

佛山市市场分析报告

第1周 (2018.12.31-2019.1.06)

本周导读：

【看宏观】 《桂城叠滘最新控规出炉：将打造文化旅游发展区，且未来将有两条地铁线路途经

【看土地】 本周佛山无土地挂牌；无土地成交；下周仅1宗土地到期出让

【看供应】 本周全市共1个项目取得预售证，其中商品住宅共194套，合计约2.4万 m²；除南海区少量供应外，其余四区无新货供应

【看网签】 本周全市一手住宅共网签2405套，共计19.8万 m²，环比下降58%；其中顺德网签793套稳居五区第一，占全区网签33%

住宅套数环比

-58%

本周套数

2405套

上周套数

5722套

本周面积

19.8万 m²

上周面积

54.3万 m²

-64%

住宅面积环比

商办套数环比

-54%

本周套数

710套

上周套数

1543套

本周面积

3.7万 m²

上周面积

12.8万 m²

-71%

商办面积环比

Chapter 1

宏观

佛山市场 | 城建规划

桂城叠滘最新控规出炉：将打造文化旅游发展区，且未来将有两地铁线路途经

1月3日，南海区政府网站发布了南海桂城叠滘片区最新的控规情况。

规划范围：位于佛山市南海区东南部，桂城街道西北部，东侧为千灯湖高新区，南侧靠近佛山中心禅城

规划面积：345.71公顷

规划定位：拟依托现状传统村落特色，将叠滘片区建设成为以传统文化旅游为主体，汽车产业发展及特色居住为辅的文化旅游综合发展区

规划结构：一轴、一带、一核、一环、两区、三板块

规划道路：保留叠滘片区范围内城市快速路、主次干道的布局 and 走向，将采用“十字交叉棋盘式”的城市道路骨架，形成三横两纵的主要道路框架

规划土地：未来预计将新增约5宗宅地

此外，佛山地铁3号线和7号线也将从片区驶过。



简评

南海桂城叠滘片区最新控规出炉，将新增多宗宅地，控规明确片区定位及发展方向，为规划区的房地产市场奠定基础

Chapter 2

土地

土地市场 | 土地监测

- 土地挂牌：本周佛山**无**土地挂牌
- 土地成交：本周五区**无**土地成交
- 土地供应：下周佛山五区仅**一宗**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	备注
顺德乐从	TD2018(SD) WG0030	佛山市顺德区容桂街道德胜居委会江南大道41号地块	8333.47 m ² (其中 A区7482.71 m ² , B 区850.76 m ²)	A区>1.0且≤3.5	A区：商住；B区： 公园与绿地	9691	3700	1-7	—

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

2019年首周新增住宅供应**2.4万** m²，均为南海供应；其余四区无新货供应

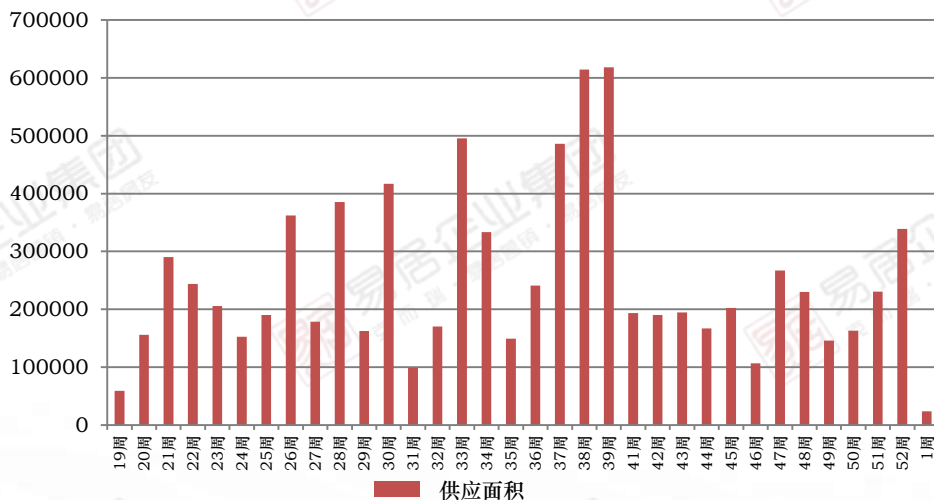
2019年第1周，佛山全市新增住宅供应194套，合计2.4万 m²。本周除南海区外，其余四区无新货供应；南海区供应2.4万 m²，均为西樵的悦珑湖（目前待加推）集中供应。

