


# 佛山房地产市场周报

2017/11/11-2017/11/17



 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：10月M2增速8.8%创历史新低

11月13日，中国人民银行公布的数据显示，2017年10月新增人民币贷款6632亿元，同比多增119亿元，但环比上月下降47.8%，低于市场预期7800亿左右的预期。其中，住户部门中长期贷款增加3710亿元，在时隔9个月后，按揭贷款再次成为新增贷款的主力。受10月国庆长假等季节性因素影响，企业贷款的需求有较大幅度下降。10月非金融企业及机关团体贷款增加2142亿元，环比9月减少2493亿元，同比去年增加458亿元。

### 行业动态：前10月国有土地出让收入同比增37.3%

据财政部最新发布的2017年10月财政收支情况显示，前10月国有土地使用权出让累计收入35959亿元，同比增长37.3%。其中，土地和房地产相关税收中，契税278亿元，同比下降3.6%；土地增值税304亿元，同比下降2.2%；房产税388亿元，同比增长18.9%；城镇土地使用税299亿元，同比增长6.1%；耕地占用税35亿元，同比下降60.2%。

## 宏观市场背景

### 行业动态：10月份房价同比下降 热点城市房价跌回1年前

18日，国家统计局公布的“2017年10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，10月份房价总体稳定。70个大中城市中一线城市新房价格环比下降，二手房价格持平。二线城市新建商品住宅价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手住宅价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。从同比来看，70个大中城市中一二三线城市房价同比涨幅继续回落。10个热点城市新建商品住宅价格跌回1年前。其中，深圳新房价格同比下调3.3%领跌全国。

### 行业动态：统计局：前10月全国商品房卖了102990亿元

11月14日上午，国家统计局发布了2017年1-10月份全国房地产开发投资和销售情况，1-10月份，全国房地产开发投资90544亿元，同比名义增长7.8%，增速比1-9月份回落0.3个百分点。1-10月份，商品房销售额102990亿元，增长12.6%，增速回落2个百分点。其中，住宅销售额增长9.6%，办公楼销售额增长20.2%，商业营业用房销售额增长27.9%。

## 宏观市场背景

### 行业动态：住建部公布首批装配式建筑产业基地

11月13日，住房城乡建设部办公厅公布首批装配式建筑示范城市和产业基地名单。近年来，国家大力发展新型建造方式，推广装配式建筑，并在2016年出台文件明确10年内装配式建筑占新建筑比例要达到30%。据《住房城乡建设部办公厅关于认定第一批装配式建筑示范城市和产业基地的函》，北京、上海、深圳、杭州等30个城市成为装配式建筑示范城市名单，碧桂园等195个企业成为首批装配式建筑产业基地。

### 城市规划：佛山全面放开落户限制

近日，佛山正式印发《佛山市推动非户籍人口在城市落户实施方案》，《方案》称，佛山将全面放开对高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生和留学归国人员的落户限制，全面实行农村籍高校学生来去自由的落户政策，高校录取的农村籍学生可根据本人意愿，将户口迁至高校所在地，毕业后可根据本人意愿，将户口迁回原籍地或迁入就（创）业地。根据《方案》要求，相关各项配套政策将于2017年11月底前出台实施。

# 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 )
大良	2017/12/11	TD2017(SD) XG0026	佛山市顺德区大良新城 路以东、逢沙河以南地 块	城镇住宅用地兼容批发零售用 地、住宿餐饮用地、商务金融 用地、其他商服用地、新闻出 版用地、文体娱乐用地	53306.46	149258.088	2.8	131400	8803

