

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.4.30-2018.5.6）

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 南海农村集体建设用地可建租赁住房

《佛山市南海区利用农村集体建设用地建设租赁住房管理试行办法》已出台。这是继去年佛山成为全国首批集体建设用地建设租赁住房试点城市后，南海区出台的佛山市首份可操作性政策文件。重点如下：

- 租赁住房建设遵循“政府主导、规划先行、整体确权、只租不售”的原则。
- 农村集体建设用地属村（居）集体经济组织所有，农村集体建设用地用于租赁住房建设不改变土地所有权性质。
- 集体租赁住房用地的容积率指标必须大于1.5，在符合城市规划控制指标的前提下，适当预留公共绿地，为今后改造提升预留空间。
- 集体租赁住房项目必须由市、区、各镇街国有资产公司成立的住房租赁企业进行开发建设，意味着建设运营主体要按照《房地产开发企业资质管理规定》取得房地产开发资质，且公有成分不低于51%。

2 顺德陈村12.7万㎡TOD项目地块延期出让

原定于今天（5月4日）出让的顺德陈村地块，延期至6月4日10时举行现场竞拍，变更了若干竞买人（可单独亦可联合申请）和地块建设要求（须引进相关企业联合开发）等条件。

宗地拟建TOD项目，邻近广州地铁7号线，采取“限地价，竞租赁住房”的出让规则，限价430651万元，楼面价11000元/㎡；竞自持租赁住房建筑面积最高限156600.45㎡。

3 2018年一季度禅城区经济运行情况

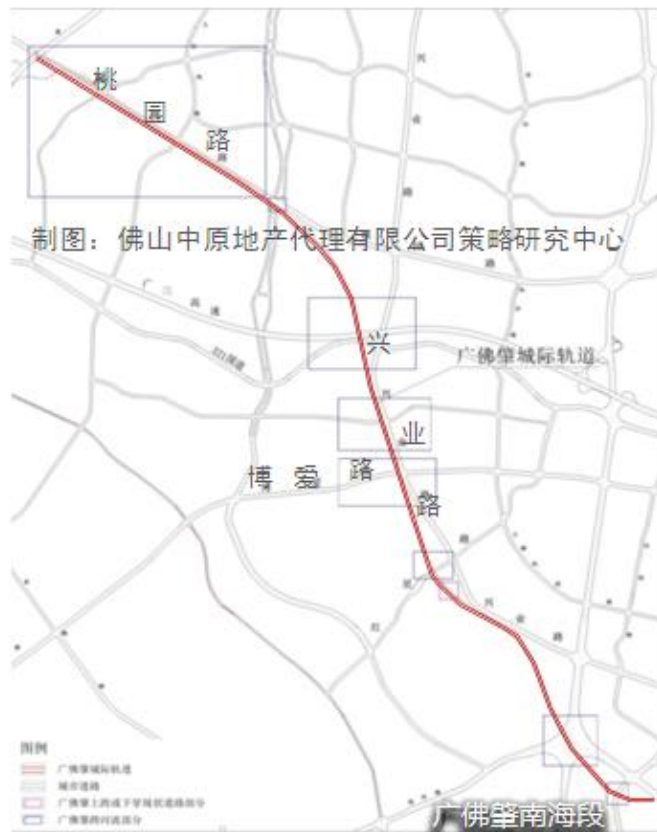
2018年一季度，禅城区实现地区生产总值（GDP）376.57亿元，增长5.7%，增速与去年同期相比有所回落，与全国、省、市趋势一致。第一产业增加值0.11亿元，与去年同期持平；第二产业增加值165.92亿元，下降0.1%；第三产业增加值210.53亿元，增长10.4%；三次产业结构比为0.03:44.06:55.91，三产比重比去年提升0.6个百分点，禅城产业结构持续优化。

