

佛山市第二十八周市场分析

2017.07.03-2017.07.09



易居企业集团·易居营销

28周周报导读：

【看宏观】佛山社保缴费基数调整——工伤、失业、生育保险缴费标准上调

【看供应】全市12盘有新增住宅预售——住宅新增面积23.4万 m^2 ，环比减少10%

【看市场】全市5盘加推，去化理想——本周5盘新推住宅897套，总体去化超7成

【看网签】网签量大减，量价齐跌——本周网签仅13.5万 m^2 ，环比下跌67%；全市均价

7988元/ m^2 ，环比下降25%。



住宅成交环比

-68%

本周均价

7988元/ m²

上周均价

10617元/ m²

本周套数

1256

上周套数

3973

-25%

住宅均价环比

商办成交环比

-17%

本周均价

10738元/ m²

上周均价

14065元/ m²

本周套数

601

上周套数

727

-24%

商办均价环比

佛山市场 | 宏观政策

2017年佛山社保缴费基数调整 工伤、失业、生育保险缴费标准上调

日前，佛山市人力资源和社会保障局、佛山市地方税务局联合发布了《关于调整2017社保年度佛山市企业职工社会保险缴费基数的通知》。2017社保年度佛山市企业职工社会保险缴费基数自7月1日起调整。其中，**工伤保险**缴费基数按2016年度佛山市在岗职工月**平均工资5599元的60%至300%调整**；**失业保险**缴费基数按佛山市最低工资1510元至佛山市在岗职工月**平均工资的300%调整**；**生育保险**缴费基数按2016年度佛山市在岗职工月**平均工资5599元的75%至300%调整**。

险种	缴费基数下限	缴费基数上限
职工基本养老保险	2906元	16575元
职工基本医疗保险	定额5151元	—
工伤保险	3091元	15453元
失业保险	1510元	15453元
生育保险	3863元	15453元

点评：社保缴费基数“年年上涨”，低收入群体也可能因此面临缩水的状况。



佛山市场 | 城市规划

港珠澳大桥主体工程全线贯通

7月7日上午，港珠澳大桥迎来主体工程全线贯通的大日子。这座迄今为止世界上最长的跨海大桥，全长55公里，设计使用寿命120年，是中国建设史上里程最长、投资最多、施工难度最大的跨海桥梁。

对于城市来说，港珠澳大桥不只是一个“基础设施”，它缩短了人与人、城市与城市之间的距离，推动人流、物流、资金流等生产要素快速运转，还可以带来经济发展的乘数效应和其它关系效应如生产要素集聚效应、城市品牌效应、产业拉动效应等，从而成为一个城市发展的“加速器”，最终推动城市的跨越式发展。

点评：港珠澳大桥的开通，让粤港澳大湾区有了脊骨。如今，粤港澳大湾区建设正在起步，港珠澳大桥的建成恰逢其时，它将让珠江两岸深度握手，内地与港澳的互联互通不断加强。



佛山市场 | 房企动态

中原大陆区上半年成交3200亿 未来加快资产领域创新

中原集团“大趋势 新思维——2017粤港澳大湾区楼市发展高峰论坛”7月6日在佛山新城中欧中心举行，全国地产TOP100企业代表齐聚佛山，共同出席本次高峰论坛。围绕大湾区话题开展交流，共话发展。

会上中原集团大陆区副总裁兼华南区总裁李耀智介绍了中原集团2017年上半年业绩情况，并全面系统的梳理中原地产的组织架构和战略方向。中原地产上半年成交金额4550亿元，佣金收入82亿，整体持平，用工人数5.9万人。其中大陆区业绩有所下降，成交金额3200亿，同比下降17%，大陆区代理项目1360个，同比增加10%，佣金收入51亿元，同比下降16%。



佛山市场 | 土地市场监测

土地供应：本周高明区有1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
07-05	高明	TD2017(GM)WG0018	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	59007.72	>1.0 且 ≤2.8	商住	68153	4125	08-07



佛山市场 | 土地市场监测

土地成交：本周禅城有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
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	215428	311310万 +4.76万 m ² 配建	15454	金茂地产	7-05



佛山市场 | 土地市场监测

中国金茂年内首次出手 逾31亿+4.76万 m² 配建竞得祖庙地块

7月5日，中国金茂以**总价311310万+4.76万 m² 配建**竞得位于祖庙兆祥路北侧、佛山涌西侧的逾6.22万平商住地，折合楼面价至少15454元/ m²。这是今年中国金茂首次出手在佛山拿地，也是继金茂绿岛湖之后第二次在落子佛山。

