市场周报

Market Weekly Report

佛山房地产市场周报（2019.12.9-2019.12.15）

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

市场资讯

1 中央定调2020房地产：稳地价、稳房价、稳预期

中央经济工作会议12月10日至12日在北京举行。

- 会议指出，实现明年预期目标，要坚持稳字当头，坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的政策框架，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。
- 要积极进取，坚持问题导向、目标导向、结果导向，在深化供给侧结构性改革上持续用力，确保经济实现量的合理增长和质的稳步提升。
- 要继续抓重点、补短板、强弱项，确保全面建成小康社会。

2 百城加入“抢人大战”，近40城出台人才购房政策

12月9日，58同城、安居客发布《2019人才政策与安居就业报告》显示，仅2019年，全国已有百余城出台了人才政策，有超30个城市陆续出台了新的落户政策，广东、黑龙江、浙江、江西等省均在其列，其中不乏二三线城市的身影——天津、深圳、广州、佛山、成都、西安、南京等地市，相继对人才政策、住房购买及销售行为等做出规定。城市除了敞开落户大门外，还实实在在动用了补贴吸引人才。根据不完全统计，目前已经出台人才购房政策的城市有近40个。

3 长沙商品房全面限价，明确平均利润率6%-8%

12月11日，长沙市发改委官网发布了《关于明确我市成本法监制商品住房价格构成有关事项的通知》，进一步加强商品住房价格管理，**明确价格成本由“成本+利润+税金”三部分组成，平均利润率为6%至8%**。该通知自12月11日起执行。

4 11月CPI同比增长4.5%

12月10日，国家统计局发布2019年11月全国CPI和PPI数据。2019年11月，全国居民消费价格同比上涨4.5%，环比上涨0.4%。1-11月，全国居民消费价格比去年同期上涨2.8%。其中，衣着、居住、生活用品及服务价格分别上涨1.1%、0.4%和0.4%。

市场资讯

5 佛山：拟定商品房预售款应全部存入监管账户

近日，佛山市住建局发布了《佛山市商品房预售款监督管理实施办法》（2019修订）（征求意见稿）。根据征求意见稿，**商品房预售款应全部存入监管账户，由监管银行进行监管，优先保障工程建设。**办法所称的商品房预售款，是指购房人按照商品房买卖合同（预售）约定支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款。

6 安置房不超原住宅建面1.1倍，顺德村改补偿安置标准办法征求意见

12月12日，顺德区政府网站发布了《顺德区征地拆迁及村级工业园升级改造补偿安置标准暂行办法（征求意见稿）》，制定了顺德征收（收回）土地补偿安置的相关标准。**①农用地将按6.71万元/亩标准补偿；②安置房不超原住宅建面1.1倍。**

7 南三产业合作区启动

禅医健康城综合体开工，预计2021年建成投用，将集医院、妇儿中心、养护院、商业、体育馆、住宅为一体。

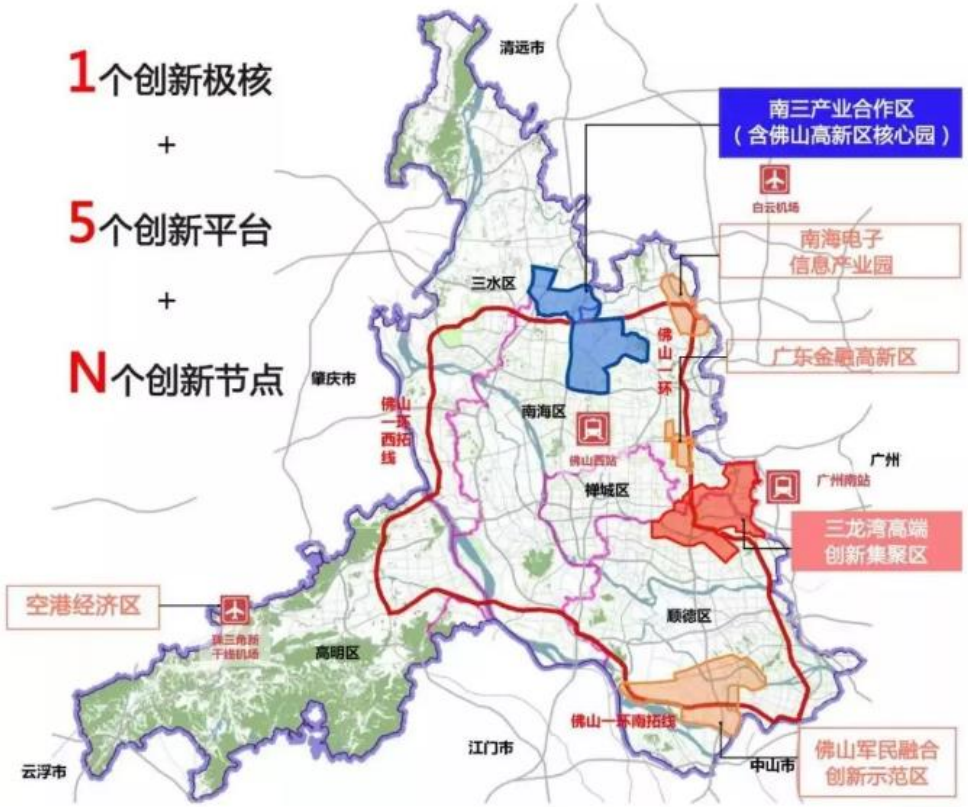
今年8月7日，位于石湾三友南路附近的一宗土地被禅医成功摘牌。这宗3万多平方米的土地之上，就是禅医健康城综合体的所在地，将建成包括“国际妇女儿童医学中心”“国际肿瘤治疗中心”“高端养护院”等健康蜂巢综合体，引入高端医疗技术及团队，打造医疗、养老、康复保健等大健康全产业链服务闭环，推动佛山“大健康”产业格局的完善，为禅城打造“健康强区”加上浓墨重彩的一笔。

