

# 佛山房地产市场周报

2017/9/16-2017/9/22



 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：国家统计局发布8月70城房价

18日，国家统计局发布的8月份70城楼市行情。数据显示，70个大中城市中，一线城市房价环比继续下降。与此同时，二三线城市涨幅回落。二线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比分别上涨0.2%和0.3%，涨幅分别比上月回落0.2和0.1个百分点。三线城市新建商品住宅价格环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅价格环比上涨0.4%，涨幅与上月相同。

### 行业动态：多地密集发布新政

22日，南宁、南昌、重庆、石家庄四城密集出台最新限售政策。

南昌：除“三限房”和之前有限售规定的住宅外，全市新交易住宅（以合同网签时间为准）全部须证过两年方可出售。南宁：法人单位在南宁市区（不含武鸣区）购买第二套及以上住房，须证过两年方可转让。重庆：凡在主城区范围内新购买的新建商品住房和二手住房，未满两年不得上市交易，认定时间以买房合同网签时间为准。石家庄：首次提出限购区域内（长安区、新华区、裕华区、桥西区及高新技术产业开发区），家庭拥有2套住房的，5年之内不得上市交易；家庭拥有3套住房的，8年之内不得上市交易。

## 宏观市场背景

### 行业动态：广州收紧个人消费贷 严禁违规流入房地产市场

9月20日，中国人民银行广州分行、中国银监会广东监管局联合发布《关于消费贷管理、防范信贷资金违规流入房地产市场》的通知。通知指出，严禁个人消费贷款资金用于生产经营、投资及支付购房首付款或偿还首付款借款等行为，不得发放无指定用途消费贷；而个人综合消费贷最高额度不准超过100万元，最长贷款期限不得超过10年。同时，对已抵押房产，在未还清全部贷款前，不得再次抵押贷款。

### 行业动态：住建部发文再定性共有产权房：优先供应无房家庭

9月21日，住建部下发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》（以下简称《意见》），鼓励两市以制度创新为核心，结合本地实际，大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。《意见》要求，发展共有产权住房，要制定具体管理办法，明确供应对象范围，建立健全共有产权住房配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规则，明确相关主体在房屋使用、维护等方面的权利和义务，确保共有产权住房是用来住的，不是用来炒的。

## 宏观市场背景

### 城市规划：国家森林城市建设城市 广东仅佛山江门入围

国家林业局18日公示了2017年度19个国家森林城市拟批准名单。广东省佛山市、江门市两市入围。目前，广东省已经有广州、惠州、东莞、珠海、肇庆5市成功创建国家森林城市，佛山、江门两市进入今年国家森林城市拟批准名单，深圳、中山、汕头、梅州、茂名加快了创建步伐，潮州、阳江两市的创建国家森林城市工作今年获国家林业局备案，这意味着广东省参与国家森林城市建设的城市数量达到了14个，创建国家森林城市热潮已覆盖一半以上的地市。

### 开发商动态：美的联手广药探索医用机器人领域

美的集团与广药集团签署战略合作协议，双方将在机器人及医疗器械开发、健康数据应用等领域进行多维度合作，并探讨共建创新研发平台、成立产业基金和合资公司等，希望打造“医药+科技”的跨界典范。根据《战略合作协议》，双方将探索在医用机器人、健康大数据、智能物流等领域的深度合作。具体的，双方将在机器人及医疗器械开发、健康数据应用、智能供应链建设、医疗投资、智能制造等细分领域进行多维度的合作。

# 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

# 本周全市挂牌高明地块一宗

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 <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)
高明	2017/10/13	TD2017(GM)WG0033	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	城镇住宅用地(兼容商服用地)	43353.96	130061.88	3	24712	1900

合富研究院

合富研究院

# 本周全市成交三宗地块

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
北滘	2017/9/18	TD2017（SD）WG0028	佛山市顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	A区、B区为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地、文体娱乐用地兼容铁路用地，C区、D区为批发零售用地、住宿餐饮用地	94673.31	390550.5	135810	3477	佛山市万科置业有限公司





