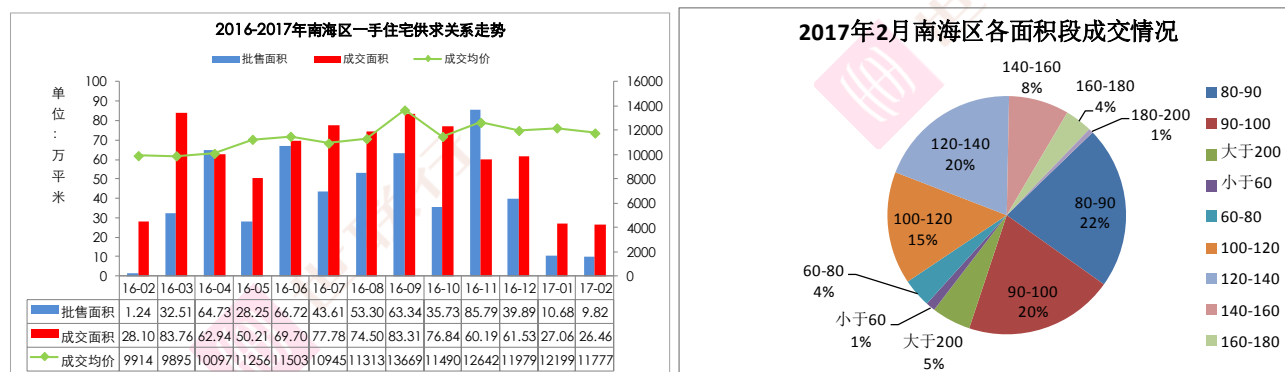


【数据来源：世联数据平台】

2 月份成交量持续回落，全区成交量 7.17 万平米，环比减少 29.1%，同比去年减少 46.4%，2 月份该区没有新货推出，供应量为零。均价也有小幅回落，均价为 11935 元/平米，环比下调 2.7%，同比上涨 24.0%。

2 月份禅城区依然是以成交刚需产品为主，80-100 平米的刚需产品成交占全市的一半以上，其次是 120-140 平米的改善型产品，占比全区成交的 12%。

2.3.2 南海区

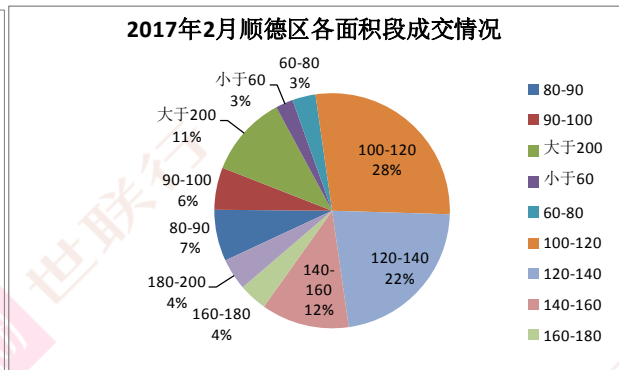
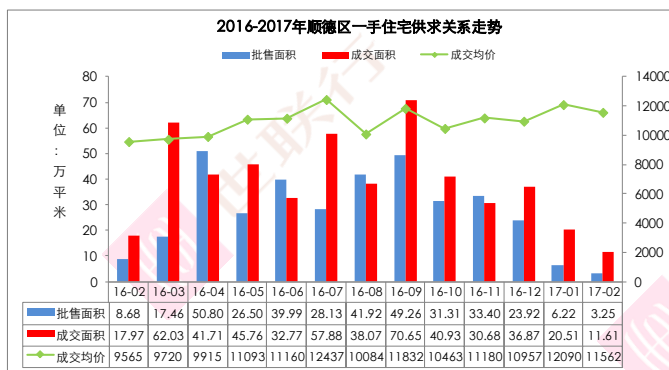


