

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.1.15-2018.1.21）

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 一核五平台多节点构建“一环创新圈”

“一环创新圈”是以佛山一环及其西拓、南拓线等重要交通干道为基本骨架，形成长约200公里，总面积达1754平方公里的空间范围。“一环创新圈”以禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区为创新极核，以南三产业合作区、广东金融高新区、国家军民融合创新示范区、青年湖电子信息产业园和临空经济区为五大创新平台，同时培育周边具有潜力的多个创新节点，形成“一核五平台多节点”的创新体系。

② 三龙湾规划出炉，将打造“三龙湾”高端创新集聚区

作为“一环创新圈”的龙头，“三龙湾”总面积达93平方公里，未来将以毗邻广州南站的禅城、南海、顺德接壤区域建设为高端创新集聚区。主要包括禅城奇槎、南海三山新城及顺德潭州湾。

③ 季华产业带拟打造六大集聚区

据《佛山市禅城区季华产业带一体化集聚发展三年行动计划（2018-2020）》，禅城将依托季华路现有的产业基础，从东往西依次划分商业商务集聚区、金融产业集聚区、泛家居产业集聚区、主题园区集聚区、智造服务产业集聚区、建陶创新产业集聚区等六大集聚区。

④ 大良-容桂间或新增金沙大桥

顺德提出要做强以“大良-容桂”为核心的中心城区，建设服务“心”城。针对两地交通仅靠两座桥疏通，两地均表示正在对新增路桥进行选址研究，其中有一座将位于容桂大桥西侧，命名为金沙大桥，或将有助于顺德糖厂片区的发展改造。

⑤ 华工科技园顺德创新园区下周开园

华南理工大学科技园顺德创新园区将于1月23日正式开园。届时，聚焦人工智能、先进材料、电子信息与互联网、智能制造、生物环保等5大领域的企业孵化园区将正式亮相，成为顺德在实施科技顺德战略上的第一个大动作。园区位于顺德区陈村镇顺联机械城三期，属于广州大学城卫星城产业社区，总面积约4万㎡。



土地市场

Land market

土地供应情况

佛山全市没有任何一宗地块出让信息。

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)
佛山市						
—	—	—	—	—	—	—

土地成交情况

高明碧桂园峰会项目附近地块因无人参与竞拍而流拍。

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)	成交总价(万元)	楼面地价(元/m ²)	竞得者
高明区								
2018-1-17	荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西地块二	商住	42159.76	2.2	31620			流拍

土地出让预告

1月份最后一宗商住地将于24日招拍，位于北滘，起拍楼面价5600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/㎡)
高明区						
2018-1-24	北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块	商住	64129.03	2.5	89781	5600

