

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2017.1.9-2017.1.15）

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 2016年 全国CPI同比上涨2%

国家统计局10日发布数据，2016年全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨2%，涨幅比2015年扩大了0.6个百分点。其中，12月份，CPI环比上涨0.2%，同比上涨2.1%。

### ② 融创中国26亿入股链家

1月9日，融创中国公告称，已经与北京链家订立协议，以26亿元获得北京链家6.25%的股权。公告中称增资事项完成后，融创中国有权向其任委一名董事，北京链家将成为集团联营公司。

### ③ 佛山实施公积金新政 缴足一年才可申请公积金贷款

从佛山市住房公积金管理中心获悉，《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》完成修订，将于2017年1月20日正式实施。新《办法》有两方面调整：缴存住房公积金满1年方可申请公积金贷款；贷款期间连续九个月或累计二十四个月不按时足额缴存住房公积金的，贷款利率调整为同期商业贷款利率。

### ④ 2016年佛山开发商通过并购收地超350万㎡

2016年佛山并购的项目总数有22个，占地面积多达353.74万㎡。龙头房企凭借规模、资金优势成为佛山楼市并购的主力军，不乏保利、碧桂园、融创、恒大、中海等一批大型开发商。

### ⑤ 顺德区土地 2014年54亿，2015年104亿，2016年207亿

从区公共资源交易中心土地成交数据统计得到，去年全年顺德共计成交35宗地块，出让地块面积约175.65万方，成交金额达到207.7亿元，成交金额继前年之后再度翻番。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

高明更合镇出让1宗商住地，占地逾13万㎡，容积率仅为1.2。

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						
2017-2-15	伦教世龙工业区佛山一环南延线以东、伦教大涌以南地块	工业	100370.99	3.0	10539	350
高明区						
2017-2-9	杨和镇三和路以南、人景路以东	工业	2241.68	3.0	94.08	140
2017-2-14	更合镇更合大道南侧大幕村委会金谷朗片区	商住	133150.08	1.2	7136	447

## 土地成交情况

全市仅三水区成交1宗小型商务金融用地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地(m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价(万元)	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得者
三水区								
2017-1-13	西南街道西青大道26号	商务金融	3333.34	3.0	1760	1760	1760	广东南海农村商业银行

## 土地出让预告

1月16日，狮山小塘与北滘新城优质商住地将到期招拍挂。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
南海区						
2016-1-16	狮山镇小塘三环东地段	商住	117893.4	A区3.0 B区1.5	79580	2498
顺德区						
2017-1-16	顺德新城创智城片区02-B-025号地块	商务	22064.88	3.0	13307	2010
2017-1-16	北滘镇新城人才公寓地块	商住	51836.48	3.5	79828	4400
三水区						
2017-1-20	乐平镇竹山村村委会大有岗村	商住	29672.8	3.0	5740	645
高明区						
2017-1-16	西江新城荷富路以东、明湖北路以北	商服	21794.2	4.0	17635	2023
2017-1-20	荷城街道沧江南路以西、三江路以北	商住	60122.4	1.5	13530	1500
2017-1-20	西江新城明湖南路以北、明湖堤岸路以西	商住	16620.2	2.2	8192	2240
2017-1-16	明城镇泰康路南侧	工业	59255.38	3.0	2140	120
2017-1-16	明城镇泰康路以南、明富路以西	工业	4098.2	3.0	148	120
2017-1-16	更合镇合水(小洞)合和大道以北	工业	58562.6	3.0	1766	100