【数据来源：世联数据平台】

2 月的南海楼市，持续供不应求格局，供销比 0.37: 1。受到春节假期影响，成交量持续回落，有 26.46 万平米，环比减少 2.2%。成交价格也有小幅回落。

各面积段成交中，改善型产品逐步被客户认可，从 2 月的成交占比看，两种产品的成交相差不大，80-90 平米、90-100 平米的刚需产品成交稍高点，占比有 42%，而 120-140 平米、100-120 平米的成交占比有 35%。

2.3.3 顺德区

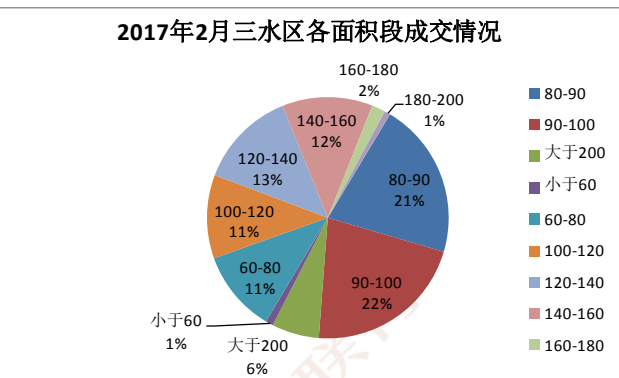
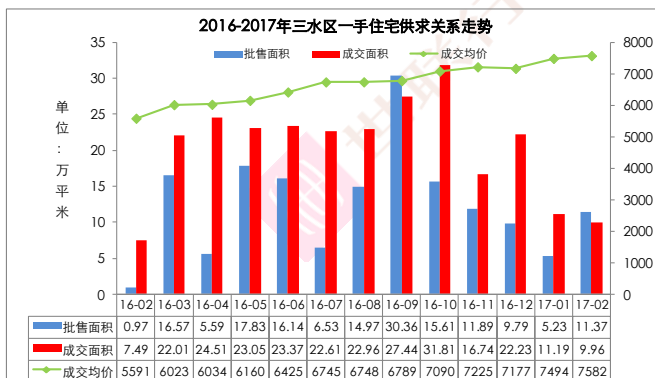


【数据来源：世联数据平台】

2月份,顺德区一手房供销比为0.28:1,成交量和供应量持续下滑。供应量仅3.25万平米,环比下滑47.7%;成交量11.61万平米,环比减少43.4%;均价也有回落,均价11562元/平米,环比下降4.4%。

各面积段成交,顺德区因不同于其他区域,以套内面积计算成交,该区的主力成交面积段是100-120平米,该面积段成交占全区总成交28%,其次是120-140平米的户型,成交占比有22%。

2.3.4 三水区

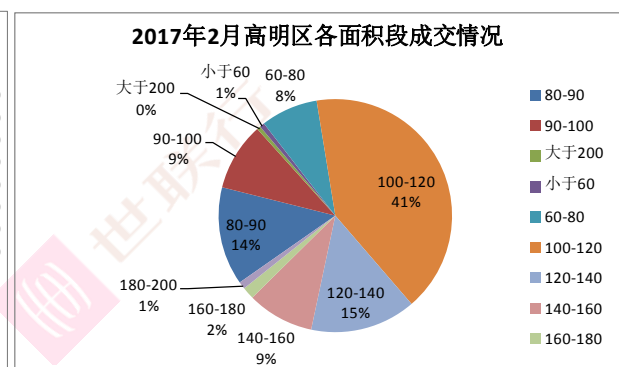
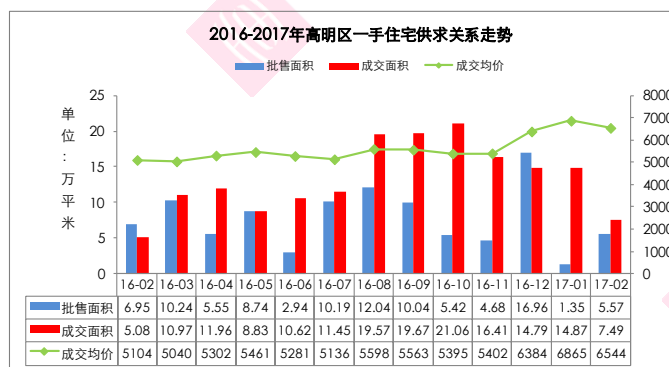


