



佛山 2017 年 4 月房地产市场报告

月刊：201704

报告出品：佛山世联行市场研究部

撰写人：向琴

撰写日期：2017-05-08

成交回落 价格平稳

市场走势

2017年4月佛山各区一手住宅批售占比



2017年4月佛山市各区一手住宅成交情况



相关报告

《北京 2017 年 4 月房地产市场报告》

《上海 2017 年 4 月房地产市场报告》

《广州 2017 年 4 月房地产市场报告》

《惠州 2017 年 4 月房地产市场报告》

《长沙 2017 年 4 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：**一季度，全市经济开局良好，总体经济延续了去年以来稳中有进的发展态势。实现地区生产总值 1974.53 亿元，增长 8.3%，与去年全年增速持平，高于去年同期 0.5 个百分点。完成固定资产投资 620.38 亿元，增长 16.5%，增速高于去年同期 2.7 个百分点。房地产开发投资 243.20 亿元，增长 20.5%。
- ◇ **中央政策：**住房城乡建设部和国土资源部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作通知》，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。从之前各地密集出台的调控政策来看，多是从需求端限购限贷，而这一次是从全国层面四大措施剑指供应端调整，解决市场供求矛盾。
- ◇ **地方政府：**佛山市住房公积金管理中心关于提高购买第二套住房公积金贷款利率的通知，提高我市购买第二套住房公积金贷款利率，为同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍，于 2017 年 4 月 17 日开始执行。
- ◇ **总体看，**新房供应方面，受佛山限购政策升级、限签等政策影响，开发商对楼市持观望态度，佛山整体新增供应量虽较 3 月份有小幅增长，但与去年同期相比锐减近三成，全市整体供应量 108.31 万平方米，环比增长 3.1%，同比减少 27.2%。成交方面，4 月份受政策影响，全市整体成交量大幅下行，成交量大幅减少近五成，较去年同期也有四成降幅，全市五区成交量全面减少，降幅在 30-70%。成交价格表现平稳，稳中有小幅下行。总体来说，佛山市场开发商和购房者对后市观望情绪浓重，开发商推货放缓，未来佛山楼市将保持供应紧缩、成交量跌价稳的趋势。





土地市场: 2017年4月,佛山经公开市场途径共成交土地6宗,总成交占地面积17.41万平米,成交总金额38.66亿元。其中住宅用地成交4宗,总占地面积为12.88万平米,占整个土地成交的74.0%;其余2宗地块为工业用地和其他用途地块,商业用地没有成交。

住宅市场: 2017年4月,佛山市一手住宅供应面积为108.31万平米,环比增长3.1%,同比减少27.2%。一手住宅共成交8893套,成交总面积99.80万平米,环比减少48.4%,同比下滑41.7%;一手住宅成交均价为10457元/平米,环比下降1.2%,同比上扬14.5%;成交总金额为104.36亿元,环比减少49.1%,同比减少33.2%。(其中顺德均以套内面积计算,下同)

公寓市场: 2017年4月,佛山禅桂新公寓共成交2195套,成交面积为13.21万平米,环比增长8.4%,同比增长115.1%;成交均价12237元/平米,环比上涨6.1%,同比上涨17.1%。

市场总结: 新房供应方面,受佛山限购政策升级、限签等政策影响,开发商对楼市持观望态度,佛山整体新增供应量虽较3月份有小幅增长,但与去年同期相比锐减近三成,全市整体供应量108.31万平米,环比增长3.1%,同比减少27.2%。成交方面,4月份受政策影响,全市整体成交量大幅下行,成交量大幅减少近五成,较去年同期也有四成降幅,全市五区成交量全面减少,降幅在30-70%。成交价格表现平稳,稳中有小幅下行。总体来说,佛山市场开发商和购房者对后市观望情绪浓重,开发商推货放缓,未来佛山楼市将保持供应紧缩、成交量跌价稳的趋势。



1. 市场热点

一季度,全市经济开局良好,总体经济延续了去年以来稳中有进的发展态势。实现地区生产总值1974.53亿元,增长8.3%,与去年全年增速持平,高于去年同期0.5个百分点。其中,第一产业增加值29.8亿元,增长1.7%;第二产业增加值1172.40亿元,增长7.4%;第三产业增加值772.32亿元,增长9.9%。完成固定资产投资620.38亿元,增长16.5%,增速高于去年同期2.7个百分点。房地产开发投资243.20亿元,增长20.5%。居民消费价格指数累计增长1.8%,涨幅比去年同期下降0.9个百分点。

2. 市场政策

2.1 中央政府

➤ 地方调控密集联动出台,“四限”模式强力抑投机稳楼市

多城市政策密集出台,调控城市进一步扩容。2017年的政策调整可谓范围最广,密度最大,除一二线热点城市调控再升级外,周边及热点三四线城市也纷纷出台联动政策,至4月末,共计有50余个地级以上城市和近30个县市出台调控政策。此轮政策调整呈现明显的特点,更多城市主要在需求端通过城市群同步、“四限”模式,强力抑制投资投机需求,降低楼市杠杆。

珠三角楼市调控升级

城市	颁布时间	政策内容
中山	3.26	1、实施商品住房价格备案,价格明显高于周边的不予备案,6个月内不能调整备案价格,调低备案价格行为时间可缩短到1个月; 2、实施限购政策:本地居民限购3套;非本地居民社保满半年限购1套,社保满2年限购2套; 3、限贷:拥有1套住房且相应购房贷款未结清,首付40%。本市居民第三套及非本市居民第二套均需全款。 解读:热点城市周边带动城市限购限贷升级,抑制投资性需求。
佛山	3.24	本市户籍居民限购2套,非本市居民社保满1年限购1套 解读:限购加码,收紧了非本市户籍家庭购房资格。预计未来限购区域的房价会稳定一段时间,