禅医健康城综合体效果图

市场资讯

8 南三产业合作区启动

12月11日，南海区举行佛山市南三产业合作区启动暨广东南海一汽大众铁路专用线工程开工仪式。此举标志着南三产业合作区建设进入快车道。作为一环创新圈五大创新平台之一，南三产业合作区将规划建设佛山科学城、智慧物流城等多个重点项目。



02

PART TWO

土地市场

Land market

土地供应情况

本周佛山全市没有商住、商业用地出让信息。

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/㎡）
佛山市						
——	——	——	——	——	——	——

土地成交情况

2019年岁末，佛山土拍集中在中下旬，本周没有地块到期成交。

出让时间	地块位置	地块性质	占地（㎡）	容积率	出让底价（万元）	成交总价（万元）	楼面地价（元/㎡）	竞得者
佛山市								
——	——	——	——	——	——	——	——	——

市场研究
Market Research

土地出让预告

下周三宗地块到期出让，分别位于三山新城、顺德大良、三水西南。

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						
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	2345
	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	8065
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	1799

03

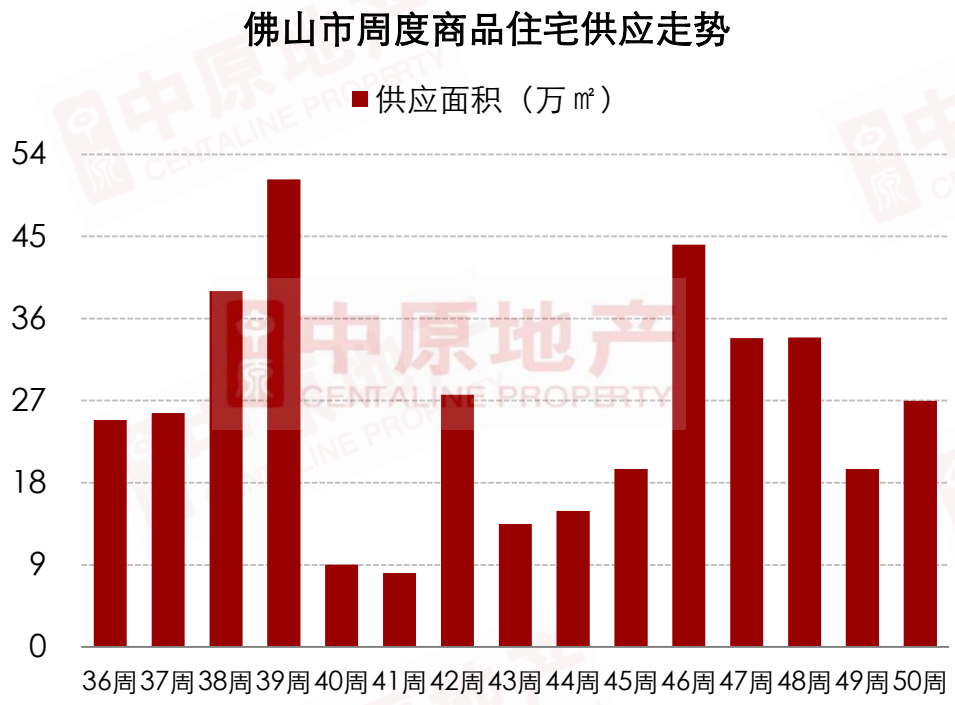
PART THREE

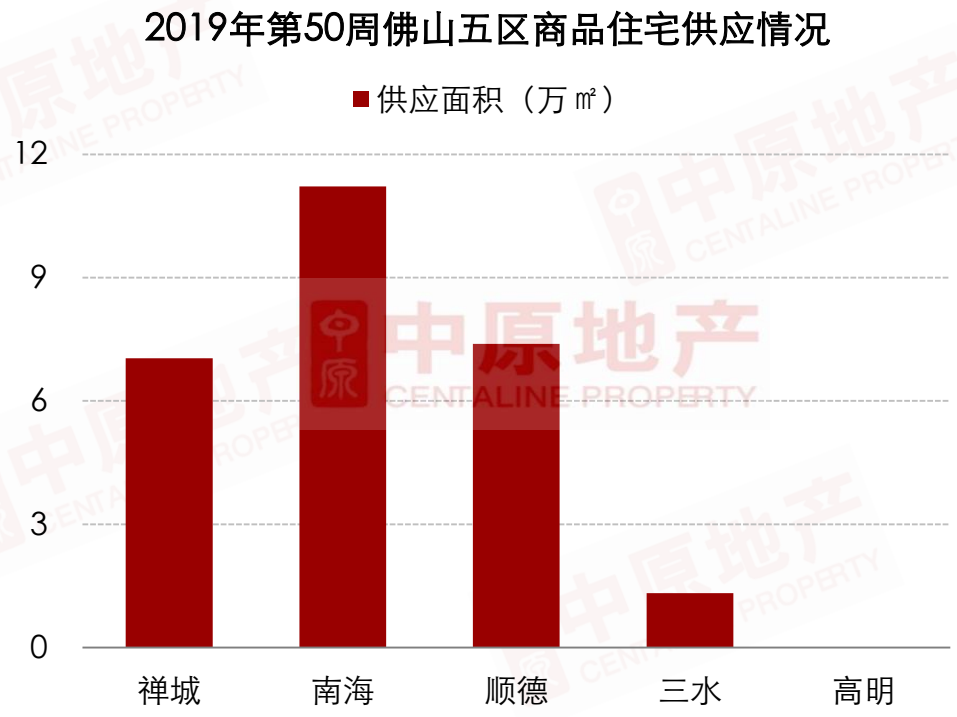
住宅市场

Housing market

全市住宅供应情况

本周佛山全市有2411套、27万㎡新房源入市，新增预售房源量有所回升。





2019年第50周，全市有16个项目预售证获批，新增住宅供应2411套，合计26.98万㎡，环比增加38%。本周除高明区没有新产品供应外，其余四区均有新货入市，南海区新货供应量约有11.2万㎡，暂居五区首位。南海大沥镇本周新货量迎来小爆发，时代招商天禧、时代天韵、熹云水岸花园三个项目齐齐拿取新货预售证。位于禅城张槎的纯新盘东建世纪锦园首次拿取预售证，并于周末首推3、4座。

