



## 佛山 2017 年 3 月房地产市场报告

月刊：201703

报告出品：佛山世联行市场研究部

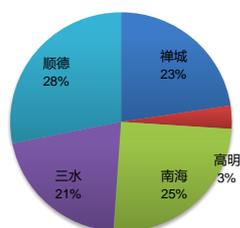
撰写人：向琴

撰写日期：2017-04-06

### 春节忙拜年探亲 成交量跌价稳

#### 市场走势

2017年3月佛山各区一手住宅批售占比



2017年3月佛山市各区一手住宅成交情况



#### 内容摘要：

- ◇ **宏观经济：**1-2月，全市经济总体保持平稳增长。规模以上工业、固定资产投资、地方一般公共预算收入和税收总额增速同比回升；社会消费品零售总额增速略有回落；银行存贷款保持稳定。
- ◇ **中央政策：**国土资源部部长姜大明接受采访时表示，针对房地产过度投资、投机的问题，要建立分类调控制度，同时，要加强国土规划和土地利用规划管控，探索房地产多元化供地机制。3月18日，中国银监会表示，下一步将继续采取差别化的信贷政策，对一些房价过热的城市，要采取审慎的房贷政策；对一些有去库存需求的三四线城市，还是会给予必要的信贷支持。
- ◇ **地方政府：**3月24日深夜，佛山发布收紧限购政策。其中，外地户籍家庭在佛山限购区域内最多只能购买一套一手住房，并提供购房之日前两年内在本市累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明。
- ◇ **总体看，**3月份楼市传统的小阳春，佛山楼市也不例外，3月整个佛山新房销售17671套，成交面积193.53万平方米，成交量多于1、2月份的成交总和，成交价格也有小幅增长，全市均价10588元/平方米，增长1.2个百分点。全市整体呈现量价齐升的态势。佛山楼市小阳春的形，主要是3月份全国很多的城市，包括广州，陆续出台限购加码的政策，直接导致了部分客户外溢至佛山购房。特别是广州317政策出台后，大家都预测佛山楼市或将迎来新一轮调控加码，佛山不少楼盘就加紧了推货卖房的节奏，导致随后一周佛山单周成交量达到7千多套的历史高峰。

#### 相关报告

《北京 2017 年 3 月房地产市场报告》

《上海 2017 年 3 月房地产市场报告》

《广州 2017 年 3 月房地产市场报告》

《惠州 2017 年 3 月房地产市场报告》

《长沙 2017 年 3 月房地产市场报告》

.....

#### 市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报





**土地市场:** 2017年3月,佛山经公开市场途径共成交土地15宗,总成交占地面积49.62万平方米,成交总金额73.74亿元。其中住宅用地成交7宗,总占地面积为32.65万平方米,占整个土地成交的65.8%;商业用地有2宗成交,占地面积4.08万平方米,其余6宗地块为工业用地,占地面积有12.89万平方米,占整个土地成交的26.0%。

**住宅市场:** 2017年3月,佛山市一手住宅供应面积为105.03万平方米,环比大幅增长249.9%,同比增长4.2%。共成交17671套,成交总面积193.53万平方米,环比大幅增长208.8%,同比下滑9.3%;一手住宅成交均价为10588元/平米,环比上涨1.2%,同比上扬14.6%;成交总金额为204.92亿元,环比大幅增长212.5%,同比上涨4.0%。(其中顺德均以套内面积计算,下同)

**公寓市场:** 2017年3月,佛山禅桂新公寓共成交2115套,成交面积为12.19万平方米,环比增长106.2%,同比增长105.4%;成交均价11528元/平米,环比小幅上涨0.8%,同比上涨23.0%。

**市场总结:** 3月份楼市传统的小阳春,佛山楼市也不例外,3月整个佛山新房销售17671套,成交面积193.53万平方米,成交量多于1、2月份的成交总和,成交价格也有小幅增长,全市均价10588元/平米,增长1.2个百分点。全市整体呈现量价齐升的态势。佛山楼市小阳春的形,主要是3月份全国很多的城市,包括广州,陆续出台限购加码的政策,直接导致了部分客户外溢至佛山购房。特别是广州317政策出台后,大家都预测佛山楼市或将迎来新一轮调控加码,佛山不少楼盘就加紧了推货卖房的节奏,导致随后一周佛山单周成交量达到7千多套的历史高峰。



## 1. 市场热点

1-2月,全市经济总体保持平稳增长。规模以上工业、固定资产投资、地方一般公共预算收入和税收总额增速同比回升;社会消费品零售总额增速略有回落;银行存贷款保持稳定。完成固定资产投资283.00亿元,增长16.3%,增速高于去年同期3.1个百分点。其中房地产开发投资127.85亿元,增长13.5%。实现社会消费品零售总额539.62亿元,增长10.3%,增速同比下降1.1个百分点。居民消费价格指数累计增长2.1%,涨幅比去年同期下降0.7个百分点。工业生产者出厂价格指数涨幅较大,同比上涨5.0%。

## 2. 市场政策

### 2.1 中央政府

- 日前,国土资源部部长姜大明接受采访时表示,针对房地产过度投资、投机的问题,要建立分类调控制度,同时,要加强国土规划和土地利用规划管控,探索房地产多元化供地机制。
- 3月2日,国务院新闻办公室举行银行业支持供给侧结构性改革有关情况发布会,郭树清提到要分类实施房地产金融调控,有效推进去库存;要使资金投向实体经济,提升金融服务层次;要坚决治理各类金融乱象并防控金融风险等。
- 3月8日,国土资源部部长姜大明在全国两会“部长通道”中回应称,住宅土地70年产权到期后,居民住房财产一定会受到法律充分保护。并表示国土部在加快建立房地产健康发展长效机制方面的工作重点是明确住房用地的本质属性,规范市场秩序,遏制炒作土地的行为;落实地方的主体责任,因城因地分类施策,坚持去库存与防过热两者并重;调整建设用地结构,提高住宅用地比例,用市场配置满足多元化住房的用地需求。
- 3月14日,国家统计局新闻发言人、总经济师盛来运在新闻发布会上表示,1-2月国民经济主要指标出现积极变化,发展态势继续改善,整体运行延续去年下半年以来稳中向好的态势。房地产开发投资增速提高,土地购置面积增长由负转正,重点城市房价在1-2月趋于稳定。
- 3月14日,央行上海总部发布2017年2月份上海市货币信贷运行报告。2月上海市货币信贷运行平稳,各项存款明显增加,各项贷款稳步增长。全市本外币房地产开发贷款增加74.2亿元,同比多增108.7亿元。本外币个人住房贷款当月新增223.1亿元,环比少增11.2亿元,其中二手房贷款当月增加160.4亿元,环



