


佛山房地产市场周报

2017/10/14-2017/10/20



 合富研究院

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

电话：0757-83285810

传真：0757-83285807

合富研究院（佛山）

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 大市房地产市场监测

04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

宏观市场背景

宏观经济：中国三季度GDP同比增长6.8%

10月19日，据国家统计局消息，前三季度国内生产总值593288亿元，国内生产总值同比增长6.8%，经济连续9个季度运行在6.7-6.9%的区间，保持中高速增长。中国三季度GDP同比增长6.8%，预期6.8%，前值6.9%。分产业看，第一产业增加值41229亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值238109亿元，增长6.3%；第三产业增加值313951亿元，增长7.8%。

宏观经济：佛山九月份CPI同比上涨1.9%

佛山9月份CPI数据发布，居民消费价格同比上涨1.9%。其中，食品烟酒价格下降1.4%，非食品烟酒价格上涨3.5%；消费品价格上涨0.4%，服务价格上涨4.5%。八大类商品和服务价格中，食品烟酒价格下降1.4%。调查的14类食品小类价格“七涨六降一平”，其中，蛋类、鲜菜、水产品价格分别上涨8.7%、7.1%和6.9%，鲜瓜果、畜肉、禽肉类价格下降较明显，分别下降8.9%、8.6%、6.9%。

宏观市场背景

城市规划：佛山市地铁4号线一期、11号线站点走向首次披露

佛山市已就这两个地铁项目发布了佛山市城市轨道交通4号线一期、11号线工程防洪评价专题项目(第二次招标)。公告首次披露了佛山地铁4号线一期以及11号线的线路、走向和初步的站点设置。其中，佛山地铁4号线一期计划起于佛山市三水区工业大道站，止于佛山南海区港口路站，线路长约56公里。而佛山地铁11号线工程起于顺德区容桂细滘站，止于广州鹤洞东站，线路长约41公里，全线设车站20座。

城市规划：广深港高铁明年通车

广深港高铁工程已完成95%。在列车试行方面，9列列车目前在跨境测试阶段，试行时速为200公里，测试整体运作畅顺，预计今年底至明年首季完成测试。广深港高铁目标于2018年第三季通车。

宏观市场背景

城市规划：华为400亿落地佛山

在第三届中国（广东）国际“互联网+”博览会开幕式上，南海区与华为技术有限公司将签署投资额达400亿元的《智慧城市及大数据产业合作框架协议》，双方将在新一代信息技术、云计算、大数据、人工智能等智慧城市建设和大数据产业发展相关领域展开深度合作。

合富研究院

合富研究院

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 大市房地产市场监测

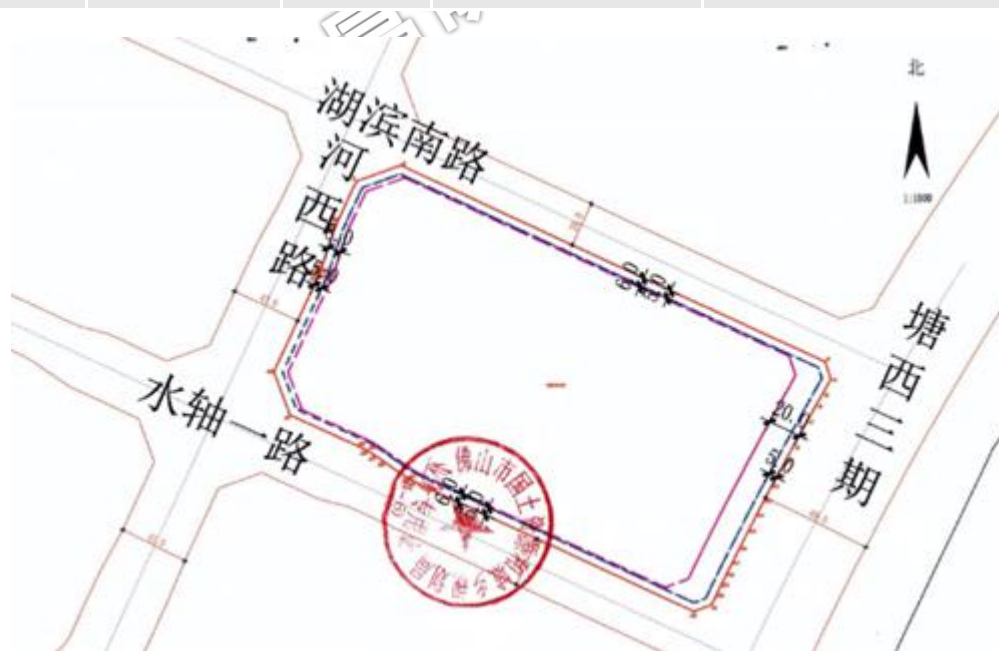
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周全市出让两宗住宅地块

