

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.6.25-2018.7.1）

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 广东5城试点共有产权住房，试点时限为1年

广东省住房和城乡建设厅日前印发《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》，提出在广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市先行探索试点共有产权住房政策，试点时限为1年。

《通知》提出，要研究参照棚户区改造、政府投资公共租赁住房的相关现行政策，在建设用地上供地、土地出让金和公积金收益提取、税收等方面探索优惠政策，支持共有产权住房政策落地。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控的原则，支持共有产权住房项目的信贷支持。

在此《通知》的推动下，佛山市住建局发布了《佛山市开展共有产权住房政策探索试点工作方案（征求意见稿）》，宣布该市将试点共有产权住房政策。

2 佛山：共有产权房5年后可出售

佛山市住建局：符合相关条件的人员可以家庭为单位申请配售1套共有产权房，轮候配售期不能超过5年，该类房价格将低于同期同地段楼盘普通商品住房销售价格的10%-20%。符合上市条件的，允许承购人上市出售，同等条件下，政府优先购买。

3 七部委：将在30城联合开展治理

住建部官网：针对近期房地产市场乱象，住建部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委，决定于2018年7月初至12月底，在30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面。

30城名单：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳。

4 8月起佛山租房也要“网签”

市住建局发布《佛山市房屋租赁合同备案规则（试行）》，明确了我市居住房屋和非居住房屋租赁合同备案流程，其中居住房屋租赁实行“网签即备案”。《规则》将于8月1日起实施。

5 佛山新楼盘全部拟配建幼儿园、中小学

6月22日，佛山市国土资源和城乡规划局发出关于《佛山市城镇新建住宅区配建教育设施管理办法（征求意见稿）》的公示，公开征询公众意见。

办法提出：

- ① 佛山新建商品房需同步配建幼儿园、中小学等教育设施；
- ② 配建幼儿园千人学位数不低于40座，小学千人学位数不低于80座，中学千人学位数不低于40座；
- ③ 配建教育设施验收合格后，无偿移交属地政府，禁止转让、出租或改变用途等。

6 七部委：将在30城联合开展治理

住建部官网：针对近期房地产市场乱象，住建部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委，决定于2018年7月初至12月底，在30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面。

30城名单：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳。

7 嘉信岭南大道项目将打造22层楼高商业楼

6月26日，禅城区政府网站发布了《嘉信深蓝(总平)建设工程设计方案总平面批前公示》，嘉信置业岭南大道地块备案名为嘉信深蓝（今年3月嘉信管理咨询公司以总价15753万元竞得），将打造1栋楼高22层的商业建筑。

从批示的设计总平面图来看，嘉信深蓝除了一栋商业建筑外，在建筑的三层还将设置大面积的绿化露天平台，在平台上还将设有一个露天游泳池。



8 张槎东部欲打造滨水文创街区

佛山市规划设计研究院城市设计所所长彭建德表示：

“根据规划，未来张槎城市功能将形成以王借岗公园、东平河、汾江水为串联‘一山两水’的生态亮点，以季华路、禅西大道为打通区域外联的主干道。季华路沿线布局商业为主，禅西大道沿线布局商住，同时充分发挥张槎枢纽站的辐射功能，通过区域内多条地铁线的布局，提升张槎在禅城乃至整个佛山的城市中心地位。”



9 广东省“三旧”改造项目推介：佛山推介16个“三旧”项目

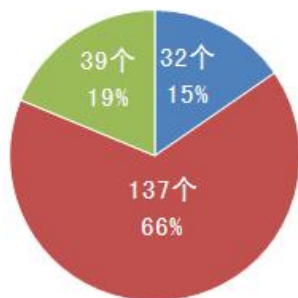
6月27日，广东省举办首届“三旧”改造项目推介会，共推介项目208个，涉及“三旧”用地6.3万亩，拟建建筑面积9531.4万㎡，拟投资额7601.1亿元。其中佛山有16个项目进入推介、1个项目上台签约。

上述项目建成后，预计将提供：（1）城市基础设施和公益事业用地约2.6万亩，新增公共绿地面积约0.7万亩；（2）建成廉租房、经济适用房、公租房约1.8万套，建筑面积约138.6万㎡；（3）用于文化设施、创意产业等文化建设约1.4万亩；（4）保护传统、特色文化建筑约58.8万㎡；（5）增加就业人口约94.3万人。

