市场周报

Market Weekly Report

佛山房地产市场周报（2019.9.2-2019.9.8）

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

市场资讯

1 省自然厅发布三年行动计划，佛山旧改规模仅次于广州，增4万亩指标

9月4日，广东省自然资源厅发布了《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019－2021年）》，提出至2021年，全省新增实施“三旧”改造面积23万亩以上，完成改造面积15万亩以上，投入改造资金5000亿元以上（社会投资约占85%，市县级财政投入约占15%）。

从各地市改造目标任务来看，广州以新增实施改造面积5.4万亩问鼎榜首，而**佛山仅次于广州**，计划新增面积达**4万亩**，要求到2021年完成**2.5万亩**。此外，**佛山到2021年还须完成“工改工”改造项目任务面积8000亩**。

地市	2019-2021年“三旧”改造任务面积		2019-2021年完成“工改工”改造项目任务面积
	新增实施改造任务面积	完成改造任务面积	
广州	54000	35000	2500
深圳	27000	14000	1500
珠海	9000	6000	300
汕头	3000	2100	500
佛山	40000	25000	8000

2 废止《南海区国土承建和税务局关于进一步规范办公建筑规划设计和管理的事实意见》

9月4日，佛山市自然资源局南海分局发布一则重要公告。公告显示，《南海区国土承建和税务局关于进一步规范办公建筑规划设计和管理的事实意见》即日起不再执行。公告还提到，废止文件的原因是**“上级部门拟对全市办公建筑管理制定统一规范”**。

市场资讯

3 高明上半年房价公示：普通住宅最高为8755.32元/㎡

日前，高明区公示了2019年上半年各镇街住房平均交易价格的情况。

根据公示，荷城上半年的新建普通住房的成交均价最高，为8755.32元/㎡，明城和杨和紧随其后，成交均价分别为7464.22元/㎡和7307.97元/㎡。而更合镇方面新建普通住房均价仅6755.04元/㎡。

2019年上半年住房交易平均价格

区域	新建普通住房	新建别墅、高档公寓	二手房
荷城街道	8755.32	10361.52	6155.74
杨和镇	7307.97	16955.68	3558.16
明城镇	7464.22	——	3804.32
更合镇	6755.04	16453.79	2252.44

4 三水区公布2019年下半年普通住房标准，成交价格标准为14241元/平方米

近日，三水区公布2019年下半年普通住房标准，其中成交价格标准为14241元/平方米。

根据规定，普通住房标准必须同时符合以下条件：

- ✓ 住宅小区建筑容积率在1.0 以上；
- ✓ 单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；
- ✓ 实际成交价格按建筑面积计算低于14241元/平方米。

佛山2019年下半年普通住房成交价格标准

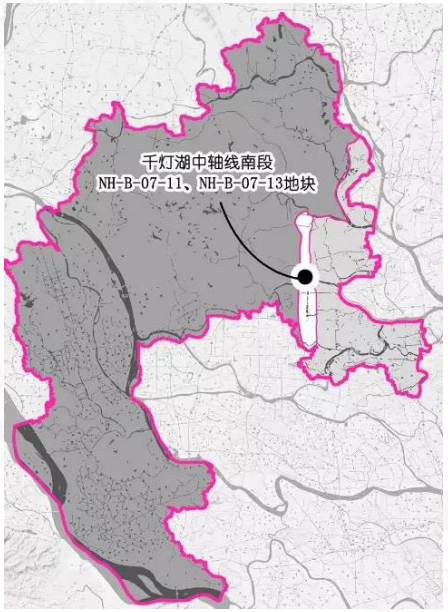
区域	实际成交价格	调整幅度
禅城	21766元/㎡	↑3892元/㎡
南海	22511.07元/㎡	↑4625元/㎡
顺德	18825.62元/㎡	↑2305元/㎡
三水	14241元/㎡	——

市场资讯

5 南海之眼要来了，千灯湖中轴南线规控披露，拟新增超43宗商住地

《南海区大沥镇NH-B-07-11、13规划编制单元（千灯湖中轴线南段）控制性详细规划批后公示》已于日前发布，涵盖水头村、河西村和奇槎村。

- ✓ **规划范围**：位于南海东部片区，是千灯湖轴线地区大沥段的重要组成部分，也是广东金融高新技术服务区的园区之一，即金融高新区D区，规划范围东至联河路、南至佛山水道、西至桂河路、北至环锦路（规划路），总用地面积达210.725501公顷。
- ✓ **发展目标**：片区将打造成为**千灯湖中轴线大沥段的核心区与启动区**；成为沥桂新城的文化中心以及服务中心；成为千灯湖中轴线上的标志性地区。
- ✓ 根据规划披露，片区城市建设用地共计191.93公顷，其中居住用地及商业用地规模分别为44.21公顷、40.19公顷，占比均超两成。而片区目前仅有恒大悦府一个楼盘在售，按照规控，未来拟新增**16宗宅地+27宗商业地+5所学校**。

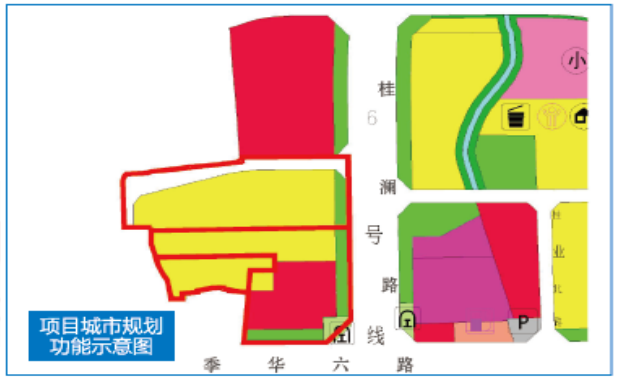


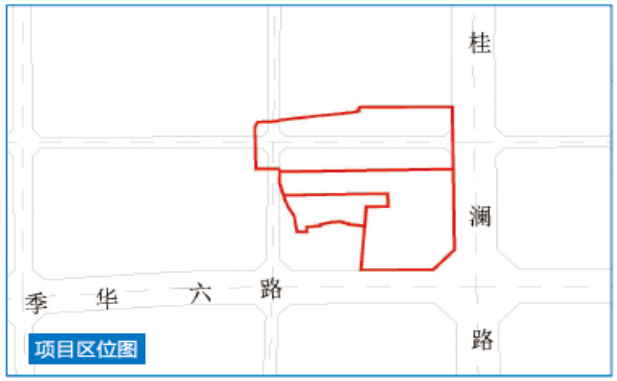
市场资讯

6 下月开投，超13万㎡，桂城石石肯两宗旧改地招开发改造方

9月5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”地块开发改造竞投公告》，合计面积约207.73亩，超13.8万㎡，分别将改造为商住/商服地。**地块将于10月11日上午9时30分进行现场竞投。**

