

# 佛山市第三十一周市场分析

2017.07.24-2017.07.30



易居企业集团·易居营销

# 31周周报导读：

**【看宏观】市住建局加强中介监管**——二手房必须通过监管账户代收代付交易资金

**【看供应】全市13盘有新增住宅预售**——住宅新增面积31.6万 $\text{m}^2$ ，环比增加34%

**【看市场】全市5盘加推，去化理想**——本周新推住宅1035套，总体去化率为87%

**【看网签】网签量升价跌**——本周网签13.7万 $\text{m}^2$ ，环比上涨2%；全市均价10187元/ $\text{m}^2$ ，环比小幅下跌2%。



住宅成交环比

-8%

本周均价

10187元/ m<sup>2</sup>

上周均价

10418元/ m<sup>2</sup>

本周套数

1288

上周套数

1400

-2%

住宅均价环比

商办成交环比

2%

本周均价

15539元/ m<sup>2</sup>

上周均价

11875元/ m<sup>2</sup>

本周套数

570

上周套数

558

31%

商办均价环比

# 佛山市场 | 宏观政策

## 佛山官方规范：二手房必须通过监管账户代收代付交易资金

7月26日，佛山市房地产业协会官方微信转发佛山市住建管理局发布《关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》的通知。

《通知》提出要建立健全“五个制度”，一是严格落实中介企业备案制度。二是建立中介企业及从业人员诚信管理制度。三是完善存量房网上签约制度。四是推行从业人员实名登记、挂牌上岗制度。五是要求实行从业人员定期培训制度。同时对二手房交易提出了系列要求，其中**中介企业和从业人员必须通过监管账户代收代付交易资金**。对已取得工商营业执照但未在住建管理部门备案的中介企业，暂停其网上签约的资格。



# 佛山市场 | 城市规划

## 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。**



# 佛山市场 | 宏观经济

## 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。**



# 佛山市场 | 土地市场监测

土地供应：本周顺德区有2宗土地挂牌

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	出让时间
07-26	顺德	TD2017(SD)XG0015	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	58786	>1.0 且 ≤2.5	商住	51438	3500	08-25
07-26	顺德	TD2017(SD)XG0016	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	38421	>1.0 且 ≤2.0	商住	26895	3500	08-25



# 佛山市场 | 土地市场监测

土地成交：本周顺德和高明各有1宗商住地块成交

区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	竞得者	成交时间
顺德	D2017 (SD) XG0010	佛山市顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	62515	>1.0 且 ≤2.5	商住	56264	171656万 +900㎡配建	11047	雅居乐	7-26
高明	TD2017(GM) WG0016	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	>1.0 且 ≤2.8	商住	80886	107886	5537	保利华南	7-27





# 佛山市场 | 土地市场监测

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 m<sup>2</sup>**  
**配建**竞得顺德容桂高黎村一宗占地约6.25万 m<sup>2</sup>的商住  
地，楼面价约**11047元/ m<sup>2</sup>**，**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 m<sup>2</sup>。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/ m<sup>2</sup>，二手房均价9000元/ m<sup>2</sup>。



# 佛山市场 | 土地市场监测

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。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/㎡。



# 佛山市场 | 土地市场监测

## □ 土地出让预告：下周顺德区有3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 <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间
06-30	顺德	TD2017 (SD) XG0012	佛山市顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块	54377	>1.0 且≤2.8	商住	68516	4500	07-31
06-30	顺德	TD2017 (SD) XG0013	佛山市顺德区大良街道近良居委会振东围地块	56031	>1.0 且≤3.0	商住	126070	7500	07-31
06-30	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	220862	A区: >1.0 且≤3.5	商住	53983	2444	08-01



