

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.1.8-2018.1.14）

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 2017年佛山新房成交面积缩水36.6

1月11日，佛山市住建局发布2017年12月住宅成交数据。据已发布官方数据统计，2017年全年佛山住宅成交1210.27万 m^2 ，环比缩水三分之一，成交均价约为10061元/ m^2 ，环比上涨5.7%。在组合政策调控下，2017年佛山住宅库存也呈现上升趋势，消化周期延长。

② 2017年佛山商业公寓供求两旺

根据佛山中原的数据显示，2017年佛山中心城区商业公寓成交面积87.73万 m^2 ，同比增长44%；成交套数15830套，同比增长33%。新增供应面积达76.76万 m^2 ，同比增长19%，新增供应套数15604套，同比增长10.06%。在住宅物业市场调控政策进一步收紧的影响下，2017年佛山中心城区公寓物业出现“供求两旺”。

③ 中国二手房价排名：北京6.8万居首，佛山1.3万位列32名

住房大数据联合实验室、中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组发布数据显示，2017年12月中国二手房房价最高的城市是北京，达到67822元/ m^2 ，佛山以13012元/ m^2 位列第32名。一线城市平均房价为52834元/ m^2 ，二线城市平均房价为14364元/ m^2 ，三四线及以下城市平均房价为6982元/ m^2 。

④ 原汇友羽毛球场将建住宅

据《佛山市中心组团新城北片控制性详细规划（修编）ZXB03-04、ZXB04-01地块修改、ZXB04-02-07地块调整》批后公布，ZXB04-02-07地块前身就是汇友羽毛球场。该地块原来用地性质是商业商务用地、兼容二类居住用地，调整为二类居住用地、兼容商业商务娱乐康体用地，兼容比例不超过计容建筑面积的10%。该地块改了规划后，以住宅为主。

⑤ 顺德 GDP首次突破3000亿元

1月11日，顺德区召开第十六届人民代表大会第三次会议，区长彭聪恩作政府工作报告时透露，去年顺德预计全年实现地区生产总值3080亿元，增长8.5%；全社会固定资产投资956亿元，增长25%。



土地市场

Land market

土地供应情况

西樵听音湖地块重新出让，小塘、乐平镇街均推出一宗优质商住地块。

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)	楼面地价 (元/m ²)
南海区						
2018-2-7	西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	商服	60192.6	1.2	16000	2215
2018-2-8	狮山镇小塘林场“晚岗”地段	商住	35336.8	2.5	58213	6590
2018-2-12	桂城街道天佑六路7号地块	商服	3473.7	4.5	1076	688
顺德区						
2018-2-12	乐从镇上华工业大道以西地块	工业	165896.82	A、B、C、D区3.0	850.176	23
三水区						
2018-2-8	乐平镇新城C区16号	商住	105523.26	2.7	111000	3896
高明区						
2017-2-13	明城镇城七路以东、云岗路以南	工业	33646.25	3.0	1439	143

土地成交情况

中海、美的分别在龙江、北滘拿下一宗优质商住地块。

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								
2018-1-9	龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块	商住	149322.4	3.0	125130	184000	5882	中海
2018-1-12	北滘新城美的大道南侧、益丰路西侧地块	商住	67369.9	5.0	197454	284000 无偿配建公寓 式酒店3000 m ²	名义9632	美的

土地出让预告

高明碧桂园峰会附近地块到期招拍，起拍楼面价3409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/㎡)
高明区						
2018-1-17	荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西地块二	商住	42159.76	2.2	31620	3409

