

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.6.19-2017.6.25）

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 五月份佛山一手楼市成交量下滑，前五个月二手住宅超一手

据佛山市住建局发布的数据显示，佛山一手房地产市场在5月成交套数6512套，相比4月份全市售出的8276套，环比下滑21.31%，成交面积比4月份再度下滑，仅为75.37万 m^2 ，成交均价在价格备案和网签限制等调控下，继续保持平稳，为10136.73元/ m^2 。根据官方发布的前5个月住宅成交数据汇总统计，今年以来一手新房成交总面积为545.59万 m^2 ，同比下滑了约23%。而二手房则全面“反超”一手新房，达到560.52万 m^2 ，相比去年前5个月的成交规模增长了约101.8%。

② 禅城拆迁拟最高补14080元/ m^2

6月19日，禅城区国土城建和水务局发布了《岭南大道北延线项目房屋征收补偿安置实施方案（征求意见稿）》和《卫国路东延线项目的房屋征收补偿安置实施方案（征求意见稿）》，面向社会公开征求意见。根据征求意见稿，岭南大道北延线和卫国路东延线两项目的住宅类房屋征收补偿，均实行货币补偿、房屋产权调换、货币补偿与房屋产权调换相结合三种方式。根据征求意见稿：住宅类，货币补偿最高可补14080元/ m^2 ；房屋产权调换，按套内1:1在原市委党校地块安置；非住宅，商铺厂房，将提供停产停业等补偿及奖励；土地，农用地按75000元/亩并加奖50%。

③ 三水新城地块取消出让，国土部门：响应房地产调控要求

6月23日，三水区公共资源交易网站发布公告称，取消云东海街道云庭大道北侧地块七网上挂牌交易活动，原因是接到土地储备中心通知，为响应上级部门关于房地产调控要求作出的调整。该地块位于三水新城轻轨站北侧，占地约5.76万 m^2 ，原定起拍总价9.51亿元，楼面价5502元/ m^2 已创造三水历史最高起拍价。

④ 5月M2增速几十年来首次跌破10%

近日，央行公布了一个非常关键的数字：2017年5月份中国的M2同比增长9.6%，这是几十年来M2增速首次跌至个位数。M2即广义货币，是反映货币供应量的重要指标。业内人士表示，M2增速下跌的影响非常大，持续收紧M2或将使房地产市场出现明显下滑趋势，楼市或迎来拐点，大家对楼市的预期也应有所变化。



土地市场

Land market

土地供应情况

高明西江新城再推出一优质地块，起拍楼面地价4125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						
2017-7-21	三水区大塘镇园中一路87-2号	工业	33333.28	2.5	2000	240
高明区						
2017-7-21	西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	商住	59007.72	2.8	68153	4125

土地成交情况

美的相继拿下伦教相邻两地块，万科首入三水，拿下芦苞逾13万㎡商住地。

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								
2017-6-19	伦教街道新基北路以东、规划横八路以南	商住	16382.57	3.0	40301	54063 配建9000㎡	名义11000 折合14139	美的
2017-6-19	伦教街道新基北路以西、规划横八路以南	商住	30725.46	3.5	88182	118294 配建20500㎡	名义11000 折合14297	美的
三水区								
2017-6-21	芦苞独树岗村民委员会“九十九岗”3号	商住	132954	2.5	49600	101800	3063	万科

备注：折合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

禅城朝安路西侧地块出让时间调整为7月12日。

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						
2017-6-28 调整为 2017-7-12	朝安路西侧、规划新风路北侧	商住	14821.63	3.5	40332	7775
南海区						
2017-6-27	狮山镇狮北经济联合社地段	工业	32355.7	2.5	2184.01	270
顺德区						
2017-6-30	顺德高新区西部启动区D-XB-10-04-B-16-1地	工业	100133.98	2.5	6760	270

