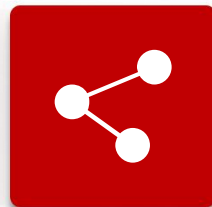


2017年7月 佛山房地产市场报告

Marketing Report

2017.07

易居营销集团广东区域
佛山公司市场部



声 明

本报告是我司及其研究人员对房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析，但不保证所在信息之精确性和完整性，我司将随时补充、修订或更新有关信息。最终数据以政府公布数据为准。

本报告版权归易居（中国）佛山公司所有，未经书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“易居（中国）佛山公司”，且不得作违背意愿的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资的依据，望善加利用并谨慎决策！

对有关信息或问题有需求者，**欢迎致电易居（中国）佛山公司市场拓展部，联系电话：0757-82030655，联系人：朱小姐。**

佛山市场总结 Foshan Market Summary

- **土地市场：全市新增供应38万 m²，成交面积42万 m²，楼面均价8966元/ m²**

2017年7月，佛山全市**新增供应32.43万 m²**商住用地，环比**下降49%**；**土地成交面积46.8万 m²**，成交量小幅**下跌11%**，成交楼面地价均价为**8966/ m²**，环比上月下跌14%。7月佛山共有9宗优质地块招拍，引来众多房企的角逐，其中包括久未谋面的雅居乐、金茂、龙湖地产，近来忙于合作与收购项目的恒大和保利华南，以及首入佛山并日内连夺两地的电建地产。

- **住宅市场：新增预售96.4万 m²，成交76.4万 m²，均价9936元/ m²，市场存量约570万 m²，去化周期4.2个月**

2017年7月，佛山市商品**住宅新增预售96.4万 m²，成交76.4万 m²，均价9936元/ m²**，楼市市场成交量价齐跌。**截止7月底，佛山市场库存在570万 m²左右，去化周期约4.2个月**，库存量有所上升，去化周期与上月基本持平。

- **推售情况：7月全市32个项目入市，新推住宅超5000套，总体去化率达77%，市场反响热烈。**

据不完全统计，2017年7月佛山市场有32个项目进行了推新，其中禅城6盘，南海12盘，顺德4盘，三水和高明分别有8盘和2盘入市，普遍去化在7成以上，总体去化良好。其中多个楼盘开盘推新当天即售罄。

佛山市场总结 Foshan Market Summary

- **商业市场：公寓成交8.8万㎡，商铺成交约8.9万㎡，写字楼成交7.4万㎡，整体成交回落，成交均价上涨**

2017年7月，**佛山市公寓成交6.02万㎡，商铺成交8.04万㎡，写字楼成交7.4万㎡**。商铺及公寓市场呈量跌价升态势，反观写字楼市场供求量价双双下跌。

- **推货预测：五区预计有55盘有营销节点，洋房推货量约9900套**

2017年8月佛山预计将有**55个**项目有营销计划，同比去年8月有所减少，但在纯新盘的数量上超过去年。8月佛山预计有18个纯新盘面世首开，占预计开盘总量的32%，新项目以住宅为主。从区域分布来看，作为近几年来佛山楼市的中流砥柱区域，南海区以15盘领衔各区；顺德区紧随其后，有14盘推新；禅城有13盘推新；三水、高明则分别有9盘和4盘推新。预计8月全市洋房总推货量超**9900套**以上。

目录 MENU



- 01 五月政策头条
- 02 宏观市场
- 03 城市规划
- 04 房企动态
- 05 土地市场
- 06 住宅市场
- 07 商业市场
- 08 下月预告

A horizontal banner image showing a city skyline at dusk or dawn. The sky is a mix of purple, pink, and blue. In the foreground, there's a body of water reflecting the city lights. A prominent red vertical bar is positioned to the right of the large white number '01'.

01

七月政策头条

12城试点住房租赁市场改革 佛山首批试点 7月中佛山市已上报加快培育和发展住房租赁市场实施方案

7月初，国际八部委选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、**佛山**、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

7月21日，佛山市开展全国住房租赁试点工作动员大会召开，通报佛山已上报租赁房实施方案，佛山市住建局表示，**下一步，佛山市首要目标是扩大国有平台规模，让国有平台引领、带动和规范该市住房租赁市场。二是盘活存量房、完善供地方式。**以开展卖地自持、“商改租”、“工改租”、及“三旧”改造，盘活存量房源；着手开展城中村改造，开启城市更新模式；在各区开展集体土地建设“只租不售”试点项目。

点评：集体土地只租不售、城中村改造等举措，确实可以增加不少房源，一定程度上起到稳定市场的作用。不过目前都只是在起步阶段，很多举措落实起来存在不少困难。开发商要依靠租金根本不可能覆盖建设和资金、管理的成本，所以除非政府在土地出让时牺牲掉大部分的土地收益，否则要让开发商长期自持几无可能。

佛山加强房地产中介监管，二手房必须通过监管账户代收代付交易资金

- ① 严格落实中介企业备案制度，各房地产中介企业应当按照《房地产经纪管理办法》的有关规定，自领取营业执照之日起30日内，到区住建管理部门备案；
- ② 建立中介企业及从业人员诚信管理制度，实行“一企业一档案”“一人员一档案”；
- ③ 完善存量房网上签约制度，各区住建管理部门要探索提供房源核验服务，向已备案的中介企业发放房源核验二维码；
- ④ 推行从业人员实名登记、挂牌上岗制度；
- ⑤ 要求实行从业人员定期培训制度，鼓励从业人员参加职业资格考试、接受继续教育。

点评：佛山二手房交易需求日趋加大、交易空前活跃，此举可以在一定程度上规范二手房的交易行为，增加交易资金的安全性。

佛山市房地产业协会 佛山市禅城区房地产业协会 文件

佛房协函〔2017〕81号

关于转发佛山市住房和城乡建设管理局《关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》的通知

各房地产中介会员企业：

现将佛山市住房和城乡建设管理局《关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》（佛建管函〔2017〕613号）的通知转发给你们，请各企业认真阅读并遵照执行。

附件：佛山市住房和城乡建设管理局印发《关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》的通知



2017年7月26日

A horizontal banner image showing a city skyline at dusk or dawn. The sky is a mix of purple, pink, and blue. The city lights are visible, and the buildings are reflected in the water in the foreground. A prominent red vertical bar is positioned to the right of the number '02'.

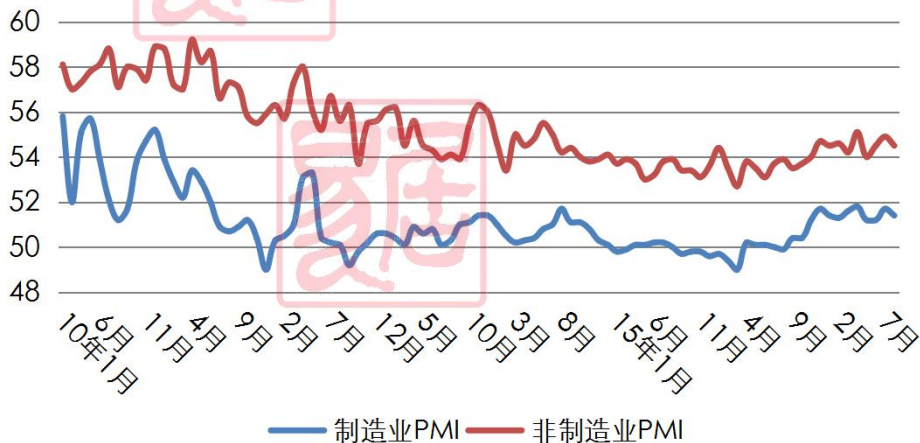
02

宏观市场

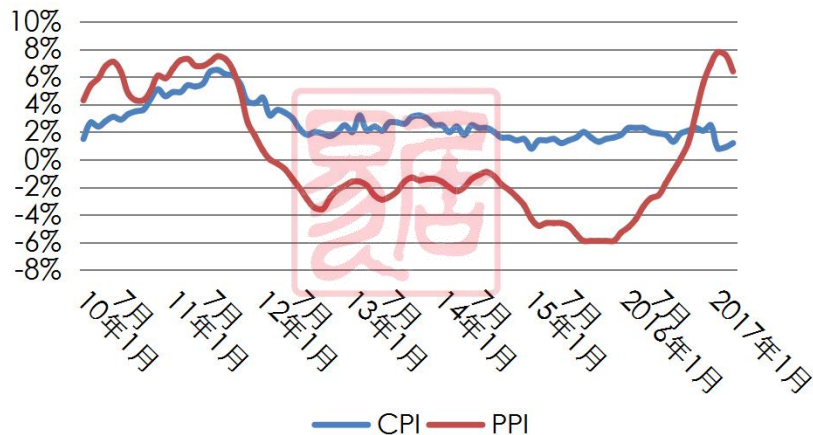
7月份制造业PMI和非制造业PMI均出现微幅回落，6月CPI与PPI二者同比涨幅均与5月持平，整体经济状况相对平稳

- 2017年7月份，中国制造业采购经理指数为51.4%，比上月小幅回落0.3个百分点，与上半年均值基本持平，制造业总体走势平稳；非制造业PMI回落0.4个百分点至54.5%，连续10个月维持在54%以上，非制造业继续保持稳中向好的发展势头。
- 2017年6月CPI同比上涨1.5%，涨幅与上月持平；PPI上涨5.5%，涨幅同样与上月持平。6月份CPI和PPI涨幅均与上月持平，一方面表明物价涨幅保持温和态势，另一方面也说明整体经济状况也相对平稳，需求端变化不大。

2010年至今PMI月度走势



2010年至今CPI和PPI月度走势



□ 2017年佛山社保缴费基数调整 工伤、失业、生育保险缴费标准上调

日前，佛山市人力资源和社会保障局、佛山市地方税务局联合发布了《关于调整2017社保年度佛山市企业职工社会保险缴费基数的通知》。2017社保年度佛山市企业职工社会保险缴费基数自7月1日起调整。其中，**工伤保险**缴费基数按2016年度佛山市在岗职工月**平均工资5599元的60%至300%调整**；**失业保险**缴费基数按佛山市最低工资1510元至佛山市在岗职工月**平均工资的300%调整**；**生育保险**缴费基数按2016年度佛山市在岗职工月平均工资5599元的**75%至300%调整**。

险种	缴费基数下限	缴费基数上限
职工基本养老保险	2906元	16575元
职工基本医疗保险	定额5151元	—
工伤保险	3091元	15453元
失业保险	1510元	15453元
生育保险	3863元	15453元

点评：社保缴费基数“年年上涨”，低收入群体也可能因此面临缩水的状况。

□ 今后广东出让工业用地期限不超20年

近日，省国土资源厅出台的《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）》，提出五项全新的政策体系，包括**缩减工业用地出让期限**和**鼓励租赁工业用地**，同时还提出工业用地续期和转型利用政策，建立工业用地供后监管机制。

对于以后工业项目采取出让或租赁方式供应土地的，《指导意见》**明确要求“均原则上不超过20年”**，而对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，则需经地级以上市人民政府认定后，以认定的出让年期出让，最高不超过50年。

点评：这种出让方式目的是保障租赁土地使用者的有关权益，促进租赁工业用地发展，降低企业用地初始成本，提高用地单位租赁工业用地的积极性。



□ 佛山上半年GDP增幅位居珠三角第3 增长8.5%

7月26日，佛山市委市政府对今年上半年经济工作进行了总结分析。佛山上半年GDP增长8.5%，地区生产总值4200亿元，GDP涨幅增幅位居珠三角第3。

去库存方面，加强房地产市场政策调控，**商品房成交面积969.16万平方米，成交总量下降7.5%，商品房库存继续减少**。此外新完成“三旧”改造项目38个；启动创建15个市级特色小镇；与广州、中山共建南沙港；开展与香港的深度合作，两地达成7大领域11个重点合作项目意向。

点评：佛山经济打破往年“低开高走”惯性，呈现“高开稳走”的良好态势，预计下半年将延续上半年以来的可喜势头，稳中有进、稳中向好的态势明显。

A wide-angle photograph of a city skyline at dusk or dawn. The sky is a mix of soft pinks, oranges, and blues. In the foreground, a marina is visible with several boats docked at a wooden pier. The city buildings in the background are lit up, with some construction cranes visible. The overall scene is a blend of urban development and waterfront activity.

