

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.7.9-2018.7.15）

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 佛山推进商业、商务办公用房改建为租赁住房，享民用水电气价格

日前，佛山市人民政府办公室印发了《关于推进商业、商务办公用房改建为租赁住房 加快租购并举住房制度建设工作的通知（试行）》。各项条件满足《通知》规定要求的2018年7月9日前在建、已建、库存的商业、商务办公用房可申请改建为租赁住房。

2 佛山召开动员会，严厉打击、治理房地产市场乱象

7月9日，佛山市住建管理召开工作会议，对佛山开展“打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动”进行动员部署。会议强调，将重点整治投机炒房、房地产“黑中介”违法违规、房地产开发企业违法违规、虚假房地产广告等四类行为，专项行动历时半年。36家房地产开发企业及21家中介代理公司签订了自律承诺书。

3 佛山：拟新引进世界500强地区总部或基地10个

到2022年，佛山将新增引进世界500强企业地区总部或生产基地项目10个左右，年收入超过200亿美元的本土跨国公司、境外研发中心将分别达到3家和5个以上，新设驻海外经贸办事机构和粤港澳大湾区全球推广中心各5个左右，累计新增跨国公司地区总部5家、外资研发中心10个。

4 佛山下半年有逾7万套新货入市，三水新货占三成

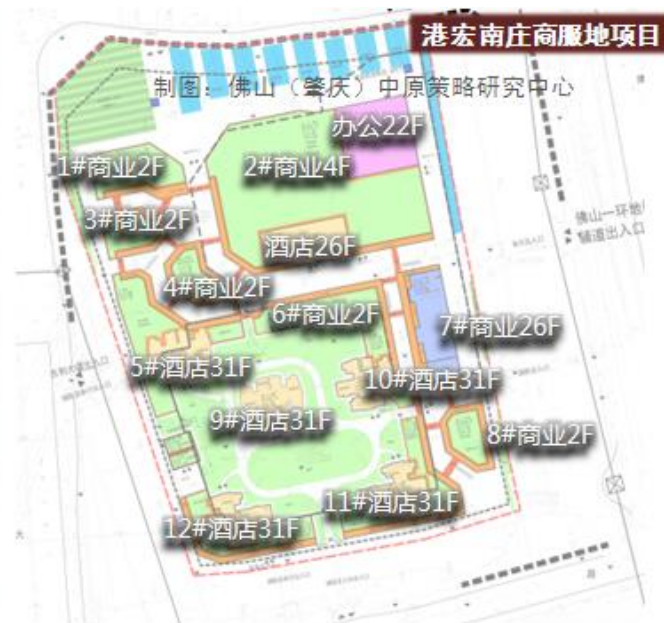
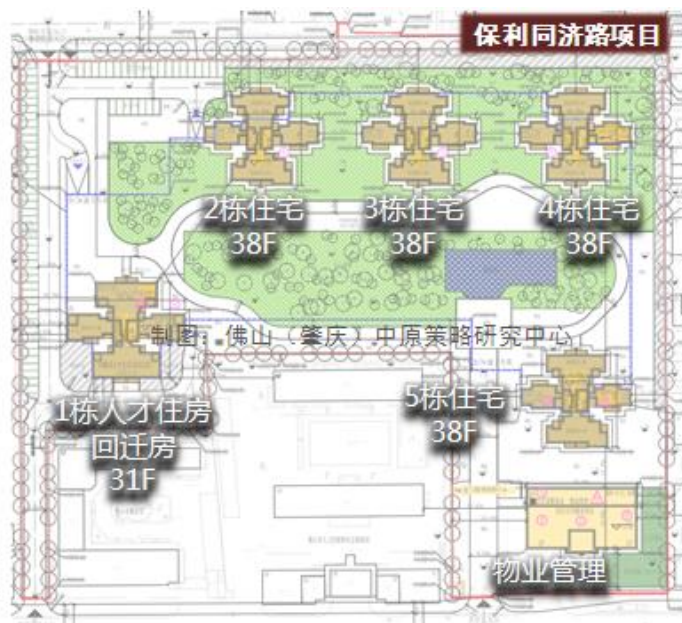
据统计，下半年佛山五区预计将有768.21万^m住宅入市，略高于去年同期近738.9万^m新货规模。上半年推货占主力的三水区，下半年依旧是主力，而且货量更大，预计有23350套新增供应，推新规模达237.49万^m；南海区紧追其后，有近201.11万^m新货规模；禅城区货量则继续收紧，仅有不到80万^m新增。

