

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报（2018.6.18-2018.6.24）

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 项目营销



# 宏观资讯

Macro information

## 1 佛山集体租赁住房意见稿出炉，运营主体可申租赁住房REITs

6月19日，佛山市国土资源和城乡规划局发布《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房试行办法》。

集体租赁住房建设涵盖新建集体租赁住房、配建集体租赁住房、城中村存量集体租赁住房三种类型，建设申请主体农村集体、公有资产、租赁企业均可申请，明确了建设开发要求。建设运营主体若符合条件，可通过房地产投资信托基金（REITs）等方式进行融资，并明确保障承租人享受医疗、教育等基本公共服务的权益。

集体租赁房不得设计为独栋别墅、联排别墅等低密度住宅建筑形式；且集体租赁住房对外出租单次租期不得超过二十年，不得一次性收取一年以上租金，不得以转让或出租物业（房屋）使用权等形式变相出售。

## 2 个税起征点上调至5000元，房贷租金抵扣个税或将落地

6月19日消息，个人所得税法修正案草案已正式提请十三届全国人大常委会第三次会议审议。个税起征点由每月3500元提高至每月5000元(每年6万元)；首次增加住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除。

## 3 张槎华南科技装备产业园启动

6月20日，佛山禅城2018军民融合产业推介会暨华南科技装备（军民融合）产业园启动仪式在张槎智慧新城隆重举行。9个重点军民融合产业项目（覆盖政府、军方、研究院、企业等方面）、5个人才团队、5家重点主题园区企业签约落户张槎。

佛山市军民融合产业基地位于佛山国家高新区禅城园，地处张槎，规划总面积达3600亩，分三期建设，当日启动的华南科技装备(军民融合)产业园项目正是佛山市军民融合产业基地的二期项目。该项目位于张槎路以北，华富北路两侧，总占地面积约226亩，首期将于下个月启动建设。



## 4 大沥奇槎西片区控规发布，新增2公园+5宅地，还有望通地铁

6月19日，佛山市国土局发布《南海区大沥镇奇槎西片区控制性详细规划批后公布》。本次规划总用地面积约92公顷，其中包括城市建设用地67.66公顷。该片区将打造集居住、商业生活配套等一体的滨水综合区。该片区现村居民住宅的人口容量为3200人，预计未来新增居住人口容量约1.14万人。

## 5 南海九江控规发布，3轨道规划+新增15宗宅地+2小学

佛山市国土资源和城乡规划局发布《佛山市南海区九江镇商贸片区控制性详细规划批后公布》，规划旨在打造为九江-龙江区域性生产服务高地；九江新门户地区的宜居新城；佛山地区新兴文化旅游休闲区。规划建设用地约339.63公顷，其中居住用地约54.94公顷，占比19.33%。



## 6 打造乐商小镇产业综合服务区

佛山市国土局发布了《乐从镇北围产业区石斗涌以东片区控制性详细规划（修编）批后公布》。北围片区将定位为健康与家居、物流互融的产业集聚区兼乐商小镇宜产宜居的产业综合服务区，预计规划居住人口规模约1.2万人，就业人口总人口约6.1万人。从详细规划图来看，居住用地主要分布于规划区北部中央景观带以北，该片区还规划有从幼儿园到高中学校各一所，而中央景观带以南则主要以产业仓储用地为主。中交地产于去年9月夺得的乐从地块正好位于该片区范围内，该项目案名中雅江湾豪园，将打造28座19-25层的洋房产品，总计规划2634户。



## 7 打造玉器产业滨水主题城区，桂城平东片区控规发布

桂城平东片区NH-A-11-07管理单元控制性详细规划：片区北起永安中路，南至东平水道，西至永安南路，东至东平水道，规划总用地面积约2.86平方公里。片区将定位为以玉器产业为主导的滨水主题城区，户籍人口为5126人，外来人口1.5万人，预计未来规划新增常住人口1166人。产业方面，将依托现有的翡翠产业基础；环境方面，展现“岭南水乡”的浪漫风情；城市形态方面，采用滚动开发模式发展新片区，同时协调新区开发和旧村改造，建设“玉器文化”的城市主题地区。



## 8 华远佛山首个项目规划披露，计划建13栋住宅

华远三水地块规划披露。项目为华远在今年3月21日以总价15.53亿元 + 1.6万㎡自持租赁住房竞得，楼面价7496元/㎡，将由远洋和华远合作开发。

项目占地6.9万㎡，建筑面积28.6万㎡，其中住宅24.7万㎡，租赁住房面积1.6万㎡，设置在项目西北侧的2座；项目建设13栋住宅，整体户数达到2054户，可容纳居住总人口6572人，机动车停车位共2112个。

