

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2018.7.30-2018.8.5）

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 佛山九部门联合出击：严查假税单、捆绑销售、阴阳合同

8月2日，佛山市住房和城乡建设管理局转发佛山各区住建部门、发改部门、公安部门等九大部门联合制定并印发《佛山市关于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工作方案》。

《方案》除了进一步明确将对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以及5类虚假房地产广告行为进行多层面、多角度、全方位的综合打击，以及具体工作内容。

其中，投机炒房行为有通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房；通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。房地产“黑中介”违法违规行为有为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费等。

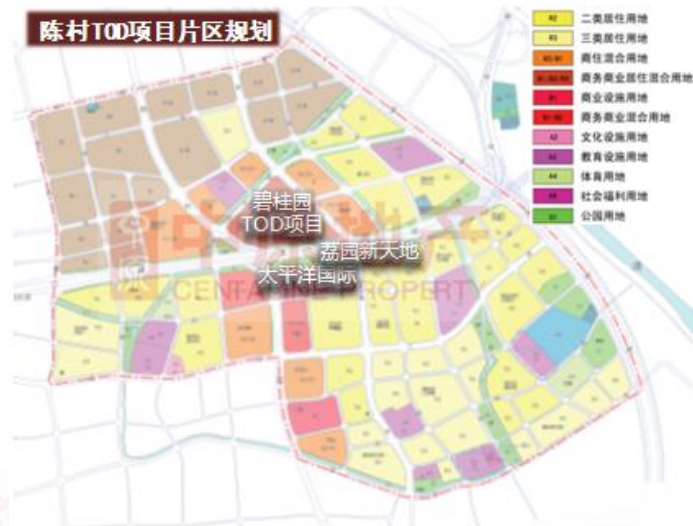
## 2 国瑞升平推迟至12月见客，商铺高达9万/m²

据了解，受施工进度影响，项目开放时间将推迟，初步预计9月商家进场装修，最快12月正式开门迎客。商铺面积段丰富，从30 m²到300 m²以上均有，部分层高超6米，可用作复式。铺位销售方面，项目带返租，返租期为5年，每年返总价的6%，一次性返还30%。若算上返租，首层铺位的价格实际约6万/m²。项目去年底发布的资料显示，首批进驻的品牌有25个。

类别	品牌	商铺租金和售价		
餐饮美食	比利时可乐园、海底捞、肯德基、甘思咪啲、小辉哥、李苏记、得心斋	楼层	租金	售价
服装零售	H&M, 拉夏贝尔、美特斯邦威、时间廊、卜蜂莲花	首层	250-300元/m²	约9万/m²
生活配套	雅诗阁、星汇力健身会、4FUN livehouse	二层	150-200元/m²	约5万/m²
休闲体验	国瑞影城	负一层	100元/m²以上	不出售
儿童娱乐	爱乐宝、ROBO星球	楼层	租金	售价
文创艺术	扶光书店、石湾美陶、艺霖坊、石头记、九道茶学社、松鼠窝、雅艺馆			

## 3 碧桂园陈村TOD项目周边规划披露

佛山市政府网站发布了《珠三角城际轨道站场周边TOD规划研究及控制性详细规划（陈村站）技术修正批后公布》，曝光了陈村TOD项目周边的规划情况。从规划图来看，TOD项目以北将以工业区为主，以南将以居住生活区为主。整个片区顺德荔园新天地外，预计还将新增超40宗居住用地，其中包括有18宗三类居住用地。除了建成的勒竹小学外，片区内还将规划4所小学、1所中学以及两所九年制学校。



## 4 禅城祖庙街道产业链融合打造三大聚集片区

祖庙提出“1+3+4”部署：

### ● 一个目标

立足中心城区优势和定位，以**服务佛山制造业创新发展**为目标，打造产业、资金和人才集聚区，把祖庙打造成为创新要素汇聚的枢纽中心。

### ● 三大片区

以产业发展地图为引领，建设**城北科创产业带**、**中部文创产业带**、**南部“双创”产业带**三大片区，构建“三带协同、资源集聚、辐射一环”的产业发展新格局。

