

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.3.20-2017.3.26）

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 东莞楼市调控全面升级 新盘备案价不得高于在售楼盘

东莞市政府出台最新的楼市调控政策：1、增加住宅用地供应；2、囤地满1年，按照土地出让价款的20%罚款；满2年，没收土地，列入黑名单，禁止再次买地。3、开发商的买地款须为自有资金；4、新盘备案价高于竞争对手的,要说明理由,不然不给备案，也不发预售证；5、同一套房的备案价格超过5%，暂停备案，暂停网签；6、下调备案价的，备案周期由2个月缩短为20天，涨价的，由2个月延长至90天；7、弄虚作假骗取购房资格要严惩；8、没有预售证不得预售、不得收取收取任何费用；9、取得预售证，须在10天内一次性公开全部房源,不得分批次销售，捂盘惜售要严惩；10、不得哄抬房价、制造紧张气氛，屡教不改要暂停网签、暂停资质升级。

② 北京楼市限购政策再升级 非京籍需连续纳税60个月

“在本市没拥有住房且连续5年(含)以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭，限购1套住房”。其中“连续5年(含)以上在本市缴纳个人所得税”，是指按“工资、薪金所得”缴税的纳税人，从申请月的上一个月开始往前推算60个月在本市连续缴纳个人所得税;按“个体工商户生产、经营所得”缴税的纳税人，从申请月的上一个月(或上一季度)开始往前推算60个月(或20个季度)在本市连续缴纳个人所得税。

③ 中山3月26日出台住房限购政策

3月26日，中山市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。中山市实行住房限购及差别化信贷政策。对拥有3套及以上住房的中山市户籍居民家庭，暂停向其销售新建商品住房。非中山市户籍居民家庭能提供购房之日前半年以上在中山市连续缴纳个人所得税证明或社会保险证明的，允许购买1套新建商品住房。

④ 佛山无房提取公积金标准调整

新政规定，缴存职工本人及配偶在佛山市无房产而申报提取的，全市统一一个标准，按去年佛山市五区中确定的最高标准(即每平方米12元)、以公租房建造标准(建筑面积60平方米)确定个人为30平方米，计算可提取额度，即每个缴存职工每年可提取4320元(12元×30平方米×12个月)。

⑤ 佛山进一步完善新建商品住房限购政策

政策解读：（一）继续在东部区域执行限购。继续把禅城区全区，南海区桂城、大沥、里水，顺德区大良、陈村、北滘、乐从等11个镇街作为限购区域。（二）收紧了非本市户籍家庭购房资格。对在本市无房的非本市户籍家庭，由原来可在限购区域购买两套新建商品住房，改为只能在限购区域内购买一套新建商品住房，且需提供购房之日前两年内在本市累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明。（三）加强市场监管力度，打击骗购行为。严厉查处房地产开发企业未取得预售许可进行销售、哄抬房价、“首付贷”、变相囤积房源、虚假广告等不正当经营行为。严肃查处各类提供虚假购房资料的住房骗购行为。严肃查处房地产中介企业的各类违规销售行为。（四）差别化住房信贷等政策继续按照原文件执行。

⑥ 华南商业广场 即将开业

位于南庄镇河滘村的华南商业广场将于3月28日开业。项目总投资30亿元，占地570亩，建筑面积80万平方米，分四期建设，有电梯公寓、商业中心、农贸市场、酒店，还有高新产业写字楼、会展中心及金融服务、医疗、教育机构等，成为全新的都市产业综合体。广场已建成商业中心、农贸市场和人才公寓。

⑦ 去年中心区商场新增面积创历年之最，预计今年还将增46万㎡

据统计，祖庙的岭南站，桂城的越秀悦汇天地、悦万城、中海环宇城、丽日广场，佛山禅桂中心城区去年新增综合性商场五家，总面积达37万平方米，同比增长363%，创历年之最。新商场的增加将佛山中心城区优质商业存量推升到了138.6万平方米，同比上升36.4%。未来四年佛山中心区还将有大批新商场入市，其中将于今年入市的新商场面积就达到46.2万㎡。

⑧ 碧桂园2016年度全年业绩实现合同销售金额超3088亿，2017年销售目标4000亿

3月22日，碧桂园公布2016年度全年业绩。碧桂园集团连同其合营企业及联营公司，全年共实现合同销售金额约3088.4亿元，合同销售面积约3747万平方米，同比分别显著增长120.3%和74%。业绩会上同时宣布：今年的销售目标定为4000亿元。



