

佛山房地产市场周报

2017/7/29-2017/8/4



 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：北京住房将试水共有产权

8月3日晚间，北京市住建委、发改委、财政局、国土规划委等多部门联合起草《北京市共有产权住房管理暂行办法》向社会公开征求意见。该文件是对原自住型商品房政策的进一步调整和升级。根据《办法》规定，共有产权住房是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

行业动态：顺德：工业改商住项目 补偿标准下调

顺德区国土城建和水利局近日印发实施《关于调整以挂账收储方式实施改造的城市更新项目土地出让收入分配原则的通知》，针对“二改三”项目，对原土地权属人的补偿标准，调整为根据成交楼面地价而划定。根据《通知》，原工业用地改造后用于商住或居住用途开发的项目，地块出让成交的楼面地价不高于5000元/平方米部分，对原权属人补偿标准不超过该部分土地出让成交价的50%；高于5000元/平方米但不高于7500元/平方米部分，补偿标准不超过25%；高于7500元/平方米部分，补偿标准不超过10%。而项目认定前无合法用地批准文件部分，原土地权属人的土地收益将按上述标准的90%执行。

宏观市场背景

行业动态：佛山官方规范:二手房必须通过监管账户代收代付交易资金

7月26日，佛山市房地产业协会官方微信转发佛山市住建局发布《关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》的通知。通知指出，市住房保障和房地产登记信息中心要协助市住建管理部门制定存量房交易资金监管制度，建立专门的存量房交易资金监管系统，中介企业和从业人员必须通过监管账户代收代付交易资金，以保障交易安全。

行业动态：禅城区2017年下半年普通住房价格标准提升至17234元/平

8月2日，佛山市禅城区国土城建和水务局公布《禅城区 2017 年下半年普通住房标准的通告》，禅城区制定了 2017 年下半年禅城区普通住房标准。其中，销售价格标准提升至 17234 元/平。禅城区普通住房标准每半年调整一次，是界定普通住房和豪宅的主要依据，根据上半年新建住宅的平均交易价格确定。2017上半年为16633元/平，此次提高了601元/平。

宏观市场背景

行业动态：广州升级调控，不接受政府价格指导的项目将不予网签！

8月2日，广州市住房和城乡建设委员会发布《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》，通知指出，房地产开发企业必须明码标价，备案价格在楼盘销控表明显位置进行公开标示，销售价格不得高于备案价格。进一步强化对新建商品住房预售价格、现房销售价格的指导，对房地产项目预售、销售定价不合理的，要坚决予以调整，对不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售许可证或不予办理交易网签备案。

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

本周无土地挂牌

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)
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

合富研究院

合富研究院

本周仅顺德一宗地成交

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
均安	2017/8/1	TD2017（SD）WG0026	佛山市顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1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	63103.37	179942	139983	7779	中海地产集团有限公司

中海首进均安



合富研究院

本周中海竞得均安中心城区商住地块，此为中海首进均安，亦是中海在顺德的第三个项目。地块成交楼面地价7779元，刷新区域地价纪录，溢价159%。该片区目前基本无新货供应，二手价格约8000元，地块将弥补区域供应短板。

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

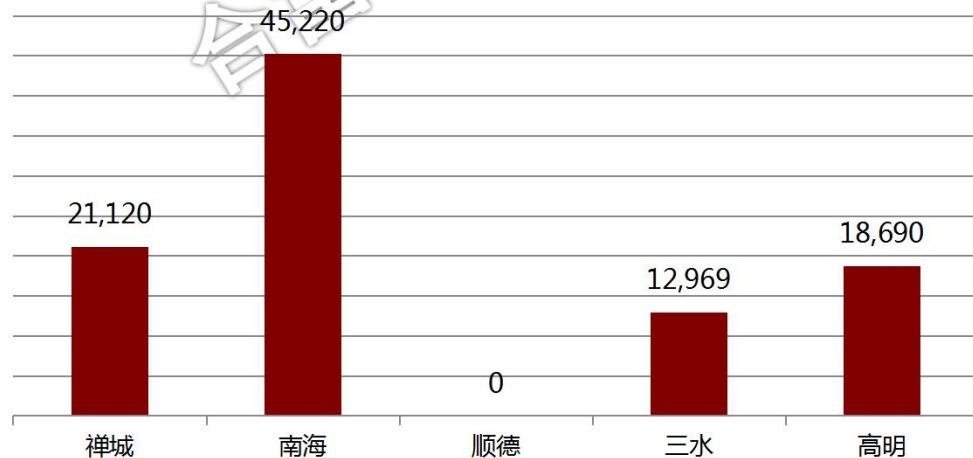
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增9.7万方，供应大幅减少

