

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.12.4-2017.12.10）

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 品牌房企佛山积极拓地，前11月卖地面积涨6成

据佛山中原策略研究中心统计数据显示，2017年前11个月，佛山五区共成交商住用地达到410.72万 m^2 ，同比去年同期增长了65%，成交金额达到816.87亿元，同比增长78%，成交楼面地价6953元/ m^2 ，同比去年也有超过两成的增幅。

② 11月佛山二手房成交4506套，环比上升超六成

经历4个月成交量连跌后，佛山二手房逆袭。据政府官网数据统计，11月二手房网签4506套，环比上升61%，网签面积51.3万 m^2 ，环比上涨57%。佛山二手市场终于走出了近期的低谷。但从全年的网签数据来看，11月份的网签量仍然处于中下游水平，在今年前11个月中排名倒数第四。

③ 开发商将119 m^2 做到“四房+小书房”、104 m^2 做到标准四房

12月3日，中恒海晖城发布54栋新品，均为“4+1”带装修户型。其119 m^2 的户型，实现了四房+入户书房的空间，另一个03单元110 m^2 户型，创造了四房+入户花园的空间，满足了准五房的需求。碧桂园奥斯汀12月9日将举行新品发布会并开放销售中心，将主打产品包括88 m^2 、96 m^2 的三房以及104 m^2 的小四房。其中104 m^2 户型，不仅创造了四房，多个房间还可实现南北对流。

④ 佛山11月PMI56.6%

从市经信局获悉，11月佛山市制造业重点企业PMI指数为56.6%，创录得数据以来的最高水平，高于全国（51.8%）和全省（53.8%）的水平。

⑤ 住宅用地增加，五眼桥将成荔湾南片北部宜居社区

广州市国规委公布的《荔湾区五眼桥区域控制性详细规划修改》显示，新规划将3宗村生活用地改为住宅用地，大大增加了宅地面积。在荔湾几个旧改项目中，五眼桥片区与佛山南海紧密相连，是规划中的广佛新城所在。五眼桥片区的研究范围达273万 m^2 ，其中五眼桥区域的规划范围是83.2万 m^2 ，常住人口1.2万人，村民3615人，现状总建筑量81.1万 m^2 。



土地市场

Land market

土地供应情况

顺德龙江出让一宗占地逾14.9万 m²大型商住地块，起拍价超12亿元。

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						
2018-1-9	龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块	商住	149322.4	A、B区商住用地3.0 C区科教用地1.5	125130	4000

土地成交情况

中铁建以18.8亿元+7800 m² 提留物业返租8年100元/平/月竞得北滘地块。

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
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	23100	974	瑞域房产
2017-12-4	顺德科技工业园A区中-5-1地块	商住	42050.07	3.5	51512	60500	4111	深圳尚模投资联合凯利华良
2017-12-5	北滘镇三乐路以南、纵一路东侧	商住	91820.36	2.5	128549	188000万元 7800 m ² 提留物业 8年100元/平/月	8190	中铁建
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		停拍	

土地出让预告

大良新城商住地块到期招拍，起拍楼面地价8804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						
2017-12-11	大良新城路以东、逢沙河以南地块	商住	53306.46	2.8	131400	8804
三水区						
2017-12-13	南山镇厂区一路2-3号	工业	42622.91	3.0	1460	114
高明区						
2017-12-13	明城镇明富路以东、盈富东路以西	工业	53310.67	3.0	2613	163
2017-12-13	明城镇盈富东路以西、仙峰路以北	工业	30645.24	3.0	1287	140
2017-12-13	明城镇仙峰路以北、平山一路以西	工业	17321.07	3.0	728	140
2017-12-13	明城镇盈富东路以东、江肇高速以西	工业	18029.65	3.0	650	120
2017-12-13	荷城街道东诚路以东、蓬山路以南	工业	14420.43	3.0	682	158



