

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2017.12.18-2017.12.24)

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 11月佛山一手住宅成交缩水近三成，全市库存量升

佛山市住建局发布11月份成交数据显示，全市住宅成交继续缩水。11月份全市新房成交面积下降至63.9万㎡，环比减少29%。与成交规模同比缩水的还有全市新增面积，据佛山中原策略研究中心统计数据显示，11月住宅新增预售为86.64万㎡，环比下降27%。全市的库存在今年3月份“企稳”，截至11月底去化周期已经回升至7.6个月。二手房成交则打破前5个月的连续下降模式，成交面积为51.43万㎡，环比增长49%。

② 2018年租赁品牌“新面孔”陆续要进驻佛山

佛山市住建管理局发布了佛山最新的民营企业参与租赁市场的情况。目前万科、碧桂园、怡翠、旭辉、世联行、YOU+、铂涛集团等民营企业已经布局佛山租赁市场。这其中包括房企自住建设、合作经营以及租赁平台等多种形式。

③ 佛山租赁APP“阳光·美好家园”上线

12月20日起，安卓系统的租赁平台APP“阳光·美好家园”已正式上线。该平台实现企业备案、房源发布、房源检索、房源验真、人员身份认证、合同网签等功能。同时，“阳光·美好家园”的“指数”功能，还将实时展现佛山不同区域的住房销售、租赁市场的涨跌情况和发展趋势。目前该数据已经最新发布至11月，数据显示，今年11月佛山住房租赁指数再度上升，达到126.63点。

④ 官方澄清：南海区没发布新的房地产调控政策

12月21日，南海区国土城建和水务局相关负责人表示，12月18日下午，南海区房地产业协会组织会员单位召开业务会议，该局应邀出席。会议没有发布新的房地产调控政策，传闻有恶意炒作解读的势头。

⑤ 华南区最大永旺梦乐城落子佛山

12月21日，“永旺梦乐城佛山大沥”盛大开业。项目总占地9.4万㎡，拥有20万㎡建筑面积、2700个停车位、近240个时尚品牌，是华南区最大的永旺梦乐城。预计年交易额达15亿-20亿元，就业人群超5000人。



土地市场

Land market

土地供应情况

本周佛山全市没有录取到任何地块的出让信息。

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)
佛山市						
——	——	——	——	——	——	——

土地成交情况

阳光城首入高明拿地，美的拿下北滘机器人产业地块。

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
顺德区								
2017-12-18	勒流街道东风村留用地之二地块	工业	19444.98	3.0	2916.75	2916.75	500	凯华电器
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	13005	129	美的电气
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	9774	2601	瑞兴医药
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	343	240	李中余
2017-12-21	杨和三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	商住	29944.25	3.0	17070	27420	3052	阳光城

佛山全市共有5宗商住用地将于2017年年尾招拍。

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	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
2017-12-29	里水镇新联村(土名)“敢鱼嘴”地段	工业	26136.6	3.0	1764	225
2017-12-29	里水镇文教村(土名)“山布山”地段	工业	23300	2.5	1398	240
顺德区						
2017-12-29	容桂容里居委会容奇大道东27号地块	商住	21956.76	3.0	40840	6200
2017-12-29	勒流南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一	商住	58691.48	3.5	93448	5100
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
2017-12-28	云东海街道云庭大道北侧地块五	商住	143270.09	2.8	61500	1533
高明区						
2017-12-29	更合镇蛇塘村以北、更合大道以南	商住	73093.8	2.13	27410	1761

