

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.8.28-2017.9.3）

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 8月制造业PMI上升至51.7%

国家统计局、中国物流与采购联合会31日联合发布数据，8月份中国制造业采购经理指数（PMI）为51.7%，比上月上升0.3个百分点。专家表示，制造业总体保持稳中向好的发展态势。8月份，中国非制造业商务活动指数为53.4%，比上月回落1.1个百分点，继续保持在临界点之上。

② 佛山多家企业已着手筹措租赁房源

对于发展住房租赁市场，佛山积极响应住建部号召，印发了《佛山市关于开展全国租赁试点加快培育和发展住房租赁市场的实施方案》，多渠道筹措房源。目前已建立了国有住房租赁平台佛山建鑫公司，完成首批房源采购，购入商业型公寓518套，合共建筑面积2.7万 m^2 ，总投资人民币3.8亿元。首批108套房屋已发布和公开招租，今年还计划推出3000套租赁住房。而佛山万科地产也已建设长租公寓项目8个，租赁套数4005间；已开业6个项目，租赁套数1600间；未来三年租赁套数投资规模3万间，计划投入市场2.5万间。以世联行为代表的中介机构已打造红璞公寓项目2个，租赁套数480间，正在洽谈和筹备的项目7个，租赁套数预计约1500间。

③ 顺德8月一二手住宅成交双双下跌

根据顺德区商品房交易信息网统计数据，8月份顺德一手住宅成交量为1176套，环比下降11.58%；成交面积为12.39万 m^2 ，环比下降12.81%；成交总金额为122276.38万元，环比下降12.80%；成交均价为9868.96元/ m^2 ，与7月持平。二手房成交3601套，环比下降10.22%；成交面积为47.91万 m^2 ，环比下降12.46%。

④ 恒大正式发布恒大童世界，计划全国布局15个

8月27日，恒大旅游集团在广州正式发布恒大童世界。恒大童世界是全球唯一的“全室内、全天候、全季节”大型主题乐园，面向2-15岁的少年儿童，以中国文化、中国历史、中国故事为核心内容，将打造出全球顶级童话神话主题乐园。据悉，恒大将在全国布局15个恒大童世界项目，未来2-5年陆续竣工开业。每个童世界辐射半径500公里、8000万人口，年游客量预测1500万至2000万人次。目前恒大童世界已在全国落地，包括面向上海的苏州恒大童世界，面向南京的镇江恒大童世界，以及贵阳恒大童世界、长沙恒大童世界等。



土地市场

Land market

土地供应情况

三水大塘中心城区推出一宗逾5万㎡商住地，起拍楼面地价2500元/㎡。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(㎡)	容积率	出让底价(万元)	楼面地价(元/㎡)
三水区						
2017-9-29	三水工业园区南边C区4号	工业	96608.51	2.0	4500	233
2017-9-29	大塘镇中心城区“大岗”	商住	50913.27	2.5	31820	2500
2017-10-11	西南街道木棉村委会欧村“大岗岭”	工业	176393.75	2.0	7940	225
高明区						
2017-10-11	更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	19716.73	2.5	4635	940

土地成交情况

高明荷城成交3宗工业用地。

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
高明区								
2017-8-30	荷城街道恒良路以北、兴强路以西	工业	20978.49	3.0	1196	1196	190	家得宝创意产业
2017-8-30	荷城街道富盛路以西、蓬山路以北	工业	3059.37	3.0	140	140	153	杰之恒金属制品
2017-8-30	荷城街道展望路以南、恒昌路以东	工业	33320.94	3.0	1360	1360	136	天进塑胶

