

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.10.23-2017.10.29）

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 中原集团与金地物业管理集团正式达成战略合作

2017年8月24日，中原百亿俱乐部会员代表首度参访金地物业，建立沟通渠道。10月23日下午四点，中原集团与金地物业管理集团全国战略合作签约仪式在金地物业总部隆重举行。签约仪式上，中原集团与金地物业管理集团建立了战略合作关系，标志着双方就推进房地产社区生态圈建设迈出了合作第一步。

② 佛山公示中心区控规整合规划

佛山市国土资源和城乡规划局公示《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》草案。编制范围为禅城区的祖庙街道、张槎街道和石湾镇街道，总面积约为77.79平方公里，规划区的建设用地规模为7257.19公顷，占规划总用地的93.30%。住宅建筑面积为5299.60万平方米。

③ 佛山第三季度二手楼，成交量同比降2成

据佛山住建局数据显示，今年前三季度全市一共成交二手楼7.48万套，其中，成交高峰期出现在3-5月，也就是二手房被纳入限购范畴的前3个月，单月成交量均达1.2万套以上。6月，限购区二手房被限，二手房的成交应声而落，出现了4连跌。今年第三季度全市二手住宅共成交16067宗，环比第二季度下降52%，同比去年同期下降19%。即使是在传统旺季“金九”，全市单月二手房成交量仅4422宗，同比下降40%。

④ 京东正式对外公布房地产业务布局

在10月24日举行的京东房地产业务上线发布会上，京东方面表示，虽然京东此前拿到了很多地块，但“没有想过做地产开发”。京东的合作模式包括：开发商与京东直接合作；代理商与京东合作的京东联营模式；以及开发商、代理商、京东共同建设的多方联营模式。据了解，京东的房地产业务开展顺序为新房、租赁、二手房。目前，京东商城房产频道已经上线，有新房正在京东销售。首期上线的京东房产频道已经有82家开发商和35家服务商入驻，涉及2027个项目，覆盖超过20个城市。按照计划，京东房产的租赁业务将在年底上线。



土地市场

Land market

土地供应情况

本周全市仅禅城区供应一宗小型商业用地。

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)
禅城区						
2017-11-23	兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商业	3641.98	4.0	4509	3095

土地成交情况

金科进驻佛山市场，美的再度杏坛拿地，万科首入杏坛镇街。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	竞得者
顺德区								
2017-10-23	佛山市顺德区顺德科技工业园A区北-2-2之二	工业	28872.08	3.0	3465	3465	400	村田五矿精密材料
2017-10-23	佛山市顺德区顺德科技工业园A区北-2-2之五	工业	14272.75	2.5	2141	2141	600	顺杉科技
2017-10-23	佛山市顺德区顺德科技工业园A区中-16-6号	工业	37151.17	3.0	5295	5295	475	顺德开关厂
2017-10-23	北滘镇佛山一环南线以北、横二路以南地块	工业	39529.85	3.0	3024	3024	255	美融新材料
2017-10-23	北滘镇西南片区02-C-07地块	工业	17517.34	3.0	2102	2102	400	机灵电器
2017-10-24	北滘镇新城04-B-06地块	住宅	5390.83	1.2	4852	7116	11000	和睿企业
2017-10-26	顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西	商住	64944.44	2.5	121434	158899万元 配建43336㎡ 自销4500㎡	名义11000 折合17000	金科
2017-10-27	杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	商住	20379.18	2.5	30569	38000	7459	美的
2017-10-27	杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	商住	45432.28	2.8	76327	94000	7389	万科

备注：粗略计算，仅供参考，实际楼面地价包含配建住房3000元/㎡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

下周全市以工业用地招拍挂为主，没有商住用地到期拍卖。

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						
2017-10-30	顺德科技工业园A区西-5-2地块	工业	55459.65	3.0	8319	500
高明区						
2017-11-1	杨和镇依兰路以北、银花路以西	工业	7538.4	3.0	282.7	125
2017-11-1	更合镇（合水）新村以东、更合大道以北	工业	7600.8	3.0	920	403
2017-11-1	更合镇（合水）小洞工业区经一路以东、纬一路以北	工业	112498.42	3.0	3460	103
2017-11-1	杨和镇杨西大道以东、和佳路以北	工业	37187.3	3.0	2009	180



