

佛山市第二十四周市场分析

2017.06.05-2017.06.11



易居企业集团·易居营销

24周周报导读：

【看宏观】佛山限购范围再扩大——非直系亲属间房屋赠与、个人拍卖也纳入限购范围

【看供应】供应暴涨，全市11盘有新增预售——住宅新增环比增加63%，禅城居首位

【看市场】市场回归平淡，全市共4盘加推——新推总套数800套，总体去化约9成以上

【看网签】本周网签量升价跌——网签23万方，减少49%，均价11052元/ m²，微跌3%



住宅成交环比

-45%

本周均价

11052元/ m²

上周均价

11374元/ m²

本周套数

2153

上周套数

3937

-3%

住宅均价环比

商办成交环比

-5%

本周均价

11160元/ m²

上周均价

12910元/ m²

本周套数

914

上周套数

962

-14%

商办均价环比

佛山市场 | 宏观政策

全国已有20家银行停止房贷 房贷利率或再上高点

近来，北上广深等一线城市纷纷上调首套房房贷利率，而且也有二、三线城市不断跟进。融360监测数据显示，5月份全国首套房房贷平均利率为4.73%，环比上月上升4.64%。同比去年5月份的4.45%，上升6.29%。在融360监测的35个城市首套房房贷平均利率中，最低的为大连4.43%，最高的为石家庄4.99%。

具体来看，此次调整由一线城市领跑，其中又以北京为最，最先调整至**9.5折**水平，最先调整至基准水平，未来或会成为最先调整至基准**上浮10%**水平。一线城市对市场变化极为敏感，同时针对变化调整也极为迅速，成为市场风向标，大体可以反映出未来市场变化趋势。

此次二线城市上浮利率银行数量大，涉及范围广，在经过过渡期后，紧跟市场及时调整，对全国房贷平均水平影响大。5月份，35个城市首套房房贷利率均有不同程度上调，多数二线城市银行利率调整至基准。

点评：业内分析人士认为，在政策框架内，不会出现过大面积停贷，影响到房贷市场的正常秩序。对购房者来说并非利好，可能增加购房者贷款难度。



佛山市场 | 宏观政策

佛山住建局：6月1日前签订购房合同或缴税按原政策执行

6月8日上午，佛山住建管理局发布《关于执行我市住房限购政策的意见》（简称《意见》），进一步明确了佛山限购之后的实施细则。

《意见》指出，限购区域因交易、非直系亲属之间的房屋赠与、个人通过拍卖所得等原因办理的住房转移登记，按照住房限购政策执行，也就是说要被限购。但交易发生在6月1日零点前，则按照原政策执行，即可享受限购区二手房不限购。

(一)限购区域内国有土地上的新建商品住房和二手住房。

(二)限购区域因交易、非直系亲属之间的房屋赠与、个人通过拍卖所得等原因办理的住房转移登记，按照住房限购政策执行。

(三)直系亲属之间的房屋赠与、继承、遗赠、法院判决、共有人之间转移权属份额、共有人改变共有方式等情形的房屋产权转移，不纳入住房限购范围，但计入家庭拥有住房套数。

点评：这是佛山市自5月31日加码限购之后，9天来第三次发布调控房地产市场。经过连日来的调控，此前出现的一、二手房倒挂现象得到了抑制，佛山市楼市逐渐恢复常态。9天来一手住宅成交明显回暖，而二手住宅交易则从高位迅速回落，市场趋于平稳。



佛山市场 | 城市规划

佛山西站28日起通公交 22条公交线路方便市民直通西站

按计划，佛山西站将于本月30日正式启用，而中心城区骨干公交二期线路及佛山西站配套公交都将率先于28日开始运营。佛山西站配套公交线网实施方案共计22条线路。其中，禅城区6条，南海区11条，高明区1条，三水区4条。

根据此次方案，佛山各区联系重要交通枢纽的重点线路将采用整百番号命名，方便乘客识别。其中，100路联系佛山西站与佛山沙堤机场、佛山火车站；200路联系佛山西站与广州滘口客运站；500路联系佛山西站与高明汽车客运站；600路联系佛山西站与三水汽车站。

