

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2020.1.6-2020.1.12）

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



宏观资讯

Macro information

1 2019年全年CPI同比上涨2.9%

1月9日，国家统计局发布2019年12月全国居民消费价格指数（CPI）。数据显示，2019年全年，全国居民消费价格比上年上涨2.9%；2019年12月份，全国居民消费价格同比上涨4.5%，环比持平。其中，衣着、居住、生活用品及服务价格分别上涨0.8%、0.5%和0.4%。

2 四大房企巨头年终数据全部出炉，前三门槛提至6000亿

随着碧桂园2019年权益销售额的披露，四大房企巨头年终数据已全部出炉，在此前融创昙花一现月度超过万科后，“碧万恒融”成为最终2019年房企销售榜前四强，且排位座次未发生变化。截至2019年末，四家龙头房企全口径销售额均已突破5500亿元，三甲的门槛更是提至6000亿元。

3 官宣：10800亿！佛山2019年GDP首破万亿 同比增长6.8%

1月9日，中共佛山市委十二届九次全会召开。会上，2019年佛山发展成绩单正式出炉，创下“六个第一”，其中，2019年全年GDP预计达10800亿元，同比增长6.8%左右。至此，佛山成功跻身万亿俱乐部，也成为了广东省继广州、深圳之后第3座GDP超过万亿元的城市。回顾佛山2018年GDP达9935.88亿元，增长6.3%，彼时距离万亿仅一步之遥。

4 海逸竞得桂城夏南一工业区改造项目前期整理权

1月9日，南海区政府网发布了《桂城街道夏南一社区夏南一股份经济合作联合社海五路南侧工业区土地前期整理项目结果公告》，公告显示，佛山市海逸城市更新置业开发有限公司以“50%增值收益奖励比例”竞得了地块的前期整理权。

地块位于佛山市南海区桂城街海五路以南地段，土地整理面积约100.84亩，可出让面积约50004.86平方米，折合约75亩（以下简称出让地块），规划用地性质为：城镇住宅用地；出让地块容积率3.0。最终的出让面积按规划部门出具最终的规划条件为准。

5 时代保利华南佛山再牵手，拟共同开发城北12万㎡宅地

1月7日，从禅城区政府网站获悉，该项目拟由保利华南与时代中国共同合作开发。根据禅城工业路南侧、货站路东侧地块的用地规划许可批前公示，该项目占地逾12万㎡，申请单位为佛山市禅城区正华置业有限公司，经查得，该公司的背后股东即为保利华南和时代中国，占股比例均为50%。换言之，该项目将由保利华南和时代中国共同开发。

该地块由保利华南于去年9月以总价423676万元斩获，跻身佛山土地总价纪录前十，折合楼面地价约10989元/㎡，而该地块的前期整理人正是时代中国，也曾出现过该地块的土拍现场。

6 无人报价，西樵西岸旅游产业园逾9千㎡商地流拍

1月7日，位于西樵西岸旅游产业园的近万㎡商业用地因无人报价而流拍，地块原起拍价2097.596万，折合起拍楼面价至少6640元/㎡。网拍宗地总占地面积9025.8㎡，土地性质为国有，土地用途为批发零售用地，容积率介于0.1-0.5之间，土地使用权终止日期为2053年2月18日，即剩余年限33.4年。

7 二挂流拍，顺德均安逾2.1万㎡闲置商住地依然无人问津

1月8日，顺德均安的逾2.1万㎡法拍地的第二次拍卖再度因逾期无人报价宣告流拍，此番二次拍卖起拍价已然下调了2926万元，折合起拍楼面价1930元/㎡。该地块位于佛山市顺德区均安镇华丰路2号地，土地证号为顺府国用（2005）第0900746号，土地自用面积21655.1㎡，土地用途为城镇住宅用地兼容商服用地，性质为国有出让，土地使用权剩余年限53.49年。

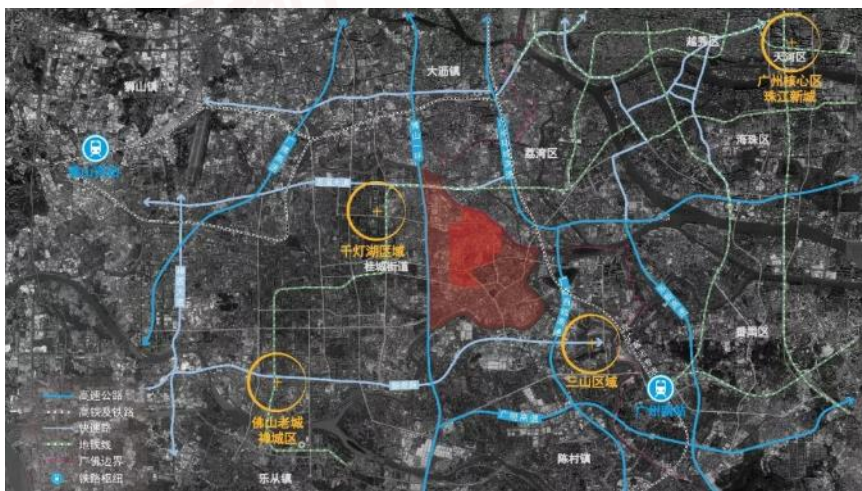
8 高明入选广东省首批全域旅游示范区，成为全市首个上榜地区

广东省文化和旅游厅日前公布首批广东省全域旅游示范区名单，高明区名列其中，成为全市首个入选地区。坐拥大地园林化景观特质的高明，在大湾区里拥有生态比较优势。2016年11月，高明成功申报成为广东省首批32家省级全域旅游示范区创建单位之一，正式启动全域旅游示范区创建工作。

9 映月新城规划蓝图首曝光

1月7日，桂城映月新城规划发布及推介大会在映月湖公园举行。本次推介会以“新都心·大未来”为主题，首次发布映月新城规划蓝图，同时开展映月新城营商环境推介，系统介绍该片区未来发展规划。重点内容如下：

- ✓ **映月新城面积**：21.9k m²，核心区5.38 k m²。
- ✓ **映月新城定位**：广佛高质量融合发展的创新城区。
- ✓ **映月新城重点推介项目**：映月新城慢行系统、滨河景观带、南海儿童公园（平洲公园）、一环景观提升项目、平洲二中扩建工程、映月五小扩建工程、新平洲中心小学工程、映月文化中心工程等。
- ✓ **村级工业园改造项目**：平南“合记围”、“沙基围”、“五福围上间”村级工业园改造提升项目、机械广场项目等。



