

佛山市市场分析报告

第43周 (2018.10.22-2018.10.28)

本周导读：

- 【看宏观】明城城南控规出炉：将新增15宗宅地，打造东洲鹿鸣体育特色小镇
- 【看土地】本周佛山无土地挂牌；2宗土地成交；下周1宗土地到期出让
- 【看供应】本周全市共12个项目取得预售，其中商品住宅共1870套，合计约19.5万 m²；三水新增供应914套居五区之首，主要为三水御江南大量取证
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签4566套，共计38.7万 m²，环比下降2%，其中顺德以网签2014套稳居五区第一

住宅套数环比

7%

本周套数

5178套

上周套数

4823套

本周面积

39.6万 m²

上周面积

43.4万 m²

-9%

住宅面积环比

商办套数环比

-22%

本周套数

517套

上周套数

664套

本周面积

3.7万 m²

上周面积

3.5万 m²

6%

商办面积环比

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 城建规划

明城城南控规出炉：将新增15宗宅地，打造东洲鹿鸣体育特色小镇

10月24日从高明区政府网站获悉，明城城南新区将打造运动休闲城镇中心区和岭南特色宜居新住区，未来释放宅地超15宗。

按照规划，片区将形成以旅游度假、休闲商业、高端居住、公共服务为主导的核心功能，打造运动休闲城镇中心区和岭南特色宜居新住区。预计未来居住人口规模1.1万人，住宅建筑规模约60万平方米。

空间布局方面，将规划形成“一带、两轴、三区、网城”的层状空间布局结构。从规划图来看，目前片区内已有陈村、海园村、泥湾村、江根村等多个村居和明城小学。片区未来还将新增3所幼儿园、2处肉菜市场、2处综合体育中心，以及中学和综合医院各一处。其中，新增中学就位于明城小学隔壁。



简评

明城城南片区控制性详细规划发布，将新增多宗土地和学校，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。

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山无地挂牌

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
—									

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周五区共2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
顺德北滘	佛山市顺德区北滘镇新城 区05-C-04地块	37345.14	>1.0且 ≤4.5	商服	35035	35035	2085	0%	美的地产	10-22
顺德容桂	佛山市顺德区容桂街道容 桂大道中以西地块	7373.68	>1.0且 ≤2.5	商住	13263	13263	7710	0%	信达地产	10-23

