

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2018.5.14-2018.5.20)

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 4月佛山CPI同比上涨1.6%

从国家统计局佛山调查队获悉，2018年4月，佛山居民消费价格同比上涨1.6%，环比下降0.3%，1-4月同比上涨1.8%。

2 发改委：粤港澳大湾区规划在制定中，将很快出台实施

5月16日，发改委新闻发言人孟玮称，关于粤港澳大湾区规划，目前规划纲要正在制定过程中，很快会出台实施。其他相关的政策措施，也大多处于制定过程中，将会成熟一项推出一项。

3 广州将申报设立自由贸易港

广州市府办公厅正式印发了《建设广州国际航运中心三年行动计划（2018—2020年）》，其中提出，到2020年，**广州港要在粤港澳大湾区世界级航运枢纽建设中发挥引领作用**，广州国际航运中心建设再上新台阶；积极申报设立广州自由贸易港，打造世界一流的城市水上观光特色旅游品牌等。

4 1-4月房地产开发投资3.1万亿

国家统计局发布，前4月，全国房地产开发投资30592亿元，同比增长10.3%，其中住宅投资21331亿元，同比增长14.2%。住宅投资占房地产开发投资的比重为69.7%。房地产开发企业土地购置面积5412万㎡，同比下降2.1%。商品房销售面积42192万㎡，同比增长1.3%，其中住宅销售额增长9.5%。

5 佛山住建局：4月新房成交均价跌了301元/㎡

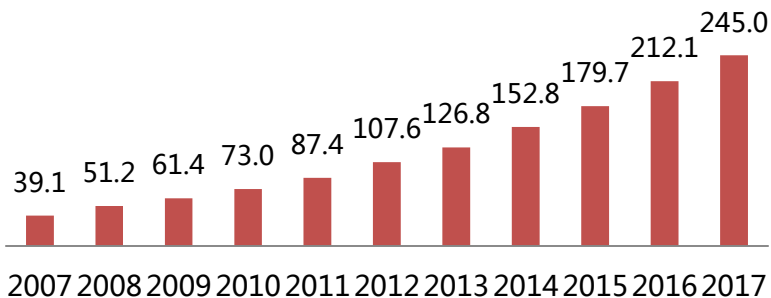
区域	套数	环比	均价 (元/㎡)	环比	面积 (万㎡)	环比
全市	9713	-13.8%	10044	-2.9%	87.13	-19.7%
禅城	1564	-48.4%	12455	2.7%	17.2	-50%
南海	4610	16.1%	10832	-2.9%	13.7	-7.6%
顺德	497	2.3%	9979	-23.6%	28.36	25.5%
高明	781	-35.2%	7132	9.5%	3.11	633.5%
三水	2231	-11.9%	8135	0.7%	5.08	-18.3%

区域	套数	环比	面积 (万㎡)	环比
全市	5069	3.2%	57.23	-0.6%
禅城	719	40.2%	6.97	42%
南海	1287	-9.4%	13.7	-7.6%
顺德	2204	10.0%	28.36	0.3%
高明	351	-4.1%	3.11	-6.3%
三水	508	-16.2%	5.08	-18.3%

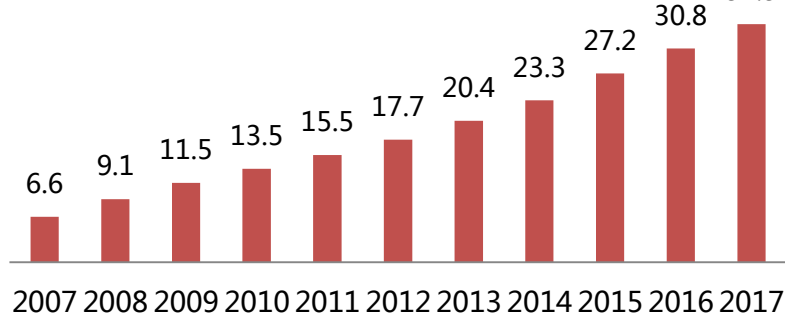
6 2017佛山提取公积金人数43.88万，发放贷款逾28亿

2017年佛山公积金数据创多项新高，其中个人开设公积金数量达到158.9万人，缴存余额达到245.02亿元，支付员工利息和存款补贴43356万元。

缴存余额（亿元）



累计提取用于购建房套数（万套）



7 占地面积约17万㎡,张槎将建设打造一体式滨河精品公园

存院北围外滩生态提升工程项目位于张槎街道的王借岗片区，处于汾江河堤绿道北侧，与扩建中的王借岗公园相邻，占地面积约为17万㎡。目前已完成地形、建筑外立面测量，正进行项目前期策划。

