

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2017.7.31-2017.8.6）

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 禅城2017下半年普通住房价格标准提升至17234元/㎡

8月2日，佛山市禅城区国土城建和水务局公布《禅城区2017年下半年普通住房标准的通告》，禅城区2017年下半年普通住房标准必须同时符合以下条件：一、住宅小区建筑容积率在1.0以上；二、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；三、实际成交价格按建筑面积计算低于17234元/㎡。

## ② 佛山8月共出让9宗商住地，8宗位于非限购区域

8月，佛山土地市场将出让9宗商住地，总计面积38.72万㎡，环比下跌17.3%，挂牌总价超过43.7亿元。顺德依然是推地主力，共推5宗地，占地面积超过18万㎡。南海2宗，三水高明各1宗，禅城又无新地推出。值得一提的是，本月推地除大沥地块外，其余地块均位于非限购区域。

## ③ 佛山首批市级特色小镇揭晓

8月2日下午，佛山市特色小镇建设工作会议召开，会上正式向社会公布了包括佛山陶谷小镇、佛山建陶小镇、佛山绿能装备小镇、佛山千灯湖创投小镇、佛山岭南文旅小镇、佛山广佛里智慧慢城、佛山智造小镇、佛山花卉小镇、佛山乐商小镇、佛山家居名镇、佛山鹭湖假日小镇、佛山东洲鹿鸣体育小镇、佛山水都小镇、佛山文创古镇、佛山广府印象小镇共15个市级特色小镇名单。

## ④ 广州十部门发文调控从严：高于指导价项目一律不办理网签

8月2日，广州住建委联合九部门发布关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知。通知要求，对于不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售许可证或不予办理交易网签备案；严格审核房贷首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于首付款；积极构建购租并举的住房制度。严格落实土地供应计划，多举措加大商品住房供应；尽快编制印发住房发展“十三五”规划，明确“十三五”期间住房建设目标和规模，着力优化住房供给结构、完善多层次住房供给体系。



# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

高明西江新城再推出商住地块，将限地价、竞配建。

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/㎡)
顺德区						
2017-9-5	乐从镇新桂路以西、藤湖路以北地块	工业	69319.89	3.0	8493	408
高明区						
2017-9-6	更合镇更合大道以东、沧江河以西地块二	工业	10904.1	3.0	347	106
2017-9-6	更合镇更合大道以东、沧江河以西地块一	工业	17153.42	3.0	550	107
2017-9-6	更合镇小洞工业区经一路以西、纬三路以北	工业	16850.99	3.0	519	103
2017-9-6	西江新城苏河路以东、明国路以北	商住	25368.65	2.8	34300	4829

## 土地成交情况

电建首入佛山，并日内连夺顺德两地，中海进驻顺德均安。

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
顺德区								
2017-7-31	大良街道近良居委会振东围地块	商住	56030.93	3.0	126070	184903万元 无偿配建3.4万 m <sup>2</sup> 自销配建1.35万 m <sup>2</sup>	名义11000 折合14550	电建
2017-7-31	勒流街道西安亭大桥侧地块	商住	54377.41	2.8	68516	167482万元 无偿配建1500 m <sup>2</sup>	名义11000 折合11139	电建
2017-8-1	均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	商住	63103.37 A区51412	3.5	53983	139983万元	7779	中海
2017-8-2	北滘镇西南片区03-C-11-2地块	工业	1197.83	2.4	144	212万元	501	通程顺机动车检测中心

备注：折合楼面地价包含无偿配建住房3000元/m<sup>2</sup>的配建成本并且可售面积扣除了无偿配建住房的面积

## 土地出让预告

大沥沥西商住地将限地价、竞住宅自持比例、竞自持年限出让。

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> )
南海区						
2017-8-10	大沥镇沥西夏巷村地段	商住	7804	3.0	9365	4000
高明区						
2017-8-7	西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	商住	59007.72	2.8	68153	6300