土地市场

Land market

土地供应情况

容桂出让优质商住地，起拍价50798万元，起拍楼面地价3643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/㎡)
顺德区						
2017-4-20	容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	商住	39844.46	3.5	50798	3643
2017-4-24	顺德高新区西部启动区D-XB-10-03-B-03地块	公共	9934.27	1.5	985	661

土地成交情况

本周国瑞、万科、美的房企纷纷高溢价竞得优质商住地。

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
南海区								
2017-3-21	西樵镇崇南村碧霞一路北侧地段	商住	63951.5	2.8	48350	167350	9346	国瑞
顺德区								
2017-3-21	陈村镇佛陈路金铝（国际）金属交易广场南侧04-08地块	商住	53795.1	2.5	64178	147937 (配建27500)	14599	万科
高明区								
2017-3-22	西江新城苏河路以东、怡乐路以北	商住	23117.2	2.5	13870	34195	5917	勤天汇
2017-3-24	杨和杨西大道以东、三和路以北	商住	45226.5	3.5	6935	47025	2971	美的
2017-3-20	杨和杨西大道以东、和悦路以北	工业	2304.7	3.0	130.91	130.91	189	万和电气

土地出让预告

顺德北滘新城再推出优质商住地，采取双限双竞的方式确定竞得人。

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						
2017-3-30	北滘镇新城05-A-04地块	商住	58854.94	3.3	90166 (限价194222)	4642
2017-3-30	顺德高新区西部启动区D-XB-10-04-B-19地块	工业	45334.74	3.0	4439	326
三水区						
2017-3-29	西南街道建设一路东侧	商住	47252.97	3.5	38990	2358



