

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报（2019.1.14-2019.1.20）

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品

 中原地产
CENTALINE PROPERTY

- 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 禅城区楼盘确权时间表公布

1月15日，禅城区国土城建和水务局发布了《禅城区房地产开发项目办理商品房首次登记时间的公告》，将2018年1月1日至2018年12月28日禅城区范围内房地产开发项目办理商品房首次登记情况进行对外公告。

根据佛山入户新政，如需入户，那么此次公布的这些项目业主须在**2019年3月31日前办理房产证**（不动产权登记证），然后须在拿证后的3个月内按原政策办理入户。

2 三水区2018年楼盘确权情况

1月17日，三水区国土城建和水务局发布了三水区2018年房地产开发项目首次登记情况表，确权时间囊括了2018年1月2日-12月29日，共达58个项目。根据佛山入户新政【详情】，如需入户，此次公布的这些项目业主须在**2019年3月31日前办理房产证**（不动产权登记证），然后须在拿证后的3个月内按原政策办理入户。

3 将建4栋住宅，信达地产佛山首个项目规划出炉

顺德发展规划和统计局发布了该项目建设工程规划许可的批前公示，该项目备案名为珑桂蓝府，将建4座住宅楼。珑桂蓝府位于佛山市顺德区容桂街道红旗居委会容桂大道中以西，用地面积7373.68㎡，总建筑面积24583.58㎡，容积率为2.5，建筑密度为20.71%，绿地率为30%，建筑高度为60米。珑桂蓝府将规划4座住宅楼，总计容建面16162.67㎡，其中1座楼高20层，2座和3座楼高18层，4座楼高8层。

该项目所在地块为去年10月23日由信达地产旗下的广州坤鑫置业有限公司以13263万夺得，折合楼面价7710元/㎡。

4 2018年楼市平稳

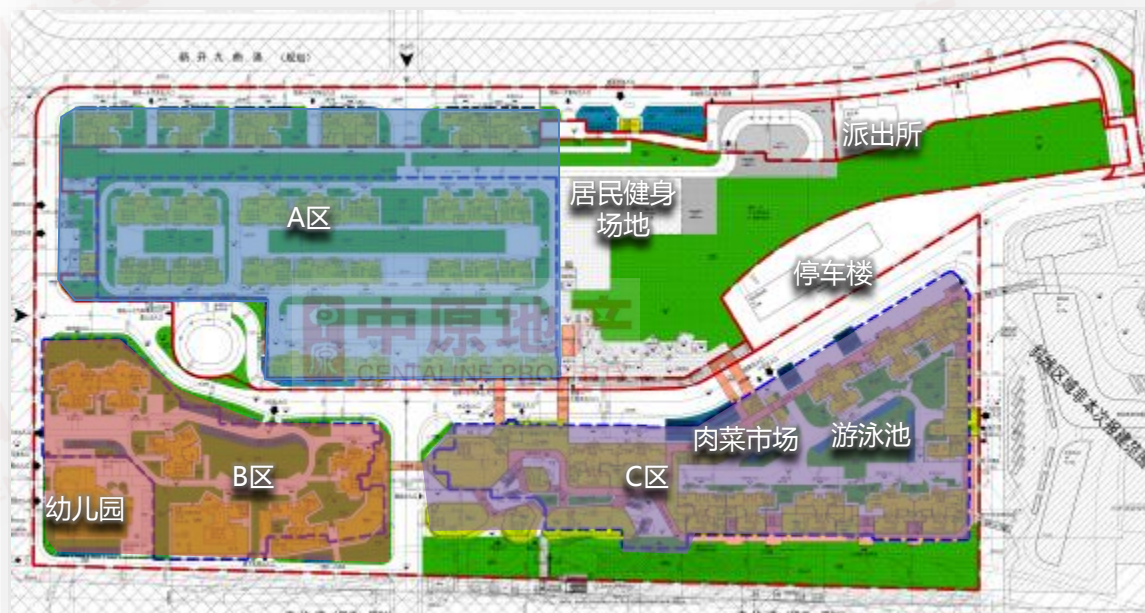
1月15日，佛山市住建管理部门公布佛山2018年12月份住宅交易数据。当月全市一手住宅成交17608套，成交面积154.35万㎡。2018年佛山一手楼卖了1474万㎡，成交套数16.5万套。

5 最高44层，湖涌TOD项目将建45栋住宅楼，带泳池菜市场幼儿园

从禅城区政府网站获悉，该TOD项目备案名为保利中交大都汇花园，将打造集住宅、商业、办公于一体的TOD综合体。保利中交大都汇花园由45栋住宅楼、1栋办公楼、以及部分沿街商业和集中商业组成。

从图上来看，住宅预计将分为三个区域来开发。A区域位于小区北侧，其中A1-A6座的为楼高43-44层的超高层住宅，而A7-A29座则为7-11层的多层住宅产品；B区域位于小区西南侧，共规划有6座住宅，分别为B1-B6，为楼高28-33层的住宅产品；而C区则位于小区东南侧，涵盖10座住宅楼，楼高均为32层，C区内还规划有游泳池一处。

商业方面，除了部分小区住宅连带的沿街商业外，在C区西侧还将设有5座楼高2层的集中式商业和楼高17层的办公空间，所有商业都将通过连廊串联，并与多个住宅区以及地铁相连接。其中C15座为肉菜市场。



