

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.8.13-2018.8.19）

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 佛山南海小区车位6个月卖不完就要租售并举

南海近日发布关于小区车位租售的征求意见稿，提出商品住宅小区的车位销售、出租价格不能明显高于本镇（街道）同类产品的最高价，否则不批预售。征求意见稿要点：

- ① 车位在什么期限内要租售？取得车位现售备案证明之日起6个月后，未出售车位应实行租售并举。
- ② 违规怎么处理？一经查实，实施诚信扣分、暂停网签，情节严重的取消房地产开发资质，并列入严重失信企业名单。

2 金沙洲9.7万㎡地块被征，时代垫资拆迁

从区政府获悉，里水洲村“桥头围”、旧工业区“勿什围”地块征收计划已获批，接下来将开展征地工作，落实村民权益。地块位于里广路以北，工业大道以西，紧邻中海金沙里、荔浦花园等楼盘，区位优势优越，是广佛同城桥头堡。2017年9月，里水洲村股份合作经联社发布该地块的前期整理工作招标。次月，时代中国以享有“增值收益奖励比例”50%的底价竞得项目，负责为地块垫付前期整理资金，配合洲村经联社完善地块土地手续，并拆除地上建筑。

3 342亿，粤港澳大湾区土储专项债今日发行

8月15日消息，经广东省人民政府同意，决定发行2018年粤港澳大湾区土地储备专项债券(一期)--2018年广东省政府专项债券(二十九期)，计划发行面值为341.9亿元，期限为5年。本次专项债将5地市（东莞、佛山、广州、中山及珠海）土地储备项目集合发行，发行后在银行间和证券交易所债券市场流通。

4 王借岗大桥预计下月底前合龙

季华北路北延线工程王借岗大桥建设进展顺利，右幅主桥将在月底完成合龙，左幅主桥将在下月底合龙，力争年底建成通车。建成后，季华北路将无缝对接佛山西站。



5 时代大沥奇槎项目规划出炉

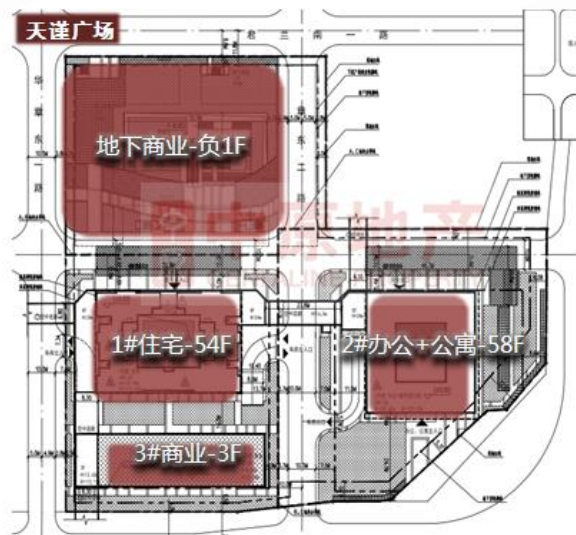
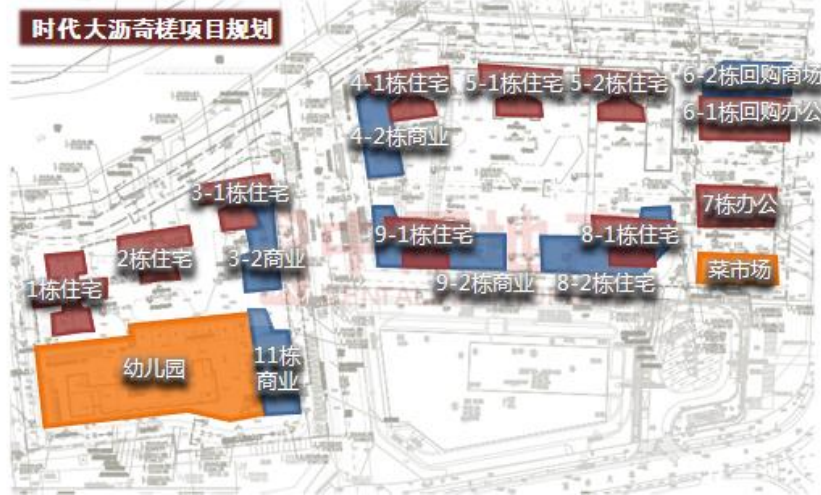
南海规划局发布《时代冠恒苑修建性详细规划批前公示图》，而时代冠恒苑即为时代于今年6月以19.22亿、楼面地价14382元/㎡所夺得的大沥奇槎项目的备案名。

时代冠恒苑占地41772.3㎡，将分为A/B/C三区进行规划。AB区总计容建面111816.9㎡，其中住宅103868.36㎡，商业3352.21㎡，由8栋楼高25-32层的住宅组成，预计户数为924户，可容纳2957人。C区总计容建面21825㎡，将由1栋2层的商场和两栋分别楼高14层和19层的办公楼组成，其中商场和14层的办公楼将用于回购。

