

佛山市市场分析报告

第36周 (2018.09.03-2018.09.09)

本周导读：

- 【看宏观】南海桂城斥巨资建14所学校，丰富片区教育资源，计划两年内新增超2万优质学位
- 【看土地】本周佛山仅1宗土地挂牌，无土地成交，下周有3宗土地到期出让
- 【看供应】本周供应环比上涨超五成，共13个项目取得预售，其中商品住宅共2224套，合计约24.1万 m^2 ；南海新增供应873套居五区之首
- 【看网签】本周楼市成交乏力，全市一手住宅共网签2440套，共计21.1万 m^2 ，环比下降37%，其中顺德和高明降幅最大，南海网签956套居五区第一

住宅套数环比

-31%

本周套数

2440套

上周套数

3522套

本周面积

21.1万 m²

上周面积

33.4万 m²

-37%

住宅面积环比

商办套数环比

10%

本周套数

1043套

上周套数

944套

本周面积

5.5万 m²

上周面积

7.2万 m²

-24%

商办面积环比

目录 contents

Part 1 | 宏观政策

Part 2 | 土地市场

Part 3 | 住宅市场

Part 4 | 商业市场

Part 5 | 周末动态

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 城建规划

南海桂城斥巨资实施14个学校建设项目，计划两年内将新增超2万优质学位

过去一年，桂城提出以大城市思维推动教育发展的新思路，作出了以“品质”向“品牌”跨越的战略新规划，全面实施《促进公平求卓越，推动创新铸品牌——桂城街道教育城市化行动计划（2016~2020）》。

2017年桂城投入7亿多元新建扩建的7所学校已经投入使用，共新增学位8100个，促进桂城东西部教育资源达到新的均衡，稳步推进学校建设“双翼”工程。

2018年，桂城共实施14个学校建设项目，全力推进灯湖三小、文翰小学、南海实验小学东校区等一大批公办、民办学校的新建扩建，预计两年内新增优质学位21480个，全面提升桂城东部片区与原村域学校的办学条件，实现区域间、学校间、城乡间教育均衡发展，以提升桂城教育区域影响力。

2018年桂城新建扩建学校项目

2018年，桂城共实施14个学校建设项目，资金总投入超18亿元，计划于两年内陆续建成并投入使用，预计新增优质学位21480个。

新建学校9所

灯湖六小
文翰小学
灯湖中学
灯湖二小
灯湖三小
新平洲中心小学
南海实验小学东校区
怡海小学
怡海五小

扩建学校5所

南海中心小学
桂江一中
文翰二小(三山港小)
文翰四小(林岳小学)
映月四小(平西小学)



简评

新学校的投入使用，将丰富桂城各片区的教育资源，增强了对片区规划的信心，给周边居住区住户提供学位，从而带动片区楼市的发展。

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山仅**1宗**地挂牌

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	拍地时间
9-05	顺德	TD2018(SD)WG0019	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01A-09-02地块	86867.45	≤ 1.8	教育用地 商服用地	15350	981	10-08

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周五区**无**土地成交

区域	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	成交金额 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得者	成交 时间
—										

土地市场 | 下周拍地预告

□ 土地供应：下周佛山五区共3宗土地到期出让

区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	地块 性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让 时间
南海	TD2018(NH)WG0024	佛山市南海区桂城南港路北侧C22街区	52659.3	≥1.5, ≤3	商住用地	200379	12684	9-10
南海	TD2018(NH)WG0023	南海区大沥镇黄岐黄海路西侧	3492	>1.5, ≤1.8	住宅用地	7542.72	12000	9-12
三水	TD2018(SS)WG0018	佛山市三水区南山镇知青路(地块二)	29970.06	>1, ≤1.8	商住用地	6750	1251	9-12

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**24.1万**㎡，其中南海**9.6万**㎡待入市，供应居五区之首

