

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.10.9-2017.10.15）

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 越秀地产62.7亿+自持1万㎡夺佛山商住地

10月10日，佛山桂城公开出让一宗占地约11.7万㎡的商住用地。该地块起拍总价50亿元，是佛山有史以来起拍价最高地块的第三名。最终，经过仅半个小时争夺，地块迅速被越秀地产以最高限制地价62.68亿元夺得，自持面积1万㎡人才住房。地块位于桂城街平西社区上海桥北工业区；容积率不高于3.5；计容建筑面积逾40万㎡；土地用途为城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮、科教用地。

② 佛山多停贷银行恢复房贷业务，首套利率上浮10%仍为主流

目前中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、永亨银行等在内的佛山共10家银行首套房贷均执行上浮10%以上利率，就连此前唯一有折扣的汇丰银行也无一幸免的实施了上浮利率，而中国邮储银行和东亚银行的首套房贷利率更分别达到了15%和20%以上。二套房方面，与首套相比房贷利率会进一步提高，根据银行的不同，最低房贷利率从上浮10%到上浮25%不等。此前宣称停贷的浦发银行、招商银行和中信银行这三家银行也都已恢复房贷业务。

③ 绍兴发布限售令，禁售2年+认购后不得随意更名

10月11日，绍兴市发布《关于保持和促进房地产市场平稳运行的通知》。通知中指出将实施区域限售:在绍兴市区(越城区、柯桥区、上虞区、袍江开发区、滨海新城)新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，须取得不动产权证书满2年后方可转让，购买时间以交易合同网签时间为准。同时要严格实行购房实名制，认购后不得随意更改购房者名字。

④ 云南昆明宣布限售：呈贡区新购住房满2年方可交易

10月12日，云南省昆明市发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。在昆明市呈贡区新购买的新建商品住房，需取得不动产权属证书满2年方可上市交易。同时，昆明将调整贷款受理条件。



土地市场

Land market

土地供应情况

本周佛山土地市场没有土地供应。

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						
——	——	——	——	——	——	——

土地成交情况

越秀拿下桂城巨无霸地块，龙光竞得高明杨和商住地。

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								
2017-10-10	桂城街平西社区上海桥北工业区	商住	117051.7	3.5	500000	626811万元 配建50840 m ² 自持10000 m ²	名义15300 折合17964	越秀
顺德区								
2017-10-13	勒流中部产业园N-LL-02-04-B-10之二	工业	40000.67	3.0	4500	4500	375	凯宇设备
2017-10-13	顺德西部生态产业新区中小企业园	工业	26727.33	3.2	3309	3309	387	东联房产
2017-10-13	勒流富安工业区	工业	37225.1	3.0	4467	4467	400	小熊电器
2017-10-13	勒流中部产业园N-LL-02-04-B-10之一	工业	53355.03	3.0	4002	4002	250	上风环保
三水区								
2017-10-11	西南木棉村委会欧村“大岗岭”	工业	176393.75	2.0	7940	7940	225	凤铝铝业
2017-10-11	乐平镇中心城区9号	商住	56424.71	2.5	51000	55800	3956	龙光
2017-10-12	三水工业园区C区82号	工业	59998.02	2.0	4050	4050	338	葆德科技
2017-10-12	云东海大塍涡涌以南、塍涡南路以北	工业	16190.38	3.0	1460	1460	301	粤海信通讯
2017-10-12	云东海大塍涡涌以南、塍涡南路以北	工业	13330.73	3.0	1200	1200	300	澳信科技
2017-10-13	三水工业园区南边E区5号	工业	56691.48	2.0	3580	3580	316	科宁设备
2017-10-13	三水工业园区D区28号	工业	34603.59	2.0	2290	2290	331	兆加电器
2017-10-13	三水工业园区南边E区4号	工业	56566.96	2.0	3570	4920	316	华立实业
2017-10-13	三水工业园区南边E区6号	工业	57577.98	2.0	3630	3630	315	林则成
2017-10-13	三水工业园区D区45号	工业	71217.16	2.0	4600	4600	323	贝豪科技
高明区								
2017-10-11	更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	19716.73	2.5	4635	4735	961	禾亿投资
2017-10-13	杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住	43353.96	3.0	24712	46112	3545	龙光

