

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2018.12.3-2018.12.9)

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 广东省出台新规：公共停车场车位不得对外销售

综合报道：为进一步完善城市停车场用地配套政策，有效保障城市停车场建设的用地需求，广东省自然资源厅日前发布了《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》，规定公共停车场车位不得对外销售或固定出租。该通知自2019年1月1日起施行，有效期5年。

通知要求要点：

- ✓ 单独新建停车场在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下，允许配建一定比例的附属商业建筑面积，原则上不超过20%。
- ✓ 新建独立占地的停车场用地、同一宗用地公告后只有一个意向用地者的，可以协议方式供地。
- ✓ 既有住宅小区内增加停车设施建筑面积的，可不增收土地价款。既有住宅小区内建设机械式停车设备的，免于办理用地审批手续。
- ✓ 规范停车场用地供后管理，允许整体或整层转让和转租，单层停车场建设用地使用权不得再分割转让和分割转租，确保停车场用地按规定用途使用。公共停车场车位及配建的附属经营设施不得对外销售、公共停车场车位不得固定出租。

2 租金不高于市场价80%，佛山公租房管理办法发布

12月4日，佛山市人民政府办公室发布了《关于印发佛山市保障性公共租赁住房管理办法的通知》，公开了最新的佛山公租房管理办法。

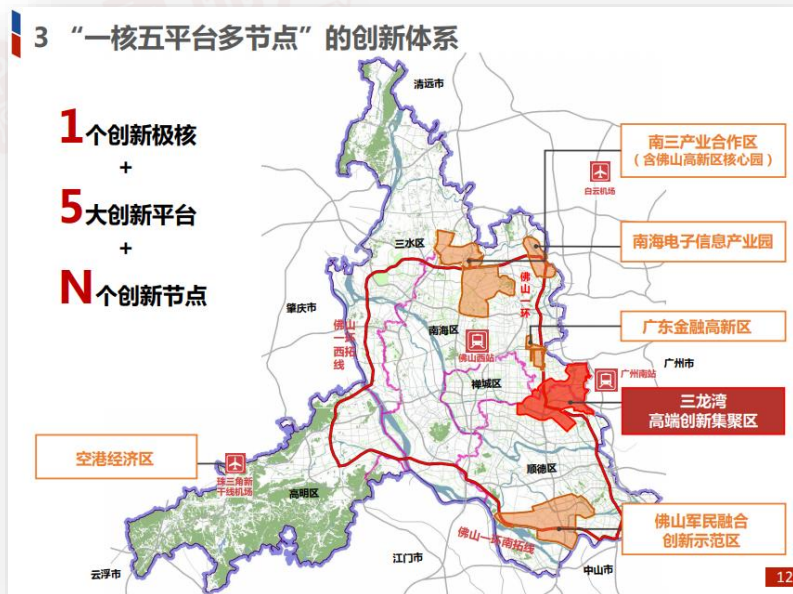
- ✓ 公共租赁住房应根据实际要求，设计单间、一居室和两居室等不同户型和面积标准的住房。**成套住房单套建筑面积控制在60㎡以内，以单套建筑面积40㎡左右为主。**以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，**人均住房建筑面积不得少于5㎡。**
- ✓ 公共租赁住房的租金标准分档次制定，但**不得高于同地段住房市场租金80%水平**，并按年度实行动态调整，向社会公布。

3 佛山三龙湾启动区范围曝光

今年1月份，佛山“一环创新圈”战略规划重磅发布，“三龙湾”横空出世。12月3日，佛山国土规划局发布《佛山三龙湾高端创新集聚区启动区城市设计国际竞赛公告》，其中披露了三龙湾启动区范围。

作为一环创新圈唯一的创新极核，三龙湾高端创新集聚区总面积约93K m²，将禅城、南海、顺德接壤区域建设为高端创新集聚区，培育创新极核，涵盖平洲、三山新城、奇槎板块、佛山新城、北滘、陈村等片区。

- ✓ **规划定位**：三龙湾规划定位成为创新资源密集、创新人才聚集、创新成果富集，国际高端、国内一流的生态宜居创新发展区、粤港澳大湾区创新增长极、践行新发展理念的示范区。
- ✓ **功能布局**：集中优势打造区域性功能中枢，构建“一心、六组团”功能结构。其中“一心”主要在陈村片区，“六组团”则分别是佛山新城、奇槎片区、平洲片区、三山新城组团、林岳片区新产业组团以及北滘陈村碧桂园组团。



4 禅城南庄商业添新丁，涵盖商业、酒店、办公及公寓多种业态

《禅规公示2018-1S816号南庄大道南侧、佛山一环西侧地块商业项目建设工程设计方案总平面批前公示》已于日前发布。

该项目是今年5月23日，佛山市港威置业有限公司以底价20875.08万元斩获，占地逾5.2万㎡的商服地，楼面价约1003元/㎡，且须代建36%计容建面物业，返租20年以上。

本项目规划涵盖商业、酒店、办公、服务型公寓等多种产品，其中，1-4栋为两层高商业，5-10栋为服务型公寓，楼高27-32层不等，并规划有一栋26层高酒店及23层高办公楼。