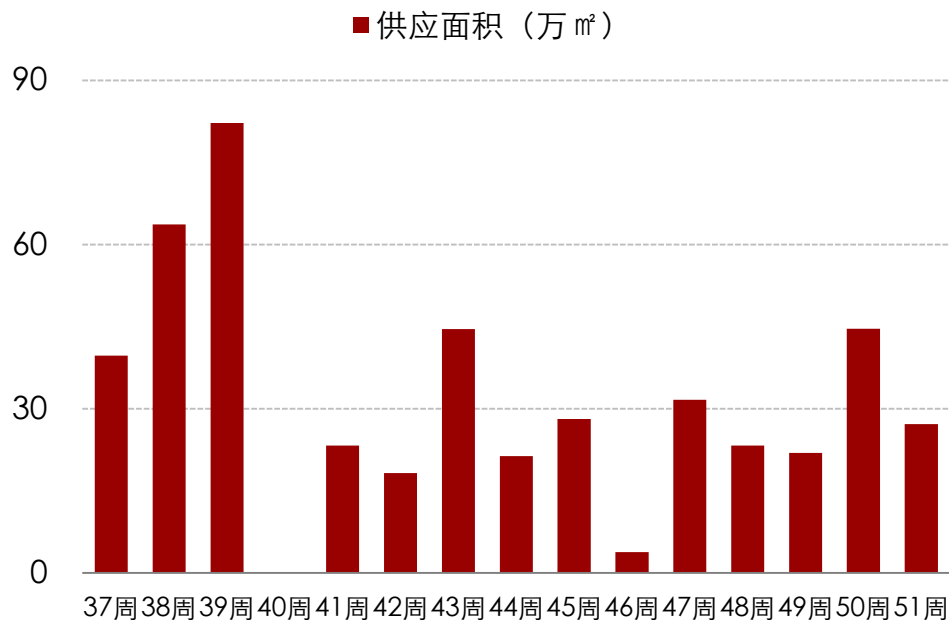


住宅市场

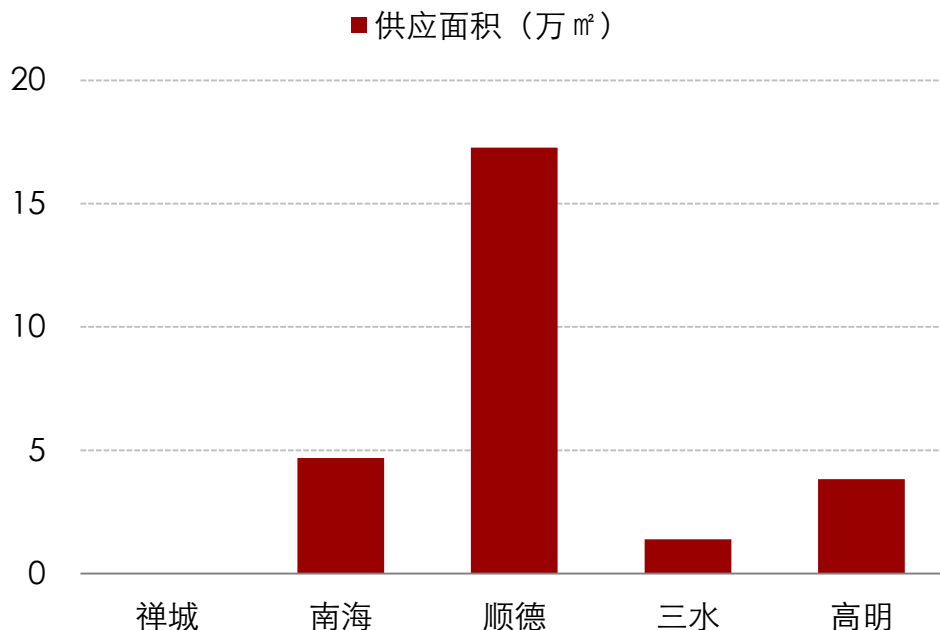
Housing market

本周佛山各区共12盘取得新货预售证，其中4个为纯新项目。

佛山市周度商品住宅供应走势



2017年第51周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第51周，佛山全市仅新增住宅供应1990套，合计27.19万 m²，环比减少39%。本周除禅城区零供应外，其余四区均有新货入市，其中顺德区新增量暂居五区首位，有17.27万 m²，片区内恒大龙江翡翠、中海万锦公馆、招商曦岸纯新盘实现新推售。

