

# 佛山市市场分析报告

第3周 (2019.01.14-2019.01.20)

# 本周导读：

- 【看宏观】三水连发三份规划：总面积约513.9万 m<sup>2</sup>，主要涉及西南河口镇、西货场和三水新城科创新区等三个片区
- 【看土地】本周佛山2宗土地挂牌；1宗土地成交；下周2宗土地到期出让
- 【看供应】本周全市共17个项目取得预售证，其中商品住宅共2785套，合计约32.5万 m<sup>2</sup>；南海供应11.2万 m<sup>2</sup>居五区之首，其中7万 m<sup>2</sup>为西樵片区集中供应
- 【看网签】本周全市一手住宅共网签2824套，共计24万 m<sup>2</sup>，环比上涨26%；其中顺德网签831套稳居五区第一，占全区网签29%

住宅套数环比

-1%

本周套数

2824套

上周套数

2869套

本周面积

24万 m<sup>2</sup>

上周面积

19.1万 m<sup>2</sup>

26%

住宅面积环比

商办套数环比

-20%

本周套数

541套

上周套数

680套

本周面积

3.3万 m<sup>2</sup>

上周面积

4.9万 m<sup>2</sup>

-33%

商办面积环比

# Chapter 1

# 宏观

# 佛山市场 | 城建规划

## 三水连发三份规划：总面积约513.9万㎡，涉及西南河口镇、西货场和三水新城科技创新区

日前，三水政府一连挂出了三份规划，主要涉及了三水西南河口古镇、西货场和三水新城科技创新区宝月片区。

### 一、三水区西南街道河口古镇片区：

- 1.范围：东至三水二桥公路，南至北江，西至下岗村，北至西南工业园C区，总面积约为209.77公顷
- 2.现状：为三水传统的老城区，生活氛围成熟
- 3.规划：将在河口小学北侧新增3宗宅地和1所幼儿园

### 二、三水区西南街道三水西货场片区：

- 1.范围：至广海大道，东至云东海街道行政界限，南至广海大道与广佛肇城际轨道交汇处，规划用地面积188.91公顷
- 2.规划：除三水西货场外，主要由公交站场、加氢站、加油站等组成，还有多条铁路驶过

### 三、三水新城科技创新区宝月片区：

- 1.范围：位于三水新城核心区以北，面积约115.23公顷
- 2.规划：以“创新、高效、绿色发展”的理念，加强产业配套的服务能力，将新增1宗商业用地和7宗二类工业用地



三水西南河口古镇片区规划图

## 简评

三份控规连续出炉，新增宅地和学校的同时，明确了西南河口古镇、西货场和三水新城科技创新区的定位及发展方向，为规划区的发展以及房地产市场奠定基础

# Chapter 2

# 土地

# 土地市场 | 挂牌监测

## □ 土地挂牌：本周佛山共**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 <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
1-15	高明西江新城	TD2018(GM)WG0070	佛山市高明区西江新城荷富路以西、明湖北路以北	153410.10	A/B/C区： 1.0 < 容积率 ≤ 2.4； D区：1.0 < 容积率 ≤ 3.0	A/B/C区：商服用地； D区：商住用地； E区：城市道路用地	112142	2707	2-22
1-18	高明荷城	TD2019(GM)WG0002	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	75036.51	1.0 < 容积率 ≤ 2.5	商住用地	61718	3290	2-20

# 土地市场 | 成交监测

## □ 土地成交：本周五区仅**1宗**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
高明西江新城	佛山市高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北	21794.29	1.0<容积率≤4.0	商服用地	9921	9921	1138	0%	佛山市高明区树头投资有限公司	1-18