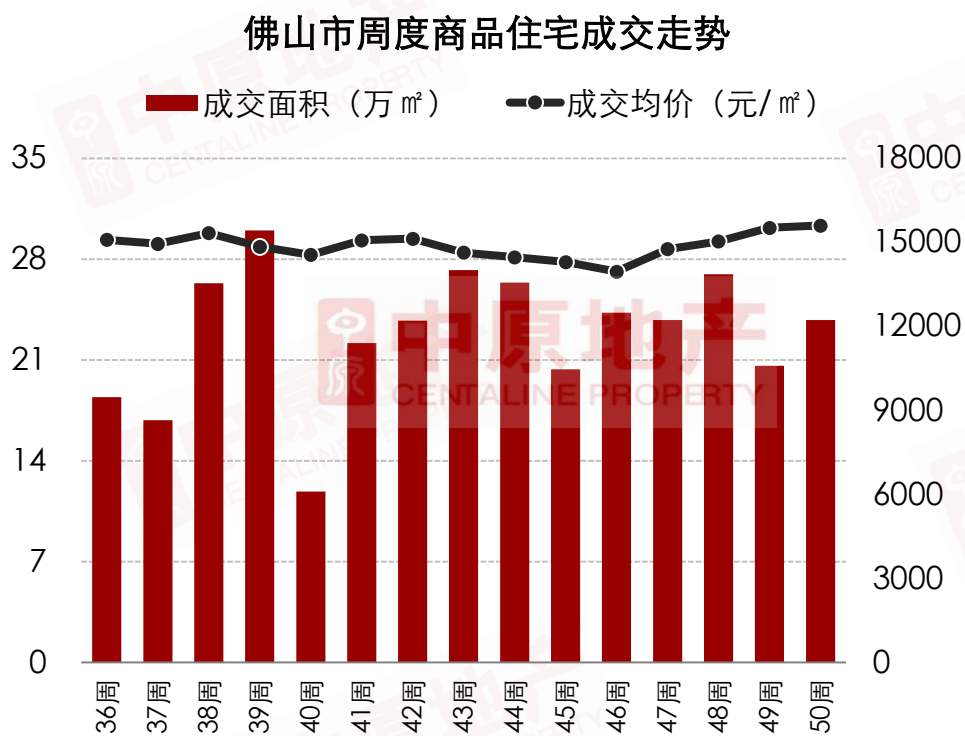
市场研究
Market Research

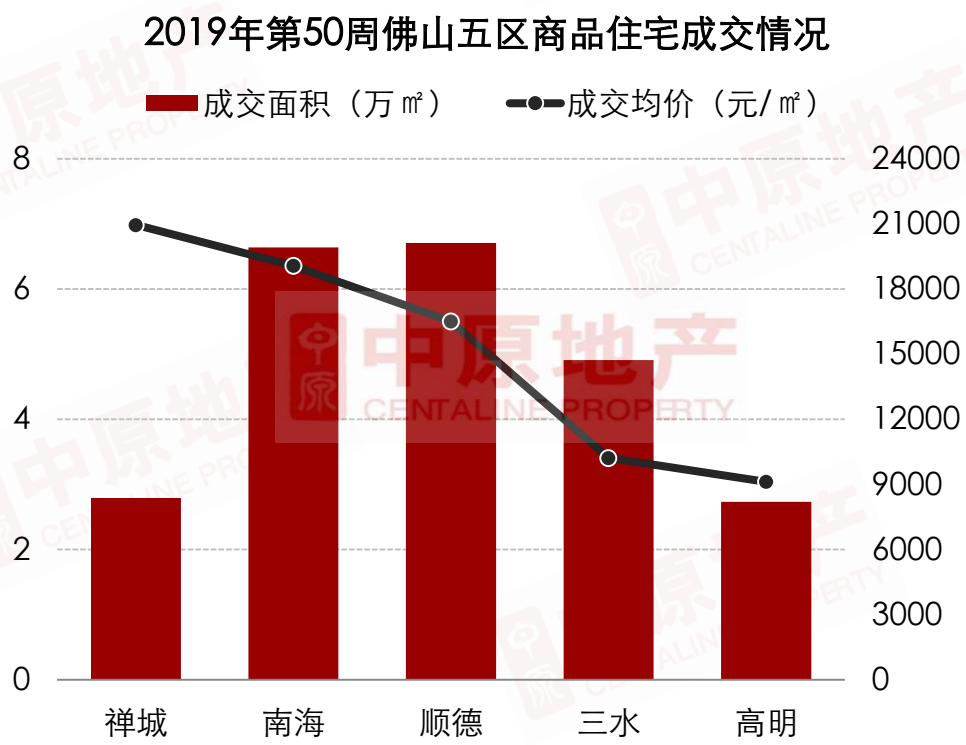
全市住宅供应明细

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	东建世纪锦园	2019/12/10	四座,三座	洋房	208	20012.21	91/92/110
	岭南天地怡廷园	2019/12/6	5座	洋房	124	14489.4	100/134
		2019/12/10	1座	洋房	10	1520.76	152
	泷景花园	2019/12/10	别墅	别墅	42	8180.61	206-424
	碧桂园岭南盛世	2019/12/6	寿延路10号三座、东瑞路17号	洋房	116	12726.36	97/122
	保利同济府	2019/12/10	二座	洋房	135	13445.09	——
	禅城合计				635	70374.43	
南海	万科金域世家	2019/12/11	8座	洋房	129	12413.58	88/120
	时代招商天禧	2019/12/11	6栋	洋房	84	8219.68	94/115
	弘阳时光天樾	2019/12/11	12栋	洋房	18	3387.72	149/162/257
	碧桂园广佛上城	2019/12/11	7栋	洋房	136	13663.72	86/98/117
	时代天韵	2019/12/12	4-1栋	洋房	112	13171.68	98/130/143
		2019/12/12	2栋	洋房	112	12509.18	100/123
	熹云水岸花园	2019/12/13	10座	洋房	127	16244.9	85/127/170
		2019/12/13	11座	洋房	127	16256.1	85/127/170
		2019/12/13	9座	洋房	158	16345.23	85/127
	南海合计				1003	112211.8	
顺德	金地新翠园	2019/12/10	2栋	洋房	54	5616.63	94/124
