

佛山市市场分析报告

第34周 (2018.08.20-2018.08.26)

本周导读：

- 【看宏观】 港澳台居民居住证申领办法出炉，9月1日起港澳台居民在内地居住半年即可申领并购房；顺德创智城最新控规出台，建设为创智科技生态小镇
- 【看土地】 本周佛山共5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11个项目取得预售，其中商品住宅共3034套，合计约33.3万 m^2 ；佛山五区除禅城、高明外，其余三区均有住宅新货入市，顺德新增供应1517套居五区之首
- 【看网签】 本周全市一手住宅共网签3742套，共计36.6万 m^2 ，环比上涨12%，其中顺德网签约1852套居五区第一

住宅套数环比

3%

本周套数

3742套

上周套数

3644套

本周面积

36.6万 m²

上周面积

32.6万 m²

12%

住宅面积环比

商办套数环比

94%

本周套数

1136套

上周套数

587套

本周面积

6.6万 m²

上周面积

3.7万 m²

78%

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

港澳台居民居住证申领办法出炉，9月1日起港澳台居民在内地居住半年即可申领并购房

《港澳台居民居住证申领发放办法》将于9月1日正式实施。办理居住证后在陆台胞可享受3项权利、6项基本公共服务和9项便利。

居住证新政是落实港澳台同胞同等待遇的重要一步，也包括居住问题，新政策为港澳台通报居民参加社保、公基金等方面打开通道。

现阶段佛山实行局部限购政策，因此港澳台居民获取居住证后，通过缴纳一定期限的社保从而将拥有在限购区域的购房政策。但非佛山户籍居民家庭依然限制购房套数。

在粤港澳大湾区的大背景下，港澳台居民可以更加方便的在大陆工作、购房等，而珠三角九市将对港澳台居民带来极大的吸引力。

国务院办公厅关于印发《港澳台居民居住证申领发放办法》的通知 国办发〔2018〕81号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

《港澳台居民居住证申领发放办法》已经党中央、国务院同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

国务院办公厅

2018年8月6日

港澳台居民居住证申领发放办法

第一条

为便利港澳台居民在内地（大陆）工作、学习、生活，保障港澳台居民合法权益，根据《居住证暂行条例》的有关规定，制定本办法。

第二条

港澳台居民前往内地（大陆）居住半年以上，符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的，根据本人意愿，可以依本办法的规定申领领取居住证。

未满十六周岁的港澳台居民，可以由监护人代为申领领取居住证。

第三条

简评

相较之前政策，新政只需港澳台居民居住半年即可获得居住证，具备在当地购房的资格，同时购房限制减少，购房门槛降低，对港澳台周边楼市带来一定刺激作用

佛山市场 | 城建规划

顺德创智城最新控规出台，建设为创智科技生态小镇

8月22日，从顺德发展规划和统计局获悉，顺德新城创智城片区（南方智谷B区）控制性详细规划（修编）》正进行批前公示。文件显示，片区将新增3宅地、11商服地，新挖一个大型中心湖，还有佛山地铁3号线、地铁13号线、广珠城际铁路、中运量路线（BRT）等轨道交通配套。

从公示文件可知，规划形成“一环两轴五区”的功能结构，打造成湾西智造创新小镇，花园式开放园区；发展目标为创客汇聚的科技创新产业硅谷，建设为创智科技生态小镇，规划人口2.35万人。目前已有部分产业园及市政配套投入使用，并产生效益。

片区的产业和交通配套规划不断完善，而在该片区将有三大纯新盘入市，分别为中洲府、电建泛悦公馆、金科博翠天下。

关于《顺德新城创智城片区（南方智谷B区）控制性详细规划（修编）》批前公示

一、规划范围

顺德区新城创智城片区，东至南江新城规划道路（即南江新城），西至南江新城，北至北江新城，南至南江新城，规划用地面积约1.4平方公里。



二、规划编制主要依据

1. 国家及地方相关法律法规
2. 广东省城乡规划条例
3. 佛山市城乡规划条例
4. 佛山市城市总体规划
5. 顺德区城市总体规划
6. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
7. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
8. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
9. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
10. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
11. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
12. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
13. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
14. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
15. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
16. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
17. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
18. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
19. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）
20. 顺德区新城创智城片区控制性详细规划（修编）