# 土地市场 | 顺德容桂地块

易居企业集团  
克而瑞·易居营销·易居房产

**地块情况：**地块位于高明西江新城，靠近有轨电车和规划的地铁2号线，交通资源良好；周边可享新城配套，但目前缺乏成熟商业配套

高明西江新城地块：成交时间2019年1月18日

位置	佛山市高明区西江新城荷富路以东、明湖北路以北	性质	商服用地
面积	21794.29㎡	容积率	≥1且≤4.0
建筑面积	87177.16㎡	出让底价	9921万
成交总价	9921万元	溢价率	0%
楼面地价	1138元/㎡	竞得者	佛山市高明区树头投资有限公司
备注	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建筑密度≤40%，绿地率≥35%，建筑控限高180米</li> <li>● 除了须配建物业管理用房、人防设施等设施外，还要求建筑中其中至少一座塔楼高度不少于150米</li> </ul>		
地块四至	北：丽景东路；东：美的明湖； 南：明湖公园、规划中地铁2号线；西：高明有轨电车；		
周边配套	地块位于西江新城板块南侧，周边2公里范围内有西江新城第一小学、妇幼医院，明湖公园等，休闲教育医疗配套俱全；距离有轨电车与规划的2号线站点近；2020年计划建设标准定位为甲级标准写字楼和五星级标准酒店		



本地块采用“价高者得”的方式竞拍  
楼面地价=总金额/（总建面-无偿配建）

# 土地市场 | 下周拍地预告

## □ 土地供应：下周佛山五区共**2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
南海狮山	TD2018(NH) WG0041	佛山市南海区狮山镇兴业路 东洞边地块	74599.7	1.0 < 容积率 ≤ 2.0	商住	113989	7640	1-21
南海桂城	TD2018(NH) WG0043	佛山市南海区桂城街平西社 区聚龙振兴工业区地段	52221.9	A区: ≥ 1.5, 且 ≤ 3.5; B区: > 1.0, 且 ≤ 3.5	商住	216006	12376	1-25

# Chapter 3

# 住宅

# 住宅市场 | 新增供应情况

本周新增住宅供应**32.5万**㎡，南海供应11.2万㎡居五区之首，其中7万㎡为西樵片区集中供应

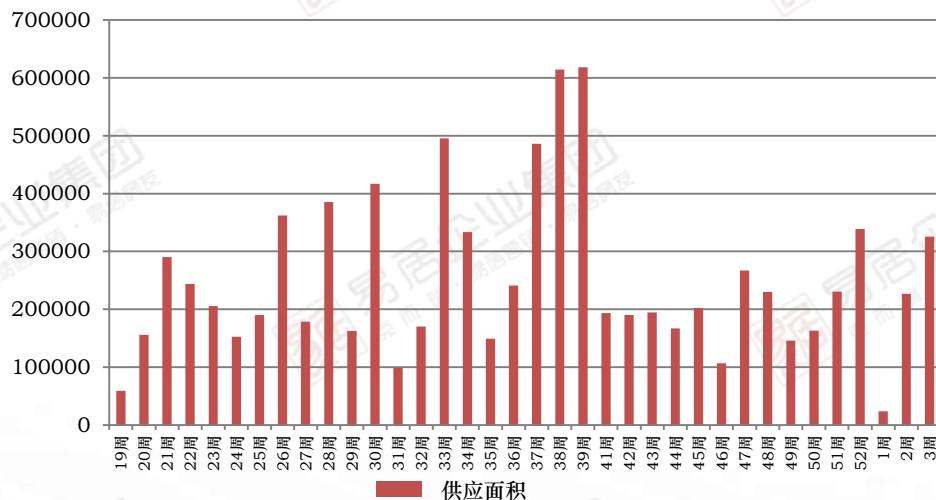
2019年第3周，佛山全市新增住宅供应2785套，合计32.5万㎡。本周五区均有新货供应；南海区供应11.2万㎡，居五区之首，其中7万㎡为西樵片区集中供应；三水区供应7.9万㎡位居第二，分布于中心城区与周边镇街。

