

# 佛山市第二十七周市场分析

2017.06.26-2017.07.02



易居企业集团·易居营销

# 27周周报导读：

**【看宏观】佛山禅城土地出让新规——禁止房企多“马甲”拿地**

**【看供应】全市13盘有新增住宅预售——住宅新增面积25.8万m<sup>2</sup>，环比减少5.5%**

**【看市场】全市4盘加推，去化理想——本周新推住宅870套，总体去化约8成**

**【看网签】网签量大增，均价上涨——本周网签43.6万m<sup>2</sup>，环比增加260%；全市均价**

10617元/m<sup>2</sup>，环比上涨18%。



住宅成交环比

314%

本周均价

10617元/ m<sup>2</sup>

上周均价

8972元/ m<sup>2</sup>

本周套数

3973

上周套数

960

18%

住宅均价环比

商办成交环比

23%

本周均价

14065元/ m<sup>2</sup>

上周均价

13122元/ m<sup>2</sup>

本周套数

727

上周套数

592

7%

商办均价环比

# 佛山市场 | 宏观政策

## 公积金“全国漫游”北上广深已可以账随人走

日前，住建部明确：今年7月1日起，全国所有住房公积金管理中心将通过平台办理住房公积金异地转移接续业务。目前相关部门正加快推进全国住房公积金异地转移接续平台建设，在今年6月底前上线，以后将实现“账随人走、钱随账走”，预计这一举措的受益群体将超过1.3亿人。据统计，目前至少有北上广深等20余个城市接入了全国住房公积金异地转移接续平台。

**点评：**此次住建部限期建立起住房公积金全国联网制度后，最大意义莫过于使异地劳动者平等享受到了住房公积金的福利，能够自由支配公积金，提高了公积金的使用效率。



# 佛山市场 | 城市规划

## 一环西拓东连 助佛山拥抱大湾区

27、28两日，有关佛山一环的两项重大工程：一环西拓工程以及佛江北高速工程的紧密动工。

作为佛山一环西拓南环(高明段)工程项目的重要节点，佛山市富龙西江特大桥工程未来将与季华路西延线工程相接，将高明、禅城两区中心距离缩短至17公里，高明的市民由此直达佛山中心城区。而佛江北高速的动工建设，则是佛山布局珠三角地区西翼经贸中心和综合交通枢纽、辐射带动大西南地区整体发展的又一妙着。

**点评：**随着佛山一环西拓工程南环段的开建，以后未来地铁、机场、城际等多个项目落子高明，高明区将成为辐射珠三角西岸的综合交通枢纽城市。



佛山一环西拓东连示意图



# 佛山市场 | 土地动态

## 佛山土地出让新规：禁止房企多“马甲”拿地

近日，佛山市公共资源交易中心禅城分发布公告，祖庙朝安地铁站附近地块宣告延期拍卖，出让时间由原定6月28日改至7月12日15时进行现场拍卖。

日前禅城区国土部门发布地块出让补充公告，对竞买人资格要求进一步补充说明，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。**

**点评：该地块将采用“竞价+竞配建+竞自持+摇号”的方式进行竞拍，此举措可避免房企多“马甲”参与摇号增加拿地几率。**



# 佛山市场 | 土地市场监测

土地供应：本周顺德区有4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
06-26	顺德	TD2017(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	62514.85	>1.0 且 ≤2.5	商住	56264	3600	07-26
06-30	顺德	TD2017(SD)XG0012	顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块	54377.41	>1.0 且 ≤2.8	商住	68516	4500	07-31
06-30	顺德	TD2017(SD)XG0013	顺德区大良街道近良居委会振东围地块	56030.93	>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	63103.37	>1.3 且 ≤3.5	商住	53983	2444	08-01



# 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 <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
										

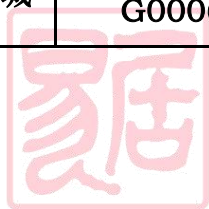




# 佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周禅城区有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 <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
06-02	禅城	TD2017(CC)XG0006	佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	62262.24	≤4.0	商住	54241	16031	06-12



