

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2018.8.27-2018.9.2）

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 顺德开展房地产市场乱象检查工作：房产中介须公示收费标准

近日，顺德区国土城建和水利局联合检查组对勒流、龙江房地产市场开展检查，随机抽查了4个在售商品房销售现场和3个房地产经纪机构。

经检查，勒流、龙江房地产市场较为平稳，未发现明显违法违规行，但部分商品房销售现场未公示商品房认购承诺书、未公示举报监督电话、未按大小要求公示规划总规图、未公示公积金贷款文件等；

房地产经纪机构则大部分存在未办理备案手续、未公示服务项目、收费标准、价格举报电话等相关问题。

2 佛山发布9个中心城区的城市形态提升项目

佛山出台《市、区领导联系挂点中心城区城市形态提升项目方案》，圈定9个中心城区的城市形态提升项目为市、区领导联系挂点，强化项目提升的执行力。

禅城区：澜石港、佛山新港及周边作业区改造；汾江河西岸岸线提升；佛山市普君片区建设提升项目。

南海区：佛山西站站场和启动区建设；汾江河东岸景观整治及叠滘滨水休闲公园建设；谢边立交综合景观整治。

顺德区：东平河南岸滨水慢行道建设；佛山新城东平湖千亩公园建设；小布村、乐从钢铁市场改

3 禅城区一地块或将于本季度出让，位于升平百货旁

8月28日，市国土资源和城乡规划局发布佛山大道以西片区控制性详细规划（O4A-18地块）规划调整的批后公布，规划面积达17.38公顷，由商业商务娱乐用地，变更为二类居住用地。

变更地块是南方印染地块项目，处在张槎路和佛山大道交汇处，预计于今年第三季度出让。地块面积36016.6㎡，总建筑面积约93641.6㎡，容积率控制为2.6；兼容商业商务设施用地，兼容计容建面不超过整宗地块的40%。



4 禅城城北征地，住宅最高补13840元/㎡，要建养老养生产业园

禅城区国土城建和水务局发布文件《佛山市养老养生健康产业园项目土地和房屋征收补偿安置实施方案（征求意见稿）》，公布了禅城城北养老养生健康产业园项目土地房屋征收范围、补偿办法、奖励办法等细则。

今年4月，佛山市国土资源和城乡规划局曾发布文件，调整禅城城北汾江河沿线地块功能布局，腾退旧厂，释出望江商业地、宅地共7宗。

住宅征收补偿方式：货币补偿、房屋产权调换、货币补偿与房屋产权调换相结合；

货币补偿标准：钢混结构货币补偿（含补助）合计为13840元/㎡；

混合结构货币补偿（含补助）合计为13360元/㎡；

砖木结构货币补偿（含补助）合计为12880元/㎡。



5 里水镇沙涌片区控制性详细规划发布

南海规划局发布文件《NH-BC-05-06、NH-BC-05-08编制单元（里水镇沙涌片区）控制性详细规划批后公布》，明确了沙涌片区要以交通建设为引领，主动承接南海中轴线以及金沙洲的辐射，目标打造智造洼地、生态新城。

规划范围：东至水口到、南至里水镇边界，西至佛山一环，北至沙涌村界，涉及面积达490.45万㎡。

发展目标：里水镇副中心城区、重点城镇。

功能定位：承接南海中轴线及金沙洲的辐射，打造广佛同城化的桥头堡、近郊市。

控规显示，片区将提供9宗住宅用地+11宗商业用地+1所初中+2所小学+1所幼儿园。⑥、⑦号宅地已经归属碧桂园，目前已围蔽，其余地块有的尚在拆除平整。

6 9月佛山房贷利率继续涨

佛山各大银行的9月利率调查表

银行	首套房利率上浮	二套房利率上浮	放款时间
建设银行	15%	20%	额度宽松，手续完备1月放款
工商银行	15-20%	30%	有额度，视具体情况而定
农业银行	20%	30%	有额度，视具体情况而定
中国银行	25%	35%	额度紧张，视具体情况而定
广发银行	20-25%	30%以上	有额度，最快1月之内放款
招商银行	20%	25%	额度宽松，半个月左右可放款
兴业银行	20-30%	25-35%	手续完备，1-2个月放款
交通银行	15%	20%	正常放款，最快1个月内可放款
邮蓄银行	15%	25%	额度宽松，1个月左右可放款
南海农商银行	15%	20-25%	额度宽松，正常放款
中信银行	20%	25%	额度宽松，一般1个月内放款



