

佛山市市场分析报告

2018.02.12-2018.02.25



易居企业集团·易居营销

本周导读：

- 【看宏观】 2018年楼市展望：租购并举成重头戏 差别化调控不放松；
- 【看城建】 千灯湖金融高新区C区未来将新增超84万 m² 商住用地；
- 【看土地】 春节期间佛山有8宗土地挂牌，均为商住用地，占地面积达60万 m²，将于下月陆续开拍
- 【看供应】 春节期间全市新增住宅供应280套，合计面积2.9万 m²，全市仅顺德区藏珑华府和三水御江南2个项目有新货入市；
- 【看市场】 全市监测共有2盘加推，均位于非限购区；其中容桂碧桂园凤凰湾加推166套去化近8成。
- 【看网签】 春节期间全市共成交666套，合计面积共6.9万 m²，南海区成交302套，居五区之首；三水区成交147套紧随南海；顺德区仅成交21套



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 | 重点项目营销动态

Chapter 1

宏观

2018年楼市展望：租购并举成重头戏 差别化调控不放松

2018年，差别化的调控政策会延续其连续性和稳定性，预计全年将呈现“成交回落，价格趋稳，新开工、投资中低速增长”的特点。另一方面，“租购并举”将成为2018年的头等大事，住房租赁市场前景向好。

加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控是2018年的调控基调。



简评

发展住房租赁市场是住房制度改革的目标之一，从过去的“购租并举”到现在的“租购并举”，表明住房租赁市场在实现“住有所居”方面将发挥更为重要的作用。

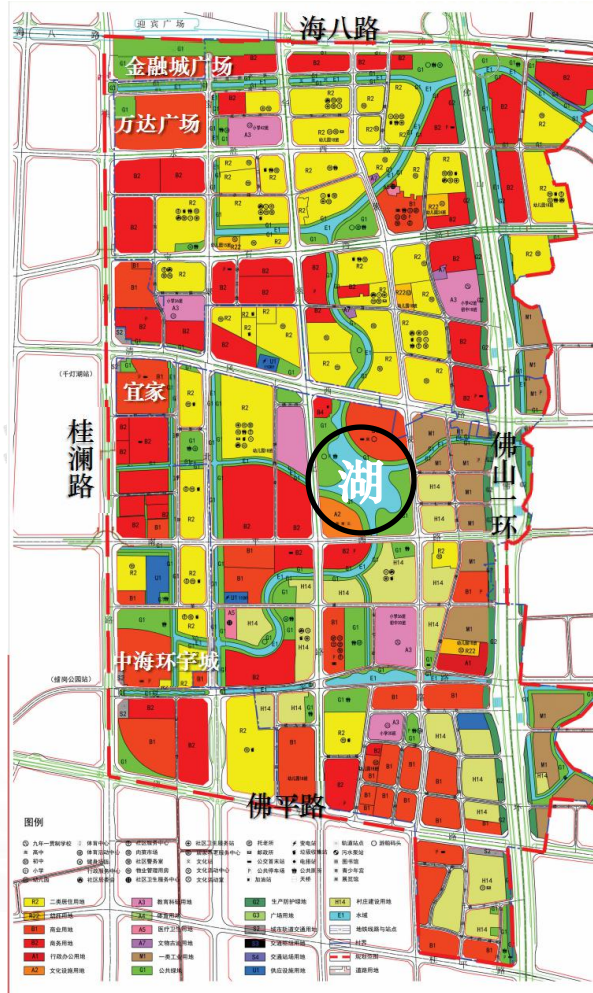
佛山市场 | 城建规划

易居企业集团 · 易居营销

千灯湖金融高新区C区最新规划披露 未来将新增超84万㎡商住用地

近日，千灯湖金融高新区C区控制性详细规划技术修正方案也马不停蹄出炉，规划披露区域有望至少新增20宗二类居住用地，超30宗商业商务用地（65.31公顷二类居住用地、18.99公顷商业服务用地）推出市场。这些地块均匀分布在整个片区，主要由旧厂房、闲置地改造盘活而来。

