

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.7.10-2017.7.16）

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 统计局：6月CPI同比涨1.5%，居住同比上涨2.5%

2017年6月份，全国居民消费价格同比上涨1.5%。其中，城市上涨1.7%，农村上涨1.0%；食品价格下降1.2%，非食品价格上涨2.2%；消费品价格上涨0.6%，服务价格上涨3.0%。上半年，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.4%。6月份，全国居民消费价格环比下降0.2%。其中，城市下降0.1%，农村下降0.2%；食品价格下降1.0%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格下降0.4%，服务价格上涨0.3%。

② 住建局：6月佛山一手房成交量环比涨50.12%

佛山住建局发布6月佛山住宅（含存量房）交易情况，新建住宅方面，6月佛山成交9776套，环比上涨50.12%；成交面积116.95万 m^2 ，环比上涨55.17%；成交金额1185120.57万元，环比上涨55.12%；平均成交价格10133.3元/ m^2 ，环比下跌0.03%。存量房方面，受到限购政策影响，各项成交数据均有下跌，6月佛山二手房成交8798套，环比下跌29.20%；成交面积101.01万 m^2 ，环比下跌30.79%。

③ 童梦天下二期童悦城奠基动工

日前，位于佛山禅西新城与季华核心商务带十字轴的童梦天下二期童悦城奠基动工。项目总建筑面积30万 m^2 ，含9万 m^2 集中商业的童悦城，定位为“佛山首家儿童主题的体验购物中心”，整体业态占比前三位的依次是特色餐饮23%（2万 m^2 ）、儿童零售22%（2万 m^2 ）、儿童体验20%（1.8万 m^2 ）。目前，该项目已与迪卡侬、沃尔玛（专题阅读）、卜蜂莲花、风信子、百老汇、中影、幸福蓝海、天马电影、乐漫、麦当劳等品牌意向洽谈中，将于2019年12月24日开业。

④ 南海挂新地，限地价+住宅建面自持+住宅年限自持

沉寂一时的南海土拍市场，新挂出一则地块，位于南海沥西夏巷村，将于8月10日现场竞拍。地块面积为7804 m^2 ，容积率 >1.0 且 ≤ 3.0 ，为城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地，起拍价为9365万元，设有保密底价及最高限制地价35820万元。该宗地块是继6月6日拍出南海区桂城C22街区地块后，第二宗使用“限地价+住宅建面自持+住宅年限自持”竞拍方式的地块。



土地市场

Land market

土地供应情况

三水轻轨站旁5.76万 m²商住地重新挂牌出让，并增加“限地价、竞配建”竞拍条件。

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						
2017-8-10	大沥镇沥西夏巷村地段	商住	7804	3.0	9365	4000
顺德区						
2017-8-14	均安镇新城北区8-01-2号地块	商住	5690.46	2.8	4780	3000
三水区						
2017-8-16	云东海街道云庭大道北侧地块七	商住	57615.28	3.0	95000	5496

土地成交情况

龙湖以6.48亿元+0.28万 m² 配建竞得在佛山的第二宗项目地块。

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
禅城区								
2017-7-12	朝安路西侧、规划新风路北	商住	14821.63	3.5	40332	64845万元 无偿配建2800	名义12500 折合13384	龙湖
三水区								
2017-7-12	西南街道建设一路东	商住	12469.82	3.2	12160	25360	6355.34	深圳颐盛投资
2017-7-13	乐平镇乐平大道西侧金融新区1号	商服	40870.4	2.0	7480	10180	1245.40	佳明投资等2个主体

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

土地出让预告

下周全市仅三水大塘出让一宗商住地，占地逾9.5万㎡，起拍价3.577亿元。

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/㎡)
三水区						
2017-7-20	大塘镇中心城区“老岗”（土名）	商住	95369.79	2.5	35770	1500
2017-7-21	大塘镇园中一路87-2号	工业	33333.28	2.5	2000	240
高明区						
2017-7-19	荷城街道荷富路以西、明富路以北	科教	15099.2	1.3	1087	554



