

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2017.1.23-2017.2.5）

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 广东全面放开“商改住”！出租“N+1房”或合法！

2月3日，《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》明确鼓励住房租赁消费，并出台一系列优惠措施：比如商业用房可改为租赁住房，土地用途可调整为居住用地，甚至“N+1房”将有望合法。此外还落实税收优惠，其中规定，个人出租住房的个人所得税可减半征收。

## ② 禅城公布上半年享受优惠政策普通住房标准

根据新规定，禅城区可以享受优惠政策的普通住房，必须同时符合以下条件：一、住宅小区建筑容积率在1.0以上；二、单套住房套内建筑面积120㎡以下或单套住房建筑面积144㎡以下；三、实际成交价格按建筑面积计算低于16633元/㎡。

## ③ 热点城市鸡年楼市冷清开局 多地楼市仅成交几套

春节假期期间（1.27-2.2），南京、杭州、苏州等地新房成交量纷纷萎缩，大多下跌至个位数，为近三年同期的最低值。南京市住宅认购量共31套，与去年的52套相比下跌近四成。合肥市住宅备案量不足10套，和去年的35套相比下降七成多。苏州1月27日至1月30日为零，1月31日至2月2日稍有起色，成交住宅分别为7套、3套和2套，与去年相比下跌近七成。无锡楼市春节连续6天零成交，整个长假未卖出1套商品住宅，仅在除夕当天成交了2套办公用房。杭州市区新房仅成交了6套，远远落后于猴年春节的32套。

## ④ 佛山成交量与去年持平 初一打破零成交记录

春节假期期间（1.27-2.2）佛山商品房成交网签共成交26套，与去年同期相比持平；成交面积2899.91㎡，同比增加14.79%；成交均价为12705.45元/㎡，同比大增62.59%。年初一不但实现了成交“零突破”，还达到七天假期单日成交套数最多，给鸡年楼市带来一个“开门红”。禅城区以13套占成交总量的50%获得春节假期五区成交冠军。在成交均价上，禅城区也几乎“碾压”其余四区，直逼1.6万元/㎡。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

桂城三山新城在时隔两年后终于再推出商住地，起拍价高达40亿元。

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/㎡)
<b>南海区</b>						
2017-2-27	三山新城林荫大道以南、黄猄涌以北、港口路以西、泰山路以东地段	商住	162692.3	3.0	400500	7693
<b>顺德区</b>						
2017-2-23	佛山市顺德区顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东地块	商业	40834.67	2.3	20993	2235
2017-2-27	佛山市顺德区北滘镇碧江片区04-04-08地块	住宅	3698.58	2.6	5500	5719
<b>高明区</b>						
2017-3-6	更合镇将军岭路以南、黄村路以西、环西路以北	商住	34298.2	2.5	6689	780

## 土地成交情况

碧桂园在春节前最后一周拿下高明碧桂园项目附近商住地。

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
南海区								
2017-1-23	九江镇康泰南路南金村地段	工业	43826.9	3.0	3615.72	3615.722	275	欧康家具
三水区								
2017-1-24	芦苞镇展凌路6号	工业	11388.05	2.5	680	683.2	240	领秀首美生物科技
高明区								
2017-1-26	荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	商住	41109.4	2.2	7300	9160	1013	顺德碧桂园

## 土地出让预告

节后，佛山土拍市场集中在三水、高明两区，以工业用地为主。

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> )
三水区						
2017-2-9	芦苞镇福绵东路1号之一	工业	6452.51	2.0	491.83	381
2017-2-9	芦苞镇三水大道东630号之一	工业	4169.88	2.0	250	300
2017-2-9	云东海街道红云路北侧地块一	文体娱乐	115309.63	0.8	8650	938
高明区						
2017-2-9	杨和镇三和路以南、人景路以东	工业	2241.68	3.0	94.08	140



