

佛山市市场分析报告

第2周 (2018.1.08-2018.1.14)



易居企业集团·易居营销

本周导读：

【看宏观】全国首套房贷利率2017年涨超20%，今年或继续看涨；

【看土地】本周有4宗新挂牌土地，全市有2宗土地成交；下周高明荷城将推1宗毗邻碧桂园峰会的4.2万 m^2 商住地，3409元/ m^2 起拍；

【看供应】本周全市新增住宅供应共1855套，合计面积为19.5万 m^2 。禅城区零供应，三水区新增8.6万 m^2 居五区首位；

【看市场】本周仅监测有1个项目自然加推。位于狮山的海逸桃花源记加推20座约155套61-106 m^2 三房洋房，均价约12500元/ m^2 ，去化仅20余套；

【看网签】从佛山各区网签情况来看，除顺德和三水区成交下跌外，其余三区均出现不同程度上涨，高明成交480套，环比上涨1.5倍；禅城区成交256套，环比上涨1.1倍；南海区网签5.4万 m^2 居五区之首。



住宅成交环比

23%

本周均价

—

上周均价

—

本周套数

1583

上周套数

1286

住宅均价环比

商办成交环比

25%

本周均价

—

上周均价

—

本周套数

573

上周套数

456

商办均价环比

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 | 重点项目营销动态

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 宏观政策

易居企业集团·易居营销

全国首套房贷利率2017年涨超20% 今年或继续涨

2017年1月，全国首套房贷平均利率为**4.46%**，在政策、市场等大环境因素影响下，房贷利率全年呈上涨趋势。截止2017年12月，全国首套房贷平均利率为5.38%，较1月上涨0.92个百分点。其中，一季度上涨0.03个百分点；二季度上涨0.50个百分点；三季度上涨0.33个百分点；四季度上涨0.16个百分点。

目前，热门二线城市中，2017年12月份部分城市首套利率已大范围执行基准利率上浮15%，二套利率也同步上调。未来或会有更多二线城市再度执行房贷利率上调。同时，一线城市部分银行相关人员表示，暂未收到明确执行上调15%的通知，但不排除统一上调的可能性。

简评

房贷利率上涨对购房需求会有所遏制，将直接影响房地产市场的成交，虽然可一定程度减少投资客的购房热情，抑制房价过快上涨，但对刚需客户影响更大，刚需客户购房成本将大大提升。

Chapter 2

土地

土地市场 | 本周挂牌监测

 易居企业集团·易居营销

□ 土地挂牌：本周佛山五区**4**宗土地挂牌，其中**2**宗商住地、**2**宗商业地块

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
01-08	南海区	TD2018(NH)WG0001	南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	60192.6	≤1.2	商服	16000	2215	02-07
01-09	南海区	TD2018(NH)WG0002	南海区狮山镇小塘林场“晚岗”地段	35336.8	>1.0 且≤2.5	商住	58213	6590	02-08
01-09	三水区	TD2018(SS)WG0001	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	105523.26	>1.0 且≤2.7	商住	111000	3896	01-29
01-11	南海区	TD2018(NH)WG0003	南海区桂城街道天佑六路7号地块	3473.7	≤4.5	商业	1076	688	02-12

土地市场 | 本周成交监测

易居企业集团·易居营销

土地成交：本周佛山五区**2宗**土地成交

- 其中**2宗**均为商住地块。
- 中海地产以18.4亿首入龙江斩获近15万 m²商住地，折合楼面价8451元/ m²；美的则以9632元/ m²楼面价斩获北滘新城6.7万 m²靓地。

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
顺德区	佛山市顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块	149322.4	>1.0且 ≤3.0	商住	125130	184000	5882	47%	中海	01-09
顺德区	佛山市顺德区北滘新城美的 大道南侧、益丰路西侧地块	67369.9	>1.0且 ≤5.0	商住	197454	284000	9362	64%	美的	01-12

