

佛山房地产市场周报

2017/5/6-2017/5/12



 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

行业动态：上海新开盘商品住房采取摇号方式公开销售

上海市住建委近日下发通知，明确要求新开盘商品住房采取由公证机构主持的摇号方式公开销售；严格落实购房实名制；不得以任何名义收取价外价；开发商、代理以及中介机构等工作人员不得以任何方式炒卖房号，对涉嫌违规的房企，一经查实，一律暂停网签，降低直至取消房地产开发企业资质。

行业动态：南京新购住房3年内不得转让

南京市人民政府办公厅今日发布《南京市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》。当中规定购房人(含居民家庭、企事业单位、社会组织)新购住房在取得不动产权证后，3年内不得转让。通过赠与方式转让住房的，自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起，赠与人满3年后方可再次购买住房。通过赠与方式取得住房的家庭或居民，执行住房限购政策。

宏观市场背景

城市规划：中心城区公交骨干线网二期拟6月开通

5月11日，佛山市交通局发布了《佛山中心城区公交骨干线网二期建设方案（征求意见稿）》，骨干线网二期计划于今年6月，配合佛山西站启用同时开通。进一步加强与轨道交通的接驳，随着2016年12月28日广佛线二期开通，“公交+地铁”的换乘形式将更为普遍。二期线路中，有四条线路将能与已开通地铁便捷换乘，其中G3将接驳地铁干灯湖站，G7将接驳地铁桂城站、南桂路站，G9将接驳地铁祖庙站、普君北路站、朝安站，G12将接驳地铁祖庙站。

城市规划：高明区2020年前建成省质量强区示范城市

日前，《佛山市高明区质量发展“十三五”规划》（下称《规划》）正式出台。《规划》提出，高明区将力争在2020年前基本建成全区质量公共服务体系和质量监管体系，完成广东省质量强区示范城市创建目标。“十二五”期间，高明区新增广东省名牌产品6个，使全区广东省名牌产品总数达到16个，产品质量稳步提升。本次规划主要围绕产品质量、工程质量、服务质量和环境质量四大板块，开展“四位一体”的质量提升工作，各板块工作亦得到细致规划。

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

本周三水、顺德共推地五宗

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)
三水	2017/6/14	TD2017(SS) WG0013	佛山市三水区西南街道 建设一路西侧地块一	城镇住宅用地、商服用地	70500.13	225600.42	3.2	84600	3750
三水	2017/6/15	TD2017(SS) WG0014	佛山市三水区西南街道 建设一路2号	城镇住宅用地、商服用地	15970.49	51105.568	3.2	13180	2579
大良	2017/6/1	TD2017 (SD) XG0006	佛山市顺德区大良街道 逢沙大道北侧地块之一	城镇住宅用地兼容批发零售用 地、住宿餐饮、商务金融、其 他商服用地	55008.63	192530.2	3.5	138753	8000
大良	2017/6/1	TD2017 (SD) XG0005	佛山市顺德区大良街道 逢沙大道北侧地块之二	城镇住宅用地兼容批发零售用 地、住宿餐饮、商务金融、其 他商服用地	57813.77	173441.31	3	117346	8000
大良	2017/6/12	TD2017 (SD) XG0007	佛山市顺德区大良街道 云近东区37-3号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用 地、住宿餐饮用地、文体娱乐 用地	48894.11	146682.33	3	54241	7900

重点挂牌地块



合富研究院

顺德大良东区挂出一宗中型地块，位于海山路以西，锦上路以北。占地面积4.9万m²，起拍楼面地价8000元。地块竞拍方式为，限地价，先竞自行销售人才住房面积，再竞配建无偿移交给政府的人才住房面积的方式确定竞得人。

重点挂牌地块



合富研究院

大良逢沙大道北推出两宗中型商住地，距顺峰山及华侨城项目较近，合共占地面积约11万 m^2 ，起拍楼面地价均为8000元，以“限地价，竞配建”的方式确定竞得人。

世茂首进佛山拿地

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
禅城	2017/5/11	TD2017(CC)XG0001	佛山市禅城区禅港路东侧、横三路北侧	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地	33556.57	83891	104863万元，另配建11200m ² 人才住房	12500元，剔除配建后14888元	世茂集团



