

佛山市市场分析报告

第20周 (2018.05.14-2018.05.20)



易居企业集团
克而瑞·易居营销·易居房友

本周导读：

- 【看宏观】西樵大道北侧控规发布，西樵新城南区南侧将新增15宗宅地。
- 【看土地】本周佛山4宗土地挂牌，2宗土地成交；下周禅城与顺德各有1宗土地到期出让。
- 【看供应】本周供应回升，全市8个项目取得预售，其中商品住宅共1536套，合计约15.6万 m^2 ，南海、三水和高明有住宅新货入市。
- 【看网签】本周由于禅城、顺德网签系统暂停使用，网签数据失真，本周全市一手住宅共网签2237套，共计19.5万 m^2 ，环比下跌32%，其中南海区成交量1025套五区排名第一，万科美的西江悦集中网签使高明成交套数环比上涨32%。

住宅套数环比

-19%

本周套数

2237

上周套数

2773

本周面积

19.5万 m²

上周面积

28.7 m²

-32%

住宅面积环比

商办套数环比

-13%

本周套数

753套

上周套数

866套

本周面积

5.2万 m²

上周面积

6万 m²

-13%

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 | 周末动态

Chapter 1

宏观

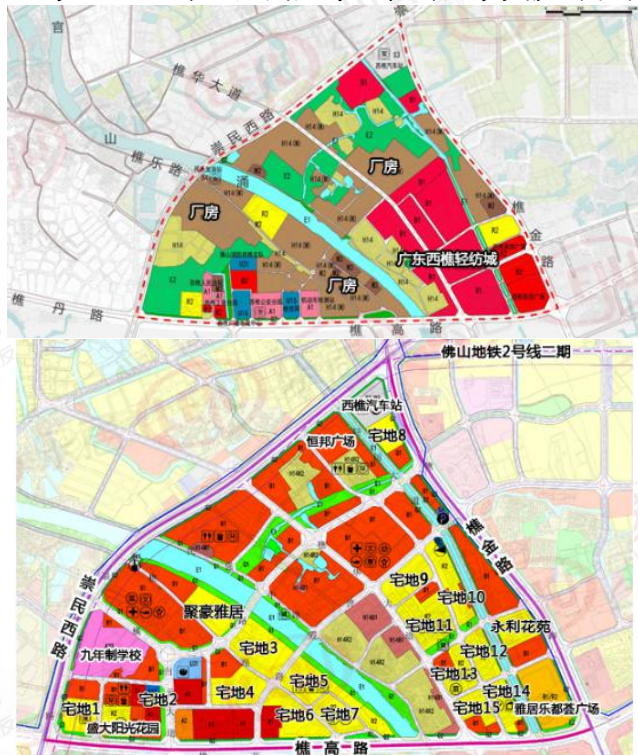
佛山市场 | 城建规划

西樵大道北侧控规发布，西樵新城区南侧将新增15宗宅地，西樵轻纺城将被拆拆除

5月15日，南海区政府网站发布了关于《西樵镇地块7控制性详细规划调整方案的公示》，对西樵新城区南侧范围，即樵丹路以北、崇民路以南、樵鑫路以西片区的249.6公顷用地进行了详细的规划。

按照最新的规划，该片区将定位打造成为区域性旅游休闲服务基地水乡宜居社区，功能定位为以商业商务、行政办公、旅游服务、文化休闲及居住功能为主导的综合发展区，并整体形成“一轴一芯，两带一廊”的空间结构。

配套方面，将新增1所九年一贯制学校、2所幼儿园、2处文化活动室、2处农贸市场、3处体育健身场地和4处老年人活动中心等。与此同时，佛山地铁2号线二期也将位于规划片区北侧。