8 路劲容桂项目规划出炉：天隼系列，建9栋住宅

路劲容桂项目备案名为天隼汇公馆，与广州开发的路劲天隼峰同属天隼系列。项目南侧紧邻容奇大道，东面靠佛山规划13号线。项目总建筑面积97755.74㎡，共规划9栋洋房及1栋商业，合计584户，居住人口约1869人，设置车位659个。项目将分两期开发，一期包括6-10号楼和地下室，二期开发1-5号楼。其中3座为人才专卖房，层高34，合计126户，户型约77-143㎡两至三房，均为复式设计。



9 西樵大道北侧控规发布，新增15宗宅地

存院北围外滩生态提升工程项目位于张槎街道的王借岗片区，处于汾江河堤绿道北侧，与扩建中的王借岗公园相邻，占地面积约为17万㎡。目前已完成地形、建筑外立面测量，正进行项目前期策划。





土地市场

Land market

大沥奇槎、顺德勒流推出优质地块，奇槎地块起拍楼面地价10506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/㎡)
南海区						
2018-6-14	大沥镇奇槎（土名）“石龙头”地段	商住	41772.3	A、B区3.0 C区4.85	140400	10506
2018-6-15	西樵镇纺织产业基地（25.4780亩）地块	工业	16985.3	2.5	1529	360
2018-6-15	西樵镇纺织产业基地(40.9983亩)地块	工业	27332.2	2.5	2460	360
顺德区						
2018-6-14	勒流街道黄连黄中北路68号地块	商住	110377.58	3.0	171482	5600
2018-6-14	北滘镇碧江片区04-05-06地块	文体娱乐	28747.07	2.1	9470	1569
2018-6-14	北滘镇林港路西侧02-C2-02地块	商服兼容文化	12164.28	3.0	8539	2340
2018-6-19	乐从镇禅西大道东侧、葛仙路西侧、东八路以南	工业	50272.49	3.0	5279	350
2018-6-19	北滘镇桃村村鸭粉大道南侧、碧海路东侧地块	商业娱乐	5493.25	3.0	3000	1820

土地成交情况

钧明投资（奥园）底价拿下三水南山商住地块，高明更合地块成功拍出。

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
三水区								
2018-5-16	南山镇双汇广场以南，东排渠以西	商住	48668.12	2.5	23120	23120	1900	钧明投资 (奥园商业)
高明区								
2018-5-16	更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	73093.8	2.13	21928	24678	1585	中策高速公路投资

土地出让预告

大良德胜河北岸6.16万 m²商住地到期招拍，起拍楼面地价8000元/ m²。

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						
2018-5-23	南庄大道南侧、佛山一环西侧	商业	52042.19	4.0	20875.08	1003
顺德区						
2018-5-24	大良碧桂路以东、澄海东路以北地块之一	商住	61591.85	3.0	147821	8000



