

# 市场

Market Weekly Report

# 周报

佛山房地产市场周报 (2019.6.17-2019.6.23)

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 央行下调县域农商行人民币存款准备金率1个百分点

【定向降准】央行下调县域农商行人民币存款准备金率1个百分点，释放长期资金约1000亿元。本次为5月15日起公布的央行对县域农商行实行较低存款准备金率的第二次下调，7月15日将进行第三次下调，届时基准档人民币存款准备金率将下调至8%。

## 2 统计局公布5月70城房价变动情况

【房价指数】统计局公布5月70城房价变动情况：

- ①一线城市新建商品住宅销售价格和二手住宅销售价格环比分别上涨0.3%和0.1%，涨幅均回落0.3个百分点；
- ②二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅持平，二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅回落0.1个百分点；
- ③三线城市新建商品住宅环比上涨0.8%，涨幅扩大0.3个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅持平。
- ④新建商品住宅环比上涨城市数量67个，持平城市有1个，仅2个城市房价环比下跌。西安环比上涨2%，涨幅全国最高。

## 3 住建部将加强三方面调控 《住房租赁条例》有望年内推出

目前，住房和城乡建设部正在起草加强中介市场管理的法律法规，推动《住房租赁条例》的立法，并准备在今年出台。下一步，住房和城乡建设部将在以下方面加强调控：第一、以“稳地价稳房价稳预期”为目标，促进房地产市场平稳健康发展，坚决防范化解房地产市场的风险。第二、完善住房市场体系和保障体系。这方面的主要任务是解决中低收入家庭住房困难的问题。第三、以解决新市民住房为重点，加快培育和发展租赁市场。

## 4 广东：法拍房将全面实现清场交付

从今年6月开始至11月底，广东法院将集中六个月时间全面开展“南粤执行风暴2019”专项活动，“加码”执行力度，全省法院将全面落实“不动产清场交付”，要求除确有合法原因不能清场的，对被执行人或第三人拒不退场的，应强制清场并严肃追究相关人员违法责任。

## 5 超五百公顷，佛山一环沿线，顺德乐从又一片区规划披露

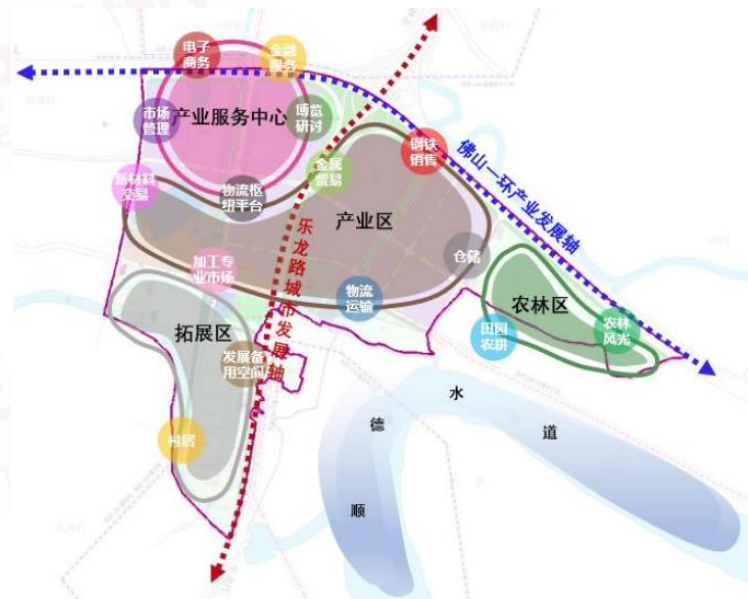
顺德区政府网站发布关于《佛山市顺德区SD-B(FL)-09-02、B(FL)-09-03、B(FL)-09-04、B(FL)-09-06编制单元（佛山一环快速干线沿线乐从段东南片）控制性详细规划》修编的批前公示。

- ✓ **规范范围**：乐从镇东南部，东至乐从镇界、南至迳口河、西至新桂路、北至佛山一环，与北围新城共同构成乐从南部的产城发展核心，规划面积约为530.70公顷。
- ✓ **规划定位**：广佛金属智联谷、生态宜居社区，打造佛山乃至广东具有示范作用的集约生态型现代化产业园区。
- ✓ **规划结构**：“一心、两轴、三片区”。“一心”为产业服务中心，“两轴”为佛山一环产业发展轴、乐龙路城市发展轴。“三片区”为产业区、拓展区和农林区。
- ✓ **用地布局**：规划总用地面积为530.70公顷，其中建设用地357.07公顷，非建设用地164.32公顷。从规划图来看，片区以一类仓储用地、道路与交通设施用地和农林用地为主。

规划范围



规划结构





## 6 乐从镇北围产业区西北片区将打造乐商小镇综合生活配套服务区

从顺德区政府网站获悉，乐从镇北围产业区西北片区将打造乐商小镇综合生活配套服务区。

- ✓ **规划范围：**东至新桂路、南至迳口河，西至佛山大道，北至佛山一环，规划用地面积226.97公顷。目前规划片区内主要以北围工业区、黎湖工业区、红星湾家居配送中心等产业项目为主。
- ✓ **规划定位：**乐从智慧家居产业带的重要组成部分、生物医药科技产业基地、乐商小镇综合生活配套服务区。
- ✓ **规划功能结构：**片区拟规划形成“一心、两带、三轴、四组团”的功能结构。未来将新增4宗宅地和1所九年制学校，学校拟规划于整个片区的东北角，即佛山一环和新桂路交界位置。

规划范围

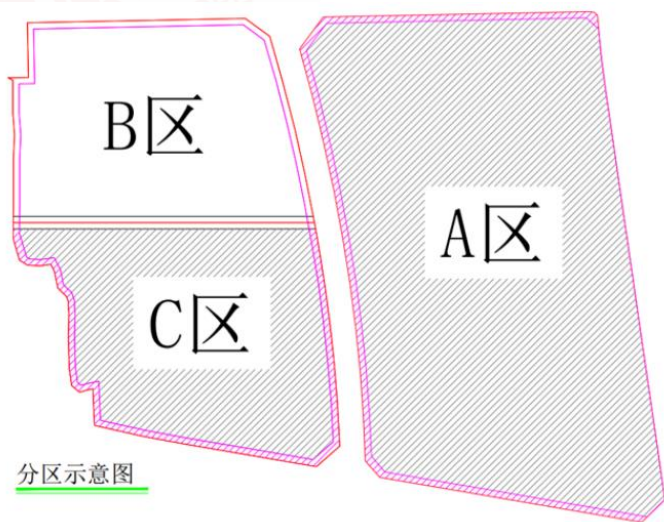


土地利用规划

## 7 西樵华南国际轻纺城启动区规划全披露，逾51万㎡，投资40亿

南海区政府网站披露众纺智园（华南国际轻纺城）的总平面图，项目总建面超51.3万㎡，将打造集纺织产业、住宅、商业于一体的综合商住项目。众纺智园（华南国际轻纺城）项目总占地面积162471.5㎡，将分为A、B、C三区来进行规划。华南国际轻纺城的C区案名为奥园誉峰。

- ✓ **A区**：将集中设置纺织产业，具体规划包括有2栋纺织总部写字楼、7栋普通写字楼、**纺织博物馆**、纺织面辅料交易中心、成衣批发交易中心、纺织产学研中心、纺织产业展示中心、原创设计师MALL（含服装秀T台）、酒店、服务型公寓等。
- ✓ **B区**：规划4栋写字楼，最高13层，主要设置公寓、写字楼和临街商铺。
- ✓ **C区**：将建8栋住宅楼，可容纳994户。**C区是华南国际轻纺城项目中唯一的住宅区域**。该区域总占地面积38179㎡，总建面138722.67㎡，将打造住宅围合式小区。