土地市场 | 美的地块

 易居企业集团 · 易居营销

美的以28.4亿竞得北滘新城地铁上盖6.7万 m^2 商住地，溢价43.8%，楼面价约9632元/ m^2

成交时间	2018年1月12日
地块位置	顺德区北滘新城美的大道南侧、益丰路西侧
地块性质	商住用地
占地面积	67369.9 m^2
容积率	≥ 1.0 且 ≤ 5.0
建筑面积	33.7万 m^2 （可建住宅计算容积率建筑面积上限11.8万 m^2 ）
出让底价	197454万元
成交总价	284000万元
溢价率	64%
楼面地价	9632元/m^2
竞得者	广东美的置业有限公司
分析	<ul style="list-style-type: none"> ● 地块基本平整，周边一手住宅众多，均价2.2万/m^2起。 ● 地块周边生活相关配套也较为完善，广州地铁7号线西延线规划在附近设站。
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 竞得人须在地块中规划6-8万m^2的商业，8成须由竞得人自持。 ● 竞得人须无偿配建3万m^2的公寓式酒店提交给政府 ● 若开发建设酒店物业不得低于五星级



土地市场 | 中海地块

易居企业集团 · 易居营销

中海以18.4亿元竞得龙江近15万 m² 巨无霸地块，楼面价约8451元/ m²，刷新龙江最高纪录

成交时间	2018年1月9日
地块位置	佛山市顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧
地块性质	商住用地
占地面积	149322.4 m ²
容积率	≥ 1.0且≤ 5.0
建筑面积	31.28万 m ² (可建住宅计算容积率建筑面积上限 21.77万 m ²)
出让底价	125130万元
成交总价	184000万元
溢价率	47%
楼面地价	8451元/ m ²
竞得者	中国海外兴业有限公司
分析	<ul style="list-style-type: none"> ● 附近拥有龙江城区中心小学，顺德龙江实验学校等教育资源，有龙江商业广场，华容购物中心等商圈，商业教育配套较为丰富。 ● 周边新盘有碧桂园珑悦和佛奥凯茵苑等，售价10000-15000元/平方米不等
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 竞得人须无偿配建一所中学及幼儿园、公共服务设施以及人行天桥。




土地市场 | 下周拍地预告

 易居企业集团 · 易居营销

土地供应：下周佛山五区将有**1**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
12-15	高明区	TD2017(GM)WG0055	佛山市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且 ≤2.2	商住	31620	3409	01-17

 易居企业集团 · 易居营销

土地市场 | 高明地块

易居企业集团·易居营销

高明荷城再出一宗占地逾4.2万平商住地，毗邻高明碧桂园峰会，3409元/㎡起拍



地块信息：

宗地占地42159.76㎡，容积率>1.0且≤2.2，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑控高≤60米，允许局部建筑高度≤80米，其中建筑高度大于60米部分应控制在不超过应控建筑密度的一半。

竞拍方式：（限地价+竞人才住房）

部分竞拍要求：

竞得方须按每100㎡建筑面积配套0.8个以上车位，物业管理用房建筑面积≥50㎡，且不低于规划总建筑面积的千分之二。

周边市场：

1、处于高明碧桂园三期与高明碧桂园峰会之间，沿着碧桂路北行约1.8公里，可达荷城老城区板块，有德润购物中心、三洲幼儿园等配套。交通方面，高明大道可连接广高速。

2、区域在售项目并不多，高明碧桂园峰会整体价格约7800-8800元/㎡；招商熙园预计2018年第一季度开放销售中心；二手房均价约5800-10000元/平不等，包括洋房、别墅等产品。

