

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.1.29-2018.2.4）

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 金沙洲未来3条地铁，1条有轨电车

一、广州12号地铁线即将开工：建设期限为6年。起点位于白云区浔峰岗站，终止于大学城南站，二、佛山8号线接入广州12号线：将经九江大正新城，接入乐从、张槎，再沿着广佛路到大沥、黄岐、金沙洲，最后接入广州地铁12号线。三、佛山10号线穿越金沙洲南部：将设站3座，在万科四季花城、时代水岸等小区附近。四、佛山有轨电车接入横沙：将沿黄岐大桥北上，在沙面新城、白天鹅花园、岐海苑、中海金沙湾、万益广场、国昌广场附近设站，终止于横沙地铁站。

② 金沙洲海北片区的控规公示

近日两会，南海区政府挂出了金沙洲海北片区的控规公示，范围囊括泌冲、白沙、沙溪三乡，即我们熟知的金沙洲南部，规划用地面积达1193公顷。片区拟打造为广佛同城优质生活区的滨水宜居社区、广佛魅力休闲湾的乐活景观区、以及大沥海北片区的特色滨江岸线区，计划在10万现状居住人口基础上，新增2.8万人。

③ 湾区九市全社会研发投入GDP占比，珠海佛山有看点

对比湾区九市2018年政府工作报告发现，2017年，深圳全社会研发投入（R&D）超过900亿元，占GDP比提升至4.13%，研发投入强度仅次于北京，而第二、三名分别为珠海的2.9%和佛山的2.7%，最低是肇庆，仅1.5%。

④ 佛山住宅库存面积814.58万㎡，去化周期6.24个月

佛山市房协统计，2017年佛山商品房库存累计去化371.28万㎡。截止到去年12月底，全市新建商品房库存面积约1736.13万㎡，去化周期约9.5个月。其中，住宅库存面积814.58万㎡，去化周期6.24个月，非住宅库存921.55万㎡，去化周期17.65个月。

⑤ 佛山2017年经济数据出炉，GDP 9549亿，增幅8.55%

佛山市统计局公布，佛山2017年全年地区生产总值为9549.60亿元，同比增长8.55%。第一、第二和第三产业生产总值分别为145.92亿元、5570.18亿元和3833.49亿元，增幅分别为1.9%、8.2%和9.1%。全市居民人均可支配收入为4.58万元，同比增长9.2%。其中，城镇、农村常住居民人均可支配收入分别为4.68万元、2.63万元。



土地市场

Land market

土地供应情况

禅城、顺德分别出让2宗优质地块。

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)
禅城区						
2018-3-7	魁奇路南侧、桂澜路西侧	商住	39796.66	地一6.0 地二3.5	121152	7426
2018-3-9	岭南大道东侧	商务	5417.15	4.5	10753	4411
顺德区						
2018-3-2	乐从岭南大道以东、富华路以北地块	商务	7708.05	7.27	27123	4840
2018-3-2	乐从富华路以北、文华南路以西地块	商住	20778.12	7.27	92750	6140

土地成交情况

1月末，佛山仅南海九江成交1宗工业用地。

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
南海区								
2018-1-31	九江镇九江大道河清村地段北侧	工业	50001	2.5	1680.1	1680.1	134	东丽高新聚化

土地出让预告

2月初，南海西樵听音湖及狮山小塘均有地块出让。

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						
2018-2-7	西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	商服	60192.6	1.2	16000	2215
2018-2-8	狮山镇小塘林场“晚岗”地段	商住	35336.8	2.5	58213	6590



