

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2018.12.10-2018.12.16)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

 中原地产
CENTALINE PROPERTY

- 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 发改委：支持优质企业发行债券，房企标准要求营收达300亿以上

12月12日，国家发改委发布了《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》，旨在提高直接融资比重，优化债券融资服务，增强企业债券服务实体经济能力。《通知》指出，重点支持符合要求的优质企业发行企业债券，要求主要经营财务指标应处于行业或区域领先地位。其中，房地产行业财务指标要求包括：**房企资产总额应大于1500亿元；营收大于300亿元；不超过所在行业资产负债率重点监管线，未明确重点监管线的，原则上资产负债率不得超过85%。**

2 起征点上调1584元/㎡，顺德发布2019年上半年普通住房标准

12月11日，顺德区国土城建和水务局发布了《关于顺德区2019年上半年享受优惠政策普通住房标准的通告》，对2019年上半年普通住房的标准进行调整，每平方米起征点比2018年下半年上调1584元，为16520.9元/㎡。

顺德区2019年上半年商品住房享受优惠政策普通住房标准为：

1. 住宅小区建筑容积率在1.0以上；
2. 单套住宅套内建筑面积120㎡以下或单套住宅建筑面积144㎡以下；
3. 实际成交价格按建筑面积计算低于16520.9元/㎡。

3 佛山拟新增10万套租赁房

佛山市住房租赁发展规划计划于近期发布。规划提到，到2020年佛山五区将新增租赁住房不少于10万套。其中，禅城区拟新增25000套；南海、顺德两区计划各增29500套，三水、高明计划各增加8000套。

4 《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理实施办法（征求意见稿）》

按照公示文件，**申请新建租赁住房的集体建设用地**需要同时满足以下条件：

- 1、用地符合土地利用总体规划、城乡规划要求；
- 2、用地已取得不动产权证（含土地所有权证、土地使用证）或合法集体建设用地批准文件；
- 3、用地未被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以抵押等其他形式限制土地权利；
- 4、符合集体租赁住房建设规划选址布局要求；
- 5、宗地面积原则上不低于5亩（最小净用地面积不低于2500㎡），且不超过200亩；
- 6、符合集体租赁住房建设的环保要求等其他条件。

至于**配建的租赁住房方面**，须**安装公共区域视频监控系统和智能门禁系统**，单套建筑面积以**90㎡**为主。其中用于出租的商业用房配建比例不得超过项目**总建筑面积的15%**。

佛山市国土资源和城乡规划局公示的**四份文件**：

- ✓ 佛山市利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理实施办法（征求意见稿）
- ✓ 佛山市利用集体建设用地新建租赁住房建设运营审批与产权登记管理实施办法（征求意见稿）
- ✓ 佛山市关于推进村级工业园连片改造提升配建租赁住房的实施意见（征求意见稿）
- ✓ 佛山市城中村存量房源规模化租赁管理试行办法（征求意见稿）

5 广东金融高新区未来十年规划出炉

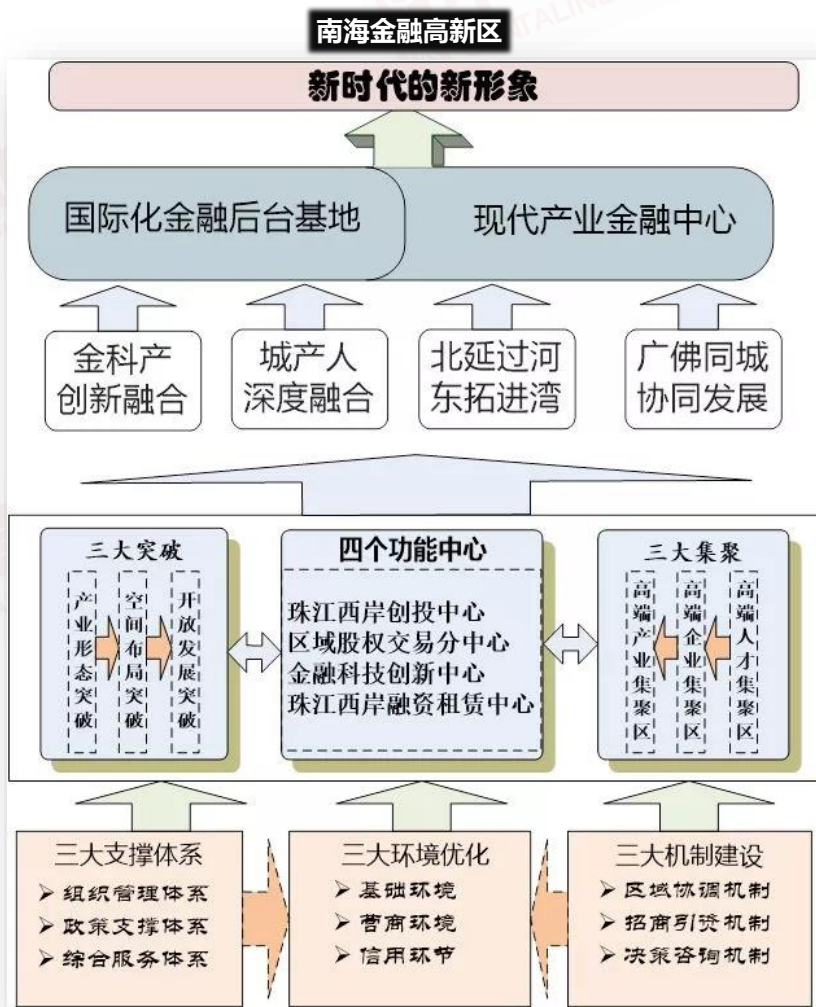
12月11日,《广东金融高新区未来十年金融发展战略研究(2018-2027)》正式发布。未来十年,广东金融高新区将着力打造**金融服务新高地、产业融合新枢纽**,以及**全球创客新都市**的新形象。

