

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.5.21-2018.5.27）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



【看宏观】 佛山西站将建中轴公园，打造“珠江河谷”；广东商品住宅交付使用，须向购房者提供“两书”；

【看土地】 本周全市新挂牌5宗土地，全市也有2宗土地成交；龙光拿下德胜河北岸商住地，港威置业拿下2号线南庄站附近商业地；

【看供应】 本周全市新增住宅供应2263套，合计27.6万 m^2 ，本周佛山五区均有新货入市，其中高明区新增量有11.79万 m^2 ，暂居五区首位；

【看市场】 本周共有4个项目开盘，整体去化一般。其中奥园上林一品7栋、8栋1、2座，带装修均价约12500元/ m^2 ，去化率99%；

【看网签】 第21周佛山全市成交1609套，合计17.65万 m^2 ，与上周基本持平，成交均价10430元/ m^2 ，环比上行8%。本周顺德区没有录取到项目成交数据。

- 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 佛山西站将建中轴公园，打造“珠江河谷”

南海区公布了粤桂黔高铁经济带合作试验区(广东园)绿地水系景观与慢行系统专项规划设计国际竞赛结果，南海区将选择优秀单位对佛山西站枢纽新城核心区景观进行设计，打造“珠江河谷”。

2 珠三角新干线机场预计今年底奠基，2022年建成

珠三角新干线机场这项重大工程又有新进展：近日，该机场选址所在地佛山市高明区有关部门宣布，机场已启动征拆迁建研究，预计今年12月底举行奠基仪式，2022年完成建设并投入运营。珠三角新干线机场的选址已基本确定为高明区更合镇一带，目前正在考虑的两个选址点均与江门鹤山双合镇相邻，与江门市区约70公里。

3 广东商品住宅交付使用，须向购房者提供“两书”

近日，广东省住建厅发布《关于在全省执行统一的商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书的通知》，要求房地产商在商品住宅交付使用时，必须向购买人提供“两书”，作为商品房买卖合同的补充约定。省住建厅组织制定了《广东省商品住宅使用说明书》和《广东省商品住宅质量保证书》示范文本。

4 广东首次被确立国际航运枢纽、国际贸易中心特殊定位

近日，国务院印发《进一步深化中国(广东)自由贸易试验区改革开放方案》明确了广东自贸试验区“两区一枢纽”的战略定位。对此，广东自贸办第一时间发布解读称，《深改方案》中明确提出要建设国际航运枢纽、国际贸易中心，这是广东首次在国务院文件中确立了国际航运枢纽、国际贸易中心的特殊定位。

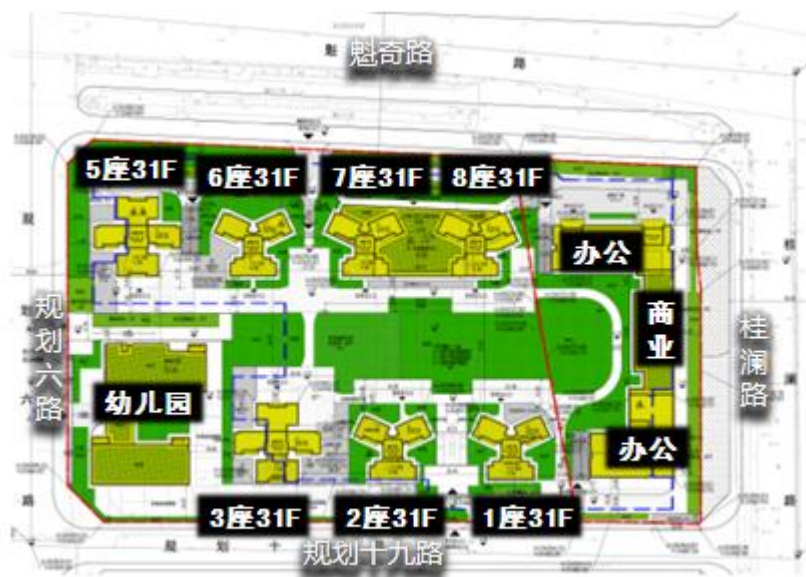
5 中海顺德龙江项目总规划：1736户，30栋住宅

中海顺德龙江项目（2018年1月9日拿地）规划30栋住宅，楼高18-33层不等，规划总户数为1736户，机动停车位1914个，非机动车停车位2219个，并拟建设幼儿园、泳池等配套。项目住宅计容建筑面积上限217735 m²。

6 卓越佛山奇槎首项目规划公示，拟建7栋高层住宅

卓越佛山奇槎项目位于禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧，占地面积3.98万 m²，总建筑面积16.31万 m²，名为“卓越·浅水湾花苑”，将打造浅水湾系列高端产品。