本周土地出让计划

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地 价 (元)
高明	2017/11/22	TD2017(GM)WG0042	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	39983.71	99959.275	2.5	22762	2277
三水	2017/11/22	TD2017(SS)WG0050	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块八	城镇住宅用地、商服用地 (批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地)	52973.93	158921.79	3	87600	5512



三水云东海街道继9月出让今年首宗地后，今周再出让一宗中型商住地。地块总建规划约16万m²，起拍楼面地价5512元。此前的相邻地块七被金融街以超过8000元的楼面地价竞得。本次出让同样限最高价，约6800元，突破限价后配建人才住房。

本周成交三宗商住地块

本周土地成交

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	总建筑面积	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
三水	2017/10/19	TD2017(SS)WG0025	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地）	65828	177736	85800万元+900m ² 配建	4827	深圳市龙光房地产有限公司
大良	2017/10/16	TD2017(SD)WG0039	佛山市顺德区顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地	A区、B区均为商务金融用地、新闻出版用地；C区为街巷用地、公园与绿地	55473.97	166421.91	25595	1538	碧桂园地产集团有限公司
大良	2017/10/16	TD2017(SD)WG0038	佛山市顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块	A区、B区均为商务金融用地、新闻出版用地；C区为街巷用地、公园与绿地	62647.92	281915.64	38434	1363	碧桂园地产集团有限公司

龙光于乐平再拿地



合富研究院

龙光本周拿下在三水的第三宗地块。该地块上月因系统出错延期出让。本次龙光以超过4800元的楼面地价竞得乐平地块，刷新乐平新纪录，亦是乐平首宗成交的含配建面积的地块。上周龙光以3945元竞得该片区另一宗住宅地块。

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 大市房地产市场监管

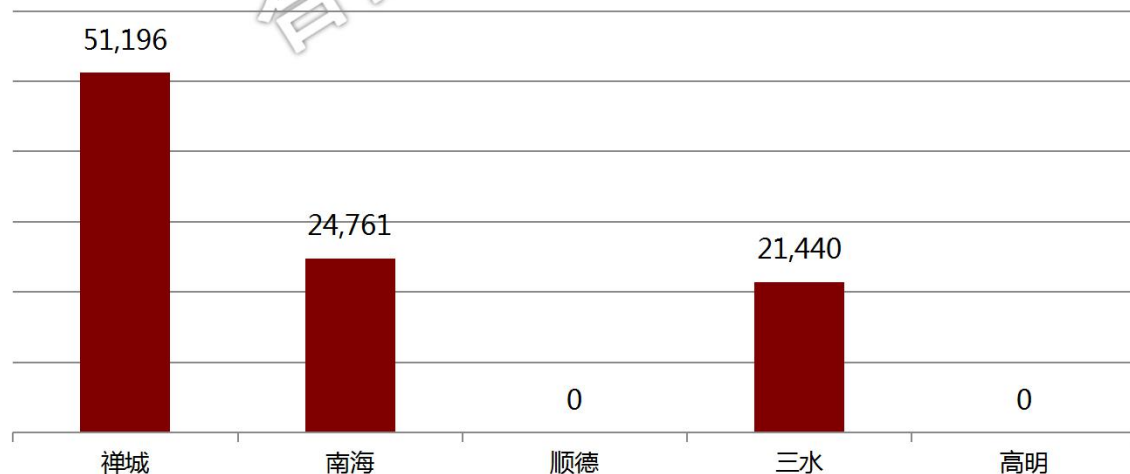
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增9万方,禅城供应发力

