

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.5.28-2018.6.3）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



概述

【宏观】佛山七镇入选第一批省特色小镇创建名单。

【土地】龙光拿下禅城绿岛湖8.2万㎡商住地，商业部分占60%。

【供应】本周佛山楼市新增供应集中在不限购的南海中部及三水区域。

【成交】六月首周，佛山楼市开局良好，周度楼市成交量价齐升。

【营销】本周楼盘推新动作减少，以开放展点、示范区、品牌馆等活动为主。

- 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 旭辉、雅居乐佛山首度牵手，将联合开发顺德、高明两项目

旭辉、雅居乐佛山首度牵手，共同开发顺德北滘马村、高明西江新城两地块。这两地块是旭辉与雅居乐分别于5月佛山土地公开市场获取，顺德马村项目占地逾8万㎡，是5月3日旭辉以19.8亿元获得，溢价56%，楼面价9723元/㎡；高明西江新城项目占地8.11万㎡，是5月4日雅居乐以总价14.9亿竞得，溢价49%，楼面价6121元/㎡。

2 佛山七镇入选第一批省特色小镇创建名单

广东省发展改革委公布第一批省级特色小镇创建对象名单：禅城陶谷小镇、禅城陶谷小镇、南海千灯湖创投小镇、北滘智造小镇、龙江智慧家居小镇、乐从乐商小镇、陈村花卉小镇。佛山共有七个镇街入选，数量位居全省各地级市首位。

3 禅城发布“区块链+产业”应用

5月29日，禅城区政府与广东好多分科技公司签署合作协议，共同推进禅城区“区块链+产业”战略落地。双方今后将在电子政务、行业应用、产业发展、科研教育、人才培养等多个领域展开深度合作，引导传统产业利用区块链技术降低信任成本，构建更开放的供应链协同生态，提升产业整体竞争力。

4 龙头房企销售保持高增速

《2018年1-5月中国地产企业销售TOP100排行榜》显示：TOP100房企总体销售规模达到3.47万亿元，同比增长33.5%，其中碧桂园和恒大的同比增速分别达37%和39.5%。截至5月31日，中国房地产企业销售榜上的五强选手仍然锁定为碧桂园、恒大、万科、保利和融创这五家房企，并不断拉开与同行之间的差距。

5 禅城绿岛湖片区将新建体育中心，拟选址绿岛湖东北侧

据禅城政府发布的《绿岛湖体育中心选址意见书批前公示》，绿岛湖将新建一所超2.2万㎡的大型体育中心，拟选址于禅港路东侧、湖翠东二路（规划中）北侧。该体育中心将定位为社区级体育活动中心，调整后的选址距离绿岛湖中站仅450米。



6 顺德再建两座大桥，连接大良容桂

5月28日，顺德区召开第十六届人大常委会第十六次会议，会议上区政府计划启动建设大良、容桂相连相通的桥梁即顺兴大桥（暂定名）和金沙大桥（暂定名），总投资约40亿元。金沙大桥北起德胜西路与金沙大道交叉口，向南跨过容桂水道，终于容奇大道、容桂大道交叉口，全长2.28km，计划2019年年底进场施工，2022年年底完工。

顺兴大桥北起大良南国东路与学院东路交叉口，向南跨过容桂水道，终点接容桂外环路，计划2019年12月底进场施工，2022年12月底完工。



7 南庄城区新增17宗地块 + 2所学校

《佛山市禅城区南庄镇中心城区西北片区控制性详细规划》：规划区位于南庄镇中心区西北片，禅西新城南侧，北至规划横一路、西至顺德水道，南至吉利涌，东至佛一环，规划范围约675.76公顷，定位为南庄行政文化服务中心、禅西新城智造产业南片区、罗南都市农业观光休闲区。片区将新增住宅用地10宗（不含村屋）、商服用地逾7宗，新增学校用地2宗，1宗计划建小学，另1宗计划建九年一贯制学校。



8 顺德新城北片改控规

《顺德新城北部片区控规调整批前公示》：

规划范围：

本次规划调整面积为82.88公顷，占原控规用地面积12.79%。

重点：

标识出3条地铁7个轨道站点位置
规划住宅地更多，减少片区商业
两块村庄用地调整到南望河位置
学校南移，望河优越位置改住宅
增加一块供电用地适应未来发展
医院东侧住宅+商业设施+医疗用