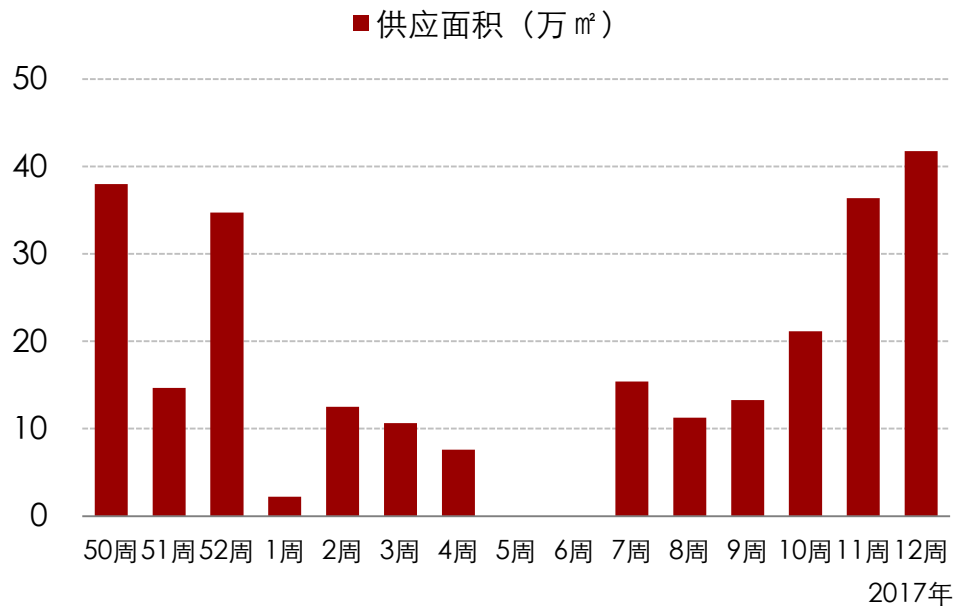
住宅市场

Housing market

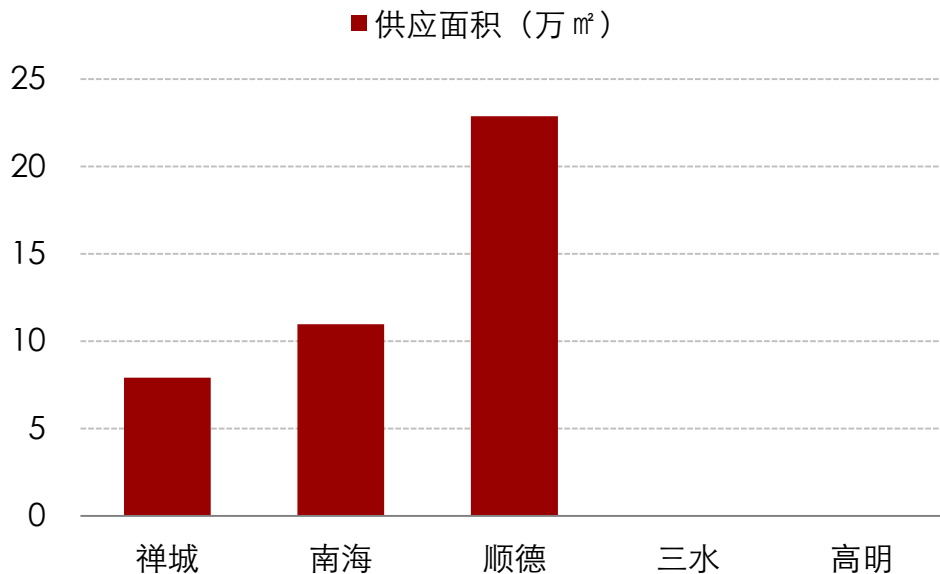
全市住宅供应情况

为冲刺“金三”，禅城、南海、顺德三区楼盘纷纷加大新品入市量。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第12周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第12周，佛山全市新增住宅供应4030套合计41.77万 m²，面积环比增加15%。本周楼市新货供应以禅城、南海、三水三区项目为主，其中，顺德区新增量最多，达22.87万 m²。

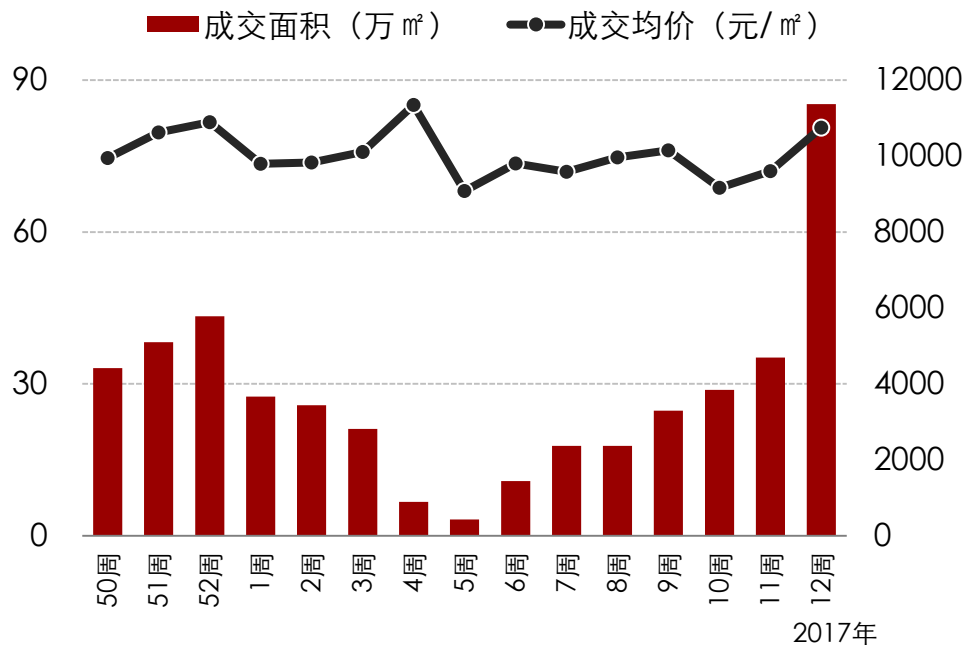
全市住宅供应明细

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	融腾湖滨世家	2017-3-22	2、3座	洋房	168	28294.27	4房: 155-181
	中海凤华熙岸	2017-3-22	3、4、36、37座 二区1座	洋房	206	23177.65	3-4房: 103-132
	保利碧桂园天汇	2017-3-21	1座	洋房	124	13869.09	3-4房: 97-127
		2017-3-21	2座	洋房	124	13880.87	3-4房: 97-127
	禅城合计					622	79221.88
南海	广佛新世界庄园上城	2017-3-23	31、32、33栋	洋房	54	7169.04	4房: 133
	海逸桃源花园	2017-3-23	17栋	洋房	93	13599.08	4房: 133-162
	光明花半里雅筑	2017-3-23	2区24座	洋房	78	8774.15	3-4房: 106-119
	西樵江滨花园锦绣龙湾	2017-3-15	14栋	洋房	5	1133.26	别墅: 220-230
		2017-3-15	30栋	洋房	56	11659.06	5房: 202
	文澜府	2017-3-24	文澜府	洋房	130	13333.02	3-4房: 92-113
	鸿业畔湖居	2017-3-21	3座	洋房	110	10527.08	2-4房: 77-135
	尚观嘉园	2017-3-21	27、28座	洋房	132	16525.33	3-4房: 113-140
	桂丹颐景园	2017-3-20	桂丹颐景园冠云	洋房	682	27043.47	
南海合计					1340	109763.5	
顺德	保利名苑	2017-3-20	22、23座	洋房	120	11263.60	3-4房: 86-96
	嘉信绿景轩	2017-3-20	1号楼	洋房	75	7868.39	3-4房: 96-114
	康格斯花园	2017-3-21	三期9-11座	洋房	313	33800.31	3-4房: 101-113
	藏珑华府	2017-3-21	16栋	洋房	122	12777.12	3-4房: 95-118
		2017-3-21	16栋	洋房	123	12483.77	3-4房: 88-119
	保利西悦湾花园	2017-3-22	1、2座	洋房	256	30418.83	3-4房: 96-140
		2017-3-22	14、15座	洋房	256	30435.87	3-4房: 96-140
	北濠雅居乐花园	2017-3-23	11座	洋房	188	21890.37	3-4房: 96-134
	美的花湾花园	2017-3-24	7、8座	洋房	261	29084.99	3-4房: 89-132
		2017-3-24	9、10座	洋房	262	30006.18	3-4房: 94-140
凯蓝滨江名门花园	2017-3-24	7座	洋房	92	8702.72	3-4房: 80-106	
顺德合计					2068	228732.2	