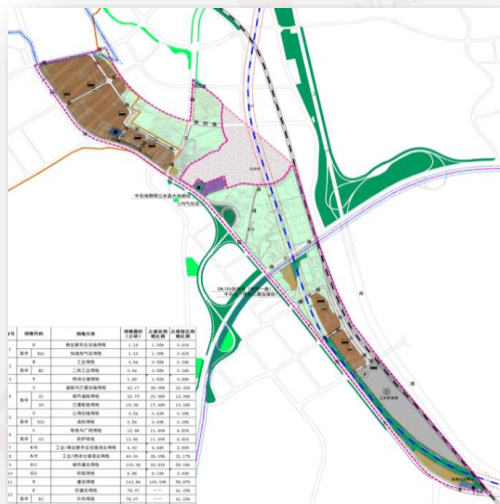
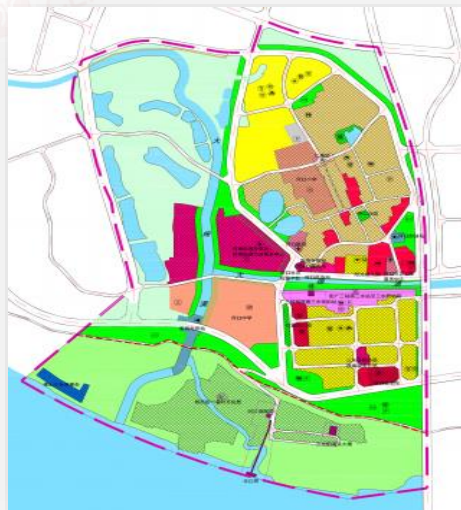
6 三水连发三份规划，总面积超513万㎡，河口镇新添3宅地

三水区政府网站一连挂出了三份规划，总面积逾513.9万㎡，主要涉及了三水西南河口古镇、西货场和三水新城科技创新区宝月片区这三大片区。

《三水区西南街道河口古镇片区控制性详细规划》：三水西南河口古镇片区东至三水二桥公路，南至北江，西至下岗村，北至西南工业园C区，总面积约为209.77公顷。

《三水区西南街道三水西货场片区控制性详细规划》：西至广海大道，东至云东海街道行政界限，南至广海大道与广佛肇城际轨道交汇处，规划用地面积188.91公顷。该片区除了三水西货场外，主要由公交站场、加氢站、加油站等组成，片区内还有多条铁路驶过。

《三水新城科技创新区宝月片区控制性详细规划》：东至大南路、南至西乐大道，北至云东海街道与乐平镇行政界线，规划红线面积约115.23公顷。该片区将作为三水新城科技创新区的重要组成部分，以“创新、高效、绿色发展”的力量，搭建管理制度、产业技术和智慧人才等的创新交流平台，预测规划片区产业人口约为2000人。



7 广佛共建湾区综合体，西站新城再造千灯湖传奇

1月15日，中共佛山市委十二届七次全会召开，市委常委会主持会议。

会上，**三龙湾高端创新集聚区**与**佛山国家高新区**两大市级平台的建设工作被放在首要位置。佛山拟把全市的物力、人力和财力向三龙湾、佛高区倾斜。

✓ 【1】 三龙湾高端创新集聚区

报告明确，三龙湾作为“一环创新圈”龙头标杆，是佛山推进粤港澳大湾区建设的重要平台和战略抓手，未来将打造成为引领创新发展的重大引擎。

✓ 【2】 佛山国家高新区

2011年底，佛山市委市政府出台了《佛山高新技术产业开发区改革发展方案》，决定把南海中部片区（包括南海高新区）与三水乐平园区作为佛山高新区的核心园区。同为市级平台，佛高区则被赋予“创新示范”的重任。

✓ 【3】 广佛共建城市综合体

会上提出，在广州南站与三山接壤片区共同规划建设大型城市综合体，打造具有世界影响力的大湾区标志性项目，并将其定位为深化广佛同城标志性的重头项目。





土地市场

Land market

土地供应情况

高明荷城西江旁7.5万㎡优质商住地出让，临近中南滨江国际项目。

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						
2019-2-18	里水镇和顺官和路东延线南侧地段	工业	101018.6	3.0	6062	200
高明区						
2019-2-20	杨和镇杨西大道以东、和政路以北	工业	33144.9	3.0	1890	190
2019-2-20	荷城沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	商住	75036.51	2.5	61717.53	3290

土地成交情况

高明树头投资底价竞得西江新城2.2万㎡商服用地。

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
高明区								
2019/2/22	西江新城荷富路以西、明湖北路以北	商住	153410.1	3.0	112142	原定于1月18日网拍，现顺延至2月22日上午10时进行网拍		
2019/1/18	西江新城荷富路以东、明湖北路以北	商服	21794.29	4.0	9921	9921	1138	高明树头投资
2019/1/18	西江新城怡乐路以北、凤凰路以西	商住	17427.96	3.0	25828.3		停拍	

备注：成交楼面地价为名义楼面地价

土地出让预告

狮山博爱湖旁、桂城平洲优质商住地将到期招拍。

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						
2019/1/21	狮山镇兴业路东洞边地块	商住	74599.7	2.0	113989	7640
2019/1/21	里水镇和顺官和路东延线北侧地段	工业	22769.1	3.0	1468	215
2019/1/25	桂城街平西社区聚龙振兴工业区地段	商住	52221.9	3.5	216006	11818
高明区						
2019/1/23	明城镇盈富东路以东、江肇高速以西	工业	112745.13	3.0	6762	200
2019/1/23	荷城街道海田路以西、丽北路以南	工业	21959.9	3.0	1340	203
2019/1/25	荷城街道海天大道以西、丽中路以北	工业	7065.9	3.0	374	176



