

佛山市市场分析报告

第41周 (2018.10.08-2018.10.14)

本周导读：

- 【看宏观】 顺德拍地新规意见稿：再无高价地，最高不超34.3亿；佛山将重点推进装配式建筑，目前已有装配式建筑共11个
- 【看土地】 本周佛山共2宗土地挂牌，其中商住、商服地各一宗，均在顺德；1宗土地成交；下周无土地到期出让
- 【看供应】 本周全市仅6个项目取得预售，其中商品住宅共1651套，合计约19.4万 m²；南海新增供应1428套居五区之首，主要为大沥集中供应
- 【看网签】 本周楼市成交回暖，全市一手住宅共网签4823套，共计43.4万 m²，环比上涨158%，其中顺德以网签1428套稳居五区第一

住宅套数环比

171%

本周套数

4823套

上周套数

1778套

本周面积

43.4万 m²

上周面积

16.8万 m²

158%

住宅面积环比

商办套数环比

199%

本周套数

664套

上周套数

222套

本周面积

3.5万 m²

上周面积

1.2万 m²

192%

商办面积环比

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 宏观政策

顺德拍地新规意见稿：再无高价地，最高不超34.3亿

10月8号，顺德国土局发布《顺德区人民政府关于进一步加强国有商住性质征地留用地供应管理的通知（征求意见稿）》主要内容有：

关于土地成交价：控制单宗商住留用地的面积、建设规模，确保土地成交总价不超过本镇（街道）商住用地历史最高成交总价。

关于出让模式：拟出让的留用地须采用“限地价、竞自持租赁住房”模式竞拍，且最高限价不得超本镇/街道历史最高成交价。

关于提留物业：集体经济组织可按≤计容总建筑面积的20%提留集体物业

关于入市条件：经批准纳入区建设用地年度供应计划的商住留用地，才能推出市场。

佛山市顺德区国土城建和水利局

主动公开

关于征询《顺德区人民政府关于进一步加强国有商住性质征地留用地供应管理的通知》公众意见的通告

顺建告〔2018〕102号

简评

《意见稿》的发布旨在加强顺德商住留用地使用权的供应管理，保持土地市场平稳发展。

佛山市场 | 城建规划

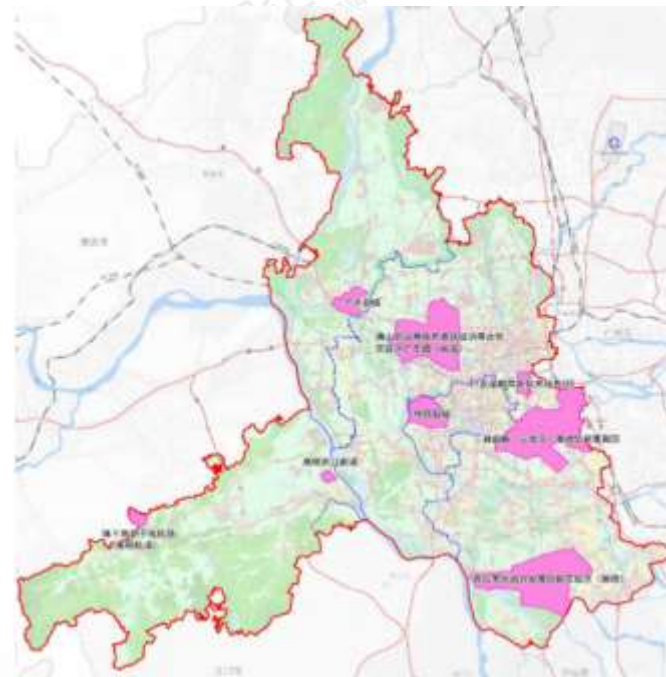
佛山将重点推进装配式建筑，目前已有装配式建筑共11个

10月12日，佛山市住建局发布了关于对《佛山市装配式建筑专项规划（2017-2025）》（征求意见稿）公开征求意见的公告。

《意见稿》显示，到2020年末，佛山市须实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到20%以上，政府投资工程装配式建筑面积占比达到50%以上，着力打造不少于10个装配式建筑示范项目，推动建成不少于3个装配式建筑部品部件生产基地；