6 南海新交通项目计划明年底试运营

南海新交通通车后,将为桂城平洲、三山片区的居民快速换乘广佛线提供最快的出行选择,也为广州往南海桂城东部片区的客流提供了便捷出行,同时也方便部分的广州南站高铁客流快速通达佛山中心城区以及广佛交界区域。

7 东亚股份2.99亿拿下禅城旧改项目

佛山国规局发布土地协议出让公示:东亚股份拿下禅城轻工二路北侧商住地块,占地2.43万㎡。这是东亚股份第二次在轻工路北侧地段拿地。此前,东亚股份曾在2015年拿下东鄱三路西侧一块4.31万㎡商住用地(花曼丽舍)。两宗地块同为原佛山东亚公司的针织、制衣生产厂区用地。



8 桂城石石肯钢铁市场列入社区重点改造项目，未来拟改造为商住区

桂城石石肯钢铁市场的三旧改造已列入社区重点改造项目，目前已在办理相关手续。

在今年3月份的南海土地推介会上，石石肯片区出现有多个推介项目。其中显示，石石肯钢铁市场将改造为近50万㎡的商住社区，拟采用公开土地交易出让。

石石肯片区推介项目

项目名称	土地面积（亩）	土地性质	合作方式	改造进度
石石肯四村对海围地块	74	商服	租赁土地	正在完善用地手续
石石肯二村工业区商业项目	46	商服	租赁土地	正在完善用地手续
石石肯黄柏围工业区改造项目	87	商服	租赁土地	正在完善用地手续
石石肯六亩围工业区改造	107	商住	引入投资商	正在完善用地手续
石石肯钢铁市场改造项目	250	商住	公开土地交易	正在完善用地手续

另外，据官方公布统计，2018年，桂城将有8000亩的工业区租赁期满，其中，计划开发的工业区有3000亩；提出以“连片改造、完善配套、产业协同”为抓手，将重点对夏南二、石石肯、平西、平南、叠北、三山等片区的35个村级工业园进行整治提升。

9 福晟2.86亿摘大沥商业体项目，首次布局佛山

佛山南海国土局发布大沥盐步**晟盈公馆**项目的总平面公示图，并公布该建设单位为福晟集团旗下佛山丽舍企业管理有限公司，这也代表着**福晟正式布局佛山**。该宗项目用地由福晟集团于今年6月通过协议出让方式摘得，成交总价为2.86亿元，楼面价为1059元/㎡。

晟盈公馆项目总占地面积3.15万㎡，容积率7.8，项目用地性质为商服用地，建筑高度154.05米，将打造商业体。该项目将由5栋商业楼组成，分为商业和办公两部分，办公部分总建面20.39万㎡，商业部分建面4.59万㎡。

10 金融高新区又一新地标奠基，维尚大厦效果图曝光

2018年12月9日上午11时，备受瞩目的尚品宅配新零售综合体（广东金融高新区B区中央大街以南、宝翠北路以西）开工奠基仪式在佛山项目工地举行。

新零售综合体总占地面积14973.8㎡，规划总建筑面积120590.3㎡，主导建筑包括**商业、办公和酒店**。整个建筑将分为南塔楼和北塔楼以及裙房，其中南塔楼楼高13层，北塔楼楼高29层，西侧裙房楼高4层，东侧裙房楼高6层。从效果图来看，整个建筑外立面呈现两个三角形，建筑中间为镂空设计，外形独特，颇具设计感。



11 金茂大豆项目部分规划披露

12月7日，禅城区政府网站公开了佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧（大豆村地块）地块二总平建设工程设计方案，对金茂大豆项目（**祖庙金茂悦**）的局部规划进行了披露。金茂于去年7月夺得，拿地单价为15454元/㎡。

此次公开的是金茂大豆项目南面地块的规划。根据公示，项目南面将建8座楼高25到32层的高层住宅，其中，1、2座楼高25层，3-7座楼高32层、8座楼高31层。小区内设有游泳池和居民健身设施，居民健身设施将配置3个羽毛球场。



12 佛山新世纪环湖妇儿医院建设规划披露

佛山市新世纪环湖妇儿医院建设工程规划许可，已于日前进行批前公示，时间为12月7日—12月16日，申请单位为北京嘉华丽康医疗投资管理有限公司。

根据规划图得知，该医院为妇产、儿童专科医院，设有妇产科及儿童科两座塔楼，净用地面积10531.45㎡。





土地市场

Land market

土地供应情况

佛山全市仅高明更合推出一宗工业用地。

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)	楼面地价 (元/m ²)
高明区						
2019-1-11	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

土地成交情况

时代、金地、东建纷纷拿取土地蓄备，但顺德北滘、伦教两地块停拍。

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
禅城区								
12月12日	张槎路15号	商住	35784.89	2.6	64775	94375	10143	东建
12月13日	南庄镇溶洲广河厂	商住	29116.27	3.5	68472	68472	6719	金地
南海区								
12月10日	大沥镇太平大道太平工业区地段	商住	43518	A区3.0 B区2.5	92837	98837	8514	时代
高明区								
12月10日	北滘镇佛山一环以西、荷岳路以北地块之二地块	商业	19128.8	4.0	19000	2483 (撤销挂牌)		
12月14日	伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块	商住	75306.48	2.5	178996	9508 (撤销挂牌)		

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

土地出让预告

下周将有三宗商住地块到期招拍，2018年佛山土拍市场将收官。

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17日	石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西	商住	31017.29	3.0	90000	9672 (撤销挂牌)
南海区						
12月17日	大沥镇禅炭路地段	商住	14124.1	2.5	29460	8343
高明区						
12月25日	西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	19277.65	2.8	22100	4094