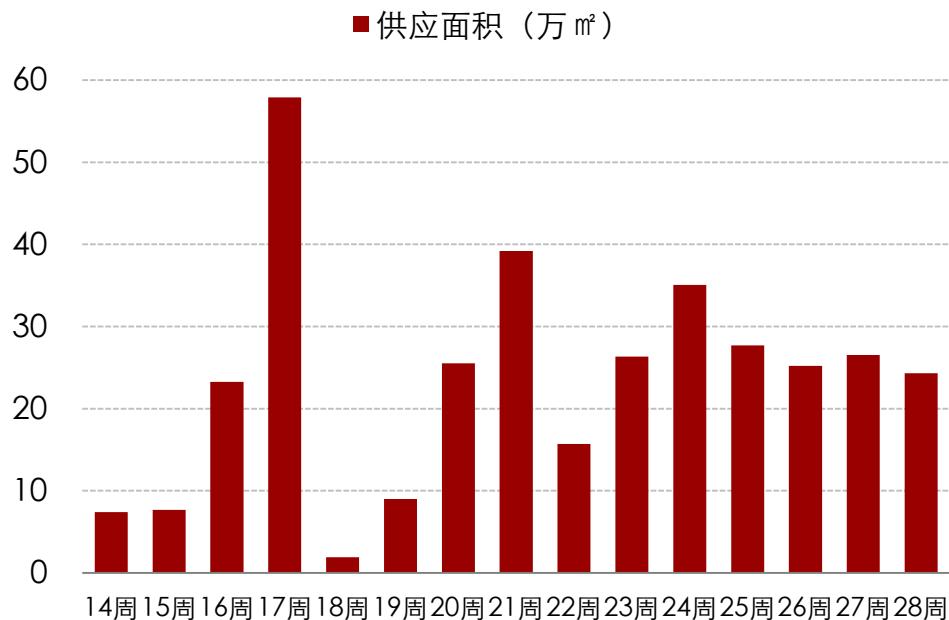
住宅市场

Housing market

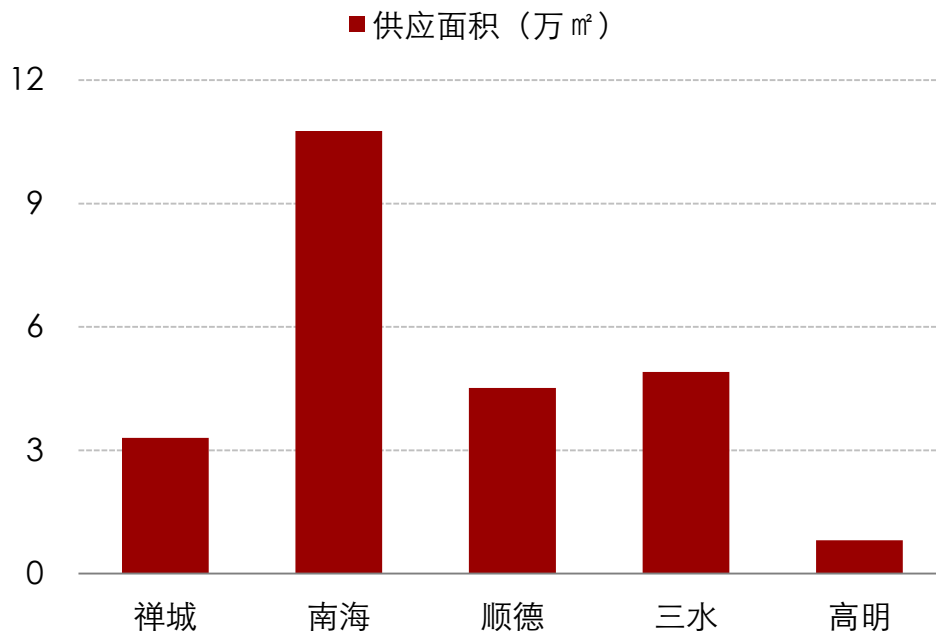
全市住宅供应情况

近几周佛山楼市新货供应量较为平稳，以非限购镇街项目入市为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第28周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第28周，佛山全市新增住宅供应2186套，合计24.29万 m²，面积环比减少8%。本周佛山五区均有新货入市，南海区新货量位居五区首位，占全市44%，其中时代名著、丹灶碧桂园项目批量拿取新货预售证，顺德美的悦公馆、三水恒大郦湖城纯新盘有新货入市。