		2019/12/10	3栋	洋房	58	6119.5	95/124
		2019/12/10	4栋	洋房	61	6349.19	95/124
	美的绿城凤起兰庭	2019/12/10	15座1-2单元	洋房	104	16975.43	145/185
	碧桂园凤凰湾（容桂碧桂晴澜苑）	2019/12/13	32栋,45栋	洋房	236	26830.34	105/139
	中交诚湾悦府	2019/12/13	4栋	洋房	132	11973.39	——
	顺德合计				645	73864.48	
三水	华远远洋海蓝城	2019/12/9	11座	洋房	128	13304.96	92/116
	三水合计				128	13304.96	

全市住宅成交情况

佛山楼市在上周短暂的成交下滑后，本周网签升温，楼价保持平稳态势。





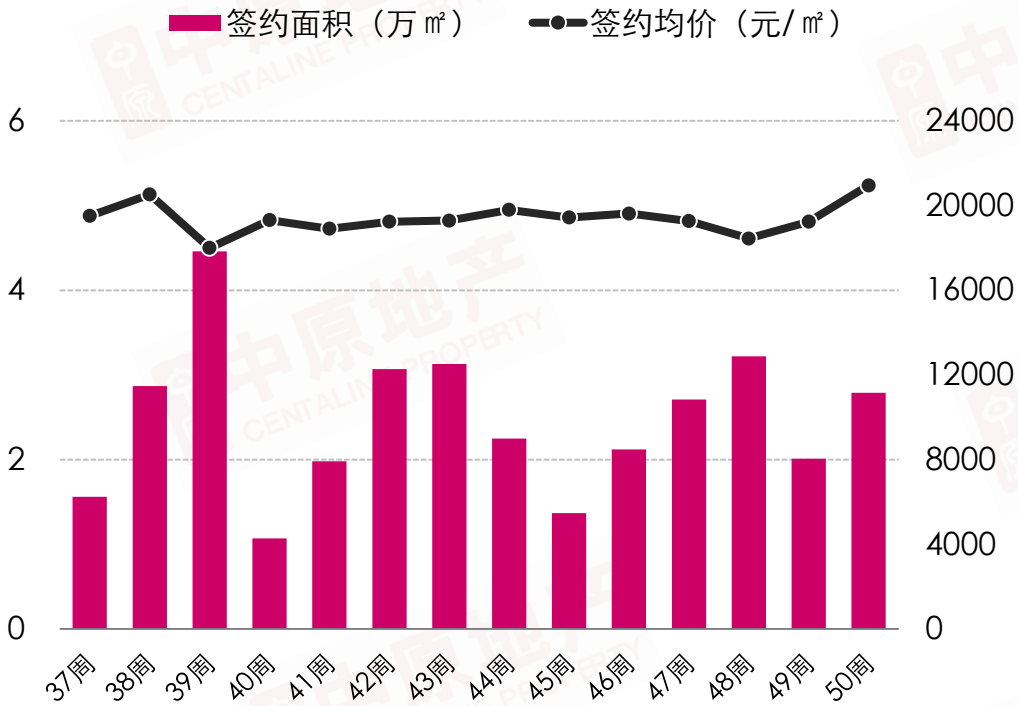
2019年第50周，佛山全市住宅成交2145套，合计23.78万㎡，环比增加15%，成交均价为15600元/㎡，环比微涨1%。南海、顺德两区成交量均达6.6万㎡，高明区楼市网签量保持稳量，其余四区楼市均有不同程度的销售回暖。南海、顺德两区楼价略有下行调整，禅城区楼价环比涨幅最大，达9个百分点，三水、高明两区楼价保持平稳走势。

市场研究
Market Research

禅城区住宅成交情况

12月中旬，禅城楼市成交升温，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	祖庙	碧桂园岭南盛世	43	4834	25707
2	祖庙	保利同济府	26	2739	28110
3	祖庙	融创滨江首府	20	2072	网签价14438 在售价19500
4	南庄	保利中交大都汇	19	1864	17792
5	南庄	绿岛檀悦花园	18	2086	19949
6	南庄	保利翡翠公馆	16	2042	16787
7	石湾	龙光天阙	14	1611	24640
8	张槎	招商岸芷汀兰	11	1136	16467
9	石湾	世茂望德公馆	8	808	24627
10	石湾	新福港鼎峰	7	890	17825