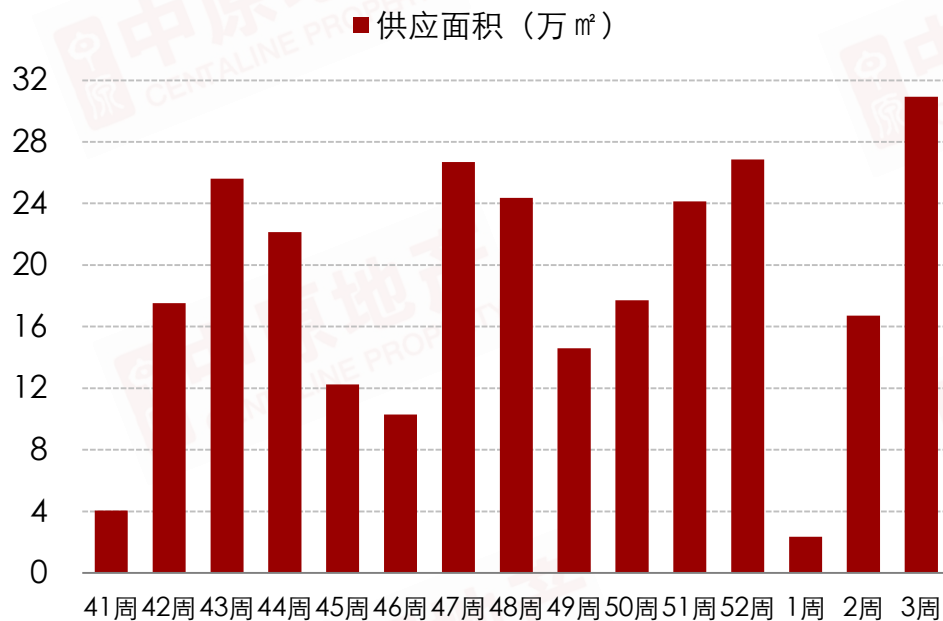
住宅市场

Housing market

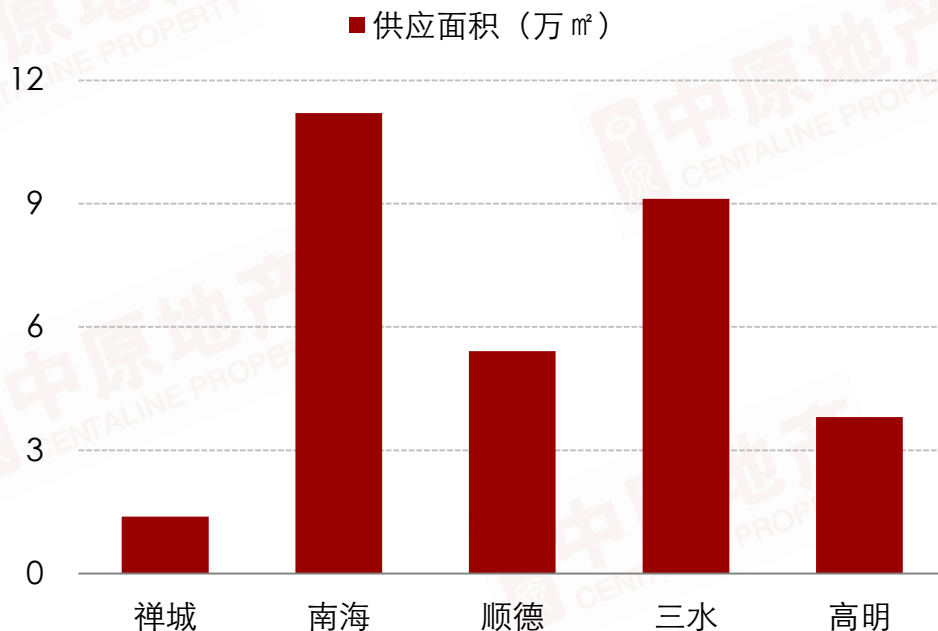
全市住宅供应情况

本周佛山全市有16个项目新增入市房源2718套，新货入市步伐加快。

佛山市周度商品住宅供应走势



2019年第3周佛山五区商品住宅供应情况



2019年第3周，佛山全市新增住宅供应2718套，合计30.92万 m²，环比增加超8成。本周佛山五区均有新产品入市，其中新货量集中在南海、三水两区，新增量占全市的53%，有新推售的项目个数有所增加，以旧盘新推为主。

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	保利碧桂园天汇	2019/1/16	天盈公馆三座	洋房	96	13857.6	4房: 120/143/170
	禅城合计				96	13857.6	
南海	当代万国府	2019/1/14	13座	洋房	18	2800.7	4房: 146-164
		2019/1/14	9座	洋房	24	3751	4房: 146-164
		2019/1/14	12座	洋房	18	2796.76	4房: 146-164
		2019/1/14	11座	洋房	12	1879.24	4房: 146-164
		2019/1/14	10座	洋房	18	2789.82	4房: 146-164
	悦珑湖	2019/1/14	20座	洋房	123	16096.55	3-4房: 107/130/141
		2019/1/14	22座	洋房	123	15862.18	3-4房: 107/123/141
		2019/1/14	23座	洋房	123	14599.37	3-4房: 96/110/133
	万冠广场	2019/1/16	2栋	洋房	124	12496.44	3-4房: 87/90/107/120
	利嘉阁	2019/1/16	4-6座	洋房	174	15848.32	3房: 88/92
	碧桂园翡翠湾	2019/1/16	27座,28座	洋房	200	23091.32	3-4房: 103/126/133
南海合计				957	112011.7		
顺德	中海雍景熙岸	2019/1/17	3座	洋房	216	21081.22	3房: 88/102
	顺德玖誉府	2019/1/18	13栋	洋房	120	11783.39	3-4房: 90/99/114
	碧桂园凤凰湾	2019/1/18	晴澜苑4座、5座	洋房	116	21199.2	4-5房: 181/184
	顺德合计				452	54063.81	

