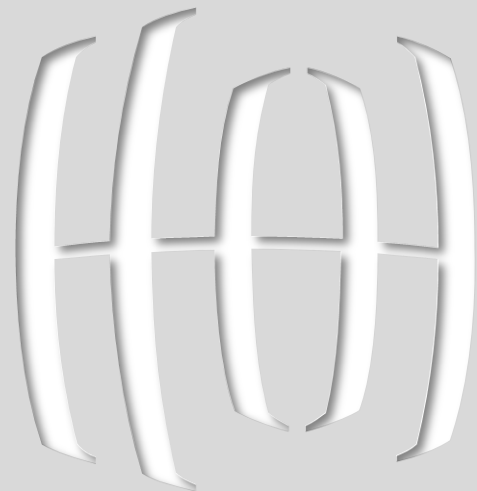




世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



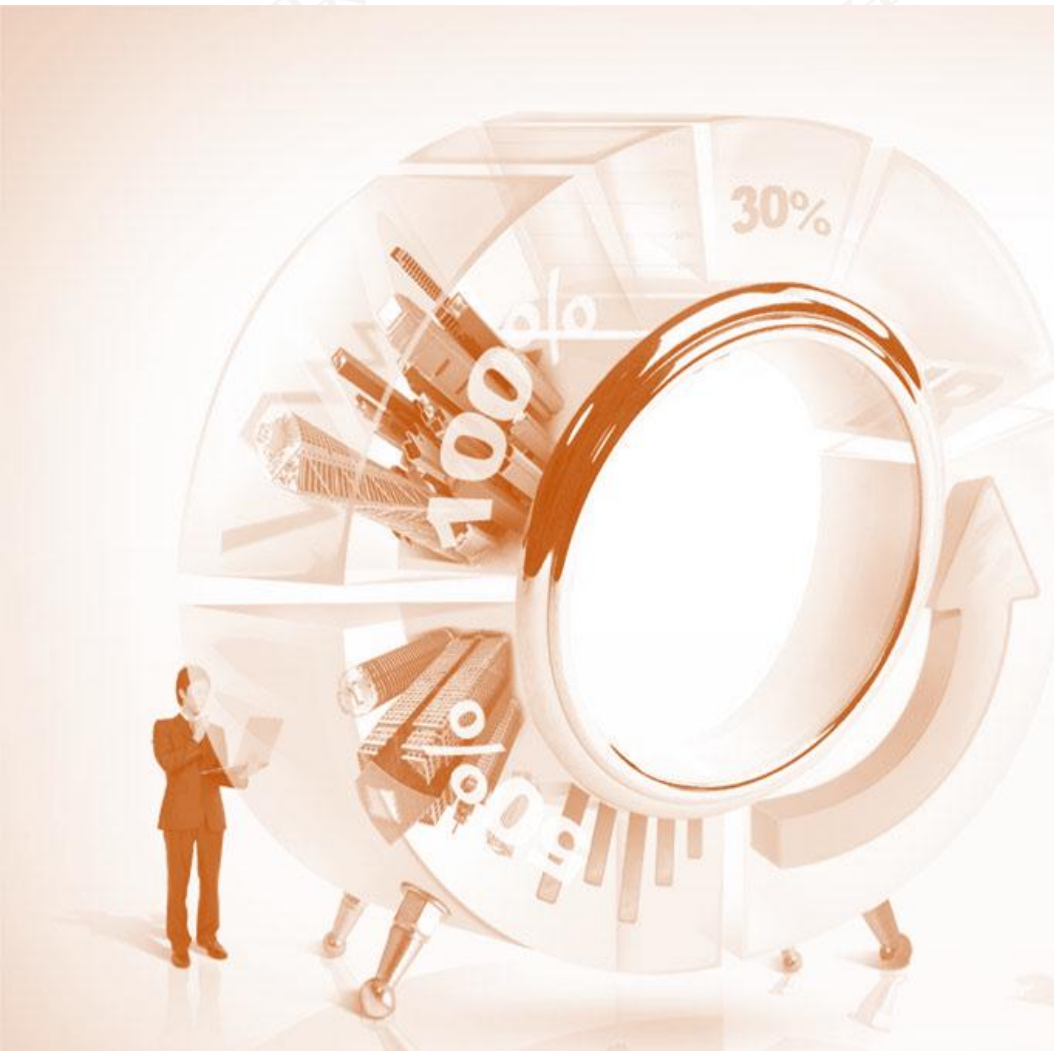
# 2017年6月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2017年7月

## 特别声明

本报告仅作参考提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代理行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归佛山世联行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，视为同意以上声明。



# 目录

## Content

- 宏观政策与城市规划分析
- 土地市场表现
- 商品住宅市场表现
- 公寓市场表现
- 后市展望

# Part 1

## 宏观政策与城市规划分析

- ◆ 宏观政策分析
- ◆ 佛山城市规划分析

# 宏观政策分析：金融财税、制度建设等多方协调，引导市场回归理性

## 2017年6月全国房地产相关政策及重大事件

分类	日期	重要事件	关键内容
金融财税	6月9日	中国银监会、国土资源部联合下发《关于金融资产管理公司等机构业务经营中不动产抵押权登记若干问题的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台</li> <li>不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源</li> <li>不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为</li> </ul>
	6月2日	银监会召开银行业支持供给侧结构性改革调研座谈会	<ul style="list-style-type: none"> <li>强调加强服务收费管理和增加金融供给并举，有效降低企业成本，为企业“走出去”提供更有效的服务</li> </ul>
制度建设	6月1日	财政部、国土资源部《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》	明确发行土地储备专项债券的土地储备项目，应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息
	6月19日	财政部、中国人民银行、证监会《关于规范开展政府和社会资本合作项目资产证券化有关事宜的通知》	重点支持符合雄安新区和京津冀协同发展、“一带一路”、长江经济带等国家战略的PPP项目开展资产证券化。
宏观经济	6月14日	国家统计局发布1-5月份全国房地产开发投资和销售情况	2017年1-5月份，全国房地产开发投资37595亿元，同比名义增长8.8%，增速比1-4月份回落0.5个百分点。
	6月18日	国家统计局发布5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况	5月份房价涨幅回落的城市继续增加，因地制宜、因城施策的房地产调控政策继续发挥作用。70个城市中69个新建商品住宅价格同比下降，43个城市环比下降
其他	6月26日	全国政协十二届常委会第二十一次会议开幕	议题围绕“深化供给侧结构性改革，促进经济平稳健康发展”建言献策。
	6月27日	十一届夏季达沃斯开幕式在大连举行	<ul style="list-style-type: none"> <li>会仍然坚持稳中求进工作总基调，以供给侧结构性改革为主线，推动经济加快转型升级，增强内生动力</li> <li>中国的“一带一路”的倡议立足于共商共建共享，也为世界各国和工商企业提供新的机遇，还可以共同开发第三方市场，实现多赢。</li> </ul>
	6月28日	国家发展改革委、住房城乡建设部、交通运输部、国家铁路局、中国铁路总公司联合发布《关于促进市域（郊）铁路发展的指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> <li>至2020年，实现各大城市铁路骨干线路基本形成，构建核心区至周边主要区域的1小时通勤圈；其余具备条件的城市启动铁路规划建设</li> <li>优先利用既有资源</li> <li>有序推进新建铁路，线路要串联5万人及以上的城镇组团和旅游景点并设站。</li> <li>加强各种方式衔接。</li> </ul>

# 宏观政策分析：地方政府试点土地储备专项债券，防范债务风险

## 部分城市的收紧政策进入修补阶段

- ◆ 从6月份政策出台的特点来看，数量上较5月份有明显的减少，邢台、张家港、清远等城市6月份首次出台了相应的稳市场措施。
- ◆ 整体来看，新出台调控的邢台、张家港、清远市政策力度相对温和，而长沙、佛山、廊坊、西安等城市的收紧政策进入修补阶段。

## 稳楼市政策出台，但力度相对较弱

- ◆ 6月，邢台、张家港、清远首次出台稳市场措施，邢台明确要求房价过高、上涨过快的县市政府，要适时进行阶段性限购工作。此类城市离中心城市相对较远，与中心城市相比，政策力度相对较弱。中心城市及热点城市在6月份主要是对政策进行进一步升级或修补。长沙在连续出台限购力度扩大的两次限购政策之后，再次出台新政策。

## 政府试点土地储备专项债券，防范债务风险

- ◆ 开“正门”发行土地储备专项债券。2017年6月1日，财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》，提出了地方政府土地储备专项债券管理的工作要求。土地储备专项债券根据土地专项业务实际需要，在发行额度和期限、发行对象、项目管理、收益回报等方面“量身打造”，全面适应土地储备业务特点，有利于健全规范的地方政府举债融资机制，保障土地储备领域项目建设合理融资需求，防范专项债务风险。

# 宏观政策分析：佛山限购政策再补充

## ➤ 住房和城乡建设管理局《关于执行我市住房限购政策的意见》

### 执行范围

- 1、限购区域内国有土地上的新建商品住房和二手住房。
- 2、限购区域因交易、非直系亲属之间的房屋赠与、个人通过拍卖所得等原因办理的住房转移登记，按照住房限购政策执行。
- 3、直系亲属之间的房屋赠与、继承、遗赠、法院判决、共有人之间转移权属份额、共有人改变共有方式等情形的房屋产权转移，不纳入住房限购范围，但计入家庭拥有住房套数。

### 拥有住房套数确认

- 1、家庭已拥有住房套数的确定，以在查询时点上“佛山市房产信息查询系统”记载的住房登记套数为准。只要购房人或其家庭成员是房屋现有权属人或权属人之一，无论其房屋产权来源方式，均计入家庭拥有住房套数。
- 2、两个及以上居民家庭共同继承一套房屋的，不作一套计算。
- 3、对因房屋征收补偿选择产权置换的，在办理商品房合同备案时，不受个人当前住房套数的约束，但完成合同备案后，该房产计入权属人名下拥有的住房套数。

## ➤ 住房和城乡建设管理局《关于加强新建商品房预售监管工作的通知》

各区房地产行政主管部门加强预售房款的监督管理和审核发放工作，确保商品房预售款专款专用，优先用于工程建设。

购房人预定支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的全部购房款应当全部存入在本市设立的商品房预售款监管专用账户。

暂时放开网签认购到网签合同备案的7天时间限制，由房地产开发企业与购房者自行约定。

## 政策展望：回归住房居住性质，推动长效机制建设加快

- ◆ **房地产市场整体资金全面逐步收紧引导市场回归理性。** 在5月份政策跟踪报告中，我们提出，“有一线城市主要银行上调首套房贷利率至基准水平，或有更多城市效仿实施，推动市场走势将更趋于理性”。6月份以来，部分城市利率水平在5月份的基础上进一步定向上调。整体来看，楼市环境虽然从政策上来看进入了暂时的政策发酵期，本月收紧政策出台频率也大大减少。然而，不可忽视的是，**住房贷款利率水平正随着整体流动性的定向收紧同步上浮。**
- ◆ 目前来看，主要短期投资机需求较为明显的热点城市或地区已大部分出台了相应的限制政策，这对引导市场回归理性预期起到了较好的作用。更重要的是，**近期信贷政策持续发挥调控作用**，特别是进入二季度以来金融信贷端口收紧也将使整体市场环境趋于理性，这也将**推动尚未出台相关政策的城市市场回归理性。**



