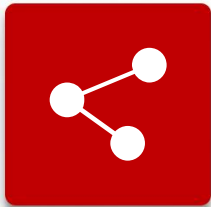


# 2017年8月 佛山房地产市场报告

Marketing Report

2017.08

易居营销集团广东区域  
佛山公司市场部



# 佛山市场总结 Summary

## ◆ 土地市场：品牌房企拿地热情势头不减，9月迎来供应高峰

继6月后，本月全市新增供应商住用地迎来井喷，达69.82万m<sup>2</sup>，环比↑1179%；成交面积29.02万m<sup>2</sup>，环比↓38%，楼面地价为6452元/m<sup>2</sup>，环比↑18%，溢价率为54.4%。

## ◆ 住宅市场：市场旺盛势头持续，整体呈现量价齐升态势

8月，新建商品住宅新增供应134.2万m<sup>2</sup>，环比上涨40%，同比上涨1%；

8月，佛山新建商品住宅成交105.4万m<sup>2</sup>，环比上涨38%，同比减少46.9%；

8月，佛山楼市成交均价为10325元/m<sup>2</sup>，环比上涨4%，同比上涨5.9%。

## ◆ 商办市场：公寓市场成交价创新高，写字楼商铺新增放量加大

8月，公寓供应面积为10.9万m<sup>2</sup>，环比上涨83%，成交9.5万m<sup>2</sup>，环比上涨8%。成交价为14764元/m<sup>2</sup>，环比上涨12%。

8月，商铺新增供应10.79万m<sup>2</sup>，环比上涨34%；成交5.3万m<sup>2</sup>，环比下降41%。成交均价22537元/m<sup>2</sup>，环比上涨27%。

8月，写字楼新增供应8.14万m<sup>2</sup>；成交面积9.02万m<sup>2</sup>，环比上涨23%。成交均价12517元/m<sup>2</sup>，环比上涨12%。



01

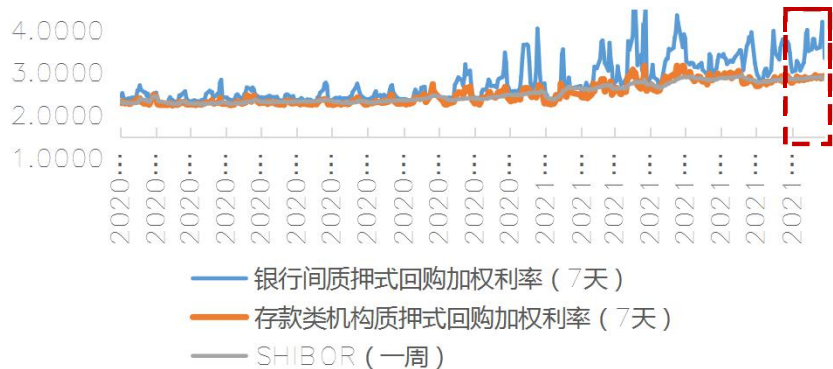
# 市场资讯

- 宏观动态
- 行业动态
- 城建动态

## 利率提升，央行继续回笼流动性偏紧

8月资金面紧张，临近月末央行公开市场依然回笼资金，央行称月末财政支出力度加大，对冲逆回购到期后银行体系流动性处于较高水平。因此资金利率维持高位，Shibor、银行间质押回购利率等上升。

图：2016年至今R007，DR007，SHIBOR  
(一周)走势图(单位：%) **8月利率呈上升态势**



数据来源：国家统计局

表：央行2017年8月公开市场操作(单位：亿元)

	货币投放	货币回笼	货币净投放
第一周(8月4日)	7,100	7,500	-400
第二周(8月11日)	7,500	7,800	-300
第三周(8月18日)	7,100	6,000	1,100
第四周(8月25日)	4,200	7,500	-3,300
第五周(9月1日)	2,800	5,600	-2,800
总计			-5700

### 简评

人民币升值后外汇占款投放有望转正，但8月央行累计净回笼5700亿，进入9月将迎来季末MPA考核以及2.3万亿大额可转让定期存单到期，资金面担忧再起。

## 十九大召开在即，坚持去杠杆推进财税改革

8月31日的中共中央政治局会议建议，中国共产党第十九次全国代表大会于2017年10月18日在北京召开。“十九大”将选举产生新一届中央委员会和中央纪律监察委员会。放眼未来5年甚至更长远的时间，重点关注经济改革、军队现代化和反腐等议题。

### 国内现状

- **金融市场**：股市尚好，人民币走强令投资者满意。
- **人口动态**：根据国家计生委预测，2030年中国总人口就将出现下降。
- **城镇化建设**：目前城镇化率只有57.35%，未达到发达国家85%以上的平均水平。
- **房屋政策**：共有产权房，人才房，租赁用地，只租不售，租售同权等政策出台。

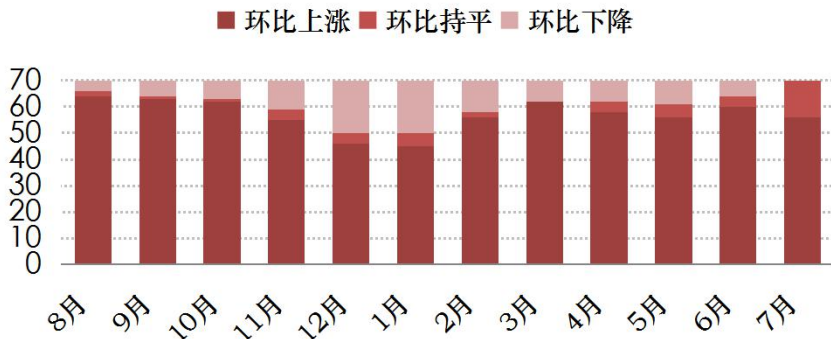
### 趋势议题

- **金融市场**：坚定维持金融市场的稳定性和秩序性。金融系统代表团名单44人，其中银行业28人，保险业6人，证券业1人。
- **去杠杆攻坚战**：国企“去杠杆”思路渐渐明晰。一方面，对高负债企业加强债务规模管控，建立严格的分行业负债率警戒线管控制度。另一方面，则通过**推进市场化债转股**，加大国企兼并重组力度，实施混合所有制改革。
- **推进财税改革**：深化财税体制改革，研究推进**个人所得税改革**，积极稳妥化解地方政府债务风险；下一步要督促地方强化限额管理和预算管理，加快存量政府债务置换步伐，要坚持严控增量。
- **推进REITs**：法规和税收是中国推出真正REITs的制度性约束，国务院发展研究中心REITs课题组组长孟晓苏表示：“**REITs的启动已经水到渠成**，根据监管部门设想，将在十九大前做好准备，争取让REITs在中国早日落地。”

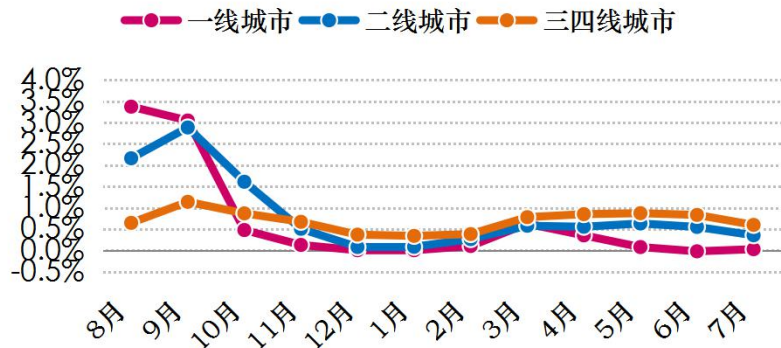
## 70城房价数据出炉：一线城市房价趋于稳定 热点城市活跃度再降

统计局公布7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。其中：新建商品住宅房价中，**56个城市房价环比上涨，5个持平，9个下跌**。一线城市新建商品住宅价格环比持平。二线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均上涨0.4%，涨幅均比上月回落0.2%。三线城市新建商品住宅价格上涨0.6%，二手住宅价格上涨0.4%，涨幅均比上月回落0.3%。

2016年至今全国70个大中城市房价  
环比变动月度走势



2016年至今全国各等级城市房价变动走势



简评

这次数据强调了“二三线城市环比涨幅明显回落”，说明楼市调控效果已向二三线城市进一步深化。

## 禅城2017年下半年普通住房价格标准上调至17234元/ m<sup>2</sup>

8月2日，禅城国土城建和水务局公布2017年禅城区下半年普通住房标准，与2017年上半年相比，前两项条件均没有变化，而实际成交价格则从原来的16633元/ m<sup>2</sup>上升至17234元/ m<sup>2</sup>，上升了601元/ m<sup>2</sup>。

### 禅城区近年普通住房实际成交价格标准

2014年	下半年	低于14144元/平方米
2015年	上半年	低于13398元/平方米
	下半年	低于13219元/平方米
2016年	上半年	低于13134元/平方米
	下半年	低于14213元/平方米
2017年	上半年	低于16633元/平方米

普通住房标准必须同时符合以下条件：

- 一、住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；
- 二、单套住房套内建筑面积 120 m<sup>2</sup> 以下或单套住房建筑面积 144 m<sup>2</sup> 以下；
- 三、实际成交价格按建筑面积计算低于17234 元 / m<sup>2</sup>。

### 简评

普通住房价格标准通常被视为楼价风向标，普通住宅标准的上调，表明房价也有所上涨，此次普通住宅标准的适时放宽，也是符合市场的呼声，预计禅城下半年交易环节中的普通住房比重将有一定幅度的增加。

## 佛山“商改租”租赁住房10年内不得转让

佛山市住建局日前发布了《佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知（征求意见稿）》。

《通知》要求，对于在建的商业、办公等项目改为租赁住房，不予发放商品房预售许可；对于在售的商业、办公等项目改为租赁住房，停止销售和不予销售合同备案。而对于法人、个人房屋改建为租赁住房的情况，不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构、影响房屋安全；租赁房屋人均居住面积不得低于佛山市人民政府规定的最低标准。此外，**改建后的租赁住房，10年内不得转让。**

### 简评

佛山推进商业用房、办公用房改建为租赁住房，对于培育住房租赁市场和建立购租并举的住房制度无疑是重大利好，同时对于商业地产去库存、盘活空置的意义重大。



## 佛山二手房首贷利率再上浮5%-10%

继6月份佛山国有四大银行将一手首套房利率从9折提高到基准之后，银行房贷利率再现上浮，**工行、建行**二手房首套房利率分别上浮**5%和10%**，农行、中行方面暂时按兵不动，二手房首套房目前仍执行基准利率。四大行一手房首套房仍执行基准利率。

银行业内人士还表示，此次利率上浮根据按揭行收到的通知，已录入审批系统的案件不受影响，如有调整再行通知。但银行的工作人员也表示，因为额度有限，申请的房贷利率越高放款最快。



### 简评

利率上浮、首付提高，直接导致的结果是购房者的置业门槛的提高，目前佛山楼市的成交量持续在低位徘徊，也意味着佛山楼价下半年将以稳定为主。

## 未来三年佛山将配建人才公寓住房超42万 m<sup>2</sup>

截至9月，五区共计有23宗地块竞拍到附加条件环节，涉及**总建筑面积73万 m<sup>2</sup>**，剔除自持地块面积逾28万 m<sup>2</sup>及自行销售人才面积2.48 m<sup>2</sup>，**无偿配建面积达到42.52万 m<sup>2</sup>**。其中，无偿配建面积基本集中于**禅城、顺德**，两区合计39.5万 m<sup>2</sup>，占全市的**92.89%**，其余三水仅金融街的2.76万 m<sup>2</sup>配建一例，南海寥寥无几，高明目前则颗粒无收，但近期土地挂牌已增设竞配建环节。

佛山五区部分人才住房（公寓）项目统计

区域	项目	地址	最高定价
顺德	美的领贤公馆	北滘镇美的大道和土荫路交界处	11800元/m <sup>2</sup>
	美的绿城凤起兰庭	北滘镇美的大道旁	11800元/m <sup>2</sup>
	万科金铝地块	陈村金铝金属交易广场南侧	11800元/m <sup>2</sup>
	美的伦敦地块	伦敦新基北路地块	11800元/m <sup>2</sup>
	华侨城大良地块	大良蓬沙大道北侧	11800元/m <sup>2</sup>
	中洲控股大良地块	大良蓬沙大道北侧	11800元/m <sup>2</sup>
	中海伦敦地块	伦敦汇贤中学北侧	—
	金辉大良地块	大良东区海山北路西侧	—
	电建勃流地块	勃流与龙江交界处西安亭大桥侧	—
电建大良地块	南国东路以南，蓬沙路以北位置	—	
南海	时代领峰	狮山小塘三环东地段	—
	时代花生	南海区里水大道和镇南大道交界	—
禅城	绿城桂语兰庭	禅城区桂澜路与绿景东路交汇处	—
	华发祖庙地块	佛山大道东侧、亲仁路北侧地段	—
	龙湖祖庙地块	祖庙兆祥路北侧、佛山涌西侧	—
	金茂祖庙地块	祖庙兆祥路北侧	—
	世茂绿岛湖地块	禅港路东北侧	—
	五矿奇槎地块	绿景东路南侧、规划十二路西侧	—
三水	金融街地块	三水新城轻轨站北侧	—
高明	西江新城地块	荷富大道以东、苏河路以西	—

\* 以上信息仅供参考，以开发商公布信息为准。本稿件为新浪乐居独家原创稿件，版权所有，引

### 简评

人才公寓的推出，可以说是三方供求的有效资源对接。一是有效对接了大学生的租房需求，二是佛山引进和留住年轻人才的重要筹码，三是助推了“非商品住房”的供给侧结构性改革。