映月湖片区位置图

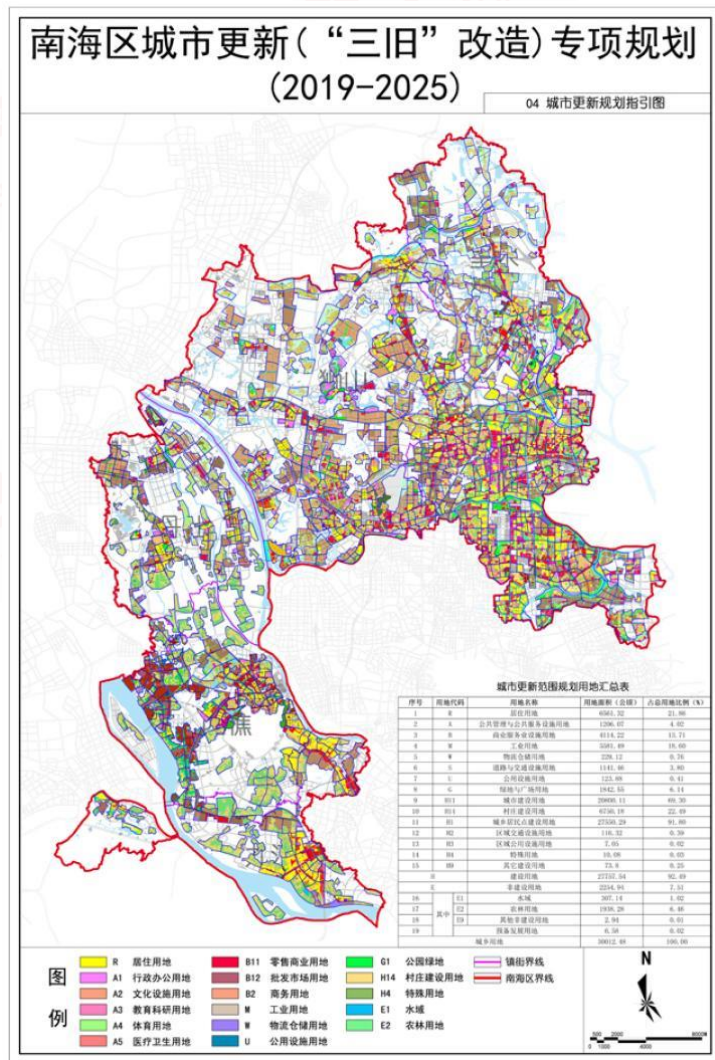


映月湖片区规划图

10 南海未来5年城市更新规划：将重点推进这26个片区，涉地3亿㎡

日前，南海区政府网站披露了《南海区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2019-2025）》。

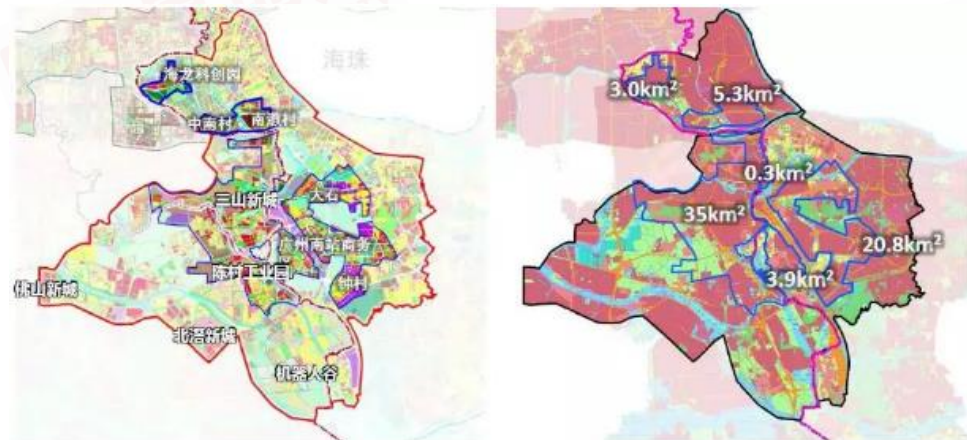
- ✓ **改造规模**：南海区2019-2025年总改造规模约为3亿㎡，其中拆除重建类更新用地规模1.5亿㎡，非拆除重建类更新用地规模1.5亿㎡。而这之中，又包含桂城、大沥、里水各663万㎡，狮山442万㎡，西樵240万㎡，以及九江、丹灶各181万㎡。
- ✓ **更新结构**：南海东部将形成“两脊一带、三区一片五组团”的城市更新结构，总共划定约56.9KM²的近期城市更新重点区域；南海中部形成“三城一轴两带多园区”的城市更新结构，总共划定约88万㎡万公顷的近期城市更新重点区域；南海西部形成“两脊一带、两城两区多点”的城市更新结构，总共划定约228万㎡的近期城市更新重点区域。
- ✓ **重点片区**：桂城的广东金融高新区和三龙湾综合集聚创新片区，大沥的大沥创新区，里水的大冲工业园片区、里水大道片区、金峰洲片区和东部工业园区，以及狮山的西站枢纽站片区、博爱新城片等8大片区。此外，西樵、丹灶和九江也各有多个片区被列为城市更新重点片区。