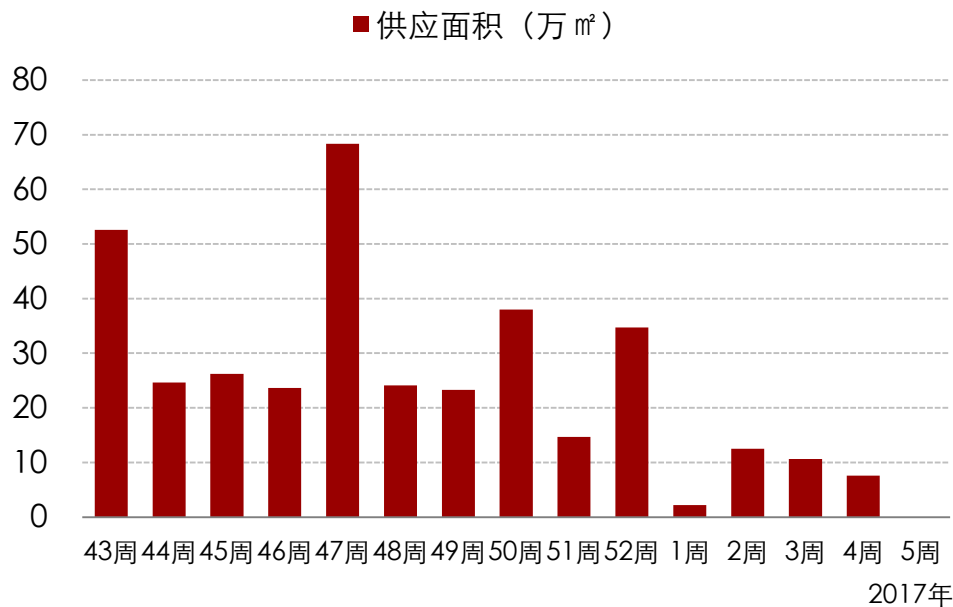


# 住宅市场

Housing market

春节期间，佛山楼市以自然去货为主。

### 佛山市周度商品住宅供应走势



### 2017年第5周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第5周，适逢新春佳节，佛山全市没有楼盘有新货供应，以自然去货为主。

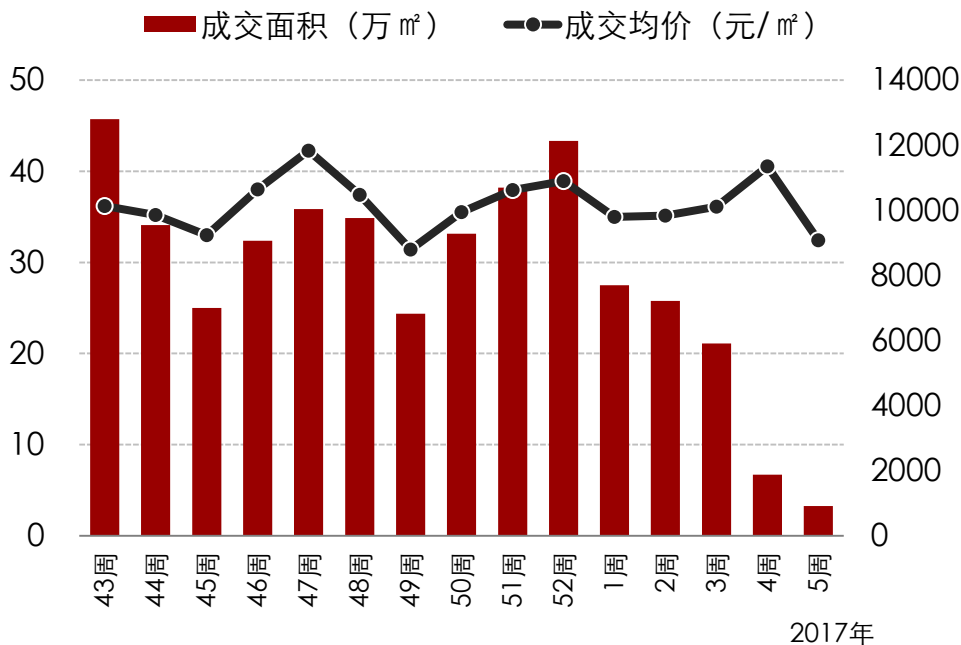
## 全市住宅供应明细

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	利豪花园	2017-1-24	5-8座	洋房	360	38678.66	3-4房: 88-142
	禅城合计				360	38678.66	
顺德	碧桂园印象花园B区C区	2017-1-24	11号楼	洋房	200	13991.67	2房: 64-77
	顺德合计				200	13991.67	
三水	雅居乐雍景园	2017-1-25	19座	洋房	62	10806.6	4房: 173-175
	华瑞帝景湾花园	2017-1-23	11座	洋房	62	12505.96	5房: 200-203
	三水合计				124	23312.6	