9 “三龙湾”规划初步思路首次发布，佛山科创龙抬头

5月30日，佛山召开全市全面深化改革工作会议，会上首次发布三龙湾规划初步思路。未来“三龙湾”将形成“一芯、一轴、三廊、双核”的总体空间结构。

“一芯”是指生态绿芯，“一轴”是指佛一环产业发展轴，“三廊”是指魁奇路、文登路、白陈路产业发展走廊，“双核”是指北部的生产创新服务中心和南部的本地企业创新中心。以总体空间结构为纲，各组团将实施差异化发展路径，形成多个特色功能组团，全面提升“三龙湾”的协同创新能力。



10 佛山6月最新房贷利率：最高上浮30%，首套二套都上调

佛山各大银行6月最新房贷利率表（统计日期5月31日）

银行	首套房	二套房	放款时间	银行	首套房	二套房	放款时间
建设银行	10-20%	最高25%	额度宽松，手续完备1个月放款	兴业银行	15%	20%	手续完备即可放款
工商银行	20%	30%	放款轻松，手续完备1个月放款	光大银行	30%（首套、二套一样）		
农业银行	20%	25%	最快1、2个月，最慢3个月	交通银行	20%	25%	视具体情况而定
中国银行	20%	30%	视具体情况而定	邮储银行	15%	25%	额度紧张，据额度放款
广发银行	20%	30%	有额度，最快1个月放款	南海农商 银行	15%	25%	有额度，手续办完就放款
招商银行	15-20%	20-30%	不确定	中信银行	20%	25%	一周到两周放款

制图：佛山中原策略研究中心



土地市场

Land market

土地供应情况

顺德大良与广州南沙交界处推出一宗3.68万 m² 商住地，高明荷城高明碧桂园项目附近推出8.19万 m² 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)	楼面地价 (元/m ²)
顺德区						
2018-6-28	顺德科技工业园A区中-9-1地块	商住	36818.61	3.5	48711	3780
高明区						
2018-7-4	荷城街道祥进路以东、兴运路以南	商住	81869.79	2.5	57309	2800

土地成交情况

龙光拿下禅城绿岛湖8.2万 m² 商住地，商业部分占60%。

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								
2018-5-29	禅城区季华路北侧、禅秀路东侧	商住	82077.77	6.0	236187	325887	6617	龙光
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	3717	155	广东溢达纺织

土地出让预告

陈村12.7万 m²TOD地块将招拍，起拍价8.24亿元，楼面地价2105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)
禅城区						
2018-6-5	佛山一环东侧、樵乐路南侧	工业	17109.66	3.0	1848	360
2018-6-7	南庄大道北侧、规划纵三路西侧	商住	18379.16	2.5	30785	6700
2018-6-6	绿景路北侧、澜石大涌西侧	商住	25200.8	3.2	76200	9449
顺德区						
2018-6-4	陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	商住	127346.17	4.0	82429	2105



