

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2017.7.24-2017.7.30）

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 佛山已上报租赁住房实施方案

佛山市住建局网站显示，7月21日，佛山市开展全国住房租赁试点工作动员会议召开，各区政府各部门近60人参加。今年6月29日，佛山市参加住建部住房租赁试点工作座谈会，根据会议的要求，7月初佛山市上报加快培育和发展住房租赁市场实施方案。佛山市住建局表示，下一步，佛山市首要目标是扩大国有平台规模，让国有平台引领、带动和规范该市住房租赁市场。二是盘活存量房、完善供地方式。以开展卖地自持、“商改租”、“工改租”、及“三旧”改造，盘活存量房源；着手开展城中村改造，开启城市更新模式；在各区开展集体土地建设“只租不售”试点项目。

## ② 佛山官方规范：二手房必须通过监管账户代收代付交易资金

佛山市房地产业协会26日转发佛山市住房和城乡建设管理局发布的《关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》的通知，《通知》对二手房交易提出了系列要求，其中中介企业和从业人员必须通过监管账户代收代付交易资金。《通知》提到要建立健全“五个制度”，一是严格落实中介企业备案制度。二是建立中介企业及从业人员诚信管理制度。三是完善存量房网签制度。四是推行从业人员实名登记、挂牌上岗制度。五是要求实行从业人员定期培训制度。

## ③ 5573元/㎡，保利逾10.78亿首入高明

7月27日，历经超7个小时漫长拉锯战，保利华南实业有限公司最终以总价107886万元竞得高明西江新城一宗近7万㎡的靓地，溢价率33.4%，折合楼面价约5573元/㎡，是继勤天汇5916元/㎡后高明楼面单价的第二高位。这是保利华南首次进驻高明，也是保利华南年内于佛山首次拿地。上半年，保利华南陆续与长信集团、中南恒展等达成战略。5月，保利华南“五美城市计划”上，公司方面对外宣称，未来倾向收购方式拿地。此次出手，颇出意料。

## ④ 顺德7月一二手房销量环比均降，新房降比超五成

27日顺德区商品房交易信息网发布7月全区商品房交易情况，一手房销量只有1330套，环比下降54.65%；成交面积、成交金额环比下降分别为63.34%、62.57%；仅成交均价上涨2.11%。二手房成交套数也环比下降3.35%，仅成交面积上涨2.49%。一手房和二手房环比下降还是因为之前出货最多的镇街，即北部片区三镇和东部新城的大良街道被“双限”（一手房和二手房交易都受限），除了刚需人群还有投入外，投资客更多在观望。



# 土地市场

Land market

# 土地供应情况

顺德西部生态产业启动区出让2宗优质商住地，均“限地价，竞配建”。

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>顺德区</b>						
2017-8-25	顺德西部生态产业区启动区商务配套区 D-XB-10-01B-01-02地块	商住	58785.66	2.5	51438	3500
2017-8-25	顺德西部生态产业区启动区商务配套区 D-XB-10-01B-04-01地块	商住	38420.89	2.0	26895	3500
<b>高明区</b>						
2017-8-30	佛山市高明区荷城街道恒良路以北、兴强路以西	工业	20978.49	3.0	1196	190
2017-8-30	佛山市高明区荷城街道富盛路以西、蓬山路以北	工业	3059.37	3.0	140	153
2017-8-30	佛山市高明区荷城街道展望路以南、恒昌路以东	工业	33320.94	3.0	1360	136

## 土地成交情况

雅居乐首入顺德容桂、保利华南首入高明西江新城。

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
顺德区								
2017-7-26	容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	商住	62514.85	2.5	56264	171656万元 900 m <sup>2</sup> 无偿商业配建	名义11000 折合11081	雅居乐
高明区								
2017-7-27	西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	商住	69135.85	2.8	80886	107886	8873	保利华南

## 土地出让预告

下周顺德大良、勒流、均安镇街均有优质商住地块到期招拍。

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> )
顺德区						
2017-7-31	大良街道近良居委会振东围地块	商住	56030.93	3.0	126070	7500
2017-7-31	勒流街道西安亭大桥侧地块	商住	54377.41	2.8	68516	4500
2017-8-1	均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	商住	63103.37 A区51412	3.5	53983	3000
2017-8-2	北滘镇西南片区03-C-11-2地块	工业	1197.83	2.4	144	501