土地出让预告

下周多宗优质商住地到期招拍挂，涵盖禅城、南海、顺德、高明四区。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
禅城区						
2017-9-6	同济西路北侧、汾江中路西侧	二类居住	27914.2	3.8	99400	9371
南海区						
2017-9-7	广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-13、03-01-15地块	商服	15129	5.3	16854	2102
2017-9-8	丹灶镇南海国家生态工业示范园区13#-1地块	工业	20630.6	2.0	1244	301
顺德区						
2017-9-4	顺德西部生态产业区启动区商务配套区 D-XB-10-01B-01-02地块	商住	58785.66	2.5	70543	4800
2017-9-4	顺德西部生态产业区启动区商务配套区 D-XB-10-01B-04-01地块	商住	38420.89	2.0	36885	4800
2017-9-5	乐从镇新桂路以西、藤湖路以北地块	工业	69319.89	3.0	8493	408
三水区						
2017-9-8	工业用地，用于建设有色金属压延加工业	工业	159866.7	2.0	8400	262.72
2017-9-8	工业用地，用于建设汽车零部件及配件制造业	工业	33302.29	2.0	1800	270.25
高明区						
2017-9-6	更合镇更合大道以东、沧江河以西地块二	工业	10904.1	3.0	347	106
2017-9-6	更合镇更合大道以东、沧江河以西地块一	工业	17153.42	3.0	550	107
2017-9-6	更合镇小洞工业区经一路以西、纬三路以北	工业	16850.99	3.0	519	103
2017-9-6	西江新城苏河路以东、民国路以北	商住	25368.65	2.8	34300	4829

