

佛山市市场分析报告

第47周 (2018.11.19-2018.11.25)

本周导读：

- 【看宏观】《罗村光明新城重点地区控制性详细规划》出炉：新增宅地2宗+商业用地1宗
- 【看土地】本周佛山2宗土地挂牌；无土地成交；下周1宗土地到期出让
- 【看供应】本周全市共19个项目取得预售证，其中商品住宅共2327套，合计约26.7万 m²；禅城新增供应8.6万 m²居五区之首，主要为城南的新福港鼎峰集中供应
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签5088套，共计44.9万 m²，环比下降7%，其中顺德网签2654套稳居五区第一，占全区网签52%

住宅套数环比

-11%

本周套数

5088套

上周套数

5733套

本周面积

44.9万 m²

上周面积

48.5万 m²

-7%

住宅面积环比

商办套数环比

19%

本周套数

1008套

上周套数

850套

本周面积

5.5万 m²

上周面积

5万 m²

10%

商办面积环比

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 城建规划

《罗村光明新城重点地区控制性详细规划》出炉：新增宅地2宗+商业用地1宗

近日，佛山高新技术产业开发区发布《罗村光明新城重点地区控制性详细规划》出炉。

规划显示：

- 1、在罗村二中以及罗村小学附近，将新增2宗小型住宅用地，1宗小学用地和1宗商业用地；
- 2、佛山地铁8号线将途经罗村光明新城片区，贯穿光明小学、外滩、寨边等片区，但并未显示具体设置的站点；

佛山地铁8号线将起于狮山城际站，止于广州槎头，是串联狮山、大沥、里水和广州的地铁线，也是将是继佛山3号线、4号线之外，第三条途经罗村的地铁线。



简评

罗村光明新城重点地区控规出炉，将新增宅地2宗，小学用地1宗，商业用地1宗，对规划区的房地产市场有一定利好

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山共**2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
11-19	禅城石湾	TD2018(SZ)WG0001	佛山市禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西	31017.29	≤3.0	商住	90000	9672	12-17
11-20	高明西江新城	TD2018(GM)WG0063	佛山市高明区西江新城凤凰路以东、丽江路以北	19277.65	1.0<且≤2.8	商住	22100	4094	12-21

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周五区仅**无**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
—										

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
顺德均安	TD2018(SD) WG0024	佛山市顺德区均安镇东堤路07-1号地块(均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-E-01)	24751.67	>1且≤3.2	商住	29227	3690	11-30

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**26.7万**㎡；其中，禅城区大量补货，约**8.6万**㎡待入市，供应居五区之首

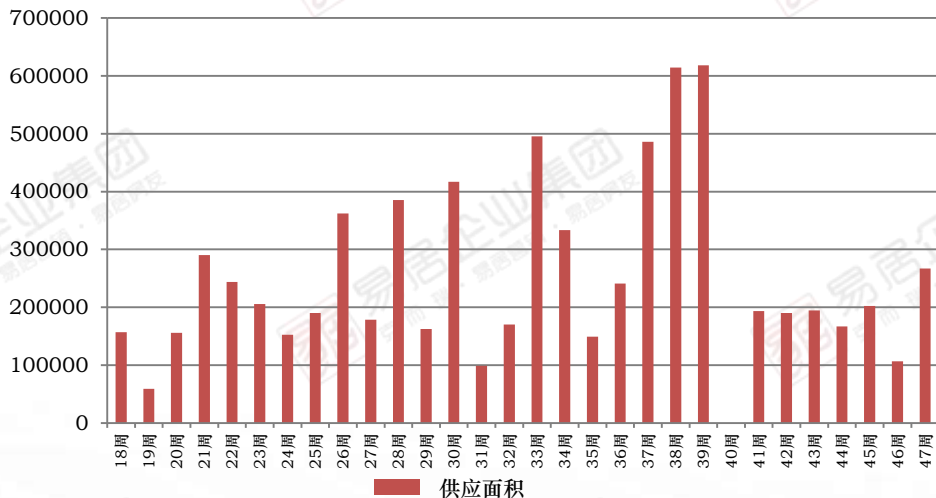
2018年第47周，佛山全市新增住宅供应2327套，合计26.7万㎡。本周佛山禅城、三水两区占全市供应过半，禅城新货供应8.6万㎡居五区首位，占全市总供应32%，主要为城南的新福港鼎峰集中供应；三水次之，供应8.5万㎡，占全市总供应31%，主要为中心城区项目供应。

