

佛山市第二十五周市场分析

2017.06.12-2017.06.18



易居企业集团·易居营销

25周周报导读：

【看宏观】佛山、禅城房协联合发文——房地产广告不得承诺"升值"或回报承诺等行为

【看供应】供应大涨，全市12盘有新增预售——住宅新增环比增加12%，顺德居首位

【看市场】市场热度再减，全市仅2盘加推——新推住宅721套，去化431套，成交仅6成

【看土地】招商首进三水拿地创楼价新高——土地市场热度不减，四地开盘遭哄抢，招

商首进三水拿地创楼价新高，世茂禅城奇槎再下一子。



住宅成交环比

-25%

本周均价

9730元/ m²

上周均价

12248元/ m²

本周套数

1617

上周套数

2160

-21%

住宅均价环比

商办成交环比

21%

本周均价

10782元/ m²

上周均价

11160元/ m²

本周套数

1102

上周套数

914

-3%

商办均价环比

佛山市场 | 宏观政策

佛山房地产广告不得承诺“升值”或回报承诺等行为

12日下午，佛山市房协与禅城区房协联合发布《关于贯彻落实佛山市工商行政管理局行政指导意见书有关要求的通知》，要求会员企业在30日内对其在发布房地产广告、收集使用消费者个人信息等方面存在的违法行为进行整改。

通知明确禁止房地产开发企业及中介机构在**未取得项目预售许可证的情况下即发布房地产广告、房地产广告不得含有升值或回报承诺等行为**。针对购房者的个人信息泄露的问题，经营者未经消费者同意或者请求，或者消费者明确表示拒绝的，不得向其发送商业性信息。

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〕48号

关于贯彻落实佛山市工商行政管理局
行政指导意见书有关要求的通知



佛山市场 | 城市规划

广州地铁19号线 将直通佛山西站

近日，广东省发展改革委正式印发了关于《粤桂黔高铁经济带合作试验区(广东园)发展总体规划（2015-2030年）实施方案》（以下简称实施方案）的通知。根据实施方案，即将于本月30日正式启用的佛山西站，将预留广州地铁19号线贯通运营至佛山西站的条件，并开展广佛地铁延伸至肇庆新区可行性研究。同时，佛山西站还将开通香港到佛山西站的城际列车，实现公路、铁路、航空联运，推动工业商贸旅游集散中心的建设。



点评：根据此次的实施方案，随着佛山西站开通的城际线路、旅游专列、新增高铁线的增加，未来佛山西站可辐射的城市群或超30个。



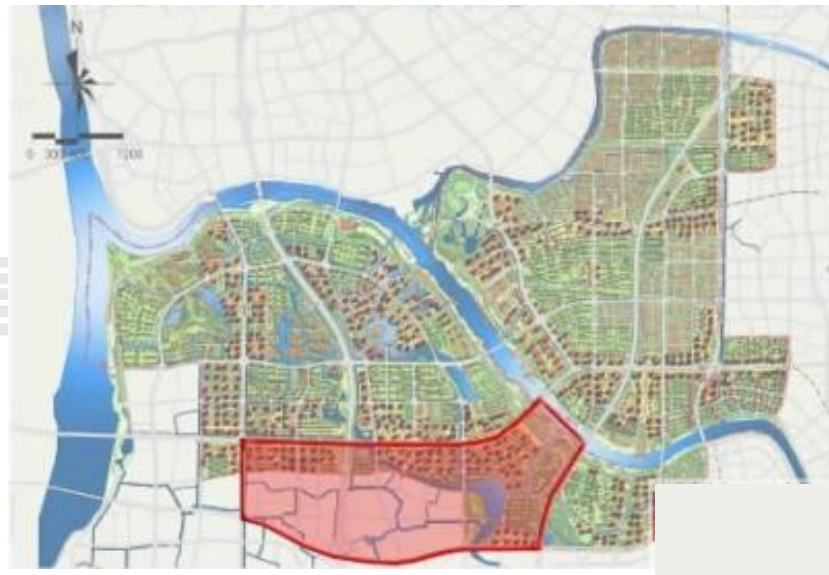
佛山市场 | 城市规划

南庄罗格片区将建成岭南水乡宜居区

近日，禅城区南庄镇的罗格片区控制性详细规划已于日前获佛山市人民政府批准，该片区规划总用地面积达619公顷，其中，城市建设用地面积为435公顷，规划总人口容量约2.3万人。

