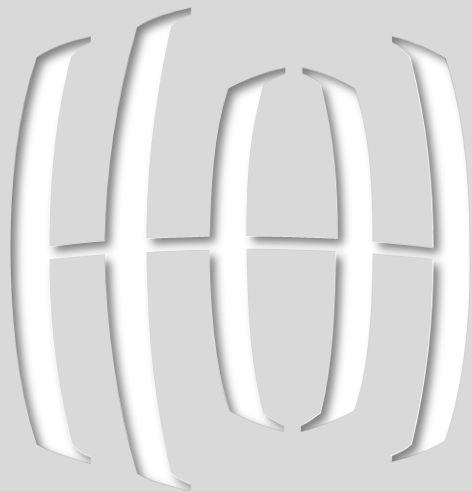




世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



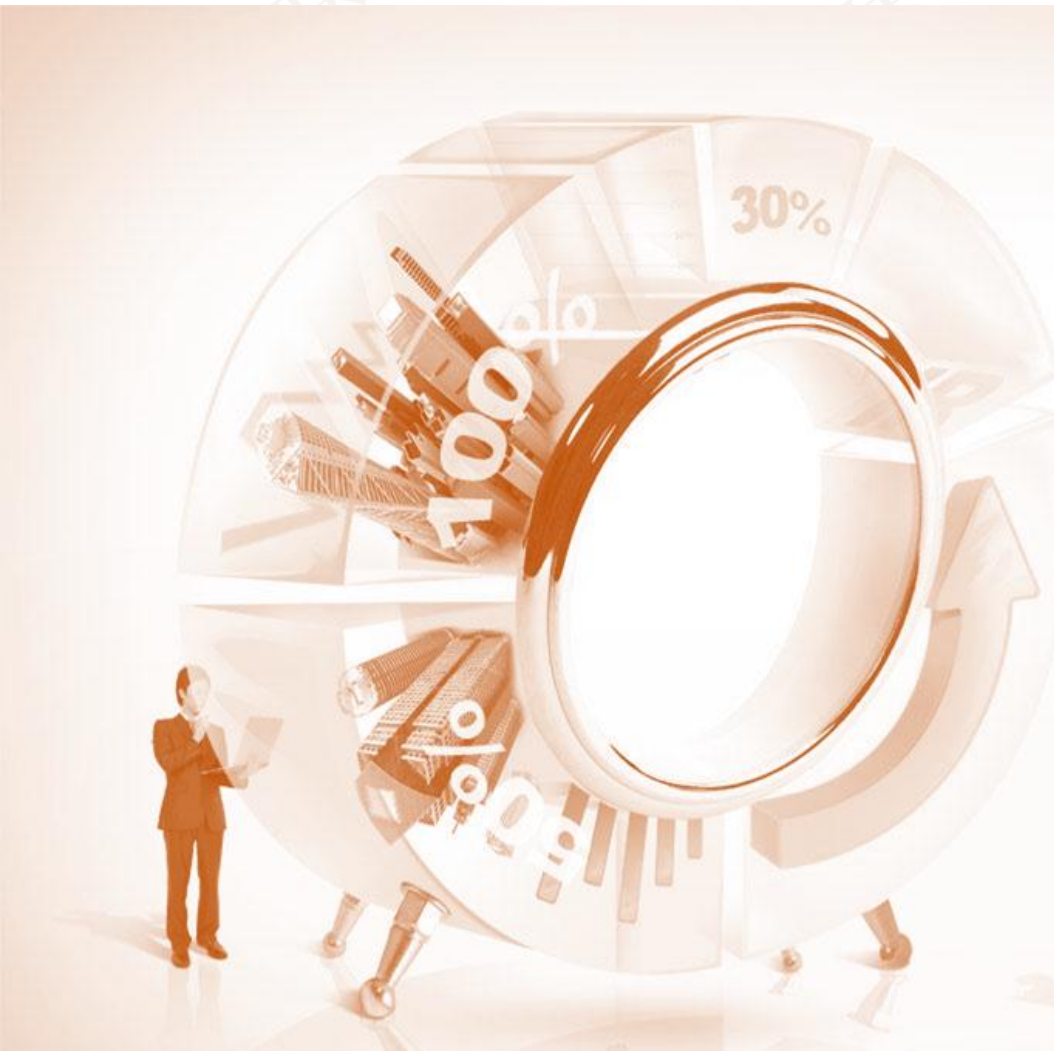
2017年7月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2017年8月

特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归佛山世联行地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。



目录

Content

- 宏观政策与城市规划分析
- 土地市场表现
- 商品住宅市场表现
- 公寓市场表现
- 后市展望

Part 1

宏观政策与城市规划分析

- ◆ 宏观政策分析
- ◆ 佛山城市规划分析

宏观政策分析：金融财税、制度、经济等多方协调，促进长效机制形成

2017年7月全国房地产相关政策及重大事件

分类	日期	重要事件	关键内容
金融财税	7月4日	中国人民银行发布《中国金融稳定报告（2017）》	➢ 要实施好稳健中性的货币政策，保持流动性合理适度、基本稳定，为实体经济发展营造良好的货币金融环境
	7月14-15日	全国金融工作会议在京召开	➢ 习近平指出做好金融工作要把握好原则 ➢ 回归本源、优化结构、强化监管、市场导向 ➢ 坚定深化金融改革
	7月24-25日	2017年中国人民银行分支行行长座谈会召开	➢ 一是加强和改善宏观调控，二是围绕实体经济全面提升金融服务效率和水平。三是把主动防范化解系统性金融风险放在更加重要的位置。四是继续深化金融体制改革，深化推进利率市场化改革，进一步完善人民币汇率市场化形成机制；五是稳步扩大金融对外开放；六是不断加强金融基础设施和管理，进一步提高中央银行金融服务与管理水平。
制度建设	7月7日	住房城乡建设部关于保持和彰显特色小镇若干问题的通知	➢ 尊重小镇现有格局、不盲目拆老街区 ➢ 保持小镇宜居尺度、不盲目盖高楼
	7月20日	住房城乡建设部、国家发展改革委等九部门《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	➢ 各地区有关部门要将思想和行动统一到党中央、国务院的决策部署上来。 ➢ 多措并举，加快发展住房租赁市场 ➢ 积极开展试点
	7月26日	住建部等31个部门单位联合印发《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒合作备忘录》	推出37条惩戒措施，对失信的房地产企业、个人进行联合惩戒
宏观经济	7月17日	国家统计局发布1-6月份全国房地产开发投资和销售情况	➢ 2017年1-6月份，全国房地产开发投资50610亿元，同比名义增长8.5%，增速比1-5月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资34318亿元，增长10.2%，增速提高0.2个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为67.8%，商品房销售额59152亿元，增长21.5%，增速提高2.9个百分点。
	7月18日	国家统计局发布6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况	➢ 6月份一二线城市房价同比涨幅继续回落，70个大中城市中，一二线城市房价同比涨幅连续回落。
其他	7月24日	中共中央政治局召开会议：分析研究当前经济形势和经济工作	➢ 会议强调要坚定不移深化供给侧结构性改革，深化推进“三去一降一补”，紧紧抓住处置“僵尸企业”这个牛鼻子，更多运用市场机制实现优胜劣汰。

宏观政策分析：重点城市出台住房租赁扶持政策，发展租赁市场

广州发布“租赁16条”大力扶持租赁市场发展

- ◆ 7月10日广州市实施《加快发展住房租赁市场的工作方案》，共16条涉及商改租、入学、税收、水电等多方面，对住房租赁进行史无前例地大力扶持。广州提出扶持住房租赁企业，打造广州现代租赁产业总部经济。方案提出“赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权。”

上海着力建设“租购并举”住房体系

- ◆ 7月7日《上海市住房发展“十三五”规划》出台，为了缓解常住人口青年群体和各类人才的居住问题，规划提出完善租购并举的住房体系，上海不仅首次提出住房租赁市场体系的发展目标，即到2020年，基本形成多主体参与、差异化供应、规范化管理的住房租赁市场体系，而且明确了租赁住房的新增供应规模，预计新增供应租赁住房月70万套，还将通过政策引导扶持住房租赁企业扩大规模。

部分城市土地出现自持地块

- ◆ 7月，上海成交首批公平出让的两幅租赁住房用地，两幅用地分别位于浦东张江和嘉定新城，采取“只租不售”模式，项目建成后将至少提供1897套租赁房源。自2016年四季度北京提出鼓励房地产产业自持部分住宅作为租赁房源以来，北京、杭州、佛山等地均有“限地价、限房价、竞自持面积”模式下自持土地出让，而上海本次出让首次直接明确为出让地块住房为“租赁住房”。

广东出台土地新规：住宅用地禁止“捆绑”出让，不得建封闭小区

- ◆ 7月26日，广东省国土资源厅出台《关于进一步规范土地出让管理工作的通知》，通知规定，住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。此外，住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇7公顷，中等城市14公顷，大城市及大城市以上20公顷；住宅用地容积率必须大于1.0，规划条件其他内容应当符合控制性详细规划，并明确不得建设封闭小区。

宏观政策分析：佛山加入首批租赁改革试点

➤ 九部委联合发文发展住房租赁市场，佛山加入首批租赁改革试点

7月18日，住建部等九部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式，多渠道增加新建租赁住房供应。超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作，**首批作为住房租赁试点的12个城市为：广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆。**

