

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2018.3.26-2018.4.1）

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 南海2018年上半年普通住房标准不高于16689元/㎡

南海国土城建和水务局发布《2018年上半年普通住房标准的通告》：同时符合1、住宅小区建筑容积率在1.0以上；2、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；3、实际成交价格按建筑面积计算低于16689元/㎡。

## ② 佛山力推装配式建筑：可获计容面积奖励,最高达5000㎡

3月27日，市住建局发布：在一个项目中，应计容但不计容面积不得超过实施装配式建筑总面积的3%，同时不超过5000㎡。其应计容但不计容面积对应部位的位置、面积将不纳入预售范围且不得减免土地出让金。

## ③ 佛山去年发放个人住房贷款28亿元

市公积金管理中心公布：2017年共发放个人住房贷款0.66万笔、28.09亿元，支持职工购建房82.78万㎡，年末个人住房贷款市场占有率为7.26%，为职工节约购房利息支出约6.5亿元。职工贷款笔数中，买90㎡以下的约30%，90-144㎡的约70%。无房提取金额同比增长85%。

## ④ 深圳：二手房“三价合一”政策落地

3月28日晚，深圳建立信息互通查询机制，规范购房融资，坚决遏制“阴阳合同”和“高评高贷”现象。深圳二手房交易中涉及的房屋真实成交价、网签备案合同价、银行贷款评估价三个价格将不再各自独立计算，银行将以最终过户的价格作为贷款评估额度依据。二手房市场“三价合一”，贷款评估价必须按照网签备案价和评估价的最低数来确定。

## ⑤ 数读佛山五区2017年招商引资

禅城新增和动工的重大项目13个，包括2个外资项目，计划投资达380亿元，占全区招商引资总额82%。南海共引进超亿元项目128个，计划投资总额首次突破1000亿元，投资额同比增长20.28%。投资总额10亿元以上签约项目数实际完成了34个。顺德投资总额超亿元的或者1000万美元的项目达到121个，总投资额达到1313亿元，同比增长63%。三水超10亿元项目9个、超亿元内资项目84个、超亿元装备制造项目15个、超千万美元外资项目6个。高明超10亿元以上的重大项目11个，投资额192亿元，占总招商额的55%。到目前为止11个项目已经投产3个，在建项目4个。



1#

## 广东省智能制造创新示范园

广东省智能制造创新示范园、中德智能制造国际合作示范区暨美的库卡智能制造产业基地启动仪式”于3月28日在顺德北滘举行。

广东省智能制造创新示范园同时也是中德智能制造国际合作示范区，该园区占地面积一万亩，规划为五大功能片区，包括智能制造核心启动园区3000亩、智能制造拓展片区2000亩、会展核心区2000亩、国际社区2000亩、人才小镇1000亩。其中美的库卡智能制造产业基地位于智能制造核心园区。



2#

## 碧桂园双子星城

3月28日，位于三水新城的碧桂园双子星城项目动工建设，将规划建设2栋180米高建筑，将成为三水最高建筑。

双子星城以企业总部经济中心、金融创新服务基地为核心，集商务办公、研发设计、金融服务、购物娱乐为一体。昨天，9家知名企业签订合作协议，拟进驻双子星城。



3#

## 宋城西樵山岭南千古情景区

3月28日，总投资额达16.8亿元的宋城·西樵山岭南千古情景区项目正式动工。

项目地处听音湖片区门户位置，占地90.29亩，总建筑面积逾6万 $m^2$ 。预计2019年年底竣工，2020年3月开门迎客。项目以“旅游演艺+主题景区”为主要内容，将建一个建筑面积约12000 $m^2$ 的特大型剧院，座位数约3000座。



4#

3月28日，伦敦国际珠宝产业园的首期核心项目——保发珠宝产业中心项目运营中心正式进驻。项目占地约150亩，总投资约10亿元，总建筑面积超34万㎡，将打造一个涵盖生产加工、展示交易、生活配套、教育研发及公共服务于一体的绿色智能园区。

北斗科技信息专业委员会

5#



在4月2日，国家（佛山）军民融合创新示范区内的佛山市军民融合产业园将迎揭牌仪式。顺德还将根据产业分类、聚集区规划建设“军民融合产业园”A-G七个园区，区域覆盖顺德杏坛、北滘、容桂及勒流四个镇街。

