

# 佛山市市场分析报告

第48周 (2018.11.26-2018.12.02)

# 本周导读：

- 【看宏观】高明荷城富湾片区控规出炉：片区住宅用地约56万 m<sup>2</sup>，将有有轨电车经过
- 【看土地】本周佛山1宗土地挂牌；无土地成交；下周8宗土地到期出让，其中6宗位于高明
- 【看供应】本周全市共12个项目取得预售证，其中商品住宅共2399套，合计约22.9万 m<sup>2</sup>；三水新增供应7.6万 m<sup>2</sup>居五区之首，主要为三水中心城区集中供应
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签3267套，共计29.9万 m<sup>2</sup>，环比下降33%，其中顺德网签1292套稳居五区第一，占全区网签40%

住宅套数环比

-36%

本周套数

3267套

上周套数

5088套

本周面积

29.9万 m<sup>2</sup>

上周面积

44.9万 m<sup>2</sup>

-33%

住宅面积环比

商办套数环比

-1%

本周套数

999套

上周套数

1008套

本周面积

5.8万 m<sup>2</sup>

上周面积

5.5万 m<sup>2</sup>

5%

商办面积环比

# Chapter 1

# 宏观

# 佛山市场 | 城建规划

## 高明荷城富湾片区控规出炉：片区住宅用地约56万 $m^2$ ，将有有轨电车经过

近日，佛山市国土规划局发布了佛山市高明区荷城街道富湾片区的最新规划情况。

规划显示：

- 1、片区位于高明区荷城街道东北部，紧邻西江新城，北至高明区界，东临西江，规划面积24.11平方公里；
- 2、未来片区就业人口预计4.65万人，居住人口约4.78万人；
- 3、片区建设用地约1047万 $m^2$ ，非建设用地面积约1315万 $m^2$ ，其中，住宅用地约56万 $m^2$ ，主要集中分布在富湾小学附近
- 4、片区内规划有有轨电车T17线对接肇庆以及城际铁轨
- 5、片区定位为珠江西岸置业教育集聚区、西江侧畔产业综合发展区和高明北部城镇综合服务区



### 简评

荷城富湾片区控规出炉，规划约56万 $m^2$ 住宅用地，并明确了片区的规划布局和发展定位，对规划区的房地产市场有一定利好

# Chapter 2

# 土地

# 土地市场 | 挂牌监测

## □ 土地挂牌：本周佛山仅**1宗**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
11-30	顺德乐从	TD2018(SD)WG0029	佛山市顺德区乐从镇新桂路以西、创富二路南北两侧地块	131841.86	≤2.76	A、B区：教育用地 C、D区：商住用地	118063	6079	1-02

# 土地市场 | 成交监测

□ 土地成交：本周五区**无**土地成交



# 土地市场 | 下周拍地预告

□ 土地供应：下周佛山五区共**8宗**土地到期出让，主要集中于高明区

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	备注
南海里水	TD2018(NH)WG0034	佛山市南海区里水镇沙涌村展旗山"崩岗脚"地段	60774.8	A区: >1.0且≤1.8 B区: >1.0且1.01	商住	112543	12461	12-3	流拍
顺德均安	TD2018(SD)WG0025	顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块(均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1)	69365.56	A1、A2区>1.0且≤3.0	A区: 商住 B区: 公园与绿地 C区: 城镇村道路	59457	3320	12-3	撤销挂牌
高明杨和	TD2018(GM)WG0050	佛山市高明区杨和镇三和路以北、纵五路以东	74006.68	>1.0且≤2.8	商住	45182	2180.4	12-5	——
高明更合	TD2018(GM)WG0051	佛山市高明区更合镇沧北路以东、环西路以南、更合大道以北	22339.21	>1.0且≤2.5	商住	9886	1770	12-5	——
高明更合	TD2018(GM)WG0052	佛山高明区更合镇环东路以南、白石西路以东	9251.08	>1.0且≤2.5	商住	4095	1770	12-5	——
高明更合	TD2018(GM)WG0053	佛山高明更合镇将军岭路以南、白石西路以东	30741.22	>1.0且≤2.5	商住	13603	1770	12-5	——
高明更合	TD2018(GM)WG0054	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、古城路以西、环西路以北	24916.67	>1.0且≤2.5	商住	11028	1770	12-5	——
高明杨和	TD2018(GM)WG0056	佛山高明区杨和镇滨河三路以东、兴国路以南	39444.15	≤ 0.8	商服	3550	1780.9	12-6	——

