

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.2.6-2017.2.12）

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 首套房贷利率上调 释放流动趋紧信号

进入2017年，佛山部分银行首套房利率从2016年的8.5折调整到了8.8折甚至9折，已经确认首套房利率上调的有工行、兴业银行、中行。工行首套房利率在年后部分调整到8.8折，不过原先签了协议的楼盘还是保持8.5折不变；兴业银行在年前就已经将首套房的利率从8.5折上调至9折；中行最低开始可以维持8.5折，但仅限于优质客户，该行的利率主要在8.5折至9折之间浮动。

## ② 1月房企业绩惯性飘红

1月碧桂园超越万科恒大，夺得单月销售冠军，销售额创历史同期新高至486亿元，同比增长288.8%；恒大销售金额约为372亿元，同比增长75.2%；万科销售金额为481.2亿元，同比上涨88.0%；融创销售金额为81.2亿元，同比涨幅达40%；旭辉销售金额86.6亿元，同比增长162%；首创置业签约金额约人民币62.9亿元，同比上升最大达576.7%。

## ③ 40多盘推新广佛盘唱主角

佛山2月份将有40多个楼盘加推或者推新，迎来节后第一个推货小高潮。从区域来看，南海以20盘居于榜首，禅城、顺德则以8盘和7盘排在第二、三位。桂城、大沥有不少纯新盘首次推出。

## ④ 佛山轨道9、13号线走向公布

佛山轨道交通9号线线路始于广珠城际容桂站，途经桂洲大道、规划道路、容奇大道、伦桂路、桂畔路、云良路等至顺德城际站，与广州17号线换乘，线路全长约24.1km，共设19座车站，采用中运量的跨座式单轨系统制式。9号线一期工程马岗至容桂城际站段线路长12.3km，设站10座，初期投资估算总额为47亿元。佛山轨道交通13号线线路作为顺德区内部的补充线。主要联系了伦教、大良、德胜新城和容桂城际站，线路全长约23.0km，共设19座车站，采用中运量的跨座式单轨系统制式。13号线一期工程永丰市场至容桂城际站段，线路长14.5km，设车站12座。初期投资估算总额为54亿元。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

陈村金铝金属交易广场南侧推出优质商住地，起拍价6.42亿元。

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						
2017-3-10	陈村镇佛陈路金铝（国际）金属交易广场南侧	商住	53795.09	2.5	64178	4772
三水区						
2017-3-9	白坭镇振兴路1号	工业	8239.29	3.0	430	174
2017-3-9	白坭镇振兴路2号	工业	4516.71	3.0	230	170
2017-3-10	南山镇纬三路4-3号	工业	37705.08	2.5	1340	142
2017-3-10	三水工业园区D区24号	工业	30812.14	2.0	2040	331

## 土地成交情况

维康环球商业底价拿下云东海一宗文体娱乐地块。

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
三水区								
2017-2-9	芦苞镇福绵东路1号之一	工业	6452.51	2.0	491.83	491.83	381	龙美达 不锈钢实业
2017-2-9	芦苞镇三水大道东630号之一	工业	4169.88	2.0	250	330	300	晟美包装 制品
2017-2-9	云东海街道红云路北侧地块一	文体娱乐	115309.63	0.8	8650	8650	938	维康环球 商业
高明区								
2017-2-9	杨和镇三和路以南、人景路以东	工业	2241.68	3.0	94.08	94.08	140	双兴新材料

## 土地出让预告

三水乐平、芦苞有商住地到期招拍挂。

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						
2017-2-15	伦教世龙工业区佛山一环南延线以东、伦教大涌以南地块	工业	100370.99	3.0	10539	350
三水区						
2017-2-16	芦苞镇公园南路33号	商住	18821.74	2.7	3100	610
2017-2-16	乐平镇新城D区7号	商住	46987.23	2.5	8680	739
2017-2-16	乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”	商住	30610.49	3.0	5740	645
高明区						
2017-2-14	更合大道南侧大幕村委会金谷朗片区	商住	133150.08	1.2	7136	447