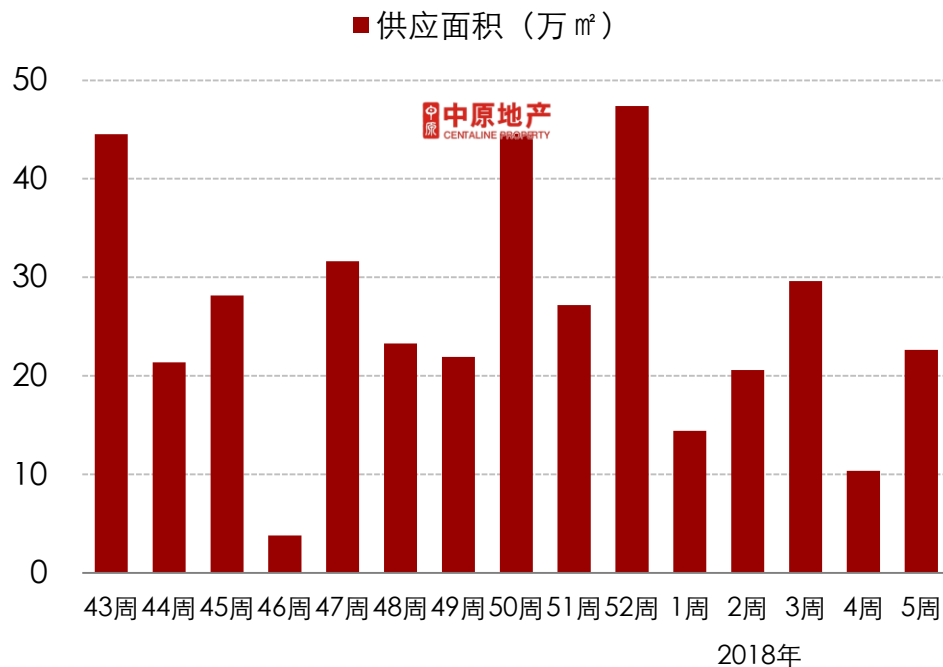
住宅市场

Housing market

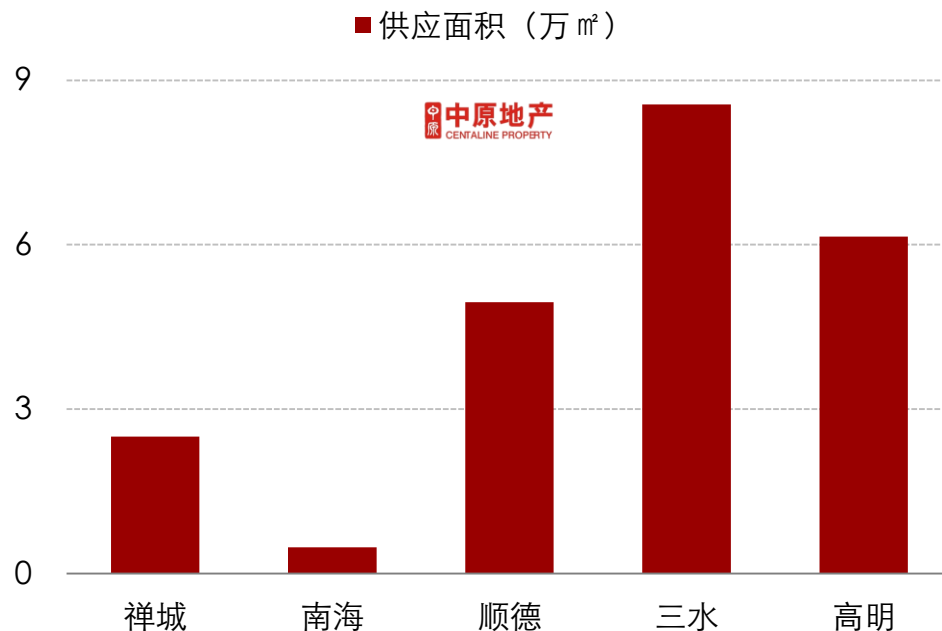
全市住宅供应情况

佛山楼市新货预售供应速度减慢，新产品集中在南海、三水两区。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第5周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第5周，佛山全市仅新增住宅供应2068套，合计22.65万 m²，环比增加118%。本周全市五区均有新货供应，其中三水区新增量位居首位，供应量为8.56万 m²，高明区供应6.15万 m²。

