

佛山市市场分析报告

第2周 (2018.01.07-2019.01.13)

本周导读：

- 【看宏观】** 大沥中心控规出炉：将打造成大沥西片区服务强心，且新增5宗宅地和2所学校；西樵新轻纺城控规出炉：将新增商地20宗+宅地7宗；亚艺板块开发细则出炉：将新增宅地11宗+商业用地2宗，且规划有地铁3号线和有轨电车
- 【看土地】** 本周佛山1宗土地挂牌；1宗土地成交；下周3宗土地到期出让，均位于高明西江新城
- 【看供应】** 本周全市共8个项目取得预售证，其中商品住宅共1896套，合计约22.6万 m^2 ；南海供应12.6万 m^2 居五区之首，其中8.2万 m^2 为西樵的悦珑湖延后取证
- 【看网签】** 本周全市一手住宅共网签2869套，共计19.1万 m^2 ，环比微降3%；其中南海网签1064套稳居五区第一，占全区网签37%

住宅套数环比

19%

本周套数

2869套

上周套数

2405套

本周面积

19.1万 m²

上周面积

19.8万 m²

-3%

住宅面积环比

商办套数环比

-4%

本周套数

680套

上周套数

710套

本周面积

4.9万 m²

上周面积

3.7万 m²

32%

商办面积环比

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 城建规划

大沥中心控规出炉：将打造成大沥西片区服务强心，且新增5宗宅地和2所学校

近日，佛山市国规局发布大沥中心区批后公示。

规划范围：禅炭路以东、广佛高速以西，规划用地面积624.58公顷；

规划区发展目标：通过TOD发展模式、三旧改造等手段，打造大沥镇公共服务中心和现代服务业集聚核心的复合中心，**成大沥西片区服务强心**；

规划区功能定位：重点发展批发展销、工业服务、生态居住、配套服务功能，打造大沥西片区配套完善的生产、生活服务强中心；

具体内容：

- ①**新增5宗宅地**，其中1-4面积较小，宅地5面积可观，且较为方正
- ②**新增两所学校**，一所小学，一所初中
- ③地铁5号线及8号线将途径



简评

大沥中心区控规出炉，将新增多宗宅地和学校，控规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

佛山市场 | 城建规划

《佛山市南海区西樵镇（新纺织城片区）控规详细规则》出炉：新增商地20宗+宅地7宗

《佛山市南海区西樵镇NH-I-67-12（新纺织城片区）控规性详细规则》

规划显示：

规划范围：本次规划范围位于新城区西侧，轻纺大道以东，崇明路以北，大新公路以西，规划区用地面积262.8公顷；

规划区功能定位：**做专业轻纺产业商贸片区**，将以商业、商务设施、二类居住及物流仓储为主导功能，以新轻纺城为核心，集纺织原料面料、服装家纺、配件加工和产品展示、金融服务、商务商业等于一体；

新增商地20宗：在大新公路南侧新增约17宗商地，在樵北中学南侧还有3宗小型商地；

新增宅地7宗：其中6宗位于轻纺大道东侧，1宗靠近商业服务业设施集中区域。



简评

规划片区位于西樵镇中心，以商住用地为主，未来将新增大量商业用地，弥补市场商业不足的同时有望提升板块价值

佛山市场 | 城建规划

亚艺板块开发细则出炉：将新增宅地11宗+商业用地2宗，且规划有地铁3号线和有轨电车

《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》开发细则出炉。

规划显示：

规划范围：西至岭南大道，南至深宁路，东至文华路，北至绿景路，

规划用地：面积约为58公顷。

待改造区域：深村的旧村和旧厂房为主；

目标地块：主要以集体土地为主；

用地兼容性要求：调整后的两宗地块商务设施用地用地面积不得超过

总用地面积的30%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的40%；

具体内容：①片区将释放出11宗商住地，以及2宗商业用地

②片区规划有轨电车贯穿岭南大道，并设置2个站点

③规划中的地铁3号线位于规划片区东侧，并设置有深村站



简评

规划片区位于佛山富人区亚艺板块，新增11宗宅地明确规范了亚艺板块的居住功能属性，将缓解该板块长期缺货的局面，届时将会抬升板块的关注度

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山仅**1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
1-10	南海 狮山	TD2019(NH) WG0001	佛山市南海区狮山镇兴业 路东博爱路南地块	44153	A区：> 1.0且 ≤1.8	A区：商住用地 B区：城镇村道路用地	54710	7701	2-25

