

佛山市市场分析报告

第32周 (2018.08.06-2018.08.12)

本周导读：

- 【看宏观】南海里水6片区规划出炉，拟打造生态制造业小镇+旅游度假区；佛山多个区域上调备案价，顺德不升反降，最高备案价1.5万/ m²
- 【看土地】本周佛山2宗土地挂牌，1宗土地成交；下周无土地到期出让
- 【看供应】本周全市9个项目取得预售，其中商品住宅共1667套，合计约17万 m²；佛山五区均有住宅新货入市，高明新增供应556套居五区之首
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签2727套，共计24.5万 m²，环比下降10%，其中顺德网签约998套反超南海为五区第一

住宅套数环比

-5%

本周套数

2727套

上周套数

2874套

本周面积

24.5万 m²

上周面积

27.3万 m²

-10%

住宅面积环比

商办套数环比

-22%

本周套数

535套

上周套数

688套

本周面积

3万 m²

上周面积

4.5万 m²

-33%

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 | 城建规划

南海里水6片区规划出炉，拟打造生态制造业小镇+旅游度假区

8月8日，南海国土局一连发布两份公示，分别对里水镇鹤峰片区、麻奢片区、布新、岗联片区和贤鲁岛片区、文教南片区的控制性详细规划进行披露。

鹤峰、麻奢、布新、岗联片区：打造生态制造业小镇。

按照规划，该片区将依托区位优势，统筹提升片区土地资源，积极推动村级工业园改造升级，向绿色化、集约化、高效化转型升级，打造里水西部“生态制造业小镇”。

贤鲁岛和文教南片区：打造岭南农业大观园核心区按照规划，该片区将依托区位优势，统筹提升片区土地资源，积极推动村级工业园改造升级，向绿色化、集约化、高效化转型升级，打造里水西部“生态制造业小镇”。



简评

南海里水西北部片区新规出台，与之前发布的轨道规划、中心城区的规划组成较完善的城建规划，里水规划的完善将给当地楼市带来利好。

佛山市场 | 宏观政策

佛山多个区域上调备案价，顺德不升反降，最高备案价1.5万/㎡

据了解，佛山市多个区域的最高备案价都出现上调迹象。其中，高明、禅城、南海、三水四个区有楼盘上调下半年备案价格，只有顺德“严守红线”，备案价未超1.5万/平方米。

高明区荷城街道和杨和镇都有楼盘将备案价上调。调整后，荷城、杨和两大板块的备案价都已从上半年的“5字头”上升为“6字头”。

南海大沥、里水、桂城上调备案价1.8万/平，与上半年相比上调幅度超过了2000元/平。

禅城城北、南庄均有小幅上调，下半年奇槎、祖庙等板块陆续有高价地项目入市，最高备案价或进一步上调。

三水备案价破万，下半年，三水有多个地价超7000元/平的项目入市，预计区域最高备案价会继续上调。



简评

佛山多区域楼盘备案价上调，有助于下半年高价地顺利入市，但整体上看，调控力度不减

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山仅**2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
8-10	南海	TD2018(NH)WG0024	佛山市南海区桂城南港路北侧C22街区	52659.3	≥ 1.5, ≤ 3	商住用地	200379	12684	9-10
8-10	三水	TD2018(SS)WG0018	佛山市三水区南山镇知青路 (地块二)	29970.06	>1, ≤ 1.8	商住用地	6750	1,251	9-12

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周五区共**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
禅城	佛山市禅城区绿景路北侧、 三友南路南侧	30516.62	≤4	商住用地	47814	47814	9793	0%	上海复星 集团	8-07

