

# 佛山市市场分析报告

第9周 (2018.02.26-2018.03.04)



易居企业集团·易居营销

# 本周导读：

- 【看规划】禅城区加大对住宅用地的供应，2018年预计将推宅地800亩；
- 【看房企】长租公寓打开住房新方式，建鑫、泊寓、红璞三大品牌近期入市；
- 【看土地】本周佛山没有土地挂牌，成交土地有1宗；下周禅城区有2宗土地到期出让
- 【看供应】本周，全市仅顺德区和南海区有新货入市，合计共4.7万 m<sup>2</sup>，其中南海狮山时代领峰新增308套住宅，共3.5万 m<sup>2</sup>；
- 【看网签】本周全市共成交1846套住宅，共19万 m<sup>2</sup>，其中南海区成交831套，居五区之首；三水区成交293套，环比上涨195%。



住宅套数环比

1.5倍

本周套数

1846

上周套数

726

本周面积

19万 m<sup>2</sup>

上周面积

7.8万 m<sup>2</sup>

1.4倍

住宅面积环比

商办成交环比

4.5倍

本周套数

546

上周套数

99

本周面积

5.4万 m<sup>2</sup>

上周面积

0.6万 m<sup>2</sup>

8倍

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 | 重点项目营销动态

# Chapter 1

# 宏观

## 禅城区加大对住宅用地的供应，2018年预计将推宅地800亩

3月1日下午，禅城区国土城建和水务局(国土资源)召开土地推介会，推出5块土地共228亩，分别位于禅城的祖庙、石湾、张槎、南庄4个镇街，分别位于魁奇路南侧、桂澜路西侧、佛罗路南侧、化纤厂北侧等，其中商住用地的面积约为220亩，占比超过96%。本次商住用地的竞价首次采用“竞地价、竞自持租赁住房比例、摇珠”的交易模式。

据悉，2018年度，禅城区将切实加大对住宅用地的供应，计划推出住宅用地合共约800亩，比2017年度供应数量增加约475亩，确保土地市场健康稳定发展。

### 简评

2017年禅城区商住用地供应明显不足，2018年加大对住宅用地的供应是顺应市场需求之举，同时拍地模式多样化确保土地市场健康稳定发展。

# 佛山市场 | 房企动态

易居企业集团·易居营销

## 长租公寓打开住房新方式，建鑫、泊寓、红璞三大品牌近期入市

新年伊始，建鑫、泊寓、红璞等多个品牌长租公寓传出动态。其中**建鑫·乐家岭南隽庭**将于3月对外发布，将推出**410套**房源。**泊寓南海广场店**和**石肯店**也将开业，南海广场店共372间，石肯店共841间，另外还有**桂城壹都荟店**也将在今年开业。**红璞公寓季华园店**和**佛山大道店**即将开业，总共房源近400套。

和市面上常见的房源不同的是，这几家品牌长租公寓房源类型更丰富，他们的产品以智能配置提升租房品质，丰富满足年轻人个性化需求的同时，更是用社群模式构建新租房方式。

品牌	店名	房型	月租金	近期优惠
建鑫	乐家岭南隽庭店(新店)	31~81㎡平层	799元起	
	祖庙店	25~35㎡复式、平层两种户型	1300元起	签约立减1200元(签约一年)
	南海广场店(新店)	20~25㎡平层	1100~1500元	看房当天下定8.8折
泊寓	石肯店(新店)	15~35平层	预计1100元起	待定
	佰德广场店	25~32㎡一房一厅	750元起	
	滘口店	26~44㎡一房一厅	800~1600元	
	海酒店	14~23㎡单间及复式	950元起	
	威尔斯店	30㎡平层、loft以及一房一厅	650元起	
红璞	季华园点新店	单间、一房一厅	1100~1500元	出示有效学生证,可押一付一、7天免租金支付、享受佛山四店免费换租机会一次
	佛山大道店(新店)	单间、一房一厅、两房一厅	800~1600元	同上
	万达广场店	平层、loft 高架床房以及双床闺蜜房,20~25㎡	1170元起	同上
	天安数码城店	25~40㎡平层及loft, 一房一厅、两房一厅、三房一厅	800元	同上

