

# 佛山市市场分析报告

第11周 (2018.03.12-2018.03.18)



易居企业集团·易居营销

# 本周导读：

- 【看宏观】佛山定调为广东省特大城市，人口规模至2020年最高可达1000万；佛山城乡规划草案公示，鼓励新项目建骑楼来突显岭南建筑的特色和文化。
- 【看土地】本周佛山新增2宗商住土地挂牌，成交土地有4宗，其中中粮首入佛山拿地；下周佛山五区有8宗土地到期出让，土地面积超46万 m<sup>2</sup>。
- 【看供应】本周全市13个项目取得预售，其中商品住宅共2907套，合计31万 m<sup>2</sup>，美的领贤公馆项目批量入市9栋新洋房，助顺德新货量跃居首位。
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签2086套共计19.2万 m<sup>2</sup>，环比下降22%，其中禅城和南海两区成交均在700套以上。



住宅套数环比

-11%

本周套数

2086

上周套数

2341

本周面积

19.2万 m<sup>2</sup>

上周面积

24.8万 m<sup>2</sup>

-22%

住宅面积环比

商办成交环比

-8%

本周套数

565

上周套数

611

本周面积

4.2万 m<sup>2</sup>

上周面积

5.5万 m<sup>2</sup>

-22%

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

# 佛山市场 | 宏观规划

易居企业集团 · 易居营销

## 佛山定调为广东省特大城市，人口规模至2020年最高可达1000万

3月13日，《广东省人口发展规划（2017-2030年）》在省政府官网公布，该规划提出，适度增加佛山等地的人口集聚。广州、深圳定义为超大城市；佛山、东莞定义为特大城市，人口规模为500-1000万。

该《规划》明确，广东将进一步加强区域内大中小城市联动发展，增强中小城市和小城镇、外围节点地区对转移人口的吸引力，适度增加佛山、中山、珠海、江门、肇庆和惠州市的人口集聚。

专栏6 全省城镇规模等级结构（2020年）

城市等级	规模等级 (万人)	城市数量 (个)	城市名称
超大城市	≥1000	2	广州、深圳
特大城市	500-1000	2	佛山、东莞
大城市	100-500	11	中山、惠州、珠海、江门、汕头、湛江、茂名、韶关、清远、揭阳、肇庆
中等城市	50-100	7	潮州、汕尾、阳江、梅州、河源、云浮、普宁
小城市	≤50	56	开平、四会、台山、恩平、鹤山、惠东、陆丰、海丰、饶平、阳春、高州、廉江、雷州、吴川、信宜、化州、遂溪、罗定、兴宁、龙川、英德、怀集、佛冈、博罗、陆河、惠来、揭西、南澳、徐闻、阳西、连州、南雄、乐昌、始兴、仁化、翁源、乳源、新丰、广宁、封开、德庆、丰顺、大埔、五华、平远、蕉岭、紫金、和平、连平、东源、龙门、阳山、连山、连南、新兴、郁南

### 简评

500-1000万人口规模意味着佛山的城市规模将与南京相当，而该目标的实现将与佛山在吸引外来人口尤其是人才落户上的政策努力和大湾区背景有着密切的联系。

## 《佛山市城乡规划条例》草案公示，鼓励新项目建骑楼来突显岭南建筑的特色和文化

进一步加强城乡管理法制化建设，佛山市规划局起草了《佛山市城乡规划条例》草案，目前正在进行公开征询公众意见。

该《草案》对佛山的特色风貌保护进行了具体而详细的描述，提到了西樵山、河心岛生态景观、历史文化名镇名村、骑楼等的保护与开发建设要求。另外，该《草案》鼓励新建、改建建设项目通过骑楼建筑形式突显岭南建筑特色和文化底蕴。



为加强城乡管理，优化城乡空间布局，改善人居环境，进一步加强城乡管理法制化建设，我局起草了《佛山市城乡规划条例》草案（正文详见附件），现公开征询公众意见，以进一步修改完善。

一、公示时间：2018年3月8日-21日（共10个工作日）

二、公示意见反馈方式：

（一）联系人及电话：李先生 0757-82321122；

（二）电子邮箱：460298404@qq.com；

（三）传真：0757-82285525。

### 简评

《草案》符合佛山今年两会上对佛山自然生态文明的建设规划要求，佛山政府将严控特色风貌的开发与建设，该草案也反映了佛山政府对岭南建筑特色和文化底蕴的保护与鼓励。

# 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2宗商住土地挂牌

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
3-13	顺德	TD2018(SD) XG0004	顺德新城碧桂路以东、龙盘东路以北地块	184321.93	A区: ≤0.4 B区: >1.0且≤3.5	商业	13211	954	4-12
3-13	高明	TD2018(GM) WG0007	荷城街道祥进路以东、大成路以南	19336.58	>1.0且≤2.5	商住	12569	2600	4-13

 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：本周佛山除三水区外各区均有**1宗**土地成交，共**4宗**

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
禅城区	佛山市禅城区陶博大道东侧、 规划横五路北侧	10633.35	A≤5.0, 地块B≤3.0	商住	22672	31300	7358	38%	阳光城	03-14
高明区	佛山市高明区荷城街道沧江 南路以南、碧桂路以西	42159.76	≥1且≤2.2	商住	21333	30033	3238	40.8%	中粮	03-15
顺德区	佛山新城乐从镇乐中路以南、 纵三路以西地块	109246.37	≥1且≤ 2.75	商住	229500	300428万+250 元/平/月提留物 业租金	11000	30.9	金茂	03-15
南海区	佛山市南海区西樵镇大岸村 地段	162471.5	A区: ≥1.5 且≤2.6; B区: ≥1.5且 ≤2.3; C区: ≥1.5 且≤2.7	商住	110040	110940	2669	0	奥园	03-16