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周五区仅**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
顺德容桂	顺德区容桂街道德胜居委会江南大道41号地块	8333.47平方米 (其中A区7482.71平方米, B区850.76平方米)	A区高于1.0且不高高于3.5	A区: 商住用地 B区: 公园与绿地	9691	13291	5075	37%	郑小雄、张国豪、梁浩辉、欧阳景尚、肖由满组成的联合体	1-07

土地市场 | 顺德容桂地块

地块情况：地块位于容桂中心城区东北侧，规模较小，距离容桂中心城区有一定距离，周边生活配套完善，教育资源丰富

顺德容桂地块：成交时间2019年01月07日

位置	佛山市顺德区容桂街道德胜居委会江南大道41号地块	性质	商住
土地面积	8333.47平方米（其中A区7482.71平方米，B区850.76平方米）	容积率	A区：>1.0且≤3.5
建筑面积	26189.49 m ²	出让底价	9691万元
成交总价	13291万元	溢价率	37%
楼面地价	5075元/ m ²	竞得者	郑小雄、张国豪、梁浩辉、欧阳景尚、肖由满五人联合体
备注	<ul style="list-style-type: none"> 该地块将分为A、B两区进行开发，其中A区面积7482.71 m²，为商业兼容居住用地，B区面积850.76 m²，为公园绿地，地块建筑限高60米。整个项目须于拿地后1年内动工，3年内竣工。 配建配电房、燃气设施、通信设施、垃圾收集点、公厕、物业管理用房等配建 社区用房规模不低于住宅总建面1%，600-25000 m² 		
地块四至	东：颐澳花园；西：105国道；南：空地；北：盛宝行		
周边配套	<ul style="list-style-type: none"> 周边生活方面有观音堂公园、德胜河滨公园、上佳市市场、容山商场，教育方面临近容山小学、容山中学、上佳时小学，医疗方面临近容山卫生服务站、德胜卫生服务站等，配套设施完善 周边在售一手楼盘不多，集中在德胜河南岸，均价约20000元/ m² 		



本地块采用“**限地价+竞70年自持租赁面积**”的方式竞拍
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：下周佛山五区共**3宗**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
高明西江 新城	TD2018(GM) WG0069	西江新城荷富路以东、明湖 北路以北	21794.29	1.0<容积率 ≤4.0	商服	9921	1138	1-18
高明西江 新城	TD2018(GM) WG0070	西江新城荷富路以西、明湖 北路以北	153410.10	A/B/C区：1.0< 容积率≤2.4；D 区：1.0<容积率 ≤3.0	A/B/C区：商服、 D区：商住、E区： 城市道路用地	112142	2707	1-18
高明西江 新城	TD2018(GM) WG0071	西江新城怡乐路以北、凤凰 路以西	17427.96	1.0<容积率 ≤3.0	商住	25828.3	4940	1-18

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**22.6万** m²，南海供应12.6万 m²居五区之首，其中8.2万 m²为悦珑湖延后取证