03

城市规划

□ 港珠澳大桥主体工程全线贯通

7月7日上午，港珠澳大桥迎来主体工程全线贯通的大日子。这座迄今为止世界上最长的跨海大桥，全长55公里，设计使用寿命120年，是中国建设史上里程最长、投资最多、施工难度最大的跨海桥梁。

对于城市来说，港珠澳大桥不只是一个“基础设施”，它缩短了人与人、城市与城市之间的距离，推动人流、物流、资金流等生产要素快速运转，还可以带来经济发展的乘数效应和其它关系效应如生产要素集聚效应、城市品牌效应、产业拉动效应等，从而成为一个城市发展的“加速器”，最终推动城市的跨越式发展。

点评：港珠澳大桥的开通，让粤港澳大湾区有了脊骨。如今，粤港澳大湾区建设正在起步，港珠澳大桥的建成恰逢其时，它将让珠江两岸深度握手，内地与港澳的互联互通不断加强。



□ 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。

□ 肇南城际拟牵手佛山2号线 未来西樵御湖湾可换乘城际

近日，佛山发布了“佛山地区区域铁路网运输组织研究公开招标公告”。公告透露，根据已批规划，佛山地铁2号线二期从**高明西安经西樵到达禅城南庄**，与**肇南城际**在**高明站**换乘衔接，而根据广东省铁投最新消息，肇南城际计划于2019年开工建设。肇南城际（高明至南沙段）项目将串联**广佛江珠、广珠城轨，广中珠澳、穗莞深**等多条城际线路干线。



点评：广佛南部轨道交通客流一方面可以快速东西向出行，另一方面还可以通过换乘其他南北城际线路，实现南北向出行，前往珠三角各市、各大枢纽站。

□ 南苑桥+佛铁3号线建设 伦教快马加鞭升级交通

南苑西路建设工程已进入全面施工阶段，预计在“十一”可投入使用，目前工程仍在如火如荼建设中。除此之外，伦教计划推进南苑东路的建设，连通伦教仕版片区至顺德人民医院，进一步完善人民医院周边路网设施。同时佛山地铁3号线轨道建设已全线动工，该线路在伦教规划有伦教站、荔村站、顺德医院站三个站点，3个站点部分路段已经封闭施工中，预计2021年可通车。除了交通路网的建设，伦教目前正在积极加快城市环境的打造和配套的升级。

点评：伦教是顺德北部片区、西南片区和广州番禺的交汇点，作为广佛走廊仅剩的价值洼地，升级城市配套设施将促使伦教潜力得到释放，经济进一步腾飞。



A nighttime photograph of a city skyline reflected in water. The sky is a mix of purple, blue, and orange. In the foreground, there are several boats docked at a pier. The city buildings are lit up with various colors, and their lights are reflected in the water.

04

房企动态

□ 中原大陆区上半年成交3200亿 未来加快资产领域创新

中原集团“大趋势 新思维——2017粤港澳大湾区楼市发展高峰会”7月6日在佛山新城中欧中心举行，全国地产TOP100企业代表齐聚佛山，共同出席本次高峰会。围绕大湾区话题开展交流，共话发展。

会上中原集团大陆区副总裁兼华南区总裁李耀智介绍了中原集团2017年上半年业绩情况，并全面系统的梳理中原地产的组织架构和战略方向。中原地产上半年成交金额4550亿元，佣金收入82亿，整体持平，用工人数5.9万人。其中大陆区业绩有所下降，成交金额3200亿，同比下降17%，大陆区代理项目1360个，同比增加10%，佣金收入51亿元，同比下降16%。



□ 万达融创富力签订战略合作协议

7月19日，万达商业、融创集团、富力地产在北京签订战略合作协议，万达商业将北京万达嘉华等77个酒店以199.06亿元的价格转让给富力地产，将西双版纳万达文旅项目、南昌万达文旅项目等13个文旅项目91%股权以438.44亿元的价格转让给融创房地产集团，两项交易总金额637.5亿元



点评：从交易对价格和预期价值的对比来看，富力成为这次交易的赢家。通过合作，富力将进一步扩展旗下的酒店业务，增加优质的投资物业经营收益，实现多元化的产业布局。

A nighttime photograph of a city skyline reflected in water. In the foreground, there is a marina with several boats docked. The city lights are visible in the background, including several tall skyscrapers. The sky is a mix of dark blue and purple, suggesting dusk or dawn.

05

土地市场

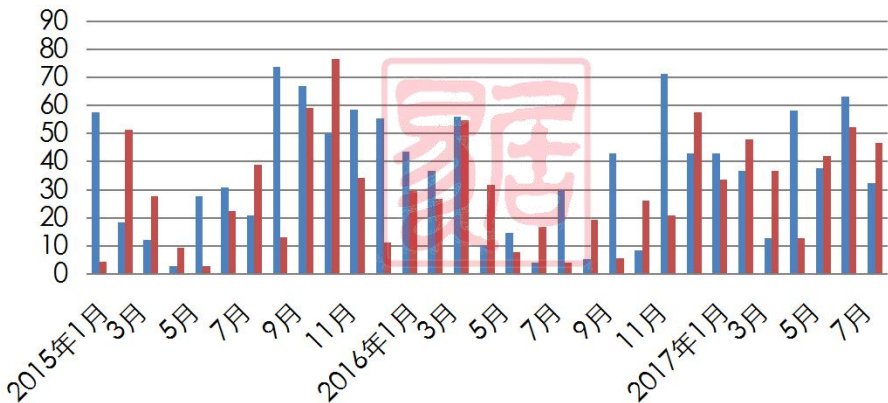
佛山7月土地市场表现

土地供求：全市新增供应32.4万 m^2 ，成交面积46.8万 m^2 ，楼面均价8966元/ m^2

- 7月份，佛山全市**新增供应商住用地32.43万 m^2** ，环比**下降49%**。从推地的分布来看，除了南海大沥的一宗地块地处限购区域外，其余地块均位于非限购区域。土地**成交46.78万 m^2** ，成交量小幅**下行11%**，除了南海区外，禅城、三水、顺德、高明四区均有地块成交，顺德三水为推地主力，合计32.1万 m^2 ，占比近七成。
- 7月商住用地成交楼面地价均价为**8966元/ m^2** ，环比上月**下跌14%**，**平均溢价率为95%**。央企电建一日连夺顺德两地，深圳钜创首入三水西南、保利首入高明等说明外来开发商对未来佛山楼市的认可。

2015-2017年7月佛山商住用地供应成交面积月度走势

■ 供应面积 (万 m^2) ■ 成交面积 (万 m^2)



2015-2017年7月佛山商住用地成交楼面地价月度走势

— 楼面地价 (元/ m^2)



7月佛山出让9宗土地，合计面积约46.7万 m^2 ，成交金额113.5亿元

5月佛山五区土地出让情况

区域	位置	出让面积 (m^2)	竞得者	成交总价 (万)	楼面地价 (元/ m^2)
禅城	佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	62262.24	金茂地产	311310万+4.76万 m^2 配建	15454
	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	14821.63	龙湖	64845万+2800 m^2 配建	13213
三水	佛山市三水区西南街道建设一路东（地块一）	12469.82	深圳钜创	25360	6355
	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号	40870.4	佳明投资	10180	1245
	佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）	95369.79	恒大	90900	3813
顺德	佛山市顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	62515	雅居乐	171656万+900 m^2 配建	11047
	佛山市顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块	54377	电建地产	167482万+1500 m^2 配建	11109
	佛山市顺德区大良街道近良居委会振东围地块	56031	电建地产	184903万+1.3万平配建+1.35万平人才住房	11922
高明	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	69135.85	保利华南	107886	5537

中国金茂年内首次出手 逾31亿+4.76万 m^2 配建竞得祖庙地块

7月5日，中国金茂以**总价311310万+4.76万 m^2 配建**竞得位于祖庙兆祥路北侧、佛山涌西侧的逾6.22万平商住地，折合楼面价至少15454元/ m^2 。这是今年中国金茂首次出手在佛山拿地，也是继金茂绿岛湖之后第二次在落子佛山。

宗地位于禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧，大豆花园和柏丽新村夹心位置，果房工业园南面，属于祖庙片区，同时紧邻桂城，仅为一桥之隔。地块周边已有嘉兴小区、大豆花园、柏丽新城等成熟小区，具备完善的生活配套。此外，相距地铁1号线朝安站约500米距离，可快速通达广州、顺德等地。



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。



恒大9亿拿下三水9.5万 m^2 地块，折合楼面价3813元/ m^2 ，为布局三水第五盘

7月20日下午，历经将近三个半小时竞价，恒大最终以总价**90900万元**拿下三水区大塘镇9.5万 m^2 地块，不计配建成本，折合楼面价约**3813元/ m^2** 。

出让地块位于大布沙工业园附近，周边陶瓷灯饰建材企业林立。与此同时，地块也毗邻大塘镇新城区，地块一公里范围内除了大塘实验幼儿园、大塘镇镇府外，银行、酒店、饭馆、商场、药店等基本生活配套一应俱全。目前，地块周边除了暂时停售的莱福水岸城邦外并无任何新盘在售，二手房方面则有奥利花园、耀逸名轩等，整体售价在5000-6000元/ m^2 。



雅居乐逾17亿+900平配建竞得容桂6.25万平地，配建物业三年内建成，产权无偿移交高黎股份社

7月26日，雅居乐以总价**171656万元+900 m²配建**竞得顺德容桂高黎村一宗占地约6.25万 m²的商住地，楼面价约**11047元/ m²**，**溢价率达205%**

地块位于容桂街道外环路以东、新宝东路以北，占地62514.85 m²。目前地块范围内主要由闲置用地和鱼塘组成，无需要拆迁的建筑物。区域内有中法艺术公园、高黎小学、高黎幼儿园、广东实验中学顺德学校、高黎市场等配套，周边金域天下、美的御海东郡、碧桂园凤凰湾、东逸湾等大型成熟楼盘，一手房均价14000元/ m²，二手房均价9000元/ m²。



保利首入高明，逾10.78亿斩获近7万平靓地，楼面单价约5573元/㎡，为高明楼面单价的第二高位

7月27日，历经超7个小时漫长拉锯战，**保利华南实业有限公司**最终以总价**107886万元**竞得高明西江新城一宗近7万平的靓地，**溢价率33.4%**，折合楼面价约**5573元/平**，是继勤天汇5916元/㎡后高明楼面单价的第二高位。

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幼保健院、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。



电建首入佛山！167482万+1500 m²配建拿下勒流三面环江地块，楼面价11109元/ m²刷新勒流最高楼面价纪录

7月31日下午，电建地产以**167482万+1500 m²配建**竞得了位于顺德勒流一宗占地约**5.4万 m²**的三面环江靓地，折合楼面价**11109元/ m²**，刷新勒流最高楼面价纪录。

该地块周边有勒流小学、勒北小学、城西公园、勒流图书馆、万安市场等，距离勒流街道中心区约3公里，10分钟车程内可以达到勒流影剧院、育贤实验学校、勒流初级中学、银行和酒店等，交通便捷。目前地块附近在售新盘不多，主要有**名铸家园**、**东菱帝苑**、**凯茵花园**和**博澳城**等，在售价格在12000-15000元/ m²之间。



电建地产以总价逾18.4亿+1.3万平配建+1.35万平人才住房竞得大良东区超5.6万平地

7月31日下午，电建地产二次下子顺德拿地，以总价逾18.4亿+1.3万平配建+1.35万平人才住房竞得大良东区超5.6万平地，在不计入可自行销售人才面积，仅减去无偿配建部分的情况下，折合楼面价约11922元/平（不计建安成本）。

宗地位于顺德大良街道，南国东路以南，逢沙路以北位置，属于东部新城，距离大良传统富人板块仅一路之隔，同时坐落于地铁3号线上方，是名副其实的“地铁上盖”，且距离逢沙站不到一公里距离，交通条件较为优越。目前地块周边目前在售楼盘并不多，主要有顺德华侨城、敏捷畔海御峰以及纯新盘力合阳光城云谷等。



A wide-angle photograph of a city skyline at dusk. The sky is a mix of soft pinks, oranges, and blues. In the foreground, a marina is visible with several boats docked. The city buildings are illuminated with various lights, and their reflections are visible in the water. A large white number '06' is overlaid on the left side of the image, and a vertical red line is positioned to its right.

