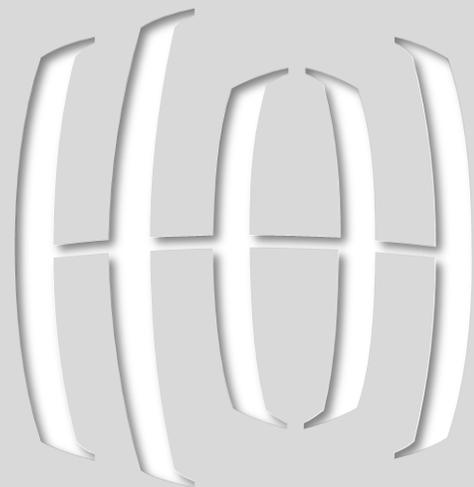




世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



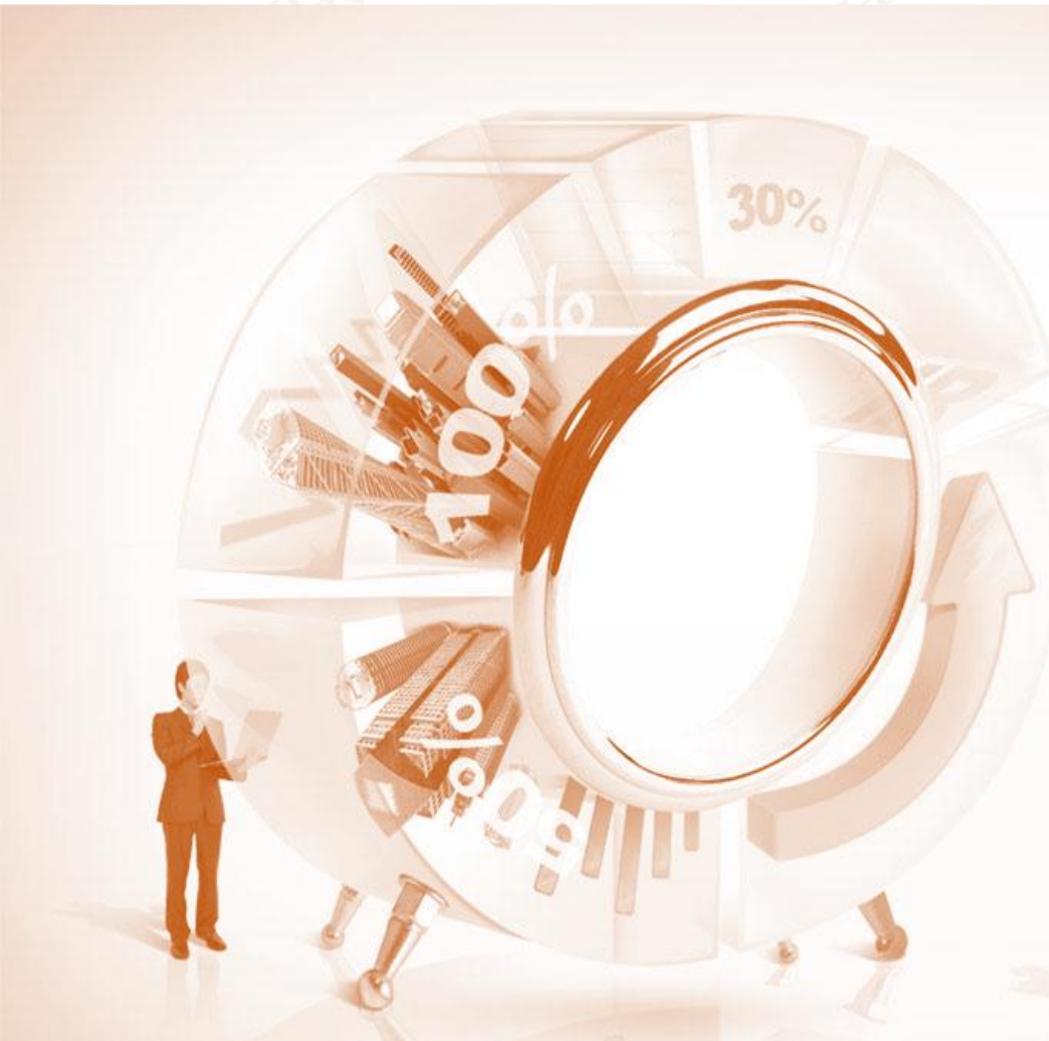
# 2017年8月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2017年9月

## 特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。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：政府进一步深化落实住房租赁政策，各地积极响应

## 各地加快住房租赁市场发展，推进购租并举住房制度建设

- ◆ 继7月住建部等九部委下发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，8月28日，国土资源部、住房和城乡建设部对外发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

## 广东省大力发展住房租赁市场，建立租购并举的住房制度

- ◆ 完善城镇化住房制度方面，规划提出建立购租并举的住房制度，打通保障房和商品房的政策通道，鼓励商品住房库存较多的城市通过货币化方式，支持中低收入家庭在市场上购买、租赁住房，促进存量商品房发挥保障性住房作用。通过政策性银行中长期贷款支持、减免行政事业性收费等措施，引导与鼓励有条件的国企收购或长期租赁库存商品房，以公共租赁住房形式出租。

## 深圳加大新增供应土地建设租赁住房的力度

- ◆ 自2017年8月起，以招拍挂方式出让的商品住房用地除按规定配建一定比例的保障性住房或人才住房外，还应按不低于规划建筑面积20%的比例建设自持租赁住房，自持年限为70年；除福田、罗湖、盐田区外，其他行政区、新区、前海深港现代服务业合作区应于2018年6月底前至少供应一宗地块用于全部建设自持租赁住房或商务公寓，租赁住房自持年限为70年，商务公寓自持年限为40年。

## 广州市强化商品房价格监管

- ◆ 全市将灵活采取“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多种竞价方式，防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况。市住建委联合广州市发改委等10部门发布《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》，项目预、销售定价不合理的，要坚决予以调整，对不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售证或不予办理交易网签备案。此外，加大对房地产开发企业执行明码标价，要求备案价格在楼盘销控表明位置进行公开标示，销售价格不得高于备案价格。

# 宏观政策分析：政府进一步深化落实住房租赁政策，各地积极响应

## 各城市住房租赁扶持政策一览

城市	权益方面	供给方面				金融方面		财税方面	监管方面
	租赁赋权	增加租赁住房	人才公寓	商改租	培育专业企业	Reit试点	金融支持	税收优惠	平台搭建
广州	租购同权	√	—	√	√	—	—	√	√
佛山	—	√	√	√	√	—	√	—	√
武汉	承租人享有基本公共服务	√	—	√	—	√	√	√	√
厦门	—	√	—	—	√	—	—	—	—
沈阳	建立承租人居住证权利清单，享有基本公共服务	√	—	—	√	—	√	√	√
成都	承租人享有基本公共服务	√	√	—	√	√	√	√	√
郑州	承租人享有基本公共服务	√	√	—	√	—	—	√	√
杭州	租购同分	企业自持商品房全部对外租赁	—	—	—	—	—	—	√

城市	权益方面	供给方面				金融方面		财税方面	监管方面
	租赁赋权	增加租赁住房	人才公寓	商改租	培育专业企业	Reits试点	金融支持	税收优惠	平台搭建
合肥	承租人享有基本公共服务	—	√	—	√	—	√	√	√
深圳	承租人享有基本公共服务	四区人才住房和保障性住房只租不售	√	√	√	√	√	√	√
北京	租房可落户，京籍集体户口子女可入学	√	—	—	√	√	√	—	√
南京	租购同权	超过5万平方米的新增住宅用地出让时，配建5%保障性住房（含租赁性住房）	—	√	√	—	√	√	√
杭州	租购同分	企业自持商品房全部对外租赁	—	—	—	—	—	—	√

# 宏观政策分析：佛山加入首批租赁改革试点

## ➤ 佛山作为首批租赁改革试点城市，需开展利用集体建设用地建设租赁住房

8月28日，国土资源部、住房和城乡建设部对外发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

## ➤ 佛山落实租赁住房制度建设工作的通知

《佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知（征求意见稿）》自然通风、采光和配套设施满足居住生活的商业、办公等项目，不改变使用年限，建设单位、法人或个人可申请改建为租赁住房，经规划、公安消防、住建等部门审批和验收，凭流管办的租赁登记备案证明，到供水、供电和燃气部门申请用水、用电、用气价格按居民标准执行。改建后的租赁住房，10年内不得转让。

