

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.11.6-2017.11.12）

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 佛山前10个月卖地规模已超去年全年总量

据佛山中原策略研究中心统计数据显示，今年前10个月全市五区合计成交商住地399.66万 m^2 ，已经超过去年全年约307万 m^2 的卖地量。顺德成为土地供应最大的区域，共成交140.18万 m^2 ，而顺德大良和高明荷城，则是土地成交量最大的两个板块。

② “双十一”掀起房地产营销战

“双十一”，今年佛山有不少开发商借此进行促销，其中不乏碧桂园、万科、长信等品牌房企。碧桂园佛肇云区域今年再次玩起“第二届BUY+淘房节”，包括“好房9折起”、整点秒杀，最高可省220万元、“你打车我买单”、“看房旅游两不误，四大精品看房路线齐发”等活动。佛山万科举办了以“不玩猫腻不剁手，双十一买就买佛山万科！”为主题的促销，包括1111套特价房、整点秒杀抽家电、账单抵房款、清尾大转盘等活动。长信地产南海罗村项目推出了“第二间商铺半价”的活动。

③ 万科拟斥资42.59亿打造潭州湾地标—万科天空之城

时隔两个月，拟斥资规模超42.59亿，万科天空之城规划备案出炉。回顾9月18日，万科以逾13.58亿竞得位于顺德区会展大道以南、会展中路以西的近9.5万 m^2 超大商服地块，折合楼面价约3477元/ m^2 。从备案前公示信息可知，共分为二期进行开发，总建筑面积达598498.24 m^2 ，建设期限为33个月，申报及建设单位均为佛山市顺德区万彬房地产有限公司，即万科。

④ 10月CPI同比涨1.9%，比上月扩大0.3%

11月9日，国家统计局公布，10月份，全国居民消费价格（CPI）同比上涨1.9%，环比上涨0.1%；全国工业生产者出厂价格（PPI）同比上涨6.9%，环比上涨0.7%。今年通胀压力较为温和，虽然10月CPI同比上升，但已经连续九个月在2%以下运行。



土地市场

Land market

土地供应情况

顺德大良新城再次推出优质商住地，起拍楼面地价8804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						
2017-12-7	西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	商服	60192.6	1.5	16000	1772
顺德区						
2017-12-11	大良新城路以东、逢沙河以南地块	商住	53306.46	2.8	131400	8804
三水区						
2017-12-13	南山镇厂区一路2-3号	工业	42622.91	3.0	1460	114
高明区						
2017-12-13	明城镇明富路以东、盈富东路以西	工业	53310.67	3.0	2613	163
2017-12-13	明城镇盈富东路以西、仙峰路以北	工业	30645.24	3.0	1287	140
2017-12-13	明城镇仙峰路以北、平山一路以西	工业	17321.07	3.0	728	140
2017-12-13	明城镇盈富东路以东、江肇高速以西	工业	18029.65	3.0	650	120
2017-12-13	荷城街道东诚路以东、蓬山路以南	工业	14420.43	3.0	682	158

土地成交情况

本周全市没有任何地块到期成交。

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
------	------	------	--------	-----	-----------	-----------	------------	-----