### 简评

随着建立“租购并举”住房制度的不断推进，佛山住房租赁市场也呈现快速推进，多渠道并举的发展态势，长租公寓或许会成为房地产市场经济的下风口。

# Chapter 2

# 土地



# 土地市场 | 挂牌监测

 易居企业集团 · 易居营销

## □ 土地挂牌：本周佛山无商住土地挂牌

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	拍地时间
—									



易居企业集团 · 易居营销

# 土地市场 | 成交监测

 易居企业集团 · 易居营销

## □ 土地成交：本周佛山五区仅有**1宗**土地成交

区域	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	溢价率	竞得者	成交 时间
顺德区	佛山市顺德区乐从富华路以北、文华南路以西地块	20778.12	>1.0且 ≤7.27	商服	92750	94000	6223	1%	龙光	03-02



易居企业集团 · 易居营销

# 土地市场 | 美的地块

易居企业集团·易居营销

龙光9.4亿勇夺佛山新城2万 $m^2$ 的商住地块，楼面价约6223元/ $m^2$ ，或建佛山总部大厦

成交时间	2018年3月2日
地块位置	佛山市顺德区乐从富华路以北、文华南路以西地块
地块性质	商服(兼容住宅)用地
占地面积	20778.12 $m^2$
容积率	$\geq 1.0$ 且 $\leq 7.27$
建筑面积	15.1万 $m^2$ (其中住宅面积上限为60422 $m^2$ )
出让底价	92750万元
成交总价	94000万元
溢价率	1%
楼面地价	6223元/ $m^2$
竞得者	深圳市龙光房地产有限公司
分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 距离广佛线东平站约500米，住宅仅占地约7千<math>m^2</math>；</li> <li>● 片区内新盘有泰禾佛山院子、保利海德公园、怡翠晋盛、M-CITY等，带装修售价多在2万/平以上，毛坯房售价在1.7万/平。</li> </ul>
备注	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地块的竞拍方式与以往不同，竞拍建阶段先后分为返还政府商品房住房和服务型公寓，两者上限分别为58762<math>m^2</math>和60322<math>m^2</math></li> </ul>

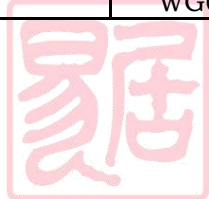


# 土地市场 | 下周拍地预告

 易居企业集团 · 易居营销

## □ 土地供应：下周佛山禅城区有**2宗**土地到期出让

挂出日期	区域	地块编号	地块位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	地块性质	出让底价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间
01-30	禅城	TD2018(CC)XG0001	佛山市禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧	39796.66	≤4.1	商住	121152	7426	03-07
02-01	禅城	TD2018(CC)WG0001	佛山市禅城区岭南大道东侧	5417.15	≤4.5	商服	10753	4411	03-09



易居企业集团 · 易居营销

# 土地市场 | 高明地块

易居企业集团·易居营销

禅城奇槎板块推出一宗占地约4万 $m^2$ 的商住地块，地块起拍价12.1亿，折合起拍楼面价约7426元/ $m^2$ ，从地块出发15分钟直通广州南站，目前周边均价约2万/ $m^2$

## 地块信息：

宗地占地39796.66 $m^2$ ，规划总计容建筑面积不大于163138 $m^2$ ，地块将分为两块进行规划，地块一占地9540.48 $m^2$ ，为商业、商务、娱乐康体用地，建筑控高315米；地块二占地30256.18 $m^2$ ，为二类居住用地兼容商业、商务、娱乐康体用地，建筑控高306米。

