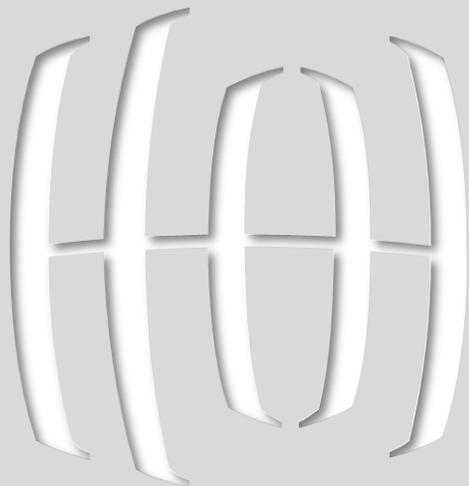




世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



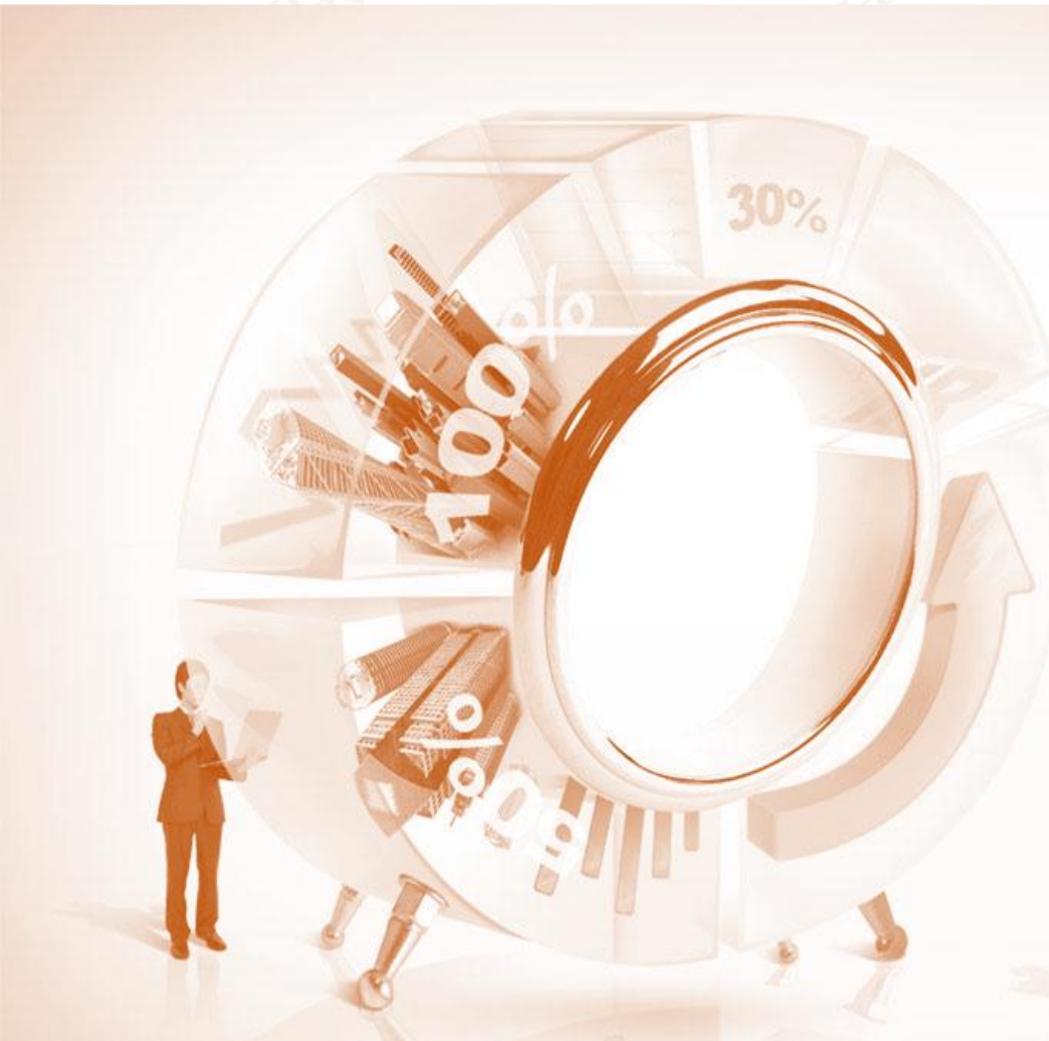
2017年10月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2017年11月

特别声明

本报告仅作参考提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代理行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归佛山世联行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，视为同意以上声明。



目录

Content

- 宏观政策与城市规划分析
- 土地市场表现
- 商品住宅市场表现
- 公寓市场表现
- 后市展望

Part 1

宏观政策与城市规划分析

- ◆ 宏观政策分析
- ◆ 佛山城市规划分析

宏观政策分析：金融财税、制度、经济等多方协调，促进长效机制形成

2017年10月全国房地产相关政策及重大事件

分类	日期	重要事件	关键内容
金融财税	10月20日	2017年三季度金融机构贷款投向统计报告	<ul style="list-style-type: none"> 2017年9月末，人民币房地产贷款余额31.1万亿元，同比增长22.8%，增速比上季末低1.4个百分点；1-9月增加4.4万亿元，占同期各项贷款的39.6%，比上半年占比高1.5个百分点。其中，个人住房贷款余额21.1万亿元，同比增长26.2%，增速比上季末低4.6个百分点。
	10月28日	中国人民银行有关负责人在“2017首届中国互联网金融论坛”回应“现金贷”	<ul style="list-style-type: none"> 包括“现金贷”在内的所有金融业务都要纳入监管，任何金融活动都要获取准入。
宏观经济	10月16日	国家统计局发布2017年9月份全国居民消费价格指数(CPI)	<ul style="list-style-type: none"> CPI同比上涨1.6%，环比上涨0.5%。其中，居住类同比价格上涨2.8%。
	10月19日	国家统计局2017年1-9月份全国房地产开发投资和销售情况	<ul style="list-style-type: none"> 1-9月全国房地产开发投资80644亿元，同比名义增长8.1%，增速比1-8月份提高0.2个百分点；商品房销售面积116006万平方米，同比增长10.3%，增速比1-8月份回落2.4个百分点； 商品房销售额91904亿元，增长14.6%，增速回落2.6个百分点。
其他	10月16日	国务院《关于开展第三次全国土地调查的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 调查的主要内容是：土地利用现状及变化情况，包括地类、位置、面积、分布等状况；土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；土地条件，包括土地的自然条件、社会经济条件等状况。进行土地利用现状及变化情况调查时，应当重点调查永久基本农田现状及变化情况。
	10月19日	住建部部长王蒙徽在中央国家机关代表团开放日活动上答记者问	<ul style="list-style-type: none"> 住建部将继续坚持“房子是用来住的”的定位，以满足新市民需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主满足基本保障，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产长效机制的建立。
	10月25日	国家发展改革委办公厅、住房城乡建设部办公厅《关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 部署从2017年10月30日至11月30日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。
	10月26日	国家发展改革委关于《公平竞争审查制度实施细则（暂行）》的通知	<ul style="list-style-type: none"> 《实施细则》分6章、共26条，分别从审查机制和程序、审查标准、例外规定、社会监督、责任追究等方面予以细化，将严审地方政府低价供地、补贴等行为，推动公平竞争审查制度的全面实施。
	10月27日	《机关团体建设楼堂馆所管理条例》	<ul style="list-style-type: none"> 机关、团体新建、扩建、改建、购置办公用房以及培训中心等各类具有住宿、会议、餐饮等接待功能的场所和设施应当严格履行审批程序，严格执行建设标准。未经批准，不得建设。办公用房项目的建设资金不得挪用各类专项资金，不得向单位、个人摊派，不得向银行等金融机构借款，不得接受赞助或者捐赠，不得有其他违反规定的情形。

宏观政策分析：落实深化租赁制度，确保房子居住属性

十九大报告提出房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，各地积极推进租赁市场发展。

◆ 深圳市人民政府办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》

- （一）培育住房租赁市场供应主体
- （二）完善公共租赁住房管理
- （三）加大租赁住房建设和供应力度：1.加强租赁住房规划和用地供应。2.允许商业用房按规定改建为租赁住房。3.允许现有住房按规定改造后出租。4.引导“城中村”通过综合整治开展规模化租赁。
- （四）完善住房租赁立法和支持政策：1.进一步完善住房租赁法规规章。2.完善住房租赁支持政策。3.给予交易便利和税收优惠。4.提供金融支持。
- （五）加强住房租赁市场监管

◆ 《关于广州市住房租赁标准有关问题的通知》

- 结合广州近几年房屋租赁管理工作的实际情况，首次明确了租赁住房的人均居住使用面积不得低于5平方米。明确个人改造住房租赁的标准，严禁“房中房”。明确了宿舍型住房租赁的标准，严禁“胶囊公寓”。