按照规划，罗格片区将作为禅西新城南片区，通过生态环境保护，不断提升土地效率，优化交通组织，以产业服务、都市休游、文化展示功能为主，**建设成为环境宜居、配套完善、具有岭南水乡风貌的岭南水乡宜居区**，从而力撑整个禅西新城发展。

点评：随着城市化进程加快，片区区位优势逐渐显现，规划打造具有特色岭南水乡风貌的岭南水乡宜居区，对于未来片区价值提升有不可或缺的作用。



佛山市场 | 土地市场监测

土地供应：本周高明区1宗、三水区有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 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
6-13	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	>1.3 且 ≤2.8	商住	80886	4178	7-14
06-15	三水	TD2017(SS)WG0018	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块七	57615.28	>1.0 且 ≤3.0	商住	95100	5502	07-17
06-16	三水	TD2017(SS)WG0019	佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）	95369.79	>1.0且 ≤2.5	商住	35770	1500	07-18



佛山市场 | 土地市场监测

土地成交：本周禅城顺德各有1宗、三水有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
顺德	TD2017 (SD) XG0007	佛山市顺德区大良街道云近东区37-3号地块	17164.72	≥1.0且 ≤4.0	商住	54241	75525万 +6866 m ² 自销人才住房 +9500 m ² 配建	16031	金辉地产	6-12
禅城	TD2017(CC) XG0004	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	22854.5	≤3.5	商住	64393	99987万 +1.6万 m ² 配建 +3.2万 m ² 自持	15625	世茂地产	6-14
三水	TD2017 (SS) WG0013	佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	70500.13	>1.0 且 ≤3.2	商住	84600	161400	7154	招商蛇口	6-14
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	30280	5925	碧桂园	6-15



佛山市场 | 土地市场监测

30分钟拿下大良靓地，金辉逾7.5亿布局佛山第三盘，未来继续深入布局佛山

6月12日上午，开拍仅30分钟，**金辉地产**以总价**75525万+6866 m²自销人才住房+9500 m²配建**夺得大良中心区一宗约1.7万 m²的商住地，楼面价**16031元/ m²**（不考虑人才住房和建安成本），这是金辉布局佛山市场的第三个项目。

宗地位于大良街道云近东区37-3号，锦上路以北、海山路以西位置，西北侧桂畔上东区，东侧为敏捷畔海御峰，且紧邻大良顺峰小学、顺峰中学等教育配套，距离地铁3号线驹荣北路(规划站点)不到千米。此外，地块处于大良中心城区，环绕桂畔上东区、天悦湾花园、绿茵花园、明日华府等成熟小区，配套完善，生活氛围浓厚。

