

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.2.5-2018.2.11）

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 禅城区2018年上半年普通住房标准降至17102元/㎡

禅城区制定了2018年上半年普通住房标准：住宅小区容积率在1.0以上；单套住房套内建面120㎡以下或单套住房建面144㎡以下；三、实际成交价格按建筑面积计算低于17102元/㎡，较之2017年下半年的17234元/㎡，下调了132元/㎡。

② 顺德推进城镇低效用地再开发，引入社会资金参与土地整治

顺德土地开发强度远超警戒线，为推进现代化顺德建设，必须实现土地资源的高效利用。2月6日，顺德发布《佛山市顺德区土地整治规划(2016-2020年)》，提出要提升城镇低效用地再开发潜力，到2020年再开发规模不少于640公顷。

③ 佛山市租赁住房示范小区昨奠基，租户也可享优质学位

2月8日，佛山市租赁住房示范小区在顺德乐从葛岸村举行奠基仪式。这是全国12个住房租赁试点城市中，首家通过集体用地建设、配套学校等资源的租赁示范小区。小区占地约104亩，总建筑面积约28万㎡，预计开发3500套租赁住房。户型以60-70㎡两房一厅为主、以30-40㎡一房一厅和80-90㎡三房一厅为辅，配建幼儿园、小学等。

④ 87项省重点项目布局佛山

省十三届人大一次会议公布《广东省2018年重点建设项目计划（草案）》，列出了今年1092个省重点项目，其中涉及佛山的项目共87个，覆盖了轨道交通建设、综合枢纽打造、相关配套完善、产业升级换代，各区发展既有共性又有差异性。

⑤ 林岳西将开发建设百万方TOD项目

林岳经济联社规划有林岳东、林岳西两个地铁站，共三条轨道线，包括在建的佛山地铁2号线、南海新交通，以及规划的佛山地铁11号线。其林岳西站将规划为TOD综合开发项目，拟于车站南侧车辆段上盖及周边片区进行物业开发，面积范围约为1734亩（115.6万㎡）。

中原观点：普通住房标准通常被视为楼价风向标，此次禅城普通住宅标准的下调，表明房价也有所降低。



土地市场

Land market

土地供应情况

禅城、南海两区纷纷推出多宗优质商住地块，将于3月中旬招拍。

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						
2018-3-14	陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	10633.35	地A≤5.0 地B≤3.0	22672	5330
2018-3-19	佛罗路南侧、化纤路北侧	商住	57327.25	3.5	189610	9450
2018-3-22	江湾二路北侧、雾岗路西侧	商住	39035.89	地一≤4.0, 地二≤2.5	66403	4800
南海区						
2018-3-19	桂城街道原桂城水厂半岛路地段	商住	130212.1	2.5	325530	10000
2108-3-20	狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	商住	72699.5	1.92	62000	4442

土地成交情况

春节前，雅居乐和恒大纷纷拿下一宗优质商住用地。

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								
2018-2-7	西樵听音湖片区“吉水涌”东北面	商服	60192.6	1.2	16000	16000	2215	南海樵山文化旅游
2018-2-8	狮山镇小塘林场“晚岗”地段	商住	35336.8	2.5	58213	87013	9850	雅居乐
三水区								
2018-2-8	乐平镇新城C区16号	商住	105523.26	2.7	111000	166000万元 无偿配建住房 24900 m ²	名义5826 折合6672	恒大

备注：粗略计算，仅供参考，折合楼面地价包含无偿配建住房3000元/m²的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

土地出让预告

南海影剧院南侧有一宗主要用作停车楼的地块出让。

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						
2018-2-12	桂城街道天佑六路7号地块	街巷 停车场	3473.7	4.5	1076	688