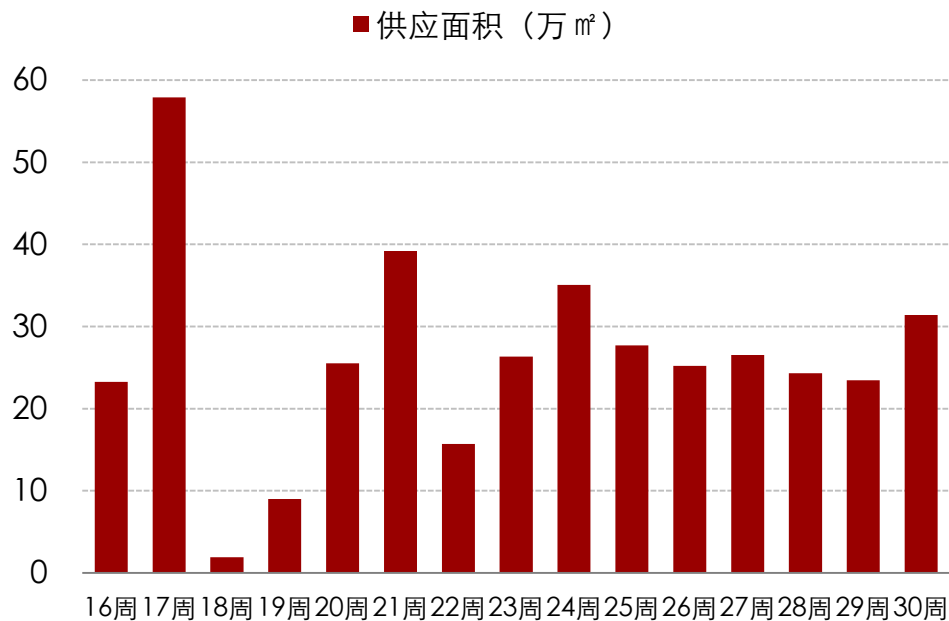


# 住宅市场

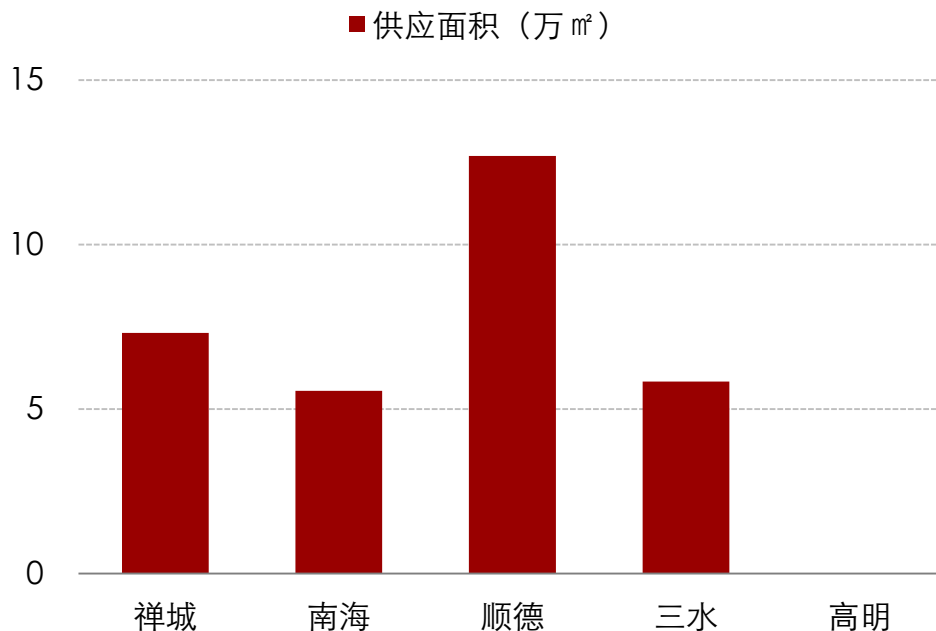
Housing market

## 7月末周佛山楼市新增供应步伐有所提速，仍以非限购镇街项目入市为主。

### 佛山市周度商品住宅供应走势



### 2017年第30周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第30周，佛山全市新增住宅供应2779套，合计31.39万 m<sup>2</sup>，面积环比增加34%。本周五区除高明区零供应外，其余四区均有新产品上市，其中顺德区新货量位居五区首位，占全市40%，禅城区纯新盘合盈家园（旭辉公元）实现首次推货，涟岸花园有50套别墅上市。

