

佛山市第二十一周市场分析

2017.05.15-2017.05.21



易居企业集团·易居营销

本周看点：

【看宏观】 住建部出台管理条例意见稿——房企取得预售证后十日内应全部公开对外销售

【看供应】 供应大涨，全市6盘有新增预售——住宅新增预售1675套，环比上涨51%

【看市场】 市场火热，全市共7盘加推——共推1327套，多盘开盘即售罄，总体去化超8成

【看网签】 网签量持续走低，价格微涨——住宅本周网签742套，环比下降62%，除顺德

区外，其余四区成交量均不足1万 m²；全市均价11173元/ m²，环比上涨12%



住宅成交环比

-53%

本周均价

11173元/ m²

上周均价

9992元/ m²

本周套数

742

上周套数

1571

12%

住宅均价环比

商办成交环比

-8%

本周均价

13545元/ m²

上周均价

13413元/ m²

本周套数

755

上周套数

825

1%

商办均价环比

华发地产禅城拿地首进佛山 市场供应上涨成交量跌价升

- 一. 宏观政策
- 二. 城市规划
- 三. 房企动态
- 四. 土地市场监测
- 五. 本周市场概况
- 六. 营销亮点荟萃



易居企业集团
易 居 营 销

佛山市场 | 宏观政策

□ 住建部征求意见稿：房企取得预售证后十日内应全部公开对外销售

5月19日，住建部就住房租赁和销售管理条例征求意见，出租人应当确保出租房符合安全要求，满足基本使用功能；出租人不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人，收回住房。**房企业取得预售许可证后十日内应全部公开对外销售。**房企在住房销售中不得通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价，不得捂盘惜售或者变相囤积房源，不得为买受人垫付首付或者以分期等形式变相垫付首付等。

点评：住建部此次出台的政策，提高到了“管理条例”，明确了购租并举的住房制度，这也为后续发展租赁市场明确了方向。从政策内容来看，对于租赁市场的各个参与主体都进行了行为约束，这是最大的亮点。此次政策对于经纪机构等也提出了规范，有助于租赁市场流通性机制的更好建立。



佛山市场 | 宏观政策

□ 禅城区2017年公办小学招生地段公布 环湖小学需摇珠

禅城区2017年公办小学招生地段5月18日出炉。据学校报名人数和招生计划数，禅城区教育局今年对11个居委的地段进行调整。热门学校环湖小学由于地段内人户一致户籍生人数超过招生计划数，将采用电脑摇珠的方式招生。

今年，禅城区公办小学报名10949人，其中户籍生6133人，政策性借读生2944人，积分入学普通借读生1872人。

点评：目前佛山各区域内的公办学校资源都十分紧张，由于这种紧张感的作用下，学区房楼盘更能影响着购房者的购房决定。

2017年禅城区公办小学招生大数据



计划招生 **9360** 人，比2016年增加 **360** 人；

报名人数 **10949** 人 (户籍生 **6133** 人，政策性借读生 **2944** 人，积分入学普通借读生 **1872** 人)，比2016年增加 **1124** 人；



计划招收 **208** 个教学班，平均班额 **45** 人。



2017年禅城区公办小学招生地段划分调整

序号	调整居委	原小学	调入小学
1	东平居委	绿景小学	澜石小学
2	江滨居委	绿景小学	澜石小学
3	金子苑居委	城南小学	同济小学
4	季华居委影荫路北	城南小学	鸿业小学
5	福贤居委	佛山第二十四小	佛山第二十五小
6	北江居委	铁军小学	佛山第九小学
7	兰桂居委	佛山第一小学	人民路小学
8	朝东村委	佛山第一小学	佛山第二十五小学
9	沙岗村委	石湾一小	澜石小学
10	东便居委	洗可澄纪念学校	元甲小学
11	金沙居委	东鄱小学	佛山第十三小学