# 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

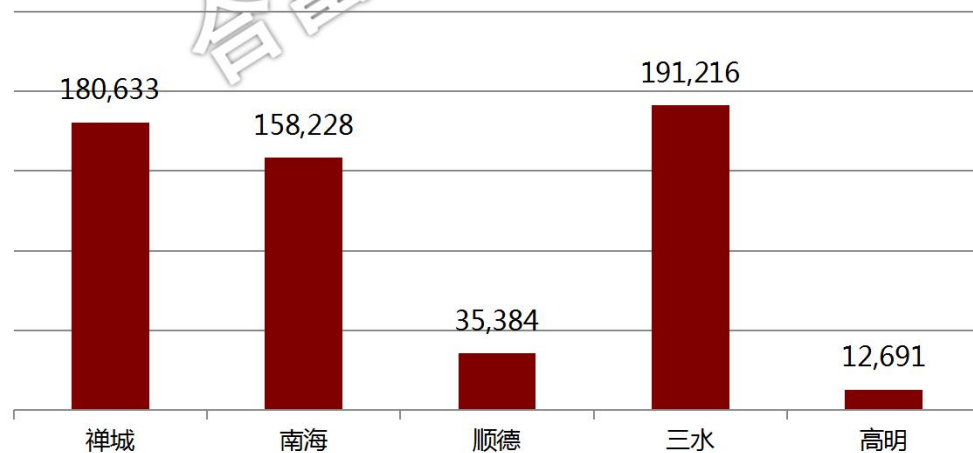
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增57万方,金九大量新货蜂拥入市

- 本周大佛山住宅新增57万方，金九整月环比继续大幅上涨。南海本周共有16万方供应，其中绿地丽雅香榭花苑推出3.5万方；本周三水供应数量亮眼，19万方货量入市，恒大山水龙盘供应近8万m<sup>2</sup>。其中；禅城有18万方货源推出，中海新鸿基以及绿地为供应主力；顺德与高明对比其他三区就略显暗淡，分别仅有3.5万方以及1.2万方批出。

