

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2017.11.27-2017.12.3)

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 佛山首套房贷利率最高上浮20%，二套房上浮10-30%不等

融360金融平台最新统计的佛山房贷政策显示，统计中的9家银行中，除了仅有一家执行上浮5%标准外，已经有5家对首套房贷执行上浮10%标准，有3家执行上浮15%-20%不等。如：浦发银行首套房贷利率上浮20%；兴业银行上浮15%；工商银行、农业银行、建设银行、广发银行和南海农商银行上浮10%。

② 开年首宗，毗邻高明碧桂园，荷城逾3.3万㎡商住地挂牌

佛山土地市场2018开年首宗土地招拍挂选择在荷城，宗地位于荷城沧江南路以南、碧桂路以西，毗邻高明碧桂园（二三期），占地33686.82㎡，起拍价25265万元，折合楼面价约3409元/㎡，起拍价已创新高，将于1月10日10时进行网拍。地块最高限价40761万元，折合楼面价5500元/㎡，达到最高竞价后，转入竞配建人才住房面积。

③ 创近5年新低，11月顺德一手住宅成交263套

顺德商品房交易信息网数据显示，今年11月顺德一手住宅成交263套，同比下滑89%，环比下滑84%。成交4.07万㎡，同比下滑87%，环比下滑81%。成交金额47036.32万元，同比下滑85%，环比下滑78%。11月份一手住宅的成交创近5年来顺德一手住宅单月成交套数新低。今年1-11月顺德一手住宅成交共19352套，同比下滑54%，成交面积246.51万㎡，同比下滑52%，成交金额2448380.06万元，环比下滑46%。而顺德二手住宅成交共37410套，已超去年全年的35386套。

④ 碧桂园10.55亿拿下肇庆端州江景地块

11月30日，碧桂园以总价10.55亿元夺得肇庆端州62264㎡批发零售、城镇住宅、商务金融用地，成交楼面地价5648元/㎡。该地块位于肇庆市端州区129区江滨一路北侧地段，规划建筑面积18.68万㎡，容积率≤3.0。

④ 保利地产51.53亿元合并保利置业

11月30日保利地产公告，公司拟采用现金方式收购公司实际控制人保利集团持有的保利（香港）控股有限公司50%股权，成交价格为23.82亿，并按照50%的持股比例承接保利香港控股应偿还保利集团的股东借款本金和应付未付利息27.71亿元。保利香港控股为一家投资控股公司，其持有保利置业集团有限公司39.66%股份（实际拥有40.39%的表决权）。



土地市场

Land market

土地供应情况

本周佛山全市共推出5宗商住地块，涵盖容桂、勒流、云东海、更合、荷城镇街。

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)
南海区						
2017-12-29	里水镇新联村 (土名) “敢鱼嘴” 地段	工业	26136.6	3.0	1764	225
2017-12-29	里水镇文教村 (土名) “山布山” 地段	工业	23300	2.5	1398	240
顺德区						
2017-12-29	容桂容里居委会容奇大道东27号地块	商住	21956.76	3.0	40840	6200
2017-12-29	勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一地块	商住	净用地 52351.6	3.5	93448	5100
三水区						
2017-12-28	云东海街道云庭大道北侧地块五	商住	143270.09	综合2.8	61500	1533
高明区						
2017-12-29	更合镇 (合水) 蛇塘村以北、更合大道以南	商住	73093.8	2.13	27410	1761
2018-1-10	荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	33686.82	2.2	25265	3409

土地成交情况

维尚家具底价竞得桂城金融高新区商业用地。

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
南海区								
2017-11-30	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03-01-12	商业	14973.8	5.3	17115	17115	2157	维尚家具
高明区								
2017-11-30	杨和镇杨西大道以东、和信路以南	工业	6665.9	3.0	380	390	190	彭丽娟
2017-11-30	杨和镇杨西大道以东、和佳路以北	工业	15833.67	3.0	618	668	130	彭超明
2017-11-30	杨和镇和佳路以南、人宝路以东	工业	19880.08	3.0	776	1276	130	道璟 金属制品