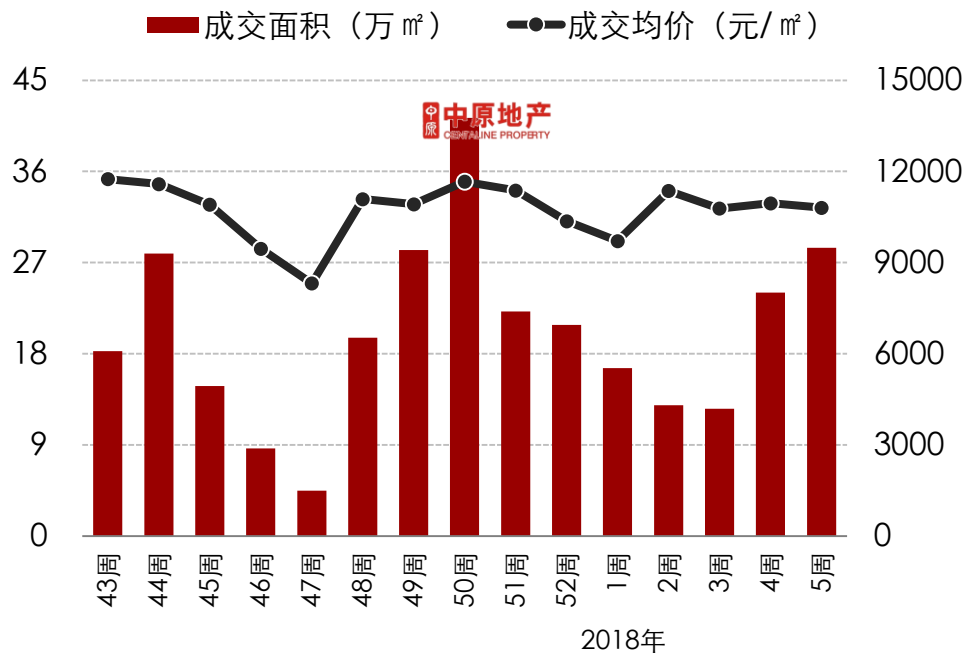
全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m ²)	主力户型(m ²)
禅城	融创望江府	2018-1-30	十七座	洋房	124	11899.35	3房: 95-97
	保利翡翠公馆	2018-1-26	15座	洋房	116	13098.43	3-4房: 98-127
	禅城合计				240	24997.78	
南海	广佛新世界庄园上城	2018-1-31	51、52栋	洋房	32	4810.56	4-5房: 150
	南海合计				32	4810.56	
顺德	都市经典广场	2018-1-27	12座	洋房	124	14668.86	3-4房: 93-130
		2018-1-27	13座	洋房	124	14661.4	3-4房: 93-130
	顺德恒大御苑 (恒大龙江翡翠)	2018-1-30	8、9栋	洋房	184	20211.21	3-4房: 96-124
	顺德合计				432	49541.47	
三水	北江碧桂园	2018-1-31	1座	洋房	174	16777.08	2-3房: 88-105
		2018-1-31	2座	洋房	168	16196.88	2-3房: 88-105
	恒大山水龙盘	2018-2-1	31、32座	洋房	240	25483.5	3-4房: 90-121
	保利中央公园	2018-2-2	29座	洋房	128	13585.92	3-4房: 90-128
		2018-2-2	30座	洋房	128	13581.12	3-4房: 90-128
	三水合计				838	85624.5	
高明	江滨香格里拉花园	2018-1-29	16座3梯	洋房	116	14122.42	3-4房: 104-116
		2018-1-29	16座1梯	洋房	116	13818.5	3-4房: 110-127
	明汇苑	2018-1-26	11、12座	洋房	120	12473.7	3-4房: 89-130
	绿色世嘉花园	2018-2-1	19座	洋房	96	11364.72	3-4房: 114-130
	富星半岛	2018-2-1	二期10座	洋房	78	9700.5	3-4房: 115-143
	高明合计				526	61479.84	

