

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2018.10.29-2018.11.4)

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 重磅！中央经济工作会议首次不提调控房价

中共中央政治局31日召开会议，分析研究当前经济形势，部署当前经济工作，释放出坚定不移推动高质量发展的五大信号。



- ✓ 一是抓住经济运行主要矛盾，有针对性地加以解决。
- ✓ 二是切实办好自己的事情，推动高质量发展。
- ✓ 三是研究解决民营企业、中小企业发展遇到的困难。
- ✓ 四是加强资本市场制度建设，激发市场活力。
- ✓ 五是继续积极有效利用外资，维护在华外资企业合法权益。

解读：【1031政治局会议】

会议说明稳增长的压力与动力加大，房地产调控政策已经企稳，不太可能进一步升级和加码。

预明年政策会小幅、渐进的转松，政策底已形成，最佳抄底买房时机来了。

- ✓ 没有提及房地产，却提稳投资，暗示扶持房地产信号。
- ✓ 731会议要求坚决遏制房价上涨，形成鲜明的反差，暗示房价已见底。
- ✓ 未提房价，稳房价，才是主题。
- ✓ 未提调控，暗示地方根据实际情况，灵活调整政策。
- ✓ 未提去杠杆，暗示货币放水幅度加大。

2 佛山市召开前三季度经济形势分析会议

会议指出，今年以来，佛山市上下认真贯彻落实中央和省的决策部署，扎实做好经济社会发展各项工作，前三季度实现地区生产总值7283.85亿元，同比增长6.2%，经济运行总体平稳。

3 禅城2018年前三季度经济运行分析

2018年前三季度，禅城区实现地区生产总值（GDP）1349.29亿元，增长6.1%，增速比上半年加快0.3个百分点。第一产业增加值0.21亿元，同比增长6.1%，增速比上半年加快7.2个百分点；第二产业增加值579.34亿元，同比增长1.1%，增速比上半年加快0.7个百分点；第三产业增加值769.74亿元，同比增长10.1%，增速与上半年持平；第三季度一、二、三产比例为0:43:57。

4 南海前三季度经济运行势头良好

11月1日，南海区召开全区第三季度经济形势分析会，深入分析前三季度全区经济运行情况，部署第四季度经济工作。会上透露，南海前三季度实现地区生产总值2037.96亿元，增长6.2%。

5 高明2018年三季度经济运行情况：稳中趋缓，结构持续改善

高明区实现地区生产总值（GDP）622.36亿元，按可比价格计算，同比增长4.1%，增幅比上半年回落0.9个百分点，同比回落4.4个百分点。其中：第一产业增加值11.94亿元，增长2.8%；第二产业增加值474.76亿元，增长2.1%；第三产业135.65亿元，增长11.7%。

6 禅城新房供不应求，三水供应量大“不差货”

根据佛山房地产协会的数据显示，今年1-9月，佛山五区新建商品住房累计新上市面积1168.64万 m^2 ，同比上升23.77%；新建商品住房成交面积991.83万 m^2 ，同比上升7.2%。

前三季度佛山五区住宅供需价

区域	上市面积 (万 m^2)	成交面积 (万 m^2)	一手房价 (元/ m^2)	二手房价 (元/ m^2)
禅城区	121.58	143.96	12392	11320
南海区	315.51	271.87	11504	11323
顺德区	300.64	241.11	11571	5775
三水区	286.76	197.32	8238	6105
高明区	144.14	137.57	7328	4974

四季度五区可售住宅规模预测

区域	三季度末库存 (万 m^2)	预计四季度新增 (万 m^2)	预计四季度可售货量 (万 m^2)
禅城区	73.7	49.07	122.77
南海区	300.5	127.76	428.26
顺德区	333.66	68.98	402.64
三水区	231.14	92.4	323.54
高明区	92.44	46.49	138.93
全市合计	1031.44	384.7	1416.14

7 第二批省级特色小镇创建名单公布：佛山5个

10月28日，广东省发改委发布《关于省级特色小镇创建对象拟入库名单（第二批）的公示》。在选省级特色小镇创建对象名单上，广东省各市共计有55个小镇入选，其中广州有2个、佛山有5个、江门有3个特色小镇上榜。

佛山省级特色小镇名单：

第一批：

- ✓ 禅城陶谷小镇（石湾片区）
- ✓ 禅城陶谷小镇（南站片区）
- ✓ 南海千灯湖创投小镇
- ✓ 北滘智造小镇
- ✓ 龙江智慧家居小镇
- ✓ 乐从乐商小镇
- ✓ 陈村花卉小镇

第二批：

- ✓ 顺德杏坛高端装备制造小镇
- ✓ 禅城岭南文荟小镇
- ✓ 南海平洲玉器珠宝小镇
- ✓ 南海仙湖氢谷小镇
- ✓ 顺德勒流国际家居五金小镇



8 万科石石肯项目将建14座住宅楼

南海区政府网站发布了关于《万科湾语楼、万科湾语苑、万科桂湾苑项目修建性详细规划方案批前公示》，披露了万科桂城石石肯项目的最新规划。

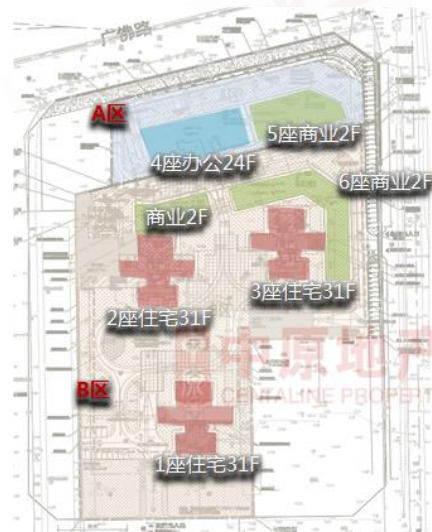
万科石石肯项目将分为ABC三区进行规划，其中A区备案名**万科湾语楼**，将规划一所12班的幼儿园，B区备案名**万科湾语苑**，与C区**万科桂语苑**将一同规划14栋住宅楼。其中除了B区的11座为楼高20层的高层住宅外，其余楼栋均为楼高30-31层的超高层住宅。整个小区可容纳2181户，预计可居住6979人。