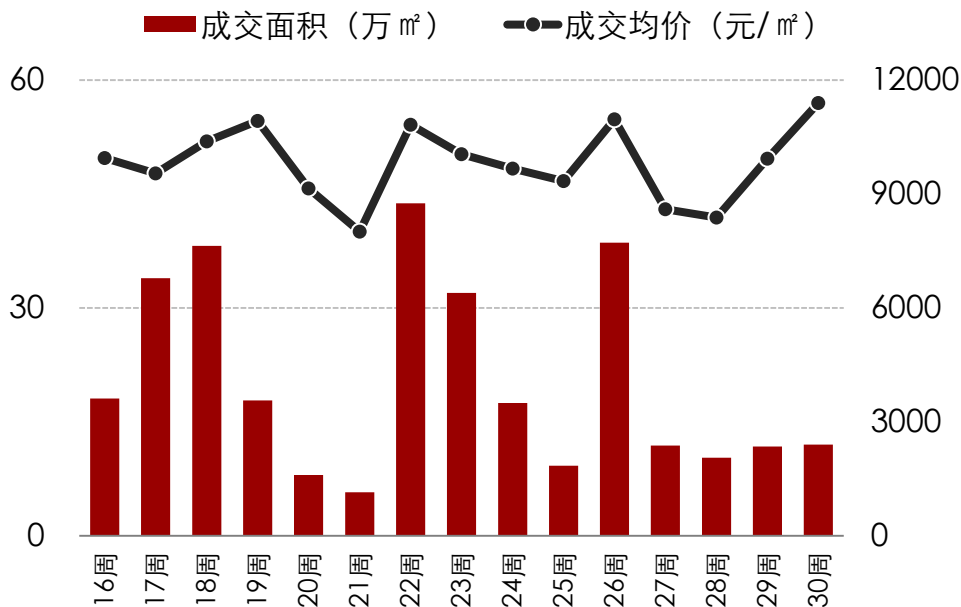
# 全市住宅供应明细

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	合盈家园	2017-7-25	1-8座	洋房	531	53968.24	3-4房: 88-117
	连岸花园	2017-7-24	连岸别墅	别墅	50	19245.13	别墅: 337
	禅城合计				<b>581</b>	<b>73213.37</b>	
南海	保利诺丁山	2017-7-27	10座	洋房	150	13602.9	2-3房: 72-100
	恒大御湖湾	2017-7-27	43、44座	洋房	172	18504.55	3-4房: 92-124
	广佛新世界庄园上城	2017-7-28	25、26栋	洋房	32	5173.12	4房: 162
		2017-7-28	23、24栋	洋房	78	6757.23	2-3房: 74-92
		2017-7-28	21、22栋	洋房	78	6780.67	2-3房: 74-92
	名汇浩湖湾花园	2017-7-28	13座	洋房	43	4644.61	3-4房: 96-136
	南海合计				<b>553</b>	<b>55463.08</b>	
顺德	容桂碧桂右里苑	2017-7-25	7-11座	洋房	552	61371.25	3-4房: 98-135
	龙湖春江名宸花园	2017-7-25	13、14座	洋房	226	32160.08	4房: 139-140
	龙江碧桂园华府	2017-7-25	20、21座	洋房	164	21774.3	3-4房: 127-140
	凯蓝滨江时光园	2017-7-28	4座	洋房	136	11551.04	3房: 81-86
	顺德合计				<b>1078</b>	<b>126856.7</b>	
三水	恒大梓林花园	2017-7-27	21、30、31座	洋房	417	45415.7	3-4房: 96-128
	保利中央公园	2017-7-28	34座	洋房	75	6487.5	2-3房: 71-92
		2017-7-28	35座	洋房	75	6481.05	2-3房: 71-92
	三水合计				<b>567</b>	<b>58384.25</b>	

