

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.4.9-2018.4.15）

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 3月CPI同比增长2.1% 连续两个月处于“2时代”

据国家统计局网站消息，2018年3月份全国居民消费价格指数(CPI)和工业生产者出厂价格指数(PPI)发布。CPI环比下降1.1%，同比上涨2.1%，连续两个月处于“2时代”；PPI环比下降0.2%，同比上涨3.1%，同比增幅创17个月新低

② 2017年佛山市国民经济和社会发展统计公报

《2017年佛山市国民经济和社会发展统计公报》：全年固定资产投资完成4265.79亿元，比上年增长21.5%，全年房地产开发投资完成1453.99亿元，比上年增长18.2%。其中住宅投资1017.42亿元，增长17.9%。商品房施工面积9102.96万 m^2 ，增长17.5%，其中商品住宅5826.95万 m^2 ，增长17.9%。商品房竣工面积784.54万 m^2 ，增长38.4%。

③ 广州：2018年宅地供应6.25平方公里，同比增长近9%

广州市2018年全市计划供地19.39平方公里，共294宗地。宅地供应6.25平方公里，占比32%（商品住宅用地4.77平方公里，保障性、租赁住房用地1.48平方公里），同比增加近9%。增城、黄埔、南沙等外围区域为供应大户。

④ 顺德将建海岛主题水公园，“欢乐海岸PLUS”拟明年开业

4月12日，华侨城以底价13211万元竞得顺德新城碧桂路以东一宗占地约18.4万 m^2 的文化旅游兼容商业用地。该地块将规划建设开放式运营的“陆公园”及海岛主题“水公园”，并与北岸正在建设的31.88万 m^2 主题商业街区连片开发，项目首期预计明年开业。

⑤ 顺德最大体验式商业综合体--佛山美的置业广场即将亮相

佛山美的置业广场总建筑面积达32万 m^2 ，商场建筑面积达8万 m^2 ，共5个楼层，并配置了9万 m^2 停车场，可提供2200个车位，是目前区域内体量最大、也是区域内唯一一座国际型购物中心。2018年4月25日，美的置业广场招商发布会将启幕。

城北新增7宗望江靓地，汾江河边要建养生养老基地

从佛山市国土资源和城乡规划局获悉，禅城城北汾江河沿线将调整地块功能布局，腾退旧厂，建设佛山市养老养生基地，释出望江商业地、宅地共7宗。佛山大道西侧将新增2宗商业商务用地、1宗社会福利用地；东侧将新增2宗宅地、3宗商业商务用地。地铁5号线（规划）穿过规划区，与3号线（在建）交汇于火车站地铁站



中原观点：佛山化纤厂所在地块及周边厂房用地，是禅城“三旧”改造的重点区域。该片区地块项目的建成，将促进城市功能的更新和城市面貌的改善。

顺德新城北部片区控规调整

《顺德新城北部居住片区控制性详细规划局部调整》进行公示，规划披露最新居住用地调整至19.05万㎡，商住用地共计超26宗，涵盖二类居住用地14宗，商住混合用地11宗，商业服务用地1宗等。

片区已建有顺德第一人民医院、伦教中学、大良实验中学、启智学校等配套，大范围空地有待开发，未来将规划的商住用地达20宗以上。片区内还将规划有3条轨道，除了在建的佛山地铁3号线外，规划轨道交通T2和规划轨道交通T3也将穿越片区。