# Chapter 3

# 住宅

# 住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**22.9万** m<sup>2</sup>；其中，三水中心城区集中供应，约**7.6万** m<sup>2</sup>待入市，供应居五区之首

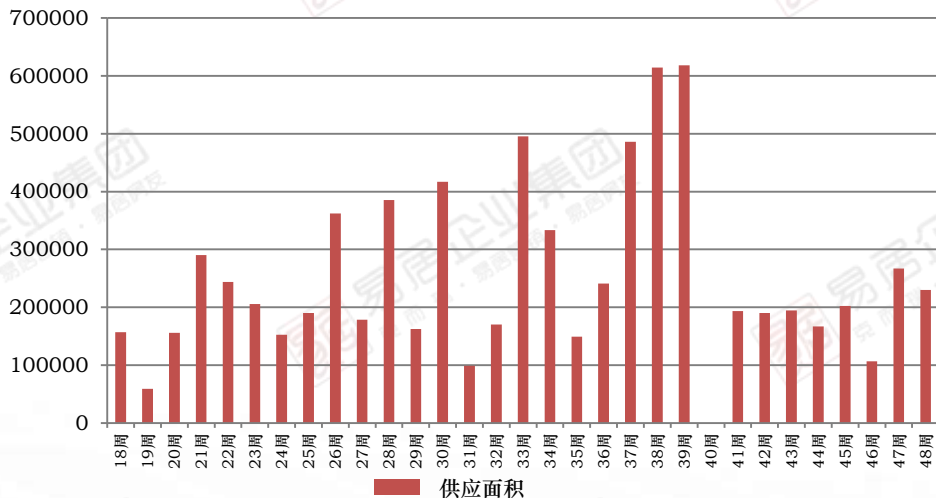
2018年第48周，佛山全市新增住宅供应2399套，合计22.9万 m<sup>2</sup>。本周禅城无供应，三水、高明两区占全市供应过半，其中三水新货供应7.6万 m<sup>2</sup>居五区首位，占全市总供应33%，主要为三水中心城区项目供应；高明次之，供应5.2万 m<sup>2</sup>，占全市总供应23%，主要为绿地拾野川集中供应。

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 <sup>2</sup> )			
	时间				住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城	2018/11/30	张槎	华宝世家雅苑	4座				6				274.46
	2018/11/30	张槎	绿地·未来城	31号			116	3			11828.76	221.25
顺德	2018/11/28	乐从	保利公园里	2栋	85					7539.88		
	2018/11/28	大良	保利碧桂园·悦公馆	C区11座				10				579.3
	2018/11/29	陈村	美的花湾城	6座,5座	384					37297.28		
	2018/11/30	容桂	佳兆业·金城天下	1/20/21/22/23/24/25/33/34/35/36	44					10152.04		
南海	2018/11/28	大沥	国华新都	6座/7座/8座/9座/16座	336				71	32757.37		7536.93
	2018/11/29	大沥	保利·珑门	9座	93					14345.54		
三水	2018/11/26	三水新城	碧桂园双子星城	一区3座					3			3668
	2018/11/29	三水新城	旭辉城	31座	240				24	23859.3		1401.71
	2018/11/29	云东海	旭辉江山		252				4	25729.8		296.75
	2018/11/30	北江新区	常乐府		272					26548.73		
高明	2018/11/27	荷城	雅域·瑞日天下花园	9座	76				10	8256.07		723.03
	2018/11/29	杨和	阳光城·丽景公馆	3座	96					10402.72		
	2018/11/30	荷城	招商熙园	27、28座	84					8870.32		
	2018/11/30	更合	绿地拾野川	A区5座	437					24012.06		
合计					2399		116	131	229771.11		11828.76	14701.43