项目将建设7栋住宅，楼高31层，围合式布局；2栋办公楼，最高154.5米，楼高33层，中间由商业裙楼串联；另外还配套一所18班幼儿园、长者服务中心、物管、通讯基础设施、地下停车库等配套设施。其中，办公楼建筑限高不超过315米，住宅楼限高不超过306米。



7 顺德重点产业招商项目

- 1、美的库卡智能制造产业基地
- 2、世界级无人机项目
- 3、顺德新能源汽车小镇
- 4、天劲新能源汽车锂离子动力电池产业基地
- 5、东菱智慧产业园
- 6、红星家居世贸中心项目
- 7、潭洲国际会展中心及周边配套项目
- 8、中铁华隧盾构机生产基地
- 9、顺德未来城商业项目
- 10、顺德农商银行总部项目
- 11、联塑领尚生活商贸中心
- 12、保发珠宝产业园
- 13、顺德欢乐海岸主题公园
- 14、盈峰环保产业园
- 15、顺德五沙大数据中心
- 16、广东云天生物医疗装备产业中心
- 17、上华智能制造产业园
- 18、科达数字化陶瓷装备制造基地
- 19、科荟生命科技产业中心
- 20、申菱专业特种环境系统研发制造基地
- 21、阿波罗高性能净化材料项目
- 22、村田陶瓷新材料项目
- 23、开关厂智能充配电设备研发生产基地
- 24、小熊智能小家电研发生产基地
- 25、明和智能停车设备研发生产基地



8 地铁7号线最新消息：隧道全面开挖

5月21日，广州市轨道交通7号线一期工程西延顺德段启动标盾构始发正式启动。广州地铁7号线一期工程西延顺德段全长13.447km，设有美的大道、北滘新城、林头、南涌、陈村新城、陈村、陈村北以及广州境内的韦涌站等8座车站。7号线一期还与佛山3号线，佛山11号线都有换乘接驳。

9 广佛线隧道全贯通，新增3个站，年底全线通车

广佛线最后一段隧道已成功贯通，将新增石溪、南洲、沥滘三个站，接下来将继续推进铺轨和机电安装施工，确保今年年底全线通车迎客。新增站点中，南洲和沥滘是换乘站，可分别换乘广州地铁2号线和3号线。



中原观点：广佛更多地铁线路的接轨，将加快推进广佛同城化的进程，更多的镇街能承接广州辐射，将提升佛山产城品质。从规划投资的角度去看，它在一定程度上代表了未来城市发展的方向。



土地市场

Land market

土地供应情况

顺德伦教、三水芦苞均有优质商住地块推出，其中伦教地块土拍规则升级到竞无偿配建商铺，为佛山首宗。

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						
2018-6-22	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
2018-6-22	容桂街道穗香村桂洲大道以南、伦桂路以西地块	工业	59218.88	3.0	5448	307
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
高明区						
2018-6-27	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业	36059.54	3.0	1785	165
2018-6-27	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业	3601.83	3.0	179	166

土地成交情况

龙光拿下德胜河北岸商住地，港威置业拿下2号线南庄站附近商业地。

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
禅城区								
2018-5-23	南庄大道南侧、佛山一环西侧	商业	52042.19	4.0	20875.08	20875.08	1003	港威置业
顺德区								
2018-5-24	大良碧桂路以东、澄海东路以北	商住	61591.85	3.0	147821	203253万元 自持租赁10000 m ² 配建21594.37 m ²	11000	龙光

土地出让预告

禅城绿岛湖片区8.2万 m² 优质商住地将招拍，起拍价23.6亿元。

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)
禅城区						
2018-5-29	禅城区季华路北侧、禅秀路东侧	商住	82077.77	6.0	236187	4796
高明区						
2018-5-30	荷城街道兴国路以北、恒荷路以西	工业	79921.25	3.0	3717	155