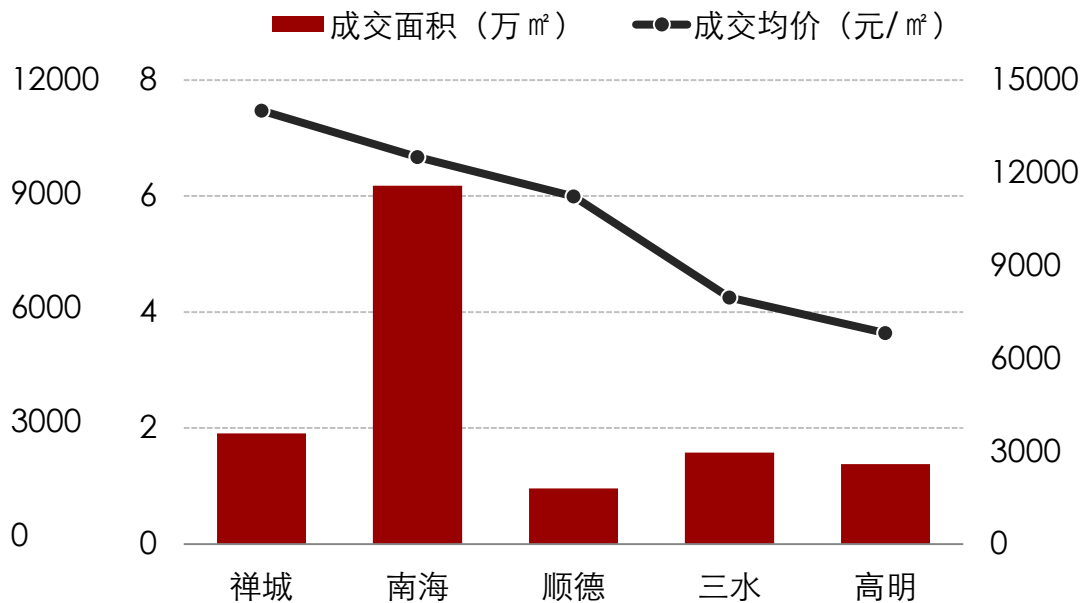
# 全市住宅成交情况

7月佛山周度楼市成交均量在11万 m<sup>2</sup>，楼价逐周上涨。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第30周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第30周，佛山全市住宅成交1079套，合计12.01万 m<sup>2</sup>，环比增加2%，成交均价为11398元/m<sup>2</sup>，环比上涨15%。禅城、顺德两区楼市均有不同程度的销售回暖，不限购的三水、高明区域成交量下跌明显，南海区成交量暂居五区首位，禅城楼价环比上涨46%，楼价高达14000元/m<sup>2</sup>水平。

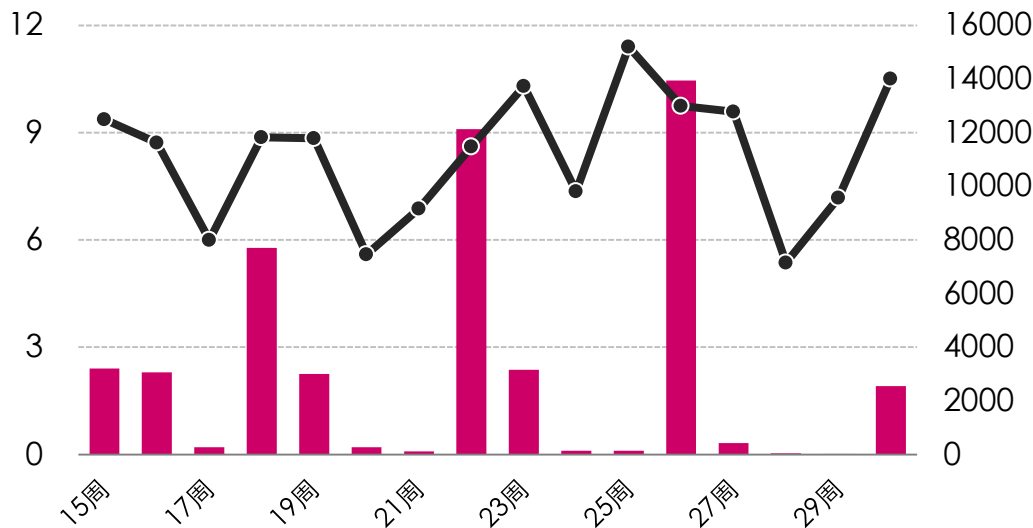
## 禅城区住宅成交情况

新项目入市集中签约，禅城楼市网签量价齐涨。

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	祖庙	万科金色里程	158	14027	12957
2	祖庙	普君新城	34	4177	18426
3	张槎	智慧新城	2	712	10500
4	石湾	盛南新都	2	122	9507
5	南庄	港宏世家	1	89	7463
6					
7					
8					
9					
10					

