

佛山市市场分析报告

第42周 (2018.10.15-2018.10.21)

本周导读：

- 【看宏观】《个人所得税专项附加扣除暂行办法》进入征求意见阶段：个税专项附加扣除细则出炉；高明西江新城南片区控制性详细规划发布：将新增17宗宅地+7宗商业地+11宗商务地
- 【看土地】本周佛山共1宗土地挂牌，挂牌土地为顺德高新区西部启动区延期出让土地；1宗土地成交；下周2宗土地到期出让
- 【看供应】本周全市共14个项目取得预售，其中商品住宅共1686套，合计约19万 m^2 ；三水新增供应1123套居五区之首，主要为三水中心区集中供应
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签5178套，共计39.6万 m^2 ，环比下降9%，其中顺德以网签2428套稳居五区第一

住宅套数环比

7%

本周套数

5178套

上周套数

4823套

本周面积

39.6万 m²

上周面积

43.4万 m²

-9%

住宅面积环比

商办套数环比

-22%

本周套数

517套

上周套数

664套

本周面积

3.7万 m²

上周面积

3.5万 m²

6%

商办面积环比

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 宏观政策

《个人所得税专项附加扣除暂行办法》进入征求意见阶段：个税专项附加扣除细则出炉

10月20日起，《个人所得税专项附加扣除暂行办法（征求意见稿）》正式开始为期两周的全社会公开征求意见。意见稿显示：

1、首套房贷利息：纳税人发生的首套住房贷款利息支出，在偿还贷款期间，按照每年12000元（每月1000元）标准定额扣除。非首套住房不得扣除，并且纳税人只能享受一次扣除机会

2、住房租金：本人及配偶在纳税人主要工作城市没有住房，在该城市的租房支出可按一定标准定额扣除，约扣除800-1200元/月

3、子女教育：按照每个子女每年12000元（每月1000元）的标准定额扣除，对于二胎家庭，扣除额也将翻倍

4、赡养老人：独生子女按每年24000元（2000元/月）扣除；非独生子女按照分摊方式，分摊扣除额不超过每年12000元（1000元/月）

个税新规，一例看懂

前置条件：李某，独生子女，在北京工作，儿子正在上小学，父母已满60岁，在北京没有购买住房、租房居住，自己正在攻读在职研究生学历。工资为2万元。在不考虑“三险一金”情况下：

个税改革前每月应缴纳个税**3120元**。

今年**10月1日**后，应缴纳个税**1590元**。

2019年1月1日后，享受子女教育、继续教育、住房租金、赡养老人四项专项附加扣除后，共计扣除**4600元**。则李某每月应缴纳的税款降为**830元**。

简评

《意见稿》的发布意味着个人缴纳所得税的金额有望减少，从而提高居民购买力，有利于促进房地产市场的发展。

佛山市场 | 城建规划

高明西江新城南片区控制性详细规划发布：将新增17宗宅地+7宗商业地+11宗商务地

近日，佛山国土规划局正式发布了《高明中心城区（西江新城南片区）控制性详细规划整合》的批后公示。控规显示：

- 1、片区规划待出让地块达35宗，其中，宅地17宗，商业地7宗，商务地11宗
- 2、有轨电车、佛山地铁2号线2期、肇顺南城际轨道将从规划区穿过
- 3、片区未来将新建3所学校
- 4、规划范围：东至西江、南至西江大道、西至三富路、北至秀丽路
- 5、打造目标：商务中心和滨江住区（对比今年4月规划区整合公示发现，多宗原规划为商业+住宅性质用地，重新调整为商务用地。其中，西江沿岸区域5宗均规划为商务地）

整体而言，西江新城南片区以荷富路为分界线，东区主要为商务商业、公园、城镇居住等，西区则以居住、商业服务业、教育等为主导。



简评

高明西江新城南片区控制性详细规划发布，将新增多宗土地和学校，控规明确片区定位及发展方向，为规划区的房地产市场奠定基础。

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山共**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
10-15	顺德杏坛	TD2018(SD)XG0012号	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-16-01-1地块	83600.51	>1且≤2.0	商住	80257	9600.06	11-13