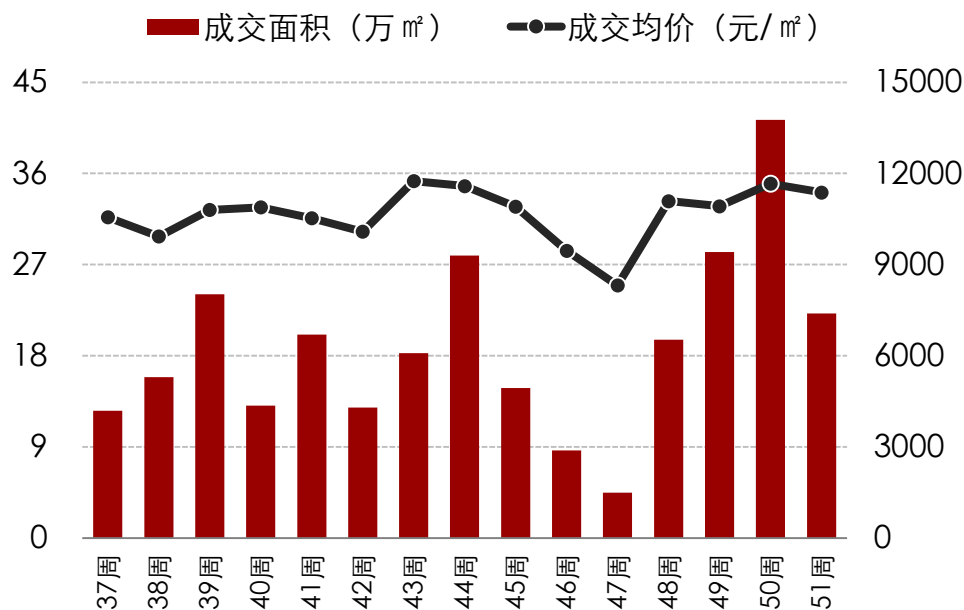
全市住宅供应明细

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	中铁建水岸花园	2017-12-21	4、5座	洋房	40	5958.5	4房: 148-149
		2017-12-21	3座	洋房	20	2958.7	4房: 148-149
	恒大御湖湾	2017-12-21	53、54座	洋房	40	5857.06	3-5房: 113-247
		2017-12-21	57、58座	洋房	40	5867.61	3-5房: 113-247
	桂丹颐景园	2017-12-20	兰亭	洋房	93	12388.06	4房: 133
	富力江湾华庭	2017-12-19	3栋	洋房	94	13904.02	4房: 126-179
	南海合计					327	46933.95
顺德	海骏达广场	2017-12-20	9座	洋房	53	27899.69	5房以上: 428-481
	顺德恒大御苑 (恒大龙江翡翠)	2017-12-20	7栋	洋房	144	13215.43	3房: 90-91
		2017-12-20	4、6栋	洋房	184	24092.97	3-4房: 107-138
	保利碧桂园中滨花园	2017-12-20	D区14座	洋房	93	13480.65	3-4房: 115-166
	中海万锦公馆	2017-12-22	1-5座、14座、15座	洋房	228	31612.50	3-4房: 128-132
	招商铂岸花园 (招商曦岸)	2017-12-22	18座	洋房	162	16182.60	3-4房: 83-111
	泰禾红郡府	2017-12-22	20、21栋	洋房	136	24979.28	4房: 144-171
		2017-12-22	6栋	洋房	152	21225.63	3-4房: 98-157
顺德合计					1152	172688.8	
三水	博雅滨江花园	2017-12-20	39座	洋房	127	14005.21	3-4房: 96-136
	三水合计					127	14005.21
高明	万科美的西江悦花园	2017-12-19	3座	洋房	198	19724.1	3-4房: 89-121
		2017-12-19	17座	洋房	186	18531.8	3-4房: 89-121
	高明合计					384	38255.9

