

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2018.12.31-2019.1.6)

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 12月财新制造业PMI 49.7

12月财新制造业PMI 49.7，环比回落0.6个百分点，为2017年5月以来首次跌破荣枯线，走势与官方制造业PMI一致。目前市场需求低迷，新订单总量自2016年7月以来首次下降，新出口订单连续九个月下降，同时工业品价格趋于下行，显示经济下行压力有加大迹象。

2 青岛取消公证摇号

青岛国土资源和房屋管理局高新区分局发布通知，暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》，2019年1月1日实行。通知中称，鉴于目前高新区商品房销售市场运行情况基本稳定，经研究，决定于2019年1月1日起暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》。今后将根据高新区房地产市场变化，适时调整和制定相关政策。

3 广东拟发布三旧改造新政

【广东】拟发布三旧改造新政：

- ①优先将村民愿意转为国有建设用地的旧村庄，纳入年度改造计划；
- ②采取增加公租房建设比例等措施，确保外来务工人员住有所居；
- ③成片连片改造中，多个权利主体通过签订搬迁补偿安置协议将房地产相关权益转移至单一主体的，应明确约定相关房地产权益由该单一主体承受；
- ④市场主导的拆除重建类改造项目，已征得法定比例的权利人同意，但无法征得全部权利人同意的，导致项目难以推进，可申请将项目转为由政府主导方式推进。

4 广东拟开展粤港澳大湾区陆海统筹地质调查试点

广东拟开展粤港澳大湾区陆海统筹地质调查试点，选择广州、佛山、河源、惠州、中山、江门新会、清远清城等七个地区作为试点区域。今年将启动省级项目——广深科技创新走廊地下空间资源地质调查与安全利用评估项目，为地下空间合理开发利用规划提出建议。

5 佛山首个TOD：湖涌TOD项目设计方案过专家评审，效果图曝光

12月25日，禅城规划和统计局组织召开了湖涌TOD项目方案设计及交通影响评价报告专家评审会。

湖涌TOD项目位于禅西新城西南侧，轨道二号线湖涌站地块。湖涌TOD项目占地面积约17.3万㎡，连通融合交通站场与商住配套，是集地铁轨道、地铁车站、地铁车辆段、停车场、幼儿园、商业、居住等于一体的大型TOD综合开发项目。该项目作为我市首个地铁车辆段上盖TOD综合开发项目，项目的规划设计、建筑设计、交通组织等都较一般项目更为复杂。



6 南海旧改拟出新规：集体土地、回迁房可转国有，拆迁最多补320 m²

2019年1月3日，南海区国土局发布一份通知，公开征求《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）办法（征求意见稿）》公众意见。

- ✓ 土地性质：集体建设用地可转为国有建设用地。
- ✓ 开发模式：集体土地可采用“以产业开发为主、住宅开发为辅”的混合开发模式。
- ✓ 拆迁补偿：个人住宅拆迁补偿，小于等于320 m²的，以房换房，大于320 m²的部分，评估标准100%货币补偿。
- ✓ 回迁房：回迁安置住宅用地单独安排的，可以保留集体性质，也可以转为国有土地。
- ✓ 旧村居改造拆迁应遵循“先安置、后拆迁”、“先村民和村集体回迁物业，后开发商可销售物业（即融资物业）”的原则。
- ✓ 钉子户：村集体表决通过后，违反相关法规阻挠征收土地、拒不交地的，申请人民法院强制执行。

7 禅城今年预计推地超2100亩 30宗靓地布局四镇街

禅城将于2019年1月7日上午在马哥亨罗酒店举行2019年土地推介会，会上将重点推出30宗、总面积超2100亩的各类型建设用地。这些地块主要分布在祖庙、石湾、张槎、南庄四大镇街，其中以南庄、祖庙地块居多，同时绿岛湖、城北、奇槎等新宜居板块也有不少地块推出。尤其值得关注的是，禅城近年来快速路网逐渐形成，轨道交通布局增多，不少地块都位于主干道及地铁站点，交通优势明显。

8 桂城叠滘最新控规：打造文化旅游发展区

12月3日，南海区政府网站发布了南海桂城叠滘片区最新的控规情况。

叠滘片区位于佛山市南海区东南部，桂城街道西北部，东侧为千灯湖高新区，南侧靠近佛山中心禅城，范围主要为汾江河以东、南一路以西、海八路以南、佛山涌以北，规划面积345.71公顷，总建设用地面积为328.66公顷，非建设用地面积为17.05公顷。

目标定位：片区规划拟依托现状传统村落特色，将叠滘片区建设成为以传统文化旅游为主体，汽车产业发展及特色居住为辅的文化旅游综合发展区。

规划结构：片区将打造“一轴、一带、一核、一环、两区、三板块”的规划结构。

- ✓ 一轴：即沿叠滘路贯通南北的商业发展轴；
- ✓ 一带：即沿汾江河岸布置的水岸保护景观带；
- ✓ 一核：即位于地块中部的女友产业及生活公共配套核；
- ✓ 一环：指水乡景观步道旅游发展环；
- ✓ 两区：为茶基村传统村落文化旅游区及叠滘岭南水乡文化旅游启动区；
- ✓ 三板块：则包括有北部汽车产业办公发展板块、中部文化创意旅游发展板块和南部综合生活配套板块。