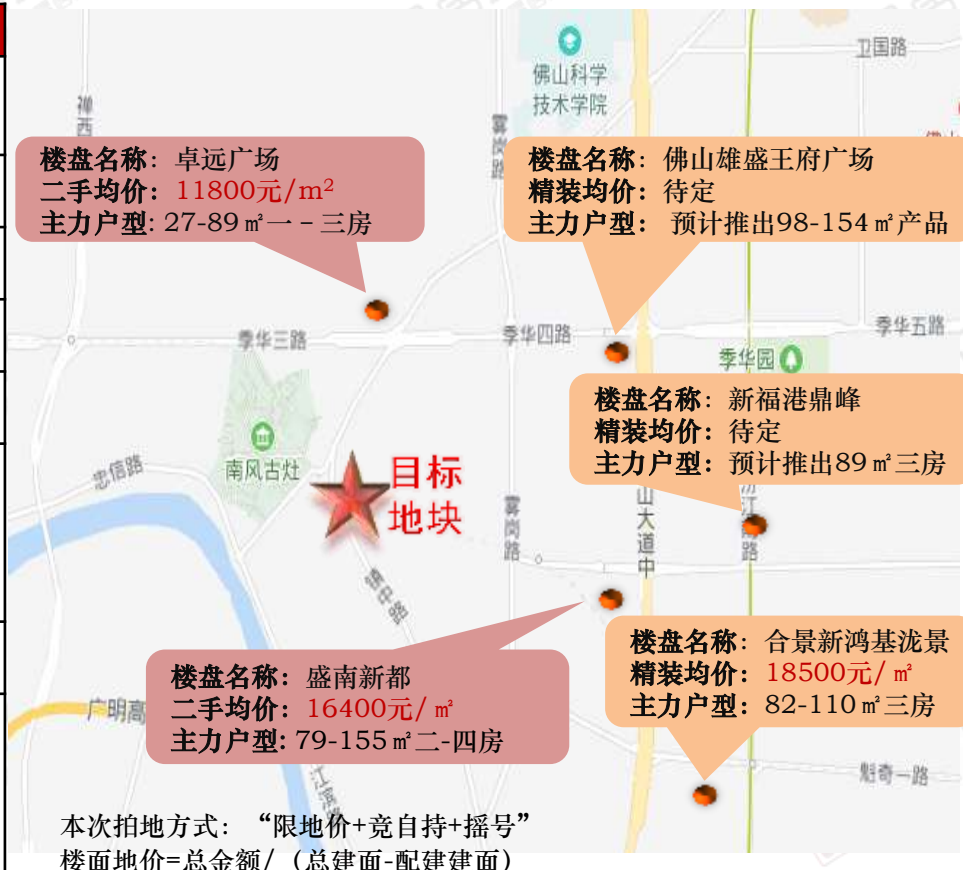
备注：楼面地价=总金额/（总建面-配建建面）

土地市场 | 禅城石湾地块

地块情况：上海复星以底价9793元/㎡竞得石湾建面12万㎡医疗、社会福利混合用地，商住类建筑仅占总建筑规模的40%，需配建养老院及由三甲医院运营的妇幼医学中心

禅城石湾地块：成交时间2018年8月7日

位置	佛山市禅城区绿景路北侧、三友南路南侧	性质	医疗卫生、社会福利混合用地，兼容二类居住用地和商业商务用地
土地面积	30516.6㎡	容积率	≤ 4.0
建筑面积	122066㎡	出让底价	47814万元
成交总价	47814万元	溢价率	底价成交
楼面地价	9793元/㎡	竞得者	上海复星集团
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 须在取得施工许可证三年内建成一所计容总建筑面积不少于5.6万㎡的妇女儿童医学中心。 ● 须在三年内建成总计容面积不少于12000㎡的护理型养老院 ● 竞得人须自地块摘牌之日起30天内，与由三甲医院认证的医院及养老运营管理机构签署运营管理合同 ● 绿地率≥40%，建筑密度≤40%，机场附近建筑限高≤150米 		
地块四至	东：第十四中学；西：茂祥路；南：绿景西路；北：三友南路；		
周边配套	<ul style="list-style-type: none"> ● 周边有禅城区中心医院、南风古灶、石湾陶瓷博物馆、佛山市第十四中学、石湾第二小学、华艺装饰城等 ● 周边交通路网较为复杂，镇中路、绿景西路、忠信路等纵横交错，加上地铁站围闭施工，目前交通状况一般 ● 该区域是以医疗卫生服务、“互联网+”等新兴产业、现代服务业为培育对象的产业集聚区 		



Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**17万**㎡，其中高明**5.1万**㎡待入市，供应居五区之首

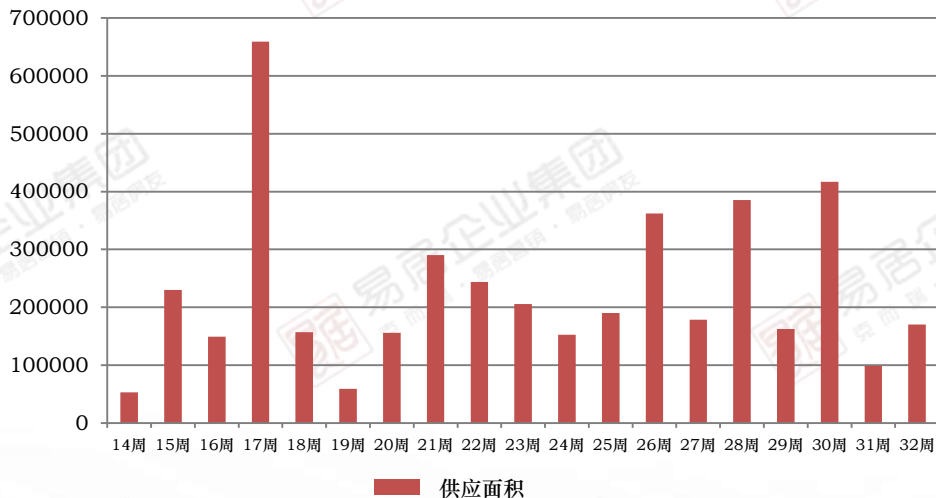
2018年第32周，佛山全市新增住宅供应1667套，合计17万㎡。本周佛山五区均有住宅新货入市；高明新货量居首位，供应5.1万㎡，占全市总供应30%，其中3万㎡为杨和美的鹭湖森林度假区供应；南海次之，供应5万㎡，占29%；三水供应4万㎡，占24%；顺德供应1.9万，占11%；禅城供应1万，占6%。

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	2018/8/9	祖庙	岭南天地璟廷	岭南天地璟廷居1号 1/2/3/4/5座	73			25	9699.99				2575.23
顺德	2018/8/10	容桂	碧桂园·凤凰湾	2座	176				18952.49				
南海	2018/8/7	九江	盈海公馆	新堤西路16号盈海公馆				23					1092.08
	2018/8/7	里水	山海汇花园	山海汇花园1-2栋	296				26864.8				
	2018/8/10	西樵	东建锦绣龙湾	西樵江滨花园锦绣龙湾3栋	232			17	23749.55				918.58
	2018/8/10	桂城	德高信·中央大道	德高信易联金融广场1座			383					33367.96	
三水	2018/8/6	西南街道	时代南湾	时代南湾花园11座	124				15521.7				
	2018/8/7	白坭	美的峯境	美的尚峰园2/3座	196				21330.96				
	2018/8/10	云东海	绿湖爱伦堡	五区2座102/11座 102/19座101/1座 101/11座101/12座 102/2座101/3座 102/20座101/20座 102/3座101/1座 102/12座101/19座 102	14				3381.69				
高明	2018/8/8	杨和	美的鹭湖森林度假区	湖山原筑8座,湖山原筑5座	304				29036.63				
	2018/8/10	杨和	花好月圆	花好月圆2座	252				21941.82				
合计					1667		383	65	170479.63		33367.96	4585.89	