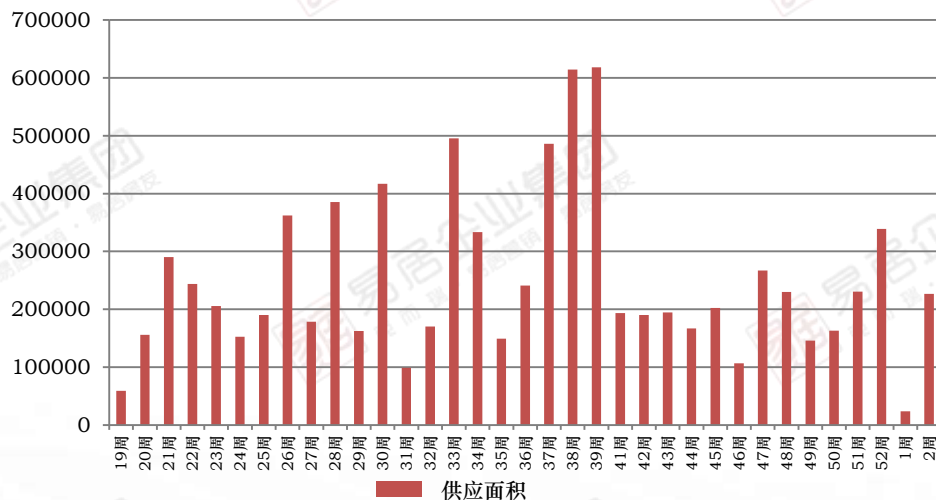
2019年第2周，佛山全市新增住宅供应1896套，合计22.6万 m²。本周除高明区外，其余四区均有新货供应；南海区供应12.6万 m²，居五区之首，其中8.2万 m²为西樵的悦珑湖（17年售罄，目前待加推）延后拿证；顺德区供应第二，主要为容桂、乐从集中供应。

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
禅城	2019/1/8	石湾	文华邨苑	七座,八座	168			11	22288.1			526.54
	2019/1/10	城南	苹果公馆	-				6				331.12
顺德	2019/1/8	杏坛	恒大江锦豪庭	11栋				1				2422.86
	2019/1/9	容桂	碧桂园凤凰湾	4、5座	352			7	36307.03			514.97
	2019/1/10	龙江	利保米兰公馆	2座				432				18202.21
	2019/1/11	乐从	中雅江湾豪园	1/2座	200			15	21329.98			1128.24
	2019/1/11	大良	龙光玖龙郡	10栋				521				21801.27
南海	2019/1/9	桂城	富丰君御	12/19座	245				31297.26			
	2019/1/10	狮山	保利·茉莉公馆	11/12座	120			15	13136.55			822.76
	2019/1/12	西樵	悦珑湖	6/7/8/9/ 10/14/16 /18/19/2 1/24座	639			66	81853.68			5240.7
三水	2019/1/11	云东海	碧桂园翡翠山	-	4				868.34			
	2019/1/11	西南	雅居乐·融创·三江府	9座	168			29	19454.08			1267.92
合计					1896			1103	226535.02			52258.59

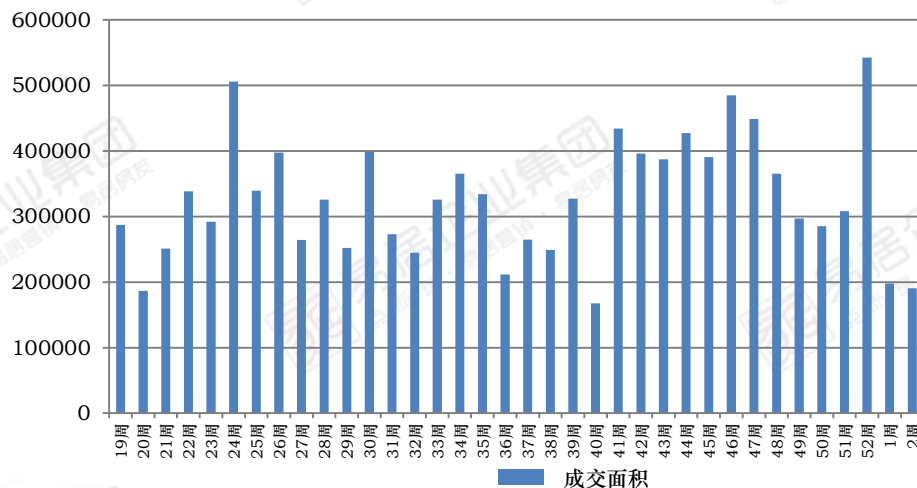
住宅市场 | 供求价

本周全市住宅共8个项目拿证，供应量环比大涨842%；
全市住宅网签19.1万 m²，成交量环比微降3%

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:** 2019年第2周，全市合计新增住宅供应1896套共22.6万 m²，环比大涨842%；全市住宅签约2869套，合计面积为19.1万 m²，成交量环比微降3%。