## 8 三山新城三山云谷项目规划条件论证批后公布

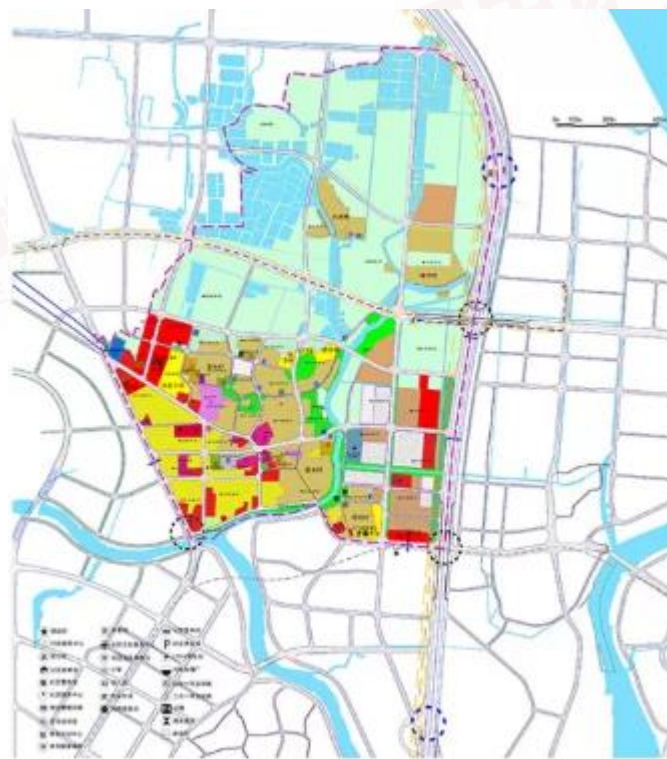
南海区三山新城魁奇路东延线以南、港口南路以西、岗中路以东地块（三山云谷项目）规划条件论证批后公布。

- ✓ **规划范围：**三山云谷项目（暂定名）位于南海区三山新城中部，魁奇路东延线以南、港口南路以西、岗中路以东地块。
- ✓ **规划背景：**打造粤港澳大湾区高端服务产业示范基地。
- ✓ **现状情况：**尚未开发建设，为农林用地，周边主要为现状村庄及村级工业园。交通便捷，地铁4号线规划有站点一处。

## 9 里水镇旧城片区控制性详细规划批后公布

佛山市南海区NH-C-03-01、NH-C-04-04、NH-C-04-05编制单元（里水镇旧城片区）控制性详细规划批后公布。

- ✓ **规划范围：**里水旧城区位于里水镇中南部，北以里水社区村界为界，东至佛山一环东线，南至沿江路、里广路，西至里水大道，包括里水社区和新联社区北部，总面积约469.36公顷。
- ✓ **发展目标：**里水镇中心的综合生活组团，以居住、传统商业和公共服务设施用地为主，结合“梦里水乡”建设完善生活配套，发展传统商业；以传统城市风貌和水乡景观展现里水城市印迹，打造“梦里水乡”功能及景观核心。



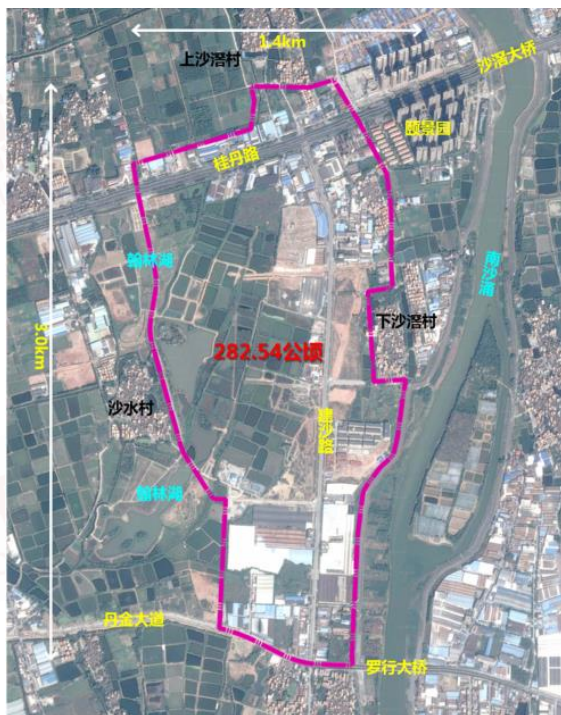


## 10 丹灶镇大金智地片区规划批后公布

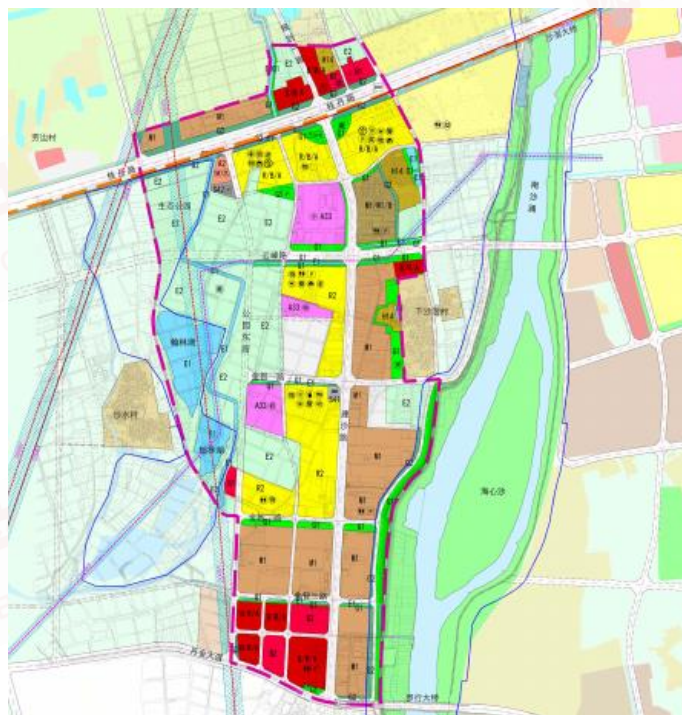
佛山市南海汽车产业园区（红沙片区）控制性详细规划01A-13地块技术修正批后公布。

- ✓ **规划范围：**大金智地片区位于丹灶镇中部，沙涌西侧。丹灶未来新城区域内，片区西侧距离丹灶镇中心城区约3公里，东部距离丹灶镇金沙城区中心域不到1公里。范围北至桂丹路，南至金丹大道，东临南沙涌，西至翰林湖，面积约为282.54公顷。主要涉及劳边社区、沙滘社区、下沙滘社区和建设社区。
- ✓ **规划定位：**高端产业集聚、生态环境优美的产城融合发展示范区。
- ✓ **主导功能：**以智能安全产业功能为主，以居住用地和配套服务功能为辅。