根据公告显示，本次竞投公告主要为“六亩围”地块土地前期整理，以及“黄柏围”地块租赁进行公开交易，其中，“六亩围”地块位于佛山市南海区桂城桂澜路以西与季华路以北地段；“黄柏围”地块位于佛山市南海区桂城桂澜路以东、季华路以南地段。





7 三水新城宣布2年内拟推7宗靓地

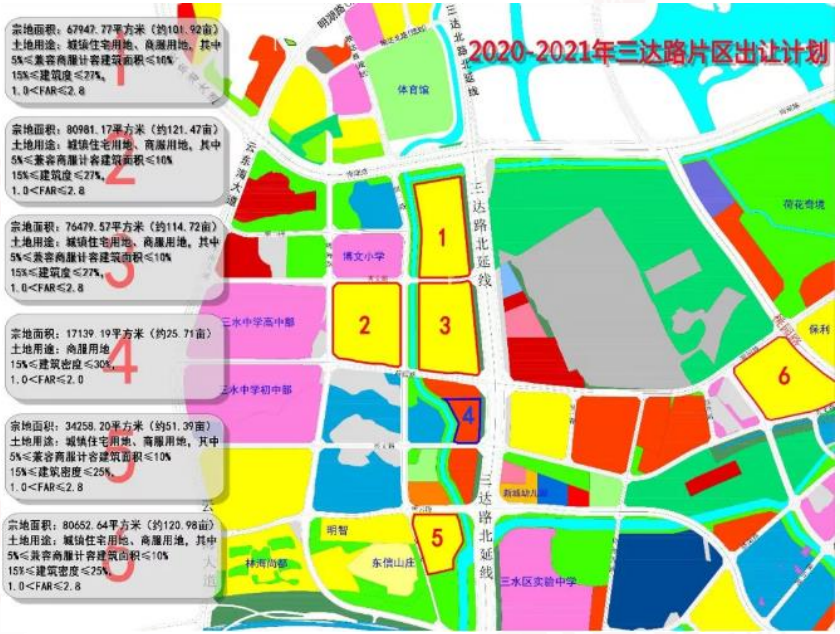
9月5日下午，三水新城投资环境交流会在云东海街道办事处举行，保利、华远、旭辉、远洋、绿地、招商蛇口、中海、金地等28家知名房企共计46位代表到场。会议重点介绍了2019年下半年出让规划和2020年至2021年土地出让计划。

✓ 2019年三水新城TOD片区拟推1宗地

今年三水新城核心片区拟出让1宗7.1万㎡商住地，位于云东海街道塘西线三期西侧地块三，容积率2.8，南邻华远远洋海蓝城。

✓ 2020-2021年三水新城三达路片区拟推6宗地

据会上公布的“2020-2021年三达路片区出让计划”显示，三水新城西片区有6宗地块推出，其中5宗宅地、1宗商地。



市场资讯

8 13宗地，面积超90万㎡，顺德乐从未来三年重点土地供应

9月6日下午，“乐从镇土地及产业招商推介会暨乐从国际家居·生活艺术设计创新城项目发布会”在中欧中心国际会议中心举行，乐从13宗靓地及5个产业招商载体在会场齐齐亮相，预计将于2019-2021年三年期间陆续推出市场。

此次所推地块包括11宗商住地块和2宗工业地块，总占地面积1360.89亩，折合90.72万㎡。

地块一：沙边工业区

地块二：环镇南路以北、创兴五路东西地块

地块三：乐华路以北、乐平路以西地块

地块四：荷岳路以南、岭南大道以东地块

地块五：岭南大道以东、三乐路以南地块

地块六：岭南大道以东、乐中路以北地块

地块七：岭南大道以东、乐中路以南地块

地块八：纵三路以西、乐中路以北地块

地块九：文华南路以西、三乐路以南地块

地块十：文华南路以西、乐中路以北地块

地块十一：横二路南北面、纵五路以西地块

地块十二：横二路以南、纵五路以东地块

地块十三：环镇南路以北、乐龙路以东地块

9 定名“绿地熙江广场”，将建超200米地标建筑

近日，佛山市2019年下半年重大项目集中开工投产活动高明区分会场隆重举行，公布了高明区重大项目进展，其中，绿地高明西江新城项目赫然在列。

根据公布信息显示，项目名为绿地熙江广场，占地面积 77 亩，建筑面积 265400 平方米。建设内容：计划建设2层商业楼1栋，4层商业2栋，21层公寓1栋，46层超200米地标建筑1栋，以及文化活动室、社区卫生服务站和临街商业等。目前项目销售中心已建至两层。

02

PART TWO

土地市场

Land market

土地供应情况

绿岛湖再挂湖涌TOD旁4.4万㎡商住地，明城挂牌超3.3万㎡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）	楼面地价（元/㎡）
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	9444
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	1635

土地成交情况

高明荷城两相邻地块底价成交。

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								
9月5日	佛山一环东侧、南庄大道北侧	商住	39510.31	A区2.6 B区4.0	75100	未达到保密底价，不成交		
三水区								
9月4日	白坭镇东部片区2号	商住	59333.19	2.5	62300	停拍		
高明区								
9月5日	荷城街道祥如路以东、兴运路以南	商住	11403.99	2.5	7521	7521	2638	陆裕荣、黄志健、仇启星
9月5日	荷城街道祥如路以西、丹霞路以北	商住	1524.75	2.5	1010	1010	2650	青汇置业投资企业、陆文龙

土地出让预告

佛山禅西挂牌逾3万㎡商住地，宅地建面不超4成。

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						
9月11日	佛开高速西、华富路东、智慧路北	商住	32684.06	4.5	82364	5600