06

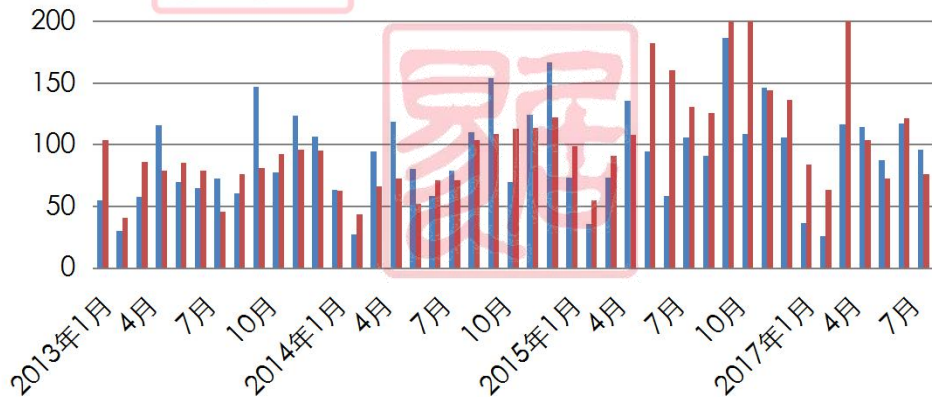
住宅市场

住宅供求：7月供应96.4万 m^2 ，成交76.4万 m^2 ，均价9936元/ m^2 ，成交量价齐跌

- 7月份，佛山全市商品住宅新增预售面积约**96.4万 m^2** ，环比上月**下降18%**；受限购加码以及限签限价影响，楼市被套上“紧箍咒”，开发商供货有所放缓。
- 佛山自3月24日限购升级以来，楼市连续两月供求出现下滑，7月全市商品住宅成交面积**76.4万 m^2** ，环比下跌37%，全市成交均价9936元/ m^2 ，环比上月小幅下降11%。

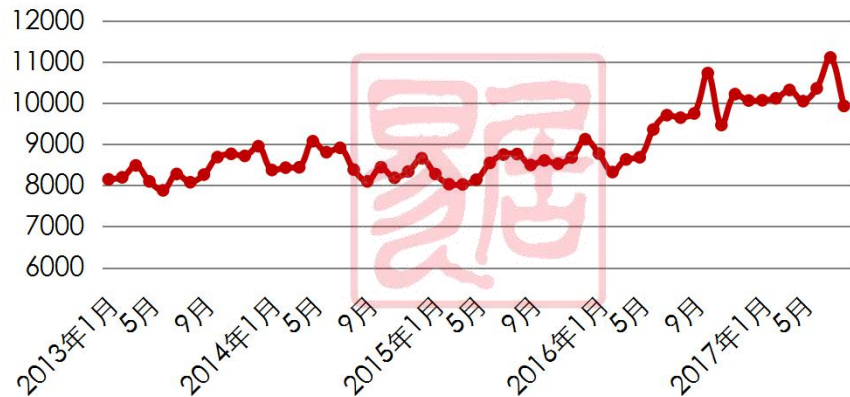
2013-2017年7月佛山商品住宅供应成交面积月度走势

■ 供应面积 (万 m^2) ■ 成交面积 (万 m^2)



2013-2017年7月佛山商品住宅成交均价月度走势

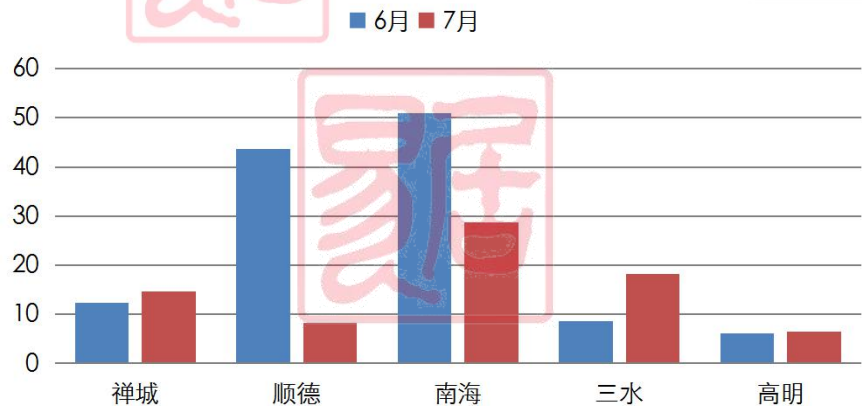
● 成交均价 (元/ m^2)



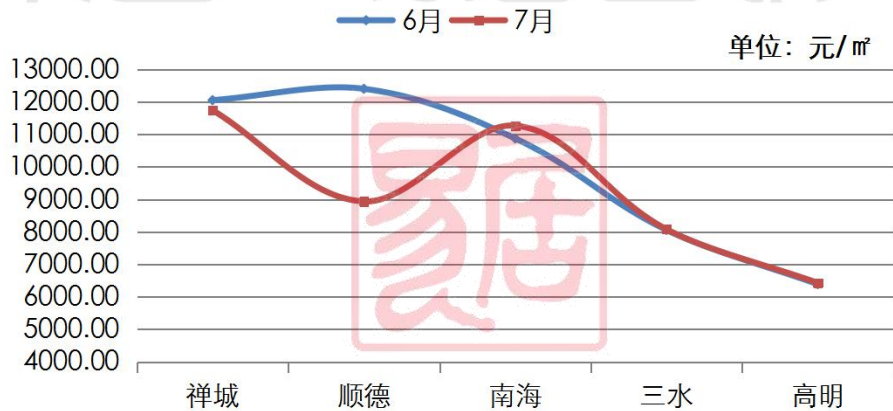
五区成交对比：全市五区成交降幅明显，成交整体呈量价齐跌趋势

- 从区域看，除顺德区和南海区外其余三区均有不同程度的上涨，其中顺德区环比下降81%，南海区降幅达到44%，但仍是主力担当，总成交占比接近4成，三水楼盘成交向好，区域成交量增加约1倍。
- 成交价格方面，全市五区仅南海区价格有所上涨，三水和高明区与上月基本持平，禅城和顺德区则出现不同程度下降，其中顺德区降价幅度达到28%，主要原因是受到政府限价限签政策影响大。

2017年6月&7月佛山五区商品住宅成交面积对比



2017年6月&7月佛山五区商品住宅成交价格对比

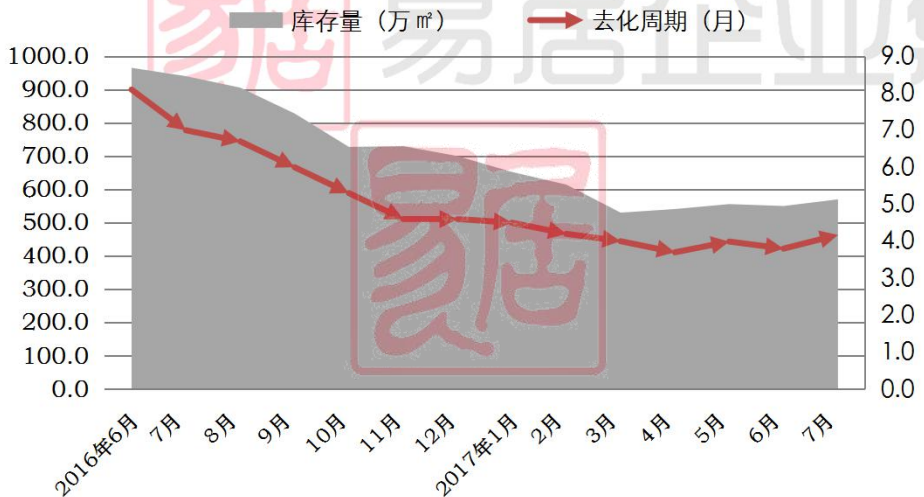


数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

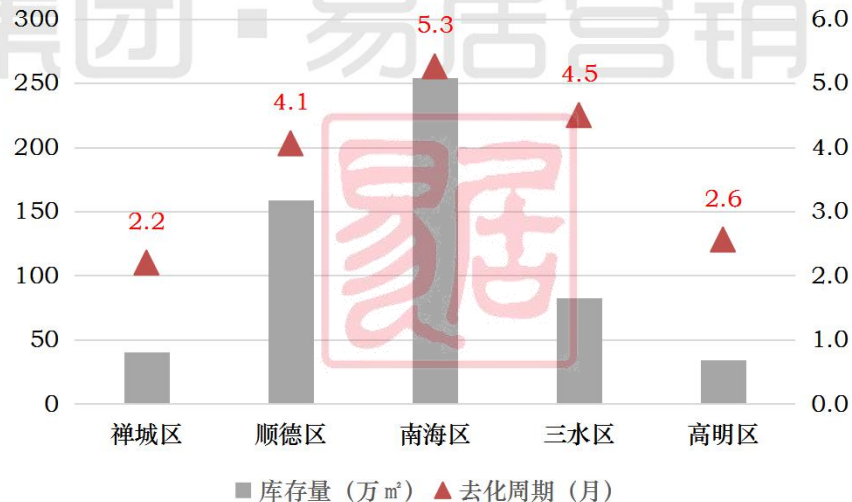
全市住宅库存情况：2017年7月，全市库存量略有增加，去化周期延长至4.2个月

- 截至7月末，全市库存量约**570万㎡**，环比小幅上涨3%；去化周期延长0.4个月至**4.2个月**；从区域来看，南海区库存量**254万㎡**，去化周期为**5.3个月**，居五区之首；禅城及高明区库存较为紧张，去化周期均低于**2个月**。

近一年佛山商品住宅库存走势图



佛山目前各区商品住宅存量

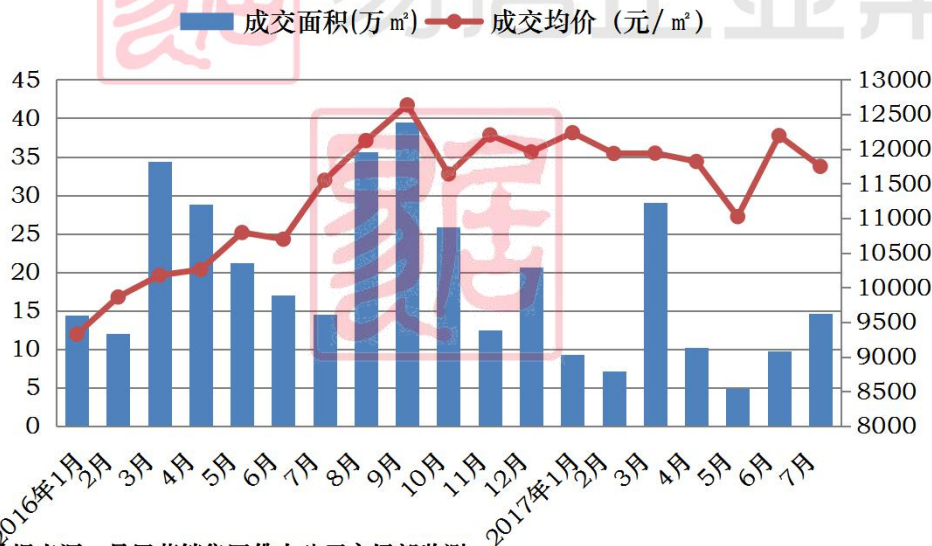


佛山住宅市场——禅城区

禅城区7月成交面积14.7万 m^2 ，成交均价11748元/ m^2 ，去化周期仅2个余月

- 7月份佛山禅城区成交面积为**14.7万 m^2** ，环比上月大幅**上升51%**；成交均价**11748元/ m^2** ，环比微涨7%。成交量占全市19%，成交均价平稳上涨。
- 截至2017年7月底，**禅城全区库存约为40.21万平米**，**去化周期为2.2个月**；7月禅城区新增供应为18万 m^2 ，成交约15万 m^2 ，供略过于求，库存较上月略有增加，但仍处于紧张阶段。