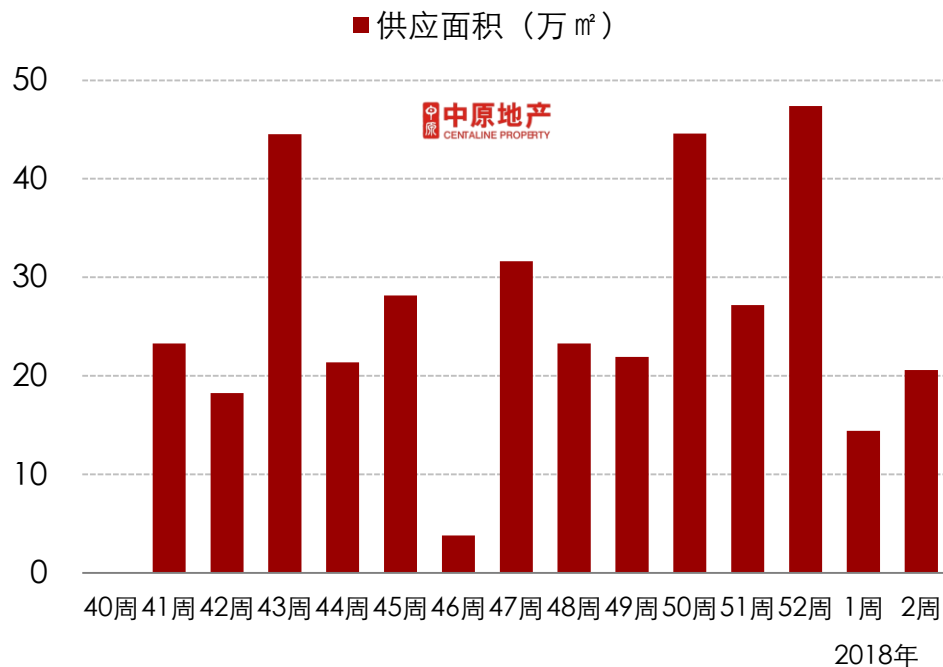


住宅市场

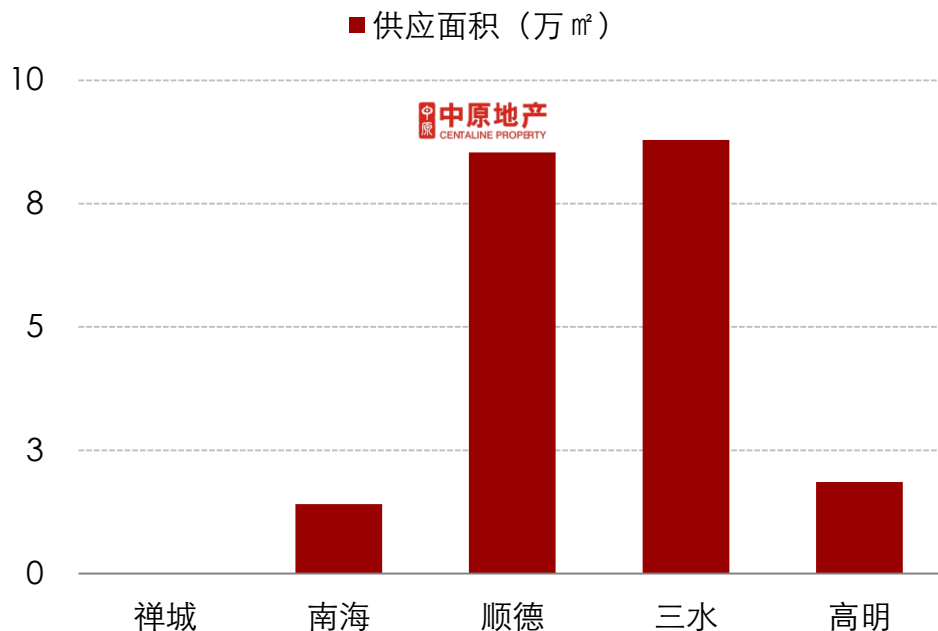
Housing market

元月中旬，佛山楼市新货预售供应速度加快。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第2周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第2周，佛山全市仅新增住宅供应1861套，合计20.6万 m²，环比增加43%。本周禅城区零供应，三水、顺德区新增量分别列居首两位，供应量为8.79万 m²、8.54万 m²。