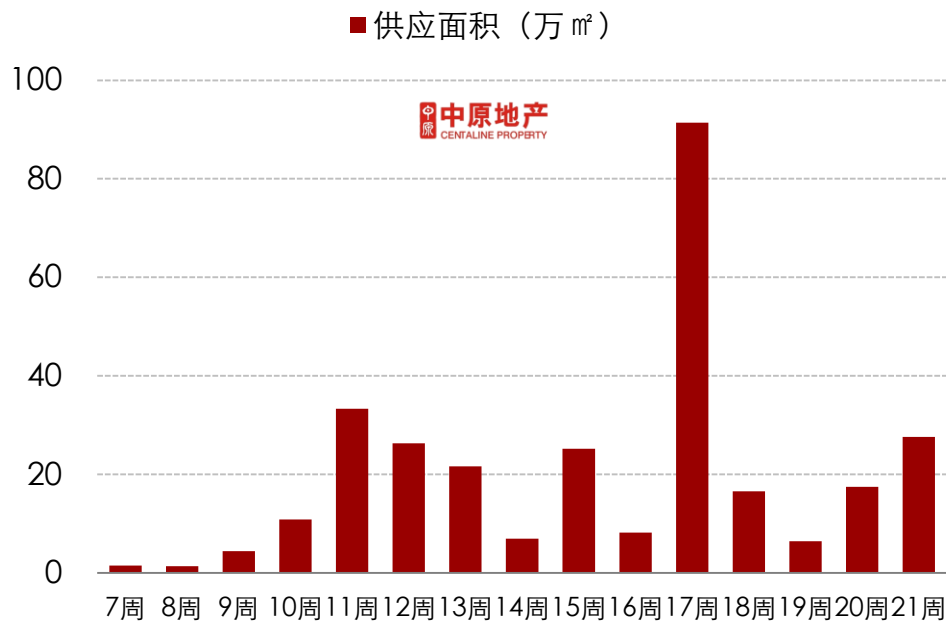
住宅市场

Housing market

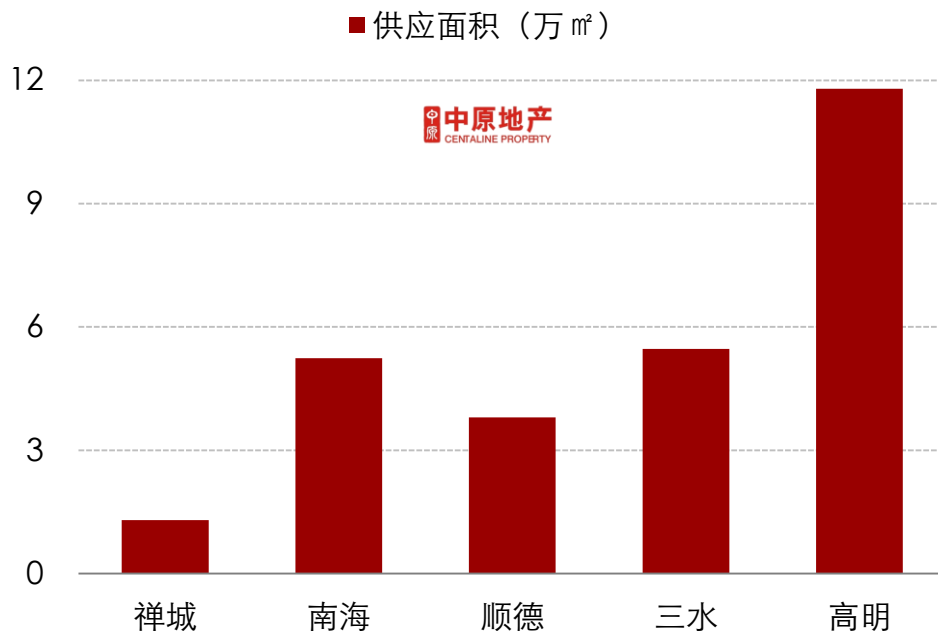
全市住宅供应情况

本周佛山楼市新品入市步伐略有提速，集中在不限购的高明区域，有洋房和别墅类型产品。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第21周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第21周，佛山全市新增住宅供应2263套，合计27.6万 m²，环比增加58%。本周佛山五区均有新货入市，其中高明区新增量有11.79万 m²，暂居五区首位，恒大山湖郡、美的鹭湖项目批量拿取新货预售证，其中恒大山湖郡推出12套别墅产品。