6 龙光佛山新城项目规划出炉，229米商住综合体

顺德政府网公布了龙光佛山新城项目的建设规划批前公示，项目为天谨广场，拟规划3栋楼宇，涵盖住宅、服务型公寓、办公、商业等形态。

该项目总占地面积为2万㎡，总建筑面积达21万㎡，分为ABC三区。其中住宅面积约为5.9万㎡，仅占四成；服务型公寓面积6万㎡，办公面积2.7万㎡，商业面积3026㎡，公共配套面积2242㎡。



7 龙光狮山大学城项目规划出炉，低密度住宅+酒店+办公楼

南海政府网站发布了龙光骏逸房地产位于南海狮山农场（土名）“大狮岗、小狮岗”地段的项目规划批前公示，项目拟命名为龙光玖誉湾园，预计建设32栋低密度住宅，以及4栋办公楼、1家酒店、1家幼儿园。

项目占地约7.3万㎡，总建筑面积13.9万㎡，其中住宅建筑面积11.8万㎡，当中有2万㎡为人才住宅；商业建筑面积1.8万㎡，当中1.3万㎡为酒店；幼儿园建筑面积2476.77㎡，其余公共配套建筑面积4998.73㎡。

8 绿岛湖板块控规调整公示

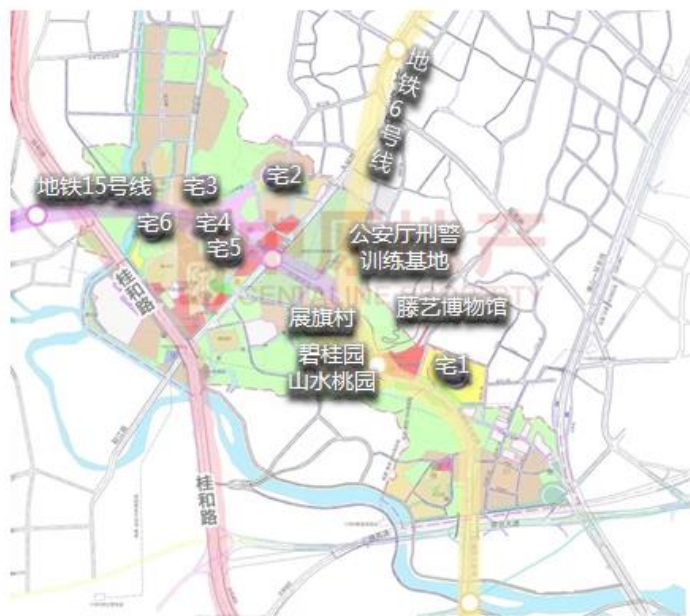
禅城发展规划和统计局发布了绿岛湖板块的控规调整公示，拟将一所66班九年一贯制学校往金茂绿岛湖方面南移，调整地铁4号线线位，在涟岸、绿岛湖壹号旁设站。片区将新增宅地3宗、商地8宗，规划地铁7号线途经，拟打通季华二桥，新建罗村过江通道和张槎隧道。



9 里水再出新控规：新增6宗宅地+1所学校，地铁6号线改站点

佛山市国土资源和城乡规划局发布了《里水镇大冲片区、大步北片区控制性详细规划批后公布》。规划片区位于里水镇西南部，北距里水镇6公里，南距大沥5公里，南面以广佛高速为界，东面以佛山一环为界，雅瑶水道自片区西南部流过。

- ① **发展目标为：**广佛生态休闲绿洲，打造里水建库宜居组团。
- ② **功能定位为：**构筑“山、水、城、田”一体的绿色休闲组团，塑造居住环境健康、产业发展健康、生活方式健康的宜居、宜业、宜游的综合型组团。
- ③ 规划区现状人口约1.54万人，利用三旧改造，将新增居住用地约15.9公顷，其中，大冲片区新增居住人口10900人，大步北无新增人口。
- ④ **轨道6号线：**佛山地铁6号线与此前相比，进行了改道，规划途经广东公安刑警训练基地、碧桂园山水桃园、保利紫山、展旗村、以及桂澜路北延线。
- ⑤ **轨道15号线：**新规划的地铁15号线，拟在桂澜路北延线与大甘路交汇处设站。
- ⑥ 新增6宗住宅用地，新增一所幼儿园、1所九年制学校，以及一座藤艺博物馆。





土地市场

Land market

土地供应情况

全市以推出工业用地为主，均安镇出让一宗大型教育用地。

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)
南海区						
2018-9-13	桂城街道三山科技创意产业园	工业	5987.4	2.5	494	330
2018-9-13	桂城三山科技创意产业园NH-A-12-03-02-36地块	工业	18212.7	2.5	1503	330
2018-9-14	三山新城三山创智新城NH-A-12-03-01-17地块	工业	10892.6	2.5	899	330
2018-9-14	桂城三山科技创意产业园NH-A-12-03-02-27号地	工业	14481.7	2.5	1195	330
顺德区						
2018-9-17	均安镇均安居委会新城北区齐安路35号地块	教育	98824.88	1.8	26683	1500
三水区						
2018-9-15	三水工业园区C区48号	工业	16904.84	3.0	2420	477
2018-9-15	南山镇康盛一路1-1号	工业	41944.04	3.5	1450	99
高明区						
2018-9-14	杨和镇和佳路以南、人宝路以西	工业	9506.43	3.0	542	190

