

# 佛山市市场分析报告

第28周 (2018.07.09-2018.07.15)



易居企业集团  
克而瑞·易居营销·易居房友

# 本周导读：

- 【看宏观】平洲旧城区将新增9宗宅地，规划有地铁7号线。
- 【看土地】本周佛山2宗土地挂牌，本周佛山无土地出让；下周3宗土地到期出让。
- 【看供应】本周全市8个项目取得预售，其中商品住宅共3945套，合计约38.5万 $m^2$ ；南海、三水、高明有住宅新货入市，南海新增供应3673套居五区之首，其中金沙洲的时代水岸延后拿证2502套，拿证单位已于2017年底售罄。
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签4029套，共计32.6万 $m^2$ ，环比上涨24%，其中顺德区成交量1899套五区排名第一。

住宅套数环比

28%

本周套数

4029

上周套数

3147

本周面积

32.6万 m<sup>2</sup>

上周面积

26.4 万 m<sup>2</sup>

24%

住宅面积环比

商办套数环比

-56%

本周套数

397套

上周套数

906套

本周面积

2.7万 m<sup>2</sup>

上周面积

8.6万 m<sup>2</sup>

-69%

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

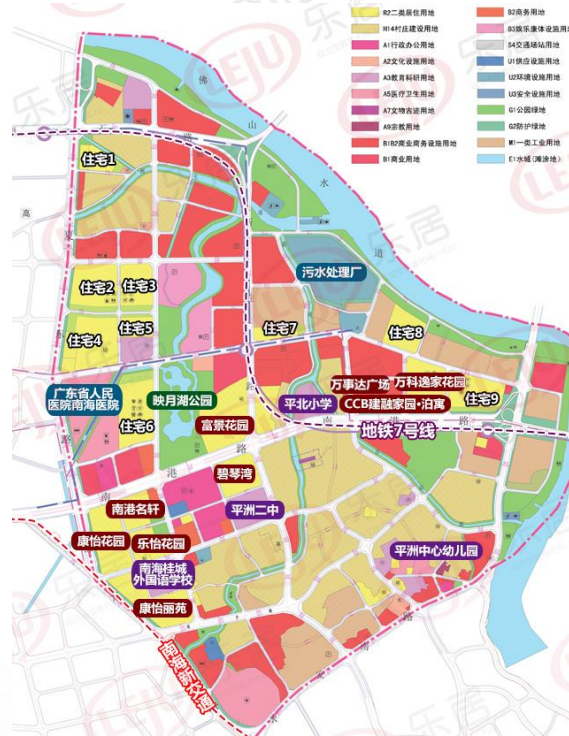
## 平洲旧城区将新增9宗宅地，片区内规划有地铁7号线

7月13日，佛山市国土资源和城乡规划局发布了平洲旧城片区的控制性详细规划，按照规划，该片区将定位为桂城公共服务与休闲活动中心，打造滨水优质示范低碳新型都市产业社区。

根据公示的内容，平洲旧城片区北起佛山水道，南至永安和佛平五路，西起平七路，东至东平河，总面积约6.44平方公里。规划范围涉及夏东村、平北村和平西村，以及大德居委会、大圩居委会和江滨居委会三个居委会。

按照规划，片区将以围绕建设广佛RBD的目标，搭建金谷光电产业平台打造转型示范结点，形成“人居+产业+休闲”城市功能片区。片区预计规划总人口容量约6.5万人。

未来片区内将新增规划居住用地9宗，还将规划有佛山轨道7号线和南海新交通。



### 简评

佛山发布平洲旧城片区的控制性详细规划，将打造广佛RBD；新增9宗宅地，缓解平洲长期缺货的市场局面，推动中心区房地产市场发展。

# Chapter 2

# 土地

# 土地市场 | 挂牌监测

## □ 土地挂牌：本周佛山2宗地挂牌

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
7-6	禅城	TD2018(CC) XG0007	佛山市禅城区绿景路北侧、三友南路南侧	30516.62	≤4	商住	47814	3917	8月7日
7-7	顺德	TD2018(SD) WG0011	杏坛镇顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-05-02地块	72720.14	>1, ≤2	商住	81621	5612	8月6日