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周五区共1宗土地成交

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
禅城绿岛湖	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	172908.86	规划总计容建筑面积≤603612.38m ²	地块一：交通站场居住混合用地；地块二、三：商住地	209220	220020	3645	5%	保利+中交城投	10-18

备注：楼面地价=总金额/（总建面-配建建面）

土地市场 | 禅城绿岛湖地块

地块情况：地块位于绿岛湖片区，临近佛山一环和规划中的地铁二号线，交通便利；但地块限制条件多，须无偿向政府指定单位移交3.8万㎡商服物业等

禅城绿岛湖地块：成交时间2018年10月18日

位置	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	性质	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧 地块二、三：商住用地
土地面积	172908 m ²	容积率	规划总计容建筑面积 ≤ 603612 m ²
建筑面积	603612 m ²	出让底价	209220万元
成交总价	220020万	溢价率	5%
楼面地价	3645元/ m ²	竞得者	保利+中交城投
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 地块TOD规划，竞买人须具有投资建设地铁轨道交通工程的经验 ● 竞得人须委托中交佛山投资发展有限公司，建设地块一地铁湖涌停车场盖体整体、上盖二级开发关联工程和地块二首层小汽车库等设施 ● 须无偿向禅城区政府指定单位移交3.8万㎡商服物业（包括2万㎡写字楼和1.8万㎡商铺），以及写字楼汽车停车位160个和地下商铺汽车停车位58个，停车位须为产权车位，均在地块三内。移交的写字楼物业不返租；商铺物业以返租形式给土地竞得人进行统一经营，租期15年，首年起租价为75元/㎡/月，每三年递增10% 		
地块四至	北：佛山市外国语学校；东：佛山一环；南：规划中的地铁二号线、广明高速；西：紫洞南路		
周边配套	<ul style="list-style-type: none"> ● 地块占地面积大、体量大、处于交通咽喉处，周边有招商、保利、金茂、融创、世茂、阳光城等品牌开发商进驻，居住氛围浓厚；与中国陶瓷产业总部基地隔路“相望”，商贸氛围浓厚 ● 临近绿岛湖、规划中的地铁2号线 ● 周边在售项目多，均价约15500-18000元/㎡ 		

楼盘名称：绿岛湖壹号
 楼盘均价：15500元/㎡（精装）
 主力户型：50-85㎡公寓

楼盘名称：保利翡翠公馆
 楼盘均价：16000元/㎡（精装）
 主力户型：一期98-188㎡三至四房（售罄）
 二期待加推

楼盘名称：金茂绿岛湖
 楼盘均价：18000元/㎡（精装）
 主力户型：目前在售建面252㎡大平层，双主卧套房

本地块采用“竞地价+竞租赁住房建筑面积（最高100%）+摇号”的方式出让
 楼面地价=总金额/（总建面-无偿配建）

土地市场 | 下周拍地预告

□ 土地供应：下周佛山五区**2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
顺德北滘	TD2018(SD)WG0020	佛山市顺德区北滘镇新城05-C-04地块	37345.14	>1.0且≤4.5	商服	35035	2085	10-22
顺德容桂	TD2018(SD)WG0021	佛山市顺德区容桂街道容桂大道中以西地块	7373.68	>1.0且≤2.5	商住	13263	7710	10-23

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**19万**㎡，其中禅城、高明均无新增供应；三水**12.4万**㎡待入市，供应居五区之首