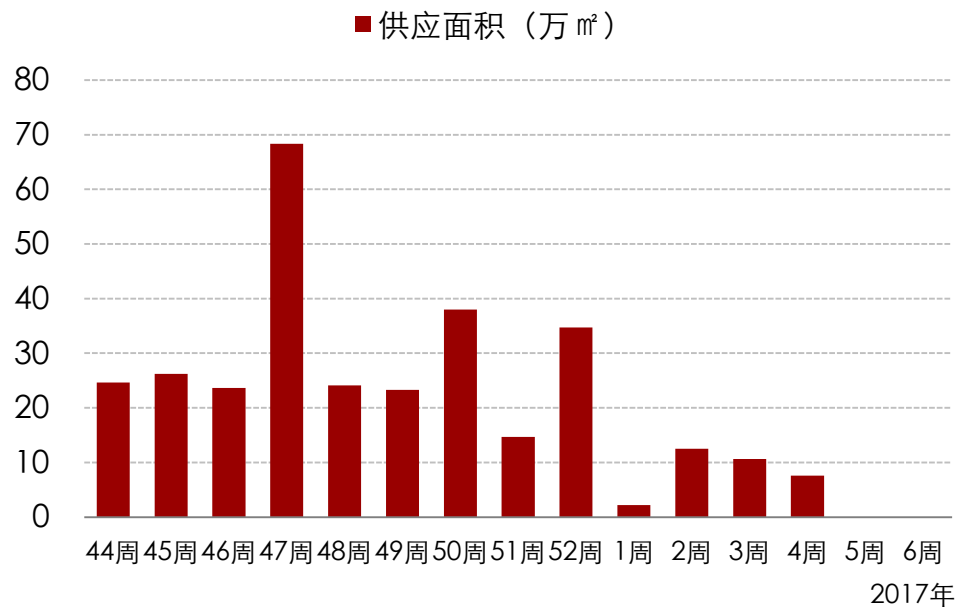


# 住宅市场

Housing market

春节期间，佛山楼市以自然去货为主。

### 佛山市周度商品住宅供应走势



### 2017年第6周佛山五区商品住宅供应情况

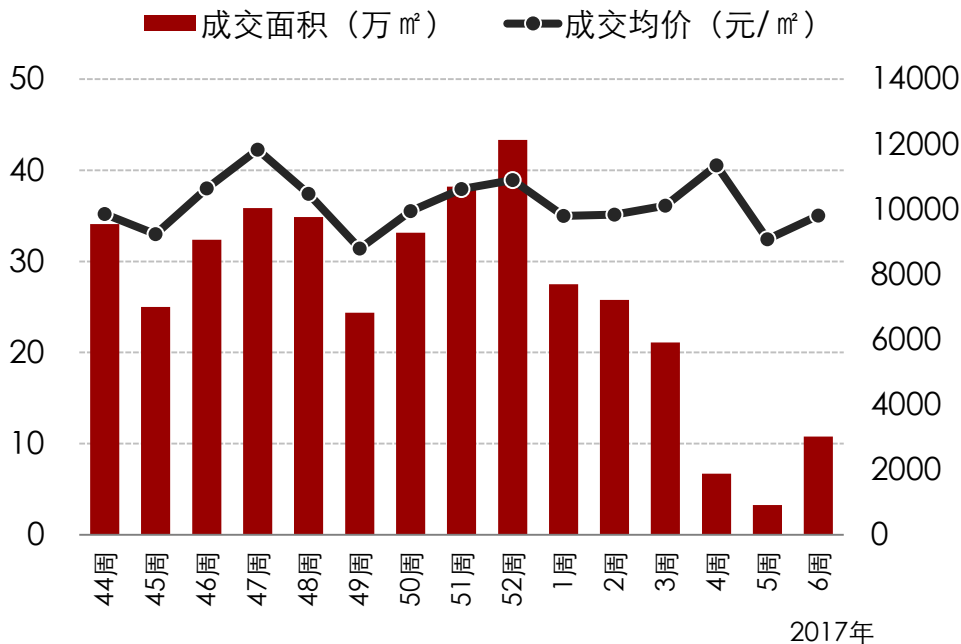


2017年第6周，佛山全市没有楼盘有新货供应，以自然去货为主。

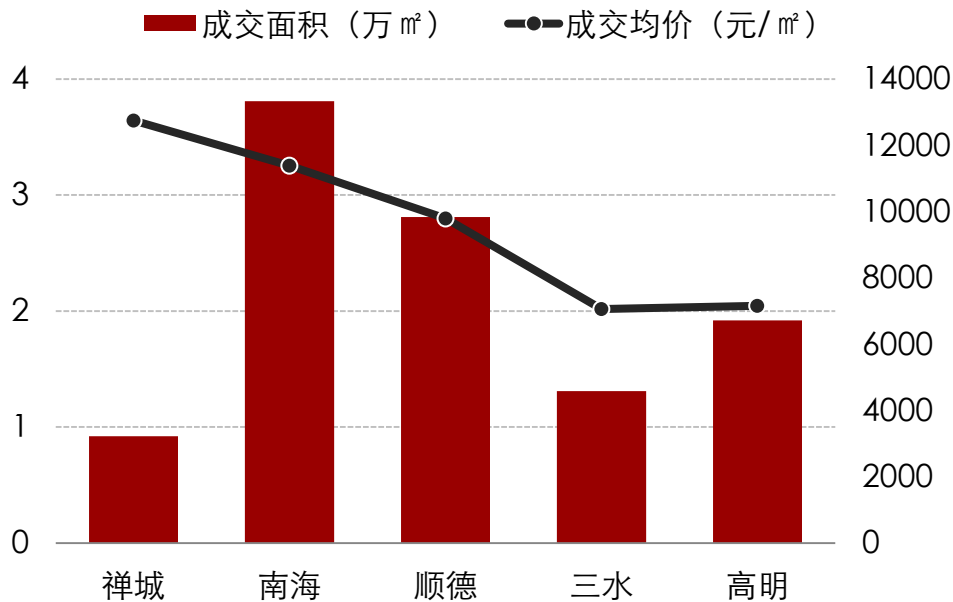
# 全市住宅成交情况

春节效应渐退，佛山楼市成交量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第6周佛山五区商品住宅成交情况

