

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.7.23-2018.7.29）

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 佛山上半年GDP增长7%

佛山7月26日召开全市上半年经济形势分析会。上半年，全市实现地区生产总值4475.98亿元，增长7%。工业经济运行稳健，工业增长这个主引擎运转正常。

2 南海2018年下半年普通住房标准16242元/㎡，比上半年下调了447元/㎡

7月23日，南海区国土城建和水务局公布了南海区2018年下半年普通住房标准。

南海区2018年下半年享受优惠政策普通住房的标准如下，且必须全部满足这三个条件：

- 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16242元/㎡。

3 南海区住建局等13部门联手，重拳整治房地产市场5大乱象

7月25日，南海区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暨扫黑除恶专项斗争工作推进会。南海区住建局等13个部门（单位），各区镇（街道）分管领导和相关职能部门，市和区房地产业协会、物业管理行业协会，区内200多家主要房地产开发企业、中介企业参加了会议。

会上明确了要严厉打击5类投机炒房行为、6类房地产“黑中介”违法违规行为、6类房地产开发企业违法违规行为、5类虚假房地产广告、4类农村集体经营性建设用地项目不规范经营行为等要求。

4 南海里水有轨电车设19个站

南海里水有轨电车示范段9.9公里，延长段3.7公里，合计13.6公里。示范段设里横路、里广路、洲村、永润广场、岗美、威尼斯小镇、草场村、东秀路、五一大道、梅冲、青年湖、得胜、里官路、里湖新城等14个站点，延长段有里水河、中央公园、邓岗、镇南大道及浔峰岗等5个站点。

5 广州：四条轨道线或延伸到佛山南海

近日，中共佛山市南海区委十三届五次全会召开。当中最引人关注的包括争取广州10、19、25、28号线延伸到南海，将三山新城、广佛智城纳入金融高新区核心区等。据了解，南海将启动新一轮交通路网规划建设，加快拓宽南海对外连接通道。“争取将广州10号线、19号线、25号线、28号线等线路延伸至南海，强化与广州重大交通设施的互联互通。”

6 顺德2018年上半年经济运行和社会发展情况

7月24日，顺德区第十六届人大常委会第十七次会议召开，听取和审议《顺德区人民政府2018年上半年经济社会发展情况和下半年工作设想的报告》和《顺德区人民政府2018年上半年国民经济和社会发展规划执行情况的报告》。

- ① 上半年全区完成全社会固定资产投资475.4亿元，同比增长17.6%；
- ② 上半年全区规模以上企业实现工业总产值3251.0亿元，同比增长11.1%；
- ③ 实现规模以上工业增加值739.8亿元，增长12.4%。

7 大沥沥西+盐步：释出宅地约13宗，地铁5、8、10号线途经

沥西片区：富强路以东、禅炭路以西、广云路以南、大沥镇界以北，规划范围总面积为576.59公顷。

控规亮点：

- ① 新增宅地6宗，占地13.84万㎡，建筑面积35.33万㎡。
- ② 佛山地铁5、8、10号线及一条有轨电车途经该片区，共设站6个；
- ③ 新增小学、九年一贯制学校各一所。
- ④ 片区内三盘：万科金域华府、绿地香颂公馆、国华新都，附近均有地铁站点，且周边将增设不少商业用地，整体城乡面貌有望提高。

盐步片区：东邻河东中心路，西至佛山一环东线，南接佛山水道，北至贵广南广铁路，规划用地面积594.16公顷。

控规亮点：

- ① 规划新增二类居住用地面积共2.78公顷，容积率均为2.5，新增宅地约有7宗。
- ② 佛山地铁10号线及广州地铁19号线途经该片区，共设站3个；
- ③ 新增小学两所。