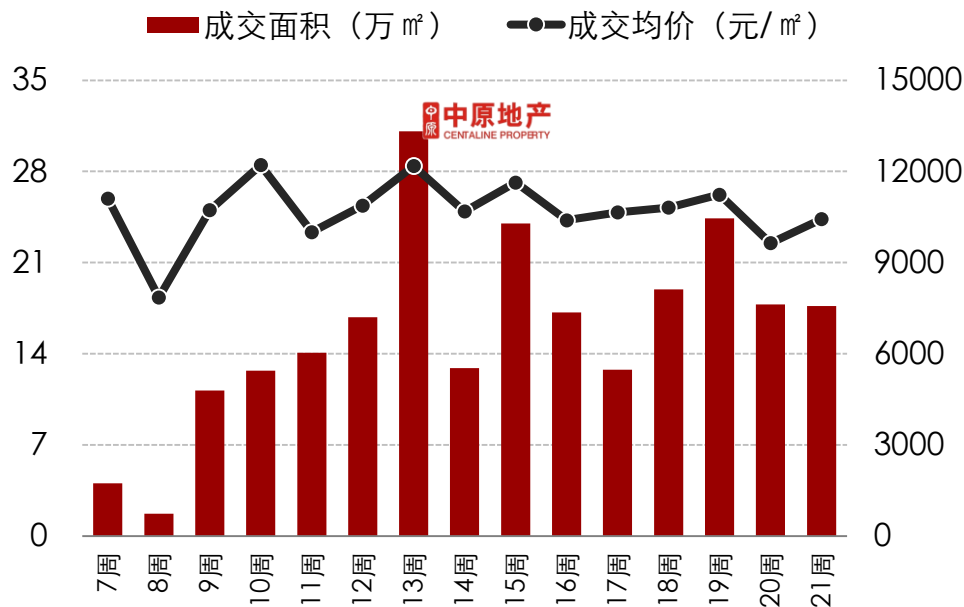
全市住宅供应明细

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	保利翡翠公馆	2018-5-17	十八座	洋房	116	13032.02	3-4房: 98-127
	禅城合计				116	13032.02	
南海	美的翰湖苑	2018-5-23	9、10座	洋房	251	35921.75	4房: 122-165
	保利珑门	2018-5-22	5座	洋房	80	16443.92	5房: 204-207
	南海合计				331	52365.67	
顺德	美的悦公馆	2018-5-21	5、6座	洋房	176	24467.48	4房: 117-142
	东圣维拉花园	2018-5-22	27座	洋房	34	3534.20	3房: 100-106
		2018-5-22	26座	洋房	30	3020.38	3房: 99-105
	君盛名轩	2018-5-22	4座	洋房	66	6971.02	3-4房: 94-117
	顺德合计				306	37993.08	
三水	时代南湾	2018-5-22	3座	洋房	186	19450.64	3-4房: 94-126
	恒大郦湖城	2018-5-25	3、11、13、36、43座	洋房	300	35241.69	3-4房: 102-148
	三水合计				486	54692.33	
高明	恒大山湖郡	2018-5-22	58-61座	别墅	8	2153.64	别墅: 266-272
		2018-5-23	1座	洋房	128	15286.29	3-4房: 108-132
		2018-5-22	67、68座	别墅	4	1288.84	别墅: 322
	富星半岛	2018-5-24	26座	洋房	78	10259.56	4房: 124-140
	江滨香格里拉花园	2018-5-24	15座2梯	洋房	128	17482.22	4房: 132-142
		2018-5-24	15座1梯	洋房	128	17513.51	4房: 132-142
	美的鹭湖	2018-5-25	湖山原筑1-3座	洋房	458	43763.04	2-4房: 77-117
	誉基誉憬湾	2018-5-25	15座	洋房	92	10144.84	3-4房: 91-113
	高明合计				1024	117891.9	

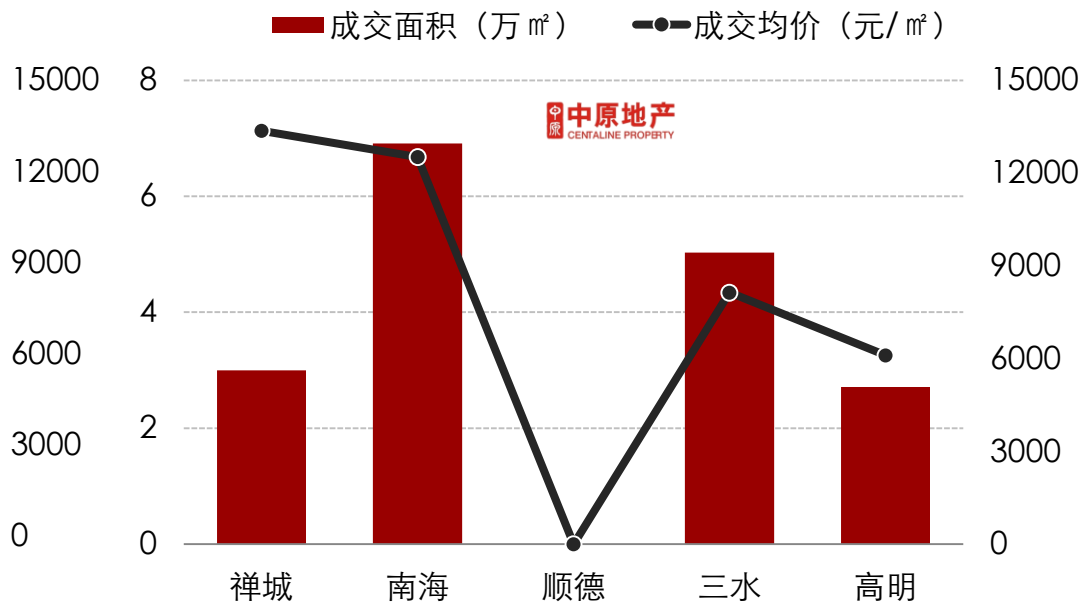
全市住宅成交情况

五月下旬，佛山周度楼市成交平稳，楼价止跌，不限购的镇街项目仍为成交主导。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第21周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第21周，佛山全市住宅成交1609套，合计17.65万 m²，与上周基本持平，成交均价为10430元/ m²，环比上行8%。本周顺德区没有录取到项目成交数据，不限购的三水、高明两区网签量价均有不同程度的下滑，禅城、南海两区销售回暖，其中南海区网签量达6.91万 m²，暂居首位，禅城区楼价最高，有1.33万元/ m²水平。