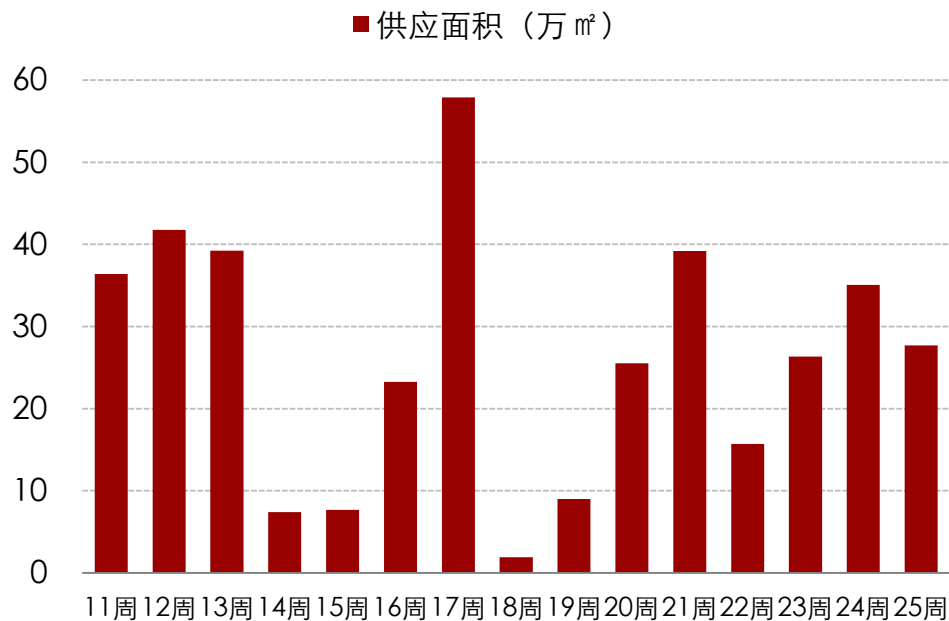


住宅市场

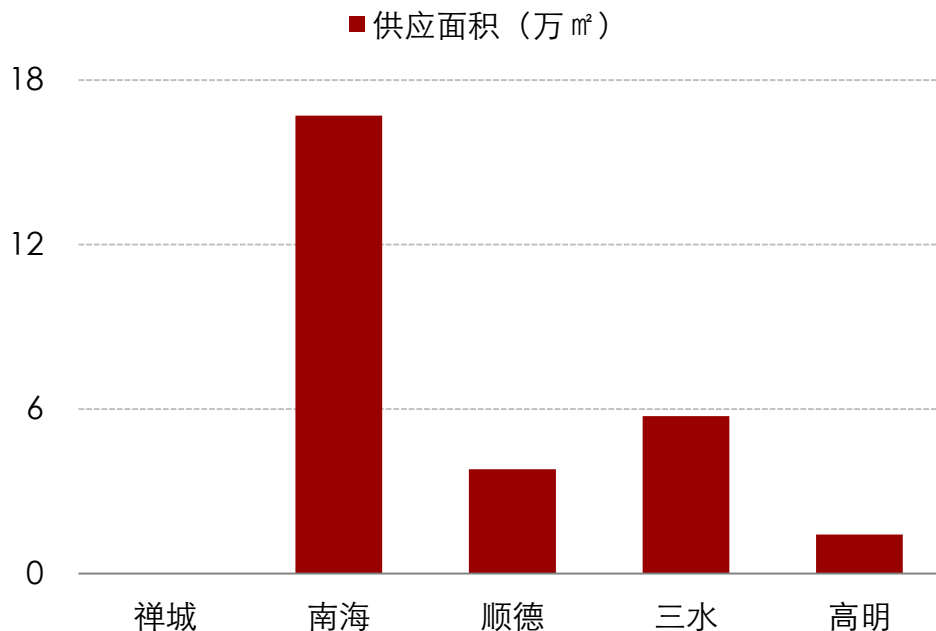
Housing market

佛山部分品牌项目批量拿取新货预售证。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第25周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第25周，佛山全市新增住宅供应2520套，合计27.68万 m²，面积环比减少21%。本周南海区以新增量16.71万 m²位居榜首，其中纯新盘当代上品湾MOMA拿取首批洋房预售证，中海山语湖有34套别墅入市，顺德、三水、高明均有新货供应，禅城区持续零供应。