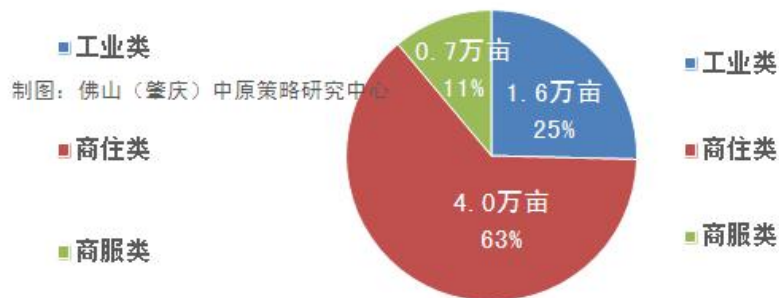
广东省“三旧”改造协会与建行广东省分行签订了战略合作协议，建行广东省分行将给予省“三旧”协会的会员单位授信3000亿元的信贷支持，可有效解决“三旧”改造资金不足难题，推动“三旧”改造工作再上新台阶。



改造项目类型个数占比



改造项目类型面积占比



制图：佛山（肇庆）中原策略研究中心



土地市场

Land market

南海西樵听音湖片区、里水沙涌村均推出优质商住用地。

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)
南海区						
2018-7-26	西樵听音湖片区樵山路南侧、樵和路东侧地块	商服	14882.6	2.0	4230	1421
2018-7-30	里水沙涌下沙村“李婆元”地段	商住	38715.5	3.0	140000	12054
2018-8-2	西樵听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧地段	商住	63131.8	2.5	86700	5493
高明区						
2018-8-1	荷城街道（三洲）高明大道以北、兴明路以东	工业	13572.94	3.0	1425	350

土地成交情况

龙光拿下广佛交界顺德科技工业园地块，为年内在佛山拿下的第六宗地。

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
顺德区								
2018-6-25	容桂穗香村桂洲大道以南、伦桂路以西地块	工业	59218.88	3.0	5448	5498	309	美的控股
2018-6-28	顺德科技工业园A区中-9-1地块	商住	36818.61	3.5	48711	69911	5425	龙光
高明区								
2018-6-27	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业	36059.54	3.0	1785	1785	165	欣筑科技
2018-6-27	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业	3601.83	3.0	179	179	166	科鸿美威电器

土地出让预告

7月首周，佛山四区合计有5宗商住用地到期招拍，包括三水北江新区、三水新城优质地块。

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)
禅城区						
2018-7-4	汾江南路东侧、黎明路南侧	商住	21883.27	4.5	34644	3518
顺德区						
2018-7-6	龙江镇龙江居委会北华路以南、东华路以东	商住	16646.16	2.5	28000	8573
三水区						
2018-7-4	西南街道建设大道南侧地块一	商住	27249.79	3.2	54930	6299
2018-7-6	云东海街道鲁村路以东、协和路以北地块	商住	27916.08	2.5	48860	7001
高明区						
2018-7-4	荷城街道祥进路以东、兴运路以南	商住	81869.79	2.5	57309	2800