佛山市

土地出让预告

下周全市没有任何地块到期招拍挂。

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)
佛山市						
—	—	—	—	—	—	—



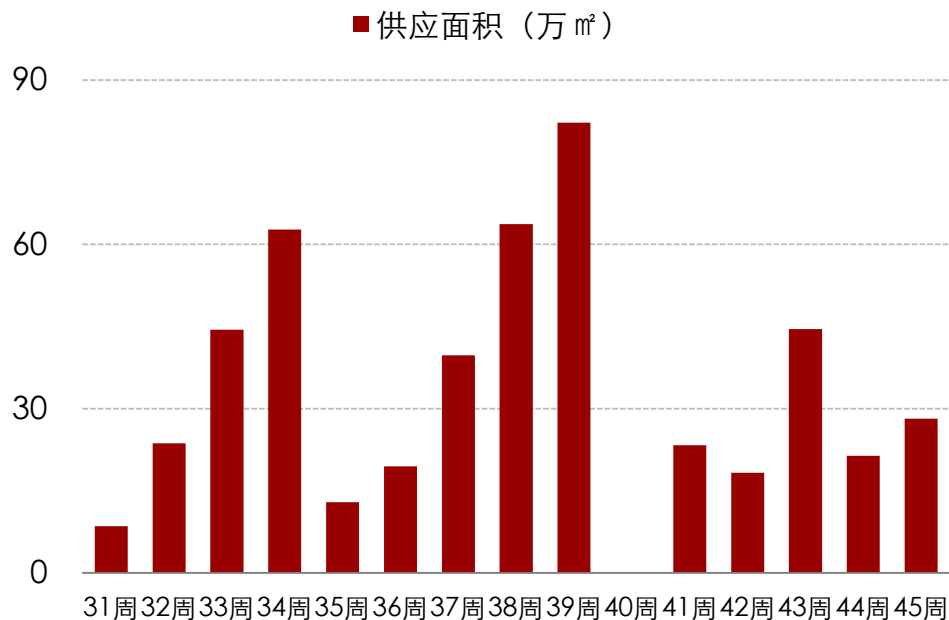
住宅市场

Housing market

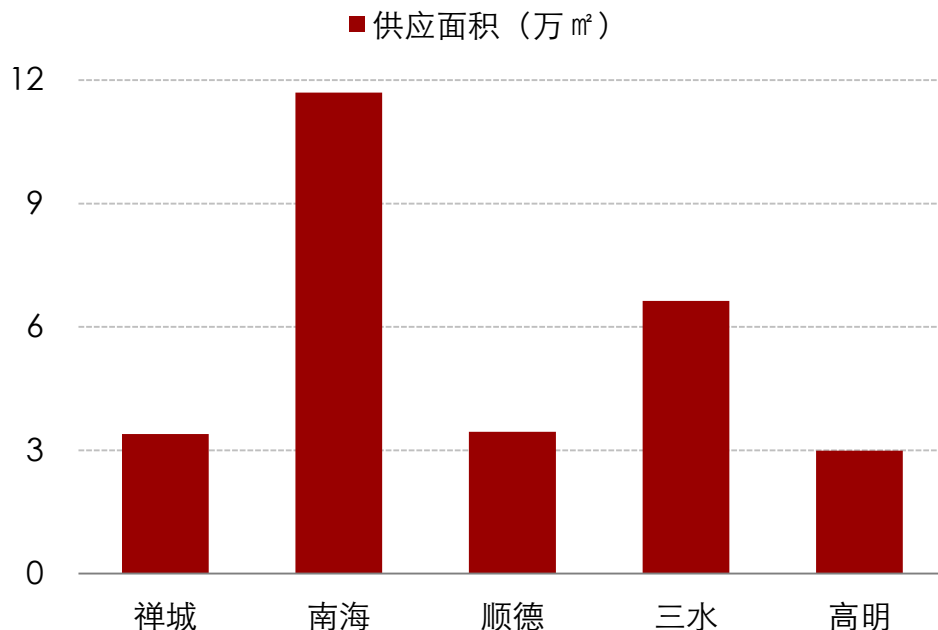
全市住宅供应情况

佛山楼市新品入市速度稍有提速，其中不乏限购镇街广佛交界项目。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第45周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第45周，佛山全市新增住宅供应2449套，合计28.15万 m²，环比增加32%。本周全市五区均有新货入市，其中南海区新增供应量暂居首位，以桂城金融高新区以及里水金沙洲板块广佛交界项目供应为主，三水乐平纯新盘广乐颐景园实现新推售。