竞拍方式：竞地价+竞自持租赁住房比例

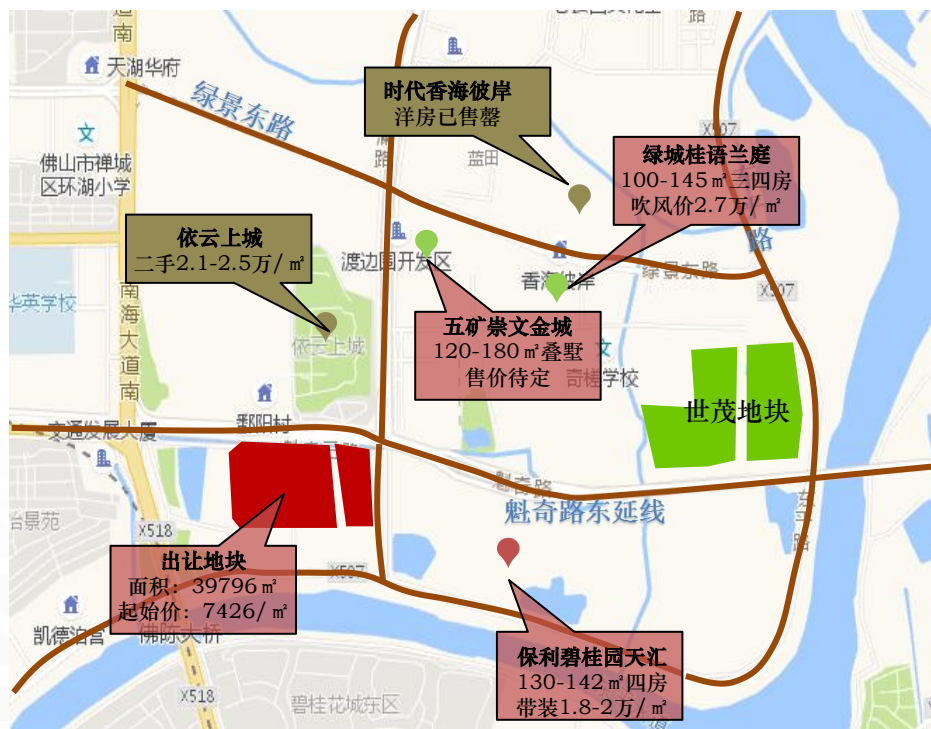
## 部分竞拍要求：

地块要求须配建18个班的幼儿园一处，幼儿园占地不少于7560 $m^2$ ，须设在地块二内。

## 周边市场：

1、周边有周星拱小学、奇槎小学、奇槎幼儿园、佛山华英学校等教育配套丰富。另一方面，英国LEH国际学校（佛山分校）也已正式签约入驻奇槎，预计2018年9月正式开学，与地块相距不超过500米。

2、奇槎至广州南站仅需15分钟车程，成为广佛交界新兴置业板块。片区已亮相的一手新盘有保利碧桂园天汇和绿城桂语兰庭，前者在售均价1.8万/ $m^2$ ，后者预计3月开盘，毛坯吹风价约2.7万/ $m^2$ 。二手报价则集中在2万/ $m^2$ 上下。



# Chapter 3

# 住宅

# 住宅市场 | 新增供应情况

易居企业集团 · 易居营销

## 本周新增住宅供应4.7万 m<sup>2</sup>

➤ 本周，全市仅顺德区和南海区有新货入市，合计新增住宅供应仅427套共4.7万 m<sup>2</sup>，其中南海狮山时代领峰新增308套住宅，共3.5万 m<sup>2</sup>。

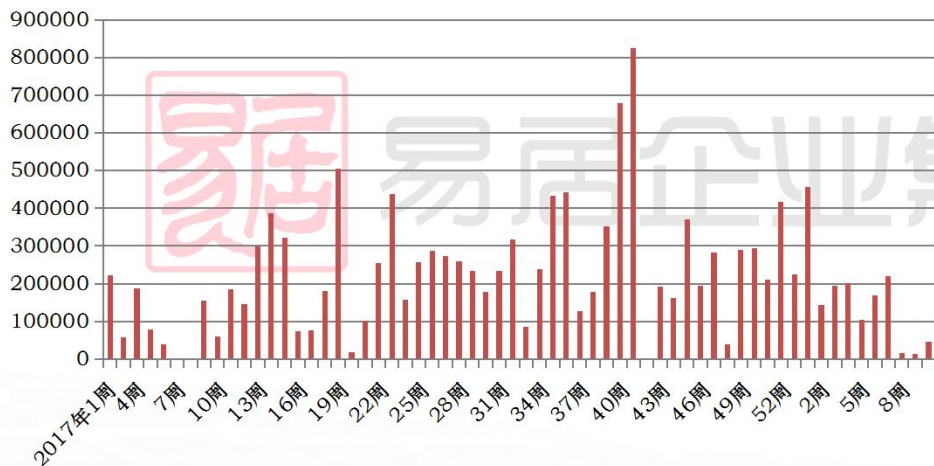
区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋及面积 (m <sup>2</sup> )	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m <sup>2</sup> )			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
顺德区	龙江	碧桂龙悦府	2.27	商业楼 (60-128)				7				540.84
南海区	西樵	樵汇花园	2.26	1-4号 (住宅: 74-143 商 铺: 30-150)	119			38	12038.12			1988.12
	狮山	时代领峰	3.01	1栋1-2座、9栋 (住宅: 94-140 商铺: 60-220)	308			5	35146.6			637.68
	大沥	天海城市花园	3.06	商铺 (2-1687)				92				8586
合计					427			142	47184.72			11752.64