5 佛山奥园广场12月23日正式开业

佛山奥园广场项目位于南海区狮山镇博爱中路与科技北路交汇处，南海区副中心，无缝连接南海区行政服务中心，交通枢纽，怀旧老火车站主题情景综合体。

商业体量5.4万㎡，集购物、休闲、娱乐、餐饮、教育为一体的体验式生活中心。部分品牌商家分别有：香港诺德健健身会所、金逸影城、精品超市、考拉大冒险儿童乐园、正哥点心王子、汉堡王、中国黄金、周大福珠宝、六福珠宝、NOME、九牧王、哈根达斯、七匹狼、时光里音乐餐厅、汤响、北方家宴、聚辣火锅，巴拉巴拉、阿玛仕美容美发等。



6 政府奖励20万，高明西江新城迎来一轮老旧小区改造

近日，高明区发布了《佛山市高明区老旧小区改造提升工作方案》，提出要对高明的老旧小区进行改造提升，逐步解决老旧小区配套设施破损老化、设施不完善、环境脏乱差等问题。

改造提升的范围：西江以西、广明高速以南、祥福路以东、海华路以东（高明监狱以南段）、沧江河以北区域内，基本包含了西江新城、荷城中心区，涉及秀丽河两岸。

改造资金：居民出资+政府最高奖励20万。

三大改造方向：安全设施改造、居住功能提升及环境治理。

7 高明有轨电车明年9月运营

高明有轨电车项目一直备受市民关注。该项目首期工程起于中心城区沧江路站，沿中山路、荷富大道止于西江新城智湖站，线路长约6.5公里，设车站10座，平均站间距约640米。

从高明现代轨道交通建设投资有限公司获悉，目前该项目进展顺利，按照施工进度，2019年3月，有轨电车将完成首期土建工程，预计可在2019年6月实现线路试运行，9月正式投入运营。



8 龙光平洲项目规划出炉，将带泳池、幼儿园和商业街

日前，龙光平洲项目（位于保利万事达广场（已更名保利玥上）和万科逸家苑东侧，由龙光于今年9月获得，楼面价至少14456元/㎡）规划在南海国土局网站上正式公示，该项目备案名为龙光紫尚苑，将打造10栋高层住宅，住宅总户数为1474户。

按照规划，龙光紫尚苑将建有10栋高30-31层的高层住宅，整体呈环形排列，其中1-5栋和10栋为30楼，7-9栋为31楼。小区大门处设有水景，中部设有泳池，在4和7栋、以及7和8栋住宅间还将设置体育活动场地。同时，项目还在小区南面集中设置有商业步行街，并在小区东侧规划有一占地6300.67㎡的幼儿园一处，幼儿园共计15班，可容纳教职工人数80人，幼儿人数450人。





土地市场

Land market

土地供应情况

顺德容桂再推商住地，占地仅0.8万㎡，起拍楼面地价3700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						
2019-1-2	丹灶镇东阳三路北侧	工业	25307.9	2.5	1519	240
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

土地成交情况

里水沙涌商住地流拍，均安地块停拍，高明6宗地块底价成交。

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								
12月3日	里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地	商住	60774.8	A区1.8 B区1.01	112543			无人竞拍，流拍
顺德区								
12月3日	均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块	商住	69365.56	3.0	59457			撤销该地块的网上挂牌竞买
高明区								
12月5日	杨和镇三和路以北、纵五路以东	商住	74006.68	2.8	45182	45182	2180	建设投资
12月5日	更合沧北路以东、环西路以南、更合大道以北	商住	22339.21	2.5	9886	9886	1770	合骏工程
12月5日	更合环东路以南、白石西路以东	商住	9251.08	2.5	4095	4095	1771	合晖建设
12月5日	更合将军岭路以南、白石西路以东	商住	30741.22	2.5	13603	13603	1770	合建市政
12月5日	更合将军岭路以南、古城路以西、环西路以北	商住	24916.67	2.5	11028	11028	1770	合骏工程
12月6日	杨和滨河三路以东、兴国路以南	商服	39444.15	0.8	3550	3550	1125	建设投资

土地出让预告

张槎、南庄、大沥、伦教镇分别有地块到期出让，北滘地块撤销挂牌。

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)	楼面地价 (元/m ²)
禅城区						
12月12日	张槎路15号	商住	35784.89	2.6	64775	6962
12月13日	南庄镇溶洲广河厂	商住	29116.27	3.5	68472	6719
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	7997
顺德区						
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