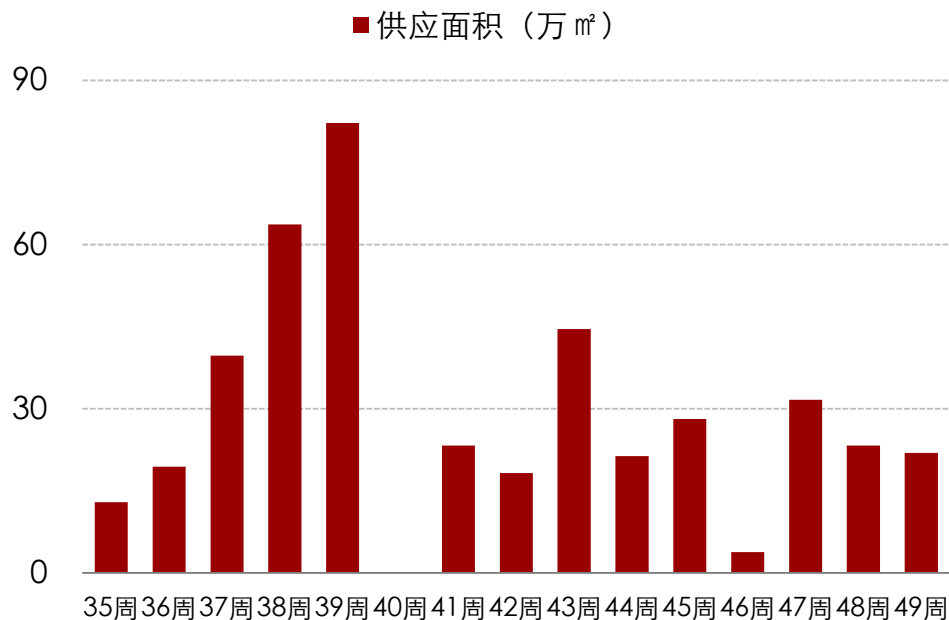
住宅市场

Housing market

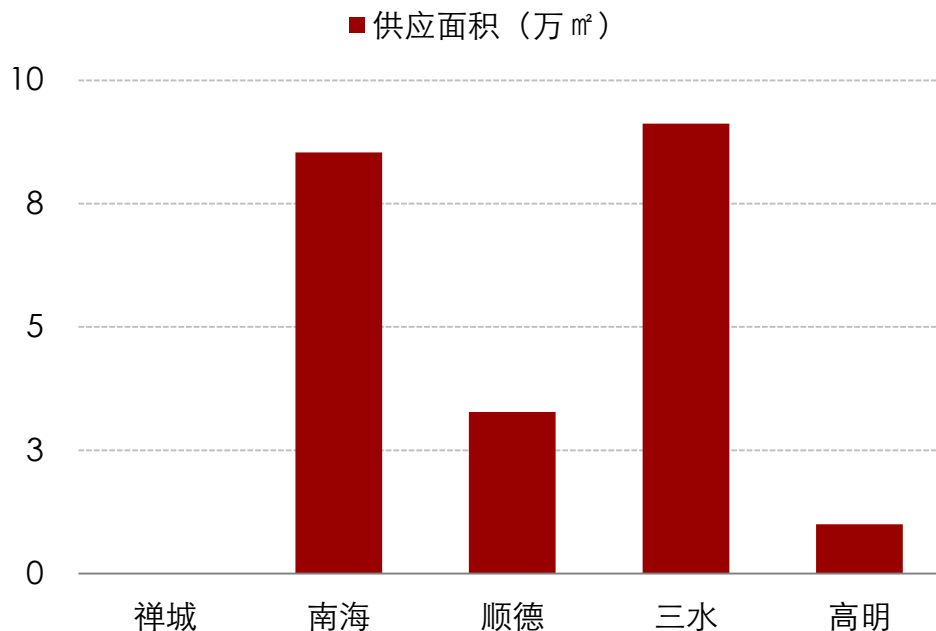
全市住宅供应情况

佛山楼市新货入市速度较为平稳，部分项目批量入市新品。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第49周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第49周，佛山全市仅新增住宅供应2102套，合计21.94万 m²，环比减少6%。本周禅城区继续零供应，其余四区均有新货入市，三水区新增量暂居五区首位，片区内三水冠军城、乐平碧桂园批量推新。