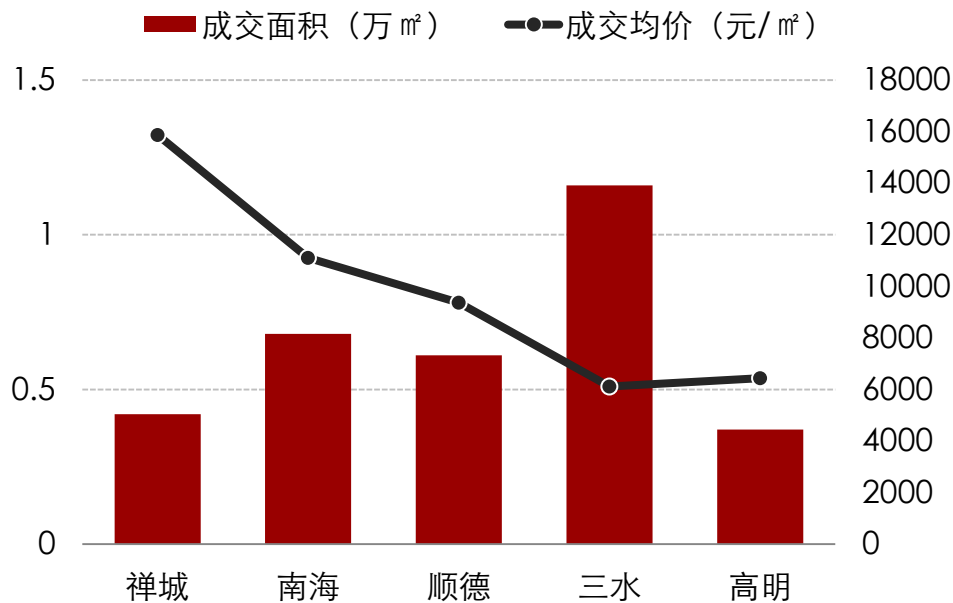
# 全市住宅成交情况

春节效应，佛山楼市量价齐跌。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第5周佛山五区商品住宅成交情况