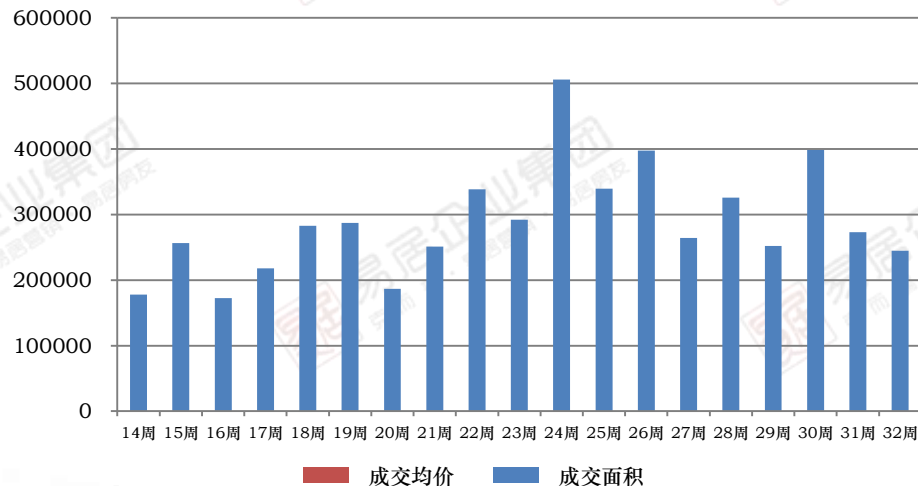
住宅市场 | 供求价

本周全市共9个项目拿证，供应量环比上涨73%；全市住宅网签24.5万㎡，成交环比下降10%

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32周，全市合计新增住宅供应1667套共17万㎡，环比上涨73%。全市住宅签约2727套，合计面积为24.5万㎡，环比下降10%。

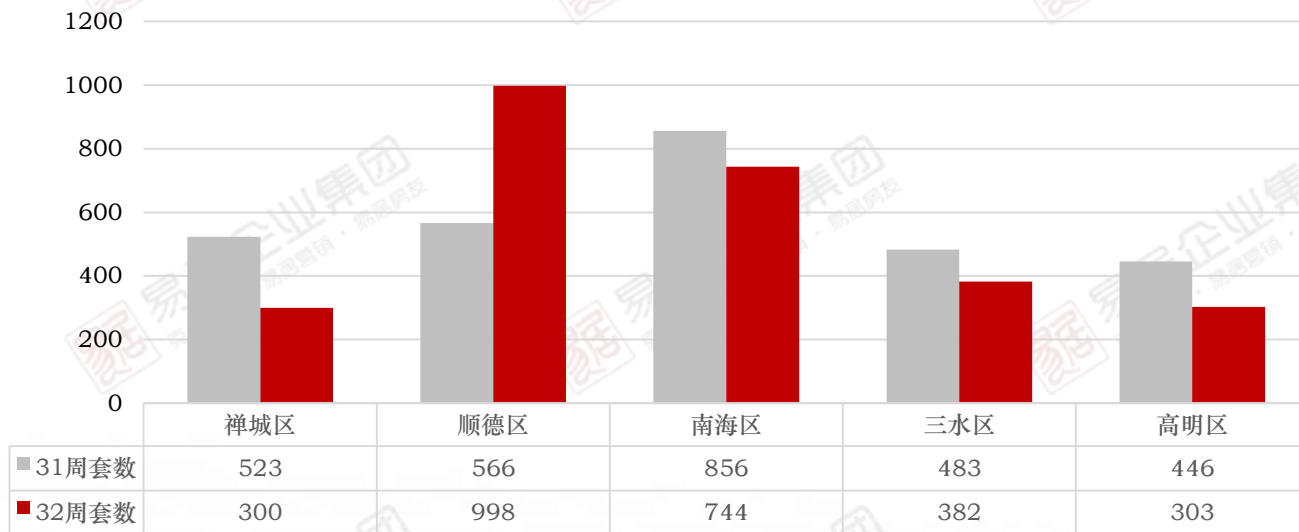
备注：

- 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2727套，环比下降5%；顺德网签约998套反超南海为五区第一，占全区网签37%，主因北滘的美的领贤公馆集中网签

近两周（2018.07.30-2018.08.12）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2018年第32周，佛山全市住宅签约2727套，合计面积为24.5万㎡，环比下降10%。除顺德区环比有所上涨外，其余四区均下降，顺德上涨76%；禅城下降43%；高明下降32%；三水下降21%，南海下降13%。
- **各区成交面积：**禅城2.4万㎡；顺德9万㎡；南海6.3万㎡；三水3.7万㎡；高明3.1万㎡。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测3个重点项目开盘

