

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.6.26-2017.7.2）

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 佛山四宗地遭“调控”：取消出让或延期+竞拍限制

6月23日，三水区取消云东海街道云庭大道北侧地块七网上挂牌出让活动；原定于6月28日拍卖的禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧一宗商住用地延迟至7月12日15时现场拍卖。地块还对竞买人资格要求作进一步补充说明，如一个房企不可使用多个“马甲”参与拍地；原定于7月14日进行网拍的西江新城荷富大道以东、苏河路以西丽景东路以北地块，将延期至7月27日出让。地块竞拍规则改为“限价+竞人才住房”的模式，这也成为高明首例限价地块；原定7月21日拍卖的西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南地块取消挂牌出让。

② 佛山上半年卖地590.74万㎡

据佛山中原策略研究中心统计，2017年上半年佛山商住用地共成交47宗，成交占地面积213.89万㎡，同比增加23%，成交容积率建筑面积590.74万㎡，同比增加7%，成交金额416.46亿元，同比上涨38%，折合楼面地价7470元/㎡（折合楼面地价包含无偿配建住房3000元/㎡的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积），同比上涨37%。土地成交的溢价率达到99.7%。

③ 7月约60盘推新，佛山西站即将开通推动狮山多盘密集推货

据不完全统计，佛山7月约有60个楼盘有推货计划，与去年相比数量基本持平。南海以24个楼盘排在首位，禅城、顺德以14、10个楼盘紧随其后，三水有7个楼盘入市，高明有3个项目进入推货节奏。禅城以禅西板块数量占比最多；南海除了桂城板块，主要分布在狮山、西樵、大沥等镇街，呈现“多点开花”的格局；近几个月北滘、陈村、乐从这顺德北部三镇特别抢眼，有多个大品牌房企开发的项目入市。

④ 万科551亿独揽广信资产包

6月29日上午10时，备受瞩目的广信房产股权及债权资产包被万科以551亿元收入囊中。广信房产的资产目前遍布广州市区，包括花地湾、东风东粤剧院一带、德政南路、东山口东山百货一带、白云区白兰、金兰花园等地带均有未开发地块。按照规划，花地湾将以花地大道为中心开发高层商贸区，周边布局多层和低层的居民住宅，同时配套公园、医院、中小学和体育场等，是为芳村新中心城区，建筑面积达150万㎡，计划10年内完成。



土地市场

Land market

土地供应情况

顺德区容桂、均安、大良、勒流镇街纷纷推出优质商住地块。

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/㎡)
顺德区						
2017-7-26	容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	商住	62514.85	2.5	56264	3600
2017-8-1	均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	商住	63103.37 A区51412	3.5	53983	3000
2017-7-31	大良街道近良居委会振东围地块	商住	56030.93	3.0	126070	7500
2017-7-31	勒流街道西安亭大桥侧地块	商住	54377.41	2.8	68516	4500

土地成交情况

6月末周，佛山全市仅成交两宗工业用地，没有商住地到期招拍挂。

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
南海区								
2017-6-27	狮山镇狮北经济联合社地段	工业	32355.7	2.5	2184.012	2184.012	270	金凤凰装饰材料
顺德区								
2017-6-30	顺德高新区西部启动区D-XB-10-04-B-16-1	工业	100133.98	2.5	6760	6760	270	天劲新能源科技

土地出让预告

禅城区佛山涌西侧地块将于7月5日到期招拍，起拍楼面地价8650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/㎡)
禅城区						
2017-7-5	兆祥路北侧、佛山涌西侧	商住	62262.24	4.0	215428	8650
高明区						
2017-7-3	明城镇高明大道北侧	工业	72091.63	3.0	3525	163