三、规划主要内容简介

1. 规划用地性质
2. 规划用地性质
3. 规划用地性质
4. 规划用地性质
5. 规划用地性质
6. 规划用地性质
7. 规划用地性质
8. 规划用地性质
9. 规划用地性质
10. 规划用地性质
11. 规划用地性质
12. 规划用地性质
13. 规划用地性质
14. 规划用地性质
15. 规划用地性质
16. 规划用地性质
17. 规划用地性质
18. 规划用地性质
19. 规划用地性质
20. 规划用地性质

简评

片区产业和交通配套规划的日渐完善及就业岗位的创新增加，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5宗地挂牌

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
8-21	三水	TD2018(SS)WG0022	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区2号	9094.90	>1, ≤3	商服用地	2160	792	9-20
8-21	三水	TD2018(SS)WG0023	佛山市三水区西南街道锦江路耶苏岗地块一	7518.28	≤0.8	商服用地	4000	6650	9-20
8-21	三水	TD2018(SS)WG0024	佛山市三水区中心城区铁路以南、广海路以北、铁帽顶至信孚石油公司之间、自信孚石油公司以东地块三之一	5971.34	≤0.8	商服用地	3150	6594	9-20
8-23	顺德	TD2018(SD)WG0015	佛山市顺德区北滘镇新城05-C-08地块	32966.21	>1, ≤4	商服用地	21287	1614.3	9-25
8-21	禅城	TD2018(CC)XG0008	佛山市禅城区季华路北侧、紫洞路东侧	172908.86	规划总计容建筑面积 ≤603612.38 m ²	商住用地	209220	3466	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33.3万 m²，其中顺德16.9万 m²待入市，供应居五区之首

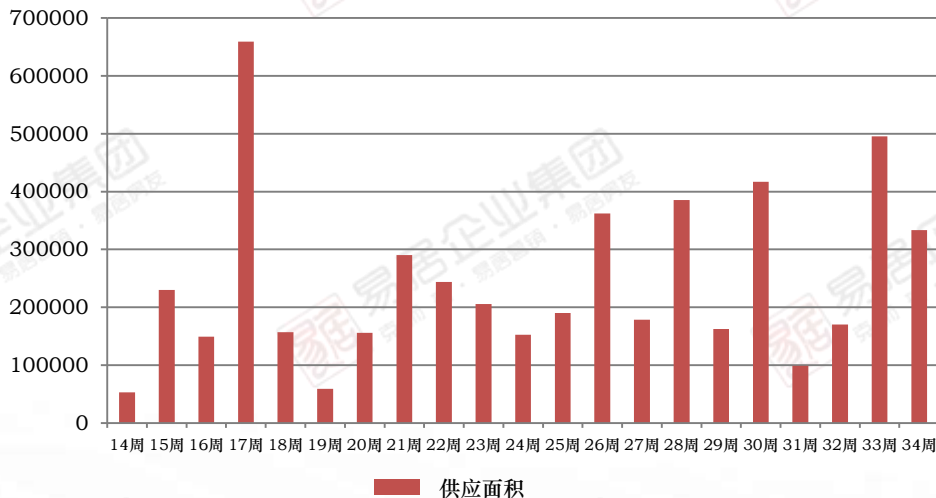
2018年第34周，佛山全市新增住宅供应3034套，合计33.3万 m²。本周佛山除禅城、高明外，其余三区均有住宅新货入市；顺德新货量居首位，供应16.9万 m²，占全市总供应51%，其中14.2万 m²为北滘新盘美的绿城·凤起兰庭供应；三水次之，供应12.9万 m²，占39%；南海供应3.5万 m²，占11%。

