

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.8.14-2017.8.20）

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 7月佛山CPI同比上涨2.3%，鲜菜价格较6月上漲15.9%

7月佛山居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.3%，环比上涨0.9%，1-7月累计上涨1.9%。从同比看，主要受医疗保健、居住类价格拉动。从7月1日起，佛山市城市公立医院综合改革全面启动，全面取消药品和医用耗材加成，调整基本医疗服务价格，推动医疗保健类价格同比上涨13.9%。从环比看，受高温和不稳定天气影响，市场蔬菜供应进入“伏缺期”，鲜菜价格上涨15.9%；夏季蛋鸡产量下降、货源供应相对紧张，鸡蛋价格上涨6.2%。

② 绿地香港11.4亿收购佛山项目，将打造农旅小镇

2017年8月15日，绿地香港以11.4亿元的总价收购佛山市鸿艺置业投资有限公司100%股权，包括位于佛山市高明区更合镇约40万 m^2 住宅商服用地，38万 m^2 农业旅游用地，合计约1170亩。此次收购亦是绿地香港在珠三角区域的首次投资。据悉，该地块将打造成具有特色的高端农旅小镇，结合周围丰富生态资源进行旅游地产开发。

③ 广铁集团：佛山西站8月18日正式开办客运业务

从广铁集团了解到，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。营初期车站每天安排往返广州、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。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。

④ 大学城卫星城揽才：9800元/ m^2 可购“地铁盘”

8月16日，顺德大学城卫星城推出的首个人才专卖房项目（领贤公馆，由政府和社会资本共同开发）通过摇珠产生了首期342套人才专卖房房源。根据《顺德区“领贤公馆”人才专卖房销售公告》，人才专卖房项目首期房源由住房主管部门在预售前采取总体房源摇珠方式进行确认。领贤公馆项目首期预售房源共有570套，其中包括81 m^2 252套、89 m^2 256套、105 m^2 62套。公证人员按照三种面积分3次进行摇珠，依次从81 m^2 房源中摇出151套、89 m^2 房源中摇出154套、105 m^2 房源中摇出37套，共计342套房源。领贤公馆人才专卖房销售价格为9800元/ m^2 （按建筑面积计算）。



土地市场

Land market

土地供应情况

顺德北滘会展中心附近出让一宗优质商住地，起拍楼面地价仅1480元/㎡。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/㎡)
顺德区						
2017-9-18	顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	商住	94673.31 净用地 86789.38	4.5	57810	1480
高明区						
2017-9-20	明城镇城七路以东、明喜路以北	工业	9008.5	3.0	379	140

土地成交情况

金融街首入佛山，刷新三水楼面地价新高，碧桂园继续镇街区位拿地。

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								
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
三水区								
2017-8-16	云东海街道云庭大道北侧	商住	57615.28	3.0	95000	117500万元 配建27600 m ²	名义6798 折合8660	金融街

备注：粗略计算，折合楼面地价包含无偿配建住房3000元/m²的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

土地出让预告

丹灶仙湖度假区、伦教大成围将有优质商住地到期招拍。

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)
南海区						
2017-8-22	丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段	商住	77093.2	2.3	88660	5000
顺德区						
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	7000
三水区						
2017-8-23	西南街道金淼路7号	工业	78257.29	2.5	4700	240
高明区						
2017-8-21	杨和镇和佳路以南、人宝路以东	工业	6665.4	3.0	355	178
2017-8-23	明城镇城七路以东、仙峰路以南	工业	23324	3.0	1227	175
2017-8-23	明城镇高明大道北侧	工业	72091.63	3.0	3525	163