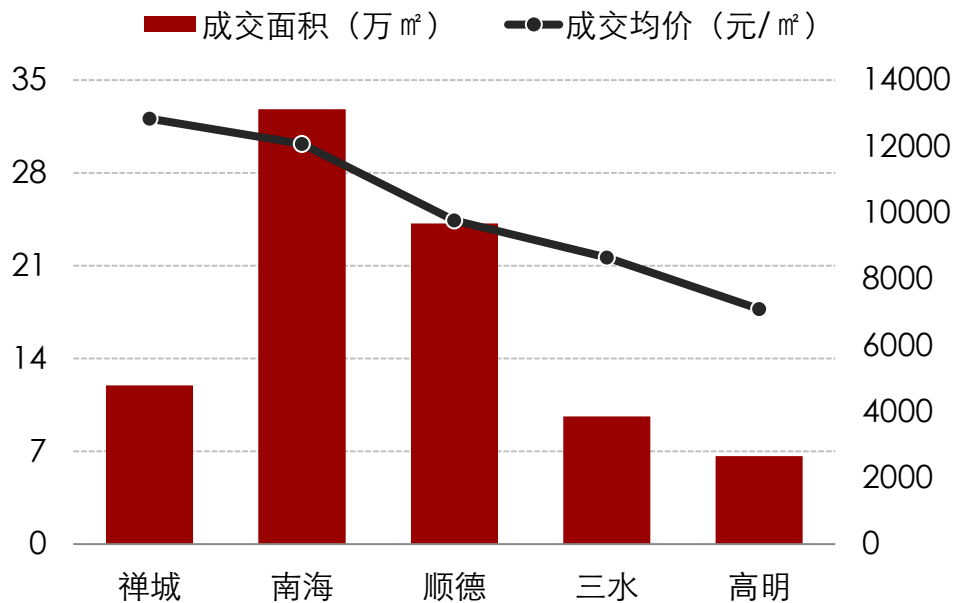
全市住宅成交情况

各区域多盘集中签约，助推佛山全市成交量飙升，价随量升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第12周佛山五区商品住宅成交情况