区域	预售	板块	项目名称	楼栋	新增预售套数（套）				新增预售面积（m ² ）			
	时间				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
南海	2019/1/2	西樵	悦珑湖	17座	194		10	23623.28				651.47
合计					194		10	23623.28				651.47

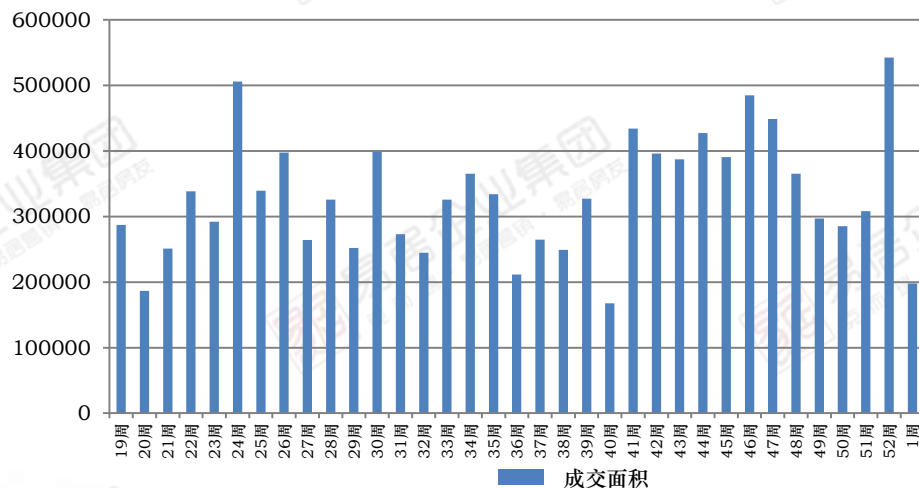
住宅市场 | 供求价

本周全市住宅共1个项目拿证，供应量环比下降93%；
全市住宅网签19.8万 m^2 ，成交量环比下降64%

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：**2019年第1周，全市合计新增住宅供应194套共2.4万 m^2 ，环比下降93%；全市住宅签约2405套，合计面积为19.8万 m^2 ，成交量环比下降64%。