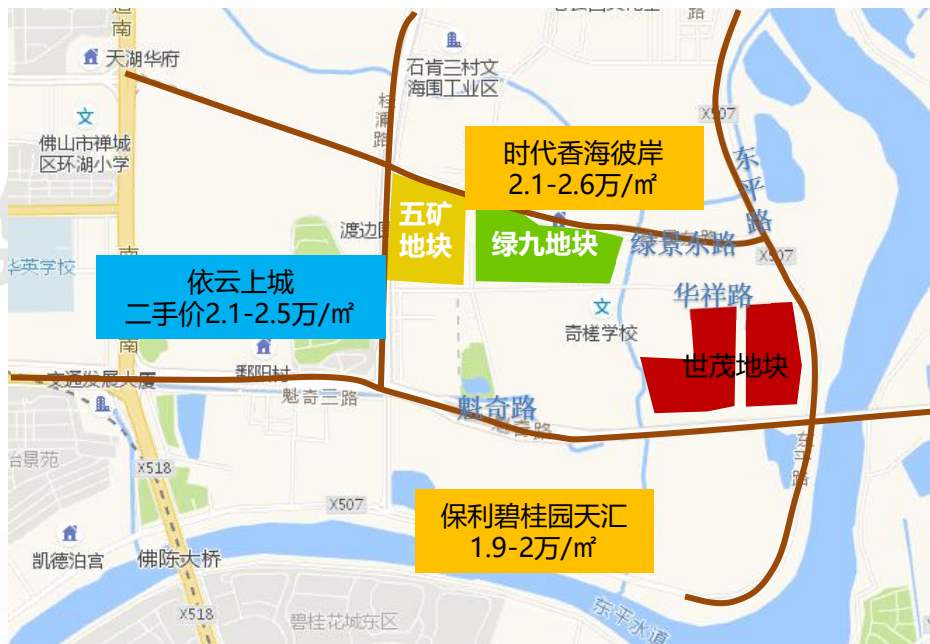


佛山市场 | 土地市场监测

世茂再下一子 近10亿+1.6万平配建+3.2万平自持竞得奇槎地块

6月14日下午，世茂地产最终以“99987万+1.6万平配建+3.2万平自持”竞得奇槎逾2.2万方地，配建加自持占比超60%，抛开自持的部分，折合楼面价约15625元/㎡。加上上周拿的003号地块，世茂奇槎两宗地块综合起来，可自主开发面积占比38%，配建人才住房面积占比20%，自持面积占比42%。

该区域主要在售新盘有时代香海彼岸和保利碧桂园天汇，均价23000-24000元/㎡；依云上城二手房均价约18000-22000元/㎡，房源供应不多。2016年11月，五矿地产和绿城九龙仓先后在奇槎片区拿地，把禅城楼面地价刷新至16632元/㎡。



佛山市场 | 土地市场监测

招商、碧桂园相继拿下北江新区地块，招商地块楼面价7154元/㎡创三水新高

6月14日和15日，招商和碧桂园两大房企分别拿下三水北江新区两新地块。招商宗地面积逾7万㎡，溢价90.78%，折合楼面价约7154元/㎡，创下三水楼面价新高；碧桂园地块占地1.6万㎡，溢价130%，楼面价约5925元/㎡。

两地块均位于西南街道建设路附近，相距不足1公里，靠近北江凤凰公园及大棉涌，环境资源丰富，周边有三水时代城、博雅滨江、北江明珠、恒大御湖郡、汇信华府、广佛新动力广场等多个品牌楼盘，一手房均价9000-12000元/㎡。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周顺德有2宗、三水有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
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
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
05-19	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



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应28.7万 m²

2017年第25周，佛山共有2710套住宅供应，总面积约28.7万 m²。全市五区仅禅城区没有新增预售，顺德区新增住宅供应1404套共14.3万 m²居首位，南海区9.4万 m²紧随其后；佛山新城中国德国港新增5.7万 m²公寓。

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	保利碧桂园悦公馆	C区10座				18				810.72
	乐从	中国·德国港	2座		704				57290.72		
	容桂	碧桂园凤凰湾	2-4、13-15座	933				23	79339.38		1289.07
	乐从	中嘉花园	5栋	120					13431.48		
	大良	敏捷畔海御峰	B区6幢	93					14111.83		
	龙江	碧桂园龙江华府	22、23、28、29座	258				7	36563.76		552.91
南海区	狮山	恒大城	16号	98					8218.79		
	狮山	海逸桃花源记	24、25栋	248					29301.2		



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	西樵	碧桂园西樵悦府	4号	72				10152.48			
	里水	万科金域缙香	3、6座	468				46121.4			
三水区	西南	明智大厦	1座、2座、3座	420			23	49995.05			794.33
高明区	荷城	美的西海岸(东区)	160-180商铺				19				1321.28
合计				3414			90	344526.09			4768.31