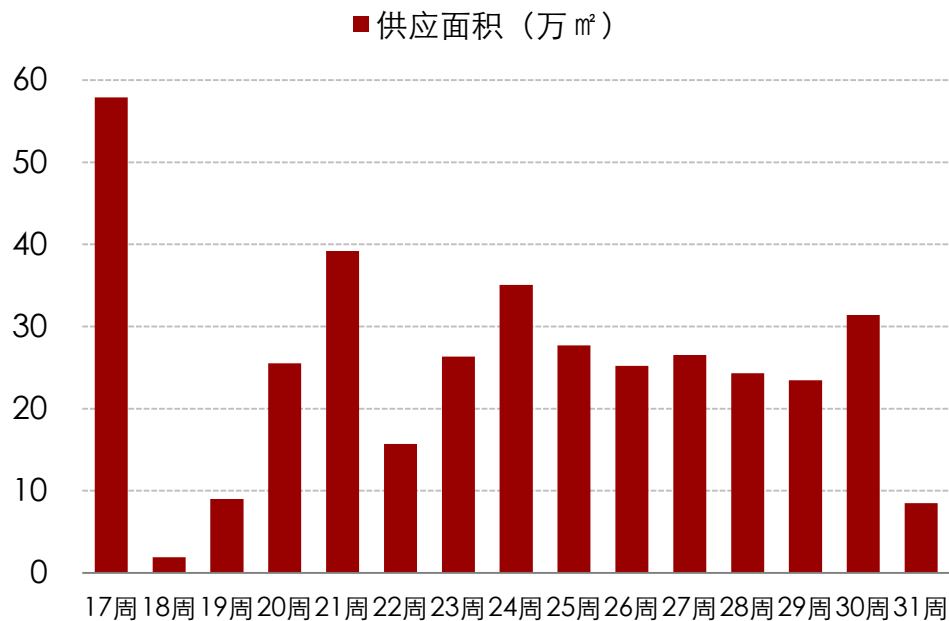


# 住宅市场

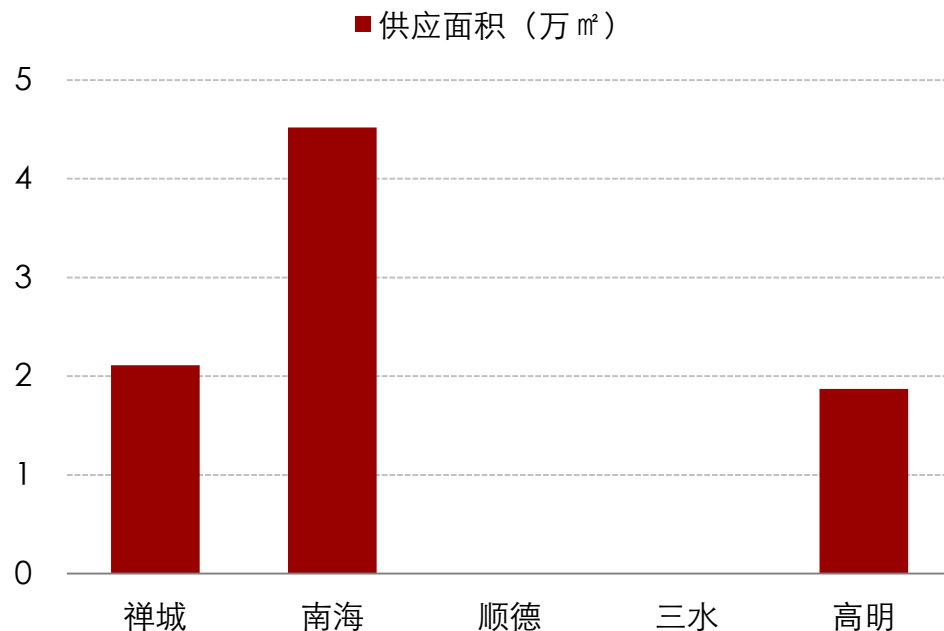
Housing market

## 8月首周，佛山楼市新增供应步伐放缓。

### 佛山市周度商品住宅供应走势



### 2017年第31周佛山五区商品住宅供应情况



2017年第31周，佛山全市新增住宅供应792套，合计8.5万 m<sup>2</sup>，面积环比减少73%。本周顺德、三水两区零供应，其中南海区新货量位居五区首位，占全市53%，禅城城北万科金色里程区新推232套小三房。