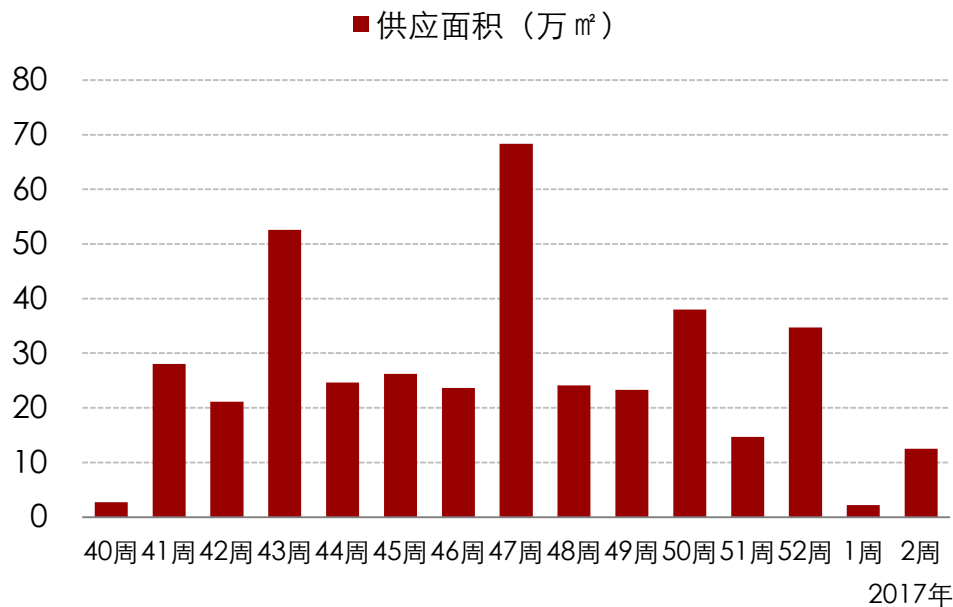
# 住宅市场

Housing market

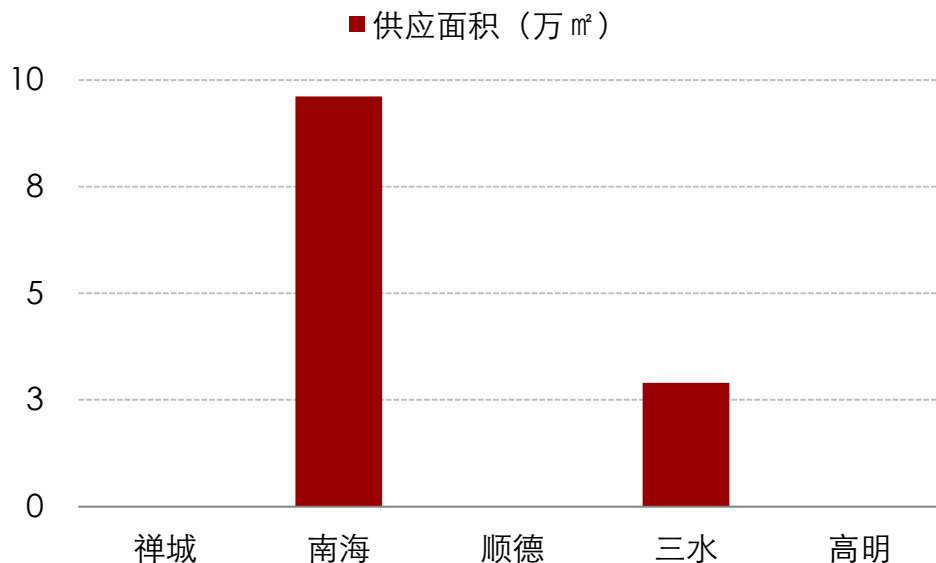
## 全市住宅供应情况

2017年第二周，佛山楼市新货供应量有所增加。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第2周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第2周，佛山全市仅新增住宅供应1302套共12.52万 m<sup>2</sup>，环比大幅增加464%。南海区新货量位居五区首位，三水区有2个项目有新货入市，禅城、顺德、高明三区零供应。