➤ 佛山下发九项租赁市场实施方案。

7月21日，佛山市开展全国住房租赁试点工作动员会议，加快培育和发展住房租赁市场，实施方案主要分为培育机构化、规模化住房租赁企业、建设交易服务平台、探索增加租赁住房供应途径、创新住房租赁管理和服务体制、规范城中村住房租赁、提供金融支持等九部分。

政策展望：回归住房居住性质，推动长效机制建设加快

- ◆ **租赁市场加快发展。**中央已要求选取部分人口净流入的大中城市开展试点工作。广州、上海、佛山都已积极出台租赁政策，未来，随着租赁市场的持续扩大，未来将有更多的城市将出台相关租赁政策，同时，住建部提出“租赁市场承租人可以有更多的城市功能和享受均等化权利”，明确保障当事人的合法权益，未来承租人能获得更多的与买房人同等待遇，同时，专业住房租赁机构将有更多土地、金融、财税等优惠政策倾斜，而随着鼓励国企进入住宅租赁行业，发挥出引领和带动作用。
- ◆ **房地产市场政策以稳为主。**7月中共中央政治局会议提出要保持政策持续性，未来政策收紧的大趋势不会改变，**调控监管仍然从严。**金融监管方面，7月，继一线城市房贷利率大幅上涨后，二线城市房贷利率也也迎来全面收紧，银行房贷优惠持续降低、利率逐渐收紧，而**根据近期中央多次表态来看，央行将继续实施稳健中性的货币政策、防范金融风险，未来将持续收紧。**

Part 2

土地市场表现

- ◆ 佛山土地市场供求分析
- ◆ 商住用地分析
- ◆ 重点地块分析

佛山土地市场供求分析——本月成交

2017年7月佛山房地产市场土地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	占地面积(万平米)	计容建面(万平米)	成交价(万元)
禅城区	住宅	2	7.71	30.09	376155
高明区	住宅	1	6.91	19.36	107886
三水区	住宅	2	10.78	27.83	116260
	商业	1	4.09	8.17	10180
	工业	1	3.33	8.33	2000
顺德区	住宅	3	17.29	47.66	524041
总计		10	50.12	141.45	1136522

➤ 2017年7月，佛山经公开市场途径共成交土地10宗，总成交占地面积50.12万平米，成交总金额113.65亿元。其中住宅用地成交8宗，总占地面积为42.70万平米，占整个土地成交的85.2%；商业用地和工业用地各成交一宗。

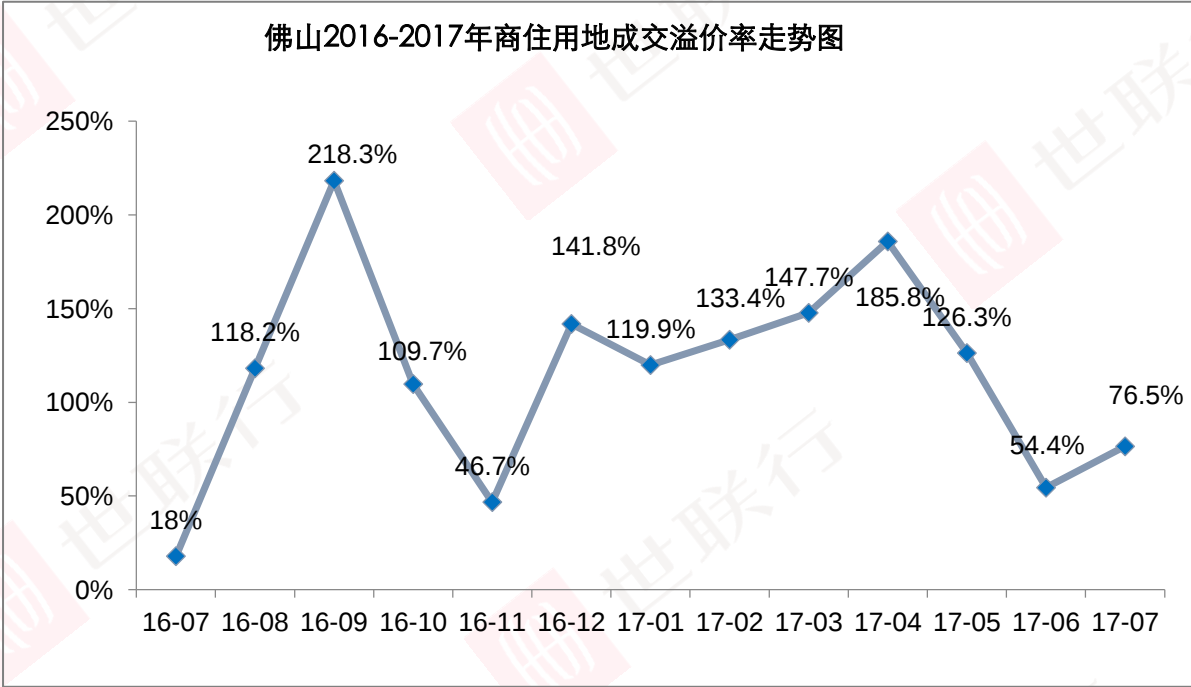
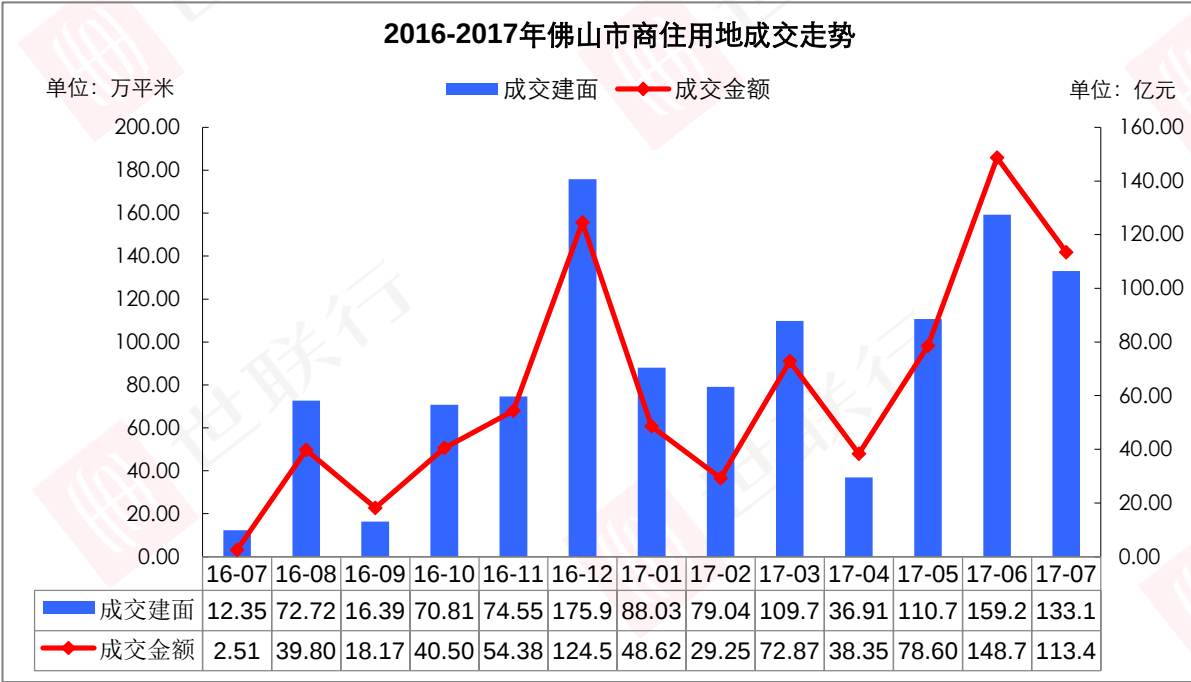
佛山土地市场供求分析——本月供应

2017年7月佛山房地产市场土地供应一览表（将于8月竞拍）

区域	土地用途	推出宗数	总占地面积(万平米)	可建面积(万平米)
高明区	工业	6	15.94	47.83
	住宅	1	5.90	16.52
南海区	住宅	2	8.49	20.07
三水区	工业	1	7.83	19.56
	住宅	1	5.76	17.28
顺德区	工业	1	0.12	0.29
	住宅	4	12.28	29.90
总计		16	56.32	151.47

➤ 2017年7月，据世联统计，经公开市场途径共新增供应土地16宗，较6月增多3宗地块，总供应面积为56.32万平米。其中住宅用地有8宗，其余8宗地块是工业用地。

商住用地分析



- 2017年7月，佛山经公开市场途径成交商住办用地9宗，总建筑面积133.12万平米，环比减少16.4%，同比大幅增长10.11倍；成交总金额为113.45亿元，环比减少23.7%，同比去年大幅增长45倍。
- 在成交溢价方面，7月份全市整体溢价率为76.5%，环比增长40.5%。

