

# 佛山房地产市场周报

2018/1/6-2018/1/12



 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：广东省超额完成土地“去库存”任务

截至2017年12月31日，广东省全省批而未供和闲置土地总量由138.4万亩下降到94.71万亩，超额完成“2017年底前全省批而未供土地下降到100万亩”的任务。截至2017年6月底，全省依然有批而未供土地127.5万亩，闲置土地10.9万亩。

### 行业动态：广州正式放宽入户限制

《广州市推动非户籍人口在城市落户实施方案》正式公布，此后，农业户口将全部取消，优先保障房用地，及教育、医疗、养老等民生建设用地，深入推进三旧改造，加快推进农村土地综合整治，有效盘活存量用地，保障进城落户人口用地需求。

此外，还将根据常住人口规模，加大基础教育学位供给，并落实落户人口参加社会医疗保险政策。

## 宏观市场背景

### 行业动态：佛山全年成交数据公布

佛山建设局公布2017年全年成交数据。17年佛山住宅成交面积为1209万 $m^2$ ，较去年下滑37%。佛山成交均价为10060元/ $m^2$ ，相比去年上涨6%。在严格的调控政策下，佛山供需均大幅下滑，而价格则保持高位。佛山五区中以南海区成交量占比达35%，其成交面积达422万 $m^2$ ，较同期下滑42%。顺德占比为24%，三水比例超越禅城达18%。

### 行业动态：国家发改委：统一规范特色小镇

国家发展改革委有关负责人在长沙举办的首届中国特色小镇论坛上表示，国家发展改革委将会同有关部门对各地特色小镇建设过程中存在的各类问题进行统一规范，严格控制建设数量，取消一次性命名，统一实行宽进严定动态淘汰的达标制度。特色小镇是加快建设新型城镇化的重要突破口，是基于当地资源优势形成特色产业，从而吸引人口、企业、资本聚集。要以人为中心，要有好的公共服务、基础设施、公共医疗等，是人居住和就业的地方，建设要遵循规律。

# 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

# 本周土地出让信息

## 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 <sup>2</sup> )	总建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	容积率	起拍价 ( 万元 )	起拍楼面地价 ( 元 )
狮山	2018/2/8	TD2018 (NH) WG0002	南海区狮山镇小塘林场“晚岗”地段	城镇住宅兼容批发零售、商务金融、住宿餐饮及其他商服用地	35336.8	88342	2.5	58213	6589.5
乐平	2018/2/8	D2018 (SS) WG0001	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	城镇住宅用地、商服用地 ( 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地 )	105523.26	284912.802	2.7	111000	3896



## 狮山小塘推小型地块



狮山时隔一年再推住宅地，本次推地位于小塘兴业路与红星路交界。该地块南面为佛山植物园和水库，有优质的景观资源优势。地块限定最高楼面地价9850元，接近时代领峰和新城璟城的地价。



## 本周重点成交地块

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
龙江	2018/1/9	TD2017(SD)XG0029	佛山市顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块	A、B区：城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地；C区：科教用地；D、F、G、H区：公园与绿地；E区：街巷用地	49322.4（A、B地块合共74221.8）	可售面积222665m <sup>2</sup>	1840000000	8263	中国海外兴业有限公司
北滘	2018/1/12	TD2017(SD)XG0030	佛山市顺德区北滘新城美的大道南侧、益丰路西侧地块	A区土地用途为批发零售用地、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；B区土地用途为公园与绿地	67369.9	294843	2840000000	9632	美的地产



## 中海首进龙江



合富研究院

此地块总占地约15万平米, 除去学校及绿地等用地, 用地面积约7.4万 $m^2$ , 可售建筑面积约22.2万 $m^2$ , 起拍楼面地价约5700元。最终成交价为8263元, 出去学校配建成本, 实际楼面地价破万元。目前周边在售碧桂园珑悦约14000-15000元, 该项目2016年拿地价为5398元。