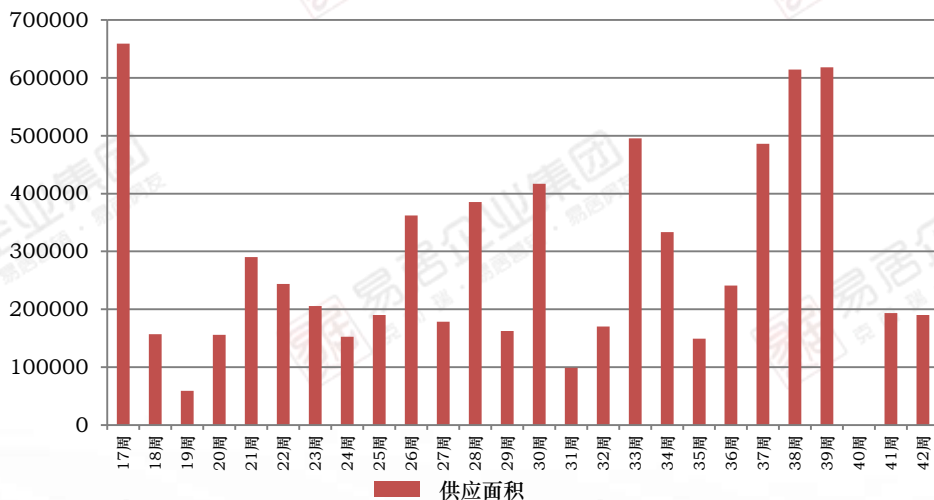
2018年第42周，佛山全市新增住宅供应1686套，合计19万㎡；本周佛山供应以三水区为主，新货供应12.4万㎡居五区首位，占全市总供应65%，其中三水中心区供应约9.1万㎡；顺德次之，供应仅约4.5万㎡。

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	2018/10/19	石湾	万通国际大厦	禅城区汾江南路51号地下一层商业				474				7991.81
顺德	2018/10/17	北滘	美的绿城·风起兰庭	2座/6座/11座				24				2491.32
	2018/10/17	均安	峰汇豪庭	2座,1座	166			20	14975.78			1028.75
	2018/10/18	容桂	美的中交翰诚	3座	176				18952.49			
	2018/10/18	均安	中海雍景熙岸	6座,8座,7座	82				10674.2			
南海	2018/10/17	里水	力迅·榕墅里	领湖畔山花园22栋	6				648.64			
	2018/10/18	西樵	碧桂园·翡翠湾	翡翠郡	39			43	8589.51			3863.76
	2018/10/18	狮山	广佛新世界庄园	广佛新世界庄园广环路嘉朗湖畔25/26栋	94				12385.55			
	2018/10/19	桂城	招商置地中心	依云置地中心2座				6				9816.34
三水	2018/10/18	西南	欧雅·右岸春天	右岸花园17座/19座	246				24831.91			
	2018/10/19	白坭	恒大山水龙盘	山水龙盘花园天湖翠堤	22				6036.32			
	2018/10/19	云东海	保利云上	云东海高尔夫花园天墅	18				3299.16			
	2018/10/19	大塘	奥利花园	奥利花园1栋	120			19	13429.8			884.64
	2018/10/19	西南	北大资源博雅滨江		111				15939.94			
	2018/10/19	白坭	万科城市花园	万科心域花园7座	138				13370.96			
	2018/10/19	西南	创雄华府	创雄华府2座,创雄华府1座	180			19	19566.16			2203.78
2018/10/19	云东海	中南远洋·漫悦湾	-		288			52	27533.76			1847.94
合计					1686			657	190234.18			30128.34