2016-2017年7月禅城区商品住宅月度成交走势



数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

2017年7月禅城区top10项目排名

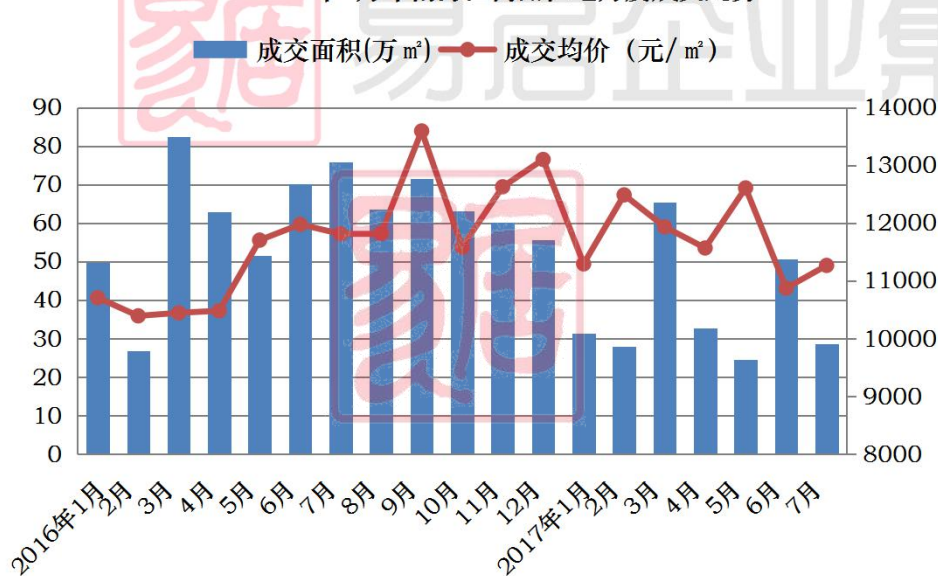
排名	项目名称	板块	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交均价 (元/ m^2)
1	金茂绿岛湖	绿岛湖	3.71	1.92	12961
2	龙光玖龙湾	张槎	3.30	0.72	13364
3	融创望江府	张槎	3.19	0.25	12142
4	万科金色里程	祖庙	1.85	0.24	12999
5	普君新城	祖庙	1.24	0.24	17344
6	时代香海彼岸	石湾	0.97	0.27	15993
7	依云雍景湾	绿岛湖	0.87	0.28	16635
8	中海凤凰熙岸	张槎	0.48	0.17	14095
9	沿海馨庭	石湾	0.45	0.09	11913
10	越秀可逸新势力	祖庙	0.44	0.11	6969

佛山住宅市场——南海区

南海区7月成交面积28.7万 m^2 ，成交均价11270元/ m^2 ，以非限购镇街项目成交占主导

- 7月南海区成交面积为**28.7万 m^2** ，环比上月下跌**43.5%**；成交均价**11270元/ m^2** ，环比微涨4%。成交量占全市19%，总体量跌价微升，仍以非限购镇街项目成交占主导。
- 截至2017年7月底，**南海全区库存约为254万平米**，**去化周期为5.3个月**；7月南海区新增供应为27万 m^2 ，成交市场上行，库存较为充盈。

2016-2017年7月年南海区商品住宅月度成交走势



数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

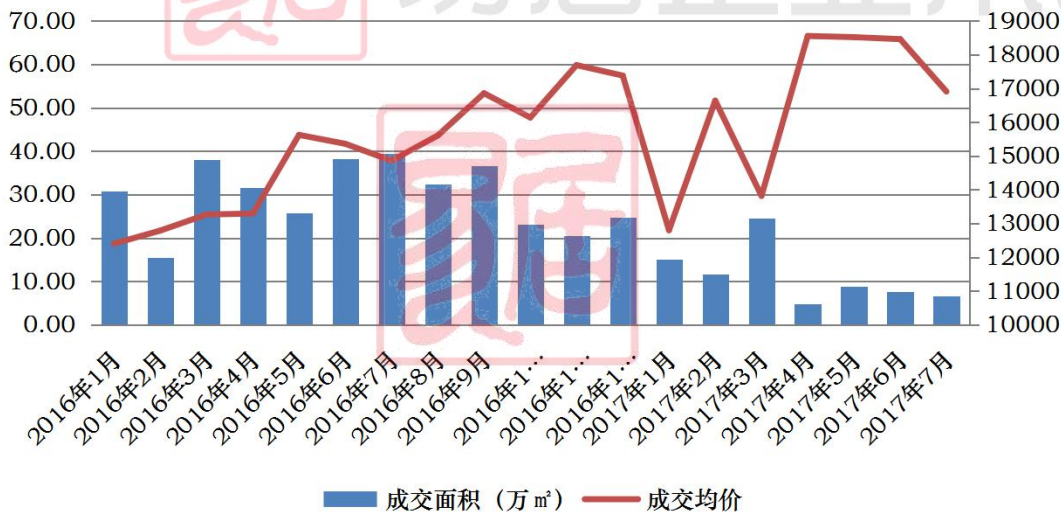
2017年7月南海区top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额(亿)	成交面积(万 m^2)	成交均价(元/ m^2)
1	雅丽豪庭	罗村	4.47	4.47	10005
2	招商依云华府	罗村	2.52	1.71	14761
3	万科金域缙香	里水	1.88	0.99	19030
4	光明花半里	罗村	1.67	1.16	14484
5	聚豪雅居	西樵	1.62	1.43	11319
6	佛山恒大城	狮山	1.45	1.22	11876
7	丹灶碧桂园	丹灶	1.43	1.46	9801
8	禾粤尚德居	狮山	1.33	2.78	4786
9	绿地丽雅香榭花城	狮山	1.27	1.30	9796
10	融创御府	大沥	1.17	0.69	16896

广佛板块：7月成交量价齐跌，总体库存大幅增加，去化周期延长1个月

- 7月广佛板块成交面积为**6.7万㎡**，环比下跌**11%**，均价16908元/㎡，环比小幅下降**8%**。由于区域限购，目前板块内开发商推新频率较低，各镇街成交惨淡，其中大部分成交集中于里水的万科金域缙香大沥的融创御府两盘。
- 7月广佛走廊TOP10项目热销项目中大沥占据5席，里水万科金域缙香成交1.9亿位列榜首。
- 截至2017年7月末，**板块库存约124万平米**，**去化周期约6.4个月**，总体库存大幅增加，去化周期延长1个月。

2016-2017年广佛板块成交量价走势



2017年7月广佛板块top10项目排名

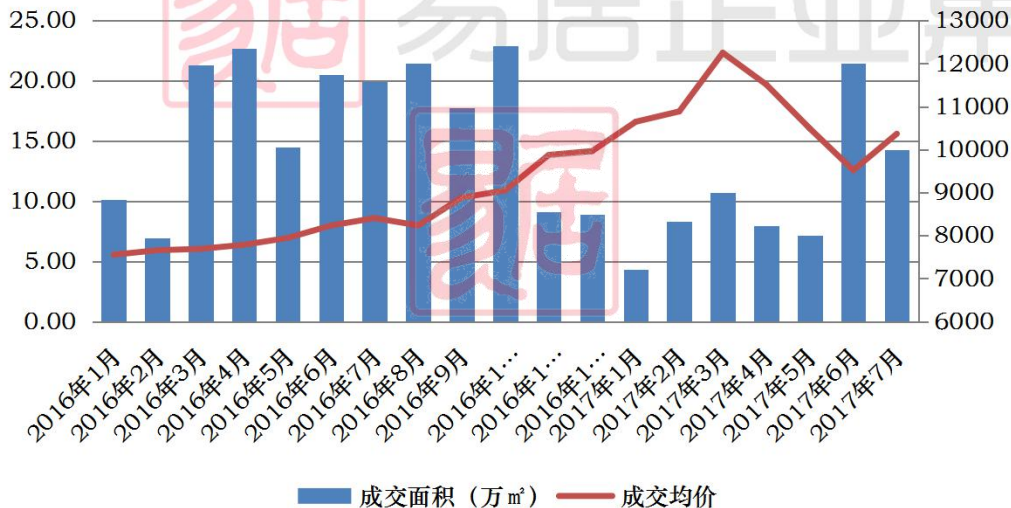
排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科金域缙香	里水	1.88	0.99	19030
2	融创御府	大沥	1.17	0.69	16896
3	万科金色城市	桂城	0.92	0.46	19901
4	保利诺丁山	桂城	0.85	0.49	17308
5	恒大悦府	大沥	0.84	0.40	21055
6	越秀星汇云锦	桂城	0.81	0.43	18626
7	广佛新世界	大沥	0.77	0.52	14864
8	珑门广场	大沥	0.74	0.49	15045
9	绿地香颂公馆	大沥	0.71	0.47	15098
10	中信山语湖	里水	0.57	0.36	15743

佛山住宅市场——南海区

大狮山板块：总体成交量价齐升，库存去化近10万㎡，去化周期缩短至5.7个月

- 7月份大狮山板块成交面积约为**14.3万㎡**，成交量环比下跌**34%**。成交均价**10366元/㎡**，环比小幅上涨**9%**。市场新推货源减少，楼市需求减弱，致使成交出现下行趋势。
- 大狮山TOP10成交榜中，7盘成交破亿，市场热度不减；其中罗村的雅丽豪庭月内加推热销成交金额达4.5亿元稳居第一。
- 截至2017年7月末，**全区库存约69.6万平米**，**去化周期为5.7个月**，库存较上月较少约10万㎡，去化周期缩短0.5个月。

2016-2017年大狮山成交量价走势



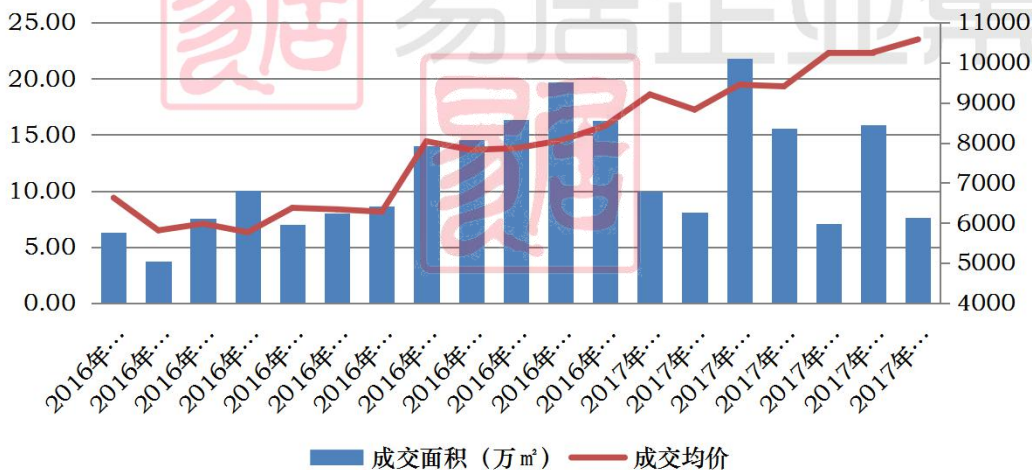
2017年7月大狮山top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	雅丽豪庭	罗村	4.47	4.47	10,005
2	依云华府	罗村	2.52	1.71	14,761
3	光明花半里	罗村	1.67	1.16	14,484
4	佛山恒大城	狮山	1.45	1.22	11,876
5	禾粤尚德居	狮山	1.33	2.78	4,786
6	绿地丽雅香榭花城	狮山	1.27	1.30	9,796
7	奥园观湖尚居	狮山	1.14	0.83	13,746
8	尚观嘉园	罗村	0.27	0.19	14,412
9	海逸桃园源记	狮山	0.16	0.15	10,748
10	长华国际商业中心	狮山	0.14	0.10	13,653

西部镇街：7月成交量跌价升，板块库存下降，西樵聚豪雅居成交1.62亿夺得销冠

- 7月份南海西部镇街成交面积为**7.6万㎡**，环比下跌**52%**；成交均价为**10579元/㎡**，环比小幅上涨**3%**，总体量跌价升。
- 在热销项目中西樵盘占据了6席，丹灶九江各占3席和1席，其中西樵聚豪雅居凭借高性价比成交1.62亿稳坐榜首。
- 截至2017年7月末，**全区库存约60万㎡**，**去化周期4.2个月**，库存大幅下降，去化周期再次缩短。