9 美的置业大沥项目规划披露，524户、3栋高层住宅

美的置业大沥项目备案名为美的玫瑰广场修建性详细规划日前公示。

项目总占地面积23242.6㎡，将分为AB两区规划。A区占地4746.8㎡，为商服用地，限高148米；B区占地18495.8㎡，为商住用地，限高100米。

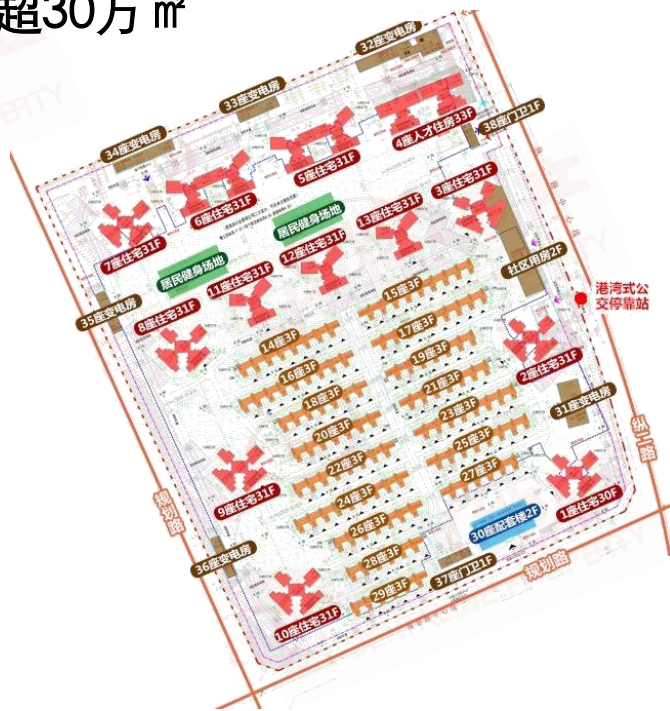
从规划图得知，A区规划1栋24层高办公楼及2层高商业楼；B区共规划3栋住宅以及2栋底层商业，其中，住宅楼高均为31层，商业为2层高。本项目住宅建筑面积约5.2万㎡，办公建筑面积约2.1万㎡，商业建筑面积约5040㎡，共计524户，居住人数约1677人，车位为630个。



10 金科芦荟“巨无霸”项目规划出炉，2467户，建面超30万㎡

金科芦荟项目备案名山宜水富，位于芦荟大道北侧，南邻万科魅力之城，总占地面积100011.85㎡，总建筑面积325789.73㎡，其中包含住宅建面222192.07㎡、人才住房30132.83㎡和商业建筑面积1136.11㎡。项目容积率为2.5，总户数为2467户，预计可容纳7894人。

按照规划，项目将由29座住宅楼组成，其中包括13座楼高31-33层的超高层住宅和16座楼高3层的低层住宅。其中，超高层住宅方面除了1座为30层，4座人才住房为33层外，其余楼栋均为31层；而低层住宅方面，每座均由6-9个连体楼组成，不排除打造联排别墅的可能。



11 佛山交通大爆发，2分钟到广州，3年建8座大桥

禅城：

- ✓王借岗大桥有望年底通车，季华北路无缝对接佛山西站；
- ✓“季华二桥” 10车道特大桥，连接季华北路和禅港路；
- ✓新石南大桥最快本月开建，投资12亿，打通石湾、南庄；

南海：

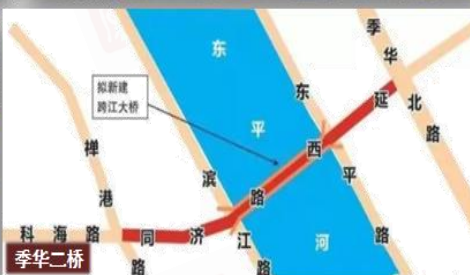
- ✓番海大桥力争年底开建，三山片区进入番禺最快2分钟；

顺德：

- ✓总投资40亿，顺兴大桥、顺通大桥2022年建成；
- ✓海华大桥预计2019年建成通车，最快5分钟，陈村到广州南站；

高明：

- ✓28亿建佛山第一大桥，富龙西江特大桥快速连接中心城区与三水。





土地市场

Land market

土地供应情况

佛山政府加快供地步伐，其中7宗地块将于12月初招拍。

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						
12月3日	里水镇沙涌村展旗山“崩岗脚”地段	商住	60774.8	A区1.8 B区1.01	112543	12461
顺德区						
11月30日	均安镇东堤路07-1号地块	商住	24751.67	3.2	29227	3690
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	2857
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	2180
12月5日	更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北	商住	22339.21	2.5	9886	1770
12月5日	更合镇环东路以南、白石西路以东	商住	9251.08	2.5	4095	1771
12月5日	更合镇将军岭路以南、白石西路以东	商住	30741.22	2.5	13603	1770
12月5日	更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北	商住	24916.67	2.5	11028	1770

土地成交情况

樵居美房地产底价拿下西樵崇南村小型商服用地。

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
顺德区								
10月29日	西樵镇崇南村涌口村民小组“过境路北边”	商服	2649.2	4.2	2491	2491	2239	樵居美房地产投资