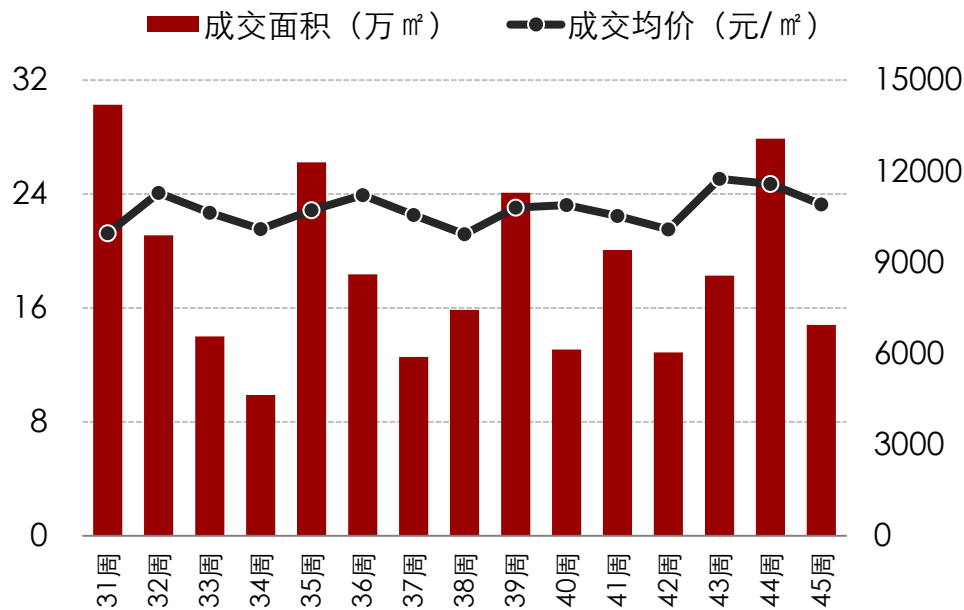
全市住宅供应明细

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	融创望江府	2017-11-9	10、11座	洋房	256	33856.96	3-5房: 105-188
	禅城合计				256	33856.96	
南海	海逸桃源花园	2017-11-10	20栋	洋房	155	12840.82	2-3房: 61-106
	当代万国府	2017-11-8	8座	洋房	159	18921.59	3-4房: 98-136
		2017-11-8	7座	洋房	159	18915.9	3-4房: 98-136
	中铁建水岸花园	2017-11-6	2座	洋房	120	12981.3	3-4房: 90-126
	时代水岸尚苑	2017-11-10	7座	洋房	168	17774.4	3-4房: 95-128
	金沙半岛	2017-11-10	8座	洋房	300	35547.69	3-4房: 88-144
南海合计				1061	116981.7		
顺德	佳兆业金域花园	2017-11-6	千水岸一、二街	别墅	20	6033.16	别墅: 262-425
	碧桂龙悦府	2017-11-9	4、5座	洋房	232	28421.36	3-4房: 96-129
	顺德合计				252	34454.52	
三水	广乐颐景园	2017-11-7	1栋	洋房	108	10856.16	3-4房: 96-115
	广乐颐景园	2017-11-7	7栋	洋房	108	10856.16	3-4房: 96-115
	保利中央公园	2017-11-7	41座	洋房	128	14691.52	3-4房: 88-142
	三水冠军城	2017-11-10	7座	洋房	289	29881.64	3-4房: 86-138
	三水合计				633	66285.48	
高明	喜溢华府	2017-11-7	3座	洋房	47	4623.04	3-4房: 86-106
	美的鹭湖	2017-11-7	湖山揽墅	别墅	72	12226.88	别墅: 180-194
	金骏广场	2017-11-6	8、9座	洋房	128	13096	3-4房: 94-123
	高明合计				247	29945.92	