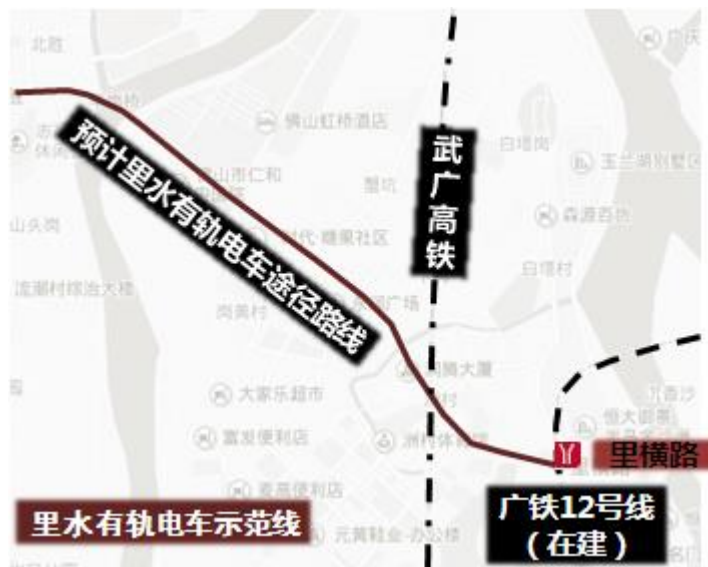


中原观点：顺德新城北部片区三轨道覆盖，未来商住用地供应超26宗，供应量大，再加上水景、交通等优势资源的配套，未来将成为顺德中心区的供应主力。

里水有轨电车示范线将牵手广州地铁12号线

南海区有轨电车里水示范线工程可行性研究项目已发布公开招标公告。

根据此次公告，南海区有轨电车里水示范段工程为里水镇境内有轨电车骨干线，其中一期工程线路全长约9.9公里，共设14座车站，平均站间距0.8公里。工程始于里湖新城规划中轴线，在里湖新城中轴线上设置里湖新城站，经环镇北路、跨越一环、水口水道后转入金峰洲，后经里广路，下穿武广高铁，止于里横路站，并预留与广州地铁衔接的条件。



中原观点：里水建有轨电车链接广州，将加快广佛同城建设步伐，无疑将带动里水片区的发展，推动房地产的升值，催生新的商圈，对里水城市的人居发展格局起到促进作用。

广佛环线：佛山西站段-广州南站段有望今年通车

广佛环线整体组成：广佛环线首通段（佛山西站至广州南站）、广佛环线东环段（广州南站至白云机场）、广佛环线北段（佛山西站至广州北站），以及已开建的新白广城际（广州北站至白云机场），共同构成了一个城际“大环”。



计划时间	具体内容
2017年7月15日	佛山西站开通运营
2018年	佛山西站至广州南站通车
2018年	佛山西站至广州北站开建
2020年	广州北站至白云机场通车
2021年	广州南站至白云机场通车
2022年	佛山西站至广州北站通车

中原观点：广佛环线囊括广佛核心区域，能使沿线的人员、信息和物资等重要资源加快流通，为佛山带来了新的城市居住者，积极带动沿线楼市发展。

大良五沙工业园和德胜河南岸滨河共有5条道路将被打通

顺源路，位于大良五沙工业园内，新创路西侧，道路长约623.69米，宽12米，拟用地面积为8358.5683 m²。

顺意南路，位于大良五沙工业园内，道路长约82.12米，宽25米，拟用地面积为2157.99 m²。

顺园南路，位于大良五沙工业园内，现状顺园南路西段，拟用地面积为4295.679 m²。

新汇路，位于大良五沙工业园内，现状新汇路西段，北接顺园路南段，道路长约468.61米，宽25米，拟用地面积为12293.45 m²。

德胜河南岸滨河道路，位于德胜河南岸现状滨河道路的西端，东至北闸大街，西至容桂大道，拟用地面积7048.5 m²。

中原观点：顺德大良五沙工业园和德胜河南岸滨河等道路被打通，对于提升区域道路循环具有重要作用，道路附近的楼盘也将会因此受益。





土地市场

Land market

土地供应情况

三水南山及高明明城纷纷推出一宗占地逾4万 m² 的商住用地。

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)	楼面地价 (元/m ²)
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	1900
高明区						
2018-5-11	明城镇高明大道以北、平山一路以西	商住	44392.18	2.5	25415	2290

土地成交情况

华侨城连片开发欢乐海岸，本土房企高明树头拿下荷城地块。

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									
2018-4-12	顺德新城碧桂路以东、北地块	龙盘东路以	文体娱乐兼容商业	184321.93	A区0.4 B区3.5	13211	13211	954	华侨城
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	19769	4089	高明树头房企

土地出让预告

下周全市仅高明明城有2宗工业用地到期招拍。

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)
高明区						
2018-4-19	明城镇城七路以东、云岗路以北	工业	144512.23	3.0	5205	120
2018-4-19	明城镇城七路以东、泰康路以南	工业	28913.98	3.0	1041	120