简评

西樵新城区控规出炉，新增多宗土地和学校，全新控规批前公示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：本周佛山有**4宗**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
05.14	南海区	TD2018 (NH)WG0012	佛山市南海区大沥镇水头广佛路江夏立交东地段	23242.6	A区: ≥ 1.5 , 且 ≤ 5.0 ; B区: > 1.0 , 且 ≤ 3.0	商住	83206	10503	06.13
05.15	南海区	TD2018 (NH)WG0013	佛山市南海区大沥镇奇槎(土名)"石龙头"地段	41772.3	A、B区: ≥ 2.5 , 且 ≤ 3.0 ; C区: ≥ 2.5 , 且 ≤ 4.85	A、B区: 商住; C区: 商服	140400	10506	06.14
05.15	顺德区	TD2018 (SD)WG0006	佛山市顺德区勒流街道黄连黄中北路68号地块	110377.58	≤ 3.0	商住	171482	6060	06.14
05.15	顺德区	TD2018 (SD)WG0004	佛山市顺德区北滘镇林港路西侧02-C2-02地块	12164.28	≤ 3.0	商服	8539	2340	06.14

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周高明区和三水区各有**1宗商住土地成交**，共**2宗**

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
高明区	佛山市高明区更合镇(合水)蛇塘村以北、更合大道以南	73093.8 m ²	≥1且≤2.13	商住	21928	24678	1585	13%	佛山市中策高速公路投资有限公司	05-16
三水区	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	23120	1900	0%	广东钧明投资控股有限公司	05-16

备注：楼面地价=成交价/（总建面-配建）

土地市场 | 高明更合地块

中策高速公路投资有限公司以楼面价1585元/㎡竞得高明更合建面15.5万㎡的商住地，地块距更合镇中心1.5公里，目前以镇及配套为主，缺乏高端商业配套

高明更合地块：成交时间2018年5月16日

位置	更合镇(合水)蛇塘村以北、更合大道以南	性质	城镇住宅用地 (兼容商服用地)
面积	7.3万㎡	容积率	>1.0且≤2.13
建筑面积	15.5万㎡	出让底价	21928万
成交总价	24678万元	溢价率	13%
楼面地价	1585元/㎡	竞得者	佛山市中策高速公路投资有限公司
备注	● 建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑控高≤60米		
地块四至	东：更合大道； 南：双合公路； 西：农田鱼塘； 北：更合大道； 地块西向临农田鱼塘，东北临更合大道、南临双合公路，交通便捷		
周边配套	地块位于高明更合镇，距离更合镇中心1.5公里，东南面1.1公里处有合水汽车站、高明市第三小学、合水小学、更合镇中心幼儿园、合水影剧院，合水医院等；西北面约600米处有一家高要的塑料厂，缺乏高端商业配套。交通方面紧邻更大道，自驾出行方便。		



本次拍地方式：“限地价+竞70年自持租赁住房”

土地市场 | 三水南山地块

钧明投资以起拍楼面价**1980元/㎡**竞得三水南山近**12万㎡**商住地，片区无一手楼盘在售，目前周边配套有待完善，生活气息较浓厚。

三水南山地块：成交时间2018年5月16日

位置	佛山市三水区南山镇双汇广场以南、东排渠以西	性质	城镇住宅用地（兼容商服用地）
土地面积	48668.12 m ²	容积率	≥1且≤2.5
建筑面积	12.16 m ²	出让底价	23120万元（1900元/㎡）
成交总价	23120万元	溢价率	0%
楼面地价	1900元/㎡	竞得者	广东钧明投资控股有限公司
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 竞拍方式：限地价+竞人才住房+竞自持 ● 配建计容建面≥2430㎡的幼儿园，≥600㎡且<2500㎡的公共服务用房 ● 商服计容建面不大于总建面20% ● 建筑密度≥15%且≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤80米 ● 允许设置地下室，建筑面积≤44350㎡ 		
地块四至	东：迳口华侨经济区；西：佛山恒大雅苑、漫江工业园 南：迳兴一路；北：双汇广场、乐华高管公寓；		
周边配套	<ul style="list-style-type: none"> ● 周边有迳口中心小学、南山实验幼儿园等，教育资源良好；距北侧南山镇汽车客运站约1公里，交通便利；临萌茵花园小区、三水时代云图、恒达雅苑，居住氛围较好。 ● 距南山镇人民政府不到一公里 		



