

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2017.5.1-2017.5.7）

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 郑州调控升级：限购范围扩大 单身限购一套

5月3日凌晨，郑州市政府将新郑市、荥阳市、中牟县纳入限购区域，同时规定在2017年5月3日后购买的住房，自取得《不动产权证书》之日起，不满3年的不得上市转让。对于在户籍系统上仍显示为单身的郑州市市民，如果已经拥有一套或一套以上的住房，将不能再购买第二套或更多的住宅。

② 中山发布新规：售价高于备案价新房不能网签

继3月26日中山出台楼市调控政策，要求“落实商品住房价格备案审查，严格明码标价制度”后，5月2日，该市要求“当商品住房实际销售价格高于备案价格或下浮幅度超过15%，将无法进行网上签约”。开发企业申报备案的价格实行一房一价，每套房单价可以不同，但均价不得高于基准价的3%。

③ 上海：新开盘商品住房采取由公证机构主持的摇号方式公开销售

上海市住建委于5月3日要求新开盘商品住房应当采取由公证机构主持的摇号方式公开销售，摇号排序，按序购房，摇号排序名单现场公示；严格落实购房实名制；不得以任何名义收取价外价。

④ 政策如有变，会及时公布 佛山市住建局回应限购加码传言

佛山市住建局称，目前佛山已出台了一系列调控政策，如果需要对现有调控政策进行进一步调整、完善，佛山市政府会及时向社会公布，市民不要被谣言蛊惑。该局指出“散布谣言、散播网络谣言等属于违法行为，请广大市民及媒体不要信谣散谣。如果市民、媒体发现有人散布谣言，请及时向公安等有关部门反映。”

⑤ 红五月佛山79盘同台竞技

佛山五月预计有79个项目有营销动作，同比下降10%，其中，南海区以38盘占据了“半壁江山”，其次顺德区以22盘紧随其后。五月推货潮中，纯新盘占比与4月相比相差不大，共15个，五区均有分布，除万科、碧桂园、富力、恒大、时代等品牌开发商外，阳光城·文澜阁、嘉裕明轩、连城湾、华福熹云水岸等项目也有望活跃市场。



土地市场

Land market

禅城奇槎、南海桂城平洲均有优质商住地出让。

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						
2017-6-12	华祥路南侧、规划十六路东侧	商住	22854.5	3.5	64393	8050
南海区						
2017-6-6	桂城C22街区地段	商住	55144.9	3.0	156882	9483
顺德区						
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-05	工业	7150	3.0	510	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-06	工业	7425.49	3.0	529	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-08	工业	5333.41	3.0	380	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-09	工业	5375.77	3.0	383	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-10	工业	6868.15	3.0	490	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-11	工业	7333.34	3.0	523	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-12	工业	7353.23	3.0	524	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-13	工业	6120.04	3.0	436	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-01	工业	3418.17	3.0	244	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-02	工业	4689.69	3.0	334	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-03	工业	8009.66	3.0	571	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-04	工业	7150	3.0	510	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-13-07	工业	9125.97	3.0	650	237
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-07-5	工业	7618.14	3.0	543	238
2017-6-5	杏坛海凌村顺德西部生态产业区启动区D-XB-10-05-A-10-6	工业	17202.34	3.0	1225	237

土地成交情况

北京中昂首进佛山并二度落子三水白坭，美的竞得白坭5号地块。

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								
2017-5-5	顺德科技工业园A区北-2-2之三	工业	22000	3.0	3209	3209	486	广东伊雪松 机器人设备
2017-5-5	顺德科技工业园A区南-3-5地块	工业	2839.35	3.0	426	426	500.	广东富多新 材料
三水区								
2017-5-4	白坭镇科技大道4号	商住	75655.99	2.3	31780	95080	5464	北京中昂
2017-5-5	白坭镇科技大道3号	商住	32726.37	2.3	13750	44350	5892	北京中昂
2017-5-5	白坭镇科技大道5号	商住	23416.41	2.3	9840	28840	5355	美的
高明区								
2017-5-5	更合镇小洞合和大道以北	工业	45022.03	3.0	1688	1688	125	广东同欣 实业

