市场周报

Market Weekly Report

佛山房地产市场周报（2019.12.16-2019.12.22）

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 统计局：11月70大中城市中有44城新建商品住宅价格环比上涨

国家统计局12月16日发布数据显示，11月70大中城市中有44城新建商品住宅价格环比上涨，10月为50城。4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.5个百分点。北京、上海和深圳分别上涨1.7%、0.3%和0.2%，广州下降0.5%。

2 1-11月全国房地产开发投资121265亿元，同比增长10.2%

国家统计局12月16日发布数据显示，2019年1-11月份，全国房地产开发投资121265亿元，同比增长10.2%，增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资89232亿元，增长14.4%，增速回落0.2个百分点。1-11月份，商品房销售面积148905万平，同比增长0.2%，增速比1-10月份加快0.1个百分点。其中，住宅销售面积增长1.6%。商品房销售额139006亿元，增长7.3%，增速持平。

3 韩正：保持定力，不将房地产作为短期刺激经济的手段

新华社：中共中央政治局常委、国务院副总理韩正17日在住房城乡建设部召开座谈会。韩正强调，当前房地产市场总体平稳，成绩来之不易。保持房地产市场稳定，是对宏观经济平稳健康发展的重要贡献。**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，保持定力，不将房地产作为短期刺激经济的手段**。要坚持因城施策，落实城市政府主体责任，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，完善长效管理调控机制，做好重点区域房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展。

4 港澳人士在广州购房，凭身份证、通行证即可

针对近日港澳人士在广州购房限制放松的消息，广州市不动产登记中心证实，从12月16日起，港澳人士在广州各区购房，无需再提供学习、工作、居住证明，仅需提供港澳身份证和通行证，并满足广州市内无房的条件，即可购买一套住宅。

市场资讯

5 里水沙涌村苏坑地块开招前期整理方，须承租

12月19日，南海区政府网发布了《南海区里水镇沙涌村下沙股份经济合作社“苏坑地块”土地前期整理项目及出租竞投公告》，就里水沙涌“苏坑地块”的土地前期整理及出租进行公开竞投，开招时间2020年1月22日上午10时。

项目地块拟采用“毛地入市”的方式，因缺乏资金完成项目地块的土地前期整理工作，计划通过里水镇集体资产管理交易平台以公开竞投的方式选取改造主体，改造主体同时作为项目地块的土地前期整理方和项目地块的承租方，既负责土地前期整理工作，也负责承租项目地块。

竞投项目规划用地面积:19946.5㎡(折合约29.92亩），主导使用性质为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、其他商服用地，筑密度≤40%，建筑容积率≤3.5，绿地率≥35%。

6 顺德均安逾2.1万㎡闲置商住地逾期无人报价

12月18日，顺德均安的逾2.1万㎡法拍地的因逾期无人报价宣告流拍，地块起拍价14631万，折合起拍楼面价2413元/㎡。

该地块位于佛山市顺德区均安镇华丰路2号地，土地证号为顺府国用（2005）第0900746号，土地自用面积21655.1㎡，土地用途为城镇住宅用地兼容商服用地，性质为国有出让，土地使用权终止日期为2072年2月3日，即剩余年限53.49年。地块开发须满足:容积率不高于2.8，建筑密度不高于40%，绿化率不低于30%，建筑层高5-7层，建筑限高24米。

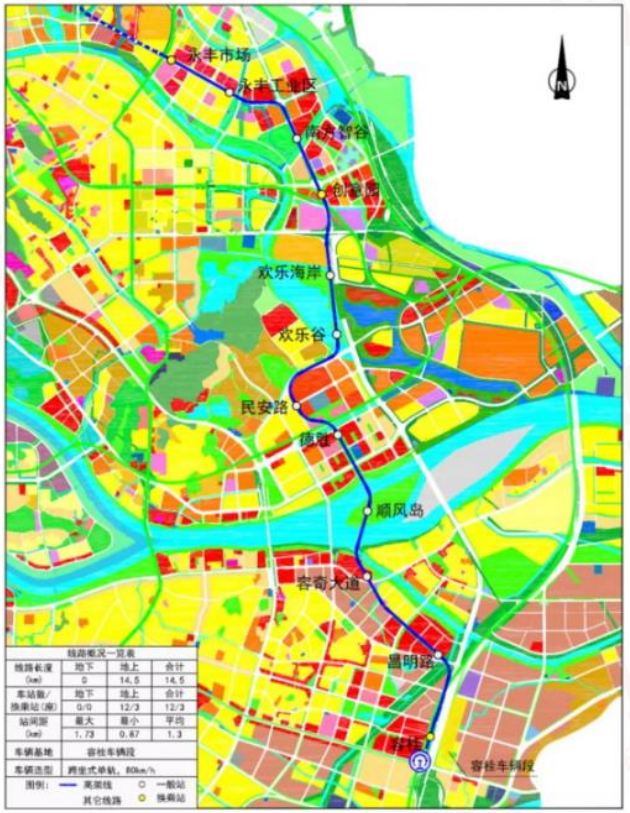
该地块的原权属人为佛山市盈富投资有限公司，经查得，该公司曾于2017年因金融借款合同纠纷问题进行土地抵押，抵押地块涵盖了本次法拍地块在内的共计6宗地，其中，顺德区均安镇华丰路1-1、1-2、1-3、1-4号地块已由融创代偿3.8亿多元欠款斩获，现命名融创滨江粤府，将打造21栋住宅+7栋商业。

7 佛山地铁13号线站点全曝光，穿大良/容桂/伦教，设3个换乘站

目前，《佛山市城市轨道交通第二期建设规划（2019-2024年）》，包括佛山市城市轨道2号线二期、4号线一期、11号线及13号线一期已上报至国家发改委审批。根据规划，轨道交通13号线计划2022年动工，预计工期4年。十三号线一期工程大致沿碧桂公路-昌明东路-民安路-龙盘北路-碧桂公路-伦教横十三路布设。