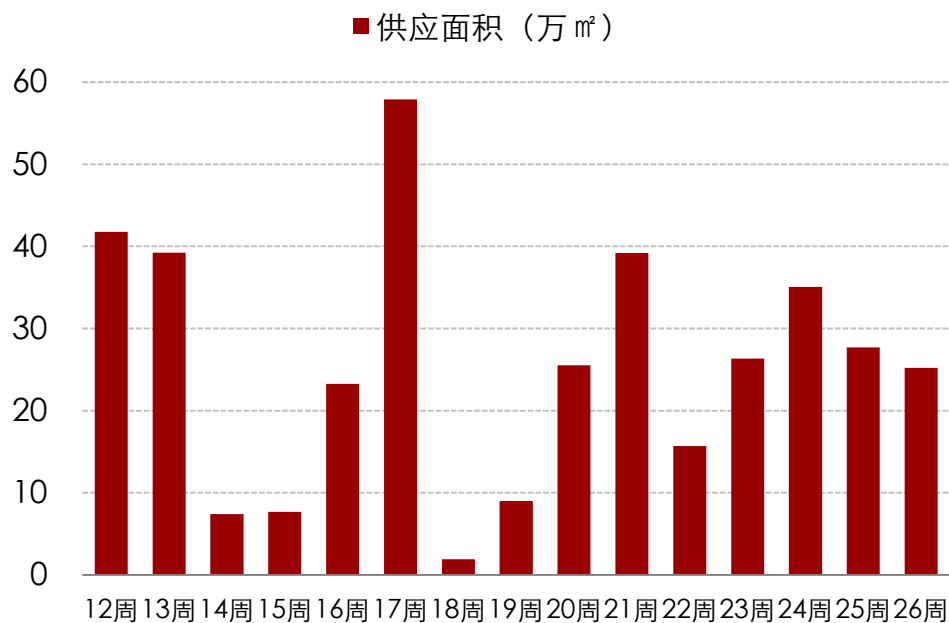
住宅市场

Housing market

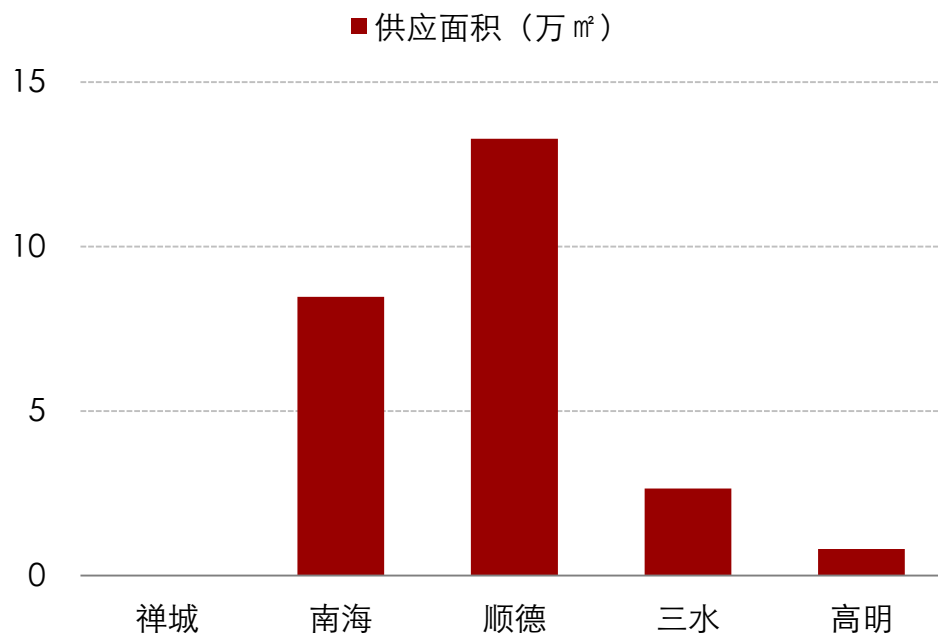
全市住宅供应情况

佛山楼市新货预售量持续两周下降，以非限购镇街项目拿取预售证为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第26周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第26周，佛山全市新增住宅供应2090套，合计25.22万 m²，面积环比减少9%。本周顺德区以新增量13.28万 m²位居榜首，其中北滘新城纯新盘合景天銮花园拿取首批洋房预售证，南海区的时代名著纯新盘也开始入市。