备注：楼面地价=总金额/（总建面-配建建面）

土地市场 | 顺德容桂地块

易居企业集团
克而瑞·易居营销·易居房产

地块情况：美的以底价竞得北滘美的总部旁全自持商服地块，规划建设智慧家居软件产业研发基地；周边生活配套齐全完善，交通便利

顺德北滘地块：成交时间2018年10月22日

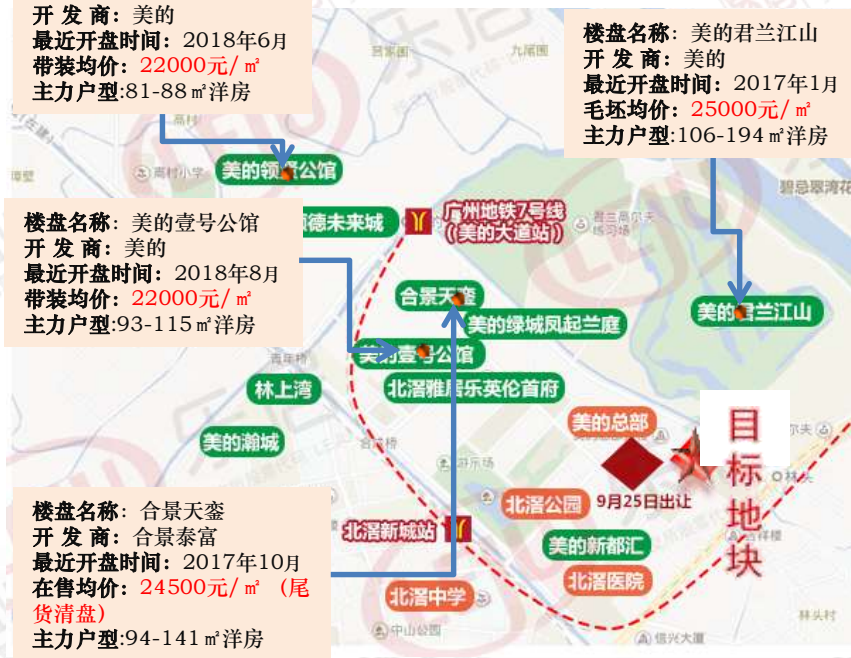
位置	佛山市顺德区北滘镇新城区05-C-04地块	性质	商服
土地面积	37345.14	容积率	>1, ≤4.5
建筑面积	168053.13	出让底价	35035万元
成交总价	35035万元	溢价率	0%
楼面地价	2085元/㎡	竞得者	美的
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 投资额不低于7.38亿，至少20%计容建面用于打造智慧家居软件产业研发基地。 ● 拿地1年内须引进至少1家由世界500强企业控股的符合上述产业的子公司落户顺德北滘镇，且该子公司落户北滘起5年内实缴注册资本不得少于1亿元。 ● 竞得人在拿地3年内，竞得人在本宗地的固定资产投资额不得少于73800万元。 ● 本地块上的建筑物需由竞得人全部自持，所有物业不得对外转让。 ● 以项目用地交付当年的下一个会计年度作为第1个会计年度，前4个会计年度竞得人累计在顺德区内的纳税总额不得少于3亿元，前6个会计年度累计纳税总额不得少于5亿元。 		
地块四至	东：广珠公路；西：美的总部；南：怡兴路；北：美的君兰江山		
周边配套	<ul style="list-style-type: none"> ● 周边配套齐全完善，北滘医院，北滘公园，和园，高尔夫俱乐部，北滘商业广场等多个大型生活配套均已建成使用，可直享齐全配套 ● 周边多个一手楼盘在售，带装均价约2.2-2.5万/㎡ 		

楼盘名称：美的领贤公馆
开发商：美的
最近开盘时间：2018年6月
带装均价：22000元/㎡
主力户型：81-88㎡洋房

楼盘名称：美的君兰江山
开发商：美的
最近开盘时间：2017年1月
毛坯均价：25000元/㎡
主力户型：106-194㎡洋房

楼盘名称：美的壹号公馆
开发商：美的
最近开盘时间：2018年8月
带装均价：22000元/㎡
主力户型：93-115㎡洋房

楼盘名称：合景天玺
开发商：合景泰富
最近开盘时间：2017年10月
在售均价：24500元/㎡（尾货清盘）
主力户型：94-141㎡洋房



本地块采用“常规竞价”的方式竞拍
楼面地价=总金额/（总建面-无偿配建）

土地市场 | 顺德容桂地块

地块情况： 位于容桂中心城区西侧，毗邻规划中的佛山地铁11号线；地块规模小，周边优质教育资源丰富，生活配套完善

顺德容桂地块：成交时间2018年10月23日

位置	佛山市顺德区容桂街道容桂大道中以西地块	性质	商住
土地面积	7373.68	容积率	>1.0且≤2.5
建筑面积	18434.2	出让底价	13263万元
成交总价	13263万元	溢价率	0%
楼面地价	7710元/㎡	竞得者	信达地产
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 建筑密度≤40%，绿地率≥30% ● 东侧沿容奇大道中492.63㎡用地属于公园绿地，必须保证其公共开放性，不得作任何形式的封闭 ● 须在本地块内无偿配建社区用房，建筑规模≥600㎡且≤2500㎡ 		
地块四至	东：容桂大道中；西：翠竹路；南：红旗中路；北：容桂水道		
周边配套	<ul style="list-style-type: none"> ● 周边教育资源丰富，有明博幼儿园（省一级）、红旗小学、容桂实验学校等；医疗配套有顺德第二人民医院；商业配套有天佑城、卜蜂莲花、容山商场、宏骏广场等 ● 周边在售一手楼盘不多，均价约15000-15500元/㎡ 		