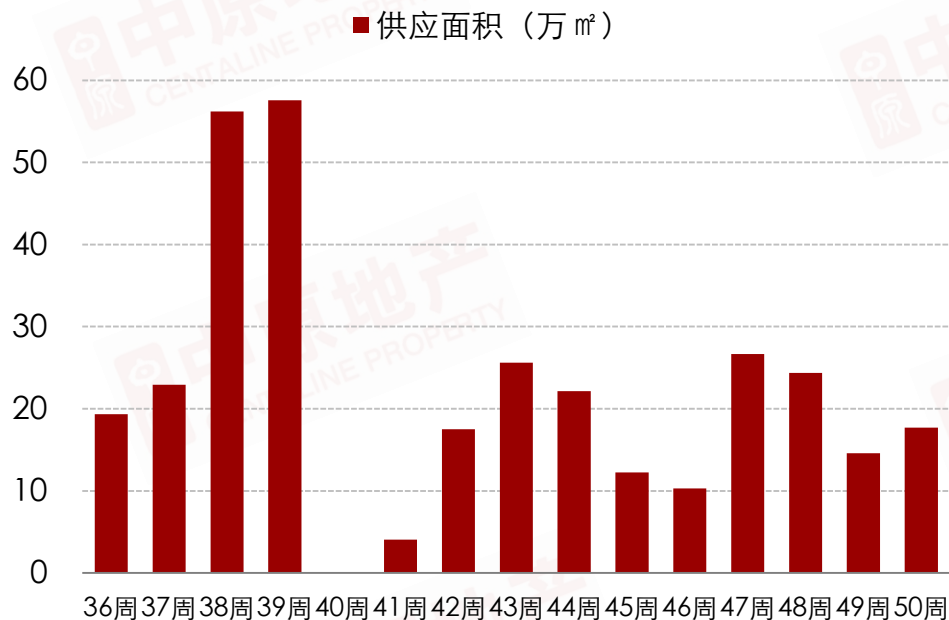
住宅市场

Housing market

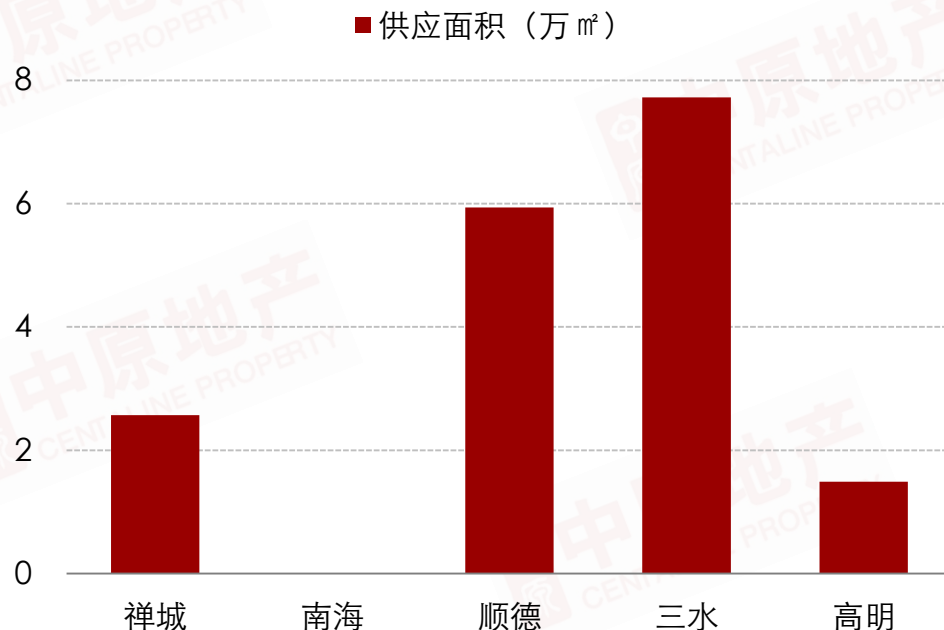
全市住宅供应情况

佛山全市共13个项目合计新增入市房源1568套，部分纯新项目开始入市。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第50周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第50周，佛山全市新增住宅供应1568套，合计17.72万 m²，环比增加2成。本周南海区零供应，三水区新货量超7.7万 m²，有6个项目有新货入市，包括位于三水新城的新项目华远远洋·海蓝城、碧桂园双子星城，顺德区也有纯新项目首次拿取新货预售证，分别是中洲府、路劲天隽汇两项目。