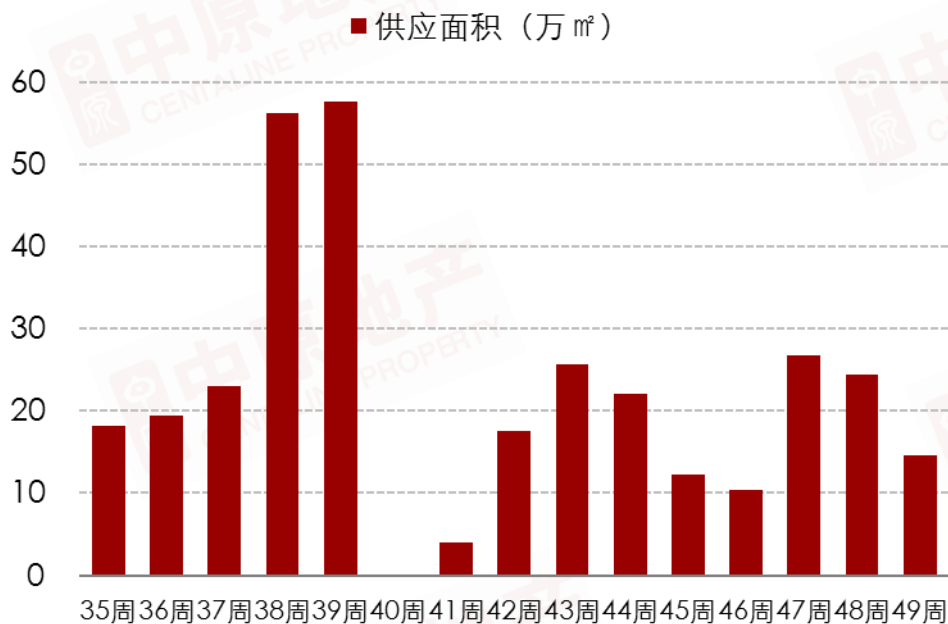
住宅市场

Housing market

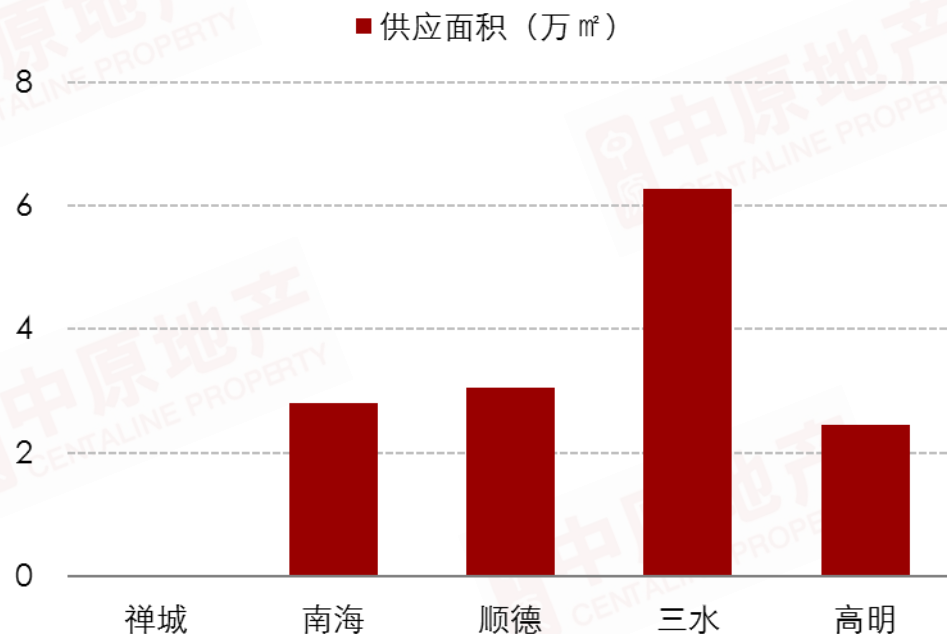
全市住宅供应情况

12月首周，佛山全市共有10个项目合计新增入市房源1439套。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第49周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第49周，佛山全市新增住宅供应1439套，合计14.59万 m²，环比减少40%。本周禅城区零供应，三水区新货量超6万 m²，有四个项目有新货入市，包括中南远洋漫悦湾和龙光玖誉府，顺德区新货量有3万 m²，万科江望花园准备入市124套小三房，南海、高明新货量均在3万 m²以下。

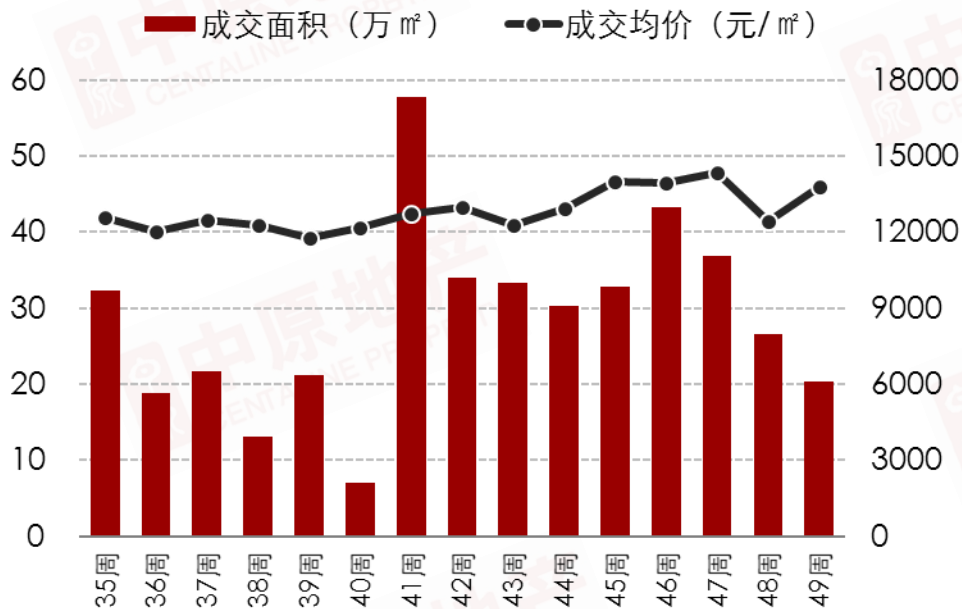
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	保利紫山	2018/12/3	14栋	洋房	100	9009	2-3房: 73-96
		2018/12/3	15栋	洋房	75	6635.25	2-3房: 73-94
	海逸桃源花园	2018/12/6	41栋	洋房	124	12462.62	3-4房: 92-116
	南海合计				299	28106.87	
顺德	新仕名府	2018/12/5	1-3座	洋房	99	11738.53	3-4房: 105-138
	万科江望花园	2018/12/6	1栋	洋房	124	11235.82	3房: 90-92
	保利公园里	2018/12/6	7栋	洋房	85	7562.68	2-3房: 70-96
	顺德合计				308	30537.03	
三水	三水冠军城	2018/12/5	15座	洋房	289	31207.36	88-137
	创雄华府	2018/12/7	3座	洋房	91	9689.1	101-115
	中南远洋漫悦湾	2018/12/6	1座	洋房	128	13328.96	90-118
	龙光玖誉府	2018/12/6	—	洋房	84	8520.33	—
	三水合计				592	62745.75	
高明	熙廷豪园	2018/12/6	6座	洋房	240	24502.2	93-114
	高明合计				240	24502.2	