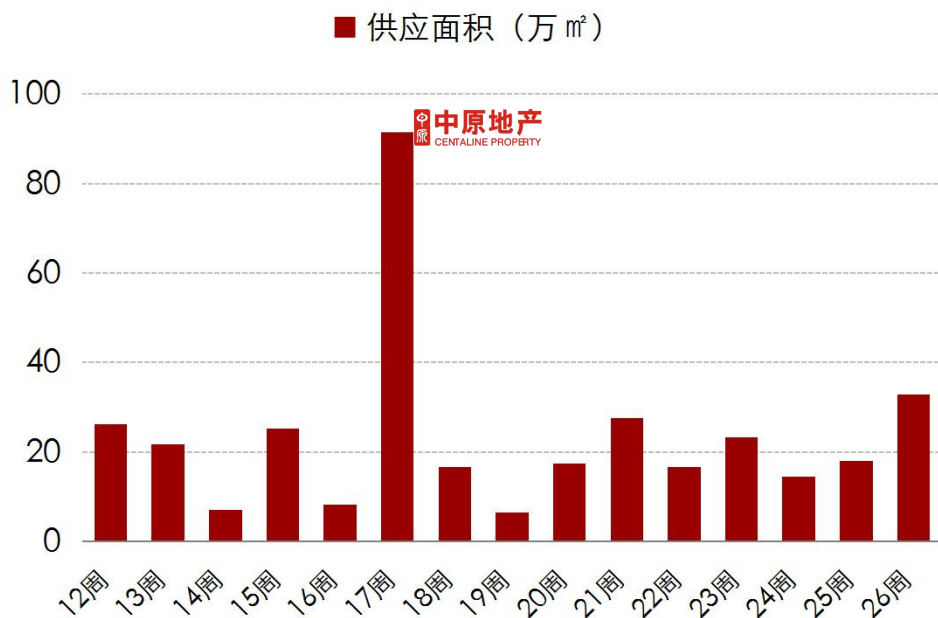


住宅市场

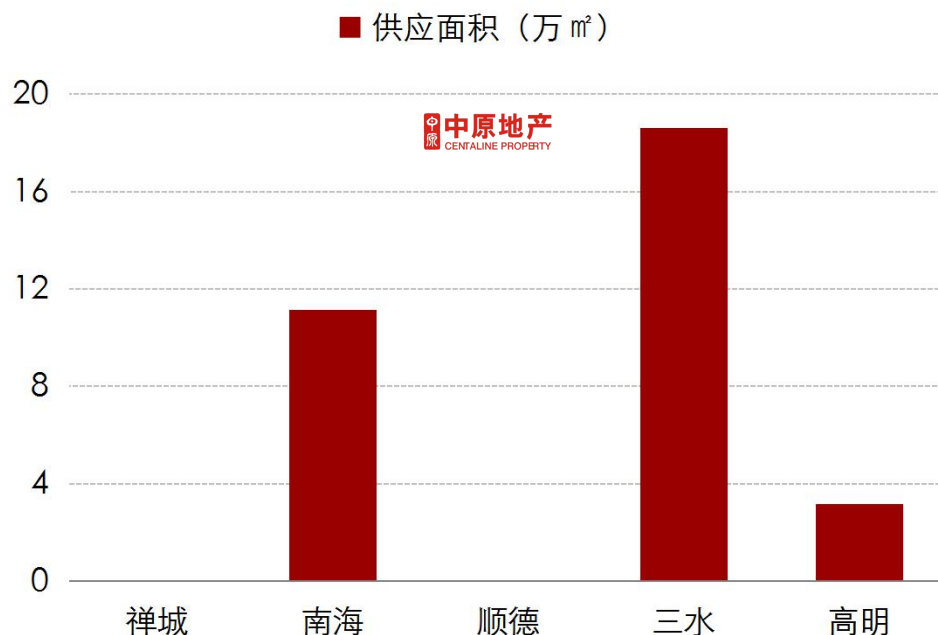
Housing market

本周佛山楼市新货供应步伐略有提速，集中在不限购的三水区域。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第26周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第26周，佛山全市新增住宅供应3120套，合计32.92万 m²，环比增加84%。本周禅城、顺德两区没有录取到有新货供应。全市新货量集中在三水区，区域新增量有18.6万 m²，户型产品丰富，其中御江南项目批量入市744套洋房。

