

佛山房地产市场周报 (2019.9.16-2019.9.22)

佛山中原地产代理有限公司策略研究中心出品





- ■宏观资讯
- 2 土地市场
- 3 住宅市场
- 4 商业市场
- 5 项目营销



1 国家统计局: 70城房价55城上涨

9月17日,国家统计局发布2019年8月份70个大中城市住宅销售价格统计数据,从房价上涨和下跌的城市数量看,房价上涨的城市数量为55个,环比上月60个减少5个城市,上涨城市数量连续3个月减少。

国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读称,7月30日,中央再次强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,要求落实房地产长效管理机制,提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。8月份,房地产市场总体延续平稳态势。

2 国家统计局:前8月房地产开发投资同比增长10.5%

9月16日,国家统计局发布2019年1-8月份全国房地产开发投资和销售情况。前8个月,全国房地产开发投资84589亿元,同比增长10.5%,增速比1-7月份回落0.1个百分点。其中,住宅投资62187亿元,增长14.9%,增速回落0.2个百分点。

3 泰禾再向世茂转让佛山院子项目股权,仅剩20%权益

9月18日晚间,泰禾集团发布公告称,将佛山市顺德区中维房地产开发有限公司部分股权转让予世茂。顺德中维拥有位于佛山市顺德区乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块的土地使用权及其开发建设权益,即<u>"佛山院子"项目</u>。经过两次转让,泰禾持有顺德中维20%股权,世茂持有顺德中维80%股权,灏宇智通不再持有顺德中维股权。

泰禾世茂佛山院子项目位于佛山市佛山新城天虹路与华阳南路交汇处,规划占地面积120000,建筑面积480000,小区由76栋别墅,24栋高层洋房组成,总户数3880。目前主推约92~183㎡的户型产品,其中洋房在售均价为21000元/㎡。

4 今年上半年,佛山居民人均可支配收入2.88万元,同比增长8%

国家统计局佛山调查队发布住户调查数据:今年上半年,佛山居民人均可支配收入2.88万元,同比增长8%。而广东居民今年上半年人均可支配收入为20322元。在人均可支配收入这一数字上,佛山比全省平均要多近8000元。



5 广银集团落子三水新城首入佛山,备案名广银·海云

三水区政府网站发布了《广银·海云台建设项目的建设用地规划许可的批前公示》,借此广银集团正式杀入佛山。 广银·海云台总占地面积25754.4㎡,开发单位为佛山市三水区恒盛房产发展有限公司,该公司背后的实际股东正是广银集团。 该项目所在地块曾于今年8月于二手市场挂牌转让,土地转让报价为2.1亿,剩余土地年限65年,规划建面51508.8㎡,其中商业面积13000㎡。地块要求建筑密度25%,容积率2.0,绿地率30%,建筑限高100米。

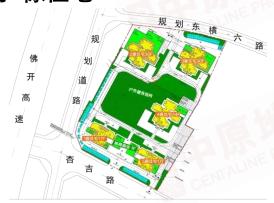
6 龙光佛山新城新盘备案名玥云府,拟规划住宅1348户

从顺德区政府网站获悉,龙光佛山新城项目备案名为玥云府,拟打造21栋住宅和1栋公寓,总计规划1348户。

玥云府总占地面积84225.06㎡,总计容建面219654.69㎡,涵盖住宅170400.39㎡,商业2030.92㎡、服务型公寓41899.65㎡,以及相关配套5049.38㎡。项目拟规划11栋高层住宅、10栋多层住宅以及1栋服务型公寓。1-5栋、10-15栋为高层住宅,其中除了12栋为29层外,其余楼栋均楼高32层;8栋、9栋、16-23栋为多层住宅,楼高4层,不排除打造联排别墅或叠墅的可能。6栋为独立公寓,楼高32层,7栋则为文化服务中心。此外,小区内还规划有泳池、托老所、社区服务中心、社区居委会等配套设施。