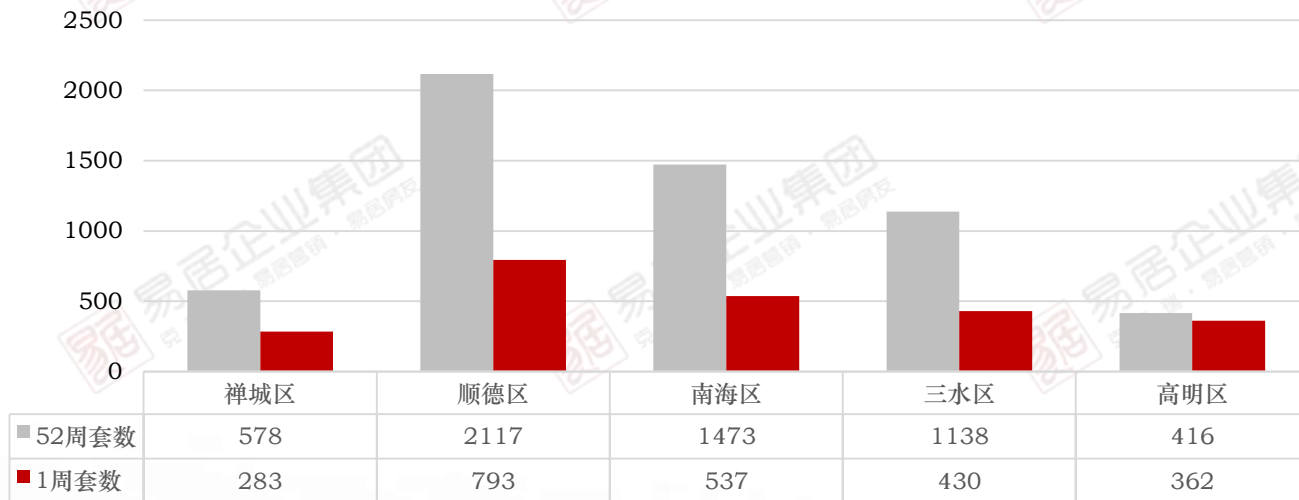
备注：

- 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2405套，环比下降**58%**；顺德网签约793套居五区第一，占全市网签**33%**，主因碧桂园凤凰湾集中网签

近两周（2018.12.24-2019.1.06）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2019年第1周，佛山全市住宅签约2405套，环比下降58%。其中五区成交套数均下降，南海成交套数下降64%；顺德下降63%；三水下降62%；禅城下降51%；高明下降13%。
- **各区成交面积：**禅城2.7万㎡；顺德6.4万㎡；南海3.9万㎡；三水4.3万㎡；高明2.5万㎡。

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测5个重点项目开盘

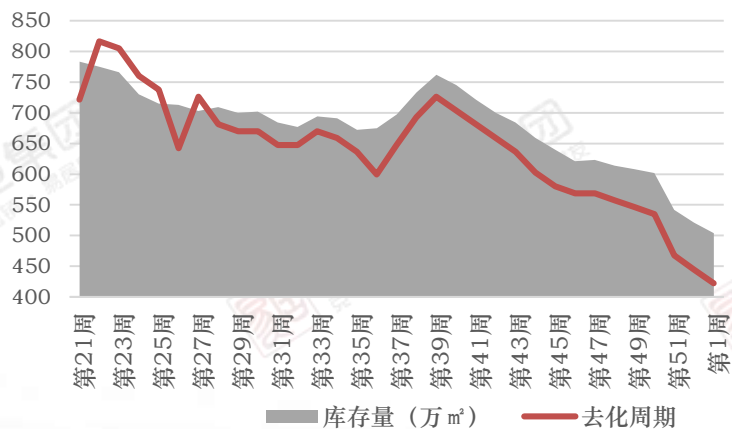
- 本周佛山**五区**有**2个**重点楼盘开盘；
- 高明荷城的全新盘金辉优步学府开盘均价7800元，虽启动多种渠道，但由于蓄客量不足，开盘去化仅30%。

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
高明荷城	金辉·优步学府	1月5日	5座	76	95-113㎡	7800	30%	现场成交23套，启动友房邦、优居、高远、房多多等渠道
顺德龙江	美的西江府	1月5日	10座	104	91-142㎡	12000-13000	12%	成交12套