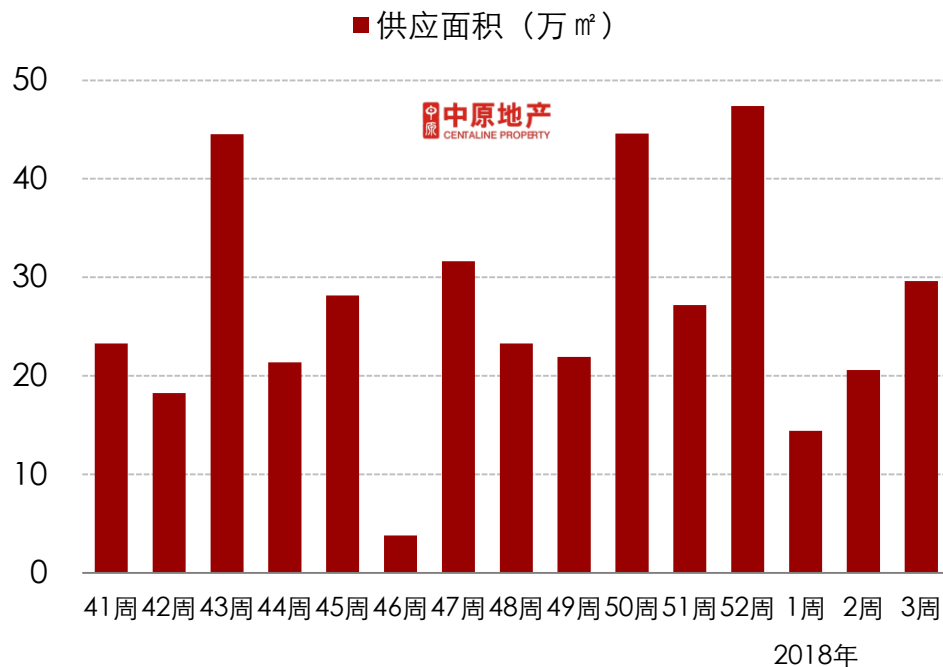


住宅市场

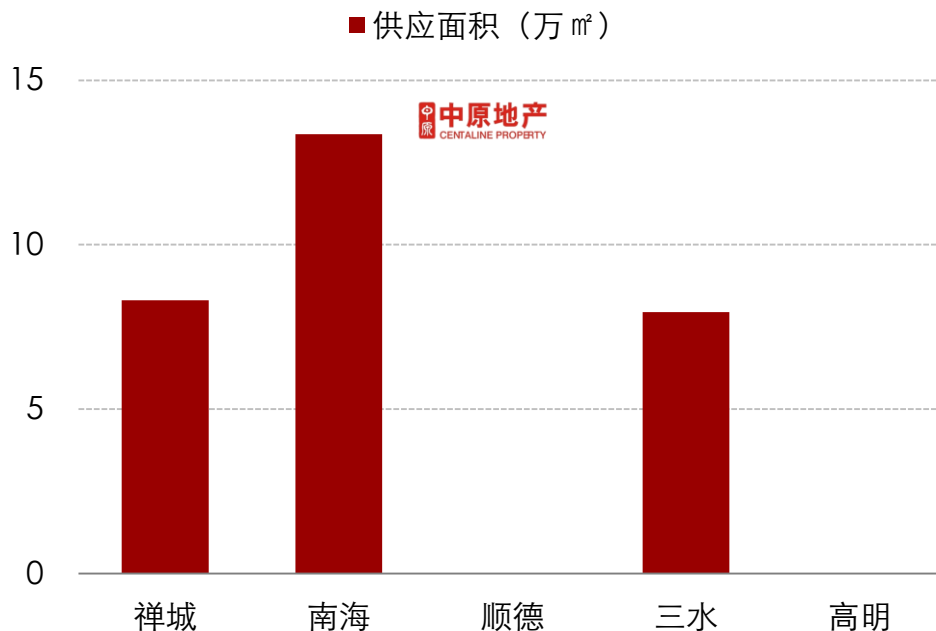
Housing market

佛山楼市新货预售供应速度持续加快。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第3周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第3周，佛山全市仅新增住宅供应2753套，合计29.62万 m²，环比增加44%。本周顺德、高明两区零供应，南海区新增货量暂居首位，供应量为13.36万 m²。