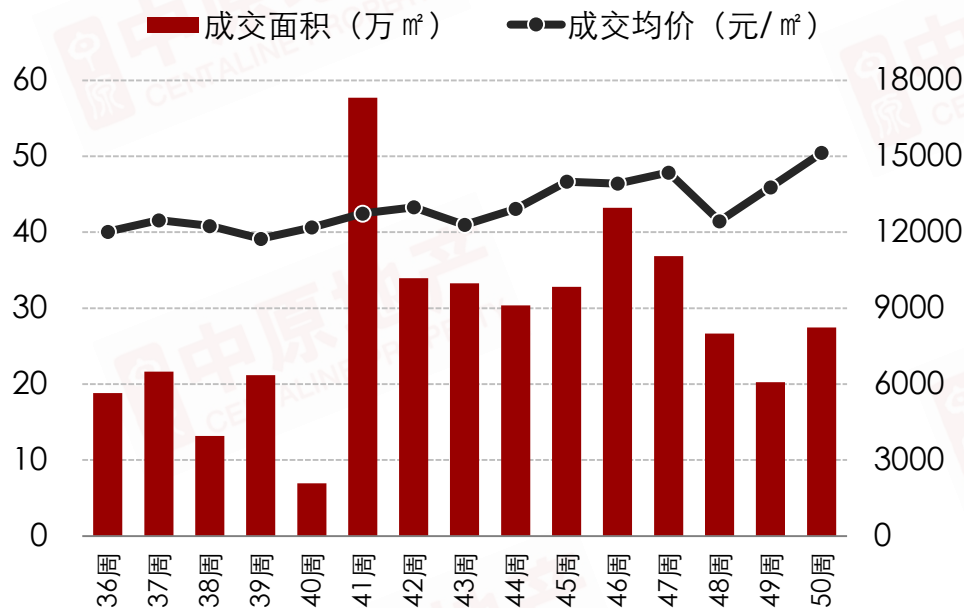
全市住宅供应明细

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	2018/12/12	十一座	洋房	96	13864.32	3-4房: 119-170
	保利翡翠公馆	2018/12/14	十三座	洋房	87	11861	3-4房: 118-145
	禅城合计				183	25725.32	
顺德	龙光玖龙府	2018/12/12	11栋	洋房	116	11019.75	3房: 91
	中洲府	2018/12/11	7座	洋房	124	14219.70	3-4房: 95-126
	路劲天隽汇	2018/12/13	7栋、8栋、9栋	叠墅	30	5246.12	叠墅: 147-297
	中海雍景熙岸	2018/12/13	23座	洋房	108	14434.90	3-4房: 117-142
		2018/12/13	25座	洋房	108	14438.94	3-4房: 117-142
顺德合计				486	59359.41		
三水	通号天聚广场	2018/12/12	一区4座	洋房	104	10403.25	3-4房: 85-115
	龙光玖誉府	2018/12/11	11座、12座	洋房	232	23478.3	3-4房: 96-113
	华远远洋·海蓝城	2018/12/13	2座	洋房	108	9824.22	3-4房: 82-113
	碧桂园双子星城	2018/12/14	二区6座	洋房	179	18010.35	3-4房: 96-107
	新城招商誉府	2018/12/14	8座	洋房	128	14199.04	3-4房: 95-127
	绿湖爱伦堡花园	2018/12/14	五区13、15、42座	别墅	6	1302.51	别墅: 218
三水合计				757	77217.67		
高明	荷城碧桂园	2018/12/13	4座、9座	洋房	142	14900.58	3-4房: 98-116
	高明合计				142	14900.58	

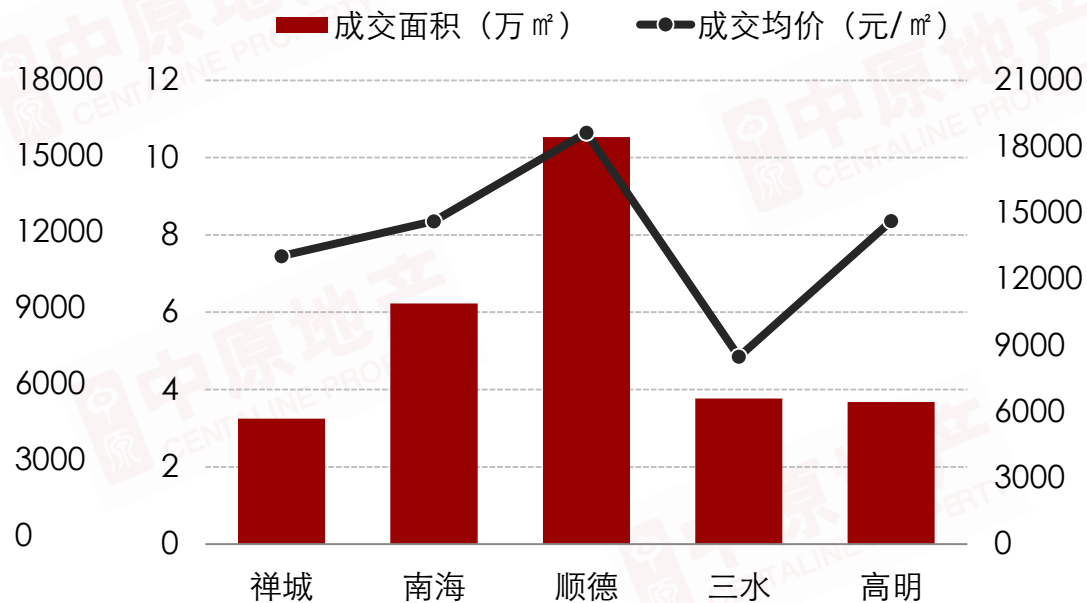
全市住宅成交情况

部分高价项目集中网签，佛山周度楼市网签量上升，楼价结构性上行。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第50周佛山五区商品住宅成交情况



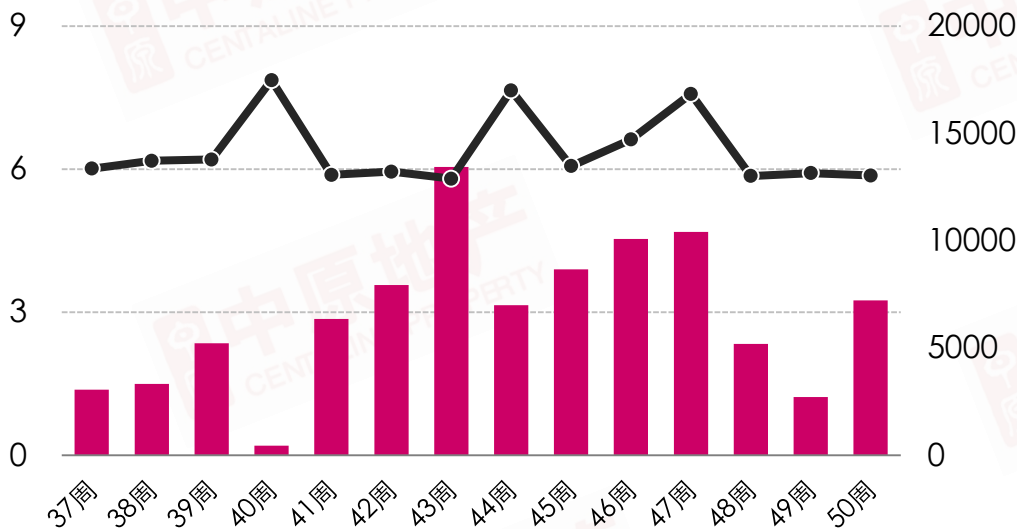
2018年第50周，佛山全市住宅成交2285套，合计27.45万㎡，环比增加35%，成交均价为15131元/㎡，环比上涨10%。其中，顺德区网签量位居五区首位，网签10.5万㎡，区域楼价也为五区最高楼价，有1.8万元/㎡，南海、高明两区本周楼价也达1.46万元/㎡，高明楼价主要为美的鹭湖别墅产品集中网签起到结构性拉升作用。