## 政策展望：多举措保障“住有所居”，保证市场健康发展

- ◆ **租赁市场发展政策继续深化。** 中央8月发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，首批广州、佛山、肇庆等试点城市将开展相关工作，可以预期，将会有更多的买房需求通过租赁政策进行分流，房地产市场长期以来“轻租重售”的局面将得到改变。
- ◆ **房地产市场政策以稳为主。** 随着土地市场拍卖形式的变化及多样化，“限地价，竞自持”、“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”等，加之7月开始一线城市房贷利率大幅上涨，二线城市房贷利率也也迎来全面收紧，银行房贷优惠持续降低、利率逐渐收紧，各地也有出台相关价格监管，价格趋于平稳，市场持续稳定发展。

# 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8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)
南海区	住宅	2	8.49	20.07	130060
高明区	住宅	1	5.90	16.52	100403
	工业	6	15.94	47.83	7803
三水区	住宅	1	5.76	17.28	117500
	工业	1	7.83	19.56	4700
顺德区	住宅	3	8.86	25.52	206143
	工业	1	0.12	0.29	212
总计		15	52.91	147.08	566821

- 2017年8月，佛山经公开市场途径共成交土地15宗，总成交占地面积52.91万平米，成交总金额56.68亿元。其中住宅用地成交7宗，总占地面积为29.02万平米，占整个土地成交的54.85%；工业用地成交8宗。

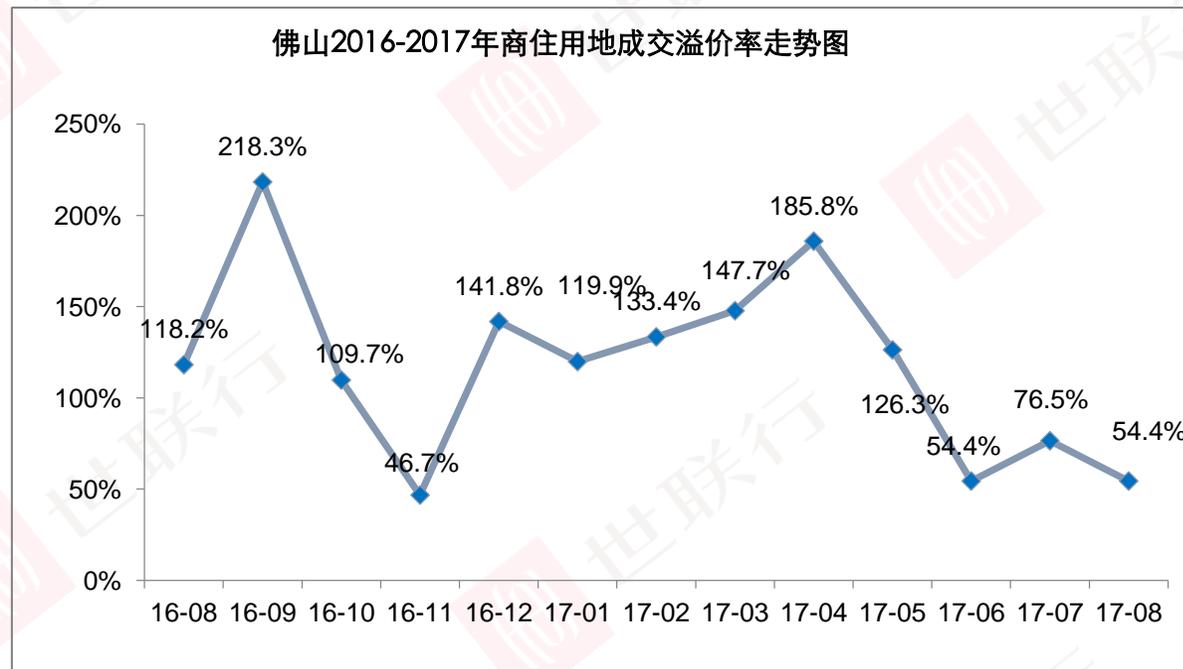
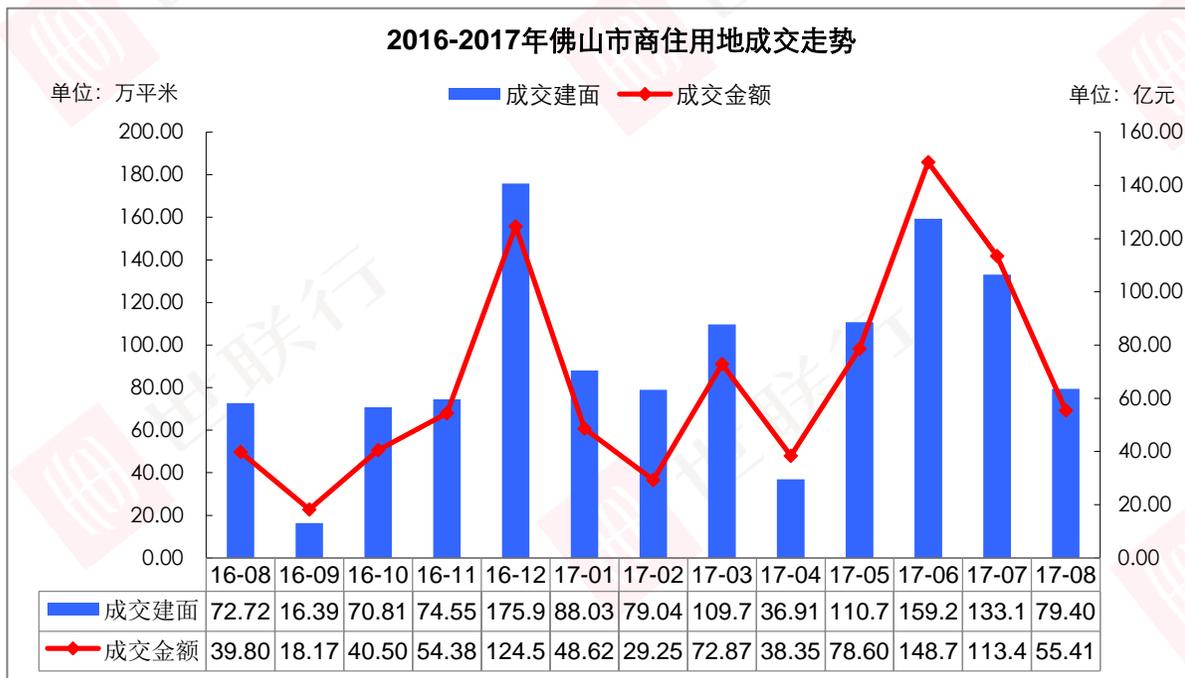
## 佛山土地市场供求分析——本月供应

2017年8月佛山房地产市场土地供应一览表（将于9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)
禅城区	住宅	1	2.79	10.61
高明区	工业	5	10.72	32.15
	住宅	2	4.87	12.93
南海区	工业	1	2.06	4.13
	商服	2	6.65	33.70
三水区	工业	12	51.35	108.66
	其他	1	0.60	1.50
	商住	1	5.09	12.73
	住宅	2	11.12	29.12
顺德区	工业	3	39.01	110.35
	商服	1	9.47	39.06
	商住	2	11.08	31.03
	住宅	2	9.72	22.38
总计		35	164.53	448.35

➤ 2017年9月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地35宗，较8月增多20宗地块，总供应面积为164.53平米。其中住宅用地有7宗，工业用地有21宗，商服用地3宗，商住用地3宗，其他用地1宗。

# 商住用地分析



- 2017年8月，佛山经公开市场途径成交商住办用地7宗，总建筑面积79.40平米，环比减少40.1%，同比大增长109.2%；成交总金额为55.41亿元，环比减少51.2%，同比去年增长139.2%。
- 在成交溢价方面，8月份全市整体溢价率为54.40%，环比减少28.9%。