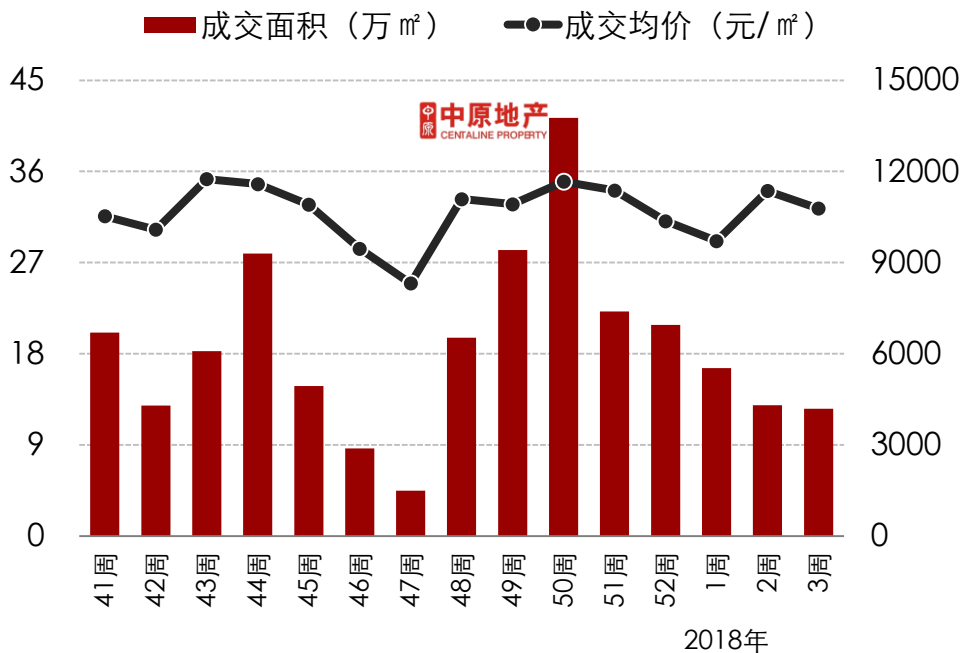
全市住宅供应明细

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	岭南崇德苑	2018-1-19	一、二座	洋房	376	36787.83	3房: 90-102
	岭南崇华居	2018-1-19	一、二座	洋房	116	21524.45	4房: 184-187
	绿岛映月湾花园	2018-1-19	78、79座	洋房	182	24747.82	3-4房: 117-144
	禅城合计					674	83060.1
南海	禾粤尚德居	2018-1-17	4、7-10栋	洋房	744	61845.24	——
	江滨花园锦绣龙湾	2018-1-17	42栋	洋房	155	20778.91	3-4房: 114-168
		2018-1-17	43栋	洋房	126	17199.36	4房: 125-157
	碧桂园翡翠湾	2018-1-19	35、36座	洋房	326	33775.45	3-4房: 91-127
	南海合计					1351	133599
三水	乐平碧桂园	2018-1-17	5、9座	洋房	230	23690.32	3-4房: 89-123
	中昂翠屿湖华庭	2018-1-17	2座	洋房	64	6316.28	3-4房: 91-107
	恒大山水龙盘	2018-1-17	26、27座	洋房	186	22901.56	3-4房: 108-131
		2018-1-18	12、13座	洋房	248	26614.43	3-4房: 95-126
	三水合计					728	79522.59

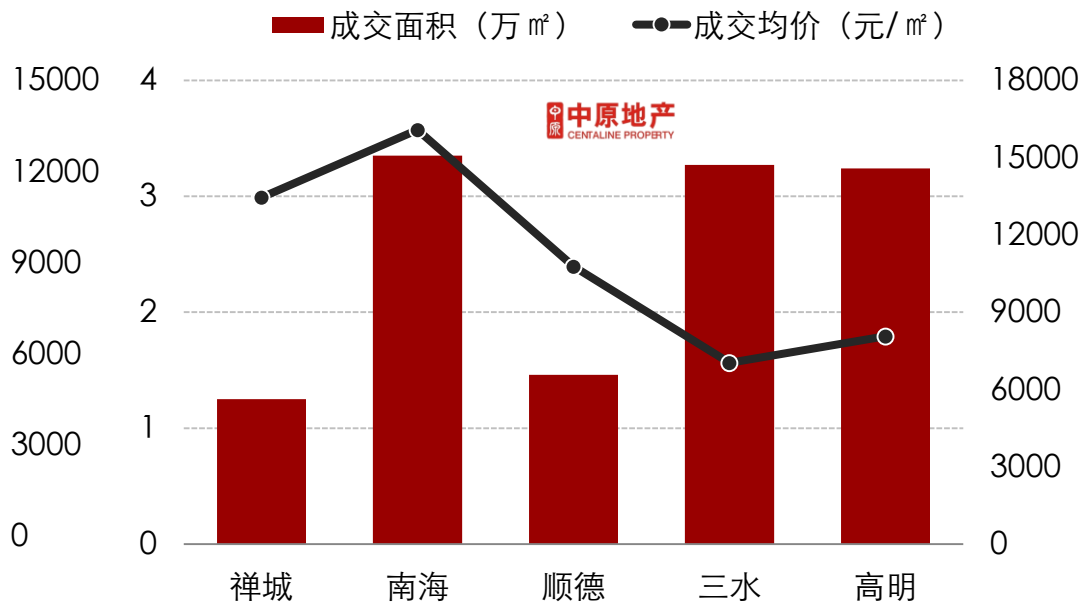
全市住宅成交情况

佛山楼市网签量已持续几周下跌趋势，楼价在上周短暂的升高后，又迎下行势头。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第3周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第3周，佛山全市住宅成交1151套，合计12.57万 m²，环比减少3%，成交均价为10780元/ m²，环比下跌5%。本周南海、三水、高明三区楼市成交量不相上下，分别网签3.35万 m²、3.27万 m²、3.24万 m²，南海区楼价为五区最高网签楼价，有16000元/ m²水平。

