

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.5.7-2018.5.13）

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：重申房地产销售秩序，整治深夜抢房模式

佛山市住建局发布《关于重申房地产销售秩序 加强销售现场公示有关工作的通知》。**开发商应避免在夜间（17：30-次日8：30）进行项目开盘或销售活动**，对预计购房人数较多的项目，尽可能采用摇号等方式进行销售。房地产开发企业应按认购、签署合同的程序进行销售签约，确保房源公开，不得违规拒售等。

2 住建部约谈12城，再提调控不动摇，不放松

住建部负责人9日就房地产市场调控问题约谈了成都、太原两市政府负责同志。“五一”前住房和城乡建设部还约谈了西安、海口、三亚、长春、哈尔滨、昆明、大连、贵阳、徐州、佛山等10个城市政府负责同志。

约谈指出，要全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实采取有力措施，认真落实稳房价、稳租金的调控目标；要加快制定住房发展规划，有针对性增加有效供给，抓紧调整土地和住房供应结构，大力发展中小套型普通住房；加强资金管控，有效降低金融杠杆，防范市场风险；大力整顿规范市场秩序，加强预期管理和舆论引导，遏制投机炒作，支持和满足群众刚性居住需求。

3 广州10号线、19号线、28号线等多条线路延伸至南海

5月4日，南海区召开了2018年度招商引资工作会议，会上透露，南海正与广州相关单位积极对接，争取将广州10号线、19号线、28号线等多条线路延伸至南海，目前延伸方案已经得到两地技术单位的初步认可。广州地铁10号线对接广佛线西朗站，广州地铁19号线对接三山新城，广州地铁28号线接入佛山西站。

中原观点：佛山重申房地产销售秩序、被住建部约谈等，均显示佛山与全国房地产调控步调一致，在贯彻“房住不炒”方针、坚持调控力度不放松的方向一致，

4 佛山陈村11.88万 m²旧改项目公示，拟由工业改为商住用地

该地块位于顺德陈村镇白陈路建设大厦与陈村新政服务中心西侧，拟由工业用途改为商住用地。拟改造地块用地面积118826.62 m²，政府拟收储实施改造。地块前身为华宝家具厂、新时代金属公司与汽车修配厂，目前已处于空置状态。

5 碧桂园勒流项目定名碧桂园云空间

碧桂园·云悦公馆（碧桂园云空间）位于顺德区勒流街道勒流居委会建设东路88号地块。项目占地6039.49 m²，计容建筑面积21138.21 m²，由两栋楼体组成，涵盖一栋楼高17层的酒店和一栋楼高4层的商业建筑，总共合计493户。



6 龙江锦屏山以北控规发布，仅有一宗宅地，将规划涌口小学

顺德国土局发布《顺德区龙江镇龙江片区控制性详细规划-2》批前公示。根据公示，此次规划范围为龙江镇西北部，东至丰华北路（规划），南至锦屏山北麓，西至S121省道，北至龙江大涌，总规控面积119.75公顷。该片区定位为“龙江家居产业创新文化中心、国际家居展贸配套服务区”，片区将以工业用地和村庄用地为为主，占比达65.87%，而居住用地面积才不到2.51公顷，占整个片区不到3.04%。



7 北滘镇中心城区控制性详细规划

顺德国土局发布《关于北滘镇中心城区控制性详细规划的批前公示》。根据公示，规划范围：环镇西路以东、105国道以西、南河路以北、林上路以南，是北滘旧城区，规划面积约355公顷，涉及B-CB-05-06、B-CB-07-01两个规划控制单元。





土地市场

Land market

土地供应情况

禅城和南海均有优质地块推出，其中大沥地块起拍楼面地价10503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/㎡)
禅城区						
2018-6-7	南庄大道北侧、规划纵三路西侧	商住	18379.16	2.5	30785	6700
2018-6-6	绿景路北侧、澜石大涌西侧	商住	25200.8	3.2	76200	9449
南海区						
2018-6-13	大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	23242.6	A区5.0 B区3.0	83206	10503