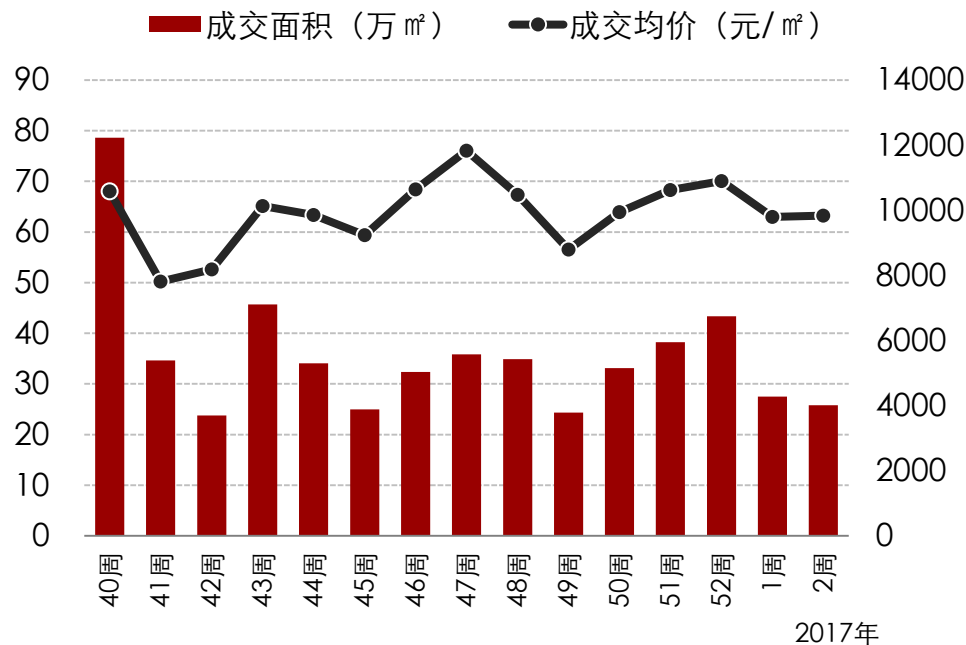
## 全市住宅供应明细

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	广佛新世界庄园上城	2017-1-12	27、28栋	洋房	32	5177.19	4房：162
	依云公馆	2017-1-12	15、16座	洋房	288	30341.44	2-4房：80-142
	美立方花园	2017-1-12	12号楼1座	洋房	81	7503.31	3房：90
		2017-1-12	12号楼2座	洋房	81	7503.31	3房：90
	尚观嘉园	2017-1-12	21、22座	洋房	167	14593.72	3房：80-97
	鸿业畔湖居	2017-1-10	1、2座	洋房	242	22554.01	2-4房：78-136
	悦珑水岸花园	2017-1-10	14座	洋房	71	8491.44	3-4房：96-133
	南海合计					<b>962</b>	<b>96164.4</b>
三水	恒福新里程花园	2017-1-12	二区27座、28座	洋房	136	12145.48	3房：89
	华瑞帝景湾花园	2017-1-12	1、2、3座	洋房	204	16867.74	2-3房：76-88
	三水合计				<b>340</b>	<b>29013.22</b>	