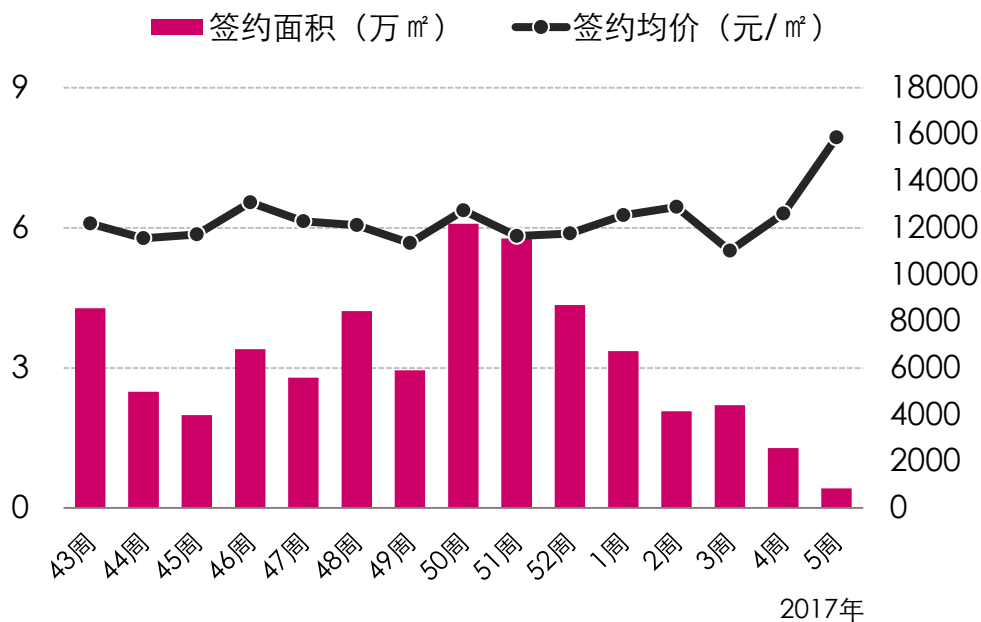


2017年第5周，佛山全市住宅成交171套，共3.25万 m<sup>2</sup>，环比减少51%，成交均价为9079元/ m<sup>2</sup>，环比下行20%。五区除三水区销量有上升外，其余四区均有不同程度的下滑，禅城楼价上涨至15000元/ m<sup>2</sup>水平。

## 禅城区住宅成交情况

春节禅城楼市销量惯性下跌，但楼价上扬至最高位。

禅城区周度商品住宅成交走势



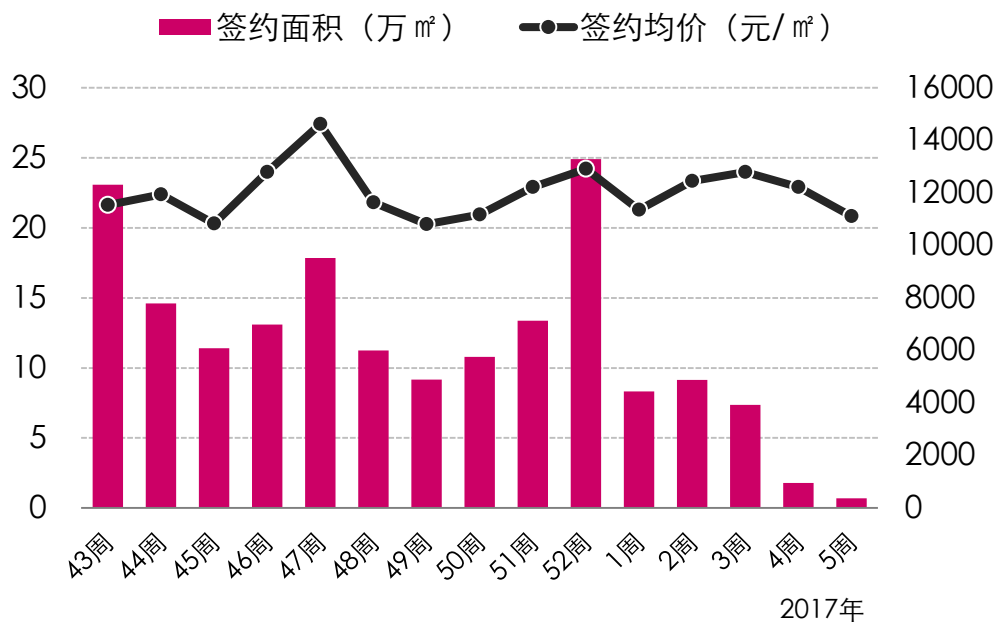
本周禅城区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	保利翡翠公馆	1	169	13945
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