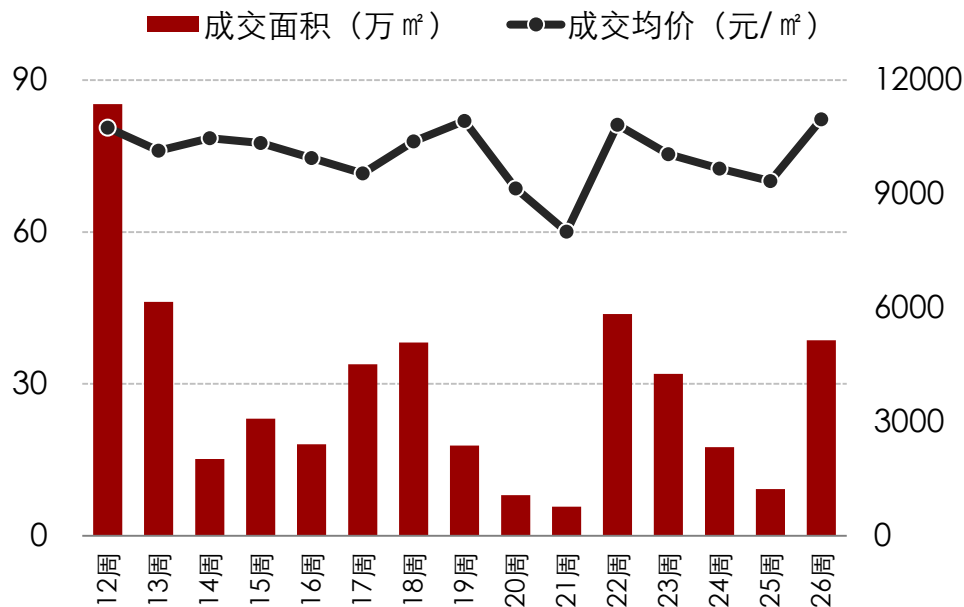
全市住宅供应明细

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	时代富锦花园 (时代名著)	2017-6-28	2座	洋房	128	16376.32	3-4房: 112-144
		2017-6-28	1座	洋房	180	17282.4	3房: 96
	翠湖绿洲花园	2017-6-28	46座	洋房	156	14613.56	3房: 90-100
		2017-6-28	45座	洋房	156	14615.51	3房: 90-100
	珑悦花园	2017-6-27	7座	洋房	120	12261.6	3-4房: 88-143
	绿地香颂公馆	2017-6-26	10座	洋房	68	7506.01	3-4房: 93-130
	天晟海琴湾	2017-6-26	尚晟路56-63号	别墅	8	2080.56	别墅: 248
	南海合计					816	84735.96
顺德	合景天銮花园	2017-6-27	5、6、19栋	洋房	240	28329	3-4房: 94-141
	保利名苑	2017-6-30	15座	洋房	150	17477.37	2-4房: 82-140
	畔海御峰花园	2017-6-30	B区11幢	洋房	74	10023.06	3-4房: 120-148
	天鹅湖花园	2017-6-30	22座	洋房	75	9906.65	3-4房: 114-147
	依云郡花园	2017-6-30	10、11、12座	洋房	175	32062.45	4-5房: 142-214
		2017-6-30	19、20座	洋房	210	35041.39	4-5房: 143-191
	顺德合计					924	132839.9
三水	雅居乐雍景园	2017-6-27	22座	洋房	124	13437.44	3-4房: 95-115
	保利中央公园	2017-6-30	36、37座	洋房	150	13025.1	2-3房: 70-91
	三水合计					274	26462.54
高明	瑞日天下花园	2017-6-27	4座	洋房	76	8125.92	3-4房: 90-128
	高明合计					76	8125.92