佛开高速西、华富路东、智慧路北
地块位置图

03

PART THREE

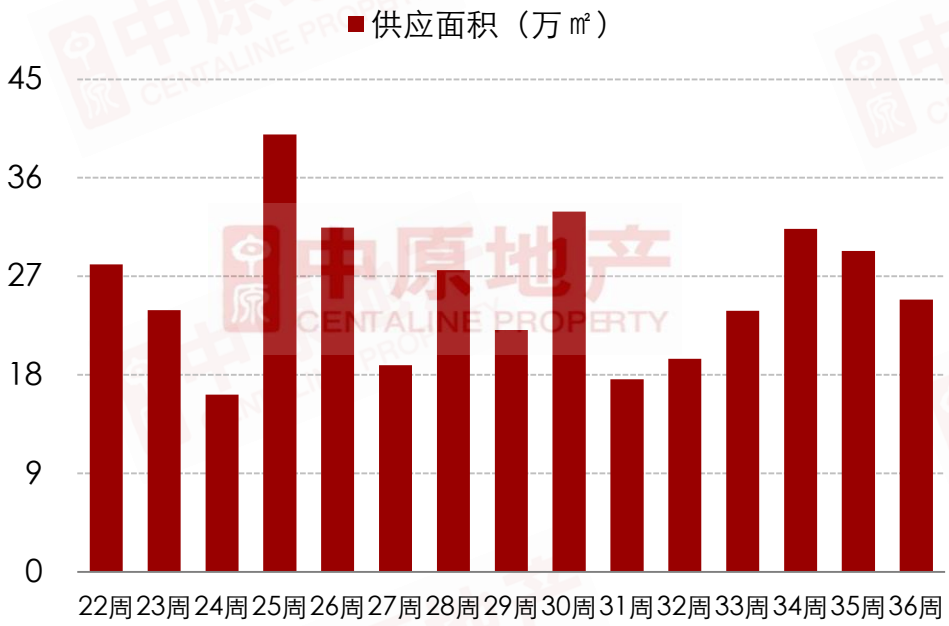
住宅市场

Housing market

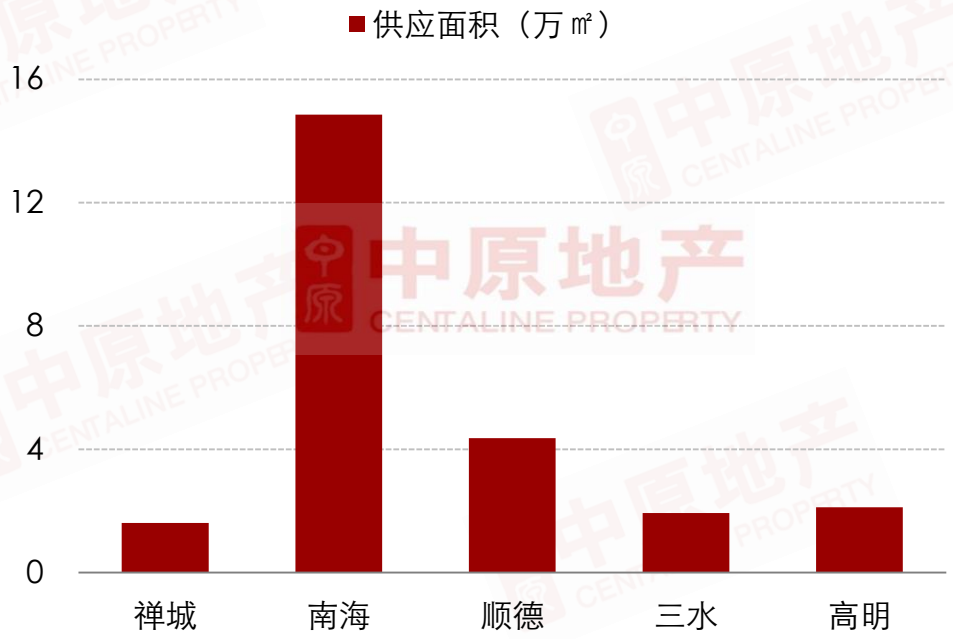
全市住宅供应情况

佛山全市新增住宅2084套，新货量达24万㎡，以旧盘推售洋房为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2019年第36周佛山五区商品住宅供应情况



2019年第36周，全市有19个项目预售证获批，新增住宅供应2084套，合计24.89万㎡，环比减少15%。本周全市五区均有新货入市，以旧盘推新货为主。南海区以8盘供货量、1225套新房源、新货量超14.8万㎡，暂居五区首位，新货集中在大沥片区。中心城区禅城区的龙光天阙、五矿崇文金城纷纷入市别墅新产品。

