

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.2.26-2018.3.4）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 1 宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 项目营销



宏观资讯

Macro information

① 建鑫、泊寓、红璞三大品牌近期入市

建鑫·乐家岭南隼庭将于3月对外发布，将推出410套房源。泊寓南海广场店和石石肯店也将开业，南海广场店共372间，石石肯店共841间，另外还有桂城壹都荟店也将在今年开业。红璞公寓季华园店和佛山大道店即将开业，总共房源近400套。

② 世茂绿岛湖项目规划7栋住宅

2017年5月，世茂以10.48亿+1.12万^m配建竞得绿岛湖地块，占地3.4万^m，计容建面8.39万^m。项目现规划由七栋建筑组成，1栋为社区公共服务房，2至6栋为32层的高层住宅，7栋为28层的人才住房，7栋底部为商业裙楼。项目尚未提交具体规划信息，不排除进一步规划的可能性。地块现已围蔽施工，现场资料显示，中国建筑华南公司以1.95亿元总额中标本项目的土建总包工程。

③ 2017年广东十强区出炉：顺德进入3000亿俱乐部

根据广州、深圳、佛山市级及区级统计局公布，2017年的十强区形成了两个4000亿+六个3000亿+两个2000亿的橄榄型格局。按城市来看，深圳五个区进入前十名，占了半壁江山；广州三个区进入，佛山两个区进入。

④ 佛肇3月土拍预告

据佛山中原统计，截止至2月27日，3月佛山土地市场预计出让18宗商住用地，合计占地面积109.5万^m，计容建筑面积327.4万^m，起始总价194.76亿元。禅城和南海区各有5宗，顺德和高明区各有3宗，三水区有2宗。3月肇庆土地市场预计出让3宗商住用地，合计占地面积27.35万^m，计容建筑面积70.5万^m，起始总价10.6亿元。

中原观点：2018年新年伊始，佛山政府土地供应加快，3月的土拍市场将掀起成交小高潮。

南庄大道旁20.6万 m²商住地即将上线

佛山市国土局网站发布公告，将对佛山一环以东、南庄大道两侧地块规划进行局部调整，保留原规划商业商务用地功能，增加二类居住用地，调整范围涵盖了原“海盛东方城”项目（烂尾7年）。此次调整范围总用地面积超过20.6万 m²，净用地面积约17.27万 m²，目前处于规划公示期。



禅城市政府旁还有一宗商住地

禅城区政府公布普君南旧街区改造地块和南浦村地块四规划的批前公示。这两宗地分别是普君新城社区八地块，以及越秀岭南隽庭地块四。新规划东建地块净用地面积为21447.37 m²，主导居住用地，兼容商业金融业用地、办公用地；越秀地块净用地面积为3588.13 m²，为商业商服用地。两份文件均提到，两块地需协调规划



中原观点：2018年度，禅城区将加大对住宅用地的供应，在3月份推出5宗交易地块，并旧改盘活存量土地资源。



土地市场

Land market

土地供应情况

三水新城及高明荷城将于3月底分别出让一宗优质商住地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
三水区						
2018-3-28	云东海街道塘西线三期西侧地块一	商住	82036.14	2.7	122000	5508
高明区						
2018-3-30	荷城沿江路以东、西江河以西、高明大道以北	商住	83582.98	4.0	47262.8	1414

土地成交情况

节后首拍，龙光以仅溢价1.3%、9.4亿元竞得佛山新城商住地

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
顺德区								
2018-3-2	乐从富华路以北、文华南路以西	商住	20778.12	7.27	92750	94000	6223	龙光
高明区								
2018-2-28	荷城街道荷富路以西、明富路以北	科教	15560.08	1.3	1120	1120	554	国豪教育投资
2018-2-28	荷城街道荷富路以西、明富路以北	科教	63120.91	1.3	4555	4555	555	国豪教育投资