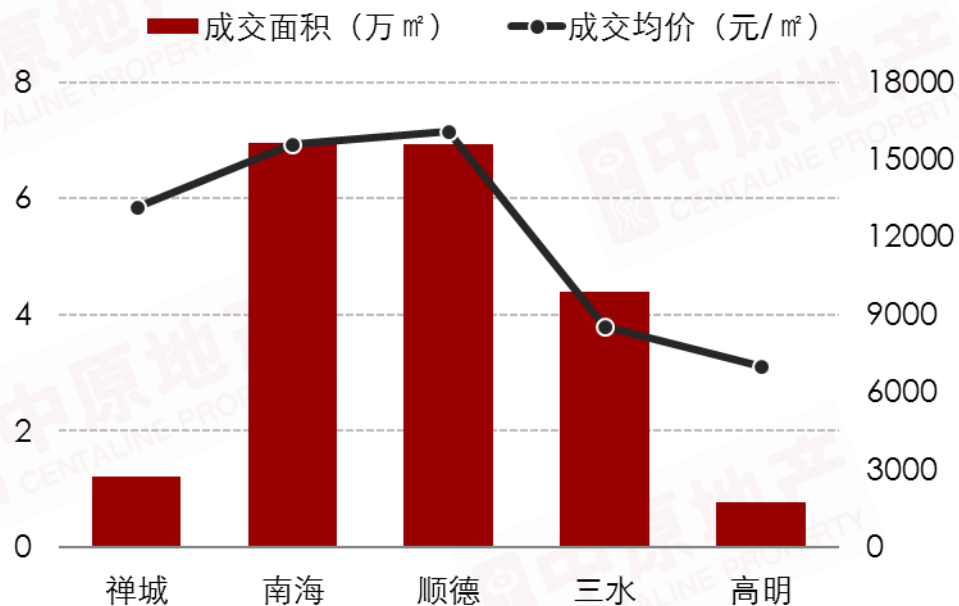
全市住宅成交情况

佛山楼市成交乏力，网签量已连续三周下跌，楼价止跌。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第49周佛山五区商品住宅成交情况



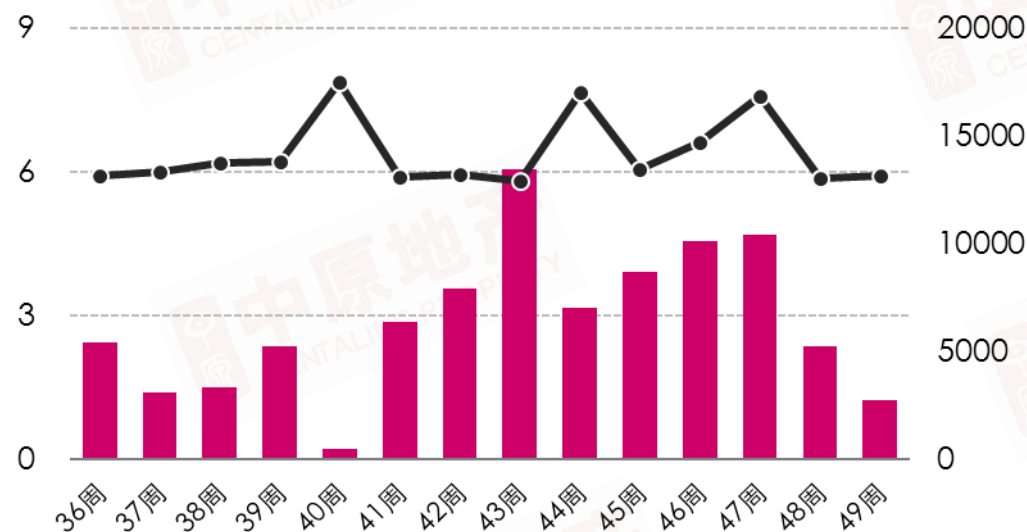
2018年第49周，佛山全市住宅成交1750套，合计20.26万 m²，环比减少24%，成交均价为13778元/ m²，环比上涨11%。其中，南海、顺德两区网签量并列五区首位，均约网签6.9万 m²；顺德区楼价最高，有1.6万元/ m²，南海区楼价也达1.56万元/ m²；因高价项目网签潮退却，高明楼价回复至正常水平。

禅城区住宅成交情况

本周禅城保持冷清的态势，网签量价齐稳。

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	9	924	13772
2	祖庙	敏捷金谷	8	759	12844
3	南庄	金茂绿岛湖	6	1275	12774
4	张槎	中海凤凰熙岸	5	610	12378
5	石湾	招商臻园	3	429	15000
6	南庄	保利翡翠公馆	3	350	13081
7	祖庙	旭辉公元	3	350	13972
8	石湾	新福港鼎峰	3	302	14044
9	南庄	绿岛湖壹号	2	366	12425
10	张槎	花曼丽舍	2	231	13599

