

# 佛山市市场分析报告

第35周 (2018.08.27-2018.09.02)

# 本周导读：

- 【看宏观】祖庙城北核心控规出炉，双TOD站点+3地铁交汇，将放出11宗宅地
- 【看土地】本周佛山共3宗土地挂牌；无土地成交，下周无土地到期出让
- 【看供应】本周全市9个项目取得预售，其中商品住宅共1411套，合计约14.9万 $\text{m}^2$ ；佛山五区除禅城、顺德外，其余三区均有住宅新货入市；南海新增供应953套居五区之首，集中在狮山板块，其中保利茉莉公馆再次大量补货
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签3522套，共计33.4万 $\text{m}^2$ ，环比下降5%，其中顺德网签约1399套居五区第一

住宅套数环比

-5%

本周套数

3522套

上周套数

3742套

本周面积

33.4万 m<sup>2</sup>

上周面积

36.6万 m<sup>2</sup>

-8%

住宅面积环比

商办套数环比

-17%

本周套数

944套

上周套数

1136套

本周面积

7.2万 m<sup>2</sup>

上周面积

6.6万 m<sup>2</sup>

9%

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

## 祖庙城北核心控规出炉，双TOD站点+3地铁交汇，将放出11宗宅地

8月31日，佛山国规局发布《佛山市轨道交通近期建设线路站点周边TOD控制规划项目（佛山火车站与中山公园站）控制性详细规划》批前公示。

本次规划区位于佛山大道以东，工业路以南，汾江河以北。现状为大片工业区和旧村屋，商业配套缺乏，生活环境有待改善。未来片区将依托轨道站点综合开发及城市滨水绿心，发展养生养老、商贸会展等产业集群，打造佛山城北综合枢纽及蓝色门户。

内容亮点：

- ①围绕佛山火车站、中山公园站打造TOD，3、5、7号线在此换乘；
- ②加强土地整备，盘活纯宅地5宗、商住地6宗、商服地10宗；
- ③完善配套，新建小学、九年一贯制学校各1所，新增菜市场2个。



### 简评

片区产业和交通配套规划的日渐完善及就业岗位创造增加，为该区域楼市带来需求及政策利好。

# Chapter 2

# 土地

# 土地市场 | 挂牌监测

## □ 土地挂牌：本周佛山共3宗地挂牌

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	拍地时间
8-28	顺德	TD2018(SD) XG0010	佛山市顺德区北滘镇碧桂南路北侧地块	233170.80	A区>1.0且≤3.0 B区>1.0且≤5.0	科研+商住+道路用地	134034	1530	9-28
8-29	顺德	TD2018(SD) XG0011	佛山市顺德区龙江镇中心区B-LJ-04-03-D-002之一地块	38891.51	>1且≤3	商住用地	66824	6019	9-29
8-30	顺德	TD2018(SD) WG0018	佛山市顺德区大良街道五沙工业园中-11-2地块	32350.79	>1且≤2.5	商住用地	32383	4004	9-29



