

佛山市第二十六周市场分析

2017.06.19-2017.06.25



易居企业集团·易居营销

26周周报导读：

【看宏观】 顺德地税推新措——下月起个人出租不动产税费可就近缴纳

【看供应】 供应减少，全市17盘有新增预售——住宅新增面积环比减少5%，南海居榜首

【看市场】 市场火热推新，全市6盘加推——新推住宅1877套，成交1809套，去化超9成

【看土地】 本周全市3宗商住地块成交——土地市场热度不减，万科首进三水拿地创芦苞

地价新高；美的一日内拿下顺德伦教两地块，伦教自此进入万元时代。



住宅成交环比

-41%

本周均价

8972元/ m²

上周均价

9730元/ m²

本周套数

960

上周套数

1617

-8%

住宅均价环比

商办成交环比

-46%

本周均价

13122元/ m²

上周均价

10782元/ m²

本周套数

592

上周套数

1102

22%

商办均价环比

佛山市场 | 宏观政策

顺德地税推新措 下月起个人出租不动产税费可就近缴纳

为加强对全区个人不动产租赁的税收管理及为纳税人提供更便捷的服务，顺德区地税局决定委托顺德农商银行代征个人不动产租赁应征的税费和代开发票。代征税种及附加种类包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、个人所得税、房产税、城镇土地使用税。其中，增值税按**应税收入的1.5%（房屋用途为住房时）、5%计征（房屋用途为非住房时）**；城市维护建设税按增值税的7%计征；教育费附加按增值税的3%计征；地方教育附加按增值税的2%计征；个人所得税按应税收入的1.5%计征；房产税按**应税收入的4%（房屋用途为住房时）、12%（房屋用途为非住房时）**计征；城镇土地使用税按应税土地面积和税额标准计征。代征期限为2017年7月1日至2018年12月31日。



佛山市场 | 城市规划

广佛轨道交通有望实现三个“一体化”

东平枢纽中心位于裕和路与文华南路交界，具备“**三地铁**”（广佛线二期、佛山地铁3号线、佛山地铁6号线）、“**双轻轨**”（广佛环线、广佛江珠城际）的轨道交通优势。待广深港高铁香港段2018年贯通后，由香港九龙站至广州南站大约50分钟，再在广州南站换乘广佛环线到达佛山新城需时约10分钟，两段路程相加，仅需1小时。

与东平枢纽相似，海华大桥对于广佛联通有着重要意义。海华大桥项目连接番禺和顺德，起点为佛陈路东延线，终点接入广州南站。海华大桥通车后，从陈村出发到南站的时间将缩短至10分钟。

广佛道路对接已经基本实现，包括29条快巴、17条城巴、46条广佛公交的对接。下一步希望在轨道建设方面实现三个“**一体化**”，即**网络一体化、换乘一体化、票务一体化**。