11 广佛交界划定5大片区要大开发，涉及佛山多个区

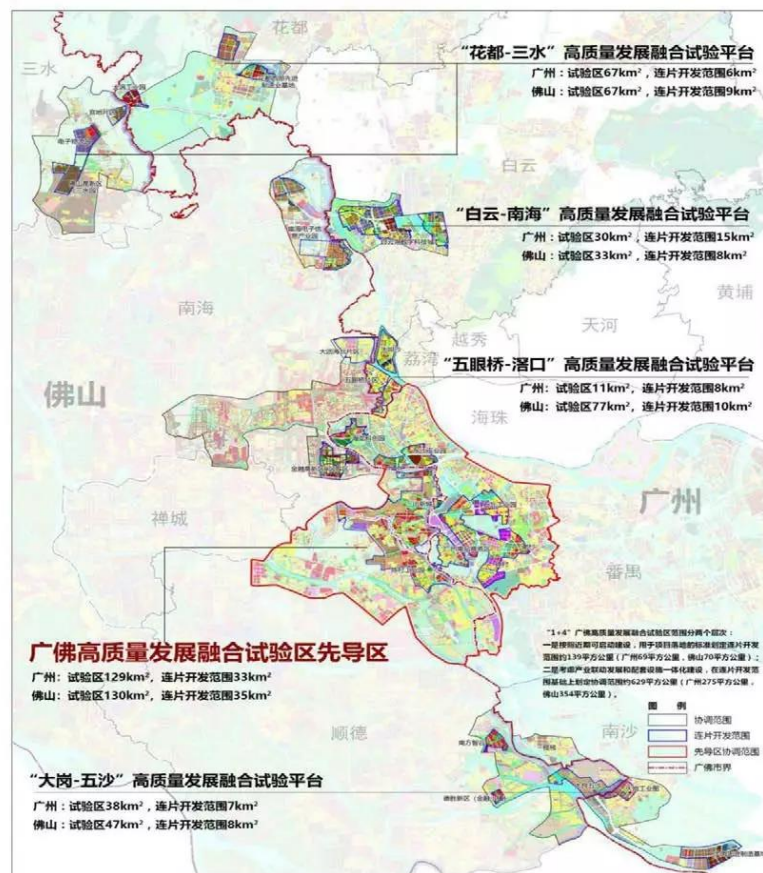
1月8日，广州市番禺区发展和改革局对《广佛高质量发展融合试验区先导区建设方案》进行公开招标采购，其中提出，广佛拟在两市边界五个片区，共建协调范围为629km²的“1+4”广佛高质量发展融合试验区，连片开发范围约139km²。

广佛共建“1+4”高质量发展融合试验区，其中的“4”是指五眼桥-滘口、大岗-五沙、白云-南海、花都-三水片区。而“1+4”中的“1”是指“广州南站—三龙湾—荔湾海龙”先导区，该试验区范围约259km²，其中广州约129km²，佛山约130km²，连片开发范围35km²。



“广州南站—三龙湾—荔湾海龙”先导区

“1+4”广佛高质量发展融合试验区 建议范围





土地市场

Land market

土地供应情况

北溆坤洲拟转让约4.2万方宅地，毗邻博智林机器人谷。

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/㎡)
2月7日	北溆镇碧江社区居民委员会坤洲八九十间地大吉围地地块	三水区 商住	41966.58	2.5	99671	9500

土地成交情况

佛山2020年原首拍商住地因供地计划调整，终止出让。

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
1月8日	荷城街道沧江南路以北、明华路以东	商住	40728.77	2.5	26269			撤牌，停拍

土地出让预告

大沥黄岐紧挨时代水岸3.6万^m²商住地将于1月17日到期招拍。

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						
1月17日	大沥镇黄岐泌冲沿江路地段	商住	36313.49	2.5	84600	10008
高明区						
1月15日	荷城街道高明大道以北、泰和路以南	商住	3855.51	2.5	2500	2594