土地成交情况

金科首入高明，2763元/㎡楼面地价进驻明城，更合地块择日重拍。

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
高明区								
2018-5-9	更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	商住	73093.8	2.13	21928	系统故障，择日重拍		
2018-5-9	荷城街道（三洲）杨梅河以东、三和路以南	工业	31546.77	3.0	1940	1940	205	金荣华乐金属制品
2018-5-11	明城镇高明大道以北、平山一路以西	商住	44392.18	2.5	25415	30665	2763	金科

土地出让预告

下周仅三水南山一宗商住地到期招拍，距离恒大地块不远。

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)
三水区						
2018-5-16	南山镇双汇广场以南，东排渠以西	商住	48668.12	2.5	23120	1900



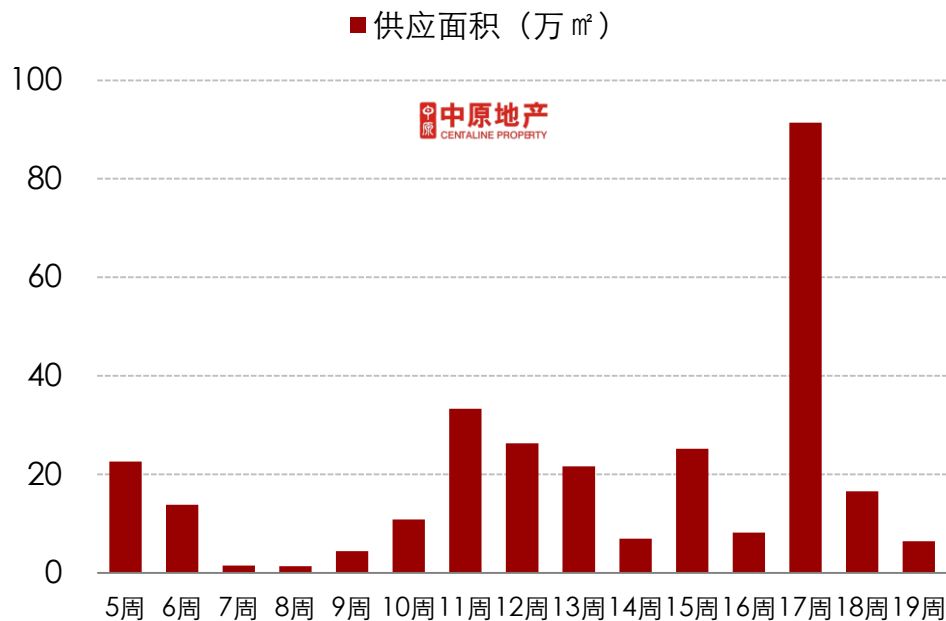
住宅市场

Housing market

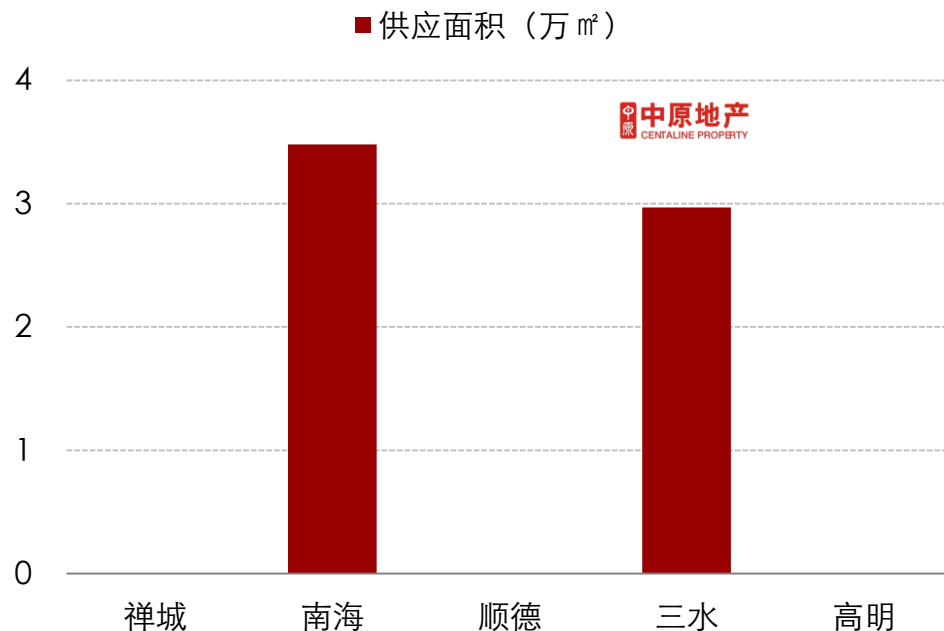