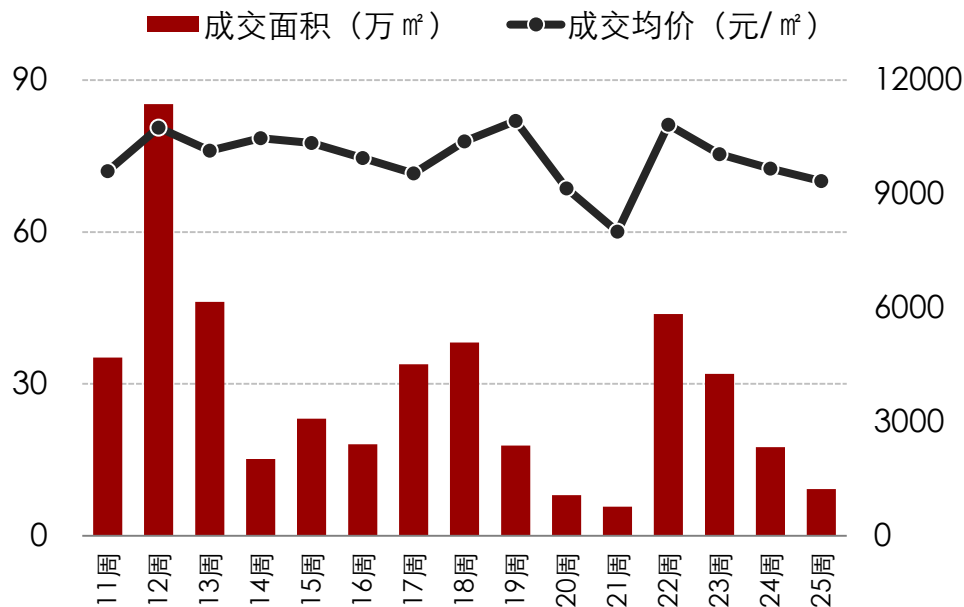
全市住宅供应明细

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	绿地丽雅香榭花苑	2017-6-21	10座,11座	洋房	356	32336.6	2-3房: 83-110
		2017-6-21	9座	洋房	118	13773.56	3-4房: 111-122
	宏鼎天御江畔	2017-6-20	1栋	洋房	360	37204.56	3-4房: 86-126
	绿地香颂公馆	2017-6-20	11、12座	洋房	157	16459.29	3-4房: 92-130
	融创御府	2017-6-22	13座	洋房	128	13652.99	3-4房: 88-140
	恒大御湖湾	2017-6-22	37\38座	洋房	88	12931.21	4房: 148
	中海山语湖	2017-6-22	誉山一路1-5栋 誉山一路二街14-15栋 誉山一路一街12-13栋	别墅	34	14565.39	别墅: 562
	长信御景华府 (当代上品湾MOMA)	2017-6-21	1栋	洋房	124	13289.39	3-4房: 100-120
		2017-6-23	2栋	洋房	124	12916.06	3-4房: 94-111
南海合计					1489	167129.1	
顺德	康格斯花园	2017-6-21	三期7、8座	洋房	175	20863.99	3-4房: 98-154
	伦敦碧桂园珑湾苑	2017-6-23	4座	洋房	122	17109.06	3-4房: 97-158
	顺德合计					297	37973.05
三水	博雅滨江花园	2017-6-22	53座	洋房	142	11479.82	2-3房: 56-100
	恒大御湖郡	2017-6-23	5、8座	洋房	464	45876.36	3房: 97-106
	三水合计					606	57356.18
高明	誉基誉憬湾	2017-6-23	17座	洋房	64	7331.04	3-4房: 100-131
		2017-6-23	16座	洋房	64	6972	3-4房: 99-120
	高明合计					128	14303.04