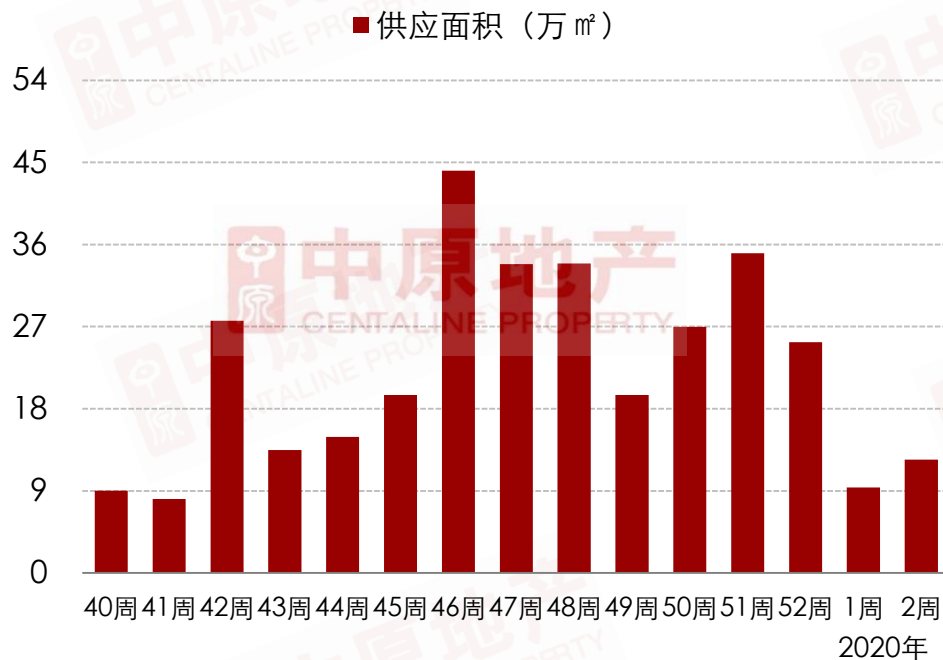
住宅市场

Housing market

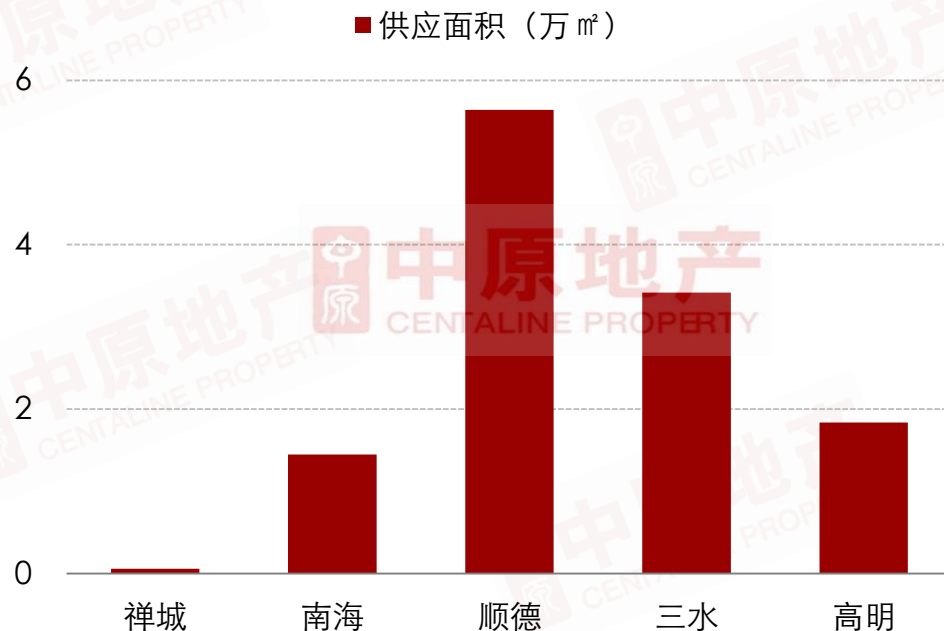
全市住宅供应情况

2020年第二周，佛山全市有1198套、12.41万 m^2 新房源入市。

佛山市周度商品住宅供应走势



2020年第2周佛山五区商品住宅供应情况



2020年第2周，全市有9个项目预售证获批，新增住宅供应1198套，合计12.41万 m^2 ，环比增加33%。本周五区均有新货入市，其中顺德区新货供应量最大，约有5.64万 m^2 ，金茂碧桂园正荣府、碧桂园凤凰湾、藏珑华府三个项目纷纷获取新货预售证，禅城南庄绿岛湖金茂花园、高明美的鹭湖两项目有别墅新产品面市。

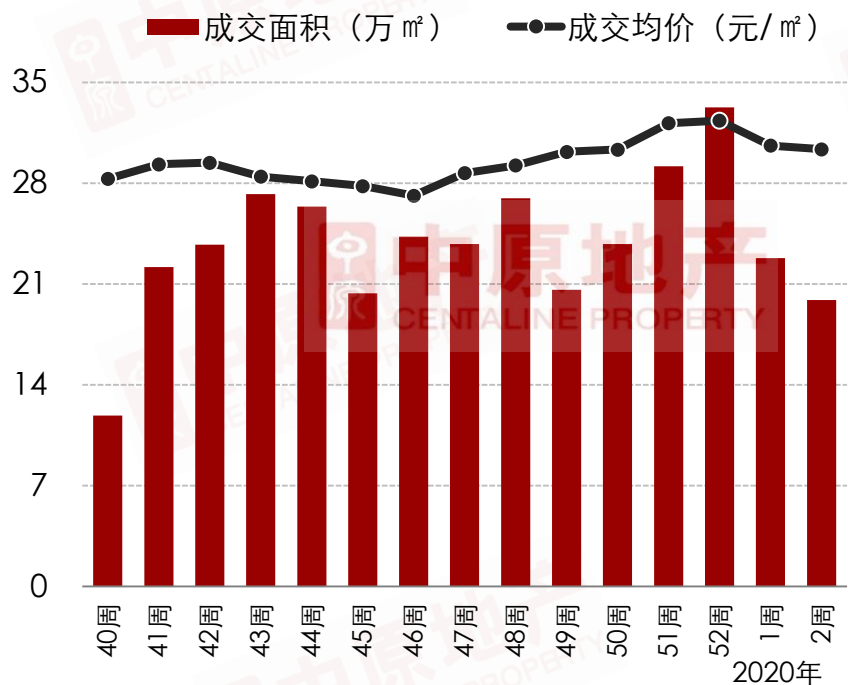
全市住宅供应明细

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	绿岛湖金茂花园	2020/1/7	2区二十七座 2区四十一座	别墅	2	591.87	243/348
	禅城合计				2	591.87	
南海	龙光天曜	2020-01-10	5栋	洋房	145	14465.78	92/99/109
	南海合计				145	14465.78	
顺德	藏珑华府	2020/1/8	14栋	洋房	124	13931.41	97/126
		2020/1/8	19栋	洋房	120	13486.15	97/126
	碧桂园凤凰湾凤怡苑	2020-01-10	18栋	洋房	174	15587.51	89/90
	金茂碧桂园正荣府	2020-01-10	15座	洋房	121	13396.06	99/122
	顺德合计				539	56401.13	
三水	恒大郦湖城	2020-01-10	41座	洋房	232	19829.67	85/86
	保利中央公园	2020-01-06	31座	洋房	156	14400.36	90/97
	三水合计				388	34230.03	
高明	鑫苑城	2020-01-08	15、16座	洋房	64	8184.64	128
	美的鹭湖	2020-01-08	——	别墅	60	10236.68	——
	高明合计				124	18421.32	

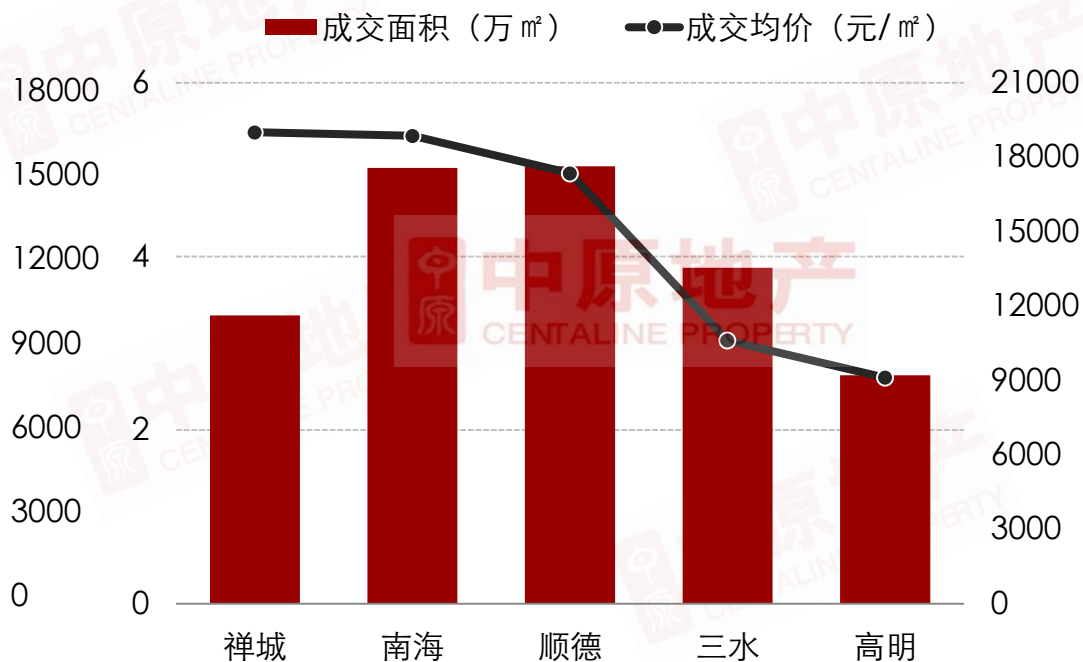
全市住宅成交情况

2020年开年首两周，佛山楼市略显平静，网签量持续下跌，楼价整体保持平稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2020年第2周佛山五区商品住宅成交情况



