

佛山市第三十三周市场分析

2017.08.07-2017.08.13



易居企业集团·易居营销

33周周报导读：

【看宏观】佛山国有四大银行上浮房贷利率——佛山二手房首贷利率再上浮5%-10%

【看土地】南海、高明各成交1宗商住地块——美的在西江新城拿地，楼面价6077元/㎡

刷新高明纪录

【看供应】全市10盘有新增住宅预售——住宅新增预售面积约24万㎡，环比上涨1.8倍

【看市场】全市3盘加推，去化理想——本周新推住宅404套，总体去化率约为80%

【看网签】网签量跌价升——非限购区网签潮退却，本周市场开始降温，网签25.5万㎡，环

比下降27.5%，全市均价10437元/㎡，环比小幅上涨6%。

住宅成交环比

-23%

本周均价

10437元/ m²

上周均价

9850元/ m²

本周套数

2531

上周套数

3297

6%

住宅均价环比

商办成交环比

-75%

本周均价

16099元/ m²

上周均价

11784元/ m²

本周套数

430

上周套数

1723

37%

商办均价环比

佛山市场 | 政策动态

佛山二手房首贷利率再上浮5%-10%

继6月份佛山国有四大银行将一手首套房利率从9折提高到基准之后，银行房贷利率再现上浮，**工行、建行**二手房首套房利率分别上浮**5%和10%**，农行、中行方面暂时按兵不动，二手房首套房目前仍执行基准利率。四大行一手房首套房仍执行基准利率。

银行业内人士还表示，此次利率上浮根据按揭行收到的通知，已录入审批系统的案件不受影响，如有调整再行通知。但银行的工作人员也表示，因为额度有限，申请的房贷利率越高放款最快。

点评：利率上浮、首付提高，直接导致的结果是购房者的置业门槛的提高，目前佛山楼市的成交量持续在低位徘徊，也意味着佛山楼价下半年将以稳定为主。



佛山市场 | 政策动态

国土部门否认“顺德新房备案最高限价2.4万元/平”

近日，佛山地产圈被一份网传号称“来自顺德国土城建和水利局”的文件称：“顺德限购区新房备案最高限价(毛坯)2.4万元/平方米，政策将执行到今年的12月31日”。记者立即向顺德国土城建和水利局核实该消息，该局澄清道：这份文件没执行，顺德区新房备案指导价尚在研究当中。

但事实上，根据顺德区商品房交易信息网近日公布的7月份成交数据，顺德全区新房成交均价为9868.68元/平方米，显然跟网传文件列出的指导价有相当大的差距。



点评：目前佛山新房预售市场上，确实存在限价、限签的限制，但各区的执行标准不一，也存在一定的波动。



佛山市场 | 土地市场监测

土地供应：本周南海2宗、禅城和高明各有1宗土地挂牌

| 挂出日期 | 区域 | 地块编号 | 地块位置 | 用地面积(m ²) | 容积率 | 地块性质 | 出让底价(万元) | 楼面地价(元/m ²) | 出让时间 |
|-------|----|------------------|--|-----------------------|-------------|------|----------|-------------------------|-------|
| 08-08 | 禅城 | TD2017(SZ)XG0001 | 佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧 | 27914.2 | ≤3.8 | 住宅 | 99400 | 9371 | 09-06 |
| 08-08 | 南海 | TD2017(NH)WG0008 | 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 | 15129 | >4.0 且 ≤5.3 | 商服 | 16854 | 2102 | 09-07 |
| 08-11 | 南海 | TD2017(NH)XG0004 | 南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段 | 51369.4 | >3.5 且 ≤5.0 | 商服 | 38528 | 1500 | 09-11 |
| 08-11 | 高明 | TD2017(GM)WG0029 | 佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南 | 23275.42 | >1.0 且 ≤2.5 | 商住 | 9950 | 1710 | 09-13 |



佛山市场 | 土地市场监测

土地成交：本周南海、高明区各成交1宗商住地块

| 区域 | 地块编号 | 地块位置 | 用地面积(m ²) | 容积率 | 地块性质 | 出让底价(万元) | 成交金额(万元) | 成交楼面地价(元/m ²) | 竞得者 | 成交时间 |
|----|------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------|------|----------|----------|---------------------------|------|-------|
| 南海 | TD2017(NH)XG0003 | 大沥镇沥西夏巷村地段 | 7804 | >1.0 且 ≤3.0 | 商住 | 9365 | 10400 | 4442 | 金辉地产 | 08-10 |
| 高明 | TD2017(GM)WG0018 | 佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南 | 59007.72 | >1.0 且 ≤2.8 | 商住 | 68153 | 100403 | 6077 | 美的地产 | 08-07 |



