

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2019.7.15-019.7.21)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品



- 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 中国经济半年数据出炉：我国GDP同比增长6.3%，稳经济首先要稳地产

国家统计局15日公布：

- ✓ 今年上半年国内生产总值450933亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%。分季度看，第二季度同比增长6.2%，比第一季度放缓0.2个百分点。
- ✓ 2019年1-6月全国房地产开发投资额累计同比增速为10.9%，还在缓步下行的过程当中，下行趋势基本是确定的。
- ✓ 6月单月、累计销售面积均同比回落。销售在三月份回升之后，还是出现了一定程度的疲态，从6月单月和上半年的销售情况也明确表现出这一趋势。
- ✓ 房企加紧工期，6月单月新开工面积创近2年新高。

中国经济2019年上半年同比增长6.3%

国家统计局7月15日发布数据

初步核算
2019年上半年我国国内生产总值（GDP）

450933亿元
按可比价格计算，▲6.3%

▲同比增长

工业生产基本平稳

全国规模以上工业增加值▲6%
全国服务业生产指数▲7.3%

市场销售稳中有升

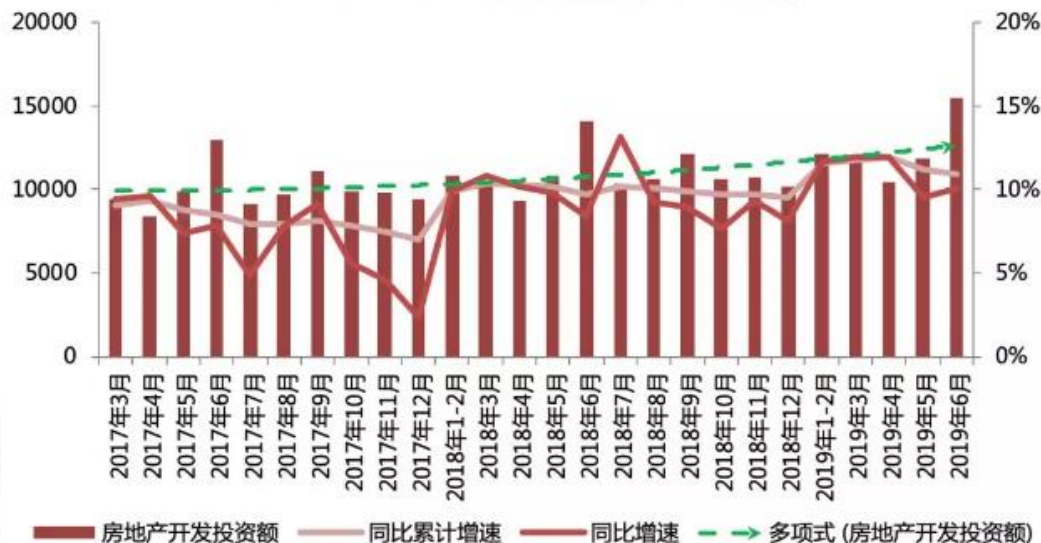
社会消费品零售总额▲8.4%
全国固定资产投资▲5.8%

全国城镇新增就业737万人
完成全年目标任务的67%

经济结构继续优化

第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为60.3%
最终消费支出增长对经济增长的贡献率为60.1%

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



2 广州“商改住”新政落地

7月17日，广州市规划和自然资源局联手广州市住房和城乡建设局发布《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》，鼓励已建成、已办理土地有偿使用手续或已办理初始登记的商业及商业办公混合等类型非住宅存量用房，以栋或相对独立部分为单位按规定改建为租赁住房，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。

3 住建部：深圳、广州等16城入围住房租赁试点城市名单

住建部官网：近期，财政部、住房和城乡建设部联合组织开展了中央财政支持住房租赁市场发展试点竞争性评审工作。按照竞争性评审得分，排名前16位的城市进入2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围，名单如下(按行政区划序列排列)：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。

4 房企半月抛170亿美元融资案 40家房企借债直逼4200亿

证券日报：中原地产研究中心提供的统计数据显示，7月1日至今，在不到半个月的时间内，超过20家房企发布了多笔海外融资计划，共涉及资金高达170亿美元，约1170亿元人民币。另外，根据同策研究院提供的数据统计发现，2019年上半年，40家典型房企总计完成融资直逼4200亿元。其中，今年6月份，40家典型房企完成融资共计611.6亿元。

5 时代里水洲村项目动工，定名时代天境

7月16日，时代金沙洲全新项目——时代天境（佛山）正式举行开工仪式。时代天境（佛山）总占地面积逾6.7万㎡，位于里水金峰洲片区，该片区东北临珠江与广州白云区金沙洲片区相望，是广佛同城化五个重点片区之一。回顾今年4月，时代地产经过2小时共108轮的角逐，以限价310188万元+7.1万㎡自持夺得该项目所在地块。该项目所在地块由时代前期整理。



6 191万㎡，佛山下半年又有一批商场要开业

上半年佛山新开业4个购物中心（体量≥3万㎡，含试营业），总体量约为37.5万㎡，环比同期仅2个项目、17万㎡增量入市比较，数目和体量略有上升。据赢商网不完全统计，下半年估计有25个名目接踵开业（含试营业），总体量约为191.56万㎡，大部分“扎堆”在第四季度开业。

行政区	项目名称	商业面积	开业时间	行政区	项目名称	商业面积	开业时间
禅城	国瑞升平里	10	2019年10月	三水	佛山冠军城天汇广场	4	2019年年底（部分试营业）
禅城	佛山同心荟	8	2019年11月（试营业）	顺德	佛山顺德大融城	9.76	2019年7月19日
禅城	合景佛山悠方购物公园	10	2019年9月	顺德	ESTAMALL星翠汇购物中心	18	2019年12月（试营业）
高明	高明盈信广场	6.5	2019年年底	顺德	顺德奥园广场	6.5	2019年9月18日
南海	南海天河城	8	2019年下半年（重新开业）	顺德	佛山顺德涛汇广场	3.5	2019年下半年
南海	佛山富力金融国际中心	3	2019年11月	顺德	佛山伦教银钻广场	7	2019年9月13日（试营业）
南海	佛山中建广场	4	2019年第四季度	顺德	佛山盈生林上湾广场	3.6	2019年12月
南海	佛山大正小成广场	3.8	2019年12月	顺德	佛山顺德华侨城欢乐海岸	16	2019年9月13日（试营业）
南海	佛山金沙洲星悦码头广场	5.5	2019年12月	顺德	佛山顺德缤纷广场	3.7	2019年8月
南海	佛山中盈国贸中心	15.5	2019年9月	顺德	佛山海骏达城	12	2019年12月1日
南海	佛山丽致汇	8	2019年10月	顺德	佛山美的置业广场	8	2019年12月
南海	佛山中信生活汇	5.2	2019年12月	顺德	伦教幸福汇广场	6	2019年10月
三水	佛山三水大塘中心广场	6	2019年7月19日				

