市场周报

Market Weekly Report

佛山房地产市场周报（2019.10.14-2019.10.20）

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

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 9月CPI同比上涨3.0%，分析认为不影响逆周期调节政策

10月15日，国家统计局发布数据显示，2019年9月份，全国居民消费价格(CPI)同比涨幅达到3%，是年内首次进入“3时代”。资本市场上，沪深两市涨幅偏高的个股回调，创业板15日跌幅超过1%。不过，有经济学家告诉记者，CPI波动主要是肉类价格变化带来的，其他品种依然平稳。因此，预计短期不会改变逆周期调节政策的方向。

2 时代再度竞得大沥旧改地前期整理

10月15日，南海区政府网发布了《大沥镇钟边沙泥镇南伯和工业区改造项目土地前期整理竞投交易结果公布》，公告显示，佛山市时代冠阳企业管理有限公司以**增值奖励比例48%**竞得项目的土地前期整理。

改造地块位于大沥镇钟边沙泥、镇南、伯和工业区地段，土地面积约116.04亩，折合77360㎡，其中地块中约82.54亩（约55027万㎡）整理完毕后将通过招拍挂竞投出让用于住宅开发。

3 保利容桂法拍项目备案名中睿名苑，住宅使用年限剩54余年

10月16日，从顺德政府网站处获悉，地处容桂的保利中睿名苑正申请建设用地规划许可批前公示。

该地块位于顺德区容桂街道细滘社区居民委员会105国道细滘段1号，用地面积为47959.59平方米，用地性质为二类居住用地兼容商业服务业设施用地。

回顾5月24日，乐居从阿里司法拍卖网站处获悉，三宗位于顺德容桂近4.8万㎡的商住地拍出，最终保利以7.1亿元的代价获得了这三宗土地，折合成交楼面地价为3875元/㎡。

此三宗土地原为佛山市顺德区润景房产有限公司，即顺德新世纪花园开发商在2003年竞得，于2019年进行司法拍卖，土地终止日期至2073年3月13日止，剩余土地使用年限为城镇住宅用地54.08年，商服用地40年。

市场资讯

4 招商大沥水头项目备案名天璞府，将建3栋高层住宅

日前，从南海区政府网站获悉，招商大沥水头项目目前正进行用地规划证申报，项目拟备案名天璞府。天璞府总占地面积12687.5㎡，总建面40546㎡，分一期开发，共有3栋塔楼，其中两栋为26层住宅，另外一栋为17层住宅。天璞府所在地块是由招商于今年7月31日以总价30875万元斩获，折合楼面价约11071元/㎡，溢价率约16.7%。

5 顺和利科创中心项目启动，用地面积达10685.24㎡

10月16日，顺和利科创中心与顺德农商行伦教支行进行业务合作签约，并宣布项目正式启动。

顺和利科创中心项目位于广东华南机械装备产业园，原生产经营木工机械，用地面积10685.24平方米，建筑面积4288.39平方米。项目计划采用“政府引导，企业自改”模式，投资总额2亿元，将建设智能机械融创孵化中心基地、产学研基地和科技成果交易中心，建成后将作为伦教重要产业载体平台，重点导入智能装备、智能制造、机械装备、电子信息等先进装备制造产业，着力打造成集产学研、项目孵化、科技成果交易、办公等功能于一体的综合性高端产业平台，提升伦教机械产业综合竞争力。

6 保利华侨城佛山首次联手，拟合作开发三山新城项目

10月17日，地处三山新城的保利华侨城云禧园项目启动了奠基仪式，由保利旗下的佛山南海祁禹置业有限公司进行开发建设。保利和华侨城将联手开发本项目，这也是两家房企首次在佛山合作开发项目。回顾今年8月8日，保利华南旗下公司以总价54.542亿元+8000㎡租赁住房面积斩获三山新城逾11万㎡巨无霸地块，折合楼面价约15966元/㎡（扣配建），溢价率约27.5%。

市场资讯

7 2030年佛山人口发展规划出炉

9月20日，佛山市人民政府发布关于印发佛山市人口发展规划（2018—2030年）的通知，阐述了佛山人口现状、存在的挑战及规划目标等方面。

✓ **人口现状：**

①常住人口增长平稳，户籍人口增幅较大。　②人口出生率较高，人口自然增长较快。

③常住人口性别比与户籍人口性别比反差强烈。　④户籍人口老年化程度明显高于常住人口。

⑤常住人口抚养比较低，继续保持“人口红利”。　⑥第三产业从业人员比重持续上升。

⑦人口身体素质不断提升，预期寿命高于全省。　⑧佛山人口总量规模较大，仍保持较快的增长态势。

✓ **四大挑战：**

①人口加快增长+老龄化。　②教育短板+人才瓶颈。

③人口与资源环境承载能力。　④劳动力供求结构性矛盾。

✓ **五大主要目标：**

①控制人口增长在适度水平，2020年常住人口稳定在810万人，2030超850万人。

②控制出生人口比例在正常水平，持续改善男女性别结构。常住劳动力总体上保持充裕。

③人口受教育水平和文化素质不断提升，劳动力素质明显提高，人才队伍数量不断增加，结构更加优化。

④加快非户籍人口转化为户籍人口，“十三五”期间，实现50万左右非户籍人口落户；到2020年，全市户籍人口城镇化率提高到93%以上。

⑤城乡居民收入增长与经济增长同步，人民生活水平和质量普遍提高，率先实现基本公共服务均等化。

市场资讯

8 三水中心城区规划新进展：云秀历史街区、粮仓遗迹公园效果图曝光

10月15日，从三水规划公示平台处获悉，《三水中心城区部分区域城市设计批后公告》正式发布，涵盖了城市设计的总体目标、规划愿景、土地利用总规划以及设计特色，首次披露了云秀历史街区、粮仓遗迹公园、水文化创意艺术区的效果图。