十三号线一期（容桂至永丰市场）线路平面示意图

十三号线一期（容桂至永丰市场）沿线土地利用图



市场资讯

8 朗基地产以底价1.16亿元竞得佛山三山新城“澳门城”一宗商服用地

12月16日，朗基地产以底价1.16亿元竞得佛山三山新城“澳门城”一宗商服用地，楼面价2345元/㎡。该地块位于佛山市南海区桂城街道三山渡口地段，用地面积1.24万㎡，容积率4.0，建筑面积4.95万㎡。据出让文件显示，该地块可配建服务型公寓≤3.3万㎡，其余商业服务业设施用地及配套建筑内不准建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房。

佛山三龙湾南海片区澳门城商业地块完成土地交易。项目将引入澳门特色商业街区设计，科创、文创产业等，借助粤港澳大湾区的资源整合优势，吸引优秀企业、澳门高端人才等落户。这是全国首宗实现混合开发的项目。

效果图

市场资讯

9 里水嘉州广场奠基，预计2021年底建成开业

12月18日，里水嘉洲广场举行奠基仪式，项目位于佛山市南海区里水大道南侧，里水镇汽车客运总站南侧，临近里水高级中学、旗峰小学、旗峰中学等，占地面积4.62万平方米，总建筑面积24.1万平方米，由11万平方米的大型体现式购物中心+7.3万平方米高端酒店+两层超大型地下停车场+3.5万平方米生态公园组成。项目计划总投资超10亿元，是南海区重点招商项目，将在2021年底建成开业。

位置示意图

项目效果图

02

PART TWO

土地市场

Land market

市场研究 Market Research

土地供应情况

大沥黄岐挂牌3.6万㎡商住地，紧邻时代水岸，10008元/㎡起拍；狮山推出1.4万万㎡商服地，拟打造成生产制造企业的区域总部。

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						
1月17日	大沥镇黄岐泌冲沿江路地段	商住	36313.49	2.5	84600	10008
1月20日	狮山镇佛山一环以西、科技路以北地段	商业商务	14343.38	3.0	8864.16	2060
顺德区						
1月20日	杏坛镇南城区N-XT-02-04-B-24地块	其他商服	10843.19	2.0	2950	1360
高明区						
1月15日	荷城街道高明大道以北、泰和路以南	商住	3855.51	2.5	2500	2594

市场研究 Market Research

土地成交情况

朗基、四川新希望首入佛山，其中朗基拿下佛山首宗混合出让地块。

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								
12月16日 TD2019(NH)WG0029	桂城街道三山渡口地段	商服用地	12371.35	4.0	11604	11604	2345	佛澳城开发建设（朗基）
	桂城街道三山新城谊滨路以北、三山渡口东北侧环岛路以西地段	商服用地	36741.37	2.0	租赁集体建设用地使用权			
顺德区								
12月19日	大良街道德民东路以南、环湖路以北	商住	46719.47	3.0	113038	151038	10776	成都同创锦商贸（四川新希望）
三水区								
12月20日	西南街道和睦一巷北侧地块一	商服用地	7042.38	1.5	1900	1900	1799	宏益资产（淼城建设）

市场研究
Market Research

土地出让预告

下周三宗地块到期出让，均位于禅城区，其中绿岛湖、奇槎地块本体属性优质。

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						
12月25日	科海路北侧、湖田路东侧	商住	37568.46	2.5	73259	7800
12月26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	76212	7200
12月27日	桂澜路西侧、东平路北侧	商住	27366.5	3.0	106730	13000

