

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.6.4-2018.6.10）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



## 概述

**【宏观】** 千灯湖北部中轴线规划：2所学校+7宗宅地

**【土地】** 龙光拿下年内第五个项目地块，华润首次以公开招拍挂方式拿取土地蓄备，碧桂园拿下陈村TOD项目地块。

**【供应】** 本周佛山楼市新增供应集中在不限购的三水区域。

**【成交】** 上周佛山楼市成交量达峰值后，本周惯性下跌，周度楼市成交量价齐跌。

**【营销】** 佛山楼市本周末有11个项目有营销活动，龙光两新楼盘开放销售中心。

- 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 阳光城、龙光佛山实现牵手，分持高明杨和项目50%权益

阳光城与龙光地产将共同开发高明杨和项目，分持龙光玖龙府（高明）项目的50%权益。龙光玖龙府位于高明杨和，建筑面积17.4万㎡，由12栋高层住宅组成，规划总户数约1272户，涵盖89-120㎡三四房。项目于6月1日举行产品发布会，并拟于6月9日开放销售中心，最快将于月底开卖。

## 2 在佛山购买装配式建筑，公积金贷款额或可上浮20%

6月7日，佛山市住房和城乡建设管理局发布关于《佛山市推广装配式建筑实施细则（征求意见稿）》意见的公告。

《实施细则》：（1）目标：2020年新建装配式占比达20%；（2）原则：全产业“链条”同步推广；（3）多项扶持企业政策；（4）制定土地出让计划前，完成装配式建筑年度实施计划；（5）房企自愿申请，可享受“应计容但不计容建筑面积鼓励政策”；（6）购房者可享受与预收款先关支持，建议公积金贷款额度最高上浮20%。

## 3 动漫乐园年底开放

禅城首个大型儿童动漫乐园——迪梦星世界年底将开放。迪梦星世界位于绿岛湖动漫产业园内GDC环球数码动漫产业基地大厦1-4层，总面积约5000㎡。绿岛湖佛山环球数码动漫产业基地以数码高科技和动漫电影为主题，围绕主体大厦建设国际性的动漫旅游小镇。小镇内将包含动漫广场、音乐舞台、文化主题走廊、Cosplay演绎、极限运动、动漫商业街等景区。



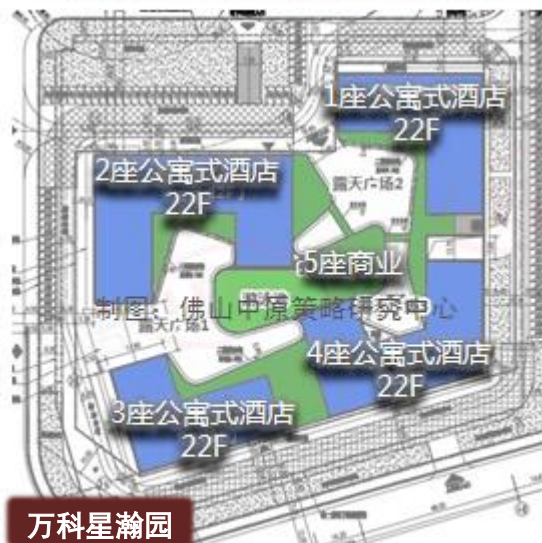
## 4 保利物华路项目规划披露：建3栋住宅+1栋商业

位于张槎物华路北侧、华宝路东侧项目保利华苑发布规划批示。项目共规划了四栋建筑，1座为办公、商业用途，每户单位均设有洗手间和休息平台，楼高18层；2、3、4座为住宅，楼高18层，总建筑面积34021.62㎡，计容面积18405.35㎡。

## 5 万科伦教新项目规划披露，将建4栋公寓式酒店

万科星瀚园（位于伦教顺德立交桥附近）批前公示：项目用地性质为商业用地，总用地面积23200.16㎡，总建筑面积161954.63㎡，计容面积120640.83㎡，容积率为5.20，建筑密度为34.41%，绿地率为20%。

万科星瀚园将由5栋商业建筑组成，包括4座楼高22层、高99.9米的公寓式酒店和1座楼高1层的商业建筑。整个项目将配建3个露天广场，总占地面积2000㎡，在5座商业屋顶还将建设大型泳池。





## 6 千灯湖北部中轴线规划：2所学校+7宗宅地

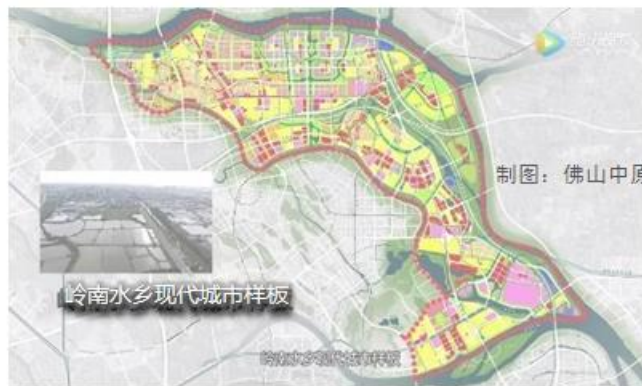
《千灯湖中轴线（NH-B-07-08地块）控制性详细规划》批后公布：片区位于南海东部片区，是南海千灯湖轴线地区大沥段的重要组成部分，将定位为广佛国际电商城中心区。片区规划范围东至南国一路，西至桂和路、南至广北路、北至广佛公路，总用地面积155.93公顷，涉及了包括水头村、河西村、联安村、沥东村和平地村在内的五个行政村。预计未来规划区人口规模为1.05万人。