# 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

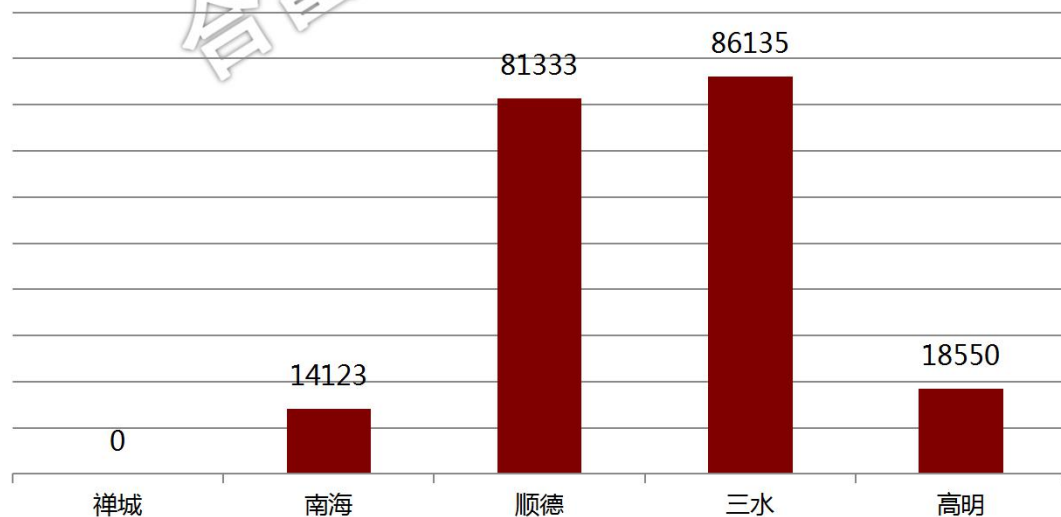
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增20万方,供应量上升至正常水平

- 本周大佛山住宅新增20万方，供应量回归到正常水平。本周顺德以及三水成供应主力，分别各有8万方货量推出；南海供应疲软，仅保利珑门一盘推出1.4万方货量；高明的万科美的西江悦供应持续，推货较为频密；禅城区新货短缺。

2018年第2周佛山五区商品住宅供应情况



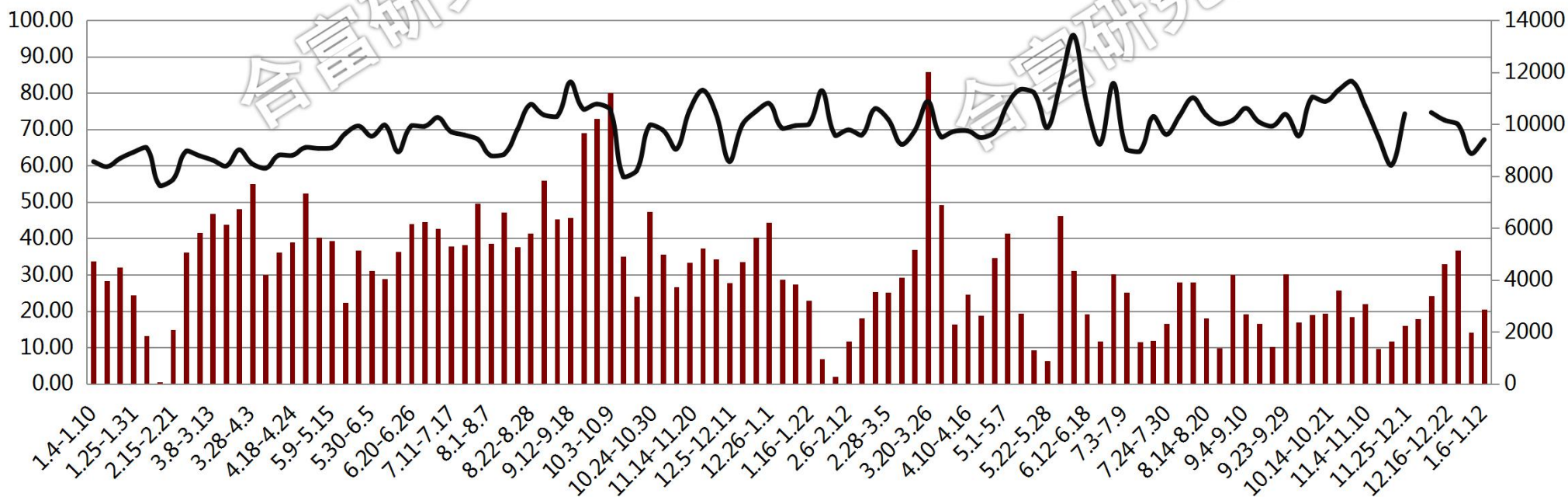
区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	珑门广场	14122.62	108
高明	万科美的西江悦	18550.4	186
三水	恒大山水龙盘	26614.43	248
三水	恒大云东海	52684.08	537
三水	聚金轩	6836.08	72
顺德	碧桂龙悦府	30764.42	310
顺德	伦敦碧桂园珑湾苑	24704.77	224
顺德	金海岸德福华府	17642.10	164
顺德	天鹅湖花园	8221.66	6