# 佛山市场 | 市场供应情况

## □ 新增住宅供应31.6万 m<sup>2</sup>

2017年第31周，佛山共有2961套住宅供应，总面积约31.6万 m<sup>2</sup>。全市除高明区外，其余四区均有新增预售。顺德区新增住宅供应1048套合计10.5万 m<sup>2</sup>居首位，顺德区容桂碧桂园批量拿取预售证。南海桂城有99套写字楼供应。

区域	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m <sup>2</sup> ）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城区	南庄	和黄涟岸	50套别墅	50				19245.13			
	祖庙	旭辉公元	1-8座	531				53968.24			
	祖庙	金谷国际	4座				232				15154.16
顺德区	容桂	容桂碧桂园右里苑	7-11座	522			44	50093.44			1790.39
	大良	龙湖春江名城	13、14座	226				25722.88			
	龙江	龙江碧桂园华府	20、21座	164			16	17877.56			1632.61
	陈村	美的花湾城	23栋				36				2427.43
	容桂	凯蓝滨江公馆	4座	136				11551.04			



# 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 <sup>2</sup> ）			
				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海区	桂城	依云置地中心	1座			99	23			3557.64	1799.27
	西樵	中旅银湾	4、5座	212			24	24183.76			1585.39
	桂城	保利诺丁山	10座	150				13602.9			
	西樵	恒大御湖湾	43、44座	172			10	18504.55			633.18
	狮山	名汇浩湖湾	13座	43			8	4644.61			737.95
	狮山	广佛新世界	21-26栋	188				18711.02			
三水区	西南	恒大梓林花园	21、30、31座	417			21	45415.7			2903.34
	云东海	三水万达广场	二座160-177及 212-226				33				3359.37
	西南	保利中央公园	34、35座	150				12968.55			
合计				2961		99	447	316489.38		3557.64	32023.09





