

### 佛山房地产市场周报 (2019.11.18-2019.11.24)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品





- ■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



### 市场资讯

#### 1 央行宣布房贷基准利率下调5个基点

11月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2019年11月20日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为4.15%,5年期以上LPR为4.80%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

#### 2 10月70城房价涨幅回落

近日,国家统计局公布的数据显示,10月份,70个大中城市商品住宅销售价格涨幅稳中有落,商品住宅销售价格上涨的城市数量继续减少,下降的城市数量持续增加。专家分析,在"房住不炒"定位下,各地深入落实房地产调控"一城一策",房地产市场进一步趋稳。

#### 3 全球城市经济竞争力百强榜出炉,佛山排名较去年提升9位,位列世界第84

11月12日,中国社会科学院(财经院)与联合国人居署共同发布《全球城市竞争力报告2019-2020: 跨入城市的世界300年变局》。在这份极具含金量的全球榜单中,佛山榜上有名。在全球城市经济竞争力200强中,中国有39个城市上榜,佛山排名全国第17,世界第84,排名较去年提升9位。

#### 4 广东制造业500强出炉

近日,2019广东省制造业发展年会暨广东制造业500强企业峰会在广州举行,发布了《2019年广东制造业500强企业研究报告》。

- ✓ 第一梯队:深圳(115家)、广州(81家)、东莞(73家)、佛山(65家)
- ✓ 第二梯队:中山(38家)、惠州(28家)、肇庆(26家)、珠海(20家)、江门(14家)、清远(12家)。
- ✓ 第三梯队: 汕头、梅州、河源等11个城市, 上榜企业数量均在10家以下。



### 市场资讯

#### 5 禅城出台农村集体旧厂房旧物业改造土地前期整理人操作指引

近日,《佛山市禅城区农村集体旧厂房旧物业改造土地前期整理人操作指引》正式印发实施。新实施的《操作指引》共有9条细则,进一步完善了农村集体旧厂房旧物业土地前期整理人的引入和退出机制,规范了土地前期整理人的选定方式、选取流程等,

进一步规范操作指引,推动中心城区城市更新。

#### 6 工业互联网大湾区基地签约落户佛山西站

11月20日上午,在2019中国安全产业大会开幕式现场,互联网龙头企业腾讯与佛山市南海区人民政府成功签约,腾讯副总裁徐翊鸣参加签约。双方将在佛山西站枢纽新城共同建设腾讯工业互联网粤港澳大湾区基地,并将建设**占地面积约200亩、投资总额约50亿元的腾讯(佛山)工业互联网生态产业园**。

#### 7 顺德均安逾2.1万㎡闲置商住地将迎法拍

位于顺德区均安的一宗逾2.1万㎡商住地即将迎来司法拍卖,起拍价14631万,折合起拍楼面价2413元/㎡,拟于12月17日10时至12月18日10时迎来网拍。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,土地使用权终止日期为2072年2月3日,即剩余年限53.49年。地块容积率不高于2.8,建筑密度不高于40%,绿化率不低于30%,建筑层高5-7层,建筑限高24米。该地块的原权属人为佛山市盈富投资有限公司,经查得,该公司曾于2017年因金融借款合同纠纷问题进行土地抵押,抵押地块涵盖了本次法拍地块在内的共计6宗地,其中,顺德区均安镇华丰路1-1、1-2、1-3、1-4号地块已由融创代偿3.8亿多元欠款斩获,现命名融创滨江粤府,将打造21栋住宅+7栋商业。