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
顺德	2018/8/21	北滘	美的绿城·凤起兰庭	凤起兰庭13座1/2单元,14, 17, 18座	1242			2	142289.23			2046.21
	2018/8/23	容桂	碧桂园·凤凰湾	左邻苑商铺A座				16				1483.43
	2018/8/23	龙江	美的·西江府	16/17座	275				26635.3			
南海	2018/8/20	狮山	广佛新世界上城	广佛新世界庄园上城40、41、42、43栋	144				11681.73			
	2018/8/22	狮山	鸿业畔湖居	鸿业畔湖居6座	72				9034.52			
	2018/8/22	丹灶	美的翰湖苑	美的翰湖苑13座	127				14642.03			
三水	2018/8/21	云东海	恒福新里程	恒福新里程花园二区29座	93			16	11807.9			1475.04
	2018/8/22	西南街道	时代城	-	314			40	29588.38			2483.89
	2018/8/23	西南街道	北大资源博雅滨江	-	263				31819.5			
	2018/8/23	云东海	碧桂园·翡翠山	绿湖爱伦堡花园五区21座101, 五区21座102, 五区25座101, 五区25座102, 五区26座101, 五区26座102, 绿五区22座101, 五区22座102	12				2742.02			
	2018/8/24	云东海	旭辉城	-	368			13	39804.12			671.05
2018/8/27	乐平	广乐颐景园	广乐颐景园6栋		124			5	13098.43			160.47
合计					3034			92	333143.16			8320.09

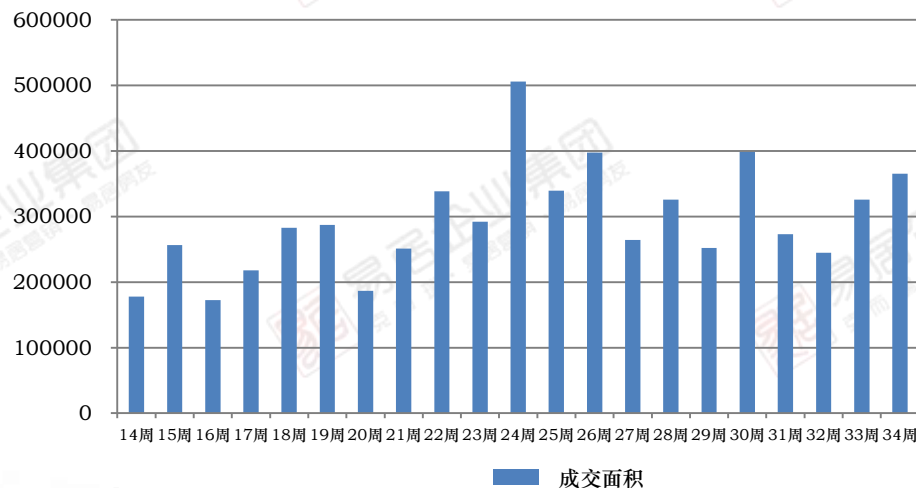
住宅市场 | 供求价

本周全市共11个项目拿证，供应量环比下降33%；
全市住宅网签36.6万 m²，成交环比上涨12%

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34周，全市合计新增住宅供应3034套共33.3万 m²，环比下降33%。全市住宅签约3742套，合计面积为36.6万 m²，环比上涨12%。

