

佛山市市场分析报告

第21周 (2018.05.21-2018.05.27)

本周导读：

【看宏观】 南海首个农村集体建设用地建设租赁住房项目将落地丹灶镇，力争10月开工建设。

【看土地】 本周佛山2宗土地挂牌，2宗土地成交；下周仅禅城区有1宗土地到期出让。

【看供应】 本周供应回升，全市11个项目取得预售，其中商品住宅共2653套，合计约30.9万 m²，南海、三水和高明有住宅新货入市。

【看网签】 本周由于顺德网签系统暂停使用，无顺德成交数据，本周全市一手住宅共网签2585套，共计25.1万 m²，环比上涨28%，其中南海区成交量971套五区排名第一，禅城的融创湖滨世家与碧桂园岭南盛世集中网签使禅城成交套数大涨至644套

住宅套数环比

15%

本周套数

2585

上周套数

2237

本周面积

25.1万 m²

上周面积

19.5 m²

28%

住宅面积环比

商办套数环比

4%

本周套数

789套

上周套数

753套

本周面积

3.9万 m²

上周面积

5.2万 m²

-25%

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

南海首个农村集体建设用地建设租赁住房项目将落地丹灶镇，力争10月开工建设

5月21日，从佛山市南海区国土城建和水务局获悉，南海首个集体租赁住房项目——丹灶集体租赁住房项目已正式立项，并完成相关土地整备手续，力争10月开工建设。

4月，《南海区利用农村集体建设用地建设租赁住房管理暂行办法》正式印发。这是继佛山成为全国首批集体建设用地建设租赁住房试点城市后，南海区出台的全市首份可操作性政策文件。

目前，南海已有8个集体租赁住房意向项目，主要集中在南海东部镇街，如桂城、里水、大沥等地，总面积约400亩，建筑面积约60万 m^2 。按照计划，2018年南海将建设7800套租赁住房，其中约2400套将利用集体用地建设，以解决产业发展保护区内园区人才的住房需求。这批租赁住房将主要集中在临近广州的南海东部镇街



简评

租赁住房的不断丰富与政策的持续导向，或将引导部分刚需购房者由租代购，一定程度上缓解了住房供需的矛盾，促进佛山房地产市场健康发展

Chapter 2

土地

土地市场 | 挂牌监测

□ 土地挂牌：本周佛山有**2宗土地**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
05.22	三水区	TD2018(SS)WG0007	佛山市三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”5号	100011.85	> 1且≤ 2.5	城镇住宅用地、商服用地	65510	2620	06.21
05.23	顺德区	TD2018(SD)XG0007	佛山市顺德区顺德区第一人民医院(新址)东侧、新325国道以北地块	22677.9	> 1.0且≤ 3.5	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地, 新闻出版用地, 文体娱乐用地兼容城镇住宅用地	60777	7657	06.22

土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周禅城区和顺德区各有**1宗土地**成交，共**2宗**

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
禅城区	佛山市禅城区南庄大道南侧、佛山一环西侧	52042.19 m ²	≤4	商服	20875.08	20875.08	1003	0%	佛山市港威置业有限公司	05-23
顺德区	佛山市顺德区大良碧桂路以东、澄海东路以北地块之一	61591.85	≥1且≤3	商住	147821	203253	12518	37.5%	龙光	05-24