中原地产 CENTALINE PROPERTY

03

PART THREE

住宅市场

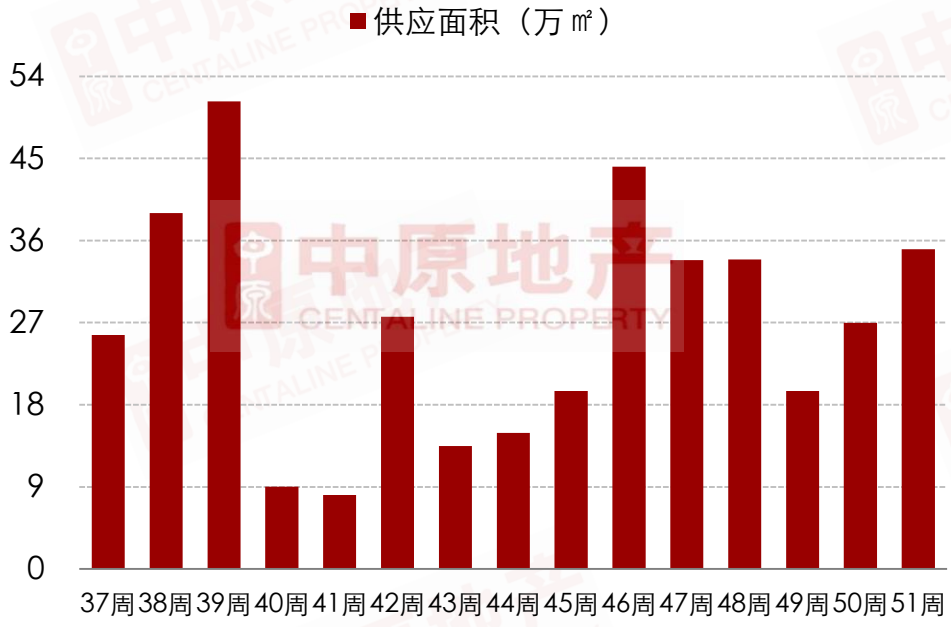
Housing market

市场研究
Market Research

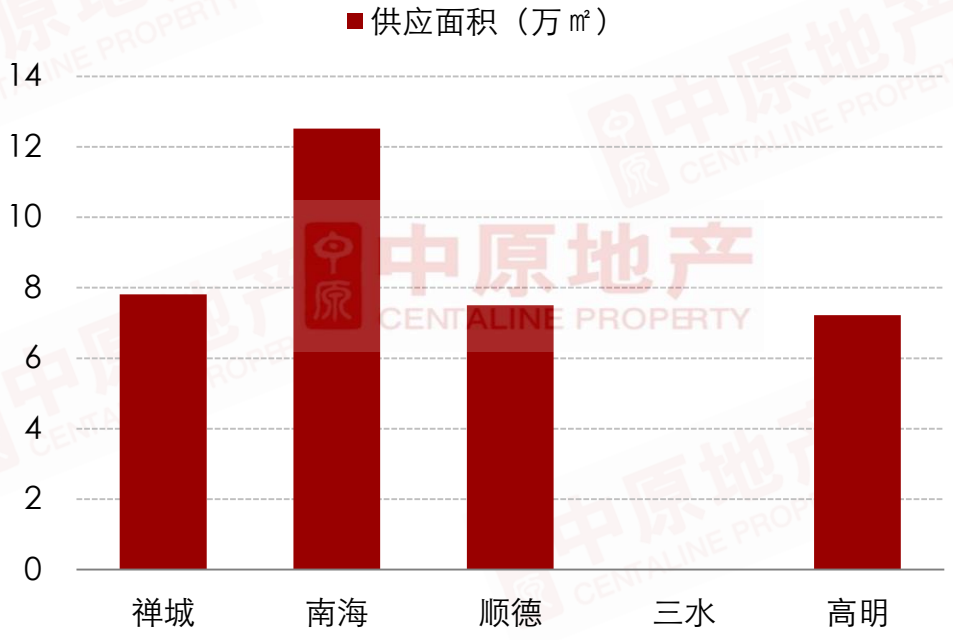
全市住宅供应情况

本周佛山全市有3174套、35万㎡新房源入市，新增预售房源量持续回升。

佛山市周度商品住宅供应走势



2019年第51周佛山五区商品住宅供应情况



2019年第51周，全市有19个项目预售证获批，新增住宅供应3174套，合计35.06万㎡，环比增加30%。本周除三水区没有新产品供应外，其余四区均有新货入市，南海区8个项目拿取预售证，新货供应量约有12.5万㎡，暂居五区首位。

市场研究
Market Research

全市住宅供应明细

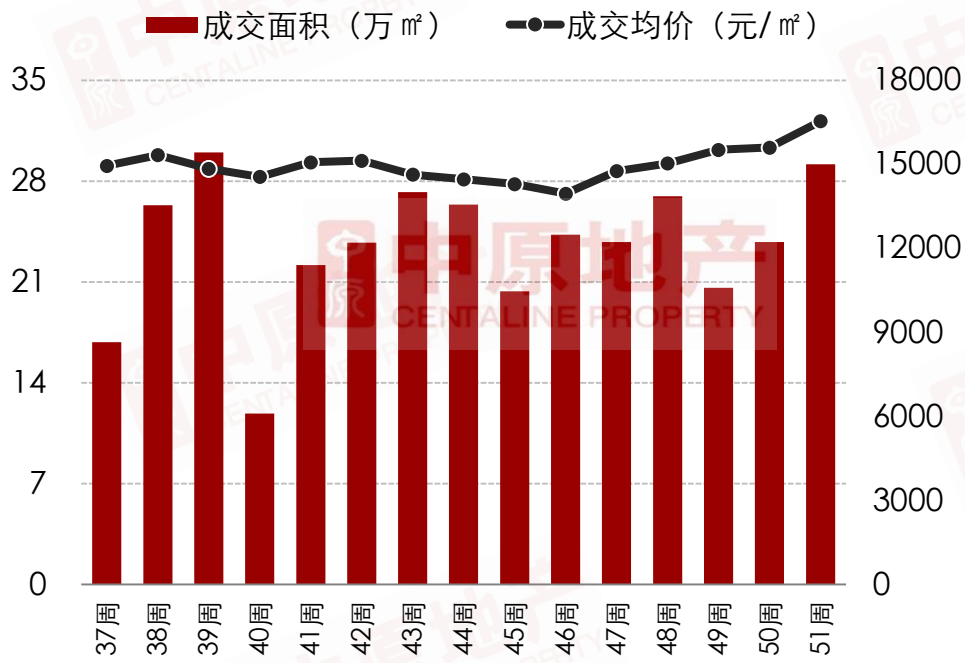
区域	项目名称	批售时间	范围	物业类型	套数	预售面积(㎡)	主力户型(㎡)
禅城	金茂绿岛湖	2019/12/13	十四座	洋房	81	13427.16	143/177
	卓越浅水湾	2019/12/13	五座	洋房	178	18329.04	96/117
	绿岛湖檀悦花园	2019/12/13	十三座	洋房	39	10537	226/294
	碧桂园岭南盛世	2019/12/16	兆祥路11号、13号、寿延路10号四座	洋房	180	17918.4	91/104/105
		2019/12/18	寿延路10号，寿延路10号五座,兆祥路7号	洋房	180	17937.9	91/104/105
	禅城合计				658	78149.5	
南海	力迅榕墅里	2019/12/17	30栋	别墅	5	567.68	104/171
		2019/12/17	38栋	别墅	14	1831.93	117/144/146
	时代招商天禧	2019/12/16	7栋	洋房	84	8461.32	94/115
	碧桂园君临壹品	2019/12/16	8座,9座	洋房	224	26472.32	107/123/135
	新城璟城	2019/12/20	20号楼	洋房	160	19261.44	88/120/137
	恒福天悦花园	2019/12/19	11座	洋房	116	12477.26	88/111/143
	龙光天曜	2019/12/19	4栋	洋房	145	14495.94	92/98/114
		2019/12/19	2栋	洋房	145	14659.5	92/98/108/110
	龙光玖御湖	2019/12/19	27-29栋	洋房	66	8827.06	125/135
	美的玖峰广场	2019/12/20	2座	洋房	178	18169.96	94/119
	南海合计				1137	125224.4	
顺德	玖云熙园	2019/12/17	4栋,3栋	洋房	259	25355.34	92/94/103/104/117
	蓝光碧桂园锦泷湾	2019/12/16	1栋	洋房	188	19127.05	87/96/115/127
	华侨城云邸	2019/12/16	9栋	洋房	48	4883.46	90/92/102/108/117
	融均园	2019/12/19	11栋,12栋	洋房	256	25589.86	95/104/106
	顺德合计				751	74955.71	
高明	恒晖豪庭	2019/12/17	B区9座	洋房	104	11557.31	106/116/117
		2019/12/17	B区11座	洋房	108	12339.43	107/112/116/126/131
		2019/12/17	B区12座	洋房	100	11109.39	107/112/113/117
		2019/12/17	B区10座	洋房	108	12339.98	107/112/116/126/131
	保利玥府	2019/12/16	8座	洋房	32	4512.64	141
	恒大西江天悦	2019/12/19	1座	洋房	88	10190.18	108/123
		2019/12/19	4座	洋房	88	10191.06	108/123
	高明合计				628	72239.99	