### ● 四大行动

实施**产业链融合行动**、**融通“一环”行动**、**海纳英才行动**、**品质祖庙行动**，构建起推动经济高质量发展的有力支撑。



## 5 西樵国瑞项目规划披露，1556户、16栋住宅

西樵国瑞项目于2017年3月21日，佛山市国瑞兴业地产有限公司以逾16.7亿竞得地块，楼面价9346元/㎡，至今仍保持着西樵最高楼面地价纪录。

项目总规划用地63951.5㎡，总建筑面积约26.6万㎡，其中住宅建筑用地约17万㎡，商业8000㎡，最高层数为26层，共规划户数1556户，将可以容纳4979人。

项目共规划19栋建筑，16栋为住宅，编号分别为3-18号；同时规划3栋商铺，编号分别为1、2、19号的两层高沿街商铺，并规划有一处游泳池及两处体育健身场地。



## 6 美的三水西南项目规划披露，拟建13栋住宅+幼儿园

今年4月28日，美的置业以15.21亿元夺得西南地块，楼面价6016元/㎡。项目占地面积约7.9万㎡，总建筑面积约35.2万㎡，其中住宅建筑面积约26.9万㎡，商业建筑面积约0.2万㎡，配套公建面积约1万㎡，还有其余用途物业面积约7万㎡。项目规划建设13栋高层住宅，拟引入住户2475户，预计可容纳7920人。





# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

大沥黄岐推出一宗小型住宅地，起拍楼面地价1.2万元/㎡。

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/㎡)
<b>南海区</b>						
2018-9-5	大沥镇黄岐黄海路西侧	住宅	3492	1.8	7542.72	12000
<b>顺德区</b>						
2018-9-3	北滘工业园潭洲水道以西片06-a5-03地块	工业	26735.57	3.0	3209	400
<b>高明区</b>						
2018-8-31	杨和镇依兰路以北、银花路以西	工业	55566.5	3.0	2500.5	150
2018-9-5	明城镇平山一路以东、仙峰路以南	工业	10573.78	3.0	445	140
2018-9-5	明城镇平山一路以东、仙峰路以南	工业	7455.19	3.0	314	140
2018-9-5	明城镇平山一路以东、仙峰路以南	工业	38916	3.0	1634	140



## 土地成交情况

保利华南拿下年内第五宗地块，弘阳首入佛山，进驻听音湖片区。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
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	161000	13862	保利华南
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	112800	7147	弘阳
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	5562.6392	2682	美的
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	1425	350	明建混凝土配送

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

## 土地出让预告

禅城石湾医疗混合商住地将出让，起拍楼面地价3917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/㎡)
禅城区						
2018-8-7	绿景路北侧、三友南路南侧	医疗混合商住	30516.62	4.0	47814	3917