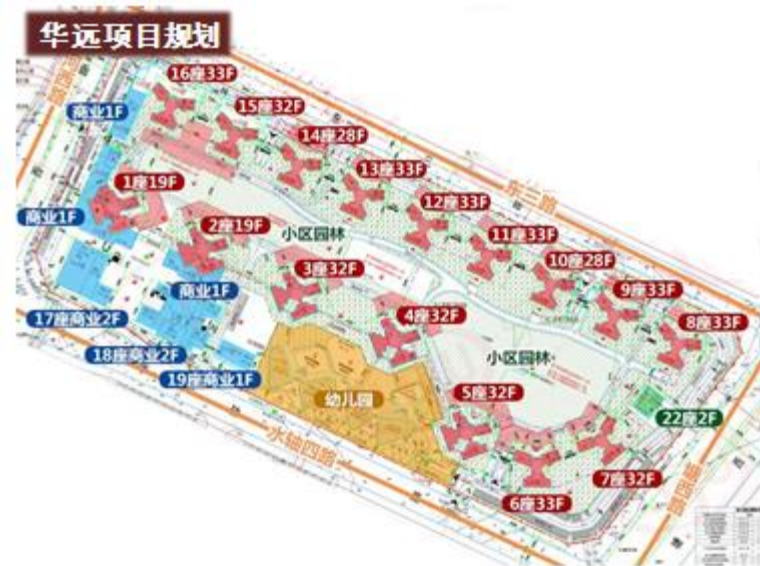
8 均安一河两岸规划出炉：超30宗宅地+有轨电车

佛山市国土资源和城乡规划局发布了《均安镇一河两岸（S3-03-02）控制性详细规划（修编）批后公布》。片区规划范围位于百安路以东、泰安路以北、新均榄路以西，同时还包括新均榄北段西侧到堤围路地块，规划面积425.73公顷。规划末期总人口约4万人，其中包括村居户籍人口约9784人，以及城市居住人口3.5-4.6万人。用地布局方面，片区内规划居住用地面积为101.28公顷，占整体用地的33.8%。从规划图来看，未来片区内将新增规划居住用地32宗，以及2所九年一贯制学校。与此同时，有轨电车9号线还将沿着百安南路铺设。

9 华远佛山首个操盘项目规划：拟建16栋住宅+幼儿园

7月26日，三水区规划局网站公布云东海街道塘西线三期西侧地块一项目规划批前公示。该项目是华远在三水新城竞得的第二宗地块，于2018年3月28日摘牌，楼面地价约7188元/㎡。

项目占地面积约8.2万㎡，总建筑面积约31万㎡，其中住宅部分建筑面积约29.6万㎡，商业部分建筑面积约0.56万㎡，还有配建一处0.83万㎡的幼儿园。整个项目规划建设16栋高层住宅、社区商业和园林等，拟引入住户2126户，总人数约6804套。



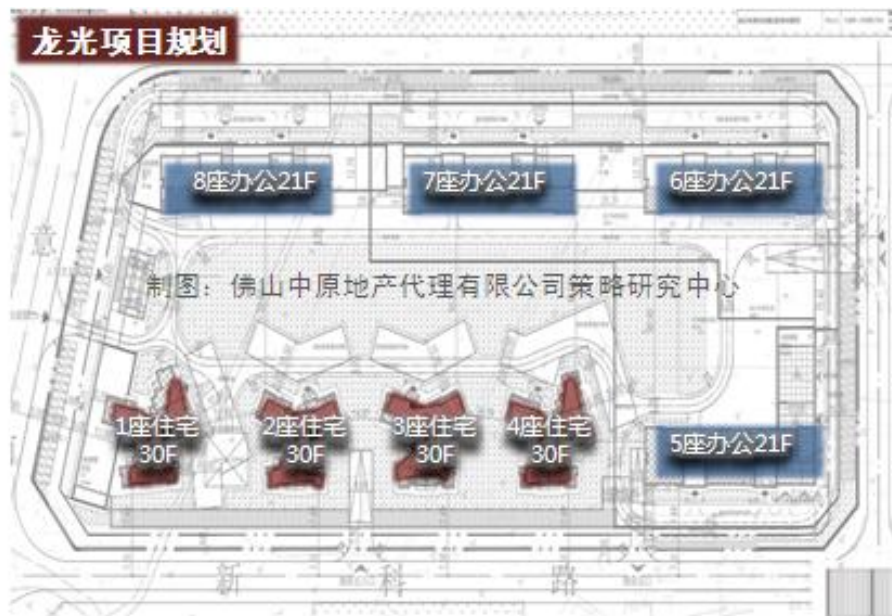
10 南海区狮山镇官窑控制性详细规划

7月20日，佛山高新区国土规划和城市建设局编制了南海区狮山镇2014-2016年度控制性详细规划（NH-F-38-03管理单元）。该片区属于狮山官窑片区，预计将新增5宗宅地、9处学校，以及规划和地铁轨道贯穿。

11 龙光顺德工业园项目规划披露

7月26日，乐居从顺德区发展规划和统计局处获悉，顺德科技工业园A区中-9-1地块5#-8#申报建设工程规划本日发布批前公示。本宗地是龙光于6月28日以总价近7亿竞得，溢价43.5%，楼面价约5425元/㎡。

观察整体规划图，整体规划1-4栋住宅，楼高29-30层不等；5-8栋办公楼，楼高均为21层；1座、5-8座分别设置了一层商业裙楼，并设置有一处户外健身场地。住宅建筑面积约5万㎡，办公建筑面积约7.37万㎡，共规划住户517户，停车位1369个。



12 佛山3号线驹荣北路站要建TOD，紧邻金辉大良项目

佛山市顺德区公共资源交易中心发文《佛山市城市轨道交通三号线驹荣北路站南侧地块TOD综合开发研究招标公告》，对驹荣北路站南侧地块TOD综合开发研究进行公开招标采购。

驹荣北路站TOD项目位于桂畔上东区南侧空地。该TOD项目东侧为金辉大良地块，已于今年3年公布设计方案，规划建6栋25层高住宅，仅有419户，且生活配套多样：2层菜市场、4层的文化活动站、约1500㎡的外围底商、游泳池等。





