

2017

上半年房地产市场报告

佛山中原地产代理有限公司战略发展中心出品 2017.7

目录

CATALOG

01

宏观市场
Macro market

城市规划
Urban planning

02

03

土地市场
Land market

住宅市场
Residential market

04

05

商业市场
Commercial market

后市预判
Market outlook

06

01

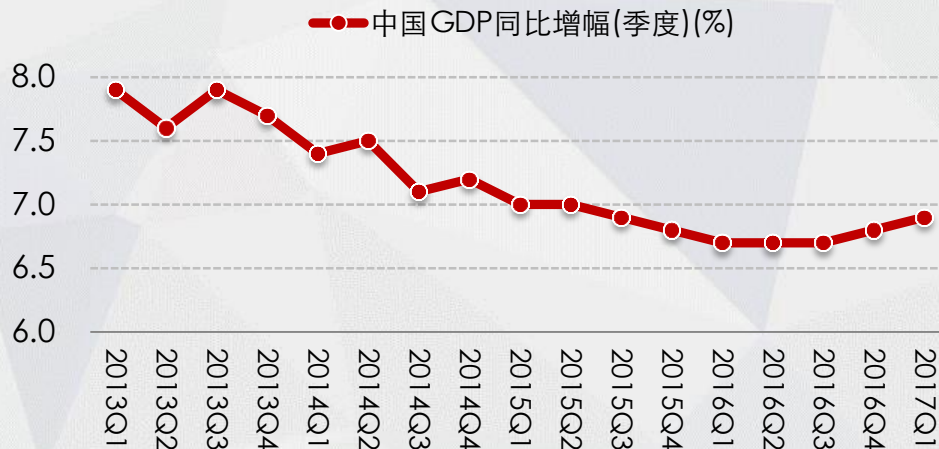
PART 01

宏观市场

Macro market

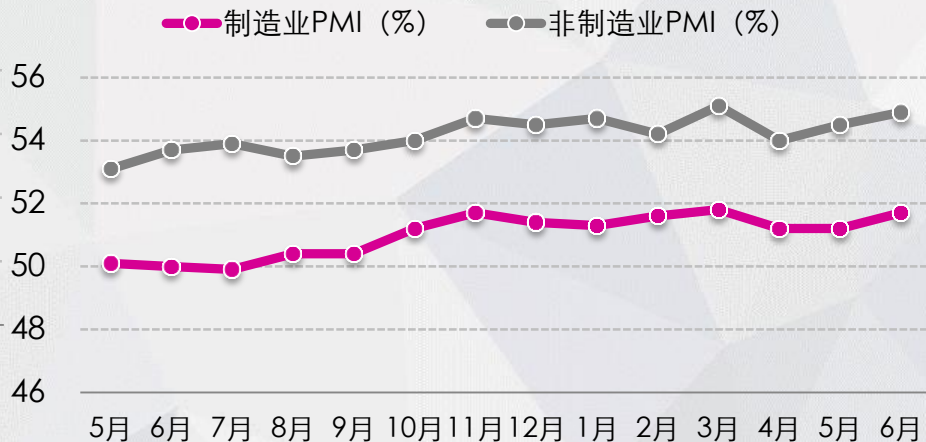
中国经济开局良好，经济运行保持稳中向好态势

2013年-2017年中国GDP同比增幅



2017年1季度中国GDP为6.9%

近1年全国PMI走势



2017年6月全国制造业PMI为51.7%

GDP: 2017年1季度，GDP增速比2016年四季度加快了0.1个百分点，表明中国经济开局良好，经济增速回升。

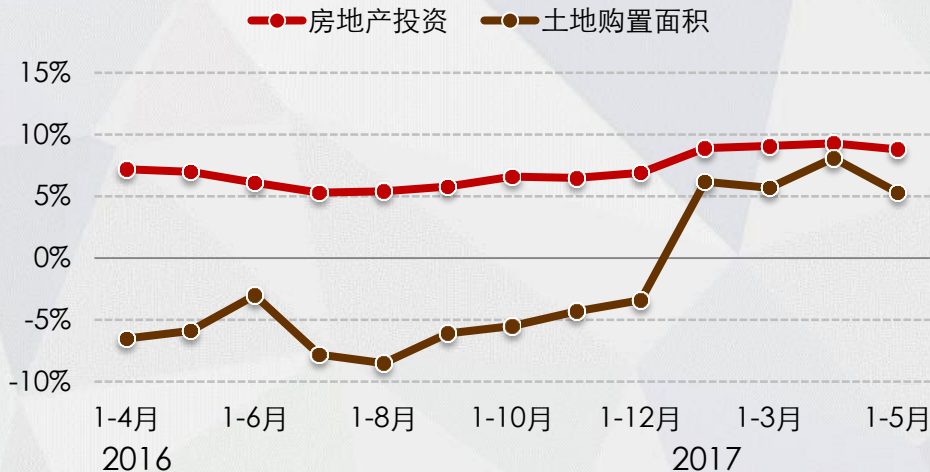
PMI: 2017年6月，全国制造业PMI均值为年内次高点，扩张步伐有所加快，显示经济运行保持稳中向好态势。

楼市调控政策相继出台，政策环境逐步收紧

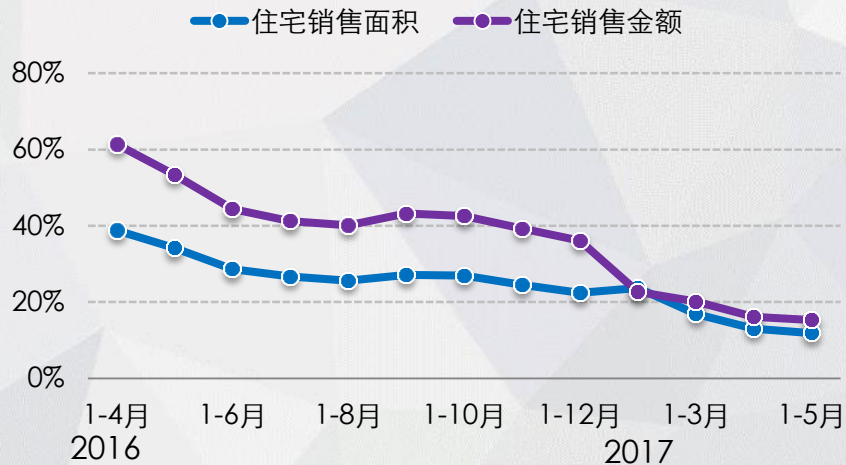


房地产开发投资和土地购置增速有所回落，住宅销售指标则持续下滑

2016年至今全国各房地产指标数据
同比变化走势



2016年至今全国各房地产指标数据
同比变化走势

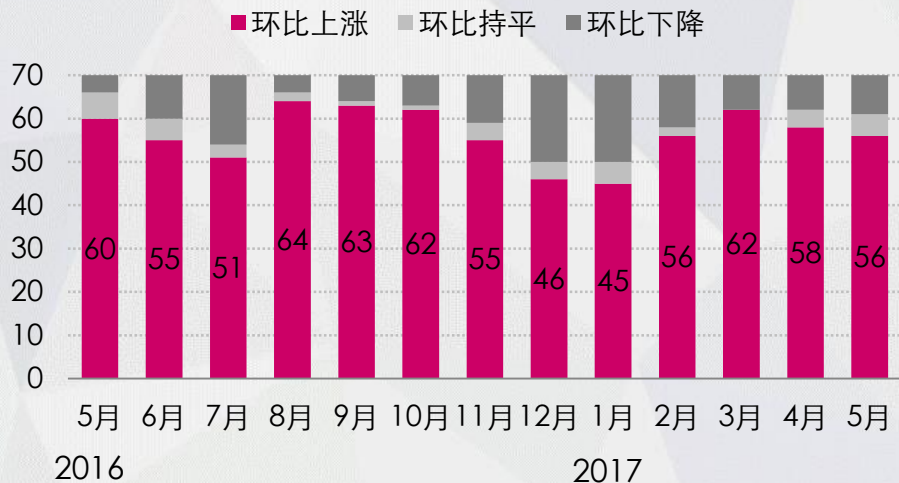


2017年1-5月，**全国房地产投资增速同比↑8.8%**，**土地购置面积增速同比↑5.3%**。

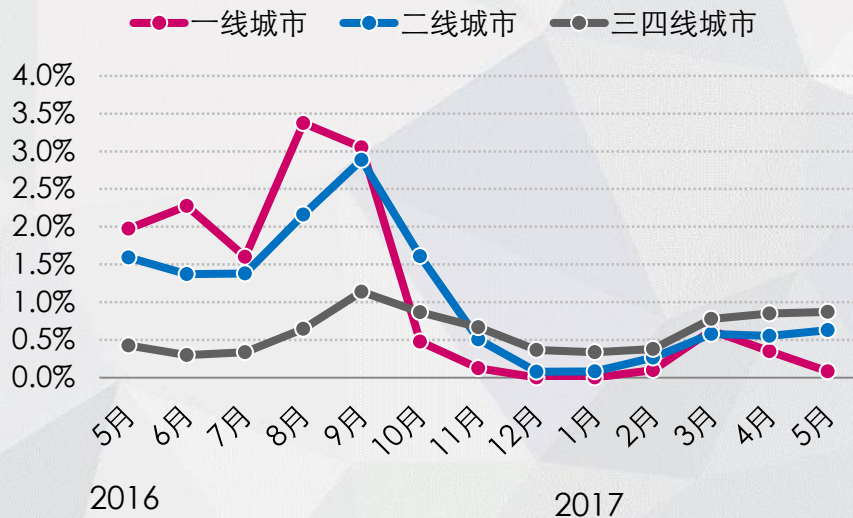
2017年1-5月，**全国商品住宅销售面积增速同比↑11.9%**，**住宅销售金额增速同比↑15.3%**。

一线城市房价增幅收窄，二线城市房价增幅扩大，三四线城市房价增幅持平

2016年至今全国70个大中城市房价
环比变动月度走势



2016年至今全国各等级城市房价变动走势

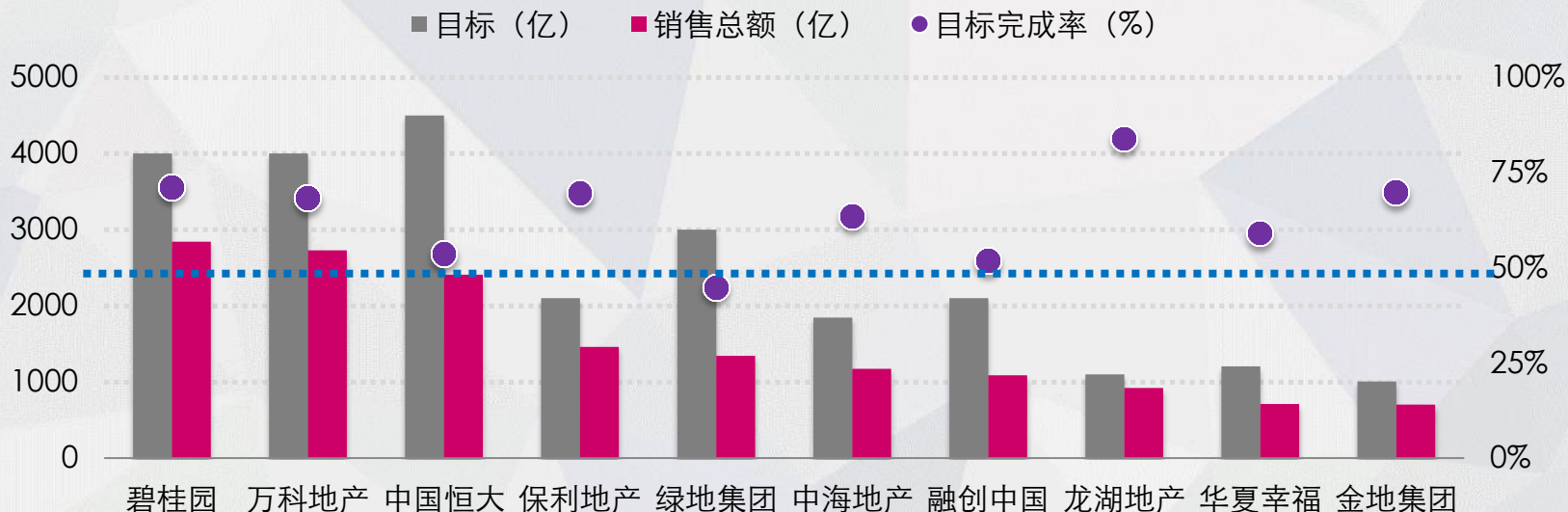


2017年5月，全国70个大中城市，房价环比上涨56个，持平5个，下降9个，上涨个数比上月减少2个。

其中，一线城市环比↑0.35%，二线城市环比↑0.552%，三线城市环比↑0.849%。

上半年品牌房企销售业绩抢眼，基本完成50%以上的年度销售目标

2017年上半年品牌房企业绩完成情况



备注：万科、保利、华夏幸福、金地未对外公布目标，参照2016年合约销售额

2017年上半年品牌房企销售业绩抢眼，前十名的房企有**9家**完成50%以上的年度销售目标，其中**碧桂园2842亿元居首**，**万科2728亿元**紧随，**恒大2410亿元**第三，**保利和绿地1300亿元以上**，**中海和融创相当**，**千亿房企数量达7家**。

02

PART 02

城市规划

Urban planning

2017年佛山建设154个重点基建项目，总投资达4775亿元

2017年1月25日，佛山全市加快推进基础设施项目建设工作会议召开，今年，全市基础设施重点项目计划安排11类工程共154个正式项目，总投资约4775亿元，2017年度计划投资466亿元。

项目工程类别	数量	总投资额度 (亿元)	主要内容
高速公路	10	788	推进佛清从高速公路南段一期工程等8条高速公路 开建佛清从高速公路南段二期工程，广明高速公路陈村至西樵段二期工程
普通公路	61	380	推进禅西大道北沿线立交工程 开建顺德区南国路道路交通升级改造
铁路	5	947	推进广东南海一汽-大众铁路专用线工程，佛山西站客专场 推进广佛环线佛山西站至广州南站段、广佛肇城际佛山至肇庆段 开建广佛江珠城际轨道
综合交通枢纽	8	141	推进岭南大道交通枢纽站综合提升工程、南海区新型公共交通系统试验段工程
港航建设	3	10	推进顺德新港一期和佛山港大塘刚去北江飞鹿货运码头工程 开建海口综合货运物流码头
城市建设	8	1081	城市地铁项目5个：推进佛山地铁2号线一期工程，3号线工程 开建佛山地铁4号线一期工程
水利建设	7	13	推进禅城区奇槎泵站工程 开建佛山市高明水厂扩建配套输水管网工程
信息基础	4	76	推进公众移动通信基础设施、光纤到户工程
环保建设	21	167	生态建设项目20个：推进佛山市黑臭水体整治工程、三水乐平镇大环保治理工程 开建龙江“美丽乡村”改造、杏坛镇杏韵湖片区开发
平台基础	6	1012	推进佛山中德工业服务区建设项目、粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园） 开建龙江镇中心城区开发建设项目