本地块采用“限地价+竞配建政府物业面积+竞租赁住房面积”的方式竞拍

土地市场 | 下周拍地预告

□ 土地供应：下周禅城和顺德各有**1宗土地**到期出让，共**2宗**

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
禅城	TD2018(CC)WG0002	佛山市禅城区南庄大道南侧、佛山一环西侧	52042.19	≤4	商服	20875.08	1002.8	05.23
顺德	TD2018(SD)WG0003	佛山市顺德区大良碧桂路以东、澄海东路以北地块之一	61591.85	≥1 且 ≤3	商住	147821	8000	05.24

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应15.6万 m²

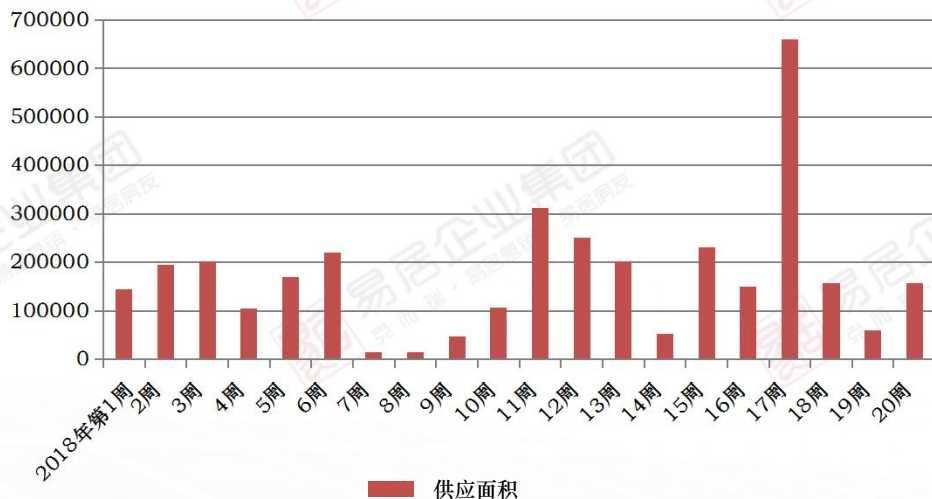
➤ 2018年第20周，佛山全市新增住宅供应1536套，合计15.6万 m²。本周南海、三水、高明有住宅新货入市；三水新货量暂居首位，供应7.4万 m²，占全市总供应47%；南海次之，供应5.6万 m²，占36%

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
南海	5-15	狮山	时代领峰	2栋1、2、3座	366			19	38564.58			913.22
	5-18	狮山	福雅名轩	福雅名轩1座	44			13	4913.37			645.6
	5-18	狮山	福雅名轩	福雅名轩2座	44			6	4922.17			512.13
	5-18	狮山	光明花半里	2区18座	80			6	7631.4			581.41
三水	5-16	云东海	悦山府	悦山府6座	72				6495.64			
	5-16	云东海	悦山府	悦山府3座	72				6529.86			
	5-16	西南	时代南湾	——	354				36504.54			
	5-17	乐平	广乐颐景园	——	124				12397.83			
	5-17	乐平	广乐颐景园	——	124				12490.83			
高明	5-15	荷城	创亿明园	12座,13座	116				10080.09			
	5-15	荷城	创亿明园	10座	116				10213.98			
	5-16	荷城	美的明湖	16#、17#、18#商铺				35				4577.46
	5-16	荷城	美的明湖	1、13、14、15号楼	24				5281.52			
	5-18	明城	恒大山湖郡	164座				12				992.23
合计					1536	0	0	91	156025.81	0	0	8222.05