佛山市场 | 土地市场监测

美的逾10亿西江新城拿地，楼面价6077元/㎡刷新高明纪录

8月7日，佛山市高明区美的房地产发展有限公司以**100403万元**竞得高明西江新城一宗占地约5.9万㎡的商住地，**溢价47.3%**，**楼面价6077元/㎡**。

宗地位于西江新城中心区域，西北紧挨高明区体育中心，两路之隔为明湖公园，西边预计未来设有轨电车站点。除了公园、体育馆等外，地块周边还有高明人民妇孺院、农村商业银行、西江众品、新城幼儿园等配套。目前，周边有美的明湖、丽日名都、君御海城、美的西海岸、万科美的西江悦等楼盘在售，毛坯均价在8500-9000元/㎡之间。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周顺德及三水区各有1宗商住地块出让

| 挂出日期 | 区域 | 地块编号 | 地块位置 | 用地面积 (m ²) | 容积率 | 地块性质 | 出让底价 (万元) | 楼面地价 (元/m ²) | 出让时间 |
|-------|----|--------------------|------------------------|------------------------|---------------|------|-----------|--------------------------|-------|
| 07-14 | 顺德 | TD2017 (SD) XG0014 | 佛山市顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块 | 7013.22 | >1.0 且≤2.8 | 商住 | 4780 | 3000 | 08-14 |
| 07-13 | 三水 | TD2017 (SS) WG0021 | 佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七 | 57615.28 | >1.0 且≤3.0 | 商住 | 95000 | 5496 | 08-16 |



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应23.9万 m²

2017年第33周，佛山共有2341套住宅供应，总面积约23.9万 m²。全市五区均有新增预售，其中南海区新增住宅供应15.6万 m²居首位，禅城区有0.6万 m² 商铺供应，高明区仅有16套商铺供应。

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 楼栋 | 新增预售套数（套） | | | | 新增预售面积（m ² ） | | | |
|-----|----|----------|-------------|-----------|----|-----|-----|-------------------------|----|-----|---------|
| | | | | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 |
| 禅城区 | 祖庙 | 佛山雄盛王府广场 | 商铺 | | | | 10 | | | | 938.87 |
| | 石湾 | 泮景花园 | 三座 | 7 | | | | 3102.2 | | | |
| | 祖庙 | 富力新居 | 5、6座 | 437 | | | | 34963.36 | | | |
| | 石湾 | 星亮轩 | 1号 | | | | 100 | | | | 5160.33 |
| 顺德区 | 均安 | 都市经典广场 | 15、17座 | 248 | | | | 28582.86 | | | |
| 南海区 | 罗村 | 翠湖绿洲花园 | 39座 | 160 | | | 5 | 16467.42 | | | 440.69 |
| | 丹灶 | 美的翰湖苑 | 1-6座、3、4座首层 | 908 | | | 7 | 90399.47 | | | 338 |



佛山市场 | 市场供应情况

□ 接上表

| 区域 | 板块 | 项目名称 | 楼栋 | 新增预售套数（套） | | | | 新增预售面积（m ² ） | | | |
|-----|----|----------|--------|-----------|----|-----|-----|-------------------------|----|-----|---------|
| | | | | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 | 住宅 | 公寓 | 写字楼 | 商铺 |
| 南海区 | 狮山 | 金色诚光花园 | 6栋1座 | 152 | | | 5 | 13913.13 | | | 309.79 |
| | 大沥 | 国华新都 | 45、51座 | 110 | | | 4 | 13855.47 | | | 405.09 |
| | 大沥 | 恒大曦苑 | 14、15座 | 192 | | | | 24274.24 | | | |
| | 九江 | 誉尚轩 | 誉尚轩 | 20 | | | 6 | 2231.1 | | | 299.94 |
| 三水区 | 西南 | 博雅滨江花园 | 51座 | 107 | | | | 11777.82 | | | |
| 高明区 | 荷城 | 美的明湖北湾花园 | 21#商铺 | | | | 16 | | | | 848.98 |
| 合计 | | | | 2341 | | | 153 | 239567.07 | | | 8741.69 |



