

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2018.3.12-2018.3.18）

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 《2018年1-2月份全国房地产开发投资和销售情况》

2018年1-2月份，全国房地产开发投资10831亿元，同比名义增长9.9%；房地产开发企业土地购置面积2345万 $\text{m}^2$ ，同比下降1.2%；商品房销售面积14633万 $\text{m}^2$ ，同比增长4.1%；商品房销售额12454亿元，增长15.3%。

## ② 保利6.63亿斩获肇庆高新区近20万 $\text{m}^2$ 巨无霸地块

肇庆保隆置业有限公司以底价66300万元竞得肇庆高新区大旺大道东面、龙湖水库西面占地197523 $\text{m}^2$ 商住地，成交楼面价1630元/ $\text{m}^2$ 。肇庆保隆置业有限公司，是保利华南实业有限公司下属公司。

## ③ 顺德首批主题产业园认定名单出炉

顺德首批主题产业园名单出炉，顺德创意产业园、汇创方·智造园、加利源国际工业城、广东工业设计城、智慧城市创新基地、勒流商业照明产业升级孵化园、顺德智富园、顺德高新区智能制造产业园8家主题产业园入选，分为现代服务业、智能制造、新材料、工业设计、电子商务、照明电工六大主题产业。

## ④ 佛山发布最新CPI数据，八大价格“七涨一降”

3月14日，佛山发布最新CPI数据，2月份同比上涨2.8%，环比上涨1.8%，1-2月累计上涨1.7%。八大类商品和服务同比价格呈现出“七涨一降”的态势。从同比看，受食品、医疗服务等价格上涨的带动，食品烟酒、医疗保健价格上涨相对明显，两者共拉动总指数上涨2.42个百分点。

## 《广东省人口发展规划（2017-2030年）》发布

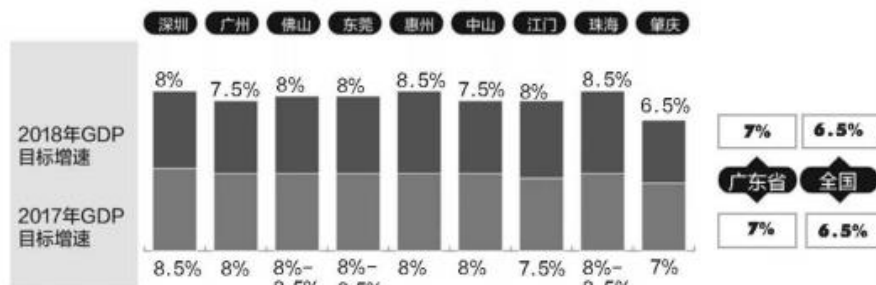
3月12日，广东省政府官网公布了《广东省人口发展规划（2017-2030年）》。《规划》提到，广州、深圳严格控制中心城区人口规模，并以新型城镇化建设为契机，大力推动人口向新区、郊区适度集聚，适度增加佛山、中山、珠海、江门、肇庆和惠州市的人口集聚。

专栏6 全省城镇规模等级结构（2020年）

城市等级	规模等级 (万人)	城市数量 (个)	城市名称
超大城市	≥1000	2	广州、深圳
特大城市	500-1000	2	佛山、东莞
大城市	100-500	11	中山、惠州、珠海、江门、汕头、湛江、茂名、韶关、清远、揭阳、肇庆
中等城市	50-100	7	潮州、汕尾、阳江、梅州、河源、云浮、普宁
小城市	≤50	56	开平、四会、台山、恩平、鹤山、惠东、陆丰、海丰、饶平、阳春、高州、廉江、雷州、吴川、信宜、化州、遂溪、罗定、兴宁、龙川、英德、怀集、佛冈、博罗、陆河、惠来、揭西、南澳、徐闻、阳西、连州、南雄、乐昌、始兴、仁化、翁源、乳源、新丰、广宁、封开、德庆、丰顺、大埔、五华、平远、蕉岭、紫金、和平、连平、东源、龙门、阳山、连山、连南、新兴、郁南

## 低调定下今年GDP目标，湾区八城要经济增速也要发展质量

数据显示，大湾区九城去年GDP总量占到了广东省约85%，GDP增速多高于全省及全国水平。正在召开的全国两会定下今年全国GDP预期目标增速为6.5%，珠三角九城除肇庆与之持平外，其余八城目标增速均高于此。九城当中，多数城市GDP预期目标亦较去年目标值有所下调，有意为经济质量提升预留空间。