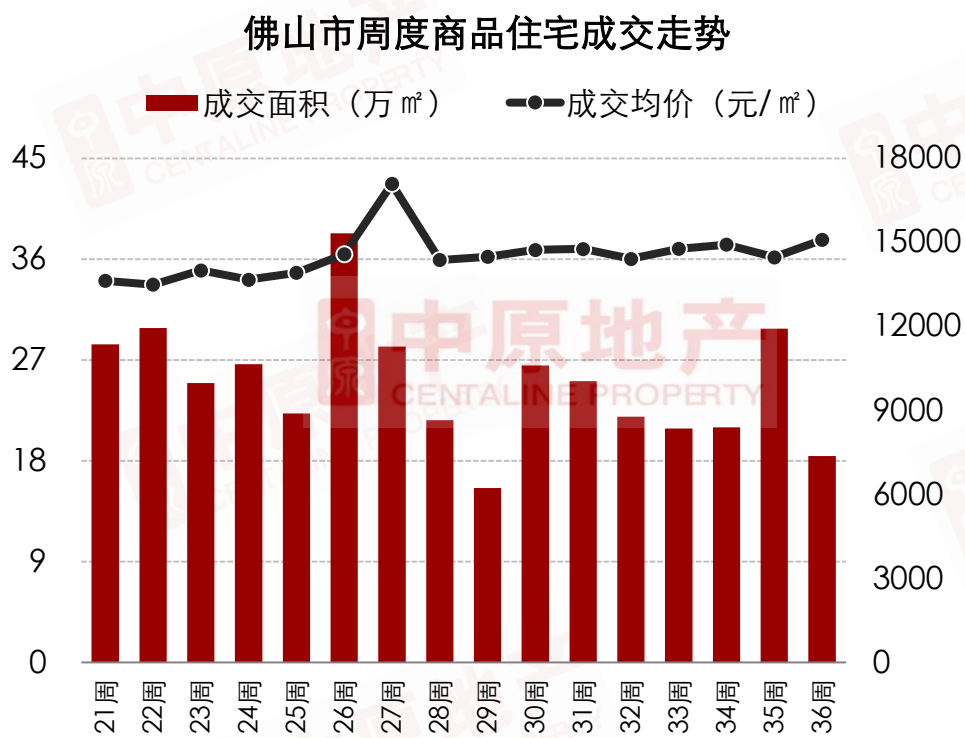
市场研究
Market Research

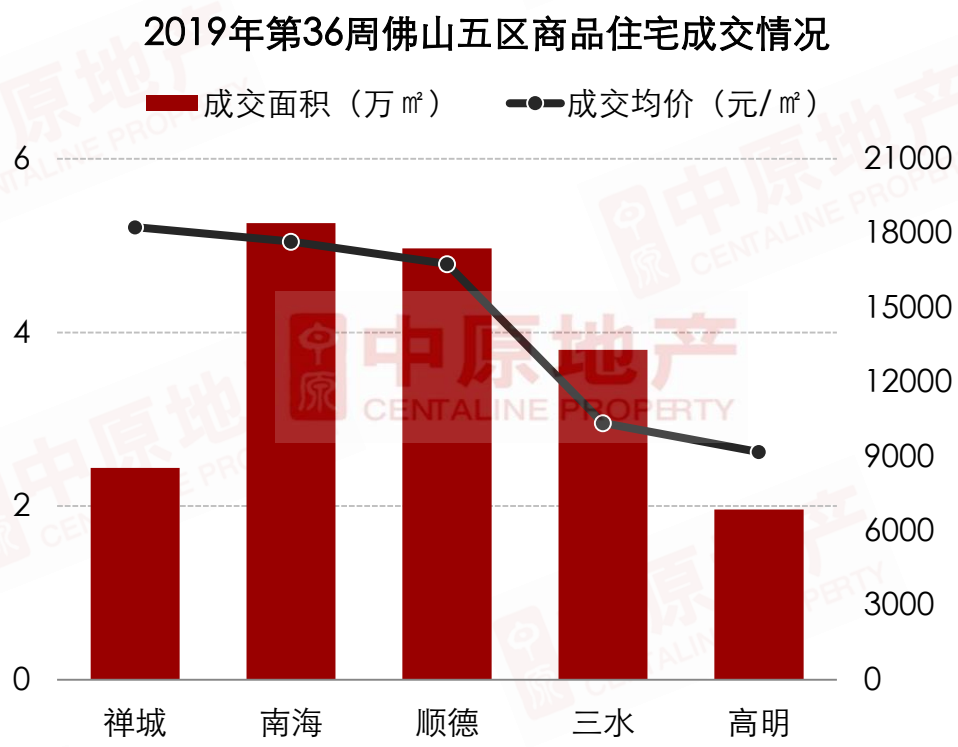
全市住宅供应明细

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	龙光天阙	2019/9/5	5-14座、16座	别墅	11	3060.45	别墅：278
	傲云台	2019/9/3	二座	洋房	96	10688.96	3-4房：107-117
	五矿崇文金城	2019/9/3	五座	别墅	12	2386.67	别墅：163-221
	禅城合计				119	16136.08	
南海	龙光玖龙湖	2019/9/5	10号楼	洋房	92	10244.43	3-4房：100-123
	美的翰湖苑	2019/9/5	15座	洋房	132	17283.58	4房：125-137
	美立方花园	2019/9/5	8号楼1座	洋房	51	7389.09	4房：143
		2019/9/5	7号楼2座	洋房	63	5805.85	3房：90
	富丰广场	2019/9/3	14座	洋房	176	22399.88	3-4房：90-164
	维港水岸花园	2019/9/2	6座	洋房	128	11511.04	3房：90
		2019/9/2	7座	洋房	128	11547.84	3房：90
	聚兴花园	2019/9/2	69座	洋房	98	10225.41	3-4房：94-124
	熹云水岸花园	2019/9/6	8座	洋房	128	14859.68	3-4房：93-140
	珠水豪庭	2019/9/6	3-5栋	洋房	229	37201.27	4-5房：122-220
	南海合计				1225	148468.1	
顺德	电建泛悦公馆	2019/9/5	16栋,15栋	洋房	24	3912.72	4房：140
		2019/9/5	1栋	洋房	30	4316.67	4房：144
	唯美臻岸华府	2019/9/5	4座	洋房	72	10426.25	4房：124-167
	顺德龙光玖龙府	2019/9/6	14栋	洋房	120	12775.17	3-4房：96-122
	藏珑华府	2019/9/6	25栋	洋房	124	12207.9	3-4房：82-120
	顺德合计				370	43638.71	
三水	龙光玖誉府	2019/9/5	8座	洋房	120	12566.4	3-4房：96-113
	恒大郦湖城	2019/9/6	5座,4座,2座	洋房	42	6881.7	4房：142-178
	三水合计				162	19448.1	
高明	江滨香格里花园	2019/9/4	18座2梯	洋房	116	11329.59	3-4房：87-108
	誉基誉憬湾	2019/9/6	20座	洋房	92	9829.97	3-4房：92-120
	高明合计				208	21159.56	

全市住宅成交情况

9月首周，佛山周度楼市网签量下跌超3成，楼价整体保持平稳走势。





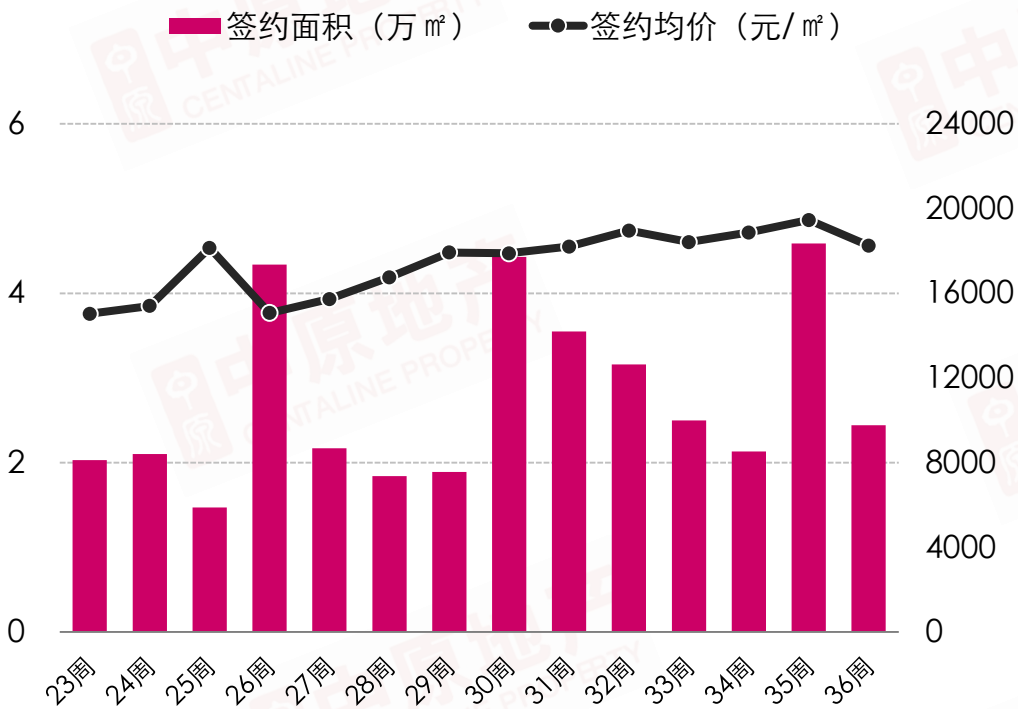
2019年第36周，佛山全市住宅成交1614套，合计18.42万㎡，环比减少38%，成交均价为15092元/㎡，环比上涨4%。9月首周，五区楼市均有不同程度的销售下滑，其中南海区网签量暂居五区榜首，约5.26万㎡，顺德区紧随其后，网签4.97万㎡。五区楼价整体保持平稳，涨跌幅度不超6个百分点，禅城区楼价最高，达1.82万元/㎡。