**中原观点：**这些项目的开工对推动产业集群集聚发展、加快打造新兴产业成长地具有重要意义，从而推动区域的经济转型升级。



# 土地市场

Land market

顺德北滘、三水西南、高明西江新城均推出一宗优质商住用地。

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> )
<b>顺德区</b>						
2018-5-3	北滘镇乐一路南侧、纵一路以西地块	商住	81455.35	2.5	127070	6240
<b>三水区</b>						
2018-4-27	三水工业园区C区83号	工业	21840.23	3.0	1540	235
2018-4-28	西南街道建设大道南侧地块三	商住	79014.5	3.2	131400	5197
<b>高明区</b>						
2018-4-27	明城镇仙峰路以北、平山一路以东	工业	13328.11	3.0	560	140
2018-4-27	明城镇城七路以东、仙峰路以南	工业	26942.6	3.0	970	120
2018-4-27	明城镇德健路以北、规划路以西	工业	44683.71	3.0	1877	140
2018-4-27	更合镇（合水）小洞工业区广明高速以东、合和大道以南	工业	14955.22	3.0	521	116
2018-5-4	杨和镇杨西大道以西、和政路以南	工业	5903.73	3.0	337	190
2018-5-4	明城镇明富路以东、仙峰路以南	工业	264133.79	3.0	9905	125
2018-5-4	西江新城荷富大道以西、丽景东路以北	商住	81135.5	3.0	100000	4108



## 土地成交情况

万科竞得石石肯地块，华远三水新城再落子，江苏中南进驻高明。

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
南海区								
2018-3-26	桂城街道季华路东沿线以南、半岛路以北地段石石肯二村工业区地块	商住	76956.4	3.0	280000	310800万元 人才住房4.5万m <sup>2</sup>	13462	万科
三水区								
2018-3-28	云东海街道塘西线三期西侧地块一	商住	82036.14	2.7	122000	155000	6998	华远
高明区								
2018-3-30	荷城沿江路以东、西江河以西、高明大道以北	商住	83582.98	4.0	47262.8	47262.8	1414	佛山中武 景熙置地

## 土地出让预告

4月初，佛山全市没有任何地块到期招拍挂。

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> )
佛山市						
——	——	——	——	——	——	——