# 重点地块情况——美的西江地块

高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南

● **地块编号：TD2017(GM)WG0018**

● **交易时间：2017-8-7**

土地性质：**住宅用地**

占地面积：5.90万方

容积率： $\leq 2.8$

建筑面积：16.52万方

起始价格：68153万元

起始楼面地价：4125 元/m<sup>2</sup>

成交价格：100403 万元

溢价率：47.32 %

成交楼面地价：6077元/m<sup>2</sup>

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 限定“土地交易最高价格”104090万元，当土地竞买价格达到104090万元，向上竞配建人才住房计容建筑面积，每次面积增加幅度为500平方米，配建的人才住房标准不低于普通销售房屋标准，在竣工验收合格后30天内整体无偿移交给政府。
- ② 物业管理用房建筑面积 $\geq 50$ 平方米，并且不低于规划总建筑面积的2‰；文化活动室建筑面积 $\geq 500$ 平方米；公共厕所建筑面积 $\geq 100$ 平方米、用地面积 $\geq 60$ 平方米；垃圾收集站建筑面积 $\geq 210$ 平方米、用地面积 $\geq 410$ 平方米；公共自行车站点（42个泊位）；人防设施按人防部门要求设置；配电房按供电部门意见，结合周边用地状况实际需要安排；养老服务设施按有关文件执行。垃圾收集点、公共厕所和公共自行车站点竣工验收后无偿移交给政府或政府指定的接收部门。

## 重点地块情况——金辉沥西夏岗村地块

## 南海区大沥镇沥西夏巷村地段

● **地块编号**：TD2017(NH)XG0003

● **交易时间**：2017-8-10

土地性质：**住宅用地**

占地面积：0.78万方

容积率： $\leq 3.0$

建筑面积：2.34万方

起始价格：9365万元

起始楼面地价：4002 元/m<sup>2</sup>

成交价格：10400 万元

溢价率：11.05 %

成交楼面地价：4442 元/m<sup>2</sup>

竞得者：**金辉**



## 规划条件：

- ① **最高限制地价为人民币35820万元。采用先竞地价后竞住宅总建筑面积自持比例，再竞自持年限的方式进行。**
- ② **建筑限高<72米；**
- ③ **配套设施要求:商业车位 $\geq 0.6$ 个标准停车位/m<sup>2</sup>；住宅停车位 $\geq 1.0$ 个标准停车位/100m<sup>2</sup>；室外公共停车场 $\geq$ 区内总配套车位数的5%个，且不少于5个标准停车位；需设一处公厕，建筑面积 $\geq 40$ 平方米，男女个不少于6个蹲位（其中各1个为供残疾人使用的厕位）；社区用房、物业服务用房、垃圾收集点、变配电房、人防、燃气。**

## 重点地块情况——碧桂园均安地块

## 顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块

● **地块编号**：TD2017(SD)XG0014

● **交易时间**：2017-8-14

土地性质：**A区为住宅用地，B区为街巷用地**

占地面积：0.70万方（A区0.57，B区0.13）

容积率：A区 $\leq 2.8$

建筑面积：1.73万方

起始价格：4780万元

起始楼面地价：2763元/m<sup>2</sup>

成交价格：5000万元

溢价率：4.6%

成交楼面地价：3138元/m<sup>2</sup>

竞得者：**碧桂园**



## 规划条件：

① 最高限制地价为17527万元（折合地面单价24991元/平方米、楼面单价11000元/平方米），当报价超过最高限制地价后，竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积，以0平方米起步，以300平方米为竞价阶梯，向上竞配建无偿返还政府人才住房面积。

② 竞得人须按以下标准建设宗地内市政道路：铺设600cm直径的下水管，30cm厚石渣垫层，15cm厚石粉层，25cm厚C30混凝土路面，隔15米单边设置LED路灯，双边设置共8个雨水口和30cm直径的支管；市政道路建成后地上及地下产权无偿移交给均安镇人民政府有关单位。

## 重点地块情况——金融街三水地块

## 三水区云东海街道云庭大道北侧地块七

●地块编号：TD2017(SS)WG0021

●交易时间：2017-8-16

土地性质：**住宅用地**

占地面积：5.76万方

容积率： $\leq 3.0$

建筑面积：17.28万方

起始价格：95000万元

起始楼面地价：5498元/m<sup>2</sup>

成交价格：117500万元

竞配面积：2.76万m<sup>2</sup>

溢价率：147%（去配建）

竞得者：**金融街**



## 规划条件：

- ① 限定“土地交易最高价格”117500万元，当价格超过土地交易最高价格时，竞地价阶段转为竞配建人才住房，竞配建人才住房面积阶梯为300平方米及300平方米整数倍建筑面积的住房（不含配套车位面积），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云东海街道办事处指定接收单位（配建的住房确权时必须为城镇住宅用地）
- ② 地块内须建设城乡社区配套公共服务用房，建筑面积原则上不低于住宅总计容建筑面积的1%，且最低应不小于600平方米，最高可不超过2500平方米，经验收合格后，无偿将产权移交佛山市三水区云东海街道办事处。
- ③ 地块内须配建一所15班规模幼儿园，经验收合格后，无偿将产权移交佛山市三水区人民政府，由佛山市三水区人民政府统筹并交由区教育行政主管部门使用和管理。

# 重点地块情况——中海伦教地块

## 顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块

● **地块编号**：TD2017(SD)XG0011

● **交易时间**：2017-8-21

土地性质：**住宅用地**

占地面积：1.85万方

容积率：≤3.0

建筑面积：5.56万方

起始价格：38920万元

起始楼面地价：7000元/m<sup>2</sup>

成交价格：61160万元+9500平配建

溢价率：173%

成交楼面地价：12087元/m<sup>2</sup>（需无偿返还配建面积）

竞得者：**中海**



### 规划条件：

① **最高限制地价为61160万元，当土地竞买价格达到 61160 万元，当报价超过最高限制地价后，竞买方式转为竞配建无偿返还政府物业面积，限定“配建无偿返还政府物业最高面积”为 5000 平方米。当竞配建无偿返还政府物业面积达到 5000 平方米，竞买方式转为竞自行销售人才住房面积，以 0 平方米起步，以 300 平方米为竞价阶梯。竞得人所承诺的自行销售人才住房由竞得人自行销售，销售价格不得高于 11800 元/平方米；所承诺配建的无偿返还政府物业建成后须无偿移交给伦教街道办事处或其指定的单位。**

② **建筑限高≤90米。**

## 重点地块情况——龙光丹灶地块

## 南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段

●地块编号：TD2017(NH)WG0007

●交易时间：2017-8-22

土地性质：住宅用地

占地面积：7.71万方

容积率：≤2.3

建筑面积：17.73万方

起始价格：88660万元

起始楼面地价：5001元/m<sup>2</sup>

成交价格：119660万元

溢价率：35%

成交楼面地价：6748元/m<sup>2</sup>

竞得者：龙光地产



## 规划条件：

- ① 本宗地设有保密低价及最高限制地价，最高限制地价为人民币166675万元，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1000平方米建筑面积的人才住房。
- ② 配建1所独立占地的12班幼儿园，用地面积≥5040平方米，建筑面积≥3240平方米，经验收后无偿将产权移交当地人民政府。
- ③ 须配建用地面积≥250平方米的公交站场。
- ④ 建筑限高≤72米；东侧临规划道路第一排住宅建筑高度≤45米。

2017年9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 万平米	总建筑面积 万平米	容积率	起报价_万元	起始楼面地价	成交日期
顺德区	顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	5.88	14.70	2.5	70543	4800	2017/9/4
顺德区	顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	3.84	7.68	2.0	36885	4800	2017/9/4
高明区	高明区西江新城苏河路以东、民国路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	2.54	7.11	2.8	34300	4823	2017/9/6
禅城区	禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	二类居住用地	2.79	10.61	3.8	99400	9371	2017/9/6
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03-01-13、03-01-15地块	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	1.51	8.02	5.3	16854	2102	2017/9/7
三水区	三水区乐平镇新城区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	3224	2017/9/13
三水区	三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	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）	4.54	11.35	2.5	13620	1200	2017/9/14
高明区	高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	城镇住宅用地（兼容商服用地）	2.33	5.82	2.5	9950	1710	2017/9/13
南海区	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商务金融用地，兼容批发零售、住宿餐饮及其他商服用地	5.14	25.68	5.0	38528	1500	2017/9/11
顺德区	顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	A区、B区为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地、文体娱乐用地兼容铁路用地，C区、D区为批发零售用地、住宿餐饮用地	9.47	39.06	4.5	57810	1480	2017/9/18
顺德区	顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	6.01	16.84	2.8	126296	7500	2017/9/27
顺德区	顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	5.07	14.19	2.8	106453	7500	2017/9/27
三水区	三水区大塘镇中心城区“大岗”（土名）	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）	5.09	12.73	2.5	31820	2500	2017/9/29