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	2018/11/21	石湾	绿城桂语兰庭	十六座、十七座、二十座	123			8	16191.44			279.11
	2018/11/21	城北	敏捷金谷国际	5座				209				12439.77
	2018/11/23	石湾	合景新鸿基·泆景	4号1区二座、四座、五座	198			22	24248.25			1241.92
	2018/11/23	城南	新福港鼎峰	39号二座,39号五座	387				44850.3			
顺德	2018/11/19	均安	丽悦轩	5座	96			7	8436.28			532.87
	2018/11/20	大良	车创置业广场	A5栋,A6栋,A8栋,A9栋				12				6556.96
	2018/11/21	伦教	美的·合能桂畔君兰	3座	92				10013.74			
	2018/11/23	容桂	佳兆业金域天下	15座	158				18802.5			
	2018/11/23	陈村	时代星英御岛	3栋	120				14137.5			
	2018/11/23	勒流	顺德玖誉府	10栋	120				11895.13			
南海	2018/11/22	丹灶	美的翰湖苑	11号楼	115				11491.95			
	2018/11/22	九江	嘉裕华府	1座、2座、3座及商业楼	98			5	9940.37			3086.92
三水	2018/11/19	白坭	恒大山水龙盘	60座101-104, 62座101-104, 65座101-104, 66座101-106, 69座101-104	22				6035.54			
	2018/11/19	西南	北大资源博雅滨江	42座	132				16608.24			
	2018/11/19	白坭	富景花园雅景苑	雅景苑1座、2座	60				7051.8			
	2018/11/22	云东海	碧桂园·翡翠山	6、7、8/32/46座	10				2239.35			
	2018/11/22	西南	保利中央公园	23座	128			10	13582.72			509.47
	2018/11/22	西南	碧桂园奥斯汀	2座	174				16768.38			
	2018/11/22	西南	招商樾园	8座	128				14275.63			
高明	2018/11/22	云东海	中南远洋·漫悦湾	6座	64				8462.08			
	2018/11/19	更合	高明合水合众综合住宅楼1座	高明合水合众综合住宅楼1座	102			15	11739.12			3482.81
合计					2327			288	266770.32			28129.83

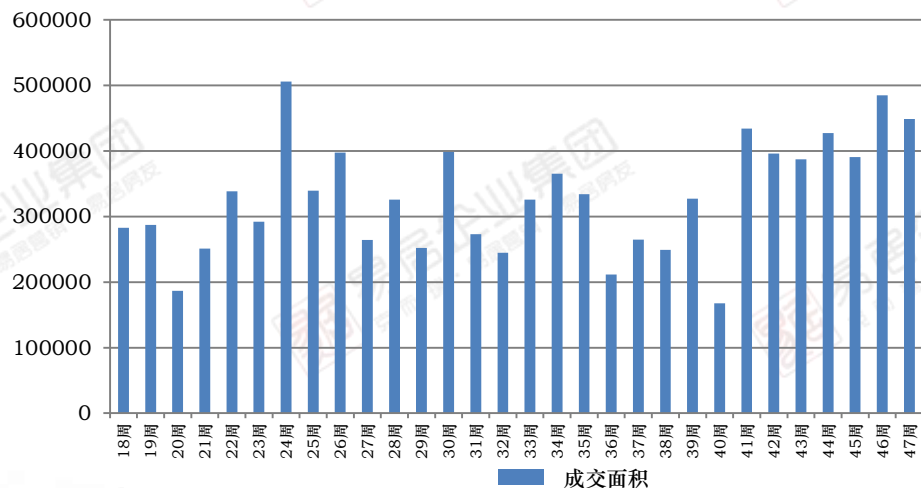
住宅市场 | 供求价

本周全市住宅共19个项目拿证，供应量环比大涨152%；
全市住宅网签44.9万 m²，成交环比下降7%

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47周，全市合计新增住宅供应2327套共26.7万 m²，环比上涨152%；全市住宅签约5088套，合计面积为44.9万 m²，环比下降7%。