禅城区住宅成交情况

本周禅城成交回暖，网签量升价稳。

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	合景新鸿基泷景	70	8007	12983
2	南庄	金茂绿岛湖	31	4549	12733
3	南庄	绿岛湖壹号	15	1809	12336
4	张槎	中海凤凰熙岸	14	1688	13981
5	南庄	世茂望樾	13	1439	14247
6	祖庙	敏捷金谷	12	1110	13019
7	石湾	时代香海彼岸	8	906	14773
8	张槎	花曼丽舍	6	639	12448
9	祖庙	融创滨江首府	6	612	13839
10	祖庙	旭辉公元	6	563	12778

备注：排名不含万科项目

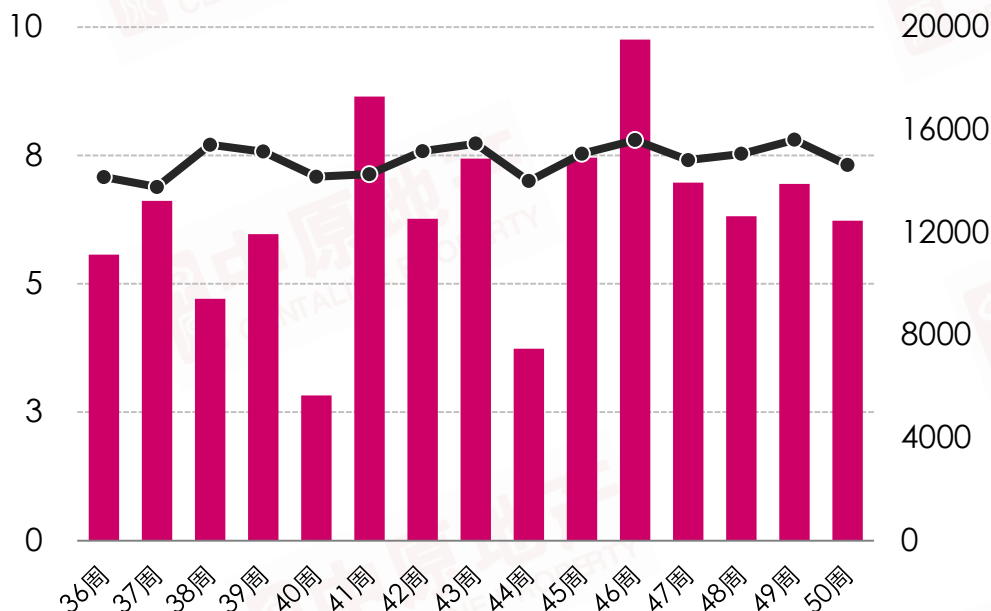
2018年第50周，禅城区住宅成交3.25万 m²，环比上涨166%，成交均价为13042元/ m²，环比持平；石湾合景新鸿基泷景网签70套夺销冠。

南海区住宅成交情况

南海项目去货平缓，区域周度楼市网签量价略有下跌。

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	狮山	时代领峰	51	5471	14373
2	大沥	保利珑门	31	4122	16762
3	西樵	碧桂园翡翠湾	28	3399	9518
4	里水	保利紫山	36	3601	15293
5	黄岐	时代水岸	24	2640	19015
6	九江	嘉裕华府A区	21	1910	9609
7	桂城	当代万国府	19	2614	19282
8	桂城	景裕豪园	18	1705	18223
9	大沥	融创御府	18	1947	14885
10	丹灶	龙光玖龙湖	13	1281	11730

备注：排名不含万科项目

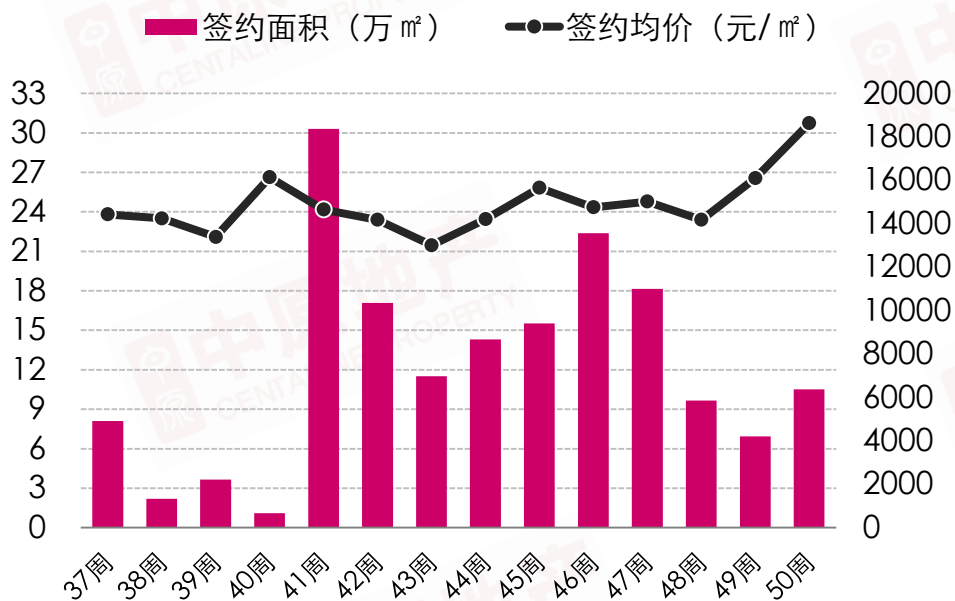
2018年第50周，南海区住宅成交6.23万 m²，环比减少10%，成交均价为14626元/ m²，环比下跌6%。