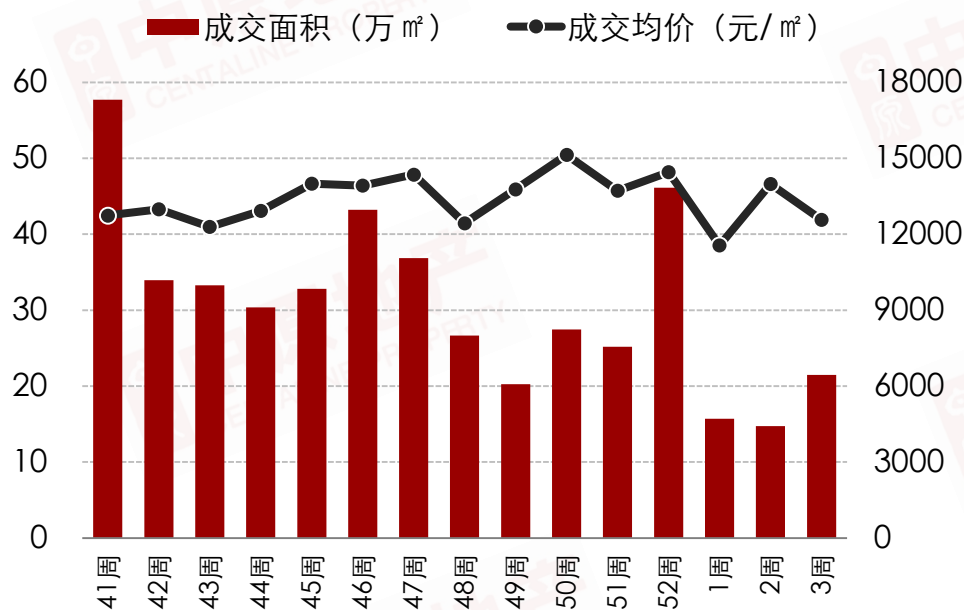
全市住宅供应明细

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(㎡)
三水	碧桂园翡翠山	2019/1/14	六区4座	洋房	188	24676.96	4房: 128/140
	碧桂园佛山双子星城	2019/1/16	1座	洋房	165	16352.22	3-4房: 92/107
	招商樾园	2019/1/16	16座	洋房	232	24535.45	3-4房: 95/114/118
	中昂翠屿湖	2019/1/16	6座	洋房	124	12460.76	3-4房: 92/109
	龙光碧桂园悦府	2019/1/18	3座	洋房	124	13199.18	3-4房: 96/112/122
	三水合计					833	91224.57
高明	佛山美的城	2019/1/16	6、7座	洋房	256	27889.92	3-4房: 101/116
	金田广场二期	2019/1/11	8座	洋房	62	5086.62	2-3房: 72/88/98
		2019/1/11	7座	洋房	62	5086.77	2-3房: 72/88/98
	高明合计					380	38063.31