点评：经济发展一定是交通先行，佛山西站、珠三角新干线机场、粤港澳大湾区是两市互联互通的重要载体，随着广佛同城日趋成熟，同城置业也成为当下的前景投资。



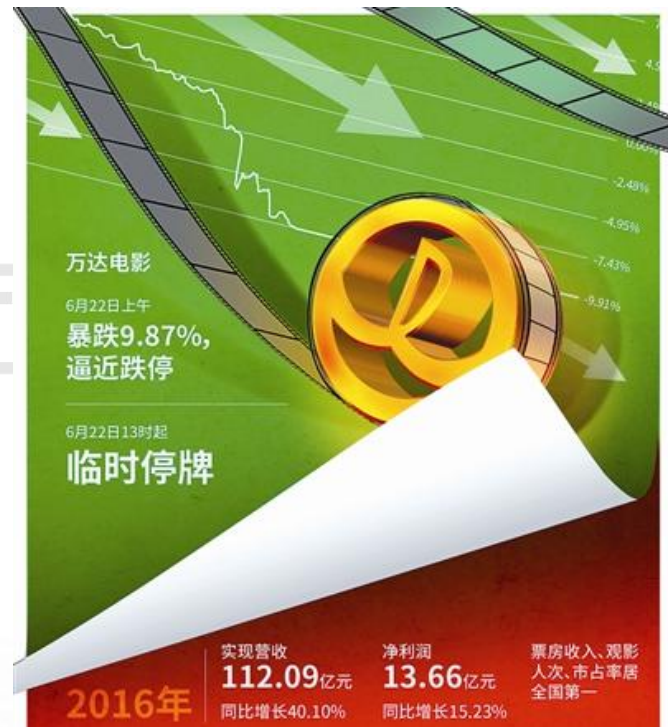
佛山市场 | 房企动态

万达上演股债双杀 股价暴跌9.87%紧急停牌

6月22日早盘，万达债券出现断崖式暴跌。万达多只债券现券收益率出现大幅走高现象，对应价格大跌，随后下跌趋势蔓延到了股市。万达在A股惟一的上市公司万达电影股价放量大跌，截至午间收盘，跌幅为9.87%，市值蒸发超66亿元。午间，万达电影公告临时停牌直至收盘。

不过，万达集团在25日午间曾率先表态，称网上有关银行抛售万达债券一事属于谣言，建行等行从未下发此类通知，集团经营一切良好，网上炒作信息属于谣言。并确定将于今天开市起复牌。

点评：此次事件是万达债券持有人集中抛售导致，如果对其未来看好不会这么做，万达债券或许会被降级，从而影响到万达未来融资和发债，整个集团都将会受影响。



佛山市场 | 土地动态

三水新城地块取消出让，祖庙地块延期拍卖

6月23日，三水区公共资源交易网站发布公告称，取消云东海街道云庭大道北侧地块七网上挂牌交易活动，原因是为响应上级部门关于房地产调控要求而作出的调整。该地块位于三水新城轻轨站北侧，原定起拍总价9.51亿元，楼面价5502元/㎡已创造三水历史最高起拍价。

紧接着，祖庙地块又被宣告延期。近日，禅城国土局发布地块补充公告，对竞买人资格要求进行进一步补充说明，同一房企不可多“马甲”参与拍地，同时将地块出让时间由原定的6月28日改至7月12日15时进行现场拍卖。

点评：在房地产调控政策从严的政策环境下，三水地块临时取消出让既出人意料，又在情理之中。

关于取消TD2017(SS)WG0018地块 网上挂牌出让活动的公告

接出让方通知，根据上级关于房地产调控的要求，结合我区土地交易情况，取消交易编号为TD2017(SS)WG0018，位于佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动。

特此公告。

佛山市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统网址：<http://www.2.fsggzy.cn:7005/Gtjy/wwshow/wwindex.jsp>

联系人：骆小姐、姜小姐

联系电话：0757-87731903

佛山市公共资源交易中心三水分中心

关于TD2017(CC)XG0005地块挂牌出让文件的补充公告

发布日期：2017-06-23

根据出让方要求，现对我中心2017年5月26日发出的TD2017(CC)XG0005地块《佛山市禅城区国有建设用地使用权挂牌出让文件》（以下简称“原文件”）作补充如下：

一、竞买人资格要求

增加对竞买申请人提交的公司章程、营业执照及工商部门出具的企业机读档案登记资料进行核查，如多个竞买申请人其公司控股股东均一致，则视为同一控制主体，只能选择其中一间公司报名参加竞买，不得同时参与地块竞买。

二、调整地块的竞价时间

TD2017(CC)XG0005地块的挂牌竞价截止时间调整至2017年7月12日15:00，办理竞买申请手续、交纳竞买保证金的截止时间顺延至2017年7月10日前（含当日）。