- 本周大佛山住宅新增9.7万方，环比下降77%，南海本周共有4.5万方供应；其余区域均有少量新货推出，禅城的万科金色雅苑首推2万方新入市；顺德今周无新货推出。

2017年第31周佛山五区商品住宅供应情况



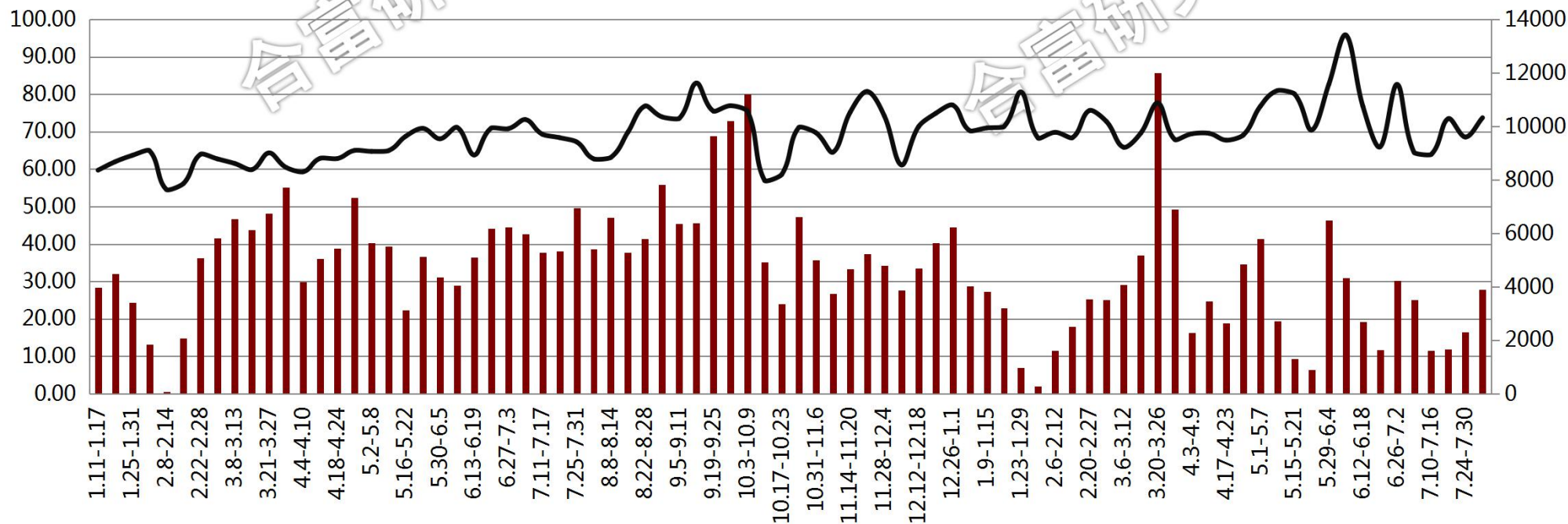
区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
三水	保利中韵花园	12968.55	150
禅城	万科金色雅苑	21120.36	232
高明	富隆湾家园	10557.75	116
高明	瑞日天下花园	8131.81	76
南海	融御花园	20028.2	176
南海	中旅银湾花园	25192.06	192

