市场周报

Market Weekly Report

佛山房地产市场周报（2018.8.20-2018.8.26）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

中原地产
CENTALINE PROPERTY

市场研究
Market Research

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

@版权声明：本报告仅供客户内部使用，在获得中原地产书面许可之前，本报告的任何部分都不可被擅自引用、复制和传播
@数据来源：本报告中的数据均采自统计、规划局以及佛山土地和房地产交易网站，由佛山中原地产策略研究中心整理所得

01

PART ONE

宏观资讯

Macro information

市场资讯

1 大沥江夏立交桥旁地块将于8月24日重新网拍

日前因系统原因中止出让的大沥江夏立交桥旁地块恢复交易。8月22日，佛山市公共资源交易中心南海分中心发布了《关于恢复TD2018(NH)WG0022地块网上交易活动的公告》，将重新恢复该地块的网上交易活动，恢复时间自2018年8月24日8:30起，网上挂牌报价截止时间顺延至2018年8月24日15时止。

2 顺德上榜中国营商环境百强区县

近日，“2018中国信用小康指数”之“中国营商环境满意度大调查”首次推出了“中国营商环境百强区县”榜单，**顺德区排名全国第7、广东第2**，省内仅落后于深圳南山区。

3 粤港澳大湾区9市租金

大湾区其他城市租金也出现不同幅度的上升。包括江门在内，广州、深圳、惠州四个城市7月份租金均价涨幅均超过20%。**佛山排在第五，租金均价同比上涨18.16%**，其次是东莞，租金同比涨幅达到17.79%，与佛山相差不大。租金涨幅最低的是珠海，同比上涨9.63%。

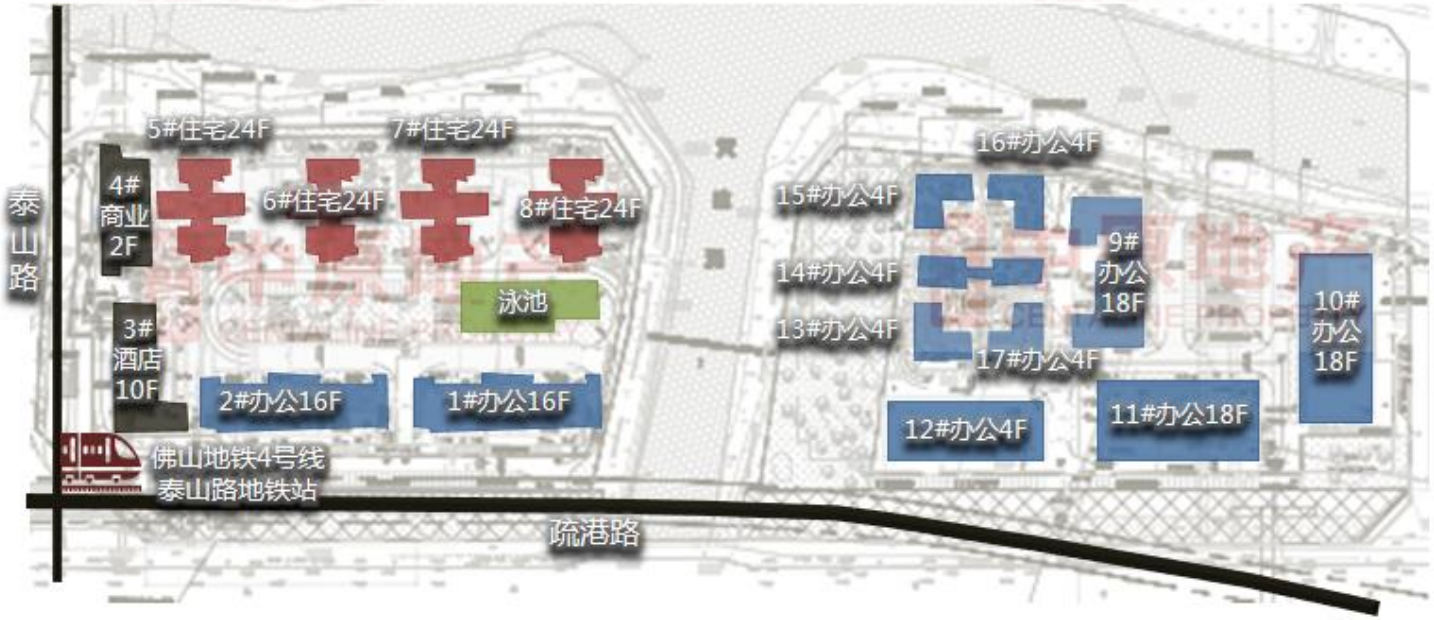
城市	7月租金（元/㎡/月）	同比涨幅	城市	7月租金（元/㎡/月）	同比涨幅
深圳	78.3	29.68%	江门	25	34.19%
广州	53.05	21.65%	惠州	24.48	21.85%
珠海	34.96	9.63%	中山	23.91	17.15%
东莞	28.47	17.79%	肇庆	22.03	16.29%
佛山	28.44	18.16%	----		

市场资讯

4 碧桂园三山新城项目规划披露

碧桂园佛山区域第四个产业项目——三山新城项目，备案名为凤鸣广场，对外宣传名为碧桂园广佛上城，已于日前进行修建性详细规划批前公示。

项目总建筑面积为24.22万㎡，计容建筑面积超18万㎡，共规划4栋24层高住宅，1栋两层高商业，1栋10层高酒店，11栋办公建筑，其中住宅54835㎡、商业5623㎡、酒店5699㎡，办公11.61万㎡，居住总户数为548户，居住总人口1754人，总车位为1485个。