【数据来源：世联数据平台】

2月份三水一手房成交量持续减少,成交量9.96万平米,环比减少11.0%,春节过后,三水市场快速反应,各大楼盘积极推货,2月份三水新增供应量11.37万平米,环比大幅增长117.4%。是全市唯一供大于求的区域,供销比为1.14:1。成交均价也有持续小幅攀升,均价为7582元/平米,环比上涨1.2%。

三水区的主力成户型是以80-100平米为主的刚需产品,占全区总成交的43%。该区不同于禅城、南海的是100-120、120-140、140-160平米的改善型产品,成交较平均,占比在11-13%之间。

2.3.5 高明区



【数据来源：世联数据平台】

2月高明楼市成交量持续减少,成交7.49万平米,环比减少近5成,虽供应量有大幅增长,有5.57万平米,

仍小于成交量, 供销比依然小于1, 为0.74:1。成交均价也有回落, 均价为6544元/平米, 环比下调4.7%。该区的的主力成交户型是100-120平米的改善型户型, 成交占全区总成交的41%。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2017年2月, 佛山市楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为: 华瑞帝景湾花园、鸿业畔湖居、融创御府、利豪花园、恒大御湖湾花苑、佛山恒大城、博雅滨江花园、金海岸花园、金域缙香花园、朗月华庭。

成交前十的楼盘成交总量 1315 套, 占全市成交总套数的 23.7%。

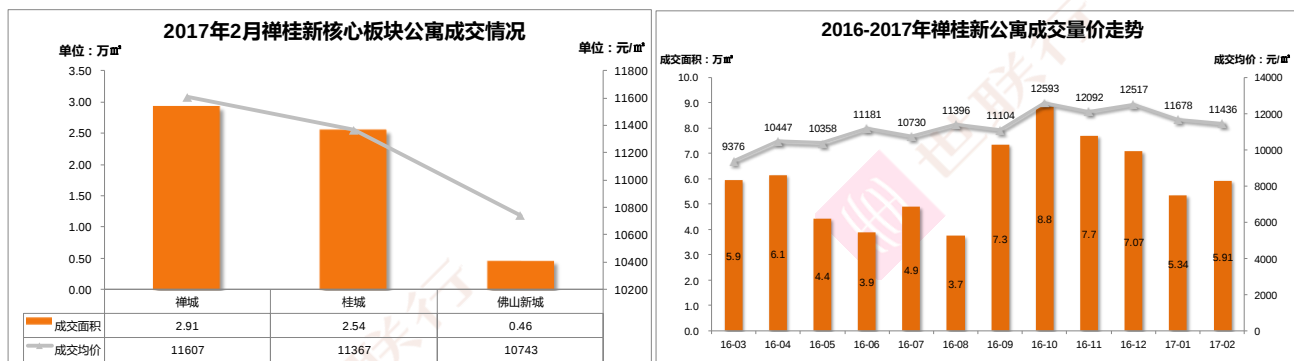
2017年2月佛山市住宅成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	华瑞帝景湾花园	三水	223	21064.69	7295
2	鸿业畔湖居	南海	179	16602.62	8260
3	融创御府	南海	154	15357.97	18250
4	利豪花园	禅城	146	12699.19	11566
5	恒大御湖湾花苑	南海	124	12112.94	10182
6	佛山恒大城	南海	122	13561.21	13000
7	博雅滨江花园	三水	97	12551.56	7850
8	金海岸花园	顺德	94	10290.92	8125
9	金域缙香花园	南海	92	8724.01	18000
10	朗月华庭	三水	84	8569.98	5450

【数据来源: 世联数据平台】

3、公寓市场

2017年2月, 佛山禅桂新公寓共成交 1190 套, 成交面积为 5.91 万平米, 环比增长 10.7%, 同比增长 526.4%; 成交均价 11436 元/平米, 环比小幅下调 2.1%, 同比上涨 10.6%。(其中顺德均以套内面积计算)