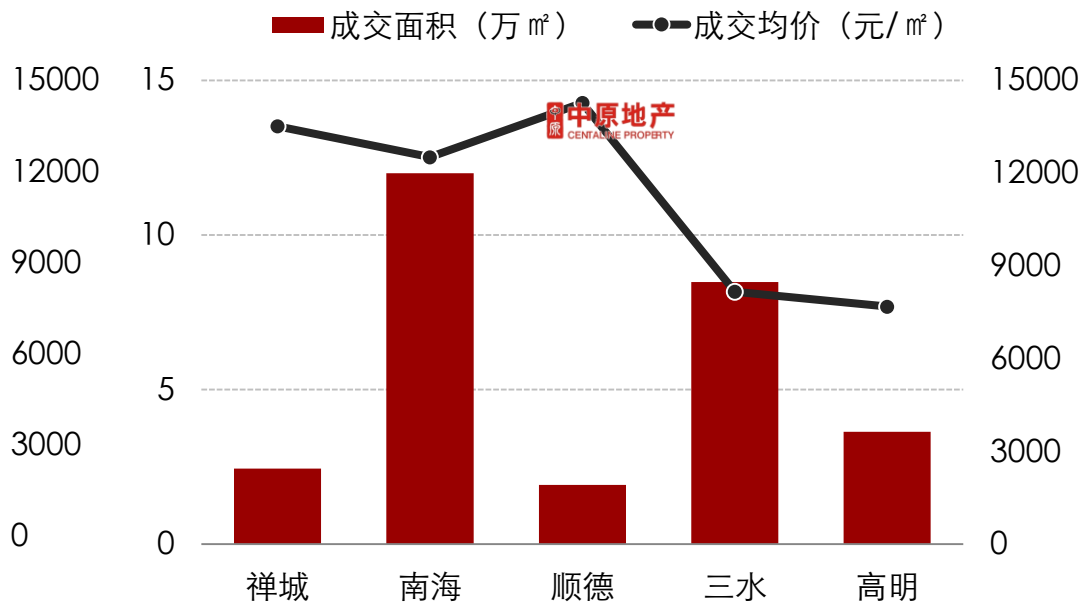
全市住宅成交情况

佛山楼市网签量上周止跌后，本周再度回升，楼价整体保持平稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第5周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第5周，佛山全市住宅成交2527套，合计28.47万㎡，环比增加18%，成交均价为10807元/㎡，环比微跌1%。本周南海区楼市网签量暂居五区榜首，共网签11.99万㎡，顺德区楼价为五区最高网签楼价，有14200元/㎡水平。