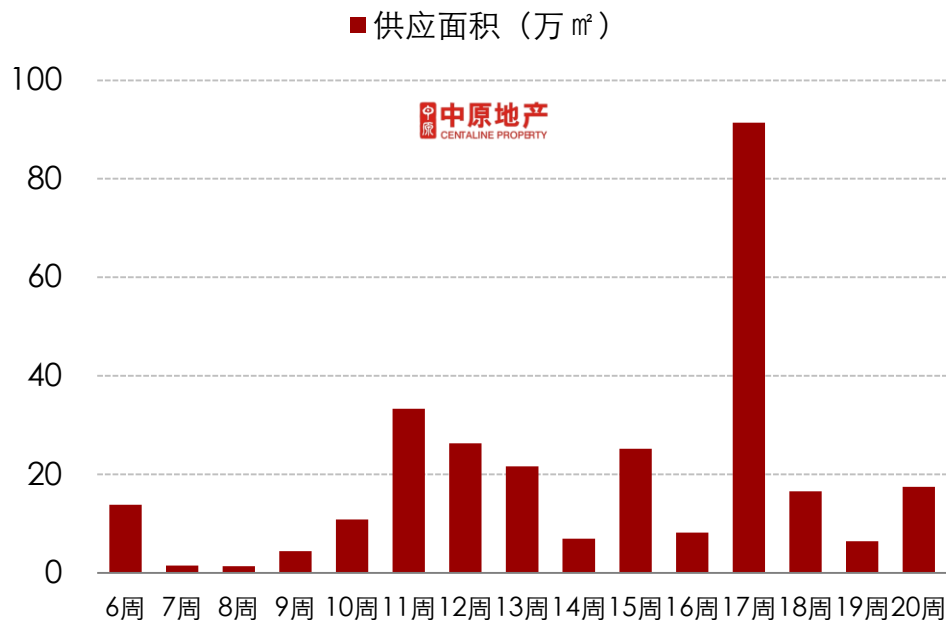
住宅市场

Housing market

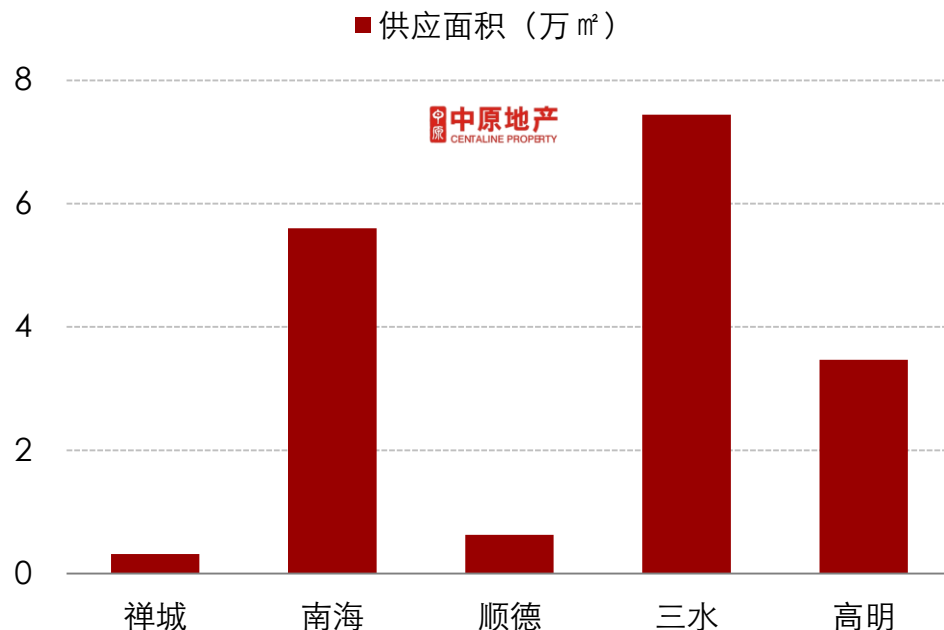
全市住宅供应情况

本周佛山楼市新品入市步伐略有提速，有洋房和别墅类型产品。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第20周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第20周，佛山全市新增住宅供应1656套，合计17.46万 m²，环比增加171%。本周佛山五区均有新货入市，其中三水区新增量有7.44万 m²，暂居五区首位，广乐颐景园、时代南湾、恒大云东海纷纷推出新货，高明区的恒大山湖郡、美的明湖北湾花园推出别墅产品。