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**1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
南海西樵	TD2018(NH) WG0033	佛山市南海区西樵镇崇南村涌口村民小组"过境路北边"地段	2649.2	≤ 4.2	商业用地	2491	2239	10-29

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**19.5万** m²；三水**10.2万** m²待入市，供应居五区之首

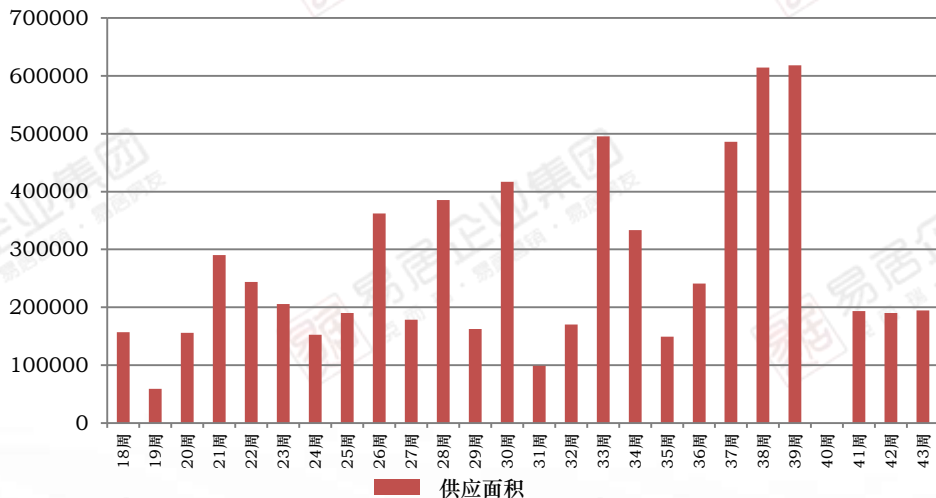
2018年第43周，佛山全市新增住宅供应1870套，合计19.5万 m²。本周佛山供应以三水区为主，新货供应10.2万 m²居五区首位，占全市总供应52%，其中御江南新拿证496套；顺德次之，供应超7万 m²。

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	2018-10-24	石湾	新鸿基珑景	1区4、5座	132			15	16200.52			870.17
南海	2018-10-24	西樵	恒大御湖湾	13/14/15/16座	56				8699.39			
	2018-10-25	丹灶	奥园上林一品	9栋	248				25400.16			
顺德	2018-10-24	勒流	龙光玖龙府	2/3栋	232				22666.73			
	2018-10-23	佛山新城	保利海德公园	7座	111				16903.45			
	2018-10-26	佛山新城	保利海德公园	8做	111			10	16899.03			420.58
	2018-10-25	杏坛	万科金域学府	5栋	174				14829.16			
三水	2018-10-23	云东海	碧桂园翡翠山	30/31/35/49/47座	10				2376.35			
	2018-10-25	北江新区	时代南湾	9座	124			12	15516.12			1056.42
	2018-10-25	西南	碧桂园奥斯汀	5座		204		28		9736.41		2574.2
	2018-10-25	西南	御江南	十六区49-52座	496				55339.32			
	2018-10-25	芦苞	万科城市花园	8座	176			18	16137.44			616.1
高明	2018-10-24	西江新城	国邦御林湖	5做	108			10	12978.63			548.59
合计					1870	204		83	194767.15	9736.41		5537.47