土地成交情况

全市没有商住用地成交，三水区成交5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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
三水区								
2018-8-15	南山镇康盛一路1-1号	工业	41944.04	3.5	1450		流拍	
2018-8-15	南山镇康盛一路1-2号	工业	20444.51	3.5	710	710	99	广东乐华家居
2018-8-15	南山镇康盛二路12号	工业	42694.28	3.5	1480	1480	99	广东乐华家居
2018-8-16	大塘镇开元路78-1号	工业	40000.01	3.0	2400	2400	200	彭志勇等主体
2018-8-16	大塘镇开元路78-2号	工业	39999.94	3.0	2400	2400	200	广东卡迪娜实业
2018-8-16	大塘镇开元路78-5号	工业	20000.02	3.0	1200	1200	200	廖经飞等主体

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

土地出让预告

大沥江夏立交地块将于20日招拍，起拍楼面地价11970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						
2018-8-20	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	94826	11970
顺德区						
2018-8-20	陈村镇广隆集约工业园区环镇东路以北	工业	16227.81	3.0	1217	250
三水区						
2018-8-22	大塘镇开元路78-3号	工业	13333.1	3.0	800	200
2018-8-22	大塘镇开元路78-4号	工业	13333.91	3.0	800	200
高明区						
2018-8-22	荷城街道照明大道以北、恒昌路以东	工业	35617.77	3.0	2137	200