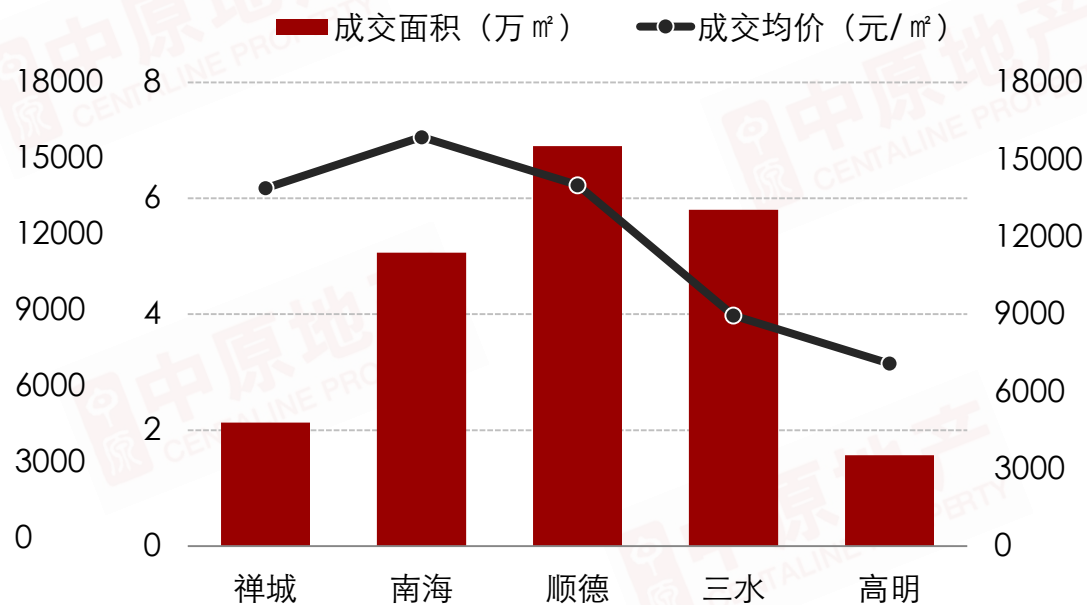
全市住宅成交情况

本周佛山楼市成交有所回温，楼价略有下行调整。

佛山市周度商品住宅成交走势



2019年第3周佛山五区商品住宅成交情况



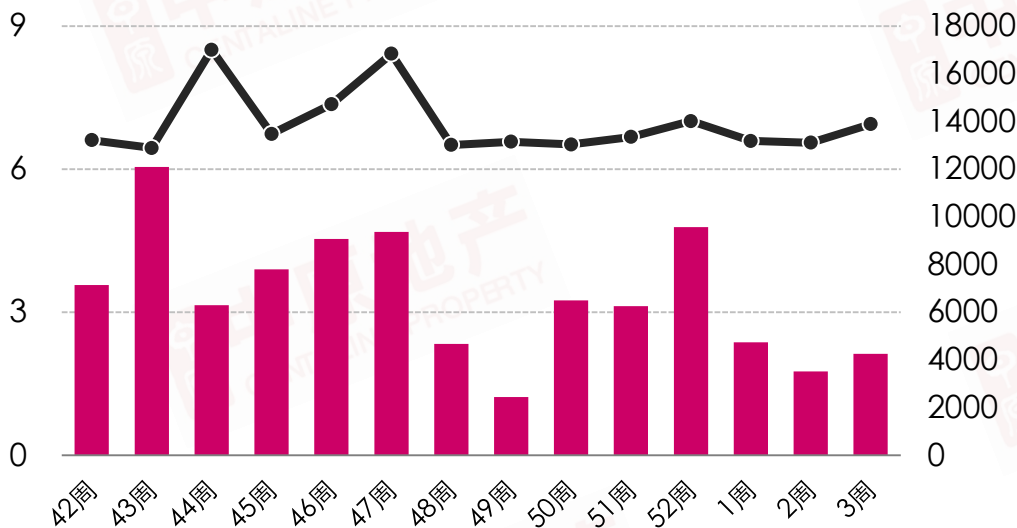
2019年第3周，佛山全市住宅成交1974套，合计21.45万 m²，环比增加46%，成交均价为12565元/ m²，环比下跌10%。本周顺德区网签量超6万 m²左右，三水、南海两区超5万 m²，南海区域楼价为五区最高楼价，有1.58万元/ m²，顺德区楼价也达1.4万元/ m²。

禅城区住宅成交情况

元月第三周，网签量小幅上涨，禅城成交量升价稳。

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	石湾	新福港鼎峰	38	3941	13960
2	石湾	文华邨苑	20	1819	14477
3	石湾	合景新鸿基泷景	19	2089	12845
4	南庄	世茂望樾	10	1123	13363
5	南庄	绿岛湖壹号	9	1467	12895
6	张槎	花曼丽舍	9	924	12760
7	祖庙	敏捷金谷	9	847	12672
8	南庄	金茂绿岛湖	8	1882	18566
9	石湾	保利碧桂园天汇	7	1023	14069
10	南庄	保利翡翠公馆	7	843	13135

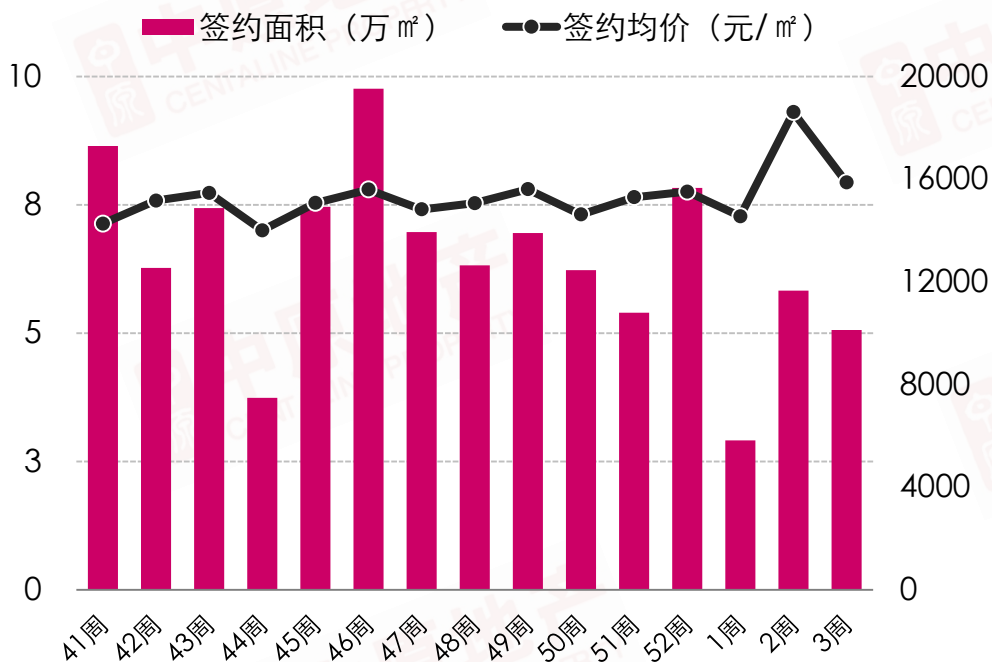
备注：排名不含万科项目

2019年第3周，禅城区住宅成交2.1万 m²，环比上涨21%，成交均价为13893元/ m²，环比上涨6%；新福港鼎峰网签38套夺销冠。

南海区住宅成交情况

部分高价项目网签潮退却，本周南海周度楼市网签量价惯性回落。

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	丹灶	龙光玖龙湖	102	10321	11691
2	大沥	珠水豪庭	64	5912	约25500
3	桂城	景裕豪园	49	4440	16910
4	狮山	保利茉莉公馆	26	2845	15481
5	小塘	时代领峰	21	2118	13813
6	桂城	当代万国府	19	2697	19318
7	桂城	富丰广场	18	2523	23211
8	大沥	融创御府	14	1575	14460
9	西樵	悦珑水岸花园	13	1711	9500
10	九江	招商悦府	10	987	12249