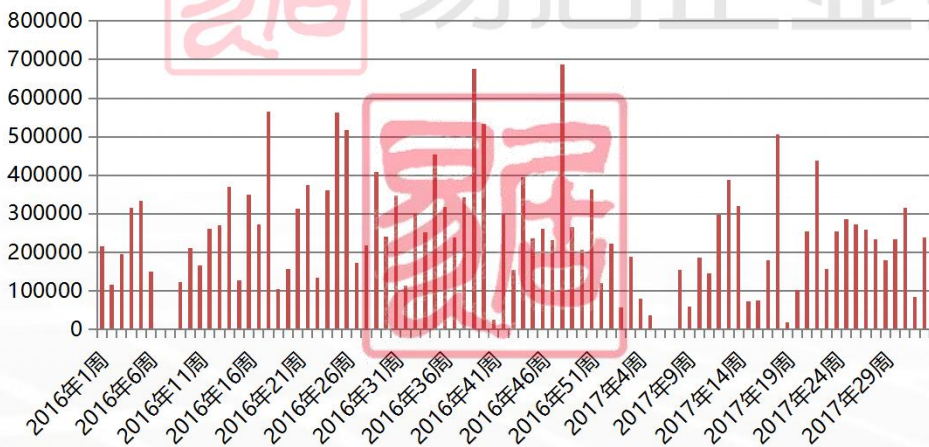
佛山市场 | 市场供求概况

□ 供应大幅上涨，成交量下降27.5%，周度成交量跌价升

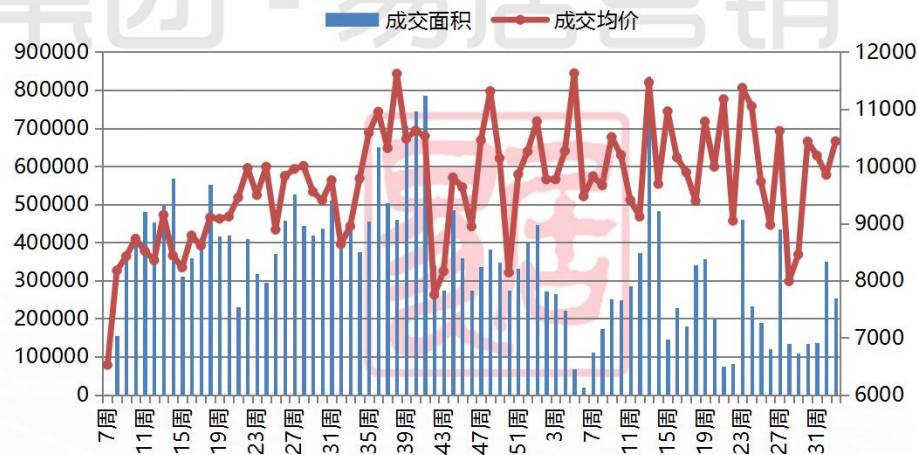
2017年第33周，佛山全市约有23.9万 m^2 的住宅供应，环比上周上涨1.8倍；其中南海区有15.6万 m^2 住宅供应居全市首位，南海丹灶的美的翰湖苑新盘首推6座取得9.03万 m^2 住宅预售。

成交市场方面，上周迎来集中网签高潮，本周市场开始逐渐降温。第33周全市成交2531套，成交面积为25.5万 m^2 ，环比上周下降27.5%；成交均价10437元/ m^2 ，环比上周小幅上涨6%。