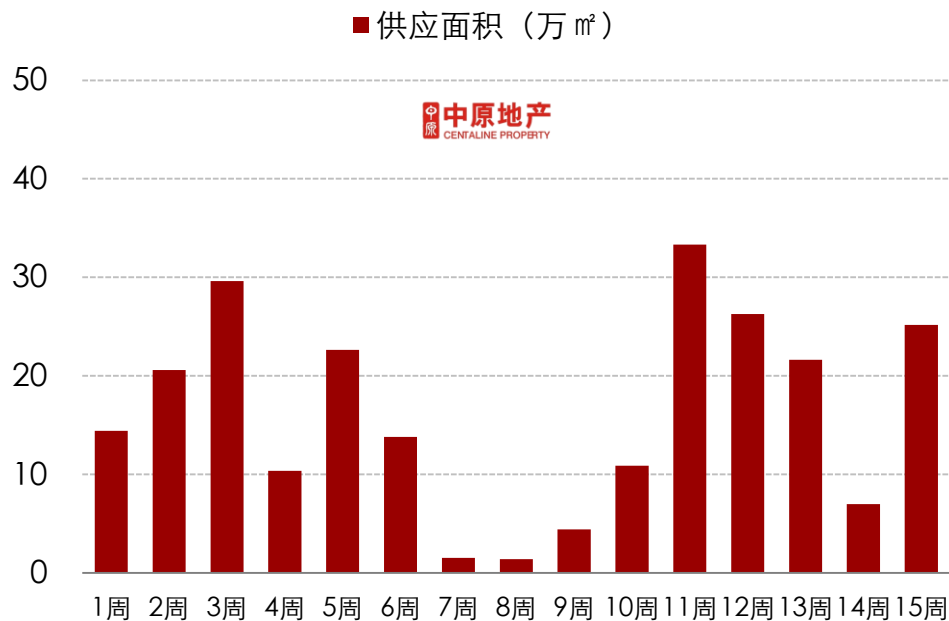
住宅市场

Housing market

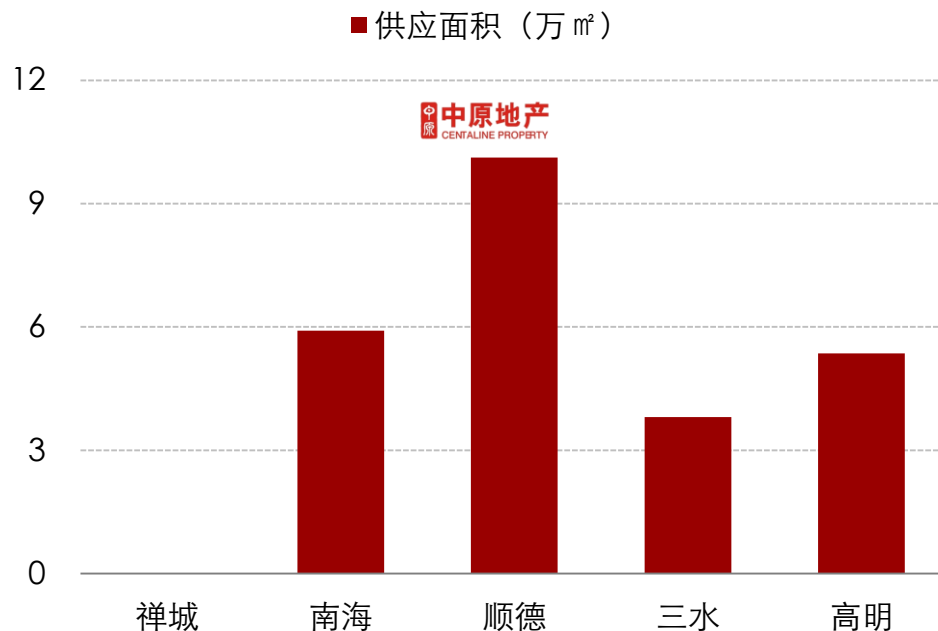
全市住宅供应情况

清明节后，开发商加快推货步伐，佛山本周新增2303套房源。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第15周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第15周，佛山全市新增住宅供应2303套，合计25.19万 m²，环比增加261%。本周除禅城区零供应外，其余四区均有新货入市，顺德区新增量位居五区首位，有10.12万 m²，以非限购镇街旧盘新推为主，其中不乏纯新项目，如南海九江恒大滨江御府、高明荷城招商熙园。