本补充公告与原文件内容不一致的，以本补充公告为准。

佛山市公共资源交易中心禅城分中心

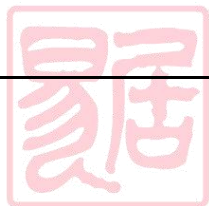
2017年6月23日



佛山市场 | 土地市场监测

土地供应：本周无新增土地挂牌

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
—									



易居企业集团 · 易居营销



佛山市场 | 土地市场监测

土地成交：本周顺德有2宗、三水有1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
顺德	D2017 (SD) XG0008	佛山市顺德区伦教街道新基北路以东、规划横八路以南地块	16382.57	≥1.0且 ≤3.0	商住	40301	54063	13466	美的地产	6-19
顺德	D2017 (SD) XG0009	佛山市顺德区伦教街道新基北路以西、规划横八路以南地块	30725.46	>1.0 且 ≤3.5	商住	88182	118294	13591	美的地产	6-19
三水	D2017 (SS) WG0015	佛山市三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”3号	132954	>1.0 且 ≤2.5	商住	49600	101800	3063	万科	6-21



佛山市场 | 土地市场监测

美的一日内分别以13466元/ m²和13591元/ m²拿下顺德伦教两地块，
伦教地价进入万元时代

6月19日，美的地产以54063万+9000 m²配建和总价118294万元+20500 m²配建夺得伦教新基北路俩商住地块，折合楼面价13466元/ m²、13591元/ m²。一日之内，美的成功斩获伦教4.7万 m²商住地，高调挺进伦教地区。

地块周边以鱼塘和农田为主，配套和交通路网尚未完善，除了桂畔海这一河景资源和新基北路这一条主干道外，地块周边300米范围内几乎没有配套。目前，地块周边并无任何新盘在售，保利中央公园、伦教碧桂园等盘均在相距地块3公里开外的地方。其中，保利中央公园在售均价1.4-1.7万/ m²、伦教碧桂园在售均价1.5万/ m²。



佛山市场 | 土地市场监测

万科逾10亿首入佛山三水，楼面价3063元/平刷新芦苞地价

6月21日晚，经过长达5小时竞价，最终**佛山市万科置业有限公司**以总价**10.18亿元**夺得三水芦苞逾13万㎡地块，**溢价105%**，楼面价约**3063元/平米**，刷新芦苞区域楼面地价记录。

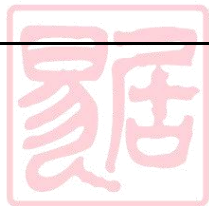
地块位于芦苞大道以北，距芦苞镇中心约6公里，周边生态资源较为丰富。值得一提的是，地块位于新昌奥特莱斯广场北侧，该广场是芦苞镇重点文旅项目，已于今年五一前开业。地块周边还有翡翠湖高尔夫、佛山新昌小镇、三水温泉度假村、独树岗小学等配套。芦苞镇在售项目不多，主要以别墅为主。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周无地块出让

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
—									



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27.3万 m²

2017年第26周，佛山共有2520套住宅供应，总面积约27.3万 m²。全市五区均有新增预售，南海区新增住宅供应1489套合计16.7万 m²居首位，禅城区仅有0.7万 m²商铺供应，顺德区有少量写字楼供应。

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	保利碧桂园天汇	首层7-14号				8				1094.24
	祖庙	岭南天地尚苑	首层商铺				22				1951.38
	祖庙	星星凯旋国际	6座,5座				34				4112.68
顺德区	杏坛	顺德智富园	12栋			31				17358.65	
	大良	康格斯花园	三期7、8座	175				20863.99			
	伦教	伦教碧桂园	4座	122			9	13334.28			514.72
南海区	大沥	绿地香颂公馆	11、12座	157			10	16459.29			1015.92
	里水	金沙半岛	1栋	360			7	37204.56			399.24
	狮山	绿地丽雅香榭花城	9-11座	474			12	46110.16			1104.85



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	里水	中海山语湖	1-5、12-15栋	34				14565.39			
	西樵	恒大御湖湾	37、38座	88				12931.21			
	大沥	融创御府	13座	128				13652.99			
	里水	当代上品湾 MOMΛ	1、2栋	248			88	26205.45			2948.74
三水区	西南	博雅滨江花园	53座	142				11479.82			
	西南	恒大御湖郡	5、8座	464			18	45876.36			1051.64
高明区	荷城	美的明湖	2-4#商铺				29				1883.73
	荷城	誉基誉憬湾	16、17座	128				14303.04			
合计				2520		31	237	272986.54		17358.65	16077.14