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



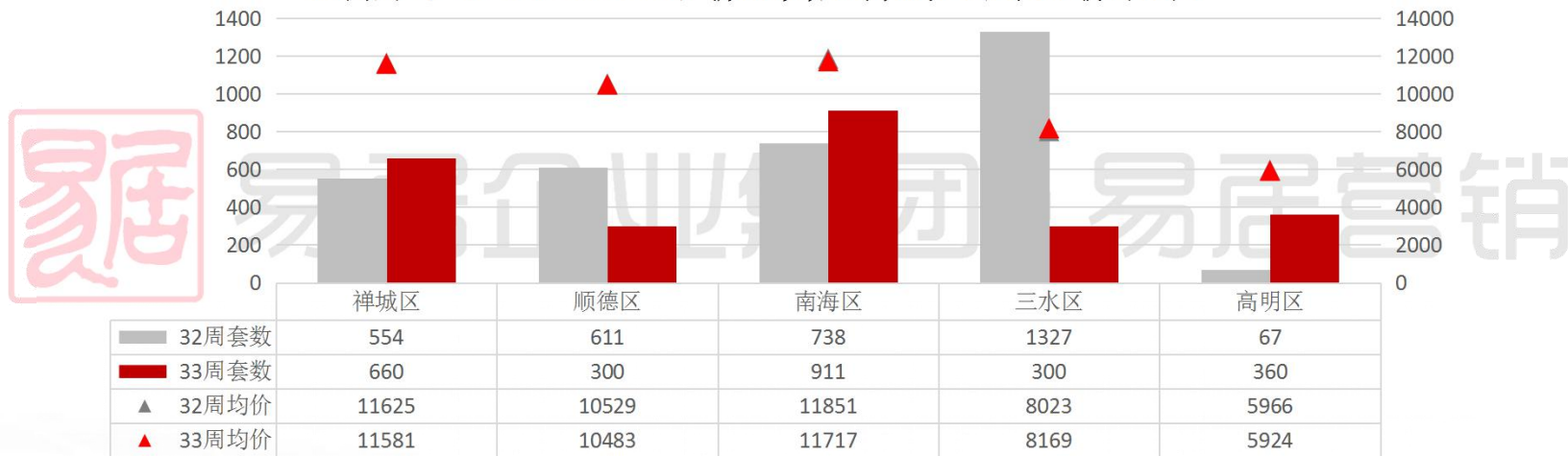
佛山商品住宅周度成交走势



佛山市场 | 市场供求概况

高明区网签3.5万 m^2 ，环比上涨3.3倍，顺德、三水销量直线下跌，南海区网签量价位居五区首位

近两周 (2017.7.31-8.13) 佛山市各区商品住宅成交量价对比图



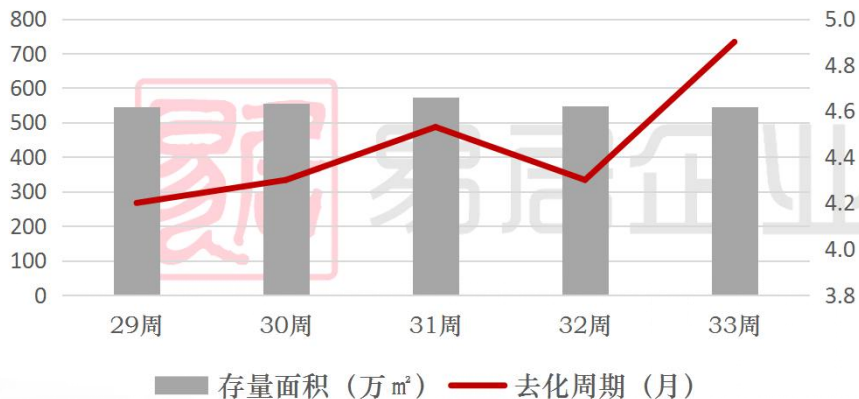
- **区本周成交：**与上周多盘集中签约相比，本周网签量有所下降，成交量减少。其中顺德、三水供应大幅减少导致楼市销量直线下跌；高明区成交面积**3.5万 m^2** ，环比上周上涨**3.3倍**，杨和美的**鹭湖森林度假区**加推洋房产品网签214套，推高全区成交量；南海区网签量价位居五区首位。



佛山市场 | 市场供求概况

全市库存量**546万 m²**，供应和成交减少，去化周期延长0.6个月

佛山近五周商品住宅存量走势



【去化周期=库存量/（近1年成交面积/12）】

佛山目前各区商品住宅存量



- **每周存量：**本周全市住宅存量消化1万 m²，目前库存剩余**546万 m²**，去化周期环比上周延长0.6个月；
- **各区库存：**本周高明出现0供应，但成交量却大幅上升，消化库存约3万 m²，去化周期减少0.1个月；南海库存增加约7万平，去化周期延长0.3个月；其余三区供求较平稳，总体库存变化不大。