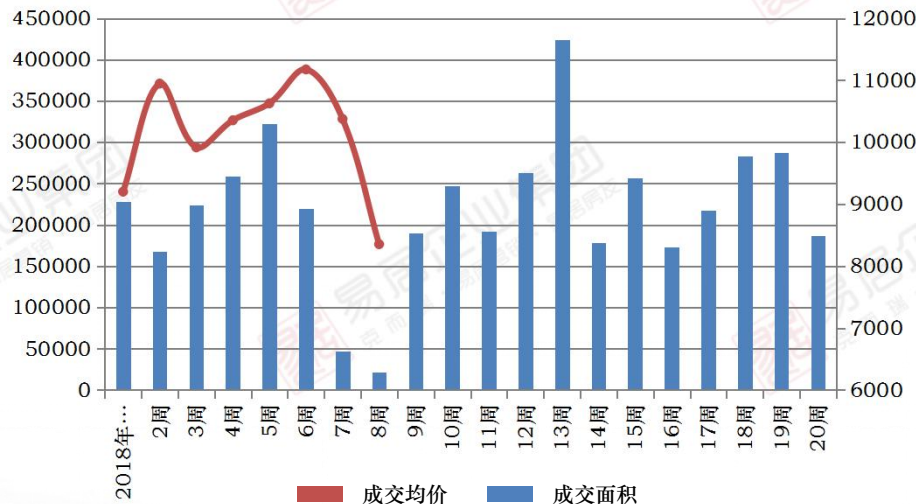
住宅市场 | 供求价

本周全市拿证回升，全市8个项目拿证，供应环比上涨164%
 全市住宅网签19.5万 m^2 ，成交环比下降32%

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20周，全市合计新增住宅供应1536套共15.6万 m^2 ，环比增长164%。全市住宅签约2237套，合计面积为19.5万 m^2 ，环比下降32%。

备注：

- 1、本周顺德区网签系统升级合并，仅有14与15日网签数据
- 2、本周禅城网签系统下架维护，网签量有所减少

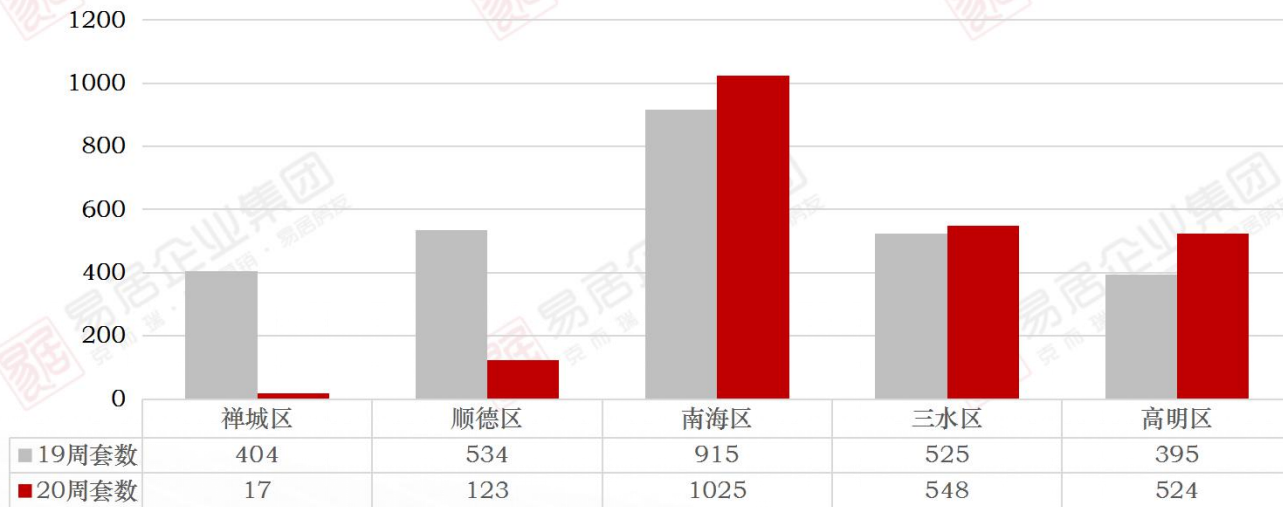
备注：

- 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，顺德区来源顺德商品房交易信息网

住宅市场 | 五区供求

本周南海、三水、高明成交量微涨，禅城与顺德由于网签系统升级合并暂停使用，本周网签失真；南海网签1025套持续榜首，占全市成交46%

近两周（2018.05.14-2018.05.20）佛山市各区商品住宅成交量对比图



➤ **各区成交套数：**2018年第20周，佛山全市住宅签约2237套，合计面积为19.5万 m^2 ，环比下跌32%。本周由于禅城、顺德网签实际合并暂停使用，网签数据失真；南海、高明、三水成交上涨，其中高明万科美的西江悦集中网签使高明成交套数环比上涨32%，南海区网签1025套居首位。