文件还透露，未来将新增水域32.4公顷，即将再造出一大片湖域，规划范围北至清风西路、南至南平西路、西至华翠北路、东至聚北路，现状仍不少为村民居住区及工厂等。



简评

随着千灯湖城市环境的提升与扩容，将为大量人才、资本等创新要素
落户提供重要土壤。

佛山市场 | 房企动态

易居企业集团 · 易居营销

融资收购动作频频 长租公寓市场或迎大整合

新春伊始，长租公寓市场风头正盛，上市房企加紧布局、并购。近日，**富力地产**、**碧桂园**先后发行了租赁专项资金计划，**新城控股**、**金地集团**也均有意试水长租公寓。在房地产市场进入白银时代之际，开发商纷纷将目光投向存量市场，加上政策的推动，长租公寓成为企业争相进入的蓝海。而业内预计，随着资本的涌入，长租公寓市场很快将迎来整合期，各类收并购将成为今年行业发展的关键词。



简评

与开发商自有资金雄厚、融资渠道多样不同，绝大多数创业型公寓品牌只能依赖外部融资，在尚难盈利的情况下，资金链随时可能断裂。因此，接下来这些创业型品牌公寓最有可能成为被收购的目标。

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：春节期间佛山共有**8宗**土地挂牌，均为商住地，占地面积达**60万 m²**

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
02-12	南海	TD2018(NH)WG0005	南海区狮山镇狮山农场“大狮岗、小狮岗”地段	72699.5	>1.0且≤1.92	商住	62000	4442	03-20
02-13	南海	TD2018(NH)WG0007	三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧地段	52225.6	≥2.5且≤3.5	商住	89593	4901	03-21
02-13	南海	TD2018(NH)WG0006	南海区西樵镇大岸村地段	162471.5	A区: ≥1.5, 且≤2.6 B区: ≥1.5, 且≤2.3 C区: ≥1.5, 且≤2.7	商住	110040	2647	03-16
02-14	南海	TD2018(NH)WG000	南海区桂城街道季华路东沿线以南、半岛路以北地段石肯二村工业区地块	76956.4	≥1.2且≤3.0	商住	280000	12128	03-26
02-13	三水	TD2018(SS)WG0002	三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	69061.58	1.0<容积率≤3.0	商住	114300	5517	03-21
02-12	高明	TD2018(GM)WG0004	高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西地块二	42159.76	1.0<容积率≤2.2	商住	21333	2300	03-15
02-14	高明	TD2018(GM)WG0005	高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	33686.82	1.0<容积率≤2.2	商住	15563	2100	03-21
02-13	顺德	TD2018(SD)XG0003	佛山新城乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	109246.37 (其中净用地面积97814.08 m ²)	净用地面积部分: ≤2.79	商住	229500	8410	03-15

土地市场 | 佛山新城地块

易居企业集团 · 易居营销

佛山新城新隆村超10万平巨无霸地块限价30亿挂牌转让，楼面价约8410元/㎡

地块信息：

地块占地109246.37㎡，包括地块一84867.17㎡和地块二12946.91㎡，其中，净用地面积为97814.08㎡，容积率要求不高于2.79

竞拍方式：（网拍，限地价+留物业+双竞）

部分竞拍要求：

项目建成后须无偿移交建筑面积7400平商业物业的产权给新隆股份社（即提留物业），租金标准为100元/月/平，租约为10年。

周边配套：

目前周边多以家具城为主，东邻顺德家具城、罗浮宫家具城，东北靠近沙良河，隔河可望佛山奥园，1.5公里范围内有明德幼儿园、新隆明德小学、乐从中学等教育资源，以及新隆人民公园、沙良河公园、新隆市场等生活配套。

周边市场：

目前，乐从一手新盘不多，主要集中在佛山新城和乐从南区。佛山新城整体楼价在1.7万/平以上，相比之下，乐从南区楼价就低一些，集中在1.4-1.6万/平之间，最低1.2万出头也能成交，以毛坯房居多。



土地市场 | 佛山新城地块

易居企业集团·易居营销

南海西樵逾16万平地2647元/平起拍 拟打造新国际轻纺城



➤ 地块信息:

宗地总占地面积达162471.5 m^2 (分为A、B、C三区, 其中A区: 89117.5 m^2 , B区: 35174.9 m^2 , C区: 38179 m^2 , A、B两区为商业性质用地, 仅C区为城镇住宅用地, 即住宅建筑面积达10万 m^2 , 总建筑面积合计为415691.07 m^2 。

➤ 竞拍方式: (竞地价+竞自持)

➤ 部分竞拍要求:

- 1、竞得人需与西樵镇政府签监管协议, 签合同日起4年内, 引进一家纺织检测机构, 建成合计 ≥ 12 万平。
- 2、AB区总建筑面 (不包含服务型公寓、车位) 不少于 25% 的商业用房不能转让、分割、销售, 只能整体登记, 在完成3亿纳税总额并获批后方可分割销售。
- 3、在完成AB区25%以上的商业用房建设后, C区住宅才能办理预售证。

➤ 周边配套:

宗地2公里范围内有樵北中学、崇南市场、西樵汽车站、恒邦广场、南海区第四人民医院等配套。

➤ 周边市场:

附近仅有三盛颐景园、江山一品等少数楼盘, 其中, 江山一品最快4月加推新品, 涵盖面积为108-170 m^2 , 售价待定; 三盛颐景园二手房均价约1.1-1.4万/ m^2 之间。

土地市场 | 高明地块

易居企业集团 · 易居营销

三水北站以北第四块地挂牌，紧邻金融街、中南置地等新项目，楼面价5517元/㎡起拍



➤ 地块信息：

占地约6.9万平，建筑面积为207184平，起拍价11.43亿元，折合楼面价5517元/平，建筑高度>36米且≤100米。

➤ 竞拍方式：（网拍，限价+竞租赁住房）

➤ 部分竞拍要求：

竞得方出租自持租赁住房前，应对房屋进行全部装修，自持期满后，方可按相关规定办理分割销售。

➤ 周边配套：

周边有三水荷花世界、三水万达广场、百旺城肉菜市场、百利达广场、三江水韵公园、华南戴斯酒店、三水北站(轻轨站)、云东海学校(今年9月招生)、三水文化中心(今年年底交付)、南方医科大学珠江医院三水医院分院(建设中)等。

➤ 周边市场：

2017年，金融街、中南置地、碧桂园纷纷落子三水新城，如今，三水新城已经齐集保利、万达、旭辉、雅居乐、捷和等品牌楼盘。目前区域在售一手住宅不多，主要是三水保利中央公园和旭辉城、旭辉江山，价格在12000-13000元/㎡之间。

土地市场 | 成交监测

 易居企业集团 · 易居营销

□ 土地成交：春节期间佛山五区仅有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
南海区	南海桂城街道天佑六路7号	3473.7	≤4.5	商服	1076	2688	1720	150%	佛山市南海燃气有限公司	02-12



易居企业集团 · 易居营销

土地市场 | 下周拍地预告

 易居企业集团 · 易居营销

□ 土地供应：下周佛山顺德区有**2宗**土地到期出让

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
01-31	顺德	TD2018(SD)XG0002	佛山市顺德区乐从富华路以北、文华南路以西地块	20778.12	>1.0且≤7.27	商服	92750	6140	03-02
01-31	顺德	TD2018(SD)WG0002	佛山市顺德区乐从岭南大道以东、富华路以北地块	7708.05	>1.0且≤7.27	商服	27123	4840	03-02