土地市场

Land market

土地供应情况

顺德、高明区纷纷推出工业用地，全市没有商住地块供应。

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)
顺德区						
2018-8-27	杏坛顺德高新区西部启动区D-XB-10-03-A-04-2地块	工业	186429.28	3.0	20415	365
高明区						
2018-8-29	更合镇上新村广明高速以北	工业	21220	3.0	1051	165
2018-8-29	更合镇上新村广明高速以北	工业	23421.83	3.0	1160	165
2018-8-29	更合镇(合水)新村以东、更合大道以北	工业	6431.22	3.0	208	108
2018-8-29	更合镇小洞工业区经二路以西、纬三路以南	工业	5244.86	3.0	162	103

土地成交情况

保利拿下桂城千灯湖良溪地块，并打破佛山多年的土地最高总价记录。

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
南海区								
2017-7-24	桂城街道夏西社区良溪地段	商住	193259.2	A区5.8 B区3.0 C区3.0	710000	857826	15300	保利
2018-7-26	西樵镇听音湖片区樵山路南侧、樵和路东侧	商服	14882.6	2.0	4230	14478	4864	南海珠岛置业
高明区								
2018-7-25	杨和镇三和路以南、人景路以东	工业	49819.47	3.0	2093	2093	140	双兴新材料集团
2018-7-25	更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	42464.27	2.5	9982	9982	940	合建市政建设
2018-7-25	更合镇经一路以西、纬一路以北	公共设施	18544.31	1.0	1391		停拍	

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

土地出让预告

下周南海区有2宗优质商住地到期招拍，分别位于里水镇、西樵听音湖。

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						
2018-7-30	里水镇沙涌下沙村“李婆元”地段	商住	38715.5	3.0	140000	12054
2018-8-2	西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧	商住	63131.8	2.5	86700	5493
2018-8-3	大沥镇盐步横江村富华北路4号	商业	3771.1	5.5	5512.64	2658
高明区						
2018-8-1	荷城街道（三洲）高明大道以北、兴明路以东	工业	13572.94	3.0	1425	350