备注：楼面地价=成交价/（总建面-配建）

土地市场 | 禅城南庄地块

港威置业以楼面价1003元/㎡竞得一宗近13万㎡商服地，地块距佛山地铁2号线南庄站1.1公里，紧邻南庄大道等主干道，交通便捷；地块36%建面需代建并无偿移交

禅城南庄地块：成交时间2018年5月23日

位置	佛山市禅城区南庄大道南侧、佛山一环西侧	性质	商业、商务、娱乐康体用地，不兼容其他用地
面积	5.2万㎡	容积率	≤4
建筑面积	13.3万㎡	出让底价	20875.08万
成交总价	20875.08万元	溢价率	0%
楼面地价	1002.8元/㎡ (底价成交)	竞得者	港威置业
备注	<ul style="list-style-type: none"> ● 建筑密度≤45%，绿地率≥25% ● 须代建36%计容建面物业，返租20年以上(每月以每平米15元初始计算租金并向出让方返租,租金每2年递增7%) ● 底价成交，出让金可抵作出让方新建物业的建设成本 		
地块四至	东：佛山一环；南：吉利涌；西：吉利大道；北：南庄大道；地块西南向临吉利大道、吉利涌，东北向临佛山一环、南庄大道，交通便捷。		
周边配套	地块位于南庄城区位置，紧邻佛山一环与吉利涌，距离佛山地铁2号线南庄站1.1公里，紧邻佛山一环、南庄大道。2公里范围内拥有南庄医院、海盛东方国际环保建材城、汇博国际广场、吉利市场、南庄中学、南庄吉利小学、南庄中心小学等，配套较完善。		



土地市场 | 三水南山地块

龙光以楼面价**12518元/㎡+1万㎡自持租赁房**竞得大良新城一线望江**6万㎡商住地**，片区规划为大良未来行政商务中心，目前周边教育及行政商务资源集聚，生活气息日渐浓厚。

大良德胜河地块：成交时间2018年5月24日

位置	佛山市顺德大良碧桂路以东、澄海东路以北	性质	城镇住宅用地兼容商务金融和商服用地
土地面积	61591.8m ²	容积率	≥1且≤3.0
建筑面积	18.47万m ²	出让底价	147821万元 (9104元/㎡)
成交总价	203253万元+1万m ² 自持租赁房	溢价率	37.5%
楼面地价	12518元/㎡(去除配建)	竞得者	龙光
备注	<ul style="list-style-type: none"> 竞拍方式：“限地价+竞自持” 配建计容建面21594.4m²的两栋商品房并无偿返还政府，并且该两栋商品房需配套不少于217个地下小汽车停车位和217个自行车位。 		
地块四至	东：草地；西：碧桂路（德胜大桥） 南：望德胜河一线江景；北：马路相隔保利碧桂园悦公馆；		
周边配套	<ul style="list-style-type: none"> 周边优质教育及行政资源丰富，城市面貌崭新，高尚居住氛围逐渐形成；但目前缺少商业配套，未来1公里范围内在建有大型保利购物中心。 大良新城目前在售项目主要是保利碧桂园悦公馆和万科金域滨江，带装修均价在17000-18000元/㎡的价格区间。未来大良新城旁蓬沙片区将有多个高地价项目上市。 		



土地市场 | 下周拍地预告

□ 土地供应：下周仅禅城区有**1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
禅城	TD2018(CC) XG0005	佛山市禅城区季华路北侧、禅秀路 东侧	82077.77	≤6	商住	236187	4796	05.29

Chapter 3

住宅

住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应30.9万 m²

▶ 2018年第21周，佛山全市新增住宅供应2653套，合计30.9万 m²。本周南海、三水、高明有住宅新货入市；高明新货量暂居首位，供应11.8万 m²，占全市总供应38%；南海次之，供应10.3万 m²，占33%

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
南海	5-22	大沥	珑门广场	珑门广场5座	80				16443.92			
	5-23	丹灶	奥园上林一品	三期-8栋1座,2座	248				26174.85			
	5-23	丹灶	奥园上林一品	三期-7栋1座,2座	248				24656.16			
	5-23	丹灶	美的翰湖苑	1号美的翰湖苑9、10座	251				35921.75			
三水	5-22	芦苞	众凯公寓	众凯公寓3座,2座,1座		200		54		7986.07		5331.08
	5-22	西南	时代南湾花园	时代南湾花园3座	186				19450.64			
	5-24	云东海	三水万达广场	三座101-103、122-137及203-215				32				3526.47
	5-24	云东海	三水万达广场	三座138-165、216-235,3、4、5幢	316			48	32971.88			4682.57
	5-24	云东海	三水万达广场	三座116-121、166、201、202				7				1341.31
	5-25	西南街道	恒大郦湖城	恒大梓林花园3/11/13/36/43座	300				35241.69			
高明	5-22	高明	恒大山湖郡	58座,59座,61座,60座	8				2153.64			
	5-23	高明	恒大山湖郡	1座	128				15286.29			
	5-22	高明	恒大山湖郡	67座,68座	4				1288.84			
	5-24	西江新城	江滨香格里	江滨香格里花园15座2梯	128				17482.22			
	5-24	西江新城	江滨香格里	江滨香格里花园15座1梯	128				17513.51			
	5-24	荷城	富星半岛	富星半岛26座	78				10259.56			
	5-25	荷城	誉基誉憬湾	誉基誉憬湾15座	92				10144.84			
	5-25	杨和	美的鹭湖	湖山原筑1/2/3座	458				43763.04			
合计					2653	200	0	141	308752.83	7986.07	0	14881.43