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 | 土地市场监测

□ 土地出让预告：下周禅城区有1宗、三水区2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
05-26	禅城	TD2017(CC)XG0005	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	14821.63	≤3.5	商住	40332	7775	07-12
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

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

继上周金茂逾31亿拿下朝安地铁旁地块后，本周再次出让朝安地铁附近靓地，面积逾1.48万 m^2 ，起拍价40332万元，折合楼面价约7775元/ m^2 ，将于7月12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。

宗地地处朝安路西侧、规划新风路北侧，位于祖庙行政服务中心斜对面。地块附近有成熟的生活配套，相距佛山地铁一号线的朝安站不过300米，交通相当便利。目前，由于柠檬时代、时代云图、普君新城等多个楼盘陆续售罄，地块周边在售新盘并不多。其中，位于兆祥路北侧的碧桂园曼哈顿预计8月开放公寓板房并启动登记，最快9-10月入市。



佛山市场 | 土地市场监测

三水北江新区再推靓地，起拍楼面价3047元/㎡起，地块体量不大交通便捷

继招商和碧桂园两大房企分别拿下三水北江新区两新地块后，三水北江新区近期又加推了一宗占地12469.82㎡的商住地，出让起始价为12160万元，楼面价约3047元/㎡，拟于7月12日进行网上拍卖。

地块位于西南大道以北、建设一路以东，北邻时代城6期，周边有恒大御湖郡、广佛新动力广场、新城控股项目和北江凤凰公园等。目前已经有数十个楼盘汇聚北江新区，随着时代城、御龙湾、北江明珠、颐澳湾等小区业主纷纷入住，片区居住氛围日益浓厚。北江新区在售新房不多，一手房均价约9000-12000元/㎡，二手房均价约7500-9000元/㎡。



佛山市场 | 市场供应情况

□ 新增住宅供应23.4万 m²，以非限购镇街项目供应为主

2017年第28周，佛山共有2142套住宅供应，总面积约23.4万 m²。本周佛山五区均有新货入市，以南海、三水、高明镇街项目供货为主，其中禅城中心区纯新盘万科金色里程实现首次推售。

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	祖庙	万科金色雅苑	四座、七座	337				29930.35			
	张槎	望江府	9座	128				17599.04			
顺德区	乐从	中嘉花园	4栋	143			15	10370.53			935.67
南海区	罗村	翠湖绿洲花园	42、44座	323			13	33211.03			868.88
	桂城	金域花园	二区23座		418				28364.15		
	狮山	禾粤尚德居	B区商业				33				3012.16
	大沥	珑门广场	4座	160			13	16645.9			839.41
	大沥	绿地香颂公馆	5、6座	101				12368.69			
	西樵	碧桂悦府	5号楼	72				10173.84			



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	狮山	恒锦新天地公馆					159				7074.24
	桂城	时代富锦花园	6座1栋商业				18				2172.14
三水区	西南	雅居乐雍景园	20、21、23座	384			31	42849.92			2180.13
	西南	恒大北江华苑	6座	100			15	9656.49			823.76
	云东海	谊泰雅苑	5座	96			16	10035.36			2056.61
高明区	杨和	美的鹭湖森林度假城	湖山揽墅一至八街	50				8702.58			
	荷城	美的明湖北湾花园	5、6座	248			9	32273.48			472.05
合计				2142	428		322	233817.21	28364.15		20435.05