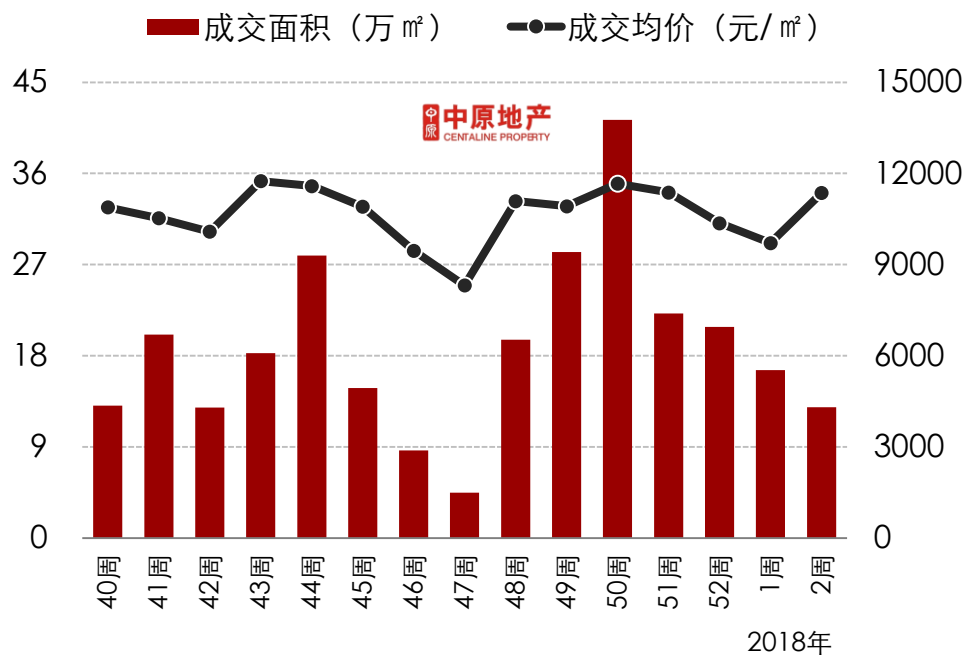
全市住宅供应明细

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	保利珑门	2018-1-12	11座	洋房	108	14122.62	3-4房: 119-143
	南海合计				108	14122.62	
顺德	伦敦碧桂园珑湾苑	2018-1-10	9-10座	洋房	224	27317.42	3-4房: 99-124
	金海岸德福华府	2018-1-10	1座	洋房	60	6886.36	3-4房: 90-119
		2018-1-10	2座	洋房	62	6718.26	3-4房: 90-119
		2018-1-10	3座	洋房	42	4428.62	3-4房: 85-121
	碧桂龙悦府	2018-1-10	6、7座	洋房	310	33245.48	3-4房: 89-121
	天鹅湖花园	2018-1-10	A25-A30	别墅	6	6823.98	别墅: 1075-1168
顺德合计				704	85420.12		
三水	恒大山水龙盘	2018-1-12	龙悦湖12、13座	洋房	248	26614.43	3-4房: 95-126
	悦山府	2018-1-12	1座	洋房	71	6469.12	3房: 86-97
		2018-1-12	5座	洋房	54	5712.62	3-4房: 94-116
		2018-1-12	4座	洋房	54	5704.8	3-4房: 94-116
		2018-1-12	2座	洋房	36	4442	4房: 125
	深业云东海花园	2018-1-12	红云路2号2座	洋房	79	7190.28	2-3房: 80-100
		2018-1-12	红云路2号1座	洋房	36	3055.53	2-3房: 80-87
		2018-1-12	3座	洋房	60	6329.8	3-4房: 93-115
	云海林语花园	2018-1-11	1座	洋房	87	7452.47	23-房: 83-87
		2018-1-11	4座	洋房	60	6327.46	3-4房: 93-115
	聚金轩	2018-1-9	聚金轩	洋房	72	6836.08	3-4房: 91-110
三水恒福水岸花园	2018-1-12	13座	别墅	6	1799.3	别墅: 297-303	
三水合计				863	87933.89		
高明	万科美的西江悦	2018-1-11	20座	洋房	186	18550.4	3-4房: 89-121
	高明合计				186	18550.4	

