

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2017.5.29-2017.6.4）

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 5月PMI为51.2% 经济增长稳中向好

国家统计局发布2017年5月份中国制造业采购经理指数(PMI)为51.2%,与上月持平,持续高于50%的荣枯线。5月份,制造业PMI高于去年同期1.1个百分点,在持续稳定在50%以上扩张区间的同时,已经连续8个月位于51%以上,制造业继续保持平稳增长的发展态势。

## ② 佛山6月1日起限购二手房 非本市户籍限购一套

继3月24日限购政策升级后,佛山市人民政府办公室5月31日深夜发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,加强住房限购政策,在禅城全区、南海区桂城街道、大沥镇、里水镇,顺德区大良街道、陈村镇、北滘镇、乐从镇等区域执行商品住房(含新建商品住房和二手商品住房)限购政策。在此之前,佛山市限购区域仅限购一手住宅。

## ③ 新城控股引入招商局置地分食佛山三水项目

招商5月31日发布公告宣布,公司以出资1000万元增加注册资本的方式,与新城控股合作开发于2017年3月29日在佛山三水竞得地块,交易完成后,项目公司将由佛山招商房地产及广州鼎佳房地产分别持有50%股权。合作地块由新城控股于2017年3月27日投得,位于佛山市三水区西南街道建设一路东侧一幅地块,总代价为10.38亿元,总占地面积约为47252.97平,许可容积率为3.5,指定作住宅用途及商业用途。

## ④ 6月佛山约70盘推新货 禅西、南海镇街、佛山新城货量多

初步统计,佛山6月约有70个楼盘入市,与去年60盘相比,同比增长约16.7%。其中,纯新盘有14个,占比约20%。从区域来看,南海以约40盘领跑全市,禅城、顺德以12盘、10盘紧随其后。6月禅西片区再次成为禅城最大推货的区域,主要集中在绿岛湖周围。除了中心城区桂城,南海6月份的新货主要集中在镇街,包括狮山、西樵、大沥、里水都有较多新货推出。顺德佛山新城多盘联袂推货,如碧桂园华润新城之光、保利海德公园、泰禾佛山院子。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

禅城朝安地铁出口推出6.23万 m<sup>2</sup>商住地，起拍楼面地价8650元/ m<sup>2</sup>。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/ m <sup>2</sup> )
禅城区						
2017-7-5	兆祥路北侧、佛山涌西侧	商住	62262.24	4.0	215428	8650
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	270
高明区						
2017-7-3	明城镇高明大道北侧	工业	72091.63	3.0	3525	163

## 土地成交情况

美的、华侨城、中洲控股纷纷在顺德区域拿地，中洲控股首次进入佛山。

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
顺德区								
2017-5-31	龙江镇左滩村田心地段地块	商住	97807.13	2.5	41373	139200	5692.84	美的
2017-6-1	大良街道逢沙大道北侧地块之一	商住	57813.77	3.0	138753	190786 配建32500 自销5000	名义11000 折合14228	华侨城
2017-6-1	大良街道逢沙大道北侧地块之二	商住	48894.11	3.0	117346	161351 配建34500 自销5000	名义11000 折合15306	中洲控股

备注：折合楼面地价包含配建住房3000元/㎡的配建成本并且可售面积扣除了配建住房的面积

# 土地出让预告

下周禅城奇槎、南海桂城平洲将有优质地块到期招拍。

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/㎡)
<b>禅城区</b>						
2017-6-7	华祥路南侧、规划十六路西侧	商住	55008.63	3.5	155719	8088
<b>南海区</b>						
2017-6-6	桂城C22街区地段	商住	55144.9	3.0	156882	9483
<b>顺德区</b>						
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-05	工业	7150	3.0	510	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-06	工业	7425.49	3.0	529	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-08	工业	5333.41	3.0	380	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-09	工业	5375.77	3.0	383	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-10	工业	6868.15	3.0	490	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-11	工业	7333.34	3.0	523	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-12	工业	7353.23	3.0	524	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-13	工业	6120.04	3.0	436	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-01	工业	3418.17	3.0	244	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-02	工业	4689.69	3.0	334	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-03	工业	8009.66	3.0	571	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-04	工业	7150	3.0	510	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-07	工业	9125.97	3.0	650	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-07-5	工业	7618.14	3.0	543	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-10-6	工业	17202.34	3.0	1225	237