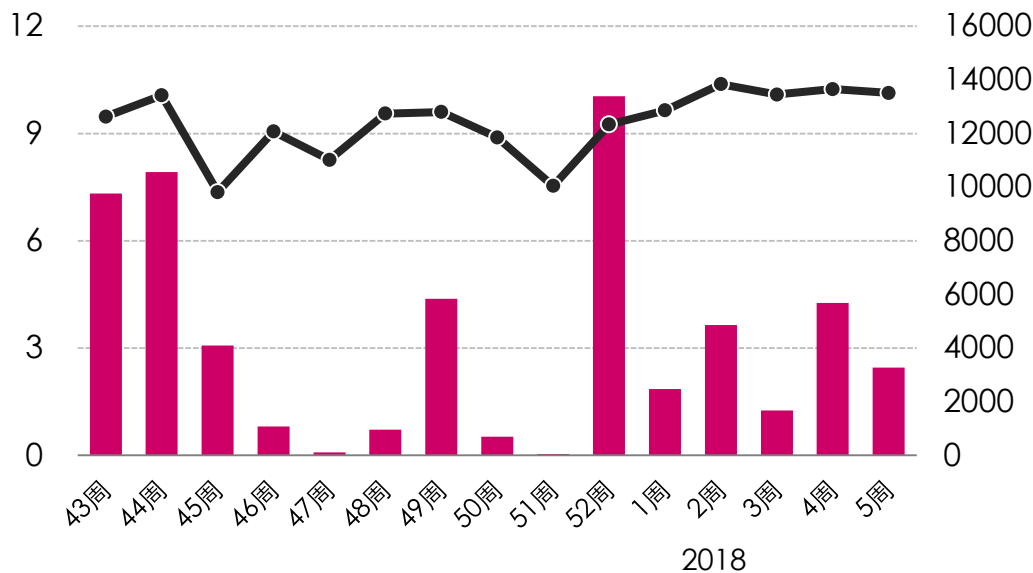
禅城区住宅成交情况

项目签约潮退却，禅城楼市量跌价稳。

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	50	10756	13784
2	张槎	融创望江府	40	5446	14026
3	石湾	保利碧桂园天汇	28	4267	13289
4	张槎	中海凤凰熙岸	13	1650	12966
5	南庄	金茂绿岛湖	4	695	11744
6	张槎	龙光玖龙湾	3	405	11805
7	祖庙	敏捷金谷	2	192	11903
8	石湾	时代香海彼岸	2	231	14995
9	南庄	融创湖滨世家	1	122	14500
10	南庄	招商雍景湾	1	585	11448

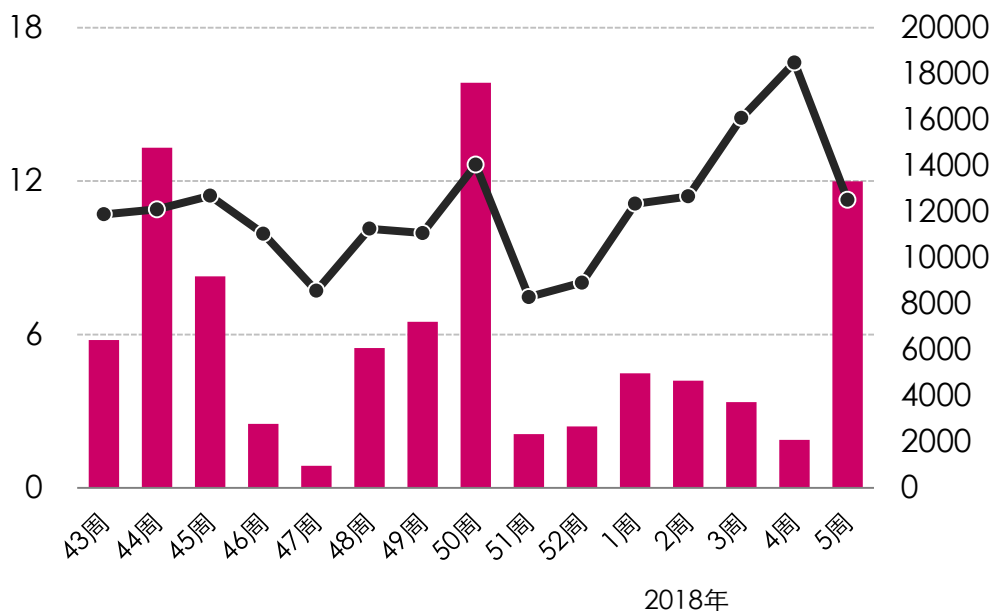
2018年第5周，禅城区住宅成交2.45万 m²，环比下降42%，成交均价为13513元/m²，与上周基本持平。

南海区住宅成交情况

南海楼市以非限购镇街项目成交为主，区域楼市量升价跌。

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	西樵	碧桂园翡翠湾	189	21039	8526
2	西樵	景观花园	85	5314	5024
3	罗村	万科城市之光	58	5308	11281
4	松岗	海逸桃源花园	53	4627	10380
5	小塘	绿地丽雅香榭花苑	48	5017	9565
6	罗村	光明花半里雅筑	35	3373	9724
7	狮山	壹鸣花园	34	3470	15061
8	官窑	奥园观湖尚居	32	3312	10131
9	大沥	保利珑门	31	4098	15148
10	桂城	奥园1号	27	3016	26080