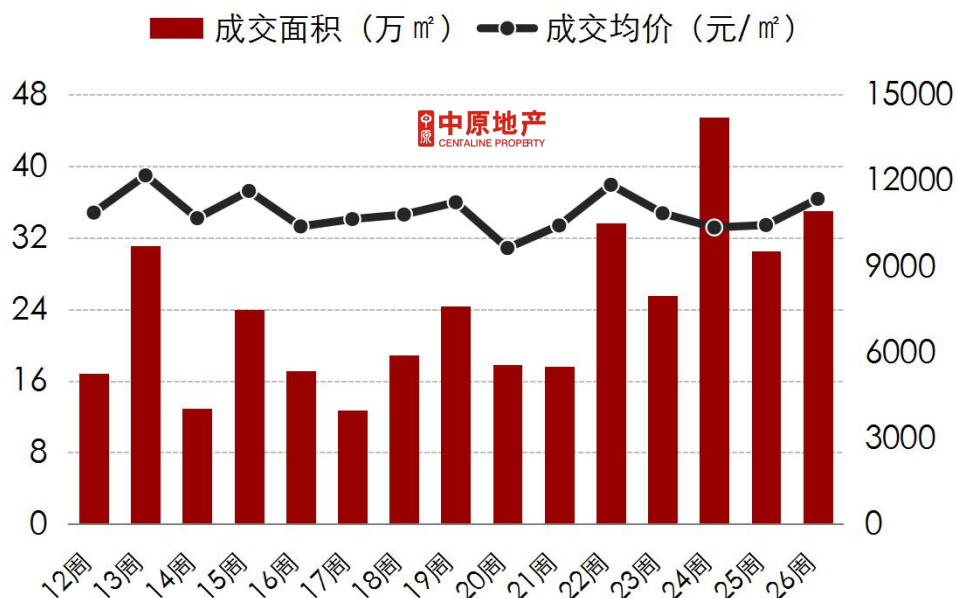
全市住宅供应明细

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	新城璟城	2018-6-27	16号楼、17号楼	洋房	256	26996.8	3-4房: 98-115
	广佛新世界	2018-6-27	38栋、39栋	洋房	104	7218.48	1-2房: 38-88
	保利紫滨公馆	2018-6-27	1栋、2栋	洋房	188	20166.74	3-4房: 91-129
	万科尚荟大厦	2018-6-26	2座	洋房	96	9262.32	3房: 96-97
	美的翰湖苑	2018-6-26	11、12座	洋房	264	28288.82	3-4房: 90-127
	招商悦府	2018-6-29	1、2座	洋房	52	5265	3-4房: 92-111
	富力江湾华庭	2018-6-29	4栋	洋房	96	14253.55	4房: 126-179
南海合计					1056	111451.7	
三水	时代南湾	2018-6-28	10座	洋房	124	15520.46	3-4房: 112-128
		2018-6-20	4座	洋房	186	19461.18	3-4房: 94-126
	旭辉城	2018-6-28	18座	洋房	20	2578.56	4房: 126-131
	御江南	2018-6-28	十六区 22、23、25、26座	洋房	496	52091.73	3-4房: 97-124
		2018-6-28	十六区37座、38座	洋房	248	26027.37	3-4房: 97-127
	三水冠军广场	2018-6-27	6座	洋房	96	10683.82	3-4房: 90-121
	万科魅力之城	2018-6-25	9、10座	洋房	396	36589.41	3-4房: 81-120
	盛凯尚居	2018-6-25	4座	洋房	108	11047.34	3-4房: 97-116
		2018-6-25	5座	洋房	110	12023.97	3-4房: 96-127
三水合计					1784	186023.8	
高明	招商熙和园	2018-6-27	5、6座	洋房	44	5768	4房: 118
	花谷水岸花园	2018-6-27	17座	洋房	128	13730.98	3-4房: 89-126
	金谷土朗花园AB区	2018-6-26	A区21座	别墅	8	819.08	别墅: 96-122
	国邦·御林湖花园	2018-6-22	6座	洋房	100	11455.5	3-4房: 100-129
	高明合计					280	31773.56

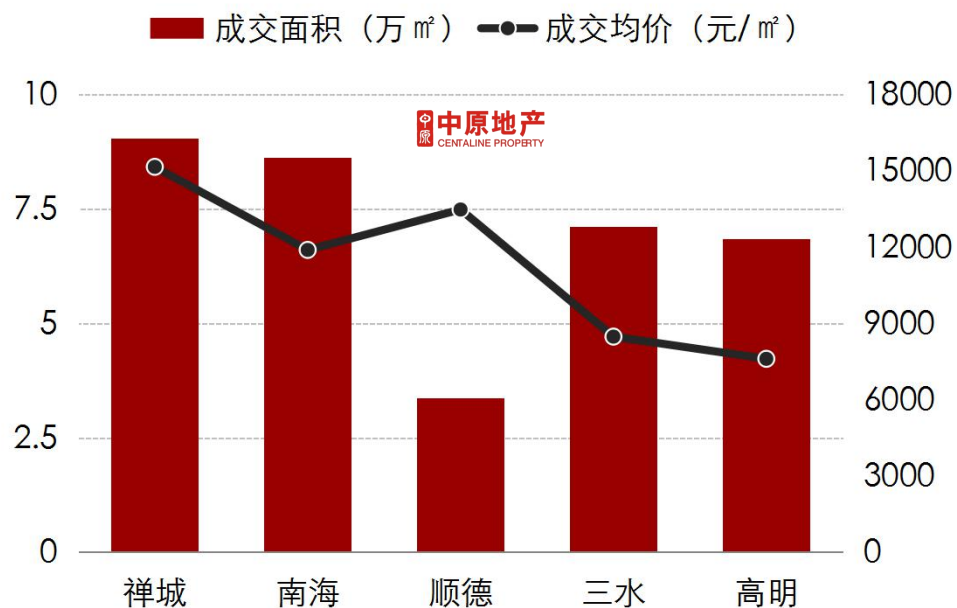
全市住宅成交情况

本周禅城中心区部分项目成交向好，拉升全市成交量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第26周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第26周，佛山全市住宅成交3058套，合计35万㎡，环比增加15%，成交均价为11358元/㎡，环比上涨9%。本周禅城区网签量增加幅度明显，周度成交量达9.05万㎡，位居五区首位，区域楼价也暂为五区最高，达1.5万元/㎡水平。