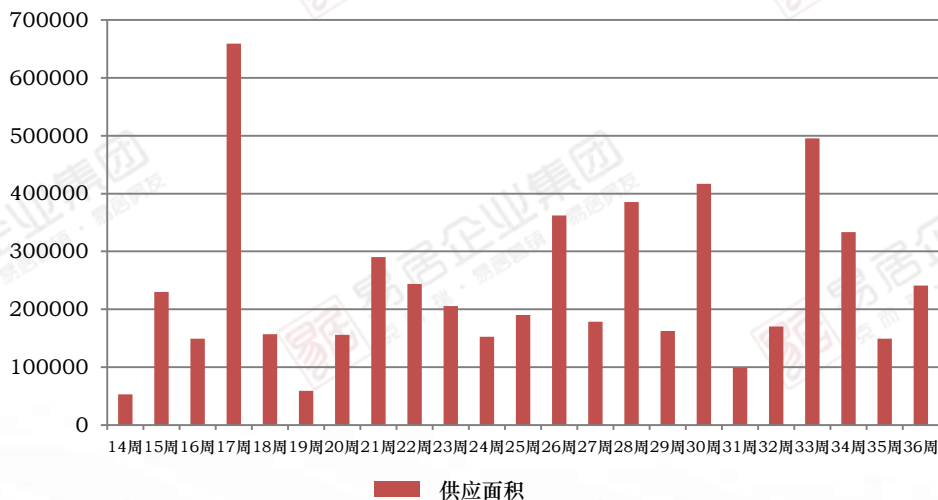
2018年第36周，佛山全市新增住宅供应2224套，合计24.1万㎡。本周佛山南海新货量居首位，供应9.6万㎡，占全市总供应40%；三水次之，供应7.9万㎡，其中云东海板块供应3.8万㎡；顺德供应4万㎡，占16%；高明供应2.6万㎡，占11%。

区域	预售时间	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城	2018/9/4	南庄	汇博国际广场	六座			1				70.92	
顺德	2018/9/5	大良	纯自然名宅	11.12栋	101				11678			
	2018/9/6	陈村	金铝国际金属交易广场	期一区2.3.4座				1002				78303
	2018/9/7	容桂	碧桂园·凤凰湾	-	124			6	13150			310
	2018/9/7	杏坛	美的中交翰诚	8座	154				15200			
南海	2018/9/4	大沥	伟业华誉豪庭	、3、8、9、10、11、12栋，伟业华誉豪庭负一层(1-9栋)	292			943	29213			26623
	2018/9/5	丹灶	美的翰湖苑	16、17座	255				27343			
	2018/9/7	大沥	雅瑶绿洲	雅瑶绿洲八街4、5、6、10、11栋	204				27076			
	2018/9/7	里水	万冠广场	万冠广场1栋	122				12320			
三水	2018/9/4	芦苞	万科·魅力之城	万科魅力花园3座	174			18	16123			796
	2018/9/7	白坭	恒大山水龙盘	-	240				25453			
	2018/9/7	云东海	云东海高尔夫花园	-	78				13123			
	2018/9/7	云东海	旭辉城	-	244			15	24677			811
高明	2018/9/3	明城	恒大山湖郡	花谷水岸花园18座	128				12753			
	2018/9/7	荷城	国邦·御林湖花园	国邦·御林湖花园4座	108			13	12967			
合计					2224		1	1997	241076		70.92	106843