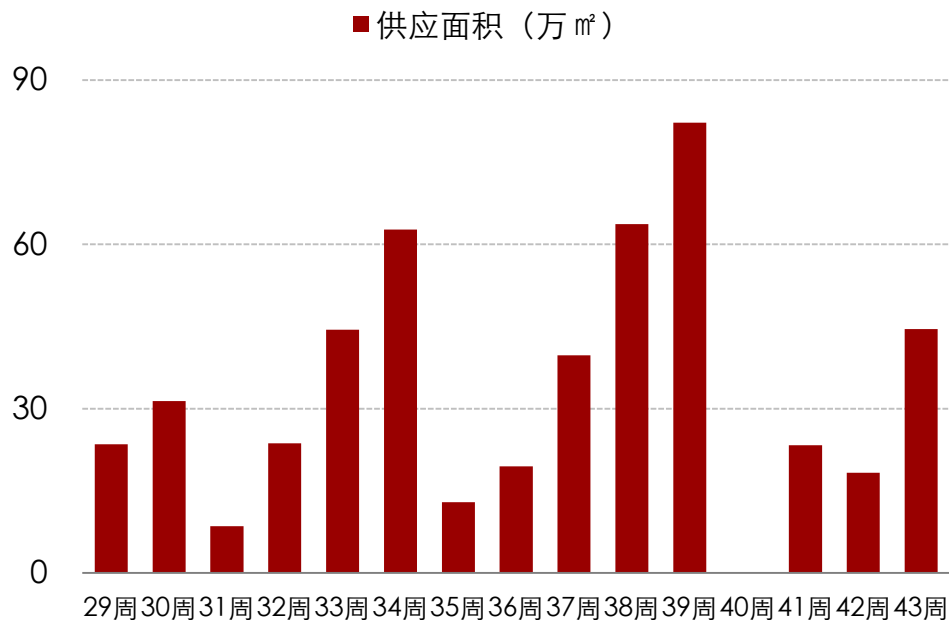
住宅市场

Housing market

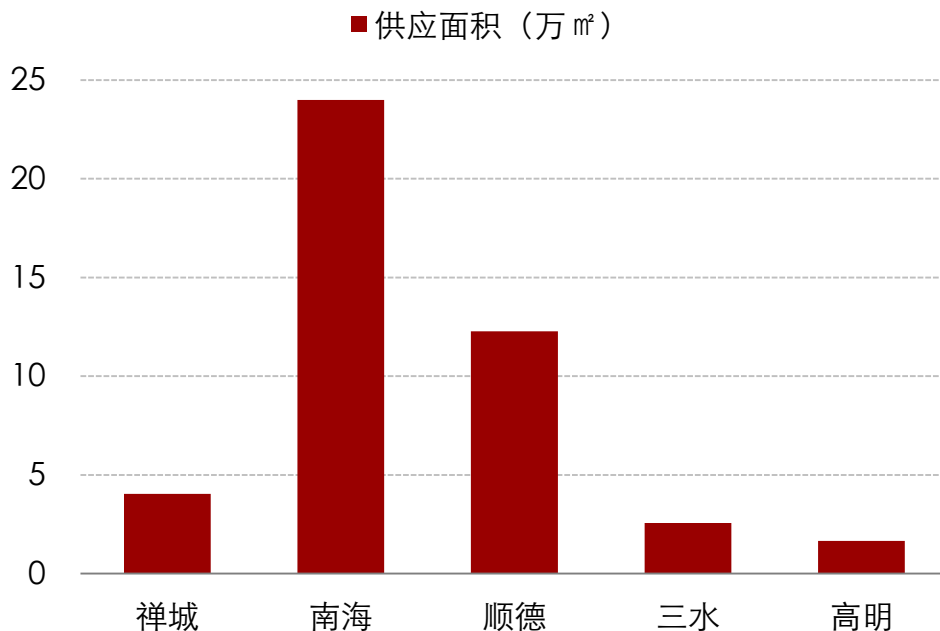
全市住宅供应情况

为冲刺银十楼市，本周多个项目有新货入市，并集中推售。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第43周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第43周，佛山全市新增住宅供应4071套，合计44.54万 m²，环比增加144%。本周五区均有新货供应，其中南海区以24万 m²新增量暂居首位，保利紫山及绿地丽雅香榭花城项目均批量入市新货。