5 顺德创智城规控披露

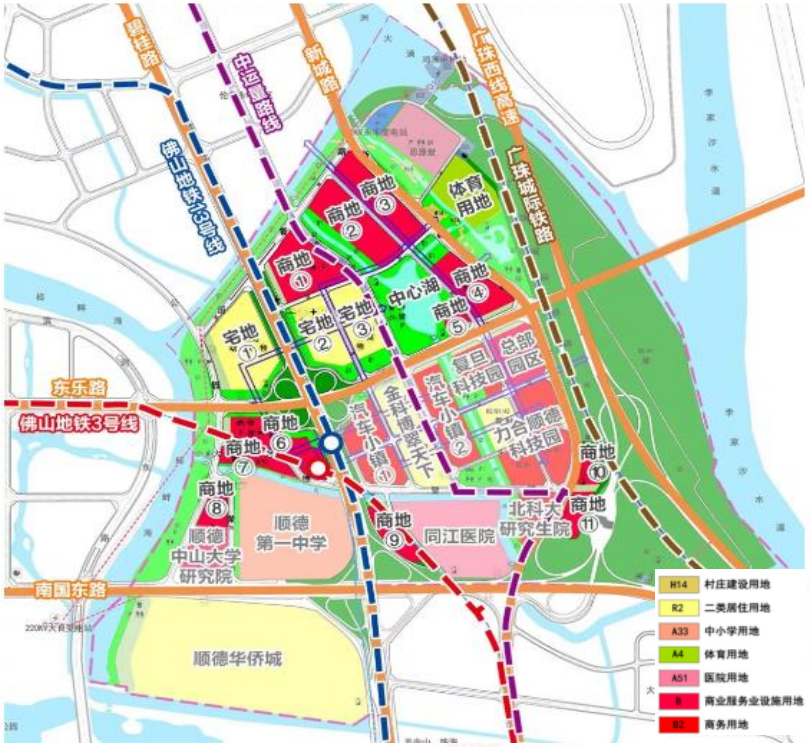
从顺德发展规划和统计局获悉，顺德新城创智城片区（南方智谷B区）控规正进行批前公示。这座创新之城将重点布局3宗宅地、11宗商地，沿东乐路建设地铁3号线、沿碧桂路规划地铁13号线，新挖超27万㎡湖域。

规划范围：东至李家沙水道、南至南国东路和顺峰山公园片区，西至桂畔海，北至伦教永丰片区；

规划定位：湾西智造创新小镇、花园式开放园区；

发展目标：创客汇聚的科技创新产业硅谷，建设成为立足顺德，放眼粤港澳，面向全世界的创智科技生态小镇；

用地布局：规划形成“一环两轴五区”的功能结构。



市场资讯

6 大良新松片区又要拆迁

8月22日，顺德发布《大良新松片控制性详细规划局部调整的批前公示》。

规划范围：北至桂畔河北岸，南至环市北路，西至G105国道，东至锦岩北街；

功能定位：顺德中心宜居示范城区、大良老城门户节点、特色滨水生活社区；

发展目标：（1）建设低碳生态、宜居社区；
（2）推进产业转型、环境提升；
（3）提升滨水景观、文化休闲；
（4）打造精致水岸、丰富生活；

整个规划调整归纳起来，主要有3点：

① 新松片区要建地铁3号线的地铁站，地铁9号线将在经过；
② 拆除重建甲子路并拓宽，且往西移；
③ 要建公交首发站；

6宗地块将征地拆迁，除了**地块④**将从村庄建设用地转为**二类居住用地**，并建设一座**公交首末站**。其余地块将转为轨道交通用地、公园绿地，用于建设**地铁3号线出入口**。

02

PART TWO

土地市场

Land market

土地供应情况

禅城绿岛湖推出湖涌TOD地块，北滘、乐平、西南街道纷纷推出商服地。

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/㎡）
禅城区						
2018-9-29	季华路北侧、紫洞路东侧	交通站场混合居住	172908.86	——	209220	3466
顺德区						
2018-9-25	北滘镇新城区05-C-08地块	商服	32966.21	4.0	21287	1614
2018-9-26	顺德科技工业园A区西-11-1之一地块	工业	66666.7	不低于2.5	——	——
三水区						
2018-9-14	乐平镇乐平大道西侧金融新区2号	商服	27284.7	3.0	2160	792
2018-9-15	西南街道锦江路耶苏岗地块一	商服	6014.624	0.8	4000	6650
2018-9-15	中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	商服	4777.072	0.8	3150	6594
2018-9-27	西南街道金都路南侧地块一	工业	26666.67	2.5	1760	264

土地成交情况

大沥江夏立交地块三度出让，终被美的地产以11970元/㎡收入囊中。

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								
2018-8-24	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	94826	11970	美的
顺德区								
2018-8-20	陈村广隆集约工业园区	工业	16227.81	3.0	1217	1217	250	广东昇辉电子控股
三水区								
2018-8-22	大塘镇开元路78-3号	工业	13333.1	3.0	800	交易系统异常，招拍时间顺延至8月29日		
2018-8-22	大塘镇开元路78-4号	工业	13333.91	3.0	800	交易系统异常，招拍时间顺延至8月29日		
高明区								
2018-8-22	荷城照明大道以北、恒昌路以东	工业	35617.77	3.0	2137	2137	200	佛山电器照明股份

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

土地出让预告

8月末，佛山全市仅有工业用地到期招拍。

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						
2018-8-27	杏坛镇顺德高新区西部启动区	工业	186429.28	3.0	20415	365
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						
2018-8-31	杨和镇依兰路以北、银花路以西	工业	55566.5	3.0	2500.5	150

