

佛山市市场分析报告

第16周 (2018.04.16-2018.04.22)



易居企业集团·易居营销

本周导读：

- 【看宏观】佛山工行新规：贷款人年龄与贷款期限之和将延长至不超过75年；高明有轨电车预计年底试运行。
- 【看土地】本周佛山1宗商住土地挂牌，无土地成交；下周佛山五区仅三水1宗土地到期出让。
- 【看供应】本周全市15个项目取得预售，其中商品住宅共1316套，合计约15万 m^2 ，其中南海里水的金沙半岛和保利紫山国际均有新楼栋批量入市，共6.3万 m^2 。
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签2018套共计17.2万 m^2 ，环比下跌32%，其中南海区成交量超900套五区排名第一。



住宅套数环比

-29%

本周套数

2018

上周套数

2860

本周面积

17.2万 m²

上周面积

25万 m²

-32%

住宅面积环比

商办成交环比

-26%

本周套数

621

上周套数

840

本周面积

4.7 m²

上周面积

8.8万 m²

-46%

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 | 营销动态



Chapter 1

宏观

佛山市场 | 宏观政策

易居企业集团·易居营销

佛山工行：贷款人年龄与贷款期限之和将延长至不超过75年，45岁购房者可申请30年还贷

据了解，工行佛山分行计划将个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁，贷款人年龄与贷款期限之和延长至不超过75年。与此同时，个人住房贷款的最长期限仍然是30年。

此前各家银行房贷贷款人年龄与贷款期限之和的上限多为70年。这意味着，年龄在41岁至45岁之间的购房者，在办理按揭时无法选择30年还贷期限。突破上限至75年后，这一类人群可以申请30年还贷期限。与此相对应，每月还款压力将降低。以200万元房贷利率较基准上浮20%计算，25年每月还款额为12739.72元，30年每月还贷为11837.14元。



简评

佛山工行率先调整贷款政策，针对中年购房群体将多获得5年的还贷期限，降低还贷压力，进一步挖掘中年购房群体，同时也将为其提供先行示例。

佛山市场 | 城建规划

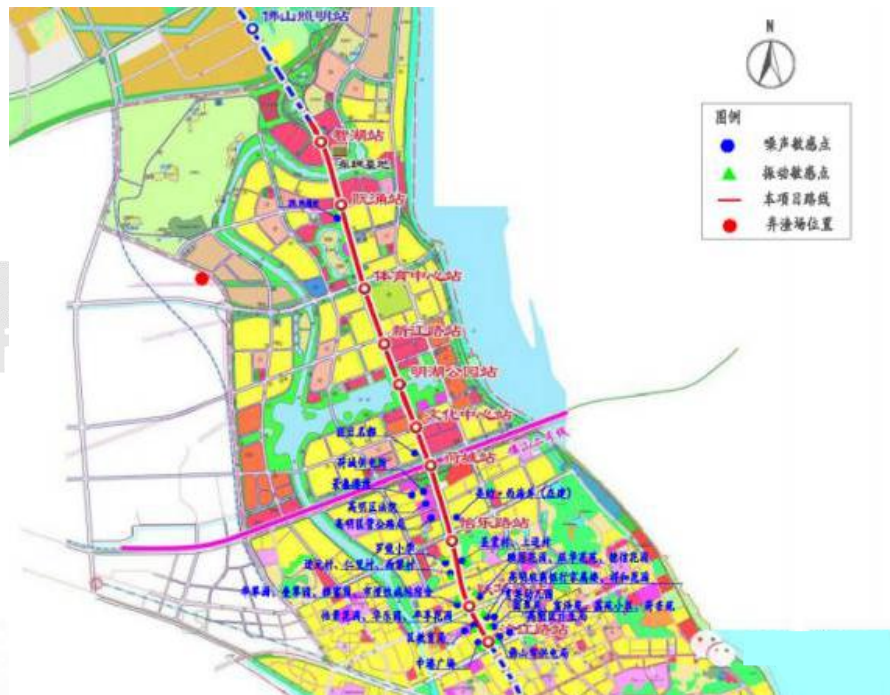
易居企业集团·易居营销

高明有轨电车预计年底试运行，相关配套桥梁工程建设也正要开展，西江新城规划日益兑现

记者18日获悉，高明区有关部门计划在有轨电车穿越的中山路与荷富路上新设三座人行天桥，以方便市民日后穿行马路并丰实城市景观。

作为国内首条以氢能源为动力的有轨电车，高明区现代有轨电车项目起于沧江路路口，止于广明高速附近，行车轨道沿中山路—荷富大道敷设，全线均为地面线。由于有轨电车通车后，可能会对沿线居民穿越马路构成一定影响，因此，高明区城乡规划部门计划，将在电车穿行的中山路与荷富路上建设三座人行天桥，方便群众出行。