点评：佛山西站投用后，佛山对外交通格局将发生重大变化，佛山中心城区将形成“六横五纵”骨干公交网络，弥补现状东西向直线公交的不足。

佛山西站配套公交线路一览表	
禅城区	G5(175) 佛山西站 - 南海车站
	G12(107) 佛山西站 - 岭南大道公交枢纽站
	100(180) 佛山西站 - 东方广场北门
	158 佛山西站 - 岭南大道公交枢纽站
	165 佛山西站 - 家博城
	K3 佛山西站 - 岭南大道公交枢纽站
南海区	G1 佛山西站 - 地铁金融高新区站
	200(281) 佛山西站 - 新世界(凯粤湾)
	206B 佛山西站 - 官窑车站
	225B 佛山西站 - 沙头文体公园
	238 佛山西站 - 和桂工业园 A 区
	241B 佛山西站 - 丹灶汽车客运站
	249 佛山西站 - 九江汽车客运站
	261A 狮山公交换乘中心 - 南海万科广场
	南海快1 狮山大学城 - 桂城东二
	南高05 佛山西站 - 红沙生活区枢纽站
	南高14 狮山城区公交换乘中心 - 华南电光源市场
高明区	500 佛山西站 - 高明客运站
三水区	600 佛山西站 - 三水汽车站
	610 佛山西站 - 乐平镇行政服务中心
	616 佛山西站 - 百威大道
	620 佛山西站 - 三水万达广场

佛山市场 | 土地市场监测

土地供应：本周三水区有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
06-09	三水	TD2017 (SS) WG0016	佛山市三水区西南街道建设一路东 (地块一)	12469.82	>1.0 且 ≤3.2	商住	12160	3047	07-12
06-10	三水	TD2017 (SS) WG0017	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号	40870.4	>1.3且 ≤2.0	商服	7480	915	07-13



佛山市场 | 土地市场监测

土地成交：本周南海区、禅城区各有1宗商住地块成交

区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m 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
南海	TD2017(NH) XG0002	佛山市南海区桂城C22街 区地段	55145	≥1.2, 且 ≤3.0	商住	156882	253115	15300	万科	6-6
禅城	TD2017(CC) XG0003	佛山市禅城区华祥路南侧、 规划十六路西侧	55009	≤3.5	商住	155719	240662万 +3.9万m ² 配 建+8.28万 m ² 自持	15675	世茂地产	6-7



佛山市场 | 土地市场监测

佛山首例竞自持年限地 万科70年全自持桂城拿地

6月6日上午，万科以最高楼面限价**25.3亿**合楼面限价**15300元/平方**、**100%面积自持70年**巧夺靓地。

该地块世贸与万科展开激烈争夺，出乎意外的是，土拍进入竞自持阶段后被万科利用规则一步70年封顶巧夺。

地块位于南海桂城平洲，保利万事达广场东侧，南港路北侧，毗邻南海港，紧连广州环城高速，与广州、三山新城均仅一桥之隔，向北穿过沙尾大桥几分钟达芳村，距离地铁西朗站约14分钟车程（约5.2公里），向东穿过三山西大桥为三山新城，**地处于芳村、三山和平洲三地交界**，无疑是最大的亮点。



佛山市场 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周共有4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
05-04	禅城	TD2017(CC)XG0004	佛山市禅城区华洋路南侧、规划十六路东侧	22855	≤3.5	商住	64393	8050	06-14
05-13	顺德	TD2017 (SD) XG0007	佛山市顺德区大良街道云近东区37-3号地块	57813.77	>1.0 且≤3.0	商住	54241	16031	06-12
05-12	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	1.0< FAR≤3.2	商住	84600	3750	06-14
05-15	三水	TD2017 (SS) WG0014	佛山市三水区西南街道建设一路2号	15970	1.0< FAR≤3.2	商住	13180	2579	06-15



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应25.6万 m²

2017年第24周，佛山共有2388套住宅供应，总面积约25.6万 m²。全市五区仅三水区没有新增预售，禅城区新增住宅供应836套合计10.6万 m²居首位，佛山五区仅有2.8万 m²商铺供应，没有公寓和写字楼新增。