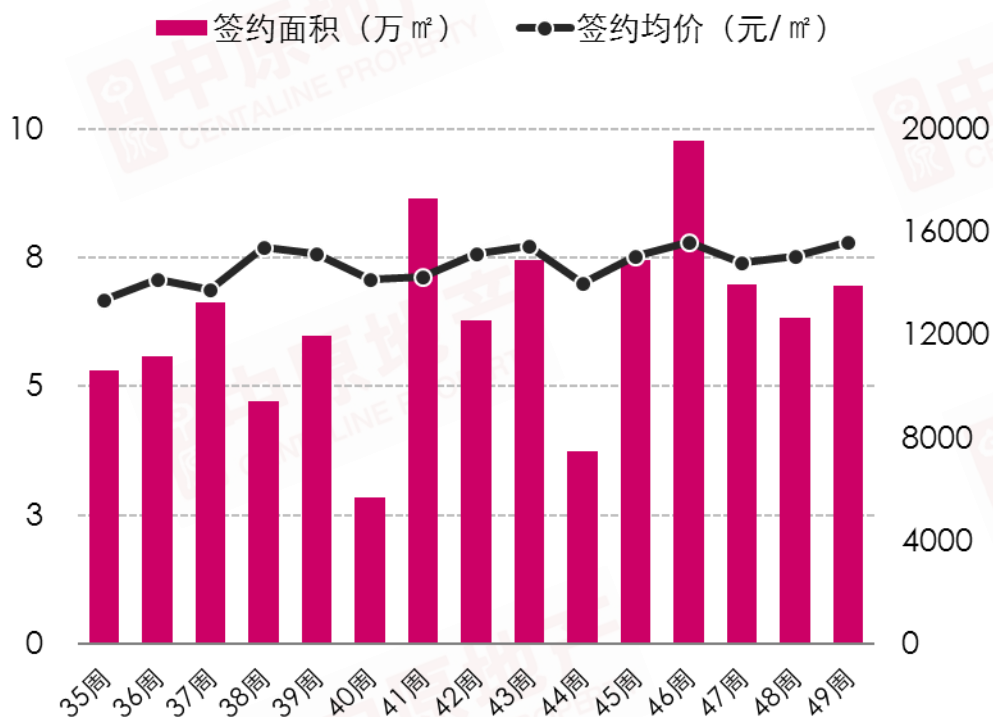
备注：排名不含万科项目

2018年第49周，禅城区住宅成交1.22万 m²，环比下跌48%，成交均价为13154元/ m²，环比持平。

南海区住宅成交情况

保利珑门新推售去货良好，支撑南海楼市网签量上升，楼价结构性上行。

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	大沥	保利珑门	196	24408	16998
2	大沥	时代水岸	36	4022	18914
3	丹灶	龙光玖龙湖	32	3214	8997
4	小塘	时代领峰	28	2837	14451
5	里水	合生君景湾	19	2192	14962
6	桂城	当代万国府	18	2370	18788
7	桂城	景裕豪园	18	1605	17862
8	桂城	保利诺丁山	15	1227	16221
9	里水	保利紫山	13	1590	15413
10	狮山	禾粤尚德居	12	1003	4973

备注：排名不含万科项目

2018年第49周，南海区住宅成交6.95万㎡，环比增加10%，成交均价为15610元/㎡，环比上涨4%。

顺德区住宅成交情况

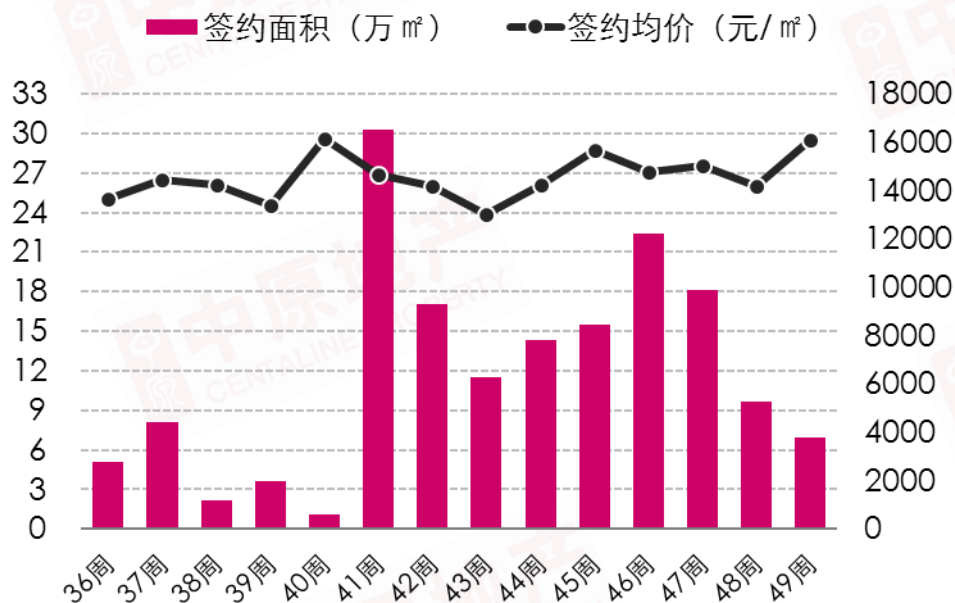
顺德市场成交乏力，稳居五区之首，网签成交量跌价升。

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	77	11179	10311
2	陈村	美的花湾城	66	6360	23164
3	乐从	中海新城公馆	35	4046	16080
4	大良	碧桂园智慧家	27	2645	14936
5	伦教	保利中央公园	20	2260	16554
6	乐从	保利海德公园	20	2228	15238
7	伦教	中海万锦公馆	19	2271	15372
8	北滘	美的壹号公馆	15	1579	24306
9	伦教	唯美臻岸华府	10	1433	9671
10	大良	中惠璧珑湾	10	1155	14999