◆ 《广州市房屋租赁合同网上备案规则》

自行签约的，由出租人办理网上备案手续；租住租赁企业房屋的，由企业办理网上备案手续；经中介居间促成房屋租赁关系的，由中介机构办理网上备案。

◆ 租赁住房REITs 成功获批，住房租赁证券化实现破冰。

- 随着租售并举住房体系的推进，与其配套的金融改革和工具也实现了重大突破。10月23日，国内首单央企租赁住房REITs、首单储架发行REITs——中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划获得上海证券交易所审议通过。产品总规模50亿元，以保利地产自持租赁住房作为底层物业资产，采取储架、分期发行机制。此前，国内已发行数个私募REITs以及类REITs产品，但尚未出现真正的公募REITs，此次保利租赁住房REITs的破冰验证了“以REITs打通租赁住房企业退出渠道、构建租赁住房完整商业模式闭环”的可行性，对于加快推进租赁住房市场建设具有积极的示范效应。

宏观政策分析：地方调控继续深化，限售模式强力抑投机稳楼市

地方限售范围进一步扩大。10月，多地相继出台楼市调控措施，并均以“限售”为主扩围升级。截至目前，全国已经有超过50个城市实行限售措施。

表：当前城市限售情况



Part 2

土地市场表现

- ◆ 佛山土地市场供求分析
- ◆ 商住用地分析
- ◆ 重点地块分析

佛山土地市场供求分析——本月成交

2017年10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	商住	1	1.97	4.93	4735
	商服	1	4.34	13.01	46112
南海	商服	1	11.71	40.97	626811
三水	工业	9	54.26	111.47	33670
	商住	2	12.23	31.88	141600
顺德	工业	13	75.75	227.08	76619
	商服	2	11.81	42.29	64029
	商住	3	13.08	32.26	290899
	住宅	1	0.54	0.65	7116
总计		33	185.67	504.53	1291591

➤ 2017年10月，佛山经公开市场途径共成交土地33宗，总成交占地面积185.67万平米，成交总金额129.16亿元。其中住宅及商住用地成交8宗，总占地面积为41.88万平米，占整个土地成交的22.56%；商服用地成交3宗，总占地面积为13.78万平米，占整个土地成交的7.42%，其余总成交22宗。

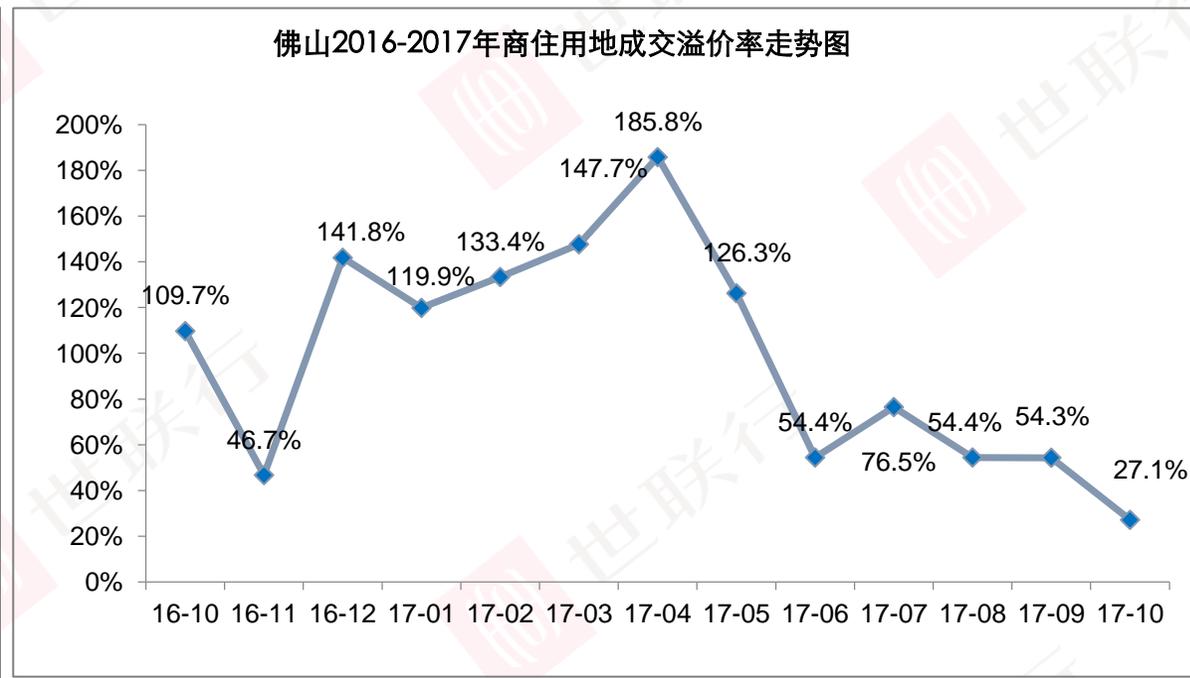
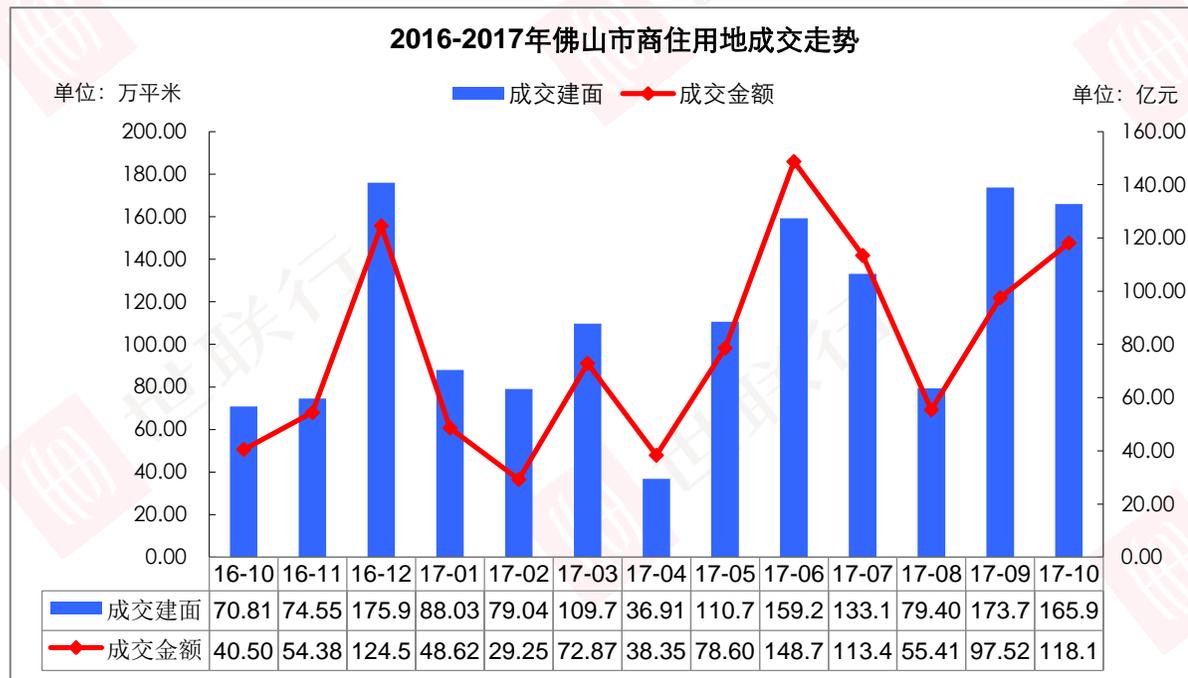
佛山土地市场供求分析——本月供应

2017年10月佛山房地产市场土地供应一览表（将于11月竞拍）

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)
禅城	商服	1	0.36	1.46
南海	商服	1	1.50	7.94
三水	其他	1	7.00	8.40
	商住	1	5.30	15.89
高明	工业	11	29.33	87.99
	商住	1	4.00	10.00
总计		16	47.49	131.67

➤ 2017年10月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地16宗，较9月减少18宗地块，总供应面积为47.49m²。其中商住用地有2宗，工业用地有11宗，商服用地2宗，其他用地1宗。

商住用地分析



- 2017年10月，佛山经公开市场途径成交商住办用地11宗，总建筑面积165.98平米，环比减少4.5%，同比增长234.4%；成交总金额为118.13亿元，环比增加21.1%，同比去年大幅增长291.7%。
- 在成交溢价方面，10月份全市整体溢价率为27.1%，环比减少50.1%。