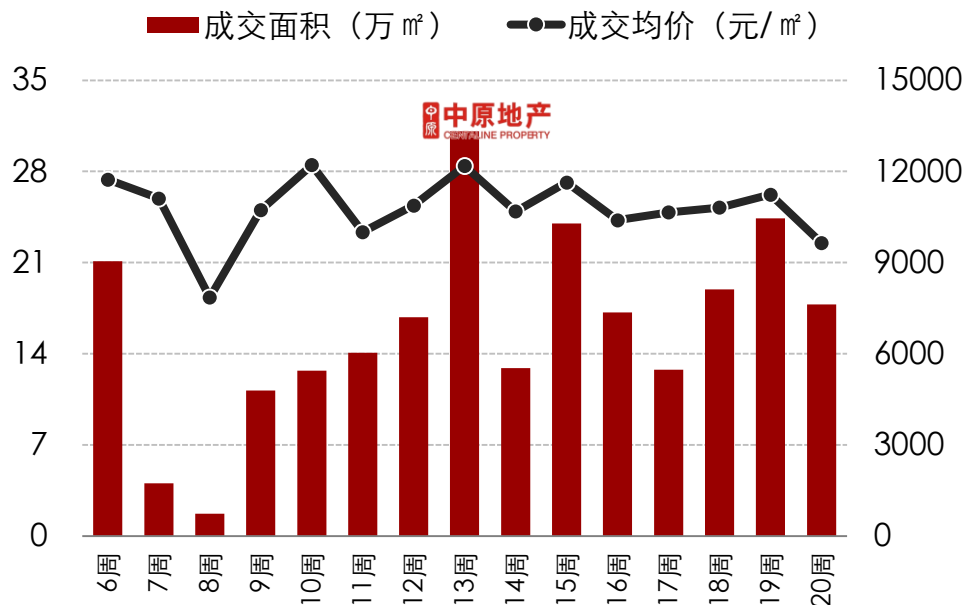
全市住宅供应明细

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	岭南天地璟廷	2018-5-15	九座、十座、十一座	洋房	24	3229.84	4房: 133-136
	禅城合计				24	3229.84	
南海	光明花半里雅筑	2018-5-18	2区18座	洋房	80	7631.4	3-4房: 87-109
	时代领峰	2018-5-15	2栋1-3座	洋房	366	38564.58	3-4房: 94-127
	福雅名轩	2018-5-18	1座	洋房	44	4913.37	3-4房: 105-120
		2018-5-18	2座	洋房	44	4922.17	3-4房: 105-120
	南海合计				534	56031.52	
顺德	北河泽公馆	2018-5-18	北河泽公馆	洋房	68	6280.67	2-3房: 71-99
	顺德合计				68	6280.67	
三水	广乐颐景园	2018-5-17	4座	洋房	124	12397.83	3-4房: 95-114
		2018-5-17	3座	洋房	124	12490.83	3-4房: 95-114
	时代南湾花园	2018-5-16	1-2座	洋房	354	36504.54	3-4房: 94-126
	恒大云东海	2018-5-16	6座	洋房	72	6495.64	3-4房: 86-97
		2018-5-16	3座	洋房	72	6529.86	3-4房: 86-97
	三水合计				746	74418.7	
高明	恒大山湖郡	2018-5-18	48、49座	别墅	4	1167.92	别墅: 292
	美的明湖北湾花园	2018-5-16	二期1号楼 二期13-15号楼	别墅	24	5281.52	别墅: 218
	明汇苑	2018-5-16	19、20、21座	洋房	180	19441.35	3-4房: 89-127
	富星半岛	2018-5-16	12座	洋房	76	8773.24	3-4房: 103-129
	高明合计				284	34664.03	

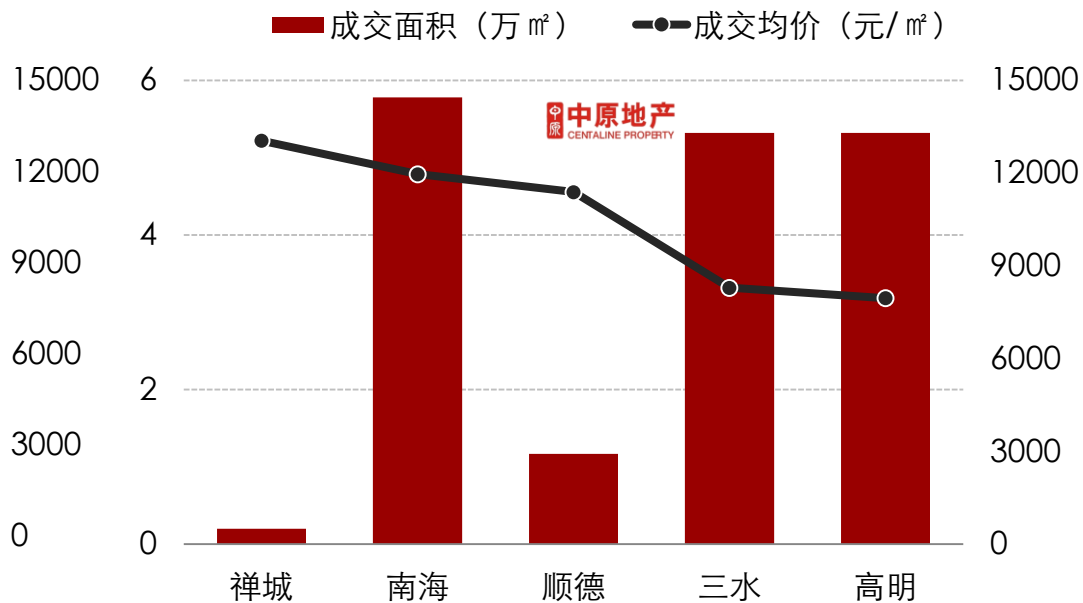
全市住宅成交情况

五月中旬，佛山周度楼市成交量价齐跌，不限购的镇街项目为成交主导。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第20周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第20周，佛山全市住宅成交1670套，合计17.79万㎡，环比减少27%，成交均价为9642元/㎡，环比下跌14%。本周不限购的三水、高明两区网签量均有增量，其余三区均有不同程度的销售下滑，其中南海、三水、高明网签量均超5万㎡，顺德区楼价下滑幅度明显，但仍超万元水平，禅城区楼价最高。