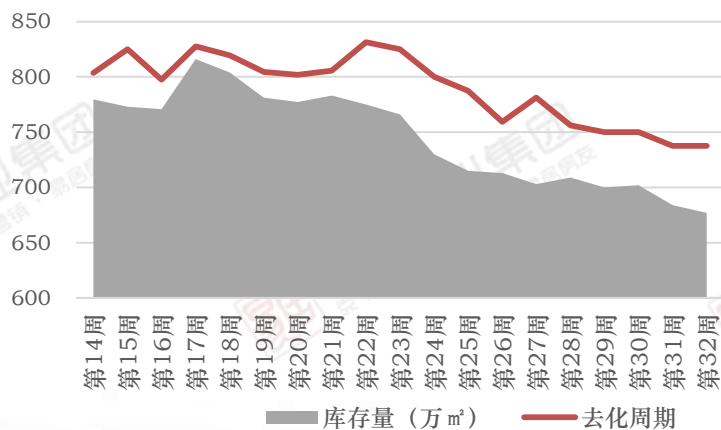
- 本周佛山**顺德区**有**3个**重点楼盘开盘；且3个楼盘都在容桂，整体去化一般；
- 顺德容桂的雅居乐万象郡以一二手联动为主，拉动大量广州客户成交，占比8成，带装均价约17800元/㎡，但整体由于价格过高，去化仅31%。

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
顺德容桂	雅居乐万象郡	8月11日	8座	96套	95-110㎡	17800元/㎡ (带装)	31%	当天来访120，成交30套；广州客户占8成，本地1成，其它1成
顺德容桂	佳兆业金城天下	8月12日	14座	116套	103-130㎡	13800元/㎡ (毛坯)	67%	按筹单顺序选房，来访113，成交78套；广州客户占7成，本地2成，其它1成
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	8月12日	翰华7座	152套	92-108㎡	12200元/㎡ (装修单价4000元/㎡)	58%	微信选房，现场到访客户约300人；总成交88套，广州客户占6成，顺德客户占3成，其它2成

住宅市场 | 五区库存

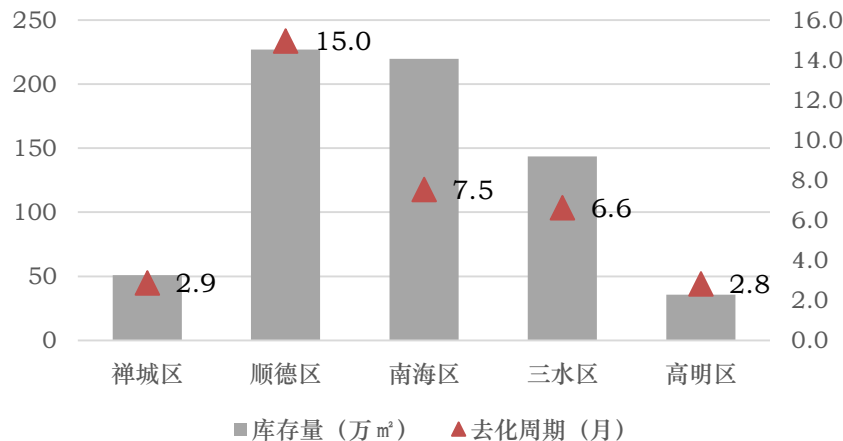
全市库存约677万 m^2 ，比上周减少7万 m^2 ，静态去化周期7.2个月

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677万 m^2 ，比上周减少7万 m^2 ，静态去化周期约7.2个月；
- **各区库存：**本周佛山五区库存除三水、高明外，其它三区均下降。其中禅城区库存约51万 m^2 ，下降1.4万 m^2 ；顺德区库存约227万 m^2 ，下降7.1万 m^2 ；南海区库存约220万 m^2 ，下降1.3万 m^2 ；三水区库存约144万 m^2 ，增加0.3万 m^2 ；高明区库存约36万 m^2 ，增加2万 m^2 ；库存整体呈平稳趋势。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：合景新鸿基珑景网签24套居禅城区销冠