# 住宅市场 | 供求价

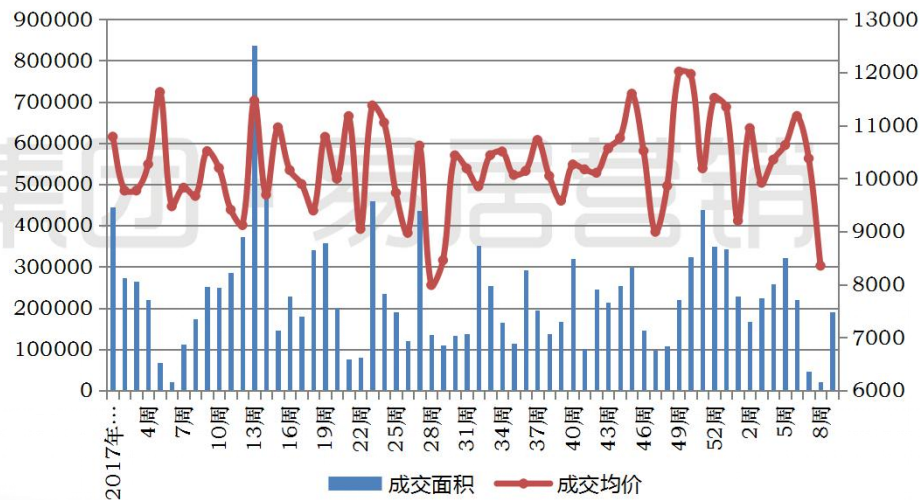
易居企业集团 · 易居营销

## 节后楼市供应较为冷清，成交以自然销售为主

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9周，周末正值元宵佳节，佛山楼盘项目领证有所复苏，顺德和南海新增住宅供应仅427套共4.7万m<sup>2</sup>。第9周佛山全市成交1846套，合计成交面积约19万m<sup>2</sup>。



# 住宅市场 | 重点项目开盘

 易居企业集团 · 易居营销

## 本周监测有4个项目开盘或加推

- 本周共监测有4个项目开盘加推，均位于三水、高明等非限购区；
- 三水碧桂园奥斯汀和高明绿色世嘉、勤天汇广场等3盘因为自然加推，初次推售率不理想，其中高明2盘均只有约2成，碧桂园也只有6成；三水御江南周中加推再告售罄，客户多来自广州。

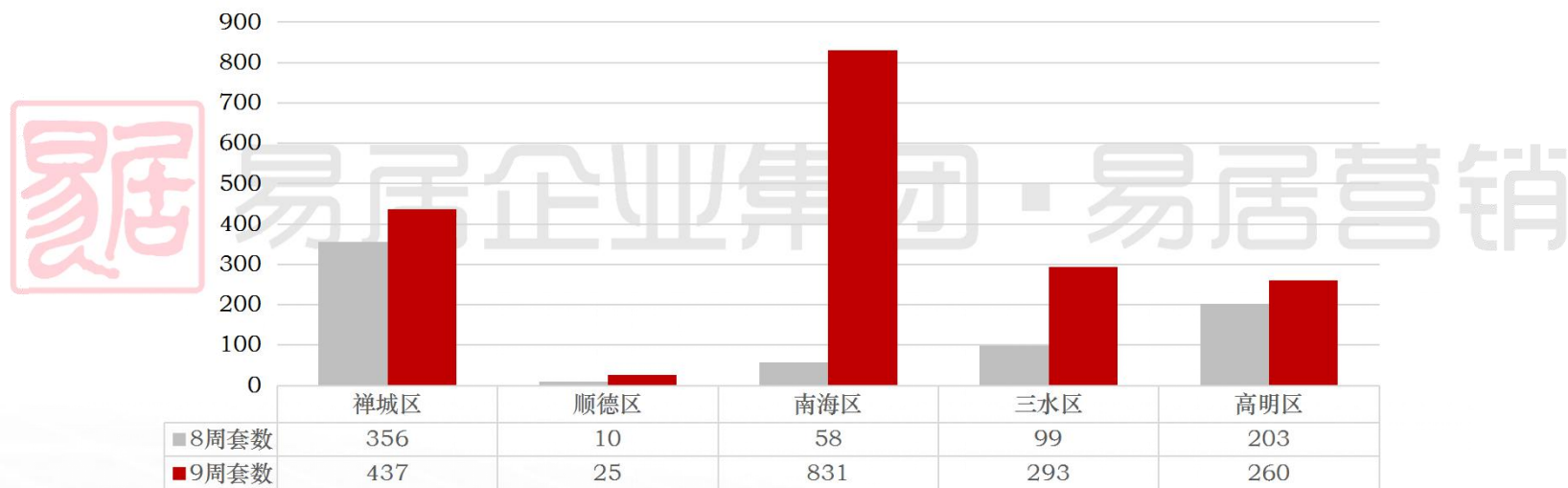
区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/㎡)	销售率	备注
三水	御江南	02-28	十六区42座	104	80-100㎡两三房	8000-8500 (毛坯)	100%	一口价
三水	碧桂园奥斯汀	03-01	1/2座22-30层双数层	60	88-104㎡三房	11500 (毛坯 9000+2500装修)	60% (自然推售)	装修款3个月内付清 优惠200元/㎡； 1个月内付清优惠 500元/㎡
高明	绿色世嘉雅苑	02-27	二期14/19座	192	92-129㎡三四房	8500-9500 (带装修)	18% (自然推售)	98*99*99折
高明	勤天汇广场	03-03	23座	186	86-117㎡三房	10500-11500 (带装修)	22% (自然推售)	98*98*99*99折