并确定了推进装配式建筑的8大重点区域，包括禅南顺（三龙湾）高端创新集聚区、禅西新城、佛山西站/粤桂黔高铁经济带合作实验区广东园、广东金融高新技术服务C区、杏坛军民融合发展创新实验区、三水新城、高明西江新城和珠三角新干线机场。

佛山已有装配式建筑项目以万科项目为主，包括有万科美的西江悦、万科金域学府、万科金色城市、万科缤纷花园、万科金域缙香等。



简评

《意见稿》的发布在于推进装配式建筑的发展，有利于缩短工程进度，加快城建发展。

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山共**2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
9-21	顺德北滘	TD2018(SD)WG0020	佛山市顺德区北滘镇新城区05-C-04地块	37345.14	>1.0且≤4.5	商服	35035	2085	10-22
9-21	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

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
顺德杏坛	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+商服	15350	36238	2318	136%	佛山顺德盛贤教育有限公司	10-8

备注：楼面地价=总金额/（总建面-配建建面）

土地市场 | 顺德杏坛地块

地块情况：地块位于杏坛顺吉路以南、德富路以西，附近河网密布，配套设施有待完善

顺德杏坛地块：成交时间2018年10月8日

位置	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	性质	教育兼容商服用地
土地面积	86867.45 m, m ²	容积率	≤ 1.8
建筑面积	217168.63 m ²	出让底价	15350万元
成交总价	36238万	溢价率	136%
楼面地价	2318元/ m²	竞得者	佛山顺德盛贤教育有限公司
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑限高100米 ● 土地性质主导为中小学用地，兼容商业服务业设施用地，办学规模将按小学12班、初中36班、高中24班的标准设置，即小初高12年制学校 ● 地块兼容的商业服务业设施，要求建筑面积不高于4万平，只允许沿德富路、顺吉路设置 ● 本次出让计收出让金的地下负一层停车库建筑面积不高于1.68万平 ● 须配建配电房和10KV节点开关站 		
地块四至	北：高桂路；东：德富路；南：高富路；西：佛山一环南延线		
周边配套	<ul style="list-style-type: none"> ● 宗地附近河网密布，东侧有四号渠水道，周边有佛山一环南延线、高赞大桥、高富路、德富路等；临近高赞工业区、顺德智富园工业城 ● 周边仅美的中交翰城一个在售项目，带装均价约16000元/ m² 		



楼盘名称：美的中交翰城
开发商：美的地产与中交城投
开盘时间：2018年8月
楼盘均价：16000元/ m² (精装)
主力户型：95-126 m² 三-四房

本地块采用“价高者得”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**无**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
—								

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**19.4万**㎡，其中禅城、三水、高明均无新增供应

南海17.3万㎡待入市，供应居五区之首

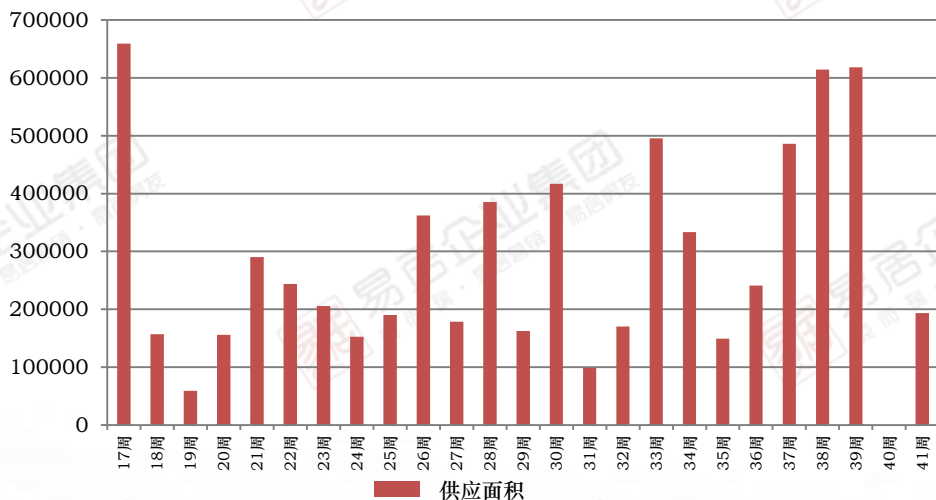
2018年第41周，佛山全市新增住宅供应1651套，合计19.4万㎡。本周佛山供应以南海区为主，新货供应17.3万㎡居五区首位，占全市总供应89%，其中大沥板块供应约8.6万㎡；顺德次之，供应仅约2万㎡。

