

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2017.11.20-2017.11.26)

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 首次房地产违规跨省大检查启动

近期，多地掀起房地产违规检查风暴，对于误导、炒作、捂盘惜售、暗中加价、捆绑搭售等违规销售行为，轻则公开通报、处罚，列入各地失信黑名单，重则追究刑事责任，限制拍地甚至禁止市场准入。据悉，近日住建部、发改委联合发布《商品房销售价格行为联合交叉工作方案》，将重点对北京、南京、苏州、杭州、嘉兴、合肥、济南、青岛、郑州、长沙、广州、佛山、海口、三亚、西安进行交叉检查。据有关人士介绍，此次检查不再由地方自行检查，而是由其他省份相关检查人员进行检查。例如北京由浙江带队检查，浙江则由广东相关部门负责。

② 荷新创意产业园一期下月开业

高明首个文化创意产业园——荷新创意产业园以写字楼、三创中心、商业服务功能为主，总规划用地约13万 m^2 ，总投入资金10.8亿元。目前，一期商业街、广场及招商中心建设已进入装修阶段，预计12月8日可以开业。明年年中完成企业总部和国际会议中心，明年年底将完成包括创客中心、人才公寓、花园式写字楼等第三期工程。

③ 190米高空俯瞰佛山新城，新睿广场封顶

11月22日上午，在佛山新城190米的高空中，新睿广场荣耀封顶。新睿广场总占地1.6万 m^2 ，由东西双塔和5000 m^2 的公共空间组成，双塔高度191米，可塔顶可俯瞰佛山新城一线风光。东塔43层，5梯28户；西塔41层，11梯28户，涵盖4.5米高LOFT和3.5米高平层单位，面积从53-88 m^2 不等。项目负一到二层均为商业体，层高7米，全部由开发商自持，负二和负三则为停车场，整个项目预计2018年9月建成。

④ 房企四季度冲目标，佛山多个纯新盘加紧入市

金沙半岛预计本月底推出最后1栋望江80-120 m^2 三至四房；东圣维拉预计年底加推107 m^2 三房；碧桂园珑悦预计12月初加推4、5座96-128 m^2 精装三、四房；泰禾佛山院子预计12月首推2、5、6座99-180 m^2 三四房；新福港鼎峰预计12月开盘首推；岭南天地璟廷预计12月中下旬开盘推99-178 m^2 带装三、四房；美的绿城凤起兰庭预计12月推售108-142 m^2 人才住房；招商熙园预计12月开放销售中心；利保米兰公馆预计12月初开放销售中心及板房，最快12月份首约28-62 m^2 复式公寓。



土地市场

Land market

土地供应情况

南海里水出让一宗优质商住地，起拍楼面地价9681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/㎡)
南海区						
2017-12-26	里水镇里水大道南东侧地段	商住	19882.8	3.0	57747	9681
2017-12-25	狮山镇大圃颜峰村委会虹岭路地段地块	工业	9668.2	2.0	652	337
2017-12-25	狮山镇小塘三环西工业园区小小路地段地块	工业	11936.2	2.0	805.6	337
2017-12-25	狮山镇汀圃经济联合社地段地块	工业	33917.6	2.0	2289.44	338
2017-12-25	狮山镇颜峰村委会虹岭路地段地块	工业	21365.6	2.0	1442	337
顺德区						
2017-12-21	北滘镇佛山一环以西、荷岳路以南地块	工业	288998.01	3.5	13005	129
2017-12-21	陈村镇新城南区南片区06-C-25地块	商服	9888.13	3.8	9774	2601
三水区						
2017-12-27	三水工业园区南边E区2号	公用设施	6100.01	0.5	350	1148
高明区						
2017-12-21	荷城街道(三洲)兴良路以东、三景路以北	工业	4211.89	3.0	303	240
2017-12-21	杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	商住	29944.25	3.0	17070	1900

