

佛山市市场分析报告

第14周 (2018.04.02-2018.04.08)



易居企业集团·易居营销

本周导读：

- 【看宏观】 顺德配建房选取新规出炉；中国城市轨道交通协会召开：2025年广佛将有400公里轨道交通线路互联互通。
- 【看土地】 本周佛山新增2宗商住土地挂牌，无成交土地；下周佛山五区2宗土地到期出让。
- 【看供应】 本周全市仅5个项目取得预售，其中商品住宅共508套，合计约5.3万 m^2 ，其中三水冠军城有1座新房共284套入市。
- 【看网签】 本周全市一手住宅共网签1747套共计17.8万 m^2 ，环比下跌58%，其中仅有南海一区成交量超600套。



住宅套数环比

-60%

本周套数

1747

上周套数

4405

本周面积

17.8万 m²

上周面积

42.3万 m²

-58%

住宅面积环比

商办成交环比

-54%

本周套数

588

上周套数

1295

本周面积

5万 m²

上周面积

7.7万 m²

-54%

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



Chapter 1

宏观

佛山市场 | 宏观政策

易居企业集团 · 易居营销

顺德配建房选取新规：建面范围60-144 m²，新规要求配建房应与可售房标准一致

4月2日顺德出台配建住房选取新规，配建房在满足建面范围60-144 m²基本原则外，提出以下四点选取原则和要求：

- 1、配建住房采取批量选择、剔除最差的原则；
- 2、按照选房原则提交选房方案，优先以栋为单位，不满一栋面积要求的，以层为单位选取，以此类推；
- 3、配建住房的选取以单栋价值作为依据，均价最低20%单位不作为选取对象，配建率超80%，可自行选择配建住房；
- 4、配建住房选取的总面积为配建住房面积的 101%。

佛山市顺德区国土城建和水利局

主动公开

关于征求《政府出让土地配建住房建设和选取管理工作规则》公众意见的通告

顺建告〔2018〕58号

为加强对政府出让土地配建住房的建设和选取管理，确保配建住房的建设质量和居住品质，我局草拟了《政府出让土地配建住房建设和选取管理工作规则》（见附件），现按有关规定征求公众意见。顺德市民可以通过以下途径和方式提出反馈意见：

电话：0757-22836489（孔先生）

电子邮件：ljkongfm@shunde.gov.cn

简评

新规要求顺德配建住房与其他商品房的建设标准一致，将使房地产开发企业投入加大，房企拿地竞配建成本增加，或将更为谨慎拿地。

佛山市场 | 城建规划

易居企业集团·易居营销

中国城市轨道交通协会召开：2025年广佛将有400公里轨道线路互联互通，广佛关系愈加密切

3月31日中国城市轨道交通协会理事会召开，会议明确广佛轨道交通重点发展内容：

到2025年，广州地铁将形成1000公里左右轨道交通线网，佛山地铁将形成300公里左右的轨道交通线网，同时广佛互联互通的线路将有400公里左右。明确广州与佛山之间10条地铁线互通。

互通互联线路分别是：广佛线、广州7号线西延段、广州17号线、广州19号线、广州28号线、佛山2号线一期、佛山4号线、佛山5号线、佛山8号线、佛山11号线。



简评

广佛同城进程不断加快，完善互通互联的地下轨道线网将给广佛两地带来新的发展机遇。

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

易居企业集团·易居营销

□ 土地挂牌：本周佛山2宗商住土地挂牌

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
04-04	顺德区	TD2018(SD)XG0006	佛山市顺德区陈村镇横五路以北、陈村大道以东地块	127346.17	≥1且≤4	商住	82429	2105	05-04
04-04	高明区	TD2018(GM)WG0020	佛山市高明区更合镇（合水）蛇塘村以北、更合大道以南	73093.80	≥1且≤2.13	商住	21928	1408	05-09

备注*：楼面地价=成交总价/（总建面-人才配建面积-自持面积）

土地市场 | 成交监测

 易居企业集团 · 易居营销

□ 土地成交：本周佛山**无成交**

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)	配建/自 持面积 (万 m ²)	溢价率	竞得者	成交 时间
——											