# 土地市场 | 成交、拍地监测

□ 土地成交：本周五区**无**土地成交

□ 土地供应：下周佛山**无**土地到期出让

# Chapter 3

# 住宅

# 住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**14.9万**㎡，其中南海**10万**㎡待入市，供应居五区之首

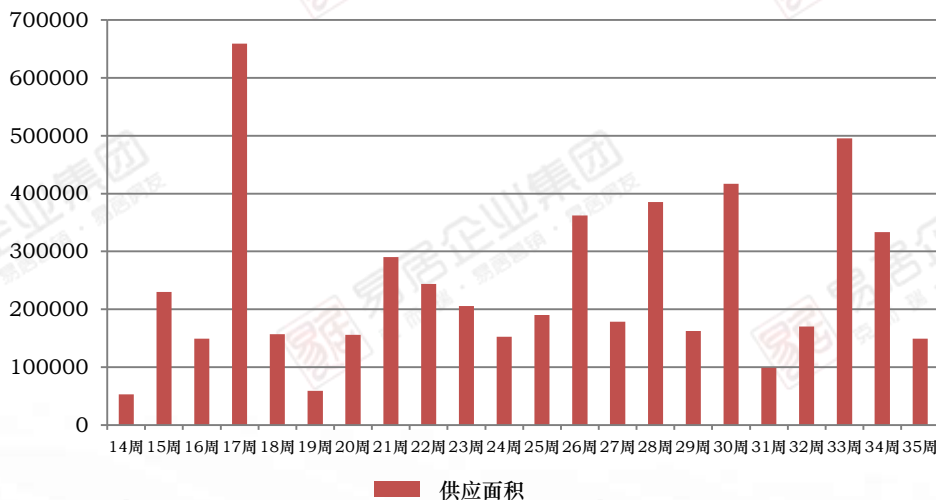
2018年第35周，佛山全市新增住宅供应1411套，合计14.9万㎡。本周佛山除禅城、顺德外，其余三区均有住宅新货入市；南海新货量居首位，供应10万㎡，占全市总供应67%，其中6.2万㎡为狮山供应；三水次之，供应3.4万㎡，占23%；高明供应1.4万㎡，占10%。

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 (m2)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德	2018/8/27	大良	力合阳光城·云谷	C8栋/C7栋				809				19124
南海	2018/8/30	狮山	广佛新世界上城	广佛新世界庄园上城3、4栋	68				5771			
	2018/8/30	狮山	时代领峰	时代睿达花园5栋1座/12栋	304				34157			
	2018/8/31	狮山	保利茉莉公馆	保利麓园14座、15座/14-15座商铺	248			14	27560			707
	2018/8/31	里水	宏宇天御江畔	十里尚堤南苑9栋	333			21	33441			1059
三水	2018/8/27	乐平	广乐颐景园	广乐颐景园6栋	124			5	13098			160
	2018/8/28	白坭	山水凯旋花园	山水凯旋花园19、20、21、22、23座	228			35	21208			1823
高明	2018/8/27	荷城	勤天汇广场	二期商务楼9座、12座				387				16990
	2018/8/28	荷城	招商熙园	招商熙和园3、4座/9、10座	85				9046			
	2018/8/29	杨和	美的鹭湖森林度假区	湖光鹭影十街/11街/13街	13				2458			
	2018/8/30	明城	恒大山湖郡	花谷水岸花园154/155/156/157座	8				2578			
合计					1411			1271	149317			39863

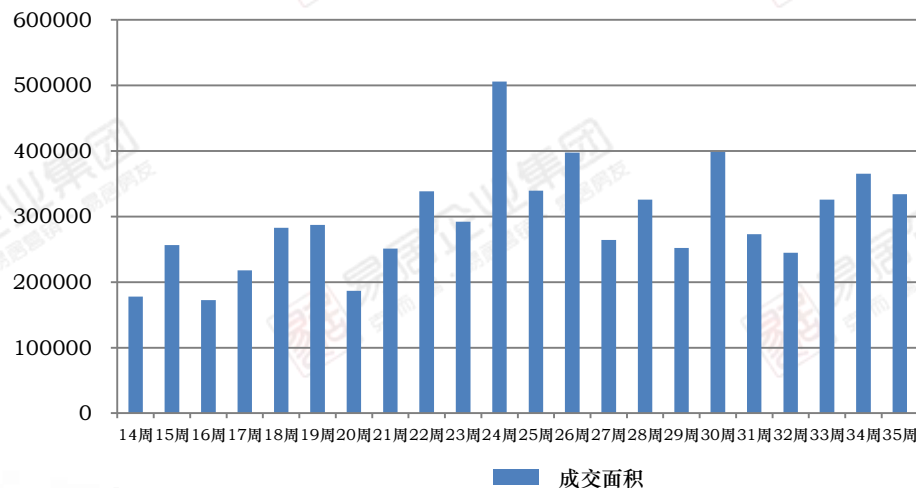
# 住宅市场 | 供求价

本周全市共9个项目拿证，供应量环比下降55%；  
全市住宅网签33.4万 m<sup>2</sup>，成交环比下降8%

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35周，全市合计新增住宅供应1411套共14.9万 m<sup>2</sup>，环比下降55%。全市住宅签约3522套，合计面积为33.4万 m<sup>2</sup>，环比下降8%。