4 广佛肇城轨最新规划

5月2日，佛山市国土资源和城乡规划局发布了《广佛肇城际轨道建设用地批前公示》，公布了关于广佛肇城轨南海段、三水段的建设用地情况

广佛肇三水段：广三高速、南丰路周边，都将纳入广佛肇建设用地规划

广佛肇南海段：狮山范围的桃园路、博爱路、兴业路周边，都属于建设用地规划。





土地市场

Land market

土地供应情况

佛山全市共推出4宗工业用地，位于禅城和南海区。

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						
2018-6-5	佛山一环东侧、樵乐路南侧	工业	17109.66	3.0	1848	360
南海区						
2018-6-6	狮山镇黄洞村委会地段	工业科研	14300.4	1.5	965.27	450
2018-6-7	狮山镇汀圃经济联合社地段	工业仓储	52191.5	3.0	3915	250
2018-6-8	狮山镇沙头村委会地段	工业	19151	2.5	1436.33	300

土地成交情况

达成战略合作的旭辉和雅居乐地产本周纷纷拿下一宗商住用地。

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
顺德区								
2018-5-3	北滘镇乐一路南侧、纵一路以西	商住	81455.35	2.5	127070	198000万元 6000 m ² 提留商业 100元/m ² /月	9723	旭辉
2018-5-4	陈村镇横五路以北、陈村大道以东	商住	127346.17	4.0	82429	更改竞拍条件，延期至6月4日招拍		
高明区								
2018-5-4	杨和镇杨西大道以西、和政路以南	工业	5903.73	3.0	337	337	190	粤华卫生 洁具
2018-5-4	明城镇明富路以东、仙峰路以南	工业	264133.79	3.0	9905	9905	125	美盈森绿 谷科技
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	149000	6121	雅居乐
2018-5-4	荷城街道（三洲）兴民路以西、惠福路以北	工业	28186.77	3.0	1396	1396	165	智畅通机 电
2018-5-4	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业	36059.54	3.0	1785		停拍	
2018-5-4	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业	3601.83	3.0	179		停拍	

土地出让预告

高明更合、明城商住地将拍卖，起始楼面地价在1408-2290元/㎡之间。

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/㎡)
三水区						
2018-5-9	更合镇(合水)蛇塘村以北、更合大道以南	商住	73093.8	2.13	21928	1408
2018-5-9	荷城街道(三洲)杨梅河以东、三和路以南	工业	31546.77	3.0	1940	205
2018-5-11	明城镇高明大道以北、平山一路以西	商住	44392.18	2.5	25415	2290