		而非限购区域还会持续走量。
广州	3.30	1、穗籍单身1套，家庭2套；非穗籍2套，5年社保 2、买房、受赠满2年方可转让 3、个人禁买公寓等商服产品 4、结清买二套首付五成，未清7成 5、离婚不满一年内按有一套认定。
惠州	4.8	新购房产取得房产证满3年方可转让
珠海	4.8	1、珠海籍3套；非珠海籍1套，需5年社保； 2、受赠房产满3年方可购房，房产满3年方可转让 3、有房无贷/无房有贷，购买普通住宅首付四成，非普通住宅首付六成
东莞	4.10	限购2套，非莞籍首套社保1年，本科学历社保半年，二套2年 新房备案价上调幅度不得高于5% 新购房产取得不动产证满2年方可转让

➤ 住建部携国土部调控楼市：严防高价地扰乱市场预期

4月1日，住建部、国土部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，将强化住宅用地供应按照显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停“五类”调控目标管理。同时要求地级以上城市编制住宅用地供应三年滚动计划和中期规划。

强化住宅用地供应“五类”调控目标管理

- 住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要**减少以至暂停**住宅用地供应。

尽快编制公布住宅用地供应三年滚动计划和中期规划

- 2017年6月底前**，地级以上城市、地州盟所在地和百万人口以上的县（县级市）应编制完成住宅用地供应中期（2017-2021年）规划和三年（2017-2019年）滚动计划，并向社会公布。

保证住宅用地供应平稳有序

- 对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；**6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏**

严控地王

- 灵活确定竞价方式，包括“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等，**坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况**，严防高价地扰乱市场预期。

加快在建商品住房项目建设进度

- 住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市，要建立商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实开竣工申报制度。严格按照合同约定及时开工、竣工，**加快商品住房项目建设和上市节奏，尽快形成市场有效供应。**

➤ 3月份一二线城市新建商品住宅价格同比涨幅继续回落

4月18日，国家统计局发布了2017年3月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。**15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅继续回落，环比总体平稳。**从同比看，3月份15个城市新建商品住宅价格涨幅均比上月回落，回落幅度在0.2至6.0个百分点之间。从环比看，6个城市新建商品住宅价格比上月下降，降幅在0.1至0.7个百分点之间；6个城市涨幅在0.5%以内。

15个热点一线及二线城市新建商品住宅价格变动对比表

城市	新建商品住宅价格同比指数		新建商品住宅价格环比指数	
	3月	2月	3月	2月
北京	120.6	124.1	100.4	99.9
天津	121.5	123.9	100.2	100.4
上海	119.8	125.0	99.9	100.2
南京	128.9	133.5	99.8	99.9
无锡	131.8	134.0	100.3	99.9
杭州	123.0	125.6	100.2	99.8
合肥	134.7	140.7	100.1	99.8
福州	121.3	124.0	99.9	100.0
厦门	132.3	136.9	101.9	99.9
济南	118.1	118.3	100.6	100.0
郑州	125.4	126.9	100.3	99.7
武汉	121.2	122.8	99.9	99.8
广州	122.9	123.3	102.5	100.9
深圳	109.2	113.6	99.7	99.4
成都	104.1	105.0	99.3	99.6

➤ 政治局：实施稳健货币政策 形成房地产长效机制

4月25日，中共中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作。其中，会议要求各地区各部门要提高执行党中央方针政策的能力和水平。

要保持宏观政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，深化供给侧结构性改革，坚定不移推进“三去一降一补”，改造提升传统动能，大力培育发展新动能，振兴实体经济，实现转型升级。

要创造性开展工作，加强调查研究，充分发挥和调动基层干部群众积极性、主动性、创造性，扩大改革受益面，扎实做好重点民生工作，让人民群众有更多获得感。

要营造良好市场环境，加强制度建设，扩大开放领域，改善投资者预期。

要加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制。

要高度重视防控金融风险，加强监管协调，加强金融服务实体经济，加大惩处违法违规行为工作力度。

2.2 地方政府

- 佛山市住房公积金管理中心关于提高购买第二套住房公积金贷款利率的通知，提高我市购买第二套住房公积金贷款利率，为同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍，于2017年4月17日开始执行。
- 佛山市顺德区《关于规范市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展的提醒告诫》，商品房公开销售前，应办理价格备案，商品住房价格一经备案，60日内不予受理上调备案价格的申报。取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，禁止捂盘惜售、虚假宣传、未取得预售许可进行商品房销售、价外收费、一筹多认、非法金融、违规炒楼等违法违规行为。
- 即将开工建设的广佛江珠城际铁路，将以“同股同权”的投资理念成功吸引社会资本进驻。按照计划，该项目将于今年年底开工，建设工期约5年。广佛江珠城际铁路是珠三角城际铁路网的重要组成部分，是珠江西岸综合交通运输体系的骨干线路。线路自广州市引出，经佛山、江门，至珠海市，线路全长约158公里，计划于今年年底开工，建设工期约5年。
- 从佛山市公共资源交易中心获悉，2017年该市国有建设用地计划供应总量为1327公顷，合计接近20000亩。其中住宅用地523公顷，合计7845亩，商服用地为76公顷，合计1140亩。克而瑞发布的今年一季度数据显示，受供地计划影响，全国经营性土地成交建面降至9135万平方米，同比、环比分别下跌12%和30%。