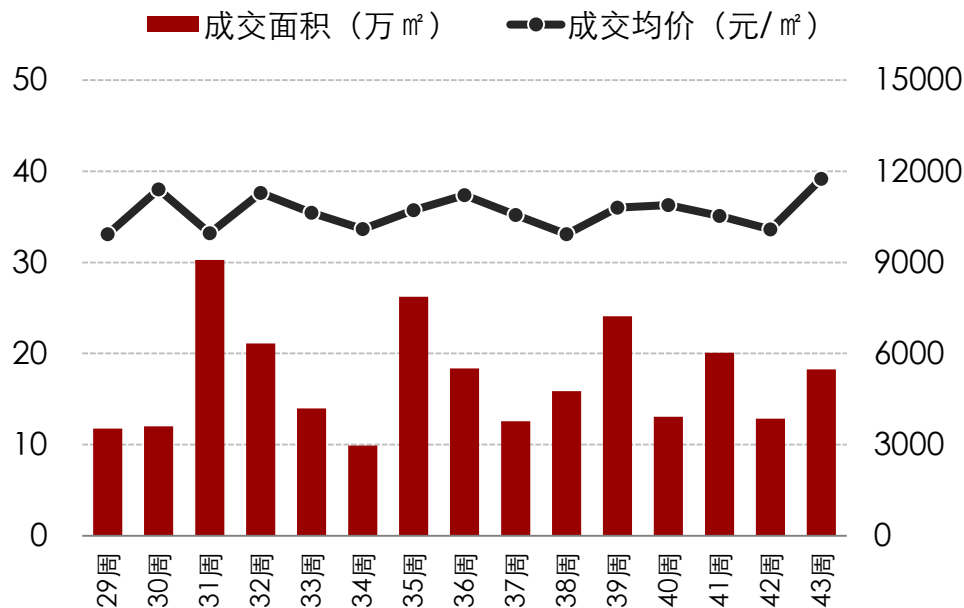
全市住宅供应明细

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	融创湖滨世家	2017-10-25	二期七、八、九座	洋房	156	17693.95	3-4房: 105-122
	万科金色里程	2017-10-27	一、二、四座	洋房	256	22594.56	2-3房: 80-93
	禅城合计					412	40288.51
南海	保利紫山国际花苑	2017-10-26	31栋	洋房	124	13387.66	3-4房: 90-126
		2017-10-26	27栋	洋房	93	14035.43	3-4房: 139-169
		2017-10-27	32栋	洋房	160	14259.52	2-3房: 71-96
		2017-10-27	33栋	洋房	160	14260.16	2-3房: 71-96
		2017-10-27	34栋	洋房	128	14222.08	3-4房: 90-141
	融创御府	2017-10-24	10座	洋房	180	18973.44	3-4房: 91-121
	保利珑门	2017-10-24	6座	洋房	132	19093.12	3-4房: 124-170
	绿地丽雅香榭花苑	2017-10-23	5座、6座	洋房	368	36930.9	3-4房: 87-117
		2017-10-23	3、4座	洋房	368	36862.88	3-4房: 87-117
		2017-10-23	1座、2座	洋房	380	34318.38	3-4房: 82-109
	万科城市之光	2017-10-27	2栋	洋房	133	12275.71	3-4房: 89-111
恒大御湖湾	2017-10-27	33座	洋房	88	11418.82	4房: 122-142	
南海合计					2314	240038.1	
顺德	保利西悦湾花园	2017-10-20	3、4座	洋房	294	37328.20	3-4房: 98-143
		2017-10-20	5、6座	洋房	222	35038.57	3-4房: 119-172
	力合阳光城云谷	2017-10-24	A11、A12座	洋房	200	22527.54	3-4房: 91-126
	保利碧桂园中滨花园	2017-10-25	D区13座	洋房	93	13994.48	3-4房: 115-166
		2017-10-25	D区19座	洋房	120	13883.41	3-4房: 98-127
顺德合计					929	122772.2	
三水	雅居乐融创三江府	2017-10-27	4座	洋房	249	25697.77	3-4房: 96-108
	三水合计					249	25697.77
高明	民兴华府	2017-10-25	1、2、3栋	洋房	51	4360.77	3房: 83-87
	雅居蓝湾花园	2017-10-27	16、17座	洋房	116	12240.92	3-4房: 93-138
	高明合计					167	16601.69