比少增 2.9 亿元。

- 3月15日上午，第十二届全国人大五次会议闭幕后，国务院总理李克强在人民大会堂回答中外记者提问。期间李克强表示，2017年GDP增长6.5%，可以使注意力更多地放到提高质量和效益上来。
- 3月18日，国家统计局发布的数据显示，70个大中城市中，有20个城市新建商品住宅价格涨幅比上月回落，其中多为一二线城市。从环比看，70个城市中，多数城市新建商品住宅价格变动幅度在0.5%以内。分城市看，2月份一线城市新建商品住宅价格环比微涨0.1%，二线城市上涨0.3%，三线城市上涨0.4%。
- 3月18日，中国银监会表示，下一步将继续采取差别化的信贷政策，对一些房价过热的城市，要采取审慎的房贷政策；对一些有去库存需求的三四线城市，还是会给予必要的信贷支持。

## 2.2 地方政府

- 3月10日上午，佛山市禅城区人民政府举办“2017年佛山市禅城区城市更新项目暨土地推介会”。会上推介27宗国有建设用地项目以及38个城市更新项目，这27宗国有建设用地项目总面积超2000亩，较为平均地分布在祖庙、石湾、张槎以及南庄四片区，其中祖庙和张槎供地量最大，都在600亩以上。吸引了60多家房地产企业关注。相比去年，今年禅城区的土地供应量增长了近2倍，其中住宅性质土地供应增长尤为明显。
- 为配合“产保区”政策，《加快推进顺德村级工业园改造提升工作的指导意见》（以下简称《意见》）日前“出炉”。根据《意见》，在2017~2019年，顺德将以多种创新形式，启动首批村级工业区项目改造提升，三年内实施村级工业园改造面积达到2万亩，完成改造面积5000亩。
- 3月，“粤港澳大湾区”因为写入《政府工作报告》，而成为热词，根据国家战略，要推动内地与港澳深化合作，研究制定粤港澳大湾区城市群发展规划，发挥港澳独特优势，提升在国家经济发展和对外开放中的地位与功能。如此一来，珠三角各地纷纷调整自身定位，迎接大湾区经济时代，其中南海区九江镇拟凭借自身优越的交通条件，在大湾区发展中谋求独特的发展路径。
- 3月24日深夜，佛山发布收紧限购政策。其中，外地户籍家庭在佛山限购区域内最多只能购买一套一手住房，并需要提供购房之日前两年内在本市累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明。新政实施前，7天成交一手住宅7199套，多个项目抢滩开卖。成交最集中的区域以禅城、南海、顺德为主，限购区的成交是主力。



## 1. 土地市场

### 1.1 成交分析：

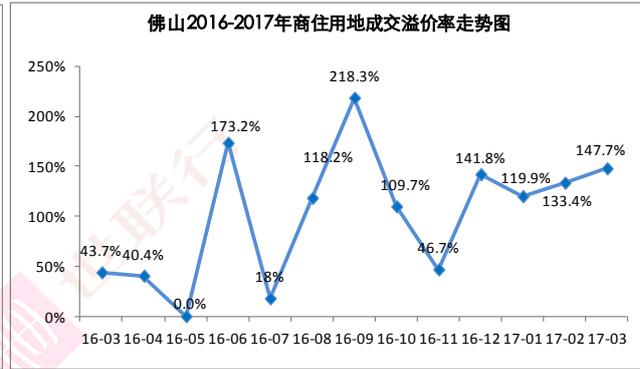
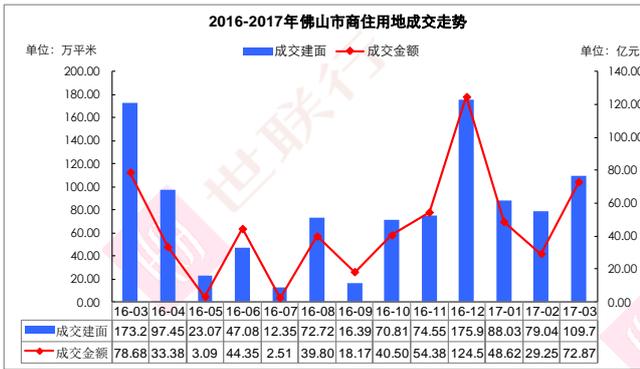
2017年3月佛山房地产市场土地成交一览表

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	10.26	30.18	87909
	商业	2	4.08	12.24	27517
	工业	1	0.23	0.69	131
南海区	住宅	1	6.40	17.91	167350
三水区	住宅	1	4.73	16.54	103790
	工业	4	8.13	19.42	4140
顺德区	住宅	2	11.27	32.87	342159
	工业	1	4.53	13.60	4439
总计		15	49.62	143.45	737435

【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3月，佛山经公开市场途径共成交土地15宗，总成交占地面积49.62万平米，成交总金额73.74亿元。其中住宅用地成交7宗，总占地面积为32.65万平米，占整个土地成交的65.8%；商业用地有2宗成交，占地面积4.08万平米，其余6宗地块为工业用地，占地面积有12.89万平米，占整个土地成交的26.0%。