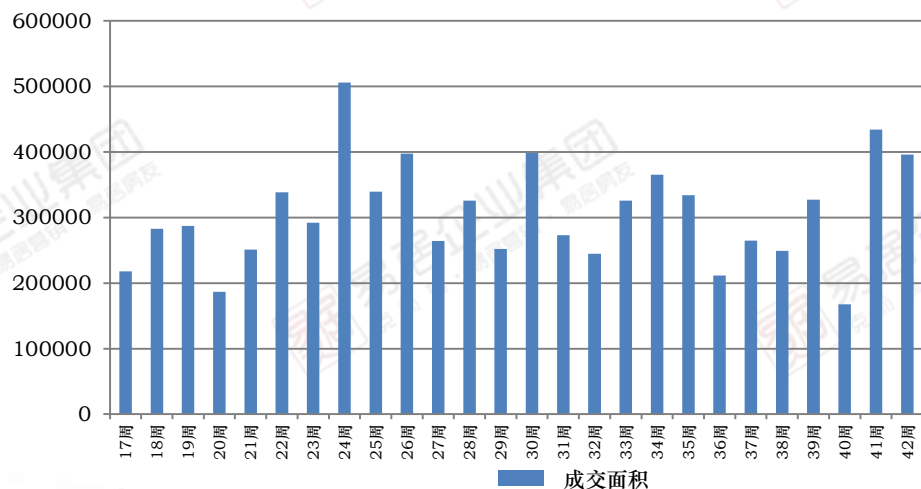
住宅市场 | 供求价

本周全市共14个项目拿证，供应量环比下降2%；
全市住宅网签39.6万 m²，成交环比下降9%

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42周，全市合计新增住宅供应1686套共19万 m²，环比下降2%；全市住宅签约5178套，合计面积为39.6万 m²，环比下降9%。

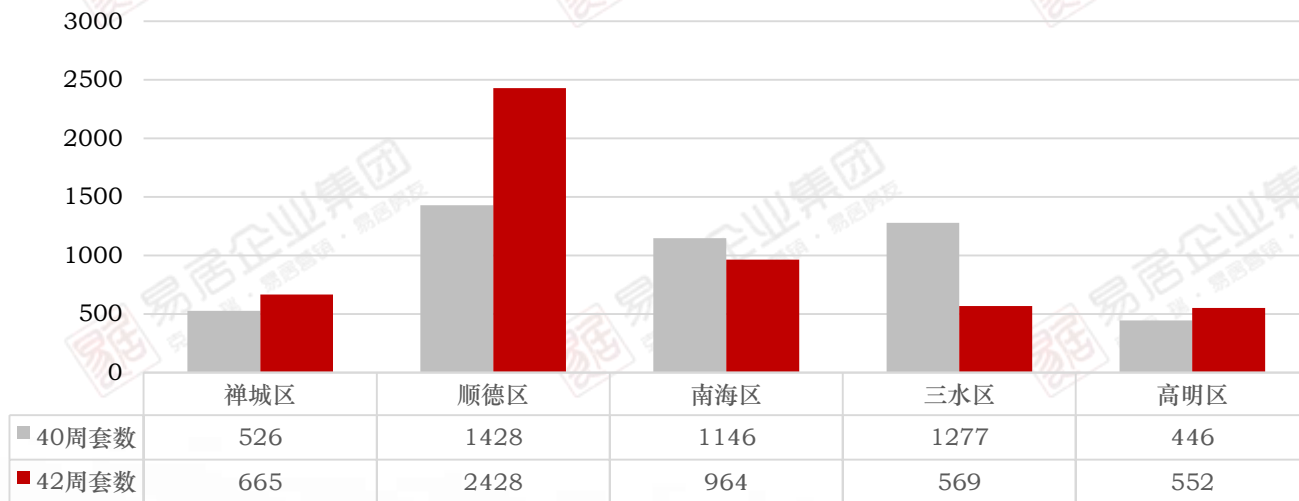
备注：

- 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5178套，环比上涨7%；顺德网签约2428套居五区第一，占全区网签47%，主因碧桂园凤凰湾持续网签

近两周（2018.10.08-2018.10.21）佛山市各区商品住宅成交量对比图



➤ **各区成交套数：**2018年第42周，佛山全市住宅签约5178套，环比上涨7%。其中除南海、三水两区下降外，其余三区成交环比均上涨，其中南海下降16%；三水下降55%。

各区成交面积：禅城5.2万㎡；顺德18.7万㎡；南海7.3万㎡；三水5.4万㎡；高明3.0万㎡。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测2个重点项目开盘