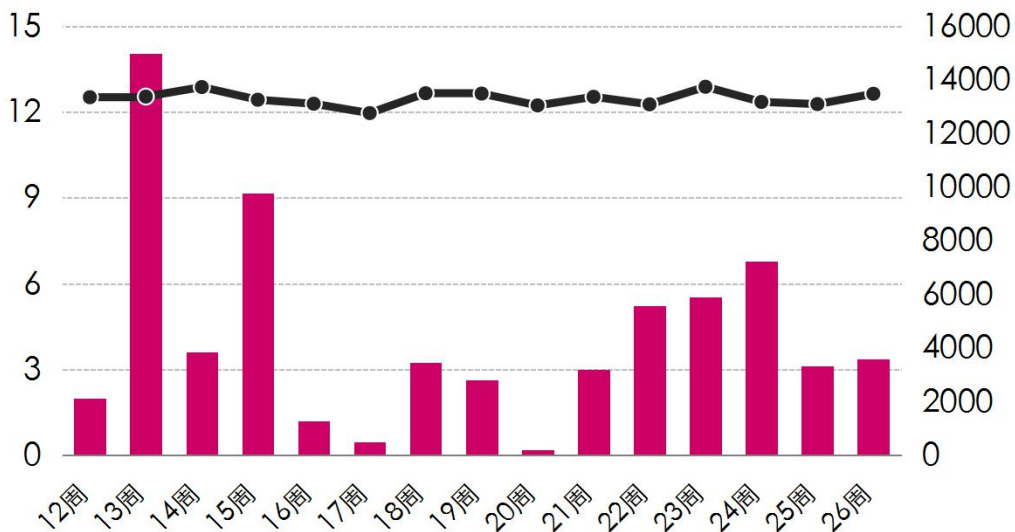
禅城区住宅成交情况

禅城楼市网签量升价稳，网签项目集中在祖庙和石湾。

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)



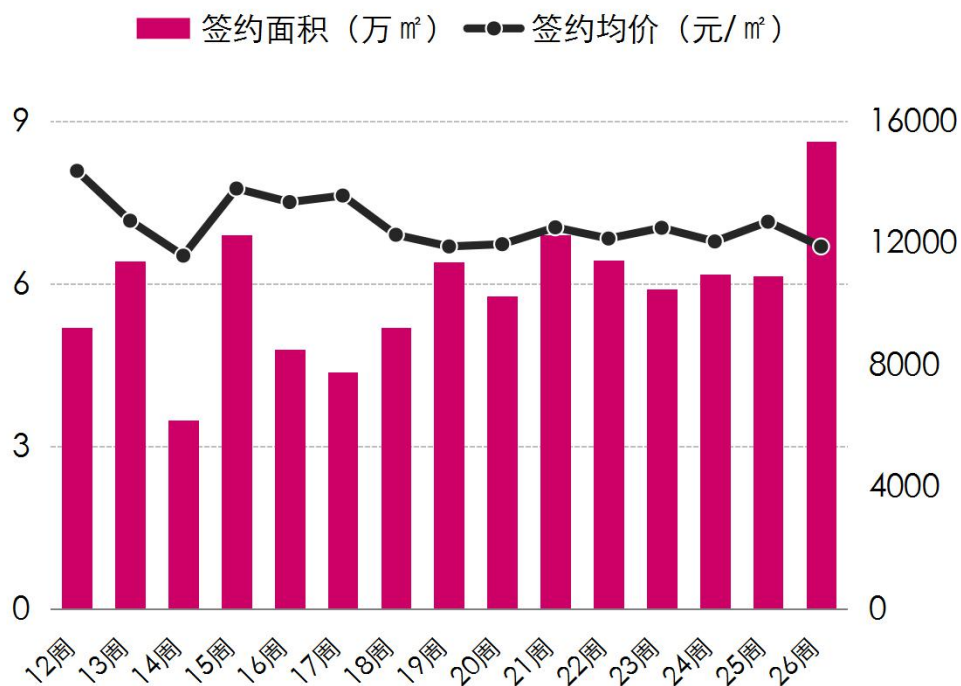
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	南庄	保利翡翠公馆	64	7256	12988
2	祖庙	绿地璀璨天城	64	7218	13865
3	石湾	绿城桂语兰庭	30	3723	14699
4	张槎	花曼丽舍	27	2709	12835
5	祖庙	敏捷金谷	14	1306	12699
6	石湾	合景新鸿基泷景	12	1380	13923
7	南庄	金茂绿岛湖	10	1358	12413
8	祖庙	碧桂园岭南盛世	8	1539	13881
9	石湾	保利碧桂园天汇	7	751	12957
10	祖庙	岭南天地璟廷	7	1045	13591