## 7 顺德将打造世界最大城市中央公园

未来，顺德13个滨水公园将串联成环，打造“顺德国际印象环”。此外，中心城区还将打造约7平方公里的世界最大城市中央公园，大小相当于顺峰山公园+欢乐海岸+站前公园。

印象环中包括：

- (1) 顺德中央活力区
- (2) 粤港澳大湾区制造创新服务中心
- (3) 广佛都市圈综合副中心
- (4) 岭南水乡现代城市样板



## 8 广佛环线佛山西至广州南站段全面开工

广佛环GFHFG-4标段（佛山西站至广州南站段）项目已全面开工建设。广佛环线（佛山西站至广州南站段）全长35.001km。其中佛山市境内31.101km，广州市境内3.9km。广佛环线佛山西站（不含）至广州南站（含）段共设5个车站，分别是东平新城、陈村及广州南站3座地下站，张槎、北滘站2座高架站。



## 9 粤港澳大湾区首批省级特色小镇创建对象名单

城市	序号	特色小镇	城市	序号	特色小镇
广州	1	番禺沙湾瑰宝小镇	惠州	11	潼湖科技小镇
深圳	2	龙华大浪时尚创意小镇	东莞	12	长安智能手机小镇
珠海	3	平沙影视文化小镇	东莞	13	大岭山莞香小镇
佛山	4	禅城陶谷小镇(石湾片区)	中山	14	小榄菊城智谷小镇
佛山	5	禅城陶谷小镇(南庄片区)	中山	15	古镇灯饰小镇
佛山	6	南海千灯湖创投小镇	中山	16	大涌红木文化旅游小镇
佛山	7	北滘智造小镇	江门	17	开平赤坎华侨文化旅游小镇
佛山	8	龙江智慧家居小镇	肇庆	18	高要回龙宋隆小镇
佛山	9	乐从乐商小镇	肇庆	19	四会玉器文化小镇
佛山	10	陈村花卉小镇			





# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

禅城中心区、三水北江新区、三水新城均有优质商住用地出让。

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> )
<b>禅城区</b>						
2018-7-4	汾江南路东侧、黎明路南侧	商住	21883.27	4.5	34644	3518
<b>顺德区</b>						
2018-7-6	龙江镇龙江居委会北华路以南、东华路以东地块	商住	16646.16	2.5	28000	8573
<b>三水区</b>						
2018-7-4	西南街道建设大道南侧地块一	商住	27249.79	3.2	54930	6299
2018-7-6	云东海街道鲁村路以东、协和路以北地块	商住	27916.08	2.5	48860	7001
<b>高明区</b>						
2018-7-11	荷城街道高富路以北、广德路以西	工业	92099.49	3.0	5526	200
2018-7-11	杨和镇杨西大道以东、和政路以北	工业	36797.74	3.0	2111	191

## 土地成交情况

龙光拿下年内第五个项目地块，华润首次以公开招拍挂方式拿取土地蓄备，碧桂园拿下陈村TOD项目地块。

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
禅城区								
2018-6-5	佛山一环东侧、樵乐路南侧	工业	17109.66	3.0	1848	1848	360	富惟汽配
2018-6-7	南庄大道北侧、规划纵三路西侧	商住	18379.16	2.5	30785	46085	10030	华润
2018-6-6	绿景路北侧、澜石大涌西侧	商住	25200.8	3.2	76200	100800万元 自持租赁住房12%	12500	龙光
南海区								
2018-6-6	狮山镇黄洞村委会地段	工业	14300.4	1.5	965.27	965.27	450	北京同仁堂
2018-6-7	狮山镇汀圃经济联合社地段	工业	52191.5	3.0	3915	3915	250	粤维物流
2018-6-8	狮山镇沙头村委会地段	工业	19151	2.5	1436.33	1436.33	300	诺伊曼卫浴
顺德区								
2018-6-4	陈村镇横五路以北、陈村大道以东	商住	127346.17	4.0	82429	400000万元 无偿配建 3万m <sup>2</sup> 公寓式酒店 5万m <sup>2</sup> 办公	10217	碧桂园

## 土地出让预告

大沥奇槎及江夏立交优质商住地块将招拍，起拍楼面价超10500元/㎡。

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						
2018-6-13	大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	商住	23242.6	A区5.0 B区3.0	83206	10503
2018-6-14	大沥镇奇槎(土名)“石龙头”地段	商住	41772.3	A、B区3.0 C区4.85	140400	10506
2018-6-15	西樵镇纺织产业基地(25.4780亩)地块	工业	16985.3	2.5	1529	360
2018-6-15	西樵镇纺织产业基地(40.9983亩)地块	工业	27332.2	2.5	2460	360
顺德区						
2018-6-14	勒流街道黄连黄中北路68号地块	商住	110377.58	3.0	171482	5600
2018-6-14	北滘镇碧江片区04-05-06地块	文体娱乐	28747.07	2.1	9470	1569
2018-6-14	北滘镇林港路西侧02-C2-02地块	商服兼容 文化设施	12164.28	3.0	8539	2340