顺德区住宅成交情况

顺德成交量涨幅过半，稳居五区之首。

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	容桂	碧桂园凤凰湾	171	21391	9761
2	伦教	保利中央公园	57	6511	16741
3	伦教	中海万锦公馆	51	6426	15518
4	乐从	保利海德公园	43	4467	15890
5	大良	天鹅湖花园	42	19627	40394 (含别墅)
6	乐从	中海新城公馆	30	3195	15790
7	北滘	美的领贤公馆	30	2782	17788
8	大良	保利碧桂园悦公馆	26	3404	15347
9	龙江	恒大龙江翡翠	26	2798	12831
10	伦教	唯美臻岸华府	21	2843	9671

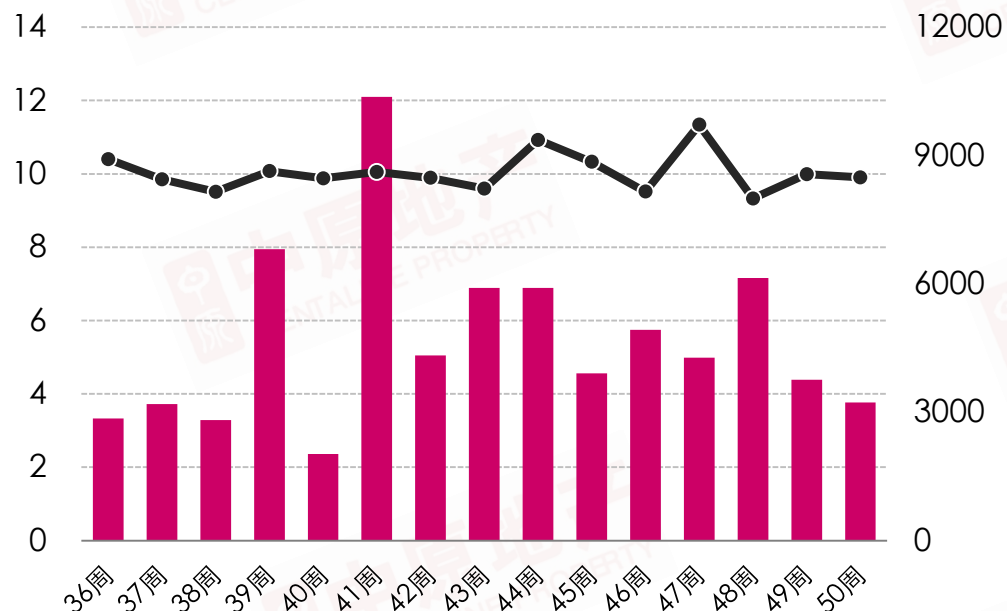
2018年第50周，顺德住宅成交10.5万㎡，环比上涨51%，成交均价为18628元/㎡，环比上涨16%。

三水区住宅成交情况

三水区域楼市成交乏力，周度网签量再度下跌，楼价整体保持平稳。

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	时代南湾花园	76	8084	9151
2	乐平	龙光玖誉府	38	3663	8376
3	西南	西南碧桂园	27	2577	9371
4	大塘	三水时代倾城	21	2021	7004
5	云东海	旭辉城	14	1332	9391
6	西南	三水冠军城	13	1225	8003
7	云东海	中南远洋漫悦湾	13	1374	9850
8	西南	博雅滨江花园	12	1552	8995
9	西南	御江南	12	1159	8336
10	芦苞	恒福水岸南苑	9	924	7595