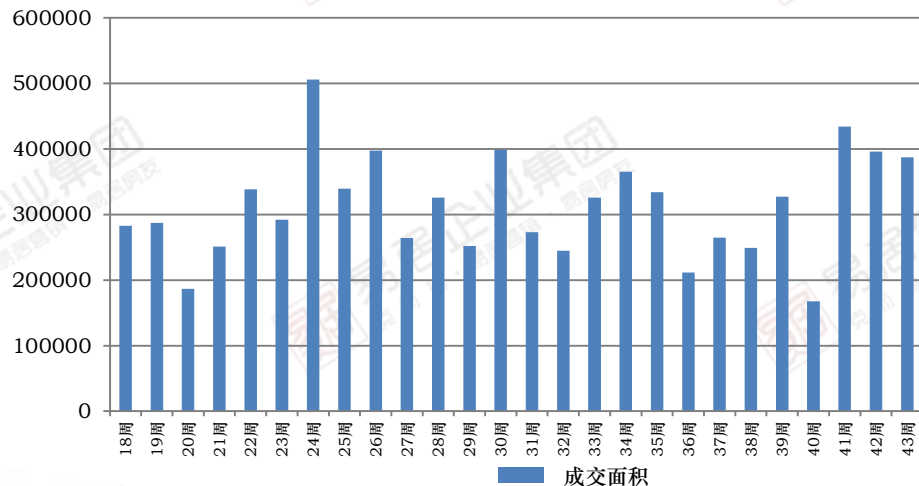
住宅市场 | 供求价

本周全市共12个项目拿证，供应量环比上涨2%；
全市住宅网签38.7万 m^2 ，成交环比下降2%

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43周，全市合计新增住宅供应1870套共19.5万 m^2 ，环比上涨2%；全市住宅签约4566套，合计面积为38.7万 m^2 ，环比下降2%。

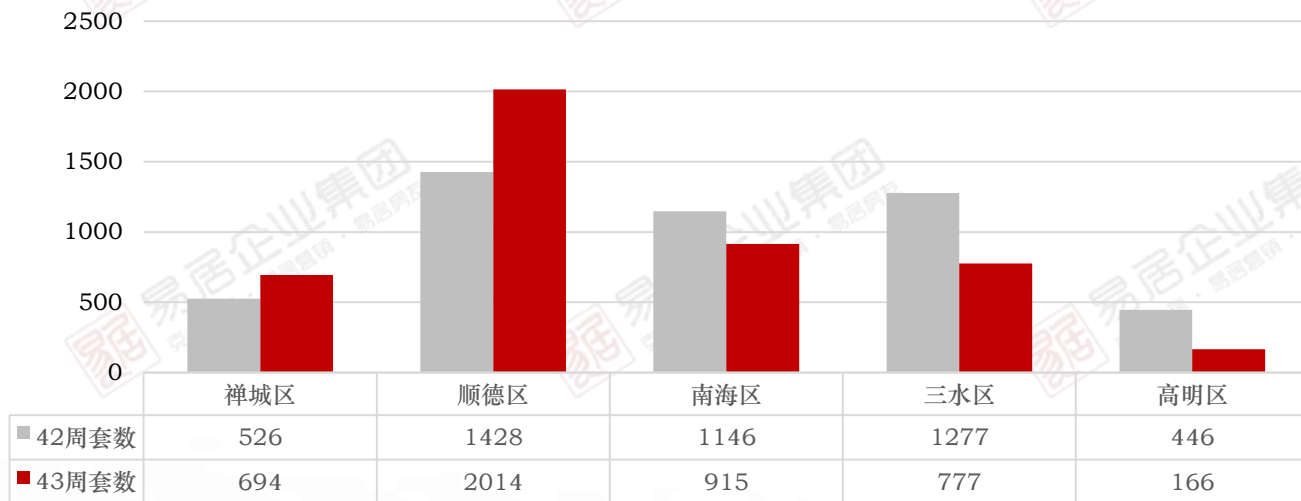
备注：

- 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4566套，环比下降**12%**；顺德网签约2014套居五区第一，占全区网签**44%**，主因保利碧桂园悦公馆大量网签

近两周（2018.10.15-2018.10.28）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2018年第43周，佛山全市住宅签约4566套，环比下降12%。其中除禅城顺德两区上涨外，其余三区成交环比均下降，其中南海再次下降20%；三水下降39%，高明成交套数大幅降低63%。
- **各区成交面积：**禅城6.8万㎡；顺德15.5万㎡；南海8万㎡；三水7万㎡；高明1.5万㎡。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测4个重点项目开盘