## 佛山成13个试点城市之一 将推3000套租赁住房

8月28日国土资源部公布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定将在13个城市开展集体建设用地建设租赁住房试点，佛山成为试点城市之一。本次《试点方案》规定，村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过**联营、入股**等方式建设运营集体租赁住房。为积极培育租赁市场供应主体，今年佛山计划推出3000套租赁住房，首批108套房屋已发布和公开招租，租金定价比相同地段、相同条件的公寓**低20%至50%**，室内配套家电家私齐全。



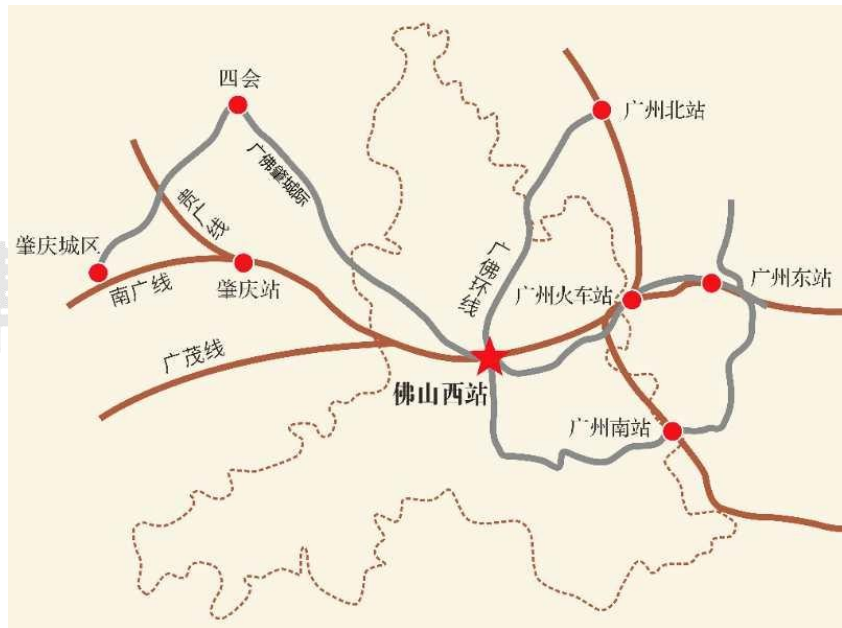
### 简评

集体土地上建设租赁住房，主要是为满足新市民过渡性的居住需求。意味着未来将有一大批低成本土地入市，这对于抑制高房价、高租金或产生一定作用。

## 佛山西站8月18日正式开办客运业务

历经4年多的工程建设，佛山西站目前已建成通车，于8月18日正式开办客运业务，8月16日15时起，旅客可通过12306网站、电话订票、车站售票窗口、代售点购买佛山西站各趟列车车票。

佛山西站开通运营初期每天将安排往返广州、深圳、南宁、贵阳、昆明等方向的高铁动车104.5对，其中始发终到17.5对，经过停靠87对。目前从佛山乘坐高铁动车，可以直达广西、贵州、云南等省区。



### 简评

佛山西站的开通运营，意味着在规划和线路上真正实现了内外通联，使得大湾区的辐射能够一路向西，将进一步提升佛山的城市品位和区位优势。

## 南海顺德两区签订39个合作项目，以三山、陈村为窗口参与全球竞争

8月26日，南海区区长顾耀辉与顺德区区长彭聪恩签订《区域合作框架协议》，共涉及到39个区域合作重点项目，涵盖规划、基础设施、环境治理、产业、社会民生和社会管理等方面，包括桂城与陈村、九江与龙江等区域，同时还包括伦桂路北延线、广明高速出入口、碧桂路北延线等路网的规划对接。其中，双方将在南海三山和顺德陈村规划建设24.8平方公里的合作区域，共同面向粤港澳大湾区，参与全球竞争。

### 简评

南海东部和顺德北部通过合作联动来参与对外竞争，目的是打造一个无边界的区域来承接广佛同城和粤港澳大湾区资源，为南海和顺德发展攒聚新机遇及经济增长点。

## 西樵、乐从入选全国第二批特色小镇

8月28日，住建部公布276个镇为第二批全国特色小镇，广东有14个特色小镇上榜，其中佛山市南海区和西樵镇和顺德区乐从镇双双入围，佛山也成为全省唯一有两个小镇入围的城市。

专家组对西樵镇的评审意见是完善支持特色产业发展的配套政策和考核机制；开展镇区环境整治，提升整体风貌；尽快修编规划，提升规划质量。对乐从镇的评审意见是提高规划编制质量，控制镇区建设规模；挖掘地方文化元素，保护和传承传统建筑风貌。

### 简评

特色小镇模式或许是房地产发展的下一个风口。西樵、乐从在创建特色小镇的过程中，将有包括人才、资金等丰富资源的投入，所在的楼市板块价值必然进一步提升。

# 02

## 一级市场

- 整体商住地块月度供求价情况
- 各区商住地块月度供求价情况
- 下月重点地块出让情况

## 众房企激战8月土地市场，拿地热情势头不减，9月迎来供应高峰

继6月后，本月全市新增供应商住用地迎来井喷，**达69.82万 $m^2$** ，环比**↑1179%**；**成交面积29.02万 $m^2$** ，环比**↓38%**，楼面地价为**6452元/ $m^2$** ，环比**↑18%**，溢价率为**54.4%**。8月到期招拍的商住地相比7月有所减少，成交量预期下滑，但地块优越，引来众多房企的争夺，包括中海、美的、金辉、碧桂园、龙光，以及首入佛山市场的金融街地产。

2017年8月佛山全市商住用地供求情况

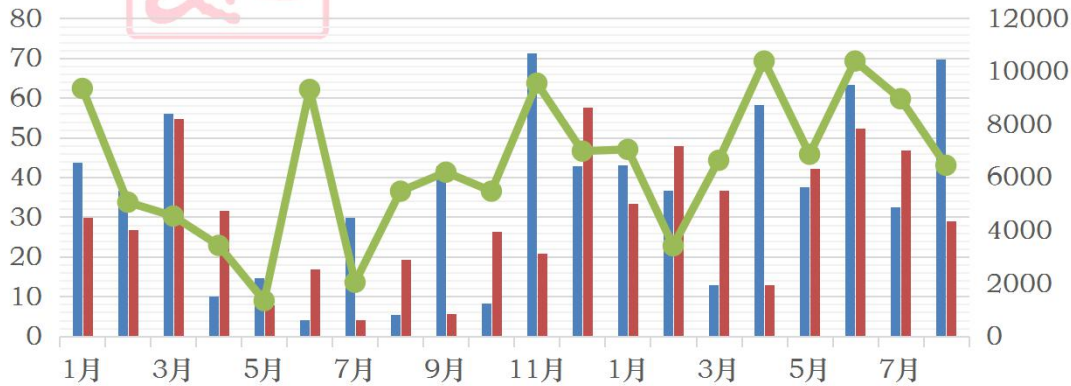
分项	指标	同比	环比
供应面积	69.82万 $m^2$	↑1179%	↑115%
成交面积	29.02万 $m^2$	↑50%	↓38%
成交金额	55.41亿元	↑39%	↓51%
楼面地价	6452元/ $m^2$	↑18%	↓28%

2017年1-8月佛山全市商住用地供求情况

分项	指标	同比
供应面积	354.14万 $m^2$	↑76%
成交面积	301.31万 $m^2$	↑58%
成交金额	586.14亿元	↑72%

2016年至今佛山商住用地出让与成交走势

■ 出让面积 (万 $m^2$ ) ■ 成交面积 (万 $m^2$ ) ● 楼面地价 (元/ $m^2$ )



注：出让面积为占地面积

数据来源：佛山五区国土局



## 顺德区为本月供求价榜首，禅城区新增供应有所放量

本月五区新增出让地块主要集中为顺德区，环比↑127%，三水区也出现明显放量，环比↑181%，而南海区土地供应放缓，环比↓22%。成交方面，总成交7宗地块，除了禅城区零成交外，各区均有成交，其中顺德区成交3宗地块，溢价率达到111%，成为本月供求价榜首，而三水和高明区均仅成交1宗地块。

2017年8月佛山各区商住用地供求情况对比

分项	年份	禅城	南海	顺德	三水	高明
供应面积 (万 $m^2$ )	指标	2.79	6.65	39.30	16.21	4.86
	环比变化	—	↓22%	↑127%	↑181%	↓18%
成交面积 (万 $m^2$ )	指标	0	8.49	8.86	5.76	5.9
	环比变化	—	—	↓49%	↓61%	↓15%
楼面地价 (元/ $m^2$ )	指标	0	6479	8197	6798	6077
	环比变化	—	—	↓25%	↑94%	↑9%
溢价率	指标	0	32.68%	111%	23.68%	47.32%

数据来源：佛山五区国土局

# 土地市场 | 各区商住地块成交明细表

□本月品牌房企仍为拿地主力，其中中海20.1亿斩获顺德两宗地块，金融街11.7亿首次抢进佛山三水市场。

成交时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
<b>南海区</b>								
2017-8-10	大沥镇沥西夏巷村地段	商住	7804	3.0	9365	10400	4442	金辉
2017-8-22	丹灶仙湖旅游度假区“马场”地段	商住	77093.2	2.3	88660	119660	6748	龙光
<b>顺德区</b>								
2017-8-1	均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	商住	63103.37 A区51412	3.5	53983	139983	7779	中海
2017-8-14	均安镇新城北区8-01-2号地	商住	7013.22	2.8	4780	5000	3138	碧桂园
2017-8-21	伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	商住	18533.32	3.0	38920	61160 无偿配建 5000 m <sup>2</sup> 自销配建 4500 m <sup>2</sup>	名义11000 折合12383	中海
<b>三水区</b>								
2017-8-16	云东海街道云庭大道北侧	商住	57615.28	3.0	95000	117500 配建27600 m <sup>2</sup>	名义6798 折合8660	金融街
<b>高明区</b>								
2017-8-7	西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	商住	59007.72	2.8	68153	100403	6077	美的

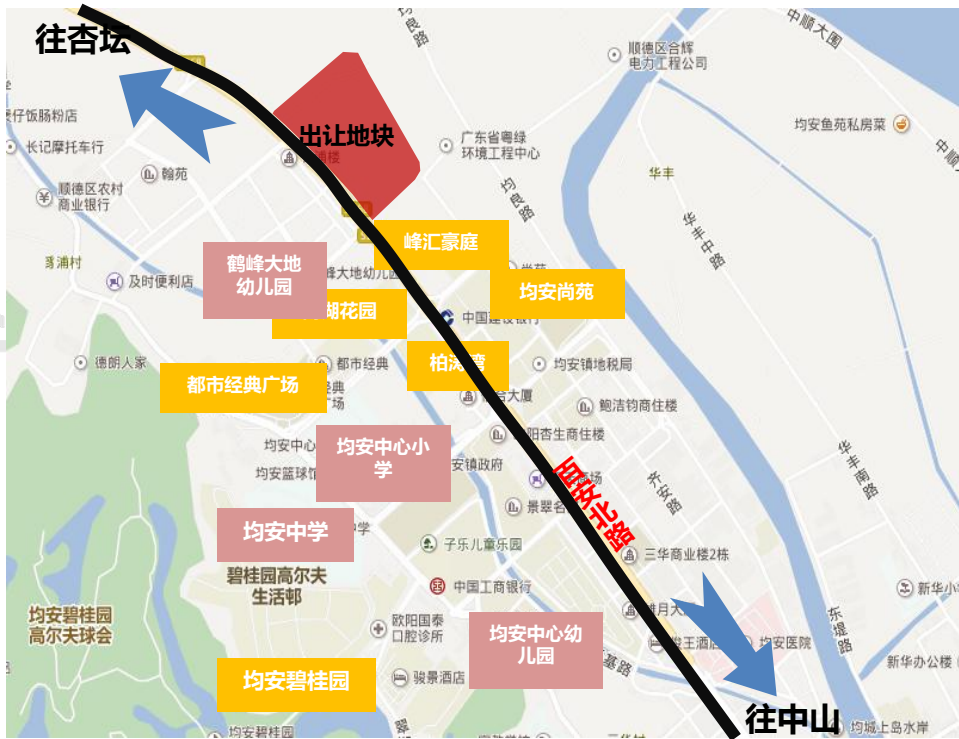
备注：折合楼面地价已包含无偿配建住房3000元/m<sup>2</sup>的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

数据来源：佛山五区国土局

# 本月重点成交地块监测 1

## 掷金近14亿深入顺德均安，中海7779元/㎡拿地创片区新高

成交时间	2017.08.01
地块位置	均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号
地块性质	商住
占地面积	6.3万㎡
容积率	3.5
建筑面积	约17.99
出让底价	53983万元
成交总价	<b>139983万元</b>
溢价率	159%
楼面地价	7779.34元/㎡
竞得者	中海地产
分析	本地块周边配套设施基本完善，目前还没有新盘在售。二手楼盘方面包括有南湖花园、柏涛湾豪园、都市经典等，整体均价约8000-11000元/㎡。



# 本月重点成交地块监测2

## 美的逾10亿高明西江新城拿地，楼面价6077元/㎡刷新高明纪录

成交时间	2017.08.07
地块位置	高明西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南
地块性质	商住
占地面积	5.9万㎡
容积率	2.8
建筑面积	约16.52万㎡
出让底价	68153万元
成交总价	<b>100403万元</b>
溢价率	47%
楼面地价	6077元/㎡
竞得者	美的地产
分析	<ul style="list-style-type: none"><li>● 交通设施：本地块位于西江新城中心区域，西北紧挨高明区体育中心，预计未来设有轨车站点。</li><li>● 周边配套：公园、体育馆、高明人民妇幼院、农村商业银行、西江众品、新城幼儿园等</li><li>● 周边项目：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/㎡</li></ul>