区域	预售	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (㎡)			
	时间				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德	2018/10/12	伦教	嘉好悦园	B区3座、5座	223			8	20625.19			790.56
南海	2018/10/9	西樵	世爵府邸	2座,1座	112			7	11033.26			1574.33
	2018/10/9	大沥	国华新都	24、25座	130			5	14054.49			1246.17
	2018/10/11	大沥	绿地香颂公馆	13-19座	680				72354.78			
	2018/10/12	桂城	越秀星汇云锦	二区3座	13				2567.86			
	2018/10/12	桂城	中国铁建国际公馆	5-10座	493			77	73123.97			6310.68
合计					1651			97	193759.55			9921.74

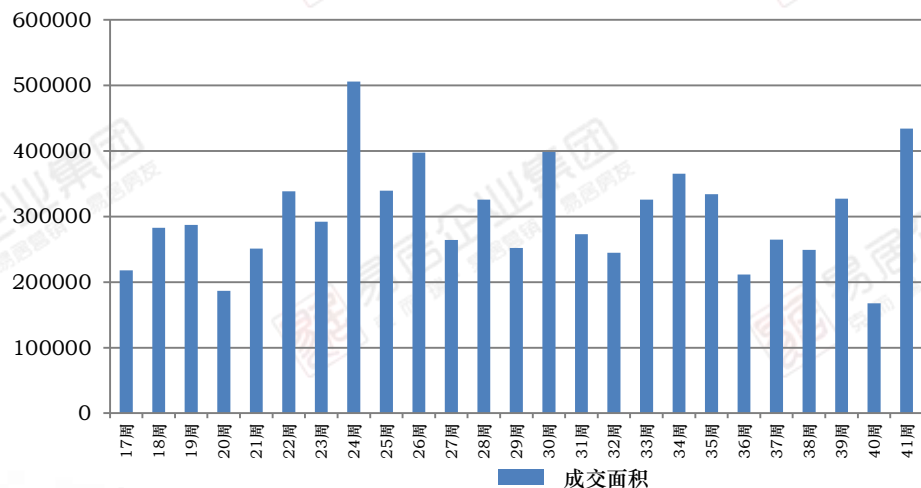
住宅市场 | 供求价

国庆后首周，项目拿证大幅减少，本周全市仅6个项目拿证；
全市住宅网签43.4万 m^2 ，成交环比上涨158%

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41周，全市合计新增住宅供应1651套共19.4万 m^2 ；全市住宅签约4823套，合计面积为43.4万 m^2 ，环比上涨158%。

(注：由于第40周国庆政府官网暂停新增预售，供应环比同比数据缺失；成交数据正常)