第32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珑景网签24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	合景新鸿基珑景	24	12899	18500 (带装修)	在售16座82-110 m ² 三四房，楼高32层
2	石湾	绿地璀璨天城	23	13761	—	—
3	南庄	保利翡翠公馆	15	12923	待定	20座洋房已售完，下期新品信息及推出时间待定
4	南庄	融创湖滨世家	11	13223	—	—
5	祖庙	碧桂园岭南盛世	9	13291	待定	下批新品将加推224-303 m ² 叠墅，已开放示范单位；另外在售20-131 m ² 商铺，约5.5米层高
6	祖庙	敏捷金谷国际	8	13132	14500 (带装修)	预计8月加推7座洋房，主打84-106 m ² 三房；主推84-96 m ² 园景洋房，13200元/m ² 起带装修
7	张槎	花曼丽舍	6	13089	16000 (带装修)	预计本月推售3座及8座新品，户型涵盖82-133 m ² ；此外项目在售少量108-125 m ² 精装三四房
8	南庄	绿岛湖壹号	6	13629	14500 (带装修)	预计近期加推77座洋房产品，户型建面为95/130 m ² 三至四房
9	石湾	新福港鼎峰	5	13248	待定	预计8月推40-73 m ² 公寓产品，带装修发售；预计10月份加推80-130 m ² 洋房
10	南庄	金茂绿岛湖	4	12314	18000 (带装修)	项目主推建面252 m ² 大平层，双主卧套房

住宅市场 | 南海区

南海区标杆项目：光明花半里网签52套获南海区销冠

第32周南海区网签主要分布在狮山板块，其中罗村的光明花半里网签52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	罗村	光明花半里	52	9500	15000 (带装修)	主推建面86-110 m ² 洋房三至四房单位，楼高21层，2梯4户设计，带装修发售
2	狮山	禾粤尚德居	37	4878	——	——
3	大沥	国华新都	30	15586	16000 (毛坯)	清89/128/132/143/199 m ² 洋房尾货
4	里水	宏宇天御江畔	28	14323	待定	将推二期洋房新品，面积涵盖为89/110/124/143/170 m ² ，带装修发售
5	狮山	时代领峰	28	14850	待定	将推户型建面积为95-140 m ² 三至四房新品，楼高32层，2梯4户和2梯6户设计，带装修发售
6	狮山	广佛新世界·上城	27	14019	16000 (带装修)	主力户型为75-177 m ² 2居-4居。毛坯,非毛坯交付
7	狮山	海逸桃花源记	25	11034	13000 (带装修)	主推高层电梯洋房产品，户型主推建筑面积90-125 m ² 三至四房单位，带装修发售
8	黄岐	时代水岸	22	17723	待定	将推建面82-140 m ² 三至四房单位，2梯4户及6户设计，带装修发售
9	大沥	恒大悦府	21	14822	待定	洋房新品现正接受登记中。主推户型涵盖建面积为111-133 m ² 南向电梯三房单位，带装修发售
10	丹灶	龙光玖龙湖	19	9401	9100 (带装修)	目前在售7座，户型涵盖97-117 m ² 三四房，

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：美的领贤公馆集中网签179套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于大良板块，其中北滘的美的领贤公馆签约179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	北滘	美的领贤公馆	179	10144	待定	将推二期81/89/105 m ² 洋房产品，三至四房设计，带装修发售
2	容桂	碧桂园凤凰湾	90	11633	14000 (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，带装修发售
3	均安	峰汇豪庭	50	3973	——	——
4	陈村	美的花湾城	36	22653	24000 (带装修)	在售建面100-142 m ² 洋房产品，主推四房单位，带装修发售；其中建面120 m ² 四房户型为毛坯发售
5	杏坛	碧桂园美的水木清华	35	9671	13800 (带装修)	主推高层电梯洋房产品，户型涵盖建筑面积为90、100、116 m ² ，带装修发售
6	大良	康格斯橡树湾	33	13994	14000 (毛坯)	在售约85-150 m ² 湖山实景准现楼
7	大良	保利碧桂园悦公馆	31	17689	17000 (毛坯)	在售高层电梯洋房产品，户型建面115-166 m ² ，三至四房设计，毛坯发售
8	伦教	保利中央公园	31	17480	16500 (带装修)	主推建面82-140 m ² 三至四房单位，带装修发售
9	乐从	保利海德公园	30	18395	19000 (毛坯)	预计7月21日加推10栋，98/128/143平方米
10	大良	华侨城天鹅湖	28	17030	20500 (毛坯)	在售户型有：113平-668平3居-8居