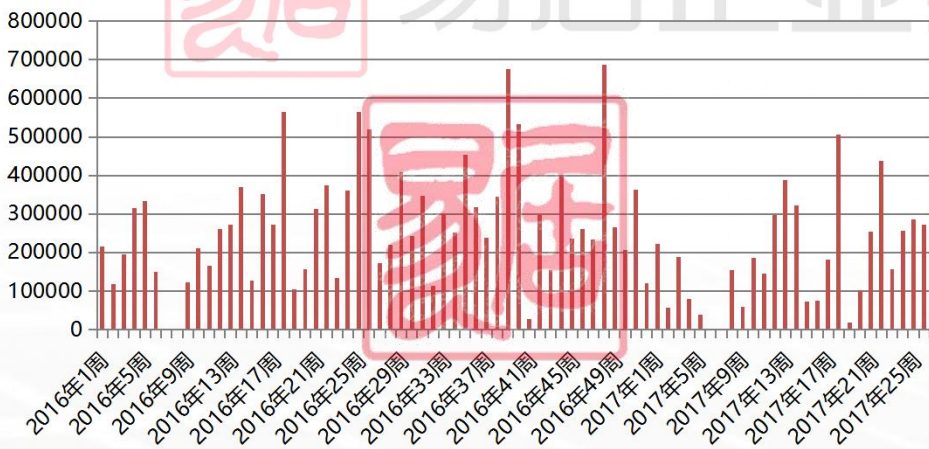
佛山市场 | 市场供求概况

□ 供应小幅下降，受政策因素的持续影响，网签量有所下降，价格再次跳水

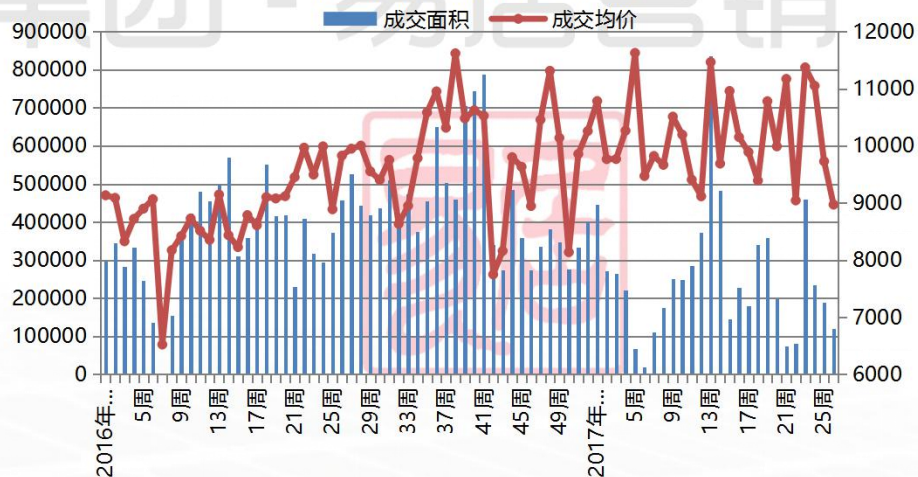
2017年第26周，佛山全市约有27.3万 m^2 的住宅供应，环比上周下降5%；其中南海区有16.7万 m^2 住宅供应居全市首位，以1489套的预售量远超前其他四区，禅城区仅有0.7万 m^2 商铺供应。

成交市场方面，第26周全市成交960套，成交面积为12.1万 m^2 ，环比上周下跌36%；成交均价8972元/ m^2 ，环比上周小幅下跌8%，近一年以来首次跌破9千元之外。

