

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.11.5-2018.11.11）

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 商业市场
- 5 项目营销



宏观资讯

Macro information

1 增速6.2%，2018佛山前三季度GDP达7283.85亿元

10月30日，佛山市召开前三季度经济形势分析会议，前三季度实现地区生产总值达7283.85亿元，同比增长6.2%，经济运行总体平稳。（2017年前三季度佛山GDP达6870.74亿元）。

全年稳增长有较好基础：

- ✓ **工业生产平稳。**规模以上工业增加值增长6.4%；规模以上工业经济效益综合指数295.49；工业投资、工业技改投资总量位居全省首位。
- ✓ **民营经济持续保持活力。**规模以上民营工业增加值增长7.5%。
- ✓ **部分服务业发展较好。**高技术服务业增长48%，软件和信息技术服务业增长22.1%，科技服务业增长53.4%。
- ✓ **消费平稳增长。**社会消费品零售总额增长9.5%，相比上半年提高0.1个百分点。
- ✓ **出口好转。**出口增长12.8%，比上半年和去年同期分别提高16.8和2.9个百分点。
- ✓ **市场主体加快增长。**全市新登记市场主体11.51万户，同比增长28%。

2 高明区2018年9月CPI简析

本月高明区居民消费价格总水平（CPI）环比上升0.8%，服务项目价格指数环比下降0.2%。与去年同期相比，CPI价格指数上升1.5%，服务项目价格指数上升1.7%。

3 佛山即将取消购房入户，你还有这些方式可以落户

政策背景：佛山取消购房入户，房产纳入积分统筹安排

- ✓ 11月2日，《佛山市新市民积分制服务管理办法》将购房类人群纳入积分制统筹安排，明确不再执行原购房入户政策，同时取消购房类政策性借读生待遇并设置过渡期，将房产情况作为申请入户、入学的计分指标。

政策整理：落户佛肇，你可以有这些方式

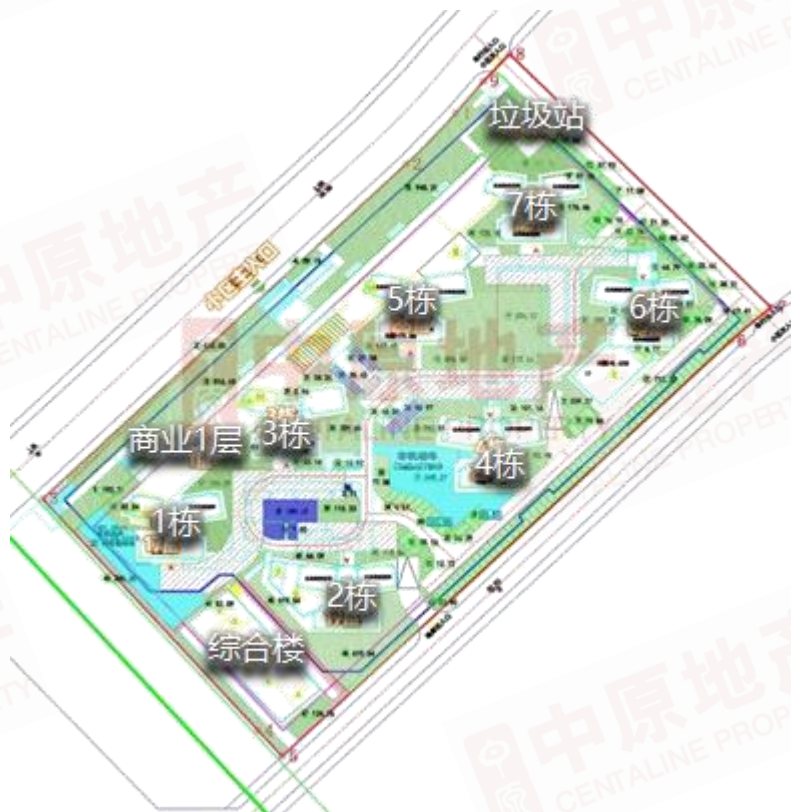
佛肇两地落户方式对比

佛山市落户方式	肇庆市落户方式
积分入户	——
购房入户（2019年1月1日取消）	购房入户
稳定居住就业入户	合法稳定就业、居住迁入
直系亲属投靠入户	亲属投靠迁入
随军家属入户	随军家属入户
复员、退役、转业军人入户	——
收养小孩入户	收养小孩入户
引进人才入户（博士后、优秀农民工、留学人员回国就业、高技能人才）	引进人才入户
学生入学、毕业分配及毕业、退学、休学原籍入户	大、中专学生入学、毕业、转（退）学入户
刑满释放、解除劳教、假释、保外就医人员入户	——
外国人、无国籍人、外籍华人、华侨和台湾同胞定居入户	外国人、无国籍人员加入中国国籍登记户口
出国（境）已经注销户口人员回国（入境）恢复户口	外籍华人恢复中国国籍登记户口
原我市居民前往港澳定居后申请返回我市定居入户	——
录用、招聘、调动入户	国家机关、企事业单位招工、录用、调动人员入户
政策性安置迁入	政策性安置迁入

4 首创狮山项目定名悦沁园，规划7栋住宅

首创置业狮山小塘项目详细规划方案批前公示出炉。项目由首创置业于今年7月以总价6.4亿+1000㎡自持租赁房竞得，楼面价约10244元/㎡。项目暂定名为**首创悦沁园**，占地约2.5万/㎡，建面约9.2万/㎡。

住宅建面约6.3万/㎡，共计**608户**，规划有**7栋**，呈南北朝向，楼高17-25层。商业方面，建面约1千㎡，位于项目北侧，在1、3、5、7栋楼下形成商业连廊。地块东侧约一公里有一个水库和佛山植物园，预计2、4、6栋高层单位可东南望植物园。