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

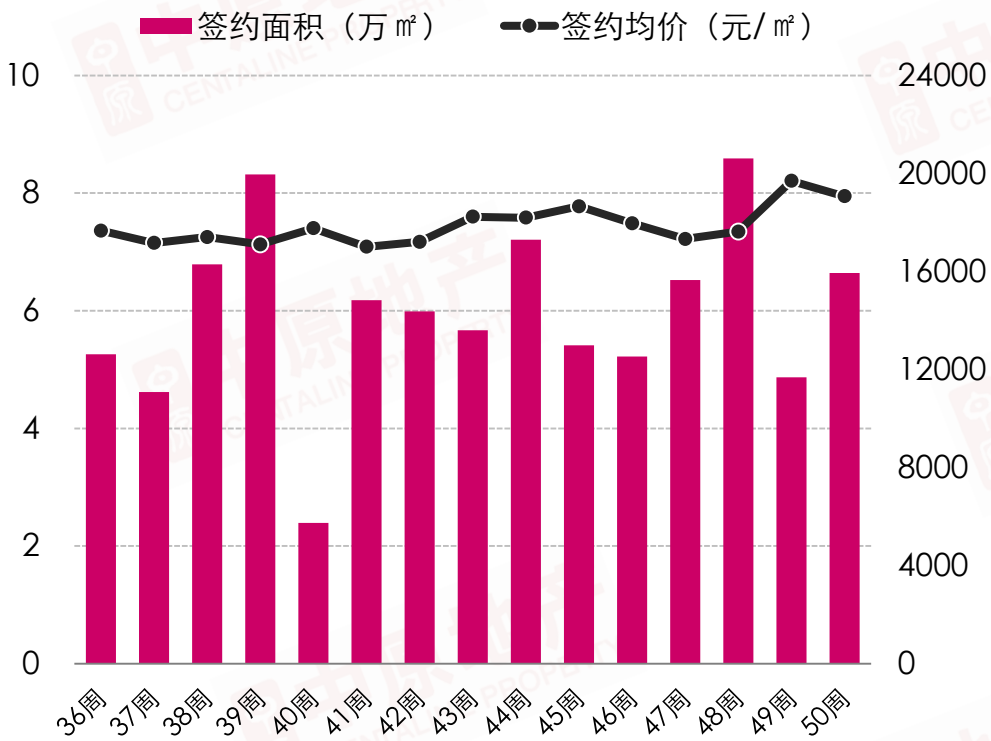
2019年第50周，禅城区住宅成交2.8万㎡，环比上涨39%，成交均价为20960元/㎡，环比上涨9%。

市场研究
Market Research

南海区住宅成交情况

南海楼市成交量环比增加超3成，楼价略有下行调整。

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	首创禧瑞园著	41	4753	17981
2	狮山	海逸桃源花园	32	3011	12773
3	狮山	新城璟城	30	3608	15236
4	西樵	江滨花园锦绣龙湾	18	2558	10543
5	九江	恒大滨江御府	17	2086	10912
6	桂城	万科金域世家	17	1634	25895
7	丹灶	龙光玖龙湖	17	1813	11375
8	大沥	时代水岸尚苑	17	1968	26129
9	桂城	越秀星汇瀚府	15	1854	27700
10	桂城	保利天悦	14	1762	37553

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。

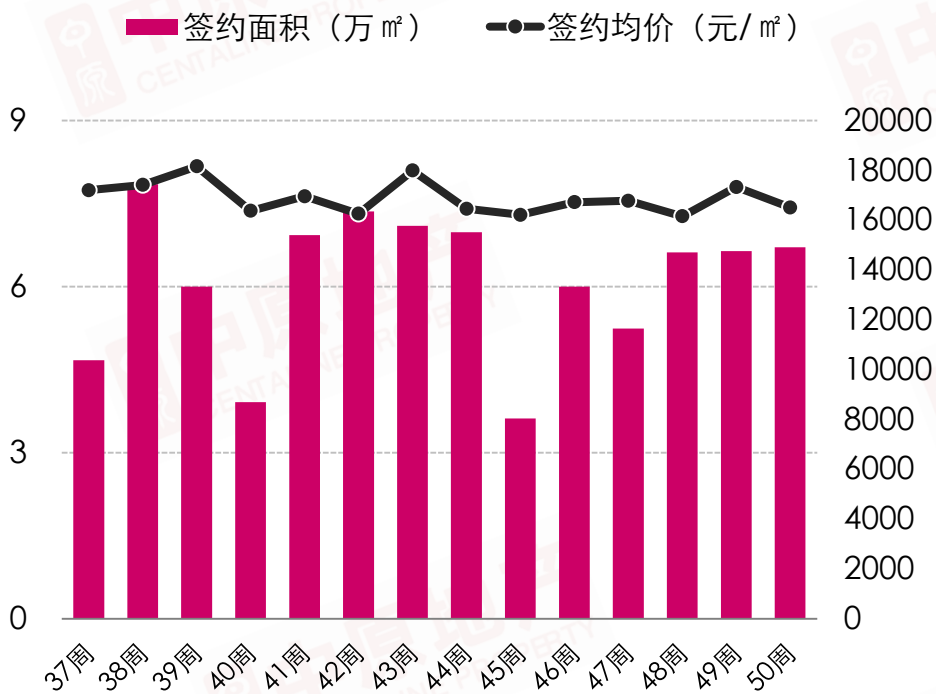
2019年第50周，南海区住宅成交6.64万㎡，环比增加36%，成交均价为19075元/㎡，环比下跌3%。