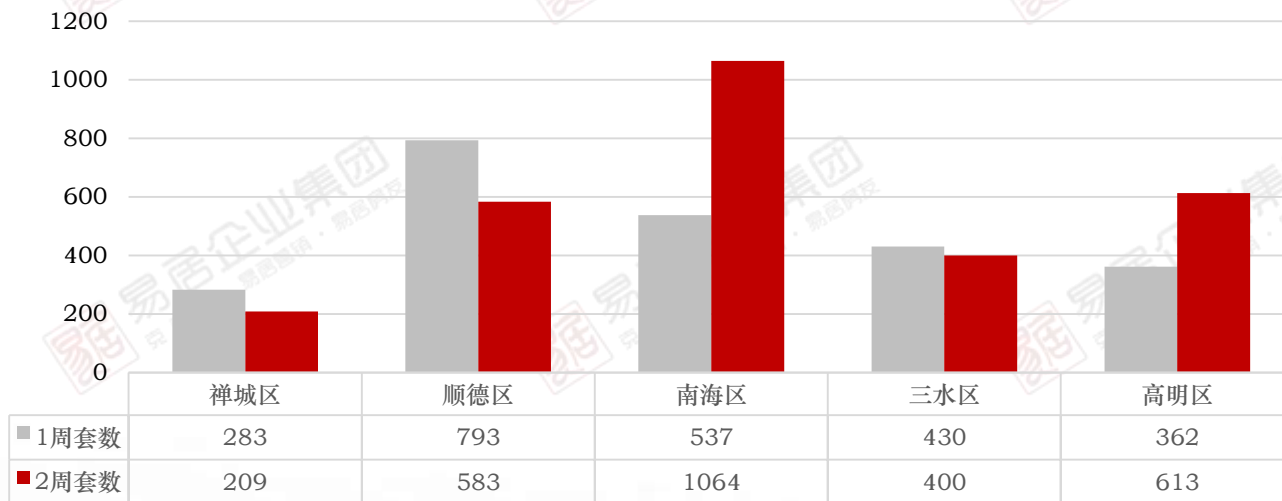
备注:

- 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2869套，环比上涨**19%**；南海网签约1064套居五区第一，占全市网签**37%**，主因大沥的珠水豪庭集中网签

近两周（2018.12.24-2019.1.06）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2019年第2周，佛山全市住宅签约2869套，环比上涨19%。其中除南海、高明区外，其余三区成交套数均下降，南海成交套数上涨98%；高明上涨69%；顺德下降26%；禅城下降26%；三水下降7%。
- **各区成交面积：**禅城1.8万m²；顺德3.9万m²；南海7.4万m²；三水3.3万m²；高明2.7万m²。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测6个重点项目开盘