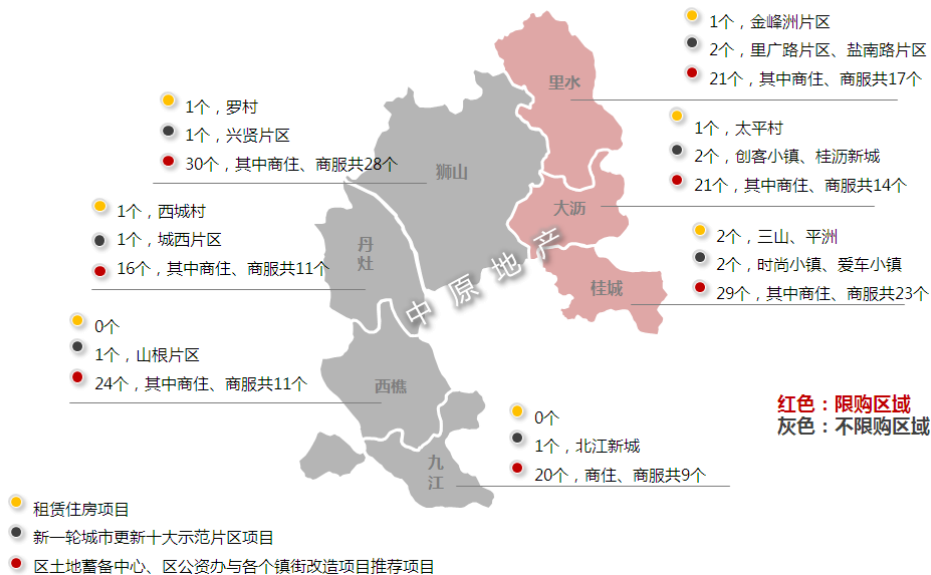


**中原观点：** 房地产作为人们居住或工作的场所，最终是与人密切相关。提前在人口政策上做出积极和有预见性的引导，以避免由于人口变动对房地产市场带来的冲击非常重要。

## 聚力“一环创新圈”，南海推175个城市更新项目

3月12日上午，南海城市更新工作大会暨2018年度项目投资推介会在桂城广发金融中心举行。推介会推介项目重点落在城市更新、村级工业园改造提升、特色小镇建设、集体经营性建设用地入市、租赁住房建设等领域。

### 推介会项目概况



### 推介会项目概况

根据佛山市2018年出让计划安排，2018年南海区国有建设用地出让计划为：



商服用地24公顷  
(约360亩)



工矿仓储用地86公顷  
(约1290亩)



住宅用地153公顷  
(约2295亩)

2018年度南海区项目投资推介会共推出城市更新项目175项，约2.9万亩。



商服类40项  
(3446亩)



工业类45项  
(14212亩)



商住类90项  
(11176亩)

**中原观点：**土地推介会可加强土地出让的市场化、公开化，充分发掘、提升地产品质。按往来常规，禅城区、顺德区土地推介会将陆续召开。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

顺德新城及高明荷城均推出优质商住地块。

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> )
顺德区						
2018-4-12	顺德新城碧桂路以东、龙盘东路以北地块	商住	184321.93	A区0.4 B区3.5	13211	954
高明区						
2018-4-13	荷城街道祥进路以东、大成路以南	商住	19336.58	2.5	12569	2600



## 土地成交情况

中梁首入佛山，金茂、阳光城、奥园纷纷拿下一宗商住地项目。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
禅城区								
2018-3-14	陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	10633.35	A5.0 B3.0	22672	31300	7358	阳光城
南海区								
2018-3-16	西樵镇大岸村地段	商住	162471.5	A2.6 B2.3 C2.7	110040	110940	2669	佛山恒顺通房地产 (奥园)
顺德区								
2018-3-15	乐从镇乐中路以南、纵三路以西	商住	109246.37	2.79	229500	300428万元 7400㎡ 提留商业 250元/平/月	11000	金茂
高明区								
2018-3-15	荷城沧江南路以南、碧桂路以西	商住	42159.76	2.2	21333	30033	3238	中梁

# 土地出让预告

下周佛山地市迎土拍高峰，全市共有8宗优质地块出让，分布五区。

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>						
2018-3-19	佛罗路南侧、化纤路北侧	商住	57327.25	3.5	189610	9450
2018-3-22	江湾二路北侧、雾岗路西侧	商住	39035.89	地一≤4.0, 地二≤2.5	66403	4800
<b>南海区</b>						
2018-3-19	桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住	130212.1	2.5	325530	10000
2108-3-20	狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	商住	72699.5	1.92	62000	4442
2018-3-21	三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧	商住	52225.6	3.5	89593	4901
<b>顺德区</b>						
2018-3-22	乐从岭南大道以东、富华路以北地块	商务	7708.05	7.27	27123	4840
<b>三水区</b>						
2018-3-21	云东海街道塘西线三期西侧地块二	商住	69061.58	3.0	114300	5517
<b>高明区</b>						
2018-3-21	荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	33686.82	2.2	15563	210



