市场周报

Market Weekly Report

佛山房地产市场周报（2019.10.7-2019.10.13）

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

市场研究
Market Research

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

@版权声明：本报告仅供客户内部使用，在获得中原地产书面许可之前，本报告的任何部分都不可被擅自引用、复制和传播
@数据来源：本报告中的数据均采自统计、规划局以及佛山土地和房地产交易网站，由佛山中原地产策略研究中心整理所得

01

PART ONE

宏观资讯

Macro information

市场研究
Market Research

市场资讯

1 旺季不旺 地产商“蓄客”四季度冲量

中国证券报：“十一”长假期间，北京、厦门、南京、苏州等多个热点城市的新楼盘显示，在“房住不炒”“稳房价”调控精神下，购房者对后市预期平稳，多地售楼处并未出现人员爆棚的情况。传统旺季不旺，房价横盘甚至微跌或成为常态。值得一提的是，**不少房地产商积极调整策略，利用国庆假期为新盘“蓄客”，全力冲刺四季度**。

2 多地房贷参考LPR定价平稳落地

上海证券报：近日，个人住房贷款利率正式“换锚”。这意味着，今后购房族的房贷利率会同时受到LPR、地区加点下限以及银行加点三方面因素共同影响。同时，从一线市场调研发现，目前多个热点城市的个人房贷利率已切换为相应期限LPR加点的形式，但实际形成的利率与此前的利率相比变化很小。

3 北京链家新房推出“七天无忧退房” 为购房设置冷静期

新京报：近日，北京链家新房联合部分开发商针对新房交易推出购房冷静期服务——“七天无忧退房”。该服务显示：由链家新房提供居间服务的客户，在缴纳定金并签订认购协议的七日内，提供与开发商签订的认购书、定金缴纳凭证等相关证明文件，经北京链家新房报备、开发商核实后，即可申请相关定金等退款。

4 联手国务院，佛山共建城市化战略和住房发展政策研究基地

10月9日，国务院发展研究中心市场经济研究所与佛山市住房和城乡建设局签约，在佛山建设全国首个城市化战略和住房发展政策研究基地。研究基地将以佛山为基点，覆盖周边地区，主要结合佛山产业特点进行综合研究，为佛山住房体系高质量发展提供智力支持。同时通过与佛山市住建部门的合作，及时了解一些政策在地方的执行情况和实施效果，便于更细、更好地掌握新情况，总结新经验，发现新问题。

5 逾1100亩，禅城2019再添9宗旧改地，果房、永新、石头村在列

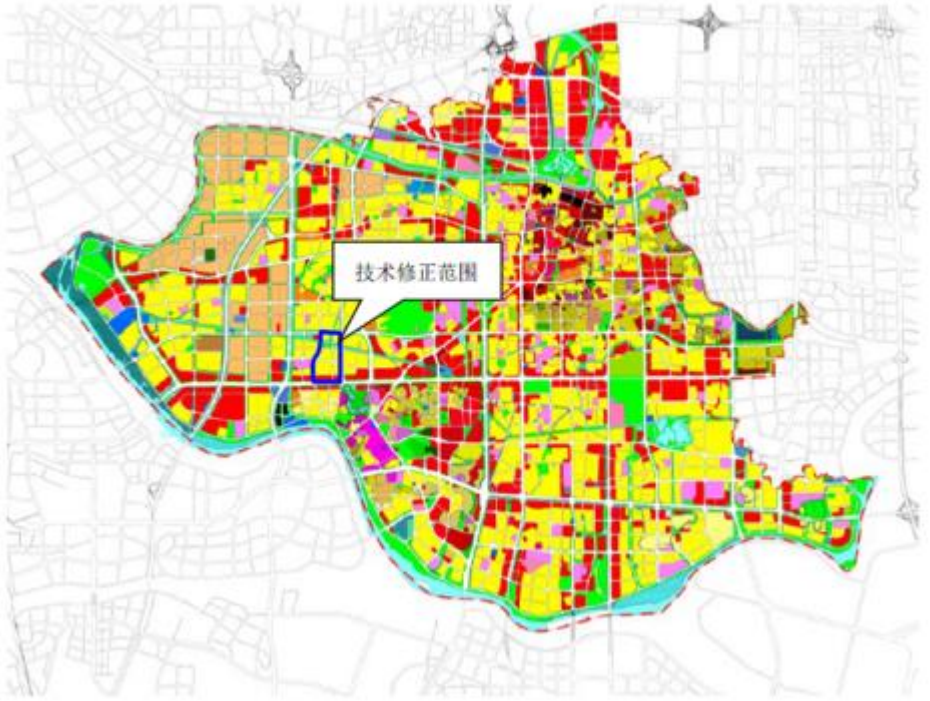
10月8日，禅城区政府网站发布了《禅城区2019年“三旧”改造年度实施计划项目表（增补）》上报前公示，在2019“三旧”改造年度实施计划项目表的基础上追加新增了9大旧改项目。这9大项目遍布南庄、石湾、张槎、祖庙多个镇街，涉及果房、永新、石头村共3个村居和6个旧厂房，拟改造面积约1121.71亩，其中商住项目面积约887.06亩。