市场研究
Market Research

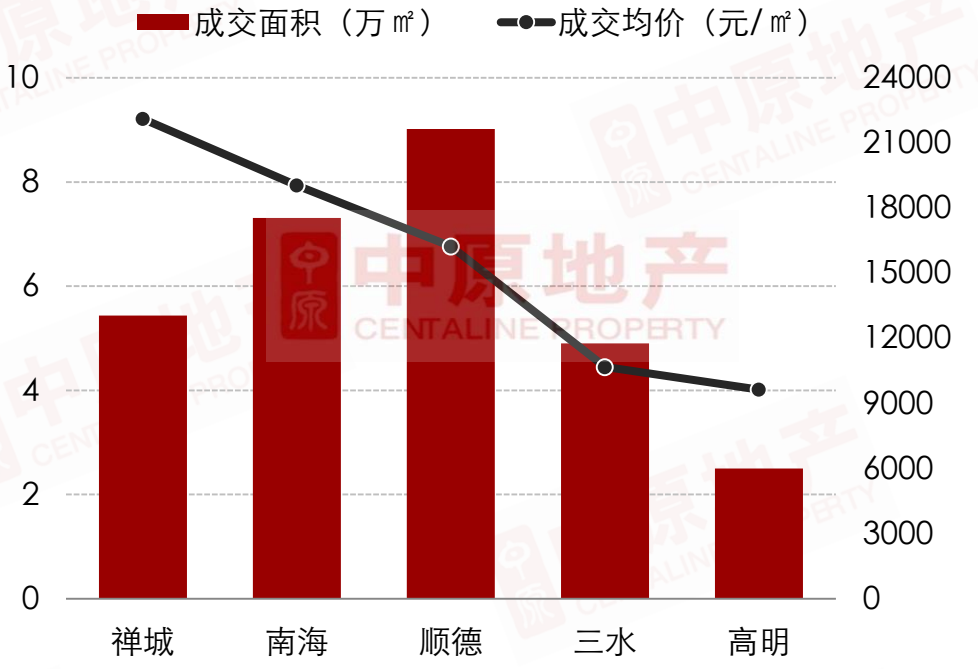
全市住宅成交情况

佛山楼市本周网签继续升温，价随量升，整体市场行情向好。

佛山市周度商品住宅成交走势



2019年第51周佛山五区商品住宅成交情况



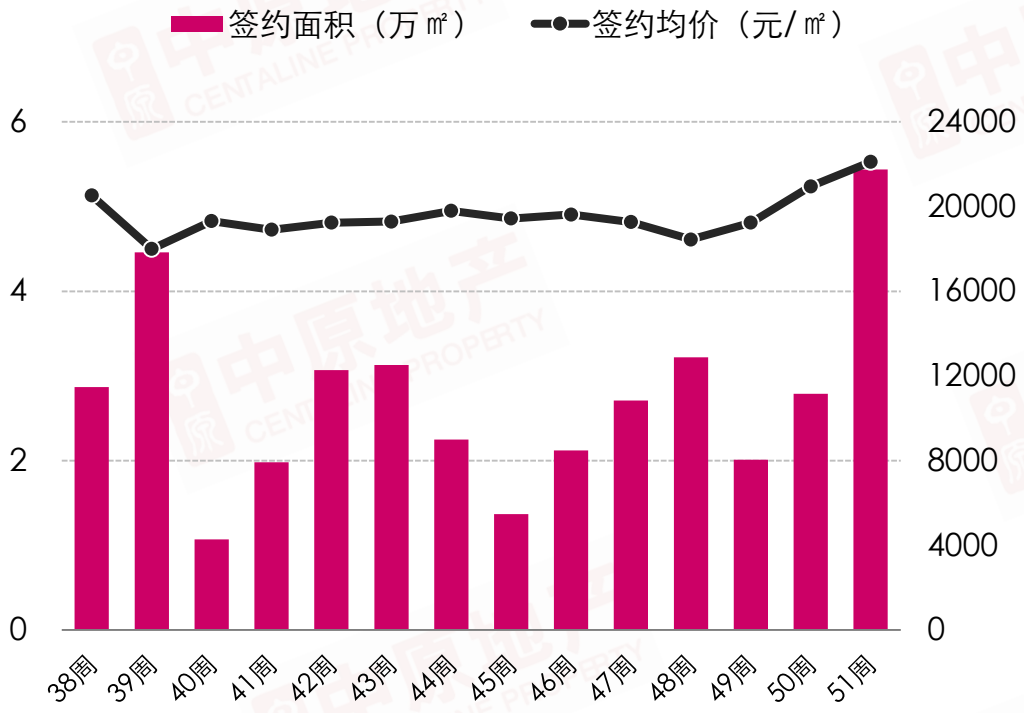
2019年第51周，佛山全市住宅成交2633套，合计29.16万㎡，环比增加23%，成交均价为16538元/㎡，环比上涨6%。五区除高明区销售有减量外，禅城、南海、顺德三区均有不同程度的销售回暖，三水区保持稳量，其中顺德区成交量达9万㎡，暂居五区榜首。顺德区楼价略有下行调整，南海区楼价保持平稳，其余三区楼价均平稳上行，其中禅城区楼价最高，突破2.2万元/㎡，南海区楼价在1.9万元徘徊。