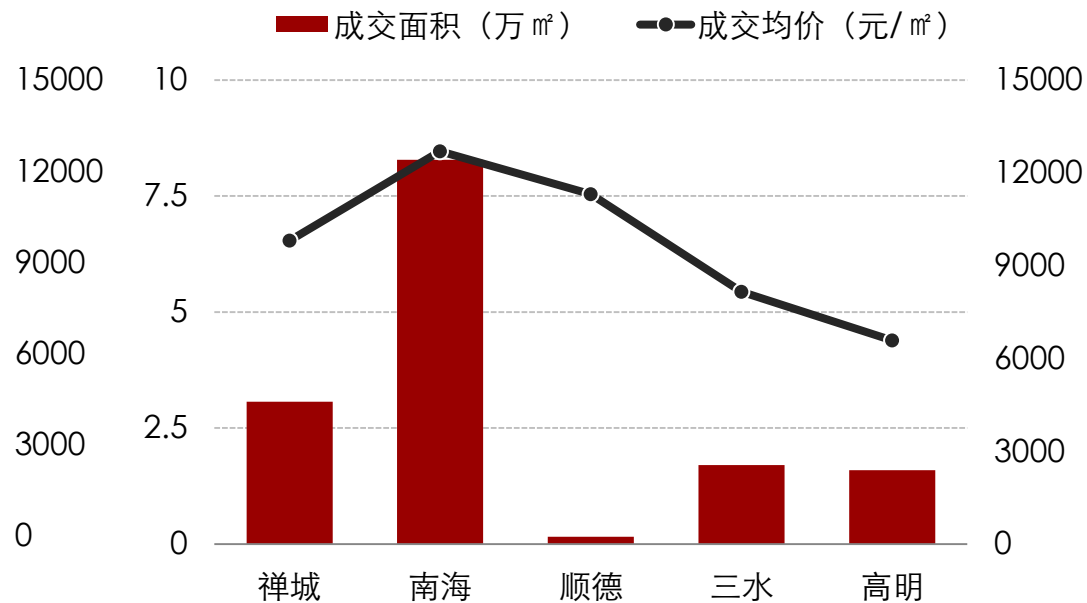
全市住宅成交情况

11月上旬，佛山楼市成交量回落，楼价现下行势头。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第45周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第45周，佛山全市住宅成交1431套，合计14.8万 m²，环比减少47%，成交均价为10907元/ m²，环比下跌6%。南海区以8.28万 m²网签量暂居首位，区域楼价也为五区最高楼价，有12600元/ m²水平。

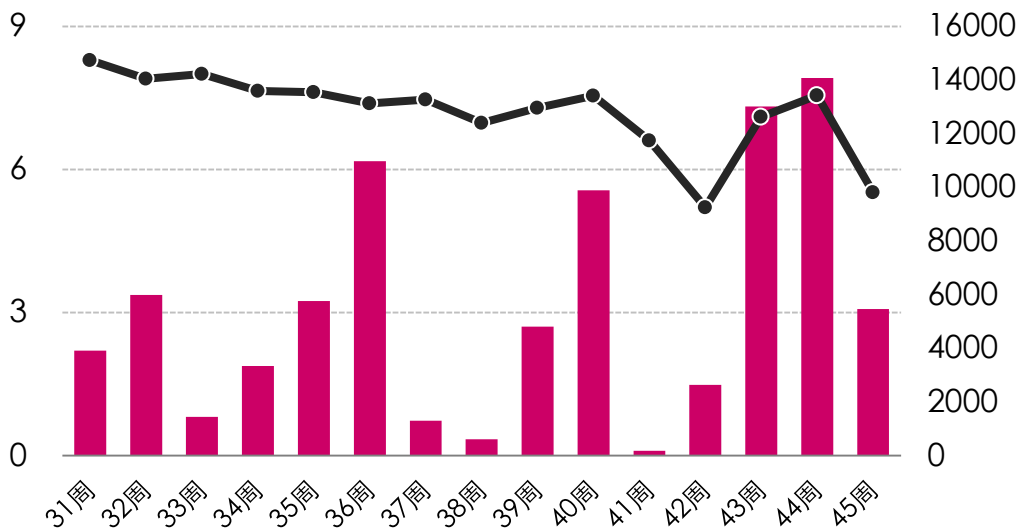
禅城区住宅成交情况

禅城楼市有所调整，呈现量价齐跌。

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	祖庙	富力广场	223	17801	7525
2	祖庙	旭辉公元	34	3256	13278
3	南庄	融创湖滨世家	25	4221	13275
4	张槎	龙光玖龙湾	18	1861	12984
5	张槎	融创望江府	14	1807	13050
6	张槎	智慧新城	3	1074	10045
7	石湾	绿地璀璨天城	3	423	13694
8	祖庙	敏捷金谷	1	96	12588
9	石湾	保利碧桂园天汇	1	110	18418
10					