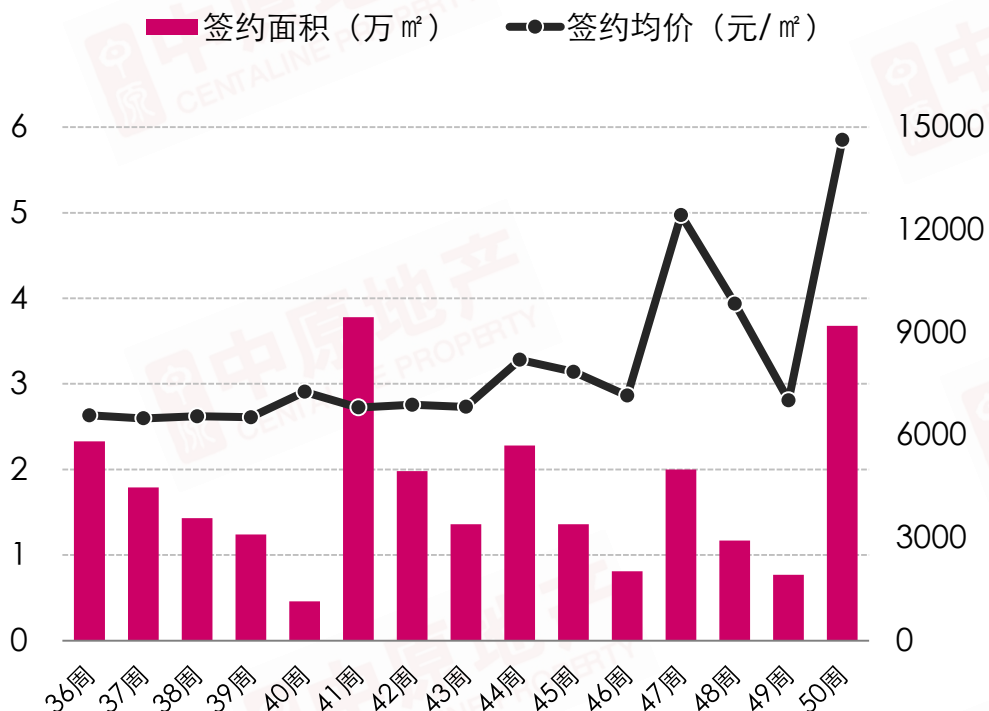
备注：排名不含万科项目

2018年第50周，三水区住宅成交3.77万 m²，环比减少14%，成交均价为8487元/ m²，环比微跌1%。

高明区住宅成交情况

美的鹭湖别墅集中网签，拉成高明区域网签量增幅明显，楼价结构性上涨。

高明区周度商品住宅成交走势



本周高明区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	杨和	美的鹭湖	170	28752	17198
2	更合	绿地拾野川	49	2791	4421
3	杨和	花好月园	22	1814	6100
4	荷城	瑞日天下花园	7	799	6296
5	杨和	欧浦花城二期	4	398	5874
6	荷城	云山诗意花园	4	422	5610
7	杨和	佛山美的城	3	341	5991
8	荷城	富星半岛	2	267	5707
9	荷城	明信华府	2	196	6300
10	更合	民兴华府	2	168	4879

2018年第50周，高明区住宅成交3.68万㎡，环比增加超3倍，成交均价为14628元/㎡，环比上涨超1倍。

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
高明西江新城	保利玥府	12月15日	1座	128	105/116	带装修11250	15%
顺德勒流	龙光玖龙府	12月15日	11座	120	90-99	带装修12500-13500	42%
三水西南	御江南	12月15日	52座	124	96-130	毛坯9000	22%
三水西南	三水保利中央公园	12月15日	23座04单元	32	90	带装修11500	25%
禅城绿岛湖	绿岛湖壹号	12月15日	82座	60	160	带装修17500	60%
三水新城	天聚广场	12月16日	4座01、03单元	50	85-115	毛坯9500	60%

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

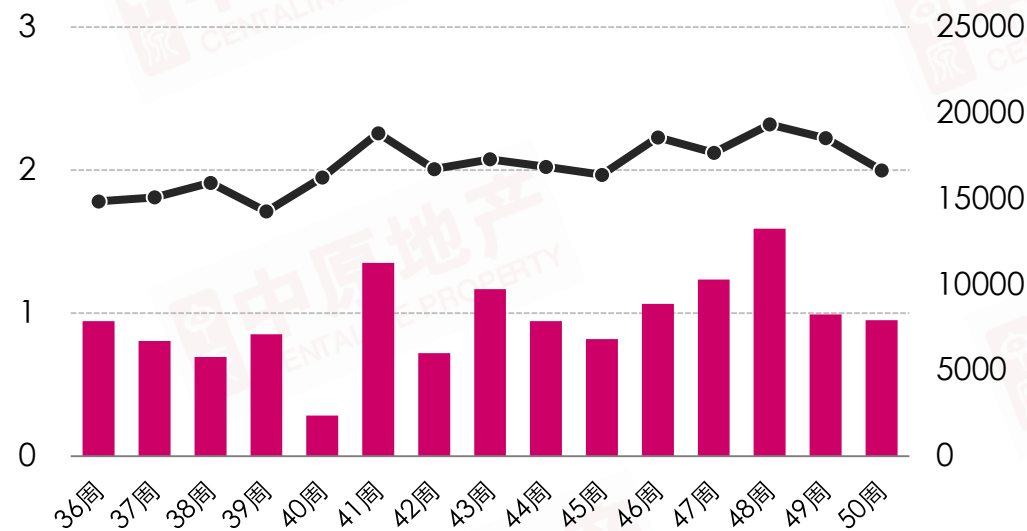
中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场成交量价未见起色，敏捷金谷成交量位居首位

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	敏捷金谷国际	34	1592	14391
2	张槎	绿地未来城	20	1380	9840
3	祖庙	旭辉公元	14	702	15540
4	乐从	怡龙湾公寓	11	559	19680
5	南庄	绿岛湖壹号	7	349	18081
6	石湾	新福港鼎峰华庭	5	302	19384
7	张槎	童梦天下	5	226	18042
8	石湾	绿地璀璨天城	5	178	15154
9	祖庙	兆阳大厦	4	190	19749
10	桂城	德高信中央大道	4	346	22041

备注：中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇。榜单不含万科项目。

2018年第50周，中心城区公寓成交0.95万 m²，环比下降4%，均价为16654元/ m²，环比下降10%。

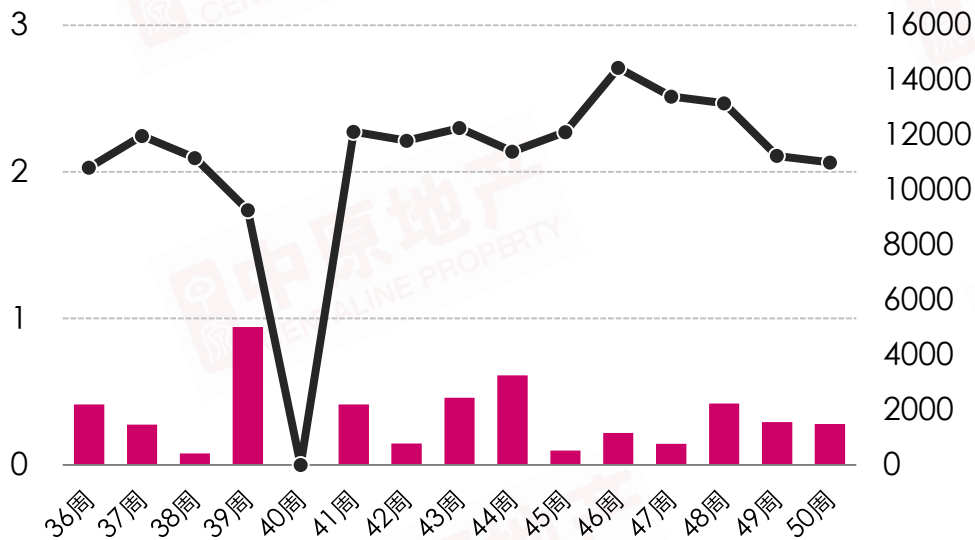
中心城区写字楼成交情况

本周中心城区写字楼市场成交量稍有下滑，整体价格相对平稳

本周中心城区写字楼项目成交TOP 10

中心城区周度写字楼成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ●— 签约均价 (元/㎡)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	招商依云国际	4	360	9446
2	石湾	禅城绿地金融中心	4	589	13264
3	张槎	智慧新城	2	1082	11671
4	乐从	信保广场	1	172	10500
5	罗村	华南国际医疗器材 产业中心	1	15	15984
6	桂城	天安中心	1	124	11415
7	桂城	三山科创中心	1	467	7730
8	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——