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



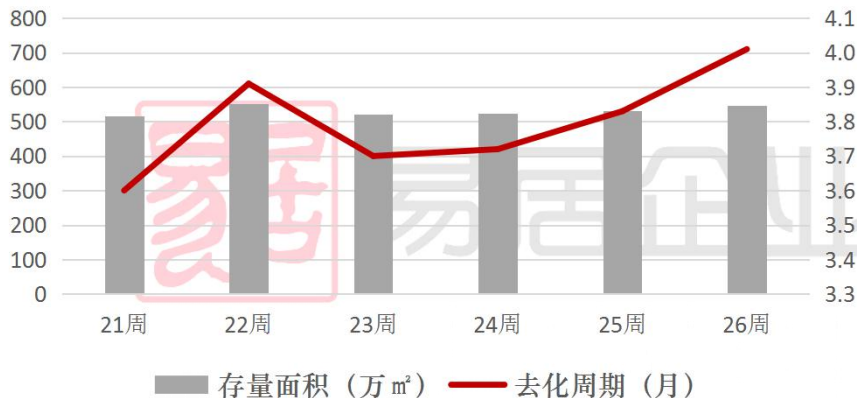
佛山商品住宅周度成交走势



佛山市场 | 市场供求概况

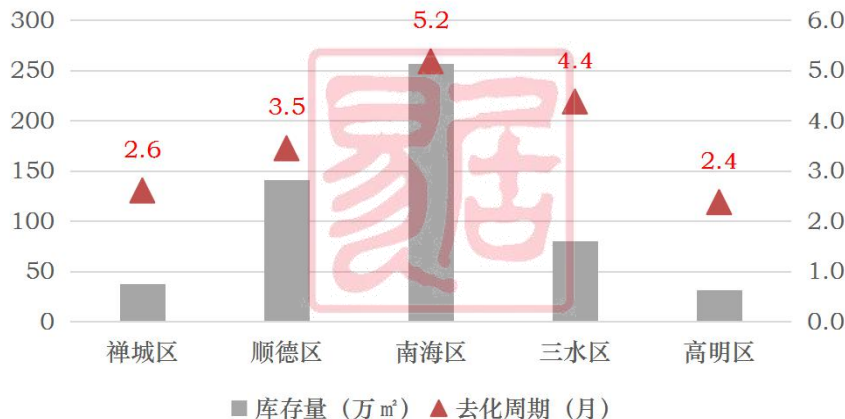
全市库存量**548万 m²**，本周市场供过于求，去化周期较上周延长0.2个月

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**：本周总体供过于求，全市住宅存量约**548万 m²**，比上周增加15万 m²，去化周期约4个月，环比增加0.2个月；

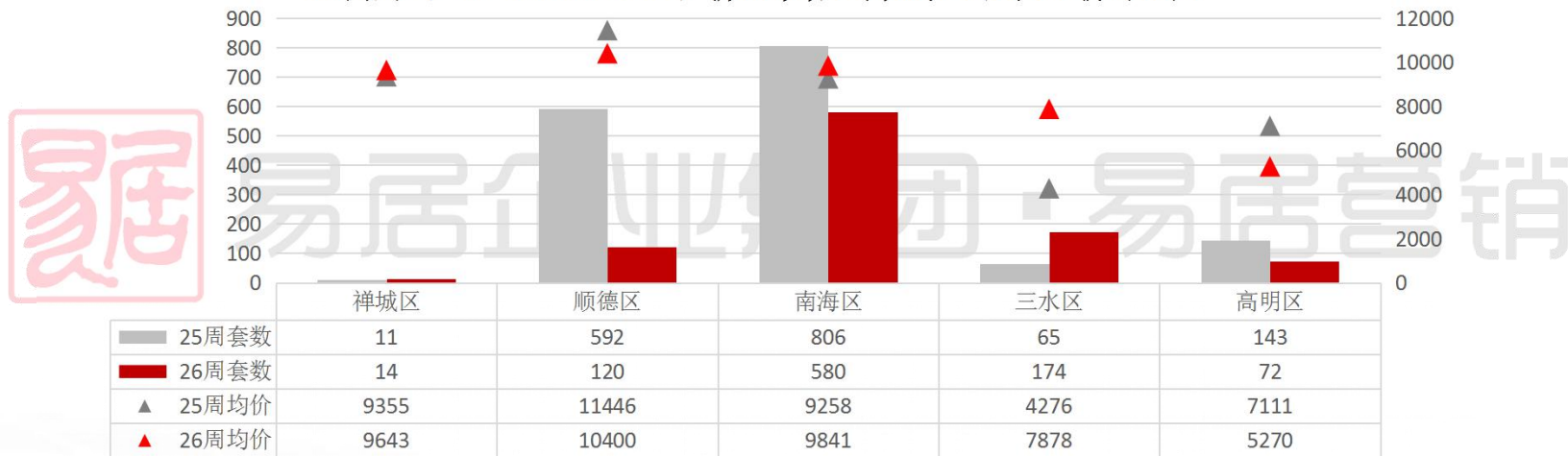
➤ **各区库存**：各区库存呈现稳中上升趋势，其中南海区增长量最多，去化周期延长至5个月之上，禅城连续两周无新增供应，而去化量较低，总体库存较为平稳。