# 住宅市场 | 五区供求

易居企业集团 · 易居营销

## 节后首周成交迎来小幅回升，非限购区支撑全市成交

近两周（2018.02.19-2018.03.04）佛山市各区商品住宅成交量对比图



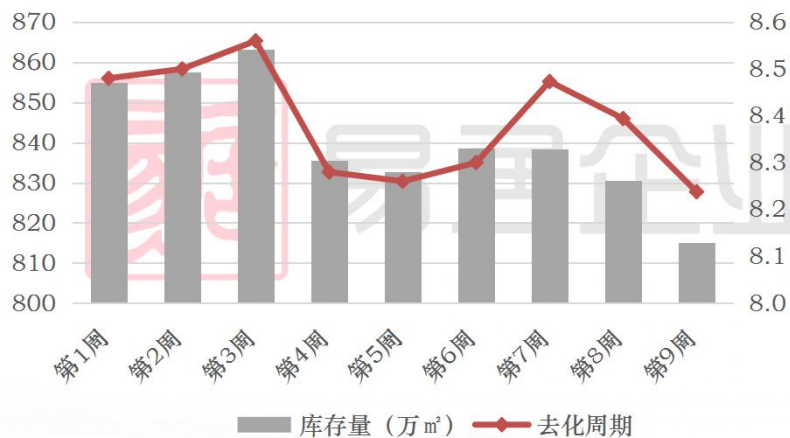
➤ **各区成交：**节后的首周，在南海狮山、三水为代表的非限购区盘带动下，成交迎来小幅回升。2018年第9周，南海区成交831套，居五区之首；三水区成交293套，环比上涨195%。

# 住宅市场 | 五区库存

易居企业集团·易居营销

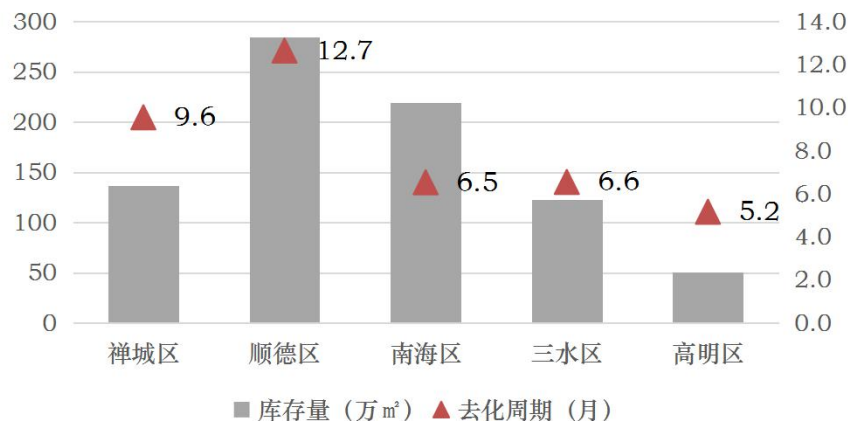
全市库存约815万 $m^2$ ，去化周期约8.2个月，库存量连续4周下降

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：**截至目前全市库存剩余815万 $m^2$ ，环比上周大减15万 $m^2$ ，去化周期约8.2个月，库存量连续4周下降；
- **各区库存：**本周佛山五区库存均有所下降，截止目前商品住宅存量最多的依旧为顺德区，库存剩余量约284万 $m^2$ ；南海区库存环比上周减少5万 $m^2$ 至219万 $m^2$ ；禅城区库存减少5万 $m^2$ ，剩余142万 $m^2$ ；三水区库存余量约123万 $m^2$ ；高明区库存剩余51万 $m^2$ ；