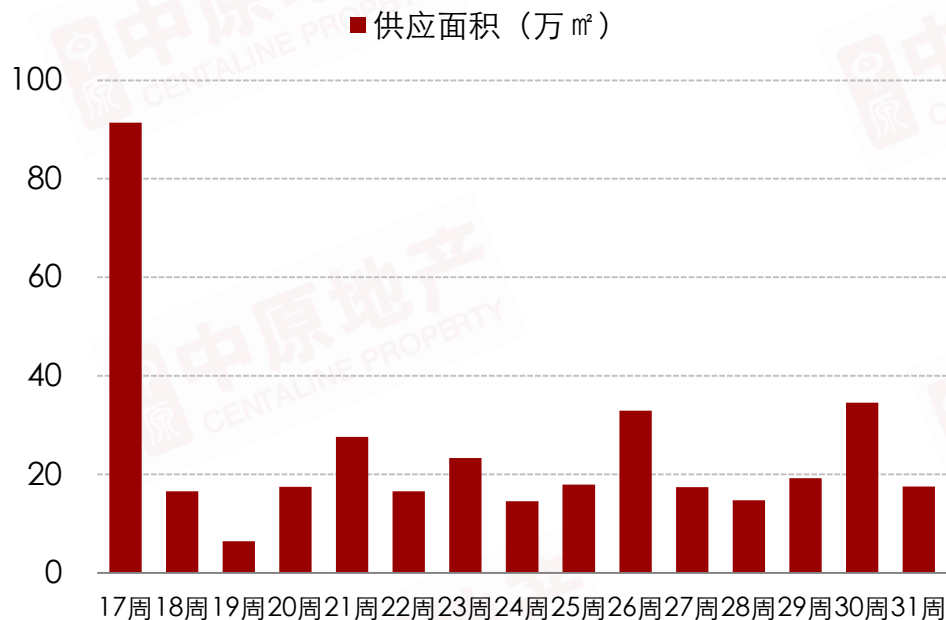
# 住宅市场

Housing market

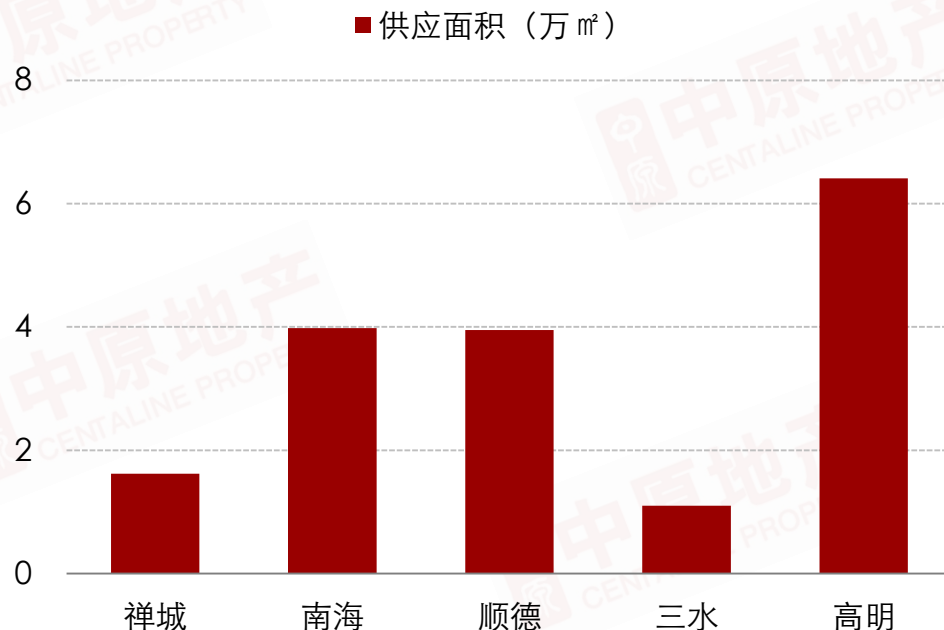
## 全市住宅供应情况

本周佛山楼市放缓新货供应步伐，仍以不限购镇街项目新推售为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第31周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第31周，佛山全市新增住宅供应1480套，合计17.57万 m<sup>2</sup>，环比减少49%。本周五区均有新货入市，其中高明区域新增量有6.41万 m<sup>2</sup>，约占全市总量的38%，美的明湖北湾花园批量入市500套新品。南海狮山纯新盘保利茉莉公馆终于拿取新货预售证，准备推售98-144 m<sup>2</sup>三四房。