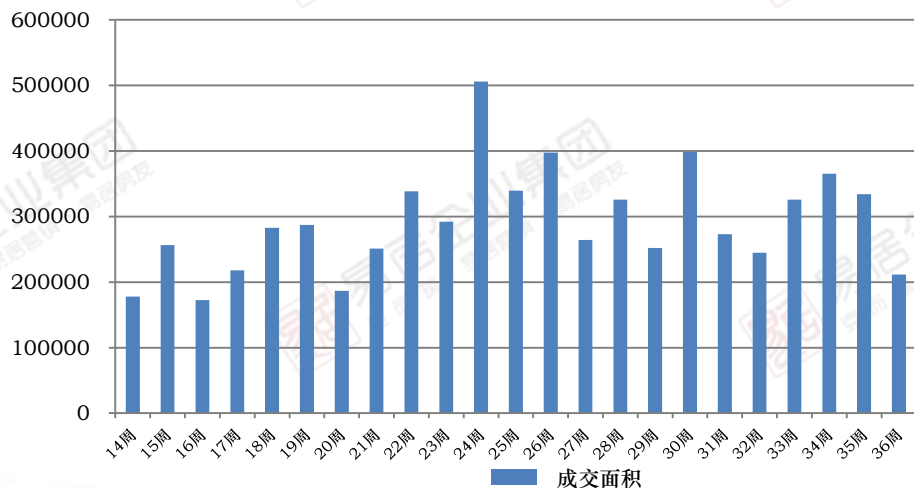
住宅市场 | 供求价

本周全市共13个项目拿证，供应量环比上涨62%；
全市住宅网签21.1万 m²，成交环比下降37%

佛山商品住宅周度新增预售面积走势



佛山商品住宅周度成交走势



➤ **本周情况：**2018年第36周，全市合计新增住宅供应2224套共24.1万 m²，环比上涨62%。全市住宅签约2440套，合计面积为21.1万 m²，环比下降37%。

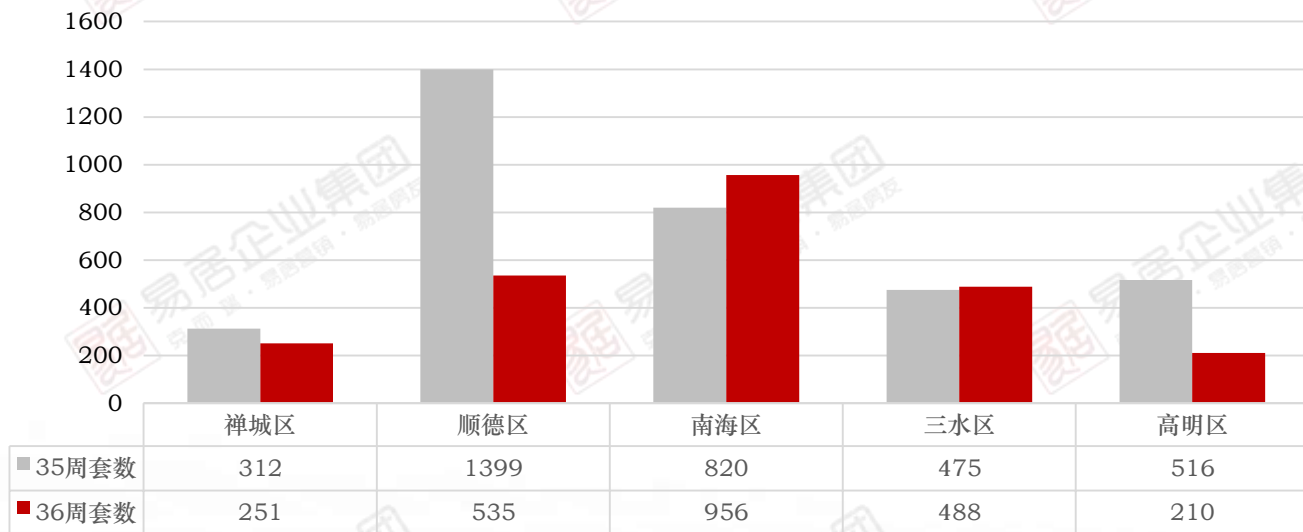
备注：

- 1、成交均价数据政府官网暂不公布
- 2、网签数据来源：佛山市房产信息网

住宅市场 | 五区供求

本周全市共网签2440套，环比下降**31%**；南海网签约956套反超顺德居五区第一，占全区网签**39%**，主因宏宇天御江畔持续网签

近两周（2018.08.27-2018.09.09）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2018年第36周，佛山全市住宅签约2440套，合计面积为21.1万㎡，环比下降37%。除南海、三水两区上涨外，其余三区均下降，南海上涨17%；三水上涨3%；顺德下降62%；高明下降59%；禅城下降20%。
- **各区成交面积：**禅城1.9万㎡；顺德4.8万㎡；南海7.8万㎡；三水4.5万㎡；高明2.1万㎡。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测5个重点项目开盘