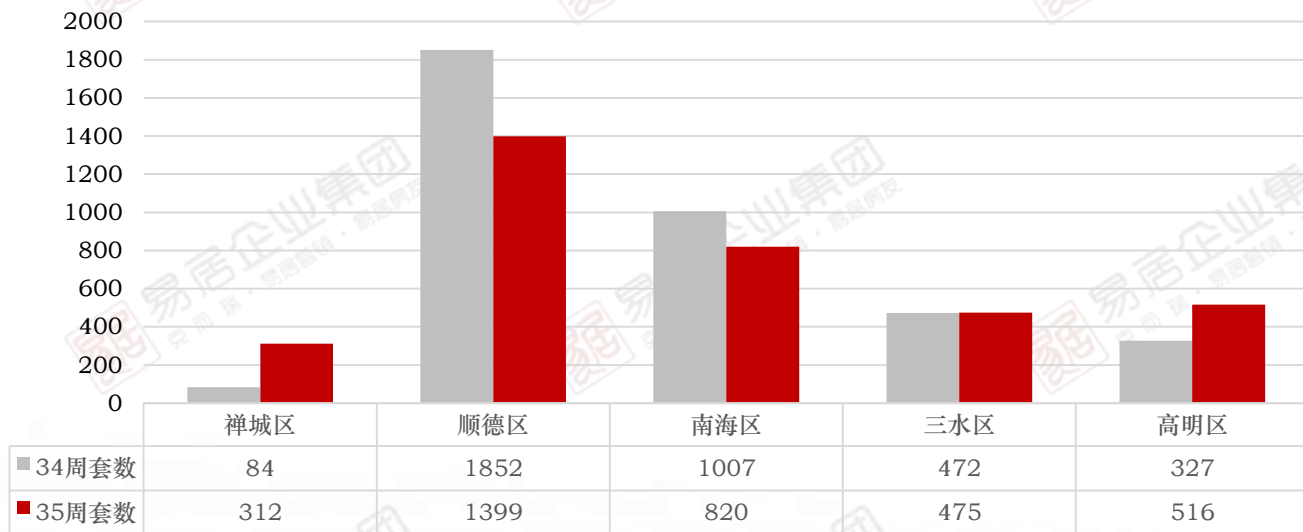
备注：

- 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3522套，环比下降5%；顺德网签约1399套连续四周居五区第一，占全区网签41%，主因碧桂园凤凰湾持续热销网签

近两周（2018.08.20-2018.09.12）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2018年第35周，佛山全市住宅签约3522套，合计面积为33.4万m<sup>2</sup>，环比下降8%。除南海、顺德两区下降外，其余三区均上涨，顺德下降24%；南海下降19%；禅城大涨271%；高明上涨58%；三水上涨1%。
- **各区成交面积：**禅城3.1万m<sup>2</sup>；顺德13.7万m<sup>2</sup>；南海6.1万m<sup>2</sup>；三水5.0万m<sup>2</sup>；高明5.5万m<sup>2</sup>。

# 住宅市场 | 重点项目开盘

## 本周监测6个重点项目开盘

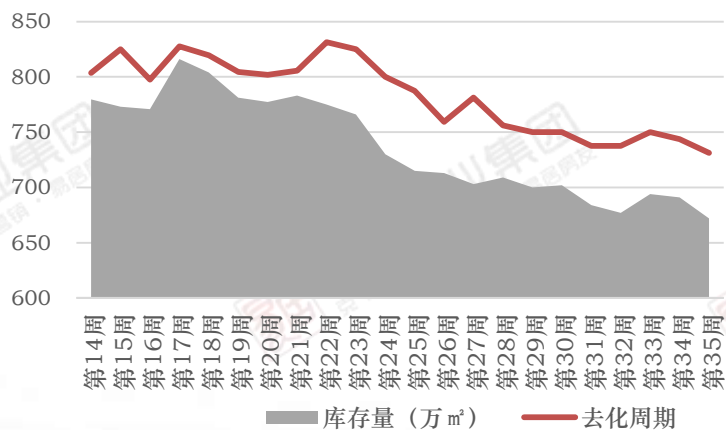
- 本周佛山**五区**有**6个**重点楼盘开盘；其中，禅城2个、高明2个、顺德1个、三水1个，整体去化一般；
- 禅城绿岛湖的地王项目纯复式新盘世茂望樾毛坯均价约23000-25000元/㎡，开盘去化5套，仅去化4%，主因该项目开板房仅一周开售，且在售价格较周边高6000元/㎡。