土地出让预告

禅城奇槎商住地和岭南大道商服地将于下周招拍。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m ²)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
2018-3-7	魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	39796.66	地一6.0 地二3.5	121152	7426
2018-3-9	岭南大道东侧	商服	5417.15	4.5	10753	4411



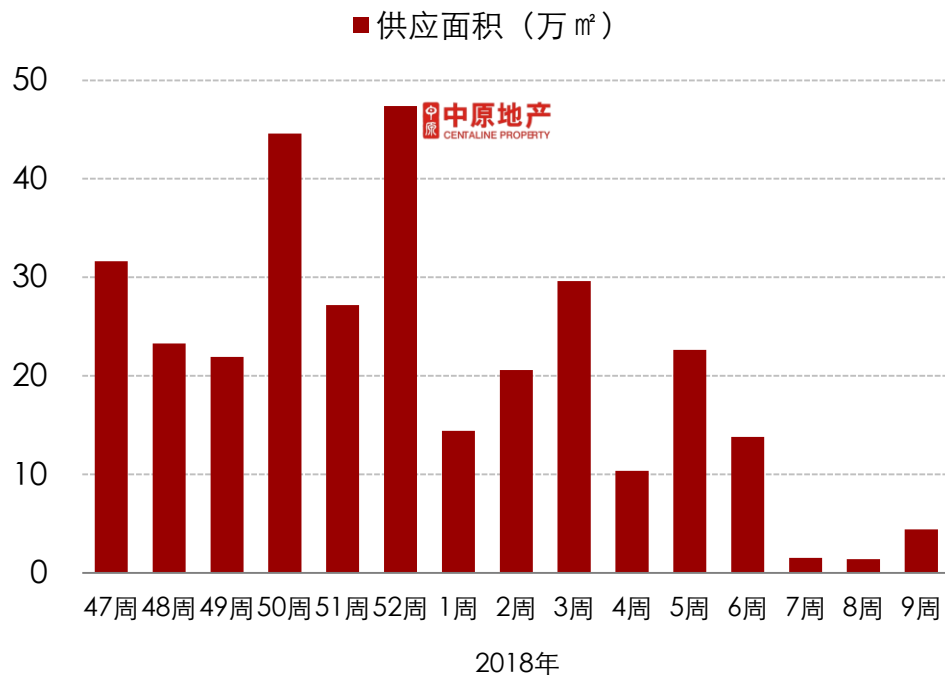
住宅市场

Housing market

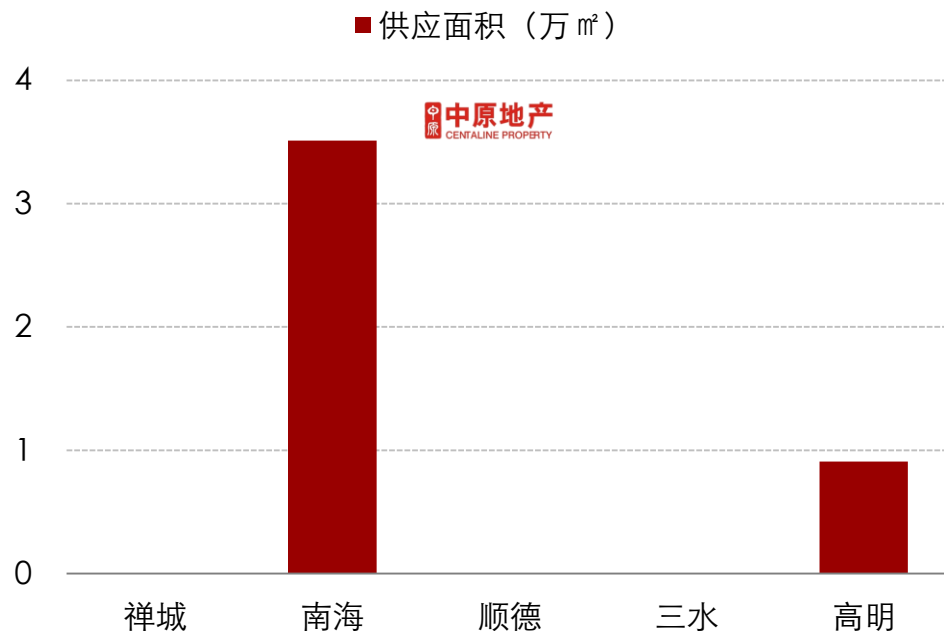
全市住宅供应情况