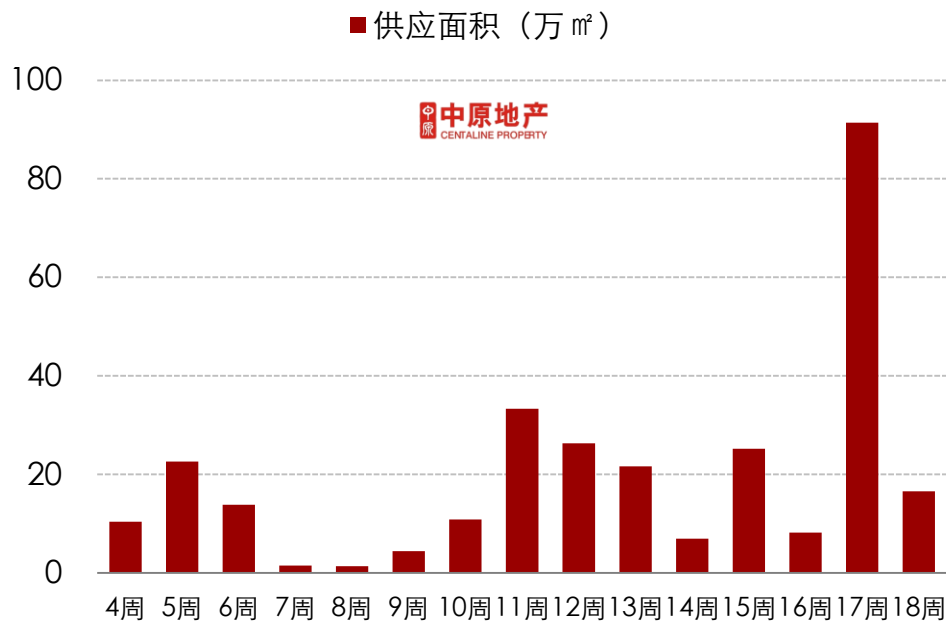
住宅市场

Housing market

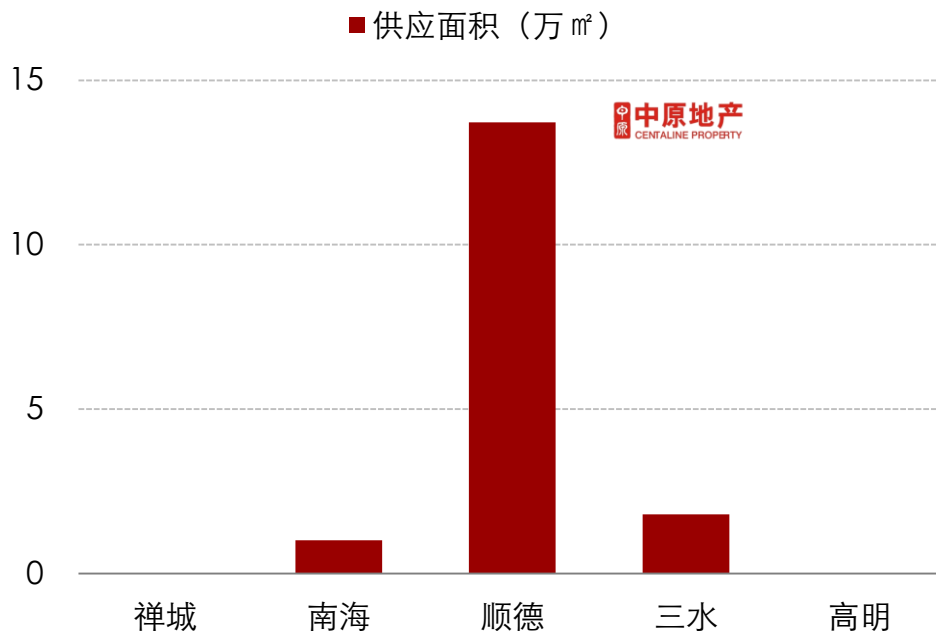
全市住宅供应情况

五一前夕，楼市新货量充盈，本周暂缓推货步伐。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第18周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第18周，佛山全市新增住宅供应1456套，合计16.55万 m²，环比减少超8成。本周禅城、高明两区零供应，顺德区新增货量占全市总量的83%，暂居首位，有13.72万 m²，其中容桂纯新盘颐安灏景湾项目大举推售7栋楼宇，合计1116套洋房。

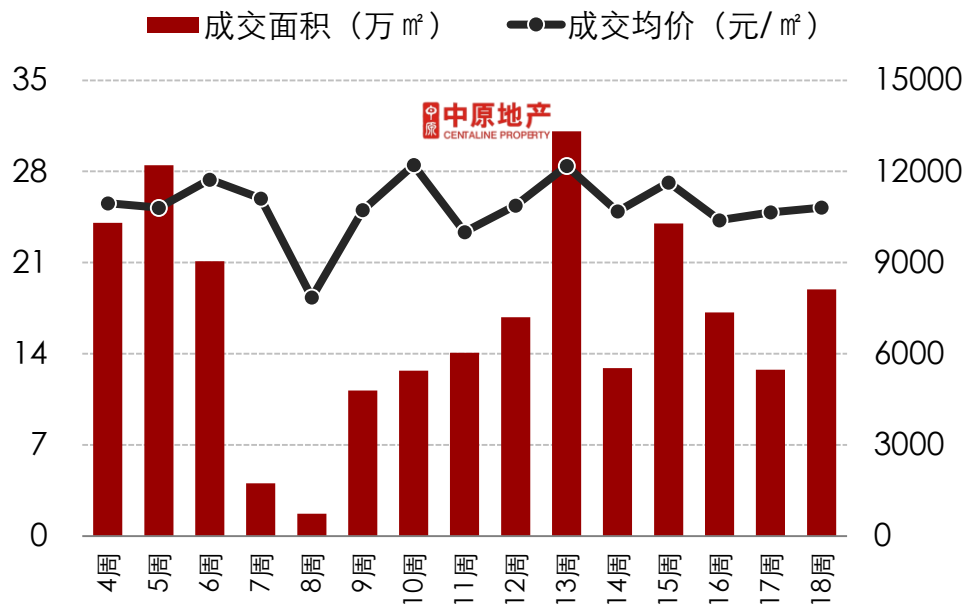
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	聚兴花园	2018-5-3	66座	洋房	96	10218.96	3房: 102-111
	南海合计				96	10218.96	
顺德	恒福容悦园	2018-5-4	1座	洋房	76	7422.92	3-4房: 89-115
	灏景湾花园 (颐安·灏景湾)	2018-5-4	1、2、3、5、6、15、17座	洋房	1116	129782	3-4房: 93-140
	顺德合计				1192	137204.9	
三水	万顺家园	2018-5-4	1座	洋房	168	18032.49	3-4房: 100-116
	三水合计				168	18032.49	