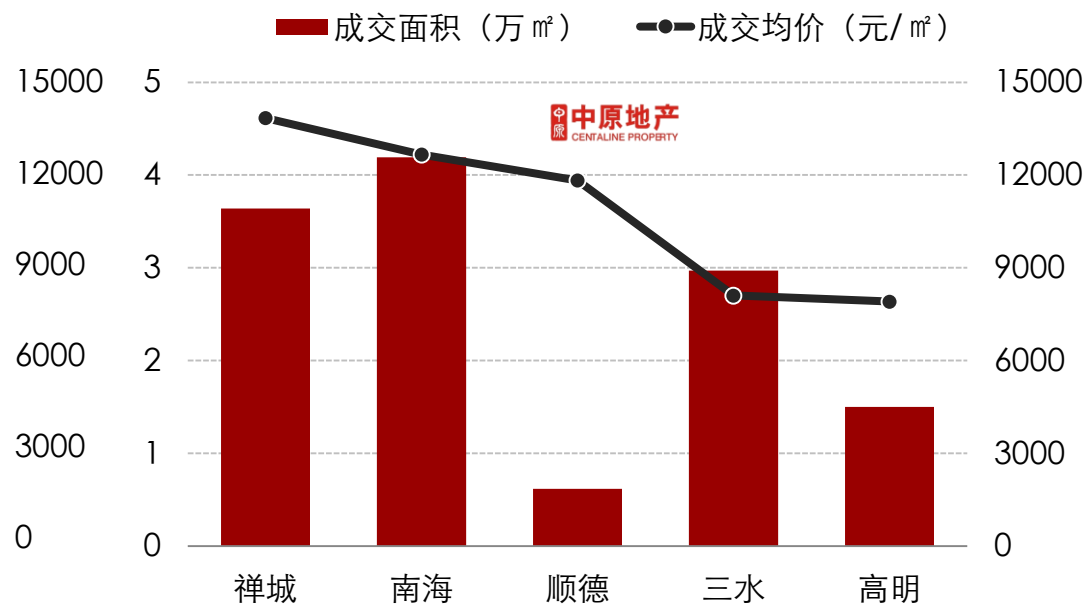
全市住宅成交情况

佛山楼市成交量持续四周下跌，楼价终于止跌，呈上扬势头。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第2周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第2周，佛山全市住宅成交1121套，合计12.92万㎡，环比减少22%，成交均价为11357元/㎡，环比上涨17%。本周南海区楼市成交量暂居五区首位，禅城区楼价为五区最高网签楼价，有13800元/㎡水平。