市场研究
Market Research

禅城区住宅成交情况

36周，禅城周度楼市跌幅明显，成交量价齐跌。

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	59	6699	17389
2	石湾	泷景花园	19	2058	备案16125 现场约21000带装
3	南庄	金茂绿岛湖	16	2486	18040
4	南庄	保利翡翠公馆	14	1597	17469
5	祖庙	融创滨江首府	13	1389	16880
6	南庄	绿岛湖壹号	11	1358	18142
7	石湾	新福港鼎峰	9	1143	14712
8	石湾	时代香海彼岸	6	734	13542
9	南庄	世茂望樾	6	675	19644
10	石湾	卓越浅水湾	6	596	23999

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

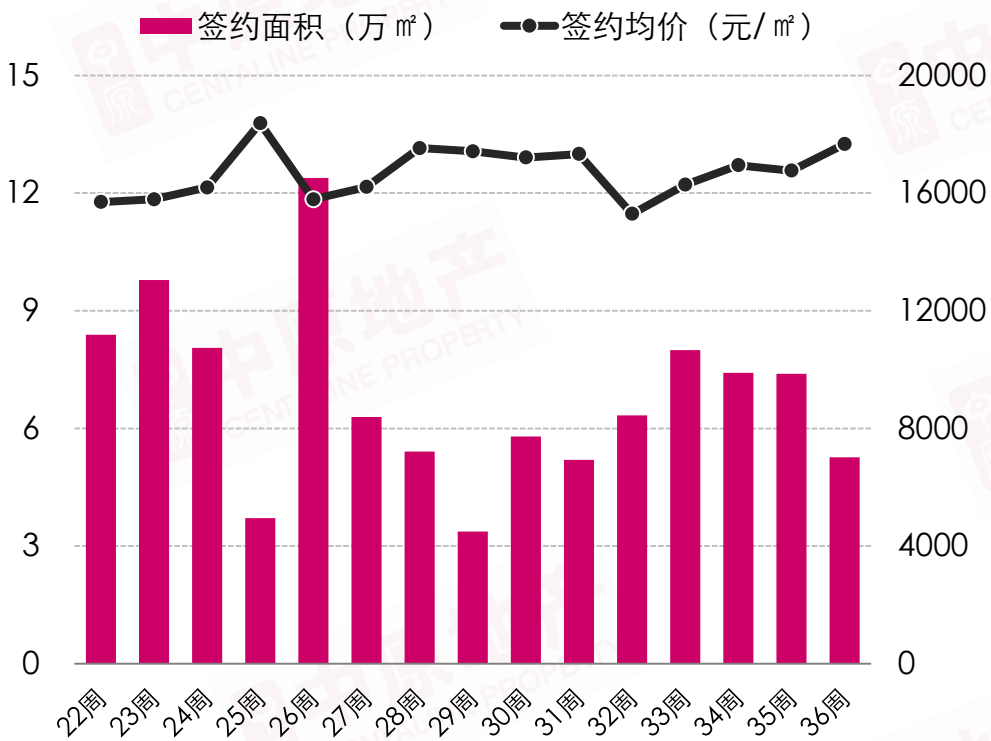
2019年第36周，禅城区住宅成交2.44万㎡，环比下跌47%，成交均价为18248元/㎡，环比下跌6%。

市场研究
Market Research

南海区住宅成交情况

9月首周，南海楼市去货缓慢，网签量下跌，楼价略有上行。

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	大沥	时代水岸尚苑	45	4878	25650
2	西樵	弘阳时光天樾	34	3830	15965
3	里水	金名都	30	2979	26123
4	西樵	碧桂园翡翠湾	21	2127	9515
5	丹灶	龙光玖龙湖	20	1975	12912
6	九江	碧桂园君临壹品	19	2122	11659
7	狮山	海逸桃源花园	17	1682	13465
8	大沥	恒大悦府	14	1594	19361
9	丹灶	奥园上林一品	14	1360	14602
10	丹灶	美的翰湖苑	13	1371	13835

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

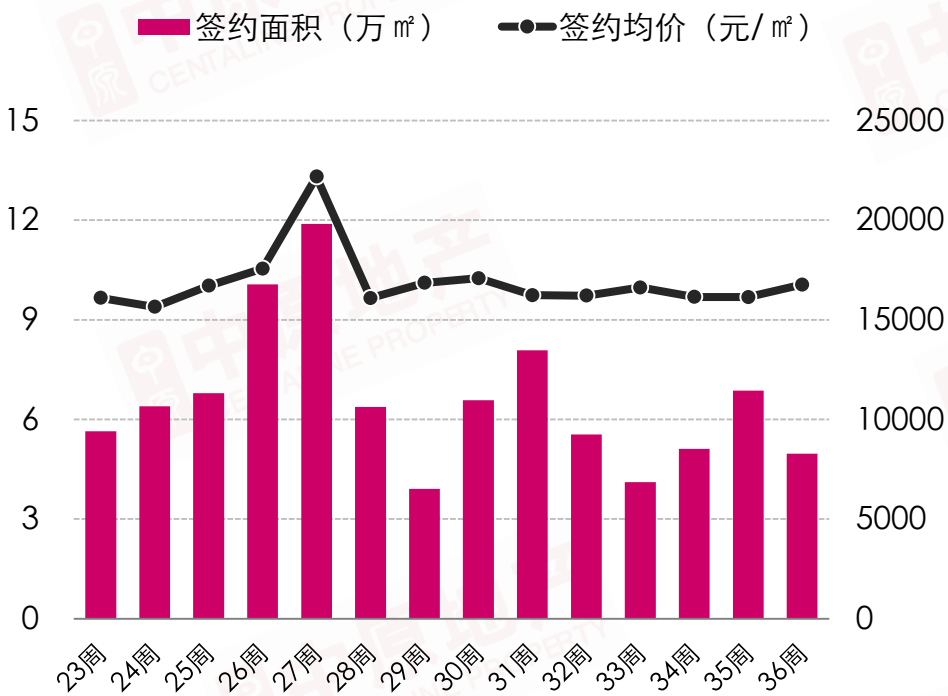
2019年第36周，南海区住宅成交5.26万㎡，环比减少29%，成交均价为17667元/㎡，环比上涨5%。