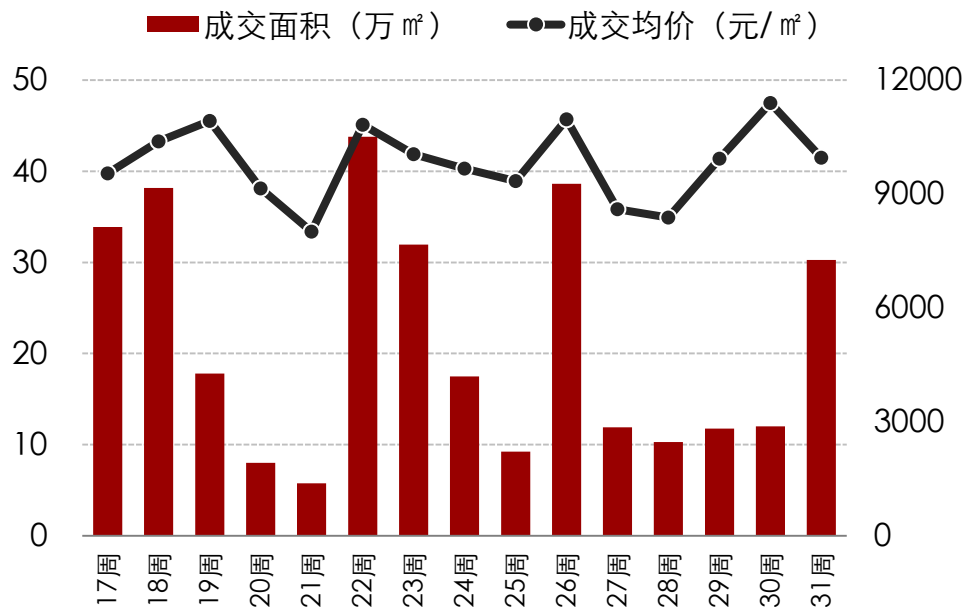
## 全市住宅供应明细

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	万科金色里程	2017-8-1	八、九座	洋房	232	21120.36	3房: 80-98
	禅城合计				232	21120.36	
南海	融创御府	2017-8-3	11座	洋房	176	20028.2	3-4房: 88-146
	中旅银湾花园	2017-8-4	15座	洋房	96	12903.58	3-4房: 116-171
		2017-8-4	16座	洋房	96	12288.48	3-4房: 116-171
	南海合计				368	45220	
高明	富隆湾家园	2017-8-1	1座	洋房	116	10557.75	3-4房: 88-96
	瑞日天下花园	2017-8-3	3座	洋房	76	8131.81	3-4房: 90-128
	高明合计				192	18690	