易居企业集团 · 易居营销



# 佛山市场 | 土地市场监测

## 过条桥到桂城 祖庙再挂地铁旁靓地 逾6.22万平 8650元/平起拍

继亲仁路、朝安路地块挂牌后，祖庙再挂一宗朝安地铁旁靓地，面积逾6.22万 $\text{m}^2$ ，起拍价215428万元，折合楼面价约8650元/ $\text{m}^2$ ，将于7月5日15时举行现场竞拍，拍地形式依旧采用“**竞价+竞人才住房+竞自持面积+摇号**”的方式进行。

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。



# 佛山市场 | 市场供应情况

## □ 新增住宅供应25.8万 m<sup>2</sup>

2017年第27周，佛山共有2094套住宅供应，总面积约25.8万 m<sup>2</sup>。全市五区均有新增预售，顺德区新增住宅供应924套合计13.9万 m<sup>2</sup>居首位，南海区有3.6万 m<sup>2</sup>公寓供应。

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	绿岛明珠	2区三、四座首层				16				3174	
顺德区	北滘	天銮花园	5、6、19栋	240				17	31512.04			1122.39
	伦教	保利中央公园	15座	150				9	17187.41			893.72
	大良	中怡名都广场	3座及裙楼商铺		651					33489.62		
	大良	敏捷·畔海御峰	B区11幢	74					10023.06			
	大良	华侨城·天鹅湖	22座	75					9906.65			
	大良	招商依云郡	10-12座、19-20座	385					70451.98			
南海区	丹灶	天晟·海琴湾	56-63号	8					2080.56			



# 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	天安中心	6、7座			283	31			38842.61	5653.06
	大沥	绿地香颂公馆	10座	68				7506.01			
	桂城	金地珑悦	7座	120			6	12261.6			567.82
	罗村	雅丽豪庭	45、46座	312			35	29229.07			2995.04
	大沥	雅居乐御景豪庭	18-23、39-43号铺				11				1379.44
	桂城	时代富锦花园	1座、2座、6座 2栋商业	308			24	33658.72			1352.06
	桂城	嘉邦国金中心	4座		222				35807.13		
三水区	西南	雅居乐雅湖半岛	22座	128			28	13437.44			1823.54
	西南	保利中央公园	36-37座	150			16	13025.1			1012.62
	西南	鸿安御花园	3、4座				144				17741.34
	云东海	万景豪园	4座				7				618.42



# 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
高明区	荷城	绿色世嘉花园	4栋				30				11834.1
	荷城	瑞日天下花园	4座	76				8125.92			
合计				2094	873	283	374	258405.56	69296.75	38842.61	50167.55