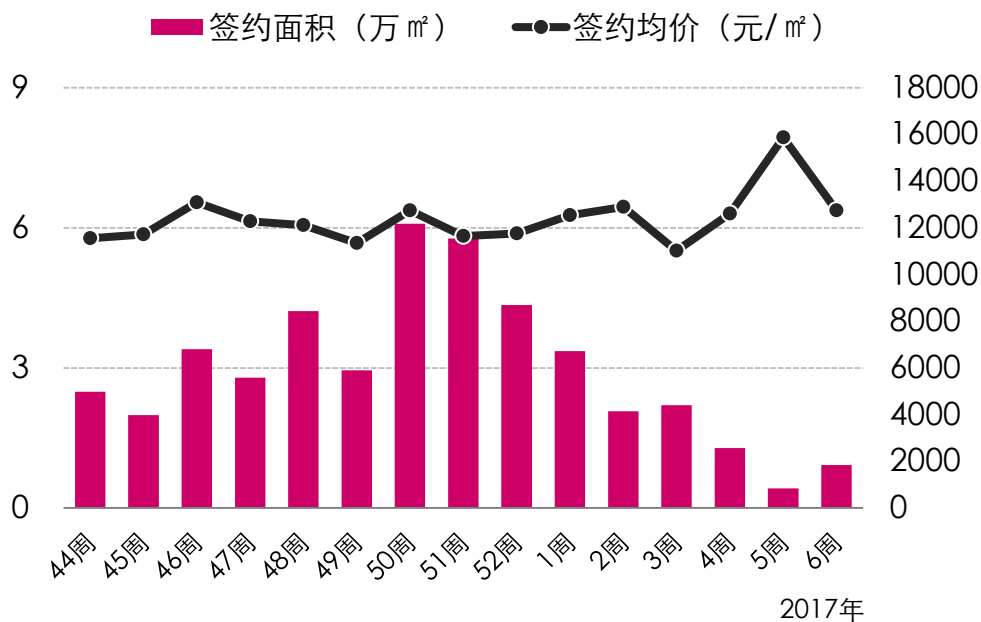


2017年第6周，佛山全市住宅成交912套，共10.78万 m<sup>2</sup>，环比增加232%，成交均价为9809元/ m<sup>2</sup>，环比上行8%。五区楼市成交回暖，销量有不同程度的增幅。禅城区楼价虽有下行调整，但仍处于12700元/ m<sup>2</sup>水平，其余四区价随量升。

## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市销量有所增加，但仍处低位，楼价在上周升至高点后惯性下跌。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