7 里水流潮片区：新增宅地4宗，打造休闲生态宜居区

片区位于里水南部，沙涌片区以北。南起里水涌和水口水道交汇，北至流潮村界，西起里水涌，东至水口水道，用地面积347.14公顷，目前以农田花卉以及村庄工业用地为主。

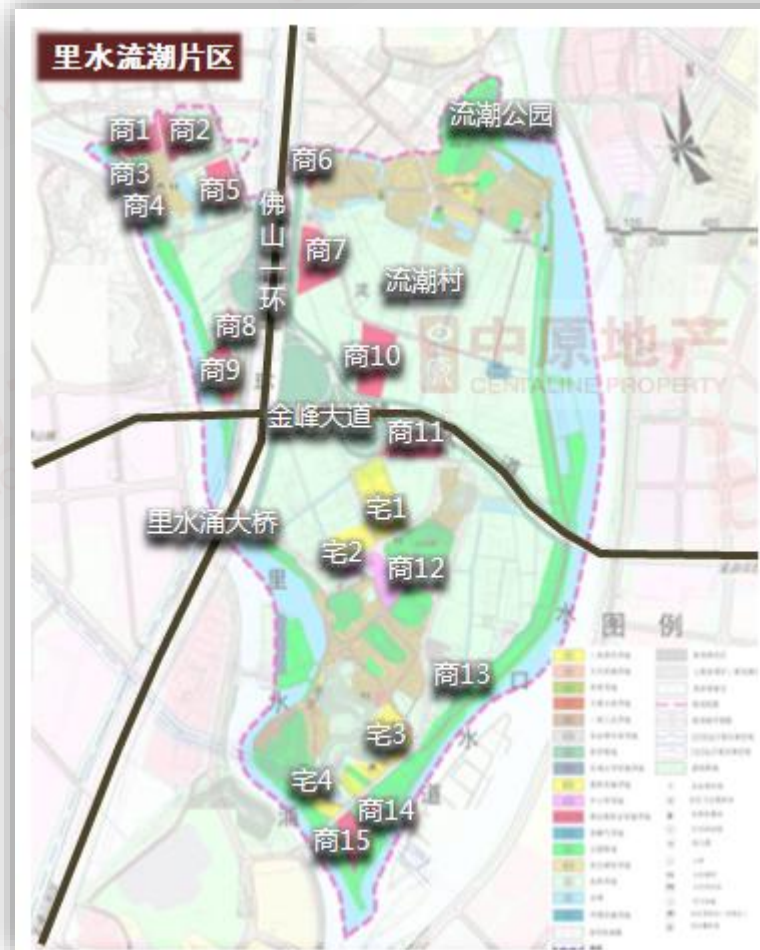
规划定位：以国家AAAA级景区梦里水乡为依托，结合地方特色，打造舒适、宜人、安康的旅游休闲区、水乡生态区和魅力宜居区。

功能结构：“一轴一环两节点，六片区”。

一轴一环，即通过游线设计串联各功能区的生态轴线、区内干道形成历史文化、艺术小镇、花卉观光的环形景观带；

两节点，即农业花卉旅游观光服务节点、艺术小镇滨水服务节点；

六片区，即历史文化片区、花卉主题片区、艺术小镇片区、农业观光片区、滨水休闲片区和生态保育片区。



8 里水宏岗、赤山、得胜片区：打造综合性片区

片区位于里水镇中部，南起里官路，北至佛山一环北线，西起赤山村边界，东至佛山一环东线，总用地面积803.55公顷。

规划定位：工业发展“以产带城，以城促产”，实现产城融合，推动产业转型升级。建设基础设施完善，产业发展均衡，环境宜居生态的综合性片区。

功能结构：“一核、一轴、四片区”的规划布局。

一核：里和路与军民路交叉口为片区商务服务核心；

一轴：沿里和路串联南北的商业轴线；

四片区：宜居生态居住、商业商务服务组团、特色产业组团、绿色生态保护区。



9 华润南庄项目规划披露，将建4栋住宅楼

从禅城区政府网站获悉，华润位于南庄的项目拟规划4栋18-32层的住宅楼。项目采用人车分流设计，4栋住宅呈环状排列。其中，1座32层，2座和3座楼高31层，4座楼高18层。同时，项目还设有3栋1层高的临街商业以及居民健身场所等配套。





土地市场

Land market

土地供应情况

北滘碧江片区碧桂园总部旁推出巨无霸地块，大良五沙再推3.2万㎡商住地

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/㎡)
顺德区						
2018-9-28	北滘镇碧桂南路北侧地块	科研 商住 道路	233170.8	A区3.0 B区5.0	134034	1530
2018-9-28	乐从镇环镇南路以南、创兴三路东西地块	工业	115828.98	6.0	12163	175
2018-9-29	龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块	商住 公园 绿地	38891.51	3.0	66824	6019
2018-9-29	大良街道五沙工业园中-11-2地块	商住	32350.79	2.5	32383	4004

土地成交情况

8月末周，全市仅成交3宗工业用地。

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
三水区								
2018-8-22	大塘镇开元路78-3号	工业	13333.1	3.0	800	1688	422	周世雄
2018-8-22	大塘镇开元路78-4号	工业	13333.91	3.0	800	1848	462	吴志耿等 联合体
高明区								
2018-8-31	杨和镇依兰路以北、银花路以西	工业	55566.5	3.0	2500.5	2500.5	150	住友富士 电梯

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

土地出让预告

大沥黄岐小型宅基地将于9月5日招拍，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/㎡)
南海区						
2018-9-5	大沥镇黄岐黄海路西侧	住宅	3492	1.8	7542.72	12000
顺德区						
2018-9-3	北滘工业园潭洲水道以西片	工业	26735.57	3.0	3209	400
高明区						
2018-9-5	明城镇平山一路以东、仙峰路以南	工业	38916	3.0	1634	140