世茂本周首进佛山拿地。绿岛湖地块最终被世茂集团竞得，成交价达到最高限价10.49亿元，另配建11200 m²人才住房。目前绿岛湖板块品牌项目林立，在售13000-16000元，该地块剔除配建后楼面地价约14888元，与目前楼价持平。

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

本周佛山住宅供应市场冷清，高明新货批出量最多

- 本周大佛山住宅供应市场较冷清，五区仅有3个项目有新增供应，共3万m²，其中高明的金骏广场货量最多，达1.08万m²；南海恒大御湖湾新货量仅有0.86万m²。

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	恒大御湖湾花苑	8682	56
高明	金骏广场	10822.7	120
高明	绿色世嘉花园	10540.46	112

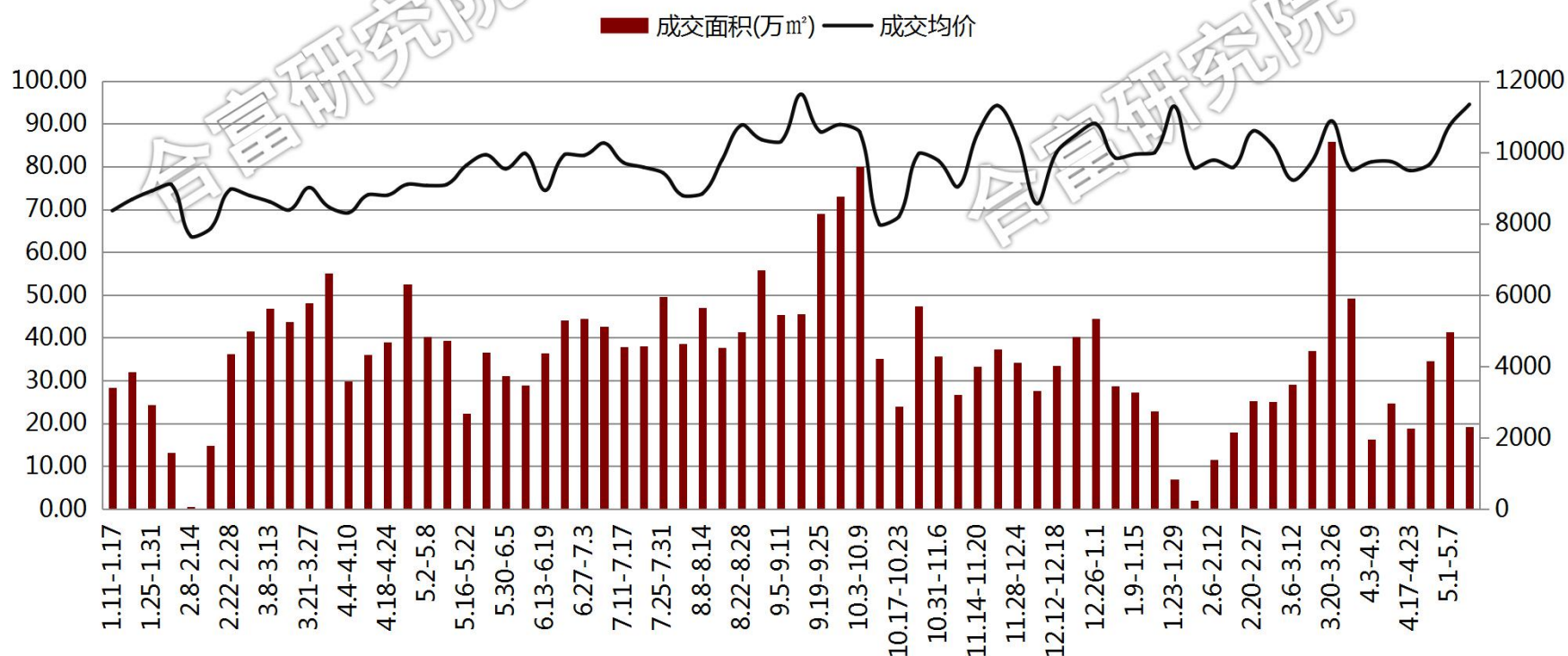
2017年第20周佛山五区商品住宅供应情况



本周佛山成交19万m²，均价11340元/m²，量跌价升

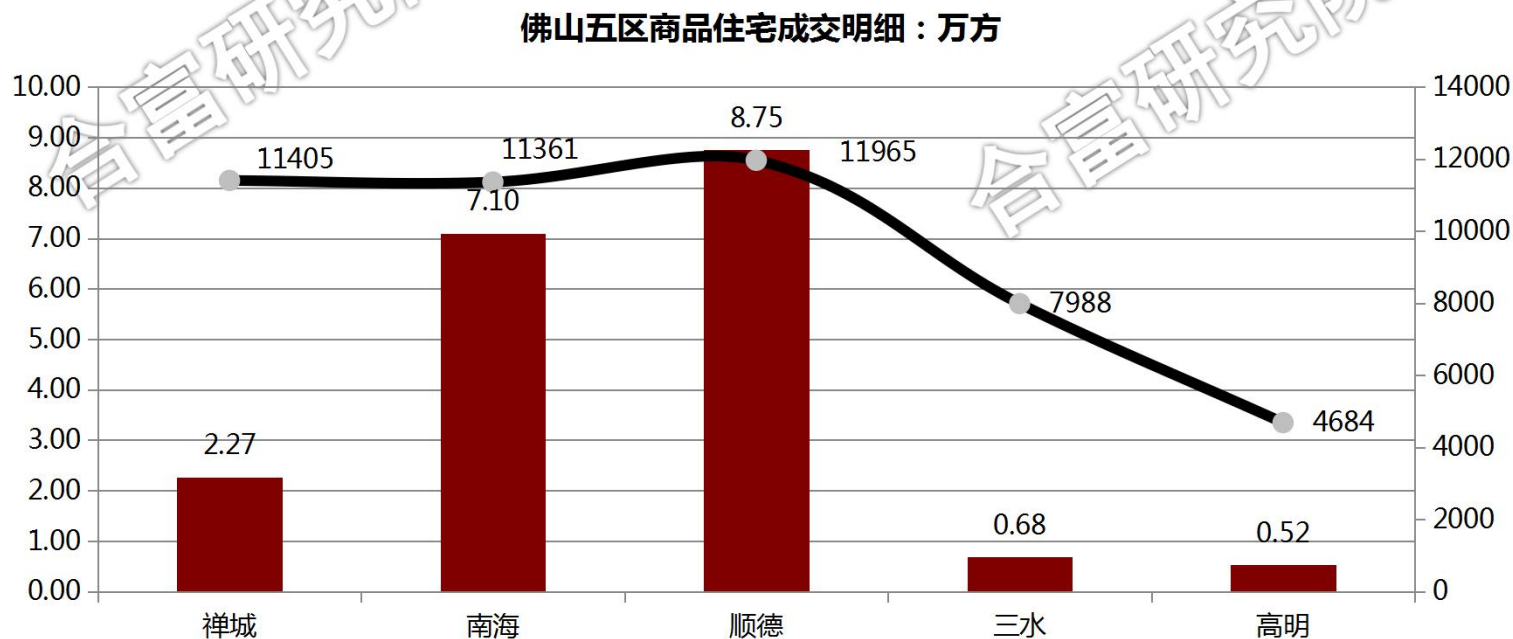
本周佛山商品住宅成交约19.32万m²，成套数为1514套，成交均价11340元/m²，成交量跌价升，成交量环比下跌53%，均价环比上涨5%。

佛山市周度商品住宅成交走势



五区成交环比均不同程度下滑

本周佛山五区中顺德以8万m²成交依旧排名各区首位，环比下降54%，均价环比上涨13%，其次为南海区成交量环比下跌43%，价格持平，禅城区成交量环比下跌61%，价格环比下跌10%，三水高明两区成交较为低迷，环比均大幅下滑。