佛山市场 | 市场供求概况

禅城区和三水区成交量上涨，顺德区下跌约80%，成交价格三水涨幅达84%

近两周（2017.6.18-6.25）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



- **本周成交：**全市五区除禅城区和三水区成交量有上涨外，其余三区成交量均有不同程度的下跌，从区域来看，南海区虽然成交量下降，但成交580套仍占全市成交量一半；三水区成交174套，环比上周上涨1.6倍；顺德区成交120套，环比上周下跌80%；成交价格方面，除三水区上涨84%，南海区小幅上涨6%，禅城区下浮上涨3%，其余两区则不同程度下跌，其中高明区跌幅约26%。



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□禅城区标杆项目：本周禅城区标杆项目网签均为1套，暂无销冠

禅城区第26周成交14套，面积约0.12万^m²，环比上周小幅下降14%；成交均价为9643元/^m²，环比上周小幅上涨3%。

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	祖庙	非凡领域	1	14716	—
1	石湾	绿地璀璨天城	1	16353	全新110-170 ^m ²瞰湖豪宅即将上市
1	祖庙	普君新城	1	18783	—
1	石湾	龙光天湖华府	1	18232	—
1	祖庙	科恒岭南水岸	1	11242	—
1	张槎	华宝世家	1	8274	—



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90套夺得南海区销冠

南海区第26周成交580套，面积约6.3万 m^2 ，环比上周下降28%；成交均价为9841元/ m^2 ，环比上周小幅上涨6%。狮山禾粤尚德居以网签90套夺南海区销冠。

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	狮山	禾粤尚德居	90	4,330	主推75-90 m^2 洋房
2	狮山	海逸·桃花源记	20	10,376	举办古典音乐私享会暨国学讲座 推出25栋103-124 m^2 三四房
3	西樵	聚豪雅居	16	11,188	在售8/9座95-106 m^2 住宅
4	西樵	碧桂园·翡翠湾	15	7,680	启动新品登记，32/33/37/38座洋房， 92/125/148 m^2 三四房
5	罗村	光明花半里	14	14,314	主打25座洋房新品，101/120 m^2 四房
6	狮山	佛山恒大城	13	11,809	加推69-96 m^2 而至三房
7	九江	依云公馆	12	9,488	清售89-175 m^2 洋房
7	罗村	依云华府	12	14,925	“招商蛇口杯”棋智大赛
9	西樵	威尼斯洲	8	4,134	主推240-840 m^2 别墅产品
10	里水	中海金沙水岸	7	10,921	清售大户型洋房

佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：东怡水岸花园/威斯登堡豪庭各签约6套夺顺德区销冠

顺德区第26周成交120套，成交面积1.9万 m^2 ，环比上周下降74%；成交均价为10400元/ m^2 ，环比上周小幅下降9%。容桂东怡水岸花园和龙江威斯登堡豪庭各签约6套并列为顺德区销量冠军。

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	容桂	东怡水岸花园	6	12,116	——
2	龙江	威斯登堡豪庭	6	8,873	主打大户型，160 m^2 四房、270 m^2 复式洋房
2	均安	南湖花园	4	10,484	——
4	均安	逸豪星座	4	4,438	——
5	伦教	伦教碧桂园	3	14,749	加推【珑湾2期】97-159 m^2 洋房
6	乐从	佛奥湾	3	9,942	主打【铂悦峰】86 m^2 两房、115 m^2 三房
7	乐从	保利公园里	3	16,666	启动新品登记，6月底开售三期【花湾】组团，67-127 m^2 两至四房
8	大良	保利碧桂园·悦公馆	3	17,267	清售7座88-141 m^2 洋房
9	均安	星豪湾	3	6,984	——
10	大良	华侨城天鹅湖	2	13952	近期将推113-146 m^2 洋房，113-146 m^2 三四房