备注：本周住宅排名只有前9，个别项目价格为特殊房源网签价

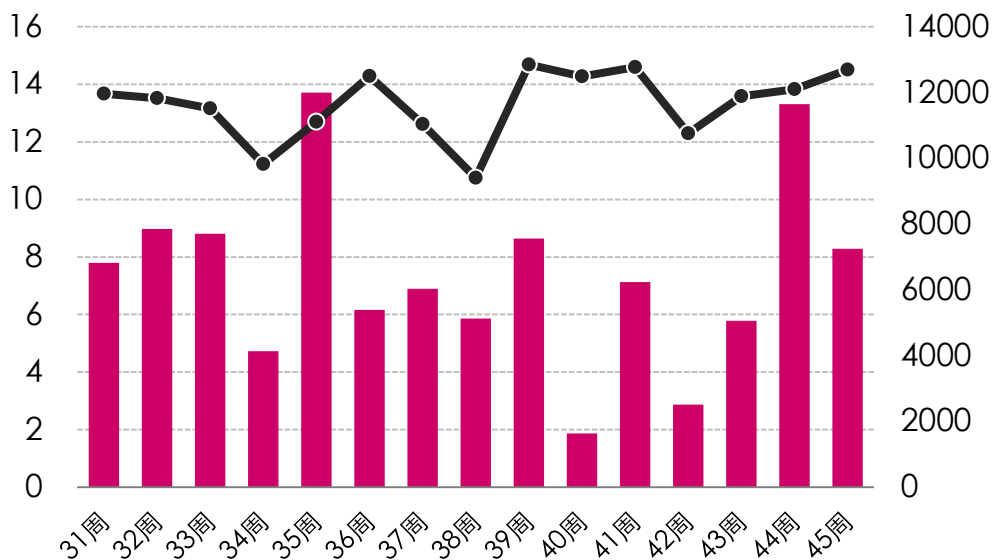
2017年第45周，禅城区住宅成交3.07万 m²，环比下降61%，成交均价为9814元/m²，环比下跌27%。

南海区住宅成交情况

上周南海楼市成交量增长迅猛，本周惯性回落，楼价保持上行势头。

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	碧桂园翡翠湾	120	14335	8398
2	狮山	禾粤尚德居	102	8695	3624
3	丹灶	丹灶碧桂园	50	5307	8460
4	桂城	时代名著	47	5493	17302
5	桂城	保利诺丁山	43	4007	17869
6	大沥	保利珑门	40	5126	15399
7	大沥	恒大悦府	40	4120	15178
8	桂城	万科金色城市	36	3515	17569
9	大沥	绿地香颂公馆	31	3443	15154
10	大沥	融创御府	29	3193	14987

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

2017年第45周，南海区住宅成交8.28万 m²，环比减少38%，成交均价为12696元/ m²，环比上涨5%。

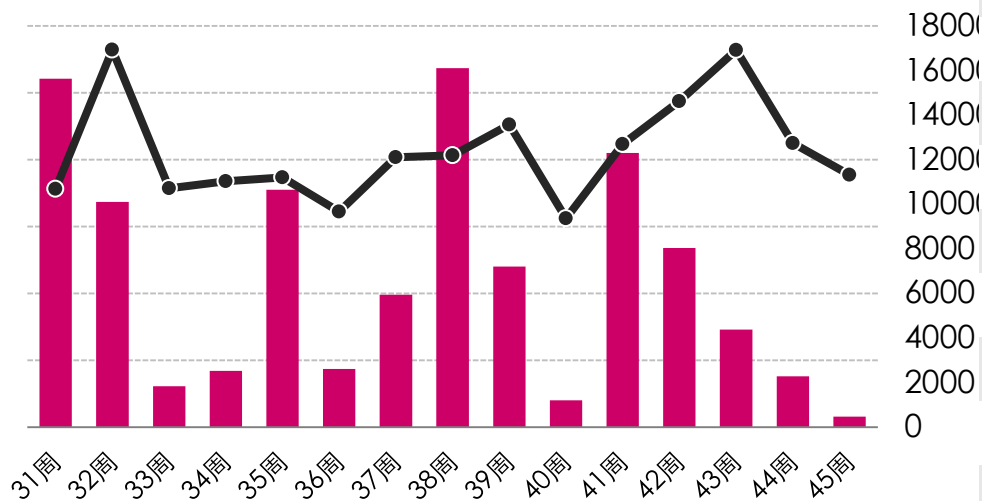
顺德区住宅成交情况

顺德楼市持续调整，呈现量价齐跌。

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㎡) ●— 签约均价 (元/㎡)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	佛奥湾	2	377	11522
2	均安	柏涛湾豪园	1	59	4038
3	龙江	佛奥凯茵苑	1	105	10903
4	陈村	美的花湾城	1	111	20138
5	均安	逸豪星座居	1	119	2444
6	杏坛	粤晖花园	1	483	9524
7	大良	中怡名都广场	1	124	16532
8	北滘	美的君兰江山	1	123	11248
9	容桂	凯蓝滨江名门	1	103	18030
10					