重点地块情况——成交

➤ 10月除禅城区外其余四区均有土地成交，其中龙光地产在本月共竞得3宗地，分别位于三水乐平及高明杨和，储存土地积极，而外来房企金科地产则拿下顺德创智城地块，充分证明佛山地区价值极具吸引力。

地块位置	用途 参照公告	土地面积 万平米	总建筑面积 万平米	容积率	起报价_万 元	成交价格_ 万元	竞配建面 积_平米	自行销售 配建面积 _平米	溢价率_百 分比	楼面地价_ 元每平米	受让单位
三水区乐平镇 中心城区9号	城镇住宅用地、商服用地 (批发零售用地、住宿餐 饮用地、商务金融用地、 其它商服用地)	5.64	14.11	2.5	51000	55800			9%	3956	龙光地产
南海区桂城街 平西社区上海 桥北工业用地 B1	城镇住宅用地兼容批发零 售、住宿餐饮、科教用地	11.71	40.97	3.5	500000	626811	50840	10000	25%	17468	越秀地产
高明区杨和镇 杨西大道以东 、三和路以北	城镇住宅用地(兼容商服 用地)	4.34	13.01	3.0	24712	46112			87%	3545	龙光地产
三水区乐平镇 新城C区14 号	城镇住宅用地、商服用地 (批发零售用地、住宿餐 饮用地、商务金融用地、 其它商服用地)	6.58	17.77	2.7	57300	85800	900		50%	4852	龙光地产
顺德区顺德新 城创智城片区 东乐路以南、 创智路以西地 块	A、B区土地用途均为城 镇住宅用地兼容批发零售 用地、住宿餐饮用地，C 区土地用途为街巷用地	6.49	14.45	2.5	121434	158899	43336	4500	31%	15714	金科地产
顺德区杏坛镇 新齐宁路东侧 1号地块	城镇住宅用地兼容批发零 售用地、住宿餐饮用地	2.04	5.09	2.5	30569	38000			24%	7459	美的地产
顺德区杏坛镇 新齐宁路东侧 2号地块	城镇住宅用地兼容批发零 售用地、住宿餐饮用地	4.54	12.72	2.8	76327	94000			23%	7389	万科地产



南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段

● **地块编号：** TD2017(NH)XG0006

● **交易时间：** 2017-10-10

土地性质：**商住用地**

占地面积：**11.71万方**

容积率：**>1.0且≤3.5**

建筑面积：**40.97万方**

起始价格：**500000万元**

起始楼面地价：**12205元/m²**

成交价格：**626811万元+10000m²自持**

溢价率：**25%**

成交楼面地价：**18401元/m² (除自持、配建)**

竞得者：**越秀地产**



限制条件：

①本宗土地采用“限地价，竞自持，摇号”方式竞拍，**最高限制地价（626811万元）及自持人才住房最高限制面积（163225m²）**，当达到最高限价及最高自持人才住房面积，进行摇号。

规划条件：

- ①须配建至少50840m²住宅作为人才住房；
- ②须配建幼儿园（托儿所）1处，规模≥12班，用地面积≥5400m²，建筑面积≥3200m²，设置小学1处，规模为36班，独立占地，用地面积21899m²，建筑面积≥15000m²，配套停车位45个，并移交政府；
- ③须按规定设置楼盘社区用房，并在建成后无偿移交给桂城街道办事处。

三水区乐平镇中心城区9号

● **地块编号：TD2017 (SS) WG0040**

● **交易时间：2017-10-11**

土地性质：**商住用地**

占地面积：5.64万方

容积率： > 1.0 且 ≤ 2.5

建筑面积：14.11万方

起始价格：51000万元

起始楼面地价： 3615 元/ m^2

成交价格： 55800 万元

溢价率： 9%

成交楼面地价： 3956 元/ m^2

竞得者：龙光地产



限制条件：

①本宗土地采用“限地价，竞配建”方式竞拍。无论土地竞买价格是否达到最高限制地价，竞得人须无偿提供50套建筑面积为 $110m^2$ 、即总建筑面积为 $5500m^2$ 的人才公寓。若该地块价格达至限价，并转为竞配建人才住房时，则竞得人须无偿移交50套建筑面积为110平方米的人才公寓和土地最终成交时报出的最大配建人才住房面积给佛山市三水区乐平镇人民政府，人才公寓和配套车位须自签订《土地交付确认书》之日起24个月内竣工验收及格并交付；

规划条件：

① 建筑高度 $\leq 100m$ ；

②设置卫生站，一所12班幼儿园。

三水区乐平镇新城C区14号

●**地块编号**：TD2017(SS)WG0049

●**交易时间**：2017-10-19

土地性质：**商住用地**

占地面积：6.58万方

容积率： > 1.0 且 ≤ 2.7

建筑面积：17.77万方

起始价格：57300万元

起始楼面地价：3224 元/m²

成交价格：85800 万元+900m²配建

溢价率：50 %

成交楼面地价：4852 元/m²

竞得者：龙光地产



限制条件：

①参与本次挂牌竞买出让的购地资金必须为竞买人的自有资金。

②采用以“限地价，竞配建人才住房面积”的方式确定竞得人，限定“土地交易最高价格” 8,5800.00万元竞得人须将配建的人才住房及配套车位一并无偿移交佛山市三水区乐平镇人民政府指定接收单位。

规划条件：

①建筑高度（H）：H≤100m。

②需配建建筑面积≥650m²托老所，≥500m²文化活动室，≥150m²的社区卫生服务站，≥200m²邮政支局，规模不少于9班的幼儿园，≥2000m²的体育健身场地，按要求配建物业管理用房、配电房、垃圾收集站、消防控制室、通讯设备用房及公厕等公配，且需预留1000m²以上的占地面积作为公交首末站用地。

顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块

● **地块编号：TD2017(SD)XG0021**

● **交易时间：2017-10-26**

土地性质：**商住用地**

占地面积：6.49万方

容积率：> 1.0且≤2.5

建筑面积：14.45万方

起始价格：121434万元

起始楼面地价：8406元/m²

成交价格：158899万元+43336m²配建+4500m²自持

溢价率：31%

成交楼面地价：15714元/m²

竞得者：金科地产



限制条件：

①采用“限地价，先竞配建无偿配建，再竞自行销售人才住房”的规则，**最高限价158899万元**，折合楼面单价11000元/m²；**无偿配建商品房面积最高为43336 m²**；自行销售人才住房面积最高限99917m²，且销售价格不得高于11800元/m²。

规划调价：

- ①建筑高度 (H)：H≤100m。
- ②社区用房建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1%，且最低不应小于600m²，最高不超过2500m²，公厕≥60m²。
- ③物业管理用房，按物业管理区域总建筑面积的0.2%，且满足50-300m²；文化活动站，居住人口人均面积不应低于0.15m²。

顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块

- **地块编号**：TD2017(SD)XG0022
- **交易时间**：2017-10-27
- 土地性质：**商住用地**
- 占地面积：2.04万方
- 容积率： >1.0 且 ≤ 2.5
- 建筑面积：5.09万方
- 起始价格：30569万元
- 起始楼面地价：6000元/m²
- 成交价格：38000万元
- 溢价率：24%
- 成交楼面地价：7459元/m²
- 竞得者：美的地产



- 限制条件：**
- ①采用“限地价，竞配建”方式竞拍，**最高限价56043万元**，当土地价格达到56043万元，转为竞配建，**可建商业计算容积率建筑面积上限20379平方米**，竞得人承诺配建的无偿返还政府商铺建成后产权须无偿移交给顺德区国有资产监督管理办公室或其指定单位
 - 规划调价：
 - ①建筑高度 (H)：H \leq 60m.
 - ②社区用房建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1%，且最低不应小于600m²，最高不超过2500m²，社区警务室 \geq 50m²。
 - ③地块商业设施仅允许沿地块西面、南面设计。

顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块

● **地块编号**：TD2017(SD)XG0023

● **交易时间**：2017-10-27

土地性质：**商住用地**

占地面积：4.54万方

容积率： >1.0 且 ≤ 2.8

建筑面积：12.72万方

起始价格：76327万元

起始楼面地价：6000元/m²

成交价格：94000万元

溢价率：23%

成交楼面地价：7389元/m²

竞得者：万科地产



限制条件：

①采用“限地价，竞配建”方式竞拍，**最高限价139932万元**，当土地价格达到139932万元，转为竞配建，**可建商业计算容积率建筑面积上限50884平方米**，竞得人承诺配建的无偿返还政府商铺建成后产权须无偿移交给顺德区国有资产监督管理办公室或其指定单位

规划调价：

①建筑高度 (H)：H \leq 90m.