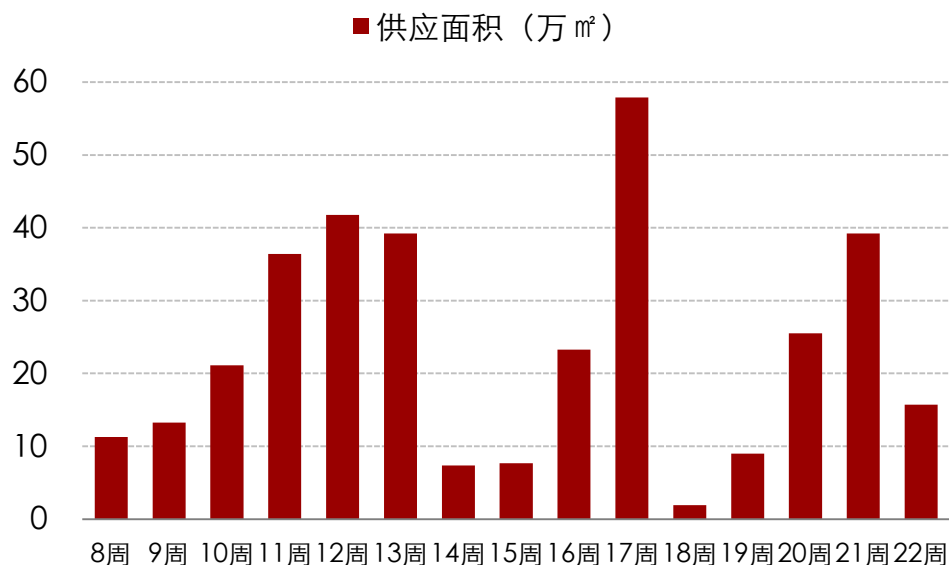
# 住宅市场

Housing market

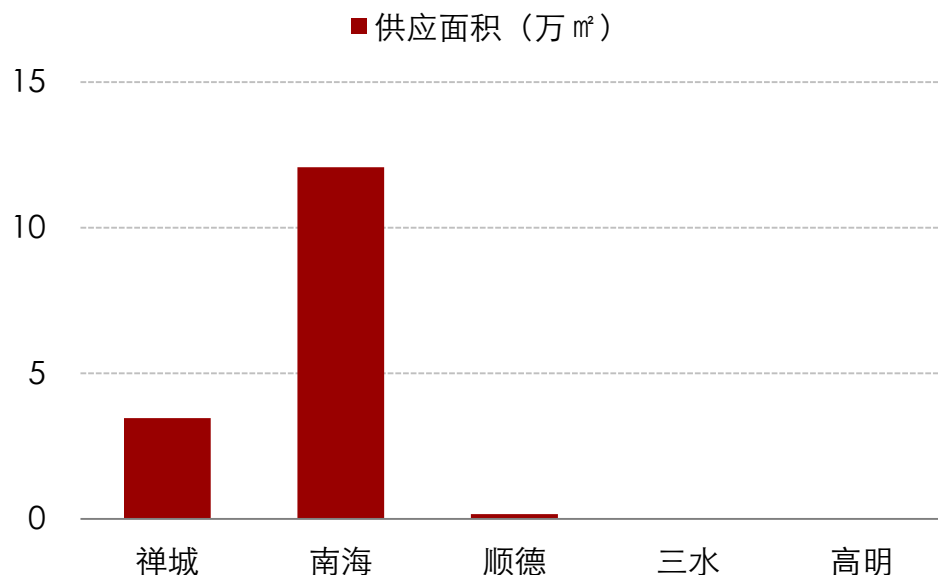
## 全市住宅供应情况

6月首周，佛山部分项目批量拿取新货预售证。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第22周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第22周，佛山全市新增住宅供应1002套，合计15.71万 m<sup>2</sup>，面积环比减少60%。本周楼市新货以南海区供应为主，新增量有12.08万 m<sup>2</sup>，占全市77%，其中中旅银湾新增70套别墅、怡翠尊堤项目批量拿取8栋洋房预售证，禅城绿岛湖片区金茂绿岛湖项目今年实现首次新推售。