5 保利同济项目规划披露，5栋超高层住宅

佛山市国土资源和城乡规划局发布了禅城同济西路北侧、汾江中路西侧地块项目（保利置业去年9月以12.91亿+1万㎡配建+34%自持竞得）建设工程规划许可的批前公示。项目总建筑面积145670.74㎡，由5栋住宅楼组成，人才住房和回迁房将集中设置在1号楼。6号楼为社区公共服务用房，集中规划有居委会、社区警务室、老年人活动中心、配电房等。社区的中心为中心园林和居民健身设施，园林中心还规划有游泳池。

6 港宏南庄商服地项目规划发布，商业楼、酒店、办公楼

禅城区规划发布了南庄大道南侧、佛山一环西侧地块商业项目（港宏地产于5月23日以2亿元夺得的，楼面价1003元/㎡）规划。项目预计建设6栋酒店、1栋办公楼以及若干栋商业楼。商业楼以2层为主，酒店楼高26-31层，办公楼楼高22层。



7 张槎蝶变:聚集近30个特色主题园区,构建都市创新创业活力带

张槎为了实现城市环境和产业升级同步走，近年来张槎街道打造了互联网、电子信息、绿能装备、生命健康等一批特色主题都市产业社区。从季华路到禅西大道，26.5平方公里的土地上遍布着将近30个主题园区，一条从南到北的新型产业载体集聚带已经形成。

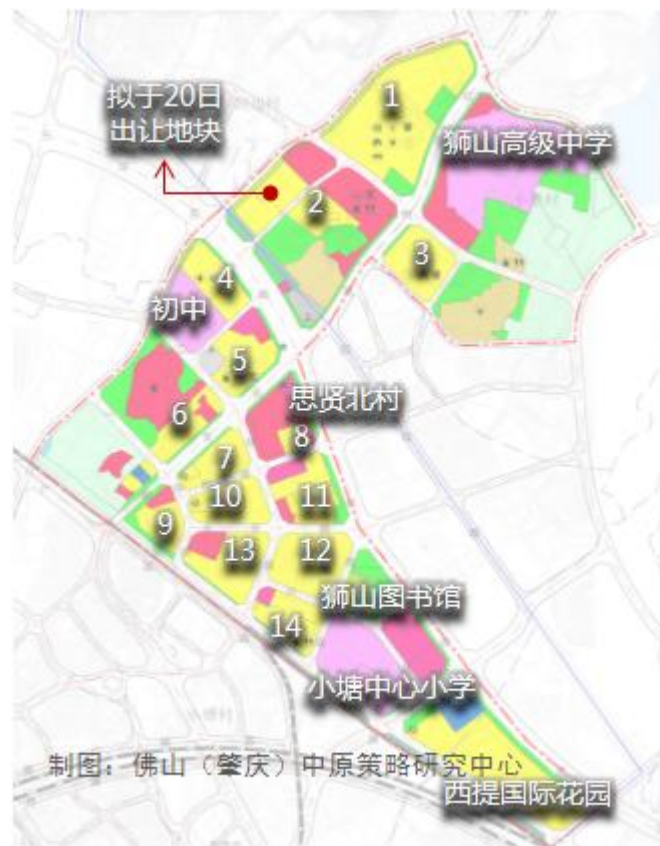
8 17宗宅地+新建1所初中，狮山小塘城区控规出炉

市国土局进行了有关狮山镇小塘城区的最新控规的批后公布，共规划多达17宗宅地，新增一所初中，拟打造成为综合性的高等级公共服务配套区域，居住新区。本次规划区位于狮山镇西南部，东平水道以东，桂丹路以北，展业路以南，规划区面积达16.85公顷，范围包括了小塘旧城区和洞边村。

片区将以文化休闲、商贸宜居和综合服务为主要功能的组团重要组成部分，打造南海副中心核心区。区域人口规模要求为2.5-3.5万人，目前片区户籍人口为885人，预计规划期末达到约958人，居住人口达到22561人，总人口预计达到23519人。



1. 智慧新城
2. 佛山创意产业园
3. 新媒体产业园
4. 佛山高新区科技产业园
5. 欧洲工业园
6. 零壹科技产业园
7. 华南生命科学园
8. 东成立亿产业园
9. 联达福佑月子中心
10. 义务小商品城
11. 西华里饮食文化城
12. 华南创客
13. M+产业小镇
14. 碧桂园智汇谷





土地市场

Land market

土地供应情况

禅城石湾地铁站旁推出3.05万 m²地块，为混合用地，需配建妇女儿童医学中心和护理型养老院，商住建筑面积仅占总建筑面积的40%。

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						
2018-8-7	绿景路北侧、三友南路南侧	医疗兼容商住	30516.62	4.0	47814	3917
三水区						
2018-8-15	南山镇康盛一路1-1号	工业	41944.04	3.5	1450	99
2018-8-15	南山镇康盛一路1-2号	工业	20444.51	3.5	710	99
2018-8-15	南山镇康盛二路12号	工业	42694.28	3.5	1480	99