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：石湾泷景花园网签104套夺得销冠

禅城区第33周成交660套，面积约6.4万 m^2 ，环比上涨33%；成交均价为11581元/ m^2 ，与上周基本持平。

石湾泷景花园网签104套夺得禅城区销冠。

禅城区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/ m^2) | 近期营销/优惠活动 |
|----|----|---------|----------|------------------|-------------------------|
| 1 | 石湾 | 泷景花园 | 104 | 13164 | 即将加推80-130 m^2 三至四房 |
| 2 | 张槎 | 融创望江府 | 43 | 13911 | 已开放建面107 m^2 的样板房 |
| 3 | 祖庙 | 星星凯旋国际 | 23 | 12221 | 在售洋房均价22500元/ m^2 |
| 3 | 张槎 | 龙光玖龙湾 | 20 | 12964 | 水墨国画教育暨学堂毕业礼 |
| 5 | 祖庙 | 普君新城 | 18 | 17572 | —— |
| 6 | 石湾 | 保利碧桂园天汇 | 15 | 17403 | 将推109-173 m^2 洋房 |
| 7 | 南庄 | 融创湖滨世家 | 12 | 13610 | 预计8月底加推四房大户型新品 |
| 8 | 石湾 | 时代香海彼岸 | 6 | 18171 | 即将推出高层电梯洋房新品 |
| 9 | 石湾 | 龙光天湖华府 | 5 | 18946 | —— |
| 9 | 南庄 | 招商雍景湾 | 3 | 16441 | 600-700 m^2 金装样板房即将开放 |



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□南海区标杆项目：罗村雅丽豪庭签约121套成南海区销冠

南海区第33周成交911套，面积约9.4万 m^2 ，环比上周上涨17%；成交均价为11717元/ m^2 ，与上周基本持平。

罗村雅丽豪庭网签121套夺得南海区销冠。

南海区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/ m^2) | 近期营销/优惠活动 |
|----|----|--------|-------------|---------------------|----------------------------------|
| 1 | 罗村 | 雅丽豪庭 | 121 | 9403 | 39座楼王开售 |
| 2 | 桂城 | 万科金色城市 | 92 | 18080 | 预计下半年加推二期新品 |
| 3 | 大沥 | 绿地香颂公馆 | 86 | 14970 | 在售毛坯洋房均价15000元/ m^2 |
| 4 | 西樵 | 中旅银湾花园 | 66 | 8502 | 即将开售Loft公寓与三至四房洋房 |
| 5 | 大沥 | 保利珑门 | 48 | 15059 | 90~125 m^2 双公园美宅诚意登记 |
| 6 | 丹灶 | 桂丹颐景园 | 40 | 8684 | 清售90 m^2 三房洋房新品 |
| 7 | 狮山 | 奥园观湖尚居 | 24 | 11719 | 二期·悦湖新品即将推售，诚意登记中 |
| 8 | 大沥 | 时代水岸 | 23 | 14756 | —— |
| 9 | 里水 | 万科金域缙香 | 21 | 17685 | 主打88/117平米三四房 均价约19000-24000元/平米 |
| 10 | 大沥 | 国华新都 | 13 | 14180 | 一期199 m^2 瞰景大宅，现楼发售 |



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：容桂凯蓝滨江名门花园签约185套夺顺德区销冠

顺德区第33周成交300套，成交面积2.6万 m^2 ，环比上周下降62%；成交均价为13710元/ m^2 ，环比小幅上涨30%。容桂凯蓝滨江名门花园网签185套勇夺周冠。

顺德区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/ m^2) | 近期营销/优惠活动 |
|----|----|--------|-------------|---------------------|---------------------------------|
| 1 | 容桂 | 凯蓝滨江名门 | 185 | 9992 | 在推6座三四房洋房产品 |
| 2 | 容桂 | 碧桂园凤凰湾 | 45 | 11424 | 建面约99-136 m^2 学府洋房现正火爆VIP登记中 |
| 3 | 乐从 | 佛山奥园 | 17 | 14159 | —— |
| 4 | 容桂 | 凯蓝滨江公馆 | 11 | 10121 | 售70-125 m^2 洋房 均价9000元/ m^2 |
| 4 | 龙江 | 佛奥凯茵苑 | 11 | 12229 | 在清5座80-100平米三房 |
| 6 | 均安 | 南湖花园 | 5 | 8368 | —— |



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 三水区标杆项目：西南的三水保利中央公园签约60套夺三水区销冠

上周三水迎来网签高潮，本周开始趋于平静。第33周成交300套，成交面积3.1万 m^2 ，环比上周下降78%；成交均价为8169元/ m^2 ，环比上周小幅上涨2%。西南的三水保利中央公园网签60套夺三水区销量冠军。