### 市场资讯

### 8 鹏瑞大良首子备案名鹏瑞皓玥湾花园,于11月20日上午奠基

鹏瑞地产大良首个项目备案名为鹏瑞皓玥湾花园,将打造27栋住宅楼。鹏瑞皓玥湾花园总占地面积88546.22㎡,总计容建面221365.55㎡,其中住宅206390.55㎡,商业11477㎡,涵盖返还住宅24600㎡和商业1万㎡,预计可容纳744户。项目将由10栋高层住宅和17栋多层住宅组成。其中,5栋为返还住宅;10-27栋楼高4层,不排除打造叠墅产品的可能。11月20日上午,位于大良德胜河畔的佛山鹏瑞皓玥湾项目正式奠基,预计于明年三季度入市,将打造别墅及高层洋房产品。据介绍,本项目将主打改善型产品,涵盖建面约230㎡大户型高层洋房,以及40余套建面约300方以上的别墅产品。



#### 9 广银集团三水新城项目将建3栋住宅,房源总计464套

从三水区政府网站获悉,广银·海云台将建3栋高层住宅楼,总计将提供464套住宅。广银·海云台总占地面积25754.4㎡,总计容建面46357.92㎡,其中住宅计容面积44494.08㎡,商业计容1237.73㎡,总计住宅464套。

#### 10 恒大高明再添新项目,最快本月底开放售楼部

近日,位于高明富湾的恒大西江天悦开放外展点,预计将于本月底开放销售中心。该项目原为清泉湾花园,开发商为佛山市高明区乐怡居房地产有限公司。该公司成立于2005年,近年来经历多次股权变更后,现由恒大珠三角公司和合凡资产控股的企业100%持有。根据今年3月公布的清泉湾规划方案,恒大西江天悦占地面积35741.78㎡,总建筑面积101181.49㎡,容积率2.2,建筑密度17.82%,绿地率35.00%。项目共规划有8栋住宅,楼高21-23层,共计662户。





# 土地市场 Land market



## 土地供应情况

绿岛湖3.7万㎡商住地再度挂牌,降价3.85亿元、剔除商业地;大良东部新城挂牌4.67万㎡商住地8065元/㎡起拍;广三铁路三水站旧址推出小型商服地,全部自持。

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				
12月25日	科海路北侧、湖田路东侧	商住	37568.46	2.5	73259	7800
		顺德区	BRTY			
12月19日	大良街道德民东路以南、环湖路以北地块	商住	46719.47	3.0	113038	8065
		三水区				
12月20日	西南街道和睦一巷北侧地块一	商服用地	7042.38	1.5	1900	1799



# 土地成交情况

### 听音湖片区优质商住地多家房企参与竞拍,最终中骏7029元/㎡拿下。

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					
11月18日	桂城街道泰山路西侧、广珠西线东侧、贵广高铁以南、环岛南路北侧 地段	商住	178079.76	PROPERTY 2.7	480815	终止	出让,停拍	
11月21日	西樵听音湖片区樵韵路南侧、武鸿 路东侧	商住	44381.04	2.5	66600	77990	7029	中骏
			顺德区					
11月18日	龙江镇世埠居委会文华路夹角地块	商住	11949.63	A⊠2.53	17920	无人	竞拍,流拍	
11月18日	龙江镇世埠居委会文华路夹角地块 二	商住	10159.64	3.0	17087	终止	出让,停拍	



# 土地出让预告

### 里水金沙洲草场旧改地、三水西南小型商住地将于11月28日到期招拍。

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/㎡)			
南海区									
11月28日	里水镇草场居委会地段	商住	32937.45	3.0	107058	11641			
© CEN顺德区 PROPERTY									
11月28日	西南街道塘福路1号地块一	商住	9475.82	3.2	16212	5347			