易居企业集团 · 易居营销

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

易居企业集团 · 易居营销

春节期间新增住宅供应2.9万 m²

➤ 春节期间，全市仅顺德区藏珑华府和三水御江南2个项目有新货入市，合计新增住宅供应仅280套共2.9万 m²。

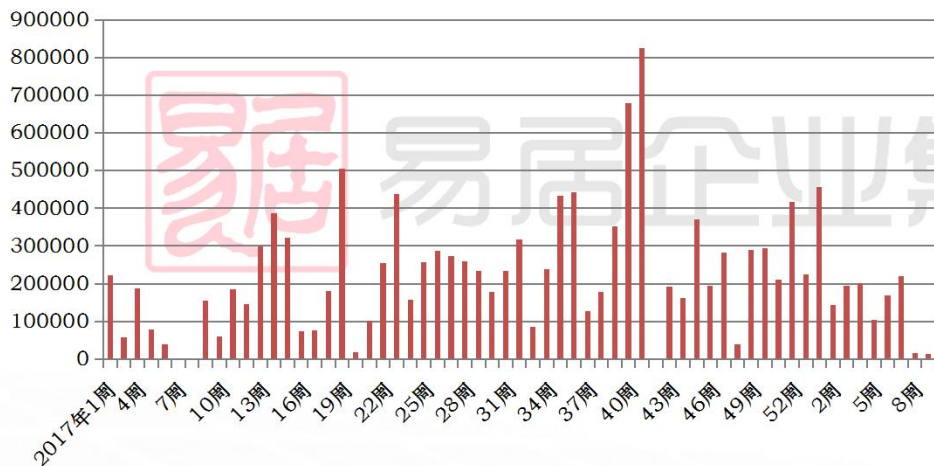
区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋及面积 (m ²)	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德区	陈村	藏珑华府	2.13	18栋 (106-126 m ²)	124				15237.4			
三水区	西南	御江南	2.24	十六区42座 (80-100)	156				13914.42			
合计					280				29151.82			

住宅市场 | 供求价

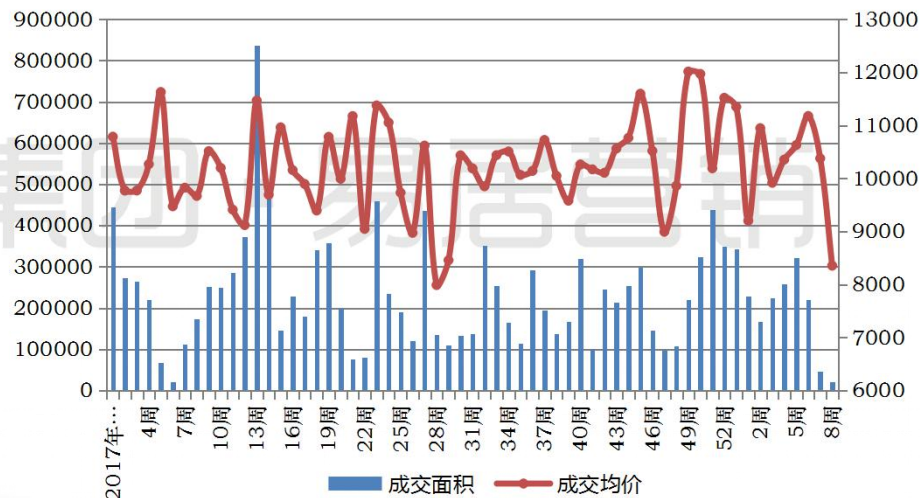
易居企业集团 · 易居营销

春节前后楼市供应较为冷清，成交以自然销售为主，价格有所回落

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7&8周，由于春节假期全市处于休市状态，因此新增住宅供应面积较少，仅顺德和三水2盘有新增住宅供应，共280套合计约2.9万m²。第7&8周佛山全市成交666套（其中第7周成交444套约4.7万m²，第八周成交222套约2.2万m²），合计面积为6.9万m²。

住宅市场 | 重点项目开盘

 易居企业集团 · 易居营销

春节期间监测有2个项目开盘或加推

- 2个项目均位于非限购区，初次销售率差距较大。
- 其中顺德区的碧桂园凤凰湾加推【听涛苑】约148套91-142㎡三房洋房，【晴澜府】加推18套197㎡江景四房。带装修均价约14000-15000元/㎡，整体去化率达80%；