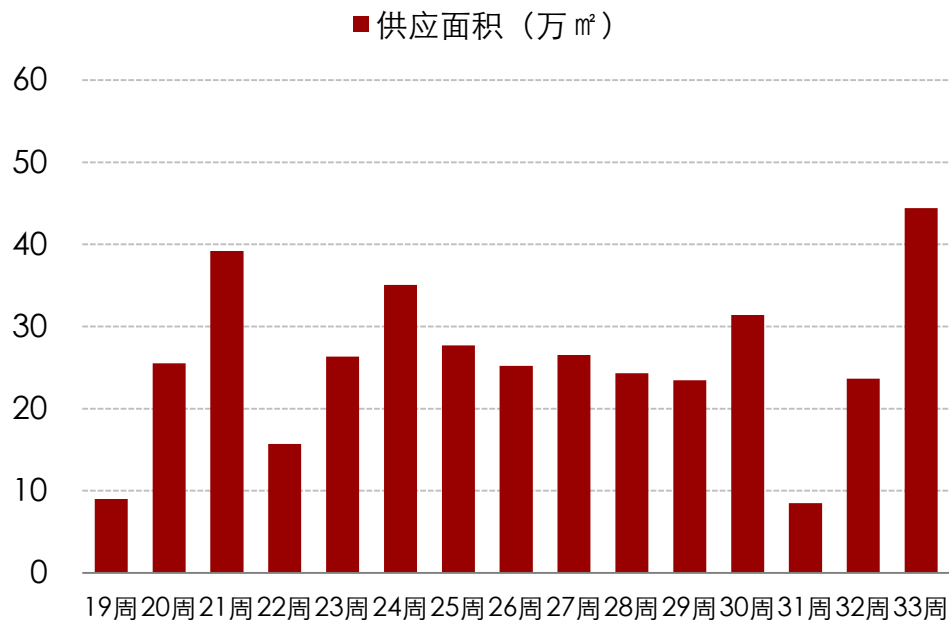
住宅市场

Housing market

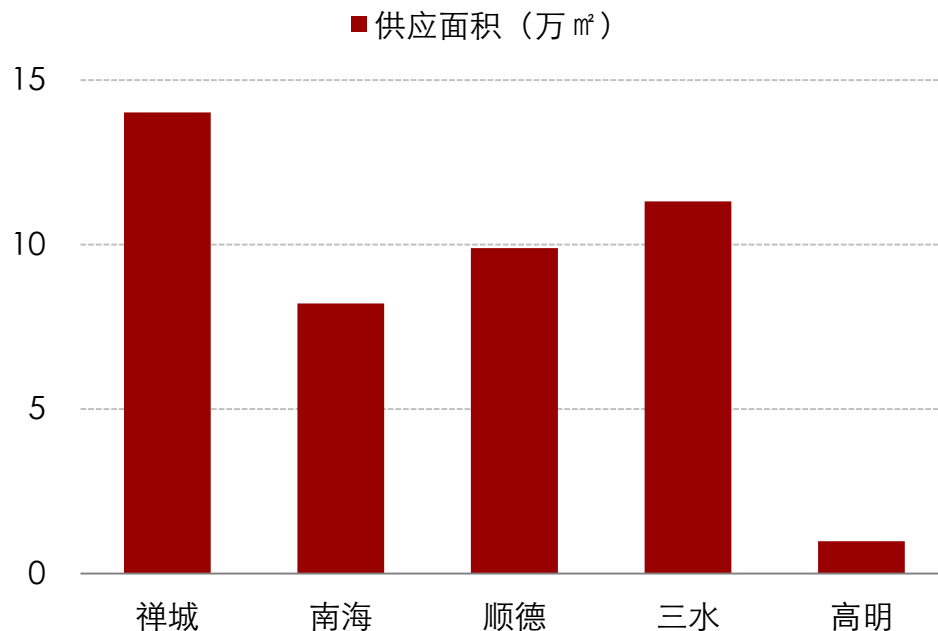
全市住宅供应情况

佛山楼市新货入市步伐加速，本周预售量达44万 m²。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第33周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第33周，佛山全市新增住宅供应3824套，合计44.4万 m²，面积环比增加88%。本周佛山五区均有新货入市，其中禅城区新货量位居五区首位，供应14.02万 m²，占全市32%，南庄纯新盘万科又一城首次拿取新货预售证，季华路旁绿地璀璨天城项目批量入市新品。