市场研究 Market Research

禅城区住宅成交情况

12月下旬，禅城楼市成交涨幅明显，网签量价齐升。

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	83	9450	18278
2	祖庙	碧桂园岭南盛世	75	7565	24216
3	祖庙	岭南天地怡廷	63	7005	26581
4	石湾	龙光天阙	27	2705	22911
5	祖庙	保利同济府	26	2668	28031
6	张槎	东建世纪锦园	22	2123	21764
7	张槎	招商岸芷汀兰	21	2118	15586
8	石湾	文华郦苑	18	1662	22506
9	南庄	金茂绿岛湖	16	3287	19697
10	南庄	金地海逸悦江	15	1519	14855

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

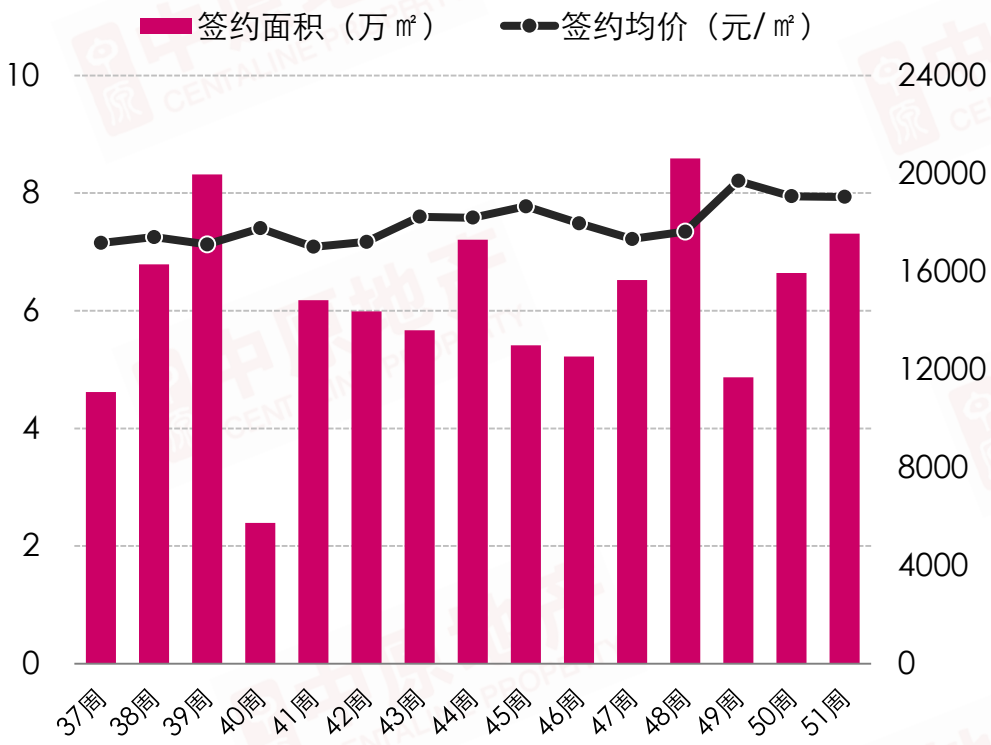
2019年第51周，禅城区住宅成交5.44万㎡，环比上涨95%，成交均价为22113元/㎡，环比小幅上涨6%。

市场研究
Market Research

南海区住宅成交情况

南海楼市成交量环比再度增加1成，楼价整体保持平稳走势。

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	49	5490	17138
2	大沥	怡翠尊堤	48	4450	27167
3	九江	碧桂园君临壹品	42	5013	11309
4	大沥	时代招商天禧	37	3743	17942
5	大沥	时代水岸尚苑	24	2977	26859
6	里水	时代家	20	2101	20949
7	桂城	碧桂园广佛上城	16	1622	24776
8	狮山	广佛新世界	16	2446	21027
9	九江	恒大滨江御府	16	2495	9954
10	桂城	景裕豪园	16	1608	25486

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。

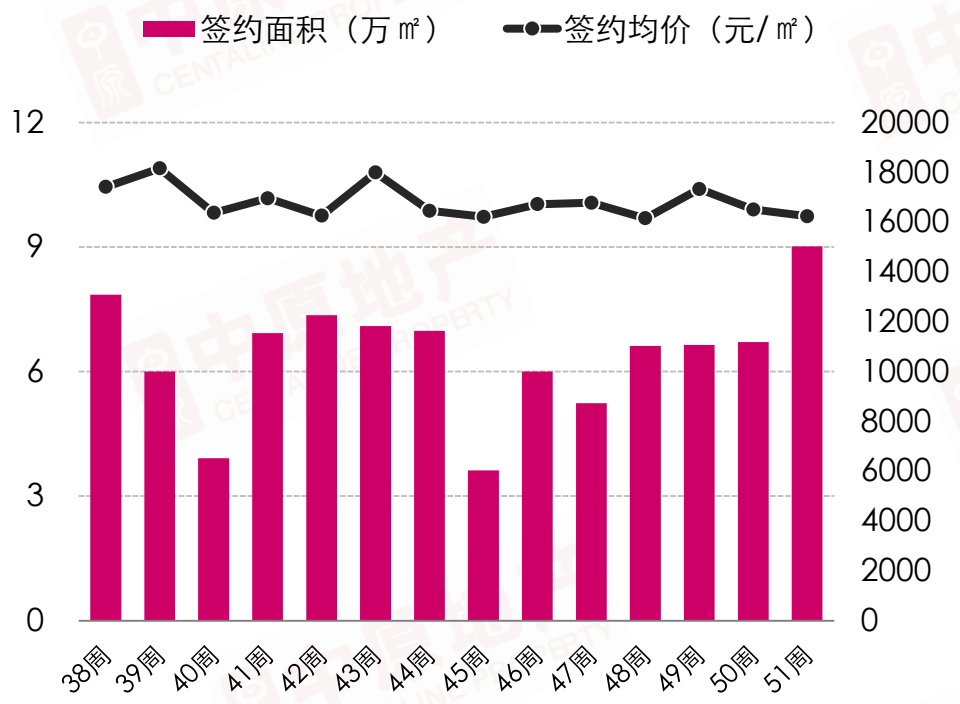
2019年第51周，南海区住宅成交7.31万㎡，环比增加10%，成交均价为19049元/㎡，环比与上周持平。

