



佛山房地产市场周报



佛山经纬市场研究中心

2017.1.16-1.22



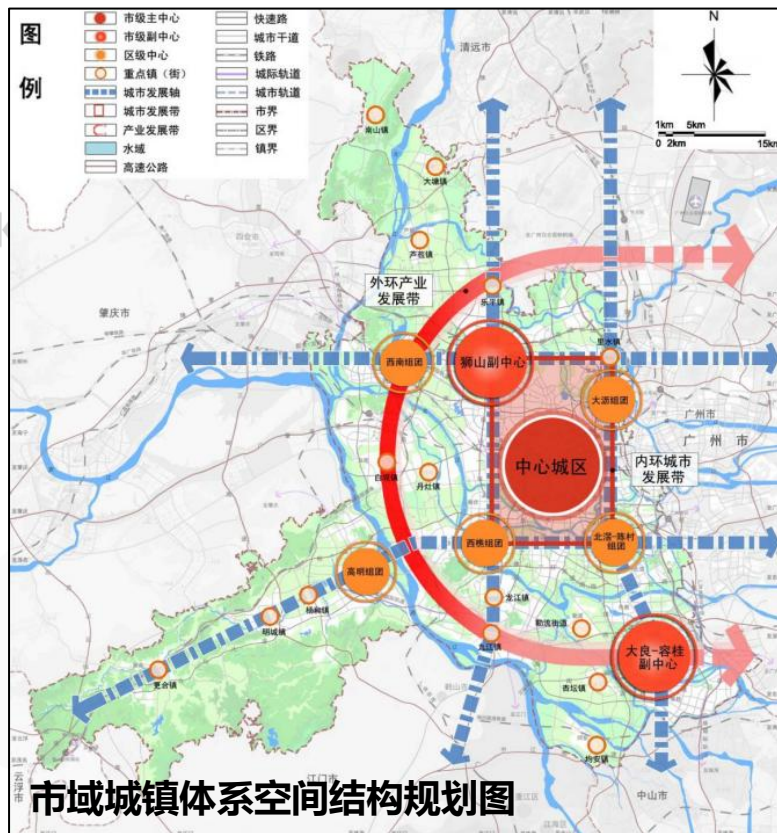
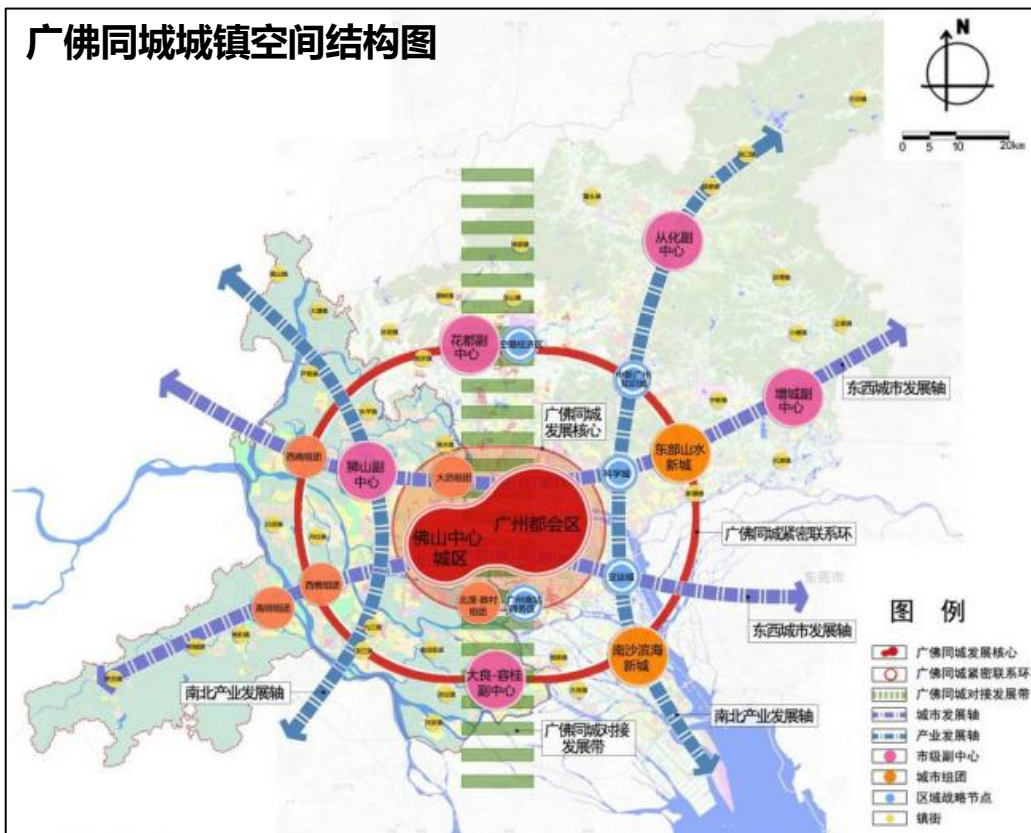
Part 1 宏观背景

佛山城市总体规划（2011-2020年）正式出炉 KINGSWICK 经纬

来源：广佛都市报 2017-1-14

《佛山市城市总体规划(2011-2020)》(以下简称《总规》)已于12月27日获国务院正式批准。在2004版《总规》原“2+5”组团的基础上，佛山做大做强中心城区，培育新的增长中心，形成“1+2+5”的“强中心、多组团”网络型城镇空间结构，构建“健康、绿色、便捷、高效”的城市综合交通系统，实施公交优先，力争2020年实现中心城区公交出行占机动化出行比例达到50%以上。