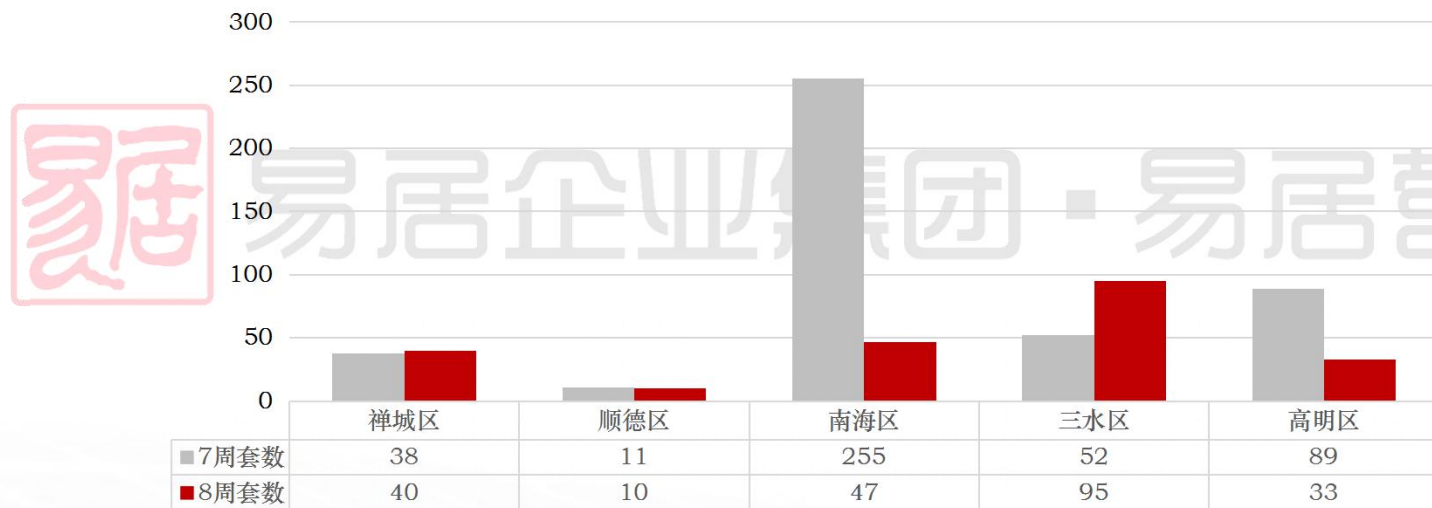
区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率	备注
三水	旭辉城	02-25	8座	268	88-115㎡三四房	10900 (毛坯 8800+装修2100)	15%	购房享98折优惠
顺德	碧桂园凤凰湾	02-25	【听涛苑】 【晴澜府】	148 18	91-142㎡三四房 197㎡别墅	14000-15000	80%	带装修

住宅市场 | 五区供求

易居企业集团 · 易居营销

五区网签量均处于低位，南海、高明两区跌幅过半，三水区成交上涨

近两周 (2018.02.12-2018.02.25) 佛山市各区商品住宅成交量对比图



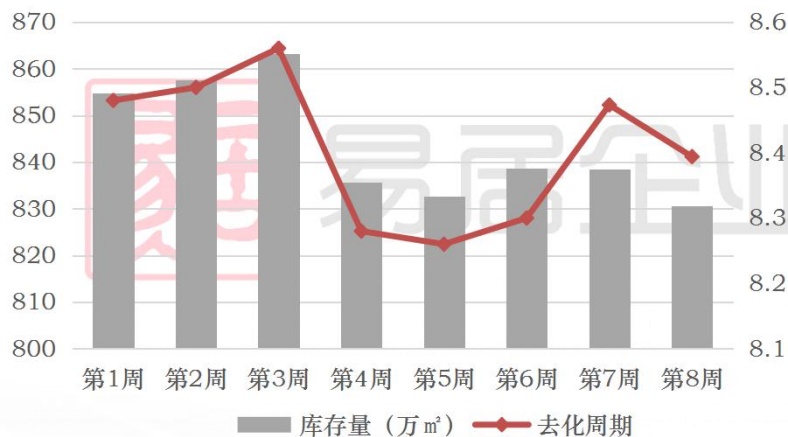
- **各区成交：**2018年第7&8周，不限购的三水区网签量环比上涨近1倍，位居首位，禅城、顺德两区基本持平，顺德区连续两周处于约10套的网签低位，南海区下跌幅度最大。

