

市场

Market Weekly Report

周报

佛山房地产市场周报 (2019.6.10-2019.6.16)

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 统计局：2019年5月CPI同比上涨2.7%，居住价格上涨1.8%

①M2同比增长8.5%，增速与上月持平；M1同比增速3.4%，增速较上月高0.5个百分点；

②社融增量1.4万亿元，同环比增加4466亿元和408亿元，符合市场预期；新增人民币贷款1.18万亿，同环比增加313亿元和1600亿元，略低于市场预期；

③CPI环比持平，同比上涨2.7%，涨幅较上月扩大0.2个百分点，其中食品价格同比上涨7.7%，鲜果价格处于历史高位；PPI同环比分别上涨0.6%和0.2%，由于需求偏弱，涨幅略有回落。市场认为经济难出现通胀上行局面，货币宽松持续。

2 5月全国房贷平均利率首套为5.42%，较上月下降6BP

【房贷利率】5月全国房贷平均利率首套为5.42%，较上月下降6BP，连续六月下降，二套为5.74%，较上月下降8BP，两者均为2018年以来最低水平。一线城市均小幅下降；二线城市整体水平下降，但部分有所回调。

3 前5月业绩整体上升，房企“超级阵营”形成

今年5月，在地方城市“以稳为主”房地产调控政策基调指引下，市场保持稳定预期。同时，加上假期因素，以及房地产企业普遍推出的营销策略，房地产企业销售业绩稳步增长。综合1-5月，百强房企中有95家销售额突破百亿，房地产行业集中度进一步提升，两极趋势加剧。

4 投资1600亿！恒大新能源汽车三大基地落户南沙

6月11日，广州市人民政府与恒大集团签署战略合作协议。根据合作细节，恒大拟投资1600亿在广州南沙区建设新能源汽车三大基地等项目。其中，新能源汽车整车研发生产基地将建成恒大新能源汽车集团未来年产100万辆整车的生产基地。根据协议，广州市与恒大集团建立全方位、深层次、多领域的战略合作关系，恒大将在广州市大力布局新能源汽车产业。同时，广州市政府将持续深化营商环境改革，提供优质高效服务，全力支持恒大在广州的发展。

5 【粤港澳大湾区】建设三年计划出台

【粤港澳大湾区】建设三年计划出台，涵盖国土空间规划、用地用海用矿用林等领域的19条措施，包含以下重点：①今年基本完成省级国土空间规划编制，鼓励各市打破行政区划限制；②探索城市地下空间竖向开发、分层赋权，建立相关制度；③鼓励试行“先招后拍”、“带项目出让”方式供地；④对经营性基建项目，探索以土地作价出资入股方式供地；⑤推动珠三角各市国家高新区扩容；⑥完善“三旧”改造政策体系，试行以“区片地价”替代单个地块评估价；⑦支持深圳建设全球海洋中心城市，广州建设国家海洋高新技术产业基地、南沙新区科技兴海产业示范基地。

6 佛山市住房和城乡建设局发布存量房网上市交易规则征求意见

【佛山】存量房网签新规征求意见，明确禁止：①签订虚假房地产经纪合同或买卖合同；②利用虚假房屋信息、虚假合同、虚报房屋价格实施诈骗、偷逃税费、赚取差价等；③协助伪造购房资格证明材料。

7 碧桂园已悄悄入主石湾

今年4月下旬公布的禅城区旧改项目表里--工农路37号地块，显示该地块土地权属单位--佛山市中鑫融投资顾问有限公司，该公司是由佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司100%控股。

序号	项目位置/名称	土地权属单位	计划改造总面积(亩)	改造类型(旧城镇、旧厂房、旧村居)	改造意向
21	禅城区石湾镇街道工农路37号	佛山市中鑫融投资顾问有限公司	65.69	旧厂房	居住项目



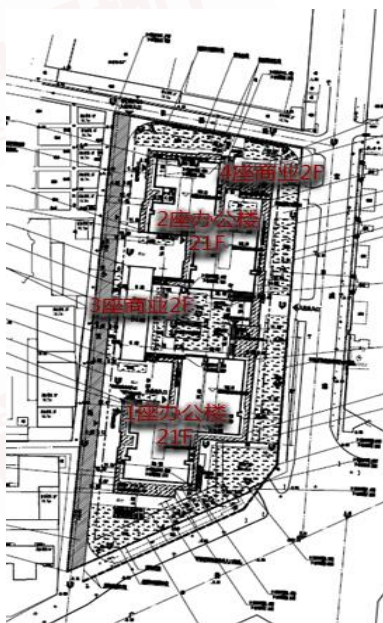
8 佳兆业佛山再添新盘，备案名佳兆业佳寓， 将建2栋写字楼

南海区政府网站发布了《佳兆业佳寓总平面方案审批前公示图》，该项目将打造2栋楼高21层的写字楼，其背后股东即为佳兆业集团。佳兆业佳寓总占地面积14387.3㎡，规划总建筑面积99317.88㎡，其中办公建面63308.35㎡，商业建面9029.09㎡。项目容积率为5，建筑密度39.99%，绿地率为30.41%。按照规划，该项目将建2栋楼高21层的写字楼，建筑最高102.7米。

9 弘阳博爱湖项目定名湖滨尚苑，建低密度住宅

在佛山市自然资源局南海分局官网上，弘阳博爱湖项目正进行设计方案批前公示。该盘命名为弘阳湖滨尚苑，将建设8栋7-13层住宅、5栋楼高3层的低密度住宅，东南角规划为1栋14班幼儿园。项目位于兴业路东、博爱路南，总计容建筑面积7.1万平，容积率仅1.8，绿地率30.03%，设置有车位733个。