土地成交情况

恒大高明明城拿下第二个项目，江苏中南首入佛山，进驻三水新城。

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
禅城区								
2017-11-23	兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商业	3641.98	4.0	4509	4509	3095	凯天投资
三水区								
2017-11-22	云东海街道云庭大道北侧地块八	商住	52973.93	3.0	87600	108000万元 配建8400㎡	名义6796 折合7340	江苏中南
2017-11-22	云东海街道虹岭路西延线以南地块	科教	70037.57	1.2	10200	10200	1214	星晖教育
高明区								
2017-11-22	荷城街道兴良路以西、恒荷路以北	工业	47972.74	3.0	2735	2735	190	家得宝 创意产业
2017-11-22	荷城街道(三洲)兴良路以西、恒良路以南	工业	22399.4	3.0	975	975	145	尚昂科技
2017-11-22	荷城街道(三洲)兴民路以东、三景路以北	工业	5326.37	3.0	240	240	150	启富创匠 机电设备
2017-11-22	荷城街道(三洲)三和路以南、兴和路以西	工业	10367.96	3.0	467	467	150	世亚精密 金属
2017-11-22	明城高明大道以南、平山一路以西	商住	39983.71	2.5	22762	29362	2937	恒大

备注：粗略计算，实际楼面地价包含配建住房3000元/㎡的配建成本并且可售面积扣除了配建住房的面积

土地出让预告

桂城金融高新区一宗占地1.49万 m²商业地块月末到期招拍挂。

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)
南海区						
2017-11-30	南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-12地块	商业	14973.8	5.3	17115	2157
高明区						
2017-11-30	杨和镇杨西大道以东、和信路以南	工业	6665.9	3.0	380	190
2017-11-30	杨和镇杨西大道以东、和佳路以北	工业	15833.67	3.0	618	130
2017-11-30	杨和镇和佳路以南、人宝路以东	工业	19880.08	3.0	776	130