- ✓ **总体目标**：建设成为**三水文化休闲水岸、城市服务升级示范区、滨江生态宜居社区**。
- ✓ **规划愿景**：一个刻录三水水乡情怀与记忆的街区、一个展现三水滨水宜居和休闲的场所、一个引领三水城市产城融合的新天地。
- ✓ **土地利用总体规划**：规划总用地面积约255.63公顷，其中城市建设用地面积240公顷，占规划范围的93.89%。
- ✓ **设计特色**：分别为**十里玉带**，营造更有活力的滨水空间，成为三水“万里碧道”的重要组成；**活力淼城**，营造令人印象深刻的城市意象；**三街九巷**，塑造体现三水岭南文化特色的风貌。

云秀历史街区效果图

粮仓遗迹公园效果图

水文化创意艺术区效果图

02

PART TWO

土地市场

Land market

土地供应情况

桂城三山新城再次出让巨无霸地块，起拍价48亿，住宅建面≤33.6万㎡，地块有部分住宅需向港澳居民销售，并需引入香港的产业元素。

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	2.7	480815	名义10000
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区2.53	17920	5999
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	5606

市场研究 Market Research

土地成交情况

恒福兴达深耕三水芦苞，2055元/㎡拿下三水大道北商住地。

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
			南海区					
10月16日	狮山南海区人民医院新院区东侧	交通场站商业	8935.19	4.5	2075	2075	516	公交站场管理
10月17日	桂城街道佛平路北侧	商服	15697.86	4.0	14223	14223	2265	广东乐居实业
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	15700	2369	南海金智投资
			高明区					
10月16日	芦苞镇三水大道北427号	商住	62293.41	2.5	32000	32000	2055	恒福兴达

市场研究
Market Research

土地出让预告

狮山博爱湖14亿出让近6.8万㎡商住地，里水贤鲁岛景区挂牌4.4万㎡商服地。

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21日	里水镇鲁岗村“大岗头”地段	商服	44140.32	1.2	12337	2329
10月25日	狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	商住	67582.22	2.5	143613	名义8500