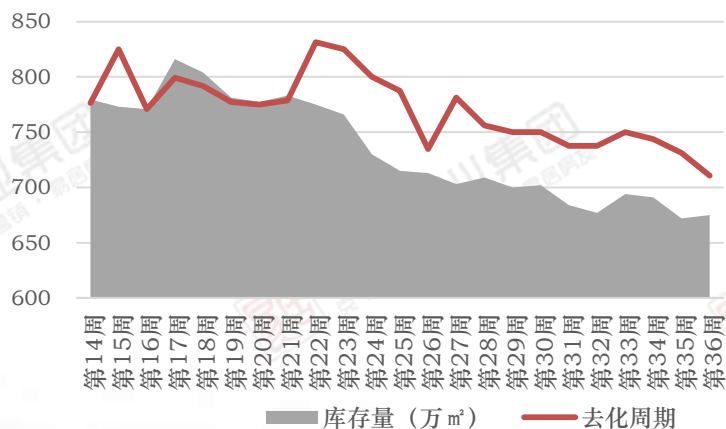
- 本周佛山**五区**有**5个**重点楼盘开盘；其中，禅城、顺德、南海、三水、高明各一个，整体去化较差；
- 禅城石湾的新福港鼎峰目前在售公寓产品，精装均价约18000元/㎡，开盘去化一般，主因该项目公寓售价偏高，与片区洋房价差较小。

区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格	销售率	备注
禅城石湾	新福港鼎峰	9月8日	A8座	160套	40-73㎡	18000元/㎡ (公寓)	50%	自然加推，当天成交80套，3日至9日共成交114套；预计10月份推出洋房产品
三水西南	时代南湾	9月8日	13座	93套	95-117㎡	13000元/㎡	12%	当天去化11套，基本为广州客户；3日至9日共成交50套；下周将续销余货
顺德龙江	美的西江府	9月8日	16栋	125套	89-126㎡	13800元/㎡	13%	自然开售，当天成交16套
高明西江新城	勤天汇	9月8日	9栋	180套	32-60㎡	11000-12000元/㎡ (毛坯/公寓)	19%	当天去化约35套
南海狮山	保利茉莉公馆	9月7日	14/15座	248套	97-144㎡	15500元/㎡	61%	当天去化151套，狮山客户占比60%、罗村15%、大沥12%、禅桂8%、广州5%

住宅市场 | 五区库存

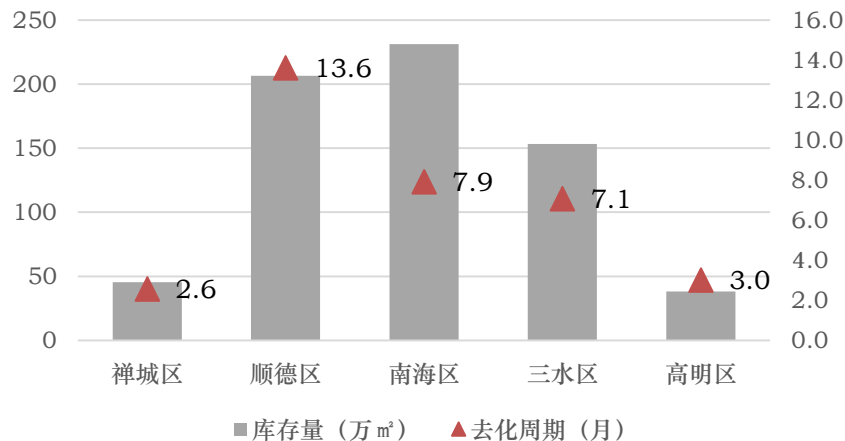
全市库存约675万^m²，基本与上周持平，静态去化周期6.8个月

2018年佛山商品住宅存量及去化周期走势



【去化周期=库存量/（近1年成交面积/12）】

佛山目前各区商品住宅存量及去化周期



➤ **每周存量：**全市库存约675万^m²，基本与上周持平，静态去化周期约6.8个月；

➤ **各区库存：**本周佛山五区库存除禅城、顺德小幅下降外，其它三区均上涨。其中顺德区库存约207万^m²，下降0.8万^m²；禅城区库存约45万^m²，下降1.9万^m²；南海区库存约231万^m²，增加1.8万^m²；三水区库存约153万^m²，增加3.4万^m²；高明区库存约38万^m²，增加0.5万^m²；库存整体呈下降趋势。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：岭南天地璟延网签46套居禅城区销冠