5 北滘再增5宅地，益丰停车场TOD规控出炉，接驳广州7号线

从顺德政获悉，益丰停车场TOD项目位于北滘新城高村北片，片区还将规划5宗宅地和一所小学，未来人口预计2.35万人。

规划定位：广州大学城卫星城创新基地、人才集聚小镇；顺德北部片区产居融合发展、创智社区枢纽。

益丰停车场总建筑面积110019.9㎡，地上总建筑面积105111.8㎡，地下建筑面积4908.1㎡。该停车场站点位于广州地铁7号线西延顺德段沿线末端，出入场线从美的大道站站后接轨。建成后，益丰停车场将成为沟通北滘新城与陈村的重要桥梁。



6 粤港澳大湾区9城房屋租金情况

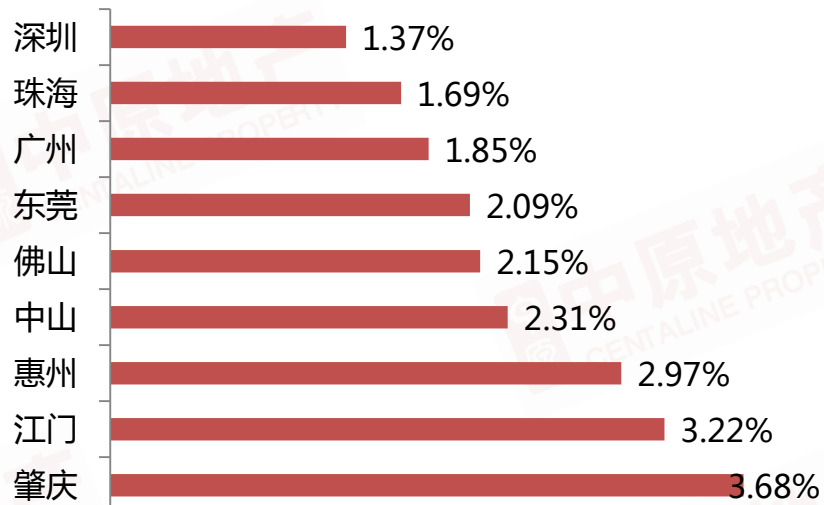
- ✓ 粤港澳大湾区9城3年房租变化：江门上涨最快，惠州最稳定；
- ✓ 租金回报率：肇庆3.68%领跑大湾区9城，深圳垫底；
- ✓ 粤港澳大湾区9城租金涨幅：深圳房租一骑绝尘，9城最高。深圳以70.13元/㎡/月的价格占据九城租金榜首。紧随其后的是广东省会广州，为52.6元/㎡/月，高于第三名的珠海约19元/㎡/月。其余6城均价均在22-29元/㎡/月的区间内。

粤港澳大湾区9城房租3年涨幅

排名	城市	2018VS2016涨幅
1	江门	35.25%
2	中山	31.59%
3	广州	28.6%
4	肇庆	14.88%
5	佛山	13.84%
6	东莞	11.72%
7	深圳	9.64%
8	珠海	8%
9	惠州	5.4%

2018年数据为1-8月租房成交均价

2018年粤港澳大湾区9城租金回报率





土地市场

Land market

土地供应情况

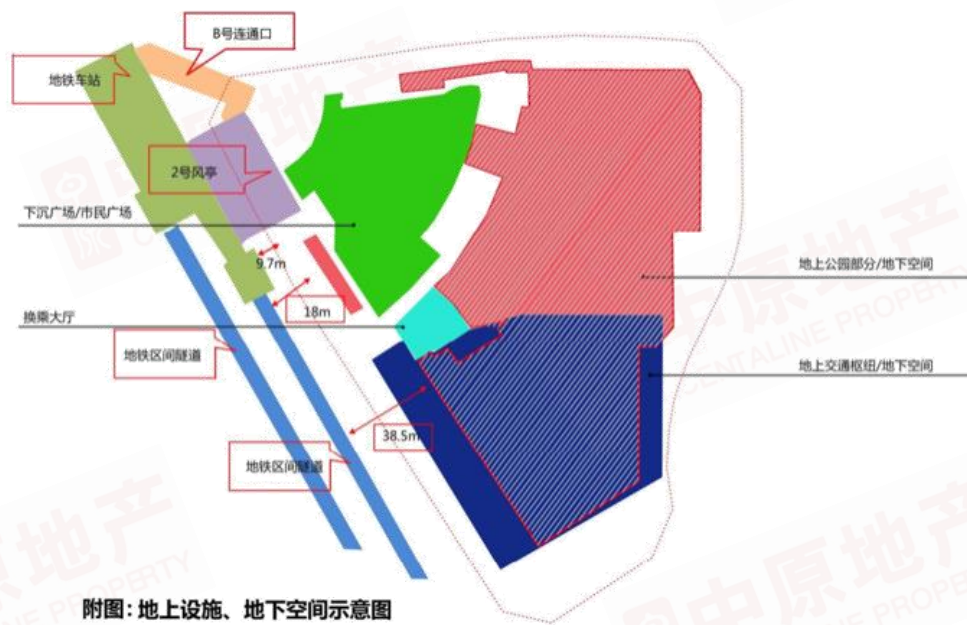
佛山政府供地步伐加快，2018年岁末将迎来一波拍地潮。

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						
12月12日	张槎路15号	商住	35784.89	≤2.6	64775	3083
12月13日	南庄镇溶洲广河厂	商住	29116.27	≤3.5	68472	3083
南海区						
12月10日	大沥镇太平大道太平工业区地段	商住	43518	A3.0、B2.5	92837	7997
顺德区						
12月10日	北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块	商服	19128.8	4.0	19000	2483
高明区						
12月6日	荷城街道兴良路以东、惠福路以北	工业	11179.78	3.0	671	200
12月6日	杨和镇滨河三路以东、兴国路以南	商服	39444.15	0.8	3550	1125
12月6日	杨和镇依兰路以北、滨河三路以东	工业	60024.11	3.0	3476	193
12月6日	杨和镇杨西大道以东、和佳路以北	工业	34962.09	3.0	1416	135
12月6日	更合镇小洞工业区经二路以东、纬三路以南	工业	43287.26	3.0	2143	165
12月6日	更合镇（小洞）合和大道以北	工业	33293.03	3.0	1648	165
12月6日	更合镇小洞工业区经二路以东、经一路以西	仓储	61709.73	3.0	4166	225
12月6日	更合镇小洞工业区纬三路以南、经一路以西	仓储	78930.38	3.0	5328	225
12月6日	佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	19277.65	2.8	22100	4094
12月12日	荷城街道三和路以南、兴源路以东	工业	62653.81	3.0	3133	167