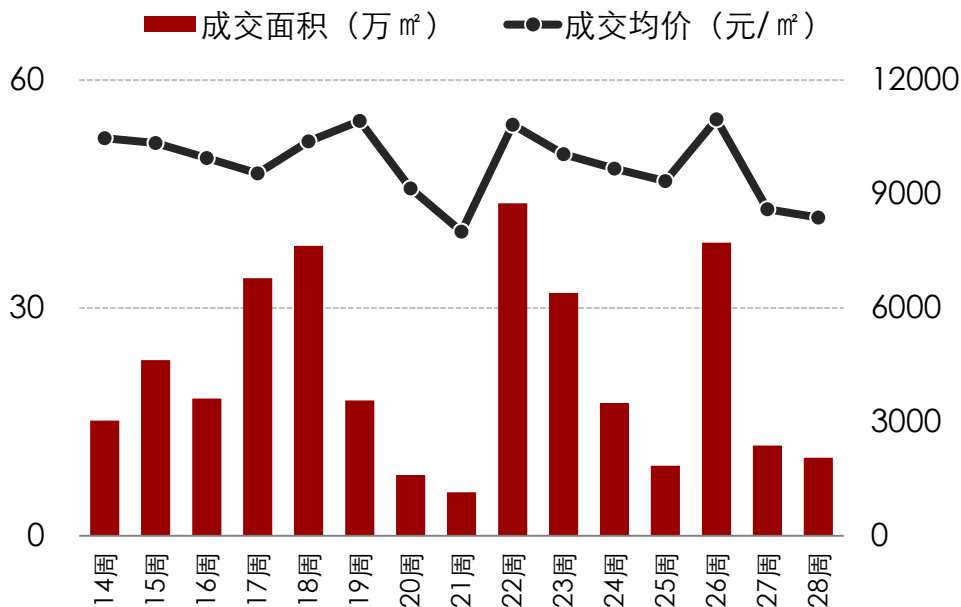
全市住宅供应明细

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(㎡)
禅城	珑景花园	2017-7-11	2座	洋房	142	14236.63	3-4房: 92-109
	中海凤凰熙岸	2017-7-14	一区六座、二区六座	洋房	150	18773.95	3-4房: 107-143
	禅城合计				292	33010.58	
南海	时代名著	2017-7-11	5座	洋房	128	16367.36	3-4房: 113-144
		2017-7-11	3座	洋房	128	16395.52	3-4房: 113-144
		2017-7-11	4座	洋房	128	16404.48	3-4房: 113-144
	丹灶碧桂园	2017-7-11	1号楼	洋房	160	17390.4	3-4房: 89-126
		2017-7-11	2号楼	洋房	160	17390.4	3-4房: 89-126
	桂丹颐景园	2017-7-14	枕潮1、2座	洋房	262	23627.48	—
	南海合计				966	107575.6	
顺德	美的悦公馆	2017-7-12	1、2座	洋房	176	19432.03	3-4房: 92-118
	佳兆业金域花园	2017-7-12	32座	洋房	94	9472.32	3-4房: 100-106
	佳兆业金域花园	2017-7-12	23座	洋房	70	8097.21	3-4房: 112-115
	佳兆业金域花园	2017-7-12	24座	洋房	70	8097.21	3-4房: 112-115
	顺德合计				410	45098.77	
三水	恒大郦湖城	2017-7-14	28、29座	洋房	319	35512.87	3-4房: 96-128
	博雅滨江花园	2017-7-13	49座	洋房	123	13517.94	3-4房: 98-121
	三水合计				442	49030.81	
高明	瑞日天下花园	2017-7-12	2座	洋房	76	8147.58	3-4房: 90-128
	高明合计				76	8147.58	