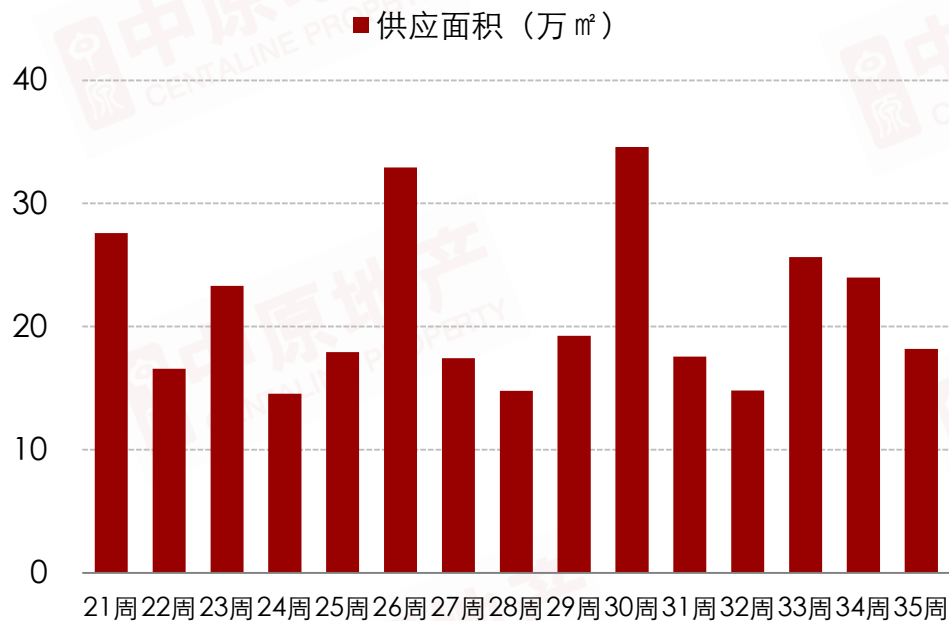
住宅市场

Housing market

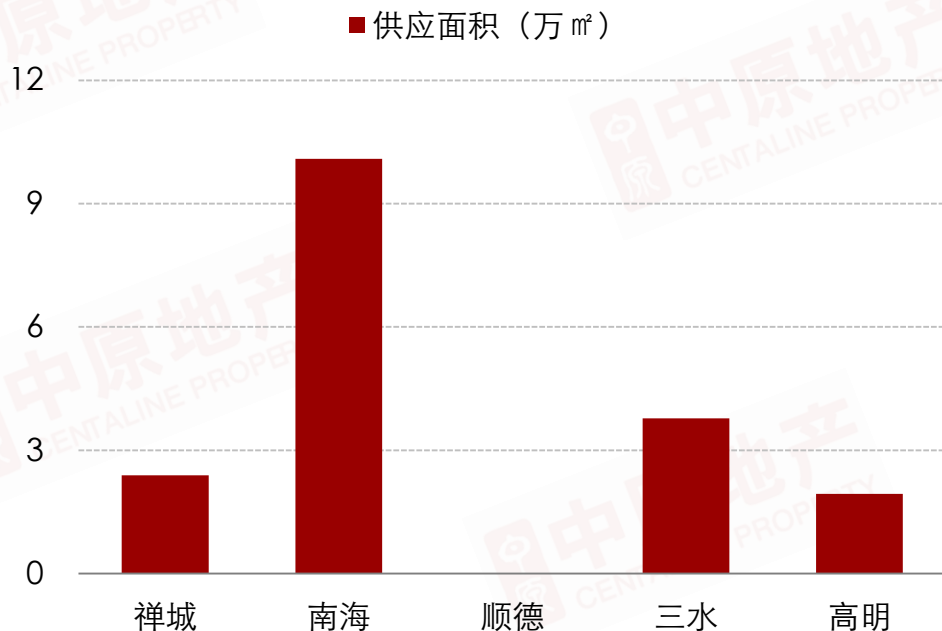
全市住宅供应情况

8月末周，佛山楼市新货量约有18万 m^2 ，禅城两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35周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第35周，佛山全市新增住宅供应1735套，合计18.2万 m^2 ，环比减少24%。本周除顺德区零供应外，其余四区均有新货入市，其中南海区新货量达10万 m^2 ，占全市新增量的5成，禅城区均为纯新项目拿取预售证，如绿岛湖世茂望樾、城北融创滨江首府项目。