土地成交情况

禅城区政府机构底价拿下石湾广场逾1.3万㎡地下空间。

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
禅城区								
11月6日	镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧（石湾广场地下空间）	公园绿地配套设施	13470.7	——	3083	3083	——	禅城轨道交通发展



附图：地上设施、地下空间示意图

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

土地出让预告

顺德高新区8.36万㎡望江宅地延期至11月13日10时招拍。

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/㎡)
顺德区						
11月13日	顺德高新区西部启动区商务配套区	商住	83600.51	2.0	80257	4800
11月16日	佛山市顺德区顺德科技工业园A区	工业	9282.55	3.0	1393	500

11月13日招拍
顺德高新区西部启动区商务配套区
地块位置





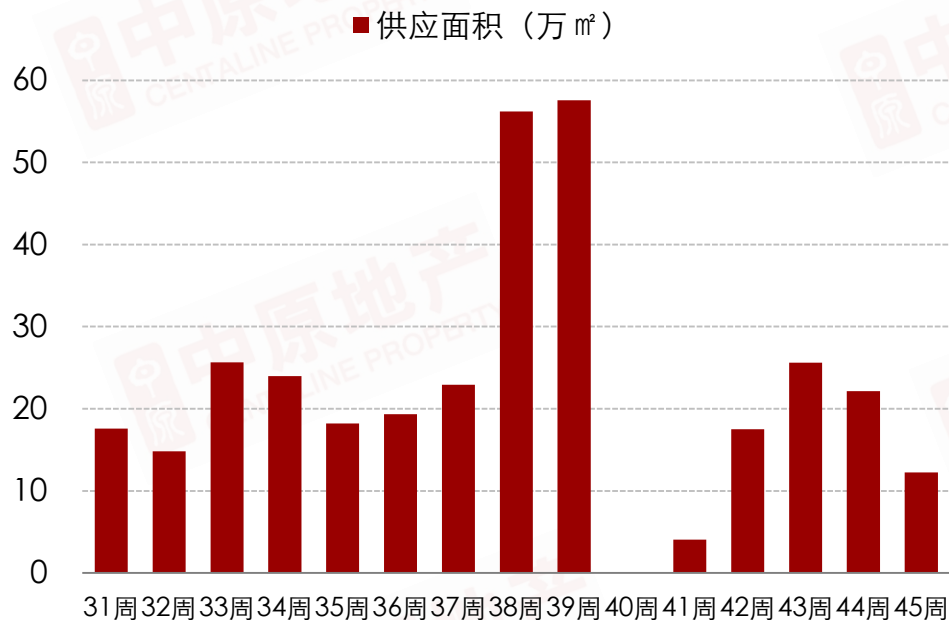
住宅市场

Housing market

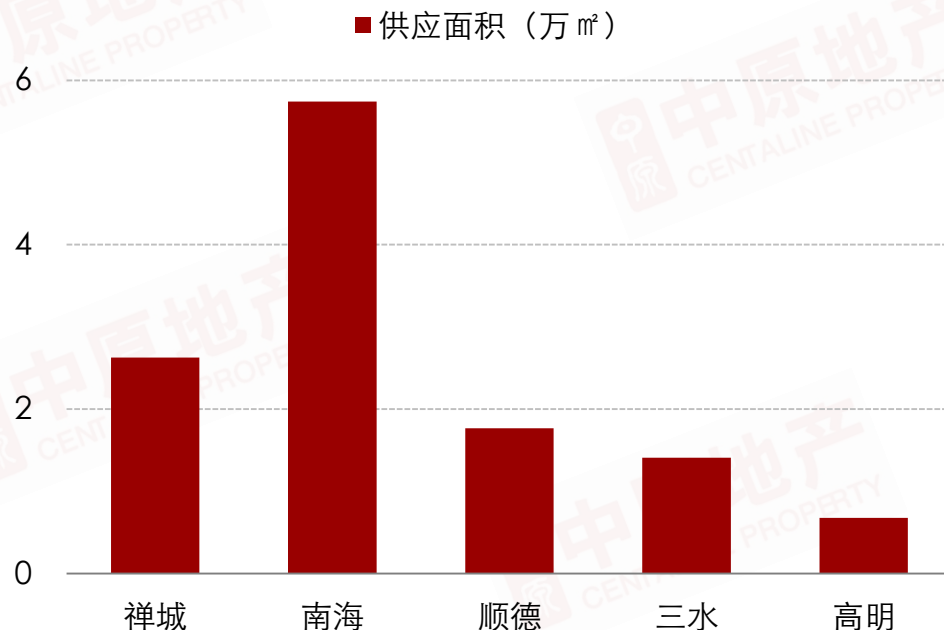
全市住宅供应情况

佛山新品预售步伐放缓，绿城桂语兰亭项目叠墅产品拿取预售证。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第45周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第45周，佛山全市新增住宅供应1136套，合计12.24万 m²，环比减少45%。本周佛山全市五区均有新货入市，市面产品丰富，涵盖洋房及别墅产品，以旧盘新推售为主。其中南海区新货量有5.74万 m²，占全市新增量的47%。禅城奇槎高端盘绿城桂语兰亭项目拿取20套叠墅新品预售证。