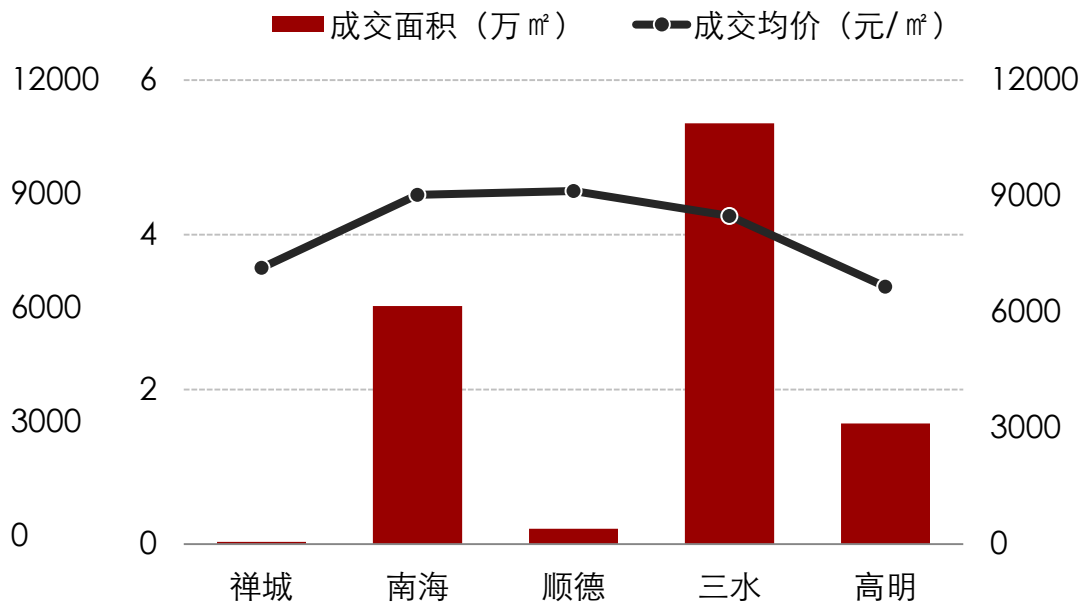
全市住宅成交情况

7月中旬，佛山楼市成交量价持续下滑，禅城、南海、顺德三区项目成交乏力。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第28周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第28周，佛山全市住宅成交1030套，合计10.3万㎡，环比减少13%，成交均价为8379元/㎡，环比下行3%。不限购的三水、高明区域楼市成交量价有不同程度的上涨，禅城、南海两区量价有大幅度的下滑，其中，三水区成交量暂居首位，顺德区楼价为五区最高，环比上涨31个百分点。