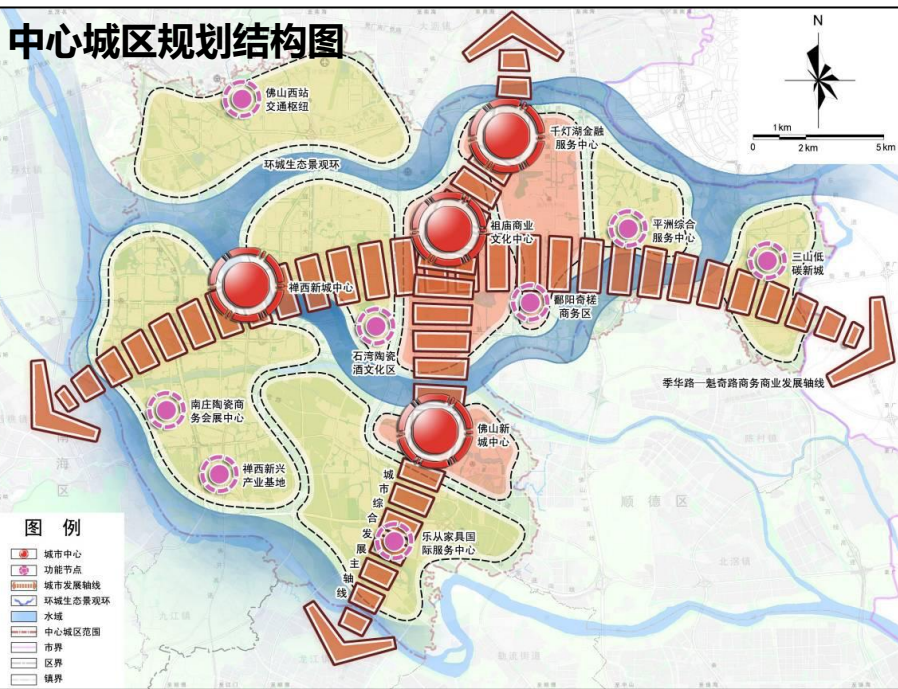
广佛同城城镇空间结构图



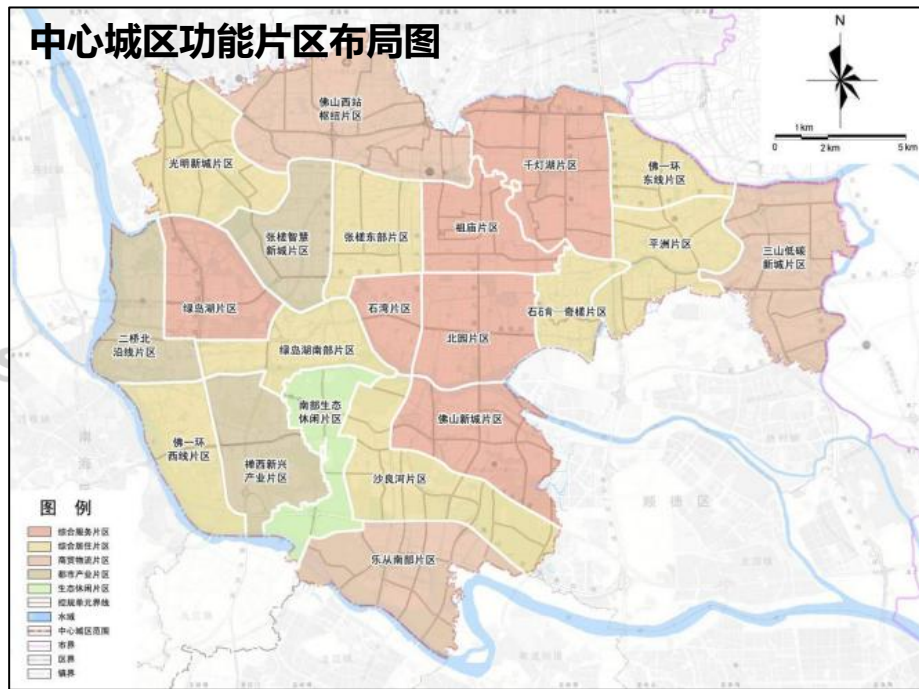
佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

佛山城市总体规划（2011-2020年）正式出炉 KINGSWICK 经纬

中心城区规划结构图



中心城区功能片区布局图



(备注：规划详细内容可参考周报附件文档)

Part 2 土地市场

本周重点商住用地成交信息



- ❑ 地块编号：TD2016(GM)WG0038
- ❑ 交易时间：2017-01-20（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：6.01万 m^2
- ❑ 容积率：1.0 < FAR ≤ 1.5
- ❑ 建筑面积：9.02万 m^2
- ❑ 起始价格：13530万元
- ❑ **成交价格：13530万元**
- ❑ **成交楼面价：1500元/ m^2**
- ❑ 竞得人：广州招商房地产有限公司
- ❑ **备注：商业用地面积，不超过总用地面积30%，建面不超过总计容建面的40%；建筑密度≤33%；建筑高度≤36米。**

本周重点商住用地成交信息

西江新城



- ❑ 地块编号：TD2016(GM)WG0040
- ❑ 交易时间：2017-01-20（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：1.66万 m^2
- ❑ 容积率：1.0 < FAR \leq 2.2
- ❑ 建筑面积：3.66万 m^2
- ❑ 起始价格：8192万元
- ❑ 起始楼面价：2240元/ m^2
- ❑ 成交价格：8192万元
- ❑ 成交楼面价：2240元/ m^2
- ❑ 竞得人：佛山市高明西江新城土地发展有限公司

本周重点商住用地出让信息

三水河口



- ❑ 地块编号：TD2017(SS)WG0001
- ❑ 交易时间：2017-01-20（周五）
- ❑ 土地性质：商住用地
- ❑ 占地面积：8.99万 m^2
- ❑ 容积率：1.0 < FAR \leq 3.0
- ❑ 建筑面积：26.98万 m^2
- ❑ 起始价格：74190万元
- ❑ 起始楼面价：2750元/ m^2
- ❑ 备注：建筑限高 \leq 100米，需配置一所9个班以上的幼儿园，建筑面积不少于2400 m^2 。

佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

Part 3 市场分析

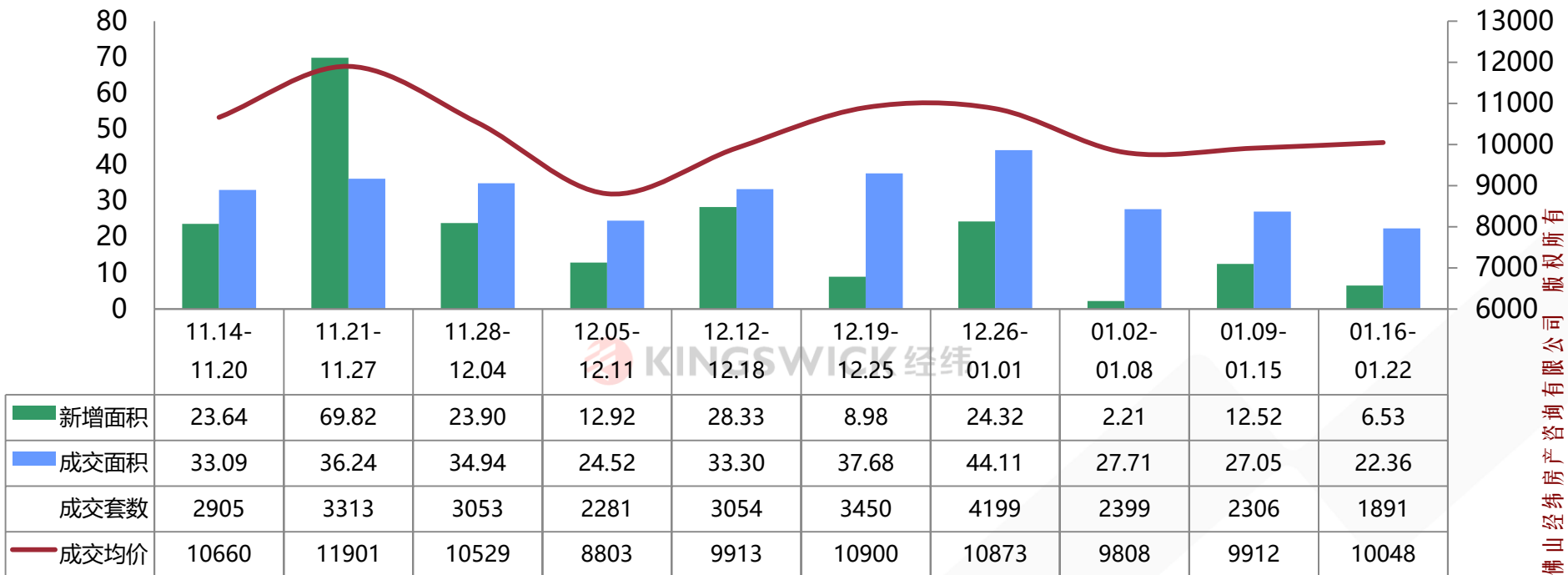
3.1

大佛山市场

佛山住宅周度供求走势

单位：万m²

单位：元/m²



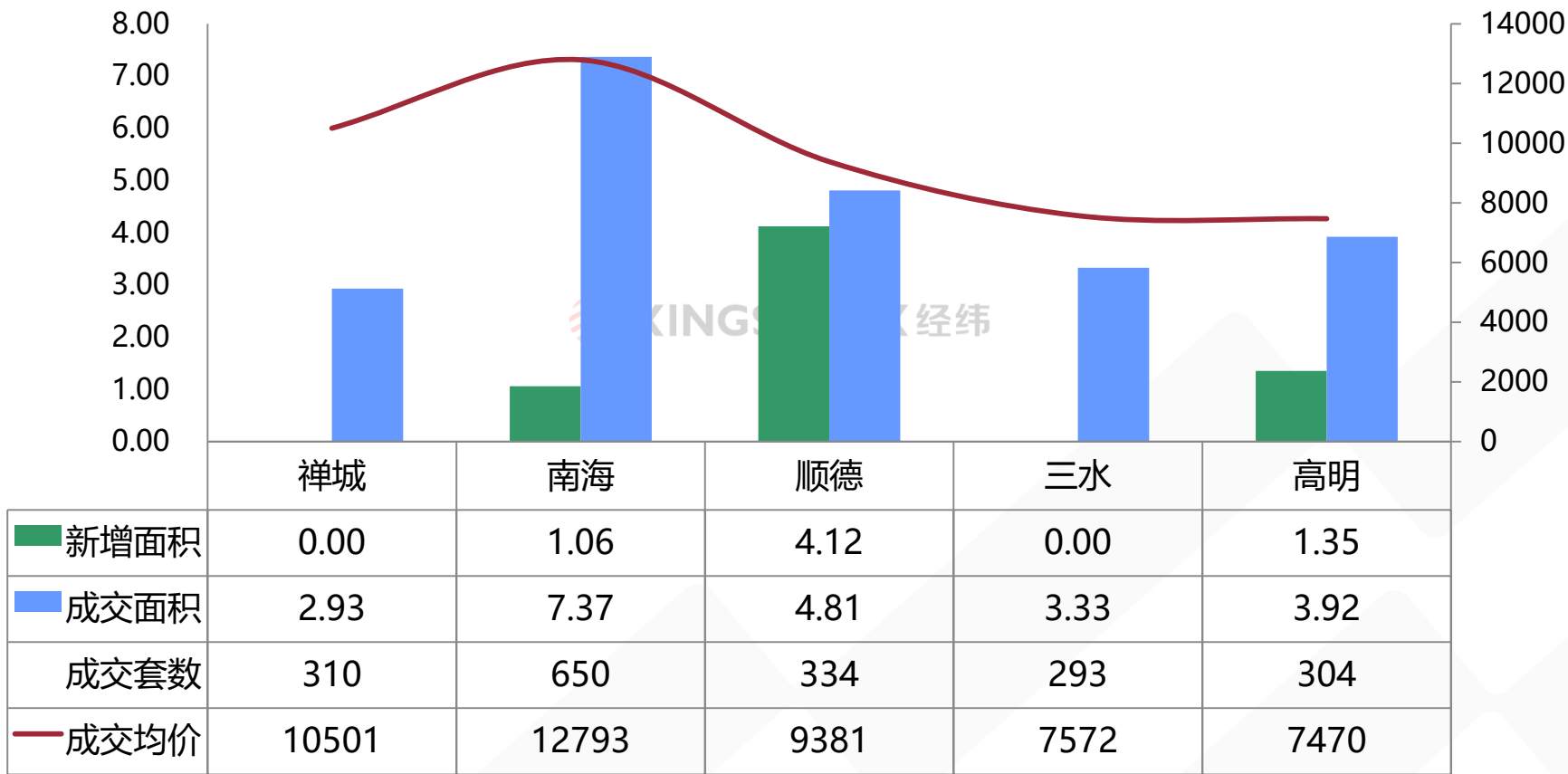
- 本周成交面积环比减少**17%**，成交套数环比减少**15%**，成交均价环比上涨**1.4%**。
- 本周交投放量明显放缓，均价环比基本持平。年关将近，各区域项目推新放缓，本周仅顺德容桂凯蓝滨江名门推新，推出92-113m²单位92套，毛坯均价13000元/m²，开卖当天成交32套，开卖成绩一般。

各区交投双方均放缓，禅城均价下跌明显

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	恒大城	2017/1/19	11号楼, 30层/2梯3户	四房/121-127	87	1.06
顺德	凯蓝滨江名门	2017/1/17	8、9座, 25层/2梯4户	三房 / 82-84 四房 / 87	92	0.77
顺德	名铸家园	2017/1/19	1座, 11层 / 1梯4户 2座, 16层 / 2梯4户	三房 / 93-115	100	1.04
顺德	博澳城	2017/1/19	墅璟湾3座, 26层 / 2梯6户	三房 / 93-95	148	1.39
高明	美的鹭湖森林度假区	2017/1/20	湖光鹭影十三街30、31号等	别墅/138-288	23	0.59
高明	美的鹭湖森林度假区	2017/1/20	湖岸香堤五街39、50号等	别墅/138-288	51	0.76

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	尚观嘉园	7136	62	5949	11995	带装修
2	顺德	凯蓝滨江名门	4664	38	3389	13762	——
3	南海	融创御府	4146	21	2317	17894	——
4	顺德	朗宁郡	4015	42	5046	7957	——
5	三水	御江南	3755	45	4860	7725	含别墅
6	南海	富丰君御	3444	13	2062	16703	部分带装修
7	顺德	碧桂园钻石湾	3400	3	2518	13501	别墅
8	高明	江滨·香格里拉	3266	24	3993	8179	含别墅
9	南海	世爵府邸	3248	34	3845	8447	——
10	三水	三水帝景湾	3247	50	4586	7079	——

(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	南海	绿地香颂公馆	3042	23	2262	13443	带装修
12	南海	恒大御湖湾	2856	29	2704	10562	含住宅公寓, 带装修
13	南海	海逸桃花源记	2814	22	2718	10353	部分带装修
14	南海	奥园1号	2560	9	979	26141	带装修
15	高明	美的鹭湖森林度假区	2490	13	1820	13685	含别墅, 部分带装修
16	南海	保利诺丁山	2431	9	1034	23510	带装修
17	南海	雅丽豪庭	2425	19	2650	9151	——
18	南海	宏鼎景裕豪园	2300	9	1021	22517	带装修
19	南海	珠水豪庭	2298	11	961	23908	部分带装修
20	三水	恒达花园	2294	22	2894	7929	——
合计			65830	498	57607	11427	——

(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)