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

土地出让预告

11月初，全市仅禅城区推出一宗地块，以使用地下空间开发作商业用途。

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						
11月6日	镇中路东侧、三友南路南侧、茂祥路西侧 (石湾广场地下空间)	公园绿地配套设施	13470.7	—	3083	—



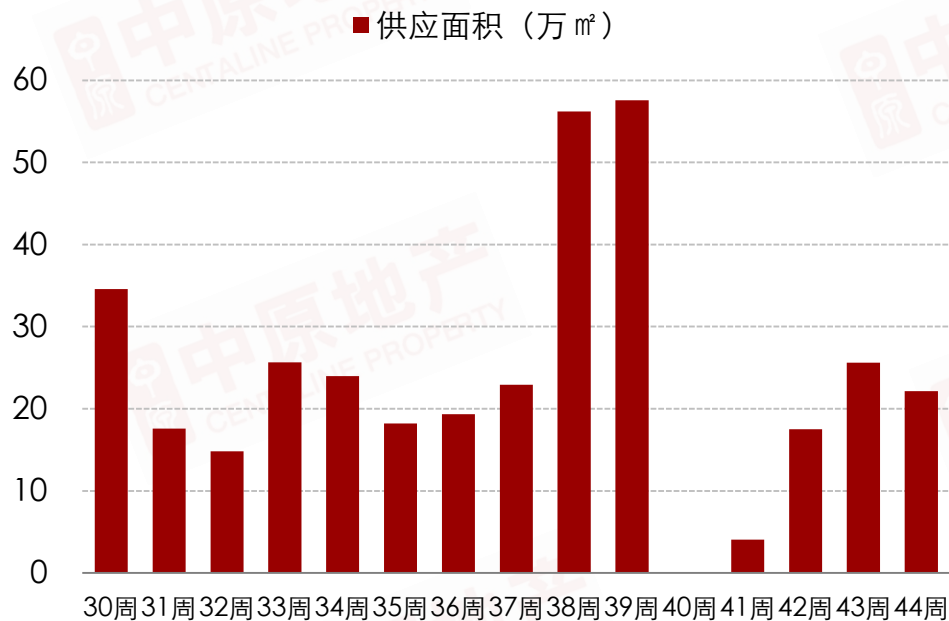
住宅市场

Housing market

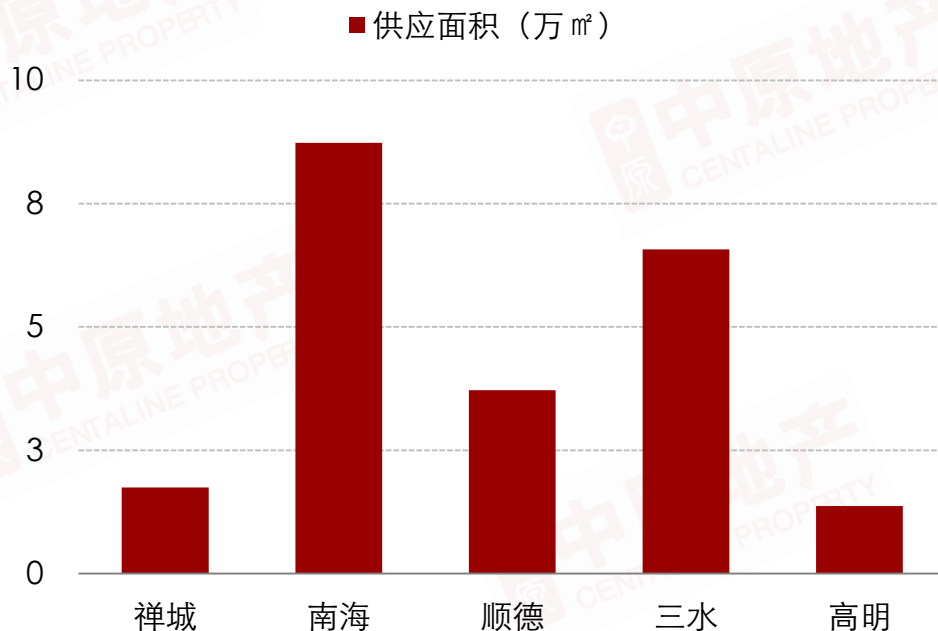
全市住宅供应情况

11月首周，佛山五区均有项目拿取预售证，以旧盘新推为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第44周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第44周，佛山全市新增住宅供应2082套，合计22.1万 m²，环比减少14%。本周佛山全市五区均有新货入市，市面产品丰富，涵盖洋房及别墅，以旧盘新推售为主。其中南海、三水两区新货量分别有8.73万 m²、6.57万 m²，合计占全市新增量的69%。三水纯新盘远洋华远天骄拿取首批产品预售证。