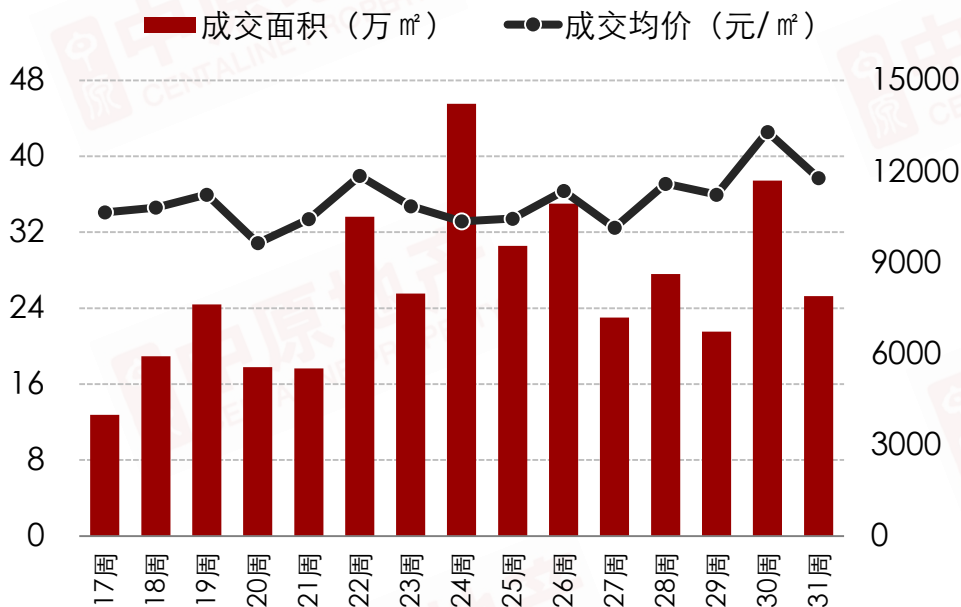
# 全市住宅供应明细

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	五矿崇文诚园	2018-7-27	11、12座	洋房	42	7735.52	4-5房: 135-232
	敏捷金谷国际	2018-8-1	十座	洋房	90	8468.4	3房: 90-96
	禅城合计					132	16203.92
南海	保利茉莉公馆	2018-8-3	1-2座	洋房	224	26932.72	3-4房: 98-144
		2018-8-3	3座	洋房	96	12901.44	4房: 117-144
	南海合计					320	39834.16
顺德	保利碧桂园悦公馆	2018-8-2	17座	洋房	116	13010.85	——
		2018-8-2	16座	洋房	93	12407.44	——
	博澳城	2018-8-2	墅璟湾1座	洋房	147	14048.40	——
	顺德合计					356	39466.69
三水	龙光碧桂园悦府	2018-7-31	10座	洋房	112	10992.24	3-4房: 90-114
	三水合计					112	10992.24
高明	龙光玖龙府	2018-7-27	10座	洋房	60	5691.3	3-4房: 90-100
	美的明湖北湾花园	2018-7-27	二期4-7座	洋房	500	58378.66	3-4房: 105-131
	高明合计					560	64069.96

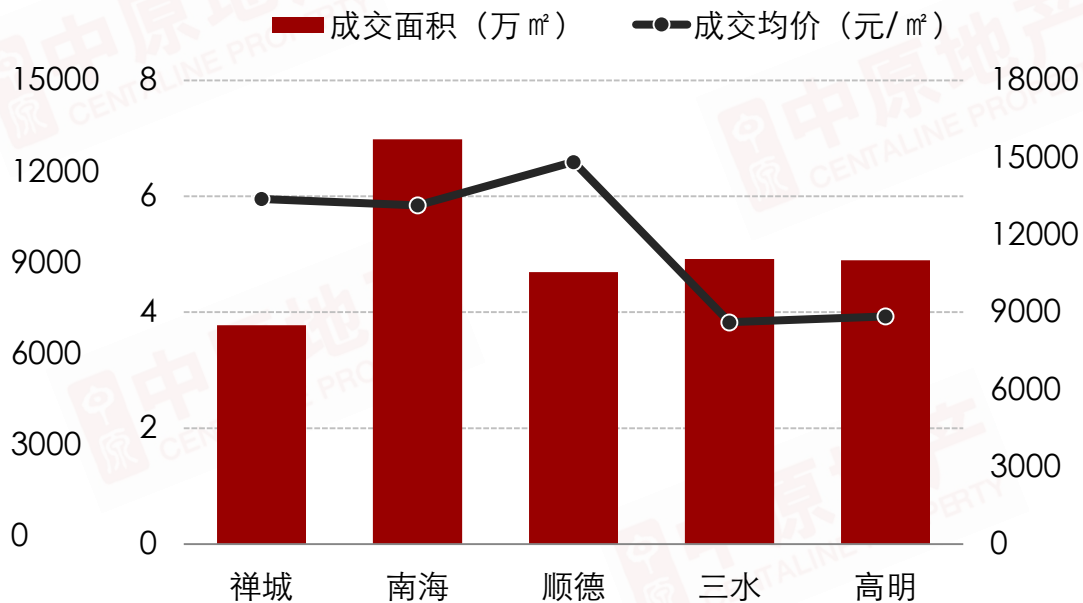
## 全市住宅成交情况

7月首周，佛山楼市量价齐跌，以非限购镇街项目成交为主。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第31周佛山五区商品住宅成交情况