2016-2017年南海西部镇街成交量价走势



2017年7月南海西部镇街top10项目排名

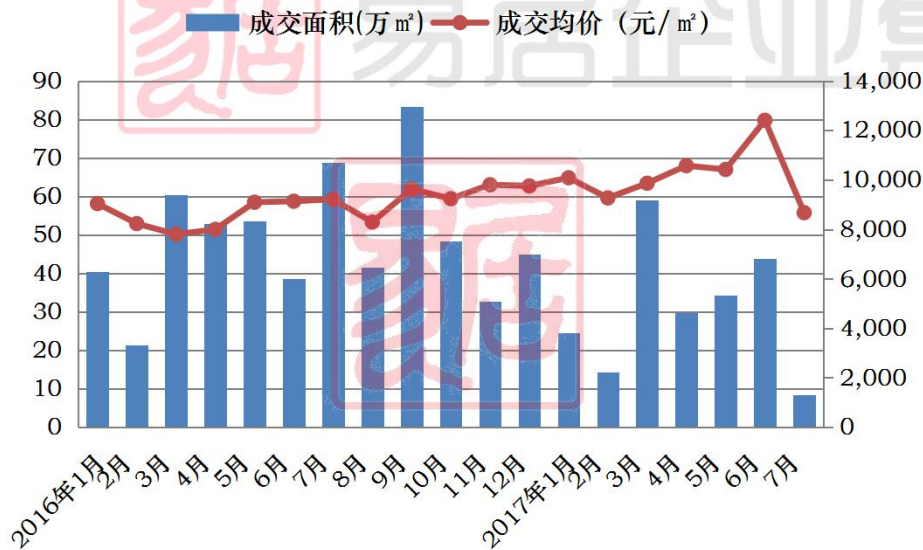
排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	聚豪雅居	西樵	1.62	1.43	11,319
2	丹灶碧桂园	丹灶	1.43	1.46	9,801
3	云山峰境	丹灶	1.14	1.01	11,276
4	恒大御湖湾	西樵	1.14	1.12	10,172
5	碧桂园西樵悦府	西樵	0.58	0.59	9,862
6	三盛颐景园	西樵	0.49	0.36	13,466
7	东建锦绣龙湾	西樵	0.31	0.25	12,105
8	依云公馆	九江	0.25	0.25	9,914
9	祈福南湾半岛	丹灶	0.18	0.13	13,495
10	威尼斯洲	西樵	0.14	0.18	8,137

佛山住宅市场——顺德区

7月成交面积8.3万㎡，成交均价8671元/㎡，总体量价齐跌，去化周期延长至4个月

- 7月顺德区成交面积仅**8.3万㎡**，环比上月大幅**下跌81%**；受到东逸湾翰林院低价签约影响，全区成交均价**8671元/㎡**，环比大跌3成。碧桂园凤凰开盘加推集中签约，以3.5亿元登顶7月成交销冠。
- 截至2017年7月底，**顺德全区库存约为159万平米**，**去化周期为4.1个月**；7月顺德区新增供应为25万㎡，成交约8.3万㎡，供过于求，库存较上月增加16万㎡，去化周期延长近1个月。

2016-2017年7月年顺德区商品住宅月度成交走势



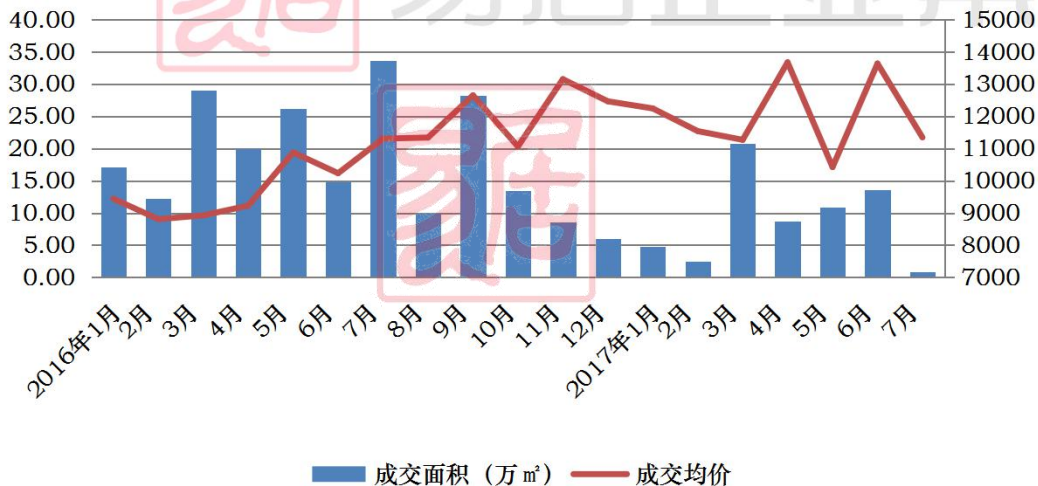
2017年7月顺德区top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)
1	碧桂园凤凰湾	容桂	3.52	3.45	10203
2	佛奥湾	乐从	0.48	0.46	10283
3	东逸湾	容桂	0.35	1.36	2610
4	南湖花园	均安	0.34	0.41	8260
5	伦敦碧桂园	伦敦	0.32	0.21	15346
6	广佛颐景园	陈村	0.22	0.12	18953
7	顺德恒大帝景	大良	0.21	0.15	13926
8	保利上城	龙江	0.17	0.23	7675
9	涛汇豪庭	杏坛	0.15	0.18	8477
10	佛奥凯茵苑	龙江	0.11	0.11	10501

北部片区：成交量升价跌，板块供应增加，成交遽减，去化周期大幅延长

- 7月份顺德北部片区成交面积仅为**0.9万㎡**，环比大幅下降**93%**；成交均价为**11346元/㎡**，环比大幅下降17%。北部三镇街属于限购区域，开发商推新热情不足，潜在置业客户多数对该区域持观望态度，因此下半年开局月成交未见起色。
- Top10项目中各镇街楼盘分布较均匀，前五中乐从囊括3席，本月无楼盘成交过亿，而乐从佛奥湾仅成交0.48亿排名第一。
- 截至2017年7月末，**全区库存约88万㎡**，**去化周期约为8个月**，板块库存略有增加，但片区成交遽减，去化周期大幅延长。

2016-2017年北部片区成交量价走势



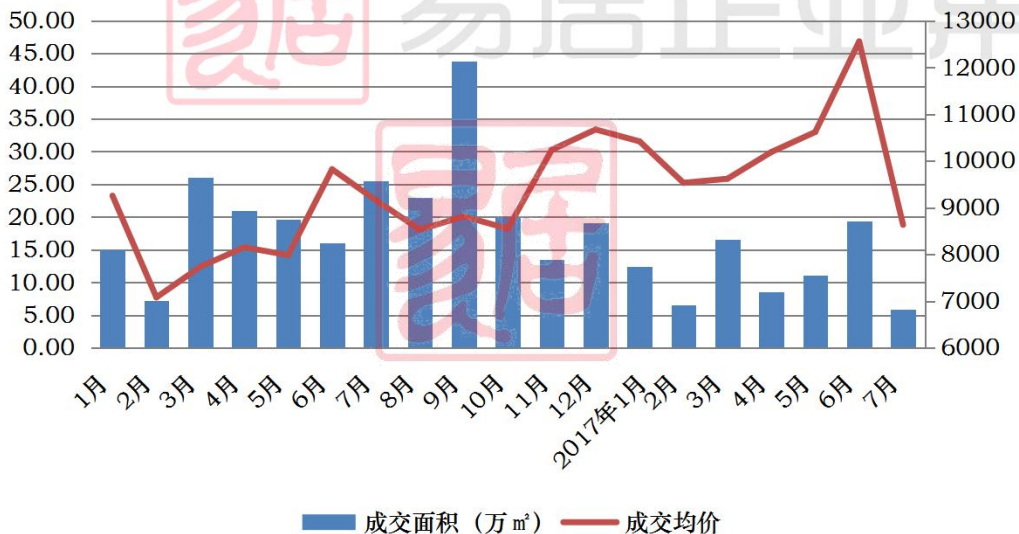
2017年7月北部板块热销项目排名

排名	项目名称	镇街	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	佛奥湾	乐从	0.48	0.46	10,283
2	广佛颐景园	陈村	0.22	0.12	18,953
3	星际半岛	乐从	0.10	0.12	8,767
4	瑞璟花园	北滘	0.06	0.05	11,890
5	钜隆风度广场	乐从	0.04	0.03	11,399
6	财神万利公馆	乐从	0.03	0.03	10,436
7	美的花湾城	陈村	0.02	0.02	12,119
8	深业城	北滘	0.02	0.02	8,306
9	美的翰城	北滘	0.01	0.01	14,304
10	嘉濠雅苑	陈村	0.01	0.01	12,035

东部片区：成交量价齐降，库存量大增；碧桂园凤凰湾集中签约成交3.52亿夺得销冠

- 7月，顺德东部片区成交面积约为**5.87万㎡**，环比大幅下跌70%；成交均价**8632元/㎡**，环比下跌31%；成交量价齐降。
- 在东部片区热销项目以大良及容桂为主导，碧桂园凤凰湾集中签约，成交金额达3.52亿成功登顶，其余项目签约金额均在0.5亿元以下，可见差距巨大。
- 截至2017年7月末，**片区库存约55万平米，去化周期约3.3个月**。库存量大增，去化周期延长0.7个月。

2016-2017年东部片区成交量价走势



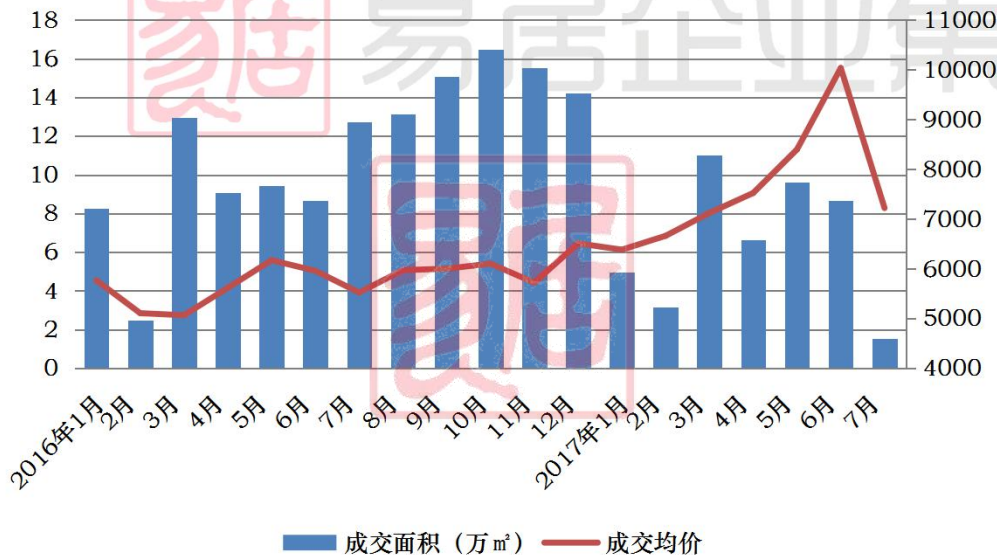
2017年7月东部片区热销项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	容桂碧桂园	容桂	3.52	3.45	10,203
2	东逸湾	容桂	0.35	1.36	2,610
3	伦教碧桂园	伦教	0.32	0.21	15,346
4	东汇名家	大良	0.21	0.15	13,926
5	保利碧桂园悦公馆	大良	0.10	0.09	11,503
6	碧桂园钻石湾	大良	0.10	0.07	13,351
7	佳兆业金域天下	容桂	0.09	0.11	7,926
8	东怡水岸花园	容桂	0.07	0.07	9,453
9	金海山语花园	大良	0.04	0.04	8,870
10	蓝色海岸花园	大良	0.02	0.03	7,387