# 土地市场 | 成交监测

## □ 土地成交：本周五区无土地成交

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
——										

# 土地市场 | 下周拍地预告

## □ 土地供应：下周佛山3宗土地到期出让

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
高明	TD2018(GM) WG0029	佛山市高明区杨和镇三和路以南、好年路以西	22603.46	>1, ≤2.8	商住	14580	2304	7-18
南海	TD2018(NH) WG0017	佛山市南海区狮山镇小塘三环西工业园区地段	25000.50	>1, ≤2.6	商住	46288	7121	7-20
南海	TD2018(NH) WG0016	佛山市南海区九江镇九江大道九江鱼苗场地段北侧	62915.70	>1, ≤2.6	商住	91800	5612	7-20

# Chapter 3

# 住宅

# 住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**38.5万** m<sup>2</sup>，其中南海**35.9万** m<sup>2</sup>待入市，占全市供应的**93%**；金沙洲的**时代水岸**延后拿证**2502**套住宅，已于17年底售罄

2018年第28周，佛山全市新增住宅供应3945套，合计38.5万 m<sup>2</sup>。本周南海、三水、高明有住宅新货入市；南海新货量暂居首位，供应35.9万 m<sup>2</sup>，占全市总供应93%，主要是早期项目时代水岸延后拿证，目前已全部售罄；三水次之，供应1.3万 m<sup>2</sup>，占4%；高明供应1.2万 m<sup>2</sup>，占3%。

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 <sup>2</sup> )			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海	2018/7/11	丹灶	龙光玖龙湖	龙光天湖名苑16、17、18号楼	257			4	25994.71			451.7
	2018/7/12	桂城	宏宇·景裕豪园	宏宇景裕豪园9栋	456				42139.34			
	2018/7/12	大沥	时代水岸	时代水岸花园1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13座 /3、4、5座商业	2502			92	237390.78			6424.71
	2018/7/12	大沥	方圆·南海小城之春	御珈轩3、4座	78			33	8633.82			2131.75
	2018/7/13	狮山	海逸·桃花源记	海逸桃花源花园23栋	124				15033.14			
	2018/7/13	狮山	新城璟城	壹鸣花园18、19号楼	256				30006.72			
三水	2018/7/12	白坭	万科城市花园	万科心域花园5座	138				13373.72			
高明	2018/7/12	杨和	云山诗意 (领誉首府)	云山诗意花园15、16座	134				12725.2			
合计					3945			129	385297.43			9008.16

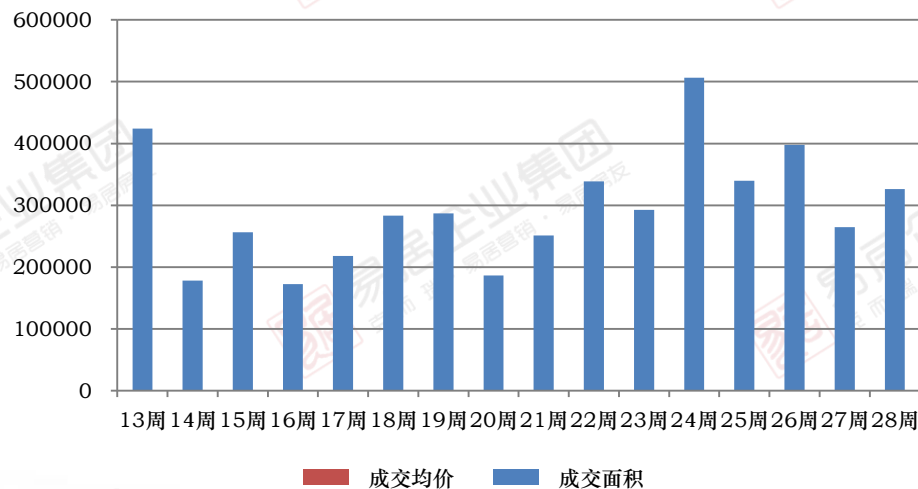
# 住宅市场 | 供求价

本周全市共8个项目拿证，供应量环比上涨116%；全市住宅网签32.6万 $m^2$ ，成交环比上涨24%

### 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



供应面积

成交均价

成交面积

➤ **本周情况：**2018年第28周，全市合计新增住宅供应3945套共38.5万 $m^2$ ，环比上涨116%。全市住宅签约4029套，合计面积为32.6万 $m^2$ ，环比上涨24%。