# Part 2

## 土地市场表现

- ◆ 佛山土地市场供求分析
- ◆ 商住用地分析
- ◆ 重点地块分析

## 佛山土地市场供求分析——本月成交

2017年6月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	占地面积(万平方米)	计容建面(万平方米)	成交价(万元)
禅城区	住宅	2	7.79	27.25	340649
高明区	工业	5	5.21	15.64	2941
南海区	住宅	1	5.51	16.54	253115
	工业	1	3.24	8.09	2184
三水区	住宅	3	21.94	60.91	293480
顺德区	住宅	5	17.10	54.55	600019
	工业	16	21.03	58.09	15179
总计		33	81.82	241.07	1507567

- 2017年6月，佛山经公开市场途径共成交土地33宗，总成交占地面积81.82万平方米，成交总金额150.76亿元。其中住宅用地成交11宗，总占地面积为52.34万平方米，占整个土地成交的64.0%；其余22宗地块为工业用地，商业用地没有成交。

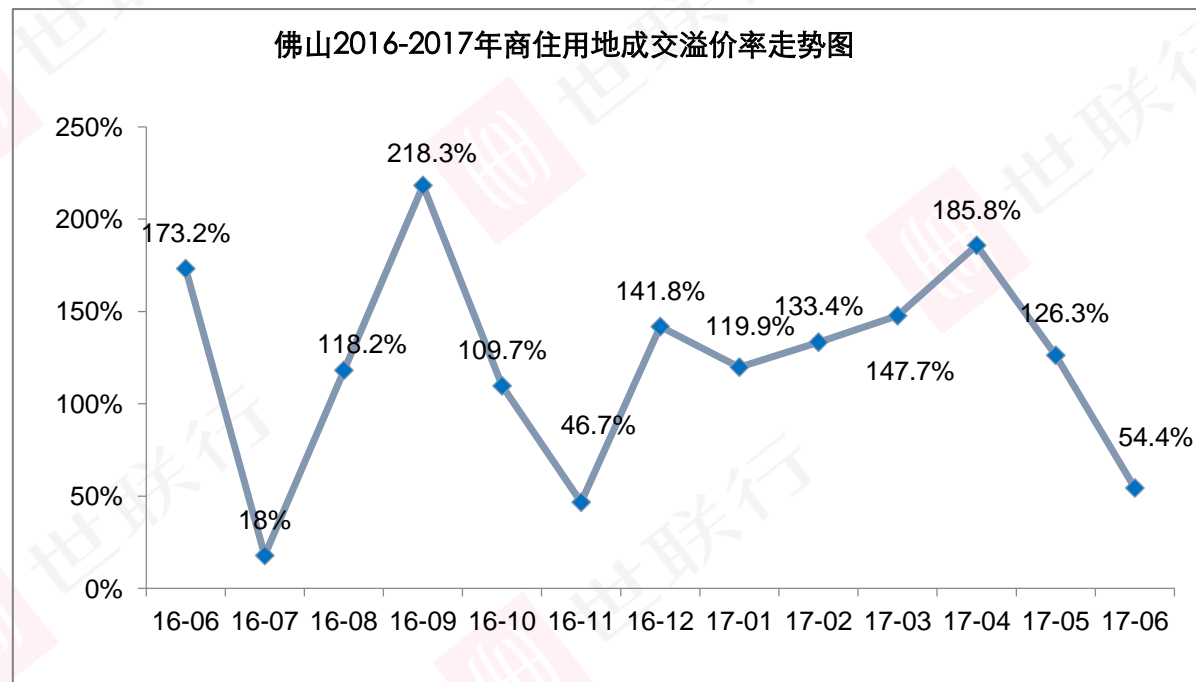
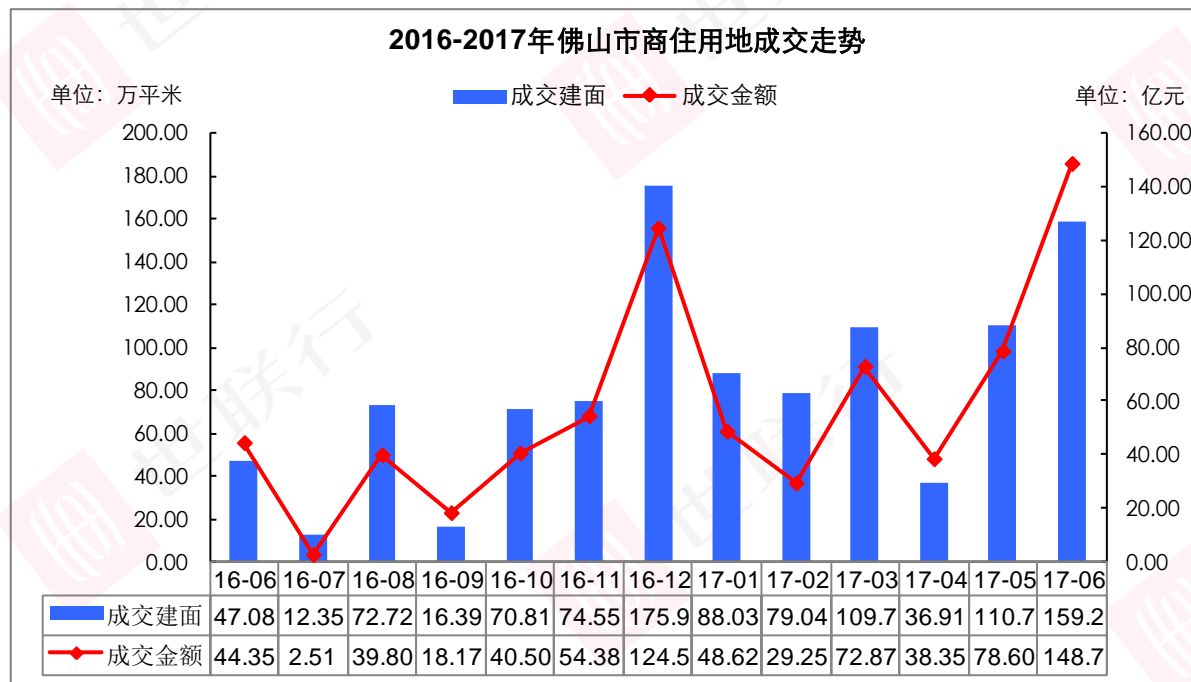
## 佛山土地市场供求分析——本月供应

2017年6月佛山房地产市场土地供应一览表（将于7月竞拍）

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
禅城区	住宅	1	6.23	24.90
高明区	工业	1	7.21	21.63
	住宅	2	12.81	35.88
三水区	工业	1	3.33	8.33
	商业	1	4.09	8.17
	住宅	3	16.55	45.12
顺德区	住宅	4	23.60	66.83
总计		13	73.82	210.86

- 2017年6月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地13宗，较5月减少16宗地块，总供应面积为73.82万平米。其中住宅用地有10宗，商业用地有1宗，工业用地有2宗。

# 商住用地分析



- 2017年6月，佛山经公开市场途径成交商住办用地11宗，总建筑面积159.25万平方米，环比增长43.8%，同比大幅增长338.3%；成交总金额为148.73亿元，环比增长89.2%，同比去年大幅增长335.3%。
- 在成交溢价方面，6月份全市整体溢价率为54.4%，环比减少56.9%。

## 重点地块情况——成交

地块位置	用地性质	土地面积_万平方米	总建筑面积_万平方米	成交价格_万元	竞配建筑面积_平米	溢价率_百分比	楼面地价_元每平米	受让单位
顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之一	住宅	5.78	17.34	190786	32500	38%	14034	华侨城
顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之二	住宅	4.89	14.67	161351	34500	38%	15054	中洲控股
禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧	住宅	5.50	19.25	240662	39000	55%	15675	世茂集团
禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	住宅	2.29	8.00	99987	16000	55%	15625	世茂集团
南海区桂城C22街区地段	住宅	5.51	16.54	253115	—	61%	15300	万科地产
三水区西南街道建设一路西侧地块一	住宅	7.05	22.56	161400	—	91%	7154	佛山招商房地产有限公司
顺德区大良街道云近东区37-3号地块	住宅	1.72	6.87	75525	9500	39%	14443	金辉地产
三水区西南街道建设一路2号	住宅	1.60	5.11	30280	—	130%	5925	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司
三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”3号	住宅	13.30	33.24	101800	—	105%	3063	佛山市万科置业有限公司
顺德区伦教街道新基北路以东、规划横八路以南地块	住宅	1.64	4.91	54063	9000	34%	13466	美的地产
顺德区伦教街道新基北路以西、规划横八路以南地块	住宅	3.07	10.75	118294	20500	34%	13591	美的地产