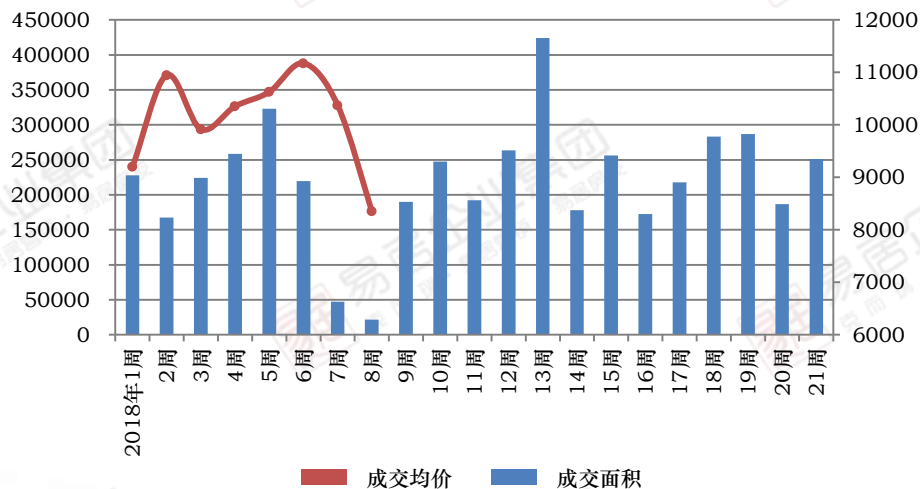
住宅市场 | 供求价

本周全市拿证持续回升，全市11个项目拿证，供应环比上涨98%
 全市住宅网签25.1万 m²，成交环比上涨28%

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21周，全市合计新增住宅供应2653套共30.9万 m²，环比增长98%。全市住宅签约2585套，合计面积为25.1万 m²，环比上涨28%。