规划范围



土地利用规划

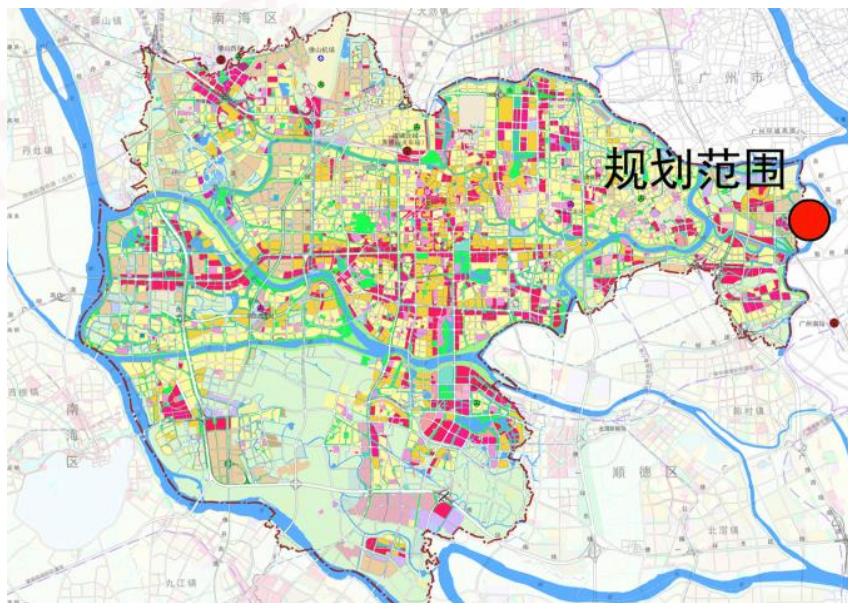


## 11 三山新城东部最新规划披露，新增宅地逾18万㎡

从佛山政府网站获悉，三山新城最东部拟规划滨水优质生活区，释放宅地18.01万㎡。

- ✓ **规划范围**：北至大紧包涌南岸，南至南海行政边界，西至科达路，东至陈村水道，规划总用地面积为66.54万㎡。
- ✓ **发展目标**：依托广佛一体化带来的区位优势 and 交通网络，立足三山新城产业基础和优势发展条件，打造广佛中心地区产城融合的新型滨水居住社区。
- ✓ **片区未来将新增3宗宅地、1所医院、1所小学，以及肉菜市场、幼儿园、托老所等。其中，宅地总面积18.01万㎡，小学占地2.69万㎡，而医院占地约5万㎡。预计片区未来常住人口1.4万人。**

规划范围



土地利用规划



### 12 碧桂园伦敦再添新盘，将建3栋25层住宅，总计336户

6月18日，顺德政府网站公示了碧桂园伦敦全新项目——智合碧桂园的建设工程规划许可。

**智合碧桂园**总占地面积8041.9㎡，总计容建面36463.66，最大建筑高度78.75米，分为南北两个区域来进行规划。北地块总占地面积4685.9㎡，容积率3.5；南地块总占地面积3356㎡，容积率5.97。整个项目规划户数总计336户，将由**3栋楼高25层的住宅楼和1栋楼高1层的临街商业共同组成**。

项目的北侧地块正是顺德智合房产有限公司于2016年竞得。经翻查资料了解，碧桂园于2017年参股该公司，并最终成为了该公司幕后的最大股东。

### 13 荣盛佛山首盘案名为荣盛·锦绣学府，拿地价8415元/平

6月19日，顺德政府网站发布一则批前公示，确认荣盛顺德项目备案名为**荣盛·锦绣学府**。

项目位于**顺德西部生态产业区启动区商务配套区**，由荣盛发展于今年4月以总价118792万竞得，楼面价约8415元/㎡。荣盛集团来自河北廊坊，佛山锦绣学府是其布局大湾区的第四个项目，在此之前，它已在惠州连落三子。该盘或将定位为荣盛集团的锦绣系列，代表项目已有沈阳·锦绣天地、蚌埠·锦绣香堤等。

### 14 碧桂园陈村TOD定名三龙汇，联手港铁，要建智慧铁路研发中心

6月19日，顺德区政府、碧桂园三龙汇与香港铁路有限公司产业合作签约仪式在华桂园举办。ICC碧桂园三龙汇占地约12.7万㎡，总建面约57.2万㎡，是由碧桂园于2018年6月豪掷40亿竞得，定位要建成“湾区枢纽、科技顺德”的标志性项目。此番顺德区政府、碧桂园三龙汇就以陈村TOD项目作为载体，引入港铁作为项目的股东暨产业战略合作单位，践行新模式。

### 15 又一房企进驻佛山，东亚新华将联合金地、龙光共同开发杏坛商住地

东亚新华通过股权合作方式首进佛山！合作项目为金地于3月22日以楼面价5238元/㎡竞得的顺德西部生态产业区商住地。据了解，**金地将携手东亚新华、龙光两大房企共同开发。**

地块位于顺德西部生态产业区启动区，用地性质为商住用地，出让面积86572㎡，最大容积率2.5，最大计容建面216431㎡。地块起价9.12亿元，楼面起价4214元/㎡。最终，金地以111204万元竞得该地块，楼面价5138元/㎡，溢价率21.9%。

### 16 合景介入平洲兴仁村旧改

位于桂城平洲的兴仁村即将启动旧改。在该村村委公示栏上，两份旧改文件均在一周前的6月10日正式对外公布。一份是《旧村改造前期工作方案》，另一份是和企业签订的《旧村居改造项目前期工作协议》。上述两份文件已结束公示，一切顺利的话，旧改的前期工作将会在近期展开。

公示内容显示，整个旧村的改造面积是**262亩**，其大致位置是在石龙南路以东，桂平路以南，也就是目前兴仁工业区所在位置（具体以官方信息为准）。

从协议来看，介入旧改的受托方是**佛山合庆置业管理公司**。该公司由庆达企业管理公司100%控股，最终受益人为广东庆丰汽车集团有限公司。对外投资方面，合庆置业参股了新鑫置业30%的股权，剩下的70%则属于品牌房企合景泰富。显然，**庆丰将携手合景一起参与此次旧的改前期工作。**





# 土地市场

Land market

## 土地供应情况

高明西江新城再推两宗优质商住用地。

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)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
高明区						
2019.7.9	西江新城荷富路以西、明湖南路以北	商住	122183.09	A区3.4 B区2.4	97341	2800
2019.7.9	西江新城苏河路以东、滨湖路以北	商住	51336.2	4.01	39832.1	1935

## 土地成交情况

本周佛山全市没有地块到期招拍挂。

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
------	------	------	----------------------	-----	-----------	-----------	--------------------------	-----

佛山市

# 土地出让预告

禅城朝安地铁站旁、顺德大良、顺德伦教商住地到期招拍挂。

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> )
禅城区						
2019.6.26	兆祥路南侧、朝安路东侧	商住 停车场	9549.48	6.0	40000	6981
顺德区						
2019.6.27	大良街道红岗大富山街1号地块	商住	4735.82	3.5	7993	4822
2019.6.28	伦教荔村南苑东路以北、教育路以东	商住	75306.48	2.5	143082.3	7600