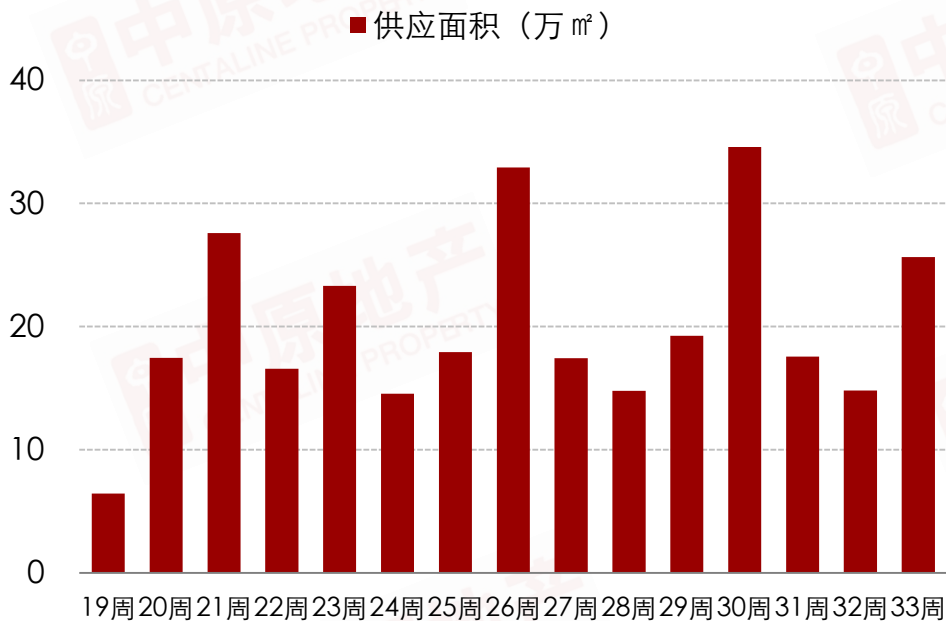
住宅市场

Housing market

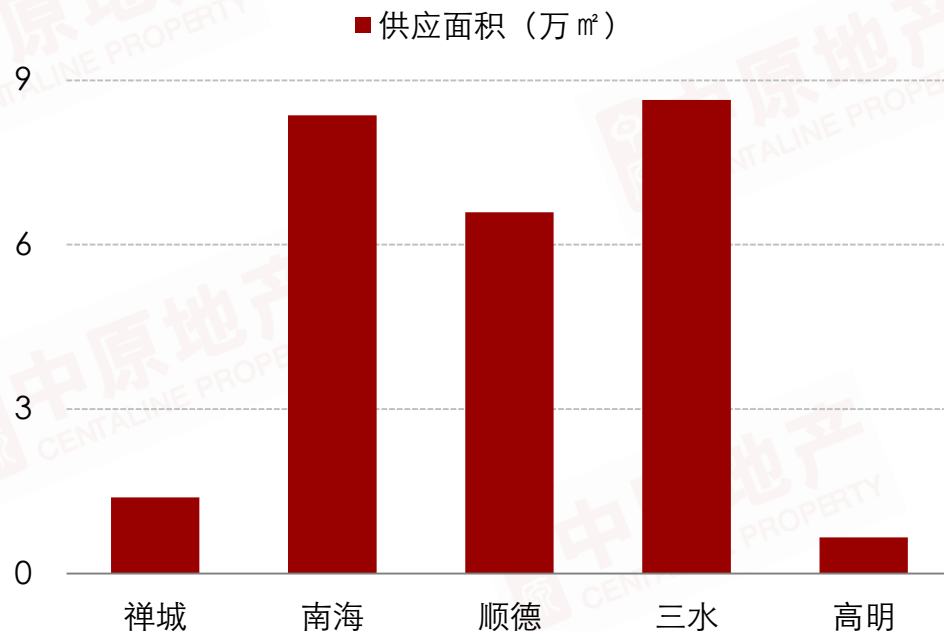
全市住宅供应情况

8月中旬，佛山楼市加快新货供应步伐，顺德多个纯新项目拿取预售证。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第33周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第33周，佛山全市新增住宅供应2230套，合计25.64万 m²，环比增加7成。本周五区均有新货入市，三水、南海两区新增货量不相伯仲，均达8万 m² 以上；顺德以6.59万 m² 的新增预售量紧随其后，均为纯新项目拿取预售证，包括杏坛镇的万科金域学韵府、美的中交翰城和均安镇的中海雍景熙岸项目。

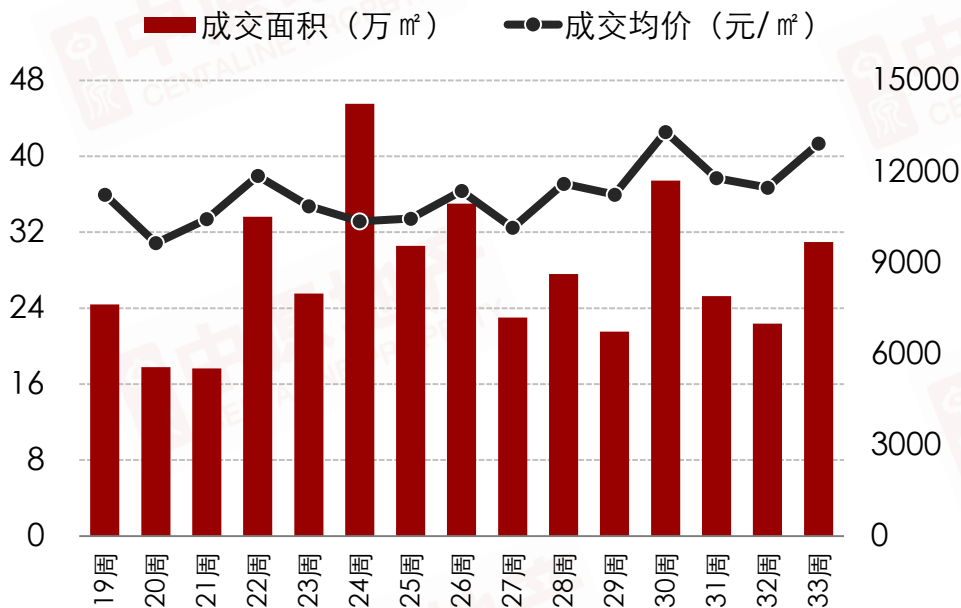
全市住宅供应明细

区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(m ²)	主力户型(m ²)
禅城	保利碧桂园天汇	2018-8-15	天旭公馆三座	洋房	124	13914.35	3-4房: 97-127
	禅城合计				124	13914.4	
南海	恒大御湖湾	2018-8-17	55、56座	洋房	40	5851.98	4房: 114-133
		2018-8-17	59、60座	洋房	40	5867.33	4房: 114-133
	誉江华府	2018-8-15	16座	洋房	58	15321.8	平层: 260
	和丰颖苑	2018-8-15	6栋	洋房	34	1751.6	1-3房: 39-84
		2018-8-15	7栋	洋房	34	1751.6	1-3房: 39-84
	翠湖绿洲花园	2018-8-14	37座	洋房	54	9182.36	4房: 170
	龙光玖龙湖	2018-8-13	14-15号楼	洋房	184	19432.93	3-4房: 93-125
	合生君景湾	2018-8-13	锦泓轩5-6栋	洋房	186	24413.74	4房: 122-137
南海合计				630	83573.34		
顺德	万科金域学府	2018-8-14	8栋	洋房	108	8854.38	3房: 80-82
		2018-8-14	3栋	洋房	173	14120.80	3房: 80-82
		2018-8-14	4栋	洋房	108	8860.14	3房: 80-82
	中海雍景熙岸	2018-8-17	12座,14座,13座	洋房	90	11607.04	4房: 123-141
	美的中交翰诚	2018-8-17	1座	洋房	88	9215.58	3-4房: 94-116
		2018-8-17	6座	洋房	124	13236.38	3-4房: 94-125
	顺德合计				691	65894.32	
三水	保利中央公园	2018-8-14	28座	洋房	128	13582.08	3-4房: 90-128
		2018-8-14	27座	洋房	128	14269.12	3-4房: 89-141
		2018-8-14	5座	洋房	93	13911.25	4房: 141-168
	时代南湾花园	2018-8-17	13\14座	洋房	372	44667.28	3-4房: 107-134
三水合计				721	86429.73		
高明	绿色世嘉花园	2018-8-15	(二期) 18座	洋房	64	6581.6	3-4房: 90-115
	高明合计				64	6581.6	