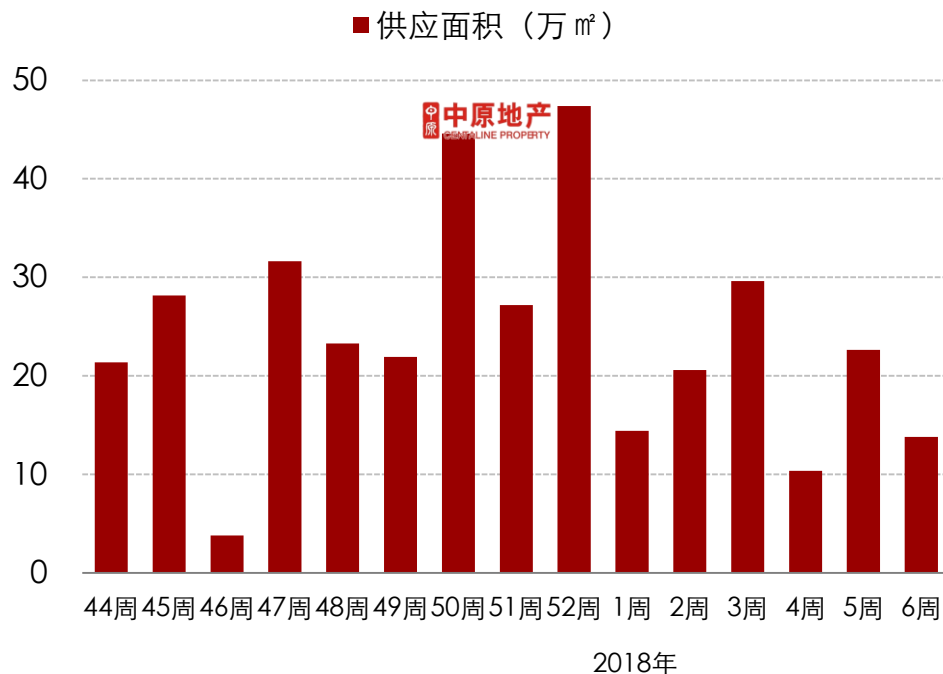
住宅市场

Housing market

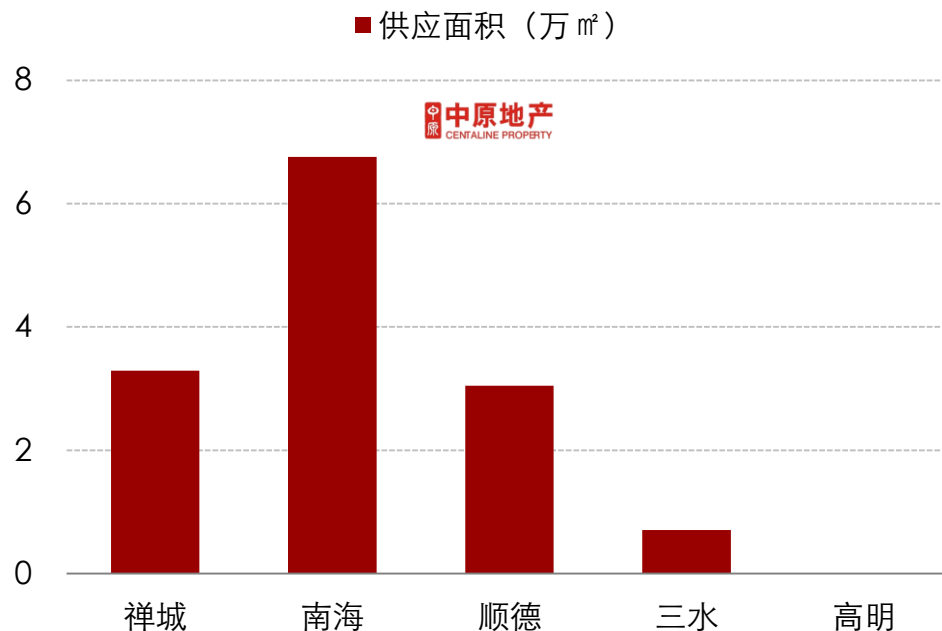
全市住宅供应情况

佛山楼市新货预售供应速度减慢，新产品集中在南海非限购区域。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第6周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第6周，佛山全市仅新增住宅供应1193套，合计13.82万 m²，环比减少39%。本周全市五区除高明区零供应外，其余四区均有新货入市，其中南海区新增量位居首位，供应量为6.76万 m²。