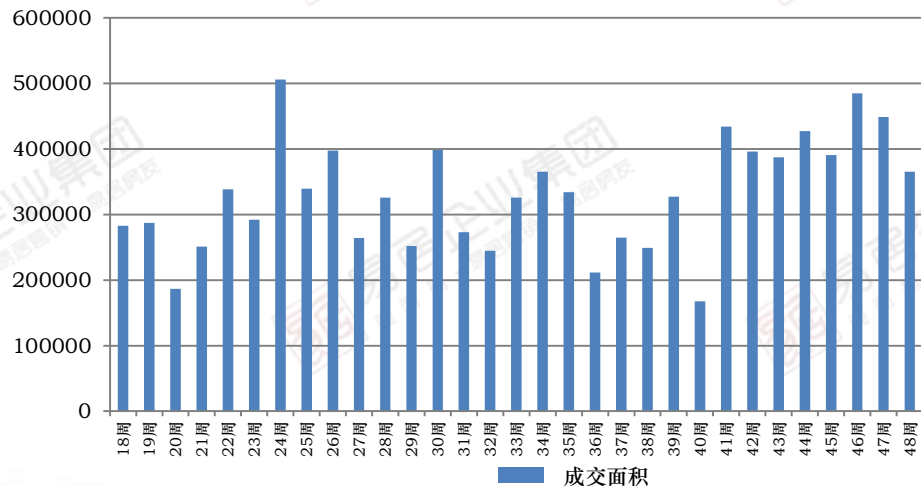
# 住宅市场 | 供求价

本周全市住宅共12个项目拿证，供应量环比下降14%；  
全市住宅网签29.9万 m<sup>2</sup>，成交环比下降33%

### 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48周，全市合计新增住宅供应2399套共22.9万 m<sup>2</sup>，环比下降14%；全市住宅签约3267套，合计面积为29.9万 m<sup>2</sup>，环比下降33%。

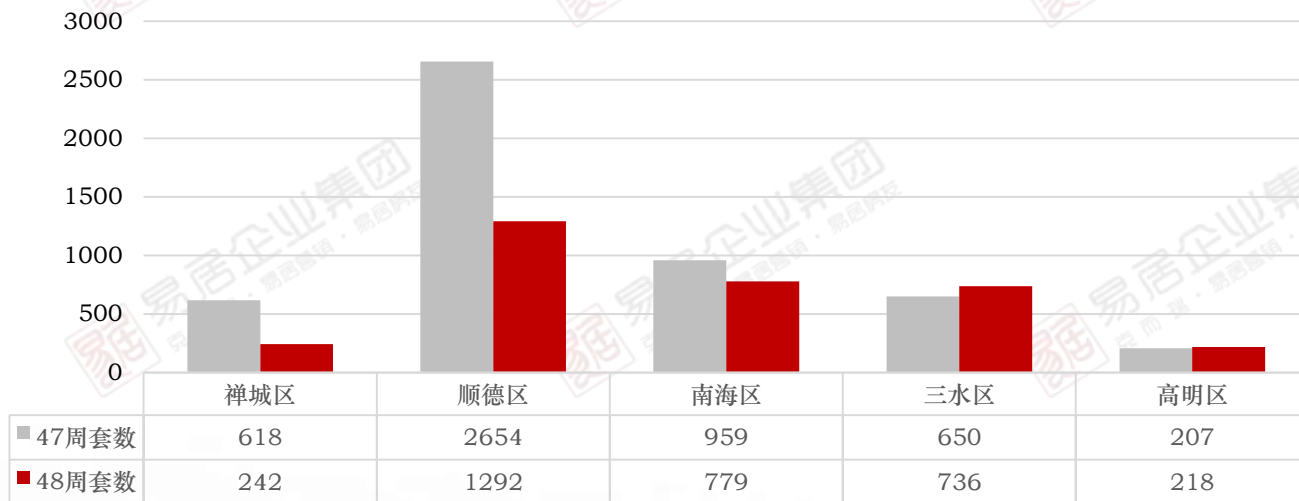
备注:

- 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3267套，环比下降**36%**；顺德网签约1292套居五区第一，占全市网签**40%**，主因保利海德公园集中网签

近两周（2018.11.19-2018.12.02）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2018年第48周，佛山全市住宅签约3267套，环比下降36%。除三水、高明两区上涨外，其余三区成交环比均下降，其中禅城成交套数下降61%；顺德下降51%；南海下降19%，三水上涨13%，高明微涨5%。
- **各区成交面积：**禅城2.4万m<sup>2</sup>；顺德11.5万m<sup>2</sup>；南海7万m<sup>2</sup>；三水6.8万m<sup>2</sup>；高明2.2万m<sup>2</sup>。