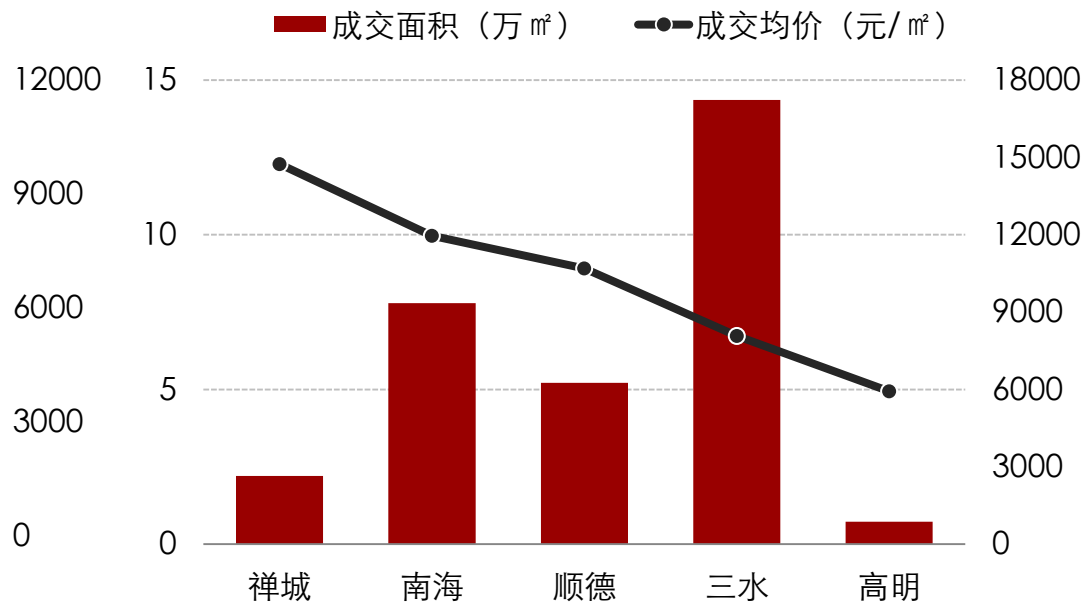
# 全市住宅成交情况

8月首周，非限购镇街刚需项目迎网签潮，周度楼市量升价跌。

佛山市周度商品住宅成交走势



2017年第31周佛山五区商品住宅成交情况



2017年第31周，佛山全市住宅成交2722套，合计30.28万 m<sup>2</sup>，环比增加152%，成交均价为9956元/ m<sup>2</sup>，环比下跌13%。五区除高明区成交量有所减量外，其余四区楼市均有不同程度的销售回暖，其中恒大郦湖城迎来一批网签高潮，支撑三水区网签14.36万 m<sup>2</sup>，位居五区首位，禅城楼价达14700元/ m<sup>2</sup>水平，为五区最高。

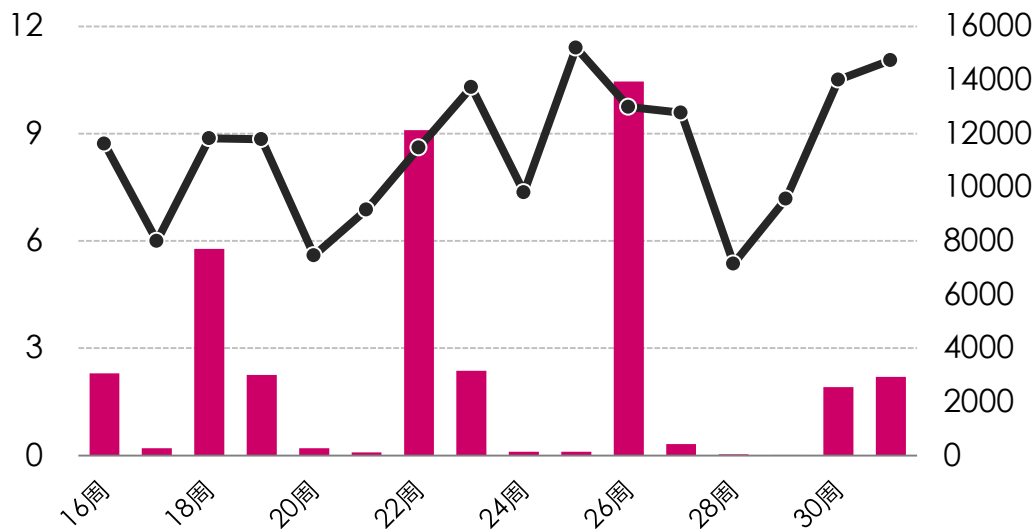
## 禅城区住宅成交情况

本周禅城楼市持续向好，呈现量价齐升态势。

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	张槎	融创望江府	41	5776	13824
2	祖庙	星星凯旋国际	21	2096	11800
3	张槎	龙光玖龙湾	13	1602	13081
4	南庄	融创望江府	13	1918	13185
5	石湾	保利碧桂园天汇	10	1489	18720
6	祖庙	普君新城	9	1144	18713
7	石湾	珑景花园	8	2067	16121
8	石湾	时代香海彼岸	6	596	17568
9	南庄	涟岸花园	5	1780	14057
10	石湾	龙光天湖华府	5	524	18765