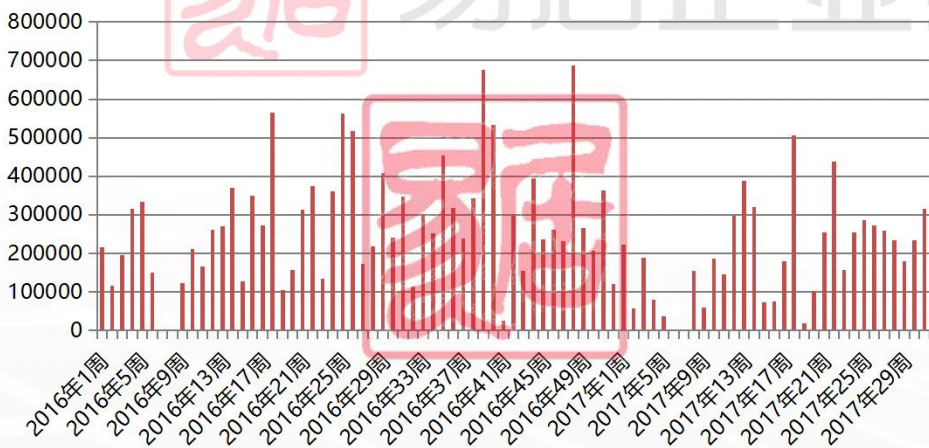
# 佛山市场 | 市场供求概况

## □ 供应和成交量齐涨，周度成交量升价跌

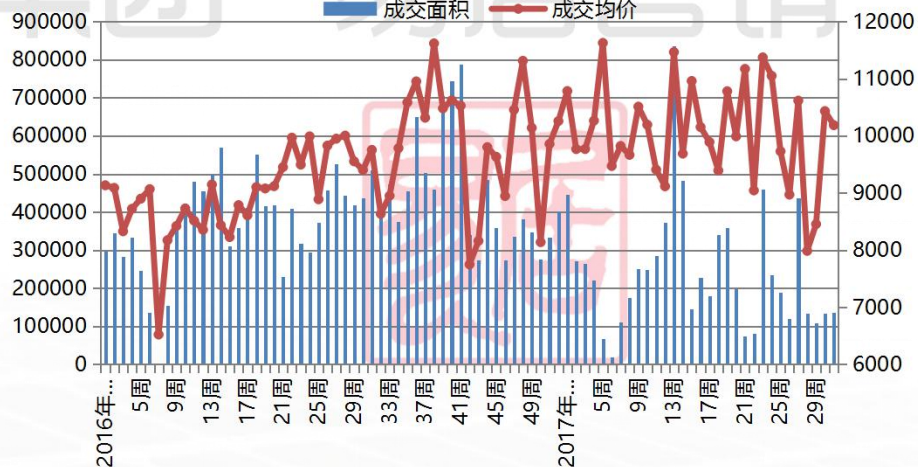
2017年第31周，佛山全市约有31.6万 $m^2$ 的住宅供应，环比上周上涨34%；其中顺德区有10.5万 $m^2$ 住宅供应居全市首位，南海桂城有99套写字楼约0.3万 $m^2$ 供应。