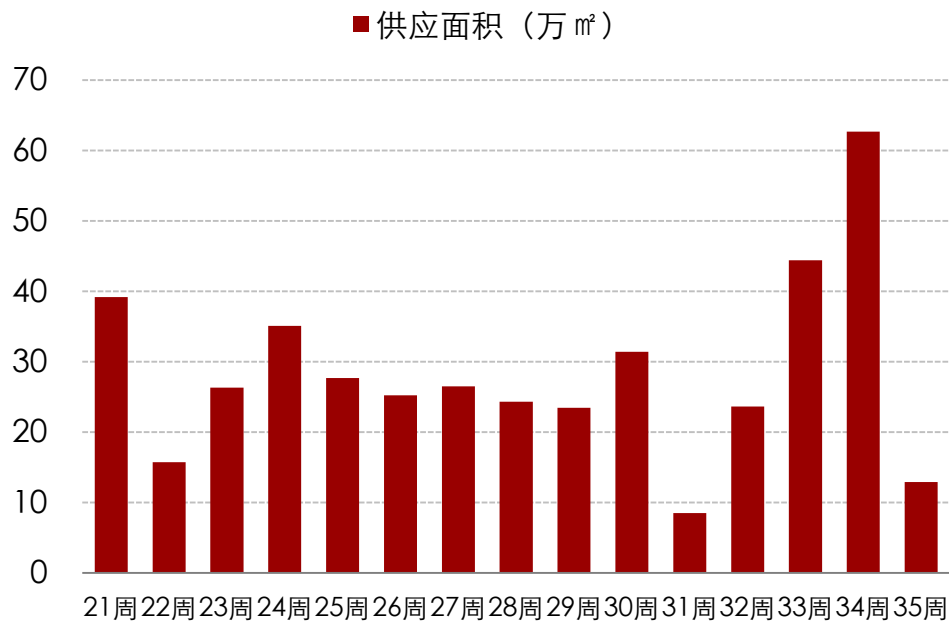


住宅市场

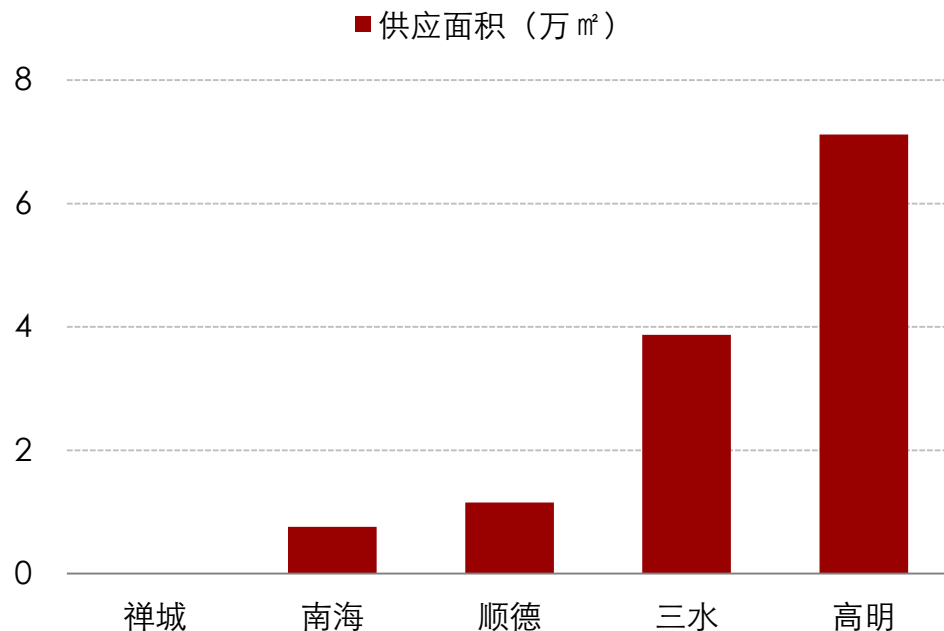
Housing market

金九首周佛山楼市新房供应量缩减明显。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第35周佛山五区商品住宅供应情况



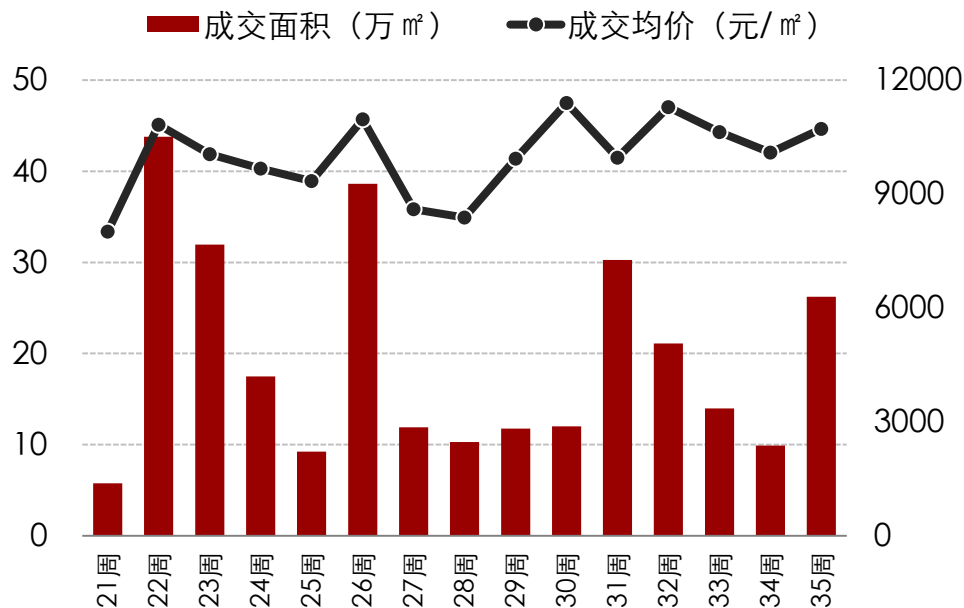
2017年第35周，佛山全市新增住宅供应1177套，合计12.91万 m²，面积环比减少约8成。本周禅城区零供应，高明区新货量暂居五区首位，供应7.12万 m²，占全市55%，勤天汇广场与美的明湖北湾花园金项目批量入市新品。