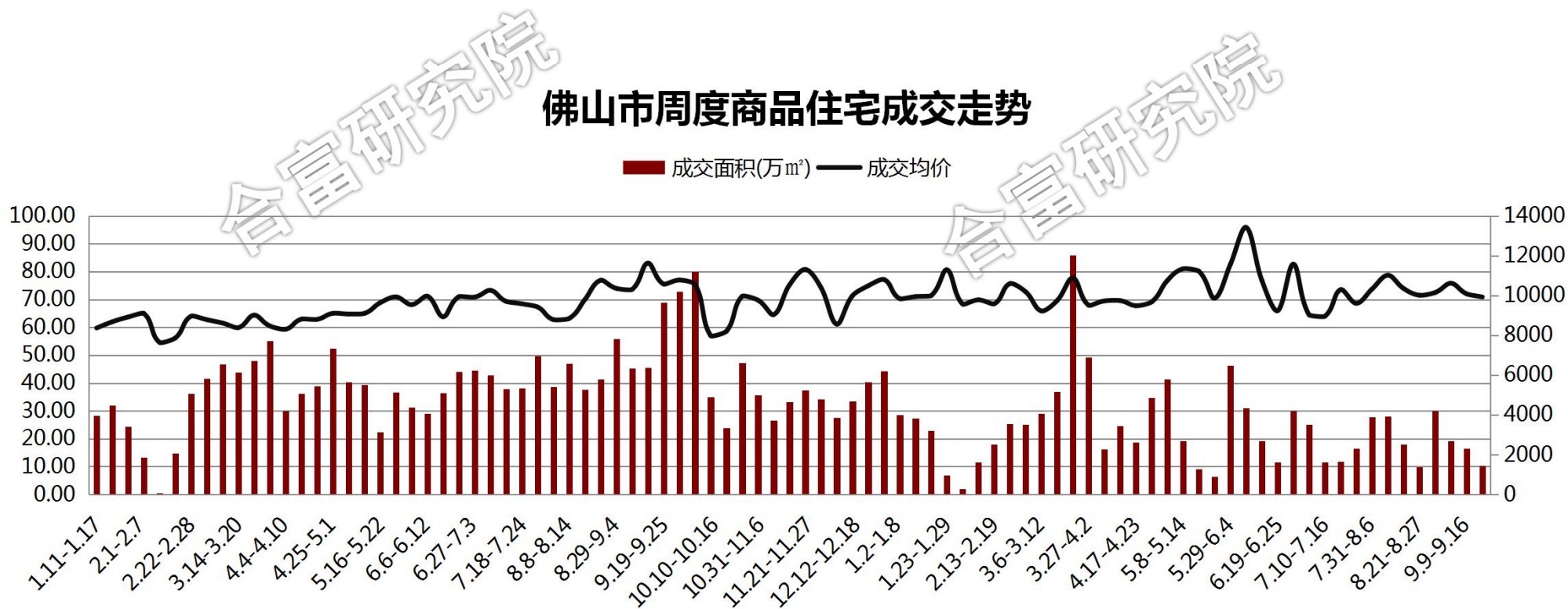
2017年第39周佛山五区商品住宅供应情况



区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	珑悦水岸花园	30510	249
南海	御水岸花园	32960	332
南海	中南海晖城	13413	167
南海	绿地丽雅香榭花苑	35767	356
南海	恒大御湖湾花苑	12941	88
南海	保利滨湖花园	32638	384
禅城	龙湾华府	11919	119
禅城	绿地璀璨家园	39935	170
禅城	绿岛湖金茂花园	29513	116
禅城	万科金色雅苑	20903	231
禅城	中海风华熙岸花园	41468	351
禅城	万科万域华庭	5416	44
禅城	泷景花园	31479	301
三水	观景豪园	24423	228
三水	山水龙盘花园	79774	708
三水	保利中韵花园	13528	128
三水	鸿安花园	28218	256
三水	美的鹭湖森林度假城	45273	547
高明	优悦城	6131	70
高明	沧江水岸花园	6560	64
顺德	嘉濠雅苑	7996	100
顺德	云谷广场	27388	250

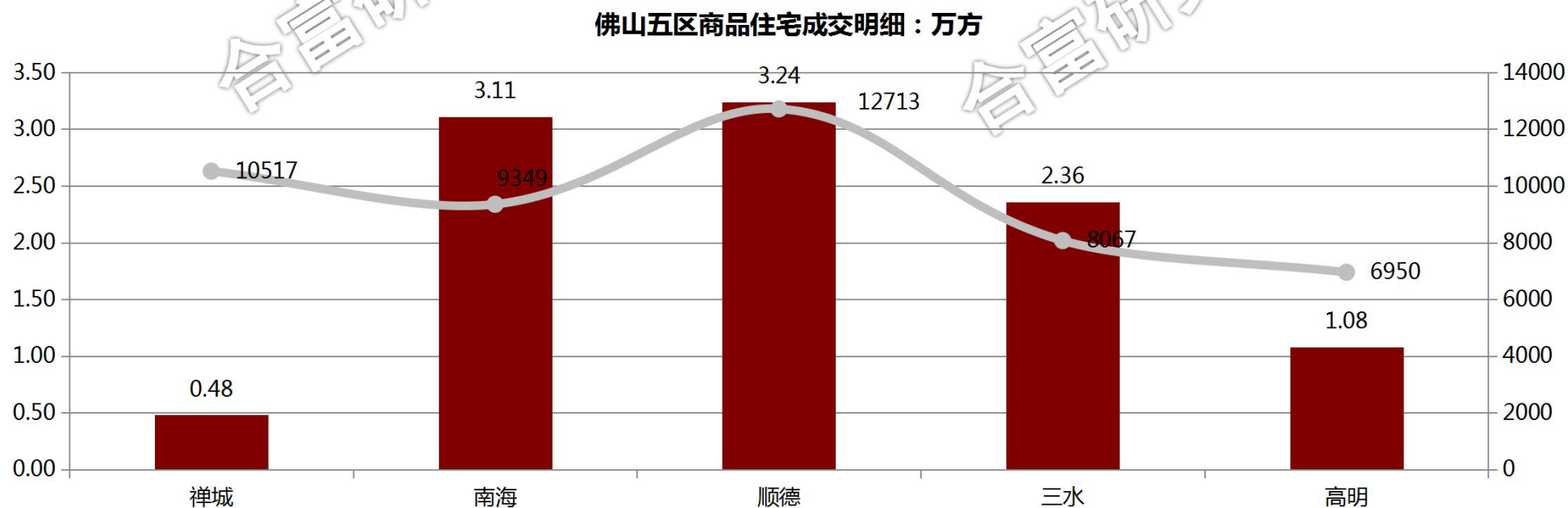
## 本周佛山成交10万m<sup>2</sup>，成交量持续下跌，均价9921元/m<sup>2</sup>

本周佛山商品住宅成交约10.27万m<sup>2</sup>，成交套数为932套，成交量下跌幅度达38%，受新货补充乏力影响。成交量成交均价9921元/m<sup>2</sup>，与上周基本持平。