03

PART THREE

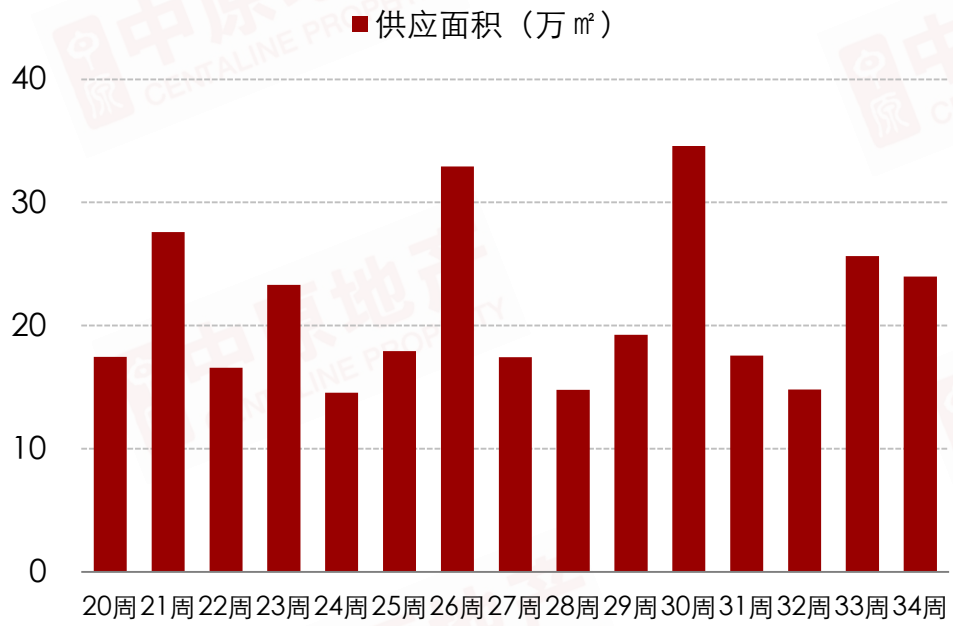
住宅市场

Housing market

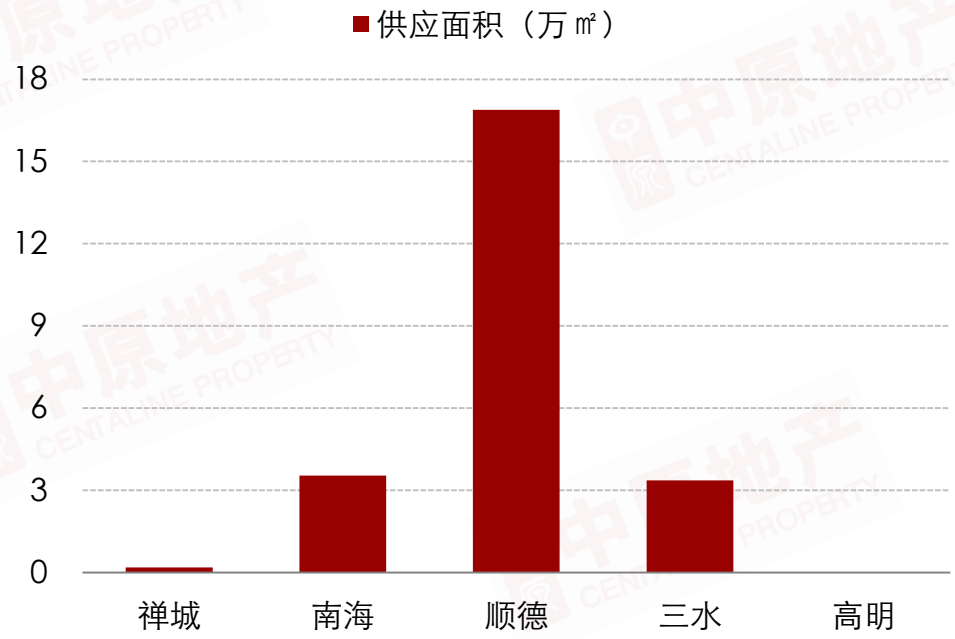
全市住宅供应情况

8月下旬，佛山楼市新货量约有24万㎡，美的旗下三项目入市新产品。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第34周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第34周，佛山全市新增住宅供应2139套，合计23.99万㎡，环比减少6%。本周除高明区零供应外，其余四区均有新货入市，其中顺德区新货量高达16.89万㎡，占全市新增量的7成，北滘纯新盘美的绿城凤起兰庭终于拿取新货预售证，批量入市1242套洋房、合计14.22万㎡。

