



第44周 土地市场回暖 住宅市场量价齐升

世联点评

2017年第44周(2017年10月30日—2017年11月5日),佛山一手住宅共成交2985套,较43周增多268套,总成交面积33.41万㎡,环比增长17.5%;成交均价11473元/平米,环比上升3.6%;成交金额38.33亿元,环比增长17.5%。(顺德区以套内面积计算,下同)

一周市场总结,上周佛山市土地市场回暖,新增挂牌土地8宗,其中4宗为顺德,顺德成推地主力。一手房成交市场,全市整体成交2985套,较上周有所增长,南海区表现活跃,成交量占本周全市成交量一半,因本周三水高明成交占比较小,价格上升,达11473元/㎡。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2017年第44周(2017年10月30日—2017年11月5日),上周佛山市土地市场新增挂牌土地8宗,总占地面积29.40万㎡,顺德为推地主力,其中两宗为商住用地。

2017年第44周佛山房地产市场土地供应一览表

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积(万平米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	竞拍日期
TD2017(GM)WG0043	挂牌	高明区杨和镇杨西大道以东、和信路以南	0.67	3.0	380	工业	11月30日
TD2017(GM)WG0044	挂牌	高明区杨和镇杨西大道以东、和佳路以北	1.58	3.0	618	工业	11月30日
TD2017(GM)WG0045	挂牌	高明区杨和镇和佳路以南、人宝路以东	1.99	3.0	776	工业	11月30日
TD2017(NH)WG0010	挂牌	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	1.50	5.3	17115	商服	11月30日
TD2017(SD)WG0031	挂牌	顺德区容桂华口居委会昌宝东路以北、昌宝东路七横路两边地块	5.11	3.0	14299	工业	12月2日
TD2017(SD)XG0025	挂牌	顺德区顺德科技工业园A区中-5-1地块	4.21	3.5	51512	商住	12月4日
TD2017(SD)XG0024	挂牌	顺德区北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块	9.18	2.5	128549	商住	12月5日

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积(万平方米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	竞拍日期
TD2017(SD)WG0047	挂牌	顺德区伦教世龙工业区伦教纵一路以西、伦教七横路以北地块	5.17	3.0	5688	工业	12月6日

【数据来源：世联数据平台】

2、土地成交

2017 年第 44 周 (2017 年 10 月 30 日—2017 年 11 月 5 日)，上周佛山土地市场成交 5 宗地块，占地总面积为 22.03 万㎡，成交总金额有 15.13 亿元。

2017 年第 44 周佛山房地产市场土地成交一览表 · 住宅

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2017 年第 44 周佛山房地产市场土地成交一览表 · 商业办公

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2017 年第 44 周佛山房地产市场土地成交一览表 · 其他

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平方米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
TD2017(GM)WG0034	高明区杨和镇依兰路以北、银花路以西	0.75	3.0	405	佛山市高明旗奥科技有限公司	179	工业	11月1日
TD2017(SD)WG0046	顺德区顺德科技工业园 A 区西-5-2 地块	5.55	3.0	8319	佛山市顺德区阿波罗环保器材有限公司	500	工业	10月30日
TD2017(GM)WG0035	高明区更合镇(合水)新村以东、更合大道以北	0.76	3.0	920	佛山市诚德新材料有限公司	403	工业	11月1日
TD2017(GM)WG0036	高明区更合镇(合水)小洞工业区经一路以东、纬一路以北	11.25	3.0	3460	广东永航新材料实业股份有限公司	103	工业	11月1日
TD2017(GM)WG0037	高明区杨和镇杨西大道以东、和佳路以北	3.72	3.0	2009	佛山市深达美特种铝合金有限公司	180	工业	11月1日

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2017年第44周(2017年10月30日—2017年11月5日),佛山五区共有13个项目取的16个预售许可证,新增商品房有1682套,面积20.72万平米;其中住宅有1023套,面积12.26万平米。