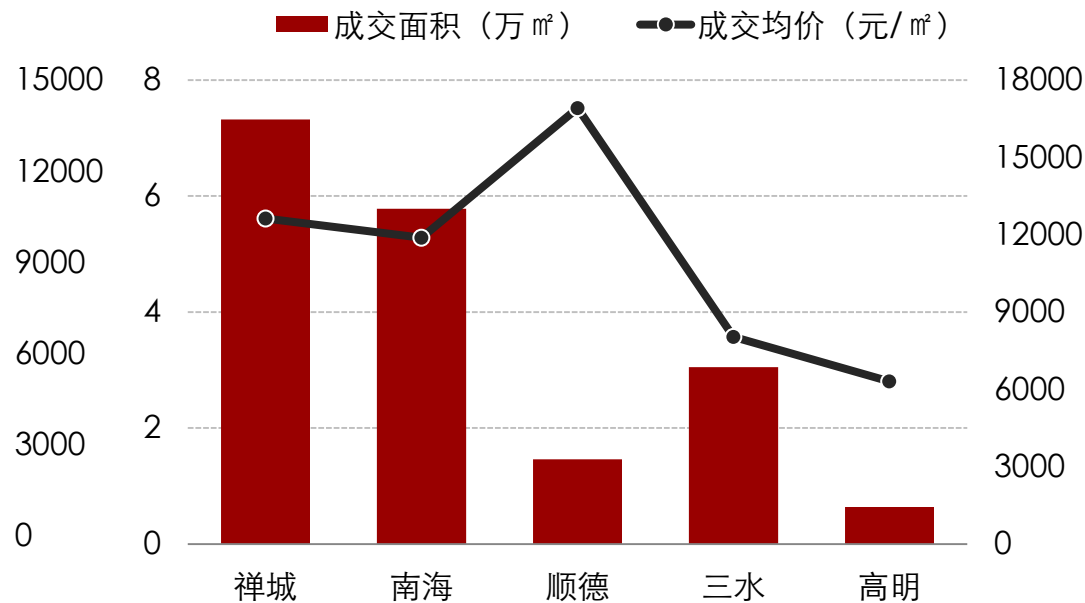
全市住宅成交情况

银十末周，佛山楼市翘尾成交，量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第43周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第43周，佛山全市住宅成交1637套，合计18.26万 m²，环比增加42%，成交均价为11749元/ m²，环比上行16%。禅城区以7.32万 m²网签量暂居首位，顺德区楼价升幅明显，上涨到16900元/ m²水平。