②社区用房建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1%，且最低不应小于600m²，最高不超过2500m²，社区警务室 \geq 50m²。

③地块商业设施仅允许沿地块西面、南面设计。

2017年11月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	地块位置	用地性质	土地面积_万 平方米	总建筑面积_ 万平方米	容积率	起报价_万元	起始楼面地价	成交日期
高明区	高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地（兼容商服用地）	4.00	10.00	2.5	22762	2277	2017/11/22
三水区	三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	5.30	15.89	3.0	87600	5512	2017/11/22
禅城区	禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商业用地	0.36	1.46	4.0	4509	3095	2017/11/23
南海区	南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-12地块	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	1.50	7.94	5.3	17115	2157	2017/11/30

Part 3

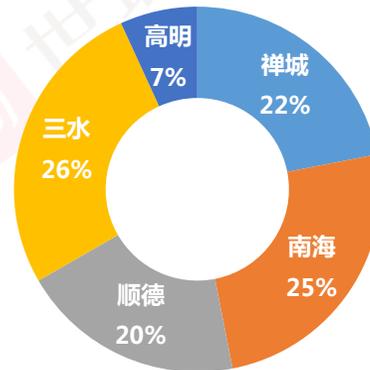
商品住宅市场表现

- ◆ 佛山住宅供求情况
- ◆ 佛山住宅库存情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况
- ◆ 各区供求情况

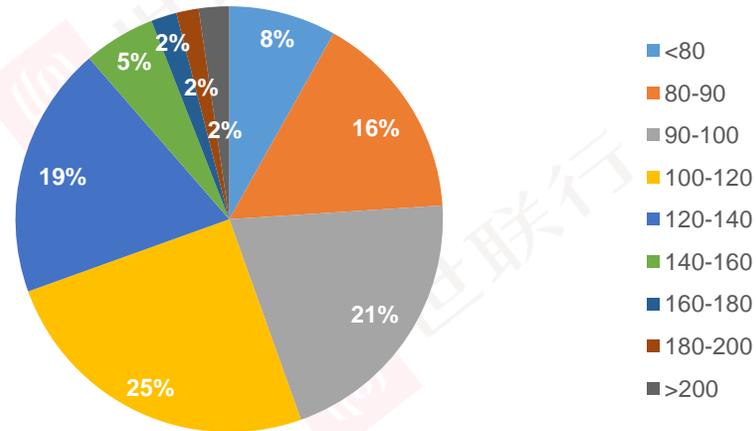
住宅整体情况：量价齐升，刚需依然是主力产品

- 10月，全市一手住宅供应面积为**92.03万平米**，环比下降45.0%，同比下降6.3%；
- 10月，全市共成交92911套，**成交总面积99.62万平米**，环比上升4.8%，同比减少49.0%；成交均价为**10474元/平米**，环比上升2.2%，同比上升5.6%；（其中顺德均以套内面积计算，下同）
- **全市成交主力户型的90-120m²刚需刚改，占比46%。**

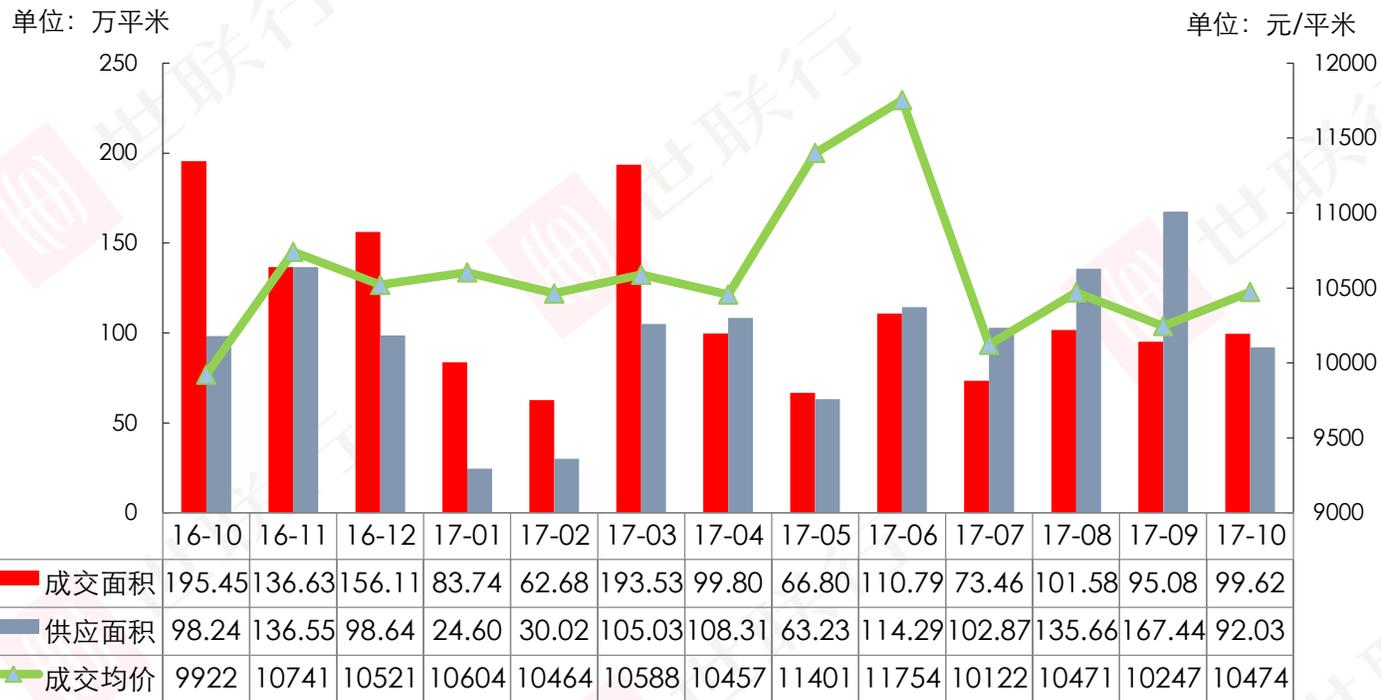
2017年10月佛山五区成交占比



2017年10月佛山市各面积段成交情况



2016-2017年佛山一手住宅成交面积均价走势

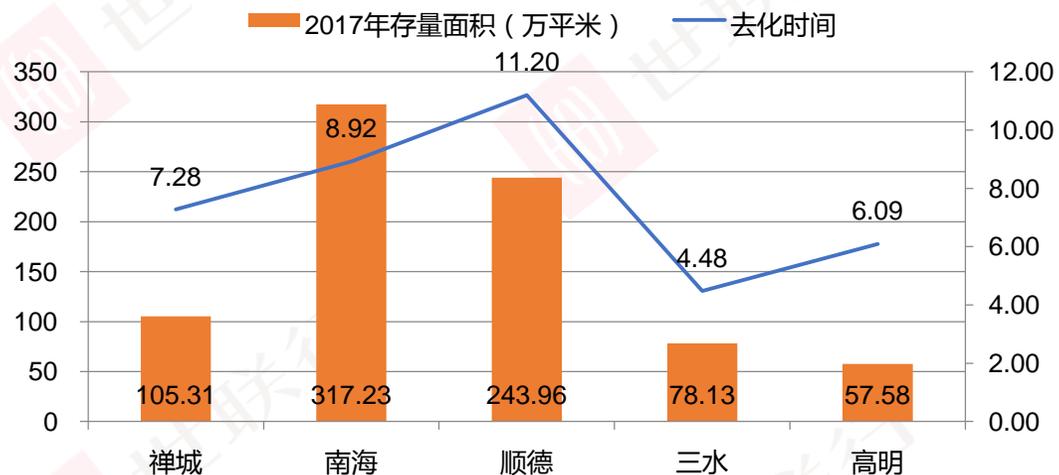


住宅库存情况：

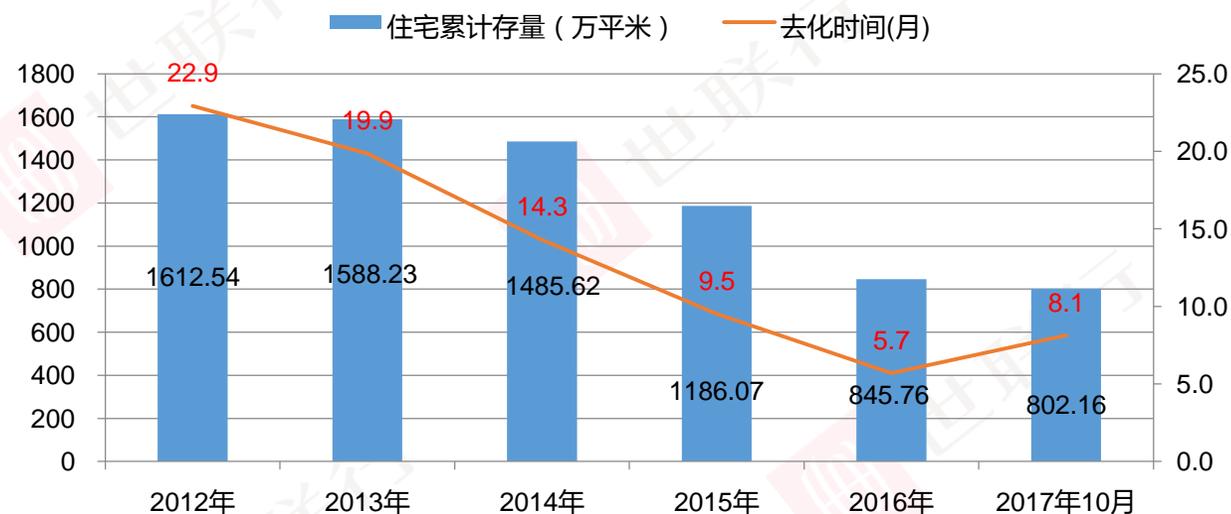
截止今年10月底，佛山五区商品住宅静态**库存量802.16万平米**，按照2017年前10月月均去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约8.1个月**。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有315.63万平米，去化周期近9个月；高明区库存量最低，仅57.58万平米，去化周期需6个月左右。