# 重点地块情况——华侨城大良地块

## 顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之一

● **地块编号：TD2017(SD)XG0006**

● **交易时间：2017-6-1**

土地性质：**商住用地**

占地面积：5.78万方

容积率：≤3.0

建筑面积：17.34万方

起始价格：138753万元

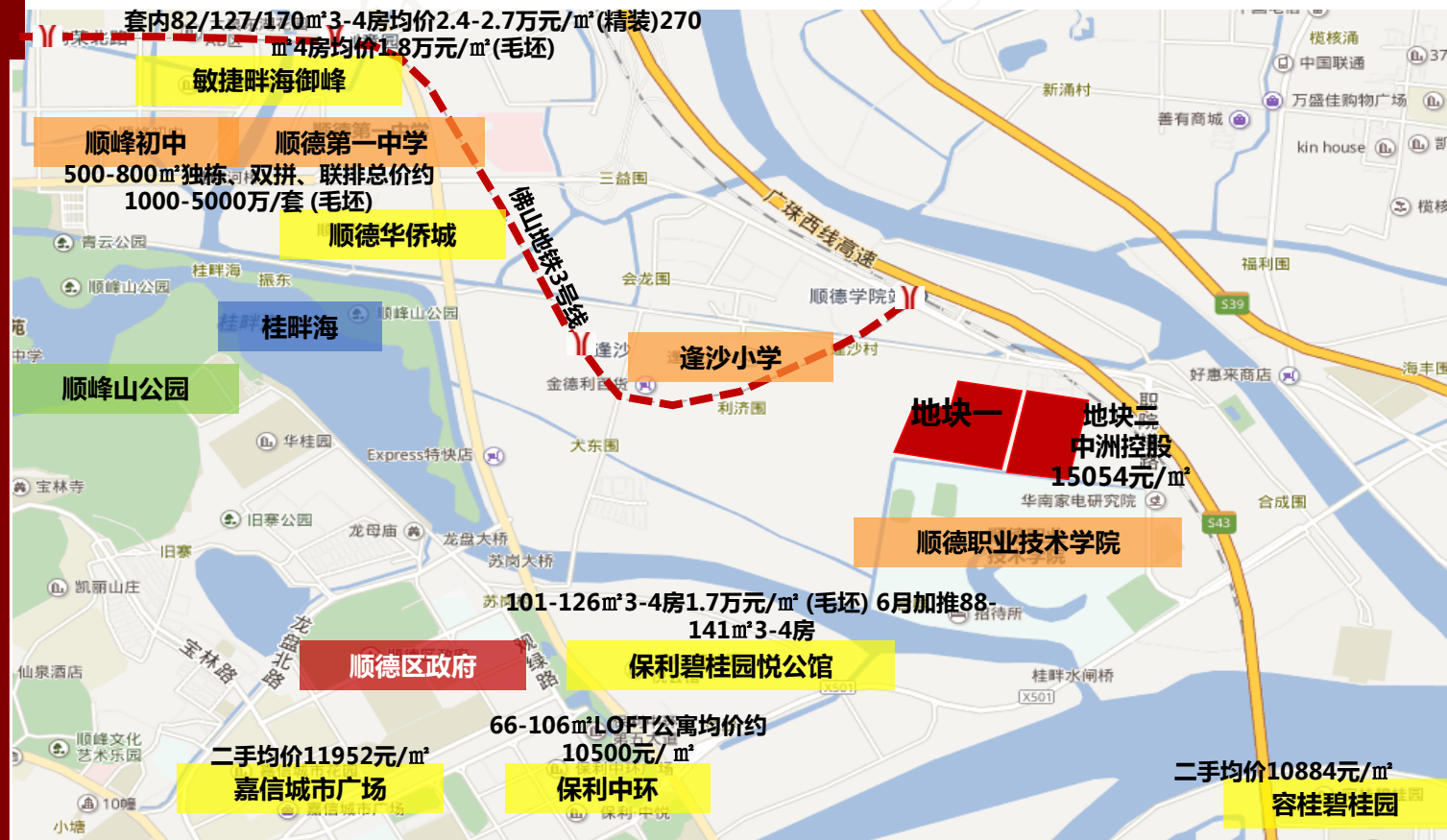
起始楼面地价：8000 元/m<sup>2</sup>

成交价格：190786 万元

溢价率：38 %

成交楼面地价：14034 元/m<sup>2</sup>

竞得者：**华侨城(竞配32500m<sup>2</sup>人才住房)**



### 规划条件：

- ① 建设5000平方米（计容建筑面积）住宅作为竞得人自行销售的人才住房；
- ② “**土地交易最高价格**” **190786万元**（折合地面单价33000元/平方米、**楼面单价11000元/平方米**），当土地竞买价格达到190786万元（或当前报价增加一个增价幅度后会超过“土地交易最高价格”）时，竞买方式转为竞配建无偿移交政府的人才住房，以300平方米（计容建筑面积）为竞价阶梯，当承诺的人才住房部分已达本地块可建住宅计算容积率建筑面积上限163123平方米时，以首先作出该承诺的竞买人为竞得人，**所竞的配建人才住房建成后产权须无偿移交给广东顺控城投置业有限公司**；
- ③ 设置配电房、燃气设施、垃圾收集点、通信设施(设备间≥8m<sup>2</sup>)、节点开关站(≥90m<sup>2</sup>)、中心开关站(≥150m<sup>2</sup>)、公厕(≥60m<sup>2</sup>)、物业管理用房(总建筑面积的0.2%，50-300m<sup>2</sup>)、文化活动站；
- ④ 一间18班幼儿园，用地面积≥7560m<sup>2</sup>，建筑面积≥4860m<sup>2</sup>。

## 重点地块情况——中洲控股大良地块

## 顺德区大良街道逢沙大道北侧地块之二

●地块编号：TD2017(SD)XG0005

●交易时间：2017-6-1

土地性质：商住用地

占地面积：4.89万方

容积率：≤3.0

建筑面积：14.67万方

起始价格：117346万元

起始楼面地价：8000元/m<sup>2</sup>

成交价格：161351万元

溢价率：38%

成交楼面地价：15054元/m<sup>2</sup>

竞得者：中洲控股(竞配34500m<sup>2</sup>人才住房)



## 规划条件：

- ① 建设5000平方米(计容建筑面积)住宅作为竞得人自行销售的人才住房；
- ② 限定“土地交易最高价格”161351万元(折合地面单价33000元/平方米、楼面单价11000元/平方米)，当土地竞买价格达到“土地交易最高价格”时，竞买方式转为竞配建无偿移交政府的人才住房，以300平方米(计容建筑面积)为竞价阶梯，向上竞人才住房计容建筑面积(增幅竞价)，当承诺的人才住房部分已达本地块可建住宅计算容积率建筑面积上限135882平方米时，以首先作出该承诺的竞买人为竞得人，所竞的配建人才住房建成后产权须无偿移交给广东顺控城投置业有限公司；
- ③ 设置配电房、燃气设施、垃圾收集点、通信基站(≥15m<sup>2</sup>)、节点开关站(≥90m<sup>2</sup>)、公厕(≥60m<sup>2</sup>)、物业管理用房(总建筑面积的0.2%，50-300m<sup>2</sup>)、文化活动站(≥1500m<sup>2</sup>)、社区卫生服务中心(≥1500m<sup>2</sup>)、社区服务站(≥350m<sup>2</sup>)、肉菜市场(≥2000m<sup>2</sup>)。

# 重点地块情况——世茂奇槎地块——

## 佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧

● **地块编号：TD2017(CC)XG0003**

● **交易时间：2017-6-07**

土地性质：**商住用地**

占地面积：5.50万方

容积率：≤3.5

建筑面积：19.25万方

起始价格：155719万元

起始楼面地价：8089元/m<sup>2</sup>

成交价格：240662万元

溢价率：55%

成交楼面地价：15675元/m<sup>2</sup>

竞得者：世茂地产 3.9万m<sup>2</sup>配建+8.28万自持



### 规划条件：

- ① 本宗地设有保密底价、最高限制地价为240662万元、人才住房配建最高限制面积为39000平方米及计容自持最高限制面积为148200平方米。
- ② 本次挂牌以向上加价的方式进行报价，分四个阶段竞价，竞地价达到最高限制地价转为竞配建人才住房，竞配建人才住房面积达到最高限制面积转为竞报计容自持面积，竞报计容自持面积达到最高限制面积转为现场摇号方式确定竞得人。
- ③ 配建通讯基础设施、公共自行车停放站点、幼儿园、社区公共服务用房等。



# 重点地块情况——世茂奇槎地块二

佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧

● **地块编号：TD2017(CC)XG0004**

● **交易时间：2017-6-14**

土地性质：**商住用地**

占地面积：2.28万方

容积率：≤3.5

建筑面积：7.99万方

起始价格：**64393**万元

起始楼面地价：8050元/m<sup>2</sup>

成交价格：99987万元

溢价率：55%

成交楼面地价：**15625**元/m<sup>2</sup>(自持部分未扣减)

竞得者：**世茂地产 (1.6万人才公寓配建+3.2万自持)**

## 规划条件：

- ① **本宗地设有保密底价、最高限制地价为99987万元、人才住房配建最高限制面积为16000平方米及计容自持最高限制面积为63500平方米。**
- ② 本次挂牌以向上加价的方式进行报价，分四个阶段竞价，竞地价达到最高限制地价转为竞配建人才住房，竞配建人才住房面积达到最高限制面积转为竞报计容自持面积，竞报计容自持面积达到最高限制面积转为现场摇号方式确定竞得人。
- ③ 地块规划可建计容建筑总面积为79990平方米，兼容的商业商务娱乐类建筑的计容建筑面积不超过31996平方米。另本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为21210平方米
- ④ 依照有关规定在地块中配建的无障碍车位和来访车位等小区配套车位不能设置在人防工程内，上述配套车位属全体业主共有及使用，地块受让人不得销售、出租或转让。



## 重点地块情况——万科平洲地块

## 佛山市南海区桂城C22街区地段

●地块编号：TD2017(NH)XG0002

●交易时间：2017-6-06

土地性质：商住用地

占地面积：5.51万方

容积率：≤3.0

建筑面积：16.5万方

起始价格：156882万元

起始楼面地价：9508 元/m<sup>2</sup>

成交价格：253115 万元

成交楼面地价：15340 元/m<sup>2</sup>

**自持面积100%，自持年限70年**

竞得者：万科地产

## 规划条件：

- ① 本宗地设有保密底价、最高限制地价人民币253115万元，最高自持面积100%，自持年限最高70年。
- ② 本项目在地块红线范围内设置面积不少于2500平方米的公交站场。
- ③ 本项目地块须设置幼儿园规模≥18班，用地面积≥6300平方米，建筑面积≥4500平方米，不准异地建设。
- ④ 在地块内西南角须配建用地面积不少于5751平方米计容面积不少于11600平方米的社区活动中心。独立占地。设置层数2层，并配建不少于7100平方米建筑面积地下停车库。
- ⑤ 本宗地须配建至少15000平方米住宅须作为人才住房。
- ⑥ 限高100米，建筑密度裙楼≤35%，塔楼≤28%。





## 重点地块情况——招商三水地块

## 佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一

● **地块编号**：TD2017(SS)WG0013

● **交易时间**：2017-6-14

土地性质：**商住用地**

占地面积：7.05万方

容积率：≤3.2

建筑面积：22.5万方

起始价格：84600万元

起始楼面地价：3760 元/m<sup>2</sup>

成交价格：161400 万元

溢价率：90.2 %

成交楼面地价：7154 元/m<sup>2</sup>

竞得者：招商地产



**规划条件：**

- ① 设保密底价，增价幅度为人民币叁佰万元整/次
- ② 预留港湾式公交停靠站用地，配套城乡社区公共服务用房、幼儿园。
- ③ 建筑高度≤100米，商服设施计容建筑面积不大于总计容建筑面积的10%

## 重点地块情况——金辉大良地块

## 顺德区大良街道云近东区37-3号地块

●地块编号：TD2017(SD)XG0007

●交易时间：2017-6-12

土地性质：商住用地

占地面积：1.72万方

容积率：≤4.0

建筑面积：6.87万方

起始价格：54241万元

起始楼面地价：7895元/m<sup>2</sup>

成交价格：75525万元

溢价率：106%

成交楼面地价：16308元/m<sup>2</sup>

6866m<sup>2</sup>自销人才住房+9500m<sup>2</sup>无偿返还人才住房

竞得者：金辉地产

## 规划条件：

- ① “限地价，先竞自行销售人才住房面积，再竞配建无偿移交给政府的人才住房面积”，土地交易最高价格75525万元，自行销售人才住房最高面积为6866m<sup>2</sup>，竞配建无偿返还政府人才住房面积上限49744m<sup>2</sup>。
- ② 自行销售人才住房销售价格不得高于11800元/平方米（按建筑面积计算，且销售时不得强制搭售其他服务、产品，不得捆绑装修，下同），销售对象必须是符合顺德区政府人才安居政策的人才和顺德区政府指定的国有公司。
- ③ 限高80米，建筑密度不高于40%，绿化率不低于35%，需配建配电房、公厕、社区卫生服务中心、邮政支局、派出所、社区居委会、肉菜市场、健身场地。