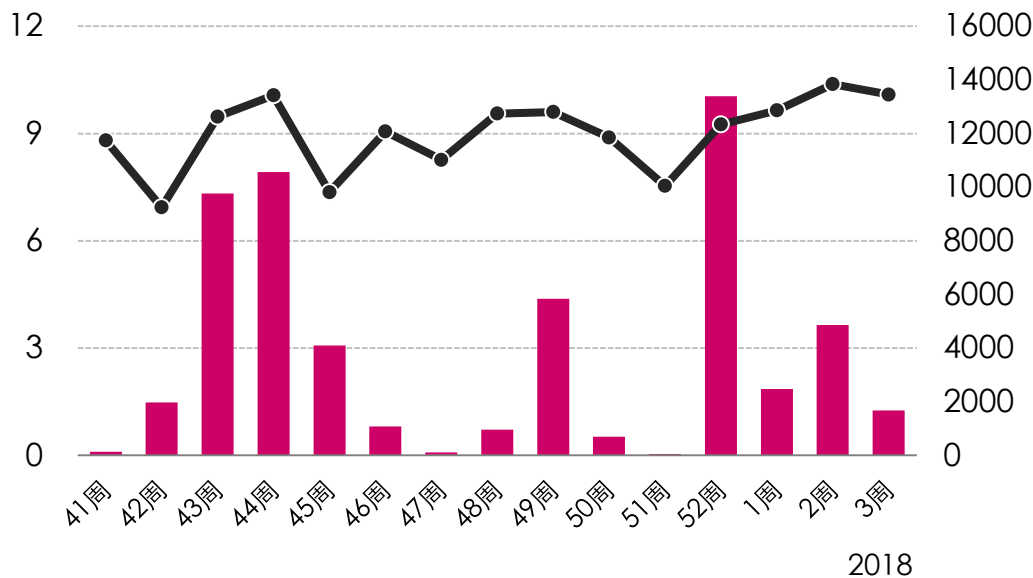
禅城区住宅成交情况

禅城项目签约潮退却，楼市回归平淡，整体量跌价稳。

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	石湾	绿地璀璨天城	25	4070	13605
2	南庄	融创湖滨世家	20	2432	13816
3	张槎	龙光玖龙湾	15	1520	13444
4	祖庙	旭辉公元	8	823	13417
5	南庄	绿岛湖壹号	7	1101	12626
6	祖庙	星星凯旋国际	3	294	14129
7	张槎	中海凤凰熙岸	3	395	10975
8	张槎	融创望江府	2	235	13199
9	南庄	金茂绿岛湖	2	345	12907
10	南庄	涟岸花园	2	727	13497

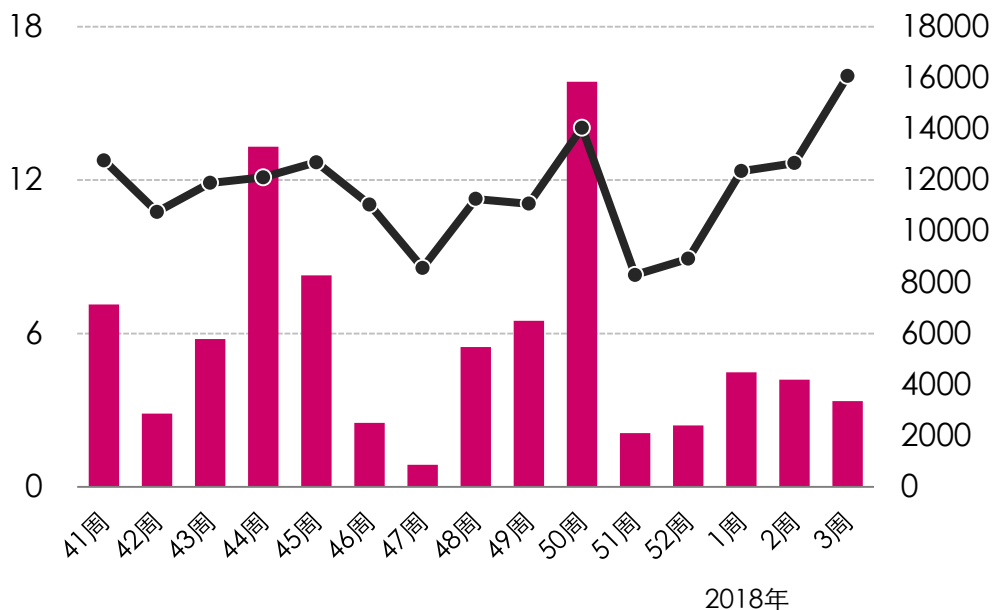
2018年第3周，禅城区住宅成交1.25万 m²，环比下降66%，成交均价为13456元/m²，环比下降3%。