➤ **各区成交面积：**禅城500 m^2 ；顺德1.4万 m^2 ；南海7.3万 m^2 ；三水5.3万 m^2 ；高明5.3万 m^2 。

备注：

1、本周顺德区网签系统升级合并，仅有14与15日网签数据

2、本周禅城网签系统下架维护，网签量有所减少

网签数据来源：佛山市房产信息网
顺德区来源：顺德商品房交易信息网

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测6个重点项目开盘

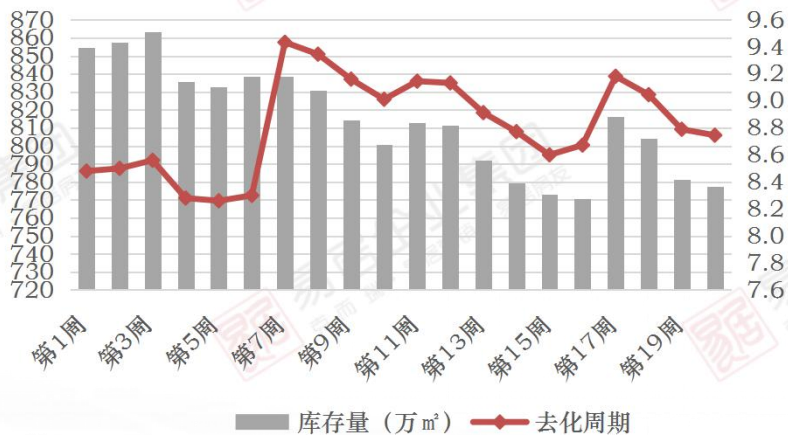
- 本周佛山4区有重点楼盘开盘，整体去化良好。
- 顺德容桂的碧桂园凤凰湾，精装均价14500元/㎡，去化达90%，极具性价比的价格，接壤广州并且不限购，吸引大量广州客户。

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
南海狮山	松晖名苑	5月19日	4栋	116	92-122㎡三四房	15500 (精装)	21%	装修4000元，前期筹量55组，到访35组，成交24套。本地(松岗，官窑，狮山，大沥)8成，广州1成，其它1成
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	5月20日	晴澜23座	124	94-118㎡	14500 (精装)	90%	去化111套，装修5000，良桂地区60%，广州地区约30%，其它地区约10%。
禅城绿岛湖	保利翡翠公馆	5月18日	18座	116	93-128㎡三四房	17400 (精装)	80%	去化93套，到访150批，装修2900 (优惠100)
高明杨和	佛山美的城	5月20日	1、2座	197	101-136㎡	7500 (精装)	98%	去化193套，内部消化高，楼面价2971元/㎡
南海狮山	中海万锦公馆	5月20日	1、4、6、7栋	356	100-140㎡三四房	18250 (精装)	65%	去化230套，筹超400组，当天到访300+组，狮山、官窑以及周边客户占比73%，广州客户15%其他客户12%
顺德大良	华侨城天鹅湖	5月19日	27、30座	169	171-239㎡四五房 118-148㎡三四房	27座：21000 (精装) 30座：25000 (精装)	80%	，到访190批，成交136套大良70%，容桂15%其他镇街10%外区5%