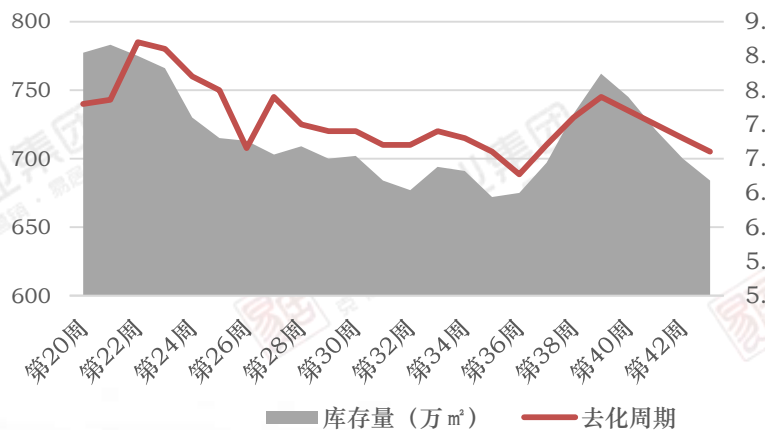
- 本周佛山五区有4个重点楼盘开盘；
- 顺德佛山新城两盘开售，价格均为一口价20000元/㎡，受限价原因价格均有下滑，去化均不过5成。

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
顺德佛山新城	保利海德公园	10月26日	8座	111	143-167	20000元/㎡	48%	以乐从以及禅城客户为主，一口价20000元/㎡当天去化53套
顺德佛山新城	泰禾佛山院子	10月27日	A区A2座	135	92-126	20000元/㎡	44%	成交60套，一口价20000元/㎡，装修5000
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	10月28日	晴澜苑28座	120	94-118	13500元/㎡	33%	去化40套，广州2城，容桂6城其它2城，到访200个
三水北江新区	博雅滨江	10月27日	25座	117	143	9200元/㎡（毛坯）	32%	去化38套，二手联动2.7万

住宅市场 | 五区库存

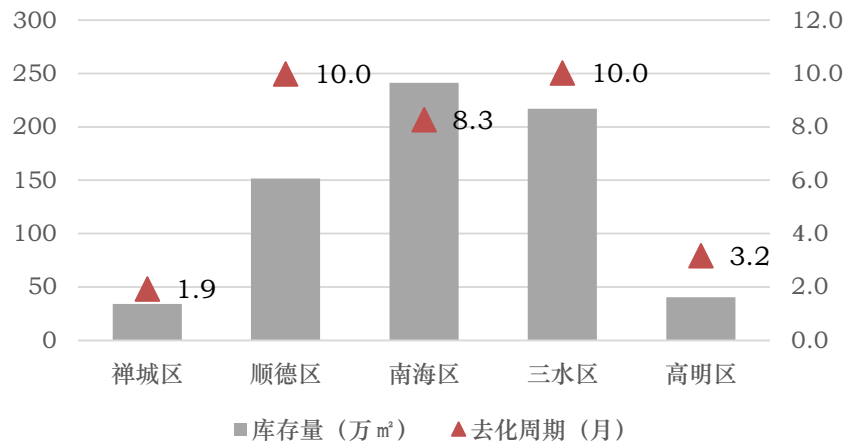
全市库存约684万 m^2 ，比上周减少16万 m^2 ，静态去化周期7.1个月

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684万 m^2 ，比上周减少16万 m^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三水区略微上涨外，其它四区均下降；南海区库存约241万 m^2 ，减少了5万 m^2 ；禅城区库存约34万 m^2 ，减少5万 m^2 ；顺德区库存约151万 m^2 ，减少8万 m^2 ；由于本周三水区御江南大量补货，三水区库存约217万 m^2 ，增加2万 m^2 ；高明区库存约40万 m^2 ，与上周持平。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：绿岛湖壹号网签91套居禅城区销冠