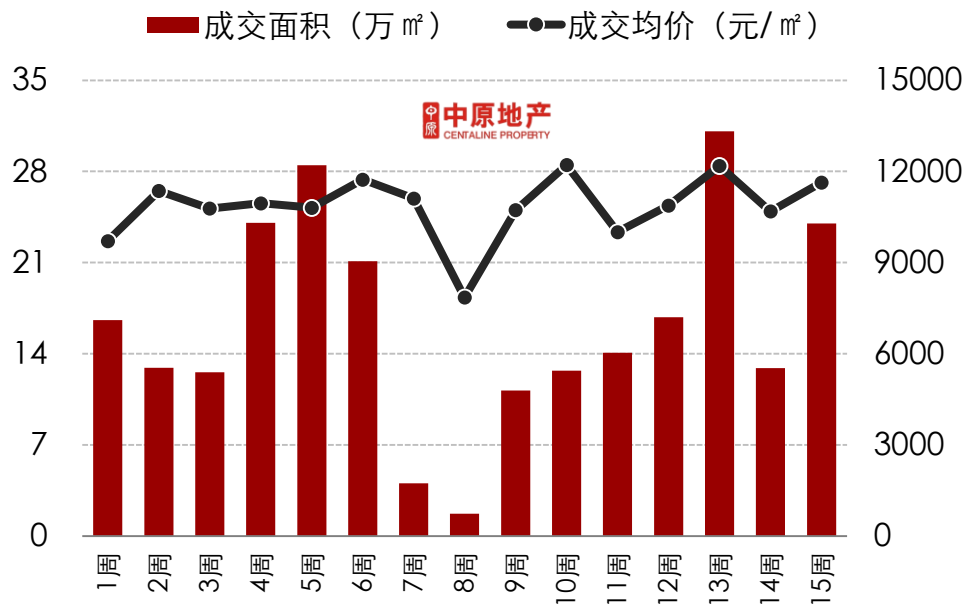
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	江滨花园锦绣龙湾	2018-4-13	12栋	洋房	75	9828.75	3-4房: 109-151
		2018-4-12	13栋	洋房	75	10309.75	3-4房: 108-172
	翠湖绿洲花园	2018-4-12	—	洋房	156	16036.48	—
		2018-4-12	—	洋房	94	11195.84	—
	恒大滨江御府	2018-4-13	3栋	洋房	93	11710.25	3-4房: 111-135
	南海合计					493	59081.07
顺德	凯蓝滨江时光园	2018-4-10	1、2座	洋房	256	23520.96	3-4房: 86-98
	碧桂园凤凰湾	2018-4-10	23座	洋房	126	13333.68	3-4房: 94-118
	中海新城公馆	2018-4-13	15、16座	洋房	72	9878.02	4房: 127-130
	荔园新天地	2018-4-13	4栋	洋房	186	19124.36	3-4房: 92-127
	保利海德公园	2018-4-13	9、11座	洋房	296	35332.05	3-4房: 98-128
	顺德合计					936	101189.1
三水	保利中央公园	2018-4-12	32座	洋房	124	13199.49	3-4房: 90-128
		2018-4-12	33座	洋房	124	13203.52	3-4房: 90-128
	新城招商誉府	2018-4-12	5座	洋房	112	11681.32	3-4房: 95-113
	三水合计					360	38084.33
高明	金鹭湾广场	2018-4-12	2座1梯	洋房	100	6985.2	2-3房: 63-89
	喜溢明苑	2018-4-13	1座	洋房	118	11064.46	3房: 92-95
	恒大山湖郡	2018-4-13	122-123座	洋房	4	1167.92	别墅: 292
	勤天汇广场	2018-4-13	14座	洋房	124	14711.05	3-4房: 98-126
		2018-4-13	15座	洋房	124	13910.63	3-4房: 86-144
	招商熙和园	2018-4-10	1、2座	洋房	44	5753.53	4房: 117
高明合计					514	53592.79	