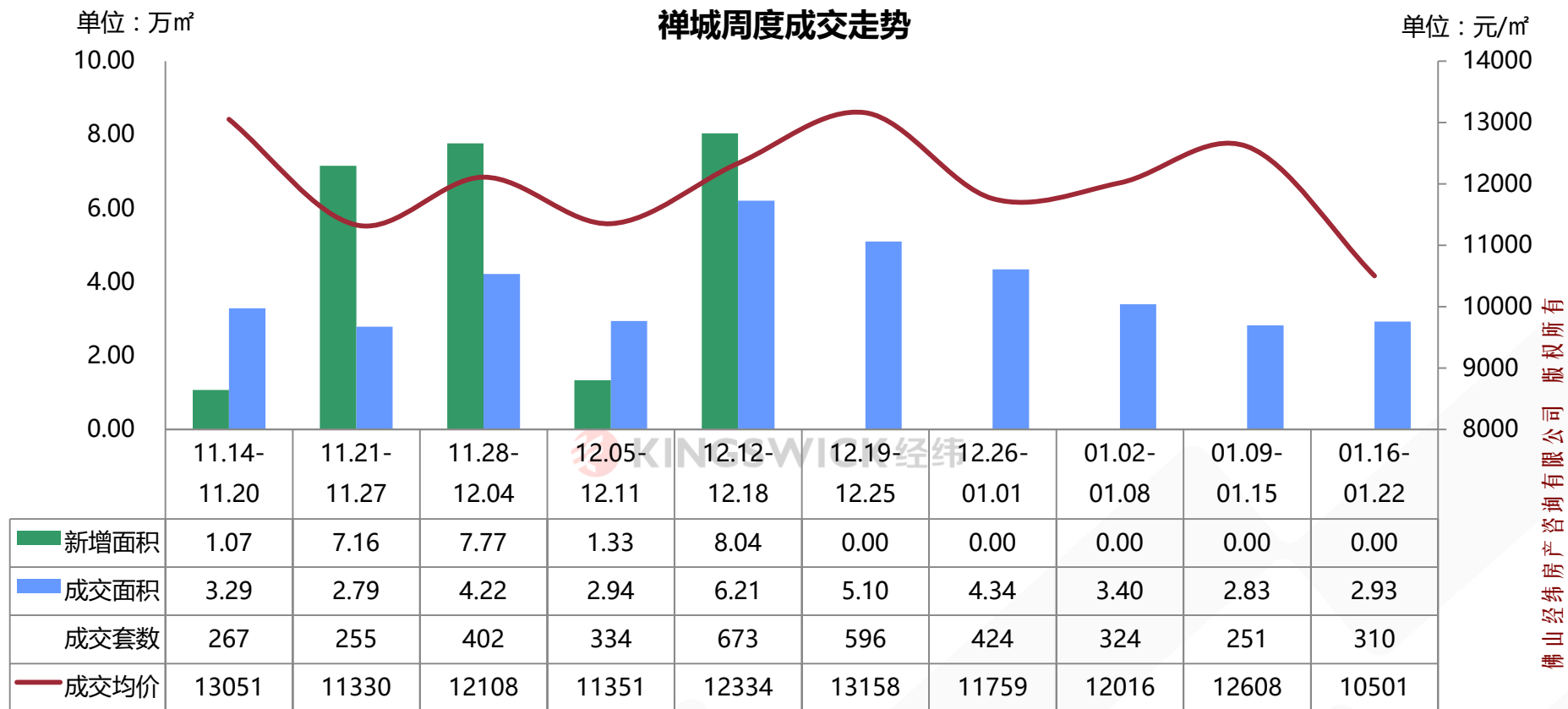
(备注: 由于网站调整, 本周暂无禅城交易明细数据)

➤ 前20项目的签约金额占总体市场份额29%, 成交面积环比减少**43%**, 成交均价上涨**11%**。www.kingswick.com

3.2

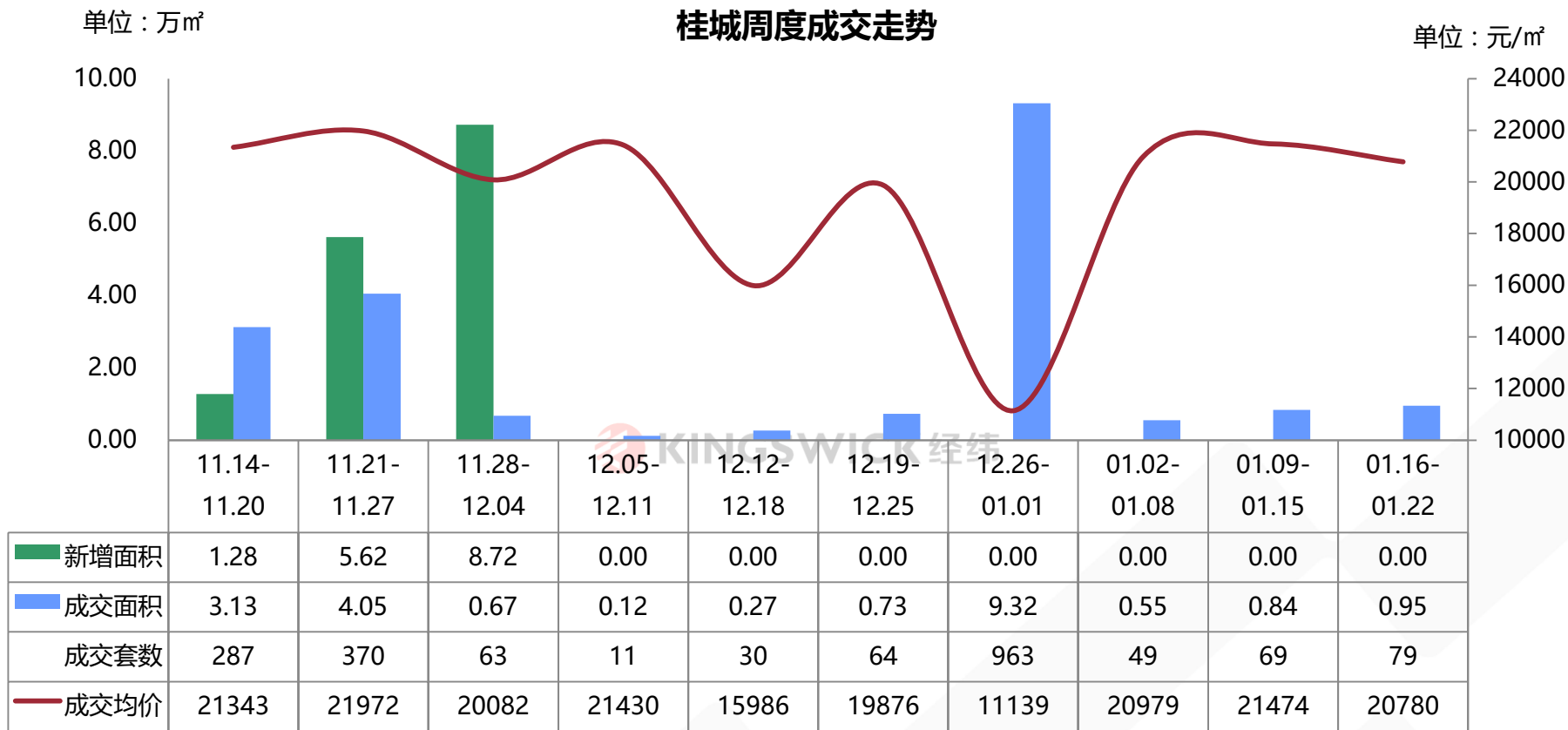
区域市场

禅城：年关将近，成交量趋于平缓



- 本周禅城成交套数、成交面积环比**增加24%、4%**，成交均价环比**下跌17%**；
- 本周禅城成交价格回跌，节前市场趋于平缓，各楼盘动作减缓，楼市主要以消化余货为主，后市受新增供应缺乏影响，成交量难以大幅拉升。

桂城：节前量少价稳局面持续，后市待观望



- 本周桂城成交套数、成交面积环比**增加14%，13%**，成交均价环比**下跌3%**；
- 本周桂城持续没有7周末有新增预售，各项目推新意愿薄弱；年关将至，成交量价处于相对低位，但均价仍然企稳“2万”。

禅桂本周动态：

区域	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	悦万城	活动信息	1.14举办“悦万城2017迎春杯”广场舞大赛总决赛
	富力广场	活动信息	1.20举办微信线上游戏活动，计成绩赢大奖