合富研究院

合富研究院

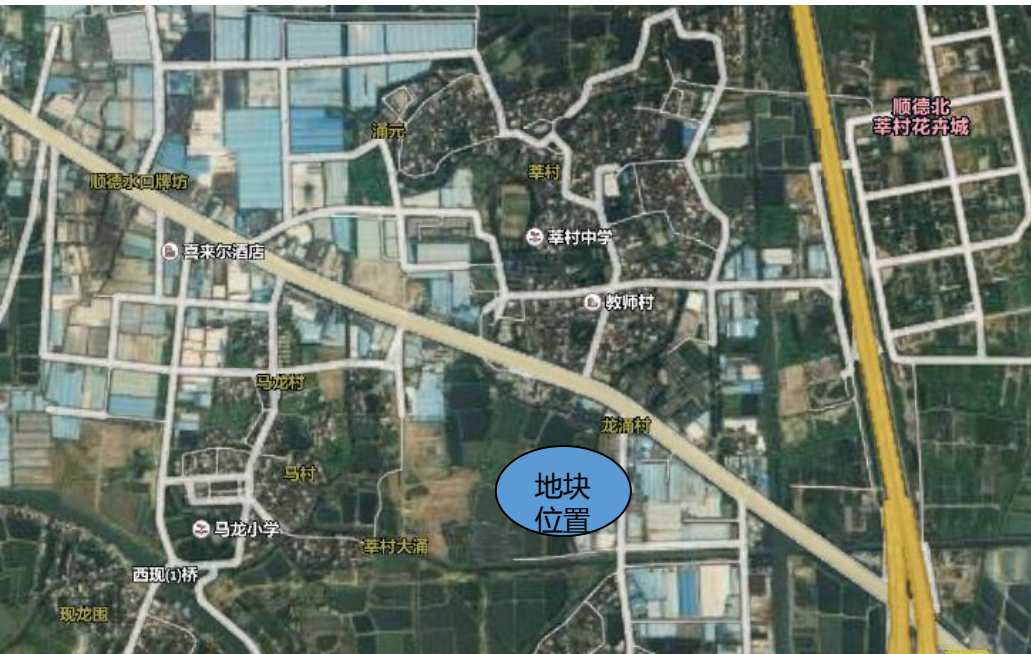
## 大良逢沙片区再推地



大良逢沙片区本周再出让一宗优质地块。地块毗邻规划3号线逢沙站，可远眺顺峰山，起拍楼面地价8803元。地块周边今年已成交多宗商住用地，包括华侨城、中洲、电建、金科已进行拿地布局。



## 北滘出让一宗竞拍留村物业租金地块



合富研究院

地块位于北滘莘村，采取竞得人须在土地成交之日起42个月内将“提留物业”无偿确权给莘村股份社，且竞得人须按每平方米每月平均100元的标准（为不含税价）返租“提留物业”，设定返租期为8年。当地快突破限价后，地块转入竞“提留物业”的返租租金标准。

# 本周无土地成交

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
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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

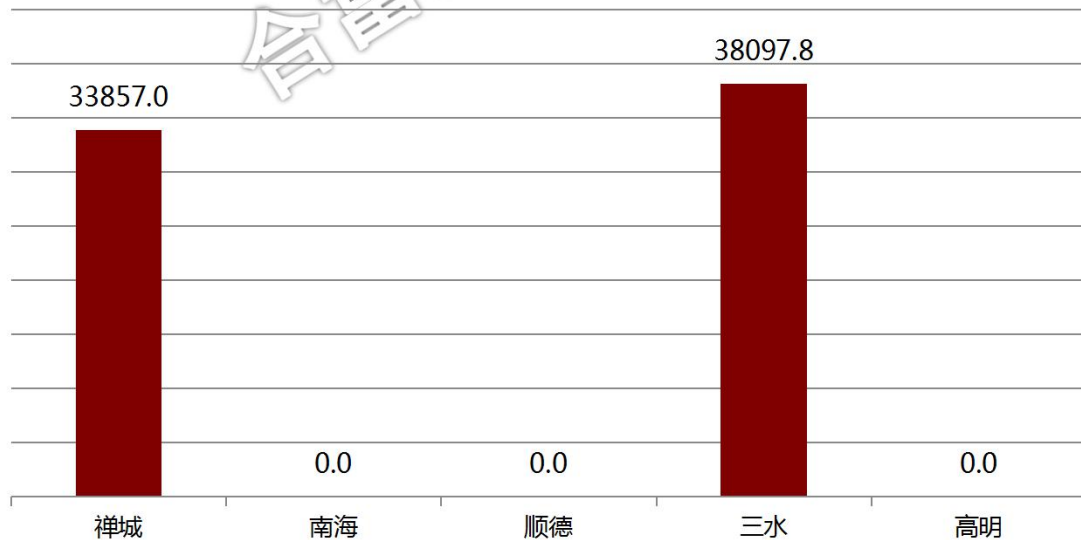
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增仅7.1万方,供应量大幅萎缩