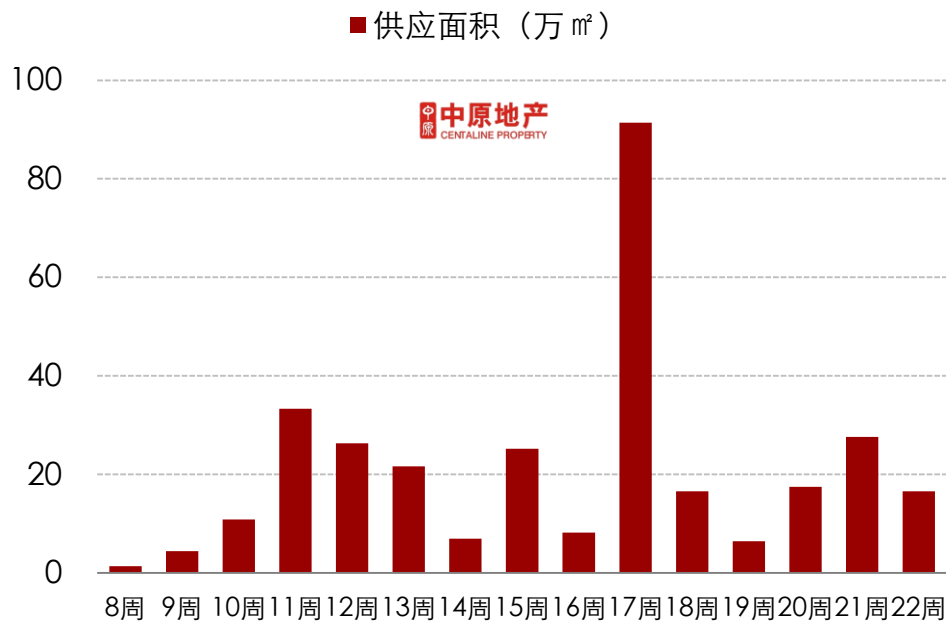
住宅市场

Housing market

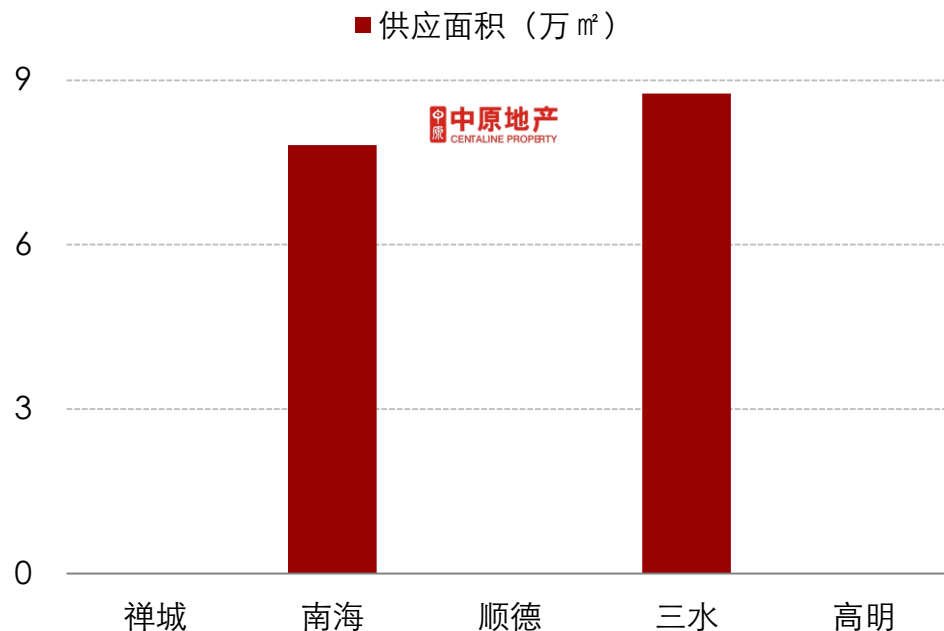
全市住宅供应情况

本周佛山楼市新增供应集中在不限购的南海中部及三水区域。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第22周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第22周，佛山全市新增住宅供应1485套，合计16.58万 m²，环比减少4成。本周禅城、高明没有新货供应，顺德区官方网站升级更新，未录取到新增数据，全市仅南海、三水两区有新货入市，三水区新增量有8.76万 m²，暂居首位，南海区有7.82万 m²。