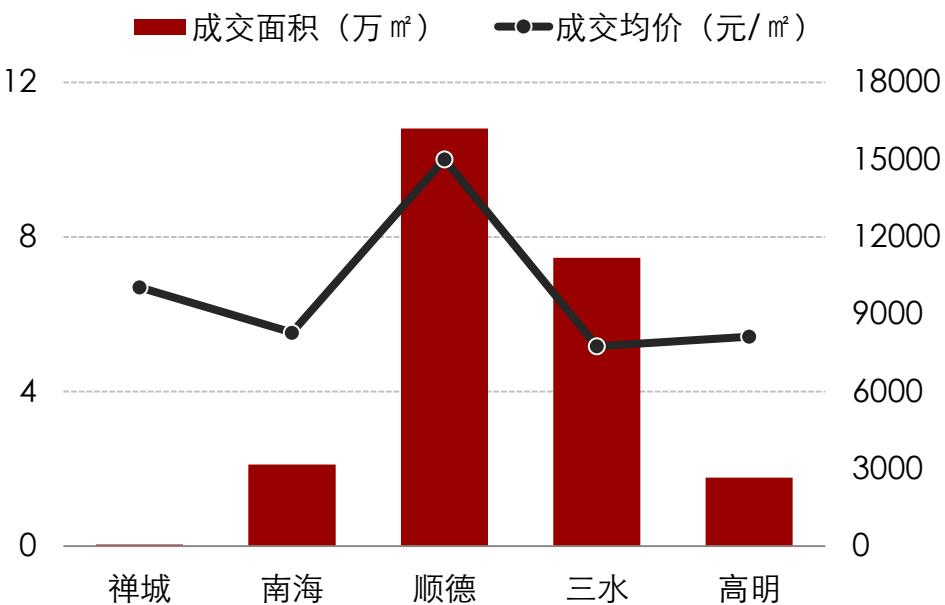
全市住宅成交情况

本周部分项目集中签约潮退却，佛山楼市量跌价稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第51周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第51周，佛山全市住宅成交1926套，合计22.18万㎡，环比减少46%，成交均价为11374元/㎡，环比下跌2%。本周顺德区楼市成交量暂居五区首位，达10万㎡以上，楼价也为五区最高网签楼价，有15000元/㎡水平。

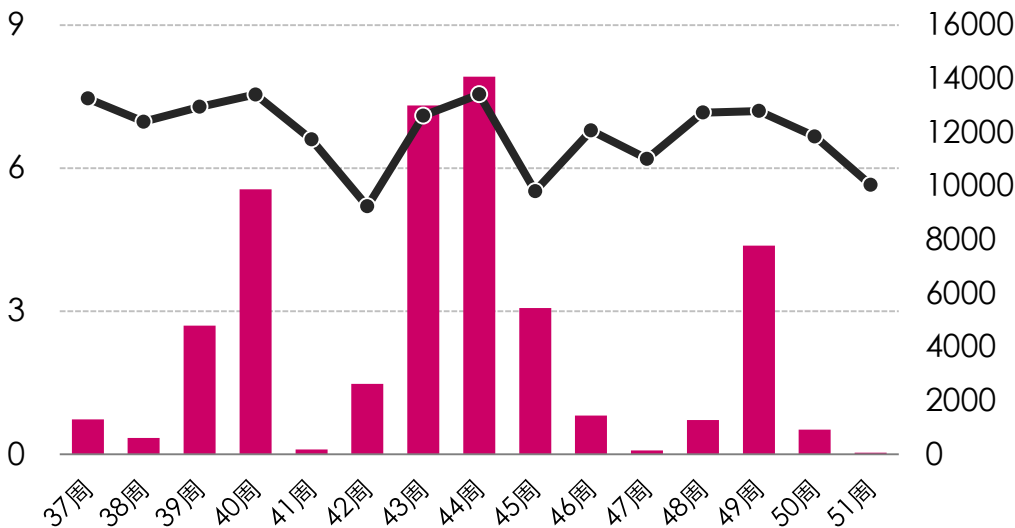
禅城区住宅成交情况

政策调控不放松，禅城楼市网签量锐减。

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	张槎	智慧新城	1	354	10045
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