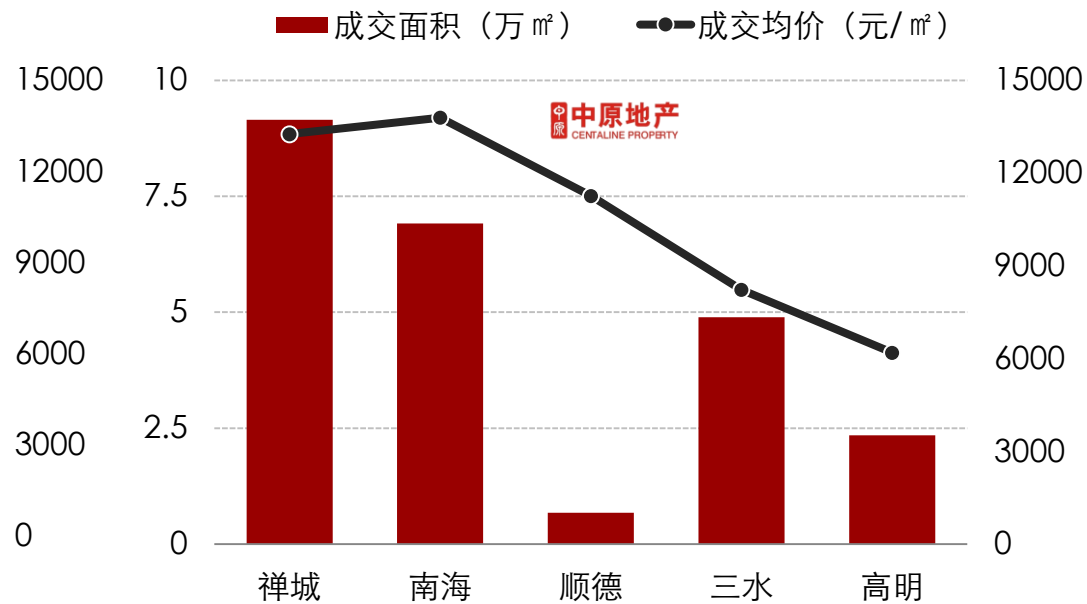
全市住宅成交情况

清明节后，部分项目集中网签，佛山楼市量价齐升，成交回暖。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第15周佛山五区商品住宅成交情况



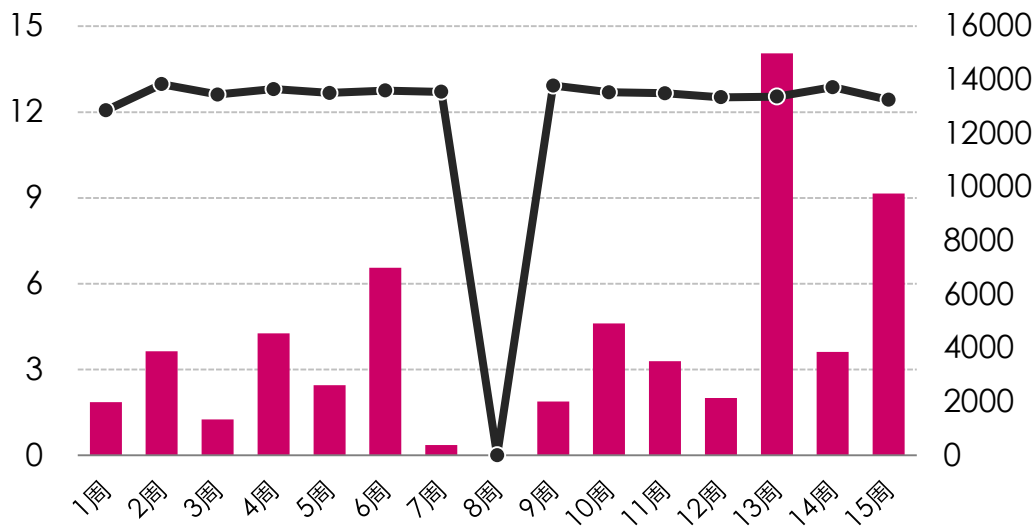
2018年第15周，佛山全市住宅成交2058套，合计23.99万㎡，环比增加超8成，成交均价为11636元/㎡，环比上涨9%。全市除顺德区成交量有下跌外，其余四区均有不同程度的销售回暖，其中禅城区网签量暂居区域榜首，南海区周度楼价为五区最高，约13800元/㎡水平，高明楼价最低，仅为6200元/㎡水平。

禅城区住宅成交情况

本周融创望江府等多个项目集中签约，网签量上涨，成交均价微跌。
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	张槎	融创望江府	124	15278	12554
2	石湾	保利碧桂园天汇	117	17392	13476
3	南庄	保利翡翠公馆	107	12496	13025
4	石湾	新福港鼎峰	48	5128	13832
5	石湾	绿地璀璨天城	41	6562	13733
6	祖庙	旭辉公元	33	3463	13228
7	祖庙	敏捷金谷	32	2826	13046
8	张槎	龙光玖龙湾	28	3899	13162
9	祖庙	万科金色里程	28	2563	12868
10	南庄	金茂绿岛湖	26	3428	12974