【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3月，佛山经公开市场途径成交商住办用地9宗，总建筑面积109.74万平方米，环比增长38.8%，同比增长63.3%；成交总金额为72.87亿元，环比增长149.1%，同比去年增长92.6%。在成交溢价方面，3月份全市整体溢价率为147.7%，环比增长10.8%。

### 1.2 重点地块分析：

#### ● 国瑞置业 16.7 亿摘佛山西樵地块，成交楼面价 9345.81 元/平米

3月21日上午，国瑞置业旗下佛山市国瑞兴业地产有限公司经过162轮的激烈竞价，以16.7亿拿下西樵商住用地地块，地块位于佛山市南海区西樵镇崇南村碧霞一路北侧地段，按照最大容积率2.8计算，折合成成交楼面价9345.81元/平方米。这意味着，该地块未来将成为国瑞地产继国瑞升平、国华新都、藏珑华府后，在佛山打造的第四个项目。本次出让地块地理位置优越，位于西樵城区成熟地段。周边已有三盛颐景园、悦珑湖、江山一品、东建锦绣龙湾、碧桂园西樵悦府等楼盘，还有西樵人民医院、瑞龙国际、西樵高级中学、西樵第二小学等。宗地距离百胜广场、雅居乐大都会广场商圈直线距离约1.2公里，距离西樵汽车客运站约0.8公里。根据初步规划，佛山地铁2号线二期(南庄至高明西安)有望在今年内动工，目前已经通过报批，将西樵区域内设置6个站点，其中一个拟设置在西樵客运站附近。

**世联行**

**南海区西樵镇崇南村碧霞一路北侧地段**

- 地块编号：TD2017(NH)WG0002
- 交易时间：2017-3-21
- 土地性质：住宅用地
- 占地面积：6.40万方
- 容积率：≤2.8
- 建筑面积：17.91万方
- 起始价格：48350万元
- 起始楼面地价：2700元/㎡
- 成交价格：167350万元
- 溢价率：246%
- 成交楼面地价：9346元/㎡
- 竞得者：佛山市国瑞兴业地产有限公司

规划条件：

- ① 其中商业服务业设施计容建筑面积≥8000㎡且≤18000㎡；
- ② 配套社区服务站≥300㎡，公厕≥60㎡，垃圾收集点≥80㎡，公交战场≥200㎡，体育健身场地≥1240㎡，老年人活动中心≥120㎡。

#### ● 万科竞得陈村地块，楼面价 11000 元/㎡

佛山市顺德区陈村镇佛陈路金铝(国际)金属交易广场南侧04-08地块，最终以总价147937万元及27500㎡配建被佛山市万科置业有限公司拿下，折合楼面价13827元/平方米。在近期加强房地产市场调控的背景下，该地块成交价属于一个合理区间内。

该地块位于陈村镇佛陈路金铝(国际)金属交易广场南侧，靠近潭州水道，宗地面积为53795.09㎡，容积率高于1且不高于2.5，建筑密度不高于28%，绿地率不低于35%。该地块位于所处区域规划建有广州地铁7号线、佛山地铁2号线和广佛环线地铁的兴建，未来公共交通资源较为丰富。然而，由于该区域商处于发展中



阶段，周边较少大型商业体，商业氛围差。学校、医院等市政配套也较为欠缺，周边的居住环境较差，配套有待进一步完善。

**世联行**

**陈村佛陈路金铝(国际)金属交易广场南侧04-08地块**

●地块编号: TD2017(SD)XG0002

●交易时间: 2017-3-21

土地性质: 住宅用地

占地面积: 5.38万方

容积率: ≤2.5

建筑面积: 13.45万方

起始价格: 64178万元

起始楼面地价: 4772元/㎡

成交价格: 147937万元

溢价率: 131%

成交楼面地价: 13827元/㎡

竞得者: 万科地产



**规划条件:**

- ① 限定“土地交易最高价格”147937万元(楼面单价11000元/㎡)，达到最高限价后转为竞配人才住房，以450平方米(计容建筑面积)为竞价阶梯，需配建建筑面积10%的人才住房，且售价不得高于11900元/㎡，人才住房售出后8年内不得销售；
- ② 须配建移交的8000㎡首层商业及共计约520㎡配套设施，即项目建筑面积为125967㎡；
- ③ 其中商业建筑面积≤26897.6㎡，需配置配电房、燃气设施、通信设施≥10㎡、垃圾收集站、公厕≥60㎡、物业管理用房≥200㎡、社区服务站≥200㎡、社区警务室≥50㎡等；
- ④ 北侧和东侧须留出沿道路红线10米宽的公共开放空间，空间内部绿化率不低于60%；

● 美的地产 2971 元/㎡高明杨和拿地

佛山市高明区美的房地产发展有限公司以 47025 万元竞得高明区杨和镇一宗占地 45226.5 平米的商住地，溢价率 578%，楼面价 2971 元/平方米。这是美的地产继美的鹭湖森林度假区、美的明湖、美的西海岸后第四次落子高明市场。宗地位于杨和镇杨西大道以东、三和路以北，容积率>1.0 且 ≤3.5，建筑密度 ≤45%，绿地率 ≥30%，建筑限高 ≤100 米。该区域属于佛山楼市后发区域，周边有杨和镇政府、人和市场、文化活动中心、高明区人民医院杨和分院等配套，距离西江新城直线距离约 10 公里。周边在售新盘较少，直线距离 1 公里范围内的明银凯伦堡豪庭在售 89-147 ㎡四房，均价约 3400 元/㎡；直线距离 4.7 公里左右的美的鹭湖森林度假区在售双拼、独栋别墅，均价约 10000-20000 元/㎡。