土地出让预告

下周绿岛湖商住地到期招拍挂，采取限地价、竞配建、竞自持、摇号抽签方式。

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)
禅城区						
2017-5-11	禅港路东侧、横三路北侧	商住	33556.57	2.5	58724	7000



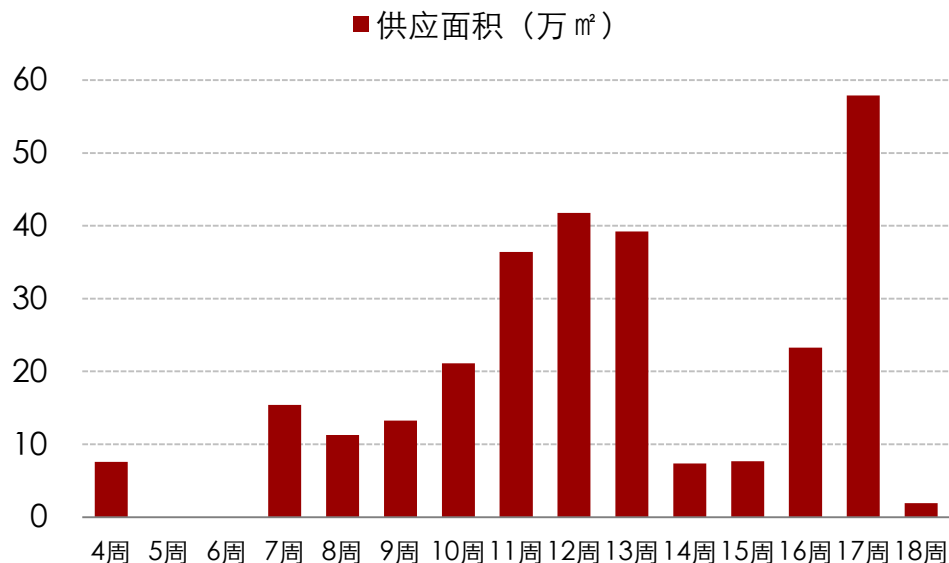
住宅市场

Housing market

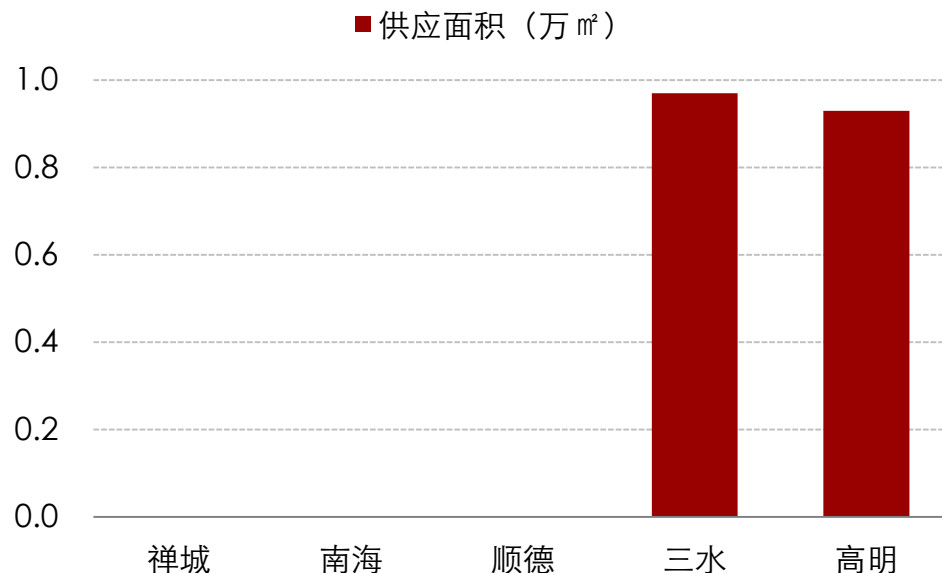
全市住宅供应情况

五月首周，佛山全市仅得两个项目新获预售证。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第18周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第18周，佛山全市新增住宅供应296套，合计1.905万 m²，面积环比减少97%。五一前夕，部分开发商抓紧节点推新，已批量拿取预售证，踏入五月首周，佛山楼市新货量预期短暂下滑。