目前，高明有轨电车首期项目的先行工程（区间桥）已完成桩基础施工，下一步将进行立柱、盖梁及梁板施工，整个项目预计年底试运行。



简评

高明荷城有轨列车的开通使荷城老城区与西江新城的连接愈加紧密，是打造高明西江新城重要的一环，是西江新城房地产市场的重要利好。

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：本周佛山仅三水有一宗商住土地挂牌

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
04.16	三水区	TD2018 (SS)WG0 006	佛山市三水区南山镇双汇广场以南、东排渠以西	48668.12	≥1且≤2.5	商住	23120	1900	05.16



易居企业集团 · 易居营销

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
 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：下周三水区有一宗商住地到期出让

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
03.29	三水区	TD2018(SS)WG0005	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块三	79014.50	≥1且≤3.2	商住	131400	5320	04.28



易居企业集团 · 易居营销

土地市场 | 北江新城地块



易居企业集团·易居营销

三水北江新城地块：占地7.9万 m^2 ，建面25.28万 m^2 ，起拍楼面价5320元/ m^2 ，北江新区规划为高尚居住区，目前周边配套有待完善，生活气息浓厚，在售项目较多，均价11000-12500元/ m^2



➤ 地块信息：

宗地占地面积7.9万 m^2 ，建面25.28万 m^2 ，容积率 >1.0 且 ≤ 3.2 ，建筑密度 $\geq 15\%$ 且 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 100 米，起拍总价13.14亿元，起拍楼面价5320元/ m^2 。

➤ 竞拍方式：（竞地价+竞自持）

➤ 部分竞拍要求：

- 1、总价不超18.963亿元，即楼面价不超7677元/ m^2 (扣除配建幼儿园和社区用房)
- 2、地块内须设置一所计容建筑面积不少于5250 m^2 的15个班幼儿园，用地面积不少于7875 m^2 。验收后无偿移交给三水区人民政府。

➤ 周边配套：

周边多大品牌房地产，处于发展阶段，周边暂无大型商业配套；交通便利，靠近324国道，休闲配套丰富，北江凤凰公园距离不到500米

➤ 周边市场：

三水新城目前在售一手住宅较多，主要是新城招商誉府，时代南湾等新盘，均价11000-12500元/ m^2

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15万 m²

➢ 2018年第16周，佛山全市新增住宅供应1316套，合计15万 m²。全市五区均有新货入市；南海区新货量暂居首位，供应9.47万 m²，占全市总供应63%，顺德次之。

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
顺德	乐从	中海新城公馆	4-17	9、10座	70				9860.29			
	大良	康格斯花园	4-17	三期1-5号商铺				5				854.84
	大良	康格斯花园	4-17	三期15、16座	201			24	21029.18			2057.66
	大良	力合阳光城云谷	4-17	C6座				736				31169.74
南海	里水 (金沙洲)	金沙半岛	4-18	8栋	300			10	35547.69			705.76
	大沥	智联电商采购中心	4-19	智联电商采购中心4号楼				126				3997.7
	里水 (里水大道)	保利紫山国际	4-19	29栋、23栋	283				28117.04			
	桂城	御堡国际商务中心	4-20	御堡国际商务中心8座				14				1294.88
	里水	力迅榕墅里	4-20	领湖畔山花园7栋	8				996.01			
	里水	力迅榕墅里	4-20	领湖畔山花园8栋	11				1297.53			
	里水	力迅榕墅里	4-20	领湖畔山花园3栋	9				1519.11			
	里水	力迅榕墅里	4-20	领湖畔山花园4栋	9				1519.11			
	九江	恒大滨江御府	4-20	恒大怡滨花苑1栋	91			9	11419.12			367.69
	狮山	中南海畔城	4-20	中南海畔城55栋	112				14307.16			