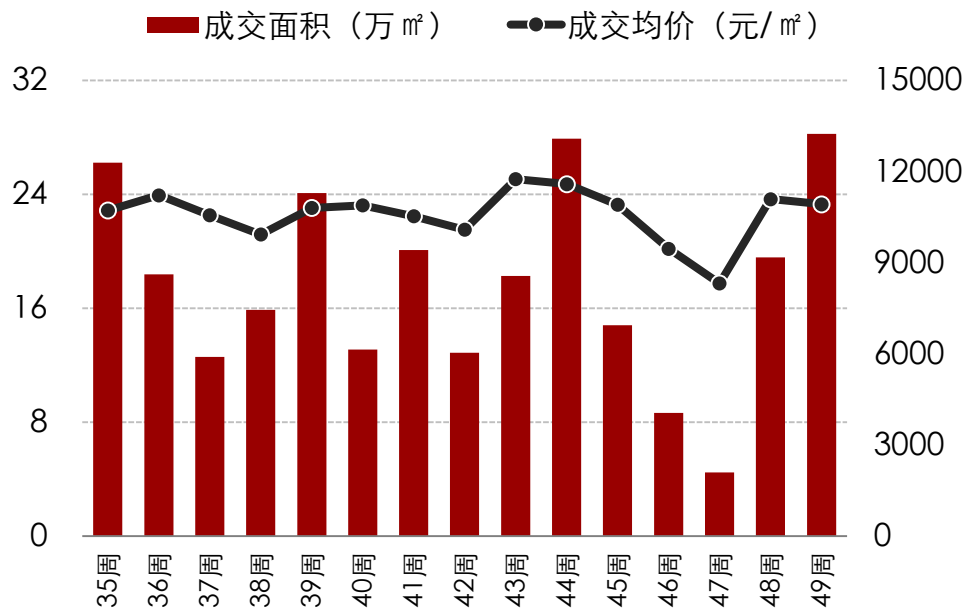
全市住宅供应明细

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	合生君景湾	2017-12-6	锦泓轩1-3栋	洋房	279	32639.59	3-4房: 113-124
	万科城市之光	2017-12-8	8、9、10栋	洋房	399	36269.48	3-4房: 88-110
	尚观嘉园	2017-12-7	23、24座	洋房	184	16465.66	3房: 88-92
	南海合计					862	85374.73
顺德	伦敦碧桂园珑湾苑	2017-12-7	7、8座	洋房	232	27601.71	3-4房: 99-124
	嘉信绿景公馆	2017-12-7	1、2号楼	洋房	46	5205.48	2-4房: 78-129
	顺德合计					278	32807.19
三水	三水冠军城	2017-12-8	10座	洋房	282	29708.66	3-4房: 87-139
		2017-12-8	11座	洋房	174	16289.88	3-4房: 85-107
	乐平碧桂园	2017-12-7	1、2、10座	洋房	226	23232.68	3-4房: 89-123
		2017-12-7	3、4座	洋房	196	21980.58	3-4房: 101-123
	三水合计					878	91211.8
高明	花谷水岸花园	2017-12-8	19座	洋房	84	10030.3	3-4房: 99-140
	高明合计					84	10030.3