7 德信佛山首子规划出炉,将和禹洲联手开发,规划5栋住宅

批前公示显示,项目位于佛开高速东侧、杏吉公路北侧,由佛山市丰盈德信置业有限公司承建。据查,该公司股东为德信和禹洲两大地产。值得一提的是此次项目是德信首进佛山的第一个项目,也是禹洲在佛山五子其中之一。地块项目共规划有5栋住宅,其中1/5座楼高17层,2/3座楼高30层,4座楼高24层,首层均局部架空,层高5.5米,围合式布局。





8 碧桂园介入里水大冲千亩改造

里水大冲社区拟采用"公开引入市场改造主体实施改造"的方式,改造开发位于里水镇大冲工业区地块。项目规划面积1139亩,改造面积约973.48亩,权属大冲经联社和联星、忠厚、联合、明二、明星、象岗、新星7个经济社。在此之前,碧桂园已抢先介入,为村民献上改造蓝图。

本项目地块计划出让面积约490亩(住宅224亩,商业26亩,工业240亩),保留集体性质用地约107亩(工业31.6亩,商业75.4亩),配套基础设施约376.48亩(教育、道路用地)。

2018年7月,国规局发布《里水镇大冲片区、大步北片区控制性详细规划批后公布》,规划利用三旧改造,推动大冲片区未来新增居住用地约15.9公顷,新增人口10.9万人。



9 佛山计划在龙江镇建设1000亩功夫城

2019年9月10日,佛山市政府官网发布《佛山市人民政府关于省政协十二届二次会议第20190057号提案答复的函》,就广东省政协委员孙小华此前提出的《关于将佛山打造成"世界功夫之城"的提案》(第20190057号)作出答复。 核心内容如下:

- ✓ 功夫城预计占地约1000亩,计划选址落地在顺德区龙江镇,将其建设成为一个融武术、养生、健康产业、旅游等一体文化产业聚集区。
- ✓ 南海区重点将西樵山听音湖片区、顺德区重点将均安镇李小龙乐园打造城功夫文化产业园,将武术文化发展和旅游结合,推进 文旅深度融合发展。
- ✓ 筹建佛山国际功夫学院。



10 名古汇·永旺梦乐城签约,三山新城迎来首个大型国际化商业综合体

近日,名古汇·永旺梦乐城三山项目框架协议签约仪式在桂城街道办事处举行。这是三山乃至三龙湾南海片区引入的第一个大型 国际化商业综合体项目,建成后将为市民提供度假、休闲、康体、娱乐、购物等一站式、沉浸式的消费体验。

永旺梦乐城三山项目设计建筑面积共18万平方米,除了计划引进永旺超市、永旺幻想等公司自有品牌外,还有NITORI、无印良品、 优衣库、韩国CGV影城等一批国际知名品牌企业有意进驻。项目选址位于魁奇路南侧、岗中路西侧、泰山路东侧,就在碧桂园广 佛上城南面。

永旺梦乐城开发的购物中心特点为"2核1街"模式,即在购物中心两侧配备两个以上的主力店,中间由一条专卖店街道连接。截至今年6月份,国内开业的永旺梦乐城共有20家。



截图自佛山电视台桂城频道新闻视频









室内效果图



土地市场 Land market



土地供应情况

金高C区东拓区1.57万㎡商服地挂牌,佛山西站核心区挂牌1.65万㎡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16日	狮山镇南海区人民医院新院区东侧、桂 丹路北侧	交通服务场站 商业	8935.19	4.5	2075	516
10月17日	桂城街道佛平路北侧、一环路东侧B12 街区	商服用地	15697.86	4.0	14223	2265
10月17日	佛山西站核心区3号地块	商服商务金融 交通服务场站	16568.1	4.0	15700	2369