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19.5万 m²

- 本周全市新增住宅供应达19.5万 m²，共1855套。
- 本周禅城区零供应，三水区新增量暂居五区首位，有8.6万 m²住宅供应。

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	伦教	伦教碧桂园	1.10	9-10座 (住宅: 98-124)	224				27317.42			
	杏坛	君怡·金海岸	1.10	1-3座 (住宅: 87-119 商铺: 113)	164			1	16534.16			113.85
	龙江	碧桂园珑悦	1.10	6、7座 (住宅: 88-115 商铺: 28-71)	310			11	25534.47			620.22
	大良	华侨城·天鹅湖	1.10	A25-A30 (1075-1168)	6				6823.98			
	小计					704			12	76210.03		
南海区	桂城	万科壹都荟	1.9	1座 (42-177)			50				3094.73	
	桂城	万科金色领域	1.12	6栋: 13-96			132	569			9138.6	33397.4
	大沥	保利珑门	1.11	住宅: 118-124 商铺: 53-133	108			10	14122.62			889.64
	大沥	星港城	1.12	2座 (套内: 2-70)		578		682		33575.34		23946.35
	小计					108	578	182	1261	14122.62	33575.34	12233.33

住宅市场 | 新增供应情况

 易居企业集团·易居营销

接上表

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
三水区	西南	聚金轩	1.9	住宅: 90-110 商铺: 16-61	72			11	6836.08			355
	白坭	恒大山水龙盘	1.12	龙悦湖12、13座 (95-125)	248				26614.43			
	云东海	恒大云东海	1.11	80-128	147				13779.93			
	云东海	保利云上	1.12	—	175				16575.61			
	云东海	悦山府	1.12	1、2、4、5座 (33-135)	215				22328.54			
	小计					857			11	86134.59		
高明区	西江新城	万科美的西江悦	1.11	20座 (89、121)	186				18550.4			
	小计					186				18550.4		
合计					1855	578	182	1284	195017.64	33575	12233	59322.46

住宅市场 | 重点项目开盘

 易居企业集团 · 易居营销

本周监测1个项目开盘

- 本周重点项目开盘主要集中在非限购区，自然加推。
- 其中南海区狮山的海逸桃花源记加推20座约155套61-106 m²三房洋房，均价约12500元/ m²，带3000元装修款，去化率15%。

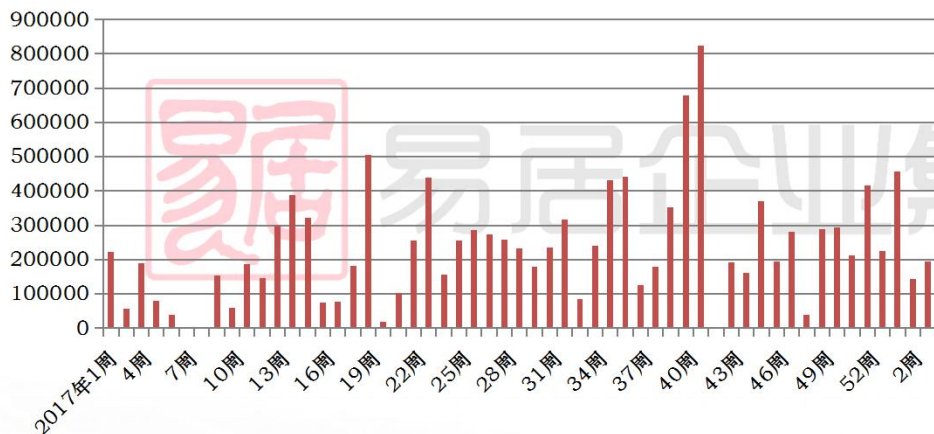
区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/ m ²)	销售率	备注
南海 狮山	海逸桃花源记	1.13	20栋	155	61-106 m ² 三房	12500元/ m ² (带3000元装修)	15%	自然加推