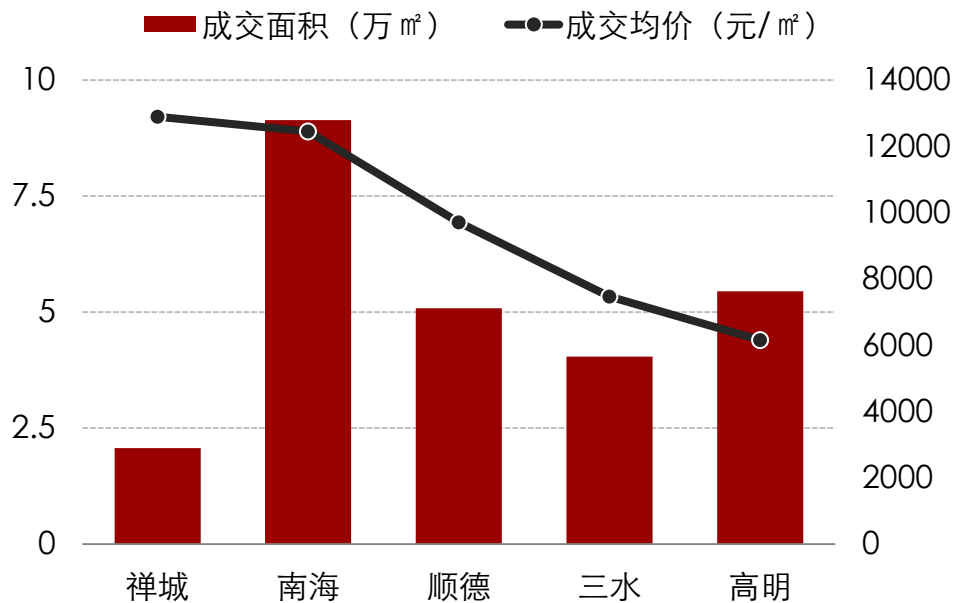
# 全市住宅成交情况

## 2017年第二周，佛山楼价量跌价稳。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2017年第2周佛山五区商品住宅成交情况

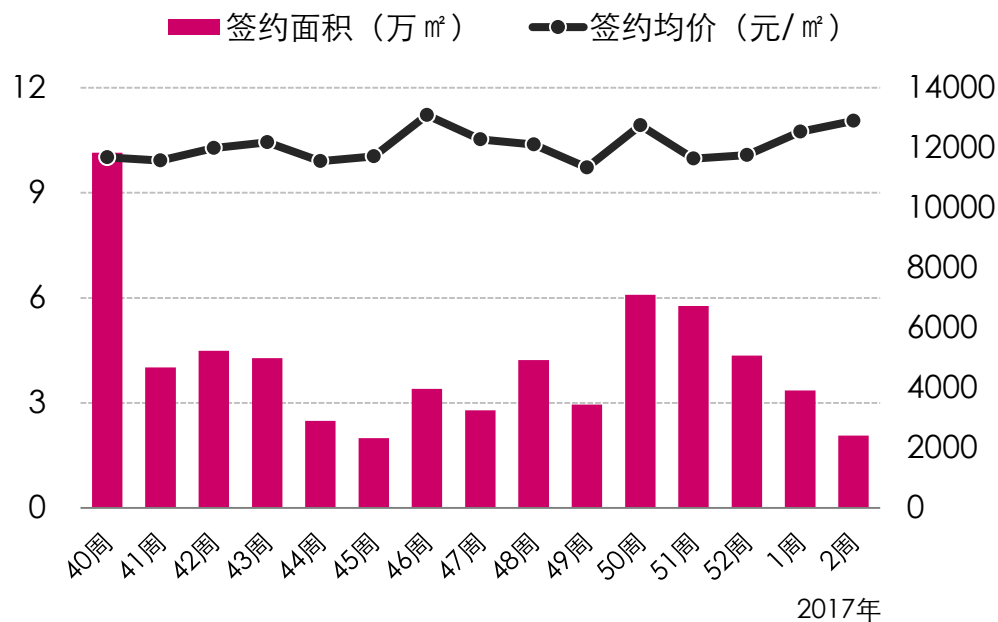


2017年第2周，佛山全市住宅成交2213套，共25.78万 m<sup>2</sup>，环比减少6%，成交均价为9834元/ m<sup>2</sup>，与上周几乎持平。南海区成交量暂居五区榜首，高明成交量跃居至第二位，禅城楼价最高，达12800元/ m<sup>2</sup>高位。

## 禅城区住宅成交情况

禅城区域楼市成交量持续四周下跌，楼价上涨趋势明显。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

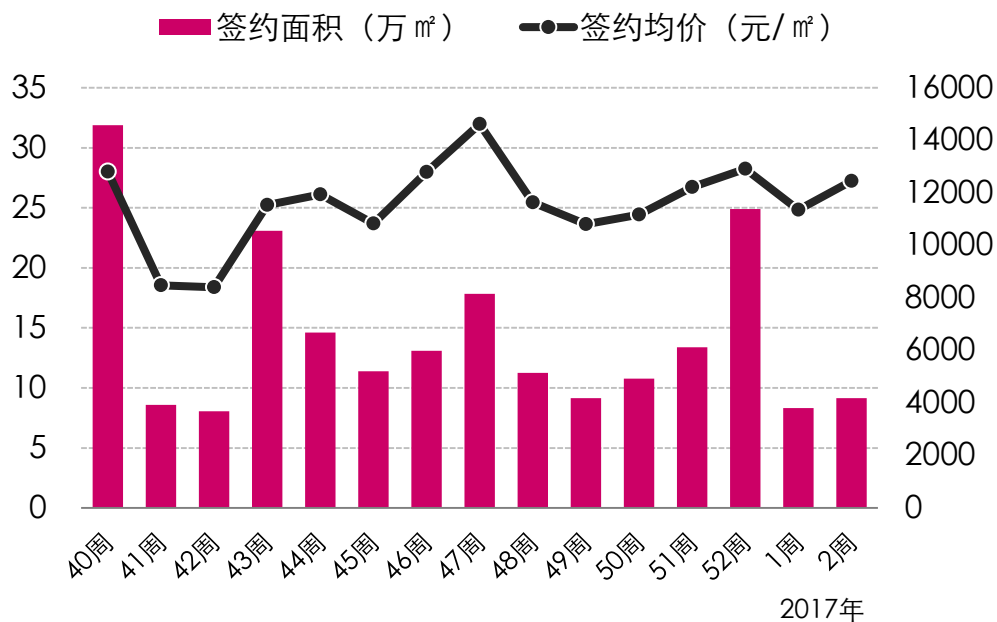
排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	岭南天地	4	946	29348
2	东海银湾	3	1130	35432
3	星海岸	2	462	13312
4	非凡领域	2	326	15000
5	龙光水悦龙湾	2	222	8300
6	招商雍景湾	1	172	13364
7	保利翡翠公馆	1	169	13599
8	绿地未来城	1	128	7889
9	越秀可逸新势力	1	126	12974
10	富力广场	1	125	17576