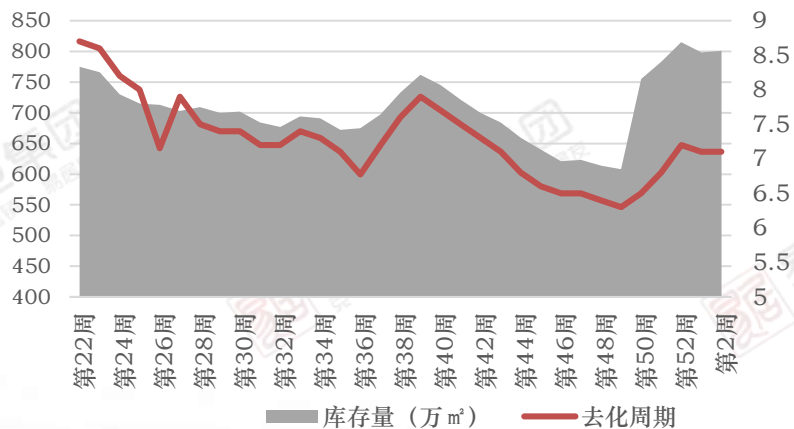
- 本周佛山**五区**有**6个**重点楼盘开盘；
- 三水西南的雅居乐融创三江府在售复式产品，毛坯均价约9900元/㎡，去化率达85%；
- 禅城张槎的全新盘碧桂园世纪滨江首推复式公寓，开盘去化约8成，主因开展VIP专场活动锁定目标客群。

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
三水西南	雅居乐融创三江府	1月12日	9座	94	109-129㎡ (复式)	9900元/㎡ (毛坯)	85%	来访约297台，成交80套
顺德乐从	中交雅居乐剑桥郡	1月12日	—	273	96-119㎡	16000元/㎡	32%	内部认购，成交87套
禅城张槎	碧桂园世纪滨江	1月12日	3座	285	44-72㎡ (复式公寓)	14000元/㎡	80%	VIP专场活动，来访611组，成交227套
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	1月12日	翰华苑5座	160	96-128㎡	12500元/㎡	56%	来访415组，成交90套，8家渠道 (3.5%-5%总房款)
顺德容桂	颐安·灏景湾	1月12日	17座 01/02单元	62	131-142㎡	14000元/㎡	23%	自然加推，成交14套，单合同，4家渠道 (2.4%总房款+20000元)
南海狮山	保利茉莉公馆	1月13日	12座	60	98-128㎡	15000元/㎡	37%	自然加推，成交22套

住宅市场 | 五区库存

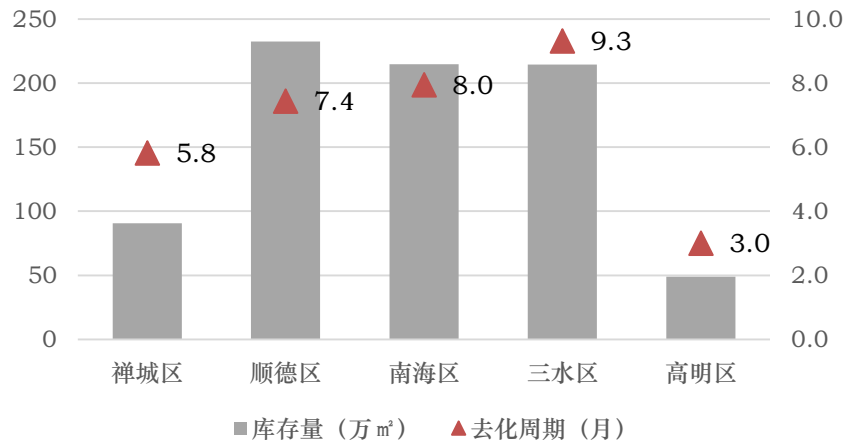
全市库存约801万 m^2 ，比上周增加3万 m^2 ，静态去化周期7.1个月

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801万 m^2 ，比上周增加3万 m^2 ，静态去化周期约7.1个月；

➤ **各区库存：**本周佛山除三水、高明库存下降外，其余三区均上涨；南海区库存约215万 m^2 ，上涨5.2万 m^2 ；顺德区库存约233万 m^2 ，上涨1.9万 m^2 ；禅城区库存约91万 m^2 ，上涨0.4万 m^2 ；高明区库存约49万 m^2 ，减少2.7万 m^2 ；三水区库存约214万 m^2 ，减少1.3万 m^2 。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：合景新鸿基泷景网签31套居禅城区销冠