备注：本周只有一个项目网签

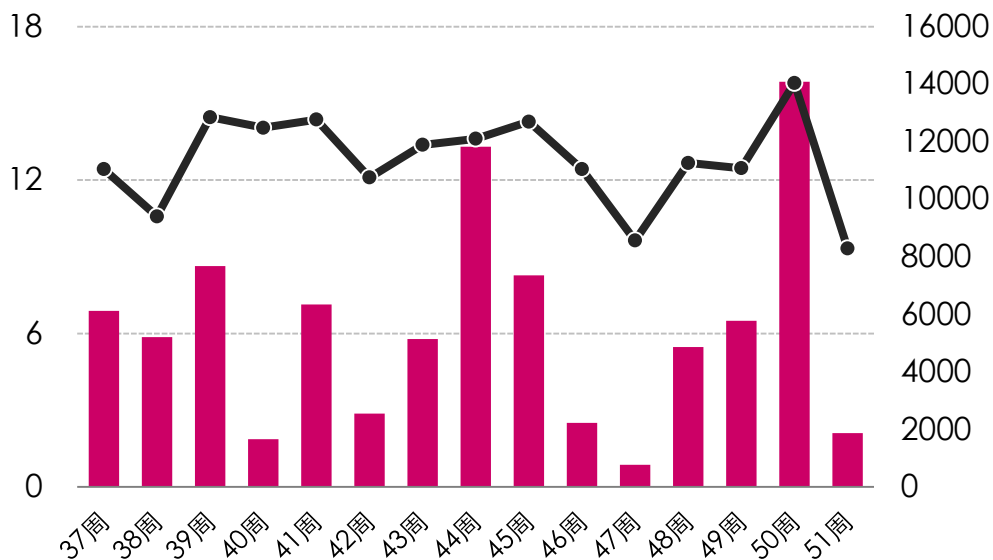
2017年第51周，禅城区住宅成交0.0354万 m²，环比下降93%，成交均价为10045元/ m²，环比下跌15%。

南海区住宅成交情况

本周南海区域楼市成交量价下跌幅度明显。

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	小塘	绿地丽雅香榭花城	77	7263	9461
2	狮山	禾粤尚德居	32	2749	3992
3	丹灶	丹灶碧桂园	13	1433	8899
4	西樵	碧桂园翡翠湾	11	1556	8562
5	罗村	尚观嘉园	9	803	9568
6	丹灶	上林一品苑	8	891	9999
7	丹灶	和丰颖苑	7	642	8525
8	西樵	恒大御湖湾	7	924	8574
9	西樵	景观花园	6	746	3947
10	大沥	金棕榈湾	4	1051	9550