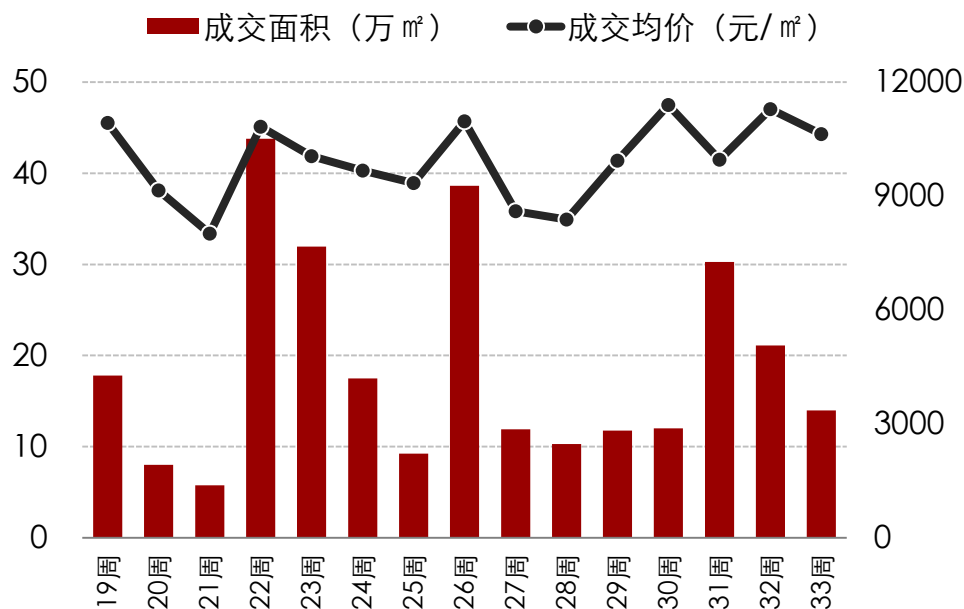
全市住宅供应明细

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	万科又一城	2017-8-16	10、11、12座	洋房	66	8123.79	4房: 124
	龙江玖龙湾	2017-8-16	1、19座	洋房	248	26708.5	3-4房: 97-135
	融创湖滨世家	2017-8-14	5座	洋房	24	3718.18	4房: 155
	绿地璀璨天城	2017-8-14	四、五座	洋房	357	49505.14	3-4房: 111-170
		2017-8-14	三座	洋房	179	24718.56	3-4房: 111-170
	绿岛湖壹号	2017-8-18	4-9座	洋房	181	27453.33	4-5房: 140-190
禅城合计					1055	140227.5	
南海	万科城市之光	2017-8-18	15栋	洋房	171	15581.52	3-4房: 88-110
		2017-8-18	12栋	洋房	152	13759.61	3-4房: 88-110
	湖岸豪庭	2017-8-18	8、9座	洋房	102	13499.86	3-4房: 116-142
		2017-8-18	14、15座	洋房	88	11832.02	3-4房: 86-142
	嘉裕名轩	2017-8-18	1座	洋房	106	11376.95	3-4房: 89-128
	广瑞豪庭	2017-8-17	1座	洋房	160	16010.74	3-4房: 90-130
南海合计					779	82060.7	
顺德	保利紫荆公馆	2017-8-15	6栋	洋房	120	13409.54	3-4房: 98-127
	龙江碧桂园龙悦府	2017-8-17	8、2、3座	洋房	386	43977.78	3-4房: 88-129
	佳兆业金域花园	2017-8-17	30座	洋房	94	9670.28	3-4房: 90-107
		2017-8-17	31座	洋房	94	9668.90	3-4房: 90-107
	北潞雅居乐	2017-8-18	13座	洋房	188	22138.73	3-4房: 98-133
顺德合计					882	98865.23	
三水	时代南湾	2017-8-15	20、21座	洋房	366	38996.92	3-4房: 92-120
		2017-8-19	11、12、17、19座	洋房	682	74064.58	3-4房: 92-138
三水合计					1048	113061.5	
高明	美的鹭湖	2017-8-18	湖山揽墅	别墅	60	9755.62	别墅: 131-149
	高明合计					60	9755.62