重点地块情况——成交

地块位置	用途 参照公告	土地面积 _万平米	总建筑面积 _万平米	成交价格 _万元	竞配建面积 _平米	溢价率	楼面 地价	受让单位
禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地	1.48	5.19	64845	2800	61%	13213	龙湖地产
禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地	6.23	24.90	311310	47600	45%	15454	金茂地产
三水区西南街道建设一路东（地块一）	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	1.25	3.99	25360		109%	6355	深圳市颐盛投资有限公司
高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	6.91	19.36	107886		33%	5573	保利华南实业有限公司
三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	9.54	23.84	90900		154%	3813	恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司
顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、街巷用地	6.25	15.63	171656	900	205%	11047	雅居乐
顺德区勒流街道西安亭大桥侧地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地	5.44	15.23	167482	1500	144%	11109	中国电建地产集团有限公司
顺德区大良街道近良居委会振东围地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	5.60	16.81	184903	13000	47%	11000	中国电建地产集团有限公司

数据来源：世联数据平台



重点地块情况——金茂朝安地块

禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧

●地块编号：TD2017(CC)XG0006

●交易时间：2017-7-05

土地性质：住宅用地

占地面积：6.23万方

容积率：≤4.0

建筑面积：24.9万方

起始价格：215428万元

起始楼面地价：8650元/m²

成交价格：311310 万元

溢价率：118 %

成交楼面地价：15454 元/m²（未计算回迁）

竞得者：金茂地产 31亿元+4.76万配建



规划条件：

- ① 本宗地设有保密底价、最高限制地价为311310万元、人才住房配建最高限制面积为49700平方米及计容自持最高限制面积为145600平方米。
- ② 须配套物业管理用房、配电房、通信基础设施、社区公共服务用房、幼儿园（托儿所）、公共自行车停放站点等公共配套设施。
- ③ 本次出让地块须对拆迁户进行回迁安置，为此竞买申请人须书面承诺优先建设回迁安置物业。竞得者须提供60-120平户型单位共计427套，，折合置换总面积为37970m²、车位236个用于安置回购，其中，禅城区土地储备中心、区土地储备中心、朝东大豆经济社合计购买270套住宅，106个车位，按7500元/平、车位15万元/个；其余单位，由区国土城建和水务局、骐昌公司按12171元/平、车位4009元/平购买。

●地块编号：TD2017(CC)XG0005

●交易时间：2017-7-12

土地性质：**商住用地**

占地面积：1.48万方

容积率： ≤ 3.5

建筑面积：5.2万方

起始价格：40332万元

起始楼面地价：7771元/m²

成交价格：64845万元

溢 价 率： 61 %

成交楼面地价：13213 元/m²

竞得者：龙湖地产 64845万元+2800m²配建



规划条件：

- ① 本宗地设有保密底价、最高限制地价为64845万元、人才住房配建最高限制面积为10400平方米及计容自持最高限制面积为28000平方米。
- ② 地块规划可建计容建筑总面积为51876平方米，兼容的商业商务娱乐类建筑的计容建筑面积不超过10375平方米。另本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为18823平方米
- ③ 本次出让地块须对拆迁户进行回迁安置，为此竞买申请人须书面承诺优先建设回迁安置物业。竞得人须按规划设计、户型、套数、区位、开工及竣工时间等要求，在地块西南侧中提供不少于10475.94平方米专有建筑面积的住宅物业及相关配套地下产权车位（非人防）10个，回迁安置物业建筑面积的购买单价为：《住宅物业安置回购要求明细表一》涉及的住宅物业7000元/平方米、地下车库15万元/个，该部分回购安置物业及过户给被征收（拆迁）人时所需缴纳的税费由竞得人承担；《住宅物业安置回购要求明细表二》涉及的住宅物业10735元/平方米。该部分回购安置物业及过户给被征收（拆迁）人时所需缴纳的税费按国家相关规定各自承担。

重点地块情况——深圳钜创三水西南地块

佛山市三水区西南街道建设一路东（地块一）

●地块编号：TD2017(SS)WG0016

●交易时间：2017-07-12

土地性质：住宅用地

占地面积：1.24万方

容积率：≤3.2

建筑面积：39903m²

起始价格：12160万元

起始楼面地价：3047元/m²

成交价格：25360万元

溢价率：109%

成交楼面地价：6355元/m²

竞得者：深圳市颐盛投资有限公司（深圳钜创）



规划条件：

① 地块内须建设城乡社区配套公共服务用房，建筑面积原则上不低于住宅总计容建筑面积的1%，且最低应不小于600平方米，最高可不超过2500平方米。城乡社区配套公共服务用房的配建应遵循城乡社区配套公共服务用房配建必须与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步投入使用“四同步”原则。若建设项目需分期完成，城乡社区配套公共服务用房原则上应按开发建设总量进行统一规划，安排在首期交付使用。

② 基本退让线要求：建筑物退让东面、南面、西面、北面用地界限的距离不少于5米，退让西南面道路红线的距离不少于8米，且距离南面大棉涌涌基或最高洪水位不少于20米。

重点地块情况——恒大三水地块

三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）

●地块编号：TD2017(SS)WG0019

●交易时间：2017-7-20

土地性质：住宅用地

占地面积：9.54万方

容积率：≤2.5

建筑面积：23.84万方

起始价格：35770万元

起始楼面地价：1500 元/m²

成交价格：90900 万元

溢价率：154%

成交楼面地价：3813 元/m²

竞得者：恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司



规划条件：

- ① 地块内须配建一所规模不少于9个班（315人）的幼儿园,配建教育设施属国有公共教育资源，由竞得人代建，经验收合格后，无偿将产权移交佛山市三水区人民政府。
- ② 商业计容建筑面积不大于总计容建筑面积的20%;该项目允许设置地下室，建筑面积≤88260平方米，地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用。

重点地块情况——雅居乐容桂地块

顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块

●地块编号：TD2017(SD)XG0010

●交易时间：2017-7-26

土地性质：商住用地

占地面积：6.25万方

容积率：≤2.5

建筑面积：15.63万方

起始价格：56264万元

起始楼面地价：3600 元/m²

成交价格：171656 万元

溢价率：205 %

成交楼面地价：11047 元/m²（扣除配建部分）

竞得者：雅居乐地产 17.1亿+900m²商业配建



规划条件：

① 最高限制地价为171656万元，当报价超过最高限制地价后，竞买方式转为竞配建无偿返还高黎股份社物业面积，以 300 平方米为竞价阶梯,先竞商业用途物业，当所竞商业用途物业面积达到 62420 平方米时，再竞住宅用途的物业，直至产生竞得人；

② 社区内应配有肉菜市场（≥2000平方米，独立用地，宜在运输车辆易于进入的相对独立地段，与住宅有一定的隔离措施。应保证全部或50%以上的面积设在首层，且有方便独立对外出入口，市场室内净空高度不应低于4米）、配电房、通信设施、垃圾收集点、物业管理用房（按物业管理区域总建筑面积的0.2%，满足50—300平方米）。

重点地块情况——中国电建勒流地块

顺德区勒流街道西安亭大桥侧

●地块编号：TD2017(SD)XG0012

●交易时间：2017-7-31

土地性质：商住用地

占地面积：5.44万方

容积率：≤2.8

建筑面积：15.23万方

起始价格：68516万元

起始楼面地价：4499 元/m²

成交价格：167482 万元

溢价率：144 %

成交楼面地价：11109元/m²

竞得者：中国电建地产 147482万+1500m²配建



规划条件：

① 限定“土地交易最高价格”167482万元,当报价超过最高限制地价后,竞买方式转为为竞配建无偿移交政府的人才住房,竞价阶梯为300m²建筑面积的人才住房;当承诺的配建无偿返还政府人才住房部分已达本地块可建住宅计算容积率建筑面积上限151488平方米时,以首先作出该承诺的竞买人为竞得人。

② 社区配套设施要求具备公厕、文化活动站、社区卫生服务站、社区服务站、社区警务室、物业管理用房、配电房、燃气设施、通信设施、垃圾收集点。

重点地块情况——中国电建大良地块

顺德区大良街道近良居委会振东围

●地块编号：TD2017(SD)XG0013

●交易时间：2017-7-31

土地性质：**住宅用地**

占地面积：5.60万方

容积率： ≤ 3.0

建筑面积：16.81万方

起始价格：126070万元

起始楼面地价：7500元/ m^2

成交价格：184903万元

楼面价：11922元/ m^2 （扣除无偿配建部分）

溢价率：47%

竞得者：中国电建地产 **18.4亿+1.3万配建+1.35万人才住房**



规划条件：

- ① 限定“土地交易最高价格”184903万元，当价格超过土地交易最高价格时，先竞配建无偿移交给政府的商品住房，以0平方米起步，以300平方米为竞价阶梯，向上竞配建商品住房，限定“竞配建商品住房最高面积”为13000平方米。当竞配建商品住房面积达到13000平方米，竞买方式转为竞自行销售人才住房面积，以0平方米起步，以300平方米为竞价阶梯，向上竞自行销售人才住房面积，竞得人所承诺的自行销售人才住房由竞得人自行销售，销售价格不得高于11800元/平方米；
- ② 建筑控高A区 ≤ 50 米，B区 ≤ 20 米，C区 ≤ 100 米；
- ③ 设置一间18班或以上规模的幼儿园，用地面积 ≥ 7560 平方米，建筑面积 ≥ 4860 平方米，要求独立用地，需同时沿地块西侧及南侧的城市道路布置；
- ④ 结合绿地安排居民户外健身场地及健身设施，宜设置室外器械场地、慢跑道、球场及儿童活动场所等。