2018年第26周，禅城区住宅成交3.38万 m²，环比上涨8%，均价为13480元/ m²，环比上周持平；祖庙和石湾多个项目集中网签，拉高成交量。

南海区住宅成交情况

南海部分中低价项目成交向好，楼市成交量升价稳，仍以非限购镇街成交为主。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

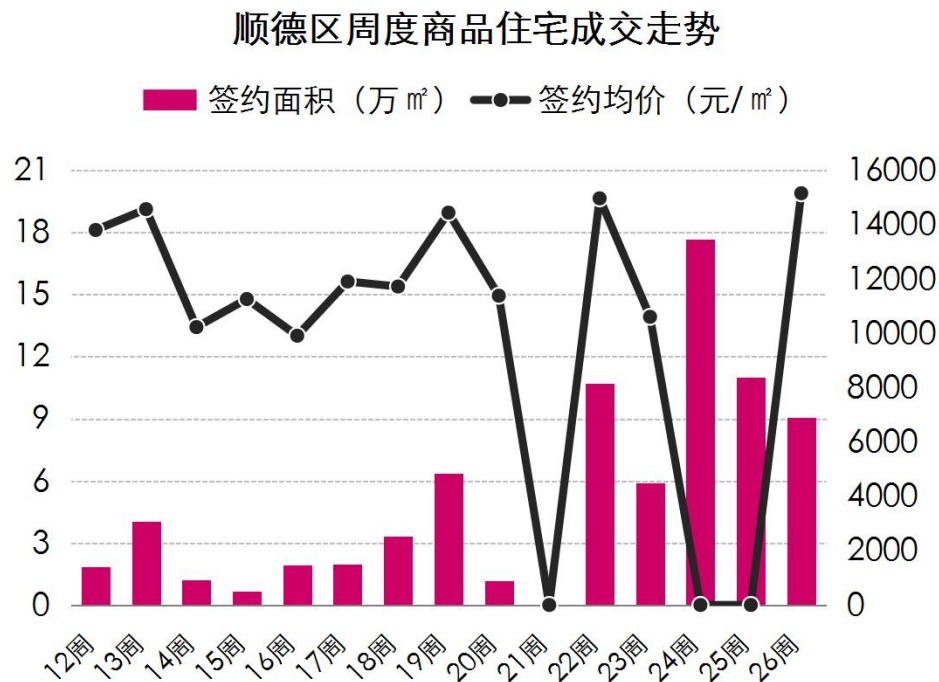
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	丹灶	美的翰湖苑	91	9325	7515
2	丹灶	丹灶碧桂园	46	6353	8653
3	狮山	禾粤尚德居	44	3681	4308
4	大沥	恒大悦府	44	4900	15087
5	狮山	新城璟城	44	4602	14289
6	松岗	海逸桃源花园	42	4942	11801
7	官窑	奥园观湖尚居	23	2470	6556
8	丹灶	奥园上林一品	23	2363	9344
9	大沥	广佛新世界	22	2009	10714
10	大沥	保利珑门	22	3967	14732

备注:个别项目价格为特殊房源网签价

2018年第26周，南海区住宅成交8.63万㎡，环比增加4成，成交均价为11890元/㎡，环比下行6%。

顺德区住宅成交情况

顺德楼市周度楼市成交量略有下跌。



本周顺德区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	87	9560	14163
2	大良	招商景峰	50	9386	16018
3	乐从	财神万利公馆	39	13256	11686
4	伦教	伦教碧桂园	28	2908	15725
5	容桂	凯蓝滨江时光	23	1920	16078
6	大良	华侨城天鹅湖	23	3005	16567
7	伦教	保利中央公园	22	2596	16997
8	乐从	保利紫荆公馆	22	2299	16085
9	龙江	碧桂园珑悦	22	2204	15007
10	龙江	恒大龙江翡翠	22	2487	12881