备注：

1、本周顺德区网签系统升级合并，暂无数据

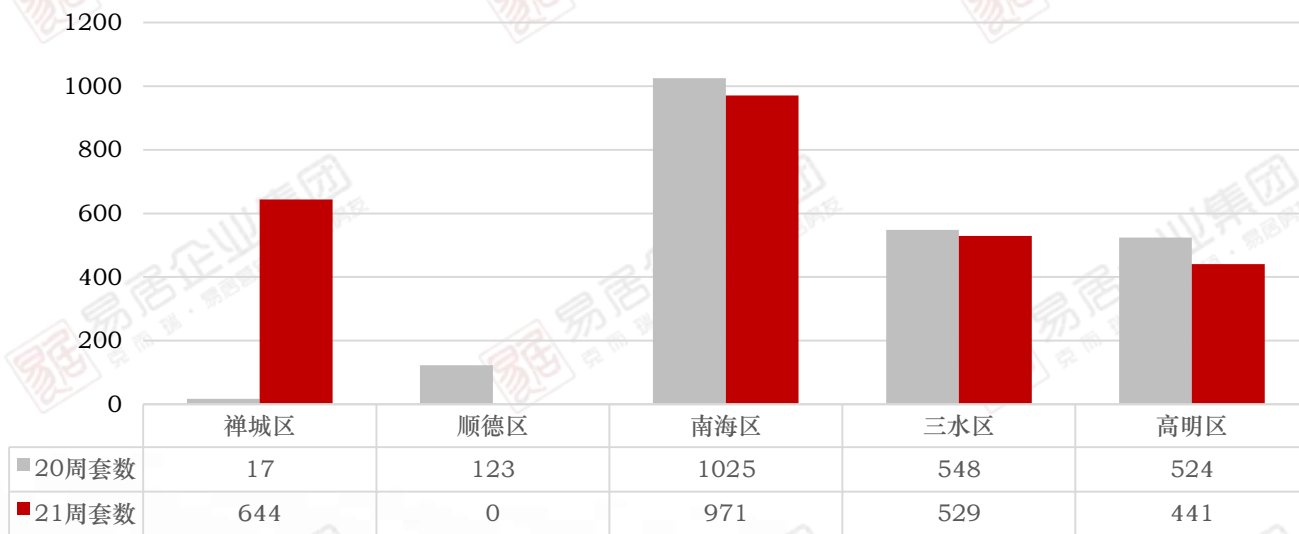
备注：

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，顺德区来源顺德商品房交易信息网

住宅市场 | 五区供求

本周禅城网签系统恢复，成交大幅上涨，南海、三水、高明成交量微跌，顺德由于网签系统暂停使用无数据；南海网签971套持续榜首，占全市成交37%

近两周 (2018.05.21-2018.05.27) 佛山市各区商品住宅成交量对比图



➤ **各区成交套数:** 2018年第21周，佛山全市住宅签约2585套，合计面积为25.1万 m^2 ，环比上涨28%。本周由于顺德网签系统升级合并暂停使用；禅城网签系统恢复使用，成交大幅上涨，南海、高明、三水成交微跌，其中融创湖滨世家与碧桂园岭南盛世集中网签使禅城套数上涨至644套，南海区网签971套居首位。

➤ **各区成交面积:** 禅城7.1万 m^2 ；顺德暂无数据；南海8.2万 m^2 ；三水5.2万 m^2 ；高明4.5万 m^2 。

备注:

1、本周顺德区网签系统升级合并，暂无网签数据

网签数据来源：佛山市房产信息网
 顺德区来源：顺德商品房交易信息网

住宅市场 | 重点项目开盘

本周监测4个重点项目开盘

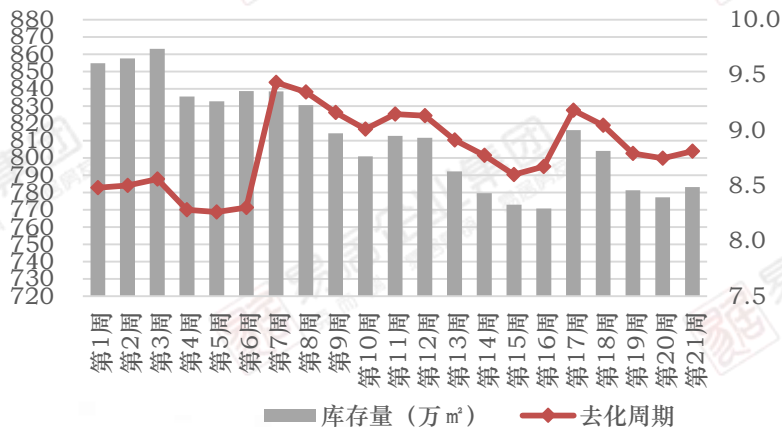
- 本周佛山3区有重点楼盘开盘，整体去化良好。
- 顺德容桂的碧桂园凤凰湾，精装均价13000元/㎡，去化达99%，极具性价比的价格，接壤广州并且不限购，吸引大量广州客户。

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
南海丹灶	奥园上林一品	5月26日	7栋、8栋1座	350	94-140㎡	12500 (精装)	100%	装修3000元，到访约800组，全部售罄。
顺德容桂	碧桂园凤凰湾	5月27日	翰华苑10、11、12座	540	92-18㎡	13000 (精装)	99%	去化535套，剩五套108㎡，3成首付双合同，容桂35%，大良15%，番禺34%，广州14%其他2%
顺德乐从	中海新城公馆	5月26日	20座05,06梯腿	64	99㎡	16500 (精装)	31%	成交20套
高明杨和	美的鹭湖	5月26日	1座、2座	304	77-115㎡	8600 (精装)	50%	成交152套，装修2500元/㎡，装修需一次性付款