备注：本周住宅排名只有前9，个别项目价格为特殊房源网签价

2017年第45周，顺德区住宅成交0.16万㎡，环比下降79%，成交均价为11315元/㎡，环比下跌11%。

三水区住宅成交情况

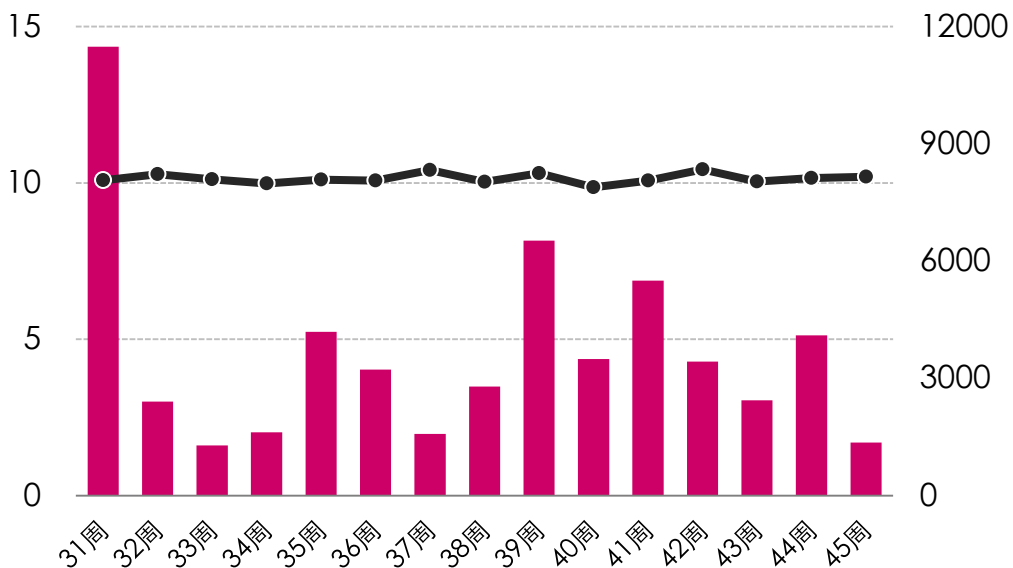
三水项目集中网签潮退却，成交量下跌明显，楼价保持平稳。

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	54	5646	8175
2	西南	时代南湾	44	4415	7874
3	乐平	岭南澳苑	25	2267	7480
4	乐平	钜隆君玺花园	9	809	8854
5	西南	欧雅右岸春天	6	581	8567
6	乐平	融创南景湾	5	613	7409
7	大塘	奥利花园	4	330	6289
8	西南	保利中央公园	4	511	8658
9	西南	恒大郦湖城	4	435	7305
10	云东海	旭辉城	3	382	9189

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)



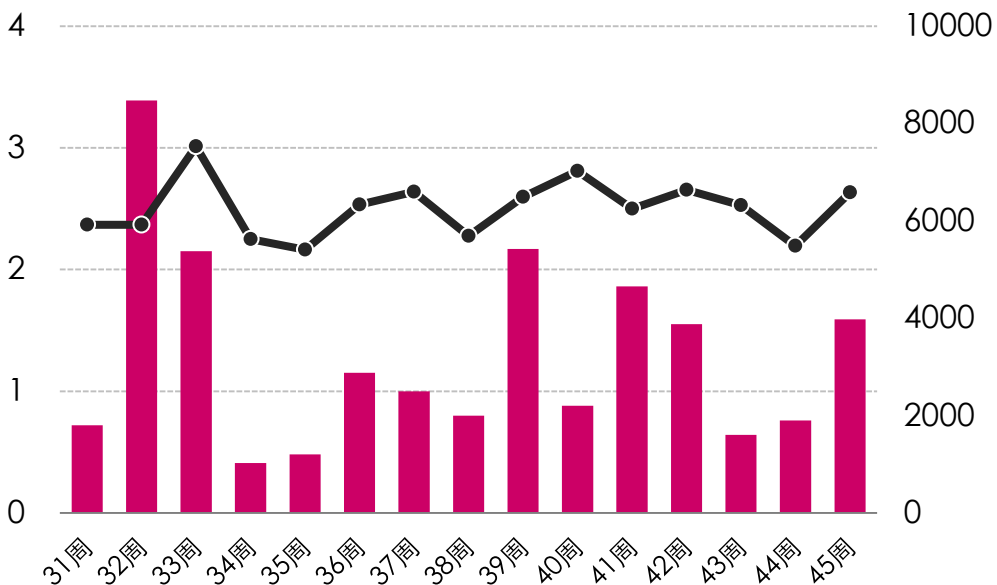
2017年第45周，三水区住宅成交1.7万 m²，环比减少67%，成交均价为8154元/m²，与上周持平。