截止10月佛山各区商品住宅静态库存情况



佛山市历年商品住宅静态库存情况



成交排行榜

2017年10月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：时代南湾、伦教碧桂园、绿地璀璨天城、鸿安御花园、融创望江府、龙江碧桂园华府、佳兆业金域天下、碧桂园凤凰湾、恒大山水龙盘和中海凤凰熙岸。

成交前十的楼盘成交总量2662套，占全市成交总套数的28.6%。

2017年10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	均价
1	时代南湾	三水区	627	65447	12000
2	伦教碧桂园	顺德区	364	38905	17000
3	绿地璀璨天城	禅城区	322	42730	18500
4	鸿安御花园	三水区	222	23769	10000
5	融创望江府	禅城区	206	25684	13500
6	龙江碧桂园华府	顺德区	199	23924	13000
7	佳兆业金域天下	顺德区	192	16449	13500
8	碧桂园凤凰湾	顺德区	190	16311	14000
9	恒大山水龙盘	三水区	186	20340	9600
10	中海凤凰熙岸	禅城区	154	18149	17500

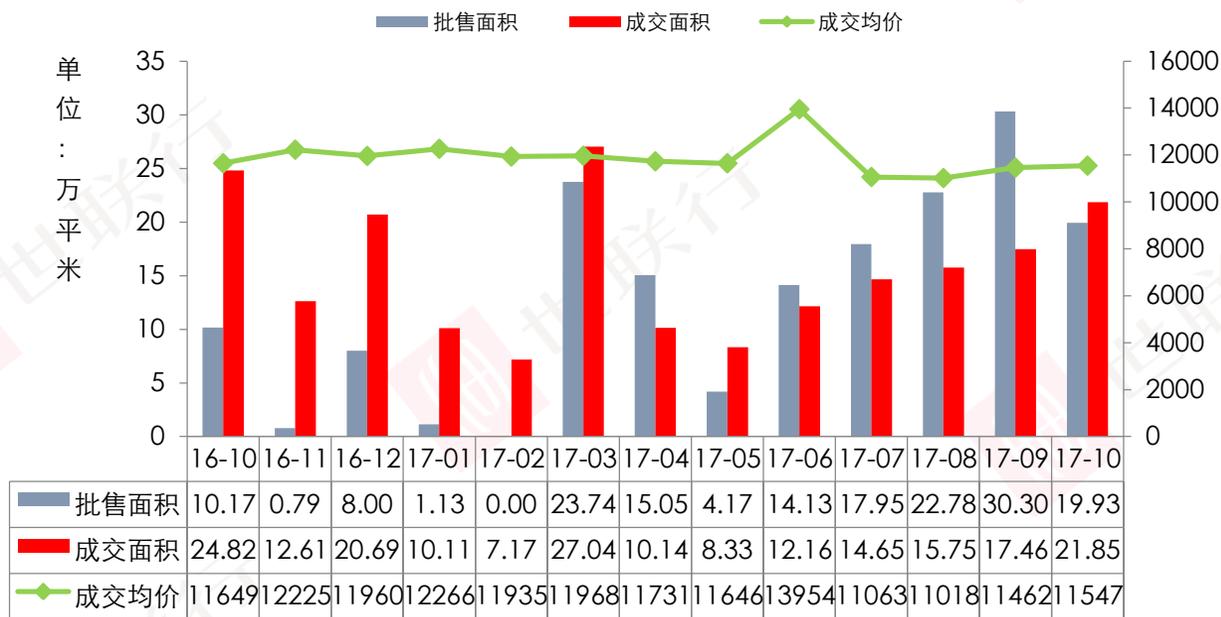
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

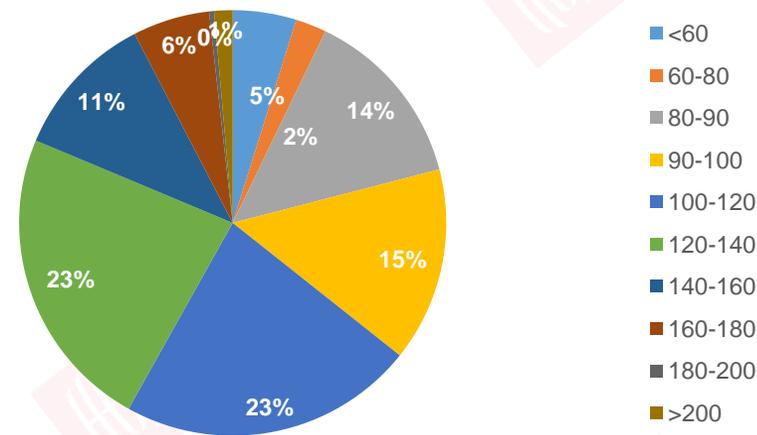
各区供求情况：禅城区

金九银十市场热度升温。禅城区楼市10月份住宅供应量有所下降至19.93万m²，成交量价较上月平稳上升。10月禅城住宅供销比为0.91:1，整体呈现供小于求的态势，消耗部分库存。

2016-2017年禅城区一手住宅供求关系走势



2017年10月禅城区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅19.93万m²，环比下降34.20%，同比增长96.0%；

成交情况：全区成交总面积21.85万m²，环比增长25.2%，同比下跌11.9%；

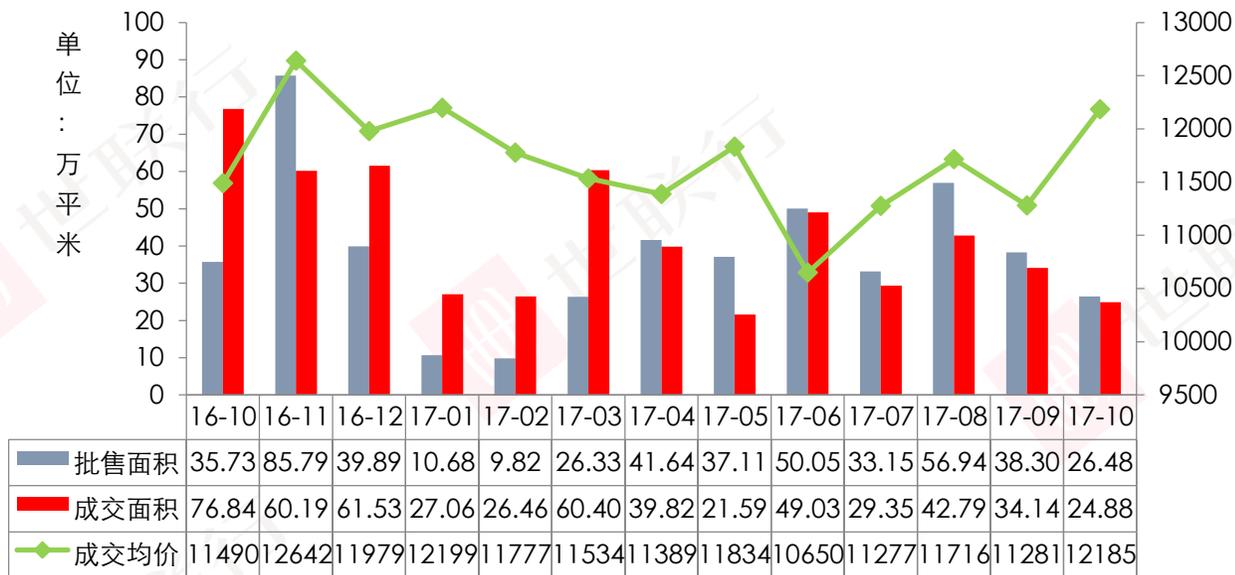
成交价格：全区成交均价为11547元/m²，环比上升0.7%，同比下降0.9%；