禅城朝安地铁站旁地块



顺德伦教地块







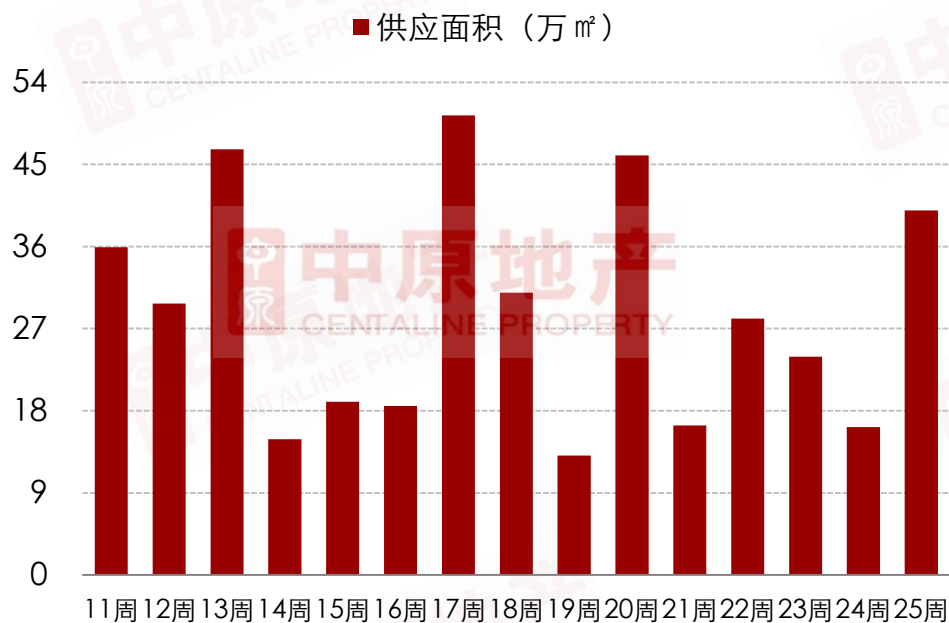
# 住宅市场

Housing market

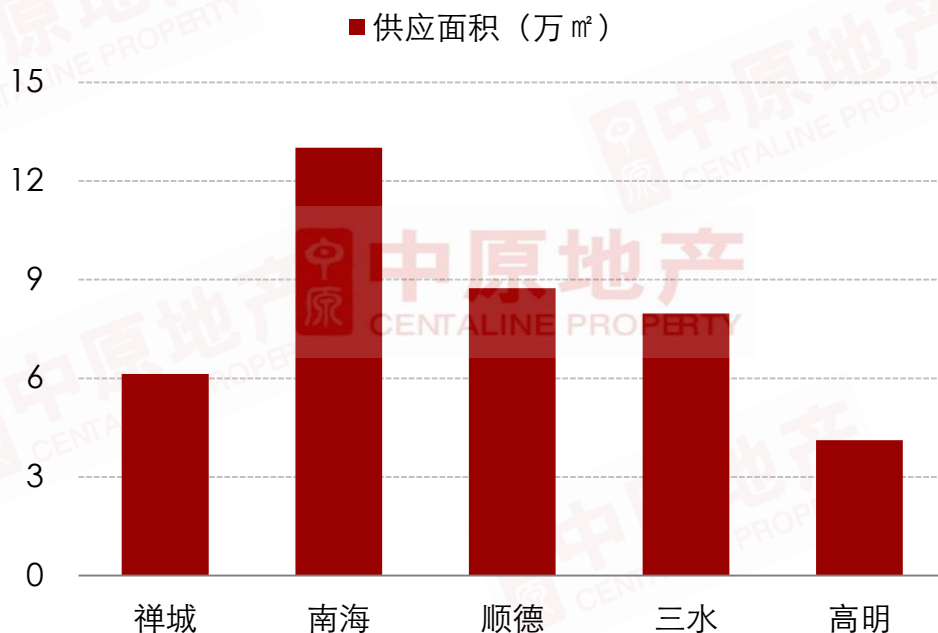
## 全市住宅供应情况

全市新增入市房源3441套，新货入市步伐提速，非限购区旧盘新推为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2019年第25周佛山五区商品住宅供应情况



2019年第25周，全市新增住宅供应3441套，合计39.97万 m<sup>2</sup>，环比增加147%。本周佛山五区均有新产品入市，南海区新增量有13万 m<sup>2</sup>，暂居首位，占全市新增量的33%。全市有23个项目预售证获批，以非限购区旧盘新推为主，涵盖别墅及洋房产品。

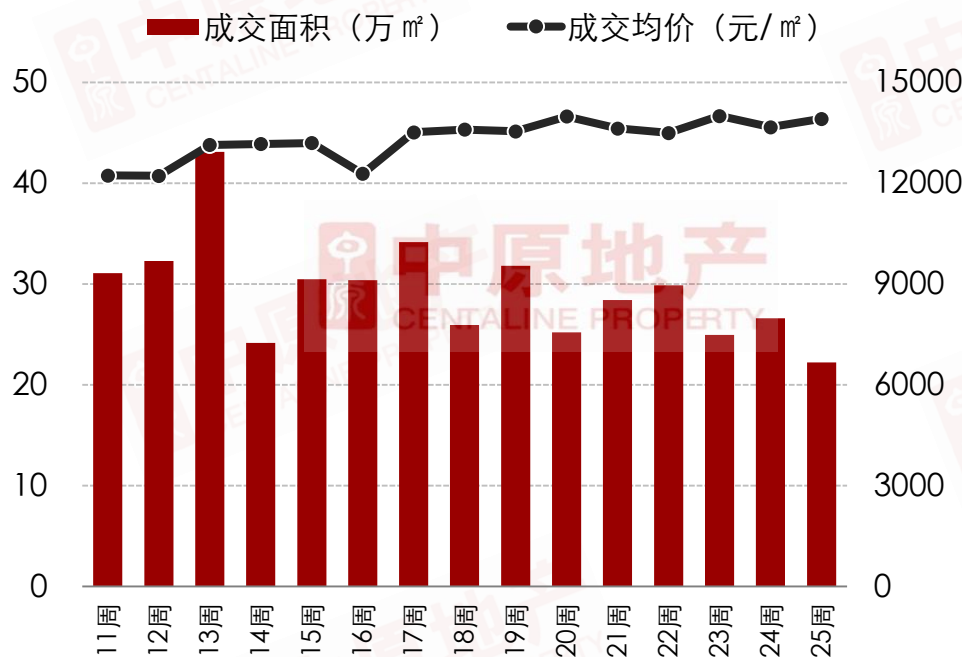
# 全市住宅供应明细

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(㎡)
禅城	绿城桂语兰庭	2019/6/17	二座	洋房	93	11543.47	3-4房: 100/127/144
	金茂澜岸花园	2019/6/17	十五座、十六座	洋房	162	26056.95	4-5房: 143/178/180
	绿岛湖金茂花园	2019/6/20	(地块一) 一、三座	洋房	168	23707.39	4房: 128/143
	禅城合计					<b>423</b>	<b>61307.81</b>
南海	碧桂园君临壹品	2019/6/20	4、5座	洋房	160	18944	3-4房: 107/123/135
	招商悦府	2019/6/20	3座	洋房	186	18699.2	3-4房: 96/122
	雅瑶绿洲	2019/6/19	八街12-15栋	别墅	24	6697.18	别墅: 273-289
	熹云水岸花园	2019/6/19	7座	洋房	128	13973.92	3-4房: 92/94/111/140
	万科金域蓝湾二期	2019/6/21	6座1、2栋	洋房	240	24271.2	3-4房: 93/97/118
		2019/6/21	3座	洋房	145	13537.78	3房: 93
	美的翰湖苑	2019/6/21	19、20座	洋房	255	27203.38	3-4房: 90/94/114/124/127
云山峰境花园	2019/6/21	云峰寓	洋房	61	6786.44	3-4房: 100/109/124	
南海合计					<b>1199</b>	<b>130113.1</b>	
顺德	中国铁建领秀公馆	2019/6/20	15栋	洋房	116	12936.61	3-4房: 103/118/121
	丽悦轩	2019/6/20	6座	洋房	96	8412.06	4房: 87/90
	怡翠晋盛泰园	2019/6/19	3座	洋房	85	12238.2	4房: 138/141
	中海金玺公馆	2019/6/18	1、2、4座	洋房	324	40869.43	4房: 118/134
	翰锦苑	2019/6/18	3座	洋房	124	12930.41	3-4房: 94/114/115
顺德合计					<b>745</b>	<b>87386.71</b>	
三水	中南远洋漫悦湾	2019/6/18	12座	洋房	240	24709.8	3-4房: 90/116
	观景豪园	2019/6/18	4座	洋房	124	16010.26	3-4房: 96/109/147/164
	博雅滨江花园	2019/6/18	22座	洋房	132	15924.48	3-4房: 112/129
	恒大云东海	2019/6/21	27座	洋房	40	3623.14	3-4房: 85/97
		2019/6/21	26座	洋房	40	3597.5	3-4房: 85/97
	保利中央公园	2019/6/21	39座	洋房	128	15809.28	3-4房: 113/127/141
三水合计					<b>704</b>	<b>79674.46</b>	
高明	美湾家园	2019/6/21	10座、11、27座	洋房	176	18033.66	3-4房: 88/117
	中南滨江国际	2019/6/21	3座	洋房	128	13891.84	3-4房: 90/127
	美的鹭湖	2019/6/21	湖山鹭语	别墅	66	9263.43	别墅: 131-150
	高明合计					<b>370</b>	<b>41188.93</b>