住宅市场 | 五区库存

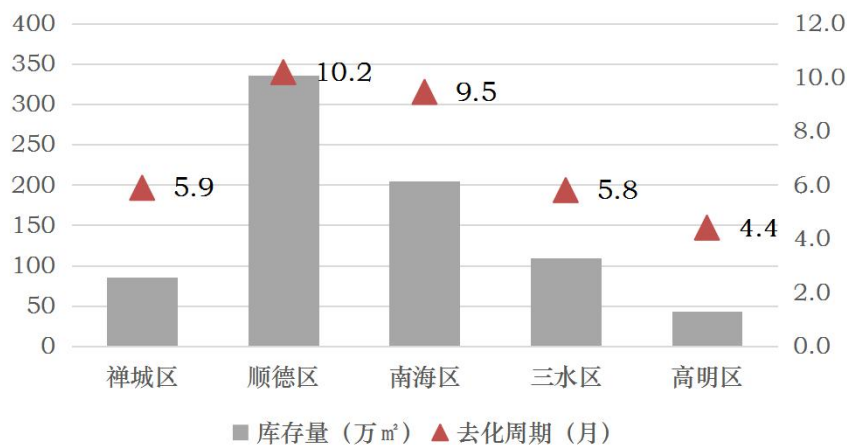
全市库存约777万 m^2 ，环比减少4万 m^2 ，静态去化周期8.7个月

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777万 m^2 ，环比减少4万 m^2 ，静态去化周期约8.7个月，库存量本周小幅降低；
- **各区库存：**本周佛山五区库存除三水外均有不同程度的下降。其中禅城库存约85万 m^2 ；顺德区库存约336万 m^2 ；南海区库存约205万 m^2 ；三水区库存约109万 m^2 ；高明区约43万 m^2 。

备注：

- 1、本周顺德区网签系统升级合并，仅有14与15日网签数据
- 2、本周禅城网签系统下架维护，网签量有所减少

备注：

- 1、本周顺德区网签系统升级合并，仅有14与15日网签数据
- 2、本周禅城网签系统下架维护，网签量有所减少

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：碧桂园岭南盛世网签7套居禅城区第一

本周由于系统维护，禅城网签数据大幅减少。

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	碧桂园岭南盛世	7	13926	18800 (带装修)	T2大平层3# T2大平层4#
2	祖庙	保利碧桂园天汇	7	12475	19000 (带装修)	97-127 m ² 精装三四房新品正在登记, 2梯4户
3	南庄	金茂绿岛湖	3	12493	16000 (带装修)	主推95 m ² 及252 m ² 壹号墅大平层产品, 三至五房设计, 2梯4户及3梯2户, 其中95 m ² 户型精装发售
4	祖庙	万科金色里程	3	12544	16500 (带装修)	79-92 m ² 三房在售

住宅市场 | 南海区

南海区标杆项目：罗村尚观嘉园集中网签62套夺得南海区销冠

第20周南海区网签集中在大狮山板块，其中罗村尚观嘉园网签62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	西樵	聚兴花园	72	9497	——	——
2	罗村	尚观嘉园	62	10038	14000 (带装修)	主推33、34座新品，88-91 m ² 三房
3	狮山	新城璟城	50	14472	16500 (带装修)	涵盖96-130 m ² 三至四房，楼高33层，两梯四户
4	狮山	禾粤尚德居	48	5054	——	——
5	黄岐	时代水岸	28	17868	24000 (带装修)	主推一、二期洋房82-127 m ² 三至四房
6	九江	誉江华府	27	10484	12000 (带装修)	两梯三户，涵盖126-169 m ² 4至5房
7	松岗	海逸桃花源记	24	9141	13000 (带装修)	92-120 m ² ，二梯五户
8	狮山	广佛新世界	20	14328	16000 (带装修)	75-150 m ² 二至四房产品
9	大沥	恒大悦府	16	15114	——	待加推
10	西樵	东建锦绣龙湾	16	9361	13000 (带装修)	106-168 m ² 三四房

备注*：营销动态横杠为二手楼盘

住宅市场 | 顺德区

□ 顺德区标杆项目：容桂佳兆业金域天下签约50套成为顺德区销冠

本周由于系统维护，仅有14-15日数据；容桂佳兆业金域天下集中网签43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	佳兆业金域天下	43	9743	13000 (毛坯)	在售100-115 m ² 房
2	均安	都市经典广场	20	9168	——	——
3	伦教	保利中央公园	5	15521	17000 (带装修)	82-140 m ² , 2梯5户
4	均安	金湾豪庭	4	9049	——	——
5	乐从	星际半岛	4	11852	14000 (毛坯)	清洋房尾货, 110-162 m ² 三至四房
6	大良	保利碧桂园悦公馆	3	15130	17000(毛坯)	115-166 m ² 三至四房
7	大良	宏宇海山壹号	3	14376	17500 (毛坯)	216-318 m ² , 四至五房
8	乐从	财神万利公馆	2	11703	——	——
9	乐从	佛奥湾	2	12199	17000(毛坯)	123-163 m ² 三至五房
10	乐从	保利海德公园	1	17143	19000 (带装修)	98-143 m ² 三至五房