- 佛山“强中心”的打造，轨道交通建设不可缺位。季华路商务带的轨道交通建设，将帮助中心城区形成立体的交通体系，引领禅城更进一步对接高铁经济，实现资源高效流动，打出更强有力的“广佛牌”。根据规划，未来五年，佛山规划经过禅城的轨道交通预计线路多达 8 条，多条线路在季华路设站点。对中心城区尤为重要的地铁 4 号线将在今年底明年初开建，禅城段线路将贯穿整个季华路商务带。



1. 土地市场

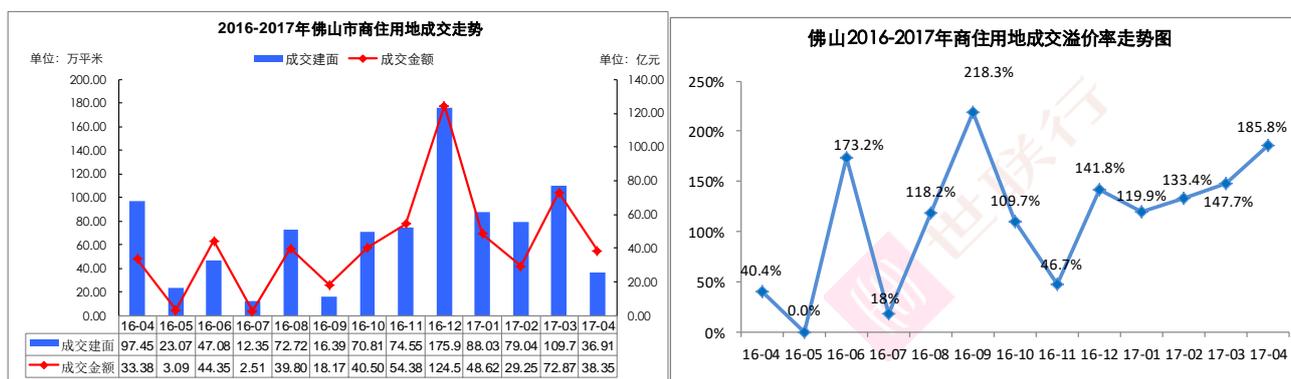
1.1 成交分析：

2017 年 4 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(万平方米)	计容建面(万平方米)	成交价(万元)
南海区	住宅	1	2.43	6.80	62870
	工业	1	3.53	8.83	2120
三水区	住宅	1	2.11	5.28	12410
顺德区	住宅	2	8.34	24.83	308189
	其他	1	0.99	1.49	985
总计		6	17.41	47.24	386574

【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 4 月，佛山经公开市场途径共成交土地 6 宗，总成交占地面积 17.41 万平方米，成交总金额 38.66 亿元。其中住宅用地成交 4 宗，总占地面积为 12.88 万平方米，占整个土地成交的 74.0%；其余 2 宗地块为工业用地和其他用途地块，商业用地没有成交。



【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 4 月，佛山经公开市场途径成交商住办用地 4 宗，总建筑面积 36.91 万平方米，环比减少 66.4%，同比增长 37.9%；成交总金额为 38.35 亿元，环比减少 47.4%，同比去年增长 114.9%。在成交溢价方面，4 月份全市整体溢价率为 185.8%，环比增长 25.8%。

1.2 重点地块分析：

● 中海地产以 6.3 亿进军官窑

4 月 10 日，中海地产以 6.28 亿元竞得狮山官窑一宗商住用地，折合楼面价 9243 元/平方米。该地块也是狮山官窑片区时隔 3 年后，再次进行土地出让。据交易信息显示，出让地块位于佛山市狮山镇官窑瑶平路南侧地段，面积为 2.4 万平方米，最大建筑面积 6.8 万平方米，属城镇住宅用地兼容商务金融、批发零售、住宿餐饮、其他商服用地。

该地块位于官窑城区，周边有文化广场、官窑小学、官窑中心幼儿园、厚洲广场等生活休闲配套，还有一个成熟住宅小区豪景新城，生活配套相对比较完善。目前周边在售项目并不多，二手房均价为 7000—10000 元/平方米。



世联行

南海区狮山镇官窑瑶平路南侧地段

- **地块编号:** TD2017(NH)WG0003
- **交易时间:** 2017-4-10

土地性质: **住宅用地**
 占地面积: 2.43万方
 容积率: ≤2.8
 建筑面积: 6.80万方
 起始价格: 23870万元
 起始楼面地价: 3509 元/m²
 成交价格: 62870 万元
 溢价率: 163 %
 成交楼面地价: 9243 元/m²
 竞得者: **中海地产集团有限公司**



规划条件:

- ① 最高限制地价为66998万元,当报价超过最高限制地价后,竞买方式转为竞配建人才住房,竞价阶梯为200m²建筑面积的人才住房;
- ② 小学、幼儿园由地方政府统筹异地建设,体育健身场所不少于一处≥400m²,社区用房1处≥200m²,社区服务设施≥50m²且≤300m²,垃圾收集点1处≥40m²,公共厕所1处≥60m²,公共通道面积为293.2m²位于西侧,公共小径面积为626.68m²,绿化广场2处A面积330m²B面积928.8m²;