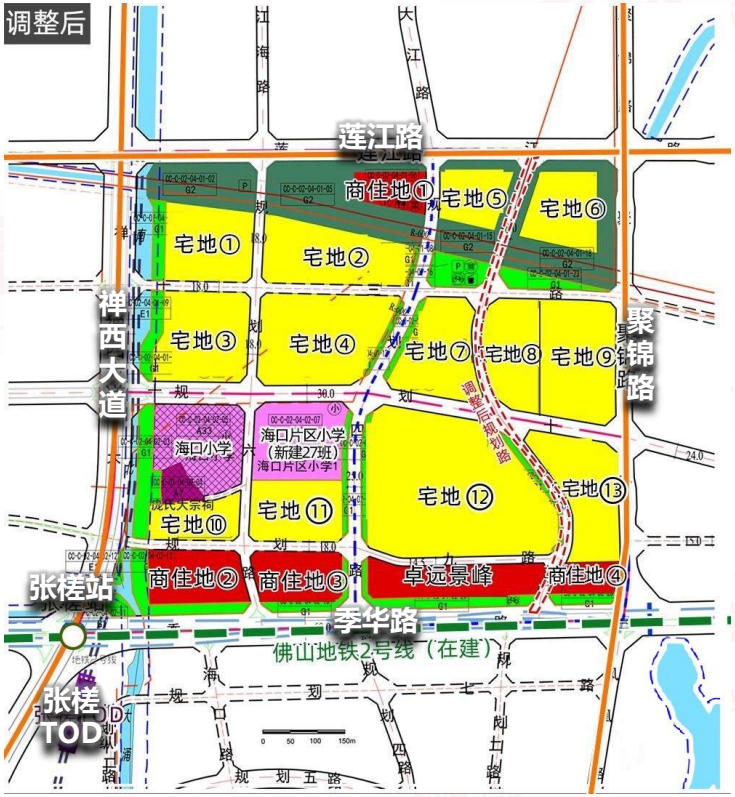
序号	项目名称	土地权属单位	计划改造面积（亩）	控规功能/主要功能定位	改造类型	改造意向
1	上元村旧改二期	南庄上元村上元股份经济合作社	118.13	居住、道路、绿地	旧厂房	居住项目
2	东村贝岗工业区	南庄东村村贝岗经济合作社	29.06	居住、道路、绿地	旧厂房	居住项目
3	杏头上淇工业区	南庄杏头集团有限公司	234.65	工业、商业、道路、绿地	旧厂房	工业提升
4	澜石二路南侧、华远东路两侧	石湾石头村南北股份合作经济社	73.06	居住、道路、绿地	旧村居	居住项目
5	禅城区忠信路北侧、国垟新一村南路西侧、禅西大道东侧	佛山市石湾供销合作社	10.7	商业用地	旧厂房	商业项目
6	张槎路以北、季华北路以东	张槎村头村民委员会；村头中区、村头东区股份合作经济社	148.6	居住用地	旧厂房	居住项目
7	张槎三路60号地块	佛山通宝精密合金股份有限公司	44.5	商业、居住用地	旧厂房	商住项目
8	朝安路东侧、兆祥路南侧	祖庙街道果房股份合作经济社	376.28	二类居住用地，公园绿地，商业混合用地，服务设施用地	旧村居	居住，商业，绿地服务设施
9	东临文华北路、西至岭南大道北北接南浦涌、南临南沙街及岭南明珠体育馆	永新股份经济联合社	86.73	商业商务用地	旧村居	商业项目
总 计			1121.71			

市场资讯

6 在建张槎地铁站周边控规出炉，释放出17宗商住地

10月11日，佛山市自然资源局发布了禅城张槎片区控规批后文件，涉及海口村，毗邻在建地铁2号线和广佛环线交汇站点张槎站。规划区位于禅西大道东侧、季华四路北侧、聚锦路西侧、莲江路南侧，规划范围面积约38公顷。规划区范围内的一大片陶瓷公司及海口陶瓷物流城、佳鹏工业园将全拆，改造为商住地，**未来将释出17宗商住地**，另新建一所海口片区小学，用地面积为28820㎡，规划27班。本次批后文件就5宗二类居住用地进行的详细控制指标调整。





市场资讯

7 丹灶镇中东部多片区规划出炉，拟新增12宗商住地

10月11日，佛山市自然资源局一连发布6份丹灶片区批后文件，涵盖**高海片区**、**金沙市场片区**、**鳗鱼场片区**、**罗行片区**、**下滘片区**、**新安片区**等多个片区，未来将**新增8宗宅地，商地4宗**，大部分土地用途为工业用地。

- ✓ 据悉，上述六个片区均处于丹灶镇中东部，主要位于桂丹路南侧、樵金中路西侧，邻近金沙大桥、东平水道，占地超664.26公顷，未来居住人口规模预测为37147人，更将规划有地铁线路经过，并于桂丹路与樵金中路的交界处设置有一个站点。
- ✓ 高海片区、新安片区、金沙市场片区均将打造为丹灶镇次级中心，后两者更属于金沙城区，未来将与丹灶中心城区、丹灶新城共同发展，形成丹灶镇强中心。
- ✓ 鳗鱼场片区、罗行片区、下滘片区均规划建设为小型环保产业集聚发展示范区，主导功能为环保产业功能，配套服务功能为辅。

市场资讯

8 三水盛凯中选桂城石石肯两宗旧改地的开发改造

10月11日，南海区政府发布了《石石肯经联社与一村西经济社“六亩围”地块及“黄柏围”地块开发改造竞投结果公告》，由佛山利隆产业投资有限公司成功中选，以**成交价“六亩围”可出让地块的“增值收益奖励的50%”**、**“黄柏围”租赁地块的租金26元（含税）/平方米/月**竞得，将**负责“六亩围”地块土地前期整理以及“黄柏围”地块开发改造**。

通过天眼查查询获知，佛山利隆产业投资有限公司由佛山市三水区盛凯物业有限公司和佛山市德远物业有限公司组成，其中，佛山市三水区盛凯物业有限公司为实际控制人，占股75%。据了解，该公司在佛山开发有盛凯尚城，位于三水乐平。

市场资讯

9 22栋住宅总计1276户，荣盛佛山首盘规划出炉

日前，顺德区政府网站公示了荣盛佛山首盘的规划情况，备案名为荣盛·锦绣学府。项目总占地面积72709.83㎡，总计容建面145419.66㎡，其中住宅137269.7㎡，商业部分仅3523.66㎡。项目总规划户数1276户，住宅车位总计1350个。项目由22栋住宅楼组成，由北向南呈现从高到低的趋势。1-5栋、14-22栋楼高10层，6-9栋楼高17层、10-13栋楼高32层。项目将分期开发，其中1-9栋、14-22栋为项目一期，总计788户。

10 凯蓝伦教地块规划出炉，涵盖10栋住宅823户

10月10日，从顺德政府网站处获悉，佛山凯蓝置业有限公司正申请办理建设工程规划许可证，项目备案名凯蓝锦伦华庭，地处顺德区伦教街道顺德区第一人民医院（新址）东侧、羊大路以南，共规划10栋住宅，涵盖823户，预计可容纳2662人。

11 北江新区颐安雍悦华府将建13栋住宅，总计831套房源

继8月案名公布后，颐安三水新项目的规划终于曝光。从三水区政府网站获悉，颐安三水全新项目——颐安雍悦华府将打造13栋住宅楼，将规划房源831套。项目包括6栋高层住宅和7栋多层住宅。1座和7座位于小区东侧，毗邻口岸大道位置，楼高30层；5座、8座和10座楼高31层，4座楼高29层；而11-14座、16-18座均楼高4层，不排除打造叠墅的可能。

