

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.3.5-2018.3.11）

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 政府工作报告释放这些楼市信号

在房地产方面，政府工作报告提到：1、出台实施粤港澳大湾区发展规划；2、稳妥推进房地产税立法；3、鼓励有条件的老旧小区加装电梯；4、热点城市房价涨势得到控制；5、继续实行差别化调控；6、绝大多数城市放宽落户限制；7、落实第二轮土地承包到期后再延长30年的政策。

## ② 佛山公积金贷款新规，10个工作日内完成审批和抵押后放款

佛山市住建局等四部门联合发布《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施办法》，对住房公积金贷款提出了多项要求，其中明确要求开发商不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款。

## ③ 佛山住建局《意见稿》：企业自持商品房，应全部对外租赁

《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知（征求意见稿）》公开征求意见，要求企业自持商品房屋应全部用于公开对外租赁，不得销售。该通知适用于2017年5月起，在佛山市行政区域内土地出让过程中，房地产开发企业通过竞投自持比例确定的、在《国有建设用地使用权土地出让合同》中约定期限内只租不售的企业自持商品房屋。

## ④ 佛山装配式建筑可申请下浮预售款留存额度

《佛山市住房和城乡建设管理局关于“装配式建筑项目”商品房预售扶持措施的通知（公众征求意见稿）》正公开征求意见。但凡认定装配式建筑项目，可申请下浮预售款各监管环节的留存额度，下浮幅度最高50%。佛山作为装配式建设重点城市，2020年装配式建筑要达到20%的目标。

**中原观点：**今年佛山土拍市场引入“限地价、竞自持租赁住房比例”模式，以及政府规定上年通过竞自持获得的商品房，都应全部对外租赁，均说明了佛山推进租赁住房的决心。未来市场将有批量的租赁产品。

## 一、禅城扶西项目一期规划获批

海五路北侧、汾江河西侧融创地块一（1-4座）已于日前获得建设工程规划许可。项目由合景、融创、旭辉三家房企合作开发。项目总建筑面积为310611.34 m<sup>2</sup>，住宅建筑面积为174778.81 m<sup>2</sup>，商业建筑面积为64400.22 m<sup>2</sup>，共规划16座住宅，2座酒店，14座商业裙楼，1座集中商业楼。



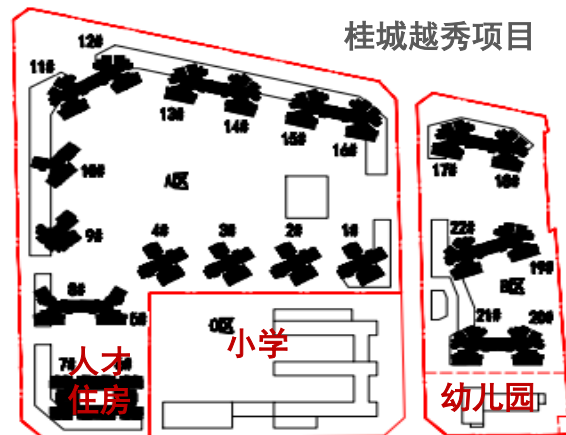
## 二、世茂中粮奇槎项目规划披露

世茂地产禅城奇槎住宅项目规划正进行网上公示。该项目规划建设6栋住宅，其中无偿配建的人才住房设置在西南角的4栋。总投资约146361.31万元，其中土建投资约24614.07万元。去年6月，世茂斥资逾22亿元竞得奇槎片区两宗地块，总占地面积约7.78万 m<sup>2</sup>。同年11月，世茂引入中粮和上海传斯投资管理有限公司合作开发该项目，中粮和上海传斯分别占股25%。本次公示的地块靠近绿岛湖湿地公园，占地面积约2.29万 m<sup>2</sup>，是面积相对较小的一宗。



### 三、桂城越秀62亿地块总体规划出炉

越秀去年以逾62亿+1万<sup>m</sup>自持竞得桂城地块项目已定名“越秀星汇瀚府”。住宅建筑面积超37万<sup>m</sup>，商业近2万<sup>m</sup>，规划总户数3543户，规划总人口数约11338人。项目共计规划22座住宅，其中A区涵盖1-16栋，B区涵盖17-22栋，楼高31、32、33层不等，其中，6、7栋为33层高的人才住房，此外，B区右下角为一所12班幼儿园，C区为独立占地的36班小学。