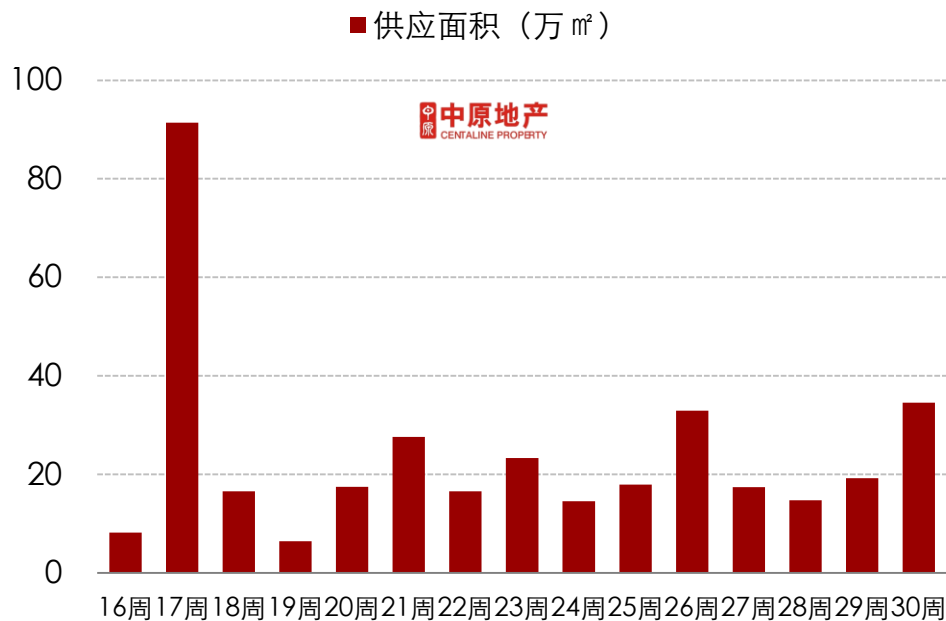
住宅市场

Housing market

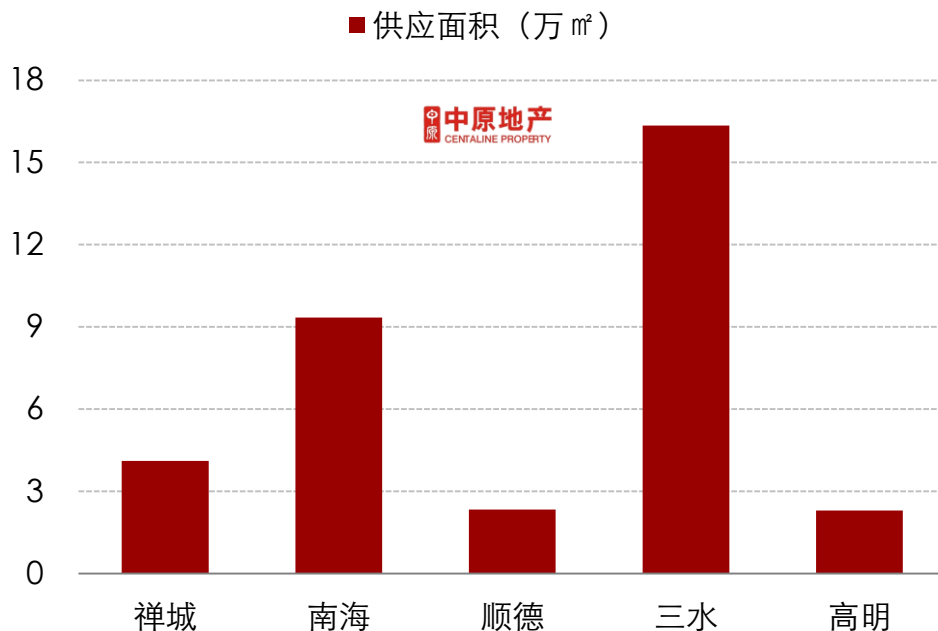
全市住宅供应情况

7月末周，佛山楼市新货供应步伐略有提速，集中在不限购的三水区。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第30周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第30周，佛山全市新增住宅供应3101套，合计34.58万 m²，环比增加80%。本周五区均有新货入市，顺德区官网终于恢复新增预售录取。全市新货量集中在不限购的三水区，区域新增量有16.35万 m²，占全市超4成，以二至四房新品供应为主，其中大塘纯新盘恒大御澜庭批量入市新货，共超10万 m²

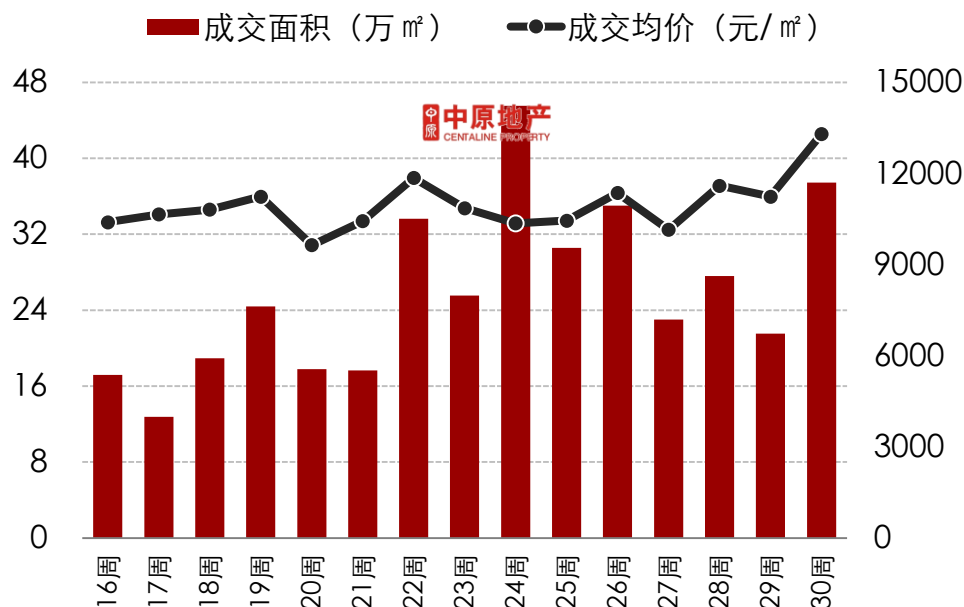
全市住宅供应明细

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	2018-7-20	五、六座	洋房	267	23644.93	2-3房: 79-84
	碧桂园岭南盛世	2018-7-27	2-7座	洋房	72	17475.47	大平层: 200-303
	禅城合计				339	41120.4	
南海	华朝华府	2018-7-26	1-3幢	洋房	114	11905.18	3-4房: 90-121
	恒大御湖湾	2018-7-26	51、52座	洋房	40	5918.9	4-5房: 115-250
	国华新都	2018-7-26	28、29座	洋房	48	7028.93	4-5房: 131-268
		2018-7-26	37、38座	洋房	48	7035.35	4-5房: 131-268
	观山上岛花园	2018-7-25	1区1、2座	别墅	4	1829.4	别墅: 467
		2018-7-25	2区9、10、11座	别墅	12	3218.27	别墅: 258-276
	恒大滨江御府	2018-7-27	2栋	洋房	60	12414	5房: 206-208
	宏宇天御江畔	2018-7-27	7栋	洋房	180	23059.3	3-5房: 89-172
	恒大悦府	2018-7-27	16座	洋房	90	11135.4	3-4房: 110-133
		2018-7-27	17座	洋房	90	11162.1	3-4房: 110-133
南海合计				686	94706.83		
顺德	碧桂园美的水木清华	2018-7-27	3、4座	洋房	230	23397.59	3-4房: 90-116
	顺德合计				230	23397.59	
三水	恒大御澜庭	2018-7-26	1-5栋,10栋,12栋,13栋	洋房	990	103154.44	2-4房: 85-133
	龙光玖誉府	2018-7-25	6、7座	洋房	248	23629.75	3-4房: 90-100
	万科魅力花园	2018-7-25	7、8座	洋房	396	36718.11	2-4房: 82-130
	三水合计				1634	163502.3	
高明	恒大山湖郡	2018-7-24	152-153座	避暑	4	1288.84	别墅: 322
	欧浦花城	2018-7-23	二期12座	洋房	104	10690.16	3-4房: 87-112
		2018-7-23	二期13座	洋房	104	11087.96	3-4房: 87-130
	高明合计				212	23066.96	