户型面积：全区成交主力户型90-120m²，占38%，90-100m²占15%、100-120m²占比23%。

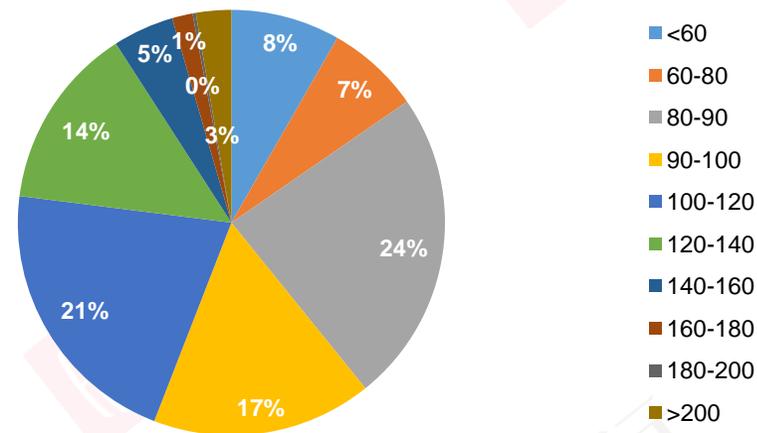
各区供求情况：南海区

10月南海区供应与成交有所放缓。 10月份南海区一手房供求量价均录得下跌，住宅供销比为1.06:1，整体呈现供过于求的态势。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



2017年10月南海区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅26.48万m²，环比下跌30.9%，同比下跌25.9%；

成交情况：全区成交总面积24.88万m²，环比下跌27.1%，同比大减67.6%；

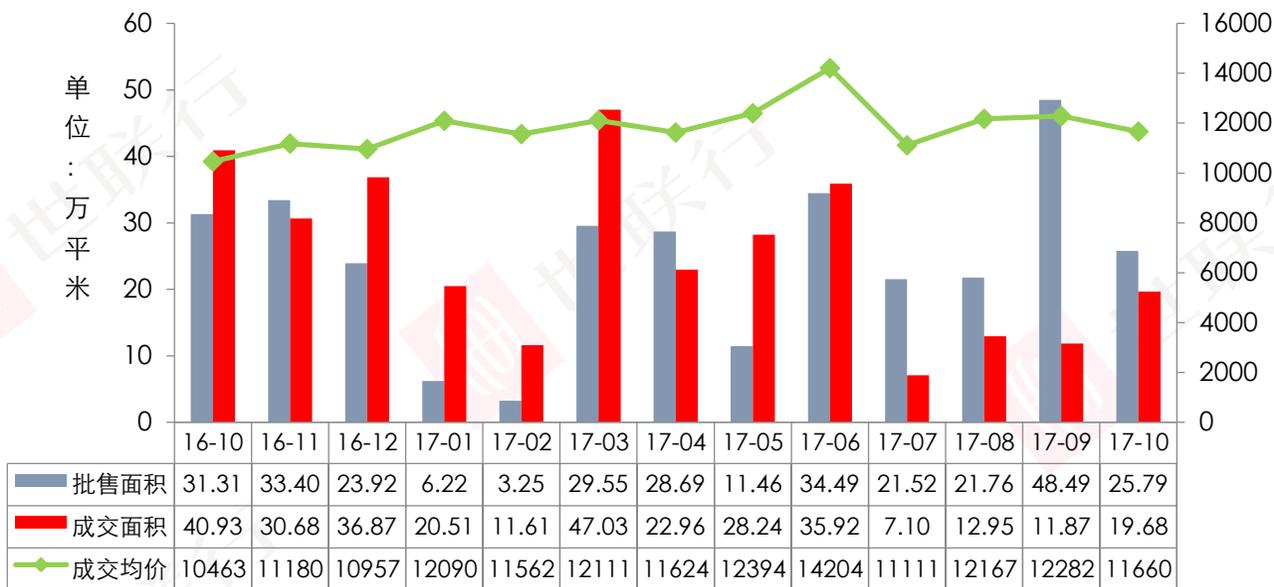
成交价格：全区成交均价为12185元/m²，环比上升8.0%，同比上升7.0%；

户型面积：全区成交主力户型80-90m²，占24%，100-120m²占21%。

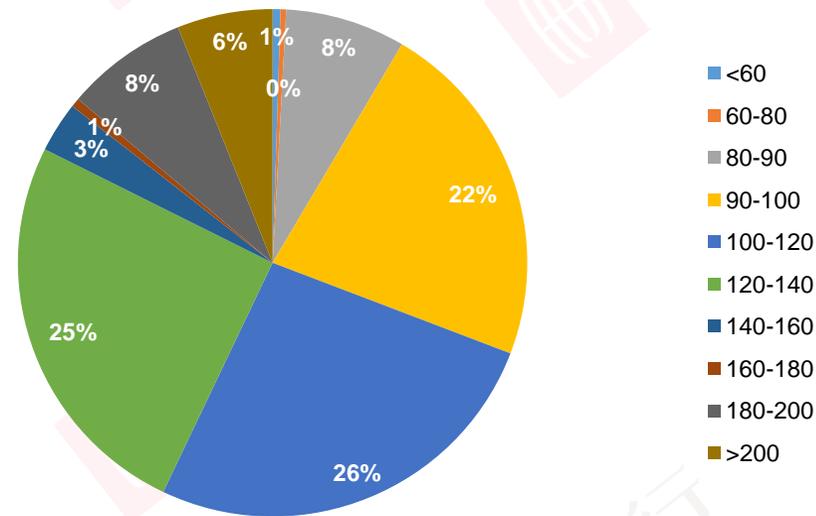
各区供求情况：顺德区

10月供应减缓，进入第四季度，较去年同期有所缩减。 10月份顺德区，供货量有所下降，成交量较上月上升少许，供销差距缩小为1.31：1，该月成交主力户型100-140平米的产品。

2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



2017年10月顺德区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅25.79m²，环比大幅下降46.8%，同比下跌17.6%；

成交情况：全区成交总面积19.68万m²，环比上升65.8%，同比大幅减少51.9%；

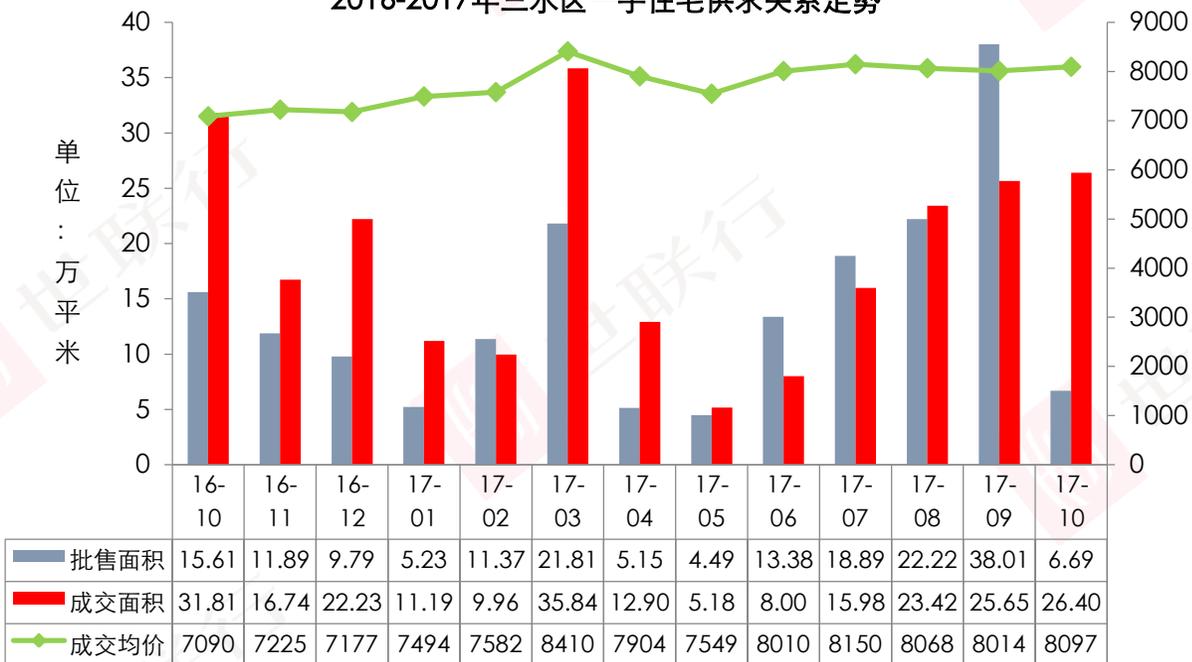
成交价格：全区成交均价为11660元/m²，环比下降5.1%，同比上涨11.4%；