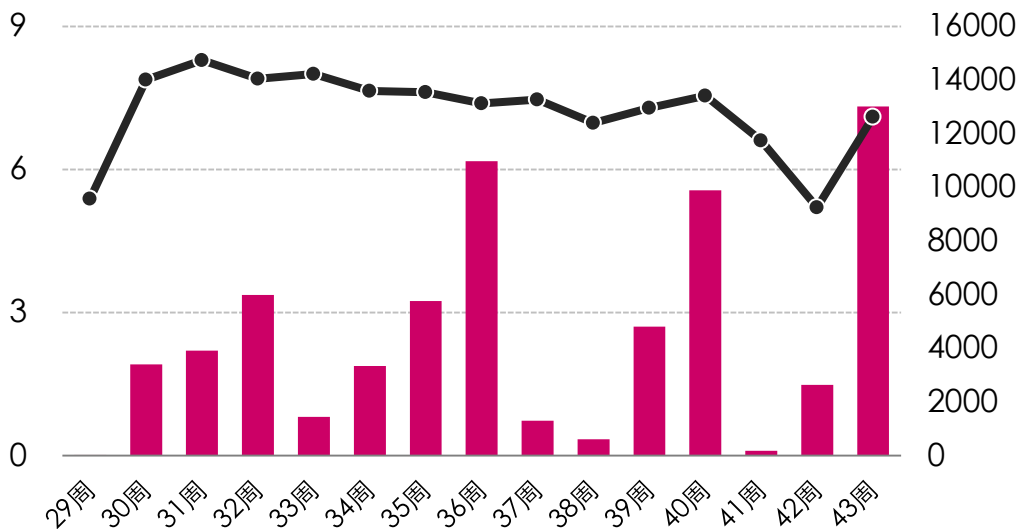
禅城区住宅成交情况

禅城项目出现集中签约潮，楼市呈量价齐涨。

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	张槎	中海凤凰熙岸	117	13692	12291
2	张槎	融创望江府	106	13545	13191
3	祖庙	富力广场	63	5103	7525
4	南庄	万科又一城	61	5476	12839
5	张槎	龙光玖龙湾	60	6560	12796
6	石湾	珑景花园	57	6145	13721
7	石湾	绿地璀璨天城	55	7487	13816
8	祖庙	万科金色里程	44	3853	12987
9	南庄	绿岛湖壹号	36	5455	12875
10	石湾	保利碧桂园天汇	32	2894	12301

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

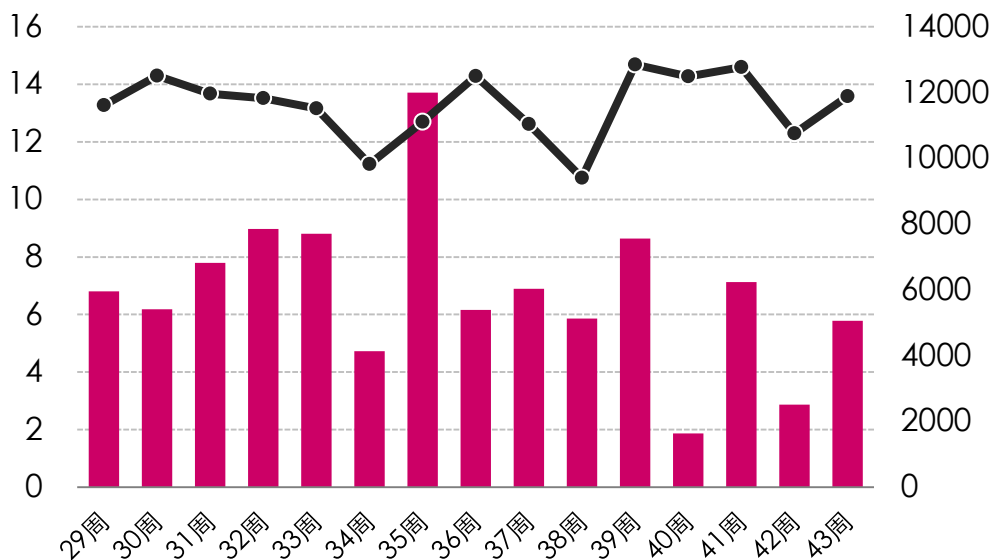
2017年第43周，禅城区住宅成交7.32万 m²，环比大幅激增数倍，成交均价为12632元/ m²，环比上升37%。

南海区住宅成交情况

南海楼市量价齐升，大沥、桂城限购区域项目成交有所回升。

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	官窑	奥园观湖尚居	66	7274	11352
2	丹灶	丹灶碧桂园	36	4097	8551
3	狮山	禾粤尚德居	35	3032	3647
4	大沥	保利珑门	28	3142	14065
5	大沥	恒大悦府	26	2629	14334
6	丹灶	桂丹颐景园	22	1396	8855
7	大沥	绿地香颂公馆	20	2348	14727
8	桂城	时代名著	19	2475	14777
9	桂城	保利诺丁山	18	1407	15591
10	小塘	绿地丽雅香榭花苑	18	1653	9500