02

PART TWO

土地市场

Land market

市场研究
Market Research

土地供应情况

本周佛山全市没有地块出让信息。

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/㎡）
佛山全市						
——	——	——	——	——	——	——

市场研究 Market Research

土地成交情况

海逸地产深耕狮山，拿下官窑旧改地块，绿岛湖片区再有地块停拍。

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
			禅城区					
10月11日	紫洞路东侧、湖涌停车场北侧	商住	44206.74	2.9	121072	因土地供应计划调整，而取消交易		
			南海区					
10月12日	狮山官窑社会管理处永安村（土名）“马鞍岗”地段	商住	16095.74	3.0	31226	31226	7011	海逸地产
			高明区					
10月10日	明城镇明富路以东、仙峰路以南	商服	33298.55	2.0	10889.1	10889.1	1635	置丰建设投资

市场研究
Market Research

土地出让预告

金融高新区C区东拓区1.57万㎡商服地到期招拍，须引入总部企业；佛山西站核心区1.65万㎡商服地到期招拍挂，须配建长途客运站。

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						
10月16日	狮山镇南海区人民医院新院区东侧	交通场站商业	8935.19	4.5	2075	516
10月17日	桂城街道佛平路北侧	商服	15697.86	4.0	14223	2265
10月17日	佛山西站核心区3号地块	商服商务交通场站	16568.1	4.0	15700	2369
三水区						
10月16日	芦苞镇三水大道北427号	商住	62293.41	2.5	32000	2055

03

PART THREE

住宅市场

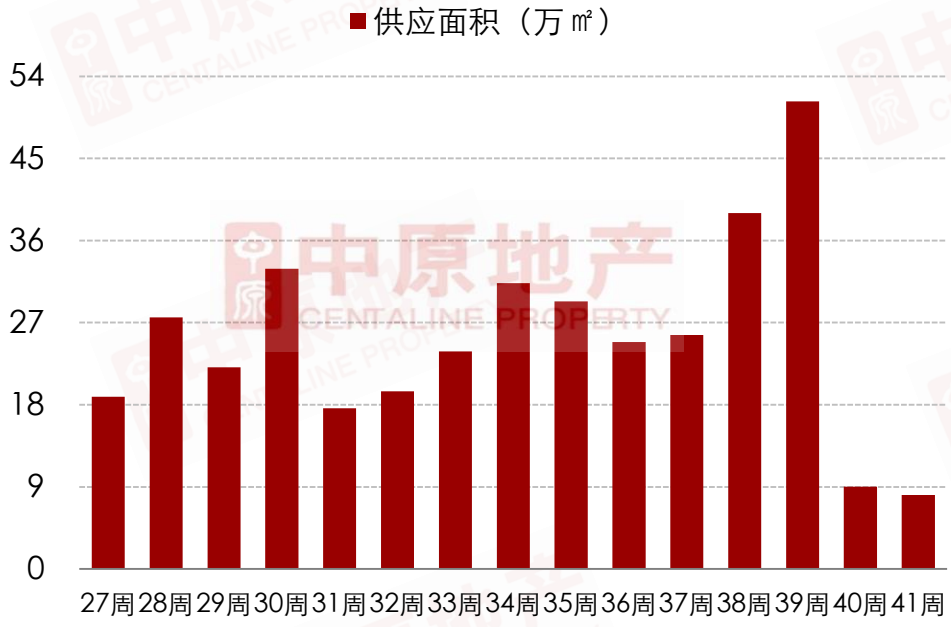
Housing market

市场研究
Market Research

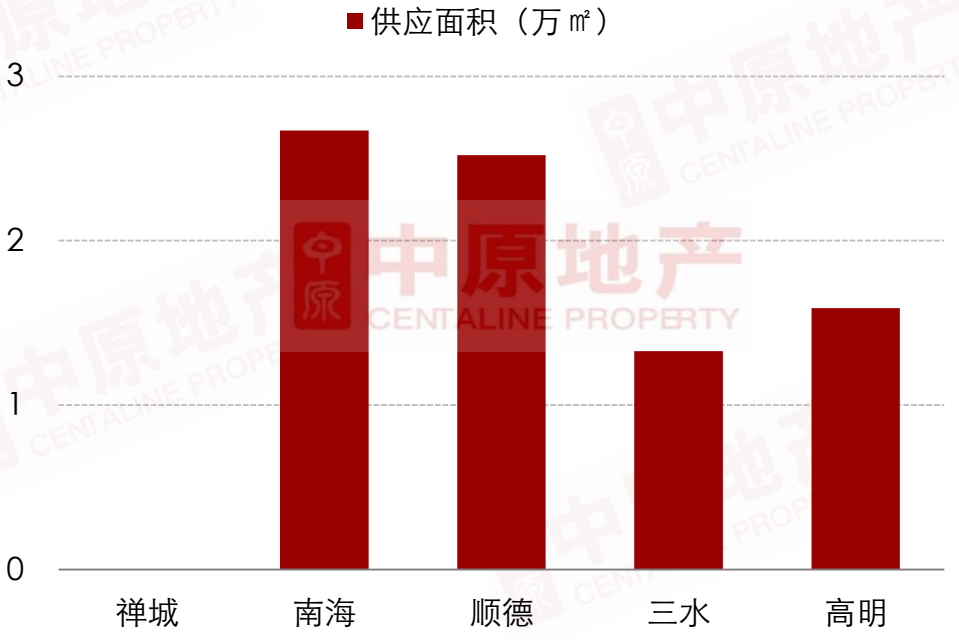
全市住宅供应情况

国庆后首周，4个项目领取新货预售证，纯新项目时代天韵拿取217套新房源。

佛山市周度商品住宅供应走势



2019年第41周佛山五区商品住宅供应情况



2019年第41周，全市仅有4个项目预售证获批，新增住宅供应729套，合计8.1万㎡，环比再度减少10%。本周禅城区持续没有新货供应，南海、顺德两区新增供应量均约在2.5万㎡，三水、高明两区新货量分别有1.33万㎡、1.59万㎡。其中，位于南海大沥的时代天韵纯新项目首次拿取新货预售证，讲新增217套新房源，涵盖98-144㎡。