西南片区：7月片区成交量价齐降，库存严峻，去化周期不足2个月，急需加大供应

- 7月份顺德西南片区成交面积为1.5万㎡，环比上月下跌83%；成交均价7220元/㎡，环比大幅下降28%。
- 在热销榜中，均安4盘上榜占半壁江山，本地品牌项目持续热销；除南湖花园成交2.07亿外，其余均在0.7亿元以下。
- 截至2017年7月末，片区库存约16万平米，去化周期为1.9个月，库存严峻，急需加大供应。

2016-2017年西南部片区成交量价



2017年7月西南片区热销项目排名

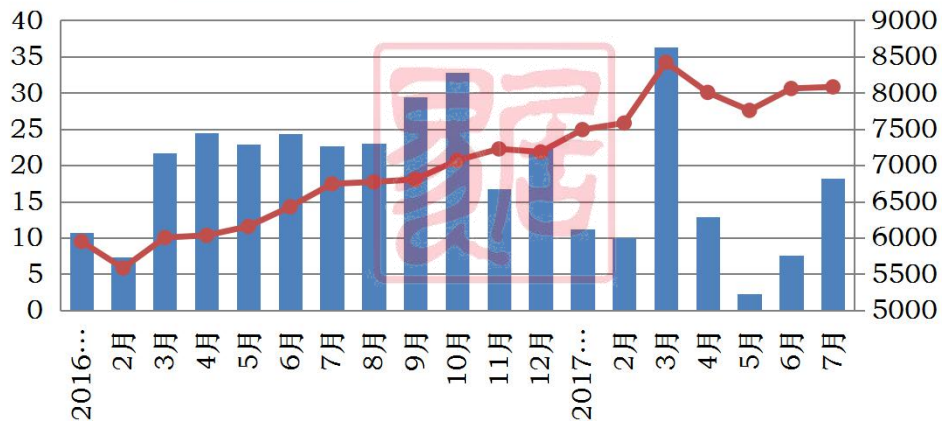
排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	南湖花园	均安	0.34	0.41	8,260
2	保利上城	龙江	0.17	0.23	7,675
3	涛汇豪庭	杏坛	0.15	0.18	8,477
4	佛奥凯茵苑	龙江	0.11	0.11	10,501
5	均安尚苑	均安	0.08	0.13	6,349
6	新龙豪庭	龙江	0.06	0.12	4,601
7	涛汇御河湾	勒流	0.05	0.07	7,986
8	东菱帝苑	勒流	0.03	0.02	10,543
9	星豪湾	均安	0.02	0.04	5,519
10	锦翠华庭	龙江	0.01	0.03	4,757

7月三水住宅成交面积18.2万㎡，量价持续上涨，库存环比增加，去化周期延至4.5个月

- 7月，三水区成交面积仅为18.2万㎡，环比上周大幅上涨140%；成交均价为8080元/㎡，环比小幅上涨22元/㎡。成交量占全市24%，紧跟南海之后排行第二；进入第三季度后三水市场迎来曙光，连续两月成交量环比暴涨超1倍，楼价也有上行趋势。
- 7月Top10楼盘中西南街道占7个，4盘成交过亿元，广佛新动力广场以4.9亿的成交金额占据榜首。
- 截至2017年7月末，全区库存约83万㎡，去化周期为4.5个月。7月三水区新增供应为18.9万㎡，成交约18.2万㎡，供求基本平衡，库存较为充盈。

2016-2017年7月三水区商品住宅月度成交走势

成交面积(万㎡) 成交均价(元/㎡)



2017年7月三水区top10项目排名

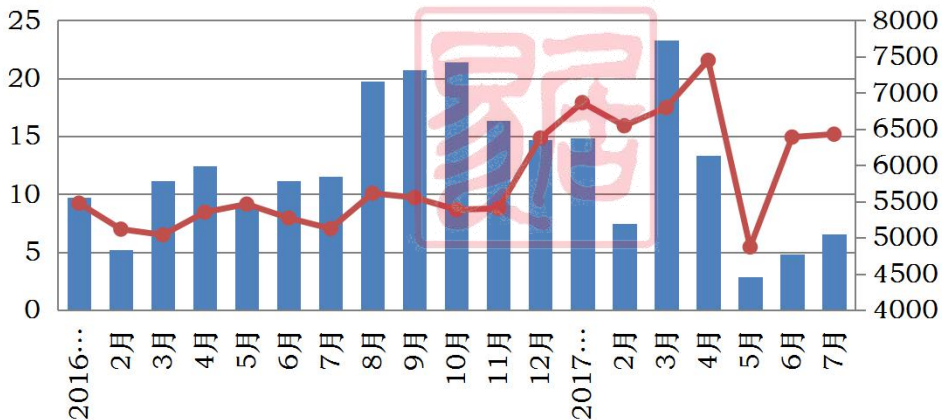
排名	项目名称	板块	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)
1	广佛新动力广场	北江新区	4.90	5.38	9117
2	雅居乐雅湖半岛	西南街道	1.98	2.27	8711
3	博雅滨江	北江新区	1.53	1.83	8334
4	保利中央公园	三水新城	1.12	1.28	8793
5	汇信华府	北江新区	0.42	0.47	8995
6	融创南景湾	乐平镇	0.41	0.57	7196
7	雍翠新城	乐平镇	0.41	0.55	7445
8	恒福新里程	三水新城	0.30	0.31	9778
9	御江南	江南新区	0.09	0.11	8648
10	南山侨苑	南山镇	0.09	0.38	2391

7月高明成交6.6万㎡，成交量价齐涨，区域库存增加，去化周期延长

- 7月份高明区商品住宅成交面积为**6.55万㎡**，环比上月**上涨36%**；成交均价为**6428元/㎡**，环比**上涨40元/㎡**。虽然成交量连续两月上涨，但总体仍处于低位。
- 在热销Top10项目排行榜上，全区无一楼盘成交过亿元，荷城的绿色世嘉花园成交金额为0.56亿元交占据榜首。
- 截至2017年7月末，**全区库存约34万㎡**，**去化周期约2.6个月**。7月高明区新增供应为8.5万㎡，成交约6.6万㎡，供略大于求，库存增加2万㎡，去化速度减缓促使去化周期延长0.3个月。

2016-2017年7月高明区商品住宅月度成交走势

■ 成交面积(万㎡) ● 成交均价(元/㎡)



2017年7月高明区top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)
1	绿色世嘉花园	荷城	0.56	0.71	7980
2	誉基誉憬湾	荷城	0.24	0.39	6175
3	优悦城邦	荷城	0.21	0.35	5963
4	美的明湖	荷城	0.16	0.20	8109
5	碧桂园联丰天汇湾	荷城	0.15	0.17	9095
6	欧浦花城	杨和	0.07	0.15	4733
7	君御海城	荷城	0.06	0.08	7558
8	宏基豪庭	明城	0.04	0.12	3352
9	雅居蓝湾花园	杨和	0.01	0.03	4595
10	美的西海岸	荷城	0.01	0.02	5794

推货情况：7月禅城区共6盘加推，新推住宅1045套，去化770套，总体去化率约为74%，其中祖庙板块绿地璀璨天城月末再次推售358套洋房产品，开盘当天售罄。

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)	开盘销售率
禅城石湾	万科金色里程	7月9日	4/7座	337	82-95 m ² 三房	11500-12500 (毛坯) +5000/ m ² 装修	46%
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%
禅城张槎	中海凤凰熙岸	7月19日	6座	150	108-132 m ² 三四房	13000-14000 (毛坯) +5000/ m ² 装修	67%
禅城石湾	合景新鸿基泷景	7月23日	13座	22	92-108 m ² 三房	13500-14500 (毛坯)	100%
禅城祖庙	绿地璀璨天城	7月28日	1/2座	358	114-144 m ² 三四房	18500-19500 (带5000装修)	100%
禅城南庄	和黄涟岸	7月30日	别墅	50	336-391 m ²	13500-13600 (毛坯)	72%

推货情况：南海区共有12个住宅项目入市，新推住宅2107套，去化1432套，总体去化率约为68%。非限购区项目去化普遍较高，初次去化基本达8成以上。

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)	开盘销售率
南海丹灶	云山峰境	7月15日	1/4座	165	90-172 m ² 三至五房	11500-13000 (毛坯)	92%
南海大沥	保利珑门	7月15日	4座	160	90-146 m ² 三四房	19500-20600 (带装修)	68%
南海丹灶	丹灶碧桂园	7月15日	1/2号楼单层	200	88-125 m ² 三四房	1200-11800 (带装修)	96%
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	14800-15200 (毛坯)	72%
南海桂城	金地珑悦	7月21日	7座	120	88-143 m ² 三四房	17000-17500 (毛坯) +4998/ m ² 装修	43%
南海狮山	海逸桃花源记	7月22日	27座	124	82-112 m ² 三房	14500 (含4000装修)	49%
南海狮山	雅丽豪庭	7月22日	44座	162	101-104 m ² 三房	9000-10000 (毛坯) (带3000元 m ² 装修)	81%
南海西樵	碧桂园西樵悦府	7月22日	5座	72	126-148 m ² 四房	7600 (毛坯) +3000/ m ² 装修款	100%
南海西樵	中旅银湾	7月29日	4/5座	212	105-125 m ² 三房	8300-8600 (毛坯)	100%

接上表

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	套内均价 (元/m ²)	开盘销售率
南海桂城	时代名著	7月30日	1/2/3/5座	516	96-143 m ² 三四房	19000-24000 (带5000元 m ² 装修)	93%
南海狮山	美立方花园	7月30日	12栋2座	81	90-147 m ² 三四房	17000 (带4000装修)	41%
南海丹灶	桂丹颐景园	7月30日	1/2座 (部分)	194	89-93 m ² 三房	11200-11700 (带装修)	78%

推货情况：顺德7月共有4个项目入市，新推住宅389套，去化346套，总体去化率约为89%，总体情况理想。项目大部分位于限购区，销售均价较高，初次开盘去化均在8成以上。

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	套内均价 (元/m ²)	开盘销售率
顺德大良	顺德华侨城天鹅湖	7月9日	22座	75	90-116 m ² 三四房	21000-23000 (毛坯)	97%
顺德容桂	佳兆业金域天下	7月16日	23座	164	99-115 m ² 三房	10000-12000 (建面毛坯)	93%
顺德大良	保利碧桂园悦公馆	7月22日	8座	120	88-140 m ² 三四房	15500-17500 (毛坯) +3000/ m ² 装修款	80%
顺德乐从	保利海德公园	7月28日	1/2/14/15座	30	95/125 m ² 三四房	16500-18000 (带装修)	80%

推货情况：7月三水区有8盘入市，新推住宅1172套，去化1037套，总体去化率约为88%，总体去化理想。雅居乐雅湖半岛月内两次加推，去化均在7成以上。

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)	开盘销售率
三水西南	汇信华府	7月5日	6/16座	214	87-140	9000 (带装修)	100%
三水西南	三水保利中央公园	7月8日	36/37座	150	70-92 m ² 二三房	8000-9200 (毛坯) +1760/ m ² 装修款	99%
三水西南	恒大御湖郡	7月9日	6座	100	93-97 m ² 三房	7700-8960 (毛坯) +1660/ m ² 装修款	100%
三水新城	谊泰雅苑	7月9日	5座	96	86-122 m ² 三房	8600-8800 (带装修)	79%
三水西南	博雅滨江	7月14日	三期49座	123	98-120 m ² 三四房	7900-8650 (毛坯)	98%
三水西南	明智大厦	7月15日	3座	105	108-139 m ² 三房	7900-8300 (毛坯)	43%
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	91%
三水西南	雅居乐雅湖半岛	7月23日	23座	128	94-115 m ² 三房	11000 (带装修)	78%

推货情况：高明7月仅2个项目入市，新推住宅合计324套，去化314套，两盘去化均在9成以上，总体去化率达97%。

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	套内均价(元/m ²)	开盘销售率
高明荷城	雅域瑞日天下	7月8日	1座	76	90-127 m ² 三房	6000-7000 (毛坯)	100%
高明荷城	美的明湖	7月15日	5/6座	248	112-141 m ² 三四房	7000-9000 (毛坯)	95% (238套)

A wide-angle photograph of a city skyline at dusk or night. The sky is a mix of purple, pink, and blue. In the foreground, a marina is visible with several boats docked. The city buildings are illuminated with various lights, and their reflections are visible in the water.