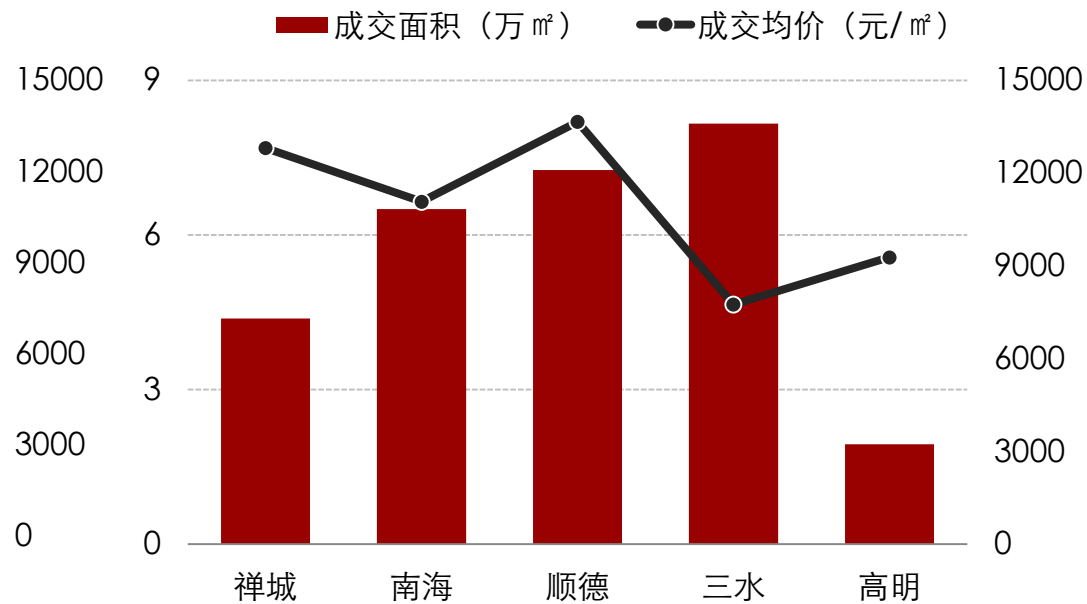
全市住宅成交情况

佛山部分项目成交向好，支撑楼市量升价稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第49周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第49周，佛山全市住宅成交2574套，合计28.23万 m²，环比增加44%，成交均价为10923元/ m²，环比微跌1%。三水区网签量暂居首位，顺德区域楼价最高，有13600元/ m²水平。

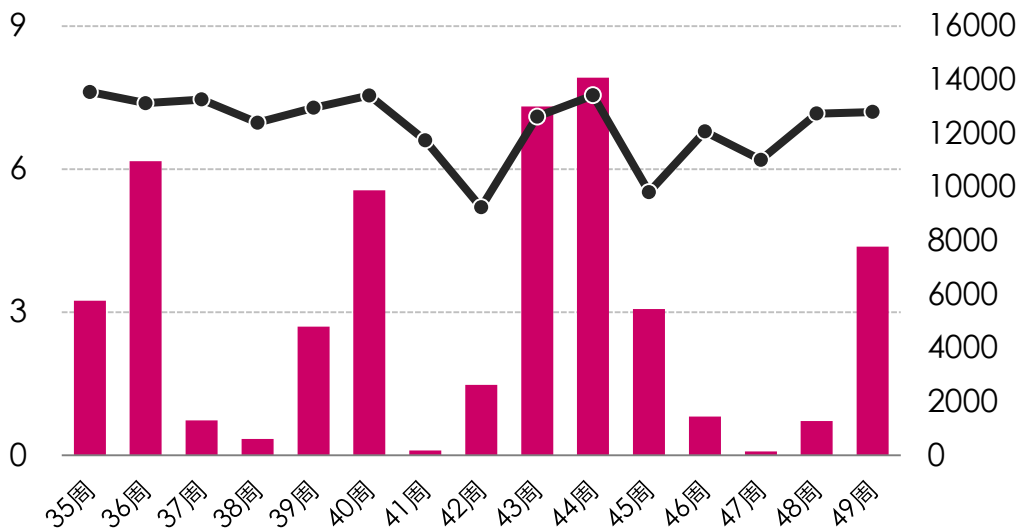
禅城区住宅成交情况

禅西板块项目集中签约，禅城楼市量升价稳

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	张槎	融创望江府	72	8956	12746
2	南庄	汇银W新港湾	34	3472	8019
3	石湾	绿地璀璨天城	30	3780	14165
4	南庄	融创湖滨世家	28	4742	13871
5	祖庙	星星凯旋国际	25	3368	13367
6	祖庙	敏捷金谷	25	2346	12662
7	祖庙	旭辉公元	20	1938	13489
8	张槎	龙光玖龙湾	20	2071	12896
9	南庄	金茂绿岛湖	16	2386	12520
10	南庄	绿岛壹号	13	3514	12746