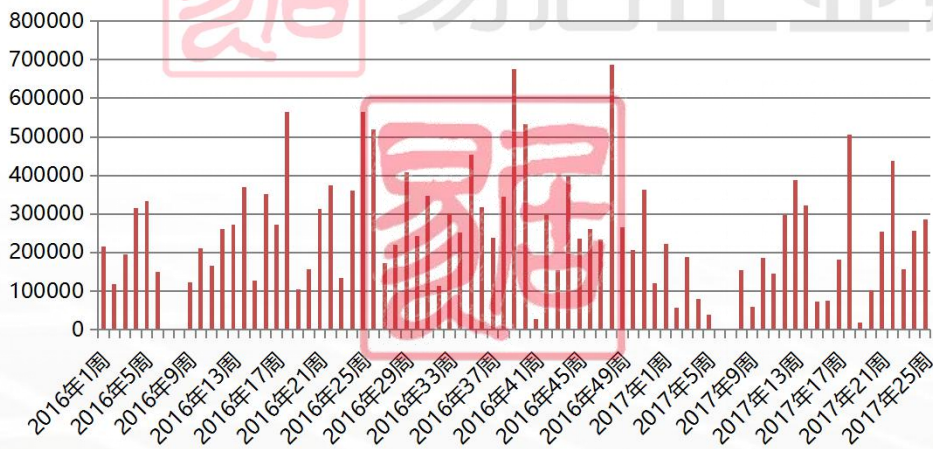
佛山市场 | 市场供求概况

□ 供应大幅上涨，限价限签持续发力，网签量略有控制，价格持继续下跌

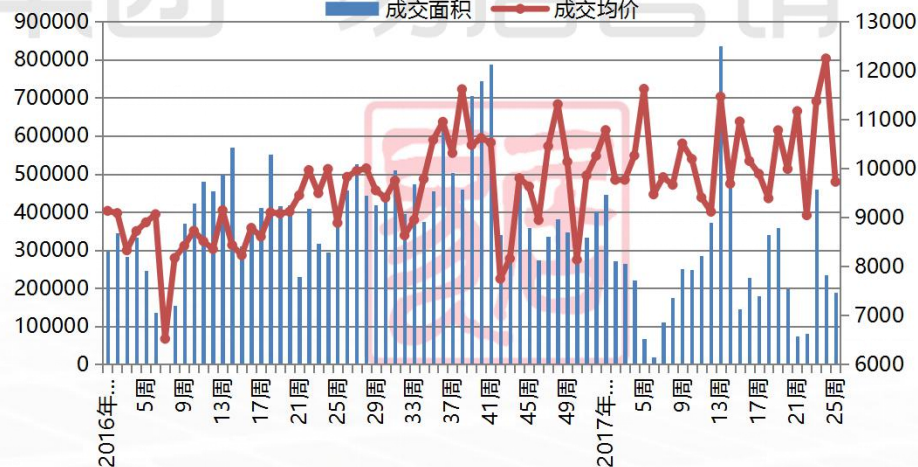
2017年第25周，佛山全市约有28.7万 m^2 的住宅供应，环比上周上涨12%；其中顺德区有14万 m^2 住宅供应居全市首位，以1404套的预售量远超于其他四区，禅城区本周新增。