规划结构图



土地市场

Land market

土地供应情况

2019年首周，佛山全市没有地块出让信息。

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)
佛山市						

土地成交情况

原于2019年首宗招拍的乐从13万 m² 商住地撤销挂牌。

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								
2019-1-2	丹灶镇东阳三路北侧	工业	25307.9	2.5	1519	1519	240	康士柏科技
顺德区								
2019-1-2	乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块	商住	131841.86	2.76	118063	3250 (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

容桂江南大道旁0.8万 m² 小型商住地将招拍，起拍楼面价3700元/ m²。

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						
2019-1-7	狮山镇虹岭路南侧、松木路西侧地段	工业	25912	2.5	1749.06	270
顺德区						
2019-1-7	容桂街道德胜居委会江南大道41号地块	商住	8333.47	3.5	9691	3700
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



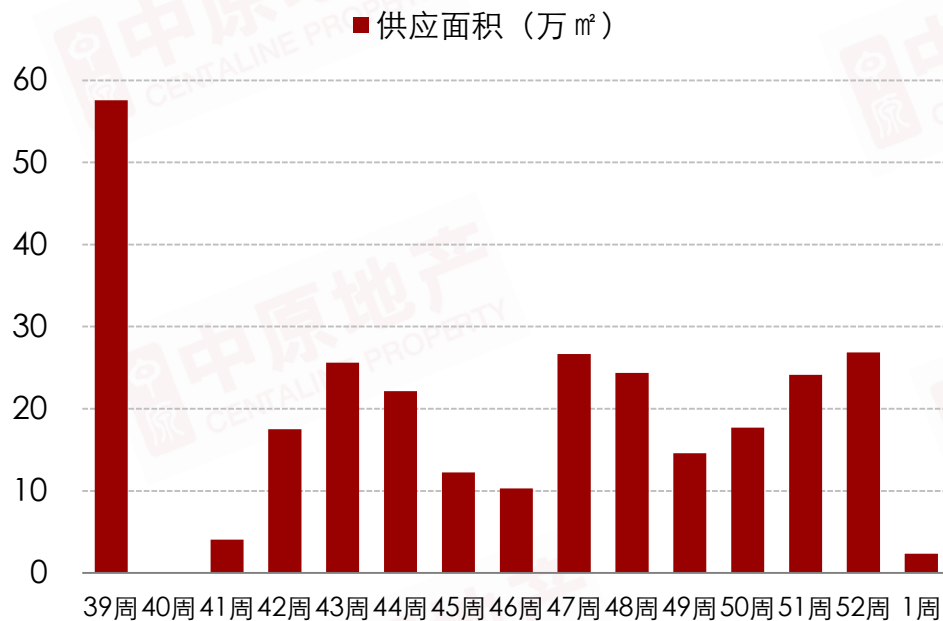
住宅市场

Housing market

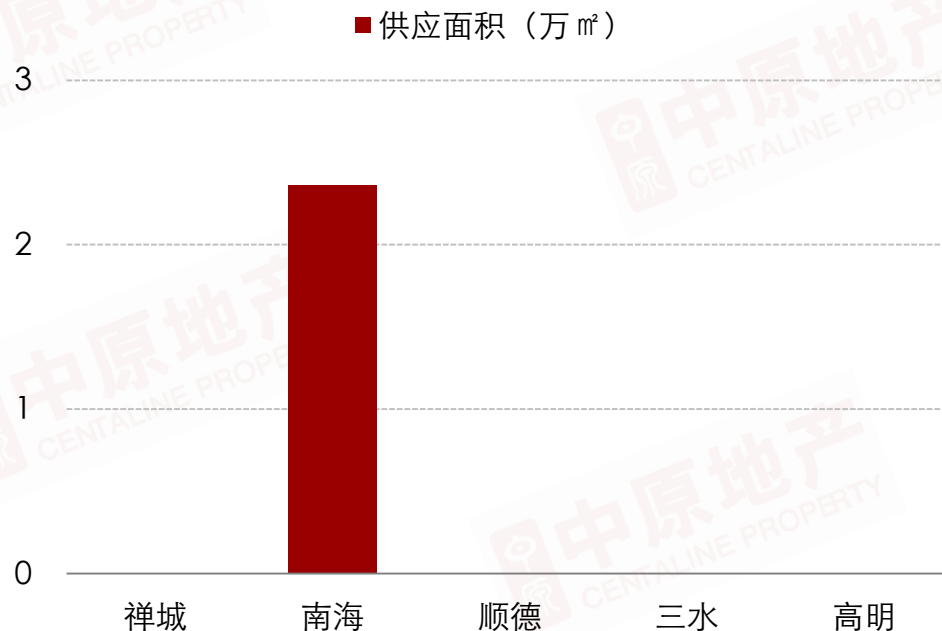
全市住宅供应情况

2019年首周，佛山全市仅有1个项目新增入市房源194套。

佛山市周度商品住宅供应走势



2019年第1周佛山五区商品住宅供应情况

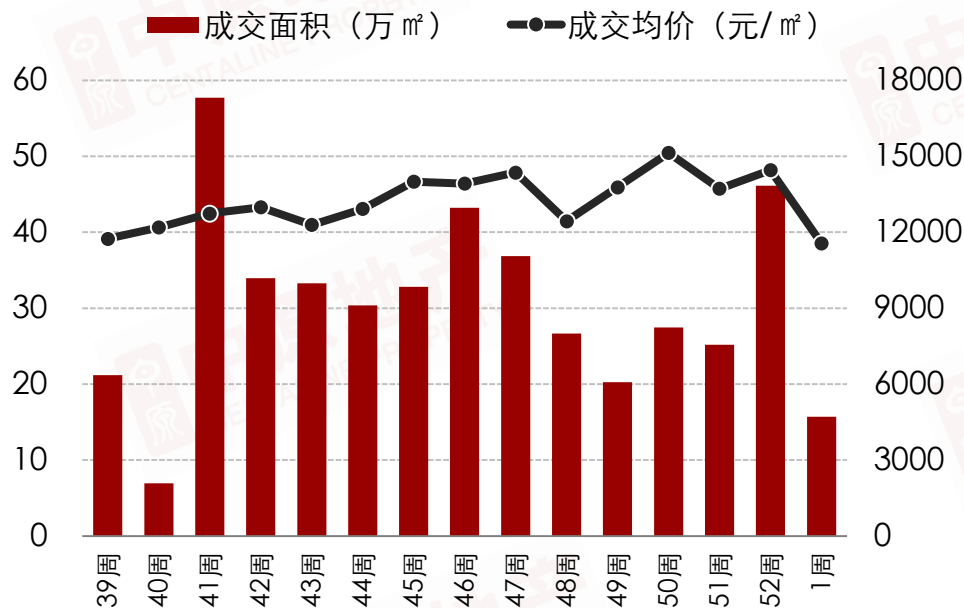


2019年第1周，佛山全市仅新增住宅供应194套，合计2.36万 m²，环比减少9成。本周佛山五区仅南海区有少量新货入市，均来自西樵的悦珑湖项目15、17栋98-134 m²三四房，其余四区零供应。