土地出让预告

顺德两宗优质商住地到期招拍，一宗处于广佛交界、一宗位于北滘。

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						
2017-12-4	容桂华口居委会昌宝东路以北、昌宝东路七横路两边地块	工业街巷	51067.65	3.0	14299	974
2017-12-4	顺德科技工业园A区中-5-1地块	商住	42050.07	3.5	51512	3500
2017-12-5	北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块	商住	91820.36	2.5	128549	5600
2017-12-6	伦教世龙工业区伦教纵一路以西、伦教七横路以北地块	工业	51705.11	3.0	5688	367

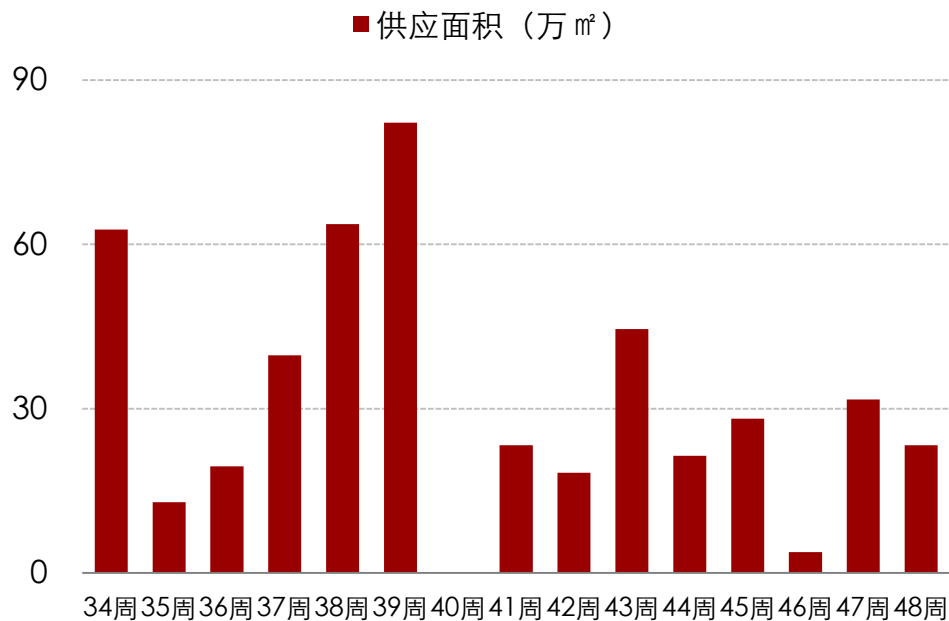


住宅市场

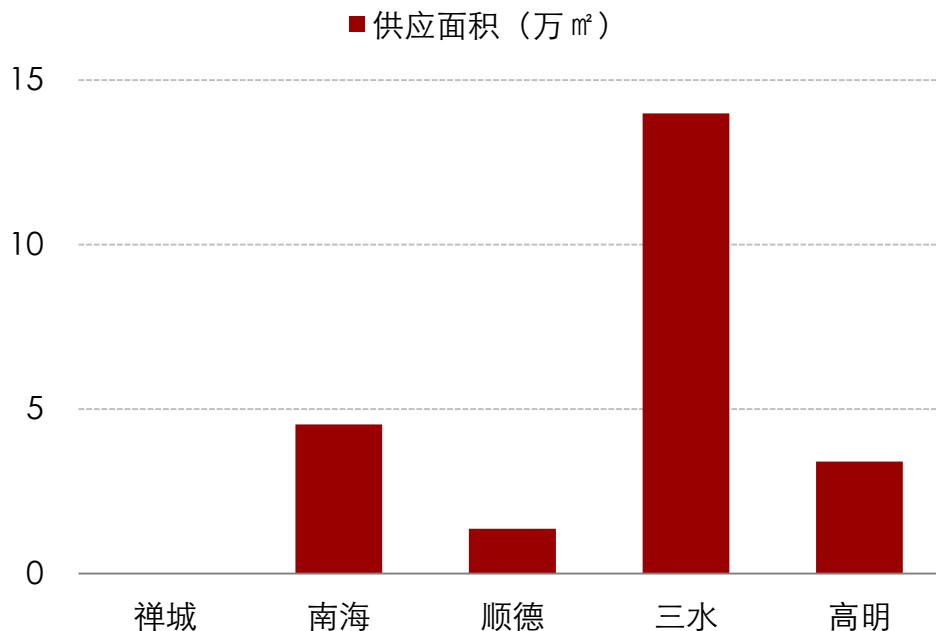
Housing market

12月首周，佛山楼市新增步伐略有放缓，部分次新盘有新推售。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第48周佛山五区商品住宅供应情况



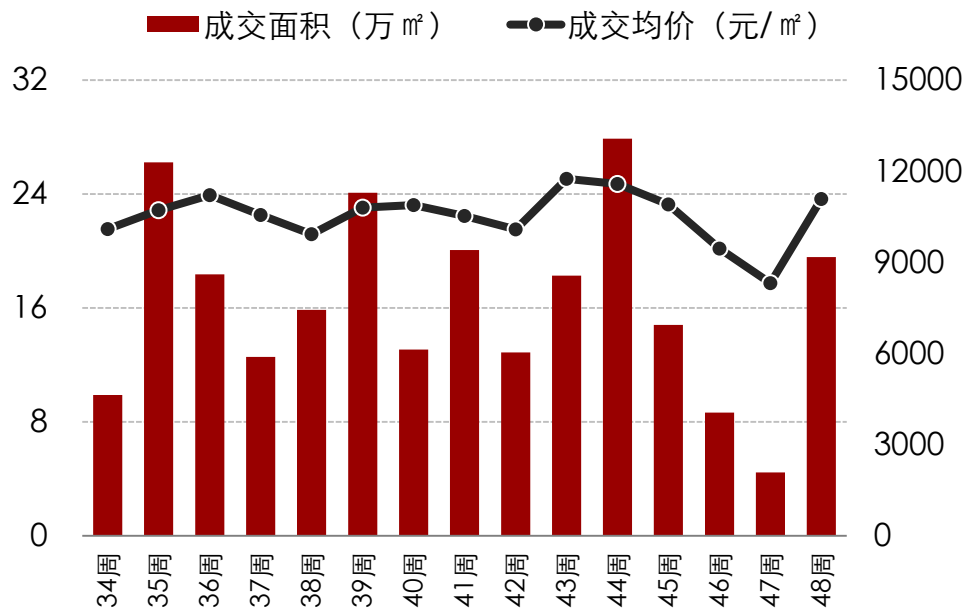
2017年第48周，佛山全市仅新增住宅供应2008套，合计23.29万 m²，环比减少26%。本周全市五区除禅城区外其余四区均有新货入市，三水区新货量暂居首位，片区内多个次新盘推售新品，如旭辉城、雅居乐融创三江府等。