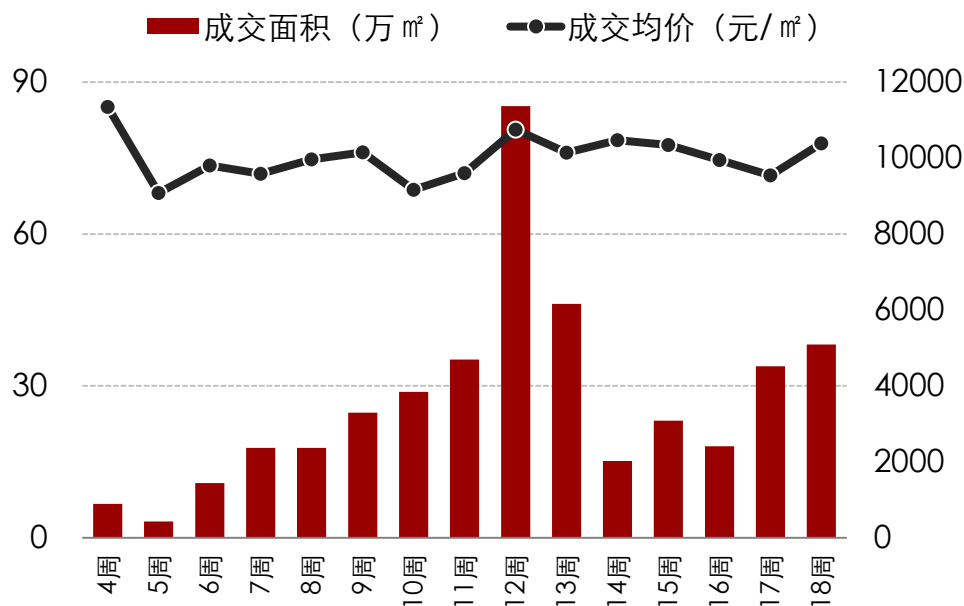
全市住宅供应明细

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(㎡)
三水	钜隆君玺花园	2017-5-3	22、23座	洋房	108	9707.39	3房: 88-90
	三水合计				108	9707.39	
高明	三洲新天地	2017-5-5	3座	洋房	84	4050.44	1-2房: 32-60
		2017-5-5	2座	洋房	104	5292.08	1-2房: 40-61
	高明合计				188	9342.52	

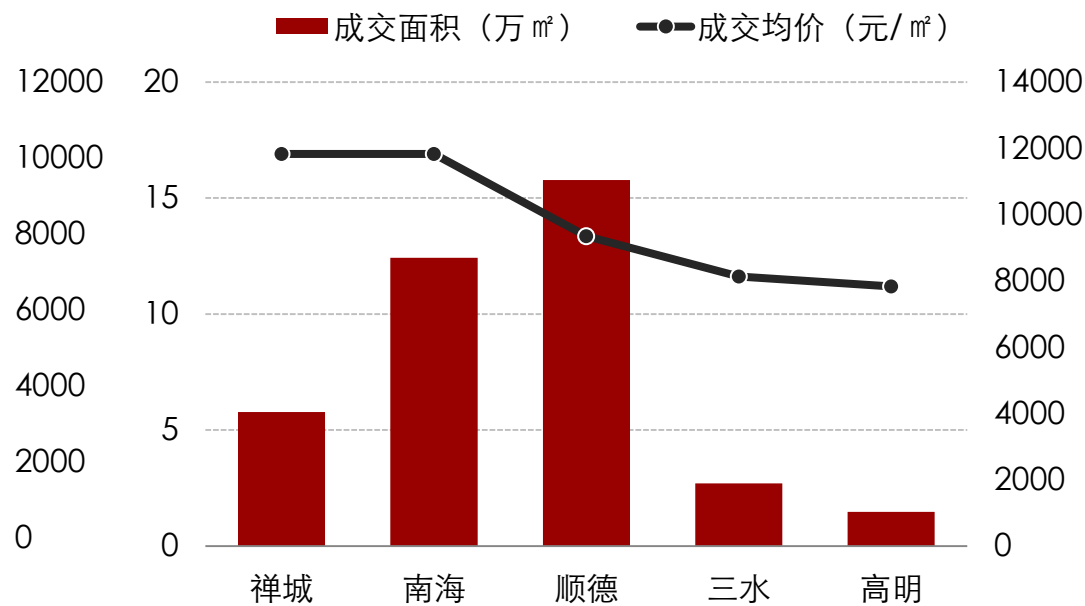
全市住宅成交情况

五月佛山楼市开局良好，成交量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第18周佛山五区商品住宅成交情况