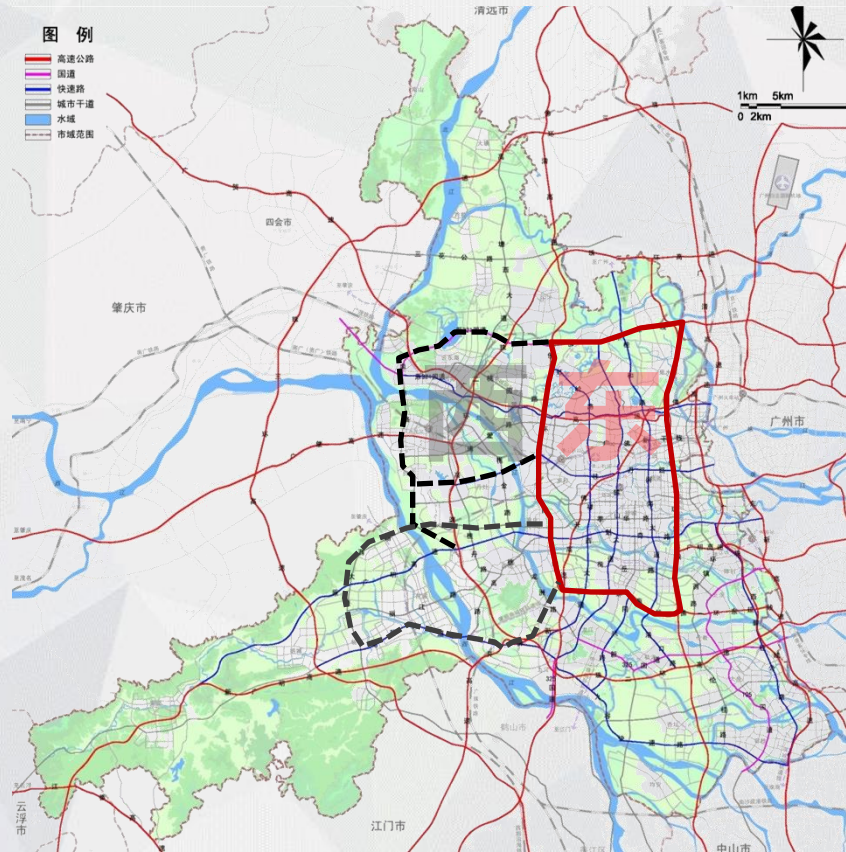
佛山一环西拓全面动工 打开城市向西发展格局

2017年6月28日，佛山一环西拓工程南环段动工。

2016年11月18日，佛山一环西拓工程北环段动工。

一环西拓工程包括北环段和南环段，总里程约108.5km，通过节点快速化改造发挥既有道路功能，并新建部分道路，建成环线公路网，其中北环段环绕三水、南海两区，南环段环绕禅城、南海、高明、三水四区，与一环南拓实现无缝衔接，共同构建以佛山一环为骨架的干线路网络局。

佛山东西部的交通、产业和城市全面融合发展。



佛山西站即将开通，珠三角新干线机场落户 广佛世界级交通枢纽群正式成形

佛山西站，预计2017年7月15日正式投入使用。

2017年4月，广东省发改委、省交通运输厅公布《广东省综合交通运输体系发展“十三五”规划》，落户佛山市高明区的珠三角新干线机场，明确列入广东省民用机场布局“十三五”规划示意图。



03

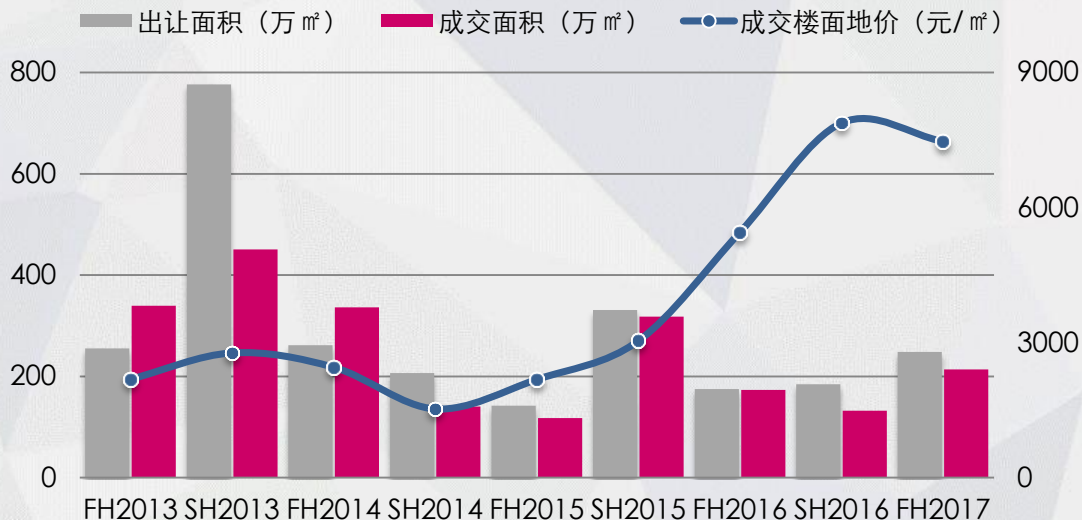
PART 03

土地市场

Land market

上半年地市较同期有明显回暖，楼面地价终现回落势头

2013年-2017年半年度商住用地供求走势



备注：折合楼面地价包含无偿配建住房3000元/m²的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

2017年上半年，佛山全市商住用地

供应249万 m²

同比▲42%，环比▲35%

成交214万 m²

同比▲23%，环比▲62%

成交楼面地价7470元/m²

同比▲37%，环比▼5%

成交金额416亿元

同比▲38%，环比▲37%

计容建筑面积591万 m²

同比▲7%，环比▲48%

或因新房市场去库存周期偏低，政府加大土地供应，房企拿地热情高涨，新晋房企频频进入佛山市场，以致佛山地市各项指标数据同比均“飘红”。但政府为维持土地市场与房价稳定，拍地规则多样，以抑制高地价产生，以及三水、高明商住用地成交量有所增加，对全市楼面地价有拉低作用，全市楼面地价终现回落势头。

各区土地市场半年度对比

三水区为卖地大户，禅、南、顺三区楼面地价均超10000元/㎡

2017年上半年各区土地成交情况对比

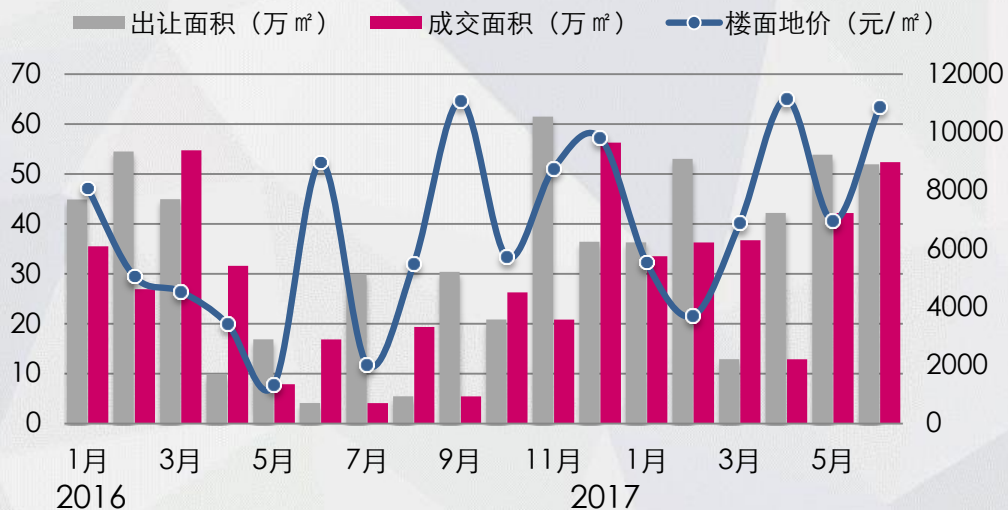
区域	FH2016 成交/供应 (宗)	FH2017 成交/供应 (宗)	供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	计容建面 (万㎡)	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率 (%)	成交面积 占比
禅城	3/2	5/7	26.55	18.84	67.04	61.81	折合11066	58%	9%
南海	14/10	5/5	38.74	34.26	96.29	99.86	折合10591	156%	16%
顺德	9/10	14/16	73.37	58.32	171.81	156.39	折合10122	82%	27%
三水	1 / 2	13/15	75.37	60.84	166.75	81.29	折合4875	140%	28%
高明	12/11	10/7	34.57	41.63	88.84	17.11	折合1926	61%	19%
全市	39/35	47/50	248.61	213.89	590.74	416.46	折合7470	100%	100%

备注：供应按当月政府推出的地块计算；折合楼面地价包含无偿配建住房3000元/㎡的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

三水区为土地供求大户，供求量位居五区榜首，顺德区成交金额最高，有156亿元，禅城区地块楼面地价最高，达11000元/㎡，南海区上半年土地供应仅5宗。

一季度承接去年年尾的成交热度，二季度供地节奏加快

2016年至今佛山商住用地出让与成交走势



2017年6月佛山全市商住用地供求情况

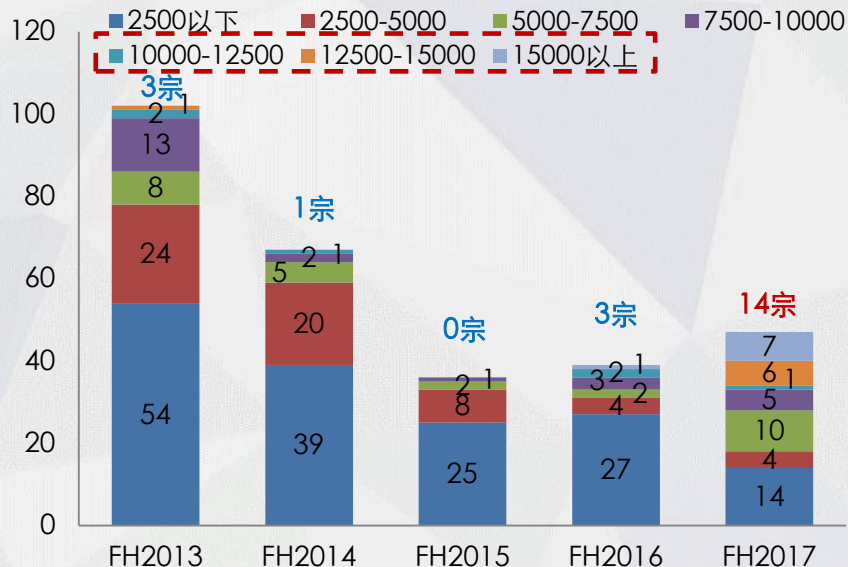
分项	指标	同比	环比
供应面积	51.93万 m ²	↑ 1160%	↓ 4%
成交面积	52.34万 m ²	↑ 210%	↑ 24%
成交金额	148.73亿元	↑ 232%	↑ 89%
楼面地价	10872元/m ²	↑ 21%	↑ 56%

备注：折合楼面地价包含无偿配建住房3000元/m²的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

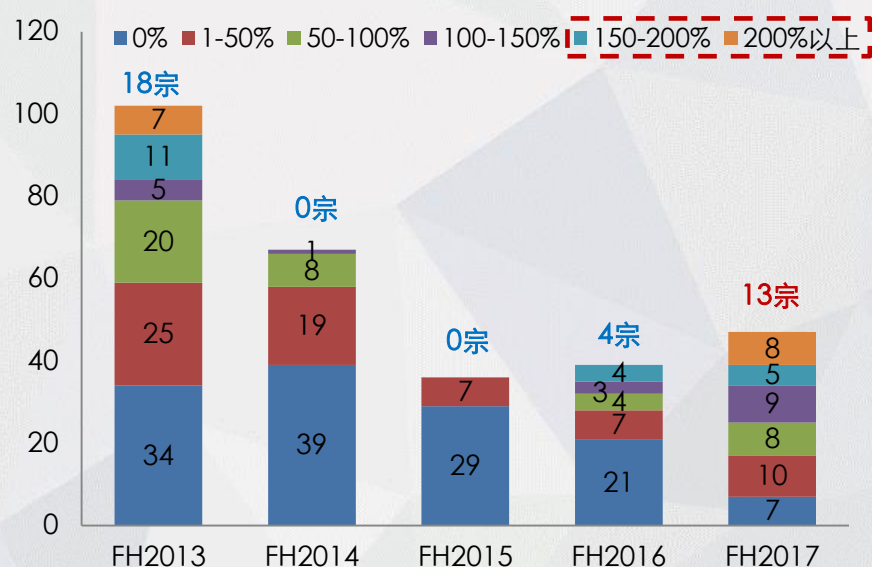
新年首两月，延续2016年底土地市场的成交热度；3月不限购的镇街区位地块及交通规划利好的新兴片区备受房企青睐，楼面地价上行明显；4月到期招拍挂的地块不多，佛山土地市场成交量预期下跌，但房企对优质地块的角逐意愿强烈，楼面地价达月度最高位；5-6月政府供地节奏加快，推出不少优质地块，成交量价走高。

高楼面地价与高溢价率为半年度新高

佛山半年度土地市场楼面地价对比



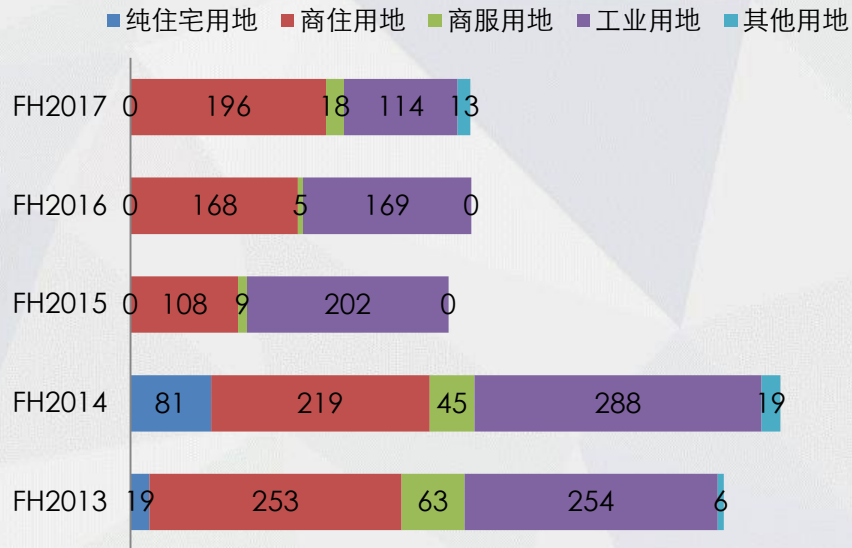
佛山半年度土地市场溢价率对比



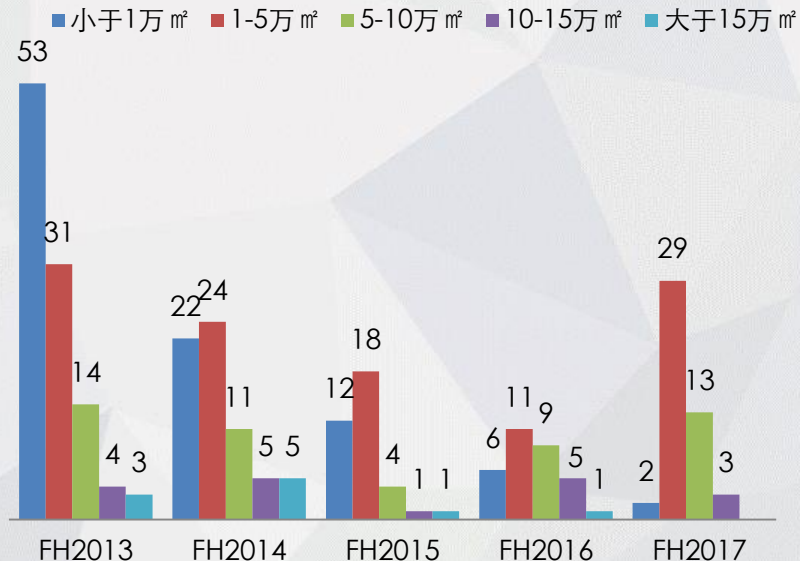
2017年上半年高楼面地价、高溢价率地块宗数大幅上调（2013年高溢价宗数有18宗，但多为小型宅基地）。佛山新房成交量前两年在广东省名列前茅，房企看好佛山房地产发展前景，今年拿地心态较去年显得激进，不少新晋房企也进入到佛山市场分一杯羹，土地作为稀缺资源，激烈竞争之下，造成地价水涨船高。

商住用地成交面积有所增加，小型地块仍为成交主流

佛山各类用途土地半年度成交占比



佛山半年度各规模商住地成交宗数对比



2017年上半年，商住用地共成交196万㎡，同比增加17%，占共成交量的57%，商服用地成交18万㎡，同比增加260%。5万㎡以下的小型地块一直占主流位置，2017年上半年10万㎡以上规模地块仅有3宗，同比减少2宗。