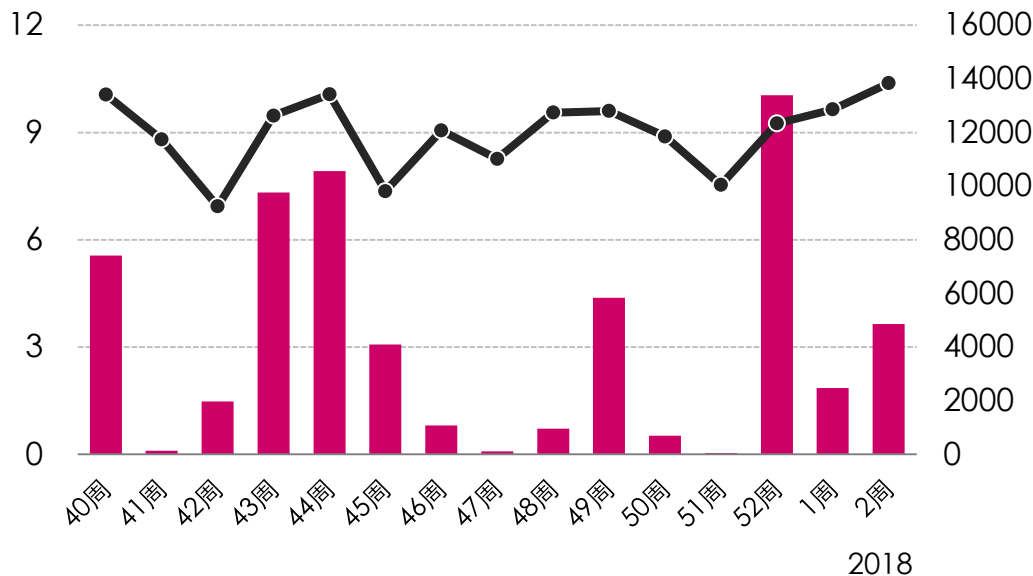
禅城区住宅成交情况

禅城部分项目集中签约，导致楼市量价齐升。

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	绿地璀璨天城	118	16353	13922
2	祖庙	星星凯旋国际	42	4952	14187
3	祖庙	万科金色里程	26	2480	12991
4	南庄	融创湖滨世家	18	3074	13835
5	祖庙	旭辉公元	18	1828	13763
6	张槎	龙光玖龙湾	13	1563	13254
7	南庄	融创望江府	10	1226	13216
8	祖庙	敏捷金谷	8	727	13355
9	南庄	万科又一城	6	601	13143
10	石湾	珑景花园	5	830	15482

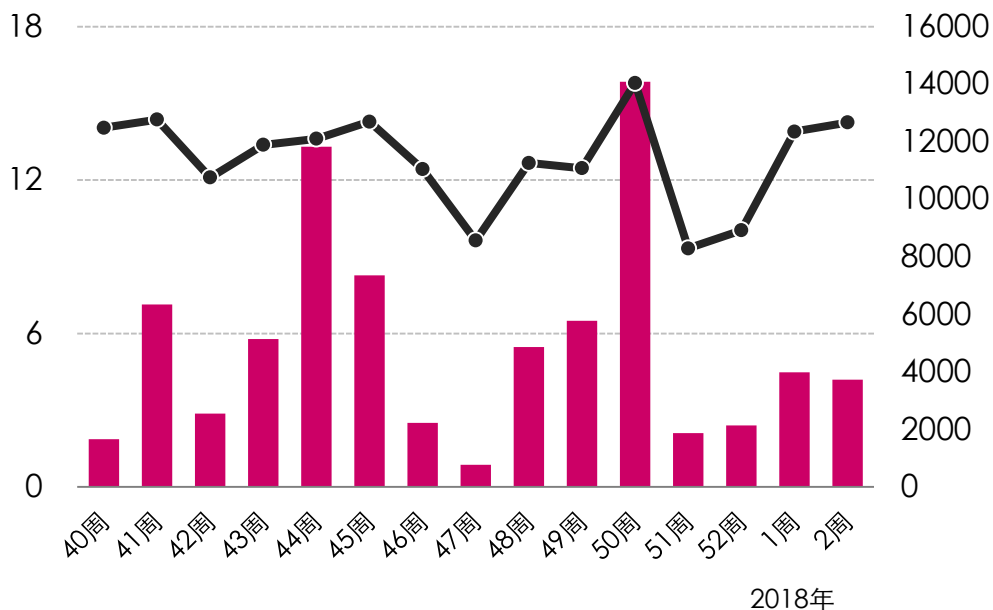
2018年第2周，禅城区住宅成交3.64万 m²，环比上升96%，成交均价为13844元/m²，环比上升8%。