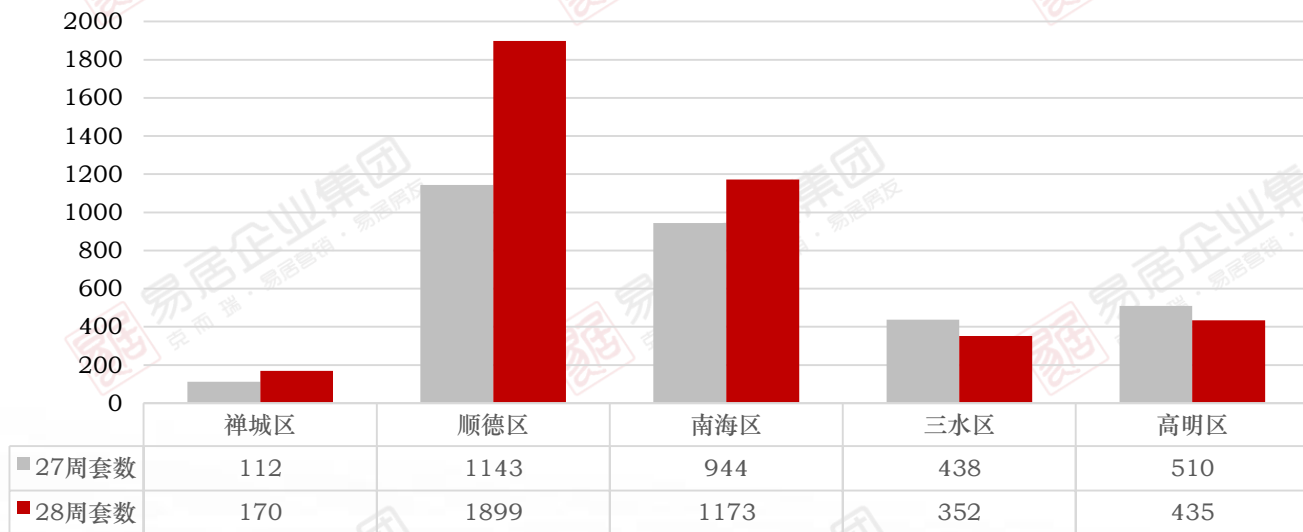
备注：

- 成交均价数据政府官网暂不公布
- 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4029套，环比上升**28%**；其中顺德网签约1899套为五区第一，占全区网签**47%**，主要是东部板块项目大量网签

近两周（2018.07.02-2018.07.15）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2018年第28周，佛山全市住宅签约4029套，合计面积为32.6万㎡，环比上升23%。三个中心区上涨，两个外围区下降，其中禅城上涨52%，南海上涨24%，顺德上涨66%；其中三水下降20%；高明下降15%；三水已连续四周网签下跌；
- **各区成交面积：**禅城1.9万㎡；顺德15.1万㎡；南海7.5万㎡；三水3.6万㎡；高明4.5万㎡。

# 住宅市场 | 重点项目开盘

## 本周监测7个重点项目开盘

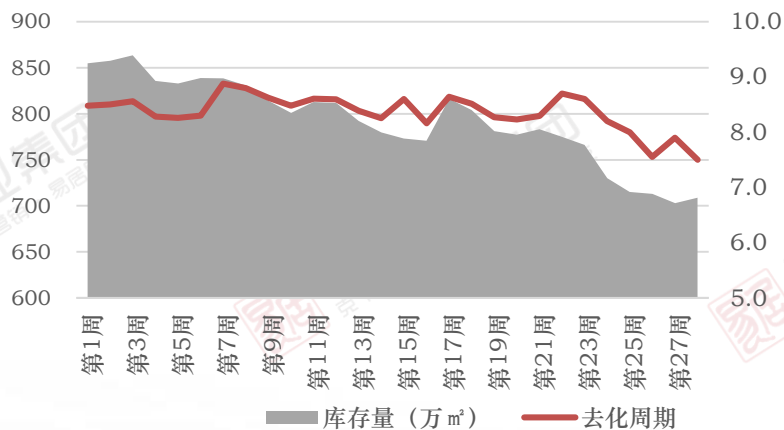
- 本周佛山3区有7个重点楼盘开盘；其中禅顺中心区有3个开盘，其余4个为高明区，整体去化较好；
- 顺德佳兆业·金域天下以12500元/㎡（带装）价格实现去化100%；顺德容桂首开的雅居乐万象郡去化一般，主要是高拿地价使得在售价格普遍高于周边项目。