## 重点地块情况——美的伦敦地块

## 顺德区伦教街道新基北路以西、规划横八路以南地块

●地块编号：TD2017(SD)XG0008、0009

●交易时间：2017-6-19

土地性质：**住宅用地**

占地面积：1.64万m<sup>2</sup>、3.07万m<sup>2</sup>

容积率：≤ 3.0、≤ 3.5

建筑面积：4.91万m<sup>2</sup>、10.75万m<sup>2</sup>

起始价格：40301万元、88182万元

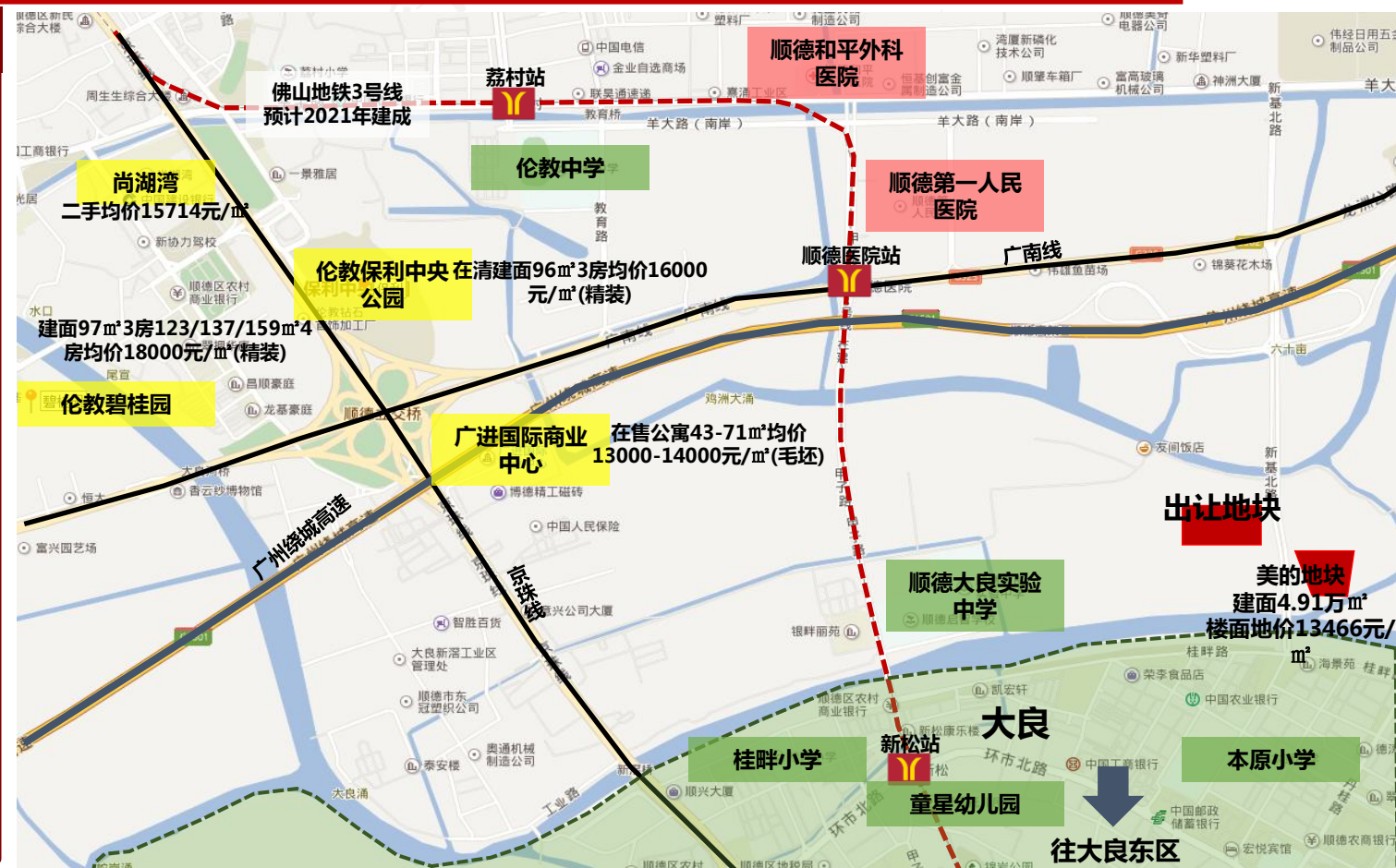
起始楼面地价：8200元/m<sup>2</sup>、8200元/m<sup>2</sup>

成交价格：54063万元、118294万元

溢价率：34%

成交楼面地价：13466元/m<sup>2</sup>、13591元/m<sup>2</sup>

竞得者：**美的地产(9000m<sup>2</sup>；20500m<sup>2</sup>配建)**



## 规划条件：

① 限定“土地交易最高价格”118294万元（折合地面单价38500元/m<sup>2</sup>、楼面单价11000元/m<sup>2</sup>）；当土地竞买价格达到118294万元（或当前报价增加一个增价幅度后会超过“土地交易最高价格”）时，竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积（计容建筑面积，下同），以300m<sup>2</sup>为竞价阶梯，限定“配建无偿返还政府人才住房最高面积”为22000m<sup>2</sup>；当竞配建无偿返还政府人才住房面积达到22000m<sup>2</sup>（或当前报价增加一个增价幅度后会超过22000平方米）时，竞买方式转为竞自行销售人才住房面积（计容建筑面积，下同），以300m<sup>2</sup>为竞价阶梯，向上竞自行销售人才住房面积；当承诺的自行销售人才住房面积已达本地块可建住宅计算容积率建筑面积上限84851m<sup>2</sup>时（本宗地规划条件计容建筑上限107539.11平方米扣减配建无偿返还政府人才住房最高面积22000m<sup>2</sup>及约688m<sup>2</sup>配套设施），以首先作出该承诺的竞买人为竞得人；

② 需设置配电房、10KV节点开关站≥80m<sup>2</sup>、燃气设施、垃圾收集点、通信设施(设备间≥8m<sup>2</sup>)、社区用房≥600m<sup>2</sup>。

## 顺德区伦教街道新基北路以西、规划横八路以南地块

● **地块编号：TD2017(SD)XG0009**

● **交易时间：2017-6-19**

土地性质：**住宅用地**

占地面积：**3.07万方**

容积率：**≤3.5**

建筑面积：**10.75万方**

起始价格：**88182万元**

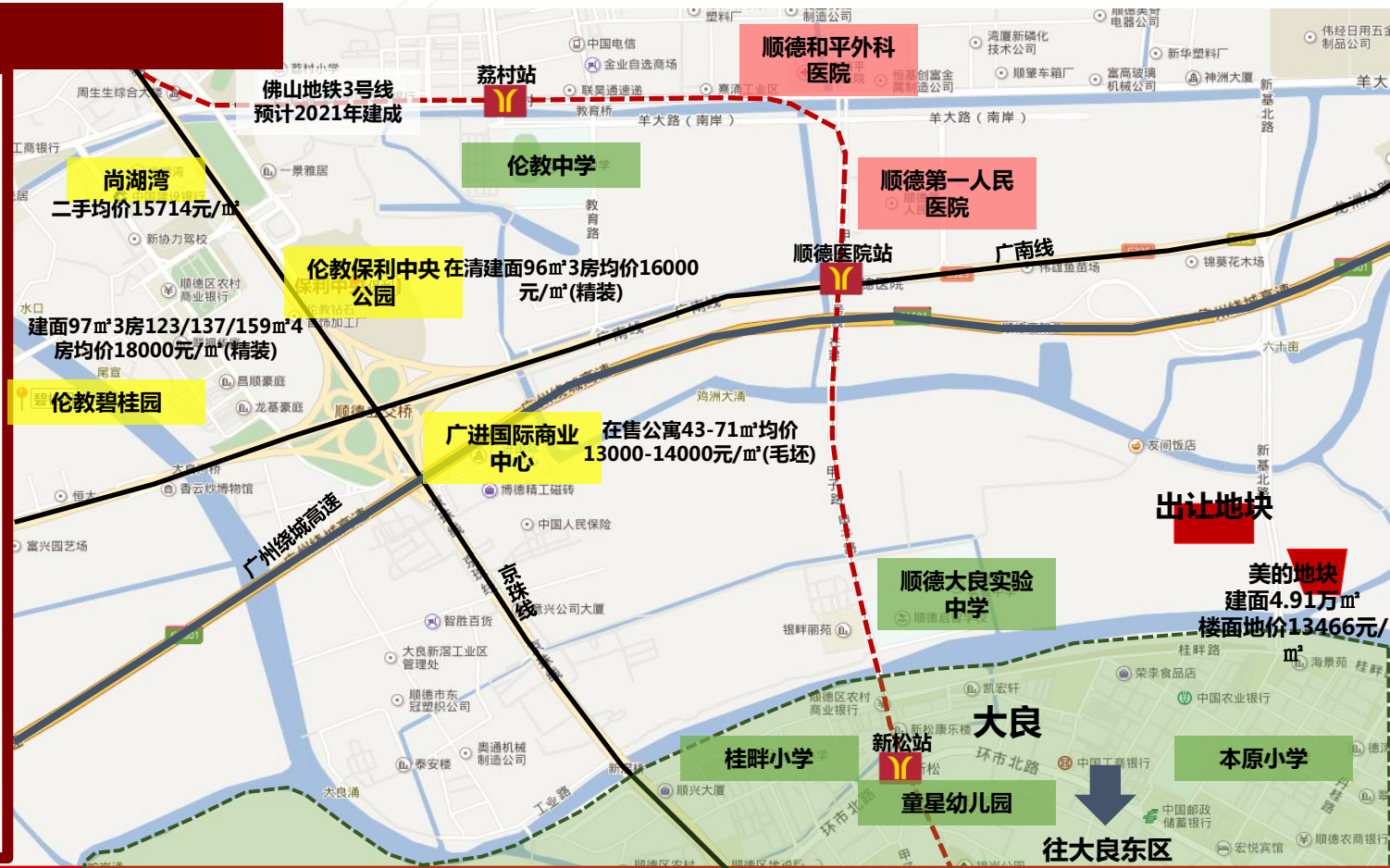
起始楼面地价：**8200元/m<sup>2</sup>**

成交价格：**118294万元**

溢价率：**34%**

成交楼面地价：**13591元/m<sup>2</sup>**

竞得者：**美的地产(20500m<sup>2</sup>配建)**



### 规划条件：

- ① 限定“土地交易最高价格”118294万元（折合地面单价38500元/m<sup>2</sup>、楼面单价11000元/m<sup>2</sup>）；当土地竞买价格达到118294万元（或当前报价增加一个增价幅度后会超过“土地交易最高价格”）时，竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积（计容建筑面积，下同），以300m<sup>2</sup>为竞价阶梯，限定“配建无偿返还政府人才住房最高面积”为22000m<sup>2</sup>；当竞配建无偿返还政府人才住房面积达到22000m<sup>2</sup>（或当前报价增加一个增价幅度后会超过22000平方米）时，竞买方式转为竞自行销售人才住房面积（计容建筑面积，下同），以300m<sup>2</sup>为竞价阶梯，向上竞自行销售人才住房面积；当承诺的自行销售人才住房面积已达本地块可建住宅计算容积率建筑面积上限84851m<sup>2</sup>时（本宗地规划条件计容建筑上限107539.11平方米扣减配建无偿返还政府人才住房最高面积22000m<sup>2</sup>及约688m<sup>2</sup>配套设施），以首先作出该承诺的竞买人为竞得人；
- ② 需设置配电房、10KV节点开关站≥80m<sup>2</sup>、燃气设施、垃圾收集点、通信设施(设备间≥8m<sup>2</sup>)、社区用房≥600m<sup>2</sup>。