本周佛山成交28万m²，均价10324元/m²，成交量上升65%

本周佛山商品住宅成交约28万m²，成交套数为2433套，成交均价10324元/m²。在货量补充下，成交量近三周持续上升，成交价格亦有所上涨，升至10324元。

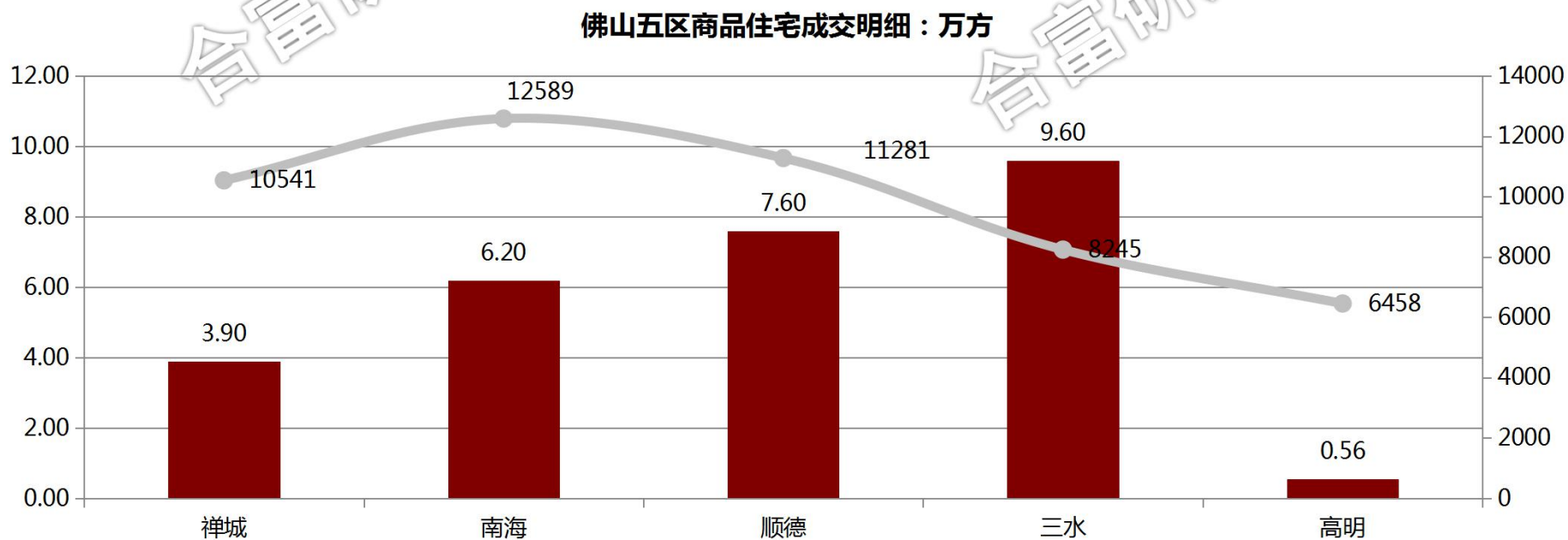
佛山市周度商品住宅成交走势

■ 成交面积(万m²) — 成交均价



佛山五区全区成交上涨，顺德、三水成交最为火热

本周佛山五区成交量大幅上扬，其中顺德、三水成交最为火热，两区一共成交17.2万方。三水恒大丽湖城入市大幅拉升三水成交。禅城成交量环比增幅73%，价格维持于上周水平。南海成交环比下降23%，价格环比上升35%；高明量价齐跌。



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	三水区	恒大梓林花园	632	69232	7518
2	顺德区	碧桂园凤凰湾	378	39271	11228
3	三水区	雅居乐雍景园	191	21350	8818
4	禅城区	万科金色雅苑	158	14027	12957
5	南海区	丹灶碧桂园	65	6968	8336
6	三水区	博雅滨江花园	56	7155	8659
7	南海区	恒大御湖湾花苑	52	5563	8601
8	三水区	汇信华府	48	5553	9011
9	顺德区	佳兆业金域花园	36	3604	10986
10	禅城区	普君新城	34	4177	18722

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	丹灶碧桂园	65	6968	8336
2	恒大御湖湾花苑	52	5563	8601
3	海逸桃源花园	25	3107	11111
4	桂丹颐景园	23	1922	8691
5	绿地丽雅香榭花苑	17	1643	9516
6	中旅银湾花园	16	2091	8647
7	翠湖绿洲花园	13	1341	9649
8	中南海晖城	13	1736	6325
9	金域缙香花园	12	1211	17039
10	聚兴花园	12	1258	9238

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	万科金色雅苑	158	14027	12957
2	普君新城	34	4177	18722
3	中海风华熙岸花园	3	324	9683
4	盛南新都花园	2	122	9995
5	智慧新城	2	712	10050
6	滨海御庭	1	91	9161
7	港宏世家	1	89	6800
8	怡翠宏璟花园	1	92	9132