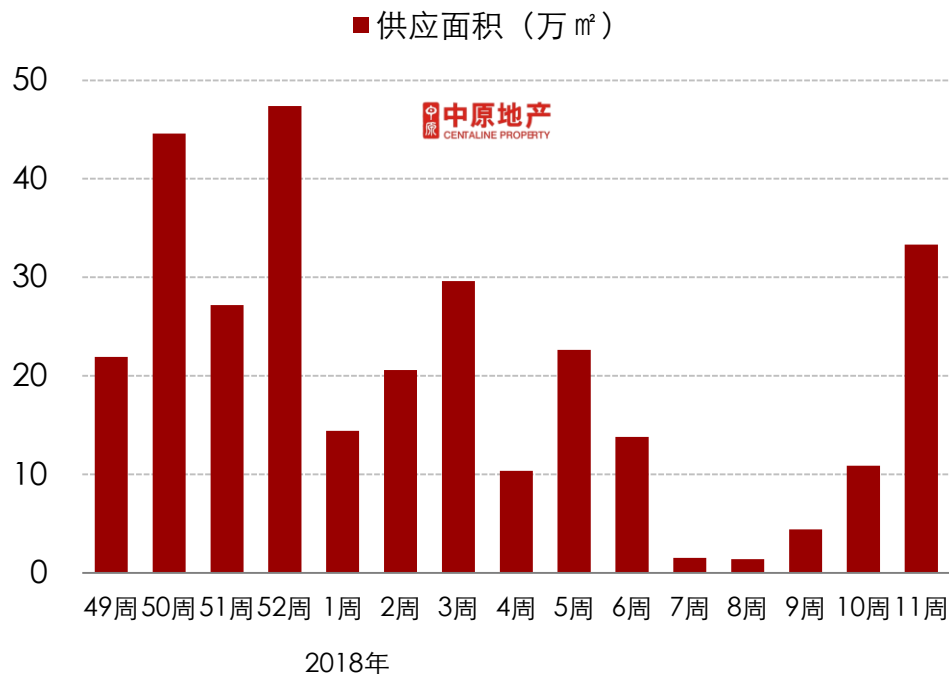
# 住宅市场

Housing market

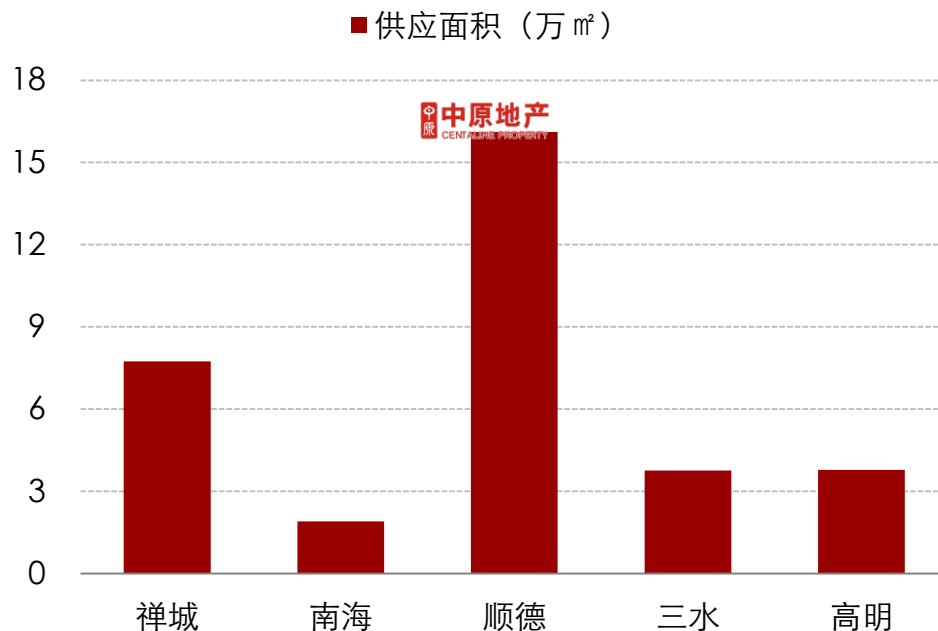
## 全市住宅供应情况

三月中旬，佛山楼盘新增供应步伐加快，多盘入市新货。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第11周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第11周，佛山全市新增住宅供应3062套，合计33.32万 m<sup>2</sup>，环比增加206%。全市五区均有新货入市，顺德区新货量暂居首位，供应16.12万 m<sup>2</sup>，占全市48%，美的领贤公馆项目批量入市9栋新洋房。