易居企业集团 · 易居营销

备注*：楼面地价=成交总价/（总建面-人才配建面积-自持面积）

土地市场 | 下周拍地预告

 易居企业集团 · 易居营销

□ 土地供应：下周佛山五区有**2宗**商住地到期出让

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)	出让时间
03-13	顺德	TD2018(SD) XG0004	佛山市顺德区顺德新城碧桂路以东、龙盘东路以北地块	184321.9 3	A区≤0.4 B区 >1≤3.5	商服	13211	926	04-12
03-14	高明	TD2018(GM) WG0007	佛山市高明区荷城街道祥进路以东、大成路以南	19336.58	≥1且≤2.5	商住	12569	2600	04-13

 易居企业集团 · 易居营销

土地市场 | 顺德新城地块

易居企业集团 · 易居营销

顺德新城地块：占地18万 m^2 ，总建面13.73万 m^2 商服用地，926元/ m^2 起拍，竞拍门槛较高，或定向卖地，拟建主题公园，毗邻在建地铁3号线逢沙站



地块信息：

宗地总占地面积达18.4万 m^2 （其中A区14.2万 m^2 ，B区2.3万 m^2 ，C区1.9万 m^2 ），A、B两区为商业性质用地，C区为公园与绿地，A区、B区总建面13.73万 m^2 。

竞拍方式：（竞地价）

部分竞拍要求：

- 1、须引入《2016年主题公园和博物馆全球吸引力报告》中位列全球前十的主题公园集团或其控股企业进驻A区。其中有迪士尼集团、环球影城和华侨城等。
- 2、竞得人须引入有开发建设和5年以上运营管理单个项目建筑面积超过20万平方米商业综合体经验的商业开发运营企业。
- 3、A区和C区投资额不得低于2.5亿元人民币，地块5年内实现纳税总额不得低于2亿元

周边配套：

地处大良东部新城板块，顺峰山公园东侧，毗邻建设中的佛山地铁3号线逢沙站，周边生活配套还需完善，休闲配套丰富：华侨城欢乐海岸正在建设中。

周边市场：

片区内在售楼盘包括有顺德华侨城、万科金域滨江、力合阳光城云谷等。带装修均价约2.2-2.3万元/平米；毛坯均价1.7万/平米。

土地市场 | 高明荷城地块

易居企业集团·易居营销

高明荷城地块：建面4.75万 m^2 小体量地块，起拍楼面价2600元/ m^2 ，享沧江景观资源，周边生活配套匮乏，目前厂房较多，片区未来规划为住宅区



➤ 地块信息：

宗地总占地面积达1.9万 m^2 ，建筑面积4.75万 m^2 容积率 >1.0 且 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑控高限75米。

➤ 竞拍方式：（竞地价+竞租赁住房）

➤ 部分竞拍要求：

- 1、最高限价30455万元，折合楼面价6300元/平，达到最高限制价时，转为竞自持70年的租赁住房建筑面积，上限为2.9万 m^2
- 2、得方须配建若干设施，如物业管理用房建筑面积 ≥ 50 平；垃圾收集站一处，建筑面积 ≥ 110 平；公共厕所一处，建筑面积 ≥ 65 平等

➤ 周边配套：

目前周边多厂房，生活配套匮乏，景观气息良好，片区规划为居住区，距离沧江不到500米。

➤ 周边市场：

区域在售项目较少，在售高明碧桂园峰会带装修均价约8000-8500元/平。全新盘招商熙园预计4月底开销售中心，首推96-120 m^2 户型。此外，二手房均价约5800-10000元/平不等。

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

易居企业集团·易居营销

本周新增住宅供应5.3万 m²

➤ 2018年第14周，佛山全市新增住宅供应508套，合计5.3万 m²。全市五区仅南海和三水有新货入市；三水区新货量暂居首位，供应4.2万 m²，占全市80%，南海次之。