## 9 广佛"牵手"力争番海大桥年内动工

南海区6月20日召开2018年上半年交通、公路工作会议。政府下阶段重点工作：

- ① 深化广佛同城交通对接，力争番海大桥年内动工，加快推进碧江大桥、沉香大桥、广佛出口放射线二期等跨区域路网工程。
- ② 加快推进中心城区交通综合治理，加快推进海三路、广东省中西医结合医院、天佑片区、东小片区等“5点7线2面”共14个“短平快”重点项目。
- ③ 推进“四好农村路”建设，加大区级财政补助力度，投入资金总额约2500万元，提升农村公路管养水平。





# 土地市场

Land market



## 土地供应情况

桂城夏西推出19万 m<sup>2</sup> 优质商住地块，起拍总价高达71亿元。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
<b>南海区</b>						
2018-7-20	九江镇九江大道九江鱼苗场地段北侧	商住	62915.7	2.6	91800	5612
2018-7-20	狮山镇小塘三环西工业园区地段	商住	25000.5	2.6	46288	7121
2017-7-23	桂城街道夏西社区良溪地段	商住	193259.2	A区5.8 B区3.0 C区3.0	710000	12663
<b>高明区</b>						
2018-7-25	杨和镇三和路以南、人景路以东	工业	49819.47	3.0	2093	140
2018-7-25	更合镇经一路以东、合和大道以南	商服	42464.27	2.5	9982	940
2018-7-25	更合镇经一路以西、纬一路以北	公共设施用地	18544.31	1.0	1391	750

## 土地成交情况

金科拿下在佛山第三城，保利置业竞得伦敦教地块，碧桂园拿下北滘商服地。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
顺德区								
2018-6-19	北滘镇桃村村鸭粉大道南侧、碧海路东侧地块	商服	5493.25	3.0	3000	3870	2348	碧桂园
2018-6-22	顺德区第一人民医院（新址）东侧、新325国道以北地块	商住	22677.9	3.5	60777	76000	9575	保利置业
三水区								
2018-6-21	芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”5号	商住	100011.85	2.5	65510	76559万元 配建住房 29400 m <sup>2</sup>	3062	金科

## 土地出让预告

顺德大良广佛交界优质商住地块将于月尾到期招拍。

出让时间	地块位置	地块性质	占地 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
顺德区						
2018-6-25	容桂穗香村桂洲大道以南、伦桂路以西地块	工业	59218.88	3.0	5448	307
2018-6-28	顺德科技工业园A区中-9-1地块	商住	36818.61	3.5	48711	3780
高明区						
2018-6-27	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业用地	36059.54	3.0	1785	165
2018-6-27	荷城街道兴良路以西、恒良路以北	工业用地	3601.83	3.0	179	166