● 又一“过江龙”——金辉地产进入佛山市场

17日,金辉地产最终以总价119689万和500元/平/月的提留物业返租租金价格竞得了位于顺德北滘水口村的一宗近4.35万m²的商住地。这是金辉地产首次进驻佛山,佛山楼市再添一条“过江龙”!地块位于顺德北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧,占地43523.33m²,分为A、B两区,其中A区占地23394.09m²;B区占地20129.24m²。按照地块出让文件规定,地块容积率>1.0且≤2.5,建筑密度≤28%,绿地率≥30%,建筑控高≤95m。地块需配社区服务站(≥200m²)、社区警务室(≥50m²)、配电房等设施。地块位于在建中的佛山地铁3号线沿线,其中美旗站为规划中最靠近项目的站点。

世联行

顺德区北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧地块

- **地块编号:** TD2017(NH)WG0003
- **交易时间:** 2017-4-10

土地性质: **住宅用地**
 占地面积: 4.35万方
 容积率: ≤2.5
 建筑面积: 10.88万方
 起始价格: 55275万元
 起始楼面地价: 5080 元/m²
 成交价格: 119689 万元和500元/平/月返租
 溢价率: 117 %
 竞得者: **金辉地产**
 楼面地价: 12985 元/m²(加上返租成本后得出)



规划条件:

- ① 限定“土地交易最高价格”为119689万元(折合地面单价27500元/m²、楼面单价11000元/m²);
- ② 限定项目建成后竞得人须将不少于计容建筑面积4500平方米的临路首层连续商业房屋(以下简称“提留物业”);
- ③ 当土地竞买价格达到119689万元(或当前报价增加一个增价幅度后会超过“土地交易最高价格”)时,以平均每平方米每月100元(为不含税价)为起始,向上竞“提留物业”的返租租金标准(增幅竞价),并以报价最高的原则确定国有建设用地使用权人,该报价即为“提留物业”返租标准(为不含税价),设定返租期为8年;
- ④ 需设置配电房、公厕、社区服务站等,机动车出入口设置在A区的北面 and 东面、B区的北面 and 西面。

● 恒福地产再得芦苞一商住用地

4月19日,佛山三水再迎土拍大戏。三水区芦苞镇一宗商住用地今日正式挂牌拍卖。最终,该地块被佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司,以成交价1.24亿元拿下,折合楼面价2348元/平方米,溢价率195%。地块位于三水区芦苞镇公园南路16号,宗地面积为2.11万平方米,地块容积率>1.0且≤2.5,建筑密度≥15%且≤40%,挂牌起始价为4210万元,折合楼面价796.6元/平方米。据了解,本次出让土地配件要求方面,除了建设社区配套公共用房,以外还需要在24个月内提供40套安置房供政府回购。



世联行

三水区芦苞镇公园南路16号

●地块编号：TD2017(SS)WG0007

●交易时间：2017-4-19

土地性质：住宅用地

占地面积：2.11万方

容积率：≤2.5

建筑面积：5.28万方

起始价格：4210万元

起始楼面地价：797元/m²

成交价格：12410万元

溢价率：195%

竞得者：佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司

楼面地价：2348元/m²



规划条件：

- ① 商业计容建筑面积不大于总计容建筑面积的20%；该项目允许设置地下室，建筑面积≤17454m²，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 需提供配建建筑面积93m²安置房40套，以备佛山市三水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）；
- ③ 地块内须建设相应规模的社区配套公共服务用房，建筑面积不少于600m²。

● **金辉再度拿地，18.85亿拿下容桂地块**

21日，金辉地产以18.85亿元总价竞得位于顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西的一宗商住用地，宗地面积为39844.46平方米，最大建筑面积139455.61平方米，成交楼面价为13516.85元/平方米。该地块由旧厂房改造而来，为二类居住用地兼商业用地公园绿地，建筑密度方面，要求首层、二层最大建筑密度为37%，三层及以下的建筑密度不能超过23%。

根据规划文件，地块需配建垃圾收集点、物理管理房、文化活动站和不少于400平方米的社区服务用房等公共设施。地块要求绿化率大于30%，还需结合绿地安排居民户外健身场地及健身设施。

世联行

顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块

●地块编号：TD2017(SD)WG0005

●交易时间：2017-4-20

土地性质：商住用地

占地面积：3.98万方

容积率：≤3.5

建筑面积：13.95万方

起始价格：50798万元

起始楼面地价：3643元/m²

成交价格：188500万元

溢价率：271%

成交楼面地价：13517元/m²

竞得者：北京融辉置业投资有限公司(金辉)



规划条件：

- ① 需设置配电房、垃圾收集点≥30m²、物业管理用房50-300m²、文化活动站、社区服务用房≥400m²。

1.3 供应分析

2017年4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)
禅城区	商业	1	5.01	13.62
	住宅	3	11.55	38.41
高明区	工业	1	4.50	13.51
南海区	住宅	1	8.14	23.19
三水区	工业	2	3.94	7.89
	住宅	3	13.18	30.31
顺德区	住宅	3	20.45	56.46