佛山市场 | 城市规划

□ 佛山地铁9、13号线一期年底开建 首条单轨或无人驾驶

上周末，顺德区组织媒体、沿线村居代表及各领域专家，来到国内首个采用单轨建设轨道交通的城市重庆，考察其运营情况，并现场感受单轨便捷，了解单轨优势。佛山轨道交通9号线、13号线一期工程项目公布后，采用的轨道交通“新成员”——跨座式单轨引来了各方关注。根据参与招投标的重庆中车长客轨道车辆有限公司负责人介绍，这条佛山版的“空中客车”，或将采用目前世界领先技术：无人驾驶、自动重连、直流1500伏变电以及“子弹形”车头。

点评：未来这两项工程将全程使用单轨并贯穿顺德东部片区，极大方便市民的出行与城市间的交通往来。



佛山市场 | 宏观政策

□ 佛山市高明区限价情况

3月27日，高明区住建部门关于楼市限价最新的意见：以商品房预售许可证为单位，分区域设置项目**最高**物价备案均价：

西江新城均价不能超过**9000**元/平方米，**荷城街道（不含西江新城）**均价不得超过**5617**元/平方米，**杨和镇**范围内均价不得超过**5417**元/平方米，**明城镇**范围内均价不得超过**5062**元/平方米，**更合镇**范围内均价不得超过**4278**元/平方米。

□ 佛山市南海区限价情况

5月19日，南海住建局召开的会议主要提出关于定价取证的最新要求：

- 毛坯均价分区划分，**桂城17000**，**里水大沥15000**，**狮山9500**，**西樵丹灶8500**，**九江7500**。
- 合理装修价**东部5000**以下，**中部4000**以下，**西部3000**以下。且要符合成本要求

❖ 据了解三水区已有限价方案流出，但未有发文。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地供应：本周顺德、三水区各有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 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
05-15	三水	TD2017(SS) WG0014	佛山市三水区西南街道建设一路2号	15970.49	>1.0 且 ≤3.2	商住	13180	2579	06-15
05-19	三水	TD2017(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	1492	06-21
05-20	顺德	TD2017(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	8200	06-19
05-20	顺德	TD2017(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	8200	06-19



土地市场表现

三水区西南街道建设一路2号地块，地块体量较小 北邻广佛新动力广场

5月15日，三水北江新区再次推出新地块，地块位于西南街道建设一路西侧，宗地面积15970 m^2 ， $1.0 < \text{容积率} \leq 3.2$ ，体量较小，地块起拍价13180万元，折合起拍楼面价2579元/ m^2 ，将于6月15日下午3时进行网拍。

地块北邻北江文化活动和广佛新动力广场，南靠时代城6期，东面是三茂铁路。由于靠近新动力广场，又是未来地铁口范围，体量小，楼面地价有望冲击9000元/ m^2 。目前北江新区在售新房不多，一手房均价约9000-12000元/ m^2 ，二手房均价约7500-9000元/ m^2 。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地成交：本周禅城区有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) XG0002	佛山市禅城区佛山大道东 侧、亲仁路北侧	26908.58	≤4.0	商住	75344	134542万 元+21750 m ² 配建 +16750 m ² 自持	15665	珠海华发 集团	5-17
禅城	TD2017(CC) WG0001	佛山市禅城区华富南路东 侧、季华路北侧	50074.26	≤4.12	商住	35852	38052	1844	佛山东基	5-18