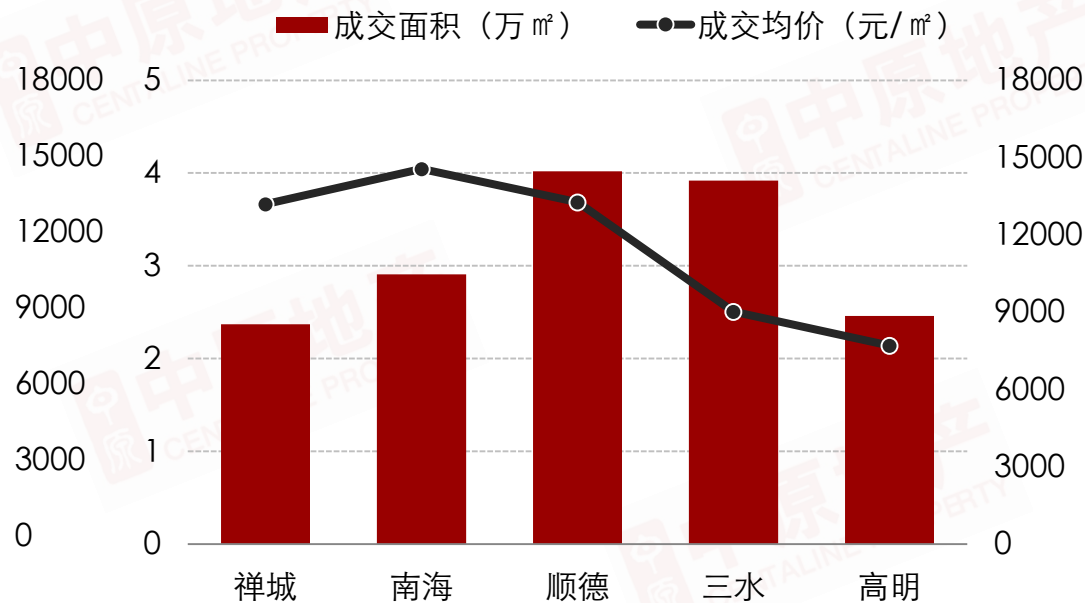
全市住宅成交情况

2019年首周，佛山楼市平缓去货，网签量价齐跌。

佛山市周度商品住宅成交走势



2019年第1周佛山五区商品住宅成交情况



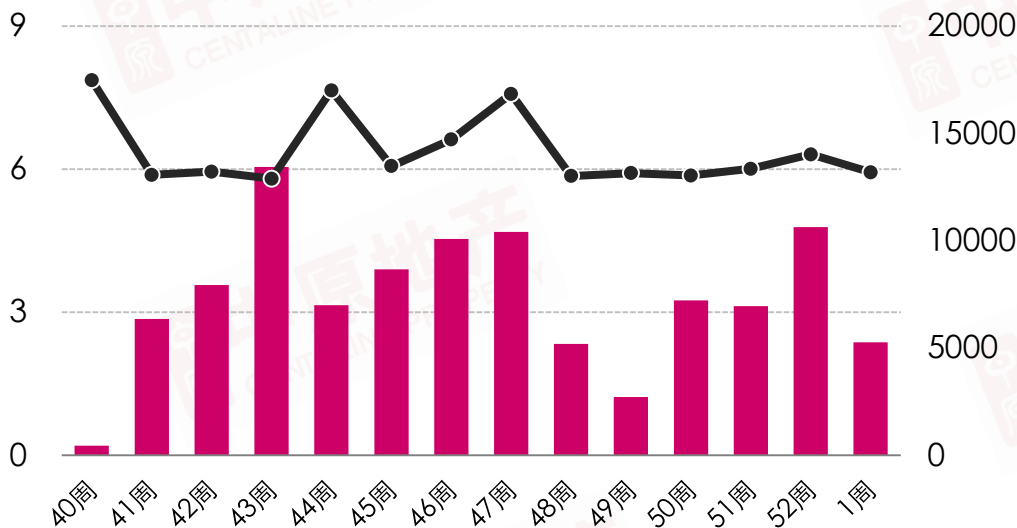
2019年第1周，佛山全市住宅成交1380套，合计15.68万㎡，环比减少66%，成交均价为11558元/㎡，环比下跌20%。顺德、三水两区网签量约在4万㎡左右，其余三区约2.5万㎡左右，南海区域楼价为五区最高楼价，有1.45万元/㎡，禅城、顺德两区楼价也达1.32万元/㎡。

禅城区住宅成交情况

2019年首周成交降温，禅城成交量价齐跌。

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	张槎	花曼丽舍	89	9341	12809