备注：排名不含万科项目

顺德区周度商品住宅成交走势



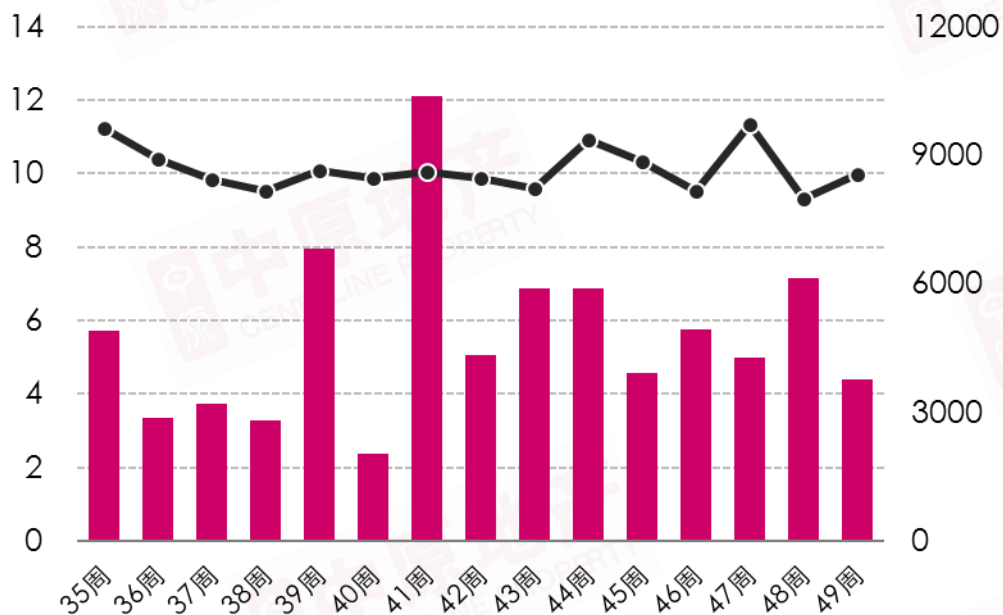
2018年第49周，顺德住宅成交6.95万㎡，环比下跌28%，成交均价为16096元/㎡，环比上涨14%。

三水区住宅成交情况

三水区域楼市成交乏力，部分高价项目拉升区域楼价上行。

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	大塘	莱福花园	79	8176	6783
2	西南	时代南湾花园	59	6337	9081
3	大塘	三水时代倾城	28	2730	7054
4	云东海	旭辉城	27	2579	9391
5	西南	三水冠军广场	19	1817	10022
6	芦苞	恒福水岸南苑	15	1584	7223
7	乐平	广乐颐景园	13	1429	7353
8	云东海	保利中央公园	11	1255	8654
9	乐平	龙光玖誉府	11	1055	8251
10	云东海	保利云上	11	1893	15517