佛山楼市新货供应缓慢，小塘纯新盘时代领峰项目迎来首批新货预售。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第9周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第9周，佛山全市新增住宅供应354套，合计4.43万 m²，环比增加219%。全市仅南海狮山小塘时代领峰和高明荷城碧桂园峰会两个项目有新货入市。

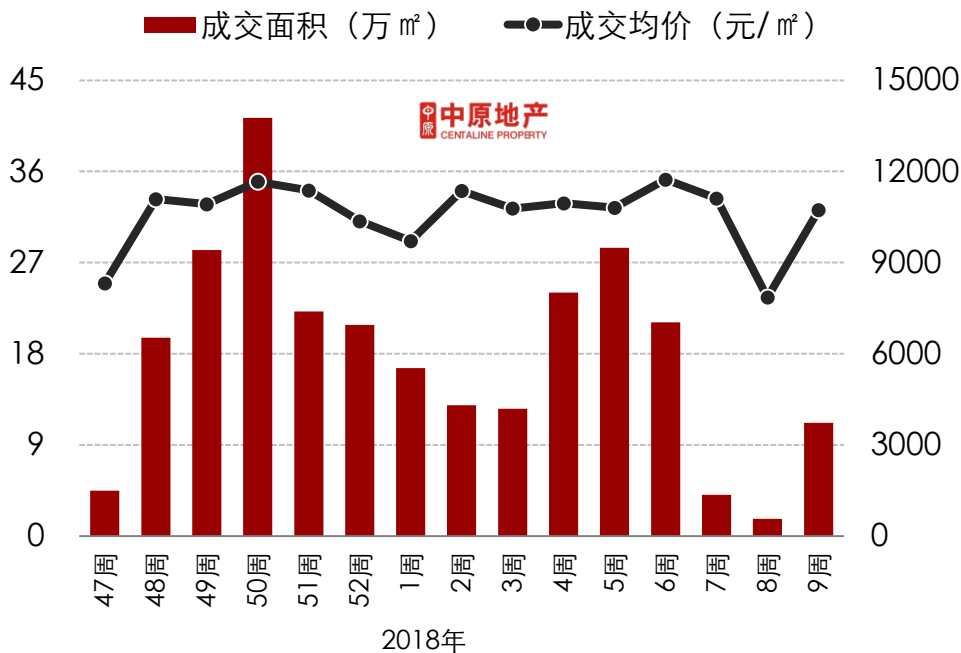
全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m ²)	主力户型(m ²)
南海	时代睿达花园 (时代领峰)	2018-3-1	1栋1座、1栋2座、9栋	洋房	308	35146.6	3-4房: 95-140
	南海合计				308	35146.6	
高明	荷城碧桂园峰会	2018-3-2	7座	洋房	46	9142.08	4-5房: 175-200
	高明合计				46	9142.08	