备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

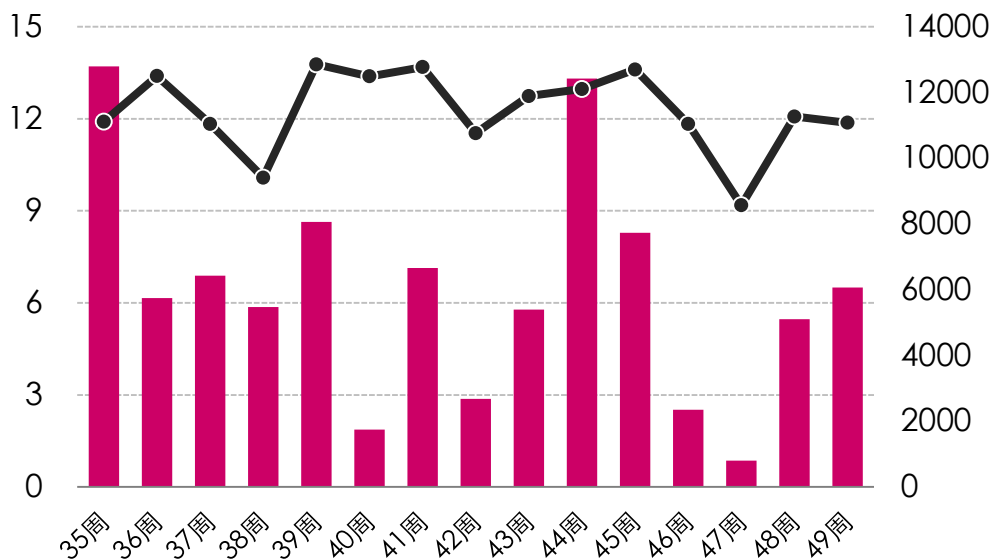
2017年第49周，禅城区住宅成交4.38万 m²，环比大幅增长数倍，成交均价为12807元/ m²，与上周基本持平。

南海区住宅成交情况

南海楼市量升价跌，以不限购区域的项目成交为主。

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	狮山	绿地丽雅香榭花城	165	15666	9538
2	罗村	万科城市之光	90	8493	9493
3	西樵	碧桂园翡翠湾	60	8191	8533
4	桂城	万科金色城市	43	3158	25412
5	狮山	海逸桃源花园	42	4214	9344
6	西樵	恒大御湖湾	23	2425	8004
7	狮山	中南海晖城	17	1406	9581
8	桂城	当代万国府 MOMA	16	1829	18319
9	大沥	恒大悦府	13	1459	15341
10	西樵	景观花园	13	1124	5059