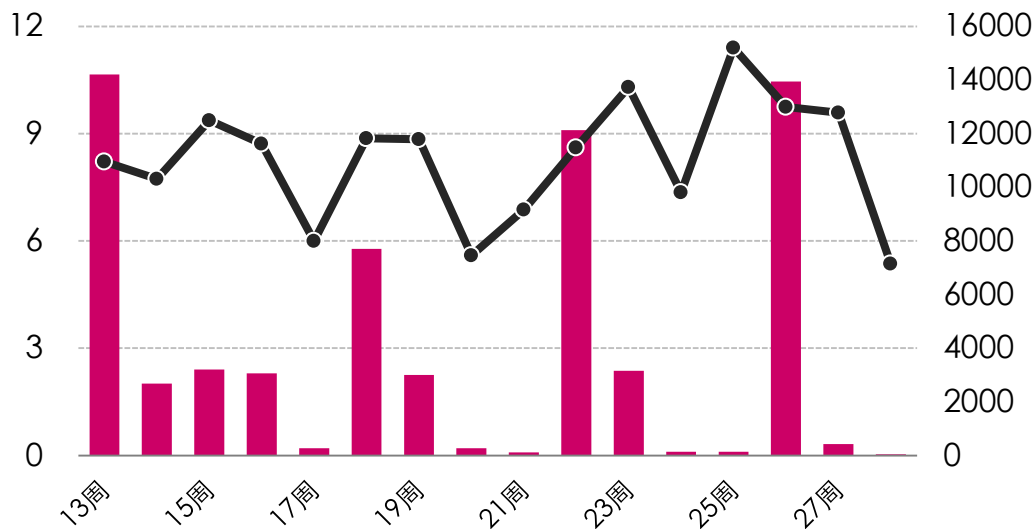
禅城区住宅成交情况

政策影响下，禅城楼市网签量价持续低迷

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	张槎	汇银W新港湾	1	164	5304
2	祖庙	非凡领域	1	89	10526
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

备注：部分项目为特殊房源价格，本周只有前二

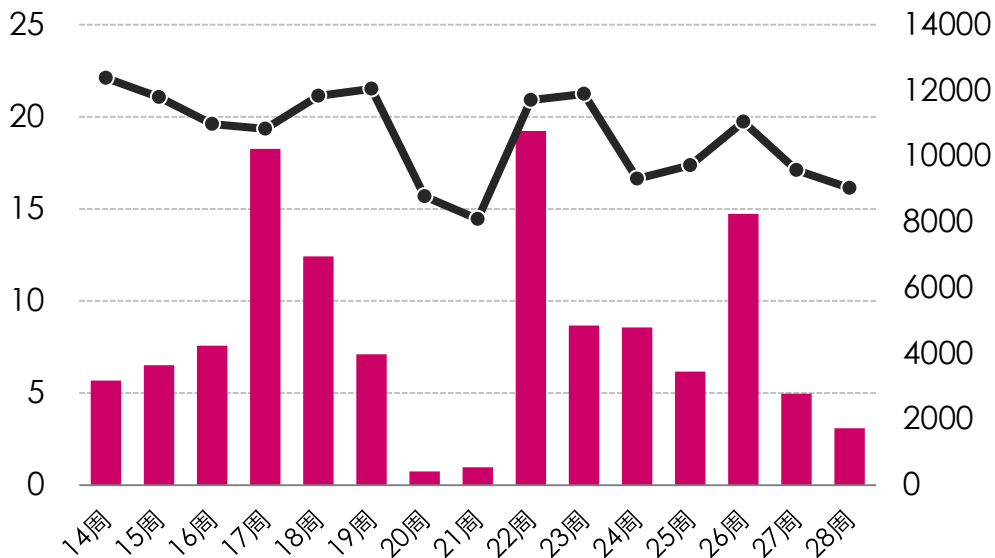
2017年第28周，禅城区住宅成交0.03万 m²，下跌91%，成交均价为7146元/ m²，环比下跌44%。

南海区住宅成交情况

南海区域周度楼市成交量价持续下跌。

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	狮山	禾粤尚德居	99	8293	4166
2	小塘	绿地丽雅 香榭花苑	95	9367	9503
3	罗村	翠湖绿洲花园	20	2001	9033
4	西樵	恒大御湖湾	12	1858	7659
5	西樵	西樵碧桂园悦府	11	1500	8584
6	大沥	融创御府	10	1079	16255
7	里水	万科金域缙香	10	1031	17213
8	桂城	保利诺丁山	5	419	17068
9	西樵	景观花园	5	435	3734
10	桂城	越秀星汇云锦	4	572	18057