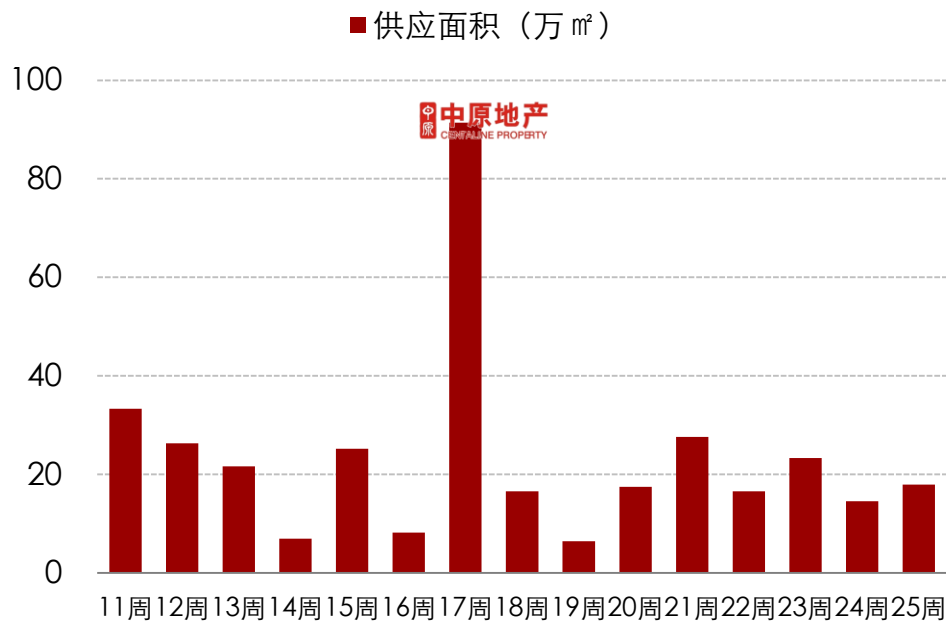
# 住宅市场

Housing market

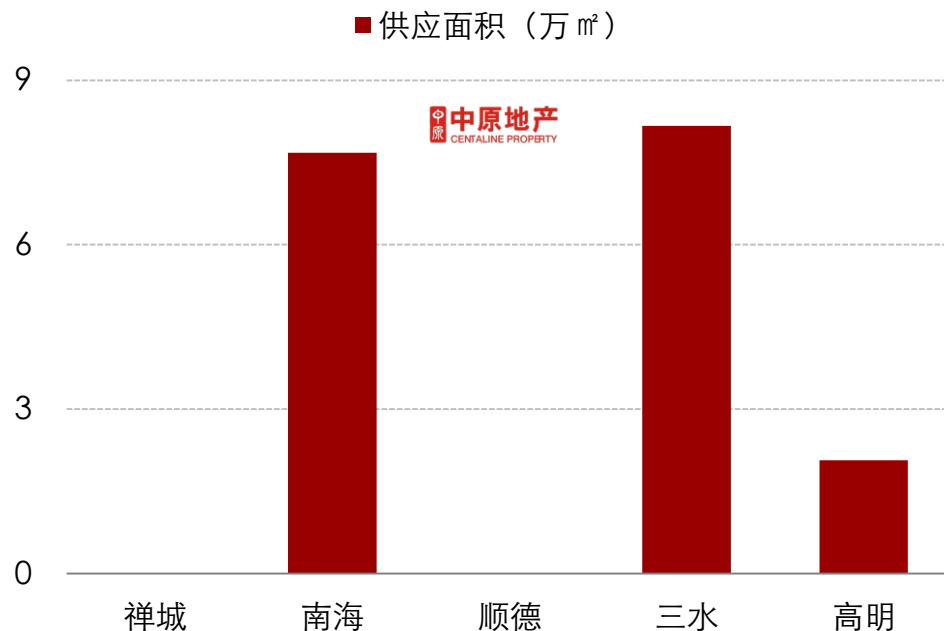
## 全市住宅供应情况

本周佛山楼市新货供应步伐略有提速，仍集中在不限购的镇街。

佛山市周度商品住宅供应走势



2018年第25周佛山五区商品住宅供应情况



2018年第25周，佛山全市新增住宅供应1581套，合计17.92万 m<sup>2</sup>，环比增加23%。本周禅城、顺德两区没有录取到有新货供应。全市新货量集中在南海、三水区，区域新增量分别有7.68、8.18万 m<sup>2</sup>，户型产品丰富，涵盖洋房及别墅产品。