备注：粗略计算，实际楼面地价包含配建住房3000元/m²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

三水乐平新城曾停拍地块（已成交）将到期招拍，原出让条件不变。

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						
2017-10-16	杏坛顺德高新区西部启动区 D-XB-10-03-A-04-1	工业	73033.62	3.0	7669	350
2017-10-16	杏坛顺德高新区西部启动区顺盈路地块	工业	220365.18	3.0	21468	325
2017-10-16	顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以东	商服	62647.92 A区24385.22 B区24102.51	A区4.5 B区5.5	38434	1586
2017-10-16	顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南	商服	55473.97	3.0	25595	1712
2017-10-17	北滘镇僚莘路以东、银桂路以北地块	工业	114021.15	3.0	6840	200
三水区						
2017-10-19	乐平镇新城C区14号	商住	65828.33	2.7	57300	3224



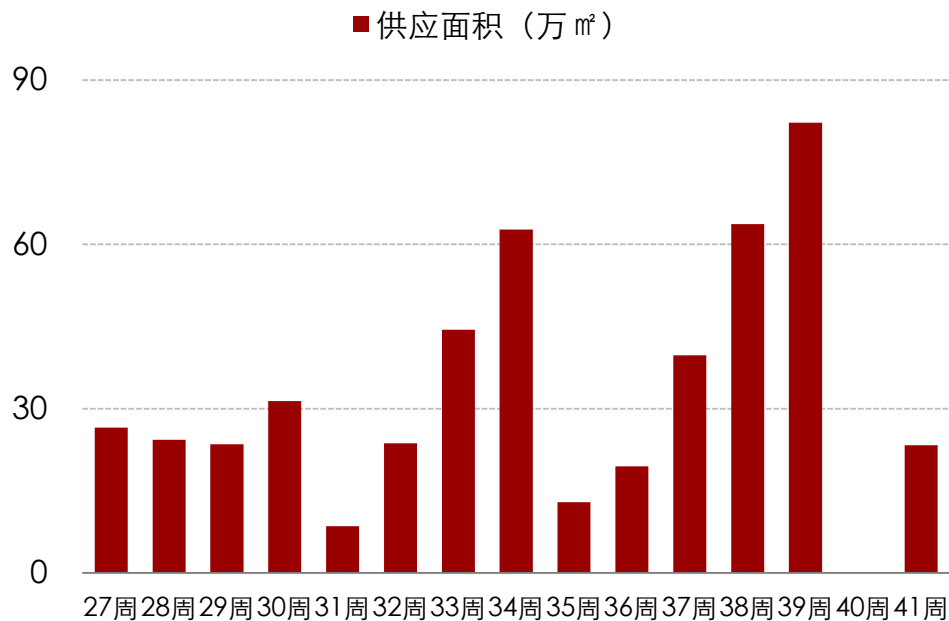
住宅市场

Housing market

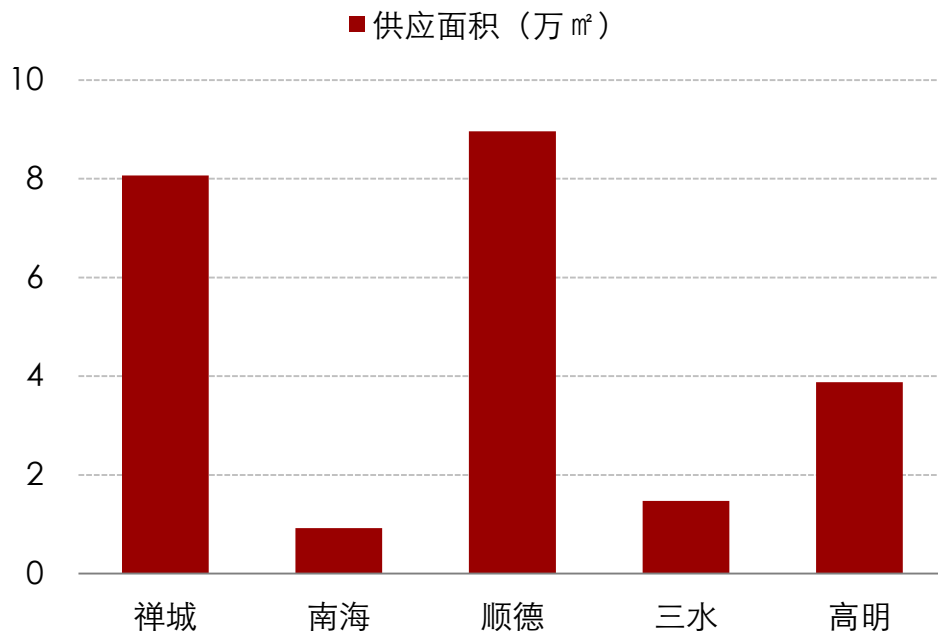
全市住宅供应情况

节后，佛山楼市恢复新品供应，禅西新城多个项目有新推售。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第41周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第41周，佛山全市新增住宅供应1896套，合计23.29万 m²。本周以禅城、顺德两区新货供应为主，其中禅城区新货推售板块集中在禅西新城，多个品牌项目集中推新，不乏别墅产品。