【数据来源: 世联数据平台】

2017年2月, 禅桂新区域公寓签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为: 越秀·可逸新势力、兆阳O立方、万科金色领域、万科金域中央、南舜怡海港、第壹时区、世博广场、星星e客、保利东湾、苹果公馆。

成交前十的楼盘成交总量 965 套, 占禅桂新公寓项目成交总套数的 81.1%。

2017年2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 (万平米)	签约均价
1	越秀·可逸新势力	禅城	240	11604.06	12000
2	兆阳O立方	禅城	154	6808.19	11269
3	万科金色领域	桂城	123	5147.11	12909
4	万科金域中央	桂城	119	7604.36	14069
5	南舜怡海港	桂城	103	4534.47	8810
6	第壹时区	桂城	49	2598.75	11488
7	世博广场	禅城	47	3139.85	10694

8	星星 e 客	桂城	45	2962.68	11545
9	保利东湾	佛山新城	43	2521.16	9760
10	苹果公馆	禅城	42	1514.42	14000

【数据来源：世联数据平台】

4、开盘情况

2017 年 2 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	融创御府	融创地产	加推 2 座，共 122 套	87 m ² 2+1 房， 110 m ² 3+1 房	成交约 60 套， 去化率约 49%	2 月 18 日	17500-19000 元/m ²
南海	广佛新世界	佛山大浩湖 房地产发展 有限公司	35 栋，共计 43 套	75 m ² 两房， 85-93 m ² 三房	共销控 37 套， 销售率 86%	2 月 25 日	14700-15400 元/m ²
南海	万科金色城市	万科地产	4 座，共计 204 套	87 m ² 3 房， 117 m ² 3+1 房	去化约 40 套， 销售率约 20%	2 月 24 日	22500 元/m ² 带装
南海	恒大城	恒大集团广东公司	13 号楼共 58 套	88 m ² 、95 m ² 三房	去化 40 套， 销售率 69%	2 月 25 日	1.36-1.45 元/m ² 带装
南海	奥园公园一号	奥园地产	四期【星悦】组团 10/11 座共 87 套	116-142 m ² ， 3+1 房	去化 79 套， 销售率 90%	2 月 25 日	14400 元/m ²
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 m ² 、172 m ² (4+1) 房	成交 10 套， 销售率 16%	2 月 18 日	7850 元/m ²
三水	保利中央公园	保利地产	二期 6 座共 93 套	140 m ² 3+1 房， 167 m ² 4+1 房	成交 77 套， 销售率 82.7%	2 月 25 日	10500 元/m ²
顺德	君怡金海岸	君怡地产	22 栋共 104 套	套内面积 84.5 m ² -99 m ² ，3 房	认购 17 个， 销售率 16%	2 月 18 日	套内 9300 元/m ²

【数据来源：世联数据平台】



佛山土地市场在经历年前疯狂盛宴，2 月份土地市场稍有平息，但热度不减，全市共有 13 宗地块成交，其中经营性的商住用地有 7 宗，占地面积有 36.31 万平方米，卖地金额有约 29.25 亿元，这几宗地均是高溢价成交。三水成为 2 月佛山土地出让主力，该区域共有 4 宗商住用地成交，其中时代以 17.8 亿元竞得的北江新区一宗占地近 9 万 m² 的临江商住靓地，是“水韵智城”投资推介会重点推荐项目，该宗地成交的楼面地价 6596 元/m²，刷新三水区的新高。

一手房市场，受春节假期影响，佛山楼市继 1 月骤然遇冷后，2 月继续降温，全市从百万方的月度成交一直跌落至 62.68 万平方米，主要是多个区域缺货，但其成交价格保持平稳，仍有万元。新货供应方面，虽较 1 月份有增长，但供应总量仍处于低位，全市仅供应 30.02 万平方米。远远低于去年的月度百万方的供应量。总体来说，从 1-2 月市场总体情况来看，连续两个月成交处于低位，供应力度减弱，目前市场仍处于底部区域。未来主要节点要等 5 月以后。



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。