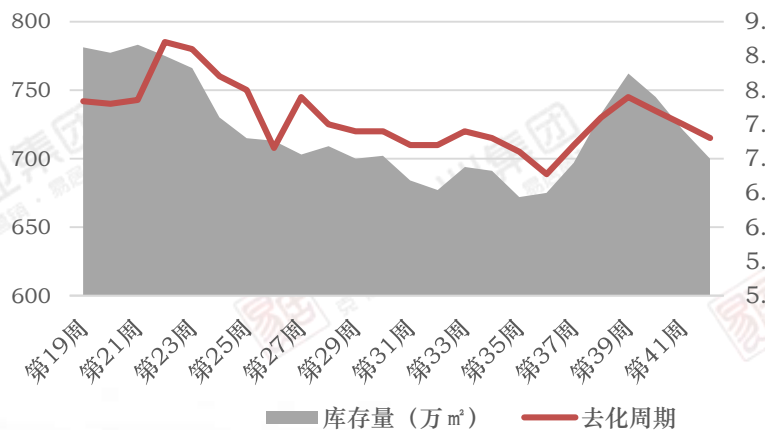
- 本周佛山**五区**有**2个**重点楼盘开盘；
- 顺德容桂的碧桂园凤凰湾目前在售90-110 m²产品，精装均价约13000元/ m²；自然加推，去化仅30套。

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
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	10月21日	瀚华8座	150	90-110	13000元/ m ²	20%	自然加推，去化约30套
顺德大良	万科金域滨江	10月18日	5座	150	83-109	17500元/ m ²	20%	开盘去化约30套

住宅市场 | 五区库存

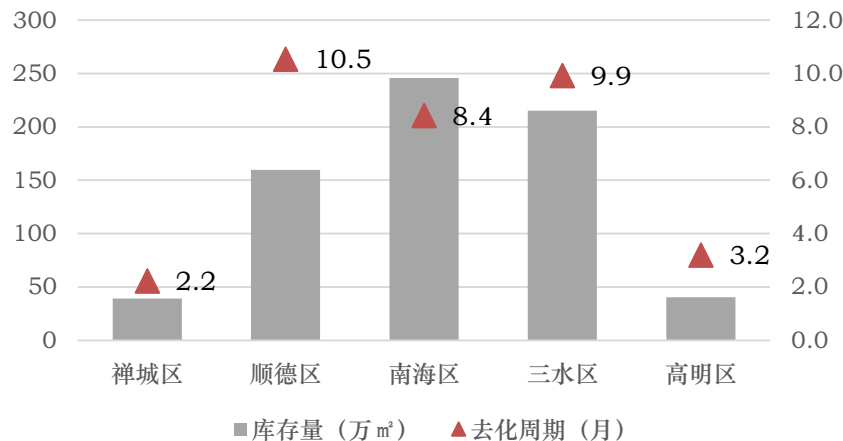
全市库存约700万^m²，比上周减少21万^m²，静态去化周期7.3个月

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700万^m²，比上周减少21万^m²，静态去化周期约7.3个月；

➤ **各区库存：**本周佛山五区库存除三水区上涨外，其它四区均下降；南海区库存约246万^m²，减少了5万^m²；禅城区库存约39万^m²，减少4万^m²；顺德区库存约160万^m²，减少14万^m²；由于本周三水区多盘拿证，三水区库存约215万^m²，增加7万^m²，环比上涨3%；高明区库存约40万^m²，减少3万^m²。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：招商臻园网签72套居禅城区销冠

