

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2018.6.11-2018.6.17)

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 顺德发布2018年下半年普通住房标准，上调1009元/㎡

顺德区国土城建和水务局发布《关于顺德区2018年上半年享受优惠政策普通住房标准的通告》，普通住房标准必须同时符合三个条件：（1）住宅小区建筑容积率在1.0以上；（2）单套住房套内建筑面积120㎡以下或单套住房建筑面积144㎡以下；（3）实际成交价格按建筑面积计算低于14937元/㎡。

2 5月佛山首套房利率高于全国

从2017年1月至今，全国首套房平均利率已连续17个月上涨。2018年5月全国首套房贷款平均利率为5.6%，相当于基准利率1.143倍，环比4月上升0.72%，同比去年5月首套房贷款平均利率4.73%，上升18.39%，增长近两成。5月份佛山首套房平均贷款利率达5.64%，虽然与4月份持平，但与去年同期相比，一年时间利率上浮近27.8%

3 官方数据：佛山楼市5月量价齐升，环比上涨33.2%

佛山市住房和城乡建设管理局发布2018年5月佛山市房地产（住宅）交易统计数据。佛山5月一手房共成交12936套，环比上升33.2%，成交面积124.34万㎡，环比上升42.7%，成交均价为10268.27元/㎡，环比上升2.23%。去年同期二手房成交12426套，今年二手房仅成交不足7千套。

4 中国1-5月份房地产开发投资同比增长10.2%

6月14日，国家统计局发布：①1-5月房地产开发投资同比增长10.2%，维持两位数高增长，土地购置回暖；②1-5月商品房销售额4.88万亿元、销售面积5.64亿㎡，分别同比增11.8%和2.9%；③5月末，商品房待售面积5.6亿㎡，比4月末减少677万㎡，其中住宅减少466万㎡。④房企到位资金加速提升，房企加快开工、推售节奏或是推升销售的主因。

5 佛山租赁市场活跃，未来需求或将不断扩大

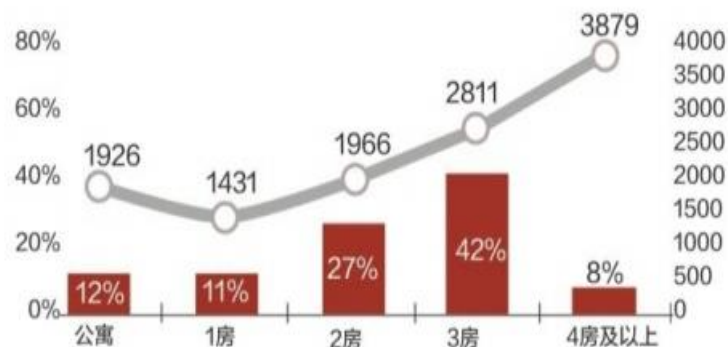
虽然是弱二线城市，但佛山的租赁市场却颇为乐观。

自2017年下半年以来，一系列促进住房市场发展的政策措施发布，带动了整体租赁市场活跃度。据数据显示，2018年第一季度，佛山地区的租赁活跃度明显提升。

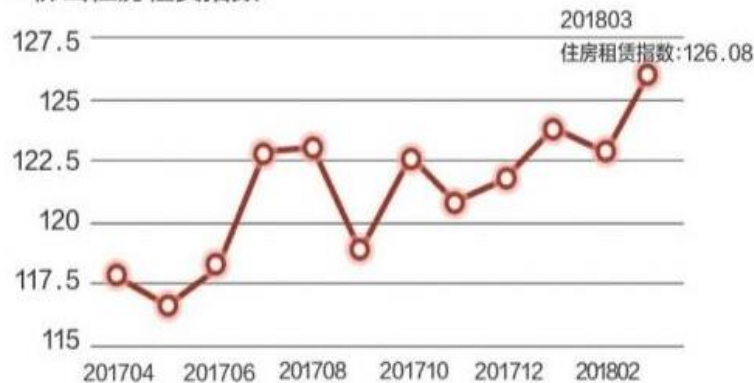
佛山租房政策汇总（2017年7月-2018年5月）

时间	政策名称	主要内容
2017年7月21日	佛山市开展全国住房租赁试点工作动员大会	一培育机构化、规模化住房租赁企业；二建设政府住房租赁交易服务平台；三探索增加租赁住房供应的有效途径；四创新住房租赁管理和服务体制；五规范城中村住房租赁；六鼓励住房消费；七完善住房租赁支持政策；八提供金融支持；九加强行业管理
2017年8月18日	佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知	允许商改租，10年内不得转让
2018年3月23日	佛山市房屋租赁经纪服务合同	用于房地产经纪机构与出租人或承租人以及企业之前的房屋租赁经纪服务，对于经纪机构提供的服务内容、委托租赁价格及期限、委托期限与方式、经纪服务费支付
2018年4月	佛山市新建租赁住房管理规定	对房屋租赁管理工作的规范