备注*: 营销动态横杠为二手楼盘

住宅市场 | 三水区

□三水区标杆项目：云东海保利中央公园与西南汇信华府网签76套并列

全区成交主要集中于西南中心城区，其中保利中央公园与汇信华府签约76套并列三水区第一。

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	保利中央公园	76	9167	12000 (带装修)	在售90-128 m ² 三-四房
2	西南	汇信华府	76	8229	—	待加推
3	西南	时代南湾	42	8472	11800 (带装修)	在售95-120 m ² 三-四房, 2梯6户
4	西南	三水冠军城	40	7827	13500 (带装修)	86-139 m ² 三至五房
5	西南	新城招商誉府	39	8968	12500 (带装修)	户型涵盖建面95-112 m ² 三-四房
6	西南	恒大郦湖城	35	7618	12500 (带装修)	95 m ²
7	芦苞	万科魅力花园	24	6735	9500 (带装修)	82-120 m ² 三四房
8	西南	鸿安花园	19	8327	11000 (毛坯)	93-142 m ² 三至四房单位, 2梯4户设计
9	白泥	恒大山水龙盘	15	7493	9500 (带装修)	94-125 m ² 三至四房
10	云东海	恒大云东海	15	8647	10000 (带装修)	83-124 m ² 三房

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：荷城万科美的西江悦集中网签219套夺高明区销冠

全区成交主要集中于荷城，其中荷城万科美的西江悦签约219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	万科美的西江悦	219	8291	12000 (带装修)	在清少量90 m ² -120 m ² 两-三房
2	荷城	美的明湖	72	8717	12000 (带装修)	在售112-142 m ² 洋房
3	荷城	君御海城	33	6913	9500 (毛坯)	87-154 m ² ，三至四房
4	荷城	江滨香格里拉	32	8214	—	—
5	荷城	勤天汇广场	31	9112	—	—
6	荷城	誉基誉景湾	27	6133	—	—
7	荷城	东湖洲	17	9697	—	—
8	荷城	富星半岛	16	5846	—	—
9	荷城	荷城碧桂园峰会	15	6290	8300 (带装修)	102-123 m ² 三-四房，2梯4户
10	荷城	富理湾家园	9	9662	—	—