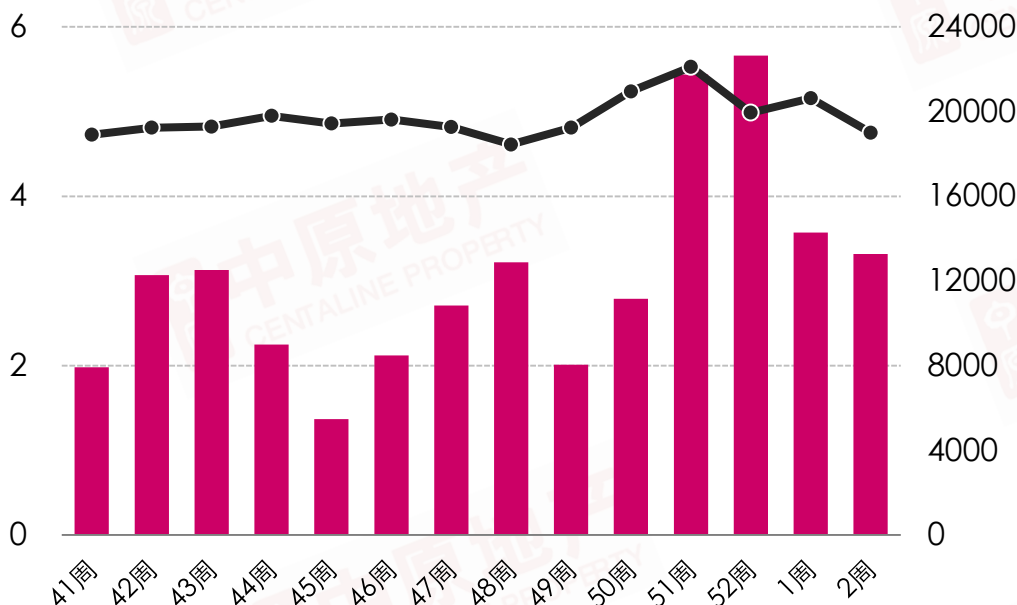
2020年第2周，佛山全市住宅成交1796套，合计19.88万㎡，环比减少13%，成交均价为15612元/㎡，环比微跌1%。禅城、南海、顺德三区楼市均有不同程度的销售下滑，其中顺德、南海两区成交量均达5万㎡，暂居五区榜首，三水、高明两区楼市网签量则有所回升。禅城区楼价下跌幅度最大，达8个百分点，但仍处区域最高楼价。

禅城区住宅成交情况

2020年第二周，禅城楼市成交降温，网签量价齐跌。

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)



禅城区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	南庄	绿岛檀悦花园	60	6687	17148
2	石湾	新福港鼎峰	42	4928	14876
3	石湾	合景新鸿基珑景	36	4106	21241
4	祖庙	碧桂园岭南盛世	32	3257	24398
5	祖庙	融创滨江首府	32	3137	17738 在售约19500
6	石湾	龙光天阙	12	1231	23792
7	张槎	招商岸芷汀兰	10	985	15289
8	南庄	金地海逸悦江台	9	889	12940
9	南庄	保利中交大都汇	7	833	18070
10	石湾	文华郦苑	7	718	22752

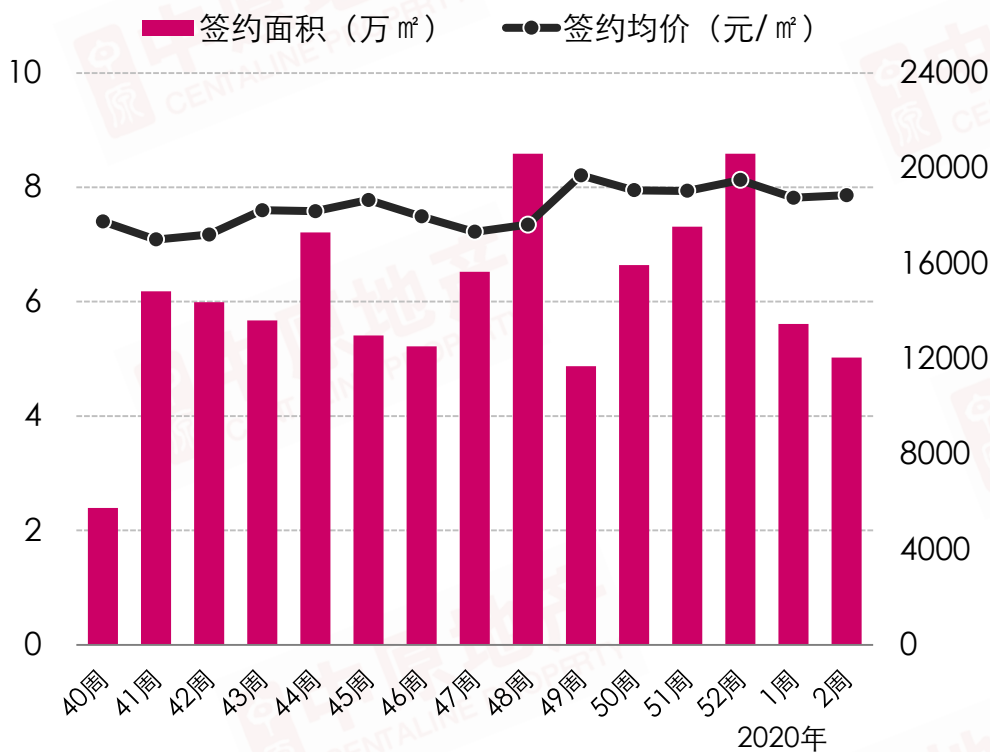
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准