●一季度佛山二手住宅租赁户型及套均租金对比 单位:元/月



●佛山住房租赁指数



7 佛山新城东部控规：25宗宅地+3所学校

规划区位于佛山新城核心区东侧，北至潭洲水道，东至佛山一环，南至三乐路，西至华阳南路，总用地面积966.20公顷。该片区内未来将诞生25宗宅地、两所小学，以及部分商业用地，开发力度很大，预计开发周期很长。

综合规划区的现状情况、发展条件与上位规划要求，上僚片区及周边片区发展定位为：北濠上僚片区的定位为国际会展服务区、产业创新孵化区。上僚周边片区的定位为会展中心配套服务区、佛山新城东部商住区。

8 金融高新区C区东拓

南海区政府发布《广东金融高新技术服务区C区东拓区控制性详细规划公示》，将规划北至龙溪大道-佛山水道，西至佛一环，东至夏东路，南至佛平路的范围为金融高新区C区东拓区。

东拓区规划范围面积637.46公顷，间于千灯湖和映月湖两个中心区之间。现状为夏南一、夏南二和夏东三个行政村组成的“半城半乡”地区，受制于局部交通可达性限制，土地价值尚未完全显现，亟待改造提升。

从东拓区的规划图来看，该片区将规划城市建设用地80.37%，而村庄建设用地占比为10.42%，还包括非建设用地6.23%。片区内已有的新建住宅楼盘包括有万科金域中央和富丰君御等，按照规划，片区内还将新增住宅用地8宗和商业用地超30宗。





土地市场

Land market

土地供应情况

高明杨和推出2.26万 m²商住地，起拍楼面地价2304元/ m²。

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						
2018-7-18	杨和镇三和路以南、好年路以西	商住	22603.46	2.8	14580	2304

土地成交情况

时代获得大沥商住地，碧桂园和美的集团拿下北滘商服文体娱乐地。

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
南海区								
2018-6-13	大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	23242.6	A区5.0 B区3.0	83206	94826	11970	美的地产 云平台服务器异常，终止该宗地的网上交易活动，原交易结果无效
2018-6-14	大沥镇奇槎（土名）“石龙头”地	商住	41772.3	A、B区3.0 C区4.85	140400	192200	14382	时代
2018-6-15	西樵镇纺织产业基地（25.4780亩）	工业	16985.3	2.5	1529		流拍	
2018-6-15	西樵镇纺织产业基地(40.9983亩)	工业	27332.2	2.5	2460	2460	360	本嘉新材料科技
顺德区								
2018-6-14	勒流街道黄连黄中北路68号地块	商住	110377.58	3.0	171482		流拍	
2018-6-14	北滘镇碧江片区04-05-06地块	文体娱乐	28747.07	2.1	9470	9470	1569	碧桂园
2018-6-14	北滘镇林港路西側02-C2-02地块	商服兼容文化	12164.28	3.0	8539	8539	2340	美的集团

土地出让预告

顺德伦教和三水芦苞均推出优质商住用地，下周到期招拍挂。

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)
顺德区						
2018-6-19	北滘镇桃村村鸭粉大道南侧、碧海路东侧地块	商服	5493.25	3.0	3000	1820
2018-6-22	顺德区第一人民医院（新址）东侧、新325国道以北地块	商住	22677.9	3.5	60777	7657
三水区						
2018-6-21	芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”5号	商住	100011.85	2.5	65510	2620



