



第31周 价跌量涨 较为平稳

世联点评

上周佛山一手住宅共成交 2448 套，较第 30 周增多 1079 套，总成交面积 25.73 万^m，环比增长 77.7%；成交均价 10323 元/平米，环比下跌 3.6%；成交金额 26.57 亿元，环比增长 71.2%。（顺德区以套内面积计算，下同）

上周佛山土地市场稍有回暖，成交了 3 宗住宅用地和 1 宗工业用地，其中，中国电建分别拿下顺德大良、勒流各一宗住宅用地，中海拿下均安一住宅用地。一手房成交市场以价换量，全市整体成交 2448 套，较前周增长 1079 套，成交价格小幅下跌，全市整体均价为 10323 元/平米，下跌 3.6 个百分点。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2017 年第 31 周（2017 年 07 月 31 日—2017 年 08 月 06 日），上周佛山市土地市场新挂牌 5 宗地块，总用地面积有 13.96 万平方米。

2017 年第 31 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 (平米)	容积率	起始价(万元)	地块用途	竞拍日期
TD2017(GM)WG0025	挂牌	高明区更合镇更合大道以东、沧江河以西地块二	1.09	3.0	347	工业	2017/9/6
TD2017(GM)WG0026	挂牌	高明区更合镇更合大道以东、沧江河以西地块一	1.72	3.0	550	工业	2017/9/6
TD2017(GM)WG0027	挂牌	高明区更合镇（合水）小洞工业区经一路以西、纬三路以北	1.69	3.0	519	工业	2017/9/6
TD2017(GM)WG0028	挂牌	高明区西江新城苏河路以东、明国路以北	2.54	2.8	34300	住宅	2017/9/6
TD2017(SD)XG0017	挂牌	顺德区乐从镇新桂路以西、藤湖路以北地块	6.93	3.0	8493	工业	2017/9/5

【数据来源：世联数据平台】

2、土地成交

2017 年第 31 周（2017 年 07 月 31 日—2017 年 08 月 06 日），上周佛山土地市场成交 4 宗地块，占地总面积为 17.47 万平方米，成交总金额有 49.26 亿元。

2017 年第 31 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(SD)XG0012	顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块	5.44	2.8	167482 +1500 平米人才住房	中国电建地产集团有限公司	11109	住宅	2017/7/31
TD2017(SD)XG0013	顺德区大良街道近良居委会振东围地块	5.6	3.0	184903 +13000 平米商品住房 +13500 平米自行销售人才住房	中国电建地产集团有限公司	11922	住宅	2017/7/31
TD2017(SD)WG0026	顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路 1 号地块	6.31	2.9	139983	中海地产集团有限公司	7779	住宅	2017/8/1

【数据来源：世联数据平台】

2017 年第 31 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 31 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(SD)WG0027	顺德区北滘镇西南片区 03-C-11-2 地块	0.12	2.4	212	佛山市顺德区通程顺机动车检测中心有限公司	737	工业	2017/8/2

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2017 年第 31 周 (2017 年 07 月 31 日—2017 年 08 月 06 日)，佛山五区共有 6 个项目取的 7 个预售许可证，新增商品房有 1308 套，面积 12.42 万平米；其中住宅有 716 套，面积 7.69 万平米。

2017 年第 31 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(万平米)			开发商
					住宅	商业	其它	
8 月 1 日	万科金色雅苑	禅城	禅城区郊边一路 1 号、2 号、3 号	住宅	2.11	0.00	0.00	佛山市禅城区万展房地产有限公司
8 月 2 日	长华国际商业中心	南海	南海区狮山镇博爱中路 68 号	写字楼	0.00	0.00	4.13	佛山市粤海通房地产有限公司
8 月 3 日	融御花园	南海	南海区大沥镇岭南	住宅	2.00	0.00	0.00	佛山市融兴房地产

时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积 (万平方米)			开发商
					住宅	商业	其它	
			路 88 号					有限公司
8 月 4 日	中旅银湾花园	南海	南海区西樵镇-西樵镇西岸旅游产业园 (A 区) 地段	住宅	1.29	0.00	0.00	广东中旅 (南海) 置业有限公司
8 月 4 日	中旅银湾花园	南海	南海区西樵镇-西樵镇西岸旅游产业园 (A 区) 地段	住宅	1.23	0.00	0.00	广东中旅 (南海) 置业有限公司
8 月 4 日	富罗恩斯广场	南海	南海区桂城街道疏港路 28 号	商铺	0.00	0.53	0.00	佛山市富罗恩斯置业有限公司
8 月 1 日	富隆湾家园	高明	高明区荷城街道明国路 123 号	住宅/商铺	1.06	0.06	0.00	佛山市银豪房地产有限公司