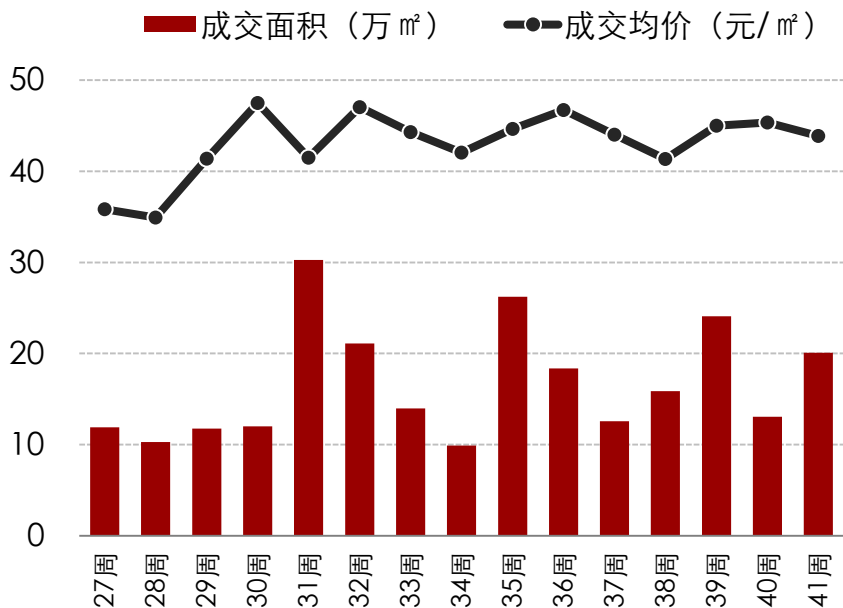
全市住宅供应明细

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	星星广场六期	2017-10-1	一座	洋房	50	10156.5	5房: 203
		2017-10-1	二座	洋房	100	10304.39	3-4房: 90-118
	绿岛映月湾花园	2017-10-1	18-28座	别墅	11	5371.22	别墅: 286-490
	万科金色里程	2017-10-14	十二座	洋房	143	12881.49	2-3房: 80-92
	融创望江府	2017-10-13	十八座	洋房	128	13492.16	3-4房: 97-132
	融腾湖滨曦园	2017-10-12	6、7座	洋房	168	28449.48	4-5房: 156-183
	禅城合计					600	80655.24
南海	光明花半里雅筑	2017-10-13	2区12座	洋房	100	9186.72	3-4房: 84-106
	南海合计					100	9186.72
顺德	容桂碧桂听涛苑	2017-10-9	5、10、11座	洋房	474	49395.29	3-4房: 92-123
	天鹅湖花园	2017-10-9	A5-A12	别墅	28	14454.76	别墅: 478-540
	容桂碧桂右里苑	2017-10-11	1、2座	洋房	232	25758.67	3-4房: 98-124
	顺德合计					734	89608.72
三水	保利中央公园	2017-10-13	40座	洋房	128	14682.56	3-4房: 88-142
	三水合计					128	14682.6
高明	花谷水岸花园	2017-10-12	53座	别墅	2	583.96	别墅: 292
	美的明湖花园	2017-10-13	6、7座	洋房	252	31166.8	4房: 136-142
	优悦城邦商住小区	2017-10-13	8座	洋房	80	7098.24	3房: 82-99
	高明合计					334	38849

