

佛山市第二十九周市场分析

2017.07.10-2017.07.16



易居企业集团·易居营销

29周周报导读：

【看宏观】保持特色小镇特色——住建部下发通知，不盲目拆老街区盖高楼

【看供应】全市9盘有新增住宅预售——住宅新增面积17.9万 m^2 ，环比减少23%

【看市场】全市5盘加推，保持高去化——本周新推住宅768套，总体去化约8成

【看网签】网签量下跌，均价上涨——本周网签10.9万 m^2 ，环比下降19%；全市均价8456

元/ m^2 ，环比小幅上涨5%。



住宅成交环比

-13%

本周均价

8456元/ m²

上周均价

7988元/ m²

本周套数

1085

上周套数

1256

5%

住宅均价环比

商办成交环比

-21%

本周均价

14002元/ m²

上周均价

10738元/ m²

本周套数

474

上周套数

601

30%

商办均价环比

佛山市场 | 宏观政策

住建部:保持特色小镇特色 不盲目拆老街区盖高楼

据住建部网站消息，住建部日前下发通知，要求各地**保持和彰显特色小镇特色**，尊重小镇现有格局、不盲目拆老街区，保持小镇宜居尺度、不盲目盖高楼，传承小镇传统文化、不盲目搬袭外来文化。

通知指出，保持和彰显小镇特色，是落实新发展理念、加快推进绿色发展和生态文明建设的重要内容。目前，特色小镇培育尚处于起步阶段，部分地方存在不注重特色的问题。各地要坚持按照绿色发展要求，有序推进特色小镇的规划建设发展。



佛山市场 | 城市规划

南庄大道东延工程有望年内动工 拉近禅桂中心距离

近日，禅城南庄大道东延（南庄大道接雾岗路南延）工程对外发布施工图勘察设计招标公告，项目路线起于现状南庄大道与禅西大道路口，自西向东延伸，跨越东平水道，最后终点接雾岗路南延线。

据了解，作为禅城区今年重点推进的“三桥一隧道”项目之一，南庄大道东延项目**东西横跨东平水道，连接南庄镇和石湾镇街道**，计划于今年内开建。工程项目道路全长约2.511公里，另外，将计划另行实施309米连接线接现状南庄大道。

点评：南庄大道的改建一直在进行，此次东延工程再次提出来，相信可以进一步拉近南北片区的差距。该工程同样对于连接禅桂中心有着重要作用，也会拉来部分广州客。



佛山市场 | 土地市场监测

土地供应：本周南海和三水区各有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
07-11	南海	TD2017(NH)XG0003	大沥镇沥西夏巷村地段	7804	>1.0 且 ≤3.0	商住	9365	4000	08-10
07-13	三水	TD2017 (S)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 | 土地市场监测

土地成交：本周禅城有1宗、三水有2宗商住地块成交

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
禅城	TD2017(CC) XG0005	佛山市禅城区朝安路西 侧、规划新风路北侧	14821.63	≤3.5	商住	40332	64845万 +2800 m ² 配 建	13213	龙湖	7-12
三水	TD2017 (SS) WG0016	佛山市三水区西南街道建 设一路东（地块一）	12469.82	>1.0且 ≤3.2	商住	12160	25360	6355	深圳钜创	7-12
三水	TD2017 (SS) WG0017	佛山市三水区乐平镇乐平 大道西侧金融新区1号	40870.4	>1.3且 ≤2.0	商服	7480	10180	1245	佳明投资	7-13



佛山市场 | 土地市场监测

龙湖6.48亿+2800平配建竞得祖庙1.48万 m^2 地块，折合楼面价13213元/ m^2

继上周金茂逾31亿拿下朝安地铁旁地块后，本周再次出让朝安地铁附近靓地，面积逾1.48万 m^2 ，龙湖历经2个多小时竞价，最终以总价**64845万元+2800平配建**拿下，不计配建成本，折合楼面价约**13213元/ m^2** 。

宗地地处朝安路西侧、规划新风路北侧，位于祖庙行政服务中心斜对面。地块附近有成熟的生活配套，相距佛山地铁一号线的朝安站不过300米，交通相当便利。目前，由于柠檬时代、时代云图、普君新城等多个楼盘陆续售罄，地块周边在售新盘并不多。其中，位于兆祥路北侧的碧桂园曼哈顿预计8月开放公寓板房并启动登记，最快9-10月入市。