全市住宅供应明细

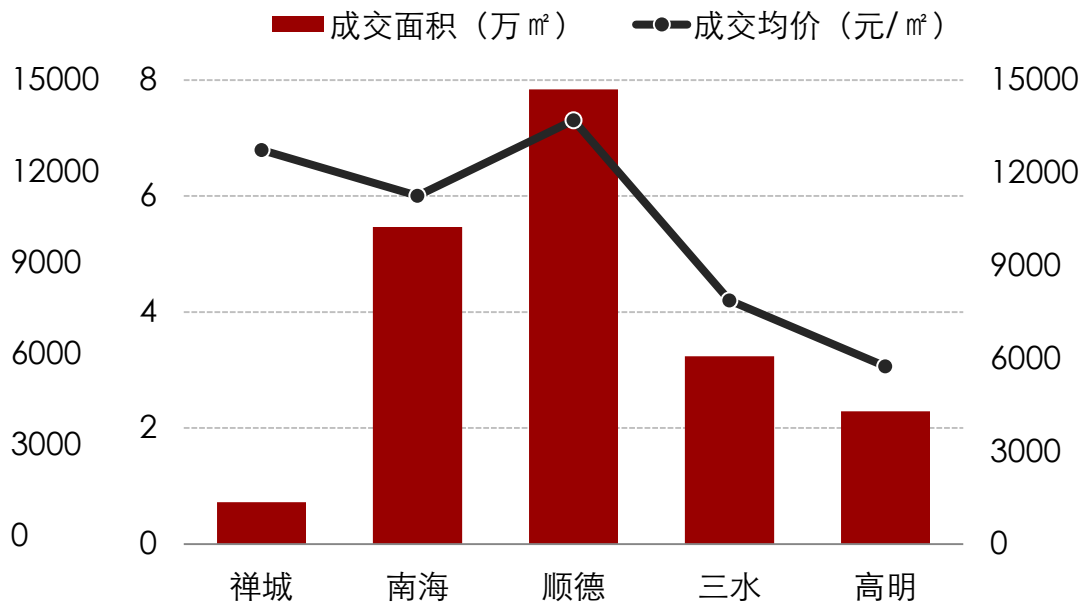
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
南海	万科城市之光	2017-11-29	7栋	洋房	148	13093.42	3房: 88
	碧桂园翡翠湾	2017-11-30	33、34座	洋房	132	18501.78	3-4房: 125-146
	中南海晖城	2017-11-28	54栋	洋房	112	13674.64	3-4房: 110-139
	南海合计				392	45269.84	
顺德	天鹅湖花园	2017-11-30	24座	洋房	100	13575.6	4房: 120-148
	顺德合计				100	13575.6	
三水	旭辉城	2017-11-29	——	洋房	184	20147.78	——
		2017-11-29	——	洋房	368	39804.12	——
	盛凯尚居	2017-11-27	3座	洋房	64	6868	3-4房: 92-121
	鸿安花园	2017-11-27	9座	洋房	256	29051.52	3-4房: 101-140
	保利中央公园	2017-11-27	31座	洋房	128	13532.16	3-4房: 89-128
	保利云上	2017-11-27	天墅	别墅	28	4951.08	别墅: 180
	雅居乐融创三江府	2017-12-1	3座	洋房	250	25618.42	3-4房: 96-109
	三水合计				1278	139973.1	
高明	花谷水岸花园	2017-11-30	4、5座	洋房	116	16651.8	4房: 144
	江滨香格里拉花园	2017-12-1	9座1梯	洋房	122	17380.16	4房: 132-155
	高明合计				238	34031.96	

12月首周，佛山楼市顺利开局，量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第48周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第48周，佛山全市住宅成交1763套，合计19.57万 m²，环比增加339%，成交均价为11087元/m²，环比上涨33%。佛山五区楼市成交量均有不同程度的销售回暖，顺德区网签量暂居首位，区域楼价也最高，有13600元/m²水平。