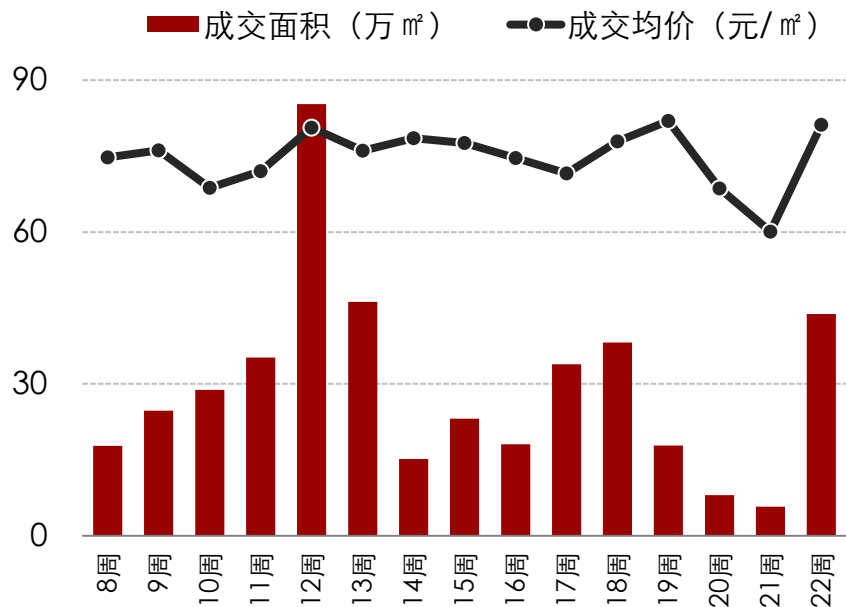
# 全市住宅供应明细

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	绿岛湖金茂花园	2017-6-2	1区6-7座、2区19-24座、 2区67-72座	洋房 别墅	255	34567.83	3-4房: 95-173 别墅: 255
	禅城合计					255	34567.83
南海	中旅银湾花园	2017-5-31	29-36座	别墅	32	11356.5	别墅: 308-406
		2017-5-31	25-28座	别墅	16	5994.76	别墅: 300-408
		2017-5-31	37-42座	别墅	22	8818.25	别墅: 308-582
	怡翠尊堤	2017-6-2	嘉园1-2座	洋房	120	13873.3	3-4房: 110-111
		2017-6-2	嘉园3-4座	洋房	118	16775.88	3-4房: 135-136
		2017-6-2	嘉园5-6座	洋房	118	16922.93	3-4房: 137
		2017-6-2	嘉园11座	洋房	49	7414.64	3-4房: 138-149
		2017-6-2	嘉园12座	洋房	60	4600.72	3-4房: 145-146
	碧桂园翡翠湾	2017-5-31	11-14座	洋房	208	35056.82	4-5房: 144-170
南海合计					743	120813.8	
顺德	伦教碧桂园珑湾苑	2017-6-2	12、14座	洋房	4	1737.91	别墅: 432-437
	顺德合计					4	1737.91