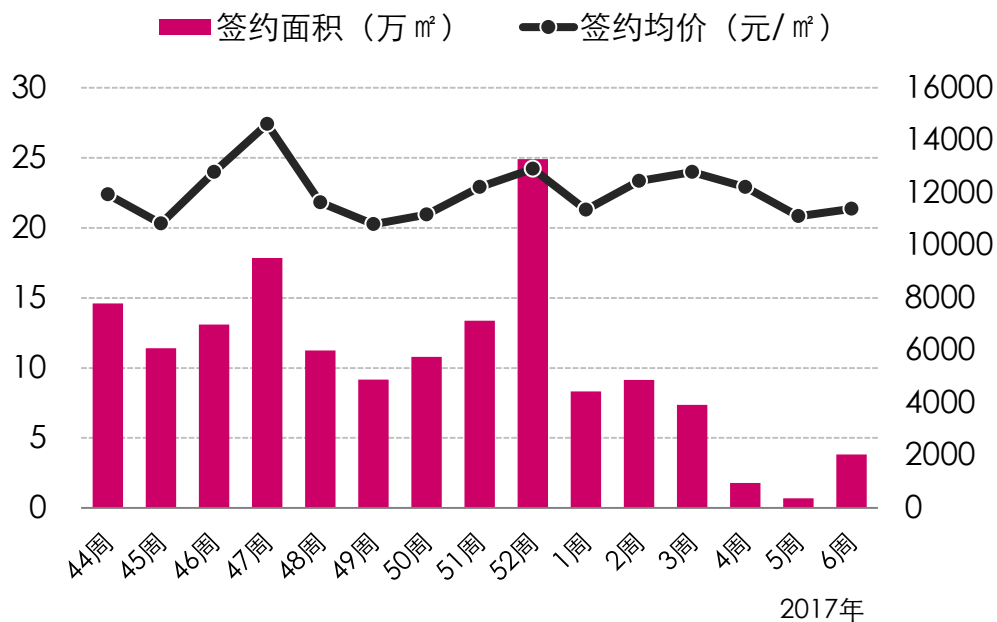
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	保利翡翠公馆	6	1003	13767
2	招商雍景湾	3	515	13438
3	珑景花园	2	268	14694
4	涟岸花园	1	334	14797
5	星海岸城市花园	1	202	14524
6	保利碧桂园天汇	1	130	16759
7	越秀可逸新势力	1	129	11736
8	童梦天下	1	124	12690
9	普君新城	1	92	13353
10				

2017年第6周，禅城区住宅成交0.92万㎡，环比大幅增加119%，成交均价为12748元/㎡，环比下跌20%。

# 南海区住宅成交情况

南海楼市成交量价齐升。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

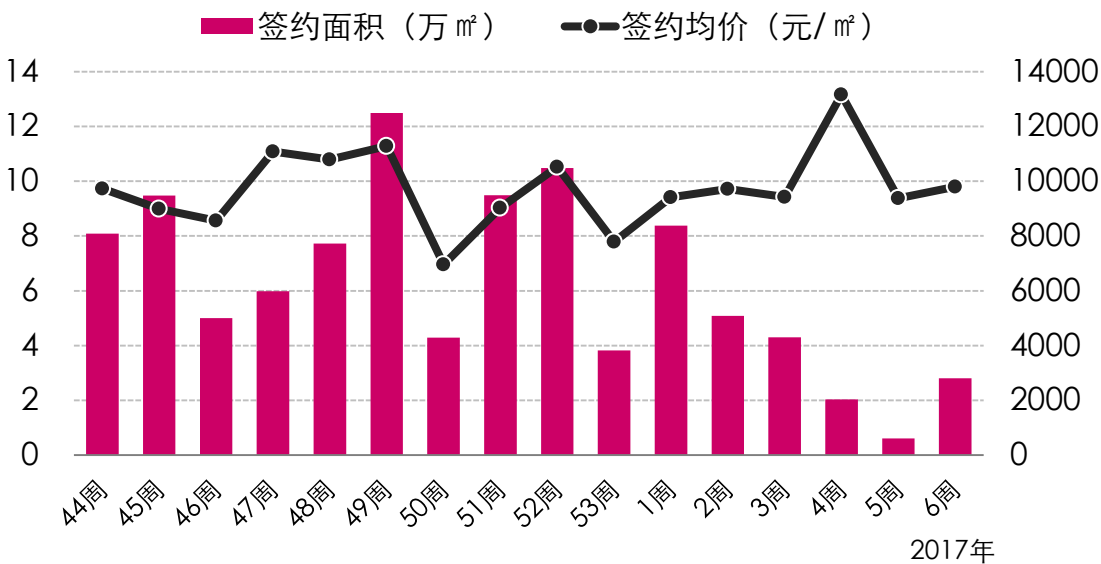
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	恒大城	38	4630	12824
2	恒大御湖湾	27	2661	10950
3	雅丽豪庭	14	1963	8851
4	尚观嘉园	14	1402	12220
5	融创御府	13	1311	17685
6	樵汇花园	12	1214	8413
7	绿地香颂公馆	10	1164	14480
8	聚豪雅居	10	904	5907
9	海逸桃花源记	9	1021	10474
10	金地珑悦	8	772	15855