接上表:

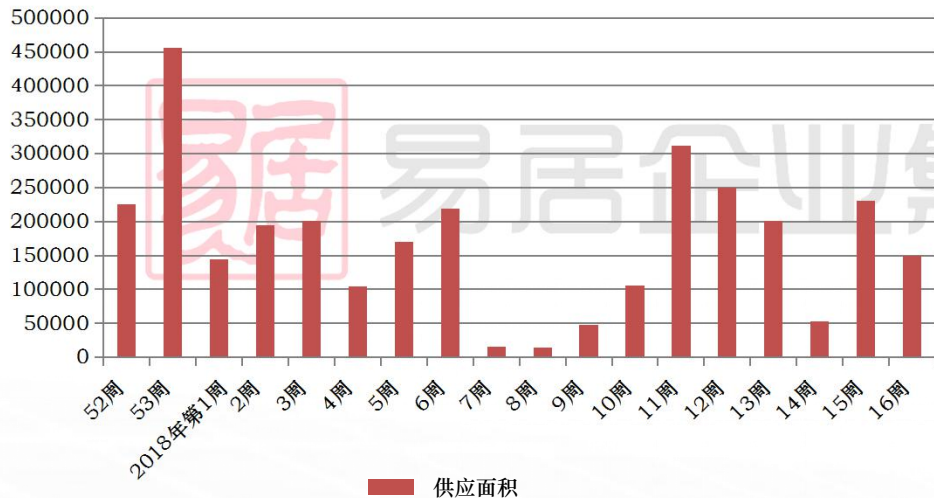
区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m ²)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城	石湾	佛山雄盛王府广场	4-17	首层商铺,一座	38				3773.85			
	石湾	佛山雄盛王府广场	4-17	一座			58	2			10122.43	912.62
	石湾	佛山雄盛王府广场	4-17	二座(办公),首层(商铺)			9	1			384.68	389.54
三水	西南	观景豪园	4-19	观景豪园7座	108				11145.33			
	西南	汇信华府	4-20	东117-东124、北117-北122、北101-北108				28				5600.07
高明	杨和	美的鹭湖森林	4-17	湖光山色8栋				7				553.68
	荷城	富星半岛	4-18	富星半岛二期11座	76				8826.24			
合计					1316		67	962	149357		10507	47904