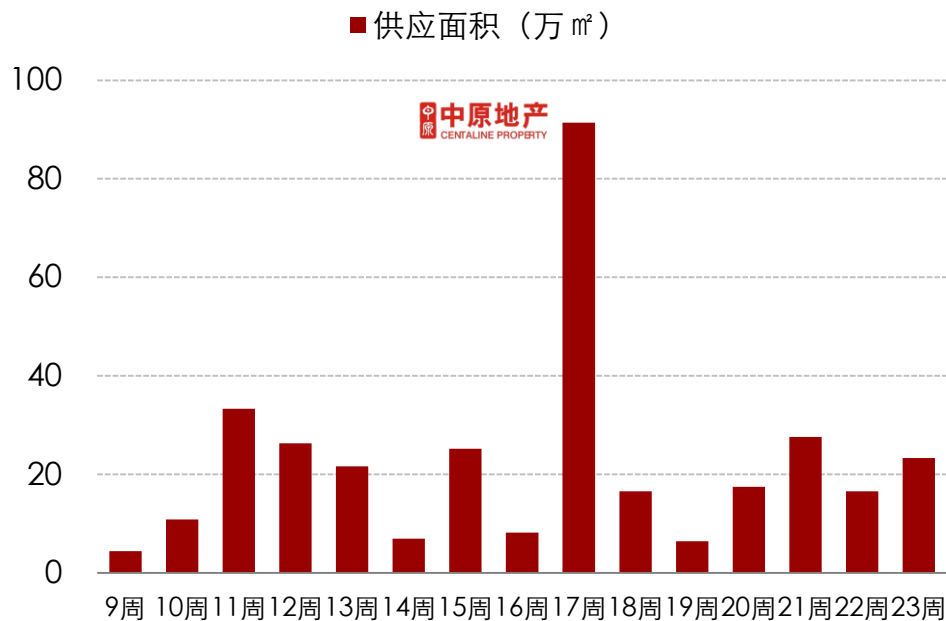
# 住宅市场

Housing market

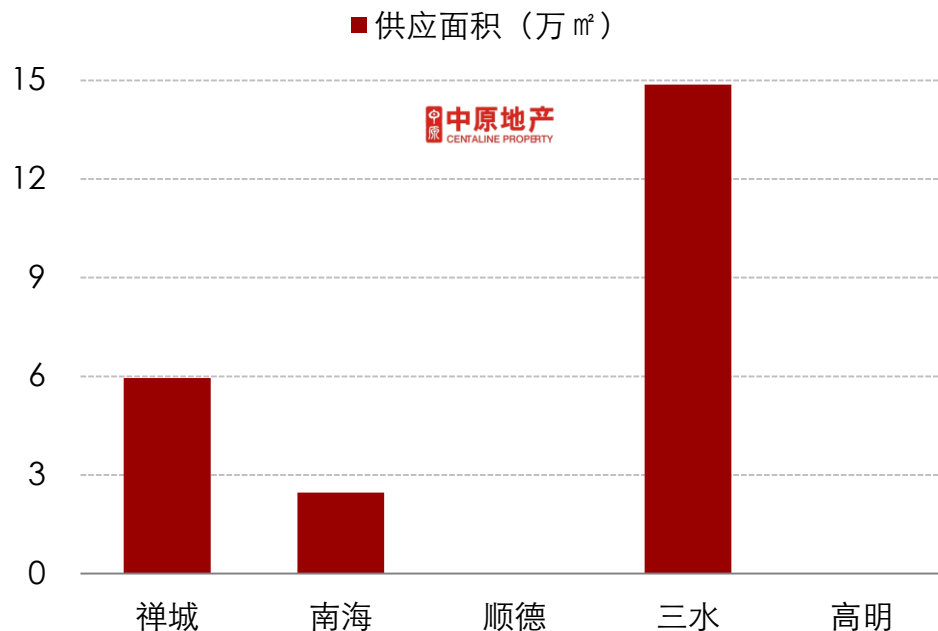
## 全市住宅供应情况

本周佛山楼市新增供应集中在不限购的三水区域。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第23周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第23周，佛山全市新增住宅供应2174套，合计23.3万 m<sup>2</sup>，环比增加4成。本周顺德、高明两区没有新货供应，顺德区官方网站升级更新，未录取到新增数据。全市新货量集中在三水区，区域新增量有14.87万 m<sup>2</sup>，暂居首位，其中乐平碧桂园入市450套洋房，保利云上推出82套别墅。