# Part 3

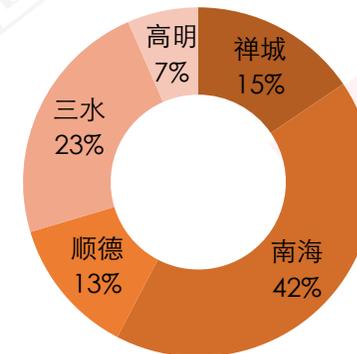
## 商品住宅市场表现

- ◆ 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

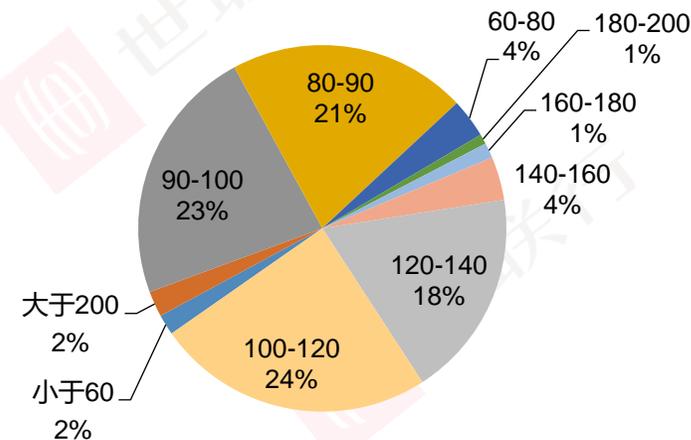
# 住宅整体情况：量价齐升，刚需依然是主力产品

- 8月，全市一手住宅供应面积为**135.66万平米**，环比增加31.9%，同比增加4.0%；
- 8月，全市共成交9650套，**成交总面积101.58万平米**，环比增加38.3%，同比减少45.6%；成交均价为**10471元/平米**，环比上升1.8%，同比上升4.8%；（其中顺德均以套内面积计算，下同）
- 全市成交主力户型的80-100m<sup>2</sup>刚需，**占比44%**，其次是100-140m<sup>2</sup>的刚改户型，占比达42%。

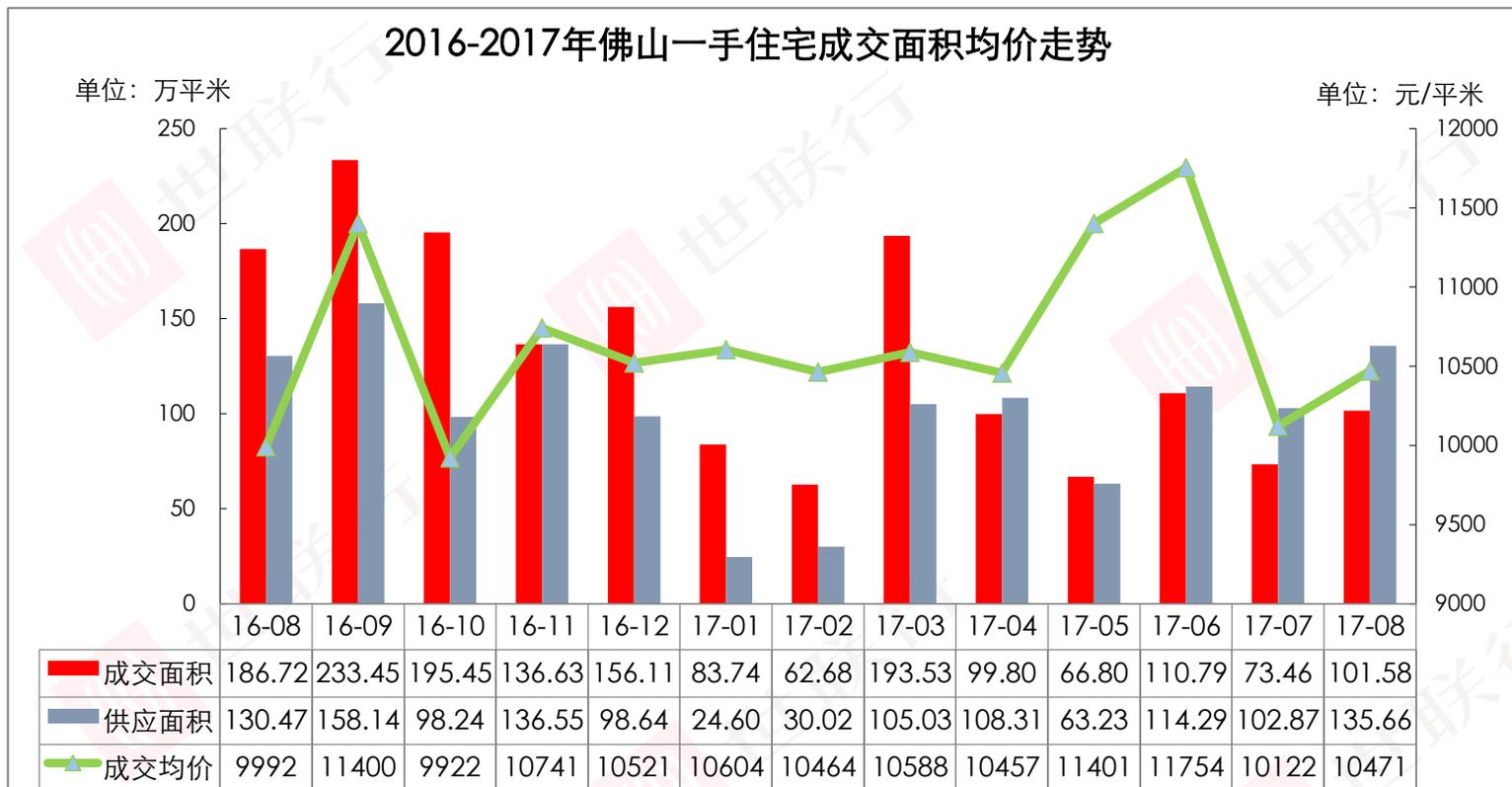
## 2017年8月佛山五区成交面积占比



## 2017年8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：

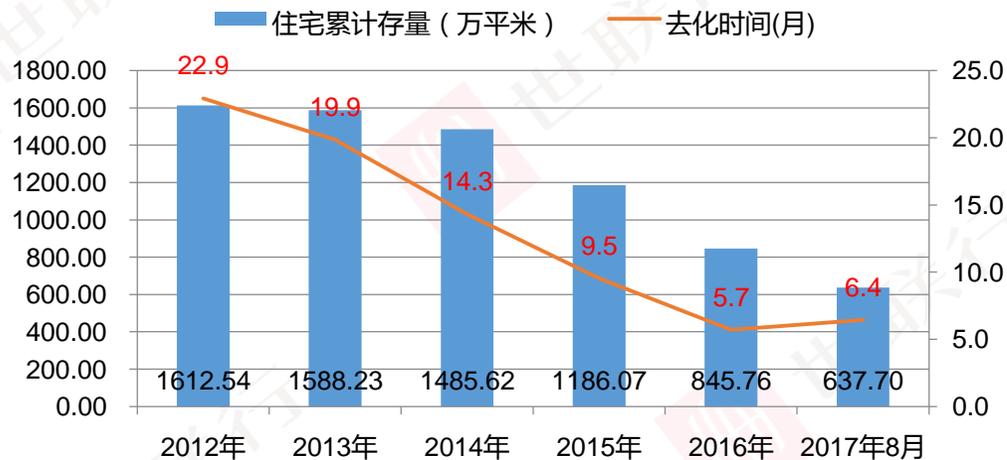
截止今年8月底，佛山五区商品住宅静态**库存量637.70万平米**，按照2017年前8月月均去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约6.4个月**。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有311.47万平米，去化周期8.4月；高明区库存量最低，仅346.09万平米，去化周期仅4.5个月。

### 截止8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8月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：恒大邨湖城、美的翰湖苑、碧桂园凤凰湾、时代南湾、越秀可逸新势力、中旅银湾花园、美的麓湖、万科城市之光、南海万科广场、绿地香颂公馆。

