



佛山房地产市场周报



佛山经纬市场研究中心

2017.1.23-2.5



Part 1 宏观背景

禅城成交超过16633元/m²将视为非普通住宅

来源：佛山乐居 2017-2-6

禅城享受政策的普通住房，必须同时符合以下条件：

- ①住宅小区建筑容积率在1.0以上；
- ②单套住房套内面积120m²以下或单套住房建筑面积144m²以下；
- ③实际成交价格按建筑面积计算低于16633元/m²。

禅城区近年普通住房实际成交价格标准		
2014年	下半年	低于14144元/平方米
2015年	上半年	低于13398元/平方米
	下半年	低于13219元/平方米
2016年	上半年	低于13134元/平方米
	下半年	低于14213元/平方米
2017年	上半年	低于16633元/平方米

经纬点评：禅城2017年针对市场变化，对非普通住房建面价格进行调整，是近年来升幅最为明显的一次；超过16633元/m²产品在税费、二手首付及利率上将不能享受普通住宅优惠。次轮调整对于市场影响不大，中心城区预期售价预计将超过设定普通住房价格线。

Part 2 土地市场

本周重点商住用地出让信息



- ❑ 地块编号：TD2017(NH)XG0001
- ❑ 交易时间：2017-02-27
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：16.27万m²
- ❑ 容积率：2.5≤FAR≤3.0
- ❑ 建筑面积：48.81万m²
- ❑ 起拍价格：400500万元（最高限价：610096万元）
- ❑ 起拍楼面价：8206元/m²
- ❑ 备注：
 - 设配建人才住房保密最高限制面积，竞投超时终止土地出让，竞配建阶梯：2500m²
 - A、B区为商务金融用地，C、D、E为城镇住宅用地，均兼容批发零售及住宿餐饮用地；
 - A、B区办公用房计容建面≥7.1万m²，1万m²≤C、D、E商业用房计容建面≤2.5万m²；
 - 须设置幼儿园，无须设置小学，配建公交站台。

本周重点商住用地成交信息



- ❑ 地块编号：TD2016 (GM)
WG0044
- ❑ 交易时间：2017-1-26
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：4.11万m²
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.2
- ❑ 建筑面积：9.04万m²
- ❑ 起始价格：7300万元
- ❑ 起始楼面价：807元/m²
- ❑ 成交价格：9160万元
- ❑ 成交楼面价：1013元/m²
- ❑ 溢价率：25%
- ❑ 中标单位：佛山市顺德区碧桂园
地产有限公司

本周重点商住用地成交信息



- ❑ 地块编号：TD2017 (GM)
WG0003
- ❑ 交易时间：2017-3-6
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：3.43万㎡
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 2.5
- ❑ 建筑面积：8.57万㎡
- ❑ 起始价格：6689万元
- ❑ 起始楼面价：780元/㎡