2017年第6周，南海区住宅成交3.81万㎡，环比增加460%，成交均价为11389元/㎡，环比微升3%。

# 顺德区住宅成交情况

顺德销量触底反弹，呈现量价齐升态势。

顺德区周度商品住宅成交走势



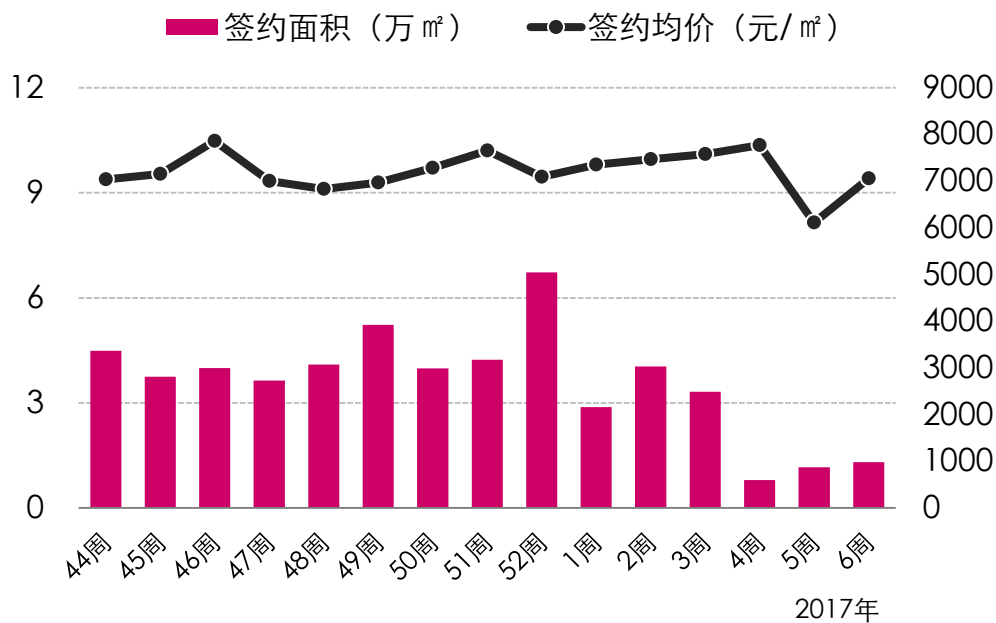
本周顺德区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	北方国际郎宁郡	20	2356	8049
2	龙江协兴购物中心	17	2032	8837
3	美的御海东郡花园	13	1933	7373
4	城光荟景	12	1743	9127
5	星际半岛	11	1504	9273
6	龙湖春江名城	10	1114	9705
7	龙光水悦熙园	9	986	8068
8	风度广场	8	911	11440
9	碧桂园凤凰湾	6	1661	9160
10	伦教碧桂园御府	5	717	11522