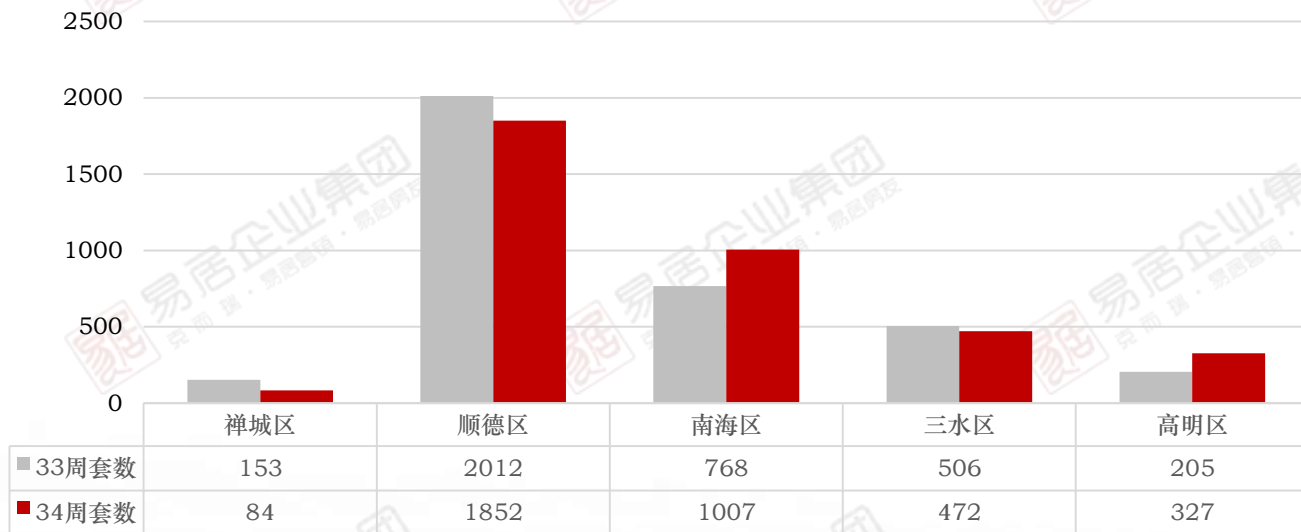
备注：

- 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3742套，环比上涨**3%**；顺德网签约1852套再次居五区第一，占全区网签**32%**，主因碧桂园凤凰湾持续热销网签

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34周，佛山全市住宅签约3742套，合计面积为36.6万m²，环比上涨12%。除南海、高明两区上涨外，其余三区均下降，高明上涨60%；南海上涨31%；禅城下降45%；顺德下降8%；三水下降7%。
- **各区成交面积：**禅城0.8万m²；顺德11.6万m²；南海9.5万m²；三水11.2万m²；高明3.5万m²。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测4个重点项目开盘

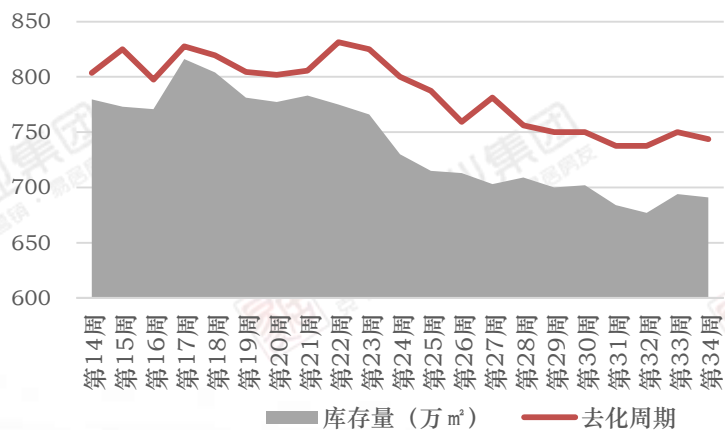
- 本周佛山**五区**有**4个**重点楼盘开盘；其中，南海、禅城、顺德、高明各一个，整体去化良好；
- 高明杨和的全新盘阳光城·丽景公馆带装均价约8400元/㎡，开盘去化64套，去化达84%，高明客户仅占比30%，项目启动了多家一二手联动，拉动大量广佛客户。

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
南海丹灶	美的翰湖苑	8月25日	1座	124套	95-143㎡	12500元/㎡ (装修款3000元/㎡)	28%	自然开售，其中95㎡62套，127㎡与143㎡各31套，一共售出35套；丹灶本地客户约4成，狮山约3成，禅桂约2成，其它1成
高明杨和	阳光城·丽景公馆	8月25日	5栋	76套	92-106㎡	8400元/㎡ (装修款2300元/㎡)	84%	自然开售，启动一二手联动：优居、拓华、中原等；开盘去化64套，高明客户30%、南海25%、顺德20%、禅城5%、广州20%
禅城张槎	绿地未来城	8月25日	1/4座	350套	41㎡	8500-10000 (带装)	100%	开盘成交350套
顺德容桂	碧桂园·凤凰湾	8月25日	12/13栋	360套	92-118㎡	12000元/㎡ (带装)	64%	开盘去化230套，以顺德本地客户跟广州客户为主