# 本周佛山成交20.43万m<sup>2</sup>，均价9402元/m<sup>2</sup>，量价齐升

本周佛山商品住宅成交约20.43万m<sup>2</sup>，成交套数为1841套，成交均价9402元/m<sup>2</sup>，市场成交回暖，成交量升幅达44%，成交价格上扬6%。

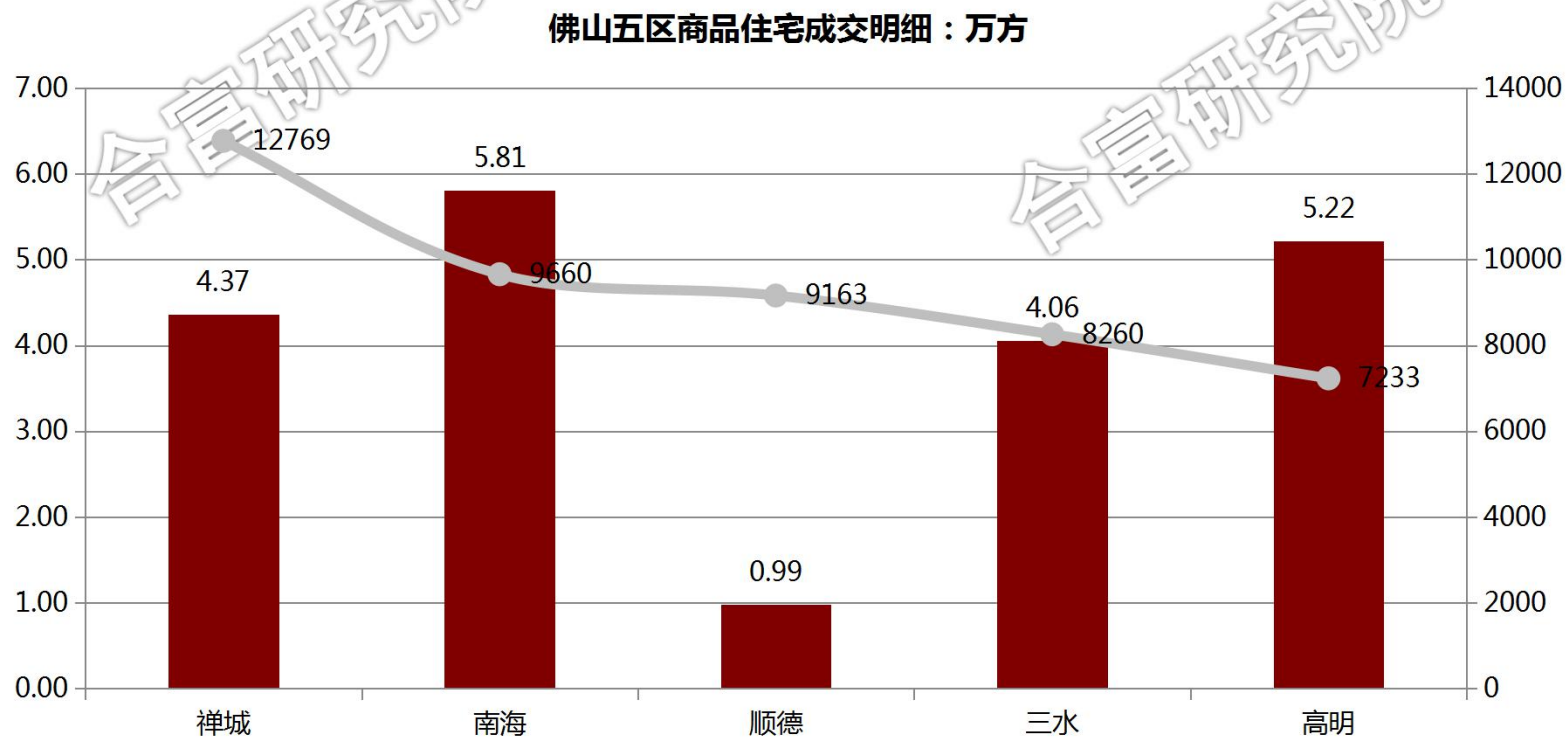
## 佛山市周度商品住宅成交走势

■ 成交面积(万m<sup>2</sup>) — 成交均价



## 佛山禅城、高明两区成交明显拉升，三水成交下滑

本周佛山五区成交量相对平均，禅城、高明两区本周集中签约，成交量激增至近5万m<sup>2</sup>，禅城价格高涨过万元。南海区成交量增幅29%，价格环比上涨3%，顺德较上周成交逐步回暖，价格下滑21%。



# 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	御江南国际社区	103	11425	8303
2	南海	绿地丽雅香榭花苑	54	5162	9409
3	高明	云山诗意花园	49	4615	5611
4	高明	花谷水岸花园	39	4368	5249
5	高明	美的鹭湖森林度假城	38	2830	9972
6	三水	旭辉城	33	3280	8563
7	三水	三水冠军城	31	3110	8738
8	三水	旭辉江山	27	3042	8698
9	禅城	龙光玖龙湾	25	3384	12806
10	禅城	望江府	25	2988	11849

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	绿地丽雅香榭花苑	54	5162	9409
2	恒大御湖湾花苑	23	3052	8584
3	保利珑门	23	3072	15038
4	恒大悦府	21	2644	14896
5	保利紫山	15	1426	14315
6	时代水岸花园	14	1349	17143
7	时代水岸尚苑	13	1534	19429
8	合生君景湾	12	1454	14804
9	松晖名苑	12	1357	9630
10	金域缙香花园	8	827	16747



## 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	龙光玖龙湾	25	3384	12806
2	融创望江府	25	2988	11849