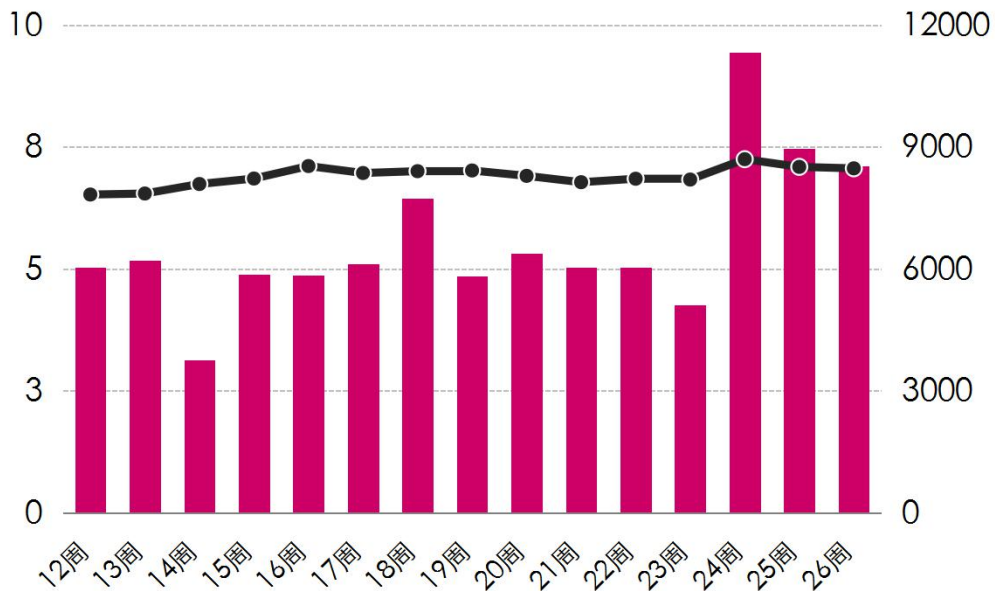
2018年第26周，顺德区住宅成交9.06万 m²，环比下跌18%，成交均价为15159元/ m²。

三水区住宅成交情况

三水楼市量跌价稳，但周度网签量仍有7万㎡。

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ●— 签约均价 (元/㎡)



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	西南	雅居乐融创三江府	159	17611	8629
2	西南	三水冠军广场	58	5952	8979
3	西南	御江南	52	5312	9329
4	云东海	旭辉城	35	4222	9036
5	西南	汇信华府	27	2647	8367
6	西南	鸿安花园	26	2697	8200
7	西南	新城招商誉府	25	2748	8808
8	乐平	乐平碧桂园	21	2045	7900
9	西南	西南碧桂园	20	1932	9327
10	白坭	中昂翠屿湖	19	1880	7951

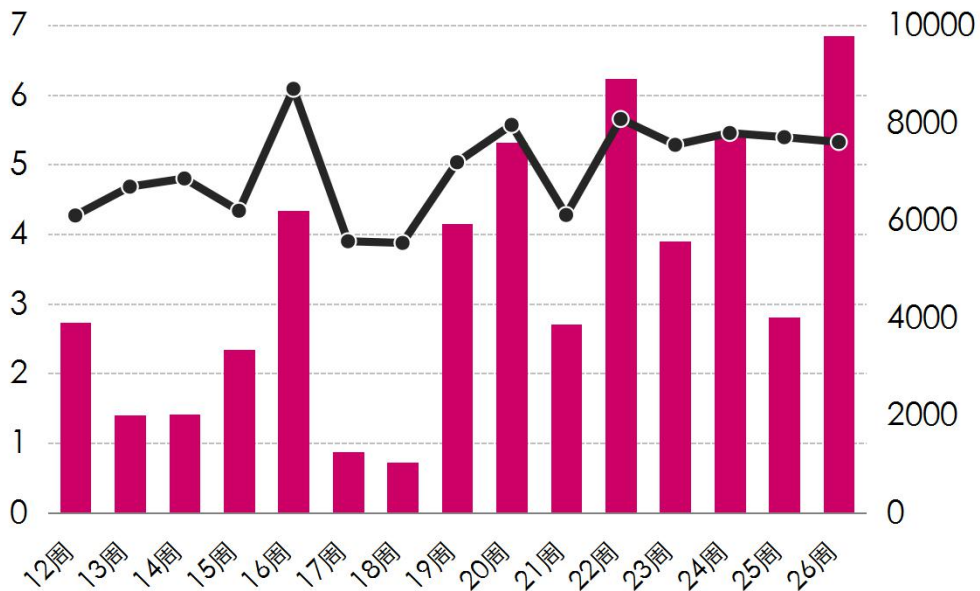
2018年第26周，三水区住宅成交7.11万㎡，环比减少5%，成交均价为8478元/㎡，与上周几乎持平。