重点地块情况——保利高明地块

高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北

●地块编号：TD2017(GM)WG0016

●交易时间：2017-7-27

土地性质：住宅用地

占地面积：6.91万方

容积率：≤2.8

建筑面积：19.36万方

起始价格：80886万元

起始楼面地价：4178 元/m²

成交价格：107886 万元

溢价率：33.4 %

成交楼面地价：5573 元/m²

竞得者：保利华南实业有限公司



规划条件：

① 配套设施要求：物业管理用房；社区居委会建筑面积≥500平方米；社区卫生服务站建筑面积≥150平方米；托老所建筑面积≥1000平方米；社会公共停车场（100个泊位，不计入自身配建停车位）；人防设施；配电房。社区居委会、社区卫生服务站、托老所和社会公共停车场竣工验收后无偿移交给政府或政府指定的接收部门。

重点地块情况——预告

2017年8月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	地块位置	用地性质	土地面积 万平米	总建筑面积 万平米	容积率	起报价_万元	起始楼面地价	成交日期
高明区	高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	城镇住宅用地（兼容商服用地）	5.90	16.52	2.8	68153	4125	2017/8/7
南海区	南海区大沥镇沥西夏巷村地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	0.78	2.34	3.0	9365	4000	2017/8/10
三水区	三水区云东海街道云庭大道北侧地块七	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	5.76	17.28	3.0	95000	5496	2017/8/16
顺德区	顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块	A区为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，B区为街巷用地	0.70	1.96	2.8	4780	2434	2017/8/14
顺德区	顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	1.85	5.56	3.0	38920	7000	2017/8/21
南海区	南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	7.71	17.73	2.3	88660	5000	2017/8/22
顺德区	顺德区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	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	5.88	14.70	2.5	51438	3500	2017/8/25
顺德区	顺德区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	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	3.84	7.68	2.0	26895	3500	2017/8/25

Part 3

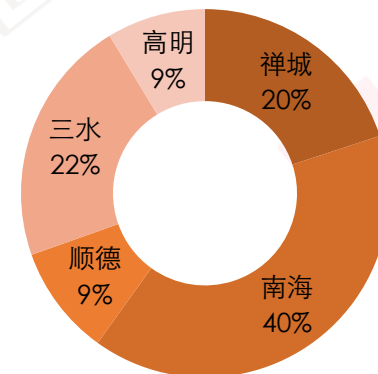
商品住宅市场表现

- ◆ 佛山住宅供求情况
- ◆ 佛山住宅库存情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况
- ◆ 各区供求情况

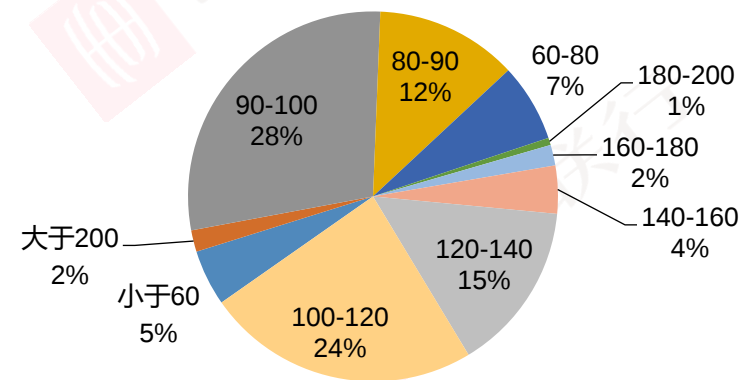
住宅整体情况：量价齐跌，刚需依然是主力产品

- 7月，全市一手住宅供应面积为**102.87万平米**，环比减少10.0%，同比减少2.8%；
- 7月，全市共成交7181套，**成交总面积73.46万平米**，环比减少33.7%，同比减少60.1%；成交均价为**10122元/平米**，环比下降13.9%，同比下降4.4%；（其中顺德均以套内面积计算，下同）
- 全市成交主力户型为**80-100平米**的刚需，**占比40%**，其次是**100-120平米**的改善型户型，占比达24%。