住宅市场 | 五区库存

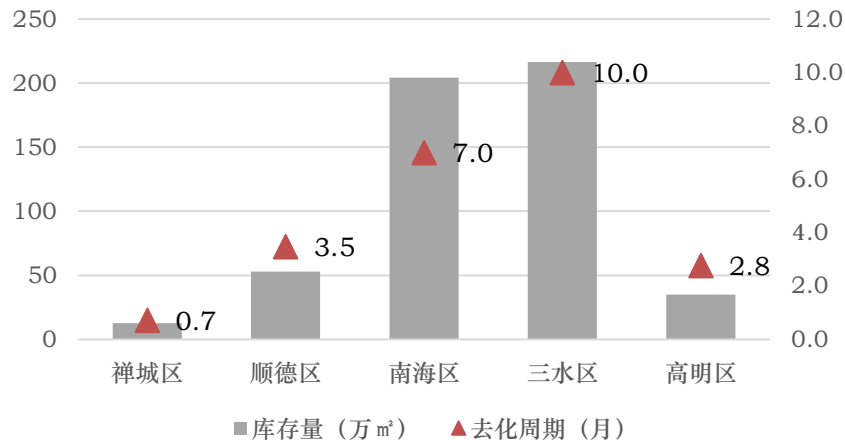
全市库存约504万^m²，比上周减少17万^m²，静态去化周期5.2个月

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504万^m²，比上周减少17万^m²，静态去化周期约5.2个月；
- **各区库存：**本周佛山五区库存均下降；南海区库存约203万^m²，减少1.5万^m²；三水区库存约212万^m²，减少4.3万^m²；顺德区库存约46万^m²，减少6.4万^m²；禅城区库存约10万^m²，减少2.7万^m²；高明区库存约32万^m²，减少2.5万^m²。

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：花曼丽舍网签89套居禅城区销冠

第1周禅城区网签集中在绿岛湖、石湾，其中张槎的花曼丽舍网签89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	花曼丽舍	89	12809	12900 (毛坯)	在售81-121 m ² 三至四房
2	石湾	新福港鼎峰	18	13907	20000 (带装修)	主推洋房, 户型涵盖83-145 m ² 三四房, 3梯5户
3	石湾	保利碧桂园天汇	17	14273	18500 (带装修)	天盈11座120-170 m ² 新品洋房, 2梯3户, 33层
4	石湾	文华邨苑	11	14579	——	——
5	绿岛湖	绿岛湖壹号	10	12606	17500 (带装修)	推售160平米四房产品
6	绿岛湖	世贸望樾	8	13627	17000 (毛坯)	在售93-120平米三四房复式住宅, 毛坯发售, 楼高32层, 2梯5户/2梯3户设计
7	城北	敏捷金谷	8	13266	15000 (带装修)	在售89-96平米三房
8	绿岛湖	保利翡翠公馆	7	12740	16000 (带装修)	在售118平米三房、145平米四房, 楼高30层, 两梯三户设计
9	张槎	中海凤凰熙岸	4	12234	——	——
10	石湾	合景新鸿基珑景	4	14119	18500 (带装修)	在售一区四座98平米三房, 127-134平米四房楼高23层, 两梯三户

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：招商悦府网签27套获南海区销冠

第1周南海区网签集中于大沥、桂城，其中九江的招商悦府网签27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	九江	招商悦府	27	12920	13500 (毛坯)	在售90-110 m ² 三至四房，2梯4户设计
2	狮山	时代领峰	23	13681	16000 (带装修)	在售83、95、114、140 m ² 三四房
3	里水	保利紫山	16	14718	21000 (带装修)	建面91-128方三四房
4	丹灶	龙光玖龙湖	15	11038	11500 (毛坯)	户型涵盖91-125 m ² 三四房
5	桂城	宏宇景裕豪园	14	16771	22000 (带装修)	主力户型为88-116 m ² 三至五房
6	大沥	国华新都	13	15398	16000 (毛坯)	在售89-199 m ² 三四房，2梯2户及4户设计
7	桂城	当代万国府	11	18999	26000 (带装修)	户型涵盖建面积为134-165 m ² 单位
8	大沥	金地悦荔	10	20679	—	—
9	西樵	恒大御湖湾	8	10224	13500 (带装修)	在售110-145 m ² 洋房，楼高10层，1梯2户设计
10	大沥	融创御府	8	14541	19500 (带装修)	面积主打120 m ² 洋房，楼高48层，3梯4户设计