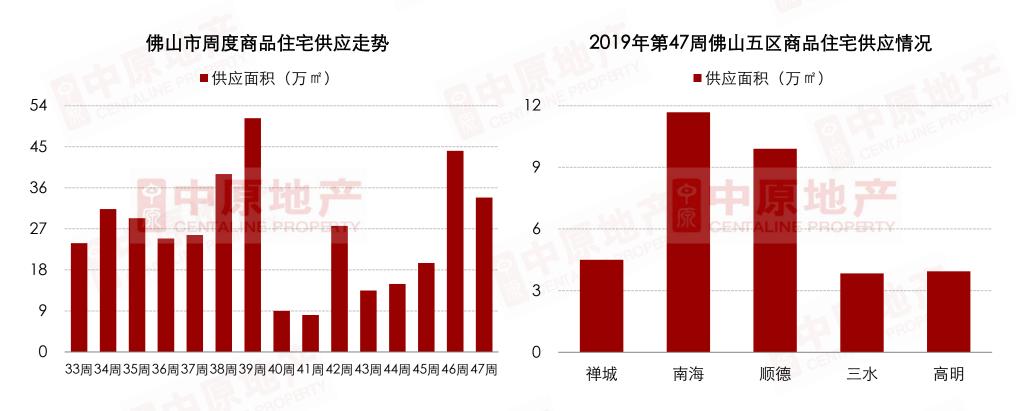
# 住宅市场

Housing market



### 全市住宅供应情况

### 本周佛山全市有3042套、33万㎡新房源入市,五区均有新产品面市。



2019年第47周,全市有20个项目预售证获批,新增住宅供应3042套,合计33.86万㎡,环比下降23%。本周全市五区均有新产品入市,南海区新货供应量约有11.7万㎡,暂居五区首位,多个新盘、次新盘拿取新货预售证,顺德区新增量约有10万㎡,位于第二位。