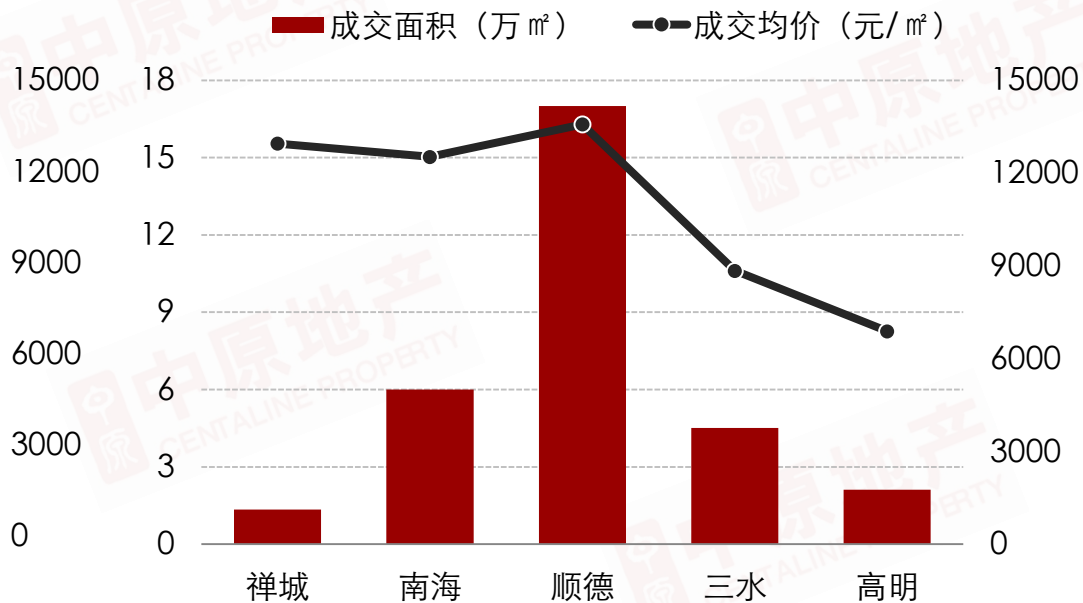
全市住宅成交情况

顺德区部分项目成交发力，支撑佛山全市楼市成交量价齐升。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第33周佛山五区商品住宅成交情况



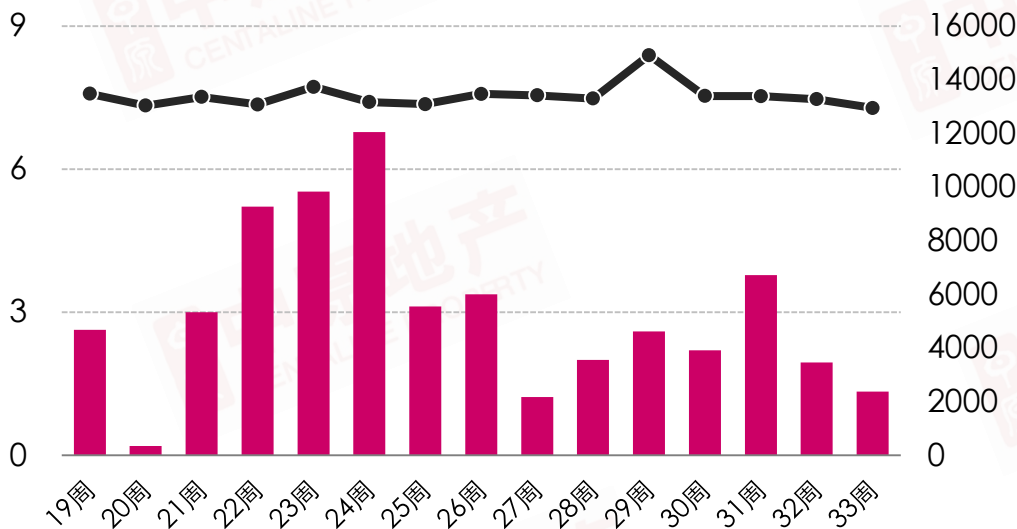
2018年第33周，佛山全市住宅成交2851套，合计30.97万㎡，环比增加38%，成交均价为12917元/㎡，环比上涨13%。本周顺德区项目成交发力，支撑区域网签量暂居五区首位，有17万㎡，占全市的55%，顺德区楼价也为五区最高水平，达1.35万元/㎡水平，高明区域楼价仍处于佛山市价格洼地，仅有6880元/㎡水平。