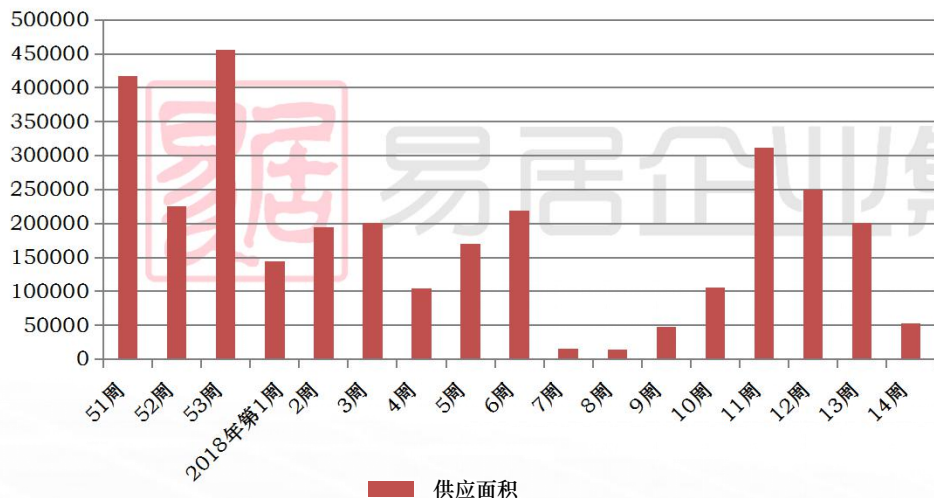
区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m ² ）			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海区	西樵	聚兴花园	4-3	聚兴花园64座	96				10557.36			
	大沥	国华新都	4-3	国华新都38座				2				448.17
	狮山	佛山恒大城	4-4	欧浦指日美景花园21号楼				29				4515.21
三水	西南	三水冠军城	4-3	富港汇广场8座	284			39	30311.52			2222.31
	芦苞	恒福水岸南苑	4-3	3座	128			8	11951.36			270.26

住宅市场 | 供求价

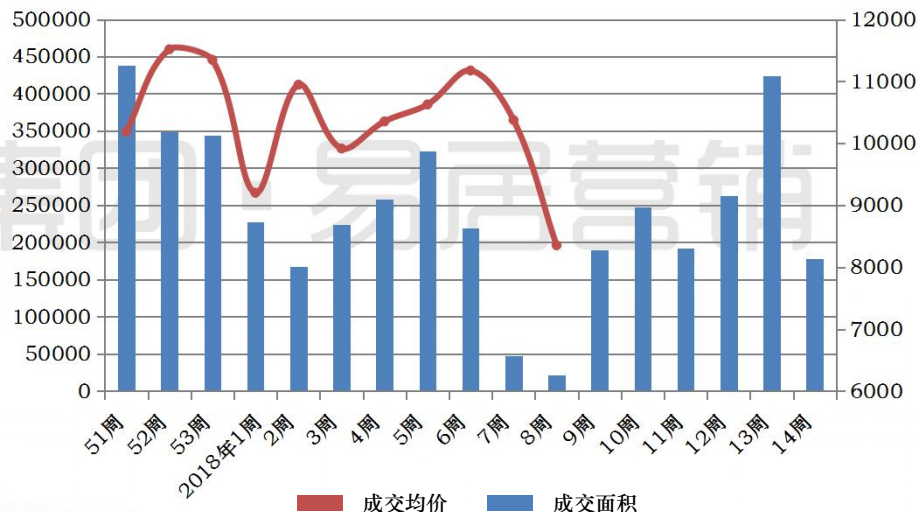
易居企业集团·易居营销

佛山楼盘新增供应大幅下跌74%，全市成交下跌58%

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



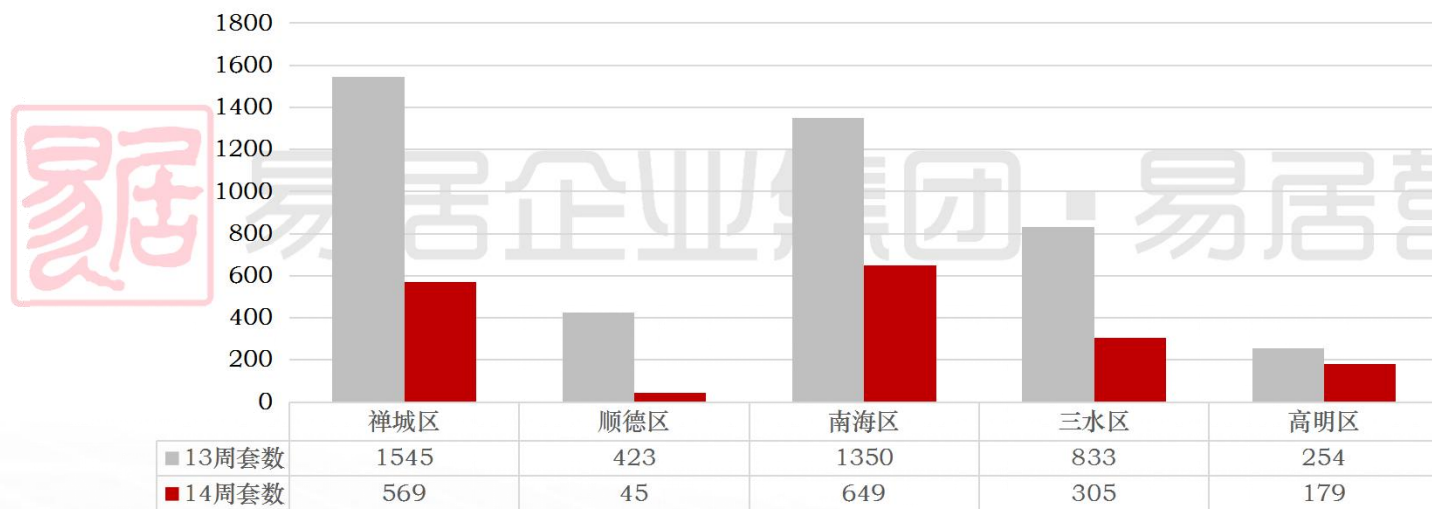
➤ **本周情况：**2018年第14周，全市两区有新货入市，合计新增住宅供应508套共5.3万 m²，环比下跌74%。全市成交1747套，合计成交面积约17.8万 m²，环比下跌58%。