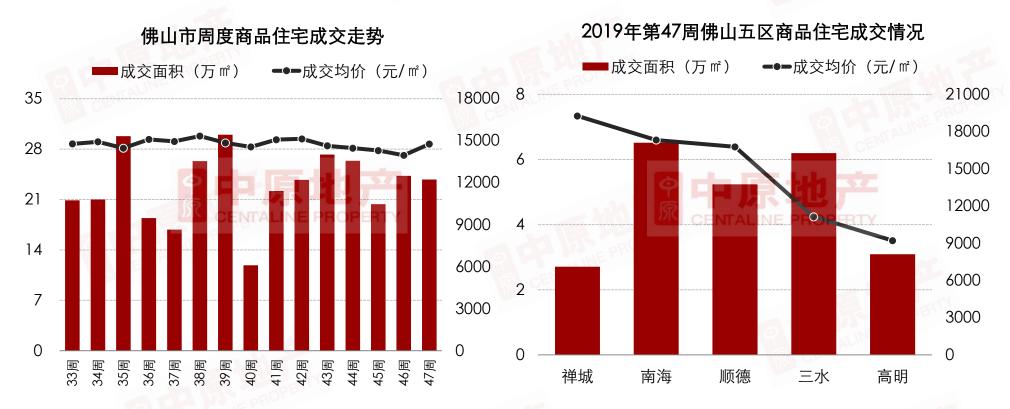
# 全市住宅供应明细

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(㎡)
	招商岸芷汀兰	2019/11/21	二座	洋房	184	18117.18	3-4房: 93/110
禅城	保利水木芳华	2019/11/20	十二座	洋房	148	14309.07	3-4房: 86/95/98/100/108
1年以	童梦广场	2019/11/22	21号五座	洋房	111	12568.22	3-4房: 99/106/119/136
	禅城合计					44994.47	
	保利天悦	2019/11/21	5栋	洋房	112	23642.08	4房: 188/229
9141	TALINE	2019/11/21	6栋	洋房	168	22160.17	4房: 123/125/146
IR OF	金域悦澜苑	2019/11/21	7座	洋房	165	15595.8	3-4房: 89/91/121
NA PARTIES	时代太平熙园	2019/11/21	1栋	洋房	52	5806.84	3-4房: 96/127
南海	恒大悦府	2019/11/21	28座	洋房	120	13654.8	3-4房: 102/127
	首创禧瑞花园	2019/11/22	6座	洋房	60	6604.92	3-4房: 85/124/128
	龙光天曜	2019/11/22	1栋	洋房	145	14568.44	3-4房: 99/111
		2019/11/22	3栋	洋房	145	14773.47	3-4房: 98/113
	南海合计					116806.5	
	诚湾悦府	2019/11/21	6栋,7栋,8栋,5栋	洋房	136	14369.92	3-4房: 100/103/113
	华润悦里公馆	2019/11/21	11栋	洋房	160	16928.81	3-4房: 94/122/125
1/198	吉币亭庇	2019/11/22	14栋	洋房	92	9291.15	3-4房: 90/98/126
顺德	嘉禹豪庭	2019/11/22	15栋	洋房	92	9099.03	3-4房: 89/97/119
	龙光玖龙郡	2019/11/22	4栋	洋房	84	8087.16	3-4房: 89/96/110
	凯茵花园	2019/11/21	8座,9座,11座	洋房	365	41234.98	3-4房: 91/106/111/161
		顺德合计			929	99011.05	ENTAL
	云涧花园	2019/11/21	124座	洋房	71	6459.24	3-4房: 86/97
三水	博雅滨江花园	2019/11/21	14座	洋房	264	31981.62	3-4房: 113/129
	BILLINEPP	三水合计			335	38440.86	
	敏捷三和府	2019/11/20	6座	洋房	96	10066.08	3-4房: 94/104/128
	清荃湾花园	2019/11/15	2座	洋房	88	10190.18	3-4房: 108/124
高明	万科中骏金域西江	2019/11/15	6座	洋房	60	5426.4	3-4房: 90/91
ſ	翡翠西江	2019/11/22	5座	洋房	124	13708.82	3-4房: 96/125
Ī		高明合计	CENI		368	39391.48	CENIA



### 全市住宅成交情况

### 11月中下旬,佛山楼市网签量整体保持高稳,成交楼价略有上行调整。



2019年第47周,佛山全市住宅成交2070套,合计23.76万㎡,环比减少2%,成交均价为14758元/㎡,环比上涨6%。南海、三水两区成交量均超6万㎡,暂居五区首两位,禅城、南海两区网签量增幅明显,三水区本周部分高价项目网签向好,支撑楼价环比上涨14个百分点,高明区楼价上涨7%,顺德区楼价保持平稳,禅城、南海两区楼价略有下跌。



### 禅城区住宅成交情况

### 47周, 禅城楼市成交量上涨, 楼价保持高稳。

#### 禅城区周度商品住宅成交走势



#### 禅城区项目成交TOP 10

_						
	排 名	镇 街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
000	1	南庄	美的时光	48	4768	15018
<i>,</i> 00	2	南庄	绿岛檀悦花园	37	4417	18657
000	3	南庄	金地海逸悦江	22	2251	14663
000	4	南庄	金茂绿岛湖	16	2426	19075
200	5	南庄	保利翡翠公馆	J 13 L	1368	17290
000	6	石湾	新福港鼎峰	ALINE PROF	1990	24382
00	7	石湾	合景新鸿基泷景	10	1224	19407
00	8	石湾	文华郦苑	10	1106	21872
,0	9	石湾	绿城桂语兰庭	8	1059	29387
	10	祖庙	龙光天阙	7	1075	24035

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

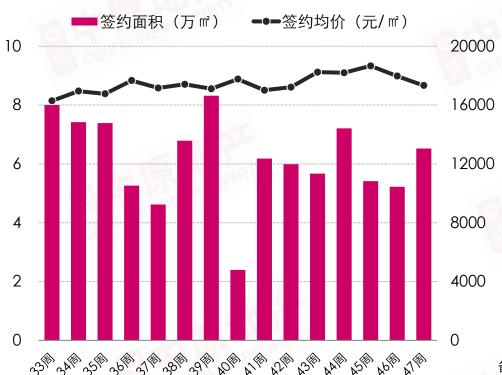
2019年第47周, 禅城区住宅成交2.71万㎡, 环比上涨28%, 成交均价为19269元/㎡, 环比持平。