住宅市场 | 五区库存

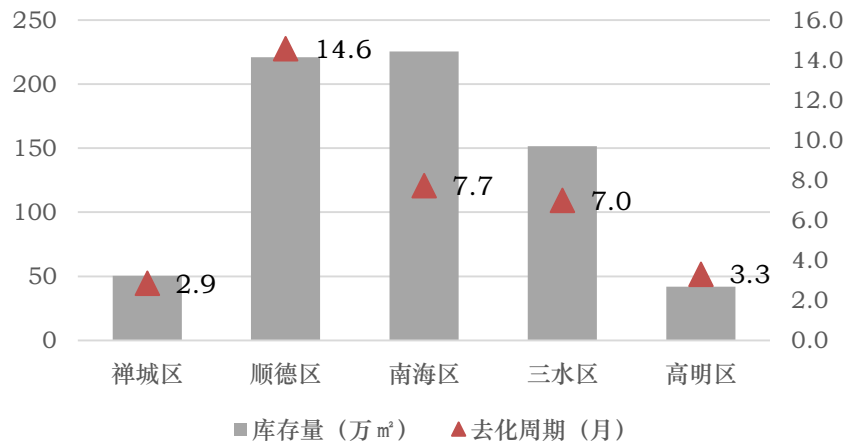
全市库存约691万 m^2 ，比上周减少3万 m^2 ，静态去化周期7.3个月

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691万 m^2 ，比上周减少3万 m^2 ，静态去化周期约7.3个月；
- **各区库存：**本周佛山五区库存除顺德、三水外，其它三区均下降。其中顺德区库存约221万 m^2 ，增加5.3万 m^2 ；三水区库存约152万 m^2 ，增加1.7万 m^2 ；禅城区库存约50万 m^2 ，下降0.8万 m^2 ；南海区库存约226万 m^2 ，下降6万 m^2 ；高明区库存约42万 m^2 ，下降3.5万 m^2 ；库存整体呈下降趋势。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：合景新鸿基泷景网签11套居禅城区销冠

第34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11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	11	13235	18500 (带装修)	在售82-110 m ² 三房, 2梯5户
2	南庄	保利翡翠公馆	7	13013	16000 (带装修)	在售188 m ² 三至四房
3	南庄	绿岛湖壹号	6	12452	16000 (带装修,公寓)	在售50-85 m ² 公寓, 层高4.5米; 95-130 m ² 三至四房待加推
4	祖庙	旭辉公元	6	13336	16500 (带装修)	在售89-117 m ² 三四房
5	祖庙	碧桂园岭南盛世	3	14004	待定	待加推224-303 m ² 叠墅产品
6	南庄	金茂绿岛湖	2	12878	18000 (带装修)	在售252 m ² 大平层
7	石湾	利豪花园	2	7775	——	——
8	石湾	时代香海彼岸	2	14074	待定	待加推
9	石湾	中海凤凰熙岸	2	15198	——	——
10	南庄	涟岸花园	1	13081	——	——

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：保利茉莉公馆网签248套获南海区销冠

第34周南海区网签主要分布在狮山板块，其中狮山的保利茉莉公馆网签248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	狮山	保利茉莉公馆	248	11474	15000 (带装修)	将推95m ² 三房，以及建面115/125/140m ² 四房
2	丹灶	龙光玖龙湖	95	10994	12500 (带装修)	在售97-117m ² 三四房
3	狮山	新城璟城	40	14470	16500 (带装修)	在售95-150m ² 平层洋房；101-107m ² 复式洋房产品
4	黄岐	时代水岸	30	19120	待定	将推82-140m ² 三至四房
5	大沥	恒大悦府	28	14942	待定	将推111-133m ² 洋房
6	狮山	广佛新世界	25	12662	16000 (带装修)	在售75-161m ² 二至四房
7	西樵	东建锦绣龙湾	19	8358	13000 (带装修)	在售106-168m ² 三四房
8	狮山	时代领峰	19	14850	18000 (带装修)	待加推83m ² 三房
9	里水	宏宇天御江畔	18	14954	22000 (带装修)	在售90-123m ² 三房，143-174m ² 四房
10	丹灶	美的翰湖苑	17	9325	12500 (带装修)	在售95-143m ² 湖景洋房