- 本周大佛山住宅新增7.1万方，货量环比下降70%。禅城区望江府推出3.3万方货量；三水方面有两项目新批入市，共计3.8万方。本周南海佛山顺德三区均无新货推出。

2017年第46周佛山五区商品住宅供应情况

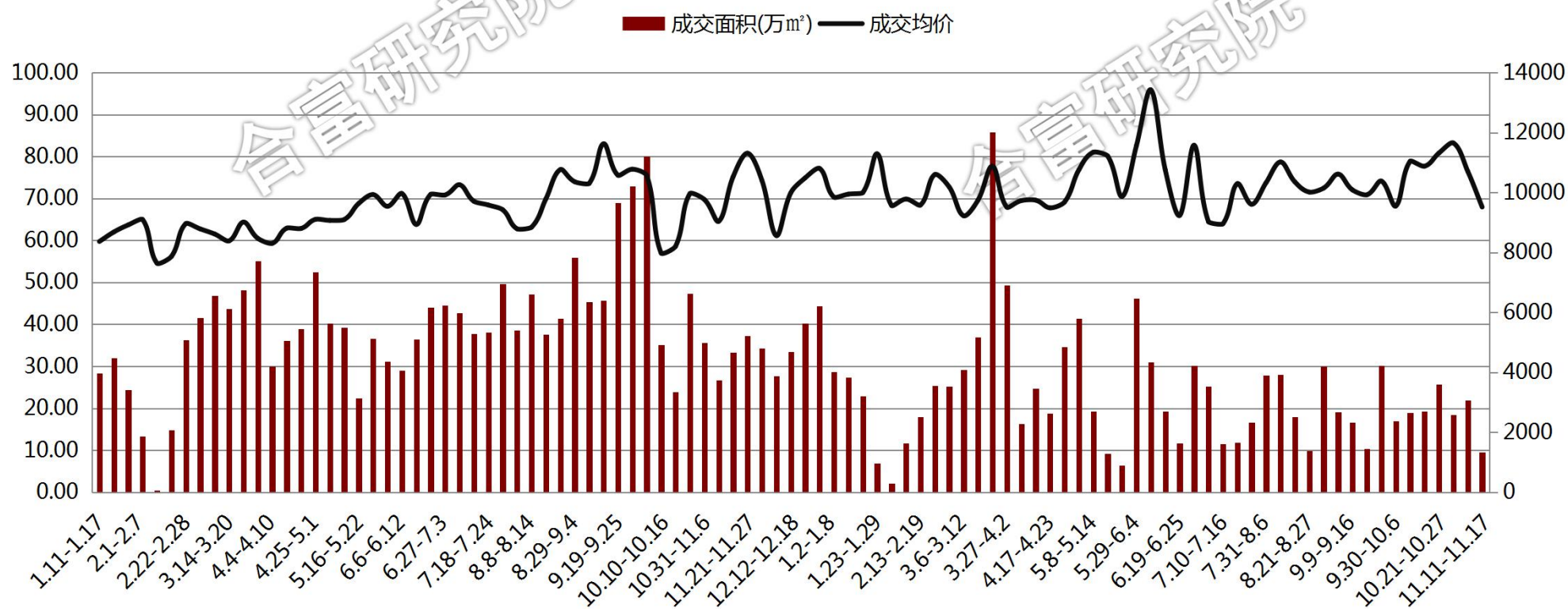


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	望江府	33856.96	256
三水	钜隆君玺花园	10754.85	120
三水	观景豪园	27342.93	248