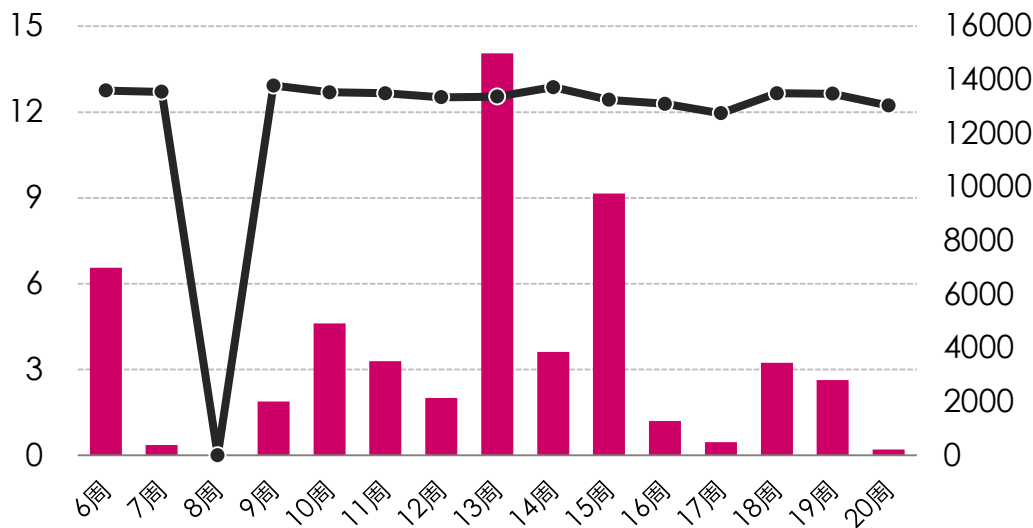
禅城区住宅成交情况

本周因网签系统维护原因，禅城网签量价齐跌。

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	石湾	碧桂园岭南盛世	7	762	13926
2	祖庙	保利碧桂园天汇	7	598	12475
3	南庄	金茂绿岛湖	3	356	12493
4	祖庙	万科金色里程	3	266	12544
5					
6					
7					
8					
9					
10					

备注：1.本周只有前4排名；2.因网签系统下架维护原因，本周禅城区网签量减少。

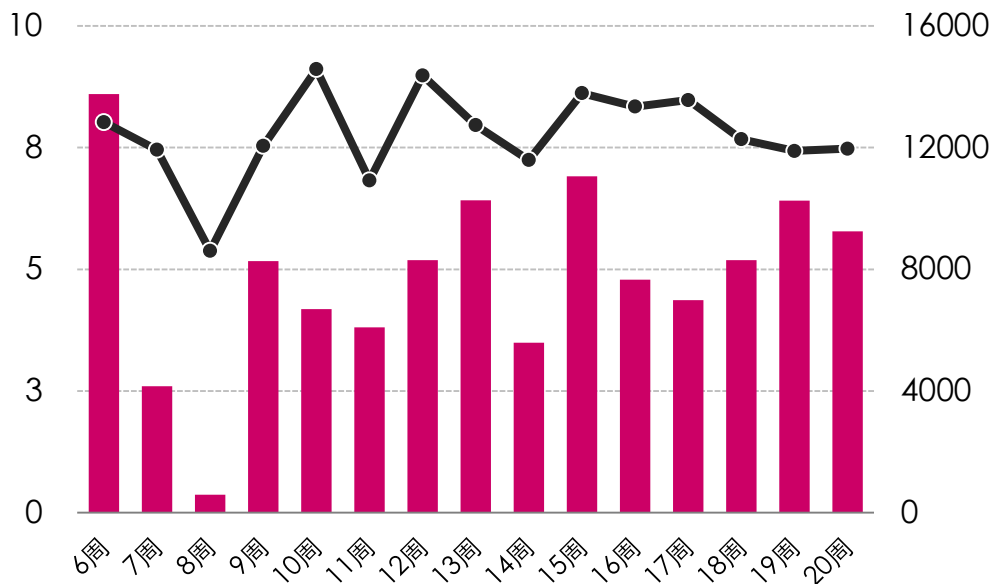
2018年第20周，禅城区住宅成交0.2万 m²，环比下跌92%，均价为13046元/ m²，环比下跌3%。