市场研究
Market Research

全市住宅供应明细

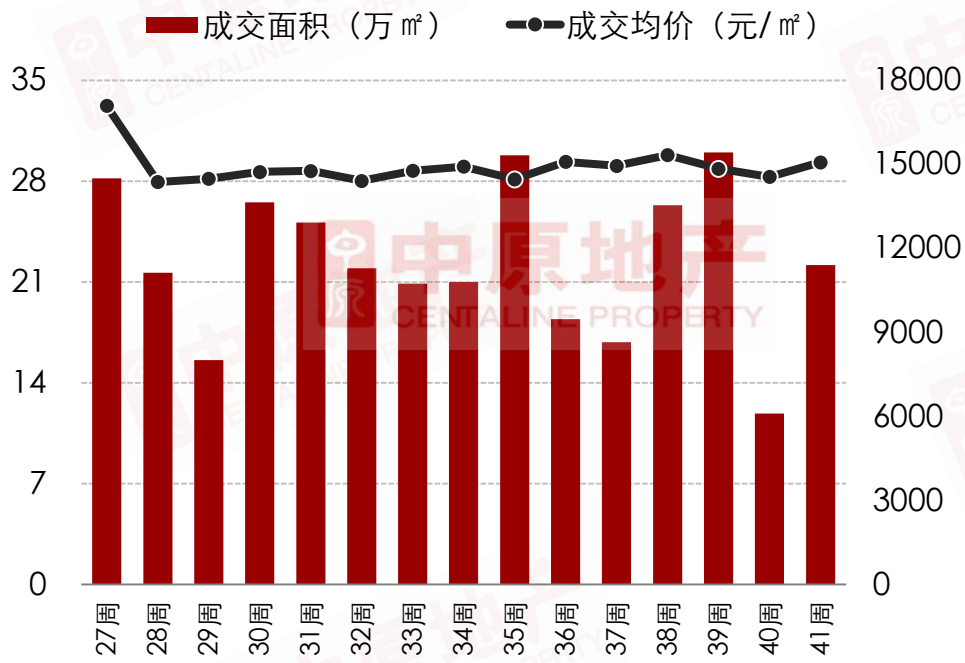
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
南海	时代天韵	2019/10/8	5-1栋	洋房	110	14071.38	3-4房：114/142
		2019/10/8	5-2栋	洋房	107	12608.4	3-4房：98/131/144
	南海合计				**217**	**26679.78**	
顺德	领悦公馆	2019/10/12	12栋、17栋	洋房	232	25205.93	3-4房：91/104/119/122
	顺德合计				**232**	**25205.93**	
三水	华远海蓝璟园	2019/10/11	6座	洋房	128	13316.48	3-4房：92/116
	三水合计				**128**	**13316.48**	
高明	金骏华府	2019/10/11	1-2座	洋房	152	15892.74	3-4房：98/101/107/113
	高明合计				**152**	**15892.74**	