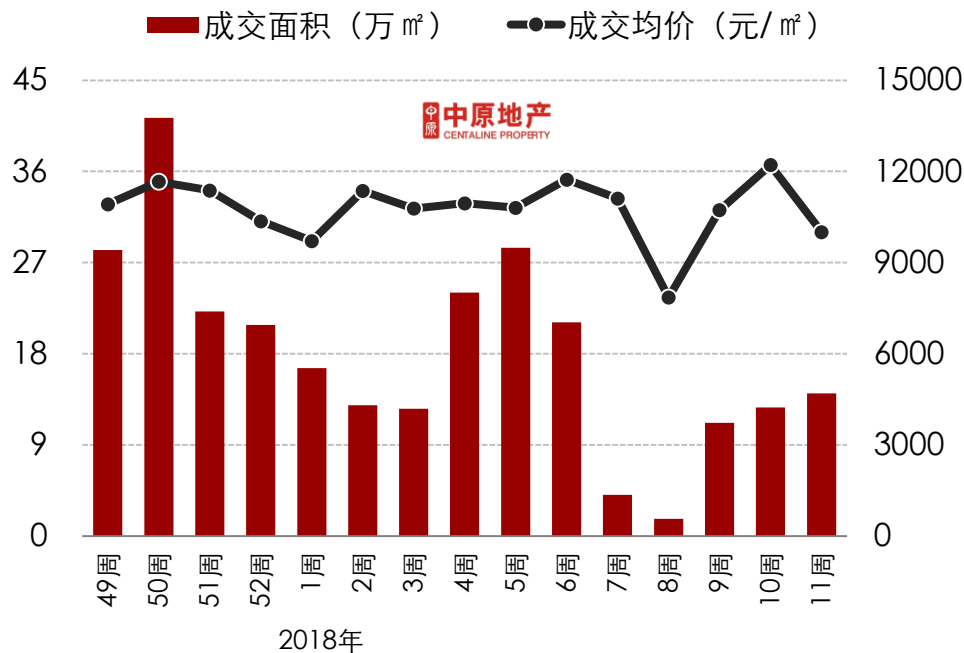
# 全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	岭南崇华居 (碧桂园岭南盛世)	2018-3-14	三、四座	洋房	124	27629.2	大平层: 223
	天滨花园	2018-3-14	3、4座	洋房	155	23183.66	3-4房: 109-173
	融创望江府	2018-3-13	15、16座	洋房	248	26597.69	3-4房: 95-128
	禅城合计					<b>527</b>	<b>77410.55</b>
南海	广佛新世界庄园上城	2018-3-16	5、6栋	洋房	95	8388.98	2-4房: 68-124
	珑门广场	2018-3-16	10座	洋房	108	10710.92	3-4房: 91-124
	南海合计					<b>203</b>	<b>19099.9</b>
顺德	美的领贤公馆	2018-3-12	7-9座、11座	洋房	690	66413.86	2-3房: 81-103
		2018-3-12	4-6座、10座、14座	洋房	756	70130.14	2-3房: 81-88
	悠步熙园	2018-03-16	2座	洋房	108	11746.42	3-4房: 96-122
	保利中嘉花园	2018-03-16	3座	洋房	140	12863.30	2-3房: 70-98
	顺德合计					<b>1694</b>	<b>161153.7</b>
三水	北江新区新城璟荟 (新城招商誉府)	2018-3-13	璟荟豪园6座	洋房	128	13320.96	3-4房: 95-113
		2018-3-14	璟荟豪园5座	洋房	112	11661.16	3-4房: 95-113
	中昂翠屿湖华庭	2018-3-12	3座	洋房	64	6316.28	3-4房: 91-108
		2018-3-12	1座	洋房	64	6316.28	3-4房: 91-108
	三水合计					<b>368</b>	<b>37614.68</b>
高明	美的鹭湖森林度假城	2018-3-13	湖山揽墅	别墅	102	18394.94	别墅: 182-200
	欧浦花城二期	2018-3-16	5座	洋房	84	9979.41	3-4房: 99-140
		2018-3-16	6座	洋房	84	9574.53	3-4房: 99-120
	高明合计					<b>270</b>	<b>37948.88</b>

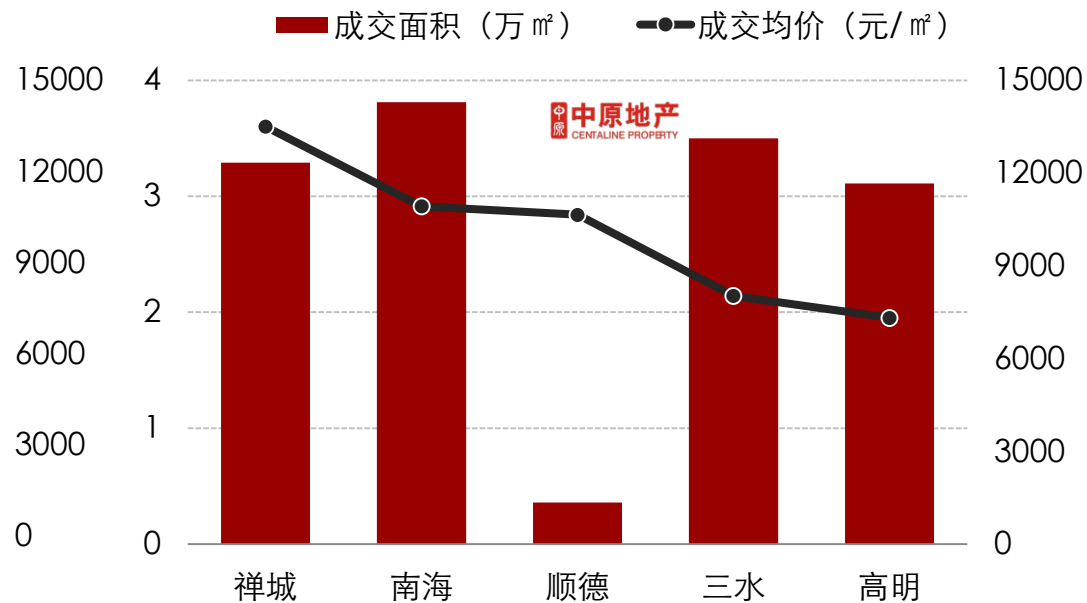
# 全市住宅成交情况

佛山楼市成交量持续回暖，但楼价下行幅度明显。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第11周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第11周，佛山全市住宅成交1258套，合计14.07万 m<sup>2</sup>，环比增加11%，成交均价为10005元/ m<sup>2</sup>，环比下行18%。禅城、南海、三水、高明网签量均超3万 m<sup>2</sup>，禅城区楼价最高，达13500元/ m<sup>2</sup>。