南海区住宅成交情况

南海周度楼市量跌价稳，以南海中部非限购镇街项目成交为主。

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	西樵	聚兴花园	72	7645	9497
2	罗村	尚观嘉园	62	5486	10038
3	狮山	新城璟城	50	5425	14472
4	狮山	禾粤尚德居	48	3994	5054
5	黄岐	时代水岸花园	28	2649	17868
6	九江	誉江华府	27	3890	10484
7	松岗	海逸桃源花园	24	2422	9141
8	狮山	广佛新世界庄园	20	2685	14328
9	大沥	恒大悦府	16	1771	15114
10	西樵	江滨花园锦绣龙湾	16	2103	9361

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

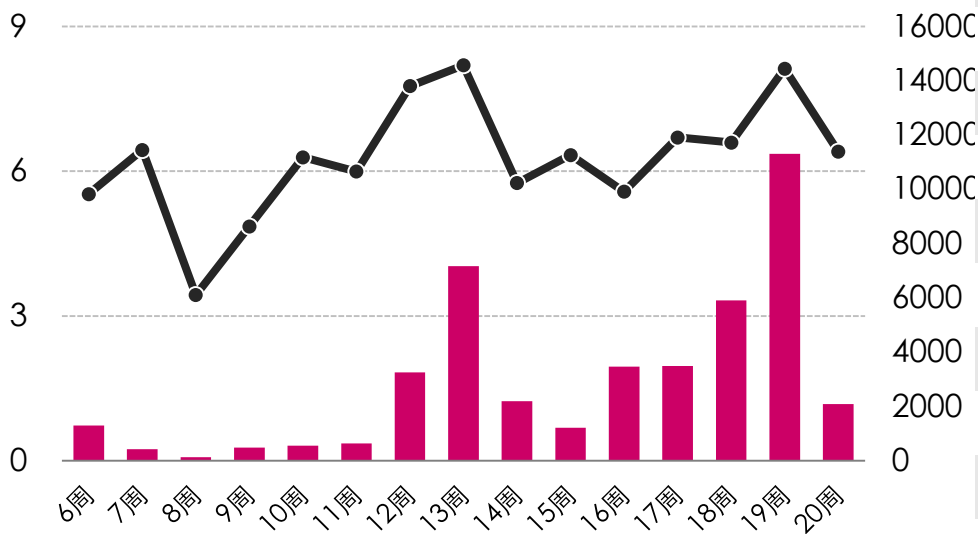
2018年第20周，南海区住宅成交5.78万 m²，环比减少10%，成交均价为11965元/ m²，环比微涨1%。

顺德区住宅成交情况

本周因网签系统下架整顿暂停网签，顺德区网签量价齐跌。
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	佳兆业金域天下	43	4809	9743
2	均安	都市经典广场	20	1967	9168
3	伦教	保利中央公园	5	469	20901
4	均安	金湾豪庭	4	437	9049
5	乐从	星际半岛	4	507	11852
6	大良	保利碧桂园悦公馆	3	398	15130
7	大良	宏宇海山壹号	3	823	14376
8	乐从	财神万利公馆	2	289	11703
9	乐从	佛山奥园	2	410	12199
10	乐从	保利海德公园	1	97	17143