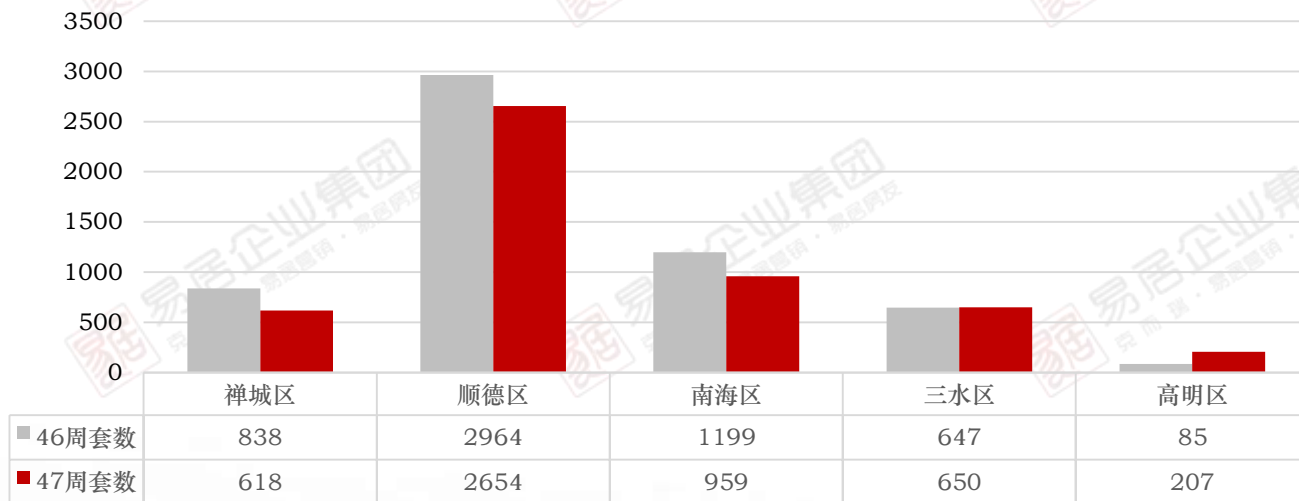
备注：

- 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5088套，环比下降**11%**；顺德网签约2654套居五区第一，占全市网签**52%**，主因泰禾佛山院子集中网签

近两周（2018.11.12-2018.11.25）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- 各区成交套数：**2018年第47周，佛山全市住宅签约5088套，环比下降11%。除高明区上涨、三水区基本与上周持平外，其余三区成交环比均下降，其中禅城成交套数下降26%；顺德下降10%；南海下降20%，高明大涨144%。
- 各区成交面积：**禅城5.5万m²；顺德23万m²；南海8.3万m²；三水5.9万m²；高明2.2万m²。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测3个重点项目开盘

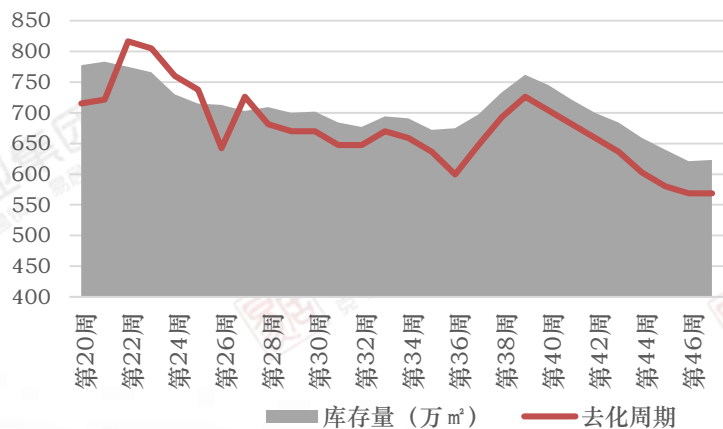
- 本周佛山**五区**有**3个**重点楼盘开盘；
- 南海西樵的碧桂园·翡翠湾五月断货后首次加推，凭借价格优势，去化高达98%。

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
南海西樵	碧桂园·翡翠湾	11月24日	25座	100	101-131 m ²	8900元/ m ²	98%	前期认筹约300台，到场客户约250台，去化98套；开盘97折当天签约98折
三水西南	保利中央公园	11月24日	23座	96	90-128 m ²	11500元/ m ²	34%	来访54，成交33套；准签99折，一次性付款98折，按揭99折
高明杨和	欧浦花城	11月24日	9座	98	87-112 m ²	6100元/ m ² （毛坯）	22%	去化22套，现场成交抽现金