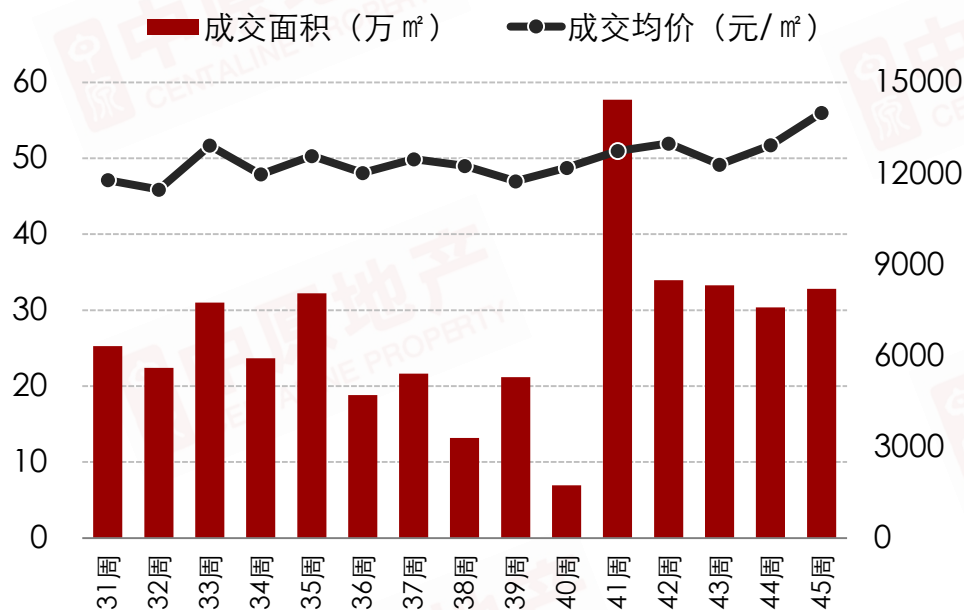
全市住宅供应明细

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	保利碧桂园天汇	2018-11-7	十座	洋房	96	13870.4	4房: 120-170
	世茂望德	2018-11-2	七座	洋房	96	9329.3	3-4房: 96-104
	绿城桂语兰庭	2018-11-8	九座、十二座	叠墅	20	3148.17	叠墅: 143-173
	禅城合计					212	26347.87
南海	樵悦名居	2018-11-9	1座	洋房	64	5629.48	3房: 88
		2018-11-9	2座	洋房	64	5637.24	3房: 88
	龙光玖龙湖	2018-11-9	12、13号楼	洋房	207	20602.48	3-4房: 91-125
	当代万国府	2018-11-9	14座	洋房	18	2660.28	4房: 143-153
		2018-11-9	16座	洋房	27	4259.52	4房: 152-166
		2018-11-9	15座	洋房	27	4301.75	4房: 153-163
	富丰广场	2018-11-9	22座	洋房	118	14327.87	3-4房: 90-167
南海合计					525	57418.62	
顺德	万科金域学韵府	2018-11-8	9栋	洋房	108	8853.80	2房: 80-83
		2018-11-9	10-11栋	洋房	108	8861.07	2房: 80-83
	顺德合计					216	17714.87
三水	通号天聚广场	2018-11-5	一区2座	洋房	108	11759.92	3-4房: 89-129
	绿湖爱伦堡花园	2018-11-5	五区	别墅	10	2376.35	别墅: 251
	三水合计					118	14136.27
高明	荷城碧桂园	2018-11-6	5座附属楼	洋房	1	238.49	5房以上: 238
	绿色世嘉花园	2018-11-7	(二期) 17座	洋房	64	6587.36	3-4房: 90-115
	高明合计					65	6825.85

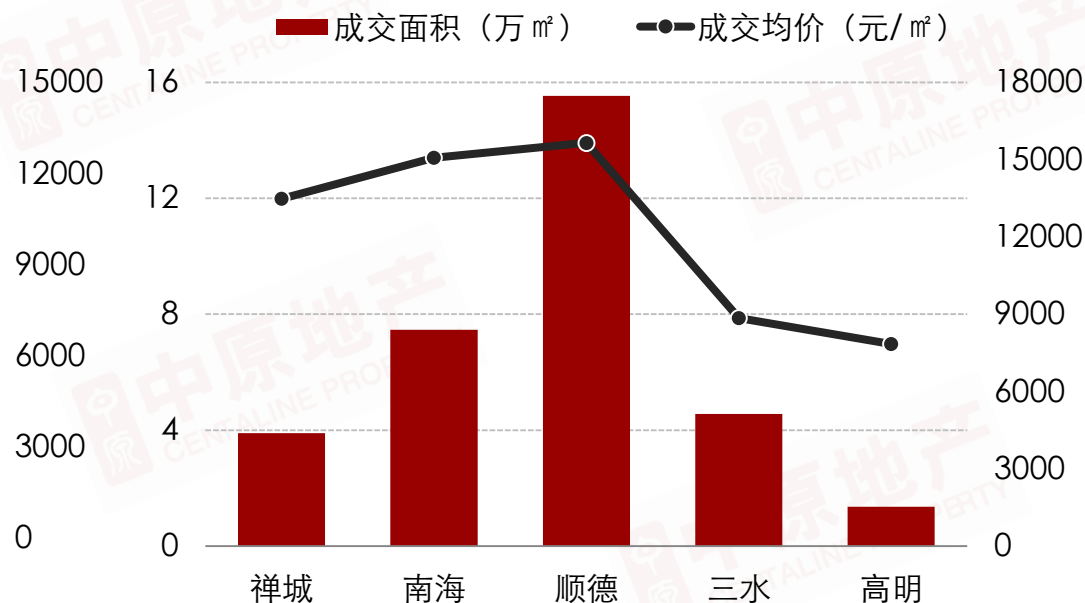
全市住宅成交情况

11月上旬，佛山楼市平稳去货，网签量稳定在32万 m²，楼价持续上行趋势。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第45周佛山五区商品住宅成交情况