# 本周佛山成交9.56万m<sup>2</sup>，均价9512元/m<sup>2</sup>，成交呈量价齐跌迹象

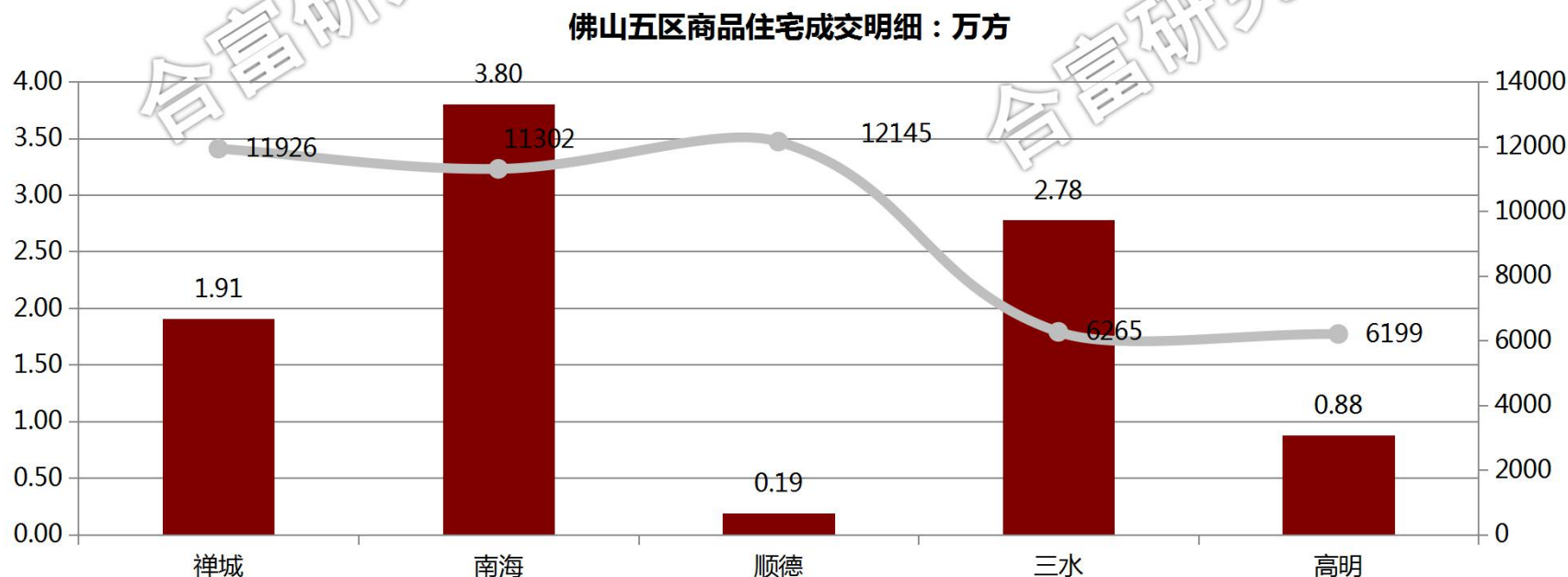
本周佛山商品住宅成交约9.56万m<sup>2</sup>，成交套数为861套，成交均价9512元/m<sup>2</sup>，成交量大幅下降56%，同时价格下滑11%。市场再次步入断货，成交呈现量价齐跌迹象。

## 佛山市周度商品住宅成交走势



## 南海区成交居首，禅城、顺德仅有零星成交

本周佛山五区成交情况较为冷淡，禅城、南海、高明成交呈现大幅下跌迹象，环比跌幅均在67%以上。三水成为唯一逆势上涨地区，成交环比显著提升；价格方面南海、顺德、三水连续两周价格滑坡，三水区下滑16%，高明区价格亦回落22%；顺德仍处于成交低位。



# 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	南海	禾粤尚德居	95	8088	3918
2	南海	丹灶碧桂园	56	6147	8660
3	三水	雅居乐融创三江府	45	4713	8181
4	三水	时代南湾	44	4435	7847
5	南海	碧桂园翡翠湾	41	5204	8371
6	南海	珑门广场	37	5034	15378
7	高明	万科美的西江悦花园	33	3902.33	9122
8	高明	雅居蓝湾花园	31	2960.69	5765
9	南海	恒大曦苑	29	3090	15152
10	南海	保利紫山国际花园	22	2061	15138

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	95	8088	3918
2	丹灶碧桂园	56	6147	8660
3	碧桂园翡翠湾	41	5204	8371
4	珑门广场	37	5034	15378
5	恒大曦苑	29	3090	15152
6	保利紫山国际	22	2061	15138
7	绿地香颂公馆	22	2651	15105
8	融御花园	22	2431	15090
9	广佛新世界庄园上城	18	1764	9319
10	绿地丽雅香榭花园	18	1799	9616