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
禅城石湾	保利碧桂园天汇	7月13日	3座	120	97-127 m <sup>2</sup>	18000元/㎡（带装）	96%	装修款4980元/㎡，前期筹155个
顺德容桂	佳兆业·金域天下	7月14日	12座	116	96-129 m <sup>2</sup>	12500元/㎡（带装）	100%	成交客户广州占比48%，番禺26%，容桂13%，大良7%，其他6%
顺德容桂	雅居乐万象郡	7月14日	8栋1座	96	96-109 m <sup>2</sup>	16000元/㎡（带装）	58%	装修款5000元/㎡；成交客户容桂占比30%，大良占比30%，番禺30%，其他10%
高明荷城	招商熙园	7月14日	7/8座	40	118 m <sup>2</sup>	9400元/㎡（带装）	60%	装修款均价约为3000元/㎡；少量快节奏推货，基本1个月内消化完
高明荷城	高明碧桂园峰会	7月13日	8座	44	230 m <sup>2</sup>	8500-9500元/㎡（带装）	70%	“天墅”户型，蓄客2个月
高明杨和	云山诗意（领誉首府）	7月14日	15座	68	90-105 m <sup>2</sup>	8000元/㎡（带装）	45%	—
高明杨和	高明雅居蓝湾	7月13日	11、12栋	110	96-106 m <sup>2</sup>	8161元/㎡（带装）	89%	装修款2100元/㎡；于7月5日启动三级联动，成交客户顺德占比30%，番禺25%，广州15%，禅桂15%，高明10%，其他区域5%

# 住宅市场 | 五区库存

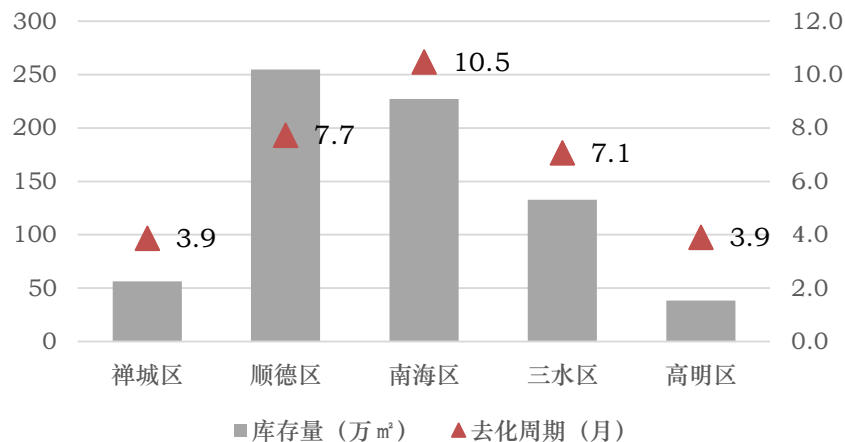
全市库存约709万 $m^2$ ，比上周上涨9万 $m^2$ ，以去库存为主，静态去化周期6.3个月

### 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709万 $m^2$ ，比上周增加6万 $m^2$ ，静态去化周期约6.3个月，库存量上涨；
- **各区库存：**本周佛山除南海外，其余四区库存均下降。其中禅城区库存约56万 $m^2$ ，下降2万 $m^2$ ；顺德区库存约255万 $m^2$ ，下降15万 $m^2$ ；三水区库存约133万 $m^2$ ，下降2万 $m^2$ ，高明区库存约38万 $m^2$ ，下降4万 $m^2$ ；南海区库存约227万 $m^2$ ，增加28万 $m^2$ ；全市库存连续7周下降后本周迎来上涨。