市场研究
Market Research

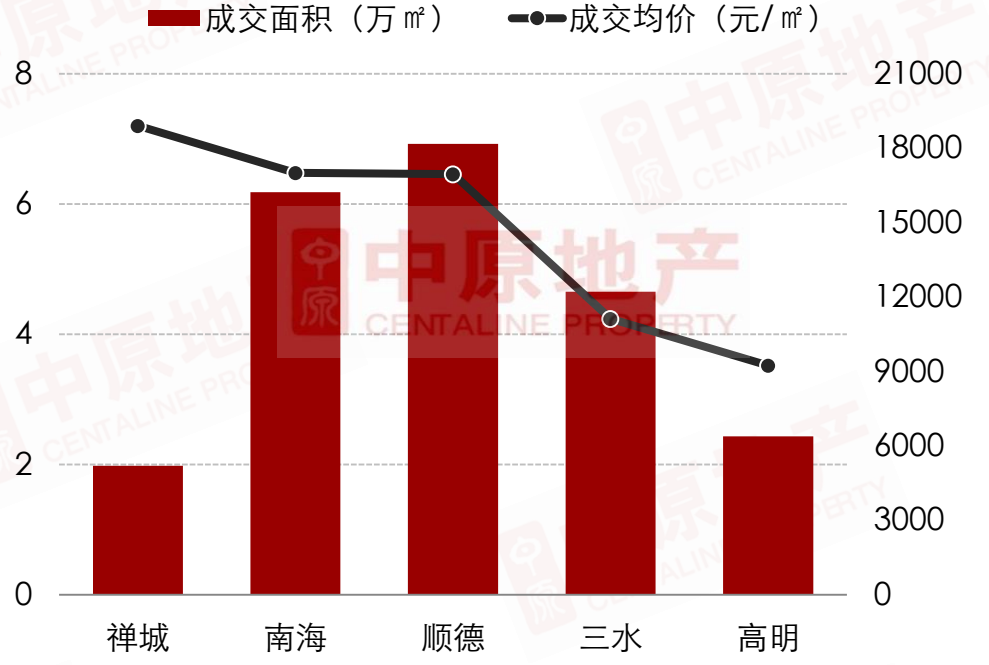
全市住宅成交情况

国庆后的首周，佛山楼市网签回暖，楼价环比上涨4个百分点。

佛山市周度商品住宅成交走势



2019年第41周佛山五区商品住宅成交情况



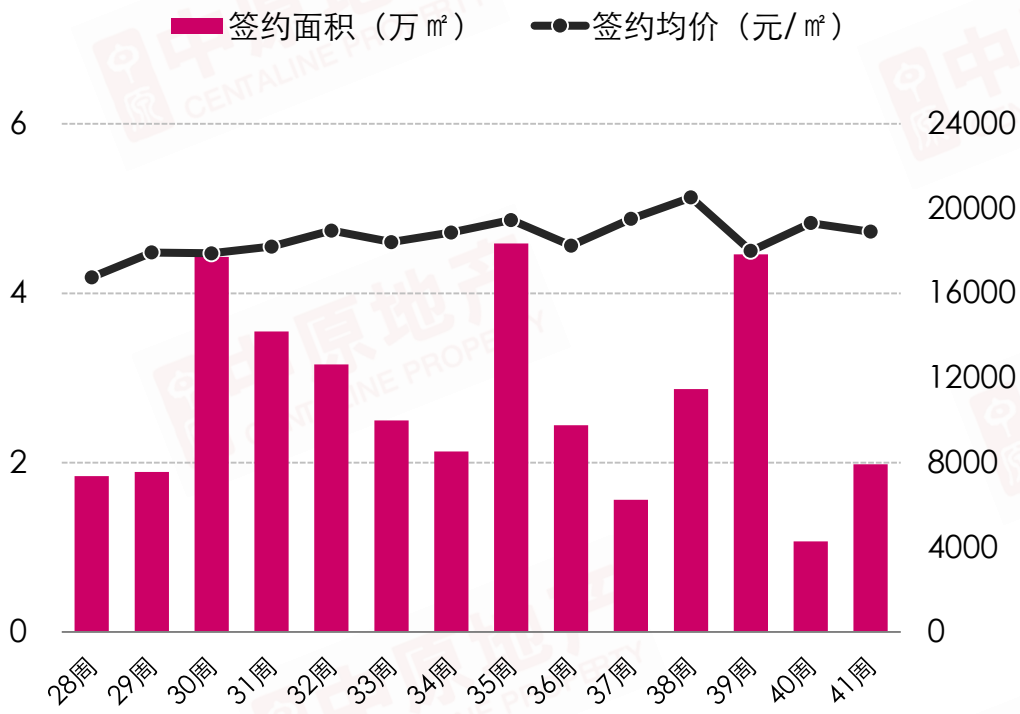
2019年第41周，佛山全市住宅成交1965套，合计22.1万㎡，环比增加87%，成交均价为15075元/㎡，环比上涨4%。国庆小长假后的首周，佛山五区楼市均有不同程度的销售回暖，顺德区以6.9万㎡网签量暂居榜首，南海区以6万㎡网签量紧随其后；禅城区楼价最高，达1.89万元/㎡，除三水区网签楼价环比上行6个百分点外，其余区域楼价整体表现平稳，涨跌幅度均不超4个百分点。

市场研究
Market Research

禅城区住宅成交情况

国庆黄金周后，禅城周度楼市成交涨幅明显，成交量升价稳。

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/㎡）
1	祖庙	融创滨江首府	28	2676	16847
2	石湾	文华郦苑	26	2587	22295
3	南庄	绿岛檀悦花园	24	2859	17647
4	南庄	保利翡翠公馆	20	2166	16812
5	石湾	新福港鼎峰	9	1148	18000
6	石湾	五矿崇文金城	9	1060	27719
7	石湾	龙光天阙	9	940	24004
8	石湾	合景新鸿基泷景	8	905	17843
9	石湾	卓越浅水湾	6	668	23801
10	南庄	金茂绿岛湖	5	779	19356

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

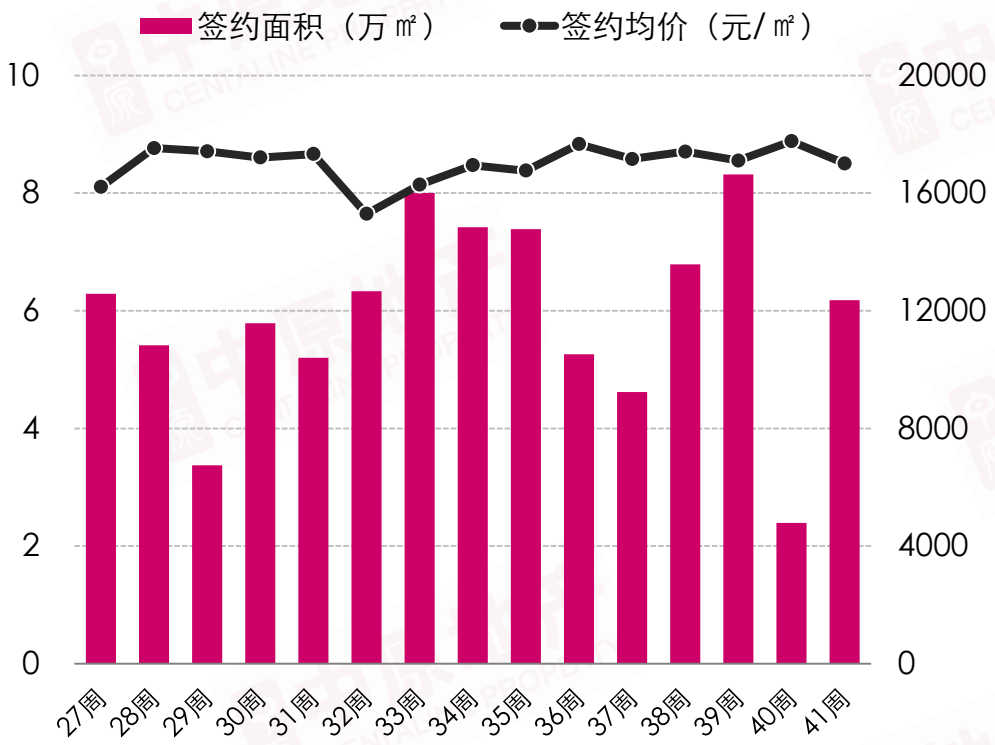
2019年第41周，禅城区住宅成交1.98万㎡，环比上涨85%，成交均价为18908元/㎡，环比小幅下跌2%。

市场研究 Market Research

南海区住宅成交情况

南海楼市成交回暖明显，受部分中低价项目集中网签的拉扯，楼价略下调。

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	时代领峰	42	5317	18364
2	九江	碧桂园君临壹品	37	4245	11172
3	狮山	保利茉莉公馆	35	4148	17459
4	西樵	碧桂园翡翠湾	24	2614	9649
5	狮山	海逸桃源花园	22	2303	12738
6	大沥	时代水岸尚苑	22	2405	25080
7	大沥	恒大悦府	17	1884	22198
8	里水	宏宇天御江畔	16	1698	21171
9	里水	金名都	15	1500	26125
10	西樵	樵悦名居	15	1451	12687