备注：部分项目为特殊房源价格

2017年第28周，南海区住宅成交3.08万 m²，环比减少38%，成交均价为9031元/ m²，环比下跌6%。

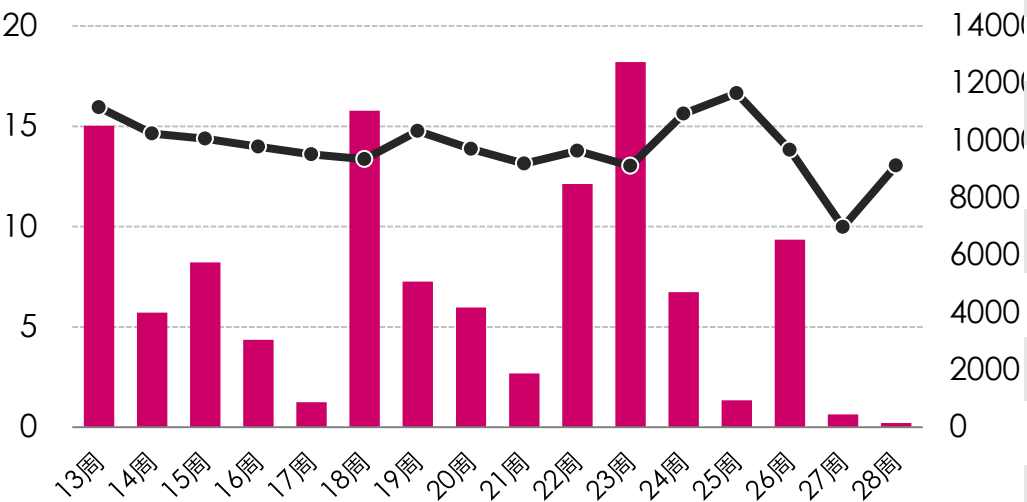
顺德区住宅成交情况

政策调控下顺德网签量维持低位，价格有所反弹

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	南湖花园	7	932	8380
2	均安	均安尚苑	2	226	8271
3	龙江	保利上城	1	258	9565
4	大良	保利碧桂园悦公馆	1	145	12384
5	北滘	深业城	1	141	8420
6	伦教	新境誉花园	1	118	7465
7	容桂	美的御海东郡花园	1	109	15207
8	容桂	新境界花园	1	56	8220
9					
10					

备注：本周只有前八

2017年第28周，顺德区住宅成交0.2万㎡，环比下跌97%，成交均价为9131元/㎡，环比下跌28%。

三水区住宅成交情况

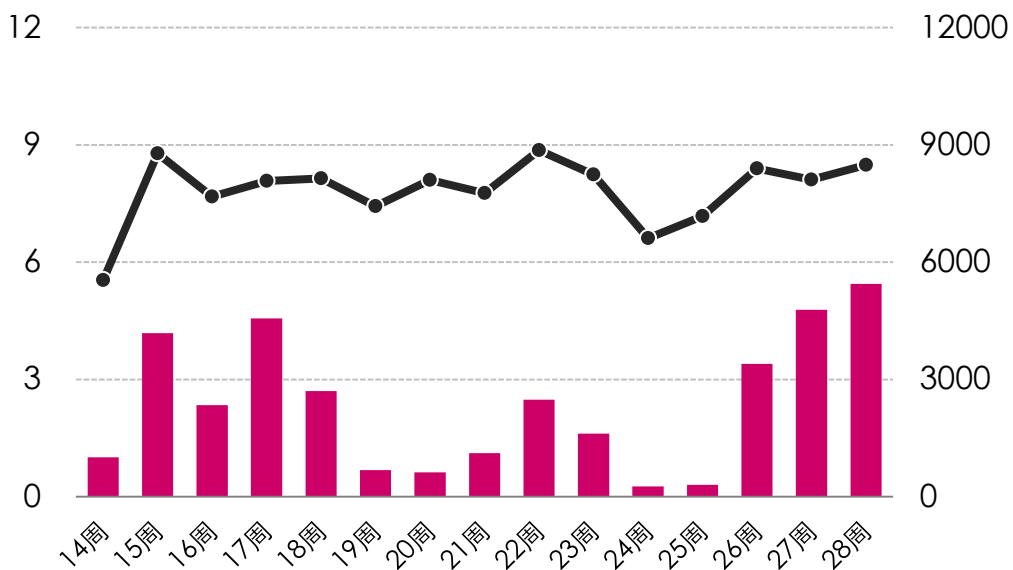
三水楼市行情向好，持续三周成交量上涨，楼价平稳上行。

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	保利中央公园	142	12319	8802
2	西南	恒大御湖郡	108	10487	8298
3	西南	博雅滨江花园	66	6621	8338
4	西南	汇信华府	40	4497	9018
5	西南	雅居乐雅湖半岛	34	3876	8710
6	乐平	钜隆君玺花园	25	2243	7376
7	云东海	恒福新里程	20	1822	9683
8	西南	明智大厦	16	1816	8193
9	乐平	融创南景湾	8	822	7254
10	西南	美尚轩	3	211	9823