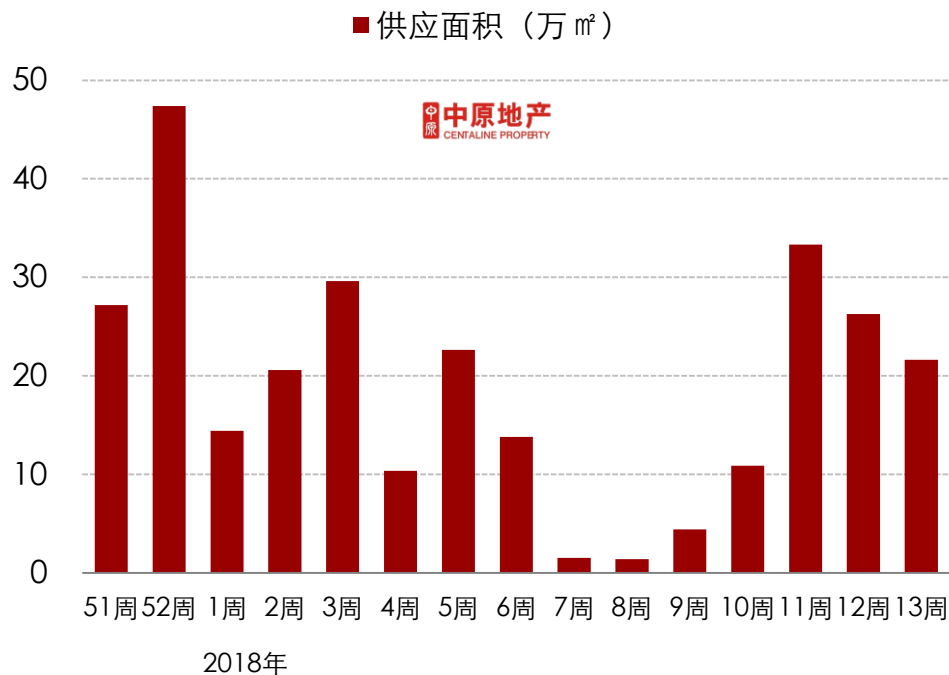
# 住宅市场

Housing market

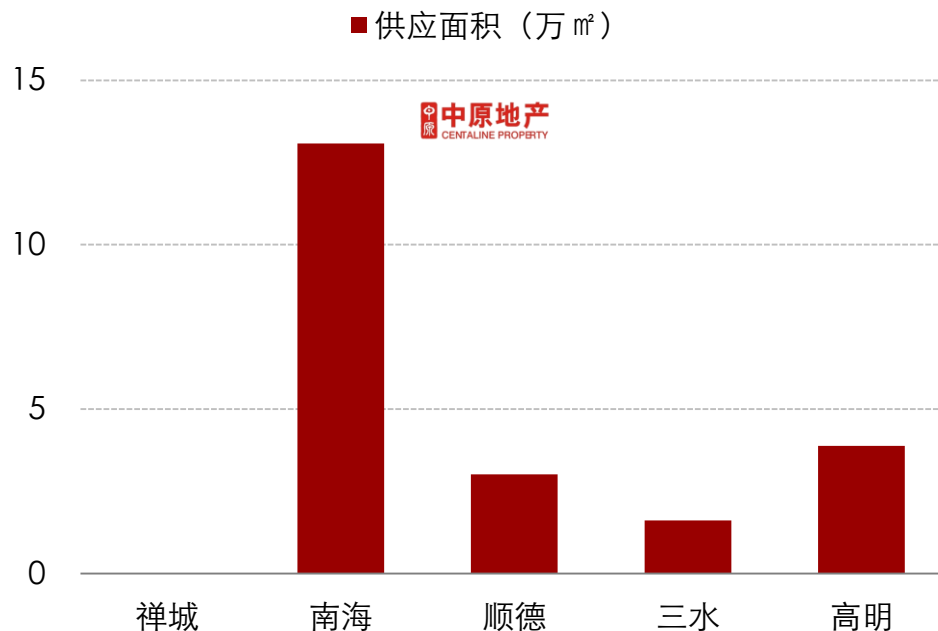
## 全市住宅供应情况

佛山本周新增1851套房源，供应量再度下降。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第13周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第13周，佛山全市新增住宅供应1851套，合计21.62万 m<sup>2</sup>，环比减少18%。全市除禅城区零供应外，其余四区均有新货入市，南海区新货量暂居首位，供应13.08万 m<sup>2</sup>，占全市61%。