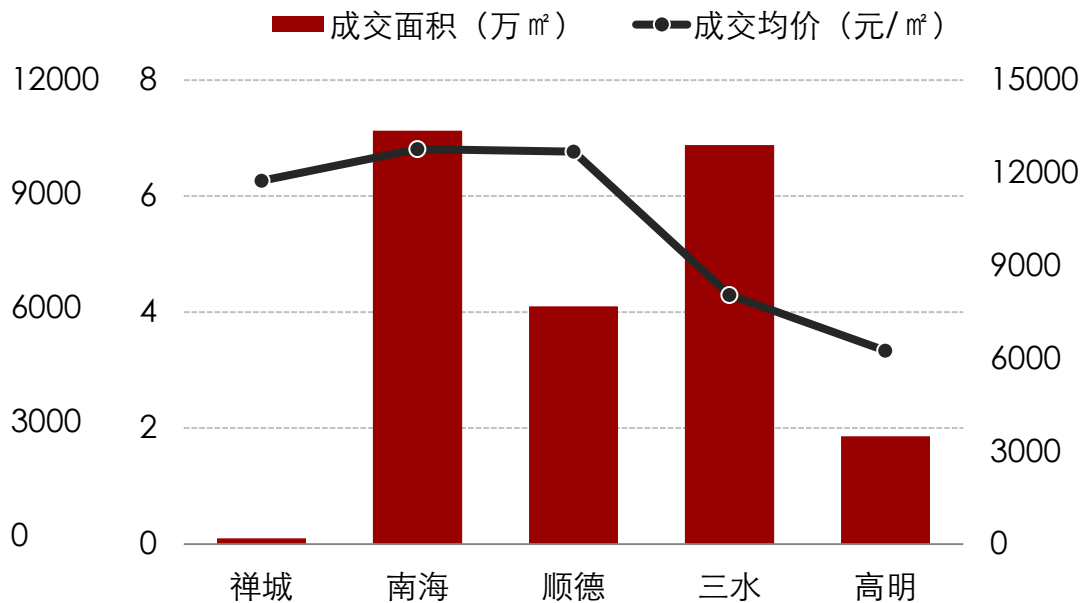
全市住宅成交情况

国庆节后，佛山楼市成交量回升，楼价有下行势头。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第41周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第41周，佛山全市住宅成交1889套，合计20.07万 m²，环比增加53%，成交均价为10528元/m²，环比下跌3%。南海区网签量暂居首位，三水区紧随其后，禅城区量价下跌幅度明显，禅城、南海、顺德三个区域楼价均超万元水平。