03

PART THREE

住宅市场

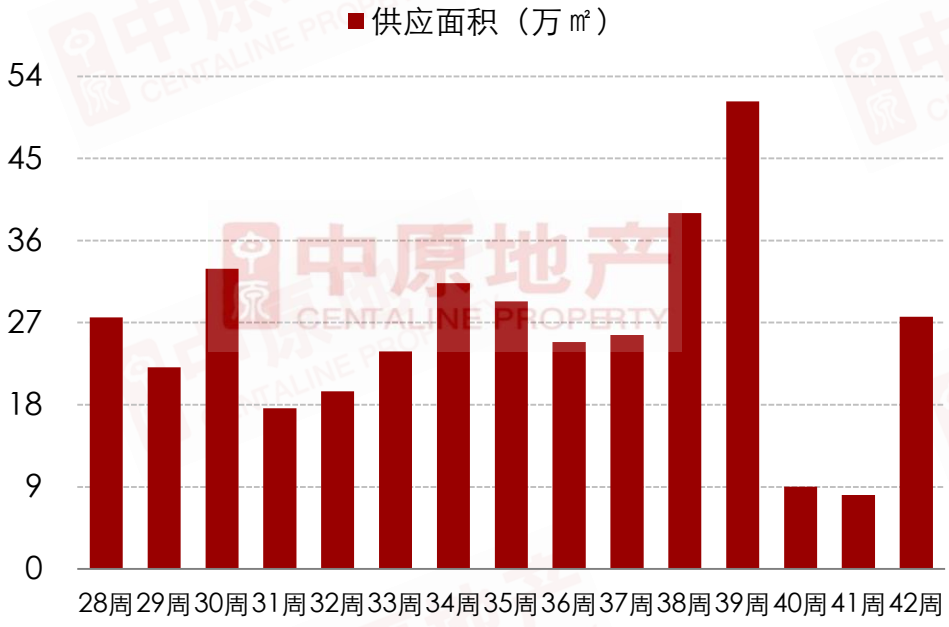
Housing market

市场研究
Market Research

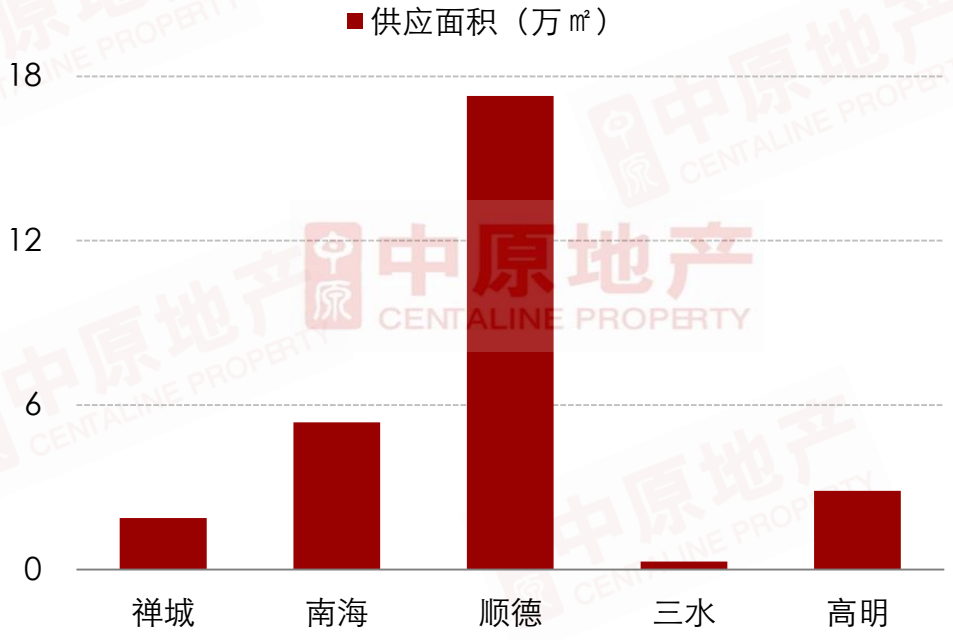
全市住宅供应情况

本周佛山全市有2232套新房源批量入市，楼市新货供应步伐略有提速。

佛山市周度商品住宅供应走势



2019年第42周佛山五区商品住宅供应情况



2019年第42周，全市有15个项目预售证获批，新增住宅供应2232套，合计22.7万㎡，环比大幅增加超2倍。本周佛山五区均有项目拿取新货预售证，其中，顺德区新货供应量约有18万㎡，暂居五区首位，有8个项目领证，南海、三水两区均有别墅产品入市，禅城区的普君新城二期3座在本周末实现新推售。

市场研究
Market Research

全市住宅供应明细

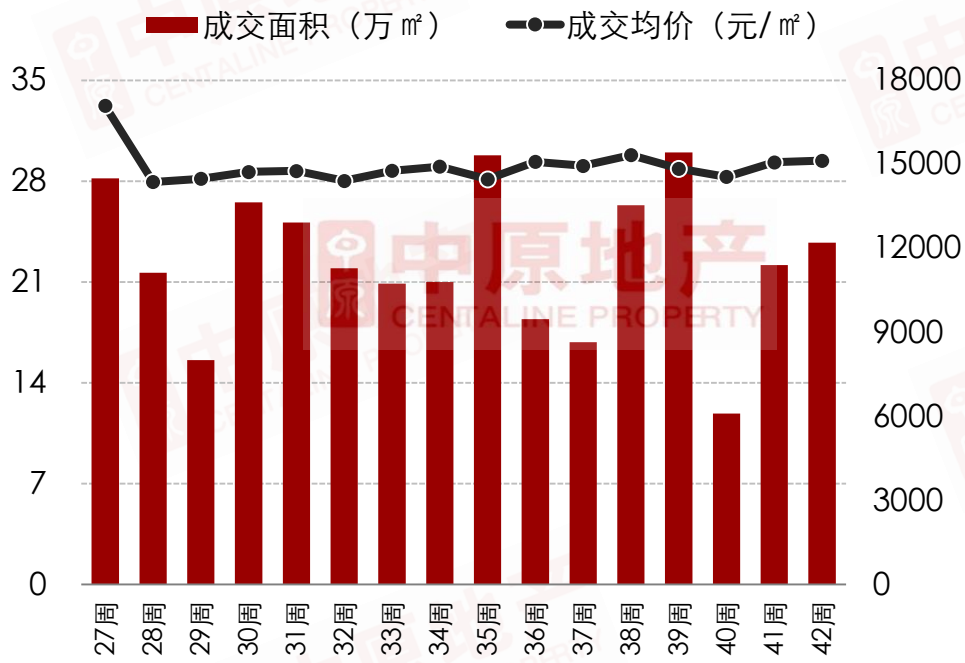
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	普君新城	2019/10/15	3座	洋房	173	18856.48	3-4房：96/103/126
	禅城合计				**173**	**18856.48**	
南海	雅居乐新地豪庭	2019/10/15	7栋	洋房	72	8906.76	3-4房：100/147
	星源华府	2019/10/15	1-4座	洋房	206	18904.87	2-3房：79-115
	领湖畔山花园	2019/10/18	39栋	洋房	16	2093.46	3-4房：117/144
	南海祈福南湾半岛	2019-10-16	御海路3-24号	别墅	24	8184.04	别墅：335
		2019-10-15	御海路	别墅	18	7653.48	别墅：335
		2019-10-16	御海路	别墅	22	8043.34	别墅：335
	南海合计				**358**	**53785.95**	
顺德	碧桂园凤凰湾凤雅苑	2019/10/15	1栋	洋房	176	15663.33	3房：88/89
	碧桂园凤凰湾晴澜苑	2019/10/15	30栋	洋房	124	14758.68	3-4房：106/125/139
	保利天环花园	2019/10/15	3座	洋房	182	20631.82	3-4房：98/127
	华润悦里公馆	2019/10/17	8栋	洋房	128	16547.52	3-4房：123/125/143
	怡翠晋盛泰园	2019/10/17	4座	洋房	85	12241.32	4房：136-274
	金茂碧桂园正荣府	2019/10/17	14座	洋房	122	13494.34	3-4房：99/120/121
	顺德华侨城天睿花园	2019/10/18	4栋,3栋	洋房	256	37462.34	4房：121/172
	涛汇明日鎏金湾公馆	2019/10/16	1栋	洋房	124	13741.23	3-4房：94/127
	灏景湾花园	2019/10/16	19座1-2梯	洋房	248	28300.1	3-4房：105/118/128
	顺德合计				**1445**	**172840.7**	
三水	保利和堂玥	2019/10/18	11座、12座、21座101-104	别墅	8	2092.88	别墅：303
	三水合计				**8**	**2092.88**	
高明	美的明湖北湾花园	2019/10/15	二期9、10座	洋房	248	28834.34	3-4房：106/109/117/133
	高明合计				**248**	**28834.34**	