住宅市场 | 供求价

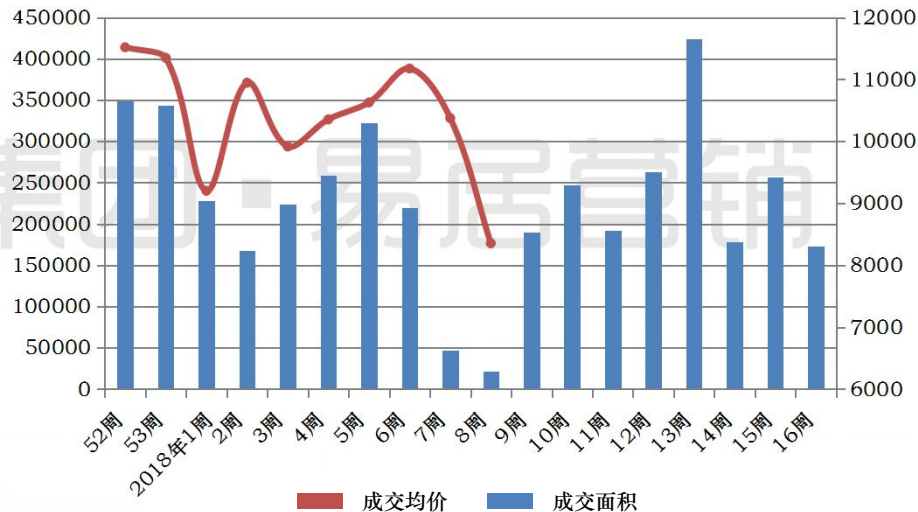
易居企业集团 · 易居营销

佛山楼盘新增供应下降35%，其中南海力迅榕墅里和恒大滨江御府两纯新盘拿证
全市成交下降32%，南海不限购区域多项目网签

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



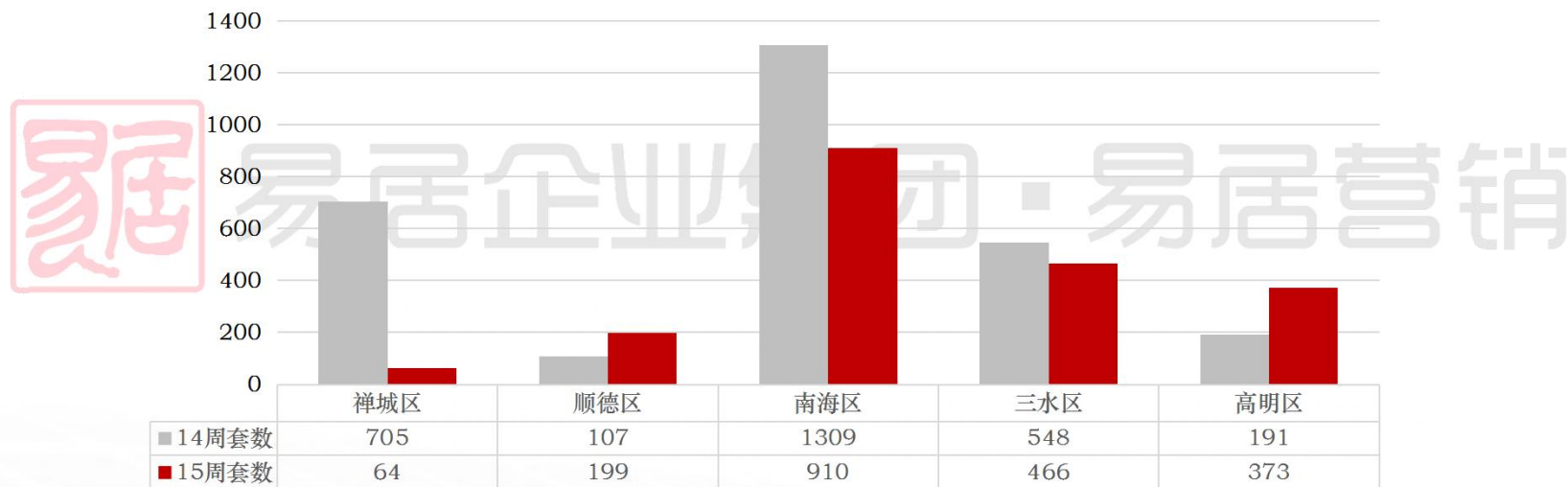
➤ **本周情况：**2018年第16周，全市五区均有新货入市，合计新增住宅供应1316套共15万 m²，环比下降35%。全市住宅签约2018套，合计面积为17.2万 m²，环比下降32%。

住宅市场 | 五区供求

易居企业集团·易居营销

成交量除高明外其余四区均有不同程度下跌，南海成交量910套，占全市成交45%

近两周（2018.04.09-2018.04.22）佛山市各区商品住宅成交量对比图



➤ **各区成交：**2018年第16周，佛山全市住宅签约2018套，合计面积为17万 m^2 ，环比下降32%。本周佛山除高明成交上涨95%外，其余四区均有不同程度下降，南海一区网签910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5个重点项目开盘

- 本周佛山三区有重点楼盘开盘，整体去化良好。
- 顺德区力合阳光城云谷加推736套29-57㎡复式带装修公寓，均价12000元/㎡，开盘即售罄，认筹2万即享99折优惠*冻结99折，成交客户主要为大良本地人。