2020年第2周，禅城区住宅成交3.32万 m²，环比小幅下跌7%，成交均价为19008元/m²，环比下跌8%。

南海区住宅成交情况

2020年首两周，南海楼市网签量持续下跌，楼价整体保持维稳。

南海区周度商品住宅成交走势



南海区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	大沥	时代招商天禧	63	6234	18036
2	狮山	保利茉莉公馆	18	2137	17236
3	狮山	新城璟城	18	2084	15566
4	大沥	时代水岸尚苑	17	1977	26653
5	里水	时代家	14	1298	20557
6	大沥	时代天韵	13	1521	28031
7	桂城	保利天悦	12	1581	37784
8	狮山	广佛新世界	12	1457	21453
9	里水	宏宇天御江畔	12	1255	18954
10	九江	碧桂园君临壹品	11	1354	11332

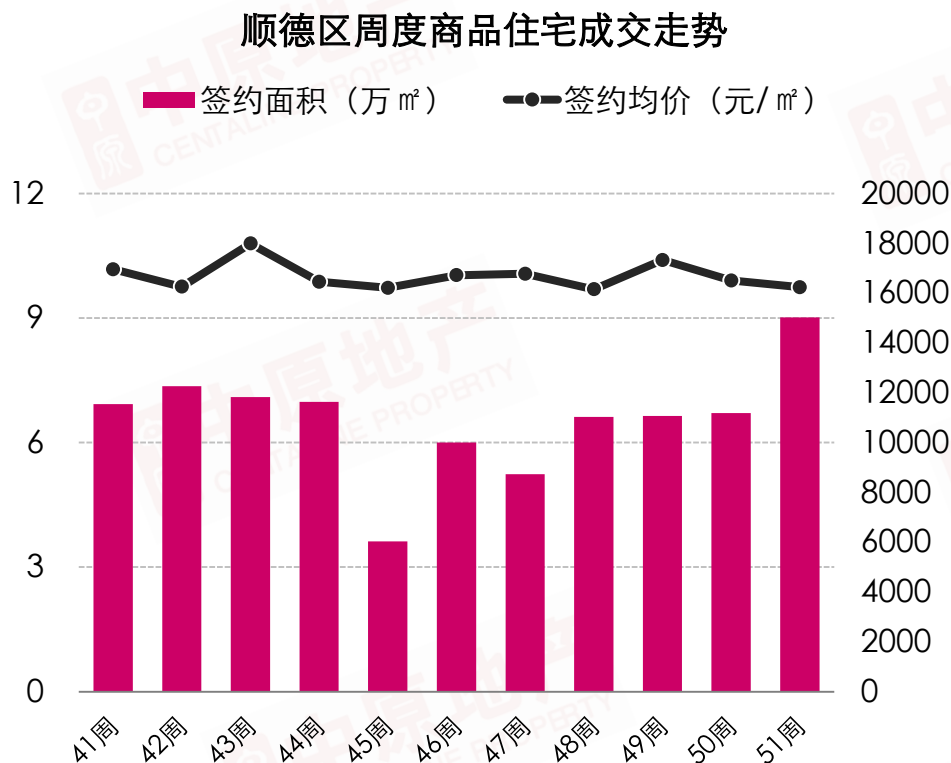
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准；排名不含万科项目。

2020年第2周，南海区住宅成交5.02万 m²，环比减少11%，成交均价为18867元/ m²，环比微涨1%。

顺德区住宅成交情况

2020年第2周，顺德楼市成交遇冷，网签量跌价升。

顺德区项目成交TOP 10



排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	乐从	金茂碧桂园正荣府	48	5090	16911
2	容桂	颐安灏景湾	28	3222	15000
3	容桂	碧桂园凤凰湾	26	2691	13656
4	大良	龙光天瀛	23	2819	22585
5	乐从	华润置地悦里	23	2739	22422
6	伦教	保利中央公园	19	2188	16818
7	北滘	合景天銮	12	1387	20691
8	勒流	嘉禹豪庭	12	1096	11989
9	北滘	美的领贤公馆	11	979	18983
10	大良	华侨城天鹅堡	10	1412	20202

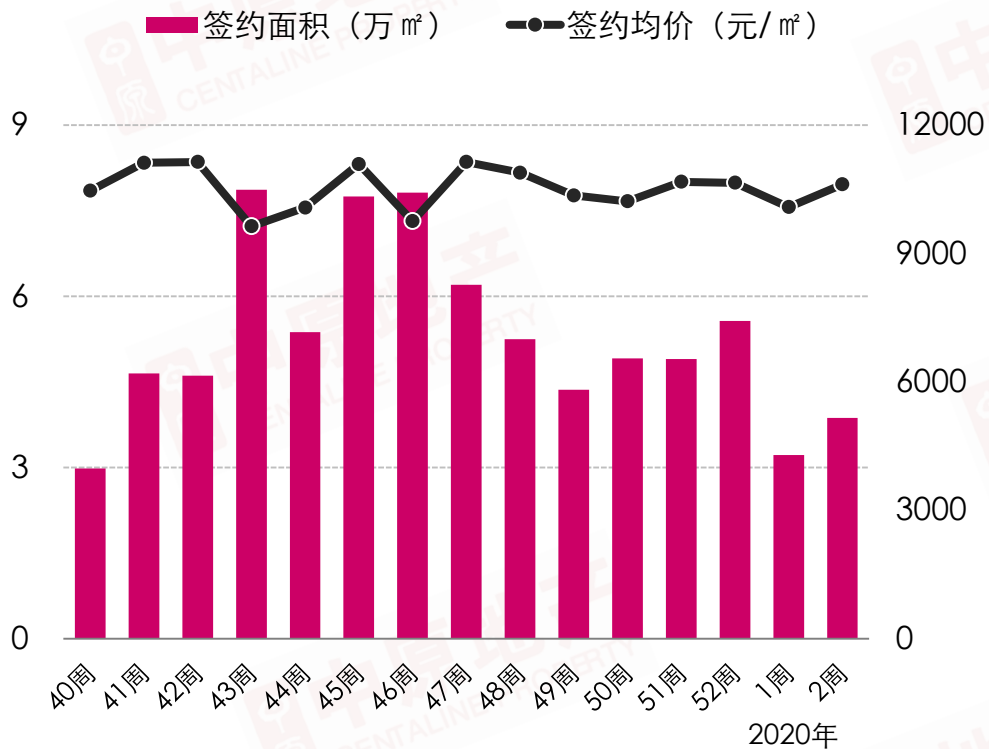
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准；