### 四、金科华南首盘规划6栋高层+2栋中高层+14栋叠墅

去年10月底，金科以158899万+43336<sup>m</sup>无偿配建+4500<sup>m</sup>自销人才住房面积，拿下顺德创智城地块。该盘命名为博翠天下府，将建设6栋高层、2栋中高层、12栋叠墅并配套商业，规划总户数473户。项目分为A、B、C三区，其中A、B区为住宅区，C区为公共架空平台，串联起项目东西两侧的碧桂园新能源汽车小镇。



**中原观点：**春节过后，开发商新一年的销售任务启动在即，本周金辉路劲合作开发项目、龙光三水项目、龙光高明项目纷纷问市亮相，更有不少地块筹备规划动工，纷纷摆开热身起跑的姿态。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

本周佛山全市没有地块出让信息。

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> )
佛山市						
---	---	---	---	---	---	---



## 土地成交情况

深圳卓越以20.39亿元、自持租凭住房比例5%竞得禅城奇槎商住地块。

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
禅城区								
2018-3-7	魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	39796.66	地一6.0 地二3.5	121152	203922万元 自持租凭住房 比例5%	12500	深圳卓越
2018-3-9	岭南大道东侧	商服	5417.15	4.5	10753	15753	6462	佛山嘉信

## 土地出让预告

下周南庄、西樵、荷城分别有地块招拍。

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> )
禅城区						
2018-3-14	陶博大道东侧、规划横五路北侧	商住	10633.35	地A5.0 地B3.0	22672	5330
南海区						
2018-3-16	西樵镇大岸村地段	商住	162471.5	A区2.6 B区2.3 C区2.7	110040	2647
高明区						
2018-3-15	荷城沧江南路以南、碧桂路以西地块一	商住	42159.76	2.2	21333	2300