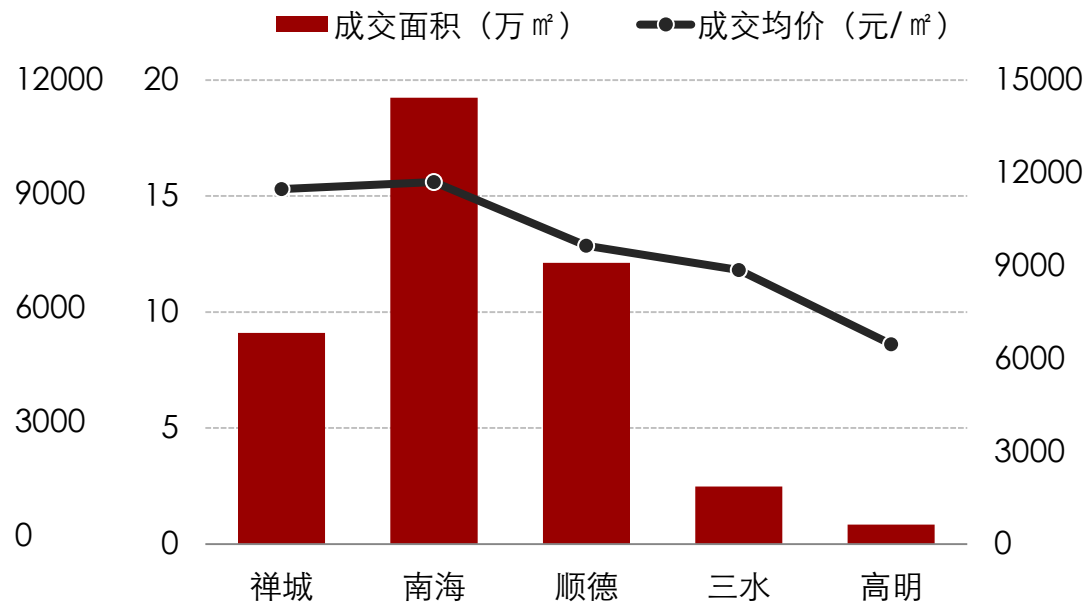
# 全市住宅成交情况

佛山6月楼市开局顺利，整体成交量价均大幅度上涨。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第22周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第22周，佛山全市住宅成交3679套，合计43.78万㎡，环比增加661%，成交均价为10826元/㎡，环比上涨35%。本周除高明区楼市成交有减量外，其余四区量价各有不同程度的升幅，其中南海区楼市成交量暂居五区榜首，占全市45%，禅城、南海楼价均在11500元/㎡水平。

## 禅城区住宅成交情况

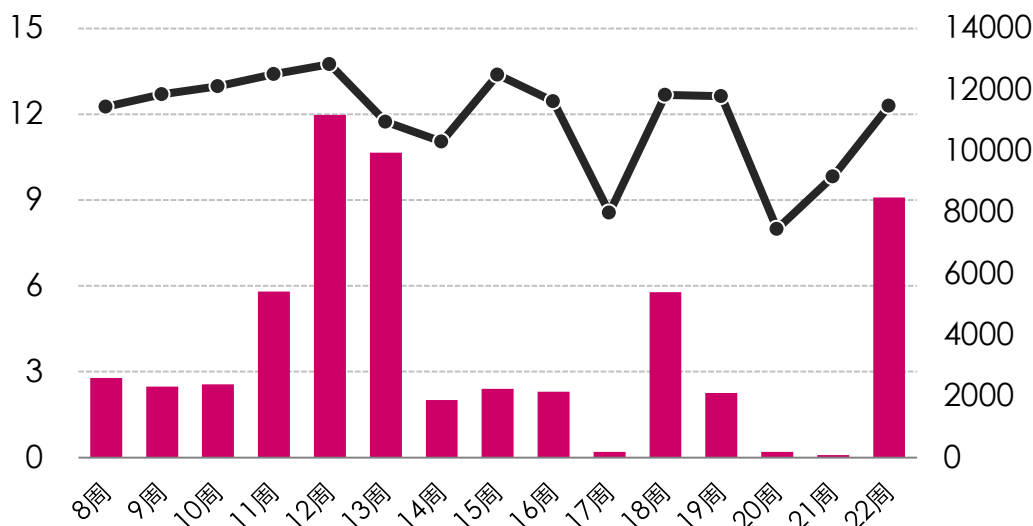
禅西板块项目集中签约，禅城楼市量价齐升。

本周禅城区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	张槎	龙光玖龙湾	194	23315	13221
2	祖庙	越秀岭南隽庭	141	15576	5937 (回迁房)
3	张槎	融创望江府	70	8384	13835
4	南庄	融创湖滨世家	51	10334	14428
5	南庄	招商雍景湾	22	3675	15371
6	石湾	泷景花园	22	2737	16440
7	南庄	圣德嘉园	19	1930	11024
8	石湾	保利碧桂园天汇	14	1554	14055
9	南庄	涟岸花园	9	3446	13659
10	石湾	绿地璀璨天城	6	931	16927

禅城区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡)    ● 签约均价 (元/㎡)