# 住宅市场 | 禅城区

易居企业集团·易居营销

## □禅城区标杆项目：张槎龙光玖龙湾网签41套夺禅城区销冠

第9周禅城区共签约437套，合计面积约5.3万<sup>m</sup>²，成交均价约13478元/<sup>m</sup>²，环比上涨12%。其中龙光玖龙湾网签41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/ <sup>m</sup> ²)	在售均价 (元/ <sup>m</sup> ²)	备注
1	张槎	龙光玖龙湾	41	13165	16000（带装修）	在售9座135/170/190 <sup>m</sup> ²四五房洋房产品
2	南庄	融创湖滨世家	30	13475	15000（毛坯）	预计3月底或4月初加推3/4座100-160 <sup>m</sup> ²三四房
3	石湾	沿海馨庭	25	11912	——	回迁房
4	南庄	绿岛湖壹号	23	14366	16000（带装修）	预计3月底推出50-80 <sup>m</sup> ²公寓，登记可享受开盘98折优惠
5	石湾	新鸿基珑景	6	13027	18500（带装修）	预计3月底加推18座80-109 <sup>m</sup> ²三房洋房
6	祖庙	敏捷金谷国际	3	13665	14500（带装修）	在售88-96 <sup>m</sup> ²三房洋房
7	南庄	保利翡翠公馆	3	13013	16500（带装修）	在售4/12栋95-125 <sup>m</sup> ²三四房
8	南庄	金茂绿岛湖	2	12816	17000（带装修）	在售94-130 <sup>m</sup> ²三房洋房以及173-252 <sup>m</sup> ²别墅
9	祖庙	旭辉公元	2	13747	16500（带装修）	清售115 <sup>m</sup> ²四房洋房以及41/62 <sup>m</sup> ²Loft公寓
10	祖庙	万科金色里程	2	12950	14000（带装修）	清售90 <sup>m</sup> ²三房、124 <sup>m</sup> ²四房余货

# 住宅市场 | 南海区

易居企业集团·易居营销

## 南海区标杆项目：罗村万科城市之光网签146套蝉联南海区销冠

第9周南海区成交831套，合计面积约7.6万 $m^2$ ，网签竞价为11927元/ $m^2$ 。签约项目多分布非限购区，其中罗村万科城市之光网签146套夺得南海区销冠。

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	万科城市之光	146	11361	16500（带装修）	预计3月下旬加推二区7/10座89/115 $m^2$ 三四房，装修标准4000元/平米，可贷5年
2	狮山	新城璟城	60	14976	16000（带装修）	预计3月加推2座95/110/112 $m^2$ 三四房新品
3	狮山	奥园观湖尚居	49	10874	12000（毛坯） 14000（带装修）	清售98-129 $m^2$ 三四房，118 $m^2$ 为毛坯发售，其余户型为带装修
4	大沥	恒大悦府	31	14988	24000（带装修）	预计3月底加推18/19座110-133 $m^2$ 三四房
5	罗村	雅丽豪庭	24	9774	14500（带装修）	在售40/42座101-140 $m^2$ 三四房洋房
6	狮山	海逸桃花源记	21	9920	13000（带装修）	主打90-160平米三四房
7	狮山	禾粤尚德居	19	3988	——	特殊房源（集资房）
7	狮山	中恒海晖城	19	9924	15000（带装修）	在售88-130 $m^2$ 三四房
8	西樵	恒大御湖湾	16	8942	13000（带装修）	新推41座92 $m^2$ 三房，在售129-142 $m^2$ 三四房
9	桂城	时代名著	14	16711	22000（带装修）	“年末大回馈，购房5重礼”活动

# 住宅市场 | 顺德区

易居企业集团 · 易居营销

## □ 顺德区标杆项目：均安都市经典广场签约5套蝉联顺德区销冠

第9周顺德楼市成交25套，总面积仅0.26万 $m^2$ ，环比下跌54%；成交均价为9060元/ $m^2$ ，环比下降4%；成交多数位于非限购区域，其中均安镇都市经典广场网签5套蝉联顺德区销冠。