佛山市场 | 市场供求概况

□ 供应连续三周下降，成交量价齐跌

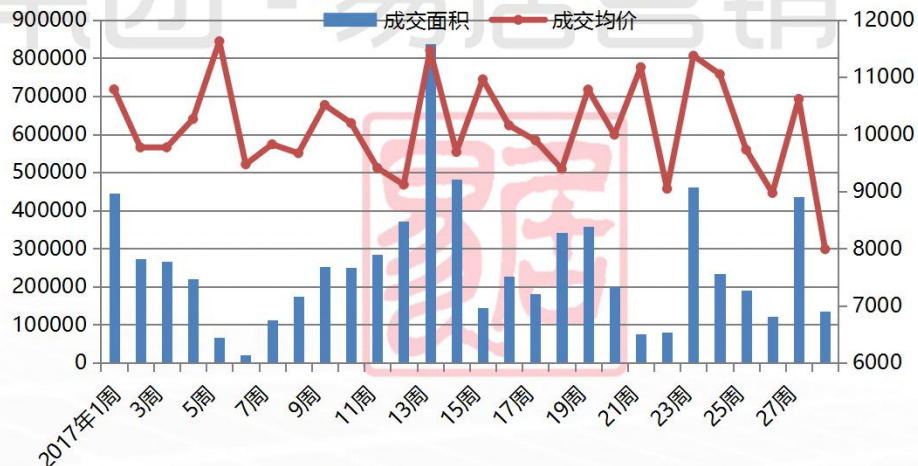
2017年第28周，佛山全市约有23.4万 m^2 住宅供应，环比上周下降10%；连续三周供应下降，其中顺德区仅有1盘供应，从而使得本周总体供应下滑。

成交市场方面，第28周全市成交1256套，成交面积为13.5万 m^2 ，环比下跌67%；成交均价7988元/ m^2 ，环比上周大幅下降25%，主要原因是禅城和顺德两区多个盘的回迁房集中网签所导致。

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



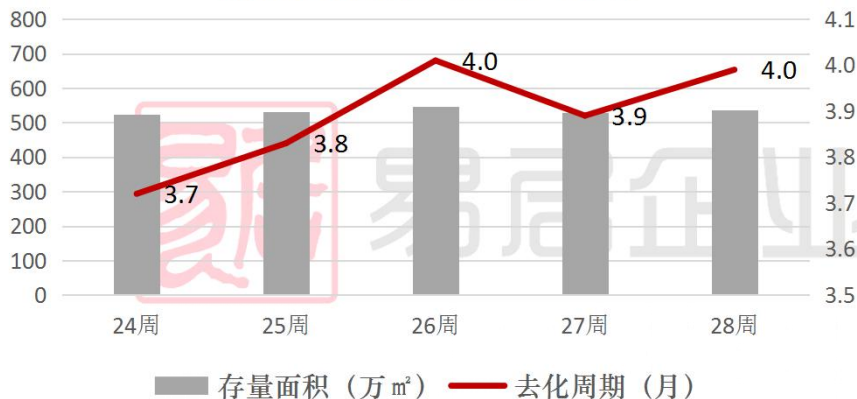
佛山商品住宅周度成交走势



佛山市场 | 市场供求概况

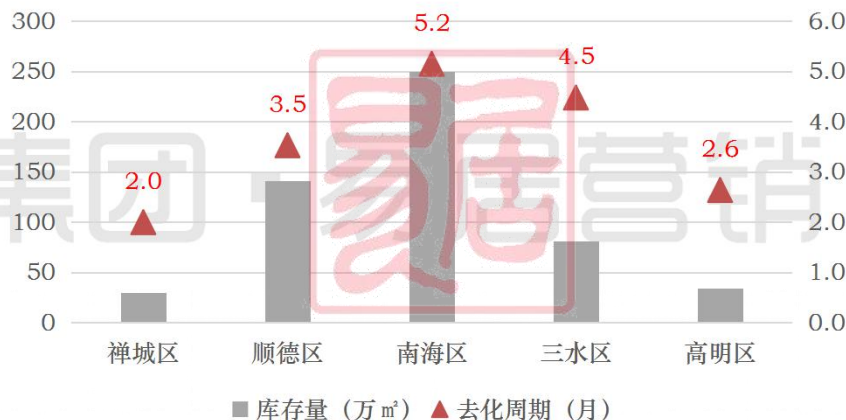
全市库存量**540万 m²**，环比增加10万 m²，去化周期环比上周延长0.1个月

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：** 本周成交面积大幅下降，供应多于需求导致全市住宅存量有所增长，去化周期环比上周缩短0.1个月；