佛山市场 | 土地市场监测

深圳钜创25360万首入三水西南拿地，楼面价约6355元/㎡

7月12日，**深圳市颐盛投资有限公司**以**25360万元**竞得三水北江新区一宗占地约1.2万㎡的商住地，溢价109%，楼面价约6355元/㎡，本次三水拿地是深圳钜创布局佛山的第二个项目。

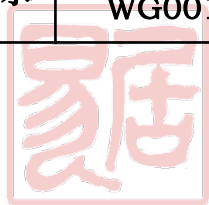
地块位于西南大道以北、建设一路以东，北邻时代城6期，周边有恒大御湖郡、广佛新动力广场、新城控股项目和北江凤凰公园等。目前已经有数十个楼盘汇聚北江新区，随着时代城、御龙湾、北江明珠、颐澳湾等小区业主纷纷入住，片区居住氛围日益浓厚。北江新区在售新房不多，一手房均价约9000-12000元/㎡，二手房均价约7500-9000元/㎡。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周三水区有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
06-16	三水	TD2017 (SS) WG0019	佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗” (土名)	95369.79	>1.0且 ≤2.5	商住	35770	1500	07-20



易居企业集团 · 易居营销



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应17.9万 m²

2017年第29周，佛山共有1790套住宅供应，总面积约17.9万 m²。全市五区均有新增预售，三水区新增住宅供应442套合计4.9万 m²居首位，禅城区有0.2万 m²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	石湾	泷景花园	2座	142			11	14236.63			588.92
	石湾	招商臻园	文华中路22号				9				375.91
	祖庙	依云轩	36座				12				826.43
	祖庙	中海风华熙岸花园	1区六座、二区六座	150			7	18773.95			620.79
顺德区	北滘	美的悦公馆	1、2座	176			16	14465.66			1148.22
	容桂	佳兆业金域花园	23、24、32座	234			6	23966.92			895.67
南海区	丹灶	桂丹颐景园	枕潮1、2座	262				23627.48			
三水区	西南	博雅滨江花园	49座	123				13517.94			



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
三水区	西南	恒大梓林花园	28、29座	319				35512.87			
高明区	荷城	瑞日天下花园	2座	76				8147.58			
	杨和	美的鹭湖森林度假城	湖光山色2、4栋	308				26929.3			
合计				1790			61	179178.33			4455.94