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
顺德容桂	碧桂园·凤凰湾	9月1日	翰华2座	116套	96-128㎡	13500元/㎡ (装修款4000元/㎡)	60%	总成交70套，广州客户占6成、顺德客户3成、其它1成
禅城绿岛湖	世茂望樾	9月1日	5栋	125套	93-110㎡	23000-25000元/㎡ (毛坯)	4%	认购5套 (代理2套、自销3套)，以南庄、石湾周边本地客户为主
禅城祖庙	融创滨江首府	8月27日	6/12座	201套	90-126㎡	18500元/㎡ (装修款5000元/㎡)	47%	集中开盘，摇号选房，到访113台客户，去化95套
三水大塘	恒大御澜庭	9月2日	1、4/5、10/13座	600套	84-133㎡	10000元/㎡ (带装)	8%	到访约100组，成交50套
高明荷城	招商熙园	9月1日	3/4栋	44套	98㎡	8500-9000元/㎡ (带装)	60%	去化26套
高明杨和	美的鹭湖	9月1日	-	150套	77-116㎡	7900-8300元/㎡ (带装)	37%	去化55套

# 住宅市场 | 五区库存

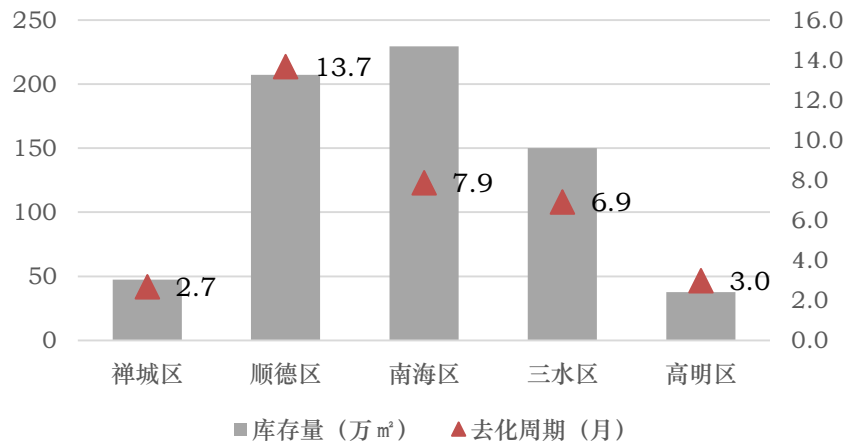
## 全市库存约672万<sup>m</sup>²，比上周减少19万<sup>m</sup>²，静态去化周期7.1个月

### 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672万<sup>m</sup>²，比上周减少19万<sup>m</sup>²，静态去化周期约7.1个月；
- **各区库存：**本周佛山五区库存除南海外，其它四区均下降。其中顺德区库存约207万<sup>m</sup>²，下降13.7万<sup>m</sup>²；三水区库存约150万<sup>m</sup>²，下降1.6万<sup>m</sup>²；禅城区库存约47万<sup>m</sup>²，下降3.1万<sup>m</sup>²；高明区库存约38万<sup>m</sup>²，下降4.1万<sup>m</sup>²；南海区库存约230万<sup>m</sup>²，增加3.9万<sup>m</sup>²；库存整体呈下降趋势。