第42周禅城区网签集中城北、石湾板块，其中石湾的招商臻园网签72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	石湾	招商臻园	72	13467	19000 (带装修)	在售113-175 m ² 洋房, 3梯3户及3梯4户
2	石湾	合景新鸿基泷景	27	13296	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	22	12949	14500 (住宅) 11500 (公寓)	在售84-106 m ² 二至三房, 2梯4户或6户设计; 在售45 m ² 平层、56 m ² 复式公寓
4	张槎	保利i立方	15	12608	13000 (毛坯/洋房首开)	户型涵盖建面积为40-116 m ²
5	城北	融创滨江首府	11	13841	18000(带装修)	在售93-125 m ² 三四房, 2梯4户
6	城北	旭辉公元	11	13583	17500 (住宅) 14500 (公寓)	清售88-117 m ² 三四房以及41-62 m ² Loft公寓
7	绿岛湖	绿岛湖壹号	10	13139	15500 (带装修)	在售层高4.5米复式公寓产品, 建面涵盖50-85 m ²
8	张槎	花曼丽舍	7	13480	16000 (带装修)	在售8座新品, 户型涵盖81-133 m ² 三四房
9	石湾	时代香海彼岸	7	13488	23000 (带装修)	在售86-126m ² 三至四房
10	石湾	五矿崇文金城	6	14147	约500万元/套 (别墅/毛坯)	在售建面约135-282 m ² 院墅产品

备注*: 备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 南海区

南海区标杆项目：时代水岸网签78套获南海区销冠

第42周南海区网签主要分布在狮山、大沥，其中大沥的时代水岸网签78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	大沥	时代水岸	78	19241	24000 (带装修)	在售95-144 m ² 洋房
2	狮山	海逸桃花源记	41	11142	13000 (带装修)	在售92-1121 m ² 三至四房
3	大沥	融创御府	27	14885	19500 (带装修)	在售10栋90-120 m ² 洋房, 3+1户型
4	桂城	保利诺丁山	21	17383	25000 (带装修)	在售82-135 m ² 三四房, 楼高40层, 2梯4户
5	狮山	新城璟城	18	14658	16000 (带装修)	在售107 m ² 复式四房及95-149 m ² 平层三四房
6	狮山	时代领峰	17	14292	17500 (带装修)	售83-140 m ² 园景三至四房
7	狮山	禾粤尚德居	16	4515	5400 (带装修)	74-89 m ² 二三房, 楼高15-21层, 2梯6户设计
8	西樵	三盛颐景园	15	10193	11000 (毛坯)	目前在售重头楼平湖3座, 两梯三户, 面积涵盖145 m ² 、156 m ² 和168 m ²
9	大沥	恒大悦府	14	15392	24000 (带装修)	在推91-125 m ² 洋房产品, 楼高32层, 2梯3户
10	狮山	广佛新世界	13	12171	18000 (带装修)	目前在售约38-150 m ² 山湖园叠景低密度洋房、90 m ² 经典三房和约150 m ² 经典四房

住宅市场 | 顺德区

□顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾集中网签195套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于乐从板块，其中容桂的碧桂园凤凰湾签约195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	容桂	碧桂园凤凰湾	195	11313	13000 (带装修)	【晴澜府】涵盖建面积为94-118 m ² 三四房； 【翰华苑】涵盖92-128 m ² 三四房
2	乐从	中海新城公馆	180	15944	16500 (带装修)	在售99-141 m ² 三至四房
3	大良	龙湖春江名城	84	14064	15000 (毛坯)	在清120 m ² 、140 m ² 三至四房，2梯3户及2梯4户设计
4	北滘	绿城凤起兰庭	74	-	待定	主力户型为109-142 m ² 三至四房
5	伦教	中海万锦公馆	62	15072	17500 (带装修)	在售118-132 m ² 三房，一梯两户
6	均安	中海雍景熙岸	47	9671	13800 (带装修)	在售115 m ² -137 m ² 三至四房，2梯3户设计
7	乐从	华润置地·悦里	46	17184	19000 (带装修)	清售88-123 m ² 三至四房
8	乐从	泰禾佛山院子	38	17200	21000 (带装修)	将推92-126 m ² 小户型，2梯5户
9	大良	招商公园1872	36	15967	17000 (毛坯)	清售140-210 m ² 四到五房，2梯2户及3户设计
10	北滘	雅居乐英伦首府	32	20332	——	——