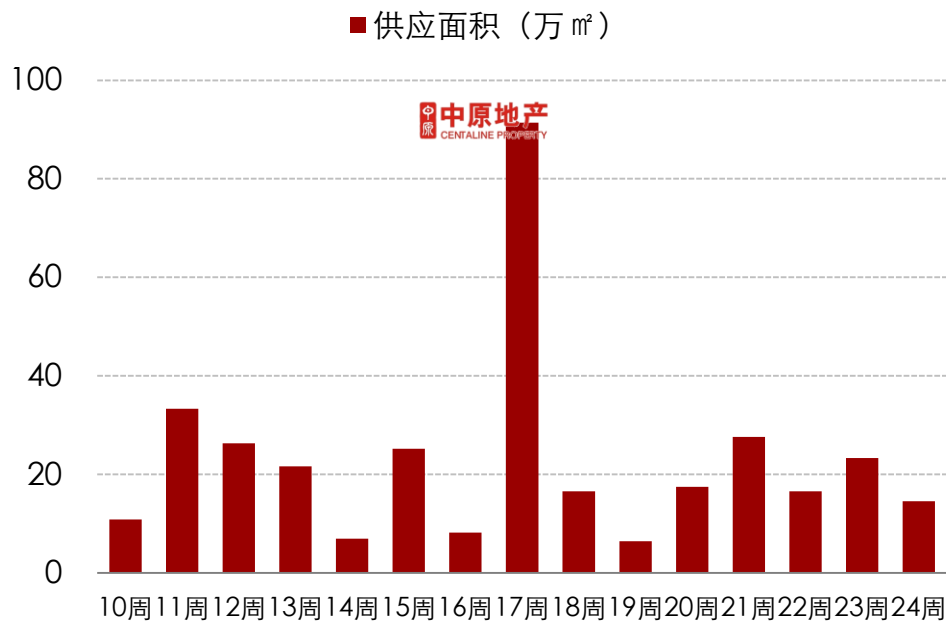
住宅市场

Housing market

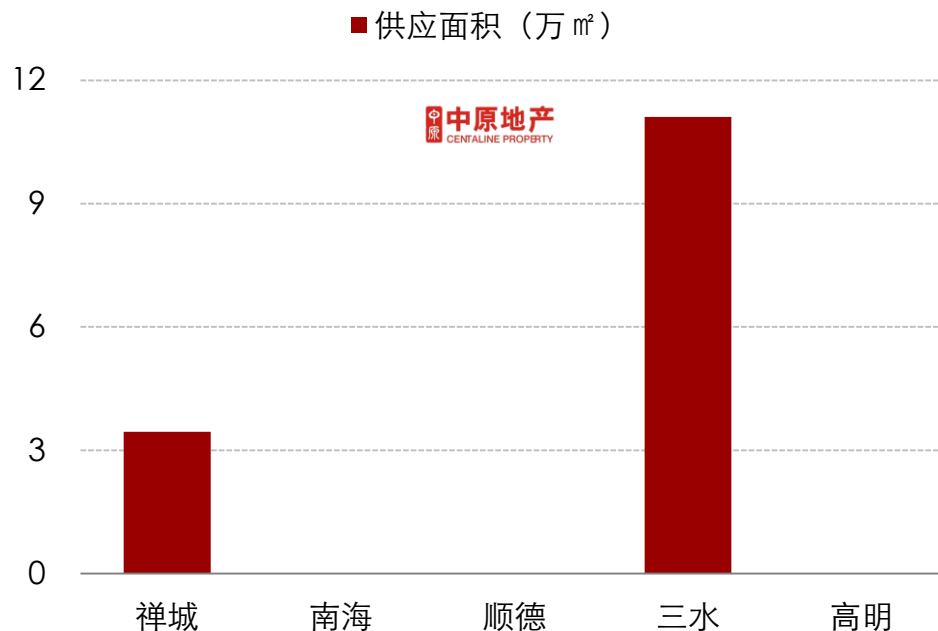
全市住宅供应情况

本周佛山楼市新增供应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24周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第24周，佛山全市新增住宅供应1465套，合计14.56万 m²，环比减少38%。本周南海、顺德、高明三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11.11万 m²，暂居首位，其中大塘金地艺境花园、乐平龙光玖誉府、白坭万科城市花园纯新盘首次拿取新货预售证。