备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

2017年第49周，南海区住宅成交6.5万 m²，环比增加19%，成交均价为11077元/ m²，环比下行2%。

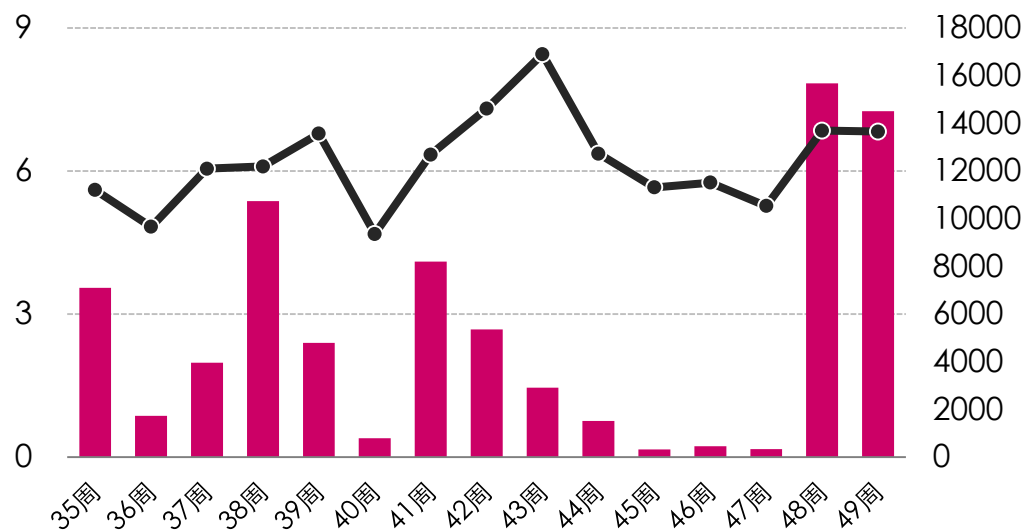
顺德区住宅成交情况

碧桂园凤凰湾大批量签约，顺德量价维持高位

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	容桂	碧桂园凤凰湾	330	36627	10814
2	大良	力合阳光城云谷	173	18827	16780
3	伦教	顺德保利公园	65	6519	19291
4	陈村	藏珑华府	47	4781	19713
5	均安	金湾豪庭	20	2350	8500
6	乐从	风度广场	4	471	14008
7	乐从	佛奥湾	3	274	15371
8	容桂	顺德时代倾城	3	355	5528
9	均安	峰汇豪庭	2	725	8059
10	乐从	碧桂园新城之光	1	88	16635

备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

2017年第49周，顺德区住宅成交7.26万 m²，环比下降7%，成交均价为13657元/ m²，与上周基本持平。

三水区住宅成交情况

三水个别项目成交向好，支撑楼市成交量上升明显，楼价保持平稳。

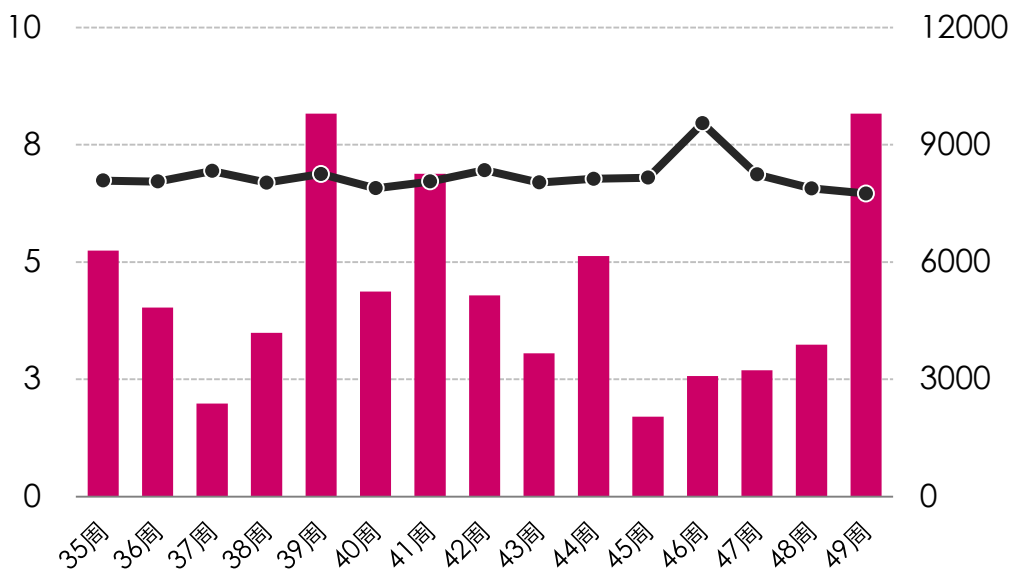
本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	西南	观景豪园	132	14600	8633
2	西南	时代南湾	124	12092	6732
3	云东海	旭辉城	116	11909	8500
4	西南	三水冠军城	106	10567	9376
5	白坭	恒大山水龙盘	68	7690	7791
6	南山	南山侨苑	58	5302	2388
7	乐平	钜隆君玺花园	49	4863	7516
8	乐平	盛凯尚居	39	4071	7475
9	乐平	广乐颐景园	35	3503	6564
10	大塘	奥利花园	14	1151	4446

备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

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)