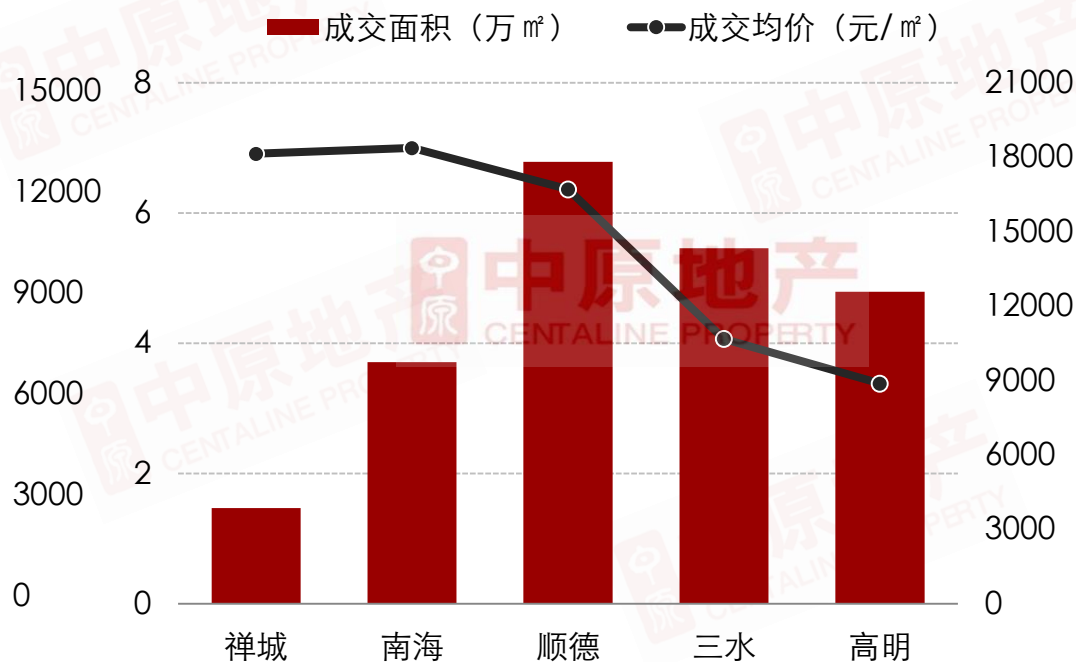
## 全市住宅成交情况

6月中下旬，佛山周度楼市网签量略有下跌，楼价整体保持平稳。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



### 2019年第25周佛山五区商品住宅成交情况



2019年第25周，佛山全市住宅成交1967套，合计22.22万㎡，环比减少16%，成交均价为13914元/㎡，环比微升2%。顺德区网签量跃居至五区榜首，约达6.8万㎡，禅城、南海两区楼市销量减量明显，但楼价均超1.8万元水平，高明区楼价仍处于价格洼地，仍在“8字头”徘徊，但本周高明楼市去货良好，网签量位于五区第三位。

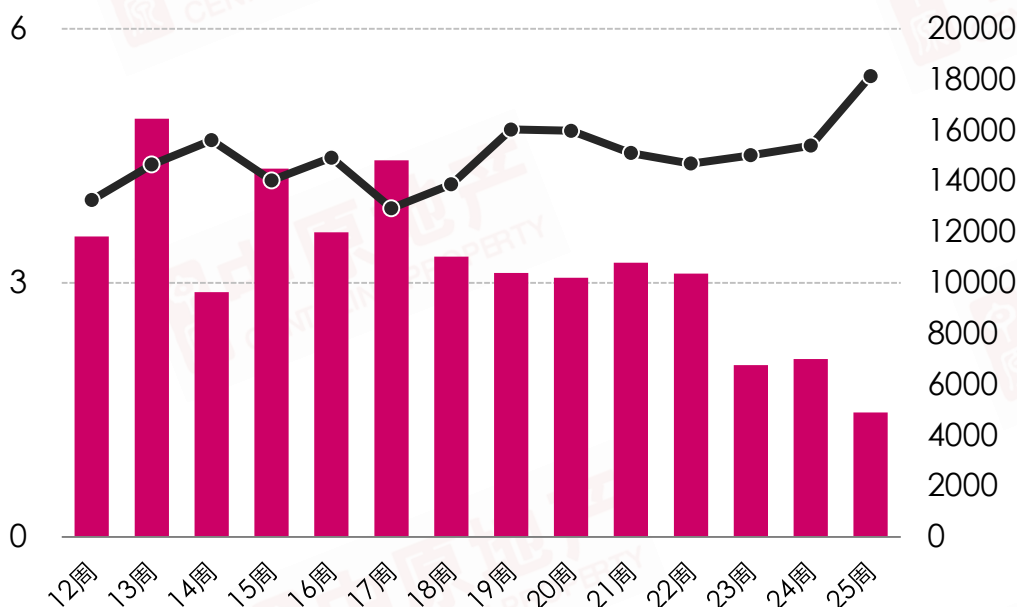


## 禅城区住宅成交情况

6月中下旬，禅城成交量跌价升，多个品牌项目网签拉升全区均价。

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>)



禅城区项目成交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	石湾	卓越浅水湾	18	1979	22513
2	石湾	合景新鸿基泷景	14	1826	15199
3	南庄	金茂绿岛湖	13	2682	17833
4	南庄	保利翡翠公馆	12	1367	13387
5	石湾	时代香海彼岸	7	802	13486
6	张槎	花曼丽舍	5	621	15092
7	祖庙	国瑞升平商业中心	5	346	16398
8	南庄	绿岛檀悦	4	707	13499
9	南庄	世茂望樾	4	483	12800
10	石湾	紫薇华府	3	339	14900

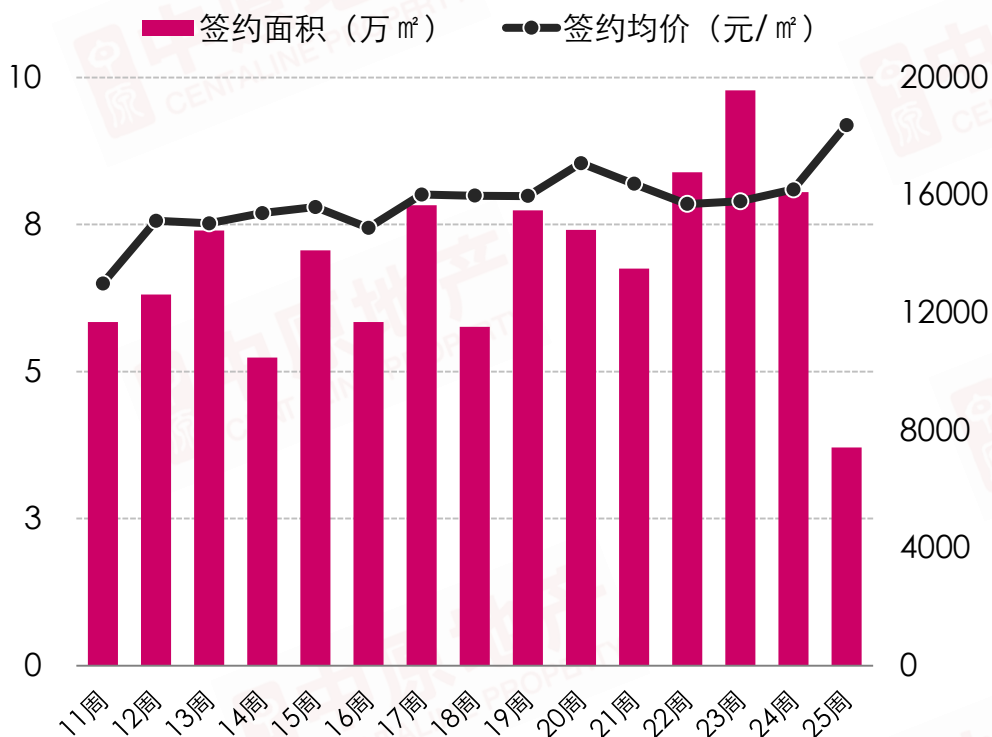
备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准