# 住宅市场 | 禅城区

## □禅城区标杆项目：敏捷金谷网签24套居禅城区第一

第28周禅城区网签集中在石湾、南庄板块，其中祖庙的敏捷金谷国际网签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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	祖庙	敏捷·金谷国际	24	13063	14500 (带装修)	主推5/6/8座洋房产品主打89-98 m <sup>2</sup> 二至三房
2	石湾	合景新鸿基泮景	15	14031	18500 (带装修)	在售16座82-110 m <sup>2</sup> 三四房，楼高32层
3	南庄	金茂绿岛湖	12	12561	18000 (带装修)	主推建面252 m <sup>2</sup> 大平层，带装修发售
4	南庄	保利翡翠公馆	10	12448	16000 (带装修)	将推建面98-128 m <sup>2</sup> 洋房产品，2梯4户设计
5	石湾	时代香海彼岸	9	13831	待定	主力户型为85平-125平3居-4居
6	张槎	花曼丽舍	7	13139	16000 (带装修)	在售6/7座80-135 m <sup>2</sup> 三四房
7	南庄	绿岛湖壹号	7	13254	15500 (带装修)	在售建面95-130 m <sup>2</sup> 三-四房
8	石湾	新福港鼎峰	7	13440	待定	预计7/8月推公寓新品，面积为40-70平米、年底加推二期洋房新品，面积为80-130平米
9	张槎	中海凤凰熙岸	7	13850	19000 (带装修)	在售5座洋房产品，面积涵盖143 m <sup>2</sup> ，楼高18层，2梯2户
10	祖庙	越秀岭南隽庭	6	13292	——	——

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：融创御府集中网签36套夺得南海区销冠

第28周南海区网签主要分布在狮山，其中狮山的融创御府网签36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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	狮山	禾粤尚德居	39	4294	—	—
2	大沥	融创御府	36	15482	19000 (带装修)	楼高48层，三至四房设计，面积涵盖90-120 m <sup>2</sup>
3	狮山	新城璟城	36	14170	16500 (带装修)	在售96-130 m <sup>2</sup> 平层三四房及101-107 m <sup>2</sup> 复式洋房
4	松岗	海逸·桃花源记	31	10923	13500 (带装修)	主推20-22座洋房产品，楼高32层，2梯4户设计，面积涵盖90-140 m <sup>2</sup>
5	官窑	中海万锦世家	31	14083	17500 (带装修)	楼高26层，户型涵盖建面100/120 m <sup>2</sup> 三房、140 m <sup>2</sup> 四房，2梯4户设计
6	丹灶	美的翰湖苑	21	10187	13000 (带装修)	美的翰湖苑在售9座洋房产品，面积涵盖89-160 m <sup>2</sup> ，楼高32层，2梯4户设计
7	丹灶	奥园上林一品	14	9542	13000 (带装修)	在售三期7、8座95-138 m <sup>2</sup> 洋房
8	狮山	广佛新世界	13	13862	16000 (带装修)	面积涵盖35-150 m <sup>2</sup> ，其中约90 m <sup>2</sup> 为三房带主套户型，约150 m <sup>2</sup> 为四房带主套户型，一梯两户南设计
9	小塘	时代领峰	13	14850	18000 (带装修)	在售高层电梯洋房，建面涵盖95-140 m <sup>2</sup> ，户型为三至四房，楼高32层，2梯4户和2梯6户
10	西樵	恒大御湖湾	11	8877	待定	将推洋房，洋房为建面122-142 m <sup>2</sup> 阔景高层洋房产品，楼高10层，1梯2户设计

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：碧桂园·凤凰湾集中网签236套连续三周夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于均安，其中容桂的碧桂园·凤凰湾签约236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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	近期营销/优惠活动
1	容桂	碧桂园·凤凰湾	236	12934	15000 (带装修)	在售92-270 m <sup>2</sup> 洋房
2	容桂	颐安灏景湾	126	15000	15500 (带装修)	在售少量95-142 m <sup>2</sup> 三至四房高层电梯洋房产品，楼高32层，2梯4户设计
3	伦教	伦教碧桂园	115	15184	16800 (带装修)	户型涵盖建面积为40-159 m <sup>2</sup> 洋房单位，分别为楼高18层
4	均安	峰汇豪庭	38	8363	——	——
5	均安	都市经典广场	23	9618	——	——
6	乐从	北岸美庐	22	5145	——	——
7	龙江	碧桂龙悦府	22	14736	——	——
8	均安	金湾豪庭	13	9624	——	——
9	均安	聚雅华庭	13	10160	——	——
10	大良	招商公园1872	13	15676	17000 (毛坯)	在售140-210 m <sup>2</sup> 四到五房,楼高36层, 2梯2户及2梯3户设计