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。

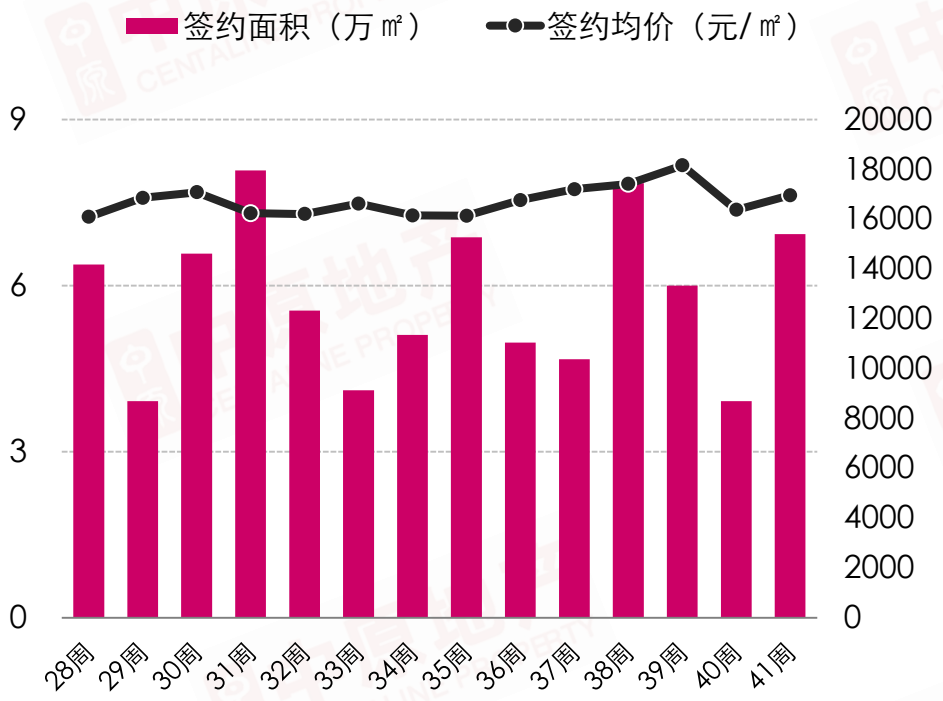
2019年第41周，南海区住宅成交6.18万㎡，环比增加159%，成交均价为17004元/㎡，环比下跌4%。

市场研究
Market Research

顺德区住宅成交情况

第41周，顺德楼市成交回暖，成交量价齐涨。

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）	网签面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	容桂	碧桂园凤凰湾晴澜苑	113	15296	15821
2	容桂	碧桂园凤凰湾凤曦苑	72	7451	14947
3	勒流	龙光玖龙府	37	3897	15131
4	大良	保利碧桂园悦公馆	26	3196	17351
5	勒流	名铸家园	25	2909	15000
6	容桂	颐安灏景湾	16	1714	15468
7	陈村	时代星英御岛	14	1980	19432
8	乐从	泰禾佛山院子	14	1486	20924
9	勒流	电建洺悦半岛	13	1459	16789
10	容桂	金辉路劲江山云著	12	1258	16501

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；榜单不含万科项目

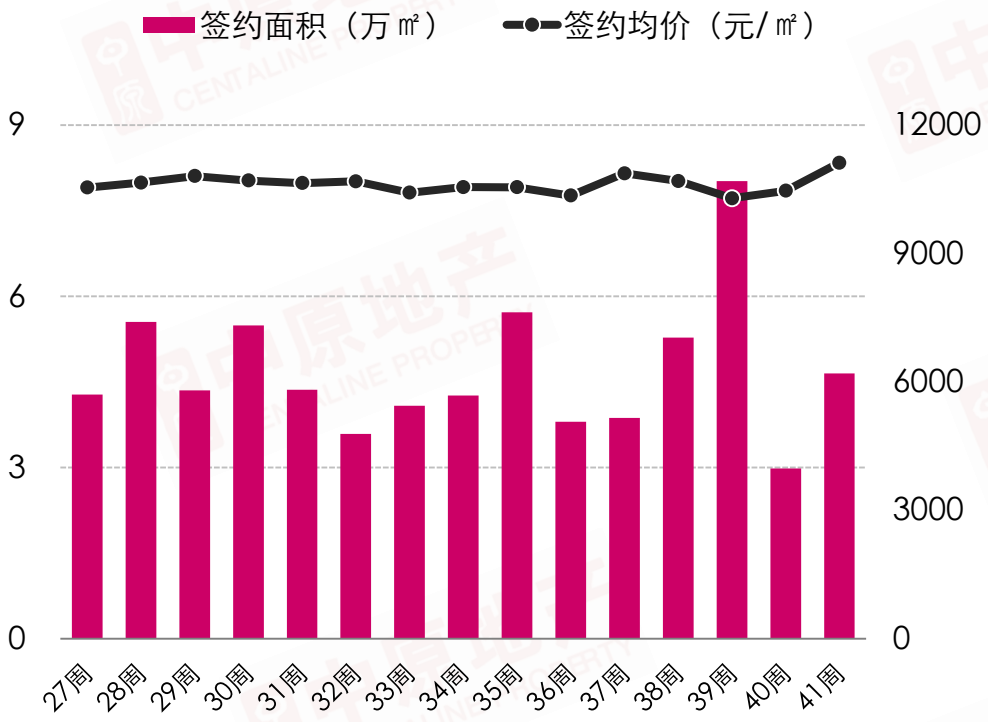
2019年第41周，顺德住宅成交6.9万㎡，环比上涨77%，成交均价为16960元/㎡，环比小幅上涨4%。

市场研究
Market Research

三水区住宅成交情况

三水楼市成交回暖，楼价平稳上行，云东海项目在榜单中占据5席。

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（㎡）	均价（元/㎡）
1	云东海	保利和堂玥	43	4853	13580
2	云东海	远洋华远天骄	31	3167	12227
3	白坭	中昂翠屿湖花园	29	2841	9392
4	南山	时代云图	28	2609	7409
5	云东海	中南远洋漫悦湾	23	2485	14214
6	大塘	金地艺境天成	20	2068	8326
7	大塘	时代倾城	19	1855	8840
8	云东海	碧桂园翡翠山	17	2206	10391
9	云东海	旭辉江山	14	1345	13008
10	西南	御江南国际社区	14	1421	9625