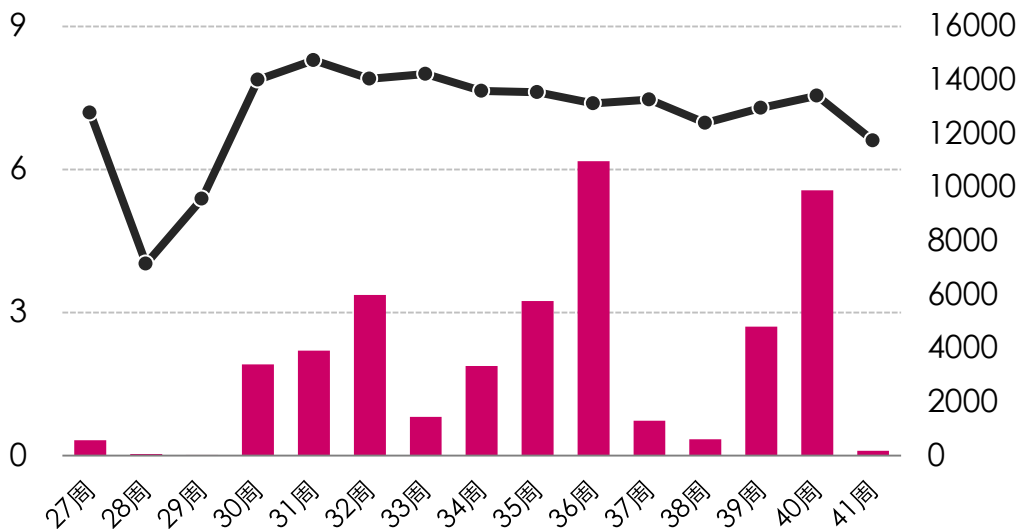
禅城区住宅成交情况

禅城项目签约潮退却，楼市呈量价齐跌。

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	祖庙	佛山万科广场	7	629	12711
2	张槎	中海凤凰熙岸	2	217	9604
3	石湾	华阳嘉苑	1	133	10667
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

备注：本周只有前3，个别项目价格为特殊房源网签价

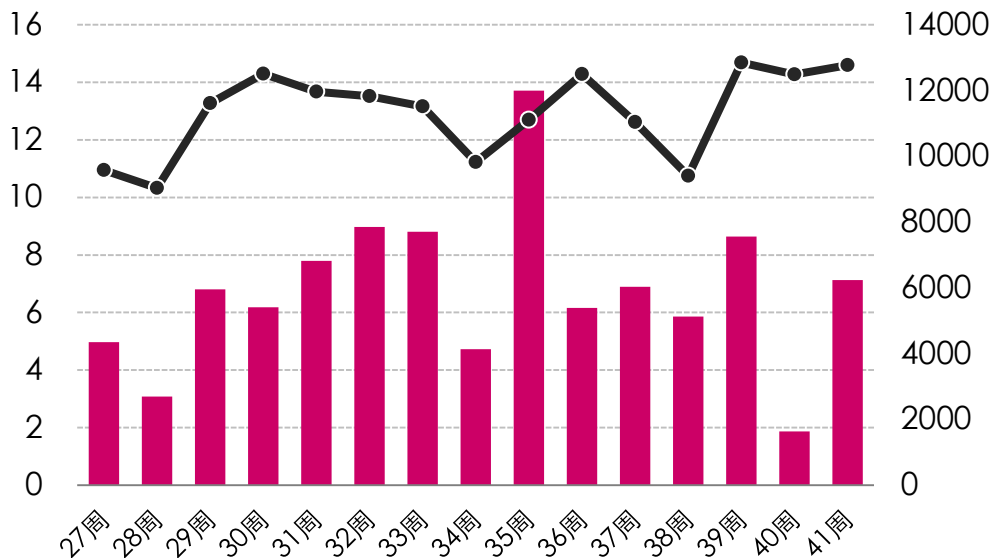
2017年第41周，禅城区住宅成交0.1万 m²，环比下跌98%，成交均价为11744元/m²，环比下跌12%。

南海区住宅成交情况

国庆节后，楼盘网签恢复，南海楼市量升价稳。

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	丹灶	桂丹颐景园	76	3179	10097
2	小塘	绿地丽雅 香榭花苑	67	6443	9397
3	狮山	恒大城	57	4978	10861
4	罗村	翠湖绿洲花园	49	5098	10322
5	西樵	恒大御湖湾	46	5587	8850
6	官窑	奥园观湖尚居	28	3021	9892
7	狮山	中恒海晖城	27	2245	9627
8	狮山	禾粤尚德居	23	1942	3969
9	松岗	海逸桃花源记	21	2310	9770
10	桂城	奥园1号	17	1852	26170