Part 3 市场分析

3.1

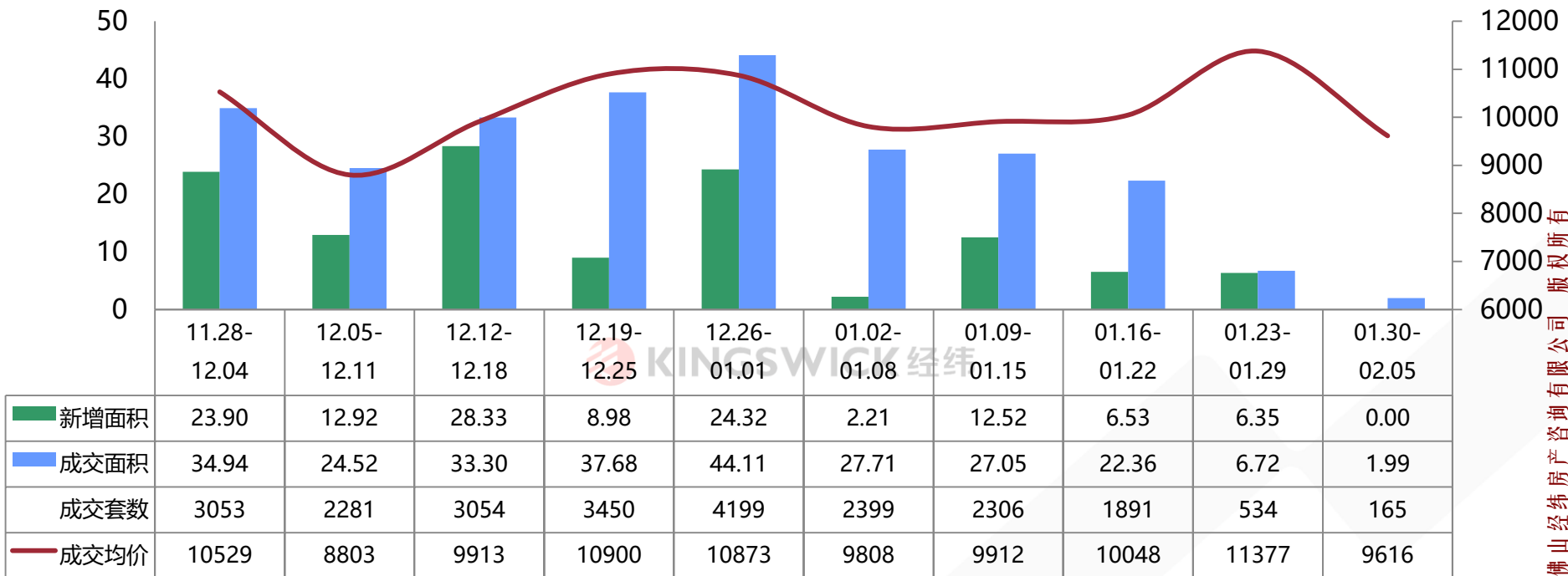
大佛山市场

春节期间网前同比去年减少近半

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



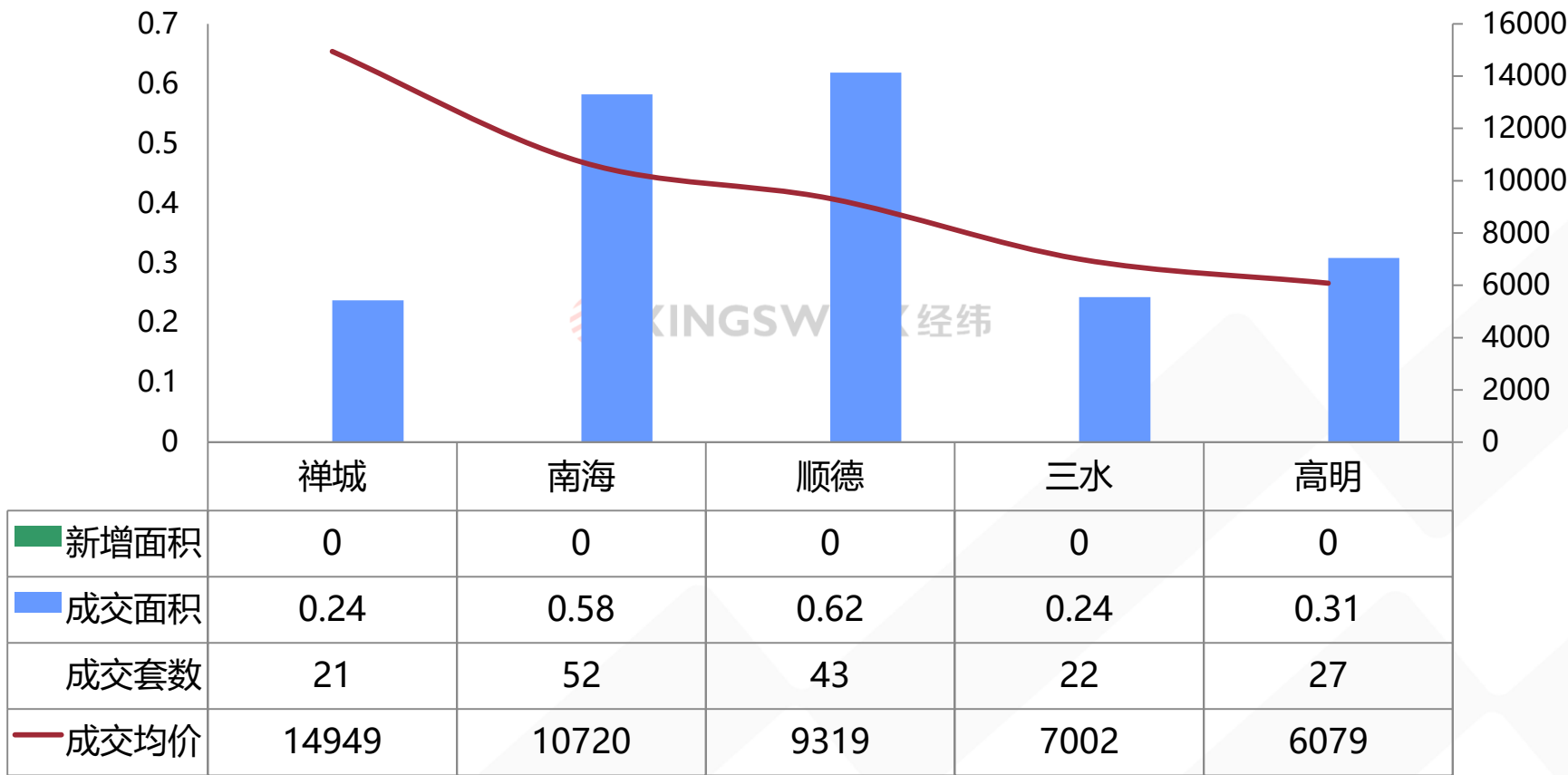
- 本周成交面积环比减少**70%**，成交套数环比减少**69%**，成交均价环比下跌**15%**。
- 春节期间网签量同比去年减少一半，房价高企以及新货刺激减弱的背景下，春节购房者入市意愿明显减弱；2月预计五区有近30个项目推新，有助于刺激全市成交回升。

各区成交放缓，均价环比下跌

佛山五区本周供求对比

单位：万m²

单位：元/m²



本周新增预售

区域	楼盘名称	批准时间	层高/梯户比	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增面积 (万m ²)
南海	利豪花园	2017/1/25	5、6座, 25层/2梯4户 7座, 23层/2梯4户 8座, 22层/2梯4户	三房/86-90 四房/133-142	223 137	360
顺德	碧桂园印象花城	2017/1/24	11号楼, 21层10户	两房 / 63-77	200	1.40

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	南海	恒大御湖湾	926	8	822	11272	带装修
2	顺德	敏捷畔海御峰	892	4	680	13108	——
3	顺德	星际半岛	869	7	980	8860	——
4	南海	桂丹颐景园	844	10	901	9365	部分带装修
5	南海	富丰君御	706	3	409	17242	部分带装修
6	高明	君御海城	698	9	1034	6748	——
7	南海	尚观嘉园	686	6	558	12298	带装修
8	顺德	龙江中心	563	5	613	9196	——
9	顺德	金地天玺	490	1	382	12823	——
10	三水	博雅滨江	487	5	634	7692	——

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易明细数据)

佛山周度成交金额前二十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
11	三水	三水万达广场	435	4	548	7932	——
12	南海	中海金沙水岸	417	2	396	10528	——
13	顺德	藏珑华府	417	3	284	14674	带装修
14	南海	祈福南湾半岛	415	4	436	9517	——
15	顺德	伦教碧桂园御府	383	3	318	12045	带装修
16	顺德	美的御海东郡	361	3	467	7740	——
17	顺德	粤晖花园	360	1	468	7685	别墅
18	南海	海逸桃花源记	347	2	330	10533	——
19	南海	世爵府邸	318	3	375	8493	——
20	顺德	风度花园	297	3	382	7775	——
合计			10911	86	11016	9904	——

(备注：三水、南海、高明数据来源于佛山市房地产网4.0，个盘住宅累计销售)