禅城区住宅成交情况

本周禅城呈现下滑趋势，成交环比跌幅近四成。

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

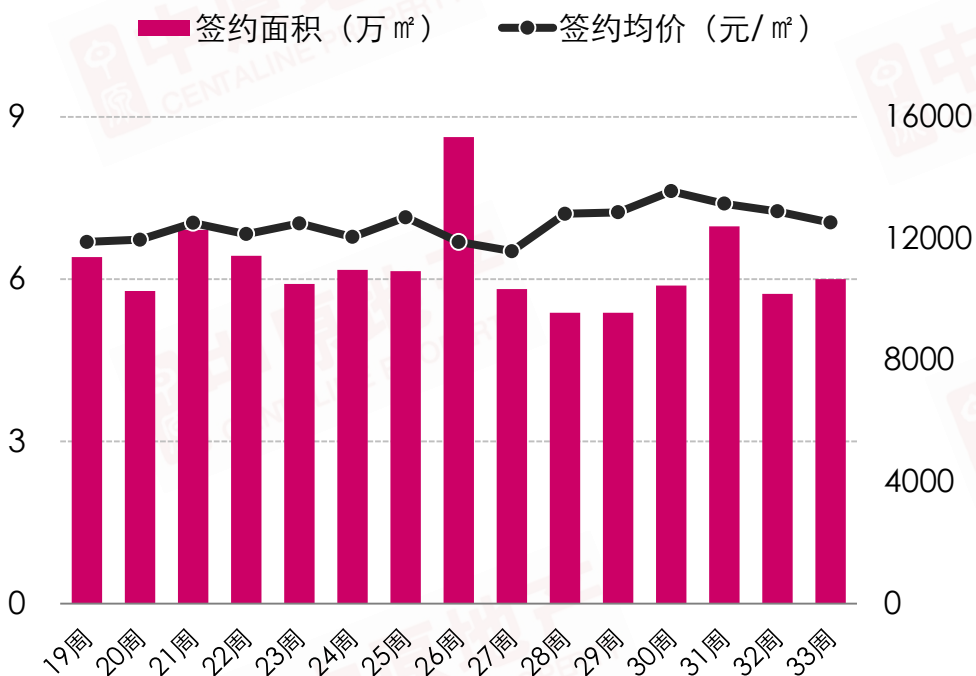
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	石湾	合景新鸿基泷景	15	1525	12166
2	南庄	保利翡翠公馆	13	1597	12908
3	祖庙	敏捷金谷国际	11	1042	13827
4	南庄	金茂绿岛湖	8	1218	12492
5	南庄	绿岛湖壹号	6	1492	12541
6	石湾	时代香海彼岸	6	629	13304
7	石湾	绿地璀璨天城	4	439	13779
8	祖庙	岭南天地璟廷	3	437	13074
9	张槎	融创望江府	3	290	12269
10	石湾	新福港鼎峰	3	268	12577

2018年第33周，禅城区住宅成交1.34万 m²，环比下跌31%，均价为12956元/m²，环比持平；石湾合景新鸿基泷景网签15套约0.15万 m²夺禅城销冠。

南海区住宅成交情况

南海楼市成交量整体保持平稳，但楼价现持续下行趋势。

南海区周度商品住宅成交走势



本周南海区项目成交TOP 10

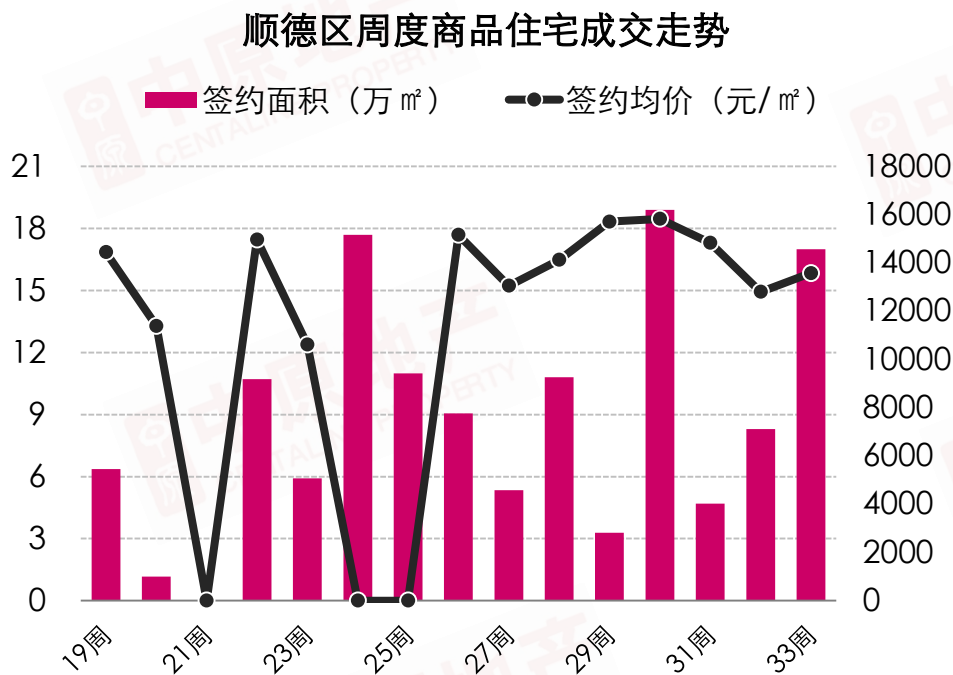
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	丹灶	龙光玖龙湖	88	8913	9633
2	狮山	保利茉莉公馆	51	6440	11460
3	大沥	国华新都	34	4219	15259
4	黄岐	时代水岸花园	22	2154	17915
5	狮山	新城璟城	21	2309	14793
6	大沥	融创御府	19	2233	14630
7	大沥	恒大悦府	18	1983	15059
8	丹灶	华朝华府	18	1758	9459
9	狮山	广佛新世界	14	1036	14019
10	狮山	禾粤尚德居	13	1131	4003