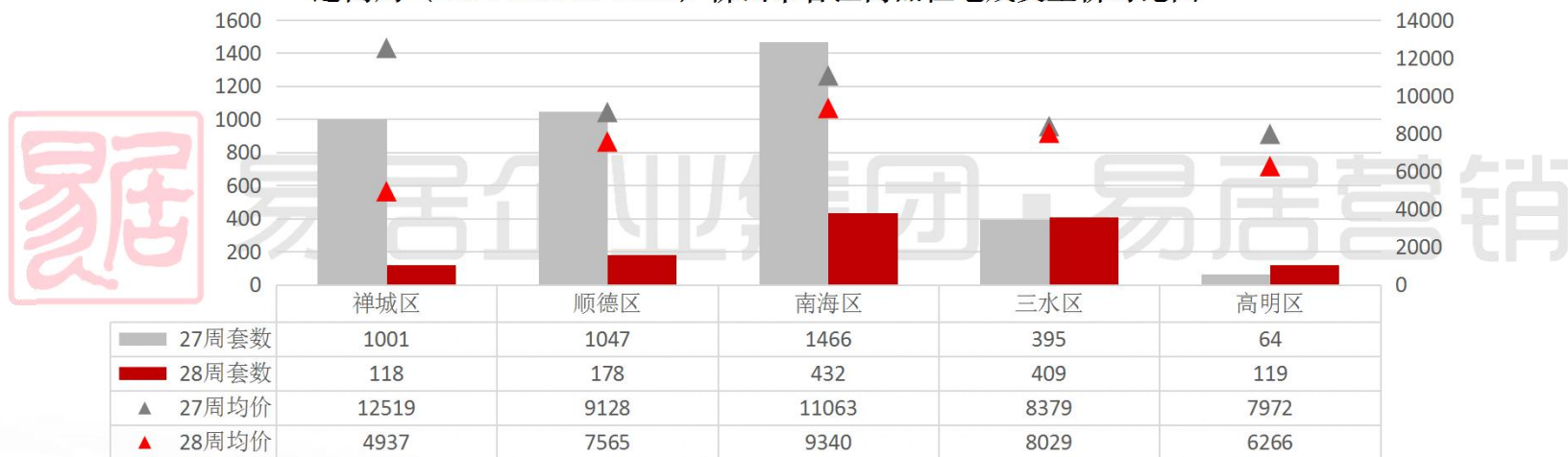
➤ **各区库存：** 本周库存增量主要集中在禅城和高明两区，禅城本周净增3.8万 m²，去化周期2个月；高明区库存净增2.8万 m²，三水区净增2万 m²，顺德及南海区供应较少且去化一般，总体库存较为平稳。



佛山市场 | 市场供求概况

楼市量价下滑明显，五区均有不同程度的下滑，禅城区量价跌幅均在6成以上

近两周（2017.6.26-7.09）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



- **本周成交：**项目半年度冲量行为或已结束，佛山楼市量价下滑明显。本周佛山五区楼价均有不同程度的下滑，南海区楼价跌出万元水平，顺德区楼价回落到7字头以下，禅城区更是跌至4字头。南海区网签量暂居首位，三水、高明两区网签量有大幅度的增长。



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□禅城区标杆项目：张槎融创望江府签约11套夺得禅城区销冠

禅城区第28周成交118套，面积约0.97万 m^2 ，环比上周大幅下降91%；成交均价为4937元/ m^2 ，环比上周下降60%。张槎的融创望江府网签11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	11	12829	预计7月加推高层电梯洋房新品
1	张槎	中海凤凰熙岸	11	13487	迪士尼3D专题城堡展
3	南庄	金茂绿岛湖	2	12967	预计8月加推252平米湖景洋房
4	南庄	龙光水悦龙湾	1	6956	在售六房大户型尾货可观园景和江景
4	祖庙	非凡领域	1	13137	——
4	石湾	保利碧桂园天汇	1	13829	在售户型主打85-109平米的两三房
4	南庄	万科城	1	8130	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□南海区标杆项目：罗村翠湖绿洲签约224套夺得南海区销冠

南海区第28周成交432套，面积约4.49万 m^2 ，环比上周下跌70%；成交均价为9340元/ m^2 ，环比上周小幅下跌15%。罗村雅丽豪庭以网签224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	罗村	雅丽豪庭	224	8812	44座约100方三房单位登记中
2	狮山	佛山恒大城	81	11785	建筑面积约85-95 m^2 瞰景三房 全新上市
3	丹灶	丹灶碧桂园	27	8081	“碧需有你，携手前进”业主答盛宴
4	西樵	恒大御湖湾	19	8894	乐峰广场外展嘉年华璀璨开放
5	大沥	恒大悦府	16	14736	盛夏高萌活力派对
6	狮山	海逸桃花源记	6	11333	——
6	里水	万科金域缙香	6	17511	在售3座江景楼栋
8	九江	招商依云公馆	4	9228	清售89-175 m^2 洋房
8	罗村	招商依云华府	4	14619	在售90-133 m^2 洋房
8	丹灶	云山峰境	4	10363	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 顺德区标杆项目：容桂东逸湾翰林院签约81套夺顺德区销冠