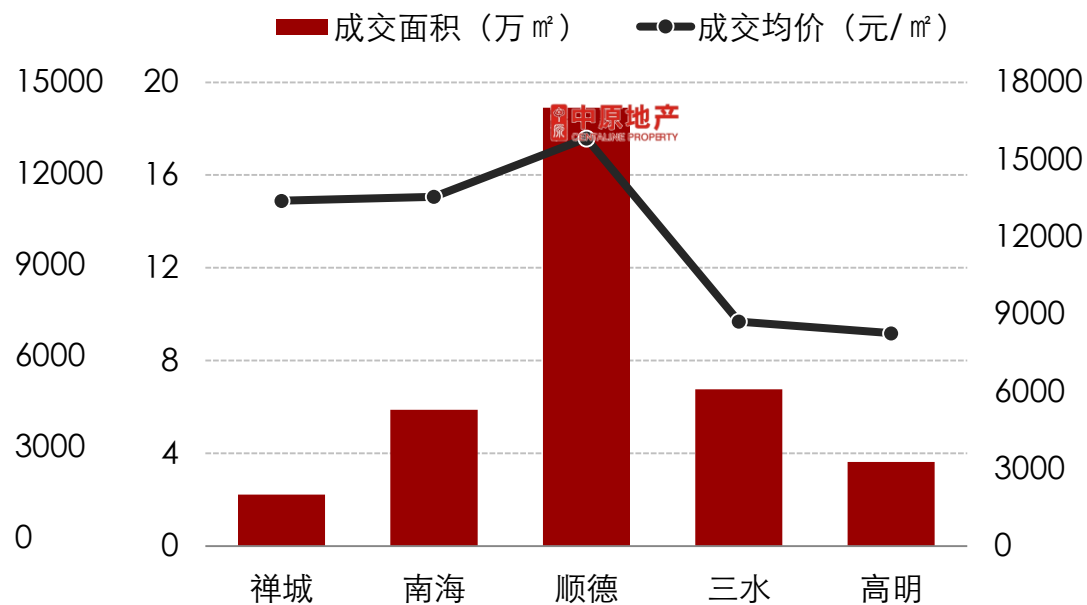
全市住宅成交情况

7月末周，佛山楼市成交翘尾，量价大幅上涨。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第30周佛山五区商品住宅成交情况



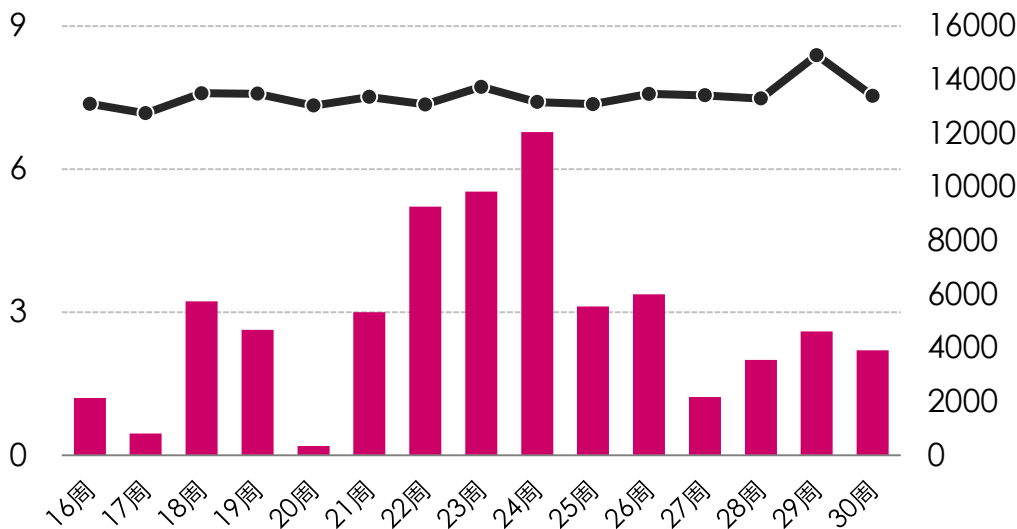
2018年第30周，佛山全市住宅成交3267套，合计37.43万㎡，环比大幅增加74%，成交均价为13303元/㎡，环比上行18%。本周顺德区项目成交发力，支撑区域网签量高达18.9万㎡，占全市成交量的一半，暂居五区首位，顺德区域楼价也为五区最高水平，达1.58万元/㎡水平。