市场研究
Market Research

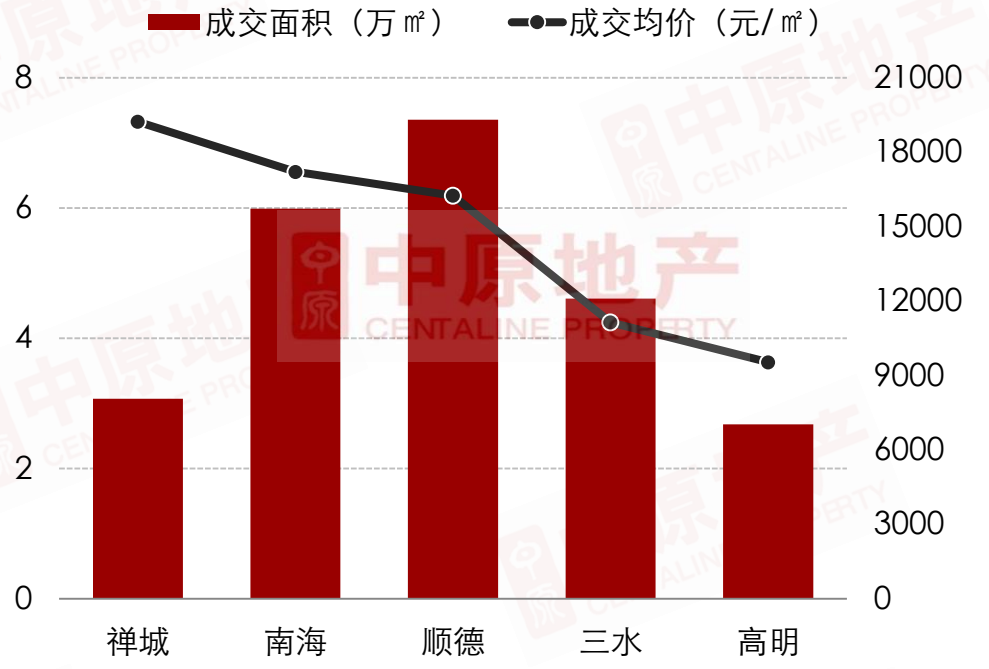
全市住宅成交情况

国庆小长假后，佛山楼市销售回暖，成交量升价稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2019年第42周佛山五区商品住宅成交情况



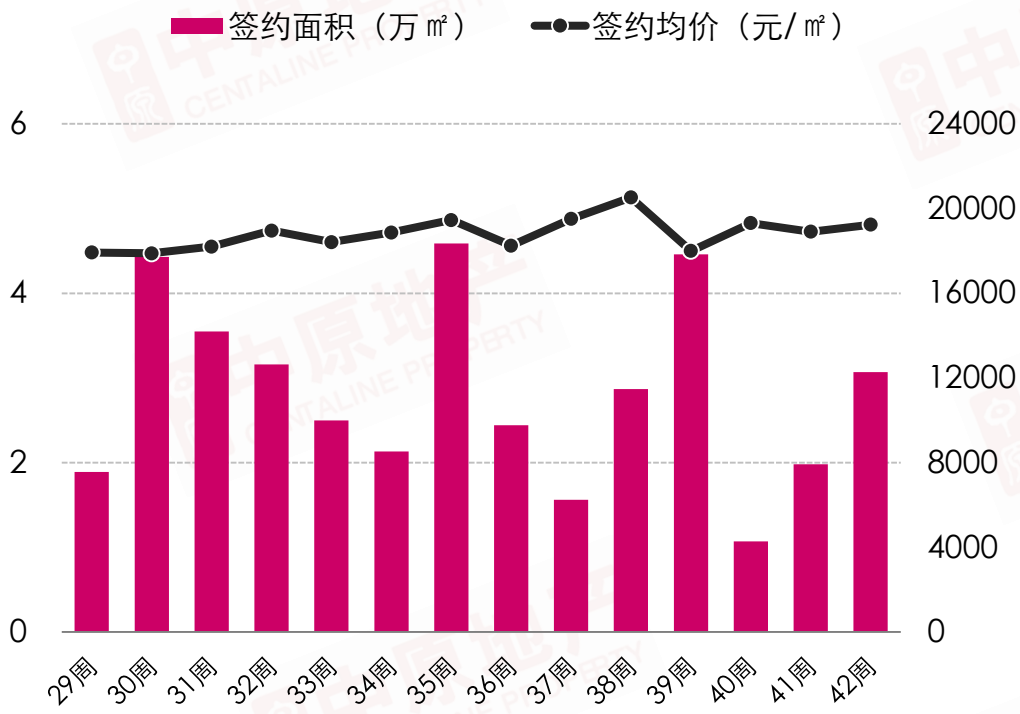
2019年第42周，佛山全市住宅成交2104套，合计23.7万㎡，环比增加7%，成交均价为15131元/㎡，环比持平。国庆小长假后，佛山五区楼市均有不同程度的销售回暖，顺德区以7.4万㎡网签量稳居榜首，南海区以6万㎡网签量紧随其后；禅城区楼价最高，达1.92万元/㎡，除顺德区网签楼价环比下跌4个百分点外，其余区域楼价整体表现平稳，涨跌幅度均不超2个百分点。

市场研究
Market Research

禅城区住宅成交情况

42周，禅城周度楼市成交回暖，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	南庄	绿岛檀悦花园	66	7603	18681
2	南庄	金地海逸悦江台	27	2783	15150
3	祖庙	融创滨江首府	27	2586	17000
4	石湾	合景新鸿基泷景	24	3056	22631
5	石湾	文华郦苑	20	1877	21399
6	南庄	金茂绿岛湖	21	3056	19270
7	祖庙	龙光天阙	15	1576	23939
8	南庄	保利翡翠公馆	9	1058	17034
9	祖庙	保利同济府	6	632	28365
10	石湾	卓越浅水湾	6	621	23134