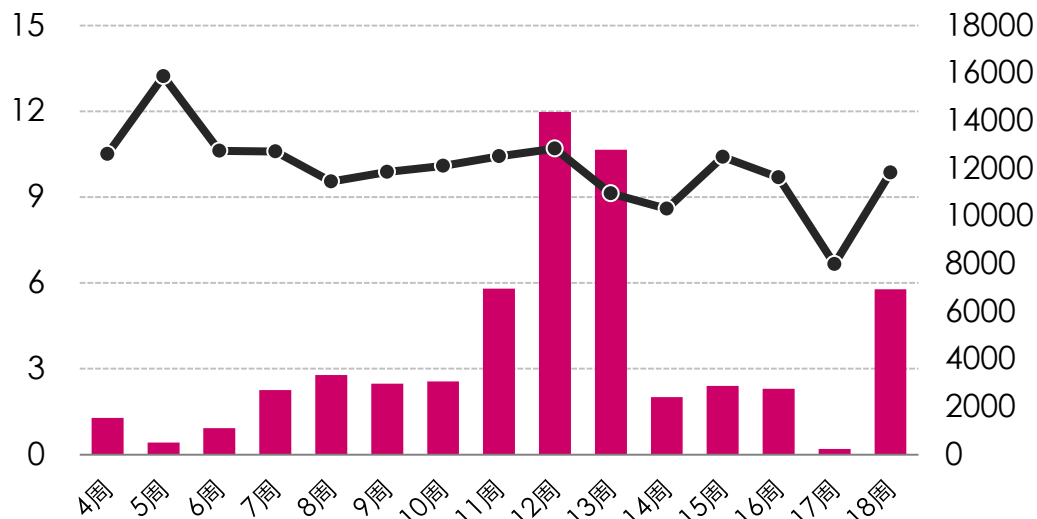


2017年第18周，佛山全市住宅成交3327套，共38.16万㎡，环比增加13%，成交均价为10390元/㎡，环比上升9%。禅城、顺德两区成交量均有大幅度的增加，南海、三水、高明三区成交量则有不同程度的下跌，禅城、南海两区楼价均跃升至11800元/㎡水平。

禅城项目集中签约，楼市量价齐升

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)



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	张槎	融创望江府	75	7963	11714
2	张槎	龙江玖龙湾	68	8621	12700
3	石湾	保利碧桂园天汇	44	5078	15521
4	南庄	圣德嘉园	30	3012	10995
5	南庄	融创湖滨世家	22	4558	12110
6	祖庙	普君新城	11	1423	17799
7	石湾	时代香海彼岸	10	1124	17507
8	张槎	中海凤凰熙岸	8	947	15012
9	南庄	涟岸花园	6	2062	13063
10	石湾	泮景花园	6	680	17337