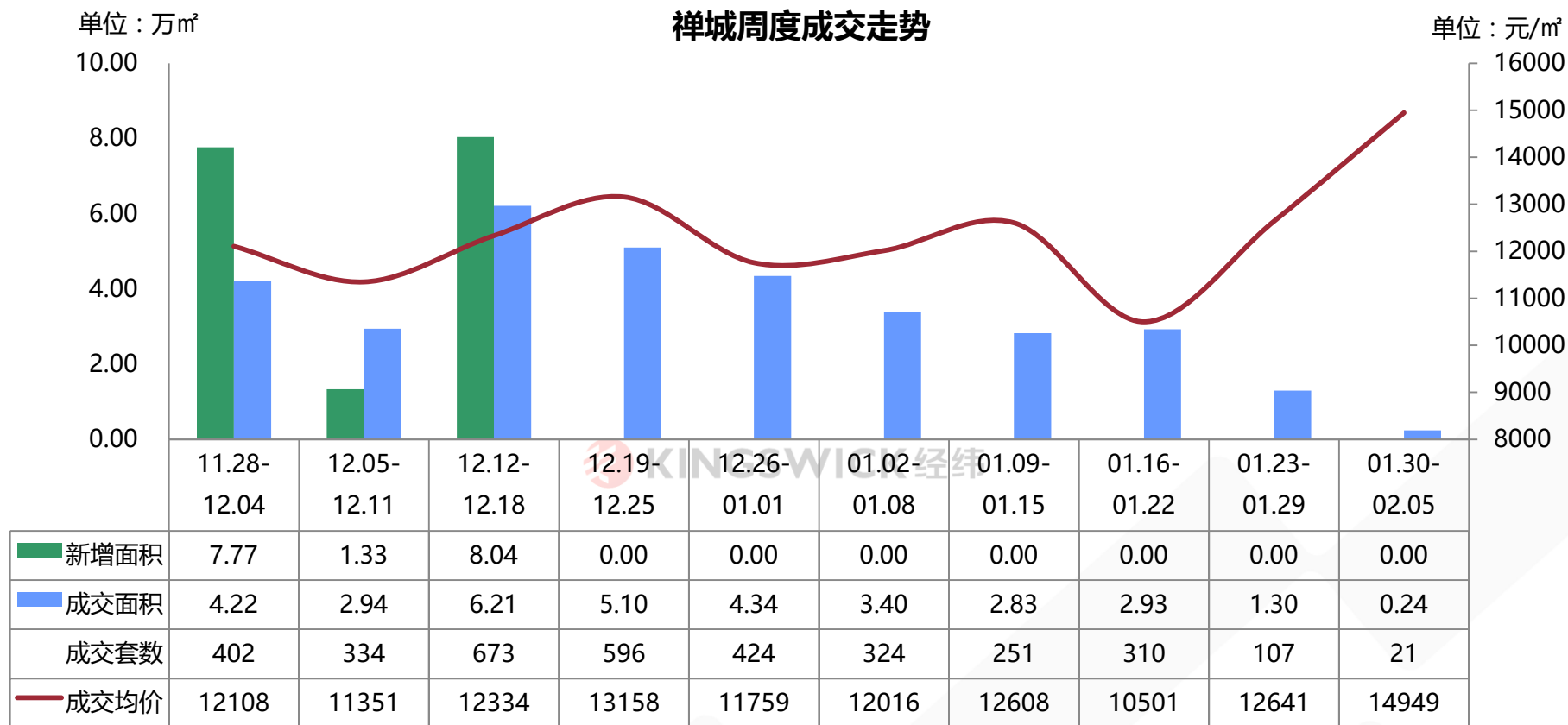
(备注：由于网站调整，本周暂无禅城交易明细数据)

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额54%，成交面积环比减少**60%**，成交均价下跌**22%**。www.kingswick.com