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 (m2)			
					住宅	公寓	写字楼	商铺	住宅	公寓	写字楼	商铺
禅城	2019/1/16	石湾	保利碧桂园天汇	三座	96			8	13857.6			430.68
顺德	2019/1/15	勒流	东菱帝苑	商业,2座,3座,1座	99			142	21218.12			13210.11
	2019/1/16	大良	海珀名轩	2栋				432				20214.27
	2019/1/17	均安	中海雍景熙岸	3座	216				21081.22			
	2019/1/18	容桂	碧桂园·凤凰湾	3/5座	116			350	21199.2			13123.78
	2019/1/18	勒流	顺德龙光玖龙府	13栋	120				11783.39			
南海	2019/1/14	西樵	悦珑湖	20/22/23座	369			12	46558.1			706.33
	2019/1/14	桂城	当代万国府MOMA	9/10/11/12/13座	90				14017.52			
	2019/1/16	西樵	碧桂园·翡翠湾	27/28座	200				23091.32			
	2019/1/16	桂城	利嘉阁	4/5/6座	174			25	15848.32			1520.08
	2019/1/16	里水	万冠广场	2栋	124				12496.44			
	2019/1/18	大沥	绿地香颂公馆	6栋				7				732.65
三水	2019/1/16	白坭	中昂翠屿湖	6座	124				12460.76			
	2019/1/16	西南	招商樾园	16座	232				24535.45			
	2019/1/16	云东海	碧桂园佛山双子星城	二区1座	165			10	16352.22			1690.79
	2019/1/18	大塘	月亮湖颐景园	1座/4座	142			12	12734.25			1024.92
	2019/1/18	乐平	龙光·碧桂园·悦府	3座	124				13199.18			
高明	2019/1/15	荷城	誉港湾花园	6/7/8座	138			26	17085.22			1628.72
	2019/1/16	杨和	佛山美的城	6、7座	256				27889.92			
合计					2785			1024	325408.23			54282.33

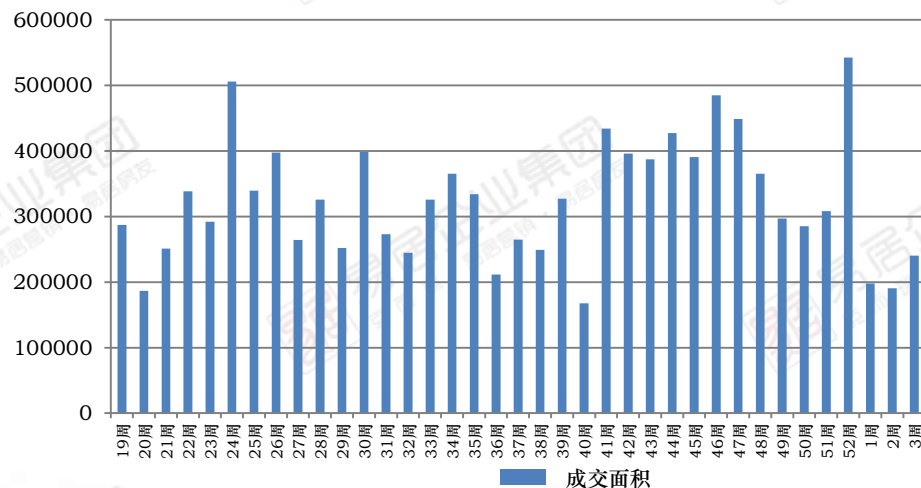
# 住宅市场 | 供求价

本周全市住宅共17个项目拿证，供应量环比上涨44%；  
全市住宅网签24万 $m^2$ ，成交量环比上涨26%

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3周，全市合计新增住宅供应2785套共32.5万 $m^2$ ，环比上涨44%；全市住宅签约2824套，合计面积为24万 $m^2$ ，成交量环比上涨26%。