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格，本周只有前五

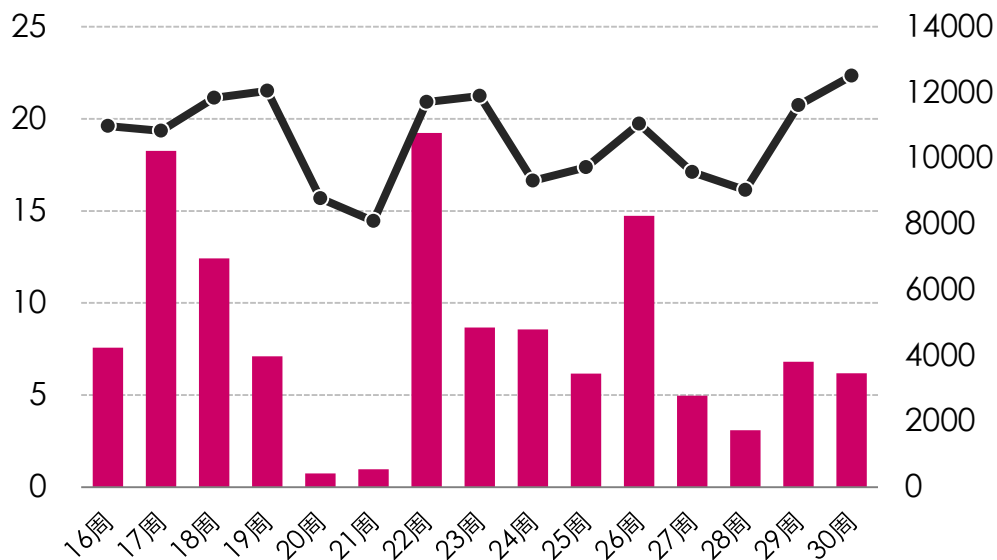
2017年第30周，禅城区住宅成交1.91万 m<sup>2</sup>，环比大幅增长，成交均价为14012元/m<sup>2</sup>，环比上升46%。

## 南海区住宅成交情况

南海区域周度楼市成交量略有下跌，但楼价上扬势头明显。

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	丹灶	丹灶碧桂园	75	7983	8330
2	狮山	禾粤尚德居	41	3284	4309
3	大沥	保利珑门	37	3987	15033
4	桂城	保利诺丁山	35	2977	17108
5	大沥	融创御府	30	3267	15119
6	罗村	翠湖绿洲	19	2133	9964
7	丹灶	云山峰境花园	17	2019	12218
8	小塘	绿地丽雅 香榭花苑	16	1599	9590
9	狮山	中恒海晖城	13	1759	6151
10	狮山	恒大城	12	1075	11532

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

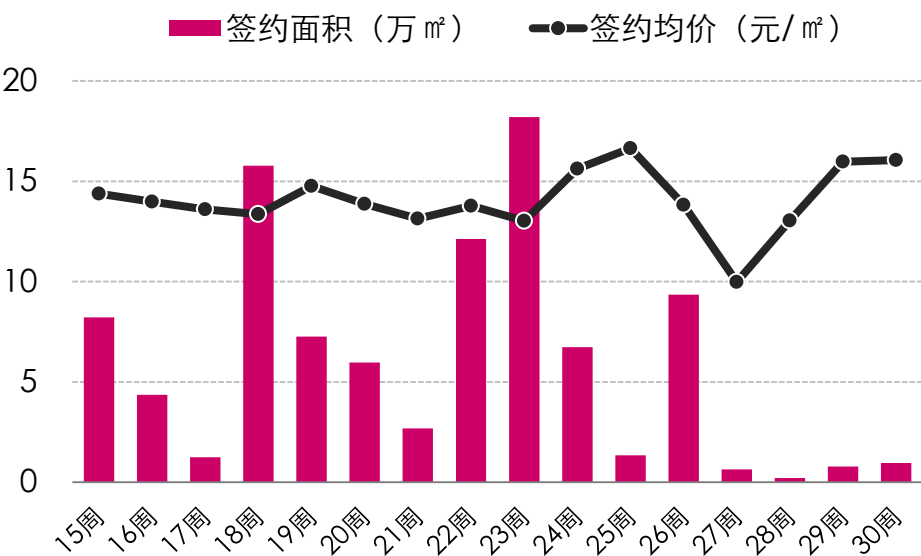
2017年第30周，南海区住宅成交6.18万 m<sup>2</sup>，环比减少9%，成交均价为12512元/ m<sup>2</sup>，环比上升8%。