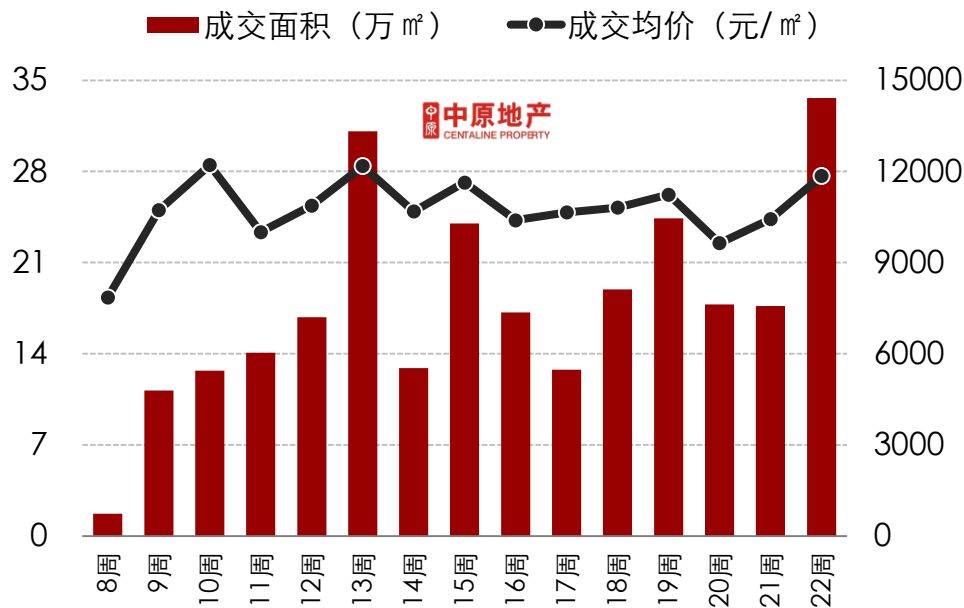
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	融创御府	2018-5-30	8座	洋房	180	18975.53	3-4房: 91-120
	鸿业畔湖居	2018-6-1	7座	洋房	101	11492.27	3-4房: 108-127
	中海万锦世家	2018-6-1	4座	洋房	99	10920.76	3-4房: 102-119
		2018-6-1	7座	洋房	98	11332.11	3-4房: 101-141
	富力江湾华庭	2018-6-1	1、5栋	洋房	178	25459.96	4-5房: 128-181
	南海合计					656	78180.63
三水	碧桂园奥斯汀	2018-5-31	3座	洋房	174	16723.14	3-4房: 87-105
	广乐颐景园	2018-5-30	5栋	洋房	124	12415.81	3-4房: 95-114
	御江南	2018-5-28	十六区39座、40座	洋房	248	26041.38	3-4房: 98-123
		2018-5-28	十六区11座、17座	洋房	216	24100.3	3-4房: 96-131
	万科魅力之城	2018-6-1	——	洋房	67	8317.67	——
	三水合计					829	87598.3

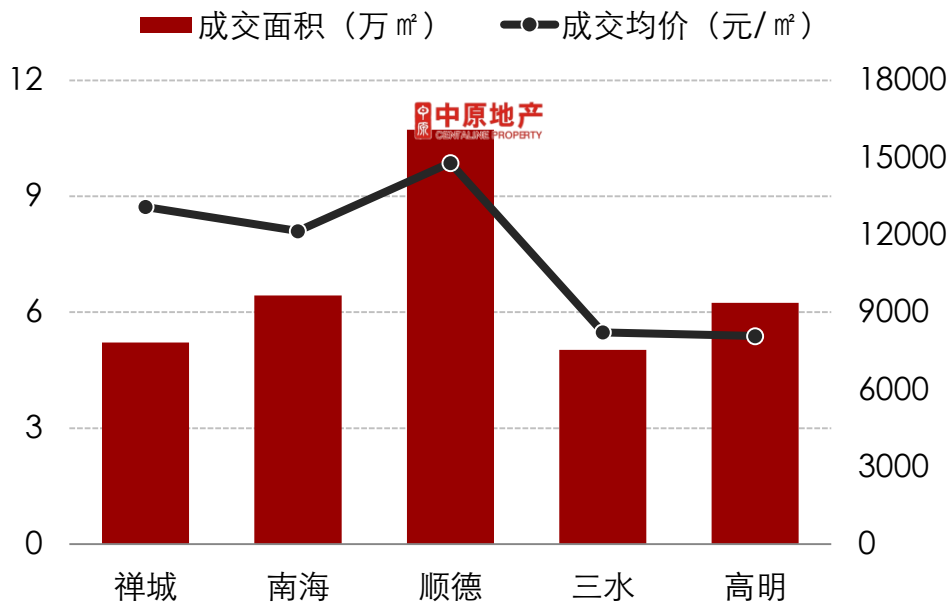
全市住宅成交情况

六月首周，佛山楼市开局良好，周度楼市成交量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第22周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第22周，佛山全市住宅成交2956套，合计33.64万 m²，环比增加9成，成交均价为11851元/ m²，环比上升14%。本周顺德区网签量暂居五区首位，有10.72万 m²，区域楼价也最高，约达1.5万元/ m²水平。