**世联行**

**高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北**

●地块编号: TD2017(GM)WG0008

●交易时间: 2017-3-24

土地性质: 住宅用地

占地面积: 4.52万方

容积率: ≤3.5

建筑面积: 15.83万方

起始价格: 6935万元

起始楼面地价: 438元/㎡

成交价格: 47025万元

溢价率: 578%

成交楼面地价: 2971元/㎡

竞得者: 佛山市高明区美的房地产发展有限公司



**规划条件:**

- ① 需设置物业管理用房≥50㎡，并且不低于规划总建筑面积的2%，垃圾收集点用地面积≥50㎡，公共厕所建筑面积≥50㎡；
- ② 东侧退让须满足水利部门要求，南侧自三和路道路红线退让≥8米，西侧自杨西大道道路红线退让≥13米；
- ③ 车辆出入口设置在南侧、西侧

● 新城控股首进三水!6276 元/㎡拿下西南 4 万 ㎡商住地

广州鼎佳房地产有限公司以 103790 万元拿下三水区西南街道建设一路东侧地块，溢价 166%，折合楼面价 6275 元/㎡。据了解，广州鼎佳房地产有限公司法人股东为新城控股集团住宅开发有限公司。此次是新城控股首次进入三水片区，也是继狮山地块后二度落子佛山。

按照出让文件规定，地块容积率 >1 且 ≤3.5，建筑密度 ≥15%且 ≤23%，绿地率 ≥30%，建筑控高 ≤95 米。地块需配建社区居委会、社区文化活动站、社区老年人活动中心、物业管理用房、垃圾收集站和配电房等公共设施，其中社区服务用房面积需 ≥600 ㎡且 ≤2500 ㎡。



**世联行**

**三水区西南街道建设一路东侧**

●地块编号：TD2017(SS)WG0006

●交易时间：2017-3-29

土地性质：住宅用地

占地面积：4.73万方

容积率：≤3.5

建筑面积：16.54万方

起始价格：38990万元

起始楼面地价：2358元/㎡

成交价格：103790万元

溢价率：166%

成交楼面地价：6276元/㎡

竞得者：广州鼎佳房地产有限公司(新城控股)



**规划条件：**

① 其中商业计容建筑面积不大于总容建筑面积的10%，该项目可设置地下室，建筑面积不大于55000㎡，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 社区服务用房建筑规模按住宅总容建筑面积的1%设置，最低不少于600㎡，最高可不超过2500㎡，和物业管理用房、垃圾收集站及公厕、配电房、消防控制室及通信设备用房；

③ 地块内的城乡社区配套公共服务用房由竞得人代建，经验收合格后，无偿将产权移交佛山市三水区西南街道办事处；

④ 该地块应在场地内设置港湾式公交停靠站，港湾式公交停靠站直线段长度不应小于40米。

● 美的 19 亿拿佛山北滘新城地块，人才住房占 7 成达 14.2 万平米

3月30日，美的地产集团最终以19.42亿元竞得佛山北滘新城一宗地块挂牌拍卖，配建14.2万平方米人才住房。人才住房面积占配建面积达73%。出让地块位于美的大道以南、天宁路以北、火炬路以西、木华路以东，占地面积5.89万平方米，总计容建筑面积不高于19.42万平米，文件规定，其中商业部分的计容建筑面积必须满足1万平方米以上，且不高于7.77万平方米。

**世联行**

**顺德区北滘镇新城区05-A-04地块**

●地块编号：TD2017(SD)XG0003

●交易时间：2017-3-30

土地性质：住宅用地

占地面积：5.89万方

容积率：≤3.3

建筑面积：19.42万方

起始价格：90166万元

起始楼面地价：4642元/㎡

成交价格：194222万元

竞配面积：142000㎡

溢价率：115%

竞得者：美的地产



**规划条件：**

① 限定“土地交易最高价格”194222万元（楼面单价10000元/平方米），限定项目建成后的住宅部分至少35000平方米须作为人才住房，人才住房销售价格不得高于11800元/㎡，达到最高限价后向上竞配人才住房，并以承诺人才住房计容建筑面积最高的原则确定竞得人（当承诺的人才住房部分已达本地块可建住宅计容容积率建筑面积上限175761平方米时，以首先作出该承诺的买主人为竞得人）；

② 商业服务业设施用地的计容面积≤77688.52㎡；

③ 需设置配电房、燃气设施、垃圾收集站、通信设施、物业管理用房≥300㎡、肉菜市场≥2000㎡、公厕≥100㎡、社区服务站≥300㎡、文化活动室≥500㎡，设置意见不少于18班的幼儿园，用地面积≥7560㎡，建筑面积≥24860㎡；

1.3 供应分析

2017年3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(万平方米)	可建面积(万平方米)
南海区	工业	1	3.53	8.83
	住宅	1	2.43	6.80
三水区	住宅	1	2.11	5.28
顺德区	工业	2	2.48	7.45
	住宅	2	8.34	24.83
	其他	1	0.99	1.49
总计		8	19.89	54.69

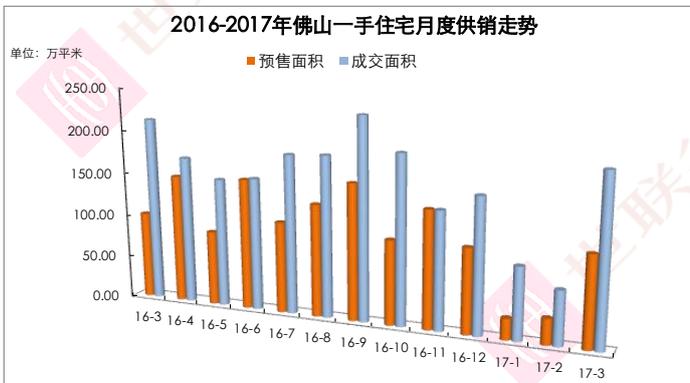
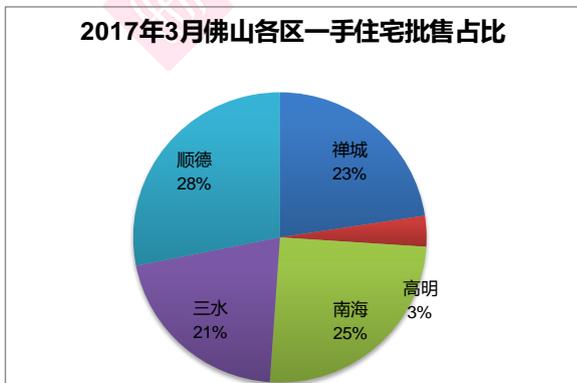