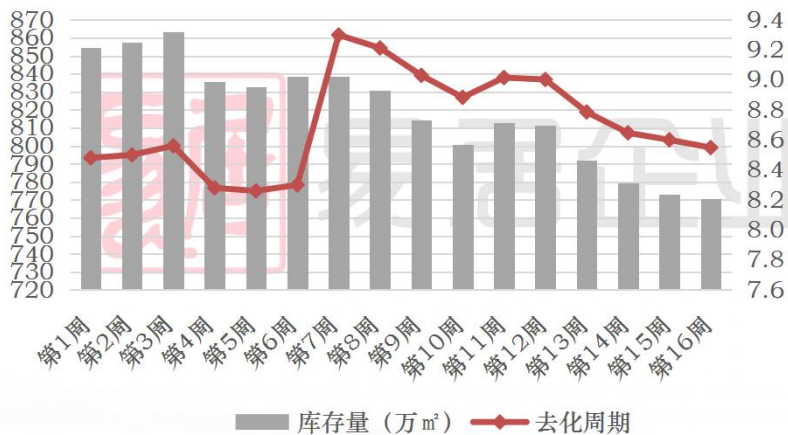
区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率	备注
禅城	保利翡翠公馆	4月20日	2期17座	116套	98/128㎡三至四房	15800 (带装修)	72%	成交客户南庄为主，其次是石湾、张槎客户；2800元/㎡装修款，最长可贷10年。
顺德	力合阳光城云谷	4月22日	C6复式公寓	736套	51-57㎡3+1房、41㎡两房、29-34㎡1+1房	12000 (带装修)	100%	认筹1521个 (部分客户一人多筹)，成交客户大良本地80%、顺德其他区10%、外区10%。
顺德	碧桂园凤凰湾	4月22日	左邻1座	146套	90/100/106㎡二至三房	11000 (带装修)	100%	纯商贷99折，开盘99折，开盘感恩99折，签约99折；到场322批客户，大部分为碧桂园员工，少量非员工。
三水	保利中央公园	4月20日	32座	124套	90-128㎡三至四房	12000 (带装修)	80%	——
三水	鸿安花园	4月21日	15、17座开盘	128套	106㎡-140㎡三至四房	11000 (带装修)	50%	认筹80个，后续自然销售

住宅市场 | 五区库存

易居企业集团 · 易居营销

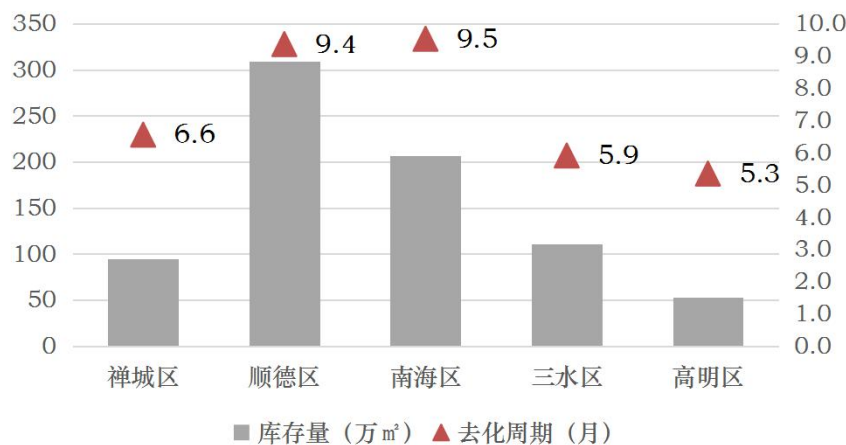
全市库存约770万 m^2 ，环比下降约2.2万 m^2 ，静态去化周期约8.5个月

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770万 m^2 ，环比减少2.2万 m^2 ，静态去化周期约8.5个月，库存量近五周有减少趋势；
- **各区库存：**本周佛山五区中三水与高明库存量下降，顺德与南海库存微弱上涨。其中禅城库存环比持平，为95万 m^2 ；顺德区库存约309万 m^2 ；南海区库存206万 m^2 ；三水区库存余量约111万 m^2 ；高明区52万 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：南庄金茂绿岛湖网签57套夺得禅城区销冠