3	中海凤华熙岸花园	20	2450	13089
4	泷景	19	2121.31	13930
5	万科金色里程	14	1230	12692
6	绿岛湖金茂花园	10	2076	12627
7	普君新城	7	697	18274
8	融创湖滨世家	6	798	12820
9	保利碧桂园天汇	6	810	12366
10	星星凯旋国际	6	794.08	12870

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	都市经典广场	20	2223	9718
2	金湾豪庭	8	974	10365
3	伦敦碧桂园珑湾苑	2	623	18546
4	康格斯花园	2	212	16728
5	均安尚苑	2	217	7770
6	藏珑华府	1	91	19586
7	风度广场	1	94	14676
8	怡翠晋盛花园	1	124	16279
9	锦翠华庭	1	537	19406
10	伦敦碧桂园御府	1	177	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	御江南国际社区	103	11425	8303
2	旭辉城	33	3280	8563
3	三水冠军城	31	3110	8738
4	旭辉江山	27	3042	8698
5	时代南湾	20	2289	8334
6	保利中央公园	17	1793	8722
7	雍翠新城	17	1513	7364
8	恒大山水龙盘	16	1818	7542
9	凰都公馆	15	852	8295
10	鸿安花园	13	1425	8381

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	云山诗意花园	49	4615	5611
2	花谷水岸花园	39	4368	5249
3	美的鹭湖森林度假城	38	2830	9972
4	明城万隆汇花园	18	1699	5043
5	美的明湖花园	17	2208	9502
6	君御海城	15	1724	11139
7	万科美的西江悦花园	10	1140	8796
8	富隆湾家园	9	811	9441
9	江滨香格里拉花园	8	1085	7279
10	三洲新天地	8	388	8095