2017年第2周，禅城区住宅成交2.07万 m<sup>2</sup>，环比减少38%，成交均价为12894元/m<sup>2</sup>，环比上涨3%。

# 南海区住宅成交情况

2017年第二周南海区区域楼市量价齐升。

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	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	尚观嘉园	73	9152	11617
2	恒大御湖湾	65	6068	11146
3	绿地香颂公馆	40	4094	13304
4	中信山语湖	32	4994	11659
5	悦珑水岸花园	25	2935	7690
6	世爵府邸	22	2393	8217
7	桂丹颐景园	21	1896	9343
8	海逸桃花源记	21	3189	10304
9	樵汇花园	21	2013	8672
10	中恒海晖城	20	2311	10072

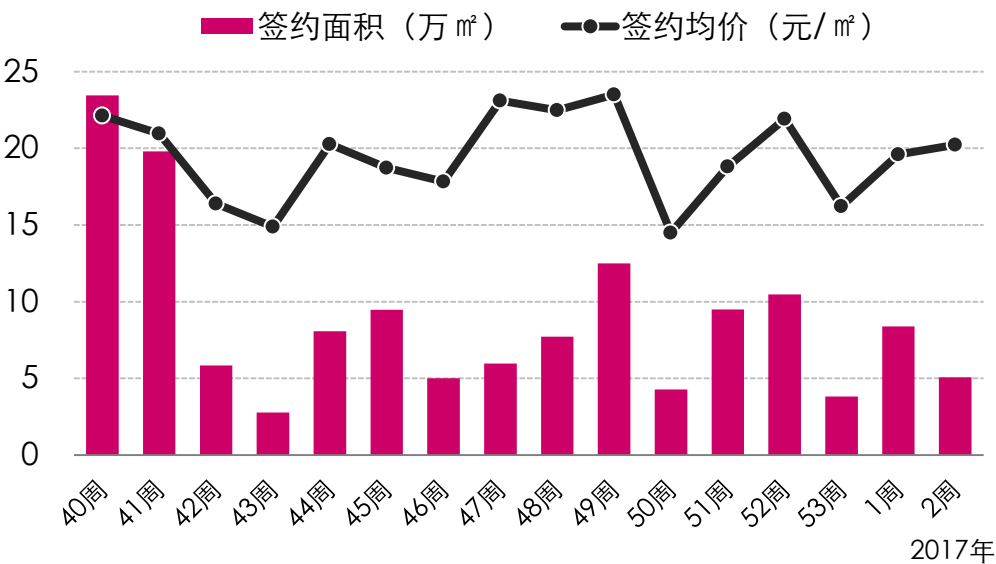
2017年第2周，南海区住宅成交9.14万㎡，环比增加10%，成交均价为12447元/㎡，环比上行10%。