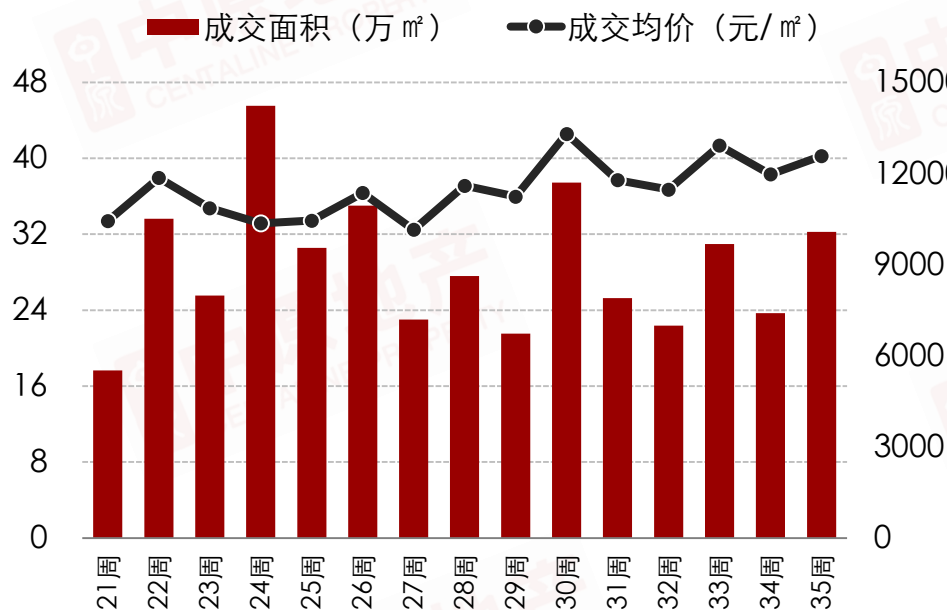
全市住宅供应明细

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	世茂望樾	2018-8-24	五座	洋房	125	12524.14	3-4房: 94-148
	融创滨江首府	2018-8-23	12座	洋房	120	11422.73	3-4房: 94-126
	禅城合计				245	23946.87	
南海	时代领峰	2018-8-30	5栋1座	洋房	124	15796.67	3-4房: 114-141
		2018-8-30	12栋	洋房	180	18360	2-4房: 83-128
	广佛新世界	2018-8-30	3、4栋	洋房	68	5771.26	2-3房: 75-90
	宏宇天御江畔	2018-8-31	9栋	洋房	333	33440.74	3-4房: 83-129
	保利茉莉公馆	2018-8-31	14-15座	洋房	248	27560.24	3-4房: 98-128
	南海合计				953	100928.9	
三水	广乐颐景园	2018-8-27	6栋	洋房	124	13098.43	3-4房: 96-115
	旭辉城	2018-8-27	27、29座	洋房	244	24676.71	3-4房: 89-113
	三水合计				368	37775.14	
高明	恒大山湖郡	2018-8-30	154-157座	别墅	8	2577.68	别墅: 322
	招商熙和园	2018-8-28	3、4、9、10座	洋房	85	9046.48	3-4房: 98-110
	熙廷豪园	2018-8-23	5座	洋房	76	7753.9	3-4房: 93-114
	高明合计				169	19378.06	

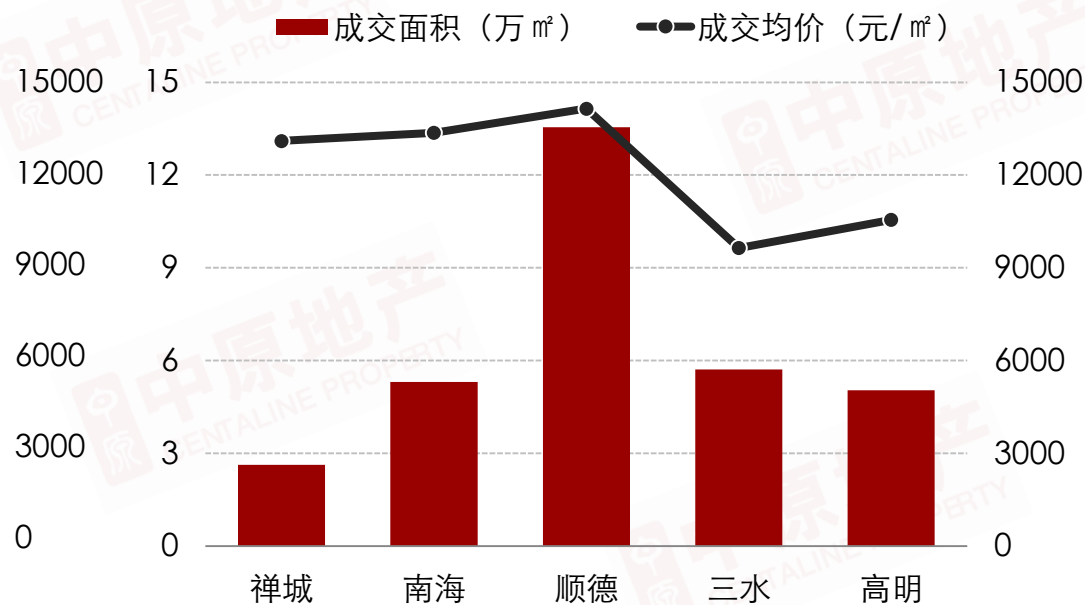
全市住宅成交情况

8月末周，佛山楼市成交翘尾，顺德量价均在高位。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第35周佛山五区商品住宅成交情况



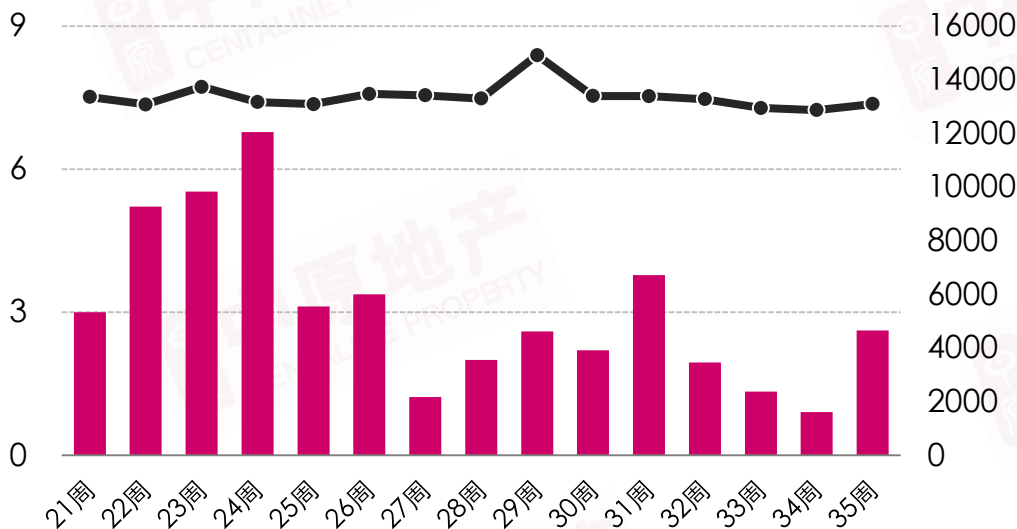
2018年第35周，佛山全市住宅成交2816套，合计32.23万㎡，环比增加36%，成交均价为12575元/㎡，环比上行5%。本周顺德区部分项目迎网签潮，支撑区域网签量暂居五区首位，有13.5万㎡，占全市总量的4成，南海、三水、高明网签量均达5万㎡，顺德区楼价为五区最高水平，达1.41万元/㎡水平。