# 目录

Contents

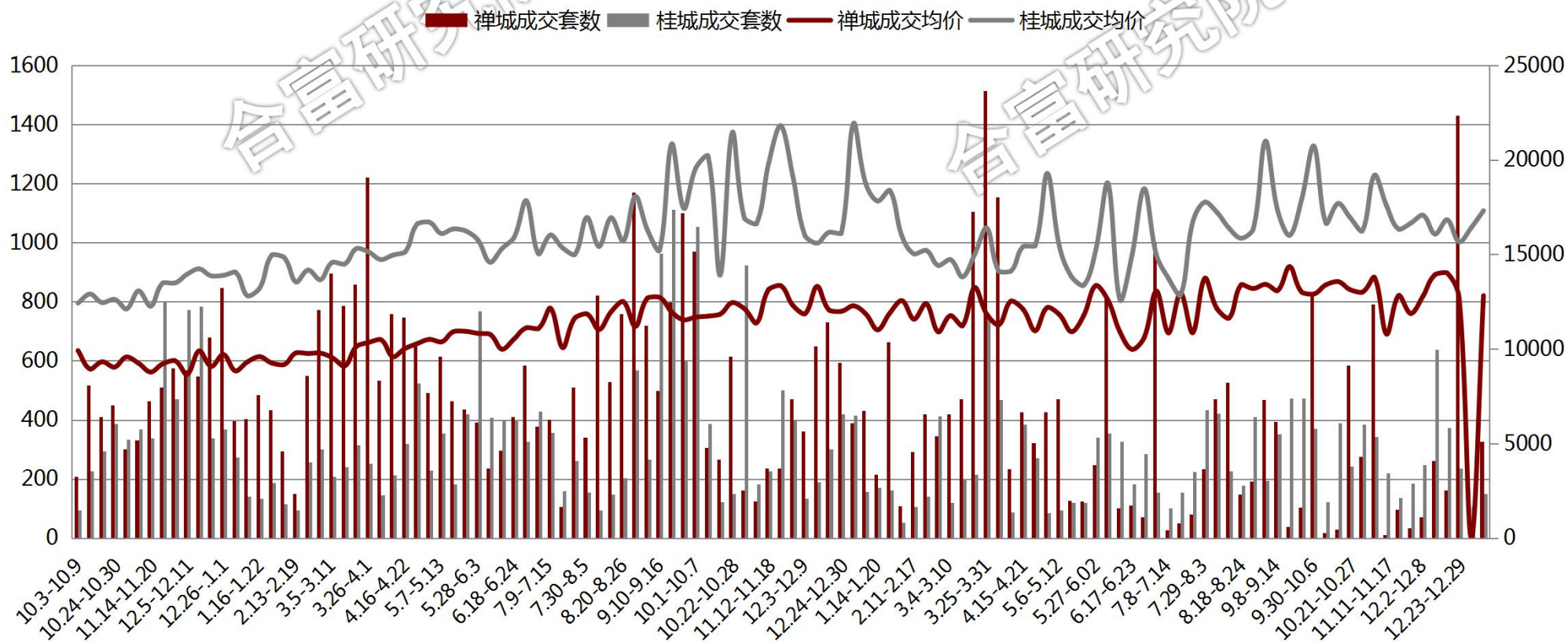
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 本周禅桂区域市场量升价跌，禅城市场成交回暖

区域	本周成交套数 (套)	本周成交面积 (m <sup>2</sup> )	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
禅城	326	26972.2	12819
桂城	150	14310.3	17311

本周禅桂中心区共成交476套单位，成交均价14376元/m<sup>2</sup>；环比下跌12%；本周南海区成交继续保持低位水平，区域均价为17311元/m<sup>2</sup>，价格环比小幅上升5%；禅城区本周成交326套，对比前期有所回暖，价格12819元/m<sup>2</sup>。

### 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	15	1261.49	12722
	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	38.45	16905
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	玖龙湾	0	0	0
	城西	绿地未来城	0	0	0
	城西	中海凤凰熙岸	20	2450.18	13089
	南庄	汇银W新港湾	0	0	0
	南庄	涟岸	0	0	0
	南庄	保利翡翠公馆	1	142.53	12719
	南庄	望江府	25	2987.98	11849
	南庄	融创湖滨世家	6	797.54	12820
	东平	泮景	20	2209.63	13805
	奇槎	时代香海彼岸	0	0	0
	奇槎	保利碧桂园天汇	6	810.34	12366
	亚艺	绿地璀璨家园	5	874.43	13065
	亚艺	星星凯旋国际	6	794.08	12870
	祖庙	普君新城	7	697.48	18274
	祖庙	兆阳大厦	2	104.02	19150
桂城	桂城东	金地珑悦	26	2888.52	16856
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	万科金色领域	0	0	0
	千灯湖	京华广场	36	2131.95	21803
	千灯湖	万科金域国际	1	89.77	19655
	千灯湖	宇佳水岸新都	0	0	0
	千灯湖	中铁建国际公馆	7	900.31	19069
	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	15	1308.69	16966