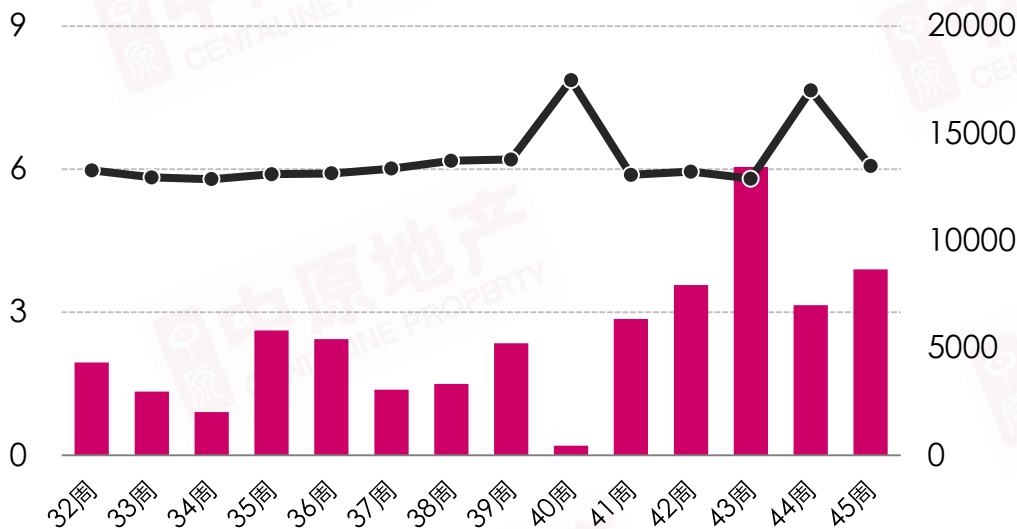
2018年第45周，佛山全市住宅成交2871套，合计32.81万 m²，环比增加8%，成交均价为13995元/ m²，环比上涨8%。顺德区网签量暂居首位，网签15.53万 m²，占全市成交量的47%，南海、顺德两区楼价均在1.5万元/ m²以上，部分高价项目网签潮退却，禅城区域周度楼价回复至1.34万元/ m²。

禅城区住宅成交情况

部分项目批量网签，禅城成交量升价跌。

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)



本周禅城区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	石湾	保利碧桂园天汇	119	16807	13821
2	张槎	花曼丽舍	40	4122	13240
3	石湾	合景新鸿基珑景	19	1914	13241
4	南庄	绿岛湖壹号	16	2402	13582
5	张槎	保利立方	12	1330	12579
6	石湾	新福港鼎峰	5	576	13829
7	南庄	世茂望樾	5	548	12256
8	石湾	时代香海彼岸	5	518	14993
9	祖庙	碧桂园岭南盛世	4	827	14179
10	祖庙	旭辉公元	4	469	13266

备注：排名不含万科项目

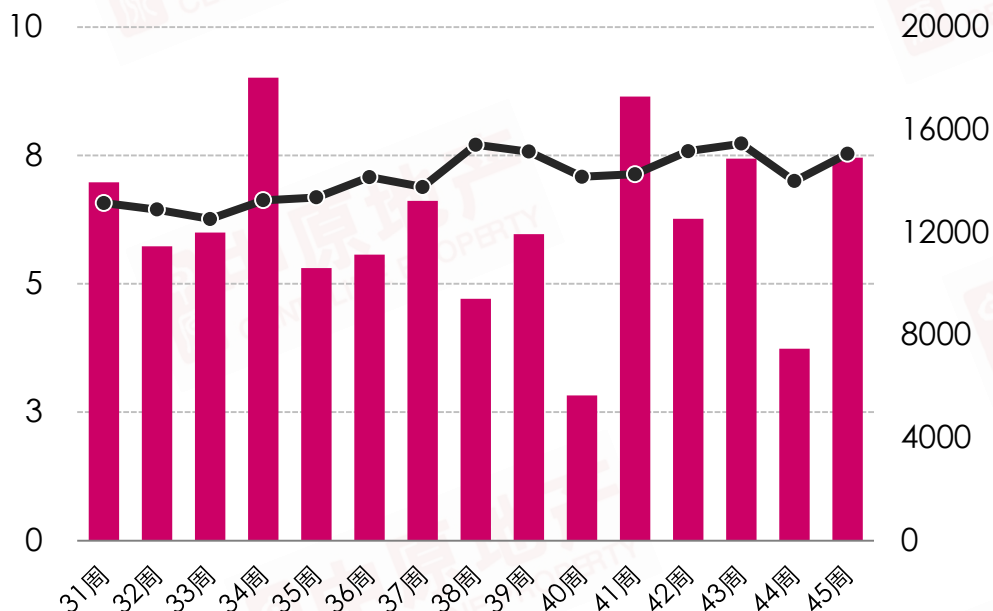
2018年第45周，石湾保利碧桂园天汇批量网签，禅城区住宅成交3.9万 m²，环比上涨24%，成交均价为13483元/m²，环比下跌21%。

南海区住宅成交情况

部分项目集中网签，支撑南海周度楼市网签量价齐升。

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	大沥	绿地香颂公馆	217	23113	14946 <small>近一年网签均价</small>
2	黄岐	时代水岸	45	4949	18831
3	里水	保利紫山国际	40	4174	15162
4	桂城	保利诺丁山	34	3186	15976
5	大沥	融创御府	30	3004	15034
6	桂城	当代万国府	23	2772	19186
7	狮山	禾粤尚德居	18	1472	4951
8	小塘	时代领峰	18	1935	14453
9	大沥	恒大悦府	15	1709	15391
10	桂城	时代名著	15	1841	17258