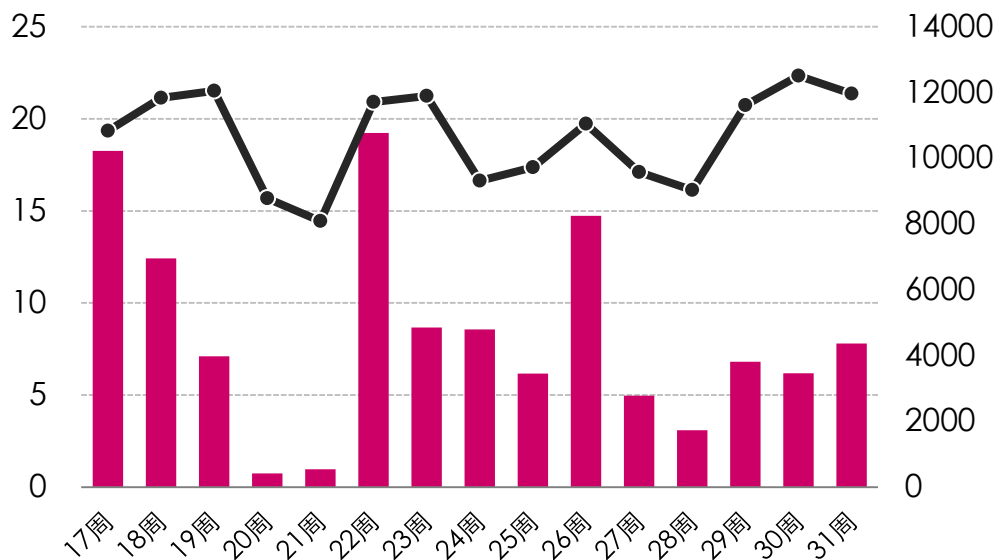
2017年第31周，禅城区住宅成交2.2万 m<sup>2</sup>，环比增长15%，成交均价为14737元/ m<sup>2</sup>，环比上升5%。

## 南海区住宅成交情况

南海区域周度楼市成交量略有增加，楼价有下行调整。

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>)



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	西樵	中旅银湾花园	112	13042	8534
2	丹灶	桂丹颐景园	88	7816	8663
3	桂城	万科金色城市	54	5245	18854
4	松岗	海逸桃花源记	51	6006	10511
5	西樵	恒大御湖湾	47	4863	8591
6	里水	万科金域缙香	42	4077	16237
7	丹灶	丹灶碧桂园	38	4228	8806
8	里水	保利紫山	32	2720	17731
9	桂城	保利诺丁山	31	2749	17712
10	大沥	融创御府	28	2936	15602

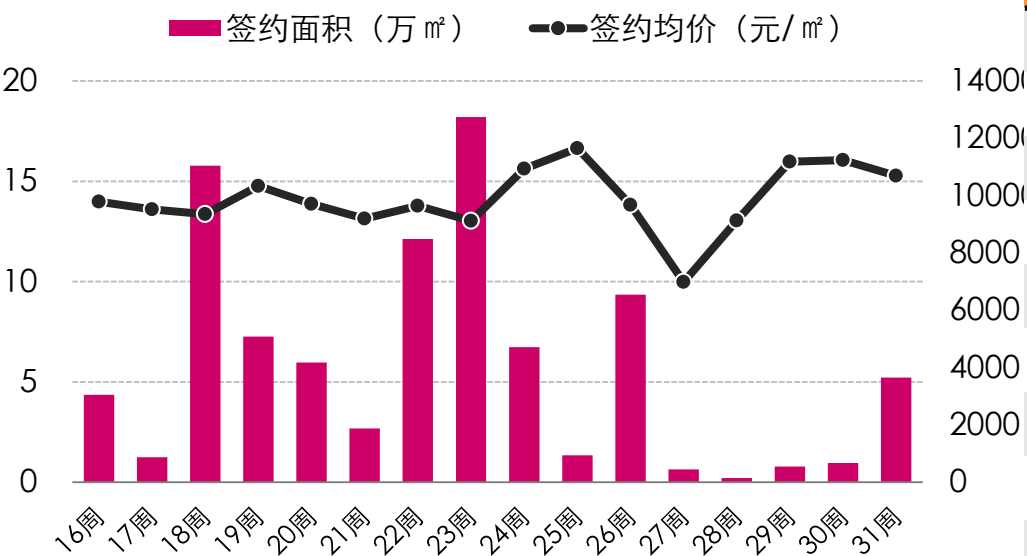
2017年第31周，南海区住宅成交7.79万 m<sup>2</sup>，环比增加26%，成交均价为11963元/ m<sup>2</sup>，环比减少4%。