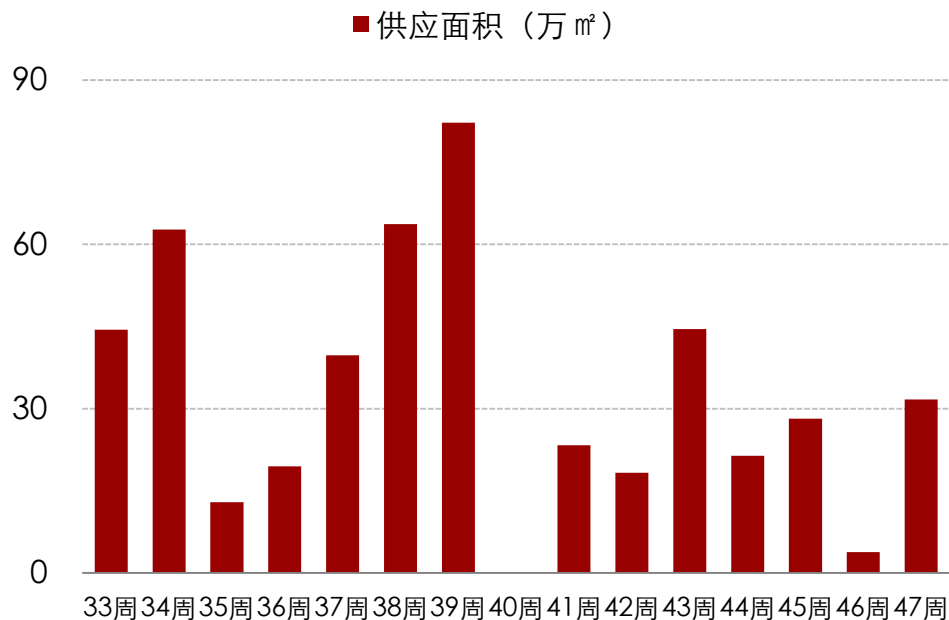
住宅市场

Housing market

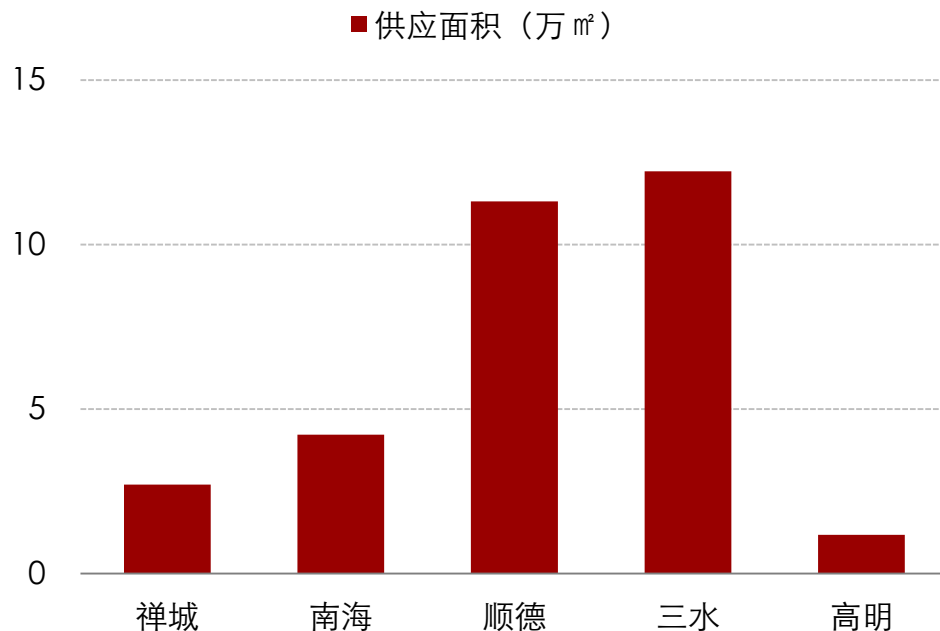
全市住宅供应情况

本周佛山新货预售量剧增，多个纯新盘集中推售。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第47周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第47周，佛山全市仅新增住宅供应2647套，合计31.64万 m²，环比增加超7倍。本周全市五区均有新货入市，三水与顺德区新货量分别位居首两位，其中顺德区多个纯新盘实现新推售，如泰禾佛山院子、中海新晟公馆、融创臻园，以三至四房偏大户型产品为主。

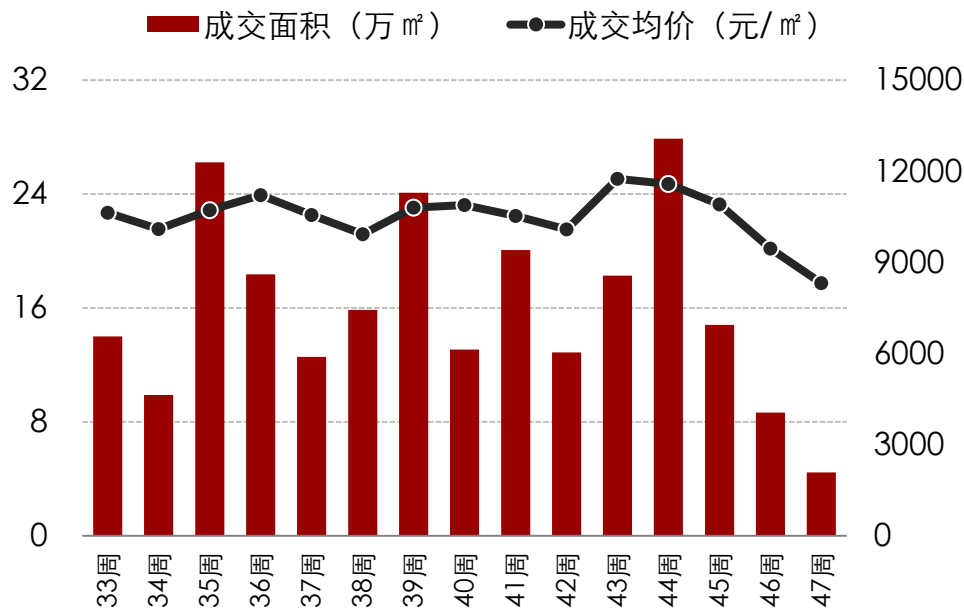
全市住宅供应明细

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	绿岛映月湾花园	2017-11-10	一座	洋房	60	9627.98	4房: 158
	万科又一城	2017-11-24	三座	洋房	184	17399.29	3-4房: 87-122
	禅城合计					244	27027.27
南海	融创御府	2017-11-22	12座	洋房	175	19407.38	3-4房: 90-147
	恒大御湖湾	2017-11-22	31、32座	洋房	176	22826.13	4房: 121-142
	南海合计					351	42233.51
顺德	泰禾红郡府	2017-11-22	2、5、11座	洋房	313	49329.38	3-4房: 99-182
	融创臻园	2017-11-23	1、2座	洋房	92	13180.07	4房: 143
		2017-11-23	3、4座	洋房	192	23128.29	3-4房: 100-139
	中海新晟公馆	2017-11-24	1-4、7、8座	洋房	192	27414.33	4房: 127-131
	顺德合计					789	113052.1
三水	景秀南湾公馆	2017-11-22	1-3座	洋房	192	16456.8	3房: 82-90
	盛凯尚居	2017-11-22	1座	洋房	64	6374.72	3-4房: 94-113
		2017-11-22	2座	洋房	64	6369.44	3-4房: 94-113
	保利云上	2017-11-22	天墅	别墅	34	5820.74	别墅: 180
	恒大山水龙盘	2017-11-21	28、29座	洋房	217	24736.45	3-4房: 92-130
		2017-11-21	30座	洋房	124	14980.13	4房: 120
	旭辉城	2017-11-17	5、12、22、23座	洋房	204	22701.88	3-4房: 86-134
	恒大郦湖城	2017-11-17	19座	洋房	232	24867.79	3-4房: 95-122
三水合计					1131	122308	
高明	万科美的西江悦	2017-11-17	9座	洋房	132	11779.02	3房: 89
	高明合计					132	11779.02