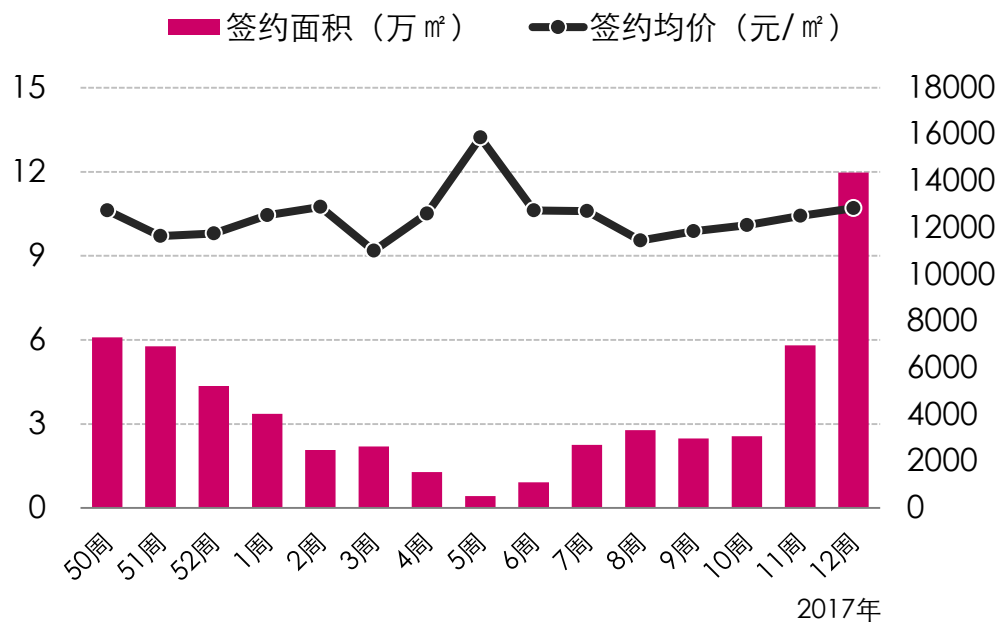


2017年第12周，佛山全市住宅成交7519套，共85.24万 m²，环比增加142%，成交均价为10751元/ m²，环比上涨12%。全市五区周度成交量价全线飘红，南海区成交量仍居首位，禅城、南海区楼价在12000元/ m²水平以上。

禅城区住宅成交情况

受高量高价项目的带动，禅城楼市量价走高。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

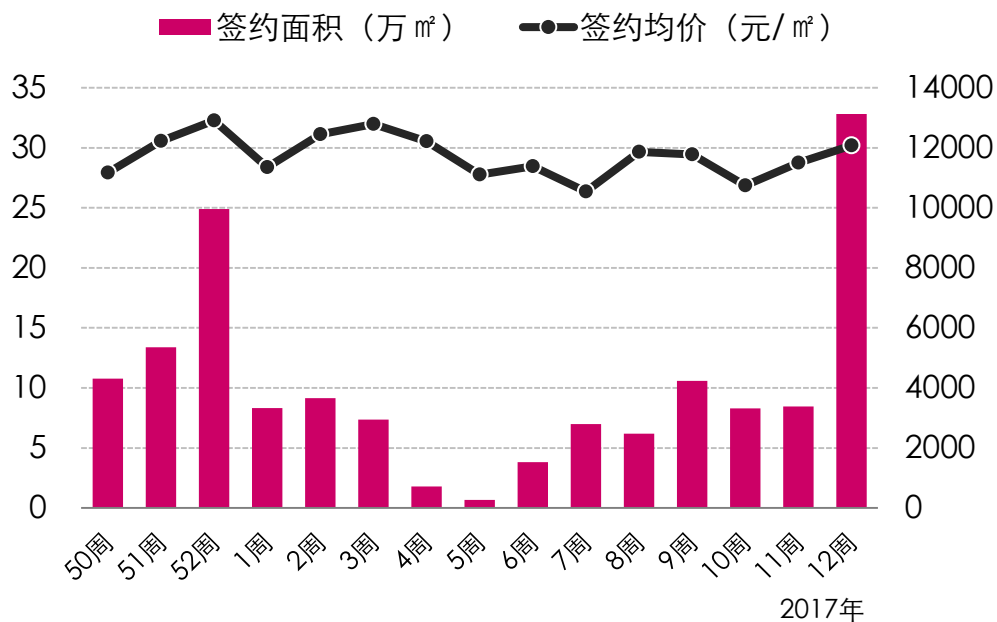
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	石湾	时代香海彼岸	186	18673	17504
2	祖庙	普君新城	75	7559	18083
3	南庄	万科城	46	4117	9913
4	南庄	招商雍景湾	24	3878	15621
5	南庄	绿地未来城	24	3515	10393
6	张槎	中海凤凰熙岸	18	2280	12966
7	石湾	珑景花园	14	1778	16460
8	石湾	保利碧桂园天汇	13	1980	18494
9	南庄	龙光水悦龙湾	11	1709	9037
10	南庄	保利翡翠公馆	10	1867	14245

2017年第12周，禅城区住宅成交11.98万 m²，环比增加107%，成交均价为12839元/m²，环比上涨3%。

南海区住宅成交情况

部分项目迎集中签约潮，南海楼市量价高走，周度成交量高达32万㎡。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