即将开卖项目：

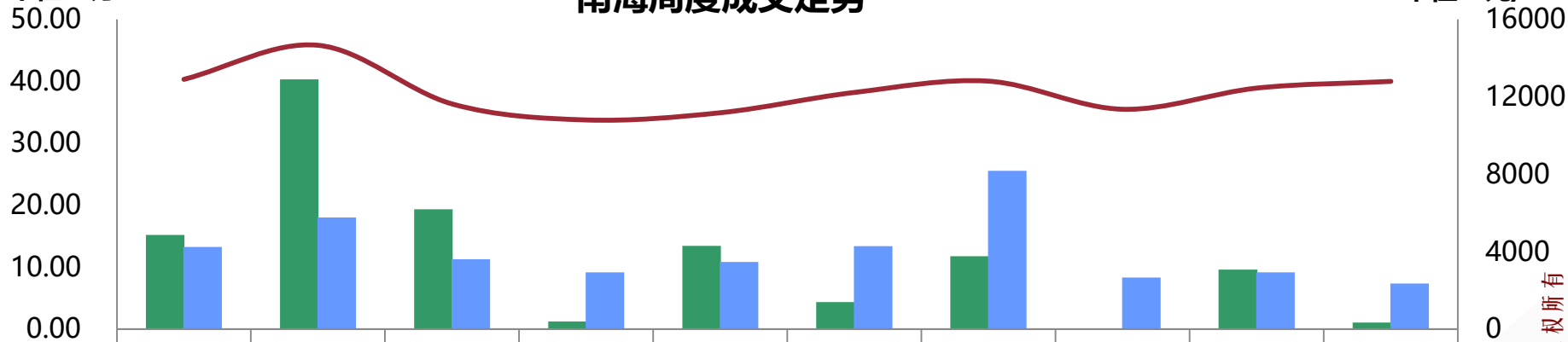
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2017年1月	融创湖滨世家	4、5房洋房	24	150/170/200/300	13000-19000/毛坯	--
2017年1月	越秀岭南隽庭	6座	48	165	15000-15000/毛坯	--
2017年1月	招商雍景湾	32座	138	150	14000-15000/毛坯	--
2017年1月	中海凤凰熙岸	望江洋房	44	143	14000-17500/部分带装修	--
2017年1月	保利葉公馆	1/4座	212	95、125/140	28000-29000元/带装修	登记可享双重98折
合计			约466套			

南海：节前休整，成交量低位平稳

单位：万m²

南海周度成交走势

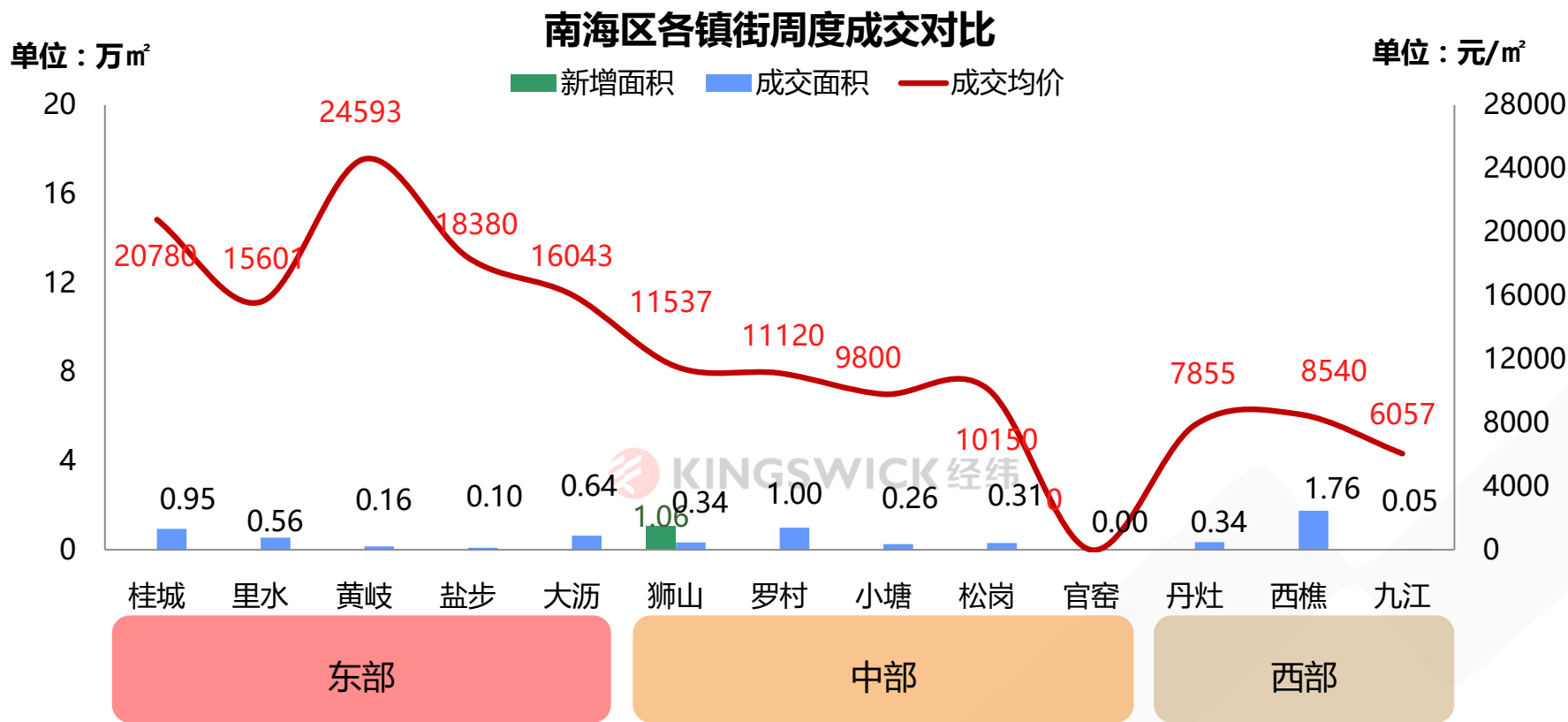
单位：元/m²



	11.14-11.20	11.21-11.27	11.28-12.04	12.05-12.11	12.12-12.18	12.19-12.25	12.26-01.01	01.02-01.08	01.09-01.15	01.16-01.22
新增面积	15.19	40.28	19.32	1.23	13.42	4.34	11.75	0	9.62	1.06
成交面积	13.25	18.01	11.25	9.16	10.82	13.38	25.54	8.31	9.14	7.37
成交套数	1217	1706	1048	837	1032	1242	2468	764	772	650
新增套数	1488	4202	1877	122	1446	377	1102	0	962	87
成交均价	12899	14656	11630	10804	11176	12224	12805	11355	12447	12793

- 本周南海成交面积环比**减少19%**，成交套数环比**减少16%**，成交均价环比**上涨2.8%**；
- 本周进入春节假期最后一周，南海楼市进入休整期，成交量维持低位平稳。
- 中西部项目继续霸屏套数销榜TOP10，共占八席。

南海各镇街周度成交对比



- 节前休整期，东部保持“价高量低”的平稳走势，更近一月无新增货量。
- 虽然西樵高支撑项目成交减少，量价环比下滑，但仍稳居镇街销量榜首之位。

板块	楼盘名称	活动类型	活动内容
盐步	金地悦荔	活动信息	1.21-25 1元年货节
大沥	恒大悦府	活动信息	1.21-22一起悦“赴”中国年
丹灶	丹灶碧桂园	活动信息	1.21-22泡泡童梦王国
西樵	碧桂园翡翠湾	活动信息/开放示范区	1.16-23双重大礼回馈返乡游子；1.21荷兰风情嘉年华，开放“岛屿花海”示范区