高明区住宅成交情况

高明楼市成交量增加超一倍，价随量升。

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	万科美的西江悦花园	71	8225	6545
2	杨和	雅居蓝湾花园	32	3056	5760
3	荷城	优悦城邦商住小区	14	1233	5761
4	杨和	美的鹭湖	13	693	5737
5	明城	沧江水岸花园	3	286	5274
6	荷城	美的明湖花园	2	281	10252
7	荷城	君御海城	2	232	11351
8	荷城	美的明湖北湾花园	2	269	9286
9	荷城	碧桂园联丰天汇湾	2	228	10318
10	荷城	东湖洲花园	2	238	9782

2017年第45周，高明区住宅成交1.59万 m²，环比增加109%，成交均价为6584元/ m²，环比上行20%。

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	72	4992	14851
2	桂城	万科金色领域	32	900	15750
3	桂城	海伦堡海汇	27	1960	12006
4	乐从	保利东瑞广场	19	1048	8280
5	桂城	联海国际	17	1051	17922
6	乐从	宗德中心	8	640	18208
7	祖庙	越秀岭南隽庭	4	212	11628
8	祖庙	兆阳O立方	4	197	19558
9	南庄	华夏陶瓷中央	3	190	9666
10	桂城	三山智汇广场	3	211	11543

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	张槎	广东零壹科技园	16	774	6211
2	桂城	御堡国际	7	319	13989
3	桂城	嘉邦国金	4	678	9333
4	桂城	富力国际金融中心	3	462	18500
5	祖庙	禅城绿地中心	1	180	13421
6	祖庙	金谷五金	1	47	11599
7	桂城	方舟建筑产业中心	1	186	7649
8	乐从	信保广场	1	159	10462

备注：本周写字楼排名只有前8

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	时代廊桥	26	1415	43842
2	石湾	佛山王府井	17	7770	8218
3	张槎	广东零壹科技园	17	4775	11322
4	桂城	中国铁建国际公馆	3	248	33705
5	桂城	第壹时区	2	240	26728
6	石湾	沿海馨庭	1	102	32629
7	祖庙	越秀可逸新势力	1	71	27384
8	张槎	中海凤凰熙岸	1	48	25150
9	桂城	三山智汇广场	1	78	11834
10	乐从	保利公园里	1	53	26770

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	保利中央公园	2017年11月10日	41座	128	88-142㎡	带装修12000元/㎡	31%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

本周末佛山楼市营销活动集中在顺德、三水两区。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	中海凤凰熙岸	11.10	推洋房	加推楼王3座108-132㎡，楼高30层，2梯4户，吹风价约16000-20000元/㎡。
南海	富力西江十号	11.12	活动	广东新派喜剧电影“情迷N小时”明星见面会。
顺德	融创臻园	11.11	认筹	启动新品登记，11月中下旬开盘，首推200余套，楼高25层，为100-140㎡毛坯三四房，2梯4户，售价待定，新品登记需验资50万。
	顺德华侨城	11.11	推洋房	开卖25、29座洋房，25座楼高24层，为118、119、120、137㎡三四房设计，2梯4户；29座楼高26层，为170、201、243㎡，吹风价约20000-25000元/㎡，带装修发售。
	海骏达康格斯花园	11.11	促销	推出特价房源，楼高18层，2梯4户，为100-153㎡毛坯三四房，售价约12000元/㎡。
	碧桂园龙江华府	11.12	推车位	开卖车位，微型车位吹风价约13-16万元/个，标准车位吹风价约19-22万元/个，子母车位吹风价约30-33万元/个。
三水	三水保利中央公园	11.10	推洋房	推41座89、119、128、140㎡带装修洋房，楼高32层，2梯4户，吹风价12000-13000元/㎡。
	新城招商誉府	11.11	开销售中心	开放销售中心，月底开板房，将首推90、115㎡三房、125㎡四房，毛坯或带装修出售。项目已开放三水广场、广州白云万达广场城市展厅。项目占地面积约4.7万㎡，总建筑面积约22万㎡，共规划建设约1504户，由新城控股与招商蛇口联合打造。
	广乐颐景园	11.11	推洋房	推1、7座95、115㎡带装修三四房，28层高，2梯4户，售价待定，冻结2万可享开盘价。
	月亮湖颐景园	11.11	认筹	启动新品登记，冻结2万选新品楼层，楼高25层，2梯4户，主打95、96、116㎡毛坯三四房，吹风价约6000-7000元/㎡。
高明	江滨香格里拉	11.11	开板房	开洋房样板房，面积为113-130㎡毛坯三四房，售价待定。