备注：排名不含万科项目

2019年第3周，南海区住宅成交5.06万㎡，环比减少13%，成交均价为15877元/㎡，环比下跌15%。

顺德区住宅成交情况

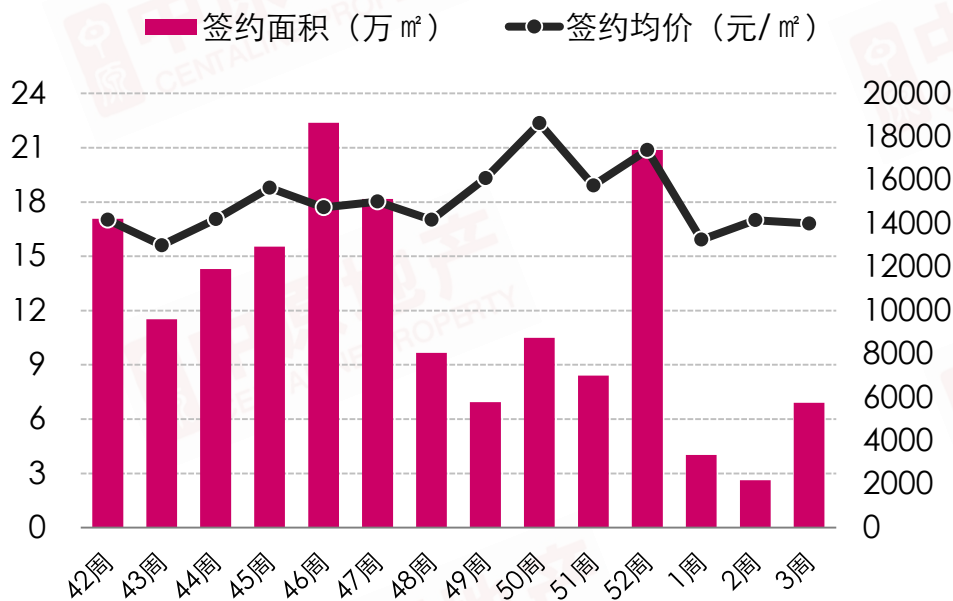
本周顺德成交量环比大涨，排名前三项目成交逾百套。

本周顺德区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	伦教	中海万锦公馆	152	17416	16206
2	容桂	碧桂园凤凰湾	106	12937	10279
3	勒流	龙光玖龙府	103	10277	11322
4	大良	龙光玖龙郡	48	4815	13041
5	乐从	中海新城公馆	31	3537	15610
6	容桂	佳兆业金域天下	20	3843	9671
7	容桂	颐安灏景湾	12	1461	15000
8	陈村	美的花湾城	10	1003	23533
9	大良	碧桂园智慧家	8	789	14440
10	北滘	美的壹号公馆	6	775	21833

备注：排名不含万科项目

顺德区周度商品住宅成交走势



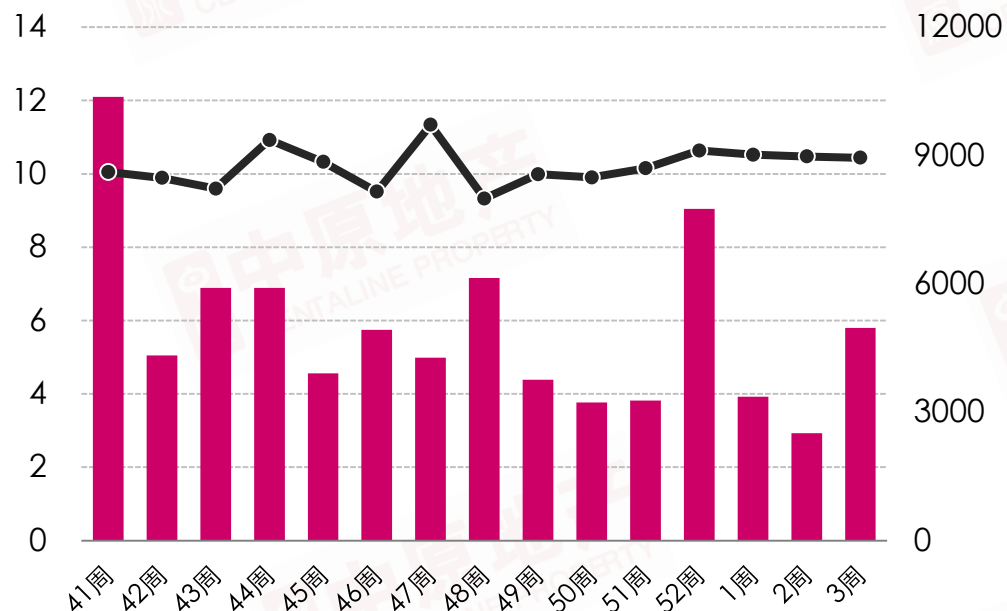
2019年第3周，顺德住宅成交6.9万㎡，环比上涨162%，成交均价为14009元/㎡，环比持平。

三水区住宅成交情况

部分项目集中网签，三水周度楼市网签量有所增加，楼价整体保持平稳。

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	乐平	龙光玖誉府	134	13343	9032
2	西南	雅居乐融创三江府	106	12272	9177
3	白坭	中昂翠屿湖	78	7911	8750
4	乐平	龙光碧桂园悦府	28	2833	9063
5	西南	西南碧桂园	19	1874	9371
6	云东海	中南远洋漫悦湾	18	1804	10145
7	大塘	三水时代倾城	13	1288	6924
8	云东海	远洋华远天骄	13	1237	10888
9	云东海	碧桂园翡翠山	11	1141	9509
10	乐平	盛凯御苑	9	803	8407