【数据来源:世联数据平台】

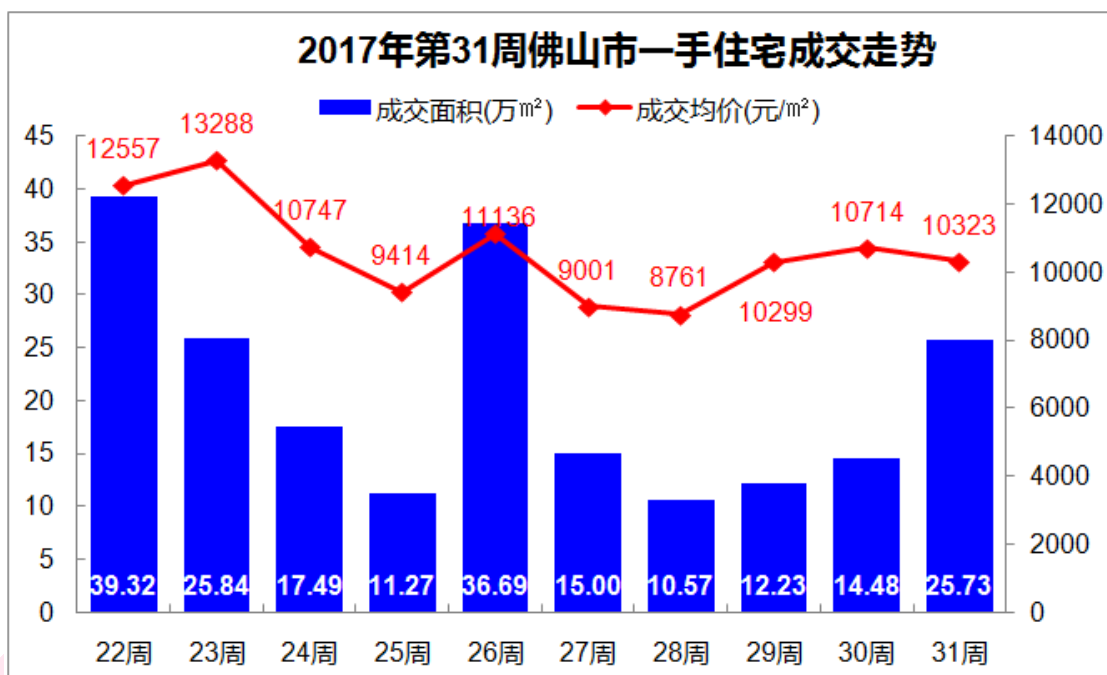
2、成交状况

2017 年第 31 周 (2017 年 07 月 31 日—2017 年 08 月 06 日), 佛山一手住宅共成交 2448 套, 较 30 周增多 1079 套, 总成交面积 25.73 万㎡, 环比增长 77.7%; 成交均价 10323 元/平米, 环比下跌 3.6%; 成交金额 26.57 亿元, 环比增长 71.2%。(顺德区以套内面积计算, 下同)



【数据来源:世联数据平台】

从第 31 周各区成交数据来看, 禅城成交 362 套, 环比上涨 46.6%, 成交均价 10541 元/平米, 环比下跌 1.4%; 南海区共成交 605 套, 环比上涨 7.7%, 成交均价 12445 元/平米, 环比上涨 6.4%; 顺德共成交 516 套, 环比增长 79.8%, 成交均价 11963 元/平米, 环比下跌 0.4%; 三水共成交 892 套, 环比上涨 519.44%, 成交均价 8248 元/平米, 环比上涨 4.9%; 高明共成交 73 套, 环比下跌 43.4%, 成交均价 6472 元/平米, 环比下跌 5.3%。



【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结，上周佛山土地市场稍有回暖，成交了 3 宗住宅用地和 1 宗工业用地，其中，中国电建分别拿下顺德大良、勒流各一宗住宅用地，中海拿下均安一住宅用地。一手房成交市场以价换量，全市整体成交 2448 套，较前周增长 1079 套，成交价格小幅下跌，全市整体均价为 10323 元/平米，下跌 3.6 个百分点。