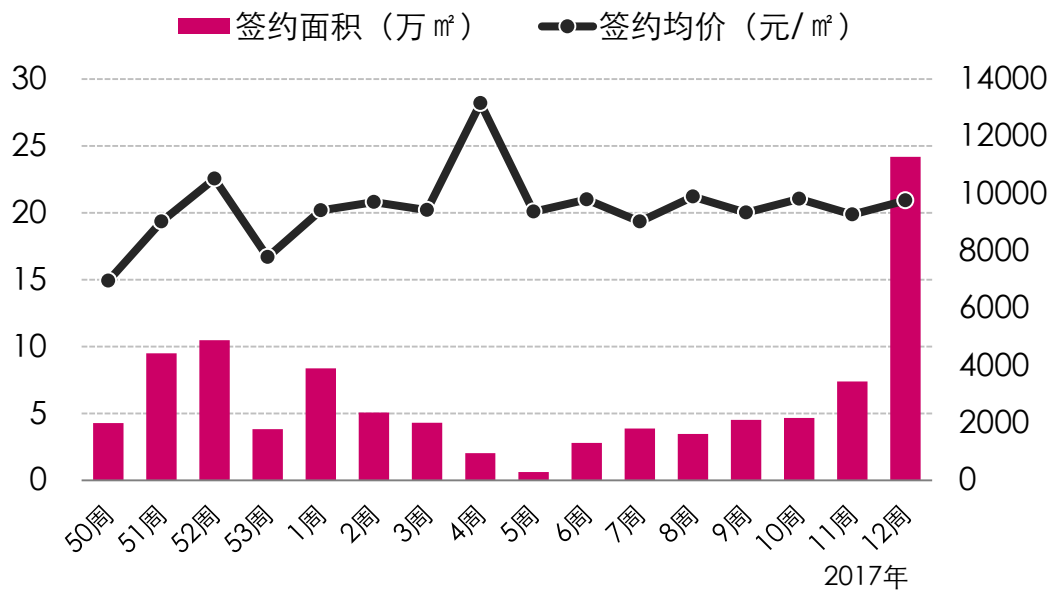
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	里水	万科金域缙香	585	57587	18462
2	丹灶	丹灶碧桂园	521	54303	9919
3	桂城	南海万科广场	414	39599	4500
4	黄岐	时代水岸花园	291	28118	14535
5	桂城	万科金色城市	218	20638	19269
6	里水	绿地香树花城	174	17139	13872
7	罗村	依云华府	125	10935	14699
8	罗村	尚观嘉园	101	10514	13683
9	丹灶	桂丹颐景园	88	3606	7365
10	西樵	恒大御湖湾	64	4671	11775

2017年第12周，南海区住宅成交32.81万㎡，环比增加288%，成交均价为12073元/㎡，环比上涨5%。

顺德区住宅成交情况

顺德项目现集中签约潮，楼市量价齐升。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

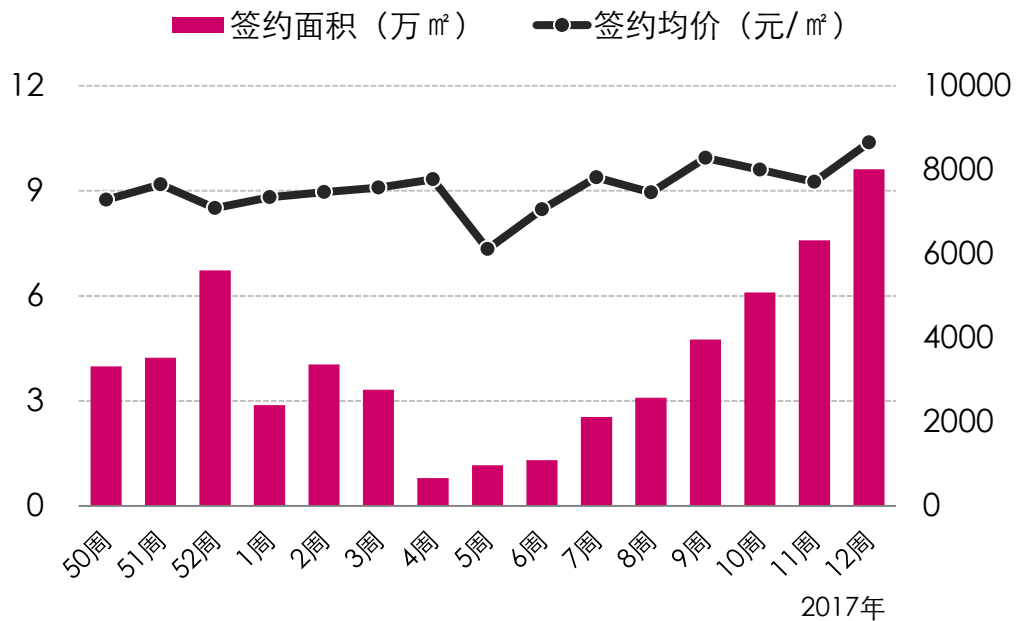
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	北滘	江山花园	376	52938	16229
2	容桂	美的御海东郡花园	207	24498	8667
3	陈村	藏珑华府	135	14326	12994
4	陈村	广佛颐景园	79	9101	10654
5	勒流	博澳城	76	7193	9695
6	乐从	保利海德公园	75	8813	9315
7	容桂	龙光水悦熙园	69	6446	10956
8	龙江	奥斯登堡豪庭	58	9082	7812
9	乐从	星际半岛花园	55	7717	9139
10	杏坛	嘉信绿景轩	54	5725	7367