五区项目成交套数排名

佛山商品房周度成交套数前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	南海区	桂南尚都	125	13377	10495
2	南海区	禾粤尚德居	110	9306	4156
3	南海区	松晖名苑	106	10210	11762
4	顺德区	南湖花园	102	10777	8185
5	南海区	恒大御湖湾花苑	68	6625	12270
6	南海区	嘉裕名轩	68	6298	9117
7	顺德区	碧桂园印象花园	51	4597	15239
8	禅城区	望江府	43	4890	12189
9	顺德区	保利海德公园	42	4967	14596
10	南海区	金域缙香花园	41	4060	18781

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	桂南尚都	125	13377	10495
2	禾粤尚德居	110	9306	4156
3	松晖名苑	106	10210	11762
4	恒大御湖湾花苑	68	6625	12270
5	嘉裕名轩	68	6298	9117
6	金域缙香花园	41	4060	18781
7	聚豪雅居	40	3848	11025
8	依云华府	27	2776	14613
9	欧浦指日美景花园	24	2222	12016
10	翠湖绿洲花园	22	2361	11996

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	望江府	43	4890	12189
2	圣德嘉园	34	3518	10972
3	龙湾华府	24	2980	12855
4	天旭公馆	14	1370	12868
5	时代香海彼岸苑	12	1290	17061
6	融腾湖滨曦园	9	1995	16522
7	普君新城	8	994	18616
8	天滨花园	8	1097	18279
9	龙光天湖华府	5	541	18237
10	水悦龙湾园	5	924	9332

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	南湖花园	102	10777	8185
2	碧桂园印象花园	51	4597	15239
3	保利海德公园	42	4967	14596
4	星际半岛	37	5548	9896
5	藏珑华府	36	3406	15470
6	康格斯花园	31	3279	9381
7	风度广场	11	1222	13062
8	伦敦碧桂园	10	1209	13451
9	美的花湾城	9	828	18263
10	怡翠晋盛花园	9	1231	17354

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	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
2	塘福路4号	11	1877	2947
3	钜隆君玺花园	10	1074	7656
4	奥利花园	6	496	4463
5	林海尚都	5	692	2584
6	博雅滨江花园	3	401	9439
7	汇江名苑	3	270	3870
8	御澳湾豪庭	3	264	7730
9	百合嘉园	2	167	3850
10	南景湾花园	2	99	14628

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	合富花园	28	2526	4828
2	诺卡水月山畔	7	627	3150
3	燕语湾	6	474	4923
4	尚湖名苑	5	451	4812
5	宏虹居	3	306	4800
6	美的明湖花园	3	357	6033
7	名悦居A2	2	163	4352
8	盈富馨园	2	176	3555
9	宝行·御泉湾	1	161	5879
10	互恒尚苑	1	101	4500