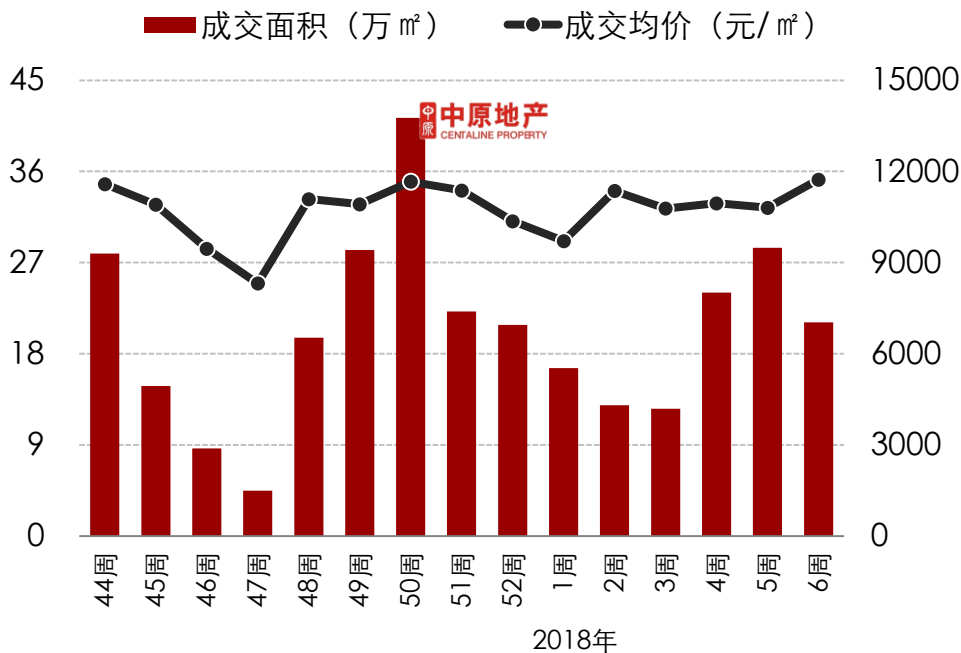
全市住宅供应明细

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	万科又一城	2018-2-7	七座	洋房	184	17401.69	3-4房: 88-123
	珑景花园	2018-2-7	七座	洋房	135	13344.75	2-3房: 82-109
	岭南天地璟廷居	2018-2-9	7、8座	洋房	16	2159.76	4房: 134-136
	禅城合计				335	32906.2	
南海	松晖名苑	2018-2-9	5栋	洋房	116	11662.35	3-4房: 93-108
	上林观湖苑	2018-2-8	5栋2座	洋房	152	16326.78	3-4房: 87-120
	恒大御湖湾花苑	2018-2-8	49、50座	洋房	40	5923.46	4-5房: 114-250
	保利紫山国际花苑	2018-2-8	30栋	洋房	128	14244.16	3-4房: 89-141
	养生谷花园	2018-2-7	养生谷花园	别墅	22	9908.06	别墅: 412
	翠湖绿洲花园	2018-2-5	40座	洋房	41	5715.82	4房: 137-140
	观山上岛花园	2018-2-9	27-30座	洋房	16	3838.07	5房以上: 226-252
	南海合计				515	67618.7	
顺德	汇银公寓	2018-2-9	汇银公寓	洋房	108	8267.86	1-4房: 31-141
	金湾豪庭	2018-2-9	6栋	洋房	191	22230.4	3-4房: 103-124
	顺德合计				299	30498.26	
三水	保利云上	2018-2-9	天墅	别墅	44	7135.62	别墅: 180-181
	三水合计				44	7135.62	