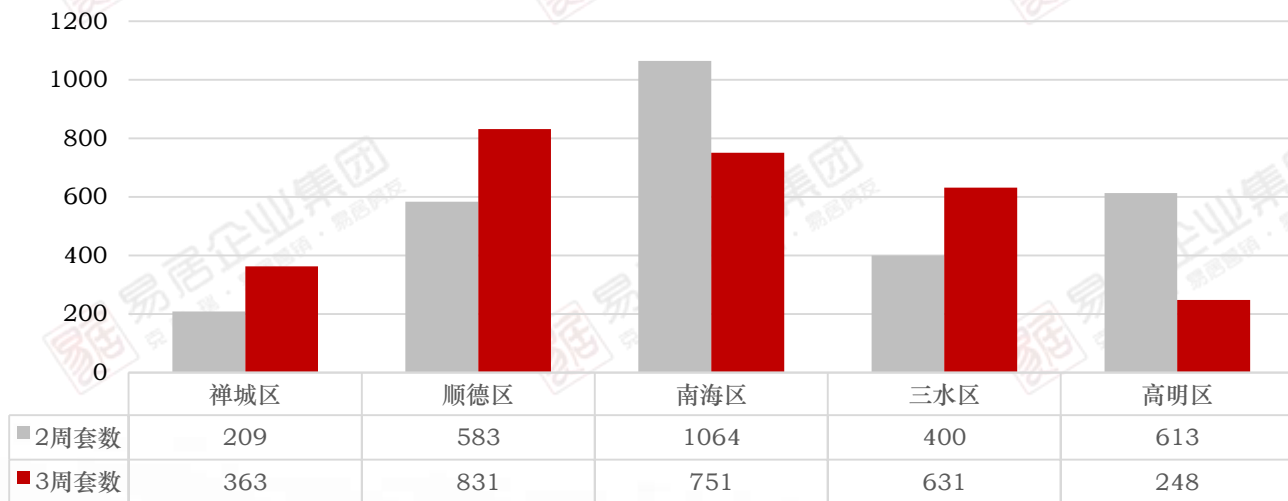
备注：

- 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2824套，环比微降1%；顺德网签约831套居五区第一，占全市网签29%，主因中海万锦公馆和碧桂园凤凰湾集中网签

近两周（2019.1.07-2019.1.20）佛山市各区商品住宅成交量对比图



- **各区成交套数：**2019年第3周，佛山全市住宅签约2824套，环比微跌1%。其中除南海、高明区外，其余三区成交套数均上涨，高明成交套数下降60%；南海下降29%；禅城上涨74%；三水上涨58%；顺德上涨43%。
- **各区成交面积：**禅城2.7万㎡；顺德7.6万㎡；南海5.8万㎡；三水6万㎡；高明1.9万㎡。

# 住宅市场 | 重点项目开盘

## 本周监测4个重点项目开盘

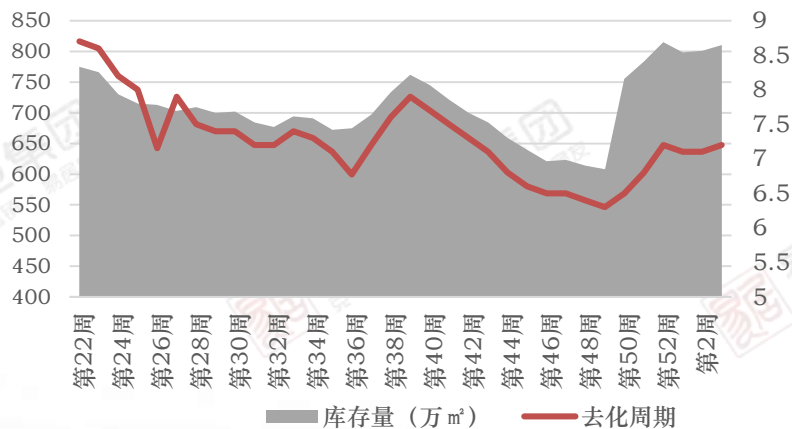
- 本周佛山**五区**有**4个**重点楼盘开盘；
- 禅城石湾的保利碧桂园天汇带装均价约18500元/㎡，凭借高性价比开盘去化超8成；
- 禅城石湾的纯新盘中粮龙湾祥云首开均价约22000元/㎡，低于此前吹风价，但客户观望情绪浓，整体去化较差。