住宅市场 | 供求价

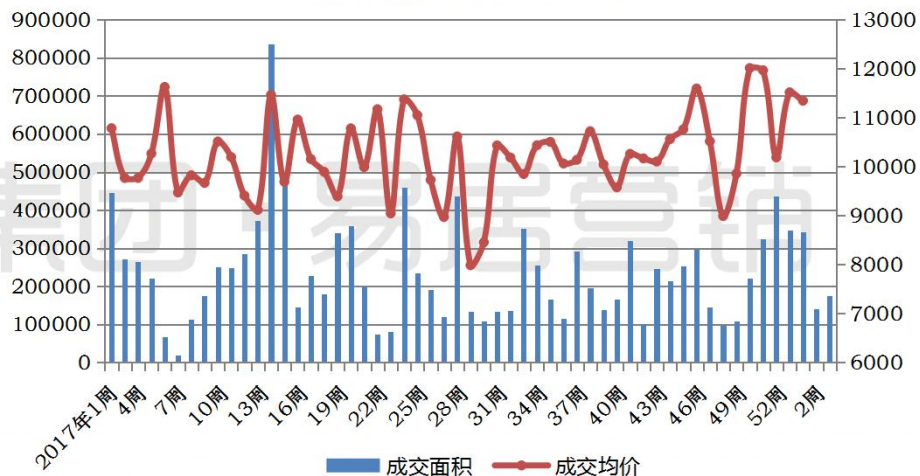
易居企业集团 · 易居营销

本周佛山住宅新增供应19.5万 m²，成交17.4万 m²，供求上涨

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



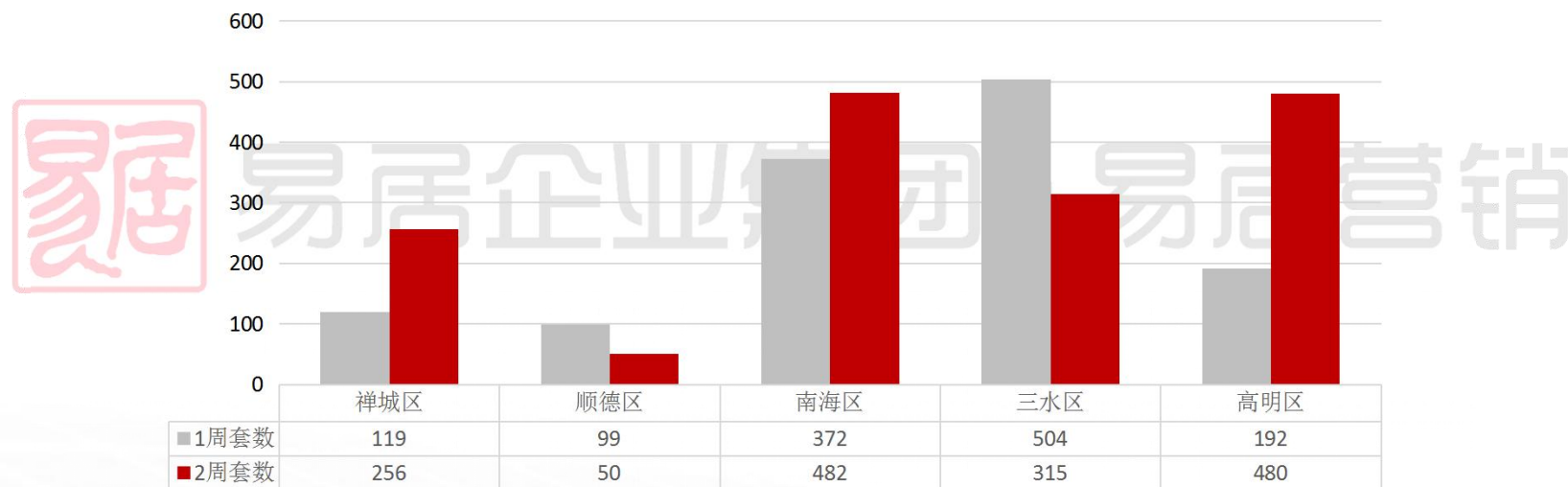
- **本周情况：**2018年第2周，佛山除禅城区外，其余四区仅新增预售，共计新供应新房1855套，住宅预售总面积19.5万 m²。三水区新增量暂居五区首位，有8.6万 m²住宅供应。第2周佛山全市成交1576套，合计面积为17.4万 m²，环比上涨22%。