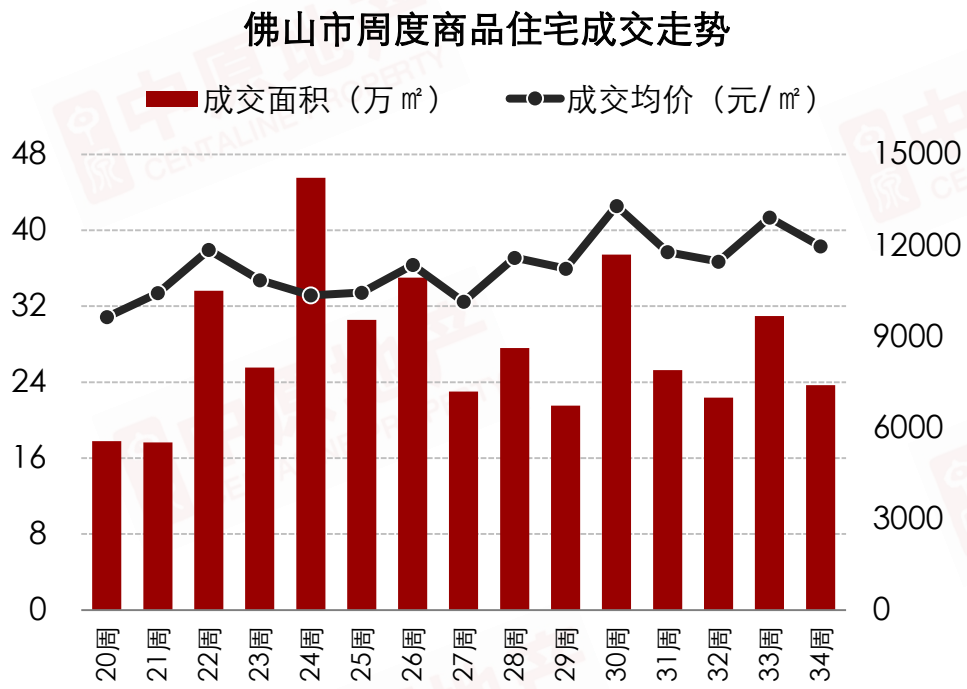
市场研究
Market Research

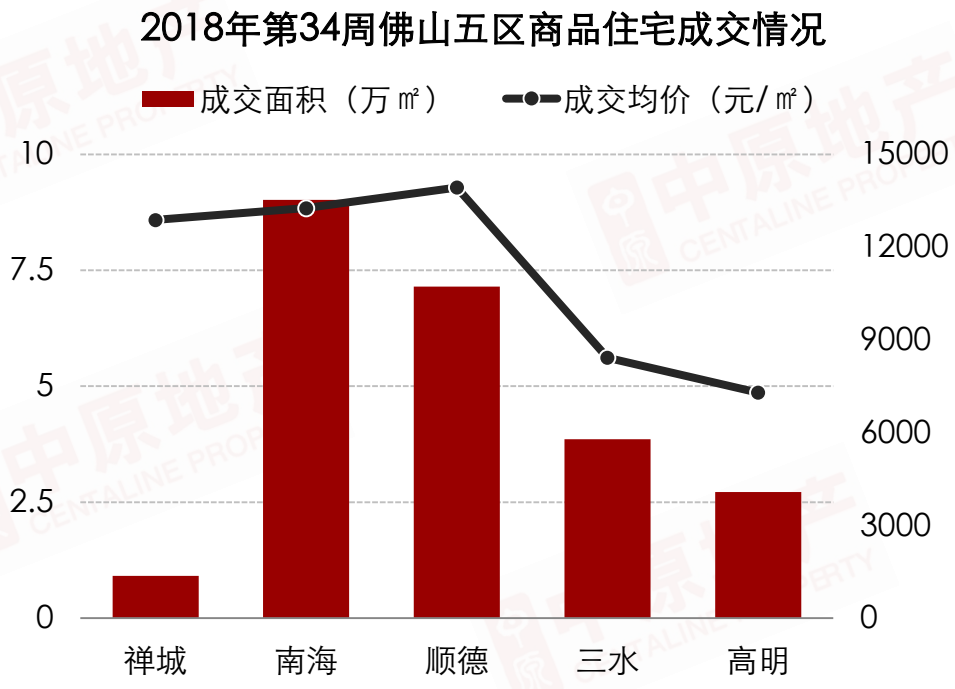
全市住宅供应明细

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	信业阳光城檀悦	2018-8-17	——	——	8	1929.53	——
	禅城合计				8	1929.53	
南海	美的翰湖苑	2018-8-22	13座	洋房	127	14642.03	3-4房：95-144
	鸿业畔湖居	2018-8-22	13座	洋房	72	9034.52	3-4房：112-138
	广佛新世界	2018-8-20	40、41栋	洋房	68	5645.7	2-3房：74-90
		2018-8-20	42、43栋	洋房	76	6036.03	2-3房：71-90
	南海合计				343	35358.28	
顺德	美的西江御府	2018-8-23	17座	洋房	150	13905.25	3-4房：90-107
		2018-8-23	16座	洋房	125	12730.05	3-4房：91-126
	美的绿城凤起兰庭	2018-8-21	13座1、2单元 17、18座	洋房	882	101063.28	3-4房：109-142
		2018-8-21	14座	洋房	360	41225.95	3-4房：109-142
	顺德合计				1517	168924.5	
三水	碧桂园翡翠山	2018-8-23	21、22、25、26座	别墅	8	1873.68	别墅：216-251
	北大资源颐和博雅	2018-8-23	23、24座	洋房	263	31819.5	3-4房：113-129
	三水合计				271	33693.18	

全市住宅成交情况

佛山周度楼市成交量价上周冲高后，本周惯性下跌。





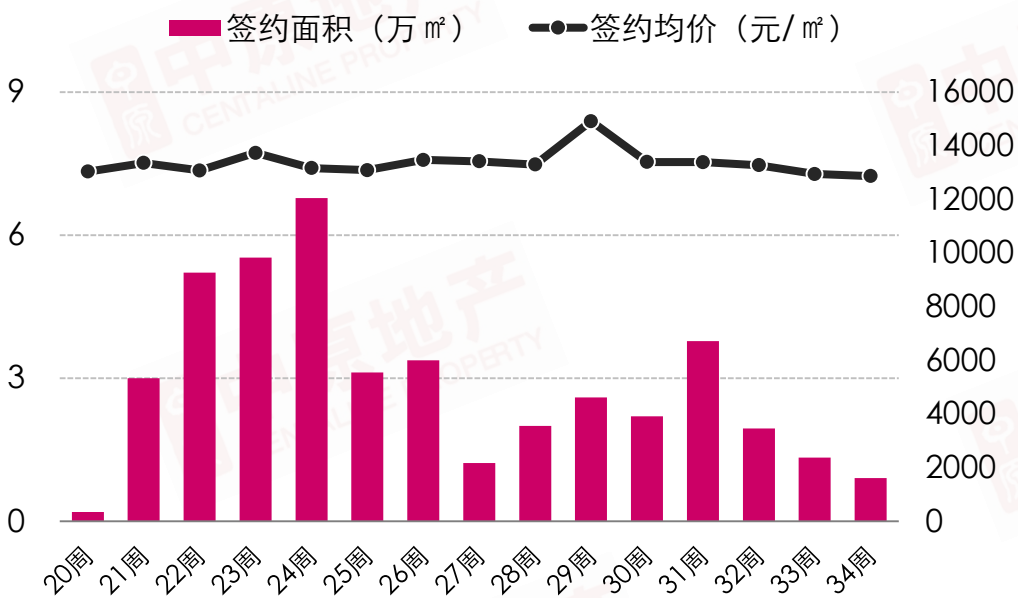
2018年第34周，佛山全市住宅成交2122套，合计23.67万㎡，环比减少24%，成交均价为11971元/㎡，环比下跌7%。本周南海区部分新项目首次推新后迎网签潮，支撑区域网签量暂居五区首位，有9万㎡，顺德区网签潮回落，以7.15万㎡网签量紧随其后，顺德区楼价为五区最高水平，达1.39万元/㎡水平。