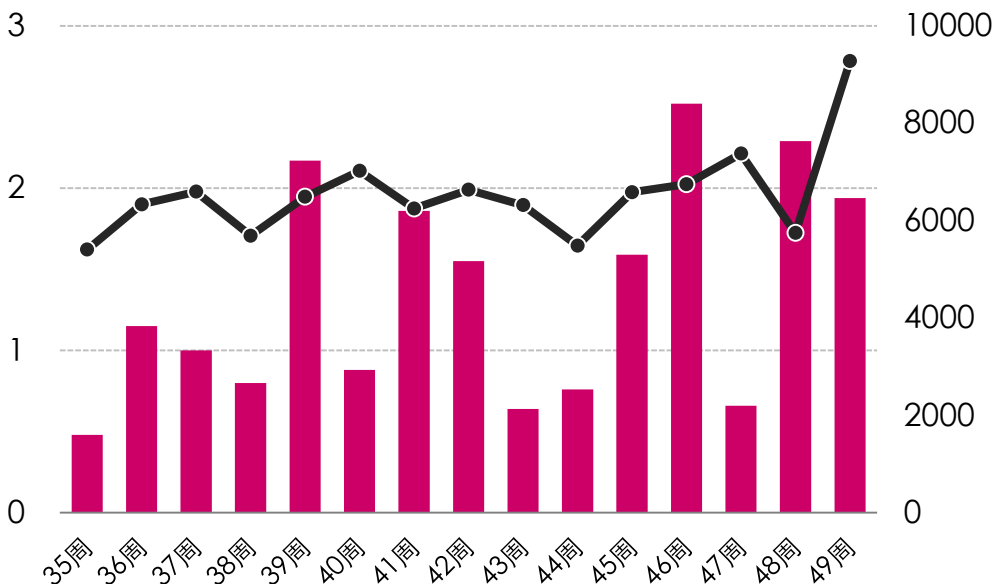
2017年第49周，三水区住宅成交8.16万 m²，环比增加152%，成交均价为7750元/m²，环比下跌2%。

高明区住宅成交情况

本周高明楼市成交量下跌，但个别高价项目集中签约拉升楼价上行明显。

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	君御海城	105	10980	11205
2	杨和	美的鹭湖	39	2470	5199
3	荷城	喜溢华府	9	838	5730
4	荷城	美的明湖北湾花园	6	780	11965
5	杨和	雅居蓝湾花园	5	549	5709
6	明城	沧江水岸花园	4	431	5241
7	荷城	东湖洲花园	4	464	6221
8	荷城	富隆湾家园	4	383	9440
9	荷城	万科美的西江悦	4	356	6384
10	荷城	金骏广场	3	313	5939

备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

2017年第49周，高明区住宅成交1.94万 m²，环比减少15%，成交均价为9278元/ m²，环比大幅上涨61%。

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	祖庙	碧桂园曼哈顿	171	8408	19580
2	桂城	万科金域中央	148	10055	15030
3	乐从	智汇广场	31	1354	12603
4	桂城	富力国际金融中心	28	3670	19736
5	桂城	万科金色领域	28	768	14874
6	乐从	保利东瑞广场	27	1423	8668
7	桂城	海伦堡海汇	24	1911	12163
8	张槎	卓远广场	11	317	13587
9	乐从	怡翠怡龙湾公寓	9	523	16942
10	桂城	京华广场	7	398	18389

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	嘉邦国金	7	844	9933
2	桂城	御堡国际	3	143	13989
3	桂城	富力国际金融中心	1	109	19858
4	桂城	南海万达广场	1	223	16179
5	桂城	三山科创	1	265	7662
6	乐从	信保广场	1	153	12520
7	石湾	磐石大厦	1	148	11150

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	张槎	领地海纳珑庭	6	303	24156
2	石湾	绿地璀璨天城	4	202	46066
3	桂城	中国铁建国际公馆	4	255	33705
4	祖庙	碧桂园曼哈顿	4	423	38809
5	桂城	万科金域中央	3	190	11763
6	乐从	保利公园里	3	157	26767
7	石湾	世博广场	2	49	18904
8	祖庙	禅城绿地中心	1	452	18555
9	张槎	绿地未来城	1	38	15432
10	祖庙	时代云图	1	76	20611