全市住宅供应情况

佛山楼市新品入市步伐持续放缓，市场以消化余货为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第19周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第19周，佛山全市新增住宅供应613套，合计6.45万 m²，环比减少超6成。本周南海与三水区有新货供应，新增量分别有3.48万 m²、2.97万 m²，仅南海三山保利诺丁山、三水乐平万顺家园、三水北江新区新城招商誉府三个项目入市新产品。

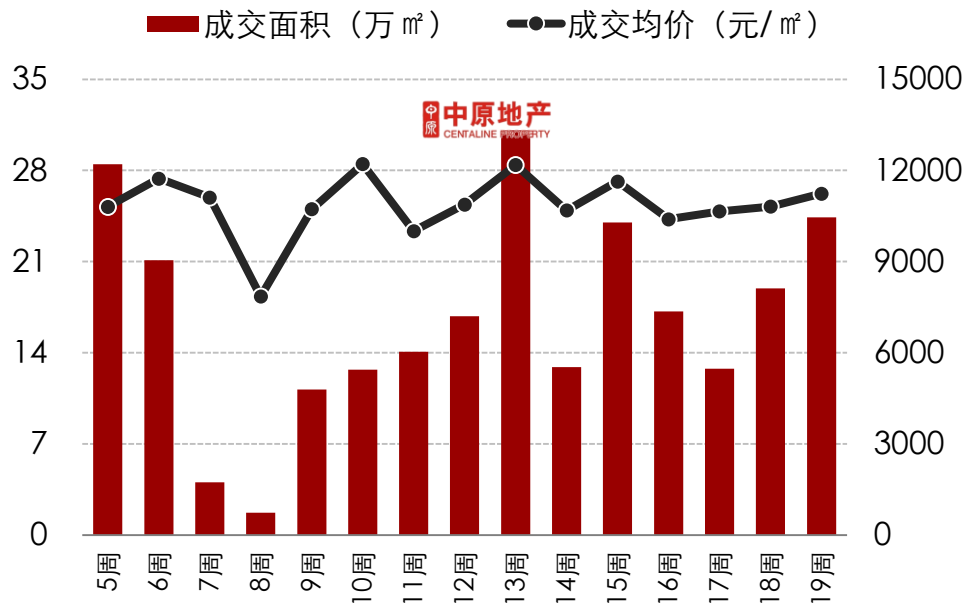
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	保利诺丁山	2018-5-10	——	洋房	185	17099.55	——
		2018-5-10	——	洋房	148	17654.18	——
	南海合计				333	34753.73	
三水	万顺家园	2018-5-11	2座	洋房	152	16163.3	3-4房: 98-116
	新城招商誉府	2018-5-11	2座	洋房	128	13547.44	2-3房: 74-92
	三水合计				280	29710.74	