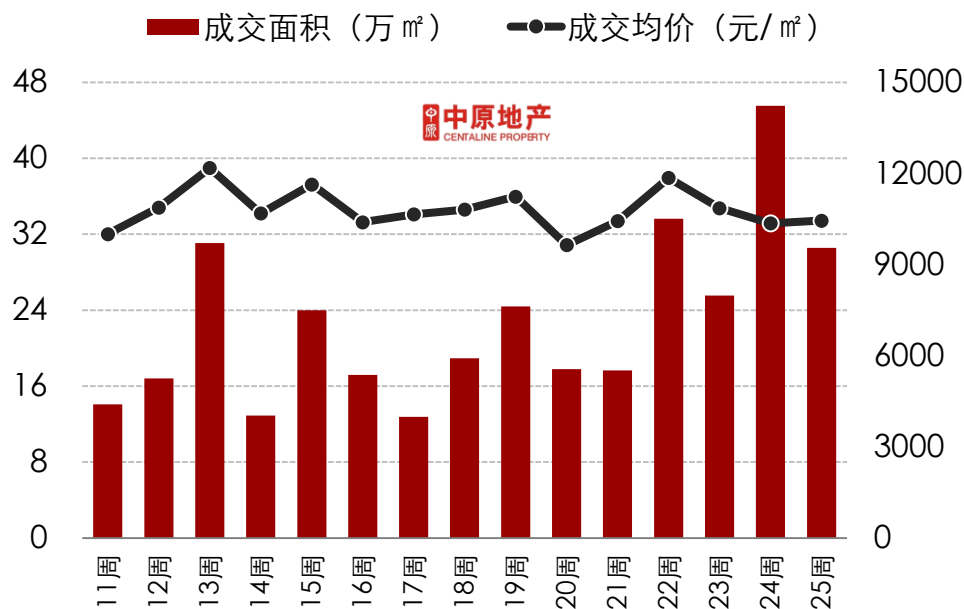
# 全市住宅供应明细

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	融创御府	2018-6-20	7座	洋房	180	18983.51	3-4房: 91-121
	恒大悦府	2018-6-20	18-19座	洋房	180	22315.5	4房: 110-133
	恒大滨江御府	2018-6-19	5栋	洋房	76	7467.76	3房: 98-99
	合生君景湾	2018-6-13	御泓轩1栋	洋房	93	14858.92	4房: 132-174
	丹灶碧桂园	2018-6-22	11号楼	洋房	93	13140.28	4房: 127-149
	南海合计					<b>622</b>	<b>76765.97</b>
三水	时代南湾	2018-6-20	4座	洋房	186	19461.18	3-4房: 94-127
	莱福花园	2018-6-20	15座	洋房	93	10404	3-4房: 98-134
		2018-6-20	16座	洋房	93	9715.75	3-4房: 98-118
	雅居乐融创三江府	2018-6-19	1-7座	洋房	256	28816.2	3-4房: 97-126
	万科心域花园	2018-6-22	4座	洋房	137	13273.52	3-4房: 90-122
	三水合计					<b>765</b>	<b>81670.65</b>
高明	欧浦花城二期	2018-6-19	二期10、11座	洋房	184	17941.38	3-4房: 89-100
	恒大山湖郡	2018-6-22	106座,110座,109座	别墅	6	1636.5	别墅: 273
		2018-6-22	124-125座	别墅	4	1167.92	别墅: 292
	高明合计					<b>194</b>	<b>20745.8</b>

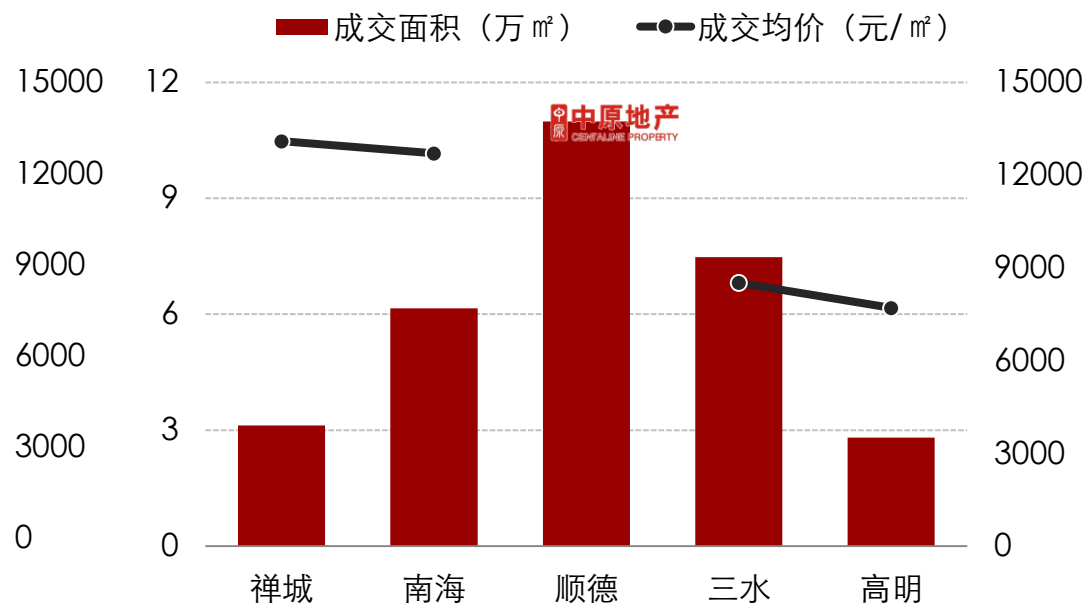
## 全市住宅成交情况

部分项目集中签约潮退却，本周佛山楼市网签量预期下跌，楼价保持平稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2018年第25周佛山五区商品住宅成交情况



2018年第25周，佛山全市住宅成交3155套，合计30.56万㎡，环比减少33%，成交均价为10445元/㎡（此为四区网签均价，顺德区并未录取到网签均价），环比微涨1%。本周除南海区保持稳量外，其余四区均有不同程度的销售下滑，顺德区网签量超10.99万㎡，位居五区首位，禅城区楼价最高，达1.31万元/㎡水平。