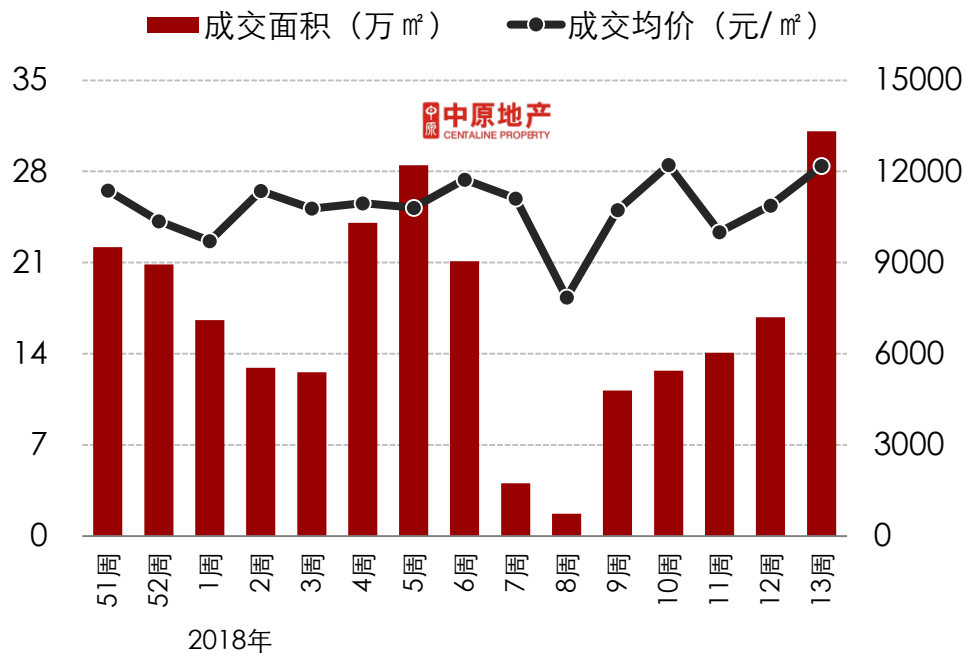
# 全市住宅供应明细

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	海逸桃花源记	2018-3-28	21栋	洋房	124	13133.15	3-4房: 93-120
	碧桂园翡翠湾	2018-3-28	23、24座	洋房	200	22757.04	3-4房: 101-131
	奥园观湖尚居	2018-3-29	8栋1、2座	洋房	40	4605.73	3-4房: 99-128
	祈福南湾半岛花园	2018-3-31	海岸路7、11、13号	洋房	96	10669.14	3-4房: 77-146
		2018-3-31	海岸路1-5号	洋房	120	15437.51	3-4房: 77-146
		2018-3-31	海岸路6、8、10、12、14号	洋房	120	15974.69	3-4房: 77-146
		2018-3-31	海岸路15-19号	洋房	120	16344.78	3-4房: 77-146
	美的翰湖苑	2018-3-30	7、8座	洋房	328	31903.56	3-4房: 90-127
南海合计					1148	130825.6	
顺德	招商依云郡花园	2018-3-28	15、17、21座	洋房	103	16342.63	4房: 145-165
	保利碧桂园中滨花园	2018-3-29	D区18座	洋房	120	13870.24	3-4房: 98-128
	顺德合计					223	30212.87
三水	西南碧桂园	2018-3-30	1座	洋房	168	16204.16	3-4房: 88-105
	三水合计					168	16204.16
高明	美的明湖北湾花园	2018-3-27	1、2座	洋房	248	32248.37	4房: 113-144
	金骏广场	2018-3-30	10座	洋房	64	6681.92	3-4房: 97-123
	高明合计					312	38930.29

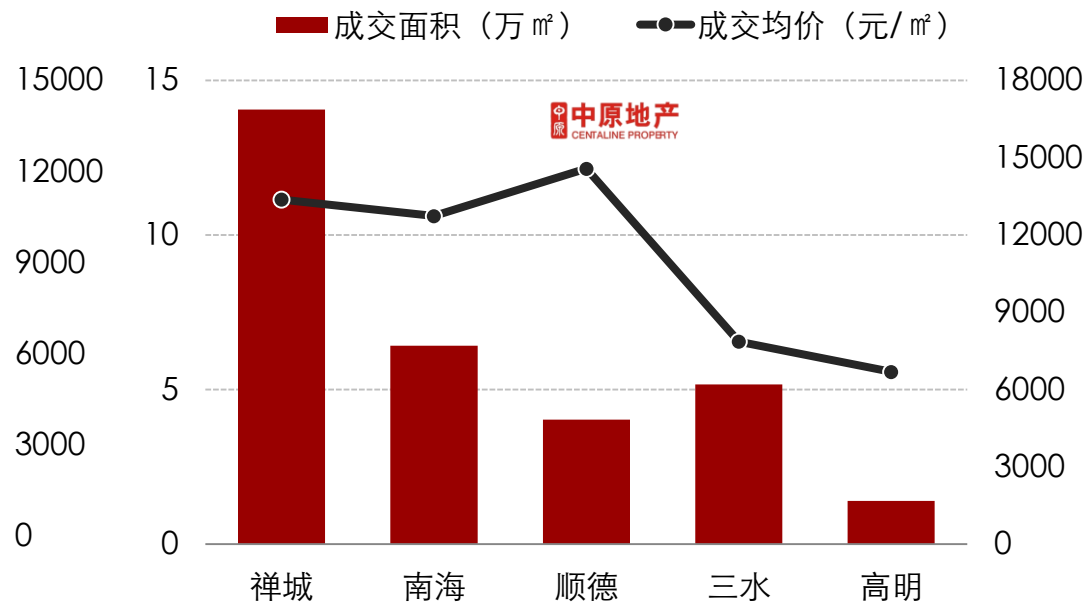
# 全市住宅成交情况

阳春三月，佛山楼市翘尾成交，量价持续回升。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2018年第13周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第13周，佛山全市住宅成交2603套，合计31.07万 m<sup>2</sup>，环比增加85%，成交均价为12179元/m<sup>2</sup>，环比上涨12%。禅城区成交量大幅回暖，网签14万 m<sup>2</sup>，暂居区域榜首，顺德区楼价最高，达14500元/m<sup>2</sup>。