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

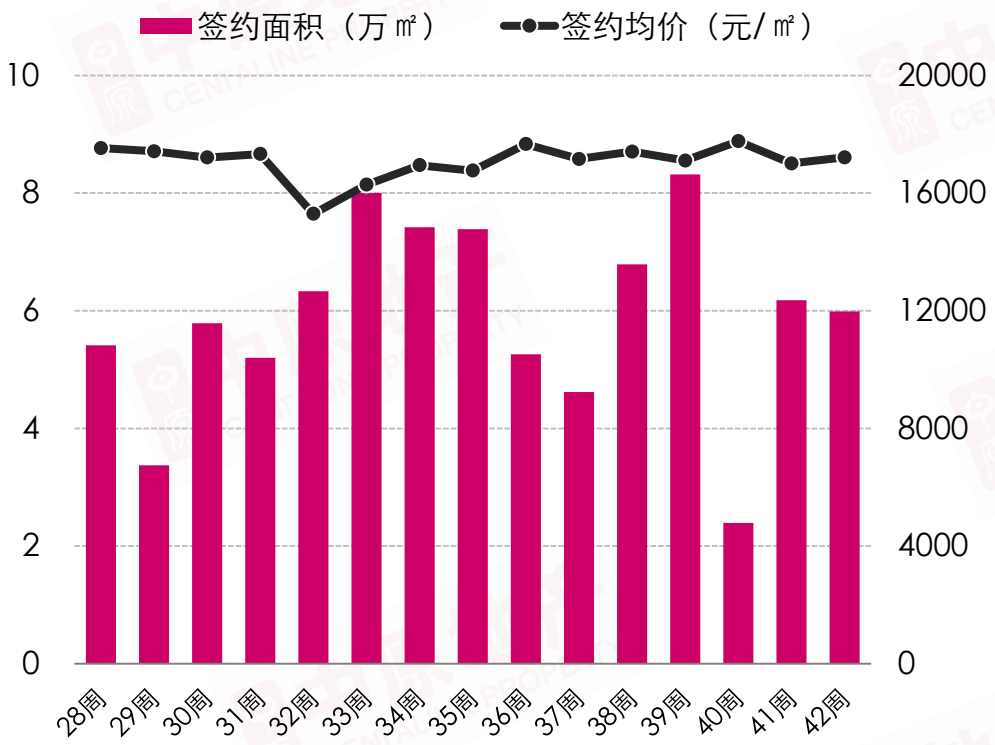
2019年第42周，禅城区住宅成交3.07万㎡，环比上涨55%，成交均价为19238元/㎡，环比小幅上涨2%。

市场研究 Market Research

南海区住宅成交情况

10月中旬，南海楼市平稳去货，成交量价环比涨跌幅度不超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	保利茉莉公馆	81	9374	17164
2	狮山	海逸桃源花园	36	3541	12923
3	九江	碧桂园君临壹品	26	3064	11082
4	大沥	时代水岸尚苑	20	2248	25000
5	丹灶	祈福南湾半岛	19	2313	13464
6	西樵	江滨花园锦绣龙湾	17	2420	9672
7	里水	宏宇天御江畔	16	1714	18812
8	里水	金名都	15	1426	25885
9	丹灶	龙光玖龙湖	14	1425	12548
10	里水	合生君景湾	12	1516	20406

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。

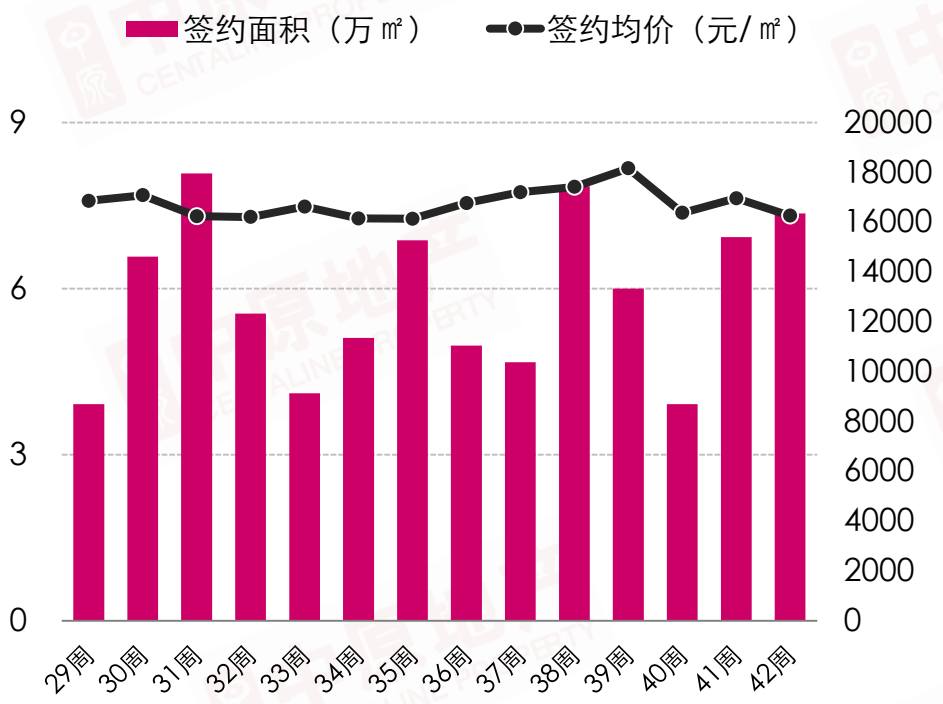
2019年第42周，南海区住宅成交5.99万㎡，环比减少3%，成交均价为17214元/㎡，环比微涨1%。