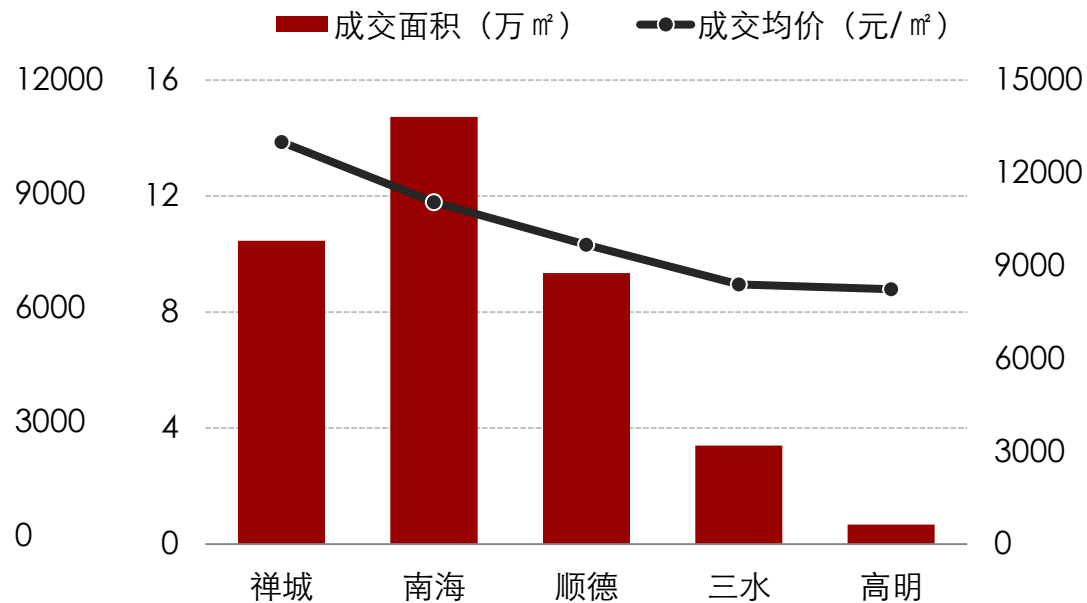
全市住宅成交情况

6月最后一周，部分项目冲刺半年业绩，佛山楼市量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第26周佛山五区商品住宅成交情况



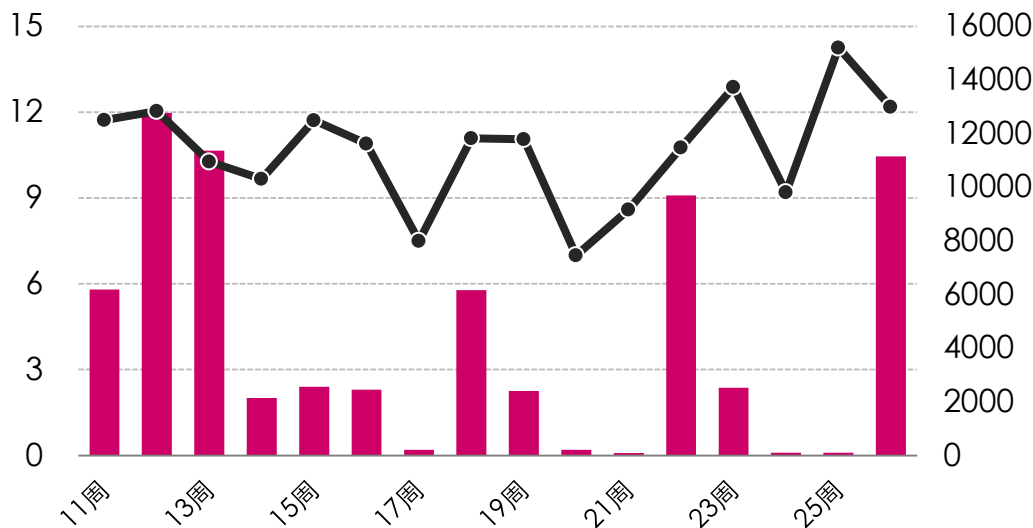
2017年第26周，佛山全市住宅成交3667套，合计38.61万㎡，环比增加318%，成交均价为10967元/㎡，环比上涨17%。本周除高明区楼市成交量有下滑外，其余四区均有大幅度的增长，南海区成交量暂居首位，禅城区楼价虽环比下滑15%，但仍处五区最高位，有13000元/㎡水平，南海区楼价上涨到11000元/㎡。

禅城区住宅成交情况

禅西项目集中网签，禅城销量猛增，整体均价仍站在万三水平

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)