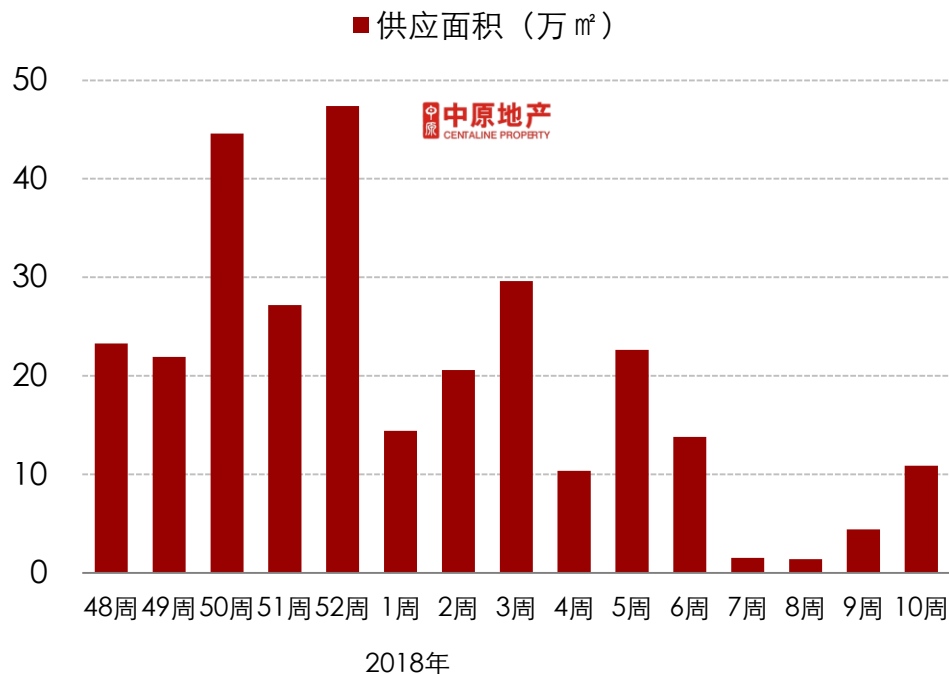
# 住宅市场

Housing market

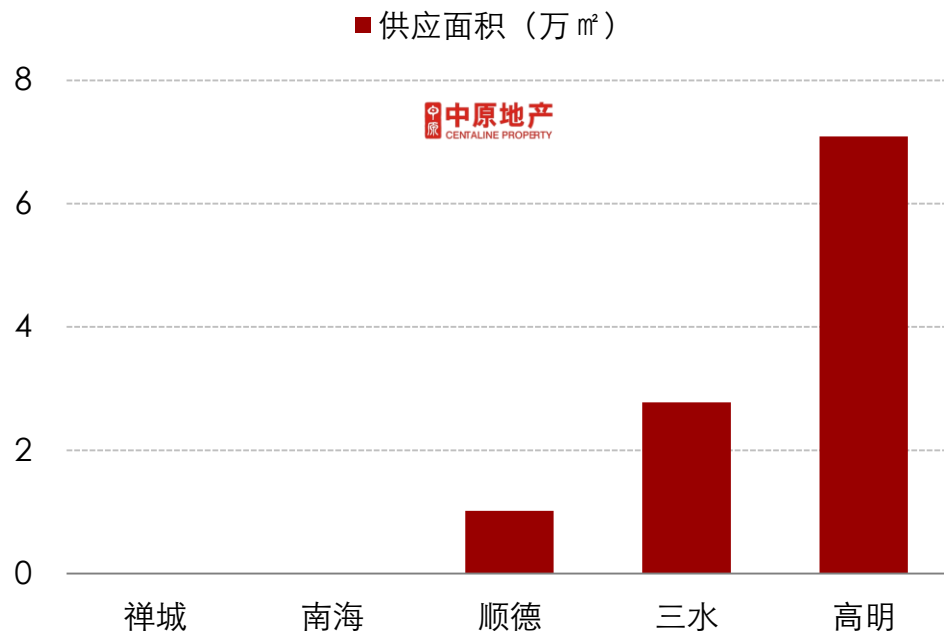
## 全市住宅供应情况

佛山楼市新货供应集中在不限购的三水、高明两区。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第10周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第10周，佛山全市新增住宅供应1114套，合计10.89万 m<sup>2</sup>，环比增加146%。禅城、南海两区零供应，高明新货量暂居首位，供应7.09万 m<sup>2</sup>，占全市65%，万科美的西江悦项目批量入市4栋新洋房。