市场研究
Market Research

禅城区住宅成交情况

本周禅城成交量跌价稳，石湾南庄多个项目网签。

禅城区周度商品住宅成交走势



本周禅城区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	石湾	合景新鸿基泷景	11	1098	13235
2	南庄	保利翡翠公馆	7	865	13013
3	南庄	绿岛湖壹号	6	1285	12452
4	祖庙	旭辉公元	6	704	13336
5	祖庙	碧桂园岭南盛世	3	378	14004
6	南庄	金茂绿岛湖	2	384	12878
7	石湾	利豪花园	2	179	7775
8	石湾	时代香海彼岸	2	213	14074
9	石湾	中海凤凰熙岸	2	239	15198
10	南庄	涟岸花园	1	391	13081

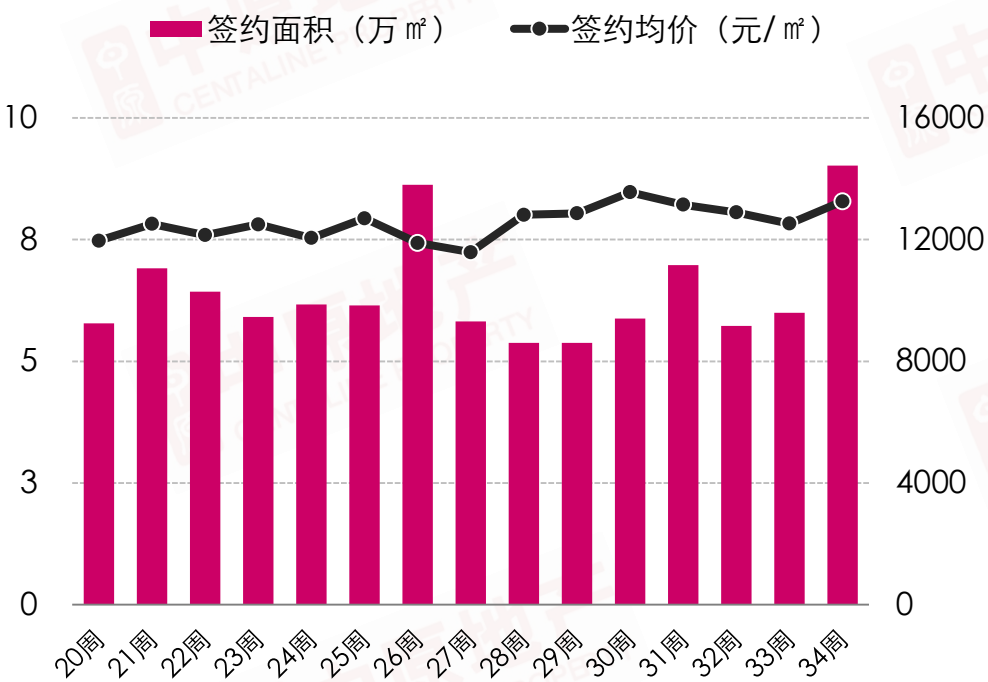
2018年第34周，禅城区住宅成交0.9万㎡，环比下跌32%，均价为12874元/㎡，环比持平；石湾合景新鸿基泷景网签11套蝉联禅城销冠。

市场研究
Market Research

南海区住宅成交情况

保利茉莉公馆网签248套洋房，拉升南海楼市成交量增加5成，楼价上行。

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	狮山	保利茉莉公馆	248	30794	11474
2	丹灶	龙光玖龙湖	95	9573	10994
3	狮山	新城璟城	40	4192	14470
4	黄岐	时代水岸尚苑	30	3189	19120
5	大沥	恒大悦府	28	3030	14942
6	狮山	广佛新世界	25	2022	12662
7	西樵	江滨花园锦绣龙湾	19	2016	8358
8	小塘	时代领峰	19	2188	14850
9	里水	宏宇天御江畔	18	1783	14954
10	丹灶	美的翰湖苑	17	1983	9325

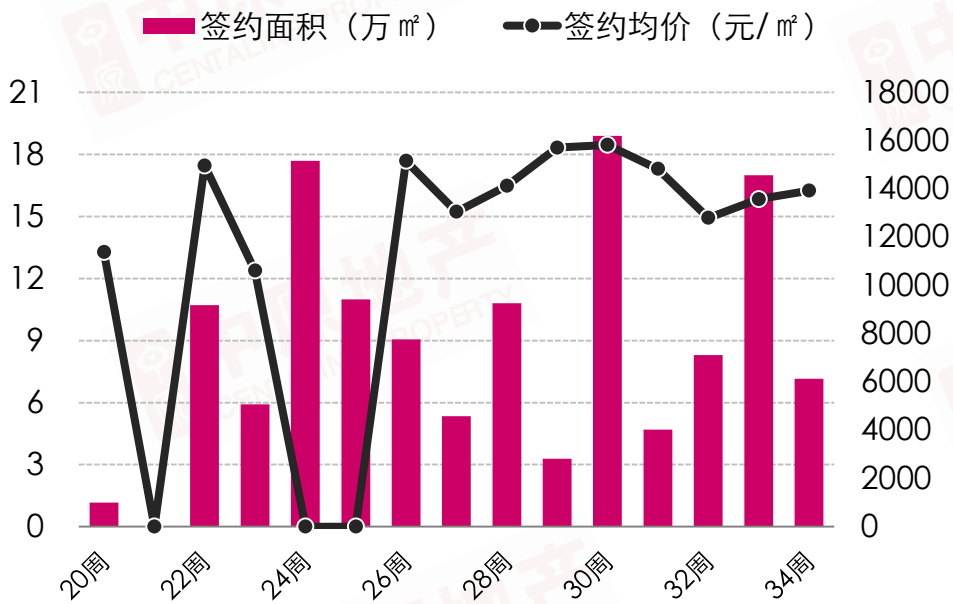
2018年第34周，南海区住宅成交9.02万㎡，环比增加50%，成交均价为13259元/㎡，环比上行6个百分点。