禅城区住宅成交情况

本周禅城成交量升价稳，石湾祖庙多个项目网签拉高成交量。

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

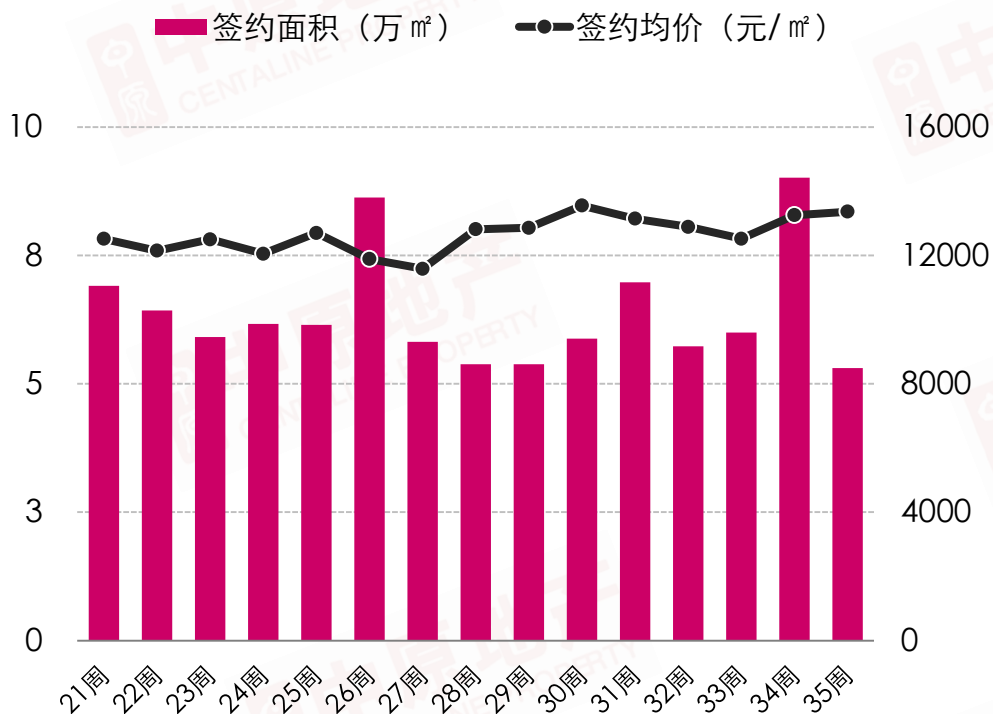
排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	石湾	保利碧桂园天汇	102	11402	12862
2	石湾	合景新鸿基珑景	22	2220	13240
3	祖庙	旭辉公元	17	1965	13474
4	祖庙	绿地璀璨天城	14	2096	13775
5	祖庙	敏捷金谷	10	931	12973
6	石湾	时代香海彼岸	8	850	13146
7	祖庙	碧桂园岭南盛世	5	602	14004
8	祖庙	越秀岭南隽庭	5	821	13368
9	南庄	金茂绿岛湖	4	651	13392
10	石湾	绿城桂语兰庭	3	433	14500

2018年第35周，禅城区住宅成交2.62万 m²，环比上涨188%，均价为13102元/m²，环比持平；祖庙、石湾多个项目集中网签，其中保利碧桂园天汇网签1.14万 m²。

南海区住宅成交情况

保利茉莉公馆网签潮退却，南海楼市成交量惯性下跌，楼价保持平稳。

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	狮山	新城璟城	45	4816	14597
2	丹灶	龙光玖龙湖	37	3965	11054
3	黄岐	时代水岸	35	3726	19024
4	丹灶	美的翰湖苑	29	3084	9387
5	里水	宏宇天御江畔	26	2616	15505
6	西樵	江滨花园锦绣龙湾	23	2593	8432
7	小塘	时代领峰	18	1968	14850
8	大沥	恒大悦府	16	1798	14884
9	大沥	融创御府	16	1855	15192
10	松岗	海逸桃源花园	15	1809	10493

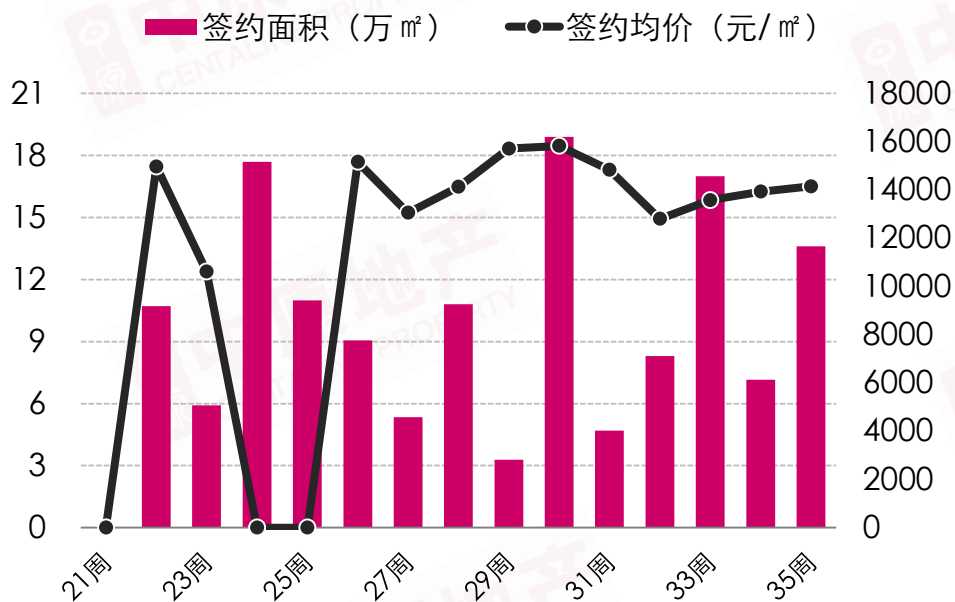
2018年第35周，南海区住宅成交5.31万㎡，环比减少4成，成交均价为13369元/㎡，与上周持平。