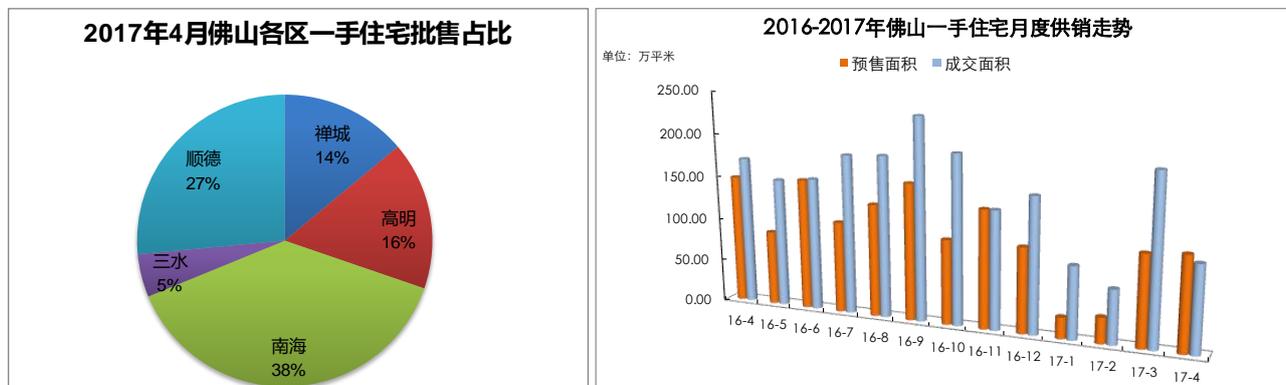
总计		14	66.77	183.38
----	--	----	-------	--------

【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4月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地14宗，较3月增多6宗地块，总供应面积为66.77万平米。其中住宅用地有10宗，商业用地有1宗，其余3宗均为工业用地。

2.一手住宅市场

2.1 供应分析

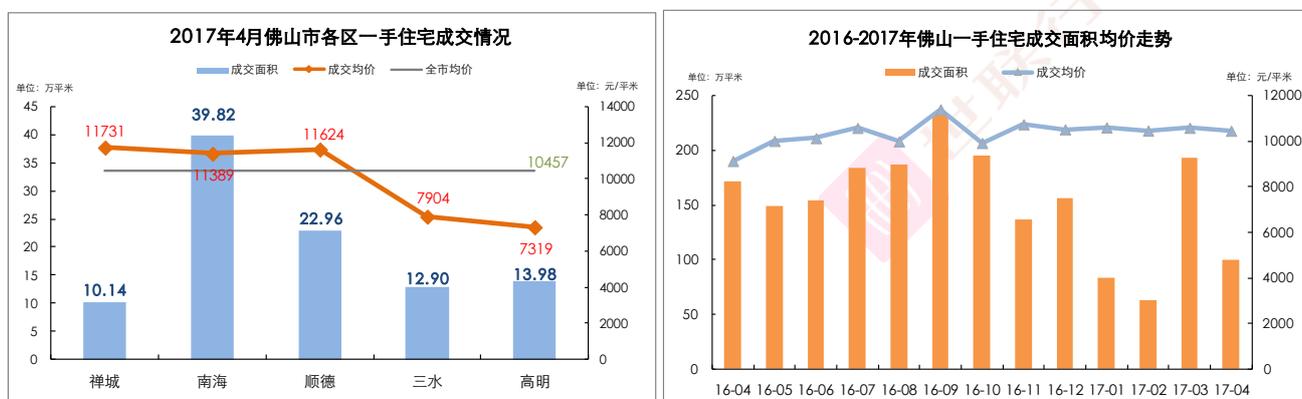


【数据来源：世联数据平台】

2017年4月，佛山市一手住宅供应面积为108.31万平方米，环比增长3.1%，同比减少27.2%。

各区中，南海区仍是供应主力，新增预售有41.64万平方米，环比增长58.2%；其次是顺德区，新增预售有28.69万平方米，环比减少2.9%；禅城区和高明区新增供应量都有15万平方米以上，三水区是4月份新增供应量最少的区域，仅5.15万平方米，环比大幅减少76.4%。

2.2 成交分析



【数据来源：世联数据平台】

2017年4月，佛山一手住宅共成交8893套，成交总面积99.80万平方米，环比减少48.4%，同比下滑41.7%；一手住宅成交均价为10457元/平方米，环比下降1.2%，同比上扬14.5%；成交总金额为104.36亿元，环比减少49.1%，同比减少33.2%。（其中顺德均以套内面积计算，下同）

从区域成交来看，4月份佛山各区成交量全线回落，降幅在30-70%。禅城区和三水区降幅最大，均超过60%；其次是顺德区，降幅有51.2%；南海区和高明区成交降幅相对较小，降幅也都超过30%。

成交均价方面，全市仅高明区均价上涨，其余四区成交均价回落。三水区均价降幅最大，环比下降6个百分点；其次是顺德区，环比下降4.0%；禅城区和南海区均价降幅最小，禅城降幅2.0%，南海降幅是1.3%。