市场研究
Market Research

顺德区住宅成交情况

第36周，顺德楼市成交降温，成交量跌价升。

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	碧桂园凤凰湾凤曦苑	81	8313	14909
2	大良	敏捷畔海御峰	26	6880	17065
3	大良	龙光玖龙府	18	1857	14579
4	大良	龙光天瀛	17	1919	23310
5	北滘	美的壹号公馆	14	1557	21604
6	北滘	合景天銮	12	1523	24278
7	容桂	比邻苑	10	941	14590
8	容桂	海骏达广场	9	3116	15462
9	陈村	美的花湾城	9	1086	25000
10	乐从	中交雅居乐剑桥郡	9	964	18091

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

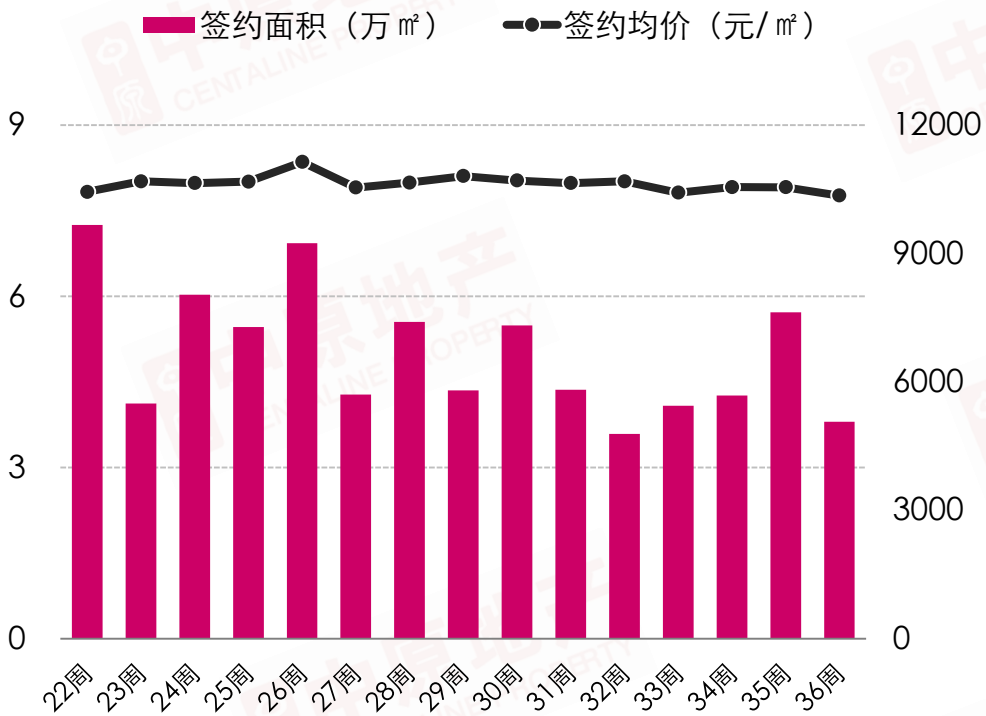
2019年第36周，顺德住宅成交4.97万㎡，环比下跌28%，成交均价为16765元/㎡，环比小幅上涨4%。

市场研究
Market Research

三水区住宅成交情况

9月首周，三水楼市网签量减少3成，楼价整体保持平稳走势。

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	西南	御江南国际社区	54	5200	9665
2	南山	时代云图	41	4006	7403
3	乐平	龙光碧桂园悦府	31	3271	11463
4	大塘	时代倾城	25	2544	8641
5	白坭	美的峯境	14	1676	10100
6	白坭	恒大山水龙盘	14	1375	10500
7	云东海	碧桂园双子星城	12	1179	12820
8	西南	博雅滨江花园	11	1419	10007
9	西南	常乐府	8	791	12491
10	西南	时代南湾花园	8	928	12603

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

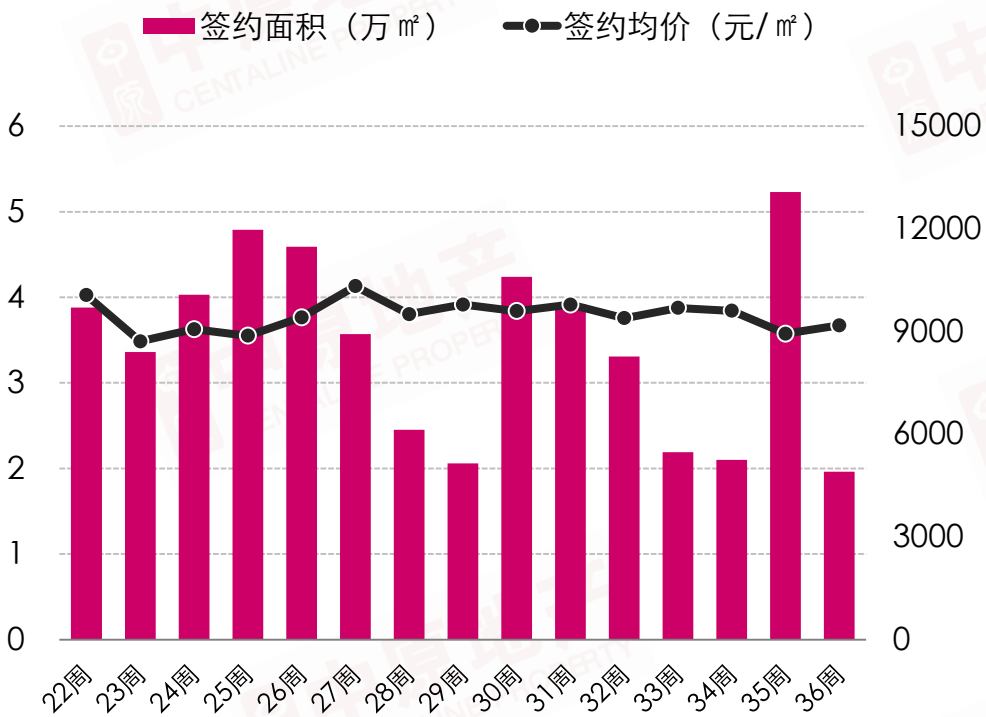
2019年第36周，三水区住宅成交3.8万㎡，环比减少34%，成交均价为10353元/㎡，环比微跌2%。