## 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	智慧新城	3	1070	10046
2	保利翡翠公馆	1	143	12669
3	万科金色里程	1	88	12940

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	星际半岛	2	286	10505
2	都市经典广场	2	4652	10365
3	粤晖花园	2	2702	7757
4	美的御海东郡花园	2	2628	16728
5	新境界花园	2	2407	11566
6	太平洋国际	1	1800	19586
7	碧桂园新城之光	1	1028	19459
8	财神万利公馆	1	1245	10807
9	风度广场	1	1598	19406
10	锦翠华庭	1	412	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	雅居乐融创三江府	45	4713	8181
2	时代南湾	44	4435	7847
3	岭南澳苑	11	1016	7534
4	右岸花园（欧雅右岸春天）	8	781	8706
5	钜隆君玺花园	7	629	8866
6	奥利花园	6	514	6466
7	恒大梓林花园	5	503	7433
8	御江南国际社区	5	986	15453
9	南景湾花园	4	503	7390
10	保利中韵花园	3	370	8595

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	万科美的西江悦花园	33	3902.33	9122
2	雅居蓝湾花园	31	2960.69	5765
3	美的鹭湖森林度假城	13	693.42	5824
4	优悦城邦	7	591.22	5750
5	沧江水岸花园	2	197.51	5303
6	勤天汇广场	2	201.61	8914
7	三洲新天地	2	85.97	7205
8	天汇湾	2	228.32	10319
9	中港广场	2	408.68	5916
10	宏基豪庭	1	111.21	4101

# 目录

## Contents

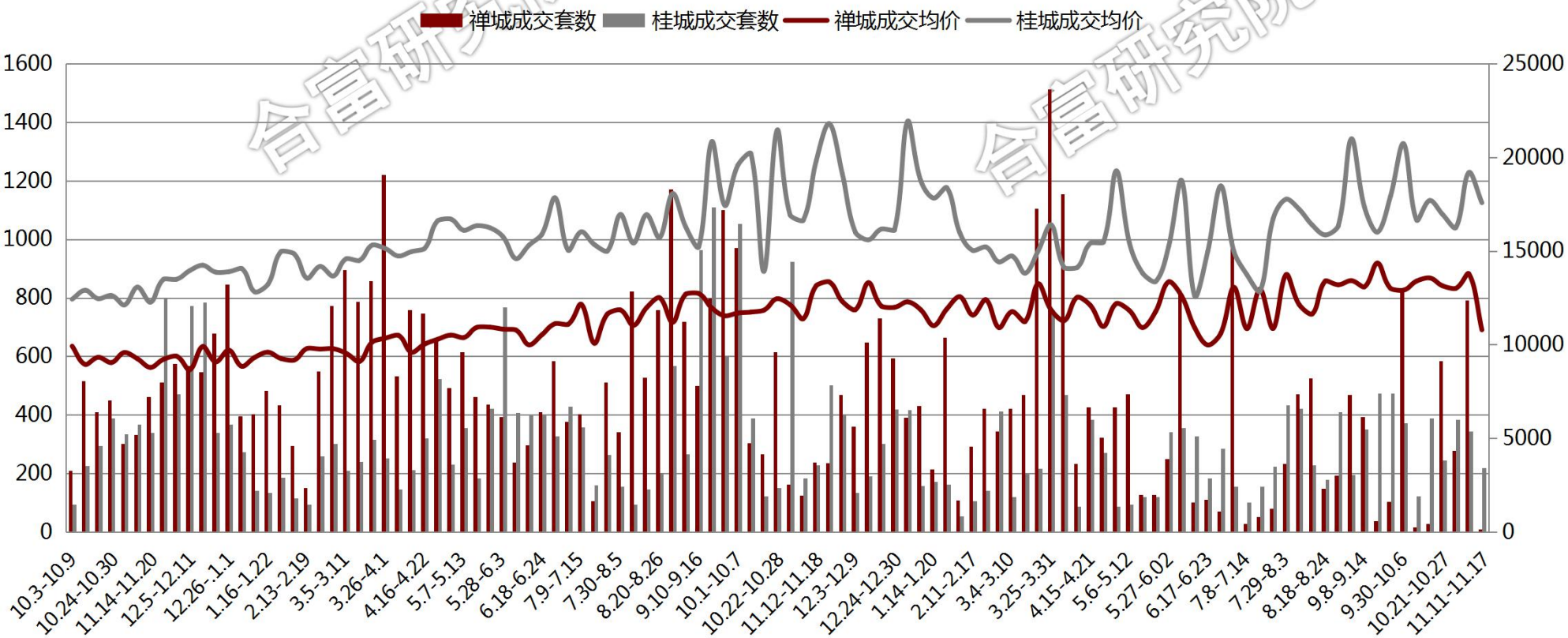
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