禅城区住宅成交情况

本周禅城楼市量价齐跌，石湾多个项目集中网签。

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

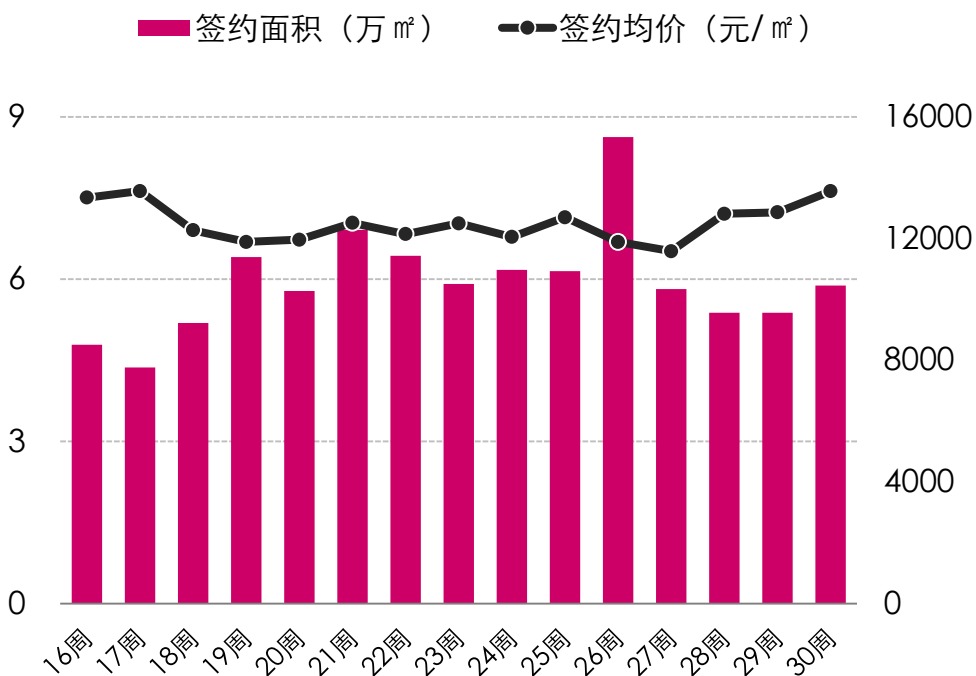
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	石湾	绿城桂语兰庭	22	2798	14544
2	祖庙	旭辉公元	16	1777	13393
3	张槎	花曼丽舍	15	1726	13028
4	南庄	金茂绿岛湖	15	2012	12913
5	张槎	融创望江府	11	1243	13974
6	石湾	新福港鼎峰	11	1019	13449
7	石湾	合景新鸿基珑景	8	837	13888
8	南庄	保利翡翠公馆	5	590	13206
9	南庄	绿岛湖壹号	5	936	13452
10	石湾	保利碧桂园天汇	4	466	14740

2018年第30周，禅城区住宅成交2.2万 m²，环比下跌15%，均价为13402元/m²，环比下跌10%；石湾绿城桂语兰庭网签22套夺销冠。

南海区住宅成交情况

南海楼市网签量平稳增加，价随量升。

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 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	黄岐	时代水岸花园	79	7560	17746
2	松岗	海逸桃源花园	69	7906	11319
3	大沥	恒大悦府	31	3276	15029
4	小塘	时代领峰	30	2951	14850
5	狮山	新城璟城	27	2857	14597
6	大沥	国华新都	20	2261	14939
7	大沥	融创御府	18	2008	15144
8	丹灶	美的翰湖苑	17	2072	9310
9	桂城	时代名著	17	1795	16332
10	狮山	禾粤尚德居	16	1327	4742

备注:个别项目价格为特殊房源网签价

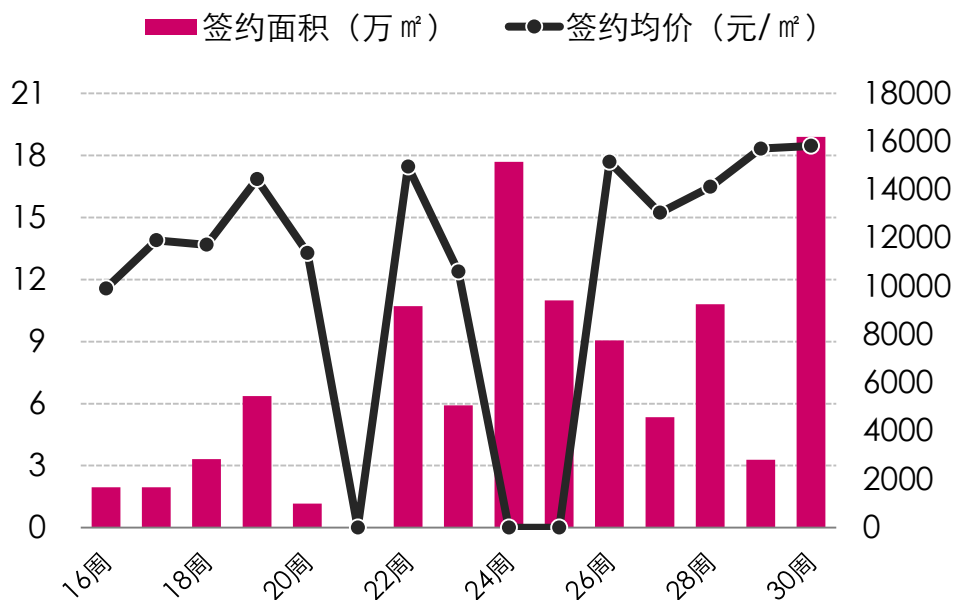
2018年第30周，南海区住宅成交5.88万 m²，环比增加9%，成交均价为13559元/ m²，环比上涨5个百分点。