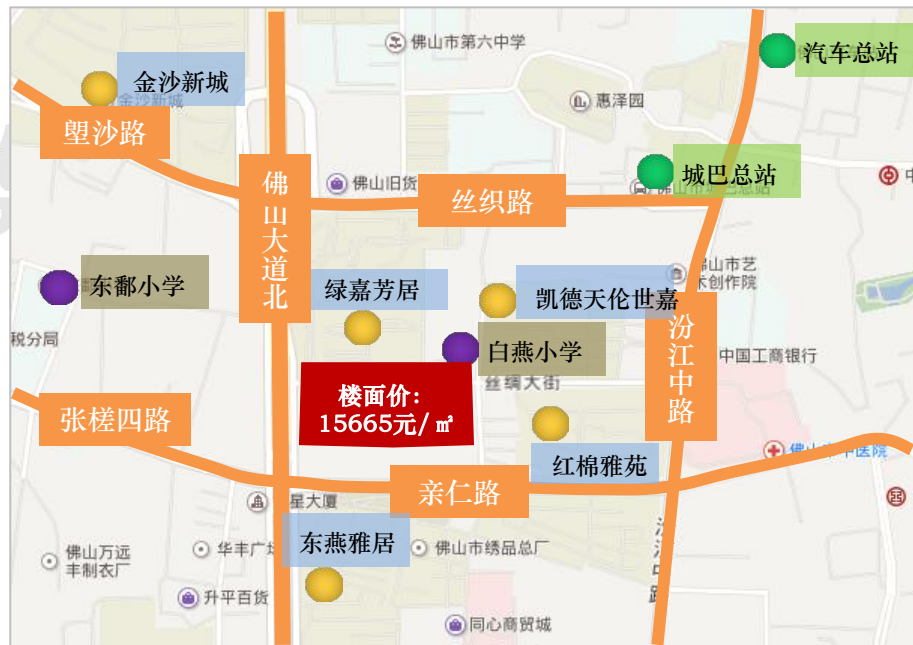


土地市场表现

禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧地块【TD2017(CC)XG0002】

5月17日下午，**珠海华发集团**首入佛山拿地，以**134542万元+21750 m²配建+16750 m²自持**夺得禅城祖庙一宗约2.69万平米的商住地，楼面价约**15665元/m²**。值得注意的是，在总建筑面积减去配建面积的前提下，**自持部分占比约19.5%**。

该地块位于禅城老城区祖庙商圈内，距离禅城区最繁华的商业区祖庙商业步行街大约一公里，商业、生活、教育配置相当完善，市政路网完善，公共交通发达。目前地块周边缺乏一手住宅盘，仅有绿嘉芳居、凯德天伦世嘉、红棉雅苑、东燕雅居等小型社区，二手房均价约7000-12000元/m²，具有浓郁的人居氛围。



土地市场表现

禅城区华富南路东侧、季华路北侧地块【TD2017(CC)WG0001】

5月18日，**佛山市东基童悦房地产开发有限公司**以**38052万元**竞得禅城区华富南路东侧、季华路北侧地块，溢价6.14%，楼面价约**1844元/㎡**。该地块为转让地块，占地面积约50074㎡，位于张槎莲塘地铁站(建设中)北侧，地段优越，但规划条件繁多。竞得人须与张槎街道办共同打造儿童产业发展项目，其中**住宅部分不超过总建筑规模的20%**。

地块毗邻佛开高速、沈海高速、禅西大道等主干道，南侧紧靠建设中的佛山地铁2号线莲塘站，地理位置优越。周边有众多成熟住宅社区，如童梦天下、海湾城、中海凤凰熙岸、融创望江府、龙光玖龙湾等，一手住宅均价14000-19000元/平米。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周南海区有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
04-26	南海	TD2017(NH)W G0005	佛山市南海区九江镇沙龙路南金村委会地段	81356.9	>1.0 ≤2.85	商住	80706.1	3481	05-26

易居企业集团 · 易居营销



土地市场表现

南海九江镇沙龙路南金村地块【TD2017 (NH) WG0005】

4月26日，南海九江挂牌了沙龙路南金村委会地段一宗逾8万 m^2 的商住地块，地块起拍价约8亿元，折合楼面价约3480.7元/ m^2 ，将于5月26日上午10时进行网拍。这是九江镇时隔一年半再次推出商住用地，仅起拍楼面价已经刷新该区域最高楼面价纪录。

地块位于九江镇沙龙路南金村，从地理位置上看，比较靠近西樵、龙江等片区，20分钟可到西樵山景区，到禅城市区仅需半小时车程，地块周边以厂房、农地、民居为主，生活配套还不够完善，没有大型商业综合体。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应15.6万 m²