# 住宅市场 | 禅城区

## □禅城区标杆项目：保利碧桂园天汇网签102套居禅城区销冠

第35周禅城区网签集中在石湾、祖庙板块，其中石湾的保利碧桂园天汇网签102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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	石湾	保利碧桂园天汇	102	12862	18000 (带装)	在售97-144 m <sup>2</sup> 洋房
2	石湾	合景新鸿基泷景	22	13240	18500 (带装修)	在售82-110 m <sup>2</sup> 三房
3	祖庙	旭辉公元	17	13474	17000 (带装修)	在售89-117 m <sup>2</sup> 三四房
4	石湾	绿地璀璨天城	14	13775	—	—
5	祖庙	敏捷金谷国际	10	12973	14500 (带装修)	在售84-107 m <sup>2</sup> 洋房
6	石湾	时代香海彼岸	8	13146	待定	待加推
7	祖庙	碧桂园岭南盛世	5	14004	待定	近期将加推224-303 m <sup>2</sup> 叠墅，已开放示范单位
8	祖庙	越秀岭南隽庭	5	13368	—	—
9	南庄	金茂绿岛湖	4	13392	18000 (带装修)	在售252 m <sup>2</sup> 大平层
10	石湾	绿城桂语兰庭	3	14500	待定	将推100 m <sup>2</sup> 三房、128/145 m <sup>2</sup> 四房产品，2梯3户，楼高32层，带精装发售

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：新城璟城网签45套获南海区销冠

第35周南海区网签主要分布在狮山、丹灶板块，其中狮山的新城璟城网签45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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	狮山	新城璟城	45	14597	16500 (带装修)	在售95-150 m <sup>2</sup> 平层洋房；101-107 m <sup>2</sup> 复式洋房产品
2	丹灶	龙光玖龙湖	37	11054	11500 (带装)	在售91-128 m <sup>2</sup> 三四房
3	里水	时代水岸	35	19024	待定	将推82-140 m <sup>2</sup> 三至四房
4	丹灶	美的翰湖苑	29	9387	12500 (带装修)	在售95-143 m <sup>2</sup> 湖景洋房
5	里水	宏宇天御江畔	26	15505	20000 (带装修)	在售90-123 m <sup>2</sup> 三房，143-174 m <sup>2</sup> 四房
6	西樵	东建锦绣龙湾	23	8432	13000 (带装修)	在售41#洋房产品，户型为106-168 m <sup>2</sup> 三四房； 42#洋房产品，户型为113-168 m <sup>2</sup> 三四房； 43#洋房产品，户型为125-141 m <sup>2</sup> 三四房；
7	狮山	时代领峰	18	14850	18000 (带装修)	待加推83 m <sup>2</sup> 三房
8	大沥	恒大悦府	16	14884	待定	新品主推户型涵盖建面积为111-133 m <sup>2</sup> 南向电梯三房单位，楼高32层，2梯3户设计，带装修发售
9	大沥	融创御府	16	15192	20000 (带装修)	在售建面90-120 m <sup>2</sup> 洋房，楼高48层，带装修发售
10	松岗	海逸桃花源记	15	10493	13000 (带装修)	在售洋房产品面积为90-162 m <sup>2</sup> 三至四房单位

备注\*：备注横杠为二手楼盘

# 住宅市场 | 顺德区

## □顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾集中网签491套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于容桂、伦教板块，其中容桂的碧桂园凤凰湾签约491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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	近期营销/优惠活动
1	容桂	碧桂园凤凰湾	491	10757	13500 (带装修)	【晴澜府】涵盖建面为94-118 m <sup>2</sup> 三四房； 【翰华苑】涵盖92-128 m <sup>2</sup> 三四房
2	大良	龙湖春江名城	62	15036	——	——
3	伦教	伦教碧桂园	49	15805	17000 (带装修)	在售123-159 m <sup>2</sup> 四房
4	容桂	佳兆业·金域天下	32	12999	13500 (毛坯)	在售103-129 m <sup>2</sup> 三至四房
5	伦教	保利中央公园	31	17200	17000 (带装修)	在售三至四房洋房单位，建面积为82-130 m <sup>2</sup>
6	乐从	保利海德公园	30	19040	19500 (带装修)	在售三至五房洋房单位，建面积为98-143 m <sup>2</sup>
7	伦教	中海万锦公馆	30	15608	18000 (带装修)	主推128 m <sup>2</sup> 及132 m <sup>2</sup> 双园景三四房，带装修发售
8	容桂	凯蓝滨江时光	28	17980	19500 (带装修)	主推1、2座，建筑面积涵盖88-98 m <sup>2</sup> 四房单位，非毛坯发售
9	容桂	颐安灏景湾	28	15000	15500 (带装修)	在售95-142 m <sup>2</sup> 洋房，带装发售
10	龙江	恒大龙江翡翠	27	13083	——	待加推