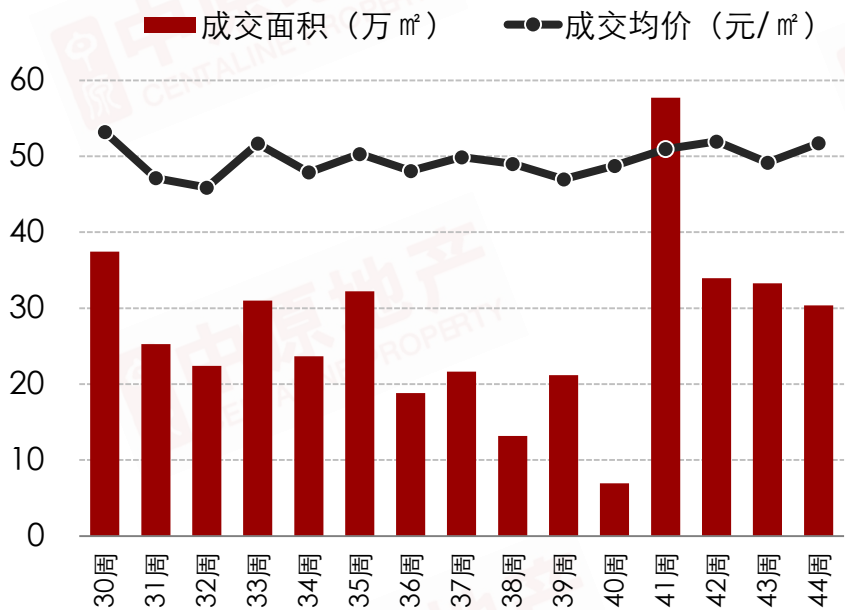
全市住宅供应明细

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	花曼丽舍	2018-10-29	三座	洋房	80	8138.24	3-4房: 97-127
	融创滨江首府	2018-10-25	十三座	洋房	80	9337.16	3-4房: 93-126
	禅城合计				160	17475.4	
南海	时代领峰	2018-10-30	4栋2座	洋房	186	19759.4	3-4房: 95-128
		2018-10-30	3栋2座	洋房	186	19714.14	3-4房: 95-128
		2018-10-30	4栋1座	洋房	186	19761.88	3-4房: 95-128
	广佛新世界	2018-10-29	20区	别墅	32	13875.36	别墅: 462
	恒大滨江御府	2018-11-1	4栋	洋房	124	14169.17	3-4房: 106-123
南海合计				714	87279.95		
顺德	万科江望花园	2018-10-31	3栋	洋房	124	11644.69	3房: 94
	万科金域学韵府	2018-10-29	7栋	洋房	174	14854.81	2-3房: 80-106
	中海雍景熙岸	2018-11-2	9-11座	洋房	82	10699.07	3-4房: 124-141
顺德合计				380	37198.57		
三水	万科魅力花园	2018-10-31	15座,16座	洋房	396	35028.18	82-92
	旭城城	2018-10-31	30座	洋房	124	12534.23	3房: 113
	保利云上	2018-10-31	天墅	别墅	32	5160.8	别墅: 180
	远洋华远天骄	2018-10-31	4座	洋房	134	12929.56	93-109
三水合计				686	65652.77		
高明	德业金源广场G座	2018-10-29	7座	洋房	62	5924.3	3房: 93-96
	恒大山湖郡	2018-10-29	115座	别墅	2	545.5	别墅: 273
	智信公馆	2018-11-2	3座	洋房	39	3536.45	2-3房: 74-100
		2018-11-2	4座	洋房	39	3688.47	3房: 92-99
高明合计				142	13694.72		

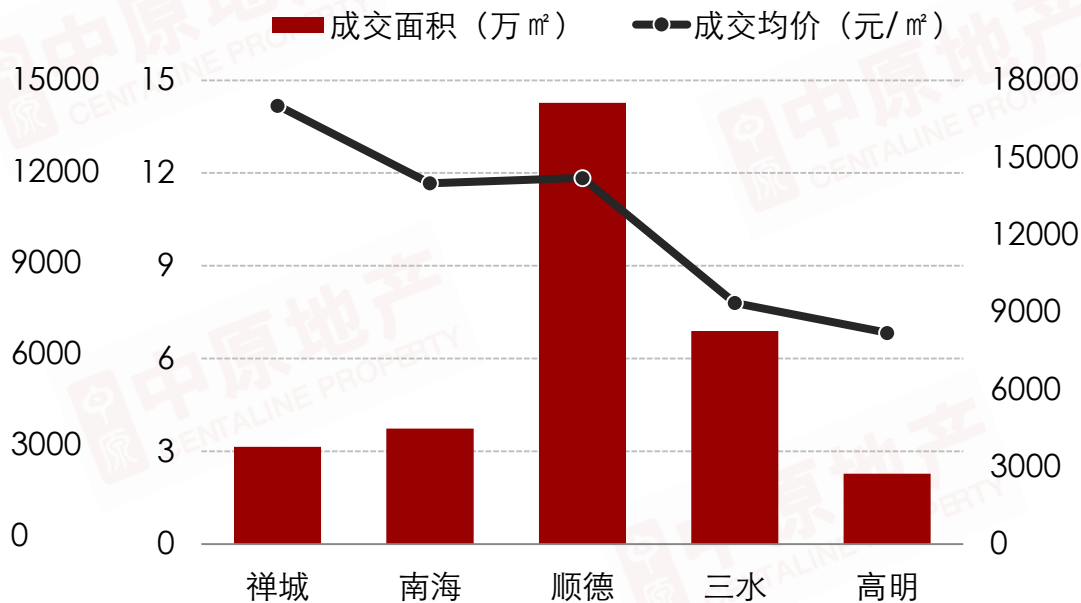
全市住宅成交情况

11月初，佛山楼市平稳去货，受部分高价项目成交拉升，楼价上行。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第44周佛山五区商品住宅成交情况