住宅市场 | 顺德区

□顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾集中网签208套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于北滘板块，其中容桂的碧桂园凤凰湾签约208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	208	11062	12000 (带装修)	【晴澜府】涵盖建面为94-118 m ² 三四房； 【翰华苑】涵盖92-108 m ² 三四房
2	伦教	保利海德公园	76	18887	19500 (带装修)	在售123-159 m ² 四房单位楼高18层，2梯2户设计
3	北滘	美的领贤公馆	41	9800	22000 (带装修)	在售二期81/89/105 m ² 洋房产品，三至四房设计
4	北滘	雅居乐英伦首府	37	21138	——	——
5	北滘	金辉优步大道	36	7120	23000 (带装修)	在售95-121三至四房
6	容桂	佳兆业·金城天下	31	14999	13500 (毛坯)	在售103-129 m ² 三至四房
7	乐从	佛奥湾	21	15480	17000 (毛坯)	在售123-163 m ² 三到五房
8	龙江	恒大龙江翡翠	11	12943	——	待加推
9	伦教	伦教碧桂园	11	15805	17000 (带装修)	在售123-159 m ² 四房
10	大良	海骏达康格斯	10	13820	14000 (毛坯)	在售88-113平三四房

住宅市场 | 三水区

□三水区标杆项目：保利中央公园集中网签65套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中云东海的保利中央公园签约65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	云东海	保利中央公园	65	9314	13000 (带装修)	在售82-130 m ² 三至四房
2	西南	时代南湾	52	9145	待定	在售95-117 m ² 三四房
3	西南	三水冠军城	24	8260	14000 (带装修)	在售90-139 m ² 三至四房
4	芦苞	恒福水岸南苑	20	7377	9200 (带装修)	在售93-110 m ² 洋房
5	西南	汇信华府	17	8799	11500 (带装修)	清售114-142 m ² 三至四房
6	西南	御江南	17	9151	9800 (毛坯)	在售96-101 m ² 三房
7	云东海	三水万达广场	15	8707	12000 (带装修)	在售86-134 m ² 三至四房
8	乐平	龙光玖誉府	14	8178	10000 (带装修)	在售96-113 m ² 三四房
9	乐平	龙光碧桂园·悦府	12	8500	10500 (带装修)	在售89-113 m ² 三至四房
10	白坭	恒大山水龙盘	10	7379	待定	将加推新品洋房，预计为三至四房户型产品

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：美的明湖集中网签117套夺高明区销冠

全区成交主要集中于杨和板块，其中荷城的美的明湖网签117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	美的明湖	117	7997	11800 (带装修)	清售136-142 m ² 少量洋房
2	荷城	佛山勤天汇	20	9047	——	在售36-69 m ² 产权公寓
3	杨和	佛山美的城	19	6303	7900 (带装修)	在售99-134 m ² 三至四房
4	杨和	欧浦花城二期	14	6115	6600 (毛坯)	在售86-129 m ² 三至四房
5	杨和	云山诗意	14	5521	——	——
6	杨和	雅居蓝湾花园	13	5711	8100 (带装修)	在售9座洋房新品，户型涵盖82-96 m ²
7	杨和	花好月园	12	6100	7500 (带装修)	在售55-98 m ² 洋房
8	杨和	美的鹭湖	11	6038	——	——
9	明城	恒大山湖郡	4	5547	7800 (带装修)	在售90-143 m ² 三四房，其中主推1栋108-132 m ² 三至四房，17栋90-126 m ² 三房
10	荷城	江滨香格里拉	4	6346	——	——