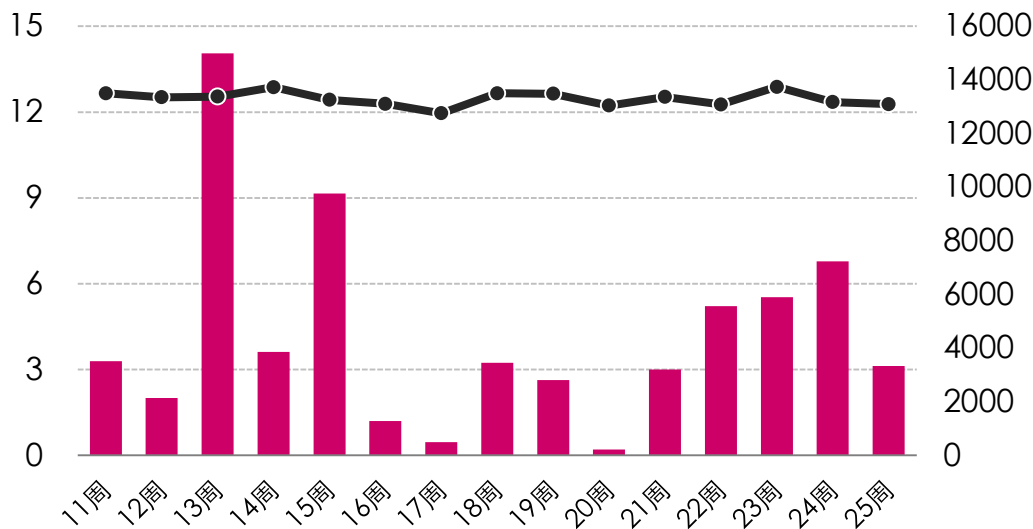
## 禅城区住宅成交情况

禅城楼市网签量跌价稳，花曼丽舍网签132套稳居榜首。

本周禅城区项目成交TOP 10

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>)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	祖庙	花曼丽舍	132	14023	12877
2	南庄	保利翡翠公馆	30	3500	12636
3	祖庙	敏捷金谷	17	1501	13260
4	祖庙	岭南天地璟廷	13	1792	13576
5	石湾	合景新鸿基泷景	11	1277	14932
6	南庄	金茂绿岛湖	11	1609	12469
7	南庄	融创湖滨世家	9	1299	12952
8	祖庙	碧桂园岭南盛世	7	1271	14357
9	南庄	绿岛湖壹号	6	1542	13082
10	祖庙	旭辉公元	4	439	13722

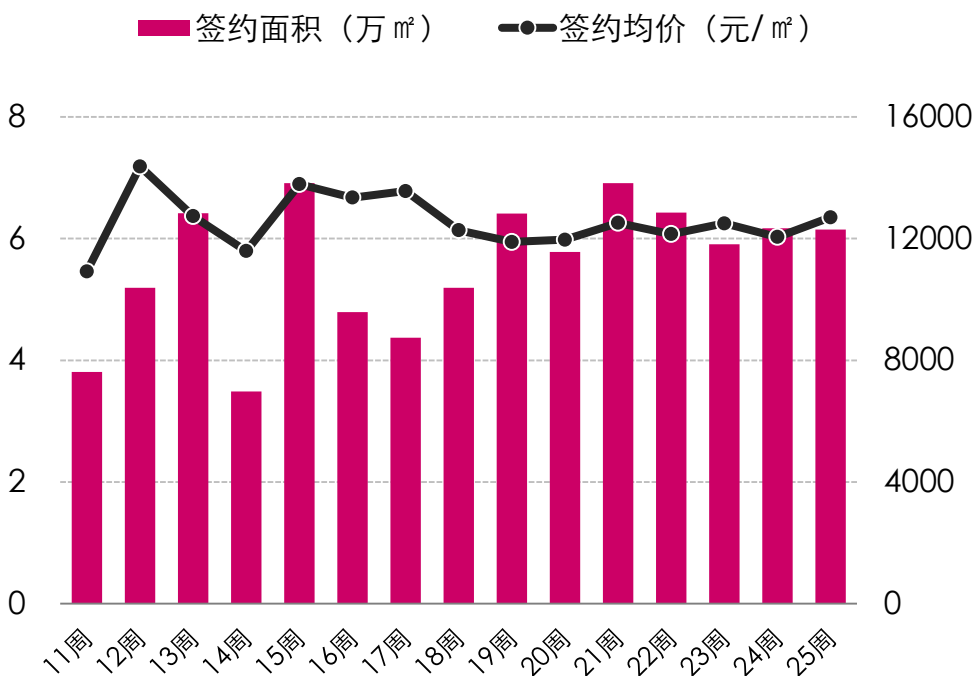
2018年第25周，禅城区住宅成交3.12万 m<sup>2</sup>，环比下跌54%，均价为13095元/ m<sup>2</sup>，环比持平；祖庙多个项目集中网签。