# 土地市场 | 阳光城地块

易居企业集团·易居营销

阳光城再进南庄，以总价3.13亿元，楼面地价7358元/㎡获南庄商住地块

成交时间	2018年3月14日
地块位置	佛山市禅城区陶博大道东侧、规划横五路北侧
地块性质	二类居住用地，商业、商务、娱乐康体用地
占地面积	10633.35 ㎡
容积率	地块A≤5.0, 地块B≤3.0
建筑面积	总计容建筑面积≤42538.74 ㎡
出让底价	22672 万元
成交总价	31300 万元
溢价率	38%
楼面地价	7358元/㎡
竞得者	阳光城地产
分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 属于南庄传统商业中心，周边有华夏陶瓷博览城、吉利购物广场、华夏明珠大酒店、南庄汽车客运站、南庄中心小学等配套丰富，商住氛围成熟。</li> <li>● 地块5公里范围内无一手楼盘在售，帝景蓝湾、万科城等二手房均价约1.1-1.4万元/㎡。</li> </ul>
备注	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地块商业占比较高，A地块需要37.5-62.5%，B地块5.6%的商业占比。</li> </ul>





# 土地市场 | 中梁地块

易居企业集团·易居营销

## 中粮地产首入佛山，逾3亿竞高明荷城4.2万 $\text{m}^2$ 商住地块，地块毗邻高明碧桂园项目

成交时间	2018年3月15日
地块位置	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西
地块性质	城镇住宅用地 (兼容商服用地)
占地面积	42159.76 $\text{m}^2$
容积率	$\geq 1$ 且 $\leq 2.2$
建筑面积	总计容建筑面积 $\leq 92751.47 \text{m}^2$
出让底价	21333万元
成交总价	<b>30033万元</b>
溢价率	40.8%
楼面地价	<b>3238元/<math>\text{m}^2</math></b>
竞得者	中粮地产
分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 约1.8公里达荷城老城区板块，有德润购物中心、三洲幼儿园等配套；交通方面，高明大道向东通过三洲桥，可连接西江新城。</li> <li>● 周边在售楼盘不多，但去年拍了三块地，高明碧桂园峰会7800-8800元/<math>\text{m}^2</math>，招商熙园预计4月底或5月初开销售中心。</li> </ul>
备注	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建筑控高60米 须设置多个配套设施</li> </ul>