土地成交情况

海伦堡首入高明,里晖置业+钧隽置业联合体拿下西江新城巨无霸地块。

_									
	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
				三水区					
	9月19日	云东海街道白云路南侧A号地块	医疗 商服	146287.11	1.5	30000	30000	1367	恒福兴达
			中 原	高明区	也产				
	9月18日	荷城富龙大桥以北、荷富路以西	商住	33313.06	2.8	20520	停拍,	终止出让	
	9月18日	西江新城凤凰路以东、丽江路以北	商住	19277.65	2.8	24900	25400	4706	海伦堡
	9月20日	西江新城荷富路以西、明湖南路以 北	商住	122183.09	A: 3.4 B: 2.4	97341	97341	2957	里晖置业 钧隽置业



土地出让预告

下周禅城城北、里水金星工业园、乐平大旗头古村旁分别有一宗地块到期成交。

出让时间	地块位置	地块 性质	占地 (㎡)	容积率	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
	禅 均	成区				
9月25日	禅城区工业路南侧、货站路东侧	商住	120486.65	3.2	402676	10444
	南海	每区				
9月23日	里水镇原金星工业园位置 CENTALIN	商住	113255.57	2.0-2.5	201133	7532
	三四	K区				
9月25日	乐平中心城区东片区09-02-09地	商服	71192.23	1.5	17100	1601



住宅市场

Housing market



全市住宅供应情况

佛山全市新增住宅3567套,新货量达39万㎡,以旧盘推售洋房为主。



2019年第38周,全市有22个项目预售证获批,新增住宅供应3567套,合计39.02万㎡,环比增加52%。本周全市五区均有新货入市,以旧盘推新货为主。南海区以6盘、1377套新房源、新货量近15万㎡,暂居五区首位,新货集中在云东海。禅城保利同济府取得预售证,周末首次开盘加推。