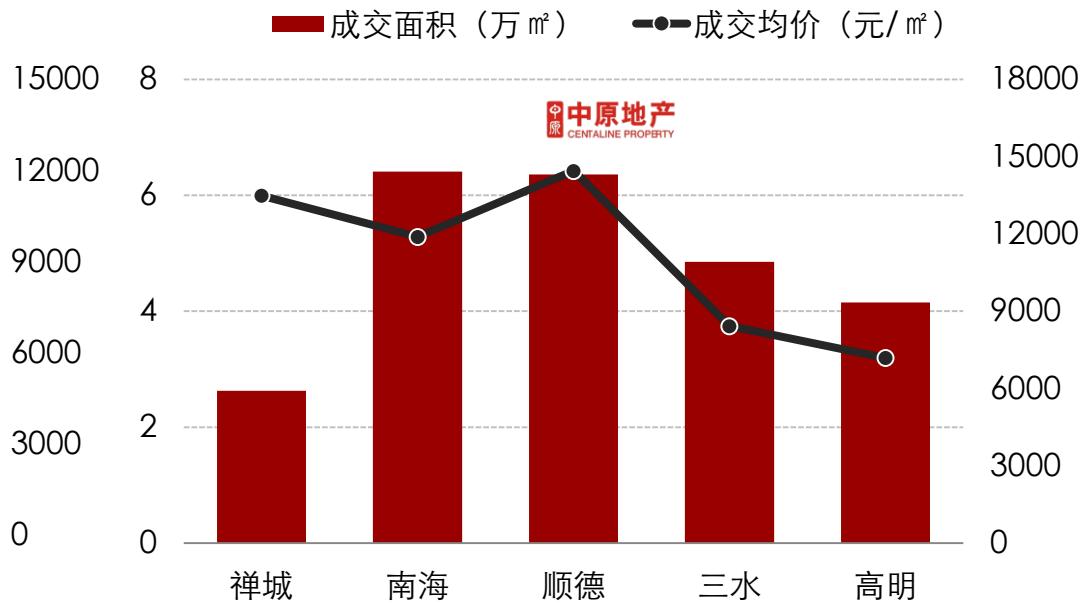
全市住宅成交情况

步入5月，佛山楼市去货向好，周度成交量持续增加，楼价平稳上行。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第19周佛山五区商品住宅成交情况



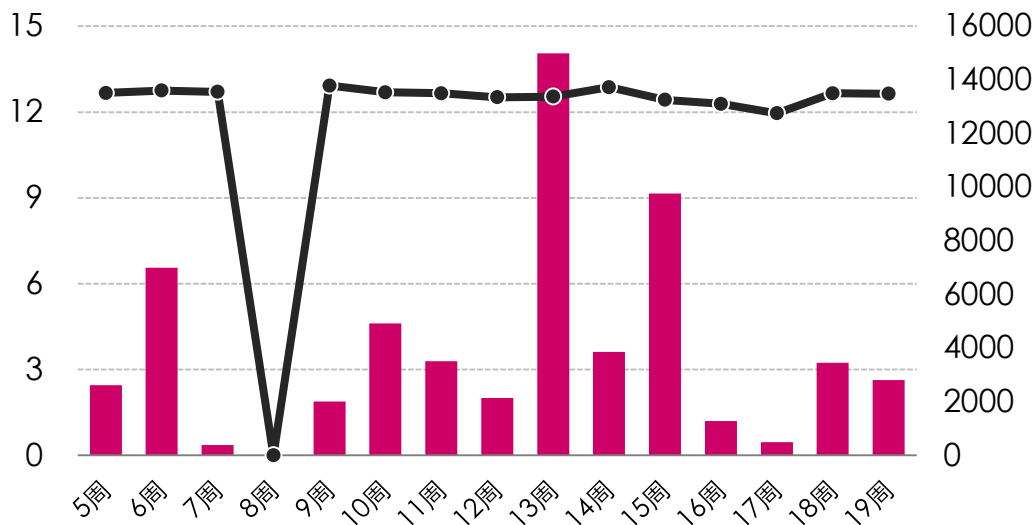
2018年第19周，佛山全市住宅成交2129套，合计24.4万㎡，环比增加29%，成交均价为11239元/㎡，环比上涨4%。本周禅城、三水两区成交量有减量外，其余三区均有不同程度的销售回暖，其中南海、顺德两区网签量超6万㎡，顺德区周度楼价最高，达1.44万元/㎡水平，南海区楼价跌出1.2万元/㎡。