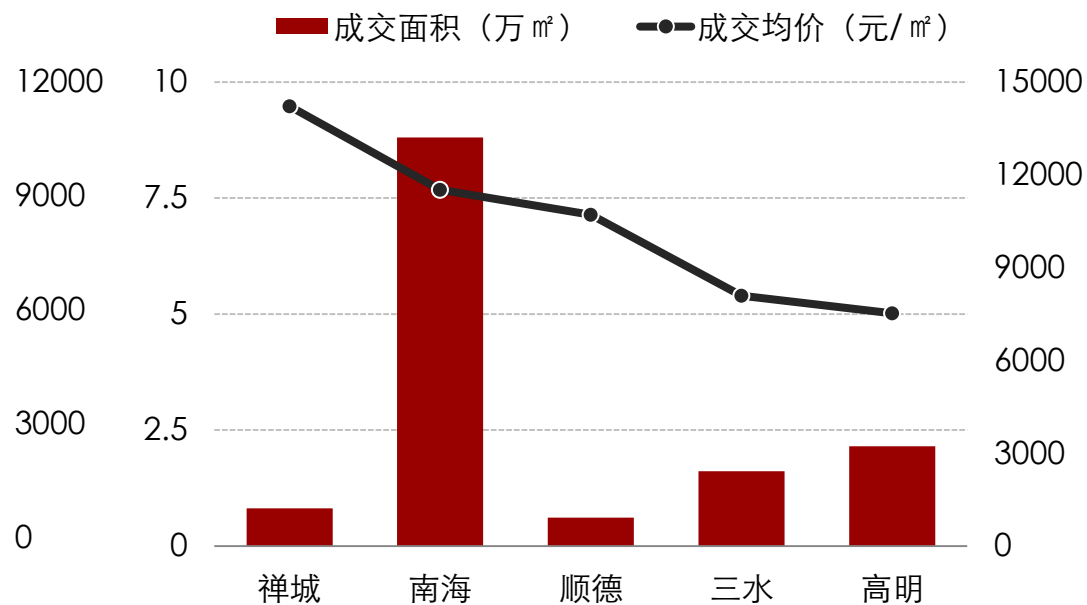
全市住宅成交情况

本周佛山楼市量价齐跌，但多盘推新，下周或将迎来一波网签高峰。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第33周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第33周，佛山全市住宅成交1310套，合计13.99万㎡，环比减少34%，成交均价为10634元/㎡，环比下滑6%。五区楼市均有不同程度的销售下滑，其中南海区网签量位居五区首位，高明区周度楼价环比上涨27%，为五区上涨幅度最高，禅城楼价达14220元/㎡水平，暂为本周五区最高楼价。

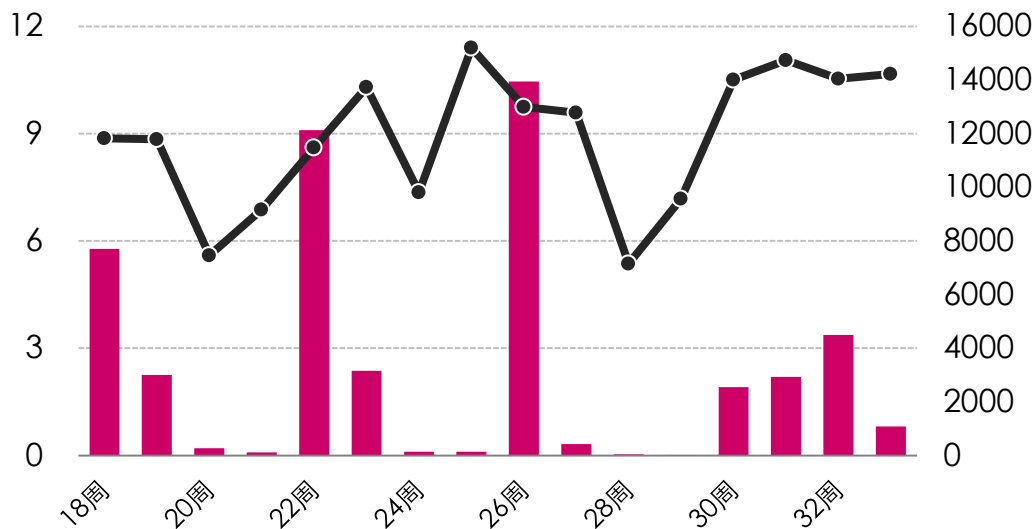
禅城区住宅成交情况

签约潮回落，禅城楼市量跌价稳。

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 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	祖庙	万科金色里程	36	3181	12966
2	石湾	保利碧桂园天汇	17	1693	12670
3	祖庙	佛山万科广场	7	620	12547
4	石湾	绿地璀璨天城	5	685	17055
5	石湾	时代香海彼岸	5	589	17562
6	南庄	港宏世家	2	176	6393
7	祖庙	非凡领域	2	154	12681
8	张槎	领地海纳珑庭	2	166	8087
9	南庄	绿岛湖颐号花园	1	482	28004
10	祖庙	普君新城	1	137	18024