市场研究
Market Research

顺德区住宅成交情况

顺德周度楼市成交量跌价稳，碧桂园凤凰湾网签208套蝉联销冠。

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（㎡）	均价（元/㎡）
1	容桂	碧桂园凤凰湾	208	22682	11062
2	乐从	保利海德公园	76	8750	18887
3	北滘	美的领贤公馆	41	3773	9800
4	北滘	雅居乐英伦首府	37	4009	21138
5	北滘	金辉优步大道	36	3640	7120
6	容桂	金域天下	31	3568	14999
7	乐从	佛奥湾	21	2948	15480
8	龙江	恒大龙江翡翠	11	1323	12943
9	伦教	伦教碧桂园	11	1247	15805
10	大良	海骏达康格斯	10	1102	13820

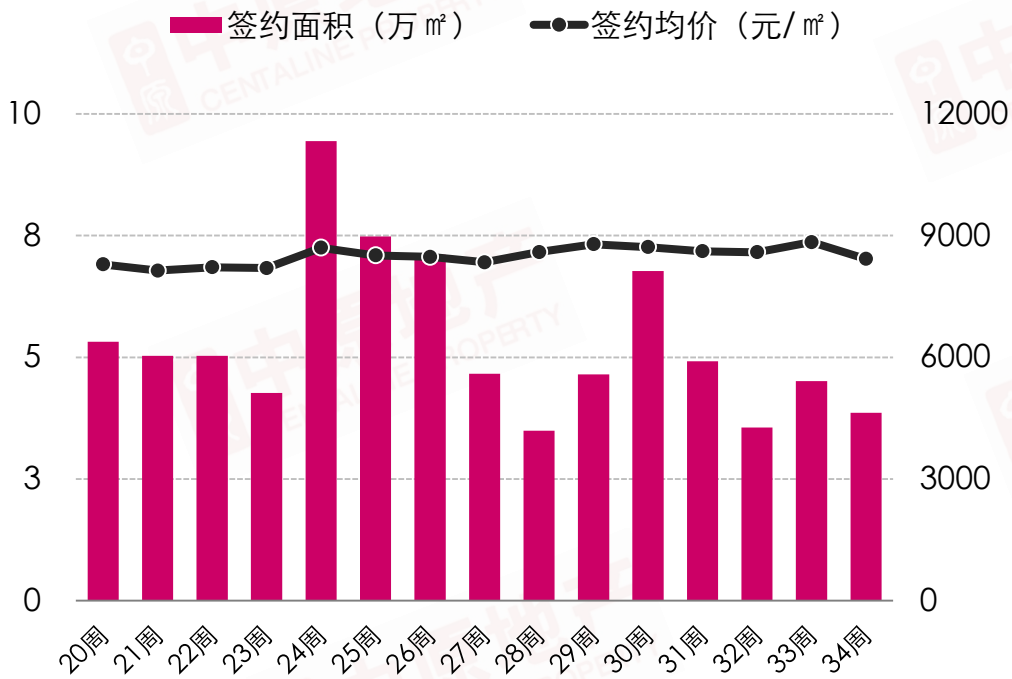
2018年第34周，顺德区住宅成交7.15万㎡，环比下跌58%，成交均价为13927元/㎡，环比持平。

市场研究
Market Research

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量价齐跌，成交集中在云东海、西南、乐平三个镇街。

三水区周度商品住宅成交走势



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	云东海	保利中央公园	65	7497	9314
2	西南	时代南湾花园	52	5754	9145
3	西南	三水冠军广场	24	2500	8260
4	芦苞	恒福水岸南苑	20	1931	7377
5	西南	汇信华府	17	1569	8799
6	西南	御江南国际社区	17	1723	9151
7	云东海	三水万达广场	15	1540	8707
8	乐平	龙光玖誉府	14	1448	8178
9	乐平	龙光碧桂园·悦府	12	1160	8500
10	白坭	恒大山水龙盘	10	1131	7379

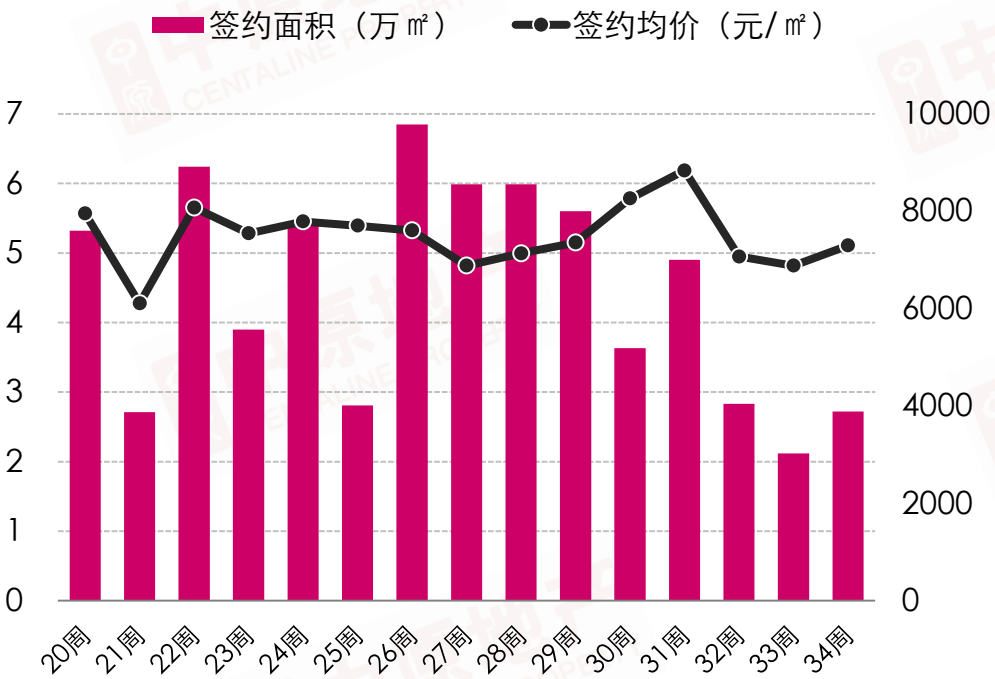
2018年第34周，三水区住宅成交3.86万㎡，环比减少14%，成交均价为8424元/㎡，环比下跌5%。