市场研究
Market Research

高明区住宅成交情况

部分项目网签潮退却，高明周度楼市网签量回复到正常水平，楼价略有上行。

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	欧浦花城	23	2382	6254
2	杨和	龙光玖龙府	19	1854	9099
3	杨和	阳光城丽景公馆	13	1309	8830
4	杨和	美的鹭湖	12	1347	13009
5	荷城	誉基誉憬湾	10	914	9200
6	荷城	翡翠西江	9	871	12075
7	杨和	敏捷三和府	9	930	8406
8	杨和	金鹭湾广场	8	518	8350
9	荷城	卓越金科集美江湾	8	790	8594
10	荷城	中南滨江国际	7	780	8489

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36周，高明区住宅成交1.96万㎡，环比减少63%，成交均价为9180元/㎡，环比微涨3%。

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
南海丹灶	龙光玖龙湖	9月7日	10座双数层	46	91-123	带装修12800	54%

04

PART FOUR

商业市场

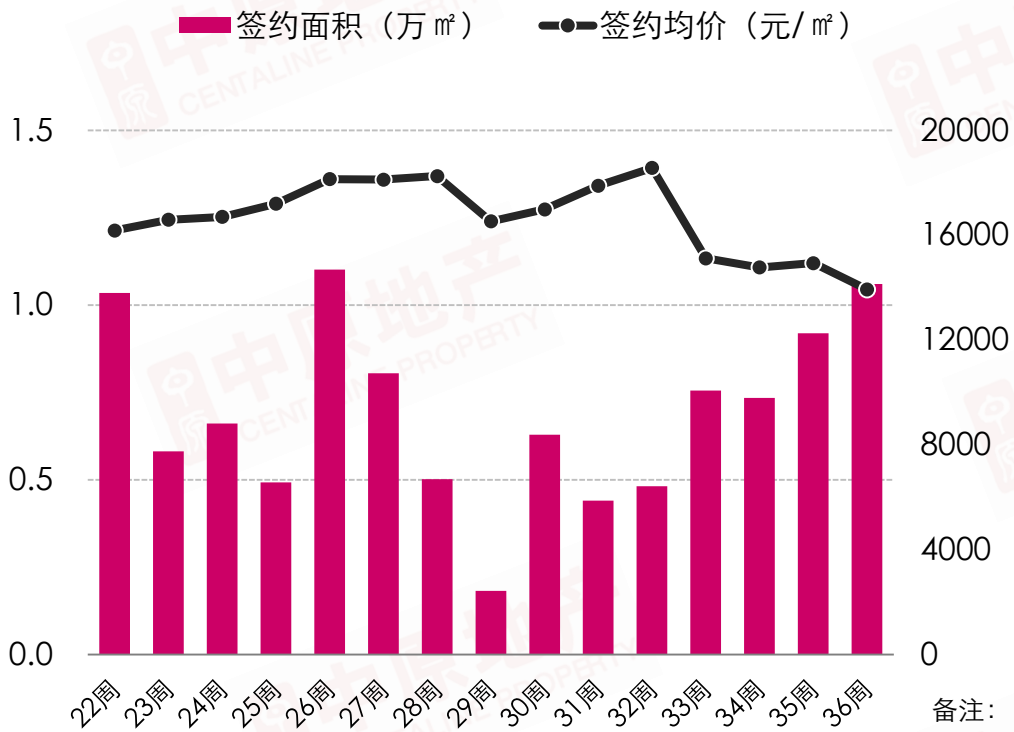
Commercial market

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升价跌，张槎板块项目集中签约所致。

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	35	1750	12910
2	张槎	童梦天下	28	1215	16120
3	张槎	绿地未来城	22	1097	9631
4	桂城	碧桂园广佛上城	15	550	17939
5	石湾	绿地璀璨天城	12	409	13835
6	石湾	新福港鼎峰	10	611	19240
7	乐从	物联创智谷	9	374	13351
8	桂城	德高信中央大道	8	659	22149
9	南庄	绿岛湖壹号	7	379	11959
10	石湾	泷景花园	4	150	13121

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。

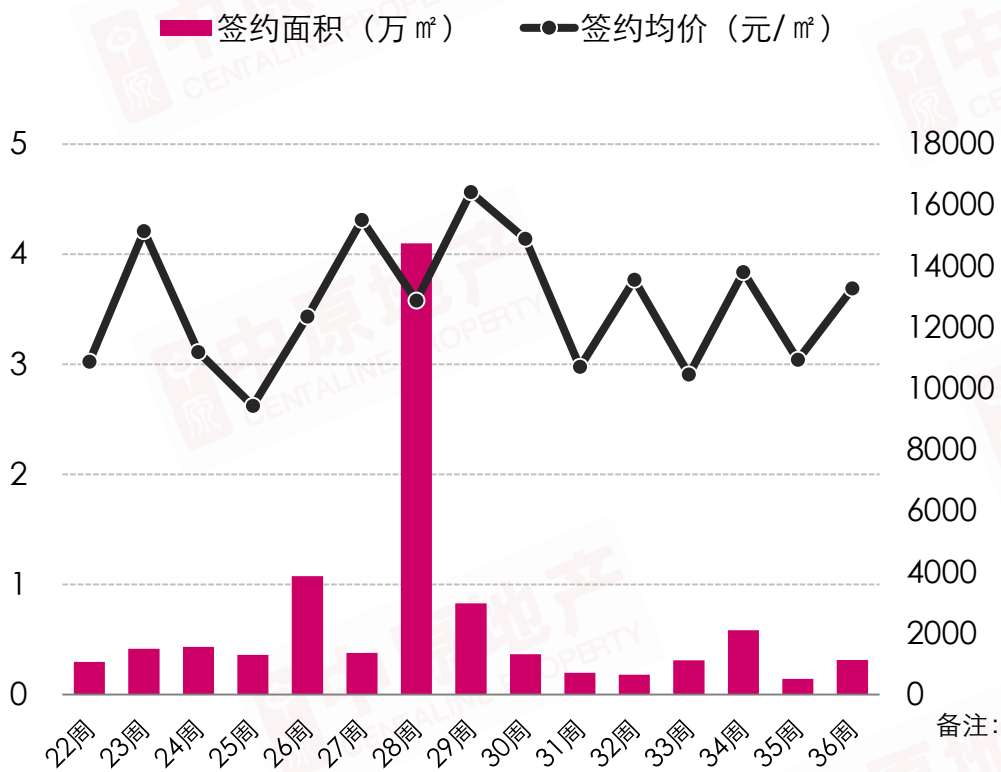
2019年第36周，中心城区公寓成交1.06万㎡，环比上升15%，均价为13938元/㎡，环比下降7%。