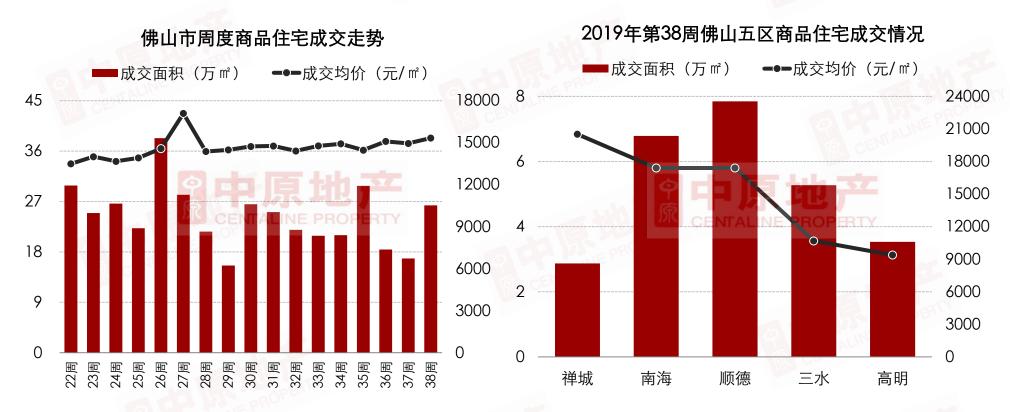
全市住宅供应明细

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(㎡)
	保利同济府	2019/9/17	一座	洋房	204	20931.42	3-4房: 94-111
禅城	绿岛檀悦花园	2019/9/19	檀悦花园十三座	洋房	131	14593.32	3-4房: 93-130
	绿岛湖金茂花园	2019/9/19	湖田路7号二座	洋房	84	11838.47	4房: 129-143
	恒大悦府	2019/9/18	29座	洋房	120	13787.4	3-4房: 107-123
191	保利紫晨花园	2019/9/20	9栋	洋房	100	9666.76	2-3房: 77-102
南海	壹鸣花园	2019/9/20	7、8号楼	洋房	256	27202.56	3-4房: 97、115
	龙光玖誉湾园	2019/9/20	33-35栋	洋房	77	10769.11	3-4房: 102-150
	雅居乐新地豪庭	2019/9/20	5、8栋	洋房	182	20490.56	3-4房: 99-145
	万科湾语苑	2019/9/20	14座	洋房	117	11084.69	3房: 93、96
	润汉幸福汇广场	2019/9/20	3座	洋房	100	11457.03	3-4房: 106-130
加充结	电建泛悦公馆	2019/9/18	7栋	洋房	89	12200.69	4房: 123-143
顺德	天銮花园	2019/9/18	13栋	洋房	150	13949.4	3-4房: 84-104
	容桂碧桂晴澜苑	2019/9/20	29、47栋	洋房	236	26832.87	3-4房: 95-139
	中昂翠屿湖花园	2019/9/20	8座	洋房	124	12419.84	3-4房: 91-109
	时代云图	2019/9/20	3座,4座	洋房	366	37484.65	3-4房: 95-118
— -L	远洋华远天骄	2019/9/20	11座	洋房	128	13008.32	3-4房: 90-120
三水	创雄华府	2019/9/20	4座	洋房	91	10081.88	3-4房: 100-128
	御江南国际社区	2019/9/20	十六区27-29座	洋房	372	39663.29	3-4房: 96-124
	保利中荷花园	2019/9/20	10、22座	洋房	296	36417.06	3-5房: 96-219
	富星半岛	2019/9/17	19座	洋房	76	10071.24	4房: 123-140
高明	绿色世嘉花园	2019/9/20	(二期) 15座	洋房	94	9443.86	3-4房: 91-116
	荷雅苑	2019/9/20	13座	洋房	174	16762	3房: 96



全市住宅成交情况

9月中下旬,佛山楼市有所回暖,周度网签量明显反弹,楼价保持平稳。



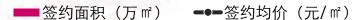
2019年第38周,佛山全市住宅成交26.32万㎡,环比上升56%,成交均价为15327元/㎡,环比上升3%。9月中下旬,佛山五区楼市均有不同程度的销售回暖,顺德区网签量最大,达7.85万㎡;禅城区楼价最高,达20526元/㎡,佛山五区楼价整体表现平稳,各区涨跌幅度均不超5个百分点。



禅城区住宅成交情况

临近国庆黄金周,禅城周度楼市成交升温,成交量价齐涨。

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/㎡)
000	1	祖庙	碧桂园岭南盛世	65	8954	23661
000	2	南庄	绿岛檀悦花园	37	4650	18278
000	3	石湾	合景新鸿基泷景	22	2506	19189
000	4	南庄	保利翡翠公馆	16	2063	17597
200	5	南庄	绿岛湖壹号	J12 L	1374	17907
000	6	南庄	金茂绿岛湖	LINE	1905	18281
00	7	石湾	龙光天阙	8	898	23358
00	8	石湾	五矿崇文金城	7	812	26657
,,,	9	石湾	卓越浅水湾	7	763	23334
_	10	祖庙	国瑞升平商业中心	6	272	17571

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

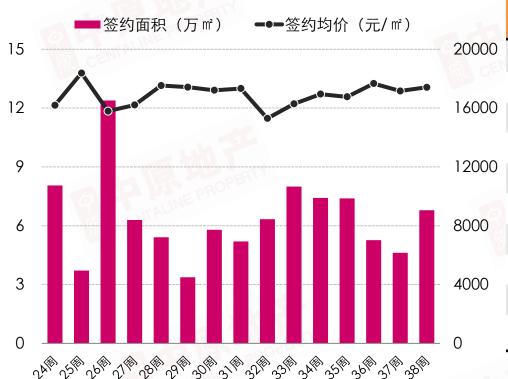
2019年第38周,禅城区住宅成交2.87万㎡,环比上涨84%,成交均价为20526元/㎡,环比上涨5%。



南海区住宅成交情况

9月中下旬,南海楼市网签量明显增加,楼价则保持相对平稳。





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	丹灶	龙光玖龙湖	37	3744	13055
2	丹灶	美的翰湖苑	33	3813	13551
3	狮山	时代领峰	32	3901	17331
4	大沥	时代水岸	30	3396	23295
5	九江	碧桂园 <mark>君临</mark> 壹品	26	2992	11945
6	西樵	悦珑水岸花园	10 PR	2442	16521
7	大沥	国华新都	19	2080	15221
8	大沥	华福熹云水岸	18	1886	19738
9	大沥	恒大悦府	17	1983	19710
10	西樵	碧桂园翡翠湾	17	1713	9563