本周禅城区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	张槎	融创望江府	240	25632	12867
2	南庄	金茂绿岛湖	224	29057	12872
3	张槎	龙光玖龙湾	93	12481	12758
4	石湾	时代香海彼岸	66	6609	17276
5	祖庙	普君新城	28	3314	17814
6	南庄	招商雍景湾	22	5682	18206
7	南庄	圣德嘉园	18	1822	11077
8	张槎	中海凤凰熙岸	17	1978	13867
9	石湾	保利碧桂园天汇	15	1649	13825
10	石湾	龙光天湖华府	10	998	17119

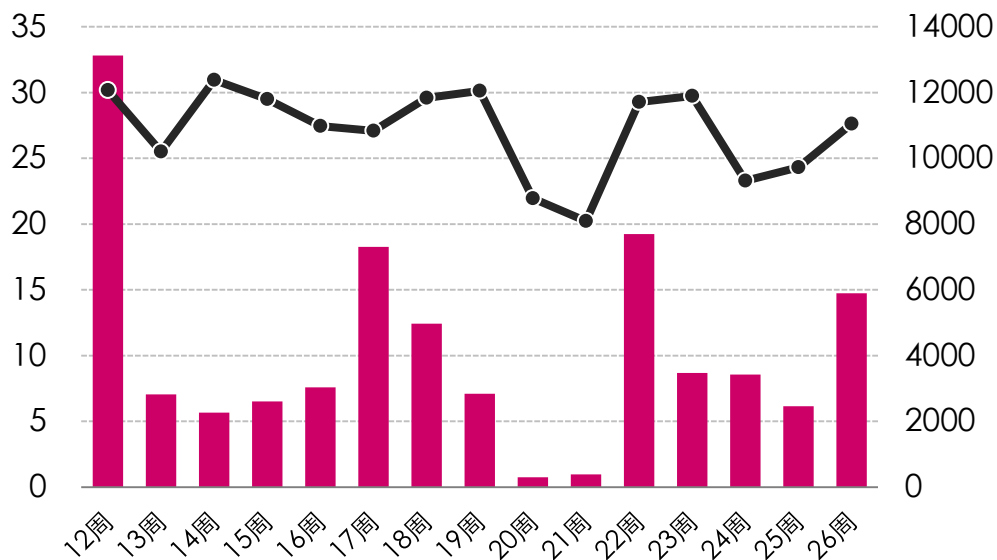
2017年第26周，禅城区住宅成交10.46万 m²，比上周有大幅增加，成交均价为13004元/m²，环比下跌15%。

南海区住宅成交情况

狮山镇街部分项目集中签约，拉升南海区楼市成交量价齐升。

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	小塘	绿地丽雅香榭花苑	325	31244	9492
2	罗村	招商依云华府	160	16225	14763
3	狮山	禾粤尚德居	153	12420	4815
4	西樵	聚豪雅居	107	10441	11156
5	罗村	光明花半里	86	9376	14339
6	丹灶	丹灶碧桂园	83	8711	8315
7	狮山	恒大城	81	7341	11785
8	西樵	恒大御湖湾	66	5200	9454
9	松岗	海逸桃花源记	37	4198	9144
10	大沥	阳光城文澜府	30	3082	13382