土地成交情况

高明荷城和杨和镇分别成交一宗工业地块。

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
高明区								
2018-7-11	荷城街道高富路以北、广德路以西	工业	92099.49	3.0	5526	5526	200	安恒智能科技
2018-7-11	杨和镇杨西大道以东、和政路以北	工业	36797.74	3.0	2111	2111	191	环球通脚轮

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

土地出让预告

九江、狮山小塘和杨和镇均有商住地块到期招拍。

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)
南海区						
2018-7-20	九江镇九江大道九江鱼苗场地段北侧	商住	62915.7	2.6	91800	5612
2018-7-20	狮山镇小塘三环西工业园区地段	商住	25000.5	2.6	46288	7121
高明区						
2018-7-18	杨和镇三和路以南、好年路以西	商住	22603.46	2.8	14580	2304



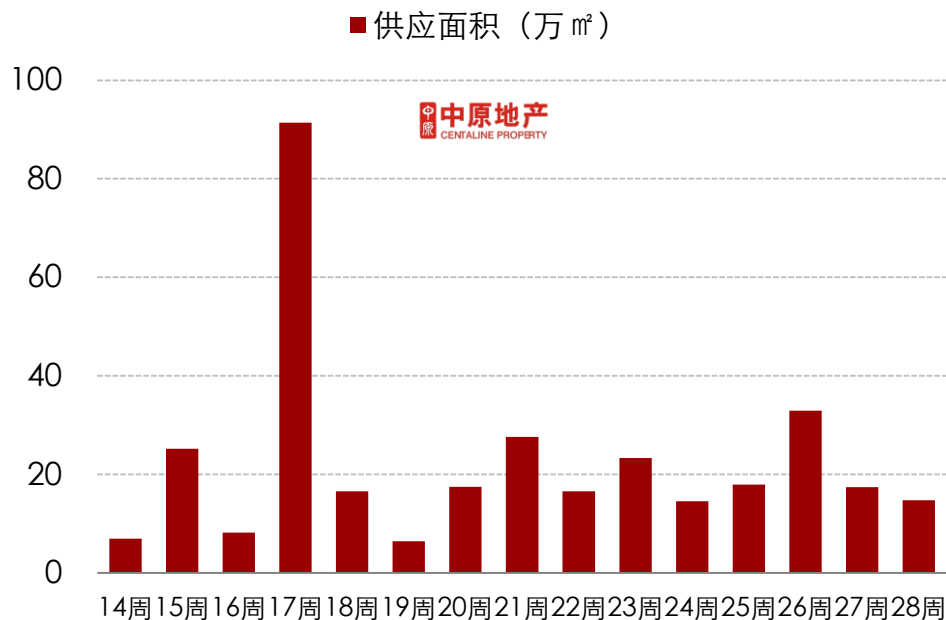
住宅市场

Housing market

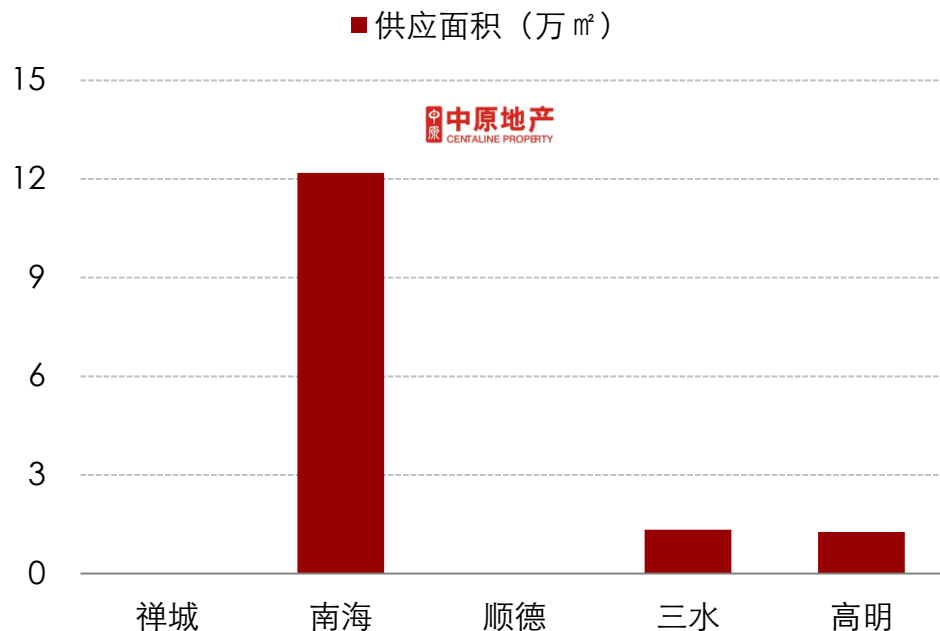
全市住宅供应情况

本周佛山楼市新货供应步伐略有减速，集中在不限购的南海中西部镇街。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第28周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第28周，佛山全市新增住宅供应1443套，合计14.79万 m²，环比减少15%。本周禅城、顺德两区没有录取到有新货供应。全市新货量集中在南海区，区域新增量有12.18万 m²，占全市超8成，户型产品丰富，其中丹灶纯新盘龙光玖龙湖257套住宅房源拿取新货预售证。