第43周禅城区网签集中石湾板块，其中绿岛湖板块的绿岛湖壹号网签91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	绿岛湖	绿岛湖壹号	91	12670	18000 (带装/洋房) 15500 (带装/公寓)	在售95-160 m ² 洋房 和层高4.5米复式公寓，建面涵盖50-85 m ²
2	石湾	招商臻园	68	13508	19000 (带装修)	在售113-175 m ² 洋房，3梯3户及3梯4户
3	石湾	合景新鸿基珑景	36	12948	18500 (带装修)	在售五期15座82-110 m ² 园景三房，2梯5户
4	城北	敏捷金谷国际	36	13027	14500 (住宅) 11500 (公寓)	在售84-106 m ² 二至三房，2梯4户或6户设计； 在售45 m ² 平层、56 m ² 复式公寓
5	石湾	保利碧桂园天汇	20	12692	18500 (带装修)	在售天盈1/2座，户型涵盖119-170 m ² 三四房
6	绿岛湖	保利翡翠公馆	12	10957	16000 (带装修)	将推洋房新品
7	张槎	保利i立方	11	12485	13000 (毛坯/洋房首开)	户型涵盖建面积为40-116 m ²
8	张槎	中海凤凰熙岸	9	11951	——	已售罄，后续不再加推
9	张槎	佛山雄盛王府广场	9	13305	17500 (带装修)	在售98-154 m ² 三至四房
10	石湾	绿地璀璨天城	7	13869	待定	将推30-43 m ² 公寓

住宅市场 | 南海区

南海区标杆项目：时代水岸网签109套获南海区销冠

第43周南海区网签主要分布在狮山，其中大沥的时代水岸网签109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	时代水岸	109	19036	24000 (带装修)	在售95-144 m ² 洋房
2	桂城	保利诺丁山	55	16586	25000 (带装修)	在售82-135 m ² 三四房，楼高40层，2梯4户
3	千灯湖	当代万国府MOMA	43	19546	待定	将推建面为134-164 m ² 叠墅
4	狮山	广佛新世界	27	11141	18000 (带装修)	目前在售约38-150 m ² 山湖园叠景低密度洋房、90 m ² 经典三房和约150 m ² 经典四房
5	大沥	融创御府	25	15080	19500 (带装修)	在售10栋90-120 m ² 洋房，3+1户型
6	狮山	新城璟城	23	14672	16000 (带装修)	在售107 m ² 复式四房及95-149 m ² 平层三四房
7	狮山	禾粤尚德居	19	4093	5400 (带装修)	74-89 m ² 二三房，楼高15-21层，2梯6户设计
8	西樵	恒大御湖湾	12	9975	12500 (带装修)	主推建面129 m ² 园景华宅，楼高10层，1梯2户
9	桂城	宏宇景裕豪园	12	17120	21500 (带装修)	在售88-129 m ² 三四房，楼高39层，2梯4户
10	狮山	海逸桃花源记	11	11142	13000 (带装修)	在售92-1121 m ² 三至四房

住宅市场 | 顺德区

顺德区标杆项目：保利碧桂园悦公馆集中网签184套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于大良、乐从板块，其中大良的保利碧桂园悦公馆签约184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	大良	保利碧桂园·悦公馆	184	15607	17000 (带装修)	面积涵盖97-168 m ² ，楼高32层，2梯3户设计
2	容桂	碧桂园凤凰湾	178	12280	13000 (带装修)	【晴澜府】涵盖建面积为94-118 m ² 三四房； 【翰华苑】涵盖92-128 m ² 三四房
3	乐从	保利海德公园	89	4897	19500 (带装修)	在售98-143 m ² 三至五房
4	北滘	美的绿城凤起兰庭	64	-	待定	主力户型为109-142 m ² 三至四房
5	大良	招商公园1872	27	16213	17000 (毛坯)	清售140-210 m ² 四到五房，2梯2户及3户设计
6	大良	顺德华侨城·天鹅湖	27	16220	2100 (带装修)	在售118-243 m ² 洋房
7	乐从	保利公园里	27	15256	15000 (毛坯)	清少量69-127 m ² 二三房及171 m ² 四房单位
8	大良	康格斯花园	25	14626	14800 (毛坯)	在售88-150 m ² 三至四房
9	乐从	泰禾佛山院子	23	16882	21000 (带装修)	将推92-126 m ² 小户型，2梯5户
10	乐从	华润置地·悦里	23	17509	19000 (带装修)	清售88-123 m ² 三至四房