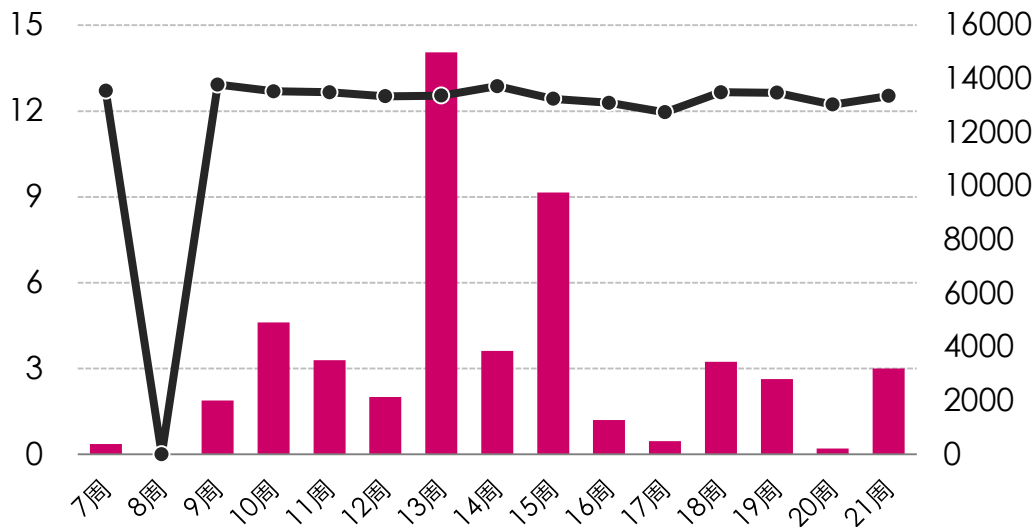
禅城区住宅成交情况

本周禅城新房网签全面复苏，禅城网签量升价稳。

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)



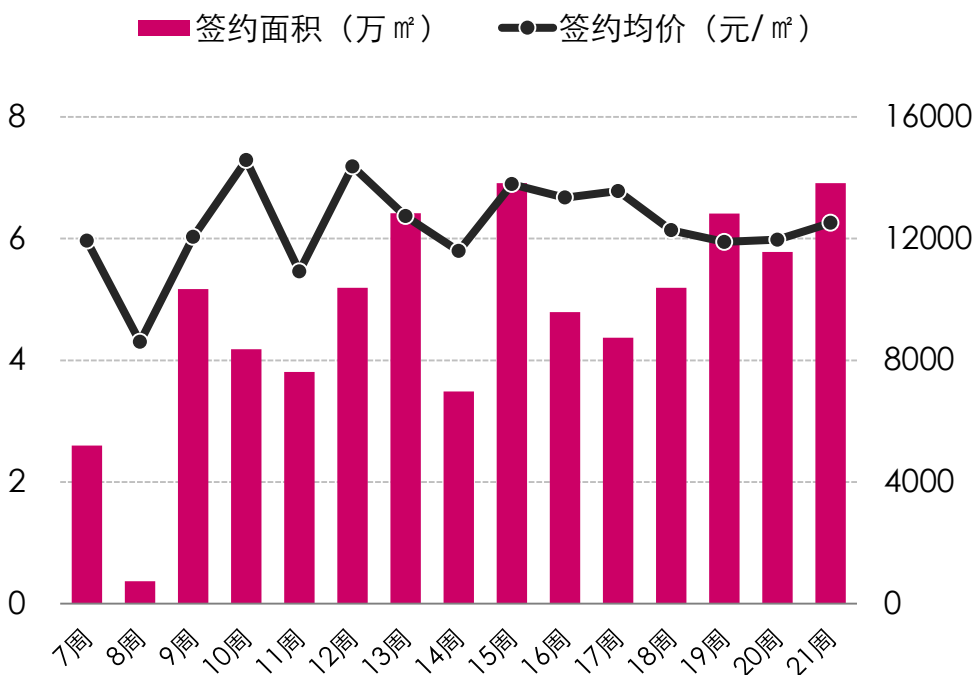
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	南庄	融创湖滨世家	118	13480	13304
2	祖庙	碧桂园岭南盛世	84	8917	13815
3	石湾	保利碧桂园天汇	15	1419	12835
4	祖庙	万科金色里程	11	1018	13007
5	南庄	万科又一城	11	1018	12913
6	石湾	合景新鸿基珑景	5	661	13691
7	南庄	保利翡翠公馆	4	548	12545
8	南庄	金茂绿岛湖	4	642	12589
9	南庄	绿岛明珠	4	843	10630
10	石湾	新福港鼎峰	3	318	14001