佳兆业佳寓



弘阳湖滨尚苑

10 融创悄悄在顺德均安拿了个项目，规划首度曝光，临近蓝光项目

顺德区政府发布了《关于融均园一期（1座、10座、11座、12座、13座及地下室）申报建设工程规划许可的批前公示》，根据公告显示，项目备案名为融均园，位于顺德区均安镇华丰路1号地块，临近蓝光碧桂园锦龙湾。

项目用地总面积102287.75㎡，总建面382687.85㎡，共分为ABCD区。项目住宅计容面积为274479.98㎡，商业计容面积为3620.08㎡，住宅总户（套）数为2572户，车位2396个。项目共规划21栋住宅，楼高30-33层；沿街设置8处商业，楼高1层。

11 鑫苑集团佛山首子，西江新城AI科创小镇项目规划出炉

高明区政府网站披露了鑫创AI国际科创智谷的总平面规划方案，该项目将打造集产业、商住于一体的综合性项目。

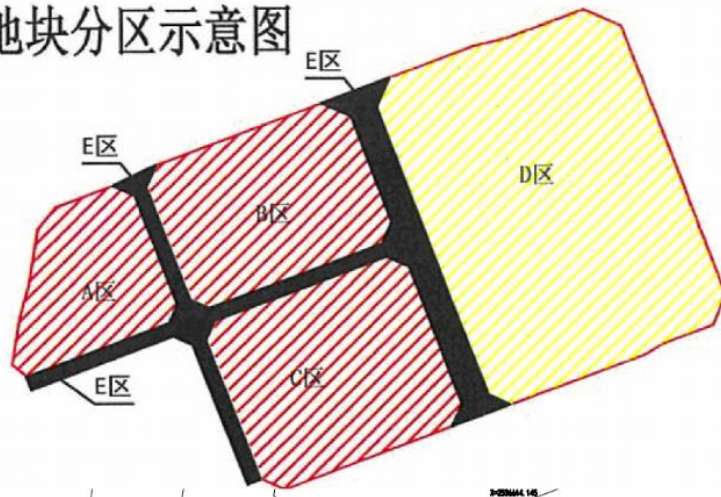
鑫创AI国际科创智谷总占地面积153410.1㎡，总计容建面199995.85㎡，包括住宅建面190503.87㎡和商业建面3890.49㎡。

项目建筑密度19.96%，绿地率33.46%，预计可容纳1712户。

从规划图来看，整个项目将分为4个片区进行开发，其中A区由2栋分别楼高16层和17层的办公楼和临街商业组成；B区由楼高4层的展示中心、一栋楼高17层的办公楼，以及1-3层楼高的商业楼组成；而C区集中规划有若干栋楼高5层的商务办公楼和3栋15层的商务办公楼。

住宅则集中设置于D区，总占地面积66665.34㎡，将设置20栋住宅楼和幼儿园，其中，1-4号楼、10-13号楼楼高32层，6-9号楼楼高30层，15-22号楼楼高仅17层。

地块分区示意图



地块分区示意图

12 佛山乐园6月13日起闭园，不再对外开放

佛山乐园门口挂着蓝色温馨提示：佛山乐园于2019年6月13日起闭园，不再对外开放。

去年6月，《佛山市普君片区控制性详细规划》获批，根据规划，佛山乐园片区将改造成综合商住区：将佛山乐园的游乐功能转移至文华公园西北侧；佛山乐园片区将结合地铁广佛线同济路站改造成综合商住区，增加地下停车库和地下空间利用，解决金马剧院停车难的问题。

佛山乐园地块规划为二类居住用地，规划总建筑面积为21.5万 m^2 ，按照兼容10%的商业，则居住总建筑面积为19万 m^2 ，片区现状约5.1万人，按照商品住宅人均建筑面积40 m^2 /人，则规划片区新增人口约5000人。





土地市场

Land market

土地供应情况

本周佛山全市没有地块出让信息。

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

土地成交情况

佳兆业、金融街、保利华南、美的地产本周纷纷拿下一宗商住地块。

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
禅城区								
2019.6.10	石湾魁奇西路以南、镇中路以西	商住	31017.29	3.0	72600	116300 1000 m ² 自持租赁	12498	佳兆业
南海区								
2019.6.10	丹灶仙湖度假区环湖路“庵岗”地	商住	53009.1	1.5	44856	53256	6698	金融街
三水区								
2019.6.12	云东海街道映海路以西地块	商住	48497.6	2.8	81500	81500	6002	保利华南
高明区								
2019.6.12	荷城平山大道以南、文昌路以东	商住	19423.58	2.5	21194	30592.1385万元 500 m ² 自持租赁	6300	美的