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 三水区标杆项目：西南的博雅滨江签约8套夺三水区销冠

三水区第26周成交174套，成交面积2万 m^2 ，环比上周上涨2.3倍；成交均价为7878元/ m^2 ，环比上周上涨84%。西南的博雅滨江网签8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	博雅滨江	8	8,269	预计6月底加推53座洋房新品
2	乐平	融创南景湾	5	7,292	在售三房新品均价约7300元
3	西南	御江南	2	7,410	在推别墅及洋房均价约10000元起
4	西南	三水帝景湾	1	4,197	在售200 m^2 四房均价约8800元
4	南山	南山侨苑	1	2,392	—



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□高明区标杆项目：杨和的欧浦花城签约34套夺高明区销冠

高明区第26周成交72套，成交面积1.6万 m²，环比上周下降15%；成交均价为5270元/ m²，环比上周下降25%。杨和欧浦花城网签34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	欧浦花城	34	4,500	加推9/10座洋房新品
2	荷城	君御海城	11	8,455	预计7月份推出17/18/19座洋房
3	荷城	碧桂园·联丰天汇湾	3	8,935	预计11月下旬加推洋房新品
4	荷城	东湖洲花园	2	8,385	——
4	更合	合富花园	2	4,295	——
4	杨和	美的鹭湖森林度假区	2	5,476	在推138-280 m ² 双拼别墅



佛山市场 | 商业市场供求概况

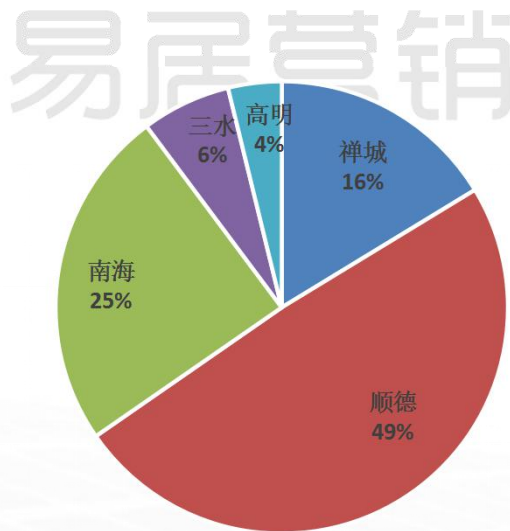
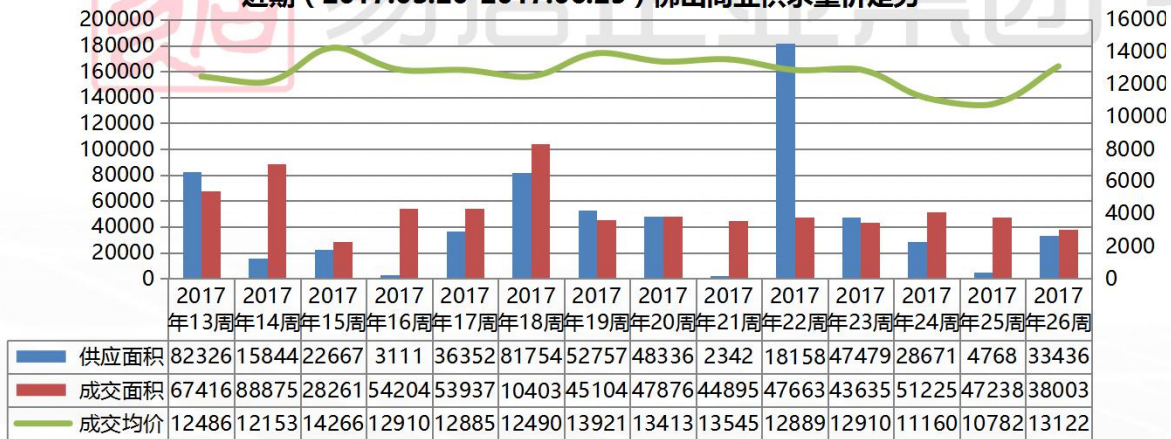
商业供求周度走势：供应大幅上涨，成交量跌价升