南海区住宅成交情况

南海楼市量跌价升，以非限购区域项目成交为主。

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	官窑	奥园观湖尚居	21	2117	10685
2	桂城	金地珑悦	20	2316	16824
3	狮山	禾粤尚德居	19	1619	4037
4	小塘	绿地丽雅香榭花城	19	1771	9467
5	狮山	壹鸣花园	19	1939	14969
6	大沥	恒大悦府	18	2302	14941
7	里水	合生君景湾	17	2031	14979
8	丹灶	桂丹颐景园	16	1830	10869
9	罗村	万科城市之光	16	1470	11298
10	狮山	广佛新世界庄园上城	15	1740	13571

备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

2018年第2周，南海区住宅成交4.19万 m²，环比减少6%，成交均价为12667元/ m²，环比上行3%。

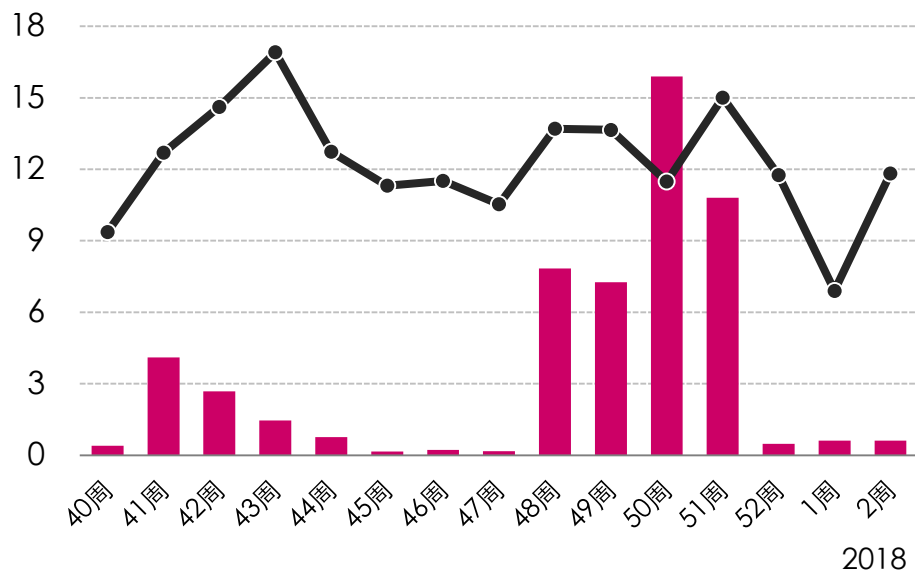
顺德区住宅成交情况

顺德楼市网签维持低位，整体市场量稳价升

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	均安	金湾豪庭	11	1362	7954
2	大良	逸林苑	7	349	5987
3	均安	都市经典广场	6	696	8858
4	勒流	博澳城	2	573	12595
5	容桂	美的御海东郡	2	288	6770
6	大良	大良碧桂园	1	703	15341
7	大良	龙湖春江名城	1	121	13374
8	乐从	怡翠晋盛	1	128	17547
9	龙江	锦翠华庭	1	413	12530
10	均安	峰汇豪庭	1	405	7286