住宅市场 | 五区库存

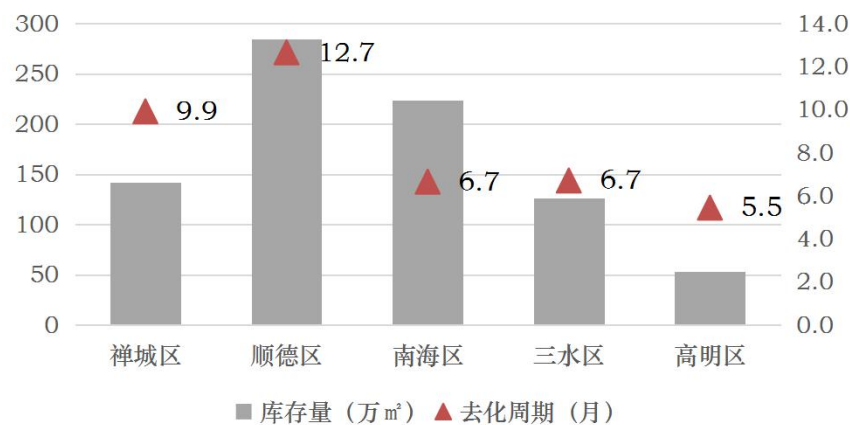
易居企业集团 · 易居营销

全市库存约830万 m^2 ，去化周期约8.4个月，库存量连续3周下降

2018年佛山商品住宅存量及去化周期走势



佛山目前各区商品住宅存量及去化周期



【去化周期=库存量/ (近1年成交面积/12)】

- **每周存量：**截至目前全市库存剩余830万 m^2 ，去化周期约8.4个月，库存量连续3周下降；
- **各区库存：**截止目前商品住宅存量最多的是顺德区，库存剩余284万 m^2 ，南海区库存剩余224万 m^2 ，禅城区库存剩余142万 m^2 ；三水区库存剩余126万 m^2 ，高明区库存剩余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：石湾沿海馨庭网签40套夺禅城区销冠

第8周禅城区共签约40套，合计面积约0.2万m²。其中仅石湾沿海馨庭一盘网签40套回迁房夺得禅城区销冠。

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	石湾	沿海馨庭	40	12056	—	价格为回迁房价格

住宅市场 | 南海区

易居企业集团 · 易居营销

南海区标杆项目：西樵恒大御湖湾网签11套蝉联南海区销冠

恰逢春节假后，南海区仅成交47套。签约项目多分布于桂丹路沿线等非限购区，其中西樵恒大御湖湾网签11套蝉联南海区销冠。

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	恒大御湖湾	11	8643	13000(带装修)	在售129-142平米三四房
2	小塘	中恒海晖城	9	9103	13500(带装修)	在售54座洋房110-139平米四房
3	丹灶	丹灶碧桂园	4	8556	11500(带装修)	在清12座125/147m ² 余货，预计4-5月加推10/11座125/147m ² 四房，目前接受登记
3	罗村	尚观嘉园	4	9487	14000(带装修)	在售90m ² 三房户型洋房
3	西樵	南海湾	4	6690	/	/
5	西樵	碧桂园翡翠湾	3	8526	8999(带装修)	预计3月中推漫绿组团101-131m ² 三四房新品
6	狮山	广佛新世界	2	9425	16000(带装修)	预计2月28日加推68-150m ² 二至四房新品
6	松岗	海逸桃园花园	2	8894	12000(带装修)	主打90-160平米三四房
6	九江	依云公馆	2	8718	10000(毛坯)	在售160-175平米四房

住宅市场 | 顺德区

易居企业集团 · 易居营销

□ 顺德区标杆项目：均安都市经典广场签约3套夺顺德区销冠

第8周顺德楼市成交10套，总面积不足0.2万 m^2 ，环比下跌39%；成交均价为9473元/ m^2 ，环比下降9%；均安镇都市经典广场网签3套夺顺德区销冠。

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	均安	都市经典广场	3	8921	11500 (带装修)	—
2	均安	金湾豪庭	2	7700	—	—
3	大良	康格斯花园	1	13363	14000 (毛坯)	在售100-150平米三四房洋房产品
3	均安	逸豪星座居	1	2671	集资房房源	—
3	大良	纯自然名宅	1	9795	13000 (带装修)	—
3	乐从	星际半岛	1	9749	14000 (带装修)	清售110/120 m^2 三房、158/162 m^2 四房洋房尾货
3	龙江	锦翠华庭	1	13752	14000 (毛坯)	—