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

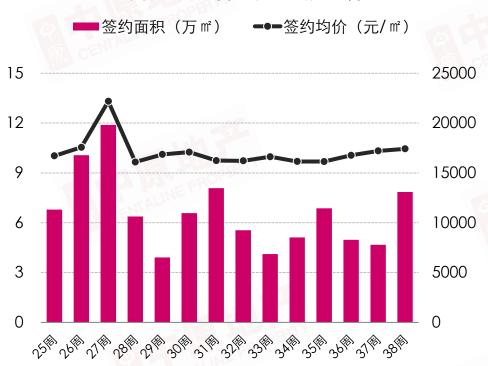
2019年第38周,南海区住宅成交6.79万㎡,环比上升47%,成交均价为17410元/㎡,环比基本持平。



顺德区住宅成交情况

第38周,顺德楼市成交回暖,成交量升价稳。

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 凤曦苑	108	10509	14927
2	乐从	泰禾佛山院子	103	11740	19794
3	容桂	碧桂园凤凰湾 晴澜苑	68	8601	15657
4	大良	保利碧桂园悦 公馆	55	6764	20406
5	大良	龙光天瀛	TAL 31E PR	3578	22631
6	勒流	龙光玖龙府	31	3387	15212
7	容桂	颐安灏景湾	20	2231	15239
8	均安	中海雍景熙岸	14	1479	12949
9	陈村	招商曦岸	12	1091	15000
10	龙江	中海云麓公馆	11	1511	16721

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

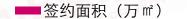
2019年第38周,顺德住宅成交7.85万㎡,环比上涨68%,成交均价为17414元/㎡,环比持平。

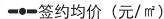


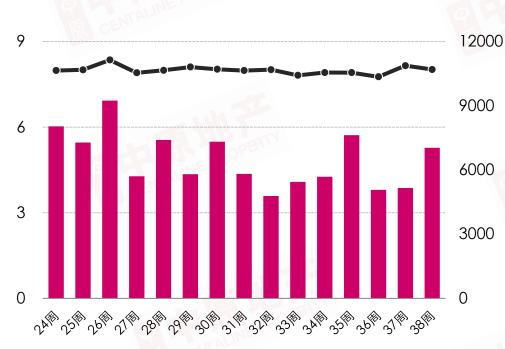
三水区住宅成交情况

9月中下旬,三水楼市网签量有所增加,楼价平稳运行。

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/㎡)	
- N	1	西南	御江南	88	9007	9854	
	2	南山	时代云图	31	2951	7296	
	3	云东海	旭辉江山	23	2371	12695	
	4	白坭	恒大山水龙盘	22	2306	8717	
	5	乐平	龙光 <mark>碧桂园悦</mark> 府	示21 世	2188	11537	
	6	云东海	碧桂园翡翠山	LINE ₂₁ ROP	2731	9518	
	7	大塘	时代倾城	21	2159	8756	
	8	西南	颐安天朗名庭	19	1682	13102	
	9	乐平	龙光玖誉府	18	1832	10253	
	10	云东海	远洋华远天骄	17	1685	13701	

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38周,三水区住宅成交5.27万㎡,环比增加36%,成交均价为10695元/㎡,环比下降2%。

