

佛山市市场分析报告

第33周 （2018.08.13-2018.08.19）

本周导读：

- 【看宏观】南海区车位租售将受监管，取证半年后，未出售车位应实行租售并举；佛山9月份将有一批新学校投入使用，集中在新城片区
- 【看土地】本周佛山无土地挂牌，无土地成交；下周无土地到期出让
- 【看供应】本周全市19个项目取得预售，其中商品住宅共4033套，合计约49.5万m²；佛山五区均有住宅新货入市，南海新增供应1289套居五区之首
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签3644套，共计32.6万m²，环比上涨33%，其中顺德网签约2012套居五区第一

住宅套数环比

34%

本周套数

3644套

上周套数

2727套

本周面积

32.6万m²

上周面积

24.5万m²

33%

住宅面积环比

商办套数环比

10%

本周套数

587套

上周套数

535套

本周面积

3.7万m²

上周面积

3万m²

23%

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 | 宏观政策

南海区车位租售将受监管，取证半年后，未出售车位应实行租售并举

8月13日南海发布关于小区车位租售的征求意见稿，具体如下
 开发商申请预售时必须提供车位销售、出租方式，承诺价格标准和浮动幅度有效期要超过车位（库）办证日起两年。

车位销售、出租价格不能明显高于本镇（街道）同类产品最高价，否则不批预售。

在签购房合同前，需先与购房者签订车位销售、出租意向书，列明车位套数、范围、价格、涨幅、价格承诺有效期和调价方式，可与购房者约定车位号。

取得车位现售备案证明之日起6个月后，未出售车位应实行租售并举。

佛山市南海区国土城建和水务局关于《佛山市南海区国土城建和水务局 佛山市南海区发展规划和统计局关于进一步加强对商品住宅小区规划车位（库）租售监管的通知（征求意见稿）》公开征求意见稿

发布日期：2018-08-13 17:31:40 发布人：南海区住建局

根据《中华人民共和国物权法》、《广东省物业管理条例》和《佛山市住房和城乡建设管理局 佛山市发展和改革委员会 关于加强我市新建住宅小区商品停车位（库）销售管理的通知》（佛建管〔2012〕6号）等有关规定和要求，为进一步优化我区商品住宅小区规划车位（库）的销售和出租监管措施，我局经征求区各相关职能部门和各镇政府（街道办事处）的意见和建议，形成了《佛山市南海区国土城建和水务局 佛山市南海区发展规划和统计局关于进一步加强对商品住宅小区规划车位（库）租售监管的通知（征求意见稿）》。为了更广泛地听取社会各界的意见和建议，现将该通知（参见附件）予以公布，并征求公众意见。公众可于2018年8月21日前，通过以下途径将书面意见和建议反馈至佛山市南海区国土城建和水务局（住建）：

- 1、电子邮件：jsj_sck2@nanhai.gov.cn
- 2、传真：0757-86220039
- 3、信函：佛山市南海区桂城街道天怡三路1号南海住建307室，邮编（请在信封右下角注明“车位租售监管修改意见”）。

附件：[正文附件：佛山市南海区国土城建和水务局 佛山市南海区发展规划和统计局关于进一步加强对商品住宅小区规划车位（库）租售监管的通知（征求意见稿）.doc](#)

[征求意见附件：佛山市南海区商品住宅小区规划车位（库）出租和销售意向书.doc](#)

简评

车位租售监管政策的出台，限制车位出售、出租价格，保障了消费者权益，但对于开发商的资金回笼将造成一定压力

佛山市场 | 宏观政策

佛山9月份将有一批新学校投入使用，集中在新城片区

今年9月，佛山将有一批新学校投入使用，其中多所学校位于规划发展的新城片区，包括奇槎片区的环湖小学东校区、三水新城的云东海学校、西江新城的西江新城小学，绿岛湖片区的外国语学校新校区以及北滘的华南师范大学附属顺德北滘学校、大良的顺德京师励耘实验学校、南江初级中学等。