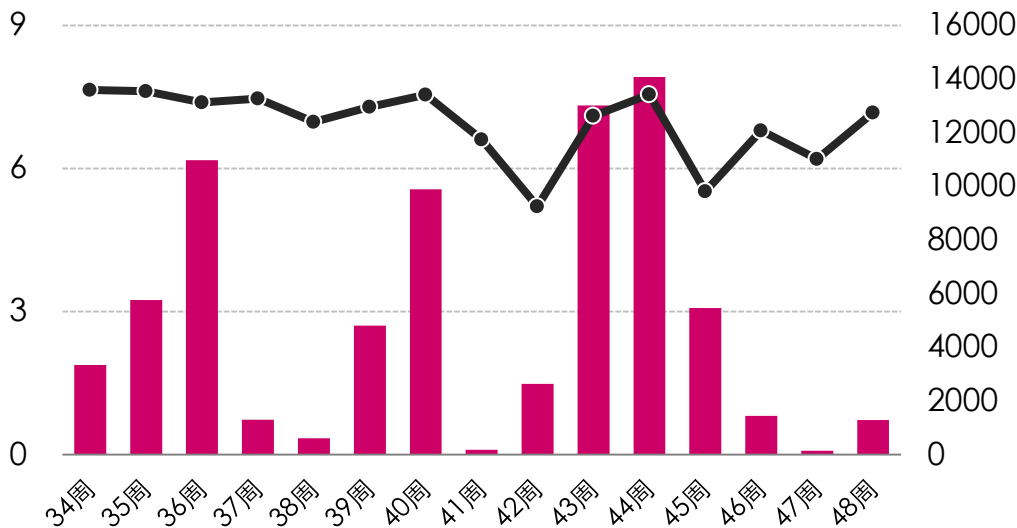
禅城区住宅成交情况

禅城楼市有所回暖，呈现量价齐升。

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	万科又一城	57	5305	12821
2	祖庙	万科金色里程	20	1748	12800
3	南庄	汇银W新港湾	1	182	9912
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

备注：本周只有排名前3

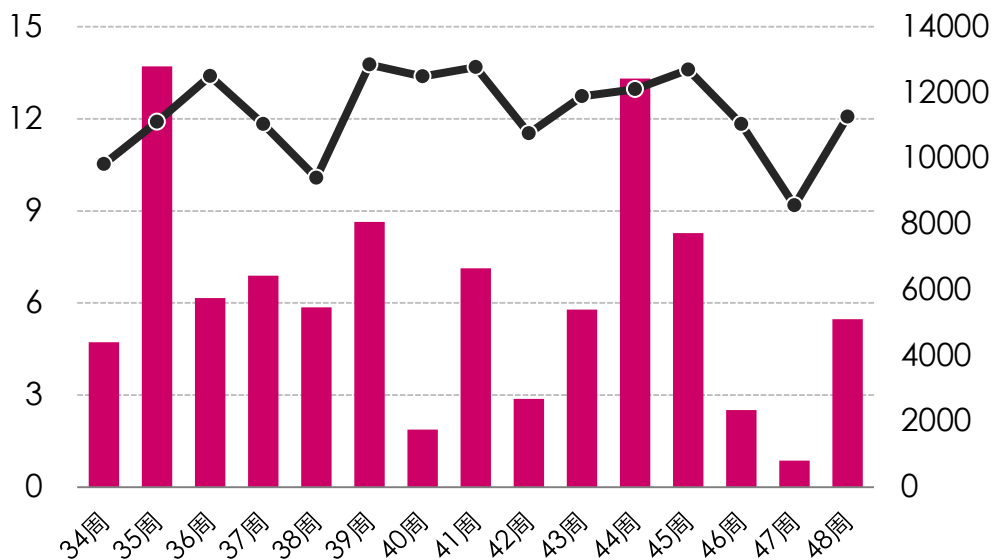
2017年第48周，禅城区住宅成交0.72万 m²，环比大幅增长800%，成交均价为12743元/m²，环比上升16%。

南海区住宅成交情况

南海个别项目集中网签，拉升区域楼市网签量，价随量升。

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	小塘	绿地丽雅香榭花城	279	25985	9523
2	官窑	奥园观湖尚居	36	4217	11516
3	丹灶	丹灶碧桂园	15	1591	8590
4	西樵	景观花园	15	1084	5059
5	大沥	保利珑门	12	1573	15376
6	松岗	海逸桃源花园	11	1214	9344
7	大沥	恒大悦府	11	1263	15341
8	狮山	中南海晖城	11	896	9581
9	桂城	当代万国府 MOMA	9	992	18319
10	桂城	时代名著	9	1041	18537