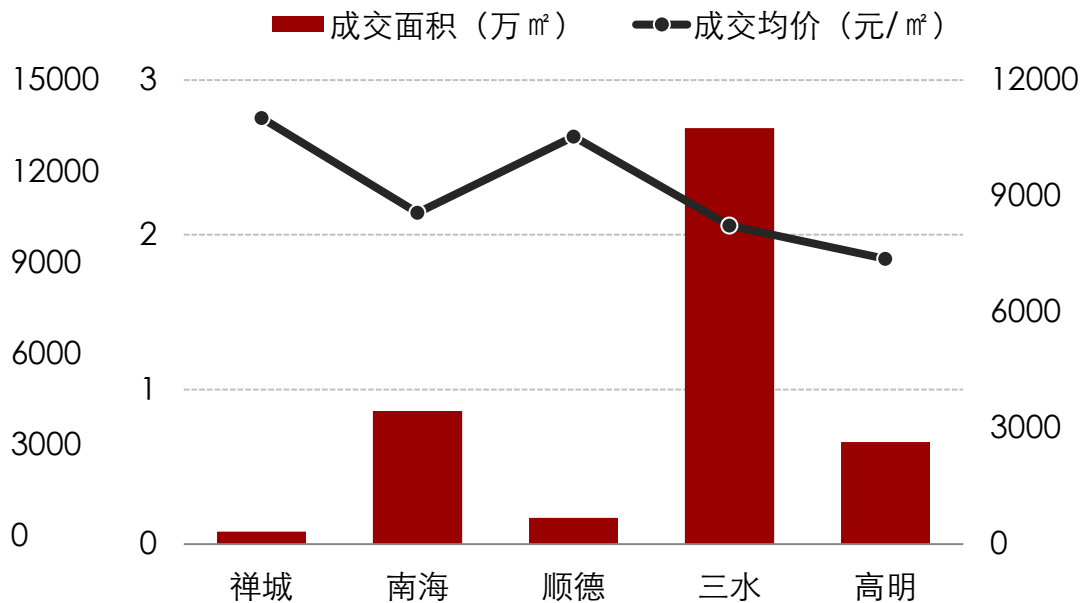
全市住宅成交情况

11月末，佛山楼市成交量价持续回落，跌至周度新低。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第47周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第47周，佛山全市住宅成交434套，合计4.46万㎡，环比减少48%，成交均价为8313元/㎡，环比下跌12%。禅城、南海、顺德三区网签量价均有不同程度的下跌，三水区网签量暂居首位，禅城区楼价最高，有11000元/㎡水平。