市场研究
Market Research

高明区住宅成交情况

美的明湖项目集中网签，支撑高明楼市周度成交量价齐升。

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	荷城	美的明湖花园	117	13891	7997
2	荷城	勤天汇广场	20	1965	9047
3	杨和	佛山美的城	19	2123	6303
4	杨和	欧浦花城二期	14	1400	6115
5	杨和	云山诗意花园	14	1290	5521
6	杨和	雅居蓝湾花园	13	1297	5711
7	杨和	花好月园	12	1029	6100
8	杨和	美的鹭湖	11	998	6038
9	明城	恒大山湖郡	4	374	5547
10	荷城	江滨香格里花园	4	485	6346

2018年第34周，高明区住宅成交2.72万㎡，环比增加28%，成交均价为7297元/㎡，环比上涨6%。

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	博雅滨江	8月26日	23、24座	196	112-128	带装修10000（23座） 毛坯9500（24座）	91%

04

PART FOUR

商业市场

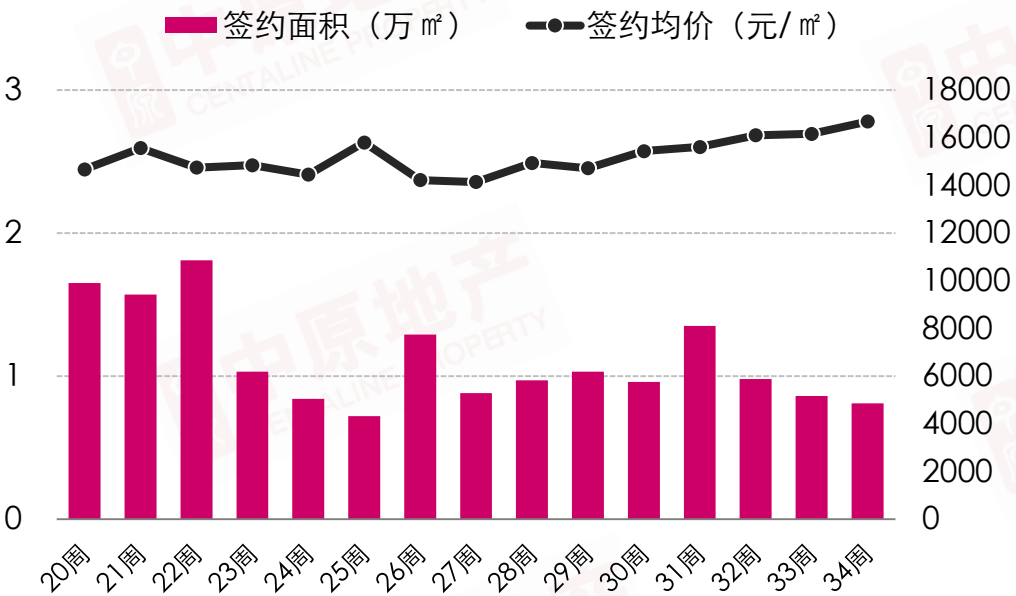
Commercial market

市场研究
Market Research

中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场再度下滑，成交均价却逐步走高。

中心城区周度商业公寓成交走势



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（㎡）	均价（元/㎡）
1	桂城	海伦堡爱Park	24	1192	19271
2	祖庙	朝安碧桂园	24	959	17239
3	乐从	怡龙湾公寓	23	1112	19787
4	祖庙	敏捷金谷国际	11	490	12967
5	祖庙	旭辉公元	9	453	13927
6	桂城	德高信中央大道	8	575	19400
7	张槎	绿地未来城	7	519	9283
8	石湾	卓远广场	5	177	13740
9	桂城	第壹时区	5	405	18328
10	乐从	中国德国港	5	390	15658

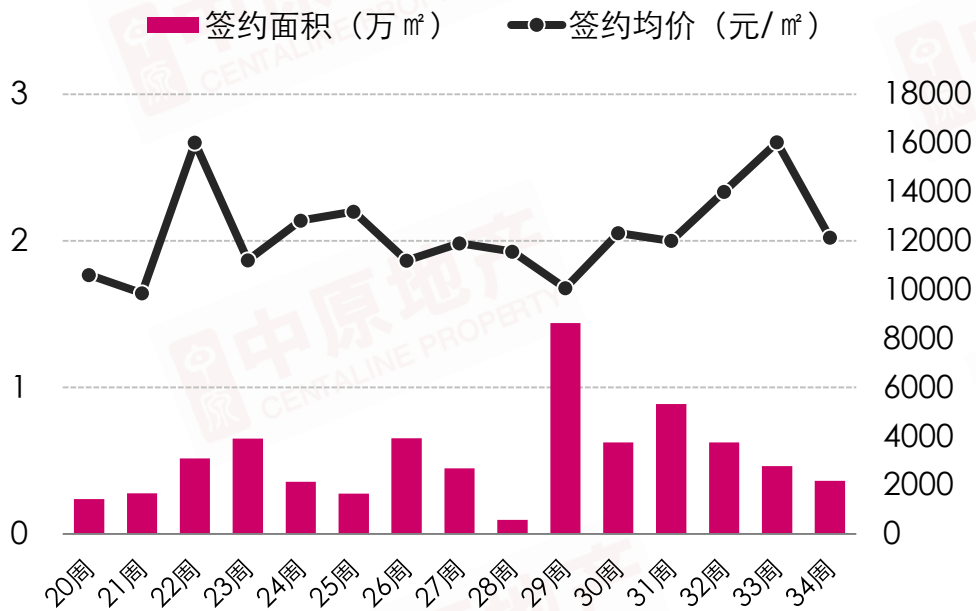
2018年第34周，中心城区公寓成交0.81万㎡，环比下跌6%，均价为16684元/㎡，环比上升3%；桂城海伦堡爱Park网签24套约0.12万㎡位居首位