# 顺德区住宅成交情况

碧桂园凤凰湾集中网签，本周顺德楼市网签量升价跌。

本周顺德区项目成交TOP 10

顺德区周度商品住宅成交走势



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	418	45810	10623
2	容桂	佳兆业金域花园	33	3429	10464
3	乐从	佛奥湾	9	1003	15152
4	乐从	风度广场	3	309	13818
5	龙江	佛奥凯茵苑	3	291	10013
6	乐从	风度花园	2	479	11461
7	龙江	保利上城	1	240	7830
8	大良	金海山语花园	1	143	6791
9	均安	南湖花园	1	132	8390
10	杏坛	金海岸花园	1	127	10052

备注：个别项目价格为特殊房源网签价格

2017年第31周，顺德区住宅成交5.21万㎡，环比大幅增长，成交均价为10689元/㎡，环比下跌5%。

## 三水区住宅成交情况

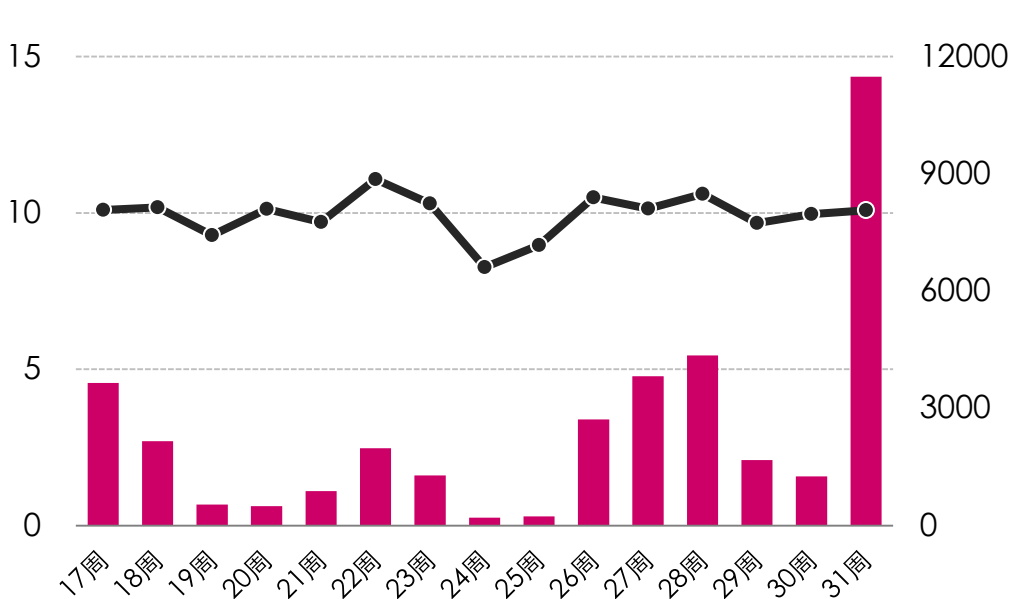
恒大郦湖城批量网签，支撑三水周度楼市成交量上涨明显，楼价平稳。

本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	西南	恒大郦湖城	672	73647	7338
2	西南	雅居乐雅湖半岛	320	35389	8907
3	西南	保利中央公园	93	7993	8855
4	西南	汇信华府	70	7934	9014
5	西南	博雅滨江	64	8110	8629
6	西南	明智大厦	25	2857	8431
7	西南	时代南湾	16	1640	8005
8	云东海	恒福新里程	14	1541	9925
9	西南	恒大御湖郡	12	1208	9017
10	云东海	三水万达广场	10	926	9998