1.21碧桂园翡翠湾开放示范区



项目位置：南海西樵镇西岸新城区新城中路北101号（西岸大桥侧）

占地面积：29.33万m²

建筑面积：70.30万m²

项目动态：

- 1月21日开放“岛屿花海”示范区，强势推出全新【花园里】组团样板房。

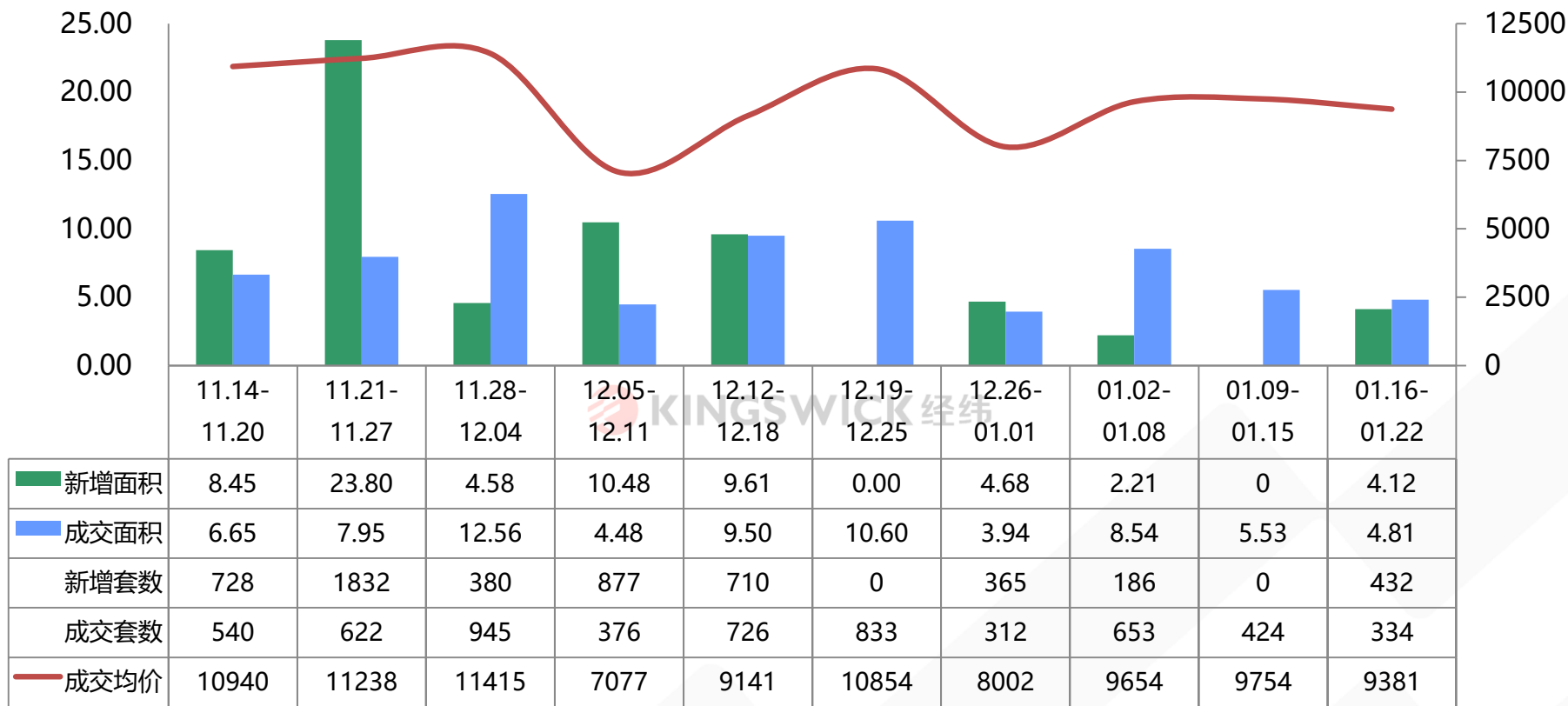


即将开卖项目

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	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1629套			

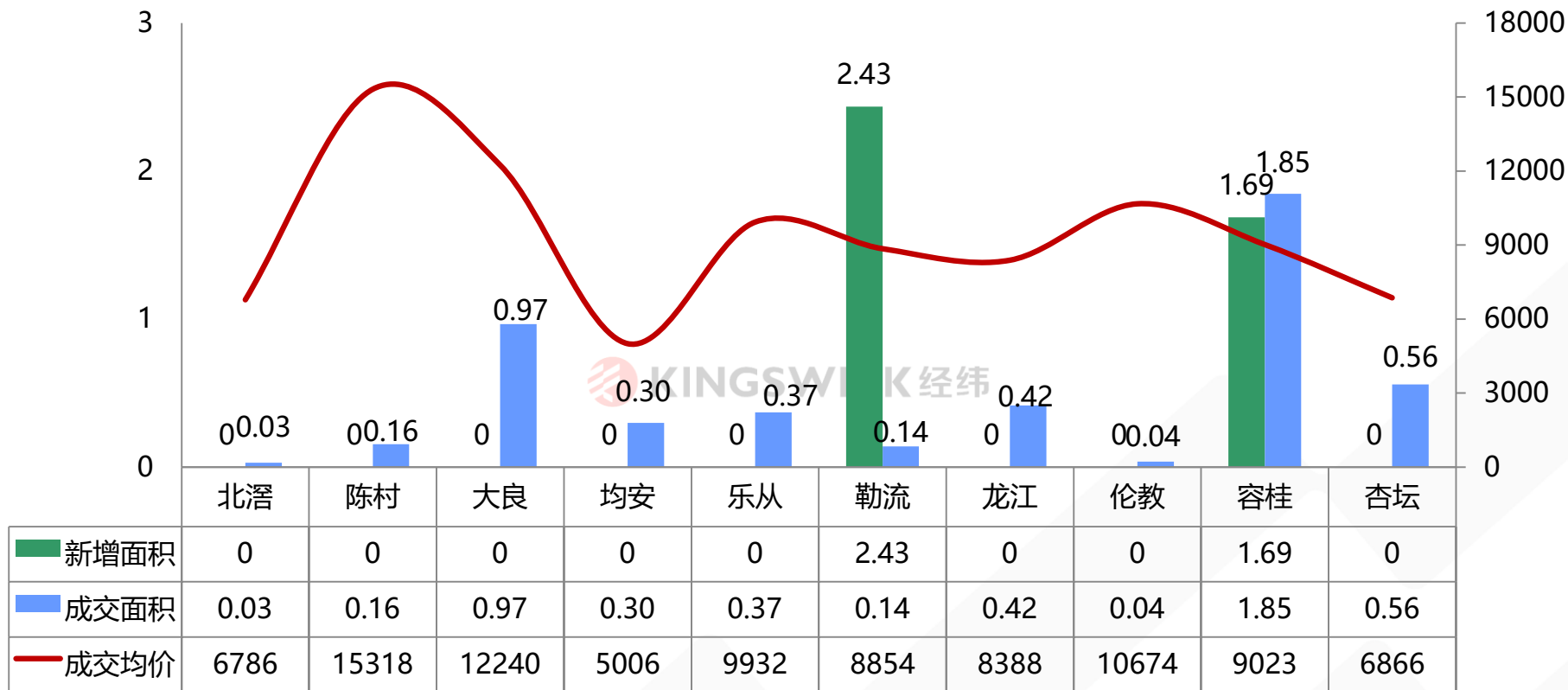
顺德：成交量连续两周减少，均价有所回落

顺德周度成交走势



- 本周顺德成交面积环比减少**13%**，成交套数环比减少**21%**，成交均价环比下跌**4%**。
- 临近春节，购房者购房欲望不高，市场以自然去化为主，新货不足，导致成交量持续下降，均价也有所波动。推新方面，只有容桂凯蓝滨江名门推出新货。