## 佛山五区顺德成交上升，禅城、南海跌幅明显

本周佛山五区成交量较为平淡，顺德区反超南海区位居成交榜首，价格环比上涨69%；其次高明成交小幅上升7%，价格环比上涨5%；南海成交情况呈现量价齐跌，成交环比大幅下滑66%，价格环比下降12%。禅城仅有零星项目有签约。



# 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	时代南湾	200	21325	8079
2	南海区	禾粤尚德居	109	6855	4884
3	三水区	三水恒福南湾华府	102	11345	3983
4	顺德区	佳兆业金域花园	64	6536	9057
5	南海区	依云华府	55	5992	9215
6	高明区	美的鹭湖森林度假城	46	4055	5457
7	顺德区	风度广场	31	3611	10365
8	三水区	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
9	顺德区	佛奥湾	28	2881	15294
10	南海区	丹灶碧桂园	20	2202	8898

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	禾粤尚德居	109	6854.75	4884
2	依云华府	55	5992.47	9215
3	丹灶碧桂园	20	2202.36	8898
4	海逸桃源花园	17	2068.05	9976
5	恒大御湖湾花苑	17	1839.92	8577
6	美的翰湖苑	17	1621.33	8399
7	广佛新世界庄园上城	12	1125.87	11123
8	中旅银湾花园	10	1211.1	8556
9	恒大曦苑	9	926.81	15244
10	嘉裕名轩	9	921.31	7268

# 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	万科金色里程	5	455	12966
2	非凡领域	1	89	10000
3	中海凤华熙岸花园	1	132	9295
4	利豪花园	1	121	6447

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	佳兆业金域花园	64	6536	9057
2	风度广场	31	3611	10365
3	佛奥湾	28	2881	15294
4	均安尚苑	9	1076	16728
5	名铸家园	8	1315	9328
6	佛奥凯茵苑	6	599	19586
7	锦翠华庭	6	1092	8853
8	荔园新天地	5	512	18857
9	弘泰利花园	5	158	19406
10	凯蓝名都	3	572	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	200	21325	8079
2	三水恒福南湾华府	102	11345	3983
3	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
4	三水万达广场	9	883	12411
5	南山侨苑	8	828	2394
6	雅居乐雍景园	4	440	9301
7	钜隆君玺花园	3	268	6995
8	恒大北江华苑	2	193	8823
9	明智大厦	2	276	7896
10	万景豪园	1	104	9905

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	46	4055	5457
2	沧江水岸花园	13	1198	5325
3	富隆湾家园	4	354	8844
4	君御海城	4	500	9495
5	绿色世嘉花园	4	403	8360
6	美的明湖北湾花园	4	521	8935
7	天汇湾	4	457	10344
8	万科美的西江悦花园	4	504	8990
9	誉基誉憬湾	3	338	6017
10	高明优悦城邦商住小区	2	189	5932