备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

2017年第51周，南海区住宅成交2.11万 m²，环比减少87%，成交均价为8290元/ m²，环比下跌41%。

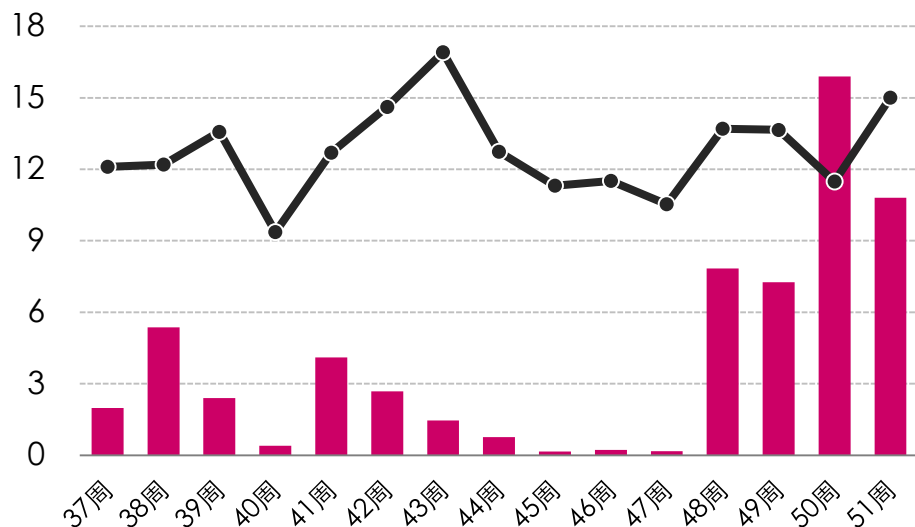
顺德区住宅成交情况

限购区项目集中签约，顺德整体楼市量跌价升。

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㎡) ●—● 签约均价 (元/㎡)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	碧桂园新城之光	203	23917	17284
2	伦教	伦教碧桂园珑湾苑	133	17101	18610
3	大良	力合阳光城云谷	119	13119	15682
4	容桂	碧桂园凤凰湾	118	13302	14012
5	伦教	伦教碧桂园御府	101	13130	15549
6	乐从	泰禾佛山院子	59	8368	9277
7	大良	康格斯花园	46	5674	9683
8	伦教	顺德保利中央公园	33	4045	14978
9	均安	金湾豪庭	17	2043	7936
10	杏坛	嘉信绿景公馆	14	1398	8576

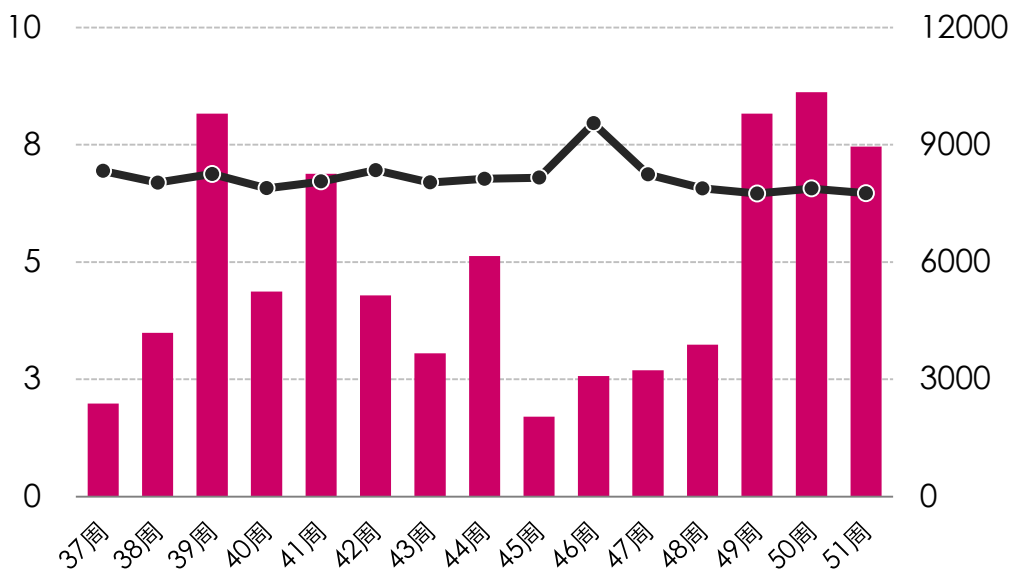
2017年第51周，顺德区住宅成交10.8万㎡，环比下降32%，成交均价为15008元/㎡，环比上升31%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量下跌，楼价保持平稳。

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	乐平	乐平碧桂园	153	16395	7571
2	西南	三水冠军城	137	13237	8581
3	西南	博雅滨江	96	10502	8347
4	云东海	旭辉城	56	5967	8692
5	南山	南山侨苑	51	4639	2390
6	西南	鸿安花园	42	4480	8316
7	乐平	广乐颐景园	39	3771	6558
8	西南	时代南湾	38	4069	7914
9	西南	观景豪园	18	1881	8309
10	白坭	恒大山水龙盘	18	2081	7468