2018年第21周，网签系统恢复正常，禅城区住宅成交3万 m²，环比上涨1414%，均价为13366元/ m²，环比持平。

南海区住宅成交情况

南海周度楼市量价齐升，以南海中部非限购镇街项目成交为主。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

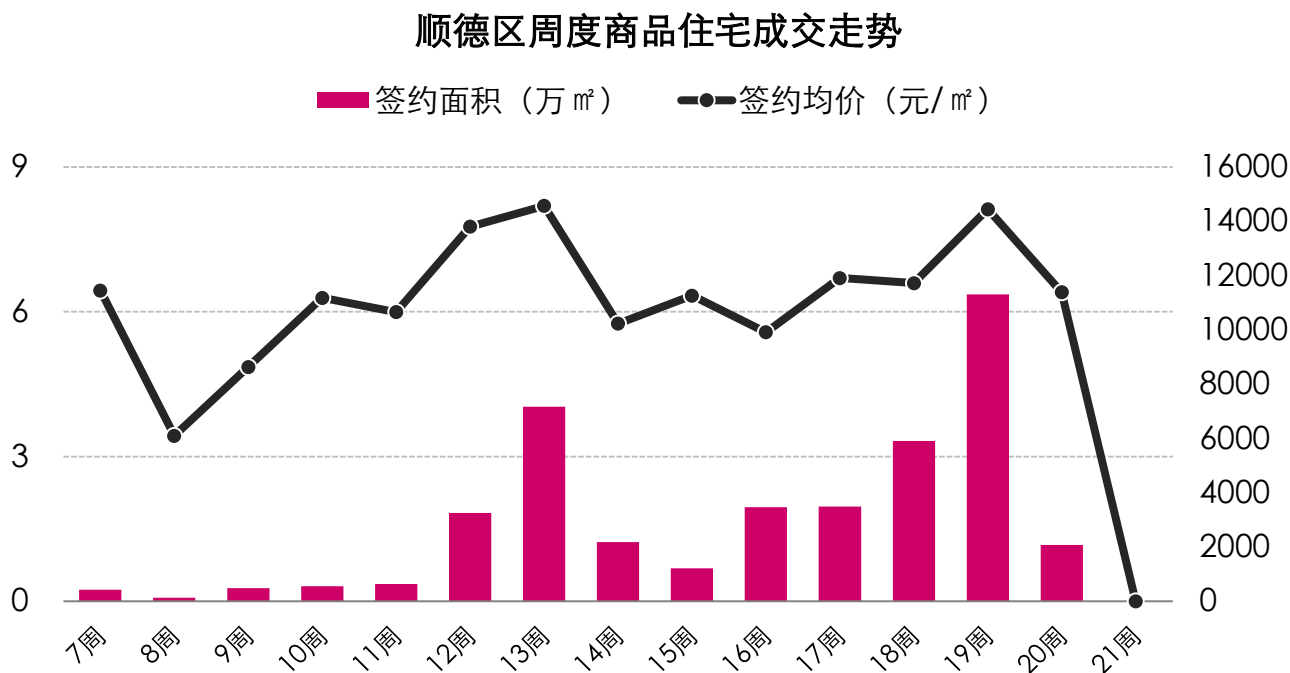
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	罗村	奥园公园一号	116	15466	9500
2	丹灶	奥园上林一品	66	6547	9333
3	狮山	禾粤尚德居	52	4311	4481
4	黄岐	时代水岸花园	44	4264	18251
5	狮山	新城璟城	39	4191	14247
6	松岗	松晖名苑	38	3967	11319
7	西樵	聚兴花园	32	3401	9401
8	狮山	广佛新世界	24	3411	22933
9	里水	金沙半岛	21	2337	16121
10	罗村	尚观嘉园	20	1785	9177