目录

Contents

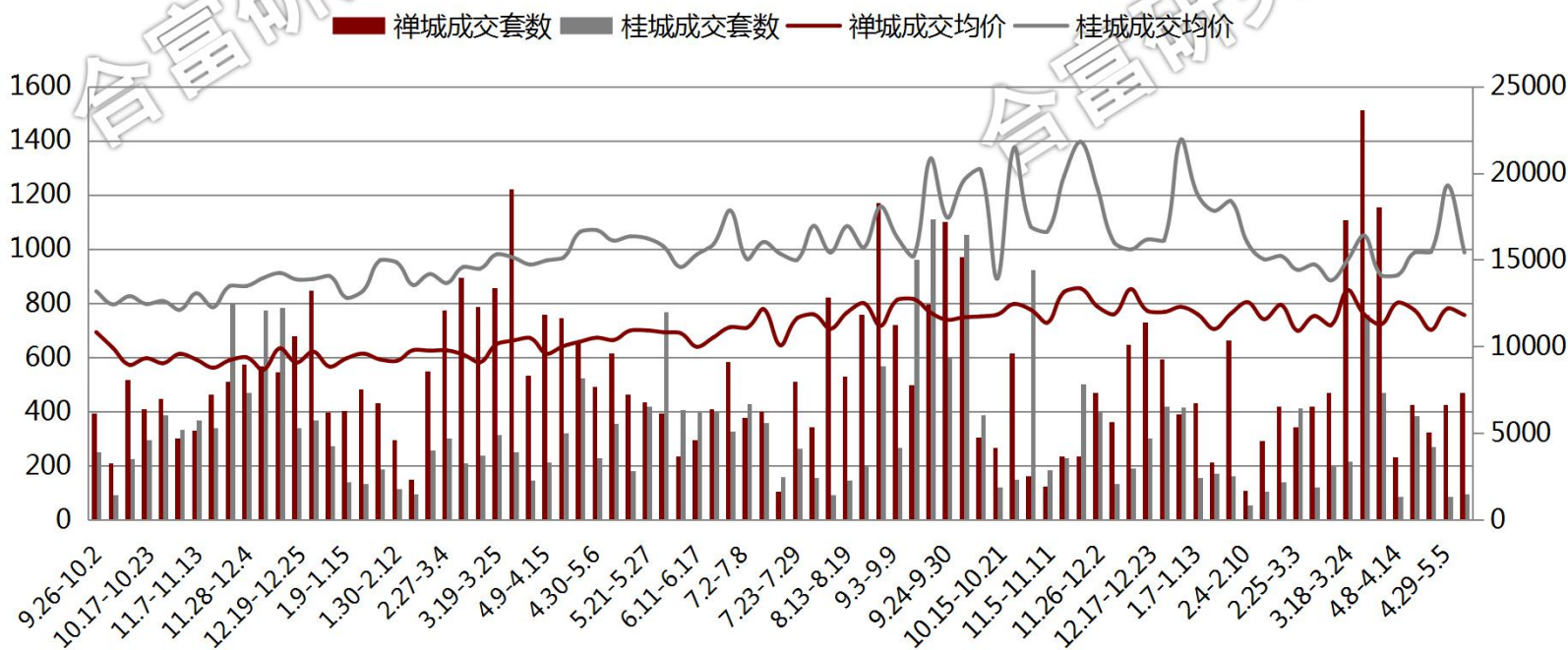
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域量稳价跌

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	471	43661.37	11816
桂城	95	6832.92	15422

本周禅桂中心区共成交566套单位，成交均价为12303元/m²，禅桂中心成交量稳价跌，成交量环比回升10%，均价环比下跌7%。本周禅城区成交471套，均价为11816元/m²，成交量环比持平，价格环比回落3%。桂城成交95套，均价为15422元/m²，成交量稳定，均价回落20%。

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	富力广场	25	1820.18	18838
	城南	苹果公馆	17	611.28	17301
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	24	2979.78	12855
	城西	绿地未来商业中心	3	409.33	10119
	城西	中海凤华熙岸花园	3	341.63	14944
	南庄	汇银新港湾花园	0	0	0
	南庄	涟岸花园	2	778.35	13246
	南庄	水悦龙湾园	5	924.22	9332
	南庄	保利翡翠公馆	2	283.33	13371
	南庄	望江府	43	4890.48	12189
	南庄	融创湖滨世家	9	1994.84	16522
	东平	珑景	0	0	0
	奇槎	时代香海彼岸苑	12	1290.46	17061
	奇槎	保利碧桂园天汇	8	1096.9	18279
	亚艺	绿地璀璨家园	2	346.45	16038
	亚艺	星星凯旋国际	1	119.86	14409
	祖庙	普君新城	8	994.34	18616
	祖庙	兆阳大厦	19	928.71	17198
	桂城	桂城东	珑悦花园	15	1665.43
千灯湖		宏宇景裕豪园	0	0	0
千灯湖		金色领域广场	2	81.05	15845
千灯湖		京华广场	7	406.49	13127
千灯湖		万科金域国际	0	0	0
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	1	99.05	18464