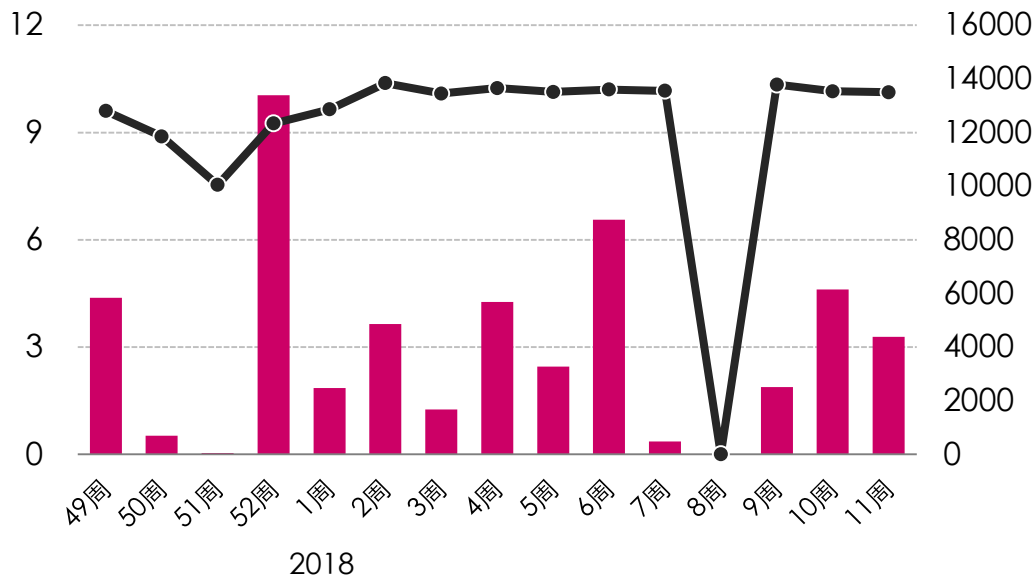
## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市成交量冲高回落，价格保持平稳。

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 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/m<sup>2</sup>)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	张槎	龙光玖龙湾	55	7733	12915
2	祖庙	星星凯旋国际	48	8141	13779
3	石湾	保利碧桂园天汇	30	4036	13772
4	南庄	金茂绿岛湖	18	1987	12560
5	石湾	泮景花园	17	1776	13493
6	张槎	融创望江府	10	1244	12831
7	南庄	融创湖滨世家	8	1174	13358
8	南庄	招商雍景湾	7	3792	14856
9	祖庙	敏捷金谷	6	554	13041
10	南庄	绿岛湖壹号	6	986	13326

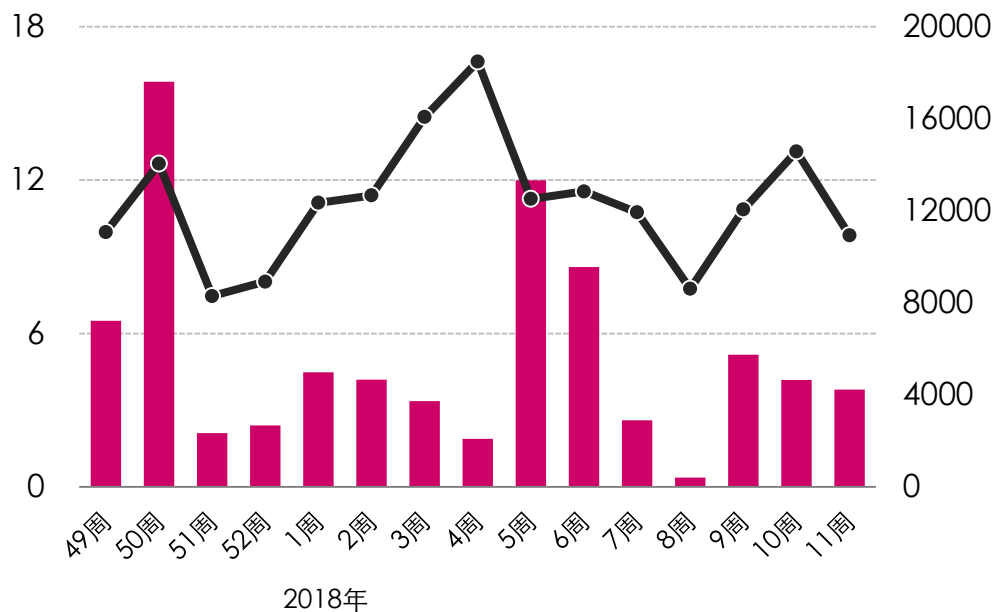
2018年第11周，禅城区住宅成交3.29万 m<sup>2</sup>，环比下降29%，均价为13505元/m<sup>2</sup>，与上周基本持平。