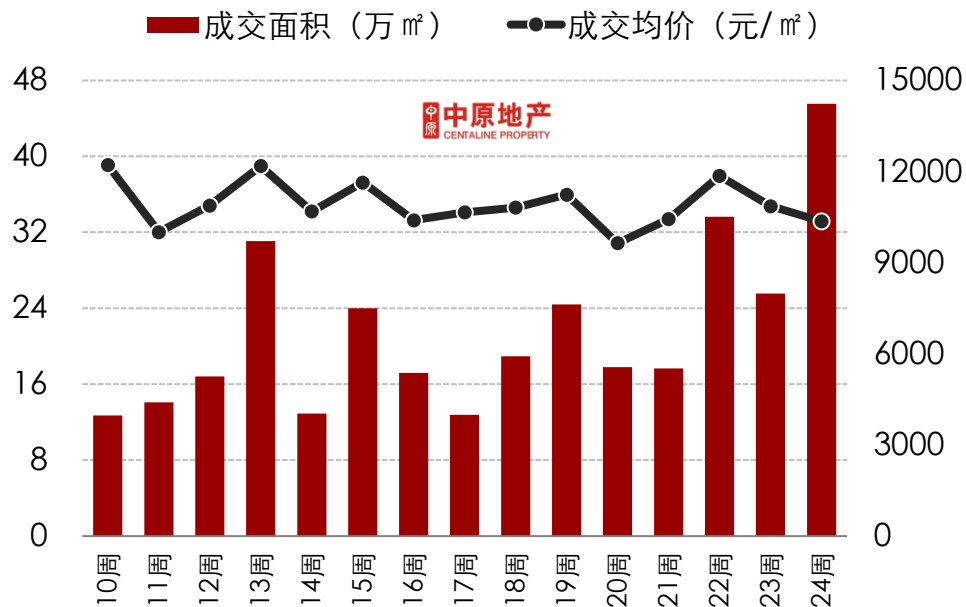
全市住宅供应明细

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	金谷国际五金交易中心	2018-6-13	八座	洋房	96	9013.76	3房: 88-99
	保利碧桂园天汇	2018-6-13	四座	洋房	124	13908.77	3-4房: 97-127
	绿城桂语兰庭	2018-6-13	二十一座	洋房	93	11556.8	3-4房: 100-144
	禅城合计					313	34479.33
三水	艺境花园	2018-6-14	艺境花园	别墅	20	3082.92	别墅: 138-140
		2018-6-14	9栋101-102房 10栋101-102房	别墅	4	703.62	别墅: 138-140
	中昂翠屿湖华庭	2018-6-14	8座	洋房	124	12465.41	3-4房: 92-109
	龙光玖誉府	2018-6-13	1、2、9座	洋房	363	36841.61	3-4房: 96-113
	钜隆君玺花园	2018-6-13	5-7座、25-27座	洋房	319	25508.43	1-3房: 45-121
	万科心域花园 (万科城市花园)	2018-6-15	3座	洋房	136	13160.92	3-4房: 90-122
	莱福花园	2018-6-15	14座	洋房	93	9673.78	3-4房: 98-118
		2018-6-15	13座	洋房	93	9674.72	3-4房: 98-118
	三水合计					1152	111111.4

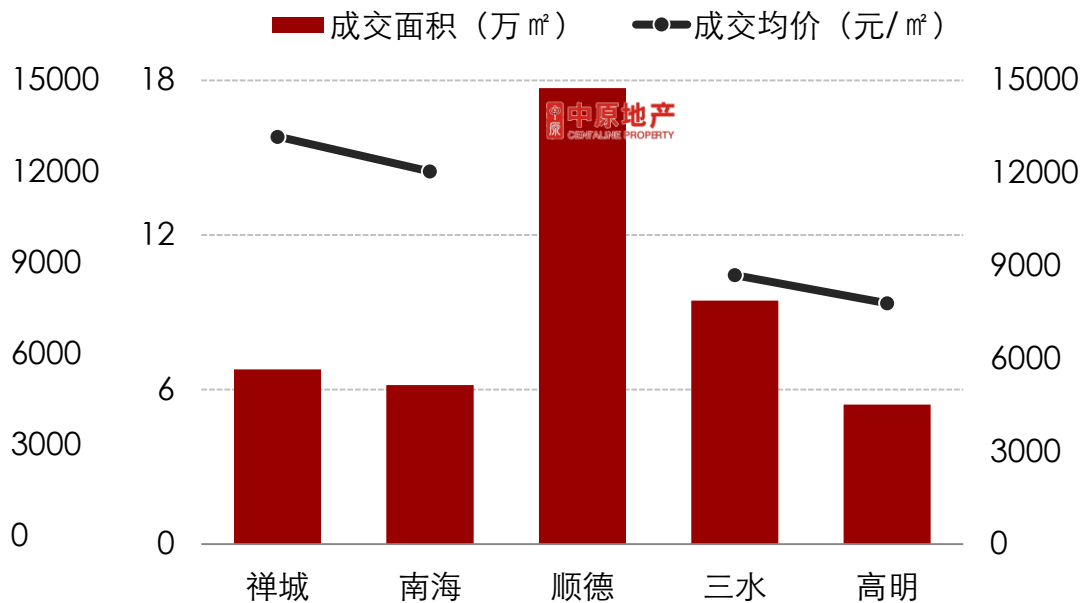
全市住宅成交情况

部分项目迎集中签约潮，支撑本周佛山楼市成交量增幅明显。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第24周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第24周，佛山全市住宅成交4864套，合计45.5万 m²，环比增加78%，成交均价为10359元/ m²（此为四区网签均价，顺德区并未录取到网签均价）。本周顺德区网签量超17万 m²，位居五区首位，禅城区楼价最高，达1.31万元/ m²水平。