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/ $m^2$ )	备注
1	均安	都市经典广场	5	8809	11500（带装修）	—
2	容桂	雅致名轩	2	3877	—	村民公寓
2	均安	逸豪星座居	2	2439	—	村民公寓
3	杏坛	水岸城邦	1	9599	—	—
3	勒流	东菱帝苑	1	10614	16000（毛坯）	在清少量240-360 $m^2$ 五六房洋房
3	乐从	财神万利公馆	1	10556	15000（带装修）	—
3	大良	公馆原著	1	6315	—	—
3	北滘	雅居乐英伦首府	1	16230	24000（带装修）	网签候补
3	大良	乐明轩	1	11784	13000（毛坯）	—
3	杏坛	君怡金湾	1	8032	10000（毛坯）	—

# 住宅市场 | 三水区

易居企业集团·易居营销

## □三水区标杆项目：雅居乐融创三江府签约48套夺三水区销冠

第9周三水成交293套共3万<sup>2</sup>m<sup>2</sup>；全区成交主要集中于西南中心城区，其中雅居乐融创三江府签约48套夺三水区销冠。

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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	近期营销/优惠活动
1	西南	雅居乐融创三江府	48	8635	11000（带装修）	加推110m <sup>2</sup> 4房户型洋房
2	西南	碧桂园奥斯汀	27	8111	11000（带装修）	在售星荟2座
3	西南	御江南	27	8766	10000（毛坯）	在售洋房和别墅产品 洋房主打四房户型
3	云东海	旭辉城	22	9201	11000（带装修）	现主推8座
5	西南	时代南湾	21	7911	11000（带装修）	主推95-139m <sup>2</sup> 精装三四房
6	西南	恒大酃湖城	16	7569	12000（带装修）	在售洋房产品 三四房户型设计
7	芦苞	恒福水岸南苑	10	6582	——	——
8	西南	鸿安花园	10	8323	11000（带装修）	在售全新二期9座新品
9	西南	汇信华府	10	8219	9500（毛坯）	清售138-143m <sup>2</sup> 大户型四房洋房
10	西南	三水冠军城	9	7463	13000（带装修）	在售2、6、10座洋房产品

# 住宅市场 | 高明区

易居企业集团 · 易居营销

## □高明区标杆项目：欧浦花城签约15套夺高明区销冠

第9周高明区成交260套约2.8万 $m^2$ ；全区成交主要集中于荷城主城区，而杨和的欧浦花城签约15套夺得高明区销冠。

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	15	5036	——	——
2	明城	恒大山湖郡	14	5293	7000 (带装修)	在售洋房和少量别墅单位
3	荷城	绿色世嘉花园	10	5798	——	——
4	明城	明汇苑	9	5184	——	——
5	荷城	金骏广场	7	5778	——	——
6	杨和	云山诗意花园	6	5494	——	——
7	荷城	江滨香格里拉花园	5	6672	10000 (带装修)	主打113-186 $m^2$ 三四房洋房
8	荷城	富隆湾家园	4	9570	——	——
9	荷城	东湖洲花园	3	8640	——	——
9	荷城	万科美的西江悦	3	7614	12000 (带装修)	在售90 $m^2$ 三房、120 $m^2$ 四房