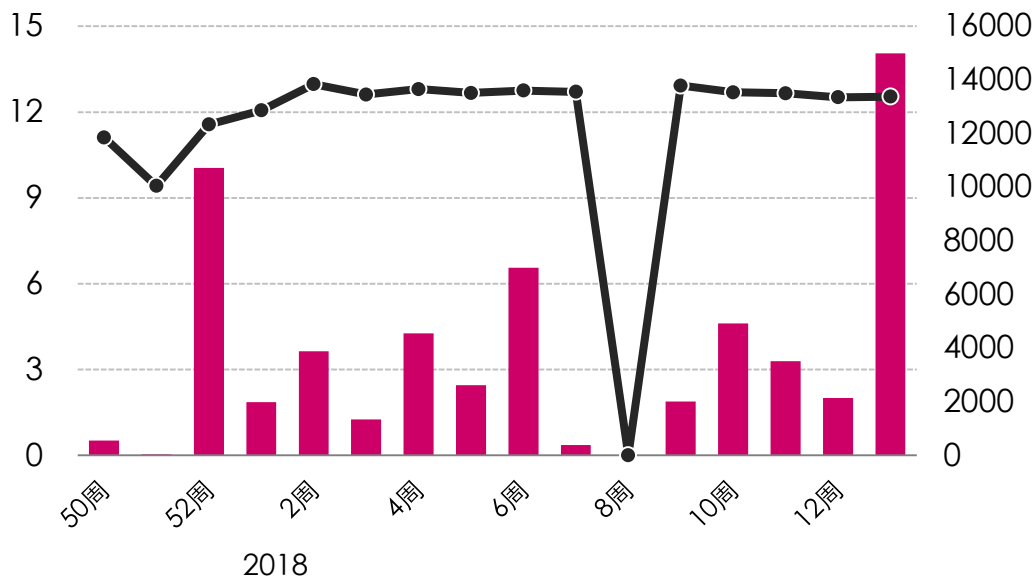
## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市网签量大幅上涨，但整体价格保持平稳。

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 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	石湾	新福港鼎峰华庭	165	17389	14019
2	祖庙	岭南天地璟廷居	146	18702	13763
3	南庄	绿岛湖壹号	118	20982	13075
4	石湾	泮景花园	86	10751	13897
5	南庄	保利翡翠公馆	79	9436	13098
6	祖庙	旭辉公元	73	7011	12731
7	祖庙	敏捷金谷	61	5702	13008
8	张槎	龙光玖龙湾	61	8719	12994
9	祖庙	万科金色里程	48	4385	13086
10	祖庙	岭南盛世	39	7514	13836

2018年第13周，禅城区住宅成交14.05万 m<sup>2</sup>，环比上涨6倍，均价为13375元/m<sup>2</sup>，与上周基本持平。

## 南海区住宅成交情况

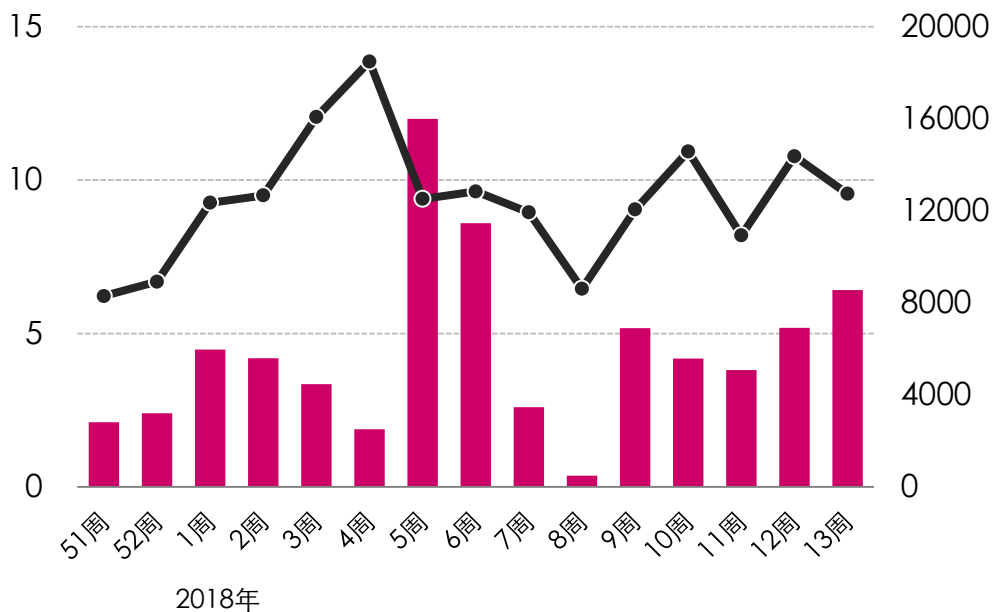
南海楼市成交量持续上升，受中低价项目成交占主导影响，楼价下行。

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	罗村	万科城市之光	131	11781	11400
2	狮山	新城璟城	54	5893	14708
3	小塘	绿地丽雅香榭花城	49	5143	9486
4	丹灶	丹灶碧桂园	38	5353	8620
5	小塘	时代领峰	38	4326	14850
6	松岗	松晖名苑	34	3607	9555
7	西樵	江滨花园锦绣龙湾	20	2591	9070
8	松岗	海逸桃源花园	18	1923	10036
9	大沥	恒大悦府	15	1693	14583
10	罗村	光明花半里雅筑	12	1222	10815