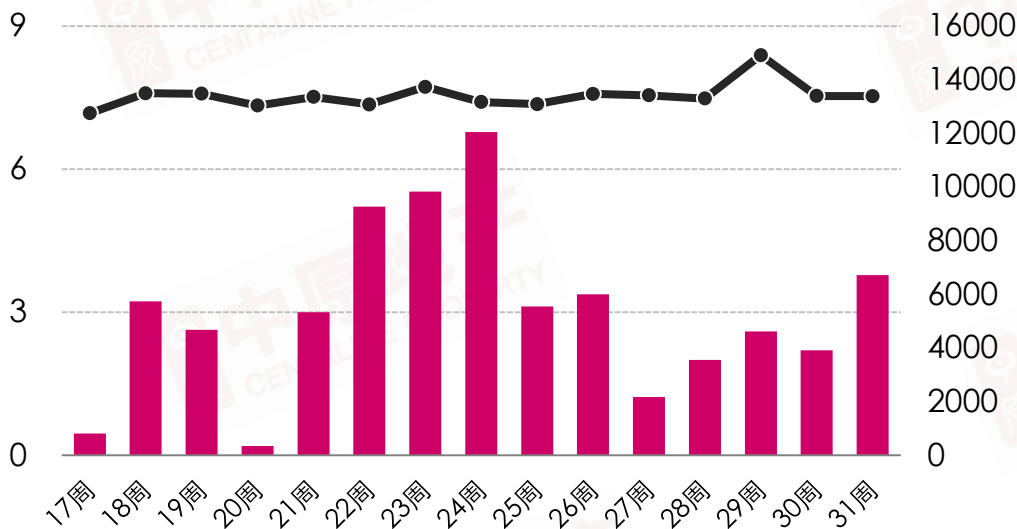
2018年第31周，佛山全市住宅成交2171套，合计25.26万㎡，环比减少33%，成交均价为11781元/㎡，环比下跌11%。本周南海区项目成交发力，支撑区域网签量暂居五区首位，有6.98万㎡，顺德、三水、高明三区网签量均在4万㎡以上，顺德区域楼价为五区最高水平，达1.48万元/㎡水平。

## 禅城区住宅成交情况

本周禅城楼市量升价稳，多个项目集中网签拉升总量。

禅城区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ●—● 签约均价 (元/m<sup>2</sup>)



本周禅城区项目成交TOP 10

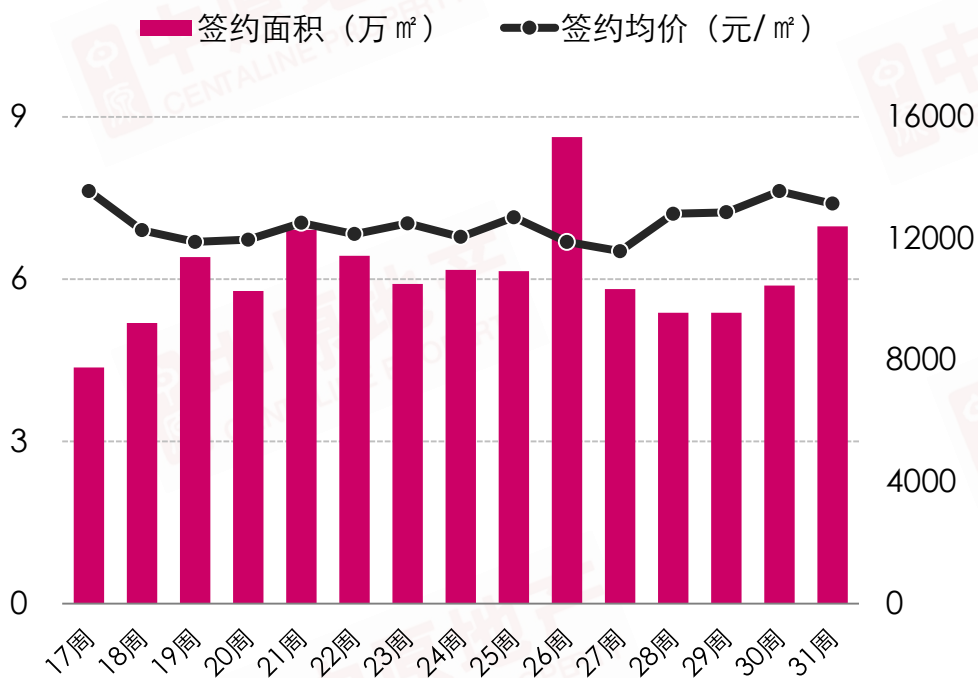
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南庄	保利翡翠公馆	98	11112	12795
2	祖庙	敏捷金谷	48	4532	12422
3	石湾	合景新鸿基泷景	20	3288	15089
4	石湾	绿地璀璨天城	18	3201	13774
5	南庄	绿岛湖壹号	17	4398	13608
6	石湾	时代香海彼岸	7	761	14116
7	张槎	花曼丽舍	5	603	12908
8	南庄	金茂绿岛湖	4	453	12369
9	石湾	保利碧桂园天汇	3	321	14740
10	张槎	龙光玖龙湾	3	415	13123