2017年7月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	地块位置	用地性质	土地面积 万平米	总建筑面积 万平米	容积率	起报价_万元	起始楼面地价	成交日期
禅城区	禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	二类居住用地, 兼容商业、商务、娱乐康体用地	1.48	5.19	3.5	40332	7775	2017/7/12
禅城区	禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	二类居住用地, 兼容商业、商务、娱乐康体用地	6.23	24.90	4.0	215428	8650	2017/7/5
三水区	三水区西南街道建设一路东(地块一)	城镇住宅用地、商服用地(批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地)	1.25	3.99	3.2	12160	3047	2017/7/12
三水区	三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号	商服用地(批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地)	4.09	8.17	2.0	7480	915	2017/7/13
高明区	高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	城镇住宅用地(兼容商服用地)	6.91	19.36	2.8	80886	4178	2017/7/14
三水区	三水区大塘镇中心城区“老岗”(土名)	城镇住宅用地、商服用地(批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地)	9.54	23.84	2.5	35770	1500	2017/7/20
顺德区	顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、街巷用地	6.25	15.63	2.5	56264	3600	2017/7/26
顺德区	顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地	5.44	15.23	2.8	68516	4500	2017/7/31
顺德区	顺德区大良街道近良居委会振东围地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	5.60	16.81	3.0	126070	7500	2017/7/31



# Part 3

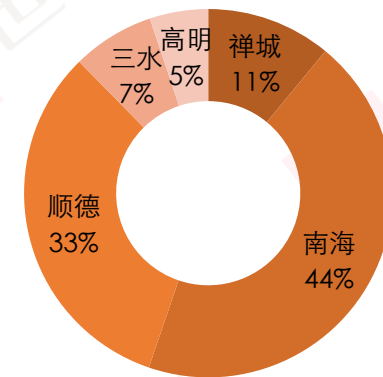
## 商品住宅市场表现

- ◆ 佛山住宅供求情况
- ◆ 佛山住宅库存情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况
- ◆ 各区供求情况

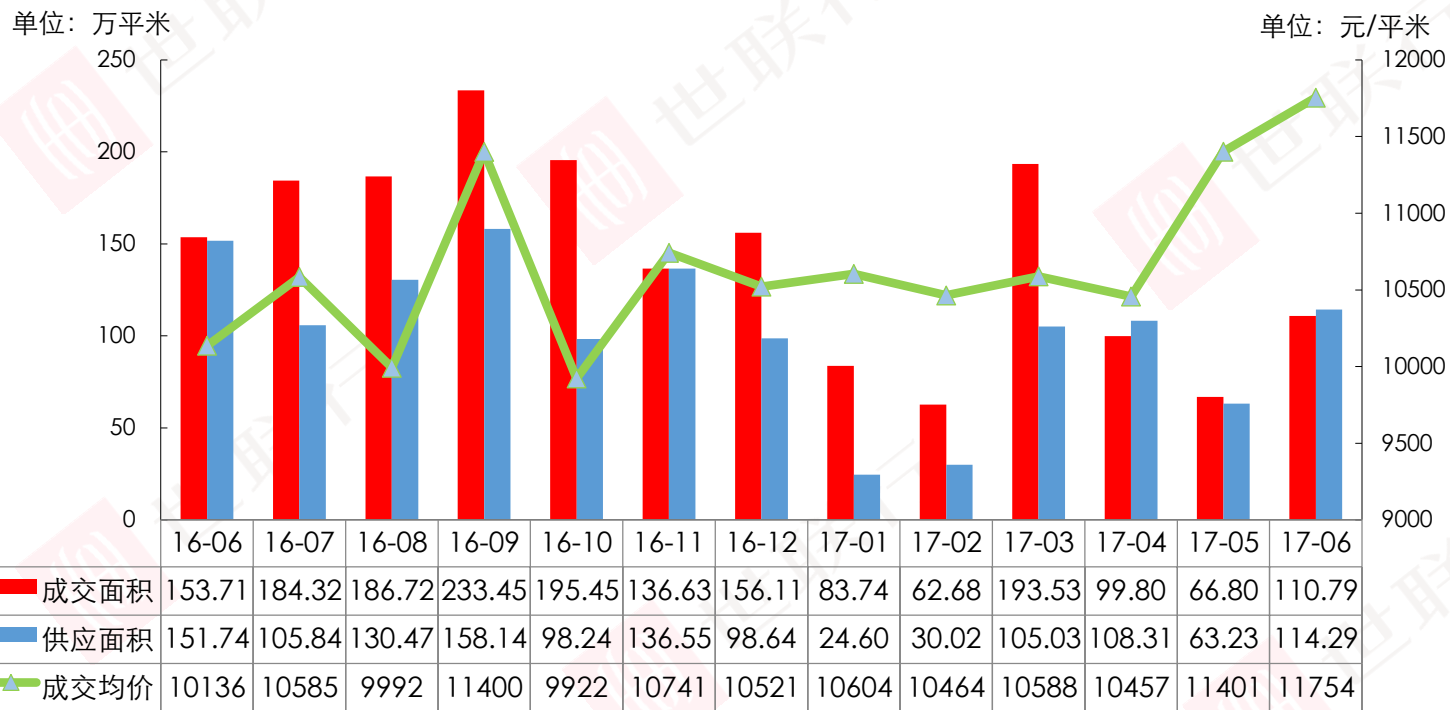
# 住宅整体情况：量价齐升，改善型产品受欢迎

- 6月，全市一手住宅供应面积为**114.29万平米**，环比增长80.8%，同比减少24.7%；
- 6月，全市共成交10149套，**成交总面积110.8万平米**，环比增长65.9%，同比下滑27.9%；成交均价为**11754元/平米**，环比上涨3.1%，同比上扬16.0%；（其中顺德均以套内面积计算，下同）
- 全市成交主力户型为**80-100平米**的刚需，占比**35%**，其次是**120-140平米**的改善型户型，占比达21%。

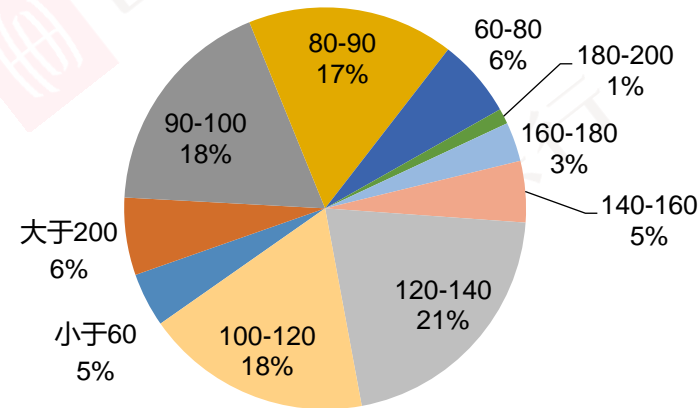
### 2017年6月佛山五区成交面积占比



### 2016-2017年佛山一手住宅成交面积均价走势



### 2017年6月佛山市各面积段成交情况



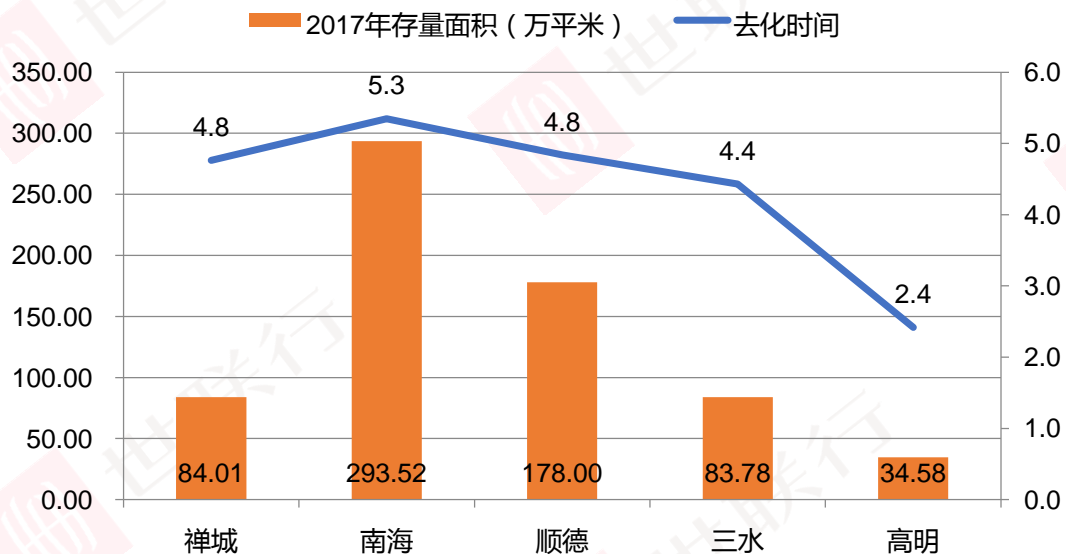
数据来源：世联数据平台

# 住宅库存情况：全市货量紧缺，各区去化时间均在半年内

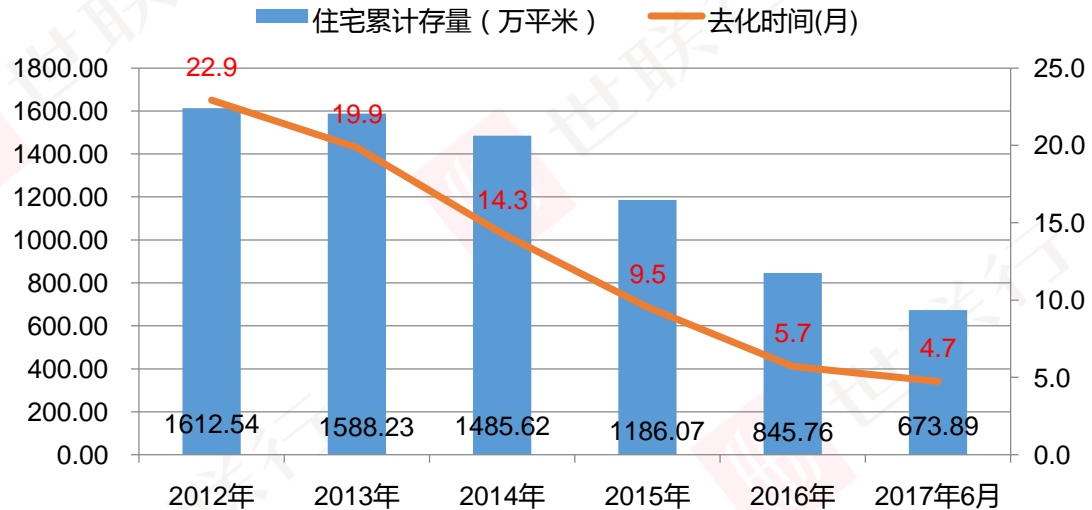
截止今年6月底，佛山五区商品住宅静态库存量**673.89万平米**，按最近12个月住宅去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约4.7个月**。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有293.52万平米，去化周期5.3个月；高明区库存量最低，仅34.58万平米，去化周期仅2.4个月。