## 南海区住宅成交情况

本周南海楼市成交稍显乏力，成交量价齐跌。

南海区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



本周南海区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	小塘	绿地丽雅香榭花城	48	5167	9622
2	狮山	禾粤尚德居	39	3290	4214
3	狮山	新城璟城	31	3235	14877
4	大沥	恒大悦府	20	2224	14917
5	里水	万科金域缙香	19	1951	13220
6	官窑	奥园观湖尚居	17	1917	8981
7	松岗	海逸桃花源记	16	1457	9401
8	西樵	江滨花园锦绣龙湾	14	1901	9124
9	里水	保利紫山国际花苑	13	1512	14990
10	西樵	恒大御湖湾	12	1374	8333

备注：个别项目为特殊房源网签价格

2018年第11周，南海区住宅成交3.81万 m<sup>2</sup>，环比减少9%，成交均价为10926元/ m<sup>2</sup>，环比下跌25%。



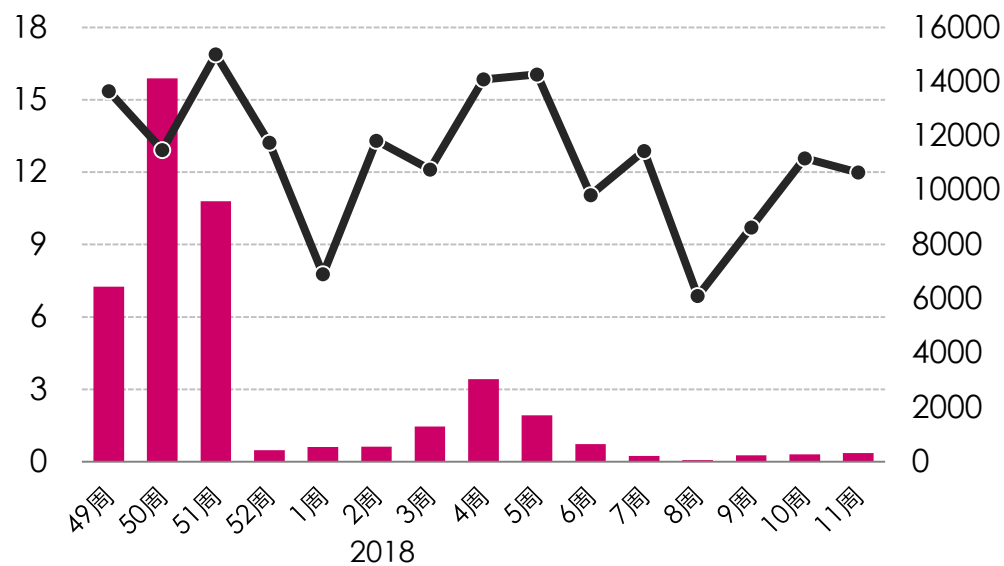
## 顺德区住宅成交情况

顺德楼市成交量持续温和上升，但整体成交量仍处于低位水平。

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 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/m<sup>2</sup>)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	均安	都市经典广场	14	1413	9038
2	大良	逸林苑	5	266	6698
3	均安	金湾豪庭	4	479	8400
4	杏坛	金海岸德福华府	3	335	9601
5	陈村	太平洋国际花园	2	180	19998
6	伦教	伦教碧桂园	1	137	18538
7	陈村	嘉濠雅苑	1	90	12316
8	北滘	深业城	1	106	17056
9	大良	保利碧桂园悦公馆	1	113	12584
10	乐从	风度广场	1	100	13808