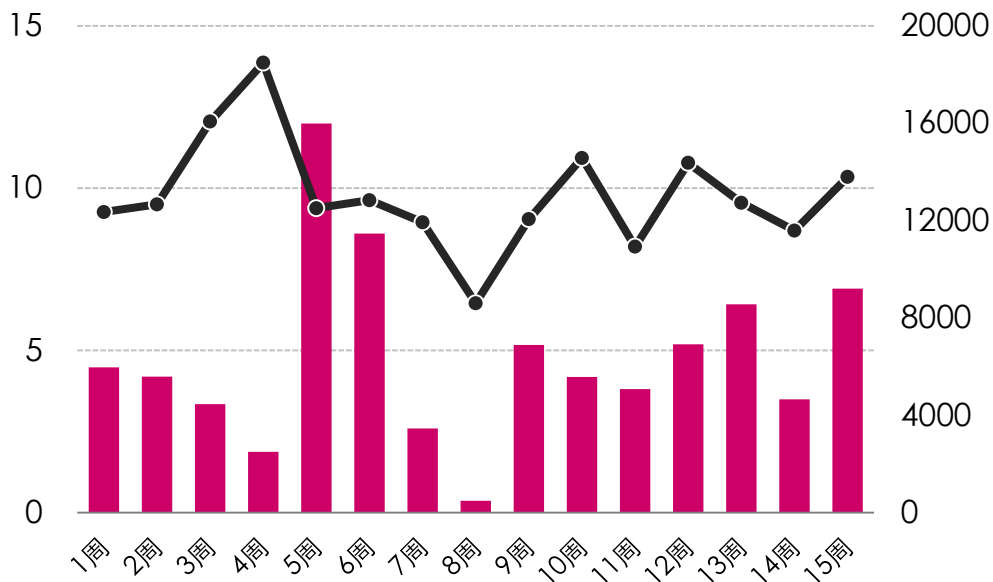
2018年第15周，禅城区住宅成交9.2万 m²，环比上涨153%，均价为13257元/m²，环比小幅下跌3%。

南海区住宅成交情况

本周保利珑门网签200套，支撑南海楼市量价上升幅度明显。

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	大沥	保利珑门	200	23124	15014
2	官窑	奥园观湖尚居	58	6427	9991
3	狮山	新城璟城	33	3576	14431
4	小塘	时代领峰	30	3241	14850
5	罗村	万科城市之光	24	2119	7995
6	西樵	恒大御湖湾	22	2748	8614
7	西樵	江滨花园锦绣龙湾	15	1891	9070
8	黄岐	时代水岸花园	13	1237	17205
9	大沥	国华新都	12	1581	15015
10	松岗	海逸桃源花园	12	1408	10553

2018年第15周，南海区住宅成交6.91万 m²，环比增加98%，成交均价为13792元/ m²，环比上行19%。

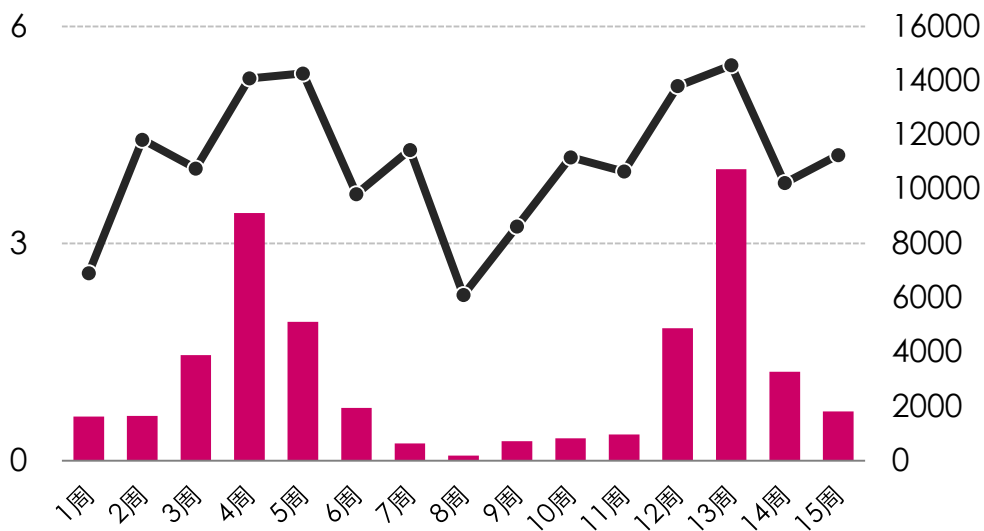
顺德区住宅成交情况

顺德楼市继续降温，成交量下滑明显，价格小幅上涨。

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	勒流	博澳城	17	1597	12857
2	均安	都市经典广场	16	1676	9002
3	均安	金湾豪庭	6	689	8730
4	大良	逸林苑	5	226	6666
5	龙江	碧桂龙悦府	4	460	13353
6	陈村	星英半岛	2	292	19189
7	大良	招商景峰	2	329	13175
8	龙江	佛奥凯茵苑	1	128	12932
9	杏坛	金海岸德福华府	1	91	9600
10	乐从	乐从雅居乐花园	1	249	9629