2017年第44周佛山房地产市场新增预售一览表

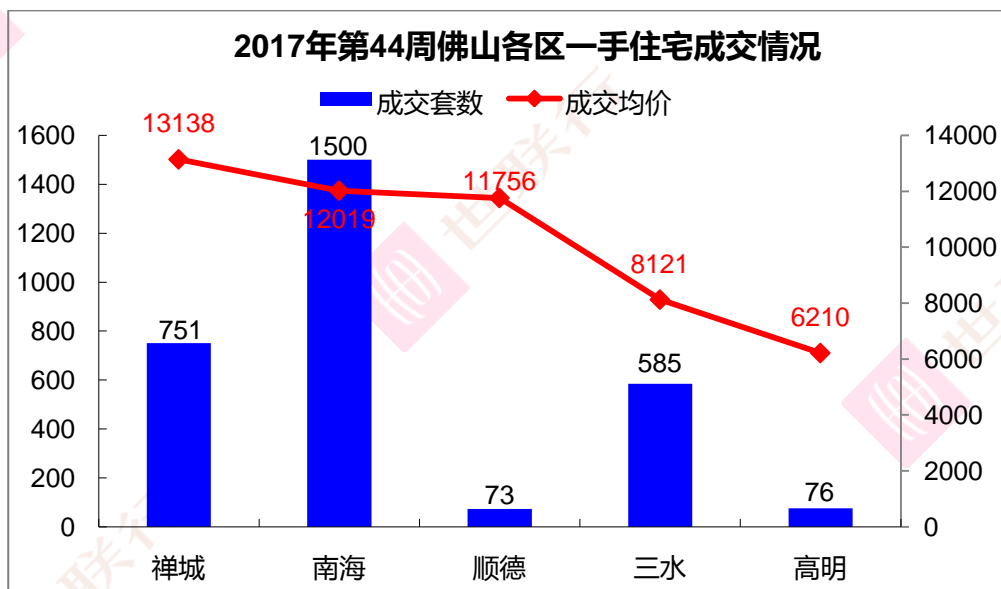
时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(平米)			开发商
					住宅	商业	其它	
10月30日	龙湾华府	禅城	佛山市禅城区季华北路41号	住宅	27925	0	0	佛山市龙光骏景房地产有限公司
11月2日	合盈家园	禅城	佛山市禅城区祖庙街道汾江北路82号	商业	0	27635	0	佛山市合盈置业有限公司
11月2日	绿岛映月湾花园	禅城	佛山市禅城区南庄镇禅港东路61号	住宅	9885	0	0	佛山信财置业开发有限公司
11月4日	金谷国际五金交易中心	禅城	佛山市禅城区汾江北路东侧、规划海五路南侧地块项目	住宅/其它	5765	0	355	佛山高佛置地商业有限公司
11月3日	和丰颖苑	南海	南海区丹灶镇-丹灶	住宅	2653	0	0	佛山和丰颖苑房地产有限公司
10月30日	天鹅湖花园	顺德	大良街道办事处逢沙村委会南国东路32号天鹅湖花园	住宅	22642	0	0	广东顺德华侨城实业发展有限公司
10月30日	保利中悦花园(A区5座)	顺德	大良街道办事处德和社区居民委员会国泰南路6号保利中悦花园	商铺	0	997	0	佛山保利恒升置业有限公司
10月30日	保利中悦花园(A区7座)	顺德	大良街道办事处德和社区居民委员会国泰南路6号保利中悦花园	商铺	0	1857	0	佛山保利恒升置业有限公司
11月1日	星英御岛花园(5栋)	顺德	陈村镇潭洲村委会登洲二街2号星英御岛花园	住宅	9621	0	0	佛山市星英房地产开发有限公司
11月1日	星英御岛花园(1栋)	顺德	陈村镇潭洲村委会登洲二街2号星英御岛花园	住宅	11429	0	0	佛山市星英房地产开发有限公司
11月1日	顺德智富园(24栋)	顺德	杏坛镇高赞村委会二环路8号顺德智富园	其它	0	0	16563	佛山市顺德区东联房产有限公司
11月1日	欧雅典大厦	顺德	大良街道办事处古鉴村委会成功路1号欧雅典大厦	其它	0	0	7150	佛山市顺德区良美商贸有限公司
11月1日	顺德智富园(31栋)	顺德	杏坛镇高赞村委会二环路8号顺德智富园	其它	0	0	29498	佛山市顺德区东联房产有限公司