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：雍翠新城集中网签89套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中乐平的雍翠新城签约89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	雍翠新城	89	7541	10500（带装修）	在售洋房17/18/19座，面积涵盖130 m ² 四房
2	白坭	益飞金科华府	80	7492	——	——
3	大塘	月亮湖颐景园	77	6822	8600（带装修）	在售98-138 m ² 三至四房
4	云东海	中南远洋漫悦湾	65	9760	13000（带装修）	首推89 m ² 三房，1梯2户设计，17层高
5	西南	御江南	30	9275	10000（带装修）	主推建筑面积为93-123 m ² ，三至四房设计
6	西南	博雅滨江	25	8658	9200（毛坯）	在售104-114 m ² ，2梯4户
7	西南	雅居乐融创三江府	21	8564	12500（带装修）	在售109-129 m ² 洋房，2梯4户
8	西南	汇信华府	19	8360	11000（毛坯）	在售87 m ² -127 m ² 二至四房
9	西南	时代南湾	19	9315	12500（带装修）	在售95-139 m ² 三至四房

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：欧浦花城二期集中网签22套夺高明区销冠

全区成交主要集中于杨和、荷城板块，其中杨和的欧浦花城二期网签22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	杨和	欧浦花城二期	22	5995	6100 (毛坯)	在售87-112 m ² 三房
2	杨和	云山诗意花园	14	5533	—	—
3	荷城	美的明湖花园	12	8835	12000 (带装修)	在售105-132 m ² 三至四房
4	杨和	花好月园	11	6100	7800 (带装修)	推出55-98 m ² 两至三房智装美宅
5	荷城	国邦·御林湖花园	10	9083	11000 (带装修)	在售100-129 m ² 三房，3梯4户
6	杨和	佛山美的城	9	6183	8500 (带装修)	在售10、11座，138-140 m ² 四房
7	杨和	美的鹭湖	8	5757	8500 (带装修)	在售77-115平米两至三房
8	荷城	东湖洲花园	6	9217	—	—
9	荷城	富星半岛	5	5799	8800 (带装修)	目前在售12座，面积涵盖103、130 m ² 洋房单位，楼高20层，2梯4户设计
10	明城	恒大山湖郡	4	5936	7800 (带装修)	90-143 m ² 的三四房，2梯4户设计