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
禅城区	南庄	融创湖滨世家	5、6座	36				5146.85			
	石湾	新鸿基珑景	首层,三层,二层				149				17170.37
	张槎	融创望江府	2、3座	256				27198.08			1797.58
	张槎	龙湾华府	10、11座	186				27802.62			
	祖庙	绿地璀璨天城	1、2座	358			20	46567.82			1034.56
顺德区	乐从	碧桂园新城之光	12、13、20、21座	410				42394.42			1394.33
	容桂	碧桂园凤凰湾	16座	30				4249.46			
南海区	丹灶	丹灶碧桂园	13号楼	320				32978.24			2550.93
	大沥	恒大悦府	5-8座	496				47969.8			2028.87



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	桂城	保利诺丁山	2座	192			12	16357.12			598.28
高明区	荷城	三洲新天地	2座	104			2	5292.08			2095.85
合计				2388			259	255956.49			28670.77

易居企业集团 · 易居营销



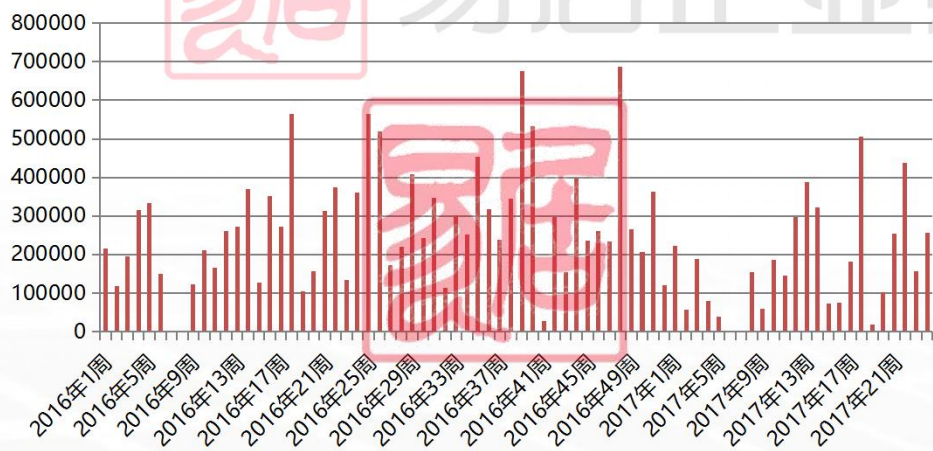
佛山市场 | 市场供求概况

□ 供应大幅上涨，新政持续发酵，成交量有所下降，价格微跌

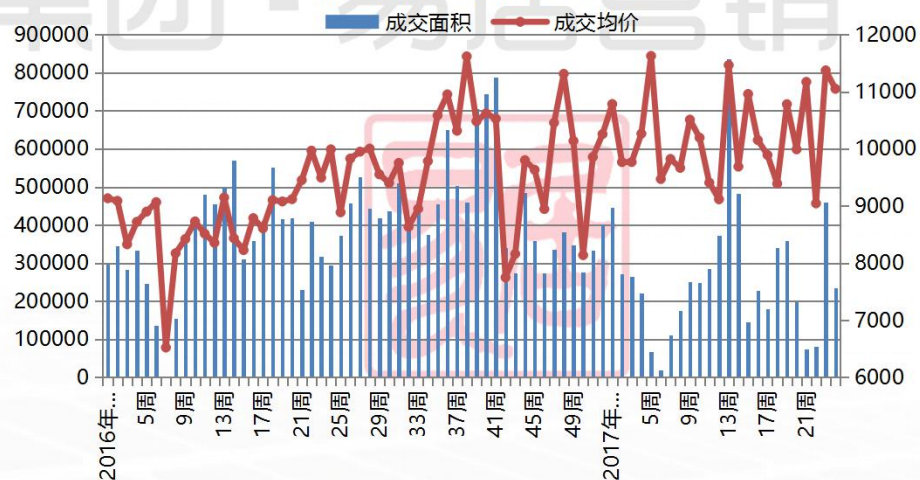
2017年第24周，佛山全市约有25.6万 m^2 的住宅供应，环比上周上涨63%；其中禅城区有10.6万 m^2 住宅供应居全市首位，以836套的预售量远超于其他四区。