时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(平方米)			开发商
					住宅	商业	其它	
11月1日	藏珑华府	顺德	陈村镇石洲村委会岗北工业区国通大道东2号藏珑华府	住宅	11050	0	0	广东宏泰国通地产有限公司
10月31日	钜隆君玺花园	三水	三水区乐平镇乐南路8号	住宅/商铺	16345	583	0	佛山市三水钜隆房产有限公司
11月1日	云东海高尔夫花园	三水	三水区云东海街道学海中路1号云东海高尔夫花园	住宅	5275	0	0	佛山市三水海都房地产有限公司

【数据来源:世联数据平台】

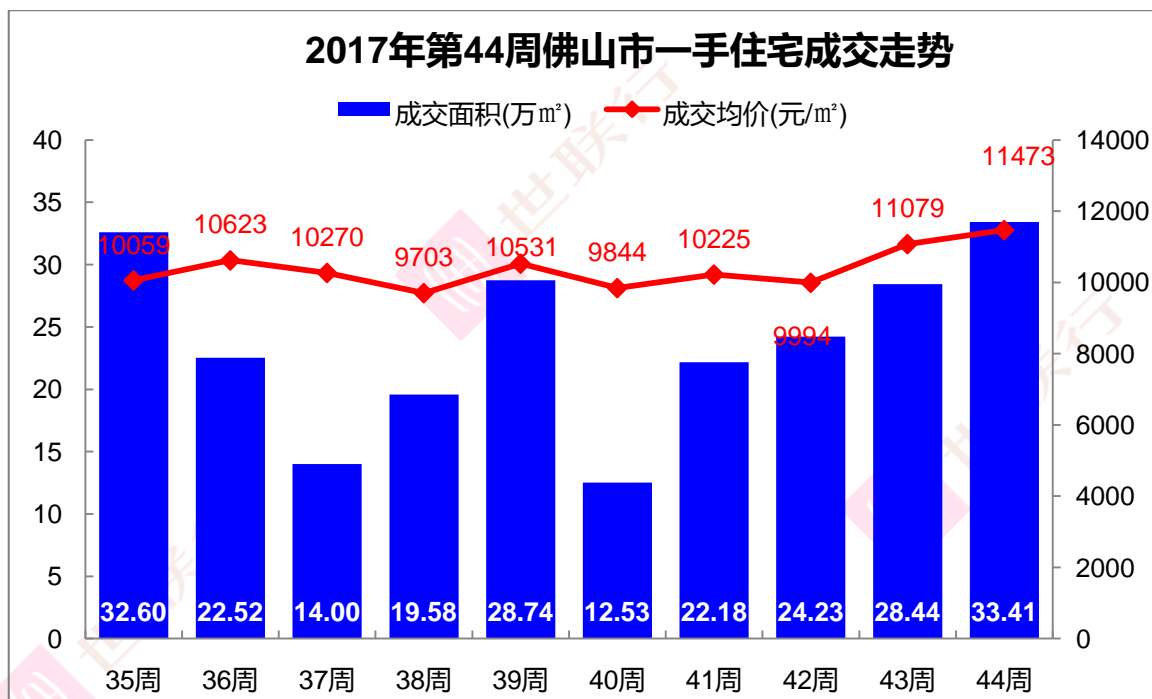
2、成交状况

2017年第44周(2017年10月30日—2017年11月5日),佛山一手住宅共成交2985套,较43周增多268套,总成交面积33.41万㎡,环比增长17.5%;成交均价11473元/平米,环比上升3.6%;成交金额38.33亿元,环比增长17.5%。(顺德区以套内面积计算,下同)



【数据来源:世联数据平台】

从第44周各区成交数据来看,禅城成交751套,环比增长11.6%,成交均价13138元/平米,环比上升12.3%;南海区共成交1500套,环比大幅增长105.5%,成交均价12019元/平米,环比上升2.9%;顺德区共成交73套,环比下降89.8%,成交均价11756元/平米,环比减少6.1%;三水共成交585套,环比上升18.4%,成交均价8121元/平米,环比下跌0.1%;高明共成交76套,环比下跌29.0%,成交均价6210元/平米,环比下跌3.1%。



【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结，上周佛山市土地市场回暖，新增挂牌土地8宗，其中4宗为顺德，顺德成推地主力。一手房成交市场，全市整体成交2985套，较上周有所增长，南海区表现活跃，成交量占本周全市成交量一半，因本周三水高明成交占比较小，价格上升，达11473元/m²。