市场研究 Market Research

顺德区住宅成交情况

第42周，顺德楼市成交继续回暖，成交量升价微跌。

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	乐从	泰禾佛山院子	192	20517	20502
2	容桂	碧桂园凤凰湾晴澜苑	41	5394	16148
3	勒流	龙光玖龙府	29	3079	14724
4	容桂	碧桂园凤凰湾凤曦苑	29	2908	14973
5	大良	保利碧桂园悦公馆	21	2462	18446
6	大良	龙光天瀛	13	1604	22838
7	大良	天鹅湖花园	12	3327	26372
8	陈村	时代星英半岛	12	1620	18986
9	北滘	合景天銮	11	1245	23051
10	大良	康格斯花园	10	1121	14999

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；

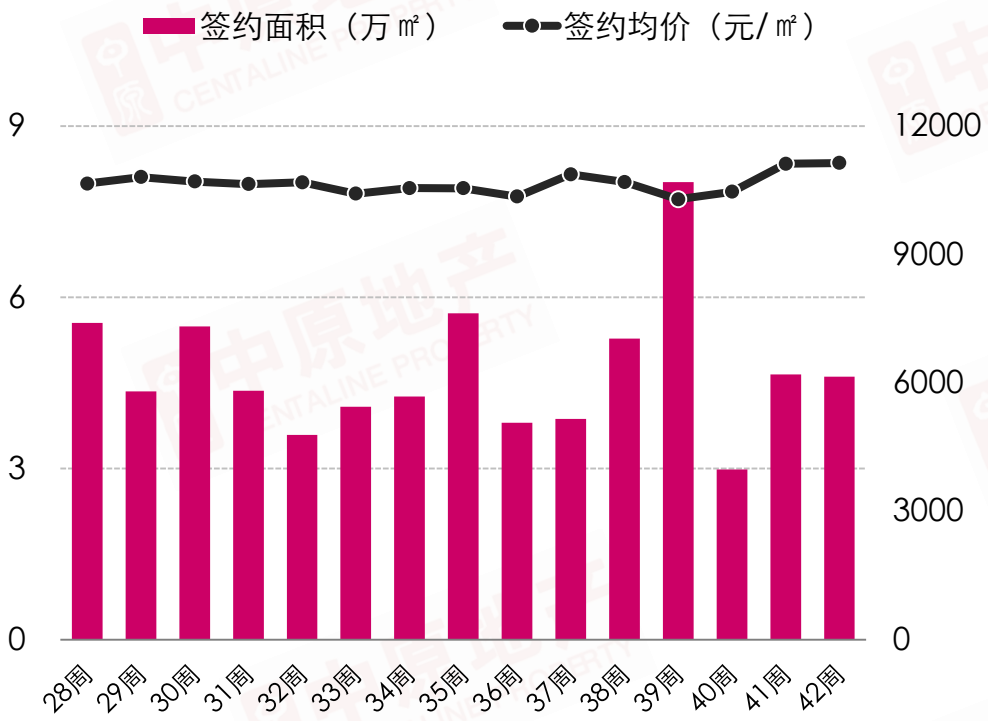
2019年第42周，顺德住宅成交7.4万㎡，环比上涨6%，成交均价为16256元/㎡，环比小幅下跌4%。

市场研究 Market Research

三水区住宅成交情况

三水楼市成交量价整体保持平稳，旭辉江山网签115套洋房。

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	旭辉江山	115	11391	12269
2	云东海	旭辉城	54	5032	12035
3	大塘	时代倾城	18	1787	8899
4	云东海	远洋华远天骄	18	1803	12830
5	南山	时代云图	16	1600	7348
6	西南	博雅滨江花园	14	1830	10232
7	乐平	龙光碧桂园悦府	14	1413	12225
8	白坭	中昂翠屿湖花园	13	1329	9363
9	白坭	恒大山水龙盘	12	1242	8029
10	大塘	金地艺境天成	12	1099	8581

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。

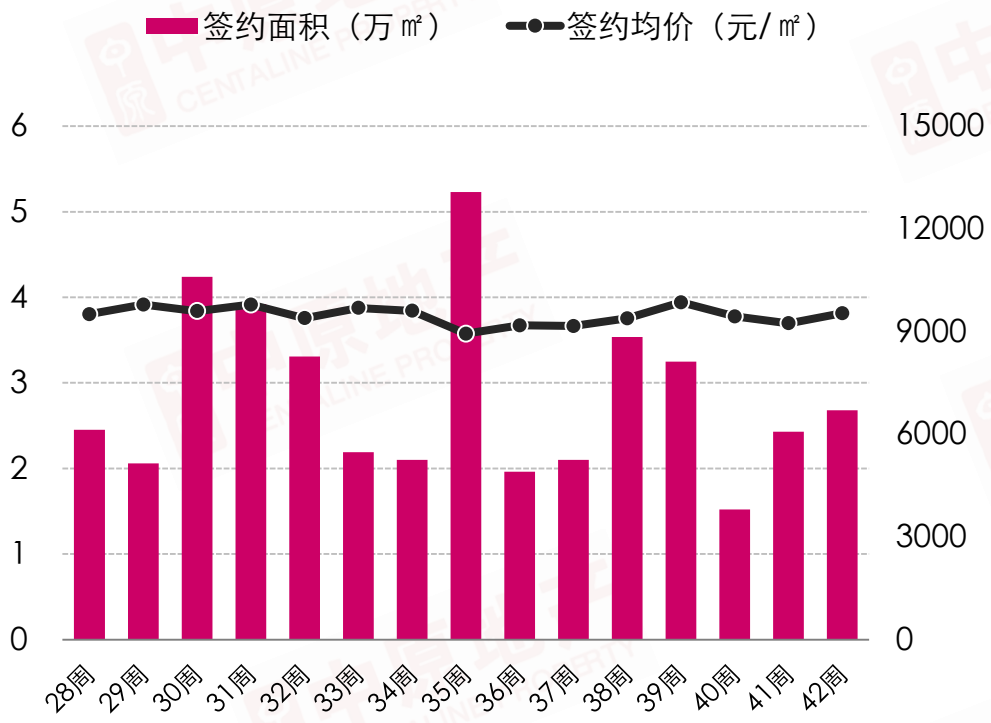
2019年第42周，三水区住宅成交4.61万㎡，环比减少1%，成交均价为11141元/㎡，与上周几乎持平。