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：博雅滨江集中网签127套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中西南的博雅滨江签约127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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	近期营销/优惠活动
1	西南	博雅滨江	127	9174	9800 (毛坯)	在售建面131-206 m <sup>2</sup> 洋房，毛坯现楼交付
2	西南	时代南湾	42	9371	12500 (带装修)	在售95-117 m <sup>2</sup> 三四房
3	白坭	美的峯境	29	9511	10000 (带装修)	主推2座高层洋房，25层高，2梯4户设计，带装修出售
4	云东海	保利中央公园	26	9170	12500 (带装修)	在售90-128 m <sup>2</sup> 三至四房
5	乐平	龙光玖誉府	26	8343	10000 (带装修)	在售96-113 m <sup>2</sup> 三四房
6	西南	三水冠军城	19	8441	14000 (带装修)	主力户型为86.17-138平3至4居，非毛坯交房
7	西南	御江南	18	9363	10000 (毛坯)	在售户型有：96平-372平3居-5居
8	云东海	保利云上	18	12901	14000 (带装修)	主推建面120/180 m <sup>2</sup> 联排/双拼别墅产品，带装修发售
9	白坭	恒大山水龙盘	17	7741	10000 (带装修)	主推三期龙悦湖组团洋房，户型为建面91-161 m <sup>2</sup> 三至五房单位，带装修发售
10	芦苞	恒福水岸南苑	16	7116	—	—

# 住宅市场 | 高明区

## □高明区标杆项目：美的鹭湖集中网签105套夺高明区销冠

全区成交主要集中于荷城、杨和板块，其中杨和的美的鹭湖网签105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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	近期营销/优惠活动
1	杨和	美的鹭湖	105	8579	8700 (带装修)	在推建面77-116 m <sup>2</sup> 洋房产品，带装发售
2	杨和	佛山美的城	50	6139	7900 (带装修)	在售99-134 m <sup>2</sup> 三至四房
3	更合	绿地拾野川	40	12530	20000 (带装修)	在售95-123 m <sup>2</sup> 别墅
4	荷城	东湖洲花园	31	11503	——	——
5	荷城	美的明湖	31	8861	12000 (带装修)	目前在清四期四楼以下少量136-142 m <sup>2</sup> 洋房，带装修发售
6	荷城	君御海城	26	9846	10000 (毛坯)	清售楼高19、20层洋房余货，面积涵盖83-128 m <sup>2</sup> ，毛坯发售
7	杨和	花好月园	23	6100	7500 (带装修)	在售55-98 m <sup>2</sup> 洋房
8	杨和	欧浦花城二期	23	6162	6600 (毛坯)	在售86-129 m <sup>2</sup> 三至四房
9	荷城	绿色世嘉花园	22	6376	——	——
10	荷城	佛山勤天汇	13	9075	——	——