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：保利中央公园集中网签31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31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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	近期营销/优惠活动
1	云东海	保利中央公园	31	9025	12500 (带装修)	建面82-140 m <sup>2</sup> 洋房，楼高24到31层，2梯5户
2	乐平	盛凯尚城	18	7815	——	——
3	云东海	旭辉城	17	8749	12000 (带装修)	清售建面约87-134 m <sup>2</sup> 三至四房洋房，2梯4户设计
4	白坭	中昂翠屿湖	15	8450	10500 (带装修)	在售建面为92-106 m <sup>2</sup> 三房产品，非毛坯发售
5	西南	时代南湾	14	9175	13500 (带装修)	近期推出二期95-125 m <sup>2</sup> 三四房，带精装发售
6	西南	鸿安花园	13	8512	11500 (毛坯)	清售建面93-142 m <sup>2</sup> 三至四房户型，2梯4户设计
7	乐平	龙光玖誉府	13	7940	待定	首推1/9座洋房产品，涵盖户型建面积为96-113 m <sup>2</sup> 三至四房产品
8	白坭	恒大山水龙盘	13	7315	待定	待定
9	西南	雅居乐融创三江府	12	8389	12500 (带装修)	在售三至四房洋房单位，楼高32/34层，2梯4户设计，带装修发售
10	西南	御江南	11	9115	10000 (带装修)	建面约97/101/123 m <sup>2</sup> 三至四房，楼高32层，2梯4户设计，非毛坯发售

# 住宅市场 | 高明区

## □高明区标杆项目：美的鹭湖集中网签52套夺高明区销冠

由于项目延后集中网签，全区成交主要集中于荷城，其中杨和的美的鹭湖签约52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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	近期营销/优惠活动
1	杨和	金鹭湾广场	55	5710	—	—
2	杨和	美的鹭湖	52	6129	18000 (带装修)	在售均价约18000元/ m <sup>2</sup> 双拼别墅，面积涵盖131-265 m <sup>2</sup> 双拼别墅
3	荷城	勤天汇	45	9017	—	—
4	杨和	欧浦花城二期	39	6051	—	—
5	荷城	美的明湖	29	9259	11800 (带装修)	在售112-143 m <sup>2</sup> 三-四房
6	杨和	美的城	25	6377	7900 (带装修)	建面涵盖99-134 m <sup>2</sup> 三至四房，楼高26层，2梯4户设计
7	荷城	富星半岛	24	5576	8800 (带装修)	在售12座103/130 m <sup>2</sup> 洋房，项目尚有六座洋房未售，别墅在建设中
8	荷城	荷城碧桂园	21	6371	—	—
9	荷城	江滨香格里拉	18	7859	—	—
10	荷城	誉基誉憬湾	17	6351	7200 (毛坯)	在清洋房尾货113-130 m <sup>2</sup> ，三四房户型设计