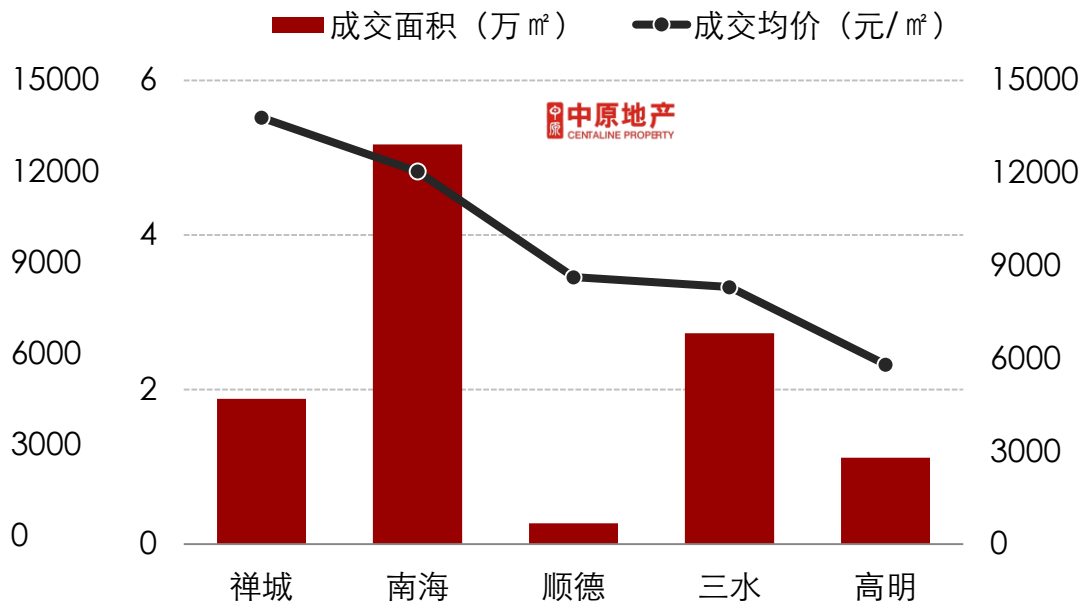
全市住宅成交情况

春节小长假过后，佛山楼市销售回暖，楼市量价大幅度上升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第9周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第9周，佛山全市住宅仅成交986套，合计11.17万 m²，环比增加557%，成交均价为10725元/ m²，环比上涨37%。佛山五区楼市网签量均有不同程度的增量，其中南海区网签量暂居榜首，禅城、南海区网签楼价均超万元水平，禅城区楼价最高，有13800元/ m²水平。

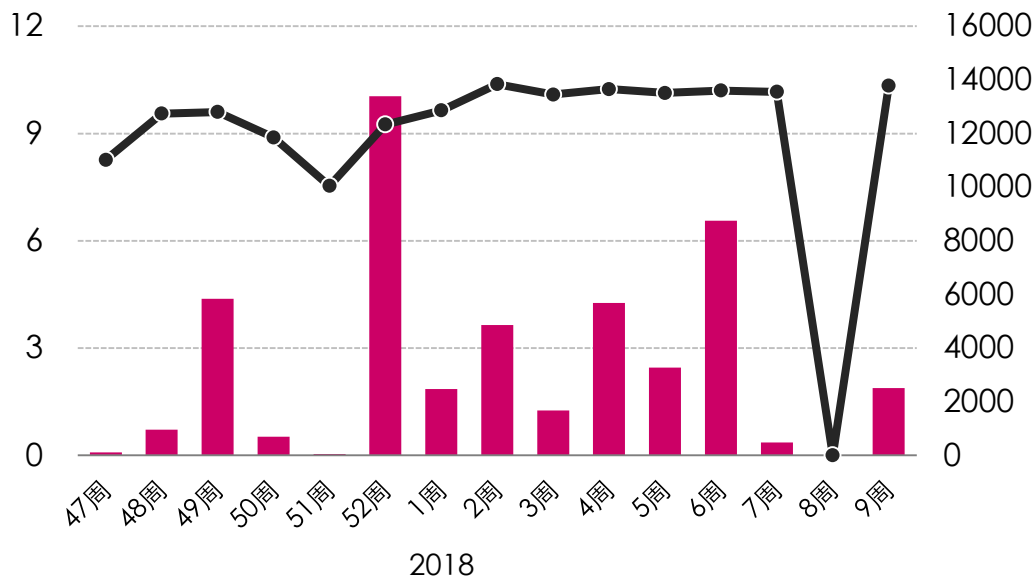
禅城区住宅成交情况

春节过后，禅城楼市恢复网签，量价回升。

本周禅城区项目成交TOP 10

禅城区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●—● 签约均价 (元/ m²)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	张槎	龙光玖龙湾	41	5716	13165
2	南庄	融创湖滨世家	30	4061	13475
3	南庄	绿岛湖壹号	23	5539	14775
4	石湾	泮景花园	6	1152	13027
5	南庄	保利翡翠公馆	3	450	13013
6	石湾	保利碧桂园天汇	3	484	14045
7	祖庙	敏捷金谷	3	282	13665
8	南庄	招商雍景湾	2	351	15913
9	祖庙	旭辉公元	2	205	13747
10	南庄	金茂绿岛湖	2	425	12816