市场研究
Market Research

顺德区住宅成交情况

第50周，顺德楼市成交维稳，成交价略有下跌。

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	容桂	碧桂园凤凰湾凤雅苑	52	4625	10623
2	北滘	美的领贤公馆	51	4546	10950（含人才住房）
3	容桂	碧桂园凤凰湾晴澜苑	40	5617	15038
4	大良	龙光天瀛	33	4138	21422
5	大良	保利碧桂园悦公馆	30	3694	18329
6	勒流	龙光玖龙府	30	3470	15068
7	容桂	颐安灏景湾	29	3319	15453
8	乐从	华润置地悦里	22	2377	18709
9	陈村	时代星英半岛	21	2850	20458
10	大良	华侨城天鹅堡	19	2653	19882

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；

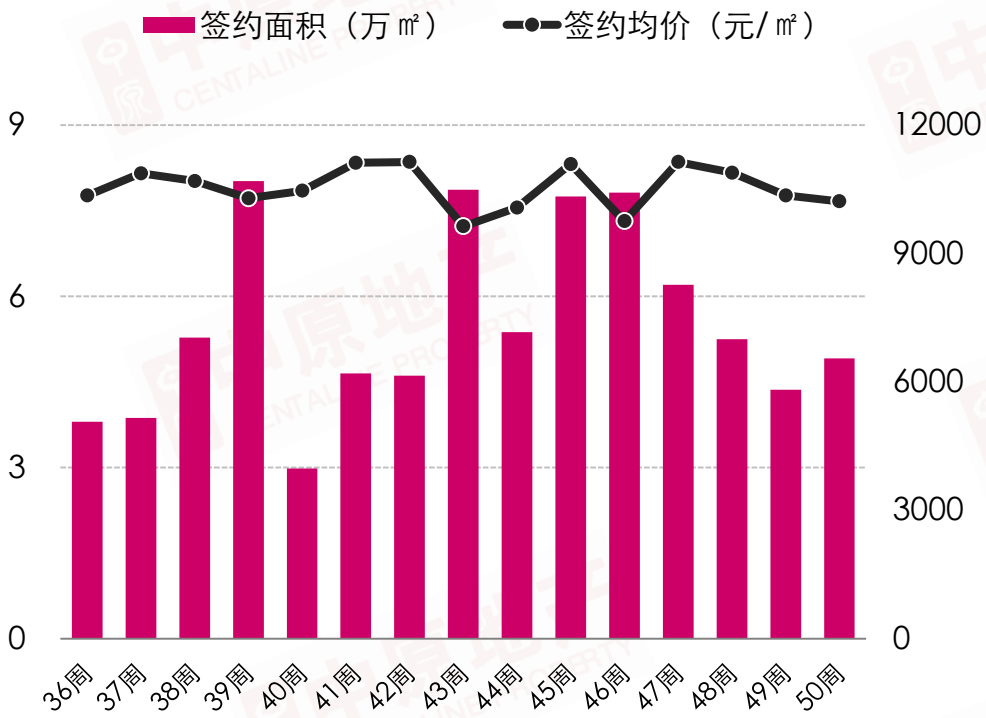
2019年第50周，顺德住宅成交6.71万㎡，环比持平，成交均价为16508元/㎡，环比小幅下跌5%。

市场研究
Market Research

三水区住宅成交情况

三水楼市成交终止持续多周的下跌走势，楼价整体保持平稳。

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	网签套数（套）	网签面积（㎡）	均价（元/㎡）
1	大塘	时代倾城	73	7601	8670
2	西南	恒大郦湖城	56	5705	7997
3	云东海	旭辉江山	48	4658	12204
4	乐平	龙光玖誉府	26	2606	10817
5	大塘	恒大御澜庭	25	2672	7542
6	西南	新城招商誉府	19	2116	12016
7	云东海	中南远洋漫悦湾	18	1940	13414
8	白坭	恒大山水龙盘	18	2197	8064
9	云东海	碧桂园翡翠山	15	1769	9798
10	云东海	远洋华远天骄	14	1414	12166

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。

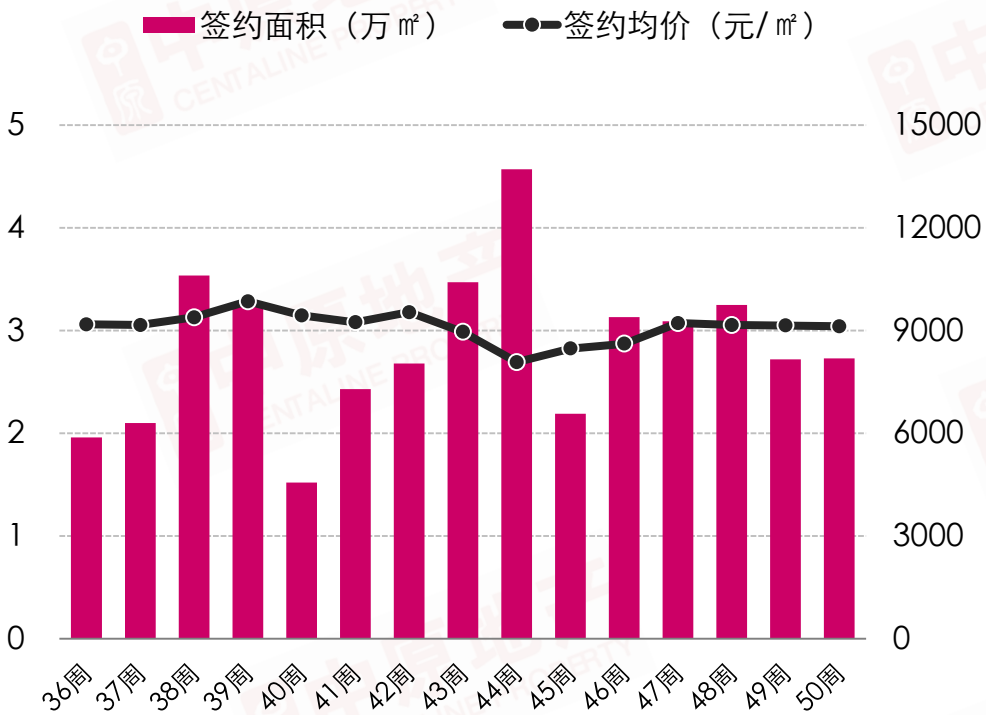
2019年第50周，三水区住宅成交4.91万㎡，环比增加13%，成交均价为10221元/㎡，环比微跌1%。