住宅市场 | 五区供求

易居企业集团 · 易居营销

顺德区和三水区成交下跌，其余三区均有上涨，南海区楼市成交量居五区首位

近两周（2018.1.1-2018.1.14）佛山市各区商品住宅成交量价对比图



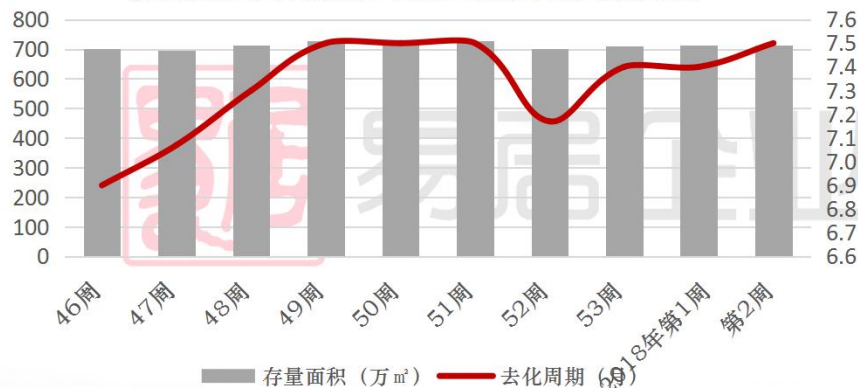
➤ **各区成交：**从佛山各区网签情况来看，除顺德和三水区成交下跌外，其余三区均出现不同程度上涨，高明成交480套，环比上涨1.5倍；禅城区成交256套，环比上涨1.1倍；南海区网签5.4万㎡居五区之首

住宅市场 | 五区库存

易居企业集团·易居营销

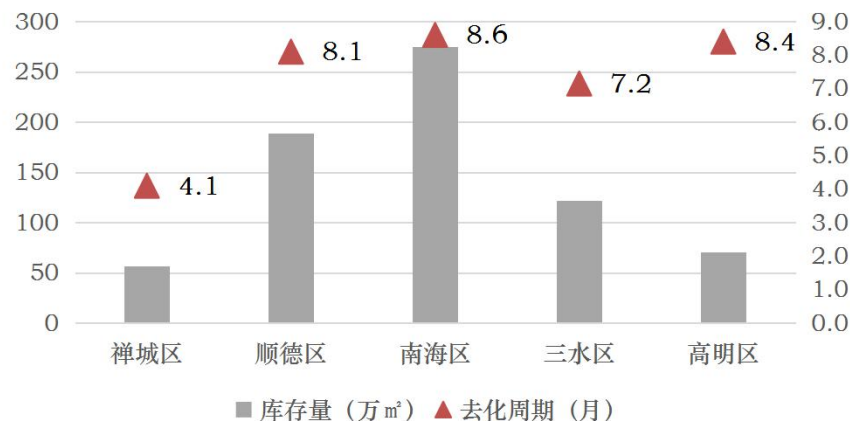
全市库存约714万 m^2 ，去化周期约7.5个月，库存环比上周微涨2万 m^2

佛山近几周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：**截至目前全市库存剩余714万 m^2 ，去化周期约7.5个月，环比上周微涨0.1个月；
- **各区库存：**本周库存新增集中于顺德和三水区，两区各新增7万 m^2 和5万 m^2 ；其余三区库存均有小幅度减少，其中南海区减少4万 m^2 ，禅城和高明各下降3万 m^2 。新年第2周，禅城库存剩余约57万 m^2 ，南海库存剩余约275万 m^2 ，顺德库存剩余约189万 m^2 ，三水库存剩余约122万 m^2 ，高明库存剩余约71万 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：石湾绿地璀璨天城网签118套夺禅城区销冠