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

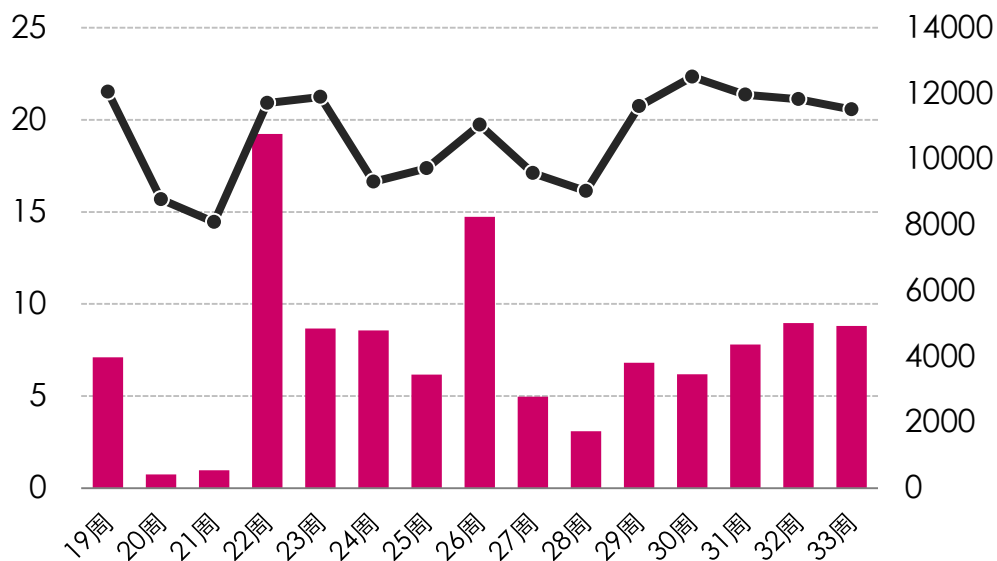
2017年第33周，禅城区住宅成交0.81万 m²，环比下降76%，成交均价为14223元/m²，与上周基本持平。

南海区住宅成交情况

南海区域周度楼市成交量保持稳量，楼价持续下行调整。

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	桂城	南海万科广场	173	16771	8723
2	罗村	万科城市之光	125	11428	9500
3	西樵	中旅银湾花园	60	8036	8497
4	大沥	绿地香颂公馆	56	6295	14971
5	桂城	时代名著	47	5396	16826
6	里水	万科金域缙香	34	3156	19454
7	丹灶	丹灶碧桂园	30	3250	8067
8	大沥	融创御府	22	2331	15097
9	罗村	翠湖绿洲花园	22	2259	9696
10	西樵	恒大御湖湾	22	2454	8658