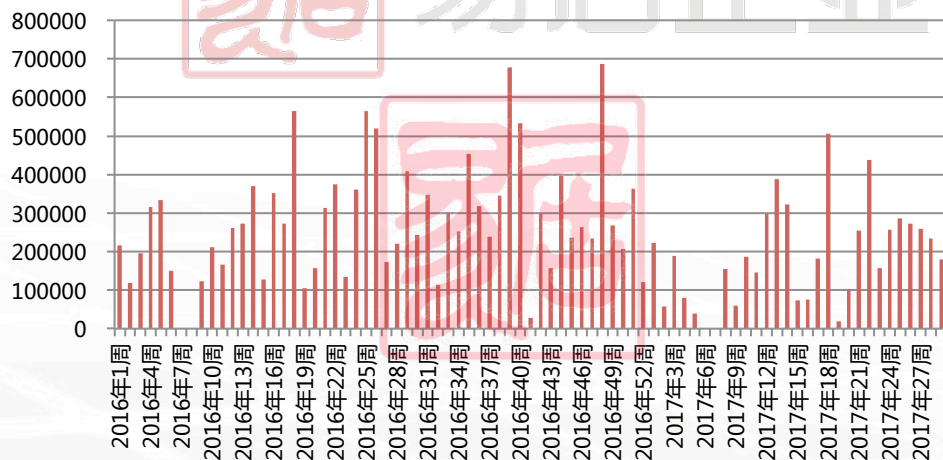
佛山市场 | 市场供求概况

□ 供应下降，成交量小幅下降，总体量跌价升

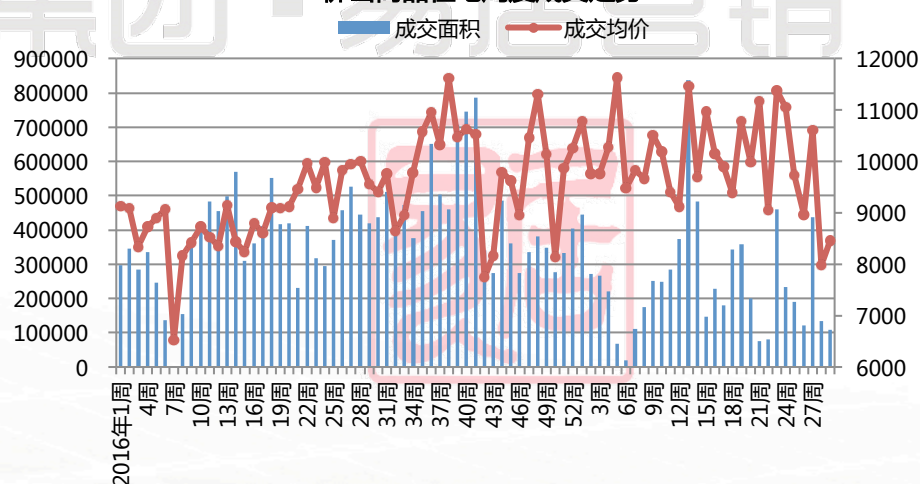
2017年第29周，佛山全市约有17.9万 m^2 的住宅供应，环比上周下降23%；其中三水区有4.9万 m^2 住宅供应居全市首位，以442套的预售量远超于其他四区，禅城区仅有0.2万 m^2 商铺供应。

成交市场方面，第29周全市成交1085套，成交面积为10.9万 m^2 ，环比上周下降19%；成交均价8456元/ m^2 ，环比上周小幅上涨5%。

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



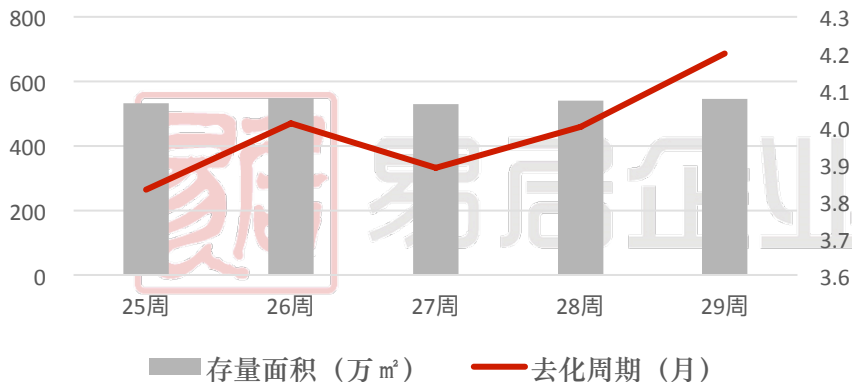
佛山商品住宅周度成交走势



佛山市场 | 市场供求概况

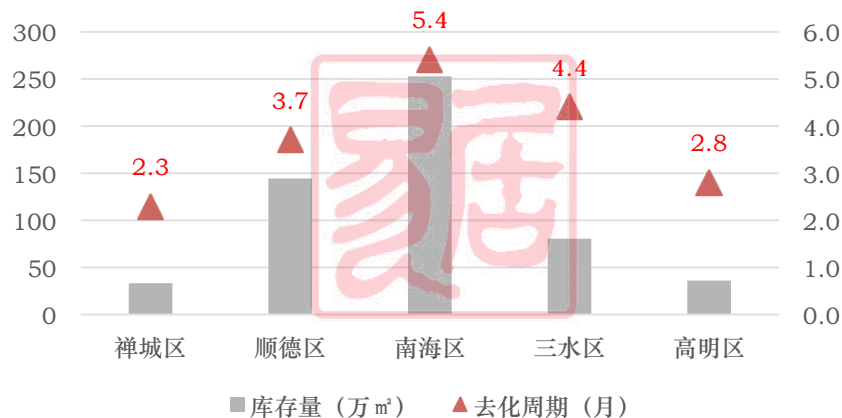
全市库存量**546万 m²**，环比增加6万 m²，去化周期环比上周延长0.2个月，库存消化主要集中在禅城区

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**：全市住宅存量增加6万 m²至**546万 m²**，去化周期环比上周延长0.2个月；