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ● 签约均价 (元/㎡)



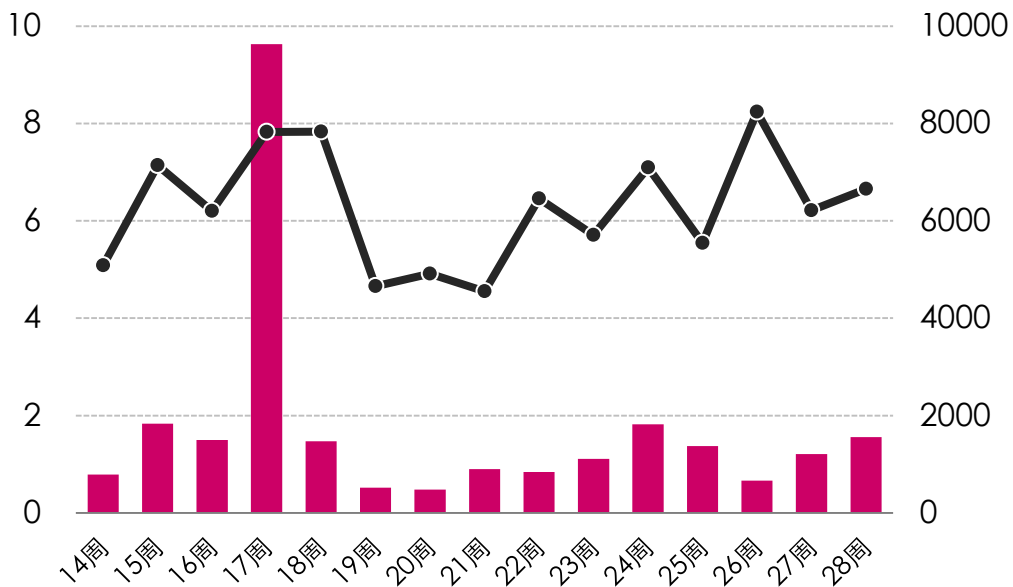
2017年第28周，三水区住宅成交5.44万㎡，环比增加14%，成交均价为8484元/㎡，环比上行5%。

高明区住宅成交情况

本周部分项目集中签约，支撑高明楼市量价齐升。

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	瑞日天下花园	77	8185	5806
2	荷城	绿色世嘉花园	42	4109	8042
3	荷城	三洲新天地	21	1167	7483
4	荷城	富隆湾家园	6	549	9292
5	荷城	美的西海岸花园	2	217	6328
6	荷城	誉基誉憬湾	1	99	5707
7	荷城	金田花园	1	90	6539
8	荷城	美的明湖花园	1	142	5872
9	荷城	宜丰豪庭	1	90	5546
10	荷城	金骏广场	1	105	6100

2017年第28周，高明区住宅成交1.56万 m²，环比增加29%，成交均价为6656元/ m²，环比上涨7%。

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	21	646	15909
2	乐从	宗德中心	21	1275	17669
3	乐从	保利东瑞广场	18	1130	9032
4	桂城	万科金域中央	14	897	14342
5	南庄	圣德嘉园	7	707	9815
6	张槎	卓远广场	7	210	13995
7	南庄	绿岛明珠	4	154	8166
8	祖庙	兆阳O立方	4	196	17270
9	石湾	苹果公馆	3	120	12744
10	桂城	海伦堡海汇	3	190	12529