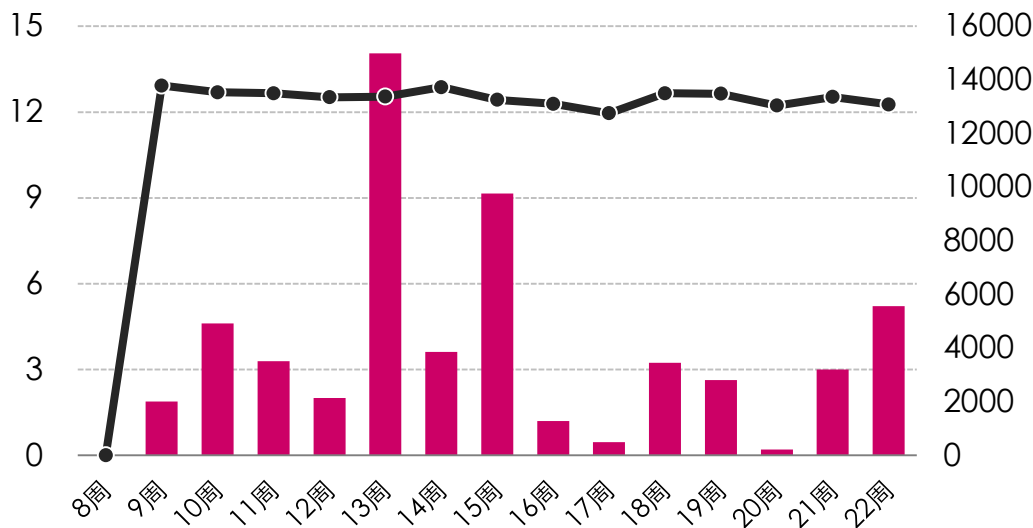
禅城区住宅成交情况

本周楼市成交回暖，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㎡) ● 签约均价 (元/㎡)



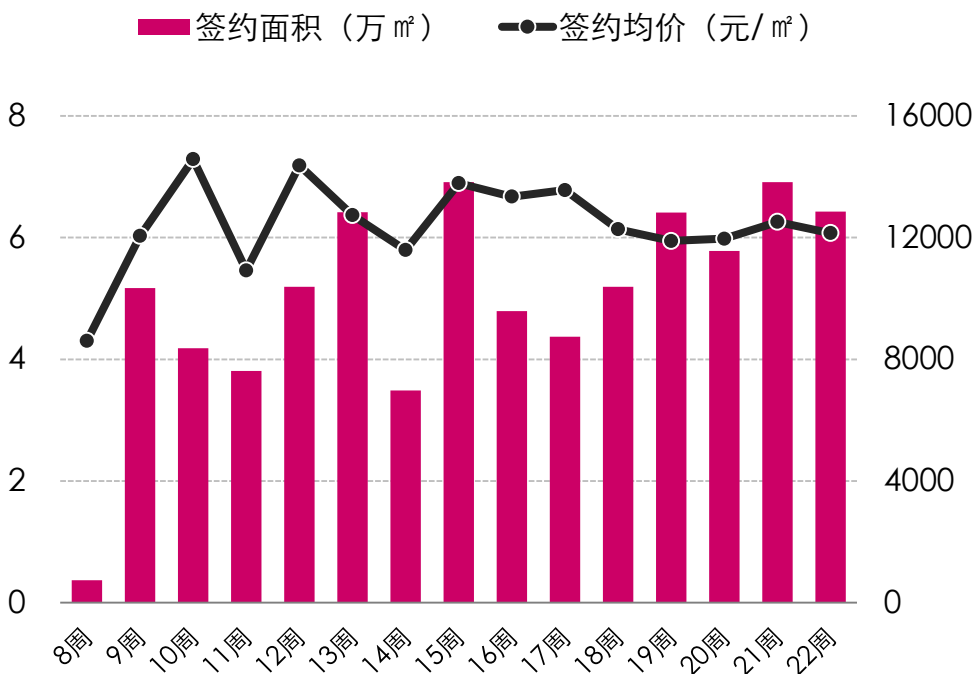
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	张槎	融创望江府	121	11945	11970
2	南庄	金茂绿岛湖	57	6679	12644
3	南庄	保利翡翠公馆	50	6005	12933
4	张槎	中海凤凰熙岸	36	4257	14217
5	石湾	绿地璀璨天城	35	5749	13696
6	石湾	时代香海彼岸	21	2203	14166
7	祖庙	敏捷金谷	17	1463	13026
8	祖庙	旭辉公元	17	1769	13120
9	石湾	保利碧桂园天汇	15	1578	12799
10	南庄	万科又一城	10	919	12950