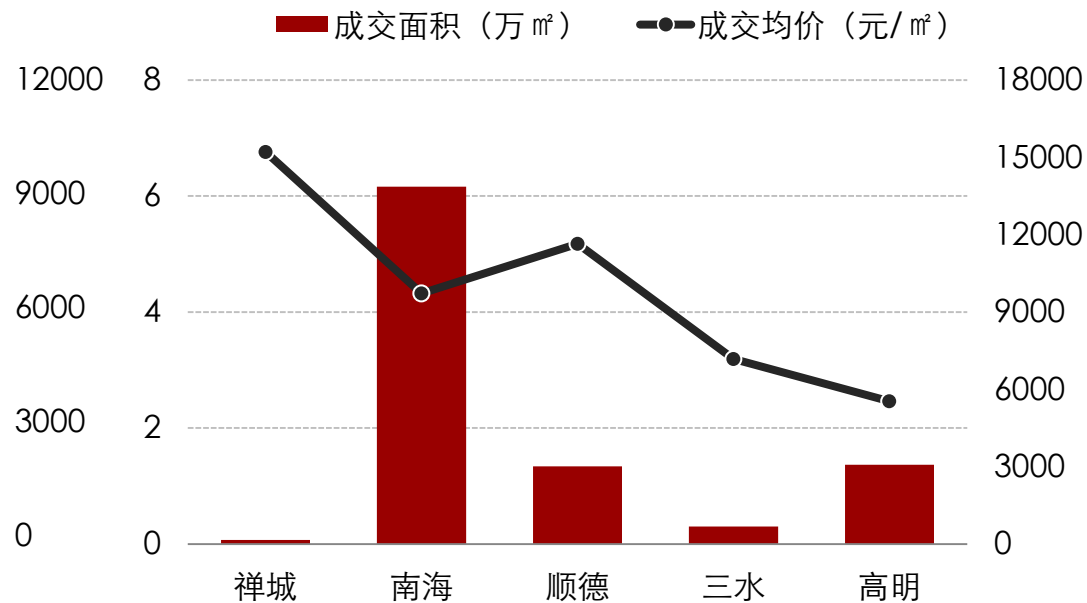
全市住宅成交情况

佛山楼市经历第22周短暂的回升后，成交量价持续三周下滑。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第25周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第25周，佛山全市住宅成交737套，合计9.5万㎡，环比减少47%，成交均价为9228元/㎡，环比下跌3%。本周除三水区楼市量价齐升外，其余四区成交量均有不同程度的下滑，禅城区楼价位居五区首位，环比上涨55个百分点，升至15200元/㎡水平，南海区楼价仍在“9字头”水平徘徊。

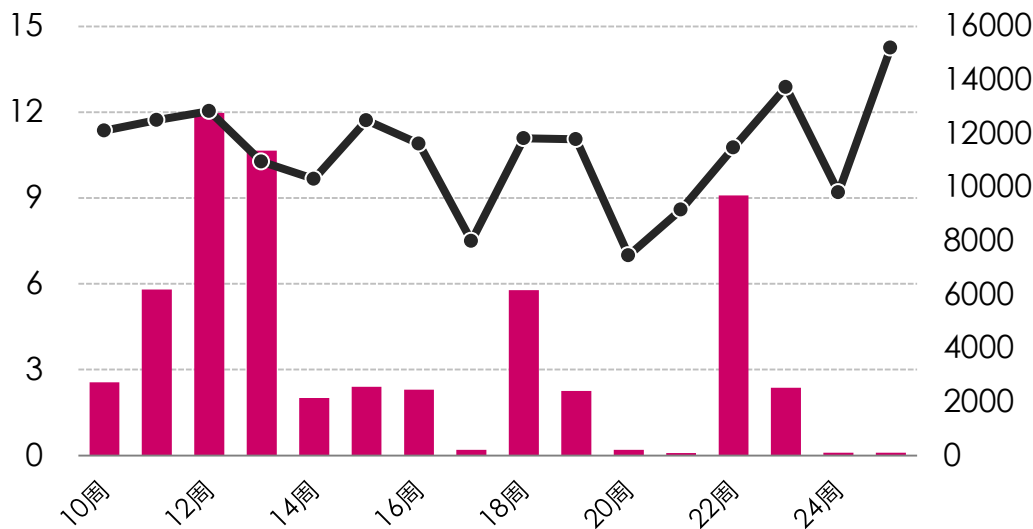
禅城区住宅成交情况

政策作用持续发酵，禅城销量维持低位。

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	祖庙	非凡领域	1	164	14716
2	石湾	绿地璀璨天城	1	140	16353
3	祖庙	普君新城	1	126	18783
4	石湾	龙光天湖华府	1	112	18232
5	祖庙	科恒岭南水岸	1	90	11242
6	张槎	华宝世家	1	74	8274
7					
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前六