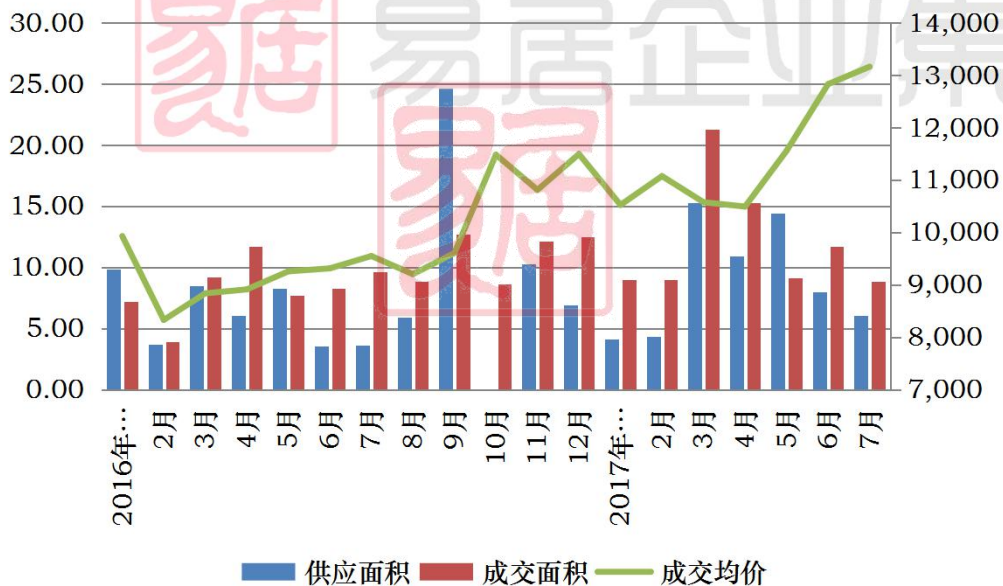
07

商业市场

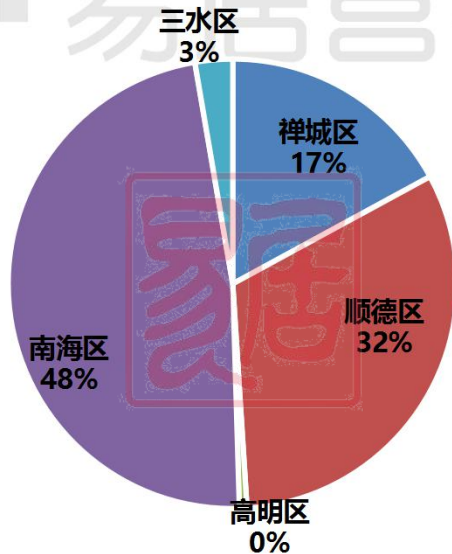
佛山商业公寓整体成交呈量跌价升态势，成交价格持续攀升

- 7月份公寓市场供应面积为**6.02万 m^2** ，环比下降**25%**，成交面积为**8.82万 m^2** ，环比下跌**25%**。公寓市场在经历3月成交热潮后出现持续回落，但成交价格不断上涨。成交均价为**13166元/ m^2** ，环比小幅小幅上涨**3%**，总体**量跌价升**。
- 各区成交占比中，南海区占比近半达**48%**，顺德区占比**32%**排名第二，高明及三水区公寓市场较为冷清。

2016-2017年7月佛山商业公寓市场供求价走势



2017年7月佛山市各区商业公寓成交面积占比



南海桂城的华南国际金融中心成交金额1.8亿夺公寓销冠

成交Top10榜中，主要以南海及顺德区为主，各占4盘，禅城有2盘上榜；其中南海区4盘都在桂城街道，禅城、南海桂城的华南国际金融中心成交金额1.8亿占据榜首。

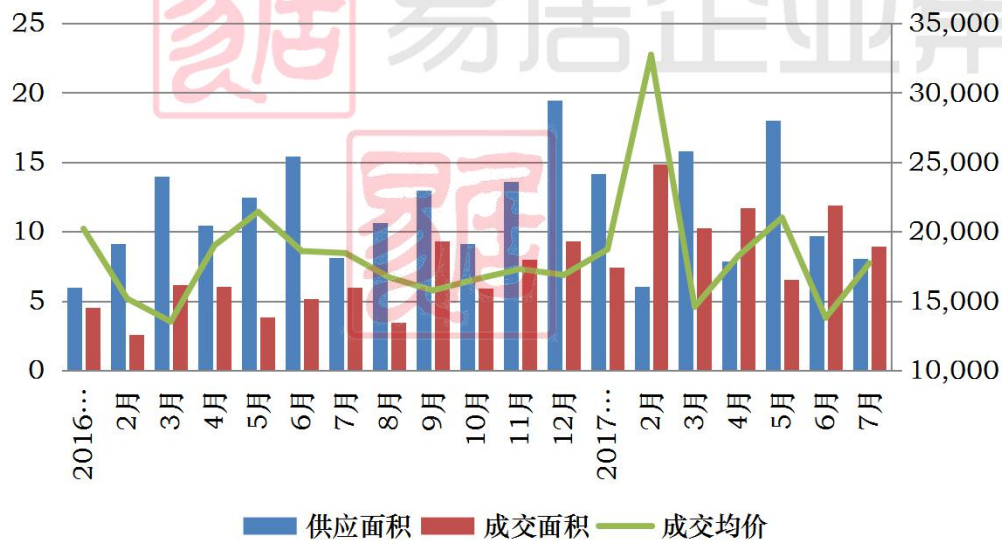
佛山五区7月商业公寓龙虎榜

排名	项目名称	区域	成交金额 (亿)	成交面积 (万m ²)	成交均价(元/m ²)	备注
1	华南国际金融中心	南海桂城	1.80	0.90	19,979	—
2	万科金域中央	南海桂城	1.36	0.83	16,429	Loft, 带返租
3	宗德服务中心	顺德乐从	1.11	0.73	15,219	—
4	万科金色领域	南海桂城	1.10	0.65	16,870	Loft, 带返租
5	九鼎国际城	禅城石湾	0.54	0.28	19,239	—
6	鸿晖康怡名都	南海桂城	0.53	0.41	12,919	—
7	保利东湾	顺德乐从	0.50	0.51	9,748	—
8	兆阳O立方	禅城祖庙	0.41	0.24	17,073	—
9	南田轩	顺德陈村	0.39	0.57	6,876	—
10	林上湾广场	顺德北滘	0.28	0.18	15,435	—

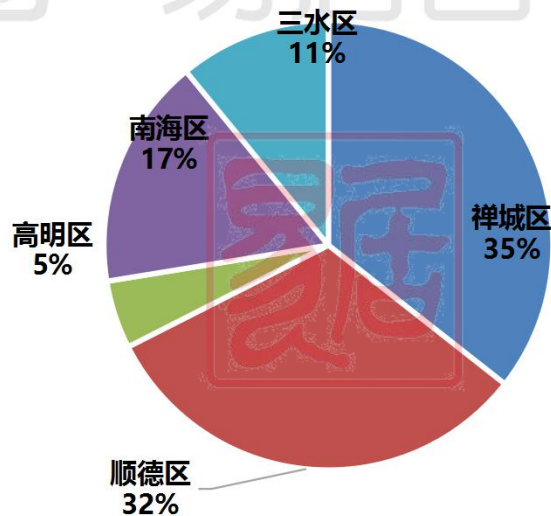
佛山商铺7月成交整体呈量跌价升态势，市场供应减少，去化压力有所减缓

- 7月全市**商铺**市场新增供应**8.04万㎡**，环比下降**17%**；成交**8.9万㎡**，环比下降**25%**；市场供应减少，去化压力减缓。
- 成交均价**17714元/㎡**，环比上月上漲**28%**。各区成交分布中，禅城以**3%**的微小优势领先，顺德以**32%**居第二位，南海、三水占比相差不大。

2016-2017年佛山商铺市场供求价走势



2017年7月佛山市各区商铺成交面积占比



□ 顺德龙江的协兴购物中心成交2.05亿夺商铺销冠

成交Top10榜中，除高明外其余四区均有项目上榜，从成交区域来看项目多数集中在广佛走廊一带，其中顺德龙江的协兴购物中心成交2.05亿夺商铺销冠。

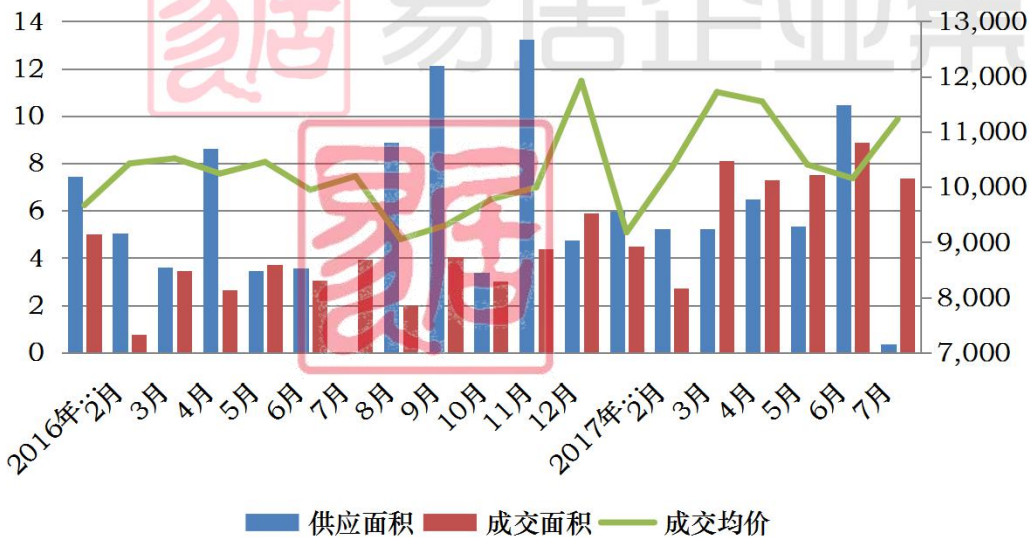
佛山五区7月**商铺**龙虎榜

排名	项目名称	区域	成交金额 (亿)	成交面积 (万m ²)	成交均价(元/m ²)	备注
1	龙江协兴购物中心	顺德龙江	2.05	0.77	26,599	——
2	时代云图	禅城祖庙	1.84	2.27	8,105	——
3	星星广场	禅城祖庙	1.35	0.33	40,700	——
4	三水万达广场	三水云东海	0.64	0.42	15,433	——
5	世博嘉园	禅城石湾	0.47	0.15	31,061	——
6	金名都	南海里水	0.40	0.17	23,542	——
7	华星华府	南海大沥	0.39	0.13	31,034	——
8	广佛新动力广场	三水西南	0.31	0.10	29,923	——
9	双子星公馆	顺德大良	0.29	0.12	24,628	——
10	合创盈科家具材料交易中心	顺德龙江	0.26	0.18	14,430	——

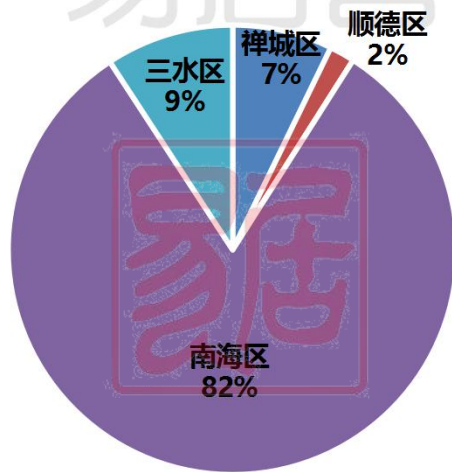
佛山写字楼7月供应下降1倍，成交均价环比上月下跌10%，成交量价齐跌

- 7月**写字楼**新增供应**0.36万㎡**，较上月下降近1倍；成交面积**7.4万㎡**，环比下降17%；供应量有所下跌，慢销情况依旧，整体去化压力较大。
- 成交均价**11225元/㎡**，环比上月下跌10%；本月写字楼产品成交中，南海区占全市的8成，三水区以微弱优势排第二，高明区仍然零成交零供应。

2016-2017年佛山写字楼市场供求价走势



2017年7月佛山市各区写字楼成交面积占比



南海桂城的智富大厦成交1.6亿夺写字楼销冠

成交Top10榜中，南海区以7盘上榜占绝对优势，禅城有2盘上榜，三水区有1盘上榜，其中南海桂城的智富大厦成交1.6亿夺写字楼销冠。

佛山五区7月办公龙虎榜

排名	项目名称	区域	成交金额 (万)	成交面积 (m ²)	成交均价(元/m ²)	备注
1	智富大厦	南海桂城	1.60	1.72	9,307	——
2	南海万达广场	南海桂城	1.30	1.19	10,874	——
3	华南国际金融中心	南海桂城	0.81	0.44	18,362	——
4	嘉邦国金中心	南海桂城	0.79	0.71	11,205	——
5	三水万达广场	三水云东海	0.39	0.45	8,579	——
6	绿地中心	禅城石湾	0.36	0.22	16,096	——
7	万科广场	禅城石湾	0.28	0.17	16,327	——
8	国际创智城	南海桂城	0.20	0.29	6,935	——
9	三山科创中心	南海桂城	0.15	0.18	8,292	——
10	海伦堡海汇广场	南海桂城	0.14	0.11	13,113	——

A panoramic view of a city skyline at dusk, with buildings illuminated and reflected in the water. The sky is a mix of purple, pink, and blue. In the foreground, there are several boats docked at a pier.