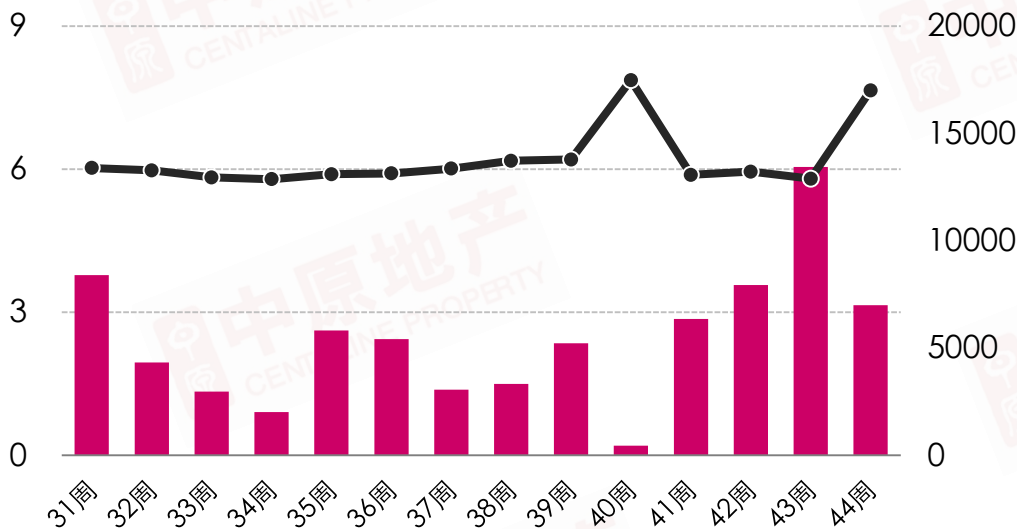
2018年第44周，佛山全市住宅成交2594套，合计30.34万㎡，环比减少9%，成交均价为12925元/㎡，环比上涨5%。顺德区网签量暂居首位，网签14.27万㎡，占全市成交量的47%，受部分高价项目成交向好的拉升，禅城区域周度楼价达1.7万元/㎡，高明楼价本周也跃升至“8字头”水平。

禅城区住宅成交情况

11月首周，禅城楼市成交冷却，成交量跌价升。

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	南庄	金茂绿岛湖	43	6416	21229
2	石湾	合景新鸿基珑景	19	2240	15953
3	祖庙	敏捷金谷	19	1795	13100
4	石湾	绿地璀璨天城	12	1707	13767
5	石湾	招商臻园	10	1314	14373
6	张槎	花曼丽舍	9	1037	13298
7	祖庙	旭辉公元	7	822	13494
8	张槎	中海凤凰熙岸	7	805	12448
9	石湾	保利碧桂园天汇	6	830	13410
10	石湾	绿城桂语兰庭	6	746	14259

备注：排名不含万科项目

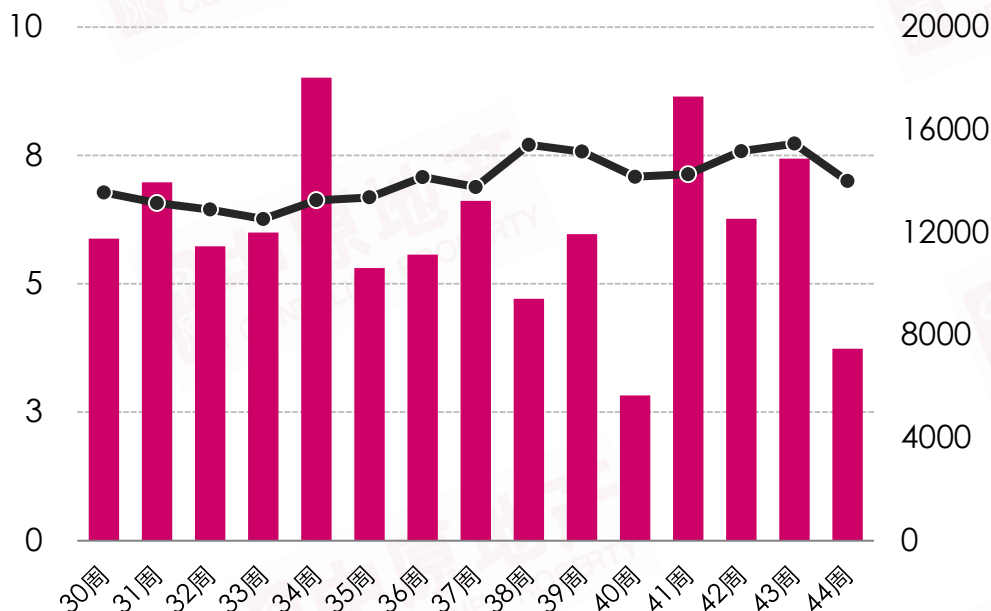
2018年第44周，禅城区住宅成交3.15万 m²，环比下跌48%；受部分高价项目网签影响，成交均价为17015元/m²，环比上涨32%。

南海区住宅成交情况

南海项目成交乏力，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	桂城	当代万国府	24	2894	19594
2	丹灶	奥园上林一品	20	1947	9997
3	桂城	保利诺丁山	18	1752	16200
4	黄岐	时代水岸	15	1649	19301
5	西樵	恒大御湖湾	18	2212	7435
6	狮山	禾粤尚德居	13	1093	4441
7	狮山	新城璟城	13	1329	14622
8	桂城	景裕豪园	12	1268	17923
9	九江	富力江湾华庭	8	1201	9177
10	松岗	海逸桃源花园	8	846	10966

备注：排名不含万科项目

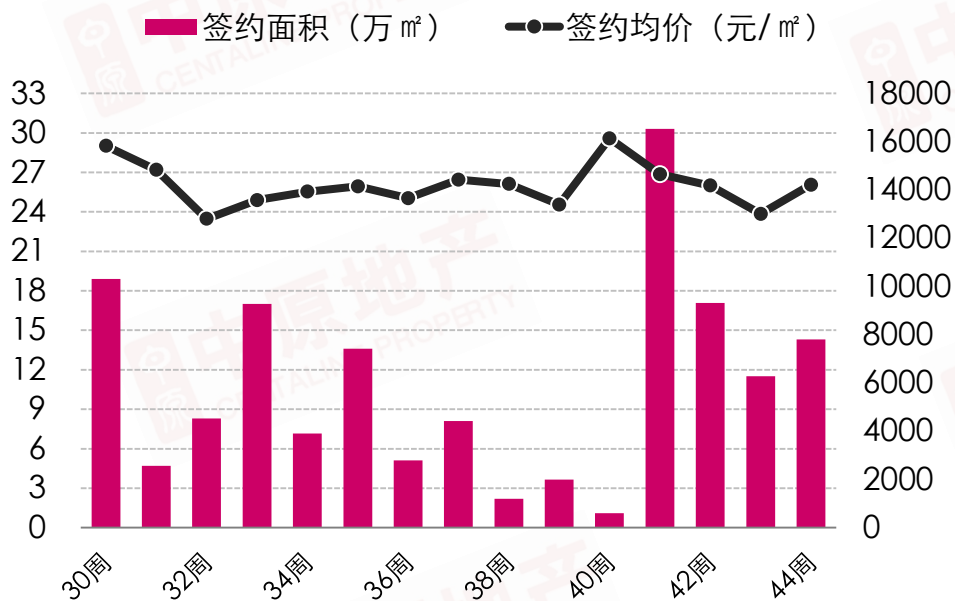
2018年第44周，南海区住宅成交3.74万 m²，环比减少50%，成交均价为14004元/ m²，环比下跌9%。