顺德区住宅成交情况

顺德周度楼市成交量升价稳，碧桂园凤凰湾网签491套蝉联销冠。

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 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	491	52030	10757
2	大良	龙湖春江名城	62	7849	15036
3	伦教	伦教碧桂园	49	7190	19848
4	容桂	佳兆业金域天下	32	3521	14999
5	伦教	保利中央公园	31	3608	17200
6	乐从	保利西悦湾	30	3427	19040
7	伦教	中海万锦公馆	30	3220	15608
8	容桂	凯蓝滨江时光	28	2443	17980
9	容桂	颐安灏景湾	28	3345	15000
10	龙江	恒大龙江翡翠	27	3166	13083

2018年第35周，顺德区住宅成交13.6万 m²，环比上涨90%，成交均价为14150元/m²，环比持平。

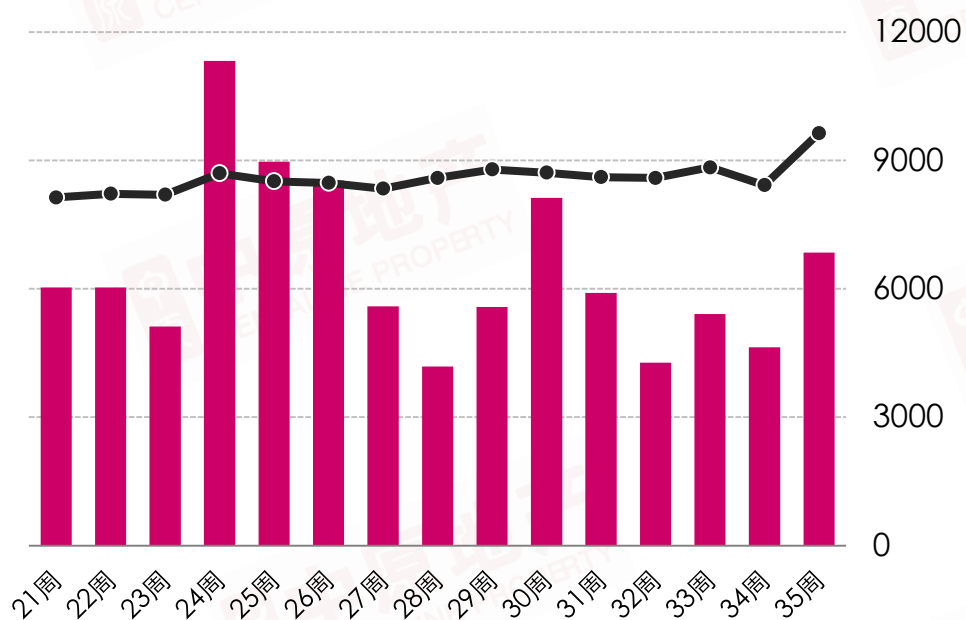
三水区住宅成交情况

三水楼市成交量价齐升，博雅滨江花园网签127套。

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 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	西南	博雅滨江花园	127	15636	9174
2	西南	时代南湾花园	42	4306	9371
3	白坭	美的尚峰园	29	2950	9511
4	云东海	保利中央公园	26	3036	9170
5	乐平	龙光玖誉府	26	2649	8343
6	西南	三水冠军广场	19	1865	8441
7	西南	御江南国际社区	18	1758	9363
8	云东海	保利云上	18	3156	18901
9	白坭	恒大山水龙盘花园	17	1834	7741
10	芦苞	恒福水岸南苑	16	1516	7116