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

2018年第21周，南海区住宅成交6.91万㎡，环比增加20%，成交均价为12518元/㎡，环比上行5%。

顺德区住宅成交情况

本周顺德区由于网签系统问题录得零成交。



备注：网签系统问题录得零成交，本周顺德区没有成交排名。

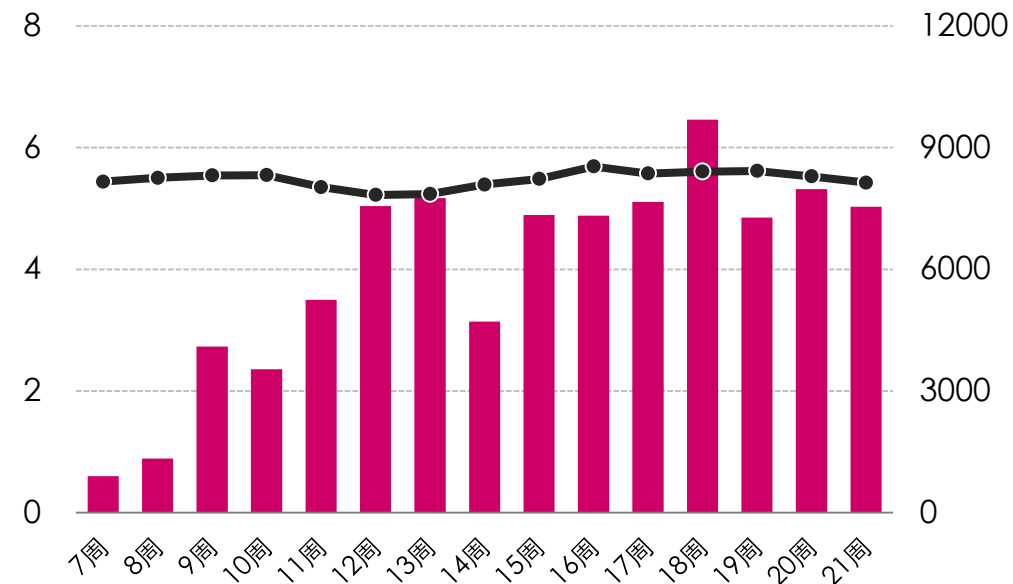
2018年第21周，因网签系统下架维护原因，本周顺德区没有成交。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量价齐跌，但网签量仍维持在5万 m² 的周均水平，楼价整体走势平稳。

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	汇信华府	73	6633	8589
2	乐平	广乐颐景园	61	6147	7320
3	西南	时代南湾	43	4849	8463
4	西南	新城招商誉府	42	4400	9003
5	西南	恒大郦湖城	31	3202	7529
6	乐平	万顺家园	25	2593	6615
7	西南	保利中央公园	24	2655	8884
8	西南	三水冠军城	23	2416	7659
9	芦苞	万科魅力之城	22	1950	6784
10	白坭	恒大山水龙盘	20	2148	7701

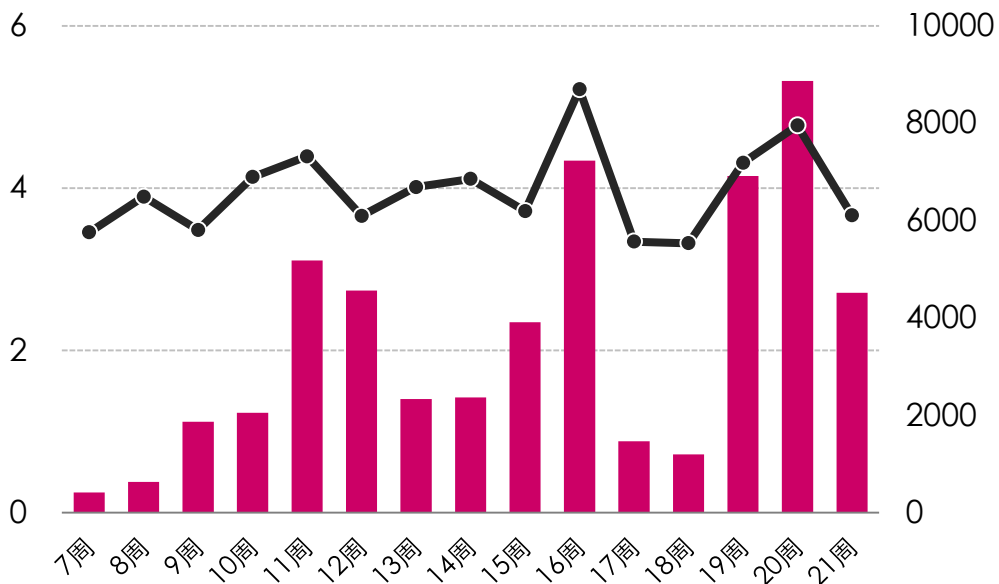
2018年第21周，三水区住宅成交5.03万 m²，环比减少5%，成交均价为8137元/ m²，环比微跌2%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量价齐跌，杨和纯新项目美的城网签133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	杨和	美的城	133	14912	5648
2	荷城	万科美的西江悦	25	2356	8023
3	荷城	誉基誉憬湾	19	2148	5539
4	荷城	君御海城	13	1421	6500
5	荷城	江滨香格里拉花园	12	1442	7851
6	荷城	富星半岛	5	571	5753
7	明城	恒大山湖郡	5	714	5450
8	明城	明汇苑	5	523	5044
9	荷城	勤天汇广场	5	577	9145
10	杨和	喜溢明苑	4	373	5547