市场研究
Market Research

高明区住宅成交情况

高明楼市网签量价平稳回升，荷城、杨和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	22	2439	11419
2	荷城	誉基誉憬湾	19	1954	8110
3	杨和	美的鹭明花园	16	2146	8710
4	荷城	卓越金科集美江湾	15	1559	9309
5	荷城	万科中骏金域西江	13	1301	9899
6	荷城	保利玥府	11	1227	12854
7	荷城	美的明湖北湾花园	11	1281	10888
8	杨和	金鹭湾广场	10	724	8185
9	荷城	明信华府	10	915	8118
10	杨和	龙光玖龙府	10	1047	8527

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42周，高明区住宅成交2.68万㎡，环比增加10%，成交均价为9534元/㎡，环比上涨3% 。

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
顺德乐从	保利天寰	10月16日	3座	182	102-127	带装修18500	58%
禅城祖庙	普君新城华府二期	10月18日	3座	174	96、103、126	带装修26000	46%
高明荷城	君御海城	10月19日	2座	154	46-73㎡LOFT	毛坯9500/ 带装修11500	79%
顺德大良	华侨城天鹅堡	10月20日	3、4座	252	121-171	毛坯19500	56%

04

PART FOUR

商业市场

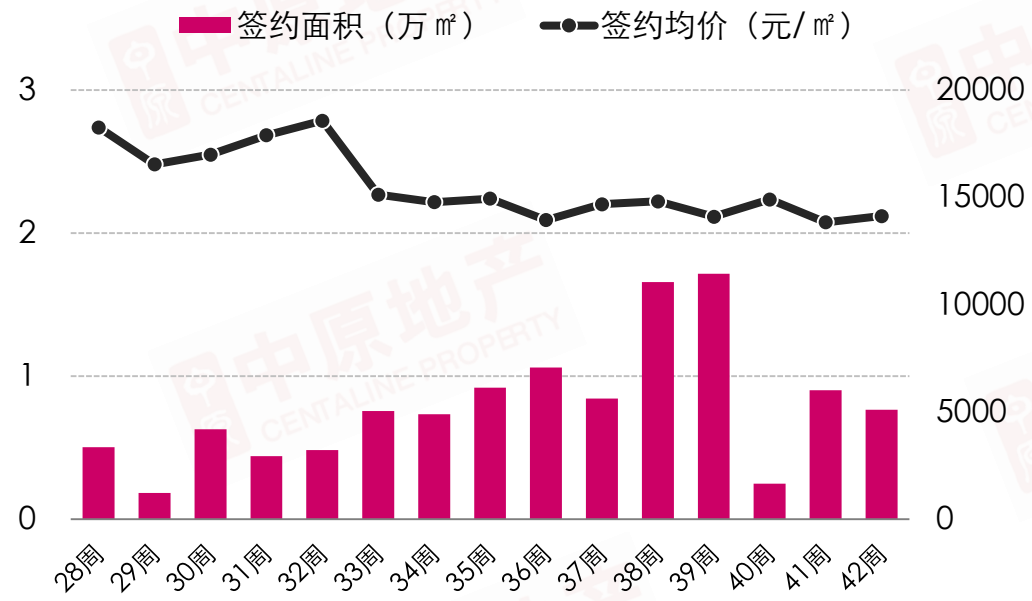
Commercial market

市场研究 Market Research

中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场成交量有所下滑，成交价格稳中有升。

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	28	1672	13850
2	祖庙	敏捷金谷国际	21	965	13044
3	石湾	泷景花园	19	707	14728
4	乐从	物联创智谷	16	752	10625
5	张槎	绿地未来城	12	574	10002
6	石湾	绿地璀璨天城	10	369	15474
7	张槎	童梦天下	8	344	17570
8	石湾	盈天广场	7	284	13639
9	祖庙	时代云图雅苑	5	248	12834
10	祖庙	越秀岭南隽庭	3	187	16273

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。

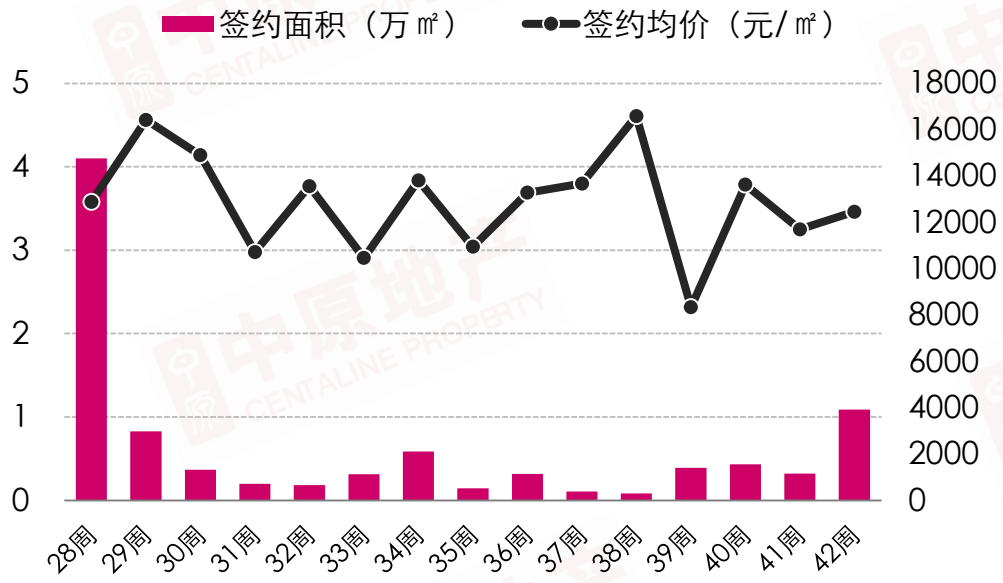
2019年第42周，中心城区公寓成交0.76万㎡，环比下降15%，均价为14130元/㎡，环比上升2%。