## 顺德区住宅成交情况

本周顺德网签情况维持低位，呈量升价稳态势。

本周顺德区项目成交TOP 10

顺德区周度商品住宅成交走势



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	佛奥湾	10	2201	14174
2	均安	南湖花园	8	1098	8384
3	杏坛	涛汇豪庭	4	1764	9300
4	龙江	佛奥凯茵苑	3	292	10885
5	勒流	涛汇御河湾花园	2	554	11091
6	龙江	保利家园	2	498	9565
7	均安	怡华西园	2	352	3076
8	龙江	新龙豪庭	1	593	6354
9	北滘	瑞璟花园	1	517	19999
10	勒流	东菱帝苑	1	237	11400

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

2017年第30周，顺德区住宅成交0.96万㎡，环比上升23%，成交均价为11241元/㎡，环比上升1%。

## 三水区住宅成交情况

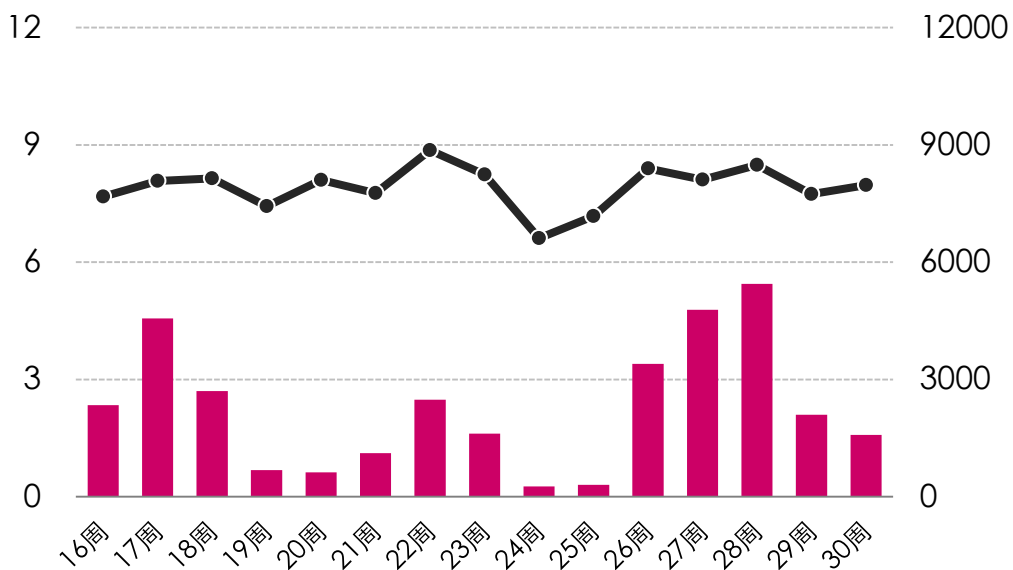
三水项目成交乏力，楼市成交量持续下跌，楼价稳中有升。

本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	雅居乐雅湖半岛	50	5842	8275
2	西南	明智大厦	31	3651	8247
3	乐平	融创南景湾	20	2095	7149
4	西南	博雅滨江	19	1826	8251
5	乐平	钜隆君玺花园	7	675	7726
6	西南	恒大御湖郡	3	289	8345
7	西南	保利中央公园	2	180	8418
8	西南	瀚洋居	2	184	7105
9	西南	汇信华府	1	89	7709
10	乐平	御澳湾豪庭	1	88	6700

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡)    ● 签约均价 (元/㎡)