市场研究
Market Research

顺德区住宅成交情况

第51周，顺德楼市成交回暖，网签量升价稳。

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	220	24006	14031
2	北滘	美的领贤公馆	75	6533	10920（含人才住房）
3	大良	龙光天瀛	38	4729	21987
4	乐从	保利天寰	30	3729	19963
5	陈村	时代星英半岛	21	2713	18284
6	大良	华侨城天鹅堡	19	2959	20850
7	乐从	华润置地悦里	19	2081	18843
8	勒流	龙光玖龙府	18	1973	15146
9	容桂	颐安灏景湾	16	1825	14944
10	均安	蓝光碧桂园	15	1891	12935

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

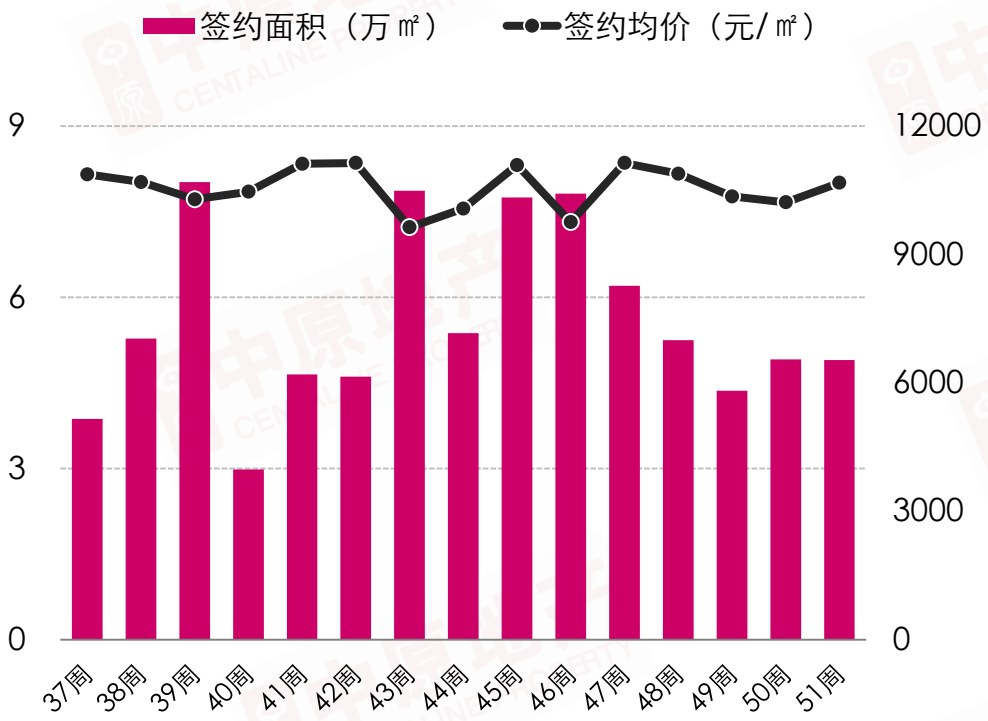
2019年第51周，顺德住宅成交9.02万㎡，环比上涨34%，成交均价为16241元/㎡，环比持平。

市场研究
Market Research

三水区住宅成交情况

三水楼市终止下跌走势后，成交量保持平稳，楼价略有上行调整。

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	71	6859	12210
2	大塘	时代倾城	48	4877	8860
3	西南	恒大郦湖城	25	2377	9000
4	云东海	碧桂园翡翠山	24	2816	10011
5	云东海	恒福新里程花园	21	3649	11497
6	白坭	恒大山水龙盘	21	2677	9508
7	云东海	华远远洋海蓝城	18	1862	11349
8	乐平	龙光玖誉府	16	1625	10827
9	西南	时代南湾花园	16	2031	11450
10	南山	时代云图	15	1526	6728