# Chapter 3

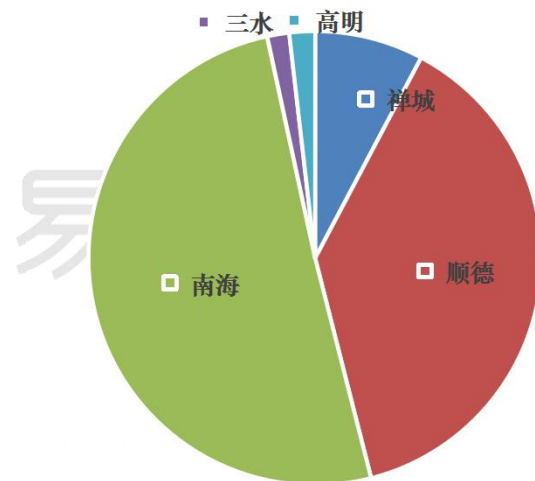
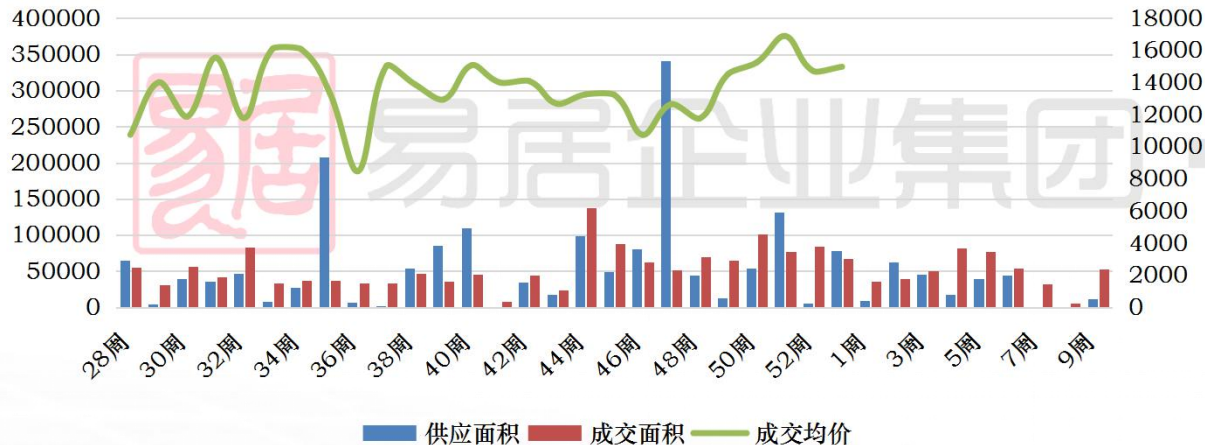
# 商业

# 商业市场 | 商业供求

易居企业集团·易居营销

本周全市新增预售1.2万 m<sup>2</sup>，成交面积约5.4万 m<sup>2</sup>，南海区成交占全市一半

近四月佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第9周，全市新增商业供应1.2万 m<sup>2</sup>。
- **本周成交：**第9周佛山全市成交546套，合计面积为5.4万 m<sup>2</sup>。成交主要集中在顺德区和南海区，其中南海区成交2.7万 m<sup>2</sup>，占全市总成交的50%，居全市首位，顺德成交2.04万 m<sup>2</sup>紧随南海位居第二位；其余三区商业市场较为冷清。

# 商业市场 | 商业项目

易居企业集团·易居营销

## □ 南海桂城万科金域中央网签52套夺公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅南顺；其中南海占5盘，禅城有3盘上榜，南海桂城万科金域中央成交52套夺佛山商业公寓套数销冠。

## □ 南海桂城国际创智园网签10套夺写字楼销冠

本周写字楼龙虎榜主要集中在南海桂城，其中南海桂城国际创智园以10套共2045 m<sup>2</sup>签约量夺佛山写字楼套数销冠。

佛山第9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 <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	万科金域中央	南海桂城	52	3540	16613	LOFT双钥匙
2	星亮轩	禅城祖庙	29	1499	9400	——
3	京华广场	南海桂城	18	1055	17945	毛坯
4	海伦堡海汇广场	南海桂城	14	1016	13420	LOFT/平层
4	万科金色领域	南海桂城	14	423	18685	带装修
6	滨海御庭	禅城石湾	12	351	17274	毛坯
6	万科壹荟大厦	南海桂城	12	760	14483	带装修
8	朝安碧桂园	禅城祖庙	11	426	16152	带装修
9	保利东瑞广场	顺德乐从	10	515	8899	LOFT/平层
10	怡龙湾公寓	顺德乐从	7	337	17854	LOFT/平层

佛山第9周 **办公** 龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	国际创智园	南海桂城	10	2045	7338	毛坯
2	富力国际金融中心	南海桂城	3	339	20195	毛坯
3	智富大厦	南海桂城	2	675	9492	——
4	德富置业大厦	顺德乐从	1	354	12123	——

# Chapter 5

# 动态

# 佛山市场 | 营销活动

 易居企业集团 · 易居营销

## 楼盘营销活动：3个项目进行营销类推广活动

据不完全统计，佛山3月首周共有3个项目进行营销类推广活动，其中，五矿、万科、美的合能、金辉路劲等大房企均携新盘亮相，纷纷启动外展点、巡展等。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
营销类	禅城区	五矿崇文金城	3月2日	启动巡展
	顺德区	美的合能桂畔君兰	3月3日	开放外展点
	顺德区	金辉路劲江山云著	3月2日	开放外展点

谢谢观看

GOOD DAY!