住宅市场 | 五区库存

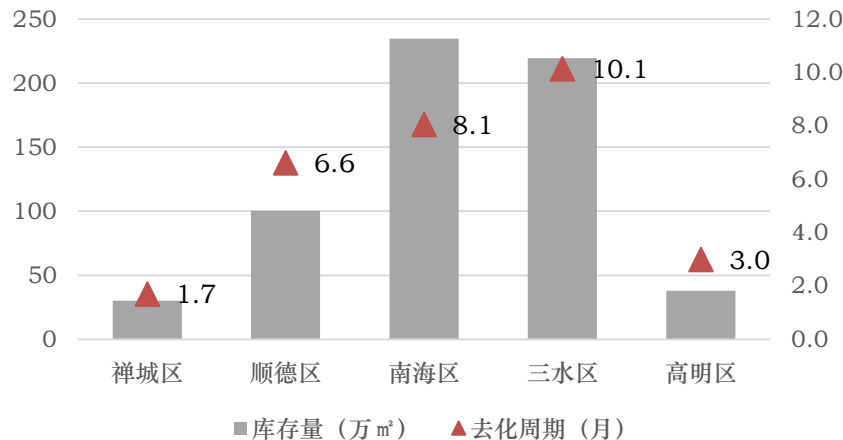
全市库存约623万 m^2 ，比上周增加2万 m^2 ，静态去化周期6.5个月

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623万 m^2 ，比上周增加2万 m^2 ，静态去化周期约6.5个月，基本与上周持平；
- **各区库存：**本周佛山五区库存除禅城、三水区上涨外，其余三区均下降；禅城区库存约30万 m^2 ，增加3.1万 m^2 ；三水区库存约220万 m^2 ，增加2.6万 m^2 ；顺德区库存约100万 m^2 ，减少16.7万 m^2 ；南海区库存约235万 m^2 ，减少6.2万 m^2 ；高明区库存约38万 m^2 ，减少了1万 m^2 。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：绿岛湖壹号网签97套居禅城区销冠

第47周禅城区网签集中绿岛湖板块，其中绿岛湖壹号网签97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	97	15809	15500 (带装/公寓)	在售层高4.5米复式公寓，建面涵盖50-85 m ²
2	石湾	合景新鸿基珑景	50	13124	18000 (带装修)	在售38 m ² 公寓产品，带3.5 m ² 阳台，项目另外在售97-143 m ² 三四房
3	石湾	保利碧桂园天汇	39	12893	18500 (带装修)	在售天盈1/2座，户型涵盖119-170 m ² 三四房
4	南庄	金茂绿岛湖	9	13375	18000 (带装修)	在售建面252 m ² 大平层及20-160 m ² 商铺产品
5	石湾	绿地璀璨天城	7	13757	——	——
6	绿岛湖	世茂望樾	7	13997	17000 (毛坯)	面积涵盖95/110 m ² 以及120 m ² 三四房，楼高32层
7	张槎	花曼丽舍	6	12456	16000 (带装修)	在售8座，户型涵盖81-133 m ² 三四房
8	张槎	中海凤凰熙岸	5	13287	——	——
9	城北	旭辉公元	5	13902	17500 (住宅) 14500 (公寓)	清售88-117 m ² 三四房以及41-62 m ² Loft公寓
10	石湾	时代香海彼岸	5	14994	22000 (带装修)	85-125 m ² 三至四房

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：时代水岸网签67套获南海区销冠

第47周南海区网签主要分布在大沥，其中大沥的时代水岸网签67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	67	18944	24000 (带装修)	在售95-144 m ² 洋房
2	西樵	碧桂园翡翠湾	56	8382	8900 (带装修)	建面约101 m ² -131 m ²
3	里水	合生君景湾	31	15299	21000 (毛坯)	113-174 m ² 三至五房
4	里水	保利紫山	27	15013	20000 (带装修)	主推建面140-190 m ² 洋房产品, 2梯4户设计
5	大沥	融创御府	26	14797	19500 (带装修)	面积主打建面120 m ² 洋房, 楼高48层, 3梯4户设计
6	狮山	新城璟城	24	14690	16500 (带装修)	在售95-149 m ² 平层三四房及107 m ² 复式四房
7	桂城	当代万国府	23	19290	26000 (带装修)	户型涵盖建面积为134-165 m ² 单位
8	桂城	富丰广场	21	17160	22000 (带装修)	22座90-167 m ² 新品, 2梯4户, 楼高32层
9	西樵	樵悦名屋	20	9585	待定	主力户型为88 m ² 3房
10	桂城	景裕豪园	17	17800	22000 (带装修)	主推89 m ² 小三房, 三房二厅二卫设计, 楼高39层, 2梯4户