成交市场方面，第25周全市成交1617套，成交面积为19.2万 m^2 ，环比上周下跌18%；成交均价9730元/ m^2 ，环比上周下跌21%。

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



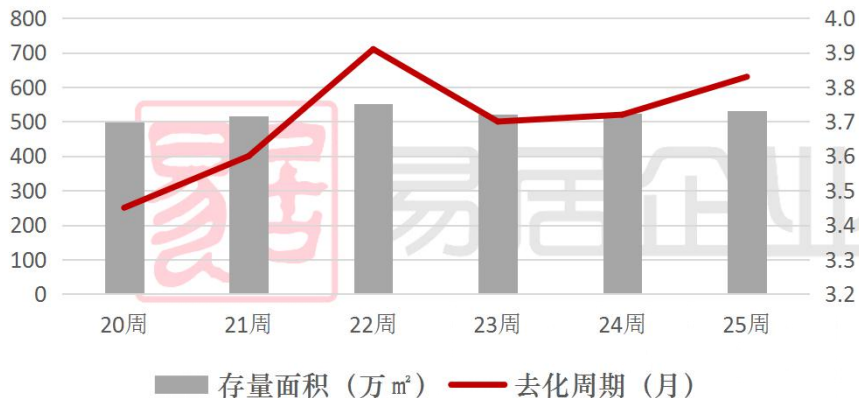
佛山商品住宅周度成交走势



佛山市场 | 市场供求概况

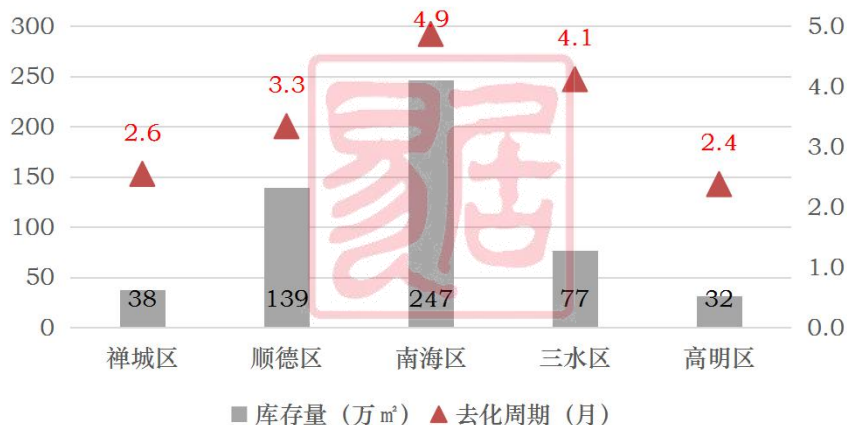
全市库存量**532万 m²**，本周库存新增供10万 m²，去化周期较上周延长0.1个月

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：**本周库存新增供10万 m²，目前全市住宅存量约**532万 m²**，去化周期约3.8个月，周期较上周略有延长；

➤ **各区库存：**各区库存去化周期依旧维持在5个月之下，其中禅城、高明两区本周无新增供应，去化周期继续下降，其余三区本周供大于求，库存上涨。



佛山市场 | 市场供求概况

南海区和高明区成交量上涨，禅城区下跌约一倍，成交价格高明涨幅达20%

近两周（2017.6.05-6.18）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



- **本周成交：**全市五区除南海区和高明区成交量有上涨外，其余三区成交量均有不同程度的下跌，从区域来看，南海区成交806套，占全市成交量一半；高明区成交143套，环比上周上涨70%；禅城区成交11套，环比上周下跌约一倍；成交价格方面，除高明区上涨20%外，其余四区则不同程度下跌，其中三水区跌幅约47%，南海区跌幅也达到27%。



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：南庄龙光水悦龙湾签约4套夺得禅城区销冠

禅城区第25周成交11套，面积约0.1万 m^2 ，环比上周大幅下降95%；成交均价为9355元/ m^2 ，环比上周上下降37%。南庄龙光水悦龙湾本周以网签4套夺禅城区销冠。

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/ m^2 ）	近期营销/优惠活动
1	南庄	龙光水悦龙湾	4	9349	仅剩少量六房毛坯大户型洋房
2	祖庙	非凡领域	2	13536	——
2	南庄	滨海御庭	2	9332	——
4	南庄	沿海馨庭	1	——	回迁房
4	张槎	龙光玖龙湾	1	12708	在售116-190 m^2 洋房
4	南庄	金茂绿岛湖	1	12970	亲子活动专场



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348套夺得南海区销冠

南海区第25周成交806套，面积约8.9万 m^2 ，环比上周下降25%；成交均价为9258元/ m^2 ，环比上周上涨27%。狮山禾粤尚德居以网签348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	348	4,449	主推75-90 m^2 洋房
2	西樵	碧桂园·翡翠湾	76	7,921	推售170 m^2 大四房
3	西樵	威尼斯洲	29	3,732	——
4	狮山	佛山恒大城	27	11,689	270°南向瞰景 新品应市加推
5	九江	依云公馆	15	9,736	公馆父亲节，亲子集结令
6	狮山	长华国际商业中心	14	13,415	清售140 m^2 洋房
7	罗村	依云华府	11	14,769	——
8	罗村	光明花半里	10	14,524	加推25座洋房新品
9	罗村	尚观嘉园	8	14,372	——
10	西樵	中旅银湾	7	8,683	全新二期300-586 m^2 山湖墅热销中