时代小塘地块位居总价排行首位，万科自持地块位居单价排行首位

2017年上半年佛山商住用地成交**总价**TOP10

排名	区域	地块性质	占地 (㎡)	总价 (亿元)	竞得者
1	南海小塘	商住	11.79 万	31.38	时代
2	南海桂城	商住	5.51 万	25.31	万科
3	禅城奇槎	商住	5.5 万	24.07	世茂
4	南海九江	商住	8.14 万	20.15	招商
5	顺德北滘	商住	5.89 万	19.42	美的
6	顺德大良	商住	5.78 万	19.08	华侨城
7	顺德容桂	商住	3.98 万	18.85	金辉
8	三水西南	商住	8.99 万	17.8	时代
9	南海西樵	商住	6.4 万	16.74	国瑞
10	三水西南	商住	7.05 万	16.14	招商

2017年上半年佛山商住用地成交**单价**TOP10

排名	区域	地块性质	占地 (㎡)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
1	南海桂城	商住	5.51 万	折合17125	万科
2	禅城奇槎	商住	5.5 万	折合16437	世茂
3	顺德伦教	商住	1.64 万	折合16437	美的
4	禅城祖庙	商住	2.69 万	折合16425	珠海华发
5	禅城奇槎	商住	2.29 万	折合16375	世茂
6	顺德伦教	商住	3.07 万	折合16375	美的
7	顺德大良	商住	4.89 万	折合15306	中洲控股
8	禅城绿岛湖	商住	3.36 万	折合14888	世茂
9	顺德陈村	商住	5.38 万	折合14599	万科
10	顺德大良	商住	5.78 万	折合14228	华侨城

备注：折合楼面地价包含无偿配建住房3000元/㎡的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

美的为最大的“金主”与“地主”，万科拿下首宗自持70年地块

品牌房企	地块编号	占面 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (亿元)	楼面地价	溢价率	所在片区
美的	TD2017(GM)WG0008	4.52	15.83	4.70	2971	578%	高明杨和
美的	TD2017 (SS) WG0010	2.34	5.39	2.88	5355	193%	三水白坭
美的	TD2017 (SD) WG0009	9.78	24.45	13.92	5693	236%	顺德龙江左滩
美的	TD2017 (SD) XG0003	5.89	19.42	19.42	10000	115%	顺德北滘新城
美的	TD2017 (SD) XG0009	3.07	10.75	11.83	折合16375	34%	顺德伦教
美的	TD2017 (SD) XG0008	1.64	4.91	5.41	折合16437	34%	顺德伦教
美的	TD2016 (SD) XG0002	5.18	18.14	10.89	6000	36%	顺德北滘新城
美的合计7宗		32.42	98.89	69.05	无偿配建2.95万㎡，自销配建25.5万㎡		
万科	TD2017 (SS) WG0015	13.30	33.24	10.18	3063	105%	三水芦苞
万科	TD2017 (SD) XG0002	5.38	13.45	14.79	折合14599	131%	顺德陈村
万科	TD2017 (NH) XG0002	5.51	16.54	25.31	折合17125	61%	南海桂城
万科合计3宗		24.19	63.23	50.28	无偿配建4.25万㎡，自持15.04万㎡ (70年)		
时代	TD2017 (SS) WG0001	8.99	26.98	17.80	6598	140%	三水西南
时代	TD2016 (NH) WG0028	11.79	31.86	31.38	折合9874	294%	南海狮山小塘
时代合计2宗		20.78	58.84	49.18	无偿配建600㎡		

美的除深耕顺德区域外，还首度进入高明、三乡镇街拿地，新增土地储备体量最大，有99万㎡，为上半年最大“地主”，共拆资69亿元，为上半年最大“金主”。

万科拿下佛山首宗100%自持地块，并持有时间长达70年，未来佛山将会开辟一个自持住宅的细分市场。

时代目前在售项目主要集中在限购区域，上半年拿地三水西南、南海狮山或为分散投资风险。

世茂、金辉首入佛山，招商、碧桂园全面布局镇街

品牌房企	地块编号	占面 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (亿元)	楼面地价	溢价率	所在片区
招商	TD2016(GM)WG0038	6.01	9.02	1.35	1500	0%	高明荷城
招商	TD2017 (SS) WG0013	7.05	22.56	16.14	7154	91%	三水西南
招商	TD2017(NH)WG0005	8.14	23.19	20.15	8691	150%	南海九江
招商合计3宗		21.2	54.77	37.64			
世茂	TD2017(CC)XG0001	3.36	8.39	10.49	折合14888	79%	禅城绿岛湖
世茂	TD2017(CC)XG0004	2.29	8.00	10.00	折合16375	55%	禅城奇槎
世茂	TD2017(CC)XG0003	5.50	19.25	24.07	折合16437	55%	禅城奇槎
世茂合计3宗		11.15	35.64	44.56	无偿配建6.62万㎡，自持11.48万㎡（10年）		
金辉	TD2017 (SD) XG0007	1.72	6.87	7.55	折合13250	39%	顺德云近东区
金辉	TD2017 (SD) XG0004	4.35	10.88	11.97	折合13500	117%	顺德北滘新城
金辉	TD2017 (SD) WG0005	3.98	13.95	18.85	13517	271%	顺德容桂
金辉合计3宗		10.05	31.7	38.37	无偿配建0.95万㎡，自销配建0.69万㎡		
碧桂园	TD2016(GM)WG0044	4.11	9.04	0.92	1013	25%	高明荷城
碧桂园	TD2016 (SS) WG0031	4.70	11.75	3.00	2552	245%	三水乐平新城
碧桂园	TD2017 (SS) WG0014	1.60	5.11	3.03	5925	130%	三水西南
碧桂园	TD2017 (SD) XG0001	0.37	0.96	1.06	11000	92%	顺德北滘碧江
碧桂园合计4宗		10.78	26.86	8.01			

金辉首入佛山市场，并在两个月内先后在顺德区域拿下3宗地块项目，反映出金辉对佛山楼市，尤其对顺德市场的前景最为看好。

世茂首入佛山市场，略显激进，一个多月内在禅城新兴板块绿岛湖和奇槎布局了三个项目，无论是区域选择和拿地气势都令人惊叹。

招商、碧桂园拓展步伐深入到多个镇街区域，如高明荷城、南海九江、三水乐平等。

北京中昂、中洲控股、珠海华发首入佛山

品牌房企	地块编号	占面 (万㎡)	建面 (万㎡)	成交总价 (亿元)	楼面地价	溢价率	所在片区	备注
北京中昂	TD2017 (SS) WG0008	7.57	17.40	9.51	5464	199%	三水白坭	——
北京中昂	TD2017 (SS) WG0009	3.27	7.53	4.44	5892	223%	三水白坭	——
北京中昂合计2宗		10.84	24.93	13.95				
国瑞	TD2017(NH)WG0002	6.40	17.91	16.74	9346	246%	南海西樵	——
华侨城	TD2017 (SD) XG0006	5.78	17.34	19.08	折合14228	38%	顺德大良逢沙	无偿配建3.25万㎡，自销配建0.5万㎡
新城控股	TD2017 (SS) WG0006	4.73	16.54	10.38	6276	166%	三水西南	——
中洲控股	TD2017 (SD) XG0005	4.89	14.67	16.14	折合15306	38%	顺德大良逢沙	无偿配建3.45万㎡，自销配建0.5万㎡
珠海华发	TD2017(CC)XG0002	2.69	10.76	13.45	折合16425	79%	禅城祖庙	无偿配建2.18万㎡，自持1.68万㎡ (10年)
恒福兴达	TD2016 (SS) WG0033	1.88	5.08	0.75	1476	142%	三水芦苞	——
恒福兴达	TD2017 (SS) WG0007	2.11	5.28	1.24	2348	195%	三水芦苞	——
恒福兴达2宗		3.99	10.36	1.99				
三盛宏业	TD2016 (SS) WG0029	3.06	8.90	1.77	1993	209%	三水乐平	——
中海	TD2017(NH)WG0003	2.43	6.80	6.29	9243	163%	南海狮山官窑	——
勤天汇	TD2017(GM)WG0007	2.31	5.78	3.42	5917	147%	高明西江新城	——

2017年多个新晋房企亮相佛山，包括钟爱禅城拿地的世茂地产、顺德豪夺三地的金辉地产、来自北京的中原地产、珠海地头蛇华发地产以及中洲控股等。受限购影响，房企拿地范围逐步向镇街倾斜，昔日冷门镇街也成为各路房企争抢之地。

04

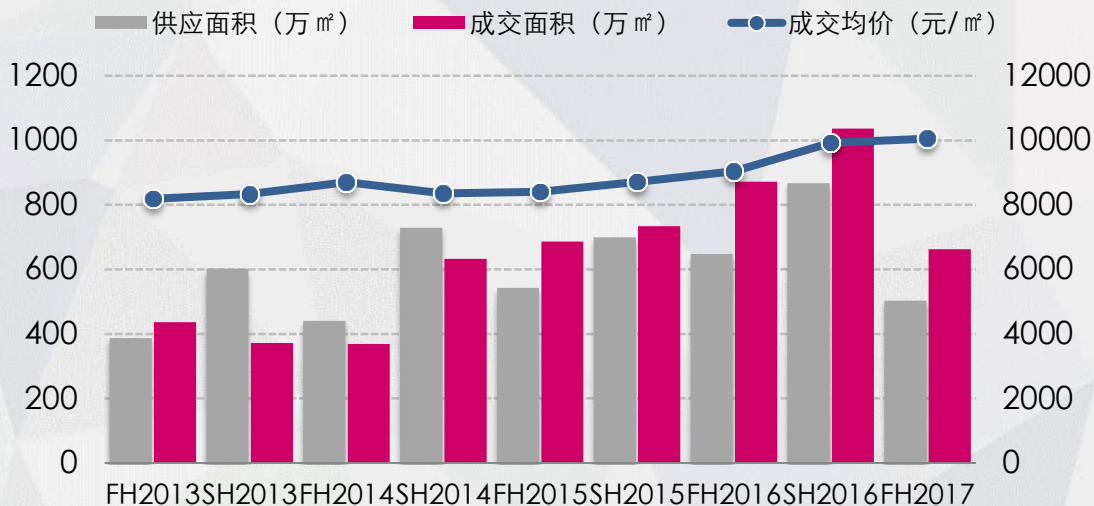
PART 04

住宅市场

Residential market

政策影响下佛山上半年楼市销量有所调整，整体楼价相对平稳

2013年-2017年佛山市半年度商品住宅供销走势



2017年上半年，佛山市商品住宅

供应503万㎡

同比▼22%，环比▼42%

成交663万㎡

同比▼24%，环比▼36%

成交均价10048元/㎡

同比▲11%，环比▲1%

成交金额666亿元

同比▼16%，环比▼35%

供销比值 0.76 供不应求

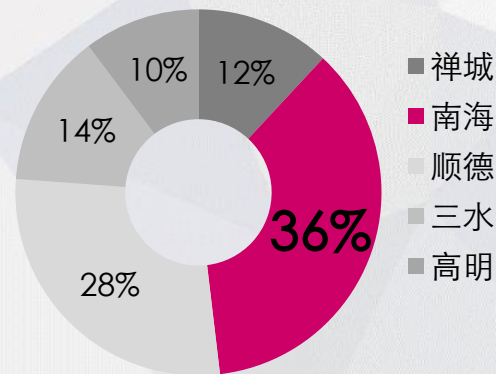
2017年上半年佛山限购政策升级，收紧非本市户籍家庭购房资格，外溢需求受到抑制，加上市场供应不足，楼市呈现供求回落的态势，整体价格维持万元水平，基本与2016年下半年持平，但较同期上涨一成。

南海供求量独占鳌头，成交占全市约四成，三水楼价较同期增幅三成

2017年佛山各区商品住宅半年度供求对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万㎡)	FH2016年	84	238	206	74	44
	FH2017年	66	198	147	56	36
	同比变化	↓21%	↓17%	↓29%	↓24%	↓18%
成交面积 (万㎡)	FH2016年	129	339	255	108	42
	FH2017年	79	240	186	90	68
	同比变化	↓39%	↓29%	↓27%	↓17%	↑62%
成交均价 (元/㎡)	FH2016年	10284	10502	8313	6102	5426
	FH2017年	11968	11480	9565	7993	6811
	同比变化	↑16%	↑9%	↑15%	↑31%	↑26%

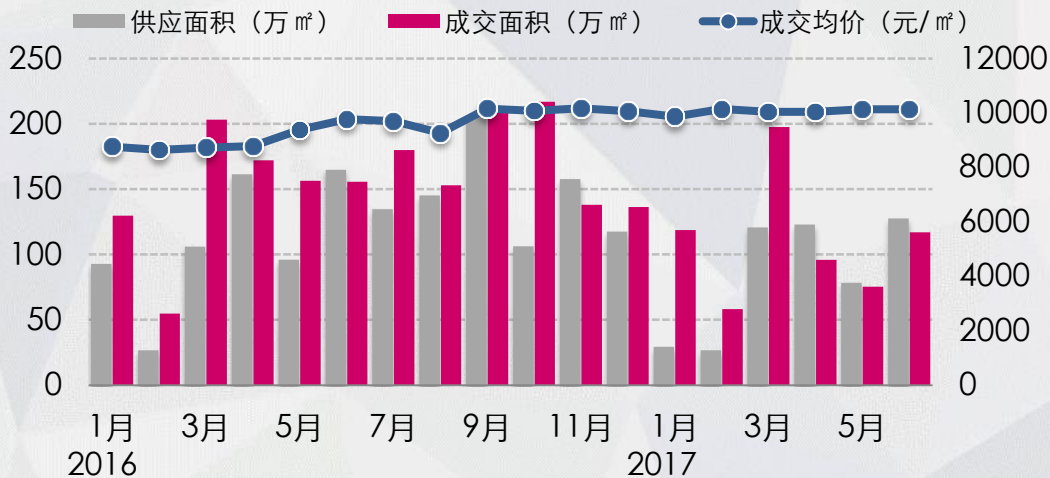
2017上半年佛山五区成交面积占比



2017年上半年各区供应较同期均有所回落；成交方面，南海成交量占全市36%，主要是非限购区域项目成交突出。高明成交量同比上升62%，增幅比较明显；五区价格同比均有不同程度上行，三水价格同比上涨31%。

年初成交维持高位，三月楼市供求活跃，二季度楼市量缩价稳

2016年至今佛山商品住宅供求走势



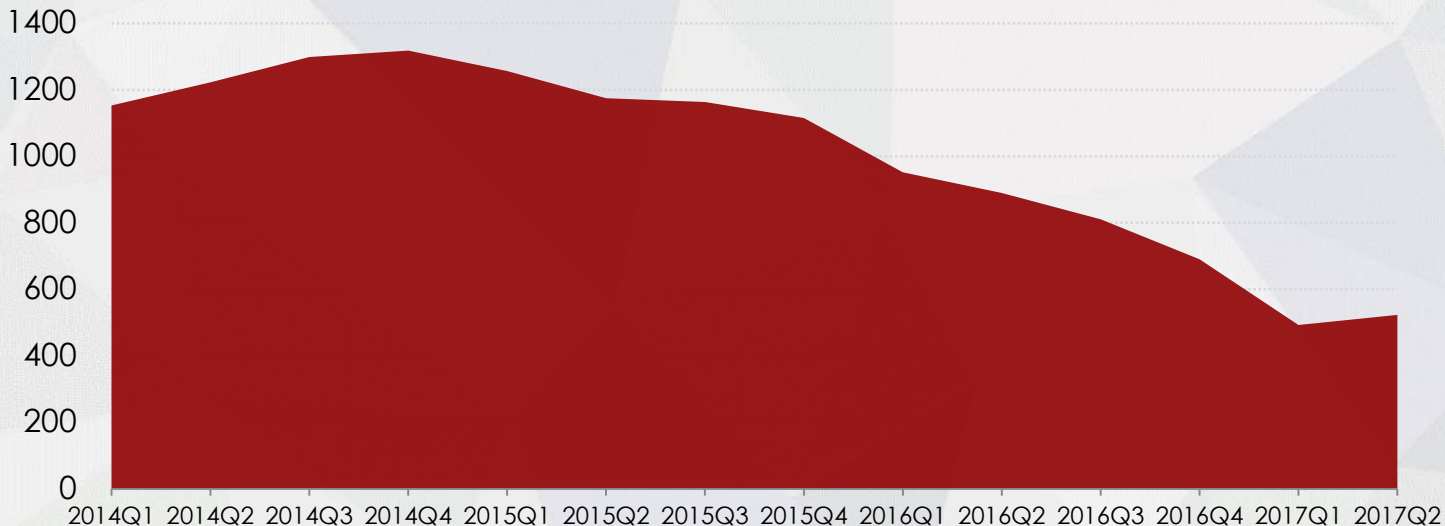
2017年6月佛山全市商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	127万㎡	↓ 23%	↑ 63%
成交面积	117万㎡	↓ 25%	↑ 55%
成交金额	119亿元	↓ 22%	↑ 55%
成交均价	10133元/㎡	↑ 4%	持平