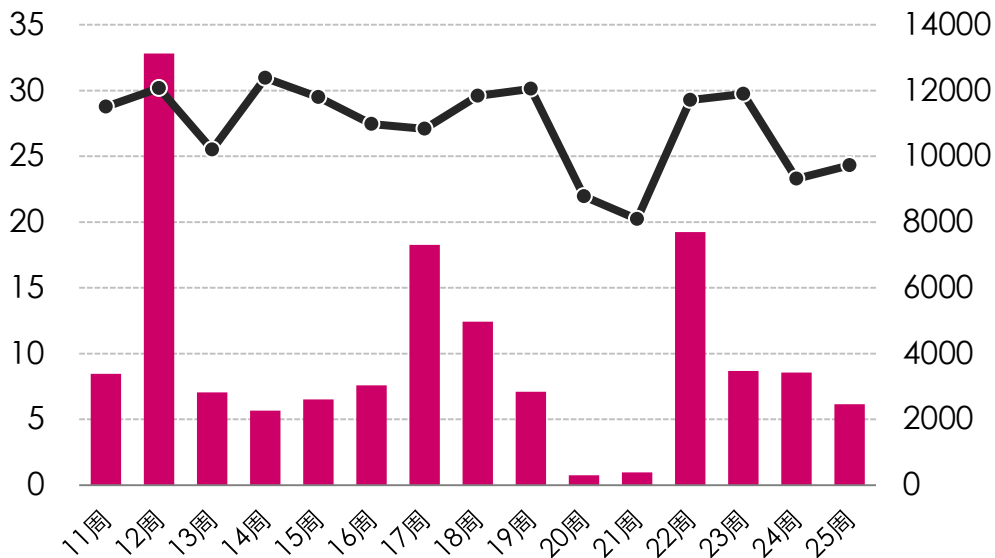
2017年第25周，禅城区住宅成交0.1万 m²，与上周基本持平，成交均价为15209元/m²，环比上升55%。

南海区住宅成交情况

南海区楼市成交量下跌超2成，楼价止跌。

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	丹灶碧桂园	170	17238	8255
2	狮山	禾粤尚德居	98	8198	4279
3	西樵	恒大御湖湾	46	4023	9801
4	松岗	海逸桃花源记	21	2686	10569
5	西樵	聚豪雅居	16	1551	11179
6	西樵	碧桂园翡翠湾	15	2497	7703
7	罗村	光明花半里	14	1583	14316
8	大沥	绿地香颂公馆	12	1404	14614
9	九江	依云公馆	12	1531	9534
10	罗村	依云华府	12	1272	14878