3.2

区域市场

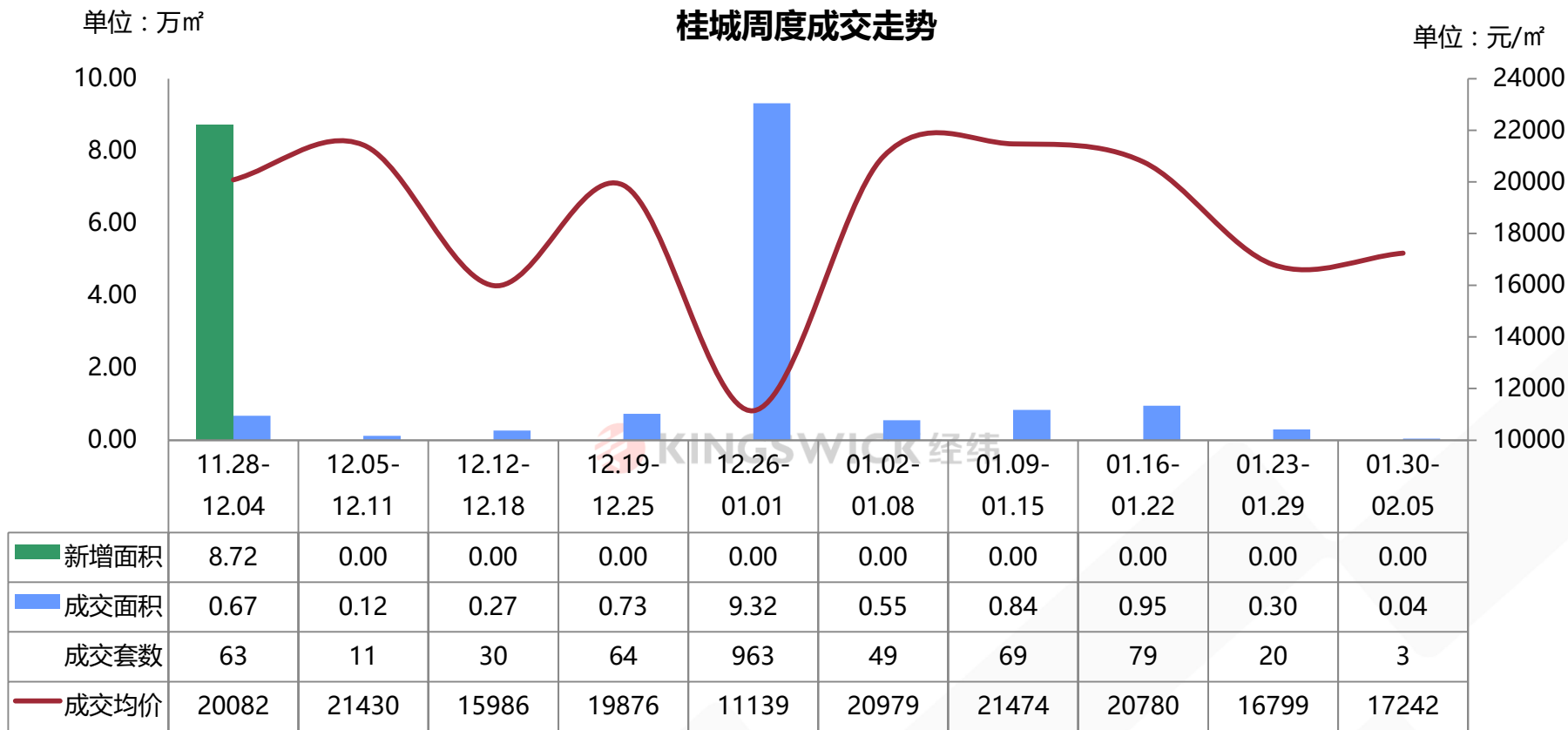
禅城：春节推售动作减缓，成交走势总体下降 KINGSWICK 经纬



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

- 本周禅城成交套数、成交面积环比**减少80%、82%**，成交均价环比**上涨18%**；
- 本周禅城或因受春节影响，市场较为冷淡，楼盘推售动作迟缓，成交量持续下降，而成交均价上涨幅度较大，首次出现均价超14500元/㎡。

桂城：成交量持续减少，楼市表现较为冷淡



- 本周桂城成交套数、成交面积环比**减少85%，86%**，成交均价环比**上涨3%**；
- 本周桂城没有新增预售，成交量持续减少，成交主要靠在售项目，但春节期间销售情况不尽理想，成交价格也出现一定幅度波动，整体表现冷淡，后市有待观望。

即将开卖项目：

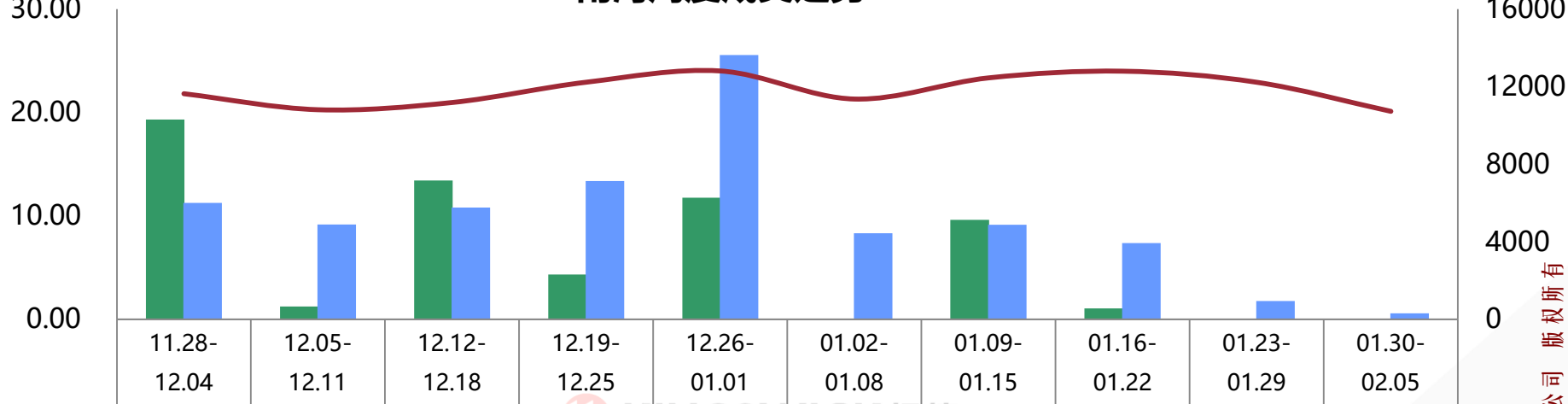
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017年2月	融创湖滨世家	3座	24	150/170/200/300	13000-19000/毛坯	--
2017年2月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	15000-15000/毛坯	--
2017年2月	中海凤凰熙岸	望江洋房	44	143	14000-17500/部分带装修	--
2017年2月	招商臻园	6座	180	113、143	20000-21000/毛坯	--
2017年2月	保利葉公馆	1/4座	212	95、125/140	28000-29000元/带装修	登记可享双重98折
合计			约508套			