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

2017年第43周，南海区住宅成交5.78万 m²，环比增加约1倍，成交均价为11890元/ m²，环比上涨11%。

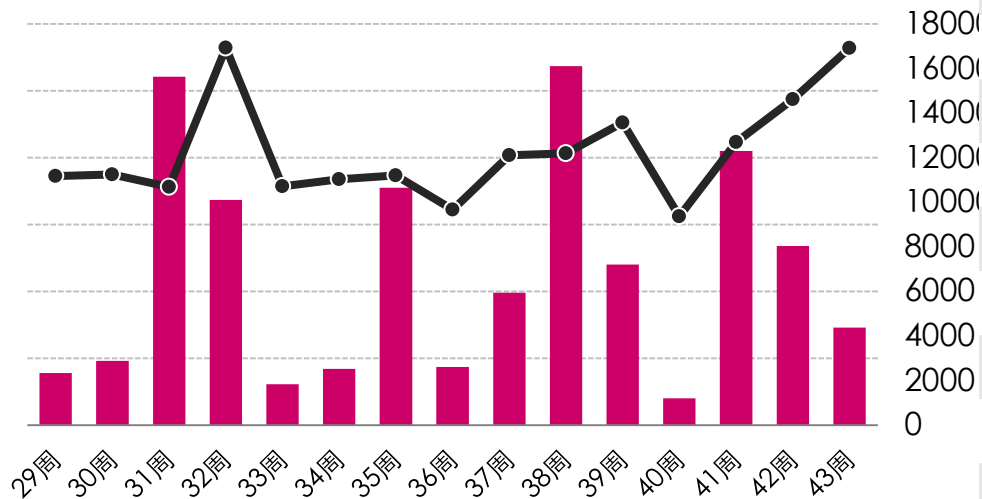
顺德区住宅成交情况

顺德楼市签约量持续下滑，价格则持续攀升。

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㎡) ●— 签约均价 (元/㎡)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	陈村	太平洋国际花园	41	3635	19997
2	容桂	碧桂园凤凰湾	10	1464	17315
3	容桂	美的御海东郡	4	1219	11533
4	乐从	怡翠晋盛	3	385	17630
5	大良	恒大帝景	2	649	16796
6	大良	金地天玺	2	649	16208
7	大良	天鹅湖花园	2	219	16085
8	大良	招商景峰	2	377	14589
9	乐从	佛奥湾	2	375	15000
10	北滘	美的翰诚嘉园	2	286	15187

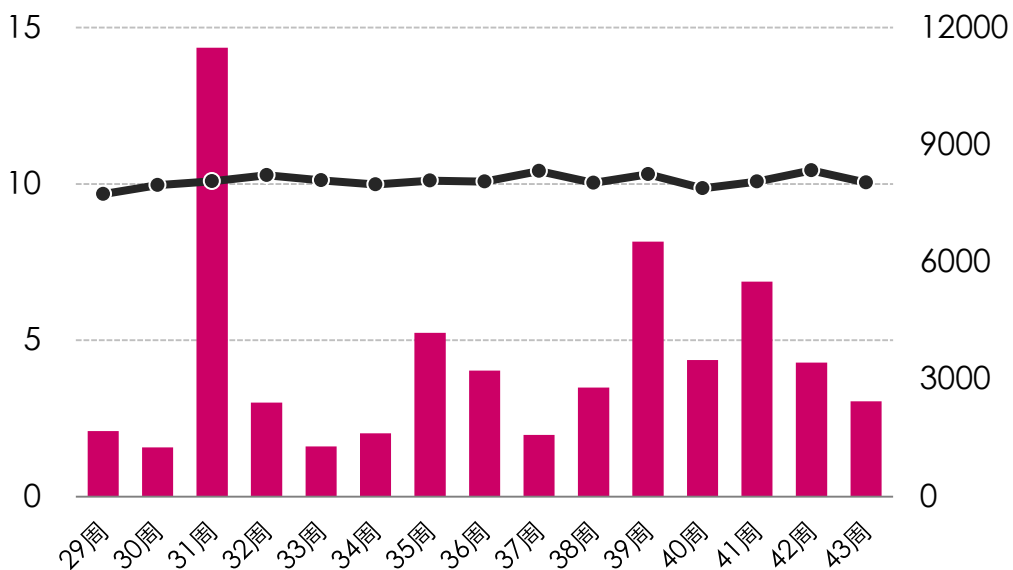
2017年第43周，顺德区住宅成交1.46万㎡，环比下降46%，成交均价为16912元/㎡，环比上升16%。

三水区住宅成交情况

三水楼市量价齐跌，时代南湾网签116套，位居首位。

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	116	11946	7988
2	西南	雅居乐融创三江府	36	4057	8420
3	大塘	奥利花园	23	1932	6348
4	云东海	旭辉城	20	2587	8720
5	西南	保利中央公园	14	1605	8766
6	白坭	恒大山水龙盘	11	1289	7537
7	西南	恒大郦湖城	11	1156	7381
8	乐平	岭南澳苑	10	943	7308
9	乐平	钜隆君玺花园	9	776	7519
10	西南	欧雅右岸春天	9	950	8518