备注：剔除回迁房等物业

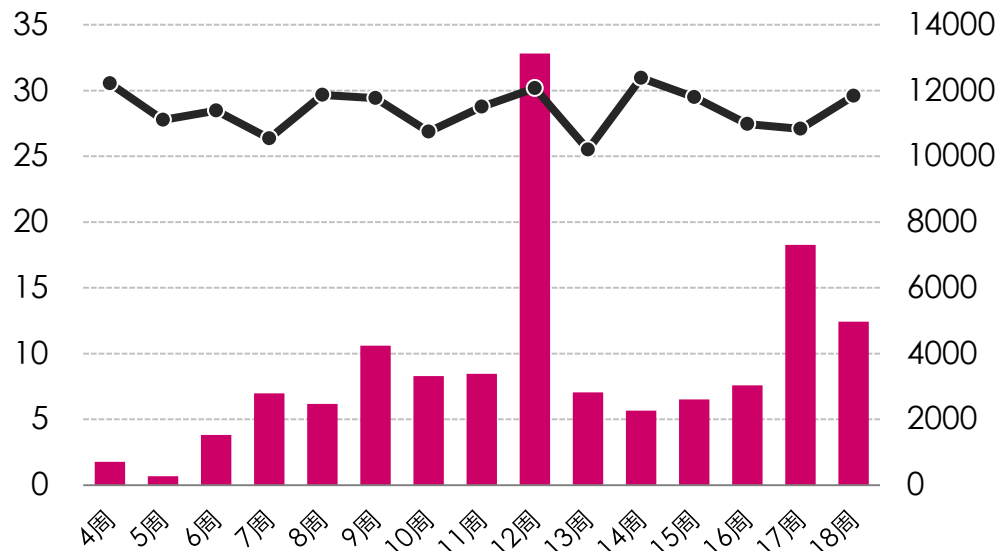
2017年第18周，禅城区住宅成交5.78万 m²，环比大幅上升数倍，成交均价为11829元/m²，环比上升48%。

南海区住宅成交情况

楼市量跌价升，南海中部项目占区域成交排行榜的前五位。

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	大沥	伟业华誉豪庭	138	14354	8321
2	小塘	绿地丽雅 香榭花苑	121	10652	11544
3	松岗	松晖名苑	75	7064	11636
4	松岗	海逸桃花源记	73	8429	12079
5	西樵	江滨花园 锦绣龙湾	63	8703	11479
6	里水	万科金域缙香	46	4589	18842
7	九江	嘉裕名轩	40	3620	9185
8	西樵	恒大御湖湾	37	4346	11838
9	西樵	聚豪雅居	35	3281	10911
10	西樵	碧桂园悦府	33	3584	12096

备注：剔除回迁房等物业

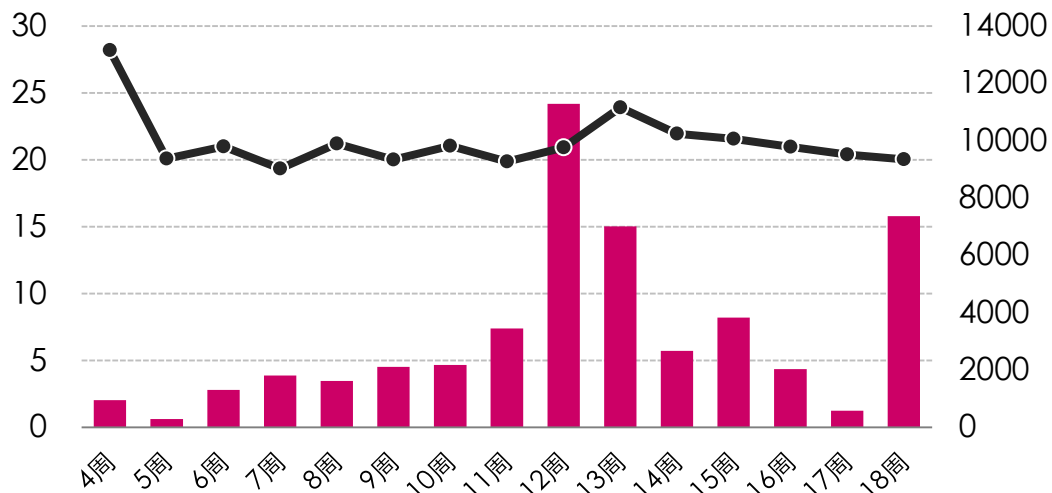
2017年第18周，南海区住宅成交12.43万 m²，环比减少32%，成交均价为11834元/ m²，环比上行9%。

顺德项目集中签约，楼市量价齐升

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	均安	南湖花园	203	21013	8209
2	大良	康格斯花园	111	11745	9205
3	容桂	东盈商务大厦	102	5352	8700
4	陈村	碧桂园印象花城	76	7063	14826
5	杏坛	嘉信绿景轩	76	8040	8176
6	伦教	保利名苑	48	5695	12544
7	勒流	东菱帝苑	21	4411	10100
8	乐从	星际半岛花园	19	2906	10043
9	陈村	荔园新天地	17	1683	18430
10	大良	招商公园1872	15	2979	11727