住宅市场 | 三水区

□三水区标杆项目：御江南集中网签68套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中西南的御江南签约68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	西南	御江南	68	9254	10000 (带装修)	主推建筑面积为93-123 m ² ，三至四房设计
2	乐平	雍翠新城	61	7856	10500 (带装修)	在售洋房17/18/19座，面积涵盖130 m ² 四房
3	西南	汇信华府	36	8462	11000 (毛坯)	在售87 m ² -127 m ² 二至四房
4	云东海	中南远洋漫悦湾	32	9489	13000 (带装修)	首推89 m ² 三房，1梯2户设计，17层高
5	三水新城	融创·浅水湾	22	9054	待定	将推105-219 m ² 户型
6	云东海	中国通号·天聚广场	21	8940	待定	将推85-127 m ² 两三房，楼高30层，其中1-4层为商业，2梯4户设计
7	西南	三水冠军城	15	7912	14000 (带装修)	在售86-138 m ² 三四房
8	西南	博雅滨江	11	8402	9200 (毛坯)	在售104-114 m ² ，2梯4户
9	西南	恒大郦湖城	11	7378	12000 (带装修)	在售96-126 m ² 三至四房，高30层，2梯4户设计

备注*：备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：国邦·御林湖花园集中网签27套夺高明区销冠

全区成交主要集中于荷城板块，其中荷城的国邦·御林湖花园网签27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	云山诗意花园	31	5533	—	—
2	荷城	国邦·御林湖花园	27	8990	11000 (带装修)	在售100-129 m ² 三房, 3梯4户
3	荷城	瑞日天下花园	18	6297	9000 (带装修)	加推9、10栋, 95-144 m ² 三至四房
4	杨和	欧浦花城二期	16	5995	6100 (毛坯)	在售87-112 m ² 三房
5	杨和	美的鹭湖	15	5931	8500 (带装修)	在售77-115平米两至三房
6	荷城	美的明湖花园	14	9052	12000 (带装修)	在售105-132 m ² 三至四房
7	杨和	佛山美的城	11	5952	8500 (带装修)	在售10、11座, 138-140 m ² 四房
8	荷城	江滨香格里	9	7648	13000 (毛坯)	在售200-250 m ² 联排、300-550 m ² 独栋
9	荷城	富星半岛	4	5800	8800 (带装修)	目前在售12座, 面积涵盖103、130 m ² 洋房单位, 楼高20层, 2梯4户设计
10	荷城	勤天汇广场	4	8616	10000 (带装修)	在售36-69 m ² LOFT产品