2017年第48周，南海区住宅成交5.47万 m²，环比增加536%，成交均价为11265元/ m²，环比上行32%。

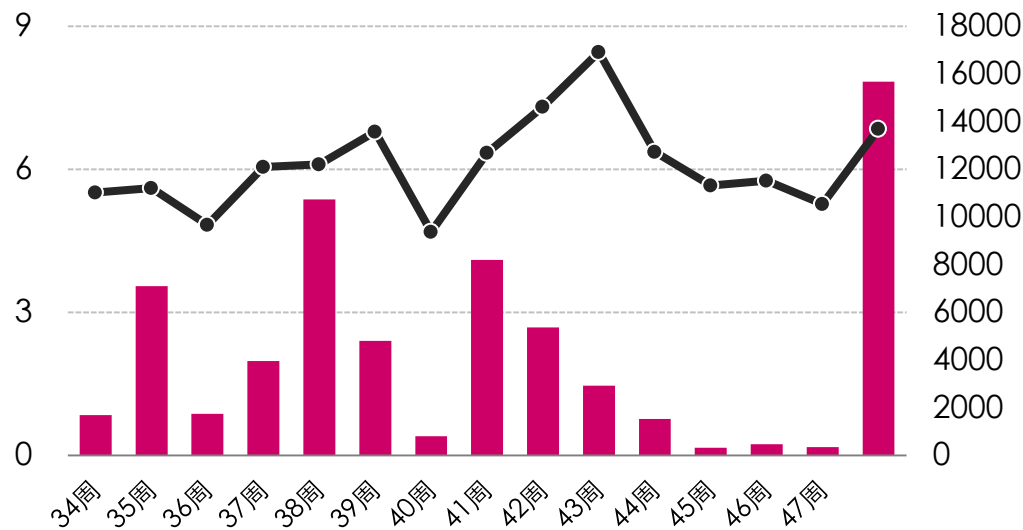
顺德区住宅成交情况

顺德项目集中签约，导致量价齐升。

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 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	龙江	碧桂园珑悦	190	20034	12595
2	龙江	龙江碧桂园华府	149	25458	13149
3	容桂	碧桂园凤凰湾	124	14269	13360
4	伦教	伦教碧桂园珑湾苑	33	4198	16999
5	伦教	伦教碧桂园御府	23	2740	15947
6	乐从	碧桂园新城之光	7	778	17195
7	大良	华侨城天鹅湖	5	782	17737
8	陈村	广佛颐景园	5	643	20293
9	乐从	泰禾佛山院子	4	2537	16028
10	大良	龙湖春江名城	3	359	14407

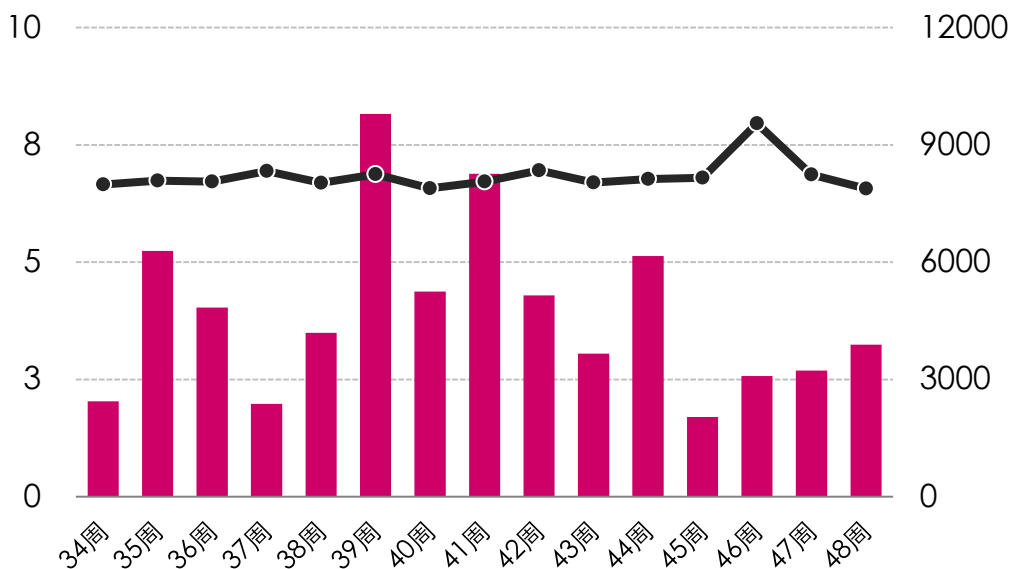
2017年第48周，顺德区住宅成交7.84万 m²，集中签约导致环比大幅剧增数倍，成交均价为13699元/ m²，环比上升30%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量持续几周平稳上升，楼价有下行调整。