2017年7月佛山五区成交面积占比

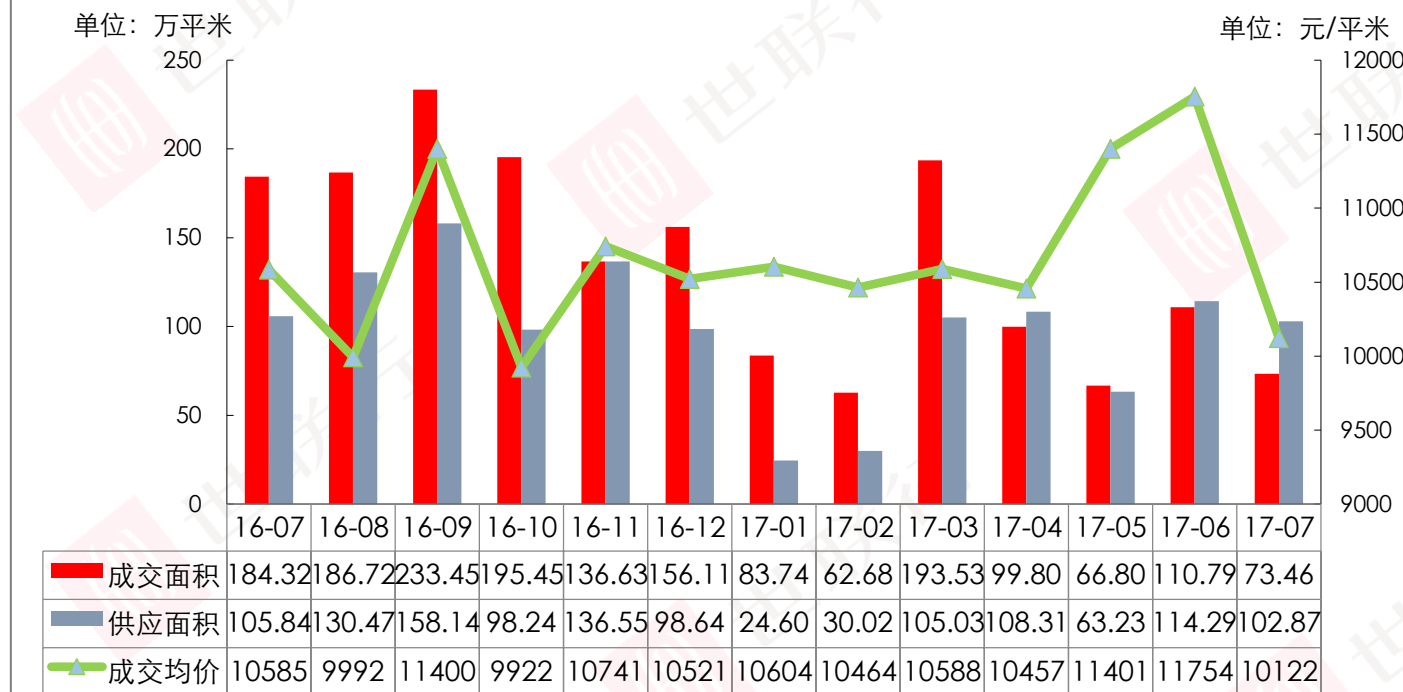


2017年7月佛山市各面积段成交情况



数据来源：世联数据平台

2016-2017年佛山一手住宅成交面积均价走势

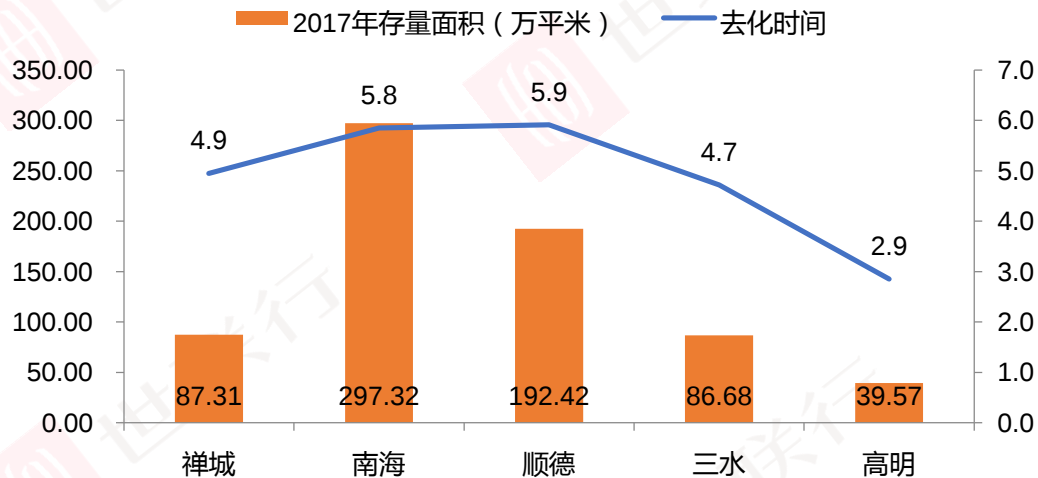


住宅库存情况：全市货量紧缺，各区去化时间均在半年内

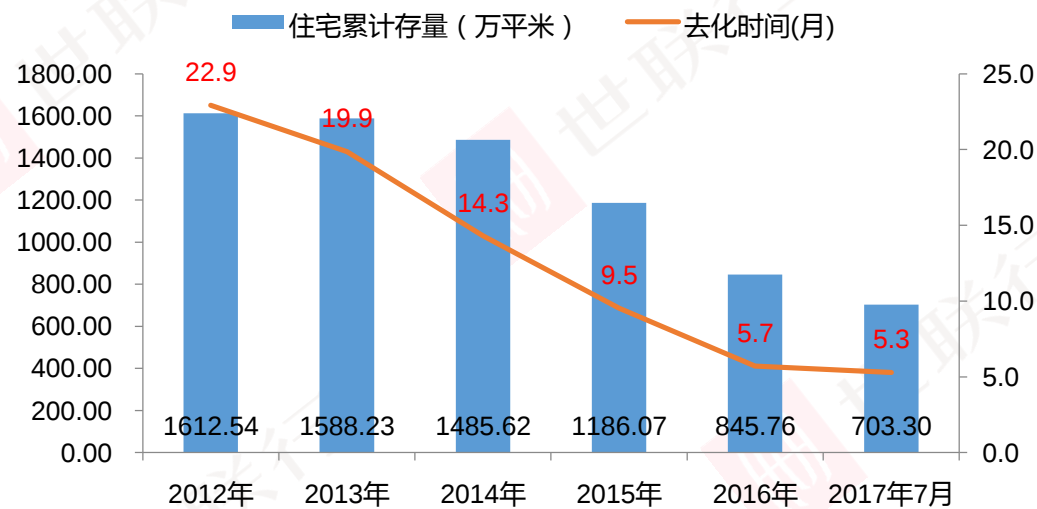
截止今年7月底，佛山五区商品住宅静态**库存量703.30万平米**，按最近12个月住宅去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约5.3个月**。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有297.32万平米，去化周期5.8个月；高明区库存量最低，仅39.57万平米，去化周期仅2.9个月。

截止7月佛山各区商品住宅静态库存情况



佛山市历年商品住宅静态库存情况



成交排行榜

2017年7月，佛山市楼盘签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：恒大北江华苑、翠湖绿洲花园、三水雅居乐、禾粤尚德居、望江府、瑞日天下花园、丹灶碧桂园、绿岛湖金茂花园、碧桂园凤凰湾、绿地璀璨家园。

成交前十的楼盘成交总量3048套，占全市成交总套数的42.5%。

2017年7月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	恒大北江华苑	三水区	546	53752.67	9900
2	翠湖绿洲花园	南海区	464	45102.48	9692
3	三水雅居乐	三水区	414	46365.26	8804
4	禾粤尚德居	南海区	341	28079.56	4270
5	望江府	禅城区	246	26242.62	12837
6	瑞日天下花园	高明区	225	24030.11	5789
7	丹灶碧桂园	南海区	221	23738.17	9950
8	绿岛湖金茂花园	禅城区	218	28273.59	12997
9	碧桂园凤凰湾	顺德区	189	15548.00	12391
10	绿地璀璨家园	禅城区	184	22760.67	18500

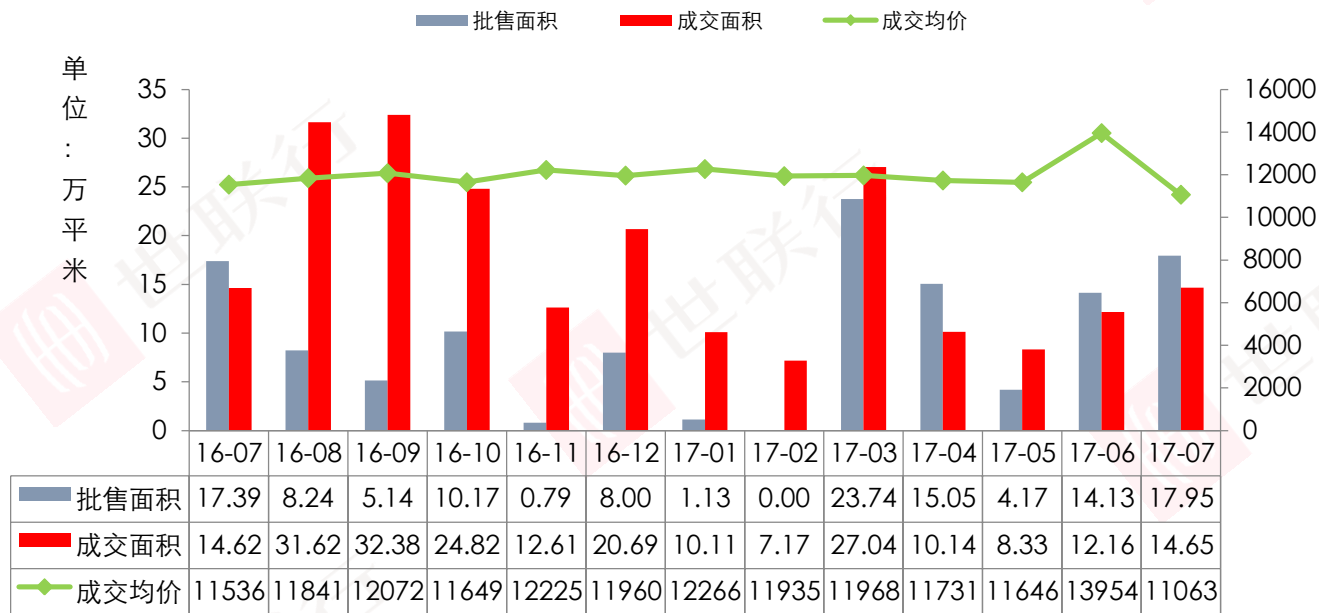
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

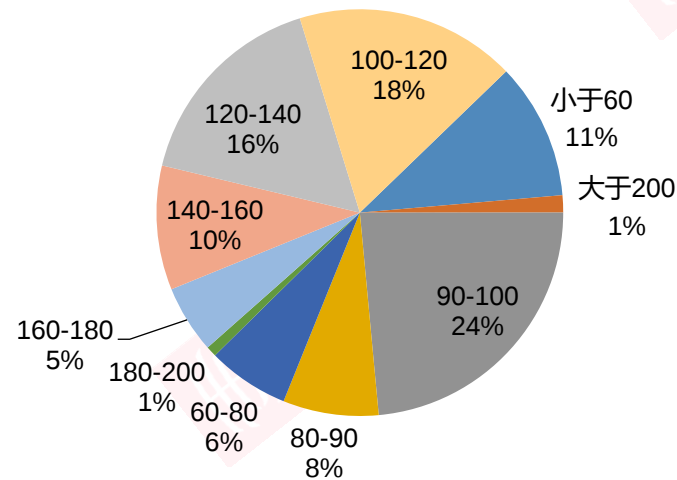
各区供求情况：禅城区

下半年新盘陆续入市，带动市场活跃度。禅城区楼市7月份供销持续增长，成交量和供应量均有增长，涨幅不大，住宅供销比为1.22：1，整体市场呈现供过于求的态势。

2016-2017年禅城区一手住宅供求关系走势



2017年7月禅城区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅17.95万 m^2 ，环比增长27.0%，同比增长3.2%；

成交情况：全区成交总面积14.65万 m^2 ，环比增长20.5%，同比增长0.3%；

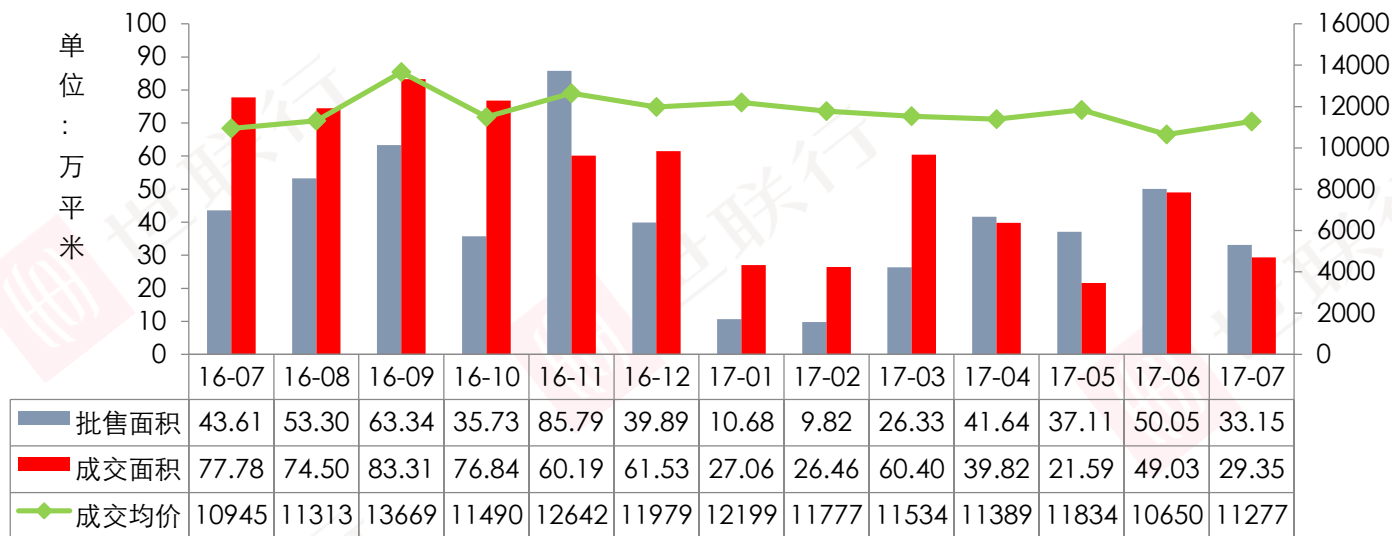
成交价格：全区成交均价为11063元/ m^2 ，环比下降20.7%，同比下降4.1%；