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。

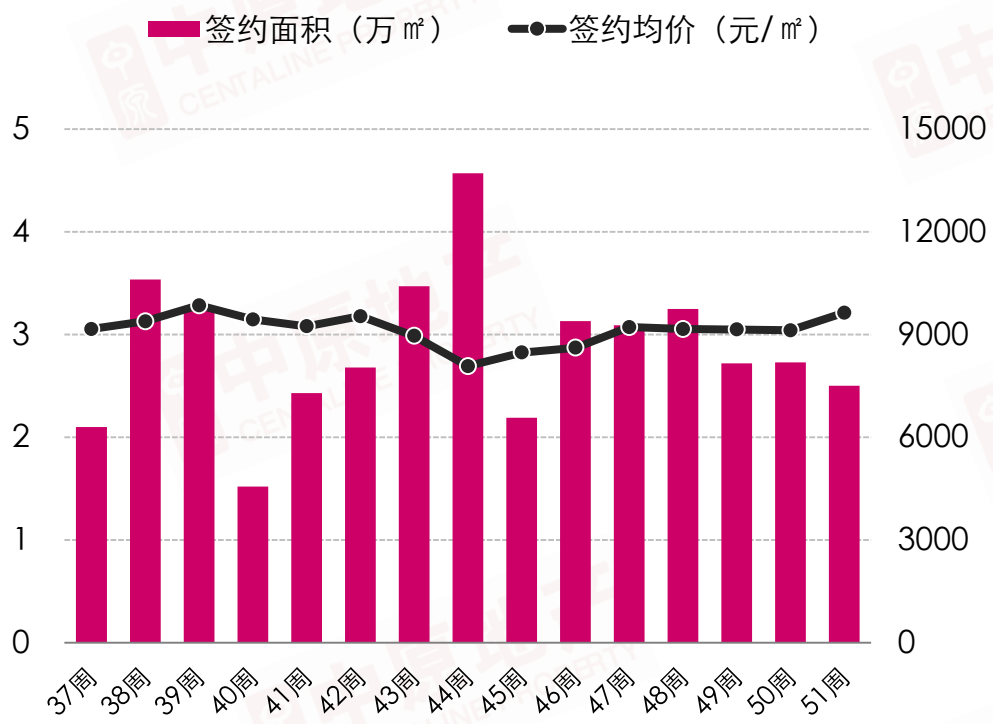
2019年第51周，三水区住宅成交4.9万㎡，与上周持平，成交均价为10677元/㎡，环比上涨4%。

市场研究
Market Research

高明区住宅成交情况

高明楼市成交量略有下跌，网签价环比上涨6个百分点。

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	金鹭湾广场	24	1650	8438
2	荷城	盈泰广场	16	998	7758
3	明城	恒大滨江左岸	13	1419	8791
4	杨和	美的鹭湖	13	1681	13312
5	荷城	翡翠西江	11	1144	11899
6	荷城	东山佳园	9	903	9800
7	荷城	中南滨江国际	9	973	9085
8	荷城	鑫苑城	9	1234	11599
9	荷城	金骏广场	8	828	8164
10	荷城	君御海城	8	948	9812

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51周，高明区住宅成交2.5万㎡，环比减少8%，成交均价为8636元/㎡，环比上涨6%。

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
禅城祖庙	碧桂园岭南盛世	12月17日	4座	180	90-103	带装修22000-24000	90%
高明荷城	保利玥府	12月17日	8、14栋	64	128-141	带装修12000	45%
南海大沥	美的玖峰广场	12月20日	2栋两梯腿	60	93/118	带装修22000-23000	38%
禅城祖庙	碧桂园岭南盛世	12月21日	5座	180	91/103/105	带装修22000-24000	94%

04

PART FOUR

商业市场

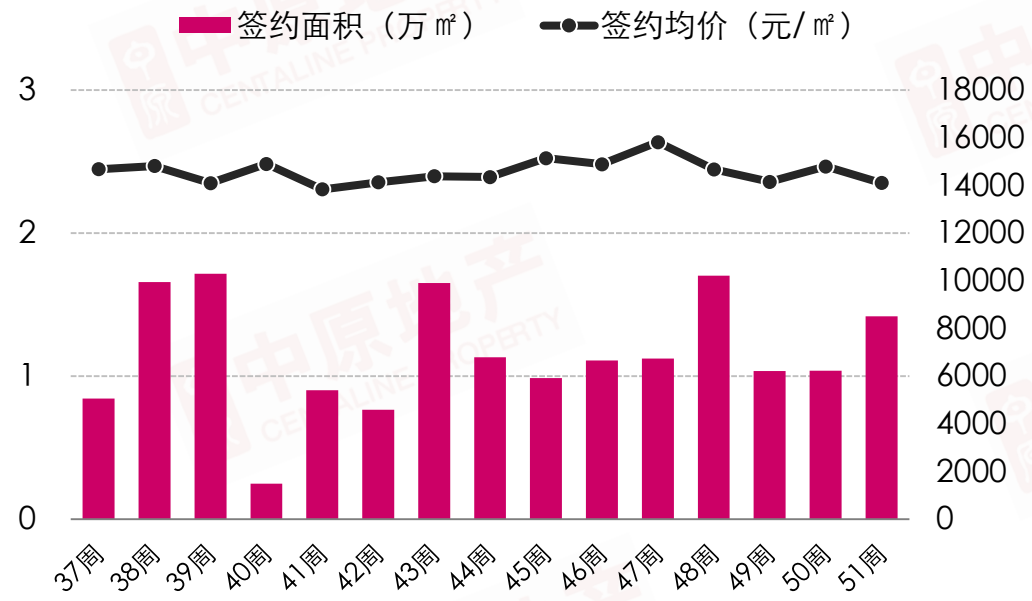
Commercial market

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回升，石湾板块是签约主力。

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	乐从	物联创智谷	46	3011	10348
2	石湾	鸿翔芮丽国际	44	2090	17853
3	桂城	京华广场	29	1768	13166
4	石湾	泷景花园	27	1047	15336
5	张槎	绿地未来城	16	1099	9587
6	张槎	童梦天下	14	671	15691
7	祖庙	越秀岭南隽庭	12	456	14099
8	石湾	盈天广场	11	483	13962
9	石湾	嘉信深蓝大厦	8	342	17649
10	石湾	绿地璀璨天城	8	248	12932