2018年第33周，南海区住宅成交6万㎡，环比增加5%，成交均价为12525元/㎡，环比下跌3个百分点。

顺德区住宅成交情况

顺德周度楼市成交迎来小爆发，碧桂园凤凰湾网签461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	461	50656	11778
2	北滘	美的领贤公馆	300	26226	9845
3	伦教	伦教碧桂园	110	12339	16206
4	乐从	碧桂园华润新城之光	38	4082	16942
5	容桂	凯蓝滨江时光	37	3117	16942
6	大良	龙湖春江名城	37	4545	14983
7	乐从	泰禾佛山院子	36	4573	17179
8	伦教	中海万锦公馆	36	4719	17538
9	大良	招商公园1872	35	5834	16248
10	大良	力合阳光城云谷	34	3903	17155

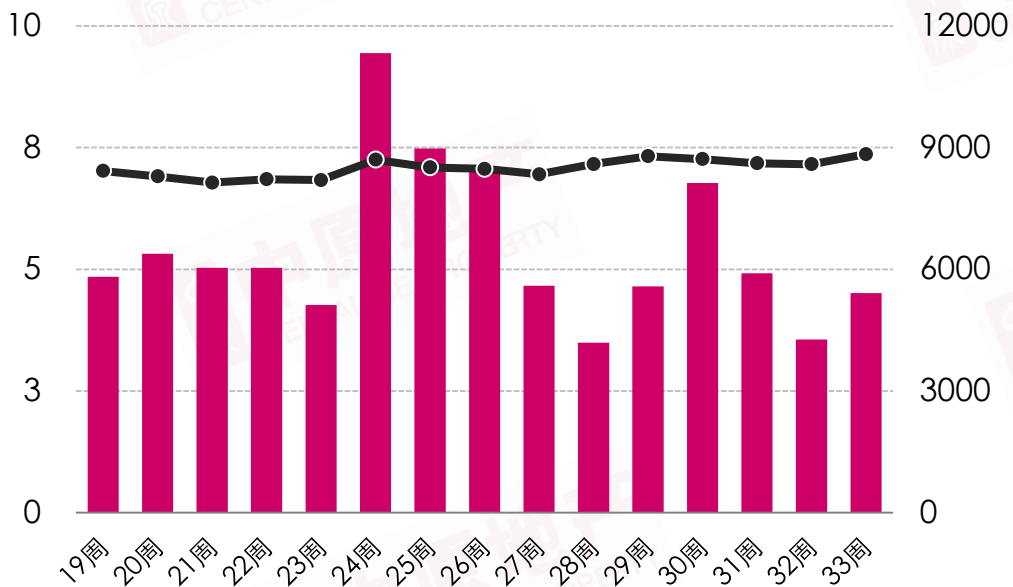
2018年第33周，顺德区住宅成交17万㎡，环比上涨105%，成交均价为13574元/㎡，环比上涨6%。

三水区住宅成交情况

区域部分项目成交向好，支撑三水楼市量价齐升。

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	乐平	龙光碧桂园·悦府	78	7656	8366
2	西南	汇信华府	61	5614	8422
3	西南	时代南湾	42	4688	9251
4	芦苞	恒福水岸南苑	30	2861	7302
5	西南	御江南国际社区	22	2205	9310
6	乐平	龙光玖誉府	19	1978	8238
7	云东海	保利中央公园	16	2112	9367
8	西南	三水冠军城	16	1782	8592
9	白坭	恒大山水龙盘	11	1107	7675
10	云东海	保利云上	11	1876	18748