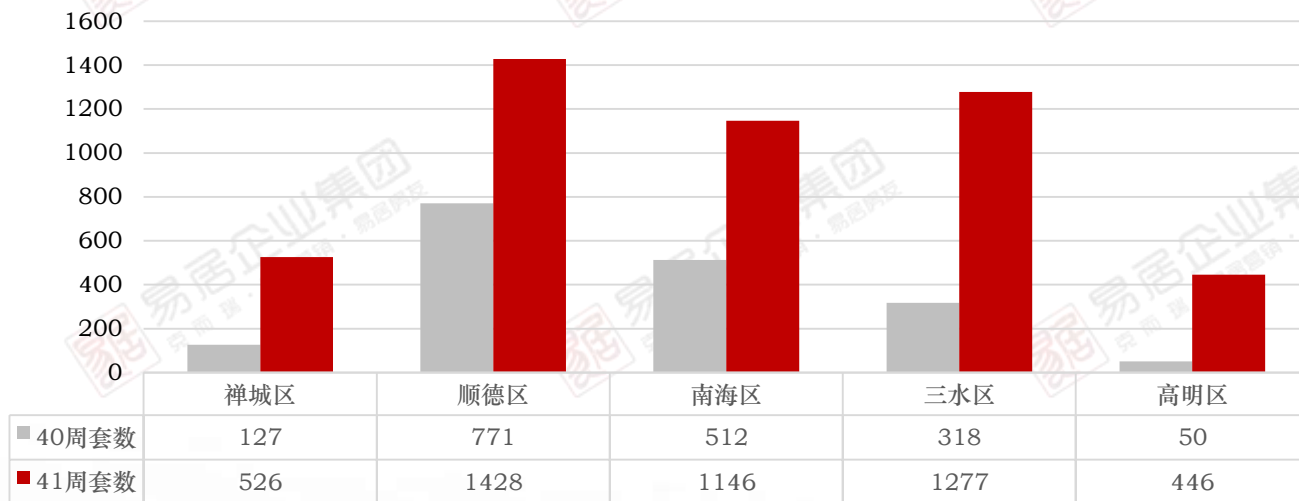
备注：

- 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4823套，环比上涨**171%**；顺德网签约1428套居五区第一，占全区网签**30%**，主因碧桂园凤凰湾集中网签

近两周（2018.10.01-2018.10.14）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2018年第41周，佛山全市住宅签约4823套，合计面积为43.4万 m^2 ，环比上涨171%。与上周相比，佛山五区全线上涨，其中，禅城增加399套；顺德增加657套；南海增加634套；三水增加959套；高明增加396套。
- **各区成交面积：**禅城3.8万 m^2 ；顺德13.3万 m^2 ；南海9.7万 m^2 ；三水12.5万 m^2 ；高明4.1万 m^2 。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测4个重点项目开盘

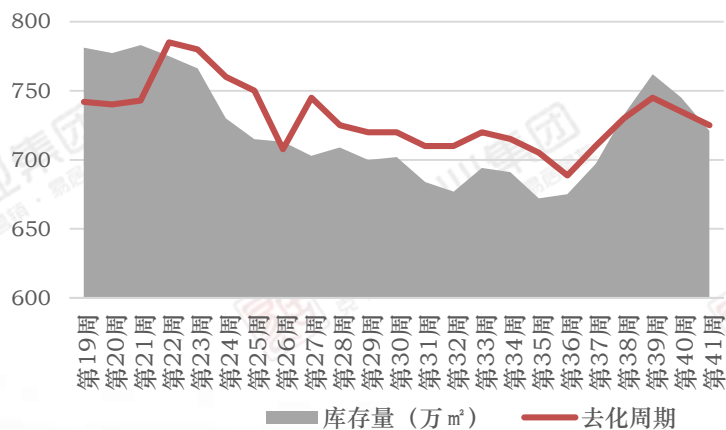
- 本周佛山**五区**有**4个**重点楼盘开盘;
- 禅城石湾的保利碧桂园天汇目前在售住宅产品, 精装均价约18500元/ m², 装修款5000元/ m², 开盘去化良好。

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	保利碧桂园天汇	10月14日	天盈1、2座	192套	120 m ² 、143 m ² 、170 m ²	18500元/ m ²	78%	微信选房, 加推天盈1、2座, 共收筹260台, 成交150套; 一次性验资120万, 按揭客户验资100万; 毛坯正常按揭或一次性, 装修款全款, 7日内签约
三水西南	保利中央公园	10月13日	27座	32套	140 m ²	12500元/ m ²	16%	自然开盘
三水芦苞	月亮湖颐景园	10月13日	10、15、16座	279套	98-138 m ²	7300元/ m ² (毛坯)	74%	精装改毛坯, 渠道带客, 当天来访502, 成交207
高明杨和	欧浦花城	10月13日	8座	104套	87-112 m ²	6100元/ m ² (毛坯)	37%	主打渠道有中原、有屋世家、龙之超、御邦置业、中森中噪