2018年第31周，禅城区住宅成交3.8万 m<sup>2</sup>，环比上涨70%，均价为13395元/m<sup>2</sup>，环比持平；南庄绿岛湖保利翡翠公馆集中网签1.1万 m<sup>2</sup> 夺禅城销冠。

## 南海区住宅成交情况

丹灶龙光玖龙湖批量网签，支撑南海楼市量升价跌。

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	83	8112	9492
2	狮山	时代领峰	49	4354	14850
3	松岗	海逸桃源花园	44	5303	10544
4	大沥	恒大悦府	42	4792	14724
5	狮山	广佛新世界	29	2578	13948
6	狮山	新城璟城	29	3198	14436
7	九江	招商悦府	27	2666	13619
8	里水	宏宇天御江畔	26	2775	14951
9	大沥	国华新都	23	2415	15277
10	黄岐	时代水岸花园	23	2151	18413

2018年第31周，南海区住宅成交6.98万㎡，环比增加19%，成交均价为13150元/㎡，环比下跌3个百分点。



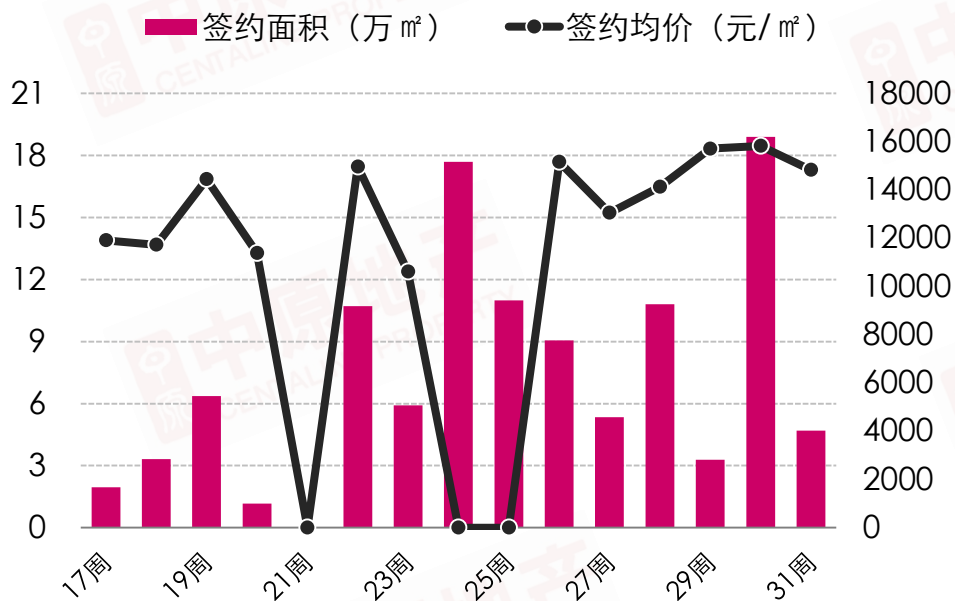
## 顺德区住宅成交情况

顺德周度楼市成交量价齐跌，碧桂园凤凰湾集中网签约1万㎡蝉联销冠。

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	91	9922	11978
2	伦教	伦教碧桂园	26	2934	16426
3	乐从	泰禾佛山院子	23	2841	17096
4	大良	海骏达康格斯	13	1391	13214
5	容桂	颐安灏景湾	13	1444	15000
6	均安	峰汇豪庭	12	1100	8561
7	龙江	奥斯登堡豪庭	11	2896	13140
8	乐从	保利紫荆公馆	11	1003	15187
9	大良	保利碧桂园悦公馆	9	1400	16781
10	大良	力合阳光城云谷	9	963	16798