# 土地市场 | 下周拍地预告

 易居企业集团 · 易居营销

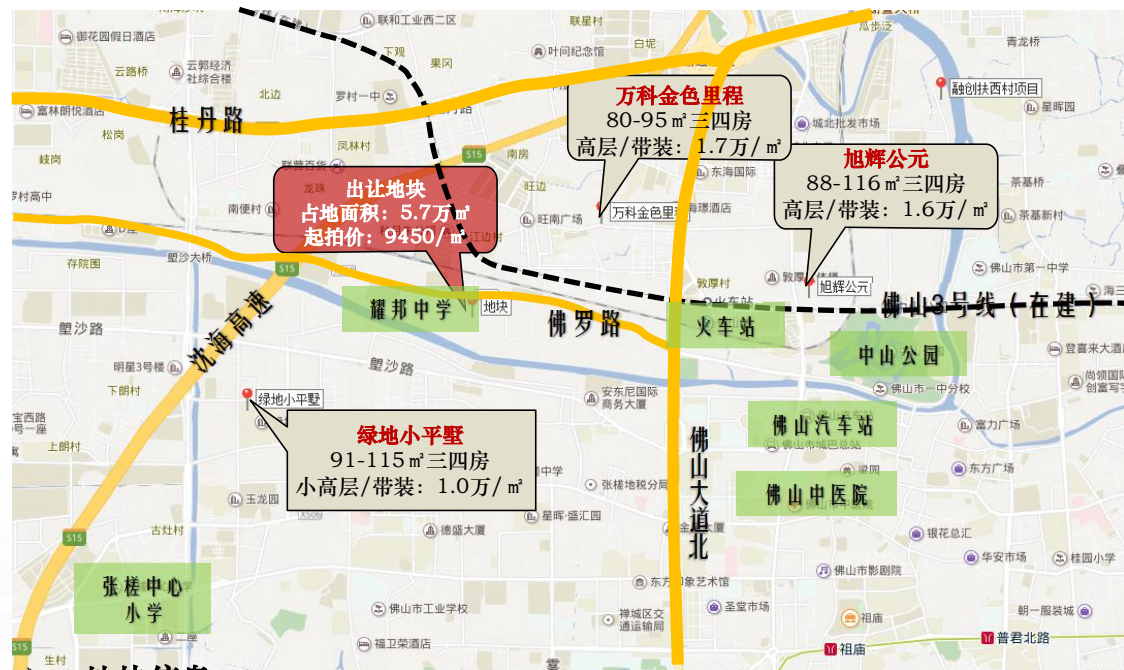
## □ 土地供应：下周佛山五区有8宗商住地到期出让

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
02-09	南海桂城	TD2018(NH)WG0004	佛山市南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	130212.1	≥1.5且≤2.5	商住	189610	10000	03-19
02-06	禅城祖庙	TD2018(CC)XG0003	佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧	57327.25	≤3.5	商住	189610	9450	03-19
02-12	南海狮山	TD2018(NH)WG0005	佛山市南海区狮山镇狮山农场<土名>"大狮岗、小狮岗"地段	72699.5	≥1且≤1.92	商住	62000	4442	03-20
02-13	南海桂城	TD2018(NH)WG0007	佛山市南海区三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧地段	52225.6	≥2.5且≤3.5	商住	89593	4901	03-21
02-14	高明荷城	TD2018(GM)WG0005	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	33686.82	≥1.0且≤2.2	商住	15563	2100	03-21
02-13	三水云东海	TD2018(SS)WG0002	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	69061.58	≥1且≤3.0	商住	114300	5517	03-21
01-31	顺德乐从	TD2018(SD)WG0002	佛山市顺德区乐从岭南大道以东、富华路以北地块	7708.05	>1.0且≤7.27	商服	27123	4887	03-22
02-07	禅城张槎	TD2018(CC)XG0004	佛山市禅城区江湾二路北侧、雾岗路西侧	39035.89	地块一≤4.0 地块二≤2.5	商住	66403	4800	03-22

# 土地市场 | 祖庙地块

易居企业集团 · 易居营销

**禅城祖庙化纤厂地块：**原佛山化纤厂（旧改项目），占地约5.7万 $\text{m}^2$ 商住地，楼面价限价12500元/ $\text{m}^2$ ，周边工厂较多，在售一手楼盘少，均价1.5-1.8万/ $\text{m}^2$



## 地块信息：

占地面积57327.25 $\text{m}^2$ ，容积率 $\leq 3.5$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。地块规划可建计容建筑总面积不超过200645 $\text{m}^2$ ，兼容的商业商务设施的计容建筑面积不超过40129 $\text{m}^2$ 。另本次出让计收出让金的地下车库建筑面积为53861 $\text{m}^2$ 。

➤ 竞拍方式：“**限地价+竞自持租赁住房+摇号**”

➤ 部分竞拍要求：

- 1、需预留临城市道路绿地面积不少于5821.70 $\text{m}^2$ 。
- 2、竞得人须对地块东侧、南侧规划道路出资进行建设；西侧道路须设计跨江桥梁通行方案，并出资进行建设。

➤ 周边市场：

- 1、地块周边有佛罗路、佛山大道、禅西大道、桂丹路、沈海高速等，交通路网发达，同时存在一定的噪音问题。
- 2、周边工厂集聚，居住环境一般，1公里范围内有大烟囱，污染较大。
- 3、地块周边直径4公里范围内在售一手楼盘较少，绿地小平墅距离出让地块直线距离约1.6公里，地块东北侧约2.5公里处还有旭辉公园、万科金色里程等，一手住宅均价约15000-18500元/ $\text{m}^2$ 左右。

# 土地市场 | 三水新城地块



易居企业集团·易居营销

**三水新城地块：**三水北站以北占地6.9万 $m^2$ 的商住地块，限制最高楼面价7498元/ $m^2$ ，地块相邻去年拍地的金融街、中南地块，周边在售一手楼盘1.2-1.3万/ $m^2$



## ➤ 地块信息：

地块占地69061.58 $m^2$ ，容积率要求 $>1.0$ 且 $\leq 3.0$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑高度 $>36$ 米且 $\leq 100$ 米。

➤ 竞拍方式：（网拍，限地价+竞自持）

➤ 部分竞拍要求：

自持面积只能整体登记、整体抵押，不可分割登记、分割抵押；不得转让、销售。竞得人自持租赁住房期间，自持租赁住房应全部纳入三水区租赁住房管理。

➤ 周边配套：

周边交通网络发达，三水北站临近；配套三水荷花世界、三水万达广场、百旺城肉菜市场、百利达广场、三江水韵公园、华南戴斯酒店、三水北站(轻轨站)、云东海学校(今年9月招生)、三水文化中心(今年年底交付)、南方医科大学珠江医院三水医院分院(建设中)等。

➤ 周边市场：

三水新城目前在售一手住宅不多，主要是三水保利中央公园和旭辉城、旭辉江山，均价1.2-1.3万/ $m^2$ ，5月份天聚广场也将入市，首推88-127 $m^2$ 洋房，价格待定。



# 土地市场 | 桂城地块

易居企业集团 · 易居营销

**南海桂城地块：**占地13万 $\text{m}^2$ 商住地块，楼面价10000/ $\text{m}^2$ 起拍，限价50亿元，需配建一所公立小学和幼儿园



地块分为A、B两区，其中A区占面40687.5 $\text{m}^2$ ，建筑限高60米，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。B区占面89524.6 $\text{m}^2$ ，建筑限高80米，建筑密度（裙楼 $\leq 30\%$ ，塔楼 $\leq 25\%$ ），绿地率 $\geq 30\%$ 。

➤ **竞拍方式：**（网拍，限价+竞租赁住房）

➤ **部分竞拍要求：**

- 1、B区须设置竞得人须无偿配建15000 $\text{m}^2$ 安置住房，以及建筑面积 $\geq 3000$ 平的公交站台，占地1700平绿化广场等。
- 2、A区要建一所九年制学校，建筑面积不能少于3.9万 $\text{m}^2$ 。