住宅市场 | 顺德区

□顺德区标杆项目：泰禾佛山院子集中网签170套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于限购区，其中乐从的泰禾佛山院子网签170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	乐从	泰禾佛山院子	170	15887	20000 (带装修)	在售A1栋93-134 m ² 产品
2	容桂	碧桂园凤凰湾	156	9861	13000 (带装修)	目前在售【翰华苑】8座92-128 m ² 3至4房； 【晴澜苑】94-270 m ² 三至五房； 【蔚蓝苑】92-108 m ² 三四房
3	乐从	保利海德公园	143	15630	20000 (带装修)	在售7座、8座洋房产品，楼高40层，2梯4户设计，户型建面为98-167 m ² 三至五房单位
4	北滘	美的领贤公馆	119	9800	待定	待推81/89/105 m ² 三至四房，2梯6户
5	大良	顺德华侨城天鹅湖	106	19331	21000 (带装修)	在售23、24、26座等洋房单位，面积涵盖118-243 m ²
6	北滘	中海新城公馆	71	15780	16500 (带装修)	主推99-130 m ² 单位
7	伦教	中海万锦公馆	70	15044	17500 (带装修)	在售118-132 m ² 三至四房，一梯二户
8	大良	招商公园1872	69	16314	17000 (毛坯)	清140-210 m ² 四至五房，2梯2户及3户设计
9	伦教	保利中央公园	64	15948	15000 (带装修)	在售82-140 m ² 三至四房，31-32层高，2梯5户
10	乐从	华润置地悦里	64	15000	19000 (带装修)	在清88-123 m ² 三四房

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：时代倾城集中网签100套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于大塘和三水中心城区，其中大塘的时代倾城签约100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	100	7101	8000 (带装修)	主推84-123 m ² 三至四房
2	云东海	保利云上	33	21400 (含别墅)	240万/套 (别墅)	在售127-493 m ² 三至五房
3	三水新城	远洋华远天骄	22	9739	11000 (带装修)	在售90-108 m ² 三四房，楼高18层，4梯8户设计
4	北江新区	时代南湾	20	9572	12800 (带装修)	在售二期95-138 m ² 三四房
5	乐平	广乐颐景园	18	7321	8400 (带装修)	在售95-115 m ² 三至四房
6	乐平	雍翠新城	17	7654	10500 (带装修)	主推四房产品，户型为建筑面积130 m ² ，楼高16层，2梯4户设计
7	西南	北大资源博雅滨江	14	8853	9500 (毛坯)	主推104-206 m ² 四房，楼高32层，2梯4户设计
8	大塘	月亮湖颐景园	13	6854	8600 (带装修)	在售98-138 m ² 三至四房
9	三水新城	中南远洋漫悦湾	13	9646	13300 (带装修)	在售89-115 m ² 三至四房，两梯四户或两梯六户
10	云东海	旭辉城	12	8916	12500 (带装修)	在售88-115 m ² 二至三房

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：美的鹭湖集中网签45套夺高明区销冠

全区成交主要集中于杨和、荷城板块，其中杨和的美的鹭湖网签45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	美的鹭湖	45	18089 (包含别墅)	8700 (带装修)	楼高26层，2梯6户设计，户型建面为77-115 m ²
2	荷城	美的明湖	21	8819	12000 (毛坯)	在售主力户型为109-143 m ² 三至四房
3	西江新城	江滨香格里	12	9669	12500 (毛坯)	在售别墅产品，面积涵盖252-560 m ²
4	荷城	东湖洲花园	11	12620	待定	主推96 m ² -116 m ² 三至四房
5	杨和	欧浦花城二期	9	5805	6100 (毛坯)	在售10、11座，楼高24层，面积87-112 m ² 三房
6	荷城	君御海城	8	9110	10000 (毛坯)	在售83-128 m ² 三至四房，楼高31/32层，2梯5户设计
7	西江新城	勤天汇广场	8	9153	12500 (带装修/住宅) 9500 (带装修/公寓)	主推14/15座高层，86-144 m ² 三至四房，公寓产品，户型建筑面积为42-63 m ²
8	西江新城	国邦·御林湖	4	8981	12000 (带装修)	涵盖建面约100-129 m ² 三至四房，三梯四户设计
9	杨和	金鹭湾广场	4	6035	7200 (带装修)	在售64-69 m ² 复式
10	明城	恒大山湖郡	2	5800	7800 (带装修)	在售洋房，户型建面为89-143 m ² 三至四房，别墅户型建筑面积为133-322 m ²