元月楼市开局良好，成交维持高位，二月新春楼市惯性下滑，三月楼市供求活跃，房企积极推货，成交火热，3月创上半年成交峰值，达198万㎡，限购升级导致四月楼市回落，二季度楼市调控效果显著，呈现量缩价稳态势。

截止2017年上半年，佛山全市商品住宅库存约523万 m²

2014年至今佛山商品住宅库存走势（单位：万 m²）



2017年一季度库存延续下降趋势，二季度政策收紧，库存稳中略升。截止2017年上半年，佛山全市商品住宅库存约523万 m²，接近3个月的销售速度需要消化约5.6个月时间。

佛山商品住宅半年度销售排名

排名	区域	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	南海	万科金域缙香	12.33	6.79	692	18147
2	南海	恒大御湖湾	11.68	10.35	1157	11289
3	顺德	保利海德公园	10.52	7.56	670	13916
4	禅城	龙光玖龙湾	10.49	7.99	668	13125
5	顺德	美的君兰江山	9.89	5.94	420	16637
6	顺德	美的花湾城	8.97	5.59	534	16038
7	三水	博雅滨江花园	8.66	10.42	834	8318
8	南海	丹灶碧桂园	8.48	8.9	834	9531
9	南海	融创御府	7.79	4.27	415	18254
10	南海	锦绣龙湾	7.55	7.45	489	10134
11	顺德	保利碧桂园天汇	7.15	4.63	375	15443
12	高明	美的明湖花园	7.04	9.04	706	7789
13	南海	绿地香树花城	6.45	4.91	496	13127
14	顺德	碧桂园凤凰湾	6.39	5.77	524	11066
15	顺德	藏珑华府	6.35	4.56	441	13910
16	南海	恒大城	6.18	4.95	495	12492
17	南海	尚观嘉园	5.69	4.44	405	12825
18	南海	万科金色城市	5.58	2.84	298	19642
19	南海	长华国际商业中心	5.51	4.17	583	13215
20	禅城	融创望江府	5.46	4.32	422	12630

全市成交金额前十的楼盘

成交总金额约158亿，

占全市成交总金额的24%

从成交前20楼盘分布来看，

主要集中在南海区，

南海区10个

顺德区6个

禅城区2个

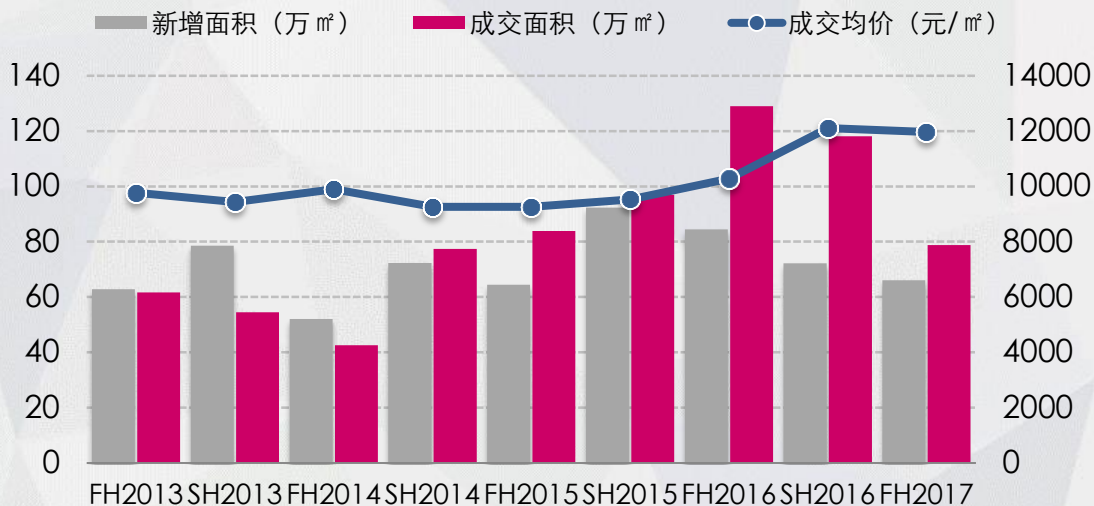
三水区1个

高明区1个

禅城区部分

禅城政策收紧，楼市供求较同期明显下降，价格维持高位

2013年-2017年禅城区半年度商品住宅供销走势



2017年上半年，禅城区商品住宅

供应66万 m²

同比 ▼ 22%，环比 ▼ 9%

成交79万 m²

同比 ▼ 39%，环比 ▼ 33%

成交均价11968元/m²

同比 ▲ 16%，环比 ▼ 1%

成交金额94亿元

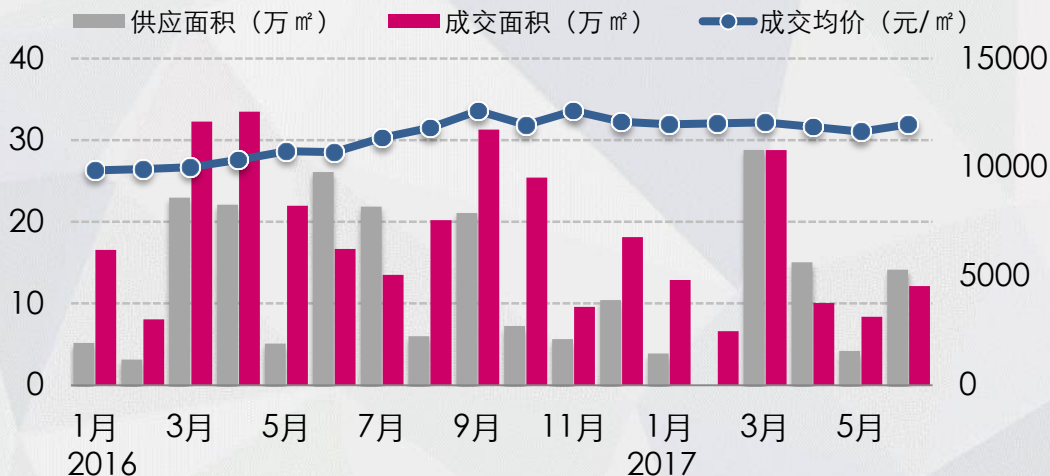
同比 ▼ 29%，环比 ▼ 34%

供销比值 0.84 供不应求

2017年上半年限购政策升级，市场供应不足，需求受到进一步抑制，楼市出现波动调整，供求明显下探，价格相对平稳，接近1.2万/m²，与2016年下半年持平，但同比上涨16%。

禅城楼市3月供求井喷，二季度弱势调整，但楼价相对平稳

2016年至今禅城商品住宅供求走势



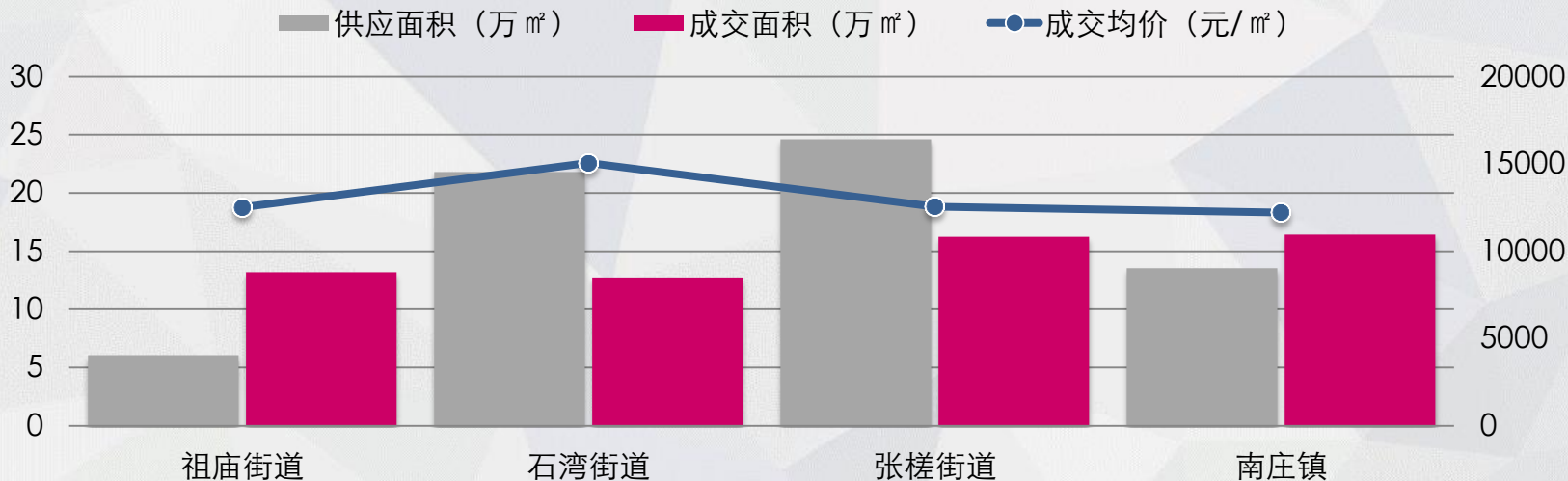
2017年6月禅城区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	14万㎡	↓ 46%	↑ 239%
成交面积	12万㎡	↓ 27%	↑ 45%
成交金额	15亿元	↓ 18%	↑ 49%
成交均价	11984元/㎡	↑ 12%	↑ 3%

首月延续2016年年末态势，需求旺盛，但供应不足，2月新春甚至出现零供应，阳春3月成上半年的推售高峰，量价高企，供求均为29万㎡，价格高达12067元/㎡。二季度政策收紧后，楼市弱势调整，但楼价仍站在万元水平。

石湾楼价位居各镇街之首，禅西新城为重点推售区域

2017年禅城区各镇街半年度供求对比



2017年上半年祖庙供应量最少，仅6万 m²，需求难以释放。石湾楼价位居各板块之首，达到15055元/ m²，主要受到保利碧桂园天汇、时代香海彼岸等高价项目支撑；禅西新城（张槎+南庄）为上半年的推货大户，合计达38万/ m²，两者销量也超过传统区域（祖庙+石湾）。

禅城区商品住宅半年度销售排名

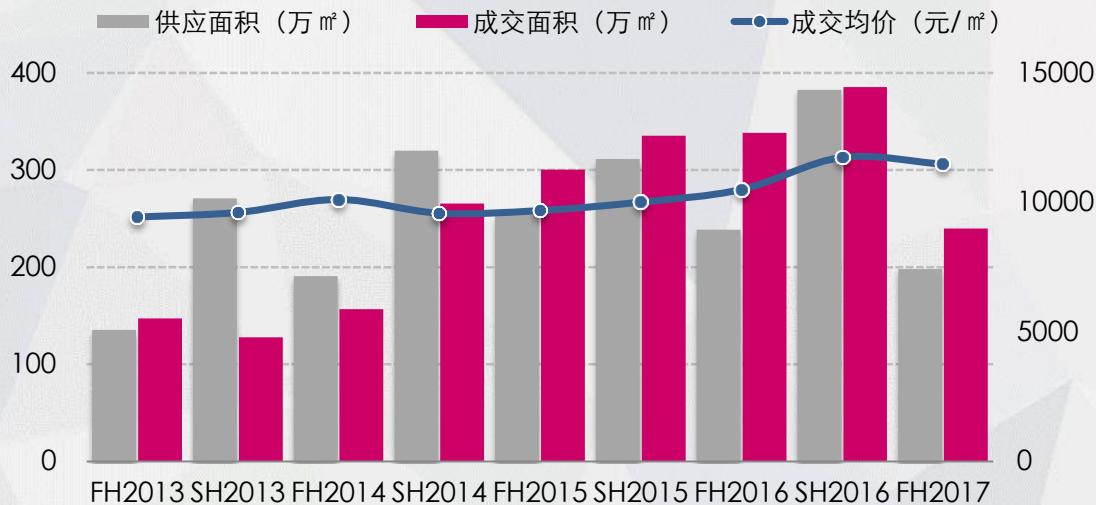
排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	张槎	龙光玖龙湾	10.49	7.99	668	13125
2	石湾	保利碧桂园天汇	7.15	4.63	375	15443
3	张槎	融创望江府	5.46	4.32	422	12630
4	祖庙	普君新城	5.45	3.07	291	17764
5	石湾	时代香海彼岸	5.15	2.95	286	17472
6	南庄	保利翡翠公馆	5.01	4.11	301	12214
7	祖庙	富力广场	4.99	3.47	352	14372
8	南庄	融创湖滨世家	3.56	2.38	111	14985
9	南庄	招商雍景湾	3.15	2.05	123	15371
10	南庄	涟岸花园	3.03	2.31	65	13112
11	祖庙	越秀岭南隽庭	2.96	4.97	507	5948
12	石湾	合景新鸿基珑景	2.46	1.47	121	16758
13	张槎	中海凤凰熙岸	1.73	1.25	100	13900
14	南庄	汇银W新港湾	1.53	1.82	125	8434
15	南庄	万科城	1.26	1.26	141	9953
16	石湾	盈天广场	1.11	0.87	86	12707
17	南庄	圣德嘉园	1.07	0.97	96	11011
18	张槎	绿地未来城	1.01	1.01	74	10026
19	祖庙	科恒岭南水岸	0.89	0.57	51	15486
20	石湾	龙光天湖华府	0.84	0.47	45	18042

备注：部分项目为特殊房源价格

南海区部分

在市场调控政策作用下，南海楼市供求规模收窄，楼价微调

2013年-2017年南海区半年度商品住宅供销走势



2017年上半年，南海区商品住宅

供应198万㎡

同比▼17%，环比▼48%

成交240万㎡

同比▼29%，环比▼38%

成交均价11480元/㎡

同比▲9%，环比▼2%

成交金额275亿元

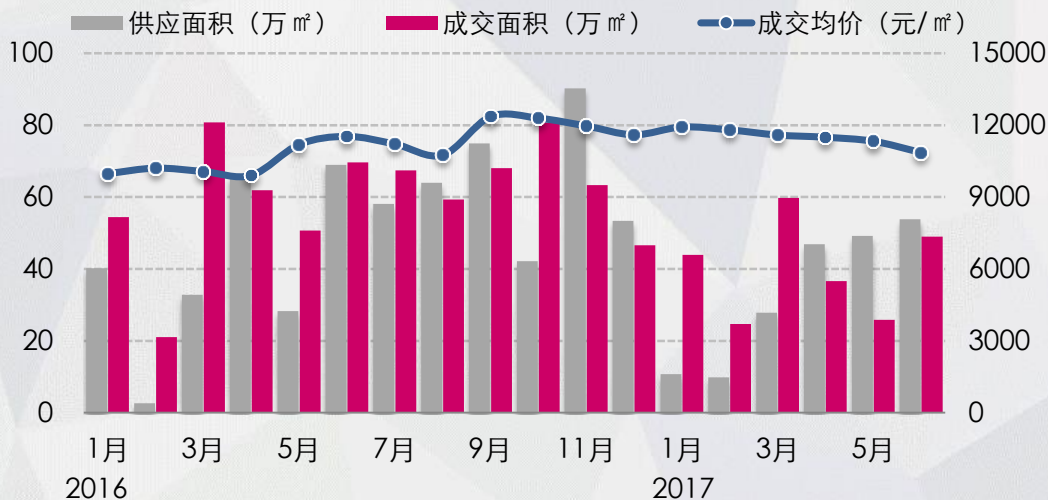
同比▼23%，环比▼39%

供销比值0.83 供不应求

上半年南海区以非限购的中西部成交为主导，以往的主力成交区域广佛交界东部镇街，因限购升级缘故，广州客户购买量明显缩减，片区成交相对乏力，从而导致南海楼市成交规模收窄，供应量也同步减小。在改善与刚需产品的拉扯下，楼价整体保持平稳，但高于去年同期9个百分点，仍在温和上涨。