第36周禅城区网签集中在祖庙、石湾板块，其中祖庙的岭南天地璟延网签46套夺得禅城区销冠。

禅城区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/m ²)	在售均价 (元/m ²)	备注
1	祖庙	岭南天地璟延	46	13324	20000 (带装修)	将推125-150 m ² 多层及小高层洋房，2梯2户设计，带装修发售
2	石湾	合景新鸿基泷景	18	13118	18500 (带装修)	在售五期15座82-110 m ² 园景三房，2梯5户
3	城北	敏捷金谷国际	16	13043	14500 (带装修)	在售84-106 m ² 二至三房，2梯4户或6户设计
4	绿岛湖	保利翡翠公馆	14	12990	16000 (带装修)	户型面积为98-188 m ² ，三至四房单位，带装修发售
5	石湾	保利碧桂园天汇	13	12963	待定	目前主推商墅涵盖建面136 m ² ，上下两层设计，实用面积约270 m ² ，毛坯发售，总价约500-600万/套
6	张槎	雄盛王府广场	11	13622	—	—
7	绿岛湖	金茂绿岛湖	7	12385	18000 (带装修)	主推252 m ² 大平层产品，双主卧套房，带装修发售
8	石湾	时代香海彼岸	7	14358	待定	新一期洋房产品待推，项目在售商铺，建面积为50-60 m ² ，目前均价约2.5万/ m ²
9	城北	旭辉公元	6	13157	17000 (带装修)	在售89-117 m ² 三四房，带装修发售； 在清41/62 m ² Loft公寓，层高4.5米，6梯43户
10	祖庙	碧桂园岭南盛世	5	14004	待定	已开放224-303 m ² 叠墅示范单位； 中小户型洋房预计年底推出

住宅市场 | 南海区

南海区标杆项目：宏宇天御江畔网签64套获南海区销冠

第36周南海区网签主要分布在狮山板块，其中里水的宏宇天御江畔网签64套获南海区销冠

南海区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/m ²)	在售均价 (元/m ²)	备注
1	里水	宏宇天御江畔	64	15166	19500 (带装修)	在售三至四房洋房单位，面积涵盖为90-174 m ²
2	狮山	时代领峰	47	14811	18000 (带装修)	将会加推83 m ² 洋房新品，三房户型设计，楼高32层，2梯6户设计，带装修发售
3	罗村	广佛新世界	41	13390	16000 (带装修)	在售低密度花园洋房，面积涵盖75-161 m ² ，户型约二至四房
4	里水	时代水岸	27	19163	待定	将推82-140 m ² 新品，带装修发售
5	大沥	融创御府	20	14806	20000 (带装修)	面积涵盖90-120 m ² ，2梯4户设计，带装修发售
6	狮山	新城璟城	19	14672	16500 (带装修)	主推95-149 m ² 平层南向精装三四房及101-107 m ² 复式园景四房
7	大沥	恒大悦府	16	15425	待定	将推户型建面积为111-133 m ² 南向电梯三房单位
8	狮山	保利茉莉公馆	14	11278	15000 (带装修)	项目将推出14、15座洋房产品，预计近期加推
9	狮山	禾粤尚德居	14	14033	—	—
10	西樵	恒大御湖湾	14	10269	12500 (带装修)	园景华宅建面约122-142 m ² ； 墅式洋房建面约112-250 m ²

住宅市场 | 顺德区

□顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾集中网签86套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于限购区乐从板块，其中容桂的碧桂园凤凰湾签约86套夺得顺德区销冠。

顺德区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/m ²)	在售均价 (元/m ²)	近期营销/优惠活动
1	大良	龙湖春江名城	151	15106	—	—
2	容桂	碧桂园凤凰湾	86	9980	14000（带装修）	【晴澜府】 涵盖建面为94-118 m ² 三四房； 【翰华苑】 涵盖92-128 m ² 三四房
3	容桂	颐安灏景湾	42	10907	15500（带装修）	在售95-142 m ² 洋房，带装发售
4	伦教	伦教碧桂园	18	16609	—	9月6日已售罄
5	均安	峰汇豪庭	17	8443	—	—
6	北滘	雅居乐英伦首府	12	19500	—	—
7	乐从	华润置地·悦里	9	17694	19000（带装修）	在清一期（1-4座）少量户型，面积段88-123 m ²
8	大良	招商公园1872	9	15746	17000（毛坯）	清140-210 m ² 四到五房，2梯2户及3户，现楼发售
9	乐从	保利公园里	8	14588	15000（毛坯）	清售十余套168-171 m ² 四房
10	乐从	中海新城公馆	6	15677	17500（带装修）	户型涵盖99-126平米三四房，带装修发售