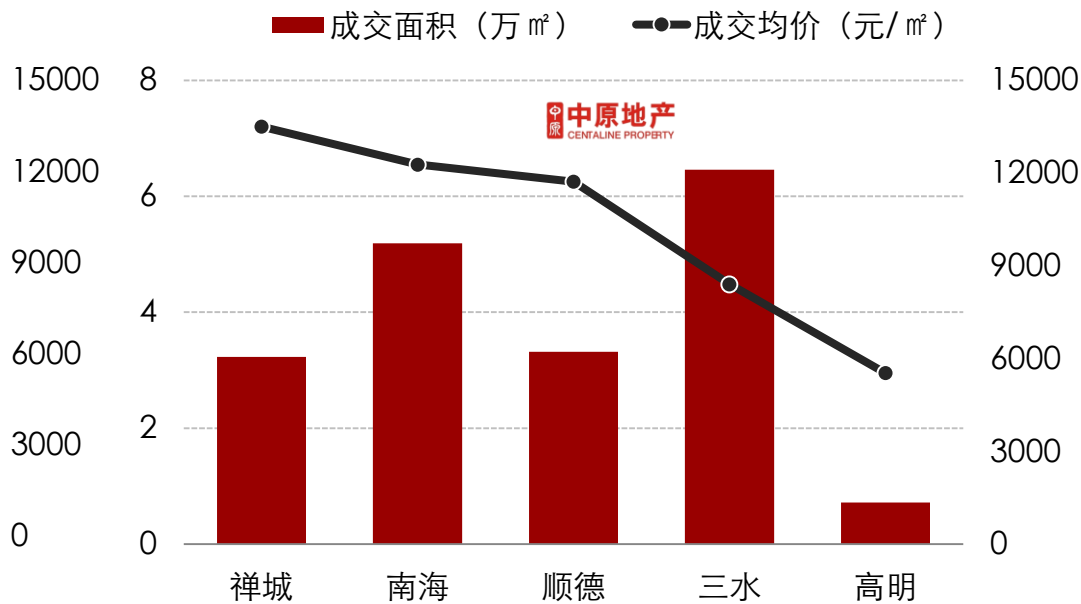
全市住宅成交情况

5月首周，佛山楼市开局良好，成交量升价稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第18周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第18周，佛山全市住宅成交1724套，合计18.93万 m²，环比增加48%，成交均价为10811元/ m²，环比微涨1%。本周佛山楼市除高明区成交量持续下跌外，其余四区均有不同程度的销售回暖，其中三水区网签量超6万 m²，暂居五区首位，禅城区周度楼价达13500元/ m²水平，高明楼价仅有5500元/ m²水平。