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>)



2018年第13周，南海区住宅成交6.42万 m<sup>2</sup>，环比增加24%，成交均价为12067元/ m<sup>2</sup>，环比下行11%。



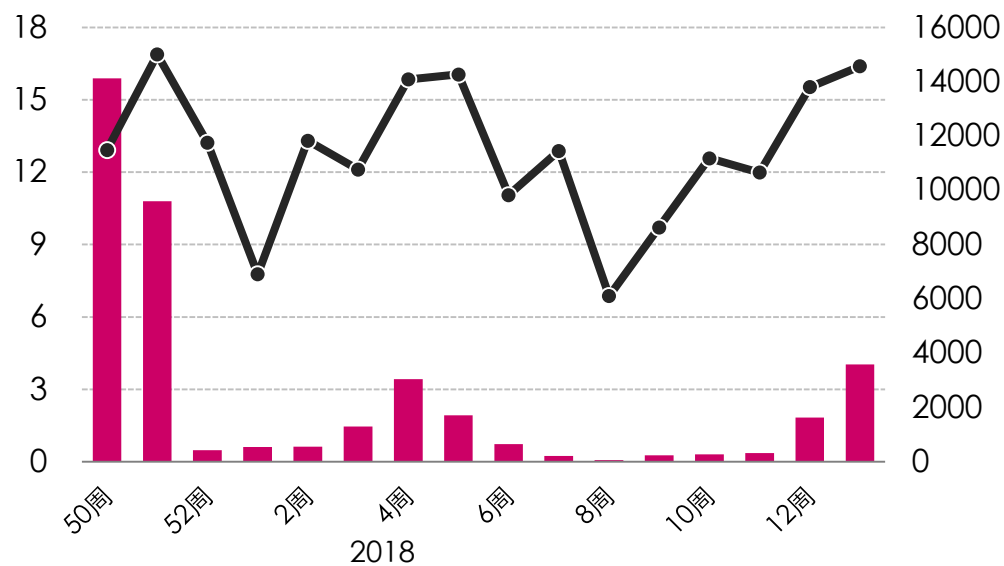
## 顺德区住宅成交情况

顺德楼市签约量价逐步上升，整体市场有所改善。

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 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	容桂	碧桂园凤凰湾	27	3009	13466
2	杏坛	金海岸德福华府	15	1476	9600
3	均安	都市经典广场	15	1570	8921
4	均安	金湾豪庭	8	950	9023
5	大良	康格斯花园	7	793	13540
6	容桂	佳兆业金域天下	7	774	11406
7	大良	保利碧桂园悦公馆	6	808	12450
8	乐从	保利海德公园	6	725	17899
9	北滘	雅居乐英伦首府	6	774	15722
10	龙江	佛奥凯茵苑	6	655	12092

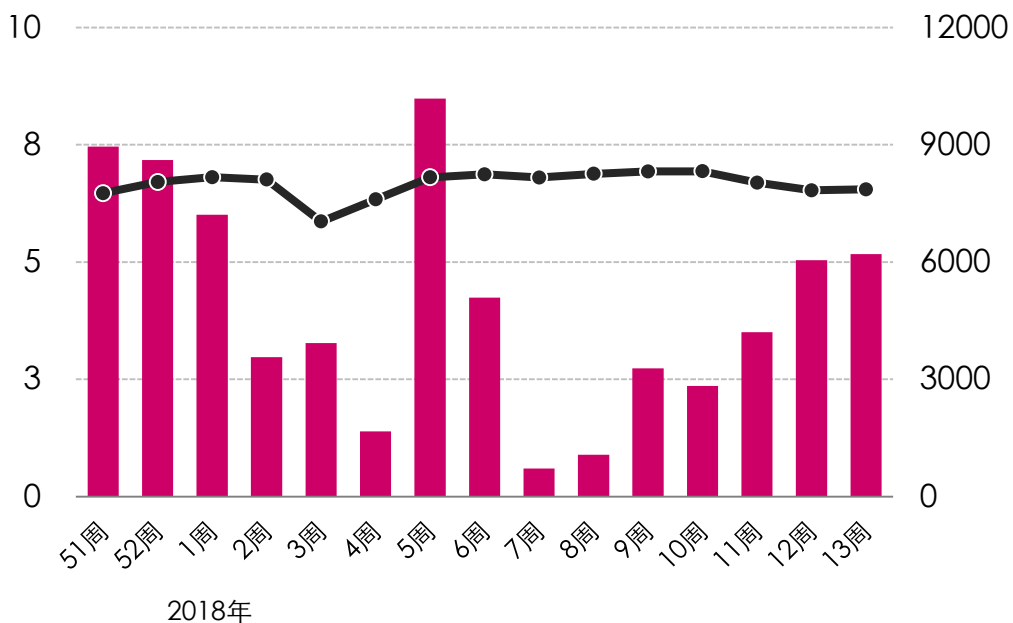
2018年第13周，顺德区住宅成交4.03万 m<sup>2</sup>，环比上升120%，成交均价为14573元/m<sup>2</sup>，环比上升6%。