三水区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/ m^2) | 近期营销/优惠活动 |
|----|-----|----------|----------|------------------|--------------------------------|
| 1 | 西南 | 三水保利中央公园 | 60 | 8,717 | “艺无止境 成长PLUS”之梦想艺术课堂 |
| 2 | 西南 | 博雅滨江 | 53 | 8,395 | 100 m^2 幸福好四房 臻品载誉加推 |
| 3 | 西南 | 三水雅居乐花园 | 9 | 8,434 | 五盘联动 5折购铺 |
| 4 | 西南 | 恒福新里程 | 6 | 9,904 | 推售三期洋房，户型涵盖建面88-128 m^2 三至四房 |
| 5 | 西南 | 三水万达广场 | 5 | 9,998 | 酷 玩 假 期 嗨出界! |
| 5 | 西南 | 汇信华府 | 5 | 8,766 | —— |
| 7 | 云东海 | 丽日坚美森林湖 | 3 | 10,087 | —— |



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□高明区标杆项目：美的鹭湖森林度假区签约214套夺高明区销冠

高明区第33周成交360套，成交面积3.5万 m^2 ，环比上周上涨3.3倍；成交均价为5924元/ m^2 ，与上周基本持平。杨和的美的鹭湖森林度假区加推洋房新品，网签214套夺高明区销量冠军。

高明区镇街标杆项目周度销售情况

| 排名 | 区域 | 项目名称 | 签约套数 (套) | 签约均价 (元/ m^2) | 近期营销/优惠活动 |
|----|----|-----------|----------|-------------------------|--|
| 1 | 杨和 | 美的鹭湖森林度假区 | 214 | 5,584 | 美的·鹭湖景观洋房火热开盘 |
| 2 | 明城 | 沧江水岸花园 | 14 | 5,291 | —— |
| 3 | 荷城 | 君御海城 | 11 | 8,343 | 君御海城五期【宫园】限量臻品，以超低震撼价惠利全城 |
| 4 | 荷城 | 绿色世嘉花园 | 9 | 7,923 | —— |
| 4 | 明城 | 誉基誉憬湾 | 9 | 6,474 | —— |
| 4 | 荷城 | 优悦城 | 5 | 5,671 | 在售82-100 m^2 三房 均价6500元/ m^2 |



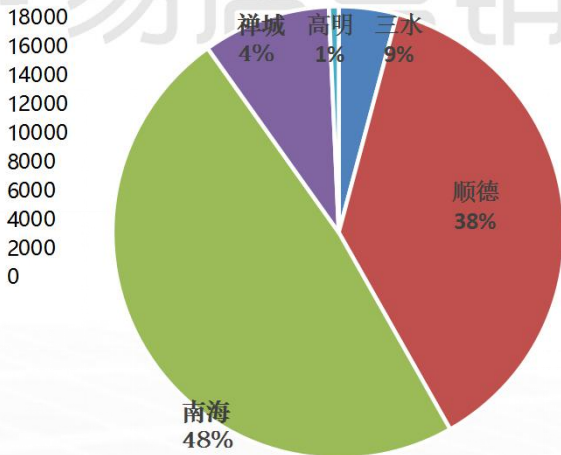
佛山市场 | 商业市场供求概况

商业供求周度走势：供应大幅下降，成交量跌价升，南海成交占全市48%

2017年第33周，佛山全市共有0.9万^m²商业用房供应，环比上周下降81%；禅城区星亮轩供应100套商铺，预售面积约0.5万^m²。

成交市场方面，第33周全市成交430套，成交面积为3.3万^m²，环比下降60%，禅城区本周成交大幅下滑，直接拉低了全市成交量；而本周成交均价为16099元/^m²，环比上涨37%。南海区千灯湖片区高质量盘如富力华南国际金融中心公寓和写字楼产品均位列榜首，对全市商业市场均价的拉升起了一定作用。