2018年第22周，网签系统恢复正常，禅城区住宅成交5.2万㎡，环比上涨74%，均价为13085元/㎡，环比持平。

南海区住宅成交情况

南海周度楼市量价略有减量，仍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

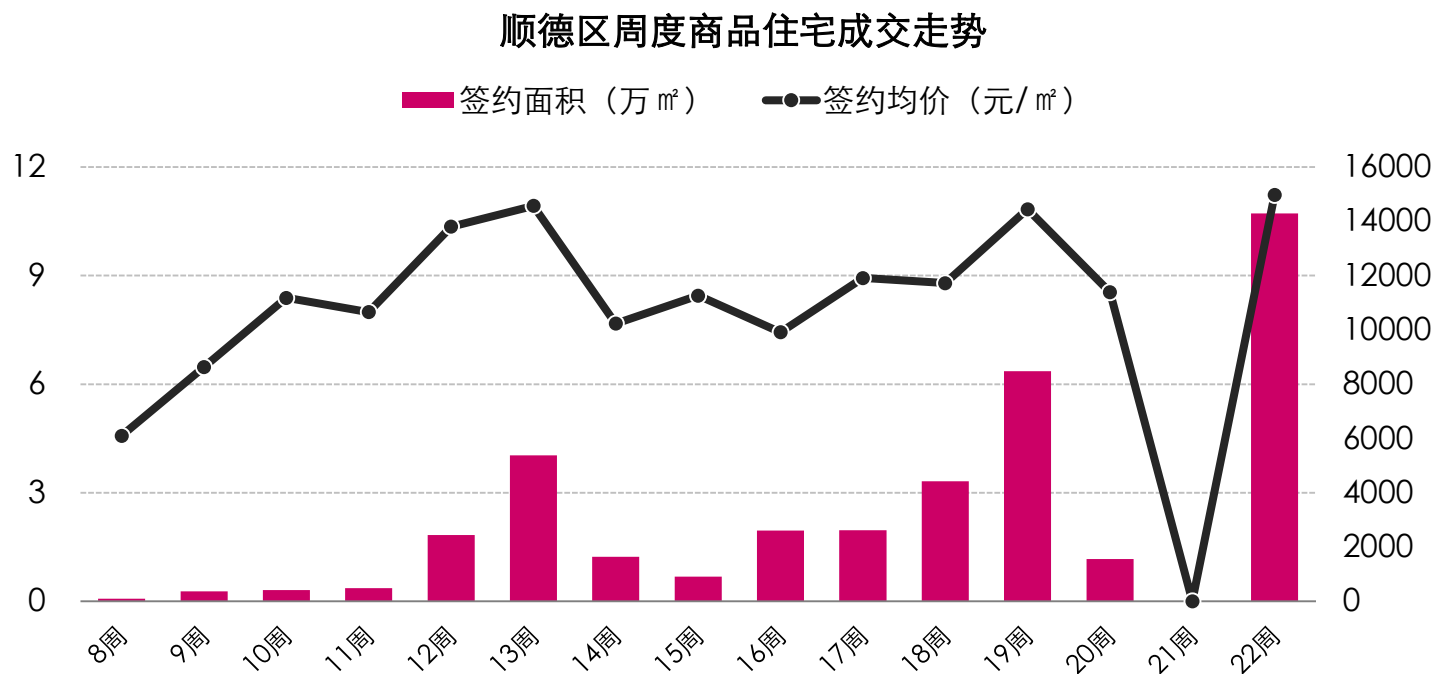
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	丹灶	奥园上林一品	192	19284	9435
2	狮山	禾粤尚德居	50	4133	4317
3	狮山	新城璟城	32	3410	14324
4	黄岐	时代水岸花园	29	2843	18542
5	大沥	恒大悦府	28	3096	15075
6	官窑	中海万锦世家	23	2536	14271
7	狮山	广佛新世界	17	1441	14011
8	狮山	时代领峰	17	1815	14850
9	西樵	聚兴花园	16	1719	9416
10	里水	金沙半岛	16	1585	15979