# 本月重点成交地块监测3

## 金融街11.75亿三水新城夺地首入佛山，楼面价8090元/㎡刷新三水纪录

成交时间	2017.08.16
地块位置	三水新城轻轨站北侧
地块性质	商住
占地面积	5.76万㎡
容积率	3.0
建筑面积	约17.28万㎡（配建27600㎡）
出让底价	95000万元
成交总价	<b>117500元</b>
溢价率	23.7%
楼面地价	8090元/㎡
竞得者	金融街地产
分析	<ul style="list-style-type: none"><li>● 周边配套：距离三水北站(轻轨站)仅250米距离，周边有三水万达广场、三江水韵公园、三水荷花世界、百旺城等</li><li>● 周边项目：万景豪园、谊泰雅苑、三水保利中央公园等楼盘，售价约10800-30000元/㎡</li></ul>



# 土地市场 | 下月重点地块出让明细表

□9月全市将有14宗地块到期招拍挂，主要集中在顺德及三水区。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )
<b>禅城区</b>						
2017-9-6	同济西路北侧、汾江中路西侧	二类居住	27914.2	3.8	99400	9371
<b>南海区</b>						
2017-9-11	大沥盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商服	51369.4	5.0	38528	1500
2017-9-7	广东金融高新技术服务区B区	商服	15129	5.3	16854	2102
<b>顺德区</b>						
2017-9-4	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	商住	58785.66	2.5	70543	4800
2017-9-4	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	商住	38420.89	2.0	36885	4800
2017-9-18	顺德区会展大道以南、会展中路以西	商业	94673.31	4.5	57810	1480
2017-9-27	乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	商住	50691.85	2.8	106453	7500
2017-9-27	乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	商住	60140.84	2.8	126296	7500
<b>三水区</b>						
2017-9-13	乐平镇新城区C区14号	商住	65828.33	2.7	57300	3224
2017-9-14	南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	商住	45398.8	2.5	13620	1200
2017-9-29	大塘镇中心城区“大岗”	商住	50913.27	2.5	31820	2500
<b>高明区</b>						
2017-9-6	西江新城苏河路以东、明国路以北	商住	25368.65	2.8	34300	4829
2017-9-13	荷城街道明富路以北、富湾小学以南	商住	23275.42	2.5	9950	1710



# 下月重点成交地块监测 1

## 保利置业12.91亿竞得原佛科院地块，自持34%建面+1万 m<sup>2</sup>配建，楼面价13750元/ m<sup>2</sup>

成交时间	2017.09.06
地块位置	同济西路北侧、汾江中路西侧
地块性质	商住
占地面积	2.8万 m <sup>2</sup>
容积率	3.8
建筑面积	约10.6万 m <sup>2</sup>
自持住房面积	34% (3.27万 m <sup>2</sup> ) 10年
出让底价	99400万元
成交总价	<b>129100万元</b>
溢价率	30%
楼面地价	13750元/ m <sup>2</sup>
竞得者	保利置业
分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 交通设施：距离同济地铁站百米、公交车站</li> <li>● 周边配套：汾江中学、佛山金马剧院、荣山中学、同济小学、鸿业小学、百花广场、佛山体育馆、皇冠假日酒店等</li> <li>● 周边项目：缺乏新住宅项目在售</li> </ul>



# 一级市场总结

## 整体供求

本月整体土地市场呈现量跌价升态势，由于8月到期招拍的商住地相比7月有所减少，成交量环比预期下滑38%，但地块优越，引来众多房企的争夺，成交楼价环比攀升18%。

## 各区成交

本月除禅城区零成交外，各区均有成交，其中顺德区成交3宗地块，溢价率达到111%，成为本月供求价榜首，而三水和高明区均仅成交1宗地块。

## 下月出让

9月全市将有14宗地块到期招拍挂，主要集中在顺德及三水区。



# 03

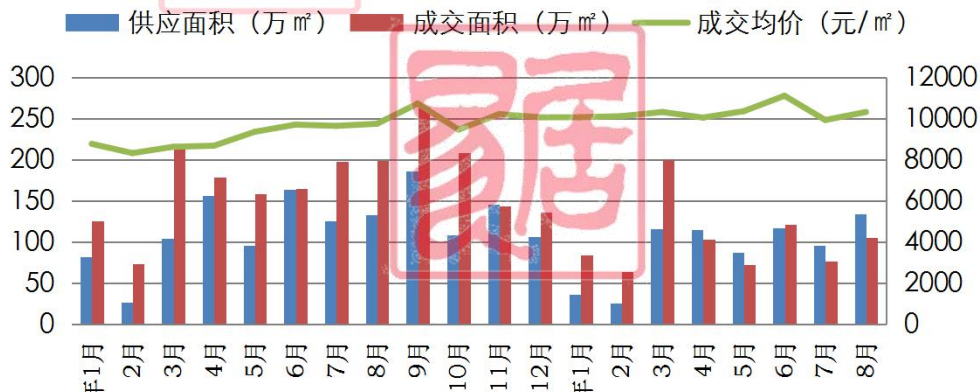
## 二级市场

- 佛山整体住宅市场供求价情况
- 佛山五区住宅市场供求价及库存情况
- 各区住宅市场供求价情况

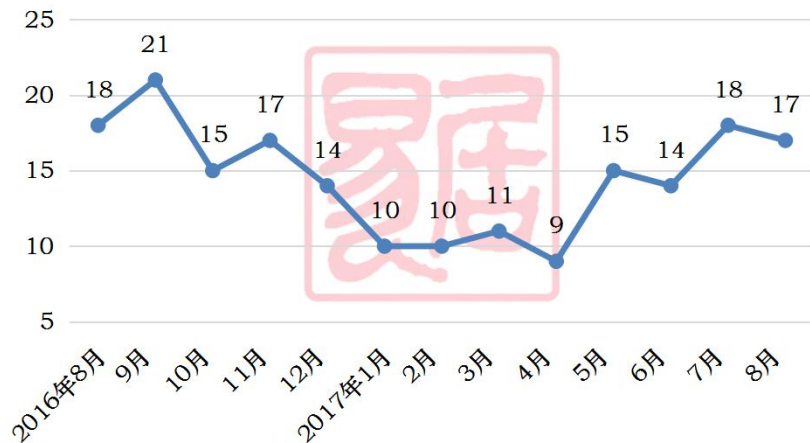
## 整体市场呈现量升价稳态势，市场热度势头不减

- 8月，佛山新增商住预售面积约**134.2万㎡**，环比**上涨40%**；即将迎来“金九银十”楼市传统旺季，开发商推货步伐加快，多个项目月底集中开售。
- 8月，全市商品住宅成交面积为**105.4万㎡**，环比上月**上涨38%**，成交均价为**10325元/㎡**，环比微涨**4%**。主要受目前多块高价地王拍出，加上购房者担心后续政策收紧以及房价的持续上涨，所以目前市场热度不减。

2016-2017年8月佛山商品住宅供应成交面积月度走势

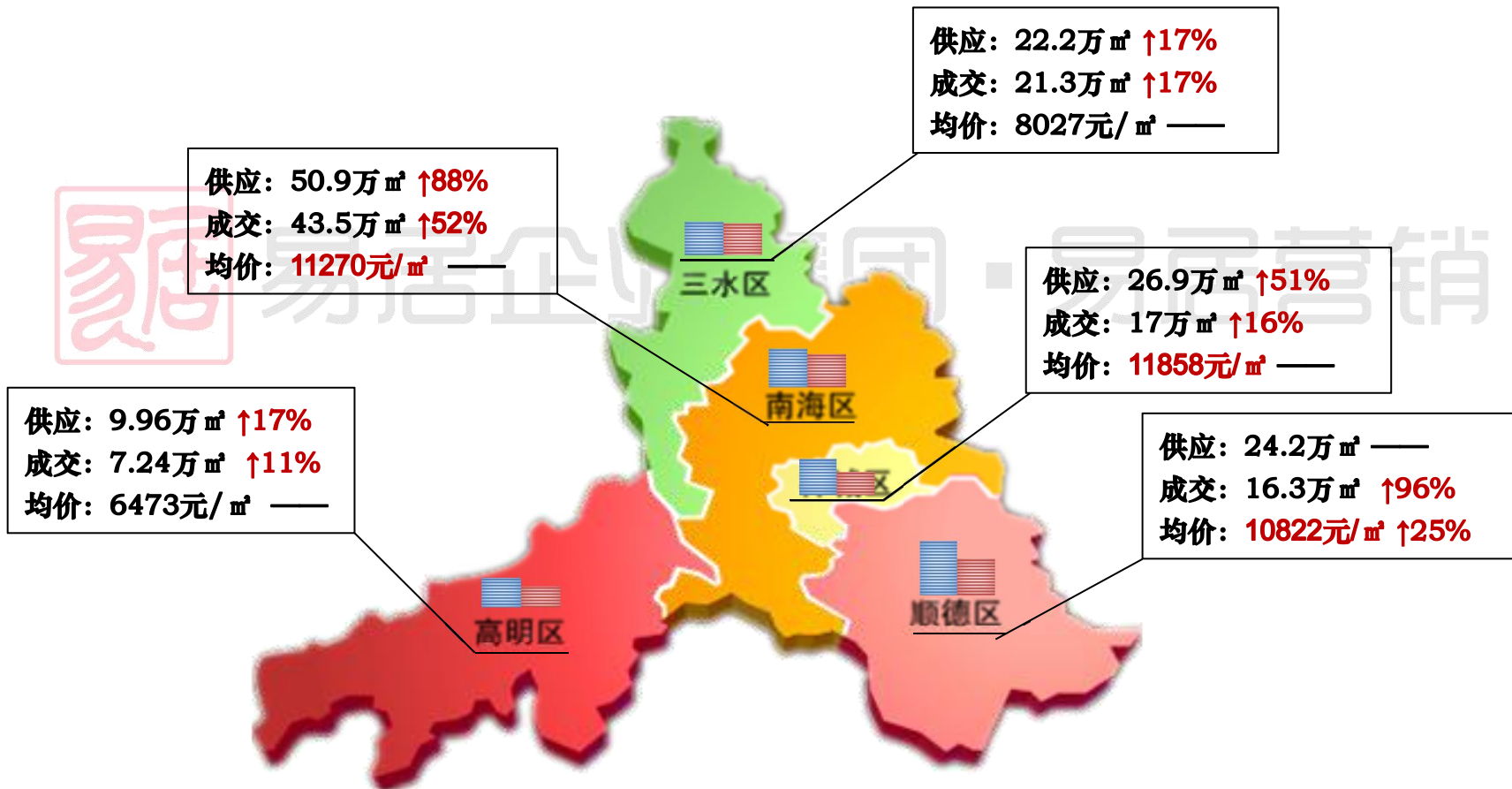


近一年佛山全新项目月度走势



# 佛山五区住宅市场供求价

五区呈供求两旺态势，万元产品热销拉升禅城、顺德、南海区均价破万



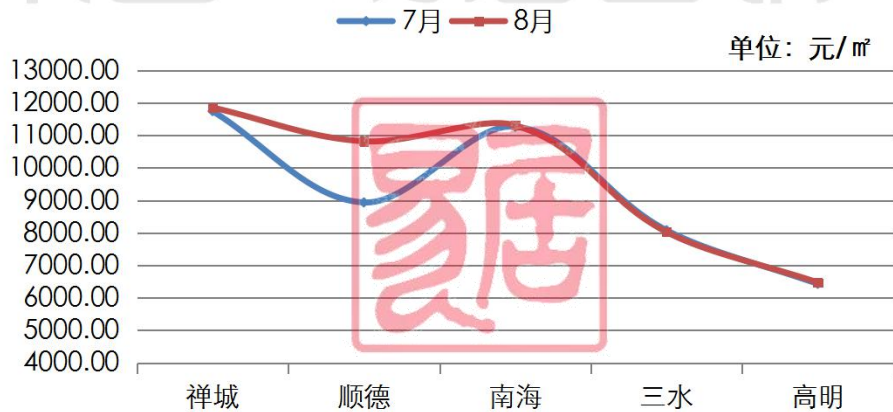
## 南海区力撑全市成交，顺德区和禅城区均价过万

- 从区域看，全市五区均有不同程度的上涨，其中顺德区环比上涨近一倍，南海区涨幅达52%，力支撑全市成交，三水借拍地热潮崛起，区域成交量环比上涨17%。
- 成交价格方面，全市五区除顺德区外，其余四区价格均与上月持平，顺德区涨幅达到21%，禅城区环比微涨1%至11858元/㎡，仍是五区均价最高。