2017年第41周，南海区住宅成交7.13万 m²，环比增加281%，成交均价为12771元/ m²，环比微升2%。

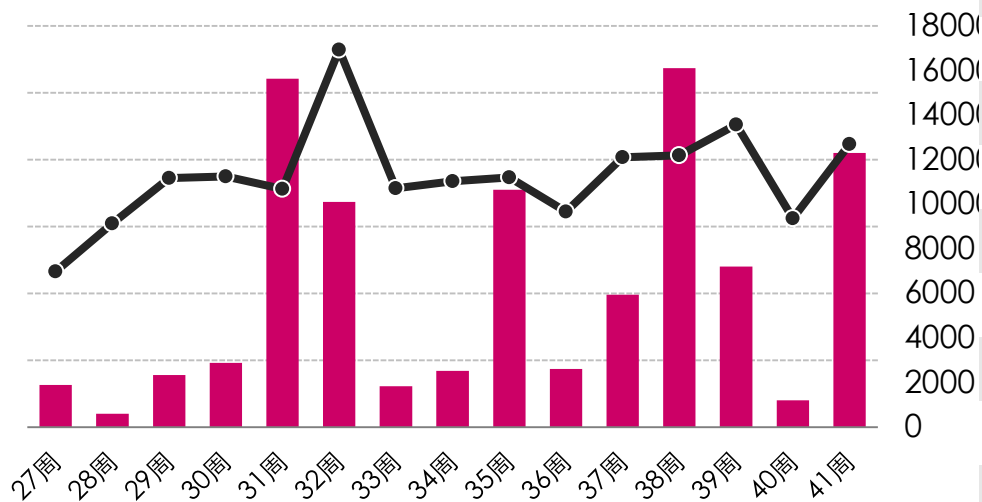
顺德区住宅成交情况

顺德部分项目集中签约，楼市呈量价齐升。

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 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	容桂	佳兆业金域天下	158	16703	11620
2	龙江	碧桂园珑悦	90	9573	14689
3	乐从	风度广场	38	4282	10082
4	伦教	伦教碧桂园珑湾苑	18	2582	17528
5	均安	均安尚苑	13	1530	9710
6	乐从	佛奥湾	12	1152	15357
7	大良	康格斯花园	10	1096	12931
8	乐从	风度花园	4	942	10483
9	容桂	新境界花园	4	194	9868
10	龙江	佛奥凯茵苑	3	320	12320

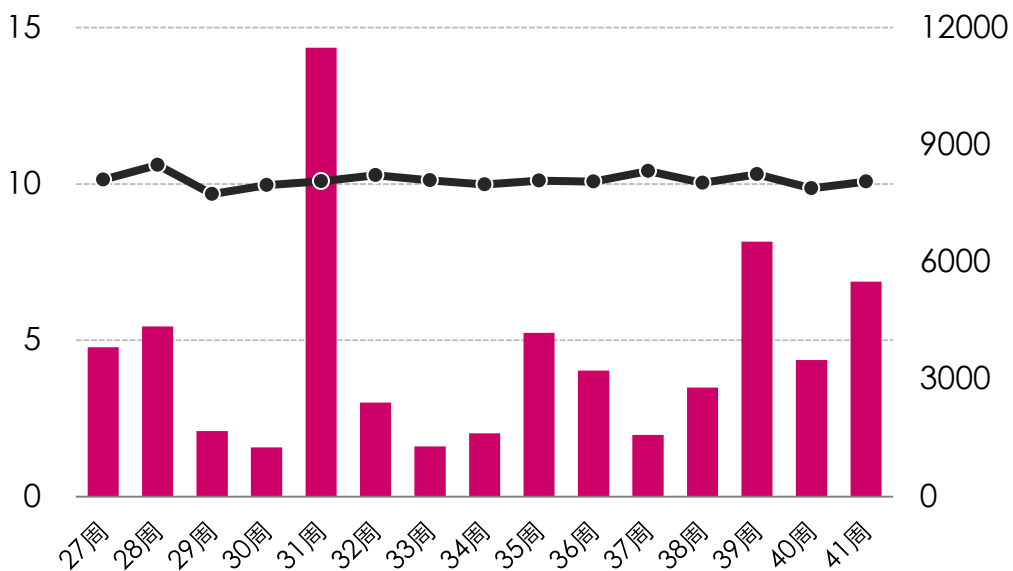
2017年第41周，顺德区住宅成交4.1万 m²，环比大幅增长，成交均价为12693元/ m²，环比上升36%。