市场研究
Market Research

中心城区写字楼成交情况

本周写字楼市场依然低迷，成交量价纷纷调整。

中心城区周度写字楼成交走势



本周中心城区写字楼项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	桂城	城智大厦	10	1225	11280
2	桂城	嘉邦国金中心	6	716	13255
3	祖庙	禅城绿地金融中心	2	204	12761
4	桂城	富力国际金融中心	2	218	18945
5	乐从	信保广场	2	322	9316
6	桂城	御堡国际商务中心	2	274	15605
7	桂城	方舟建筑产业中心	1	120	7550
8	石湾	佛山雄盛王府广场	1	294	14164
9	张槎	广东零壹科技产业园	1	250	6302
10					

备注：本周排名只有前9

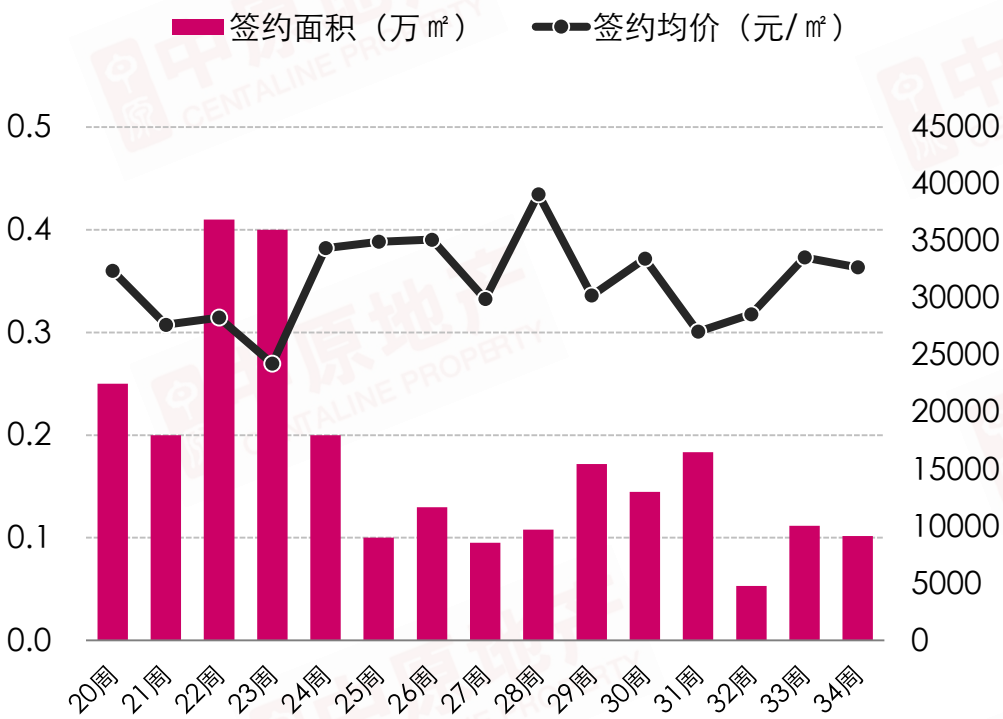
2018年第34周，中心城区写字楼成交0.36万㎡，环比下跌22%，均价为12136元/㎡，环比下跌24%；桂城城智大厦网签10套约0.12万㎡位居首位

市场研究
Market Research

中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区商铺市场遇挫，成交量价小幅回调。

中心城区周度商铺成交走势



本周中心城区商铺项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数（套）	面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	石湾	世博广场	10	145	29533
2	乐从	保利紫公馆	5	191	29998
3	桂城	御堡国际商务中心	1	93	24767
4	乐从	中海新城公馆	1	37	50001
5	桂城	第壹时区	1	114	30920
6	祖庙	旭辉公元	1	53	50000
7	——	——	——	——	——
8	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——

备注：本周排名只有前6

2018年第34周，中心城区商铺成交0.1万㎡，环比下跌9%，均价为32715元/㎡，环比下跌3%；石湾世博广场网签10套约0.01万㎡位居首位。

05

PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

佛山有10个楼盘有营销活动，顺德、三水两区有纯新项目有动态。

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	绿地未来城	8月25日	推公寓	推41㎡复式公寓，两室设计，南北通透，4.5米挑空客厅，吹风价10000元/㎡
南海	美的翰湖苑	8月25日	推洋房	推13座95-143㎡带装修三四房，吹风价约12500元/㎡
	富丰君御	8月25日	推洋房	推21、23座51-78㎡小户型，285-302㎡平层，带装修发售，吹风价22000-25000元/㎡
	万科金色领域	8月25日	开板房 推洋房	开放64㎡全新样板房，加推64㎡带装修新产品，均价17000元/㎡起
顺德	电建·洺悦半岛	8月25日	开外展厅	开放嘉州城、盈信广场外展厅。项目总建筑面积195372㎡，规划13座洋房
	美的绿城凤起兰庭	8月25日	开放商墅示范区	开放【凤栖台】商墅示范区，据悉，首推48席156-220㎡的商墅，价格待定
三水	中南远洋·漫悦湾	8月25日	开板房	开放样板房，首推89㎡三房，楼高17层，2梯2户
	金地艺境天成	8月25日	开板房	开放洋房板房，将推85-140㎡三四房，项目首推建面约140-200㎡双拼别墅，别墅样板房已对外开放，毛坯发售，吹风价约18000元/㎡
	恒大云东海	8月25日	开别墅板房	开放989㎡别墅体验间
	北大资源颐和博雅	8月26日	推洋房	开售23、24座112㎡、128㎡四房，毛坯/带装修发售，预计售价11000元/㎡

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商公布为准。

中原地产
CENTALINE PROPERTY

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