2018年第35周，三水区住宅成交5.71万 m²，环比增加48%，成交均价为9641元/ m²，环比上涨14%。

高明区住宅成交情况

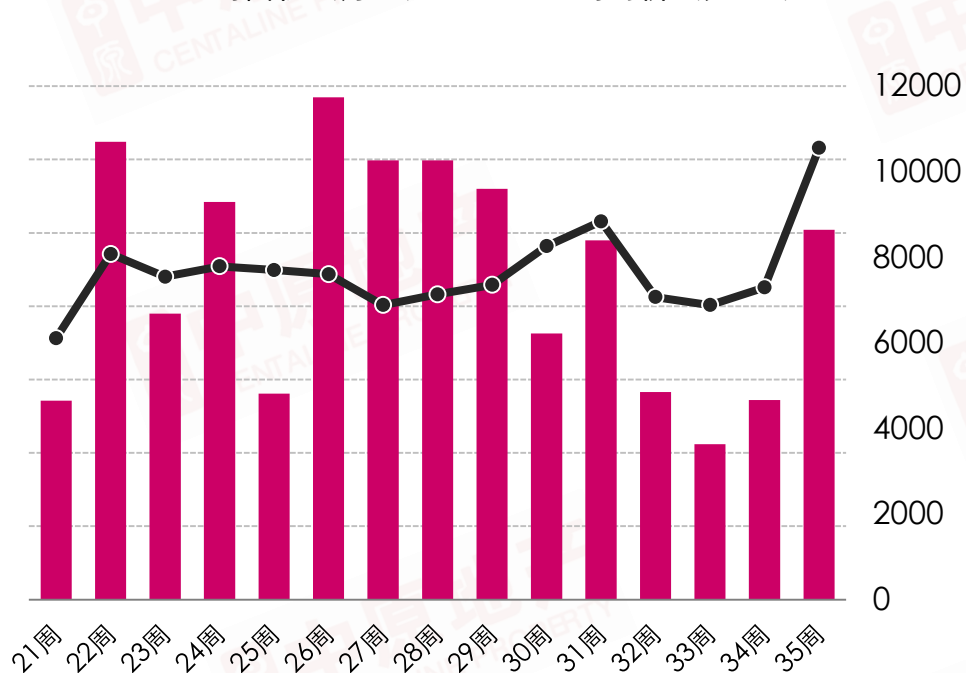
美的鹭湖、绿地拾野川高价项目集中网签，支撑高明楼市成交量价攀升。

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	105	15962	15045
2	杨和	佛山美的城	50	6354	6139
3	更合	绿地拾野川	40	4817	12530
4	荷城	东湖洲花园	31	3197	11503
5	荷城	美的明湖花园	31	3644	8861
6	荷城	君御海城	26	3081	12104
7	杨和	花好月园	23	1848	6100
8	杨和	欧浦花城二期	23	2436	6162
9	荷城	绿色世嘉花园	22	2139	6376
10	荷城	勤天汇广场	13	1519	9075

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35周，高明区住宅成交5.04万 ㎡，环比增加85%，成交均价为10555元/㎡，环比上涨45%。

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
顺德大良	力合阳光城云谷	8月29日	C7、C8	786	40-66 (公寓)	带装修13000	70%

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

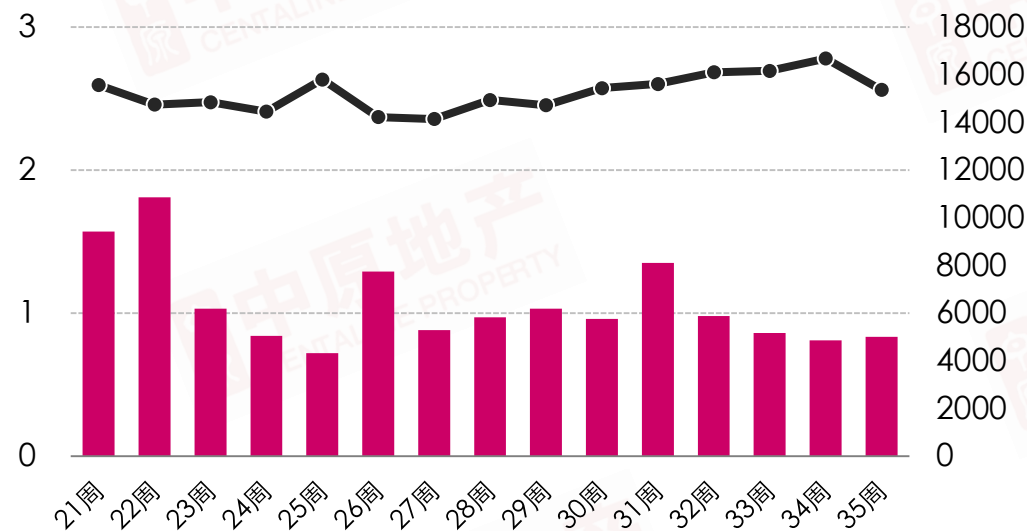
中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场成交量平稳，整体均价却有所回调。

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	张槎	绿地未来城	22	1517	9487
2	祖庙	朝安碧桂园	21	851	17410
3	乐从	怡龙湾公寓	14	668	19599
4	桂城	海伦堡爱Park	12	657	19562
5	祖庙	敏捷金谷国际	10	445	12930
6	祖庙	兆阳O立方	10	502	20123
7	桂城	丽日广场	9	428	9491
8	乐从	中国德国港	4	305	16046
9	石湾	卓远广场	3	111	14947
10	祖庙	非凡领域	3	110	15770