住宅市场 | 五区供求

易居企业集团·易居营销

成交量五区均有所下降，南海和禅城支撑全市成交

近两周（2018.03.26-2018.04.08）佛山市各区商品住宅成交量对比图



➤ **各区成交：**2018年第14周，佛山全市住宅签约1747套，合计面积为17.8万 m^2 ，环比下跌58%。本周佛山五区成交量较上周均下降，仅南海一区网签套数超过600套。

住宅市场 | 重点项目开盘

 易居企业集团 · 易居营销

本周监测3个项目开盘

- 本周重点项目开盘在高明区，整体去化一般。
- 高明区美的明湖加推124套112-142 m²三至四房（带装），带装均价12300元/ m²，去化率48%，折扣信息：开盘98折，一次性或5成首付95折，准签99折。

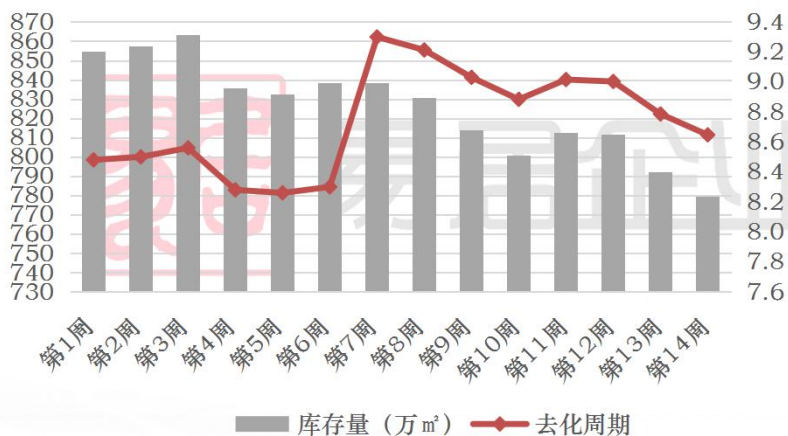
区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格（元/ m ² ）	销售率	备注
高明	美的明湖	4-7	推售四期最后两栋1/2座南向（03、04#）	124套	112-142 m ² 三至四房	11000元/ m ² （带装）	50%	客户来访215台；优惠：一次性或5成首付95，准签99。
三水	旭辉城	4-7	19/20座，32层/2梯4户	50套	125-134 m ²	11000-12000元/ m ² （带装修）	38%	开盘优惠：一口价以广州客户5成，本地3成，其他2成
三水	碧桂园奥斯汀	4-5	都荟组团1座10层以下双数层，30层/2梯4户	16套	87-105 m ²	13000元/ m ² （带装修）	100%	开盘优惠：一口价广州客户占比约90%