户型面积：全区成交主力户型100-140m²，占比51%，其中100-120m²占26%、120-140m²占25%。

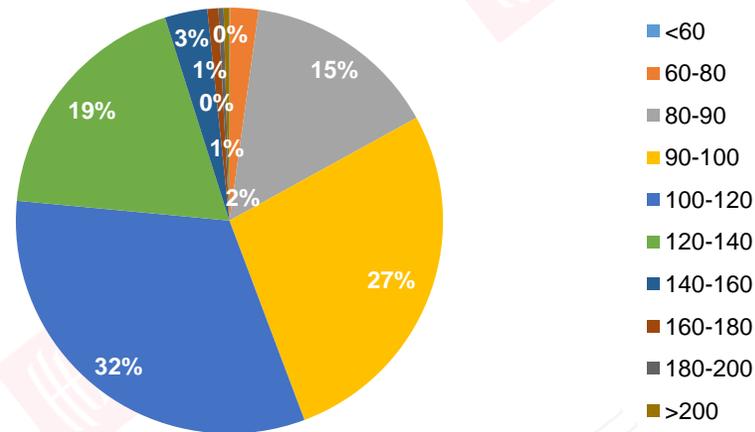
各区供求情况：三水区

十月三水楼市新增货大幅下降，成交少许上升，价格平稳。10月一手住宅供销比0.25：1，价格保持平稳。

2016-2017年三水区一手住宅供求关系走势



2017年10月三水区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅6.69万m²，环比下降82.4%，同比下降57.1%；

成交情况：全区成交总面积26.40万m²，环比增长2.9%，同比下跌17.0%；

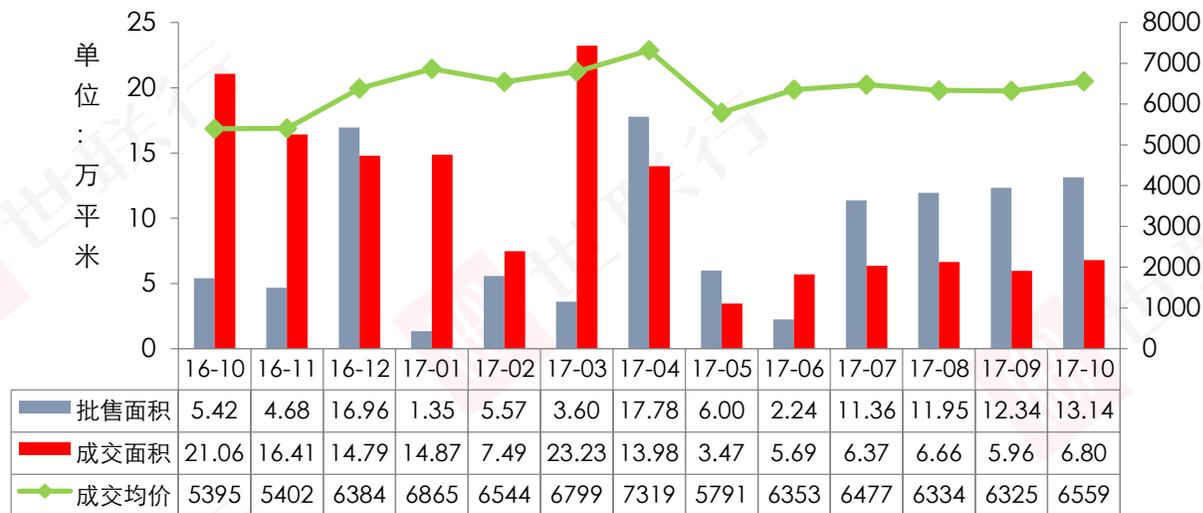
成交价格：全区成交均价为8097元/m²，环比上升1.0%，同比上升14.2%；

户型面积：全区成交主力户型90-120m²，占59%，100-120m²，占32%。

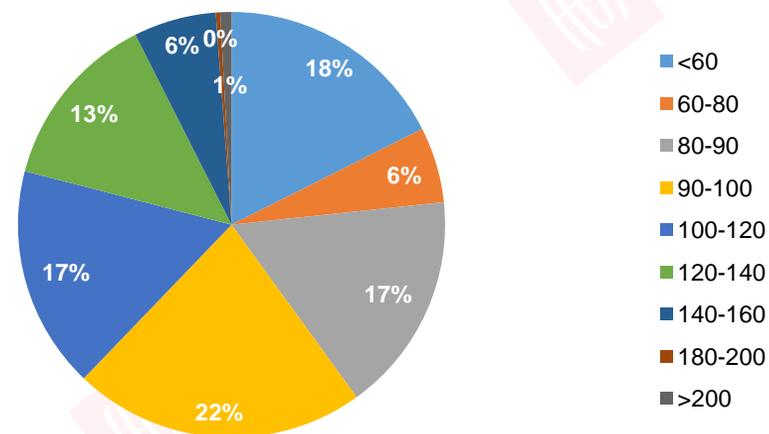
各区供求情况：高明区

10月份高明市场供货与成交量价与9月份基本持平，去货平稳，成交较去年同期仍有所逊色。高明区新货增量与9月基本持平，成交量与上月小幅下跌，表现一般，月度供销比为1.93：1，供应量远大于成交量。

2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



2017年10月高明区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅13.14万 m^2 ，环比增长6.4%，同比上升142.6%；