2017年第30周，三水区住宅成交1.58万㎡，环比下跌25%，成交均价为7972元/㎡，环比微升3%。

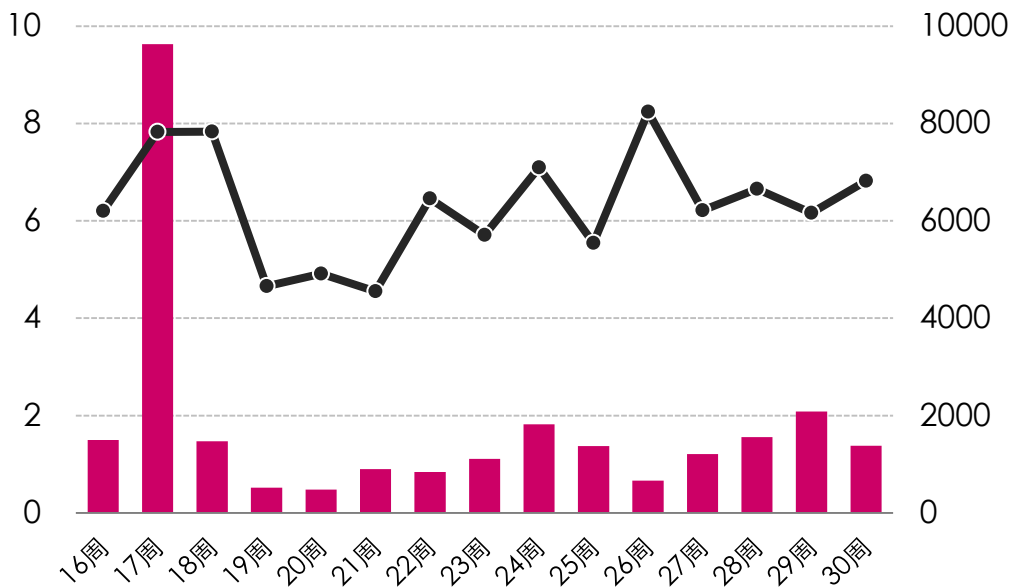


## 高明区住宅成交情况

7月末周，高明周度楼市结束持续多周的上升趋势，量跌价升。

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	荷城	瑞日天下花园	31	3395	5834
2	荷城	三洲新天地	25	1251	7451
3	荷城	美的明湖北湾花园	14	1736	9246
4	荷城	优悦城邦商住小区	13	1268	6482
5	荷城	誉基誉憬湾	11	1220	6570
6	荷城	绿色世嘉花园	10	983	7932
7	荷城	碧桂园联丰天汇湾	8	878	9680
8	明城	宏基豪庭	6	669	3884
9	荷城	金骏广场	5	488	5539
10	荷城	富隆湾家园	4	364	9838

2017年第30周，高明区住宅成交1.38万 m<sup>2</sup>，环比减少34%，成交均价为6818元/ m<sup>2</sup>，环比上涨11%。

## 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	桂城	富力国际金融中心	98	8395	19386
2	桂城	万科金色领域	84	2465	15705
3	桂城	万科金域中央	68	4645	14539
4	祖庙	兆阳O立方	10	496	17398
5	乐从	宗德中心	9	723	17637
6	桂城	第壹时区	6	343	20551
7	石湾	万通国际	5	186	10790
8	乐从	保利东瑞广场	2	123	8480
9	乐从	风度广场	2	69	12625
10	石湾	滨海御庭	1	29	7715

## 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂城	华南国际金融中心	32	4425	18768
2	桂城	嘉邦国金中心	9	1277	9507
3	祖庙	佛山万科广场	8	1409	16752
4	桂城	南海万达广场	7	867	10200
5	桂城	方舟建筑产业中心	4	675	6497
6	桂城	三山科创中心	3	816	7662
7	桂城	招商置地中心	3	234	11905

备注：本周写字楼排名只有前7

## 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	桂城	第壹时区	14	1808	20675
2	祖庙	星星凯旋	10	299	68927
3	石湾	世博广场	7	154	36253
4	南庄	万科城	4	258	28990
5	张槎	领地海纳珑庭	3	150	32999
6	张槎	中海凤凰熙岸	3	147	16026
7	桂城	奥园1号	3	215	42296
8	石湾	保利碧桂园天汇	2	99	62521
9	桂城	万科金域中央	1	60	15723
10	桂城	丽雅嘉园	1	67	29649

## 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
南海	时代名著	2017/7/30	1、2、3、5座	564套	96-143㎡	精装19000—24000	85%
三水	恒大郦湖城	2017/7/30	21/28/29/30/31 共5栋	757套	90-128㎡	精装8008—9957	88%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 重点项目营销活动