2020年第2周，顺德住宅成交5.04万 m²，环比下跌40%，成交均价为17357元/m²，环比上涨14%。

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量价略有回温，谊泰豪苑网签78套。

三水区周度商品住宅成交走势



三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	云东海	谊泰豪苑	78	8118	备案11169 在售10000
2	大塘	时代倾城	34	3873	8641
3	南山	时代云图	34	3320	7087
4	云东海	旭辉江山	31	3255	12099
5	西南	欧雅右岸春天	31	3122	11561
6	乐平	龙光玖誉府	28	2796	11027
7	西南	时代南湾花园	19	2418	12334
8	西南	常乐府	17	1638	13872
9	芦苞	金科集美山水	16	1468	8439
10	西南	观景豪园	9	950	11162

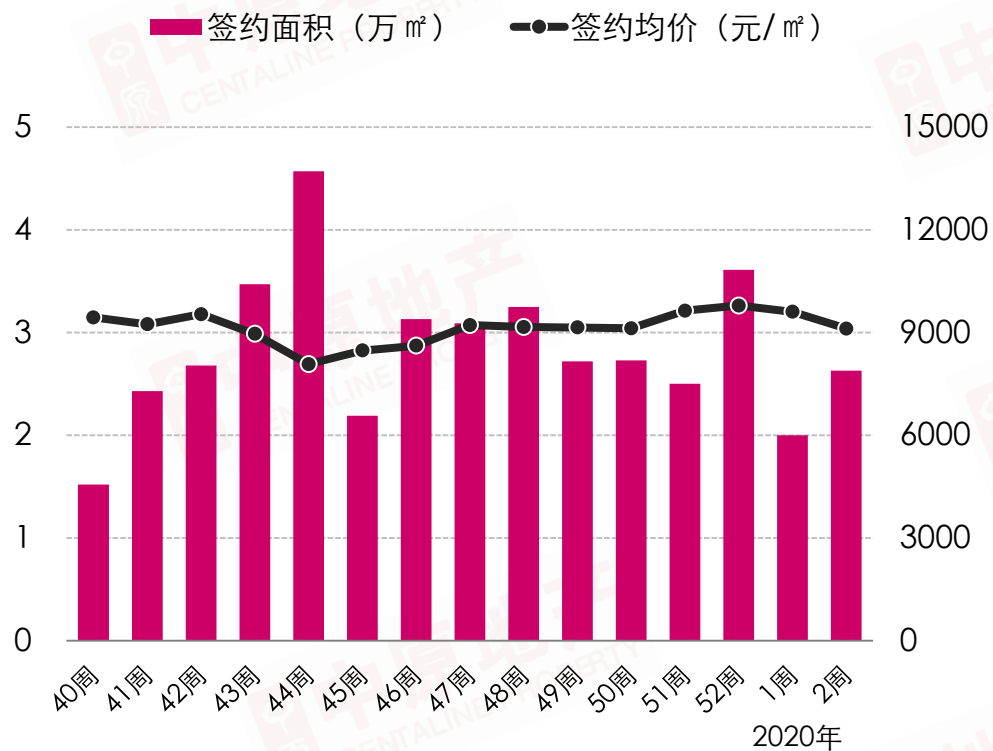
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第2周，三水区住宅成交3.87万 m²，环比增加20%，成交均价为10617元/ m²，环比上涨5%。

高明区住宅成交情况

高明楼市成交量略有回暖，受部分中低价项目网签影响，楼价有下行调整。

高明区周度商品住宅成交走势



高明区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	荷城	恒大西江天悦	51	5103	7716
2	荷城	东山佳园	20	1897	9800
3	荷城	盈泰广场	13	916	7765
4	荷城	江滨香格里拉花园	10	1253	9623
5	荷城	金骏广场	10	1004	8019
6	杨和	佛山美的城	9	1098	7622
7	荷城	卓越金科集美江湾	9	913	9055
8	荷城	誉基誉憬湾	8	807	8574
9	明城	恒大滨江左岸	7	704	8471
10	更合	绿地拾野川	6	765	18080

备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准，排名不含万科项目

2020年第2周，高明区住宅成交2.63万㎡，环比增加32%，成交均价为9116元/㎡，环比下跌5%。

04
PART FOUR

商业市场

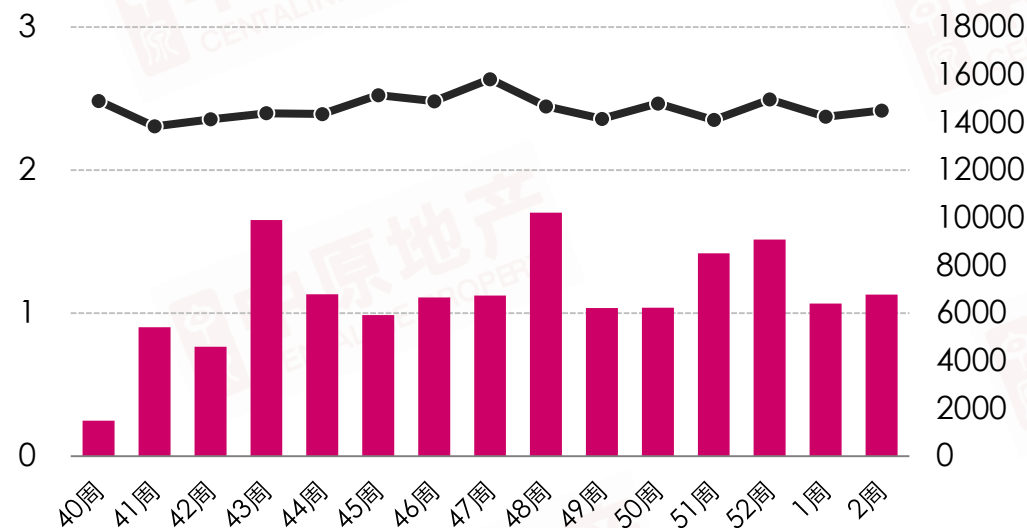
Commercial market

中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场有所回暖，量价齐涨。

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)