市场研究
Market Research

高明区住宅成交情况

高明楼市成交平稳，网签量价几乎与上周持平。

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	荷城	万科中骏金域西江	30	2856	10093
2	荷城	美的明湖北湾花园	25	2874	11129
3	荷城	盈泰广场	25	1725	7703
4	明城	恒大滨江左岸	17	1772	8643
5	荷城	君御海城	13	1504	8352
6	荷城	力高君熙华府	12	1258	9927
7	荷城	翡翠西江	11	1142	11702
8	荷城	金骏广场	9	901	8072
9	荷城	卓越金科集美江湾	9	968	9180
10	荷城	龙光金辉优步学府	8	798	8782

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50周，高明区住宅成交2.73万㎡，与上周持平，成交均价为9123元/㎡，环比与上周持平。

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
三水新城	碧桂园双子星城	12月14日	12栋	250	30/40/52	带装修8500-9500	48%
禅城祖庙	岭南天地•怡廷	12月15日	1座、5座	134	99-133/153	1座带装修28000-30000 5座带装修22400-26300	90%
禅城张槎	东建世纪锦园	12月15日	4座	106	92/110	带装修18000-20000	48%

04

PART FOUR

商业市场

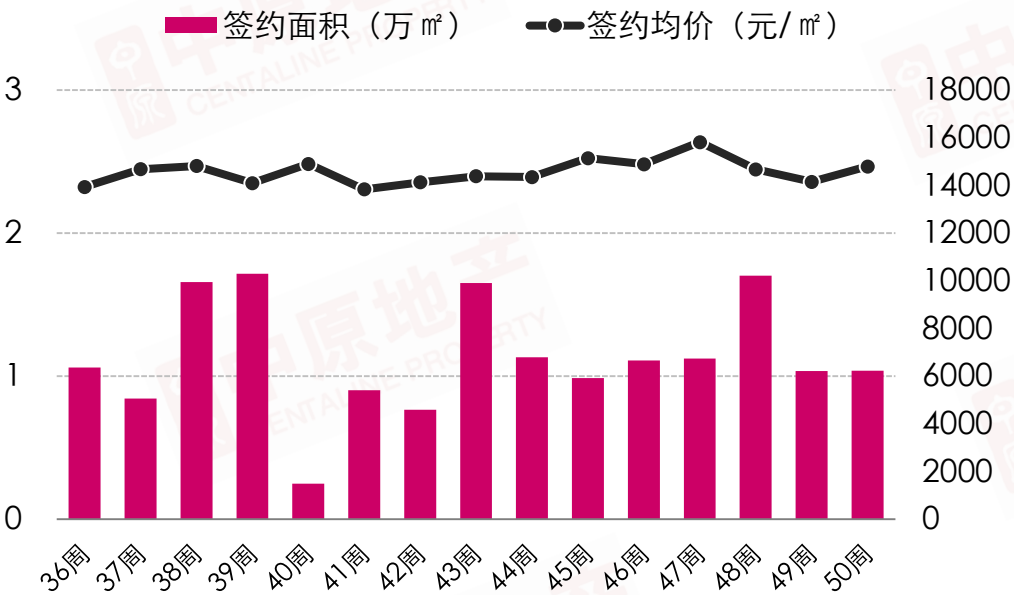
Commercial market

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平稳，成交均价小幅上升。

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	石湾	鸿翔芮丽国际	37	1761	17853
2	乐从	物联创智谷	35	2761	10383
3	石湾	泷景花园	33	1238	14503
4	石湾	绿地璀璨天城	13	456	14673
5	张槎	童梦天下	10	480	16029
6	石湾	盈天广场	10	424	13734
7	祖庙	越秀岭南隽庭	8	317	15792
8	桂城	千灯湖C+	5	171	16137
9	张槎	碧桂园世纪滨江	4	215	13944
10	桂城	京华广场	4	367	19915