## 南海区住宅成交情况

南海楼市成交平稳，周度楼市成交量与上周持平，楼价上行5个百分点。

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	恒大悦府	118	14581	15049
2	狮山	新城璟城	48	4964	14448
3	罗村	光明花半里雅筑	46	4606	11129
4	松岗	海逸桃源花园	41	4607	11338
5	狮山	禾粤尚德居	35	2883	4298
6	丹灶	奥园上林一品	23	2361	9371
7	官窑	奥园观湖尚居	20	2178	6479
8	西樵	恒大御湖湾	16	2044	8749
9	西樵	江滨花园锦绣龙湾	13	1827	9596
10	九江	誉江华府	13	1679	7542

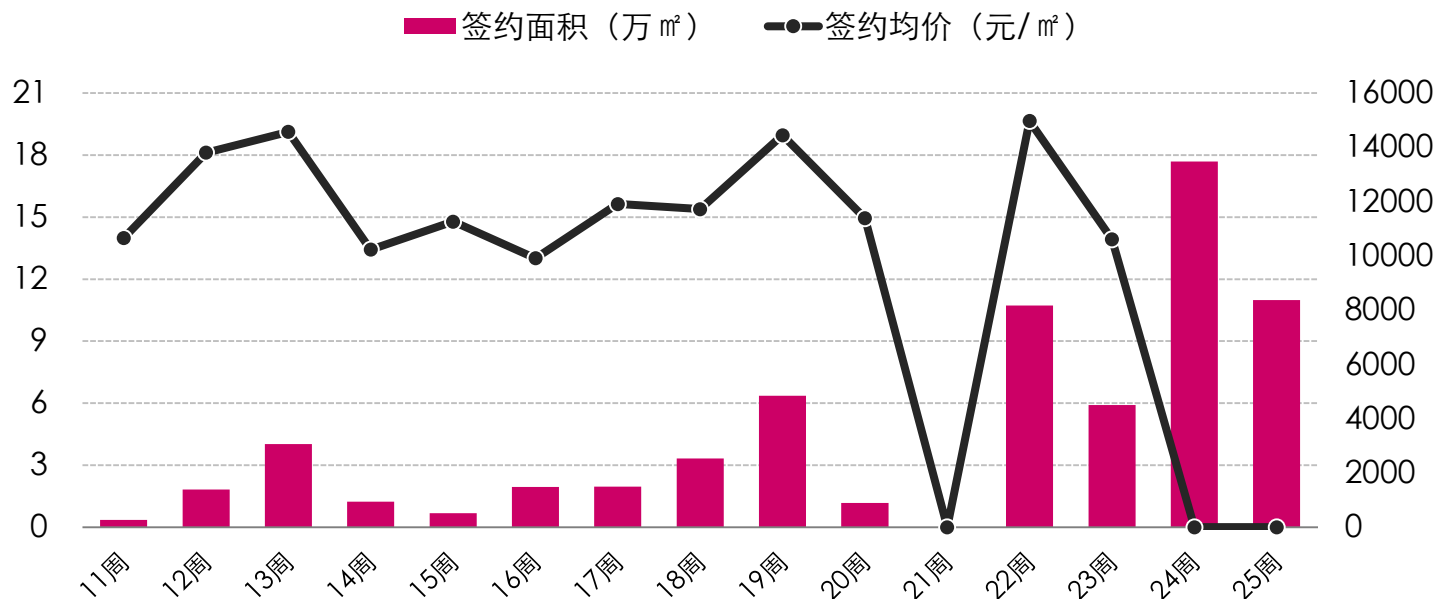
备注:个别项目价格为特殊房源网签价

2018年第25周，南海区住宅成交6.15万㎡，与上周持平，成交均价为12702元/㎡，环比上行5%。

## 顺德区住宅成交情况

网签逐渐恢复，本周顺德成交11万㎡。

顺德区周度商品住宅成交走势



备注：因网签系统问题，本周顺德区没有成交排名。

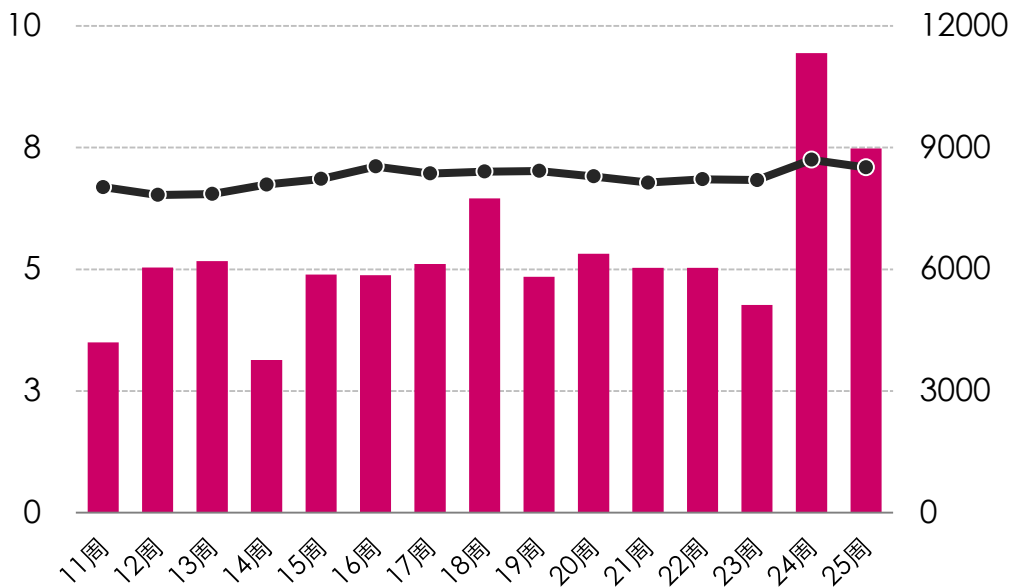