成交情况：全区成交总面积6.80万 m^2 ，环比上升14.2%，同比减少67.7%；

成交价格：全区成交均价为6559元/ m^2 ，环比上升3.7%，同比上升21.6%；

户型面积：全区成交主力户型90-120 m^2 ，占39%；90-100 m^2 ，占22%。

Part 4

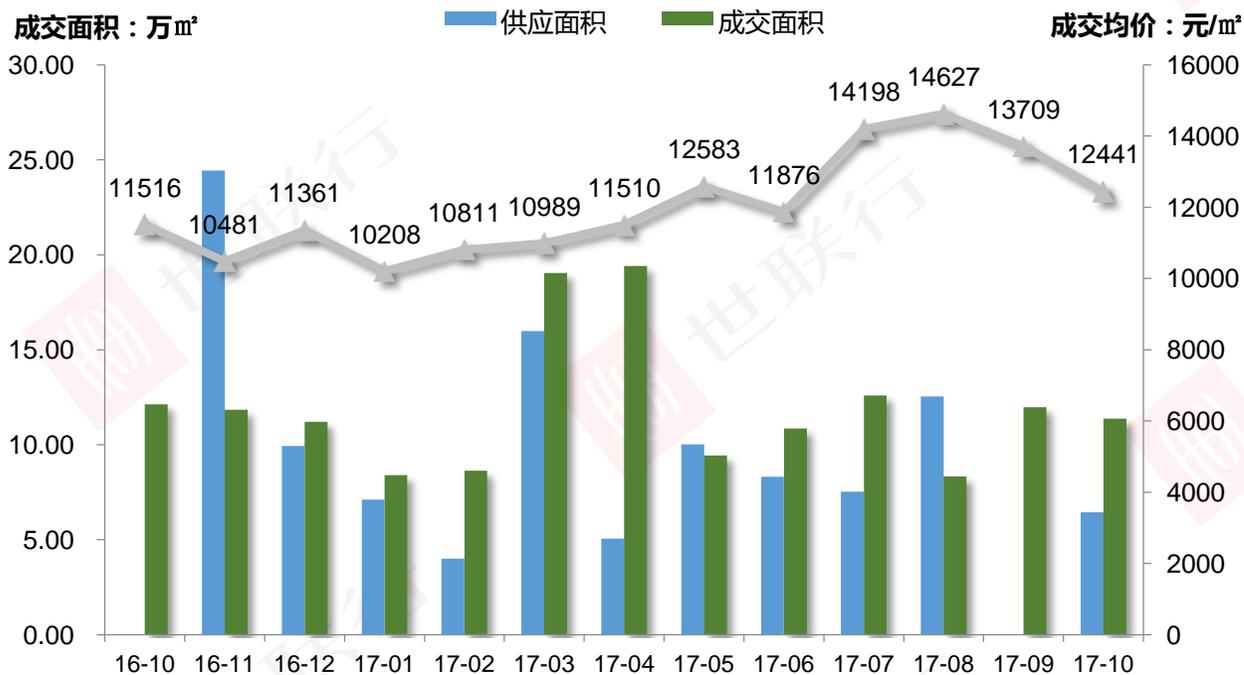
公寓市场表现

- ◆ 公寓月度供求情况
- ◆ 公寓面积段成交情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况

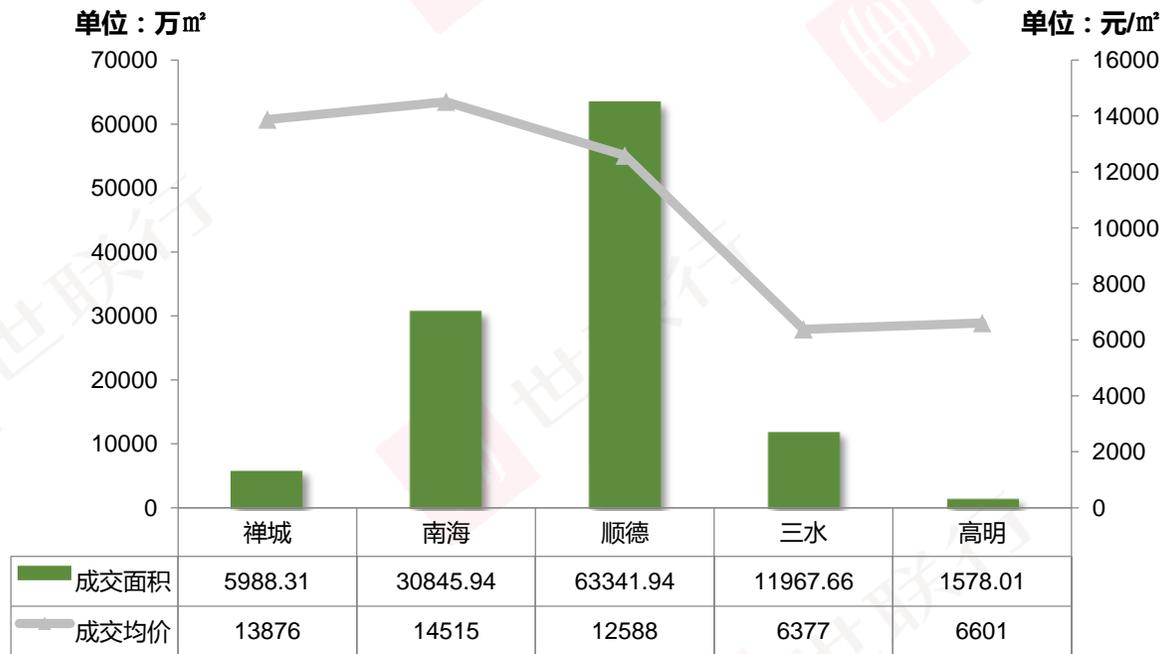
公寓月度供求情况

10月份佛山市公寓市场供不应求，总成交与上月基本持平。佛山10月仅有禅城和顺德新增供货无，10公寓成交主要集中在南海和顺德北滘，高明成交表现不佳。

2016-2017年10月佛山市公寓月度成交量价走势



2017年10月佛山市各区公寓成交情况



供应情况：全市新增供应公寓6.45万m²，环比及环比都增加了6.45万m²；

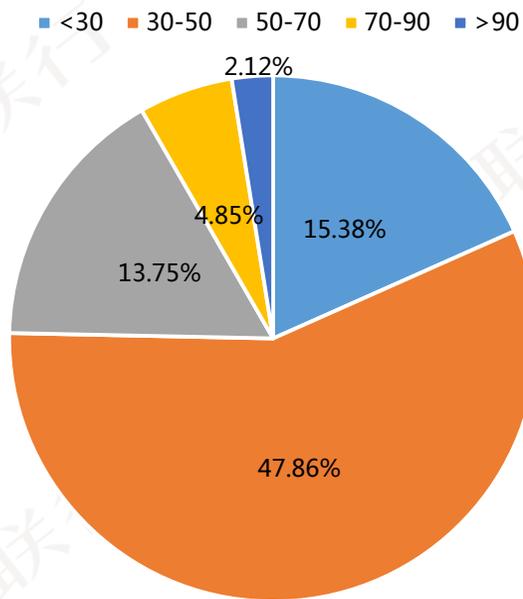
成交情况：全市共成交2427套，成交总面积11.37万m²，环比减少5.1%，同比减少6.2%；

成交价格：全市成交均价12441元/m²，环比下跌9.2%，同比上升8.0%。

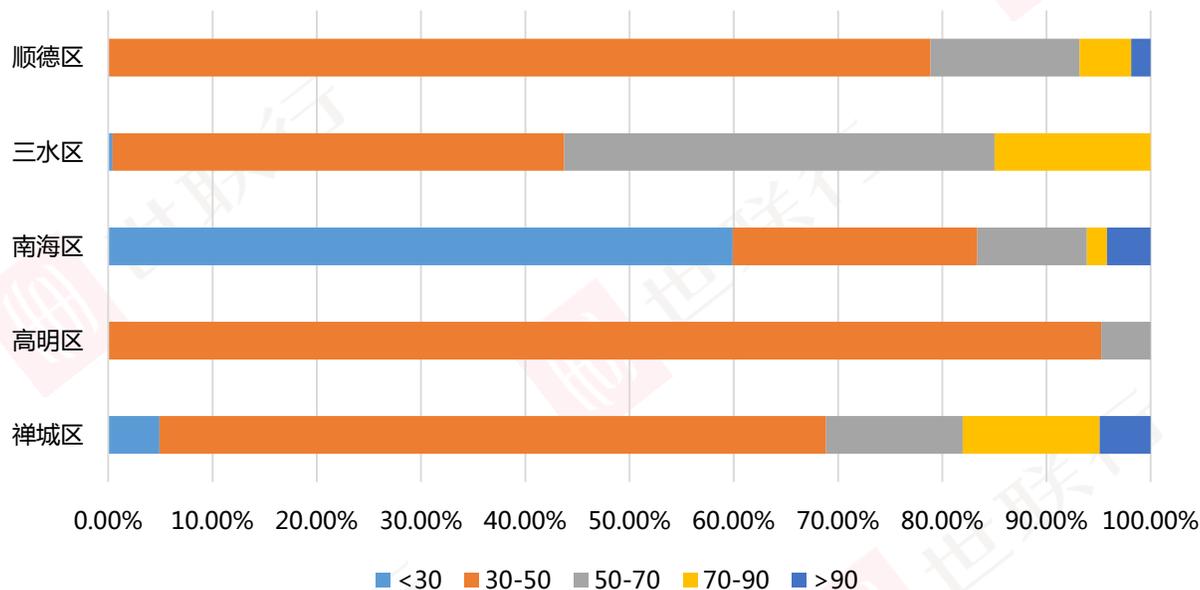
公寓面积段成交情况

10月份，佛山公寓市场畅销产品集中在30-50m²面积段，占比达47.86%，其次是≤30m²的户型，占比达15.38%；除南海区外，其余四区均以30-50m²为主，而南海区则以≤30m²的为主，占比达6成。

2017年10月佛山市各区公寓各面积段成交情况



2017年10月各区公寓各面积段成交情况



成交排行榜

2017年9月，佛山市公寓项目签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：碧桂园总部新翼广场、万科金色领域、保利东湾、绿地国际中心、三水万达广场、德国港、宏汇广场、万科金域中央、长华国际商业中心、越秀可逸诚品广场。

成交前十的楼盘成交总量1761套，占全市成交总套数的72.56%。

2017年10月佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	碧桂园总部新翼广场	顺德	800	36021	12000
2	万科金色领域	南海	398	11367	15000
3	保利东湾	顺德	94	4921.01	14127
4	绿地国际中心	顺德	90	3910.14	13296
5	三水万达广场	三水	76	5862.5	8300
6	德国港	顺德	67	5403.97	16523
7	宏汇广场	顺德	63	3043.89	10368
8	万科金域中央	南海	62	4163	16000
9	长华国际商业中心	南海	58	3419.01	14000
10	越秀可逸诚品广场	禅城	53	2392	13000

以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

Part 5

后市展望

【政策方面】 十九大强调房子的居住属性，将房地产定位成社会保障体系建设的重要一环，并且大力发展住房租赁市场，全国各地继续认真贯彻落实租赁市场发展，未来房地产市场在“居住属性”基调下，限价限售及租赁制度继续完善的背景下，平稳前进。

【土地市场】 10月份佛山土地市热度下降，土地挂牌出让较上月有所减少，越来越多的土地进行限地价，多种方式相结合的竞拍方式，确保地价不会过高，从而控制房价上涨，在限价限售的环境下，房价未来不会出现过高过快的增长。

【住宅方面】 “金九银十”，10月份全市供应量较9月基本持平，但成交量有所下降，与去年同期相比成交量大幅减少，由于限价限售政策，且持续的金融秩序整顿和持续收紧的金融环境，市场成交或将不会有太大变化。

Thank you!

世联核心价值观

因团队而强大

因做足功课而专业

因郑重承诺而有信誉

因为客户发掘价值、降低交易成本而解决中国房地产问题



深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.