## 顺德区住宅成交情况

顺德销量有所回落，但价格再度走高，接近万元关口。

本周顺德区项目成交TOP 10

顺德区周度商品住宅成交走势



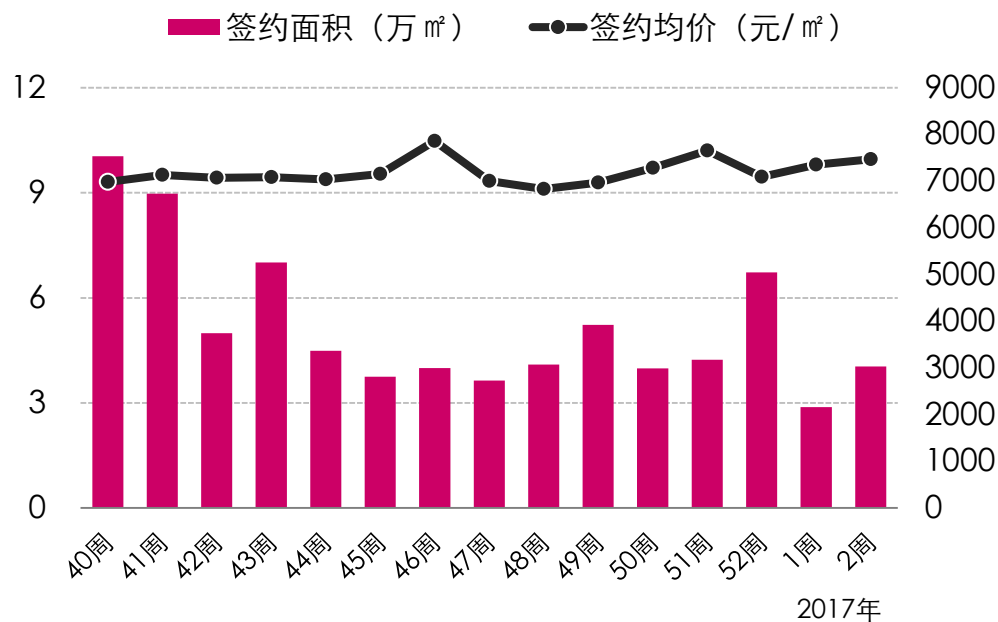
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	凯蓝滨江名门	79	7486	12784
2	嘉信绿景花园	28	2941	6861
3	美的御海东郡花园	24	3670	7703
4	藏珑华府	18	1485	14354
5	嘉濠雅苑	16	1423	12235
6	龙湖春江名城	14	1598	9438
7	怡翠晋盛	11	1083	10342
8	招商1872	10	1962	5266
9	伦教碧桂园御府	10	1183	11807
10	郎宁郡	10	1144	7924

2017年第2周，顺德区住宅成交5.08万㎡，环比下降39%，成交均价为9709元/㎡，环比上升3%。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市成交量增幅达4成，楼价缓慢回升。

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	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	御江南	37	4142	7672
2	兆丰豪庭	20	1882	6755
3	博雅滨江	19	2336	7396
4	华盛圆坊名荟花园	17	1512	5518
5	恒达花园	14	1891	8563
6	北江明珠花园	11	1501	5838
7	汇信华府	11	1112	7649
8	鸿安花园	11	1315	6524
9	华瑞帝景湾花园	10	1252	7127
10	钜隆君玺花园	9	811	5508