这批学校的投入使用，不仅是佛山发展片区市政设施日渐完善的表现，而且也给周边居住区住户提供学位，丰富片区的教育资源，给周边楼市带来利好，从而带动片区楼市的发展。

以云东海学校为例，云东海学校位于三水新城，为省一级学校，周边在售项目有旭辉江山、三水保利中央公园等；为楼市带来溢价点。

佛山2018年9月新学校启用名单

(佛山乐居整理2018.8.14)

区域	板块	学校名称
禅城	奇槎	环湖小学东校区
	南庄	佛山市外国语学校新校区
顺德	大良	顺德京师励耘实验学校
		南江初级中学
		北京科技大学顺德研究生院
	北滘	华附北滘学校
	杏坛	西山小学高新区学校
三水	三水新城	三水云东海学校
高明	西江新城	西江新城小学

简评

新学校的投入使用，丰富各片区的教育资源，增强了对片区规划的信心，给周边楼市创造溢价点。

Chapter 2

土地

土地市场 | 土地监测

- 土地挂牌：本周佛山五区**无**土地挂牌
- 土地成交：本周五区**无**土地成交
- 土地供应：下周佛山五区**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49.5万m²，其中南海18.4万m²待入市，供应居五区之首

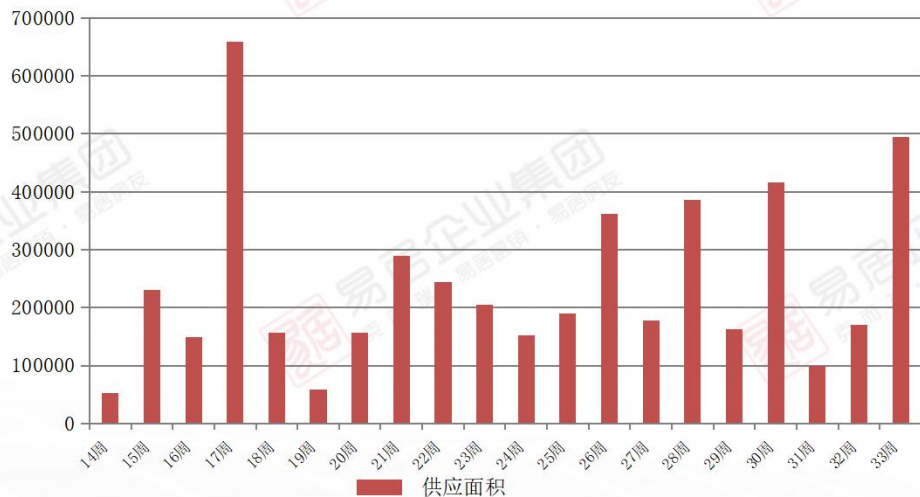
2018年第33周，佛山全市新增住宅供应4033套，合计49.5万m²。本周佛山五区均有住宅新货入市；南海新货量居首位，供应18.4万m²，占全市总供应37%，其中12.7万m²为大沥保利中央公馆供应，目前已售罄；高明次之，供应11.6万m²，占24%；三水供应11.2万m²，占23%；顺德供应6.6万，占13%；禅城供应1.7万，占3%。