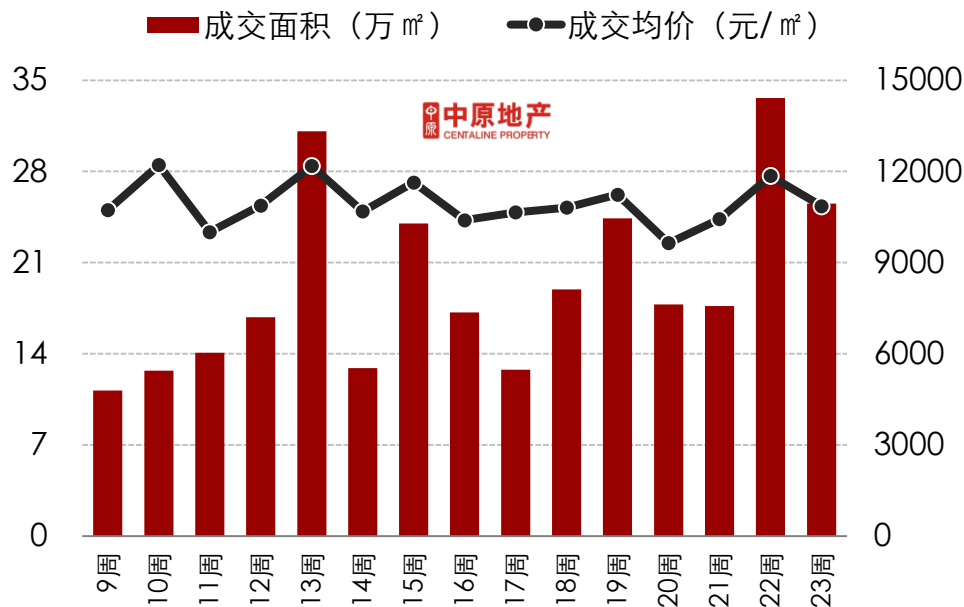
# 全市住宅供应明细

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	花曼丽舍	2018-6-1	4-7座	洋房	286	30835.88	3-4房: 82-125
	保利翡翠公馆	2018-6-7	十九座	洋房	116	13078.71	3-4房: 98-127
	保利碧桂园天汇	2018-6-6	五座	洋房	174	15574.16	3-4房: 85-98
	禅城合计					<b>576</b>	<b>59488.75</b>
南海	广佛新世界	2018-6-6	58、59栋	洋房	30	3789.36	4房: 127
		2018-6-6	44栋	洋房	30	2424.98	2-3房: 76-86
	广瑞豪庭 (连城湾)	2018-6-7	5座	洋房	184	18531.61	3-4房: 88-137
	南海合计					<b>244</b>	<b>24745.95</b>
三水	恒福水岸南苑	2018-6-6	2座	洋房	128	11952	3房: 92-95
		2018-6-6	3座	洋房	130	11956.02	3房: 92-95
	保利中央公园	2018-6-6	10座	洋房	124	13090.56	3-4房: 90-127
		2018-6-6	11座	洋房	124	13094.57	3-4房: 90-127
	博雅滨江花园	2018-6-6	29座	洋房	62	12793.7	5房: 206
		2018-6-6	47、48座	洋房	254	27707.67	3-4房: 103-115
	保利云上	2018-6-6	天墅	别墅	50	8095.5	别墅: 235-522
		2018-6-6	天墅	别墅	32	6522.82	别墅: 235-522
	乐平碧桂园	2018-6-8	6-8座	洋房	450	43516.14	3-4房: 91-107
	三水合计					<b>1354</b>	<b>148729</b>