禅城区住宅成交情况

本周禅城楼市量跌价稳，成交量主要集中在保利碧桂园天汇等项目。
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	保利碧桂园天汇	89	8013	12909
2	祖庙	万科金色里程	38	3439	13004
3	南庄	保利翡翠公馆	18	2520	12815
4	南庄	金茂绿岛湖	12	1500	12416
5	张槎	龙光玖龙湾	12	1517	13008
6	祖庙	敏捷金谷	11	986	13268
7	南庄	万科又一城	11	976	12957
8	张槎	中海凤凰熙岸	11	1374	13873
9	石湾	新福港鼎峰	8	814	13920
10	石湾	时代香海彼岸	5	529	14995

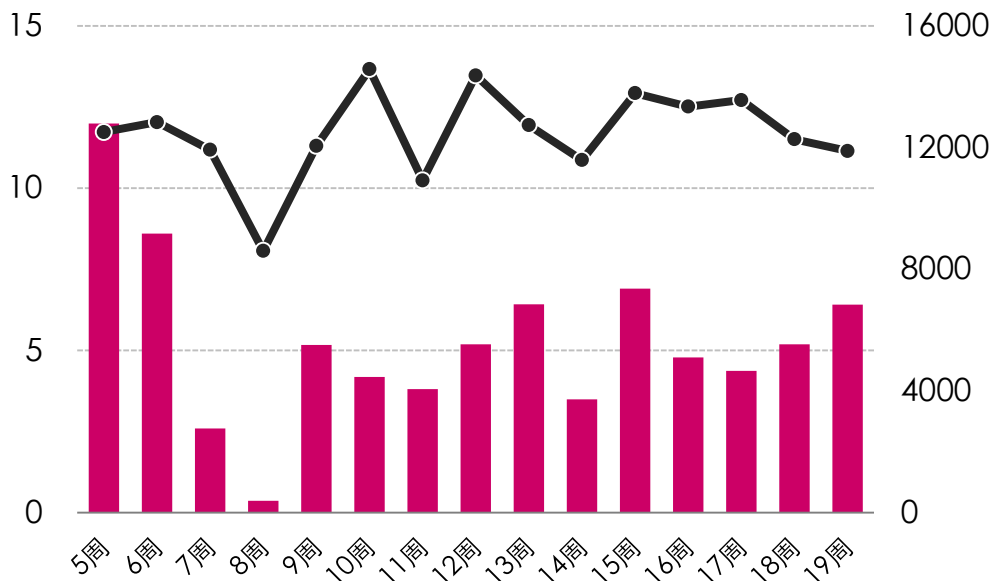
2018年第19周，禅城区住宅成交2.63万 m²，环比下跌19%，均价为13487元/m²，环比上周持平。

南海区住宅成交情况

南海周度楼市量升价跌，以非限购镇街项目成交为主。

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	165	18897	9483
2	狮山	禾粤尚德居	38	3185	5086
3	小塘	时代领峰	38	4193	14850
4	黄岐	时代水岸花园	38	3637	18093
5	狮山	广佛新世界庄园	27	3737	15991
6	狮山	新城璟城	26	2687	14693
7	西樵	恒大御湖湾	22	2848	8512
8	官窑	奥园观湖尚居	15	1674	9946
9	大沥	恒大悦府	14	1604	14268
10	狮山	中南海晖城	14	1543	9255