顺德区住宅成交情况

11月首周，顺德市场成交量价齐升，网签量仍为五区之首。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	乐从	碧桂园华润新城之光	154	18213	18031
2	大良	保利碧桂园悦公馆	121	16745	15884
3	伦教	中海万锦公馆	102	11553	15465
4	乐从	保利海德公园	94	13157	18906
5	大良	龙湖春江名城	83	9288	15182
6	乐从	泰禾佛山院子	76	10871	17354
7	乐从	中海新城公馆	46	5123	16204
8	北滘	美的绿城凤起兰庭	43	4894	11800
9	均安	中海雍景熙岸	30	4198	9671
10	北滘	雅居乐英伦首府	22	2607	19644

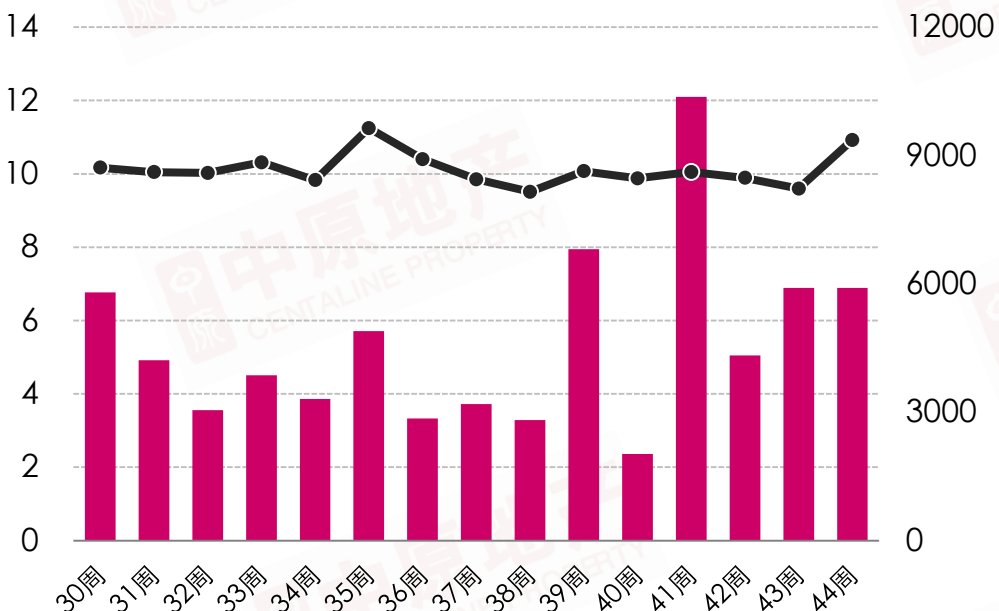
2018年第44周，顺德住宅成交14.3万㎡，环比上涨24%，成交均价为14212元/㎡，环比小幅上涨9%。

三水区住宅成交情况

11月初，三水楼市成交平稳，楼价有结构性上行。

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	西南	西南碧桂园	53	5174	8778
2	乐平	钜隆君尚花园	46	4765	7593
3	乐平	龙光玖誉府	44	4502	8358
4	西南	博雅滨江花园	33	4300	8734
5	云东海	保利云上	32	5394	13873
6	西南	时代南湾花园	30	3044	8768
7	白坭	金科华府	28	951	7488
8	乐平	龙光碧桂园悦府	26	2424	8579
9	云东海	碧桂园翡翠山	24	4302	14990
10	乐平	钜隆君玺花园	22	1846	8498