目录

Contents

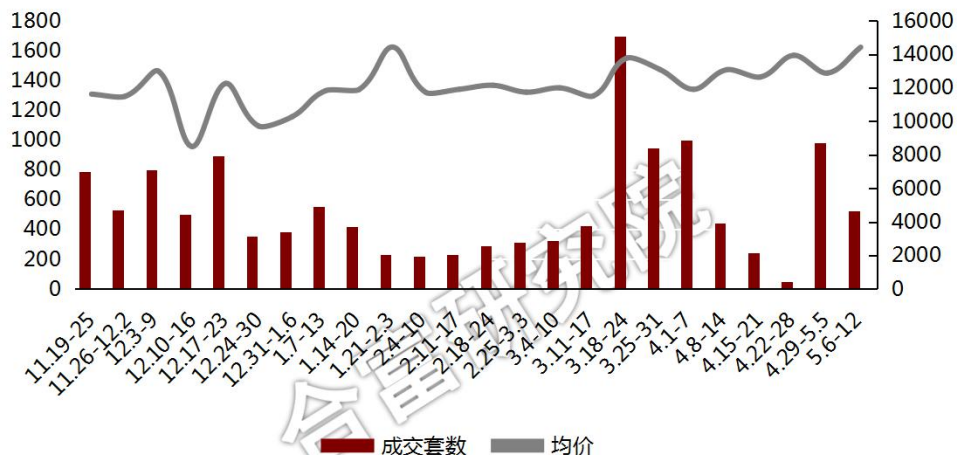
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

全区整体表现为量跌价升

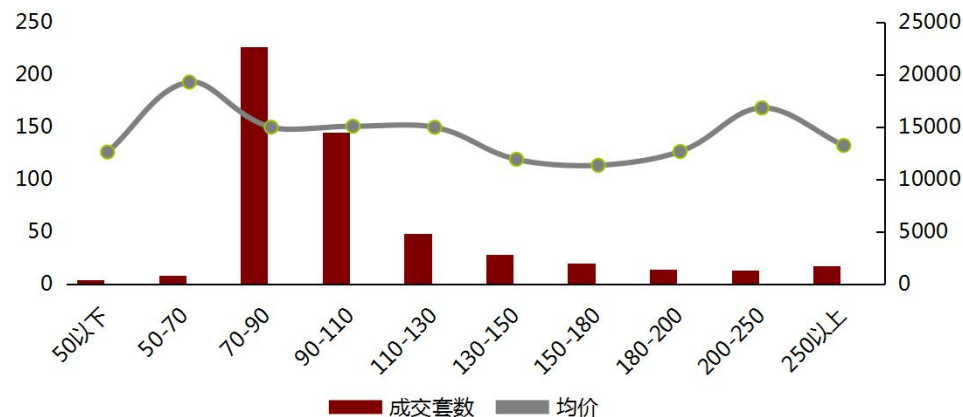
- 区域签约量下降，顺德住宅共成交524套，下降47%，约58016.86 m²成交面积，成交均价为14416元/m² 上升12%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90 m²产品为主，共签约226套，占总成交43%，均价为14962元/m² 上升17%。其次为90-110 m²产品为主，共签约145套，占总成交28%，均价为15054元/m² 上升13%。