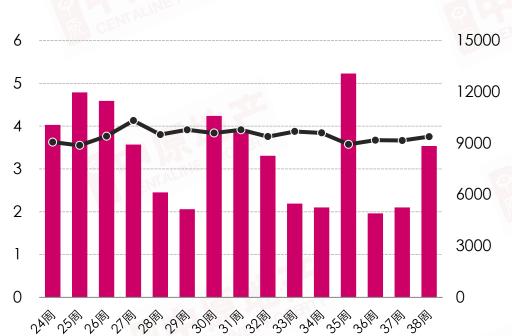


高明区住宅成交情况

高明周度楼市网签量逐步走高,楼价整体表现平稳。

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	明城	金科集美天辰湾	37	3757	8346						
2	荷城	卓越金科集美江湾	30	3017	9315						
3	杨和	金鹭湾广场	24	1690	8315						
4	杨和	美的鹭湖森林度假区	21	2236	11247						
5	荷城	江滨香格里花园	20	2079	10219						
6	杨和	龙光玖龙府	INE 19 OPE	2196	9099						
7	荷城	金骏广场	18	1783	8531						
8	荷城	龙光金辉优步学府	14	1353	9156						
9	荷城	招商熙园	13	1565	8645						
10	荷城	保利玥府	13	1515	13319						

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38周, 高明区住宅成交3.54万㎡, 环比增加68%, 成交均价为9385元/㎡, 环比微升2%。



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	保利同济府	9月21日	1座	204	94-112	带装修26000	62%
南海里水	南海时代家	9月21日	3栋	180	82-128	带装修20000	30%
禅城南庄	绿岛檀悦花园	9月21日	G4座	155	90-130	带装修17200	55%

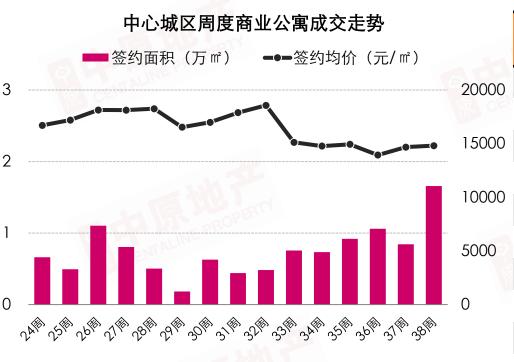


商业市场 Commercial market



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明显回升,张槎板块项目集中签约是主因



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	195	9708	14193
2	张槎	童梦天下	24	1053	16773
3	乐从	物联创智谷	17	706	10625
4	石湾	绿地璀璨天城	14	517	15204
5	石湾	新福港鼎峰	地	588	19454
6	乐从	中国德国港	10	982	19085
7	张槎	绿地未来城	10	470	10014
8	石湾	盈天广场	7	314	13532
9	祖庙	越秀岭南隽庭	7	392	17082
10	桂城	碧桂园广佛上城	6	227	17251

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;

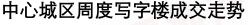
榜单不含万科项目;以上价格为网签均价,具体售价按楼盘现场营销为准。

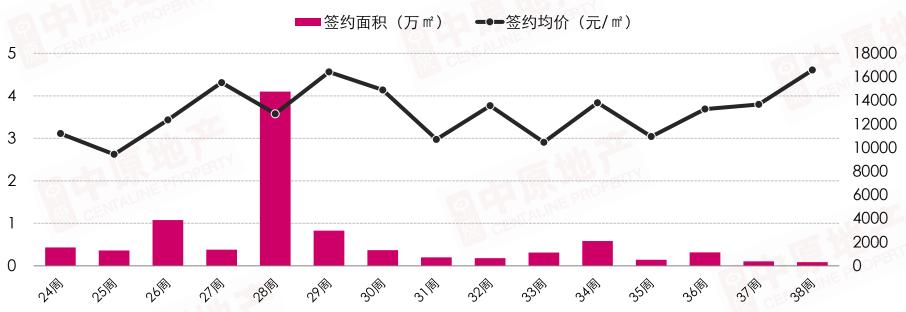
2019年第38周,中心城区公寓成交1.66万㎡,环比上升97%,均价为14813元/㎡,环比上升1%。



中心城区写字楼成交情况

办公投资需求依然疲软,本周中心城区写字楼市场成交量平淡。





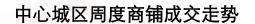
备注:中心城区包括禅城区、南海区桂城街道、南海区狮山镇原罗村街道辖区、顺德区乐从镇;榜单不含万科项目;以上价格为网签均价,具体售价按楼盘现场营销为准。本周排名只有前2名,故没有显示排名。