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	2018/8/13	南庄	龙光·水悦龙湾	1区18座/六座	2				240.75			
	2018/8/13	祖庙	越秀岭南隽庭	六座,五座	15				2466.58			
	2018/8/15	石湾	保利碧桂园天汇	金岸路15号三座	124			6	13914.35			245.72
	2018/8/16	祖庙	碧桂园·岭南盛世	兆祥路5号首层15-32号				18				1250.83
顺德	2018/8/14	杏坛	万科金域学府	3/4/8栋	389			16	31835.32			722.02
	2018/8/17	杏坛	美的中交翰诚	1/6座	212				22451.96			
	2018/8/17	均安	中海雍景熙岸	12座/13座/14座	90				11607.04			
南海	2018/8/13	丹灶	美的翰湖苑	美的翰湖苑27座/28座				68				3962.72
	2018/8/13	大沥	保利中央公馆	保利公馆7/8/11/12/19栋	879			39	127169.31			4279.03
	2018/8/13	丹灶	龙光玖龙湖	龙光天湖名苑14/15号楼	184				19432.93			
	2018/8/14	罗村	翠湖绿洲花园	翠湖绿洲花园37座	54				9182.36			
	2018/8/14	狮山	美立方花园	美立方花园1号楼副楼				2				183.01
	2018/8/15	丹灶	和丰颖苑	和丰颖苑7栋	34				1751.6			
	2018/8/15	九江	誉江华府	誉江华府誉龙湾16座	58				15321.8			
	2018/8/16	九江	荣基嘉园	荣基嘉园酒店		35		1		6172.01		12122.03
三水	2018/8/17	西樵	恒大御湖湾	恒大御湖湾花苑55/56/59/60座	80				11719.31			
	2018/8/13	西南街道	雅居乐·碧堤雅苑	碧堤路6号碧堤雅苑1/2座	317			14	38838.01			3246.52
	2018/8/14	西南街道	保利中央公园	保利中韵花园5/27座	221			13	28180.37			574.82
高明	2018/8/17	西南街道	时代南湾	时代南湾花园13/14座	372			30	44667.28			1450.54
	2018/8/13	明城	沧江水岸	沧江水岸花园2/8幢	120			13	12192.46			966.83
	2018/8/14	荷城	美的西海岸	美的西海岸花园(东区)13/14座	346				38279.17			
	2018/8/14	荷城	美的明湖	美的明湖花园1/2/3/4座、美的明湖花园之59-79商铺	472			19	59335.16			2645.46
	2018/8/15	西江新城	江滨香格里	20座/21座				24				1200
2018/8/15	荷城	绿色世嘉	绿色世嘉花园(二期)18座	64				6581.6				
合计					4033	35		263	495167.36	6172.01		32579.53

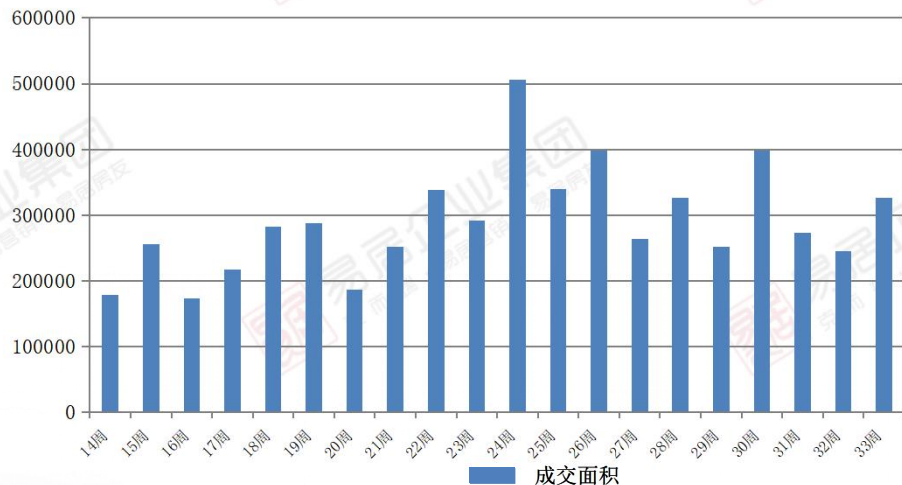
住宅市场 | 供求价

本周全市共19个项目拿证，供应量环比大涨191%；全市住宅网签32.6万m²，成交
 环比上涨33%

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33周，全市合计新增住宅供应4033套共49.5万m²，环比大涨191%。全市住宅签约3644套，合计面积为32.6万m²，环比上涨33%。