土地出让预告

下周佛山全市没有商住用地到期招拍挂。

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



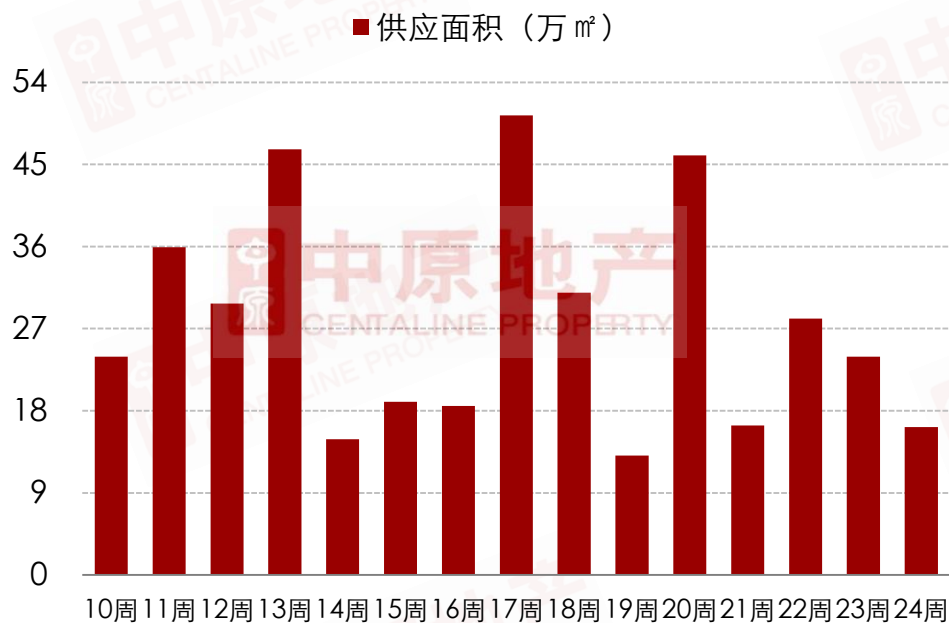
住宅市场

Housing market

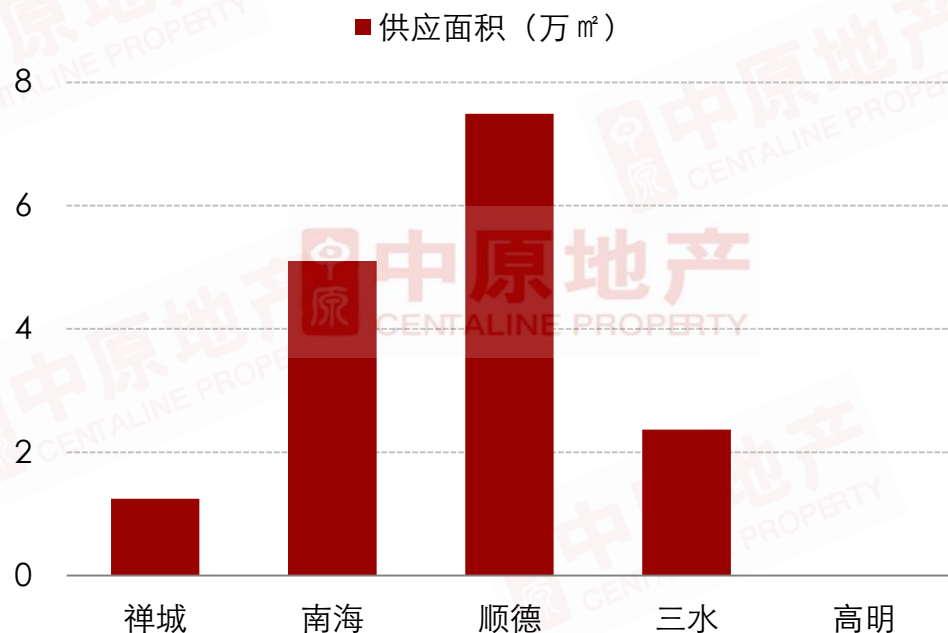
全市住宅供应情况

全市新增入市房源1567套，新货入市步伐放缓，非限购区旧盘新推为主。

佛山市周度商品住宅供应走势



2019年第24周佛山五区商品住宅供应情况



2019年第24周，全市新增住宅供应1567套，合计16.21万 m²，环比减少32%。本周高明区没有新产品入市，顺德区新增量有7.49万 m²，暂居首位，占全市新增量的46%。全市有11个项目预售证获批，以非限购区旧盘新推为主。