【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台】

2017年3月,据世联统计,经公开市场途径共新增供应土地8宗,较2月减少7宗地块,总供应面积为19.89万平方米。其中住宅用地有4宗,商业用地没有新供应,其余4宗均为工业用地和其他性质用地。

## 2.一手住宅市场

### 2.1 供应分析

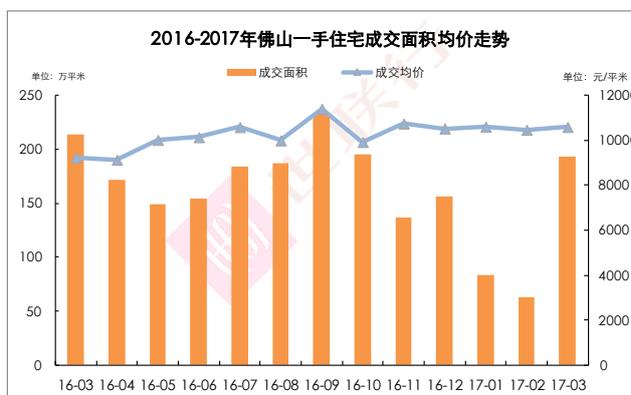


【数据来源：世联数据平台】

2017年3月,佛山市一手住宅供应面积为105.03万平方米,环比大幅增长249.9%,同比增长4.2%。

各区中,禅城有新增预售23.74万平方米,较2月的零供应,有大幅增长。南海和顺德、三水新增预售都有20多万平方米,顺德区29.55万平方米,环比增长809%,南海区26.33万平方米,环比增长168.1%,三水区21.81万平方米,环比增长91.7%。高明区的新增供应量仅3.6万平方米,是全市唯一环比减少的区域,环比减少35.4%。

### 2.2 成交分析



【数据来源：世联数据平台】

2017年3月,佛山一手住宅共成交17671套,成交总面积193.53万平方米,环比大幅增长208.8%,同比下滑9.3%;一手住宅成交均价为10588元/平米,环比上涨1.2%,同比上扬14.6%;成交总金额为204.92亿元,环比大幅增长212.5%,同比上涨4.0%。(其中顺德均以套内面积计算,下同)

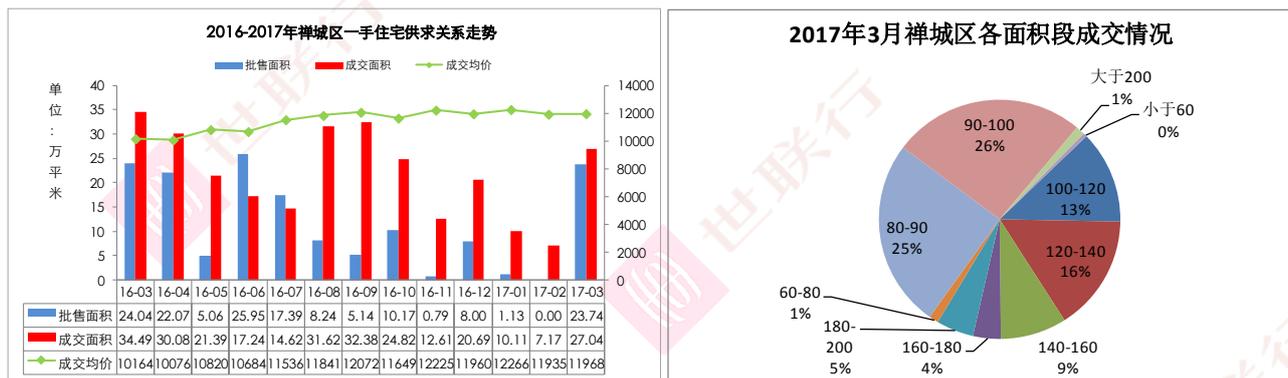
从区域成交来看,佛山楼市经过1月、2月的降温,3月份全市各区成交量全线增长,各区增长都过100%。禅城区成交27.04万平方米,环比增长277.4%;南海区成交60.4万平方米,环比增长128.3%;顺德区成交47.03万平方米,环比增长305.2%;三水区成交35.84万平方米,环比增长259.8%;高明区成交23.23万平方米,环比增长210.3%。

成交均价方面,全市仅南海区价格有小幅下调,南海区均价11534元/平米,环比下调2.1%。其余四区成交均价都有上涨,禅城区均价11968元/平米,环比上涨0.3%;顺德区均价为12111元/平米,环比上涨4.7%;三水区成交均价8410元/平米,环比上涨10.9%;高明区成交均价6799元/平米,环比上涨3.9%。