备注：个别项目为特殊房源网签价格

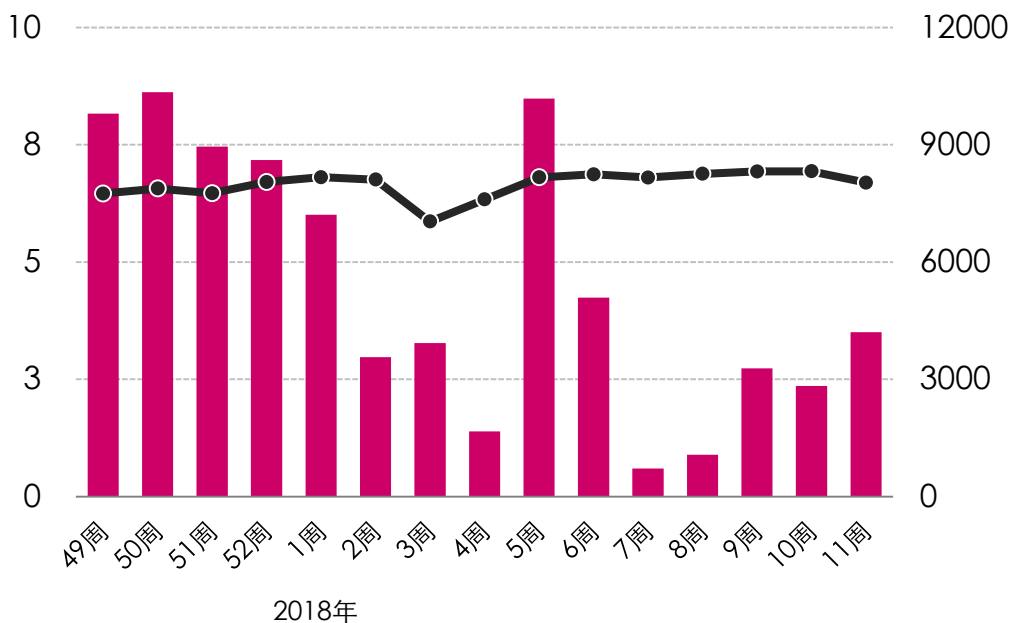
2018年第11周，顺德区住宅成交0.36万 m<sup>2</sup>，环比上升16%，成交均价为10654元/m<sup>2</sup>，环比下降5%。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市成交量环比增加超4成，楼价保持平稳。

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	芦苞	恒福水岸南苑	49	4688	6824
2	西南	雅居乐融创三江府	39	4312	8537
3	西南	时代南湾	26	2806	8594
4	西南	御江南	23	2291	8693
5	西南	新城招商誉府	22	2137	8565
6	西南	碧桂园奥斯汀	20	1937	8481
7	西南	三水冠军城	19	1943	7180
8	大塘	景秀南湾公馆	18	1550	6587
9	西南	恒大郦湖城	17	1835	7578
10	西南	汇信华府	17	2264	8192

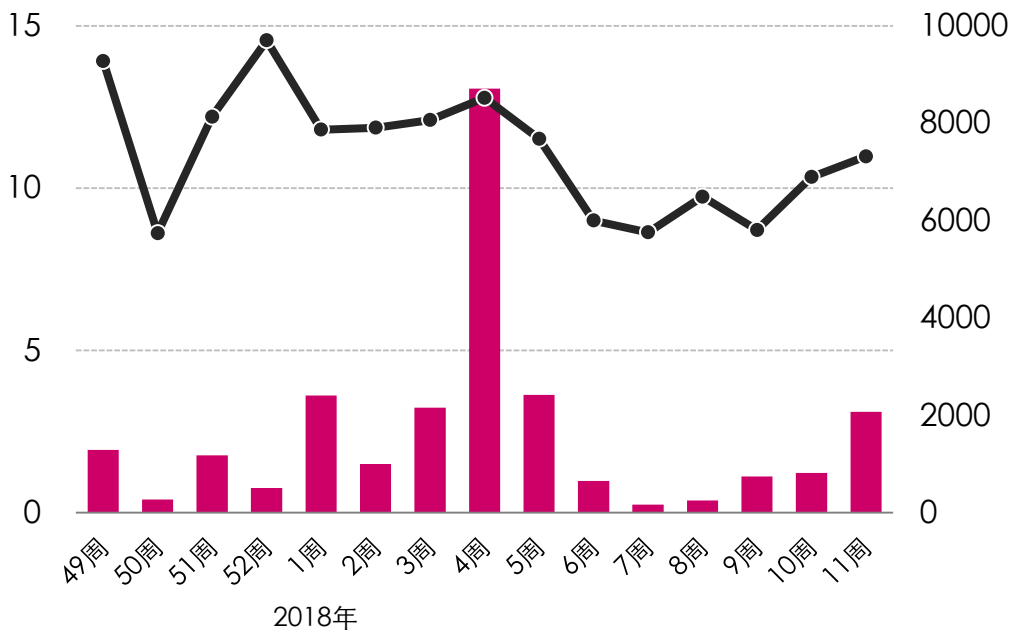
2018年第11周，三水区住宅成交3.5万 m<sup>2</sup>，环比增加48%，成交均价为8029元/ m<sup>2</sup>，环比下跌4%。

# 高明区住宅成交情况

高明楼市成交回暖，成交量价持续上行。

高明区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ● 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



本周高明区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	杨和	金鹭湾广场	89	5167	5529
2	明城	明汇苑	51	5218	5326
3	荷城	绿色世嘉花园	37	3985	5833
4	明城	恒大山湖郡	19	2513	6463
5	杨和	云山诗意花园	17	1572	5621
6	荷城	江滨香格里拉花园	14	1608	7276
7	杨和	美的鹭湖	11	1376	15339
8	明城	明城万隆汇花园	10	935	5199
9	荷城	万科美的西江悦	10	1051	8160
10	荷城	君御海城	9	1013	12172