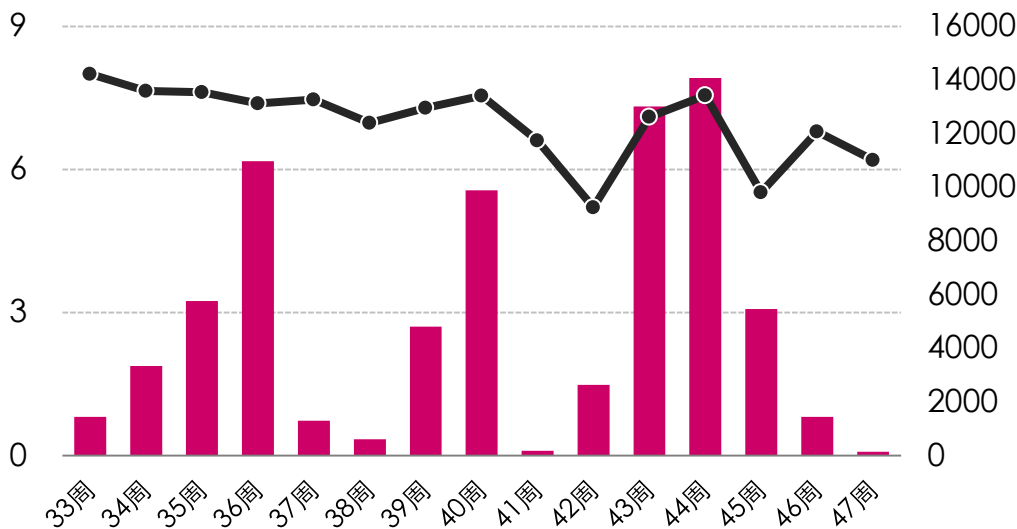
禅城区住宅成交情况

禅城楼市持续调整，呈现量价齐跌。

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	南庄	万科又一城	3	337	13018
2	张槎	智慧新城	1	354	10045
3	张槎	领地海纳珑庭	1	59	8944
4	张槎	华宝世家	1	74	8274
5					
6					
7					
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前4，个别项目价格为特殊房源网签价格

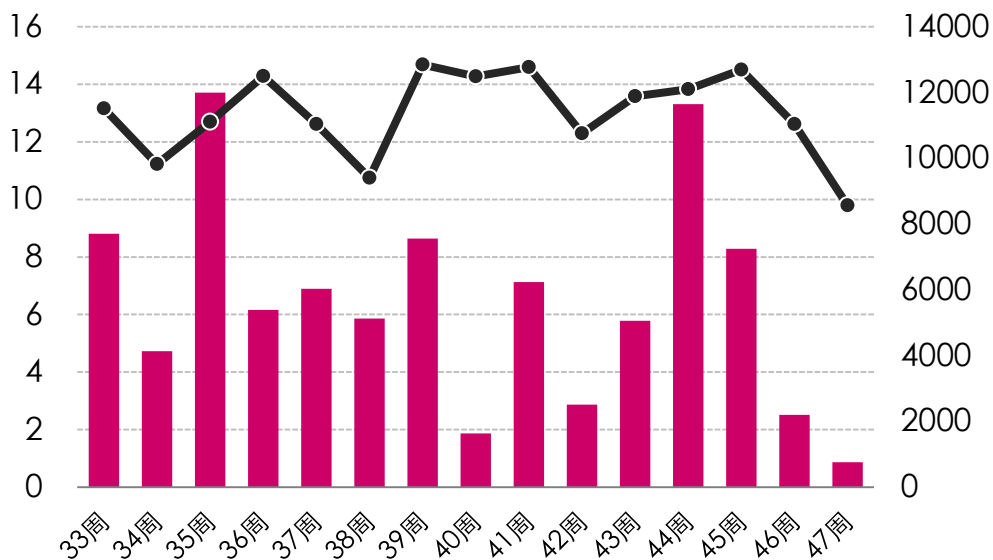
2017年第47周，禅城区住宅成交0.08万 m²，环比下降90%，成交均价为11022元/ m²，环比下跌9%。

南海区住宅成交情况

南海项目成交乏力，并以非限购镇街中低价项目成交为主，楼市量价齐跌。

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	丹灶	丹灶碧桂园	55	6043	8542
2	松岗	海逸桃花源记	5	584	9186
3	西樵	景观花园	5	241	6062
4	西樵	碧桂园翡翠湾	4	533	8126
5	丹灶	上林一品	3	345	9999
6	大沥	劲嘉金棕榈湾	1	266	7498
7	大沥	保利中央公馆	1	139	10502
8	松岗	松晖名苑	1	105	8781
9	九江	誉尚轩	1	115	7500
10	罗村	招商依云华府	1	90	9349