住宅市场 | 五区库存

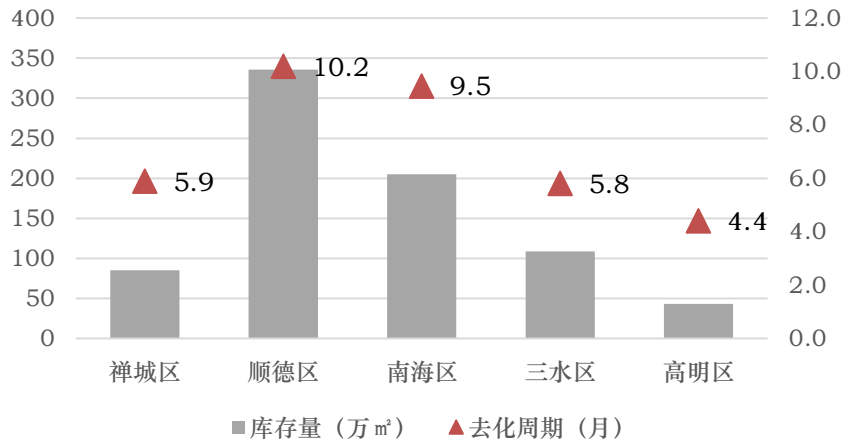
全市库存约783万 m^2 ，环比减少6万 m^2 ，静态去化周期8.8个月

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：**全市库存剩余783万 m^2 ，环比增加6万 m^2 ，静态去化周期约8.8个月，库存量本周小幅增加；
- **各区库存：**本周佛山五区库存除禅城外均有不同程度的上涨。其中禅城库存约78万 m^2 ；顺德区库存约336万 m^2 （无成交数据）；南海区库存约207万 m^2 ；三水区库存约112万 m^2 ；高明区约51万 m^2 。

备注：

1、本周顺德区网签系统升级合并，无网签数据

备注：

1、本周顺德区网签系统升级合并，仅有14与15日网签数据

2、本周禅城网签系统下架维护，网签量有所减少

住宅市场 | 禅城区

□禅城区标杆项目：融创湖滨世家网签118套居禅城区第一

第21周禅城区网签集中在南庄板块，其中南庄融创湖滨世家网签118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	南庄	融创湖滨世家	118	13304	—	在售140-160 m ²
2	祖庙	碧桂园岭南盛世	84	13815	18800 (带装修)	在售T2大平层3# T2大平层4#
3	石湾	保利碧桂园天汇	15	12835	19000 (带装修)	97-127 m ² 精装三四房新品正在登记, 2梯4户
4	祖庙	万科金色里程	11	13007	16500 (带装修)	在售79-92 m ² 三房
5	南庄	万科又一城	11	12913	16000 (带装修)	在售88-124 m ² 三至四房
6	石湾	合景新鸿基泮景	5	13691	18500 (带装修)	在售82-132 m ² 三至四房
7	南庄	保利翡翠公馆	4	12545	16500 (带装修)	在售98-128 m ² 三至四房
8	南庄	金茂绿岛湖	4	12589	16000 (带装修)	主推95 m ² 及252 m ² 壹号墅大平层产品, 三至五房设计, 2梯4户及3梯2户, 其中95 m ² 户型精装发售
9	南庄	绿岛明珠	4	10630	11500 (毛坯)	清售210-230 m ² 四至五房
10	石湾	新福港鼎峰	3	14001	—	待加推

住宅市场 | 南海区

南海区标杆项目：罗村奥园公园一号集中网签116套夺得南海区销冠

第21周南海区网签集中在大狮山板块，其中罗村奥园公园一号网签116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	奥园公园一号	116	9500	—	待加推
2	丹灶	奥园上林一品	66	9333	11500	在售95-138 m ² 三房
3	狮山	禾粤尚德居	52	4481	—	—
4	黄岐	时代水岸	44	18251	24000 (带装修)	主推一、二期洋房82-127 m ² 三至四房
5	狮山	新城璟城	39	14247	16500 (带装修)	涵盖96-130 m ² 三至四房，楼高33层，两梯四户
6	松岗	松晖名苑	38	11319	13500 (毛坯)	在售96-138 m ² 三至四房
7	西樵	聚兴花园	32	9401	—	—
8	狮山	广佛新世界	24	14328	16000 (带装修)	在售75-150 m ² 二至四房产品
9	里水	金沙半岛	21	16121	22000 (带装修)	在售89-143 m ² 三至四房
10	罗村	尚观嘉园	20	9177	14000 (带装修)	主推33、34座新品，88-91 m ² 三房