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
顺德	碧桂园凤凰湾	2017年12月10日	听涛11座、 晴澜21座	139	92-163 m ²	带装14500-17000元/m ²	100%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

本周末碧桂园旗下项目多盘联动，多个项目有营销动作。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	岭南天地璟廷	12.8	新品认筹	启动登记，12月中下旬开盘推99-178㎡带装修三四房，2梯3户，售价待定。当天登记5万有优惠，只限400个名额。目前已开放样板房，需提前预约参观。
	绿岛湖壹号	12.9	品牌发布会	举行品牌发布会。12月底加推115、140、160㎡带装修三四房，楼高32层，2梯3户，约17000-18000元/㎡。
	金茂绿岛湖	12.9-12.10	推洋房	推3号地全新94㎡、130㎡带装修三四房，约15000元/㎡，5万登记开盘享99x99折。
南海	大沥碧桂园华府	12.9	推车位	推二期车位，标准车位吹风约17-18万/个，子母车位吹风约25万/个。项目目前主打临街30-200㎡商铺，分单层及双层铺，可租可售。单层层高8.6米，约25000-30000元/㎡；双层层高4.6米，约20000-25000元/㎡。租金约150元/月/平米。
	合生君景湾	12.10	推洋房	开卖四期110-120㎡带装修三四房洋房，共推300余套新品，楼高32层，2梯3户，约18000-22000元/㎡。
顺德	碧桂园珑悦	12.9	推洋房	推4、5座96、118、129㎡带装修三四房，高30层，2梯4户，售价待定，登记享开盘99折。
	恒大龙江翡翠	12.9	活动	举行笑星大咖秀，邀请康天庥等本土明星亮相。目前项目在售1、2、3、5座96-139㎡毛坯三四房，楼高18、24层，2梯4户，约13000元/㎡。
	伦敦碧桂园	12.9-12.10	推洋房	加推珑湾7座98-124㎡带装修三四房，2梯4户。
	碧桂园凤凰湾	12.10	推洋房	推92-107㎡带装修洋房，吹风价约1.3-1.5万/㎡，预存1万享开盘99折。
三水	乐平碧桂园	12.9	开销售中心及示范区	开放销售中心及示范区，12月中下旬开盘，首推产品涵盖洋房及商铺，洋房主打89、98、101、106、124㎡带装修三四房；商铺约26-183㎡临街商铺。
	碧桂园奥斯汀	12.9	新品发布会	举行新品发布会，12月底或1月初开放销售中心，1月中旬开板房，随后开盘。首批洋房主打88、96㎡三房，104㎡四房，2梯4户，南北朝向为主，带装修发售，约12000元/㎡。此外，带装修复式公寓涵盖34-50㎡，4.5米中空层高，价格待定。公寓提供全屋家居定制并和酒管公司签订托管协议，提供房屋全系列托管服务。
	三水坊 (三水冠军城)	12.10	推商铺	开盘推30-200㎡毛坯商铺，楼高2-3层。项目总建面约10万㎡，车库总面积约13万㎡，为中国富港集团、奥园地产集团、新年文化传媒三大巨头共同打造项目。

恒大·龙江翡翠
正龙江 学府都会华宅

笑星驾到 爆笑龙江

12月09日
笑星大咖秀倾城上演

中轴景观园林 即将华美绽放
约89-137m² 全新圆景大宅 现正诚意登记中

恒大集团 世界500强

0757-6663 6666 顺德·龙江·龙江中学旁

恒大龙江翡翠 12月7日 佛山日报

恒大·龙江翡翠
正龙江 学府都会华宅

笑星驾到 爆笑龙江

12月09日
恒大·龙江翡翠笑星大咖秀倾城上演

中轴景观园林 即将华美绽放
约89-137m² 全新圆景大宅 现正诚意登记中

恒大集团 世界500强

0757-6663 6666 顺德·龙江·龙江中学旁

恒大龙江翡翠 12月7日 珠江商报



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