# 住宅市场 | 重点项目开盘

## 本周监测5个重点项目开盘

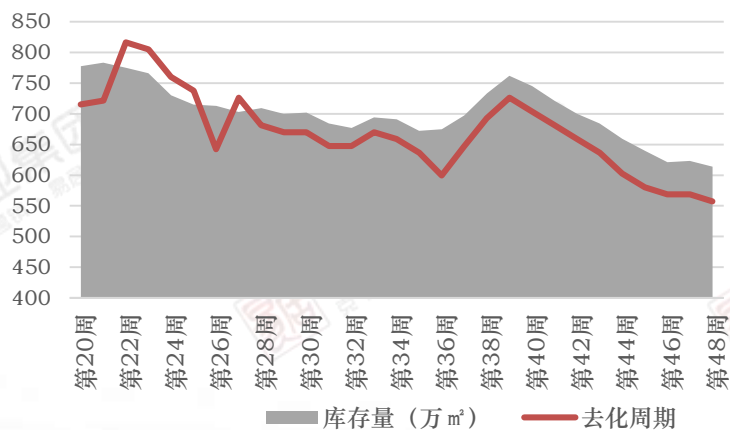
- 本周佛山**五区**有**5个**重点楼盘开盘;
- 禅城石湾的高地价项目绿城桂语兰庭六月开盘后加推, 推售的产品面积段、价格与之前基本一致, 但开盘去化率仅40%, 较之前下降54%; 主因市场下行严重, 客户存在观望心理, 购房欲望不强。

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	世茂望德	11月27日	7座	96	94-104 m <sup>2</sup>	22000元/ m <sup>2</sup> (毛坯)	31%	去化30套, 前期收筹约60个
三水乐平	龙光玖誉府	12月1日	13座	84	96-113 m <sup>2</sup>	8800元/ m <sup>2</sup> (毛坯)	62%	自然开售, 共成交52套, 广州客户占8成, 其它2成
高明杨和	花好月圆	12月1日	B2栋	90	55-98 m <sup>2</sup>	7200元/ m <sup>2</sup> (毛坯)	66%	自然开售, 去化59套, 番禺客户占30%、顺德客户25%、禅桂20%、广佛15%、其它10%
禅城石湾	绿城桂语兰庭	12月1日	-	93	100-145 m <sup>2</sup>	26000元/ m <sup>2</sup>	40%	去化37套
顺德伦教	美的·合能桂畔君兰	12月1日	3座	92	89-128 m <sup>2</sup>	19500元/ m <sup>2</sup>	60%	去化55套

# 住宅市场 | 五区库存

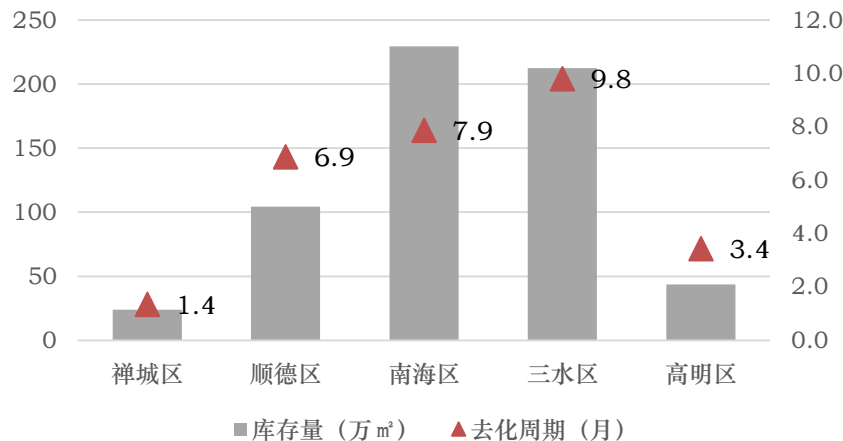
全市库存约614万 $m^2$ ，比上周减少9万 $m^2$ ，静态去化周期6.4个月

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614万 $m^2$ ，比上周减少9万 $m^2$ ，静态去化周期约6.4个月；
- **各区库存：**本周佛山五区库存除三水、高明区上涨外，其余三区均下降；禅城区库存约24万 $m^2$ ，减少2.4万 $m^2$ ；顺德区库存约104万 $m^2$ ，减少6.8万 $m^2$ ；南海区库存约230万 $m^2$ ，减少2.3万 $m^2$ ；三水区库存约212万 $m^2$ ，增加0.8万 $m^2$ ；高明区库存约44万 $m^2$ ，增加3万 $m^2$ 。