南海区住宅成交情况

南海楼市网签量下跌，受广佛交界高价项目拉升，区域楼价上涨幅度明显。

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	恒大御湖湾	22	2181	8646
2	狮山	禾粤尚德居	18	1500	4016
3	桂城	万科金色城市	16	1552	24361
4	小塘	绿地丽雅香榭花城	16	1726	9650
5	桂城	南海万科广场	16	1570	24001
6	西樵	景观花园	15	927	5021
7	罗村	尚观嘉园	15	1355	9843
8	桂城	奥园1号	11	1225	25874
9	桂城	当代万国府	11	1381	24377
10	里水	金名都	11	1048	28487

备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

2018年第3周，南海区住宅成交3.35万 m²，环比减少20%，成交均价为16070元/ m²，环比上行27%。

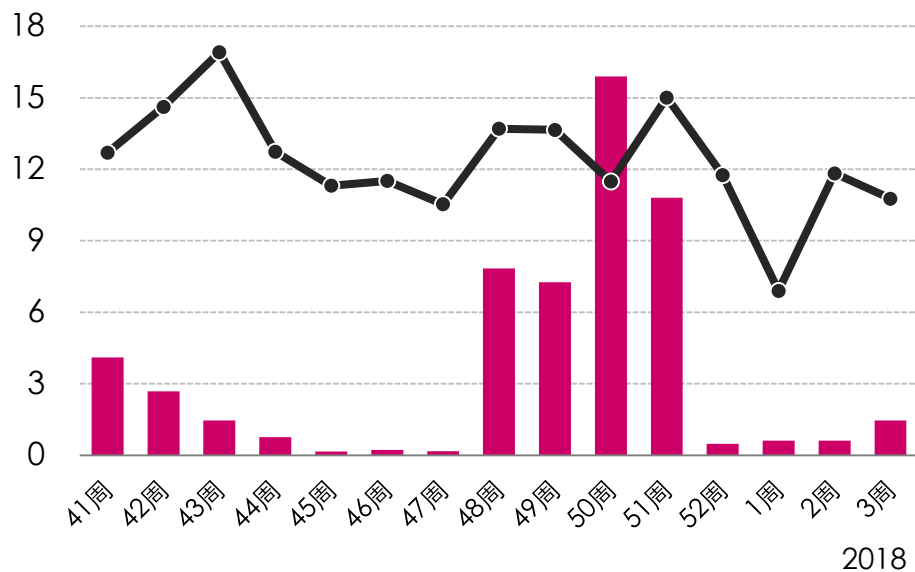
顺德区住宅成交情况

顺德非限购区签约量有所上升，整体价格有所下降。

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㎡) ●—● 签约均价 (元/㎡)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	杏坛	金海岸德福华府	48	5077	9600
2	均安	都市经典广场	17	1815	8839
3	均安	金湾豪庭	10	1163	7869
4	杏坛	嘉信绿景公馆	6	617	8296
5	大良	招商1872	2	351	14078
6	北滘	深业城	2	204	17618
7	大良	康格斯花园	2	211	12666
8	大良	宏宇海山壹号	2	535	13759
9	乐从	星际半岛花园	1	160	10328
10	勒流	名铸家园	1	101	13476