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	碧桂园凤凰湾	378	39271	11228
2	佳兆业金域花园	36	3604	10986
3	佛奥湾	8	771	16295
4	佛奥凯茵苑	6	597	10749
5	风度广场	4	988	9223
6	新红棉大厦	4	269	10774
7	星际半岛	3	519	9845
8	恒大帝景	3	907	16332
9	畔海御峰花园	3	351	21820
10	美的花湾城	2	175	10989

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	恒大梓林花园	632	69232	7518
2	雅居乐雍景园	191	21350	8818
3	博雅滨江花园	56	7155	8659
4	汇信华府	48	5553	9011
5	明智大厦	30	3418	8375
6	恒大北江华苑	12	1198	8974
7	南山侨苑	11	1082	2400
8	谊泰雅苑	11	1058	9468
9	恒福新里程花园	9	873	9900
10	钜隆君玺花园	7	629	7211

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	三洲新天地	27	1334	7522
2	高明优悦城邦商住小区	15	1288	5779
3	美的明湖北湾花园	7	935	8680
4	欧浦花城一期	7	2651	4903
5	瑞日天下花园	4	475	5833
6	誉基誉憬湾	4	442	5996
7	沧江水岸花园	3	318	5582
8	天汇湾	3	350	9923
9	君御海城	2	287	8702
10	誉港湾花园	2	243	7402

目录

Contents

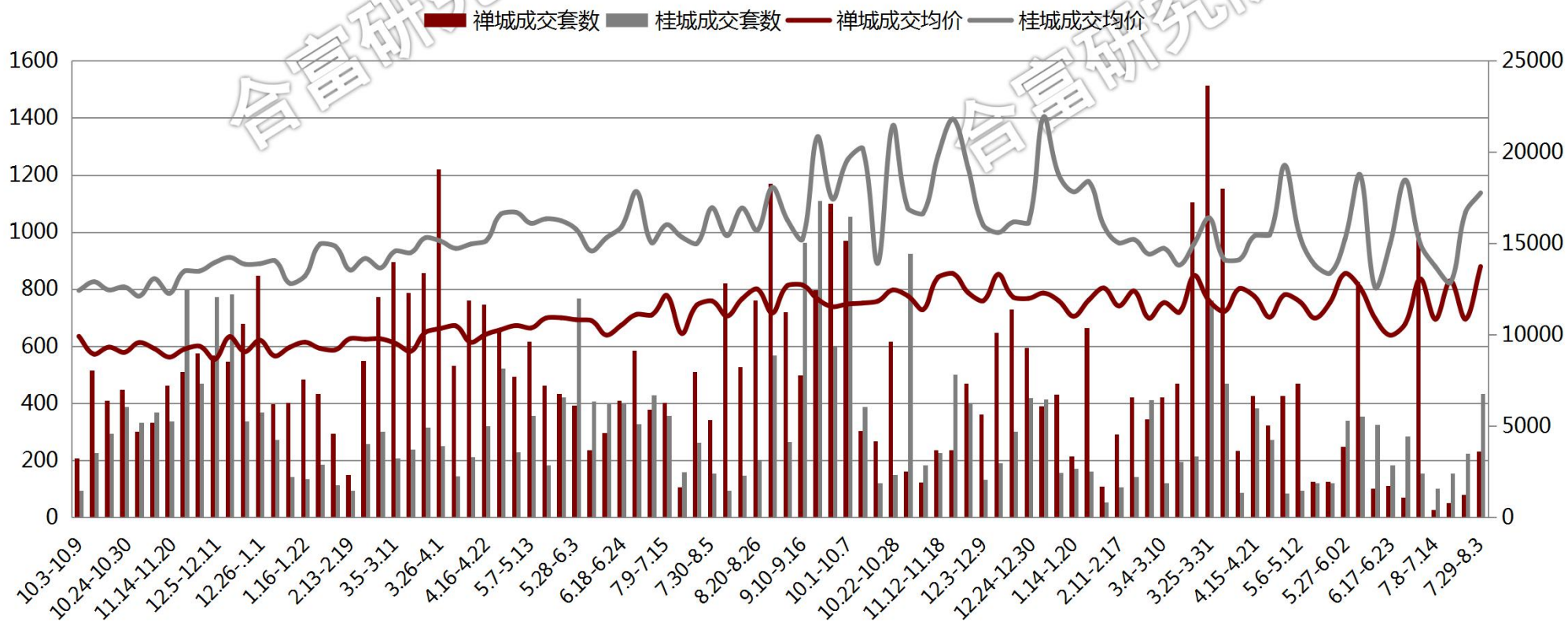
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域禅城住宅集中签约，整体量升价稳