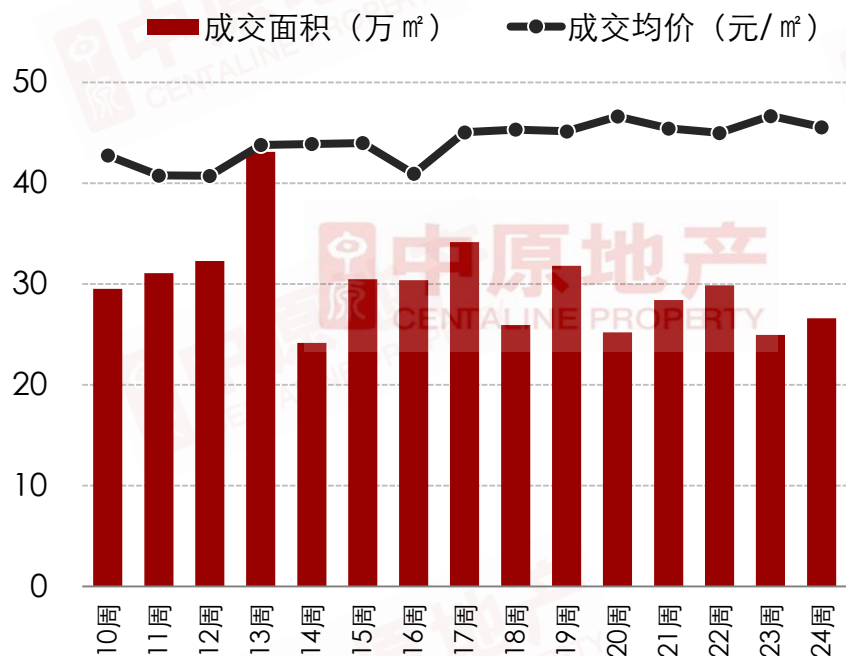
全市住宅供应明细

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(㎡)
禅城	领峰园	2019/6/5	13号二座	洋房	84	7547.4	3-4房: 88/92
	保利碧桂园天汇	2019/6/13	八座	洋房	28	4997.72	5房以上: 178
	禅城合计					112	12545.12
南海	弘阳·时光天樾	2019-06-12	15栋	洋房	24	4520.15	4-5房: 149/162/251
		2019-06-12	16栋	洋房	24	4517.52	4-5房: 149/162/251
	宏宇景裕豪园	2019-06-11	14栋	洋房	372	34353.89	3-4房: 88/91/124
	保利紫山公馆	2019/6/14	1、2、3栋首层	洋房	24	2548.32	3-4房: 106
		2019/6/14	1、2、3栋首层,1、2栋	洋房	48	5072.64	3-4房: 106
	南海合计					492	51012.52
顺德	碧桂园美的水木清华	2019/6/12	5座	洋房	115	11723.17	3-4房: 90/116
	金科博翠天下府	2019/6/14	4栋	洋房	64	7956.12	3-4房: 115/134
	电建泛滢公馆	2019/6/14	2座	洋房	124	14381.21	3-4房: 105/127
	碧桂园凤凰湾比邻苑	2019/6/13	8栋	洋房	144	14301.19	3-4房: 94/110
		2019/6/13	9栋	洋房	144	14305.29	3-4房: 94/110
	顺德龙光玖龙府	2019/6/13	7栋	洋房	120	12191.55	3-4房: 90/114
	顺德合计					711	74858.53
三水	盛凯御苑	2019/6/14	3座	洋房	76	7238.81	3-4房: 86/96/112
		2019/6/14	1座	洋房	176	16463.48	3-4房: 86/96/112
	三水合计					252	23702.29

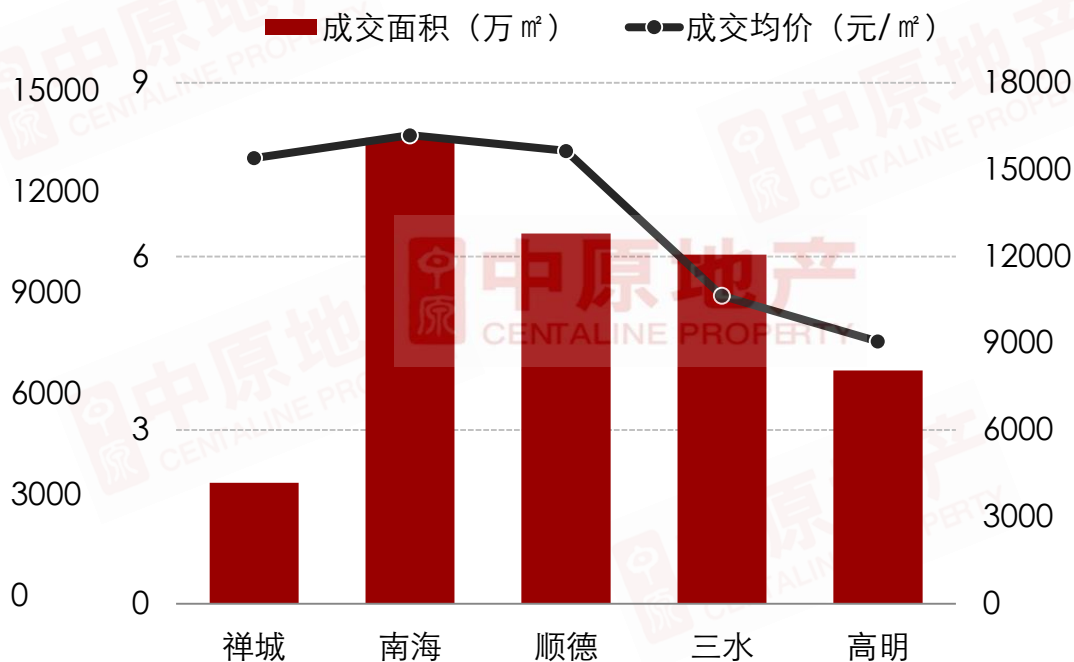
全市住宅成交情况

6月中旬，佛山周度楼市网签量略有回升，楼价整体保持平稳。

佛山市周度商品住宅成交走势



2019年第24周佛山五区商品住宅成交情况



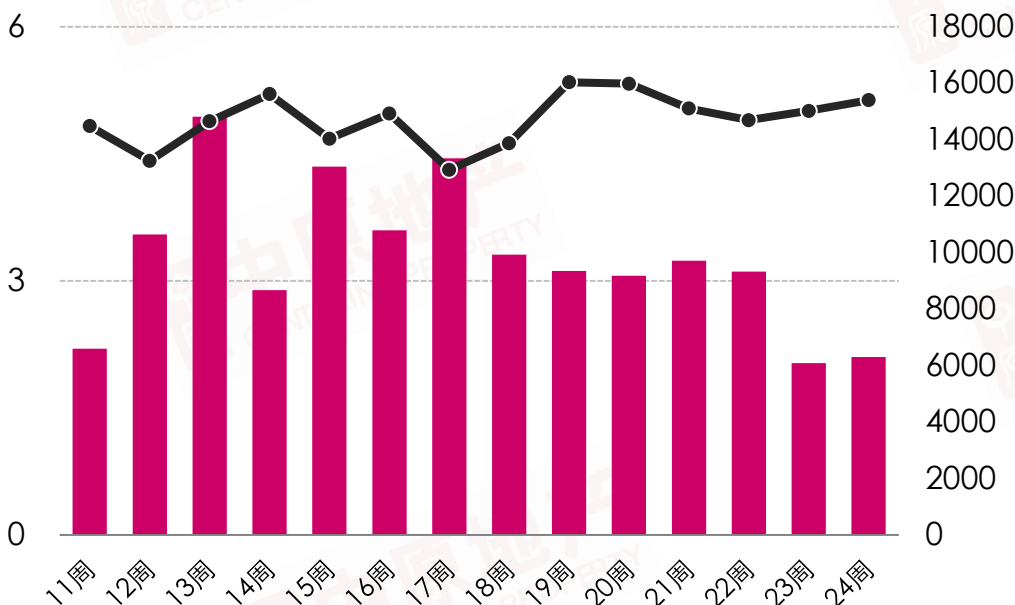
2019年第24周，佛山全市住宅成交2307套，合计26.61万㎡，环比增加7%，成交均价为13666元/㎡，环比微跌2%。南海区网签量持续位居五区榜首，约达8万㎡，楼价也为五区最高，超1.6万元/㎡。全市除南海有销售减量外，其余四区网签量均有不同程度的销售回暖，顺德区楼价下跌3个百分点，三水楼价保持平稳，其余三区楼价均有上行调整。