备注：个别项目为特殊房源网签价格

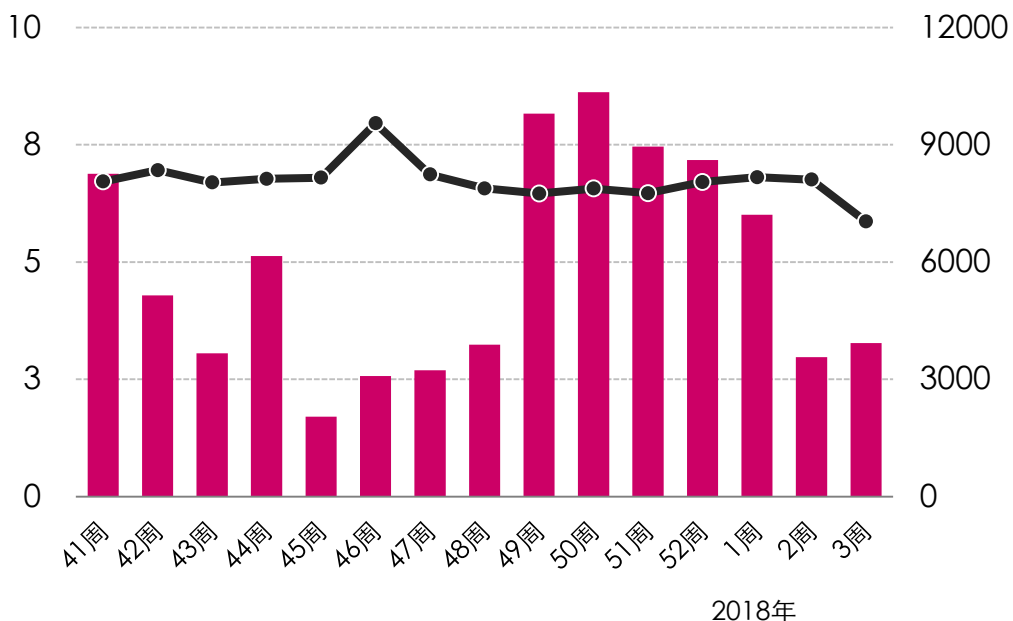
2018年第3周，顺德区住宅成交1.46万㎡，环比上升135%，成交均价为10769元/㎡，环比下降9%。

三水区住宅成交情况

受个别特殊房源集中网签的影响，三水楼市量升价跌。

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	南山	南山侨苑	76	4943	2390
2	西南	御江南	48	4905	8220
3	云东海	旭辉城	36	3893	8660
4	芦苞	恒福水岸	30	2767	6603
5	西南	三水冠军城	22	2226	8586
6	西南	三水花园酒店附楼二期	21	1390	5478
7	乐平	钜隆君尚花园	14	1388	7652
8	西南	汇信华府	13	1065	6052
9	西南	时代南湾	13	1428	8204
10	云东海	保利中央公园	12	1201	8576

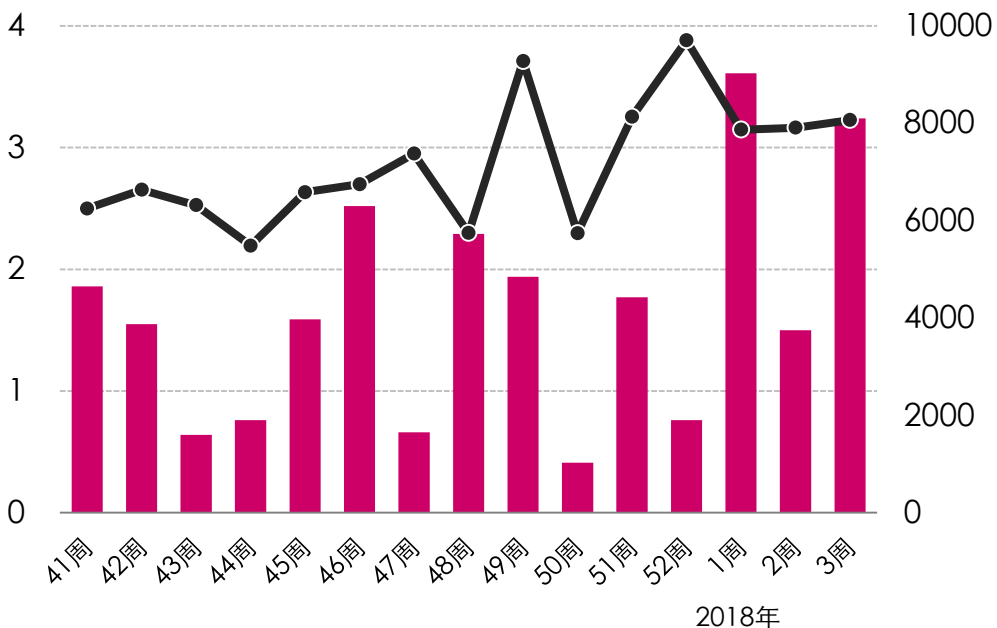
备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