7 保利千灯湖85.8亿项目规划调整：主塔拔高至46层，最高209.5米

佛山市自然资源局南海分局发布了《调整总平面规划方案批前公示》，就保利良溪广场项目规划方案调整进行批前公示。文件显示，良溪广场主塔从原规划的37层、180米调整至46层、209.5米。

8 中交佛山又一项目规控披露，备案名诚湾悦府，1486户

7月18日，从顺德政府网站获悉，中交佛山新盘已进行建设工程规划许可批前公示，备案名为诚湾悦府。这是继中交雅居乐剑桥郡、中交美的翰诚、保利中交大都汇之后，中交集团在佛山布局下的第四个项目。

本项目位于顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-16-01-1地块，占地约8.36万㎡，总计容面积约16.72万㎡，建筑高度为99.6米。项目整体规划21栋住宅，楼高31-10层不等，3栋1层高的商业，呈南低北高态势，规划1486户，可容纳人数4755人。

9 佛山宣布打造800km²“百里芳华”，涉及14个镇街33个重点项目

7月16日，全市美丽乡村建设现场推进会在禅城区南庄镇紫南村召开。

会议通报了上半年全市实施乡村振兴战略工作情况和解读《佛山市“百里芳华”乡村振兴示范带建设策划方案（征求意见稿）》，印发了《佛山市美丽乡村建设实施方案（征求意见稿）》。