成交市场方面，第24周全市成交2153套，成交面积为23.4万 m^2 ，环比上周下跌49%；成交均价11052元/ m^2 ，环比上周下跌3%。

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



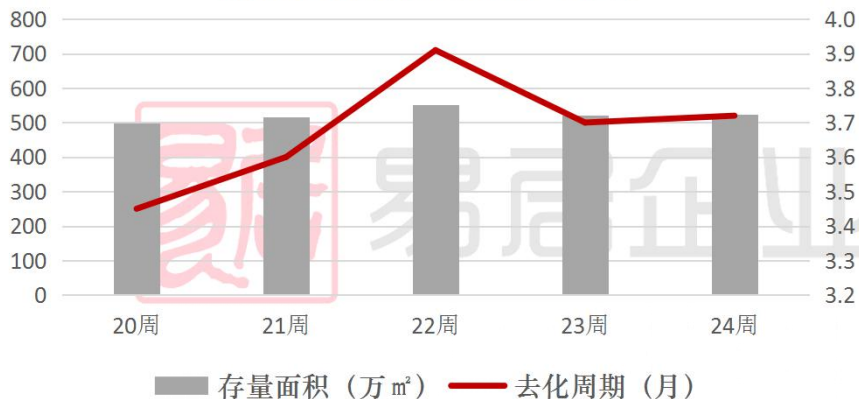
佛山商品住宅周度成交走势



佛山市场 | 市场供求概况

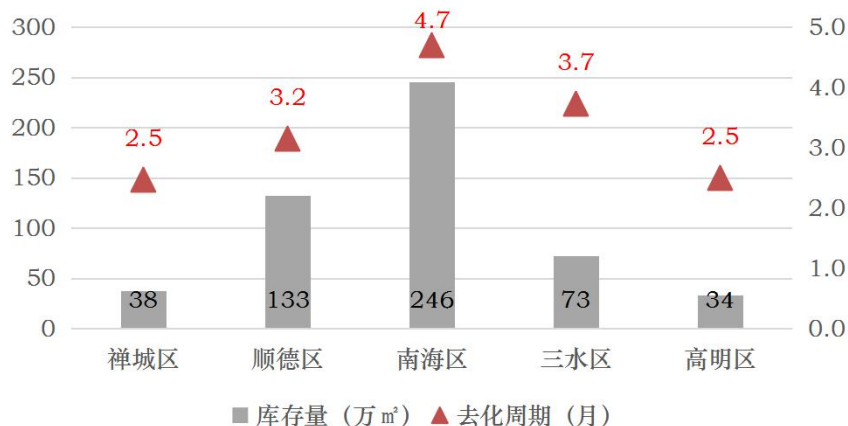
全市库存量**523万 m²**，本周供求基本平衡，库存量较上周略微上升

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**：本周供求基本平衡，全市住宅存量约**523万 m²**，去化周期约3.7个月，库存紧张；

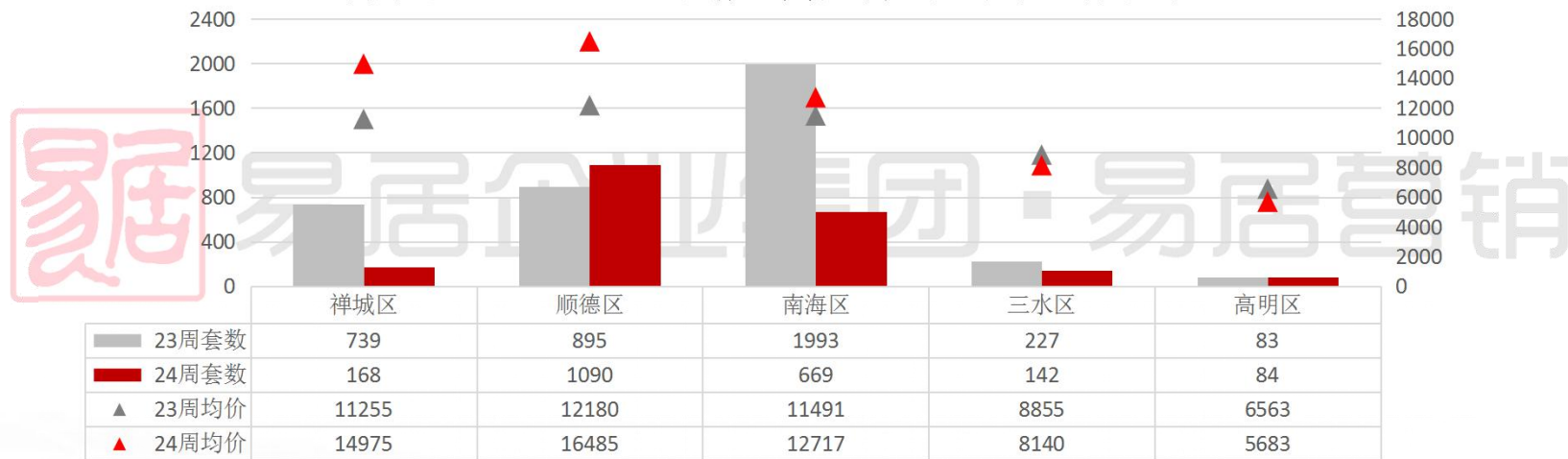
➤ **各区库存**：截至上星期6月11日，全市各片区去化周期均在5个月之下，其中禅城、高明两区去化周期只有2.5个月，全市供需关系紧张，卖方市场效应加剧。