2017年第21周，佛山共有1675套住宅供应，总面积约15.6万 m²。全市五区仅顺德区、南海区和三水区有新增预售，南海区新增住宅供应12.6万 m²居首位。

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
顺德区	大良	畔海御峰花园	B区12幢	74				10143.09			
南海区	西樵	三盛颐景园	雅竹	120				14922			
	狮山	禾粤尚德居	14-15栋、16栋 1-2座、17栋1- 2座	1088				91538.6			
	罗村	依云华府	1座、2座、3座	195			29	19861.65			1881.35
三水区	西南	博雅滨江花园	50座	123				13517.94			
	西南	保利中央公园	38座	75			10	6477.45			461.03
合计				1675			39	156460.73			2342.38



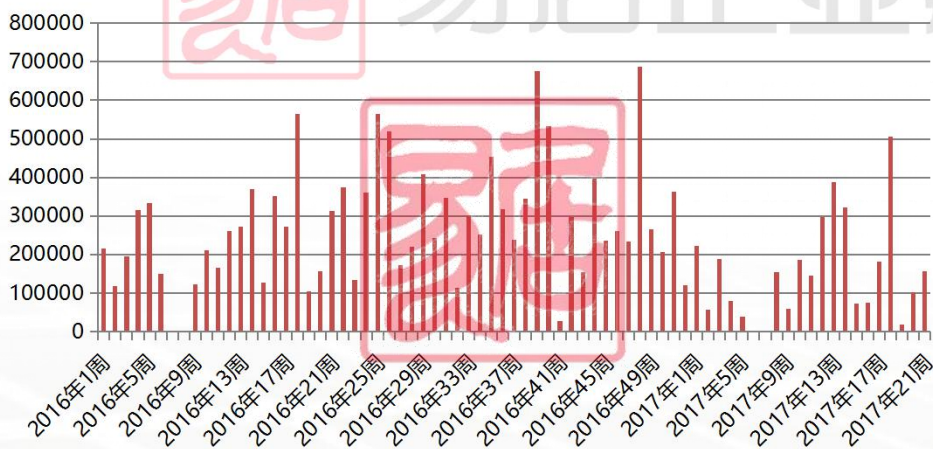
佛山市场 | 市场供求概况

住宅供求周度走势：供应环比上涨，成交量跌价升

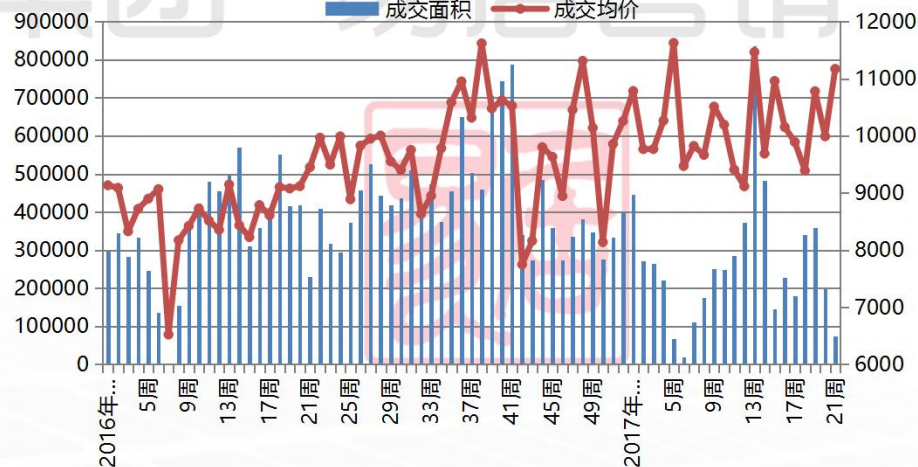
2017年第21周，佛山全市约有15.6万 m^2 的住宅供应，环比上周上涨51%；其中南海区有12.6万 m^2 住宅供应居全市首位，三水区 and 南海区均有少量商铺供应。