2.3 各区分析

2.3.1 禅城区

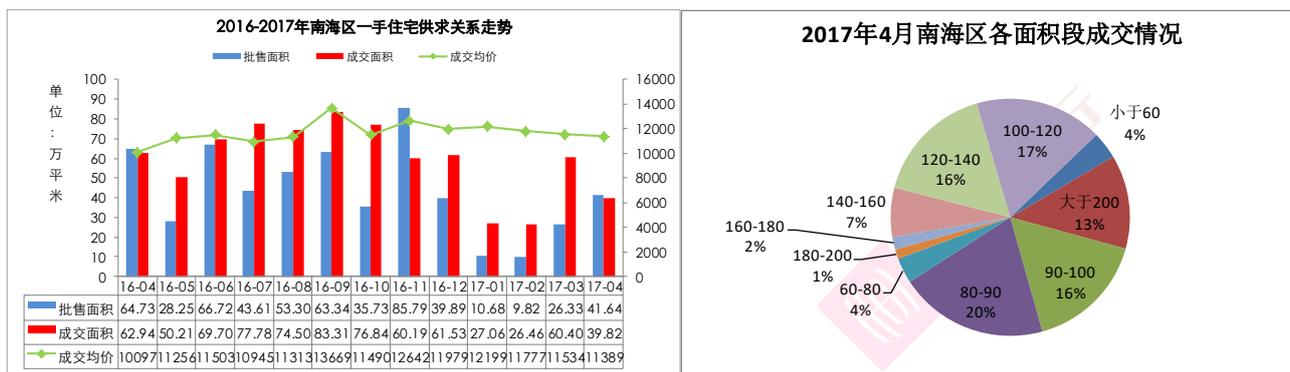


【数据来源：世联数据平台】

4月份禅城楼市表现为量价齐跌，全区共成交10.14万平方米，环比减少62.5%，成交均价11731元/平米，环比下降2.0%。新房供应量也有减少，全区新增供应量15.05万平方米，环比减少36.6%。供应量大于成交量，供销比为1.48:1。

4月份禅城区的主力成交面积是80-100平米的刚需产品和100-120平米的刚改产品，成交占比都是22%。其次成交较好的是120-140平米的改善型产品，成交占比为19%。禅城区本月的大户型成交较好，主要来自于绿岛湖片区。

2.3.2 南海区

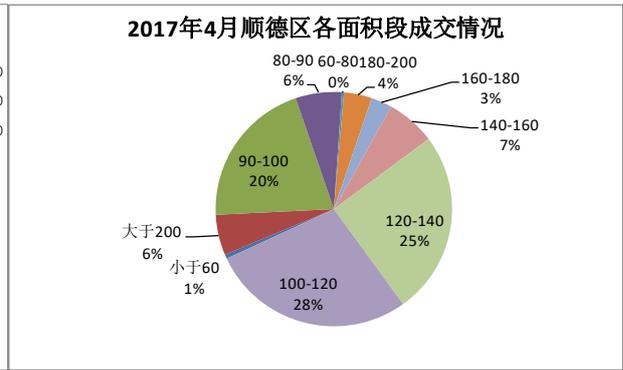
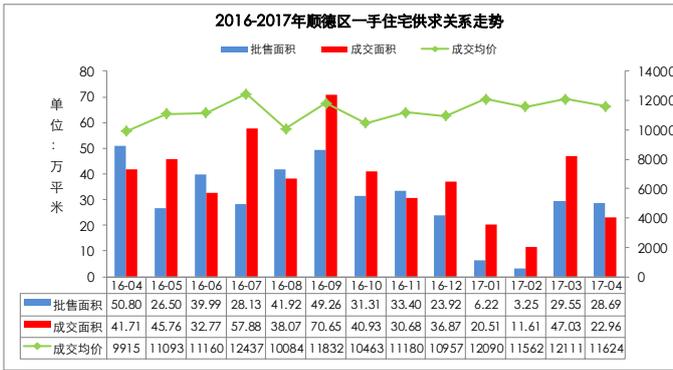


【数据来源：世联数据平台】

4月南海区新房供应量持续增长，全区共有41.64万平方米，环比增多58.2%，而成交量却有减少，全区共成交39.82万平方米，环比减少34.1%。供应量大于成交量，供销比为1.05:1。4月份南海的成交均价也有回落，降幅较小，均价为11389元/平米，环比下降1.3%。

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。南海区和禅城区一样，大户型成交也较可观，大于200平米的户型成交占比达13%。

2.3.3 顺德区

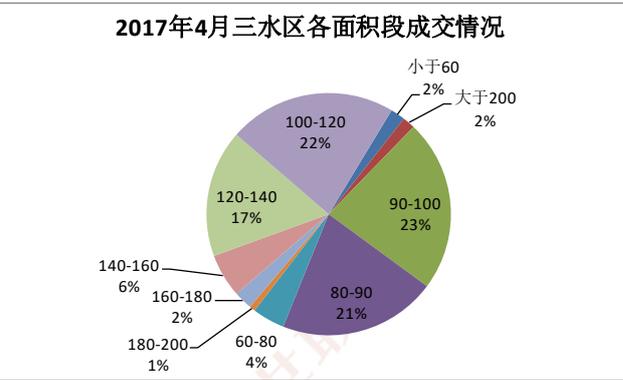
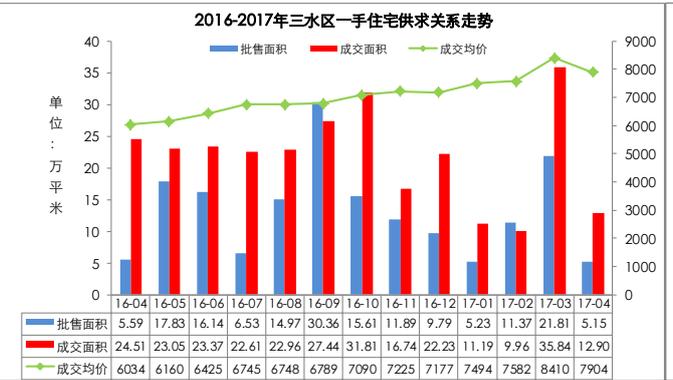