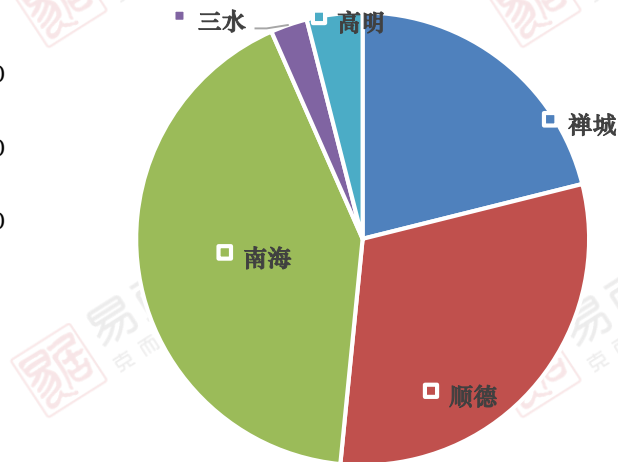
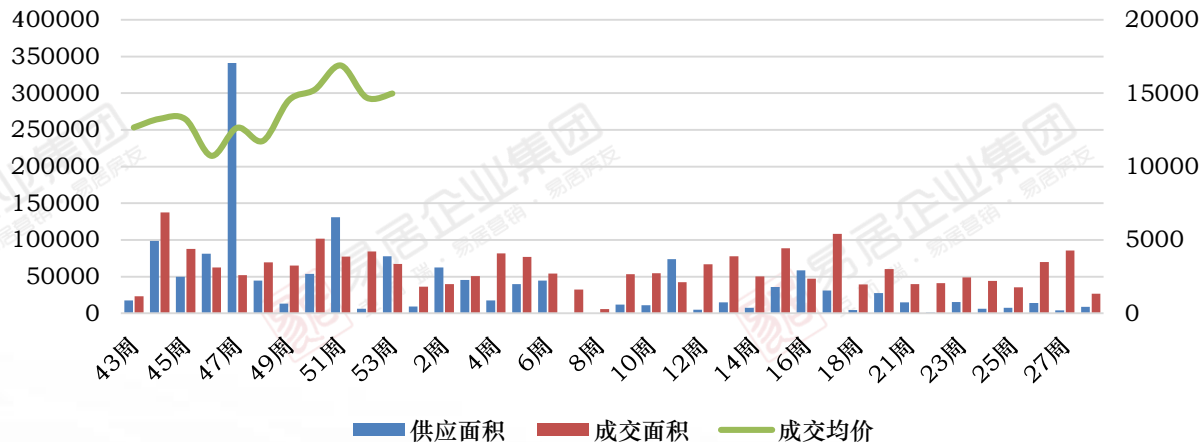
# Chapter 4

# 商业

# 商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售0.9万 m<sup>2</sup>，环比上涨125%；成交面积约2.7万 m<sup>2</sup>，成交环比下降69%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第28周，全市新增商业供应0.9万 m<sup>2</sup>，环比上涨125%。
- **本周成交：**第28周佛山全市成交397套，合计面积为2.7万 m<sup>2</sup>，环比下降69%。南海网签占比全区42%，顺德成交占比30%，禅城占比21%，高明占比4%，三水占比3%。

# 商业市场 | 商业项目

## □ 南海桂城海伦堡爱Park集中网签20套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在乐从、祖庙；乐从、祖庙各占4席，南海桂城海伦堡爱Park集中网签20套夺得公寓销冠。

## □ 嘉邦国金中心网签3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3套获佛山写字楼周套数销冠。

### 佛山第28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	海伦堡爱Park	南海桂城	20	1085	15564	带装修
2	怡龙湾公寓	顺德乐从	19	957	19033	带装修
3	旭辉公元	禅城祖庙	17	803	13590	带装修
4	时代云图	禅城祖庙	15	728	13736	带装修
5	保利东瑞广场	顺德乐从	14	857	10579	毛坯
6	中国德国湾	顺德乐从	13	1135	15052	带装修
7	朝安碧桂园	禅城祖庙	12	511	18194	带装修
8	卓远广场	禅城石湾	7	210	13956	带装修
9	德高信中央大道	南海桂城	5	360	18540	毛坯
10	绿地小平墅	禅城张槎	4	415	9078	带装修

### 佛山第28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> )
1	嘉邦国金中心	南海桂城	3	352
2	信保广场	顺德乐从	2	317
3	富力国际金融中心	南海桂城	1	121
4	国际创智园	南海桂城	1	182



# Chapter 5

# 动态

# 佛山市场 | 营销活动

## 楼盘营销活动：7个项目进行营销类推广活动

据不完全统计，本周共有7个项目进行营销工程类推广活动，其中5个项目进行营销类活动，均为全新项目，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	南海区	碧桂园金沙国际广场	7月14日	开放销售中心
	三水区	龙光碧桂园悦府	7月14日	开放销售中心
	高明区	保利玥府	7月14日	开放销售中心
		高明·中梁首府	7月14日	开品牌发布会
	顺德区	嘉裕华府	7月15日	开放营销中心
工程类	三水区	保利云上	7月13日	开放新样板房
	南海区	保利紫山国际	7月14日	开放新样板房

谢谢观看

GOOD DAY!