本周末禅城、新城多盘有营销动作，涵盖住宅、商业、别墅等多种产品。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	佛山绿地璀璨天城	7.28	推洋房	加推1、2座110-144㎡带装修三四房，楼高48层，3梯4户，吹风价约18000元/㎡，正接受身份证登记。项目同时在售20-100㎡商铺，均价约50000元/㎡。
	莲岸	7.29	推别墅	加推390㎡毛坯别墅，楼高5层，地上4层，地下1层，吹风价约14000-15000元/㎡。
	保利翡翠公馆	7.29	开示范区及板房	开放示范区及全新板房，近期将开卖洋房新品，楼高30层，2梯4户，涵盖95-125㎡，吹风价约16000元/㎡，带装修发售，目前已启动登记。
	敏捷金谷国际	7.29	推公寓	开卖45㎡LOFT毛坯公寓，楼高14层，具体售价待定，目前已开放样板房。
	招商雍景湾	7.30	推商铺	加推二期35-130㎡毛坯商铺，吹风价15000-20000元/㎡，目前正在进行登记。
南海	中旅银湾	7.29	推洋房	加推105、119、125㎡毛坯三四房，楼高28层，2梯4户，吹风价7600-8500元/㎡。
	西站天玺假日公寓	7.29	开板房	开放全新样板房。项目在售1、5座酒店式公寓，楼高9层，1座3-5层、8-9层为公寓，6-7层为写字楼及SOHO公寓；5座3-7层为公寓，8-9层为写字楼及SOHO公寓。主打28.6-34.3㎡，层高4.2米，带2年返租，吹风价约6500元/㎡，带装修现楼发售。项目占地面积约5万㎡，建筑面积约17万㎡，其中自持创意产业园建筑面积为10万㎡，公寓建筑面积为7万㎡，后期将引进华美达安可酒店（筹建），规划建设美食街、步行街等配套。
	桂丹颐景园	7.30	推洋房	加推3期枕潮座90㎡带装修现楼三房新品，2梯4户，吹风价约11000元/㎡起。
	时代名著	7.30	推洋房	开售1、2座96、113、143㎡带装修三四房，楼高31、33层，2梯4户及2梯6户，吹风价约21000-25000元/㎡，预存3万进行登记，其中，2万登记洋房新品，1万登记车位。
顺德	保利海德公园	7.29	推洋房	开卖新品，产品楼高27-33层，2梯4户，主打95-140㎡毛坯三四房，售价待定。
	招商公园1872	7.29-7.30	推洋房	推出二期11座建筑面积为140-210㎡毛坯四房，整栋楼高36层，2梯3户。
	碧桂园华润新城之光	7.29	推洋房及商铺	加推洋房和商铺，洋房主打124-135㎡带装修四房，售价待定，预存3万享5万；商铺面积为50-100㎡，预存5万享8万，售价待定。
三水	三水保利中央公园	7.29	洋房认筹	启动34、35座新品登记，最快8月初开卖，新品楼高16层，涵盖72、90、92㎡三房，售价待定，带装修发售，首付约35-45万元，届时冻结6万享开盘折扣。
	恒大郦湖城	7.30	推洋房	首推高层住宅，楼高21-30层，2梯4户，涵盖95-125㎡三四房，吹风价约8000-9000元/㎡，凭身份证冻结2万可优先选房。项目低层、小高层洋房将于后期陆续推出。低层为复式设计，楼高4层，户型为180-202㎡；小高层7层高，1梯2户，为113-160㎡三四房。
高明	高明碧桂园峰会	7.29	新品发布会	举行新品发布会，最快8月份开放售楼处及样板间，预计9-10月开卖，涵盖100、123、140㎡，2梯2户或2梯4户，带装修发售，售价待定。项目目前已于高明沃尔玛开放展厅。

# 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 220-600 m<sup>2</sup> 独栋

大湖·山林·高尔夫 [不限购]

祈福集团 CIFI GROUP 地址：佛山南海盐洲度假区 网址：www.cifigroup.com 8122 8888

祈福南湾半岛 7月28日 佛山日报

连岸 EMERALD COVE

全新地上建筑 265-309m<sup>2</sup> 滨水大宅 现正载誉登场

- 全岛立体交通网，广佛中心迅速便捷
- 临近佛山地铁2号线，直达广州南站
- 客厅约6米高挑空设计，配全落地玻璃窗，视野无边
- 会所和会所配套，畅享精彩生活
- 和信地产集团精心打造，实力雄厚

佛山和信置業地產有限公司 客户热线：(06757) 8252 8282 项目地址：佛山·禅城·福平路·和信御江湾

连岸 7月28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)