➤ **周边配套：**

- 1、东邻半月岛湿地公园，与禅城奇槎隔河相望，魁奇路东延线直通三山新城、广州南站，交通条件优越。
- 2、周边教育资源丰富，有石肯小学、石肯中学、奇槎幼儿园、奇槎学校等，距离鹏瑞利广场行车距离约2.2公里。

➤ **周边市场：**

目前，地块周边一手楼有货在售的并不多，二手盘报价也多在2万/ $\text{m}^2$ 以上。时代香海彼岸一手已经售完，二手暂无报价；保利碧桂园天汇带装修洋房卖到1.8万/ $\text{m}^2$ ；纯新盘绿城桂语兰庭预计3月开盘，目前已启动诚意登记。



# 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31万 m<sup>2</sup>

➤ 2018年第11周，佛山全市新增住宅供应2907套，合计31.14万 m<sup>2</sup>。全市五区均有新货入市，顺德区新货量暂居首位，供应16.12万 m<sup>2</sup>，占全市48%，美的领贤公馆项目批量入市9栋新洋房。

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
禅城区	张槎	融创望江府	3.13	5/16座 (住宅: 95-128)	248				26597.69			
	祖庙	碧桂园岭南盛世	3.14	3/4座 (住宅: 223)	124				27629.2			
南海区	西樵	纺织科技大厦	3.14	14-699			38	3	27829.36		6457.74	3463.67
	狮山	广佛新世界	3.16	5/6栋 (68-124)	95				8388.98			
	大沥	保利珑门	3.16	10座 (住宅: 90-124)	108				10710.92			
顺德区	北滘	美的领贤公馆	3.12	7-11/14座 (80-87)	1446			14	136644		590.1	
	龙江	利保商贸中心	3.15	1座		1197				58779		
	北滘	金辉优步大道	3.16	2座 (96-112)	108				11746.42			
	乐从	中嘉花园	3.16	3座 (住宅: 69-98)	140			28	14118.6			1313.65

## 住宅市场 | 新增供应情况

 易居企业集团·易居营销

续上表

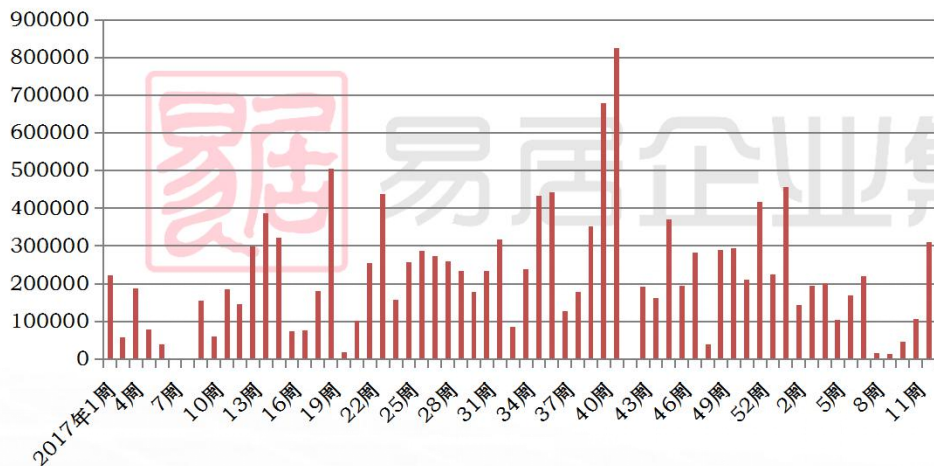
区域	板块	项目名称	预售时间	楼栋及面积 (m <sup>2</sup> )	新增预售套数 (套)				新增预售面积 (m <sup>2</sup> )			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
三水区	白坭	中昂翠屿湖	3.12	1/3座 (住宅: 74-107)	128				12632.6			
	西南	招商新城誉府	3.13	3/6座 (住宅: 95/113)	240			14	24982.12			636.81
高明区	杨和	美的鹭湖森林度假城	3.13	湖山揽墅	102				18394.94			
	杨和	欧浦花城二期	3.16	3/6座 (住宅: 98-139)	168			26	19553.94			1006.39
合计					2907	1197	38	103	311400	58779	6457.74	8665.68