高明区住宅成交情况

高明部分项目集中网签，楼市成交量环比大幅增加144%，楼价保持平稳。

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	杨和	美的城	80	9257	5731
2	杨和	美的鹭湖	75	6855	6212
3	荷城	勤天汇广场	52	5690	9017
4	荷城	美的明湖花园	49	7131	9838
5	明城	明汇苑	29	3060	5243
6	荷城	江滨香格里拉花园	20	2550	8150
7	荷城	誉基誉憬湾	9	984	6146
8	荷城	喜溢华府	8	742	5798
9	明城	沧江水岸花园	6	655	5555
10	荷城	东湖洲花园	6	633	8518

2018年第26周，高明区住宅成交6.85万 m²，环比增加144%，成交均价为7605元/m²，环比微跌1%。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	祖庙	旭辉公元	31	1401	13397
2	张槎	绿地小平墅	25	2261	9031
3	乐从	怡龙湾公寓	19	951	18728
4	祖庙	朝安碧桂园	19	809	17964
5	桂城	海伦堡爱Park	13	559	16212
6	乐从	中国德国港	12	981	14860
7	桂城	德高信中央大道	6	390	18655
8	乐从	新睿广场	6	464	16424
9	桂城	京华广场	6	434	15417
10	石湾	卓远广场	4	115	14161

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	新凯广场	12	1019	11894
2	桂城	天安中心	9	1278	12222
3	祖庙	禅城绿地金融中心	7	1040	14292
4	桂城	国际创智园	5	1261	7719
5	乐从	招商依云国际	3	777	9570
6	乐从	信保广场	3	449	10032
7	桂城	富力国际金融中心	2	276	17846
8	桂城	方舟建筑产业中心	2	359	8196
9	石湾	佛山雄盛王府广场	1	72	12794
10					

备注：本周排名只有前9

中心城区商铺周度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	富力国际金融中心	5	537	44934
2	祖庙	碧桂园岭南盛世	2	48	93954
3	张槎	领地海纳珑庭	2	82	20427
4	桂城	保利诺丁山	2	85	36386
5	桂城	第壹时区	2	249	25168
6	乐从	保利东湾	1	96	10000
7	张槎	龙光玖龙湾	1	61	33869
8	石湾	保利天玺	1	139	20790
9					
10					

备注：本周排名只有前8

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
高明荷城	招商熙园	6月28日	5/6座	44	118	带装修9300	84%
三水乐平	龙光玖誉府	6月28日	9座	124	96-113	带装修9500-10500	100%
三水西南	保利中央公园	6月30日	11座	124	90-128	带装修12200	48%
南海九江	招商悦府	6月30日	1座	52	90-110	毛坯14000	77%



项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

7月首周，美的绿城凤起兰庭与中海雍景熙岸纯新项目开放销售中心。

佛山周末楼市营销活动

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	主推产品户型
南海	广佛新世界上城	6月30日	推洋房	加推35-150㎡一至四房洋房
	美的翰湖苑	6月30日	推洋房	推11-12座89-127㎡带装修三四房，均价约12500元/㎡
顺德	美的绿城凤起兰庭	6月30日	开售楼部	预计开放生活美学馆（售楼部），即将推出人才住房及普通洋房
	中海雍景熙岸	6月30日	开销售中心及样板房	开放售楼部及样板房，将首推99-142㎡洋房
	碧桂园智慧家	6月30日	认筹	启动93-117㎡洋房认筹登记
	时代星英御岛	6月30日	开销售中心及样板房	开放营销中心及实体样板房，主推110-145㎡带装修三四房，开盘时间及销售均价待定
三水	恒大珺庭	7月1日	开城市展厅	开放城市展厅，项目目前在施工阶段，首推70-140㎡带装修洋房
高明	高明碧桂园峰会	6月30日	工地开放	工地开放



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