## 截止6月佛山各区商品住宅静态库存情况



## 佛山市历年商品住宅静态库存情况



# 成交排行榜

2017年6月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：禾粤尚德居、碧桂园凤凰湾、东逸湾、绿地丽雅香榭花苑、恒大御湖湾、龙江碧桂园华府、龙光玖龙湾、丹灶碧桂园、凯蓝滨江名门、怡翠尊堤。

**成交前十的楼盘成交总量3700套，占全市成交总套数的36.5%。**

## 2017年6月佛山市住宅成交排名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	禾粤尚德居	南海区	914	76181.12	4470
2	碧桂园凤凰湾	顺德区	497	38107.86	14144
3	东逸湾	顺德区	363	15732.87	5508
4	绿地丽雅香榭花苑	南海区	339	32294.53	12240
5	恒大御湖湾	南海区	332	29723.17	12577
6	龙江碧桂园华府	顺德区	303	32877.82	12551
7	龙光玖龙湾	禅城区	284	34659.86	14966
8	丹灶碧桂园	南海区	232	24074.38	9950
9	凯蓝滨江名门	顺德区	219	16550.44	15674
10	怡翠尊堤	南海区	217	34054.58	19217

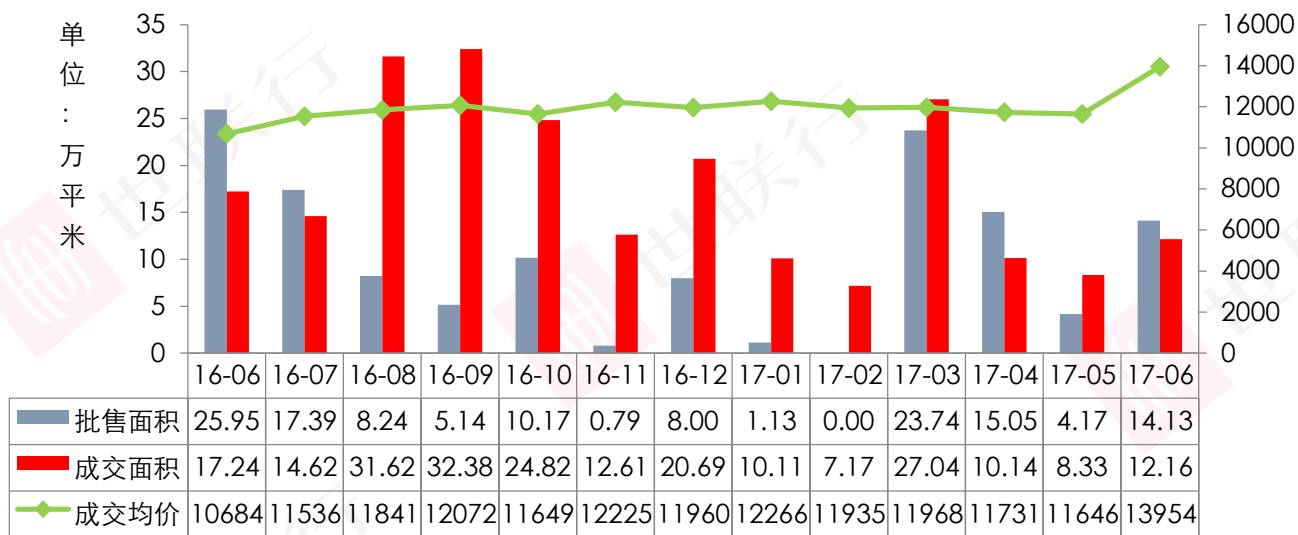
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

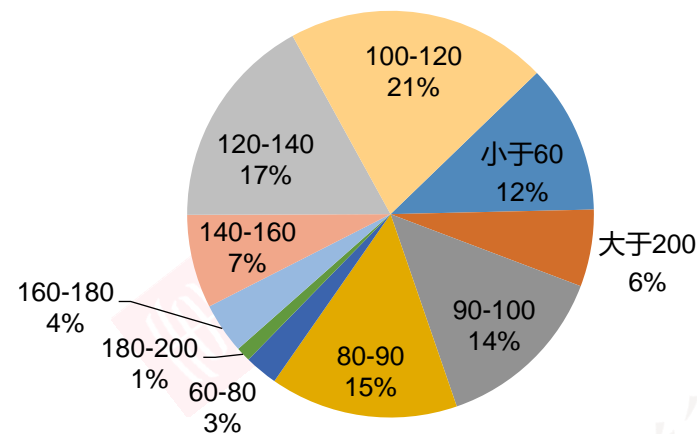
# 各区供求情况：禅城区

年中多个项目集中开卖，带动成交量价齐升。禅城区楼市6月份供销两旺，成交量和供应量都有大幅增长，住宅供销比为1.16：1，整体市场呈现供不应求的态势，6月份成交均价也比较亮眼，整体均价13954元/平米，达到月度最高峰。

2016-2017年禅城区一手住宅供求关系走势



2017年6月禅城区各面积段成交情况



**供应情况：**全区新增供应商品住宅14.13万 $m^2$ ，环比大幅增长238.6%，同比减少45.6%；

**成交情况：**全区成交总面积12.16万 $m^2$ ，环比增长46.0%，同比减少29.5%；

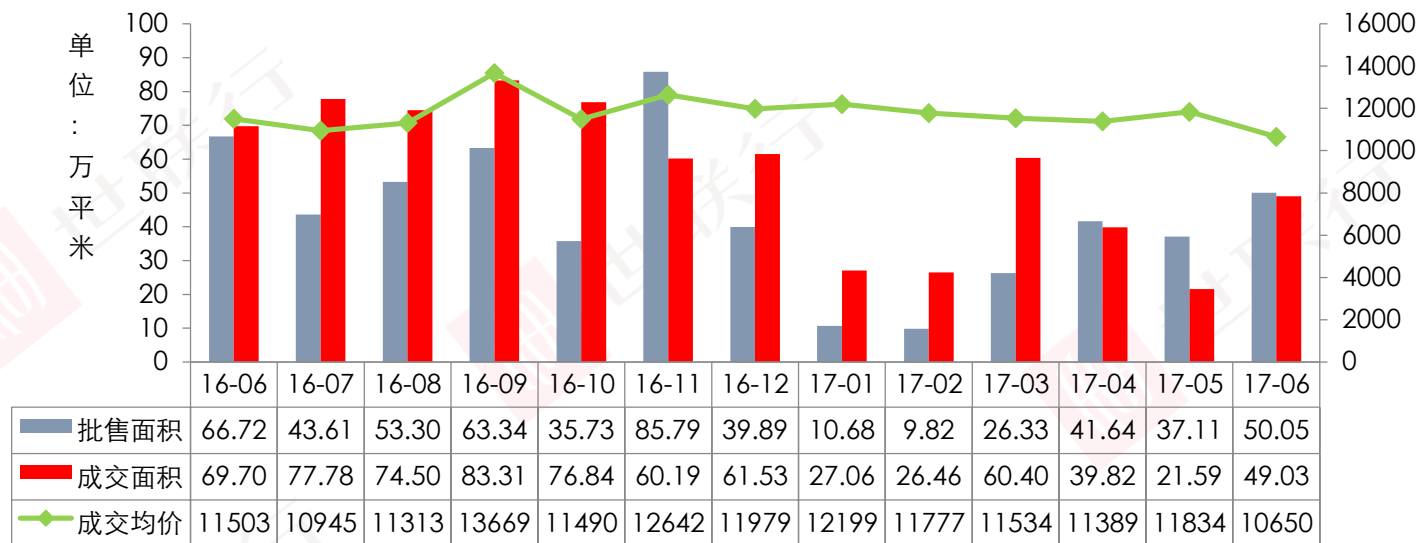
**成交价格：**全区成交均价为13954元/ $m^2$ ，环比上涨19.8%，同比上升30.6%；

**户型面积：**全区成交主力户型80-100 $m^2$ ，占29%，100-120 $m^2$ 占21%。

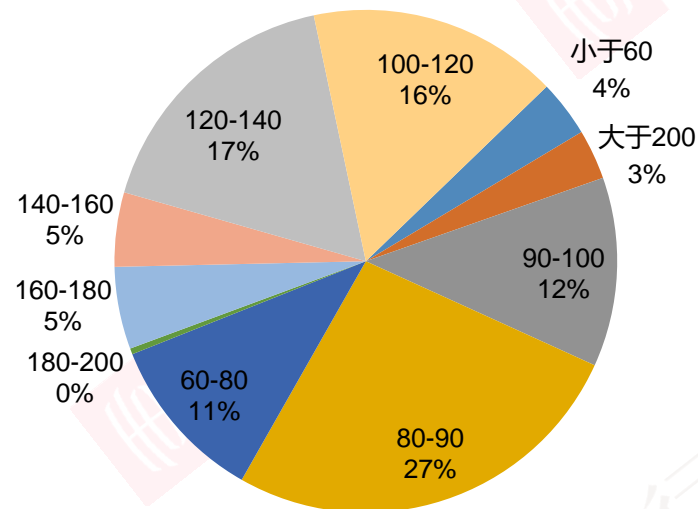
# 各区供求情况：南海区

上半年最后一个月成交量升价跌。6月份南海区一手房供销均衡，住宅供销比1.02：1，成交均价呈结构性下调，达到今年最低值。刚需户型依然是主力成交户型。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



2017年6月南海区各面积段成交情况



**供应情况：**全区新增供应商品住宅50.05万m<sup>2</sup>，环比增长34.9%，同比减少25%；

**成交情况：**全区成交总面积49.03万m<sup>2</sup>，环比增长127.1%，同比减少29.7%；

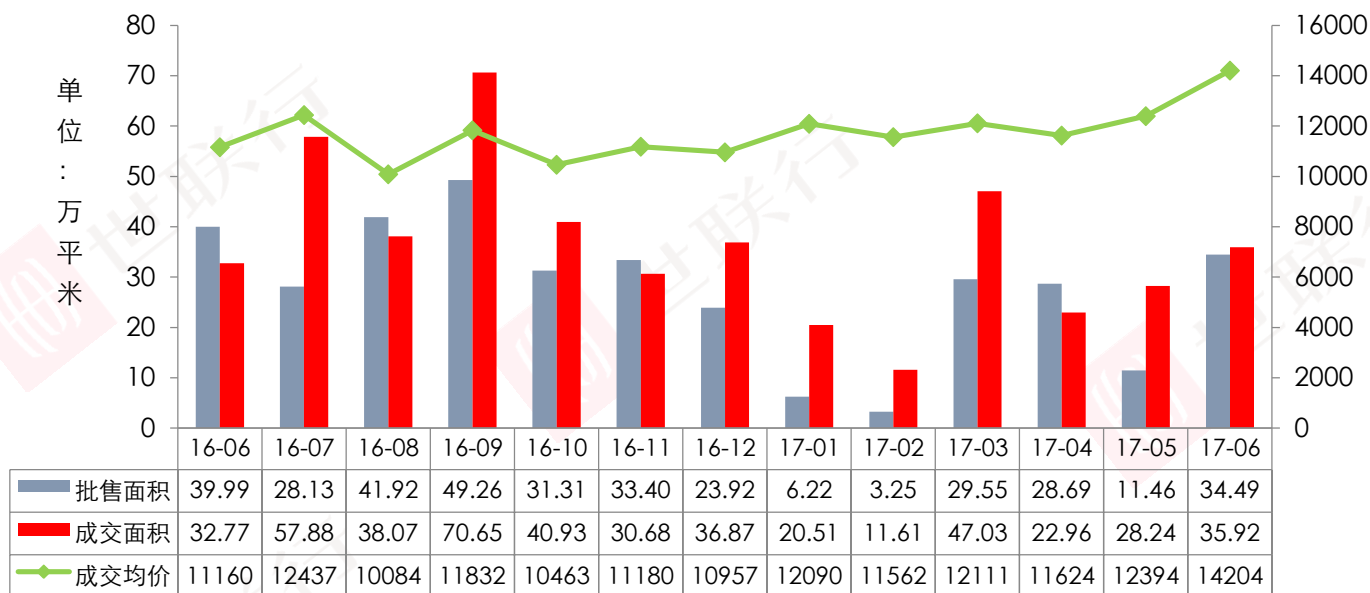
**成交价格：**全区成交均价为10650元/m<sup>2</sup>，环比下降10%，同比下降7.4%；