备注：剔除回迁房等物业

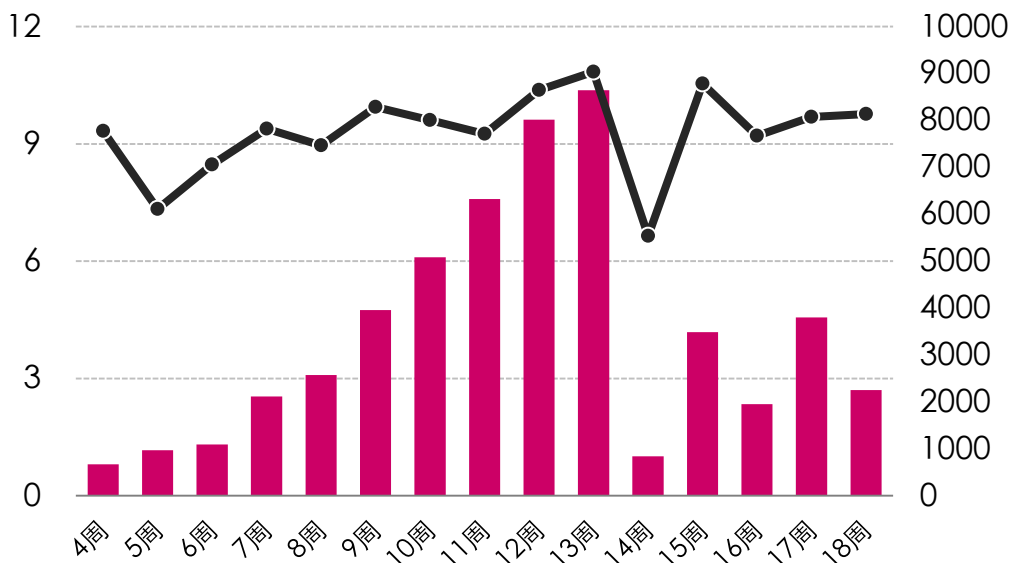
2017年第18周，顺德区住宅成交15.78万 m²，环比大幅上升数倍，成交均价为9349元/ m²，环比下跌2%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量下跌逾4成，楼市稳中有升。

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	44	4331	7484
2	西南	雅居乐雅湖半岛	14	1643	9529
3	乐平	御澳湾豪庭	8	714	6966
4	西南	御江南	8	778	8867
5	西南	瀚洋居	6	479	6145
6	西南	博雅滨江花园	5	875	9113
7	大塘	奥利花园	4	352	4550
8	云东海	丽日坚美森林湖	3	306	5971
9	西南	智汇大厦	2	119	8236
10	西南	颐澳湾花园	2	363	8724

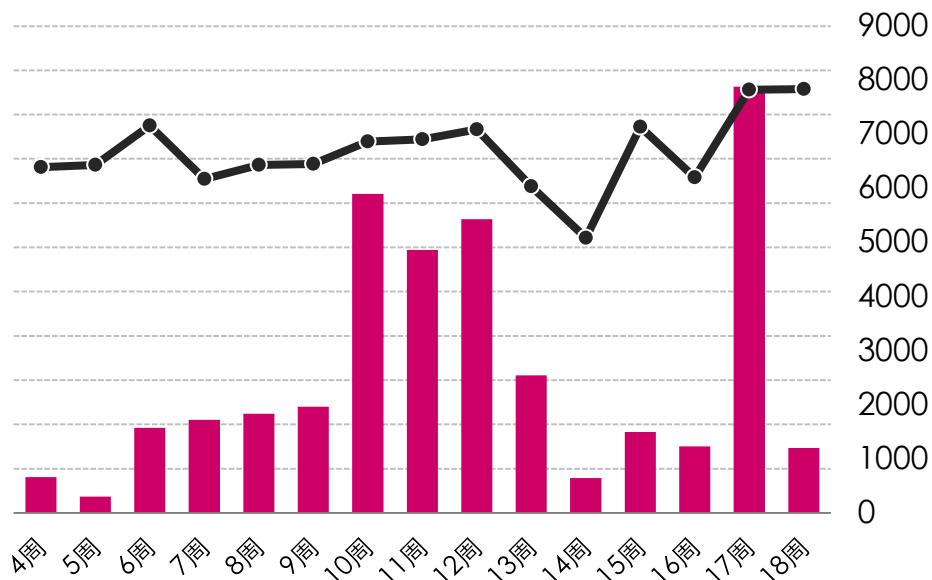
2017年第18周，三水区住宅成交2.7万 m²，环比减少41%，成交均价为8138元/m²，环比微涨1%。