备注*：营销动态横杠为二手楼盘

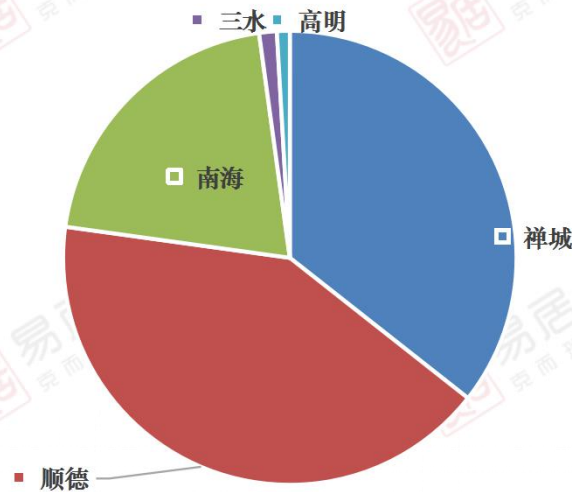
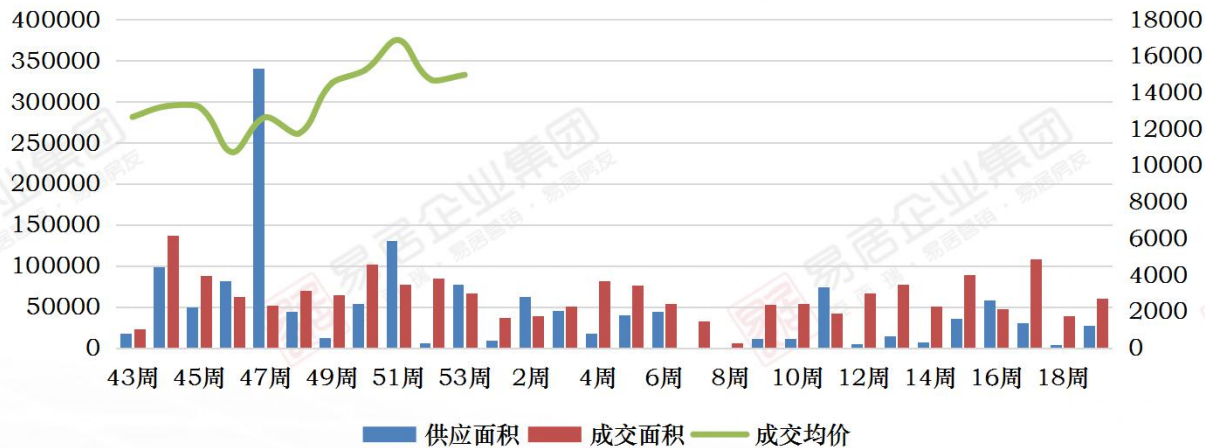
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售0.8万 m²，成交面积约5.2万 m²，成交环比上涨54%

近半年佛山商业周度供求量价走势



➤ **本周供应:** 2018年第20周, 全市新增商业供应0.8万 m², 环比上涨516%。

➤ **本周成交:** 第20周佛山全市成交753套, 合计面积为5.2万 m²。由于顺德多盘集中网签, 成交占比42%居首位, 禅城成交占比36%, 南海成交占比21%。

商业市场 | 商业项目

□ 禅城祖庙万科金色里程集中网签84套连续两周夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅城南海；禅城占5席，南海占4席，顺德占1席，禅城祖庙万科金色里程集中网签84套再次夺得公寓销冠。

□ 南海桂城方舟建筑产业中心网签4套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海桂城，顺德乐从1盘上榜，其中南海桂城方舟建筑产业中心网签4套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第20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	万科金色里程	禅城祖庙	84	2703	13913	带装修
2	万科金色领域	南海桂城	33	958	18715	带装修、双钥匙
3	旭辉公元	禅城祖庙	33	1436	13580	带装修
4	朝安碧桂园	禅城祖庙	28	1272	19243	带装修、双钥匙
5	京华广场	南海桂城	27	1850	15420	毛坯
6	怡龙湾公寓	顺德乐从	21	1178	18514	——
7	恒凯公馆	禅城祖庙	16	849	9401	——
8	第壹时区	南海桂城	12	1019	18616	带装修
9	绿地小平墅	禅城祖庙	12	1153	9136	——
10	丽日广场	南海桂城	10	482	10042	——

佛山第20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	方舟建筑产业中心	南海桂城	4	676	7861	——
2	智富大厦	南海桂城	3	1062	9617	——
3	富力国际金融中心	南海桂城	2	290	18870	——
4	天安中心	南海桂城	1	126	10845	——
5	创越时代文化创意园	南海桂城	1	74	13786	——
6	信保广场	顺德乐从	1	151	12210	——

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：7个项目进行营销类推广活动

据不完全统计，本周共有2个项目进行营销类推广活动和5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	禅城区	五矿崇文金城	5月19日	开放营销中心和示范区
		东基童梦天下二期	5月18日	开放全新示范单位
	顺德区	美的合能桂畔君兰	5月19日	开放营销中心
		美的中交翰城	5月19日	开放样板房
	高明区	美的鹭湖森林度假区	5月19日	开放新板房
营销类	三水区	御江南	5月19日	启动17座新品登记
	顺德区	碧桂园美的·水木清华	5月20日	产品发布会

谢谢观看

GOOD DAY!