住宅市场 | 三水区

三水区标杆项目：时代南湾集中网签44套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南板块，其中西南的时代南湾签约44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	西南	时代南湾	44	9260	待定	将推二期95-117 m ² 三四房新品，楼高29层，2梯6户，带精装发售
2	芦苞	恒福水岸	43	7482	9000 (带装修)	在售93-110三至四房
3	西南	汇信华府	42	8540	11500 (带装修)	现清售建面约114-142 m ² 三至四房产品
4	西南	雅居乐融创三江府	33	8469	12500 (带装修)	在清平层三房洋房单位，仅剩最后10套，户型面积为95 m ² ，带装修发售
5	白坭	恒大山水龙盘	22	7544	待定	将加推新品洋房，预计为三至四房户型产品
6	西南	御江南	20	9185	10000 (带装修)	在售户型涵盖建面约97/101/123 m ² 三至四房愉园系列洋房产品，非毛坯发售
7	白坭	美的峯境	17	9489	待定	项目规划建设492户。容积率2.3，非毛坯交房
8	西南	三水冠军城	14	8869	14000 (带装修)	在售建面约90-139 m ² 三至四房产品，2梯6户或2梯4户设计，非毛坯发售
9	西南	鸿安花园	12	8206	11500 (毛坯)	清售建面93-142 m ² 三至四房，2梯4户设计
10	云东海	恒大郾湖城	10	7417	12700 (带装修)	项目在售建面约95-178 m ² 三至四房户型单位，含复式户型产品，其中高层洋房楼高30层，非毛坯发售

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：欧浦花城二期集中网签63套夺高明区销冠

全区成交主要集中于杨和板块，其中杨和的欧浦花城二期网签63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	63	6207	6600 (毛坯)	在售10/11座，面积涵盖89-100平米三房；预计9月16日加推二期82-135㎡住宅产品
2	杨和	云山诗意花园	41	5521	—	—
3	荷城	国邦御林湖花园	37	8943	—	—
4	荷城	佛山勤天汇	28	9012	—	—
5	杨和	佛山美的城	26	6334	7900 (带装修)	目前在售99-134㎡洋房产品，主推户型为三至四房
6	杨和	雅居蓝湾花园	18	5711	—	—
7	荷城	君御海城	12	10674	10000 (毛坯)	在售83-128㎡洋房产品，三至四房单位，毛坯发售
8	荷城	富星半岛	8	5732	8800 (带装修)	在售12座103、130㎡洋房，带装修发售
9	杨和	龙光玖龙府	7	5988	8500 (带装修)	目开盘首期推出11、12座，楼高30层，均为2梯4户，面积涵盖89-99平米三四房，带装修发售
10	明城	恒大山湖郡	5	5925	7800 (带装修)	在售90-143㎡三四房洋房产品，其中主推1栋108-132㎡三至四房，17栋90-126㎡三房