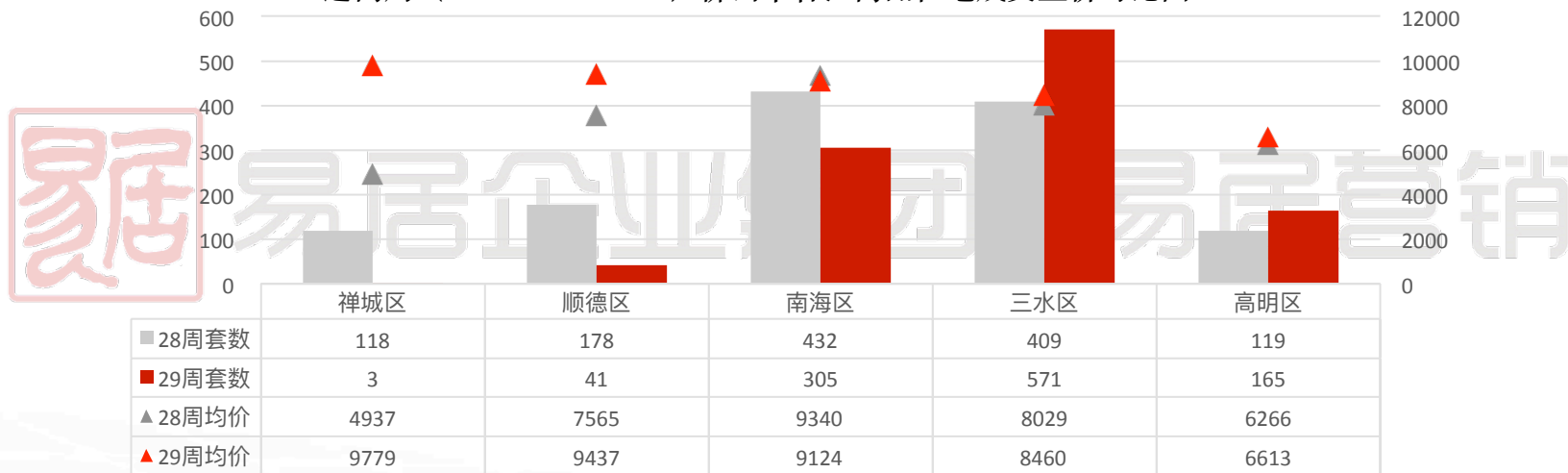
➤ **各区库存**：本周库存消化主要集中在禅城区，禅城去化周期低至2.3个月；南海区库存消化3.1万 m²，去化周期维持在5个月之上，三水及高明区供应较少且去化一般，总体库存较为平稳，高明区本周库存增量2万 m²。



佛山市场 | 市场供求概况

三水区和高明区成交量上涨，成交价格禅城区涨幅达98%，南海区小幅下降2%

近两周（2017.7.3-7.16）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



- **本周成交：**全市五区除三水区和高明区成交量上涨外，其余三区成交量均有下降，从区域来看，三水区成交571套仍占全市成交量一半；高明区成交165套，环比上周上涨38%；成交价格方面，全市五区除南海区小幅下降2%外，其余四区均有不同幅度上涨，其中禅城区涨幅约98%，顺德区涨幅约24%。



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：本周暂无销冠

禅城区第29周成交3套，面积约0.04万 m²，环比上周大幅下降96%；成交均价为9779元/ m²，环比上周大幅上涨98%。

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	合景新鸿基泷景	1	9694	清售6/7座洋房余货
1	南庄	汇银W新港湾	1	9755	—
1	祖庙	非凡领域	1	10000	—



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□南海区标杆项目：狮山禾粤尚德居签约99套蝉联南海区销冠

南海区第29周成交305套，面积约3.1万 m^2 ，环比上周下跌31%；成交均价为9124元/ m^2 ，环比上周小幅下跌2%。狮山禾粤尚德居属员工内部商品房，价格低于市场，且要求现楼网签，目前集中签约阶段。

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	狮山	禾粤尚德居	99	4172	—
2	狮山	绿地丽雅香榭花城	95	9503	在售83-122 m^2 装修新品
3	罗村	雅丽豪庭	19	9038	推售90-100 m^2 带装修三房
4	西樵	恒大御湖湾	11	7589	全新建面约92-124 m^2 瞰景美宅 即将盛大发售
5	大沥	融创御府	10	16255	预计7月底加推三四房
6	桂城	保利诺丁山	5	17068	预计7月推出75/83/95/100 m^2 三房
7	桂城	越秀星汇云锦	4	18057	—



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：均安南湖花园签约7套夺顺德区销冠

顺德区第29周成交41套，成交面积0.6万 m^2 ，环比上周下跌77%；成交均价为9437元/ m^2 ，环比小幅上涨24%。均安南湖花园网签7套夺顺德区销量冠军。

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	均安	南湖花园	7	10419	—
2	大良	畔海御峰花园	4	16539	奇幻泡泡世界
2	乐从	星际半岛花园	4	11199（建面价）	在售洋房及别墅产品
4	大良	纯自然名宅	3	11018	—
5	杏坛	金海岸花园	2	10806	—
6	勒流	名铸家园	1	17469	—