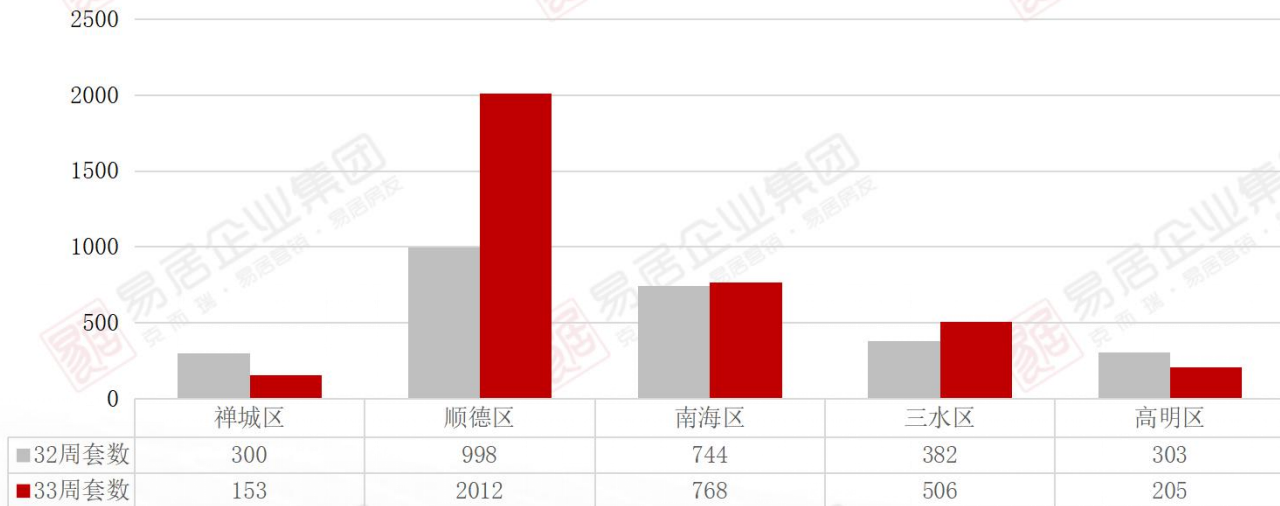
备注：

- 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3644套，环比上涨**34%**；顺德网签约2012套再次居五区第一，占全区网签**55%**，主因碧桂园凤凰湾和美的领贤公馆集中网签

近两周（2018.08.06-2018.08.19）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2018年第33周，佛山全市住宅签约3644套，合计面积为32.6万m²，环比上涨33%。除禅城、高明两区环比有所下降外，其余三区均上涨，顺德上涨102%；三水上涨32%；南海上涨3%；禅城下降49%；高明下降32%。
- **各区成交面积：**禅城1.4万m²；顺德17.8万m²；南海6.5万m²；三水4.8万m²；高明2万m²。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测7个重点项目开盘

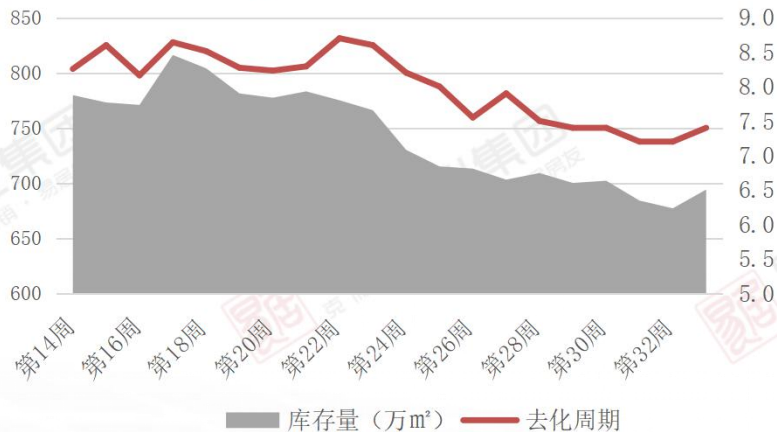
- 本周佛山**五区**有**7个**重点楼盘开盘；其中，南海、禅城、三水各一个，顺德、高明两个，整体去化一般；
- 南海狮山的全新盘保利茉莉公馆带装均价约15000元/m²，开盘一分钟去化305套，去化达95%，主要因该地块拿地成本低，仅1890元/m²，在售价格在狮山偏低，吸引大量本地客户成交。