2019年第25周，禅城区住宅成交1.47万 m<sup>2</sup>，环比下跌30%，成交均价为18144元/m<sup>2</sup>，环比上涨18%。

## 南海区住宅成交情况

本周南海楼市去货缓慢，网签量高位回落，楼价有结构性上行调整。

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	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	保利诺丁山	36	3756	24047
2	小塘	时代领峰	32	3801	16018
3	西樵	碧桂园翡翠湾	20	2321	9643
4	里水	保利紫山国际花苑	19	2088	约21000
5	桂城	景裕豪园	19	1911	25163
6	黄岐	时代水岸尚苑	15	1665	27110
7	九江	碧桂园君临壹品	10	1245	11596
8	丹灶	龙光玖龙湖	9	950	13233
9	西樵	悦珑水岸花园	9	1074	12888
10	大沥	广瑞豪庭	8	769	15048

备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准；排名不含万科项目

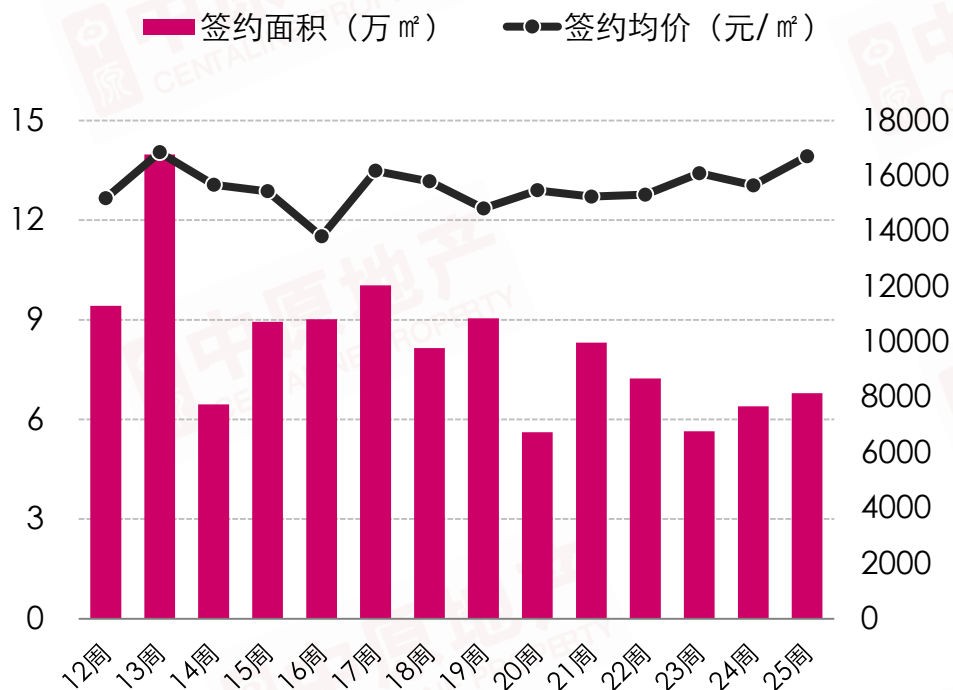
2019年第25周，南海区住宅成交3.71万㎡，环比减少54%，成交均价为18380元/㎡，环比上涨13%。

## 顺德区住宅成交情况

第25周，顺德楼市继续升温，成交量价齐升。

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	容桂	碧桂园凤凰湾比邻苑	88	8862	13202
2	北滘	美的绿城凤起兰庭	78	9597	26157
3	勒流	龙光玖龙府	28	2766	9671
4	容桂	金辉路劲江山云著	27	2734	16500
5	容桂	碧桂园凤凰湾凤曦苑	16	1888	14131
6	容桂	碧桂园凤凰湾晴澜苑	15	3081	15887
7	大良	博澳城	13	1624	10637
8	大良	康格斯花园	12	1405	14781
9	陈村	藏珑华府	12	1392	17073
10	均安	丽悦轩	12	1093	9671

备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准

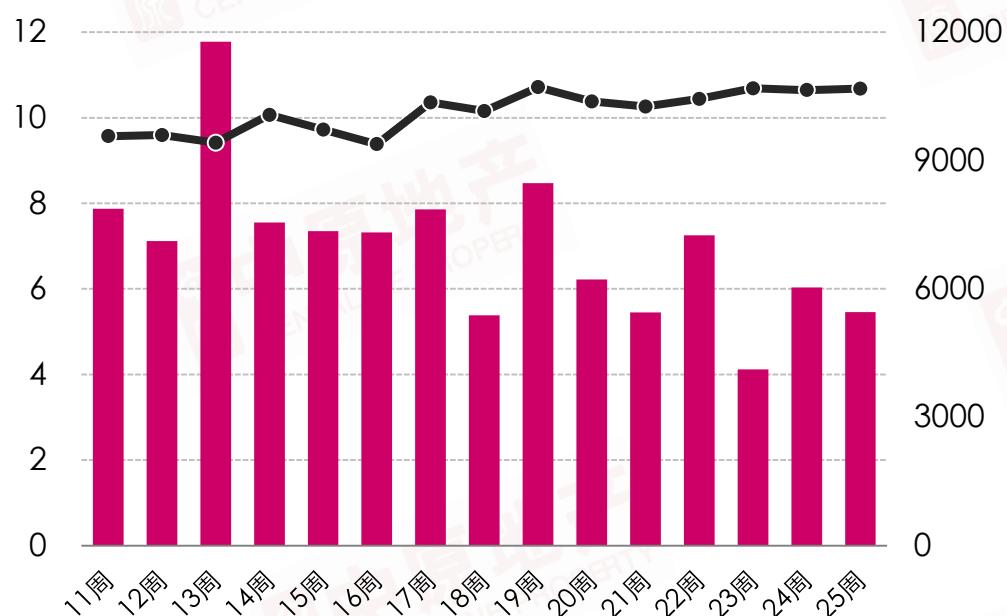
2019年第25周，顺德住宅成交6.8万㎡，环比微涨6%，成交均价为16709元/㎡，环比微涨7%。

## 三水区住宅成交情况

三水周度楼市网签量环比减少约1成，楼价整体保持高稳。

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>)



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	西南	御江南国际社区	79	7818	10462
2	乐平	盛凯御苑	49	4433	10373
3	乐平	龙光碧桂园悦府	34	3549	13006
4	云东海	碧桂园翡翠山	23	2475	10551
5	大塘	时代倾城	21	2125	9220
6	西南	汇信华府	19	1828	11054
7	西南	鸿安花园	18	1874	11255
8	大塘	金地艺境天成	16	1556	7759
9	云东海	远洋华远天骄	15	1491	11568
10	西南	常乐府	14	1357	13404