2017年第5周，禅城区住宅成交0.42万 m<sup>2</sup>，环比大幅减少67%，成交均价为15869元/m<sup>2</sup>，环比上升26%。

## 南海楼市成交量价齐跌。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

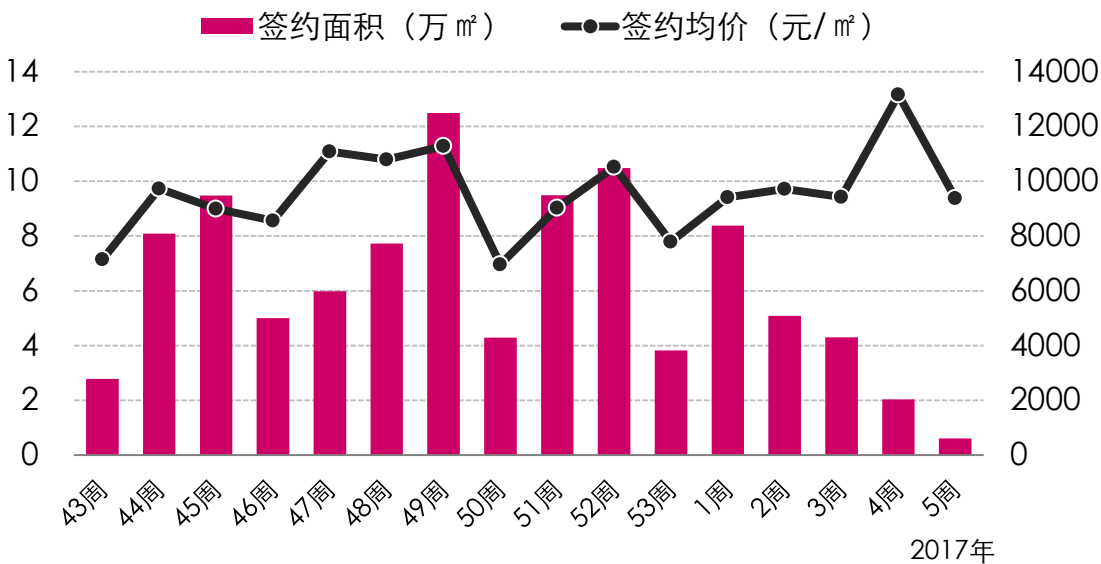
排名	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂丹颐景园	10	901	9366
2	恒大御湖湾	8	822	11272
3	尚观嘉园	6	558	12299
4	富丰广场	3	409	17243
5	世爵府邸	3	375	8493
6	中海金沙水岸	2	396	10529
7	光明花半里	2	221	11745
8	恒福天悦花园	2	204	12941
9	海逸桃花源记	2	330	10534
10	江滨花园锦绣龙湾	2	235	8350

2017年第5周，南海区住宅成交0.68万㎡，环比减少62%，成交均价为11107元/㎡，环比下行9%。

## 顺德区住宅成交情况

顺德销量持续下滑，价格再次回调。

顺德区周度商品住宅成交走势



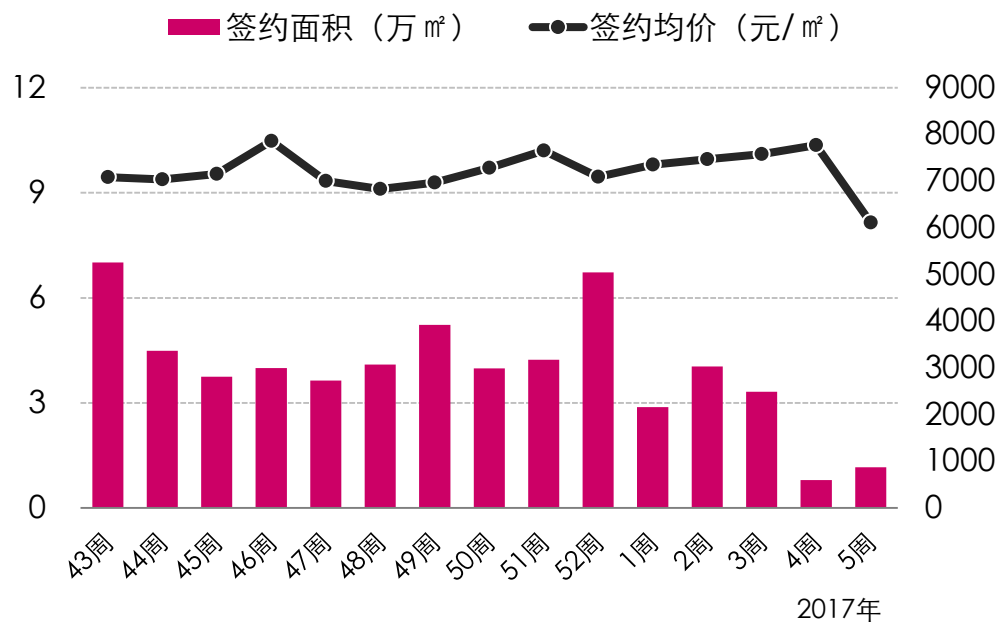
本周顺德区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	星际半岛花园	7	981	8877
2	龙江协兴购物中心	5	613	9196
3	敏捷畔海御峰	4	680	13112
4	美的御海东郡花园	3	464	7783
5	伦教碧桂园御府	3	317	11978
6	藏珑华府	3	283	14702
7	风度广场	3	282	8589
8	星湖丽都名轩	2	418	7000
9	柏涛湾豪园	2	211	4847
10	凤都雅居	2	185	7145