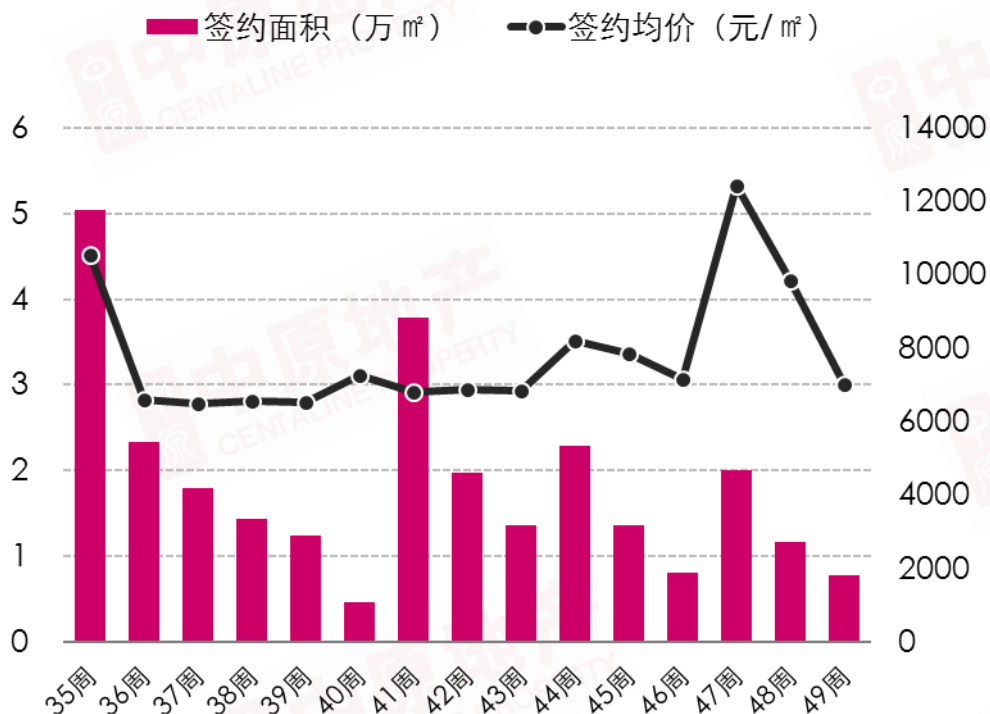
备注：排名不含万科项目

2018年第49周，三水区住宅成交4.39万 m²，环比减少39%，成交均价为8565元/ m²，环比上涨7%。

高明区住宅成交情况

伴随着网签潮的退却，高明周度楼市网签量下跌明显，楼价随之下滑。

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 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	荷城	瑞日天下花园	14	1475	6296
2	更合	绿地·拾野川	13	655	4999
3	杨和	美的鹭湖	12	1259	11203
4	杨和	花好月园	11	996	6100
5	杨和	欧浦花城二期	6	661	5874
6	杨和	佛山美的城	4	481	5752
7	荷城	智信公馆	3	287	6316
8	明城	恒大山湖郡	2	264	5652
9	荷城	君御海城	2	243	11701
10	荷城	富隆湾家园	1	143	6500

2018年第49周，高明区住宅成交0.77万 m²，环比减少34%，成交均价为7020元/m²，环比下跌29%。

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
南海里水	保利紫山国际	12月5日	14、15栋	175	71/90/94	毛坯16999	85%
三水西南	碧桂园奥斯汀	12月8日	2座	174	87-105	带装修10800	17%
禅城石湾	新福港鼎峰	12月9日	A2栋	162	97/100/127/128/145	带装修21500	80%

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

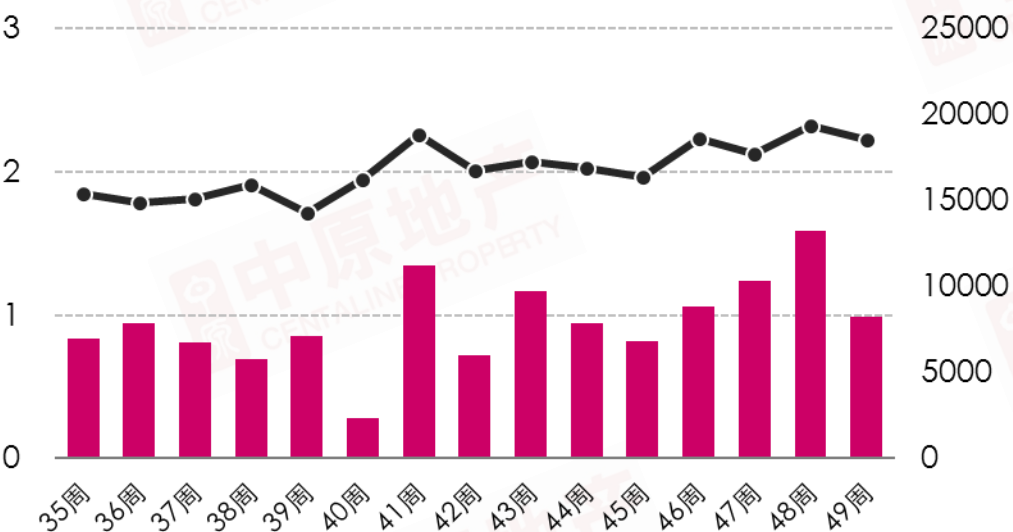
中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场成交量价有所回落，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	32	1541	14585
2	桂城	京华广场	22	1428	13596
3	祖庙	旭辉公元	11	558	15457
4	张槎	绿地未来城	7	527	9700
5	石湾	绿地璀璨天城	4	122	14038
6	桂城	海伦堡爱Park	2	123	17440
7	罗村	时代倾城	2	89	8201
8	桂城	第壹时区	1	75	18322
9	乐从	新睿广场	1	56	19256
10	乐从	怡龙湾公寓	1	78	18902

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49周，中心城区公寓成交0.99万 m²，环比下降38%，均价为18526元/ m²，环比下降4%。