备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准；排名不含万科项目

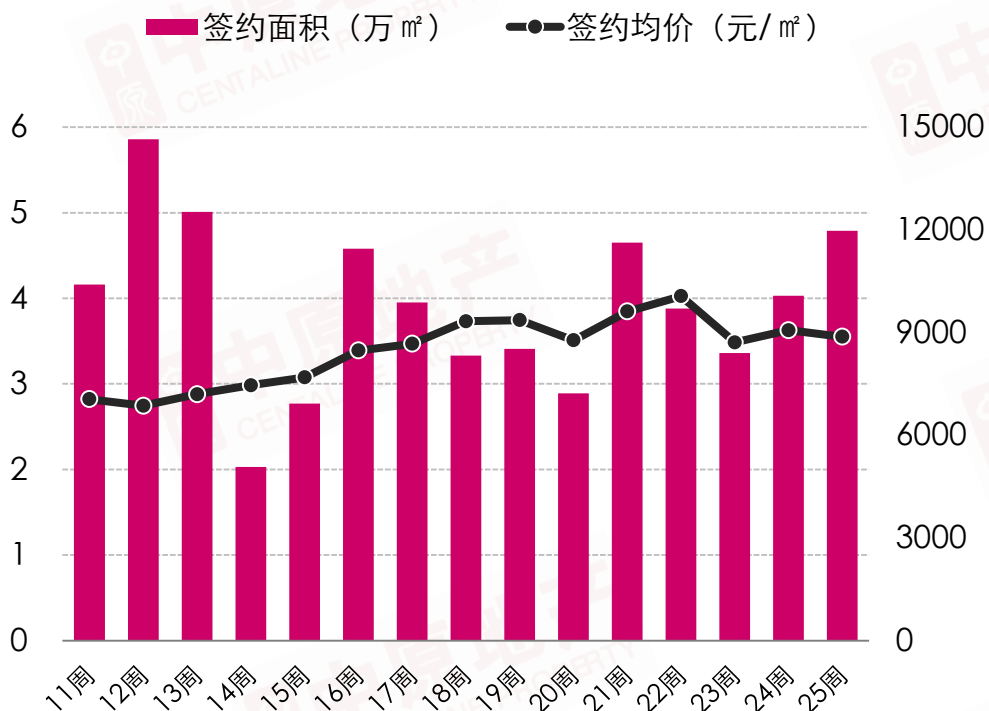
2019年第25周，三水区住宅成交5.46万 m<sup>2</sup>，环比减少9%，成交均价为10681元/ m<sup>2</sup>，与上周持平。



## 高明区住宅成交情况

高明周度楼市成交持续回暖，网签价格整体保持平稳，环比仅微跌2%。

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	套数 (套)	面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	杨和	欧浦花城一期	113	11362	6602
2	杨和	龙光玖龙府	53	5663	8872
3	杨和	美的鹭湖	37	4368	11633
4	荷城	碧桂园联丰天汇湾	32	3939	11663
5	荷城	美湾家园	20	2015	9114
6	荷城	君御海城	17	2081	10629
7	荷城	高明中梁首府	17	2022	6300
8	荷城	美的明湖北湾花园	13	1691	10384
9	荷城	龙光金辉优步学府	13	1319	9470
10	荷城	保利玥府	12	1323	12541

备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准

2019年第25周，高明区住宅成交4.79万 m<sup>2</sup>，环比增加19%，成交均价为8877元/m<sup>2</sup>，环比下行2%。

## 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
南海九江	碧桂园君临壹品	6月21日	4座	84	107-135	带装修12000	50%
三水新城	天聚广场	6月21日	3座	52	85/115	毛坯10600	44%
三水西南	保利中央公园	6月22日	39座03/04单元	62	113	带装修12200	25%
南海大沥	恒大悦府	6月22日	26座	124	105-125	带装修25000	22%
三水西南	博雅滨江	6月22日	22座01/03单元	66	112/128	毛坯9800	25%
三水西南	御江南	6月22日	32座2单元	31	101	毛坯9600	61%
禅城南庄	金茂绿岛湖	6月22日	1/3座02	126	129/143	带装修17000	17%
禅城南庄	绿岛湖壹号	6月22日	73、75座	218	95-143	带装修18780	85%
禅城南庄	绿岛檀悦	6月22日	G5座	156	90-130	带装修18500	86%

04  
PART FOUR

商业市场

Commercial market

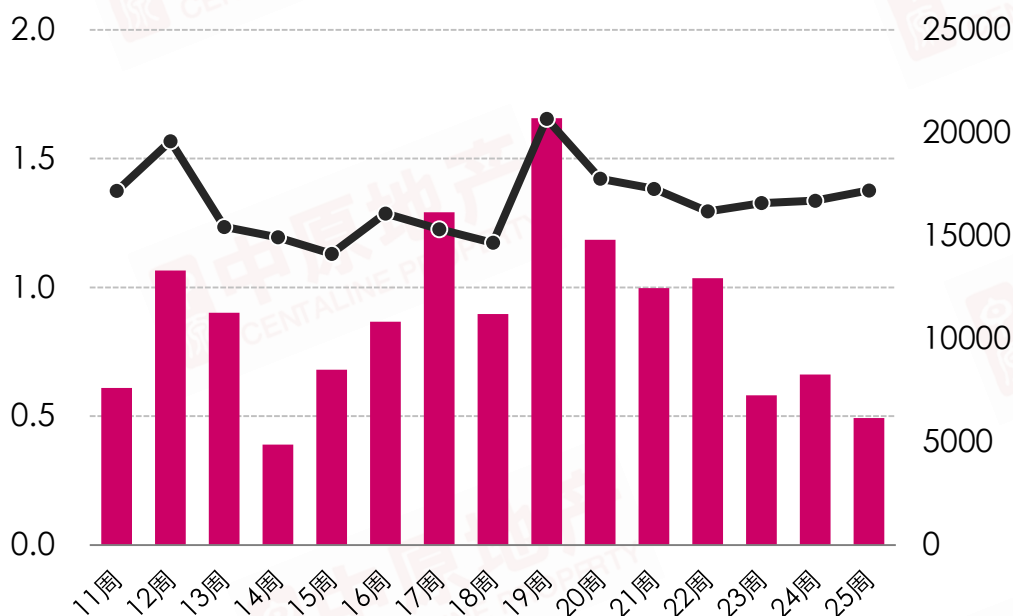
## 中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场成交量维持低位，成交价稳中有升。

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 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	兆阳O立方	35	1902	19657
2	石湾	盈天广场	11	471	13300
3	乐从	中国德国港	9	672	18503
4	张槎	碧桂园世纪滨江	7	388	14328
5	祖庙	敏捷金谷国际	5	248	10153
6	石湾	滨海御庭	4	133	17275
7	南庄	绿岛明珠花园	2	79	10482
8	张槎	童梦天下	2	99	17885
9	祖庙	非凡领域	1	33	11000
10	南庄	圣德嘉园	1	106	11485