备注：中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇
本周成交只有前5名

2018年第50周，中心城区写字楼市场成交0.28万㎡，环比下降4%，均价为11005元/㎡，环比下降2%。

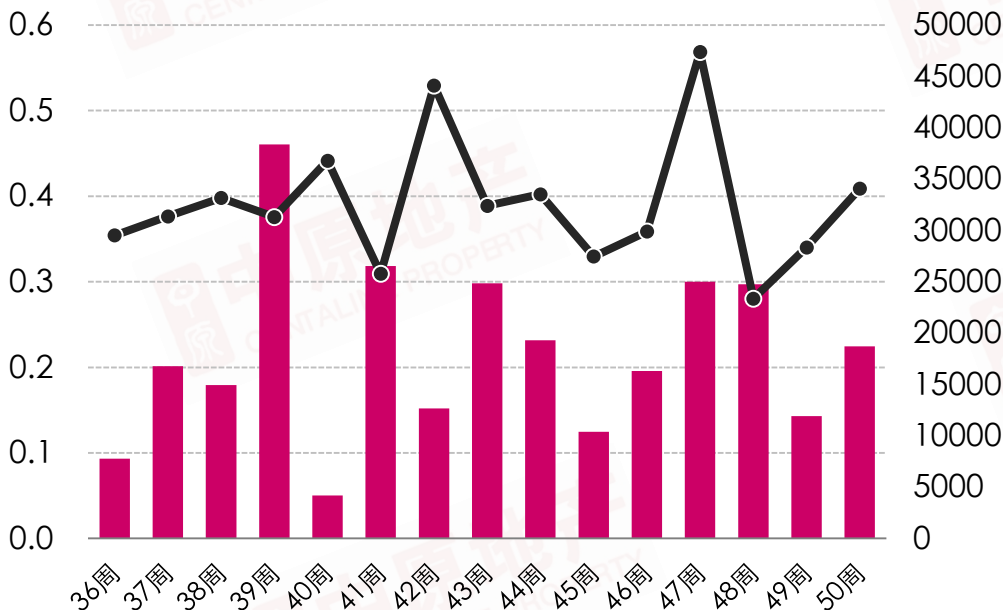
中心城区商铺成交情况

本周中心城区商铺市场成交量价明显反弹，石湾板块项目成交量较大

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	10	155	33463
2	石湾	万通国际大厦	10	99	46801
3	石湾	时代年华	5	297	26313
4	石湾	绿地璀璨天城	3	279	34219
5	祖庙	岭南天地璟廷居	3	170	78734
6	祖庙	岭南隽庭	3	375	21725
7	石湾	星海岸城市花园	2	118	19866
8	桂城	中国铁建国际公馆	2	170	48589
9	桂城	第壹时区	1	131	22863
10	祖庙	非凡领域	1	36	23869

备注：中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇
榜单不含万科项目

2018年第50周，中心城区商铺成交0.22万 m²，环比上升57%，均价为34067元/m²，环比上升20%。

05
PART FIVE

项目营销
Project marketing

重点项目营销活动

本周末龙光四大项目有营销活动，奇槎中粮珑湾祥云开放销售中心。

佛山周末楼市营销活动

区域	镇街	楼盘名称	活动时间	活动内容	主推产品户型
禅城	奇槎	中粮珑湾祥云	12月15日	开销售中心	开放销售中心，首推5座96-134㎡带装修三四房，具体开盘时间和价格待定。
	奇槎	卓越浅水湾	12月15日	开启认筹	开启认筹，项目首推90-120㎡带装修三四房，售价待定。
南海	狮山	龙光玖御湖	12月16日	开外展厅	开放外展厅，展点位置在和信广场首层，项目占地面积约7.2万㎡，规划建设低密度的小高层产品，1梯2户。
	丹灶	龙光玖龙湖	12月15日	推洋房	推91-125㎡三四房，两梯四户，楼高24层，吹风价约9字头起。
	西樵	国瑞华庭	12月15日	开板房	开放样板房，现场举办职场管理话语权博弈&谈话对象心理分析活动。
顺德	大良	龙光玖龙郡	12月15日	开板房	开放样板房，将推95-121㎡带装修三四房，两梯四户，现正接受登记中，售价待定。
	勒流	龙光玖龙府	12月15日	推洋房	加推11座90-99㎡带装修三房，售价待定。
三水	大塘	三水时代倾城	12月15日	推洋房	售84-130㎡带装修三四房，吹风价8000元/㎡。
	云东海	旭辉江山	12月15日	推洋房	加推23座88-116㎡带装修三四房，均价12000元/㎡。
	云东海	天聚广场	12月15日	推洋房	加推4座85-115㎡二三房，毛坯单合同发售，吹风价9字头起。
高明	荷城	碧桂园联丰天汇湾	12月15日	开板房	开放样板房，将售3期江湾110-143㎡带装修三四房，吹风价9400元/㎡。
	明城	恒大山湖郡	12月15日	开叠墅板房	开放全新叠墅样板房。项目首推花谷叠墅产品，建面约133-219㎡。

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商现场营销节奏为准。



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