易居企业集团 · 易居营销



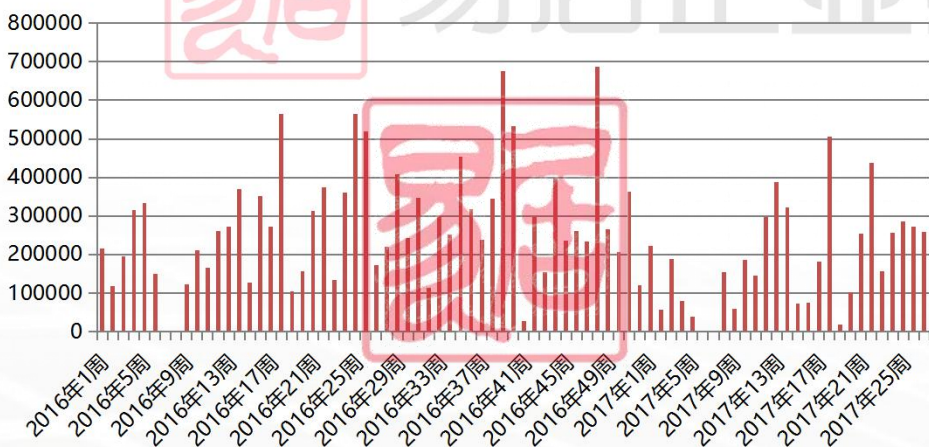
# 佛山市场 | 市场供求概况

## □ 供应小幅下降，月末政府开放网签，成交量大幅上涨，总体量价齐升

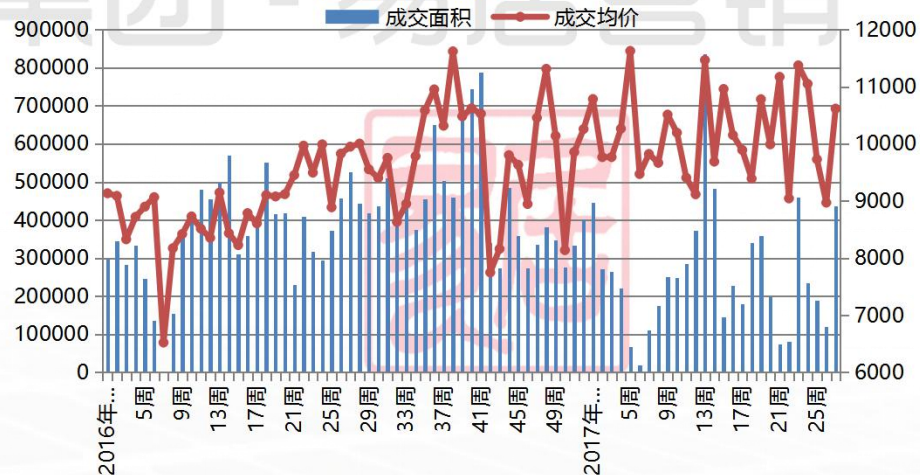
2017年第27周，佛山全市约有25.8万 $m^2$ 的住宅供应，环比上周下降5.5%；其中顺德区有13.9万 $m^2$ 住宅供应居全市首位，以924套的预售量远超于其他四区，禅城区仅有0.3万 $m^2$ 商铺供应。

成交市场方面，第27周全市成交3973套，成交面积为43.6万 $m^2$ ，环比上周暴涨2.6倍；成交均价10617元/ $m^2$ ，环比上周上涨18%。

### 佛山商品住宅周度新增预售面积走势



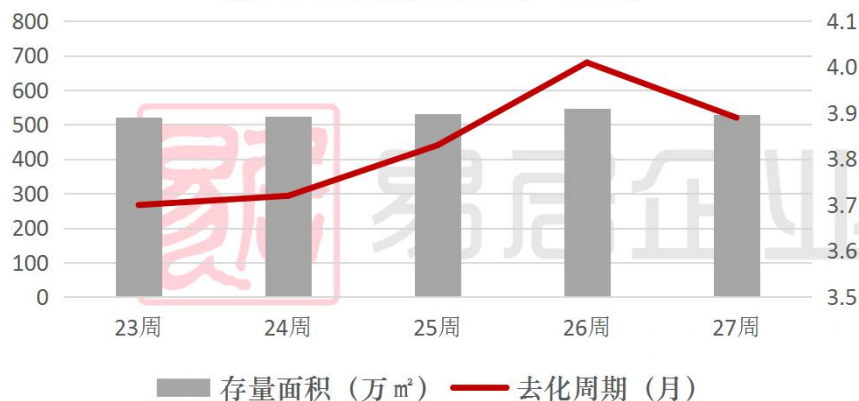
### 佛山商品住宅周度成交走势



# 佛山市场 | 市场供求概况

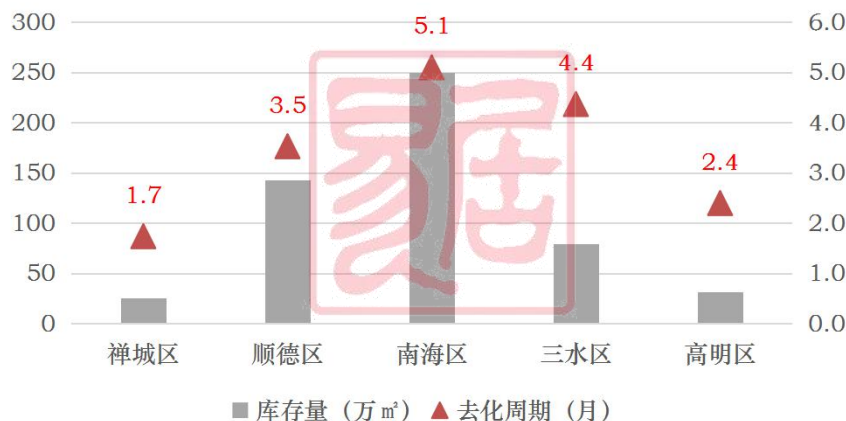
全市库存量**530万 m<sup>2</sup>**，环比减少18万 m<sup>2</sup>，去化周期环比上周缩短0.1个月，库存消化主要集中在禅城区