成交市场方面，第31周全市成交1288套，成交面积为13.7万 $m^2$ ，环比上周小幅上涨2%；成交均价10187元/ $m^2$ ，环比上周小幅下跌2%。

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



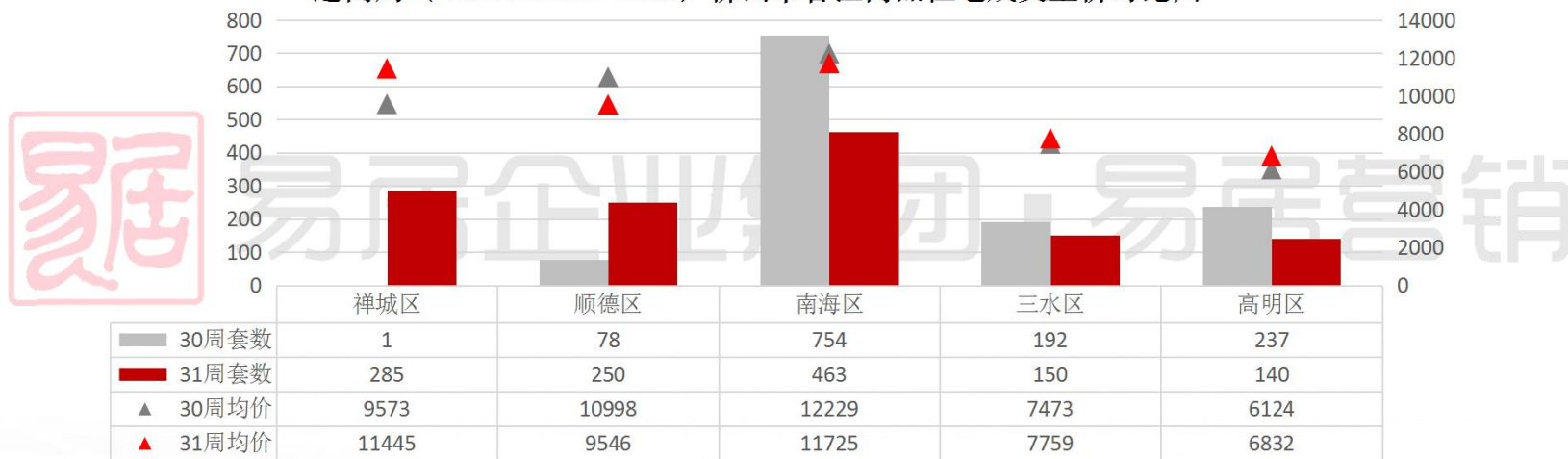
佛山商品住宅周度成交走势



# 佛山市场 | 市场供求概况

南海区成交量价小幅下降，仍居五区首位，三水区和高明区量跌价升

近两周（2017.7.17-7.30）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



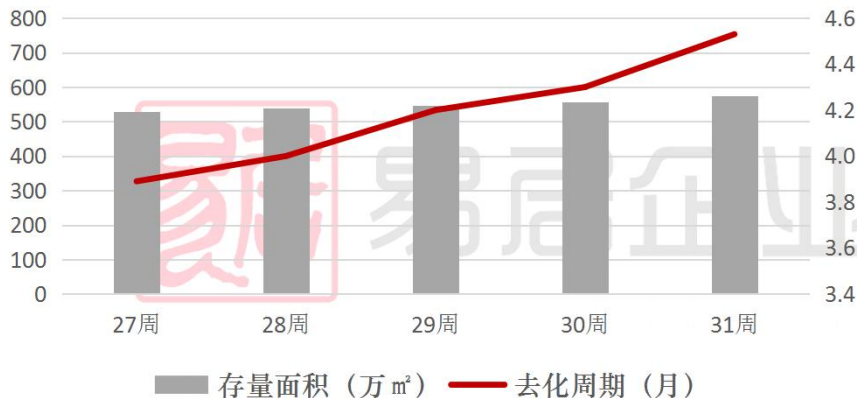
➤ **本周成交：**全市五区除禅城顺德区成交量上涨外，其余各区成交量均有所下降，从区域来看，南海区成交463套占全市成交量39%，顺德区成交250套，环比上周上涨2.2倍；成交价格方面，禅城区环比上周小幅上涨19%，顺德区下降13%，南海区环比上周小幅下降4%。



# 佛山市场 | 市场供求概况

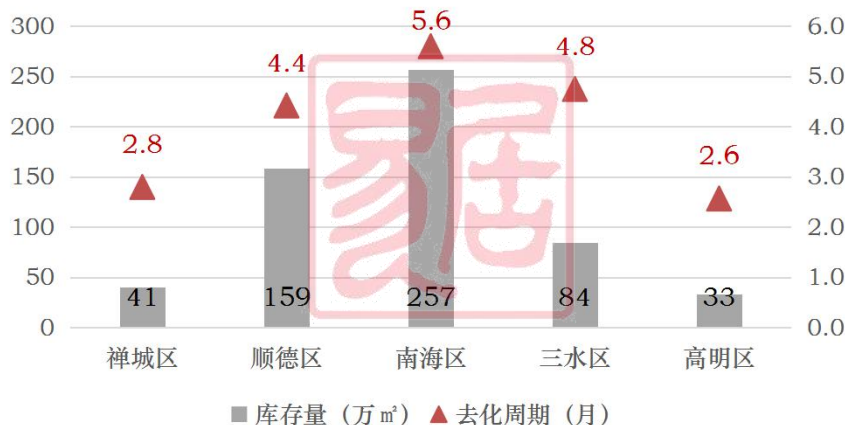
全市库存量**574**万 m<sup>2</sup>，环比增加18万 m<sup>2</sup>，供过于求导致去化周期持续延长

### 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18万 m<sup>2</sup>至**574万 m<sup>2</sup>**，去化周期环比上周延长0.2个月；
- **各区库存**：本周库存除高明区减少外，其余四区均小幅上涨，其中顺德区环比上涨8万 m<sup>2</sup>，库存去化周期延长至4.4个月；高明区库存量减少2万 m<sup>2</sup>，去化周期缩短0.1个月；其余三区供求平稳，总体库存变化不大。





# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 禅城区标杆项目：祖庙万科金色里程网签158套夺得销冠

南海区第31周成交285套，面积约2.4万 $\text{m}^2$ ；成交均价为11445元/ $\text{m}^2$ ，环比大幅上涨19%。祖庙万科金色里程网签158套夺得禅城区销冠。

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/ $\text{m}^2$ ）	近期营销/优惠活动
1	祖庙	万科金色里程	158	12957	主推82-95 $\text{m}^2$ 三房 均价1.7万/ $\text{m}^2$
2	祖庙	普君新城	34	18426	——
3	张槎	智慧新城	2	10500	在售90-360 $\text{m}^2$ 三房至五房 均价8500元/ $\text{m}^2$
3	石湾	盛南新都	2	9507	——
5	南庄	港宏世家	1	7463	——



# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □南海区标杆项目：丹灶碧桂园签约75套成南海区销冠

南海区第31周成交463套，面积约5.1万 $m^2$ ，环比上周下降38%；成交均价为11725元/ $m^2$ ，环比小幅下跌4%。  
丹灶碧桂园网签75套夺得南海区销冠。

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	丹灶	丹灶碧桂园	75	8330	项目示范区已正式开放
2	狮山	禾粤尚德居	41	4309	——
3	大沥	保利珑门	37	15033	90-146 $m^2$ 阔景美宅 持续热销中
4	桂城	保利诺丁山	35	17108	——
5	大沥	融创御府	30	15119	预计7月底推售11座新品
6	罗村	雅丽豪庭	19	9964	——
7	丹灶	云山峰境	17	12218	在售四期收官之作1/4栋，均价12800元/方
8	小塘	绿地丽雅香榭花苑	16	9590	——
9	狮山	中恒海晖城	13	6151	将于8月加推54/55座洋房单位
10	狮山	恒大城	12	11532	在售70 $m^2$ 两房以及86/89/94/96 $m^2$ 三房



# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾签约137套夺顺德区销冠

顺德区第31周成交250套，成交面积3.2万 $m^2$ ，环比上周暴涨约2倍；成交均价为9546元/ $m^2$ ，环比小幅下降13%。碧桂园凤凰湾网签137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	容桂	碧桂园凤凰湾	137	10307	—
2	容桂	佳兆业金域天下	17	12218	8期新品建面91-115 $m^2$ 盛景美宅 优惠登记中
3	乐从	佛奥湾	13	6862 (建面价)	—
4	均安	南湖花园	10	9735	—
5	龙江	佛奥凯茵苑	7	12408	在推带装修产品均价1.1万
6	陈村	景盛佳园	4	19748 (建面价)	在售9座洋房
6	杏坛	涛汇豪庭	4	7334	—
7	容桂	东怡水岸花园	3	10392	在售大户型洋房现楼单位



# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □ 三水区标杆项目：西南的三水雅居乐花园签约50套夺三水区销冠

三水区第31周成交150套，成交面积1.7万 $\text{m}^2$ ，环比上周下降19%；成交均价为7759元/ $\text{m}^2$ ，环比上周小幅上涨3%。西南的三水雅居乐花园网签50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/ $\text{m}^2$ )	近期营销/优惠活动
1	西南	三水雅居乐花园	50	8,290	—
2	乐平	融创南景湾	20	7,132	在售100-109平米三房
3	西南	博雅滨江	19	8,380	暑期舞蹈兴趣班招募
4	西南	三水保利中央公园	2	8,635	预计8月初推2-3房新品
4	南山	南山侨苑	2	2,391	—
6	西南	三水帝景湾	1	8,746	—
6	西南	御江南	1	7,411	在售250 $\text{m}^2$ 别墅 均价约15000元/ $\text{m}^2$
6	乐平	御澳湾豪庭	1	6,787	—
6	西南	汇信华府	1	8,982	—
6	南山	萌茵花园	1	4,397	—



# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □高明区标杆项目：荷城的优悦城签约13套夺高明区销冠

高明区第31周成交140套，成交面积1.4万 $\text{m}^2$ ，环比上周下降33%；成交均价为6832元/ $\text{m}^2$ ，环比上周小幅上涨12%。荷城的优悦城网签13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/ $\text{m}^2$ )	近期营销/优惠活动
1	荷城	优悦城	13	6,464	在售刚需三房单位均价约6500元
2	荷城	誉基誉憬湾	11	6,566	—
3	荷城	绿色世嘉花园	10	7,921	—
4	荷城	碧桂园·联丰天汇湾	8	9,779	—
5	明城	宏基豪庭	6	3,871	—
6	杨和	欧浦花城	4	4,807	在清洋房及别墅产品 均价4500元/ $\text{m}^2$ 起
7	杨和	雅居蓝湾花园	2	5,209	—
8	更合	合富花园	1	5,224	—
9	荷城	君御海城	1	9,777	预计7月份推出17/18/19座洋房产品
10	荷城	御江名苑	1	4,525	—