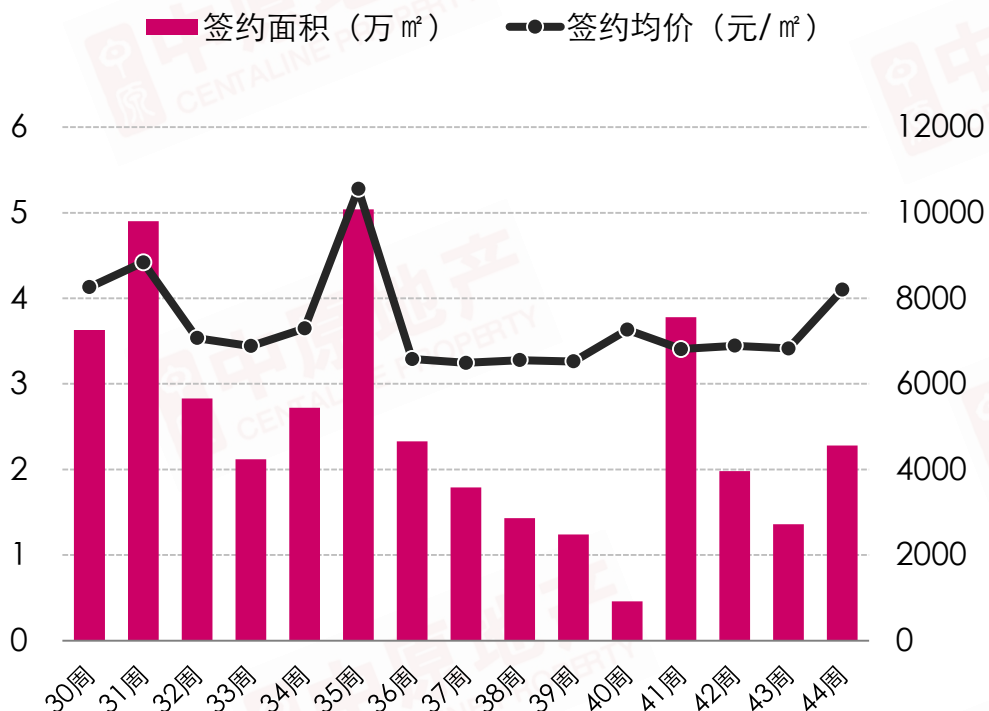
备注：排名不含万科项目

2018年第44周，三水区住宅成交6.89万 m²，与上周持平，成交均价为9364元/ m²，环比上涨14%。

高明区住宅成交情况

部分高价项目成交向好，支撑高明楼市网签量价环比升幅明显。

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	保利文玥花园	58	7790	9794
2	杨和	美的鹭湖	23	2361	8596
3	杨和	欧浦花城二期	16	1658	5964
4	杨和	云山诗意花园	12	1480	5600
5	荷城	勤天汇广场	11	1247	8978
6	荷城	国邦·御林湖花园	10	1193	9083
7	杨和	花好月园	8	727	6100
8	荷城	美的明湖花园	8	973	8867
9	荷城	君御海城	7	904	8324
10	荷城	江滨香格里拉花园	5	890	8724

2018年第44周，高明区住宅成交2.28万 m²，环比增加68%，成交均价为8202元/ m²，环比上涨20%。

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
三水大塘	宏信缤纷荟	11月3日	1栋5—9层	60	41/42/55/65公寓	带装修6500	5%
禅城祖庙	保利立方	11月3日	4栋	51	107-122	毛坯13000	31%
禅城张槎	花曼丽舍	11月4日	3栋	80	81-123	带装修16100	66%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	11月4日	晴澜28座	124	92-108	带装修11000-12000	31%

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

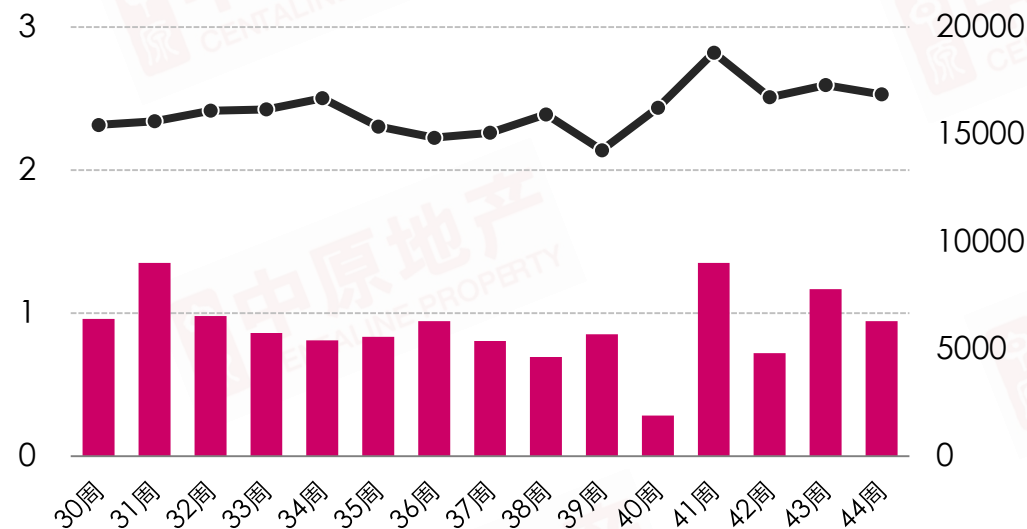
中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场成交量有所下降，绿岛湖壹号等项目是成交主力

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	南庄	绿岛湖壹号	25	1257	15529
2	张槎	绿地未来城	20	1255	9652
3	祖庙	敏捷金谷	15	766	12741
4	乐从	怡龙湾公寓	11	506	19238
5	石湾	新福港鼎峰	6	347	19271
6	乐从	中国德国港	5	449	14453
7	祖庙	旭辉公元	5	269	15147
8	祖庙	兆阳大厦	3	238	17070
9	张槎	童梦天下	3	134	17830
10	桂城	星星大厦	2	153	13254