2017年7月&8月佛山五区商品住宅成交面积对比



2017年6月&7月佛山五区商品住宅成交价格对比

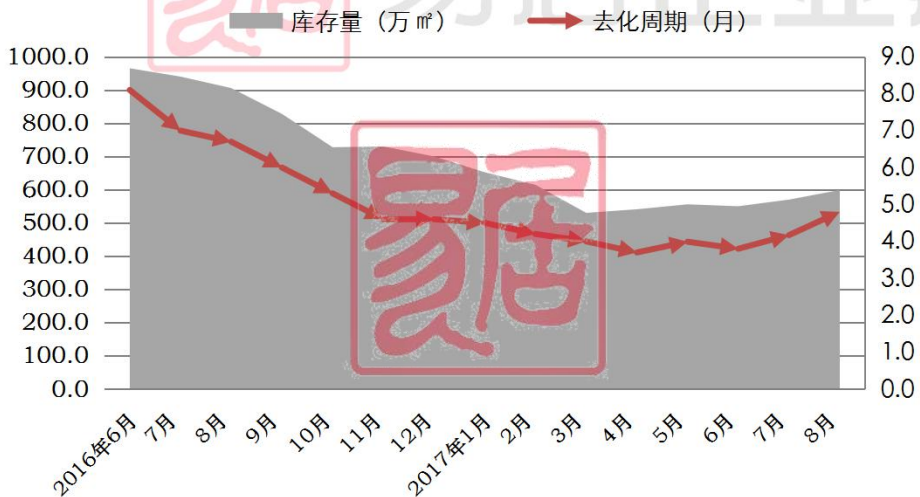


# 佛山五区住宅库存消化情况

## 南海区去化周期延长至5.8个月，禅城和高明区去化周期超3个月

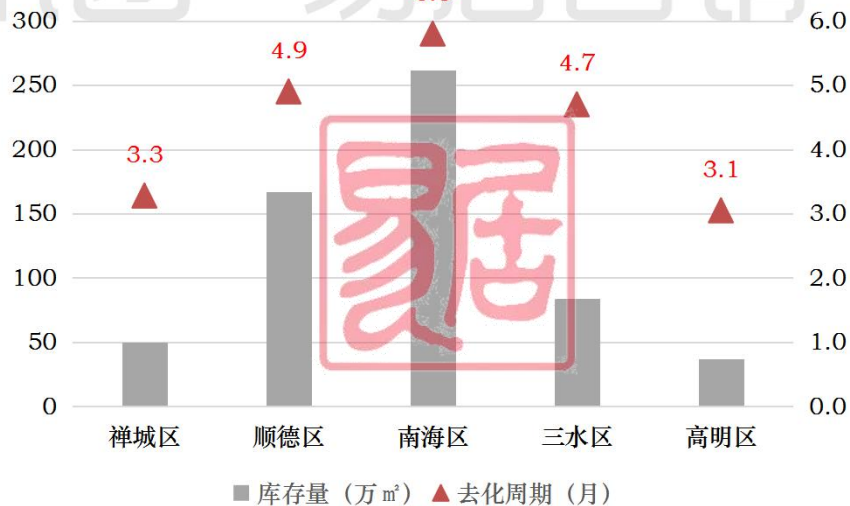
- 截至8月末，全市库存量约**599万㎡**，环比小幅上涨5%；去化周期延长至**4.8个月**；从区域来看，南海区库存量**261万㎡**，去化周期为**5.8个月**，居五区之首；禅城及高明区去化周期分别延长至**3.3**和**3.1**个月。

近一年佛山商品住宅库存走势图



数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

佛山目前各区商品住宅存量





# 佛山各区住宅市场供求价情况

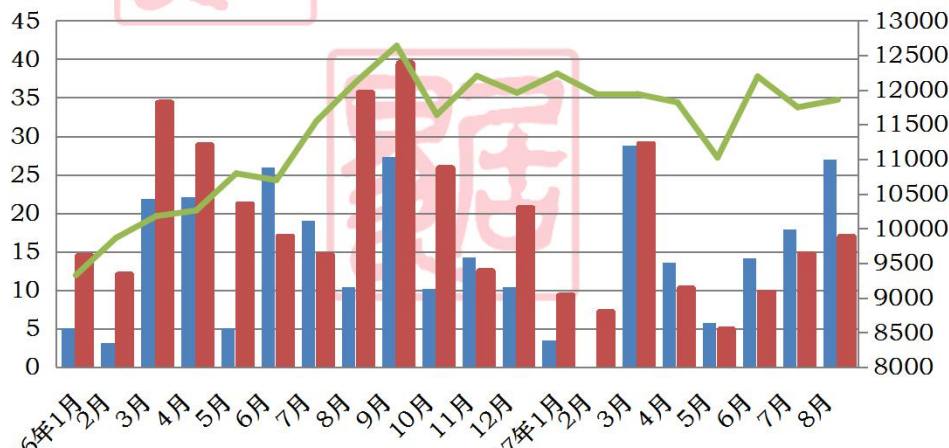
易居营销

## 优质项目支撑万元楼价持续企稳，全区库存增加，去化周期超3个月

- 8月份佛山禅城区成交面积为**17万㎡**，环比上月**上升16%**；成交均价**11858元/㎡**，与上月均价持平。本月成交最主要集中在张槎及祖庙板块，多个高价项目有新品加推，拉高成交均价与上月持平。
- 8月禅城区新增供应为26.9万㎡，成交约17万㎡；截至月底，**禅城全区库存约为50万平米**，**去化周期为3.3个月**；禅城越秀可逸新势力的回迁房成交均价低，拉高成交金额居榜首。

2016-2017年8月禅城区商品住宅月度成交走势

■ 供应面积 (万㎡) ■ 成交面积(万㎡) — 成交均价 (元/㎡)



数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

2017年8月禅城区top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	越秀可逸新势力	祖庙	2.46	3.38	7,283
2	新鸿基珑景	石湾	1.92	1.56	12,349
3	融创望江府	张槎	1.59	1.30	12,179
4	龙光玖龙湾	张槎	1.42	1.06	13,374
5	和黄涟岸	绿岛湖	1.29	0.94	13,693
6	中海凤凰熙岸	张槎	1.26	0.84	14,971
7	万科金色里程	祖庙	1.15	0.88	12,998
8	保利碧桂园天汇	季华路	0.91	0.58	15,525
9	星星广场	季华路	0.61	0.46	13,116
10	普君新城	祖庙	0.61	0.36	17,043

□ 推货情况：8月共监控禅城区共5盘加推，新推住宅1144套，总体去化率约为80%，其中融创湖滨世家和绿地璀璨天城，开盘当天售罄

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> )	开盘销售率
张槎	龙光玖龙湾	8月19日	1/19座	248	98-133 m <sup>2</sup> 三四房	14000-15500 (含2000装修)	85%
南庄	绿岛湖壹号	8月19日	4-9座	181	143/200 m <sup>2</sup> 四五房	15000-18000 (带装修)	94%
南庄	融创湖滨世家	8月18日	5座	24	155-180 m <sup>2</sup> 四房	13500 (建面毛坯)	100%
石湾	合景新鸿基珑景	8月26日	12座	155	89-132 m <sup>2</sup> 三四房	17500-19000 (带4600装修)	—
石湾	绿地璀璨天城	8月26日	3/4/5座	536	110-170 m <sup>2</sup> 三四房	18000-19000 (带5000装修)	100%



# 禅城区月度重点项目开盘监测：

## 中海凤凰熙岸

8月25日推售2、5座108、132m<sup>2</sup>的三四房，带精装修，2梯4户设计，楼高30层，销售率26%，均价17800元/m<sup>2</sup>（带5000元/m<sup>2</sup>装修）。

开发商	佛山中海盛兴房地产开发有限公司
项目位置	季华二路南侧智慧新城旁
占地面积	9万方
建筑面积	23万方
容积率	2.5
总户数	1833
主力户型	108-132m <sup>2</sup> 三四房
梯户比	暂无资料
车位数及车位比	1:1
工程进度	
装修情况	带装修
物业公司及管理费	中海物业
项目优势	处于季华西核心位置，紧邻佛山高新技术开发中心区
	目前佛山唯一的板楼、江景、低密度、地铁社区
项目劣势	

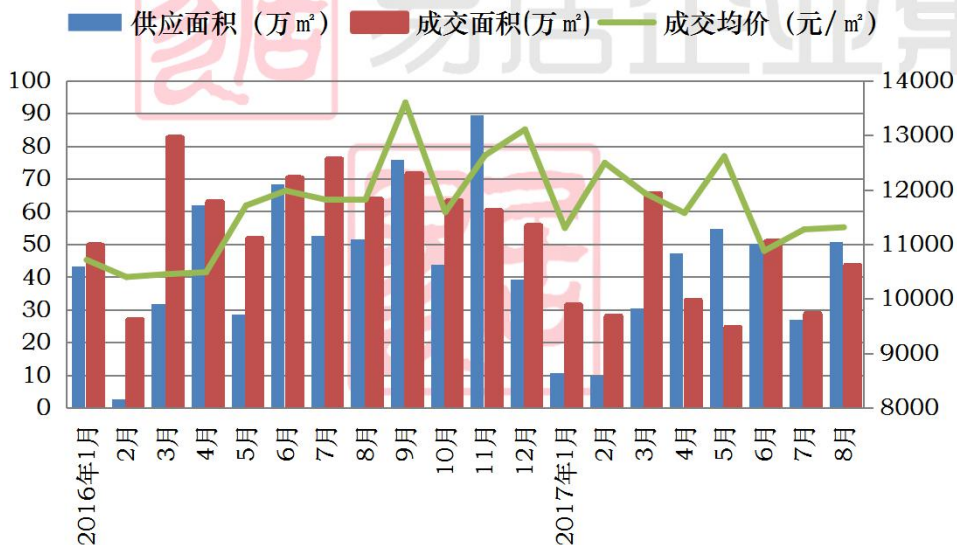


主力产品/户型情况(统计时间：截止2017.8.25；数据来源：克而瑞)				
户型面积	户型结构	户数	单价	去化率
108	三房两厅两卫	116	17800	30%
132	四房两厅两卫	60	17800	11%
合计	—	176		

## 整体呈量升价稳态势，广佛板块项目为区域成交主力

- 8月南海区成交面积为**43.5万㎡**，环比上月上涨**51%**；成交均价**11309元/㎡**，与上月持平。成交量占全市41%，总体量升价稳，top10项目中广佛走廊占7个。
- 截至2017年8月底，**南海全区库存增加至2611万平米**，**去化周期为5.8个月**；8月南海区新增供应为50.9万㎡，一手住宅成交量环比涨幅明显，有力支撑全市成交。

2016-2017年8月南海区商品住宅月度成交走势



数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

2017年8月南海区top10项目排名

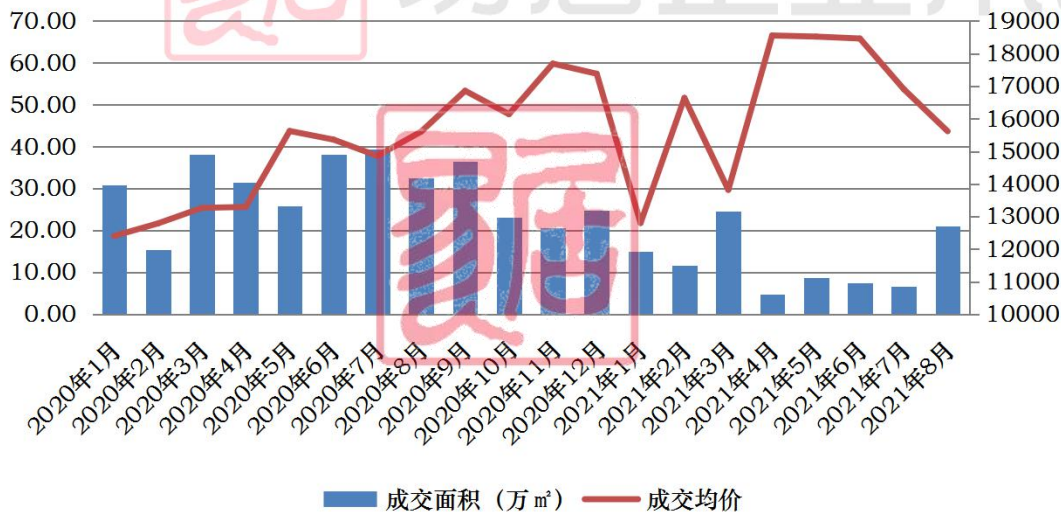
排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	美的翰湖苑	丹灶	5.77	6.99	8254
2	绿地香颂公馆	大沥	3.54	2.38	14891
3	中旅银湾	南海区	3.23	3.83	8435
4	万科金色城市	桂城	3.12	1.64	18983
5	南海万科广场	桂城	2.61	2.65	9875
6	恒大悦府	桂城	2.15	1.44	14973
7	万科金域缙香	里水	2.15	1.13	19025
8	时代名著	桂城	1.99	1.07	18623
9	珑门广场	大沥	1.81	1.21	14945
10	翠湖绿洲	罗村	1.70	1.80	9448

# 佛山住宅市场—南海区（广佛板块）

## 广佛走廊成交量价齐跌，总体库存大幅增加，去化周期延长1个月

- 8月广佛板块成交面积为**21.1万㎡**，环比上涨2倍有多，均价15616元/㎡，环比小幅下降**7%**。由于区域限购，部分指标盘以低于市场预期价格开卖，拉高板块成交。
- 8月广佛走廊TOP10项目热销项目中大沥占据5席，桂城也有4盘上榜，其中大沥绿地香颂公馆和桂城万科金色城市成交金额更超过3亿，占据前两位。

2016-2017年广佛板块成交量价走势



2017年8月广佛板块top10项目排名

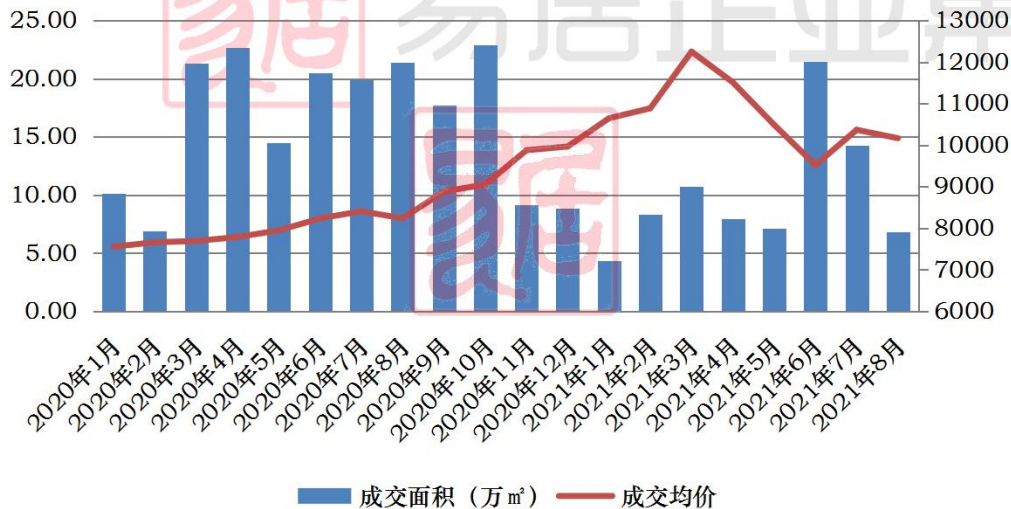
排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿地香颂公馆	大沥	3.54	2.38	14,891
2	万科金色城市	桂城	3.12	1.64	18,983
3	南海万科广场	桂城	2.61	2.65	9,875
4	恒大悦府	大沥	2.15	1.44	14,973
5	万科金域缙香	里水	2.15	1.13	19,025
6	时代名著	桂城	1.99	1.07	18,623
7	珑门广场	大沥	1.81	1.21	14,945
8	融创御府	大沥	1.56	0.91	17,171
9	保利诺丁山	桂城	1.20	0.70	17,247
10	广佛新世界	大沥	1.07	0.78	13,723