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡)    ● 签约均价 (元/㎡)



2017年第31周，三水区住宅成交14.36万㎡，环比增加809%，成交均价为8071元/㎡，环比微升1%

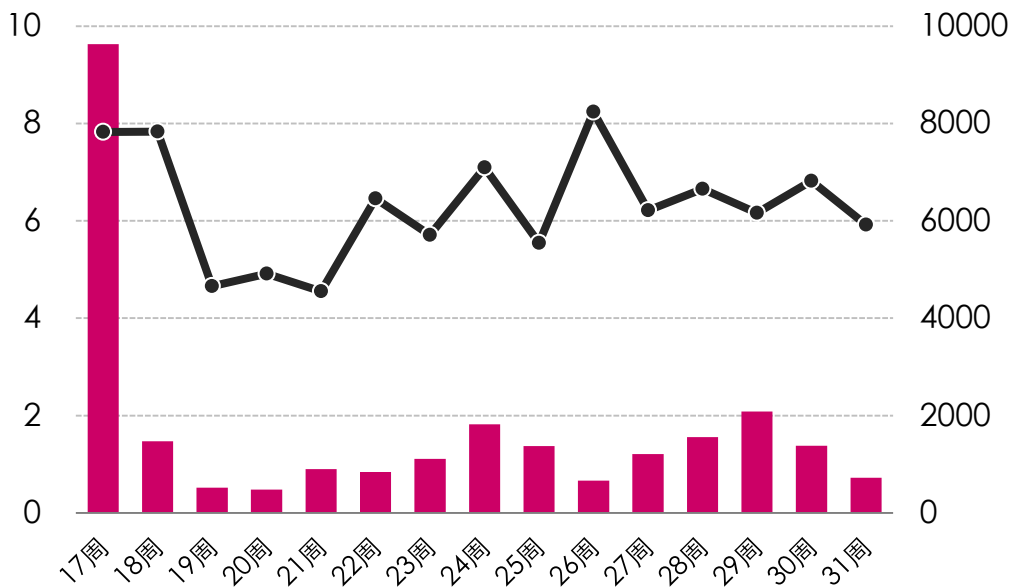


## 高明区住宅成交情况

8月首周，高明刚需项目成交为主，区域楼市量价下滑幅度明显。

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	荷城	优悦城邦商住小区	12	1042	5743
2	荷城	三洲新天地	8	384	7628
3	杨和	美的鹭湖	6	539	5687
4	杨和	欧浦花城	5	1996	4500
5	荷城	瑞日天下花园	4	438	5845
6	荷城	君御海城	4	550	7841
7	荷城	誉基誉憬湾	4	442	6000
8	明城	沧江水岸花园	3	303	5487
9	荷城	誉港湾花园	2	243	7375
10	荷城	碧桂园联丰天汇湾	2	243	9740

2017年第31周，高明区住宅成交0.72万 m<sup>2</sup>，环比减少48%，成交均价为5921元/ m<sup>2</sup>，环比下跌13%。

## 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	富力国际金融中心	93	10095	18868
2	桂城	万科金色领域	66	1941	16107
3	桂城	万科金域中央	50	3429	15407
4	乐从	保利东瑞广场	48	2565	8566
5	桂城	南舜广场	32	1409	8522
6	乐从	宗德中心	28	1889	17552
7	桂城	三山智汇广场	26	1928	10879
8	桂城	新凯广场	24	2128	14900
9	张槎	卓远广场	10	305	13244
10	桂城	康怡商业大楼	10	531	11800

## 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂城	富力国际金融中心	47	6961	20986
2	桂城	南海万达广场	11	1427	15525
3	桂城	天安中心	9	1308	7827
4	桂城	御堡国际	6	643	12502
5	桂城	嘉邦国金	5	597	9333
6	桂城	国际创智园	2	820	9151
7	桂城	招商置地中心	2	152	19252
8	桂城	中汇大厦	1	39	12895
9	乐从	信保广场	1	150	12880
10	祖庙	佛山万科广场	1	98	14896