南海：春节假期成交量比去年减少五成

单位：万m²
30.00

南海周度成交走势

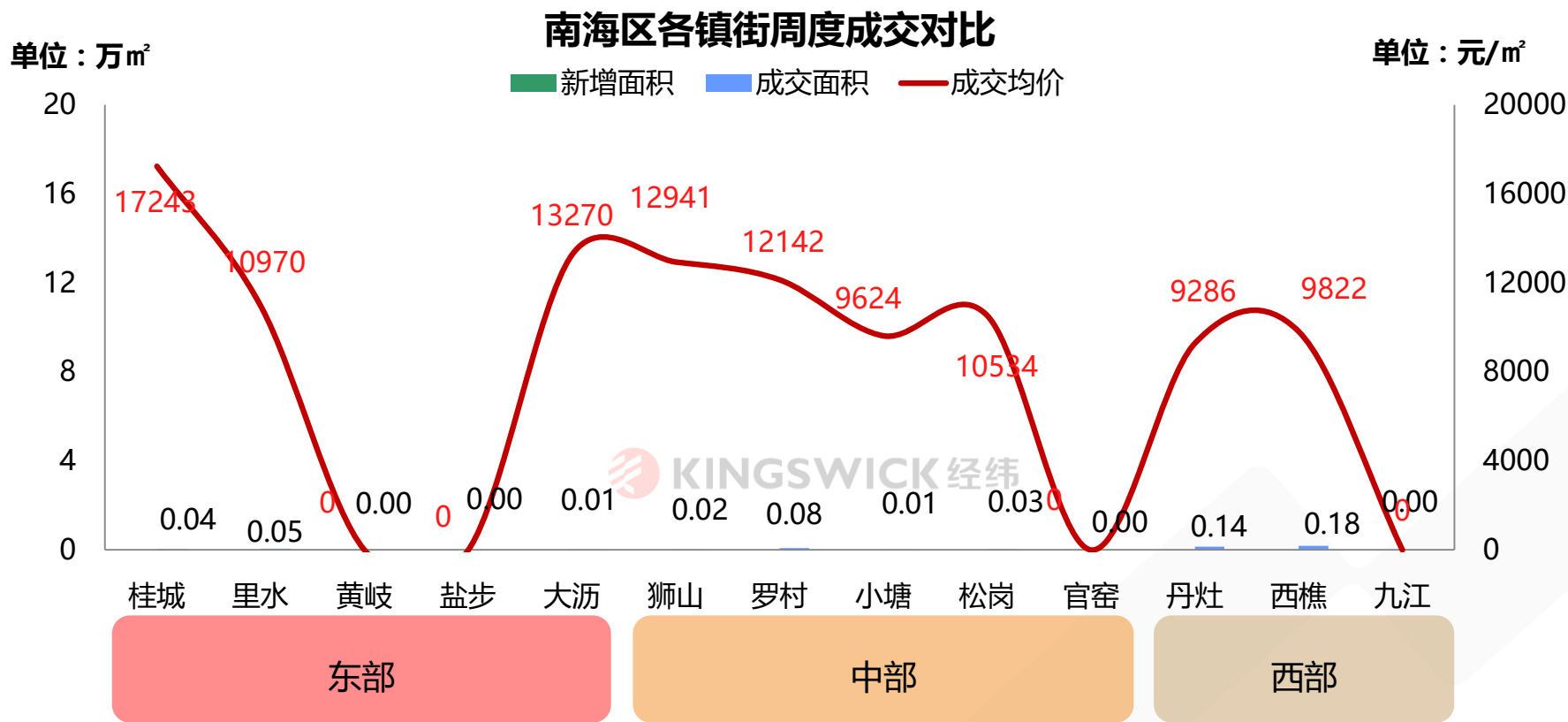
单位：元/m²
16000



新增面积	19.32	1.23	13.42	4.34	11.75	0	9.62	1.06	0	0
成交面积	11.25	9.16	10.82	13.38	25.54	8.31	9.14	7.37	1.78	0.58
成交套数	1048	837	1032	1242	2468	764	772	650	143	52
新增套数	1877	122	1446	377	1102	0	962	87	0	0
成交均价	11630	10804	11176	12224	12805	11355	12447	12793	12221	10720

- 本周南海成交面积环比**减少67%**，成交套数环比**减少64%**，成交均价环比**下跌12%**；
- 今年春节假期横跨1.23-2.5两周，两周合共成交195套，比去年春节前后2周成交量减少56%，均价则保持相对平稳，近10周呈现10500-12500元/m²之间起伏的状态。

南海各镇街周度成交对比



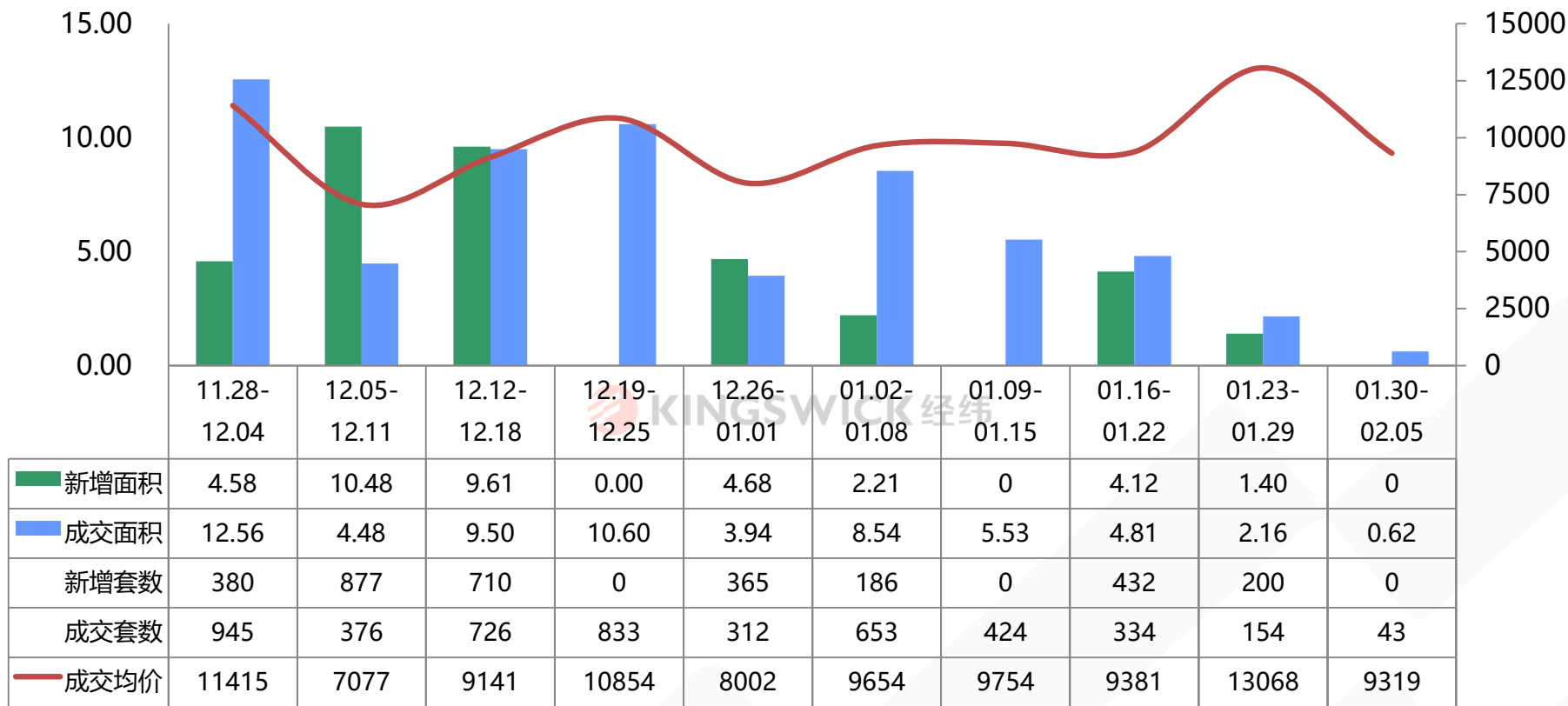
- 春节假期多盘休市过年，各镇街网签量均不足20套。
- 丹灶、西樵各网签了15、16套，各占全区网签量的1/3。