备注：排名不含万科项目

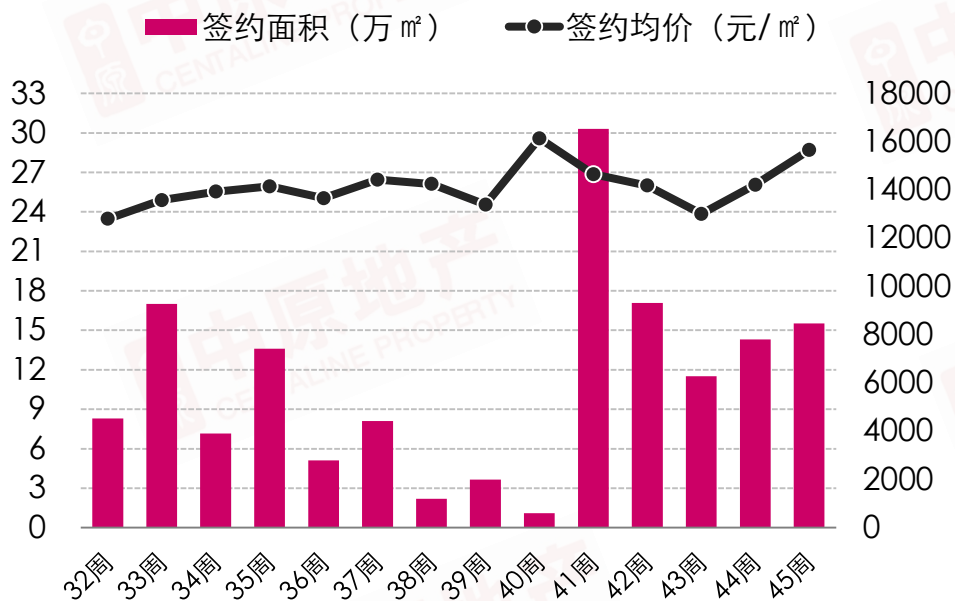
2018年第45周，南海区住宅成交7.46万 m²，环比约增加1倍，成交均价为15071元/ m²，环比上行8%。

顺德区住宅成交情况

顺德市场成交量价稳步上升，网签量仍为五区之首。

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	乐从	碧桂园华润新城之光	282	33251	17613
2	伦教	中海万锦公馆	203	23248	15423
3	大良	龙湖春江名城	148	16183	15374
4	北滘	凤起兰庭	96	11082	11800
5	均安	中海雍景熙岸	89	11008	9671
6	乐从	保利海德公园	76	9722	18817
7	容桂	碧桂园凤凰湾	65	6787	8974
8	大良	保利碧桂园悦公馆	61	7950	15773
9	乐从	中海新城公馆	45	5507	16671
10	北滘	雅居乐英伦首府	42	4812	22568

备注：个别项目在售人才住房。

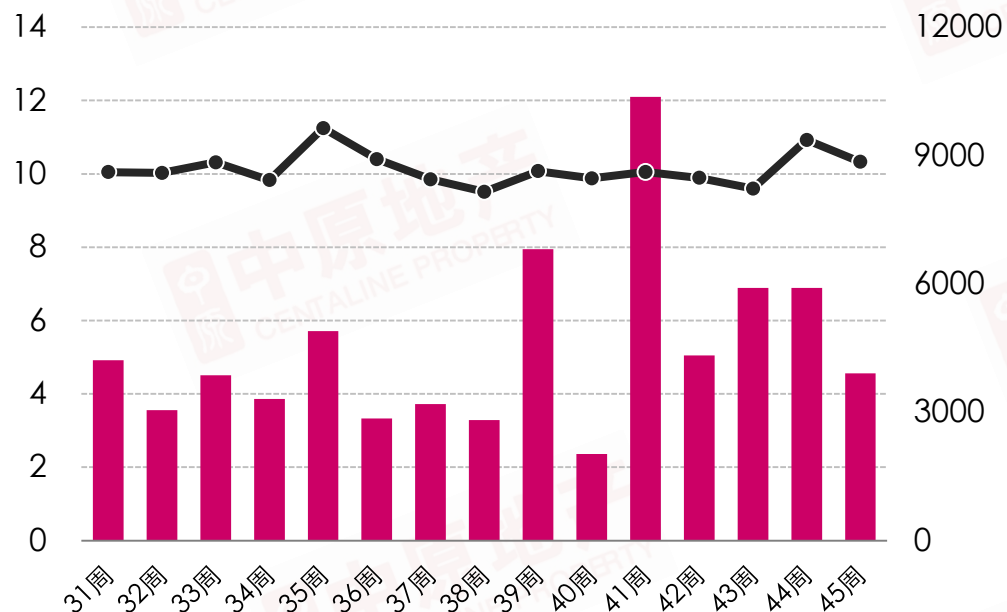
2018年第45周，顺德住宅成交15.53万㎡，环比上涨9%，成交均价为15653元/㎡，环比小幅上涨10%。

三水区住宅成交情况

三水周度楼市成交量价齐跌，以西南街道项目成交为主。

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	西南	时代南湾	54	5853	9138
2	西南	西南碧桂园	40	3863	9266
3	西南	博雅滨江花园	30	4049	8877
4	西南	御江南国际社区	30	3037	9288
5	乐平	钜隆君尚花园	23	2324	7702
6	大塘	莱福花园	16	1617	6804
7	白坭	金科华府	15	569	7520
8	云东海	保利云上	13	2214	13769
9	乐平	龙光玖誉府	12	1190	8344
10	西南	汇信华府	8	712	8631

备注：排名不含万科项目

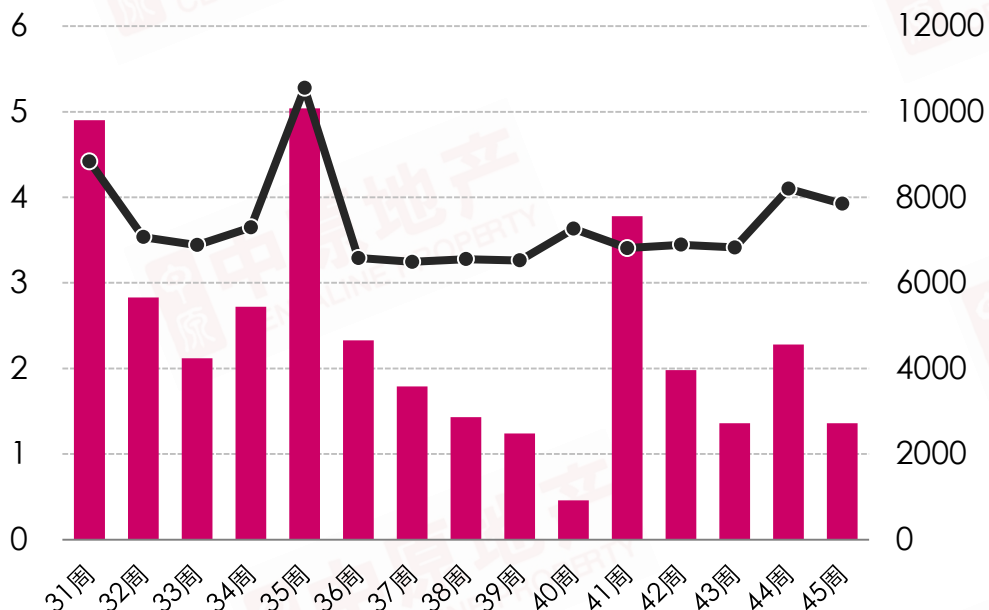
2018年第45周，三水区住宅成交4.56万 m²，环比减少34%，成交均价为8850元/ m²，环比下跌5%。