禅城区住宅成交情况

端午后首周，禅城楼市逐渐升温，成交量价齐升。

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	石湾	新福港鼎峰	24	2374	13428
2	石湾	合景新鸿基泷景	22	2278	13131
3	石湾	卓越浅水湾	19	1972	21353
4	南庄	保利翡翠公馆	14	1671	13282
5	南庄	绿岛湖檀悦	9	1455	13499
6	石湾	绿城桂语兰庭	9	1235	14277
7	祖庙	融创滨江首府	8	926	14195
8	张槎	花曼丽舍	7	854	16801
9	南庄	金茂绿岛湖	6	780	13065
10	石湾	时代香海彼岸	6	658	13695

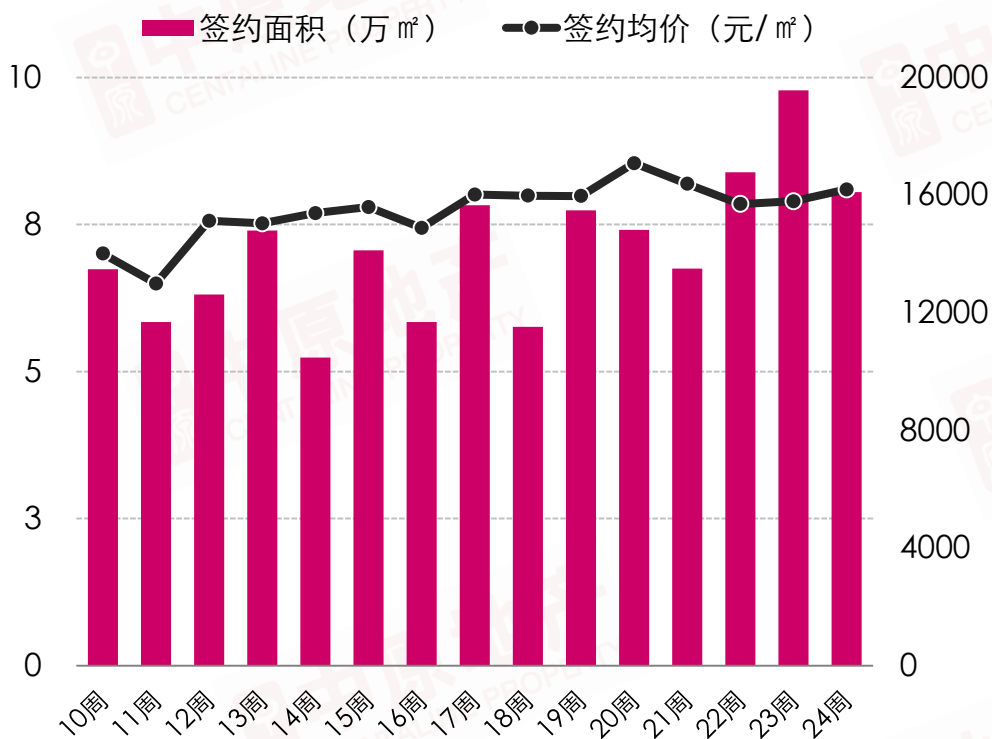
备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准

2019年第24周，禅城区住宅成交2.1万 m²，环比微涨3%，成交均价为15405元/m²，环比小幅上涨3%。

南海区住宅成交情况

南海楼市网签量整体保持高稳，楼价在1.6万元水平。

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	西樵	碧桂园翡翠湾	56	6536	9663
2	大沥	时代水岸尚苑	48	5413	26433
3	丹灶	龙光玖龙湖	46	4532	13070
4	西樵	弘阳时光天樾	34	3902	15346
5	小塘	时代领峰	31	3601	15892
6	桂城	保利诺丁山	25	2496	16854
7	丹灶	奥园上林一品	22	2209	12375
8	西樵	江滨花园锦绣龙湾	22	2868	9205
9	狮山	新城璟城	22	2678	16703
10	大沥	国华新都	20	2069	16137

备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准；排名不含万科项目

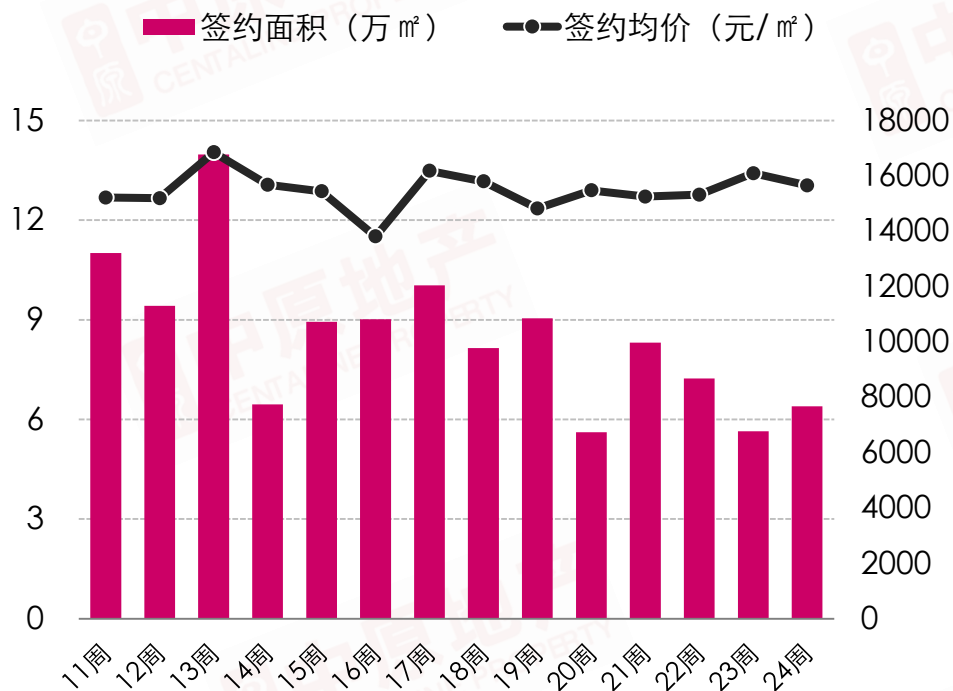
2019年第24周，南海区住宅成交8.05万㎡，环比减少18%，成交均价为16194元/㎡，环比微涨3%。