住宅市场 | 五区库存

易居企业集团·易居营销

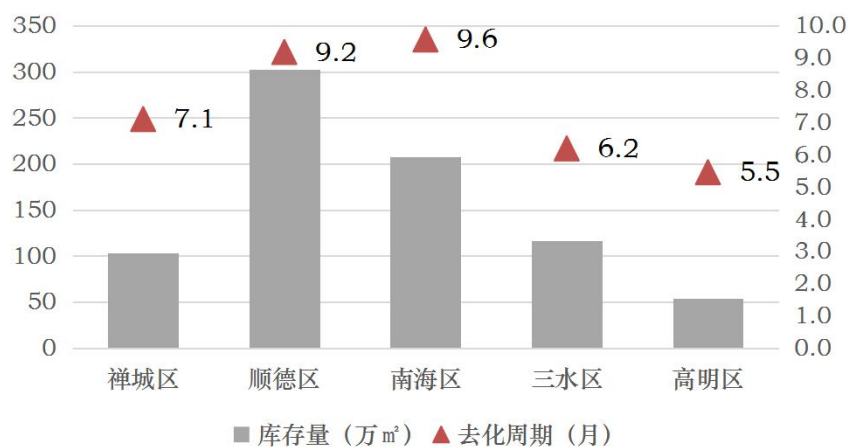
全市库存约779万 m^2 ，环比下降约12.5万 m^2 ，静态去化周期约8.6个月

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：**全市库存剩余779万 m^2 ，环比减少12.5万 m^2 ，静态去化周期约8.6个月，库存量近两周有减少趋势；
- **各区库存：**本周佛山五区除三水略有上涨外，其余四区均有所下降。其中禅城库存减少7万 m^2 ，剩余量约103万 m^2 ；顺德区库存约303万 m^2 ；南海区库存207万 m^2 ；三水区库存余量约116万 m^2 ；高明区54万 m^2 。

住宅市场 | 禅城区

易居企业集团 · 易居营销

□禅城区标杆项目：祖庙万科金色里程网签51套夺禅城区销冠

第14周禅城区共签约569套，合计面积约6.84万 m^2 ，环比下降60%。其中祖庙万科金色里程网签51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)	近期营销/优惠活动
1	祖庙	万科金色里程	51	13035	16500 (带装修)	户型为87-96平米三房，2梯8户或3梯10户
2	石湾	保利碧桂园天汇	45	13475	19000 (带装修)	涵盖建面109、126、169、173 m^2 三至五房
3	石湾	新福港鼎峰	39	13906	19500 (带装修)	主推A9座01单位，为89 m^2 三房
4	张槎	融创望江府	26	12324	13000 (毛坯)	95-125 m^2 三四房
5	祖庙	碧桂园岭南盛世	18	13730	18800 (毛坯)	在售223 m^2 大宅，四套房设计或五房户型
6	石湾	合景新鸿基珑景	14	13285	18500 (带装修)	88-132 m^2 三四房在售，楼高32层
7	祖庙	敏捷金谷	13	13277	13400 (带装修)	主推6座新品及3/4座余货，户型涵盖88-96 m^2
8	张槎	中海凤凰熙岸	11	12990	18500 (带装修)	在售建面132 m^2 洋房四房，楼高30层，2梯4户设计
9	南庄	万科又一城	9	13059	16500 (带装修)	在售三四房单位，户型面积段涵盖88/93/124 m^2
10	祖庙	旭辉公元	9	13314	17000 (带装修)	洋房户型涵盖88-117 m^2 三四房，楼高17层

住宅市场 | 南海区

易居企业集团 · 易居营销

南海区标杆项目：西樵碧桂园翡翠湾网签92套夺得南海区销冠

第14周南海区成交649套，合计面积约5.45万 m^2 ，环比下降43%。签约项目多分布于狮山、小塘、西樵等非限购区，其中碧桂园翡翠湾网签92套夺得南海区销冠。

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)	近期营销/优惠活动
1	西樵	碧桂园翡翠湾	92	8718	9000 (带装修)	2梯4户设计，户型为101/121/131平米三四房
2	罗村	万科城市之光	26	7747	16500 (带装修)	在售户型有：89平-115平3居-4居
3	大沥	恒大悦府	23	15064	21000 (带装修)	近期加推18/19座，户型涵盖111-133 m^2 的三房
4	小塘	绿地丽雅香榭花城	18	9573	13500 (带装修)	涵盖83-117 m^2 三至四房单位
5	官窑	奥园观湖尚居	15	11799	13500 (带装修)	一梯两户，建面约97-128 m^2
6	狮山	新城璟城	15	14652	16000 (带装修)	涵盖96-130 m^2 三至四房，楼高33层，两梯四户
7	狮山	禾粤尚德居	11	4341	——	——
8	小塘	时代领峰	10	14850	17500 (带装修)	主力户型为95平-135平3-4居
9	桂城	中国铁建国际公馆	7	19286	——	目前暂无新品推出，商铺方面，主推均价40000元/ m^2 ，面积涵盖40-200 m^2 商铺
10	丹灶	丹灶碧桂园	6	9378	11500 (带装修)	在售四房余货，2梯3户设计，户型为125/147 m^2