备注*：备注横杠为二手楼盘

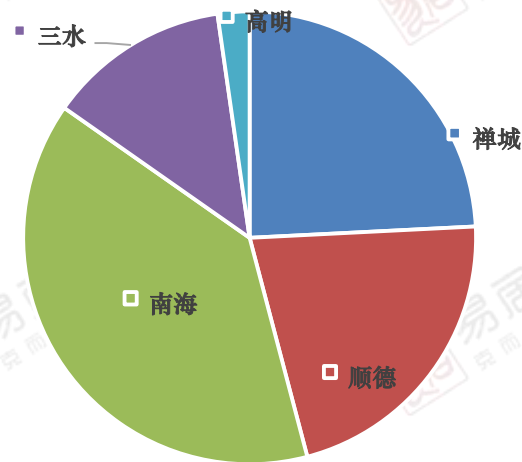
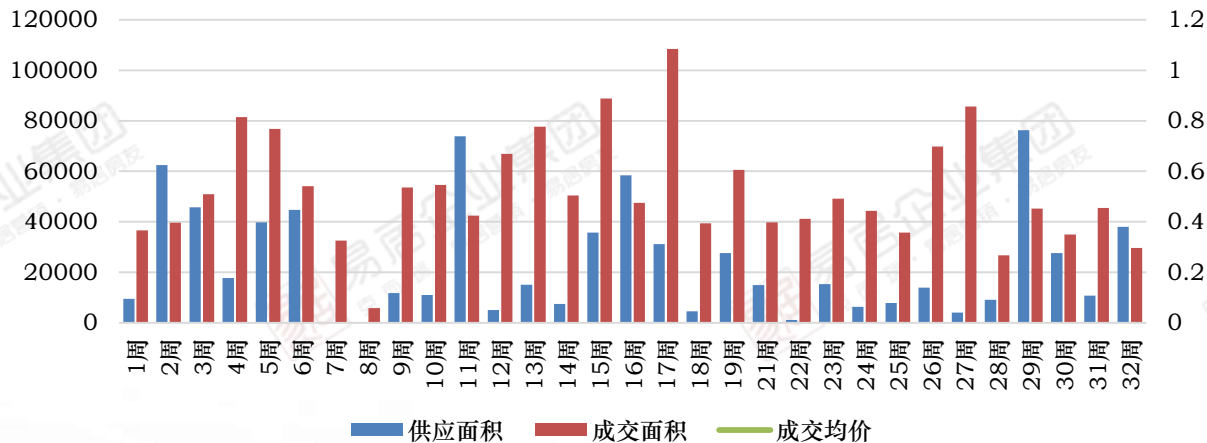
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售3.8万 m²，环比大涨280%；成交面积约3万 m²，成交环比下降33%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第32周，全市新增商业供应3.8万 m²，环比上涨280%，其中南海桂城的德高信·中央大道新增383套写字楼，约3.3万 m²，占总供应的87%。
- **本周成交：**第32周佛山全市成交535套，合计面积为3万 m²，环比下降33%。南海网签占比全区39%，禅城占比24%，顺德成交占比22%，三水占比13%，高明占比2%。

商业市场 | 商业项目

□南海桂城海伦堡爱Park集中网签41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3席，南海桂城海伦堡爱Park集中网签41套夺得公寓销冠。

□嘉邦国金中心网签14套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海，其中嘉邦国金中心网签14套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第32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	41	2053	20747	带装修
2	朝安碧桂园	禅城祖庙	23	976	18370	带装修
3	绿地小平墅	禅城张槎	18	1068	9718	带装修
4	敏捷金谷	禅城祖庙	16	707	13304	带装修
5	怡龙湾公寓	顺德乐从	12	651	18916	带装修
6	丽日广场	南海桂城	9	455	9938	带装修
7	旭辉公元	禅城祖庙	9	474	14015	带装修
8	德高信中央大道	南海桂城	7	462	18073	毛坯
9	兆阳O立方	禅城祖庙	5	227	20084	带装修
10	中国德国港	顺德乐从	4	363	16140	带装修

佛山第32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	嘉邦国金中心	南海桂城	14	1887
2	禅城绿地金融中心	禅城祖庙	10	2211
3	天安中心	南海桂城	6	848
4	富力国际金融中心	南海桂城	5	796
5	兴发大厦	禅城南庄	2	332
6	方舟建筑产业中心	南海桂城	1	173

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3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，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
营销类	顺德区	中洲府	8月11日	开放销售中心
	高明区	高明中梁首府	8月11日	开放销售中心
工程类	三水区	旭辉江山	8月11日	开放高层样板房

谢谢观看

GOOD DAY!