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

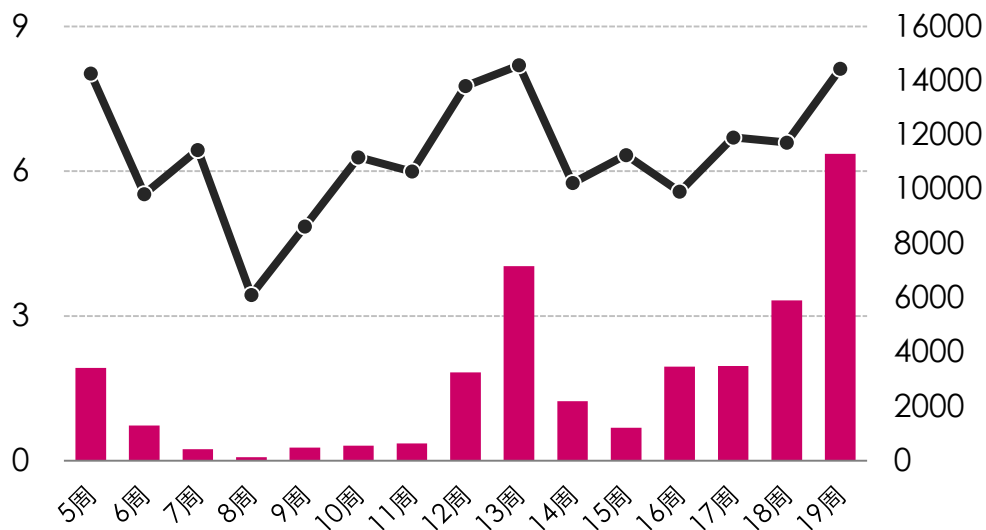
2018年第19周，南海区住宅成交6.41万 m²，环比增加24%，成交均价为11891元/ m²，环比下行3%。

顺德区住宅成交情况

本周顺德楼市量价齐升，限购区成交均价较高，拉高全区均价。
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	容桂	碧桂园凤凰湾	50	5531	10951
2	均安	都市经典广场	34	3434	8976
3	大良	万科金域滨江	20	2400	14416
4	大良	龙湖春江名宸	17	2098	13745
5	乐从	碧桂园华润新城之光	16	1740	17081
6	伦教	伦教碧桂园	14	2086	14928
7	容桂	佳兆业金域天下	12	1306	12478
8	大良	敏捷畔海御峰	11	1839	17022
9	乐从	保利紫荆公馆	10	1068	14271
10	龙江	恒大龙江翡翠	10	1126	12864

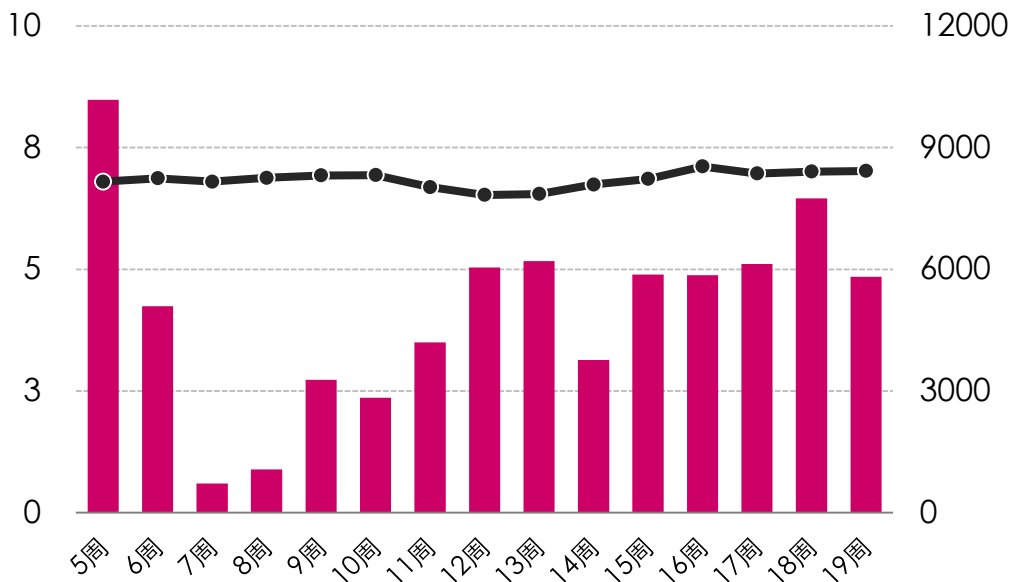
2018年第19周，顺德区住宅成交6.36万 m²，环比上涨92%，成交均价为14445元/m²，环比上涨23%。