备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

2018年第5周，南海区住宅成交11.99万 m²，环比增加538%，成交均价为12512元/ m²，环比大幅下滑32%。

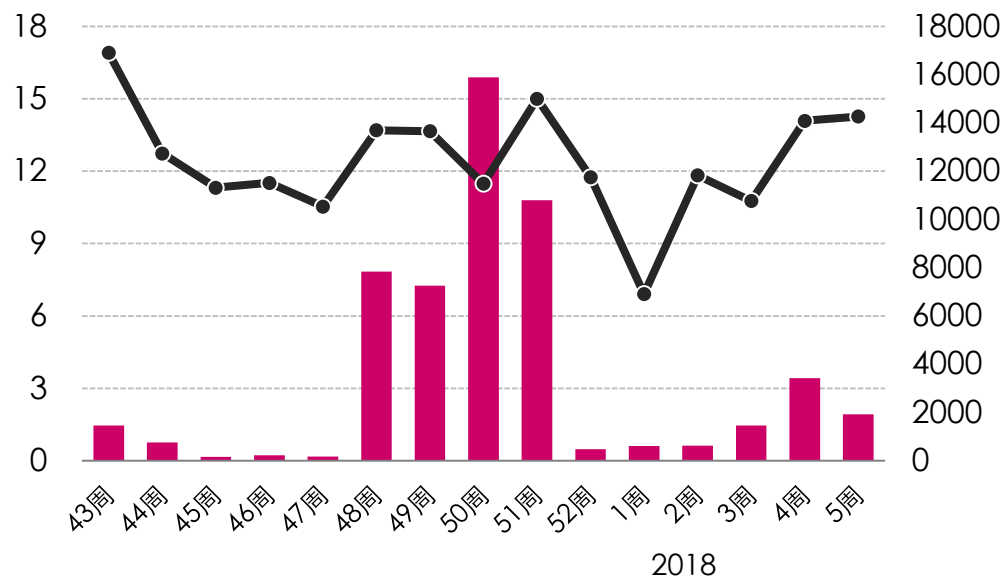
顺德区住宅成交情况

本周顺德楼市有所调整，整体呈量跌价稳态势。

本周顺德区项目成交TOP 10

顺德区周度商品住宅成交走势

■ 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	杏坛	金海岸德福华府	17	1726	9600
2	均安	都市经典广场	9	961	8873
3	大良	逸林苑	6	313	6487
4	勒流	博澳城	6	945	13151
5	容桂	海骏达广场	5	2301	15333
6	乐从	财神万利公馆	4	529	11351
7	大良	龙湖春江名城	3	293	14906
8	大良	华侨城天鹅湖	3	382	17316
9	北滘	深业城	3	332	17469
10	大良	碧桂园钻石湾	3	2247	17729