### 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



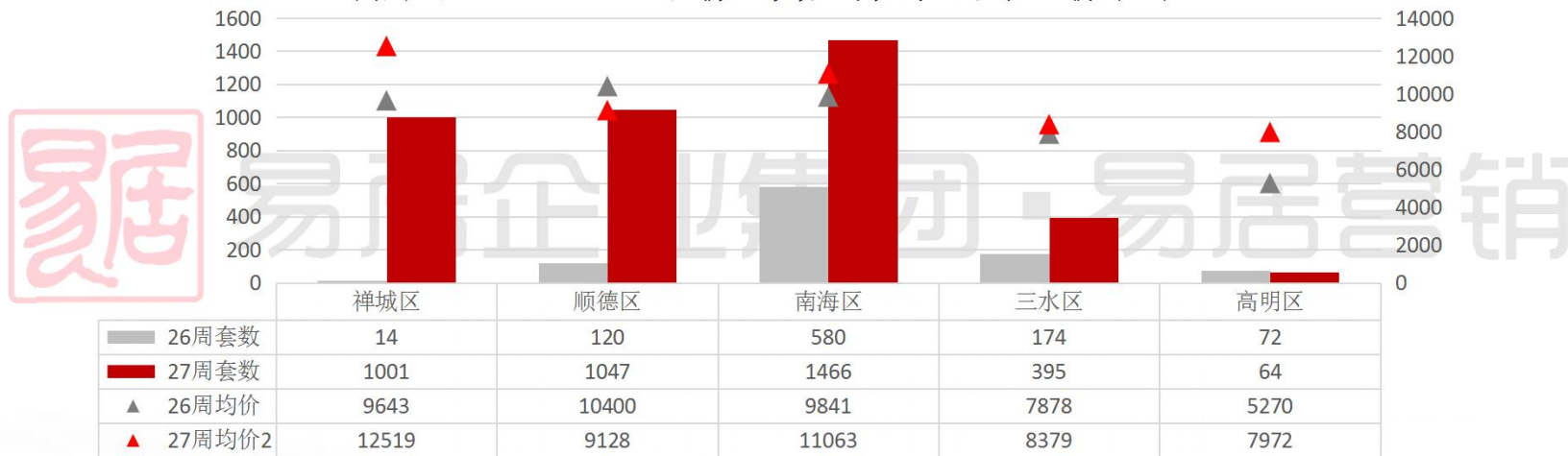
➤ **每周存量**：因月末政府放开网签，本周市场呈现供不应求状态，全市住宅存量减少18万 m<sup>2</sup>至**530万 m<sup>2</sup>**，去化周期环比上周缩短0.1个月；

➤ **各区库存**：本周库存消化主要集中在禅城区，禅城在无新增住宅供应情况下去化近12万 m<sup>2</sup>，去化周期低于2个月；南海区库存消化6.7万 m<sup>2</sup>，去化周期维持在5个月之上，三水及高明区供应较少且去化一般，总体库存较为平稳，顺德区本周库存增量2万 m<sup>2</sup>。

# 佛山市场 | 市场供求概况

高明区成交量小幅下跌，其余四区成交量均有上涨，成交价格高明区涨幅达51%

近两周（2017.6.19-7.2）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



- **本周成交：**全市五区除高明区成交量小幅下跌外，其余四区成交量均有上涨，从区域来看，南海区成交1466套仍占全市成交量一半；禅城区成交1001套，环比上周暴涨70倍；顺德区成交1047套，环比上周上涨7倍有多；成交价格方面，因受东逸湾回迁房集中签约影响，顺德全区均价有所下跌，除此之外其余四区均有不同幅度上涨，其中高明区涨幅约51%，禅城区涨幅约29%。





# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □禅城区标杆项目：祖庙融创望江府签约240套夺得禅城区销冠

禅城区第27周成交1001套，面积约11.7万 $m^2$ ，环比上周大幅上涨；成交均价为12519元/ $m^2$ ，环比上周上涨29%。祖庙的融创望江府网签240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	张槎	融创望江府	240	12867	预计7月加推高层电梯洋房新品
2	绿岛湖	金茂绿岛湖	224	12872	预计8月加推252平米湖景洋房
3	张槎	龙光玖珑湾	184	12926	在售10/11/13/14座118-190 $m^2$ 望江单位
4	南庄	龙光水悦龙湾	89	—	—
5	石湾	时代香海彼岸	66	15175	清售建面86-126 $m^2$ 三至四房
6	祖庙	普君新城	28	18087	—
7	南庄	招商依云雍景湾	22	16401	主推32座洋房，户型为150-200 $m^2$ 三四房
8	南庄	圣德嘉园	19	10991	—
9	张槎	中海凤凰熙岸	18	13619	缤纷糖果节
10	石湾	沿海馨庭	15	—	—



# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □南海区标杆项目：狮山绿地丽雅香榭花城签约216套夺得南海区销冠

南海区第27周成交1466套，面积约15.1万 $\text{m}^2$ ，环比上周上涨140%；成交均价为11063元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨12%。

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/ $\text{m}^2$ ）	近期营销/优惠活动
1	狮山	绿地丽雅香榭花城	216	10327	6月23日加推9-11座洋房新品
2	罗村	招商依云华府	160	14771	在售三期1-3座71-133平米洋房产品
3	狮山	禾粤尚德居	149	5187	—
4	丹灶	丹灶碧桂园	124	10498	7月中旬加推3期1/2座洋房新品
5	西樵	聚豪雅居	107	11326	在售二期85-105 $\text{m}^2$ 三房新品
6	罗村	光明花半里	88	14394	6月15日加推25座洋房新品
7	狮山	佛山恒大城	81	11875	6月10日开展“激情一”夏”，快乐到家”的主题活动
7	狮山	奥园观湖尚居	75	13801	7月1日-7月2日缤纷水果节
9	西樵	恒大御湖湾	57	11469	6月24-25日加推37座洋房新品
10	狮山	海逸桃花源记	44	9302	主推25座124平米四房单位

# 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491套夺顺德区销冠

顺德区第27周成交1047套，成交面积11.9万 $m^2$ ，环比上周上涨504%；成交均价为9128元/ $m^2$ ，环比小幅下降12%。容桂碧桂园凤凰湾开盘新推集中网签491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	491	11521	6月24日首次采用了新颖的斗鱼直播和微信选房结合形式开盘
2	容桂	东逸湾	352	2730	—
3	乐从	怡翠晋盛	15	16263	在售126-375 $m^2$ 洋房 推荐购房有奖励
4	乐从	佛奥湾	8	11258	5月20日开售11座【铂悦峰】组团新品
5	容桂	新境界花园	8	7062	—
6	乐从	M-CITY	7	14584	在售5/6座128-170平米洋房产品
7	容桂	佳兆业金域天下	6	5833	7月推售【温莎堡】全新组团洋房，目前诚意登记享99折优惠
8	乐从	星际半岛	6	9374	洋房特价日6月25日全城优惠活动
9	勒流	博澳城	5	12800	博澳城“乐活一夏”乒王争霸赛
10	乐从	保利海德公园	5	14795	在售1/2/14/15座95 $m^2$ 、140 $m^2$ 洋房新品

# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## 三水区标杆项目：西南的恒大御湖郡签约127套夺三水区销冠