## 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	桂城	时代名著	40	2890	27166
2	石湾	世博广场	18	279	28735
3	张槎	招商雍景湾	16	960	40052
4	桂城	万科金域中央	10	552	14192
5	祖庙	星星凯旋国际	8	580	69780
6	石湾	沿海馨庭	4	303	20102
7	桂城	奥园1号	4	176	38266
8	桂城	第壹时区	4	517	22096
9	桂城	丽雅嘉园	4	346	40743
10	乐从	碧桂园新城之光	4	341	20874

## 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	保利中央公园	2017年7月31日	34-35 座	150套	71-92㎡	精装10607元/㎡	100%
禅城	旭辉公元	2017年8月5日	2-8 座	448套	87-116㎡	精装16500 元/㎡	56%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

### 8月首周，佛山楼市营销活动有所减弱。

区域	楼盘名称	活动时间	活动类型	营销活动内容
禅城	旭辉公元	8.5	推洋房	开卖1-8座87-155㎡带装修三四房，2梯4户，约17000-19000元/㎡，预存3万进行登记。
南海	保利珑门	8.5	认筹	启动7座洋房新品登记，8月内开售，楼高45层，涵盖90、120、140、160、170㎡三四房，吹风价约20000元/㎡。
	融创御府	8.5	开新板房	开放全新样板房，8月中旬推出11座88、130、132、146㎡三四房，楼高47层，3梯4户，售价待定。项目此前在售产品已售完。
	西站天玺假日公寓	8.5	推公寓	预计推1、5座28.6-34.3㎡酒店式公寓，楼高9层，买一层送一层，带装修发售，售价待定。
顺德	碧桂园珑悦	8.5	产品发布会	举行产品发布会，最快8月中旬开放样板间，9月份正式开卖洋房，涵盖88-128㎡三四房，2梯4户，带装修发售，冻结1万享开盘折扣。项目目前已于碧桂园龙江华府设立展厅。
	泰禾佛山院子	8.5	认筹	启动别墅及洋房新品登记，预计8月下旬开放联排别墅全新样板房，最快9月开卖，涵盖600-700㎡五至六房，楼高5.5层，地上3.5层，地下2层，毛坯发售，具体售价尚未定。 洋房方面，首推C区5、6座，预计在9月会开放样板房，面积为95、140、156㎡三四房，售价及开卖时间待定。
高明	君御海城	8.5	推洋房	推17、19座90-150㎡毛坯洋房，31层高，2梯5户，吹风价约8800元/㎡。
	美的鹭湖	8.5	推洋房	加推71-112㎡带装修二三房，2梯6户，吹风价约9000元/㎡，预存2万享开盘99折。 项目目前在售138-165㎡别墅，三至五房，层高3层，售价约18000-19000元/㎡。

# 重点项目报广投放

**新城控股 与你幸福同行**  
**2017(第三届)环佛山绿色骑行**  
**8月12日我们出发啦!**

**活动组织机构**  
指导单位: 佛山市体育局 佛山市住房和城乡建设委员会  
主办单位: 佛山日报社  
协办单位: 南海绿色自行车骑行

**冠名单位**  
**新城控股**  
FUTURE LAND

**官方指定**  
骑行装备赞助商  
官方指定  
骑行装备赞助商

**官方指定**  
骑行装备赞助商  
官方指定  
骑行装备赞助商

协办单位: 中国移动佛山分公司 中国联通佛山分公司 中国电信佛山分公司 佛山日报 佛山日报新媒体中心 佛山日报新媒体中心 佛山日报新媒体中心 佛山日报新媒体中心

承办单位: 佛山日报新媒体中心 佛山日报新媒体中心 佛山日报新媒体中心  
技术支持: 佛山日报新媒体中心  
媒体支持: 佛山日报新媒体中心 佛山日报新媒体中心 佛山日报新媒体中心  
地点: 佛山日报新媒体中心

新城控股地产 8月3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](http://www.centaline.com.cn)