### 南海区住宅成交情况

### 本周南海楼市成交量环比增加25%,楼价再度下跌4个百分点。

#### 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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	狮山	新城璟城	104	12505	15336
2	大沥	恒大悦府	28	3120	23725
3	丹灶	珍丰广场	24	2530	8800
4	狮山	保利茉莉公馆	21	2738	17957
5	丹灶	龙光玖龙湖	21	2270	12304
6	西樵	弘阳时光天樾	TALINE PRO	2581	15703
7	大沥	时代水岸尚苑	19	2112	25966
8	桂城	越秀星汇瀚府	18	2117	27371
9	狮山	时代领峰	15	1818	18591
10	九江	招商悦府	14	1363	12663

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。

2019年第47周,南海区住宅成交6.52万㎡,环比增加25%,成交均价为17328元/㎡,环比下跌4%。



### 顺德区住宅成交情况

### 第47周,顺德楼市成交略微降温,成交量跌价稳。

#### 顺德区周度商品住宅成交走势





#### 顺德区项目成交TOP 10

排 名	镇 街	项目	网签套数 (套)	<b>网签</b> 面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	容桂	碧桂园凤凰湾 凤雅苑	65	5781	10117
2	容桂	碧桂园凤凰湾 晴澜苑	42	4733	15271
3	乐从	华润置地悦里	26	3375	18940
4	大良	华侨城天鹅堡	23	3289	20526
5	容桂	颐安灏景湾	INE 20 OPE	RT2184	14537
6	容桂	碧桂园凤凰湾 凤曦苑	17	2294	14663
7	勒流	龙光玖龙府	16	1692	14841
8	大良	龙光天瀛	14	1739	21539
9	乐从	泰禾佛山院子	13	1856	18216
10	大良	涛汇明日鎏金湾 公馆	12	1297	19200

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

2019年第47周,顺德住宅成交5.24万㎡,环比下跌13%,成交均价为16777元/㎡,环比持平。



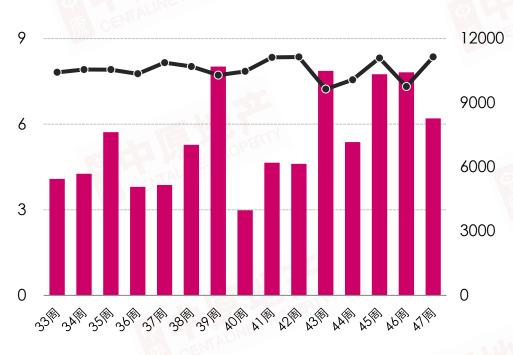
### 三水区住宅成交情况

### 本周三水楼市成交量下跌2成,部分高价项目网签向好,区域楼价上行。

#### 三水区周度商品住宅成交走势

──签约面积(万㎡)

**--**签约均价(元/㎡)



#### 三水区项目成交TOP 10

		<u> </u>			
排 名	镇街	项目	网签套数 (套)	网签面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	云东海	旭辉江山	64	6250	13200
2	白坭	山水龙盘(含别墅)	49	9431	13995
3	西南	恒大郦湖城	48	4721	8460
4	大塘	时代倾城	33	3439	8500
5	西南	时代南湾花园	32 1	3975	11291
6	云东海	中南远洋漫悦湾	LINE <sub>28</sub> ROP	2891	13630
7	西南	新城招商誉府	27	2853	10857
8	乐平	广乐颐景园	25	2560	9500
9	乐平	龙光玖誉府	21	2129	10311
10	云东海	碧桂园翡翠山	20	2340	9791