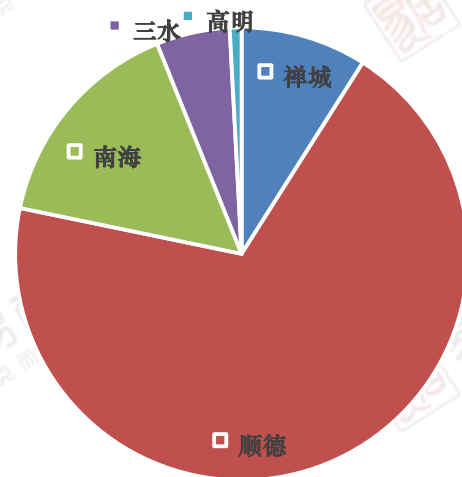
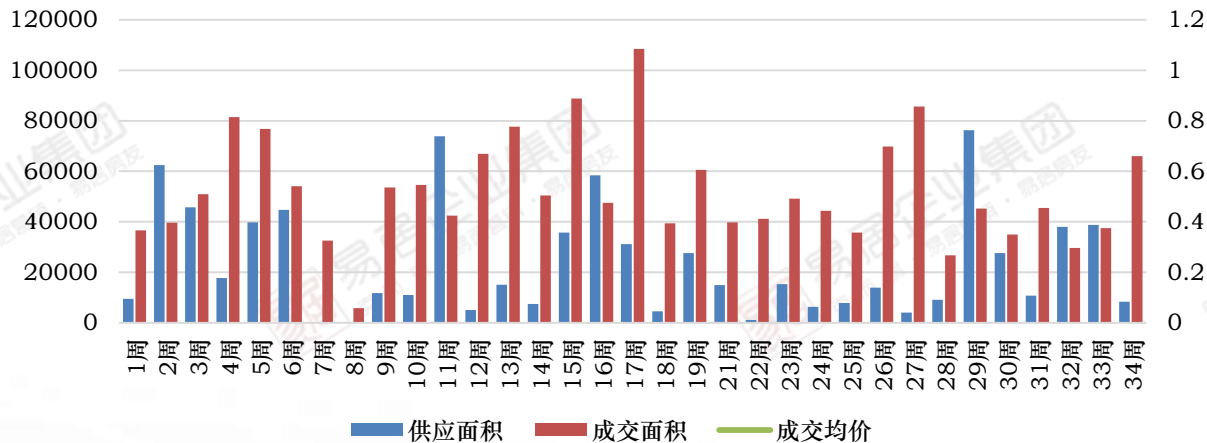
Chapter 4

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34周，全市新增商业供应0.8万 m²，环比下降79%，其中禅城、南海、高明三区无新增商业供应。
- **本周成交：**第34周佛山全市成交1136套，合计面积为6.6万 m²，环比上涨78%。顺德网签占比全区69%，南海成交占比16%，禅城占比9%，三水占比5%，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24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3席、桂城占3席，南海桂城海伦堡爱Park集中网签24套夺得公寓销冠。

□城智大厦网签10套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海，其中城智大厦网签10套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第34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	24	1192	19271	带装修
2	朝安碧桂园	禅城祖庙	24	959	17239	带装修
3	怡龙湾公寓	顺德乐从	23	1112	19787	带装修
4	敏捷金谷	禅城祖庙	11	490	12967	带装修
5	旭辉公元	禅城祖庙	9	453	13927	带装修
6	德高信中央大道	南海桂城	8	575	19400	带装修
7	绿地未来城	禅城张槎	7	519	9293	带装修
8	卓远广场	禅城石湾	5	117	13740	带装修
9	第壹时区	南海桂城	5	405	18328	带装修
10	中国德国港	顺德乐从	5	390	15658	带装修

佛山第34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	10	1225
2	嘉邦国金中心	南海桂城	6	716
3	绿地金融中心	禅城祖庙	2	204
4	富力国际金融中心	南海桂城	2	218
5	信保广场	顺德乐从	2	322
6	御堡国际商务中心	南海桂城	2	274
7	方舟建筑产业中心	南海桂城	1	120
8	佛山雄盛王府广场	禅城石湾	1	294
9	广东零壹科技产业园	禅城张槎	1	250

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	顺德区	Poly The Face	8月25日	开放销售中心及样板房
		电建地产·洛悦半岛	8月25日	开放嘉州城、盈信广场展厅
工程类	三水区	中南远洋·漫悦湾	8月25日	开放样板房
		金地艺境天成	8月25日	开放样板房

谢谢观看

GOOD DAY!