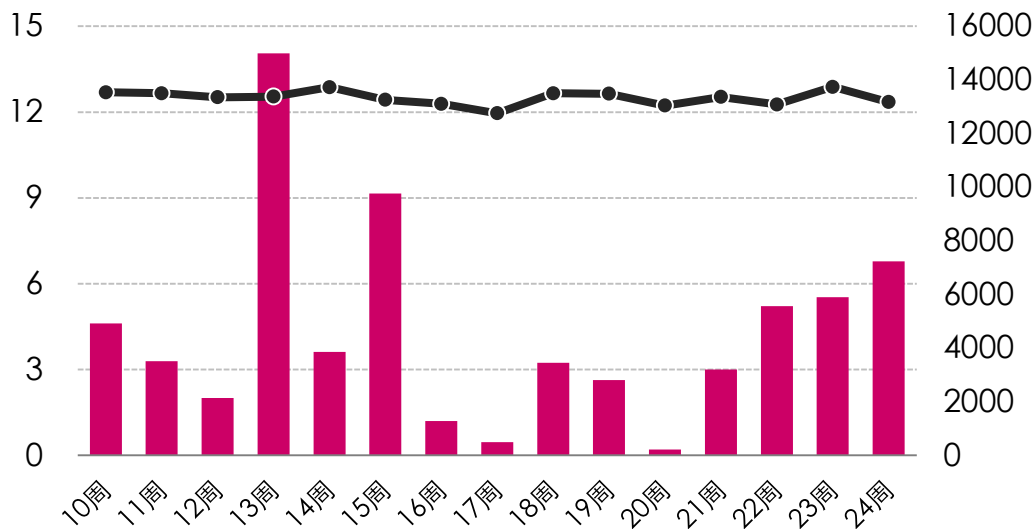
禅城区住宅成交情况

禅城楼市成交量保持上涨趋势，网签量升价跌。

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)



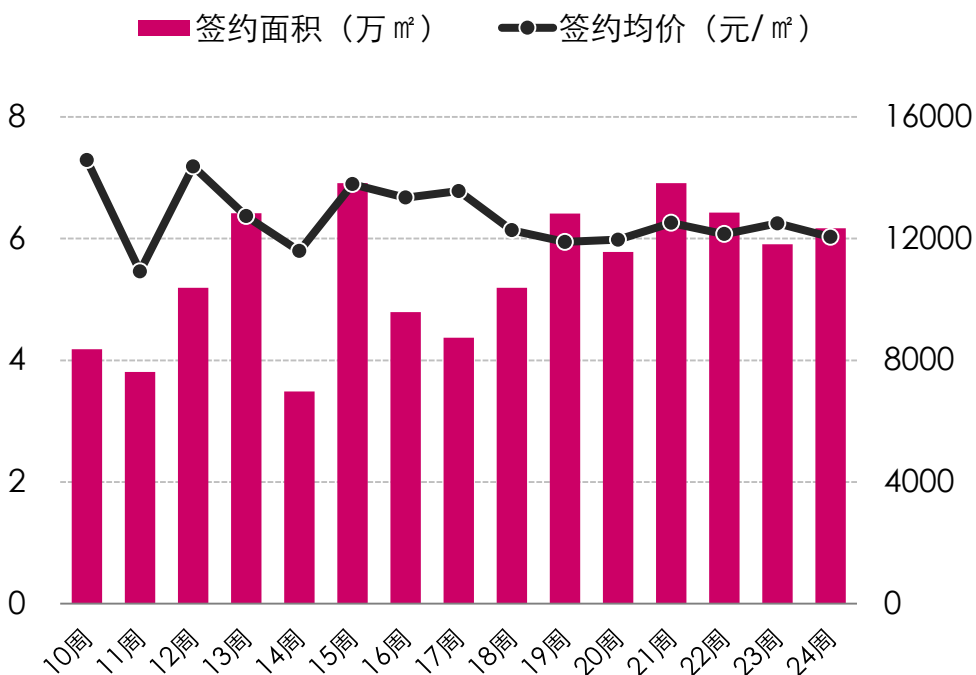
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	南庄	金茂绿岛湖	140	15787	12806
2	南庄	融创湖滨世家	127	18262	13506
3	祖庙	岭南天地璟廷	65	8084	13781
4	祖庙	敏捷金谷	61	5823	12952
5	石湾	保利碧桂园天汇	28	2797	13065
6	南庄	绿岛湖壹号	23	4688	13381
7	张槎	融创望江府	22	2545	12041
8	祖庙	碧桂园岭南盛世	12	1535	14557
9	石湾	合景新鸿基泷景	9	972	13507
10	南庄	保利翡翠公馆	8	1106	13004