**成交前十的楼盘成交总量4262套，占全市成交总套数的44.2%。**

## 2017年8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	恒大邨湖城	三水区	669	73423.14	9000
2	美的翰湖苑	南海区	660	65738.63	11500
3	时代南湾	三水区	510	53661.89	10000
4	碧桂园凤凰湾	顺德区	651	72413.72	13000
5	越秀可逸新势力	禅城区	410	33795.68	15000
6	中旅银湾花园	南海区	316	38299.15	8600
7	美的麓湖	高明区	290	26146.53	9000
8	万科城市之光	南海区	277	25370.07	15250
9	万科金域国际花园	南海区	274	26461.3	24000
10	绿地香颂公馆	南海区	205	23269.44	15000

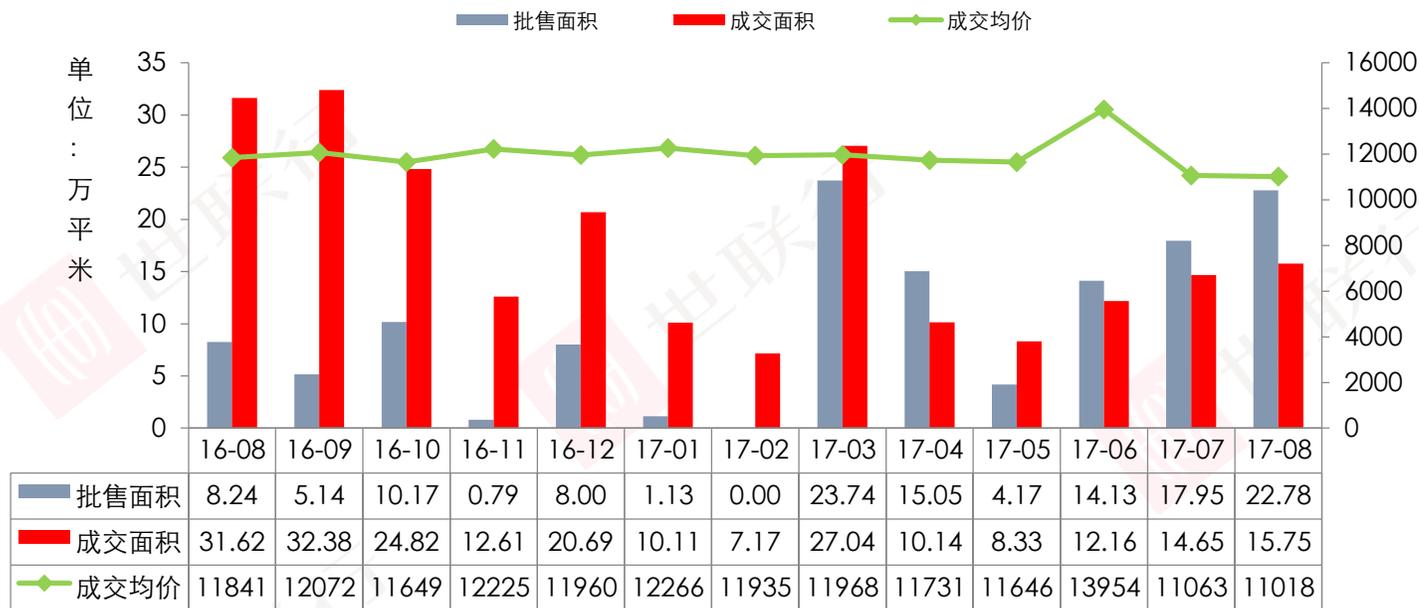
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

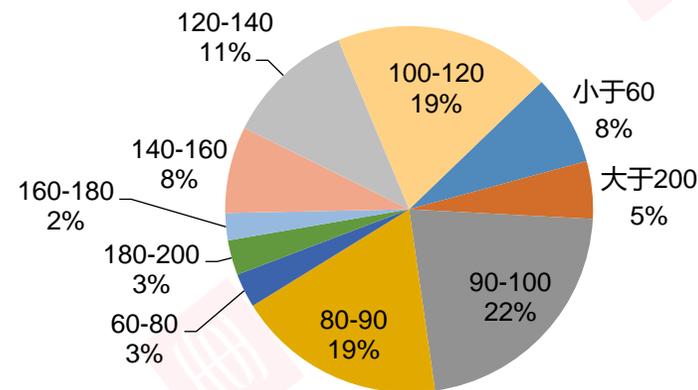
# 各区供求情况：禅城区

下半年新盘陆续入市，带动市场活跃度。禅城区楼市8月份供销持续增长，成交量和供应量均有增长，住宅供销比为1.45：1，整体市场呈现供过于求的态势。

2016-2017年禅城区一手住宅供求关系走势



2017年8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22.78万 $m^2$ ，环比增长26.9%，同比增长176.5%；

**成交情况：**全区成交总面积15.75万 $m^2$ ，环比增长7.5%，同比下跌50.2%；

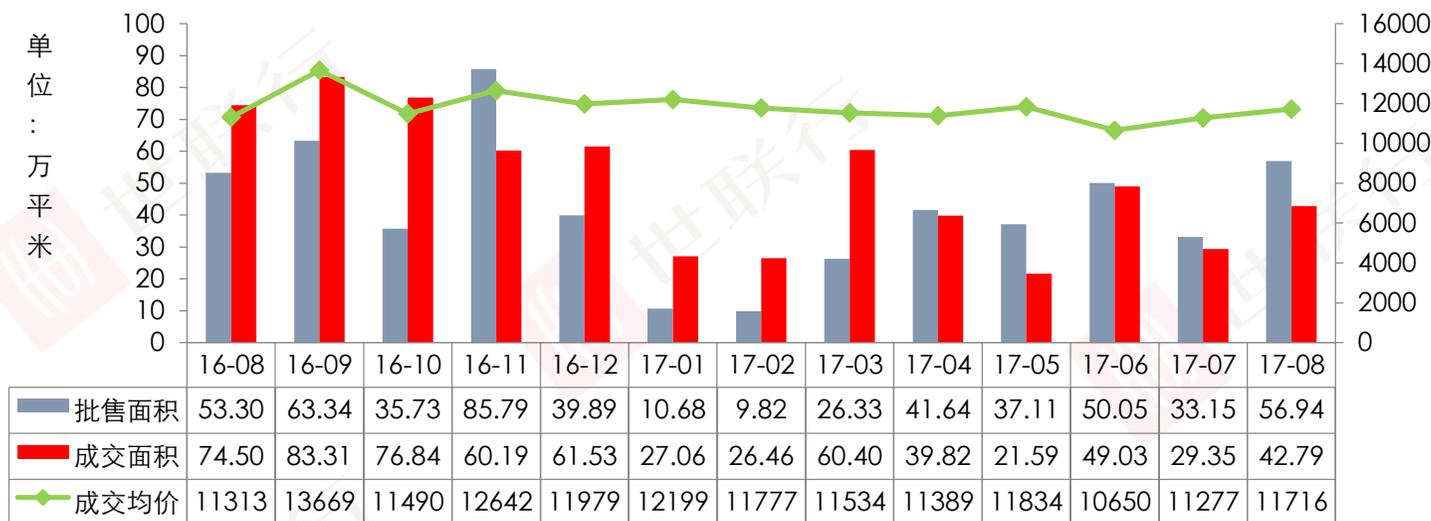
**成交价格：**全区成交均价为11018元/ $m^2$ ，环比下降0.4%，同比下降7%；

**户型面积：**全区成交主力户型90-100 $m^2$ ，占22%，100-120 $m^2$ 及80-90 $m^2$ 各占19%。

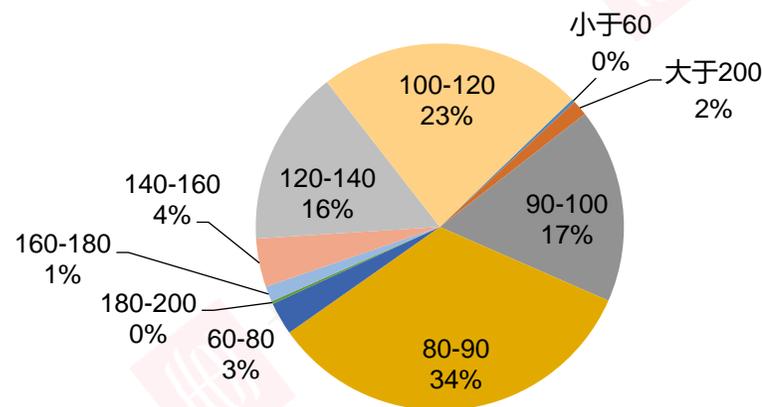
# 各区供求情况：南海区

**供应大涨，市场活跃。**8月份南海区一手房供应大涨，成交量也相应上涨，但同比下降较大，住宅供销比为1.33:1，该区主力户型为80-90m<sup>2</sup>。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