- 本周大佛山住宅新增9万方，销量环比大幅下滑。禅城四项目推出5.1万方；南海共2.4万方货量入市；三水两万方货源推出，保利中央公园1.4万新货，为主要供应；本周高明缺货。

2017年第42周佛山五区商品住宅供应情况

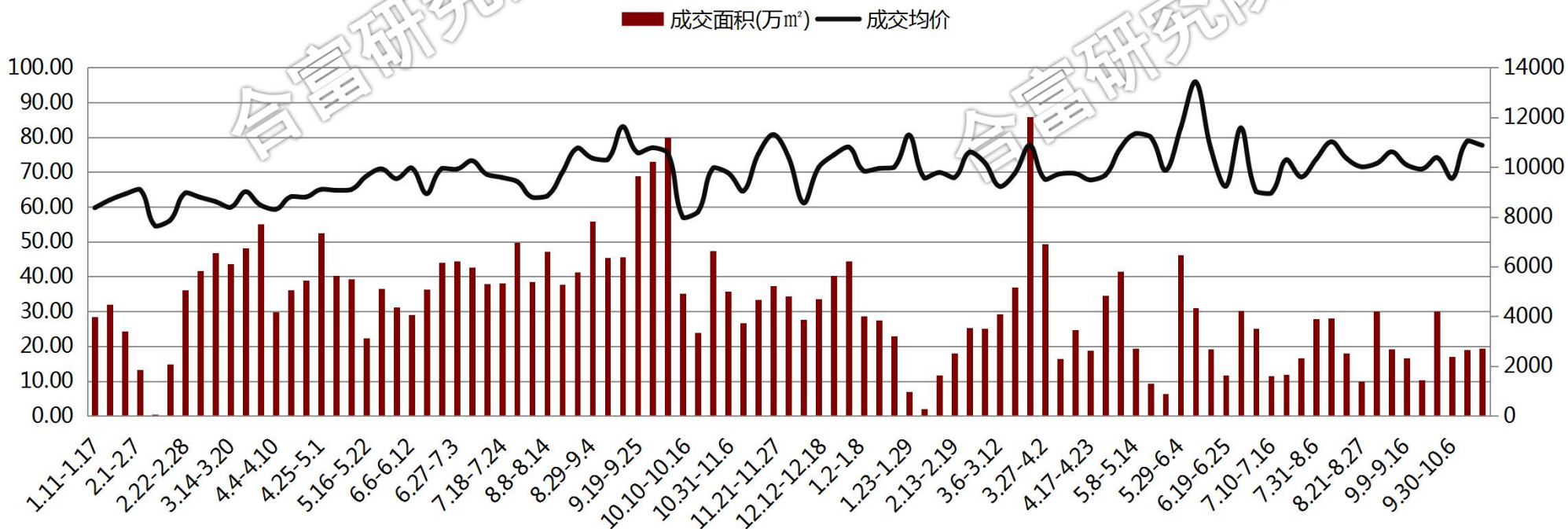


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	金谷国际五金交易中心	8420.1	90
禅城	万科又一城	16401.8	182
禅城	万科金色里程	12881.49	143
禅城	望江府	13492.16	128
南海	松晖名苑	8568.4	80
南海	金色诚光花园	10200.72	114
南海	广佛新世界庄园上城	5992.37	68
三水	保利中央公园	14682.56	128
三水	云东海高尔夫花园	6757.51	18