住宅市场 | 顺德区

□ 顺德区标杆项目：碧桂园凤凰湾网签103套夺得顺德区销冠

第1周顺德成交主要集中于容桂、大良，其中容桂的碧桂园凤凰湾网签103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	容桂	碧桂园凤凰湾	103	9657	11000 (带装修)	在售95-128 m ² 三至四房
2	大良	龙光玖龙郡	45	13138	12000 (带装修)	户型涵盖建面95-121 m ² 三至四房
3	大良	碧桂园智慧家	16	15000	15500 (带装修)	在售94-117 m ² 三至四房，2梯4户设计
4	容桂	颐安灞景湾	15	14652	16000 (带装修)	主力户型为94-143 m ² 三至四房
5	均安	碧桂园珑景	13	8525	13500 (带装修)	在售89-125 m ² 三至四房
6	大良	敏捷畔海御峰	11	23711	21000 (带装修)	107-154 m ² 三至四房，2梯3户设计
7	容桂	佳兆业金城天下	10	13904	10500 (毛坯)	主力户型为103-129 m ² 三至四房
8	北滘	雅居乐英伦首府	10	23490	——	——
9	勒流	龙光玖龙府	9	9671	11500 (带装修)	在售97-114 m ² 三四房，2梯4户设计
10	北滘	美的领贤公馆	9	17905	待定	户型涵盖81-105 m ² 三至四房，2梯6户设计

住宅市场 | 三水区

□三水区标杆项目：龙江玖誉府网签58套夺得三水区销冠

第1周三水成交主要集中在三水中心城区，其中乐平的龙江玖誉府签约58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	乐平	龙光玖誉府	58	8482	8800 (毛坯)	在售建面96-113 m ² 洋房产品
2	乐平	盛凯尚城	35	7942	8500 (毛坯)	在售7/8座85-108 m ² 三至四房
3	北江新区	时代南湾	32	9182	12800 (带装修)	在售二期95-138 m ² 三四房
4	大塘	时代倾城	30	7364	8000 (带装修)	主推84-123 m ² 三至四房
5	西南	御江南	25	8940	9000 (带装修)	面积涵盖96-130 m ² ，楼高32层，2梯4户设计
6	云东海	碧桂园翡翠山	20	10291	11000 (带装修)	主推大户型湖畔洋房单位，户型为142 m ² 四房
7	三水新城	中南远洋漫悦湾	16	10417	12000 (带装修) 10000 (毛坯)	在售89-140 m ² 三至四房，两梯四户或两梯六户
8	西南	雅居乐融创三江府	15	8619	12000 (带装修)	在售层高6米复式洋房单位，户型建筑面积为109-129 m ²
9	三水新城	旭辉江山	13	8870	12800 (带装修)	在售二期24座88-116 m ² 三至四房
10	西南	北大资源博雅滨江	12	8410	8800 (毛坯)	面积涵盖95-128 m ²

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：阳光城·丽景公馆网签96套夺高明区销冠

第1周高明成交主要集中于西江新城、荷城，其中杨和的阳光城·丽景公馆网签96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	阳光城·丽景公馆	96	6101	7400元/m ² (平层) 8100元/m ² (复式)	在售93-113m ² 三至四房，楼高20层，2梯4户
2	更合	绿地拾野川	51	11086	20000 (带装修)	在售建面95-155m ² 院墅产品，带装修发售
3	荷城	盛雅西江	17	6283	7900 (带装修)	在售86-117m ² 三至四房
4	杨和	美的鹭湖	10	11052 (含别墅)	8700 (带装修/洋房) 18000 (带装修/别墅)	在售77-115m ² 洋房，楼高26层，2梯6户设计； 在售131-265m ² 别墅产品
5	西江新城	保利玥府	8	9523	11500 (带装修)	面积涵盖128-140m ² 三四房，2梯2户设计
6	杨和	欧浦花城二期	7	6018	6300 (毛坯)	在售14座、15座98-113m ² 洋房
7	荷城	富星半岛	6	6285	8800 (带装修)	在售12座103、130m ² 洋房，2梯4户设计，楼高20层
8	西江新城	美的明湖	6	8612	12000 (毛坯)	在售105-142m ² 三至四房
9	荷城	瑞日天下	5	6147	9000 (带装修)	在售95-144m ² 三至四房
10	西江新城	碧桂园联丰天汇湾	5	6167	待推	待推110-143m ² 三至四房