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
大沥	雅居乐御景豪庭	活动信息	1.28-30 “福鸡报喜，奏响新春”
	大沥碧桂园华府	活动信息	1.28-2.14春节活动
罗村	奥园公园一号	活动信息	1.28-2.3诚意登记抓现金，AR实景红包满天飞，财神驾到开年送红云
西樵	恒大御湖湾	优惠信息	1.21-2.5 限时10套，优惠最高达23万
	碧桂园悦府	活动信息	1.19-25暖心返乡活动
	中旅银湾	优惠信息	新春期间，限量一口价单位
	碧桂园翡翠湾	活动信息	1.28-2.2 “五福” 送您
九江	依云公馆	优惠信息	1.25-26年货盛宴，新春尖货1折抱回家
	誉江华府	活动信息	1.23-2.11在任何地方捕抓到誉江华府的财神爷送福，凭图片到访誉江华府销售中心便可抽千元大红包

即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-2月	珠水豪庭	13/14座	248	88-89	24000-25000/带装修	——
2017-2月	阳光城·文澜阁	整体楼宇	130	90-108	18000-20000/带装修	权证登记, 冻结1万开盘优先选房
2017-2月	怡翠尊堤	三期新品	128	110-135	22000-23000/带装修	享18800元优惠
2017-2月	美的联诚智汇家	洋房新品	155	64-93	15000-17000/毛坯	——
2017-2月	恒福天悦	二期7座	104	89-113	95000-10500/毛坯	登记享99折
2017-2月	恒大城	11座、13座	250	95-120	13000-14000/带装修	——
2017-2月	美立方花园	洋房新品	72	89-150	11000-12000/毛坯	——
2017-2月	奥园公园一号	【星悦】组团	128	115-141	12000-14000/毛坯	诚意登记99折
2017-2月	依云华府	三期	144	69-133	16000-18000/毛坯	——
2017-2月	丹灶碧桂园	二期15座	160	88-127	11000-12000/带装修	——
2017-2月	碧桂园翡翠湾	【御江】公馆、 【花园里】洋房	270	92-160	6000-7000/带装修	——
住宅合计			约1789套			

顺德周度成交走势



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

➤ 本周顺德成交面积环比减少**71%**，成交套数环比减少**72%**，成交均价环比下跌**29%**。

➤ 临近春节，外来人口逐渐返乡，同时春节期间大量楼盘关门度岁，成交得不到支撑，导致成交量明显下。

1.23-1.29期间，在整体市场成交量不高的情况下，陈村藏珑华府以成交55套支撑顺德市场成交均价大幅度上涨。

顺德各镇街周度成交对比 (1.23-2.5)



➤ 陈村藏珑华府的集中网签，令陈村成交面积在全区居首；同时藏珑华府以总成交58套占据成交套数榜首。

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
勒流	勒流碧桂园	优惠活动	1.26-2.2 贺年精选，收官一口价
勒流	博澳城	现场活动	春节期间，春节劲爆一口价，新旧业主双重奖
容桂	碧桂园凤凰湾	优惠活动	2.4 公寓享1万抵99折优惠，商铺享3万抵5万优惠



即将开卖项目

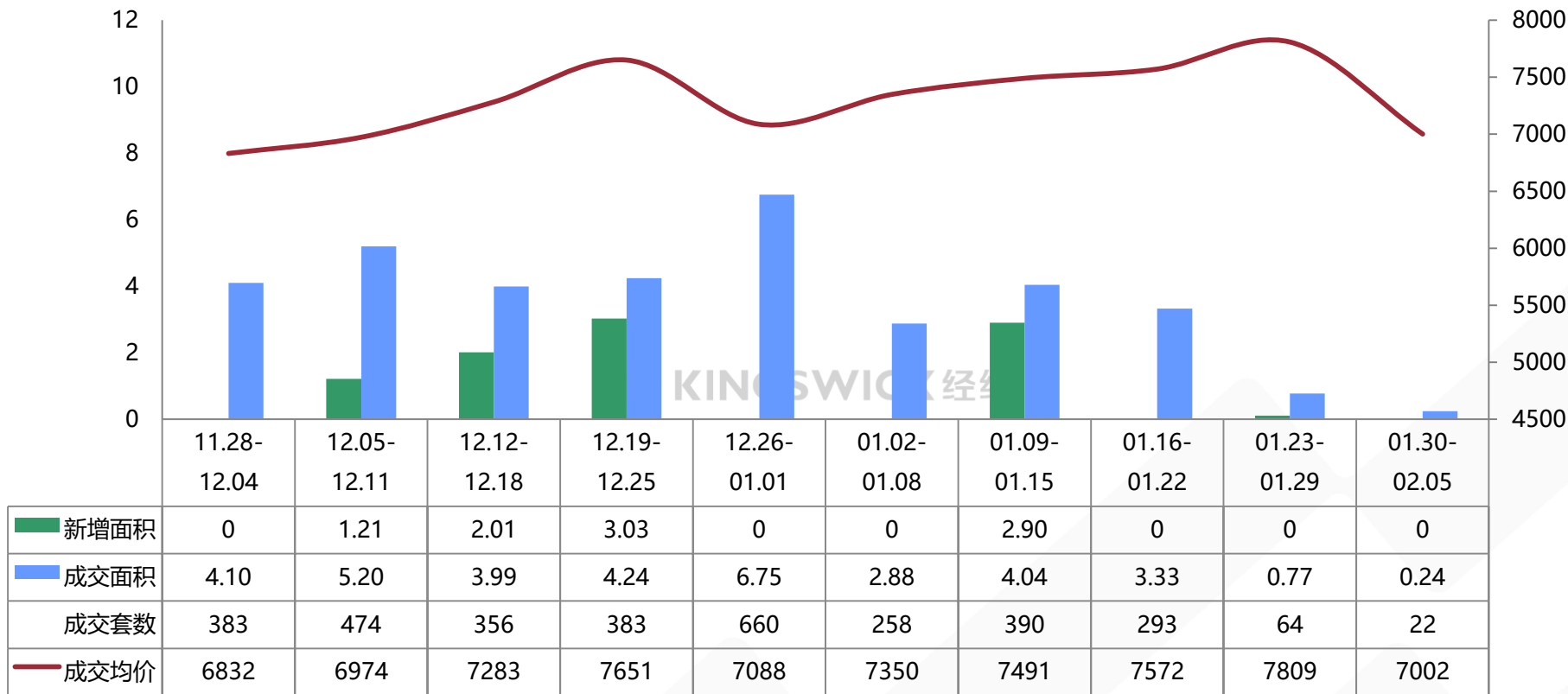
推售时间	镇街名	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-2月	乐从	保利海德公园	1/2/14/15座	688	建面95-140	14000-16000/毛坯	--
2017-2月	乐从	保利公园里	二期花湾组团	300	建面65-125	11000-12000/毛坯	--
2017-2月	勒流	东菱帝苑	1、2座	99	建面105-150	8000-10000/毛坯	--
2017-2月	容桂	龙光水悦熙园	9座	124	建面80-115	10000-12000/毛坯	--
2017-2月	容桂	碧桂园凤凰湾	3、4座	200	建面36-38	8000-9000/带装修	--
2017-2月	乐从	佛奥湾	--	259	建面85-115	10000-12000/毛坯	--
2017-2月	大良	骏景君临名邸	--	58	建面500-1000	毛坯	--
住宅合计(套)：				约1728套			