备注：个别项目为特殊房源网签价格

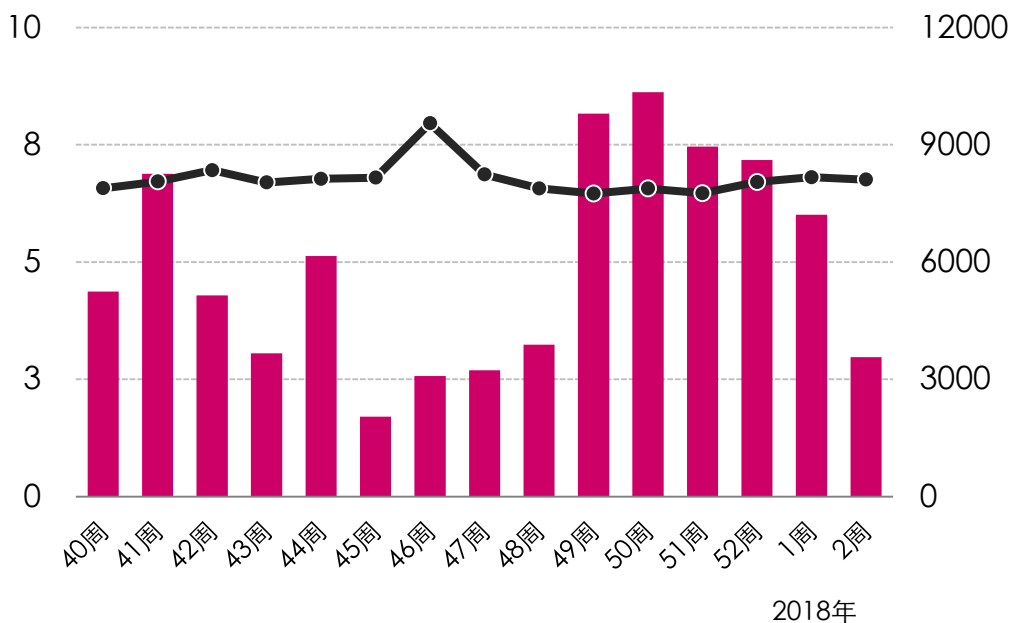
2018年第1周，顺德区住宅成交0.62万㎡，环比上升2%，成交均价为11827元/㎡，环比上升71%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量持续下跌，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

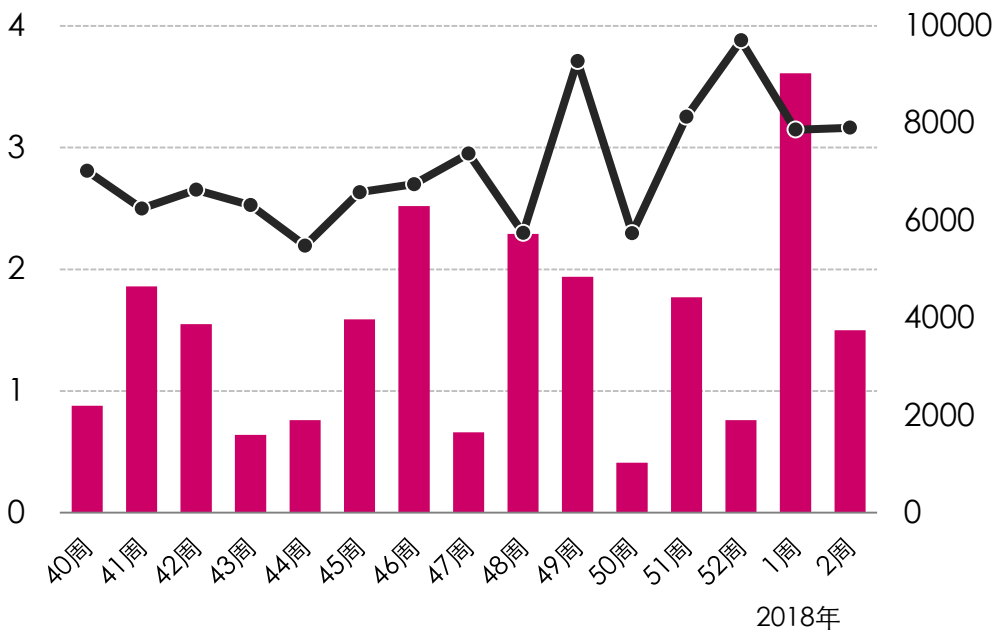
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	西南	御江南	63	6949	8231
2	云东海	旭辉城	29	2943	8688
3	西南	三水冠军城	28	2871	8751
4	乐平	钜隆君尚花园	26	2489	7733
5	云东海	旭辉汇金花园	22	2566	8740
6	白坭	恒大山水龙盘	18	1960	7489
7	乐平	钜隆君玺花园	12	1026	7412
8	西南	时代南湾	12	1379	8130
9	西南	观景豪园	11	1189	8271
10	西南	花园酒店附楼二期	10	562	5724