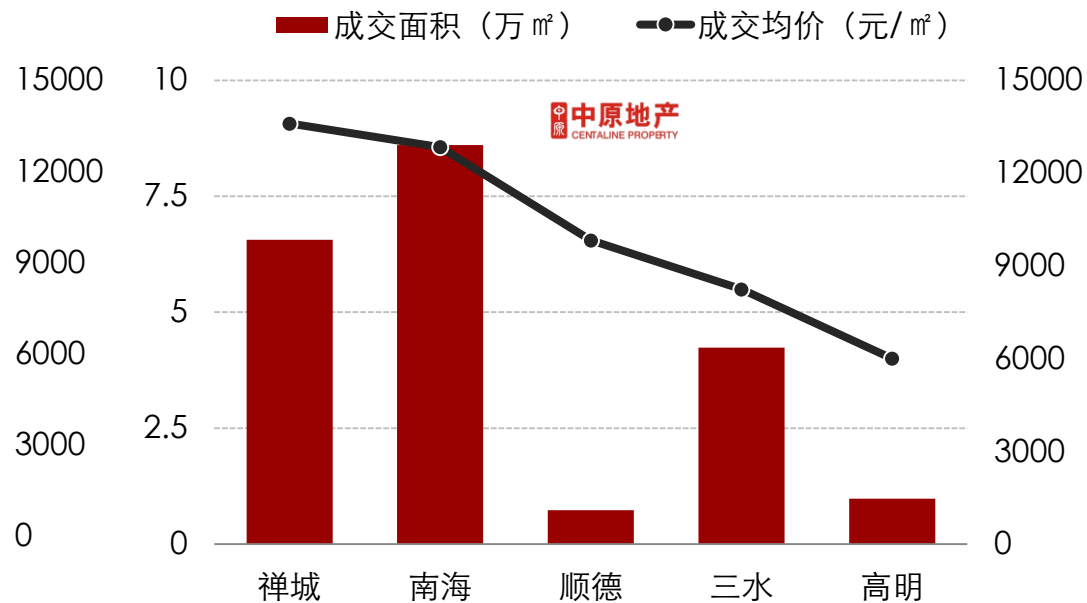
全市住宅成交情况

春节前，佛山楼市网签量惯性下跌，但楼价有上行的调整。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第6周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第6周，佛山全市住宅成交1879套，合计21.11万 m²，环比减少26%，成交均价为11730元/ m²，环比上涨9%。除禅城区网签量有增幅外，其余四区均有不同程度的下跌，其中南海区楼市网签量暂居榜首，共网签8.6万 m²，禅城区楼价为五区最高网签楼价，有13600元/ m²水平，顺德、高明两区楼价下滑幅度明显。

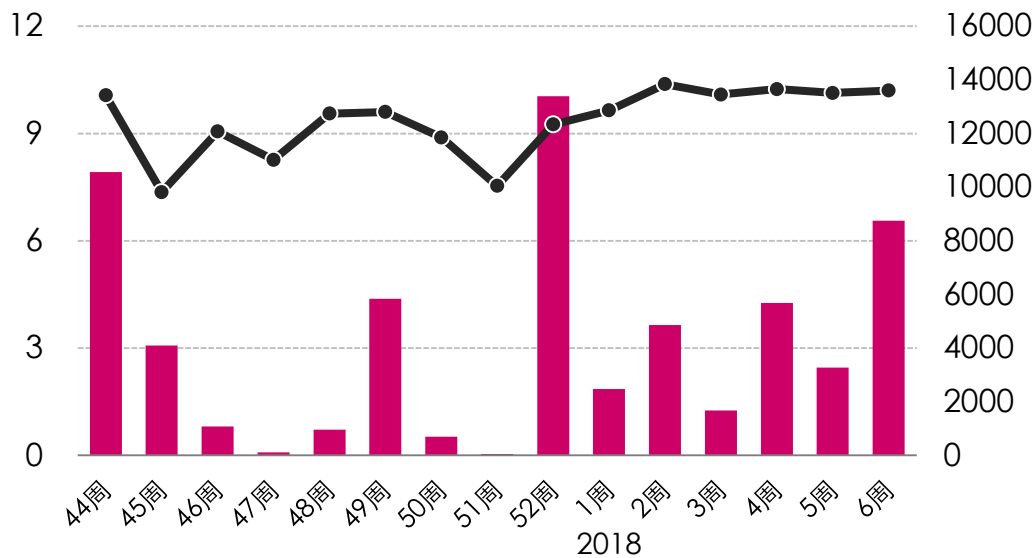
禅城区住宅成交情况

禅西板块项目批量签约，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	113	13405	13690
2	张槎	龙光玖龙湾	109	14230	13330
3	南庄	融创湖滨世家	86	10561	13865
4	石湾	保利碧桂园天汇	47	7550	13859
5	祖庙	旭辉公元	30	3066	13676
6	祖庙	敏捷金谷	23	2095	13415
7	南庄	绿岛湖壹号	20	3596	13217
8	石湾	珑景花园	19	2298	14019
9	祖庙	万科金色里程	16	1472	12917
10	南庄	保利翡翠公馆	10	1182	13457