佛山市场 | 市场供求概况

顺德区成交量上涨，高明区基本持平，成交价格顺德涨幅达35%

近两周（2017.5.29-6.11）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



- **本周成交：**全市五区除顺德区成交量有上涨，高明区与上周持平外，其余三区成交量均有不同程度的下跌，从区域来看，顺德成交1090套，占全市成交量一半；南海占比31%，抢下第二位；高明区与上周成交量基本持平。成交价格方面，三水和高明区小幅下跌，其余三区则不同程度上涨，顺德区涨幅达35%。



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 禅城区标杆项目：张槎龙光玖龙湾签约48套夺得禅城区销冠

禅城区第24周成交168套，面积约2.1万 m^2 ，环比上周大幅下降77%；成交均价为14975元/ m^2 ，环比上周上涨33%。张槎龙光玖龙湾本周以网签48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	龙光玖龙湾	48	13281	加推约118-190平米新品
2	石湾	保利碧桂园天汇	27	15588	——
3	祖庙	普君新城	22	17118	建筑面积28-83 m^2 同济路临街金铺臻席待抢
3	石湾	泮景花园	22	17455	预计6月底开卖5期洋房新品
5	南庄	招商雍景湾	13	17633	38-125 m^2 醇熟旺铺 火热登记中
6	张槎	融创望江府	11	13557	加推2/3栋洋房新品
7	张槎	中海凤凰熙岸	6	14315	108-140 m^2 江景奢装板房即将开放
8	石湾	绿地璀璨天城	3	17463	26-110 m^2 综合体临街商铺火热销售中
8	南庄	圣德嘉园	3	11112	——
10	南庄	融创湖滨世家	2	14899	将加推二期5/6座洋房新品



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122套夺得南海区销冠

南海区第24周成交669套，面积约7.1万 m^2 ，环比上周下降67%；成交均价为12717元/ m^2 ，环比上周上涨10%。狮山禾粤尚德居以网签122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	122	4,634	主推75-90 m^2 洋房
2	狮山	长华国际商业中心	33	12,619	在售140 m^2 四房洋房产品
3	罗村	光明花半里	29	14,312	二期园林&样板房开放派对
4	罗村	依云华府	23	14,788	43-93 m^2 临街黄金旺铺 敬请期待
4	西樵	聚豪雅居	23	10,918	——
6	九江	依云公馆	19	9,299	形象大使才艺大赛
7	西樵	威尼斯洲	18	3,978	在售独栋、双拼、联排别墅产品
8	丹灶	云山峰境	15	10,110	荟景峰1、4座90-172方的诚意登记
8	桂城	金地珑悦	15	19,201	——
10	西樵	碧桂园·翡翠湾	14	7,457	加推四房登记享95折



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：龙江碧桂园·华府签约285套夺顺德区销冠

顺德区第24周成交1090套，成交面积11.4万 m^2 ，环比上周小幅下降2%；成交均价为16485元/ m^2 ，环比上周上涨35%。龙江碧桂园·华府网签285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	龙江	碧桂园·华府	285	15,015	预计6月下旬加推改善型洋房
2	乐从	碧桂园·华润·新城之光	193	20,696	加推洋房新品，预存3万享5万折扣
3	北滘	顺德碧桂园·桂澜山	131	21,850	——
4	伦教	顺德保利中央公园	74	12,620	第二届"言子杯"赛乐尔三益青少年钢琴大赛
5	伦教	伦教碧桂园	63	11,425	97-159 m^2 江景洋房 登记中
6	乐从	金海M-CITY	50	27,620	在售93-170 m^2 三四房
7	容桂	凯蓝滨江名门	45	20,918	主推江景洋房
8	乐从	佛奥湾	35	16,300	主打带装修两三房
9	乐从	乐从钜隆风度广场	32	15,258	在推5座大户型洋房新品
10	均安	南湖花园	30	9,667	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 三水区标杆项目：西南街道博雅滨江签约68套夺三水区销冠