第2周禅城区网签集中在石湾，其中石湾的合景新鸿基泷景网签31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	石湾	合景新鸿基泷景	31	13265	18500 (带装修)	在售一区四座98平米三房，127-134平米四房楼高23层，两梯三户
2	张槎	花曼丽舍	21	13088	12900 (毛坯)	在售81-121 m ² 三至四房
3	绿岛湖	绿岛湖壹号	15	12885	17500 (带装修)	推售160平米四房产品
4	石湾	新福港鼎峰	11	13600	20000 (带装修)	主推洋房，户型涵盖83-145 m ² 三四房，3梯5户
5	石湾	文华郦苑	11	14406	——	——
6	城北	敏捷金谷	6	12672	15000 (带装修)	在售89-96平米三房
7	绿岛湖	世贸望樾	5	14200	17000 (毛坯)	在售93-120平米三四房复式住宅，毛坯发售，楼高32层，2梯5户/2梯3户设计
8	城北	旭辉公元	4	12645	17000 (带装修)	在清88-117平米三四房，两梯四户
9	石湾	保利碧桂园天汇	3	13374	18500 (带装修)	天盈11座120-170 m ² 新品洋房，2梯3户，33层
10	祖庙	岭南天地璟延	3	14753	待定	目前洋房产品已售罄

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：珠水豪庭网签252套获南海区销冠

第2周南海区网签集中于大沥，其中大沥的珠水豪庭网签252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	大沥	珠水豪庭	252	25500	28000 (毛坯/带装)	待推89-127 m ² 三四房，两梯四户，楼高33层；大户型毛坯发售，小户型带装发售
2	丹灶	龙光玖龙湖	61	11387	11500 (毛坯)	户型涵盖91-125 m ² 三四房
3	狮山	时代领峰	28	13626	16000 (带装修)	在售83、95、114、140 m ² 三四房
4	里水	保利紫山	27	14901	21000 (带装修)	建面91-128方三四房
5	大沥	融创御府	17	15089	19500 (带装修)	面积主打120 m ² 洋房，楼高48层，3梯4户设计
6	桂城	宏宇景裕豪园	15	17177	22000 (带装修)	主力户型为88-116 m ² 三至五房
7	大沥	时代水岸	14	18772	24000 (带装修)	在售95-144 m ² 洋房
8	桂城	当代万国府	9	18776	26000 (带装修)	户型涵盖建面积为134-165 m ² 单位
9	西樵	碧桂园翡翠湾	9	8484	8900 (带装修)	在售建面约101 m ² -131 m ² 洋房
10	狮山	广佛新世界	7	14029	16000 (带装修)	在售洋房产品，面积涵盖38-150 m ²

住宅市场 | 顺德区

□顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾网签70套夺得顺德区销冠

第2周顺德成交主要集中于容桂，其中容桂的碧桂园凤凰湾网签70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	70	10141	11000 (带装修)	在售95-128 m ² 三至四房
2	容桂	颐安灏景湾	22	15000	16000 (带装修)	主力户型为94-143 m ² 三至四房
3	勒流	龙光玖龙府	14	9671	11500 (带装修)	在售97-114 m ² 三四房，2梯4户设计
4	北滘	合景天銮	11	22473	24500 (带装修)	在售一期少量94-140平米三至四房洋房单位，两梯四户；以及两梯两户188平米四房大平层单位
5	大良	碧桂园智慧家	8	15000	15500 (带装修)	在售94-117 m ² 三至四房，2梯4户设计
6	乐从	华润置地悦里	7	15000	19000 (带装修)	在清88-123 m ² 三四房
7	容桂	金辉路径江山云著	7	16500	21000 (带装修)	在售户型有95-120 m ² 3-4房
8	杏坛	碧桂园美的水木清华	7	9671	14200 (带装修)	在售90-116 m ² 三至四房
9	陈村	美的花湾城	6	23583	24000 (带装修)	在售户型有84-143 m ² 3-4房
10	伦教	唯美臻岸华府	5	9671	—	—