本周佛山成交19万m²，均价10873元/m²

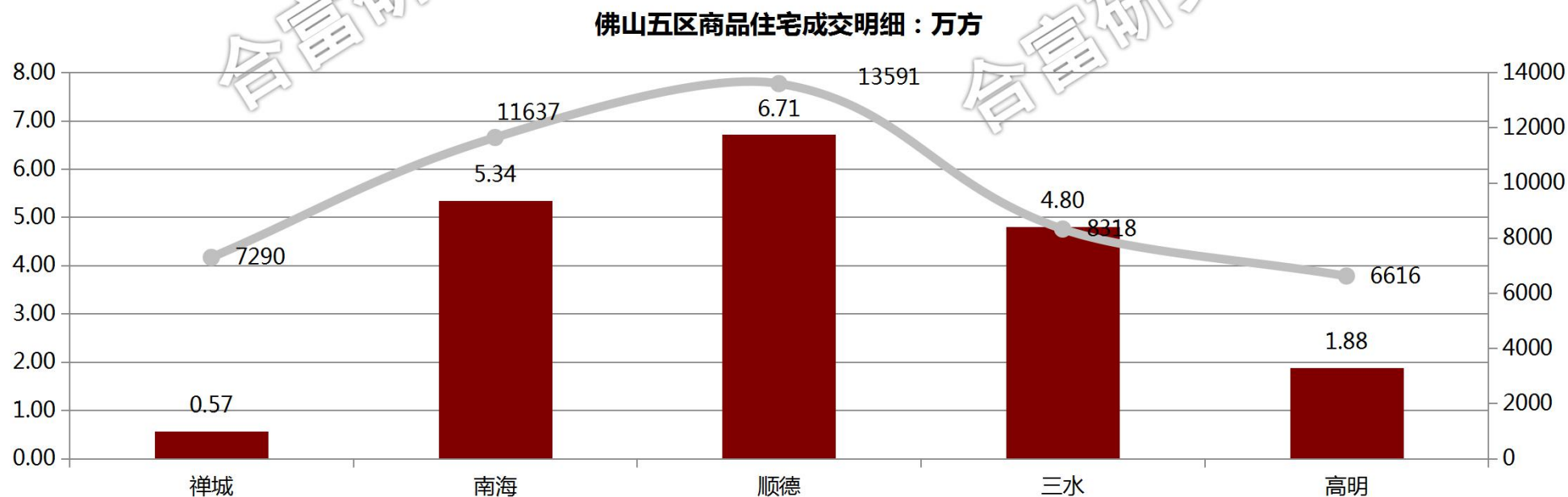
本周佛山商品住宅成交约19.32万m²，成交套数为1686套，成交均价10873元/m²，成交量价与上周基本持平，仍处于较低水平。

佛山市周度商品住宅成交走势



佛山五区南海、高明成交上涨，顺德、三水成交降温

本周佛山五区南海、高明成交上涨，南海涨幅高达57%，价格变幅不大，高明呈现量价齐升迹象，成交环比上涨18%，价格环比升幅9%；顺德、三水成交小幅下滑，成交环比分别下降18%和14%，价格方面与上周相比基本持平；禅城成交持续低迷。



五区项目成交套数排名

佛山商品房周度成交前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	三水	时代南湾	187	16293	9345
2	三水	旭辉华祥花园	61	6331	10725
3	三水	山水龙盘花园	53	4651	9486
4	顺德	风度广场	52	6151	10118
5	顺德	碧桂珑悦	51	5206	10365
6	南海	翠湖绿洲花园	48	4951	10357
7	高明	美的鹭湖森林度假城	48	2560	5720
8	顺德	伦敦碧桂园御府	41	5128	6813
9	南海	上林观湖苑	38	4197	10093
10	高明	高明优悦城邦商住小区	38	3368	5831

南海区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	翠湖绿洲花园	48	4951	10357
2	上林观湖苑	38	4197	10093
3	禾粤尚德居	32	2715	4159
4	绿地丽雅香榭花苑	27	2705	9583
5	欧浦指日美景花园	24	2146	10535
6	中南海晖城	24	2014	9677
7	丹灶碧桂园	22	2352	8505
8	海逸桃源花园	21	2226	9944
9	恒大御湖湾花苑	21	2578	9955
10	恒大曦苑	15	1578	19928