**户型面积：**全区成交主力户型80-90m<sup>2</sup>，占27%。

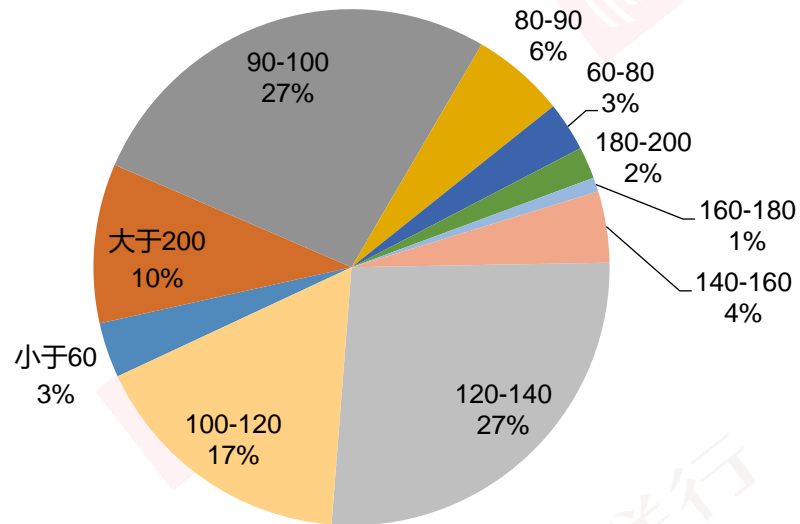
# 各区供求情况：顺德区

年中量价齐升，均价达历史高位。6月份顺德区一手住宅供销平衡，供销比为0.96：1，成交量稍大于供应量，该月成交主力户型120-140平米的改善产品，较受欢迎。

2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



2017年6月顺德区各面积段成交情况



**供应情况：**全区新增供应商品住宅34.49万m<sup>2</sup>，环比大幅增长201%，同比减少13.8%；

**成交情况：**全区成交总面积35.92万m<sup>2</sup>，环比增长27.2%，同比增长9.6%；

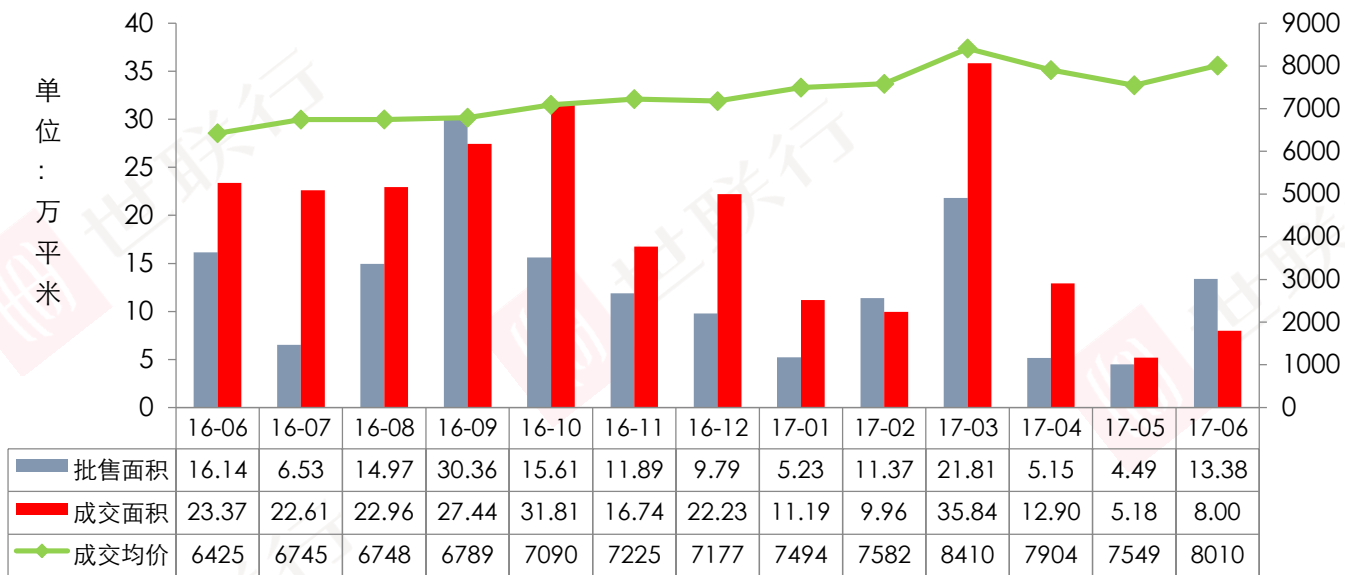
**成交价格：**全区成交均价为14204元/m<sup>2</sup>，环比上涨14.6%，同比上升27.3%；

**户型面积：**全区成交主力户型90-100m<sup>2</sup>和120-140，占各有27%。

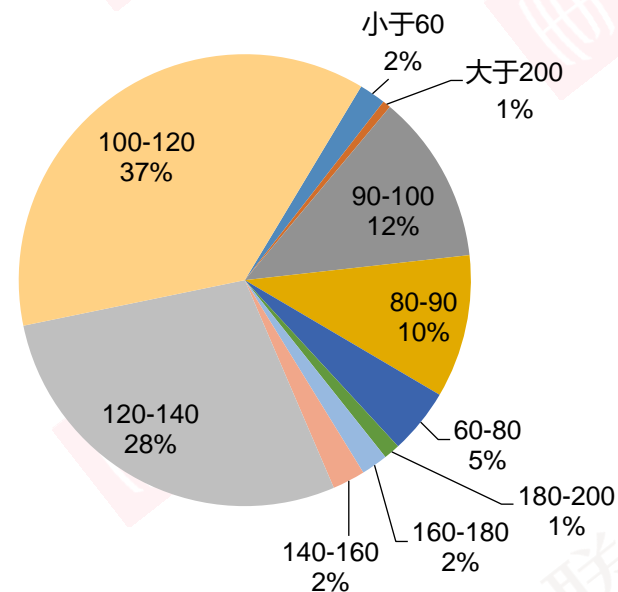
# 各区供求情况：三水区

六月三水整体市场表现供销两旺，改善产品热销。不同于前几个月，6月份三水市场表现供过于求，一手住宅供销比1.67：1，各项目积极推出新货，市场表现火热。

### 2016-2017年三水区一手住宅供求关系走势



### 2017年6月三水区各面积段成交情况



**供应情况：**全区新增供应商品住宅13.38万m<sup>2</sup>，环比大幅增长197.9%，同比减少17.1%；

**成交情况：**全区成交总面积8.0万m<sup>2</sup>，环比增长54.4%，同比减少65.8%；

**成交价格：**全区成交均价为8010元/m<sup>2</sup>，环比增长6.1%，同比上升24.7%；

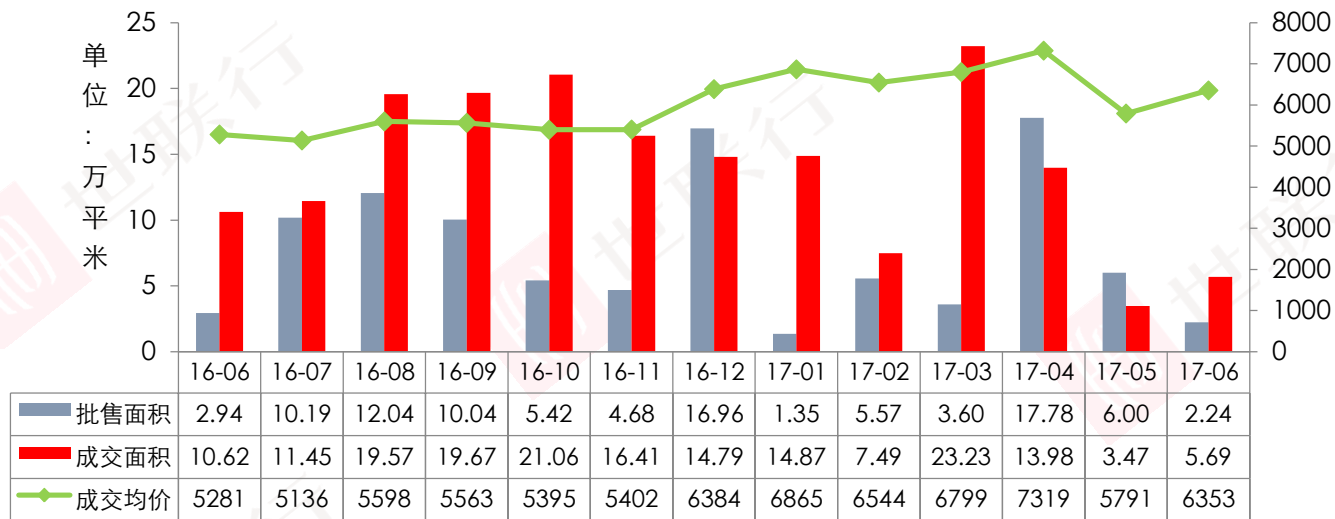
**户型面积：**全区成交主力户型100-120m<sup>2</sup>，占37%，120-140m<sup>2</sup>，占28%。