2017年第26周，佛山全市共有3.3万^m商业用房供应，环比上周上涨6倍有多，与前两周相比有所上涨。

成交市场方面，第26周全市成交592套，成交面积为3.8万^m，环比上周下跌19%；成交均价为13122元/^m，环比上周上涨21%。

从区域上分析，顺德占比49%居首位，南海占25%居第二位。

近期 (2017.03.20-2017.06.25) 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120套夺办公销冠

成交龙虎榜中，其中5盘集中在南海区，主要以桂城为主，均价多在万元以上，南海桂城的万达广场成交120套写字楼占据榜首。

□ 桂城的万科金域中央成交62套夺公寓销冠

成交Top10榜中，顺德区和禅城区各占4盘，南海区有2盘，南海桂城成交均价较高，在2万元以上，其中南海桂城的万科金域中央成交62套、签约均价13410元/㎡占据榜首。

禅南顺第26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	万科金域中央	南海桂城	62	4205	13410	loft, 带装修
2	兴发大厦	禅城南庄	57	2854	9461	带装修
3	万科金色领域	南海桂城	24	743	15880	—
4	保利东瑞广场	顺德乐从	22	1271	9207	—
5	卓远广场	禅城张槎	13	384	14973	—
6	华夏陶瓷中央广场	禅城南庄	8	617	8308	—
7	宗德中心	顺德乐从	6	452	17246	—
8	越秀可逸新势力	禅城祖庙	5	266	10893	带装修, 带返租
8	智汇广场	顺德乐从	5	257	11510	—
10	第壹时区	南海桂城	4	202	20186	—

禅南顺第26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	120	13996	13000	—
2	嘉邦国金中心	南海桂城	4	784	9333	—
2	御堡国际	南海桂城	4	390	14108	—
4	天安中心	南海桂城	1	172	7827	—
4	中盛大厦	南海桂城	1	69	9238	—
4	信保广场	顺德乐从	1	153	12400	—
4	佛山万科广场	禅城祖庙	1	153	16272	—



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
南海里水	万科金域缙香	6月21日	6座	234	88-118 m ² 三四房	20000 (带装修)	92%
南海狮山	绿地丽雅香榭花城	6月22日	9-11座	474	83-122 m ² 三四房	13500 (带装修)	100%
南海里水	中海山语湖	6月23日	别墅	34	联排: 360-390 m ² 双拼: 550-570 m ²	500-1200万/套	—
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	6月24日	2-3/13-16座	963	91-141 m ² 三四房	12000-14000 (带装修)	100%
南海大沥	融创御府	6月25日	13座	128	88-128 m ² 二三房	19300-20200 (带装修)	96%
南海西樵	恒大御湖湾	6月25日	37座	44	148 m ² 四房	16000 (带装修)	72%



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共1个项目进行工程类推广活动

据悉，拼网速选房这一幕即将发生在佛山，本周末开盘的2个项目发布了"云选房"攻略。据不完全统计，本周仅南海区有1盘有营销动作。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海	美的翰湖苑	6月24日	开放销售中心及样板间



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——美的翰湖苑

活动时间：6月24日

活动主题：开放销售中心、样板间及5M体验馆

活动介绍：

6月24日，备受瞩目的美的翰湖苑营销中心和湖景园林倾城首映，5M体验馆同期盛启，引发全城瞩目，3小时3000人到访参与开放盛典。

美的翰湖苑占地逾12万方，总建筑面积33万方，园林面积9万方，内含2000方湖景，车位比1:1。项目共规划23座住宅，首期推1-6座，户型涵盖88-127平三四房，共计896套单位，带装修发售，目前已启动登记，预计最快7月底或8月初开盘。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销