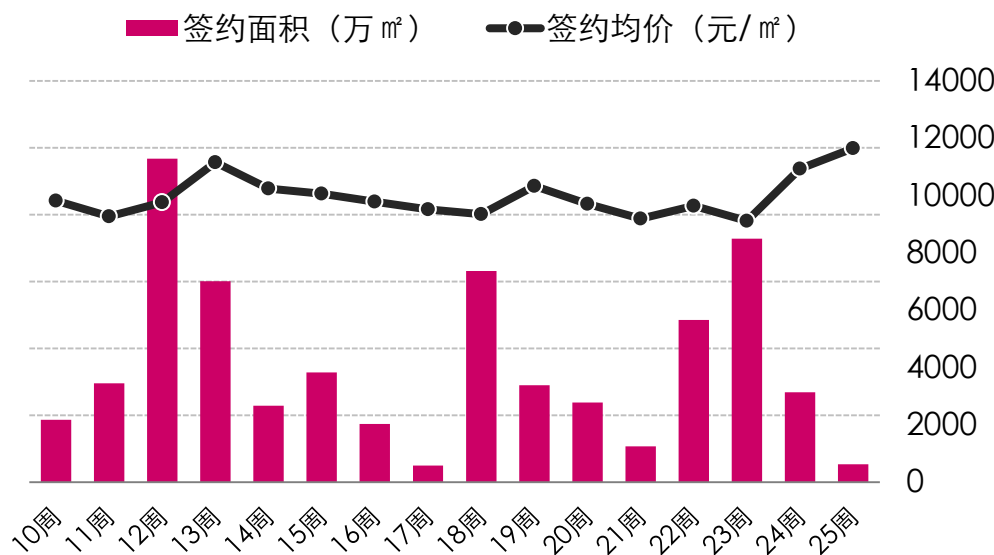
备注：部分项目为特殊房源价格

2017年第25周，南海区住宅成交6.16万 m²，环比减少28%，成交均价为9724元/ m²，环比上涨4%。

顺德区住宅成交情况

政策和签约潮退却影响下，顺德销量维持低位，整体价格略升。
本周顺德区项目成交TOP 10

顺德区周度商品住宅成交走势



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	东怡水岸花园	6	1487	10523
2	龙江	奥斯登堡豪庭	5	797	10683
3	均安	南湖花园	4	556	8389
4	均安	星豪湾	4	857	8363
5	乐从	星际半岛花园	3	388	11160
6	大良	保利碧桂园悦公馆	3	320	15216
7	乐从	保利公园里	3	457	14053
8	乐从	佛奥湾	3	841	13811
9	大良	天鹅湖花园	2	374	13952
10	大良	招商景峰	2	358	11002

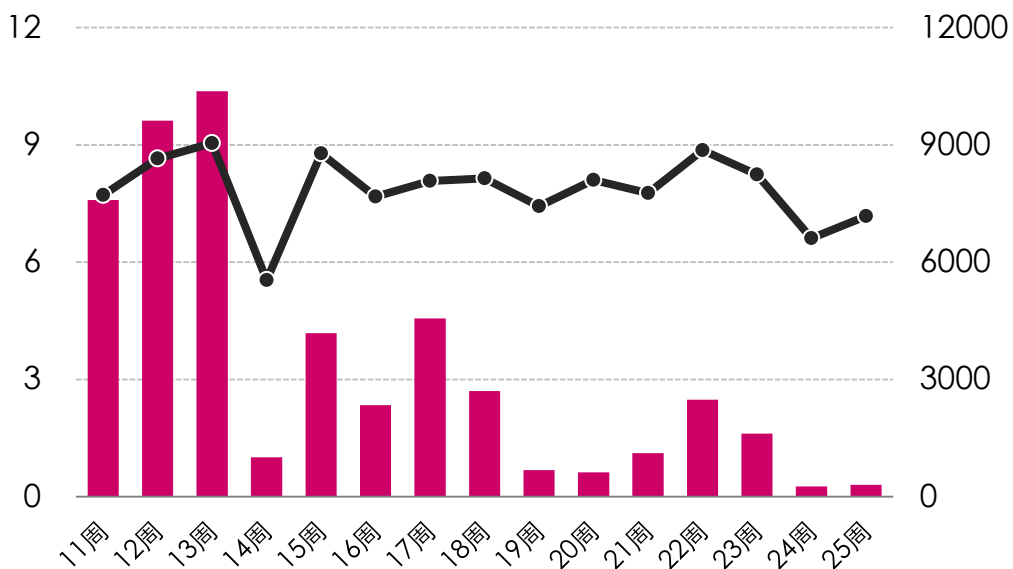
2017年第25周，顺德区住宅成交1.34万㎡，环比下跌80%，成交均价为11646元/㎡，环比上升6%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量缓慢回升，楼价止跌。

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	博雅滨江花园	8	853	8265
2	乐平	融创南景湾	6	619	7242
3	乐平	钜隆君玺花园	2	224	8193
4	西南	御江南	2	199	7520
5	西南	瀚洋居	2	188	6849
6	西南	碧堤雅苑	1	134	7987
7	西南	汇信华府	1	90	7754
8	乐平	盛凯尚苑	1	90	7600
9	西南	聚福大厦	1	78	7144
10	南山	萌茵花园	1	132	4162