### 2.3 各区分析



### 2.3.1 禅城区

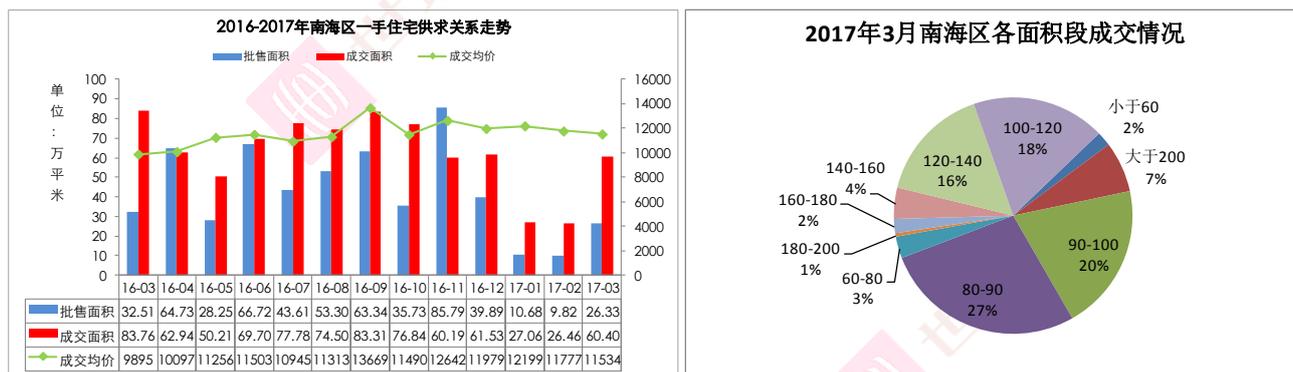


【数据来源：世联数据平台】

3月份禅城市场表现火热，供销两旺，主要是后半个月，多个项目集中推货，且成交很理想。3月全区新增供应量 23.74 万平方米，较2月的零供应有大幅增长。成交量 27.04 万平方米，环比大幅增长 277.4%，成交均价较平稳，均价 11968 元/平米，较2月增长 33 元/平米。

3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 16%。

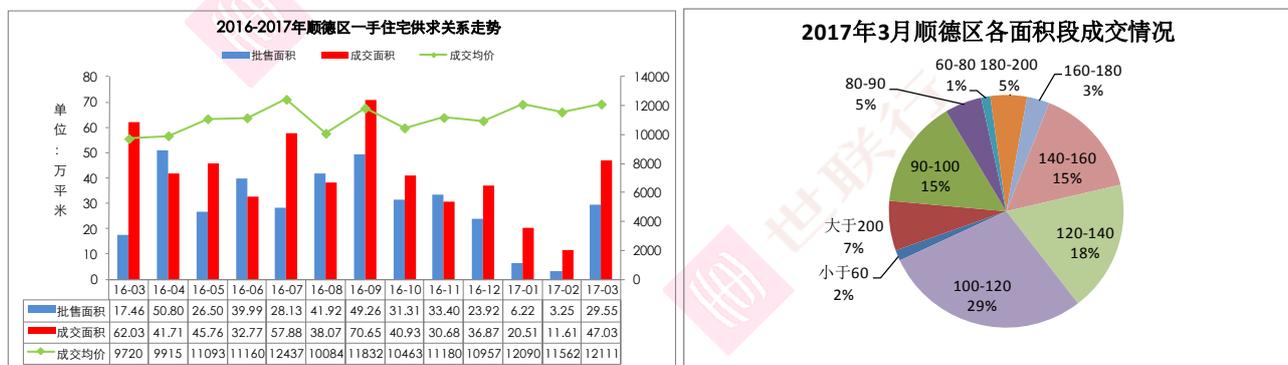
### 2.3.2 南海区



【数据来源：世联数据平台】

3月南海楼市和禅城一样，供销两旺，成交量 60.40 万平方米，供应 26.33 万平方米，涨幅都过 100%，供销比为 0.44:1。成交均价有小幅下调，均价 11534 元/平米，环比回调 2.1%。各面积段成交中，成交主力户型是 80-100 平米的刚需户型，其次是 100-120 平米、120-140 平米的改善型产品。

### 2.3.3 顺德区



【数据来源：世联数据平台】

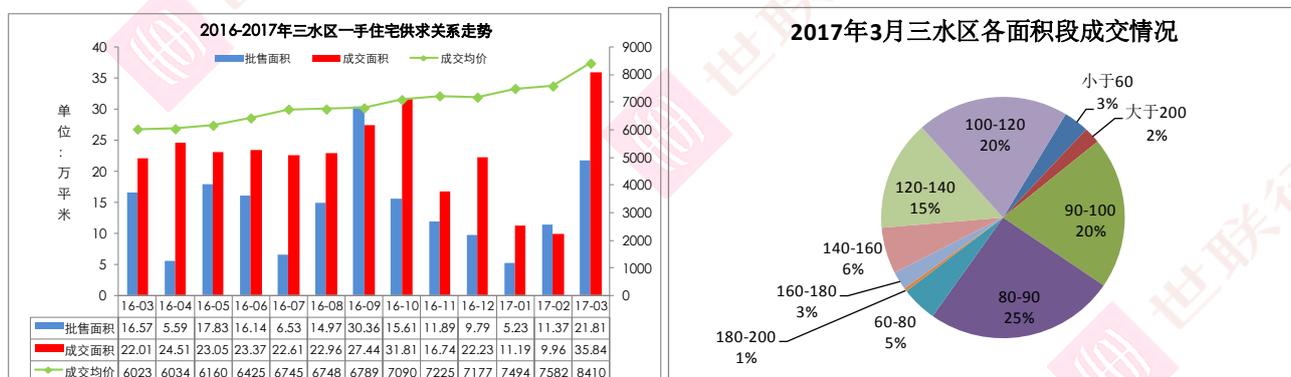
3月份，顺德区一手房供销比为 0.63:1，成交量和供应量均有大幅增长。供应量 29.55 万平方米，环比增长



809%；成交量 47.03 万平米，环比增长 305.2%；均价也有上涨，均价 12111 元/平米，环比上涨 4.7%。

各面积段成交，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 29%，其次是 120-140 平米的户型，成交占比有 18%。