# 目录

Contents

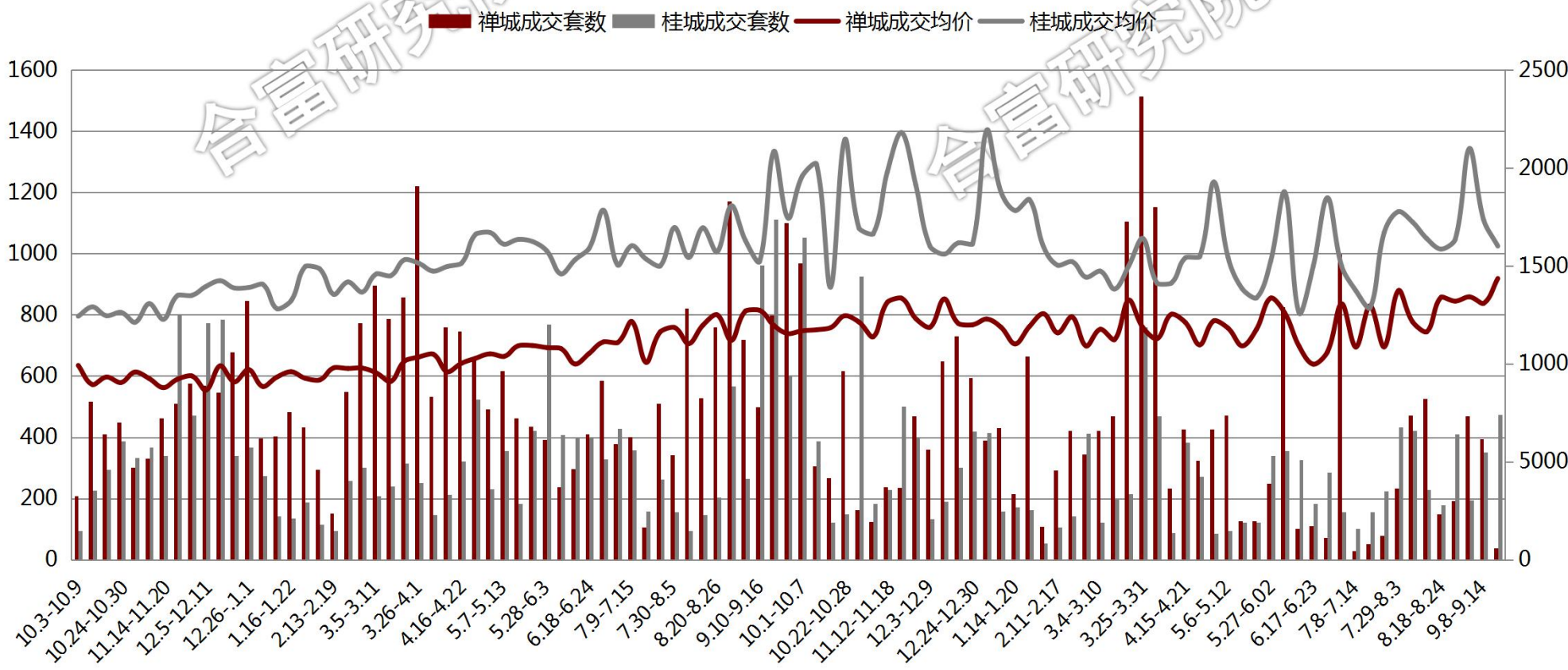
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 本周禅桂区域整体量跌价升，禅城网签成交受限

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	38	2495	14352
桂城	473	21818	16007

本周禅桂中心区共成交511套单位，环比下降31%，成交均价为15836元/m<sup>2</sup>，价格略有上升。本周禅城区成交38套，受网签原因影响环比大幅下滑，区域均价为14352元/m<sup>2</sup>。桂城成交473套，环比上升34%，均价为16007元/m<sup>2</sup>，金域中央与金色领域广场公寓产品成交持续火热。

### 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	5	454.81	12966
	城北	富力广场	1	65.3	18535
	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	1	131.75	9295
	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	0	0	0
祖庙	兆阳大厦	11	541.79	19520	
桂城	桂城东	珑悦花园	10	886.64	17164
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	金色领域广场	263	7262.8	17047
	千灯湖	京华广场	0	0	0
	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	0	0	0