# 住宅市场 | 禅城区

## □禅城区标杆项目：敏捷金谷网签14套居禅城区销冠

第48周禅城区网签集中城北、石湾板块，其中城北的敏捷金谷网签14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	城北	敏捷金谷	14	12920	15000 (带装修)	主推89-96 m <sup>2</sup> 三房
2	石湾	保利碧桂园天汇	10	11451	18500 (带装修)	在售天盈1/2座, 户型涵盖119-170 m <sup>2</sup> 三四房
3	绿岛湖	绿岛湖壹号	9	13316	18000 (带装/洋房) 15500 (带装/公寓)	在售层高4.5米复式公寓, 建面涵盖50-85 m <sup>2</sup> ; 将推洋房新品
4	石湾	合景新鸿基泷景	8	13815	18000 (带装修)	在售97-143 m <sup>2</sup> 三四房
5	城北	旭辉公元	8	13615	17500 (住宅) 14500 (公寓)	清售88-117 m <sup>2</sup> 三四房以及41-62 m <sup>2</sup> Loft公寓
6	张槎	中海凤凰熙岸	7	12197	—	—
7	绿岛湖	世茂望樾	7	14271	17000 (毛坯)	在售93-120 m <sup>2</sup> 三至四房复式住宅
8	绿岛湖	金茂绿岛湖	6	12796	18000 (带装修)	在售建面252 m <sup>2</sup> 大平层及20-160 m <sup>2</sup> 商铺产品
9	祖庙	岭南天地璟延	6	12622	待定	待加推125-150 m <sup>2</sup> 洋房, 2梯2户设计
10	石湾	时代香海彼岸	5	14629	22000 (带装修)	在售85-125 m <sup>2</sup> 三至四房



# 住宅市场 | 南海区

## 南海区标杆项目：时代水岸网签45套获南海区销冠

第48周南海区网签主要分布在桂城，其中大沥的时代水岸网签45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 <sup>2</sup> )	在售均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	大沥	时代水岸	45	18812	24000 (带装修)	在售95-144 m <sup>2</sup> 洋房
2	桂城	当代万国府	43	19066	26000 (带装修)	户型涵盖建面为134-165 m <sup>2</sup> 单位
3	里水	合生君景湾	26	15335	21000 (毛坯)	113-174 m <sup>2</sup> 三至五房
4	桂城	宏宇景裕豪园	25	17150	22000 (带装修)	主推89 m <sup>2</sup> 小三房，三房二厅二卫设计，楼高39层，2梯4户
5	桂城	保利诺丁山	24	16718	25000 (带装修)	在售82-135 m <sup>2</sup> 三四房，楼高40层，2梯4户
6	丹灶	龙光玖龙湖	24	8997	9100 (带装修)	主力户型为97-117 m <sup>2</sup> 三至四房
7	西樵	碧桂园翡翠湾	20	8249	8900 (带装修)	在售户型建面约101 m <sup>2</sup> -131 m <sup>2</sup>
8	狮山	新城璟城	16	14747	16500 (带装修)	在售95-149 m <sup>2</sup> 平层三四房及107 m <sup>2</sup> 复式四房
9	里水	保利紫山	15	14441	20000 (带装修)	主推建面140-190 m <sup>2</sup> 洋房产品，2梯4户设计
10	大沥	融创御府	15	15422	19500 (带装修)	面积主打120 m <sup>2</sup> 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：保利海德公园集中网签263套夺得顺德区销冠

全区成交主要集中于佛山新城，其中佛山新城的保利海德公园网签263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	佛山新城	保利海德公园	263	15537	20000 (带装修)	在售7座、8座洋房产品，楼高40层，2梯4户设计，户型建面为98-167 m <sup>2</sup> 三至五房单位
2	容桂	碧桂园凤凰湾	135	9523	13000 (带装修)	目前在售【翰华苑】8座92-128 m <sup>2</sup> 3至4房； 【晴澜苑】94-270 m <sup>2</sup> 三至五房； 【蔚蓝苑】92-108 m <sup>2</sup> 三四房
3	伦教	中海万锦公馆	105	15006	17500 (带装修)	在售118-132 m <sup>2</sup> 三至四房，一梯二户
4	容桂	佳兆业金域天下	58	9671	13500 (毛坯)	主力户型为103-129 m <sup>2</sup> 三至四房
5	佛山新城	中海新城公馆	34	15646	16500 (带装修)	主推99-130 m <sup>2</sup> 单位
6	佛山新城	泰禾佛山院子	32	16471	20000 (带装修)	在售A1栋93-134 m <sup>2</sup> 产品
7	伦教	保利中央公园	30	14674	15000 (带装修)	在售82-140 m <sup>2</sup> 三至四房，31-32层高，2梯5户
8	陈村	藏珑华府	16	18141	21000) (带装修)	在售三至四房洋房单位，面积涵盖99-126 m <sup>2</sup> ，楼高32层，2梯4户设计
9	杏坛	碧桂园美的水木清华	11	9671	14500 (带装修)	在售90-116 m <sup>2</sup> 三至四房
10	均安	峰汇豪庭	10	9500	—	—