佛山及五区项目成交套数排名

禅城区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	华阳嘉苑	2	224	10000
2	中海凤华熙岸	2	216	9635

顺德区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	风度广场	52	6151	10118
2	碧桂珑悦	51	5206	10365
3	伦敦碧桂园御府	41	5128	6813
4	伦敦碧桂园珑湾苑	16	2426	16728
5	均安尚苑	13	1549	9336
6	都市经典广场	10	1036	19586
7	佛奥湾	6	568	16294
8	佳兆业金域花园	6	557	12000
9	锦翠华庭	3	1606	19406
10	广佛颐景园	2	262	8205

佛山及五区项目成交套数排名

三水区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	时代南湾	187	16293	9345
2	旭辉华祥花园	61	6331	10725
3	山水龙盘花园	53	4651	9486
4	钜隆君玺花园	31	2275	9483
5	保利中韵花园	28	2224	10748
6	富港汇广场	23	1785	9690
7	鸿安花园	22	1924	10380
8	观景豪园	13	1157	10752
9	恒大梓林花园	13	1162	9227
10	岭南澳苑	9	654	9292

高明区商品房周度成交套数前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	美的鹭湖森林度假城	48	2560	5720
2	高明优悦城邦商住小区	38	3368	5831
3	瑞日天下花园	25	2787	5730
4	沧江水岸花园	14	1386	5322
5	喜溢华府	11	1060	5805
6	欧浦花城一期	9	1279	5386
7	雅居蓝湾花园	7	686	5555
8	宏基豪庭	4	472	4142
9	绿色世嘉花园	4	417	8270
10	誉港湾花园	4	482	7297

目录

Contents

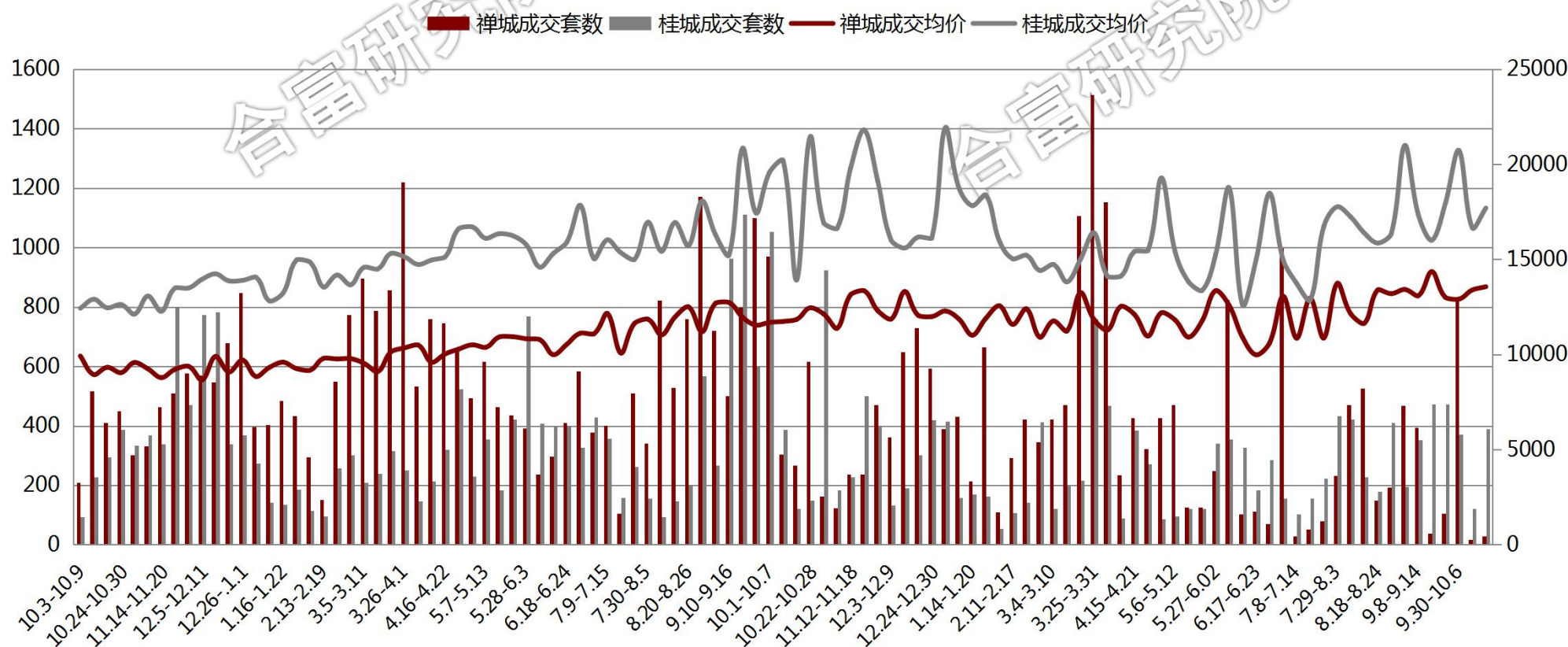
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域市场持续低迷，桂城公寓产品支撑成交