# 目录

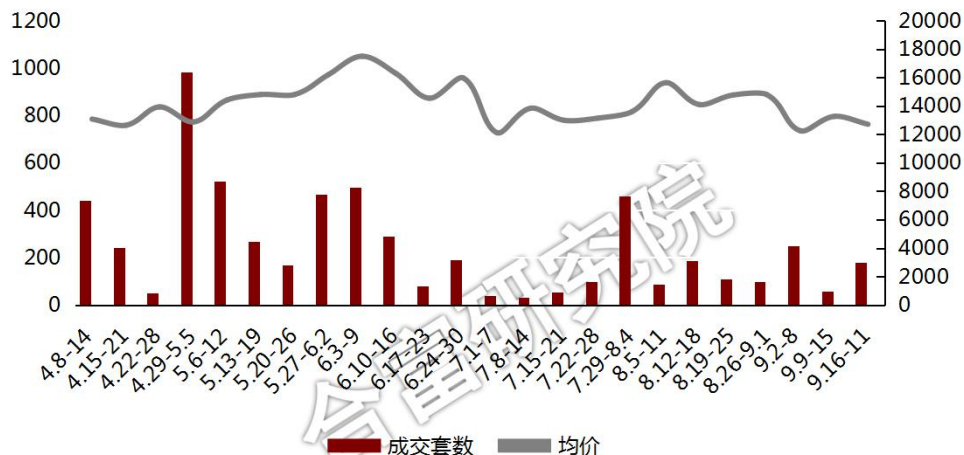
## Contents

- 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**

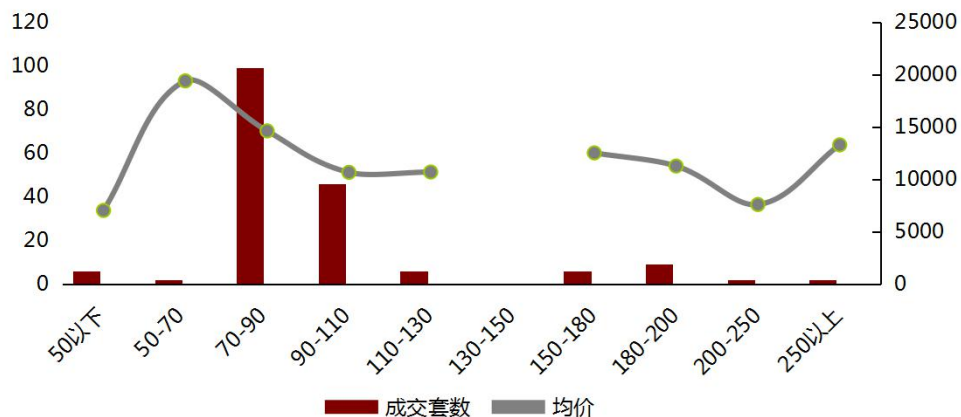
## 顺德区域：全区整体表现为量升价跌

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交178套上升202%，约16950.88 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为12713元/m<sup>2</sup>下降4%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90 m<sup>2</sup>产品为主，共签约99套，占总成交56%，均价为14610元/m<sup>2</sup>下降3%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

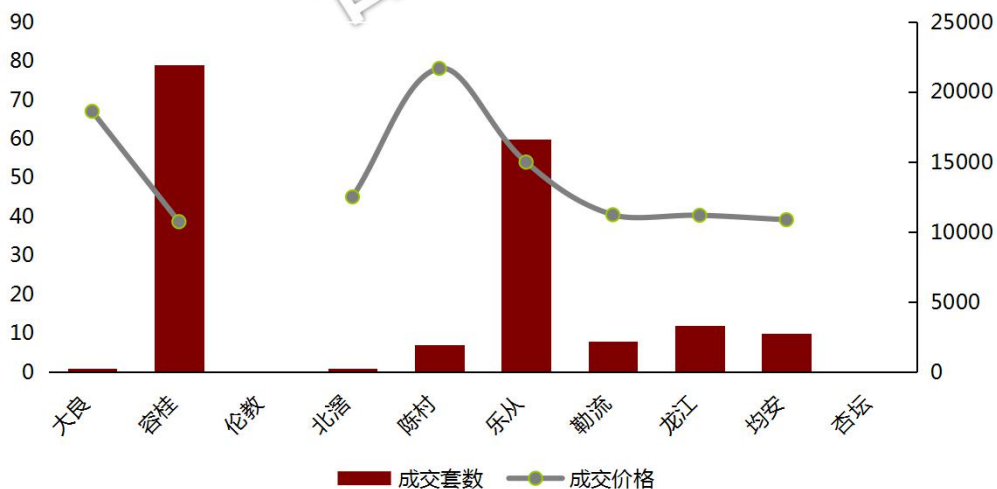


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 顺德区域：中北部发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，中区容桂共成交79套，占全区总成交量44%，均价为10744元/m<sup>2</sup>下降10%。容桂成交主要来自佳兆业金域天下项目。北部乐从共成交60套，占全区总成交量34%，均价为15001元/m<sup>2</sup>下降2%。

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	273.3	18624
容桂	79	6792.64	10744
伦教	0	0	0
北滘	1	83.91	12517
陈村	7	584.11	21689
乐从	60	5481.22	15001
勒流	8	1091.25	11238
龙江	12	1403.77	11200
均安	10	1240.68	10882
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	1	273.3	18624
	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	0	0	0
	南湖花园	0	0	0
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	0	0	0
	伦教碧桂园御府	0	0	0
容桂	碧桂园凤凰湾	1	73.83	13825
	佳兆业金域花园	64	5424.64	10912
	凯蓝滨江	2	209.37	16738

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	2	159.1	18937
	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	5	425.01	22719
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	31	2997.27	12274
	佛奥湾	28	2391.2	18426
	怡翠晋盛花园	1	92.75	14798
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	8	1091.25	11238
	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

本周大批新货取得预售，将在未来两周，金九节点集中入市。市场持续了近三周的新货供应萎缩，使今年金九节点成为近几年来新货最缺乏的一年，并未因为节点效应而集中入市。主要由于17年开发商土地储备量偏紧，全年以回笼资金为主调。因此推货节奏基本以工程进度为主导，并未因重大节点而进行推货的进度调整，导致下半年各月的新货入市量较为平均。

# 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**