本周禅城区网签256套，面积3.3万 m^2 ；全区成交集中于绿岛湖、禅西以及祖庙城北板块，石湾板块绿地璀璨天城网签118套夺禅城区销冠。

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)	近期营销/优惠活动
1	石湾	绿地璀璨天城	118	13922	18500 (带装修)	在清五房单位
2	祖庙	星星凯旋国际	42	14187	18000 (毛坯)	在售建面118 m^2 三房单位
3	祖庙	万科金色里程	26	12991	16000 (带装修)	主推建面80-95 m^2 三房
4	南庄	融创湖滨世家	18	13835	13500 (毛坯)	主打二期2座142/159 m^2 洋房
4	祖庙	旭辉公元	18	13763	16000 (带装修)	在售9-12座洋房产品
6	张槎	龙光玖龙湾	13	13254	17000 (带装修)	在售118-190 m^2 四五房
7	张槎	融创望江府	10	13216	15000 (毛坯)	即将加推17座
8	祖庙	敏捷金谷	8	13355	14500 (带装修)	在售88-96 m^2 三房
9	南庄	万科又一城	6	13143	15000 (带装修)	在售洋房88-124 m^2 三至四房单位
10	石湾	珑景花园	5	15482	18500 (带装修)	在售五期88-132 m^2 洋房

住宅市场 | 南海区

易居企业集团 · 易居营销

□南海区标杆项目：狮山的奥园观湖尚居网签21套成南海区销冠

南海区第2周成交482套，面积约5.4万 m^2 ，环比上周上涨20%。其中狮山的奥园观湖尚居网签21套成南海区销冠。

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	狮山	奥园观湖尚居	21	10685	13000 (毛坯)	在售98-140 m^2 三四房
2	桂城	金地珑悦	20	16824	23000 (带装修)	在清三四房尾货
3	狮山	禾粤尚德居	19	4037	——	——
3	狮山	绿地丽雅香榭花城	19	9467	13500 (带装修)	在售洋房89-118 m^2 三至四房
3	狮山	壹鸣花园	19	14969	——	——
6	大沥	恒大悦府	18	14941	22000 (带装修)	在清14/15座洋房
7	里水	合生君景湾	17	14979	20000 (带装修)	在售四期带装修三至四房单位
8	丹灶	桂丹颐景园	16	10869	12000 (毛坯)	在售130 m^2 四房
8	罗村	万科城市之光	16	11298	16000 (带装修)	主推带装修三四房均价约1.5-1.6万
10	狮山	广佛新世界庄园上城	15	13571	16000 (带装修)	即将加推上城组团全新山、湖双景8层洋房

住宅市场 | 顺德区

易居企业集团 · 易居营销

□ 顺德区标杆项目：均安金湾豪庭签约11套夺顺德区销冠

第2周顺德楼市成交面积约0.7万^m²，环比下降36%；均安的金湾豪庭网签11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	金湾豪庭	11	7954	—	—
2	大良	逸林苑	7	5987	—	—
3	均安	都市经典广场	6	8858	10300 (毛坯)	项目在售89-104平米三房单位
4	勒流	博澳城	2	12595	14000 (毛坯)	在售93-95 ^m ²三房 将推别墅新品
4	容桂	美的御海东郡	2	6770	—	—

住宅市场 | 三水区

易居企业集团·易居营销

□三水区标杆项目：西南的御江南签约63套夺三水区销冠

三水第2周网签面积约3.3万^m²，环比上周下降37%；全区成交主要集中于西南和云东海街道，西南的御江南签约63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	御江南	63	8231	10000 (毛坯)	在售洋房和别墅产品 毛坯发售
2	云东海	旭辉城	29	8688	12000 (带装修)	主打一期洋房均价约1-1.4万
3	西南	三水冠军城	28	8751	12500 (带装修)	在售2、6、10座洋房产品
4	乐平	钜隆君尚花园	26	7733	——	——
5	云东海	旭辉汇金花园	22	8740	——	——
6	白坭	恒大山水龙盘	18	7489	9600 (带装修)	在售95-160 ^m ²洋房
7	乐平	钜隆君玺花园	12	7412	9000 (毛坯)	在售16座和8座洋房产品
7	西南	时代南湾	12	8130	11000 (带装修)	在售二至四房洋房产品
9	西南	观景豪园	11	8271	11000 (带装修)	在售15座和16座洋房新品