全市住宅供应明细

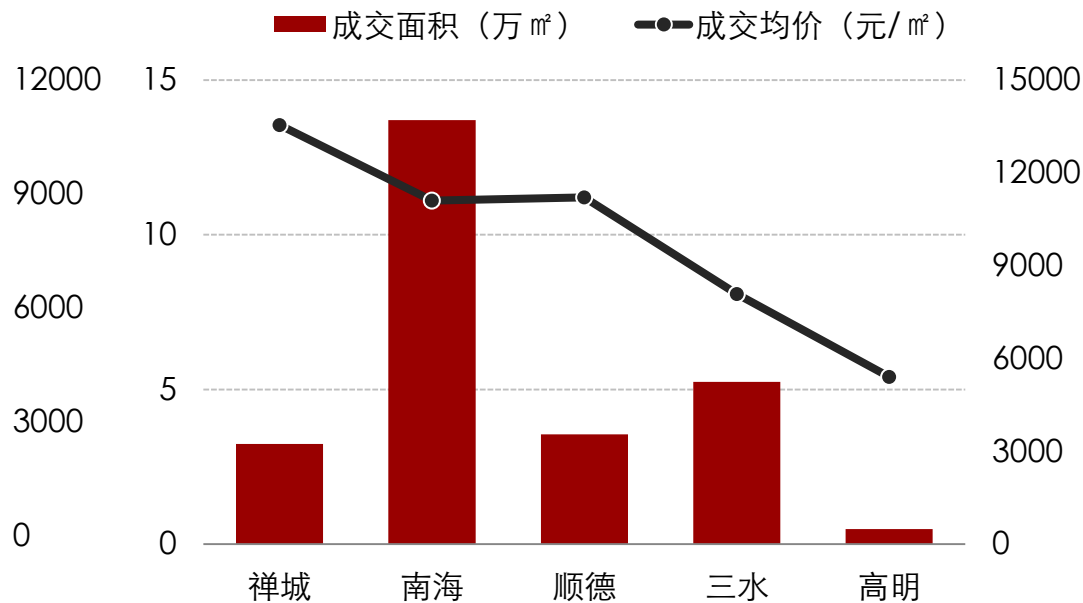
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
南海	康怡名居	2017-8-29	康怡名居	洋房	57	7621.47	4房: 124-150
	南海合计				57	7621.47	
顺德	凯蓝滨江时光园	2017-8-30	3座	洋房	128	11516.01	2-3房: 81-91
	顺德合计				128	11516.01	
三水	时代南湾	2017-8-31	16、18座	洋房	372	38722.72	3-4房: 92-119
	三水合计				372	38722.72	
高明	勤天汇广场	2017-8-31	22座	洋房	186	18875.28	3-4房: 87-115
		2017-8-31	23座	洋房	186	18948.13	3-4房: 87-115
	美的明湖北湾花园	2017-8-31	3、4座	洋房	248	33372.74	4房: 127-143
	高明合计				620	71196.15	

金九首周佛山楼市开局良好，量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第35周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第35周，佛山全市住宅成交2420套，合计26.22万 m²，环比增加165%，成交均价为10713元/ m²，环比上涨6%。五区楼市均有不同程度的销售回暖，楼价除高明区有下行调整外，其余四区均稳中有升，其中南海区网签量仍暂居五区首位，禅城楼价达13500元/ m²水平，为本周五区最高楼价。