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	乐平	钜隆君玺花园	82	6882	7516
2	西南	时代南湾	43	4373	6732
3	云东海	保利中央公园	36	3483	9427
4	南山	南山侨苑	36	3266	2388
5	西南	雅居乐融创三江府	35	3649	8780
6	乐平	广乐颐景园	24	2450	6564
7	西南	三水冠军城	20	1929	9376
8	云东海	旭辉城	19	2250	8500
9	大塘	奥利花园	9	734	6884
10	云东海	保利云上	7	1317	15710

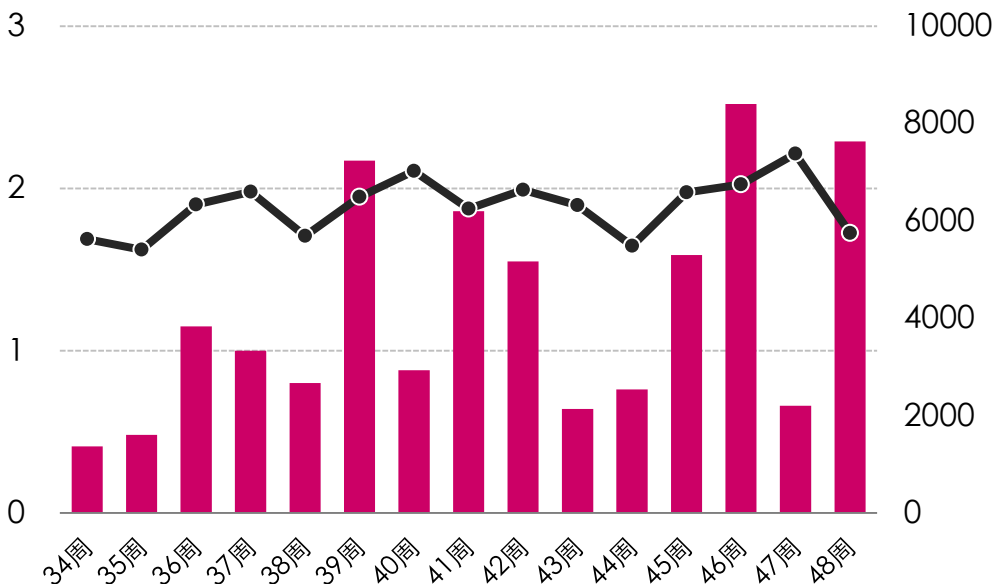
2017年第48周，三水区住宅成交3.24万 m²，环比增加20%，成交均价为7882元/ m²，环比下跌4%。

高明区住宅成交情况

高明个别刚需项目集中签约，支撑楼市量升价跌。

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	江滨香格里拉花园	191	17180	5365
2	荷城	君御海城	17	1622	11188
3	杨和	美的鹭湖	16	855	5199
4	荷城	喜溢华府	9	844	5730
5	荷城	金骏广场	6	597	5939
6	杨和	雅居蓝湾花园	5	504	5709
7	明城	宏基豪庭	4	498	3853
8	荷城	优悦城邦商住小区	2	189	5694
9	荷城	银海广场	2	352	3000
10	荷城	丰业名苑	1	106	6998

2017年第48周，高明区住宅成交2.29万 m²，环比增加247%，成交均价为5746元/ m²，环比下跌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	71	4828	15029
2	桂城	万科金色领域	32	961	14874
3	桂城	海伦堡海汇广场	31	2341	12091
4	桂城	京华广场	21	1181	18063
5	乐从	智汇广场	17	822	12321
6	张槎	卓远广场	11	317	13404
7	桂城	第壹时区	9	510	14733
8	乐从	保利东瑞广场	8	438	9168
9	桂城	三山智汇广场	6	318	13051
10	乐从	宗德中心	6	482	18295