三水区第24周成交142套，成交面积1.5万 m^2 ，环比上周下降42%；成交均价为8140元/ m^2 ，环比上周小幅下跌8%。西南街道博雅滨江网签68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	西南	博雅滨江	68	8,650	博雅滨江亲子文化季
2	乐平	融创南景湾	19	7,331	6月中旬加推最后一期洋房产品
3	西南	三水雅居乐花园	14	9,428	36-112 m^2 临街社区旺铺即将盛大开售
4	西南	御江南	9	8,021	在售177-226平米联排别墅
5	西南	三水帝景湾	8	6,677	在售最后一期11座洋房
5	乐平	御澳湾豪庭	8	6,851	——
7	大塘	奥利花园	6	4,123	——
8	西南	北江明珠	1	5,734	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□高明区标杆项目：杨和的欧浦花城签约10套夺高明区销冠

高明区第24周成交84套，成交面积1.2万 m^2 ，环比上周上涨50%；成交均价为5683元/ m^2 ，环比上周下跌13%。杨和欧浦花城网签10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	杨和	欧浦花城	10	3,850	在清售洋房及别墅产品
2	明城	宏基豪庭	6	3,872	—
3	荷城	凯晖苑	5	4,123	—
4	荷城	东湖洲花园	2	8,812	—
4	荷城	碧桂园·联丰天汇湾	2	9,007	预计11月下旬加推洋房新品
6	荷城	美的·明湖	2	8,808	加推商铺预存3万享8万
6	荷城	誉港湾花园	2	7,232	—
8	荷城	优悦城	1	9,316	7-8月加推全新洋房



佛山市场 | 商业市场供求概况

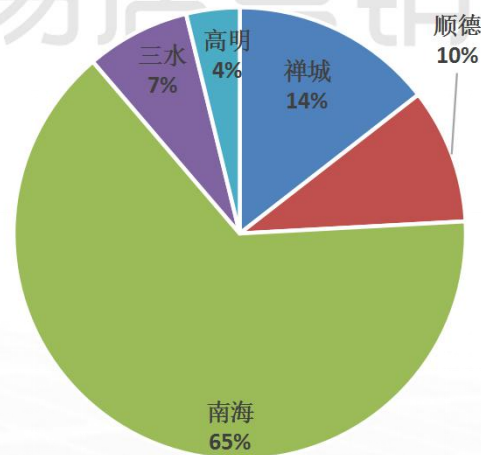
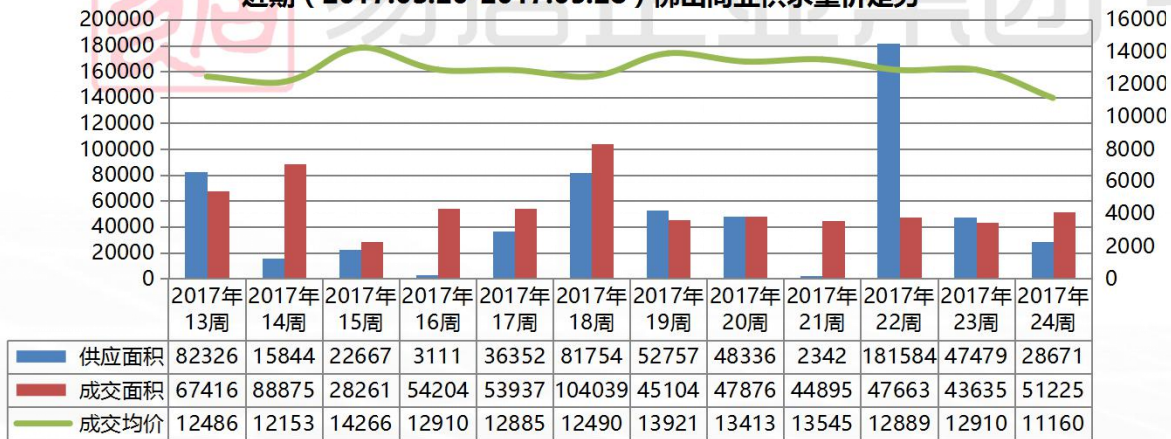
商业供求周度走势：供应减少，成交量有所上升，价格小幅下跌