备注*：备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 三水区

□三水区标杆项目：时代南湾集中网签46套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中西南的时代南湾签约46套夺得三水区销冠。

三水区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/m ²)	在售均价 (元/m ²)	近期营销/优惠活动
1	北江新区	时代南湾	46	9040	13000 (带装修)	将加推二期95-117 m ² 三四房新品，带精装发售
2	白坭	恒大山水龙盘	30	7434	10000 (带装修)	主推三期龙悦湖组团洋房，户型为建面91-161 m ² 三至五房单位，带装修发售
3	西南	汇信华府	15	8469	11500 (带装修)	清售建面约114-142 m ² 三至四房产品
4	乐平	龙光玖誉府	15	8225	11000 (带装修)	首推1/9座洋房产品，涵盖户型建面积为96-113 m ² 三至四房产品
5	乐平	雍翠新城	15	8017	10500 (带装修)	在售洋房17/18/19座，面积涵盖130 m ² 四房
6	西南	御江南	14	9205	10000 (带装修)	主推三期愉园组团洋房，户型涵盖建面约97/101/123 m ² 三至四房
7	北江新区	博雅滨江	12	8786	9800 (毛坯)	在售建面131-206 m ² 洋房，毛坯现楼交付
8	西南	鸿安花园	12	8447	11500 (毛坯)	131平-149平4居。毛坯交付
9	三水新城	保利中央公园	9	9068	12500 (带装修)	推出建面积为82-130 m ² 地铁精装房
10	大塘	恒大御澜庭	8	7645	12000 (带装修)	户型涵盖建面84-133 m ² 三至四房，非毛坯发售

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：阳光城丽景公馆集中网签60套夺高明区销冠

全区成交主要集中于荷城、杨和板块，其中杨和的阳光城丽景公馆网签60套夺高明区销冠。

高明区镇街标杆项目周度销售情况

排名	区域	项目名称	签约套数 (套)	签约均价 (元/m ²)	在售均价 (元/m ²)	近期营销/优惠活动
1	杨和	阳光城丽景公馆	60	6355	8400 (带装修)	主推5座高层电梯洋房产品, 户型主推建面93-113m ² 三至四房单位, 带装修
2	杨和	佛山美的城	33	6145	7900 (带装修)	在售99-134m ² 三至四房
3	杨和	美的鹭湖	27	5872	8700 (带装修)	在推建面77-116m ² 洋房产品, 带装发售
4	杨和	花好月园	21	6100	7500 (带装修)	在售55-98m ² 洋房
5	西江新城	佛山勤天汇	18	8930	11500 (毛坯)	在售32-60m ² 公寓
6	西江新城	美的明湖	13	9049	12000 (带装修)	目前在清四期四楼以下少量136-142m ² 洋房, 带装修发售
7	杨和	欧浦花城二期	10	6064	6600 (毛坯)	在售86-129m ² 三至四房
8	荷城	江滨香格里	5	7120	——	——
9	荷城	绿色世嘉花园	4	6212	——	——
10	杨和	喜溢明苑	4	5952	7600 (带装修)	清售92方/95方少量楼层单位