备注：部分项目为特殊房源价格

2017年第26周，南海区住宅成交14.73万 m²，环比增加139%，成交均价为11054元/ m²，环比上涨14%。

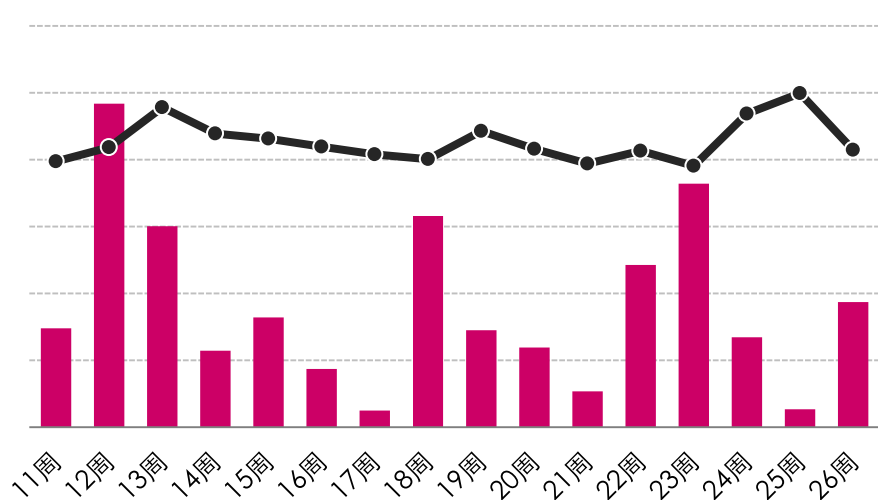
顺德区住宅成交情况

部分项目集中网签拉升顺德楼市销量，价格跌破万元关口。

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	容桂	碧桂园凤凰湾	477	44746	11577
2	容桂	东逸湾	186	11818	3031
3	乐从	怡翠晋盛	14	2024	18779
4	容桂	新境界花园	11	555	8617
5	乐从	佛奥湾	7	1118	14190
6	乐从	星际半岛花园	6	845	10904
7	容桂	佳兆业金域花园	6	677	9963
8	北滘	雅居乐英伦首府	5	613	16657
9	大良	招商景峰	5	1021	12704
10	大良	保利碧桂园悦公馆	5	577	14336

备注：部分项目为特殊房源价格

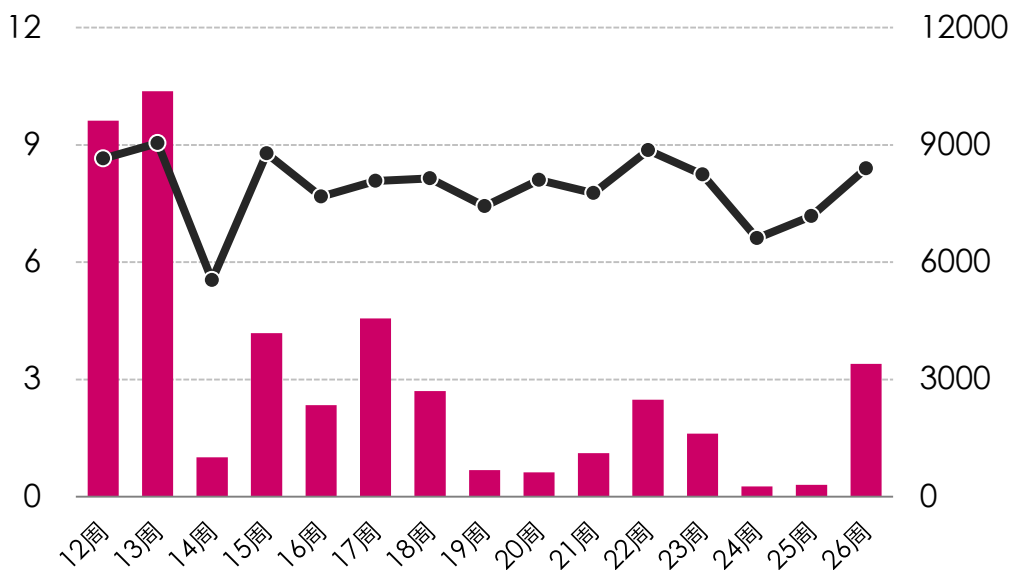
2017年第26周，顺德区住宅成交9.35万㎡，环比激增598%，成交均价为9679元/㎡，环比下跌17%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交发力，本周成交量价纷纷大幅度回升。

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	恒大御湖郡	142	14015	8283
2	西南	博雅滨江	78	7373	8400
3	西南	明智大厦	74	8785	8007
4	西南	雅居乐雅湖半岛	72	8064	9078
5	云东海	恒福新里程	9	872	9812
6	乐平	钜隆君玺花园	4	390	7949
7	西南	御江南	3	245	7678
8	乐平	融创南景湾	2	210	7309
9	西南	华瑞帝景湾花园	1	203	8450
10	白坭	朗月华庭	1	109	8418