近期 (2017.03.20-2017.08.13) 佛山商业供求量价走势



佛山市场 | 商业销售龙虎榜

□ 南海桂城富力国际金融中心网签26套夺办公销冠

成交龙虎榜中南海区独占5盘，禅城有2盘上榜，其中南海桂城的富力国际金融中心网签26套写字楼占据榜首。

□ 南海桂城的富力金融中心网签48套夺公寓销冠

成交Top10榜中，南海区有5盘上榜，顺德乐从有3盘；其中南海桂城的富力金融中心成交48套夺得佛山商业公寓套数销冠。

佛山第33周商业公寓龙虎榜

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 签约套数 | 签约面积 (m ²) | 签约均价 (元/m ²) | 备注 |
|----|--------|------|------|------------------------|--------------------------|--------------|
| 1 | 富力金融中心 | 南海桂城 | 48 | 6650 | 19315 | 诚意登记1万抵95折 |
| 2 | 万科金域中央 | 南海桂城 | 41 | 2788 | 14559 | 带装修 |
| 3 | 海伦堡海汇 | 南海桂城 | 30 | 2581 | 12544 | 平层、Loft, 带装修 |
| 4 | 保利东瑞广场 | 顺德乐从 | 18 | 967 | 8480 | —— |
| 5 | 宗德中心 | 顺德乐从 | 13 | 975 | 17299 | —— |
| 6 | 第壹时区 | 南海桂城 | 11 | 635 | 19805 | Loft公寓 |
| 7 | 万科金色领域 | 南海桂城 | 9 | 274 | 15739 | 带装修 |
| 8 | 风度广场 | 顺德乐从 | 6 | 240 | 12625 | —— |
| 9 | 雄盛王府广场 | 禅城石湾 | 5 | 364 | 13996 | 毛坯 |
| 10 | 兴发大厦 | 禅城南庄 | 4 | 193 | 9243 | —— |

佛山第33周办公龙虎榜

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 签约套数 | 签约面积 (m ²) | 签约均价 (元/m ²) | 备注 |
|----|----------|------|------|------------------------|--------------------------|--------|
| 1 | 富力国际金融中心 | 南海桂城 | 26 | 3748 | 17260 | 带装修 |
| 2 | 嘉邦国金 | 南海桂城 | 19 | 2653 | 9333 | —— |
| 3 | 天安中心 | 南海桂城 | 6 | 869 | 7827 | —— |
| 4 | 佛山万科广场 | 禅城祖庙 | 5 | 765 | 16877 | —— |
| 5 | 南海万达广场 | 南海桂城 | 3 | 353 | 10365 | 毛坯现楼交付 |
| 6 | 中盛大厦 | 南海桂城 | 1 | 119 | 9238 | —— |
| 6 | 信保广场 | 顺德乐从 | 1 | 153 | 12420 | 毛坯现楼 |
| 6 | 磐石大厦 | 禅城石湾 | 1 | 229 | 12420 | 毛坯现楼 |



佛山市场 | 重点楼盘开盘情况

| 区域 | 项目名称 | 开盘时间 | 推出楼栋 | 推出套数（套） | 面积（m ² ）/户型 | 价格（元/m ² ） | 成交率 |
|------|--------|-------|----------|---------|----------------------------|--------------------------|-----|
| 南海罗村 | 雅丽豪庭 | 8月12日 | 39座 | 160 | 101-104 m ² 三房 | 10500-11000 (装修价4000) | 96% |
| 顺德乐从 | 保利海德公园 | 8月12日 | 12/13座部分 | 52 | 97-125 m ² 三四房 | 18000-19500 (建面毛坯) | 72% |
| 南海西樵 | 中旅银湾 | 8月12日 | 15/16座 | 192 | 115-171 m ² 三四房 | 7500-8500 (建面毛坯) | — |



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共2个项目进行工程类推广活动

继上周短暂休战后，8月第二周周末仍然“淡静”，佛山楼市提振欲不强，与7月底的推货量相比有所转冷。据不完全统计，本周末共计2盘有节点，南海区和三水区各有1盘。

| 主题类型 | 区域 | 项目名称 | 活动时间 | 活动主题 |
|------|-----|--------|-------|-----------|
| 工程类 | 南海区 | 富力西江十号 | 8月12日 | 开放盈信广场外展点 |
| | 三水区 | 三水冠军城 | 8月13日 | 开放销售中心 |



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——富力西江十号

活动时间：8月12日

活动主题：开放盈信广场外展点

活动介绍：

富力西江十号为待售纯新盘项目，于8月12日在龙江盈信广场麦当劳旁设立外展点，并启动诚意登记，项目主打125-178 m²的纯南向一线江景大宅，享九江稀缺一线江景，隔江可望海寿岛与海心沙。

项目毗邻九江镇政府 and 儒林广场，享政府一流规划，生活氛围浓厚；除区域范围内商业娱乐配套齐全，更有项目自身规划2700方的高端商业街；周边有九江中心小学、南海儒林中学、三甲九江医院等高等教育及医疗环绕。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销