三水：成交量基本持平，均价企稳7000+

单位：万㎡

三水周度成交走势

单位：元/㎡



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

- 本周三水成交面积环比16年春节**增加9%**，成交套数环比**减少4%**，成交均价环比**上涨20%**。
- 17年春节成交量对比16年成交量基本持平，博雅滨江网签5套夺得春节三水区销冠，均价方面，对比上年均价上涨明显，均价水平保持在7000以上。

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
河口片区	恒大御湖郡	活动消息	莅临五大展厅，福礼相送
西南中心区	三水帝景湾	活动消息	春节期间到访有礼
三水新城	保利中央公园	活动消息	保利若邻商业街区热售



即将开卖项目

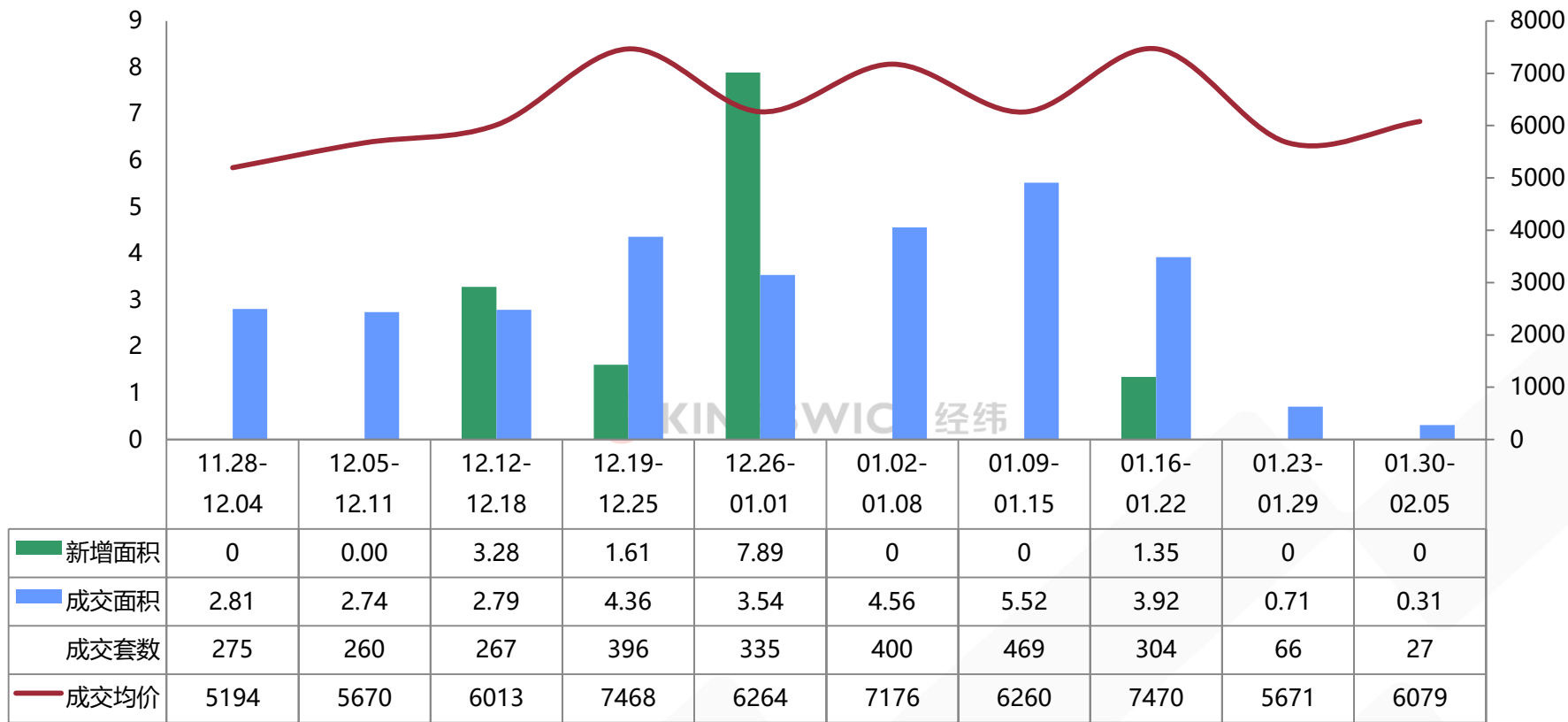
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-1月	保利中央公园	6座	93	140-167	10000-11000	——
2017-1月	三水帝景湾	5座	68	91	7000-7500	——
住宅合计			约161套			