# 住宅市场 | 供求价

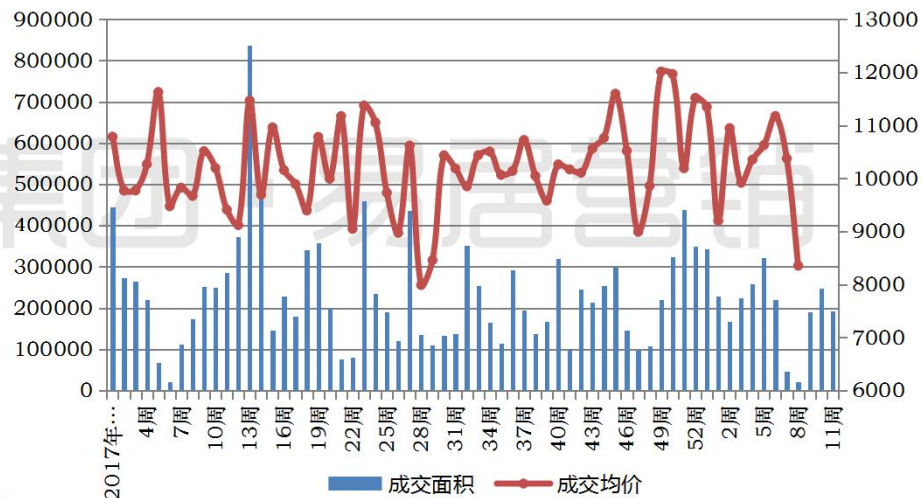
易居企业集团·易居营销

## 佛山楼盘新增供应步伐加快，多盘入市新货，成交市场有略微下行

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



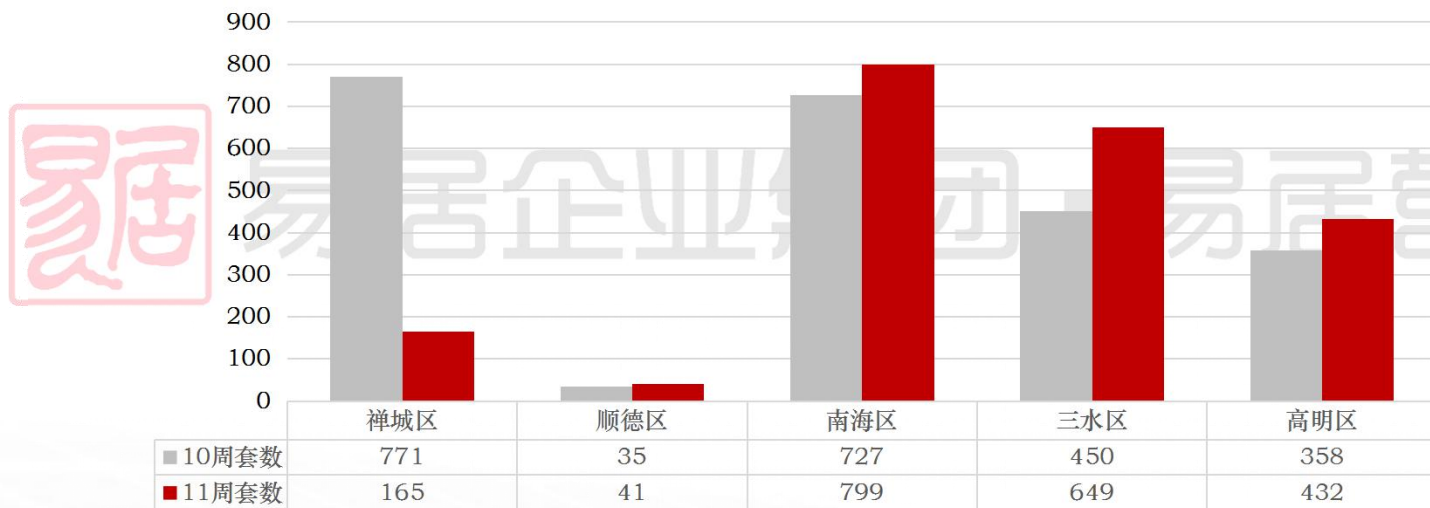
- **本周情况：**2018年第11周，全市五区均有新货入市，合计新增住宅供应2907套共31.1万 m<sup>2</sup>，环比增加193%。全市成交2086套，合计成交面积约19.2万 m<sup>2</sup>，环比减少22%。

# 住宅市场 | 五区供求

易居企业集团 · 易居营销

## 成交量保持平稳趋势，非限购区支撑全市成交

近两周（2018.03.05-2018.03.18）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交：**2018年第11周，佛山全市住宅签约2086套，合计面积为19.2万 $\text{m}^2$ ，环比减少22%。南海、三水、高明网签量均有所增长且成交面积超4万 $\text{m}^2$ ，禅城区楼价最高，达13500元/ $\text{m}^2$ 。

# 住宅市场 | 重点项目开盘



易居企业集团·易居营销

## 本周监测2个项目开盘

- 本周重点项目开盘在限购区禅城，整体去化良好。
- 禅城区的融创望江府加推15座约124套109-128 m<sup>2</sup>三房洋房，毛坯均价约12000元/ m<sup>2</sup>，去化率100%。

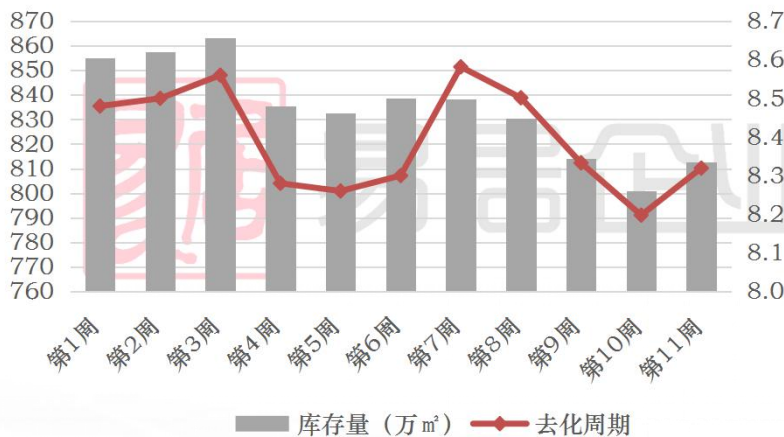
区域	项目名称	推售时间	推售楼栋	推售套数	推售产品	价格 (元/ m <sup>2</sup> )	销售率	备注
禅城	融创望江府	3.16	15座	124	109-128 m <sup>2</sup> 三房	12000元/ m <sup>2</sup> (毛坯)	100%	前期验资，认筹200组，到场180组，来访以禅城张槎为主
禅城	合景新鸿基	3.17	18栋	135	82-110 m <sup>2</sup> 三房	18700元/ m <sup>2</sup> (带装修)	95%	以季华亚艺、祖庙客户为主