住宅市场 | 五区库存

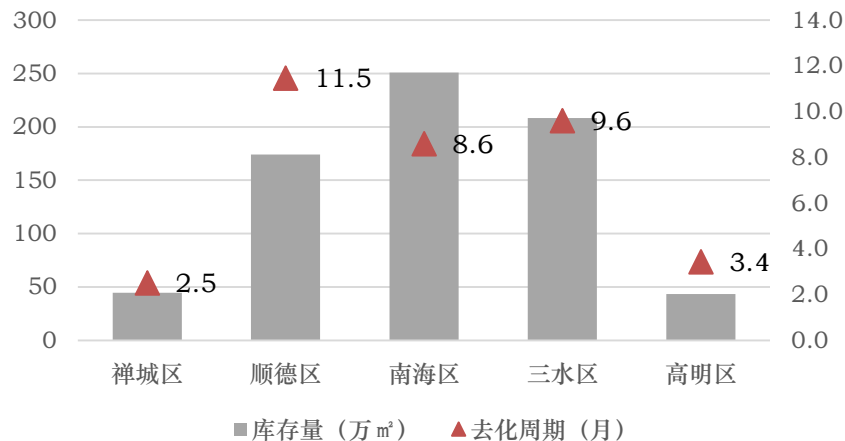
全市库存约721万^m，比上周减少24万^m，静态去化周期7.5个月

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：**全市库存约721万^m，比上周减少24万^m，静态去化周期约7.5个月；
- **各区库存：**本周佛山五区库存除南海小幅上涨外，其它四区均下降；由于上周国庆政府官网新增预售暂停，本周新增供应多集中在南海区，南海区库存约251万^m，上涨8万^m；禅城区库存约44万^m，减少4万^m，环比下降8%；顺德区库存约174万^m，减少11万^m；三水区库存约208万^m，减少13万^m；高明区库存约43万^m，减少5万^m

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：新项目保利i立方网签49套居禅城区销冠

第41周禅城区网签集中城北、张槎板块，其中张槎的保利i立方网签49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	张槎	保利i立方	49	13084	13000 (毛坯)	首推户型涵盖建面积为40-116 m ²
2	石湾	招商臻园	27	15000	19000 (带装修)	在售113-175 m ² 洋房，3梯3户及3梯4户
3	绿岛湖	保利翡翠公馆	25	11403	16000 (带装修)	在售98-188 m ² 三至四房
4	石湾	合景新鸿基珑景	22	13008	18500 (带装修)	在售五期15座82-110 m ² 园景三房，2梯5户
5	城北	敏捷金谷国际	15	13011	14500 (带装修)	在售84-106 m ² 二至三房，2梯4户或6户设计
6	城北	融创滨江首府	9	14142	18000(带装修)	在售93-125 m ² 三四房，2梯4户
7	城北	旭辉公元	9	13449	17500 (住宅) 14500 (公寓)	清售88-117 m ² 三四房以及41-62 m ² Loft公寓
8	祖庙	碧桂园岭南盛世	5	12973	35000 (毛坯/别墅)	在售224-303 m ² 叠墅
9	张槎	雄盛王府广场	5	13163	—	—
10	绿岛湖	金茂绿岛湖	4	12768	18000 (带装修)	在售建面252 m ² 大平层；将推56-75 m ² 公寓

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：海逸桃花源记网签108套获南海区销冠

第41周南海区网签主要分布在狮山板块，其中狮山的海逸桃花源记网签108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	狮山	海逸桃花源记	108	11835	13000 (带装修)	在售92-1121 m ² 三至四房
2	狮山	新城璟城	56	14558	15000 (带装修)	在售107 m ² 复式四房及95-149 m ² 平层三四房
3	大沥	时代水岸	43	19032	24000 (带装修)	在售95-144 m ² 洋房
4	丹灶	美的翰湖苑	37	8850	12500 (带装修)	在售89-160 m ² 三至四房，2梯4户设计
5	狮山	时代领峰	36	3930	16500 (带装修)	将推95-140 m ² 三至四房，2梯4户和2梯6户设计
6	罗村	尚观嘉园	35	11650	15500 (带装修)	清售90 m ² 刚需三房，2梯6户
7	大沥	金地悦荔	33	22389	22500 (带装修)	清售72-164 m ² 洋房，2梯6户设计
8	西樵	东建锦绣龙湾	25	9646	13000 (带装修)	在售106-168 m ² 三四房，2梯5户
9	大沥	连城湾	20	15247	19000 (带装修)	在售88-127 m ² 三至四房
10	狮山	中海万锦豪庭	18	13886	16500 (带装修)	在售100-140 m ² 三至四房，2梯4户