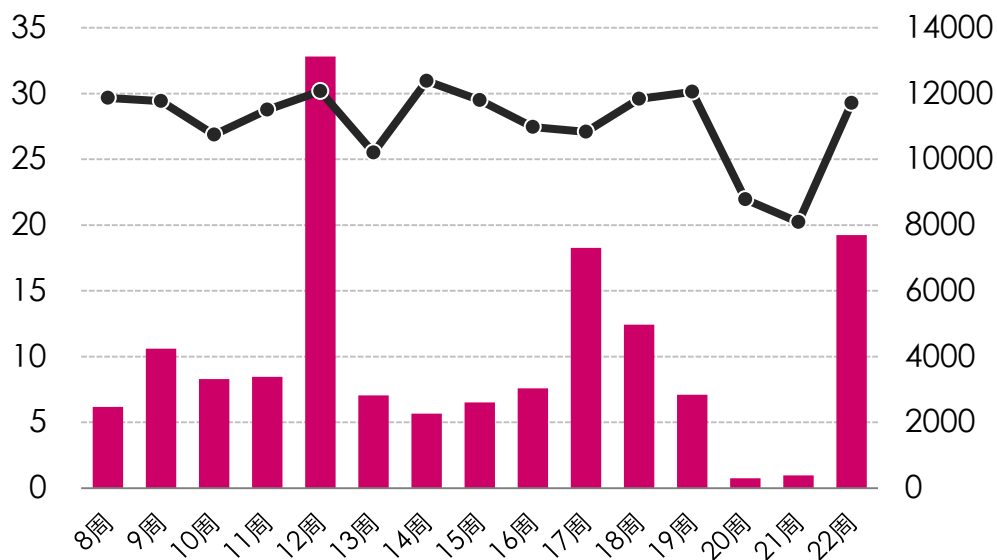
2017年第22周，禅城区住宅成交9.1万㎡，环比上升显著，成交均价为11477元/㎡，环比上升25%。

## 南海区住宅成交情况

部分非限购镇街项目迎集中签约潮，南海楼市成交量价大幅度攀升。

南海区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



本周南海区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	狮山	禾粤尚德居	301	25241	4404
2	西樵	恒大御湖湾	178	14902	11838
3	狮山	恒大城	125	11585	11816
4	丹灶	云山峰境花园	110	12218	10079
5	西樵	聚豪雅居	105	9945	10989
6	狮山	长华国际	102	6865	13346
7	松岗	松晖名苑	92	9386	11904
8	西樵	西樵碧桂园悦府	87	10047	11563
9	狮山	鸿业畔湖居	86	9363	10972
10	西樵	碧桂园翡翠湾	82	13841	7306

备注：个别项目为特殊房源网签价

2017年第22周，南海区住宅成交19.24万 m<sup>2</sup>，环比增加1884%，成交均价为11707元/ m<sup>2</sup>，环比上涨45%。

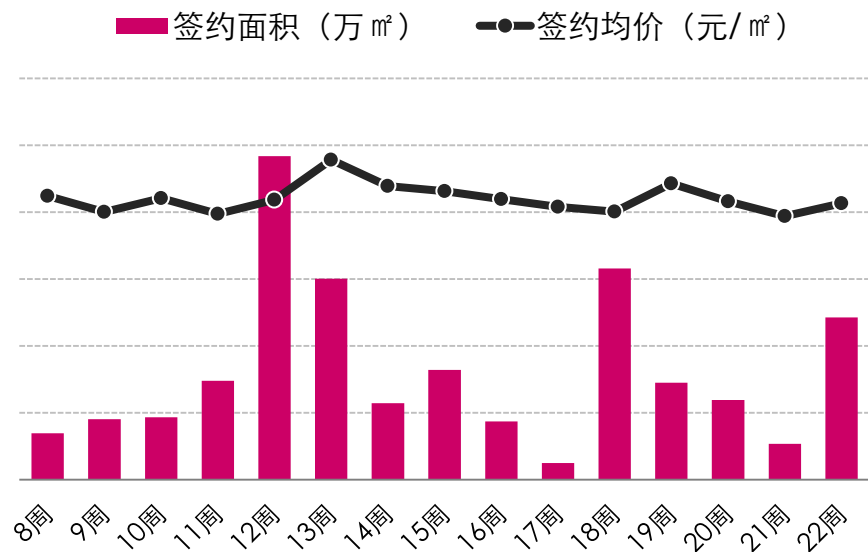
## 顺德区住宅成交情况

限购镇街项目签约量增加，顺德楼市量价齐升。

本周顺德区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	陈村	藏珑华府	98	10240	14830
2	伦教	伦教碧桂园御府	52	6196	13311
3	北滘	碧桂园桂澜山	51	5427	16892
4	大良	敏捷畔海御峰	47	5916	17577
5	乐从	风度广场	46	4652	14783
6	乐从	星际半岛	43	5810	10794
7	均安	南湖花园	23	2663	8299
8	乐从	怡翠晋盛	9	1283	18671
9	乐从	保利海德公园	7	793	12870
10	均安	都市经典广场	7	869	9780