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142套夺三水区销冠

三水区第29周成交571套，成交面积5.6万 m^2 ，环比上周上涨36%；成交均价为8460元/ m^2 ，环比上周小幅上涨5%。西南的三水保利中央公园网签142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	142	8,805	将推70-92 m^2 洋房
2	西南	博雅滨江	66	8,298	100 m^2 四房载誉加推
3	西南	汇信华府	40	9,013	——
4	西南	三水雅居乐花园	34	8,734	全新95-138 m^2 一线江景洋房 循众加推
5	西南	恒福新里程	20	9,750	——
6	乐平	融创南景湾	8	7,298	在售100-110 m^2 三房单位
7	南山	南山侨苑	7	2,392	——
8	西南	美尚轩	3	9,835	——
9	西南	御江南	2	9,444	——
10	西南	北江明珠	1	7,192	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□高明区标杆项目：荷城的绿色世嘉花园签约43套夺高明区销冠

高明区第29周成交165套，成交面积1.6万 m^2 ，环比上周上涨27%；成交均价为6613元/ m^2 ，环比上周小幅上涨5%。荷城绿色世嘉花园网签43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	荷城	绿色世嘉花园	43	8,035	—
2	荷城	誉基誉憬湾	8	6,142	—
3	荷城	美的西海岸	2	6,526	—
4	明城	宏基豪庭	1	3,015	—
4	荷城	美的·明湖	1	5,877	瞰湖精奢洋房7月15日耀世开盘
4	更合	诺卡水月山畔	1	3,446	—



佛山市场 | 商业市场供求概况

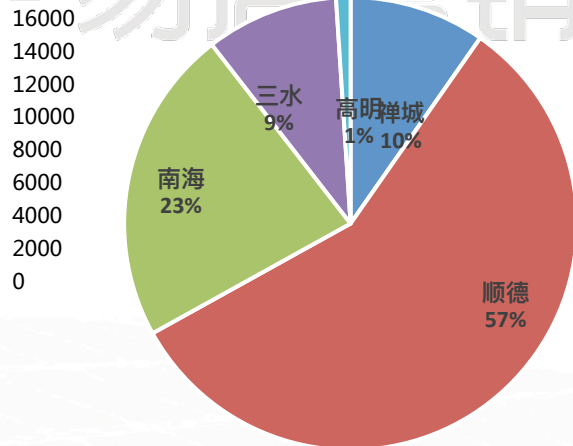
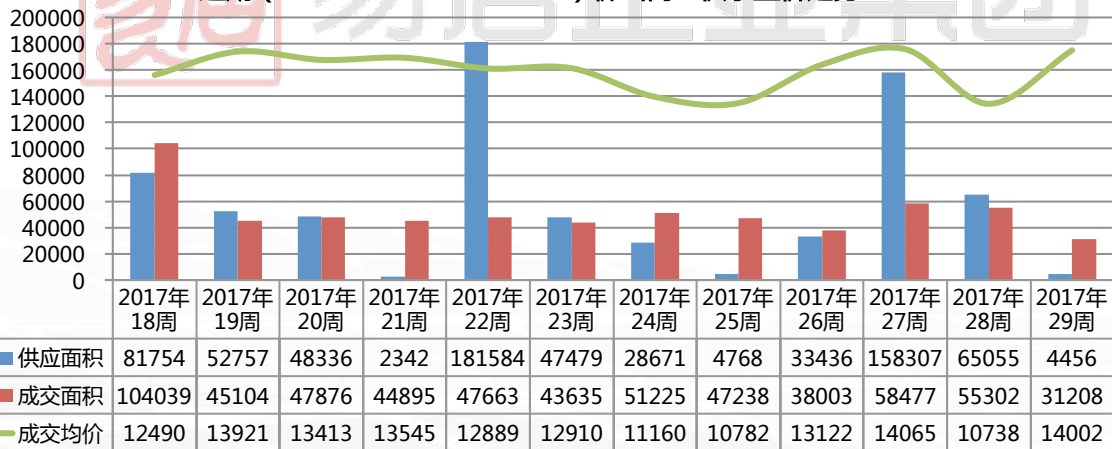
商业供求周度走势：供应大幅上涨，成交量跌价升