住宅市场 | 顺德区

□顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾集中网签603套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于容桂、乐从板块，其中容桂的碧桂园凤凰湾签约603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	603	11051	13500 (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
2	伦教	伦教碧桂园	144	13801	——	9月6日已售罄
3	乐从	华润置地·悦里	135	18048	19000 (带装修)	清售88-123 m ² 三至四房
4	容桂	佳兆业金域天下	105	14094	13500 (毛坯)	在售103-129 m ² 三至四房
5	容桂	颐安灏景湾	74	11724	15500 (带装修)	在售95-142 m ² 洋房，带装发售
6	乐从	保利海德公园	43	18381	19500 (带装修)	在售98-143 m ² 三至五房
7	勒流	龙光玖龙府	42	9671	14500 (带装修)	在售89-113 m ² 三至四房
8	乐从	泰禾佛山院子	41	17605	21000 (带装修)	预计9月底加推130-180 m ² 洋房，3梯3户
9	陈村	美的花湾城	40	22877	24000 (带装修)	在售100-140 m ² 四房
10	均安	峰汇豪庭	37	8445	——	——

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：钜隆君尚花园集中网签302套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中白坭的钜隆君尚花园签约302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	乐平	雍翠新城	370	7874	10500 (带装修)	在售洋房17/18/19座，面积涵盖130 m ² 四房
2	西南	御江南	129	9264	10000 (带装修)	主推建筑面积为93-123 m ² ，三至四房设计
3	云东海	旭辉江山	81	8450	13000 (带装修)	在售88-116 m ² 三至四房，2梯4户
4	西南	时代南湾	49	9162	13000 (带装修)	将加推二期95-117 m ² 三四房新品
5	云东海	融创臻园	44	8905	16500 (毛坯)	在售100-143 m ² 二至三房
6	西南	汇信华府	36	8630	11000 (毛坯)	清售114-142 m ² 三至四房，2梯4户设计
7	乐平	龙光玖誉府	36	8174	9900 (带装修)	96-113 m ² 三至四房，2梯4户
8	白坭	恒大山水龙盘	36	7285	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
9	西南	博雅滨江	31	8385	9200 (毛坯)	在售104-114 m ² ，2梯4户
10	西南	三水冠军城	30	8306	14000 (带装修)	在售86-138 m ² 三四房

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：美的明湖花园集中网签56套夺高明区销冠

全区成交主要集中于荷城板块，其中荷城的美的明湖花园网签56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	荷城	美的明湖花园	56	9207	11000 (带装修)	预计加推五期6座，户型涵盖105-132平米三至四房，2梯4户，在售223平米别墅产品
2	杨和	美的鹭湖	50	5598	8500 (带装修)	在售77-115平米两至三房
3	荷城	瑞日天下花园	46	6346	9000 (带装修)	加推9、10栋，95-144 m ² 三至四房
4	杨和	云山诗意花园	46	5732	—	—
5	杨和	佛山美的城	43	6075	7900 (带装修)	在售101-140平米三至四房住宅，2梯4户
6	杨和	雅居蓝湾花园	33	6052	—	—
7	荷城	国邦·御林湖花园	23	9041	—	—
8	荷城	富星半岛	6	5713	—	—
9	杨和	花好月园	5	6100	7800 (带装修)	全新推出55-98 m ² 两至三房智装美宅
10	荷城	君御海域	4	9985	12000 (带装修)	在售110、130、140平米三四房，2梯5户，楼高31层