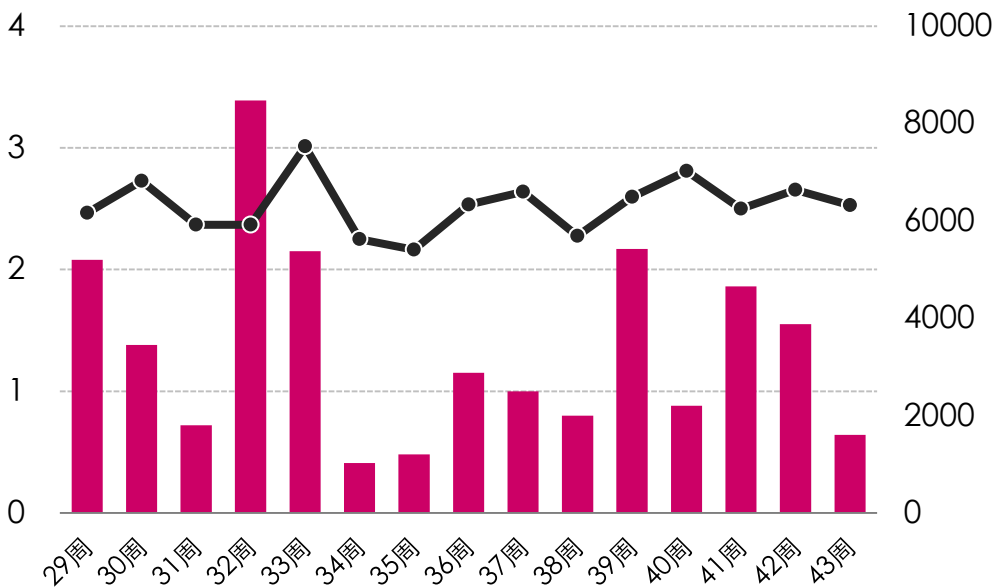
2017年第43周，三水区住宅成交3.05万 m²，环比减少29%，成交均价为8032元/ m²，环比下行4%。

高明区住宅成交情况

高明楼盘成交放缓，网签量下滑，楼价在6字头徘徊。

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	优悦城邦	20	1756	5776
2	杨和	美的鹭湖	20	840	3738
3	明城	沧江水岸花园	14	1361	5224
4	荷城	瑞日天下花园	8	749	5800
5	荷城	东湖洲花园	4	553	11362
6	荷城	君御海城	3	323	10222
7	荷城	勤天汇	3	326	8542
8	更合	雄毅豪苑	2	168	3822
9	荷城	中港广场	1	205	6941
10	荷城	三洲新天地	1	26	8173

2017年第43周，高明区住宅成交0.64万 m²，环比减少59%，成交均价为6317元/ m²，环比下跌5%。

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	万科金色领域	133	3814	16070
2	桂城	万科金域中央	121	8311	14844
3	桂城	海伦堡海汇	41	3054	12049
4	乐从	保利东瑞广场	23	1319	8520
5	祖庙	越秀可逸新势力	16	719	12610
6	桂城	联海国际	9	501	17435
7	石湾	雄盛王府井	5	649	12236
8	祖庙	兆阳O立方	4	197	17137
9	祖庙	岭南隽庭	3	135	13805
10	南庄	华夏陶瓷中央	2	94	9611

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	三山科创	72	13757	7662
2	桂城	富力国际金融中心	68	10117	15488
3	桂城	天安中心	12	1837	7827
4	桂城	中盛大厦	11	1161	7898
5	桂城	嘉邦国金	5	585	10500
6	桂城	御堡国际	4	396	18371
7	桂城	南海万达	1	203	14990
8	桂城	中汇大厦	1	51	18811

备注：本周写字楼排名只有前8

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	中国铁建国际公馆	25	1837	35579
2	张槎	保利翡翠公馆	6	315	34750
3	祖庙	非凡领域	6	284	26846
4	祖庙	富力广场	2	66	52897
5	石湾	保利碧桂园天汇	2	61	30351
6	祖庙	星星凯旋国际	2	63	26544
7	石湾	沿海馨庭	2	115	34862
8	桂城	第壹时区	2	229	29355
9	石湾	绿地璀璨天城	1	38	47033
10	石湾	招商臻园	1	51	41476