2017年第6周，顺德区住宅成交2.81万 m<sup>2</sup>，环比上升361%，成交均价为9797元/ m<sup>2</sup>，环比上升5%。

节后，三水楼市量价齐升。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

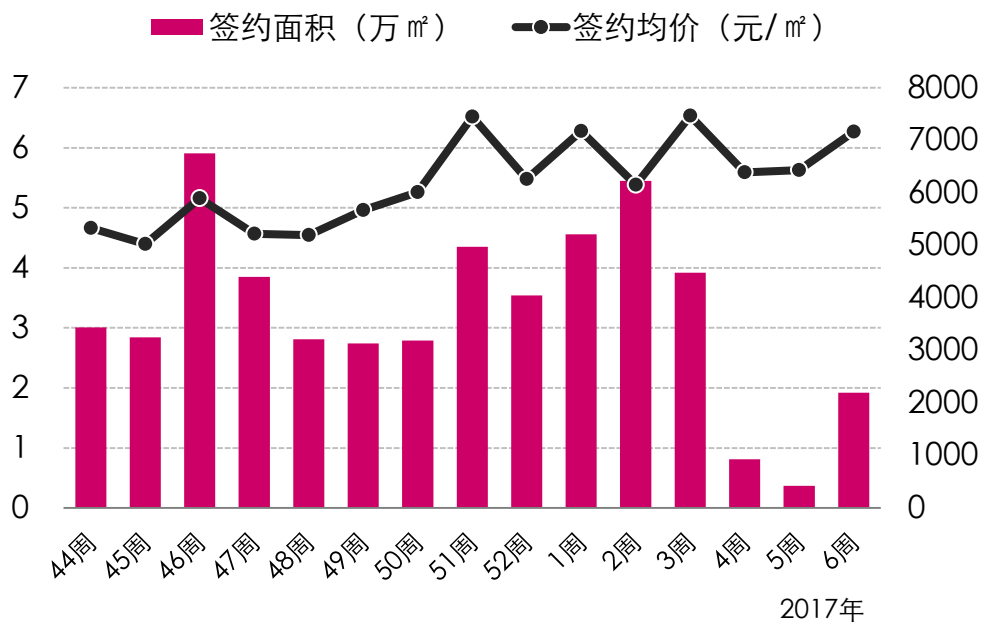
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	御江南	12	1310	7700
2	博雅滨江花园	11	1515	7588
3	钜隆君玺花园	9	805	5589
4	恒达花园	9	1147	7984
5	鸿安花园	8	1039	6666
6	恒福新里程	8	562	9779
7	瀚洋居	7	615	5523
8	朗月华庭	5	499	5652
9	捷和广场	5	777	9047
10	明智雅苑	5	413	5358

2017年第6周，三水区住宅成交1.31万 m<sup>2</sup>，环比增加13%，成交均价为7058元/m<sup>2</sup>，环比上行15%。

## 高明区住宅成交情况

高明楼市成交量增幅明显，价随量升。

高明区周度商品住宅成交走势



本周高明区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	宜丰豪庭	16	1631	5551
2	君御海城	16	1895	6770
3	东湖洲花园	12	1301	5697
4	鹿湖尚岛花园	12	1337	6148
5	美的鹭湖	10	1405	13217
6	誉港湾花园	9	1083	5863
7	美的西海岸	6	826	6740
8	勤天汇	6	732	6806
9	海景春天里花园	5	605	4493
10	合富花园	4	379	3442

2017年第6周，高明区住宅成交1.92万 m<sup>2</sup>，环比增加419%，成交均价为7162元/m<sup>2</sup>，环比上升11%。



04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

### 禅西纯新盘龙光玖龙湾开放销售中心。

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	2.11	开放销售中心	开放销售中心，项目规划有18栋高层洋房，楼高30-32层，2梯3户或2梯4户，涵盖98-130㎡江景房、135-189㎡公馆产品，毛坯发售。项目当天还将举行2017佛山狮王争霸赛启幕仪式，以及佛山非物质文化遗产互动展示活动。
南海	保利诺丁山	2.11	新品登记	开启2座新品登记，冻结3万享开盘折扣，楼高33层，2梯6户，涵盖75、83、95、100㎡，带装修发售，售价预计比在售产品稍低。项目目前在售13座107、128、144㎡三至五房，楼高31层，2梯4户，均价约24000-26000元/㎡
	时代名著	2.11	开放板房	开放板房，首批产品计划3月底或4月初入市，主推1、2座，楼高31-33层，2梯4户或2梯6户，涵盖96、113㎡三房及143㎡四房，带装修发售，吹风价约28000-30000元/㎡。
	时代水岸	2.11	开放板房	开放二期洋房样板间，涵盖95-135㎡三至四房，届时将同步启动登记，开售时间待定。项目在售一期余货，楼高34层，2梯6户，涵盖82、93㎡三房、113㎡四房，带装修发售，均价约22000-26000元/㎡。此外，项目在售30-120㎡商铺，均价约3万/㎡。
顺德	碧桂园桂澜山	2.11	新品登记	启动4座（最后一座）洋房新品登记，4座楼高30层，2梯5户，涵盖95-126㎡带装修三四房，价格待定。项目目前在售洋房，户型面积相仿，带装修发售，均价约17000-18000元/㎡。



### 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2107-2108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)