## 新福港鼎峰：1月14日推出A6座单位，约245套

推售户型	83-129m <sup>2</sup> 三四房
发售地点	销售中心
发售方式	诚意金登记抽号
均价	<u>18000元-21000/m<sup>2</sup>（带装修，双合同，装修价5000元）</u>
成交率	成交超九成
到场客户量	约五百台客户到场
现场节点	继1月1日首开，半个月后项目第二次加推，A6栋产品类型涵盖83-129方，装修款5000元/平，装修款项最多贷五成。当日推出小面积刚需货源基本售罄，大面积户型所剩货量不多。较为合理的价格以及禅城中心区的缺货局面成为两次推售取得不俗成交成绩的两大因素。



# 目录

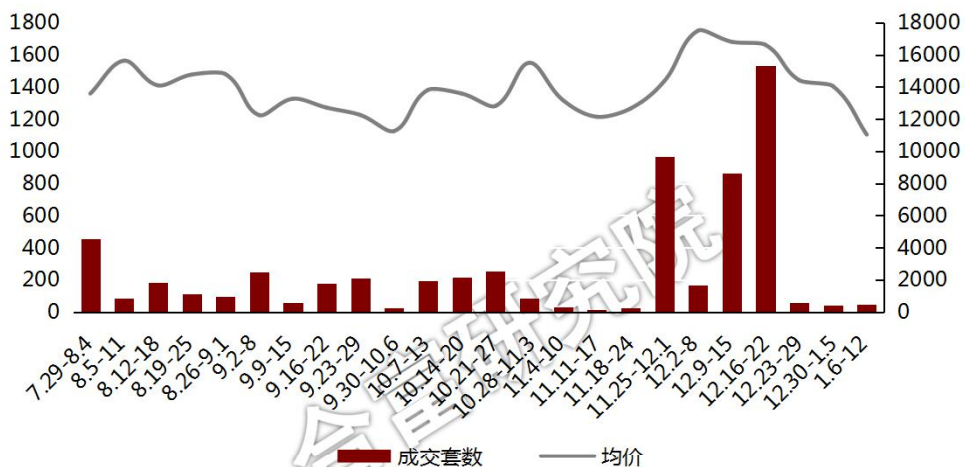
## Contents

- 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**

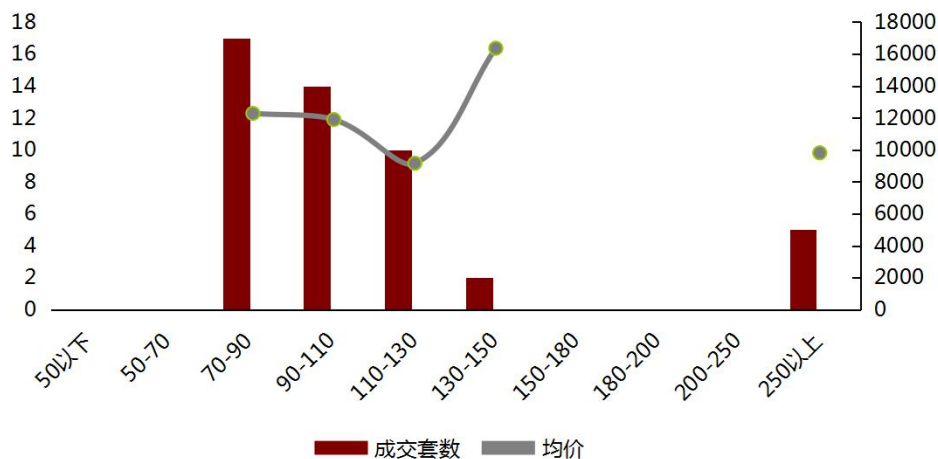
## 顺德区域：成交量仍然处于低迷

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交48套环比上升12%，约6197.07m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为11040元/m<sup>2</sup>下降21%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90m<sup>2</sup>为主，共签约17套，占总成交35%，均价为12277元/m<sup>2</sup>下降13%。其次90-110m<sup>2</sup>签约14套，占总成交29%，均价为11892元/m<sup>2</sup>上升5%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况