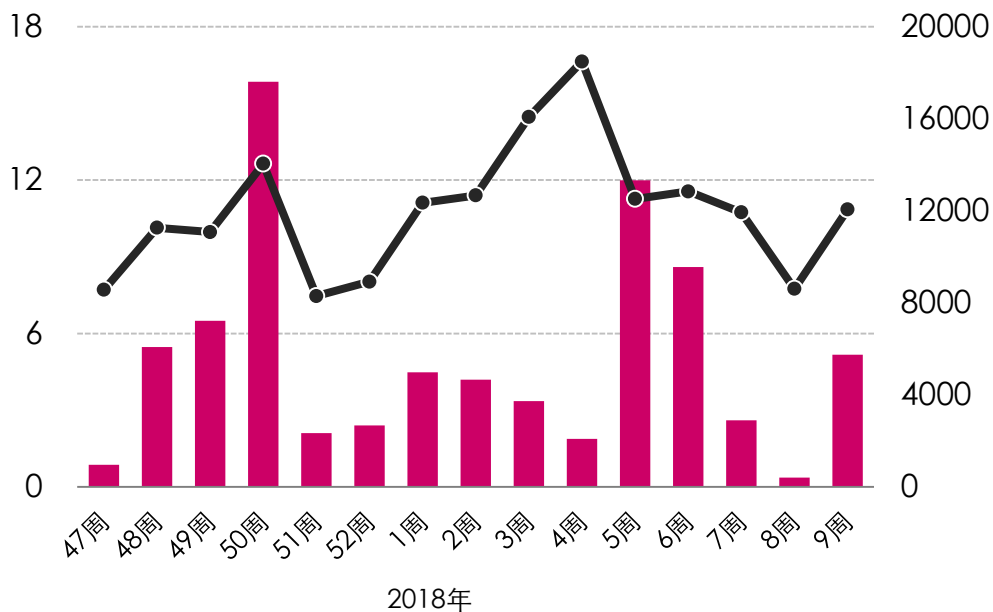
2018年第9周，禅城区住宅成交1.88万 m²，均价为13790元/ m²。

南海区住宅成交情况

经历上周的成交低潮，本周南海楼市成交量价大幅度上升。

南海区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



本周南海区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	罗村	万科城市之光	145	13048	11361
2	狮山	新城璟城	60	6262	14976
3	官窑	奥园观湖尚居	49	5177	10955
4	大沥	恒大悦府	31	3254	14988
5	松岗	海逸桃花源记	21	1964	9920
6	狮山	禾粤尚德居	18	1555	3923
7	西樵	恒大御湖湾	15	1602	8958
8	桂城	时代名著	14	1788	16711
9	小塘	绿地丽雅香榭花城	13	1372	9551
10	西樵	景观花园	12	767	5159