成交市场方面，第21周全市成交742套，成交面积为7.5万 m^2 ，环比上周继续下降62%；成交均价11173元/ m^2 ，环比上周小幅上涨12%。

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



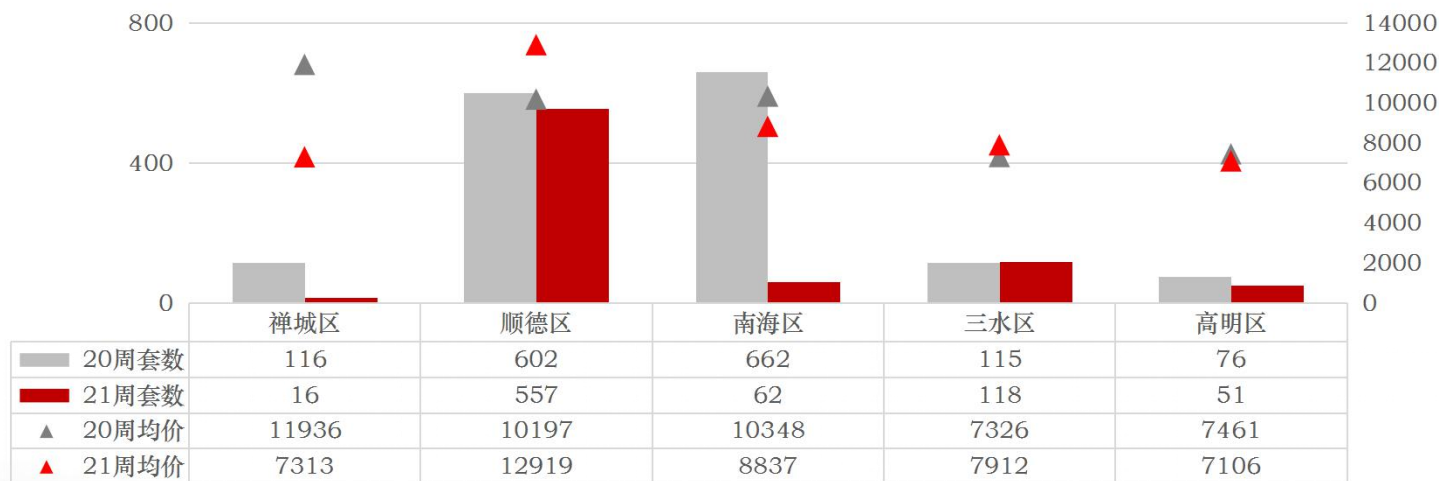
佛山商品住宅周度成交走势



佛山市场 | 市场供求概况

新政持续发力，成交量持续下降，除顺德区外，其余四区成交量均不足1万 m^2

近两周 (2017.5.8-5.22) 佛山市各区商品住宅成交量价对比图



- **本周成交：**全市五区楼市成交量均有不同程度的下跌，除顺德区外，其余四区成交量均不足1万 m^2 ，三水、高明楼价稳中有升，禅城区楼价环比下跌幅度最大，达37%，南海区楼价环比下跌27%。



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□南海区标杆项目：九江依云公馆9套夺得南海区销冠

南海区第21周成交62套，面积约0.8万 m^2 ，环比上周大幅下降；成交均价为8837元/ m^2 ，环比上周继续下降15%。九江的依云公馆以网签9套夺南海区销冠。

南海区镇街标杆项目周度销售情况

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
九江	依云公馆	9	8342	8、9座央景洋房89-17 m^2 三至四房 诚意登记中
丹灶	祈福南湾半岛	7	9442	城市里的高尔夫别墅，仅23席【不限购】
	桂丹颐景园	5	8384	5.20-5.21“我爱你”主题创意活动
	珍丰广场	2	9039	清售四房洋房单位
罗村	雅丽豪庭	4	10043	——
西樵	中旅银湾	3	6483	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：勒流名铸家园118套夺顺德区销冠

顺德区第21周成交557套，成交面积0.5万 m^2 ，环比上周下降44%；成交均价为12919元/ m^2 ，环比上周继续继续上涨26%。勒流名铸家园签约118套夺销量冠军。