第16周禅城区共签约64套，合计面积约0.19万 m^2 ，环比下跌91%。网签集中在祖庙和南庄板块，其中南庄的金茂绿岛湖网签57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	南庄	金茂绿岛湖	57	12801	18000 (毛坯)	目前主推252 m^2 壹号墅大平层产品，三至五房设计，3梯2户
2	张槎	融创望江府	15	13649	—	售罄
3	石湾	保利碧桂园天汇	4	14197	19000 (带装修)	涵盖建面109、126、169、173 m^2 三至五房
4	南庄	融创湖滨世家	4	13166	14000 (毛坯，前期售价)	近期加推3、4座洋房产品，面积涵盖100/120/140/160平米，三四房设计
5	张槎	龙光玖龙湾	3	12864	16000 (毛坯)	在清9座洋房尾货，面积为170/190平米
6	祖庙	万科金色里程	3	13170	16500 (带装修)	79平-92平3居。容积率3.5
7	石湾	新福港鼎峰	3	14245	19000 (带装修)	后期加推A9座02/03单位，主打89 m^2 的三房
8	南庄	保利翡翠公馆	2	13141	16500 (带装修)	2梯3户或2梯4户设计，户型建面积为126-188 m^2 单位
9	祖庙	旭辉公元	2	14445	17000 (带装修)	洋房户型涵盖88-117 m^2 三四房，楼高17层
9	祖庙	敏捷金谷	2	12635	14500 (带装修)	主推6座，户型涵盖68-108 m^2 二至三房，2梯6户

住宅市场 | 南海区

易居企业集团 · 易居营销

南海区标杆项目：罗村万科城市之光集中网签58套夺得南海区销冠

第16周南海区成交910套，合计面积约6.3万 m^2 ，环比下降30%。网签主要集中在狮山、西樵非限购地区。其罗村万科城市之光网签57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)	备注
1	罗村	万科城市之光	58	7877	16500 (带装修)	项目主推89 m^2 小三房，2梯8户设计
2	黄岐	时代水岸花园	34	17729	24000 (带装修)	户型面积涵盖82-127 m^2 ，三至四房设计
3	官窑	奥园观湖尚居	32	9898	13500 (带装修)	楼高9层，1梯2户，面积涵盖97-128 m^2
4	狮山	新城璟城	29	14601	16000 (带装修)	涵盖96-130 m^2 三至四房，楼高33层，两梯四户
5	小塘	时代领峰	25	14850	18000 (带装修)	涵盖95-140 m^2 三四房户型
6	里水	恒大金名都	22	25363	25000 (带装修， 前期售价)	封盘停售
7	西樵	恒大御湖湾	19	8420	15000 (带装修)	建面129 m^2 洋房正在诚意登记中
8	丹灶	美的翰湖苑	16	8500	12000 (带装修)	月底加推二期7/8座，33层高，户型主打89/110平米三房、127平米四房
9	西樵	景观花园	15	4842	——	——
10	西樵	江滨花园锦绣龙湾	10	8412	12500 (带装修)	113/130/168/200平米，三至四房设计

备注*：营销动态横杠为二手楼盘

住宅市场 | 顺德区

易居企业集团 · 易居营销

□ 顺德区标杆项目：容桂碧桂园凤凰湾签约123套为顺德区销冠

第16周顺德楼市成交199套，总面积约2.1万 m^2 ，环比上涨86%；前期的二手项目集中网签，有6盘集中进行网签；其中碧桂园凤凰湾网签123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	容桂	碧桂园凤凰湾	123	9691	16000 (毛坯)	目前主推晴澜府组团，户型涵盖94-270 m^2 三至五房
2	均安	都市经典广场	30	9031	12200 (带装修)	——
3	均安	金湾豪庭	5	9121	——	——
4	勒流	凯茵花园	5	17983	——	——
5	均安	柏涛湾豪园	1	9649	——	——
6	乐从	保利西悦湾	1	18243	——	——
6	杏坛	金海岸德福华府	1	9600	——	——
8	乐从	金河水岸	1	6491	——	——
8	大良	龙湖春江名城	1	13359	15000 (带装修)	清少量洋房产品，户型涵盖建面120 m^2 、140 m^2 三至四房
8	陈村	美的花湾城	1	20234	23000 (带装修)	在售建面90/120/147 m^2 洋房产品，楼高33层，2梯4户设计