住宅市场 | 高明区

易居企业集团 · 易居营销

□高明区标杆项目：西江新城万科美的西江悦签约36套夺高明区销冠

高明区第2周成交面积4.9万 m^2 ，环比上周大幅上涨1.5倍；全区成交主要集中于荷城及西江新城主城区，而西江新城的万科美的西江悦签约36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	西江新城	万科美的西江悦	36	8114	11000 (带装修)	在售90/120 m^2 三四房
2	杨和	美的鹭湖	23	10733	19000 (毛坯)	鹭湖温情拍摄季
3	西江新城	君御海城	13	10990	9500 (毛坯)	在售三至四房户型，面积87-154 m^2
3	明城	明城万隆汇花园	13	5035	——	——
5	明城	恒大山湖郡	8	5331	7500 (带装修)	在售4-6栋及19-22栋
6	西江新城	江滨香格里拉花园	7	6767	10000 (带装修)	在售113-180平米洋房产品
6	西江新城	美的明湖北湾花园	7	8459	12000 (毛坯)	在售三四房新品均价1万元起
6	杨和	云山诗意花园	7	5597	——	——
9	荷城	东湖洲花园	6	7797	9000 (毛坯)	——
9	荷城	金骏广场	6	5815	——	——

Chapter 3

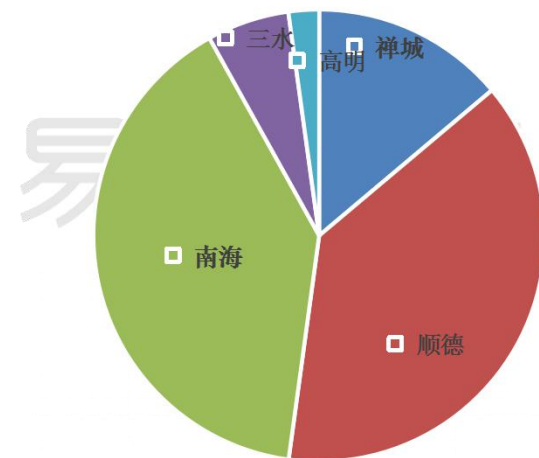
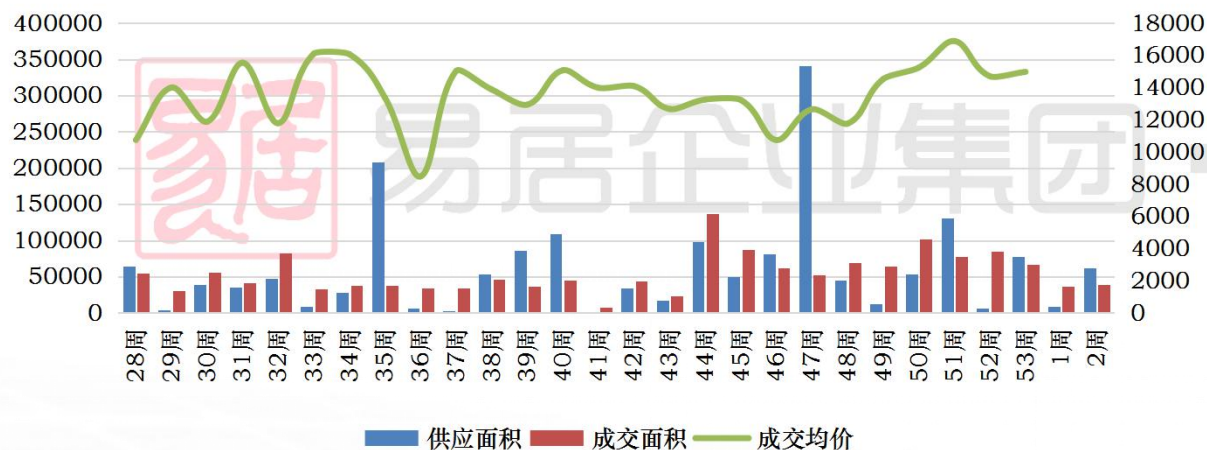
商业