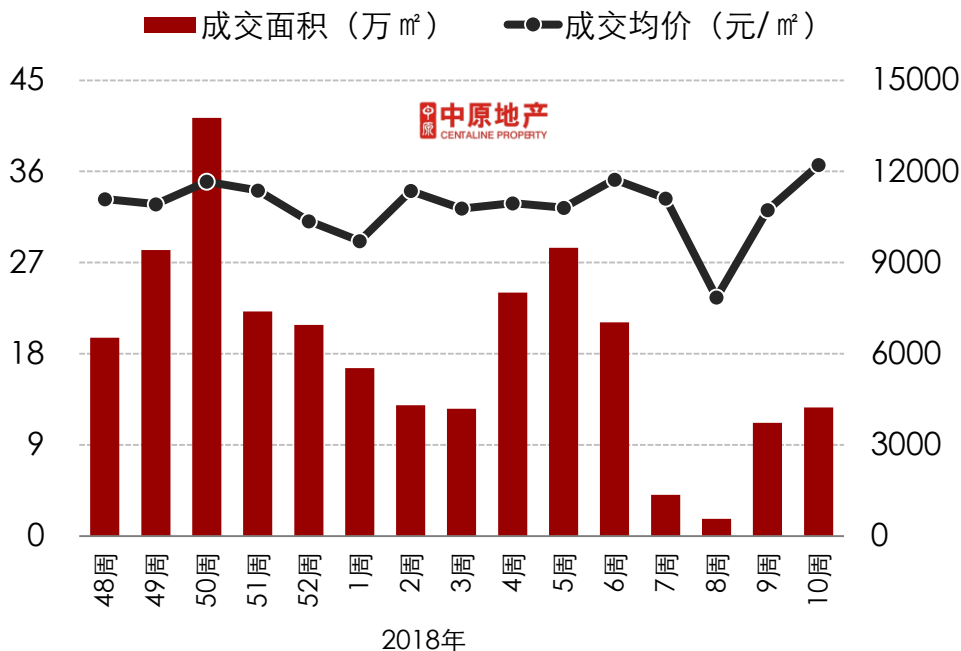
## 全市住宅供应明细

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(㎡)
顺德	中惠璧珑湾	2018-3-8	6座	洋房	76	10170.94	3-4房: 110-138
	顺德合计				76	10170.94	
三水	御江南	2018-3-7	十六区41座	洋房	156	13915.98	2-3房: 80-100
		2018-3-7	十六区21座	洋房	156	13913.38	2-3房: 80-100
	三水合计				312	27829.36	
高明	万科美的西江悦	2018-3-6	4、5、6、10座	洋房	726	70930.86	3-4房: 88-121
	高明合计				726	70930.86	

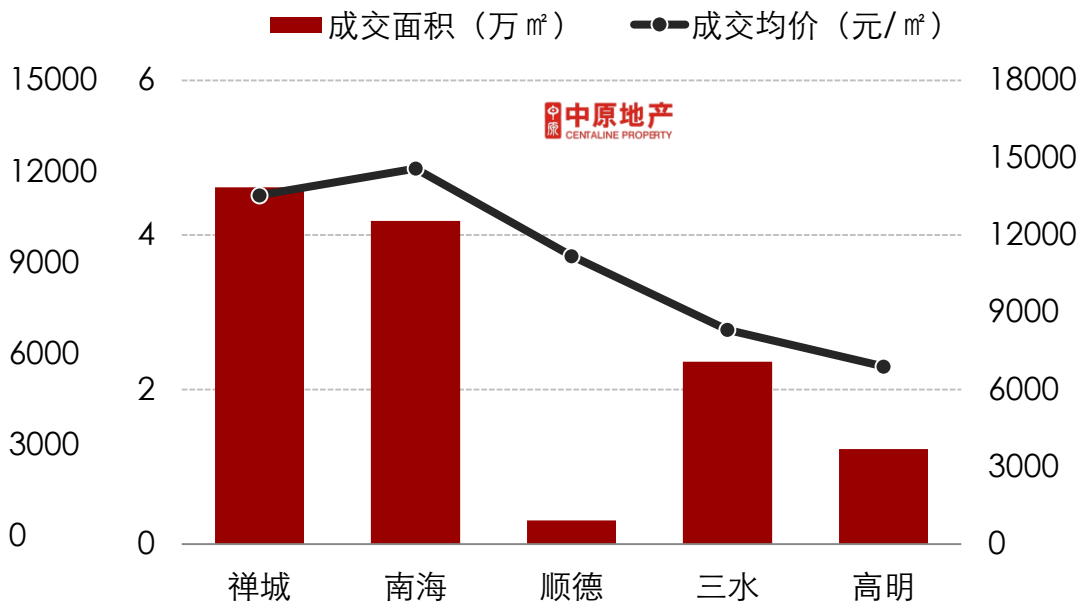
# 全市住宅成交情况

佛山楼市持续回暖，本周呈现量价齐升的良好态势。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第10周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第10周，佛山全市住宅仅成交1093套，合计12.7万 m<sup>2</sup>，环比增加14%，成交均价为12211元/ m<sup>2</sup>，环比上涨14%。除南海、三水外，佛山各区楼市网签量均有不同程度的增量，其中禅城区网签量暂居榜首，禅城、南海、顺德区网签楼价均超万元水平，南海区楼价最高，达14576元/ m<sup>2</sup>。