户型面积：全区成交主力户型90-100 m^2 ，占24%，100-120 m^2 占18%。

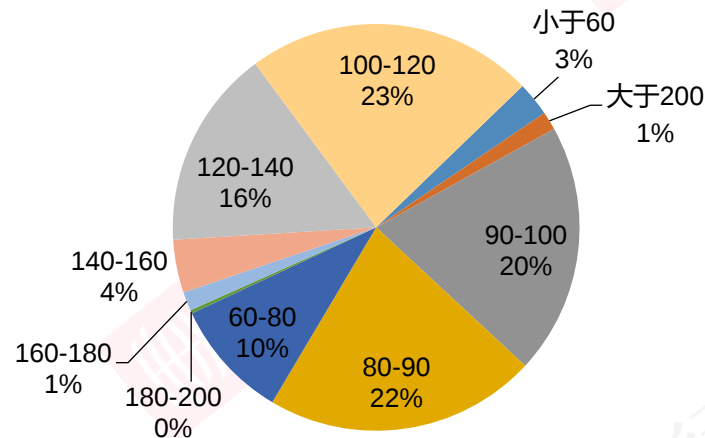
各区供求情况：南海区

刚改户型占比全区最高。7月份南海区一手房供销均有回落，成交价格有小幅上扬，该月成交户型中100-120平米的刚改户型成交最好，赶超80-90平米的刚需户型。

2016-2017年南海区一手住宅供求关系走势



2017年7月南海区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅33.15万 m^2 ，环比减少33.8%，同比减少24.0%；

成交情况：全区成交总面积29.35万 m^2 ，环比减少40.1%，同比减少62.3%；

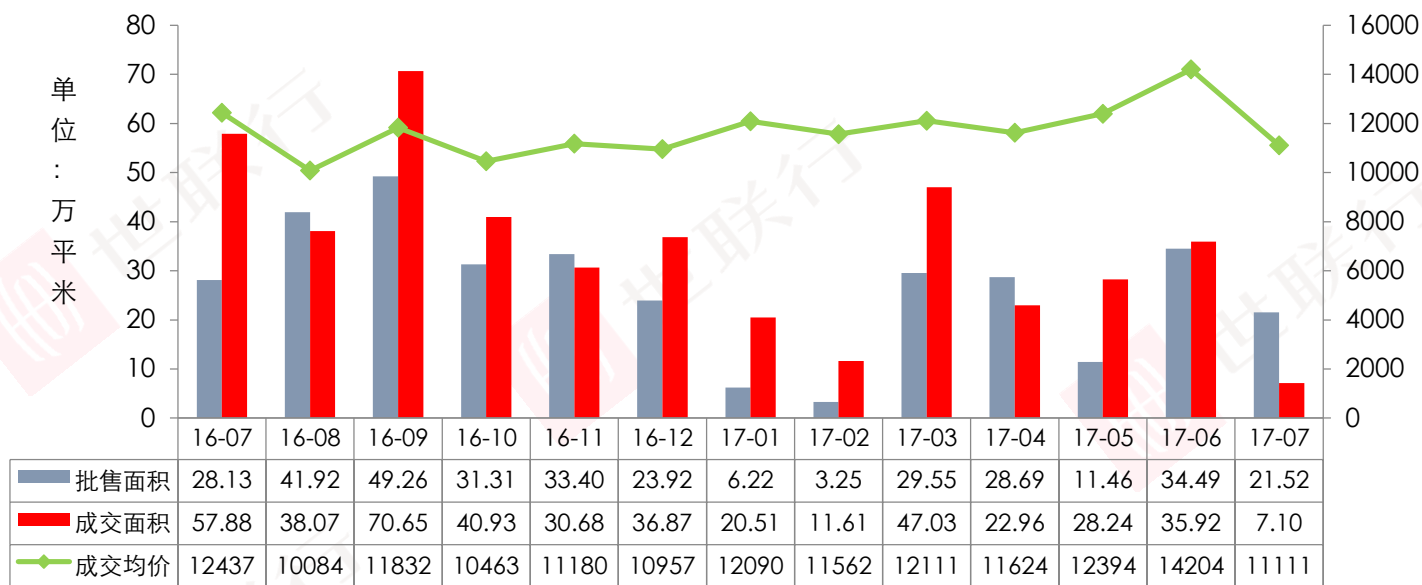
成交价格：全区成交均价为11277元/ m^2 ，环比上扬5.9%，同比上扬3.0%；

户型面积：全区成交主力户型100-120 m^2 ，占23%，80-90 m^2 和90-100 m^2 占比均有20%以上。

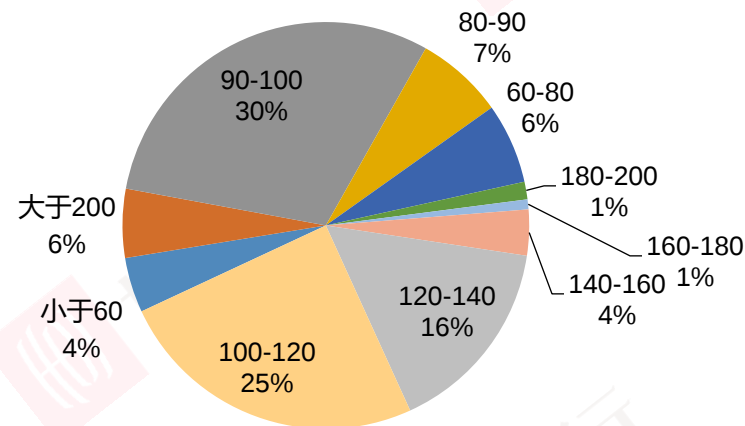
各区供求情况：顺德区

7月淡季，顺德量价齐跌，跌幅较大。7月份顺德区楼市遇冷，成交量大幅回落，全区新增供应量也有减少，总体表现供过于求，供销比为3.03：1，该月成交主力户型90-100平米的刚需产品。

2016-2017年顺德区一手住宅供求关系走势



2017年7月顺德区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅21.52万 m^2 ，环比减少37.6%，同比减少23.5%；

成交情况：全区成交总面积7.10万 m^2 ，环比大幅减少80.2%，同比大幅减少87.7%；

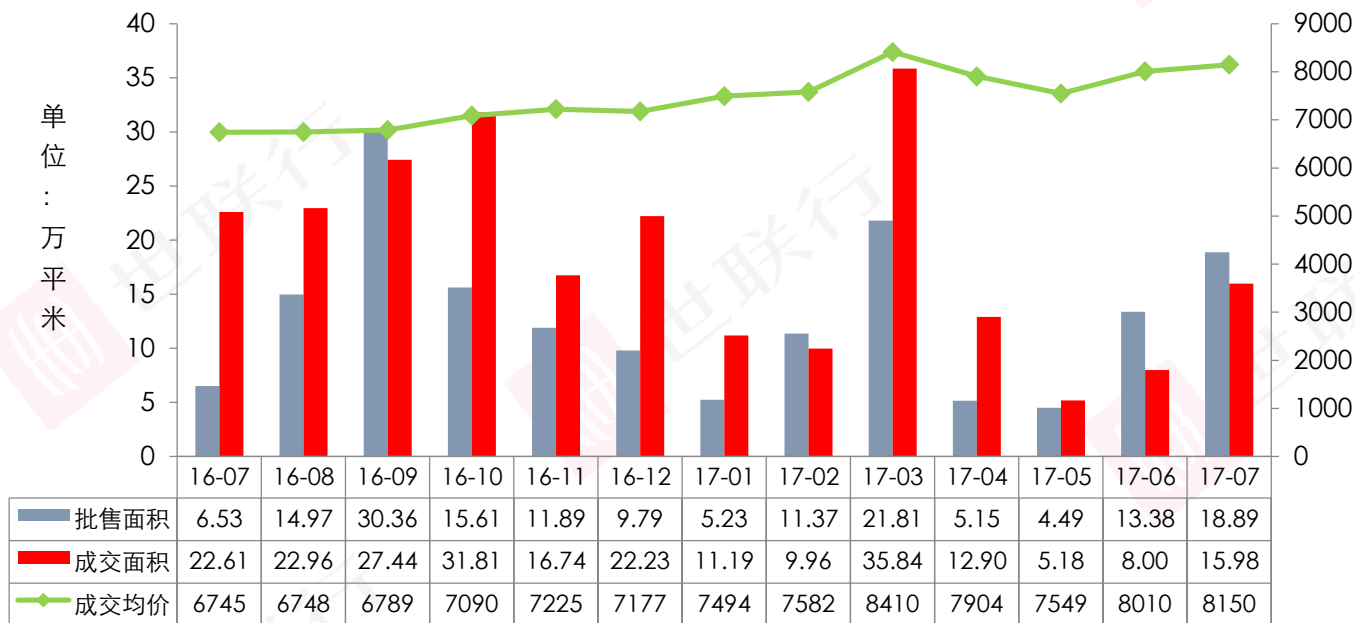
成交价格：全区成交均价为11111元/ m^2 ，环比减少21.8%，同比下降10.7%；