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。

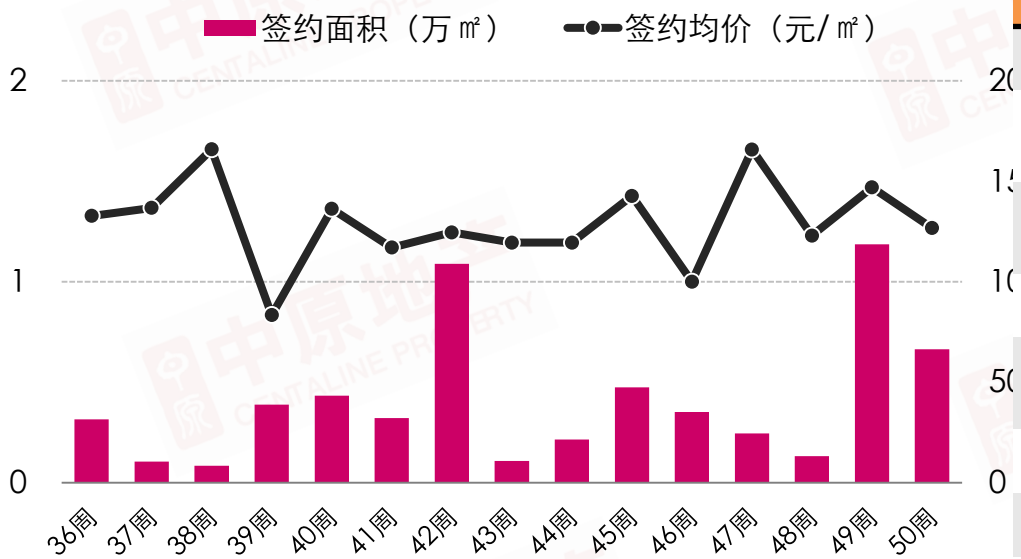
2019年第50周，中心城区公寓成交1.04万㎡，环比基本持平，均价为14794元/㎡，环比上升5%。

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价调整，招商置地中心和雄盛王府广场位居前列。

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	16	1361	17831
2	石湾	佛山雄盛王府广场	16	2441	12874
3	祖庙	禅城绿地金融中心	8	1093	12099
4	南庄	兴发大厦	6	816	9122
5	桂城	方舟建筑产业中心	3	534	7697
6	桂城	国际创智园	2	284	8778
7	乐从	物联创智谷	2	86	10489
8	石湾	财富大厦	1	24	11317

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8名；
以上价格为网签均价，具体售价按楼盘现场营销为准。

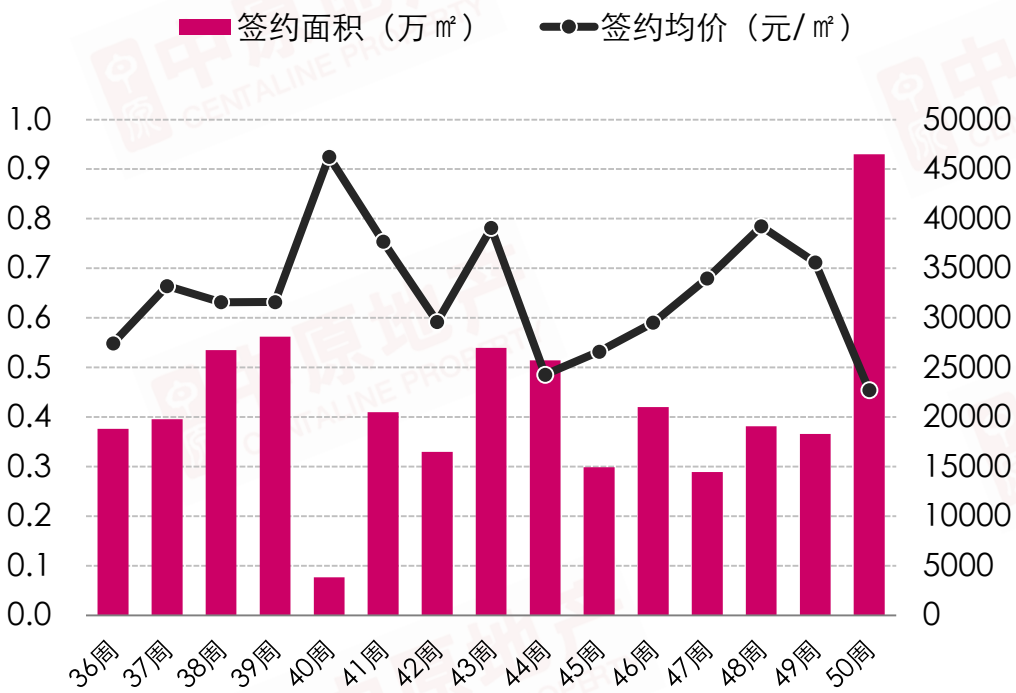
2019年第50周，中心城区写字楼成交0.66万㎡，环比下降44%，均价为12673元/㎡，环比下降14%。

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大幅上升，主要是张槎板块项目集中网签所致。

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	张槎	融创望江府	27	2287	13506
2	张槎	碧桂园世纪滨江	19	1205	22320
3	祖庙	禅城绿地金融中心	17	1320	12831
4	祖庙	敏捷金谷国际	16	704	12163
5	南庄	金茂绿岛湖	9	555	48769
6	南庄	圣德嘉园	3	155	18533
7	石湾	绿地璀璨天城	2	57	40014
8	石湾	万通国际大厦	2	41	44607
9	桂城	第壹时区	2	227	32022
10	桂城	中建灯湖领秀	2	79	24348

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50周，中心城区商铺成交0.93万㎡，环比上升155%，均价为22706元/㎡，环比下降36%。

05

PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

据不完全统计，佛山本周共13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13日加推	90-105
	岭南天地怡廷	预计12月15日首次开盘	99-153
	鸿翔芮丽	预计12月15日开放营销中心	32/46/48（公寓）
	东建世纪锦园	预计周末首次开盘	92-110
南海	保利茉莉公馆	预计12月14日加推6座	115/101
	龙光天曜	预计12月14日加推4座	92-110
	碧桂园广佛上城	预计12月14日加推	87-118
	时代天境	预计12月14日开放销售中心	57-115
	广佛新世界上城	预计12月15日加推新品	87-118
顺德	龙光天瀛	预计12月14日加推9座	99-135
	融创滨江粤府	预计12月14日举办产品发布会	95-104-106
	金茂碧桂园正荣府	预计12月14日开放全新样板间	90-107
三水	金融街金悦府	预计12月14日开放复式实体样板房	95-160

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