# 住宅市场 | 三水区

## □三水区标杆项目：广乐颐景园集中网签109套夺得三水区销冠

全区成交主要集中于大塘和三水中心城区，其中乐平的广乐颐景园签约109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	乐平	广乐颐景园	109	7295	9500 (带装修)	在售建面95-115 m <sup>2</sup> 洋房产品, 2梯4户设计
2	大塘	月亮湖颐景园	100	6764	8600 (带装修)	在售98-138 m <sup>2</sup> 三至四房
3	大塘	时代倾城	67	7156	8000 (带装修)	主推84-123 m <sup>2</sup> 三至四房
4	芦苞	恒福水岸南苑	42	7301	9300 (带装修)	在售93-110 m <sup>2</sup> 三至四房
5	三水新城	保利中央公园	41	8680	15000 (带装修)	在售82-140 m <sup>2</sup> 三至四房
6	大塘	金地艺境天成	33	7392	8500 (带装修)	在售建面85-125 m <sup>2</sup> 洋房产品, 2梯4户设计
7	西南	北大资源博雅滨江	24	8842	9500 (毛坯)	主推104-206 m <sup>2</sup> 四房, 楼高32层, 2梯4户设计
8	三水新城	中南远洋漫悦湾	24	9840	13300 (带装修)	在售89-115 m <sup>2</sup> 三至四房, 两梯四户或两梯六户
9	北江新区	时代南湾	24	9186	12800 (带装修)	在售二期95-138 m <sup>2</sup> 三四房
10	乐平	雍翠新城	17	7846	10500 (带装修)	主推建面130 m <sup>2</sup> 四房洋房单位, 楼高16层, 2梯4户设计

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：欧浦花城集中网签31套夺高明区销冠

全区成交主要集中于杨和、荷城板块，其中杨和的欧浦花城网签31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	欧浦花城	31	5874	6100 (毛坯)	在售10、11座，楼高24层，面积87-112 m <sup>2</sup> 三房
2	杨和	美的鹭湖	29	14201 (含别墅)	18000 (别墅/带装修) 8700 (洋房/带装修)	在售131-265 m <sup>2</sup> 别墅产品和77-115 m <sup>2</sup> 洋房产品
3	荷城	君御海城	7	8792	10000 (毛坯)	在售83-128 m <sup>2</sup> 三至四房，楼高31/32层，2梯5户设计
4	荷城	东湖洲花园	6	13380	—	—
5	荷城	招商熙园	5	6500	9300 (带装修)	在售96-118 m <sup>2</sup> 洋房产品
6	荷城	绿色世嘉	4	6420	8800 (带装修)	在售14、19栋，户型涵盖92-129 m <sup>2</sup> 三至四房
7	荷城	智信公馆	4	6316	—	—
8	杨和	花好月圆	3	6100	8500 (带装修)	在售1、2座88-99 m <sup>2</sup> 三房，2梯5户设计
9	西江新城	江滨香格里拉	2	6365	12500 (联排/别墅) 13500 (独栋/别墅)	在售别墅产品，面积涵盖200-250 m <sup>2</sup> 联排；300-550 m <sup>2</sup> 独栋
10	明城	明汇苑	2	4875	—	—