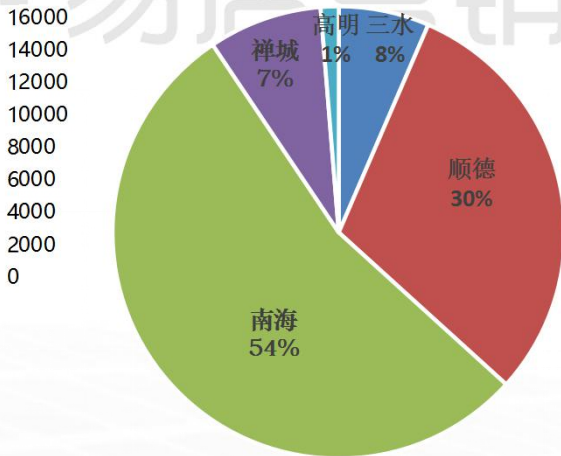
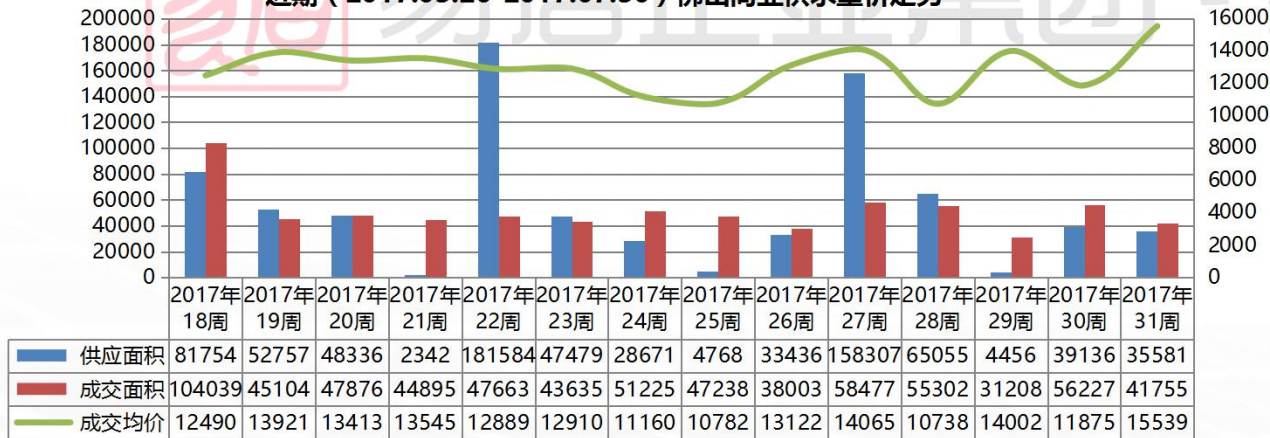
# 佛山市场 | 商业市场供求概况

## 商业供求周度走势：供应小幅下跌，成交量跌价升，南海成交贡献过半

2017年第31周，佛山全市共有3.5万<sup>m</sup>商业用房供应，环比上周下跌10%；禅城区金谷国际五金交易中心供应232套商铺，预售面积约1.5万<sup>m</sup>。

成交市场方面，第31周全市成交570套，成交面积为4.2万<sup>m</sup>，环比下降25%；成交均价为15539元/<sup>m</sup>，环比上涨31%。从区域占比看，南海区成交2.2万<sup>m</sup>占全市54%，顺德成交1.3万<sup>m</sup>占比30%居第二位。