2	石湾	新福港鼎峰	18	1819	13907
3	石湾	保利碧桂园天汇	17	2476	14273
4	石湾	文华邺苑	11	997	14579
5	南庄	绿岛湖壹号	10	1647	12606
6	南庄	世茂望樾	8	912	13627
7	祖庙	敏捷金谷	8	761	13266
8	南庄	保利翡翠公馆	7	1023	12740
9	张槎	中海凤凰熙岸	4	506	12234
10	石湾	合景新鸿基泷景	4	490	14119

备注：排名不含万科项目

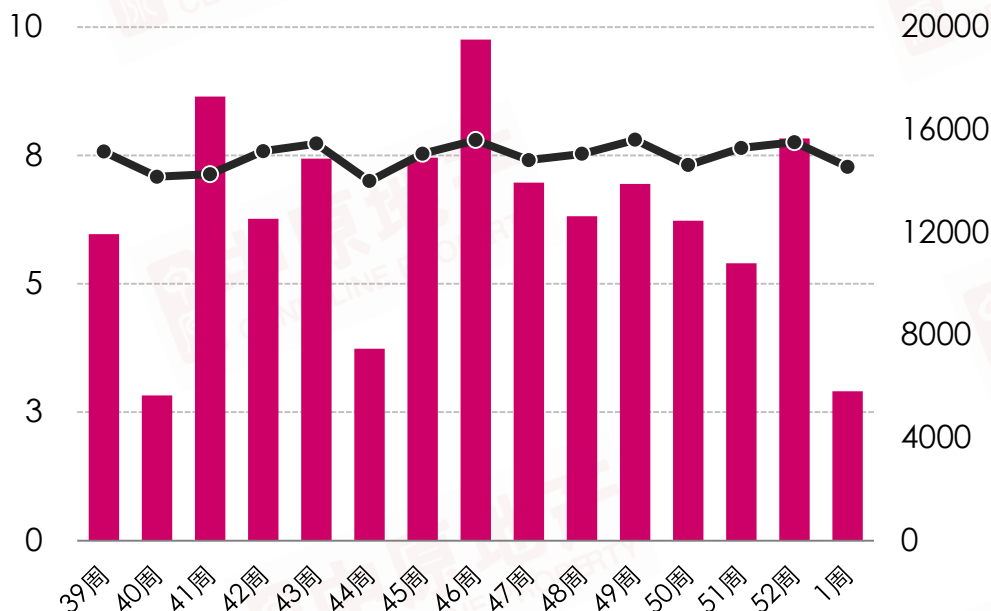
2019年第1周，禅城区住宅成交2.37万 m²，环比下跌51%，成交均价为13192元/ m²，环比小幅下跌6%；花曼丽舍网签89套夺销冠。