# 本周禅桂区域市场量跌价稳，禅城签约仅10套

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	10	1516.39	10789
桂城	219	17026.13	17577

本周禅桂中心区共成交229套单位，环比直线下滑大幅79%，成交均价受桂城项目多数成交影响下，达17021元/m<sup>2</sup>。本周禅城区签约遇冷仅10套成交，环比大幅下跌，区域均价为10789元/m<sup>2</sup>。桂城成交219套，环比下滑36%，价格17577元/m<sup>2</sup>，继上周历史高位后有所回落。

### 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	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	中海凤华熙岸花园	0	0	0
	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	1	142.53	12669
	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	0	0	0	
桂城	桂城东	珑悦花园	2	176.4	17981
	千灯湖	宏宇景裕豪园	5	670.93	25245
	千灯湖	金色领域广场	25	720.13	18049
	千灯湖	京华广场	16	975.72	18048
	千灯湖	万科金域国际	11	989.48	19850
	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	14	1299.28	17749

# 目录

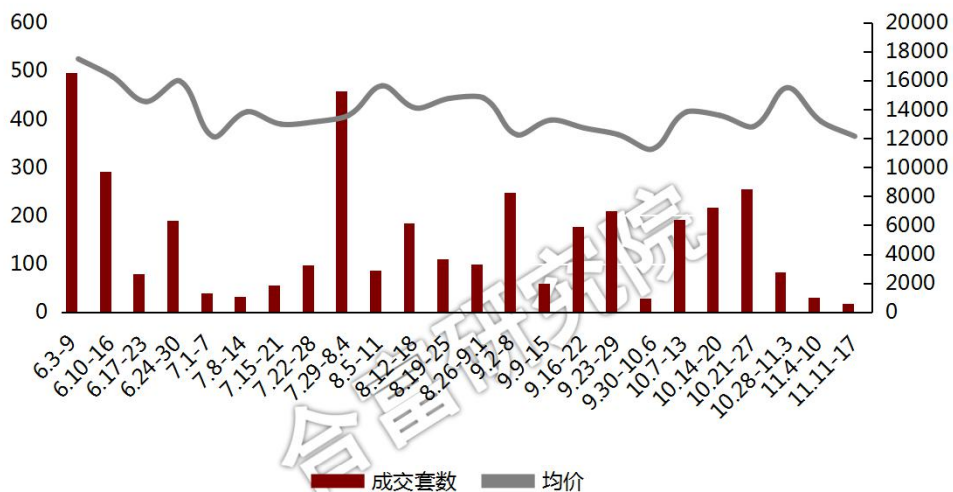
## Contents

- 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**

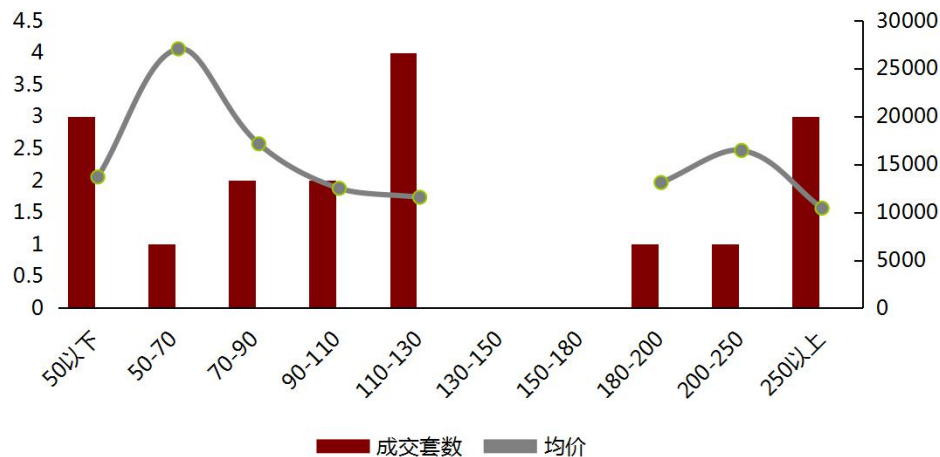
## 顺德区域：全区整体表现为量价齐跌

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交17套下降43%，约3161.02 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为12145元/m<sup>2</sup>下降8%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-130 m<sup>2</sup>产品为主，共签约8套，占总成交47%，均价为12887元/m<sup>2</sup>下降7%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