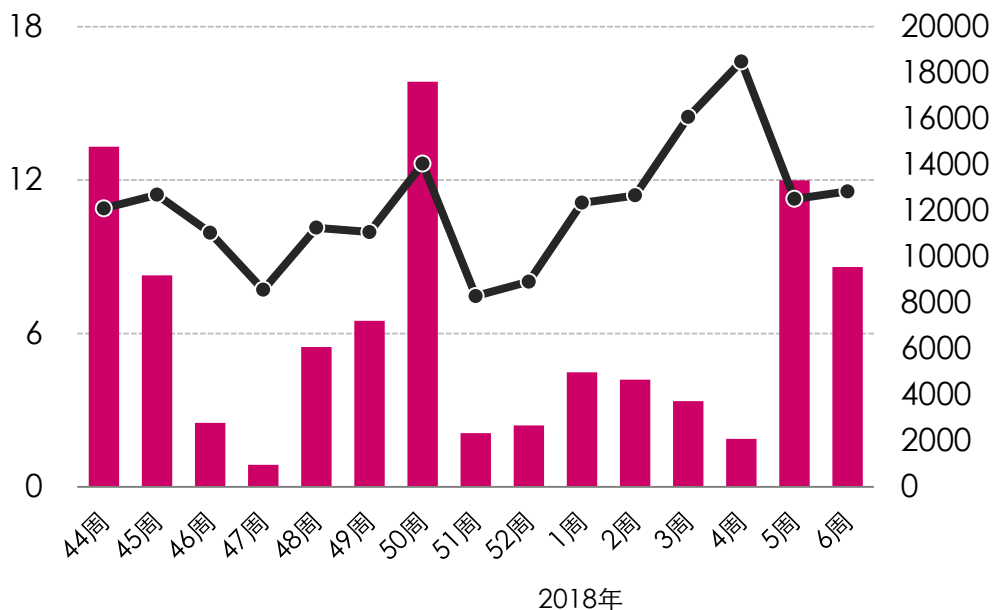
2018年第6周，禅城区住宅成交6.56万 m²，环比上升168%，成交均价为13602元/m²，与上周基本持平。

南海区住宅成交情况

南海楼市网签量下跌28%，区域楼价上行3个百分点。

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	西樵	碧桂园翡翠湾	167	17447	8436
2	大沥	恒大悦府	78	8435	15016
3	罗村	万科城市之光	59	5317	11358
4	西樵	景观花园	46	2951	5030
5	狮山	新城璟城	46	4744	15021
6	大沥	保利珑门	44	5266	15204
7	桂城	奥园1号	33	3690	26100
8	大沥	融创御府	28	3109	15081
9	官窑	奥园观湖尚居	26	2578	11180
10	西樵	恒大御湖湾	24	3136	8525