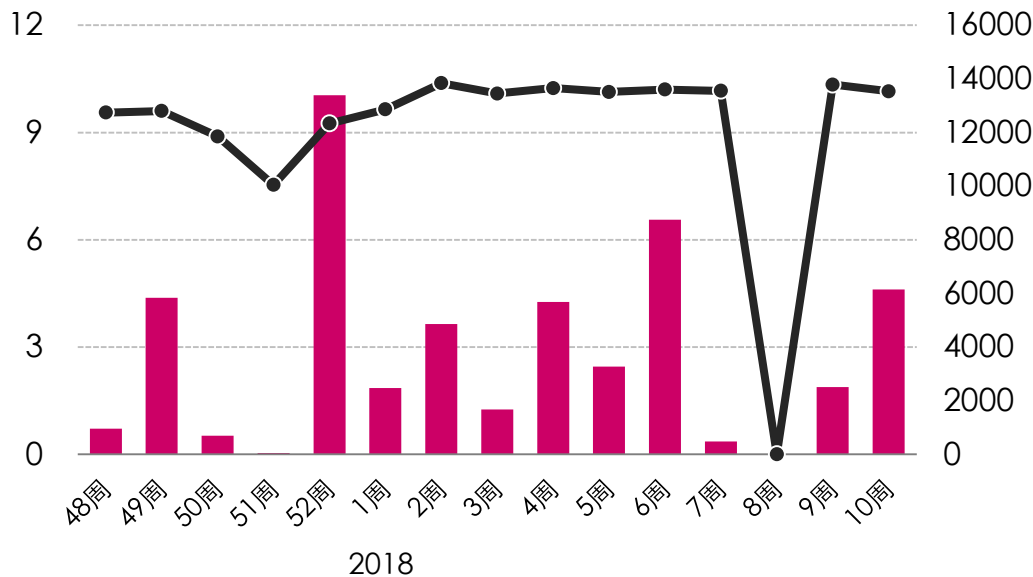
# 禅城区住宅成交情况

禅西绿岛湖板块项目集中网签，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 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	张槎	融创望江府	133	16395	13792
2	南庄	融创湖滨世家	90	13382	13335
3	石湾	泮景花园	26	2760	13687
4	祖庙	万科金色里程	25	2359	13108
5	祖庙	旭辉公元	25	2353	13233
6	祖庙	敏捷金谷	21	1929	13172
7	张槎	龙光玖龙湾	8	1122	13110
8	南庄	万科又一城	7	764	13037
9	张槎	中海凤凰熙岸	5	572	14343
10	南庄	金茂绿岛湖	5	1264	12462

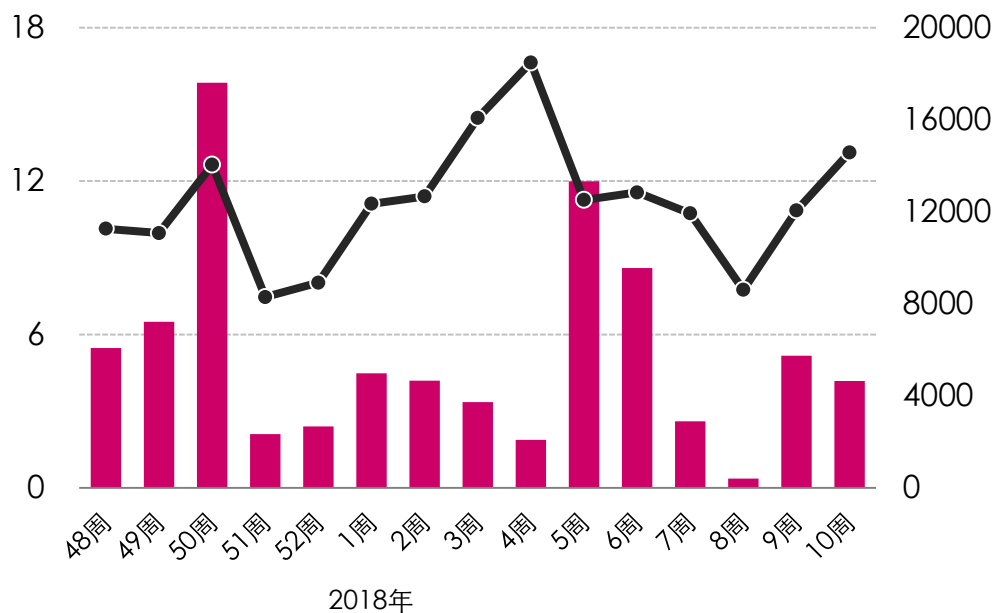
2018年第10周，禅城区住宅成交4.61万 m<sup>2</sup>，环比上升145%，均价为13537元/ m<sup>2</sup>，环比下跌-2%。

## 南海区住宅成交情况

本周南海楼市成交量下跌，均价涨幅较大。

南海区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ● 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