一季度南海楼市去库存明显，二季度供过于求，楼价小幅调整

2016年至今南海商品住宅供求走势



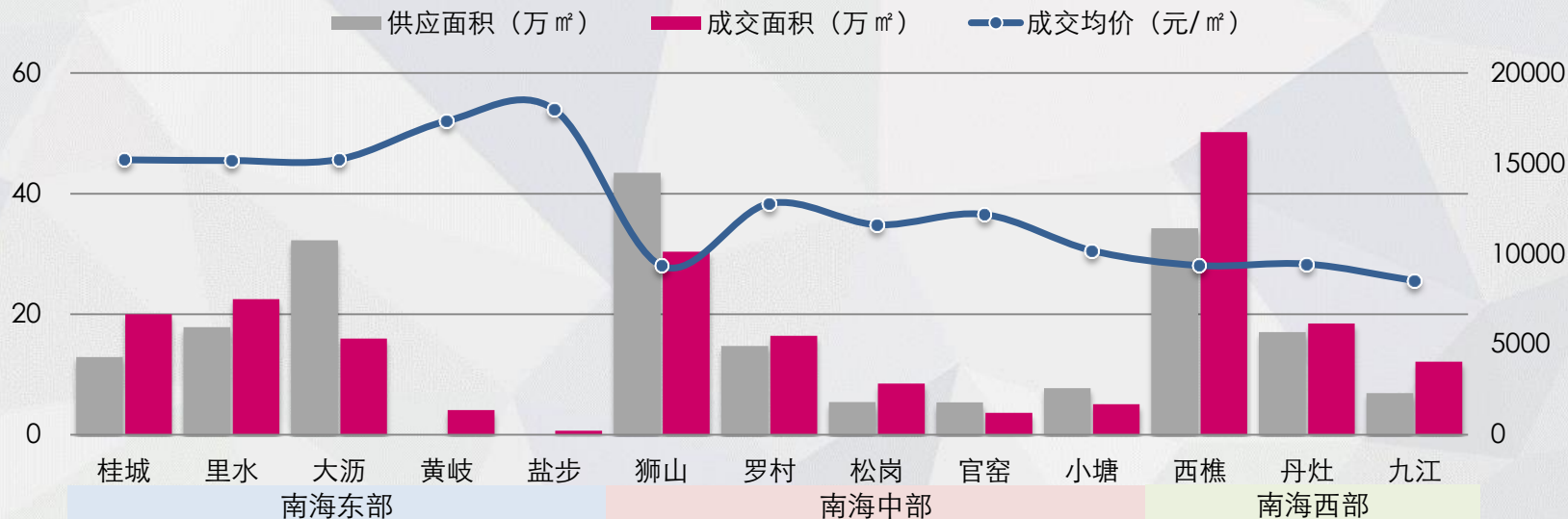
2017年6月南海区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	53.76万㎡	↓ 22%	↑ 9%
成交面积	49.03万㎡	↓ 30%	↑ 90%
成交金额	53.24亿元	↓ 34%	↑ 82%
成交均价	10858元/㎡	↓ 6%	↓ 4%

新年首两月，春节效应显现，房企明显减缓了推盘节奏，楼市以去库存为主，量跌价升；节后，随着西部镇街品牌纯新盘的入市，3月成交量创年内的新高，达60万㎡；经过第一季度的持续去库存后，第二季度月度新货供应逐月增加，但楼市行情下滑，4-5月量价齐跌，以非限购镇街项目成交占主导；至6月项目冲刺半年任务，区域楼市以价换量。

东部广佛交界限购效果显现，中西部逐步发展成热点

2017年南海区各镇街半年度供求对比



南海东部里水、大沥（黄岐、盐步）、桂城镇街，作为广佛先行区域，随着广州外溢客户的减少，成交量预期下滑；南海中部在佛山西站的带动下，狮山中心城区、罗村表现抢眼，长期楼市成交空白的官窑因奥园观湖尚居的入市，楼价达到12000元/㎡；南海西部部分品牌项目如西樵恒大御湖湾、丹灶碧桂园纯新盘受客户追捧，纷纷拉升镇街成交量。

南海区商品住宅半年度销售排名

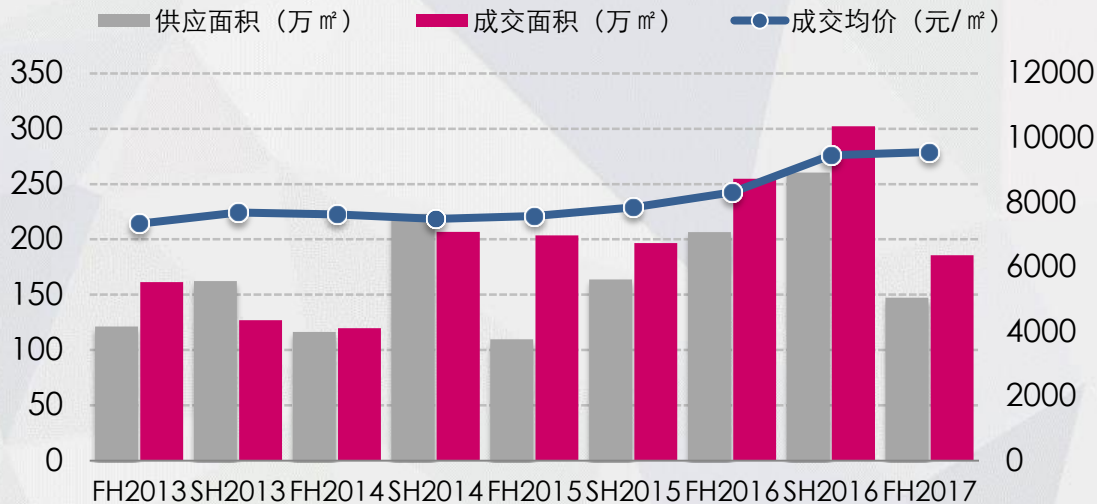
排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	里水	万科金域缙香	12.33	6.79	692	18147
2	西樵	恒大御湖湾	11.68	10.35	1157	11289
3	丹灶	丹灶碧桂园	8.48	8.90	834	9531
4	大沥	融创御府	7.79	4.27	415	18254
5	西樵	西樵江滨花园锦绣龙湾	7.55	7.45	489	10134
6	里水	绿地香树花园	6.45	4.91	496	13127
7	狮山	恒大城	6.18	4.95	495	12492
8	狮山罗村	尚观嘉园	5.69	4.44	405	12825
9	桂城	万科金色城市	5.58	2.84	298	19642
10	狮山	长华国际商业中心	5.51	4.17	583	13215
11	里水	中海山语湖	5.44	4.27	236	12721
12	狮山松岗	海逸桃花源记	5.38	4.75	365	11320
13	九江	依云公馆	5.32	6.25	533	8514
14	西樵	碧桂园翡翠湾	5.17	6.54	498	7912
15	桂城	金地珑悦	4.77	2.71	264	17616
16	狮山小塘	绿地丽雅香榭花苑	4.57	4.47	478	10233
17	狮山	禾粤尚德居	4.57	10.53	1260	4338
18	狮山罗村	招商依云华府	4.55	3.10	327	14669
19	大沥黄岐	时代水岸花园	4.50	3.05	317	14730
20	西樵	悦珑水岸花园	4.42	5.17	398	8555

备注：部分项目为特殊房源价格

顺德区部分

政策调控升级下，顺德楼市供求明显下挫，楼价保持平稳

2013年-2017年顺德区半年度商品住宅供销走势



2017年上半年，顺德区商品住宅

供应147万㎡

同比▼29%，环比▼43%

成交186万㎡

同比▼27%，环比▼39%

成交均价9565元/㎡

同比▲15%，环比▲1%

成交金额178亿元

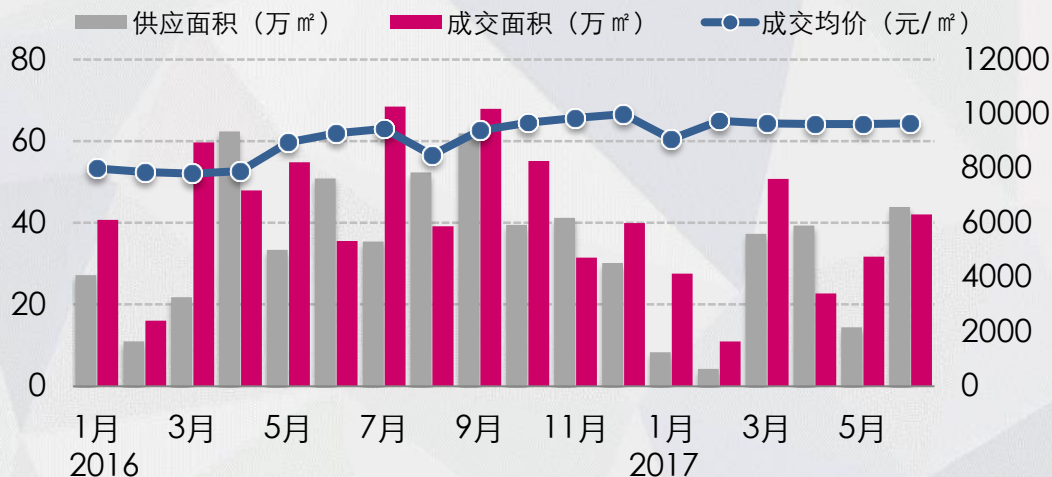
同比▼16%，环比▼38%

供销比值 0.79 供不应求

2017年上半年调控升级，限购限价等政策影响下，顺德楼市受到抑制，供求较同期有明显下滑，整体价格与2016年下半年基本持平，但较同期已经上涨15%。

顺德楼市3月量价高位，二季度供应加速，需求逐步释放，整体价格平稳

2016年至今顺德商品住宅供求走势



2017年6月顺德区商品住宅供求情况

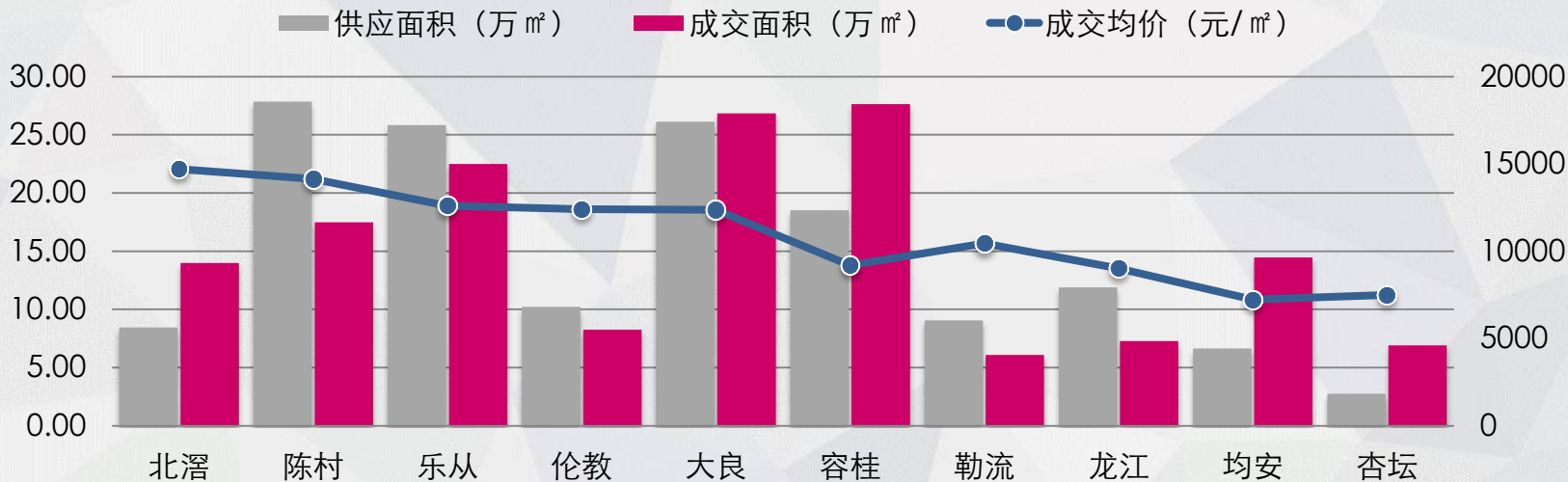
分项	指标	同比	环比
供应面积	44万㎡	↓ 14%	↑ 205%
成交面积	42万㎡	↑ 18%	↑ 33%
成交金额	41亿元	↑ 23%	↑ 33%
成交均价	9650元/㎡	↑ 4%	持平

前两月顺德楼市推货平淡，3月有所起色，销量随即创年内峰值，达51万/㎡。政策收紧后，4月销量明显下挫，但房企加快推货节奏，市场需求逐月释放，整体价格水平维持在“9”字头。

顺德区各镇街住宅半年度供求对比

容桂楼市销量位居各镇街之首，北滘受高价项目支撑价格较高

2017年顺德区各镇街半年度供求对比



2017年上半年顺德北部三镇街还是重点，陈村、乐从是供应大户，北滘受顺德碧桂园等高价项目支撑，价格接近万五元/m²水平。传统良桂中心区表现依然抢眼，大良供求位居高位，非限购镇街容桂销量最高，成交达28万m²。

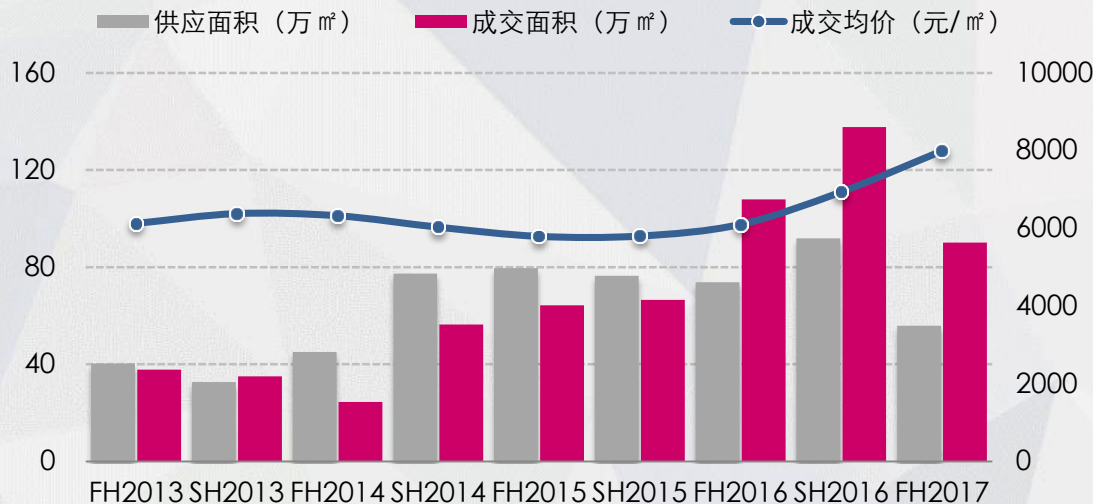
顺德区商品住宅半年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	乐从	保利海德公园	10.52	7.56	670	13916
2	北滘	美的君兰江山	9.89	5.94	420	16637
3	陈村	美的花湾城	8.97	5.59	534	16038
4	容桂	碧桂园凤凰湾	6.39	5.77	524	11066
5	陈村	藏珑华府	6.35	4.56	441	13910
6	乐从	星际半岛	5.42	5.68	411	9547
7	伦教	顺德保利中央公园	5.15	3.92	326	13138
8	伦教	伦教碧桂园	4.96	4.05	302	12235
9	容桂	美的御海东郡	4.82	5.90	427	8163
10	均安	都市经典广场	4.76	5.51	436	8639
11	北滘	顺德碧桂园	4.09	2.47	202	16547
12	大良	碧桂园钻石湾	3.90	2.71	34	14423
13	大良	招商景峰	3.78	3.38	174	11202
14	大良	保利碧桂园悦公馆	3.68	3.19	279	11543
15	大良	海骏达康格斯花园	2.96	3.22	302	9196
16	大良	敏捷畔海御峰	2.95	2.01	138	14731
17	容桂	凯蓝滨江名门	2.94	2.02	216	14537
18	乐从	怡翠晋盛	2.86	1.67	119	17139
19	均安	南湖花园	2.75	3.38	312	8151
20	龙江	龙江中心	2.73	2.98	232	9176