2018年第24周，禅城区住宅成交6.78万 m²，环比上涨23%，均价为13176元/ m²，环比小幅下跌4%；南庄多个项目集中网签。

南海区住宅成交情况

南海周度楼市成交量价总体平稳，成交集中在不限购镇街。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

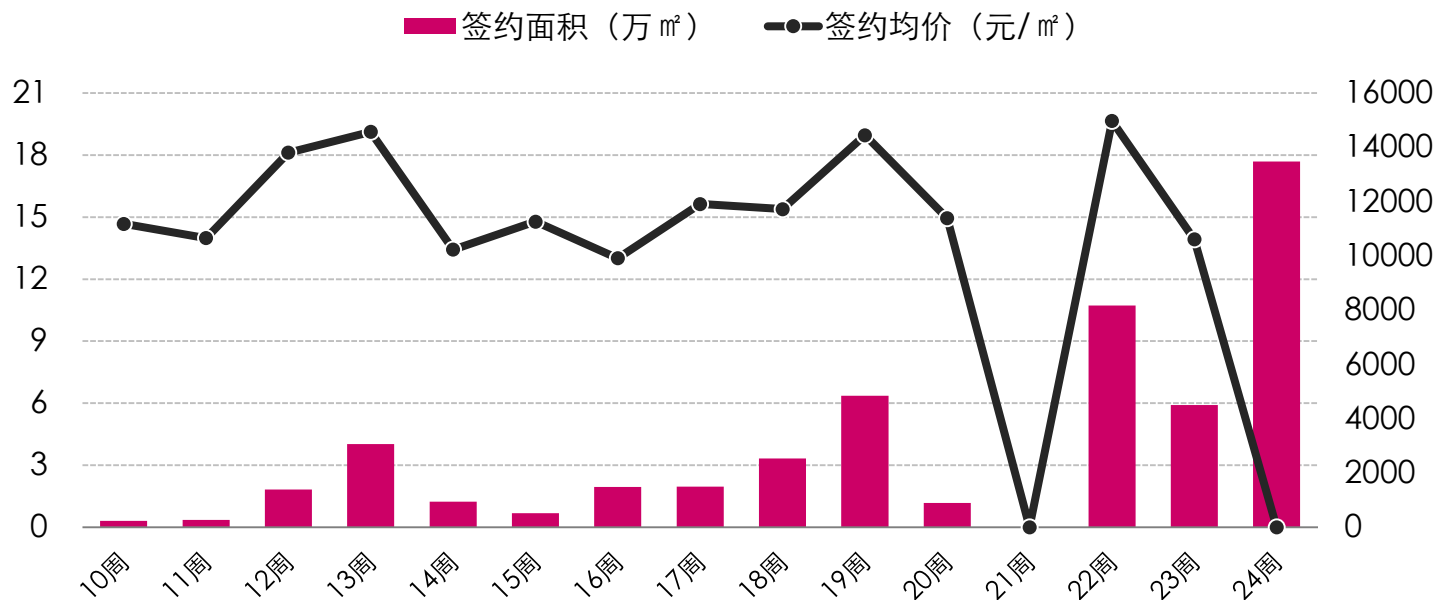
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	狮山	新城璟城	53	5753	14263
2	官窑	奥园观湖尚居	33	3568	11100
3	丹灶	奥园上林一品	32	3350	9559
4	狮山	禾粤尚德居	30	2513	4562
5	狮山	鸿业畔湖居	30	3451	11663
6	大沥	融创御府	30	3254	15400
7	西樵	恒大御湖湾	29	3852	9680
8	九江	富力西江十号	28	3741	9550
9	大沥	恒大悦府	21	2269	15087
10	西樵	江滨花园锦绣龙湾	21	2934	9178