商业市场 | 商业供求

易居企业集团·易居营销

全市新增供应约6.2万 m²，成交约3.9万 m²，成交主要集中在南海和顺德区

近四月佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第2周，全市共新增商业供应约6.2万 m²。
- **本周成交：**第2周全市成交573套，成交面积为3.9万 m²，环比上涨8%；成交主要集中在南海区 and 顺德区，其中南海区成交1.6万 m²居全市首位，顺德区成交1.5万 m²居第二位，三水和高明仍处于低位成交。

商业市场 | 商业项目

易居企业集团·易居营销

□ 南海桂城万科金城中央网签32套夺公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅南顺；其中禅城占4盘，顺德和南海各有3盘上榜，南海桂城万科金城中央成交32套夺佛山商业公寓套数销冠。

□ 南海桂城大正小成广场网签49套夺办公销冠

本周写字楼市场较之前热闹，龙虎榜中南海有5盘上榜，顺德有1盘上榜，其中南海桂城大正小成广场以49套签约量夺佛山写字楼套数销冠。

佛山第2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	万科金城中央	南海桂城	32	2177	16655	LOFT双钥匙
2	保利东瑞广场	顺德乐从	27	1768	8509	——
3	旭辉公元	禅城祖庙	24	1080	14340	Loft
3	京华广场	南海桂城	24	1450	18341	——
5	碧桂园曼哈顿	禅城祖庙	14	630	18787	双钥匙
6	卓远广场	禅城石湾	10	297	13750	带装修
7	智汇广场	顺德乐从	9	421	13262	——
8	滨海御庭	禅城石湾	8	238	12638	——
9	海伦堡海汇	南海桂城	6	486	12586	——
10	宗德中心	顺德乐从	6	547	18014	——

佛山第2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	大正小成广场	南海桂城	49	5774	8738	——
2	国际创智园	南海桂城	4	1424	9497	在售120-3000m ² 写字楼
2	智富大厦	南海桂城	4	1449	9584	——
4	御堡国际	南海桂城	2	90	11183	——
5	嘉邦国金	南海桂城	1	125	9620	清售写字楼尾货
5	信保广场	顺德乐从	1	151	12632	毛坯写字楼可租可售

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：共2个项目进行工程类推广活动

据不完全统计，佛山楼市仅有2盘做工程类节点推广，以开放样板房为主。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
营销类	顺德区	碧桂园凤凰湾	1月13日	开放【晴澜】江墅洋房板房
	三水区	雅居乐融创三江府	1月13日	启动11座登记

佛山市场 | 营销活动

易居企业集团 · 易居营销

亮点项目——碧桂园凤凰湾

活动时间：1月13日

活动主题：开放【晴澜】江墅洋房板房

活动介绍：

1月13日，碧桂园·凤凰湾【晴澜】Y163-13全新奢美样板间盛大开放，期待已久的三期建面约118㎡江墅洋房全新户型终于揭开神秘面纱。当天英伦特色美食、返乡大礼包、大小提琴双重演奏、红包大抽奖等精彩环节不断，人气鼎盛，相当热闹！

据了解，“墅级滨江豪宅”晴澜组团118㎡新品江墅洋房开间4.2米，进深8米，南北双景阳台通风对流，约18㎡宽敞客厅。客厅、饭厅、厨房三个功能区相连，互相借用空间，非常宽敞明亮。



谢谢观看

GOOD DAY!