【数据来源：世联数据平台】

4月份，顺德区和禅城区一样，新增供应量、成交量和成交均价都有减少。供应量 28.69 万平方米，环比减少 2.9%；成交量 22.96 万平方米，环比减少 51.2%；成交均价 11624 元/平方米，环比下降 4.0%。整体供销情况是供应量略大于成交量，供销比为 1.25: 1。

各面积段成交中，该区的主力成交面积段是 100-120 平米、120-140 平米、90-100 平米，成交占比均超过 20 个百分点。

2.3.4 三水区

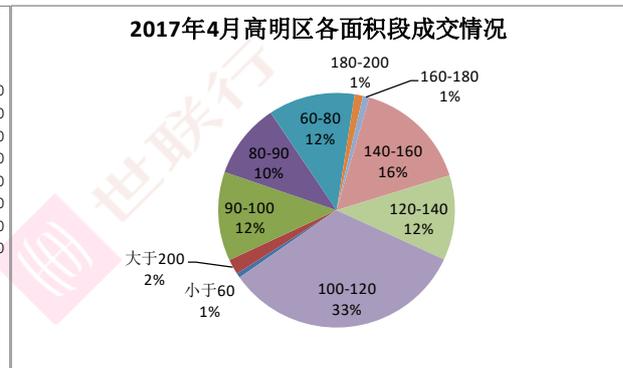
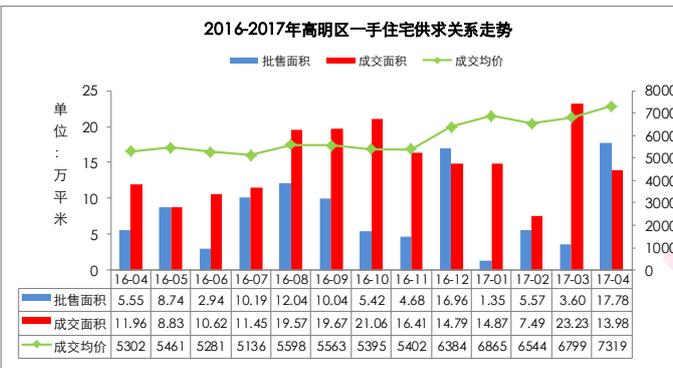


【数据来源：世联数据平台】

4月份楼市的供求关系中，三水区是唯一例外的区域，供应量小于成交量，供销比为 0.4: 1，供销差距较大。三水区也是全市唯一供应量减少的区域，全区新增供应量仅有 5.15 万平方米，环比减少 76.4%，而成交量却有 12.90 万平方米。4月份三水区的成交均价也有回落，从3月份的8字头回落到7904元/平方米，环比减少6个百分点。

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 44%。其次是 100-120 平米的刚改户型，成交占比有 22%。

2.3.5 高明区



【数据来源：世联数据平台】



4月份高明区新增供应量大幅增长,从3月份的3.6万平方米,增长至17.78万平方米,而4月份全区成交13.98万平方米,供应量大于成交量,供销比为1.27:1。4月份高明的成交均价持续增长,均价为7319元/平方米,环比上涨7.6%。该区成交主力户型为100-120平方米,成交占比33%,其次是80-100平方米的刚需户型。

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:美的花湾花园、美的明湖花园、恒大北江华苑、绿地丽雅香榭花苑、碧桂园翡翠湾、都市经典广场、奥园·观湖尚居、誉江华府、康格斯花园、岭南隽庭。

成交前十的楼盘成交总量2923套,占全市成交总套数的32.9%。

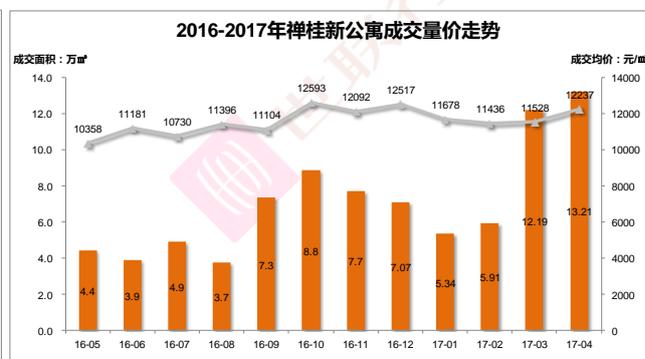
2017年4月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	美的花湾花园	顺德区	493	42128.89	11316
2	美的明湖花园	高明区	390	51096.49	8421
3	恒大北江华苑	三水区	351	35770.57	9300
4	绿地丽雅香榭花苑	南海区	301	26436.58	11799
5	碧桂园翡翠湾	南海区	296	30905.78	8000
6	都市经典广场	顺德区	254	23473.14	11033
7	奥园·观湖尚居	南海区	225	21934.26	13500
8	誉江华府	南海区	211	28017.15	11000
9	康格斯花园	顺德区	207	17967.62	10998
10	岭南隽庭	禅城区	195	194163.7	18000

【数据来源:世联数据平台】

3、公寓市场

2017年4月,佛山禅桂新公寓共成交2195套,成交面积为13.21万平方米,环比增长8.4%,同比增长115.1%;成交均价12237元/平方米,环比上涨6.1%,同比上涨17.1%。



【数据来源:世联数据平台】

2017年4月,禅桂新区域公寓签约成交量排名TOP10的楼盘依次为:越秀·岭南隽庭、万科金域中央、保利东湾、苹果公馆、兆阳O立方、绿岛明珠花园、南舜怡海港、富力广场、汇博国际广场、德国港。