住宅市场 | 三水区

□三水区标杆项目：时代倾城网签50套夺得三水区销冠

第2周三水成交主要集中在三水中心城区，其中大塘的时代倾城签约50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	大塘	时代倾城	50	7100	8000 (带装修)	主推84-123 m ² 三至四房
2	三水新城	中南远洋漫悦湾	25	10348	12000 (带装修) 10000 (毛坯)	在售89-140 m ² 三至四房，两梯四户或两梯六户
3	北江新区	时代南湾	25	9474	12800 (带装修)	在售二期95-138 m ² 三四房
4	乐平	龙光碧桂园悦府	15	8752	8900 (毛坯)	在售1/3座88-89-114 m ² 洋房
5	云东海	碧桂园翡翠山	15	8941	9200 (带装修)	在售94~143 m ² 三至四房户型
6	三水新城	远洋华远天骄	14	10844	11000 (带装修)	在售90-108 m ² 三四房，楼高18层，4梯8户设计
7	乐平	龙光玖誉府	13	8719	8800 (毛坯)	在售建面96-113 m ² 洋房产品
8	西南	御江南	12	8839	9000 (带装修)	面积涵盖96-130 m ² ，楼高32层，2梯4户设计
9	乐平	盛凯尚城	11	8163	8500 (毛坯)	在售7/8座85-108 m ² 三至四房
10	西南	北大资源博雅滨江	9	8320	8800 (毛坯)	面积涵盖95-128 m ²

备注*：备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：绿地拾野川网签16套夺高明区销冠

第2周高明成交主要集中于杨和、荷城，其中更合的绿地拾野川网签16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	更合	绿地拾野川	16	7935	20000 (带装修)	在售建面95-155 m ² 院墅产品, 带装修发售
2	荷城	瑞日天下	13	6296	9000 (带装修)	在售95-144 m ² 三至四房
3	荷城	富星半岛	11	5945	8800 (带装修)	在售12座103、130 m ² 洋房, 2梯4户设计, 楼高20层
4	荷城	金辉优步学府	11	6204	7800 (带装修)	在售95-113 m ² 洋房产品
5	杨和	龙光玖龙府	10	6050	8500 (带装修)	在售90-101 m ² 三至四房
6	杨和	欧浦花城二期	9	6077	6300 (毛坯)	在售14座、15座98-113m ² 洋房
7	杨和	美的鹭湖	8	7516	8700 (带装修/洋房) 18000 (带装修/别墅)	在售77-115 m ² 洋房, 楼高26层, 2梯6户设计; 在售131-265 m ² 别墅产品
8	西江新城	美的明湖	8	8995	12000 (毛坯)	在售105-142 m ² 三至四房
9	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	8	6607	待推	待推110-143 m ² 三至四房
10	荷城	招商熙园	8	6289	7800 (带装修)	在售117 m ² 四房