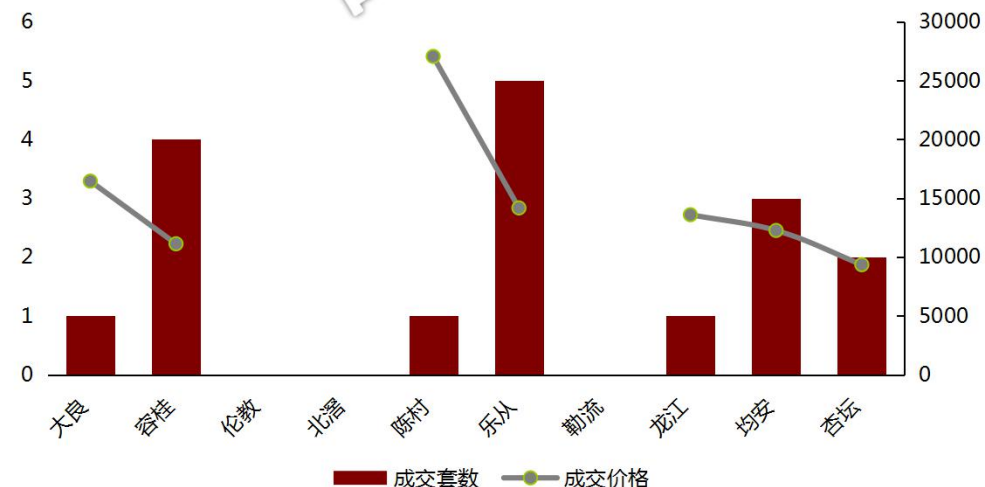


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 顺德区域：仅有零星成交，进入断货状态

- 从各镇街成交套数看，良桂共成交5套，占全区总成交量29%，均价为13601元/m<sup>2</sup> 下降5%。全区表现成交惨淡，顺德普遍进入断货状态。其中伦教、北滘、勒流零成交。

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	1	249.37	16455
容桂	4	287.2	11124
伦教	0	0	0
北滘	0	0	0
陈村	1	63.47	27062
乐从	5	600.02	14174
勒流	0	0	0
龙江	1	441.07	13596
均安	3	229.55	12258
杏坛	2	1290.34	9346

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
	金地天玺	1	249.37	16455
	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	2	186.72	12004
	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	江山花园	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	0	0	0
	佳兆业金域花园	0	0	0
	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	1	63.47	27062
	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	1	73.11	23444
	风度广场	1	197.8	13104
	佛奥湾	0	0	0
	星际半岛	2	237.48	12657
	怡翠晋盛花园	0	0	0
勒流	博澳城	0	0	0
	名铸家园	0	0	0
	凯茵花园	0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	0	0	0
	龙江碧桂园	0	0	0
	碧桂珑悦	1	76.12	17140

备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 本周小结

### 结语

本周缺货现象较上周更为明显，新取证项目仅3个，顺德、禅城两区仅有零星成交，未来新货的推售上亦集中在个别项目上。另外不少个盘采取的首付上浮亦阻隔了客户的入市，导致库存较为充足的区域成交量亦出现下降。预计在未来两月在未来大批量新货供应情况下，供需低迷的情况仍在维持。

# 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**