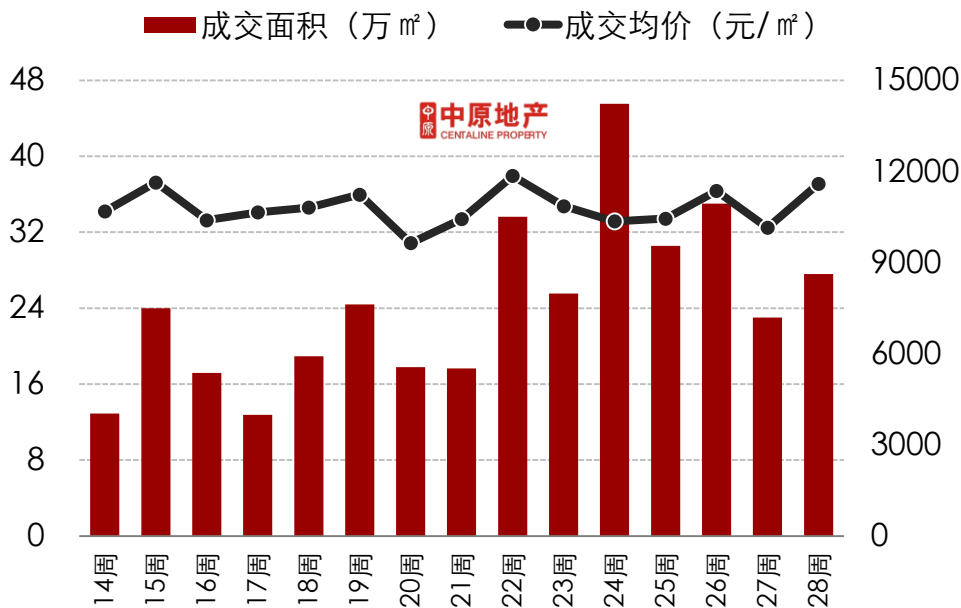
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	方圆南海小城之春	2018-7-12	3座	洋房	39	4425.59	3-4房: 96-128
		2018-7-12	4座	洋房	39	4208.23	3-4房: 97-130
	景裕豪园	2018-7-12	9栋	洋房	456	42139.34	3-4房: 88-130
	龙光玖龙湖	2018-7-11	18号楼	洋房	50	5416.38	3-4房: 93-125
		2018-7-11	16-17号楼	洋房	207	20578.33	3-4房: 91-125
	新城璟城	2018-7-12	18-19号楼	洋房	256	30006.72	3-4房: 95-129
	海逸桃源花园	2018-7-13	23栋	洋房	124	15033.14	3-4房: 103-141
	南海合计					1171	121807.7
三水	万科城市花园	2018-7-12	5座	洋房	138	13373.72	3-4房: 90-121
	三水合计				138	13373.72	
高明	云山诗意花园	2018-7-12	16座	洋房	67	6364.49	3-4房: 88-105
		2018-7-12	15座	洋房	67	6360.71	3-4房: 88-105
	高明合计				134	12725.2	