三、个盘成交情况：

1、开盘情况

2017 年第 31 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
三水	三水保利中央公园	保利地产	推售二期 34、35 座，两梯五户，共 150 套	71 m²、90 m²、92 m²	成交 118 套，去化率为 78.7%	7 月 31 日	8800 元/ m² 带装修
禅城	保利翡翠公馆	保利地产	推出 1 座、10 座，共 232 套	95 m²、125 m²、128 m²	当天推售 232 套，销售约 184 套，整体去化率为 79%	7 月 31 日	16000 元/ m² 带装修
禅城	旭辉公元	旭辉地产	推出 2-8 座，约 448 套	87-116 m²	去化不足 6 成，约 250 组	8 月 5 日	约 16500 元带装修

【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：恒大梓林花园、碧桂园凤凰湾、望江府、雅居乐雍景园、中旅银湾花园、保利翠雅花园、桂丹颐景园、保利中韵花园、龙湾华府、佳兆业金域花园。

成交前十强的楼盘成交总量 1855 套，占全市成交总套数的 75.8%。

从区域分布来看，上周禅城区有 3 个项目上榜，共成交 310 套，占比 16.7%；南海区有 2 个项目上榜，共

成交 201 套，占比 10.8%；顺德区有 2 个项目上榜，共成交 462 套，占比 24.9%；三水区有 3 个项目上榜，共成交 882 套，占比 47.5%；上周高明区无项目上榜。

2017 年第 31 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	恒大梓林花园	三水区	672	73647.04	8983
2	碧桂园凤凰湾	顺德区	390	34847.74	13251
3	望江府	禅城区	125	16520.27	14106
4	雅居乐雍景园	三水区	124	13268.92	11000
5	中旅银湾花园	南海区	112	13041.58	8534
6	保利翠雅花园	禅城区	105	10943.98	16000
7	桂丹颐景园	南海区	89	7905.69	8756
8	保利中韵花园	三水区	86	7377.55	8840
9	龙湾华府	禅城区	80	10862.9	16407
10	佳兆业金域花园	顺德区	72	6938.08	12796

【数据来源：世联数据平台】

三、一周要闻：

➤ 顺德：工业改商住项目 补偿标准下调

8 月 1 日，顺德区国土城建和水利局印发实施《关于调整以挂账收储方式实施改造的城市更新项目土地出让收入分配原则的通知》，针对“二改三”项目，对原土地权属人的补偿标准，调整为根据成交楼面地价而划定。其中，原工业用地改造后用于商住或居住用途开发的项目，地块出让成交的楼面地价不高于 5000 元/平方米部分，对原权属人补偿标准不超过该部分土地出让成交价的 50%；高于 5000 元/平方米但不高于 7500 元/平方米部分，补偿标准不超过 25%；高于 7500 元/平方米部分，补偿标准不超过 10%。而项目认定前无合法用地批准文件部分，原土地权属人的土地收益将按上述标准的 90% 执行。

➤ 广州十部门发文调控从严：高于指导价项目一律不办理网签

8 月 2 日，广州住建委联合九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。通知要求，对于不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售许可证或不予办理交易网签备案；严格审核房贷首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于首付款；积极构建购租并举的住房制度。严格落实土地供应计划，多举措加大商品住房供应；尽快编制印发住房发展“十三五”规划，明确“十三五”期间住房建设目标和规模，着力优化住房供给结构、完善多层次住房供给体系。

➤ 公安部：年内实现居住证制度全覆盖

8 月 4 日，全国治安系统视频会上，公安部党委副书记、副部长黄明在会上强调，各地要把推进实施居住证制度作为一项重大民生工程抓紧抓好，确保年内实现全覆盖，不仅要覆盖到大中城市，也要覆盖到县(市)，同时，切实保障国家规定的基本公共服务和便利全覆盖，确保兑现承诺，取信于民。

➤ 3 号线禅城段迎来全面建设期

8 月 9 日起，地铁 3 号线镇安站、中山公园站货站路立交桥将进入围蔽施工。地铁 3 号线南起大良站，北至狮山站，全线 36 个站点，其中在禅城区设站点 6 个，分别为湾华站、亚艺公园站、季华六路站、镇安站、中山公园站和火车站站点。据禅城区轨道办负责人介绍，目前，作为地铁 2 号线与 3 号线换乘站的湾华站已随 2 号线同步建设当中，其他 5 个站点均正在进行前期建设。其中，火车站站已基本完成一期施工围蔽；季华六路站在落地拆迁项目后将尽快进行疏导道路建设；亚艺公园站将在 3 个月内完成管线迁移工作。

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。