# 住宅市场 | 五区库存

易居企业集团·易居营销

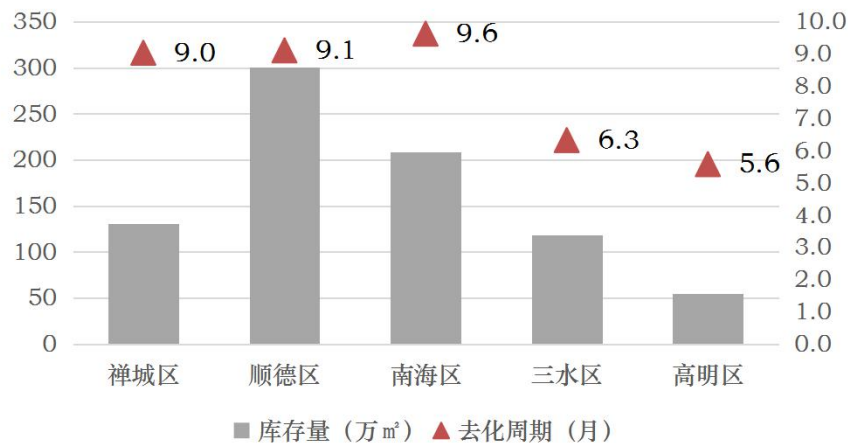
全市库存约813万 $m^2$ ，环比增加约12万 $m^2$ ，静态去化周期约8.3个月

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：**截至上周全市库存剩余813万 $m^2$ ，环比增加12万 $m^2$ ，静态去化周期约8.3个月，库存量连续5周下降后再次上升；
- **各区库存：**本周佛山五区除南海和三水两区库存略有下降，其余三区均出现不同程度上升。其中禅城库存剩余量约131万 $m^2$ ；顺德区库存约300万 $m^2$ ；南海区库存减少3万 $m^2$ ，剩余209万 $m^2$ ；三水区库存余量约119万 $m^2$ ；高明区55万 $m^2$ 。



# 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55套夺禅城区销冠

第11周禅城区共签约165套，合计面积约2.3万 $m^2$ ，环比下降75%。其中张槎街道的龙光玖龙湾网签55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	张槎	龙光玖龙湾	55	12915	16000 (毛坯)	清售9栋170/190 $m^2$ 四房
2	祖庙	星星凯旋国际	48	13779	18000 (毛坯)	在售118-160 $m^2$ 三至四房
3	石湾	保利碧桂园天汇	30	13772	27000 (带装修)	预计3月底加推天滨3/4座洋房109-173 $m^2$ 三至五房
4	南庄	金茂绿岛湖	18	12560	18000 (毛坯)	3号地块94-130 $m^2$ 三房新品诚意登记中
5	石湾	珑景花园	17	13493	18500 (带装修)	18座洋房82-110 $m^2$ 三房认筹当中
6	张槎	融创望江府	10	12831	13000 (毛坯)	预计3月中旬推出95-125 $m^2$ 三四房
7	南庄	融创湖滨世家	8	13358	——	预计3月底或4月初加推3、4座洋房100-160 $m^2$
8	南庄	招商雍景湾	7	14856	15500 (毛坯, 洋房) ; 1500万/套	在清165-200 $m^2$ 的四五房洋房和600-700 $m^2$ 别墅
9	祖庙	敏捷金谷国际	6	13041	4500 (洋房, 带装修) ; 12000 (公寓, 毛坯)	在售88-96 $m^2$ 三房洋房和公寓45 $m^2$ 平层、56 $m^2$ 复式LOFT
9	南庄	绿岛湖壹号	6	13326	19000 (带装修)	在售108平米三房、132平米四房

# 住宅市场 | 南海区

易居企业集团 · 易居营销

## 南海区标杆项目：小塘绿地丽雅香榭花城网签48套夺得南海区销冠

第11周南海区成交799套，合计面积约7.1万 $m^2$ ，环比下降20%。签约项目多分布于狮山及西樵等非限购区，其中绿地丽雅香榭花城网签48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	小塘	绿地丽雅香榭花城	48	9622	135000 (带装修)	在清110-117 $m^2$ 三四房洋房
2	狮山	禾粤尚德居	39	4214	—	特殊房源 (一汽员工集资房)
3	狮山	新城璟城	31	14877	16000 (带装修)	主推1-4座洋房95-112 $m^2$ 三至四房
4	大沥	恒大悦府	20	14917	23000 (带装修)	预计3月底加推18/19座111-133 $m^2$ 的三房
5	里水	万科金域缙香	19	13220	21000 (带装修)	在清88-120 $m^2$ 三至四房洋房
6	官窑	奥园观湖尚居	17	8981	12000 (带装修)	清售87-120 $m^2$ 三至四房洋房
7	松岗	海逸·桃花源记	16	9401	13000 (带装修)	在售60-108 $m^2$ 二至三房洋房
8	西樵	东建锦绣龙湾	14	9124	12000 (带装修)	在售113-168 $m^2$ 三四房洋房
9	里水	保利紫山	13	14990	20000 (带装修)	在售89-125 $m^2$ 洋房, 2梯4户
10	西樵	恒大御湖湾	12	8333	13000 (带装修)	在售92-148 $m^2$ 三至四房洋房