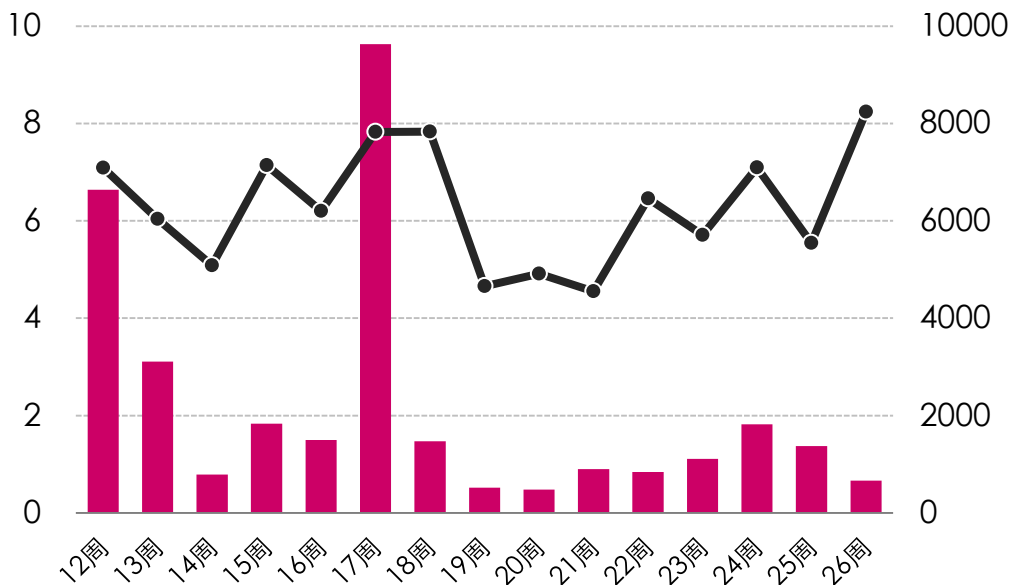
2017年第26周，三水区住宅成交3.4万 m²，环比增加1033%，成交均价为8398元/ m²，环比上涨17%。

高明区住宅成交情况

高明成交量减少5成，但受富隆湾家园高价项目成交的拉升，楼价上涨49%。

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	富隆湾家园	19	1742	9230
2	荷城	君御海城	18	2477	8544
3	荷城	碧桂园联丰天汇湾	12	1396	9059
4	更合	雄毅豪苑	2	312	3738
5	荷城	能信水岸华庭	1	104	6498
6	荷城	金富雅苑	1	131	3119
7	荷城	金骏广场	1	84	5400
8	明城	宏基豪庭	1	111	4266
9	杨和	欧浦花城	1	399	5009
10	杨和	金田广场	1	79	6126

2017年第26周，高明区住宅成交0.56万 m²，环比减少52%，成交均价为8237元/ m²，环比上涨49%。

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	82	2443	14904
2	桂城	万科金域中央	64	4344	13602
3	桂城	富力国际金融中心	35	3825	17942
4	乐从	保利东瑞广场	18	1061	9219
5	乐从	宗德中心	12	759	16710
6	祖庙	兆阳O立方	11	542	17434
7	张槎	卓远广场	10	289	14315
8	祖庙	越秀可逸新势力	8	396	10992
9	桂城	海汇海伦堡	6	538	11875
10	南庄	华夏中央	4	422	10086

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	南海万达广场	112	12499	11301
2	张槎	智慧新城	11	5920	8314
3	桂城	富力国际金融中心	10	1429	18150
4	桂城	嘉邦国金	5	1111	9333
5	桂城	天安中心	2	304	7827
6	桂城	御堡国际	2	224	14108
7	桂城	依云置地	1	75	11905
8	祖庙	佛山万科广场	1	200	15227

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	石湾	世博广场	35	673	28390
2	张槎	中海凤凰熙岸	5	248	20362
3	乐从	碧桂园新城之光	5	299	21033
4	桂城	万科金域中央	4	220	28692
5	石湾	凯德·城脉	3	251	8200
6	祖庙	禅城绿地中心	1	129	33987
7	张槎	领地海纳珑庭	1	51	28000
8	石湾	绿地璀璨天城	1	68	45007
9	南庄	万科城	1	83	25000
10	祖庙	佛山万科广场	1	78	21053