顺德区周度商品住宅成交走势

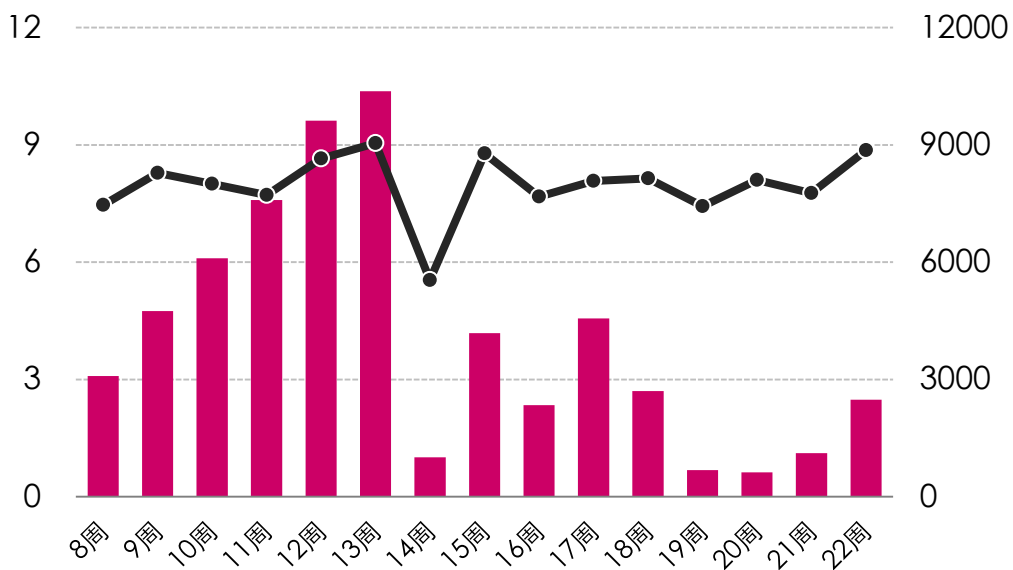


2017年第22周，顺德区住宅成交12.13万㎡，环比上升353%，成交均价为9642元/㎡，环比上升5%。

## 三水楼市成交回暖，量价齐升。

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	西南	雅居乐雅湖半岛	74	10079	9300
2	西南	御江南	41	5142	9574
3	西南	保利中央公园	37	3159	9293
4	西南	博雅滨江	31	3734	8547
5	大塘	奥利花园	13	1067	4314
6	乐平	钜隆君玺花园	5	584	8116
7	西南	恒大御湖郡	4	389	9953
8	乐平	融创南景湾	3	318	7353
9	乐平	御澳湾豪庭	3	248	6270
10	云东海	恒福新里程	2	225	9546

2017年第22周，三水区住宅成交2.48万 m<sup>2</sup>，环比增加123%，成交均价为8864元/ m<sup>2</sup>，环比上行14%。

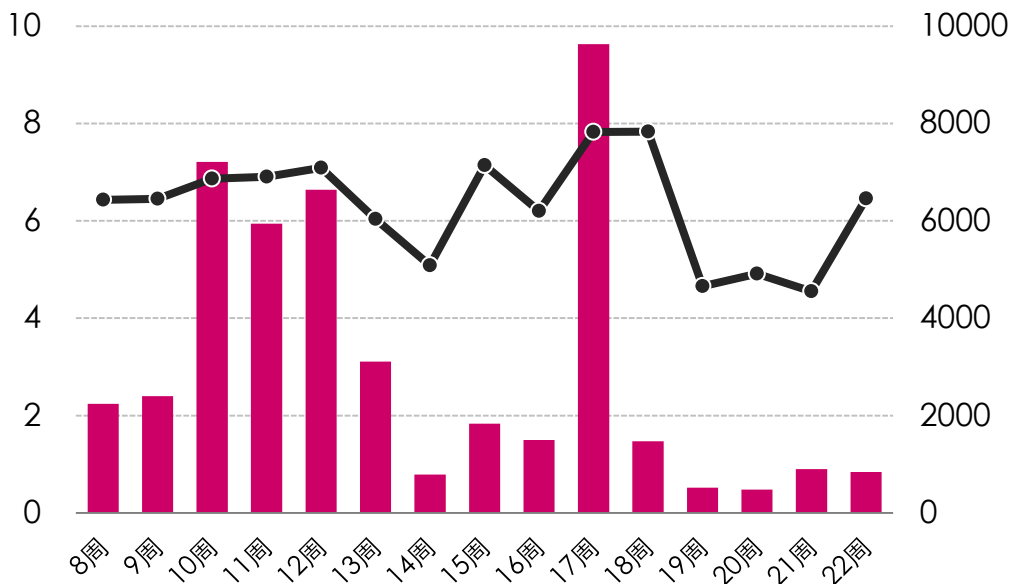


## 高明区住宅成交情况

本周高明楼市成交量不足1万 $\text{m}^2$ ，但楼价回升明显。

高明区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 $\text{m}^2$ )    ●— 签约均价 (元/ $\text{m}^2$ )