住宅市场 | 顺德区

□ 顺德区标杆项目：顺德由于网签系统升级合并暂停使用，本周暂无数据更新

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
—	—	—	—	—	—	—

住宅市场 | 三水区

□三水区标杆项目：西南汇信华府网签73套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于西南中心城区，其中汇信华府签约73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	汇信华府	73	8589	——	待加推
2	乐平	广乐颐景园	61	7320	——	待加推
3	西南	时代南湾	43	8463	11800 (带装修)	在售95-120 m ² 三-四房, 2梯6户
4	西南	新城招商誉府	42	9003	12500 (带装修)	户型涵盖建面95-112 m ² 三-四房
5	西南	恒大郦湖城	31	7529	12500 (带装修)	在售95 m ² 三房
6	乐平	万顺家园	25	6615	——	——
7	西南	保利中央公园	24	8884	12000 (带装修)	90-128 m ² 三至四房
8	西南	三水冠军城	23	7659	13500 (带装修)	86-139 m ² 三至五房
9	芦苞	万科魅力之城	22	6784	9500 (带装修)	82-120 m ² 三四房
10	白坭	恒大山水龙盘	20	7701	10000 (带装修)	94-125 m ² 三至四房

备注*：备注横杠为二手楼盘

住宅市场 | 高明区

□高明区标杆项目：杨和佛山美的城集中网签133套夺高明区销冠

全区成交主要集中于荷城，其中杨和佛山美的城签约133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	佛山美的城	133	5648	—	待加推
2	荷城	万科美的西江悦	25	8023	12000 (带装修)	在清少量90 m ² -120 m ² 两-三房
3	荷城	誉基誉景湾	19	5539	—	待加推
4	荷城	君御海城	13	6500	9500 (毛坯)	87-154 m ² 三至四房
5	荷城	江滨香格里拉	12	7851	—	待加推
6	荷城	富星半岛	5	5753	—	—
7	明城	恒大山湖郡	5	5450	7500 (带装修)	101-144三至四房
8	明城	明汇苑	5	5044	—	—
9	荷城	勤天汇广场	5	9145	—	—
10	杨和	喜溢明苑	4	5547	—	—

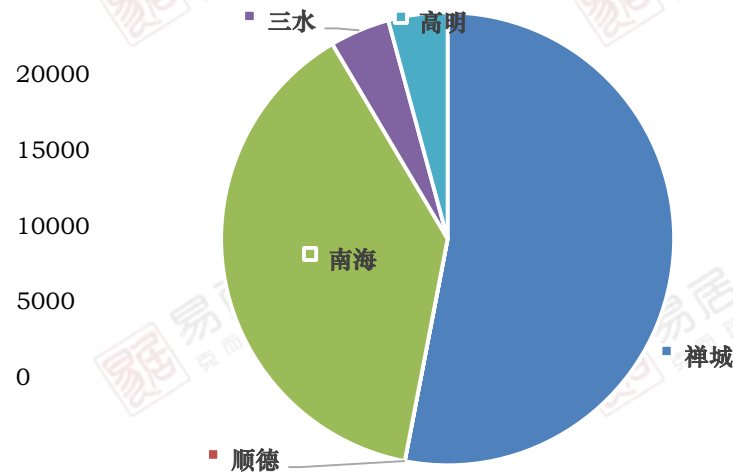
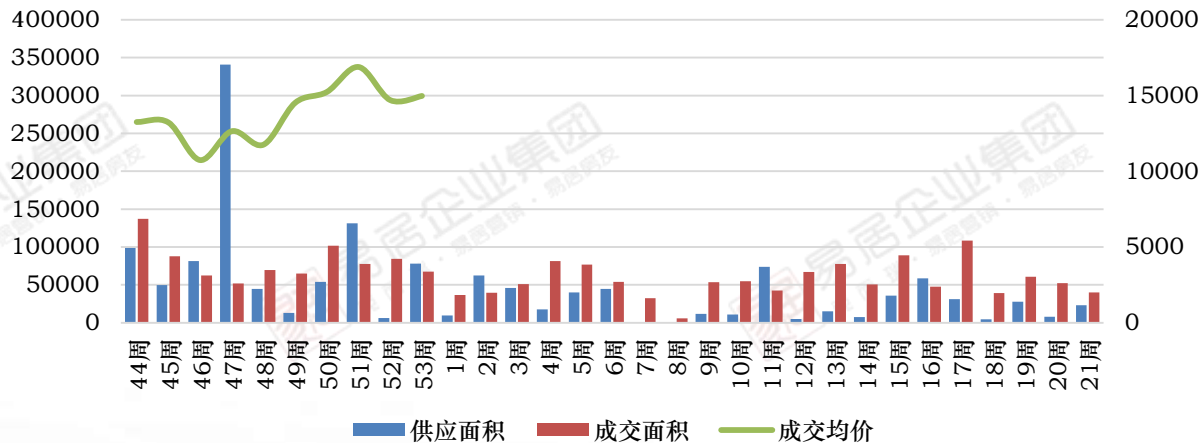
Chapter 4