区域	本周成交套数 (套)	本周成交面积 (m ²)	本周成交均价 (元/m ²)
禅城	29	1886.	13560
桂城	389	24995	17696

本周禅桂中心区共成交418套单位，环比有所上升，成交均价为17405元/m²，环比价格上升6%。本周禅城区成交仅为29套，区域均价为13560元/m²。桂城成交389套，其中，金色领域广场与金域花园共成交232套公寓产品，环比大幅上升，均价为17696元/m²。

禅桂地区每周成交情况对比



禅桂标杆项目成交明细

区域	板块	项目	成交套数	成交面积	成交均价
禅城	城北	万科金色里程	0	0	0
	城北	富力广场	0	0	0
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	1	40.11	16953
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	0	0	0
	城西	绿地未来商业中心	0	0	0
	城西	中海风华熙岸花园	3	258.64	12375
	南庄	汇银新港湾花园	0	0	0
	南庄	涟岸花园	0	0	0
	南庄	水悦龙湾园	0	0	0
	南庄	保利翡翠公馆	0	0	0
	南庄	望江府	0	0	0
	南庄	融创湖滨世家	0	0	0
	东平	泮景	0	0	0
	奇槎	时代香海彼岸	0	0	0
	奇槎	保利碧桂园天汇	0	0	0
	亚艺	绿地璀璨家园	0	0	0
	亚艺	星星凯旋国际	0	0	0
	祖庙	普君新城	0	0	0
祖庙	兆阳大厦	11	584.96	19256	
桂城	桂城东	珑悦花园	11	1086.36	16794
	千灯湖	宏宇景裕豪园	4	464.63	25252
	千灯湖	金色领域广场	117	3364.32	17836
	千灯湖	京华广场	14	825.08	17497
	千灯湖	万科金域国际	3	271.63	25726
	千灯湖	宇佳水岸新都	0	0	0
	千灯湖	中铁建水岸公馆	0	0	0
	千灯湖	保利雅苑	0	0	0
	平洲	富丰君御	0	0	0
	平洲	保利诺丁山	11	964.51	16670

敏捷金谷国际：10月21日推出1、2座单位，共174套

推售户型	88-96m ² 三房
发售地点	项目销售中心
发售方式	诚意金登记派筹
均价	13700-15000元/m²（精装修）
成交率	当天成交约8成
到场客户量	约200台
现场节点	本次项目首次推出洋房产品，价格低至13700元，带装修2000元/m ² 发售，要求下订七天内付清五成装修总价，余下三个月内付清。由于价格较周边项目低，亦是禅城中心区内性价比最高的产品，吸引大批客户到场。多为禅城自住客户，另外预计亦不少来自南海镇街的投资客。