# 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14套为顺德区销冠

第11周顺德楼市成交41套，总面积仅0.4万 $m^2$ ，环比下降30%；成交均价为9945元/ $m^2$ ，环比上涨13%；成交多数位于非限购区域，其中均安都市经典广场网签14套成为顺德区销冠。

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	14	9038	—	—
2	大良	逸林苑	5	6698	13000 (带装修)	—
3	均安	金湾豪庭	4	8400	15000 (带装修)	—
4	杏坛	金海岸德福华府	3	9601	—	—
5	陈村	太平洋国际花园	2	19998	22000 (毛坯)	在清低楼层85-90 $m^2$ 二至三房
6	伦教	伦教碧桂园	1	18538	15800 (带装修)	全新【喜家】组团40-159 $m^2$ 一至四房洋房诚意登记中
6	陈村	嘉豪雅苑	1	12316	17000 (毛坯)	在售70-90 $m^2$ 二至三房洋房
6	北滘	深业城	1	17056	19000 (毛坯)	预计5月份推洋房新品90-110 $m^2$
6	大良	保利碧桂园公馆	1	12584	16500 (毛坯)	在售115-166 $m^2$ 三至四房洋房
6	乐从	风度广场	1	13808	14000 (毛坯)	在售114-128 $m^2$ 三至四房洋房

# 住宅市场 | 三水区

易居企业集团·易居营销

## □三水区标杆项目：恒福水岸南苑签约49套夺三水区销冠

第11周三水成交649套共6.5万<sup>m</sup>²；全区成交主要集中于西南中心城区，其中三水区恒福水岸南苑网签49套成为三水区周度销冠项目。

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	芦苞	恒福水岸南苑	49	6824	—	—
2	西南	雅居乐融创三江府	39	8537	11000 (带装修)	在售95-110 m <sup>2</sup> 三至四房洋房和正在诚意登记商铺36-130 m <sup>2</sup>
3	西南	时代南湾	26	8594	11500 (带装修)	3月限时购房98折，成交抽iphoneX及旧介新成交可赠送5年物业管理费等
4	西南	御江南	23	8693	10000 (毛坯)	在售125/143 m <sup>2</sup> 四房洋房；177-226 m <sup>2</sup> 联排别墅四五房
5	西南	新城招商·誉府	22	8565	12500 (带装修)	在售7座洋房95/127 m <sup>2</sup> 三至四房
6	西南	碧桂园奥斯汀	20	8481	13000 (带装修)	【都荟】组团88-104 m <sup>2</sup> 三至四房洋房VIP登记；旧业主推获一年物业费
7	西南	三水冠军城	19	7180	12500 (带装修)	在售2、6、10座86-138 m <sup>2</sup> 三四房
8	大塘	景秀南湾公馆	18	6587	7600 (毛坯)	在售1-3座82/89 m <sup>2</sup> 两三房洋房
9	西南	恒大郦湖城	17	7578	11000 (毛坯)	在售96-123 m <sup>2</sup> 三至四房洋房
9	西南	汇信华府	17	8192	9500 (毛坯)	清售138-143 m <sup>2</sup> 四房

# 住宅市场 | 高明区

易居企业集团 · 易居营销

## □高明区标杆项目：金鹭湾广场签约89套夺高明区销冠

第11周高明区成交432套约4.4万 $m^2$ ；全区成交主要集中于荷城主城区，而杨和的金鹭湾广场签约89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	金鹭湾广场	89	5529	—	—
2	明城	明汇苑	51	5326	—	—
3	荷城	绿色世嘉花园	37	5833	—	—
4	明城	恒大山湖郡	19	6463	7500 (带装修)	在售101-140 $m^2$ 三至四房洋房
5	杨和	云山诗意花园	17	5621	—	—
6	荷城	江滨香格里拉花园	14	7276	—	—
7	杨和	美的鹭湖	11	15339	18000 (毛坯)	在售联排别墅面积为130-230 $m^2$ 和独栋别墅500-600 $m^2$
8	明城	明城万隆汇花园	10	5199	—	—
8	荷城	万科美的西江悦	10	8160	11000 (带装修)	在售90-120 $m^2$ 三至四房洋房
10	荷城	君御海城	9	12172	9500 (毛坯)	在售87-154 $m^2$ 三至四房洋房