2017年第5周，顺德区住宅成交0.61万 m<sup>2</sup>，环比下降70%，成交均价为9371元/ m<sup>2</sup>，环比下跌29%。

## 春节三水楼市以价换量。

三水区周度商品住宅成交走势



本周三水区项目成交TOP 8

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	博雅滨江花园	5	634	7692
2	奥利花园	4	405	4265
3	三水万达广场	4	548	7932
4	兆丰豪庭	3	273	6023
5	华瑞帝景湾花园	2	166	6966
6	恒福新里程	2	177	10004
7	御江南	1	104	7354
8	山水一品	1	121	5895

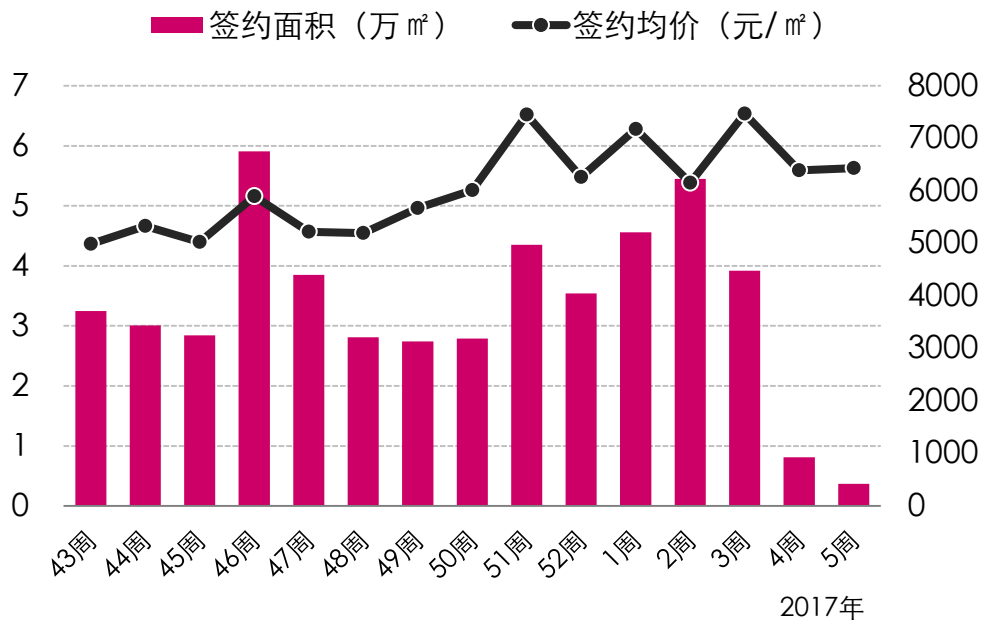
2017年第5周，三水区住宅成交1.16万 m<sup>2</sup>，环比增加45%，成交均价为6111元/m<sup>2</sup>，环比下跌21%。



# 高明区住宅成交情况

高明楼市量跌价稳。

高明区周度商品住宅成交走势



本周高明区项目成交TOP 10

排名	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	君御海城	9	1034	6748
2	锦秀花苑	3	278	4842
3	江滨香格里拉花园	3	308	5475
4	美的西海岸花园	3	395	6138
5	宜丰豪庭	2	197	5368
6	碧桂园联丰天汇湾	2	203	6745
7	美的明湖花园	1	136	6264
8	嘉悦苑	1	97	4179
9	涛汇尚品花园	1	78	4721
10	东湖洲花园	1	193	6065

2017年第5周，高明区住宅成交0.37万 m<sup>2</sup>，环比减少54%，成交均价为6432元/m<sup>2</sup>，环比微升1%。



**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](http://www.centaline.com.cn)