备注*：备注横杠为二手楼盘

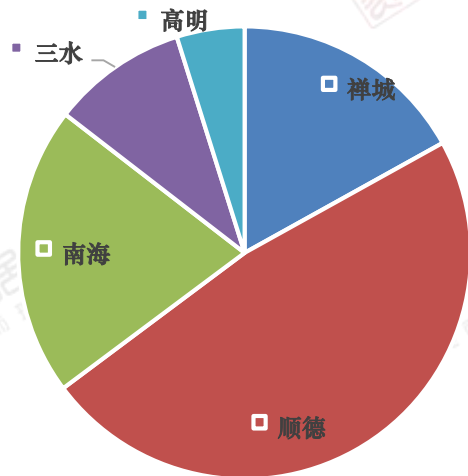
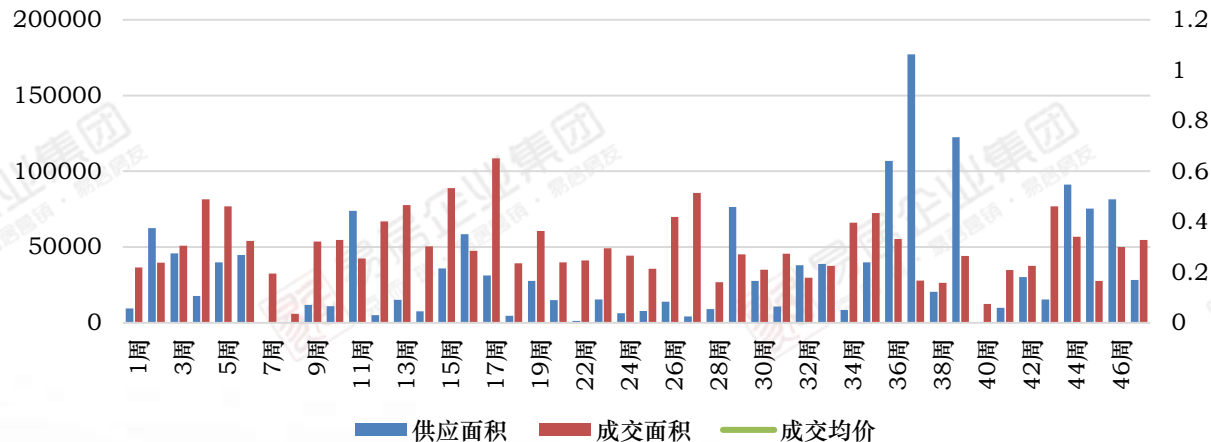
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售约2.8万 m^2 ，环比下降65%；
成交面积约5.5万 m^2 ，成交环比上涨10%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第47周，商业供应约2.8万 m^2 ，环比下降65%；其中1.2万 m^2 由禅城城北的敏捷金谷国际供应，占全市供应43%。
- **本周成交：**第47周佛山商业全市成交1008套，合计面积为5.5万 m^2 ，环比上涨10%。其中顺德网签约2.6万 m^2 居五区第一，占比全市48%；其次为南海，网签约1.1万 m^2 ，占比21%。

商业市场 | 商业项目

□ 禅城城北的敏捷金谷集中网签48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集中网签48套夺得公寓销冠

□ 招商置地中心网签4套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海桂城，其中桂城的招商置地中心网签4套获佛山写字楼周套数销冠

佛山第47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	禅城城北	48	2516	13424
2	旭辉公元	禅城城北	41	2197	15773
3	绿地未来城	禅城张槎	16	952	9793
4	童梦天下	禅城张槎	7	317	17747
5	德高信中央大道	南海桂城	7	486	19762
6	滨海御庭	禅城石湾	5	175	16652
7	怡龙湾公寓	顺德乐从	3	152	19876
8	绿岛湖壹号	禅城绿岛湖	3	222	14497
9	新福港鼎峰	禅城石湾	2	103	19719
10	华南国际医疗器材产业中心	南海狮山	2	95	5900

佛山第47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	招商置地中心	南海桂城	4	220
2	天安中心	南海桂城	2	300
3	天晨商业大厦	南海桂城	1	124
4	国际创智园	南海桂城	1	106
5	新凯广场	南海桂城	1	90
6	嘉邦国金中心	南海桂城	1	320
7	绿地金融中心	禅城祖庙	1	180
8	磐石大厦	禅城石湾	1	114

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	禅城石湾	世茂望德	11月24日	开放样板房
营销类	南海西樵	恒大御湖湾	11月24日	开放新销售中心

谢谢观看

GOOD DAY!