2018年第21周，高明区住宅成交2.71万 m²，环比减少49%，成交均价为6108元/ m²，环比下跌23%。

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	万科金色里程	123	4010	13934
2	桂城	万科金色领域	38	1071	18744
3	祖庙	朝安碧桂园	29	1333	19258
4	桂城	京华广场	25	1451	16209
5	祖庙	旭辉公元	23	985	13298
6	张槎	绿地小平墅	19	1722	9235
7	桂城	三山智汇广场	18	756	19481
8	桂城	万科金域中央	12	825	16099
9	桂城	第壹时区	7	595	18716
10	石湾	滨海御庭	7	209	17275

备注：顺德因官网变迁停止数据更新

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 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	张槎	龙光玖龙湾	6	430	27203
2	张槎	领地海纳珑庭	6	276	26898
3	桂城	保利西雅图	5	464	7943
4	石湾	绿地璀璨天城	3	154	38667
5	祖庙	非凡领域	2	72	38857
6	祖庙	岭南隽庭	2	248	34393
7	桂城	时代廊桥	1	60	43842
8	桂城	富力国际金融中心	1	149	50000
9	桂城	朝安碧桂园	1	44	21313
10	桂城	万科金域中央	1	61	30000

备注：顺德因官网变迁停止数据更新

中心城区商铺周度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	南海万达广场	8	1057	11942
2	张槎	广东零壹科技产业园	6	1286	6465
3	桂城	富力国际金融中心	2	336	16861
4	桂城	国际创智园	1	106	8000
5					
6					
7					
8					
9					
10					

备注：本周只有前4排名，顺德因官网变迁停止数据更新

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	鸿安御花园	5月23日	15座03、04单元, 17座07单元	96	93-105	带装修11000	9%
南海丹灶	奥园上林一品	5月26日	7栋、8栋 1、2座	381	94-140	带装修12500	99%
顺德乐从	中海新城公馆	5月26日	20座0506梯腿	64	99	带装修16500	31%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	5月27日	翰华苑 10/11座	348	92-108	带装修14800	97%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

本周楼盘推新动作有所减少，龙光三水两纯新项目举行产品发布会。

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	营销活动
南海	奥园上林一品	5月26日	加推洋房	加推93-138㎡洋房。
顺德	碧桂园凤凰湾	5月27日	加推洋房	加推【翰华苑】建面约92-128㎡洋房，带装修发售。同时在售【晴澜府】【听涛苑】建面约38-131㎡商铺，【翰华苑】建面约41-180㎡外环商铺，部分6米层高。
三水	龙光碧桂园悦府	5月26日	产品发布会	大旗头古村举行产品发布会。龙光碧桂园悦府占地约5.64万㎡，建筑面积约为18.8万㎡，住宅建筑面积约为14万㎡，规划绿地面积1.7万㎡。
	龙光玖誉府	5月26日	产品发布会	大旗头古村举行产品发布会。龙光玖誉府占地约6.58万㎡，建筑面积约23万㎡，总规划13栋32层高住宅，为89-114㎡三房，预计最快6月中旬开盘，售价待定。
	御江南	5月26日	推洋房	开售全新17座96-123㎡毛坯三四房，吹风均价约9500元/㎡。
	碧桂园·奥斯汀	5月26日	工地开放日	举办“匠铸精品，智造未来”工地开放日。项目约35-45㎡4.5米层高复式公寓、27-90㎡6米层高商铺正进行登记。
高明	高明碧桂园峰会	5月26日	推商铺	推30-90㎡临街商铺，约6米层高。

热销全城

中海新城公馆
THE METRO MANSION

稀缺板楼加推

佛山新城99-141m²三至四房 双园景南北对流板楼

错过难遇

国中房地产 佛山新城 4044
VIP / 0757 8620 0688 地址：佛山新城上华大道与环镇西路交汇处
预售证号：佛预售字2011022861 本资料为要约邀请，不构成要约，相关房产买卖只以双方签订的买卖合同为准，相关内容不意味着开发商对未来发展作出任何承诺，敬请留意。

中海新城公馆 5.25 南方都市报

行古蒲今 全球招商

35万m²精致生活文化聚集地

文化·旅游·商业综合体 佛山祖庙繁华商圈

0757-8203 1888
项目地址：广东省佛山市禅城区汾宁路G2号

国瑞升平里
GLOXY SINGPING LI

关注官方微信了解更多
开发商：佛山国瑞升平里房地产开发有限公司
运营商：国瑞集团

国瑞升平里 5.25 南方都市报

结论

本周尽管顺德官网变迁停止数据更新，但是，佛山全市网签量依旧平稳，成交项目主要集中在不限购的镇街，表明市场走势呈稳中向好态势！



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