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	富力国际金融中心	25	4037	19858
2	祖庙	万科广场	14	2399	12916
3	桂城	智富大厦	12	4231	14166
4	桂城	天安中心	5	734	10200
5	桂城	嘉邦国金	4	492	11491
6	桂城	三山科创	3	320	7662
7	桂城	御堡国际	2	162	13989
8	乐从	信保广场	2	327	11000
9	乐从	金海文化创意中心	1	249	12859

备注：本周写字楼排名只有前9

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	祖庙	非凡领域	14	506	32671
2	石湾	绿地璀璨天城	8	429	53257
3	石湾	世博广场	4	75	26880
4	张槎	领地海纳珑庭	2	98	28235
5	桂城	保利诺丁山	2	124	18000
6	桂城	中国铁建国际公馆	2	137	33705
7	乐从	保利东湾	2	1230	8481
8	南庄	万科城	1	60	28138
9	桂城	三山智汇广场	1	77	23051

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/ m ²)	销售率
三水	观景豪园	2017年12月3日	15、16座	248	96-127m ²	带装11100元/m ²	48%
三水	保利中央公园	2017年12月2日	31座	128	89-140m ²	带装11800元/m ²	32%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

绿城桂语兰庭、恒大云东海、乐平碧桂园纯新盘开放销售中心。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	旭辉公元	12.1	推洋房	加推9、10座88-117㎡三四房。
	绿城桂语兰庭	12.3	开销售中心及板房	开放销售中心及板房。新品主打98、126、141㎡带装修三四房，2梯3户，售价待定。
南海	尚观嘉园	12.1-12.2	推洋房	开卖23座87-90㎡带装修三房，17层高，2梯6户，吹风价约14000元/㎡。
	新城璟城	12.2	开板房	开板房，12月内推1-4座95-110㎡带装修三四房，楼高33层，2梯4户，吹风价约14500-16000元/㎡。
	碧桂园翡翠湾	12.2-12.3	推洋房	开卖34、35座125-146㎡带装修四房，楼高22层，2梯4户，吹风价约8500-9000元/㎡。
	中恒海晖城	12.3	认筹	新品登记，12月内加推54、55座110-139㎡带装修四房，2梯4户，吹风价约12600元/㎡。
顺德	泰禾佛山院子	12.2	开板房	开放样板房，目前主推2、5座，2座主打130、182、183㎡毛坯三四房，均价约19200元/㎡，已基本售完；5座在售98、139㎡带装修三四房，3梯4户，整体均价约20800元/㎡。
三水	乐平碧桂园	12.2	开销售中心及板房	开放销售中心及板房，12月中上旬开盘，首推89-124㎡带装修三四房，2梯4户或2梯5户，吹风价约9000-10000元/㎡。
	保利中央公园	12.2	推洋房	加推31座89、117、128㎡三四房，2梯4户。
	月亮湖颐景园	12.2	开板房	开板房，随后首推5、6座95-116㎡毛坯三四房，楼高25层，2梯4户，吹风价约6800-7000元/㎡。
	恒大云东海	12.2	开销售中心及板房	开放销售中心和板房，产品涵盖小高层洋房及别墅。小高层楼高8-11层，为83-123㎡；别墅主打200-900㎡。
	景秀南湾	12.3	推洋房	推82-89㎡三房洋房。

重点项目报广投放

立天地 悦世界

【岭南天地·璟廷】98-180m² 风尚美宅
穿越时空主题样板房倾城绽放 恭迎预约

尊享热线 0757 8230 9999 地址：佛山市禅城石湾涌畔岭南天地营销中心（马路摩多酒店南行旁）

岭南天地璟廷 11月30日 佛山日报

首付 **22万** 享广佛湖居大城
 面积约96—123m²瞰湖阔景高层

0757-8830 9999 地址：佛山·三水 广云路与悦翔三路交汇处西侧（广佛高速肇庆收费站出口旁）

恒大湖城 12月1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