南海区住宅成交情况

南海项目平缓去货，周度楼市网签量价齐跌。

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	九江	招商悦府	27	2644	12920
2	小塘	时代领峰	23	2450	13681
3	里水	保利紫山国际花苑	16	1597	14718
4	丹灶	龙光玖龙湖	15	1510	11038
5	桂城	景裕豪园	14	1328	16771
6	大沥	国华新都	13	1515	15398
7	桂城	当代万国府	11	1545	18999
8	大沥	金地悦荔	10	1672	20679
9	西樵	恒大御湖湾	8	1025	10224
10	大沥	融创御府	8	908	14541

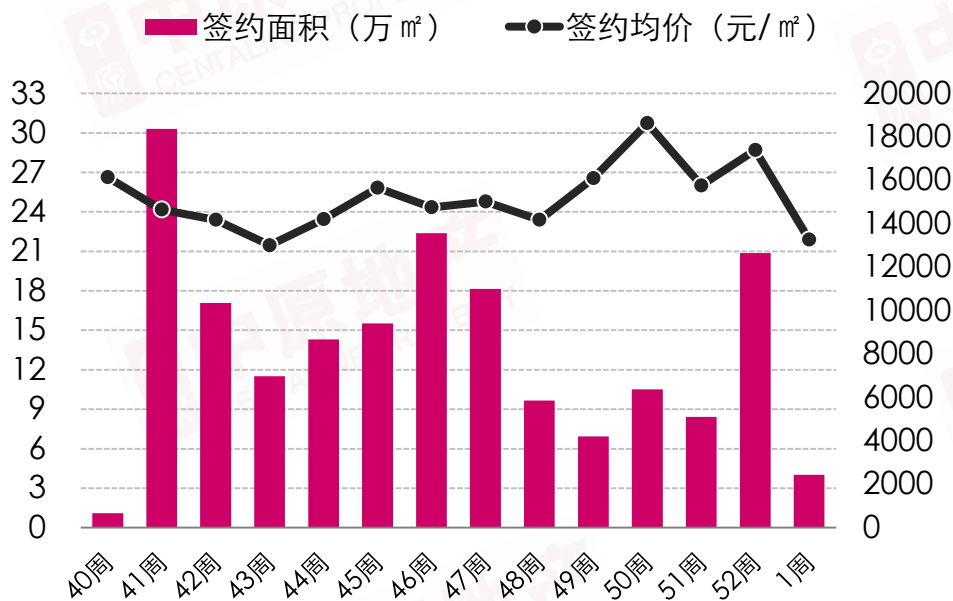
备注：排名不含万科项目

2019年第1周，南海区住宅成交2.91万 m²，环比减少63%，成交均价为14556元/ m²，环比下跌6%。

顺德区住宅成交情况

网签热潮退却，顺德成交量跌破8成。

顺德区周度商品住宅成交走势



本周顺德区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	103	15357	9657
2	大良	龙光玖龙郡	45	4500	13138
3	大良	碧桂园智慧家	16	1489	15000
4	容桂	颐安灏景湾	15	1754	14652
5	均安	碧桂园珑景	13	1240	8525
6	大良	敏捷畔海御峰	11	1685	23711
7	容桂	佳兆业金域天下	10	1341	13904
8	北滘	雅居乐英伦首府	10	1119	23490
9	勒流	龙光玖龙府	9	865	9671
10	北滘	美的领贤公馆	9	778	17905