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

2018年第22周，南海区住宅成交6.43万㎡，环比减少7%，成交均价为12151元/㎡，环比下行3%。

顺德区住宅成交情况

系统重新开放网签，本周成交10.72万㎡。



备注：因网签系统问题，本周顺德区没有成交排名。

网签系统整改后，本周网签量上涨。2018年第22周，顺德区住宅成交10.72万㎡，均价为14973元/㎡。

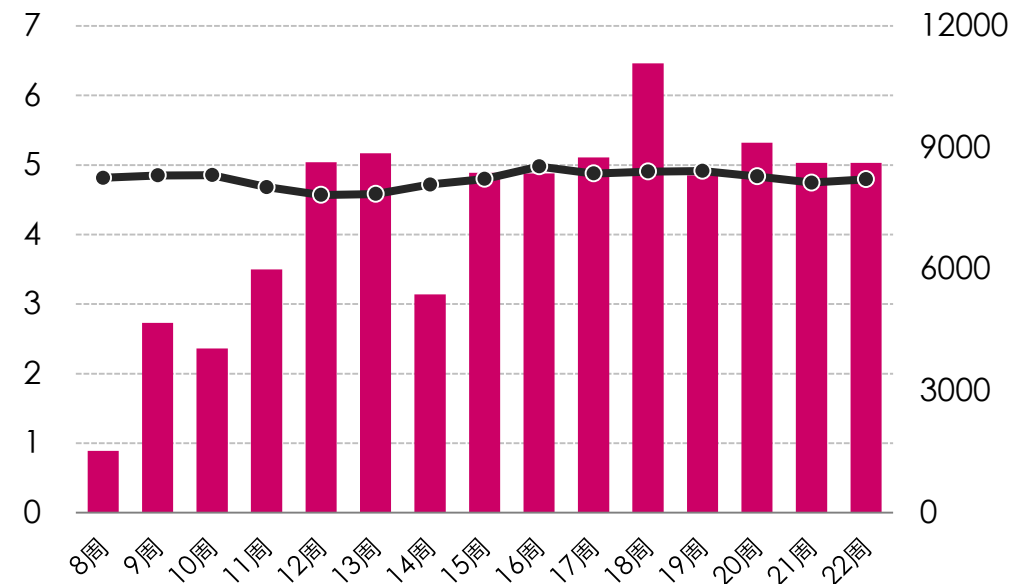
三水区住宅成交情况

三水楼市成交平稳，成交量价与上周几乎持平。

本周三水区项目成交TOP 10

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)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	西南	御江南	51	5138	9228
2	西南	汇信华府	41	3942	8366
3	芦苞	万科魅力之城	37	3492	6996
4	云东海	旭辉城	37	4095	8941
5	芦苞	恒福水岸南苑	36	3544	7302
6	西南	新城招商誉府	33	3397	9109
7	西南	三水冠军城	30	3181	8068
8	乐平	万顺家园	30	3186	6614
9	西南	鸿安花园	25	2613	8237
10	白坭	恒大山水龙盘	25	2689	7716

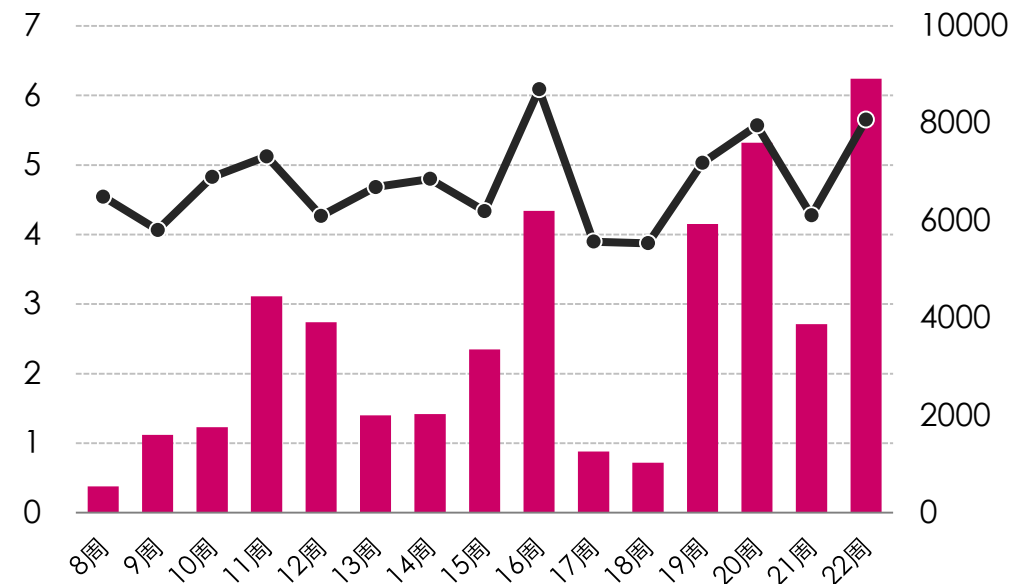
2018年第22周，三水区住宅成交5.03万 m²，与上周持平，成交均价为8222元/ m²，环比微涨1%。