本周南海区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	桂城	奥园一号	44	4848	26184
2	九江	富力西江十号	42	6006	7481
3	狮山	新城璟城	35	3618	14801
4	狮山	禾粤尚德居	32	2711	4197
5	大沥	恒大悦府	17	1714	14704
6	罗村	万科城市之光	13	1174	11387
7	小塘	绿地丽雅香榭花城	13	1398	9543
8	松岗	海逸桃源花园	12	959	9417
9	大沥	广佛新世界	11	4553	29719
10	西樵	景观花园	11	682	5241

备注：个别项目为特殊房源网签价格

2018年第10周，南海区住宅成交4.18万 m<sup>2</sup>，环比减少19%，成交均价为14576元/ m<sup>2</sup>，环比上行21%。

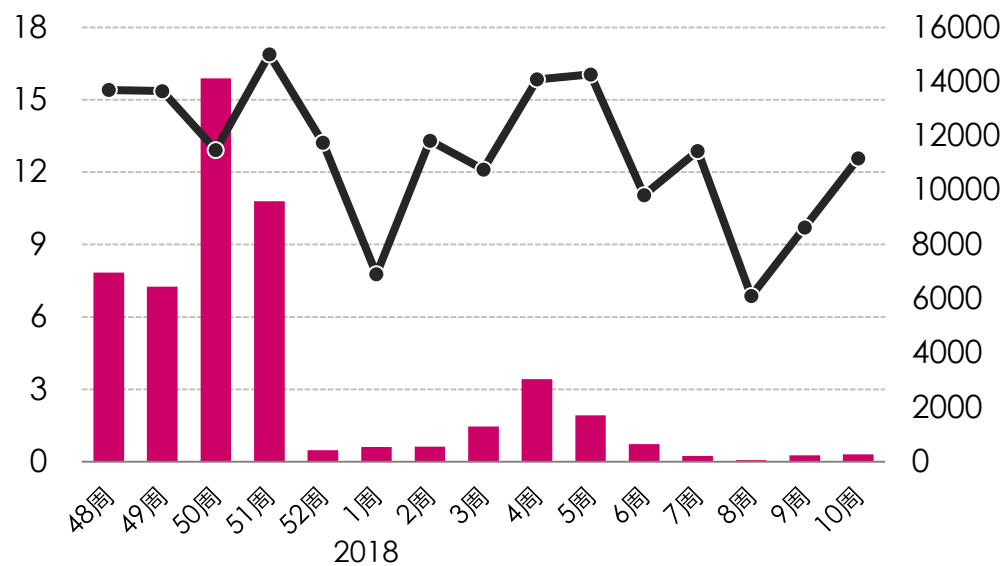


## 顺德区住宅成交情况

顺德楼市量价虽有所回升，但整体成交量仍处于低位水平。  
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 m<sup>2</sup>)    ● 签约均价 (元/m<sup>2</sup>)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	大良	纯自然名宅	4	219	12300
2	杏坛	嘉信绿景公馆	4	382	8491
3	龙江	龙江碧桂园华府	3	700	12594
4	容桂	东怡水岸花园	3	733	9959
5	大良	逸林苑	3	143	6719
6	均安	都市经典广场	2	201	8500
7	杏坛	金海岸德福华府	2	185	9600
8	大良	嘉信城市花园	1	178	15252
9	容桂	碧桂园凤凰湾	1	108	12106
10	勒流	凯茵花园	1	103	17983