三水区住宅成交情况

受部分项目集中网签影响，三水楼市量升价稳。

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	时代南湾	247	26033	7631
2	白坭	恒大山水龙盘	109	11834	7443
3	西南	恒大郗湖城	48	5224	7364
4	乐平	钜隆君玺花园	42	4056	7548
5	西南	鸿安花园	35	3792	8320
6	西南	观景豪园	22	2403	8421
7	西南	三水冠军城	22	2077	8322
8	云东海	旭辉城	15	1941	8520
9	云东海	三水万达广场	10	926	10001
10	西南	御江南	8	1558	12747

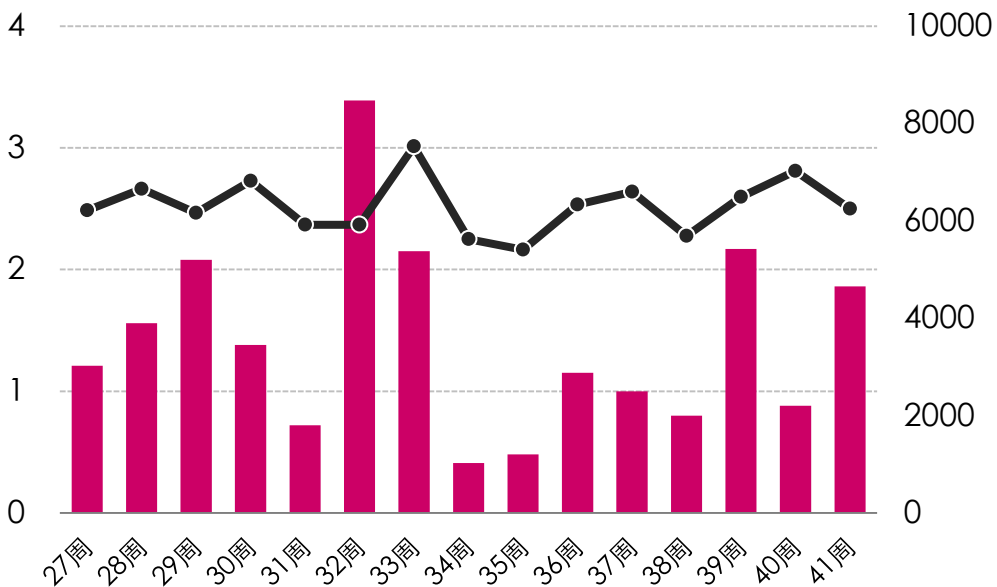
2017年第41周，三水区住宅成交6.88万 m²，环比增加57%，成交均价为8056元/ m²，环比微升2%。

高明区住宅成交情况

节后，高明楼盘网签量回升，价格受刚需项目成交占主导影响，有所回落。

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	美的鹭湖	53	2827	5634
2	荷城	优悦城邦商住小区	37	3229	5750
3	荷城	瑞日天下花园	30	4144	5866
4	杨和	欧浦花城	17	2137	5287
5	杨和	雅居蓝湾花园	15	1641	5541
6	明城	沧江水岸花园	9	813	5258
7	荷城	美的明湖花园	3	426	10289
8	荷城	美的明湖北湾花园	3	411	9188
9	荷城	万科美的西江悦花园	3	377	9231
10	荷城	誉港湾花园	3	363	7227

2017年第41周，高明区住宅成交1.86万 m²，环比增加111%，成交均价为6248元/ m²，环比下跌11%。

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	万科金域中央	131	9004	14610
2	桂城	万科金色领域	107	3086	16037
3	桂城	海伦堡海汇	36	2575	11742
4	乐从	宗德中心	26	2095	18107
5	乐从	保利东瑞广场	17	886	8835
6	祖庙	越秀可逸新势力	13	566	11076
7	祖庙	兆阳O立方	9	447	17263
8	桂城	联海国际	8	437	17580
9	桂城	第壹时区	4	243	15525
10	石湾	苹果公馆	1	36	13875

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 ²)	均价 (元/m ²)
1	桂城	御堡国际	19	1424	16405
2	桂城	天安中心	2	415	7827
3	桂城	国际创智园	1	105	7363
4	桂城	嘉邦国金	1	328	9333
5	桂城	南海万达广场	1	99	10990
6	桂城	中汇大厦	1	65	13105
7	乐从	信保广场	1	172	12420