2018年第3周，三水区住宅成交3.27万 m²，环比增加10%，成交均价为7034元/ m²，环比下跌13%。

高明项目成交向好，区域楼市量价齐升。

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	万科美的西江悦	69	6444	8261
2	荷城	君御海城	47	6124	9467
3	荷城	富隆湾家园	37	3372	9147
4	荷城	美的明湖北湾花园	24	3325	8764
5	杨和	美的鹭湖	20	1797	9950
6	明城	明城万隆汇花园	20	2008	5233
7	杨和	云山诗意花园	15	1443	5625
8	杨和	欧浦花城二期	11	1254	5585
9	荷城	勤天汇广场	10	959	8564
10	荷城	江滨香格里拉花园	9	1243	7734

2018年第3周，高明区住宅成交3.24万 m²，环比增加116%，成交均价为8066元/ m²，环比上涨2%。

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	桂城	富力国际金融中心	50	4441	19092
2	乐从	智汇广场	34	2713	11640
3	桂城	万科金域中央	22	1497	16615
4	桂城	京华广场	21	1168	17641
5	祖庙	旭辉公元	18	748	14656
6	乐从	保利东瑞广场	15	1001	8590
7	石湾	卓远广场	13	376	13785
8	祖庙	碧桂园曼哈顿	10	426	18051
9	石湾	滨海御庭	9	267	12505
10	桂城	南舜广场	9	396	10037

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	国际创智园	2	836	6437
2	桂城	御堡国际	2	217	10854
3	桂城	中汇大厦	2	124	13320
4	桂城	方舟建筑	1	223	7869

备注：本周写字楼排名只有前4

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	祖庙	碧桂园岭南盛世	8	1243	46802
2	张槎	领地海纳珑庭	4	182	32320
3	南庄	万科城	4	239	28672
4	乐从	星英半岛	4	173	28693
5	桂城	第壹时区	2	251	26284
6	桂城	万科金域中央	2	97	21416
7	祖庙	科恒岭南水岸	1	11	43479
8	石湾	世博广场	1	10	24926
9	石湾	保利碧桂园天汇	1	37	50000
10	石湾	招商臻园	1	39	35006

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

本周末，佛山楼市有9个楼盘有营销活动。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	绿岛湖壹号	1月19日	推洋房及公寓	加推洋房及公寓，洋房为115-140㎡三四房，2梯3户，预存5万可享98折；公寓为50-80㎡，4梯24户，带装修发售，预存5万享99折，具体售价待定。
	保利翡翠公馆	1月20日	新品认筹	启动15座新品认筹，月底加推。15座为95-125㎡带装修三四房，2梯4户，售价待定。
南海	光明花半里	1月20日 1月21日	推洋房	推11座85、91、110㎡带装修三四房，吹风价约14000元/㎡。
	恒大滨江御府	1月20日 1月21日	开板房	开放2座板房，最快春节前开盘。2座新板房涵盖206-208㎡四房，1座板房已开放。首批洋房楼高31层，涵盖110-208㎡带装修三四房，售价待定。
	德高信中央大道	1月20日	推公寓	开卖60-90㎡Loft公寓。
顺德	碧桂园珑悦	1月20日	开板房	开6座124㎡四房新板房。1月底推6、7座，6座30层高，2梯6户，7座28层高，2梯5户，涵盖88、93、114、124、129㎡，带装修发售，售价待定。
三水	碧桂园奥斯汀	1月20日	开销售中心及板房	开放销售中心及板房，目前已在三水新动力广场开设展点，登记享98折。首批产品为88、96㎡三房、104㎡四房，2梯4户，带装修发售，最快1月底开售。
	恒大云东海	1月20日	推洋房	首推83-123㎡带装修三房，楼高8-11层，吹风价约8580元/㎡。
高明	万科美的西江悦	1月20日	开放园林	开放万科家3.0城市系园林示范区。项目目前主打18、19、20座洋房，楼高32层，2梯4户或2梯6户，主打90㎡三房、120㎡四房，均价约11000-13000元/㎡，其中，望江单位均价约12000-13000元/㎡，均为带装修发售。

重点项目报广投放

THE METRO MANSION

中海新城公馆
METRO MANSION

中海新城公馆 全城热销·火爆加推

佛山新城 199-130m² 中央园景 一梯两户 奢装板楼

中海地产 | 佛山新城上华大道与环镇西路交汇处 | 0757-8620 0688

中海新城公馆 1月19日 南方都市报



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