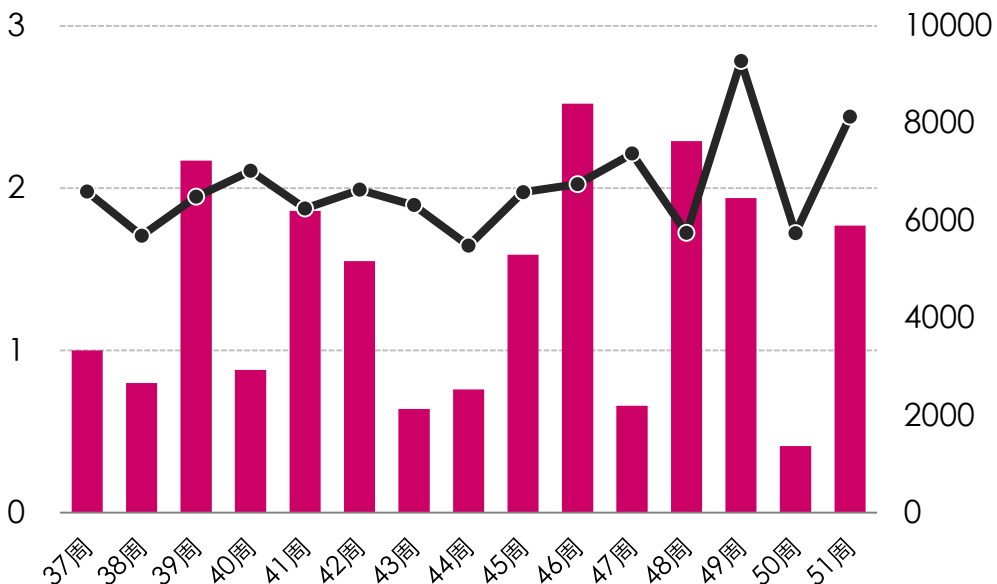
备注：个别项目网签价格为特殊房源网签价

2017年第51周，三水区住宅成交7.46万 m²，环比减少13%，成交均价为7760元/ m²，环比微跌1%。

本周高明楼市量价齐升。

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	君御海城	41	4703	8574
2	杨和	美的鹭湖	25	1508	7145
3	荷城	富星半岛	18	7728	8705
4	杨和	雅居蓝湾花园	7	749	5625
5	荷城	喜溢华府	5	497	5823
6	荷城	美的西海岸花园	3	317	6555
7	荷城	富隆湾家园	2	178	9100
8	荷城	美的明湖北湾花园	2	253	9731
9	荷城	美的明湖花园	2	283	8839
10	荷城	能信水岸华庭	2	227	5144

2017年第51周，高明区住宅成交1.77万 m²，环比增加332%，成交均价为8135元/ m²，环比上涨42%。

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	碧桂园曼哈顿	172	6853	16768
2	祖庙	旭辉公元	68	2948	14515
3	桂城	万科金域中央	27	1835	15046
4	桂城	新凯广场	27	2464	10461
5	石湾	卓远广场	19	565	14012
6	乐从	保利东瑞广场	15	897	8652
7	乐从	智汇广场	10	489	12835
8	乐从	宗德中心	8	1068	17777
9	桂城	京华广场	6	380	18383
10	桂城	富力国际金融中心	4	814	18345

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	大正小成广场	18	2177	8752
2	乐从	德富置业大厦	4	760	12053
3	桂城	嘉邦国金中心	1	117	10030
4	桂城	南海万达广场	1	135	13179
5	桂城	天安中心	1	123	10200

备注：本周写字楼排名只有前5

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	张槎	中海凤凰熙岸	3	151	25495
2	祖庙	碧桂园曼哈顿	2	94	30622
3	张槎	领地海纳珑庭	2	92	27273
4	南庄	万科城	2	23	31474
5	南庄	招商雍景湾	2	115	15161
6	桂城	富力国际金融中心	2	203	18345
7	桂城	万科金域中央	2	127	21747
8	桂城	中国铁建国际公馆	2	172	33705
9	祖庙	禅城绿地中心	1	114	21392
10	石湾	汇博国际广场	1	250	15205