备注：个别项目为特殊房源网签价格

2018年第9周，南海区住宅成交5.17万 m²，环比增加1297%，成交均价为12054元/ m²，环比上行40%。

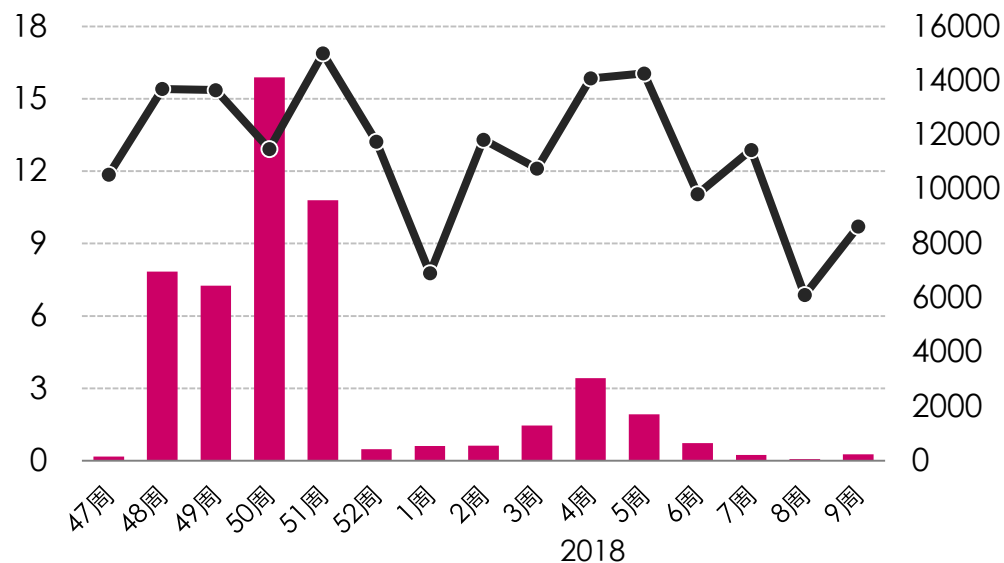
顺德区住宅成交情况

节后顺德楼市触底反弹，但仍在低位徘徊。

本周顺德区项目成交TOP 10

顺德区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/m²)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	均安	都市经典广场	5	543	8636
2	均安	逸豪星座居	2	547	2349
3	容桂	宏泽尚轩	2	188	3985
4	北滘	雅居乐英伦首府	1	116	18481
5	北滘	金辉优步大道	1	97	17392
6	大良	康格斯花园	1	154	13467
7	勒流	东菱帝苑	1	238	12551
8	大良	纯自然名宅	1	138	12300
9	大良	乐明轩	1	91	11784
10	乐从	财神万利公馆	1	120	10118

备注：个别项目为特殊房源网签价格

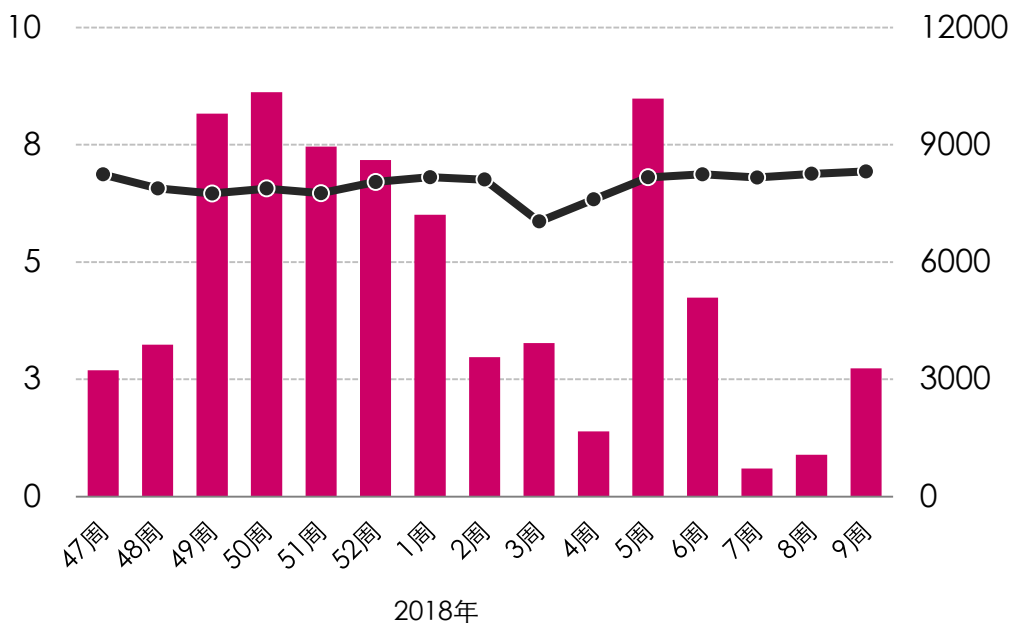
2018年第9周，顺德区住宅成交0.27万 m²，环比上升286%，成交均价为8634元/m²，环比上升42%。