备注\*：备注横杠为二手楼盘

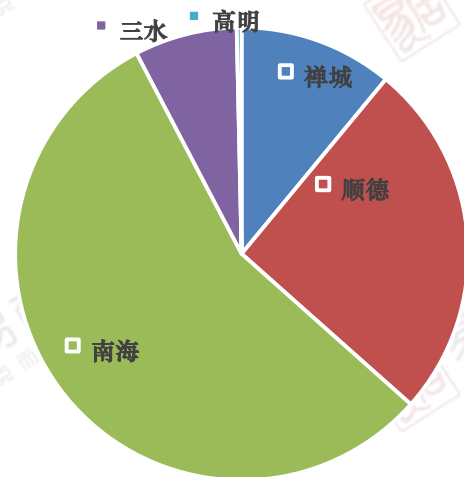
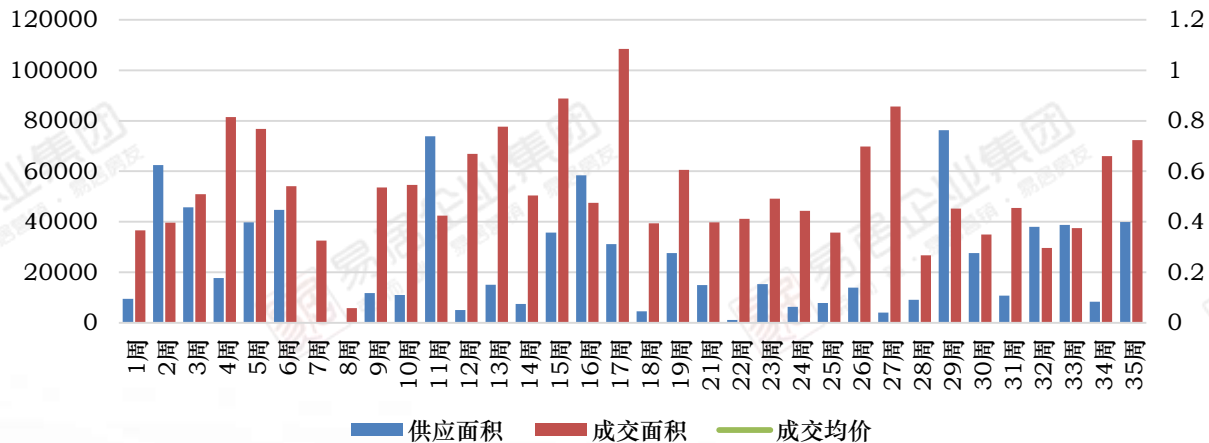
# Chapter 4

# 商业

# 商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售3.9万 m<sup>2</sup>，环比大涨387%；成交面积约7.2万 m<sup>2</sup>，成交环比上涨9%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第35周，全市新增商业供应3.9万 m<sup>2</sup>，环比大涨387%，其中仅禅城无新增商业供应。
- **本周成交：**第35周佛山全市成交944套，合计面积为7.2万 m<sup>2</sup>，环比上涨9%。南海网签占比全区56%，顺德成交占比25%，禅城占比11%，三水占比7%，高明占比1%。

# 商业市场 | 商业项目

## □ 禅城张槎绿地未来城集中网签22套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在祖庙；其中祖庙占4席，禅城张槎绿地未来城集中网签22套夺得公寓销冠。

## □ 联达大夏网签57套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海，其中联达大夏网签57套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第35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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	绿地未来城	禅城张槎	22	1517	9487	带装修
2	朝安碧桂园	禅城祖庙	21	851	17410	带装修
3	怡龙湾公寓	顺德乐从	14	668	19599	带装修
4	海伦堡爱Park	南海桂城	12	657	19562	带装修
5	敏捷金谷	禅城祖庙	10	445	12930	带装修
6	兆阳O立方	禅城祖庙	10	502	20123	带装修
7	丽日广场	南海桂城	9	428	9491	带装修
8	中国德国港	顺德乐从	4	305	16046	带装修
9	卓远广场	禅城石湾	3	111	14947	带装修
10	非凡领域	禅城祖庙	3	110	15770	带装修

佛山第35周 **办公** 龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m <sup>2</sup> )
1	联达大夏	南海桂城	57	15558
2	天安中心	南海桂城	7	948
3	御堡国际商务中心	南海桂城	3	327
4	绿地金融中心	禅城祖庙	2	238
5	富力国际金融中心	南海桂城	2	353
6	方舟建筑产业中心	南海桂城	1	120
7	嘉邦国金中心	南海桂城	1	117

# Chapter 5

# 动态



# 佛山市场 | 营销活动

## 楼盘营销活动：4个项目进行营销类推广活动

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2个项目进行营销类活动，2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
营销类	高明区	美的明湖	9月1日	开放院子别墅接待中心
	三水区	远洋华远天骄	9月2日	开放外展点
工程类	顺德区	顺德龙光玖龙府	9月1日	开放样板房
		金铂花园（公寓）	9月1日	开放样板房

谢谢观看

GOOD DAY!