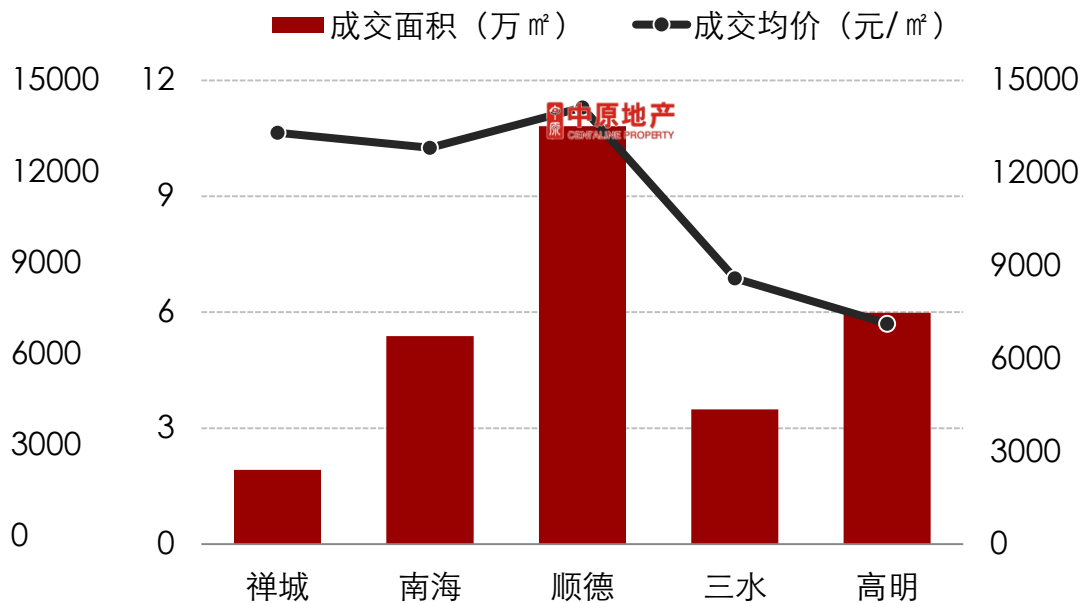
全市住宅成交情况

受顺德区项目迎集中网签的拉升，本周佛山楼市成交量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第28周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第28周，佛山全市住宅成交2489套，合计27.58万 m²，环比增加20%，成交均价为11597元/ m²，环比上行14%。本周顺德区录取到网签量有10.81万 m²，暂居五区首位，高明和南海区网签量分列第二、三位，顺德区域楼价也为五区最高水平，达1.41万元/ m²水平，高明区域楼价仅7100元/ m²，处于佛山价格洼地。

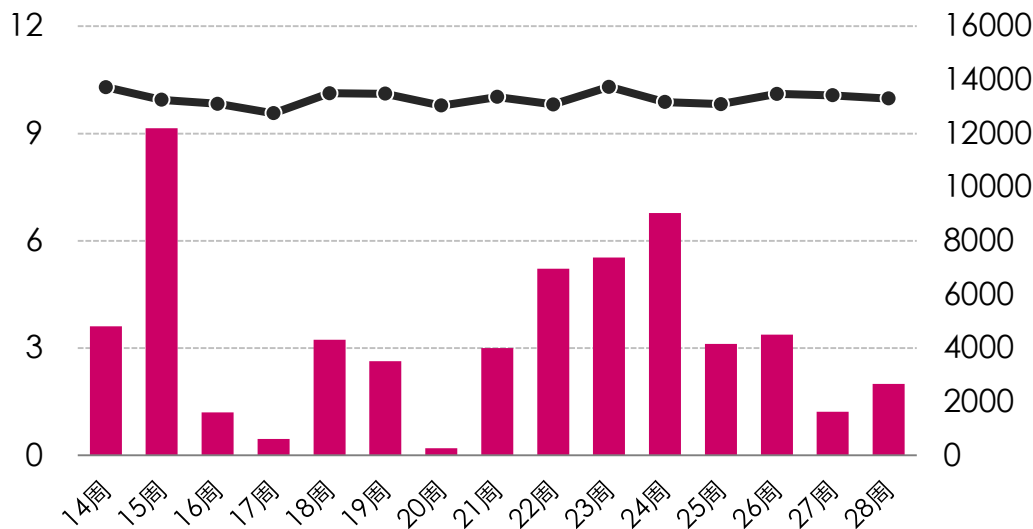
禅城区住宅成交情况

禅城楼市网签量升价稳，网签项目各镇街平分秋色。

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)