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

纯新盘时代南湾开放销售中心，中昂集团开品牌发布会。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	保利翡翠公馆	7.1	新品登记	启动1、10座洋房登记，7月初开放板房，7月内开售，楼高30层，2梯4户，涵盖95-126㎡毛坯三四房，吹风价约16000-17000元/㎡。
	融创望江府	7.1	开放板房	开放新板房，7月内加推9座103、155、187㎡三四房，楼高33层，2梯4户，吹风价约13000-14000元/㎡，具体交付标准待定，目前已启动登记。
南海	雅丽豪庭	7.1	推洋房	加推四期45、46座90-100㎡毛坯三房，14层高，2梯6户，吹风价约12000元/㎡。项目在清200㎡四房大户型，均价约11000元/㎡，毛坯现楼发售。
顺德	保利碧桂园悦公馆	7.1	新品登记	启动8栋71-114㎡洋房登记。目前在售6、7座，7座为71、101、114㎡毛坯三四房，楼高30层，2梯4户，均价约21000元/㎡；6座为101-126㎡毛坯三四房，均价约20000-21000元/㎡。
	美的壹号公馆	7.2	新品发布会	举行新品发布会，最快7月中下旬开放样板房和园林示范区，首批产品最快8月开售，主打90-140㎡三四房，售价待定。项目占地2.7万㎡，建筑面积6.8万㎡，规划建设6栋高层洋房。社区设有建面1万㎡下沉式商业和无边际泳池。
三水	恒大御湖郡	7.1	推洋房	加推3、8座95-106㎡毛坯三房两厅两卫，售价待定，目前已启动登记。
	时代南湾	7.1	开销售中心	开放销售中心，具体开卖时间有待公布。首推93-139㎡带装修三四房，2梯4户或2梯6户，具体售价待定。
	中昂翠屿湖	6.30-7.1	品牌发布会 开城市展厅	6月30日于佛山皇冠假日酒店举行中昂集团品牌发布会，预计7月1日开放普君新城展厅。项目首批产品为92㎡三房、106㎡四房，2梯4户，带装修发售，预计10月初正式入市。项目占地面积约11万㎡，总建面约25万㎡，由32栋小高层、高层、别墅产品组成。
高明	美的明湖	7.1	开示范区 新品登记	开放示范区，当天同步开板房并启动登记，最快7月内加推108-140㎡三四房，2梯3户或3梯4户，吹风价约9000元/㎡。项目目前在售68㎡毛坯商铺，层高6米，均价约23000-25000元/㎡。

重点项目报广投放

保利集团 | DOLY保利+ | 保利·中央公园

全新三期 即将登场

82-140m²
阔景洋房
首付两成起
不限购

尊享热线: 0757-2788 9888 地址: 顺德105国道与龙洲路交汇处

小鬼当家儿童职业体验馆
儿童体验馆、烘焙馆、小记者馆、科技发明馆...
活动时间: 7月18-16日每周六

保利中央公园 6月30日 珠江商报

顺联智造汇

— 智能科技产业园 —

顺德国际机械城 | 双创城 | 机器人采购中心

商铺、写字楼现正招租

毗邻在建地铁2号线和广佛高铁·广明/广珠双高速旁
距南站四公里·公园旁40万m²时尚办公空间·自然通风采光, 配套成熟

首届无人机穿越竞赛专业组
巅峰对决 邀你来战

2017.7.29
09:30-16:30
地址: 顺德·陈村·顺联智造汇

项目地址: 顺德·陈村白涌路·顺联智造汇
产业社区 2330 0088
WWW.SL-JXC.COM

智能科技产业园 6月30日 南方都市报

碧桂园 不限购

丹灶碧桂园

销傲广佛 誉满加推

邻省级名校 潜力堪比千灯湖 88-126平·智能洋房

丹灶碧桂园, 秉承千禧成立20年品牌精髓, 匠心筑造3.0智能生活社区
以卓越的物业、园林、配套、品质等优势, 赢得广大用户好评, 三次开盘即大捷
2017年三期新品隆重加推, 敬请期待

0757-8541 1666

丹灶碧桂园 6月30日 佛山日报



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