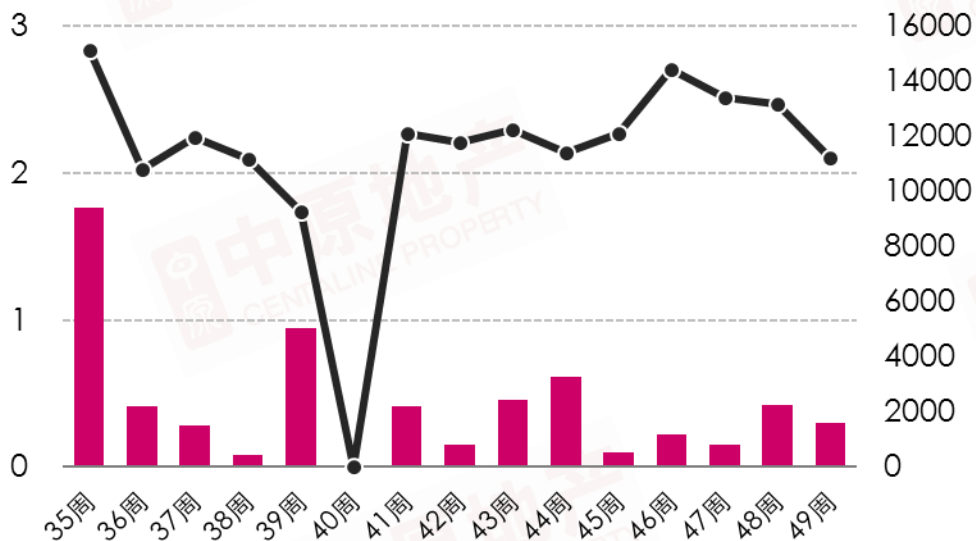
中心城区写字楼成交情况

本周中心城区写字楼市场成交量有所下滑，整体价格也有所调整

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 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	南庄	兴发大厦	16	2037	8849
2	桂城	招商依云置地中心	4	375	18024
3	石湾	禅城绿地金融中心	1	140	14034
4	桂城	创越时代文化创意园	1	143	12939
5	桂城	富力国际金融中心	1	244	18218
6	——	——	——	——	——
7	——	——	——	——	——
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

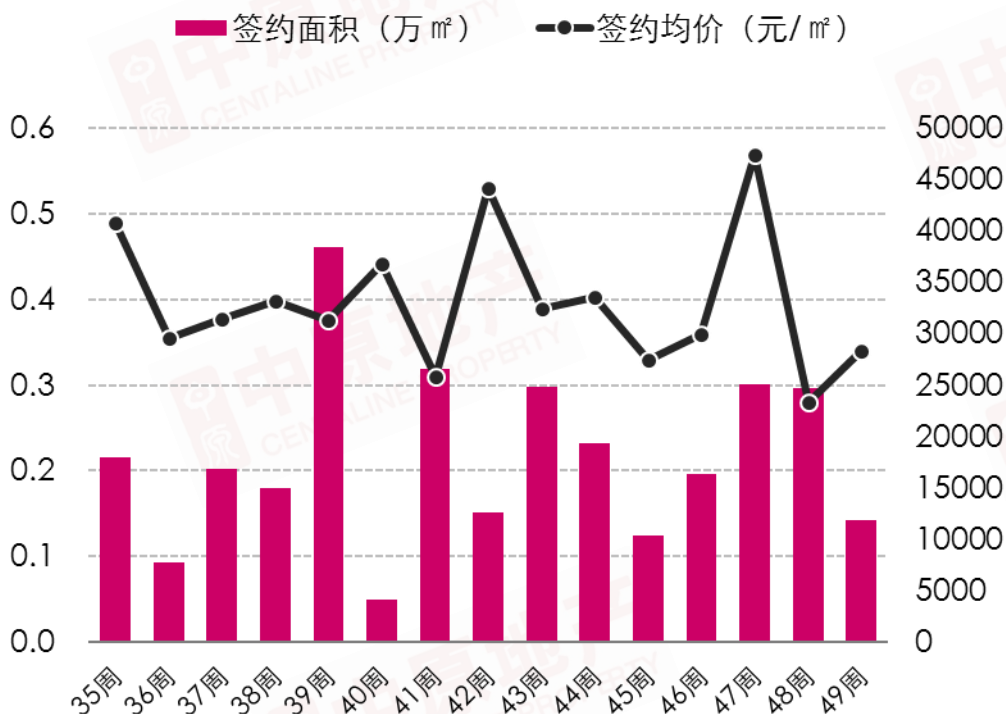
2018年第49周，中心城区写字楼市场成交0.29万 m²，环比下降30%，均价为11243元/ m²，环比下降15%。

中心城区商铺成交情况

本周中心城区商铺市场成交量腰斩，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



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	石湾	万通国际大厦	4	54	42124
2	石湾	世博广场	4	59	30925
3	罗村	奥园公园一号	3	346	18894
4	张槎	龙光玖龙湾	2	121	33869
5	桂城	中建灯湖领秀	2	95	23678
6	张槎	童梦天下	2	213	25379
7	罗村	力迅雅筑	2	60	24293
8	石湾	保利天玺花园	1	180	14065
9	乐从	保利海德公园	1	40	31520
10	桂城	时代廊桥	1	121	36535

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49周，中心城区商铺成交0.14万㎡，环比下降52%，均价为28351元/㎡，环比上升21%。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

本周末佛山有9个项目有营销活动，其中龙光玖龙郡、雅居乐常乐府开放销售中心。

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
禅城	新福港鼎峰	12月9日	加推洋房	加推二期83-145㎡带装修住宅，楼高39层，三梯五户，约2.2-2.3万/㎡
	花曼丽舍	12月9号	推洋房	推售1座、2座、13座、14座毛坯单合同单位，涵盖82、97、99、100、107、123、133㎡三四房，约13000元/㎡
南海	嘉裕华府	12月8日	推洋房	推90-108㎡三房，约8380元/㎡
顺德	龙光玖龙郡	12月8日	开销售中心	开放销售中心，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
三水	三水冠军城	12月8日	推洋房	加推14栋85-137㎡带装修三至五房，楼高33/34层，售价待定
	雅居乐常乐府	12月8日	开销售中心	开销售中心，将推89-119㎡三四房
	碧桂园奥斯汀	12月7日	推洋房	加推88-105㎡带装修三四房，现正接受登记中，约12500元/㎡
高明	美的明湖	12月8日	推洋房	推105㎡洋房
	高明碧桂园峰会	12月8日	开放板房	开放【天悦】97-115㎡带装修三四房，约7800-8300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