备注：榜单不含万科项目

2018年第35周，中心城区公寓成交0.83万 m²，环比上升3%，均价为15364元/ m²，环比下降8%；张槎绿地未来城网签22套位居榜单首位。

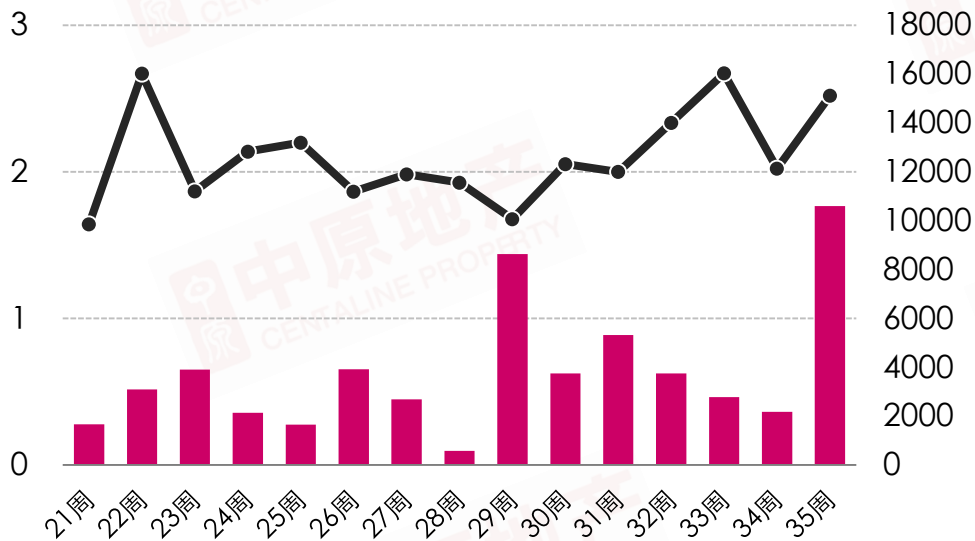
中心城区写字楼成交情况

本周写字楼市场触底反弹，呈现量价齐升的态势。

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	桂城	联达大厦	57	15558	15490
2	桂城	天安中心	7	948	11513
3	桂城	御堡国际商务中心	3	327	13005
4	祖庙	禅城绿地金融中心	2	238	13311
5	桂城	富力国际金融中心	2	353	14541
6	桂城	方舟建筑产业中心	1	120	7768
7	桂城	嘉邦国金中心	1	117	13129
8	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——

备注：本周榜单排名只有前7

2018年第35周，中心城区写字楼成交1.77万㎡，环比大幅上升387%，均价为15114元/㎡，环比上升25%；桂城联达大厦网签57套位居榜单首位。

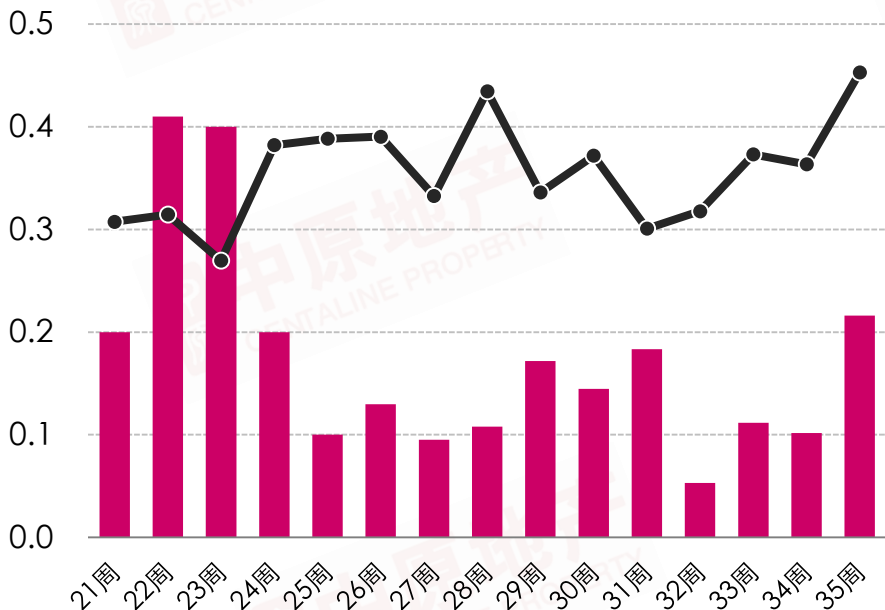
中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区商铺市场量价齐升，石湾和桂城项目表现较好。

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	4	68	26066
2	桂城	联达大厦	2	276	94144
3	桂城	中建灯湖领秀	2	102	23439
4	石湾	保利碧桂园天汇	2	274	41322
5	桂城	第壹时区	2	239	27931
6	桂城	富力国际金融中心	2	143	35724
7	南庄	保利翡翠公馆	2	96	45000
8	石湾	沿海馨庭	1	267	16405
9	祖庙	富力广场	1	45	55563
10	桂城	御堡国际商务中心	1	91	18259

备注：榜单不含万科项目

2018年第35周，中心城区商铺成交0.22万 m²，环比大幅上升112%，均价为40756元/m²，环比上升25%；石湾世博广场网签4套位居榜单首位。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

金九首个周末，佛山9个项目有营销活动，以顺德、高明项目为主。

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
顺德	龙光玖龙府	9月1日	开板房	开放样板房，首推1-3栋89-113㎡带装修三四房
	保利海德公园	9月1日	新品认筹	7、8座143、144、167㎡带装修三四房启动登记，售价待定
	碧桂园凤凰湾	9月1日	推洋房	推售第四期翰华苑2座96-128㎡三至四房，售价待定
	金铝花园	9月1日	开板房 新品认筹	开放样板房并开始接受登记，推售40-140㎡公寓，吹风价1.3-1.4万/㎡
三水	时代南湾	9月1日	推洋房	加推4座95㎡住宅，吹风价1-1.1万/㎡
	旭辉城	8月31日	推洋房	加推二期【枫璟】88-115㎡三四房
	远洋华远天骄	9月2日	开外展点	开放外展点
高明	美的明湖	9月1日	开放别墅 接待中心	开放院子别墅接待中心，推出223㎡别墅
	招商熙园	9月1日	推洋房	开售3-4栋98㎡洋房，吹风价8000元/㎡
	美的鹭湖	9月1日	推洋房	推5栋77-115㎡带装修两至三房，吹风价8500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