市场研究 Market Research

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有所改善，禅城绿地金融中心集中签约。

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	祖庙	禅城绿地金融中心	20	4539	16420
2	乐从	德富置业大厦	3	359	10721
3	石湾	雄盛王府广场	2	5540	9300
4	桂城	天安中心	1	46	8269
5	桂城	丽日广场	1	43	13474
6	桂城	富力国际金融中心	1	109	22689
7	桂城	国际创智园	1	251	9149

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7名；以上价格为网签均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

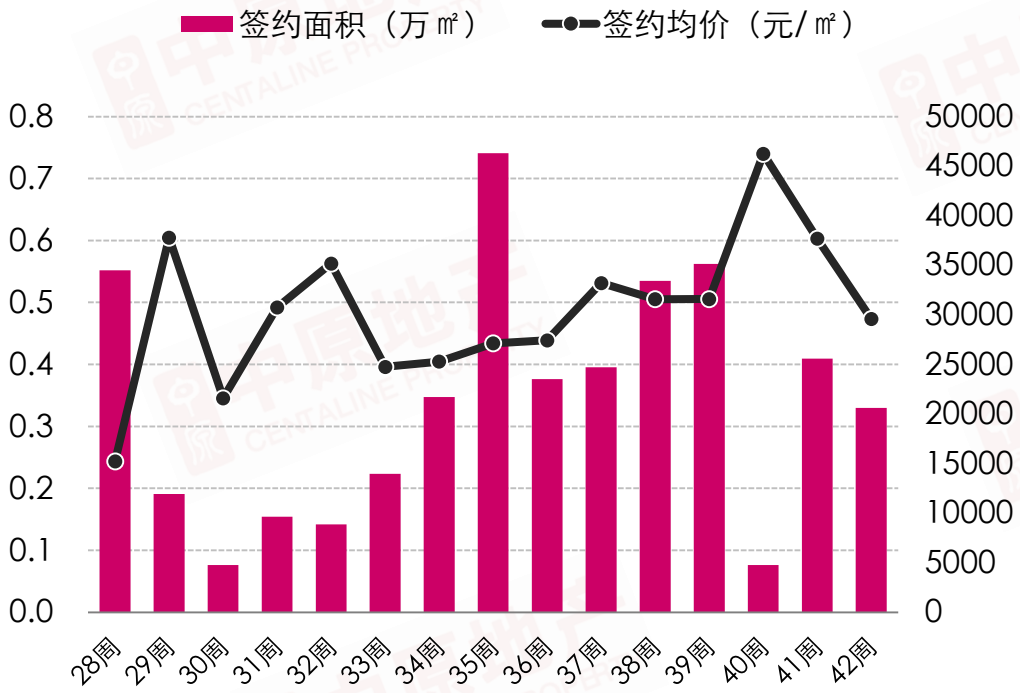
2019年第42周，中心城区写字楼成交1.09万㎡，环比上升239%，均价为12458元/㎡，环比上升6%。

市场研究 Market Research

中心城区商铺成交情况

本周中心城区商铺市场成交量价下降两成，石湾和祖庙板块是签约主力。

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	8	957	14508
2	祖庙	岭南天地御苑	6	615	54309
3	石湾	万通国际大厦	6	70	39610
4	石湾	泷景花园	5	313	27632
5	祖庙	敏捷金谷国际	5	219	13126
6	石湾	龙光天阙	5	168	30346
7	石湾	世博广场	3	44	61692
8	南庄	保利翡翠公馆	2	90	45000
9	张槎	绿地未来城	2	400	19434
10	石湾	绿地璀璨天城	1	43	34581

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42周，中心城区商铺成交0.33万㎡，环比下降19%，均价为29586元/㎡，环比下降22%。

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，佛山本周共14盘有营销动作，7盘推新货

区域	楼盘名称	营销节点	产品（㎡）
南海	阅海	预计10月19日开盘	90-184
	首创·禧瑞园著	预计10月19日开放样板房	86-142
	弘阳·时光天樾	预计10月19日开放叠墅板房	150-260
顺德	鸿坤·创智天地	预计10月20日开放示范区	45-75㎡商业
	华侨城天鹅堡	预计10月20日开盘	121--172
	蓝光碧桂园锦泷湾	10月19日开产品发布会	80-125
	顺德未来城	预计10月19日开放工地日	124-140
	龙光玖龙郡	预计10月20日加推1座	89-110
	碧桂园美的水木清华	预计10月20日开放全新板房	90-116
高明	君御海城	预计10月19日开卖5座公寓	45-65㎡公寓
	绿色世嘉	预计10月19日开盘	91-116
	敏捷三和府	预计10月19日加推4座	94-129
	绿地·拾野川	预计10月19日开放自然时光馆	50-80㎡洋房 95-155㎡院墅
三水	佛山恒大御澜庭	预计10月19日开盘	84-133

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