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
南海狮山	保利茉莉公馆	8.17	1/2/3栋	320	97-144m ²	15000元/m ² （带装）	95%	微信开盘；开盘一分钟去化305套，仅剩余15套天地层房源；本地客户占7成，其它客户来自狮山其它镇街和广州
禅城祖庙	保利碧桂园天汇	8.17	天旭3座	120	97-126m ²	18000元/m ² （装修款5000元/m ² ）	78%	去化94套；客户基本以禅桂为主，有少量顺德及高明客户
顺德大良	保利碧桂园悦公馆	8.17	二期16座奇数层/17座02、03单位	118	97-142m ²	17070元/m ² （装修单价3000元/m ² ）	51%	微信选房；成交60套，16座整体销售率为46.7%、17座整体销售率为55%；大良客户占5成、容桂占3成、其它占2成
顺德杏坛	美的中交瀚城	8.19	1座	88	94-115m ²	15700元/m ² （装修单价5000元/m ² ）	74%	成交65套，认筹500组，因延迟开盘客户大量流失，到访100组，杏坛8成，容桂1成，其他2成
高明西江新城	美的明湖	8.18	5期4、5座	248	105-132m ²	10000-11000元/m ² （毛坯）	50%	渠道拓客范围在广州和佛山南海、顺德
高明杨和	花好月圆	8.19	2座	180	57-99m ²	7500-7800元/m ² （带装）	50%	去化90套，据悉有启动顺德渠道
三水新城	保利中央公园	8.16	28座	128	90-128m ²	12540元/m ² （带装）	38%	成交49套，认筹58个，广州30%，三水34%，狮山及禅城28%，外区其他8%

住宅市场 | 五区库存

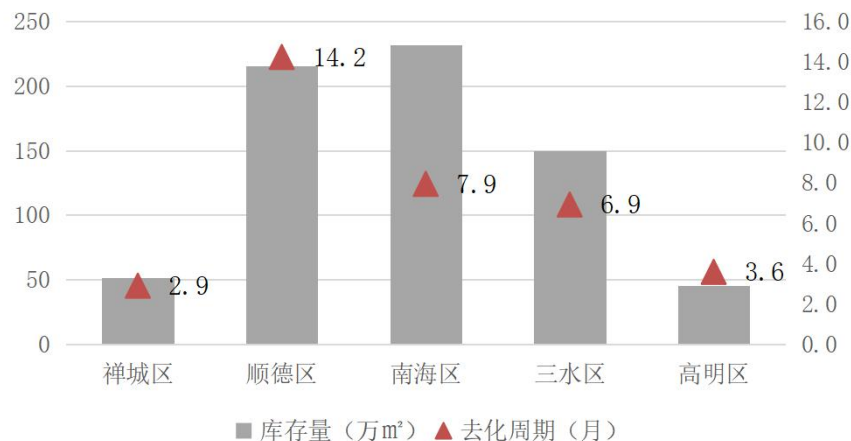
全市库存约694万m²，比上周增加17万m²，静态去化周期7.4个月

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694万m²，比上周增加17万m²，静态去化周期约7.4个月；
- **各区库存：**本周佛山五区库存除顺德外，其它四区均上涨。其中顺德区库存约216万m²，下降11.2万m²；禅城区库存约51万m²，增加0.3万m²；南海区库存约232万m²，增加11.9万m²；三水区库存约150万m²，增加6.4万m²；高明区库存约45万m²，增加9.6万m²；库存整体呈上升趋势。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：合景新鸿基泷景网签24套居禅城区销冠