三水区第27周成交395套，成交面积4.1万 $\text{m}^2$ ，环比上周上涨51%；成交均价为8379元/ $\text{m}^2$ ，环比上周小幅上涨6%。西南的恒大御湖郡网签127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	恒大御湖郡	127	8254	
2	西南	博雅滨江	78	8400	预计7月中开卖49座洋房新品
3	西南	明智大厦	73	8003	6月中下旬首次开盘推售洋房
4	三水新城	雅居乐雅湖半岛	72	9077	——
5	三水新城	恒福新里程	9	9812	——
6	乐平	钜隆君玺花园	4	7948	——
7	西南	御江南	3	7678	在售250 $\text{m}^2$ 别墅 均价约15000元/ $\text{m}^2$
8	乐平	融创南景湾	2	7308	在售100-110 $\text{m}^2$ 三房单位
9	西南	三水帝景湾	1	8450	在售3座洋房均价7000元/ $\text{m}^2$
9	云东海	丽日坚美森林湖	1	8851	主打双拼别墅2.5万/ $\text{m}^2$



# 佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

## □高明区标杆项目：西江新城的银豪富隆湾签约48套夺高明区销冠

高明区第27周成交64套，成交面积0.75万 $m^2$ ，环比上周下降53%；成交均价为7972元/ $m^2$ ，环比上周上涨51%。西江新城银豪富隆湾网签48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	西江新城	银豪富隆湾	48	9324	在售3座洋房和商铺
2	西江新城	君御海城	18	8453	预计7月份推出17/18/19座洋房
3	西江新城	碧桂园·联丰天汇湾	12	9058	预计11月下旬加推洋房新品
4	更合	雄毅豪苑	2	3738	——
5	杨和	欧浦花城	1	5009	在清洋房及别墅产品 均价4500元/ $m^2$ 起
5	荷城	水岸华庭	1	6498	——
5	荷城	金田广场	1	6125	——
5	明城	宏基豪庭	1	4266	——
5	荷城	金骏广场	1	5399	——
5	荷城	金富雅苑	1	3119	——



# 佛山市场 | 商业市场供求概况

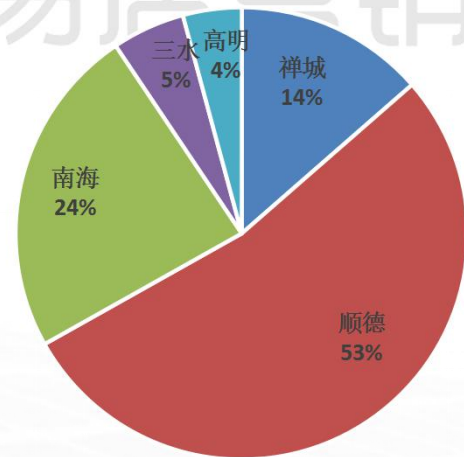
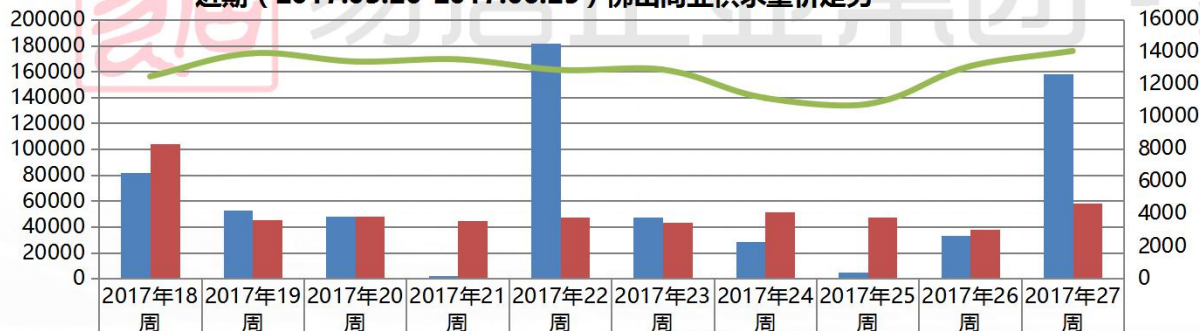
## 商业供求周度走势：供应大幅上涨，成交量跌价升