顺德区住宅成交情况

顺德周度楼市成交量升价稳，碧桂园凤凰湾集中网签约2.5万㎡。

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	231	24818	14805
2	伦教	伦教碧桂园	104	11746	15944
3	乐从	碧桂园华润新城之光	69	8907	18226
4	大良	万科金域滨江	63	6177	14602
5	伦教	中海万锦公馆	53	6887	17253
6	乐从	中海新城公馆	52	5578	16272
7	大良	龙湖春江名城	52	5660	15213
8	大良	招商公园1872	51	8718	16466
9	龙江	恒大龙江翡翠	50	5387	12948
10	伦教	保利中央公园	49	5290	17485

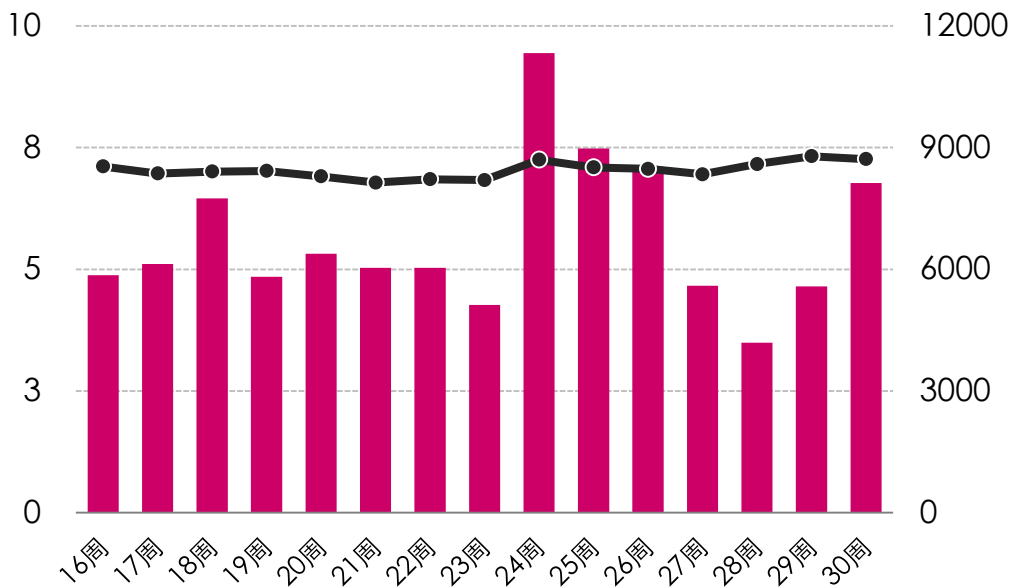
2018年第30周，顺德区住宅成交18.9万㎡，环比上涨476%，成交均价为15823元/㎡，环比持平。

三水区住宅成交情况

部分项目集中网签，拉升三水楼市量升价稳。

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	雅居乐融创三江府	125	12956	8462
2	西南	时代南湾花园	95	10032	9162
3	西南	三水冠军城	42	4420	9148
4	西南	观景豪园	36	4003	8488
5	芦苞	恒福水岸南苑	31	2960	7466
6	云东海	保利中央公园	25	2739	8901
7	云东海	旭辉江山	21	2635	8562
8	西南	御江南	19	2038	8885
9	西南	鸿安花园	18	1949	8137
10	乐平	龙光玖誉府	16	1614	8081

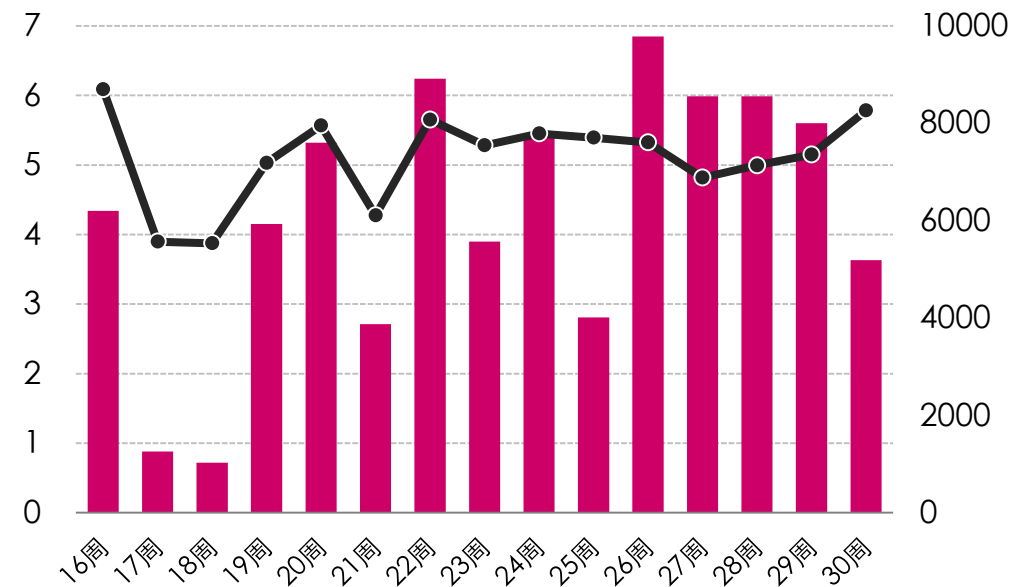
2018年第30周，三水区住宅成交6.77万 m²，环比增加46%，成交均价为8716元/ m²，环比微跌1%。