# 佛山住宅市场—南海区（大狮山板块）

## 板块内罗村市场相对较好，成交占比大

- 8月份大狮山板块成交面积约为**6.8万㎡**，成交量环比下跌**52%**。成交均价**10164元/㎡**，环比小幅下降**2%**。
- 大狮山TOP10成交榜中，仅2盘成交破亿，整体成交连续三月下跌；其中罗村的翠湖绿洲成交金额达1.7亿元稳居第一，狮山的海逸桃园源记成交1.1亿居第二位。

2016-2017年大狮山成交量价走势



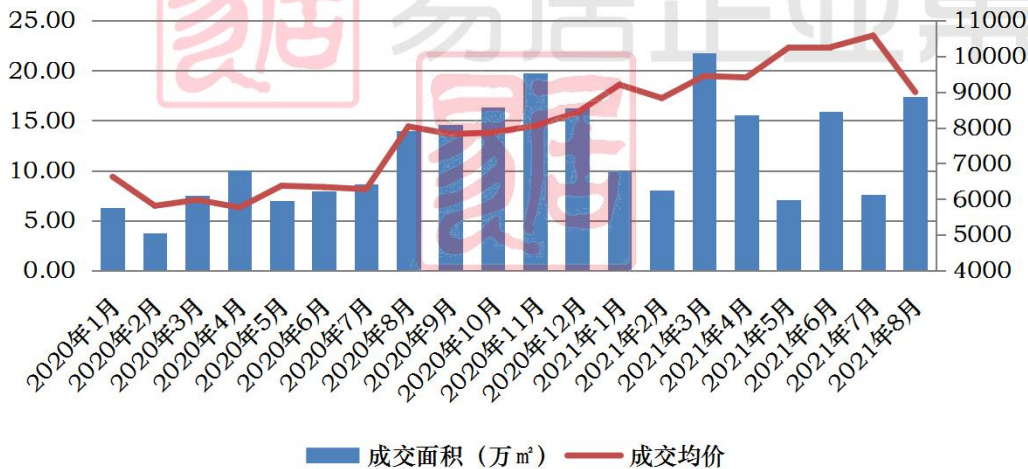
2017年8月大狮山top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	翠湖绿洲	罗村	1.70	1.80	9,448
2	海逸桃园源记	狮山	1.09	1.03	10,645
3	奥园观湖尚居	狮山	0.74	0.57	12,906
4	奥园公园一号	罗村	0.73	0.76	9,592
5	佛山恒大城	狮山	0.51	0.43	11,754
6	万科城市之光	罗村	0.48	0.51	9,500
7	禾粤尚德居	狮山	0.31	0.66	4,683
8	绿地丽雅香榭花城	狮山	0.25	0.25	10,079
9	香格里拉花园	狮山	0.22	0.11	19,730
10	尚观嘉园	罗村	0.19	0.13	14,197

## 西站运营为楼市带来利好，成交量上涨1.3倍

- 8月，社会各界目光聚焦佛山西站，也为西部板块楼市带来利好。8月份南海西部镇街成交面积为**17.42万㎡**，环比上涨**1.3倍**；成交均价为**8997元/㎡**，环比下跌**15%**，总体量升价跌。
- 在热销项目中西樵盘占据了5席，丹灶占4席，其中位于丹灶的美的翰湖苑首度开盘就独占鳌头，8月网签700套，成交5.8亿稳坐榜首。

2016-2017年南海西部镇街成交量价走势



2017年8月南海西部镇街top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	美的翰湖苑	丹灶	5.77	6.99	8,254
2	中旅银湾	西樵	3.23	3.83	8,435
3	丹灶碧桂园	丹灶	1.33	1.37	9,725
4	桂丹颐景园	丹灶	1.14	1.32	8,647
5	碧桂园西樵悦府	西樵	0.82	0.85	9,722
6	恒大御湖湾	西樵	0.81	0.87	9,312
7	云山峰境	丹灶	0.70	0.61	11,498
8	三盛颐景园	西樵	0.35	0.26	13,606
9	西樵江滨花园锦绣龙湾	西樵	0.35	0.28	12,556
10	依云公馆	九江	0.14	0.15	9,625

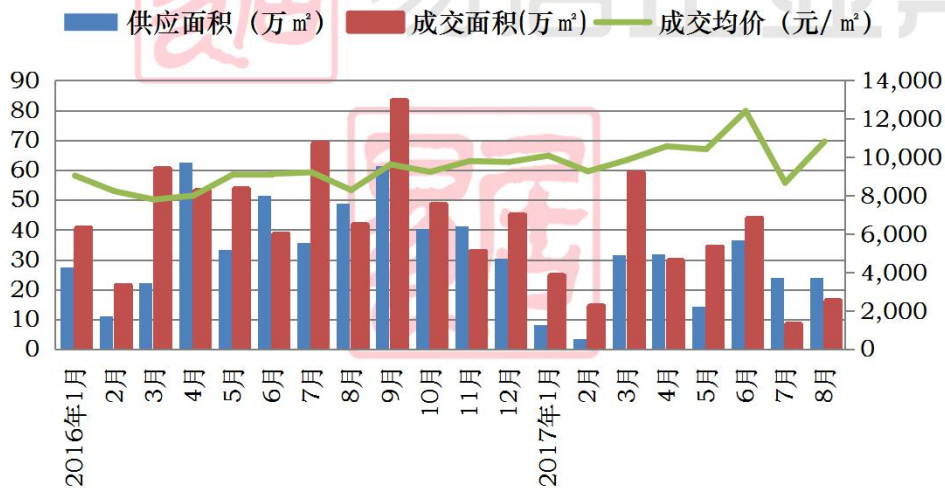
□ 推货情况：南海区共有4个住宅项目入市，新推住宅1392套，总体去化率约为95%。位于丹灶的美的翰湖苑首度开盘就独占鳌头，当天售罄。

区域	项目名称	开盘时间	楼栋	推出套数(套)	面积(m <sup>2</sup> )/户型	价格(元/m <sup>2</sup> )	开盘销售率
罗村	雅丽豪庭	8月12日	39座	160	101-104 m <sup>2</sup> 三房	10500-11000 (装修价4000)	96%
西樵	中旅银湾	8月12日	15/16座	192	115-171 m <sup>2</sup> 三四房	7500-8500 (建面毛坯)	
大沥	保利珑门	8月26日	7座	132	90/118/125 m <sup>2</sup> 三四房	18000-21000 (带装修)	95%
丹灶	美的翰湖苑	8月26日	1-6座	908	88-127 m <sup>2</sup> 三四房	11500 (装修价3000)	100%

## 顺德整体新增供应不足，成交持续走弱，单盘拉升市场均价

- 8月顺德区供应24.2万 $m^2$ ，与上月持平，签约面积**16.3万 $m^2$** ，环比**上涨96%**；其中，容桂销量突破11万 $m^2$ ，高居区域之首。广佛交界陈村项目价格依然瞩目，碧桂园印象花城、广佛颐景园均价超15000元/ $m^2$ 。
- 截至2017年8月底，**顺德全区库存约为167万平米**，**去化周期为4.9个月**；8月顺德区新增供应为24.2万 $m^2$ ，成交约16.3万 $m^2$ ，库存较上月增加8万 $m^2$ ，去化周期延长近0.8个月。

2016-2017年8月年顺德区商品住宅月度成交走势



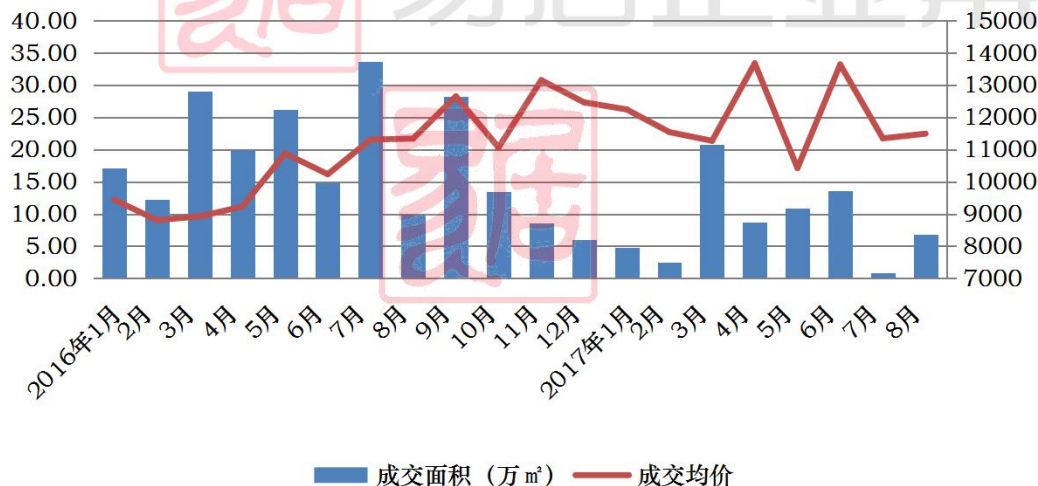
2017年8月顺德区top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万 $m^2$ )	成交均价 (元/ $m^2$ )
1	容桂碧桂园	容桂	4.89	4.94	9,898
2	凯蓝滨江公馆	容桂	2.35	1.91	12,336
3	碧桂园印象花城	陈村	1.92	2.01	9,540
4	佳兆业金域天下	容桂	1.47	1.40	10,473
5	钜隆风度广场	乐从	1.29	1.27	10,181
6	佛山奥园	乐从	0.39	0.25	15,208
7	碧桂园钻石湾	大良	0.26	0.12	22,375
8	佛奥凯茵苑	龙江	0.24	0.23	10,492
9	伦敦碧桂园	伦教	0.23	0.16	14,742
10	涛汇豪庭	杏坛	0.15	0.17	8,720

## 新增供应补充下，板块呈现量价齐升态势

- 8月份顺德北部片区成交面积为**6.84万㎡**；成交均价为**11493元/㎡**，环比上涨147元/㎡。
- Top10项目中各镇街楼盘分布较均匀，乐从囊括5席，北滘仅一盘上榜，碧桂园印象花城部分单位由政府低价回购等特殊情况，成交金额近2亿居榜首。

2016-2017年北部片区成交量价走势



2017年8月北部板块热销项目排名

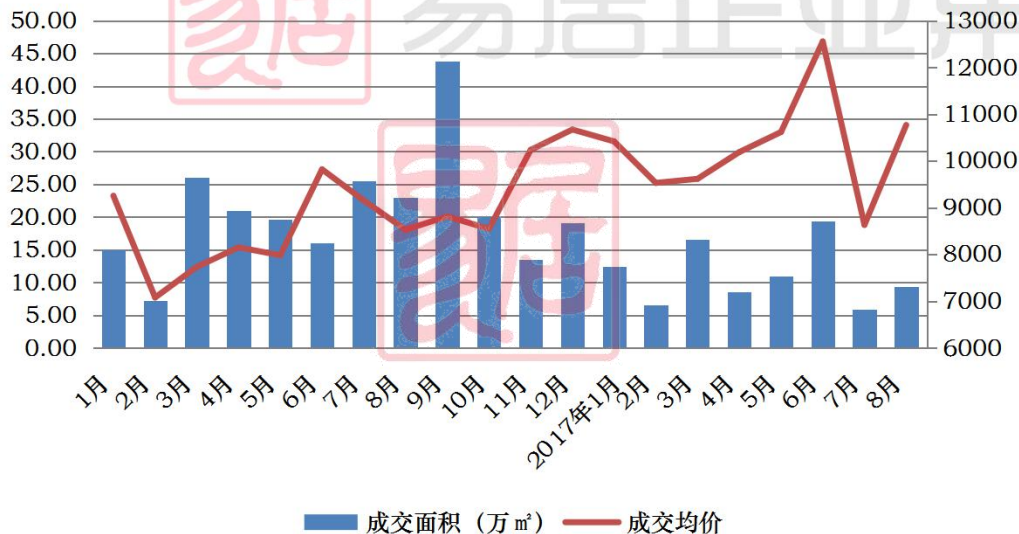
排名	项目名称	镇街	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园印象花城	陈村	1.92	2.01	9,540
2	钜隆风度广场	乐从	1.29	1.27	10,181
3	佛山奥园	乐从	0.39	0.25	15,208
4	怡翠晋盛花园	乐从	0.09	0.06	17,126
5	保利西悦湾	乐从	0.09	0.06	14,550
6	荔园新天地	陈村	0.08	0.04	18,162
7	荔园悦享星醍	陈村	0.07	0.04	15,809
8	保利东湾	乐从	0.06	0.04	14,031
9	美的·翰城	北滘	0.05	0.04	12,152
10	星湖湾	乐从	0.03	0.04	6,786



## 热销项目集中为大良容桂；容桂碧桂园签约成交4.89亿蝉联销冠

- 8月，顺德东部片区成交面积约为**9.35万㎡**，环比大幅上涨59%；成交均价**10769元/㎡**，环比上涨25%；在东部片区热销项目以大良及容桂为主导，容桂碧桂园开盘加推及集中签约，成交金额达4.89亿成功登顶，凯蓝滨江公馆签约金额约2.35亿排第二位。