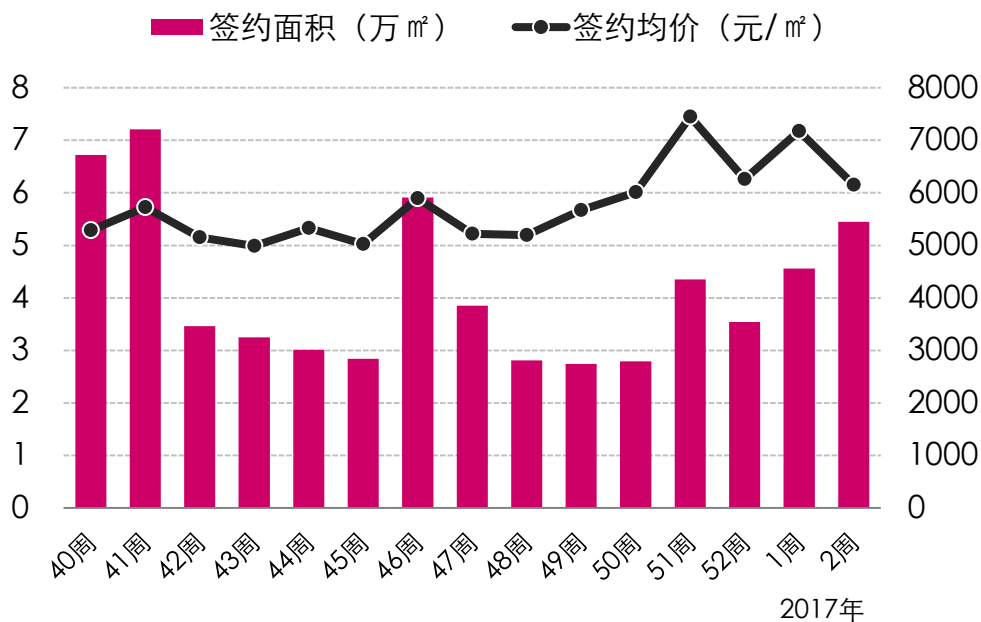
2017年第2周，三水区住宅成交4.04万 m<sup>2</sup>，环比增加40%，成交均价为7472元/m<sup>2</sup>，环比上涨2%。



## 高明区住宅成交情况

刚需项目美的明湖迎签约潮，高明区域楼市量升价跌。

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	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	美的明湖花园	177	21988	6769
2	君御海城	33	3822	6779
3	明都广场	27	3680	4895
4	誉港湾花园	22	2648	5813
5	美的西海岸花园	22	2893	6417
6	江滨香格里拉花园	21	2352	5795
7	东湖洲花园	16	1979	5759
8	优悦城邦商住小区	10	901	5706
9	美的鹭湖	10	1524	14529
10	锦秀花苑	9	856	5703

2017年第2周，高明区住宅成交5.45万 m<sup>2</sup>，环比增加20%，成交均价为6152元/m<sup>2</sup>，环比下滑14%。

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

湿冷模式启动，佛山本周末仅有9个项目有动作。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	融创湖滨世家	1.14	诚意登记	开启3座登记，计划春节后入市，楼高45层，2梯2户，涵盖150-180㎡，毛坯发售，售价待定。
	招商臻园	1.14	开放样板房	开放6座样板间，楼高46层，3梯4户，涵盖113-143㎡带装修三四房，价格待定。
南海	美立方花园	1.13	开放样板房	开放二期90㎡样板间，计划春节前入市，楼高22层，2梯4户，价格待定。
	鸿业畔湖居	1.14-1.15	推新	首推1、2座，楼高12-13层，1座为2梯6户，主打89、90、92㎡2+1房，2座为2梯5户，主打78、86、90、91、132㎡二至四房，毛坯发售，吹风价7300-8300元/㎡。
	丹灶碧桂园	1.15	工地开放	启动工地开放仪式，春节后推15座洋房，涵盖88-127㎡，楼高33层，2梯5户，价格待定。
顺德	朗宁郡	1.13	推新	推6座113-127㎡毛坯洋房，楼高31层，2梯4户，售价待定。
	东菱帝苑	1.14	开销售中心	开销售中心，年后开样板间，项目由2座楼宇组成，楼高23或24层，其中1-3层为商铺，4层以上为洋房，涵盖105-150㎡三四房，2梯3户，200-300㎡复式，2梯2户，毛坯发售，价格待定。
	碧桂园总部新翼广场	1.15	推新	推商铺与公寓。项目由3栋公寓及3层商业体构成。1栋公寓楼高19层，层高5米，4梯26户，主打47-70㎡。2栋公寓楼高10层，层高5米，整体为阶梯形设计，面积主打47-70㎡，1、2座吹风价约15000-16000万/㎡。
高明	创亿明园	1.14	推新	推二期70-99㎡两三房，楼高16层，2梯4户，价格待定。

# 重点项目报广投放



**雍景湾**  
— MERCHANTS RENGBAY —

东平河畔「钓鱼台」

全新151—201m<sup>2</sup> 豪  
佛山绿岛湖江景大宅

接受登记享9.7折

☎8201 8888

佛山·绿岛湖·行政服务中心旁  

招商依云雍景湾 1月13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](http://www.centaline.com.cn)