顺德区镇街标杆项目周度销售情况

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
陈村 (建面价)	藏珑华府	33	14984	地铁旁临街金铺，34 m^2 起盛大发售！ 95-119 m^2 精品洋房，火热抢购！
乐从 (建面价)	保利西悦湾花园	101	8585	在售四五房大户型产品
大良	保利碧桂园悦公馆	58	14659	在推88-126 m^2 洋房
勒流	名铸家园	118	14856	——
伦教	保利名苑	73	15394	在售96-160 m^2 洋房产品
杏坛	金海岸花园	47	9453	——



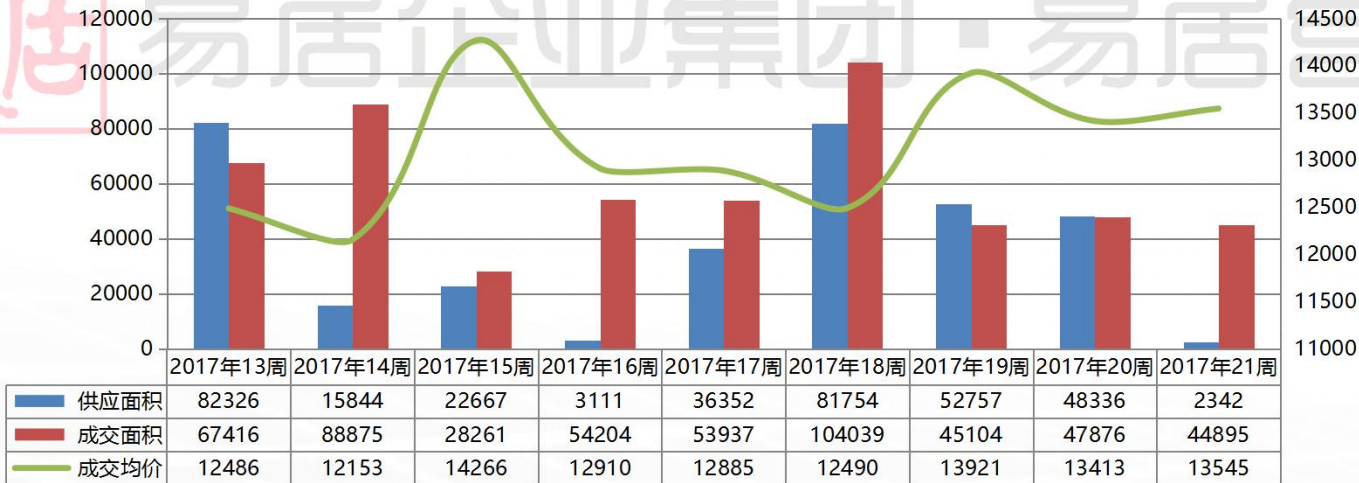
佛山市场 | 商业市场供求概况

商业供求周度走势：供应大幅下降，成交量跌价升

2017年第21周，佛山全市共有0.2 m²商业用房供应，环比上周大幅下降95%。

成交市场方面，第21周全市成交755套，成交面积为4.5万 m²，环比上周下降8%；成交均价为13545元/m²，环比上周上涨1%。

近7周（2017.03.20-2017.05.21）佛山商业供求量价走势

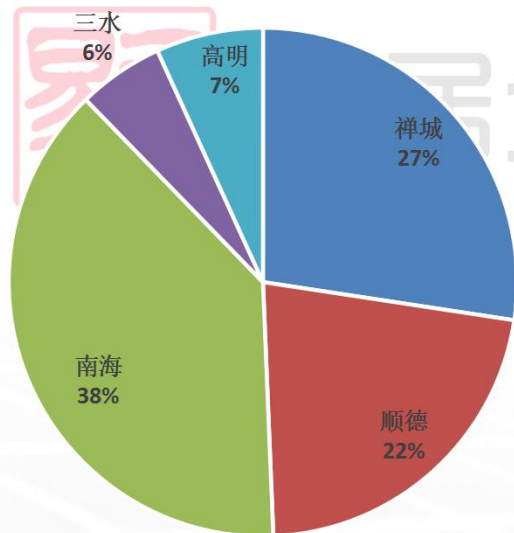


佛山市场 | 商业标杆项目周度销售情况

商业标杆项目：禅城祖庙的越秀可逸新势力成交37套公寓夺销冠

从区域上分析，本周商业成交量中南海区占比38%居五区之首，禅城27%次之，排名第二；成交Top10中榜中，公寓8盘上榜，商铺、写字楼各1盘，其中禅城祖庙的越秀可逸新势力成交37套公寓占据榜首。