第33周禅城区网签集中在石湾、南庄板块，其中石湾的合景新鸿基泷景网签15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	15	12166	18500（带装修）	在售16座82-110m ² 三四房，楼高32层
2	南庄	保利翡翠公馆	13	12908	16000（带装修）	加推4座洋房产品，主推188m ² 洋房产品
3	祖庙	敏捷金谷国际	11	13827	14500（带装修）	在售84-96m ² 园景洋房，2梯6户
4	南庄	金茂绿岛湖	8	12492	18000（带装修）	项目主推建面252m ² 大平层，双主卧套房
5	南庄	绿岛湖壹号	6	12541	16000（带装修）	主推小户型公寓50-85m ² ，产品预计近期加推77座洋房产品，户型建面积为95/130m ² 三至四房
6	石湾	时代香海彼岸	6	13304	待定	洋房产品待推，在售商铺建面50-60m ²
7	石湾	绿地璀璨天城	4	13779	——	预计9月推出全新复式产品
8	祖庙	岭南天地璟廷	3	13074	待定	待推125-150m ² 小高层洋房产品，2梯2户设计
9	张槎	融创望江府	3	12269	——	——
10	石湾	新福港鼎峰	3	12577	待定	预计推售40-73m ² 公寓产品

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：龙光玖龙湖网签88套获南海区销冠

第33周南海区网签主要分布在狮山板块，其中丹灶的龙光玖龙湖网签88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	丹灶	龙光玖龙湖	88	9633	11500（带装修）	在售14座毛坯91-128m ² 三至四房
2	狮山	保利茉莉公馆	51	11460	15000（带装修）	在售1/2座95-140m ² 三至四房
3	大沥	国华新都	34	15259	16000（毛坯）	清89/128/132/143/199m ² 洋房尾货
4	黄岐	时代水岸	22	17915	待定	将推建面82-140m ² 三至四房单位，2梯4户及6户设计，带装修发售
5	狮山	新城璟城	21	14793	16500（带装修）	将推户型建面积为95-149m ² 三至四房新品，楼高33层，2梯4户
6	大沥	融创御府	19	14630	待定	待推三至四房洋房产品面积涵盖90-120m ² ，楼高48层，带装发售
7	大沥	恒大悦府	18	15059	待定	洋房新品现正接受登记中。主推户型涵盖建面积为111-133m ² 南向电梯三房单位，带装修发售
8	丹灶	华朝华府	18	9459	11500（带装修）	在售89-122m ² 洋房，两梯三户，带精装发售
9	狮山	广佛新世界	14	14019	16000（带装修）	将推建面82-140m ² 三至四房单位，2梯4户及6户设计，带装修发售
10	狮山	禾粤尚德居	13	4003	——	——

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461套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于大良板块，其中容桂的碧桂园凤凰湾签约461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	461	11778	14000（带装修）	【晴澜府】涵盖建面为94-118m ² 三四房； 【翰华苑】涵盖92-108m ² 三四房，带装修发售
2	北滘	美的领贤公馆	300	9845	22000（带装修）	在售二期81/89/105m ² 洋房产品，三至四房设计
3	伦教	伦教碧桂园	110	16206	17000（带装修）	在售123-159m ² 四房单位楼高18层，2梯2户设计
4	乐从	碧桂园华润新城之光	38	16942	——	——
5	容桂	凯蓝滨江时光	37	16942	19500（带装修）	主推1/2座，88-98m ² 四房产品，楼高34层，2梯2户设计
6	大良	龙湖春江名城	37	14983	14000（毛坯）	在清120m ² 、140m ² 三至四房，2梯3户及2梯4户设计
7	乐从	泰禾佛山院子	36	17179	23000（带装修）	预计8月下旬加推600-700m ² 别墅产品，在清140-300m ² 少量余货
8	伦教	中海万锦公馆	36	17538	18000（带装修）	主推128/132m ² 三至四房单位，带装修发售
9	大良	招商公园1872	35	16248	17000（毛坯）	清140-210m ² 四到五房，楼高36层
10	大良	力合阳光城云谷	34	17155	待定	在售涵盖40-66m ² 2-5房loft公寓