备注：个别项目为特殊房源网签价格

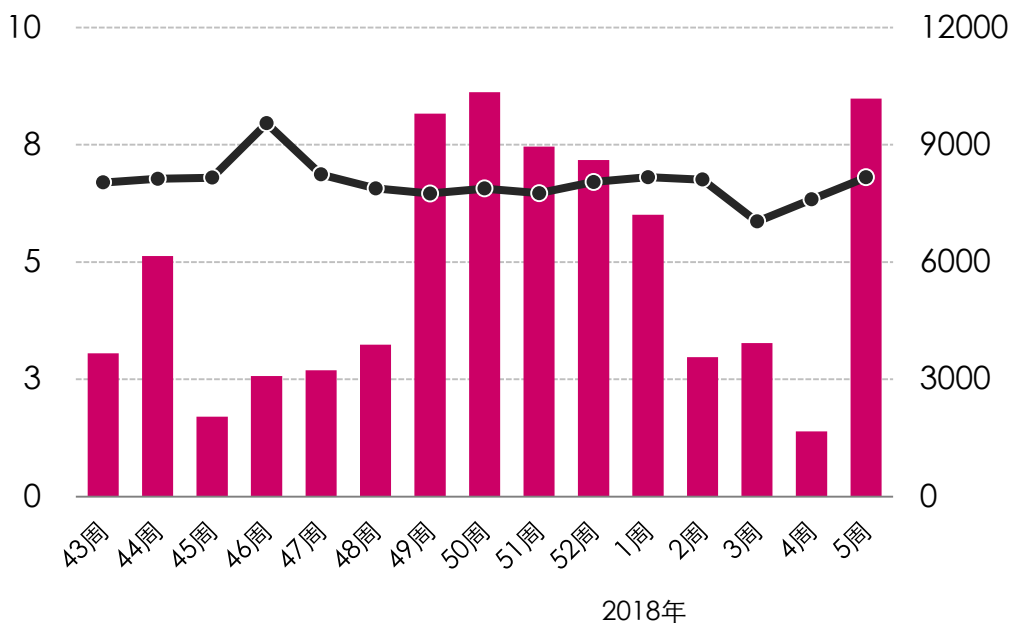
2018年第5周，顺德区住宅成交1.92万 m²，环比下降44%，成交均价为14268元/ m²，与上周基本持平。

三水区住宅成交情况

三水项目成交向好，楼市网签量大幅增加，支撑网签价格持续上涨。

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	乐平	乐平碧桂园	182	18952	7490
2	西南	雅居乐融创三江府	116	11768	8433
3	西南	御江南	78	8029	8343
4	云东海	旭辉城	58	6476	8757
5	白坭	恒大山水龙盘	46	4999	7462
6	云东海	恒大云东海	44	4764	8534
7	西南	汇信华府	37	4205	8452
8	西南	时代南湾	28	3129	8380
9	西南	三水冠军城	27	2814	8549
10	芦苞	恒福水岸南苑	21	1944	6725

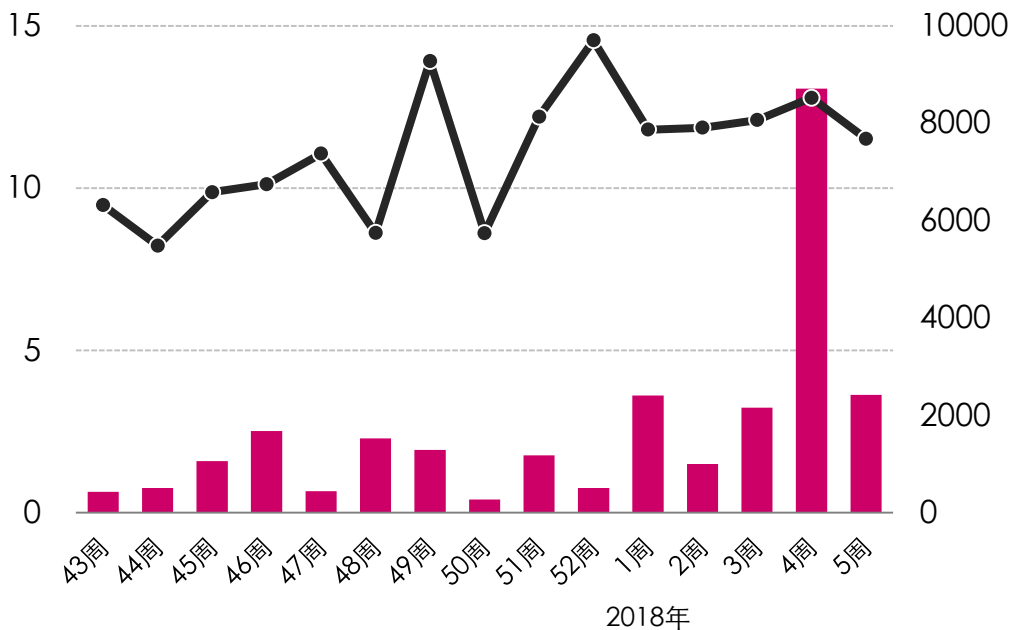
2018年第5周，三水区住宅成交8.48万 m²，环比大幅增加510%，成交均价为8163元/ m²，环比上涨7%。