备注*: 备注横杠为二手楼盘

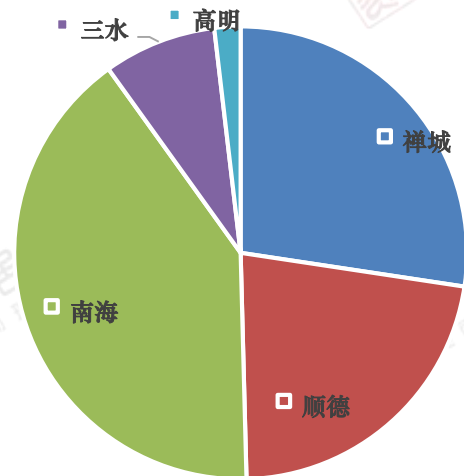
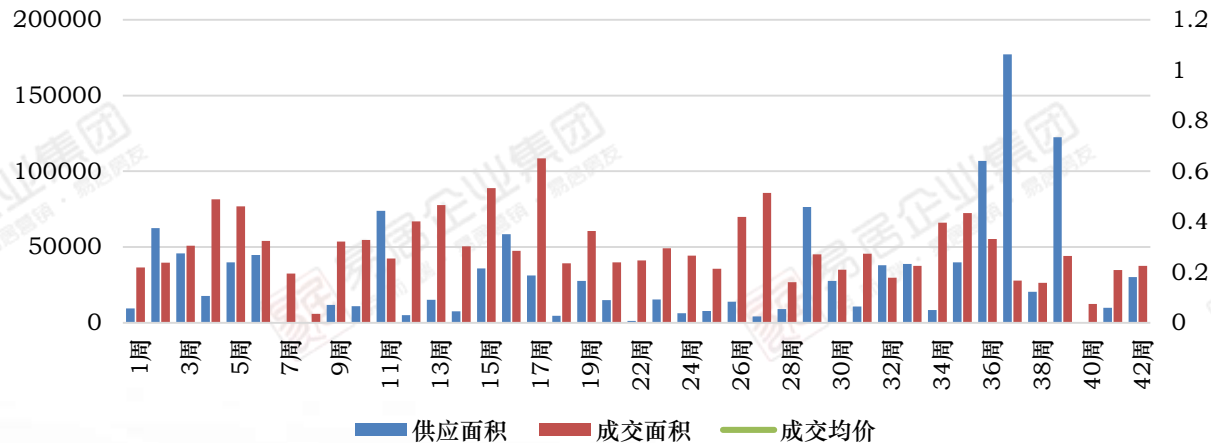
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售约3万 m²，环比上涨200%；
成交面积约3.7万 m²，成交环比上涨6%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第42周，新增商业供应约3万 m²，环比上涨200%，其中南海供应1.4万 m²，占比全市47%。
- **本周成交：**第42周佛山全市成交517套，合计面积为3.7万 m²，环比上涨6%。其中南海网签约1.5万 m²稳居五区第一，占比全市40%；禅城占比27%；顺德占比22%。

商业市场 | 商业项目

□ 禅城张槎的绿的未来城集中网签28套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅城祖庙和南海桂城；其中，禅城张槎的绿的未来城集中网签28套夺得公寓销冠

□ 华夏陶瓷中央广场网签4套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海桂城，其中禅城南庄的华夏陶瓷中央广场网签4套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第42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	绿地未来城	禅城张槎	28	1583	10209	带装修
2	怡龙湾公寓	顺德乐从	9	488	20061	带装修
3	旭辉公元	禅城祖庙	8	392	15075	带装修
4	敏捷金谷	禅城祖庙	5	221	11251	带装修
5	海伦堡爱Park	南海桂城	4	211	21676	带装修
6	中国德国港	顺德乐从	4	478	15011	带装修
7	兆阳O立方	禅城祖庙	4	202	18915	带装修
8	圣德嘉园	禅城南庄	3	310	11925	带装修
9	德高信中央大道	南海桂城	3	225	20849	带装修
10	第壹时区	南海桂城	2	195	18461	带装修

佛山第42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	华夏陶瓷中央广场	禅城南庄	4	602
2	兴发大厦	禅城南庄	3	374
3	富力国际金融中心	南海桂城	2	230
4	嘉邦国际中心	南海桂城	1	129
5	瀚蓝广场	南海桂城	1	130

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：8个项目进行营销推广活动

据不完全统计，本周共有8个项目进行营销工程类推广活动，其中2个项目进行营销类活动，6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	禅城石湾	新福港鼎峰	10月20日	开放样板房
	禅城祖庙	万科悦都荟	10月20日	开放样板房
	南海西樵	樵悦名居	10月20日	开放样板房
	顺德北滘	旭辉雅居乐·清樾	10月20日	开放外展厅
	三水白坭	恒大山水龙盘	10月20日	开放样板房
	高明西江新城	保利玥府	10月20日	开放样板房
营销类	禅城石湾	中粮珑湾祥云	10月20日	开放营销中心
	顺德佛山新城	万科京都荟	10月20日	开放营销中心

备注：红色为全新盘

谢谢观看

GOOD DAY!