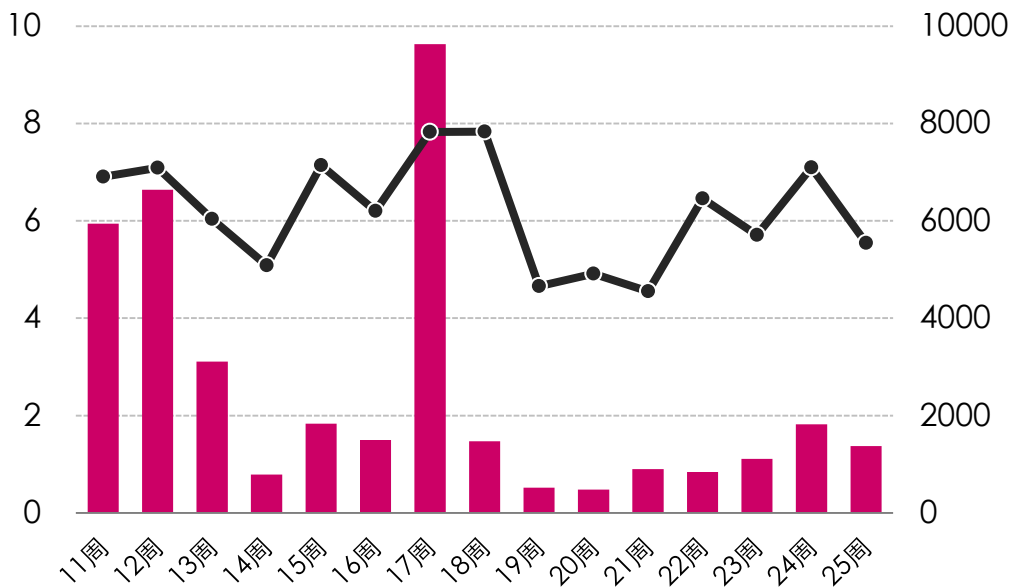
2017年第25周，三水区住宅成交0.3万 m²，环比增加15%，成交均价为7178元/m²，环比上涨9%。

高明区住宅成交情况

本周高明楼市成交量价下滑幅度均超2成。

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	欧浦花城	31	11075	4500
2	荷城	君御海城	9	1218	8331
3	荷城	碧桂园联丰天汇湾	3	356	9175
4	荷城	金骏广场	3	248	5608
5	荷城	东湖洲花园	2	386	8631
6	荷城	誉港湾花园	2	286	6956
7	更合	雄毅豪苑	2	205	4471
8	荷城	高明优悦城邦商住小区	1	197	9742
9	荷城	蔚蓝湾畔花苑	1	104	6806
10	荷城	美的明湖	1	108	6047

2017年第25周，高明区住宅成交1.37万 m²，环比减少25%，成交均价为5543元/ m²，环比下滑22%。

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	62	4205	13410
2	南庄	兴发大厦	57	2854	9461
3	桂城	万科金色领域	24	743	15880
4	乐从	保利东瑞广场	22	1271	9207
5	张槎	卓远广场	13	384	14973
6	南庄	华夏陶瓷中央广场	8	617	8308
7	乐从	宗德中心	6	452	17246
8	祖庙	越秀可逸新势力	5	266	10893
9	乐从	智汇广场	5	257	11510
10	桂城	第壹时区	4	202	20186

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	南海万达广场	120	13996	13000
2	桂城	嘉邦国金中心	4	784	9333
3	桂城	御堡国际	4	390	14108
4	桂城	天安中心	1	172	7827
5	桂城	中盛大厦	1	69	9238
6	乐从	信保广场	1	153	12400
7	祖庙	佛山万科广场	1	153	16272

备注：本周写字楼排名只有前7

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	18	276	28096
2	张槎	中海凤凰熙岸	5	241	20387
3	祖庙	禅城绿地中心	2	247	34819
4	乐从	碧桂园新城之光	2	126	22548
5	石湾	绿地璀璨天城	1	50	49154
6	张槎	同向新力大厦	1	74	18600
7	桂城	海伦堡海汇广场	1	31	47725
8	桂城	中海寰宇天下	1	51	17835
9	乐从	保利东湾	1	37	20999

备注：本周商铺排名只有前9

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	万科金域缙香	2017/06/20	3座	246套	88-118㎡	精装17500-22800元/㎡	31%
南海	宏宇天御江畔	2017/6/24	1座	360套	86-126㎡	精装20000元/㎡	6%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