顺德各镇街周度成交对比



佛山经纬房产咨询有限公司 版权所有

➤ 本周容桂依靠着朗宁郡和凯蓝滨江名门两个楼盘以成交1.85万㎡占据成交面积量榜首；其中朗宁郡以成交42套夺得成交套数榜首。本周顺德市场新增预售的楼盘有名铸家园和博澳城。

【凯蓝滨江名门2017-1-21开盘情况】

推售

8座



■推售货量：8座，25层 / 2梯4户，共92套；

■户型配比：

户型	四房	五房	合计
面积 (m ²)	90-103	112	9200
套数	69	23	92

■推售价格：12000-14000（毛坯）

■优惠折扣：99*98*97折

■开卖情况：当日成交35%（32套）

■客户构成：约50%为容桂本地客户，广州、大良客户占45%，其他区域客户约占5%

镇街	楼盘名称	活动类型	活动内容
北滘	君兰江山	现场活动	1.21 凡美的君兰江山业主到访即可领取新春大礼包一份
大良	恒大帝景	优惠活动	1.21-1.22 购房即可获赠“千元新春度假套票”
伦教	伦教碧桂园	现场活动	1.21-1.28 伦教碧桂园推出新年四重礼钜惠活动
勒流	博澳城	现场活动	1.21-1.22 博澳城销售中心请来知名书法家执笔，即席挥毫为你送上新年祝福
容桂	碧桂园凤凰湾	现场活动	1.21-1.22 碧桂园·凤凰湾“年货大出击 迎春花市贺新春”

即将开卖项目

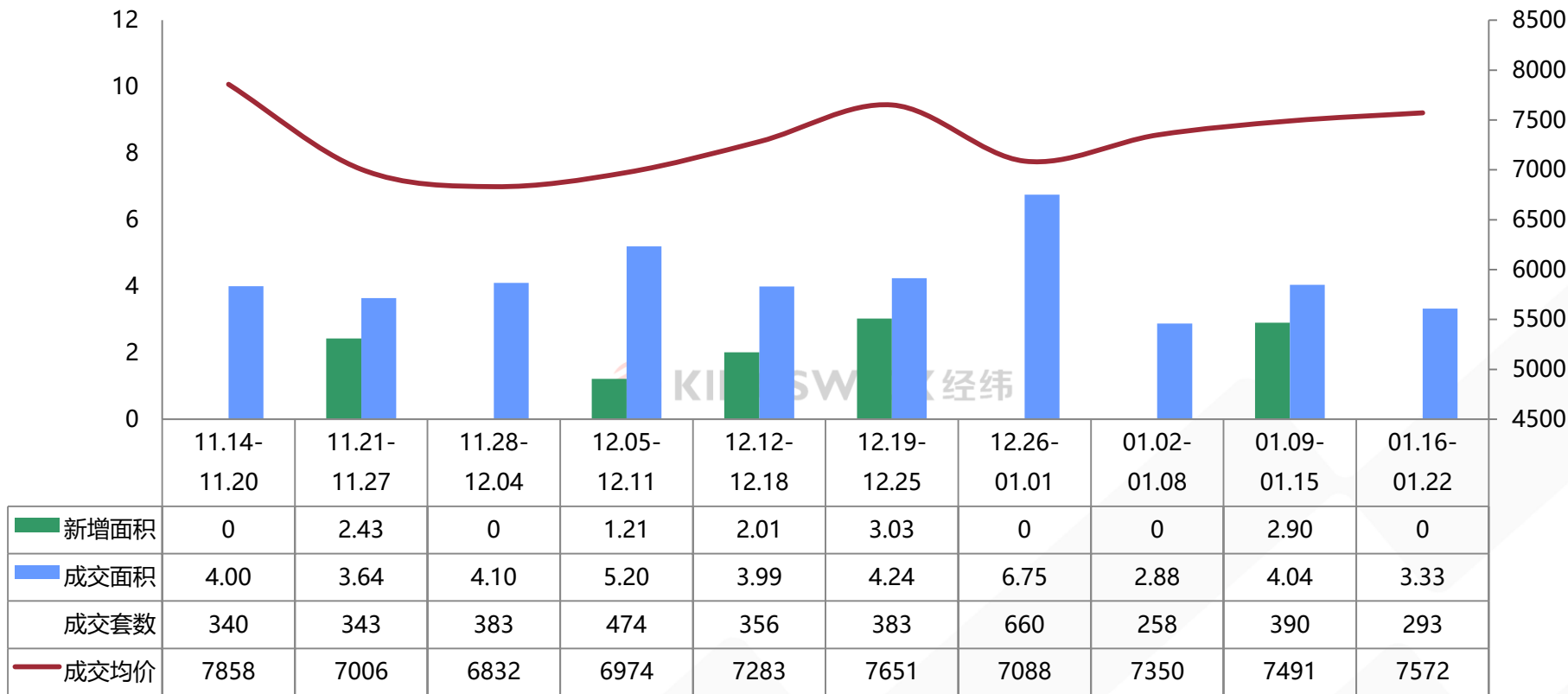
推售时间	镇街名	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-1月	乐从	保利海德公园	1/2/14/15座	688	建面95-140	14000-16000/毛坯	--
2017-1月	乐从	保利公园里	二期花湾组团	300	建面65-125	11000-12000/毛坯	--
2017-1月	勒流	东菱帝苑	1、2座	99	建面105-150	8000-10000/毛坯	--
住宅合计(套)：				约1087套			

三水：网签量下跌，均价继续走高

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**减少18%**，成交套数环比**减少25%**，成交均价环比**上涨1%**。
- 本周三水成交量环比减少，其中三水新城下跌幅度最大，达82%；中心城区环比上周增加55%。本周三水别墅盘成交量对比上周有所增加，引领均价继续上涨。

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	金鸡献瑞，“御”见财神
西南中心区	三水帝景湾	活动消息	1月21日帝景湾循众加推
	博雅滨江	现场活动	心归三水，情定博雅，新春返乡特惠专场
云东海片区	保利雲上	现场活动	新春礼包大派送，业主专享
	碧桂园翡翠山	现场活动	举办碧桂园翡翠山首届年货大街
三水新城	保利中央公园	活动消息	 KINGSWICK 经纬 春节有趣互动活动