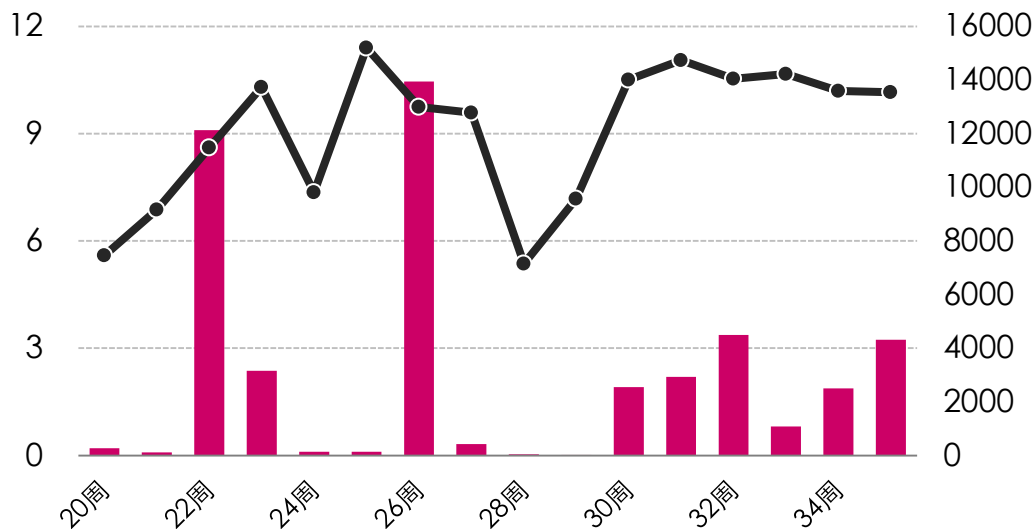
禅城区住宅成交情况

禅城楼市逐步回暖，网签呈现量升价稳。

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	保利翡翠公馆	58	6078	12957
2	张槎	龙光玖龙湾	37	4339	13284
3	祖庙	旭辉公元	33	3662	13335
4	张槎	融创望江府	30	3668	13929
5	南庄	融创湖滨世家	14	2136	13506
6	祖庙	万科金色里程	11	979	12950
7	南庄	万科又一城	10	1240	13069
8	南庄	金茂绿岛湖	7	849	12898
9	石湾	保利碧桂园天汇	7	1154	18445
10	南庄	招商雍景湾	7	1328	15140

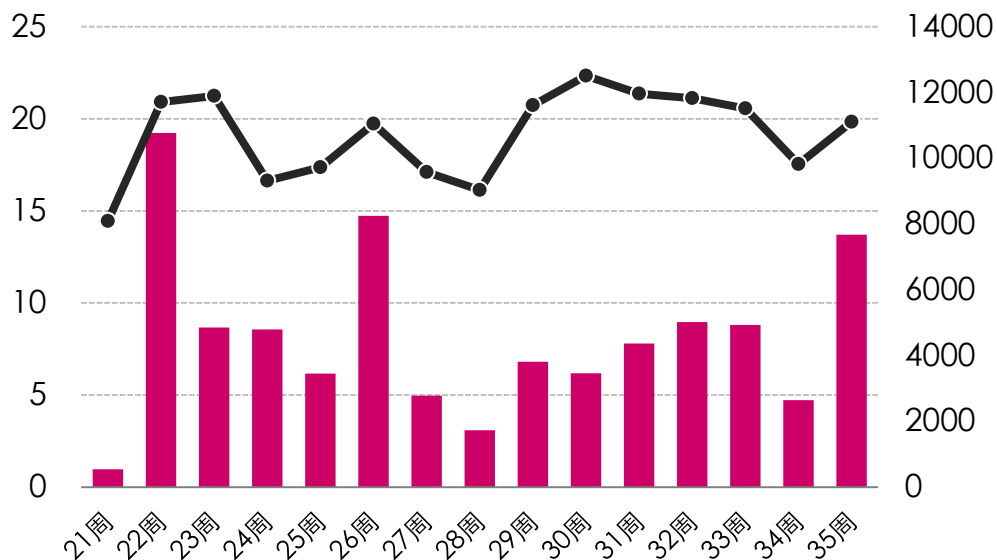
2017年第35周，禅城区住宅成交3.24万 m²，环比上升72%，成交均价为13550元/m²，与上周持平。

南海区住宅成交情况

美的瀚湖网签686套，支撑南海区区域楼市成交量猛增，楼价现上行势头。

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	丹灶	美的翰湖苑	686	68208	8523
2	大沥	恒大悦府	121	13055	14829
3	桂城	保利诺丁山	78	6956	17305
4	大沥	保利珑门	76	7712	14759
5	大沥	绿地香颂公馆	50	6225	15079
6	桂城	时代名著	38	4609	16871
7	丹灶	丹灶碧桂园	28	3126	8184
8	罗村	万科城市之光	21	1929	9500
9	松岗	海逸桃花源记	21	1778	8653
10	西樵	中旅银湾花园	21	2667	8564