## 三水区住宅成交情况

三水楼市成交平稳，量价与上周几乎持平。

三水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>)



本周三水区项目成交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	乐平	钜隆君尚花园	90	8867	7303
2	西南	时代南湾	50	5336	8653
3	西南	三水冠军城	45	4904	7703
4	西南	观景豪园	40	4499	8555
5	西南	新城招商誉府	35	3813	8526
6	白坭	中昂翠屿湖	34	3323	7804
7	云东海	恒大云东海	31	2971	8516
8	乐平	钜隆君玺花园	23	1974	7099
9	芦苞	恒福水岸南苑	22	2104	6904
10	西南	御江南	17	1643	7484

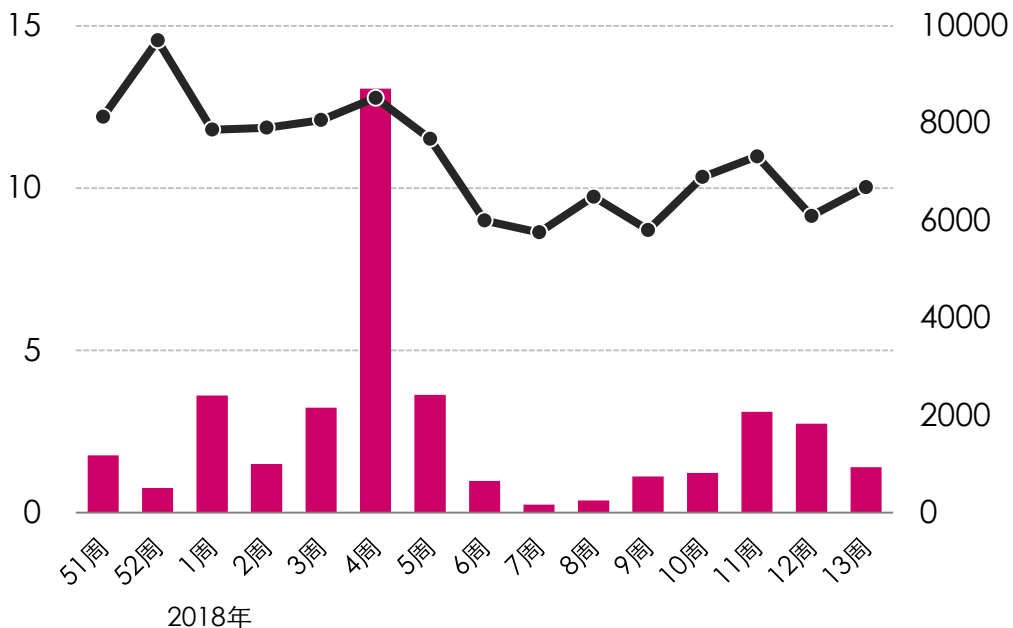
2018年第13周，三水区住宅成交5.17万 m<sup>2</sup>，环比增加3%，成交均价为7858元/ m<sup>2</sup>，与上周基本持平。

# 高明区住宅成交情况

高明项目成交放缓，成交量跌价升。

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	杨和	金鹭湾广场	20	1082	5642
2	荷城	绿色世嘉花园	17	1812	5754
3	明城	恒大山湖郡	14	1662	6126
4	杨和	欧浦花城二期	13	1707	5590
5	明城	明汇苑	11	1099	5204
6	荷城	江滨香格里拉花园	9	1071	6674
7	明城	明城万隆汇花园	8	755	5348
8	明城	云山诗意花园	7	630	5527
9	荷城	金骏广场	5	485	5802
10	杨和	美的鹭湖	4	464	12879