备注：因网签系统下架维护原因，本周顺德区网签量减少。

2018年第20周，顺德区住宅成交1.17万 m²，环比下降82%，成交均价为11387元/m²，环比下降21%。

三水区住宅成交情况

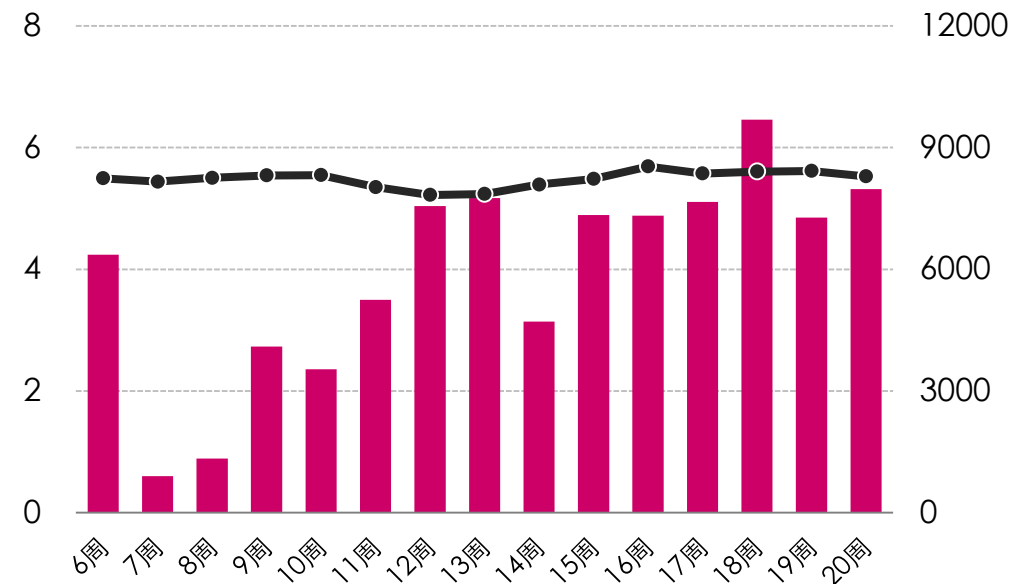
受部分项目成交向好的拉升，三水周度楼市成交量有所增加，楼价平稳。

本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	云东海	保利中央公园	76	8049	9167
2	西南	汇信华府	76	6784	8229
3	西南	时代南湾	42	4655	8472
4	西南	三水冠军城	40	3983	7827
5	西南	新城招商誉府	39	4103	8968
6	西南	恒大郦湖城	35	3543	7618
7	芦苞	万科魅力花园	24	2142	6735
8	西南	鸿安花园	19	2013	8327
9	白坭	恒大山水龙盘	15	1658	7493
10	云东海	恒大云东海	15	1384	8647

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ● 签约均价 (元/㎡)



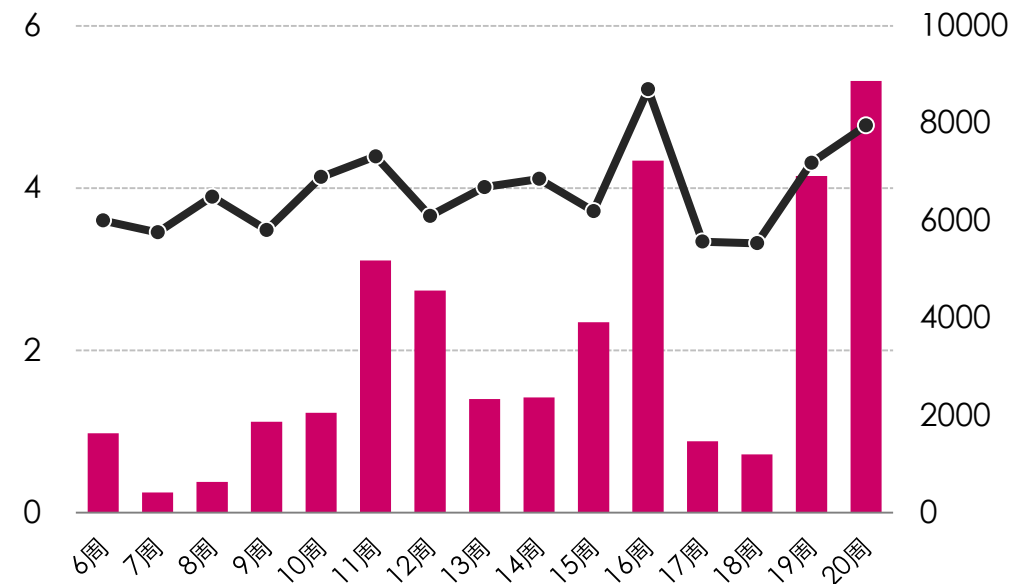
2018年第20周，三水区住宅成交5.32万㎡，环比增加10%，成交均价为8293元/㎡，环比微跌2%。

高明区住宅成交情况

高明周度楼市成交量价持续走高，万科美的西江悦项目网签219套。

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	荷城	万科美的西江悦	219	21073	8291
2	荷城	美的明湖花园	72	8491	8717
3	荷城	君御海城	33	3610	6913
4	荷城	江滨香格里拉花园	32	3810	8214
5	荷城	勤天汇广场	31	3324	9112
6	荷城	誉基誉憬湾	27	2900	6133
7	荷城	东湖洲花园	17	1960	9697
8	荷城	富星半岛	16	1880	5846
9	荷城	荷城碧桂园峰会	15	1610	6290
10	荷城	富隆湾家园	9	956	9662