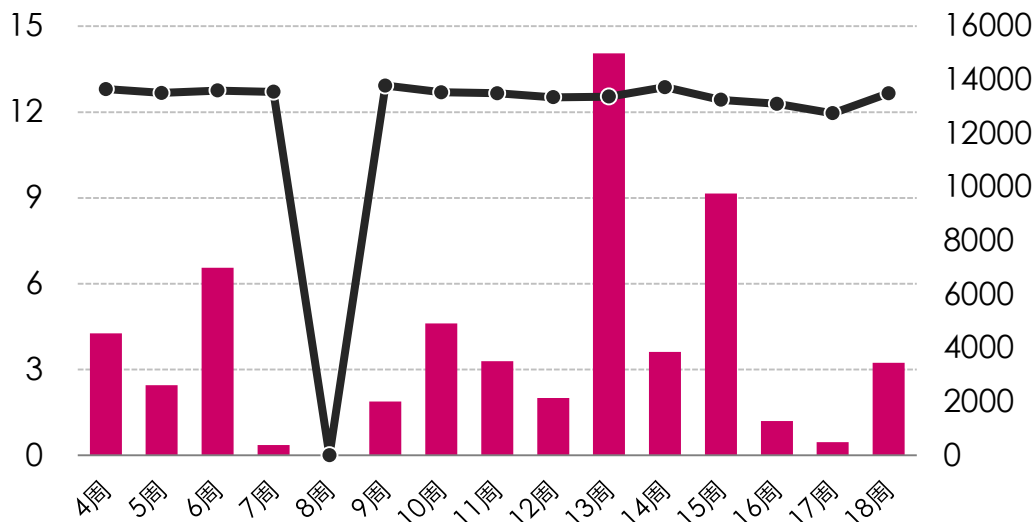
禅城区住宅成交情况

金茂绿岛湖等多个项目集中签约，本周网签量价齐涨。

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	金茂绿岛湖	76	10242	12909
2	祖庙	敏捷金谷	34	3069	12930
3	张槎	龙光玖龙湾	28	3264	12891
4	祖庙	万科金色里程	20	1826	12977
5	张槎	中海凤凰熙岸	19	2327	13772
6	石湾	合景新鸿基珑景	15	2881	15784
7	祖庙	旭辉公元	10	991	12937
8	南庄	绿岛湖壹号	9	3180	15066
9	南庄	保利翡翠公馆	7	1026	12640
10	祖庙	岭南天地璟廷	7	932	13935

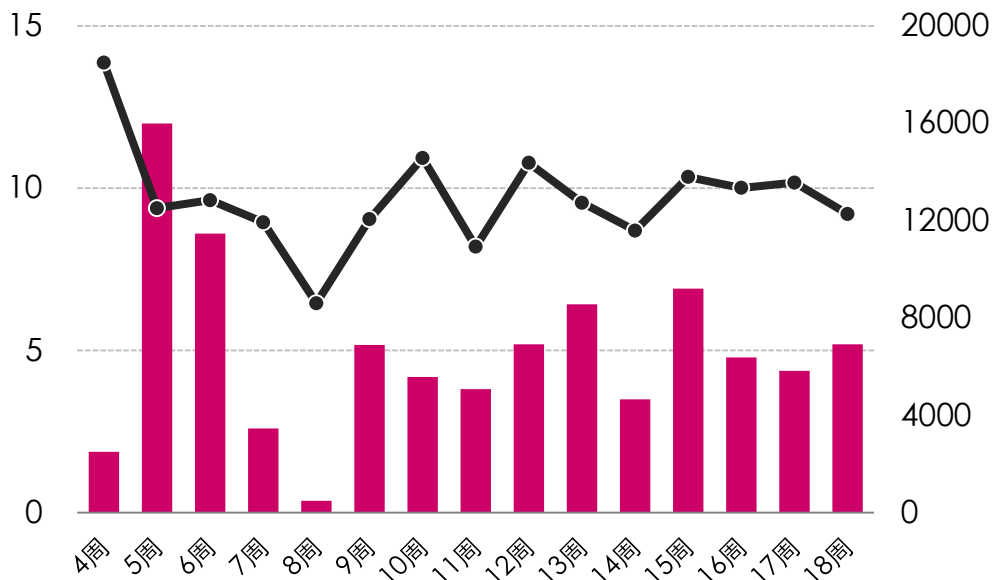
2018年第18周，禅城区住宅成交3.23万 m²，环比上涨602%，均价为13501元/ m²，环比小幅上涨6%。

南海区住宅成交情况

南海周度楼市量升价跌，以非限购镇街项目成交为主。

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	86	9337	9472
2	九江	恒大滨江御府	69	8497	9589
3	小塘	时代领峰	34	3531	14850
4	黄岐	时代水岸花园	33	3180	17705
5	西樵	恒大御湖湾	26	3505	8518
6	狮山	新城璟城	18	1909	14438
7	丹灶	丹灶碧桂园	17	2320	8509
8	松岗	海逸桃源花园	17	1735	10156
9	里水	保利紫山国际花苑	16	1573	14554
10	官窑	奥园观湖尚居	15	1611	9050