2017年第24周，佛山全市共有2.9万^m商业用房供应，环比上周下降38%，与前两周相比有所回落。

成交市场方面，第24周全市成交914套，成交面积为5.1万^m，环比上周上涨17%；成交均价为11600元/^m，环比上周小幅下跌14%。

从区域上分析，南海占比一半有多，达到65%，禅城占14%居第二位。

近期 (2017.03.20-2017.05.28) 佛山商业供求量价走势



佛山市场 | 商业销售龙虎榜

□ 南海桂城的万达成交22套夺办公销冠

成交龙虎榜中，南海区桂城以6盘上榜，顺德区乐从有1盘上榜，南海桂城的万达广场成交22套写字楼占据榜首。

□ 桂城的万科金色领域成交215套夺公寓销冠

成交Top10榜中，禅城区有5盘上榜，南海区有3盘，顺德乐从有2盘上榜，其中南海桂城的万科金色领域成交215套公寓占据榜首。

禅南顺第24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 ²)	签约均价(元/m ²)	备注
1	万科金色领域	南海桂城	215	6325	15408	—
2	万科金域中央	南海桂城	19	1242	13410	loft, 带装修
3	卓远广场	禅城张槎	18	528	14809	带装修
4	兆阳O立方	禅城祖庙	17	833	17498	Loft, 部分带装修带返租
5	保利东瑞广场	顺德乐从	14	821	9160	—
6	宗德中心	顺德乐从	11	723	17262	—
7	第壹时区	南海桂城	10	571	22246	—
8	华夏中央广场	禅城南庄	8	421	7961	—
9	绿岛明珠	禅城南庄	6	240	7896	—
9	兴发大厦	禅城南庄	6	297	9449	带装修

禅南顺第24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	南海万达	南海桂城	22	2634	13500	—
2	嘉邦国金	南海桂城	9	1779	9333	—
3	御堡国际	南海桂城	4	474	14236	部分带装修
4	方舟建筑产业中心	南海桂城	3	528	7165	—
5	三山科创	南海桂城	2	495	8067	—
4	天安中心	南海桂城	2	356	7827	—
7	信保广场	顺德乐从	1	150	12400	—



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
禅城张槎	融创望江府	6月9日	2/3座	256	94-127 m ² 三四房	13000 (毛坯)	100%
禅城张槎	龙光玖龙湾	6月9日	10/11座	186	118-190 m ² 三四房	16600 (带装修)	100%
禅城南庄	金茂绿岛湖	6月7日	6/7座	243	95-173 m ² 三四房	12900-14000 (毛坯)	94%
顺德乐从	碧桂园华润新城之光	6月10日	12座	116	96-135 m ² 三四房	17500-19500 (带装修)	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

对比上周较为谨慎的市场形势，佛山楼市本周末迎来小幅回升。据不完全统计，本周有5盘有营销动作。万科和当代纯新盘万科金色里程、当代上品湾MOMA也相继出炉。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城	万科金色里程	6月10日	开放销售中心
	南海	云山峰境花园	6月10日	开放湖景装修板房
	南海	当代上品湾MOMA	6月10日	开放样板间
	顺德	海骏达康格斯花园	6月10日	开放全新样板间
	三水	明智大厦	6月10日	开放全新样板房



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——云山峰境

活动时间：6月10日

活动主题：开放湖景装修板房

活动介绍：

昨日（6月10日），云山峰境巅峰之作——荟景峰，全新样板房盛大开放，此样板房的开放吸引了丹灶刚需一族的极大关注，迎来了大批客户的来访，热情高涨的客户纷纷抢看全新样板房，现场极为火爆！

项目6月加推90-139平米三四房，楼高29层，2梯4户设计。目前，项目在售四期2座，户型相仿均价约11500-12000元/平米，毛坯发售，预计2019年3月交付使用。云山峰境·荟景峰1、4座正接受诚意登记，2万享开盘99折。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销