2016-2017年东部片区成交量价走势



2017年8月东部片区热销项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	容桂碧桂园	容桂	4.89	4.94	9,898
2	凯蓝滨江公馆	容桂	2.35	1.91	12,336
3	佳兆业金域天下	容桂	1.47	1.40	10,473
4	碧桂园钻石湾	大良	0.26	0.12	22,375
5	伦敦碧桂园	伦敦	0.23	0.16	14,742
6	保利碧桂园悦公馆	大良	0.08	0.06	14,097
7	博澳城	大良	0.08	0.06	13,257
8	海骏达·康格斯	大良	0.07	0.06	12,849
9	东怡水岸花园	容桂	0.07	0.08	9,157
10	顺德华侨城	大良	0.06	0.04	16,100

## 本地品牌项目热销，佛奥凯茵苑成交0.24亿居榜首

- 8月份顺德西南片区成交面积**1.2万**㎡，环比上月**下跌24%**；成交均价**8155元/㎡**，环比小幅**上涨13%**。8月为销售淡季，客户置业热情不高，成交下行在情理之中。
- 在热销榜中，各镇街项目分布均衡，本地品牌项目持续热销；本月没有项目成交超1亿，佛奥凯茵苑成交0.24亿居首位。



排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	佛奥凯茵苑	龙江	0.24	0.23	10,492
2	涛汇豪庭	杏坛	0.15	0.17	8,720
3	南湖花园	均安	0.11	0.13	8,280
4	锦翠华庭	龙江	0.09	0.14	6,381
5	涛汇御河湾	勒流	0.06	0.07	8,698
6	东菱帝苑	勒流	0.05	0.04	10,544
7	峰汇豪庭	均安	0.04	0.07	6,353
8	保利上城	龙江	0.04	0.05	7,694
9	均安尚苑	均安	0.03	0.05	5,618
10	佳兆业可园	杏坛	0.24	0.23	3,681

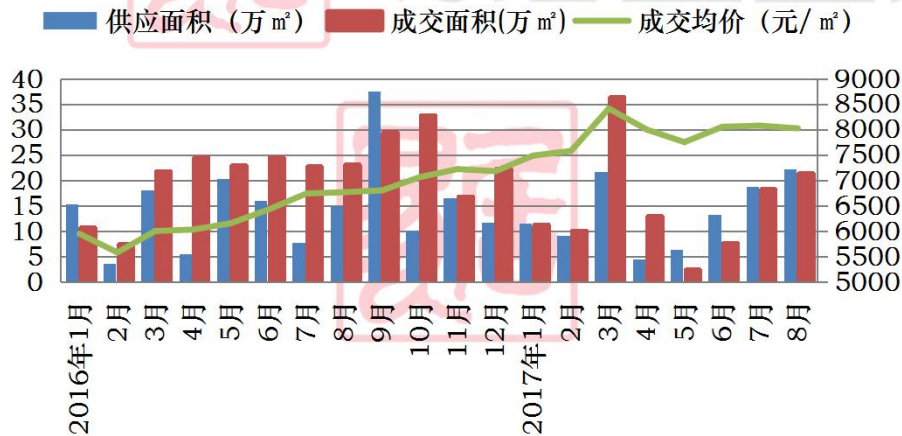
□ 推货情况：顺德8月共监控共7个盘入市，新推住宅1403套，去化约1000套，总体去化率约70%。项目大部分位于限购区。

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	套内均价(元/m <sup>2</sup> )	开盘销售率
乐从	保利海德公园	8月12日	12/13座部分	52	97-125 m <sup>2</sup> 三四房	18000-19500 (建面毛坯)	72%
容桂	凯蓝滨江时光	8月18日	4座	136	81-86 m <sup>2</sup> 四房	17000-19000 (建面毛坯)	26%
北滘	美的壹号公馆	8月19日	1/2座	176	91-115 m <sup>2</sup> 三四房	23000-24000 (带装修)	86%
容桂	佳兆业金域天下	8月20日	31座	100	91-115 m <sup>2</sup> 三房	11000-13000 (建面毛坯)	70%
容桂	碧桂园凤凰湾	8月27日	【右里苑】 1-6栋	638	99-136 m <sup>2</sup> 三四房	12000-14800 (带装修)	85%
北滘	雅居乐英伦首府	8月26日	13座	188	99-135 m <sup>2</sup> 三四房	19500 (毛坯)	35%
大良	龙湖春江名城	8月26日	15座02/03/04/ 单元	113	97-120 m <sup>2</sup> 三四房	12000-14500 (毛坯)	95%

## 三水借拍地热潮崛起，住宅成交量价持续上涨，供求基本平衡

- 8月，三水区成交面积为**21.3万㎡**，环比上周大幅**上涨17%**；成交均价为**8027元/㎡**，与上月均价持平。金融街佛山拿地首选三水，地价追上房价，引发投资者对三水楼市的关注，一手住宅成交量升价稳。
- 8月Top10楼盘中西南街道占8个，4盘成交过亿元，恒大郦湖城以5.7亿的成交金额占据榜首。
- 截至2017年8月末，**全区库存约84万㎡**，**去化周期延长至为4.7个月**。8月三水区新增供应为22.2万㎡，成交约21.3万㎡，供求基本平衡，库存随增。

2016-2017年8月三水区商品住宅月度成交走势



2017年8月三水区top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	恒大郦湖城	西南街道	5.65	7.35	7,677
2	时代南湾	西南街道	4.52	5.51	8,203
3	雅居乐雍景园	西南街道	3.04	3.41	8,915
4	博雅滨江花园	西南街道	1.35	1.59	8,500
5	汇信华府	西南街道	0.83	0.92	9,009
6	明智雅苑	云东海	0.51	0.63	8,134
7	恒福新里程	西南街道	0.26	0.27	9,847
8	保利中央公园	西南街道	0.21	0.24	8,683
9	三水万达广场	西南街道	0.19	0.19	10,000
10	广佛新动力广场	云东海	0.18	0.19	9,244

推货情况：8月三水区没有项目入市

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> ）	开盘销售率
----	------	------	------	---------	----------------------------	-----------------------	-------



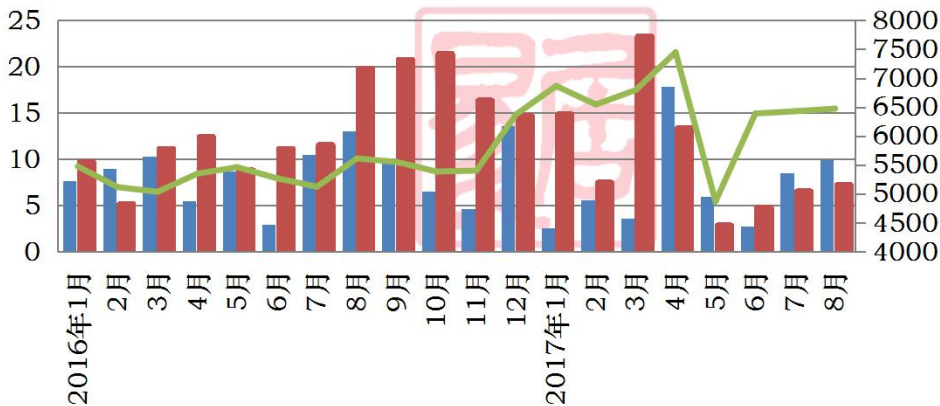
易居企业集团 · 易居营销

## 高明成交量价齐涨，区域库存增加，去化周期延长

- 8月份高明区商品住宅成交面积为**7.24万㎡**，环比上月**上涨11%**；成交均价为**6473元/㎡**，环比**上涨45元/㎡**。虽然成交量连续四月上涨，但总体仍处于低位。
- 在热销Top10项目排行榜上，全区仅一楼盘成交过亿元，杨和的美的鹭湖森林度假区本月新推洋房成交金额为1.77亿元交占据榜首。
- 截至2017年8月末，**全区库存约37万㎡**，**去化周期约3.1个月**。8月高明区新增供应为9.96万㎡，成交约7.24万㎡，去化周期延长0.5个月。

2016-2017年8月高明区商品住宅月度成交走势

■ 供应面积 (万㎡) ■ 成交面积 (万㎡) — 成交均价 (元/㎡)



2017年8月高明区top10项目排名

排名	项目名称	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	美的鹭湖森林度假区	杨和	1.77	2.85	6,203
2	瑞日天下花园	荷城	0.51	0.85	6,013
3	君御海城	荷城	0.35	0.41	8,378
4	鸿晟豪庭	明城	0.34	0.64	5,334
5	誉基誉憬湾	荷城	0.31	0.49	6,345
6	美的明湖花园	西江新城	0.31	0.34	9,029
7	欧浦花城	杨和	0.18	0.39	4,527
8	绿色世嘉花园	荷城	0.16	0.20	7,983
9	优悦城邦	荷城	0.14	0.24	5,801
10	天汇湾	荷城	0.06	0.07	9,126

□ 推货情况：高明8月仅1个项目入市，新推住宅合计455套。

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	套内均价 (元/m <sup>2</sup> )	开盘销售率
荷城	君御海城	8月19日	17/18/19座	455	90-154 m <sup>2</sup> 三四房	9000 (建面毛坯)	—



## 整体供求价

即将迎来“金九银十”楼市传统旺季，开发商推货步伐加快，多个项目月底集中开售。整体市场呈现量升价稳态势，市场热度势头不减。佛山新增预售面积约**134.2万 $m^2$** ，环比**上涨40%**，成交面积为**105.4万 $m^2$** ，环比上月**上涨38%**，成交均价为**10325元/ $m^2$** ，环比微涨**4%**。

## 各区供求价

佛山五区商品住宅的供求情况来看，五区呈现供求两旺态势。其中以南海区为供求主，新增环比**增加88%**；成交量**涨幅55%**。成交均价方面，禅城、南海、顺德三个主要成交区域楼价均有上行调整，其中禅城楼价**上涨到11858元/ $m^2$** 水平，成五区之最。

## 库存消化

截至8月末，全市库存量约**599万 $m^2$** ，环比小幅**上涨5%**；去化周期延长至**4.8个月**。从区域来看，南海区库存量261万 $m^2$ ，去化周期为5.8个月，居五区之首；禅城及高明区去化周期分别延长至3.3和3.1个月。



# 04

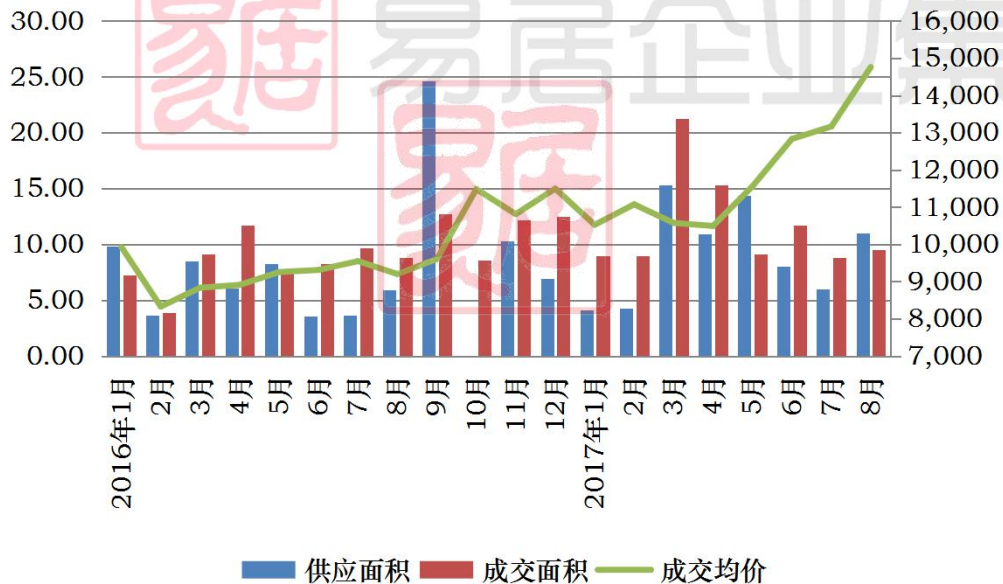
## 商办市场

- 公寓市场
- 商铺市场
- 写字楼市场

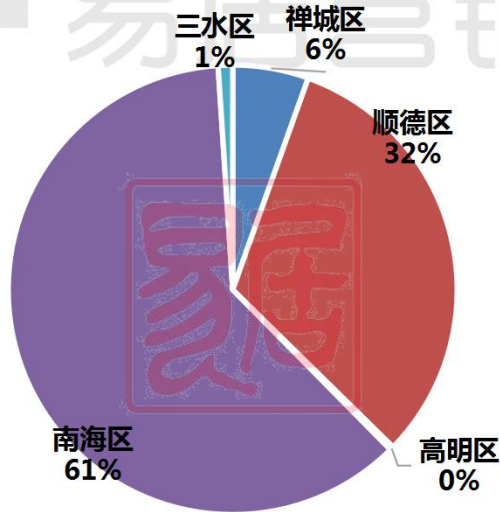
## 佛山公寓整体成交呈量价齐升态势，均价再创新高

- 8月份公寓市场供应面积为**10.9万㎡**，环比上涨**83%**，成交面积为**9.5万㎡**，环比上涨**8%**。市场热度刺激下，小户型总价低公寓产品备受追捧，市场均价持续攀升，达到近一年峰值。成交均价为**14764元/㎡**，环比上月上涨**12%**，总体**量价齐升**。
- 各区成交占比中，南海区占比过半达**61%**，顺德区占比**32%**排名第二，禅城及三水区公寓市场较为冷清。