顺德区住宅成交情况

24周，顺德楼市回暖，成交重回五区之首。

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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	勒流	龙光玖龙府	46	4477	12239
2	容桂	碧桂园凤凰湾 凤曦苑	36	3865	13795
3	北滘	合景天銮	30	3530	14116
4	均安	丽悦轩	23	2079	9671
5	乐从	保利天寰	20	2651	23000
6	大良	华侨城天鹅湖	19	5303	15710
7	大良	海骏达康格斯	17	1776	14907
8	大良	保利碧桂园悦公馆	16	1872	15447
9	容桂	碧桂园凤凰湾 比邻苑	16	1586	14086
10	乐从	中海新城公馆	15	1848	16371

备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准

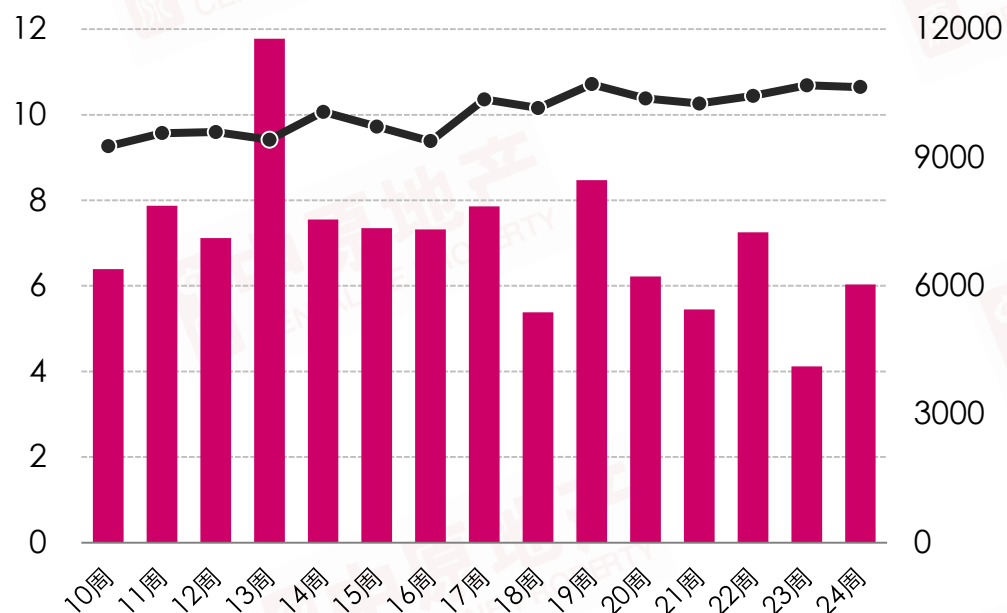
2019年第24周，顺德住宅成交6.4万㎡，环比上涨13%，成交均价为15654元/㎡，环比持平；成交量升价稳。

三水区住宅成交情况

三水周度楼市网签量增加4成，楼价整体保持高稳。

三水区周度商品住宅成交走势

■ 签约面积 (万 m²) ● 签约均价 (元/ m²)



三水区项目成交TOP 10

排名	镇街	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/ m ²)
1	西南	御江南国际社区	56	5778	10583
2	南山	时代南山侨苑	31	3068	7563
3	西南	汇信华府	30	3151	10797
4	西南	鸿安花园	27	2870	11112
5	云东海	碧桂园翡翠山	24	2724	10792
6	大塘	时代倾城	23	2422	8995
7	乐平	龙光碧桂园悦府	23	2475	12633
8	云东海	保利中央公园	22	2287	12588
9	西南	博雅滨江花园	21	2691	8972
10	西南	观景豪园	21	2618	9430

备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准；排名不含万科项目

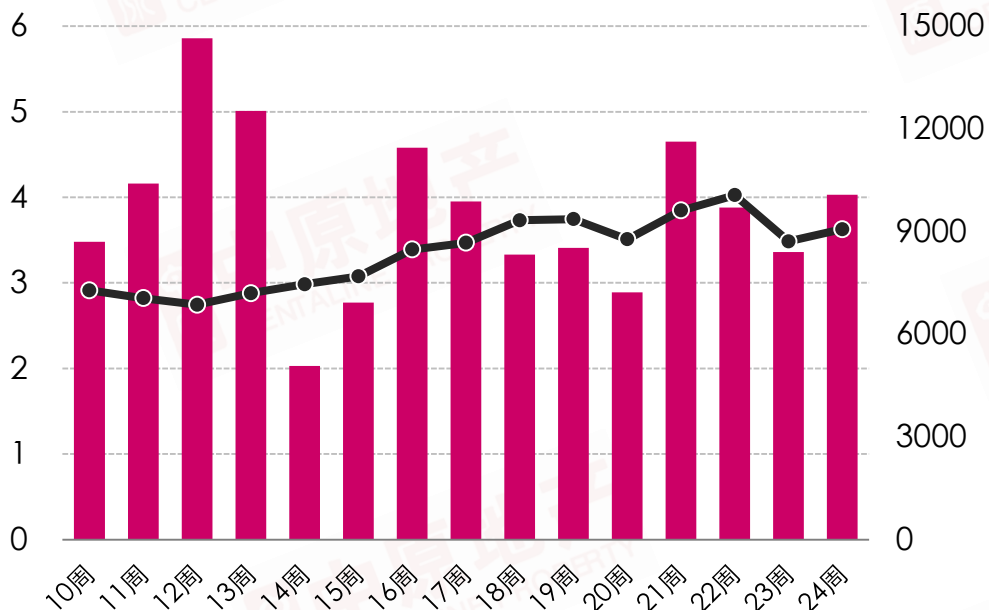
2019年第24周，三水区住宅成交6.03万 m²，环比增加46%，成交均价为10647元/ m²，与上周持平。