2017年第47周，南海区住宅成交0.86万 m²，环比减少66%，成交均价为8566元/ m²，环比下跌22%。

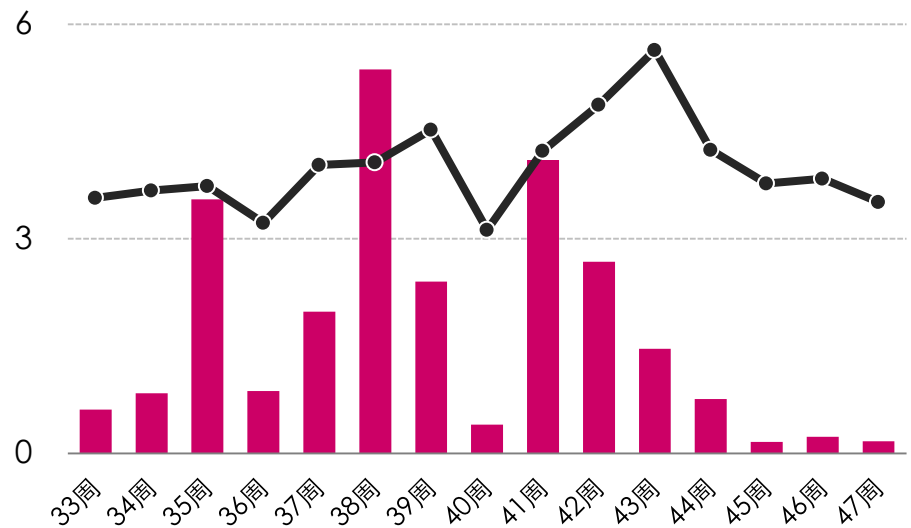
顺德区住宅成交情况

顺德楼市低位徘徊，呈现量价齐跌。

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	乐从	风度广场	3	385	14100
2	均安	柏涛湾豪园	2	117	9648
3	容桂	新境界花园	2	97	8750
4	容桂	凯蓝滨江名门	1	103	18508
5	杏坛	粤晖花园	1	680	8968
6	均安	南湖花园	1	145	8743
7	容桂	美的御海东郡	1	140	6363
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前7，个别项目价格为特殊房源网签价格

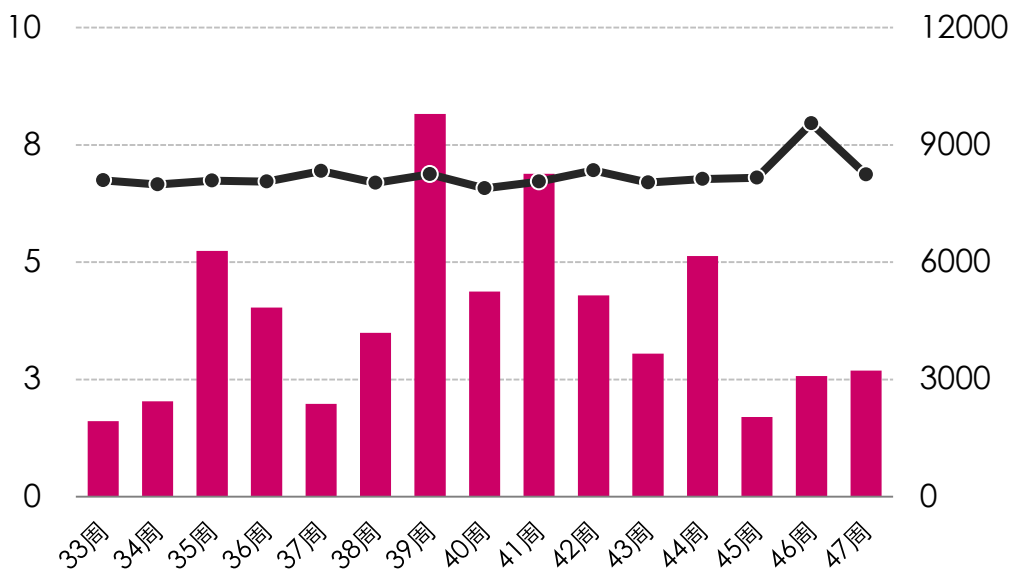
2017年第47周，顺德区住宅成交0.17万 m²，环比下降26%，成交均价为10536元/ m²，环比下跌9%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量保持平稳，楼价回落至8字头水平。

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	云东海	旭辉城	127	13387	8375
2	乐平	钜隆君玺花园	65	5451	7565
3	乐平	广乐颐景园	18	1856	6677
4	西南	时代南湾	15	1462	7501
5	西南	三水冠军城	15	1475	8755
6	西南	恒达花园	5	621	12801
7	西南	御江南	4	539	8468
8	大塘	奥利花园	3	243	5419
9	西南	恒大郦湖城	3	315	7934
10	西南	雅居乐融创三江府	3	333	8629