2019年第1周，顺德住宅成交4万 m²，环比下跌81%，成交均价为13264元/ m²，环比下跌24%。

三水区住宅成交情况

部分项目网签潮退却，三水周度楼市网签量减量明显，楼价保持平稳。

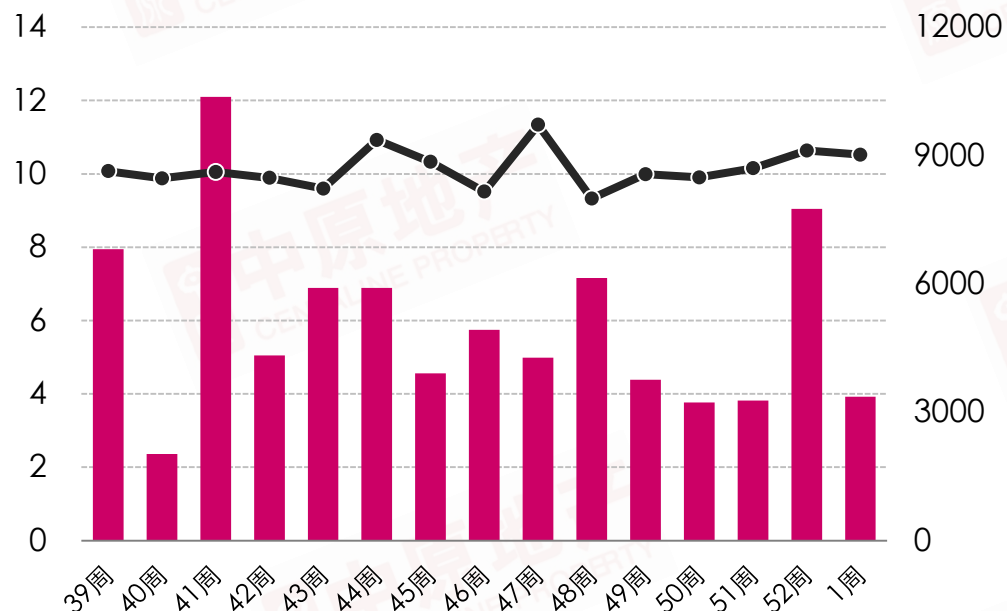
本周三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐平	龙光玖誉府	58	5797	8482
2	乐平	盛凯御苑	35	3340	7942
3	西南	时代南湾花园	32	3329	9182
4	大塘	三水时代倾城	30	3055	7364
5	西南	御江南国际社区	25	2482	8940
6	云东海	碧桂园翡翠山	20	3797	13291
7	云东海	中南远洋漫悦湾	16	1709	10417
8	西南	雅居乐融创三江府	15	1737	8619
9	云东海	旭辉江山	13	1299	8870
10	西南	博雅滨江花园	12	1547	9410

备注：排名不含万科项目

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ● 签约均价 (元/㎡)

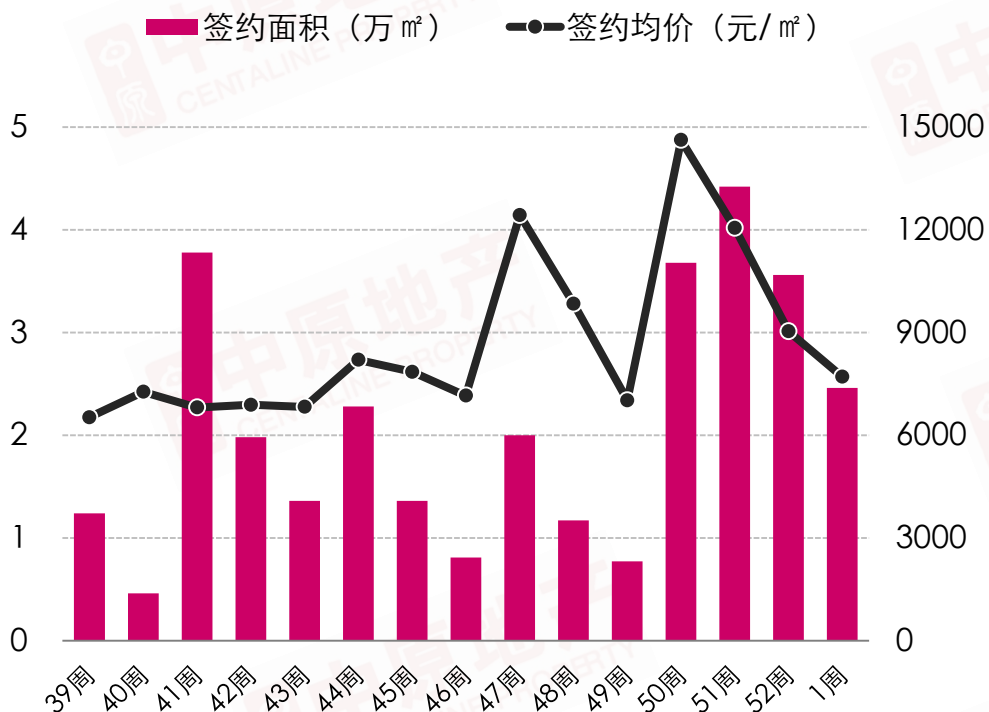


2019年第1周，三水区住宅成交3.92万㎡，环比减少57%，成交均价为9019元/㎡，环比微跌1%。

高明区住宅成交情况

高明周度楼市网签量价齐跌，熙廷豪园网签96套，均价仅6101元/㎡。

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	熙廷豪园	96	9652	6101
2	更合	绿地拾野川	51	5997	11086
3	荷城	盛雅名苑	17	1761	6283
4	杨和	美的鹭湖	10	820	11052
5	荷城	保利玥府	8	933	9523
6	杨和	欧浦花城二期	7	765	6018
7	荷城	富星半岛	6	723	6285
8	荷城	美的明湖花园	6	710	8612
9	荷城	瑞日天下花园	5	505	6147
10	荷城	碧桂园联丰天汇湾	5	685	6167