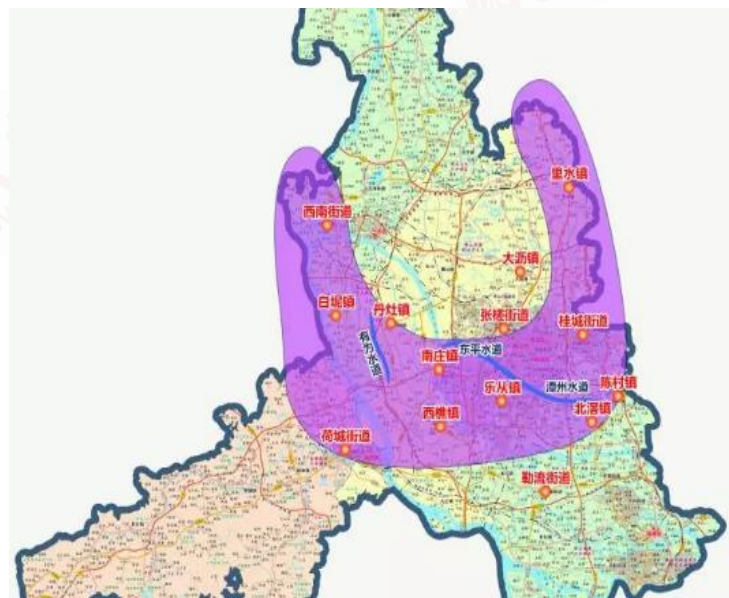
✓ 亮点一：U形乡村振兴示范带

串联五区14镇（街）：里水、大沥、桂城、陈村、北滘、勒流、乐从、南庄、张槎、西樵、丹灶、白坭、荷城、西南。

✓ 亮点二：五大重点任务

推进“美丽家园”行动、推进“美丽田园”行动、推进“美丽河湖”行动、推进“美丽园区”行动、推进“美丽廊道”行动。

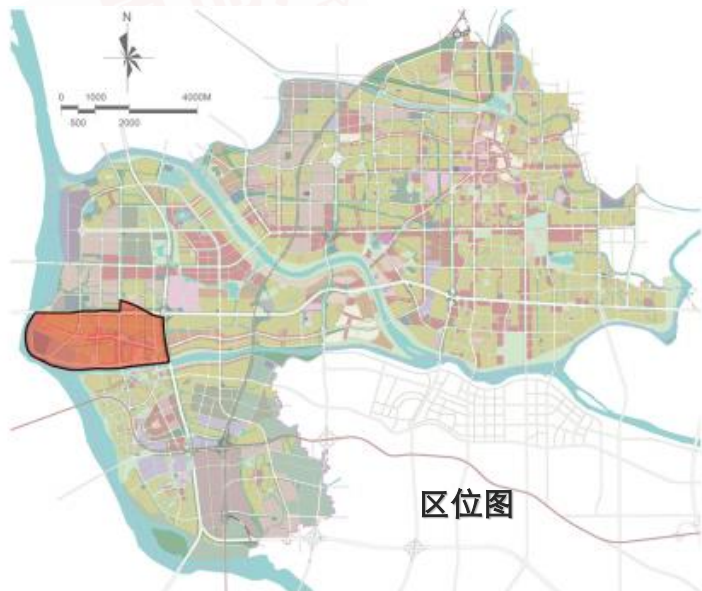
✓ 亮点三：33个重点项目



10 南庄镇中心片区规划披露，未来还有至少9宗宅地

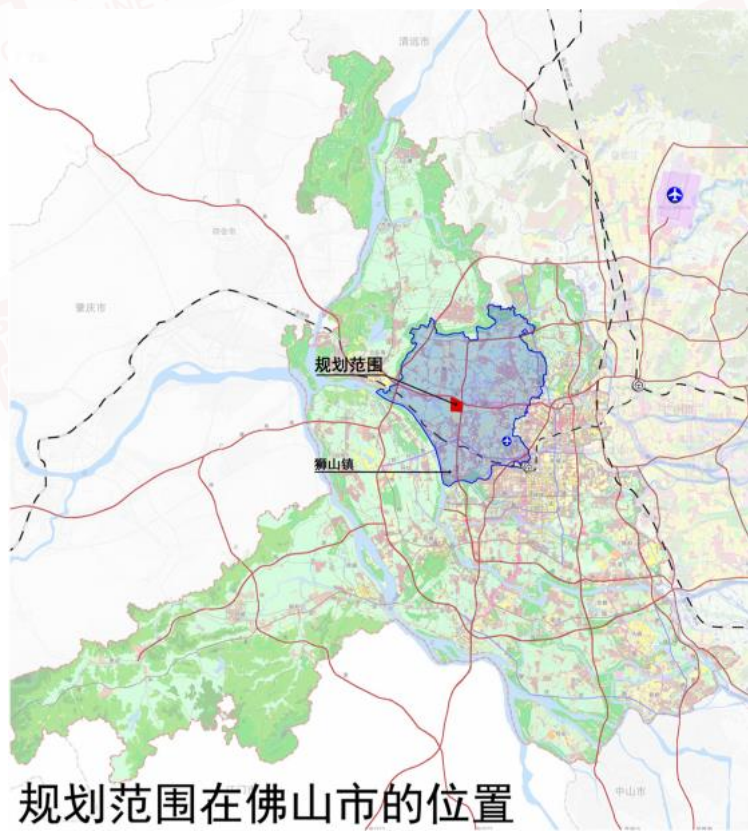
7月17日，南庄镇中心详细规划首次对外公开。

- ✓ **规划范围：**南庄镇中心区的西北片，地处禅西新城的南侧，北至规划横一路、西至顺德水道，南至吉利涌，东至佛一环，规划用地面积约675.76公顷。
- ✓ **发展目标：**片区将通过三旧改造，建设成环境宜居、配套完善的南庄镇新政文化服务中心；通过产业转型和升级，建设禅西新城智造产业南片区；通过保护传统村落风貌和自然生态环境，建设具有岭南水乡特色的罗南都市农业观光休闲区。
- ✓ **发展规模：**片区未来人口规模预计6万人。片区经营性用地的总建筑面积约为510.93万㎡，其中住宅部分就达240万㎡。片区未来还将新增宅地至少9宗。片区内已有建设中的佛山地铁2号线穿过，该线路远期的2期项目还将继续南下，而远期的7号线也将从片区的东南角穿过。



11 狮山城区东北片区规划出炉

- ✓ **规划范围**：北至广三高速，南至博爱中路，西至在建科技北路，东至佛山一环高速，总用地面积约258公顷。
- ✓ **规划定位**：公共服务、居住、商业综合互促的广佛副中心城区。片区规划总人口容量约2.12万人。片区未来规划有广佛环城际、轨道4号线、轨道8号线和1条新交通途经。





土地市场

Land market

土地供应情况

禅城禅西新城、南庄绿岛湖纷纷推出优质商住地。

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)
禅城区						
2019.8.15	季华北路西侧、张槎西路南侧、物华路北侧A、B地块	商住	69337.81	A区2.5 B区2.6	151000	8538
2019.8.22	科海路北侧、湖田路东侧、禅秀路西侧	商住	51779.33	2.5-4.0	111800	7416

土地成交情况

7月将有3宗商住用地集中在7月29日到期招拍。

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得者
------	------	------	----------------------	-----	-----------	-----------	--------------------------	-----

佛山市

土地出让预告

7月将有3宗商住用地集中在7月29日到期招拍。

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)
------	------	------	----------------------	-----	-----------	--------------------------

佛山市



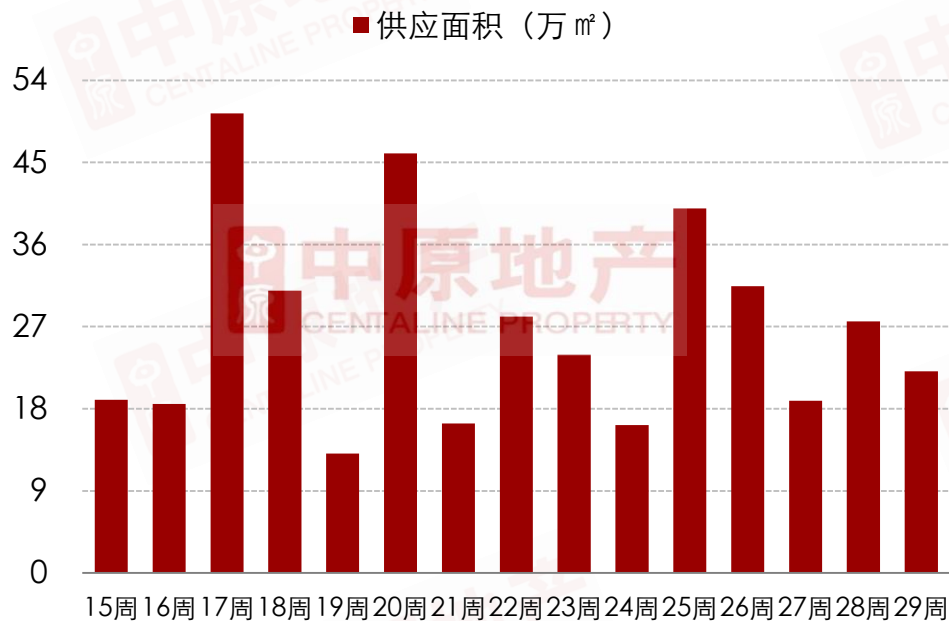
住宅市场

Housing market

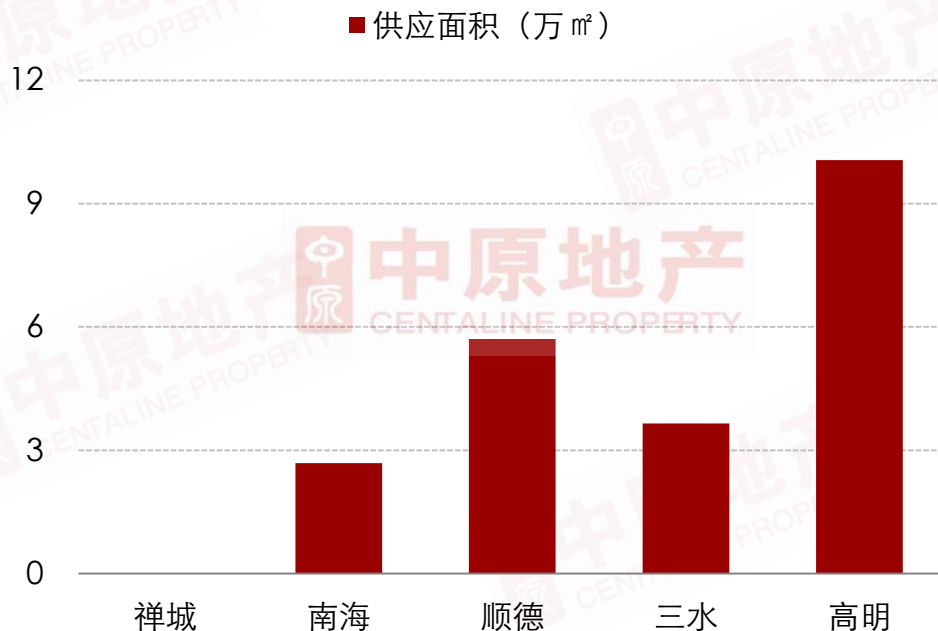
全市住宅供应情况

全市新增入市房源2094套，非限购区旧盘新推为主，高明区推新量超10万 m²。

佛山市周度商品住宅供应走势



2019年第29周佛山五区商品住宅供应情况



2019年第29周，全市新增住宅供应2094套，合计22.11万 m²，环比减少超2成。本周禅城区没有新产品入市，高明区新货量最多，超10万 m²，以荷城及杨和新增供应为主。全市有10个项目预售证获批，以非限购区旧盘新推为主。