户型面积：全区成交主力户型90-100 m^2 ，占比30%；100-120 m^2 ，占比25%。

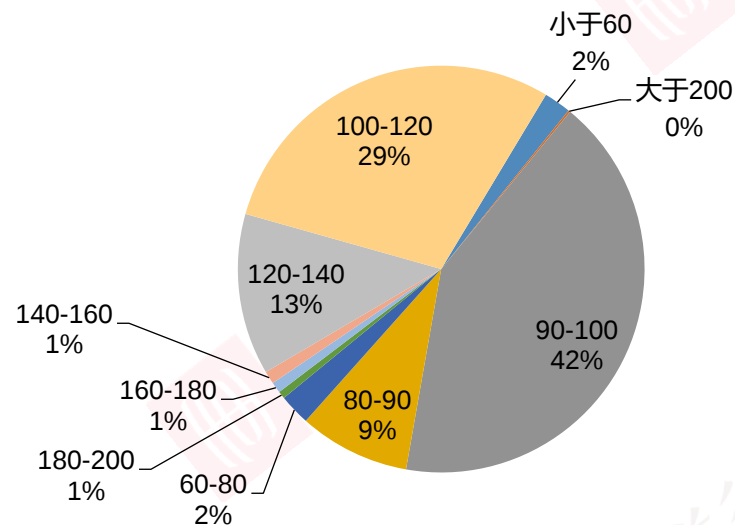
各区供求情况：三水区

七月三水楼市供销两旺，成交均价持续上涨。7月三水成交和供应持续增长，供应量大于成交量，供销差距缩小，一手住宅供销比1.18：1，各项目积极推出新货，市场表现火热。

2016-2017年三水区一手住宅供求关系走势



2017年7月三水区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅18.89万 m^2 ，环比大幅增长41.1%，同比减少189.3%；

成交情况：全区成交总面积15.98万 m^2 ，环比增长99.8%，同比减少29.3%；

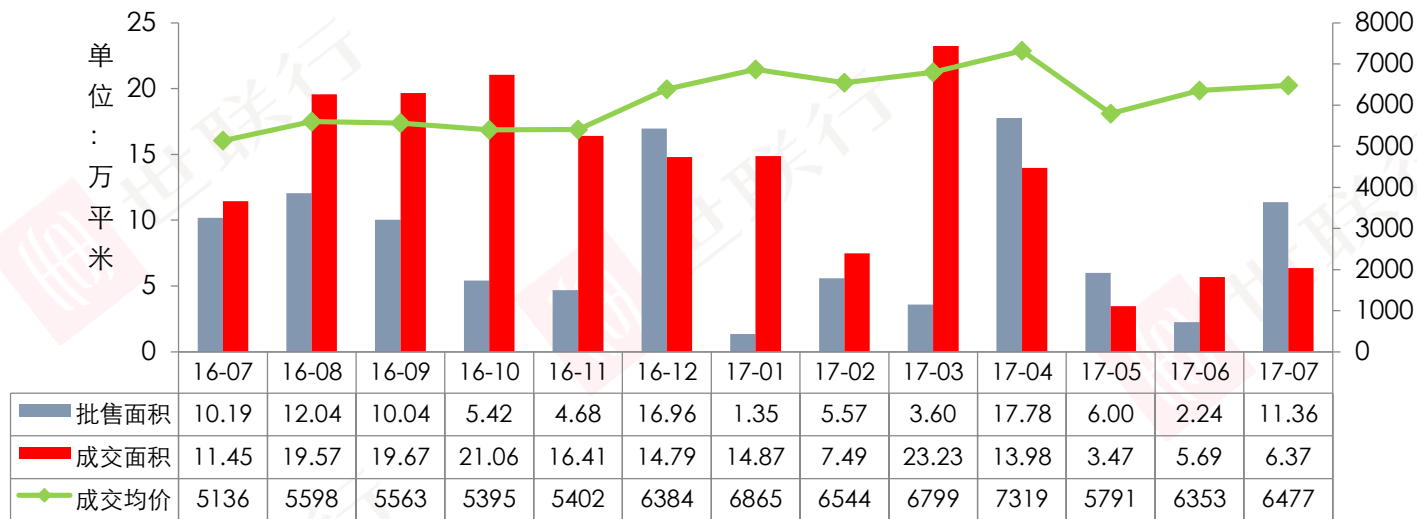
成交价格：全区成交均价为8150元/ m^2 ，环比增长1.7%，同比上升20.8%；

户型面积：全区成交主力户型90-100 m^2 ，占42%，100-120 m^2 ，占29%。

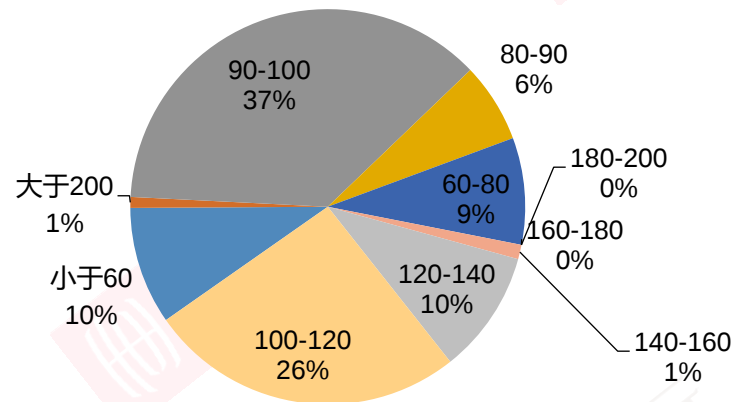
各区供求情况：高明区

7月份高明市场新货供应大幅增长，但成交平平。高明区新货集中爆发，新增货量大幅增长，但成交量因限价等原因，表现一般，月度供销比为1.78：1，供应量远大于成交量。

2016-2017年高明区一手住宅供求关系走势



2017年7月高明区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅11.36万 m^2 ，环比大幅增长406.6%，同比增长11.5%；