三、个盘成交情况：

1、开盘情况

2017年第44周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	保利紫山国际	保利地产	32、27座	71-169 m²	总套数 253套，成交 157套，去化率 62%	2017/10/30	20521 元/m² (5000 元装修款)
顺德	保利海德公园	保利地产	4、6座	98/118/128/143/172 m²	总套数 257套，成交 185套，去化率 72%	2017/11/2	18753 元/m² 毛坯
南海	西樵碧桂园翡翠湾	广东业和房地产开发有限公司	31、32栋	91-148 m²	4号当天去化9成，约385套，到5号晚上基本清盘。	2017/11/4	8500 元/m²带装修

【数据来源：世联数据平台】

2、成交排名 TOP10 楼盘

上周佛山五区住宅签约成交量排名 TOP10 的楼盘依次为：三江园、绿地丽雅香榭花苑、时禾粤尚德居、上林观湖苑、松晖名苑、时代百盈达花园、桂丹颐景园、珑门广场、保利滨湖花园、高明优悦城邦商住小区。

成交前十强的楼盘成交总量 609 套，占全市成交总套数的 20.40%。

从区域分布来看，上周南海有7个项目上榜，成交323套，占比53.04%；三水有2个项目上榜，三水共成交263套，占比43.19%，而高明共成交23套，占比3.8%。上周禅城区顺德区无项目上榜。

2017年第44周佛山五区住宅成交排名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	三江园	三水	219	23738.26	11050
2	绿地丽雅香榭花苑	南海	82	7912.24	13500
3	禾粤尚德居	南海	59	4929.99	8737
4	上林观湖苑	南海	47	5106.48	14000
5	松晖名苑	南海	44	4728.86	13500
6	时代百盈达花园	三水	44	4455.78	9960
7	桂丹颐景园	南海	35	1765.78	12000
8	珑门广场	南海	30	3905.26	20000
9	保利滨湖花园	南海	26	2072.13	21300
10	高明优悦城邦商住小区	高明	23	2039.91	6613

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

➤ 佛山政府获建行3000亿授信！3年内将新增10万套租赁房

11月2日，广东省住建厅、佛山市政府分别与建行广东省分行达成住房租赁战略合作，迈出了政银合作共同推进住房租赁市场建设的第一步。按照协议，建行将以为政府监管提供平台、为客户交易提供保障为目标，在未来5年从技术、资金、渠道等方面给予大力支持，加快推动广东住房租赁产业发展，佛山政府获得了建行的3000亿元授信支持。

此外，根据合作协议，广东建融将参股佛山国资旗下的佛山建鑫住房租赁公司。目前，建行已向佛山建鑫公司提供首笔6000万元住房租赁融资。

此次搭建的住房租赁监管及交易平台将为各个租赁市场参与主体提供更为便捷的房屋租赁“全链条”服务。比如租客可一站式享受“找房-验真-预定-签约-融资-支付-评价”等全线上操作，实现“一键租房”。该平台由住房租赁监测分析平台、住房租赁监管服务平台、政府公共住房服务平台、住房租赁服务共享平台、企业租赁服务管理平台等五个部分组成。平台为租赁市场参与主体提供房屋租赁的“全链条”服务。

➤ 万科泊寓落地桂城70年全自持地 郁亮亲临佛山奠基

11月2日，中国建设银行佛山市分行联合佛山市万科置业有限公司，举行中国建设银行全国首创的租赁性住宅金融服务方案——“CCB建融家园·泊寓”项目的奠基仪式，项目落地于桂城万科C22地块。值得注意的是，万科集团董事会主席、首席执行官郁亮亲临现场！

据了解，这是全国范围内首个金融集团与大型房地产公司的共建品牌项目，项目整体由万科持有，现处于方案设计阶段，拟打造包含租赁住宅、租赁公寓、商业、体育、教育等多业态租赁社区，将提供2400套租赁房源。

中国建设银行佛山市分行与佛山万科集中优势资源合力推出“CCB建融家园·泊寓”项目，是银企合作进军住房租赁市场的典型项目，对双方共建租赁住房品牌以及共同探索住房租赁市场化运营模式具有十分重要的示范意义。