2018年第18周，南海区住宅成交5.19万 m²，环比增加19%，成交均价为12274元/ m²，环比下行9%。

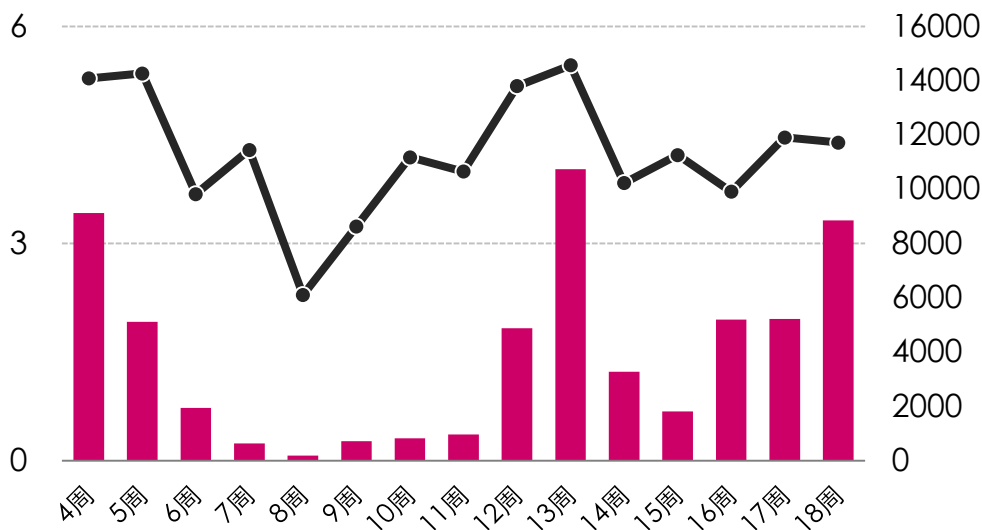
顺德区住宅成交情况

非限购区博澳城等多个项目集中网签，本周顺德楼市成交量升价稳。

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	勒流	博澳城	143	13560	12807
2	容桂	碧桂园凤凰湾	102	11021	9965
3	均安	都市经典广场	42	4477	9061
4	陈村	藏珑华府	18	1885	21222
5	均安	金湾豪庭	5	537	9218
6	伦教	伦教碧桂园	5	778	14855
7	陈村	金宇锦园	2	87	7500
8	勒流	凯茵花园	2	206	17983
9	北滘	江山花园	1	110	9829
10	杏坛	金海岸德福华府	1	121	9600