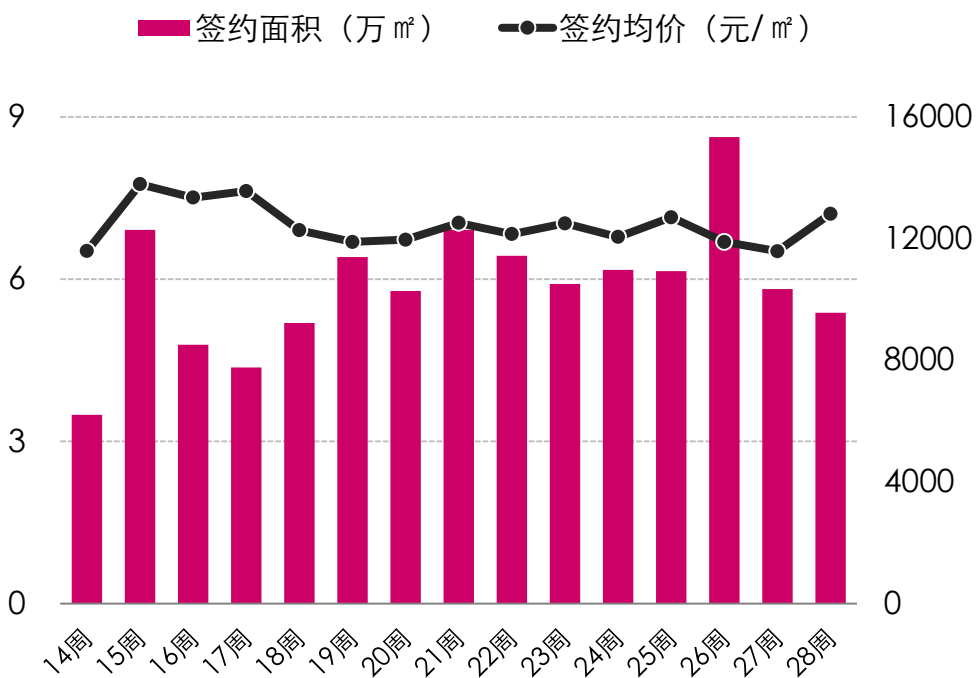
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	祖庙	敏捷金谷	24	2349	13063
2	石湾	合景新鸿基泷景	15	1646	14031
3	南庄	金茂绿岛湖	12	1831	12561
4	南庄	保利翡翠公馆	10	1252	12448
5	石湾	时代香海彼岸	9	916	13831
6	张槎	花曼丽舍	7	705	13139
7	南庄	绿岛湖壹号	7	1296	13254
8	石湾	新福港鼎峰	7	676	13440
9	张槎	中海凤凰熙岸	7	862	13850
10	祖庙	越秀岭南隽庭	6	985	13292

2018年第28周，禅城区住宅成交2万 m²，环比上涨64%，均价为13306元/ m²，环比上周持平；祖庙的敏捷金谷网签24套夺销冠。

南海区住宅成交情况

本周南海楼市网签量持续下跌，但楼价受部分高价项目网签拉升，止跌回升。

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	狮山	禾粤尚德居	39	3334	4294
2	大沥	融创御府	36	3696	15482
3	狮山	新城璟城	36	3764	14170
4	松岗	海逸桃源花园	31	3609	10923
5	官窑	中海万锦世家	31	3786	14083
6	丹灶	美的翰湖苑	21	2341	10187
7	丹灶	奥园上林一品	14	1466	9542
8	狮山	广佛新世界	13	1344	13862
9	小塘	时代领峰	13	1544	14850
10	西樵	恒大御湖湾	11	1343	8877