2018年第11周，高明区住宅成交3.11万 m<sup>2</sup>，环比增加153%，成交均价为7321元/ m<sup>2</sup>，环比上涨6%。

## 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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	万科金域中央	32	2218	16890
2	桂城	万科金色领域	28	831	18685
3	乐从	保利东瑞广场	21	1178	9054
4	乐从	怡龙湾公寓	19	975	17575
5	祖庙	朝安碧桂园	18	702	16025
6	桂城	京华广场	18	1009	17546
7	石湾	滨海御庭	11	329	16474
8	乐从	中国德国港	10	651	19085
9	石湾	卓远广场	7	235	13520
10	桂城	德高信中央大道	6	419	16052

## 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	乐从	信保广场	21	3230	11126
2	桂城	城智大厦	15	1783	11491
3	桂城	富力国际金融中心	5	603	17771
4	桂城	天安中心	2	290	12817
5	张槎	智慧新城	1	261	8800
6	桂城	亿能国际	1	169	7500

备注：本周排名只有前6

## 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	乐从	星际半岛花园	4	149	24511
2	桂城	御水岸花园	3	177	19799
3	石湾	世博广场	3	45	26513
4	张槎	龙光玖龙湾	3	295	24023
5	祖庙	碧桂园岭南盛世	2	86	48093
6	桂城	富力国际金融中心	1	33	45454
7	祖庙	富力广场	1	36	34170
8	张槎	海湾城	1	60	33529
9	石湾	绿地璀璨天城	1	80	30227
10	桂城	第壹时区	1	125	28089

## 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
禅城张槎	融创望江府	2018/3/16	15座	124	109-128	毛坯11810元/㎡	100%
禅城祖庙	碧桂园岭南盛世	2018/3/17	3和4座双数层单位	62	223	精装18800元/㎡	70%
禅城石湾	泮景花园	2018/3/17	五期7座	135	82-109	精装18500元/㎡	100%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing



## 本周18个楼盘有营销活动，保利4盘齐发，纯新盘龙光碧桂园悦府开展厅。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	合景新鸿基泮景	3月17日	推洋房	推18座80-109㎡带装修三房，售价待定。
	保利翡翠公馆	3月17日	开板房	开放16座98-128㎡样板房。
	龙光玖龙湾	3月17日	推商铺	推商铺。项目在售最后一座9座170-190㎡，均价约16000元/㎡。
	朝安碧桂园	3月17日	开板房	开放全新板房，4月加推3座44-61㎡带装修新品，双钥匙设计，3梯26户，价格待定。
	碧桂园岭南盛世	3月17日	推洋房	开售223㎡大平层，2梯4户，价格待定，装修款须一次性付清。该户型看房需验资100万。项目预计下半年推出小户型新品。
南海	松晖名苑	3月17日	推洋房	推二期5座93-108㎡带装修洋房，楼高30层，2梯4户，吹风价约13500元/㎡。
	保利珑门	3月17日	开板房	开放10座90-127㎡样板房，2梯4户，带装修发售，售价待定。
顺德	招商曦岸	3月17日	开园林及板房	开放园林示范区及板房，目前在售18座83-110㎡带装修三四房，楼高28层，2梯6户，北向售价约20000元/㎡，南向售价约23000元/㎡。
	保利海德公园	3月17日	认筹	开板房并启动3、5座登记，3月底推售，楼高40层，3座主打98、128㎡三房，2梯4户，5座主打118、145、172㎡四五房，2梯3户，毛坯发售，价格待定。
	利保米兰公馆	3月17日	开板房	开放样板房，月底推1座39-73㎡带装修公寓，涵盖双钥匙、普通复式、中空复式产品，24层高，层高5米，6梯63户，售价待定。
	顺德华侨城	3月17日	推洋房	加推23座114、119、146㎡带装修三四房，吹风价约2.1万/㎡，验资登记10万可优先选房。
	力合阳光城云谷	3月17日	开板房	开放loft样板房，4月推6座29-54㎡带装修二至四房，26层高，双钥匙设计，吹风价约15000元/㎡。
三水	月亮湖颐景园	3月16日	开展位	开放广州花都广百商场展位，将加推7-8座98-138㎡带装修三四房，楼高25层，吹风价约7800-8500元/㎡。
	恒大山水龙盘	3月17日	推洋房	推95-126㎡带装修三四房，吹风9字头起。
	广乐颐景园	3月17日	开展位	开放广州三元里卜蜂莲花展位，3月底推3-5座95-115㎡带装修三四房，楼高28层，2梯4户。
	龙光碧桂园悦府	3月17日	开展厅	开放华盛广场外展厅。
	三水万达广场	3月17日	活动	举行万悦坊天幕步行街亮灯及群星见面会。项目在售177㎡毛坯三房，均价12500元/㎡，带装修公寓45-69㎡，均价8500-9500元/㎡，毛坯商铺80-190㎡，均价30000元/㎡。
	保利雲上	3月17日 3月18日	推别墅	推120-180㎡小平墅，带地下室、花园及车位，吹风价约200万/套，带装修发售。



**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](http://www.centaline.com.cn)