备注*：营销动态横杠为二手楼盘

住宅市场 | 三水区

易居企业集团 · 易居营销

□三水区标杆项目：恒大云东海签约69套夺三水区销冠

第16周三水成交466套共4.8万 m^2 ；全区成交主要集中于西南中心城区与云东海街道，其中恒大云东海本周集中网签，签约69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	云东海	恒大云东海	69	10185	洋房：9500 (带装修) 别墅：15000	在售83-124 m^2 三房
2	西南	汇信华府	68	8193	9500 (毛坯)	清售138-143 m^2 大户型四房洋房
3	芦苞	恒福水岸南苑	38	6771	—	—
4	西南	时代南湾	37	8460	11500 (带装修)	主推95-139 m^2 精装三四房
5	西南	恒大酃湖城	23	7537	12000 (带装修)	主推104-123 m^2 三至四房
6	云东海	保利中央公园	22	8932	12000 (带装修)	清售90-128 m^2 二至四房
7	云东海	旭辉城	22	9123	11500 (带装修)	主推8座125-143 m^2 三至四房
8	云东海	恒福新里程	18	10364	13000 (毛坯)	待加推
9	西南	三水冠军城	15	8713	12750 (带装修)	主推106-123 m^2 三至四房
9	西南	鸿安花园	15	8181	11000 (带装修)	清售全新二期9座新品106-140 m^2 三至四房

备注*：营销动态横杠为二手楼盘

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51套夺高明区销冠

第16周高明区成交373套约3.85万^m²；全区成交主要集中于荷城主城区，而杨和的美的鹭湖签约51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	杨和	美的鹭湖	51	12959	18000 (带装修)	在售三期双拼别墅, 131-265 m ²
2	荷城	美的明湖花园	47	9419	12000 (带装修)	在售112-126 m ² 三四房
3	荷城	万科美的西江悦	42	8276	12000 (带装修)	清售90 m ² -120 m ² 两三房
4	荷城	君御海城	26	12074	9500 (毛坯)	在售10座87-154 m ² 三至四房
5	荷城	金骏广场	23	5966	——	——
6	明城	恒大山湖郡	16	6081	7000 (带装修)	在售101-140 m ² 三至四房和少量别墅单位
6	荷城	江滨香格里拉花园	16	8992	——	——
6	杨和	欧浦花城二期	16	5678	——	——
9	荷城	富隆湾家园	15	9634	——	——
10	荷城	富星半岛	14	5800	——	待加推

备注*：营销动态横杠为二手楼盘

Chapter 3

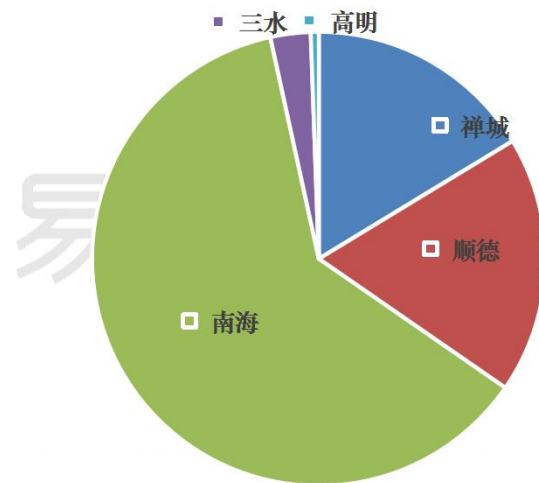
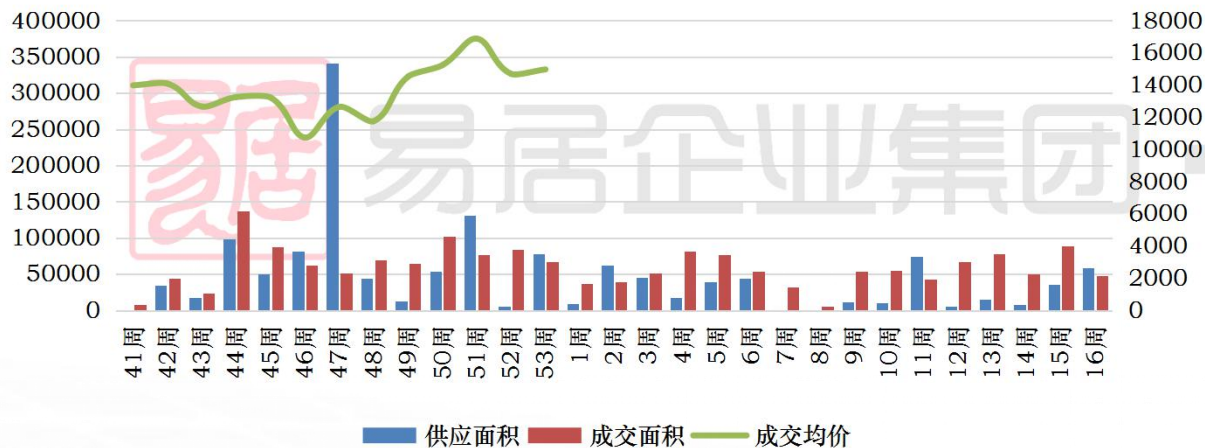
商业