高明区住宅成交情况

高明部分项目集中网签潮退却，区域楼市量价齐跌。

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	46	4517	8103
2	荷城	富隆湾家园	41	4305	9754
3	荷城	美的明湖花园	32	3900	8704
4	杨和	欧浦花城二期	29	3320	5534
5	杨和	美的鹭湖	28	1622	5497
6	荷城	勤天汇广场	28	2817	8902
7	荷城	江滨香格里拉花园	27	3354	6933
8	荷城	东湖洲花园	22	2470	8612
9	明城	花谷水岸花园	15	2412	7437
10	荷城	君御海城	13	1746	9519

2018年第5周，高明区住宅成交3.63万 m²，环比减少72%，成交均价为7682元/ m²，环比下跌10%。

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	117	7910	21107
2	桂城	万科壹荟大厦	91	5447	15731
3	桂城	万科金域中央	75	5121	16262
4	桂城	京华广场	45	2678	21041
5	乐从	保利东瑞广场	32	1978	8928
6	祖庙	碧桂园曼哈顿	22	954	18263
7	乐从	智汇广场	19	1251	12631
8	桂城	万科金色领域	18	553	18690
9	桂城	德高信中央大道	15	1052	16364
10	祖庙	旭辉公元	15	645	12528

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	城智大厦	15	1892	11415
2	桂城	国际创智园二区	13	3646	7038
3	桂城	南舜广场	10	454	7989
4	桂城	方舟建筑产业中心	7	1031	7533
5	桂城	天安中心	6	847	11943
6	桂城	嘉邦国金中心	4	492	13318
7	桂城	御堡国际商务中心	3	206	13956
8	祖庙	禅城绿地金融中心	2	237	18768
9	桂城	富力国际金融中心	1	121	17101
10	乐从	信保广场	1	150	11700

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	桂城	天安中心	6	1516	18000
2	祖庙	碧桂园岭南盛世	2	45	108597
3	祖庙	科恒岭南水岸	2	118	24337
4	祖庙	碧桂园曼哈顿	2	123	31400
5	石湾	世博广场	2	19	32532
6	祖庙	富力广场	2	72	36882
7	桂城	富罗恩斯广场	2	251	28089
8	祖庙	敏捷金谷	2	113	12599
9	桂城	保利诺丁山	1	36	37183
10	张槎	中海凤凰熙岸	1	75	23391

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

春节前夕，佛山6个项目有营销活动，碧桂园多盘齐发。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	融创望江府	2月2日	推洋房	开售95、96、97㎡毛坯洋房，新品楼高32层，2梯4户，吹风价约12000元/㎡。已启动17座验资登记，验资六成起。
	朝安碧桂园	2月3日	工地开放日	工地开放日。目前项目主打1、2号楼公寓，涵盖高跃式、双钥匙户型。1号楼主打37-63㎡，2号楼主打33-41㎡，均带装修发售，均价约14000-19000元/㎡。
南海	中海万锦世家	2月3日 2月4日	开销售中心	开销售中心，户型为100、120㎡三房、140㎡四房，2梯4户，电话预约享5000元优惠。
顺德	碧桂园美的 水木清华	2月3日	开城市展厅	开放城市展厅，项目负责人将讲解项目的规划及亮点。
	碧桂园珑悦	2月4日	推洋房	推三期6座89、115、123㎡带装修洋房，30层高，2梯6户，价格待定，预存2万享99折。
三水	雅居乐融创 三江府	2月3日	推洋房	加推12座95、110㎡带装修三四房，楼高34层，2梯4户，吹风价9500元/㎡起。



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