本周多盘推售新货，产品类型涉及洋房、别墅、商铺、公寓。

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	6.25	活动	“赢领广佛 寓见世界”——2017碧桂园·曼哈顿特约房地产财经论坛。
南海	星港城	6.23	推商铺	开售负一层、一层商铺，均带返租，每年返还8%回报率。负一层商铺面积为12㎡，格子铺设计，吹风价约4-8万/㎡；1层商铺面积为40㎡，吹风价约8-12万/㎡。
	中海山语湖	6.23	推别墅	推售【果岭】360-390㎡联排别墅、及550-570㎡双拼别墅，地上3层，地下1层，带花园及车位，吹风价约500-1200万/套，毛坯发售，冻结5万可享开盘98折。
	美的翰湖苑	6.24	开销售中心及板房	开放销售中心及样板间，最快7月底推出一期洋房，共8座，主打89-126㎡带装修三四房，2梯4户，吹风价约14000元/㎡。
	碧桂园翡翠湾	6.24	新品登记	启动32、33、37、38座92、125、148㎡三四房新品登记，2梯3户或2梯5户，售价待定。
	阳光城文澜阁	6.24	推洋房	开卖带装修92-112㎡洋房，楼高18层，2梯4户，吹风价约18000元/㎡，登记享开盘99折。
	万科金域中央	6.24	活动	佛山万科2017年第二季度分享家金牌会员答谢会。
	中国铁建国际公馆	6.25	推商铺	加推北区40-80㎡商铺，首层6米高，二层4米高，现楼交付，预存5万开盘享额外折扣。
	大沥碧桂园华府	6.25	推商铺	开卖三期30-200㎡临街商铺，首层5米，二层4米，约17000-30000元/㎡，预存2万享96折。
	恒大御湖湾	6.24-6.25	推洋房	加推37座148㎡带装修四房，楼高22层，2梯2梯，南北对流，售价待定。
顺德	海骏达康格斯花园	6.23	推洋房	开卖7、8座洋房，楼高18层，7座为2梯4户，8座为2梯6户，主打套内面积83-100㎡三房，以及130㎡四房，吹风价约15000-16000元/㎡，毛坯发售，登记享开盘99折。
	碧桂园凤凰湾	6.24	推洋房	加推【左邻右里】【听涛】90-142㎡带装修三四房，售价待定，目前正在VIP观光咨询中。项目在售36㎡带装修公寓，部分带10年酒店租约出售，均价约9000-10000元/㎡。
	中国德国港	6.24	推公寓	开售B区2座公寓，楼高48层，负一至5层为商业广场，6层为空中花园，7-17层为40-95㎡单间至两房，19-46层涵盖85-95㎡一至两房，18、34层为消防层，5梯24户，带3000元/㎡装修发售，吹风价约15000元/㎡。此外，项目在清B区1座公寓，约40多套，户型仅剩56-93㎡，均价约14000元/㎡。项目分A、B区，A区为写字楼，楼高56层，7-40层为写字楼，面积涵盖2000㎡；41-56㎡为德国凯宾斯基酒店。B区为1、2座公寓，产权约40年。
	保利公园里	6.24	新品登记	启动新品登记，冻结5万享98x98折，最快6月底开售三期【花湾】组团，户型涵盖67-127㎡两至四房，吹风价约15000-16000元/㎡。
	碧桂园龙江华府	6.25	推洋房	加推20、21、22、23、28、29座带装修122-194㎡洋房，2梯3户，售价待定。
三水	乐平碧桂园	6月底	新品登记	预计6月底启动VIP登记，9月份开放销售中心及板房，涵盖89、98、103㎡三房，106、124㎡四房，带装修发售，开盘时间暂定10月份。项目规划建设9栋洋房，楼高25-26层，其中2-5号楼为2梯4户，6-8号楼为2梯6户，1号和9号楼为2梯5户。

重点项目报广投放

祈福南湾半岛 | 罗浮宫殿II

人生当有别 一墅见高下

城市里的高尔夫别墅 220-600 m² 独栋

大湖·山林·高尔夫 [不限购]

祈福集团
CIPFO GROUP
地址: 佛山南海桂澜度假区
网址: www.cifundgroup.com

8122 8888

QR code

祈福南湾半岛 6月23日 佛山日报



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