美的·鹭湖森林度假区
中国特色度假小镇

2nd 白鹭音乐节
致经典 正青春

许志安 & 蔡健雅 摇滚哈雷轰鸣夜
2018元旦爆起来!

佛山·2018年元旦 佛山·美的·鹭湖森林度假区

53-55m² 度假小洋房 131-265m² 湖山美墅 火热销售中

4008 234 138 (转1)

美的鹭湖 11月10日 南方都市报

LOGAN 龙光地产 龙光·玖龙湾

龙光21年
爱你有礼

ORIGIN OF THE WORLD

约119-190m² 江园双景美宅压轴加推

11月周年庆, “玖”重豪礼限时钜惠

3300 1888 佛山·季华路·东平河畔 (季华大桥旁)

龙光玖龙湾 11月10日 南方都市报

THE YIXINSHENG 怡翠·晋盛

NBA级球馆专属公寓
三地铁双轻轨 三站直达广州
不限购42-78m²精装小户

怡龙湾公寓 龙丹广场 商业A区

南丰汇购物中心 佛山国际体育文化演艺馆 (2019男篮世界杯主场馆)

新城东站C出口 D出口

投资开发: 能兴集团 0757-2833 0898
开发商: 怡翠地产
项目地址: 广东·佛山新城·广佛地铁新城东站C出口


怡翠晋盛 11月10日 南方都市报

重点项目报广投放

Tahoe 泰禾 | 佛山院子
CATHAY COURTYARD

“泰禾杯”2017年中国龙舟公开赛总决赛
暨第一届全国村居龙舟公开赛

11月11日-12日火热来袭
■ 活动地点：佛山新城-龙舟广场 ■



0757 2222 6666
VIP LINE
中国·佛山新城/天虹路与华阳南路交汇处

佛山院子 11月10日 南方都市报

25年雅居乐携手融创·华南首发作品


雅居乐融创·三江府
JIAJU LE FUSUO SANGJIANG FU

不限购 地铁4号线规划中 广州西

约94-110m²城芯地铁华宅
敬请雅鉴

为通往广州的地铁上
为自己安个家

首波热拍
万众加推



雅居乐融创·三江府

AGILE 融创地产 | SINAC 融创 | 07578779 6888

地址：佛山·三水·西南广人立交（合人立交南面）
营销中心：佛山·三水·西南广人立交（合人立交南面）

雅居乐融创三江府
11月10日 南方都市报

重点项目报广投放

中国铁建 **万象街**
全新城市私人会客厅 闪耀面世

买两层享三层高性价比 | 新式商务私人会客厅 | 金融高新区财富高地

100-200m² 地铁 临街准现铺 恭迎品鉴

0757 6685 9888 佛山·千灯湖·融通路

中国铁建万象街 11月10日 南方都市报

242亩山景公园 · 116万方商业配套 · 新亚洲风情园林 · 8000万级国际九园

云山峰境 购房5重礼

城芯有价 公园无价

128-172m² 阔景山湖四房 一席尊贵

单合同 尊享 乐享 奢享 畅享 融享

峰境专线 0757 8100 1888 地址：佛山市南海区丹灶镇云峰路1号

云山峰境 11月10日 南方都市报

美的·领贤公馆 Midea 美的地产

智聚领贤 新品加推

华师附中/附小旁双地铁81-105m² 智能洋房

0757 2666 2999 | 北滘新城·美的大道地铁站旁

11月上智美家享额外98折 全线佣金

美的领贤公馆 11月10日 南方都市报

国际创智园

丁字头起 抢占国际商务航母

全球创客新都市载体 约105-290m² 企业总部写字楼

不限购 不限贷 一期压轴争藏

400 111 9007

国际创智园 11月10日 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