2018年第24周，南海区住宅成交6.17万㎡，环比增加4%，成交均价为12055元/㎡，环比下行5%。

顺德区住宅成交情况

网签系统恢复正常，大量项目集中网签，顺德成交量大幅上涨。

顺德区周度商品住宅成交走势



备注：因网签系统问题，本周顺德区没有成交排名。

2018年第24周，顺德区住宅成交17.69万 m²，环比上涨199%；由于网签系统原因，本周没有成交均价公布。

三水区住宅成交情况

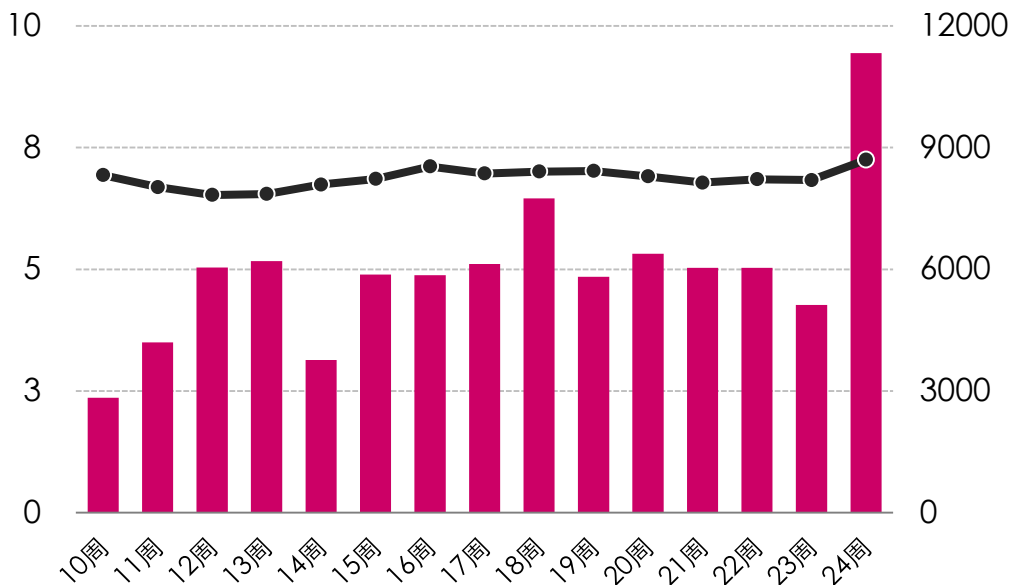
乐平碧桂园、博雅滨江花园网签超200套，支撑三水楼市成交量价走高。

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	乐平	乐平碧桂园	266	25705	7900
2	西南	博雅滨江花园	209	22749	9500
3	西南	御江南	78	8101	9214
4	云东海	保利中央公园	70	7821	8837
5	西南	汇信华府	57	5056	8633
6	西南	鸿安花园	33	3362	8291
7	乐平	广乐颐景园	26	2601	7253
8	西南	三水冠军城	22	2312	8797
9	西南	观景豪园	14	1487	8092
10	乐平	万顺家园	13	1329	6601

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ● 签约均价 (元/㎡)



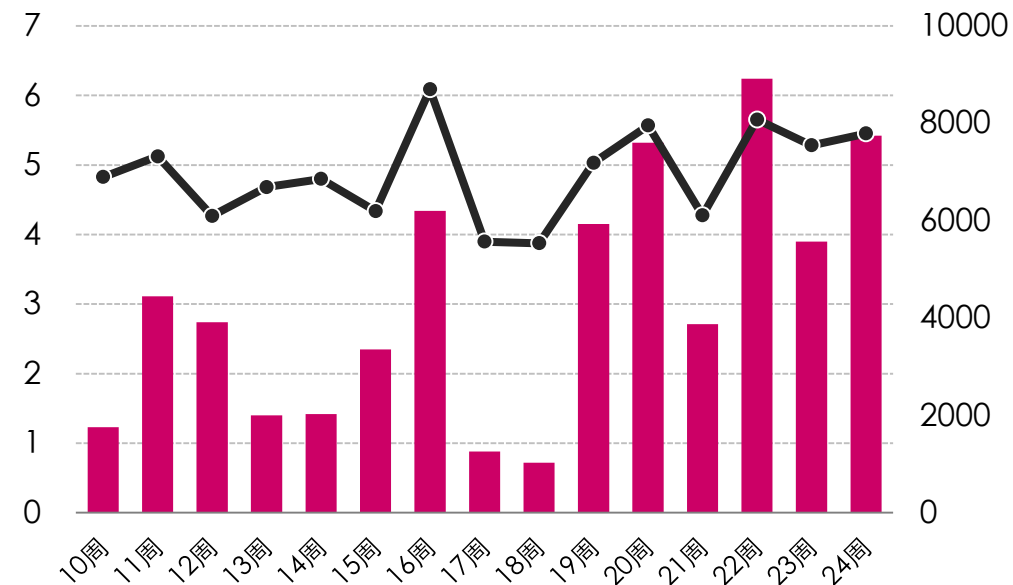
2018年第24周，三水区住宅成交9.44万㎡，环比增加121%，成交均价为8703元/㎡，环比上涨6%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量价齐升，万科美的西江悦网签137套。

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	美的明湖花园	82	10685	9364
2	荷城	勤天汇广场	59	6493	9044
3	杨和	美的鹭湖	55	5115	6282
4	荷城	江滨香格里拉花园	22	2806	7771
5	荷城	誉基誉憬湾	17	1808	6158
6	明城	恒大山湖郡	15	1870	5839
7	杨和	金鹭湾广场	11	757	4901
8	明城	明汇苑	11	1210	5443
9	荷城	东湖洲花园	9	960	8562
10	荷城	喜溢华府	9	825	5749