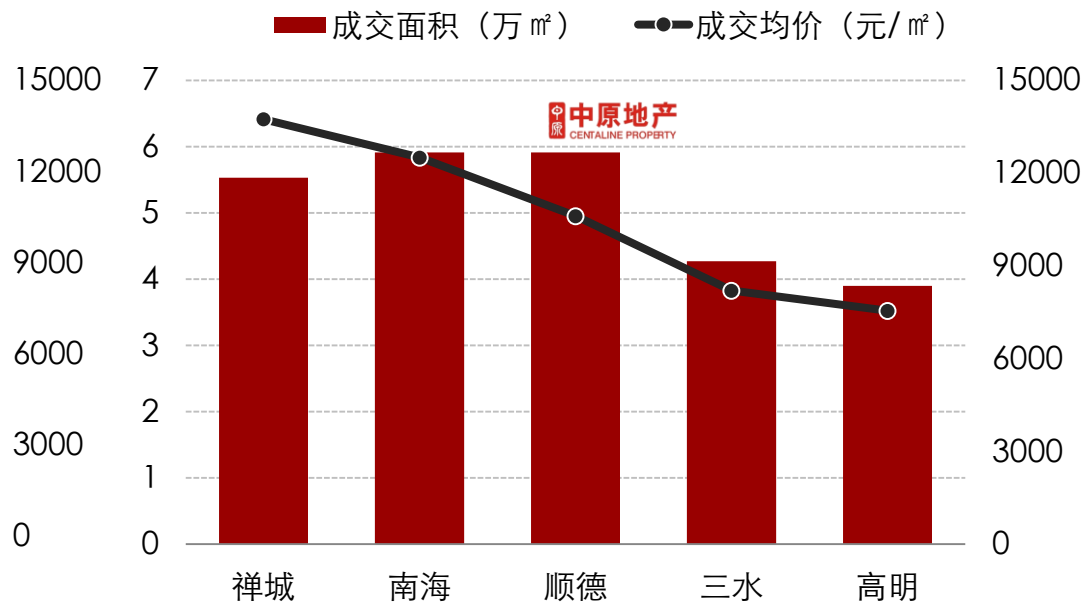
# 全市住宅成交情况

上周佛山楼市成交量达峰值后，本周惯性下跌，周度楼市成交量价齐跌。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2018年第23周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第23周，佛山全市住宅成交2431套，合计25.52万 m<sup>2</sup>，环比减少24%，成交均价为10856元/ m<sup>2</sup>，环比减少8%。本周禅城、南海、顺德三区网签量均超5万 m<sup>2</sup>，禅城区楼价最高，约达1.37万元/ m<sup>2</sup>水平。

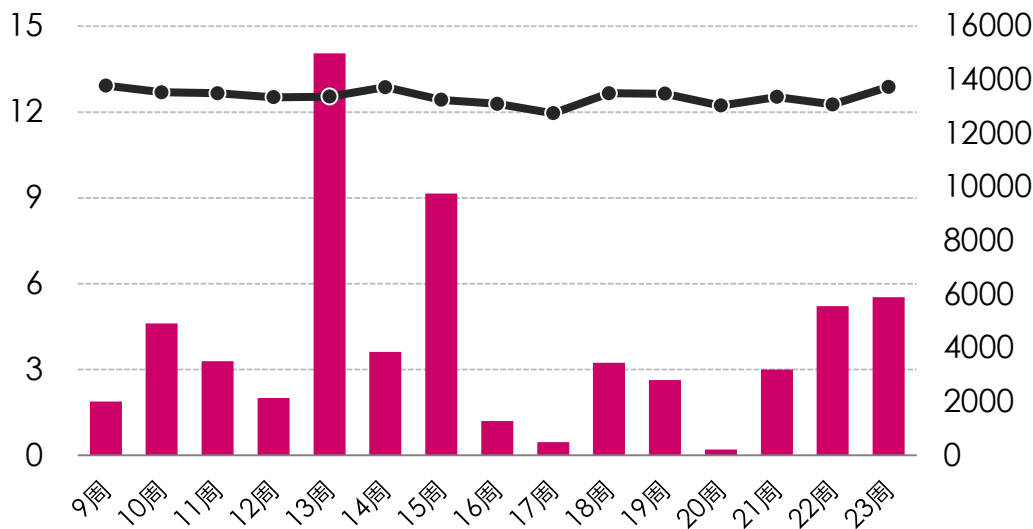
## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市成交量保持上涨趋势，网签量价齐升。

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>)



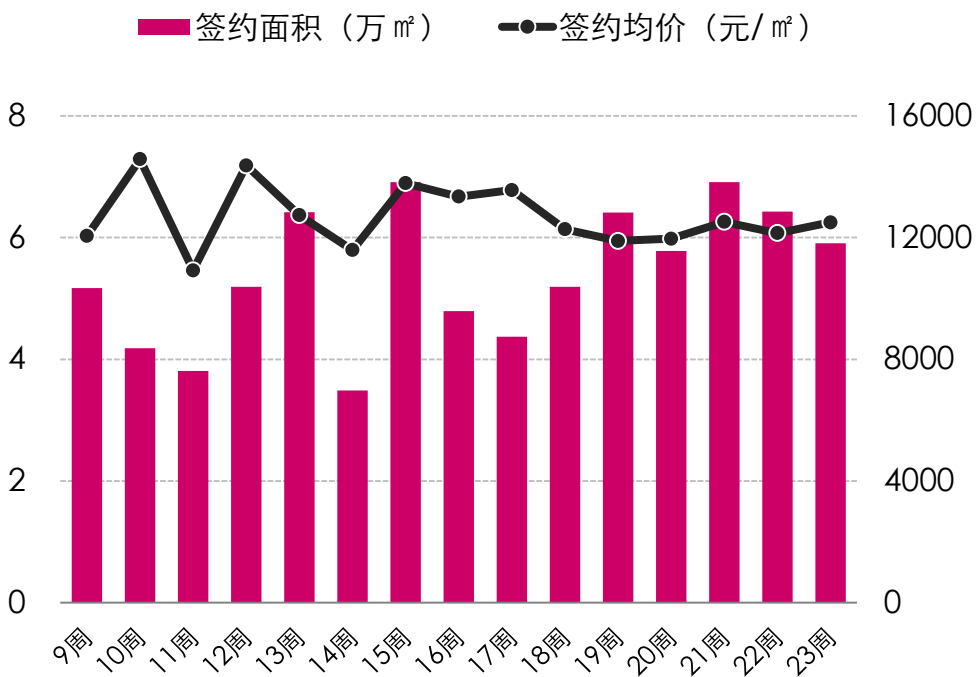
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南庄	金茂绿岛湖	100	12037	12624
2	祖庙	岭南天地璟廷	88	10938	13898
3	石湾	保利碧桂园天汇	34	4017	13374
4	祖庙	碧桂园岭南盛世	29	4588	13394
5	祖庙	万科金色里程	27	2469	12863
6	南庄	保利翡翠公馆	24	2885	13053
7	张槎	中海凤凰熙岸	24	3018	14458
8	石湾	合景新鸿基珑景	19	2802	15936
9	祖庙	旭辉公元	13	1436	13540
10	张槎	龙光玖龙湾	12	1891	12711