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：凯蓝滨江名门签约113套夺顺德区销冠

顺德区第25周成交592套，成交面积7.5万 m^2 ，环比上周下降34%；成交均价为11446元/ m^2 ，环比上周下降30%。容桂凯蓝滨江名门网签113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	凯蓝滨江名门	113	19,662	—
2	陈村	碧桂园印象花城	58	18,451	在售1座81-101 m^2 三至四房洋房
3	乐从	保利海德公园	36	2,297	—
4	龙江	佛奥凯茵苑	22	13,045	—
5	乐从	怡翠晋盛花园	21	22,746	在售126-375 m^2 洋房
6	北滘	博澳城	19	14,982	厨神争霸赛
7	大良	顺德·恒大帝景	17	19,189	在售建面约294-325 m^2 家族华宅
8	均安	南湖花园	16	10,043	—
8	大良	招商·公园1872	16	13,424	在售毛坯大户型洋房
10	大良	保利碧桂园·悦公馆	14	15,397	在售88-141 m^2 洋房三至五房



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 三水区标杆项目：南山的南山侨苑签约34套夺三水区销冠

三水区第25周成交65套，成交面积0.6万 m^2 ，环比上周下降56%；成交均价为4276元/ m^2 ，环比上周下跌47%。南山的南山侨苑网签34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	南山	南山侨苑	34	2,392	—
2	乐平	融创南景湾	4	7,264	加推100-110 m^2 三房
3	大塘	奥利花园	2	4,316	—
4	乐平	御澳湾豪庭	2	6,665	—
5	西南	万景豪园	1	7,314	—
5	西南	三水帝景湾	1	7,643	在售三四房产品
5	西南	恒福新里程	1	7,981	即将加推三期三至四房单位
5	白坭	景翠轩	1	3,799	—
5	大塘	汇江名苑	1	3,240	—



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□高明区标杆项目：荷城的碧桂园·联丰天汇湾签约17套夺高明区销冠

高明区第25周成交143套，成交面积1.9万m²，环比上周上涨58%；成交均价为7111元/m²，环比上周上涨25%。荷城碧桂园·联丰天汇湾网签17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	荷城	碧桂园·联丰天汇湾	17	9,271	高明龙舟赛本周日火热开赛!
2	荷城	君御海城	15	8,587	在售16座余货
2	杨和	欧浦花城	15	4,503	——
4	荷城	美的·明湖	14	8,190	美的·明湖浓情父亲节亲子活动
5	荷城	誉港湾花园	11	7,343	——
6	荷城	东湖洲花园	8	8,668	——
7	杨和	美的鹭湖森林度假区	4	6,532	粤港澳大湾区公寓、洋房、别墅 火热发售中
8	明城	利成明日嘉园	1	4,254	——



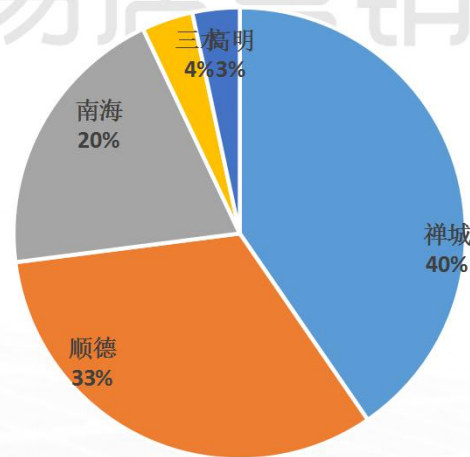
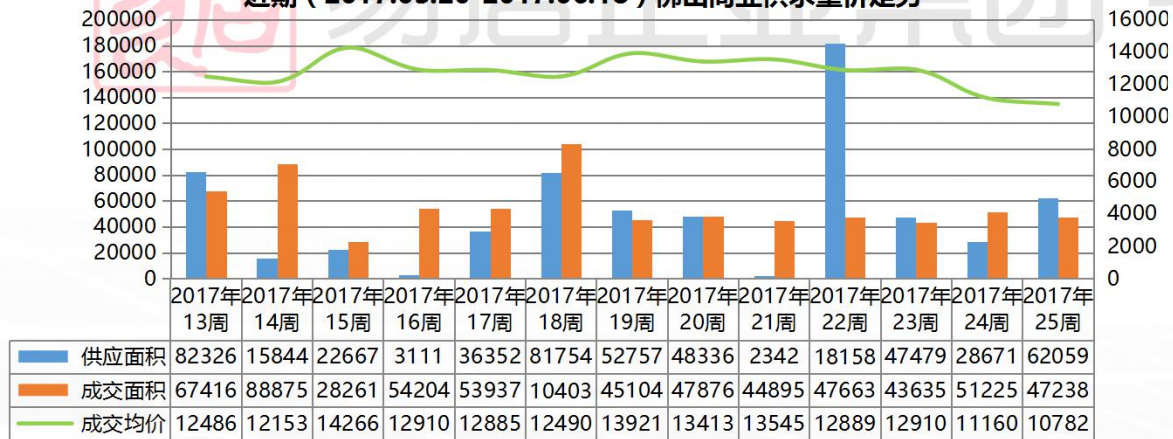
佛山市场 | 商业市场供求概况