高明：新春成交量上涨明显，价格维持“6”字头 KINGSWICK 经纬

单位：万 m^2

高明周度成交走势

单位：元/ m^2



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

- 本周高明成交面积环比上年春节**增加933%**，成交套数环比**增加800%**，成交均价环比**上涨29%**。
- 今年春节，高明总体成交量价对比上年春节有明显的上涨，成交量方面，西江新城占据成交量主力位置，成交均价方面，西江新城拉动，均价继续保持在“6”字头水平。

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
西江新城	美的西海岸	现场活动	新春不打烊，多重欢乐么你来
荷城	中恒广场	活动消息	高明房产网团购，8套一口价单位，报名优惠2000元



即将开卖项目

推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017.1	美的明湖	观澜别墅	104	200-500	10000-12000	——
2017.1	银豪富隆湾	新洋房	250	89-97	5500-6500	——
2017.2	美的鹭湖森林度假区	新品别墅	74	138-288	12000-15000	部分带装修
住宅合计			约448套			

3.3

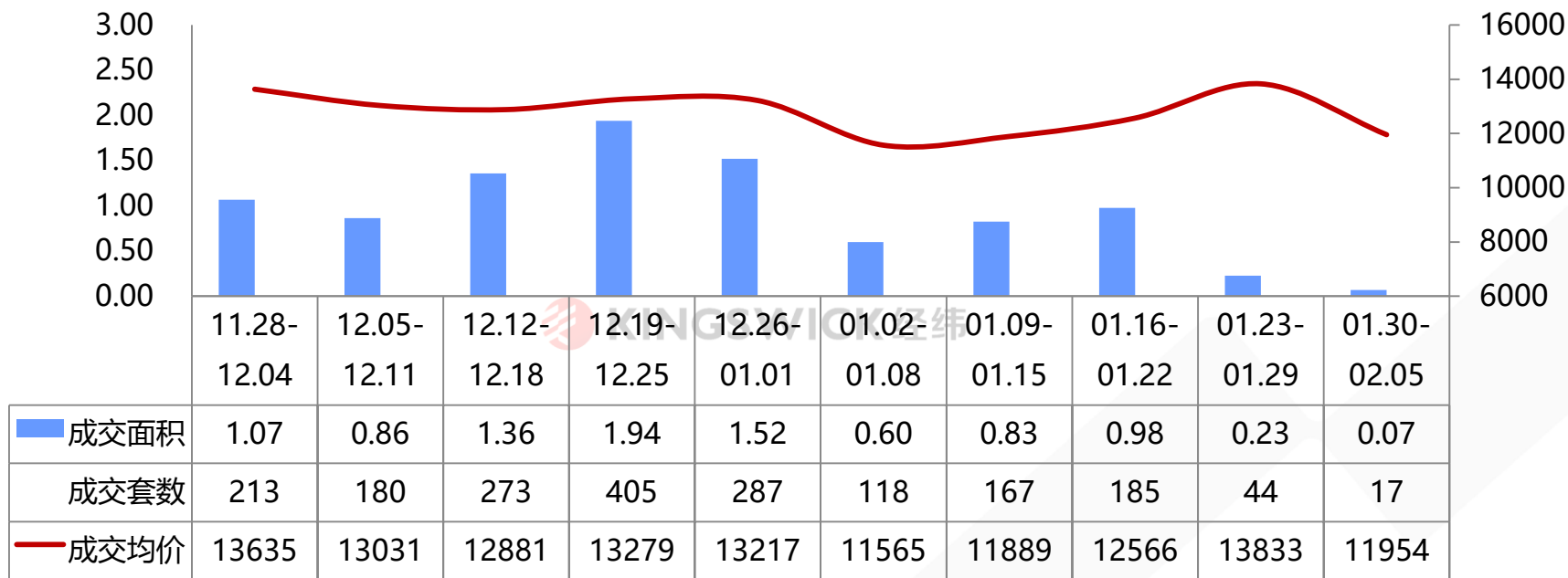
商业市场

春节市场平淡，成交阶段性回落

禅桂新商业公寓周度成交走势

单位：套数

单位：元/m²



(备注：因网站升级，本周暂缺禅城成交数据)

- 本周成交面积环比**减少70%**，成交套数环比**减少61%**，成交均价环比**下跌14%**。
- **受禅城网站升级持续影响，本周仍缺禅城成交数据。**

禅桂新商业公寓周度成交套数前十名楼盘

排名	区域	楼盘名称	签约套数 (套)	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	签约金额 (万元)	备注
1	新城	依云国际	6	211	9747	206	带装修
2	千灯湖	万科金色领域	5	179	15271	274	带装修
3	三山	第壹时区	3	160	12200	195	LOFT带装修
4	新城	智汇广场	2	78	9180	72	带装修
5	新城	宗德服务中心	1	45	13045	59	带装修
合计			17	674	11954	806	—

总公司（广州）

经纬物业（中国）有限公司

广州经纬房产咨询有限公司

地址：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

电话：（020）8356 0280 传真：（020）8356 1860

佛山

佛山经纬房产咨询有限公司

地址：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科广场写字楼10楼04-06室

电话：（0757）8321 8338 传真：（0757）8321 8138

上海

上海经纬行物业顾问有限公司

地址：上海市长宁区仙霞路88号太阳广场东楼2楼B1/B3室

电话：（021）6278 2929 传真：（021）6237 1222

南宁

南宁经纬行房地产咨询有限公司

地址：广西南宁市民族大道86号金和大厦1005室

电话：（0771）588 5330 传真：（0771）588 5332

<http://www.kingswick.com>



T H A N K S