2018年第23周，禅城区住宅成交5.53万 m<sup>2</sup>，环比小幅上涨6%，均价为13741元/m<sup>2</sup>，环比小幅上涨5%。

## 南海区住宅成交情况

南海周度成交量持续减量，受中海万锦世家项目成交的拉升，楼价上涨。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

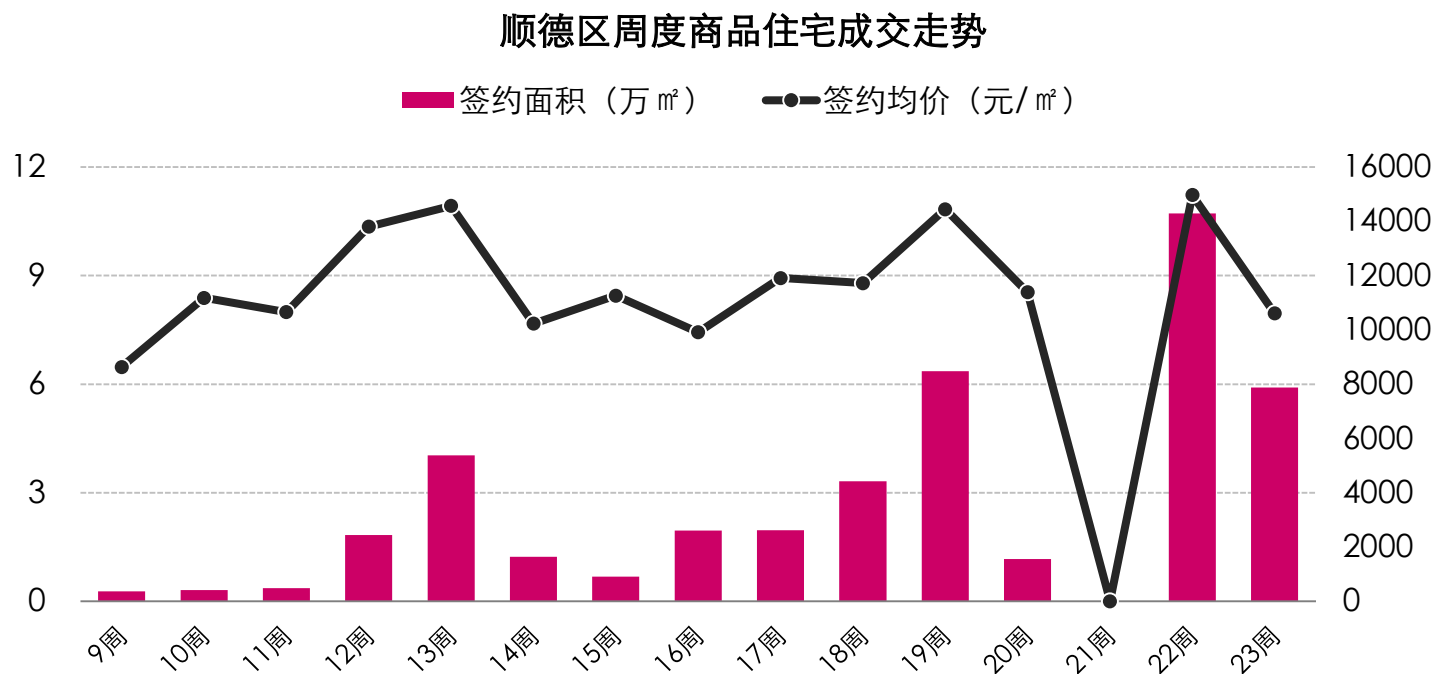
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	官窑	中海万锦世家	64	7275	14335
2	丹灶	奥园上林一品	52	5214	9508
3	狮山	新城璟城	46	4887	14371
4	狮山	禾粤尚德居	45	3771	4365
5	黄岐	时代水岸花园	36	3536	17945
6	大沥	融创御府	34	3619	14855
7	官窑	奥园观湖尚居	27	2964	6757
8	罗村	万科城市之光	26	2290	7459
9	狮山	广佛新世界	20	1762	12106
10	大沥	恒大御府	19	2018	15026