高明区住宅成交情况

部分高价项目网签回落，高明周度楼市成交量价齐跌。

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	杨和	美的鹭湖	26	2400	7664
2	荷城	国邦·御林湖花园	21	2558	8915
3	荷城	勤天汇广场	15	1753	9190
4	荷城	保利文玥花园	11	1496	9818
5	杨和	欧浦花城二期	9	947	5674
6	荷城	瑞日天下花园	7	680	6194
7	杨和	花好月园	5	400	6100
8	杨和	云山诗意花园	4	502	6000
9	荷城	江滨香格里拉花园	3	353	6952
10	荷城	君御海城	3	425	9941

2018年第45周，高明区住宅成交1.36万 m²，环比减少40%，成交均价为7850元/ m²，环比下降4%。

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
三水西南	恒大郦湖城	11月10日	6栋	192	112-178	带装修12600	1%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	11月10日	翰华3座	145	92-128	带装修11000-12000	51%
三水西南	碧桂园奥斯丁	11月11日	5栋 3/8/19层	87	38-45公寓	带装修8500-9500	87%
禅城祖庙	滨江首府	11月11日	13栋	80	90-126	带装修18800	13%

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

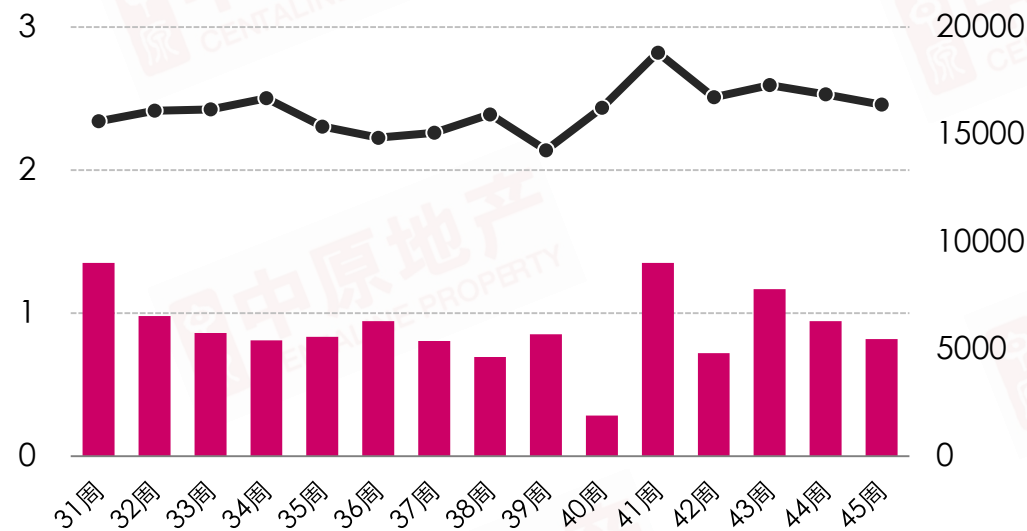
中心城区商业公寓成交情况

中心城区公寓市场成交量价持续下滑，敏捷金谷等项目是成交主力

本周中心城区商业公寓项目成交TOP 10

中心城区周度商业公寓成交走势

■ 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	祖庙	敏捷金谷	43	2145	12381
2	张槎	绿地未来城	17	1052	9460
3	南庄	绿岛湖壹号	16	854	18039
4	石湾	新福港鼎峰	7	374	19432
5	桂城	海伦堡爱Park	5	265	19227
6	祖庙	旭辉公元	3	123	15287
7	石湾	世博广场	2	137	9998
8	乐从	中国德国港	2	184	14385
9	张槎	童梦天下	2	104	17358
10	乐从	怡龙湾公寓	1	54	19698

备注：榜单不含万科项目

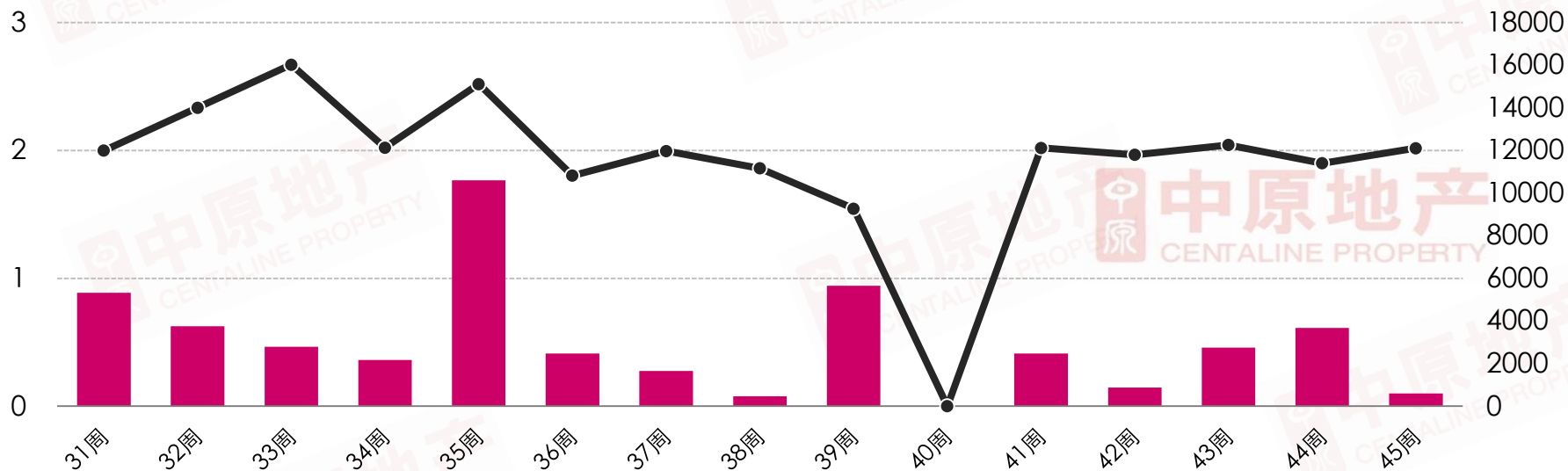
2018年第45周，中心城区公寓成交0.82万 m²，环比下降13%，均价为16390元/ m²，环比下降3%。