2016-2017年8月佛山商业公寓市场供求价走势



2017年8月佛山市各区商业公寓成交面积占比



## 南海桂城的华南国际金融中心成交金额4.4亿蝉联销冠

成交Top10榜中，南海区有6盘上榜，顺德区有4盘上榜；其中南海区5盘在桂城街道，南海桂城的华南国际金融中心成交金额4.4亿连续两月蝉联销冠。

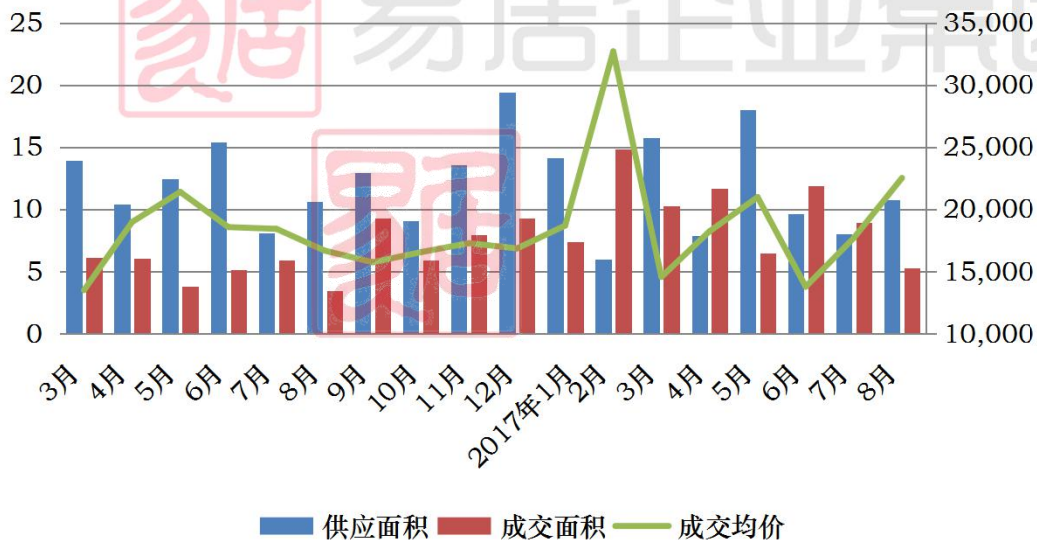
佛山五区8月**商业公寓**龙虎榜

排名	项目名称	区域	成交金额 (亿)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	备注/最新动态
1	华南国际金融中心	南海桂城	4.40	2.25	19,568	带装修
2	万科金域中央	南海桂城	2.42	1.55	15,653	Loft, 带装修
3	保利东湾	顺德乐从	1.44	1.22	11,829	平层/Loft, 毛坯
4	万科金色领域	南海桂城	1.13	0.67	16,931	单间, 带装修
5	宗德服务中心	顺德乐从	0.89	0.60	14,845	100 m <sup>2</sup> 以下带装修, 100 m <sup>2</sup> 以上毛坯
6	陈村太平洋广场	顺德陈村	0.65	0.47	13,802	——
7	南舜怡海港	南海桂城	0.47	0.51	9,359	带装修
8	鸿晖康怡名都	南海桂城	0.29	0.23	12,543	带装修
9	林上湾广场	顺德北滘	0.27	0.18	15,371	带装修
10	樵山明珠公馆	南海西樵	0.21	0.15	13,861	——

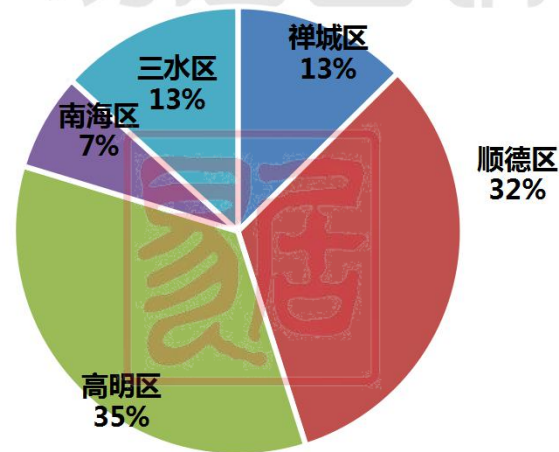
## 商铺市场供应有所增大，成交集中为顺德高明两区

- 8月全市**商铺**市场新增供应**10.79万㎡**，环比上涨**34%**；成交**5.3万㎡**，环比下降41%。
- 成交均价**22537元/㎡**，环比上涨**27%**。各区成交分布中，高明以3%的微小优势领先，顺德以32%居第二位，禅城、三水均占比13%。

2016-2017年佛山商铺市场供求价走势



2017年8月佛山市各区商铺成交面积占比



## 南海桂城时代名著成交1.36亿夺商铺销冠

成交Top10榜中，除高明外其余四区均有项目上榜，从成交区域来看项目多数集中在广佛走廊一带，其中南海桂城时代名著成交1.36亿夺商铺销冠。

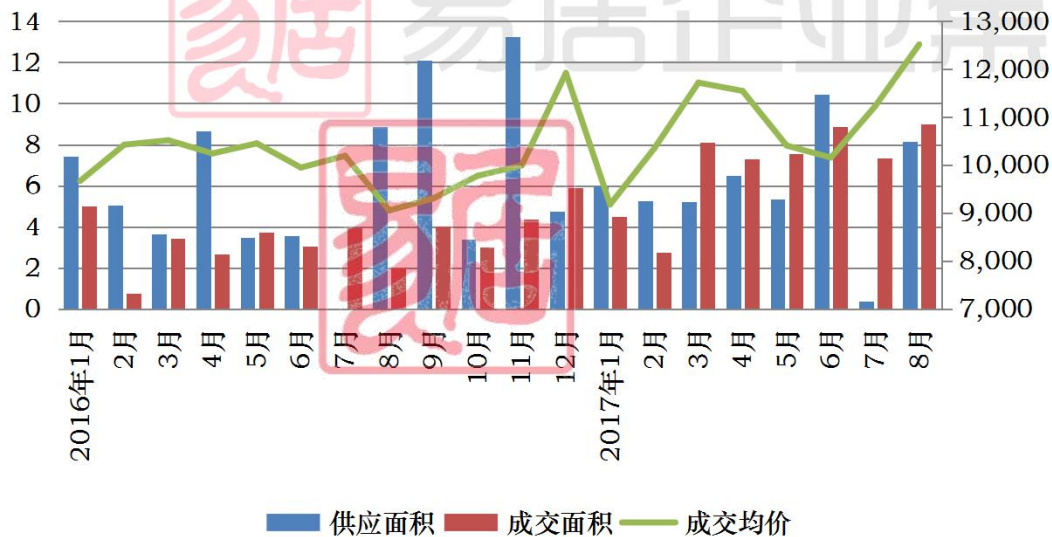
佛山五区8月**商铺**龙虎榜

排名	项目名称	区域	成交金额 (亿)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	备注/最新动态
1	时代名著	南海桂城	1.36	0.52	26,193	—
2	龙江协兴购物中心	顺德龙江	1.19	0.51	23,386	主打商铺均价约35000元
3	珑耀华府	南海大沥	0.51	0.09	55,400	—
4	三水万达广场	三水西南	0.47	0.33	14,284	80-190平米，售价约30000元/平米
5	伦敦碧桂园	顺德伦教	0.45	0.24	18,761	—
6	佛罗伦萨小镇	南海桂城	0.43	0.18	24,262	—
7	星星广场	禅城祖庙	0.39	0.06	67,975	—
8	灯湖领秀	南海桂城	0.31	0.05	65,560	—
9	雅居乐雍景园	三水西南	0.25	0.16	15,358	—
10	依云雍景湾	禅城祖庙	0.23	0.12	18,697	35-130平米，约15000-20000元/平米

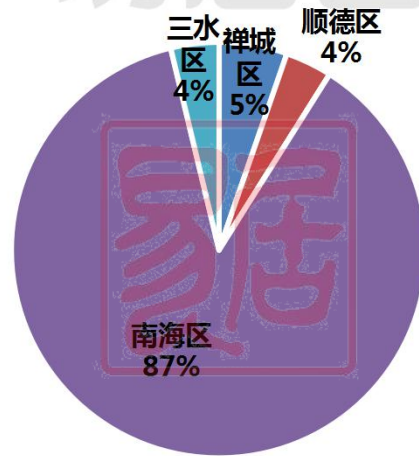
## 写字楼新增供应放量明显，南海区为成交主力

- 8月写字楼新增供应8.14万㎡；成交面积9.02万㎡，环比上涨23%。
- 成交均价12517元/㎡，环比上月上漲12%；本月写字楼产品成交中，南海区占全市的8成，三水、禅城和顺德平分秋色，高明区仍然零成交零供应。

2016-2017年佛山写字楼市场供求价走势



2017年8月佛山市各区写字楼成交面积占比



## 南海桂城的地铁金融城成交1.6亿夺写字楼销冠

成交Top10榜中，南海区以8盘上榜占绝对优势，禅城和三水各有1盘上榜，其中南海桂城的地铁金融城成交1.6亿夺写字楼销冠。

佛山五区8月**办公**龙虎榜

排名	项目名称	区域	成交金额 (万)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
1	地铁金融城	南海桂城	1.60	1.72	9,307	——
2	华南国际金融中心	南海桂城	1.30	1.19	10,874	——
3	嘉邦国金中心	南海桂城	0.81	0.44	18,362	在清写字楼均价约12000元
4	天安中心	南海桂城	0.79	0.71	11,205	——
5	智慧新城	禅城张槎	0.39	0.45	8,579	均价约9500元/平米，毛坯现楼发售
6	新凯广场	南海平洲	0.36	0.22	16,096	——
7	三水万达广场	三水西南	0.28	0.17	16,327	——
8	天晋商业大厦	南海桂城	0.20	0.29	6,935	——
9	国际创智园	南海平洲	0.15	0.18	8,292	主推写字楼可租可售均价8500元起
10	万科广场	南海桂城	0.14	0.11	13,113	——

## 公寓市场

整体成交呈量价齐升态势，供应面积为**10.9万 $m^2$** ，环比上涨**83%**，成交面积为**9.5万 $m^2$** ，环比上涨**8%**。市场热度刺激下，小户型总价低公寓产品备受追捧，市场均价持续攀升，达到近一年峰值。成交均价为**14764元/ $m^2$** ，环比上月上涨**12%**。

## 商铺市场

商铺市场供应有所增大，成交集中为顺德高明两区。新增供应**10.79万 $m^2$** ，环比上涨**34%**；成交**5.3万 $m^2$** ，环比下降**41%**。成交均价**22537元/ $m^2$** ，环比上涨**27%**。各区成交分布中，高明以**3%**的微小优势领先，顺德以**32%**居第二位，禅城、三水均占比**13%**。

## 写字楼市场

写字楼新增供应放量明显，南海区为成交主力。新增供应**8.14万 $m^2$** ；成交面积**9.02万 $m^2$** ，环比上涨**23%**。成交均价**12517元/ $m^2$** ，环比上月上涨**12%**；本月写字楼产品成交中，南海区占全市的**8成**，三水、禅城和顺德平分秋色，高明区仍然零成交零供应。



A background image of a city skyline at dusk or dawn, with buildings and a body of water. The sky is a mix of purple, pink, and blue. The water in the foreground reflects the lights from the buildings and the sky. A large white number '05' is overlaid on the left side of the image, and a vertical red line is positioned to its right.

05

## 下月各区新货预测

根据不完全统计：9月佛山五区共52盘迎来节点推售

9月份预计禅城区有11个在售项目进行推新，集中在绿岛湖板块和城北、奇槎板块；住宅货量约为2000套

区域	板块	项目名称	预计时间	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)
禅城 (11个)	城北	敏捷金谷国际	9月中 (开板房)	180	89-96	14000-16000 (带装修)
	亚艺	招商臻园	——	180	112-140	20000-21000 (带装修)
	奇槎	保利碧桂园天汇	9月中	155	109-173	20000-22000 (带装修)
	季华西	中海凤凰熙岸	——	240	108-143	带精装修发售
	季华西	雄盛王府广场	9月中	108	91-140	18000-20000 (毛坯)
	季华西	融创望江府	——	384	107-160	13500-15000 (毛坯)
	绿岛湖	融创湖滨世家	9月底	176	110-180	14000-15500 (带装修)
	绿岛湖	金茂绿岛湖	9月中	216	252	16000-18000 (带装修)
	绿岛湖	绿岛湖壹号	9月底	90	160	16000-18000 (带装修)
	绿岛湖	保利翡翠公馆	9月中	203	95-170	15000-16000 (带装修)
	南庄	万科又一城	9月底	66	124	14000-15500 (带装修)

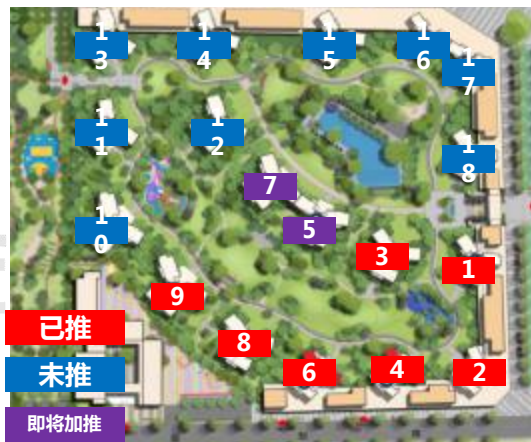
数据来源：易居营销集团佛山公司市场部监测

# 禅城区 | 重点项目动态监测：

## 融创望江府

预计9月初加推5、7座107-160m<sup>2</sup>新品，三到五房设计，楼高33层，2梯4户，8月4日开始正式查册登记，8月26日开始升级验资登记，验资3成起，目前约150个筹，目前主推9座103-187m<sup>2</sup>余货，三到五房设计，楼高33层，2梯4户，均价14001元/m<sup>2</sup>。**网签均价12142元/m<sup>2</sup>。**