顺德区周度商品住宅成交走势



2018年第31周，顺德区住宅成交4.69万㎡，环比下跌75%，成交均价为14830元/㎡，环比下跌6%。

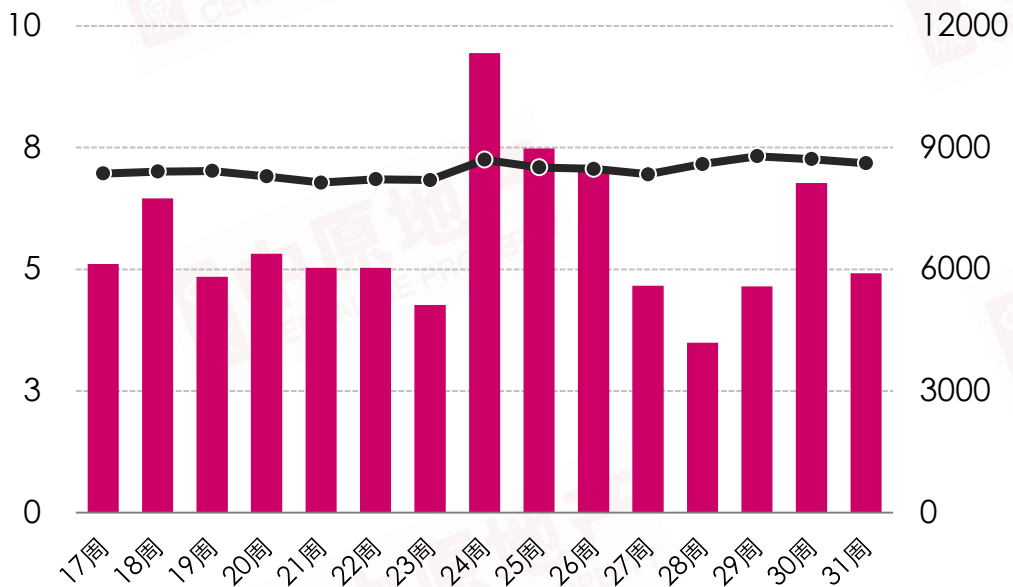
## 三水区住宅成交情况

部分项目网签潮退却，三水楼市网签量惯性下跌，楼价保持平稳。

本周三水区项目成交TOP 10

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ● 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	西南	时代南湾花园	75	8369	9079
2	芦苞	恒福水岸南苑	41	3961	7377
3	西南	雅居乐融创三江府	40	4158	8580
4	西南	三水冠军城	31	3347	8473
5	西南	观景豪园	22	2395	8649
6	西南	御江南国际社区	22	2247	9110
7	西南	鸿安花园	13	1470	8146
8	云东海	旭辉城	12	1416	8633
9	云东海	旭辉江山	12	1540	9752
10	云东海	恒大云东海	11	1086	8862