高明区住宅成交情况

高明周度楼市成交回暖，网签量价止跌。

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	荷城	美湾家园	47	4740	9061
2	荷城	高明中梁首府	47	5336	8065
3	杨和	美的鹭湖	40	4138	9882
4	杨和	龙光玖龙府	37	3855	9004
5	杨和	敏捷三和府	18	1900	8461
6	荷城	君御海城	17	2137	10589
7	荷城	中南滨江国际	15	1617	8922
8	杨和	佛山美的城	13	1568	8652
9	荷城	保利玥府	12	1416	12634
10	荷城	润柏轩	11	1082	9654

备注：以上价格为网签价，具体售价按楼盘现场营销为准

2019年第24周，高明区住宅成交4.03万 m²，环比增加20%，成交均价为9067元/ m²，环比上行4%。

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
顺德勒流	龙光玖龙府	6月14日	7座	120	90-114	带装修14300	11%
禅城南庄	金茂绿岛湖	6月15日	16座	81	143/180	毛坯17000	51%
顺德容桂	雅居乐万象郡	6月15日	3座	28	127-131	带装修18000-18500	25%
三水西南	御江南	6月15日	32座	62	98	毛坯9600	48%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	6月15日	比邻9座 单数层	144	94-110	带装修13800	60%
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	6月16日	比邻8座 单数层	72	94-110	带装修13800	20%
南海大沥	恒大悦府	6月16日	27座	120	97-108	带装修25000	46%

04
PART FOUR

商业市场

Commercial market

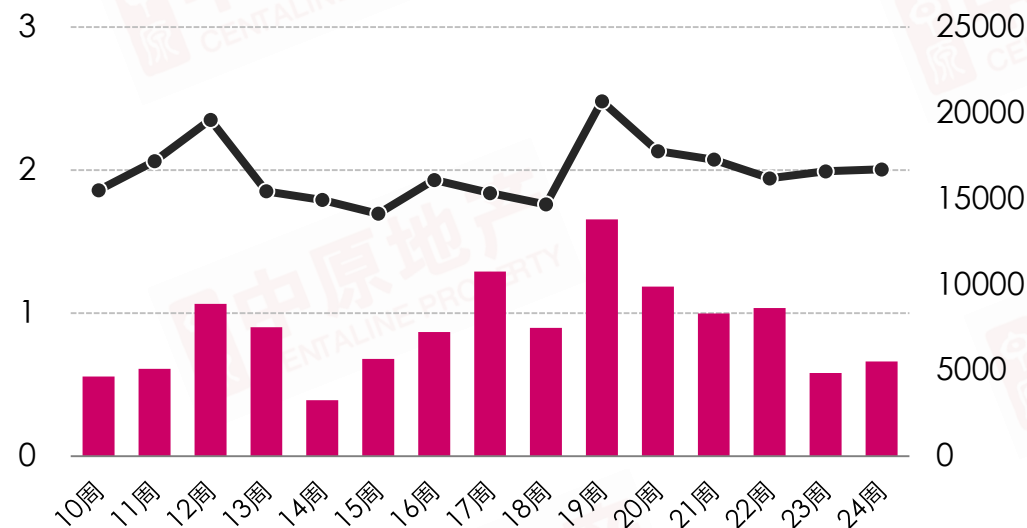
中心城区商业公寓成交情况

本周中心城区公寓市场成交量有所反弹，成交价则保持平稳。

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	石湾	盈天广场	11	457	12723
2	祖庙	敏捷金谷国际	7	348	9982
3	张槎	童梦天下	7	361	17770
4	乐从	中国德国港	6	543	18531
5	祖庙	旭辉公元	3	124	14049
6	南庄	绿岛湖壹号	3	160	16529
7	祖庙	兆阳O立方	3	151	20691
8	乐从	新睿广场	2	137	19890
9	祖庙	非凡领域	1	33	11000
10	石湾	泷景花园	1	38	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。