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。

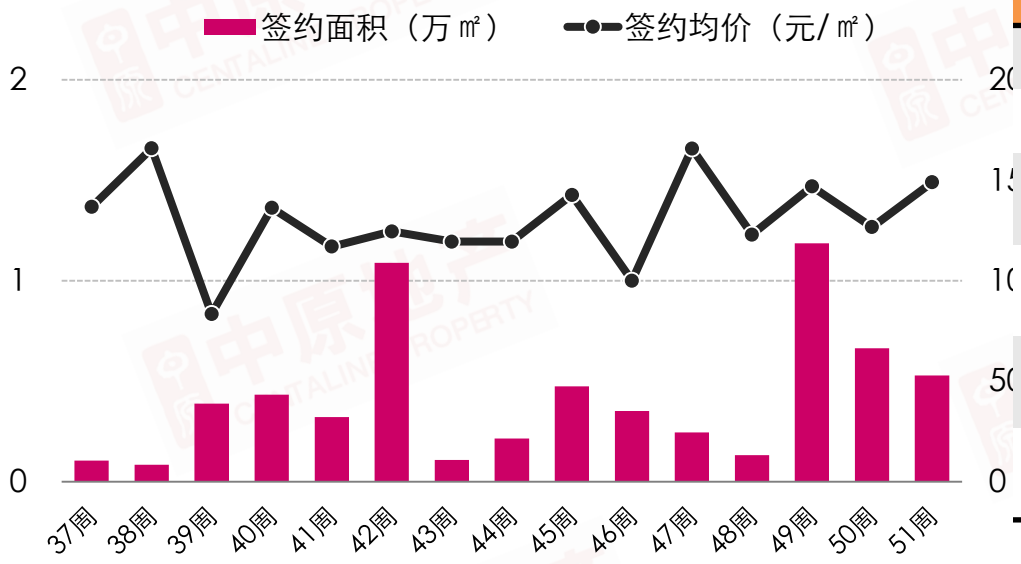
2019年第51周，中心城区公寓成交1.42万㎡，环比上升37%，均价为14107元/㎡，环比下降5%。

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再度下滑两成，招商置地中心是签约主力。

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	招商置地中心	36	3152	18066
2	桂城	碧桂园广佛上城	6	858	9162
3	罗村	华南国际医疗器材产业中心	4	490	5280
4	桂城	富力国际金融中心	3	367	17787
5	祖庙	禅城绿地金融中心	1	136	12595
6	石湾	佛山雄盛王府广场	1	287	11262

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，本周排行只有前6名；
以上价格为网签均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

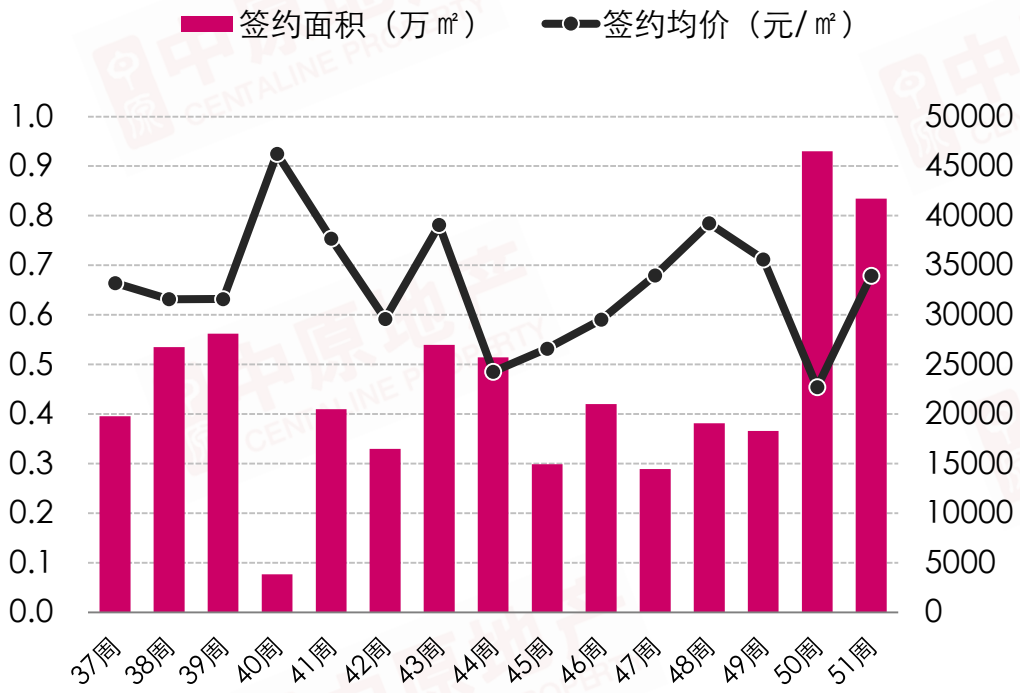
2019年第51周，中心城区写字楼成交0.53万㎡，环比下降20%，均价为14908元/㎡，环比上升18%。

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量跌价升，主要是热点商圈高价项目集中签约所致。

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	桂城	中建灯湖领秀	11	844	73179
2	祖庙	敏捷金谷国际	8	575	20991
3	石湾	泷景花园	8	357	43383
4	石湾	万通国际大厦	4	41	43972
5	南庄	金茂绿岛湖	4	219	48000
6	石湾	世博广场	3	54	42899
7	石湾	保利碧桂园天汇	3	433	19444
8	石湾	绿城桂语兰庭	2	71	50000
9	张槎	海湾城	2	143	32219
10	祖庙	旭辉公元	2	171	35011

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51周，中心城区商铺成交0.83万㎡，环比下降10%，均价为33945元/㎡，环比上升50%。

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12盘有营销动作

区域	楼盘名称	营销节点	产品（㎡）
禅城	碧桂园岭南盛世	预计12月21日加推	90-105
南海	新城璟城	预计12月20日加推20座	88-143
	万科金域蓝湾 II	预计12月20日加推江园双景单位	—
	龙光玖御湖	预计12月21日加推28座	125-135
	碧桂园 · 君临壹品	预计12月21日加推	107-135
	龙光天曜	预计12月21日加推	92-110
顺德	蓝光碧桂园锦泷湾	预计12月21日推售洋房产品	86-126
	华润置地悦里	预计12月21日加推	124-144
三水	旭辉江山	预计12月21日加推	105
	金融街金悦府	预计12月21日开放全新复式实体样板房	111-135
高明	恒大西江天悦	预计12月21日加推6-1座	98
	中南滨江国际	预计12月21日加推4栋	87-130

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