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	233	22022.55	13725
桂城	434	33601.45	17765

本周禅桂中心区共成交667套单位，环比大幅上升，成交均价为16165元/m²，价格与上周基本持平。本周禅城区成交233套，均价为13725元/m²，价格环比上升26%。桂城成交434套，均价为17765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	158	14026.9	12957
	城北	富力广场	0	0	0
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	0	0	0
	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	323.61	9683
	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	珑景	0	0	0
	奇槎	时代香海彼岸苑	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	34	4177.33	18722
祖庙	兆阳大厦	10	494.53	19821	
桂城	桂城东	珑悦花园	0	0	0
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	金色领域广场	92	2684.28	17104
	千灯湖	京华广场	1	64.57	8000
	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	11	922.13	17667

旭辉公元：8月5日推出2-8座单位（共448套）

推售户型	87m ² 、89m ² 、106m ² 三房，116m ² 四房
发售地点	马哥孛罗酒店
发售方式	抽签选房
均价	其中2-4座均价15500-16000元，5-8座16500-18000元，带装发售
成交率	当天成交约7成
到场客户量	约350组
现场节点	项目蓄客已久，本周首次开卖。路边2-4座单位价格低至15400元带装，以低价吸引大批客户到场。总体价格与万科金色里程基本持平。客户以禅城本地刚需客为主，在禅城中心区缺货情况下，成交较为理想。