中心城区写字楼成交情况

本周中心城区写字楼市场有所回落，成交项目数量有限

中心城区周度写字楼成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ● 签约均价 (元/ m²)



备注：本周中心区榜单成交数据有限，故没有显示榜单

2018年第45周，中心城区写字楼市场有所回落，成交0.1万 m²，环比下降84%，均价为12110元/ m²，环比上升6%。

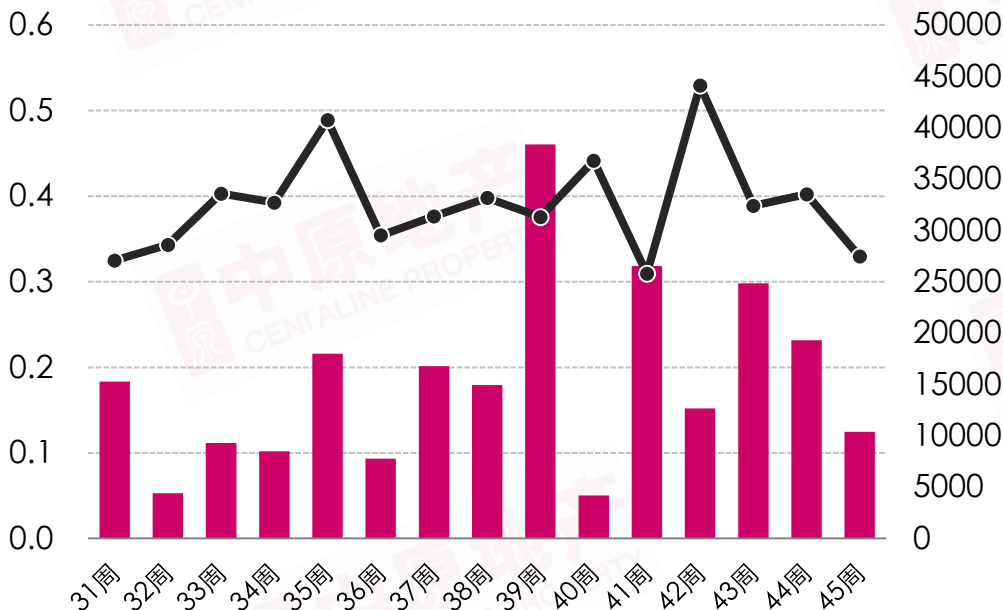
中心城区商铺成交情况

中心城区商铺市场成交量价持续下滑，世博广场是成交主力

本周中心城区商铺项目成交TOP 10

中心城区周度商铺成交走势

■ 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	世博广场	6	91	31659
2	石湾	保利碧桂园天汇	2	226	18910
3	桂城	中建灯湖领秀	1	41	59933
4	祖庙	星星凯旋国际	1	46	28571
5	乐从	保利海德公元	1	38	29346
6	张槎	领地海纳珑庭	1	41	28000
7	张槎	龙光玖龙府	1	60	26005
8	桂城	御堡国际商务中心	1	47	14608
9	祖庙	越秀岭南隽庭	1	77	14384
10	桂城	中国铁建国际公馆	1	103	45362

备注：榜单不含万科项目

2018年第45周，中心城区商铺成交0.12万 m²，环比下降46%，均价为27462元/m²，环比下降18%。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

部分新项目纷纷在“双十一”面市，或开放销售中心、或开放城市展厅等。

佛山周末楼市营销活动

区域	楼盘名称	活动时间	活动内容	主推产品户型
禅城	碧桂园世纪滨江	11月11日	产品发布会	举办产品发布会，项目总占地约123亩，容积率3.24，总建面约35万㎡
南海	碧桂园·君临壹品	11月10日	高峰论坛	举办高峰论坛。项目总占地94.37亩，综合容积率2.6
顺德	中海云麓公馆	11月10日	开销售中心	开放销售中心，住宅有32栋共1700余户，户型为100-190㎡三至五房
	碧桂园凤凰湾	11月10日	开板房	开放221㎡大户型样板房，一梯一户，三套间配置，5.5米客厅开间，售价待定
三水	雅居乐融创三江府	11月9日	推洋房	加推9-10座109、115、129㎡毛坯复式四五房，吹风价约9400-9900元/㎡
	华远远洋·海蓝城	11月10日	开城市展厅	开放城市展厅，展点位置在三水广场。项目占地约82036㎡，建筑面积296136㎡，共计2126户
	碧桂园翡翠山	11月10日	新品认筹	开启新品登记，将推【天悦】组团94-142㎡带装修三四房，售价待定
	中国通号·天聚广场	11月10日	推洋房	加推一区2座89-128㎡毛坯三四房，共计108套，吹风价9字头
	金融街·金悦府	11月10日	开临时接待中心	开放临时接待中心，预计首推95-139㎡三四房
	新城招商誉府	11月10日	推洋房	推出全新二期95-127㎡带装修洋房，吹风价约12500元/㎡
	保利雲上	11月10日	推别墅	推最后一批140-235㎡带装修别墅，带花园及车位，售价待定

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。



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