2017年第27周，佛山全市共有15.8万<sup>m</sup>商业用房供应，环比上周上涨374%，连续三周增加供应量。

成交市场方面，第27周全市成交727套，成交面积为5.8万<sup>m</sup>，环比上涨54%；成交均价为14065元/<sup>m</sup>，环比小幅上涨7%。

从区域占比看，顺德成交3.1万<sup>m</sup>占全市过半居首位，南海1.4万<sup>m</sup>占比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27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	三水万达广场	三水新城	37	1878	7659	带装修
2	富力华南国际金融中心	南海千灯湖	35	3825	18729	带装修
3	康怡名都	南海平洲	34	1715	12902	带装修
4	保利东湾	佛山新城	18	1092	8382	含LOFT
5	绿地国际花都	顺德陈村	16	691	12155	带装修
6	宗德服务中心	佛山新城	12	759	15739	带装修
6	南舜怡海港	南海平洲	12	554	10178	含LOFT，带装修；带返租；集体土地
8	兆阳O立方	禅城祖庙	11	542	17807	部分带装修，LOFT，带返租
8	盈生林上湾广场	顺德北滘	11	537	15371	—
10	太鼎中心	顺德陈村	10	664	13488	—

禅南顺第27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	南海万达广场	南海桂城	112	12499	10827	—
2	珠江科技数码城	南海里水	11	680	8526	—
3	富力华南国际金融中心	南海桂城	10	1429	16647	—
4	中汇大厦	南海桂城	10	388	14840	—
5	星港城万达广场	南海黄岐	9	583	14106	—
6	保利中环广场	顺德大良	8	2314	11000	—
6	奥园冠军城	南海狮山	8	476	11220	—
8	国际创智园	南海平洲	6	2021	6719	—
8	海伦堡海汇广场	南海平洲	6	538	12903	—
10	嘉邦国金中心	南海平洲	5	1111	9776	—



# 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
顺德乐从	保利公园里	6月28日	5座	122	97-127 m <sup>2</sup> 三四房	13500-15000 (毛坯)	100%
三水西南	雅居乐雅湖半岛	6月29日	22座	128	95-115 m <sup>2</sup> 三四房	8300-8500 (毛坯) +1740/ m <sup>2</sup> 装修款	68%
三水西南	恒大御湖郡	7月1日	5、8座	464	93-105 m <sup>2</sup> 三四房	7500-9000 (毛坯) +1660/ m <sup>2</sup> 装修款	73%
南海罗村	雅丽豪庭	7月1日	46栋	156	90-100 m <sup>2</sup> 三房	8300-9750 (毛坯) +3000/ m <sup>2</sup> 装修款	92%





# 佛山市场 | 营销活动

## □ 楼盘营销活动：共5个项目进行工程类推广活动

本周末共5个项目进行工程类推广活动，其中中昂、美的、时代三大百强房企各自带来新作亮相市场，禅城的龙光玖龙湾和融创望江府举行发布会及开放板房活动为推新进行预热。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	龙光玖龙湾	7月1日	举行主题发布会
	禅城区	融创望江府	7月1日	开放全新板房
	顺德区	美的壹号公馆	7月2日	举行新品发布会
	三水区	中昂翠屿湖	6月30日-7月1日	6月30日举行品牌发布会、7月1日开展厅
	三水区	时代南湾	7月1日	开放销售中心



# 佛山市场 | 营销活动

## 亮点项目——中昂翠屿湖

活动时间：7月1日

活动主题：开放“广佛芯·山湖著·筑未来”主题城市展厅

活动介绍：

6月30日，“昂首中国·筑就佛山”中昂集团品牌发布会在佛山皇冠假日酒店举行；7月1日，“广佛芯·山湖著·筑未来”中昂翠屿湖城市展厅正式璀璨开放。

据了解，项目总占地面积约11万平米，总建面约25万平米，由32栋小高层、高层、别墅产品组成。项目首期推售产品为92-106㎡三四房经典实用户型，带装修发售，预计将于10月推出市场。每栋楼均坐北朝南设计，体现了中昂集团尊重当地人居习惯。



# 谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销