顺德区第28周成交178套，成交面积2.63万 m²，环比上周下跌78%；成交均价为7565元/ m²，环比下降17%。容桂东逸湾翰林院网签81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	东逸湾翰林院	81	4340	—
2	杏坛	金海岸花园	19	7382	—
3	伦教	伦教碧桂园	12	19370	7月8-9日暑期夏令营活动
4	大良	保利碧桂园悦公馆	11	20624	预计8座于2017年7月下旬开盘
5	大良	纯自然名宅	10	12586	—
6	均安	星豪湾	9	11005	—
7	北滘	林上湾广场	5	16359（建面价）	—
8	乐从	星际半岛	3	9906（建面价）	在售109-200 m ² 洋房均价10000元/ m ²
9	均安	逸豪星座居	2	3533	—
9	勒流	名铸家园	2	17803	—



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□ 三水区标杆项目：西南三水雅居乐花园签约49套夺三水区销冠

三水区第28周成交409套，成交面积4.1万 m^2 ，与上周持平；成交均价为8029元/ m^2 ，环比上周小幅下跌4%。西南的三水雅居乐花园网签49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	恒大御湖郡	285	8,270	7月1日已加推5/8座96-106 m^2 三房洋房新品
1	西南	三水雅居乐花园	49	8,787	全新95-138 m^2 一线江景洋房 循众加推
2	西南	博雅滨江	18	8,505	预计7月中旬加推49座100 m^2 四房新品，2万预约金即可享有参与集中选房及99折优惠的资格
3	南山	南山侨苑	13	2,392	——
4	乐平	融创南景湾	6	7,208	在售100-110 m^2 三房单位
5	西南	恒福新里程	4	9,763	主打大户型四五房均价约11000元
6	西南	三水帝景湾	2	7,498	在售最后一期11座200 m^2 四房洋房
6	芦苞	锦江豪庭	2	4,167	——
8	西南	御江南	1	7,410	在推联排别墅产品，面积涵盖177-300平米，四五房设计
8	白坭	朗月华庭	1	7,886	——



佛山市场 | 标杆项目周度销售情况

□高明区标杆项目：荷城的誉基誉憬湾签约12套夺高明区销冠

高明区第28周成交119套，成交面积1.26万 m²，环比上周暴涨1.1倍；成交均价为6266元/ m²，环比上周下跌21%。荷城誉基誉憬湾网签12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	誉基誉憬湾	12	6,045	—
2	荷城	碧桂园·联丰天汇湾	6	9,300	河畔学府旁 新品即将上市
3	荷城	君御海城	3	8,532	预计7月份推出17/18/19座洋房产品
4	明城	宏基豪庭	2	3,306	—
4	荷城	绿色世嘉花园	2	7,859	—
6	荷城	创亿明园	1	5,656	—
6	更合	合富花园	1	4,910	—