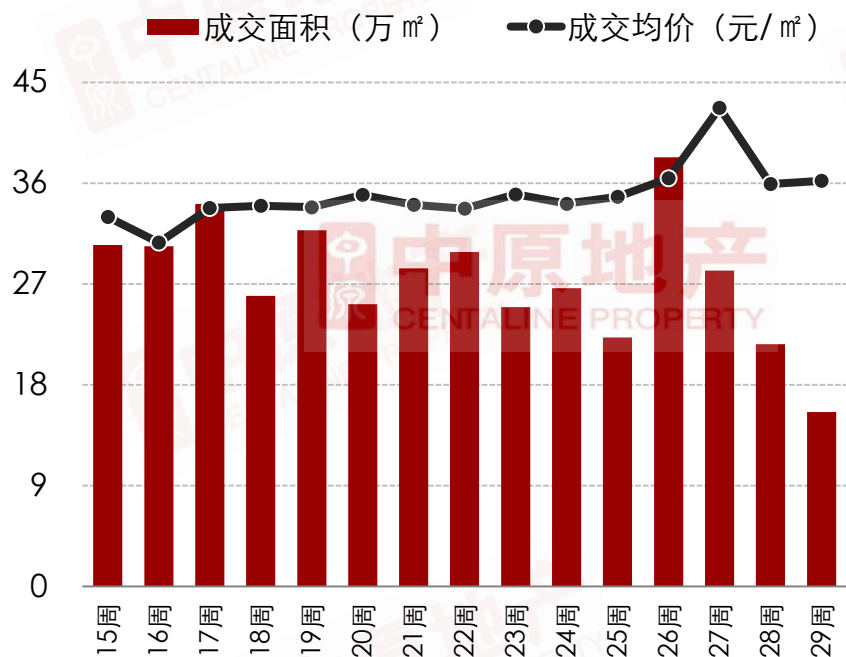
全市住宅供应明细

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(㎡)
南海	怡翠尊堤陶园	2019/7/16	3、4座	洋房	280	26898.59	3-4房: 86/96/101
	南海合计				280	26898.6	
顺德	碧桂园凤凰湾比邻苑	2019/7/18	6栋	洋房	150	14885.19	3-4房: 94/120
	顺德龙光玖龙府	2019/7/15	6栋	洋房	120	12196.49	3-4房: 90/114
	龙光尚水华府	2019/7/19	8栋,11栋	洋房	254	30057.37	3-4房: 98/119/141
	顺德合计				524	57139.05	
三水	常乐府	2019/7/18	11座	洋房	179	17904.79	3-4房: 90/100/120
	金融街金悦府	2019/7/17	1座	洋房	124	18605.58	4房: 140/160
	三水合计				303	36510.37	
高明	翡翠西江	2019/7/16	1座	洋房	168	16141.72	3房: 96
		2019/7/16	3座	洋房	168	16893.52	3-4房: 94/114
	高明中梁首府	2019/7/16	7座	洋房	96	10213.66	3-4房: 96/117
	佛山美的城	2019/7/19	8座	洋房	97	13510.53	4房: 139/140
	美的鹭湖	2019/7/19	11-13座	洋房	458	43840.83	2-4房: 78/93/116
	高明合计				987	100600.3	

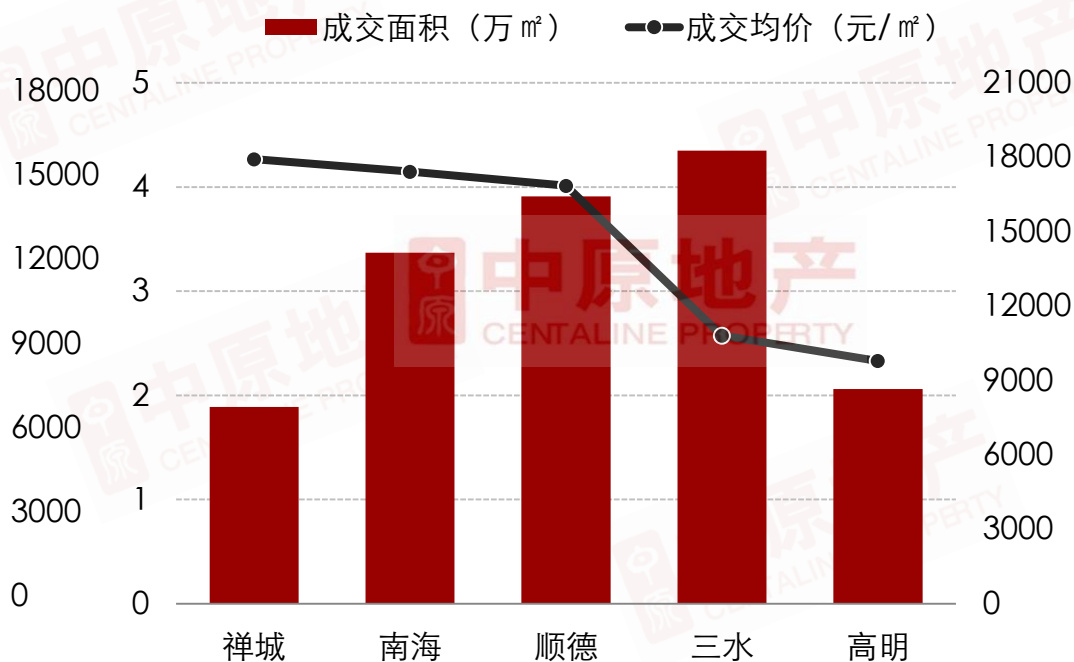
全市住宅成交情况

步入7月，佛山周度楼市成交量持续下滑，7月中旬楼价整体保持平稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2019年第29周佛山五区商品住宅成交情况