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
高明杨和	龙光玖龙府	1月20日	2#	128套	96-101㎡	7850元/㎡	55%	异地集中开售，去化70套；顺德、广州外区渠道客户为主；启动易安居渠道
高明西江新城	保利玥府	1月19日	1#	32套	116㎡	11500元/㎡	9%	自然开售，当天成交3套
禅城石湾	中粮龙湾祥云	1月19日	5#	116套	96-134㎡	22000	20%	蓄客一个月，收筹149个，现场选房客户约50组，去化23套
禅城石湾	保利碧桂园天汇	1月18日	3#	81套	120-170㎡	18500元/㎡	86%	蓄客一周，认筹约157个，当天去化70套

# 住宅市场 | 五区库存

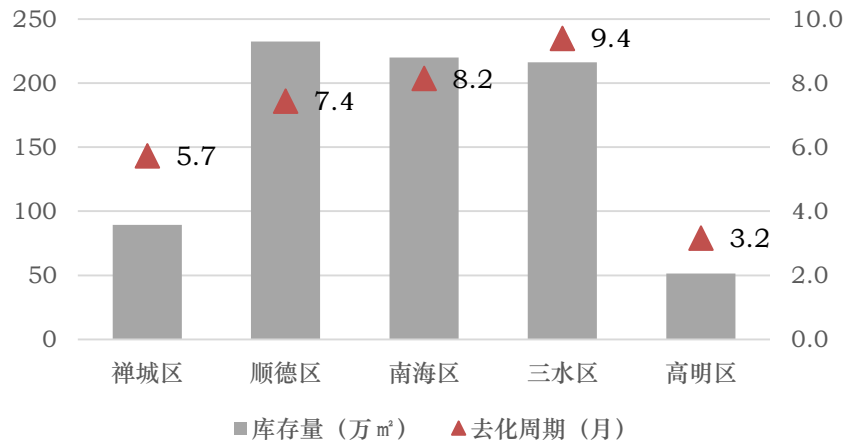
全市库存约810万 $m^2$ ，比上周增加9万 $m^2$ ，静态去化周期7.2个月

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810万 $m^2$ ，比上周增加9万 $m^2$ ，静态去化周期约7.2个月；

➤ **各区库存：**本周除禅城、顺德库存小幅下降外，其余三区均上涨；禅城区库存约89万 $m^2$ ，减少1.3万 $m^2$ ；顺德区库存约232万 $m^2$ ，减少0.1万 $m^2$ ；南海区库存约220万 $m^2$ ，增加5.4万 $m^2$ ；高明区库存约51万 $m^2$ ，增加2.6万 $m^2$ ；三水区库存约216万 $m^2$ ，增加1.9万 $m^2$ 。



# 住宅市场 | 禅城区

## □禅城区标杆项目：新福港鼎峰网签38套居禅城区销冠

第3周禅城区网签集中在石湾、绿岛湖，其中石湾的新福港鼎峰网签38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	石湾	新福港鼎峰	38	13960	20000 (带装修)	主推洋房，户型涵盖83-145㎡三四房，3梯5户
2	石湾	文华邨苑	20	14477	——	——
3	石湾	合景新鸿基珑景	19	12845	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
4	绿岛湖	世贸望樾	10	13363	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
5	绿岛湖	绿岛湖壹号	9	12895	17500 (带装修)	推售160平米四房产品
6	张槎	花曼丽舍	9	12760	12900 (毛坯)	在售81-121㎡三至四房
7	城北	敏捷金谷	9	12672	15000 (带装修)	在售89-96平米三房
8	绿岛湖	金茂绿岛湖	8	17566 (含别墅)	16000 (带装/洋房) 18000 (带装/别墅)	清售98-130㎡三至四房； 在售252㎡大平层及243-347㎡联排、双拼别墅
9	石湾	保利碧桂园天汇	7	14069	18500 (带装修)	天盈11座120-170㎡新品洋房，2梯3户，33层
10	绿岛湖	保利翡翠公馆	7	13135	待定	将推二期洋房新品