商业供求周度走势：供应大幅度上涨，成交量价齐跌

2017年第25周，佛山全市共有6.2万^m商业用房供应，环比上周上涨116%，其中佛山新城的中国德国港有5.7万^m公寓入市。

成交市场方面，第25周全市成交1102套，成交面积为4.7万^m，环比上周微跌7%；成交均价为10782元/^m，环比上周小幅下跌3%。从区域上分析，禅城占比40%，顺德占比33%，南海占20%居第三位。

近期 (2017.03.20-2017.06.18) 佛山商业供求量价走势



佛山市场 | 商业销售龙虎榜

□ 南海里水的珠江数码科技城成交38套夺办公销冠

成交龙虎榜中，全部9盘均集中在南海区，其中以桂城和大沥黄岐盘为主，均价多在万元以上，南海桂城的珠江数码科技城成交38套写字楼占据榜首。

□ 桂城的万科金色领域成交137套夺公寓销冠

成交Top10榜中，南海区4盘占优势，禅城区有3盘，三水区2盘逆袭上榜，禅城祖庙和南海桂城公寓盘成交均价较高，其中南海桂城的万科金色领域成交137套、签约均价15464元/㎡占据榜首。

禅南顺第25周**商业公寓**龙虎榜

禅南顺第25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	万科金色领域	南海桂城	137	3939	15464	—
2	兴发盛世	禅城南庄	40	2008	9337	带装修
3	保利东湾	顺德乐从	29	1669	9258	loft
4	万科金域中央	南海桂城	25	1690	13410	loft, 带装修
5	百利达广场	三水新城	25	1263	8373	—
6	三水万达广场	三水新城	24	1317	7379	带装修
7	联海国际	南海桂城	19	1136	14108	loft
8	越秀可逸新势力	禅城祖庙	15	678	11259	带装修, 带返租
9	兆阳O立方	禅城祖庙	13	649	17443	部分带装修, 带返租
10	宝捷广场	南海九江	13	436	7248	loft

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	珠江数码科技城	南海里水	38	2313	7550	—
2	中汇大厦	南海桂城	6	288	15823	—
3	南海万达广场	南海桂城	5	616	11068	—
4	海伦堡海汇	南海桂城	5	456	11976	—
5	奥园冠军城	南海狮山	5	272	10948	—
4	华南医博城	南海罗村	4	111	14394	—
7	海浩商务大厦	南海黄岐	3	135	15004	—
8	联东U谷	南海丹灶	2	2721	3470	—
9	星港城万达广场	南海黄岐	2	118	17222	—



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
南海大沥	恒大悦府	6月17日	5-8座	496	91-128 m ² 三四房	20000 (带装修)	51%
南海大沥	绿地香颂公馆	6月16日	10/11/12座	225	92-130 m ² 三四房	15000	80%



易居企业集团 · 易居营销



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

连日来，佛山土地市场频频告捷，相比之下，佛山楼市推货节奏却显得越加谨慎。据不完全统计，本周有4盘有营销动作，禅城和南海区各占两盘。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城	中海凤凰熙岸	6月17日	开放江景板房
	禅城	万科金色里程	6月17日	开放样板间
	南海	桂丹颐景园	6月17日	开放板房
	南海	保利珑门	6月17日	开放二期板房



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销