2018年第25周，顺德区住宅成交11万㎡，环比下跌38%；由于网签系统原因，本周没有成交均价公布。

## 三水区住宅成交情况

三水部分项目集中签约潮退却，楼市量跌价稳，乐平碧桂园网签124套。

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>)



本周三水区项目成交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	乐平	乐平碧桂园	124	11967	7900
2	西南	御江南	73	7336	9278
3	云东海	保利中央公园	47	5248	8860
4	西南	博雅滨江	44	6057	9500
5	西南	汇信华府	38	3114	8611
6	云东海	旭辉城	24	2834	8869
7	西南	鸿安花园	22	2290	8297
8	白坭	中昂翠屿湖	21	2015	8086
9	西南	三水冠军城	20	2085	8428
10	西南	雅居乐融创三江府	19	2103	8589

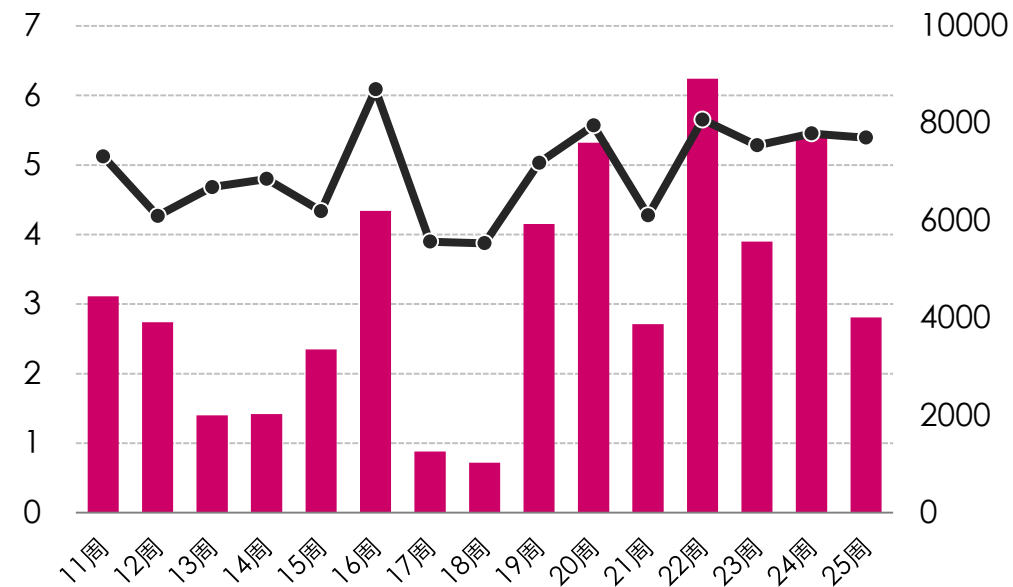
2018年第25周，三水区住宅成交7.48万 m<sup>2</sup>，环比减少21%，成交均价为8514元/ m<sup>2</sup>，环比下跌2%。