备注\*：备注横杠为二手楼盘

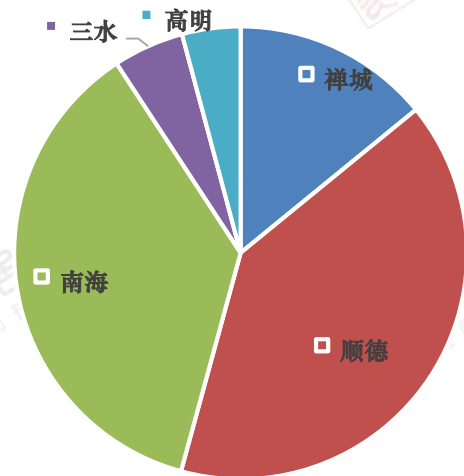
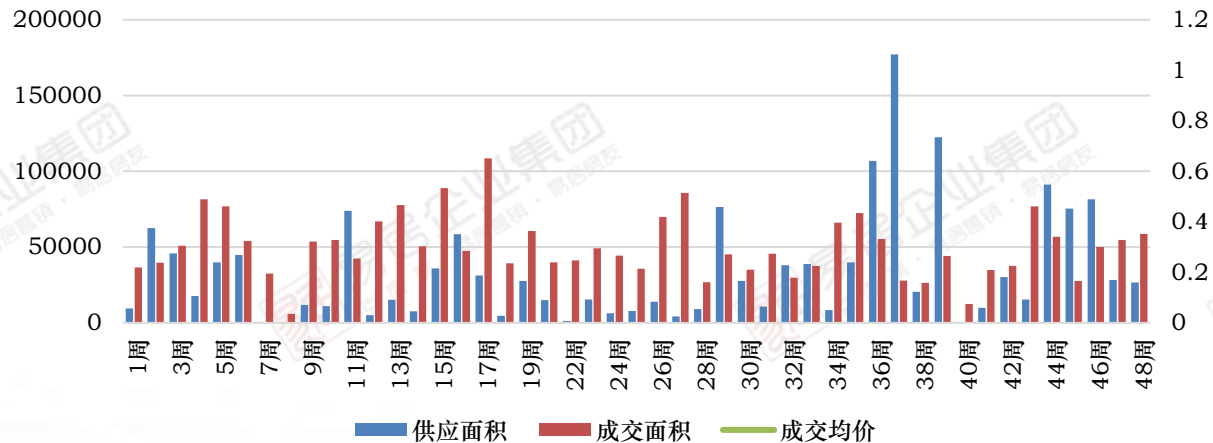
# Chapter 4

# 商业

# 商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售约2.6万 m<sup>2</sup>，环比下降7%；  
成交面积约5.8万 m<sup>2</sup>，成交环比上涨5%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2018年第48周，商业供应约2.6万 m<sup>2</sup>，环比下降7%；其中1.2万 m<sup>2</sup>由禅城张槎的绿的未来城供应，占全市供应44%。
- **本周成交：**第48周佛山商业全市成交999套，合计面积为5.8万 m<sup>2</sup>，环比上涨5%。其中顺德网签约2.4万 m<sup>2</sup>居五区第一，占比全市40%；其次为南海，网签约2.1万 m<sup>2</sup>，占比37%。

# 商业市场 | 商业项目

## □ 禅城城北的敏捷金谷集中网签42套夺得公寓销冠

成交Top10榜中，成交集中在禅城区；其中，禅城城北的敏捷金谷集中网签48套夺得公寓销冠

## □ 招商置地中心网签4套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在南海桂城，其中桂城的招商置地中心网签4套获佛山写字楼周套数销冠

佛山第48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> )
1	敏捷金谷	禅城城北	42	2147	13126
2	旭辉公元	禅城城北	39	1943	15472
3	绿地未来城	禅城张槎	13	639	10095
4	第壹时区	南海桂城	4	368	19354
5	绿岛湖壹号	禅城绿岛湖	4	199	16833
6	童梦天下	禅城张槎	3	134	17991
7	兆阳大厦	禅城祖庙	3	162	19816
8	京华广场	南海桂城	2	116	14753
9	中国德国港	顺德乐从	2	187	14385
10	南瞬广场	南海桂城	2	71	6741

佛山第48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	招商置地中心	南海桂城	4	287
2	国际创智园	南海桂城	4	757
3	华南国际医疗器材产业中心	南海狮山	4	528
4	天安中心	南海桂城	2	1921
5	绿地金融中心	禅城石湾	2	317
6	招商依云国际	顺德乐从	2	116
7	御堡国际商务中心	南海桂城	1	134
8	创越时代文化创意园	南海桂城	1	143

# Chapter 5

# 动态



# 佛山市场 | 营销活动

## 楼盘营销活动：2个项目进行营销推广活动

据不完全统计，本周共有2个项目进行营销工程类推广活动，其中2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	三水新城	碧桂园双子星城	12月1日	开放销售中心
	高明明城	金科集美天辰湾	12月1日	开放销售中心

谢谢观看

GOOD DAY!