备注*: 备注横杠为二手楼盘

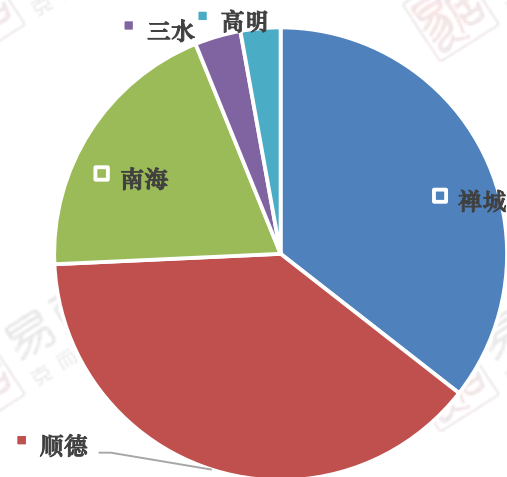
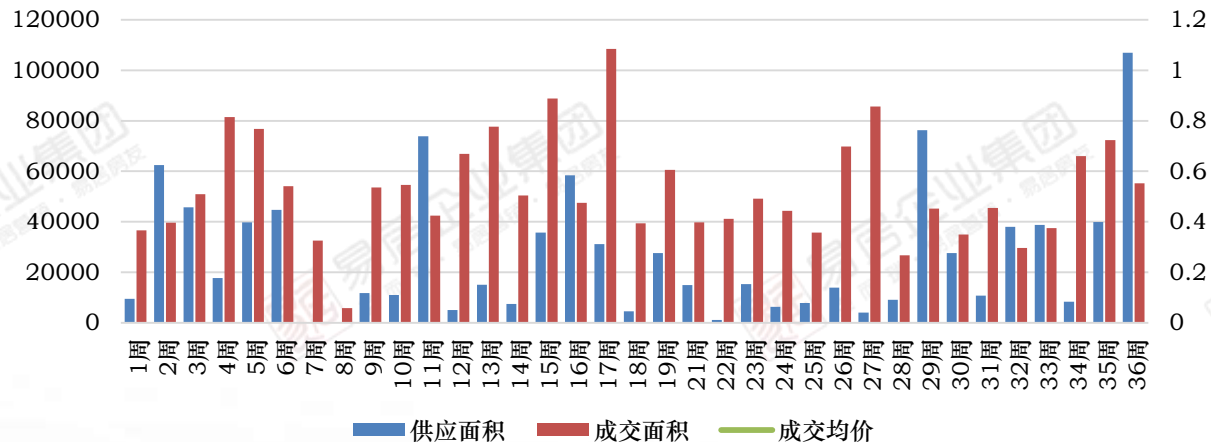
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售10.6万 m^2 ，环比大涨172%，其中7.8万 m^2 为顺德陈村国际金属交易广场集中供应；成交面积约5.5万 m^2 ，成交环比下降24%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应:** 2018年第36周，全市新增商业供应10.6万 m^2 ，环比大涨172%，其中仅高明无新增商业供应。
- **本周成交:** 第36周佛山全市成交1043套，合计面积为5.5万 m^2 ，环比下降24%。顺德网签占比全区39%，禅城占比36%，南海成交占比19%，三水占比3%，高明占比3%。

商业市场 | 商业项目

□禅城祖庙旭辉公元集中网签46套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在祖庙、乐从；其中祖庙占4席、乐从占3席，禅城祖庙旭辉公元集中网签46套夺得公寓销冠。

□方舟建筑产业中心网签8套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海，其中方舟建筑产业中心网签8套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第36周**商业公寓**龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m ²)	签约均价 (元/m ²)	备注
1	旭辉公元	禅城城北	46	2343	17622	带装修
2	绿地未来城	禅城张槎	39	2531	9478	带装修
3	朝安碧桂园	禅城祖庙	18	697	17139	带装修
4	怡龙湾公寓	顺德乐从	14	728	19376	带装修
5	绿岛湖壹号	禅城绿岛湖	13	646	15691	带装修
6	敏捷金谷	禅城城北	7	310	11000	带装修
7	兆阳O立方	禅城祖庙	6	338	18655	带装修
8	南舜广场	南海桂城	6	240	8537	毛坯
9	新睿广场	顺德乐从	4	259	15424	带装修
10	中国德国港	顺德乐从	4	354	14721	带装修

佛山第36周**办公**龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m ²)
1	方舟建筑产业中心	南海桂城	8	1454
2	嘉邦国金中心	南海桂城	3	815
3	富力国际金融中心	南海桂城	3	350
4	瀚蓝广场	南海桂城	2	258
5	磐石大厦	禅城石湾	1	228
6	南海万达广场	南海桂城	1	97
7	大正小成广场	南海桂城	1	695
8	御堡国际商务中心	南海桂城	1	137
9	国际创智园	南海桂城	1	97

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：2个项目进行营销推广活动

据不完全统计，本周共有2个项目进行营销工程类推广活动，其中无项目进行营销类活动，2个项目进行工程类活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	顺德区	万科金域滨江	9月8日	开放样板房
	三水区	时代南湾	9月8日	开放样板房

谢谢观看

GOOD DAY!