住宅市场 | 顺德区

易居企业集团 · 易居营销

□ 顺德区标杆项目：乐从星际半岛签约38套为顺德区销冠

第14周顺德楼市成交45套，总面积约0.77万 m^2 ，环比下跌89%；其中乐从星际半岛花园网签38套成为顺德区销冠。

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	乐从	星际半岛	38	9733	—	—
2	均安	都市经典广场	15	8954	—	—
3	龙江	碧桂园·珑悦	5	13366	14300（带装修）	在售二期4、5座96-129 m^2 三至四房
3	均安	金湾豪庭	5	9060	—	—
5	大良	纯自然名宅	4	12300	—	—
5	乐从	风度花园	4	12043	—	—
7	杏坛	金海岸花园	2	10196	—	—
7	陈村	金宇锦园	2	8400	—	—
9	乐从	风度广场	1	13104	—	—
9	杏坛	嘉信绿景公馆	1	8365	—	—

住宅市场 | 三水区

易居企业集团·易居营销

□三水区标杆项目：时代南湾签约54套夺三水区销冠

第14周三水成交305套共2.89万 m^2 ；全区成交主要集中于西南中心城区，其中时代南湾网签54套成为三水区周度销冠项目。

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)	备注
1	西南	时代南湾	54	8115	11500（带装修）	在售95-120 m^2 三至四房，3月购房98折
2	云东海	保利中央公园	48	9124	12000（带装修）	在售30座117/128 m^2 四房带装修发售
3	乐平	柜隆君尚花园	20	7435	——	——
3	西南	御江南	20	7366	11000（带装修）	120 m^2 、130 m^2 三四房
5	西南	碧桂园奥斯汀	18	8870	12000（带装修）	在推星荟组团88平-104平3居-4居
5	云东海	旭辉城	18	9140	11000（带装修）	在推8座87/104/114 m^2 三至四房 即将推售6座
7	乐平	柜隆君玺花园	17	7135	——	——
8	芦苞	恒福水岸南苑	13	6640	——	——
8	大塘	月亮湖颐景园	13	6628	7000（毛坯）	5、6座基本售罄，即将加推7、8、9座98-138 m^2 三至四房
10	西南	鸿安花园	11	8187	11000（带装修）	清售二期106 m^2 -140 m^2 三至四房

住宅市场 | 高明区

易居企业集团·易居营销

□高明区标杆项目：美的鹭湖网签23套夺高明区销冠

第14周高明区成交179套约1.84万 m^2 ；全区成交主要集中于荷城主城区和杨和，杨和美的鹭湖签约23套夺得高明区销冠。

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)	备注
1	杨和	美的鹭湖	23	6850	18000 (带装修)	独栋别墅500-600 m^2 ，毛坯发售，联排别墅面积为130-230 m^2 ，带装修发售
2	荷城	美的明湖	11	11167	12000 (带装修)	推售四期最后两栋，109-2553居-4居，优惠：95*98*99:一次性或5成首付95*98；准签99
3	杨和	欧浦花城	9	5546	——	——
4	明城	沧江水岸花园	7	5566	——	——
5	荷城	江滨香格里拉	6	7072	12000 (毛坯)	别墅211-252 m^2 、300-440 m^2 在售
5	荷城	中港广场	6	6138	——	——
7	荷城	东湖洲花园	5	8572	——	——
7	明城	恒大山湖郡	5	5012	7500 (带装修)	在售100-144 m^2 三至四房
7	明城	明汇苑	5	5073	——	——
10	杨和	金鹭湾广场	4	5299	——	售罄