2019年第1周，高明区住宅成交2.46万㎡，环比减少超3成，成交均价为7706元/㎡，环比下跌15%。

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

04
PART FOUR

商业市场

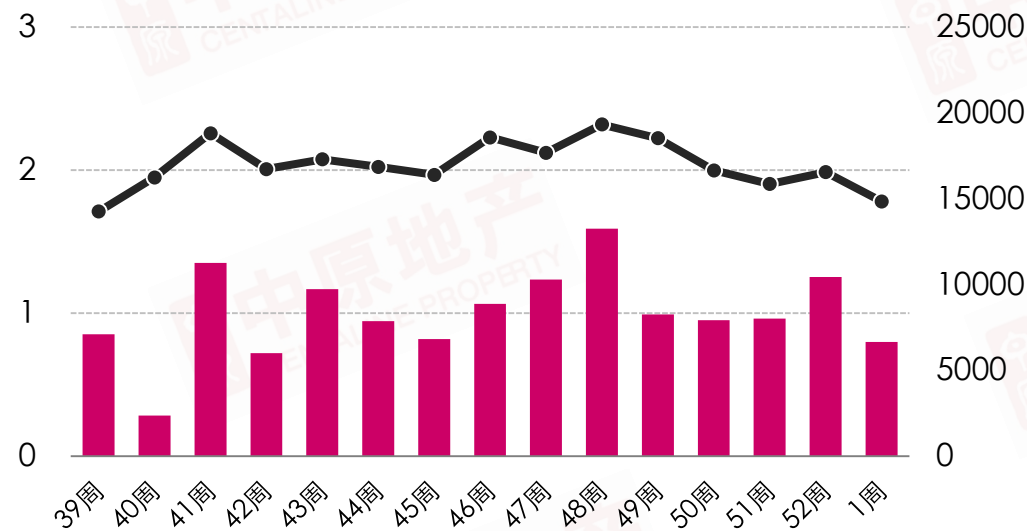
Commercial market

中心城区商业公寓成交情况

年头中心城区公寓市场开局平淡，成交量价有所下落

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)



本周中心城区商业公寓项目成交TOP 10

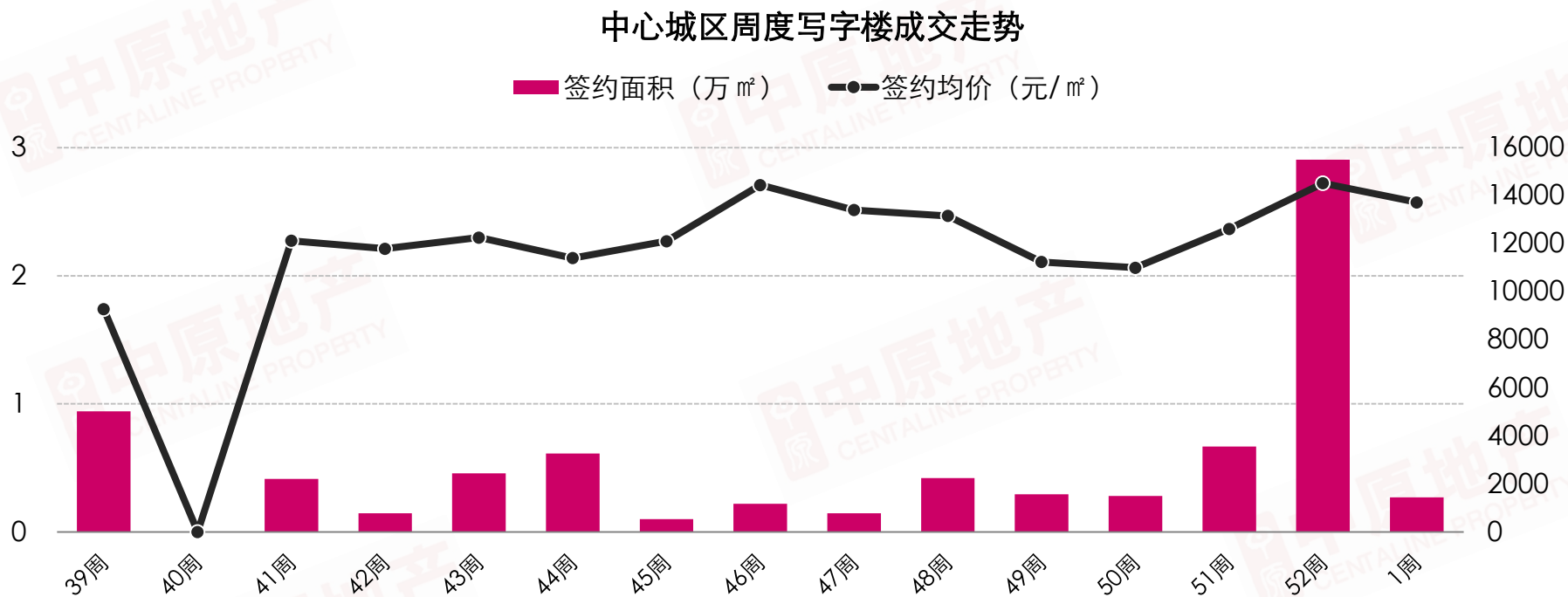
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	石湾	泷景花园	39	1475	13376
2	桂城	京华广场	32	1894	13000
3	祖庙	敏捷金谷国际	9	480	13142
4	祖庙	时代云图	6	290	12585
5	祖庙	旭辉公元	6	353	15953
6	石湾	新福港鼎峰	5	285	19280
7	罗村	时代倾城	4	163	8200
8	乐从	怡龙湾公寓	4	186	19032
9	桂城	德高信中央大道	4	314	17334
10	张槎	童梦天下	3	141	18014