备注*：备注横杠为二手楼盘

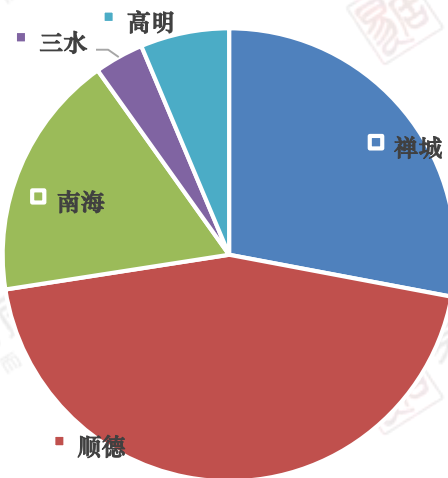
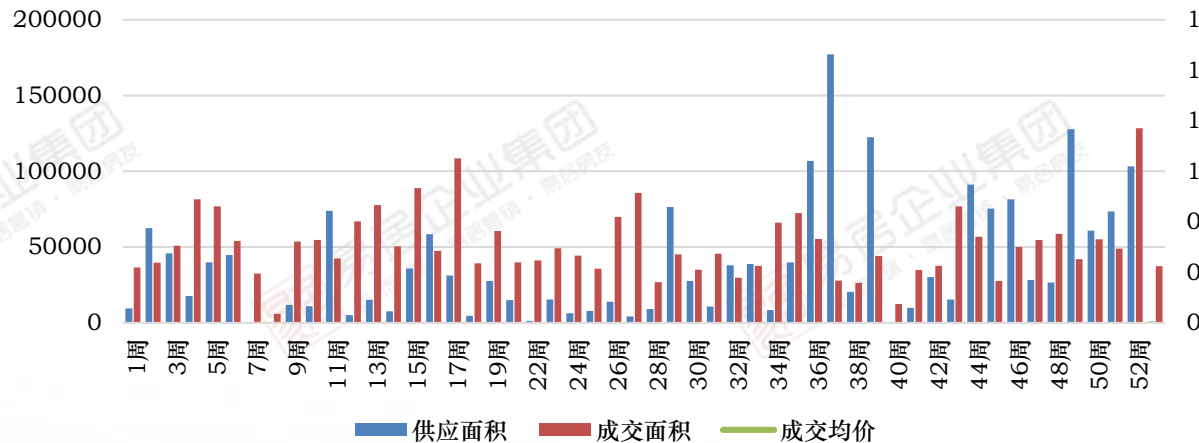
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售约0.07万 m²，环比下降99%；
成交面积约3.7万 m²，成交环比下降71%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应:** 2019年第1周，商业供应约0.07万 m²，环比下降99%；其中0.07万 m²均由南海西樵的悦珑湖供应。
- **本周成交:** 2019年第1周佛山商业全市成交710套，合计面积为3.7万 m²，环比下降71%。其中顺德网签约1.7万 m²居五区第一，占比全市45%；其次为禅城，网签约1万 m²，占比28%。

商业市场 | 商业项目

□ 禅城张槎的珑景花园网签39套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅城区；其中禅城石湾的珑景花园集中网签39套夺得公寓销冠

□ 中心城区写字楼市场相对低迷，成交量大幅下降

本周中心城区写字楼仅成交0.27万^m

佛山第1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	珑景花园	禅城石湾	39	1475	13376
2	京华广场	南海桂城	32	1894	13000
3	敏捷金谷国际	禅城城北	9	480	13142
4	时代云图	禅城祖庙	6	290	12585
5	旭辉公元	禅城城北	6	353	15953
6	新福港鼎峰	禅城石湾	5	285	19280
7	时代倾城	南海狮山	4	163	8200
8	怡龙湾公寓	顺德乐从	4	186	19032
9	德高信中央大道	南海桂城	4	314	17334
10	童梦天下	禅城张槎	3	141	18014

佛山第1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	17	1288
2	禅城绿地金融中心	禅城祖庙	9	1412

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：3个项目进行营销类推广活动

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3个项目进行营销类活动，无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	南海桂城	碧桂园广佛上城	1月6日	产品发布会
	顺德容桂	路劲天隽汇	1月6日	“隽尚空间”揭幕仪式
	顺德伦教	顺德汽车产业园	1月5日	暖场活动

谢谢观看

GOOD DAY!