### 2.3.4 三水区

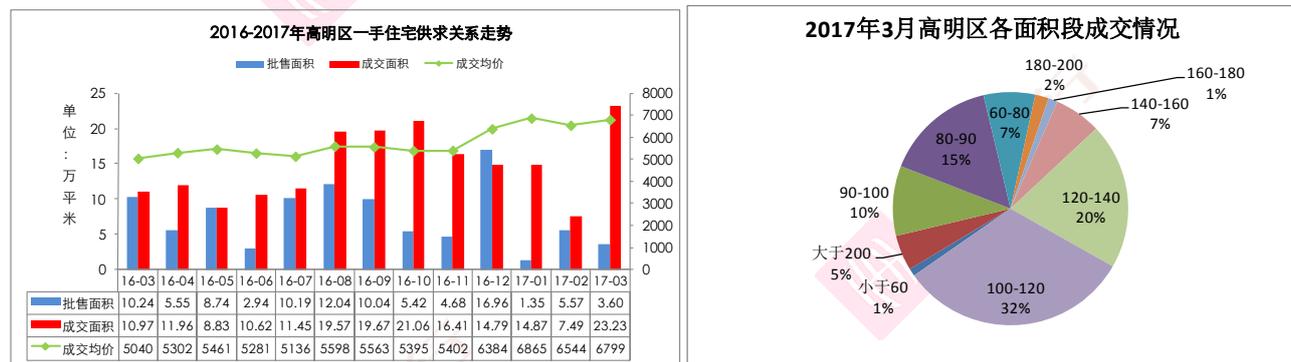


【数据来源：世联数据平台】

3 月份三水楼市也不例外，成交量和供应量都有大幅增长，成交量 35.84 万平米，环比大幅增长 259.8%，供应量 21.81 万平米，环比大幅增长 91.7%；成交均价涨幅也较大，均价 8410 元/平米，环比上涨 10.9%。

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 45%。其次是 100-120 平米的刚改户型，成交占比有 20%。

### 2.3.5 高明区



【数据来源：世联数据平台】

3 月高明楼市不同于其他四区，供应量 3.6 万平米，环比减少 35.4%，是全市唯一供应减少的区域，而成交量 23.23 万平米，环比大幅增长 210.3%，成交量大于供应量，供销比为 0.16: 1，供销差距较大。高明区成交均价有小幅增长，均价 6799 元/平米，有 4 个百分点的增长率。该区成交主力户型为 100-120 平米，成交占比 32%，其次是 120-140 平米的户型。

## 2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

2017 年 3 月，佛山市楼盘签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：丹灶碧桂园、华盛圆坊名荟花园、恒大北江华苑、绿地香树花园、美的西海岸、南海万科广场、江山花园、藏珑华府、金域缙香花园、富力广场。

成交前十的楼盘成交总量 4404 套，占全市成交总套数的 24.9%。

2017 年 3 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	丹灶碧桂园	南海区	577	61116.15	9950
2	华盛圆坊名荟花园	三水区	524	49052.63	5765

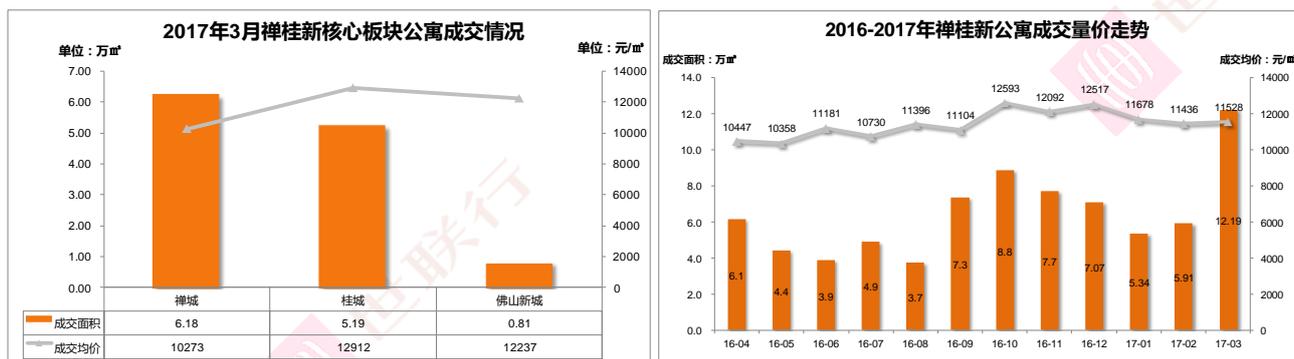


3	恒大北江华苑	三水区	510	51834.79	9800
4	绿地香树花园	南海区	482	47556.12	18500
5	美的西海岸	高明区	438	55600.35	7005
6	南海万科广场	南海区	414	39602.99	27000
7	江山花园	顺德区	402	47097.99	10990
8	藏珑华府	顺德区	360	30560.12	16623
9	金域缙香花园	南海区	351	34567.73	19000
10	富力广场	禅城区	346	33938.01	17610

【数据来源：世联数据平台】

### 3、公寓市场

2017年3月,佛山禅桂新公寓共成交2115套,成交面积为12.19万平方米,环比增长106.2%,同比增长105.4%;成交均价11528元/平米,环比小幅上涨0.8%,同比上涨23.0%。



【数据来源：世联数据平台】

2017年3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、万科金色领域、南舜怡海港、华强广场、联海国际、富力广场、美誉紫薇花园、雄盛王府广场、绿岛明珠花园、德国港。

成交前十的楼盘成交总量1593套,占禅桂新公寓项目成交总套数的75.3%。

#### 2017年3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	307	20308.77	14000
2	万科金色领域	桂城	210	9261.46	12914
3	南舜怡海港	桂城	208	9090.40	8330
4	华强广场	禅城	160	8197.65	9189
5	联海国际	桂城	155	9383.71	15414
6	富力广场	禅城	138	6605.67	17500
7	美誉紫薇花园	禅城	123	5404.02	9179
8	雄盛王府广场	禅城	114	20871.97	8187
9	绿岛明珠花园	禅城	106	4097.11	7627
10	德国港	佛山新城	72	3956.52	15247