备注：个别项目价格为特殊房源网签约价

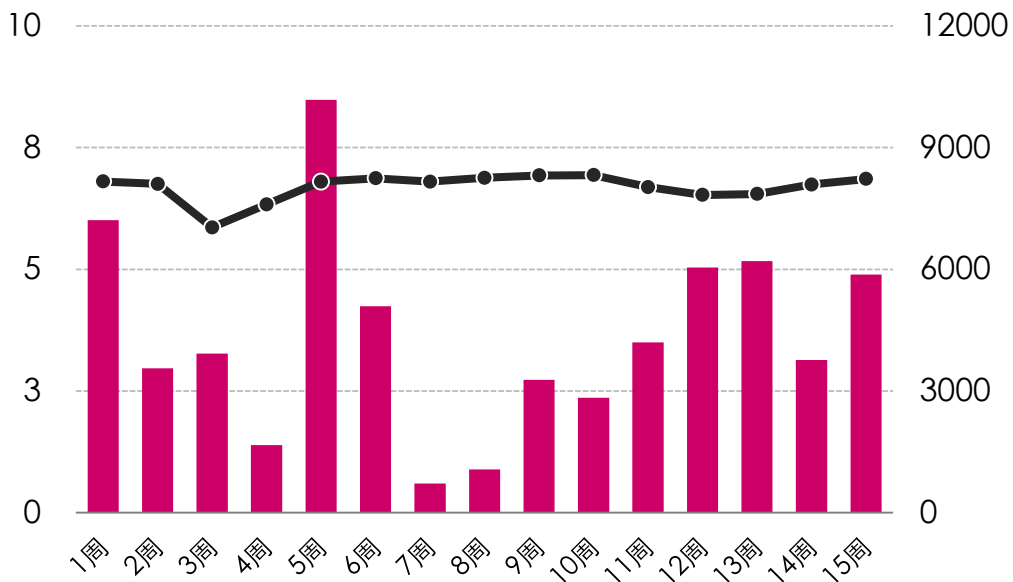
2018年第15周，顺德区住宅成交0.68万 m²，环比下跌45%，成交均价为11264元/m²，环比上涨10%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量价齐升，云东海镇街部分项目成交向好。

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	云东海	旭辉城	62	6131	9086
2	云东海	恒大云东海	48	4836	8511
3	西南	时代南湾	46	4992	8505
4	芦苞	恒福水岸南苑	38	3597	6744
5	云东海	保利中央公园	31	3408	9236
6	西南	三水冠军城	31	3335	7777
7	西南	汇信华府	31	2804	8463
8	西南	御江南	23	2139	8294
9	大塘	莱福花园	21	2158	6564
10	西南	碧桂园奥斯汀	20	1904	8306

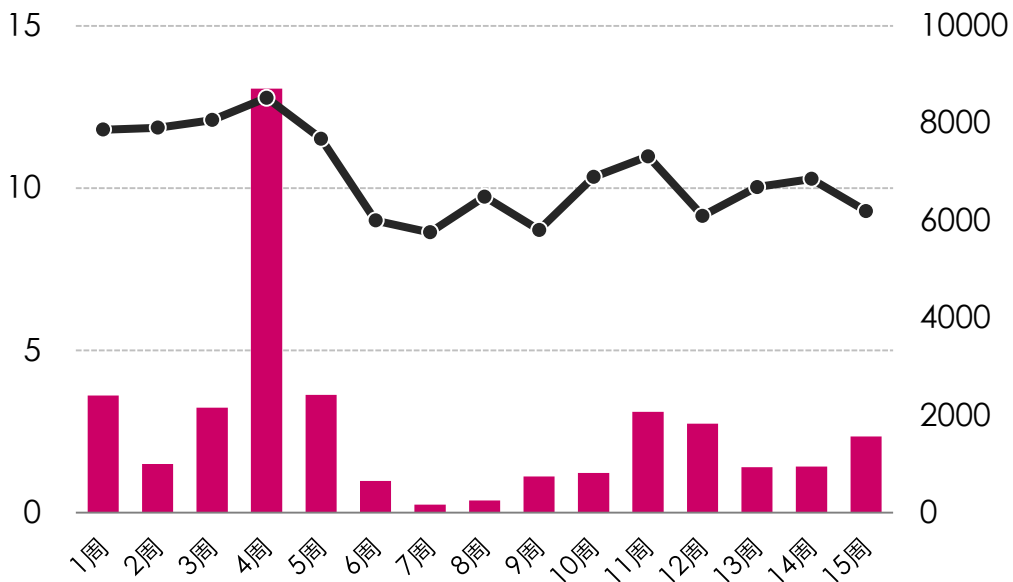
2018年第15周，三水区住宅成交4.89万 m²，环比增加超5成，成交均价为8227元/ m²，环比微涨2%。