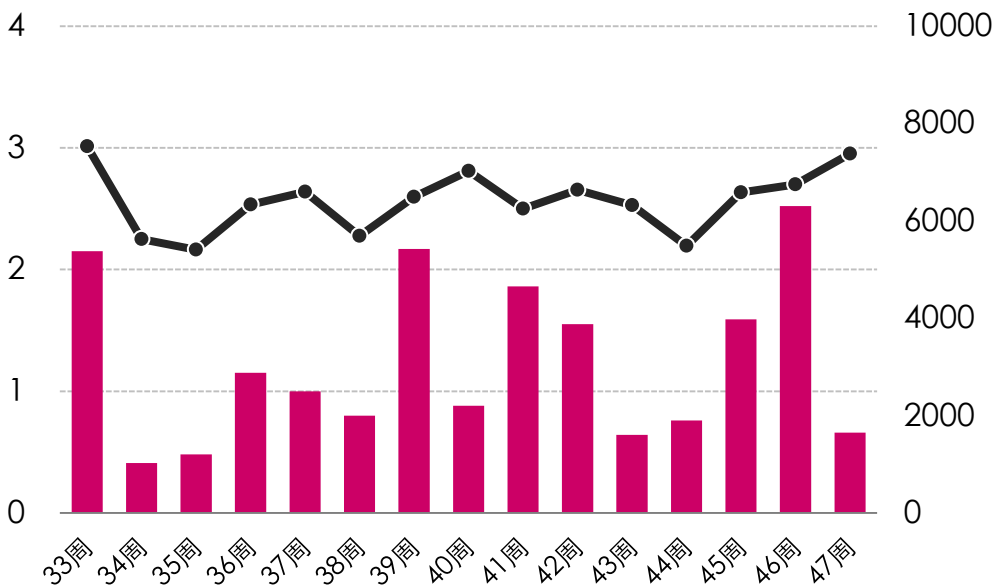
2017年第47周，三水区住宅成交2.69万 m²，环比增加5%，成交均价为8239元/m²，环比下跌14%。

高明区住宅成交情况

高明楼市成交量上周达到峰值后本周惯性回落，但楼价持续上涨态势。

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	16	1558	8915
2	杨和	美的鹭湖	16	954	6751
3	荷城	金骏广场	14	1465	5843
4	荷城	三洲新天地	6	219	7884
5	荷城	东湖洲花园	6	867	8530
6	荷城	喜溢华府	3	276	5730
7	明城	沧江水岸花园	3	339	5204
8	荷城	勤天汇	2	229	8886
9	明城	宏基豪庭	2	202	3537
10	荷城	江滨香格里拉花园	1	338	8808

2017年第47周，高明区住宅成交0.66万 m²，环比减少74%，成交均价为7375元/ m²，环比上行再度9%。

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	万科金域中央	85	5842	14950
2	桂城	万科金色领域	29	898	15254
3	桂城	海伦堡海汇	20	1506	12093
4	桂城	京华广场	16	990	17732
5	乐从	宗德中心	14	1129	18587
6	张槎	智慧新城	8	2081	13273
7	乐从	怡翠怡龙湾	6	326	17047
8	桂城	第壹时区	4	191	14733
9	石湾	苹果公馆	3	114	12919
10	张槎	卓远广场	3	86	13303

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	天安中心	16	2133	10200
2	桂城	智富大厦	14	4871	14166
3	桂城	富力国际金融中心	8	1165	19858
4	祖庙	禅城绿地中心	6	819	14603
5	桂城	御堡国际	4	250	13989
6	桂城	中盛大厦	2	227	6347
7	桂城	国际创智园	1	133	7800
8	桂城	嘉邦国金	1	117	9333

备注：本周写字楼排名只有前8

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	非凡领域	3	115	33603
2	桂城	第壹时区	3	365	26486
3	张槎	领地海纳珑庭	2	105	27230
4	石湾	新鸿基泷景	2	133	25216
5	祖庙	东海银湾	1	60	9087
6	祖庙	富力广场	1	31	45194
7	祖庙	普君新城	1	93	31773
8	祖庙	越秀可逸新势力	1	99	30134
9	桂城	保利诺丁山	1	64	18000
10	桂城	三山智汇广场	1	29	23051

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	融创臻园	2017年11月25日	2、4座	142	100-143㎡	毛坯16317元/㎡	58%
顺德	中海万锦公馆	2017年11月25日	1、2、4、5、 7、9、12、 13、29座	430	100-143㎡	带装15900-19200元/㎡	66%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