即将开卖项目

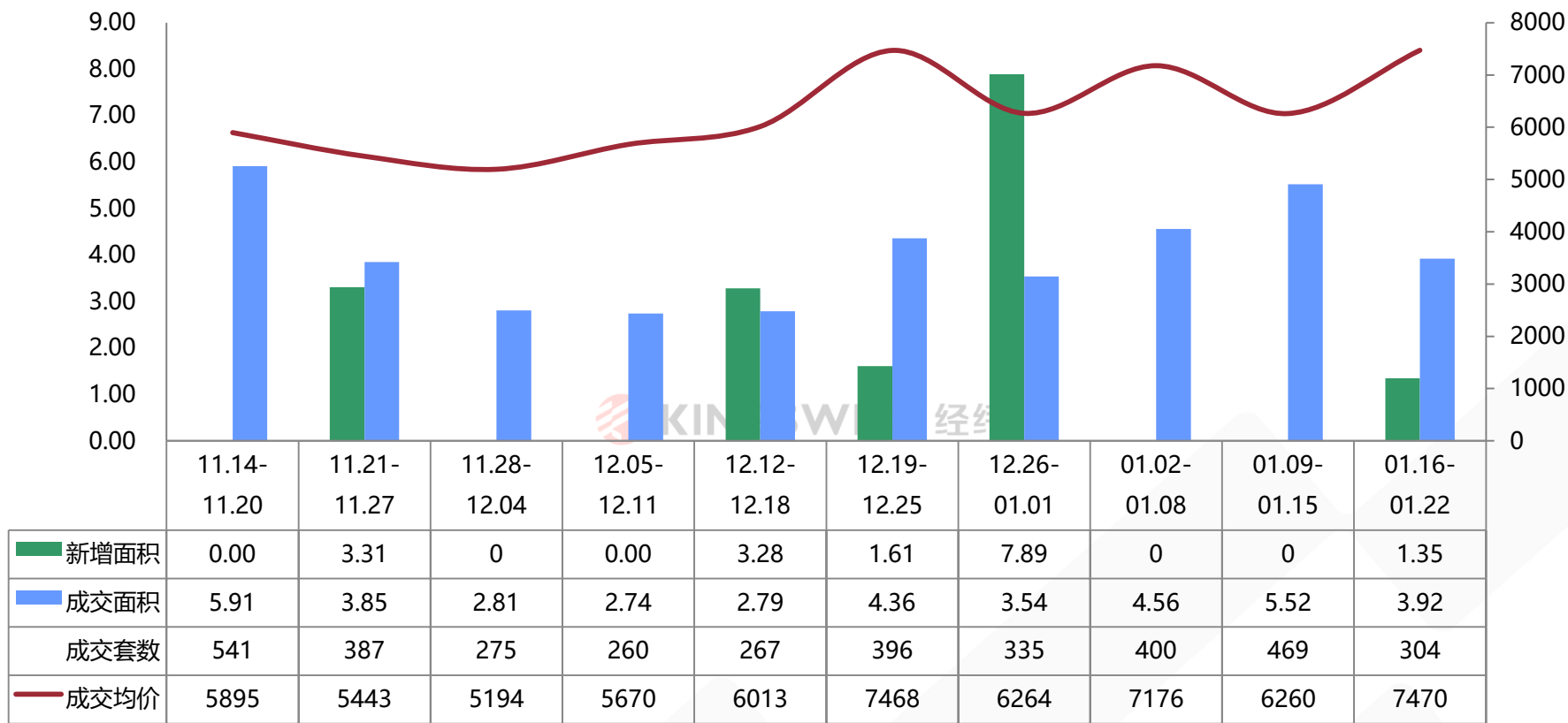
推售时间	楼盘名称	推售范围	套数 (套)	单元面积 (m ²)	预计均价 (元/m ²)	备注
2017-1月	保利中央公园	6座	93	140-167	10000-11000	——
2017-1月	三水帝景湾	5座	68	91	7000-7500	——
住宅合计			约161套			

高明：成交量下降明显，别墅拉动均价上行

单位：万 m^2

高明周度成交走势

单位：元/ m^2



- 本周高明成交面积环比**减少29%**，成交套数环比**减少35%**，成交均价环比**上涨19%**。
- 本周高明市场成交量有所减少，主要原因是本周市场缺少新货入市支撑；均价方面，美的鹭湖持续着良好的成交量，拉动整体均价再度破“7”。

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	年味第二波，免费送春联、传统年味美食等你来体验
杨和镇	美的鹭湖森林度假区	活动消息	爱丽丝庄园1月26日萌情绽放



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			

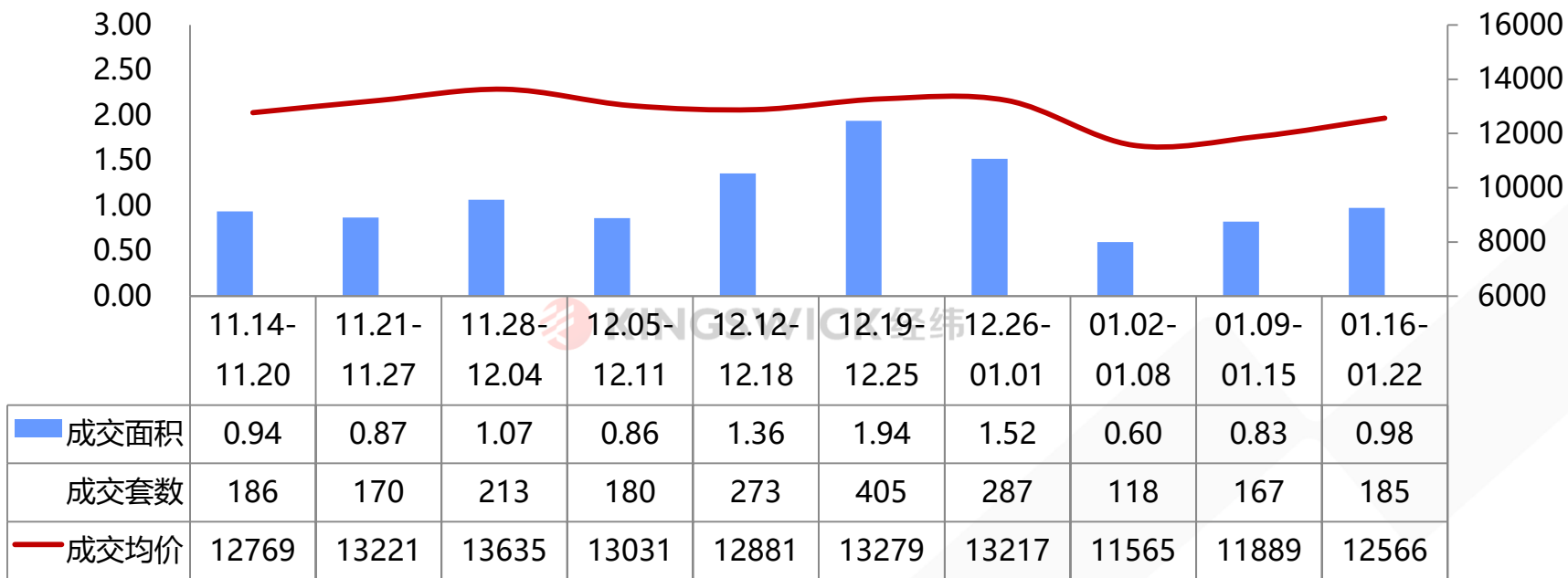
3.3

商业市场

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**增加18%**，成交套数环比**增加11%**，成交均价环比**上涨6%**。
- 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	千灯湖	万科金域中央	44	2687	14662	3939	LOFT带装修
2	三山	第壹时区	28	1565	12220	1912	LOFT带装修
3	千灯湖	万科金色领域	19	871	14554	1268	带装修
3	新城	智汇广场	19	739	9264	685	带装修
5	桂城	星星·e客	18	993	12461	1238	LOFT带装修
6	新城	保利东湾	16	855	9527	815	含LOFT，部分带装修
7	桂城	南舜怡海港	13	567	7687	436	含LOFT，带装修；带返租
8	新城	宗德服务中心	11	585	13333	781	带装修
9	千灯湖	联海国际	9	577	13969	806	含LOFT
10	新城	依云国际	5	176	9910	174	带装修
合计			182	9615	12535	12053	—

Part 4 广告投放

 **感恩全城,乐从星际半岛祝全体市民新年快乐!**



 **乐从·星际半岛**



乐从星际半岛 7、8 座洋房
1月20日 优惠日 盛大举行!
(仅限一天)

建筑面积 130-162 方,清水样板房现已开放,诚邀您品鉴

作为高端园林社区项目,星际半岛拥有以下几大特色:

- 1 特别的内河游船码头
- 2 特别的护城河休闲步行道兼打造野趣会所
- 3 特别的生态景观
- 4 特别的北大附属实验幼儿园
- 5 特别的康体会所
- 6 特别的室内恒温泳池

售楼证号: 2018027123

 **咨询热线 0757 28331822 28331829**

佛山日报全媒体
The Multiplatform Foshan Daily

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