2019年第29周，佛山全市住宅成交1382套，合计15.58万㎡，环比减少28%，成交均价为14484元/㎡，环比微涨1%。

三水区网签量暂居五区榜首，约4.35万㎡，除禅城区网签量保持稳量外，其余四区楼市均有不同程度的销售下滑。

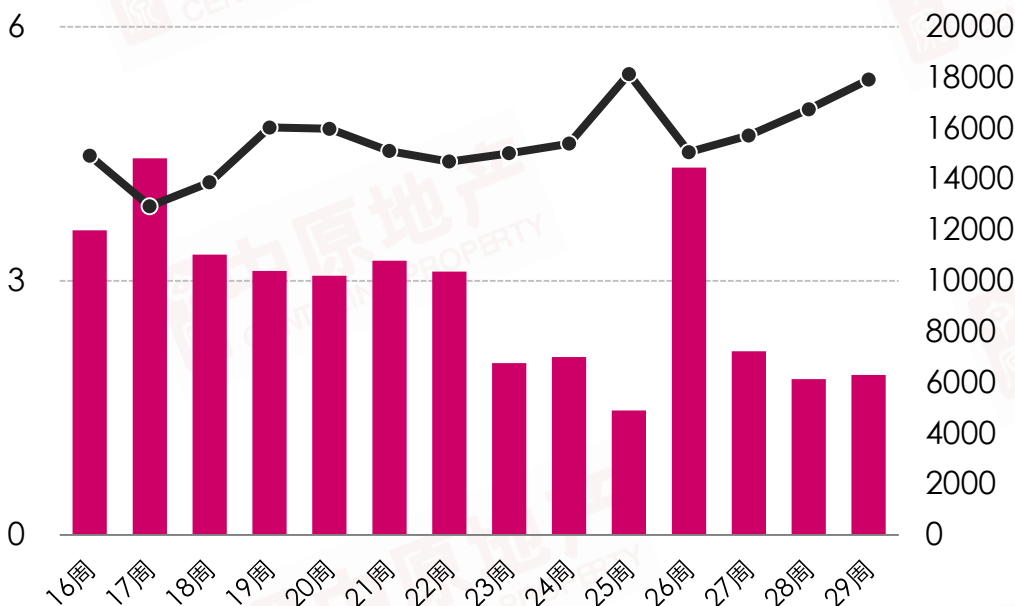
禅城、南海区楼价均超1.7万元/㎡，顺德楼价上行5个百分点，三水、高明两区楼价稳步上行。

禅城区住宅成交情况

7月第三周，禅城楼市成交止跌回升，网签量价齐升。

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)



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	南庄	绿岛湖壹号	20	2373	18213
2	石湾	合景新鸿基泷景	15	1777	13336
3	南庄	金茂绿岛湖	13	1864	19006
4	南庄	世茂望樾	11	1315	20559
5	石湾	卓越浅水湾	9	904	22454
6	石湾	绿城桂语兰庭	7	1011	28297
7	祖庙	保利水木芳华	7	684	17683
8	南庄	涟岸花园	6	2350	13700
9	石湾	新福港鼎峰	6	666	16849
10	祖庙	国瑞升平商业中心	6	544	16402

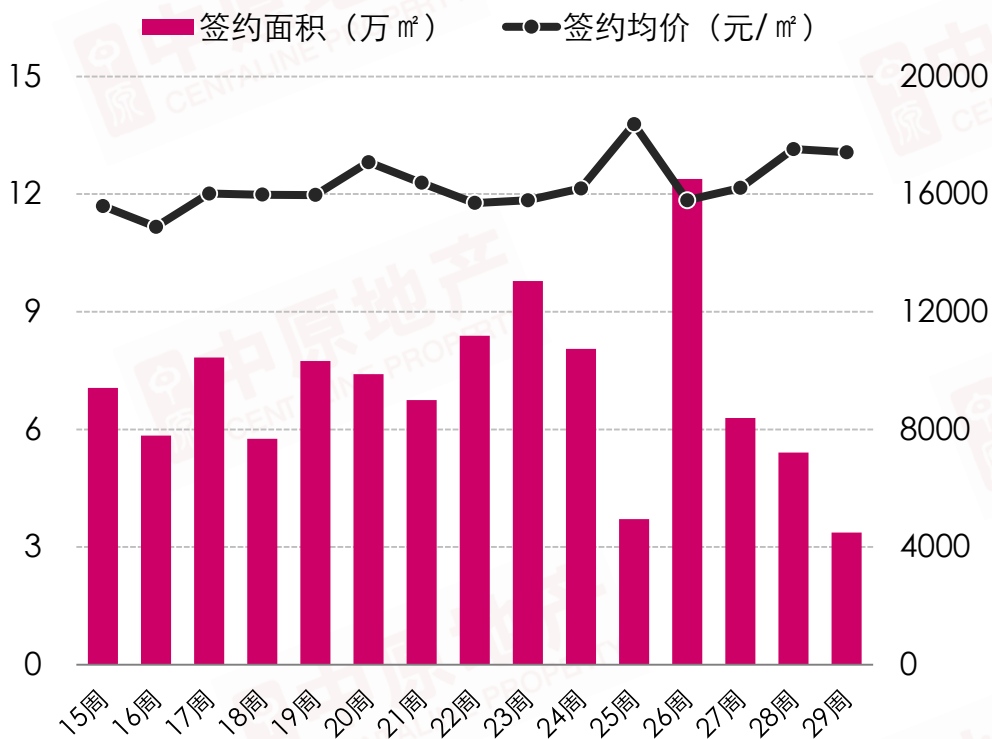
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准

2019年第29周，禅城区住宅成交1.89万 m²，环比微涨3%，成交均价为17925元/m²，环比微涨7%。

南海区住宅成交情况

南海周度楼市网签量持续减量，楼价整体保持平稳势头。

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	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	大沥	时代水岸尚苑	36	3941	20955
2	丹灶	龙光玖龙湖	19	1900	13231
3	小塘	时代领峰	15	1720	17948
4	大沥	熹云水岸花园	15	1619	16351
5	大沥	国华新都	12	1370	14399
6	桂城	保利诺丁山	11	1174	22423
7	狮山	新城璟城	10	1207	17774
8	大沥	恒大悦府	8	898	22169
9	九江	恒大滨江御府	8	946	17002
10	九江	富力江湾华庭	7	1097	9555