备注：本周写字楼排名只有前7

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	绿地璀璨天城	4	485	36148
2	桂城	奥园1号	3	224	38841
3	石湾	世博广场	2	91	22445
4	祖庙	星星凯旋国际	2	57	31868
5	桂城	华福御水岸	2	131	22989
6	祖庙	东海银湾	1	67	9087
7	张槎	绿地未来城	1	46	21491
8	石湾	时代香海彼岸	1	60	25979
9	张槎	招商雍景湾	1	68	24875
10	祖庙	非凡领域	1	63	38000

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
禅城	融创望江府	2017年10月15日	18座	128套	96-132㎡	毛坯12000元/㎡	100%
南海	丹灶碧桂园	2017年10月14日	4栋单数层	80套	125-148㎡	精装11649元/㎡	54%
三水	保利中央公园	2017年10月15日	41座	128套	88-142㎡	精装11800元/㎡	71%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

节后，佛山楼盘活跃度降低，本周末大部分项目以开放样板房为主。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	金茂绿岛湖	即将	推新	即将推出1、2、5座97-173㎡带装修新品，楼高29层，2梯4户，价格待定。项目目前主打252㎡带装修五房大平层，3梯2户，售价约16000-18000元/㎡，
	新福港鼎峰	10.14	开板房	开放全新板房，10月底发售。新品主打83-171㎡，楼高37-51层，3梯5户或3梯4户，带装修发售。项目规划为城市综合体，涵盖住宅、LOFT公寓、酒店、商场等物业形态，由9栋塔楼，包括A1-A6、A9栋共7栋住宅，A7-A8栋2栋酒店式公寓（28-36层引入酒店）和5层商业裙楼组成。其中，负二层直接与地铁相连，负一层全层引入吉之岛AEON。
	碧桂园曼哈顿	10.14	开板房	开放样板房示范区并启动新品登记，10月内推出首批公寓及商铺。公寓带装修发售，涵括复式及平层，复式公寓楼高18层，3梯26户，层高5.4米，为38-63㎡，约19000-20000元/㎡；平层公寓层高3米，为32-38㎡，约16000-17000元/㎡，预存2万享开盘98折。商铺层高6米，为25-290㎡，吹风价约35000元/㎡，毛坯发售，登记5万享开盘96折。
	万科又一城	10.14	开板房	开放120㎡新板房，新品进行登记中。目前在售高层及小高层带装修洋房，涵盖90㎡三房、124㎡四房，90㎡方面，楼高32层，2梯6户，均价约13000元/㎡；124㎡方面，楼高11层，1梯2户，均价约14000元/㎡。
	万科金色里程	10.14-10.15	开板房	开放31-45㎡带装修公寓样板房，售价待定。项目目前在售80-95㎡带装修三房，楼高18层，均价约17000元/㎡。
南海	时代家南海	10.15	开营销中心	开放营销中心。项目由6栋31-32层高层洋房、1栋20层商业楼组成，主打82-127㎡带装修三四房，2梯6户。
顺德	顺德乐汇公馆	10.15	推新	预计10月15日开盘，项目主打复式25-46㎡带装修LOFT公寓，楼高10层，3-10层为公寓，层高5米，2梯23户，双钥匙空间设计，约15000-18000元/㎡。
	美的绿城凤起兰庭	10.15	开体验馆	于美的君兰江山开放体验馆，有人才住房产品户型图可供参考。项目预计2017年12月推售人才住房，2018年开放销售中心，最快2018年年中开卖普通住房。人才住房主打108、116、142㎡三四房，售价待定；普通住房具体面积段尚未公布，主打大户型。
三水	三水保利中央公园	10.14	开板房	开放40座89、140㎡板房，楼高32层，2梯4户，预计10月16日开盘发售，约13000元/㎡。
高明	美的明湖	10.14	开示范区	开放三期示范区，为112-142㎡产品。在售1-4座112、126、137、142㎡带装修三四房，楼高32层，2梯4户，售价约11000-12000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