备注：榜单不含万科项目

2018年第44周，中心城区公寓成交0.94万 m²，环比下降19%，均价为16862元/ m²，环比下降2%。

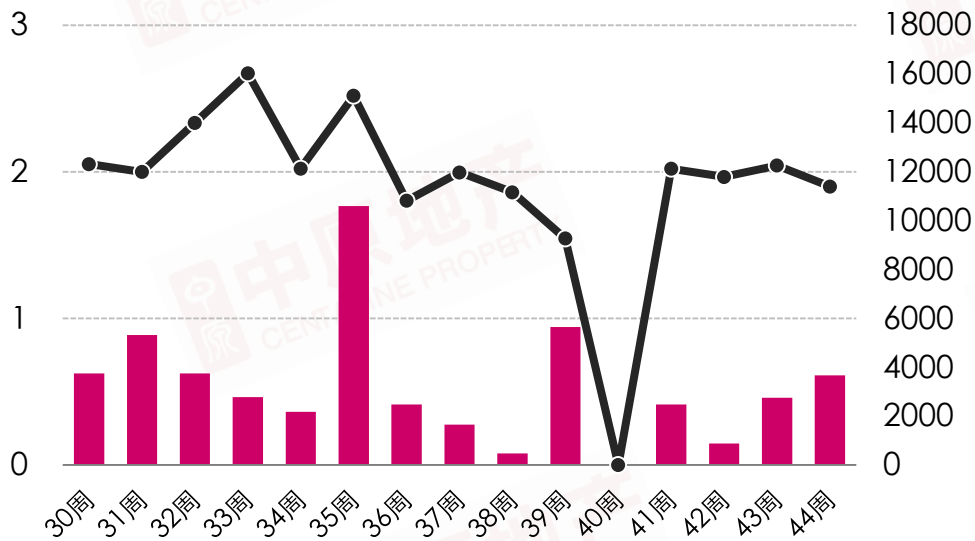
中心城区写字楼成交情况

本周中心城区写字楼市场持续反弹，招商置地中心成交位居首位

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	桂城	招商置地中心	20	1470	14756
2	乐从	信保广场	7	1086	8065
3	桂城	国际创智园	5	1219	7955
4	桂城	瀚蓝广场	5	623	14536
5	桂城	天安中心	2	245	11076
6	张槎	绿地未来城	2	385	12956
7	桂城	大正小成广场	1	443	8883
8	桂城	创越时代文化创意园	1	145	9991
9	桂城	御堡国际商务中心	1	137	16831
10	桂城	富力国际金融中心	1	244	14530

2018年第44周，中心城区写字楼市场持续反弹，成交0.61万 m²，环比上涨33%，均价为11402元/m²，环比下降7%。

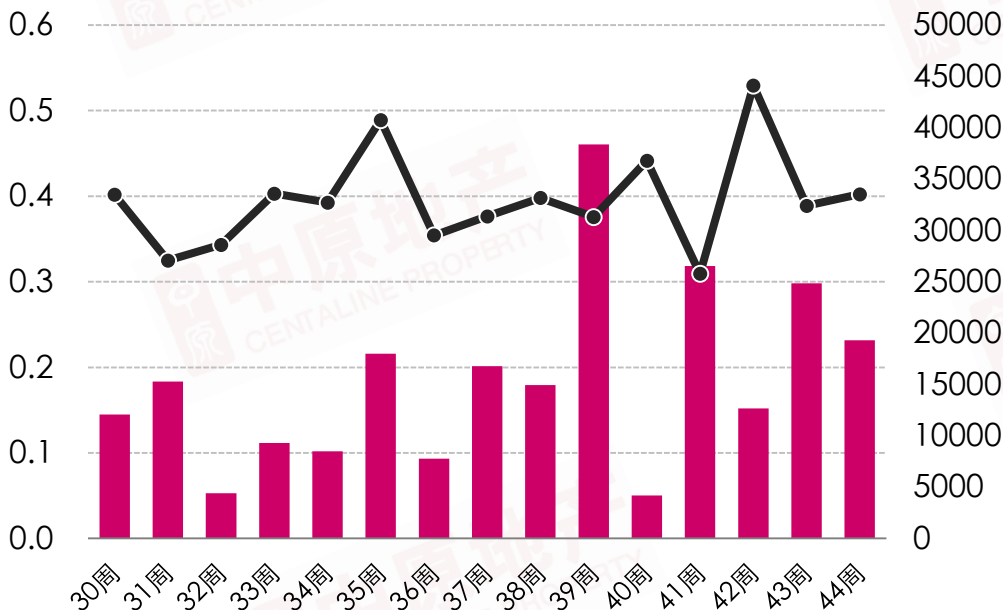
中心城区商铺成交情况

本周中心城区商铺市场成交量有所下滑，整体价格平稳

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	张槎	龙光玖龙湾	10	645	32265
2	石湾	世博广场	8	130	31330
3	桂城	中国铁建国际公馆	7	427	44067
4	南庄	融创湖滨世家	5	237	19840
5	张槎	融创望江府	3	195	18943
6	石湾	万通国际大厦	2	17	46458
7	桂城	中建灯湖领秀	1	50	16468
8	石湾	沿海馨庭	1	26	48631
9	桂城	奥园1号	1	164	53332
10	祖庙	岭南天地璟廷居	1	66	58000

备注：榜单不含万科项目

2018年第44周，中心城区商铺成交0.23万 m²，环比下降22%，均价为33519元/m²，环比上升3%。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

纯新品牌项目中海云麓公馆、远洋华远天骄开放销售中心。

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	保利碧桂园天汇	11月3日	新品认筹	开启10座登记，将推120、143、170㎡带装修三四房，售价待定
南海	国瑞华庭	11月3日	开销售中心	开销售中心
顺德	海骏达康格斯花园	11月3日	推洋房	加推17座88-114㎡三房
	金域天下	11月3日	开板房	开放212-425㎡别墅样板房
	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	11月3日	推公寓	推50-93㎡一至两房公寓，4梯25户，楼高17层，售价待定
	凯蓝滨江时光	11月3日	推洋房	加推81-106㎡毛坯三房，售价待定
	中海云麓公馆	11月3日	开销售中心	开销售中心
三水	碧桂园佛山双子星城	11月4日	产品发布会	在三水金太阳酒店举办产品发布会，推售写字楼和带装修洋房，售价待定
	远洋华远天骄	11月3日	开销售中心及板房	开放销售中心及样板房，将推出90-114㎡三四房
	万科魅力之城	11月3日	推洋房	将推80-120㎡带装修住宅，楼高34层，吹风价7888元/㎡起
	时代倾城	11月3日	推洋房	推84-118㎡三四房
	恒大珺庭	11月3日	开城市展厅	开放广州白云万达城市展厅。项目占地105523.26㎡，建筑面积约284912.80㎡，由15栋花园洋房组成。

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