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

2019年第1周，中心城区公寓成交0.8万 m²，环比下降36%，均价为14843元/ m²，环比下降10%。

中心城区写字楼成交情况

年头中心城区写字楼市场相对低迷，成交量降幅较大



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2名

2019年第1周，中心城区写字楼市场成交0.27万 m²，环比下降91%，均价为13723元/ m²，环比下降5%。

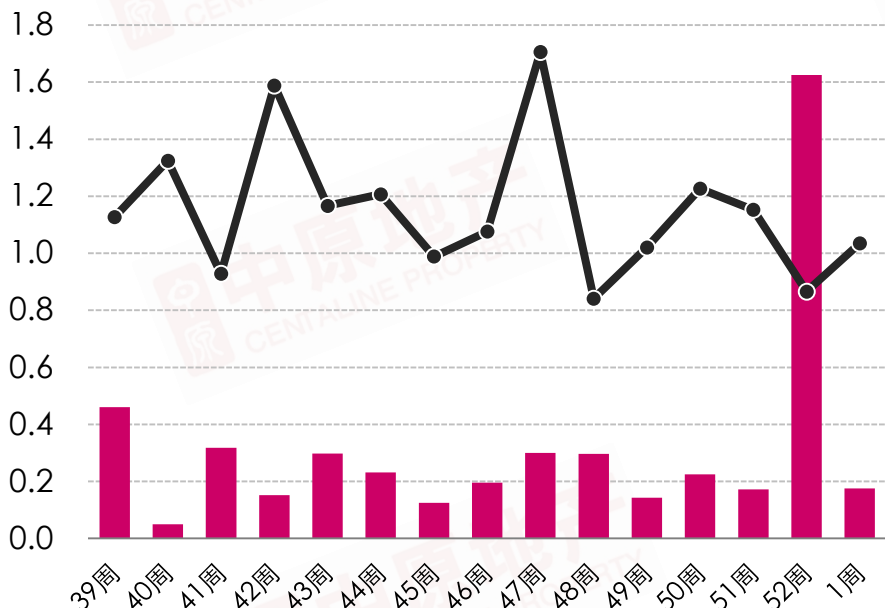
中心城区商铺成交情况

年头中心城区商铺市场成交量回归低位，整体均价受高价项目拉升

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	5	84	34159
2	祖庙	越秀岭南隽庭	4	533	32195
3	石湾	万通国际大厦	3	47	46387
4	祖庙	科恒岭南水岸	2	225	15718
5	罗村	尚观嘉园	2	323	11326
6	桂城	中建灯湖领秀	1	61	59120
7	祖庙	旭辉公元	1	106	33263
8	石湾	保利碧桂园天汇	1	137	40812
9	桂城	第壹时区	1	125	30702
10	南庄	保利翡翠公馆	1	46	40000

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。

2019年第1周，中心城区商铺成交0.17万 m²，环比下降89%，均价为28744元/m²，环比上升20%。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

2019年首周，佛山楼市营销活动稍显冷清，仅有4个项目有新动作。

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
南海	桂城	碧桂园广佛上城	1月6日	产品发布会	于广州四季酒店举行“24+1小时 加速度 鉴未来”产品发布会。项目已开放江南西城市展厅，项目是碧桂园首进桂城的文创产城项目，总占地面积约78.3亩，总建筑面积23.54万㎡，集洋房、公寓、酒店、独栋办公和写字楼于一体。
顺德	容桂	路劲天隽汇	1月6日	揭幕仪式	举行[隽尚空间]揭幕仪式，也是时尚生活体验季揭幕，任达华夫人琦琦亲临分享时尚经。路劲·天隽汇使用面积约275-354㎡的独立叠墅即将推出。
	伦教	顺德汽车产业园	1月5日 1月6日	暖场活动	举行暖冬有情，呵护至爱DIY活动，项目主推商铺18-200㎡，公寓46-103㎡，精装发售。6000元/㎡起买18㎡独立产权旺铺，商铺十年返租，6成回报率，可以租抵供。9999元/㎡起买公寓，公寓返租1800元/月，另享30%分红。
高明	荷城	龙光金辉优步学府	1月5日	推洋房	开售95-115㎡精装学区带装修三四房，楼高20层。项目占地面积约23275㎡，建筑面积约58189㎡，共规划7栋高层洋房产品。

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