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5.84万 m^2 ，成交面积约4.74万 m^2 ，成交环比下跌46%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第16周，全市新增商业供应5.84万 m^2 ，环比上涨63%。
- **本周成交：**第16周佛山全市成交621套，合计面积为4.74万 m^2 。成交主要集中在南海区，占62%；顺德区成交0.86万 m^2 ，占全市总成交的18%，顺德区成交约0.77万 m^2 ，位居第三位。

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集中网签71套夺公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅城南海；南海禅城各占4席，南海桂城万科金色领域成交71套夺佛山商业公寓套数销冠。

□ 南海桂城智富大厦网签36套夺得写字楼销冠

本周写字楼龙虎榜全部在南海桂城，其中嘉邦国金中心网签36套并列佛山写字楼套数销冠。

佛山第16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	万科金色领域	南海桂城	71	2002	18757	带装修
2	绿地小平墅	禅城张槎	42	1918	10268	毛坯
3	京华广场	南海桂城	35	2108	15294	毛坯
4	保利东瑞广场	顺德乐从	25	1648	8480	LOFT/平层
5	旭辉公元	禅城祖庙	23	987	13399	带装修
6	朝安碧桂园	禅城祖庙	19	726	16404	跃式/复式
7	怡龙湾公寓	顺德乐从	18	916	18274	——
8	万科金域中央	南海桂城	16	1102	16735	LOFT双钥匙
9	万科金色里程	南海桂城	15	480	13920	带装修
10	卓远广场	禅城石湾	9	268	14366	带装修

佛山第16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	智富大厦	南海桂城	36	12749	9401	——
2	富力国际金融中心	南海桂城	19	2826	16191	毛坯
3	三山科创中心	南海桂城	6	1932	8679	——
4	中汇大厦	南海桂城	2	124	13260	——
4	天安中心	南海桂城	2	279	11506	——
6	佛山雄盛王府广场	南海桂城	1	191	12671	——
6	嘉邦国金中心	南海桂城	1	128	11937	毛坯

备注：本周排名只有前七名。

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：5个项目进行营销类推广活动

据不完全统计，本周共有5个项目进行营销类推广活动和2个项目进行工程类活动，以开放示范区和开放板房为主。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	南海区	富丰君御	4月21日	开放80-160 m ² 板房
	南海区	江山一品	4月21日	开放全新板房
营销类	顺德区	美的西江府	4月21日	开漱玉桃源示范区
	顺德区	佛山恒大苏宁广场	4月21日	开放外展点
	高明区	龙光玖龙府	4月21日	玖系体验馆开放

佛山市场 | 营销活动

易居企业集团 · 易居营销

亮点项目—— 龙光·玖龙府

活动时间：4月21日

活动主题：龙光“玖”系体验馆暨【歼20】战机展览

活动介绍：

龙光高明首项目亮相！4月21日，位于高明区杨西大道和三和路交界处的龙光玖龙府于开放体验中心，同步启幕【歼20战机】展览活动。

现场更配有各类游戏“助阵“！经典投篮机，穿越火线等游戏让小伙伴们玩得不亦乐乎。除了“热血”游戏机，现场也配备了少女心爆棚的3D云朵机，可定制出各式可爱3D云朵，任意拼凑出来宾的专属天空图案。

活动当天，诚意爆灯的抽奖环节更是将活动带入高潮，数十件礼品及终极大奖55寸大电视名花有主。

产品信息：

首期将发售10/11/12座洋房，89~99平三-四房，除了10座楼高15层外，11/12座楼高30层，均为2梯4户设计

近期动态：

现已开启登记，预计最快5、6月份入市。



谢谢观看

GOOD DAY!