备注：个别项目为特殊房源网签价格

2018年第6周，南海区住宅成交8.6万 m²，环比减少28%，成交均价为12838元/ m²，环比上行3%。

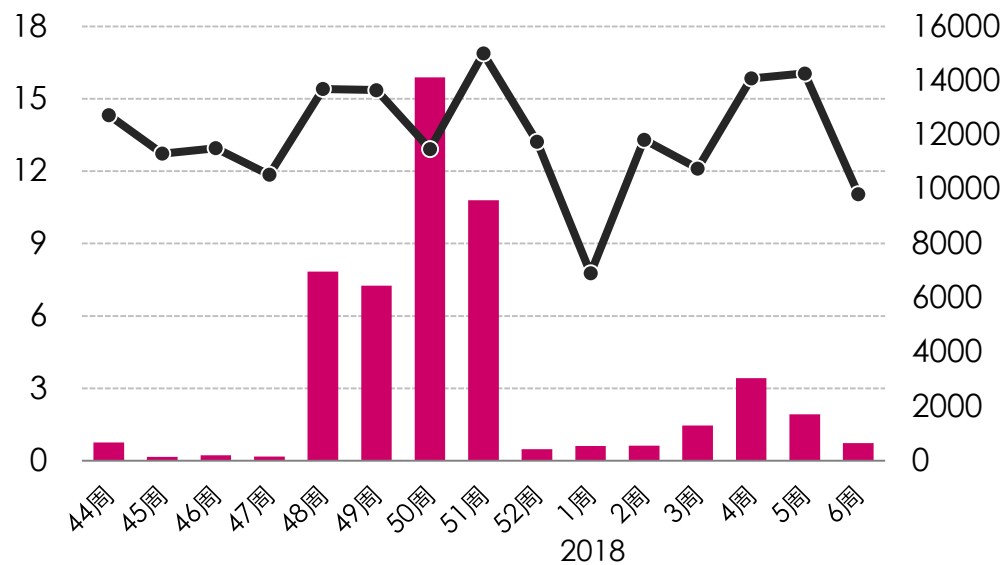
顺德区住宅成交情况

顺德楼市延续平淡，整体呈现量价齐跌。

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	都市经典广场	12	1258	8666
2	均安	金湾豪庭	10	1206	7700
3	大良	逸林苑	9	427	6701
4	杏坛	金海岸德福华府	4	456	9600
5	大良	纯自然名宅	4	219	12300
6	杏坛	金海岸花园	4	1585	8374
7	容桂	凯蓝名都	2	66	9667
8	大良	美的广场	1	435	18376
9	乐从	星际半岛花园	1	164	9838
10	乐从	怡翠晋盛	1	129	18320

备注：个别项目为特殊房源网签价格

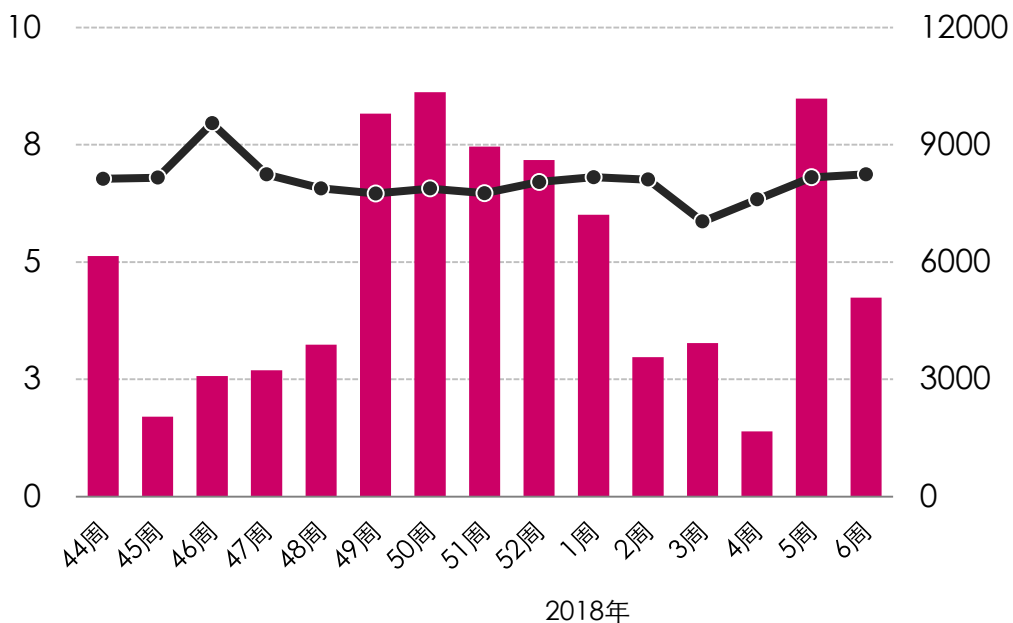
2018年第6周，顺德区住宅成交0.73万 m²，环比下降62%，成交均价为9825元/m²，环比下降31%，

三水区住宅成交情况

三水楼市网签量下跌5成，楼价保持平稳。

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	西南	碧桂园奥斯汀	196	18841	8371
2	西南	雅居乐融创三江府	67	6644	8669
3	白坭	恒大山水龙盘	24	2654	7424
4	芦苞	恒福水岸南苑	17	1617	6810
5	西南	御江南	17	1794	8299
6	西南	汇信华府	16	1771	8217
7	乐平	乐平碧桂园	12	1218	7434
8	西南	三水冠军城	10	985	8159
9	西南	时代南湾	9	1000	8219
10	云东海	旭辉城	9	1023	9178