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反弹，桂城板块项目是成交主力。

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	11	937	18190
2	桂城	天安中心	7	716	12260
3	乐从	信保广场	6	958	9397
4	祖庙	禅城绿地金融中心	2	273	12929
5	乐从	招商依云国际	1	60	9670
6	桂城	丽日广场	1	61	11324
7	桂城	嘉邦国金中心	1	152	15192

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。
本周排名只有前7名。

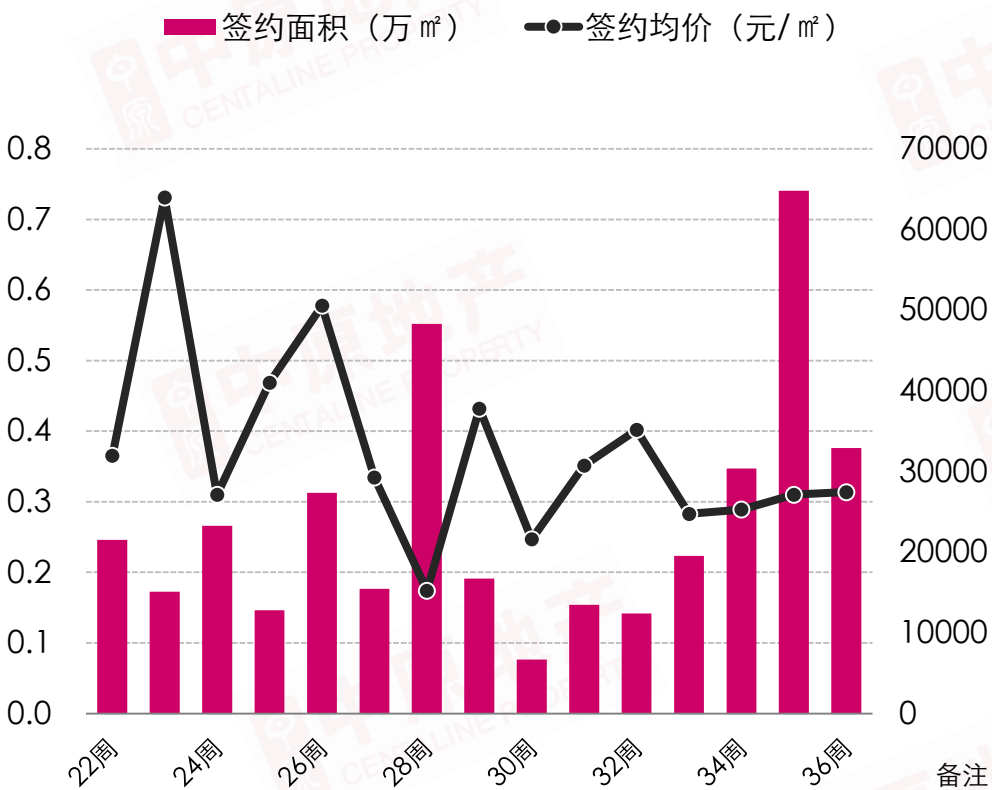
2019年第36周，中心城区写字楼成交0.32万㎡，环比上升119%，均价为13282元/㎡，环比上升21%。

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跌价稳，万通国际大厦签约量位居首位。

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	万通国际大厦	34	397	47160
2	祖庙	敏捷金谷国际	8	415	19170
3	石湾	世博广场	7	122	44110
4	南庄	金茂绿岛湖	6	1314	20339
5	石湾	保利碧桂园天汇	5	461	23397
6	罗村	时代倾城	3	162	19219
7	祖庙	花曼丽舍	2	163	25168
8	石湾	泷景花园	2	78	45000
9	祖庙	富力广场	2	113	61005
10	南庄	绿岛湖壹号	2	61	39513

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36周，中心城区商铺成交0.38万㎡，环比下降49%，均价为27438元/㎡，环比上升1%。

05

PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

据不完全统计，本周佛山10盘进行营销活动，美的玖峰广场即将开放销售中心。

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
禅城	石湾	鸿业季华天地	9月7日	开放样板房	开放样板房，将推50㎡小户型三房，现正接受登记中
	南庄	金地海逸·悦江	9月7日	开放样板房	开放样板房，将推建面约82-139㎡洋房单位，售价待定
	南庄	保利中交大都汇	9月7日	开放外展点	于铂顿城/天虹购物广场开放外展点
	张槎	碧桂园世纪滨江	9月7日	加推新品	加推1座新品，主打建面约40-82㎡户型，带装修发售，售价待定
南海	大沥	美的玖峰广场	9月7日	开放销售中心	开放销售中心，将推建面约93-118㎡洋房单位，带装修发售
顺德	大良	顺德华侨城	9月7日	开启新品登记	开启新品登记，将推31座洋房产品，建面约288㎡单位，售价待定
	大良	海骏达康格斯花园	9月7日	加推新品	加推16座新品，建面约103-121㎡，吹风价约13000元/㎡起
三水	乐平	恒大珺庭	9月7日	加推新品	加推2栋新品，主打建面约93-107㎡三房，售价待定
	西南	旭辉江山	9月7日	开放样板房	开放全新样板房，将推建面约86-119㎡洋房单位，售价待定
高明	明城	恒大滨江左岸	9月7日	开放样板房	开放样板间，将推94-133㎡三四房户型住宅

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