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：龙光碧桂园·悦府集中网签78套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中乐平的龙光碧桂园·悦府签约78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	龙光碧桂园·悦府	78	8366	10500（带装修）	在售89-113m ² 三至四房
2	西南	汇信华府	61	8422	11500（带装修）	现清售建面约114-142m ² 三至四房产品
3	西南	时代南湾	42	9251	待定	将推二期95-117m ² 三四房新品，楼高29层，2梯6户，带精装发售
4	芦苞	恒福水岸南苑	30	7302	9200（带装修）	恒福水岸南苑全新加推2期3座江景洋房，户型涵盖93-110m ² ，通风采光好，户户观江景，均价9200元/m ² ，
5	西南	御江南国际社区	22	9310	9800（毛坯）	在售全新37座洋房，户型涵盖96-101m ² 三房户型
6	乐平	龙光玖誉府	19	8238	10000（带装修）	加推全新2座洋房，户型涵盖96-113m ² 智装三四房
7	云东海	保利中央公园	16	9367	17000（带装修）	在推建面为82-130m ² 三至四房洋房单位，带装修
8	西南	三水冠军城	16	8592	14000（带装修）	在售建面约90-139m ² 三至四房产品，2梯6户或2梯4户设计，非毛坯发售
9	白坭	恒大山水龙盘	11	7675	待定	将加推新品洋房，预计为三至四房户型产品
10	云东海	保利云上	11	18748	待定	将加推小面积120/180m ² 别墅，联排或双拼设计

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：佛山勤天汇集中网签41套夺高明区销冠

全区成交主要集中于杨和板块，其中杨和的佛山勤天汇网签41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	佛山勤天汇	41	9056	——	在售36-69m ² 产权公寓，带精装发
2	杨和	雅居蓝湾花园	34	5711	8100（带装修）	在售9座洋房新品，户型涵盖82-96m ² 精装洋房
3	杨和	欧浦花城	23	6198	6600（毛坯）	加推二期12/13座，86-129m ² 住宅，三至四房
4	杨和	美的鹭湖	22	5379	——	——
5	荷城	江滨香格里	17	7546	——	——
6	杨和	佛山美的城	14	6334	7900（带装修）	在售3、5座洋房，面积涵盖99-134m ² ，三至四房户型设计
7	荷城	国邦·御林湖	12	9019	待定	在售99m ² -128m ² 三至四房住宅，3梯4户
8	杨和	云山诗意	8	5521	——	——
9	荷城	富星半岛	7	5800	8800（带装修）	在售12座103、130m ² 洋房，带装修发售
10	明城	恒大山湖郡	7	6147	7800（带装修）	在售90-143m ² 三四房洋房产品，其中主推1栋108-132m ² 三至四房，17栋90-126m ² 三房