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

2018年第18周，顺德区住宅成交3.32万 m²，环比上涨69%，成交均价为11725元/m²，环比持平。

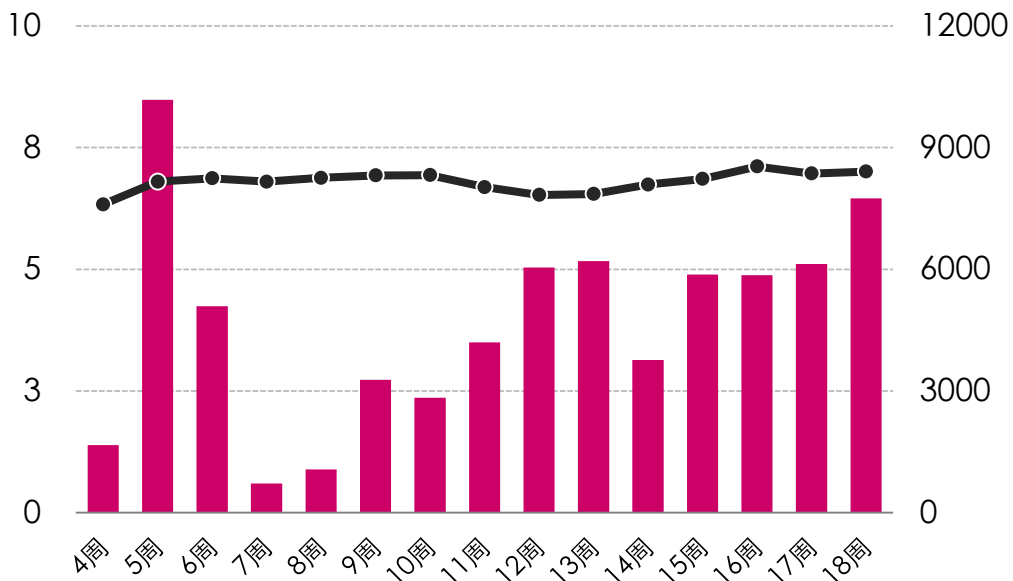
三水区住宅成交情况

三水楼市成交量增加超2成，楼价保持平稳，其中御江南成交163套洋房。

本周三水区项目成交TOP 10

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)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	西南	御江南	163	14449	9438
2	西南	时代南湾	79	8573	8499
3	云东海	旭辉江山	54	6872	8695
4	西南	三水冠军城	45	4391	6966
5	白坭	恒大山水龙盘	43	4763	7597
6	大塘	莱福花园	30	3133	6622
7	西南	鸿安花园	28	2887	8243
8	云东海	保利中央公园	23	2762	8819
9	西南	新城招商誉府	23	2430	8516
10	云东海	恒大云东海	23	2499	8482

2018年第18周，三水区住宅成交6.46万 m²，环比增加26%，成交均价为8408元/ m²，环比微涨1%。

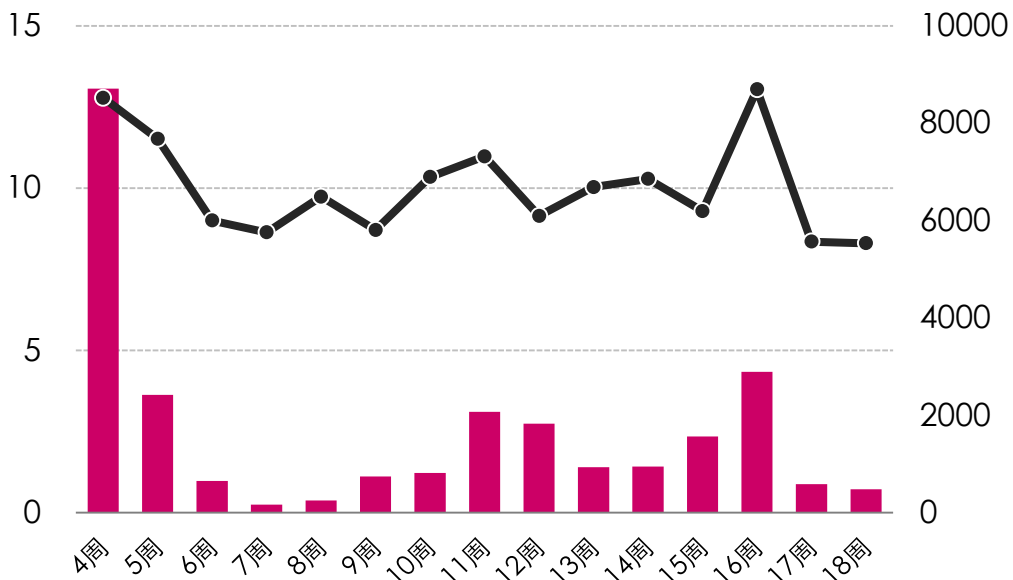
高明区住宅成交情况

高明项目成交乏力，楼市成交量持续下滑，楼价保持低稳。

本周高明区项目成交TOP 10

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)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	荷城	富星半岛	14	1667	5841
2	荷城	高明星豪花苑	7	692	4400
3	明城	明城万隆汇花园	7	715	5337
4	杨和	云山诗意花园	7	700	5677
5	杨和	欧浦花城二期	6	651	5554
6	明城	恒大山湖郡	5	671	5330
7	荷城	江滨香格里拉花园	4	455	6170
8	杨和	金鹭湾广场	4	270	5597
9	明城	明汇苑	2	197	4853
10	荷城	招商熙园	2	234	5800

2018年第18周，高明区住宅成交0.72万 m²，环比减少18%，成交均价为5535元/ m²，环比微跌1%。

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	朝安碧桂园	117	5589	20507
2	祖庙	万科金色里程	80	2588	13500
3	桂城	万科金色领域	49	1400	18725
4	桂城	京华广场	22	1324	16471
5	祖庙	旭辉公元	20	885	13427
6	石湾	卓远广场	19	558	14344
7	乐从	新睿广场	14	997	18709
8	乐从	怡龙湾公寓	14	682	18519
9	张槎	绿地小平墅	9	566	9707
10	桂城	万科金域中央	7	475	16455