三水区住宅成交情况

本周三水楼市成交量回复周均水平，楼价平稳。

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	时代南湾	60	6440	8280
2	西南	新城招商誉府	34	3658	8186
3	乐平	钜隆君玺花园	33	3418	8566
4	西南	御江南	33	2939	9487
5	西南	鸿安花园	31	3373	8415
6	芦苞	恒福水岸南苑	27	2654	7812
7	云东海	保利中央公园	26	2874	8934
8	西南	汇信华府	24	2128	8511
9	大塘	莱福花园	22	2298	6580
10	云东海	旭辉城	21	2318	9090

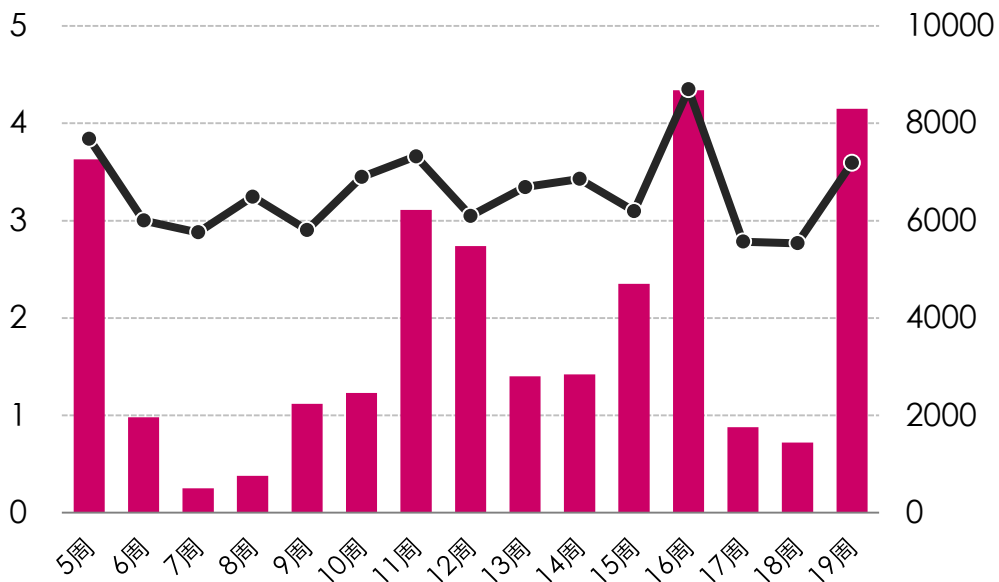
2018年第19周，三水区住宅成交4.85万 m²，环比减少25%，成交均价为8425元/ m²，与上周几乎持平。

高明区住宅成交情况

荷城多盘在售，去货良好，支撑区域楼市成交量增长幅度明显，价随量升。

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	高明碧桂园峰会	71	8284	6047
2	荷城	万科美的西江悦	62	6130	8127
3	荷城	君御海城	53	6152	7539
4	荷城	美的明湖花园	47	5672	8783
5	荷城	富星半岛	21	2381	5819
6	荷城	誉基誉憬湾	20	2102	6064
7	荷城	江滨香格里拉花园	15	1857	8653
8	荷城	勤天汇广场	15	1503	8995
9	杨和	云山诗意花园	15	1462	5663
10	杨和	喜溢明苑	9	840	5631