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

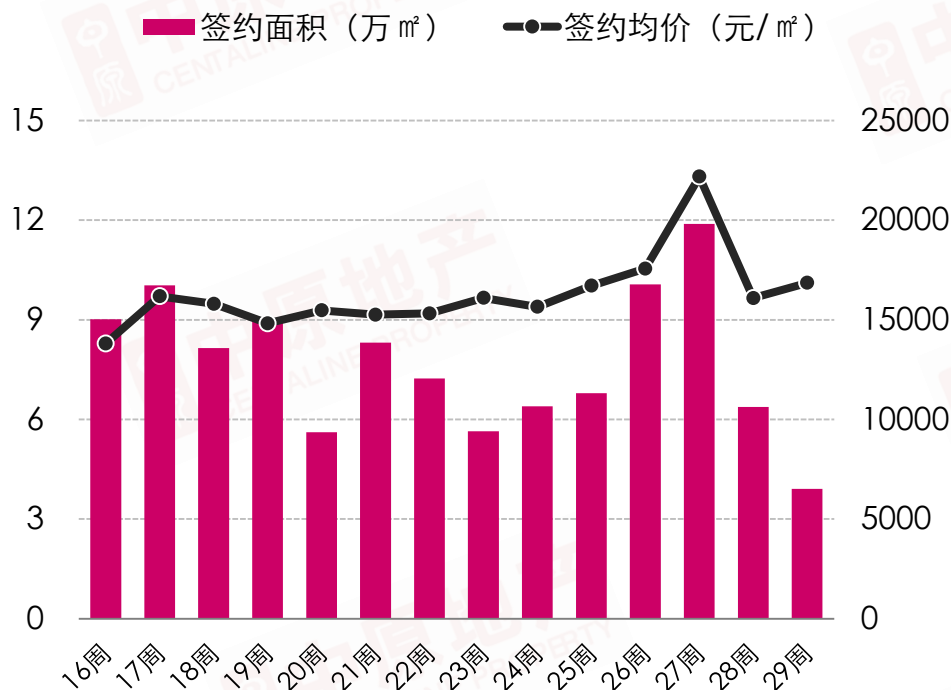
2019年第29周，南海区住宅成交3.37万㎡，环比减少38%，成交均价为17423元/㎡，环比微跌1%。

顺德区住宅成交情况

7月第三周，顺德楼市成交降温，成交量跌价升。

顺德区项目成交TOP 10

顺德区周度商品住宅成交走势



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾 凤曦苑	41	4193	13567
2	容桂	碧桂园凤凰湾 比邻苑	31	3076	13377
3	乐从	保利海德公园	21	3250	21044
4	陈村	藏珑华府	20	2214	17900
5	勒流	龙光玖龙府	14	1425	9671
6	陈村	太平洋国际花园	11	875	15157
7	大良	华侨城云邸	9	1148	22309
8	陈村	美的花湾城	9	1029	25474
9	乐从	风度花园	8	392	46282
10	北滘	顺德未来城	7	722	26776

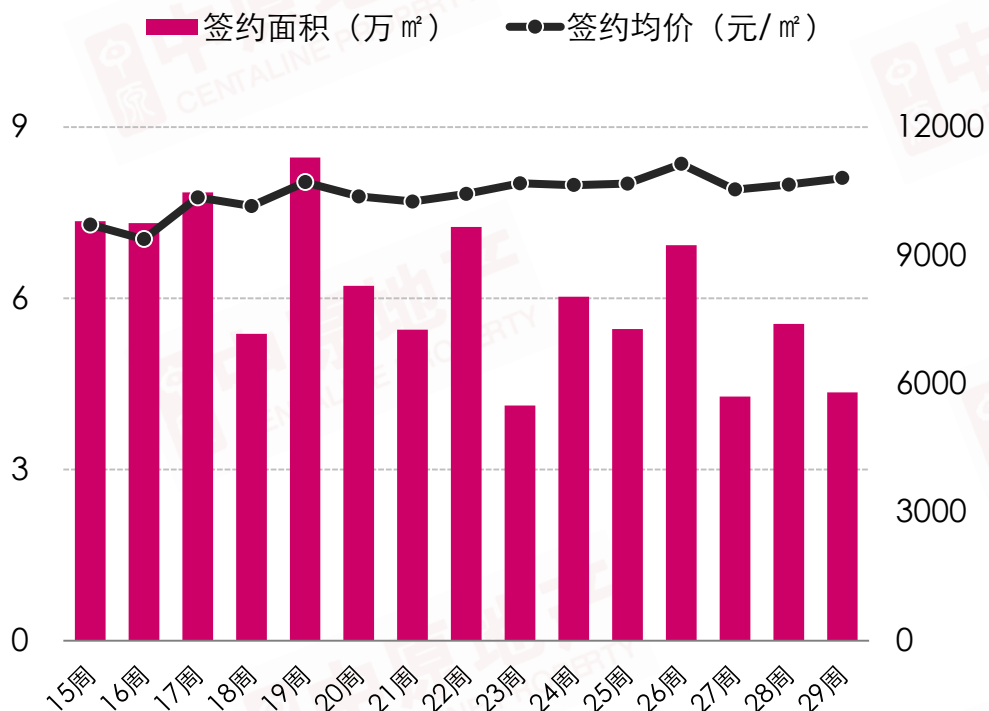
备注：以上价格为网签备案均价，具体售价按楼盘现场营销为准；排名不含万科项目

2019年第29周，顺德住宅成交3.91万 m²，环比下跌39%，成交均价为16853元/m²，环比上涨5%。

三水区住宅成交情况

7月中旬，三水周度楼市网签量跌价稳。

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	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	白坭	中昂翠屿湖花园	33	3318	9797
2	大塘	时代倾城	28	2939	8541
3	云东海	保利中央公园	26	2591	12785
4	云东海	浅水南湾花园	26	3508	13013
5	西南	御江南国际社区	23	2368	9904
6	乐平	龙光碧桂园悦府	20	1924	12369
7	乐平	盛凯御苑	19	1749	10654
8	西南	观景豪园	16	1992	10783
9	西南	汇信华府	15	1556	9913
10	大塘	莱福花园	15	1556	6672