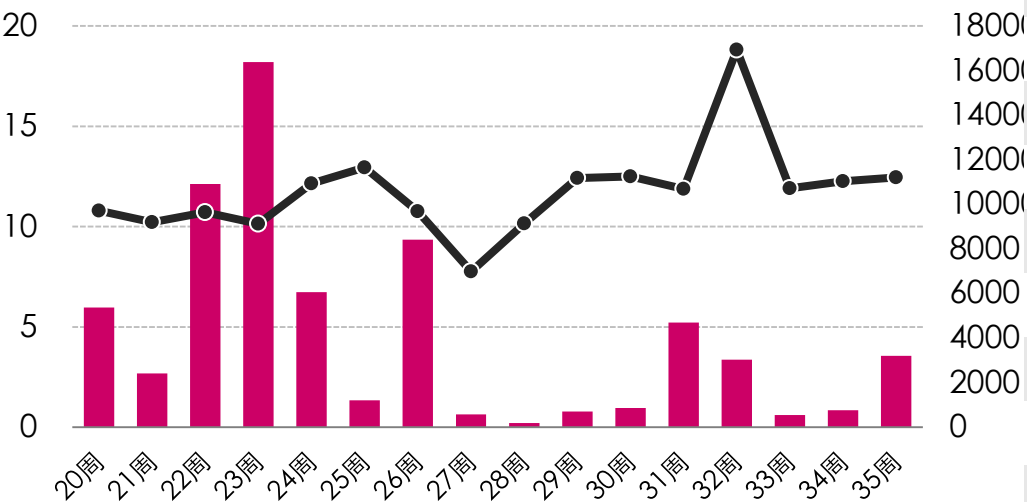
2017年第35周，南海区住宅成交13.71万 m²，环比增加190%，成交均价为11108元/m²，环比上涨13%。

个别项目集中网签，顺德楼市量价齐升。

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	均安	都市经典广场	173	19250	9636
2	陈村	碧桂园印象花城	37	3486	16537
3	乐从	风度花园	10	1102	11769
4	乐从	风度广场	9	940	13051
5	均安	均安尚苑	6	675	10160
6	乐从	怡翠晋盛	4	550	18439
7	杏坛	涛汇豪庭	4	1688	9988
8	均安	均安尚苑	4	450	10026
9	伦教	伦教碧桂园御府	2	252	13653
10	大良	康格斯花园	2	215	12931