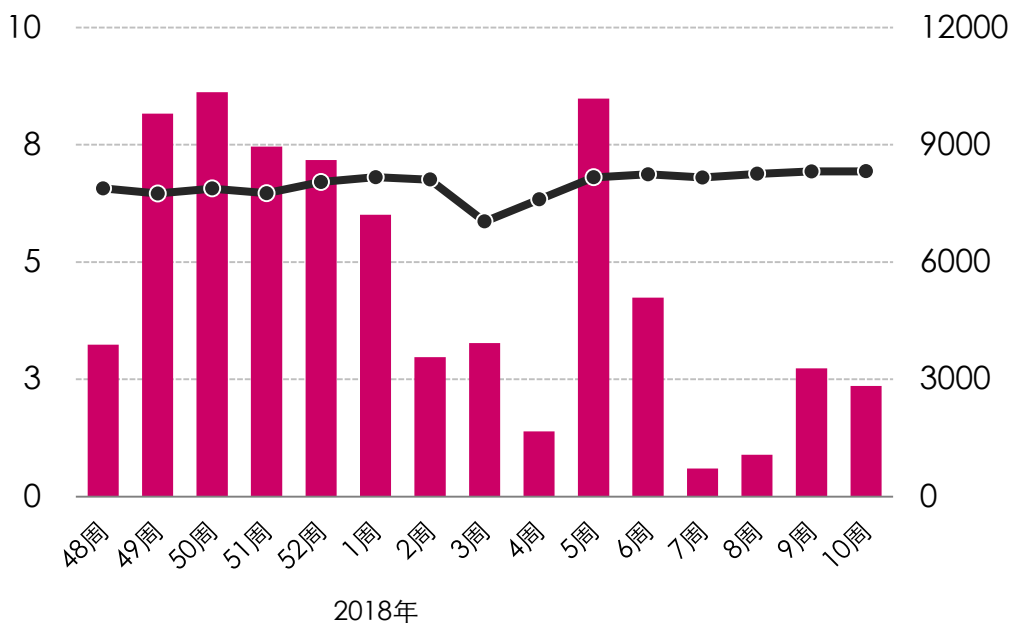
备注：个别项目为特殊房源网签价格

2018年第10周，顺德区住宅成交0.31万 m<sup>2</sup>，环比上升15%，成交均价为11181元/m<sup>2</sup>，环比上升29%。

三水楼市成交量稍降，楼价保持平稳。

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	西南	御江南	74	6658	9013
2	西南	雅居乐融创三江府	29	3179	8623
3	西南	时代南湾	25	2757	8066
4	西南	碧桂园奥斯汀	18	1736	8086
5	芦苞	恒福水岸南苑	8	774	6647
6	西南	鸿安花园	8	935	8439
7	西南	恒大郦湖城	7	760	7770
8	西南	汇信华府	6	807	8065
9	白坭	恒大山水龙盘	6	651	7394
10	云东海	旭辉城	6	736	9500

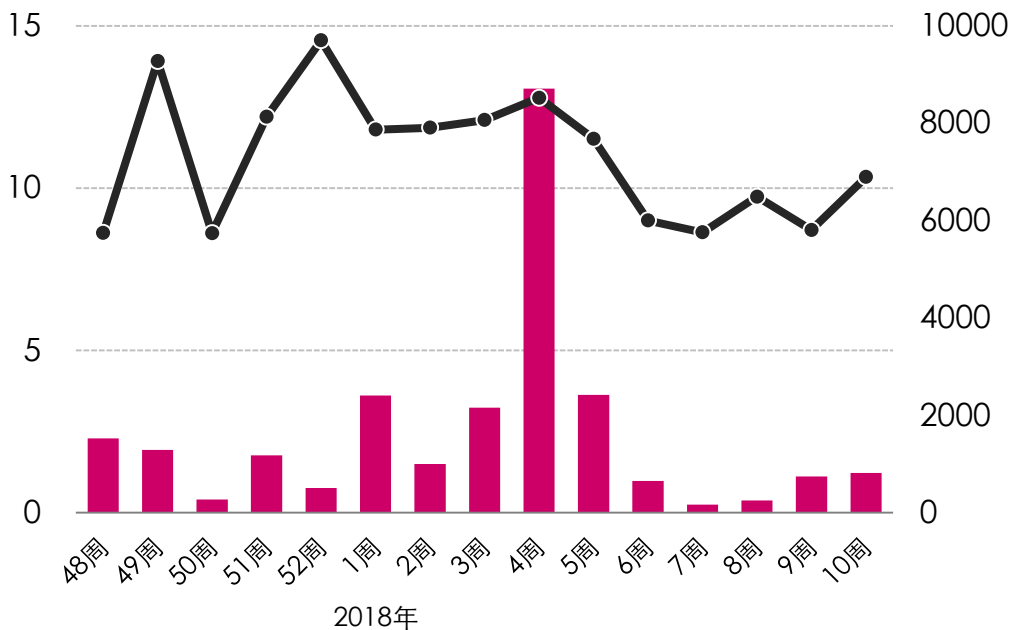
2018年第10周，三水区住宅成交2.36万 m<sup>2</sup>，环比减少14%，成交均价为8321元/ m<sup>2</sup>，与上周持平。