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
顺德	碧桂园华润新城之光	2017年10月28日	14、17座	248套	87-125㎡	精装17000元/㎡	98%
三水	雅居乐融创三江府	2017年10月28日	4-6座	508套	94-125㎡	精装10790-11300元/㎡	53%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

本周末多个项目实现新推售，涵盖公寓及洋房产品。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	碧桂园曼哈顿	10.28	推公寓	首推公寓，均为带装修发售。1号楼主打36-63㎡，双钥匙、复式、中空户设计，共442套，吹风价17000-20000元/㎡；2号楼为32-40㎡跃式户型，共624套，吹风价14000-16000元/㎡，预存2万享98折。
	融创湖滨世家	10.28	开板房	开放全新样板房，11月加推二期104-160㎡毛坯三四房，42层高，售价待定。
	绿地未来城	10.28	推公寓	推售47-67㎡单间或复式带装修公寓，楼高16层，层高4.6米，吹风价约10500元/㎡。
	绿岛湖壹号	10.28	推洋房	推全新组团2座160㎡带装修四房，楼高31层，2梯3户，吹风价约14000-16000元/㎡，预存5万可优先选房。
南海	富力西江十号	10.28	推洋房	推2、3座125、139、178㎡带装修三四房，楼高32层，冻结2万享97折优惠。
	绿地丽雅香榭花城	10.28	推洋房	推7座87-117㎡带装修三四房，31层高，2梯6户，吹风价13500-14000元/㎡，冻结2万享开盘98折。
	富力国际金融中心	10.28	推商铺	开售负一层地铁商铺，涵盖26-249㎡，共55套，登记2万享92折。
	松晖名苑	10.28	推洋房	推售12座95、105、126㎡带装修三四房，21层高，2梯4户，吹风价约13500元/㎡，预存2万进行登记。
	珠水豪庭	10.28	推洋房	加推8、13、14座洋房，8座主打88、129㎡三四房，吹风价约28500元/㎡；13、14座主打88㎡三房，吹风价约26000元/㎡，2梯4户，88㎡带装修发售，129㎡毛坯发售，现楼交付，验资30万并登记的客户享额外99折。
	保利珑门	10.28/29	推洋房	开卖6栋123-168㎡带装修洋房，2梯3户，吹风价约20000元/㎡。
	广佛新世界	10.28/29	推洋房	推75-160㎡带装修两至四房，楼高9层，吹风价16000元/㎡起。
	佛山恒大御湖湾	10.28/29	推洋房	推142㎡带装修四房。

重点项目营销活动

本周末多个项目实现新推售，涵盖公寓及洋房产品。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
顺德	碧桂园华润新城之光	10.28	推洋房	推14、17座87-135㎡带装修三四房，吹风价17000-18000元/㎡，预存3万享98折。
	保利海德公园	10.28	开板房及认筹	开放全新二期板房及认筹。11月加推4、6座98-172㎡三至五房，4座为2梯4户，6座为2梯3户，吹风价约18000-20000元/㎡，目前正接受验资登记。
	力合阳光城云谷	10.28	推洋房	推90㎡三房、125㎡四房，带装修发售，吹风价17000-19000元/㎡。
	顺德华侨城	10.29	开板房	开洋房板房，11月开盘推售119-244㎡。
	碧桂园凤凰湾	10.29	推公寓	推【柠檬】组团1座36㎡带装修公寓，70年产权，吹风价10000-12000元/㎡。
三水	雅居乐融创三江府	10.28	推洋房	推95、110、116、125㎡带装修三四房，楼高29、34层，2梯4户，售价待定，冻结5000元享优先选房。
	华南纺织创新科技园	10.28	开销售中心	开放销售中心，随后推售，首推A、B两栋厂房，建筑面积约450-5500㎡，楼高7层，吹风均价约3500元/㎡，产权厂房现正接受登记。项目厂房面积约18.5万㎡，商业面积约5.3万㎡，定位为集产业、商业、商务为一体的新产业综合体。
高明	美的明湖	10.27	推洋房	推三期109-142㎡带装修三四房，价格待定。
	君御海城	10.28	推洋房	加推六期21、22座87-142㎡毛坯三四房，并启动佛山君御温德姆至尊酒店试营业。洋房2梯5户设计，吹风价约9500元/㎡，预存3万享开盘折扣。



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