2018年第31周，三水区住宅成交4.92万 m<sup>2</sup>，环比减少27%，成交均价为8613元/ m<sup>2</sup>，环比微跌1%。

## 高明区住宅成交情况

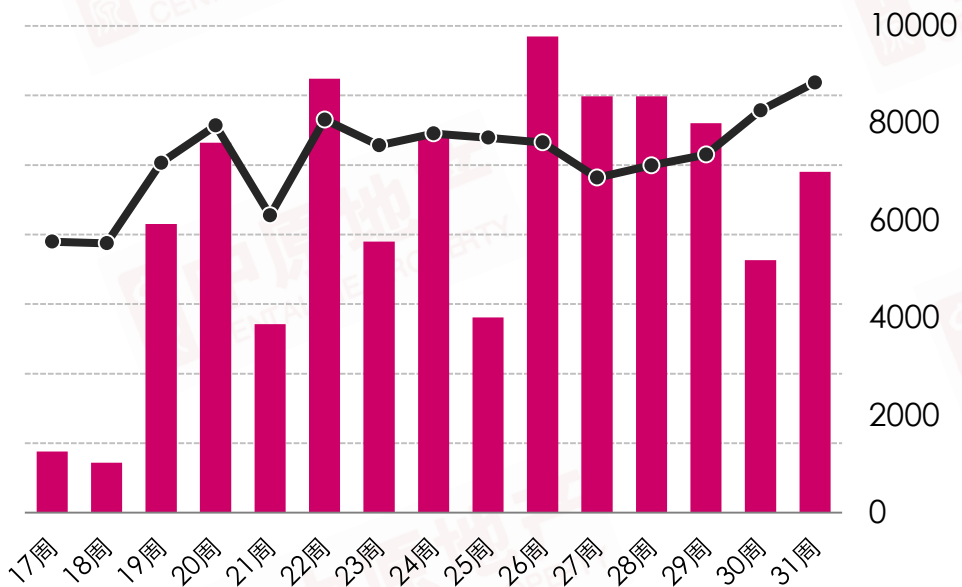
美的鹭湖别墅产品集中网签，拉升高明区域楼市量价齐升。

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	81	11841	14767
2	杨和	雅居蓝湾花园	68	6856	5939
3	杨和	龙光玖龙府	64	6105	6078
4	杨和	佛山美的城	48	5369	6382
5	荷城	君御海城	39	4430	12031
6	杨和	云山诗意花园	35	3280	212
7	荷城	东湖洲花园	22	2136	10657
8	杨和	金鹭湾广场	13	676	5542
9	荷城	誉基誉憬湾	12	1302	6186
10	明城	明汇苑	8	826	5302

高明区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万㎡)    ● 签约均价 (元/㎡)



2018年第31周，高明区住宅成交4.9万㎡，环比增加35%，成交均价为8840元/㎡，环比上行7%。

## 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

## 中心城区商业公寓周度成交TOP10项目

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂城	海伦堡爱Park	33	1666	20319
2	张槎	绿地小平墅	31	1626	9796
3	乐从	怡龙湾公寓	24	1222	19559
4	祖庙	敏捷金谷	24	1057	13246
5	祖庙	朝安碧桂园	12	523	18538
6	祖庙	旭辉公元	10	514	14417
7	乐从	中国德国港	9	808	14880
8	祖庙	兆阳O立方	6	301	19534
9	桂城	德高信中央大道	5	381	21471
10	桂城	丽日广场	4	199	9401

## 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	12	1828	9848
2	桂城	天安中心	8	1104	11635
3	桂城	方舟建筑产业中心	8	1535	7402
4	桂城	嘉邦国金中心	4	481	13277
5	桂城	富力国际金融中心	4	459	16616
6	石湾	佛山雄盛王府广场	3	587	13856
7	桂城	承业大厦	1	2871	14632
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前7

## 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	乐从	中海新晟公馆	6	209	50000
2	桂城	丽日世纪金鼎	5	719	14781
3	张槎	融创望江府	3	267	30000
4	石湾	时代年华	2	120	31255
5	桂城	时代廊桥	1	60	43842
6	祖庙	锦隆花园	1	67	17676
7	祖庙	岭南天地尚苑	1	80	60002
8	桂城	第壹时区	1	125	26353
9	石湾	绿地璀璨天城	1	44	42492
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

### 万科两新项目A32、金城学府开放销售中心。

#### 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
南海	美的翰湖苑	8月4日 8月5日	开板房	开板房，推售13座95-147㎡三四房，楼高33层，2梯4户，约12500元/㎡
	奥园上林一品	8月4日	推洋房	推13座110-140㎡住宅，售价待定，约14000元/㎡
	万科A32	8月4日	开销售中心	开放销售中心，准备推售30㎡复式公寓，售价待定
顺德	颐安灏景湾	8月4日	推洋房	推洋房新品，项目在售95-144㎡住宅，约1.5万元/㎡，均为带装修三四房
	万科金城学府	8月4日	开销售中心	8月4日开放销售中心，8月15日开盘，将售80-100㎡带装修三四房，约1.5万元/㎡
	电建洺悦华府	8月4日	开外展厅	在顺德·大良印象城开放外展厅，项目总建筑面积224121.96㎡，以普通住宅为主
	美的领贤公馆	8月4日	新品认筹	新品开启登记。项目在售81-89㎡带装修三房，约1.6万元/㎡
	招商曦岸	8月4日	推洋房	推82、93、110㎡带装修三四房
	保利碧桂园悦公馆	8月4日	新品认筹	新品启动登记，将推16、17座97-142㎡三四房
三水	三水万达广场	8月4日	开板房	开放样板房，在售最后一栋住宅，主打86-134㎡带装修三四房
高明	佛山美的城	8月4日	开板房	开放140㎡样板房，目前在售110、115、136㎡带装修三四房，约8200元/㎡

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](http://www.centaline.com.cn)