2019年第24周，中心城区公寓成交0.66万 m²，环比上升14%，均价为16705元/ m²，环比上升1%。

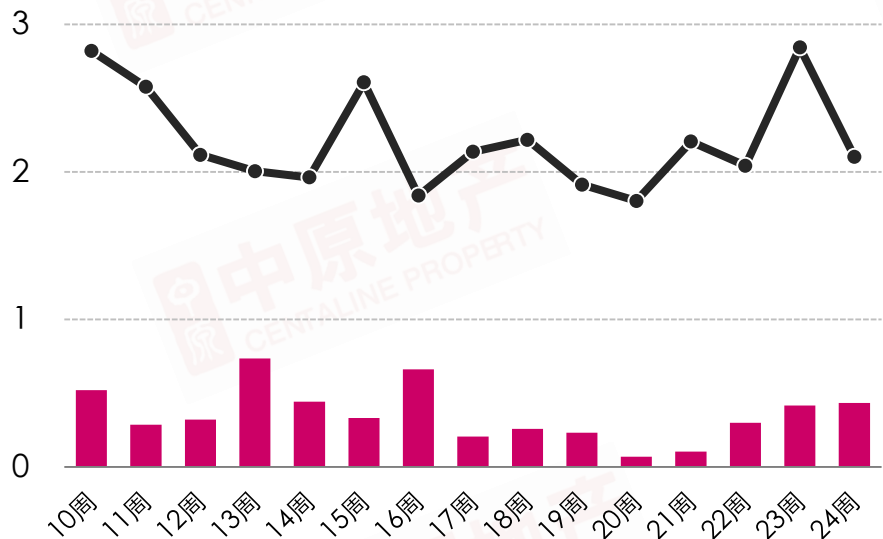
中心城区写字楼成交情况

本周中心城区写字楼市场成交量稳中有升，成交价则冲高回调。

本周中心城区写字楼项目成交TOP 10

中心城区周度写字楼成交走势

■ 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	桂城	国际创智园	7	1455	8927
2	祖庙	禅城绿地金融中心	7	1391	14477
3	乐从	信保广场	2	335	8281
4	南庄	兴发大厦	2	250	9226
5	石湾	佛山雄盛王府广场	2	478	12474
6	桂城	方舟建筑产业中心	1	114	8179
7	乐从	招商依云国际	1	63	9524
8	桂城	嘉邦国金中心	1	253	11500

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，本周成交排行只有前8名。

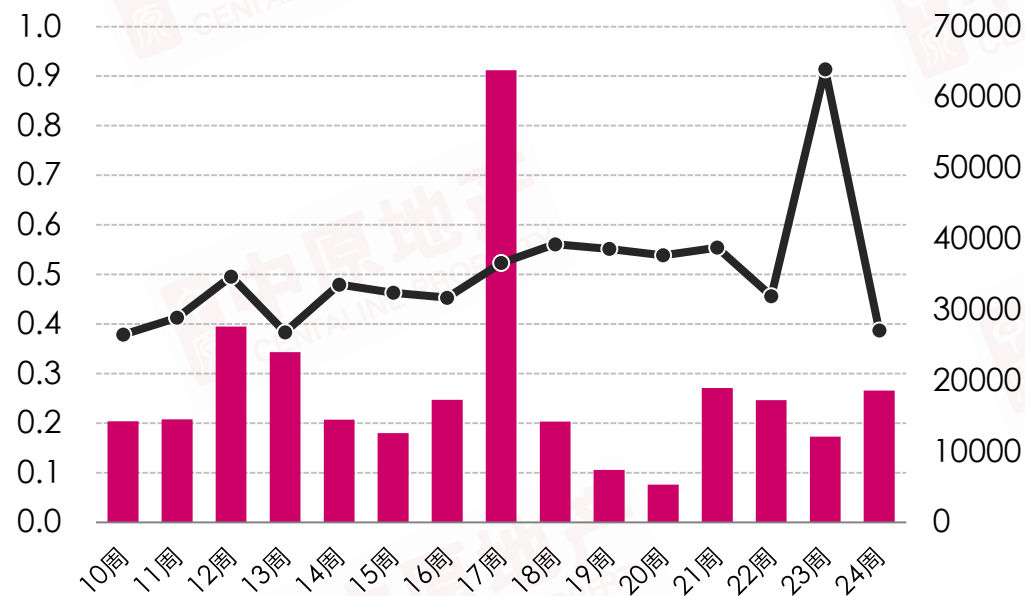
2019年第24周，中心城区写字楼成交0.43万 m²，环比上升4%，均价为11203元/m²，环比下降26%。

中心城区商铺成交情况

本周中心城区商铺市场成交量明显加大，但成交价受部分低端项目影响而下挫。

中心城区周度商铺成交走势

■ 签约面积 (万㎡) ●—● 签约均价 (元/㎡)



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 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	石湾	世博广场	8	153	35382
2	祖庙	星星凯旋国际	7	340	21882
3	乐从	星际半岛	6	532	8341
4	南庄	金茂绿岛湖	6	287	48000
5	南庄	保利翡翠公馆	3	147	45000
6	石湾	绿地璀璨天城	3	176	39377
7	桂城	保利西雅图	2	101	19136
8	张槎	融创望江府	2	175	20000
9	桂城	中建灯湖领秀	1	86	16921
10	石湾	时代香海彼岸	1	52	23774

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24周，中心城区商铺成交0.27万㎡，环比上升54%，均价为27109元/㎡，环比下降58%。

05
PART FIVE

项目营销

Project marketing

重点项目营销活动

本周佛山仅7盘进行营销活动，碧桂园两项目加推新品，大塘两品牌楼盘推新货。

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	6月16日	开外展厅	于铂顿城开放外展厅，项目占地面积27914.2㎡，建筑面积106073.96㎡
南海	大沥	时代水岸	6月15日	开园林示范区	开放全新园林示范区，项目目前主推建面约95-140㎡三四房产品，带装修发售，整体均价28000元/㎡
顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	6月14日	加推新品	加推【比邻】9座，建面约94-110㎡三四房，吹风价约13000-15000元/㎡
	容桂	金辉路劲江山云著	6月15日	加推新品	加推1座95㎡三房、105㎡复式四房，售价待定
	乐从	泰禾佛山院子	6月15日	开放板房	开放loft板房，将推出36-45㎡商用loft产品，带装修发售，总价60万/套起
三水	云东海	碧桂园翡翠山	6月15日	加推新品	加推7座新品，建面约94-108㎡三四房，带装修约10500元/㎡起
	大塘	时代倾城	6月15日	加推新品	加推建面约95-130㎡三四房，带装修发售，售价待定
	大塘	金地艺境天成	6月15日	加推新品	加推新品，建面约85-105㎡，纯南向三四房，毛坯发售，售价待定
大佛山	石湾	龙光天阙	6月16日	新品发布会	主推94-117㎡
	大良	龙光天瀛	6月16日	新品发布会	主推105-140㎡
	桂城	龙光天曜	6月16日	新品发布会	主推89-105㎡

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