成交情况：全区成交总面积6.37万 m^2 ，环比增长11.9%，同比减少44.4%；

成交价格：全区成交均价为6477元/ m^2 ，环比上涨2.0%，同比上升26.1%；

户型面积：全区成交主力户型90-100 m^2 ，占37%；100-120 m^2 ，占26%。

Part 4

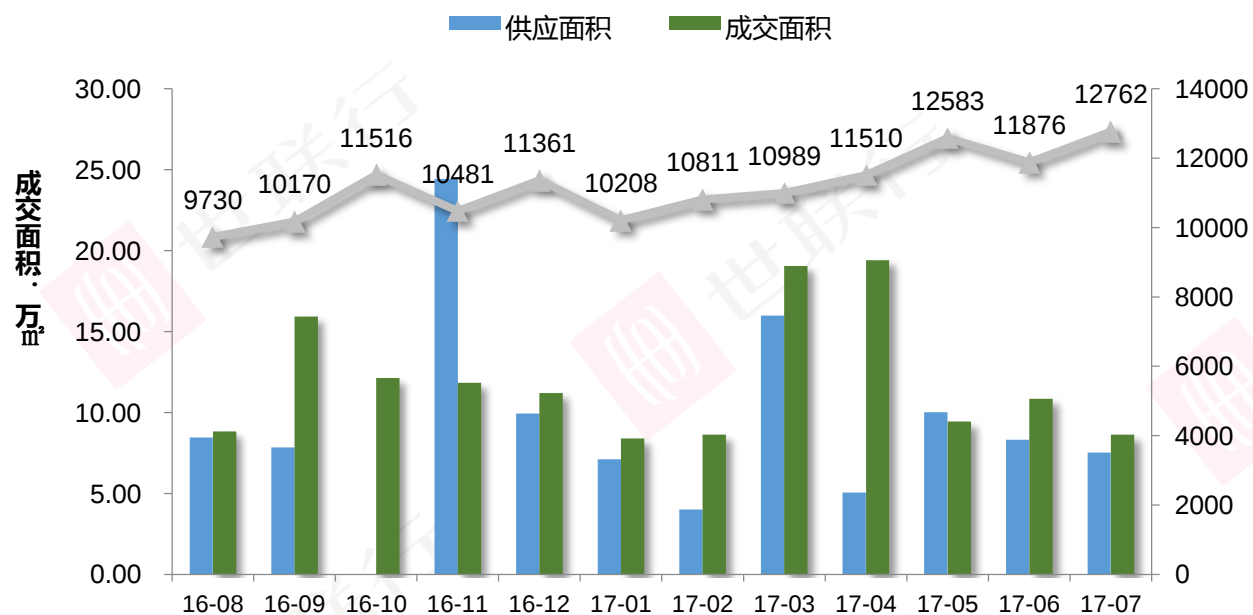
公寓市场表现

- ◆ 公寓月度供求情况
- ◆ 公寓面积段成交情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况

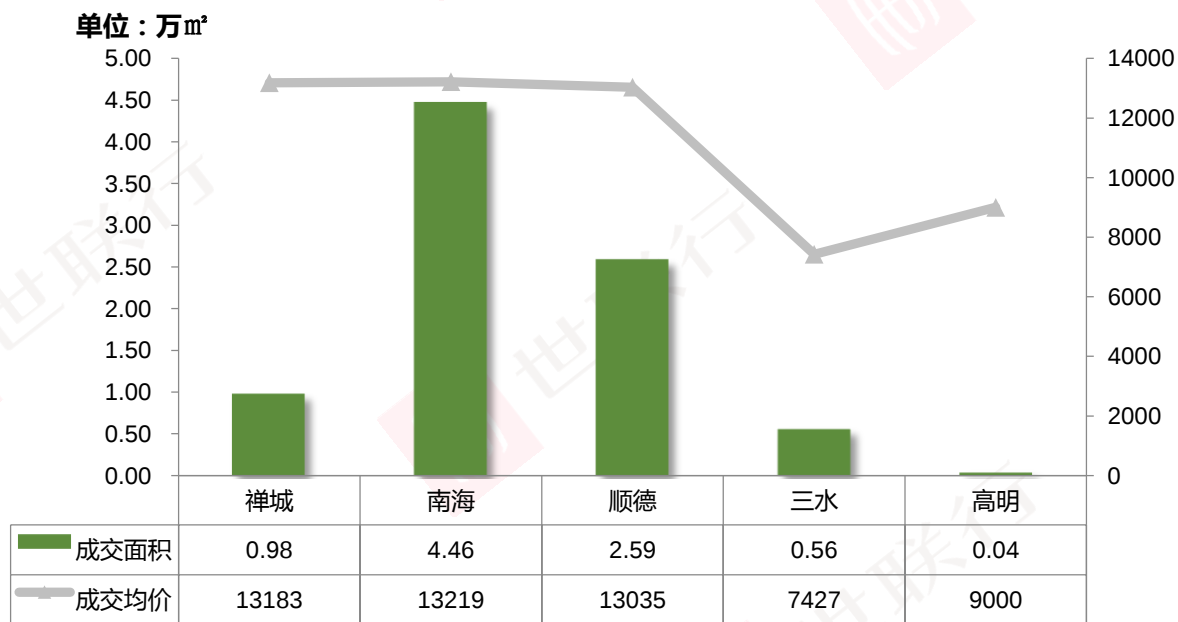
公寓月度供求情况

7月份佛山市公寓市场持续供不应求，供销比0.9：1。全市仅禅桂有项目推新货，7月公寓成交主要集中在桂城和佛山新城，禅城这个月成交表现疲软。

2016-2017年7月佛山市公寓月度成交量价走势



2017年7月佛山市各区公寓成交情况



供应情况：全市新增供应公寓7.53万m²，环比减少9.4%，同比增长74.4%；

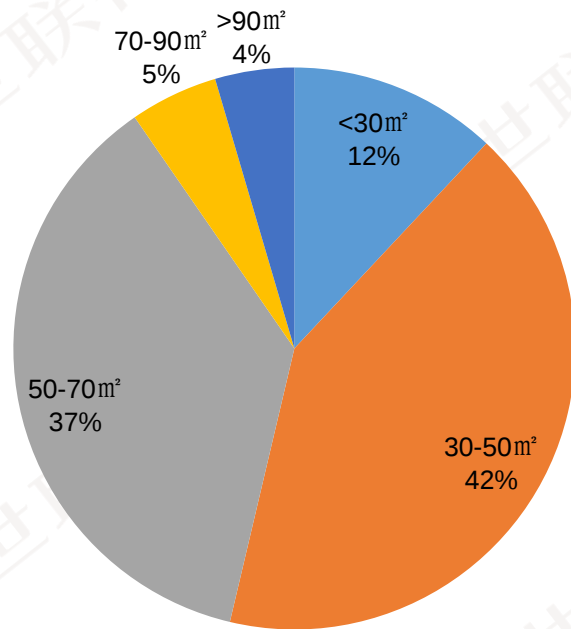
成交情况：全市共成交1694套，成交总面积8.63万m²，环比减少20.5%，同比减少9.3%；

成交价格：全市成交均价为12762元/m²，环比上涨7.5%，同比上升27.6%。

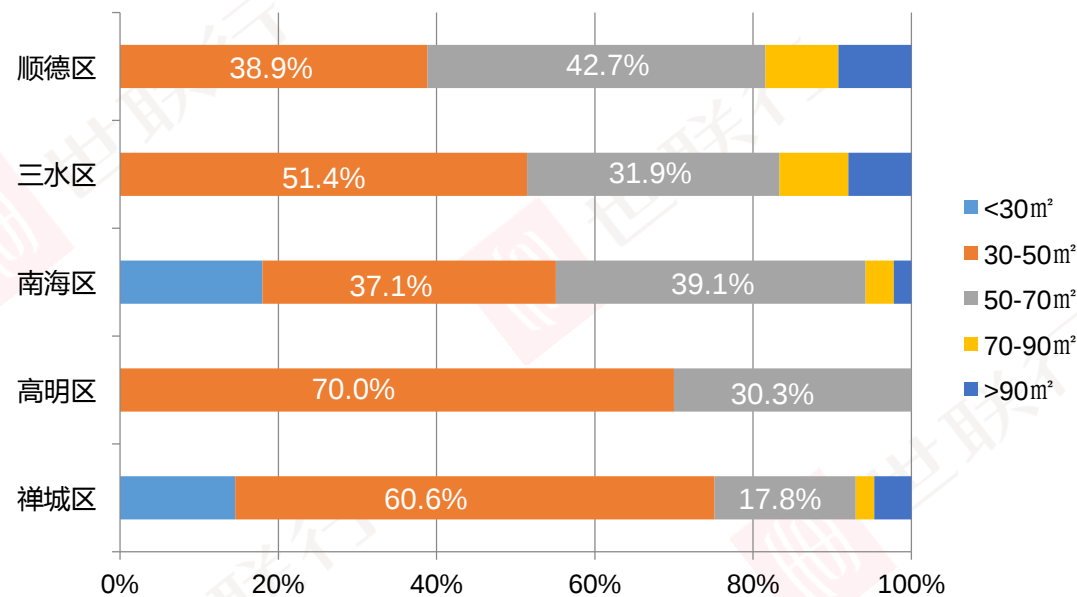
公寓面积段成交情况

7月份，佛山公寓市场畅销产品集中在30-50m²面积段，占比达42%，其次是50-70m²的户型，占比达37%；各区中也是以30-50m²的产品成交为主，占比都有30%以上，特别是禅城和高明，成交过6成。

2017年7月佛山市公寓面积段成交情况



2017年7月份佛山五区公寓面段成交情况



成交排行榜

2017年7月，佛山市公寓项目签约成交量排名TOP10的楼盘依次为：万科金域中央、万科金色领域、南舜怡海港、德国港、康怡商业大楼、保利东湾、嘉悦公馆、三水万达广场、林上湾广场、星港国际广场。

成交前十的楼盘成交总量1099套，占全市成交总套数的64.9%。

2017年7月佛山市公寓成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	万科金域中央	南海	226	15367.49	16000
2	万科金色领域	南海	226	6708.56	15000
3	南舜怡海港	南海	113	5043.83	8862
4	德国港	顺德	104	4758.68	23565
5	康怡商业大楼	南海	84	4190.24	12800
6	保利东湾	顺德	81	4953.33	11487
7	嘉悦公馆	顺德	80	5716.09	5200
8	三水万达广场	三水	74	3879.98	7699
9	林上湾广场	顺德	63	2903.44	15883
10	星港国际广场	南海	48	3166.21	13000

以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

Part 5

后市展望

【政策方面】 租赁市场加快发展。中央已要求选取部分人口净流入的大中城市开展试点工作。广州、上海、佛山都已积极出台租赁政策，未来，随着租赁市场的持续扩大，未来将有更多的城市将出台相关租赁政策。

【土地市场】 7月份佛山土地市场依旧火热，成交商住用地9宗，计容总建面133万平米，虽环比降幅有2成，但同比却有10倍的增幅。全市除南海零成交外，禅城、三水、顺德、高明四区均有地块成交，顺德三水为推地主力。

【住宅方面】 7月份，佛山楼市供需平稳，成交稳中有降，库存总量小幅上升，房价保持稳定。未来佛山将会出现供应放量的局面，各区将陆续出现纯新楼盘集中上市，增加市场活跃度，但在下半年房地产投资增速放缓，和金融去杠杆下，下半年经济增速或略有放缓。全国经济向好也将导致政府对房地产依赖度减少，政策可能持续趋紧，因此，对后期的楼市预期依旧保持谨慎，平稳发展的观点

Thank you!

世联核心价值观

因团队而强大

因做足功课而专业

因郑重承诺而有信誉

因为客户发掘价值、降低交易成本而解决中国房地产问题



深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.