本周中心城区商业公寓项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/ m ²)
1	桂城	第壹时区	58	4842	13870
2	桂城	千灯湖C+	25	981	15808
3	石湾	鸿翔芮丽国际	21	949	16215
4	石湾	泮景花园	21	905	14953
5	石湾	盈天广场	13	537	13632
6	乐从	物联创智谷	13	495	10394
7	张槎	童梦天下	11	524	16605
8	石湾	绿地璀璨天城	9	331	16228
9	桂城	海伦堡爱Park	9	434	14591
10	祖庙	越秀岭南隽庭	6	254	14305

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；以上价格为网签均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第2周，中心城区公寓成交1.13万 m²，环比上升6%，均价为14498元/ m²，环比上升2%。

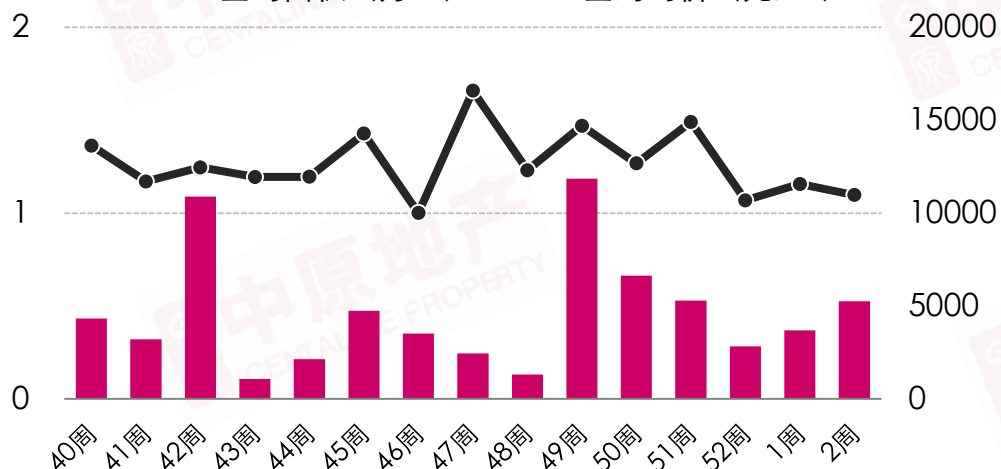
中心城区写字楼成交情况

年初中心城区写字楼市场签约量持续上升，价格则横盘调整。

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	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签均价 (元/m ²)
1	乐从	物联创智谷	30	2537	10489
2	桂城	新凯广场	24	2038	11839
3	乐从	信保广场	1	149	10063
4	桂城	创越时代文化创意园	1	136	12809
5	祖庙	禅城绿地金融中心	1	102	11249
6	桂城	国际创智园	1	290	8557

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，本周排行只有前6名，故不显示；以上价格为网签均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

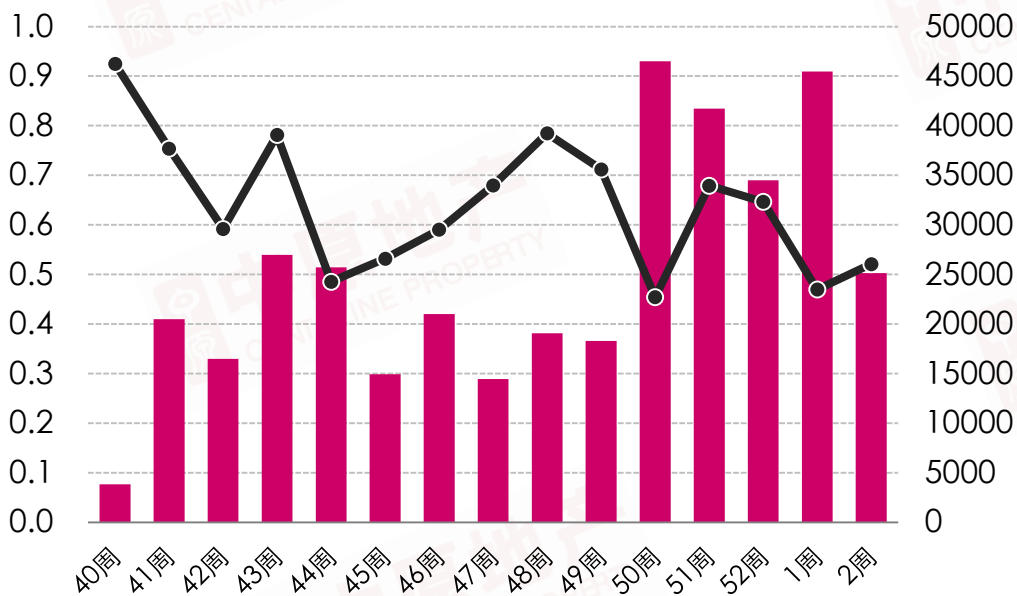
2020年第2周，中心城区写字楼成交0.53万 m²，环比上升42%，均价为10969元/m²，环比下降5%。

中心城区商铺成交情况

经过年初首周网签高峰后，本周中心城区商铺市场缩量调整，价格触底反弹。

中心城区周度商铺成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ●— 签约均价 (元/㎡)



本周中心城区商铺项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
1	祖庙	敏捷金谷国际	23	1326	15026
2	祖庙	花曼丽舍	7	592	23976
3	祖庙	禅城绿地金融中心	4	228	35232
4	桂城	中建灯湖领秀	3	196	66823
5	石湾	嘉俊华苑	3	226	20000
6	石湾	绿地璀璨天城	2	574	26087
7	祖庙	星星凯旋国际	2	107	21964
8	张槎	绿地未来城	2	253	14833
9	石湾	世博广场	2	100	23320
10	张槎	碧桂园世纪滨江	2	139	20000

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；以上价格为网签均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

2020年第2周，中心城区商铺成交0.5万㎡，环比下降45%，均价为26042元/㎡，环比上升11%。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

据不完全统计，佛山本周仅3盘有营销动作

区域	楼盘名称	营销节点	产品 (m ²)
禅城	金茂绿岛湖	预计1月11日开放全新实体板房	129-180
南海	佳兆业E立方	预计1月11日开销售中心	35-55
高明	美的观澜府	预计1月11日开放京铂城展厅	—

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商现场营销节奏为准。



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1602-1606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