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：龙光玖龙湖网签102套获南海区销冠

第3周南海区网签集中于大沥、桂城，其中丹灶的龙光玖龙湖网签102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	丹灶	龙光玖龙湖	102	11491	11500 (毛坯)	户型涵盖91-125 m <sup>2</sup> 三四房
2	大沥	珠水华庭	64	25500	28000 (毛坯/带装)	待推89-127 m <sup>2</sup> 三四房，两梯四户，楼高33层；大户型毛坯发售，小户型带装发售
3	桂城	宏宇景裕豪园	49	16910	22000 (带装修)	主力户型为88-116 m <sup>2</sup> 三至五房
4	狮山	保利茉莉公馆	26	15481	15500 (带装修)	在售97-128 m <sup>2</sup> 三至四房
5	狮山	时代领峰	21	13813	16000 (带装修)	在售83、95、114、140 m <sup>2</sup> 三四房
6	桂城	当代万国府	19	19318	26000 (带装修)	户型涵盖建面积为134-165 m <sup>2</sup> 单位
7	桂城	富丰君御	18	21211	22000 (带装修)	主推51-90 m <sup>2</sup> 中小户型以及167-285 m <sup>2</sup> 大户型
8	大沥	融创御府	14	14460	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
9	西樵	悦珑湖	13	9500	待定	主力户型为96-144 m <sup>2</sup> 二至四房
10	九江	招商悦府	10	12249	13500 (毛坯)	在售90-110 m <sup>2</sup> 三至四房

# 住宅市场 | 顺德区

## □顺德区标杆项目：中海万锦公馆网签152套夺得顺德区销冠

第3周顺德成交主要集中于容桂，其中伦敦的中海万锦公馆网签152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	伦敦	中海万锦公馆	152	16206	17500 (带装修)	在售118-143 m <sup>2</sup> 三至四房
2	容桂	碧桂园凤凰湾	106	10279	11000 (带装修)	在售95-128 m <sup>2</sup> 三至四房
3	勒流	龙光玖龙府	103	11322	11500 (带装修)	在售97-114 m <sup>2</sup> 三四房，2梯4户设计
4	大良	龙光玖龙郡	48	11041	12000 (带装修)	在售95-110 m <sup>2</sup> 三至四房
5	乐从	中海新城公馆	31	15610	16000 (带装修)	在售99-141 m <sup>2</sup> 三至四房
6	容桂	佳兆业金域天下	20	9671	13500 (毛坯)	在售104-131 m <sup>2</sup> 三至四房，2梯4户设计
7	容桂	颐安灏景湾	12	15000	16000 (带装修)	主力户型为94-143 m <sup>2</sup> 三至四房
8	陈村	美的花湾城	10	23533	24000 (带装修)	在售户型有84-143 m <sup>2</sup> 3-4房
9	大良	碧桂园智慧家	8	14440	15500 (带装修)	在售94-117 m <sup>2</sup> 三至四房，2梯4户设计
10	北滘	美的壹号公馆	6	21833	23000 (带装修)	面积涵盖93-140 m <sup>2</sup> ，户型涵盖三至四房