# 高明区住宅成交情况

高明楼市成交量持续上涨，楼价曲折上行。

高明区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ● 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



本周高明区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	杨和	金鹭湾广场	22	1376	5535
2	明城	明汇苑	22	2294	5289
3	荷城	绿色世嘉花园	19	2006	5832
4	明城	恒大山湖郡	7	977	6777
5	明城	明城万隆汇花园	5	495	5368
6	杨和	欧浦花城	5	571	5800
7	杨和	云山诗意花园	5	469	5599
8	荷城	江滨香格里拉花园	4	440	6350
9	杨和	美的鹭湖森林度假城	4	571	16187
10	荷城	富隆湾家园	3	325	9832

2018年第10周，高明区住宅成交1.23万 m<sup>2</sup>，环比增加10%，成交均价为6896元/ m<sup>2</sup>，环比上涨19%。

## 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	祖庙	恒凯公馆	29	1500	9400
2	祖庙	朝安碧桂园	18	711	16523
3	桂城	万科金色领域	17	517	18584
4	桂城	万科金域中央	16	1102	16607
5	乐从	保利东瑞广场	15	900	8899
6	祖庙	御东公寓	13	914	9420
7	石湾	滨海御庭	10	293	18126
8	桂城	京华广场	8	514	18010
9	桂城	德高信中央大道	6	421	17398
10	祖庙	兆阳O立方	5	231	19863

## 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	乐从	智汇广场	4	262	11588
2	桂城	嘉邦国金中心	4	470	13447
3	桂城	富力国际金融中心	3	485	17602
4	桂城	天安中心	3	425	11911
5	祖庙	禅城绿地金融中心	2	273	13710
6	桂城	御堡国际商务中心	1	43	13049
7					
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前六

## 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	祖庙	恒凯公馆	2	104	20000
2	祖庙	御东公寓	2	304	31740
3	南庄	招商雍景湾	2	148	13704
4	桂城	富力国际金融中心	2	177	39507
5	桂城	中建灯湖领秀	1	63	22902
6	桂城	城智大厦	1	71	30000
7	桂城	中国铁建国际公馆	1	62	47852
8	石湾	绿地璀璨天城	1	80	32912
9	石湾	世博广场	1	12	25024

备注：本周排名只有前九

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 重点项目营销活动

本周9个楼盘有营销活动，其中3个为纯新盘项目。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	融创望江府	3月9日	认筹	启动验资登记，3月开卖15座105-125㎡毛坯三四房，楼高32层，2梯4户，吹风价约12000-13000元/㎡。
南海	保利诺丁山	3月10日 3月11日	认筹	启动登记，需冻结3万，随后两周内加推9栋74、92、103㎡带装修三房，吹风价约23000-27000元/㎡。商铺主打毛坯30-60㎡，均价约25000-35000元/㎡。
顺德	金辉路劲江山云著	3月10日	开放展点	开放番禺永旺展点，首批产品为95㎡三房，105、120㎡四房，楼高33-34层，带装修发售。
	伦教碧桂园	3月10日	认筹	启动登记，4月份加推御府2座88、103、126㎡，楼高32层，2梯5户，带装修发售，售价待定。
	合景天銮	3月10日 3月11日	推洋房	加推T4新品114、122、139㎡带装修四房，2梯4户，价格待定。
三水	龙光玖誉府	3月9日	开放展点	开放狮山和信广场城市展厅，户型为89-114㎡三房。项目规划13栋32层高的住宅。
	雅居乐融创三江府	3月10日	推商铺	首推36-130㎡商铺，现正接受登记。
	盛凯尚城	3月10日	推公寓	加推36-71㎡复式公寓，2梯12户，吹风价约6000元/㎡起。
高明	龙光玖龙府	3月10日	开放展点	开放高明大润发城市展厅，总规划有1272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](http://www.centaline.com.cn)