备注：个别项目价格为特殊房源网签价

2018年第23周，南海区住宅成交5.91万㎡，环比减少8%，成交均价为12503元/㎡，环比上行3%。

## 顺德区住宅成交情况

网签系统恢复正常，顺德成交量价齐跌。



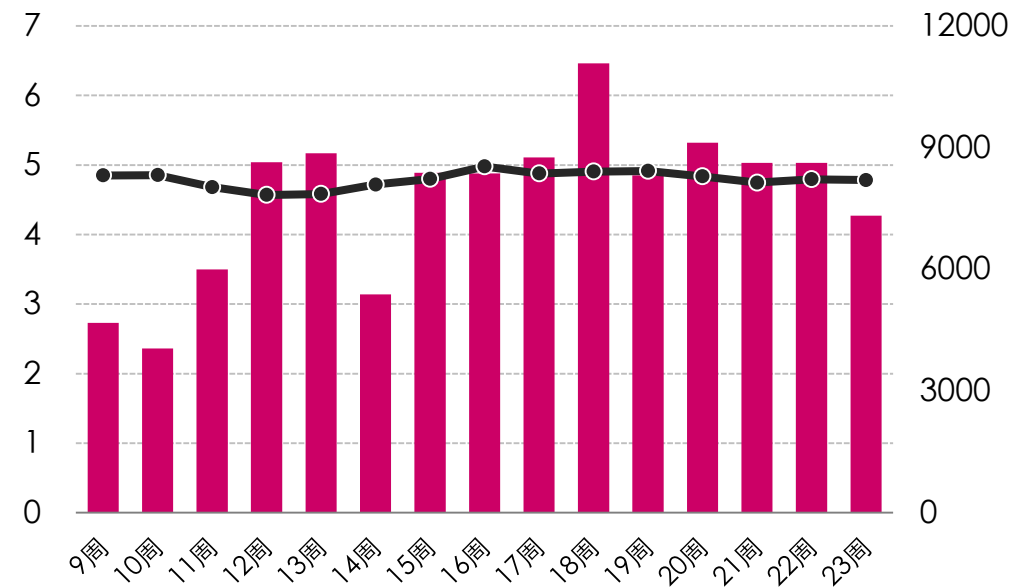
备注：因网签系统问题，本周顺德区没有成交排名。

本周网签系统恢复正常，2018年第23周，顺德区住宅成交5.91万 m<sup>2</sup>，环比下跌45%，均价为10609元/ m<sup>2</sup>，环比下跌29%。

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 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	西南	汇信华府	66	6141	8443
2	西南	御江南	53	5465	9192
3	乐平	广乐颐景园	50	4970	7301
4	芦苞	恒福水岸南苑	28	2736	7272
5	西南	时代南湾	26	2942	8570
6	西南	鸿安花园	21	2217	8287
7	白坭	恒大山水龙盘	16	1727	7706
8	云东海	恒大云东海	15	1608	8459
9	西南	观景豪园	14	1488	8139
10	西南	西南碧桂园	14	1350	8985

2018年第23周，三水区住宅成交4.27万 m<sup>2</sup>，环比减少15%，成交均价为8202元/ m<sup>2</sup>，与上周基本持平。

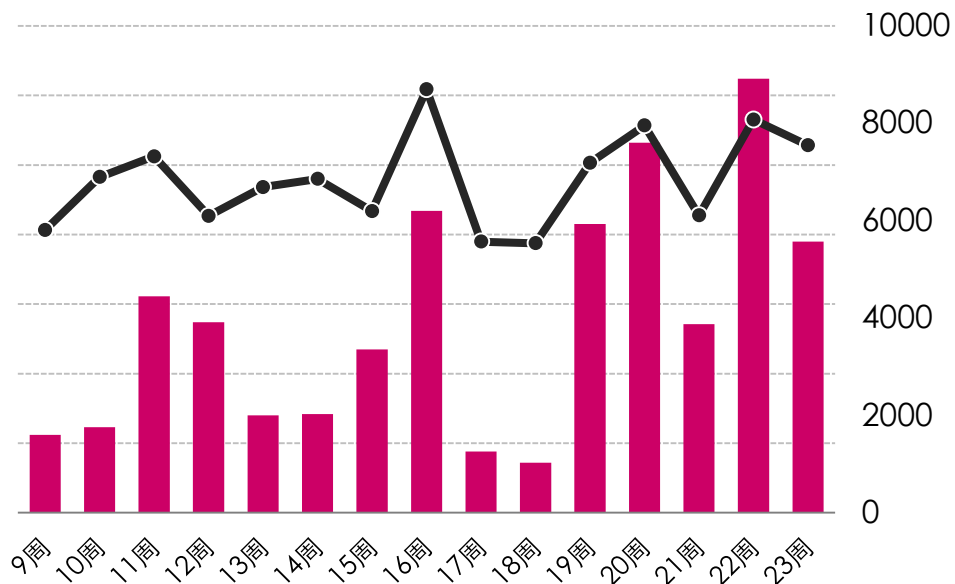


## 高明区住宅成交情况

高明楼市量价齐跌，万科美的西江悦网签127套。

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	万科美的西江悦	127	12209	8752
2	明城	明汇苑	72	7882	5459
3	荷城	美的明湖花园	30	3680	8981
4	荷城	美的明湖北湾花园	27	3628	8771
5	荷城	誉基誉憬湾	27	2820	6098
6	荷城	江滨香格里拉花园	21	2603	7848
7	明城	恒大山湖郡	15	1759	5814
8	荷城	荷城碧桂园	9	908	6688
9	荷城	勤天汇广场	7	737	9142
10	杨和	美的鹭湖	4	220	5308