2018年第24周，高明区住宅成交5.42万 m²，环比增加39%，成交均价为7790元/ m²，环比上涨3%。

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	祖庙	朝安碧桂园	22	981	19120
2	张槎	绿地小平墅	17	1721	8997
3	桂城	京华广场	13	839	15940
4	祖庙	旭辉公元	13	577	13381
5	桂城	海伦堡爱Park	8	419	16223
6	桂城	第壹时区	5	363	17113
7	石湾	卓远广场	5	144	14671
8	桂城	丽日广场	3	129	13539
9	南庄	圣德嘉园	3	298	10499
10	祖庙	星亮轩	2	91	9400

备注：顺德因官网变迁停止项目数据更新

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	祖庙	禅城绿地金融中心	9	1783	15027
2	桂城	新凯广场	2	123	16628
3	桂城	御堡国际商务中心	2	225	11798
4	桂城	嘉邦国金中心	2	432	12827
5	桂城	南舜广场	1	461	6000
6	石湾	佛山雄盛王府广场	1	294	13466
7	桂城	国际创智园	1	247	7963
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前七，顺德因官网变迁停止项目数据更新

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	中建灯湖领秀	6	336	47155
2	桂城	第壹时区	3	376	26463
3	桂城	富力国际金融中心	3	277	50000
4	祖庙	恒凯公馆	2	150	20000
5	祖庙	时代云图	2	363	31809
6	祖庙	非凡领域	2	81	24973
7	石湾	绿地璀璨天城	2	75	42771
8	桂城	保利诺丁山	1	64	25765
9	祖庙	禅城绿地金融中心	1	129	22791
10	桂城	康怡商业大楼	1	44	26921

备注：顺德因官网变迁停止项目数据更新

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
三水西南	御江南	6月11日	40座	124	96-145	带装修9800	54%
三水西南	博雅滨江	6月17日	29座	62	56-196	带装修9700	45%
三水乐平	乐平碧桂园	6月17日	7座	150	90-106	带装修11300	85%
南海狮山	光明花半里	6月17日	2区18座	80	86-109	带装修15000	72%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

端午节点，融创滨江首府、雅居乐万象郡、绿地拾野川纯新项目面世。

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	主推产品户型
禅城	碧桂园岭南盛世	6月16日	开别墅板房	开放224-303㎡叠墅示范单位
	融创滨江首府	6月16日	开销售中心	首推90-120㎡带装修洋房
南海	西关九里	6月16日	推公寓	开售55㎡LOFT带装修公寓，吹风价12000-13000元/㎡
顺德	中海万锦公馆	6月16日	加推洋房	加推100、128㎡洋房
	华润置地·悦里	6月16日	开样板房	首推86-120㎡带装修三四房
	龙光玖龙府	6月16日	开展厅	开放品牌展厅
	力合阳光城云谷	6月16日	开展区及样板房	开放三大新展区及5米层高loft全线样板间
	北河泽公馆	6月16日	推洋房	推售77-99㎡二三房
	雅居乐万象郡	6月17日	开营销中心	项目首推1、2栋95、96㎡三房和109、111㎡四房，2梯4户，带装修发售。当天举行“文脉家风，万象起——粤港澳大湾区首个社区人文艺术馆开幕典礼”。
三水	龙光碧桂园·悦府	6月16日	举办论坛	举办2018佛山乐平发展新形势高峰论坛。项目首推89-113㎡带装修三四房。目前项目已开放华盛广场、广州白云展点，现登记享2000抵10000优惠。
	龙光玖誉府			举办2018佛山乐平发展新形势高峰论坛。项目首推1、9座96、98、113㎡带装修三四房，吹风价11000-12000元/㎡，接受诚意金2千抵1万优惠。
	中昂翠屿湖	6月16日	加推洋房	加推91-109㎡洋房
	碧桂园双子星城	6月16日	开城市展厅	开放三水广场展厅
	博雅滨江	6月17日	加推洋房	加推206㎡毛坯大户型
高明	绿地·拾野川	6月16日	开销售中心	首推95㎡的院墅
	龙光玖龙府	6月16日	开城市展厅	开放城市展厅
	招商熙园	6月16日	加推洋房	加推117㎡洋房
	瑞日天下花园	6月16日	新品认筹	启动95-142㎡新品认筹登记
	富星半岛	6月16日 6月17日	美食节	举办端午美食节

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。



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