2017年第35周，顺德区住宅成交3.55万㎡，环比大幅上升323%，成交均价为11207元/㎡，环比上升2%。

三水区住宅成交情况

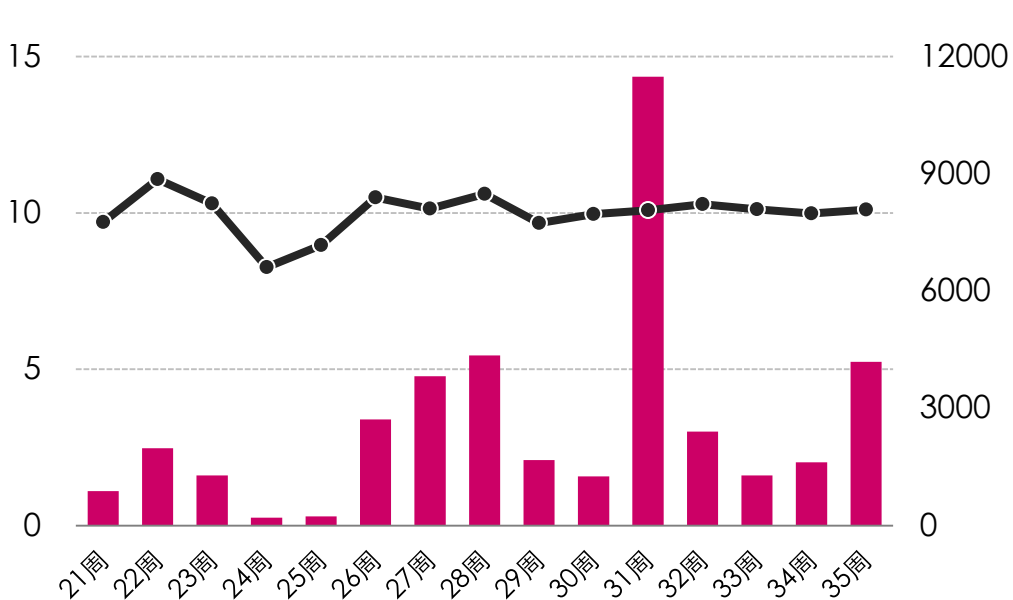
受个别项目集中网签的拉升，三水楼市网签量增幅明显，楼价保持平稳。

本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	时代南湾	226	24329	8052
2	西南	恒大郦湖城	175	17715	7339
3	西南	恒大御湖郡	45	4918	10241
4	西南	欧雅右岸春天	17	1565	9190
5	西南	博雅滨江	14	1700	8305
6	云东海	三水万达广场	8	752	9999
7	云东海	恒福新里程	4	432	9483
8	乐平	钜隆君玺花园	3	268	6723
9	西南	雅居乐雅湖半岛	3	346	9135
10	西南	明智大厦	1	138	7985

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ● 签约均价 (元/㎡)



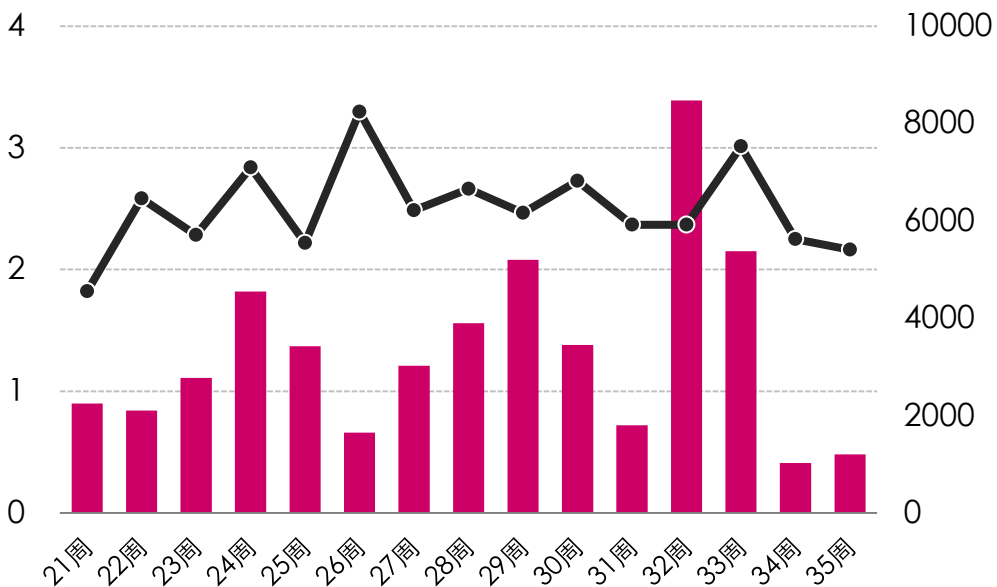
2017年第35周，三水区住宅成交5.24万㎡，环比增加158%，成交均价为8084元/㎡，环比微涨1%

高明区住宅成交情况

近两周高明楼市成交乏力，成交量维持在0.4万 m²，楼价在5400元/ m²水平。

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	美的鹭湖	11	926	5492
2	荷城	三洲新天地	8	383	7979
3	明城	沧江水岸花园	7	685	5261
4	荷城	优悦城邦	6	492	5908
5	杨和	欧浦花城	5	1496	4476
6	更合	雄毅豪苑	2	298	4403
7	荷城	富隆湾家园	2	176	8312
8	荷城	君御海城	2	195	4909
9	更合	合富花园	1	87	5166
10	荷城	绿色世嘉花园	1	49	6938