三水区部分

三水楼市供求量锐减，但持续去库存，楼价上扬势头明显

2013年-2017年三水区半年度商品住宅供销走势



2017年上半年，三水区商品住宅

供应56万㎡

同比▼24%，环比▼39%

成交90万㎡

同比▼16%，环比▼35%

成交均价7994元/㎡

同比▲31%，环比▲15%

成交金额72亿元

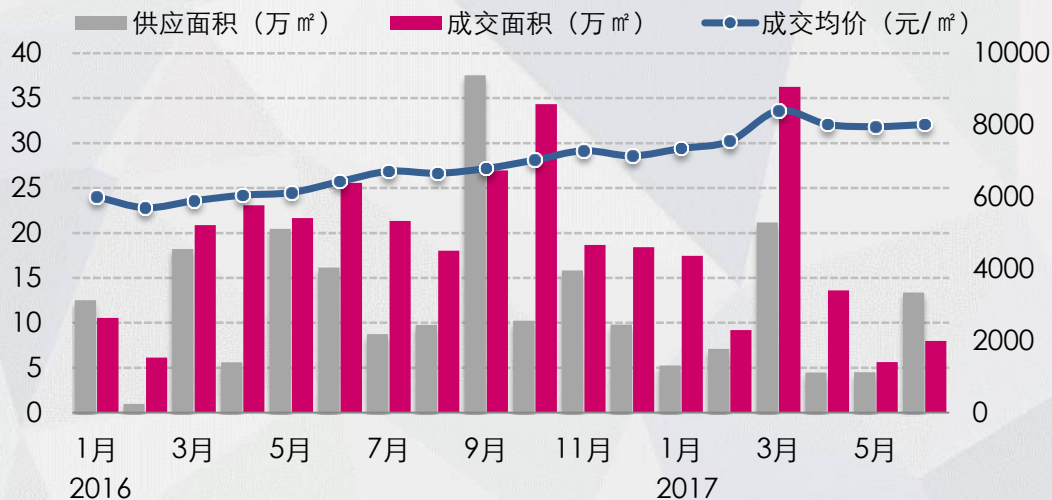
同比▲9%，环比▼25%

供销比值0.62 供不应求

交通区位优势、城市建设加快、商住氛围渐浓等，让三水城市价值逐渐凸显，而且处于不限购区域，吸引了大批广州客前来置业，楼价节节高升。但三水楼市主要集中在中心城区，在售楼盘所推售新货不多，并没能刺激到更多的成交量，供求数据下滑明显。

持续数月供不应求，楼价平稳上涨

2016年至今三水商品住宅供求走势



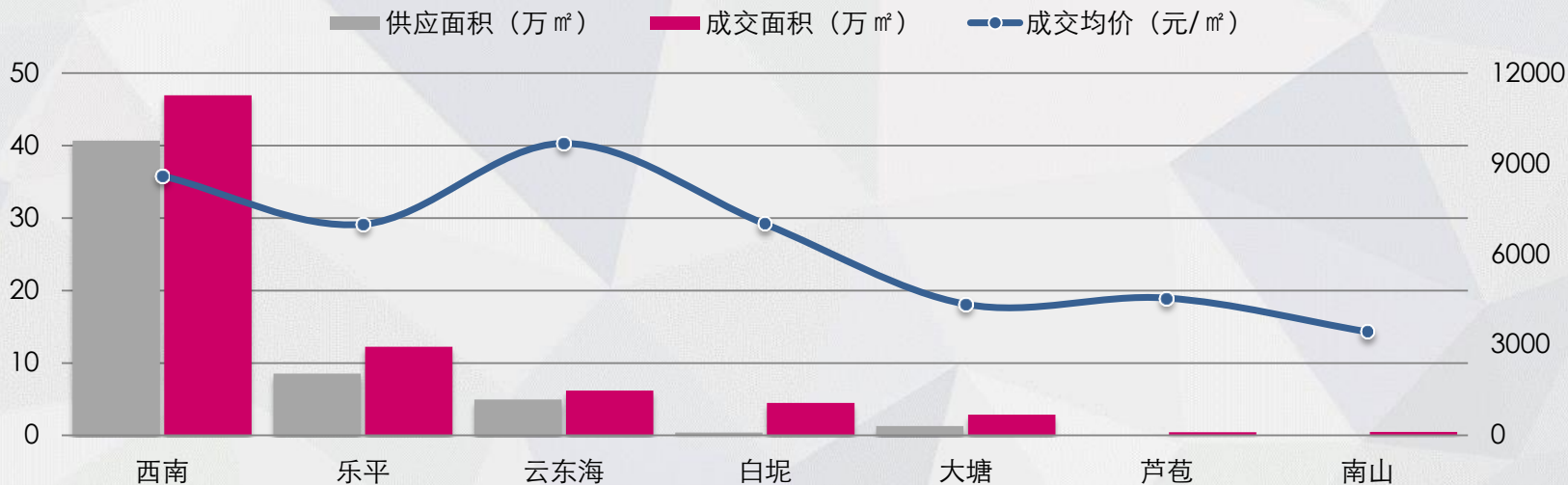
2017年6月三水区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	13.38万㎡	↓ 17%	↑ 198%
成交面积	8万㎡	↓ 69%	↑ 42%
成交金额	6.41亿元	↓ 61%	↑ 43%
成交均价	8016元/㎡	↑ 25%	↑ 1%

三水楼市新年开局顺利；2月适逢春节，市民购房欲望降低，楼市量跌价稳；3月三水区新货入市加速，成功撬动成交量，楼市量价齐升；在3月供求量价纷纷达到峰值后，进入第二季度后迎来惯性下跌，连续两月成交量环比下跌超6成，楼价也有下行调整；6月年中冲量，楼市供求量有所回温，楼价保持平稳。

楼市集中高，西南仍是全区供求的绝对主力

2017年三水区各镇街半年度供求对比



西南供求量约占全区的六成，楼市集中度高；乐平成交量有所起色，成交8.52万 m²，位居区域第二位；云东海均价全区最高，达9674元/ m²，主要是恒福新里程、保利云上等高价产品支撑；其他镇街未见明显起色。

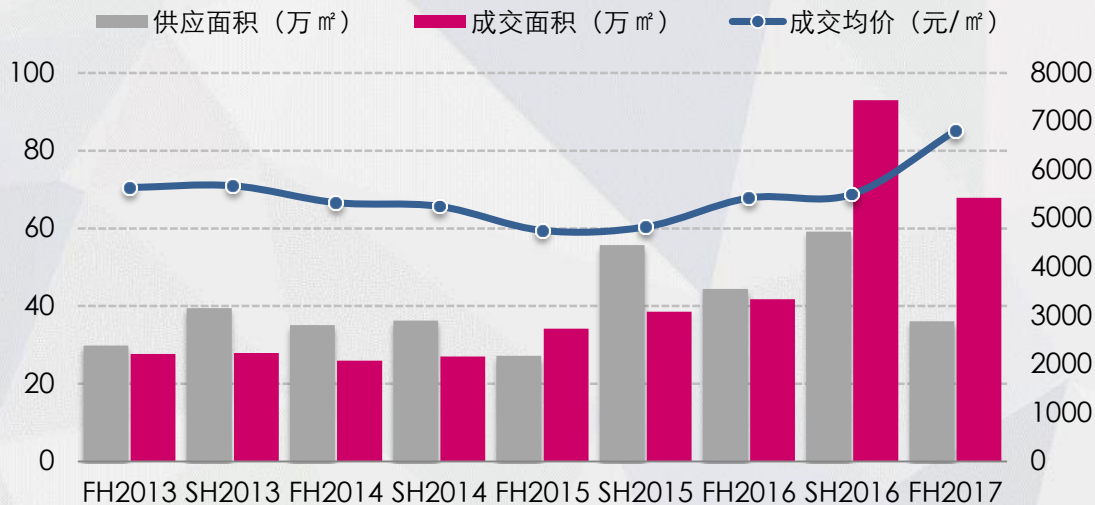
三水区商品住宅半年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	西南	博雅滨江花园	8.66	10.42	834	8318
2	西南	御江南	5.38	6.17	643	8716
3	西南	恒大御湖郡	5.12	5.31	523	9637
4	乐平	华盛圆坊名荟花园	4.34	5.76	619	7530
5	西南	雅居乐雅湖半岛	4.11	4.24	350	9699
6	西南	保利中央公园	3.20	3.05	257	10488
7	西南	华瑞帝景湾花园	2.72	3.75	374	7234
8	西南	欧雅右岸春天	2.43	2.61	264	9316
9	云东海	万景豪园	2.29	2.47	207	9273
10	西南	明智大厦	2.02	2.52	209	8018
11	白坭	朗月华庭	1.80	2.83	277	6370
12	西南	恒达花园	1.50	1.72	130	8701
13	乐平	钜隆君玺花园	1.38	2.02	218	6823
14	白坭	山水龙盘	1.17	1.26	46	9321
15	云东海	恒福新里程	1.12	1.19	112	9428
16	云东海	保利云上	1.11	0.81	47	13751
17	大塘	奥利花园	1.06	2.42	267	4387
18	乐平	盛凯尚轩	1.04	1.81	170	5764
19	西南	捷和广场	1.03	1.11	58	9220
20	乐平	御澳湾豪庭	1.02	1.35	144	7517

高明区部分

高明楼市成交畅旺，同比数据一致飘红，楼价有较大增长

2013年-2017年高明区半年度商品住宅供销走势



2017年上半年，高明区商品住宅

供应36万㎡

同比▼19%，环比▼39%

成交68万㎡

同比▲63%，环比▼27%

成交均价6811元/㎡

同比▲26%，环比▲24%

成交金额46亿元

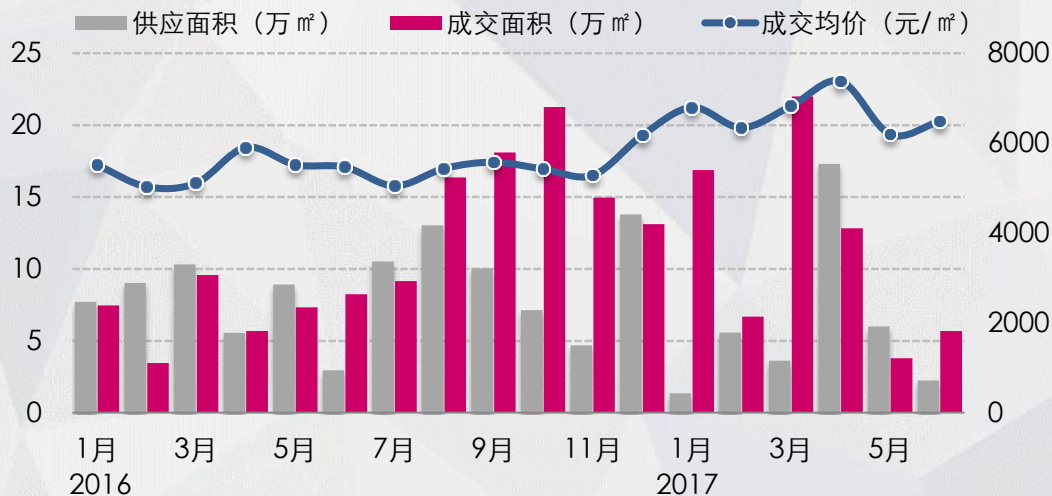
同比▲104%，环比▼10%

供销比值0.53 供不应求

承接2016年第四季度迅猛增长的势头，而且近年来中心城区建设提速，人口聚居，楼市发展迅速，并且处于非限购区域，新建住宅楼价有较大增长的空间，激发了购房者出手购房的冲动，高明楼市成交畅旺，各项成交数据呈现了同比强势增长的势头，楼价也达到半年度的新高。

一季度区域楼市供不应求，二季度成交量逐月回落

2016年至今高明商品住宅供求走势



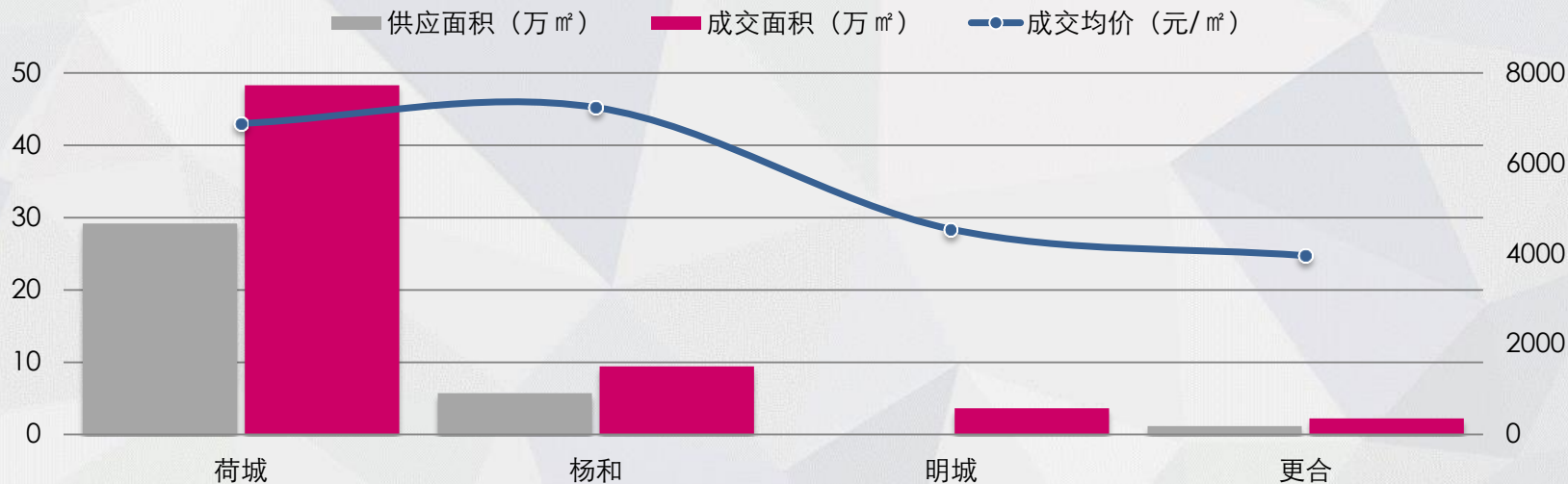
2017年6月高明区商品住宅供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	2.24万㎡	↓ 24%	↓ 63%
成交面积	5.69万㎡	↓ 31%	↑ 50%
成交金额	3.69亿元	↓ 18%	↑ 57%
成交均价	6485元/㎡	↑ 19%	↑ 5%

因美的明湖与君御海城两项目成交超200套，支撑新年首月成交量价高涨；春节期间传统营销淡季，成交量价预期回落；3月全市迎来楼市上扬，高明区也不例外，部分项目迎集中签约潮，成交量价走高；4月激增的新货预售量成功撬动成交量价；此后5-6月，开发商逐步放缓新货供应，成交量价有所回落。

城镇发展不平衡，高度集中在荷城街道

2017年高明区各镇街半年度供求对比



各镇街楼市发展极不平衡，荷城供求约占全区总量七成；杨和均价全区最高，达7239元/ m²，主要是美的鹭湖旅游度假别墅产品支撑；其他镇街房地产开发水平仍处于较低的水平。