2017年8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56.94万m<sup>2</sup>，环比上涨71.7%，同比上涨6.8%；

**成交情况：**全区成交总面积42.79万m<sup>2</sup>，环比上涨45.8%，同比减少42.6%；

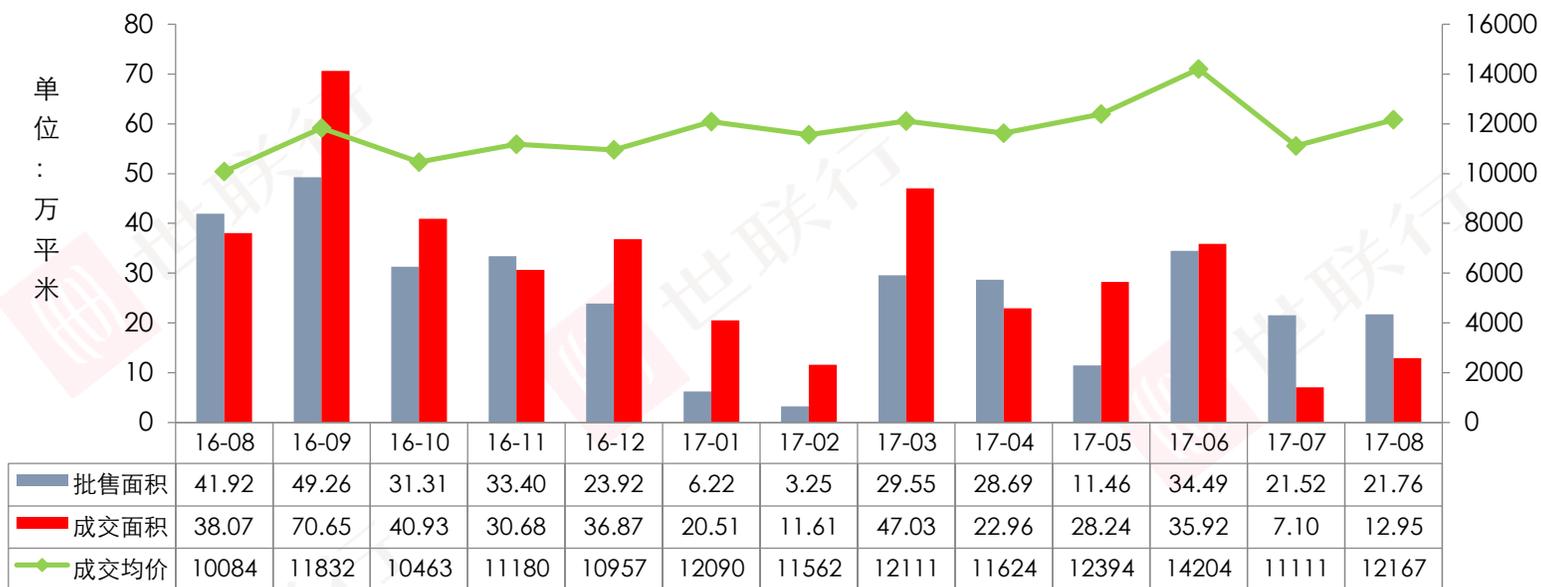
**成交价格：**全区成交均价为11716元/m<sup>2</sup>，环比上扬3.9%，同比上扬3.6%；

**户型面积：**全区成交主力户型80-90m<sup>2</sup>，占34%，100-120m<sup>2</sup>占23%。

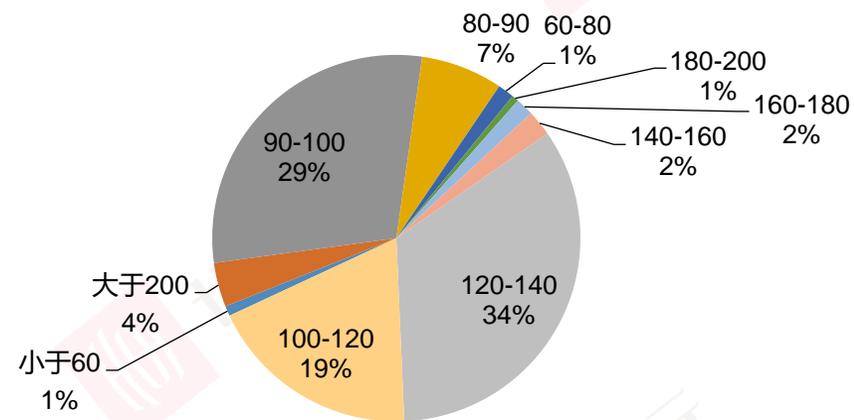
# 各区供求情况：顺德区

**8月量价齐升，市场稍微回暖。**8月份顺德区，供货量与七月基本持平，成交量与价格均有上涨，供销差距缩小，供销比为1.68：1，该月成交主力户型120-140平米的产品。

2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



2017年8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21.76万m<sup>2</sup>，环比小幅上涨1.1%，同比大减48.1%；

**成交情况：**全区成交总面积12.95万m<sup>2</sup>，环比大幅上涨82.3%，同比大幅减少66.0%；

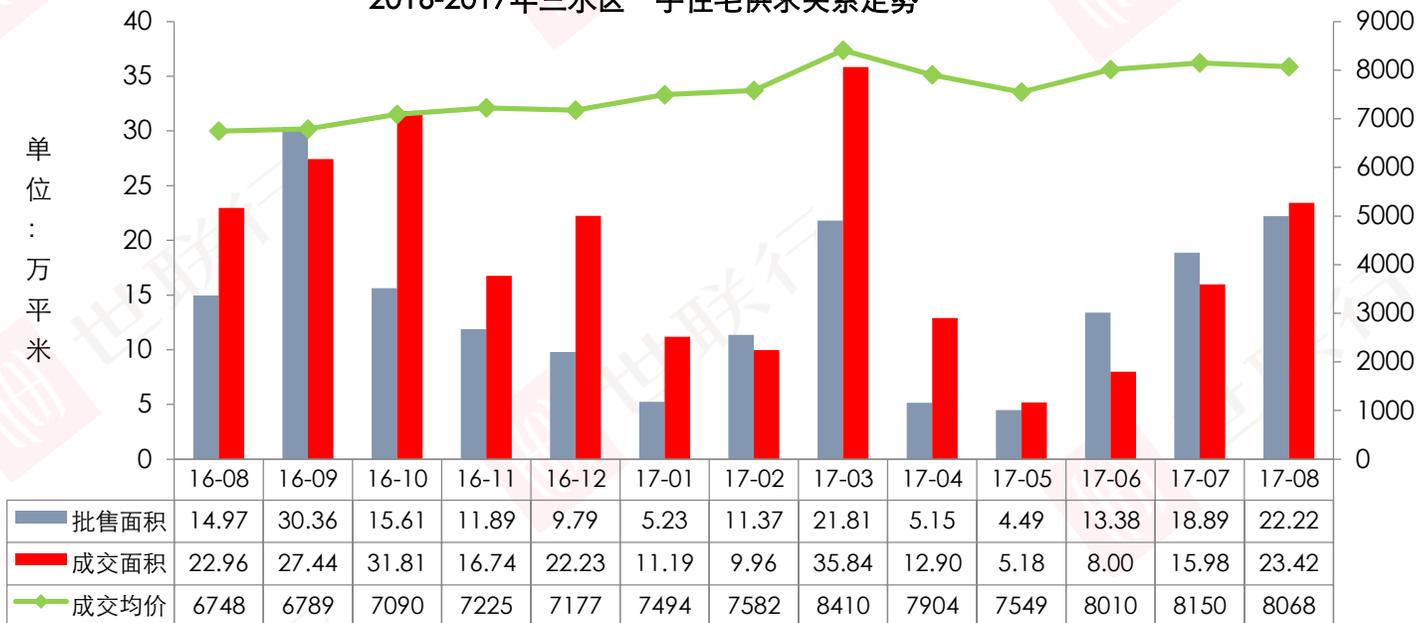
**成交价格：**全区成交均价为12167元/m<sup>2</sup>，环比上涨9.5%，同比上涨20.7%；