Chapter 3

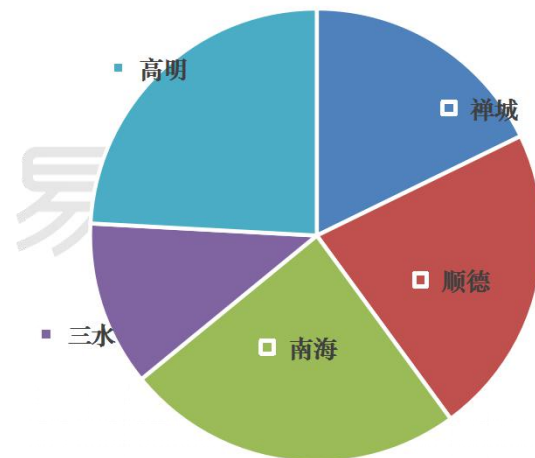
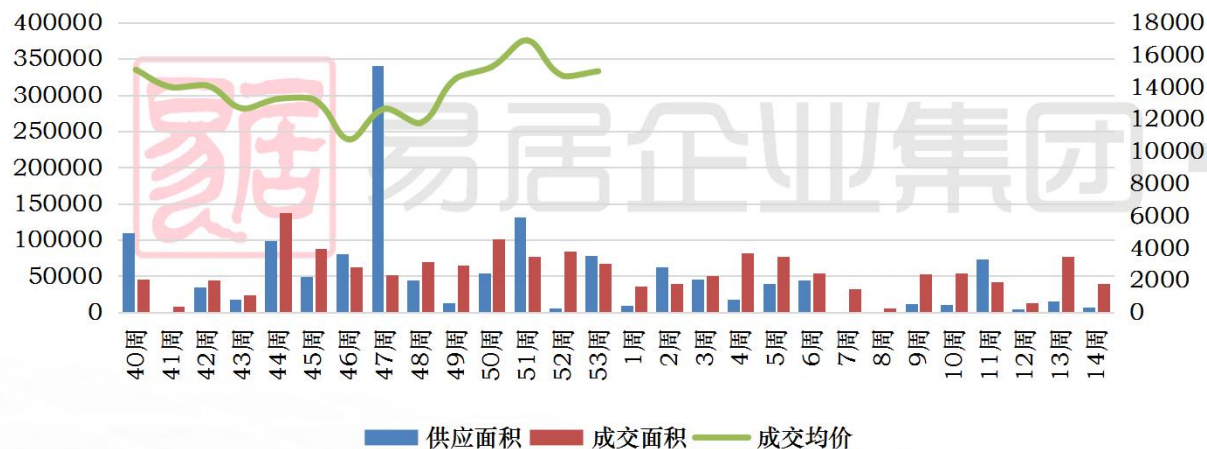
商业

商业市场 | 商业供求

易居企业集团·易居营销

本周全市新增预售0.74万 m^2 ，成交面积约5万 m^2 ，成交环比下降54%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第14周，全市新增商业供应0.74万 m^2 。
- **本周成交：**第14周佛山全市成交588套，合计面积为5万 m^2 。成交主要集中在南海区和高明，两区各占24%，其中高明区主要是有大面积的商业成交使得成交面积排名靠前；顺德区成交1.1万 m^2 ，占全市总成交的22%，禅城成交约0.9万 m^2 ，位居第四位；三水区商业市场较为冷清。

商业市场 | 商业项目

易居企业集团 · 易居营销

□ 南海桂城万科金色领域网签35套夺公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在桂城、祖庙和乐从；其中南海桂城、祖庙、乐从各有占3盘，张槎占1盘，桂城万科金色领域成交35套夺佛山商业公寓套数销冠。

□ 桂城智富大厦网签6套成为本周写字楼销冠

本周写字楼龙虎榜分布在桂城，其智富大厦网签6套夺得佛山写字楼套数销冠。

佛山第14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	桂城	万科金色领域	35	1044	18698	带装修
2	桂城	京华广场	26	1550	16438	平层及LOFT
3	桂城	万科金域中央	22	1497	16656	带装修, LOFT
4	祖庙	万科金色里程	18	576	14096	带装修
5	乐从	怡龙湾公寓	16	781	18408	平层及LOFT
6	祖庙	旭辉公元	14	575	13274	Loft, 带装修
7	祖庙	朝安碧桂园	10	379	16517	Loft, 带装修
8	乐从	中国·德国港	9	757	19134	毛坯及带装
8	张槎	绿地小平墅	9	368	10663	毛坯, 复式
10	乐从	保利东瑞广场	7	476	8577	——

佛山第14周**办公**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	桂城	智富大厦	6	2125	9726	售罄
2	桂城	新凯广场	2	209	10497	毛坯

备注：本周排名只有前两名。

谢谢观看

GOOD DAY!