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	信保广场	10	1553	12210
2	桂城	嘉邦国金中心	3	352	13622
3	桂城	创越时代文化创意园	2	181	13479
4	桂城	国际创智园	2	284	8251
5	石湾	佛山雄盛王府广场	1	77	12850
6	石湾	磐石大厦	1	146	11825
7					
8					
9					
10					

备注：本周只有前6排名

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	祖庙	越秀可逸新势力	6	864	18782
2	张槎	龙光玖龙湾	6	398	28633
3	祖庙	御东公寓	5	258	31741
4	桂城	康怡商业大楼	1	54	21272
5	乐从	星际半岛	1	24	33471
6	张槎	领地海纳珑庭	1	40	28000
7	桂城	富力国际金融中心	1	115	50000
8	桂城	中建灯湖领秀	1	66	83314
9	石湾	保利碧桂园天汇	1	40	33670
10					

备注：本周只有前9排名

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
禅城南庄	融创湖滨世家	5月4日	4座	156	105-123	毛坯13316	100%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

碧桂园佛肇区域顺德南部片区举行战略发布会。

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	营销活动
禅城	碧桂园世纪滨江	5月6日	启动产业招商中心	项目总占地约122.78亩，整体规划建筑面积35.43万㎡，规划高层写字楼、独栋办公、公寓、商业街、高层住宅等产业。
顺德	恒大苏宁广场	5月5日	开样板房	预计6月中下旬首推c、d栋公寓，c栋6梯21户，楼高45层，主推35-56㎡平层公寓；d栋楼高42层，5梯19户，主推38-85㎡单间或两房公寓，带装修发售，售价待定。
	雅居乐万象郡	5月5日	开销售中心	项目主打高层住宅，户型待定，带装修发售。销售中心二楼将打造成为高黎贡书院岭南分院，同步开放。
	碧桂园·智慧家	5月6日	产品发布会	“智慧点亮一座城”战略发布会暨碧桂园·智慧家新品首发，在顺德万豪酒店举办。碧桂园智慧家、碧桂园钻石湾、顺德新能源汽车小镇、伦教碧桂园、均安碧桂园珑景、碧桂园美的水木清华、碧桂园云空间、勒流碧桂园八盘，涵盖别墅、洋房、公寓、写字楼、企业独栋等产品。碧桂园·智慧家首推90-120㎡带装修三四房，楼高17层，2梯4户。



备注：以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。

中海新城公馆
THE METRO MANSION

5月焕新季
千万钜惠 佛山新城

建面约 **99-130m²** 南北对流
奢装焕新上市

VIP LINE: 0757-8620 0688
地址: 佛山新城上华大道与环镇西路交汇处

中原地产 共创美好生活

本广告仅供参考, 中海新城公馆 推广案名: 中海新城公馆 预售证号: 佛房许字(2017)2842号

中海新城公馆 5.4 南方都市报

绿城·桂语兰庭

2018环佛山绿色骑行
刚好遇见你 绿城·桂语兰庭

活动时间: 5月13日
活动签到物资领取地点: 禅城区绿景东路绿城·桂语兰庭生活体验馆
活动出发地点: 禅城区半月岛湿地公园

线上报名已爆满!
禅城区绿景东路绿城·桂语兰庭生活体验馆线下报名点开放中!

圆满结束, 热烈庆祝!
时间: 5月5日-5月7日, 10:00-17:30

手机骑行赢大礼
线上游戏火热进行中
快点扫码加入, 赢取价值2000元专业骑行自行车!

主办单位: 佛山新城新城建设指挥部、佛山新城发展局
承办单位: 绿城·桂语兰庭、绿城集团
协办单位: 佛山新城发展局、佛山新城银行
活动支持单位: 佛山新城发展局、佛山新城发展局、佛山新城发展局
冠名支持单位: 广东蓝火能源、佛山蓝火能源服务中心
冠名支持单位: 南海千灯厂
冠名支持单位: 绿城集团

线上扫码报名 扫码报名

绿城桂语兰庭 5.4 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