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

2017年第33周，南海区住宅成交8.81万 m²，环比减少2%，成交均价为11521元/m²，环比下滑3%。

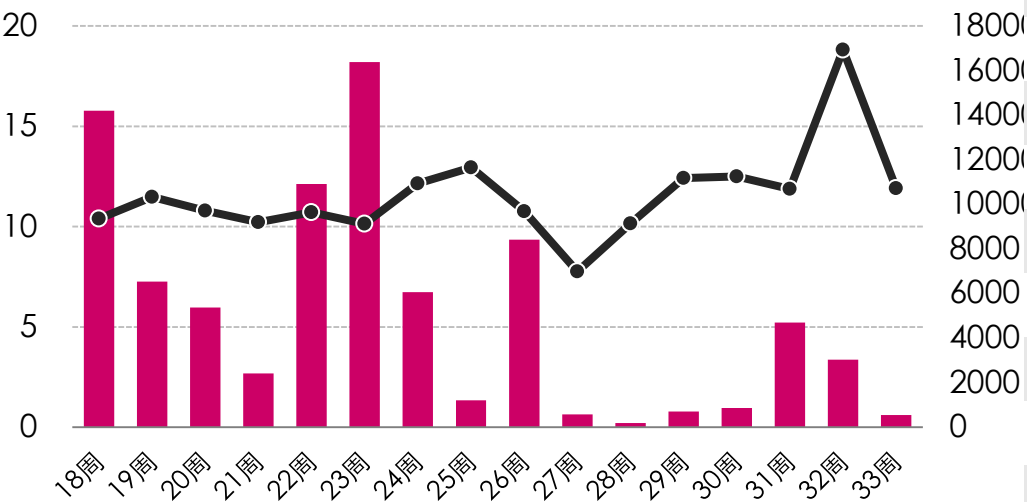
顺德区住宅成交情况

本周顺德楼市有所调整，网签量价齐跌。

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	容桂	碧桂园凤凰湾	27	2627	11281
2	容桂	凯蓝滨江名门	7	607	15892
3	龙江	佛奥凯茵苑	3	275	10666
4	均安	南湖花园	3	423	8302
5	北滘	美的翰诚嘉园	2	273	10879
6	勒流	涛汇御河湾花园	1	358	10012
7	容桂	凯蓝滨江公馆	1	157	18458
8	乐从	保利海德公园	1	125	18818
9	龙江	锦翠华庭	1	179	8721
10	容桂	东怡水岸花园	1	206	7104

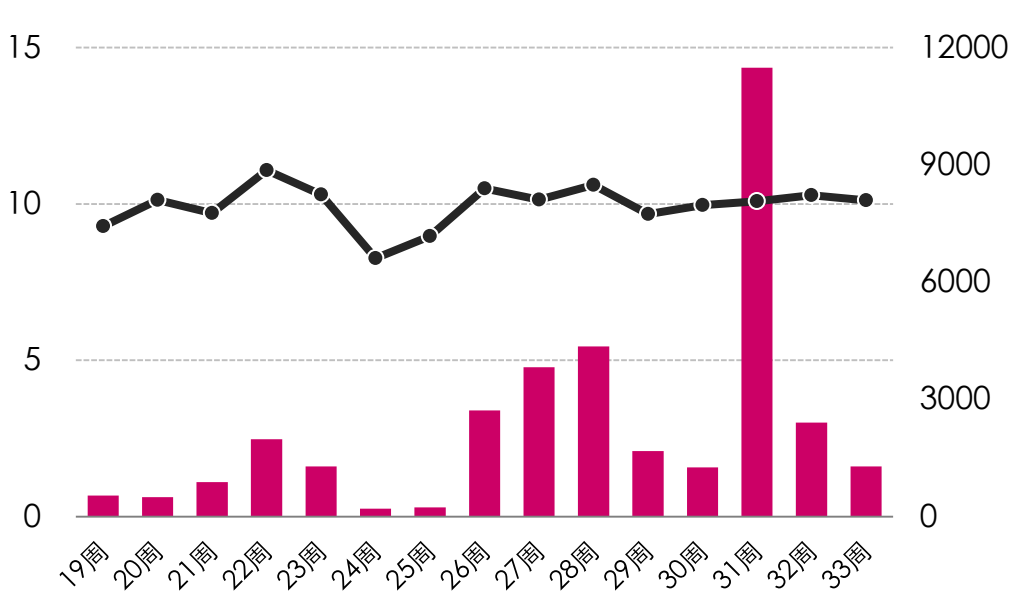
2017年第33周，顺德区住宅成交0.61万 m²，环比下降82%，成交均价为10711元/ m²，环比下跌37%。

三水区住宅成交情况

三水楼市网签量持续下跌，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	时代南湾	74	7817	7916
2	西南	博雅滨江花园	34	3780	8257
3	西南	明智大厦	7	866	8252
4	西南	瀚洋居	5	451	7240
5	乐平	钜隆君玺花园	4	404	7752
6	西南	汇信华府	4	564	9194
7	西南	恒大酃湖城	4	469	7521
8	西南	雅居乐雅湖半岛	3	348	9053
9	西南	御江南	3	356	8911
10	云东海	恒福新里程	2	179	9897