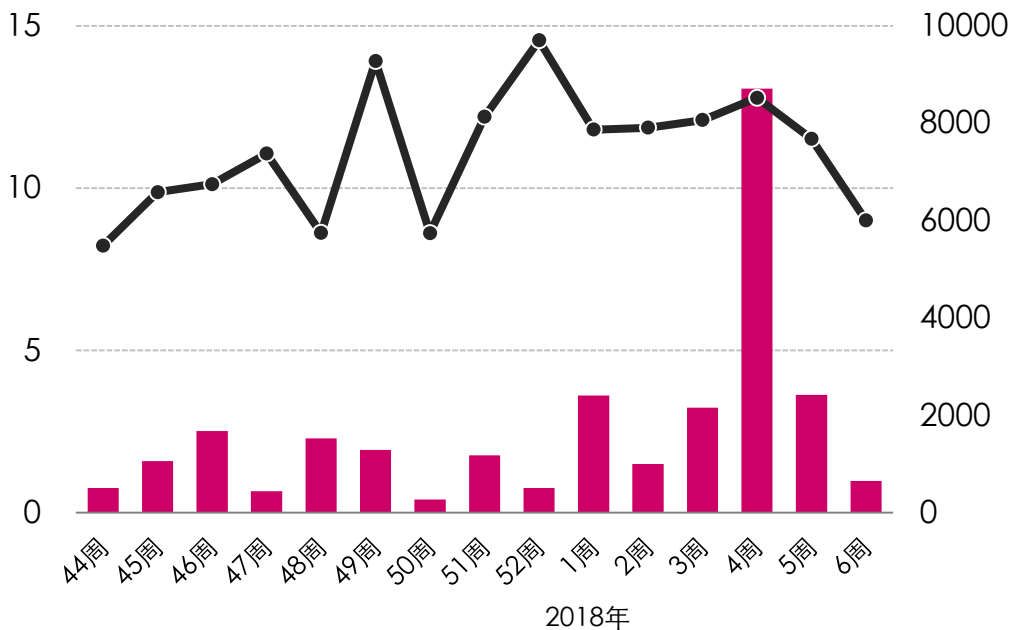
2018年第6周，三水区住宅成交4.24万 m²，环比减少5成，成交均价为8242元/ m²，环比微涨1%。

高明区住宅成交情况

高明项目春节前缓慢销售，楼市量价齐跌。

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	明城	恒大山湖郡	19	2380	5218
2	杨和	欧浦花城	14	1620	5474
3	杨和	金鹭湾广场	11	605	5646
4	荷城	江滨香格里拉	9	981	6215
5	杨和	美的鹭湖	6	463	9325
6	明城	明城万隆汇花园	6	533	5225
7	荷城	高明碧桂园峰会	5	735	5583
8	荷城	金骏广场	5	512	5722
9	荷城	喜溢华府	4	389	5692
10	杨和	云山诗意花园	3	251	5519

2018年第6周，高明区住宅成交0.98万 m²，环比减少73%，成交均价为6002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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	富力国际金融中心	57	4694	21095
2	祖庙	朝安碧桂园	36	1509	17998
3	桂城	万科金域中央	33	2256	16431
4	乐从	保利东瑞广场	30	1774	8657
5	桂城	京华广场	27	1499	21121
6	石湾	滨海御庭	20	593	17275
7	桂城	万科金色领域	16	438	18528
8	桂城	万科壹荟大厦	12	725	15962
9	桂城	海伦堡海汇广场	10	644	13693
10	桂城	德高信中央大道	8	549	16490

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	嘉邦国金中心	13	1583	13534
2	桂城	富力国际金融中心	7	1179	17091
3	桂城	国际创智园	6	1270	7560
4	桂城	方舟建筑产业中心	4	703	7779
5	桂城	南海万达广场	4	487	11251
6	桂城	御堡国际商务中心	1	46	10006
7					
8					
9					
10					

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	石湾	绿地璀璨天城	4	186	47459
2	乐从	招商依云国际	4	194	27116
3	祖庙	岭南天地	5	343	44776
4	桂城	富力国际金融中心	2	207	35974
5	石湾	世博广场	2	34	29418
6	祖庙	科恒岭南水岸豪庭	1	12	32150
7	张槎	童梦天下	1	34	22517
8	张槎	海湾城	1	28	43500
9	桂城	保利诺丁山	1	43	39308
10	张槎	中海凤凰熙岸	1	73	30628

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

春节前最后一个周末，佛山仅3个项目有营销活动。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
南海	碧桂园翡翠湾	2月10日	推洋房	加推二期36座90、103、125、143㎡带装修三四房，2梯5户，吹风价8500-9000元/㎡。
顺德	恒福容悦	2月10日	开销售中心	开放销售中心。
三水	保利中央公园	2月10日 2月11日	认筹	启动新品登记，预计年后开售。户型为117-142㎡带装修三四房，楼高32层，2梯4户。



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