住宅市场 | 三水区

易居企业集团 · 易居营销

□三水区标杆项目：碧桂园奥斯汀签约25套夺三水区销冠

春节期间，三水区共成交83套；全区成交主要集中于西南中心城区，其中碧桂园奥斯汀签约25套夺三水区销冠。

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	碧桂园奥斯汀	25	8164	11000 (带装修)	在售星荟2座88/96/104 m ² 三四房
2	西南	雅居乐融创三江府	12	8755	10500 (带装修)	在售3/11/12座95/110 m ² 三四房洋房
3	云东海	保利中央公园	7	9239	12000 (带装修)	预计3月初加推29座89-128 m ² 三四房洋房新品，目前登记冻结5万送家电
3	云东海	旭辉城	7	9361	11000 (带装修)	2月25日加推8座88-115 m ² 新品
5	乐平	乐平碧桂园	6	7813	10000(带装修)	售5/9座89-124 m ² 三四房洋房
6	西南	三水冠军城	4	5000	13000 (带装修)	预计4月加推楼王新品，面积主打86-120平米
7	云东海	恒大云东海	3	8670	9500 (带装修)	主打面积为83-123 m ² 三房洋房
8	西南	恒大郦湖城	3	7499	12000 (带装修)	在售104/123 m ² 三四房
9	白坭	恒大山水龙盘	3	7519	11000 (带装修)	在售28座91-128 m ² 三四房
10	北江	时代南湾	3	9178	12000 (带装修)	在售95-139 m ² 三四房

住宅市场 | 高明区

易居企业集团 · 易居营销

□高明区标杆项目：美的明湖签约8套夺高明区销冠

第8周高明区仅成交33套约0.4万 m^2 ；全区成交主要集中于荷城主城区，而荷城的美的明湖签约8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)	近期营销/优惠活动
1	荷城	美的明湖	8	8891	10000 (带装修)	在售100-142 m^2 三四房洋房
2	明城	恒大山湖郡	6	5125	7000 (带装修)	在售101-140 m^2 三四房洋房
3	荷城	江滨香格里拉花园	3	6121	10000 (带装修)	主打113-186 m^2 三四房洋房
3	荷城	高明碧桂园峰会	3	5787	8800 (带装修)	预计3月初推新200 m^2 四房平墅以及102-123 m^2 三四房洋房，目前登记可享99折优惠
5	荷城	金骏广场	2	5938	8000 (带装修)	/
6	荷城	万科美的西江悦	1	8568	11000 (带装修)	在售90-120三四房
6	扬和	美的鹭湖	1	5916	10000 (带装修)	在售132-140平米四房

Chapter 3

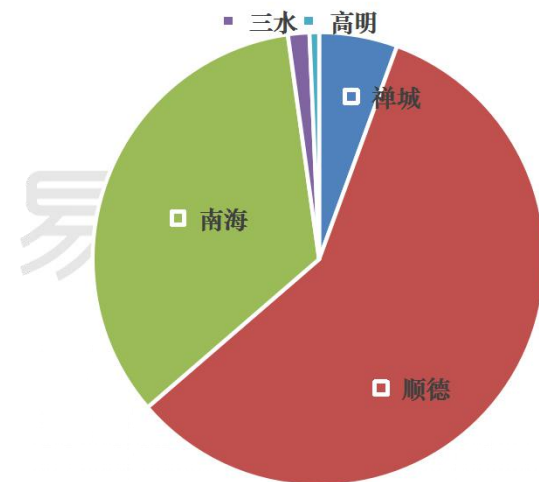
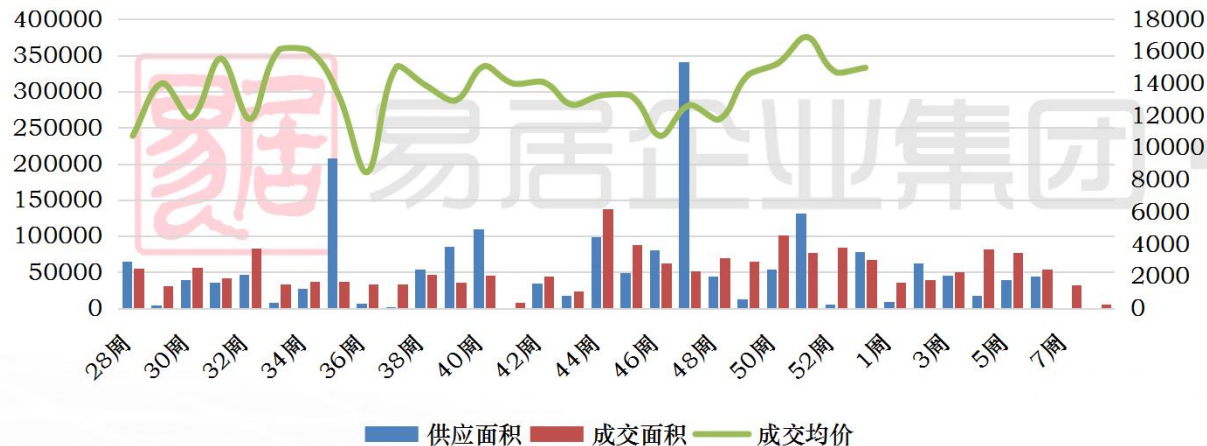
商业