高明区住宅成交情况

万科美的西江悦网签242套，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	万科美的西江悦	242	23631	8452
2	荷城	美的明湖花园	96	11864	8988
3	荷城	江滨香格里拉花园	76	9450	7633
4	荷城	勤天汇广场	37	3926	8933
5	荷城	高明碧桂园峰会	25	2647	6660
6	荷城	誉基誉憬湾	20	2134	5978
7	荷城	东湖洲花园	14	1630	9704
8	杨和	金鹭湾广场	11	780	5892
9	荷城	富星半岛	7	900	5833
10	荷城	君御海城	7	686	6927

2018年第22周，高明区住宅成交6.24万 m²，环比增加130%，成交均价为8077元/ m²，环比上行32%。

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	163	5240	14074
2	祖庙	朝安碧桂园	44	1990	19392
3	祖庙	旭辉公元	43	1888	13636
4	桂城	万科金色领域	41	1246	18692
5	张槎	绿地小平墅	25	2338	9162
6	桂城	京华广场	14	900	15430
7	桂城	万科金域中央	14	949	15588
8	桂城	海伦堡爱Park	13	830	17153
9	石湾	卓远广场	8	231	14403
10	桂城	万科壹荟大厦	6	322	16833

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	桂城	富力国际金融中心	17	2651	18436
2	桂城	新凯广场	9	829	15919
3	祖庙	禅城绿地金融中心	4	555	13303
4	桂城	天安中心	2	279	12627
5	桂城	嘉邦国金中心	2	613	11945
6	南庄	兴发盛世	1	129	9073
7	桂城	南海万达广场	1	96	10929
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	南舜广场	17	987	30000
2	南庄	招商雍景湾	13	876	11492
3	祖庙	碧桂园岭南盛世	6	376	56179
4	祖庙	朝安碧桂园	6	224	20738
5	桂城	万科金域中央	5	347	29838
6	桂城	保利星座	4	176	8000
7	桂城	富力国际金融中心	3	311	40471
8	桂城	保利西雅图	3	192	12400
9	石湾	时代年华	2	115	31269
10	张槎	领地海纳珑庭	2	75	24135

备注：个别项目价格为特殊房源网签价，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
南海大沥	万益广场	6月2日	19座	180	33-80 (公寓)	带装修12500	97%
禅城南庄	绿岛湖壹号	5月31日	5号	50	230-255 (别墅)	毛坯23000-25000	82%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

本周楼盘推新动作减少，以开放展点、示范区、品牌馆等活动为主。

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	营销活动
南海	万益广场	6月2日	推公寓	推售19座33-78㎡公寓，均价约11000元/㎡带装修。
顺德	金科博翠天下	6月1日	开外展点	开放容桂天佑城、番禺钻汇广场金科东方美学馆外展点。项目占地64944.44㎡，建筑面积195297.89㎡，涵盖花园洋房、别墅、高层、临街商铺等多类物业。
	碧桂园·智慧家	6月2日	开示范区	开放「智慧星空」示范区，将推出建面约93-117㎡三至四房精智洋房，现正诚意登记中。
三水	天聚广场	6月1日	开品牌馆	开放三水万达广场品牌馆，预计6月首推9、10座90-120㎡带装修三四房，2梯4户。
	万科城市花园	6月2日	开销售中心	开放销售中心，预计6月22日首次开盘，主推建筑面积89、91、117㎡三四房。
	碧桂园奥斯汀	6月2日	加推洋房	加推88-105㎡洋房。
高明	龙光玖龙府	6月1日	产品发布会	6月1日举办产品发布会，6月9日开放销售中心及样板房，首期推出10、11、12座89-99㎡带装修三四房。10座楼高15层，11、12座楼高30层，2梯4户。

重点项目营销活动

招商蛇口

招商熙园
NATURAL TOWN

墅级洋房
首开告捷

96-117m²一梯两户 循众加推

0757 8862 3888 佛山·高明荷城·沧江南路

招商蛇口

招商熙园 6.1 南方都市报

结论

六月首周佛山楼市开局良好，
整体呈现量升价稳的态势，
供求结构主要集中在不限购镇街，
“红六月”值得期待。



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