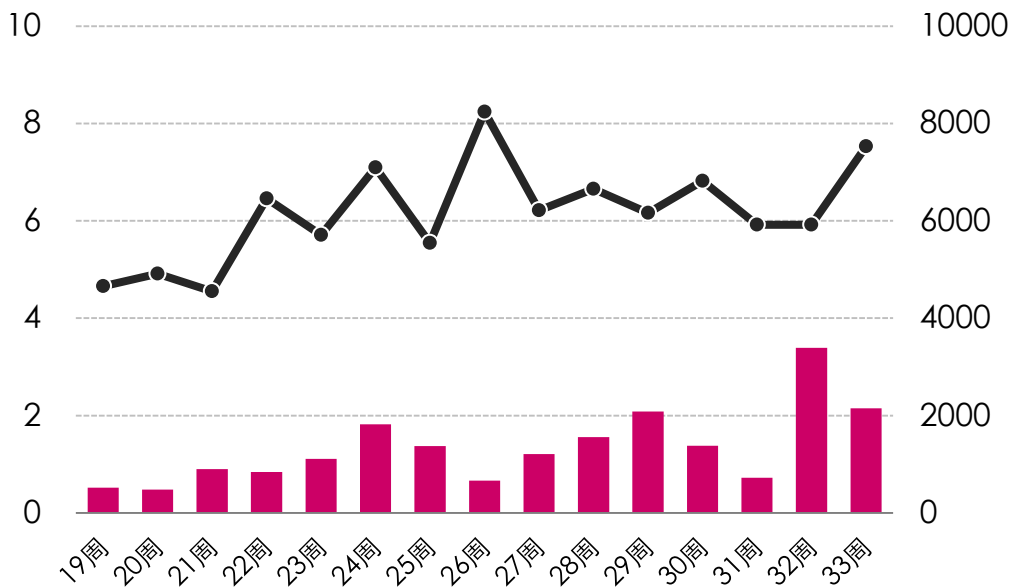
2017年第33周，三水区住宅成交1.61万 m²，环比减少47%，成交均价为8094元/m²，环比微跌2%

高明区住宅成交情况

高明楼市量跌价升，美的鹭湖网签72套洋房。

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	美的鹭湖	72	6600	7851
2	荷城	誉基誉憬湾	33	3489	6431
3	明城	沧江水岸花园	31	3191	5329
4	荷城	三洲新天地	10	507	7534
5	荷城	君御海城	10	1121	10421
6	荷城	绿色世嘉花园	9	851	8079
7	荷城	高明优悦城邦商住小区	9	774	5589
8	荷城	美的明湖北湾花园	9	1045	9772
9	荷城	君御海城	6	714	9663
10	荷城	瑞日天下花园	5	482	5940

2017年第33周，高明区住宅成交2.15万 m²，环比减少37%，成交均价为7529元/ m²，环比增加27%。

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	68	4626	14472
2	桂城	万科金色领域	42	1239	15957
3	乐从	保利东瑞广场	37	1949	8479
4	桂城	富力国际金融中心	28	4329	18403
5	张槎	智慧新城	10	2641	13239
6	乐从	风度广场	5	204	12625
7	石湾	苹果公馆	3	104	14648
8	祖庙	兆阳O立方	3	148	17461
9	张槎	卓远广场	3	86	15517
10	乐从	宗德中心	3	183	17362

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 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	桂城	嘉邦国金中心	9	1088	9333
2	桂城	国际创智园	1	453	8974
3	桂城	富力国际金融中心	1	244	18118
4	桂城	天安中心	1	156	7827

备注：本周写字楼排名只有前4

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	桂城	时代名著	20	1192	29167
2	石湾	世博广场	5	61	26190
3	桂城	第壹时区	5	643	21917
4	祖庙	时代年华	4	143	48237
5	张槎	招商雍景湾	2	150	40000
6	石湾	招商臻园	2	46	44186
7	张槎	中海凤凰熙岸	2	177	16826
8	祖庙	禅城绿地中心	1	142	33987
9	石湾	苹果公馆	1	48	26712
10	祖庙	万科广场	1	78	21053

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
南海	丹灶碧桂园	2017年8月19日	2栋双数层	80套	88-127㎡	精装11500元/㎡	80%
顺德	美的壹号公馆	2017年8月19日	1-2座	176套	92-116㎡	精装23000元/㎡	81%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