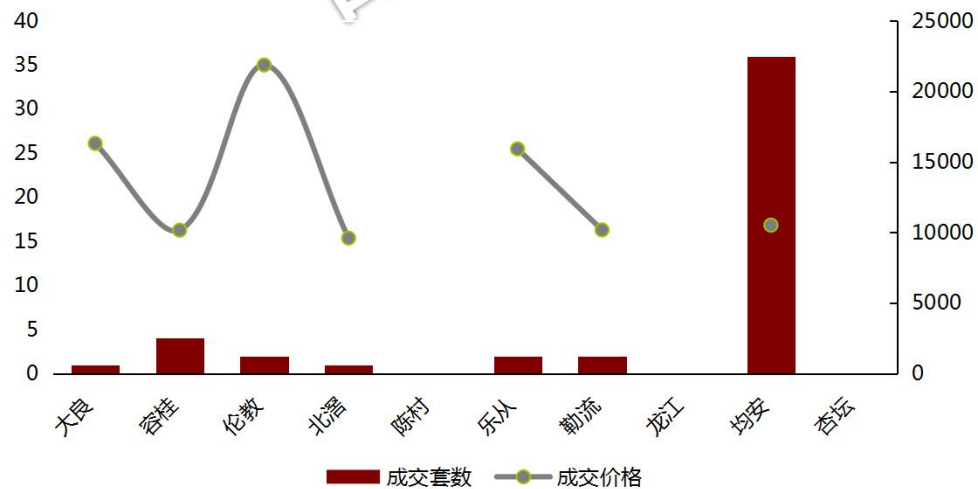
备注：顺德片区成交以套内面积计算



## 顺德区域：均安标杆项目支撑整体成交

- 从各镇街成交套数看，均安成交36套，其中都市经典广场签约19套，金湾豪庭签约16套。其它镇街仅有零星签约。

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	1	98.91	16308
容桂	4	645.3	10160
伦教	2	212.83	21866
北滘	1	676.9	9600
陈村	0	0	0
乐从	2	237.87	15920
勒流	2	543.25	10179
龙江	0	0	0
均安	36	3782.01	10518
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	1	98.91	16308
	金地天玺	0	0	0
	康格斯花园	0	0	0
	招商公园1872	0	0	0
	美的广场	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	0	0	0
均安	都市经典	19	1698.11	11746
	南湖花园	0	0	0
	金海岸花园	0	0	0
杏坛	嘉信绿景公馆	0	0	0
	涛汇豪庭	0	0	0
北滘	江山花园	0	0	0
伦教	保利中央公园	0	0	0
	伦教碧桂园珑湾苑	2	212.83	21866
	伦教碧桂园御府	0	0	0
容桂	碧桂园凤凰湾	0	0	0
	佳兆业金域花园	1	78.58	16056
	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	0	0	0
	太平洋国际	0	0	0
	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	0	0	0
	碧桂园新城之光	0	0	0
	风度广场	0	0	0
	泰禾院子	0	0	0
	星际半岛	1	135.39	11386
	怡翠晋盛	1	102.48	21910
勒流	博澳城	2	543.25	10179
	名铸家园	0	0	0
	凯茵花园	0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	0	0	0
	锦翠华庭	0	0	0
	碧桂珑悦	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 本周小结

### 结语

近两周市场维持淡静态势，新货推售速度放缓。市场成交集中在货量充足的非限购区，如狮山、三水、高明等区域。而未来一周三水更将有大批货量推出市场。另外进入新年土地市场仍维持高强度推地。顺德、南海、三水将在未来有优质地块供应。顺德延续17年的强势，再有多宗土地挂牌，其中本周成交的龙江地块再刷新区域地价纪录。

# 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**