高明区商品住宅半年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	荷城	美的明湖花园	7.04	9.04	706	7789
2	荷城	美的西海岸	4.99	6.74	528	7407
3	荷城	君御海城	3.50	4.91	409	7128
4	杨和	美的鹭湖	3.26	2.40	165	13594
5	杨和	欧浦花城	2.25	4.93	263	4572
6	荷城	碧桂园联丰天汇湾	2.04	2.28	201	8935
7	荷城	东湖洲花园	1.95	2.74	206	7112
8	荷城	宜丰豪庭	1.68	2.82	272	5970
9	荷城	勤天汇	1.32	1.98	176	6688
10	荷城	江滨香格里拉花园	1.13	1.63	122	6898
11	荷城	誉港湾花园	1.03	1.63	131	6293
12	明城	沧江水岸花园	0.97	1.83	178	5323
13	荷城	美的明湖北湾花园	0.92	0.71	30	13095
14	荷城	锦秀花苑	0.88	1.58	172	5563
15	杨和	金田广场	0.74	1.19	155	6196
16	荷城	金田花园	0.63	0.96	121	6557
17	荷城	金骏广场	0.62	1.06	118	5798
18	杨和	雅居蓝湾花园	0.55	0.85	100	6465
19	荷城	鹿湖尚岛花园	0.55	0.91	83	6092
20	荷城	高明优悦城邦商住小区	0.45	0.65	53	6902

05

PART 05

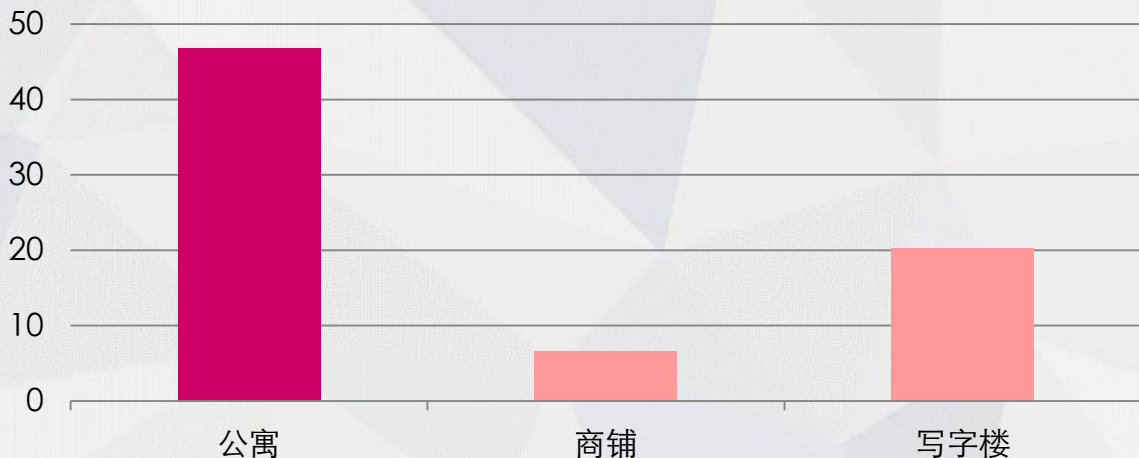
商业市场

Commercial market

备注：商业市场的统计范畴是佛山中心城区，具体包含禅城全区、南海区桂城街道以及顺德区乐从镇

2017年上半年商业物业成交以低总价的公寓产品最受欢迎

2017年上半年中心城区各商业物业成交面积对比
(单位: 万 m²)



类型	套均成交总价
公寓	61.43万
商铺	131.11万
写字楼	172.4万

2017年上半年受到外部市场投资客户追捧以及住宅物业市场政策限制影响，佛山中心区商业物业成交继续畅旺；其中以总价较低的公寓产品最为热销，成交总量接近47万 m²，而写字楼产品亦突破20万 m²，创历史新高。

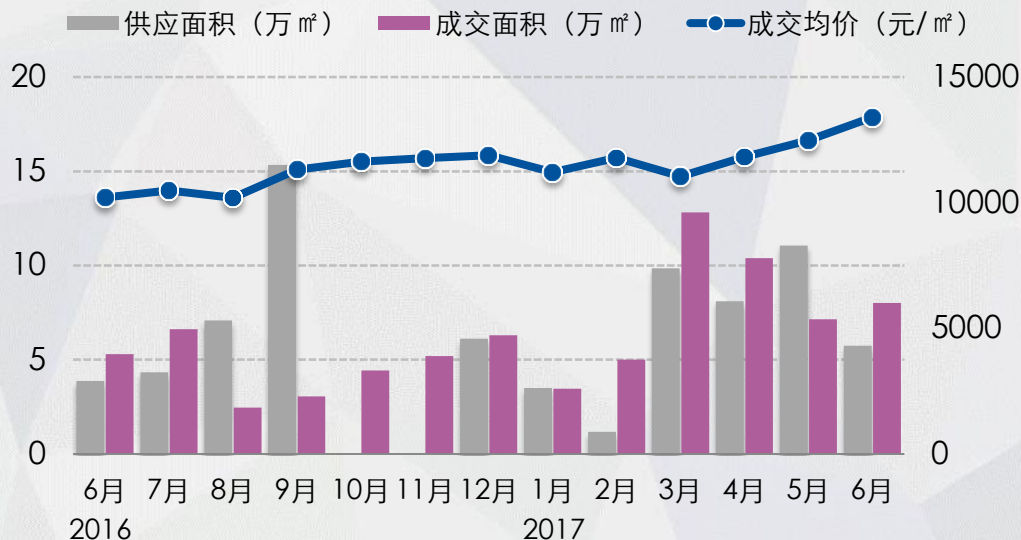
2017年上半年中心区公寓供求两旺，量价齐升

分项	FH2016指标	FH2017指标	同比变化
供应面积	31.74万 m ²	39.39万 m ²	↑ 24.1%
成交面积	29.21万 m ²	46.81万 m ²	↑ 60.25%
成交金额	27.13亿元	55.86亿元	↑ 105.9%
成交均价	9288元/ m ²	11933元/ m ²	↑ 28.48%

2017年上半年中心区公寓市场整体呈现量价齐升态势，随着住宅市场进入限购周期，投资门槛较低的公寓产品在上半年吸纳了大部分投资需求；成交面积同比升幅超过60%，成交金额增长更超过一倍。

3月市场交投活跃，二季度加大供应力度，成交均价仍持续攀升

2016年至今中心城区商业公寓供求走势



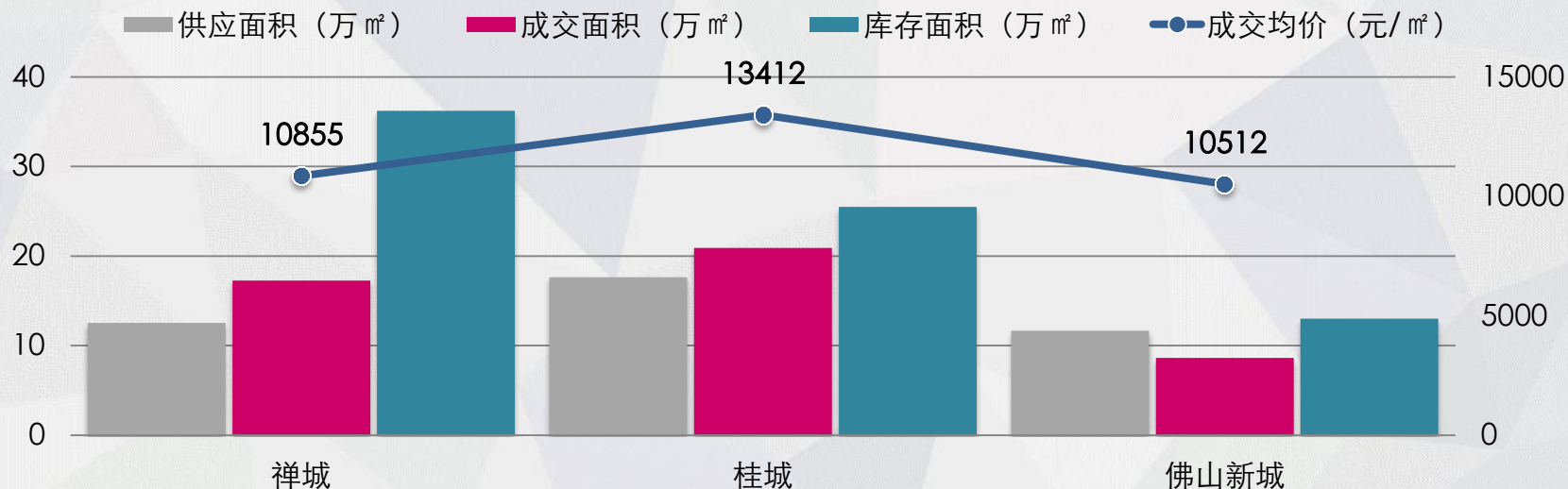
2017年6月中心城区公寓供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	5.73万 m ²	↑ 48%	↓ 48%
成交面积	8.01万 m ²	↑ 51%	↑ 12%
成交金额	10.74亿元	↑ 98%	↑ 20%
成交均价	13405元/ m ²	↑ 31%	↑ 7%

春节后中心区公寓市场活跃，新货上市推动下3月成交量创年内峰值，为12.8万 m²。住宅调控刺激公寓行情向好，二季度房企加大推货力度，价格也逐步走高，受富力国金等高端项目拉升，6月价格更攀升至13405元/ m²新高。

2017年上半年中心区各板块成交明显增加，但库存压力仍大

2017年上半年中心城区各板块商业公寓供求和库存情况



相比去年，2017年上半年中心区各板块公寓产品成交明显增加，各板块特点凸显；禅城区以中、低端公寓产品主导市场；桂城及新城则是高端公寓产品为主，其中，桂城板块成交面积及均价均居首。

中心城区公寓半年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	桂城	万科金域中央	10.9	7.7	1167	14095
2	桂城	联海国际	6.9	5.6	910	12335
3	桂城	万科金色领域	4.6	3.1	911	14735
4	乐从	智汇广场	4.3	4.5	959	9441
5	祖庙	兆阳大厦	3.3	2.3	492	14335
6	南庄	兴发大厦	2.6	2.8	557	9388
7	乐从	宗德服务中心	2.6	1.7	289	14759
8	桂城	第壹时区	2.4	1.3	254	18015
9	祖庙	越秀可逸新势力	2.4	2.1	432	11406
10	乐从	保利东瑞广场	1.8	1.9	334	9210
11	桂城	星星大厦	1.7	1.4	224	11960
12	石湾	苹果公馆	1.6	1.1	301	13895
13	桂城	南舜广场	1.1	1.4	315	8346
14	张槎	智慧新城	1.1	1.1	61	10028
15	张槎	卓远广场	0.99	0.68	228	14718
16	石湾	世博广场	0.97	0.89	136	10953
17	祖庙	佛山华强广场	0.93	1	191	9136
18	南庄	绿岛明珠花园	0.88	1.2	301	7542
19	石湾	美誉紫薇花园	0.85	0.93	206	9150
20	南庄	华夏陶瓷中央广场	0.63	0.76	141	8349

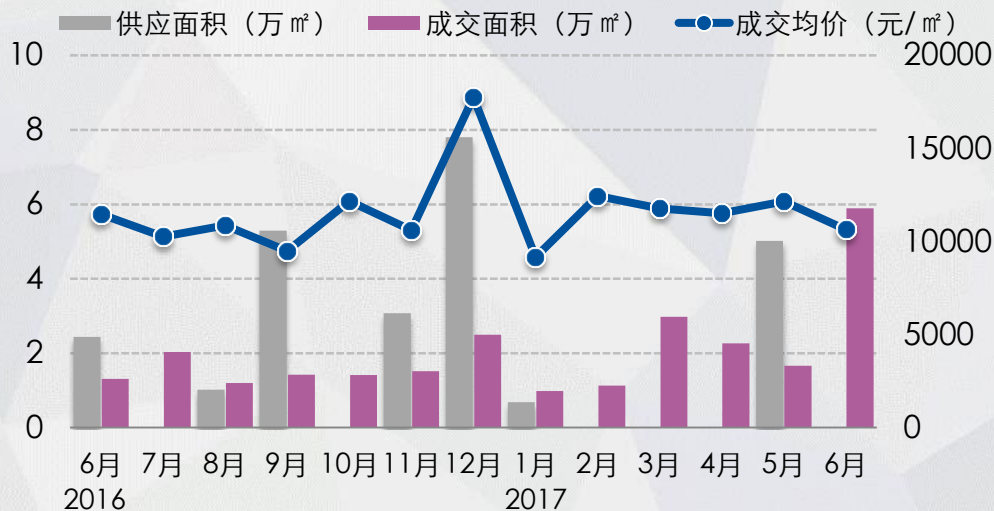
2017年上半年写字楼市场有所改善，成交量同比大幅增加

分项	FH2016指标	FH2017指标	同比变化
供应面积	15.85万 m ²	5.7万 m ²	↓ 64%
成交面积	9.71万 m ²	14.9万 m ²	↑ 53.5%
成交金额	10.39亿元	16.7亿元	↑ 60.7%
成交均价	10700元/ m ²	11209元/ m ²	↑ 4.76%

中心区写字楼物业一改过往“惨淡”的市场表现，上半年整体成交与去年同期相比大幅增加53.5%，主要受到住宅市场限购及人民币持续贬值影响，个人及企业资金持续流向具备融资及保值空间的商业物业。

前4月主要是消化库存，价格平稳，5月供应大增，6月成交创新高

2016年至今中心城区写字楼供求走势



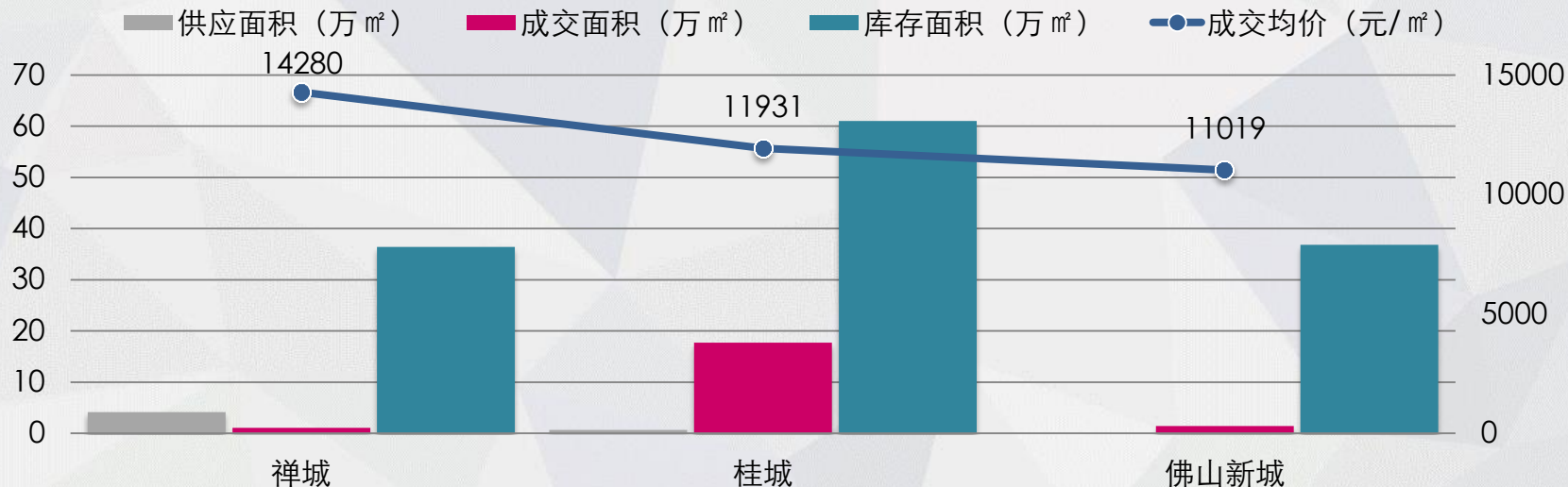
2017年6月中心城区写字楼供求情况

分项	指标	同比	环比
供应面积	——	——	——
成交面积	5.89万 m ²	↑ 350%	↑ 255%
成交金额	6.27亿元	↑ 317%	↑ 211%
成交均价	10640元/m ²	↓ 7%	↓ 12%