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

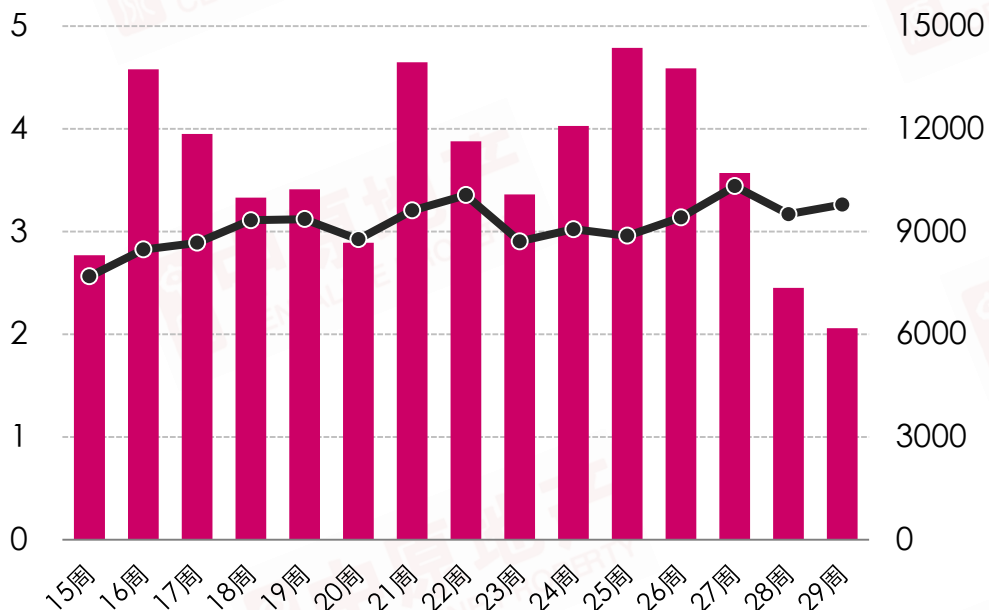
2019年第29周，三水区住宅成交4.35万㎡，环比减少22%，成交均价为10812元/㎡，环比微涨1%。

高明区住宅成交情况

高明周度楼市成交量持续下跌，楼价在上周短暂的回落后再现上行势头。

高明区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



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	美的鹭湖	36	3973	11673
2	杨和	龙光玖龙府	30	3011	9047
3	荷城	美的明湖花园	22	2663	10234
4	杨和	阳光城·丽景公馆	11	1142	8703
5	荷城	招商熙和园	10	1218	8186
6	荷城	翡翠西江	8	792	11923
7	荷城	君御海城	8	982	11166
8	荷城	龙光金辉优步学府	8	783	9574
9	杨和	花好月园	5	374	7123
10	明城	金科集美天辰湾	5	483	8082

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29周，高明区住宅成交2.06万 m²，环比减少16%，成交均价为9787元/ m²，环比上升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
顺德大良	保利碧桂园悦公馆	7月16日	2座	108	120-170	毛坯18000	32%
三水西南	保利中央公园	7月20日	33座04单元	26	97	带装修11500	34% (自然加推)
南海丹灶	龙光玖龙湖	7月20日	8座双数层	60	91-125	带装修12000	27% (自然加推)
禅城祖庙	龙光天阙	7月20日	3座	122	99-119	带装修23600	37%
南海桂城	保利玥上	7月20日	4、5座	112	73-136	带装修12000	56%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	7月21日	比邻苑6座	72	94-109	带装修12200	50%
顺德乐从	保利天寰	7月21日	12座	30	131	带装修20000	50%
高明荷城	招商熙园	7月21日	32/33/34座	64	120-254	带装修9300	11%

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

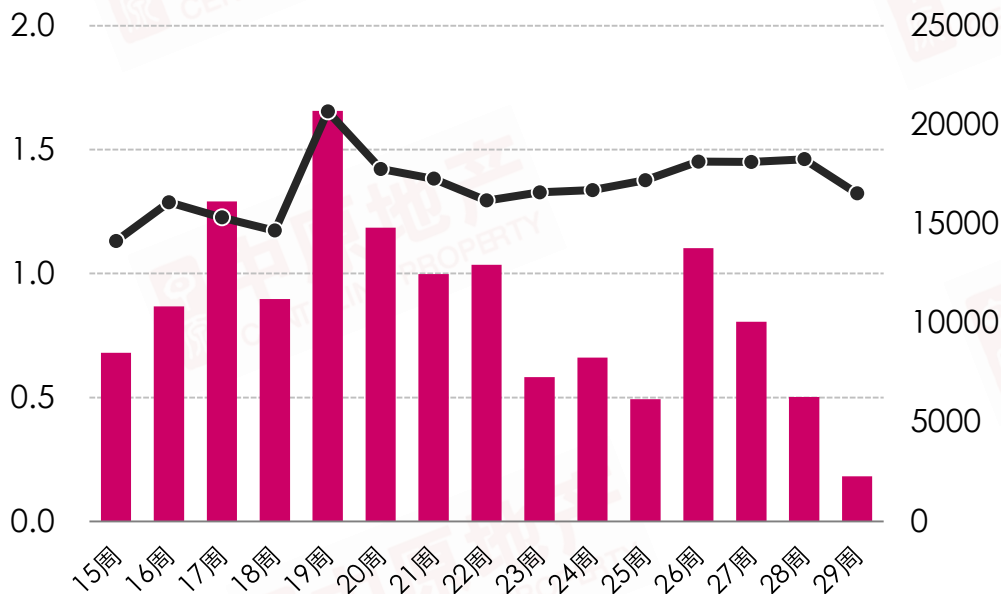
中心城区商业公寓成交情况

中心城区公寓市场成交量价持续调整，市场需求有待释放。

本周中心城区商业公寓项目成交TOP 10

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)



排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	祖庙	兆阳O立方	4	177	21012
2	祖庙	敏捷金谷国际	3	140	10986
3	张槎	碧桂园世纪滨江	2	87	15329
4	张槎	童梦天下	1	49	17983
5	祖庙	旭辉公元	1	41	14473
6	祖庙	非凡领域	1	33	11000
7	桂城	富力国际金融中心	1	310	19212
8	南庄	兴发大厦	1	70	8600
9	祖庙	时代云图	1	48	12910
10	桂城	第壹时区	1	97	18689