08

佛山下月预测

下月重点地块出让预告

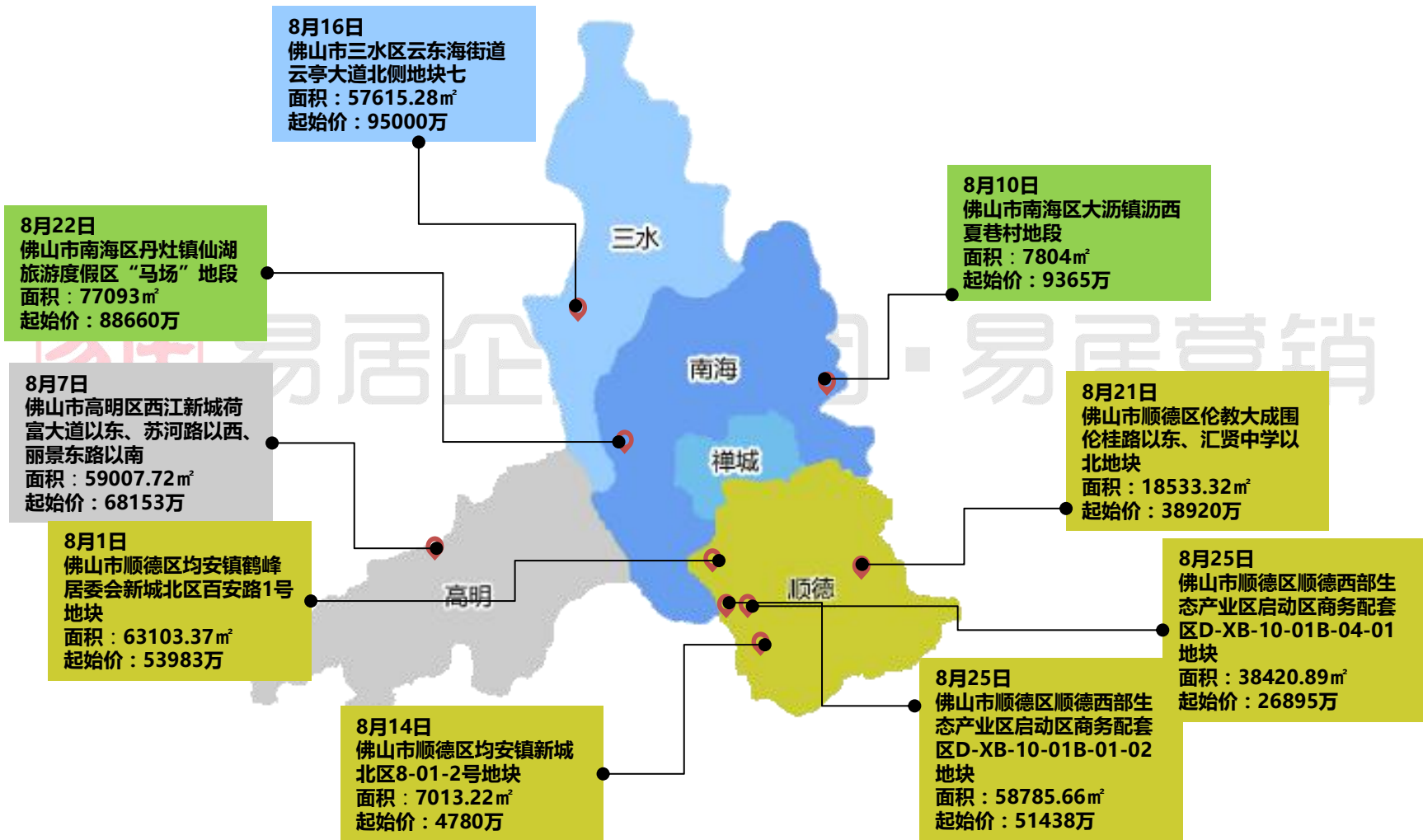
区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让时间
南海	TD2017(NH)XG0003	佛山市南海区大沥镇沥西夏巷村地段	7804	>1.0且≤3.0	商住	9365	4000	08-10
	TD2017(NH)WG0007	南海区丹灶镇仙湖旅游度假区"马场"地段	77093.2	>1.0且≤2.3	商住	88660	5000	08-22
顺德	TD2017(SD)WG0026	佛山市顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	63103.37	>1.3且≤3.5	商住	53983	7500	08-01
	TD2017(SS)WG0021	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
	TD2017(SD)XG0011	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	18533.32	>1.0且≤3.0	商住	38920	7000	08-21
	D-XB-10-01B-01-02	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	58785.66	>1.0且≤2.5	商住	51438	3500	09-04
	D-XB-10-01B-04-01	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	38420.89	>1.0且≤2.0	商住	26895	3500	09-04
	TD2017(SS)WG0021	佛山市三水区云东海街道云亭大道北侧地块七	57615.28	>1.0且≤3.0	商住	95000	5496	08-16
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	>1.3且≤2.8	商住	68153	4125	08-07

土地市场预告



易居企业集团

易居营销



8月份预计禅城区有13个在售项目进行推新，集中在绿岛湖板块和城北、奇槎板块；其中有3个纯新盘，住宅货量约为2000套

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	预计推新套数	物业类型
禅城 (13个)	石湾	时代香海彼岸	预计8月份推售洋房新品	8月中	280	洋房
	南庄	金茂绿岛湖	预计8月份加推252平米洋房	8月中	56	洋房
	石湾	合景新鸿基珑景	预计8月底加推12座洋房	8月底	142	洋房
	祖庙	碧桂园曼哈顿	预计8月中开放全新样板房	8月中	—	公寓
	石湾	雄盛王府广场	预计8月份推出洋房产品	8月中	124	洋房
	南庄	万科又一城	预计8月中下旬开销售中心及板房	8月底	100	洋房
	石湾	盈天广场	预计8-9月加推小户型公寓新品	8月底	—	公寓
	祖庙	保利碧桂园天汇	预计8月初加推洋房	8月初	155	洋房
	南庄	融创湖滨世家	预计8月底加推大户型	8月底	104	洋房
	张槎	龙光玖龙湾	预计8月中推新	8月中	256	洋房
	祖庙	旭辉公元	8月初开售首批产品	8月初	448	洋房
	祖庙	万科金色里程	预计8月推出8、9座洋房新品	8月中	232	洋房
	南庄	绿岛湖壹号	预计8月出全新二期新品	8月底	181	洋房

南海区8月份预计有15个项目进行推新，集中在沥桂和西部镇街，其中有5盘为纯新盘，预计洋房总货量约3500套。

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	预计推新套数	物业类型
南海 (15个)	大沥	融创御府	预计8月初推售11座	8月初	188	洋房
		珠水豪庭	预计8月加推二期新品	8月中	140	洋房
		连城湾	预计8月份推售洋房新品	8月初	88	洋房
	桂城	富丰君御	预计最快8月份开放全新样板房	8月底	132	洋房
		保利诺丁山	预计8月加推10座新品	8月初	150	洋房
	西樵	佛山恒大御湖湾	预计8月加推9-12/44座新品	8月中	420	洋房
		碧桂园翡翠湾	预计8月底开售新品	8月底	144	洋房
		中旅银湾	预计8月15日开售LOFT公寓	8月中	238	公寓
	丹灶	丹灶碧桂园	预计8月初开放全新样板房	8月中	310	洋房
		美的翰湖苑	预计8月中首推三四房单位	8月中	908	洋房
	狮山	恒福天悦花园	最快8-9月加推洋房新品	8月中	116	洋房
		光明花半里	预计8月底加推22座	8月底	78	洋房
		万科城市之光	预计8月中首推三四房产品	8月中	420	洋房
		美立方花园	预计8月初开售12座	8月初	84	洋房
		佛山恒大城	预计8月加推18座新品	8月初	116	洋房

8月预计顺德有14个项目推新，遍及全区大部分镇街，其中7个纯新盘，住宅货量约为2500套

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	预计推新套数	物业类型
顺德 (14个)	陈村	招商曦岸	预计最快8月底开放销售中心	8月底	—	洋房
		藏珑华府	预计8月加推推出5栋洋房新品	8月中	124	洋房
	大良	力合阳光城云谷	最快8月底入市	8月底	470	洋房、叠墅
		龙湖春江名城	预计8月加推推出13/14座洋房新品	8月中	226	洋房
		保利碧桂园·悦公馆	预计8月开售88㎡三房新品	8月中	115	洋房
	乐从	保利海德公园	预计8月底加推三房户型	8月底	208	洋房
		物联创智谷	预计8月份开放复式公寓全新板房	8月底	—	公寓
	北滘	美的壹号公馆	预计8月初首推1-2座洋房	8月初	184	洋房
		合景天銮	8月中下旬正式开盘发售	8月底	240	洋房
		美的领贤公馆	预计8月5日开售91-115㎡三四房	8月初	196	洋房
	容桂	佳兆业金域天下	预计8月加推8期洋房新品	8月底	118	洋房
		凯蓝滨江时光	预计8月中开放全新销售中心	8月中	136	洋房
	龙江	碧桂园·珑悦	预计8月5日开发布会，8月中开板房	8月中	360	洋房
	勒流	博澳城	预计8月10日推售花畔4座	8月中	156	洋房

数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

8月份预计三水区共有9个项目进行推新，有4个纯新盘，住宅货量总计约1100套

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	预计推新套数	物业类型
三水 (9个)		博雅滨江	预计7月底或8月初加推51座	8月初	124	洋房
		欧雅右岸春天	预计8月份加推14座大户型	8月初	92	洋房
	西南街道	观景豪园	预计8月份开放销售中心	8月中	—	洋房
		三水冠军城	预计8月13日开销售中心及板房	8月底	250	洋房
		三水保利中央公园	预计最快8月开卖新品	8月初	150	洋房
	北江	时代南湾	预计8月开放全新样板房	8月底	300	洋房
	乐平	雍翠新城	预计8月底加推洋房新品	8月底	128	洋房
	云东海	保利雲上	预计8月中加推别墅	8月中	50	别墅
	白坭	中昂翠屿湖	预计8月份开放销售中心及样板房	8月中	—	洋房

8月份预计高明区共有4个项目进行推新，有1个纯新盘，住宅货量总计约844套

区域	板块	项目名称	项目最新动态	预计入市时间	预计推新套数	物业类型
高明 (4个)	西江新城	万科美的西江悦	预计8月中开售楼处	8月中	226	洋房
		君御海城	预计8月5日加推洋房新品	8月初	310	洋房
	杨和	美的鹭湖森林度假区	预计8月加推洋房新品	8月中	308	洋房
	明城	明汇苑	最快8月开放二期板房	8月底	—	洋房

谢谢观看

THE END