2017年第12周，顺德区住宅成交24.19万 m²，环比大幅上升227%，成交均价为9764元/m²，环比上升5%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量持续攀升，价随量升。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 10

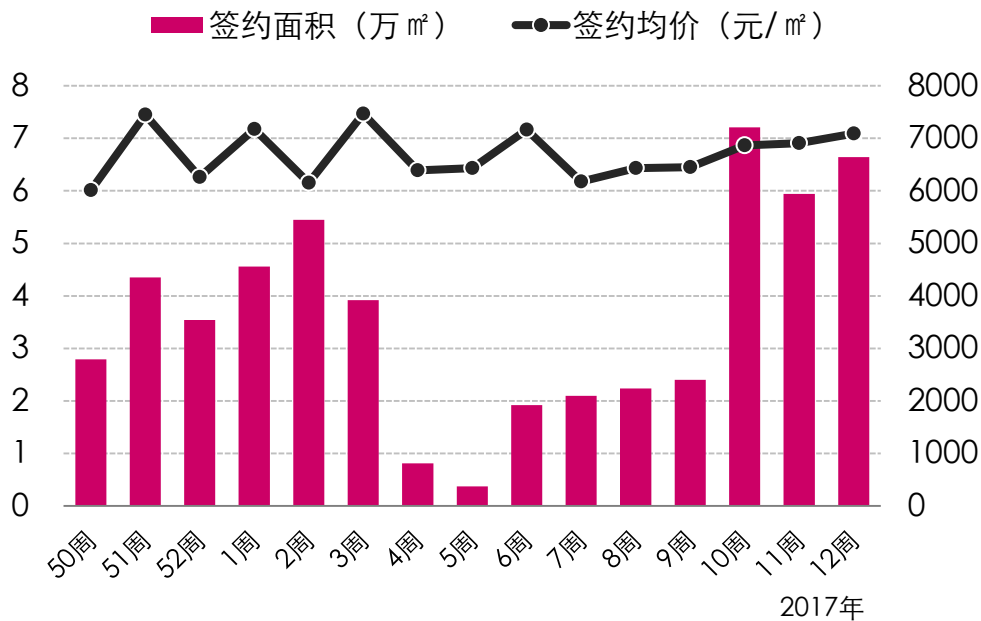
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	西南	雅居乐雅湖半岛	187	21360	9994
2	乐平	华盛圆坊名荟花园	114	10631	7732
3	西南	博雅滨江花园	108	13736	8576
4	西南	保利中央公园	81	9251	11150
5	西南	御江南	72	5262	9001
6	乐平	御澳湾豪庭	56	5250	7712
7	大塘	奥利花园	53	4919	4251
8	西南	欧雅右岸春天	37	3608	9370
9	白坭	朗月华庭	15	1554	7005
10	乐平	盛凯尚轩	13	1499	6800

2017年第12周，三水区住宅成交9.62万 m²，环比增加27%，成交均价为8648元/m²，环比上行12%。

高明区住宅成交情况

高明楼市成交量有所增加，周度成交价格稳中有升。

高明区周度商品住宅成交走势



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	金田广场	78	6036	6301
2	杨和	欧浦花城	59	6518	5090
3	荷城	东湖洲花园	43	5454	7430
4	荷城	美的西海岸	43	5749	7661
5	荷城	东湖洲花园	43	5454	7430
6	荷城	金田花园	30	2395	6817
7	荷城	宜丰豪庭	30	3093	6129
8	明城	沧江水岸花园	27	2874	5355
9	荷城	君御海城	24	2912	7512
10	荷城	锦秀花苑	14	1270	5827

2017年第12周，高明区住宅成交6.64万 m²，环比增加12%，成交均价为7090元/m²，环比上涨3%。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	智汇广场	162	7058	9177
2	祖庙	华强广场	55	2828	9173
3	桂城	万科金色领域	54	2300	14490
4	南庄	绿岛明珠花园	35	1339	7646
5	桂城	万科金域中央	30	1987	13480
6	南庄	兴发大厦	27	1274	9671
7	石湾	美誉紫薇花园	21	1046	9028
8	乐从	保利东瑞广场	19	1163	8628
9	乐从	宗德中心	19	986	14243
10	石湾	万通国际	16	592	10296

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	南海万达广场	51	6740	15000
2	桂城	御堡国际商务中心	7	859	14084
3	桂城	嘉邦国金中心	5	970	9333
4	乐从	信保广场	5	752	12152
5	桂城	方舟建筑产业中心	2	365	7230
6					
7					
8					
9					
10					