【数据来源：世联数据平台】

### 4、开盘情况

#### 2017年3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
禅城	保利碧桂园天汇	保利、碧桂园地产	天旭公馆1座、2座,共248套	97、127、126㎡三至四房	成交227套,去化率为91%	3月23日	18733元/㎡ 精装



禅城	保利翡翠公馆	保利地产	9座、11座,共232套	95/125/140㎡单位,三至四房	销售210套,整体去化率为91%	3月22日	15724—16266元/㎡ 精装
禅城	龙光玖龙湾	龙光地产	15座、18座共240套	98/100/116/133㎡	售罄	3月15日	12450—13461元/㎡
禅城	龙光玖龙湾	龙光地产	13座/14座共180套	143/138/117㎡单位、189/135/169㎡单位	成交151套,整体去化率为84%	3月27日	16500元/㎡ 精装
禅城	融创湖滨世家	融创中国	2座/3座,共168套	155㎡,四室,181㎡,五室	售罄	3月25日	13800元/㎡
禅城	融创望江府	融创中国	4座、6座,共255套	95㎡三房,96㎡2+1房	售罄	3月16日	12392—13423元/㎡
禅城	中海凤凰熙岸	中海地产	北区3座、4座、5座、南区1座,共183套	100/108/132/143㎡单位,三至四房	成交154套,整体去化率约85%	3月22日	18338元/㎡ 精装
南海	保利莱公馆	保利地产	1座、4座	94、98、125、127、141㎡三至四房	成交156套,整体去化率为81%	3月24日	30125元/㎡ 精装
南海	丹灶碧桂园	碧桂园	二期14/15栋,共620套	88/103/126㎡单位,	售罄	3月25日	9950元/㎡ 精装
南海	恒福天悦	佛山市南海区恒利房地产有限公司	二期8座,共116套	87㎡、126㎡、134㎡	去化62套,销售率53%	3月31日	14088元/㎡
南海	美立方花园	佛山市合诚房地产有限公司	二期12栋1座,共81套	90㎡、128㎡、146㎡	售罄	3月18日	13760元/㎡,带装修
南海	上林一品苑	丝宝地产	13栋1座,共25套	125.88㎡、143.10㎡,四房	销控16套,销售率60%	3月24日	9250-10000元/㎡
南海	依云华府	招商地产	三期11/12座,共141套	56-97㎡	去化61套,销售率43%	3月10日	14900元/㎡
南海	依云华府	招商地产	三期10座,共75套	68、87、97㎡	去化65套,销售率87%	3月21日	14900元/㎡
三水	保利中央公园	保利地产	二期9座,推售9楼以上,共96套	89㎡、125㎡、140㎡	成交86套,销售率90%	3月15日	11200元/㎡
三水	博雅滨江	佛山北大资源地产有限公司	27座,共124套	119㎡、131㎡、142㎡	成交76套,销售率61%	3月17日	8800元/㎡
三水	博雅滨江	佛山北大资源地产有限公司	28座,共62套	141㎡三房、174㎡四房	成交7套,销售率11%	3月25日	8600元/㎡
三水	三水雅湖半岛	雅居乐地产	17、18座共256套	94㎡、114㎡、110㎡、126㎡、130㎡、138㎡	成交198套,销售率77%	3月18日	12500元/㎡ 装修
三水	恒大御湖郡	恒大集团	2,3,4,10,11座共732套	96—129㎡三、四房	售罄	3月18日	9800元/㎡ 精装



顺德	博澳城	佛山市顺德区兆辉投资置业有限公司	花畔组团3座, 共74套	建面94㎡三房	销控64套, 销售率86%	3月11日	建面10380元/㎡
顺德	藏珑华府	广东宏泰国通地产有限公司	推售15座, 共123套	89-119㎡三至四房	去化约107套, 去化率约为87%。	3月22日	精装约1.82万/㎡
顺德	藏珑华府	广东宏泰国通地产有限公司	推售16座, 共123套	89-119㎡三至四房	去化约71套, 整体去化率约为67.6%	3月26日	精装约2万/㎡
顺德	东菱帝苑	佛山市顺德区泰明地产发展有限公司	1、2、3座, 共99套	113-360㎡三至四房	去化约80套, 去化率约为80%	3月28日	14000元/㎡

【数据来源：世联数据平台】



3月份楼市传统的小阳春，佛山楼市也不例外，3月整个佛山新房销售17671套，成交面积193.53万平米，成交量多于1、2月份的成交总和，成交价格也有小幅增长，全市均价10588元/平米，增长1.2个百分点。全市整体呈现量价齐升的态势。佛山楼市小阳春的形，主要是3月份全国很多的城市，包括广州，陆续出台限购加码的政策，直接导致了部分客户外溢至佛山购房。特别是广州317政策出台后，大家都预测佛山楼市或将迎来新一轮调控加码，佛山不少楼盘就加紧了推货卖房的节奏，导致随后一周佛山单周成交量达到7千多套的历史高峰。

总的来说，3月房地产政策持续收紧，佛山也跟随全国步伐加入调控升级行列，金融风险上升，不排除未来将出现金融政策的收紧调控。根据目前佛山的市场规律，今年市场不排除会出现“量跌价稳”的局面，缩量预计在5-10%以内。世联研究认为：房地产市场的周期性特征显著，2017年上半年市场维持“量跌价稳”的基调不变，随着全国调控持续收紧，金融货币政策是否出台将成为整个房地产市场的核心焦点。一旦金融调控加码，市场的变化方向将会越趋明显。



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

佛山世联地产顾问有限公司  
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

北京世联地产顾问有限公司  
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

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

上海世联地产顾问有限公司  
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

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

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

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

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

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

佛山世联地产咨询有限公司  
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

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

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

深圳世联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

珠海世联地产咨询有限公司  
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17F8-9单元  
电话：0756-3320500 传真：0756-3320700  
邮政编码：519015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

宁波世联地产咨询有限公司  
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

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。

---