2018年第13周，高明区住宅成交1.4万 m<sup>2</sup>，环比减少49%，成交均价为6689元/ m<sup>2</sup>，环比上涨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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂城	万科金色领域	150	4309	18730
2	张槎	绿地小平墅	105	5511	9921
3	桂城	万科金域中央	62	4267	16688
4	桂城	京华广场	54	3094	16707
5	祖庙	万科金色里程	29	932	14060
6	祖庙	旭辉公元	26	1106	13474
7	桂城	丽日广场	23	1145	9717
8	乐从	保利东瑞广场	22	1333	9066
9	乐从	怡龙湾公寓	19	960	17767
10	祖庙	朝安碧桂园	19	720	16407

## 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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	保利商务中心	24	4153	11500
2	祖庙	禅城绿地金融中心	8	1076	14160
3	桂城	富力国际金融中心	7	1056	23000
4	桂城	天安中心	3	541	10549
5	桂城	南海万达广场	3	383	10899
6	乐从	智汇广场	2	113	10999
7	石湾	佛山雄盛王府广场	2	494	14589
8	桂城	方舟建筑产业中心	1	236	6923
9	乐从	德富置业大厦	1	104	12053
10	张槎	源海国金广场	1	166	12916

## 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	南庄	万科城	8	449	37126
2	张槎	保利香槟花园	6	278	14461
3	桂城	中建灯湖领秀	4	124	49254
4	南庄	万科又一城	3	189	40000
5	南庄	保利翡翠公馆	3	135	37568
6	桂城	万科金域中央	3	192	20545
7	桂城	富力国际金融中心	3	448	34677
8	石湾	苹果公馆	2	96	27240
9	石湾	世博广场	1	40	26527
10	乐从	星际半岛	1	40	31751

## 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
南海桂城	保利诺丁山	3月28日	9座	189	74- 103	毛坯22000	96%
顺德伦教	伦教碧桂园	3月28日	御府2、6、7座	139	88-140	带装修17000	75%
顺德大良	招商公园1872	3月31日	17栋	103	145-166	毛坯15000	93%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing



## 重点项目营销活动

碧桂园珑景、佛山美的城、恒福容悦园纯新项目面世。

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	主推产品
禅城	绿岛湖壹号	3月30日	推售	开盘推【壹公馆】50-85㎡，带装修发售，吹风价约16000元/㎡。
	万科金色里程	3月31日	推售	31-41㎡带装修公寓，均价约1.1-1.2万/㎡，首期约24万，可分三期付款。
南海	富力西江十号	3月31日	认筹	4月中开放实体板房，4月底加推1、5座带装修洋房，楼高31层，2梯3户。
	恒大御湖湾	3月31日	开示范区	情景示范区涵盖233-246㎡复式叠墅、113-133㎡御景平墅。
	珠水豪庭	3月31日	活动	CityMore国际魔术。主推86-139㎡江景带装修洋房。目前开放6、10栋实体板房。
顺德	碧桂园珑景	3月31日	产品发布会	预计4月开板房，随后推售，项目共两栋住宅，1号楼2梯4户，楼高24层，89-105㎡三房；2号楼1梯2户，楼高9层，125㎡四房，均带装修发售。
	恒福容悦园	3月31日	开销售中心及板房	4月首推1、4座90、97、116㎡带装修三四房，2梯4户。
	保利碧桂园悦公馆	4月1日	认筹	4月推二期18座97、127㎡带装修洋房，吹风价约1.9万/㎡。
	万科翡翠江望	3月31日	开新板房	首推8-10座125㎡带装修四房，楼高30层，2梯2户，售价待定。
三水	碧桂园奥斯汀	3月31日	VIP认购专场	新品为都荟组团88-104㎡带装修三四房，楼高30层，吹风价约13000元/㎡。
高明	佛山美的城	3月31日	开销售中心	——

绿度控股 佛山建群 绿度·璀璨天城 SHINING CITY

**首付19万起**  
**拥城央资产**

季华中轴·双地铁交汇  
**30-45m<sup>2</sup> 天寓**

0757 **8327 9888**  
佛山·禅城区·季华六路

绿度璀璨天城 3月28日 广州日报

NENKING 能兴控股集团 怡翠

**能兴20周年庆**  
Anniversary  
热烈庆祝能兴控股集团有限公司  
成立20周年  
2018.3.28

华海湾公寓 怡翠御峰 佛山福海体育文化演艺中心 (龙狮国际球馆主场馆) 怡翠华庭  
大型国际购物中心

能兴集团 3月28日  
南方都市报、广州日报、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)