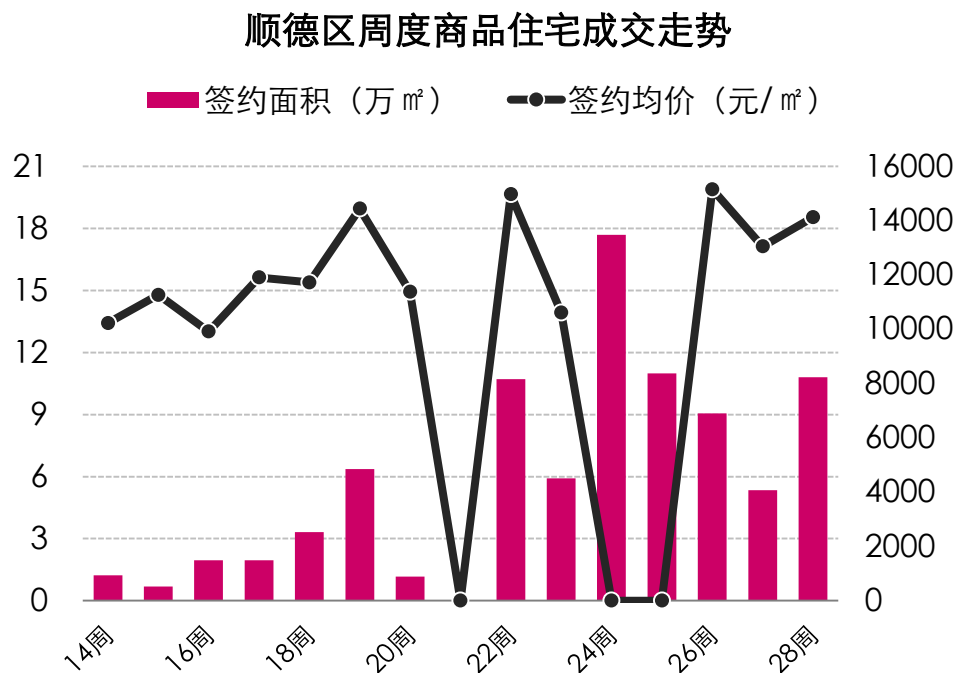
备注:个别项目价格为特殊房源网签价

2018年第28周，南海区住宅成交5.38万㎡，环比减少8%，成交均价为12817元/㎡，环比上涨11%。

顺德区住宅成交情况

顺德楼市周度楼市成交量价齐升，碧桂园凤凰湾集中网签236套夺销冠。

本周顺德区项目成交TOP 10



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	236	25913	12934
2	容桂	颐安灏景湾	126	13290	15000
3	伦教	伦教碧桂园	115	12576	15184
4	均安	峰汇豪庭	38	3383	8363
5	均安	都市经典广场	23	2539	9618
6	乐从	北岸美庐	22	3000	5145
7	龙江	碧桂龙悦府	22	2307	14736
8	均安	金湾豪庭	13	1503	9624
9	均安	聚雅华庭	13	1499	10160
10	大良	招商公园1872	13	2154	15676

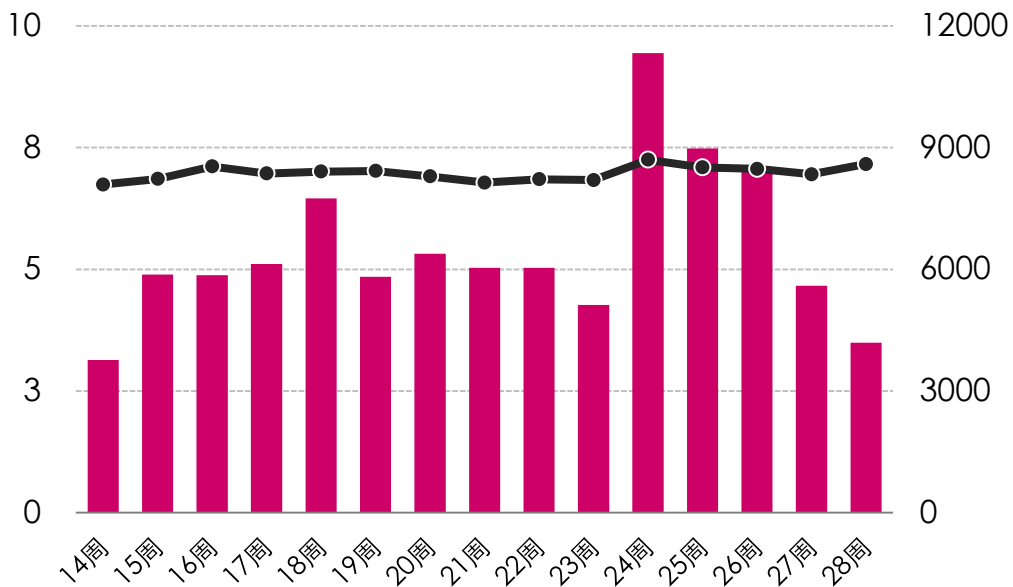
2018年第28周，顺德区住宅成交10.8万㎡，环比上涨102%，成交均价为14124元/㎡，环比上涨8%。

三水区住宅成交情况

三水楼市网签量持续四周下跌，楼价稳中有升。

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	云东海	保利中央公园	31	3268	9025
2	乐平	盛凯尚居	18	2047	7815
3	云东海	旭辉城	17	2065	8749
4	白坭	中昂翠屿湖	15	1481	8450
5	西南	时代南湾花园	14	1338	9175
6	西南	鸿安花园	13	1271	8512
7	乐平	龙光玖誉府	13	1330	7940
8	白坭	恒大山水龙盘	13	1486	7315
9	西南	雅居乐融创三江府	12	1327	8389
10	西南	御江南	11	1112	9115