前4月供应乏力，中心区写字楼市场以消化库存为主，价格平稳，5月新货上市并没有撬动销量，6月受住宅市场二手加限影响，投资需求流向商业物业，加上万达广场加速销售，中心区写字楼市场总成交5.89万 m²，创年内新高。

供应持续走低，成交虽然增加，但库存压力仍然庞大

2017年上半年中心城区各板块写字楼供求和库存情况



上半年中心区随着更多项目选择尝试“商改住”方向，中心区三大板块写字楼新增供应少于5万 m²；其中广佛交界桂城板块成交表现最为突出，整体成交达到17.68万 m²，禅城成交均价以1.4万/ m²居首。

中心城区写字楼半年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	桂城	南海万达广场	6.37	5.6	461	11388
2	桂城	御宝国际	3.49	2.41	215	14471
3	桂城	智富大厦	3.18	2.24	64	14166
4	桂城	嘉邦国金	2.19	2.08	116	10518
5	桂城	富力国际金融中心	2.18	1.15	79	18925
6	乐从	德富置业大厦	1.15	1.07	59	10779
7	桂城	招商置地中心	1.14	0.96	130	11895
8	祖庙	佛山万科广场	0.8	0.49	29	16269
9	桂城	国际创智园	0.64	0.98	28	6530
10	桂城	方舟建筑中心	0.55	0.8	47	6897
11	乐从	信保广场	0.47	0.41	26	11651
12	祖庙	禅城绿地中心	0.4	0.26	19	15441
13	桂城	天安中心	0.33	0.39	22	8532
14	桂城	中盛大厦	0.31	0.37	34	8230
15	石湾	碧桂园城市花园	0.22	0.22	2	10306
16	桂城	三山科创	0.19	0.24	12	7922
17	桂城	中汇大厦	0.16	0.11	23	15122
18	桂城	天安南海数码新城	0.16	0.2	4	8052
19	桂城	越隆轩	0.15	0.1	24	14624
20	石湾	磐石大厦	0.09	0.09	5	9891

中心区商铺上半年成交明显减少，整体需求有所下跌

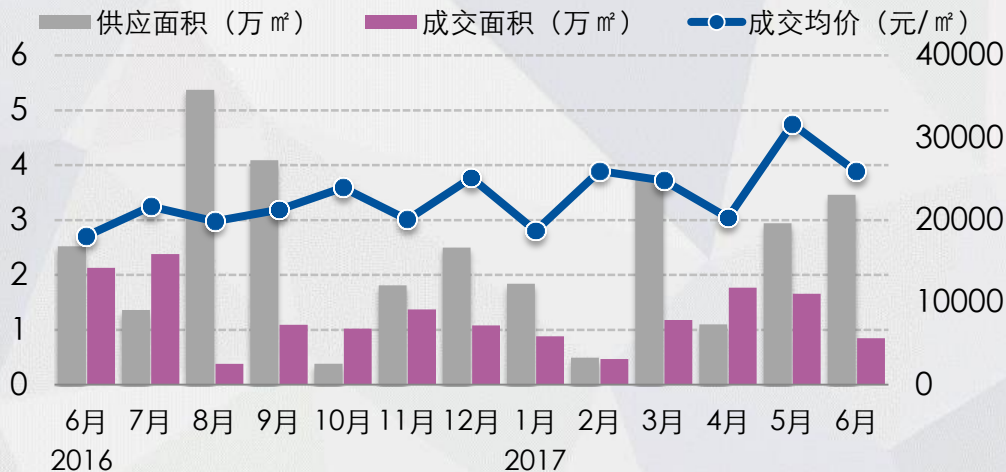
分项	FH2016指标	FH2017指标	同比变化
供应面积	13.96万 m ²	13.62万 m ²	↓ 2.43%
成交面积	9.59万 m ²	6.81万 m ²	↓ 29%
成交金额	18.32亿元	16.84亿元	↓ 8.1%
成交均价	19106元/ m ²	24726元/ m ²	↑ 29.4%

2017年上半年中心区商铺表现与去年同期相比，整体成交有明显下跌趋势，成交面积同比下降29%，仅6.81万m²，成交均价则同比上升29.4%，达24726元/ m²。

3月供应激增，二季度成交改善，但价格反复波动

2017年6月中心城区商铺供求情况

2016年至今中心城区商铺供求走势

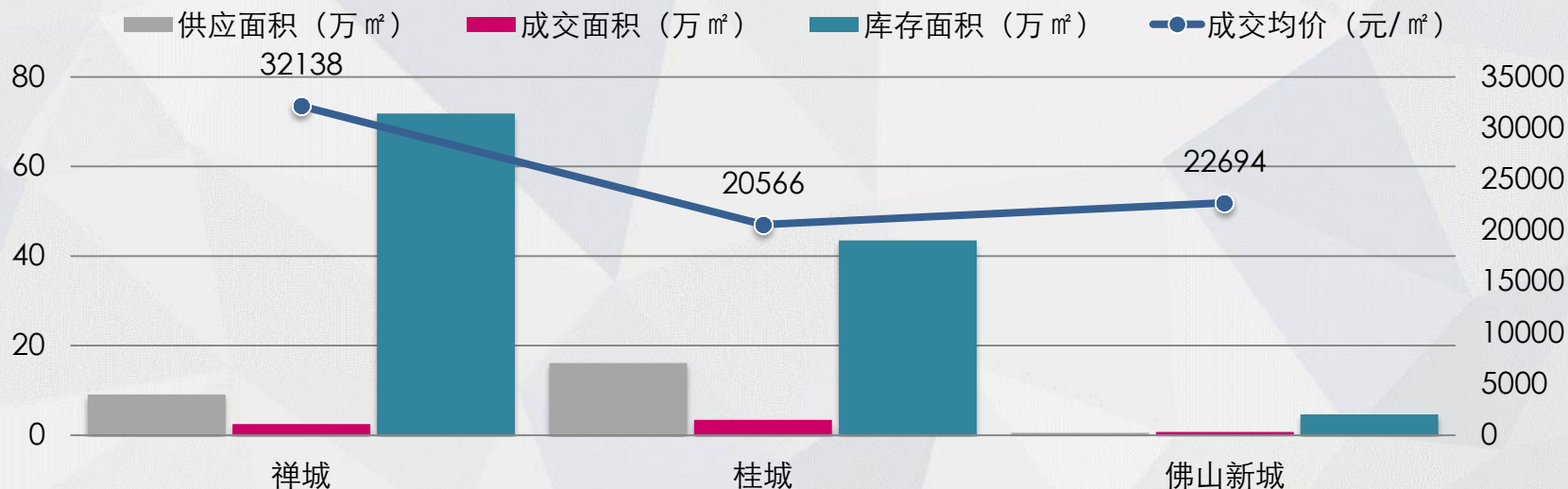


分项	指标	同比	环比
供应面积	3.46万 m ²	↑ 37%	↑ 18%
成交面积	0.85万 m ²	↓ 60%	↓ 49%
成交金额	2.2亿元	↓ 43%	↓ 58%
成交均价	25874元/m ²	↑ 43%	↓ 18%

3月中心区商铺供应激增，但新货入市并没有撬动成交量。二季度市场成交有所起色，5-6月供应也有所加大，但整体价格反复波动，5月价格创年内的新高，达31662元/m²，6月成交相对平淡，价格也出现冲高回落的态势。

中心区商铺出现供过于求态势，库存压力显著

2017年上半年中心城区各板块商铺供求和库存情况



从2017年上半年中心区商铺供求态势来看，除佛山新城板块，中心区处于明显供过于求态势；禅城区商铺库存更高达71万 m²；总价较高、购物中心扎堆开业、商住小区配套未成熟等均是影响商铺去化的因素。

中心城区商铺半年度销售排名

排名	镇街	项目名称	成交金额 (亿元)	成交量 (万㎡)	成交套数 (套)	成交价格 (元/㎡)
1	石湾	世博广场	2.02	0.65	429	31262
2	桂城	万科金域中央	1.71	0.64	115	26701
3	桂城	御堡国际	1.66	1.14	125	14525
4	桂城	奥园1号	0.79	0.22	31	35370
5	张槎	中海凤凰熙岸	0.75	0.28	60	26363
6	乐从	碧桂园华润新城之光	0.74	0.35	55	21159
7	桂城	中盛大厦	0.67	0.69	46	9702
8	石湾	保利碧桂园天汇	0.61	0.09	17	62521
9	乐从	保利东湾	0.61	0.24	56	25561
10	桂城	中海寰宇天下	0.53	0.19	32	27472
11	石湾	龙光天湖华府	0.44	0.14	7	31559
12	祖庙	禅城绿地中心	0.4	0.12	8	34205
13	桂城	中建灯湖领秀	0.36	0.07	12	53794
14	石湾	绿地璀璨天城	0.32	0.06	13	51321
15	石湾	星星华园	0.32	0.04	4	74471
16	祖庙	普君新城	0.31	0.06	9	54757
17	桂城	保利西雅图	0.3	0.14	16	21611
18	南庄	保利翡翠公馆	0.29	0.08	16	38474
19	祖庙	越秀可逸新势力	0.25	0.08	10	32834
20	南庄	万科城	0.24	0.11	19	20797

06

PART 06

后市预判

Market outlook

因城施策、分类调控是主基调，下半年政策收紧或将延续

上半年政策调控轨迹



下半年政策走向预测

中央基调：
因城施策
分类调控

佛山市场：
高地价时有发生
局部房价涨幅大
政策调控小周期

政策与市场的博弈还将上演.....

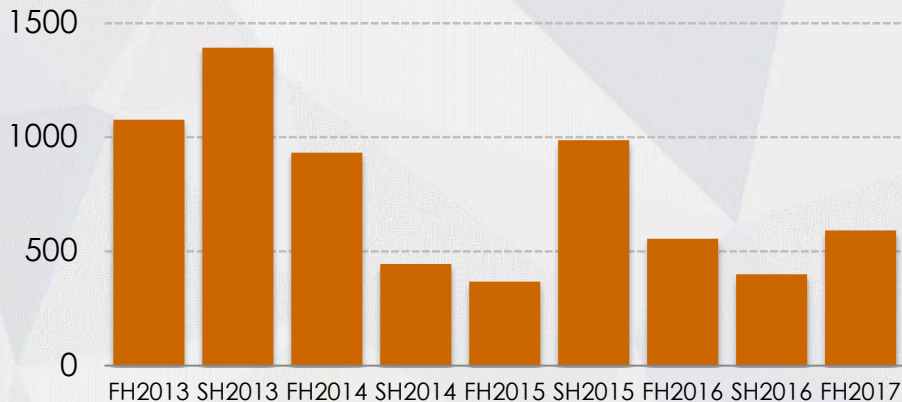
土地调控，限购区域，信贷投放有可能变数

政策从紧或将延续

预判下半年住宅供应仍有相当货量，全年在千万方水平以上

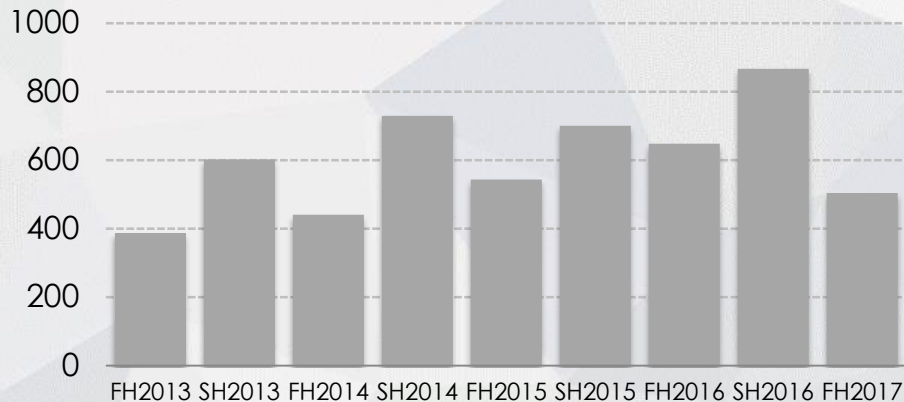
2013-2017年佛山市商住用地半年度成交情况

■ 商住用地建筑面积 (万 m²)



2013年-2017年佛山市商品住宅半年度供应情况

■ 供应面积 (万 m²)



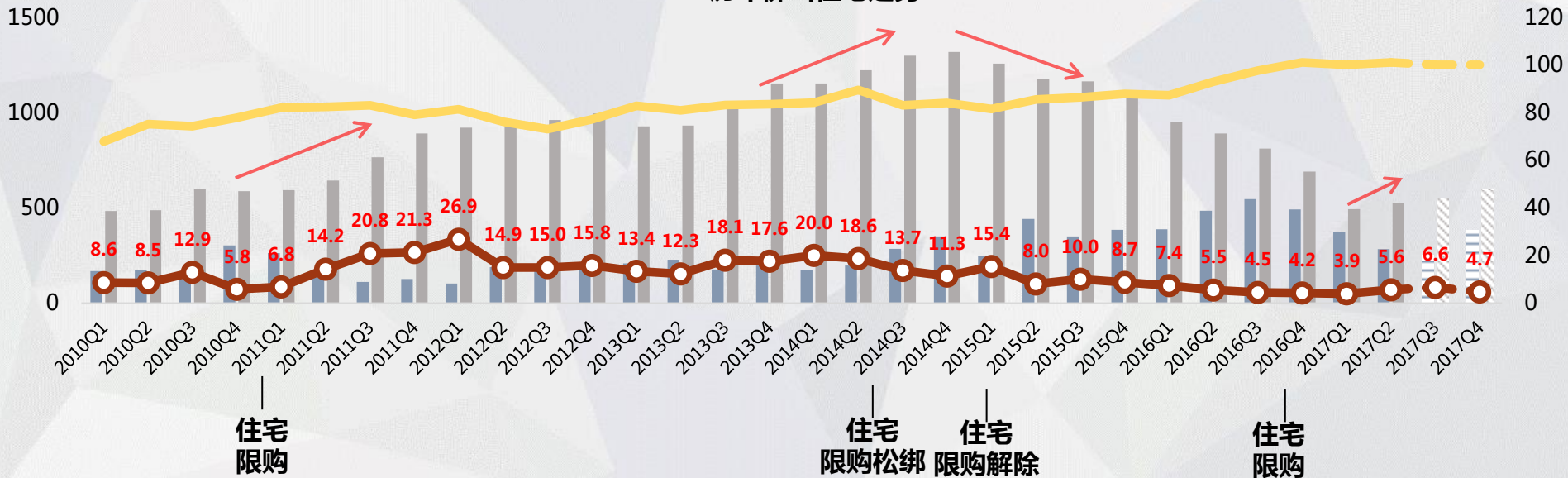
根据房企开发周期去预测分析，2016年下半年土拍商住用地建筑面积约398万 m²，未来将需要一年左右时间即2017年下半年才能陆续上市。由于2016年下半年土拍成交比同期2015年下半年底，从而一定程度上影响2017年下半年住宅供应量，预计2017年下半年住宅供应量将比同期2016年下半年略低。再根据房企以往集中下半年为重点推售节点，下半年供应将比上半年有所增加。因此，预计2017年下半年住宅供应将在700-750万 m²，全年佛山住宅供应量将在1200万 m²左右。

预判住宅库存迎来上升拐点，下半年楼市或进入横盘调整

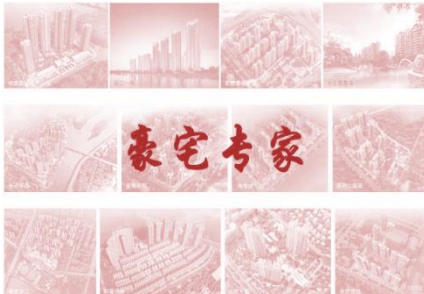
去化周期小于6个月：价格上升
 去化周期大于6个月且小于12个月：价格平稳
 去化周期大于12个月：价格下调

历年佛山住宅走势

成交面积 库存面积 去化周期 成交价格



备注：2017Q3和2017Q4为估值



佛山中原地产代理有限公司战略发展中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1605室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: www.centaline.com.cn