2018年第20周，高明区住宅成交5.32万 m²，环比增加28%，成交均价为7956元/ m²，环比上涨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	祖庙	万科金色里程	84	2703	13913
2	桂城	万科金色领域	33	958	18715
3	祖庙	旭辉公元	33	1436	13580
4	祖庙	朝安碧桂园	28	1272	19243
5	桂城	京华广场	27	1850	15420
6	乐从	怡龙湾公寓	21	1178	18514
7	祖庙	恒凯公馆	16	849	9401
8	桂城	第壹时区	12	1019	18616
9	祖庙	绿地小平墅	12	1153	9136
10	桂城	丽日广场	10	482	10042

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	方舟建筑产业中心	4	676	7861
2	桂城	智富大厦	3	1062	9617
3	桂城	富力国际金融中心	2	290	18870
4	桂城	天安中心	1	126	10845
5	桂城	创越时代文化创意园	1	74	13785
6	乐从	信保广场	1	151	12210
7					
8					
9					
10					

备注：本周只有前6排名

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	张槎	领地海纳珑庭	17	863	27123
2	桂城	富力国际金融中心	6	468	49099
3	石湾	绿地璀璨天城	2	115	44916
4	桂城	万科金域中央	2	141	30000
5	桂城	时代廊桥	2	111	41309
6	石湾	世博广场	1	22	25872
7	祖庙	碧桂园岭南盛世	1	85	49310
8	南庄	万科城	1	37	38898
9	桂城	依岸康堤花园	1	64	23512
10	张槎	中海凤凰熙岸	1	37	37724

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
禅城南庄	保利翡翠公馆	5月18日	18座	116	98-128	带装修15900	80%
南海狮山	松晖名苑	5月19日	4栋	116	92-122	带装修15500	21%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	5月20日	晴澜25座	124	93-118	带装修15000	90%
高明荷城	勤天汇广场	5月20日	15座	106	86-144	带装修12500	82%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

官窑新盘中海万锦世家首次推售，美的、碧桂园旗下顺德项目有营销动作。

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	营销活动
禅城	东基童梦天下	5月18日	开示范单位	东基童梦天下二期涵盖洋房和公寓，洋房为96-137㎡三四房，公寓约44-69㎡loft及平层。
	五矿崇文金城	5月19日	开销售中心和示范区	首推120-180㎡文化院墅。
南海	新城璟城	5月19日	推洋房	发售101-107㎡精装复式。
	中海万锦世家	5月20日	首次开盘	首推100、120、140㎡带装修三四房，2梯4户，26层高，吹风价18000-20000元/㎡。
顺德	美的合能桂畔君兰	5月19日	开销售中心和板房	开放销售中心及板房，首推89-128㎡带装修三四房。
	美的中交翰诚	5月19日	开板房	开放智慧家居样板房，户型为95㎡、116㎡、126㎡带装修三四房，价格待定。
	碧桂园美的水木清华	5月20日	产品发布会	项目首批产品为3、4座90、100、116㎡带装修，20层高，2梯6户。
	碧桂园凤凰湾	5月20日	推洋房	推【晴澜府】25座94-118㎡带装修洋房
三水	万科魅力之城	5月20日	优惠活动	“520特惠专场”，首付约20万起，带装修发售。
	御江南	5月20日	新品认筹	启动17座96-123㎡新品登记。
	龙光玖誉府	5月19日	产品发布会	5月19日举行产品发布会，5月26日正式开放销售中心及样板房。项目规划13栋32层高的高层住宅，为89-114㎡三房，售价待定。
高明	美的鹭湖	5月19日	开板房	开放78-115㎡新板房。
	佛山美的城	5月20日	推售	推首批1、2座101-136㎡带装修三四房，楼高26层，2梯4户，吹风价7900元/㎡起。

绿城集团
绿城·桂语兰庭
GUAYULAN OF CHINAUTUS RESIDEN
兰庭绽放 全城共鉴
地铁旁 名校圈 三公园
约100-145m²全南向精装美宅 即将首发
0757-8839 9988
项目地址：佛山·禅城·半月岛湿地公园旁

绿城桂语兰庭 5.18 佛山日报

美的·鹭湖森林度假区
中国旅居特色小镇
MAKE LIFE FUN
鹭湖生活趣度假
78-115㎡湖山智慧洋房 即将发售
Aldea | 美的置业 | 皇朝地产
4008 234 138(转1) 佛山·佛山市高明区高明大道中

美的绿湖 5.18 南方都市报



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