**户型面积：**全区成交主力户型120-140m<sup>2</sup>，占比34%90-100m<sup>2</sup>，占比29%。

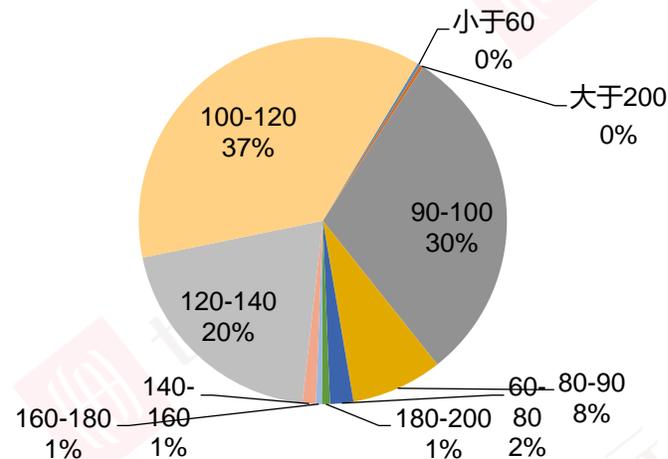
# 各区供求情况：三水区

八月三水楼市新增货量与成交量继续上涨，价格稍微下降。8月三水成交和供应持续增长，供应量小于成交量，一手住宅供销比0.95：1，价格有小幅下降。

2016-2017年三水区一手住宅供求关系走势



2017年8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22.22万 $m^2$ ，环比增长17.7%，同比大幅增长48.5%；

**成交情况：**全区成交总面积23.42万 $m^2$ ，环比增长46.5%，同比增加2.0%；

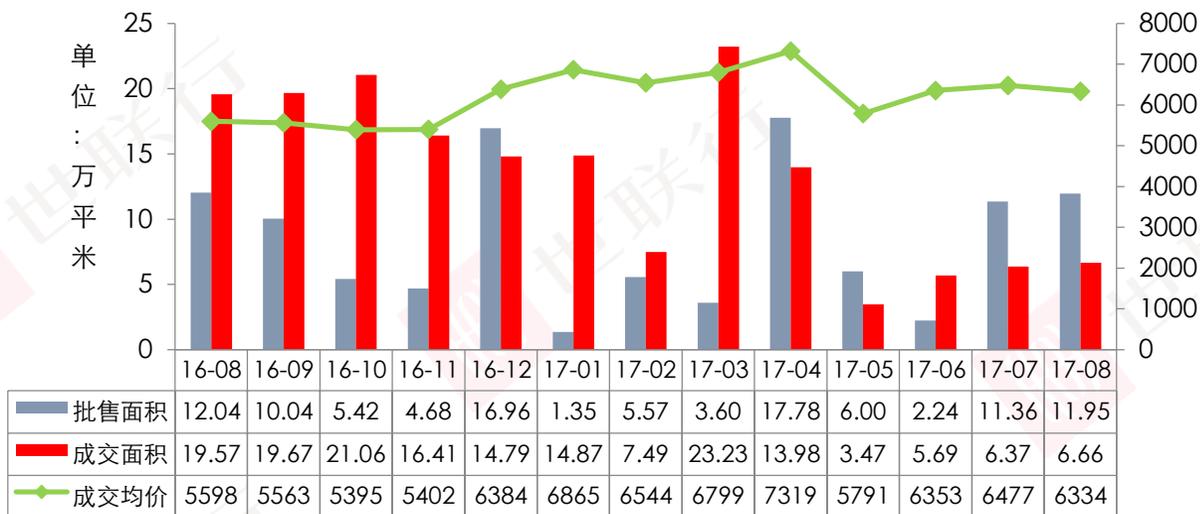
**成交价格：**全区成交均价为8068元/ $m^2$ ，环比减少1.0%，同比上升19.6%；

**户型面积：**全区成交主力户型100-120 $m^2$ ，占37%，90-100 $m^2$ ，占30%。

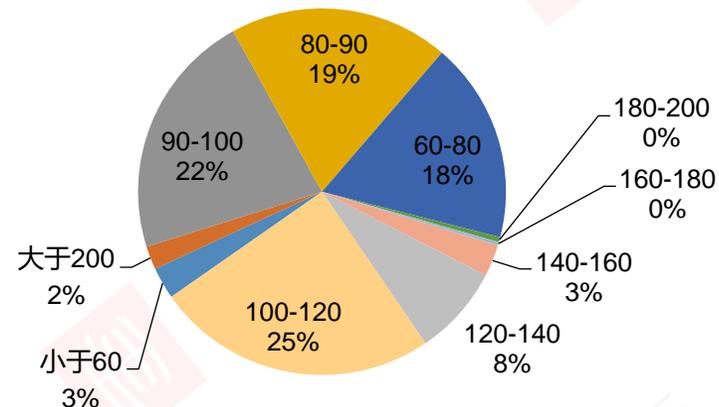
# 各区供求情况：高明区

**8月份高明市场供货与成交量与7月份基本持平，价格稍微下降。**高明区新货增量与7月基本持平，成交量与上月也基本持平表现一般，月度供销比为1.79：1，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8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11.95万m<sup>2</sup>，环比增长5.2%，同比减少0.8%；