开发商	融创
项目位置	季华大桥北侧，满东酒楼对面
占地面积	9万m <sup>2</sup>
建筑面积	35万m <sup>2</sup>
容积率	3
总户数	约2300
主力户型	92-105方（三房）及105-180方（四房）
梯户比	两梯四户
车位数及车位比	1:0.8
工程进度	1座工程进度约14层；8座工程进度约12层
装修情况	毛坯
物业公司	融创中国融创物业管理有限公司
项目优势	临近季华大桥、季华北路，附近有在建中的地铁2号线，交通便利 靠近东平河岸，湿地公园，情侣公园，王借岗公园，生态资源丰富 项目整体朝向以南向为主
项目劣势	临近马路一侧，噪音影响



主力产品/户型去化情况(统计时间：截止2017.8.28；数据来源：克而瑞)				
户型面积	户型结构	户数	单价	去化率
80-100	三房两厅一卫	480	12266	95% ( 455 )
100-140	四房两厅两卫	320	12142	84% ( 270 )
140-160	四房两厅两卫	64	12142	75% ( 48 )
180-200	四-五房两厅两卫	32	12261	62% ( 20 )
合计	—	896	—	—

# 禅城重点项目动态监测：

## 保利翡翠公馆

预计9月底加推12座138、142、169m<sup>2</sup>单位，楼高30层，两梯三户，共87套，具体价格待定。目前主推10、1座128方余货单位，均价16000元/m<sup>2</sup>（带3000元/m<sup>2</sup>装修），余货约30套，**网签均价13102元/m<sup>2</sup>**。

开发商	保利华南实业有限公司
项目位置	佛山市禅城区科海路与禅港路交汇处
占地面积	11万m <sup>2</sup>
建筑面积	34万m <sup>2</sup>
容积率	3.0
总户数	2700
主力户型	约95-188m <sup>2</sup> 三、四房
梯户比	两梯四户
车位数及车位比	3509
工程进度	一期10、13座基本封顶，二期未动工
装修情况	1-8座为毛坯，9-12座为精装
物业公司及管理费	保利物业管理有限公司；2.47元/平方米·月
项目优势	地铁沿线物业，未来发展前景好 低密度大型居住社区 品牌开发商，品牌号召力强
项目劣势	周边有厂区，可能会有污染



主力产品/户型去化情况(统计时间：截止2017.8.13；数据来源：克而瑞)				
户型面积	户型结构	户数	单价	去化率
95	三房两厅一卫	286	11637	98% ( 280 )
125	四房两厅两卫	458	12424	70% ( 320 )
140-200	五房两厅三卫	199	13977	92% ( 182 )
合计	—	943		

# 禅桂重点项目动态监测：

## 融创湖滨世家

目前余货已基本售罄，预计9月底加推一区6、7座150-170m<sup>2</sup>新品，两梯两户，楼高45层，共计176套，网签均价14850元/m<sup>2</sup>。

开发商	融创中国控股有限公司
项目位置	南庄绿岛湖
占地面积	7.4万m <sup>2</sup>
建筑面积	29.3万m <sup>2</sup>
容积率	2.89
总户数	1400户
主力户型	住宅150-303m <sup>2</sup> 四、五居
梯户比	一期2梯2户为主
车位数及车位比	1:1
工程进度	1期11栋。2期暂未开放
装修情况	住宅毛坯
物业公司及管理费	融创物业
项目优势	以高端豪宅为目标的打造的项目。临靠绿岛湖、湿地公园，生态资源丰富
项目劣势	项目相对生活配套较少 项目附近离公交车站、地铁站较远



主力产品/户型情况(统计时间：截止2017.8.13；数据来源：克而瑞)				
户型面积	户型结构	户数	单价	去化率
140-160	三房两厅两卫	144	15070	77% ( 111 )
160-180	四房两厅三卫	84	16452	100% ( 84 )
180-300	五房两厅三卫	252	16130	64% ( 162 )
合计	—	484		

# 禅桂重点项目动态监测：

## 金茂绿岛湖

预计9月初加推1、2座252m<sup>2</sup>一线湖景新品，三梯两户，共计100套  
网签均价12142元/m<sup>2</sup>。

开发商	中国金茂控股集团有限公司
项目位置	弘德北路
占地面积	20.5万m <sup>2</sup>
建筑面积	68万m <sup>2</sup>
容积率	2.5
总户数	2928户
主力户型	别墅243-348m <sup>2</sup> 五居或以上
梯户比	别墅以双拼或联排为主
车位数及车位比	1:1.2
工程进度	目前开放2区，1区、3区、4区均未开放
装修情况	别墅毛坯
物业公司及管理费	金茂物业
项目优势	规模大，是集别墅、高层洋房、商业，酒店一体的综合体。 拥有东平河江景、湿地公园，生态资源丰富。
项目劣势	项目距离地铁站以及公交站较远，步行有2公里多，不够方便



主力产品/户型情况(统计时间：截止2017.8.13；数据来源：克而瑞)				
户型面积	户型结构	户数	单价	去化率
80-100	两房两厅两卫	98	12968	95% ( 93 )
100-140	三房两厅两卫	32	12961	92% ( 30 )
140-180	四房两厅三卫	108	12963	91% ( 101 )
合计	—	238		

# 禅桂重点项目动态监测：

## 万科又一城

目前在售10-12座125m<sup>2</sup>余货，均价14500元/m<sup>2</sup>（2000元/m<sup>2</sup>装修），预计9月初加推4-6座125方单位，共66套，目前正在冻结，冻结1-5万，5万优先选房。

开发商	佛山市禅城区万鹤房地产有限公司
项目位置	佛山地铁2号线南庄站（建设中）旁
占地面积	3万方
建筑面积	9万方
容积率	2.5
总户数	716户
主力户型	90-125方舒适三房及温馨四房
梯户比	暂无资料
车位数及车位比	730,1:1
工程进度	
装修情况	带装修
物业公司及管理费	万科物业
项目优势	地铁上盖物业 规划有滨水景观区，特设亲水平台
项目劣势	



主力产品/户型情况(统计时间：截止2017.8.13；数据来源：克而瑞)				
户型面积	户型结构	户数	单价	去化率
90-100	两房两厅两卫	—	—	—
100-130	三四房两厅两卫	—	—	—
合计	—	—	—	—

# 禅桂重点项目动态监测：

## 碧桂园华润新城之光

8月19日开放全新87-94m<sup>2</sup>带装修样板房，预计9月下旬16座加推87-107m<sup>2</sup>的三四房，带精装修，2梯6户设计，楼高30层，目前进行诚意登记，目前约200个筹，**均价17000元/m<sup>2</sup>**。

开发商	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司
项目位置	新城世纪莲体育馆中心西行800米
占地面积	15.5万方
建筑面积	60万方
容积率	3.7
总户数	5000
主力户型	90-150m <sup>2</sup> 三四房
梯户比	暂无资料
车位数及车位比	1:1
工程进度	
装修情况	带装修
物业公司及管理费	广东碧桂园物业有限公司
项目优势	靠近广东佛山新城世纪莲体育馆中心 碧桂园联手地产巨头华润置地联合打造
项目劣势	



主力产品/户型情况(统计时间：截止2017.8.13；数据来源：克而瑞)				
户型面积	户型结构	户数	单价	去化率
80-100	两房两厅两卫	364	13404	76%(279)
100-120	三四房两厅两卫	420	12848	96%(414)
120-140	三四房两厅两卫	870	14156	51%(448)
140-160	四房两厅两卫	120	14959	100%(120)
合计	—	1774		



# 禅城重点项目动态监测：

## 中海凤凰熙岸

目前在售二区1、2、5座108-132m<sup>2</sup>余货，余货约110套，均价17500元/m<sup>2</sup>（带5000装修），9月4日开始启动中介，包括优居、合富、链家。点数1.5%。**网签均价14983元/m<sup>2</sup>。**

开发商	佛山市中海兴盛房地产开发有限公司
项目位置	佛山禅城季华二路南侧智慧新城旁边
占地面积	9万m <sup>2</sup>
建筑面积	26万m <sup>2</sup>
容积率	2.5
总户数	1800
主力户型	100-143m <sup>2</sup>
梯户比	一区基本为1梯两户，二区为两梯四户
车位数及车位比	约1:1
工程进度	一区基本竣工，二期2座目前24层，3座21层（总层数30）
装修情况	部分毛坯，部分精装（后期加推均为带装修发售）
物业公司及管理费	中海物业；2.95元/平方米·月
项目优势	项目南侧一排可享受到江景资源 西边配有智慧公园 位于智慧新城的东西边，有升值潜力 地铁2号线规划站点附近 均为南北朝向的板楼
项目劣势	周边有工厂、汽修等，可能有污染



主力产品/户型去化情况(统计时间：截止2017.8.13；数据来源：克而瑞)				
户型面积	户型结构	户数	单价	去化率
100-120	三房两厅一卫	663	13164	88% ( 587 )
120-140	四房两厅两卫	409	13513	88% ( 359 )
140-160	五房两厅三卫	168	13342	66% ( 111 )
合计	—	1240		

南海区9月份预计有19个项目进行推新，集中在沥桂和西部镇街，预计洋房总货量约3685套。

区域	板块	项目名称	预计时间	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)
南海 (19个)	黄岐	珠水豪庭	9月初	385	80-126	5000-28000 (部分带装修)
	黄岐	连城湾 (纯新盘)	9月初	160	89-129	19000-21000 (带装修)
	大沥	华福熹云水岸	——	256	91-96	17000-19000 (带装修)
	狮山	广佛新世界	9月中	110	73-161	14000-15000 (带装修)
	狮山	鸿业群湖居	9月底	100	85-131	7000-8000 (毛坯)
	狮山	恒福天悦	9月中	116	87-143	14000-15000 (毛坯)
	罗村	奥园公园一号	9月底	88	123-142	16000-17000 (毛坯)
	罗村	依云华府	9月中	240	90-133	15000-17000 (毛坯)
	罗村	万科城市之光	9月底	266	87-110	14000-16000 (带装修)
	罗村	雅丽豪庭	9月中	120	140-170	12500-13500 (带装修)
	罗村	光明花半里	9月中	250	130-159	13000-15000 (毛坯)

## 接上表

区域	板块	项目名称	预计时间	套数 (套)	单元面积 (m <sup>2</sup> )	预计均价 (元/m <sup>2</sup> )
南海 (19个)	小塘	中恒海晖城	—	182	85-90	14000-15000 (带装修)
	小塘	绿地丽雅香榭花城	9月中	360	90-110	13000-14000 (带装修)
	官窑	奥园观湖尚居	9月底	155	98-129	14000-15000 (带装修)
	丹灶	丹灶碧桂园	—	160	88-125	12000-13000 (带装修)
	丹灶	和丰颖苑	9月底	31	90-150	8000-10000 (毛坯)
	丹灶	上林一品	9月中	186	95-110	11000-12000 (毛坯)
	西樵	碧桂园翡翠湾	9月中	400	90-146	9000-12000 (带装修)
	九江	富力西江十号 (纯新盘)	9月底	120	125-175	9000-12000 (带装修)

## 9月预计顺德有11个项目推新，遍及全区大部分镇街，住宅货量约为3326套

区域	板块	项目名称	预计时间	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)
顺德 (11个)	乐从	碧桂园华润新城之光	9月中	232	96-126	6000-19000 (建面带装修)
	乐从	泰禾佛山院子 (纯新盘)	9月底	10	别墅: 500-600	毛坯
	乐从	保利公园里	9月中	120	98-127	14000-15000 (建面毛坯)
	乐从	保利海德公园	9月中	450	98-173	17000-19000 (建面毛坯)
	乐从	怡翠晋盛	9月初	1124	公寓: 42-78	17000-18000 (带装修)
	乐从	M-city	9月初	450	53-112	12000-14500
	陈村	招商曦岸 (纯新盘)	9月底	120	80-110	22000-24000 (建面带装修)
	北滘	合景天玺 (纯新盘)	9月中	186	115-141	23000-25000 (建面带装修)
	大良	力合阳光城云谷 (纯新盘)	9月中	118	洋房: 90-125 叠墅: 100-160	洋房: 17000-19000 (建面带装修) 叠墅: 19000-22000 (建面毛坯)
	龙江	佛奥凯茵苑	9月底	130	98-128	1000-13000 (建面带装修)
	龙江	碧桂园珑悦 (纯新盘)	9月初	386	85-129	4000-16000 (建面带装修)

## 9月份预计三水区共有6个项目进行推新，预计住宅货量总计约1329套

区域	板块	项目名称	预计时间	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)
三水 (6个)	西南	博雅滨江	9月中	58	206	9000-10000 (毛坯)
	西南	欧雅右岸春天	9月初	124	88-108	9000-10000 (毛坯)
	西南	三水冠军城 (纯新盘)	9月底	279	83-119	9000-10000 (带装修)
	河口片区	恒大郦湖城	9月初	332	94-112	9000-10000 (带装修)
	三水新城	保利中央公园	9月中	128	89-125	11000-12000 (带装修)
	白坭镇	恒大山水龙盘	9月中	408	95-121	8000 (带装修)

## 9月份预计高明区共有5个项目进行推新，住宅货量总计约976套

区域	板块	项目名称	预计时间	套数 (套)	单元面积 (㎡)	预计均价 (元/㎡)
高明 (5个)	西江新城	美的明湖	9月初	496	112-142	11000 (带装修)
	西江新城	万科美的西江悦 (纯新盘)	9月中	128	90-120	9000-10000 (带装修)
	荷城	高明碧桂园峰会 (纯新盘)	9月底	220	102-230	7000-9000 (带装修)
	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	9月底	60	138-165	17000-19000 (毛坯)
	明城镇	沧江水岸花园	—	72	87-92	5000-6000 (毛坯)

# 谢谢观看

THE END