商业市场 | 商业供求

易居企业集团 · 易居营销

春节期间全市无商业新增预售，成交面积约3.8万 m^2 ，顺德区网签占全市6成

近四月佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第7&8周春节期间，全市无新增商业供应。
- **本周成交：**第7&8周佛山全市成交324套（其中第7周成交225套约3.3万 m^2 ，第8周成交99套约0.6万 m^2 ），合计面积为3.8万 m^2 。成交主要集中在顺德区和南海区，其中顺德区成交2.2万 m^2 ，占全市总成交的58%，居全市首位，南海成交1.3万 m^2 紧随顺德位居第二位；其余三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

□ 南海桂城万科金域中央网签15套夺公寓销冠

上周佛山商业公寓销售套数前10位项目占总体市场套数份额超8成，其中南海千灯湖【万科金域中央】夺得佛山商业公寓套数销冠，签约15套，签约金额为1604万元。

□ 本周写字楼零成交

佛山第8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	万科金域中央	南海桂城	15	1019	15743	LOFT双钥匙
2	万科金色领域	南海桂城	12	335	18704	带装修
3	保利中环广场	顺德大良	9	573	9418	/
4	朝安碧桂园	禅城祖庙	6	237	17426	带装修
5	海伦堡海汇广场	南海桂城	4	261	13851	LOFT/平层
5	碧桂园总部新翼广场	顺德北滘	4	229	15600	带装修
5	旭辉公元	禅城祖庙	4	187	13408	带装修
5	碧桂园凤凰湾	顺德容桂	4	148	9484	LOFT带装修
6	怡翠晋盛	佛山新城	3	142	17383	带装修

佛山第8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
——						

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

易居企业集团 · 易居营销

楼盘营销活动：8个项目进行工程及营销类推广活动

今年佛山楼市的春节期间告别传统2月“小淡季”，各大楼盘“不打烊”在春节期间正常开门迎客，并且推出购房优惠及春节活动等吸引购房者。据不完全统计，佛山楼市超8盘做工程及营销暖场节点推广。禅城奇槎板块的绿城桂语兰庭于春节期间开放板房并举办兰庭花市活动聚人气。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	绿城桂语兰庭	2月16日-2月22日	开放样板房，举办兰庭花市
营销类	顺德区	泰禾佛山院子	2月16日-2月22日	醒狮表演，财神爷派发"利是"，来访有礼
	顺德区	碧桂园智慧家	2月16日-2月18日	醒狮表演，财神爷派发"利是"，来访有礼
	顺德区	碧桂园凤凰湾	2月16日-2月23日	“春节八天乐”主题活动
	顺德区	伦教碧桂园	2月16日-2月23日	醒狮表演，年俗糖画/糖人/福袋DIY
	高明区	美的鹭湖森林度假区	2月16日-2月18日	军事主题活动及庄园活动
	高明区	恒大山湖郡	2月24日-2月25日	“新春喜乐会，相约山湖郡”主题游园活动

谢谢观看

GOOD DAY!