本周高明区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 ( $\text{m}^2$ )	均价 (元/ $\text{m}^2$ )
1	荷城	金骏广场	61	5524	5826
2	荷城	美的明湖	3	394	8991
3	荷城	君御海城	3	393	8143
4	荷城	江滨香格里拉花园	1	273	10521
5	荷城	高明优悦城邦商住小区	1	197	9528
6	杨和	美的鹭湖	1	185	9359
7	荷城	东湖洲花园	1	193	8507
8	荷城	中港广场	1	204	7018
9	荷城	誉港湾花园	1	141	8143
10	荷城	碧桂园联丰天汇湾	1	111	9282

2017年第22周，高明区住宅成交0.84万 $\text{m}^2$ ，环比减少7%，成交均价为6460元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨42%。

## 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂城	万科金色领域	163	4923	15478
2	桂城	万科金域中央	45	2966	14459
3	张槎	卓远广场	16	478	14808
4	南庄	绿岛明珠	11	425	7136
5	祖庙	越秀可逸新势力	11	535	11107
6	乐从	保利东瑞广场	8	444	9156
7	乐从	宗德中心	8	504	17435
8	祖庙	兆阳O立方	7	347	17391
9	南庄	兴发大厦	6	255	9966
10	乐从	智汇广场	5	217	10390

## 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂城	南海万达广场	68	8723	16000
2	桂城	御堡国际	11	1118	12781
3	祖庙	佛山万科广场	8	1445	17700
4	桂城	嘉邦国金	3	385	9333
5	桂城	智富大厦	2	578	14166
6	乐从	金海文化创意中心	1	249	11748

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	碧桂园新城之光	16	954	20530
2	石湾	绿地璀璨天城	12	568	47688
3	石湾	世博广场	11	155	26593
4	张槎	中海凤凰熙岸	7	305	16115
5	石湾	保利碧桂园天汇	5	350	72477
6	桂城	第壹时区	4	504	21540
7	桂城	万科金域中央	3	193	25156
8	南庄	圣德嘉园	2	220	10115
9	桂城	御堡国际商务中心	2	181	19369
10	南庄	保利翡翠公馆	1	44	50000

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 重点项目营销活动

佛山楼市新政实施的首个周末，市场反应显得颇为谨慎。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
南海	当代上品湾 MOMA	6.3	开体验中心	开放体验中心，项目将首推1、2号楼洋房，2梯4户，主打95、100、101㎡三房，以及120㎡四房，带装修发售。项目占地约9740.8㎡，建筑面积约37570.11㎡，容积率为3.0，规划总户数为248户，涵盖洋房、公寓和商铺。
	中旅银湾	6.2-6.3	开别墅板房及开售	6月2日开放别墅板房，6月3日开卖新品。产品为300-586㎡双拼别墅，楼高3-4层，带花园及双车位，毛坯发售，吹风价约9000-12000元/㎡。
	绿地丽雅香榭花城	6.3-6.4	认筹	本周末启动9-11座新品VIP登记，最快6月底发售。目前凭身份证登记享额外99折。新品楼高31层，9座2梯4户，10、11座2梯6户，涵盖83、90㎡三房，110㎡四房，带装修发售，吹风价约12000-13000元/㎡。
三水	明智大厦	6.3	开销售中心	明智大厦预计6月3日开放营销中心，目前已在三水区西南街道同福路9号开放临时展厅。据了解，项目一期开发，由3座38层超高洋房组成，楼梯南北朝向设计。

# 重点项目报广投放

祈福南湾半岛 | 罗浮宫殿II

人生当有别 一墅见高下  
城市里的高尔夫别墅 仅23席 [不限购]

大湖·山林·高尔夫

祈福集团 CLIFORD GROUP 地址: 佛山南海盐步夏湾社区 电话: www.clifordgroup.com 8122 8888

祈福南湾半岛 6月2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2107-2108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](http://www.centaline.com.cn)