2018年第19周，高明区住宅成交4.15万 m²，环比大幅增加超4倍，成交均价为7190元/m²，环比上涨30%。

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	祖庙	万科金色里程	101	3254	13600
2	桂城	万科金色领域	43	1214	18678
3	桂城	京华广场	40	2374	16303
4	祖庙	旭辉公元	32	1355	13453
5	祖庙	朝安碧桂园	27	1314	19894
6	乐从	保利东瑞广场	20	1176	8601
7	乐从	怡龙湾公寓	16	824	18624
8	桂城	德高信中央大道	16	1132	19382
9	石湾	卓远广场	15	433	14579
10	桂城	万科金域中央	15	1030	15757

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	新凯广场	12	7285	9387
2	桂城	天安中心	6	818	11645
3	桂城	国际创智园	2	359	8628
4	乐从	信保广场	2	312	12210
5	桂城	富力国际金融中心	2	353	17231
6	南庄	兴发盛世	1	107	8695
7	桂城	南舜广场	1	315	6000
8					
9					
10					

备注：本周只有前7排名

中心城区商铺周度成交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	4	332	50000
2	祖庙	非凡领域	3	108	38857
3	乐从	星际半岛	3	129	34172
4	南庄	万科城	2	52	40172
5	南庄	招商雍景湾	2	103	18309
6	祖庙	科恒岭南水岸	2	177	34743
7	张槎	领地海纳珑庭	2	82	23158
8	石湾	绿地璀璨天城	2	199	34470
9	桂城	时代廊桥	1	52	44982
10	桂城	保利诺丁山	1	50	37183

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
顺德容桂	颐安灏景湾	5月11日	1、3、15、16座	620	93-144	带装修14700	14%
三水西南	保利中央公园	5月12日	33座	93	89-128	带装修12000	81%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

新盘招商樾园开放销售中心，万科尚都荟开放板房。

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	营销活动
南海	万科尚都荟	5月12日	开板房	项目规划仅一栋住宅和一栋公寓。住宅2梯4户，27层，95㎡带装修三房，仅96套，冻结5万享开盘98折，吹风价2.4万/㎡。公寓8梯40户，26层，约890户，公寓吹风价1.8-2万/㎡。
顺德	颐安灏景湾	5月11日	首推	首推建面95-142㎡三四房，楼高32层，诚意登记3万享开盘98折。
	顺德华侨城	5月12日	开板房	开放118-243㎡四房样板房。
	碧桂园凤凰湾	5月12日	开展点	开放城市展点。
	碧桂园云悦公馆	5月13日	开展点	在勒流新升宝广场开放城市展点。项目拟在8月中旬开放示范区。碧桂园·云悦公馆规划2栋建筑，合计493户。1号楼为酒店，2号楼为商业。
三水	招商樾园	5月12日	开销售中心	项目首推建面95-119㎡三至四房，具体开盘时间和售价待定。
高明	碧桂园·峰会	5月12日	加推	加推102-123㎡带装修三至四房，现优惠登记认筹享额外99折，折后7800-8800元/㎡。
	高明·中梁首府	5月13日	开展厅	开放临时展厅，规划12栋洋房、高层，为90-140㎡，总户数782套。

重点项目营销活动



绿城·桂语兰庭

2018环佛山绿色骑行

刚好遇见你 绿城·桂语兰庭

活动时间: 5月13日
活动签到物资领取地点: 禅城区绿景东路绿城·桂语兰庭生活体验馆
活动出发地点: 禅城千灯湖湿地公园

指导单位: 佛山市住房和城乡建设管理局、佛山市体育局
主办单位: 绿城·桂语兰庭
冠名单位: 绿城集团
协办单位: 禅城农商银行、佛山农商银行
指定合作银行: 佛山农商银行
指定报名渠道: 超越俱乐部

媒体支持: 佛山日报、佛山广播电视台、佛山人民广播电台
安全保障支持: 广东蓝义救援队、佛山市蓝罗救援服务中心
志愿者支持: 南海善义工队
医疗保障: 佛山桂语兰庭

活动二维码

绿城桂语兰庭 5.11 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