备注：备注横杠为二手楼盘

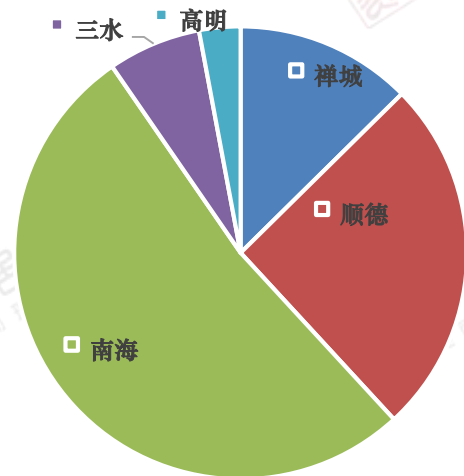
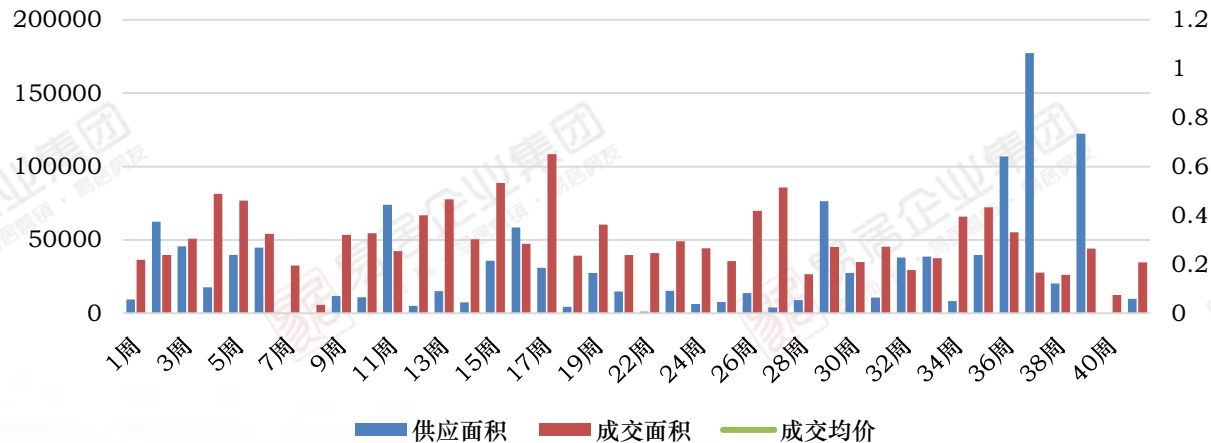
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售约1万 m²，受国庆假期影响，上周供应暂停；
成交面积约3.5万 m²，成交环比上涨192%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第41周，全市新增商业供应约1万 m²。
- **本周成交：**第41周佛山全市成交664套，合计面积为3.5万 m²，环比上涨192%；五区商业成交回暖，其中南海网签约1.8万 m²稳居五区第一，占比全区51%，顺德占比26%，禅城占比11%。

商业市场 | 商业项目

□乐从中国德国港集中网签25套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在乐从；其中，乐从中国德国港集中网签25套夺得公寓销冠

□招商置地中心网签15套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海桂城，其中招商置地中心网签15套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第41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	中国德国港	顺德乐从	25	2285	14844	带装修
2	绿地未来城	禅城张槎	22	1249	10756	带装修
3	御堡国际	南海桂城	11	489	12452	带装修
4	怡龙湾公寓	顺德乐从	11	540	19074	带装修
5	旭辉公元	禅城祖庙	9	432	15635	带装修
6	海伦堡爱Park	南海桂城	9	456	20218	带装修
7	兆阳O立方	禅城祖庙	6	311	19372	带装修
8	第壹时区	南海桂城	3	293	19312	带装修
9	新睿广场	顺德乐从	3	201	15955	带装修
10	敏捷金谷	禅城祖庙	2	89	11000	带装修

佛山第41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	招商置地中心	南海桂城	15	1158
2	信保广场	顺德乐从	9	1354
3	嘉邦国际中心	南海桂城	5	818
4	禅城绿地金融中心	禅城祖庙	3	423
5	方舟建筑产业中心	南海桂城	2	307
6	创越时代文化创意园	南海桂城	1	72

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：4个项目进行营销推广活动

据不完全统计，本周共有4个项目进行营销工程类推广活动，其中1个项目进行营销类活动，3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	顺德北滘	万科天空之城	10月13日	开放外展点
	顺德容桂	雅居乐万象郡	10月13日	开放复墅样板房
	顺德伦教	万科星都荟	10月13日	开放样板房
营销类	高明明城	金科·集美天辰湾	10月14日	开品牌发布会

谢谢观看

GOOD DAY!