高明区住宅成交情况

五月首周，高明楼市成交量大幅度下跌，楼价保持平稳。

高明区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ●—● 签约均价 (元/㎡)



本周高明区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	荷城	碧桂园联丰天汇湾	11	1263	9394
2	更合	合富花园	9	810	4656
3	荷城	燕语湾	8	643	4862
4	明城	盈富馨园	3	255	3710
5	更合	诺卡水月山畔	2	178	3888
6	荷城	锦秀花苑	2	190	4999
7	荷城	尚湖名苑	2	189	5100
8	荷城	美的明湖花园	2	232	5570
9	荷城	宜丰豪庭	1	102	5779
10	荷城	凯晖苑	1	100	4299

2017年第18周，高明区住宅成交1.47万㎡，环比减少85%，成交均价为7834元/㎡，与上周几乎持平。

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	南庄	兴发大厦	59	3080	9287
2	乐从	智汇广场	39	1872	9801
3	祖庙	越秀可逸新势力	21	1069	11280
4	祖庙	兆阳O立方	19	929	17349
5	乐从	保利东瑞广场	18	1023	9065
6	乐从	宗德中心	12	679	16021
7	南庄	绿岛明珠	9	343	7560
8	石湾	苹果公馆	7	260	12991
9	张槎	卓远广场	3	86	15250
10	祖庙	东方新天地公馆	2	88	13843

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	智富大厦	12	4231	14166
2	桂城	嘉邦国金	9	1298	9333
3	桂城	南海万达广场	5	672	18975
4	桂城	御堡国际	4	251	16447
5	桂城	方舟建筑中心	2	368	7346
6	桂城	天安中心	2	346	7827
7	桂城	三山科创	1	333	8067
8	桂城	中盛大厦	1	119	9238

备注：本周写字楼排名只有前8

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	桂城	万科金域中央	43	2474	26760
2	石湾	世博广场	34	483	29116
3	桂城	中海寰宇天下	7	597	27863
4	桂城	保利西雅图	6	412	29916
5	张槎	中海凤凰熙岸	5	195	27063
6	桂城	奥园1号	2	144	42296
7	桂城	御堡国际	2	162	16447
8	张槎	同向新力大厦	1	37	12800
9	祖庙	佛山万科广场	1	75	21053
10	桂城	保利诺丁山	1	57	23500

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
顺德	碧桂园华润新城之光	2017/05/06	10、11、20、21座	404套	96-138㎡	精装17500-19500	80%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

五一假期后的首个周末，楼市活动减弱，碧桂园华润新城之光推售新品。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
顺德	碧桂园华润新城之光	5.6	推新	开卖2期新品，将推11、12、20、21座，已开放样板间供参观，其中11、12座楼高30层，2梯4户，主打96-125㎡三四房；20、21座楼高31层，2梯3户，主打135-138㎡四房，均带装修发售。
三水	保利中央公园	5.6	开板房	开放二期新品样板房，面积主打70、89、91㎡，带装修发售，售价待定，当天接受登记，预存2.5万作登记。
	乐平碧桂园	5.6	开展厅	开放乐平华盛广场展厅，具体产品信息尚未公布。项目占地约4.7万㎡，建筑面积约14万㎡，将引入碧桂园智能化家居系统，打造六重立体园林，同时将配套有儿童运动娱乐设施。
高明	君御海城	5.6	推新	加推五期109、113、131㎡三四房，2梯4户，带装修发售，吹风价约11000元/㎡。

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(仅23席 [不限购])

大湖·山林·高尔夫

祈福集团
CUIFORD GROUP
项目地址：佛山南海松洲度假区
网址：www.cliffordgroup.com

8122 8888

祈福南湾半岛 5月5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