2018年第2周，三水区住宅成交2.97万 m²，环比减少51%，成交均价为8106元/ m²，环比微跌1%。

高明项目网签潮退却，楼市量跌价稳。

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	36	3279	8114
2	杨和	美的鹭湖	23	1804	10733
3	荷城	君御海城	13	1582	10990
4	明城	明城万隆汇花园	13	1192	5035
5	明城	花谷水岸花园	8	1031	5331
6	荷城	江滨香格里拉花园	7	793	6767
7	荷城	美的明湖北湾花园	7	959	8459
8	杨和	云山诗意花园	7	678	5597
9	荷城	东湖洲花园	6	679	7797
10	荷城	金骏广场	6	593	5815

2018年第2周，高明区住宅成交1.5万 m²，环比减少58%，成交均价为7909元/ m²，与上周基本持平。

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	32	2177	16655
2	乐从	保利东瑞广场	27	1768	8509
3	祖庙	旭辉公元	24	1080	14340
4	桂城	京华广场	24	1450	18341
5	祖庙	碧桂园曼哈顿	14	630	18787
6	石湾	卓远广场	10	297	13750
7	乐从	智汇广场	9	421	13262
8	石湾	滨海御庭	8	238	12638
9	桂城	海伦堡海汇	6	486	12586
10	乐从	宗德中心	6	547	18014

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	大正小成广场	49	5774	8738
2	桂城	国际创智园	4	1424	9497
3	桂城	智富大厦	4	1449	9584
4	桂城	御堡国际	2	90	11183
5	桂城	嘉邦国金	1	125	9620
6	乐从	信保广场	1	151	12632

备注：本周写字楼排名只有前6

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	南舜广场	10	528	40000
2	祖庙	碧桂园岭南盛世	4	621	42148
3	张槎	童梦天下	4	259	22202
4	张槎	领地海纳珑庭	3	151	29693
5	石湾	时代年华	3	109	31262
6	石湾	世博广场	3	39	36968
7	桂城	第壹时区	3	376	26753
8	祖庙	岭南水岸豪庭	2	183	43614
9	桂城	保利诺丁山	2	98	28930
10	祖庙	碧桂园曼哈顿	1	37	30988

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	御江南	2018年1月8日	46座部分单位	62	96㎡	带装：10800元/㎡	57%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

元月中旬，佛山楼市仍只有5个楼盘有营销活动。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	新福港鼎峰	1月14日	推洋房	新推A1座、A9座(04-08单元), A1座楼高37层, 3梯5户, 涵盖89、99、110、119、145㎡三四房; A9栋楼高51层, 3梯8户, 主打89㎡三房, 可选楼层不多, 均带装修发售, 约19000-20000元/㎡。
南海	海逸桃花源记	1月13日	推洋房	加推20座61、64、92、106㎡带装修两三房, 2梯5户, 吹风价约12500元/㎡。
顺德	碧桂园凤凰湾	1月13日	开板房	开放全新样板房, 1月底加推【晴澜】组团江景天墅、【左邻】组团洋房新品及21-68㎡毛坯产权商铺。【晴澜】组团涵盖94-270㎡三至五房, 【左邻】组团户型为90-107㎡三四房, 均带装修发售, 价格待定, 目前登记预存1万享开盘99折。
三水	雅居乐融创三江府	1月13日	认筹	启动11座登记, 预存2万优先选房, 开盘时间暂定为1月中下旬。新品为96、110㎡带装修三四房, 2梯4户, 约11000元/㎡。
	雍翠新城	1月13日	推洋房	推四期6座86-139㎡三四房。项目在清7座少量75-142㎡带装修洋房, 楼高16层, 2梯3户, 均价约9000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