商业

商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售2.3万 m²，成交面积约3.9万 m²，成交环比下降25%

近半年佛山商业周度供求量价走势



➤ **本周供应：**2018年第21周，全市新增商业供应2.3万 m²，环比上涨185%。

➤ **本周成交：**第21周佛山全市成交789套，合计面积为3.9万 m²。由于禅城多盘集中网签，成交占比53%居首位，南海成交占比38%，三水、高明成交占比各4%，顺德因系统升级暂无数据。

商业市场 | 商业项目

□ 禅城祖庙万科金色里程集中网签123套连续三周夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅城南海；禅城、南海各占5席，禅城祖庙万科金色里程集中网签123套再次夺得公寓销冠。

□ 禅城张槎龙光玖龙湾网签6套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在禅城南海，其中禅城张槎龙光玖龙湾与领地海纳珑庭网签6套获佛山写字楼周套数销冠。

佛山第21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	万科金色里程	禅城祖庙	123	4010	13934	带装修
2	万科金色领域	南海桂城	38	1071	18744	带装修、双钥匙
3	朝安碧桂园	禅城祖庙	29	1333	19258	带装修、双钥匙
4	京华广场	南海桂城	25	1451	16209	毛坯
5	旭辉公元	禅城祖庙	23	985	13298	带装修
6	绿地小平墅	禅城张槎	19	1722	9235	——
7	三山智汇广场	南海桂城	18	756	19481	毛坯
8	万科金域中央	南海桂城	12	825	16099	带装修
9	第壹时区	南海桂城	7	595	18716	带装修
10	滨海御庭	禅城石湾	7	209	17275	——

佛山第21周办公龙虎榜

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m ²)	备注
1	龙光玖龙湾	禅城张槎	6	430	——
2	领地海纳珑庭	禅城张槎	6	276	——
3	保利西雅图	南海桂城	5	464	——
4	绿地璀璨天城	禅城石湾	3	154	——
5	非凡领域	禅城祖庙	2	72	——
6	岭南隽庭	禅城祖庙	2	284	——
7	时代廊桥	南海桂城	1	60	——
8	富力国际金融中心	南海桂城	1	149	——
9	朝安碧桂园	南海桂城	1	44	——
10	万科金域中央	南海桂城	1	61	——

Chapter 5

动态

佛山市场 | 营销活动

楼盘营销活动：4个项目进行营销类推广活动

据不完全统计，本周共有4个项目进行营销类推广活动。

主题类型	区域	项目名称	活动时间	活动主题
营销类	三水区	龙光碧桂园悦府	5月26日	产品发布会
	三水区	龙光玖誉府	5月26日	产品发布会
	三水区	碧桂园·奥斯汀	5月26日	工地开放日
	高明区	高明碧桂园峰会	5月26日	开始推售商铺

谢谢观看

GOOD DAY!