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
三水	北大资源博雅 滨江	2017年12月21日	38、39座	257	96-136㎡	毛坯8300元/㎡	97%
三水	御江南	2017年12月23日	48座	124	96-130㎡	带装10800元/㎡	23%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

本周末碧桂园、恒大、新城控股旗下纯新楼盘有营销动作。

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	12.22	推洋房	加推二期2座142、159㎡毛坯四房，3梯3户，价格待定。
	碧桂园岭南盛世	12.23	开板房	开放央墅样板房示范区，月底首推90、100、105㎡带装修三四房，2梯6户，售价待定。
南海	碧桂园翡翠湾	12.22	推洋房	推125-147㎡带装修新品，楼高33层，2梯5户，售价待定。
	松晖名苑	12.23	推洋房	推8座95、105、136㎡带装修洋房，楼高21层，2梯4户，吹风价约13000-14000元/㎡，冻结2万可优先选房。
	恒大滨江御府	12.24	开销售中心及板房	开放销售中心及板房，首推110-200㎡带装修三四房，楼高31层。
顺德	泰禾佛山院子	12.23	推洋房	推6座99-160㎡带装修洋房，楼高41层，2梯4户，售价待定。
	保利碧桂园悦公馆	12.23	推洋房	加推14座115、141、166㎡毛坯新品，楼高31层，售价待定。
	保利东湾	12.23	卖车位	开卖车位，5万定金进行登记。项目目前在清46-80㎡平层及复式毛坯公寓，平层为7梯21户，复式为6梯19户，均价约13000元/㎡。
	碧桂园智慧家	12.23	开体验中心	开放体验中心，项目主推小高层住宅，具体产品信息待公布。项目总占地约7027㎡，总建筑面积约4万㎡。
	恒大龙江翡翠	12.24	推洋房	加推7座89-96㎡，楼高25层，吹风价约15000元/㎡，预存2万可优先选房。
三水	新城招商誉府	12.23	推洋房	首推5-7座90-125㎡带装修三四房，5座楼高29层，6、7座楼高33层，均为2梯4户，吹风价约11000-12000元/㎡。

重点项目报广投放

新城控股 Think+
FUTURE LAND

新城·璟城
FUTURE SCENERY

博爱湖旁 不限购 生活大城
95-112m²全南向带装修三四房

12.28首发 诚意登记最后召集
幸运大抽奖、圣诞新年好礼大派送

佛山·南海·狮山 广茂路327号 0757 8663 9888

新城·璟城 12月21日 佛山日报

物联网智谷 46双喜

百万让利 致谢2017

38套一口价产权公寓 首付21万起!

佛山新城南·41-73m²产权会展loft公寓
*买一层用两层 *双钥匙 *双中空

创智热线 0757 2932 8888 智汇广场 地址:佛山市禅城区南庄镇南江一路33号

物联网智谷 12月22日 佛山日报

恒大·龙江翡翠
正龙江 学府都会华宅

即将荣耀开盘

建筑约89-137m²央景华宅 全城倾鉴

恒大集团 世界500强

0757-6663 6666 顺德·龙江·龙江中学旁

恒大·龙江翡翠 12月22日
佛山日报、珠江商报

碧桂园·华润新城之光
METRO'S ELEGANT

收官钜献 仅此一栋
135-138m²中央泳池园景大宅

12月21日 盛大发售

- 惠州湾“都市核”连接珠三角
- 规划3地铁+轻轨1交通中心
- 地铁直达海珠不换乘
- 1公里尽享千亿配套生活圈
- 12班优质幼儿园已竣工
- 全屋智能化品牌装修

0757 2887 9888

碧桂园·华润新城之光 12月21日 佛山日报

MAGNIFICENT
新城招商·誉府

12月23日
盛大开盘

新城控股&招商蛇口联袂钜献
临地铁 公园旁 95-125m²三四房

0757 8761 6666

新城招商·誉府 12月20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