佛山19个楼盘有营销活动，其中不少为品牌项目。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	龙光玖龙湾	8.17-8.18	推洋房	加推1、19座98-133㎡三四房，楼高32层，2梯4户，凭身份证冻结1万享99折。
	融创湖滨世家	8.18	推洋房	开卖5座155-180㎡毛坯四房，楼高13层，2梯2户，具体售价待定。
	绿岛湖壹号	8.19	推洋房	加推4-9座140-190㎡带装修四五房，17层高，吹风价约15000-18000元/㎡。
	万科又一城	8.19	开销售中心及板房	开放销售中心及样板房，8月中旬首推小高层，主打125㎡四房，楼高11层，1梯2户。项目预计在9月开卖高层洋房，户型为90㎡三房，2梯6户，30层高。
南海	恒大山水龙盘	8.19	开洋房板房	开放样板房，8月启动登记，9月开卖洋房。涵盖95-161㎡带装修三至五房，具体售价待定。
	恒大悦府	8.19	开洋房板房	开放新品样板房，8月底加推14、15座108-141㎡带装修三四房，楼高32层，吹风价约20000元/㎡，预存2万开盘折扣。
	越秀星汇云锦	8.19-8.20	推洋房	开卖洋房保留单位，楼高40层，3梯4户，涵盖116、166、205㎡三至五房，吹风价约25000-30000元/㎡，现楼发售，预存1万享98折。
顺德	碧桂园凤凰湾	8.19	品牌发布会	在广州举行品牌联合发布会，最快8月27日开卖【右里】组团99-136㎡带装修三四房，楼高30层，2梯3户、2梯4户，目前已有样板房参观，吹风价约12800-14000元/㎡。
	碧桂园华润新城之光	8.19	开洋房板房	开放87、94㎡样板房及启动商铺登记，最快9月加推87、94、107㎡三房新品，吹风价约18500元/㎡，带装修发售。
	凯蓝滨江时光	8.19	推洋房	开卖4座81-86㎡毛坯洋房，2梯4户，售价待定。
	美的壹号公馆	8.19	推洋房	推1、2座91-115㎡带装修三四房，楼高23层，吹风价23000-25000元/㎡，存5万享97折。
	伦敦碧桂园	8.19	工地开放日	工地开放日。9月底或10月初推3期御府和珑湾组团，珑湾涵盖5、6座97、123、137、159㎡三四房；御府涵盖1、2、6、7、10、11座88、103、126、140㎡三四房，带装修出售。
	怡翠晋盛	8.20	开公寓板房	开放公寓样板间，楼高31层，5梯35户，涵盖42-78㎡带装修单间至两房，具体售价待定。
	金城天下	8.20	推洋房	开卖24、31座91、100、106、112、115毛坯三房，楼高18层或25层，2梯4户，毛坯发售。
	泰禾佛山院子	8.20	开别墅板房	开放别墅板房，登记后可预约参观样板房。别墅5层高，涵盖600-700㎡，售价待定。预计9月开洋房样板房，10-11月开卖，为90、140、160㎡三四房，售价待定，现已接受登记。
三水	鸿安御花园	8.19	开洋房板房	开放二期园景板房，将首推18座92、104、107、130、144㎡，具体售价和开售时间待定。
	博雅滨江	8.19		开放29座样板房，2梯2户，主打大户型206㎡毛坯四房，吹风价约10000元/㎡，毛坯发售。
高明	君御海城	8.17 8.19	洋房认筹	8月17日启动新品登记，可预存5000元作登记。8月19日开卖17、18、19座110-154㎡毛坯三四房，吹风价约9000元/㎡。
	美的明湖	8.19	商铺认筹	启动4期37-59㎡商铺登记，预存3万享开盘98折。

重点项目报广投放

无理由退房

恒大山水龙盘

8.19

观湖双景示范单位
盛装迎鉴

不限购

95-161m² 三室五房 耀世登场

恒大集团 8757 8888

桂丹路抽湿地公园(正门直行约500米)
南海海坛岛(万科16号项目/Sasha项目附近)

恒大山水龙盘 8月18日 佛山日报



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