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。

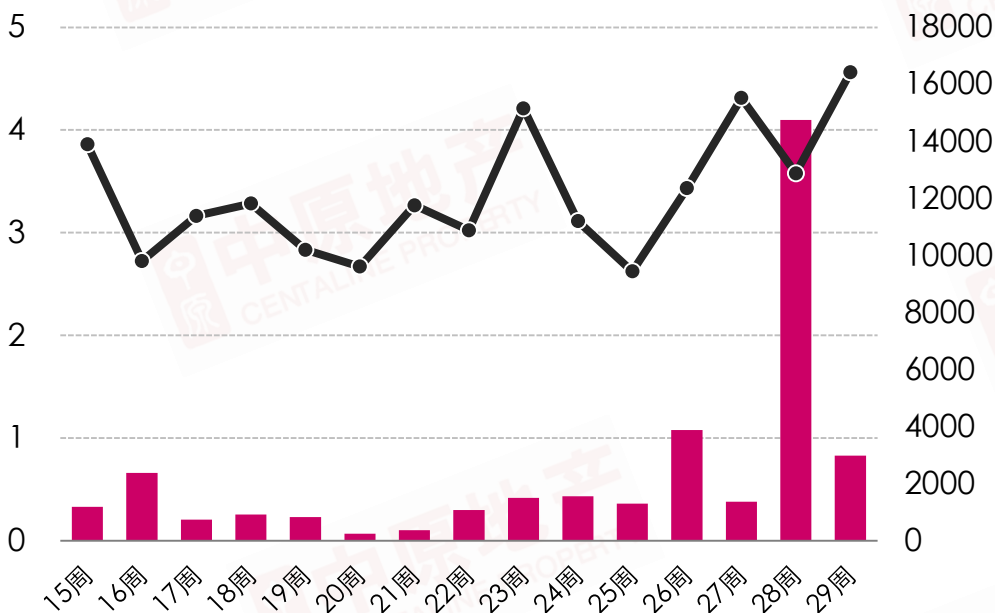
2019年第29周，中心城区公寓成交0.18万 m²，环比下降64%，均价为16533元/ m²，环比下降9%。

中心城区写字楼成交情况

中心城区写字楼市场成交量冲高回落，招商置地中心是签约主力。

中心城区周度写字楼成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ●— 签约均价 (元/㎡)



本周中心城区写字楼项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	桂城	招商置地中心	61	5562	18040
2	桂城	创越时代文化创意园	9	1254	14118
3	桂城	天安中心	7	974	12114
4	乐从	德富置业大厦	2	172	16786
5	桂城	国际创智园	1	181	8000
6	桂城	丽日广场	1	46	9521

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。

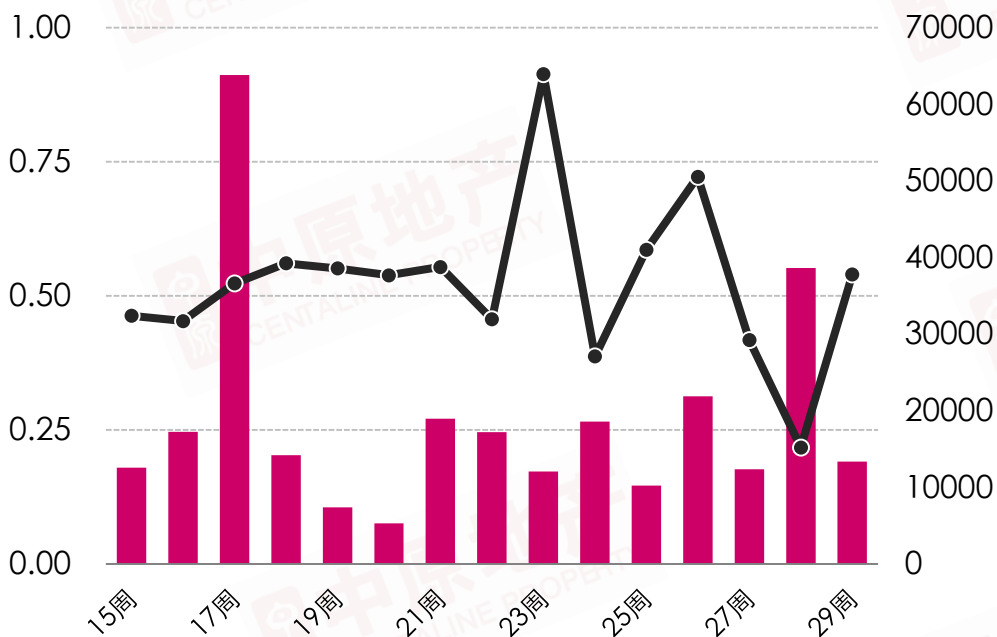
2019年第29周，中心城区写字楼成交0.83万㎡，环比下降80%，均价为16427元/㎡，环比上升28%。

中心城区商铺成交情况

中心城区商铺市场成交量调整，价格走高，禅桂商圈高价商铺签约对市场有拉升。

中心城区周度商铺成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ●— 签约均价 (元/ m²)



本周中心城区商铺项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	桂城	创越时代文化创意园	11	944	40350
2	石湾	世博广场	7	151	34897
3	南庄	金茂绿岛湖	3	193	45710
4	祖庙	旭辉公元	2	62	42335
5	祖庙	星星凯旋国际	1	59	31319
6	石湾	沿海馨庭	1	51	35424
7	祖庙	富力广场	1	32	51177

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29周，中心城区商铺成交0.19万 m²，环比下降65%，均价为37798元/ m²，环比上升148%。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

本周佛山10盘进行营销活动，其中纯新盘多达4盘。

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	祖庙	龙光天阙	7月20日	首次开盘	首推3座洋房，涵盖97-118平三四房，吹风价2.1-2.5万/㎡
	祖庙	保利同济府	7月20日	开放销售中心	首推1座，户型面积涵盖94/112㎡三四房，带装修发售
	张槎	花曼丽舍	7月20日	加推新品	加推14栋新品，户型涵盖72-128㎡三四房，带装修发售，售价待定
南海	桂城	保利玥上	7月20日	首次开盘	推2栋建面约73-136㎡商业性质住宅，楼高29层，四梯八户设计，带装修发售，售价待定
	里水	宏宇天御江畔	7月20日	加推新品	加推建面约86-172㎡江景新品，楼高38-39层，2梯5户设计，带装修发售，售价约20000元/㎡
顺德	乐从	金茂碧桂园 正荣府	7月20日	开放样板房	产品主打建面约350-430㎡别墅，建面约90-107㎡洋房，售价待定
	大良	中惠璧珑湾	7月20日	加推新品	推出7栋新品，主打132/140㎡洋房，两梯三户设计，楼高22层，带装修发售，吹风价约1.8-2万/㎡
三水	三水新城	远洋华远天骄	7月20日	加推新品	加推9栋新品，建面约89-106㎡，纯南向户型，售价待定
	北江新城	新城招商誉府	7月20日	加推新品	加推14栋全新南向洋房新品，户型为建面约95-127㎡的三至四房，带装修发售，均价11500元/㎡起
高明	杨和	碧桂园金鹭湾	7月19日	加推新品	推售4栋64-87㎡两房公寓，毛坯精装均有，预计均价7500-8900元/㎡

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