备注*：备注横杠为二手楼盘

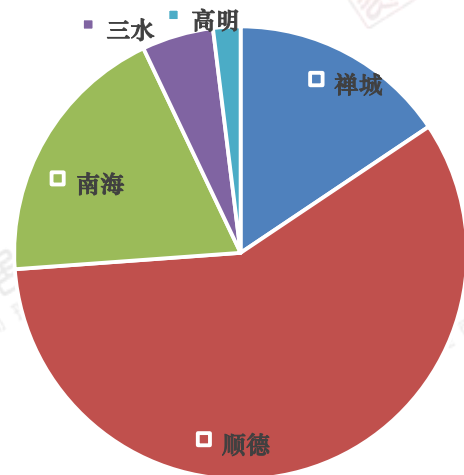
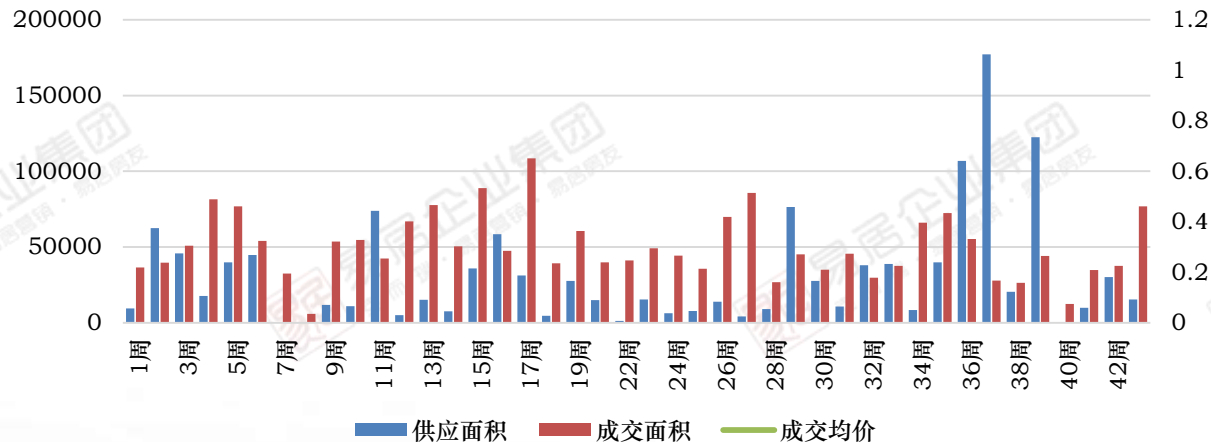
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售约1.5万 m^2 ，环比下降50%；
成交面积约7.7万 m^2 ，成交环比上涨108%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第43周，商业供应约1.5万 m^2 ，环比下降50%，其中三水碧桂园奥斯汀公寓补货0.97万 m^2
- **本周成交：**第43周佛山商业全市成交643套，合计面积为7.7万 m^2 ，环比上涨108%。其中顺德网签约4.5万 m^2 稳居五区第一，占比全市58%；禅城占比16%；南海占比19%。

商业市场 | 商业项目

□ 禅城祖庙的敏捷金谷集中网签32套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅城祖庙；其中，禅城祖庙的敏捷金谷集中网签32套夺得公寓销冠

□ 城智大厦网签8套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海桂城，其中南海桂城的城智大厦网签8套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第43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	禅城祖庙	32	1633	12270
2	绿地未来城	禅城张槎	19	1167	9847
3	旭辉公元	禅城祖庙	16	807	15373
4	岭南隽庭	禅城祖庙	9	492	15328
5	怡龙湾公寓	顺德乐从	5	254	19677
6	兆阳O立方	禅城祖庙	5	254	18781
7	中国德国港	顺德乐从	3	270	14578
8	童梦天下	禅城张槎	3	128	17610
9	海伦堡爱Park	南海桂城	3	176	21646
10	圣德嘉园	禅城南庄	3	319	11841

佛山第43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	城智大厦	南海桂城	8	1069
2	富力国际金融中心	南海桂城	8	1176
3	招商置地中心	南海桂城	3	232
4	嘉邦国金中心	南海桂城	3	352
5	天安南海数码新城	南海桂城	2	1426
6	国际创智园	南海桂城	1	106
7	创越时代文化创意园	南海桂城	1	72
8	信保广场	顺德乐从	1	149

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：8个项目进行营销推广活动

据不完全统计，本周共有8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，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	禅城石湾	合景新鸿基泮景	10月27日	开放38 m ² 公寓样板房
	南海平洲	碧桂园广佛上城	10月27日	开放外展厅
	顺德佛山新城	万科京都荟	10月27日	开放38 m ² 样板房
	三水云东海	金融街·金悦府	10月27日	开放外展厅
	三水云东海	中南远洋·漫悦湾	10月27日	开放138 m ² 样板房
营销类	顺德乐从	中交雅居乐剑桥郡	10月27日	开放营销中心
	高明荷城	恒晖星河雅居	10月27日	开放营销中心
	高明杨和	高明·中梁首府	10月27日	开放营销中心

备注：红色为全新盘

谢谢观看

GOOD DAY!