高明区住宅成交情况

高明楼市量跌价升，美的鹭湖别墅产品集中网签，拉升区域楼价上涨。

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	龙光玖龙府	137	13106	6114
2	杨和	美的城	42	4785	6396
3	杨和	美的鹭湖	32	4801	14690
4	杨和	雅居蓝湾花园	23	2617	5627
5	荷城	君御海城	16	1804	12009
6	荷城	江滨香格里拉花园	13	2122	9998
7	荷城	勤天汇广场	12	1240	9053
8	荷城	东湖洲花园	9	984	10726
9	杨和	金鹭湾广场	4	255	5692
10	荷城	美的明湖花园	3	415	8248

2018年第30周，高明区住宅成交3.63万 m²，环比减少35%，成交均价为8262元/ m²，环比上行12%。

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
顺德乐从	保利海德公园	7月27日	10座	111	98-143	带装修20000	81%
顺德陈村	星英御岛	7月28日	1、5座	190	110-145	带装修22000	10%
三水西南	碧桂园奥斯汀	7月28日	3栋公寓	203	42-44	带装修8600	94%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	7月29日	晴澜27座、 翰华1座	300	94-128	带装修14000	87%

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

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	乐从	怡龙湾公寓	17	827	19419
2	祖庙	朝安碧桂园	16	694	19262
3	祖庙	旭辉公元	16	804	13778
4	桂城	海伦堡IPARK	13	576	18390
5	桂城	德高信中央大道	12	897	20413
6	祖庙	敏捷金谷	12	526	13300
7	张槎	绿地小平墅	9	766	9140
8	南庄	圣德嘉园	6	604	11226
9	桂城	御堡国际商务中心	5	264	12220
10	乐从	中国德国港	5	408	14990

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	24	3656	9848
2	桂城	嘉邦国金中心	10	1208	13218
3	桂城	富力国际金融中心	5	826	18490
4	桂城	德富置业大厦	2	173	24517
5	祖庙	禅城绿地金融中心	2	267	13705
6	桂城	御堡国际商务中心	1	114	15359
7					
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前6

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 ²)	均价 (元/m ²)
1	乐从	中海新城公馆	6	184	50001
2	石湾	绿地璀璨天城	2	256	35931
3	桂城	第壹时区	2	251	26950
4	桂城	时代廊桥	2	120	43842
5	张槎	融创望江府	1	65	30000
6	桂城	金地珑悦	1	60	49843
7	桂城	中建灯湖领秀	1	39	59933
8	桂城	依岸康堤花园	1	89	18362
9	祖庙	越秀岭南隽庭	1	187	29484
10	张槎	龙光玖龙湾	1	60	27917

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

本周末12个项目有营销活动，其中7盘推新货，集中在顺德区为主。

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	华朝华府	7月28日	开营销中心及样板房	首售89-122㎡带装修三四房，两梯三户，吹风价11300元/㎡
	新城璟城	7月28日	开板房	开放5栋复式样板房，在售95-150㎡带装修三至四房，约15000-19000元/㎡
	龙光玖龙湖	7月29日	推洋房	推17、18座93-125㎡带装修三四房
顺德	碧桂园美的水木清华	7月28日	推洋房	推售3座90-116㎡带装修洋房，吹风价14000-15000元/㎡
	时代星英御岛	7月28日	推洋房	推售110-145㎡带装修三至五房，吹风价约23000元/㎡
	美的壹号公馆	7月28日	开板房	开放样板房，推售5座110-145㎡带装修三房，2梯4户，吹风价22000元/㎡
	中海雍景熙岸	7月29日	推洋房	推售115-142㎡，楼高15层，带装修发售，售价待定
	碧桂园凤凰湾	7月29日	推洋房	推【翰华苑】12座92-128㎡，2梯6户
三水	碧桂园奥斯汀	7月28日	推洋房	预计7月28日开盘，现已开放35-44㎡带装修板房，楼高约4.5米，吹风价8500元/㎡
	天聚广场	7月28日	开销售中心	项目首推1、9座85-127㎡带装修两三房，售价待定
	保利中央公园	7月28日	推洋房	推五座140-167㎡，楼高32层，2梯3户，价格待定
高明	美的明湖	7月28日	开板房	开放样板房，准备推5、6座105-132㎡带装修三四房，楼高22层，2梯4户，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