佛山本周末共有15盘有营销节点，中海顺德两新楼盘实现新推售。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	融创湖滨世家	11.24	验资登记	开启二期1号楼的验资登记，11月底推售126、140㎡毛坯洋房，47层高，3梯3户，吹风价约13500元/㎡。
	绿岛湖壹号	11.25	开板房	开放小户型loft板房，12月开卖50-80㎡，带装修发售，40年产权。
	碧桂园岭南盛世	11.25	开销售中心	开放销售中心，12月初开放板房，年底首推90、100、105㎡带装修三四房，2梯6户，售价待定。项目已在铂顿城开放展厅，登记洋房可享98折，大平层、叠墅97折。
南海	中企时尚商都	11.24	推别墅	推二期【麟府】别墅，首推9、10栋171-262㎡，楼高5层，其中一层3米，二层6.6-7.8米，三层、四层3.6米，五层高6.4-8.3米，吹风价约11000-14000元/㎡。
	绿地丽雅香榭花城	11.25	推洋房	推1-4座83-117㎡带装修三四房，2梯6户，吹风价13000-14000元/㎡，登记享额外98折。
	招商依云公馆	11.25	推车位	开售二期车位。项目在售160-175㎡毛坯四房大户型，2梯3户，均价约9600元/㎡。
顺德	力合阳光城云谷	11.24	推洋房	推12座90、124㎡带装修三四房，吹风价约18000-19000元/㎡。
	泰禾佛山院子	11.25	推洋房	推2、5、6座99-180㎡带装修三四房，41、48层高，2梯3户或3梯4户，吹风价约20000-21000元/㎡，目前正接受验资登记。
	顺德华侨城	11.25	认筹登记	启动四期洋房登记，预计12月初开售。新品主打湖居洋房，涵盖119-244㎡，带装修发售。
	碧桂园珑悦	11.25	工地开放日	举办首届工地开放日，12月初加推4、5座96、118、128㎡带装修三四房，30层高，2梯4户，售价待定，预存2万享开盘96折。
	中海万锦公馆	11.25	推洋房	开盘首推，项目涵盖小高层、高层住宅。小高层128㎡三房、143㎡四房，楼高18层，1梯2户；高层99、117㎡三房，楼高32层，2梯6户，均带装修发售，吹风价17000-20000元/㎡。
	中海新城公馆	11.26	推洋房	开盘首推，主打小高层、高层洋房，带装修发售。小高层为127、143㎡，楼高18层，1梯2户；高层为99、115㎡，楼高32层，2梯6户，吹风价约15000-18000元/㎡。
三水	月亮湖颐景园	11.25	开放园林	开放园林，下周开放板房，12月初首推5、6座95、116㎡三四房，楼高25层，2梯4户，吹风价6800-7000元/㎡。
	盛凯尚城	11.26	推洋房	开售1-3座94、96㎡三房、114、121㎡四房，楼高17层，2梯4户，毛坯发售，吹风价约7000-7500元/㎡，预存1万享3万。
高明	万科美的西江悦	11.25	推洋房	推8、17、18座，带装修发售。8座为90㎡，2梯4户，吹风价9000-11000元/㎡；17、18座为90、120㎡，2梯6户。

重点项目报广投放

恒大·郾湖城
恒产恒业 恒文恒理

首付 **22万** 起
享广佛湖居大城
建筑面积约96—123m²瞰湖阔景高层

大湖 约100000 大湖景观	大学 约100000 名校学区	大商 约100000 名校学区	大享 约100000 名校学区	大品 约100000 名校学区
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

扫描二维码

恒大郾湖城 11月24日 南方都市报

恒大·郾湖城
恒产恒业 恒文恒理

11月26日古巨基 唱响广佛
约22万起 享广佛湖居大城 约96-123m²瞰湖新品

歌单
古巨基—《友共情》《Monica》《情歌王》《好想好想》《爱与诚》
陶钰玉—《不要在我寂寞的时候说爱我》《不是因为寂寞才想你》《一辈子爱不够》
等15首歌曲

陶钰玉 古巨基 方力申 傅颖

恒大集团 恒产 500 强
0757-8830 9999
地址：佛山·三水·碧云路与锦河三路交汇处西侧（二广高速唐家收费站出口旁）

恒大郾湖城 11月24日 南方都市报

恒大·山湖郡
恒产恒业 恒文恒理

即将盛大开盘
不限购·认筹享折扣
约100-144m²湖景精工美宅 约278-331m²瞰山亲水美墅

四重好礼送不停
到访有礼 整点抽奖 认筹砸金蛋 认筹享折扣

恒大集团 恒产 500 强 咨询热线 0757 63222222 佛山市·高明区·森康山风景区旁 (广佛高速明城出口)

恒大山湖郡 11月24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