备注*：备注横杠为二手楼盘

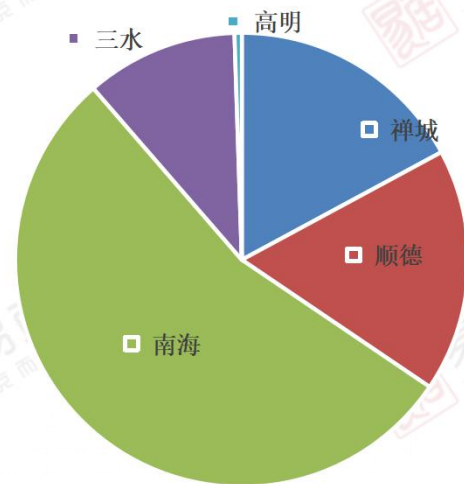
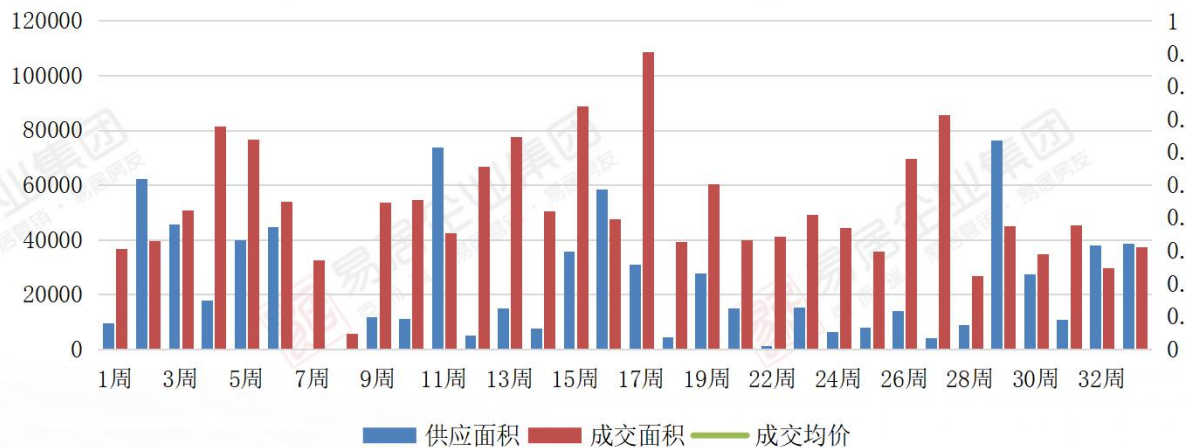
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售3.9万m²，环比上涨3%；成交面积约3.7万m²，成交环比上涨23%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第33周，全市新增商业供应3.9万m²，环比上涨3%，其中南海九江的荣基嘉园酒店拿证，约1.2万m²，占总供应的31%。
- **本周成交：**第33周佛山全市成交587套，合计面积为3.7万m²，环比上涨23%。南海网签占比全区54%，禅城占比17%，顺德成交占比17%，三水占比11%，高明占比1%。

商业市场 | 商业项目

□南海桂城海伦堡爱Park集中网签33套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在祖庙、桂城；其中祖庙占4席、桂城占4席，南海桂城海伦堡爱Park集中网签41套夺得公寓销冠。

□富力国际金融中心网签20套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海，其中富力国际金融中心中心网签20套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第33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	海伦堡爱Park	南海桂城	33	1702	20117	带装修
2	敏捷金谷	禅城祖庙	18	794	13240	带装修
3	怡龙湾公寓	顺德乐从	18	850	20226	带装修
4	朝安碧桂园	禅城祖庙	16	678	18297	带装修
5	绿地未来城	禅城张槎	12	651	18916	带装修
6	丽日广场	南海桂城	9	455	9938	带装修
7	德高信中央大道	南海桂城	9	474	14015	带装修
8	御堡国际商务中心	南海桂城	7	462	18073	毛坯
9	旭辉公元	禅城祖庙	5	227	20084	带装修
10	兆阳0立方	禅城祖庙	4	363	16140	带装修

佛山第33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	富力国际金融中心	南海桂城	20	3089
2	嘉邦国金中心	南海桂城	6	727
3	兴发大厦	禅城南庄	2	296
4	天安中心	南海桂城	2	247
5	御堡国际商务中心	南海桂城	1	130
6	信保广场	顺德乐从	1	159

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：3个项目进行营销推广活动

据不完全统计，本周共有5个项目进行营销工程类推广活动，其中3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	顺德区	顺德龙光玖龙府	8月18日	开放销售中心
		龙光玖龙珺	8月18日	开放智美生活体验馆
		顺德未来城	8月18日	开放展厅
工程类	禅城区	滨江首府	8月18日	开放样板房
	三水区	万科魅力之城	8月18日	开放样板房

备注：红色为全新盘

谢谢观看

GOOD DAY!