三水区住宅成交情况

三水楼市销售回暖，楼价保持平稳。

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	西南	雅居乐融创三江府	48	5189	8635
2	西南	碧桂园奥斯汀	27	2628	8111
3	西南	御江南	27	2566	8766
4	云东海	旭辉城	22	2723	9201
5	西南	时代南湾	21	2397	7911
6	西南	恒大郿湖城	16	1786	7569
7	芦苞	恒福水岸南苑	10	928	6582
8	西南	鸿安花园	10	1141	8323
9	西南	汇信华府	10	1284	8219
10	西南	三水冠军城	9	913	7463

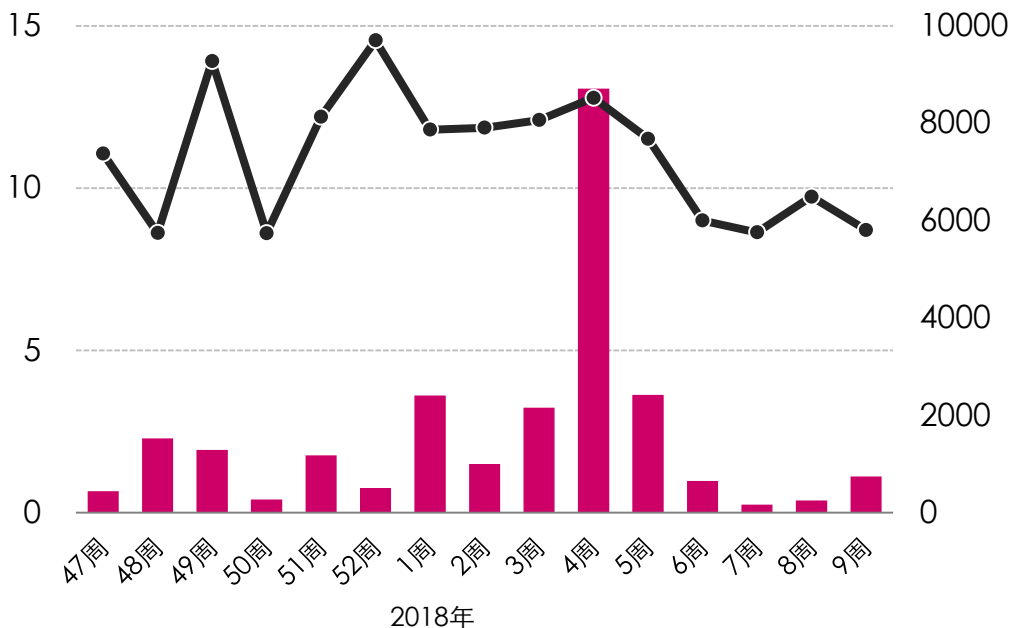
2018年第9周，三水区住宅成交2.73万 m²，环比增加207%，成交均价为8314元/ m²，环比微升1%。

高明区住宅成交情况

高明楼市成交略有起色，楼价下跌11个百分点。

高明区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



本周高明区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	杨和	欧浦花城	15	3465	5036
2	明城	恒大山湖郡	14	1609	5293
3	荷城	绿色世嘉花园	10	1008	5798
4	明城	明汇苑	9	939	5184
5	荷城	金骏广场	7	710	5778
6	杨和	云山诗意花园	6	539	5494
7	荷城	江滨香格里拉花园	5	542	6672
8	荷城	富隆湾家园	4	409	9570
9	荷城	东湖洲花园	3	297	8640
10	荷城	万科美的西江悦	3	299	7614