近期（2017.03.20-2017.07.30）佛山商业供求量价走势





# 佛山市场 | 商业销售龙虎榜

## □ 南海桂城华南国际金融中心网签32套夺办公销冠

成交龙虎榜中南海区独占6盘，禅城有1盘上榜，其中南海桂城的华南国际金融中心网签32套写字楼占据榜首。

## □ 南海桂城的富力金融中心网签98套夺公寓销冠

成交Top10榜中，南海区有4盘上榜，禅城和顺德各有3盘；其中南海桂城的富力金融中心成交98套夺得佛山商业公寓套数销冠。

佛山第31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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	富力金融中心	南海桂城	98	8395	19386	——
2	万科金色领域	南海桂城	84	2465	15705	——
3	万科金域中央	南海桂城	68	4645	14539	带装修
4	兆阳O立方	禅城祖庙	10	496	17398	带装修、返租
5	宗德中心	顺德乐从	9	723	17637	——
6	第壹时区	南海桂城	6	343	20551	——
7	万通国际	禅城石湾	5	186	10790	——
8	保利东瑞广场	顺德乐从	2	123	8480	——
8	风度广场	顺德乐从	2	69	12625	带装修
10	滨海御庭	禅城石湾	1	29	7715	——

佛山第31周**办公**龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	华南国际金融中心	南海桂城	32	4425	18768	——
2	嘉邦国金中心	南海桂城	9	1277	9507	——
3	佛山万科广场	禅城祖庙	8	1409	16752	——
4	南海万达广场	南海桂城	7	867	10200	——
5	方舟建筑产业中心	南海桂城	4	675	6497	——
6	三山科创中心	南海桂城	3	816	7662	——
6	招商置地中心	南海桂城	3	234	11905	——



# 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 <sup>2</sup> ）/户型	价格（元/m <sup>2</sup> ）	成交率
禅城祖庙	绿地璀璨天城	7月28日	1/2座	358	114-144 m <sup>2</sup> 三四房	18500 (带5000装修)	95%
顺德乐从	保利海德公园	7月28日	1/2/14/15座	30	95/125 m <sup>2</sup> 三四房	16500-18000 (带装修)	80%
禅城南庄	和黄涟岸	7月29日	别墅	50	336-391 m <sup>2</sup>	13500-13600 (毛坯)	72%
南海桂城	时代名著	7月30日	1/2/3/5座	516	96-143 m <sup>2</sup> 三四房	19000-24000 (带5000元 m <sup>2</sup> 装修)	93%
南海狮山	美立方花园	7月30日	12栋2座	81	90-147 m <sup>2</sup> 三四房	17000 (带4000装修)	41%





# 佛山市场 | 营销活动

## □ 楼盘营销活动：共4个项目进行工程类推广活动

7月最后一个周末，南海区成主战力。据不完全统计，本周末佛山仅有4个楼盘有推货节点，南海区占2盘，高明碧桂园峰会举行新品发布会。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	西站天玺假日公寓	7月29日	开放全新样板房
	南海区	万科城市之光	7月29-30日	开放糖果主题园林
	禅城区	保利翡翠公馆	7月29日	开放示范区
	高明区	高明碧桂园峰会	7月29日	举行新品发布会



# 佛山市场 | 营销活动

## 亮点项目——高明碧桂园峰会

活动时间：7月29日

活动主题：举行新品发布会

活动介绍：

7月29日，“空港新高明 广佛新峰会——高明城市发展暨半山资产高峰论坛”在碧桂园凤凰酒店凤凰国际会议厅举行，国内知名楼市大咖畅谈高明空港经济和发展前景。

据悉，高明碧桂园·峰会是碧桂园集团用25年规划设计和建造理念打造的，处于3000亩高明碧桂园半山大城北侧，周边有203万立方天然湖泊、2000米湖岸线、80000个/m<sup>3</sup>负离子含量“绿肺”生态区和4A级皂幕山的连绵山脉，坐拥3大天然湖泊。



# 谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销