2018年第33周，三水区住宅成交4.51万 m²，环比增加28%，成交均价为8840元/ m²，环比上涨3%。

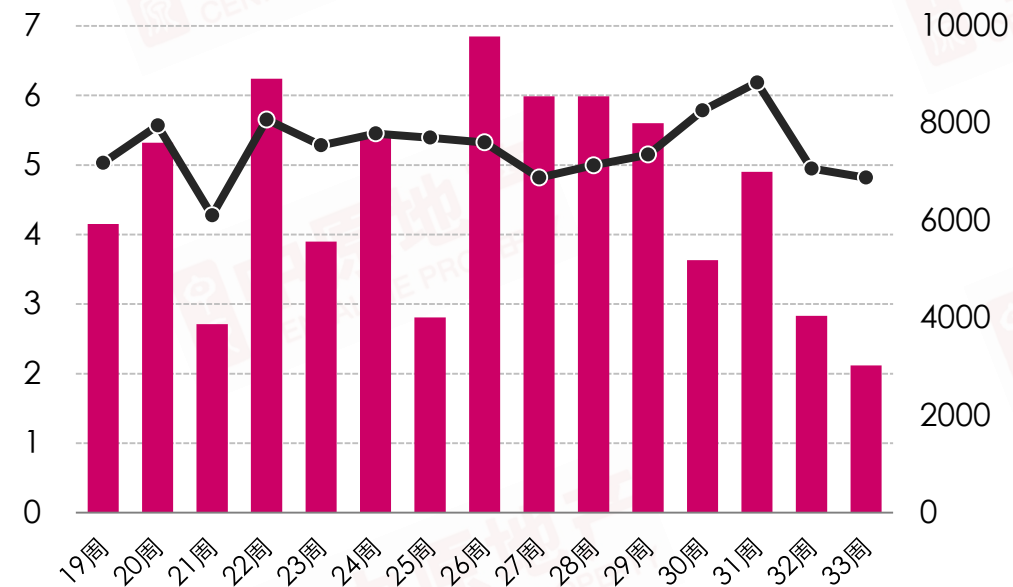
高明区住宅成交情况

高明楼市成交量持续下跌，区域楼价整体保持平稳态势。

本周高明区项目成交TOP 10

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)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	荷城	勤天汇广场	41	4380	9056
2	杨和	雅居蓝湾花园	34	3199	5711
3	杨和	欧浦花城二期	23	2234	6198
4	杨和	美的鹭湖	22	1933	5379
5	荷城	江滨香格里拉花园	17	2216	7546
6	杨和	佛山美的城	14	1614	6334
7	荷城	国邦·御林湖花园	12	1363	9019
8	杨和	云山诗意花园	8	754	5521
9	荷城	富星半岛	7	878	5800
10	明城	恒大山湖郡	7	681	6147

2018年第33周，高明区住宅成交2.12万 m²，环比减少25%，成交均价为6884元/ m²，环比下行3%。

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	三水保利中央公园	8月16日	28	128	90-128	带装修12500	43%
禅城石湾	保利碧桂园天汇	8月17日	天旭3座	120	97-127	带装修17800-18800	75%
顺德北滘	美的壹号公馆	8月18日	5座两条梯腿	58	116/141	带装修21500	19%
顺德大良	保利碧桂园悦公馆	8月18日	16座奇数层、17座02、03单元	118	97-142	带装修17070	51%
南海里水	合生君景湾	8月19日	锦泓轩5、6栋	184	122/135	带装修23500	5%

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	桂城	海伦堡爱Park	33	1702	20117
2	祖庙	敏捷金谷	18	794	13240
3	乐从	怡龙湾公寓	18	850	20226
4	祖庙	朝安碧桂园	16	678	18297
5	张槎	绿地未来城	15	984	9465
6	桂城	丽日广场	5	255	7091
7	桂城	德高信中央大道	5	385	20649
8	桂城	御堡国际商务中心	5	264	12405
9	祖庙	旭辉公元	5	288	14276
10	祖庙	兆阳O立方	4	203	19625

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 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	桂城	富力国际金融中心	20	3089	18036
2	桂城	嘉邦国金中心	6	727	13226
3	南庄	兴发大厦	2	296	8891
4	桂城	天安中心	2	247	12416
5	桂城	御堡国际商务中心	1	130	15080
6	乐从	信保广场	1	159	9460
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	石湾	世博广场	15	234	27314
2	张槎	华宝世家	1	54	18664
3	祖庙	普君新城	1	50	33265
4	桂城	金地珑悦	1	36	24576
5	桂城	中建灯湖领秀	1	49	56703
6	乐从	保利海德公园	1	35	14998
7	祖庙	越秀岭南隽庭	1	52	48538
8	石湾	保利天玺	1	90	23263
9	祖庙	碧桂园岭南盛世	1	155	49579
10					

备注：本周排名只有前9

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

佛山有11个楼盘有营销活动，大部分集中在顺德区，龙光两新项目开放销售中心。

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
禅城	滨江首府	8月18日	开板房	开放样板房，主推90-126㎡三四房
南海	保利茉莉公馆	8月17日	推洋房	推售1-3座97-144㎡带装修三四房，售价待定
顺德	保利碧桂园悦公馆	8月17日	推洋房	推售97-168㎡带装修三至四，售价待定
	保利公园里	8月18日	认筹	开启登记，主推三期7座69-98㎡带装修三至四房，吹风价1.5-1.6万/㎡
	海骏达康格斯花园	8月18日	推洋房	推18座88-114㎡现楼三房
	龙光玖龙府	8月18日	开销售中心	开放销售中心，主打89-113㎡带装修三四房
	龙光玖龙郡	8月18日	开销售中心	开放临时营销中心，主打95-120㎡三至四房、29-59㎡一至三房loft公寓
	顺德未来城	8月18日	开展厅	于北滘美的新都荟开放展厅。该项目由碧桂园集团和美的置业集团联合开发的TOD项目，规划超高层洋房、精英公寓和超大型商业广场。
三水	三水保利中央公园	8月18日	推洋房	推五座140-167㎡，价格待定
	万科魅力之城	8月18日	开板房	开放82、90、120㎡带装修三四房板房
高明	美的明湖	8月18日	推洋房	推105-132㎡带装修三四房，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