目录

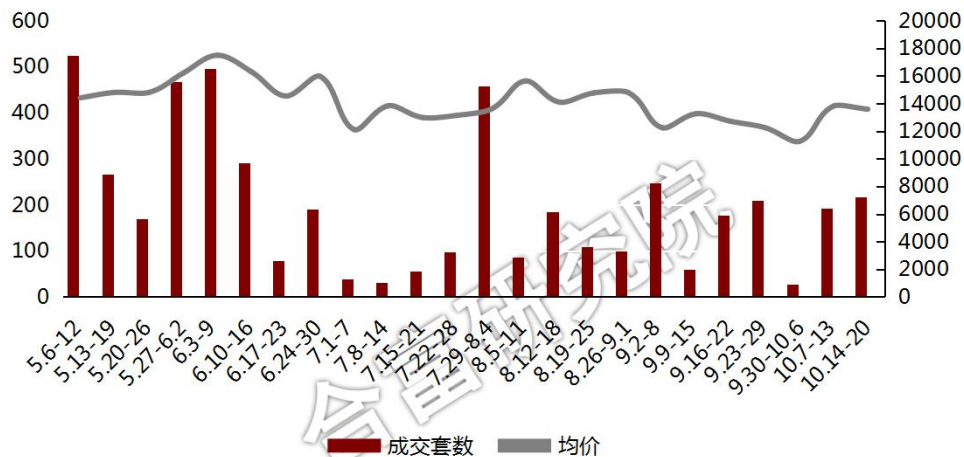
Contents

- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

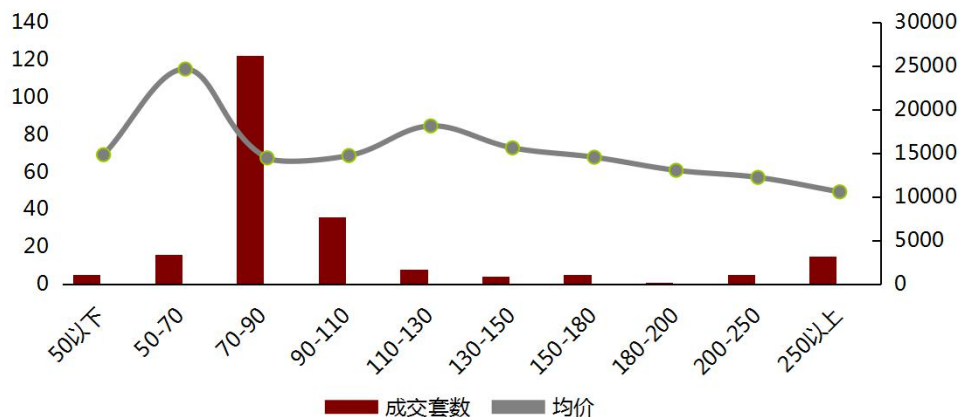
顺德区域：全区整体表现为量升价稳

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交217套上升13%，约28108.73 m²成交面积，成交均价为13591元/m²下降2%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90 m²产品为主，共签约122套，占总成交56%，均价为14441元/m²下降8%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