# 住宅市场 | 三水区

## □三水区标杆项目：龙光玖誉府网签134套夺得三水区销冠

第3周三水成交主要集中在三水中心城区和乐平，其中乐平的龙光玖誉府签约134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	龙光玖誉府	134	8032	8800 (毛坯)	在售建面96-113m <sup>2</sup> 洋房产品
2	西南	雅居乐融创三江府	106	9177	12000 (带装修)	目前主推复式洋房，层高6米，建面109-129m <sup>2</sup>
3	白坭	中昂翠屿湖	78	8750	10500 (带装修)	在售91-109m <sup>2</sup> 三至四房，2梯4户
4	乐平	龙光碧桂园悦府	28	8063	8900 (毛坯)	在售1/3座88-89-114m <sup>2</sup> 洋房
5	西南	碧桂园奥斯汀	19	9371	10000 (带装修)	在售88-105m <sup>2</sup> 三至四房，2梯6户
6	三水新城	中南远洋漫悦湾	18	10145	12000 (带装修) 10000 (毛坯)	在售89-140m <sup>2</sup> 三至四房，两梯四户或两梯六户
7	大塘	时代倾城	13	6924	8000 (带装修)	主推84-123m <sup>2</sup> 三至四房
8	三水新城	远洋华远天骄	13	10888	11000 (带装修)	在售90-108m <sup>2</sup> 三四房，楼高18层，4梯8户设计
9	云东海	碧桂园翡翠山	11	9109	9200 (带装修)	在售94~143m <sup>2</sup> 三至四房户型
10	乐平	盛凯尚城	9	8407	8500 (毛坯)	在售7/8座85-108m <sup>2</sup> 三至四房

# 住宅市场 | 高明区

## □高明区标杆项目：龙光玖龙府网签41套夺高明区销冠

第3周高明成交主要集中于荷城，其中杨和的龙光玖龙府网签41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	龙光玖龙府	41	6132	7850（带装修）	在售90-101 m <sup>2</sup> 三至四房
2	杨和	美的鹭湖	13	9634	8700（带装修/洋房） 18000（带装修/别墅）	在售77-115 m <sup>2</sup> 洋房，楼高26层，2梯6户设计； 在售131-265 m <sup>2</sup> 别墅产品
3	荷城	瑞日天下	9	6422	9000（带装修）	在售95-144 m <sup>2</sup> 三至四房
4	荷城	招商熙园	9	6157	7800（带装修）	在售117 m <sup>2</sup> 四房
5	荷城	金辉优步学府	7	6182	7800（带装修）	在售95-113 m <sup>2</sup> 洋房产品
6	荷城	富星半岛	6	6145	8800（带装修）	在售12座103、130 m <sup>2</sup> 洋房，2梯4户设计，楼高20层
7	荷城	江滨香格里	6	8385	12000（毛坯）	在售190-508 m <sup>2</sup> 独栋别墅
8	荷城	国邦御林湖	5	8944	10500（带装修）	在售100-129 m <sup>2</sup> 三至四房
9	荷城	君御海城	5	8651	10000（毛坯）	在售83-128 m <sup>2</sup> 三至四房
10	杨和	欧浦花城二期	5	6132	6300（毛坯）	在售14座、15座98-113m <sup>2</sup> 洋房