佛山市场 | 商业市场供求概况

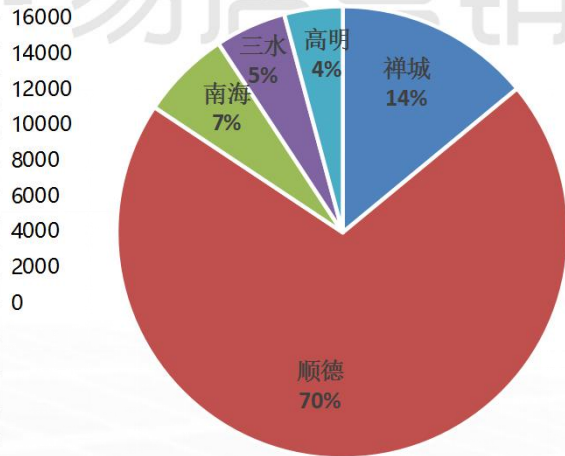
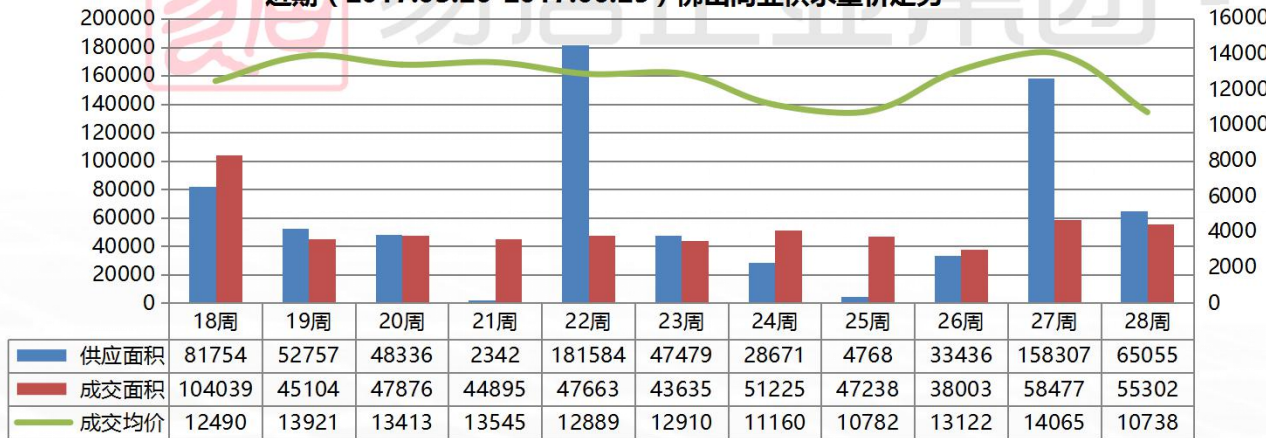
商业供求周度走势：供应大幅下降，成交量价齐跌，顺德成交占7成

2017年第28周，佛山全市共有6.5万^m商业用房供应，环比上周下降59%，供应主要集中在南海区。

成交市场方面，第28周全市成交601套，成交面积为5.5万^m，环比下降5%；成交均价为10738元/^m，环比大幅下跌24%。

从区域占比看，顺德成交占全市7成，南海环比暴跌74%，本周仅占成交量的7%，禅城占比14%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 ²)	签约均价(元/m ²)	备注
1	三水万达广场	三水新城	37	1878	7659	带装修
2	富力国际金融中心	南海桂城	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 ²)	签约均价(元/m ²)	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 ²) / 户型	价格 (元/m ²)	成交率
三水西南	汇信华府	7月5日	6/16座	214	87-140	9000 ((带装修)	100%
禅城石湾	万科金色里程	7月9日	4/7座	337	82-95 m ² 三房	11500-12500 (毛坯) +5000/ m ² 装修	46%
三水西南	三水保利中央公园	7月8日	36/37座	150	70-92 m ² 二三房	8500-9500 (毛坯) +1760/ m ² 装修款	92%
三水西南	恒大御湖郡	7月9日	6座	100	93-97 m ² 三房	7700-8960 (毛坯) +1660/ m ² 装修款	100%
三水新城	谊泰雅苑	7月9日	5座	96	86-122 m ² 三房	8600-8800 (带装修)	88%



佛山市场 | 营销活动

□ 楼盘营销活动：共6个项目进行工程类推广活动

本周末共6个项目进行工程类推广活动，2017年下半年楼市开场，旭辉、泰禾、新城控股三大新晋房企三大新晋房企纷纷亮相，万科金色里程首推新品。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	新城璟城	7月9日	开放广州品牌馆
	南海区	万科金域中央	7月8日	开放全新样板房
	禅城区	旭辉公元	7月8日	开放销售中心
	顺德区	泰禾佛山院子	7月8日	开放销售中心
	三水区	雍翠新城	7月9日	开全新售楼部及板房
	三水区	恒大山水龙盘	7月8日	开放销售中心



佛山市场 | 营销活动

亮点项目——泰禾佛山院子

活动时间：7月1日

活动主题：开放销售中心

活动介绍：

7月8日，泰禾佛山院子首开营销中心，以龙袍展、古典等中国风“吸睛”，吸引大批购房者参观。

项目预计8月底开放样板房，泰禾佛山院子总占地12万平米，建筑面积48万平米，分三期规划，分别为A/B/C区。其中，C区与东平河一路之隔，由40套别墅及六栋洋房组成，最快9-10月推售。B区位于C区南侧，也以洋房及别墅产品为主；A区则位于B区西侧，主打商业体，位置上更靠近广佛地铁南延线新城东站出口。



谢谢观看

THE END



易居企业集团·易居营销