➤ 佛山西站将牵手江门站 深茂铁路江门至茂名段明年建成

11月5日,记者从中铁第四勘察设计院集团有限公司官方网站获悉,新建铁路广州枢纽丹灶至佛山西联络线及广珠铁路客运改造工程已正式发布环评报告书。根据环评报告,新建丹灶至佛山西联络线是深茂铁路茂名方向引入广州枢纽客车的主要经由,未来深茂铁路将通过该联络线对接佛山西站;另一方面,广佛与江门、阳江、茂名等西部城市的交通往来也将新增一条铁路通道。报告称,本工程计划2017年12月开工,预计2021年6月通车,建设工期预计42个月。另据中铁二十五局介绍,深茂铁路江门至茂名段计划于明年6月底建设完成。

世联行成立于 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 8 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！2013 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。

2014 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）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路 2028 号
罗湖商务中心 12 楼
电话：0755-2216 2800
传真：0755-2216 2900
邮编：518001

深圳市世联行房地产经纪有限公司
深圳市罗湖区深南东路 5047 号
深圳发展银行大厦 10 楼
电话：0755-2216 2666
传真：0755-2216 2902
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司
广州市天河区珠江新城平云路
广电平云广场 B 塔 11 楼
电话：020-38972777
传真：020-3879 9392
邮编：510620

佛山世联房地产顾问有限公司
佛山市禅城区季华四路
创意产业园 7 号楼 301
电话：0757-8312 1993
传真：0757-8312 1980
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司
惠州市惠城区江北沿江二路
富力国际中心 21 楼 11 室
电话：0752-281 7800
传真：0752-278 0566
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市吉大海滨南路 47 号
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室
电话：0756-332 0500
传真：0756-332 0700
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙芙蓉中路二段 80 号
顺天国际财富大厦 3605 号
电话：0731-8823 2555
传真：0731-8823 0909
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
云南省昆明市五华区三市街
柏联广场 A 栋 13 层
电话：0871-3626539
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司
郑州市金水区金水路 226 号
楷林国际 19 楼 1910 室
电话：0371-8613 3608
传真：0371-8613 3609
邮编：450002

东莞世联地产顾问有限公司
东莞市南城区元美路
华凯广场 A 座 908-916 单元
电话：0769-2312 5188
传真：0769-2280 6611
邮编：523071

南昌世联置业有限公司
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号
江报传媒大厦五层西南单元
电话：0791-853 0818
传真：0791-853 0808
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司
南宁市青秀区金湖路 59 号
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
电话：0771-801 1619
传真：0771-801 1629
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元
电话：0592-812 5288
传真：0592-812 5280
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司
福州市五四路 158 号
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元
电话：0591-8850 5533
传真：0591-8850 5511
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司
贵阳市南明区新华路
富中国际广场 16E
电话：0851-558 7338
传真：0851-558 7339
邮编：550000

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路 218 号
嘉里不夜城第一座 38F
电话：021-5108 0200
传真：021-5108 0222
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号
杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话：0571-2888 2029
传真：0571-2888 3990
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
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：027-6883 8880
传真：027-6883 8830
邮编：430032

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室
电话：0574-8389 9053
传真：0574-8389 9066
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-6563 3800
传真：0551-6563 3806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1515 室
电话：0519-8168 3622
传真：0519-8168 3623
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华辰大厦 A 座 901 室
电话：0513-8357 2168
传真：0513-8357 2160
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路 68 号
创意 68 园 V8 号楼 3 层
电话：0516-6669 6667
传真：0516-6669 1805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸 C 座 6-7 层
电话：010-8567 8000
传真：010-8567 8002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路 188 号
信达广场 10 层
电话：022-5819 0801
传真：022-5819 0900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806
电话：0351-7527 555
传真：0351-7527 525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场 5A 写字楼 7 层
电话：0311-6779 6050
传真：0311-6779 6957
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号
高新国际商务中心 32 层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834
邮编：710075

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号
希望大厦 1202 室
电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0431-8706 8629
传真：0431-8706 8601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 506 室
电话：0451-8700 8901
传真：0451-8599 6031
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-8903 8576
传真：023-8903 8576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段 27 号
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼
电话：028-8602 6666
传真：028-8602 6666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路 9777 号
国奥城 2 号写字楼 17 层
电话：0531-6657 6018
传真：0531-6657 6018
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路 8 号
府都大厦 10 楼
电话：0532-8576 7693
传真：0532-8576 6751
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

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。