备注：本周写字楼只有前五

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	石湾	世博广场	12	146	33470
2	桂城	御堡国际	9	795	14153
3	桂城	奥园1号	4	300	33565
4	桂城	万科金域中央	4	232	26897
5	祖庙	东方新天地	2	92	14929
6	张槎	同向新力大厦	2	120	18600
7	桂城	保利西雅图	2	147	20482
8	石湾	碧桂园城市花园	1	1078	10497
9	祖庙	东海银湾	1	51	49990
10	南庄	绿岛明珠	1	38	7509

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
禅城	保利碧桂园天汇	2017/03/23	1、2座	248套	97-127㎡	精装18820元/㎡	91%
禅城	和黄·涟岸	2017/03/24	别墅	66套	333、388㎡	毛坯12000-15000元/㎡	88%
南海	保利叶公馆	2017/03/24	1、4座	181套	98-141㎡	精装30125元/㎡	90%
南海	丹灶碧桂园	2017/03/25	14-15座	620套	88-127㎡	精装9300元/㎡	98%
三水	恒大御湖郡	2017/03/26	2、3、4、10、11座	732套	95-128㎡	精装8800-11000元/㎡	100%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

本周末有16个项目有所动作，保利翡翠公馆、中海凤凰曦岸与保利叶公馆已开售。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	星星凯旋国际	3.25	认筹	启动北区1、2、8座164-203㎡毛坯四房登记，享开盘99折，楼高26、29层，2梯2户或2梯3户，吹风价2.3-2.5万/㎡。
	融创湖滨世家	3.25	推洋房	推3座155、181㎡毛坯四房，楼高45层，2梯2户，售价待定。
南海	上林一品	3.24	推洋房	3月24日晚推109、126、143㎡毛坯三四房，楼高32层，2梯3户，吹风价约9000-9600元/㎡。
	奥园观湖尚居	3.25	开板房	开放洋房样板间，将首推1、2栋，1栋涵盖3座，楼高9层，1梯3户，主打90、120㎡三四房，2栋为单体楼，楼高32层，2梯5户，涵盖90、110、120㎡，均为毛坯发售。
	绿地香颂公馆	3.25	推洋房	推7-9座，高17层，2梯4户。7座为140-160㎡四五房，8、9座为90-128㎡三四房，带装修发售。
	丹灶碧桂园	3.25	推洋房	推二期14、15座，楼高33层，2梯5户，涵盖88、103、123、125㎡，带装修发售，价格待定。
	上林苑	3.25	认筹	启动8栋2座新品登记，享98折，涵盖90-118㎡三房，2梯4户，吹风价约13000-14000元/㎡。
	桂丹颐景园	3.25	推公寓	推35-56㎡单间公寓，3梯22户，现楼交付，70年产权，吹风价7000元/㎡，目前已启动登记，享开盘95折。
顺德	碧桂园凤凰湾	3.25	推公寓	推【柠檬】公寓3座，9层高，1-2层为145-235㎡商铺，首层有6米高，2层有3.3米高，两层可用作三层用；3-9层为公寓，主打36㎡1房1厅，3梯25户，带装修发售，70年产权。
	盈生林上湾	3.25	开板房	开放40-90㎡带装修公寓样板间，4月份开卖，楼高26层，售价待定。项目洋房产品已售完。
	深业城	3.26	推洋房	开卖91、105、114㎡三四房，2梯4户，均价约15000-17000元/㎡。
三水	碧桂园翡翠山	3.25	推商铺	开卖19、43、107㎡毛坯商铺，层高5.5米，共计52套，价格待定，登记3万享95折。
	博雅滨江	3.25	推洋房	推【地心环湖央邸】组团28座141-174㎡三四房，2梯2户，价格待定。
	盛凯尚城	3.25	推洋房	推104、116、130㎡三四房，楼高17层，2梯4户，吹风价约6000-7000元/㎡。
	恒大御湖郡	3.26	推洋房	首推2、3、4、10、11座洋房，2、10座楼高31层，2梯4户；3、4座楼高31层，2梯3户；11座楼高19层，2梯4户，主打96-128㎡三四房，带装修发售，吹风价8888-10000元/㎡。
高明	美的西海岸	3.25	认筹	启动42、66、118㎡商铺产品登记，预存3万享9.5折，楼高5.8米，可作双层使用，毛坯发售，价格待定。

恒大御湖郡 3月24日 南方都市报

恒大御湖郡 3月24日 广州日报

恒大御湖郡 3月24日 南方都市报

恒大御湖郡 3月24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2107-2108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