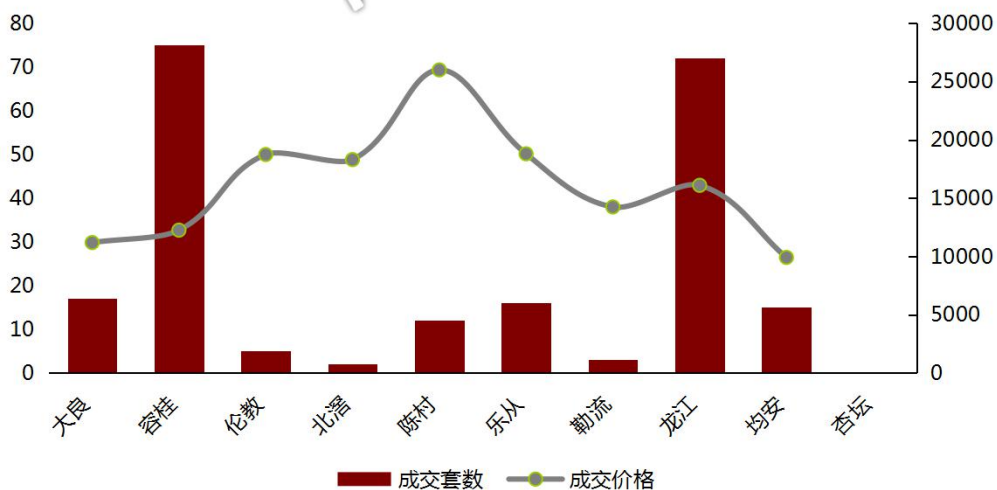


备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：容桂和龙江发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，良桂共成交92套，占全区总成交量42%，均价为11651元/m²下降16%。西部龙江共成交72套，占全区总成交量33%，均价为16103元/m²上升18%。本周成交量主要集中在佳兆业金域天下和碧桂园珑悦。

顺德各镇街成交情况



板块	成交套数	成交面积	成交价格
大良	17	8872.4	11193
容桂	75	6688.81	12259
伦教	5	618.66	18743
北滘	2	214.63	18309
陈村	12	790.98	26003
乐从	16	1408.99	18806
勒流	3	362.2	14248
龙江	72	6824.36	16103
均安	15	2327.7	9919
杏坛	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	成交套数	成交面积	成交均价
大良	保利碧桂园悦公馆	0	0	0
	保利中环	0	0	0
	龙湖春江名城	0	0	0
	金地天玺	0	0	0
	康格斯花园	4	347.34	14515
	招商公园1872	1	117.16	17666
	美的广场	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	0	0	0
均安	都市经典	8	644.16	11763
	南湖花园	1	81.49	10034
杏坛	金海岸花园	0	0	0
	嘉信绿景花园	0	0	0
	涛汇豪庭	0	0	0
北滘	碧桂园桂澜山花园	0	0	0
伦教	保利名苑	0	0	0
	伦教碧桂园珑湾苑	2	206.7	20244
	伦教碧桂园御府	3	411.96	17989
容桂	碧桂园凤凰湾	0	0	0
	佳兆业金域花园	65	5806.95	12290
	凯蓝滨江	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	成交套数	成交总面积	成交均价
陈村	碧桂园印象花城	0	0	0
	藏珑华府	0	0	0
	广佛颐景园	0	0	0
	美的花湾城	1	72.69	15788
	太平洋国际	11	718.29	27036
	星英半岛花园	0	0	0
	荔园新天地	0	0	0
乐从	保利拉菲花园	0	0	0
	保利海德公园	1	101.88	18193
	碧桂园新城之光	1	110.03	21761
	风度广场	0	0	0
	佛奥湾	7	515.63	19685
	星际半岛	1	131.37	12306
	怡翠晋盛花园	0	0	0
勒流	博澳城	1	76.13	16506
	东菱帝苑	0	0	0
	名铸家园	0	0	0
	凯茵花园	0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	2	174.16	14924
	龙江碧桂园	18	2040.45	15266
	碧桂珑悦	51	4475.83	16645

备注：顺德片区成交以套内面积计算

本周小结

结语

本周市场新货补充回升，但分布在非中心区，如禅城的城西板块，南海的狮山等。禅城中心可售货量紧缺，多个新盘亦要年底方能入市。桂城则受限价影响，开发商放缓新货的申报。在中心区推地速度缓慢情况下，近期土地市场再度聚焦在佛山西部，高明区外围的杨和，三水区外围的乐平、南山、大塘的土地价值洼地逐渐被填平。

特别声明：

本报告数据来源：

(a) 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山市统计局

(b) 房地产数据：佛山市统计局、佛山市国土资源和房屋管理局、佛山权威房地产网、合富大数据

(c) 土地市场数据：佛山市各区国土局

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成合富研究院提供任何专业建议或服务。合富研究院不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富研究院所有，如需引用或转载，需征得合富研究院的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

信息 互动 分享

打造房地产服务、交易与投资生态圈

THANKS FOR YOUR TIME

供稿：合富研究院（佛山）

佛山市禅城区祖庙路33号百花广场30楼3001-3005室

业务联系：曹绍林

电话：0757-83285810

 **合富研究院**