备注：中心城区包括禅城区、南海桂城街道、南海狮山镇原罗村街道辖区、顺德乐从镇榜单不含万科项目。

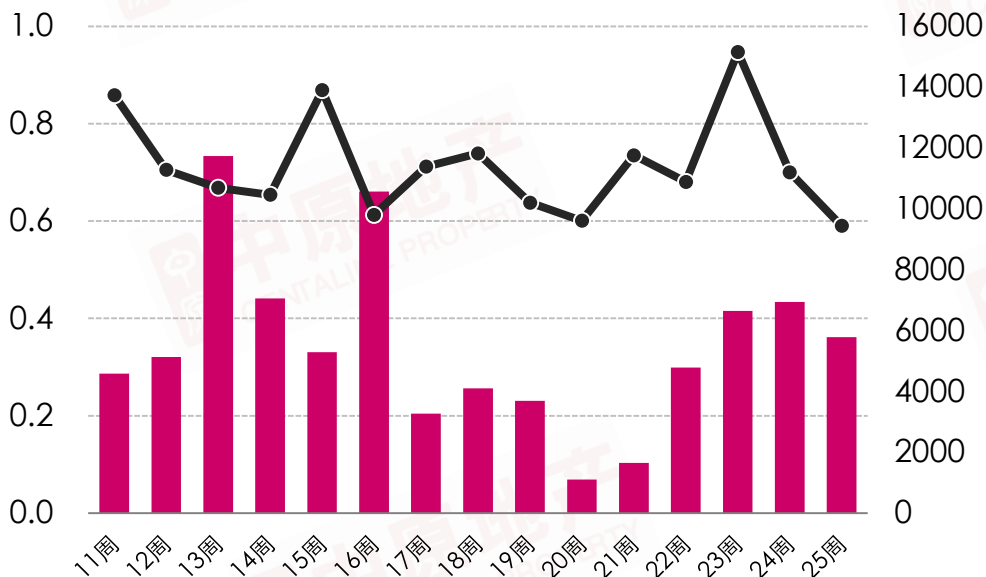
2019年第25周，中心城区公寓成交0.49万 m<sup>2</sup>，环比下降25%，均价为17204元/ m<sup>2</sup>，环比上升3%。

## 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价回落，天安中心是成交主力。

中心城区周度写字楼成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



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 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	桂城	天安中心	22	2548	9000
2	南庄	兴发大厦	3	356	9074
3	乐从	招商依云国际	2	127	9389
4	桂城	瀚蓝广场	2	295	14201
5	桂城	国际创智园	2	284	8949

备注：中心城区包括禅城区、南海桂城街道、南海狮山镇原罗村街道辖区、顺德乐从镇榜单不含万科项目。

2019年第25周，中心城区写字楼成交0.36万 m<sup>2</sup>，环比下降17%，均价为9442元/ m<sup>2</sup>，环比下降16%。

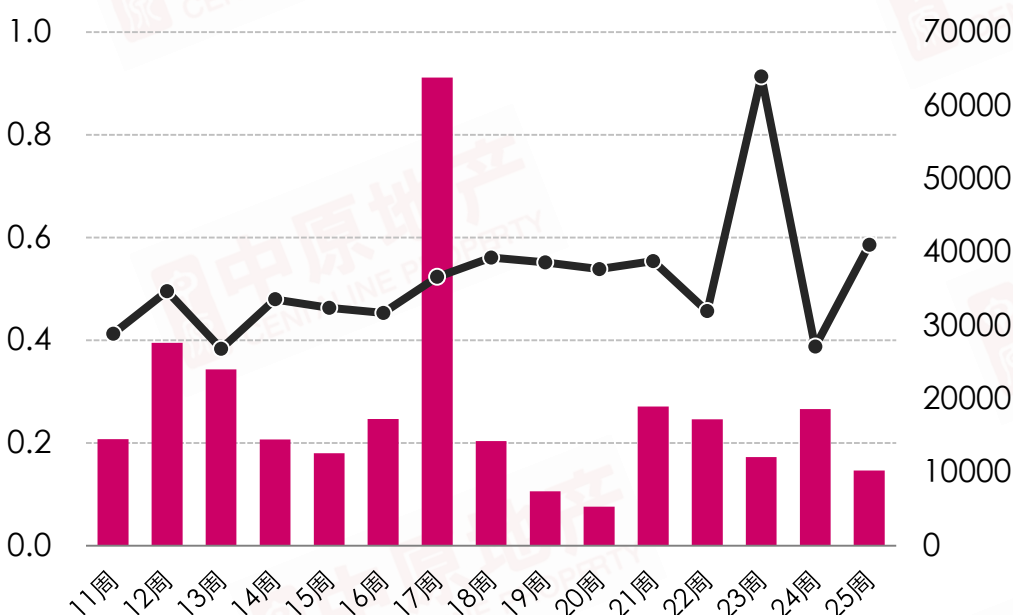


## 中心城区商铺成交情况

本周中心城区商铺市场成交量虽有所回落，但高价物业对整体均价有明显拉升。

中心城区周度商铺成交走势

■ 签约面积 (万 m<sup>2</sup>)    ●— 签约均价 (元/ m<sup>2</sup>)



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 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/ m <sup>2</sup> )
1	石湾	世博广场	11	219	33117
2	南庄	金茂绿岛湖	5	377	44961
3	南庄	保利翡翠公馆	3	151	45000
4	石湾	保利碧桂园天汇	3	397	50000
5	祖庙	富力广场	2	78	33755
6	祖庙	岭南隽庭	1	151	23841
7	石湾	沿海馨庭	1	47	36072
8	乐从	星际半岛	1	44	28608

备注：中心城区包括禅城区、南海桂城街道、南海狮山镇原罗村街道辖区、顺德乐从镇榜单不含万科项目。

2019年第25周，中心城区商铺成交0.15万 m<sup>2</sup>，环比下降45%，均价为41009元/ m<sup>2</sup>，环比上升51%。

05  
PART FIVE

# 项目营销

Project marketing

## 重点项目营销活动

本周佛山共12盘进行营销活动，美的首入禅城项目将揭晓。

佛山周末楼市营销活动

区域	镇街	楼盘名称	活动时间	活动内容	主推产品户型
禅城	南庄	美的时光	6月22日	开外展厅	禅城南庄吉利广场开放品牌展厅，项目一共规划5栋洋房，面积涵盖建筑面积约95-117㎡三、四房
	绿岛湖	金茂绿岛湖	6月22日	加推新品	加推新品，将推建面约128/142㎡四房，两梯四户设计，售价待定
	石湾	绿地璀璨天城	6月22日	举行发布会	举办VIP答谢宴暨“星寓”新品发布会，新品建面约30-42㎡，售价待定
南海	九江	碧桂园·君临壹品	6月22日	加推二期新品	加推二期新品，建面107-135平米，带装修发售，售价待定，目前登记可享99折
	狮山	首创禧悦台	6月22日	首次开盘	首次推售1/2座洋房，户型涵盖95-135㎡南向三四房，带装修发售，吹风价17000-18000元/㎡
	桂城	龙光·天曜	6月22日	开放销售中心	开放销售中心，最快8月开卖，项目产品涵盖约90-105㎡的三四房和约150㎡的商墅
	大沥	碧桂园金辉坚果社区	6月22日	首次开盘	首次开盘，主打92-117㎡带装修现房，吹风15900元/㎡起，目前已启动登记
顺德	北滘	顺德未来城	6月22日	加推新品	加推2座新品，户型为建面约97-116㎡三至四房单位，带装修发售，售价待定，登记5万可享开盘98折
	龙江	青联·UP-CITY	6月22日	开放销售中心	开放销售中心及样板间，主推36-51㎡空中微墅，5.3米层高，售价待定
	龙江	美的西江府	6月23日	举行发布会	举行别墅新品发布会，即将推售别墅，面积为173-178㎡，4层高，售价待定
三水	西南	中国通号·天聚广场	6月22日	加推新品	加推1区3座洋房新品，面积为85/115平米，毛坯发售，吹风价约10500元/平米
	西南	三水保利中央公园	6月22日	加推新品	加推39座新品，将推建面约113㎡三房，两梯四户设计，售价待定

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](http://www.centaline.com.cn)