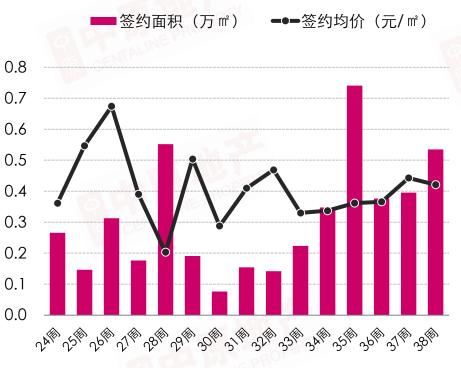
2019年第38周,中心城区写字楼成交0.08万㎡,环比下降19%,均价为16592元/㎡,环比上升21%。



中心城区商铺成交情况

中心城区商铺市场成交量逐步走高,万通国际大厦签约量连续数周蝉联首位。





本周中心城区商铺项目成交TOP 10

中	排名	镇街	项目	网签套 数 (套)	网签面 积(㎡)	网签均价 (元/㎡)
60000	1	石湾	万通国际大厦	29	298	44467
50000	2	祖庙	富力广场	13	873	39626
40000	3	桂城	中国铁建国际 公馆	8	542	22394
30000	4	祖庙	敏捷金谷国际	78 E	617	25275
20000	5	石湾	世博广场	7	124	49616
20000	6	桂城	当代摩码花园	5	110	43949
10000	7	张槎	融创望江府	4	420	20000
0	8	张槎	华宝世家	4	372	18586
	9	乐从	中嘉花园	4	750	35000
nuh.	10	石湾	绿城桂语兰庭	3	107	50000

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38周,中心城区商铺成交0.53万㎡,环比上升35%,均价为31581元/㎡,环比下降5%。



项目营销

Project marketing



重点项目营销活动

据不完全统计,本周佛山14盘进行营销活动,保利同济府将于周六首次开盘。

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	保利同济府	9月21日	开盘	首推1座,户型涵盖94平米三房、112平米四房,带装修发售
	石湾	鸿翔芮丽	9月21日	开盘	首推T4栋产品,楼高30层,户型为建面32-48㎡复式单位,层高5米
	南庄	金茂绿岛湖	9月21日	加推新品	加推2座新品,楼高29层,建面约129-180平米,三四房设计,毛坯发售
南海	桂城	时代天韵	9月21日	开放实景样板房	最快9月底开盘,首推1座、5-2座,主打97-143平米三四房
	桂城	当代万国府MOMΛ	9月21日	开放星云墅	9月21-22日开放星云墅,建面约146-164㎡,毛坯发售
	里水	时代家	9月21日	加推新品	加推3座新品,建面约82-128平米,三四房设计,2梯6户,带装修发售
	狮山	龙光玖御湖	9月21日	加推新品	PROP加推【领御】组团,建面约125-150平米四房,毛坯发售
顺德	杏坛	中交诚湾悦府	9月21日	开放销售中心	开放销售中心,将首推高层洋房产品,建面约85/100/110㎡
	乐从	金茂碧桂园正荣府	9月21日	开放院墅板房	开放院墅板房,建面约350-430 m²
	大良	华侨城天鹅湖	9月21日	加推新品	加推空中墅,建面约288㎡
	乐从	保利天寰	9月21日	启动新品登记	启动新品登记,建面约95-127㎡,售价待定
三水	西南	保利和堂玥	9月20日	开放板房	开放板房并启动登记,主推建面96-300㎡高层洋房和别墅产品
	乐平	禹洲郎悦	9月21日	开放外展点	开放外展点,将在狮山和信广场设城市展厅
高明	荷城	鑫苑城	9月22日	开放销售中心	9月22日开放示范区,9月28日开放样板房,首推126-140㎡洋房产品

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