**成交情况：**全区成交总面积6.66万m<sup>2</sup>，环比增长4.6%，同比减少66.0%；

**成交价格：**全区成交均价为6334元/m<sup>2</sup>，环比减少2.2%，同比上升13.1%；

**户型面积：**全区成交主力户型100-120m<sup>2</sup>，占25%；90-100m<sup>2</sup>，占22%。

# Part 4

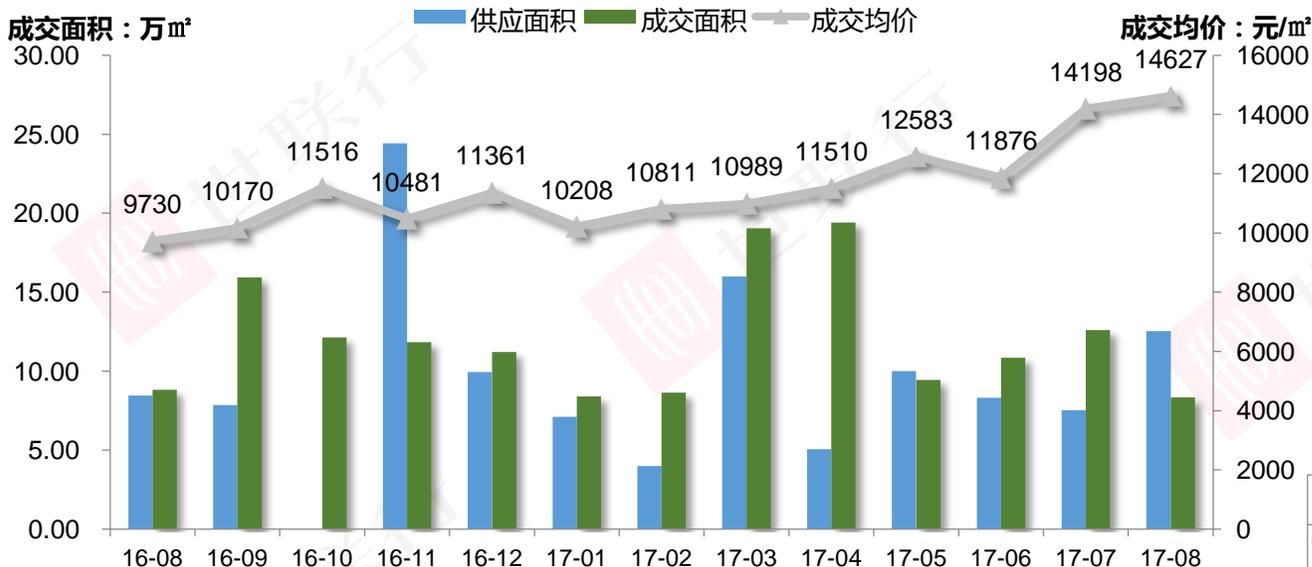
## 公寓市场表现

- ◆ 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

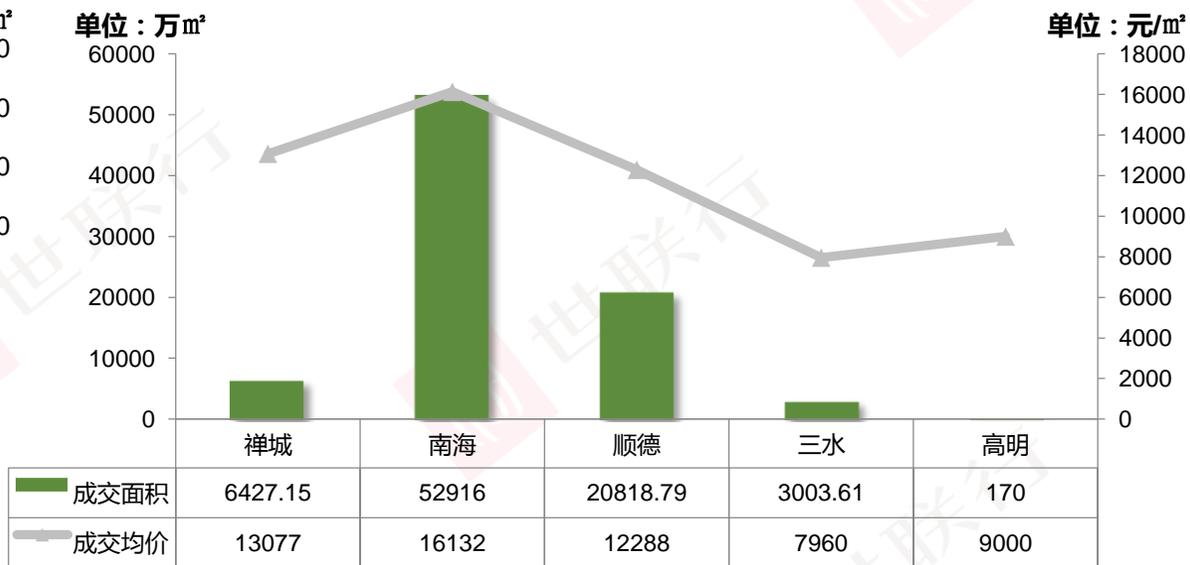
# 公寓月度供求情况

**8月份佛山市公寓市场供过于求，供销比1.5：1。** 禅城魁奇路盈天广场及佛山新城怡龙湾公寓项目取得预售证，推高全市供应量。全市仅禅桂有项目推新货，8月公寓成交主要集中在桂城和佛山新城，禅城成交表现仍较疲软。

### 2016-2017年8月佛山市公寓月度成交量价走势



### 2017年8月佛山市各区公寓成交情况



**供应情况：**全市新增供应公寓12.54万m²，环比上涨66.5%，同比增长48.2%；

**成交情况：**全市共成交1368套，成交总面积8.33万m²，环比减少33.9%，同比减少5.6%；

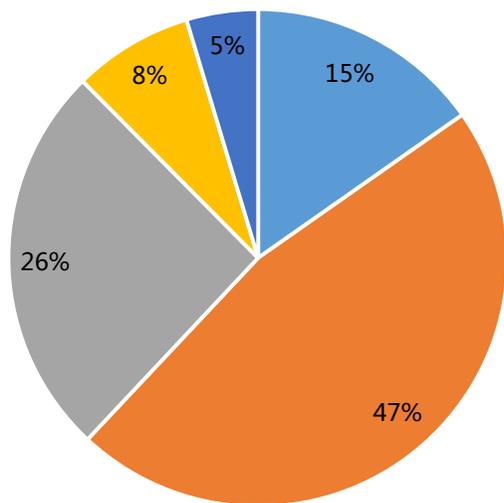
**成交价格：**全市成交均价为14627元/m²，环比上涨3.0%，同比上升50.3%。

# 公寓面积段成交情况

8月份，佛山公寓市场畅销产品集中在30-50m<sup>2</sup>面积段，占比达44%，其次是50-70m<sup>2</sup>的户型，占比达26%；各区中也是以30-50m<sup>2</sup>的产品成交为主，特别是禅城和南海，成交均近5成。

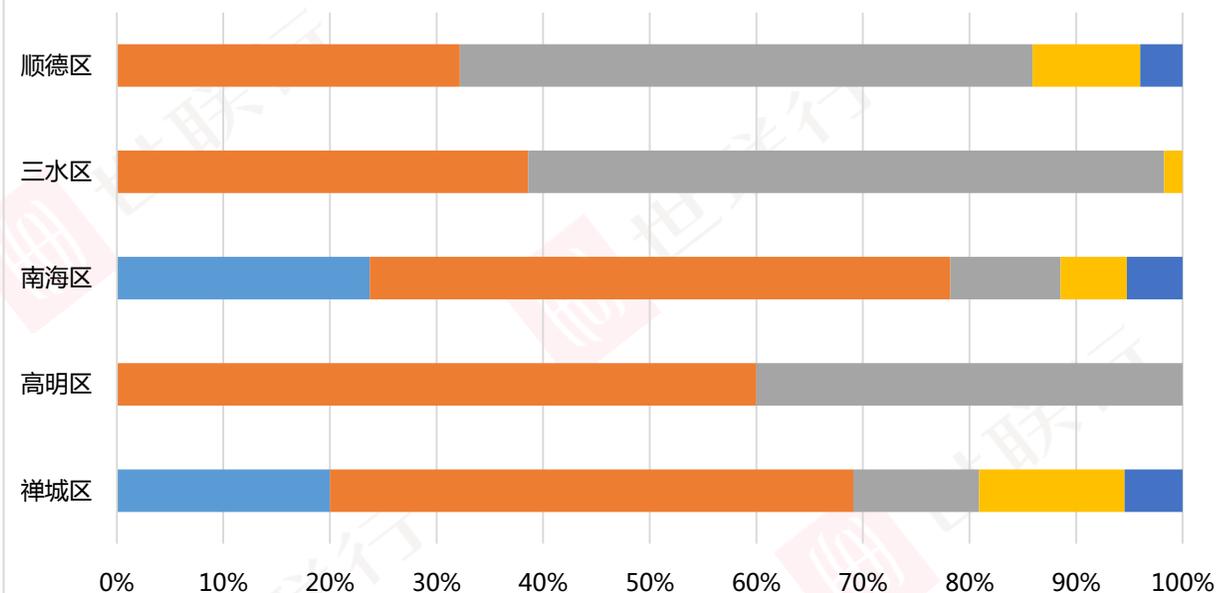
## 2017年8月佛山市各区公寓各面积段成交情况

■ <30m<sup>2</sup> ■ 30-50m<sup>2</sup> ■ 50-70m<sup>2</sup> ■ 70-90m<sup>2</sup> ■ >90m<sup>2</sup>



## 2017年8月各区公寓各面积段成交情况

■ <30 ■ 30-50 ■ 50-70 ■ 70-90 ■ >90



# 成交排行榜

2017年8月，佛山市公寓项目签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：万科金色领域、保利东湾、华南国金、南舜广场、太平洋鼎旺、樵山明珠公馆、三水万达广场、康怡商业大楼、绿地尚品花园、新凯广场。

**成交前十的楼盘成交总量931套，占全市成交总套数的68.1%。**

## 2017年7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	万科金色领域	南海	213	6376.37	15000
2	保利东湾	南海	177	9266.78	11487
3	华南国际金融中心	南海	127	7319.82	20000
4	南舜广场	顺德	117	5009.96	8786
5	太平洋鼎旺	南海	77	4483.91	14460
6	樵山明珠公馆	顺德	49	1955.3	12370
7	三水万达广场	顺德	48	2561.13	7634
8	康怡商业大楼	三水	47	2285.01	12800
9	绿地尚品花园	顺德	41	1791.15	13186
10	新凯广场	南海	35	2850.96	15657

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】** 租赁市场持续发展。中央已深化住房租赁要求，明确各地开展试点工作方向。广州、深圳、佛山等各城市都已根据自身条件积极出台租赁政策，未来将出台更多相关政策推动租赁市场发展，结合各类政策，让房子回归居住属性。

**【土地市场】** 8月份佛山土地市场依旧火热，成交商住用地7宗，计容总建面79.4万平米，虽环比降幅有4成。全市除禅城区外零成交，其余四区均有土地成交，高明区成推地主力。9月份佛山将有35宗土地成交，土地市场热闹。

**【住宅方面】** 8月份，佛山楼市供需平稳，成交量和库存量都有上升，房价环比上涨38.3%。未来佛山将会出现供应放量的局面，各区将陆续出现纯新楼盘集中上市，增加市场活跃度，但是由于利率的上涨，政府加大力度落实发展租赁市场，未来楼市将保持平稳。

# 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.