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。

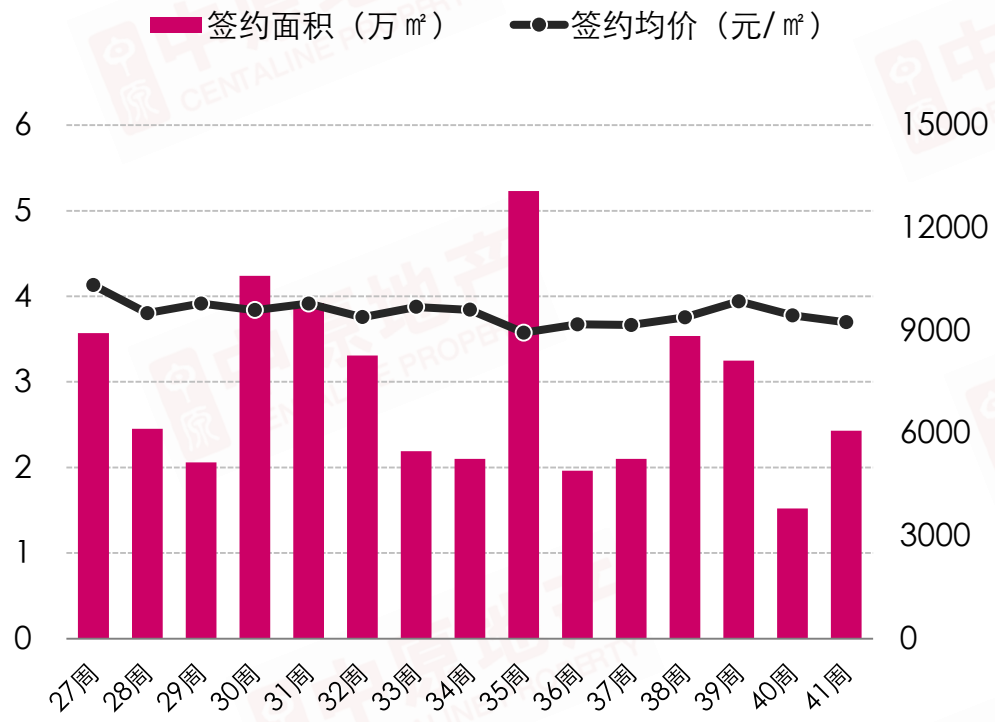
2019年第41周，三水区住宅成交4.65万㎡，环比增加56%，成交均价为11123元/㎡，环比上行6%。

市场研究
Market Research

高明区住宅成交情况

高明楼市网签量环比增加6成，楼价持续下行走势，杨和、明城两镇部分项目网签向好。

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	杨和	美的鹭湖	25	2709	8867
2	杨和	金鹭湾广场	18	1278	8204
3	荷城	卓越金科集美江湾	17	1765	9346
4	荷城	美的明湖北湾花园	15	1761	11213
5	明城	恒大悦辰花园	13	1388	8450
6	荷城	明信华府	12	1088	7866
7	明城	金科集美天辰湾	9	981	8716
8	杨和	龙光玖龙府	9	1065	9088
9	荷城	翡翠西江	8	764	11832
10	荷城	碧桂园联丰天汇湾	8	991	11692

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41周，高明区住宅成交2.43万㎡，环比增加60%，成交均价为9240元/㎡，环比微跌2% 。

市场研究
Market Research

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
南海狮山	保利茉莉公馆	10月9日	7栋、17栋	244	99-143	带装修16700	65%

04

PART FOUR

商业市场

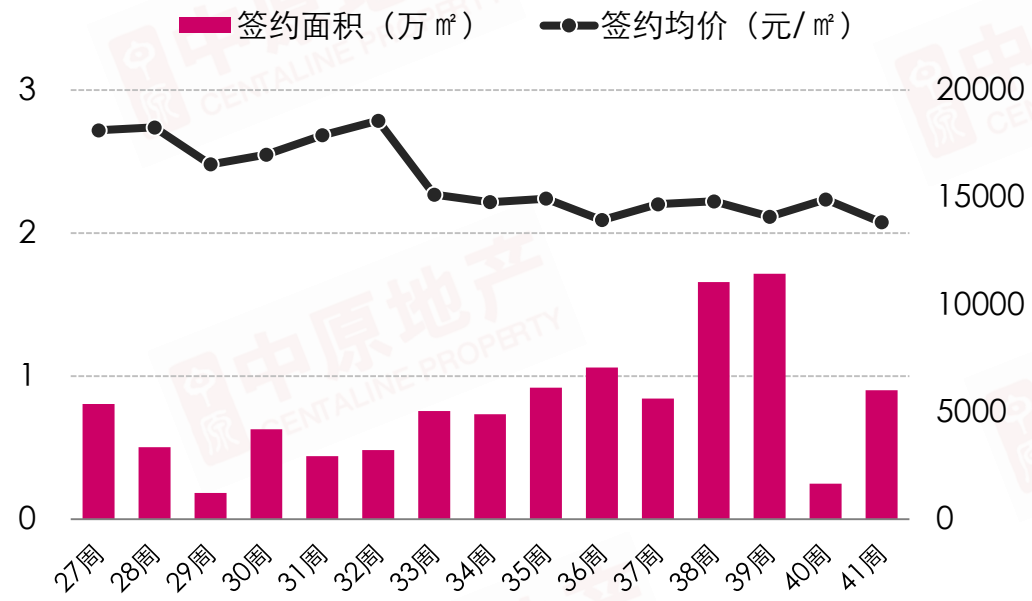
Commercial market

市场研究 Market Research

中心城区商业公寓成交情况

节后中心城区公寓市场成交量反弹回升，张槎板块项目是成交主力。

中心城区周度商业公寓成交走势



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	张槎	碧桂园世纪滨江	27	1515	14009
2	乐从	物联创智谷	23	922	10625
3	张槎	绿地未来城	22	1043	9626
4	张槎	童梦天下	13	598	16893
5	石湾	绿地璀璨天城	11	411	13890
6	石湾	新福港鼎峰	11	624	19488
7	石湾	盈天广场	9	374	13284
8	石湾	泷景花园	7	305	14070
9	南庄	绿岛湖壹号	7	373	11632
10	桂城	碧桂园广佛上城	5	150	17972