2017年第35周，高明区住宅成交0.48万 m²，环比增加17%，成交均价为5404元/ m²，环比下跌4%。

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	万科金域中央	92	6078	14232
2	桂城	万科金色领域	74	2189	15803
3	乐从	保利东瑞广场	51	2788	8517
4	乐从	宗德中心	21	1572	17603
5	祖庙	兆阳O立方	14	712	17515
6	桂城	富力国际金融中心	9	1482	19360
7	桂城	第壹时区	7	366	14875
8	祖庙	越秀可逸新势力	6	263	11255
9	石湾	苹果公馆	3	109	13361
10	南庄	华夏中央	2	90	8227

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	祖庙	佛山万科广场	10	1417	17470
2	桂城	御堡国际	17	832	13074
3	桂城	嘉邦国金	11	1519	9333
4	桂城	富力国际金融中心	3	608	17275
5	桂城	天安中心	3	416	7827
6	桂城	南海万达广场	2	161	10320
7	桂城	方舟建筑中心	1	192	7180
8	乐从	德富置业大厦	1	198	12123

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 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	石湾	世博广场	8	271	17213
2	桂城	第壹时区	7	835	25546
3	桂城	依岸康堤	7	454	22812
4	祖庙	普君新城	5	281	55513
5	桂城	时代名著	3	159	24666
6	石湾	时代香海彼岸	2	121	25979
7	祖庙	招商雍景湾	2	180	40000
8	张槎	绿地未来城	1	48	23085
9	南庄	万科城	1	60	41246
10	祖庙	越秀可逸新势力	1	99	42046

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

金九首个周末，佛山楼市略显平静，全市仅有7个项目有营销活动。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
南海	奥园观湖尚居	9.2	开洋房板房	开放全新板房，9月下旬推新品。目前项目在售少量90㎡三房，楼高32层，2梯5户，均价约14000元/㎡。
	汇翠公馆	9.1	开公寓板房	开放公寓样板房，涵盖复式、平层两种，面积为50-115㎡全能三房、实用四房。
顺德	碧桂园珑悦	9.2	开示范区	开放“龙江印记”书香示范区，9月上旬首推2、3、8座产品，2、3座为2梯4户，涵盖94、96、117、126、128㎡三四房，8座为2梯6户，涵盖88、93、114㎡三四房，售价待定，带装修发售。
三水	三水冠军城	9.2	开洋房板房	开放样板房，首推1、3座83-120㎡带装修三四房，项目已开放销售中心，正接受电话登记，有板房模型可供参考。
	恒大郦湖城	9.2	推洋房	开卖96-123㎡带装修三四房，2梯4户，吹风价约9000元/㎡，预存2万进行新品登记。
高明	万科美的西江悦	9.2	开销售中心及洋房板房	开放销售中心及板房，最快9月份开卖，涵盖90、120㎡带装修三四房，两厅两卫，具体售价待定，身份证登记开盘享额外99折。
	美的明湖	9.2	开洋房板房并推售	开样板房并加推1-4座112-142㎡带装修三四房，楼高32层，2梯4户，售价待定，现已启动登记，可享免1年物业管理费。

重点项目报广投放

中海凤凰熙岸

一线江景·必看中海凤凰熙岸

T H E P H O E N I X

100-140^{实际}m²三地铁·江景·顶配精装美宅



扫一扫百元大礼免费送!

中海地产 / VIP LINE 0757 8278 9666 / 佛山禅城季华二路南侧智慧公园旁
(导航: 中海凤凰熙岸)

中海地产秉承“以人为本、服务至上”的经营理念，为客户提供高品质的产品和服务。中海地产是中国领先的房地产企业之一，拥有完善的服务体系和专业的团队。中海地产致力于为客户创造美好的生活，让家成为温暖的港湾。中海地产是中国领先的房地产企业之一，拥有完善的服务体系和专业的团队。中海地产致力于为客户创造美好的生活，让家成为温暖的港湾。

中海凤凰曦岸 9月1日 南方都市报



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