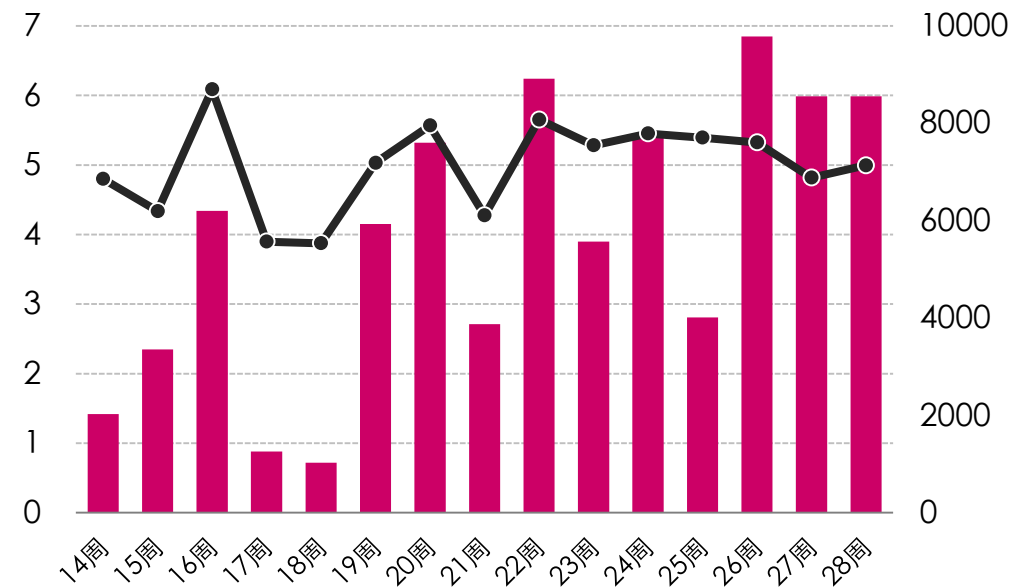
2018年第28周，三水区住宅成交3.49万 m²，环比减少25%，成交均价为8595元/ m²，环比微涨3%。

高明区住宅成交情况

高明项目去货平稳，部分高价项目成交向好拉升区域楼价上行。

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	金鹭湾广场	55	2887	5710
2	杨和	美的鹭湖	52	4914	6129
3	荷城	勤天汇广场	45	4845	9017
4	杨和	欧浦花城二期	39	3765	6051
5	荷城	美的明湖花园	29	4113	9259
6	杨和	美的城	25	2659	6377
7	荷城	富星半岛	24	2701	5576
8	荷城	荷城碧桂园	21	4733	6371
9	荷城	江滨香格里拉花园	18	2280	7859
10	荷城	誉基誉憬湾	17	1726	6351

2018年第28周，高明区住宅成交5.99万 m²，与上周持平，成交均价为7136元/ m²，环比上行4个百分点。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	海伦堡爱Park	20	1085	15564
2	乐从	怡龙湾公寓	19	957	19033
3	祖庙	旭辉公元	17	803	13590
4	祖庙	时代云图	15	728	13736
5	乐从	保利东瑞广场	14	857	10579
6	乐从	中国德国港	13	1135	15052
7	祖庙	朝安碧桂园	12	511	18194
8	石湾	卓远广场	7	210	13956
9	桂城	德高信中央大道	5	360	18540
10	张槎	绿地小平墅	4	415	9078

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	嘉邦国金中心	3	352	13019
2	乐从	信保广场	2	317	10075
3	桂城	富力国际金融中心	1	121	18554
4	桂城	国际创智园	1	182	6678
5					
6					
7					
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前4

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	桂城	金地珑悦	4	191	49848
2	石湾	保利天玺	2	175	15197
3	祖庙	碧桂园岭南盛世	2	134	52774
4	张槎	童梦天下	1	217	24797
5	张槎	龙光玖龙湾	1	60	28320
6	桂城	保利西雅图	1	57	17248
7	桂城	富力国际金融中心	1	73	43727
8	祖庙	岭南天地御苑	1	90	115656
9					
10					

备注：本周排名只有前8

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
禅城石湾	保利碧桂园天汇	7月13日	4座	120	97-127	带装修18000	96%

04
PART FOUR

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

品牌房企新项目有营销动态，如龙光碧桂园悦府、保利玥府、中梁首府等。

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
南海	海逸桃花源记	7月13日	推洋房	加推23栋103-141㎡毛坯三四房，吹风价11500元/㎡
	保利紫山国际	7月14日	开新板房	开放【紫泉会馆】样板房，将推出91-128㎡三四房，吹风价为21000元/㎡
	碧桂园金沙国际广场	7月14日	开销售中心	主推50-60㎡公寓、36-352㎡写字楼
	嘉裕华府	7月15日	开销售中心	88-103㎡三四房
顺德	雅居乐万象郡	7月14日	推洋房	推8栋95-111㎡带装修三四房，吹风价16800元/㎡
	佳兆业金域天下	7月14日 7月15日	推洋房	加推12座103-131㎡三四房，吹风价11000元/㎡
三水	龙光碧桂园悦府	7月14日	开销售中心	将推89-113㎡带装修三四房
	保利雲上	7月14日	开新板房	开放【蝶院】样板房，涵盖130-185㎡，两层设计，带装修发售，吹风价18000元/㎡
高明	保利玥府	7月14日	开销售中心	开放销售中心暨保利军工展同步启幕，项目首推1、6、7、12、13栋住宅，涵盖105、120、125、135㎡三四房
	中梁首府	7月14日	品牌发布会	产品涵盖90-140㎡带精装三四房，总货量782套，约12栋，预计7月中下旬开放销售中心，10月开盘，价格待定

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