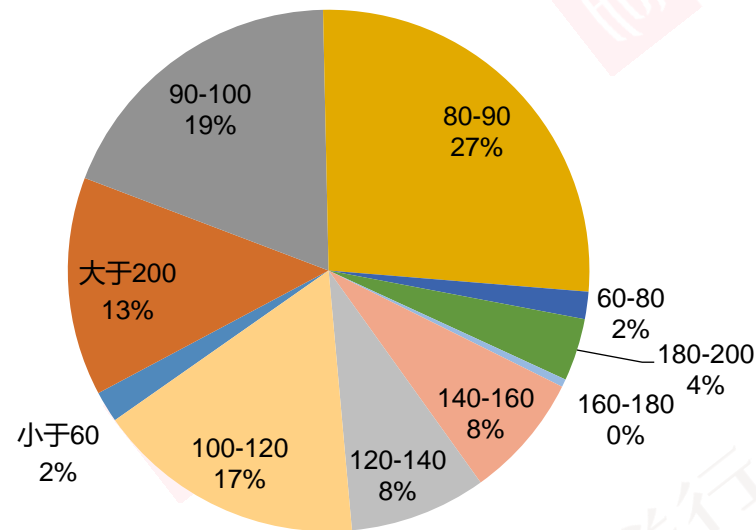
# 各区供求情况：高明区

市场持续低迷，本月新货供应不足。6月份的高明楼市不同于其他四区，市场新货供应持续减少，月度供销比仅为0.39，供应量远远小于成交量，成交均价有小幅增长。

2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



2017年6月高明区各面积段成交情况



**供应情况：**全区新增供应商品住宅2.24万m<sup>2</sup>，环比减少62.6%，同比减少23.7%；

**成交情况：**全区成交总面积5.69万m<sup>2</sup>，环比增长63.8%，同比减少46.5%；

**成交价格：**全区成交均价为6353元/m<sup>2</sup>，环比上涨9.7%，同比上升20.3%；

**户型面积：**全区成交主力户型80-90m<sup>2</sup>，占27%。

# Part 4

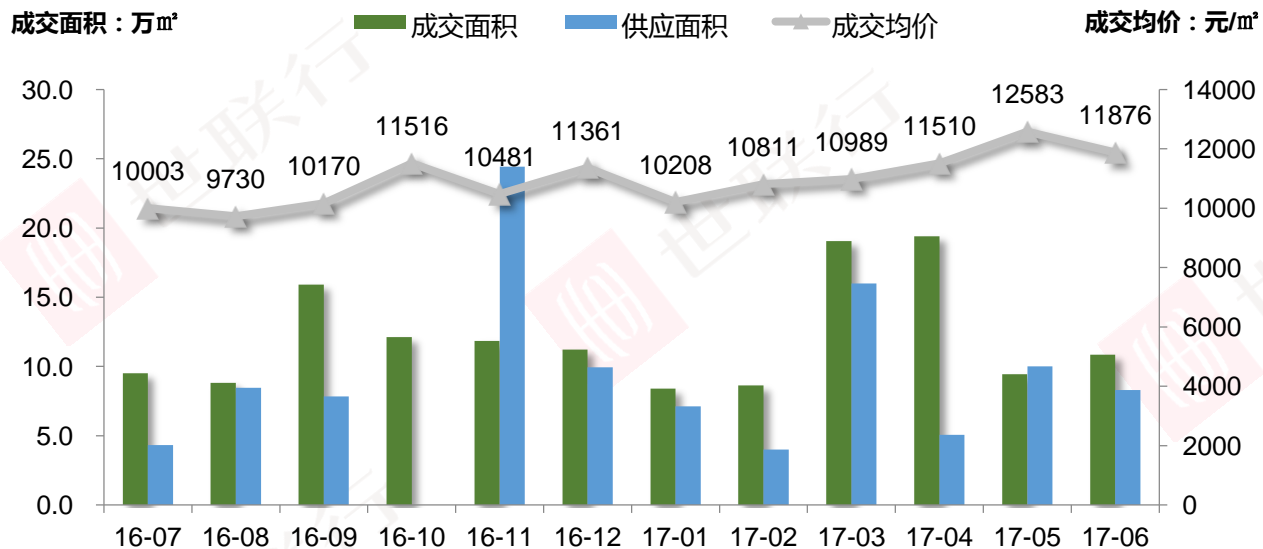
## 公寓市场表现

- ◆ 公寓月度供求情况
- ◆ 公寓面积段成交情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况

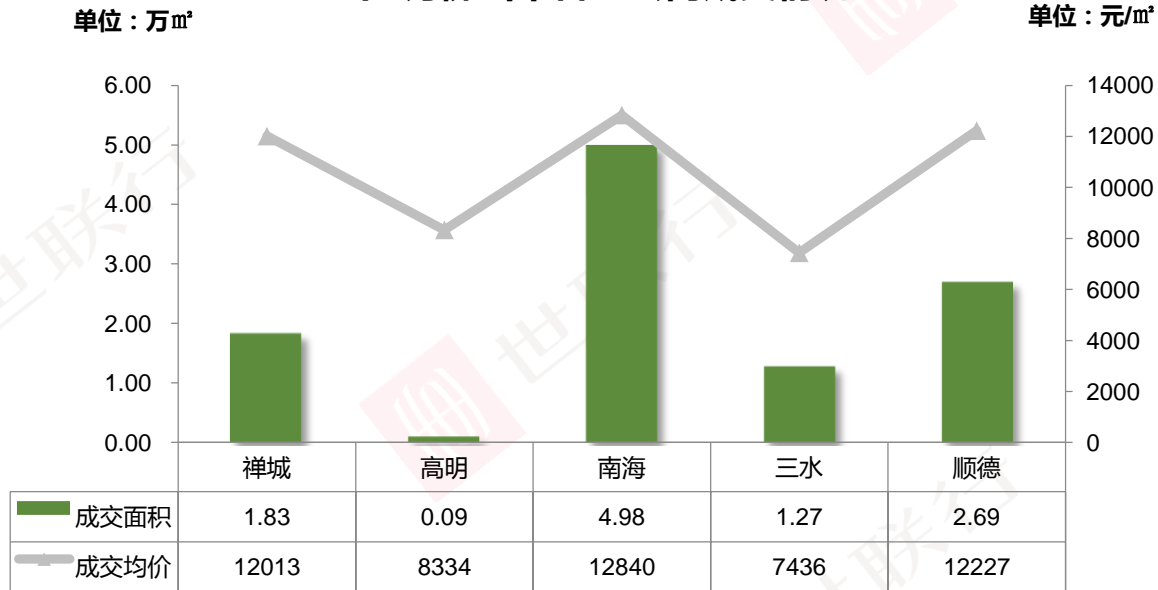
# 公寓月度供求情况

**6月份佛山公寓市场供不应求，供销比0.8：1。**全市仅顺德和三水区有项目新增供应量，禅桂项目集中成交带动成交量小幅增长，成交价格却有小幅回落。

### 2016-2017年佛山市公寓成交量价走势



### 2017年6月佛山市各区公寓成交情况



**供应情况：**全市新增供应公寓8.31万m²，环比减少17.0%，同比增长32.3%；

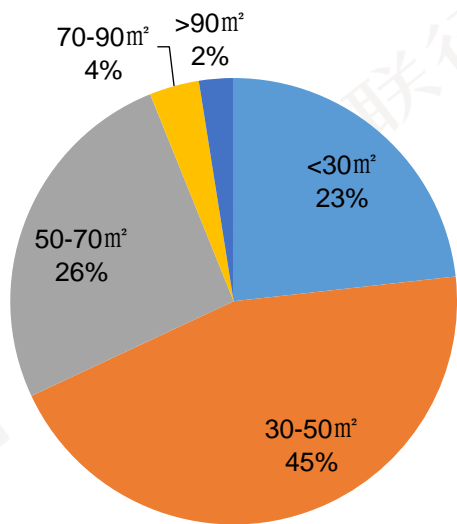
**成交情况：**全市共成交2337套，成交总面积10.86万m²，环比增长15.1%，同比增长46.2%；

**成交价格：**全市成交均价为11876元/m²，环比下降5.6%，同比上升18.7%。

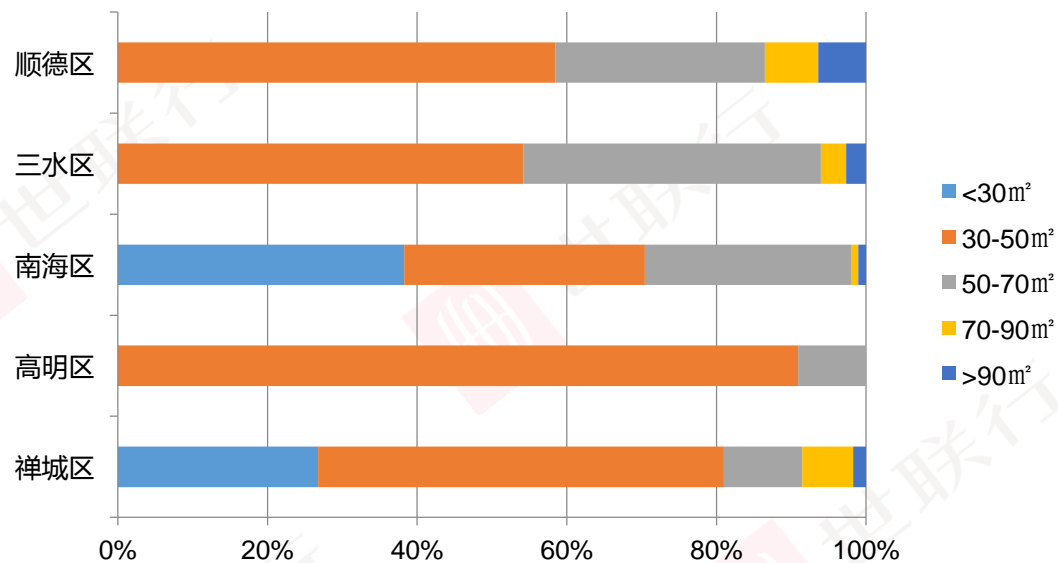
# 公寓面积段成交情况

6月份，佛山公寓市场畅销产品集中在30-50m<sup>2</sup>面积段，占比达45%；各区中也是以该面积段产品成交为主，占比都有30%以上。

## 2017年6月佛山市公寓面积段成交情况



## 2017年6月份佛山五区公寓面积段成交情况



# 成交排行榜

2017年6月，佛山市公寓项目签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：万科金色领域、万科金域中央、三水万达广场、碧桂园凤凰湾、兴发盛世、保利东湾、康怡商业大楼、长华国际、滨海御庭、卓远广场。

**成交前十的楼盘成交总量1488套，占全市成交总套数的63.7%。**

## 2017年6月佛山市公寓成交排名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	万科金色领域	南海	522	15370.04	13426
2	万科金域中央	南海	210	14237.82	15750
3	三水万达广场	三水	173	8913.99	7100
4	容桂碧桂园风情荟庭	顺德	115	4315.28	9297
5	兴发盛世	禅城	110	5454.85	9500
6	保利东瑞广场	顺德	79	4561.04	11735
7	康怡商业大楼	南海	78	3585.08	12300
8	长华国际	南海	75	3506.44	12500
9	滨海御庭	禅城	63	1944.46	13000
10	卓远广场	禅城	63	1860.14	14769

以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

# Part 5

## 后市展望

**【政策方面】** 楼市环境从政策上来看进入了暂时的政策发酵期，本月收紧政策出台频率也大大减少。然而，不可忽视的是，住房贷款利率水平正随着整体流动性的定向收紧同步上浮。

**【土地市场】** 本月土地争夺大战依旧激烈，全市共有11宗住宅用地成交，各区均有地块推出，特别是土地资源较稀缺的禅桂中心区域，连连推出优质地块，世茂竞得奇槎地块，万科全自持竞得平洲地块。未来7月份仍将有9宗商住地块出让，今年的佛山土地市场势必火热到年底；

**【住宅方面】** 6月份，市场政策影响力减弱，佛山住宅市场有所回暖，开发商抓准机遇，加速推出新货，吸引处于观望中的客户。价格方面，佛山房价始终保持一个比较平稳的势态，涨跌幅度并不明显。。

# Thank you!

## 世联核心价值观

因团队而强大

因做足功课而专业

因郑重承诺而有信誉

因为客户发掘价值、降低交易成本而解决中国房地产问题



深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.