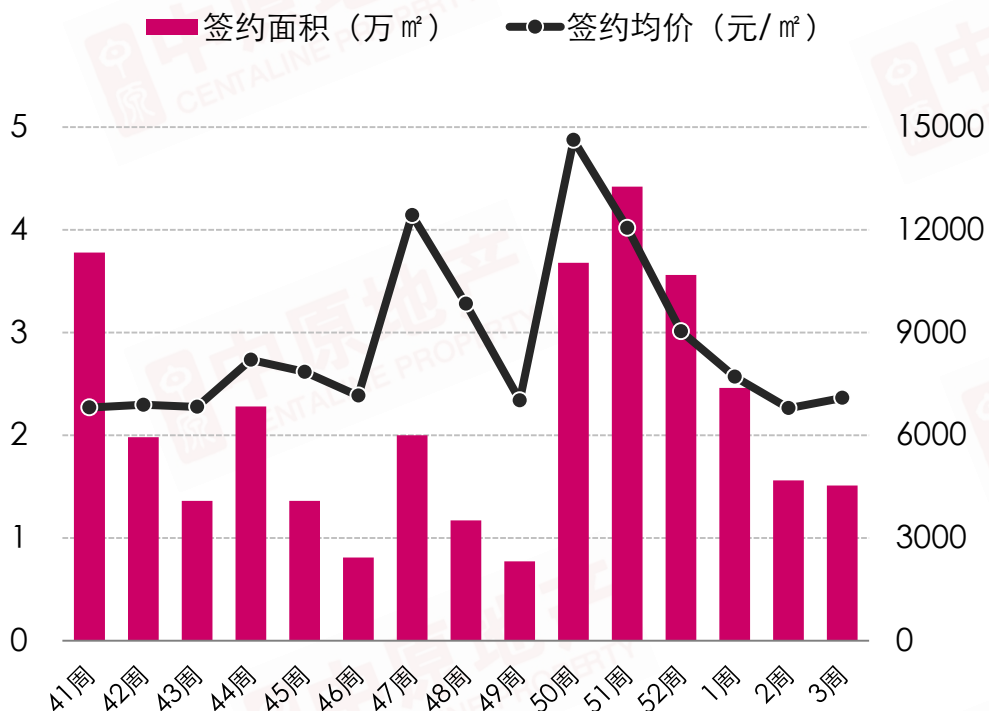
备注：排名不含万科项目

2019年第3周，三水区住宅成交5.8万 m²，环比增加98%，成交均价为8950元/ m²，与上周基本持平。

高明区住宅成交情况

高明楼市去货平稳，网签量保持稳量，楼价终于结束持续多周的下跌趋势。

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	杨和	龙光玖龙府	41	3938	6132
2	杨和	美的鹭湖	13	1484	9634
3	荷城	瑞日天下花园	9	1058	6422
4	荷城	招商熙园	9	1042	6157
5	荷城	溪畔嘉园	7	747	6182
6	荷城	富星半岛	6	710	6145
7	荷城	江滨香格里拉花园	6	990	8385
8	荷城	国邦·御林湖花园	5	621	8944
9	荷城	君御海城	5	803	8651
10	杨和	欧浦花城二期	5	527	6132

2019年第3周，高明区住宅成交1.51万 m²，环比减少3%，成交均价为7088元/ m²，环比上涨4%。

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	1月19日	比邻4座	174	92-127	带装修13000	22%
高明西江新城	保利玥府	1月19日	1座02/04	64	105/116	带装修11200-12160	5%
禅城张槎	中粮珑湾祥云	1月19日	5座	120	96/127/134	带装修21000-24000	20%
三水北江新区	招商樾园	1月19日	16座2栋	124	95-115	带装修12000	60%

04
PART FOUR

商业市场

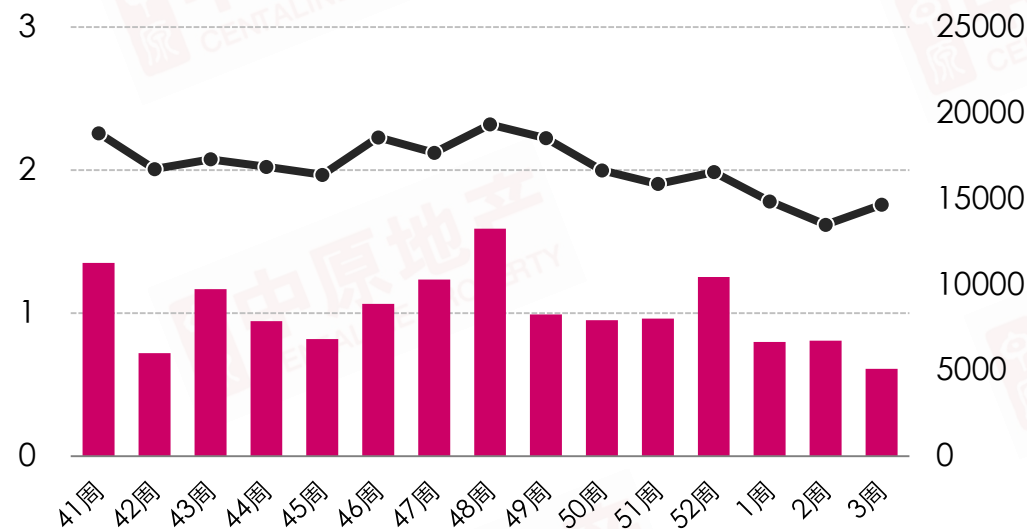
Commercial market

中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场量跌价升，敏捷金谷国际是成交主力

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	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	祖庙	敏捷金谷国际	37	1798	12399
2	祖庙	旭辉公元	16	657	15353
3	石湾	泷景花园	11	415	12293
4	石湾	新福港鼎峰	7	377	19230
5	张槎	绿地未来城	5	380	10080
6	张槎	童梦天下	4	189	17852
7	桂城	德高信中央大道	4	319	20477
8	桂城	京华广场	3	173	16313
9	桂城	第壹时区	2	151	18527
10	石湾	盈天广场	2	92	9513