成交前十的楼盘成交总量1821套,占禅桂新公寓项目成交总套数的83%。

2017年4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	越秀·岭南隽庭	禅城	452	23856.09	13600
2	万科金域中央	桂城	293	19710.65	15500
3	保利东湾	佛山新城	226	12890.06	9506
4	苹果公馆	禅城	148	5536.28	15000
5	兆阳O立方	禅城	146	7223.92	11674
6	绿岛明珠花园	禅城	140	5404.09	11000

7	南舜怡海港	桂城	134	5748.78	8539
8	富力广场	禅城	112	5410.25	16500
9	汇博国际广场	禅城	92	5817.33	9149
10	德国港	佛山新城	78	4901.87	16014

【数据来源：世联数据平台】

4、开盘情况

2017年4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	奥园公园一号	奥园地产	四期 12/13 座, 共 87 套	124 m ² 、138 m ² 、142 m ²	售罄	4月6日	14554-14609 元/m ²
禅城	龙光玖龙湾	龙光地产	17 座, 共 124 套	113/133/118 /98 m ²	售罄	4月8日	13000 元/m ²
顺德	敏捷畔海御峰	佛山市敏捷房地产开发有限公司	10 座, 推售共 8 层 30 套	建面 102 m ² -109 m ²	成交 27 套, 销售率 90%	4月15日	21000 元/m ² (精装) / 建面
三水	保利中央公园	保利地产	二期商铺, 共 51 套	首层面积 36-51 m ² , 二层面积 38-67 m ²	成交 18 套, 销售率 35%	4月15日	21000 元/m ² (毛坯)
禅城	龙光玖龙湾	龙光地产	16 座, 共 124 套	113/133/118 /98 m ²	售罄	4月20日	13000 元/m ²
南海	绿地丽雅香榭花城	佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司	12、13 座共 356 套	82 m ² 、89 m ² 、98 m ² 、三房	售罄	4月23日	11799 元/m ²
南海	长华国际中心	佛山市粤海通房地产有限公司	11 栋共 112 套	106 m ² 、139 m ²	去化 68 套, 销售率 60.7%	4月22日	15500 元/m ²
三水	时代南湾	时代地产	1、20 座共 372 套	92—121 m ² 三房四房	售罄	4月22日	9600-11000 元/m ² 精装
三水	恒大御湖郡	佛山三水区盛利房地产有限公司	9 座共 240 套	93 m ² 、97 m ² 、96 m ² 、103 m ² 三房	售罄	4月23日	9300 元/m ²
高明	美的·明湖	美的地产	10-13 栋共 440 套	109—142 m ² , 三四房	去化 430 套, 去化率 97%	4月22日	7695—9146 元/m ² 毛坯
南海	光明花半里	佛山鼎宏基投资发展有限公司	24 座、26 座共 156 套	84 m ² 、101 m ² 、106 m ² 、117 m ² 、119 m ² 、122 m ²	去化 117 套, 销售率 75%	4月28日	14200-14500 元/m ²
南海	上林苑	丝宝地产	8 座 2 栋, 共计 50 套	91 m ² 、118 m ² 、144 m ²	成交 47 套, 销售率 94%	4月27日	14800-15800 元/m ²
南海	佛山恒大城	恒大集团广东公司	15 栋共 92 套	70 m ² 、88 m ² 、97 m ²	去化 40 套, 销售率 43%	4月27日	14500-15500 元/m ² , 带装修
顺德	保利碧桂园悦公馆	保利华南	6 座、7 座一条腿, 合计 140 套	套内 71-101 m ² 、114 m ²	成交 83 套, 销售率约 59%	4月27日	19300 元/m ²



三水	谊泰雅苑	佛山市三水区永庆房地产开发有限公司	6座共96套	86㎡(2+1)房、123㎡、144㎡(3+1)房	成交93套,销售率96.8%	4月29日	10050元/㎡
三水	三水万达广场	佛山三水万达广场投资有限公司	6座共54套	86㎡、118㎡三房	售罄	4月27日	12000元/㎡
高明	君御海城	佛山市富逸湾实业开发有限公司	12、16、17-19座共540套	92-154㎡,三四房	去化94套	4月28日	8500-9000元/㎡毛坯,11965-12428元/㎡精装

【数据来源：世联数据平台】



土地市场，全市共成交土地6宗，总面积17.41万平方米，环比减少64.9%；其中住宅用地成交4宗，占地面积12.88万平方米，4宗地块都是高溢价成交，区域都是三水南海的镇街区域；工业用地成交2宗，总面积4.53万平方米；商业用地零成交。总体来说，发展商对住宅用地关注度仍相当高，土拍新规是否真的能降低拿地成本，还有待观察，但开发商的运营模式会产生变化。

新房供应方面，受佛山限购政策升级、限签等政策影响，开发商对楼市持观望态度，佛山整体新增供应量虽较3月份有小幅增长，但与去年同期相比锐减近三成，全市整体供应量108.31万平方米，环比增长3.1%，同比减少27.2%。成交方面，4月份受政策影响，全市整体成交量大幅下行，成交量大幅减少近五成，较去年同期也有四成降幅，全市五区成交量全面减少，降幅在30-70%。成交价格表现平稳，稳中有小幅下行。总体来说，佛山市场开发商和购房者对后市观望情绪浓重，开发商推货放缓，未来佛山楼市将保持供应紧缩、成交量跌价稳的趋势。



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 单位
电话：0756-3320500 传真：0756-3320700
邮政编码：519015

长沙世联兴业地产顾问有限公司

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。