佛山中心区第21周商业Top10项目周度销售情况



排名	项目名称	区域	物业类型	签约套数	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	越秀可逸新势力	禅城祖庙	公寓	37	1807	11085
2	兴发大厦	禅城南庄	公寓	18	943	9167
3	兆阳O立方	禅城祖庙	公寓	18	892	17294
4	智汇广场	顺德乐从	公寓	18	1057	9193
5	中盛大厦	南海桂城	商铺	13	1443	9238
8	绿岛明珠	禅城南庄	公寓	13	510	7300
6	卓远广场	禅城张槎	公寓	13	375	14466
7	宗德中心	顺德乐从	公寓	12	681	17585
8	苹果公馆	禅城石湾	公寓	11	406	13988
10	御堡国际商务中心	南海桂城	写字楼	8	1443	9238



佛山市场 | 重点楼盘开盘情况

市场火热，全市共7盘加推——共推1327套，多盘开盘即售罄，总体去化超8成

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	龙光玖龙湾	5月19日	6座	124	117/131 m ² 四房	13000	100%
南海狮山	长华国际商业中心	5月20-21日	2座公寓	505	40-67 m ² 平层、loft	平层: 13000 loft: 15500	100%
南海狮山	鸿业畔湖居	5月20日	8座	100	86-128 m ² 三四房	11111 (毛坯)	70%
南海狮山	绿地香颂公馆	5月21日	7-9座	165	133-173 m ² 三四房	14000-15800 (毛坯)	95%
顺德大良	保利碧桂园悦公馆	5月19日	7座	115	88-141 m ² 三四房	17000 (毛坯)	60%
顺德乐从	佛奥湾	5月20日	11座	130	88-115 m ² 二三房	15000 (带装修)	77%
高明荷城	三洲新天地	5月20日	2/3座	188	32—84 m ² 一至三房	7500 (带装修)	85%



佛山市场 | 报广投放

□ 楼盘报纸广告投放：上周仅有1个项目进行报广投放

报广类型	区域	项目名称	投放时间	广告主题
形象	丹灶	祈福南湾半岛	5月19日	人生当有别 一墅见高下

祈福南湾半岛 | 罗浮宫殿II

人生当有别 一墅见高下

城市里的高尔夫别墅 仅23席 [不限购]

大湖·山林·高尔夫

8122 8888

祈福集团
QIFAN GROUP
地址：佛山南海丹灶镇庆悦街
网址：www.qifan.com

佛山日报全媒体



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共2个项目进行工程类推广活动

据不完全统计，本周有2盘有营销动作，佛山本周土地市场依然红火。佛山五区仅南海区有1盘举行营销活动，高明区有1盘开放展厅。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海	云山峰境花园	5月20日	举办丹灶镇云山公园有氧慢跑活动
	高明	高明碧桂园峰会	5月20日	开放高明沃尔玛商场外广场展厅



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——云山峰境花园

活动时间：5月20日

活动主题：云山公园有氧慢跑活动

活动介绍：

5月20日，由丹灶社区联手【云山峰境】佛山市宏越房地产开发有限公司举办的“有为丹灶，有爱同行”——丹灶镇云山公园有氧慢跑活动暨丹灶社区党团核心骨干培训计划启动仪式顺利开展。

四期压轴荟景峰由4栋高层洋房组成，面积涵盖88-172平方米，户型丰富，能满足从一家三口到三代同堂不同需求，总户数仅384户。目前，项目已开放四期荟景峰清水板房，预计5月底首推3座，楼高29层，2梯4户，约110套房源，建面90/102平方米三房，128/139平方米四房，毛坯发售。现已启动登记，冻结2万享98折。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销