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。

2019年第47周,三水区住宅成交6.2万㎡,环比减少21%,成交均价为11139元/㎡,环比上行14%。

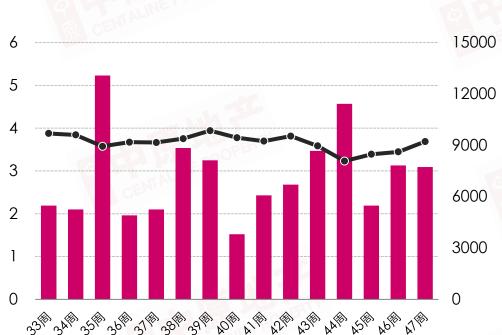


### 高明区住宅成交情况

### 高明楼市成交量与上周几乎持平,楼价再度有上行调整。

#### 高明区周度商品住宅成交走势

──签约面积(万㎡) --签约均价(元/㎡)



#### 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	君御海城	31	4043	10242
2	明城	金科集美天辰湾	22	2343	7656
3	荷城	鑫苑城	18	2316	11119
4	杨和	金鹭湾广场	17	1188	8473
5	荷城	嘉云华府	15	1505	8707
6	杨和	欧浦花城一期	INE PROPE	1401	6000
7	明城	恒大悦辰花园	13	1376	8640
8	荷城	誉基誉憬湾	13	1352	7912
9	荷城	翡翠西江	11	1070	12307
10	荷城	金骏广场	11	1095	8241

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。

2019年第47周, 高明区住宅成交3.09万㎡, 与上周持平, 成交均价为9217元/㎡, 环比上涨7%。



# 重点项目开盘情况

TRICE CE				7			
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
南海桂城	保利天悦	11月22日	6-1梯	84	122-144	带装修35000-40000	77%
南海大沥	合生悦公馆	11月23日	1座	60	95-120	带装修17500	77%
南海大沥	时代招商天禧	11月23日	1、6、7、8、9 座	388	95-129	带装修15500-17500	71%
三水西南	观景豪园	11月23日	13#	120	95-116	毛坯10300	18%
南海大沥	恒大悦府	11月23日	28座01、04	60	102-124	带装修22000	41%
高明荷城	翡翠西江	11月23日	5座	116	95-125	带装修10500	8%
顺德大良	龙光天瀛	11月23日	4座	140	121/128	毛坯17000	53%

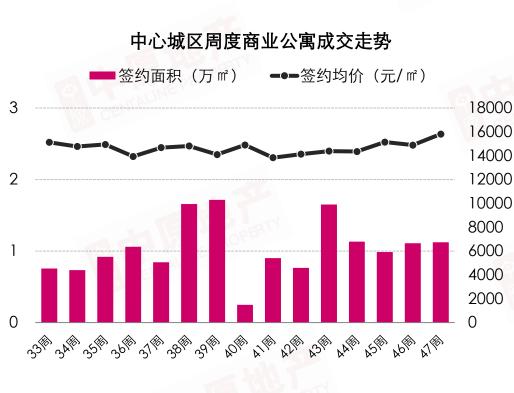


# 商业市场 Commercial market



### 中心城区商业公寓成交情况

### 本周中心城区公寓市场表现量稳价升,主因是禅桂部分高价项目签约量有所增加。



#### 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 (㎡)	网签均价 (元/㎡)
1	桂城	千灯湖C+	82	3140	16703
2	石湾	泷景花园	58	2287	15999
3	祖庙	越秀岭南隽庭	24	918	13924
4	石湾	盈天广场	23	969	13260
5	石湾	鸿翔芮丽国际	13	602	17857
6	石湾	绿地璀璨天城	10	368	14579
7	张槎	碧桂园世纪滨江	7	381	14740
8	祖庙	旭辉公元	6	787	16585
9	张槎	绿地未来城	3	124	9772
10	乐从	新睿广场	3	193	14542