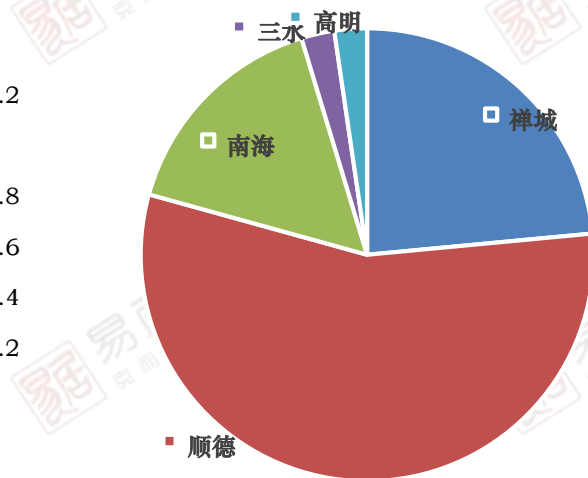
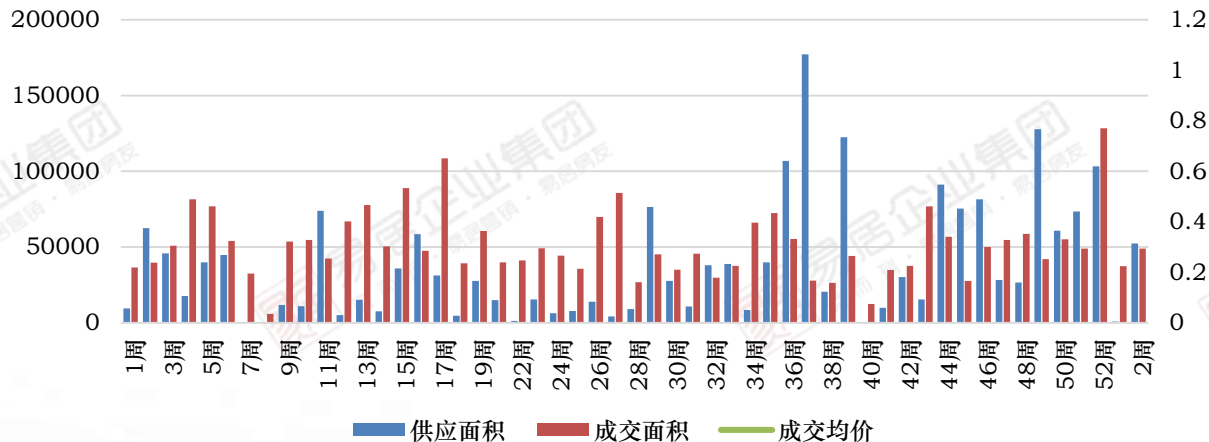
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售约5.2万 m^2 ，环比大幅上涨；
成交面积约4.9万 m^2 ，成交环比上涨32%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应:** 2019年第2周，商业供应约5.2万 m^2 ，其中约4万 m^2 为顺德大良的龙光玖龙郡和顺德龙江的利保米兰公馆集中供应，占总供应的77%。
- **本周成交:** 2019年第2周佛山商业全市成交680套，合计面积为4.9万 m^2 ，环比上涨32%。其中顺德网签约2.7万 m^2 居五区第一，占比全市55%；其次为禅城，网签约1.2万 m^2 ，占比24%。

商业市场 | 商业项目

□ 禅城城北的敏捷金谷国际网签41套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅城区；其中禅城城北的敏捷金谷国际集中网签41套夺得公寓销冠

□ 天安中心网签6套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在顺德、南海，其中南海桂城的天安中心网签6套获佛山写字楼周套数销冠

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)
1	敏捷金谷国际	禅城城北	41	1985	12548
2	珑景花园	禅城石湾	34	1280	11386
3	海伦堡海汇广场	南海桂城	11	1848	10494
4	童梦天下	禅城张槎	10	475	18051
5	新睿广场	顺德乐从	3	193	16993
6	旭辉公元	禅城城北	2	103	14563
7	怡龙湾公寓	顺德乐从	2	108	18593
8	兆阳O立方	禅城祖庙	2	108	20091
9	时代云图雅苑	禅城祖庙	2	97	12373
10	第壹时区	南海桂城	2	172	18811

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)
1	天安中心	南海桂城	6	598
2	智富大厦	南海桂城	3	999
3	新凯广场	南海桂城	3	273
4	德富置业大厦	顺德乐从	3	372
5	国际创智园	南海桂城	3	838
6	招商依云国际	顺德乐从	2	121
7	大正小成广场	南海桂城	1	598
8	富力国际金融中心	南海桂城	1	244

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：2个项目进行营销类推广活动

据不完全统计，本周共有2个项目进行营销工程类推广活动，其中1个项目进行营销类活动，1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	高明荷城	高明碧桂园峰会	1月12日	开放98 m ² 新样板房
营销类	高明荷城	中南滨江国际	1月12日	开放销售中心

谢谢观看

GOOD DAY!