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

2019年第3周，中心城区公寓成交0.61万 m²，环比下降24%，均价为14644元/ m²，环比上升9%。

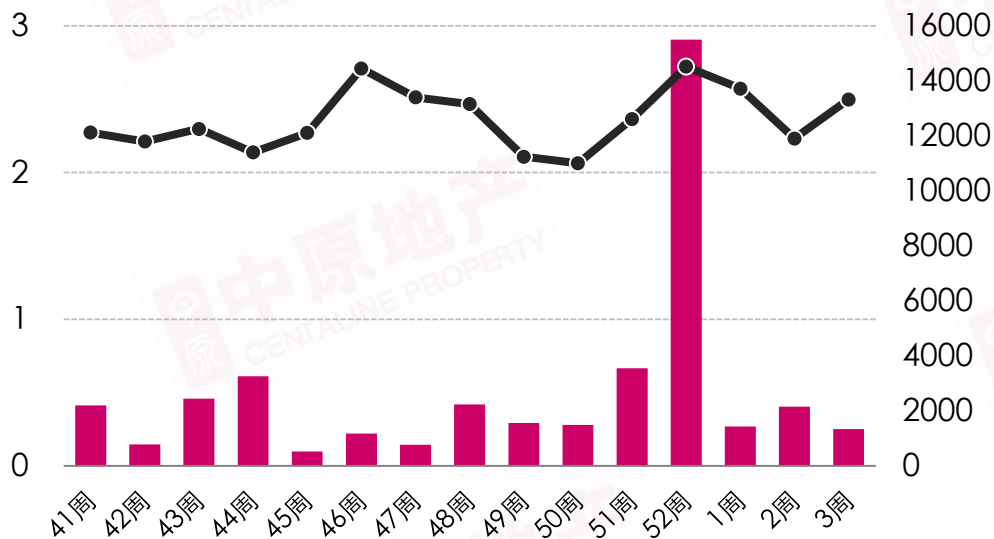
中心城区写字楼成交情况

本周中心城区写字楼市场量跌价升，成交量集中在桂城板块项目

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	13	939	15583
2	乐从	德富置业大厦	7	744	11598
3	乐从	招商依云国际	3	178	9549
4	桂城	嘉邦国金中心	3	352	13196
5	祖庙	禅城绿地金融中心	2	235	12595
6	桂城	创越时代文化创意园	1	72	14241
7	—	—	—	—	—
8	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—

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
本周成交只有前6名

2019年第3周，中心城区写字楼市场成交0.25万 m²，环比下降38%，均价为13329元/m²，环比上升12%。

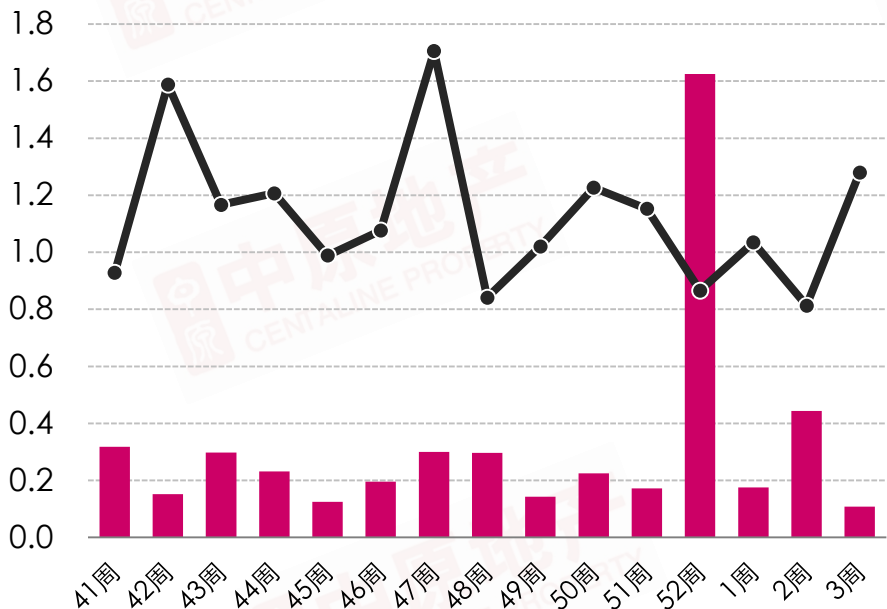
中心城区商铺成交情况

本周中心城区商铺市场成交量有所回落，但整体均价受万通国际等高价项目拉升

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)



50000
45000
40000
35000
30000
25000
20000
15000
10000
5000
0

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	石湾	万通国际大厦	14	165	42880
2	祖庙	非凡领域	11	397	32548
3	石湾	世博广场	7	108	36685
4	祖庙	越秀可逸新势力	2	84	32862
5	罗村	光明花半里雅筑	2	48	28160
6	祖庙	星星凯旋国际	1	46	40963
7	——	——	——	——	——
8	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——

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

2019年第3周，中心城区商铺成交0.11万 m²，环比下降76%，均价为35542元/m²，环比上升57%。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

狮山纯新盘龙光玖御湖开放销售中心。

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
南海	狮山	龙光玖御湖	1月19日	开销售中心	项目占地面积约7.2万㎡，规划建设低密度的小高层产品，1梯2户。项目现开放外展点，位置在和信广场首层。
	西樵	碧桂园翡翠湾	1月19日	推洋房	加推27座121-131㎡带装修三四房，吹风价8200-8600元/㎡。项目在售101-131㎡带装修三四房，楼高25层，两梯四户，均价约8580-8900元/㎡。
三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	1月18日	开放展馆 加推	开放2.5产业园--城市三水未来馆，项目首期洋房产品已售罄，二期新品预计1月19日加推，建面约92-107㎡三四房及首层建面约35-229㎡一线临街商铺，现正接受诚意登记。
	北江新城	招商樾园	1月19日	推洋房	加推【榆樾】组团95-115㎡带装修三四房，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