高明区住宅成交情况

高明区域周度楼市量升价跌，中低价项目成交占主导。

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	35	3529	7129
2	荷城	金骏广场	32	3311	5964
3	杨和	欧浦花城	21	2545	5658
4	荷城	江滨香格里拉花园	11	1382	7239
5	荷城	绿色世嘉花园	11	1236	5795
6	明城	明汇苑	11	1097	5125
7	荷城	美的明湖花园	9	1309	8621
8	更合	雄毅豪苑	8	831	4747
9	明城	恒大山湖郡	6	672	5164
10	明城	明城万隆汇花园	6	565	5514

2018年第15周，高明区住宅成交2.35万 m²，环比增长65%，成交均价为6195元/ m²，环比下行10%。

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	万科金色领域	55	1574	18767
2	张槎	绿地小平墅	43	2163	9930
3	祖庙	旭辉公元	36	1560	13625
4	祖庙	万科金色里程	30	964	13976
5	桂城	京华广场	29	1671	14653
6	祖庙	朝安碧桂园	22	830	16753
7	石湾	卓远广场	19	581	14368
8	桂城	万科金域中央	17	1167	16459
9	乐从	保利东瑞广场	15	911	8837
10	乐从	怡龙湾公寓	12	602	17867

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	桂城	天安中心	9	1253	12561
2	桂城	创越时代文化创意园	2	215	13482
3	桂城	国际创智园	2	287	8881
4	桂城	富力国际金融中心	2	364	16498
5	乐从	德富置业大厦	1	271	12123
6	桂城	中汇大厦	1	51	12608
7	乐从	信保广场	1	149	12127

备注：本周排名只有前7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	龙光玖龙湾	13	945	28336
2	桂城	保利诺丁山	6	864	18341
3	桂城	富力广场	4	136	48962
4	桂城	时代廊桥	3	2533	23683
5	桂城	第壹时区	3	376	26944
6	桂城	御水岸花园	2	148	20000
7	桂城	碧桂园岭南盛世	2	95	64887
8	桂城	绿地璀璨天城	2	84	41413
9	桂城	领地海纳珑庭	1	13	28000
10	桂城	星际半岛	1	61	31750

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	4月11日	16座	93	95-97	毛坯11800	100%
禅城南庄	金茂绿岛湖	4月14日	1、2座	116	130	毛坯13000	98%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

纯新盘金辉路劲江山云著开放销售中心，招商熙园实现新推售。

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	营销活动
禅城	世茂望樾	4月10日	巡展	启动巡展，在鹏瑞利广场、创意产业园、南海万科广场等开放体验馆，主打纯复式产品。
	保利碧桂园天汇	4月14日	认筹	天旭5座85-95㎡洋房启动诚意登记。
	绿城桂语兰庭	4月14日	推售洋房	推一期20座100、128、145㎡带装修三四房，2梯3户，楼高32层，吹风价约26800元/㎡。
	信业阳光城檀悦	4月14日	开展厅	开放万达、铂顿城、绿岛湖壹号三大展厅，产品由13栋超高层洋房、238套合院别墅组成。
南海	雅丽豪庭	4月14日	推售车位	开售三期产权车位。
	广佛新世界	4月15日	推售别墅	广佛新世界凯璟湾推350-627㎡别墅，4居-6居，均价28000元/㎡。
		4月15日	推售洋房	广佛新世界上城推75-177㎡二至四房，低层、小高层、高层均有。
顺德	保利碧桂园悦公馆	4月13日	推售洋房	推二期18座97、127㎡带装修洋房，吹风价约19000元/㎡。
	金辉路劲江山云著	4月14日	开销售中心	项目共规划8栋高层，首推95、105、120㎡带装修三四房，楼高33-34层。
	保利海德公园	4月14日	认筹	9、11座98-128㎡新品启动认筹享98折。
	恒大苏宁广场	4月14日	开展厅	开放铂顿城城市展厅，将推出35-85㎡公寓产品。
	美的西江府	4月14日	三盘发布会	“智领美的新生活”顺德南部三盘将在顺德美的万豪酒店启动发布会。
	美的合能桂畔君兰			
	美的中交翰城			
三水	恒大云东海	4月14日	开板房	开放206-989㎡别墅板房。独栋别墅3层高，带地下室，15000-16000元/㎡；联排别墅2层半，13000-16000元/㎡。
	碧桂园奥斯汀	4月15日	开板房	开放88-105㎡3D艺术板房。
高明	招商熙园	4月13日	推售洋房	推售1、2座116㎡精装四房、240㎡精装叠墅，楼高11层，1梯2户，吹风价8800元/㎡起。

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。



泰禾佛山院子 4.13 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