备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德各周成交情况



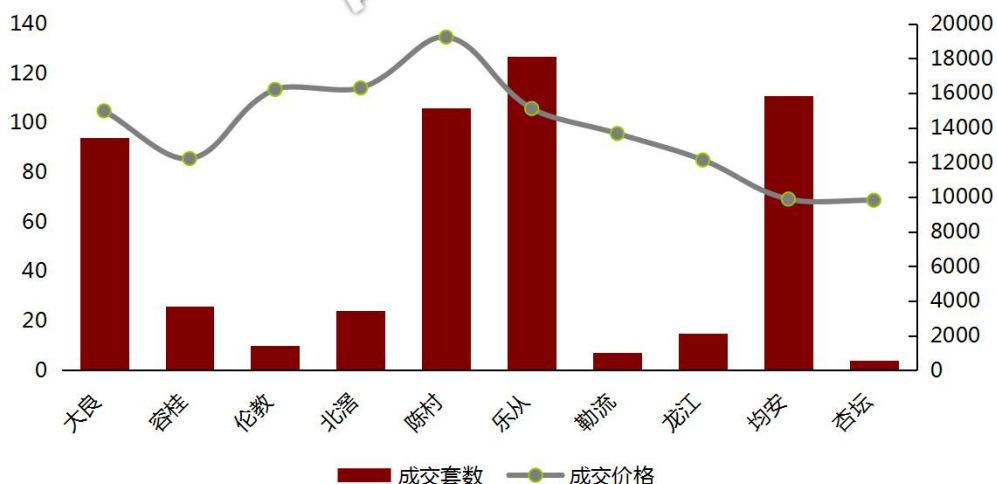
顺德各产品段成交情况



北部片区发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，北部区乐从共成交127套，占全区总成交量24%，均价为15107元/m² 上升3%。其次为西部区均安共签约111套，占总成交21%，均价为9879元/m² 下降1%。北部区陈村共签约106套，占总成交20%，均价为19231元/m² 上升10%。

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	94	13927.5	14969
容桂	26	3377.03	12217
伦教	10	1003.56	16206
北滘	24	2586.07	16295
陈村	106	8190.29	19231
乐从	127	14779.9	15107
勒流	7	740.62	13662
龙江	15	2162.98	12135
均安	111	10077.8	9879
杏坛	4	1171.03	9807

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	9	1012.81	15187
大良	保利中环	7	1166.74	15020
大良	金地天玺	2	593.38	17510
大良	康格斯花园	31	2721.26	11303
大良	招商公园1872	6	967.59	13811
大良	美的广场	0	0	0
大良	敏捷畔海御峰花园	7	798.61	16482
均安	都市经典	4	460.58	10314
均安	南湖花园	102	8945.32	9861
杏坛	金海岸花园	0	0	0
杏坛	嘉信绿景花园	0	0	0
杏坛	涛汇豪庭	4	1171.03	9807

备注：顺德片区成交以套内面积计算

板块	项目	成交套数	成交面积	成交均价
北滘	北雅居乐英伦首府	7	713.72	18582
	碧桂园桂澜山花园	9	763.15	18786
	江山花园	2	378.89	15858
	深业城	2	198.35	15693
伦教	保利名苑	0	0	0
	伦教碧桂园	10	1003.56	16206
容桂	碧桂园凤凰湾	0	0	0
	东怡水岸花园	7	1298.98	10733
	东逸湾	0	0	0
	荟景花园	4	472.62	10262
	凯蓝滨江	5	419.59	19980
	美的御海东郡花园	1	263.82	7324

备注：顺德片区成交以套内面积计算

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	51	3815.22	18360
	藏珑华府	36	2826.66	18638
	广佛颐景园	4	387.56	23194
	美的花湾城	9	687.1	22004
	太平洋国际	4	267.23	21199
	星英半岛花园	1	101.32	23846
	荔园新天地	0	0	0
乐从	保利拉菲花园	6	714.03	16193
	保利海德公园	42	4122.67	17585
	碧桂园新城之光	6	690.9	17777
	风度广场	11	1014.17	15737
	佛奥湾	7	1542.28	13950
	星际半岛	37	4604.91	11923
	怡翠晋盛花园	9	1021.84	20909
	博澳城	2	154.4	14025
勒流	东菱帝苑	3	424.13	12850
	凯茵花园	2	162.09	15441
	保利上城	1	192.81	9568
龙江	佛奥凯茵苑	3	249.02	12232
	龙江碧桂园	4	408.86	15531
	龙江中心	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

本周小结

结语

合富研究院（佛山）认为，五一后一周出现一波集中签约后，本周成交量再度下滑，新货补充再陷入停滞。禅桂中心区市场热点继续集中在禅西及绿岛湖片区。禅西片区货量稳定供应，成交持续火热。同时世茂拿下绿岛湖地块，将片区热度再度推高。另外近两周皆有优质地块集中推出，陆续有新进开发商加入竞争，高溢价，竞拍突破限制地价成为常态。

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**