2018年第9周，高明区住宅成交1.12万 m²，环比增加195%，成交均价为5808元/ m²，环比下跌11%。

中心城区商业公寓周度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	桂城	万科金域中央	52	3540	16613
2	祖庙	星亮轩	29	1499	9400
3	桂城	京华广场	18	1055	17945
4	桂城	海伦堡海汇广场	14	1016	13420
5	桂城	万科金色领域	14	423	18685
6	石湾	滨海御庭	12	351	17274
7	桂城	万科壹荟大厦	12	760	14483
8	祖庙	朝安碧桂园	11	426	16152
9	乐从	保利东瑞广场	10	515	8899
10	乐从	怡龙湾公寓	7	337	17854

中心城区写字楼周度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	国际创智园	10	2045	7338
2	桂城	富力国际金融中心	3	339	20195
3	桂城	智富大厦	2	675	9492
4	乐从	德富置业大厦	2	354	12123
5	桂城	嘉邦国金中心	1	117	13412
6	桂城	创越时代文化创意园	1	80	10441
7	祖庙	禅城绿地金融中心	1	452	18555

备注：本周排名只有前七

中心城区商铺周度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	祖庙	东海银湾豪园	6	458	9211
2	祖庙	丽日世纪·金鼎	3	431	6000
3	乐从	招商依云国际	2	191	23283
4	石湾	绿地璀璨天城	2	78	42290
5	石湾	世博广场	2	33	29939
6	桂城	万科金域中央	2	107	27517
7	祖庙	碧桂园岭南盛世	2	90	44909
8	祖庙	星亮轩	1	121	20000
9	张槎	龙光玖龙湾	1	89	34948
10	祖庙	星星凯旋国际	1	49	32740

重点项目开盘情况

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品 (㎡)	价格 (元/㎡)	销售率
三水西南	御江南	2018/2/28	42座	104	80-100	毛坯8300	100%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

节后第一个周末，佛山多个纯新项目纷纷启动外展点、巡展、登记等。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	五矿崇文金城	3月2日	项目巡展	3月2日启动巡展，4月开放销售中心，5月开盘首推。首批120-180㎡毛坯叠墅，价格待定。目前已在南海万达广场、南海万科广场、禅城顺联国际购物中心等开放体验馆。
顺德	万科翡翠江望	3月2日	新品认筹	3月2日启动登记，3月中下旬开放样板房，月内开盘，首推8-10座，30层高，2梯2户，主打125㎡带装修三房，售价待定，登记冻结5万享开盘99折以及优先看板房。
	美的合能桂畔君兰	3月3日	开放展点	于大良印象城（新一城）开放外展点，具体信息有待公布。
	顺德华侨城	3月3日	新品认筹	3月3日启动登记，3月初加推四期23座113-146㎡带装修三四房，2梯3户，售价待定。别墅方面主打双拼、联排，面积为363-393㎡、478-546㎡，毛坯发售，总价约700-5000万。
	金辉路劲江山云著	3月2日 3月4日 3月10日	开放展点	3月2日开放大良吉之岛展点，3月4日开放容桂天佑城展点，3月10日开放广州番禺永旺展点，具体信息有待公布。
三水	御江南	3月3日	推洋房	加推70-110㎡毛坯洋房，吹风价约8800元/㎡。
	保利雲上	3月2日	推别墅	推香缇组团120、180㎡联排、双拼带装修别墅，120㎡2层高，180㎡3层高，均价18000-20000元/㎡。
	雍翠新城	3月3日 3月4日	推洋房	加推6座86-139㎡三四房，2梯4户，价格待定。
高明	勤天汇广场	3月3日	推洋房	加推23座87-114㎡三房，登记享开盘额外98折。



佛山中原地产代理有限公司策略研究中心

地址Add: 佛山市禅城区城门头西路1号环球国际广场1605室

邮编P.C.: 528000

电话Tel: 0757-82625583

传真Fax: 0757-82625586

中原(中国)网址Web: www.centaline.com.cn