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。

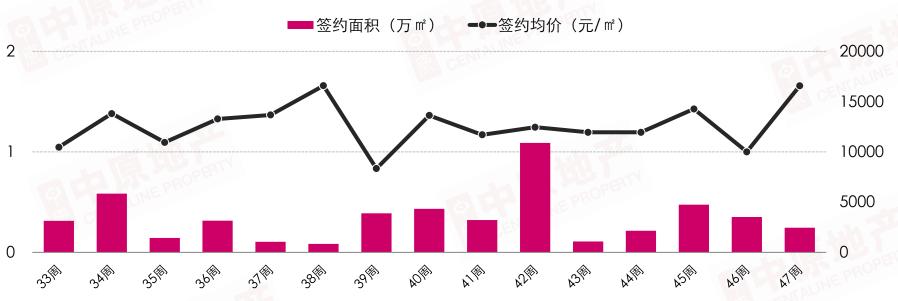
2019年第47周,中心城区公寓成交1.12万㎡,环比基本持平,均价为15818元/㎡,环比上升6%。



### 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延续低迷,价格则出现反弹。

#### 中心城区周度写字楼成交走势



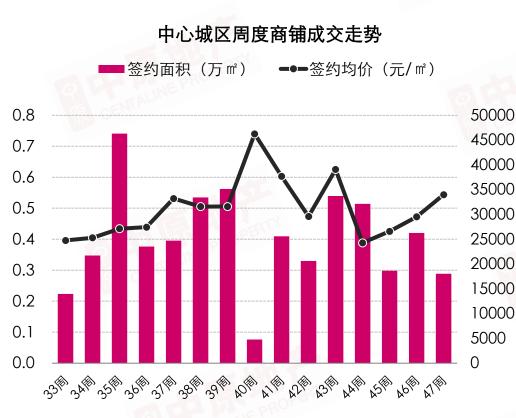
备注:中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇; 榜单不含万科项目,本周排行只有前3名,故不显示; 以上价格为网签均价,具体售价按楼盘现场营销为准。

2019年第47周,中心城区写字楼成交0.25万㎡,环比下降30%,均价为16585元/㎡,环比上升66%。



### 中心城区商铺成交情况

### 本周中心城区商铺市场成交量环比萎缩三成,价格受部分高价物业支撑逐步走高。



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	11	520	14572
)	2	祖庙	旭辉公元	9	770	43241
)	3	张槎	花曼丽舍	2	70	18233
)	4	祖庙	富力广场	2	173	60983
) )	5	石湾	泷景花园	2	108	26856
)	6	石湾	万通国际大厦	NE PROP	27	46489
)	7	石湾	绿城桂语兰庭	1	21	70000
)	8	石湾	绿地璀璨天城	1	54	44095
	9	桂城	中建领秀公馆	1	39	59933
	10	桂城	碧桂园广佛上城	, 1	49	23744

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。

2019年第47周,中心城区商铺成交0.29万㎡,环比下降31%,均价为33988元/㎡,环比上升15%。



# 项目营销

Project marketing



# 重点项目营销活动

### 据不完全统计,佛山本周共15盘有营销动作

区域	楼盘名称	营销节点	产品(㎡)
禅城	碧桂园岭南盛世	预计11月23日开全新板房	90-147
	金地海逸・悦江	预计11月23日开全新板房	82-121
	CC ONE城市壹号广场	预计11月23日开销售中心	34-95
南海	合生悦公馆	预计11月23日开盘	95-120
	时代招商天禧	预计11月23日首次开盘	95-115
	恒大悦府	预计11月23日加推28座新品	105-125
顺德	华润置地悦里	预计11月22日加推11栋新品	93-145
	蓝光碧桂园锦泷湾	预计11月23日开售楼部和板房	86-126
	力合阳光城云谷	预计11月23日加推新品	34-35
	龙光天瀛	预计11月23日加推4座	120-128
	融创滨江粤府	预计11月23日开销售中心	93-117
	禹洲・朗廷湾	预计11月23日开盘	89-125
三水	时代倾城	预计周末加推新品	95-130
高明	保利玥府	预计11月23日开放全新板房	105-116
	万科中骏金域西江	预计11月23日开放销售中心	93-126

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