# 高明区住宅成交情况

高明楼市成交量下滑约5成，楼价保持平稳。

高明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>)



本周高明区项目成交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	荷城	美的明湖花园	47	6240	8140
2	荷城	江滨香格里拉花园	16	1991	8443
3	杨和	美的鹭湖	16	1452	5957
4	荷城	勤天汇广场	16	1638	8988
5	荷城	誉基誉憬湾	11	1254	6308
6	杨和	美的城	9	1078	5466
7	荷城	富星半岛	8	1010	5773
8	杨和	金鹭湾广场	6	427	5842
9	明城	明汇苑	5	549	5348
10	明城	恒大山湖郡	4	515	5634

2018年第25周，高明区住宅成交2.81万 m<sup>2</sup>，环比减少48%，成交均价为7704元/ m<sup>2</sup>，环比微跌1%。

## 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	祖庙	朝安碧桂园	27	1214	19123
2	桂城	京华广场	22	1400	15427
3	桂城	海伦堡爱Park	11	419	17352
4	祖庙	旭辉公元	10	432	13258
5	石湾	卓远广场	5	161	13835
6	南庄	圣德嘉园	4	382	11223
7	张槎	绿地小平墅	4	312	9494
8	桂城	御堡国际商务中心	3	176	12071
9	祖庙	兆阳O立方	3	174	19511
10	桂城	德高信中央大道	2	132	18577

备注：顺德因官网变迁停止项目数据更新

## 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	桂城	天安中心	11	1518	12273
2	祖庙	禅城绿地金融中心	4	767	15925
3	桂城	富力国际金融中心	1	181	16989
4	桂城	创越时代文化创意园	1	72	13134
5	桂城	国际创智园	1	220	6903
6					
7					
8					
9					
10					

备注：本周排名只有前5，顺德因官网变迁停止项目数据更新

## 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	桂城	保利诺丁山	3	125	35516
2	桂城	富力国际金融中心	3	296	47740
3	祖庙	星星凯旋国际	1	60	30769
4	桂城	时代廊桥	1	60	40189
5	桂城	依岸康堤花园	1	80	29438
6	桂城	第壹时区	1	125	26181
7	桂城	保利星座	1	69	8000
8	祖庙	碧桂园岭南盛世	1	59	43342
9					
10					

备注：本周排名只有前8，顺德因官网变迁停止项目数据更新

## 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
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	6月23日	晴澜26座	126	97、118	带装修15500	80%
三水西南	雅居乐融创三江府	6月23日	1、7座	256	97-126	带装修10500-11500	100%



04  
PART FOUR

# 项目营销

Project marketing

## 重点项目营销活动

6月下旬，佛山11个项目有营销活动，其中三个为纯新项目。

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	世茂望樾	6月23日	开放美墅馆	开放广佛首创的“ARTechnology白科技美墅馆”
南海	融创御府	6月23日	加推洋房	加推90-120㎡洋房
顺德	碧桂园珑景	6月23日	开板房	开放1座全新板房，在售1、2号楼89-125㎡带装修三四房，均价13500元/㎡
	伦教碧桂园	6月23日	推车位	开售御府一期地下产权车位。在售建面123-159江景洋房，均价16000元/㎡
	碧桂园凤凰湾	6月23日	加推洋房	加推【弘美晴澜府】94-118㎡洋房
	康格斯花园	6月23日	加推洋房	加推86-120㎡
三水	雅居乐融创三江府	6月23日	加推洋房	加推二期95-110㎡带装修洋房，售价11000-12000元/㎡
	碧桂园·佛山双子星城	6月23日	开城市展厅	在三水广场北门开放城市展厅，项目预计下半年入市
	碧桂园奥斯汀	6月23日	开板房	开放35-44㎡复式公寓板房
高明	绿地拾野川	6月23日	开放销售中心	开放销售中心，首批推95㎡的带装修院墅
	恒大山湖郡	6月23日	推别墅	加推133-219㎡全新花谷带装修叠墅，8800元/㎡起；同步在售1栋108-132㎡带装修三四房，7500元/㎡起



**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)