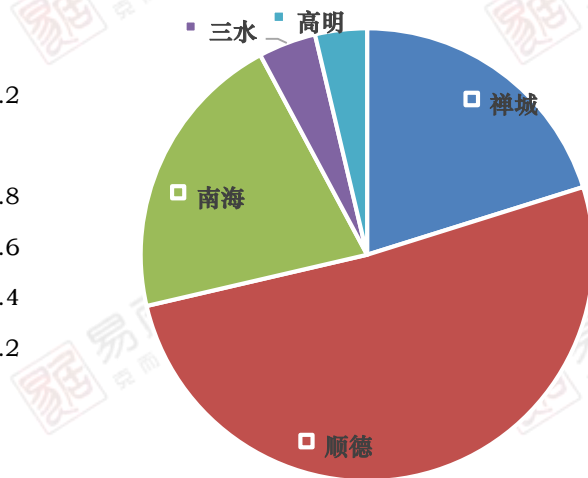
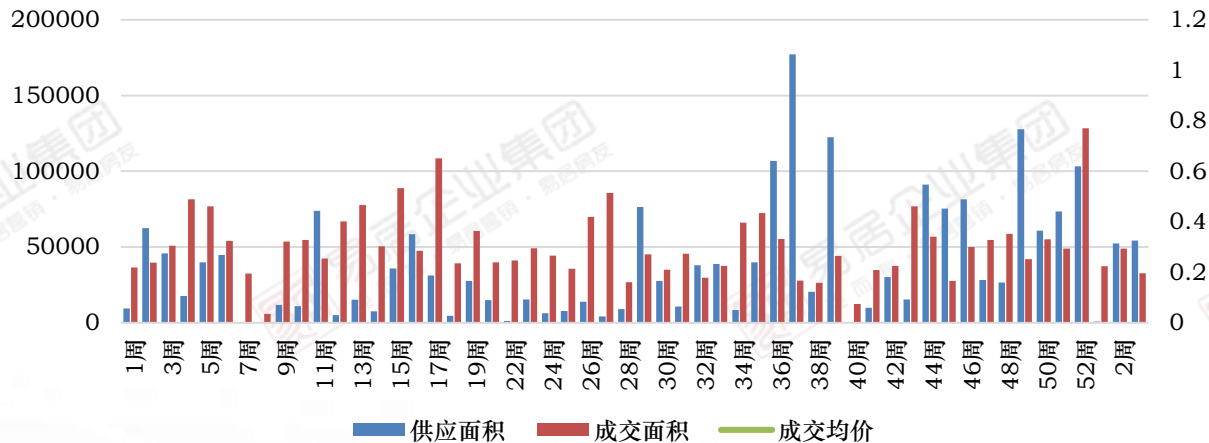
# Chapter 4

# 商业

# 商业市场 | 商业供求

本周全市商业新增预售约5.4万 m<sup>2</sup>，环比微涨4%；  
成交面积约3.3万 m<sup>2</sup>，成交环比下降33%

近半年佛山商业周度供求量价走势



- **本周供应：**2019年第3周，商业供应约5.4万 m<sup>2</sup>，其中约4.6万 m<sup>2</sup>为顺德集中供应，占总供应的85%。
- **本周成交：**2019年第3周佛山商业全市成交541套，合计面积为3.3万 m<sup>2</sup>，环比下降33%。其中顺德网签约1.7万 m<sup>2</sup>居五区第一，占比全市51%；其次为南海，网签约0.7万 m<sup>2</sup>，占比21%。

# 商业市场 | 商业项目

## □ 禅城城北的敏捷金谷国际网签37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国际集中网签37套夺得公寓销冠

## □ 招商置地中心网签13套居写字楼第一

本周写字楼龙虎榜集中在顺德、南海，其中南海桂城的招商置地中心网签13套获佛山写字楼周套数销冠

佛山第3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	敏捷金谷国际	禅城城北	37	1798	12399
2	旭辉公元	禅城城北	16	657	15353
3	珑景花园	禅城石湾	11	415	12293
4	新福港鼎峰	禅城石湾	7	377	19230
5	绿地未来城	禅城张槎	5	380	10080
6	童梦天下	禅城张槎	4	189	17852
7	德高信中央大道	南海桂城	4	319	20477
8	京华广场	南海桂城	3	173	16313
9	第壹时区	南海桂城	2	151	18527
10	盈天广场	禅城石湾	2	92	9513

佛山第3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	13	939
2	德富置业大厦	顺德乐从	7	744
3	招商依云国际	顺德乐从	3	178
4	嘉邦国金中心	南海桂城	3	352
5	禅城绿地金融中心	禅城祖庙	2	235
6	创越时代文化创意园	南海桂城	1	72



# Chapter 5

# 动态

# 佛山市场 | 营销活动

## 楼盘营销活动：1个项目进行营销类推广活动

据不完全统计，本周共有1个项目进行营销工程类推广活动，其中1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	南海狮山	龙光玖御湖	1月19日	开放销售中心

谢谢观看

GOOD DAY!