目录

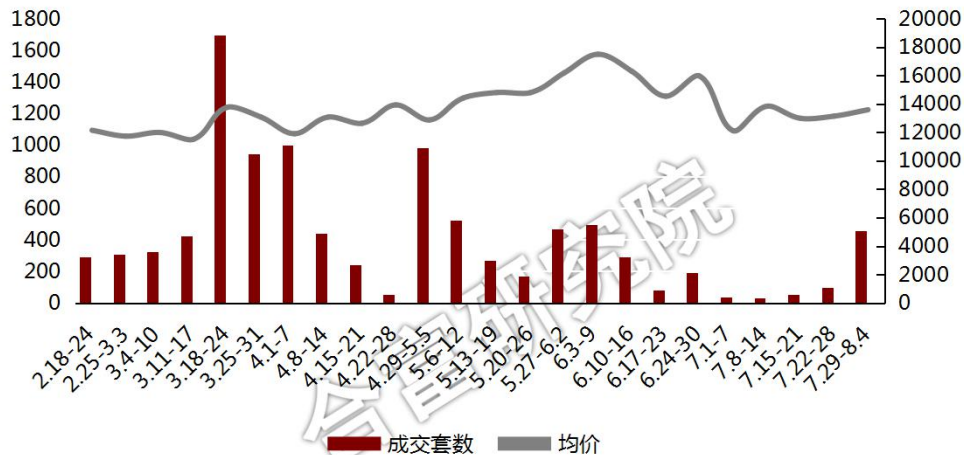
Contents

- 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**

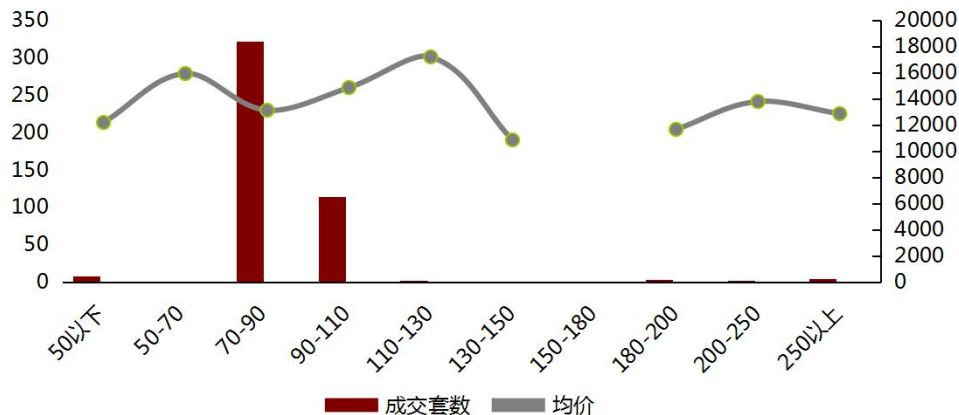
顺德区域：全区整体表现为量价齐升

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交458套上升372%，约40815.15 m²成交面积，成交均价为13592元/m²上升3%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90m²产品为主，共签约322套，占总成交70%，均价为13113元/m²下降16%。其次90-110产品签约114套，占总成交25%，均价为14841元/m²下降16%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

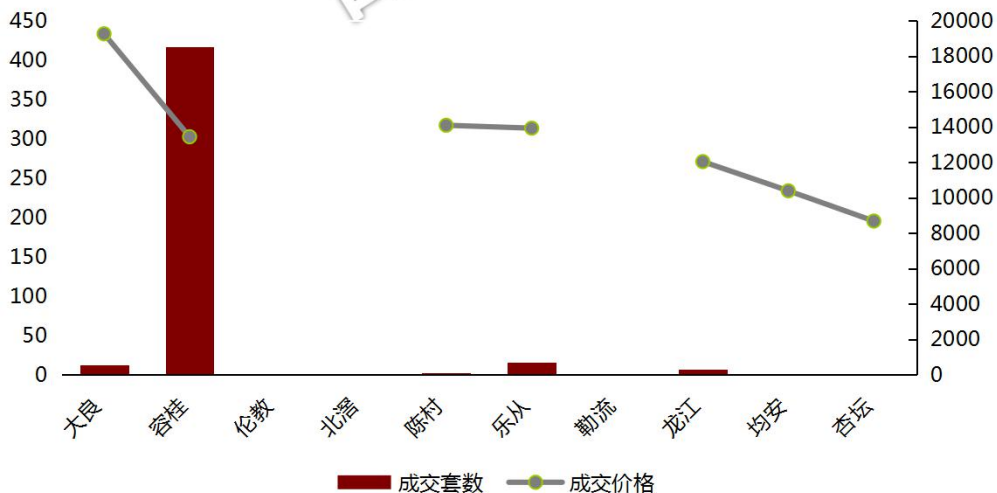


备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：中部容桂发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，中部容桂共成交417套，占全区总成交量91%，均价为13450元/m²上升1%。容桂主要成交来自碧桂园凤凰湾一盘。其余镇街仅有零星成交。

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	13	1407.4	19268
容桂	417	35945.6	13450
伦教	0	0	0
北滘	0	0	0
陈村	3	214.51	14101
乐从	16	1984.14	13937
勒流	0	0	0
龙江	7	687.96	12049
均安	1	105.99	10398
杏坛	1	469.51	8690

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	15824
	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	3	291.49	26289
均安	都市经典	0	0	0
	南湖花园	1	105.99	10398
杏坛	金海岸花园	0	0	0
	嘉信绿景花园	0	0	0
	涛汇豪庭	1	469.51	8690
北滘	瑞璟花园	0	0	0
伦教	保利名苑	0	0	0
	伦教碧桂园珑湾苑	0	0	0
	伦教碧桂园御府	0	0	0
容桂	碧桂园凤凰湾	378	32595.2	13528
	佳兆业金域花园	36	2991.54	13236
	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	2	145.38	13240
	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	4	820.28	11112
	佛奥湾	8	639.57	19633
	怡翠晋盛花园	0	0	0
勒流	博澳城	0	0	0
	东菱帝苑	0	0	0
	凯茵花园	0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	6	495.14	12951
	龙江碧桂园	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，本周全市继续有新货补充，其中禅城、三水新货供应占主力。各项目新货严格按照政府指导价推售，市场价格保持稳定。禅桂中心区回归本地客户主导，三水片区继续成为外地客户的重点关注区域，其大批量推货项目在广州客户的带动下，依然能取得火爆的成交。

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**