# Chapter 3

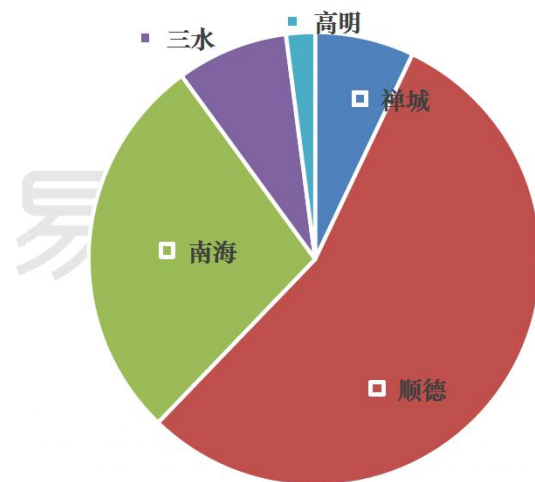
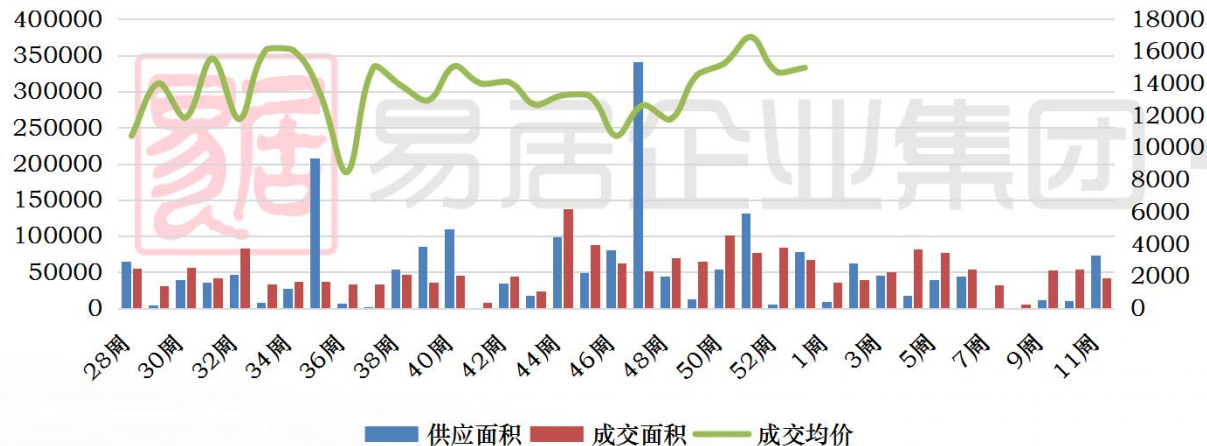
# 商业

# 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7.4万 $m^2$ ，成交面积约4.2万 $m^2$ ，成交环比下降22%

近四月佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第11周，全市新增商业供应7.4万 $m^2$ ，其中龙江利保商贸中心约有1200套商铺/公寓拿证。
- **本周成交：**第11周佛山全市成交565套，合计面积为4.2万 $m^2$ 。成交主要集中在顺德区和南海区，其中顺德区成交2.3万 $m^2$ ，占全市总成交的55%，居全市首位，南海成交1.2万 $m^2$ ，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32套夺公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅城南海顺德；其中南海有4盘上榜、禅城占3盘、顺德占3盘，南海桂城万科金域中央成交32套夺佛山商业公寓套数销冠。

## □ 顺德乐从信保广场网签21套成为本周写字楼销冠

本周写字楼龙虎榜主要集中在顺德乐从和南海桂城，其中顺德乐从信保广场网签21套为佛山写字楼套数销冠。

佛山第11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	32	2218	16890	带装修
2	万科金色领域	南海桂城	28	831	18685	带装修, 复式
3	保利东瑞广场	顺德乐从	21	1178	9054	——
4	怡龙湾公寓	顺德乐从	19	975	17575	——
5	朝安碧桂园	禅城祖庙	18	702	16025	LOFT
5	京华广场	南海桂城	18	1009	17546	LOFT及平层
7	滨海御庭	禅城石湾	11	329	16474	带装修
8	中国德国港	顺德乐从	10	651	19085	毛坯、带装修
9	卓远广场	祖庙石湾	7	235	13520	带装修
10	德高信中央大道	南海桂城	6	419	16052	LOFT双钥匙

佛山第11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	信保广场	顺德乐从	21	3230	11126	毛坯
2	城智大厦	南海桂城	15	1783	11491	——
3	富力国际金融中心	南海桂城	5	603	17771	毛坯
4	天安中心	南海桂城	2	290	12817	——
5	智慧新城	禅城张槎	1	261	8800	毛坯
5	亿能国际	南海桂城	1	169	7500	——



# 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：8个项目进行营销类推广活动

据不完全统计，本周共有2个项目进行营销类推广活动和6个项目进行工程类活动，以旧盘加推和开放板房为主，其中两大纯新盘：利保米兰公馆、龙光碧桂园·悦府陆续开放样板房或展厅。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
工程类	禅城区	朝安碧桂园	3月17日	开放全新板房
	禅城区	保利翡翠公馆	3月17日	开放16座样板房
	南海区	保利珑门	3月17日	开放10座板房
	顺德区	力合阳光城云谷	3月17日	开放loft板房
	顺德区	利保米兰公馆	3月17日	开放样板房
	顺德区	招商曦岸	3月17日	开放园林示范区和样板房
营销类	三水区	三水万达广场	3月17日	举行亮灯仪式及群星见面会
	三水区	龙光碧桂园·悦府	3月17日	开放华盛广场外展厅

# 佛山市场 | 营销活动

易居企业集团 · 易居营销

## 亮点项目——三水万达广场

活动时间：3月17日

活动主题：举行亮灯仪式及群星见面会

活动介绍：

3月17三水万达广场于万悦坊天幕步行街举办大亮灯盛典活动，以“天幕亮灯大巡礼 & 明星见面会”作为活动主题。三水万达广场此次举办亮灯盛典主要是为万悦坊天幕步行街的招商。

项目在售公寓及商铺，公寓面积为45-69 m<sup>2</sup>，6梯28户，均价约8500-9500元/ m<sup>2</sup>，带装修发售，商铺面积为80-190 m<sup>2</sup>，均价约30000元/ m<sup>2</sup>，毛坯发售；同时，项目也清洋房尾货，86-117 m<sup>2</sup>三房，2梯4户设计，毛坯发售，均价12500-13000元/ m<sup>2</sup>。



谢谢观看

GOOD DAY!