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	16	1668	10200
2	桂城	天安中心	6	1034	7827
3	乐从	信保广场	3	480	12880
4	桂城	方舟建筑中心	2	359	6755
5	桂城	嘉邦国金	2	398	9333
6	桂城	招商置地中心	2	159	11900
7	石湾	磐石大厦	1	307	9820
8	桂城	天晨商业大厦	1	113	8683
9	桂城	御堡国际	1	44	13800

备注：本周写字楼排名只有前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 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	石湾	世博广场	9	151	28765
2	张槎	童梦天下	4	158	47739
3	石湾	招商臻园	4	151	40231
4	桂城	中建灯湖领秀	4	280	50748
5	祖庙	普君新城	3	153	44106
6	祖庙	佛山万科广场	2	140	20089
7	石湾	绿地璀璨天城	1	69	44081
8	石湾	美誉紫薇花园	1	40	50000
9	张槎	中海凤凰熙岸	1	41	50000
10	桂城	万科金域中央	1	48	23664

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	北大资源·博雅 滨江	2017/7/14	49座	123套	99-121㎡	毛坯8304/㎡	83%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

本周末15个项目有推售节点，万科、美的、恒大旗下有新项目开销售中心。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	龙光玖龙湾	7.15	开放交标板房	开放98-190㎡江景交标板房，同时启动1座、19座98-133㎡洋房登记，楼高32层，2梯4户。
南海	丹灶碧桂园	7.15	推新	加推三期1座88、119、125、270㎡带装修三四房，吹风价11500-12000元/㎡。
	万科城市之光	7.15	开销售中心及板房	开放销售中心及全新样板房，最快8月开卖，涵盖90-120㎡三四房，售价待定。项目占地72711㎡，建筑面积22.8万㎡，容积率3.14，是万科地产首进南海狮山项目。
	云山峰境花园	7.15	推新	加推项目最后两栋住宅1、4座，楼高29层，涵盖90、102㎡三房、128、139、145㎡四房，以及172㎡五房，毛坯发售，吹风价12800-15000元/㎡，预存2万开盘享额外折扣。
	绿地香颂公馆	7.16	推新	预计7月16日加推5、6座94、124、145、178㎡毛坯三四房，楼高16层，吹风价15000-16000元/㎡，预存2万可享开盘折扣。
顺德	美的壹号公馆	7.15	开销售中心及板房	开放售楼处及板房，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6栋高层洋房。
	力合阳光城云谷	7.15	开销售中心	开放销售中心，首推90-125㎡三四房、103-156㎡叠拼式多层洋房，带装修发售。
	保利公园里	7.15	新品认筹	启动三期【保利紫荆公馆】4座新品登记，楼高30层，2梯5户，为69-98㎡三房。
	金域天下	7.16	推新	开卖【温莎堡】组团100-115㎡毛坯三房，吹风价约11000元/㎡，预存1万可享99*98折，项目届时将通过微信选房。
三水	瀚洋居	7.14	开新板房	开放4座全新样板房，楼高24层，2梯4户，为90、109、122㎡毛坯三四房，吹风价约8300元/㎡。
	恒大郦湖城	7.15	开销售中心及板房	开放销售中心及板房，最快7月30日正式开盘，将推低层、小高层、高层三种洋房，低层楼高4层，为180-202㎡复式；小高层7层高，1梯2户，为113-160㎡三四房；高层楼高21-30层，2梯4户，主打95-125㎡三四房。
	雅居乐雅湖半岛	7.15	推新	加推三期20、21座94-138㎡带装修三四房，售价待定，预存3万可享优先选房。
	博雅滨江	7.15	推新	开卖49座99-120㎡毛坯三四房，31层高，2梯4户，吹风价约9000元/㎡，预存2万享开盘99折。
高明	美的明湖	7.15	推新	加推5、6座112、126、137、141㎡毛坯三四房，楼高32层，吹风价约9000元/㎡，项目已开放示范区，验资10万纯商贷有额外3万折扣。
	优悦城	7.15	推新	开卖三期82-99㎡毛坯三房，楼高17层，2梯5户，吹风价约6500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