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。

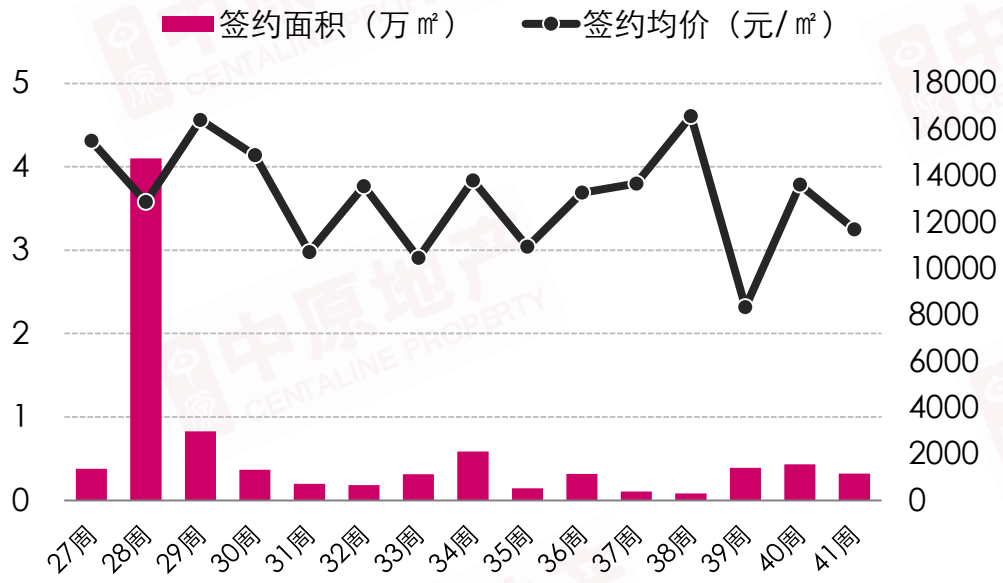
2019年第41周，中心城区公寓成交0.9万㎡，环比上升263%，均价为13837元/㎡，环比下降7%。

市场研究 Market Research

中心城区写字楼成交情况

节后中心城区写字楼市场维持低量，项目成交基本集中在桂城板块。

中心城区周度写字楼成交走势



本周中心城区写字楼项目成交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	新凯广场	24	2168	10608
2	桂城	天安中心	3	137	8269
3	桂城	富力国际金融中心	3	480	18661
4	桂城	丽日广场	1	43	13806
5	祖庙	禅城绿地金融中心	1	131	13673
6	桂城	国际创智园	1	251	8301

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，本周排名只有前6名；以上价格为网签均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

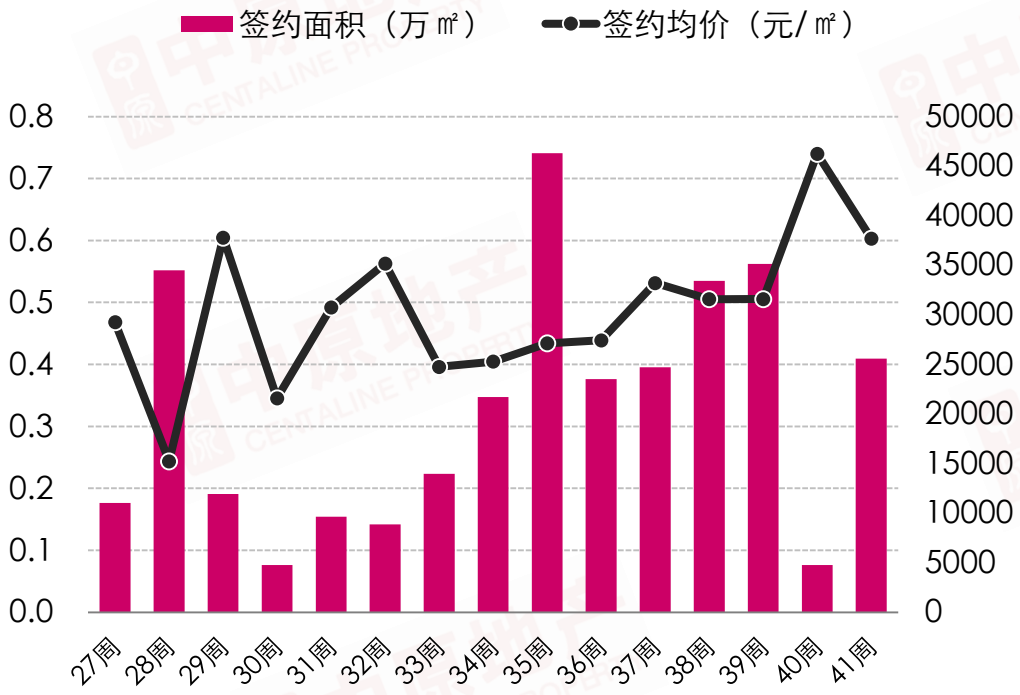
2019年第41周，中心城区写字楼成交0.32万㎡，环比下降26%，均价为11699元/㎡，环比下降14%。

市场研究
Market Research

中心城区商铺成交情况

节后中心城区商铺市场成交量明显反弹，石湾项目位居榜单前列。

中心城区周度商铺成交走势



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	石湾	雄盛王府广场	10	730	21347
2	石湾	万通国际大厦	10	140	41164
3	石湾	世博广场	6	152	42129
4	桂城	保利叶公馆	5	738	59303
5	南庄	金茂绿岛湖	4	189	15622
6	乐从	保利海德公园	3	157	44238
7	祖庙	富力广场	3	328	50086
8	乐从	中嘉花园	3	222	35000
9	桂城	龙光天曜	3	163	33611
10	祖庙	敏捷金谷国际	2	101	22423

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41周，中心城区商铺成交0.4万㎡，环比上升437%，均价为37702元/㎡，环比下降18%。

05

PART FIVE

项目营销

Project marketing

市场研究
Market Research

重点项目营销活动

据不完全统计，佛山本周仅7盘有营销动作，三大纯新盘面市

区域	楼盘名称	营销节点	产品（㎡）
禅城	朝安金茂悦	预计10月13日开放样板房	99-136
南海	弘阳博爱湖一號	10月13日正式开放售楼部	260-320别墅
	首创·禧瑞园著	预计10月13日开放销售中心	86-142
	保利天悦	预计10月12日开放营销中心	120-290
	碧桂园·君临壹品	预计10月12日加推小高层	101-129
顺德	华润置地悦里	预计10月13日开放二期新品样板房	93-145
高明	祥如雅苑	预计10月13日开盘	64

备注：以上信息仅供参考，最终以开发商现场营销节奏为准。

中原地产
CENTALINE PROPERTY

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