2017年第29周，佛山全市共有0.4万 m² 商业用房供应，环比上周下降93%。

成交市场方面，第29周全市成交474套，成交面积为3.1万 m²，环比下降43%；成交均价为14002元/ m²，环比上涨30%。

从区域占比看，顺德成交1.7万 m² 占全市过半居首位，南海成交0.7万 m² 占比25%居第二位。

近期 (2017.03.20-2017.07.16) 佛山商业供求量价走势



佛山市场 | 商业销售龙虎榜

□ 南海桂城的万达广场成交31套夺办公销冠

成交龙虎榜中，其中8盘集中在南海区，顺德和三水各有1盘上榜，南海桂城的万达广场成交31套写字楼占据榜首。

□ 南海平洲的康怡名都成交26套夺公寓销冠

成交Top10榜中，南海区有5盘上榜，三水和顺德区各2盘，禅城区有1盘，其中南海平洲的康怡名都成交26套占据榜首。

禅南顺第29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	康怡名都	南海平洲	26	1328	12855	带装修
1	南舜怡海港	南海平洲	26	1199	10247	含LOFT, 带装修, 带返租; 集体土地
3	三水万达广场	三水新城	22	1031	7625	带装修
4	中国德国港	顺德乐从	21	1275	15646	带装修
4	保捷广场	南海九江	21	714	7158	含LOFT
5	保利东湾	顺德乐从	18	1143	8536	含LOFT
6	广佛新动力广场	三水河口	16	560	7954	部分LOFT, 平层带装修
8	瑞季精品酒店	南海桂城	15	715	13666	带装修
8	珠江科技数码城	南海里水	15	1265	7364	LOFT
10	越秀岭南隼庭	禅城祖庙	9	483	13210	——

禅南顺第29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	南海万达广场	南海桂城	31	3019	11083	——
2	珠江科技数码城	南海里水	20	1180	7875	——
3	嘉邦国金中心	南海平洲	18	2446	11225	——
4	星港城万达广场	南海黄岐	15	1038	13541	集体土地
5	天安中心	南海平洲	6	1034	10163	——
5	御堡国际	南海平洲	6	612	14806	部分带装修; 集体土地
7	招商置地中心	南海桂城	5	388	14854	——
8	盛凯尚城	三水乐平	4	294	4211	——
9	信保广场	顺德乐从	3	480	10549	——
9	国际创智园	南海桂城	3	629	7894	——



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
禅城张槎	融创望江府	7月15日	9栋	128	103-187 m ² 三四房	14000 (毛坯)	77%
三水西南	雅居乐雅湖半岛	7月15日	20、21座	256	94-138 m ² 三四房	8800-9500 (毛坯) +1740/m ² 装修款	94%
三水西南	博雅滨江	7月15日	49座	123	98-113 m ² 三四房	8500 (毛坯)	100%
南海大沥	保利珑门	7月15日	4座	160	90-146 m ² 三四房	19500-20000 (带装修)	68%
南海大沥	绿地香颂公馆	7月16日	5/6座	101	92-149 m ² 三四房	15000 (毛坯)	72%



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共8个项目进行工程类推广活动

据不完全统计，本周末佛山将有8个楼盘有推货节点，由美的、万科、恒大、保利等大房企领衔打头阵，其中颇受关注的纯新盘美的壹号公馆和万科城市之光同时亮相。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	万科城市之光	7月15日	开放销售中心及板房
	禅城区	龙光玖龙湾	7月15日	开放交标板房
	禅城区	中海凤凰熙岸	7月15日	开放江景样板间
	禅城区	绿城桂语兰庭	7月16日	举行品鉴会
	顺德区	美的壹号公馆	7月15日	开放售楼处及板房
	顺德区	力合阳光城云谷	7月15日	开放销售中心
	三水区	恒大郦湖城	7月15日	开放销售中心
	三水区	瀚洋居	7月14日	开放4座板房



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——绿城桂语兰庭

活动时间：7月16日

活动主题：举行品鉴会

活动介绍：

7月15日下午，绿城集团携新品绿城·桂语兰庭落户广佛，绿城·桂语兰庭项目品鉴会于南海万科广场一楼中庭盛大举行。

绿城桂语兰庭位于奇槎片区，毗邻半月岛湿地公园，周边英国LEH学校、奇槎幼儿园、奇槎小学等教育资源丰富，距规划中的地铁6号线奇槎站仅500米，周边保利、时代、世茂等品牌房企汇聚。项目规划有高层洋房、叠墅，北高南低，预计10月份开放销售中心，首推部分高层和洋房，主打98-140㎡三四房，两梯三户。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销