2018年第23周，高明区住宅成交3.9万 m<sup>2</sup>，环比减少38%，成交均价为7947元/ m<sup>2</sup>，环比下跌7%。

## 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	祖庙	万科金色里程	38	1217	13933
2	祖庙	朝安碧桂园	20	911	19274
3	桂城	京华广场	19	1168	13979
4	祖庙	旭辉公元	18	780	13595
5	桂城	丽日广场	15	680	13912
6	桂城	万科金色领域	14	425	18669
7	南庄	圣德嘉园	11	1011	10939
8	桂城	海伦堡爱Park	10	729	15778
9	桂城	万科金域中央	8	550	17162
10	张槎	绿地小平墅	8	767	8879

备注：顺德因官网变迁停止项目数据更新

## 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	桂城	智富大厦	8	2859	9368
2	张槎	智慧新城	5	2233	11722
3	桂城	天安中心	4	540	12433
4	祖庙	禅城绿地金融中心	2	286	14364
5	张槎	安东尼商务大厦	2	83	12800
6	桂城	富力国际金融中心	1	244	19447
7	桂城	嘉邦国金中心	1	264	12600
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前七，顺德因官网变迁停止项目数据更新

## 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	南舜广场	10	2251	17381
2	石湾	沿海馨庭	3	376	38543
3	石湾	绿地璀璨天城	3	350	34615
4	桂城	富力国际金融中心	2	192	50000
5	桂城	万科金域中央	2	155	32437
6	张槎	领地海纳珑庭	2	120	24814
7	桂城	保利西雅图	2	182	12118
8	张槎	龙光玖龙湾	2	187	27338
9	祖庙	非凡领域	1	36	23869
10	桂城	依岸康堤花园	1	65	21041

备注：顺德因官网变迁停止项目数据更新

## 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	6月7日	3座	132	140-160	毛坯13000	100%
顺德乐从	中海新城公馆	6月9日	11座01单元	18	125	带装修17000	11%
禅城南庄	保利翡翠公馆	6月9日	19座	116	98-128	带装修16000	95%
高明明城	恒大山湖郡	6月9日	1座03、04单元	64	108-132	带装修7300	55%
高明杨和	美的城	6月9日	12座	112	101-136	带装修8000	50%
禅城石湾	合景新鸿基泷景	6月9日	16栋	140	82-110	带装修18500	80%
禅城张槎	花曼丽舍	6月9日	4-7栋	286	82-122	毛坯12000-13000 (4/5栋) 带装修15000-16000 (6/7栋)	98%
三水西南	博雅滨江	6月9日	47、48座	254	103-115	47座9300元/㎡ 48座9800元/㎡	100%
三水西南	保利中央公园	6月9日	10座	124	89-127	带装修12000	80%

04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing



## 重点项目营销活动

佛山楼市本周末有11个项目有营销活动，龙光两新楼盘开放销售中心。

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
南海	富力西江十号	6月9日	加推洋房	加推127-142㎡江景洋房
顺德	碧桂园智慧家	6月9日	首推洋房	首推93-117㎡带装修洋房
	顺德华侨城天鹅湖	6月9日	开样板房	开放470-540㎡联排别墅样板间；目前在售260-285㎡叠墅，售价约560-700万元/套，及118-240㎡洋房，带装修价格约2.1-2.8万/㎡
	碧桂园珑景	6月10日	推洋房	首推1、2号楼90-123㎡带装修洋房
三水	万科中天城市花园 (万科心域花园)	6月9日	开营销中心及样板房	开放莫奈花房营销中心及样板房，主推2-5栋90、92、121㎡带装修三四房
	碧桂园奥斯汀都荟	6月9日	开营销中心	开放销售中心，首推88-105㎡带装修洋房，目前在认筹登记
	博雅滨江	6月9日	加推洋房	加推47座103-115㎡洋房
	龙光玖誉府	6月9日	开销售中心	开放销售中心，举办广府文化嘉年华活动
高明	龙光玖龙府	6月9日	开销售中心及样板房	开放销售中心及样板房
	佛山美的城	6月9日	加推洋房	加推二期101-136㎡三四房，认筹1万享98折优惠
	恒大山湖郡	6月9日	加推洋房	加推108-132㎡洋房

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。

万科心域花园 户型鉴赏

梦的港湾  
CITY GARDEN  
建筑面积 90m<sup>2</sup>洋房  
3房/2厅/2卫



蝶恋花坊  
CITY GARDEN  
建筑面积 92m<sup>2</sup>洋房  
3房/2厅/2卫



风居雅屋  
CITY GARDEN  
建筑面积 121m<sup>2</sup>洋房  
4房/2厅/2卫



# 结论

六月第二周佛山楼市网签虽有所调整，  
但品牌房企拿地积极，  
营销动作也频频上演，  
周末楼盘推售节奏有所加快，  
新盘则以开放销售中心和样本房为主。



**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)

