


# 佛山房地产市场周报

2017/1/7-2017/1/13



 合富辉煌(中国)

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

合富辉煌(中国)佛山公司 市场研究部

# 目录

## Contents

**01 宏观市场背景**

**02 佛山土地市场分析**

**03 区域房地产市场监测**

**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：2017广州首次土拍，番禺地价破3.36万/m<sup>2</sup>，7宗地收金99亿

1月13日，广州集中推出7宗土地，吸引了碧桂园、中海、保利、华润、绿城、越秀、金地、奥园、招商等多家房企大鳄参与竞买。7宗靓地最终收金近100亿。其中番禺区官堂村地块一、地块二最终以18.7013亿元成交，拆迁安置房22050平方米，被金地收归囊中，楼面价为33660元/m<sup>2</sup>。另外广钢新城AF040218地块被绿城以总价40亿元拿下，楼面价21505元/m<sup>2</sup>。

### 开发商动态：重庆三无人员首套房需缴房产税

1月13日，重庆市政府宣布，将“征收对象”中的“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含第二套）以上的普通住房”调整为“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的首套及以上的普通住房”，新政从2017年1月14日起施行。

## 城市规划：顺德拟划定产业发展保护区

顺德区国土和城建水利局挂出《顺德区产业发展保护区管理办法(征询公众意见稿)》，规定保护区内严格控制新增开发房地产，要求全区要在今年内完成18万亩工业用地的产业发展保护区划定工作。办法提到，产业发展保护区即为保障顺德区工业用地和新产业用地的总体规模，依照一定程序划定的一定时期内需要严格控制和保护的区域。其中，新产业用地包括现代服务业、孵化创意产业、文化创意、科技产业、创意设计、电子商务、健康服务、教育医疗、旅游等。

## 开发商动态：万科股权之争，华润退出 深铁接盘

12日晚间万科发布公告，明确华润退出，公司股票于13日复牌。公告称，收到华润股份有限公司和深圳市地铁集团有限公司的通知，公司股东华润股份及其全资子公司中润国内贸易有限公司于1月12日与地铁集团签署了《关于万科企业股份有限公司之股份转让协议》，华润股份和中润贸易拟以协议转让的方式将其合计持有的公司1689599817股A股股份转让给地铁集团。转让完成后，华润股份和中润贸易将不再持有公司股份。

# 目录

Contents

**01** 宏观市场背景

**02** 佛山土地市场分析

**03** 区域房地产市场监测

**04** 禅桂中心成交情况

**05** 顺德区域成交情况

## 本高明推出1宗大型商住地

### 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	2017/2/24	TD2017 (GM)WG 0002	佛山市高明区更合镇 (更楼)更合大道南 侧大幕村委会金谷朗 片区	城镇住宅用地(兼容商服用 地)	133150	159780.1	1.2	7136	446.6

- 该地块曾于16年4月挂出，最终流拍。本次降价后再次出让，地块位于高明更合，容积率仅1.2，

## 本仅三水成交1宗商业用地

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	容积率	成交价(万元)	楼面地价	竞得者
三水	2017/1/13	TD2016(SS)W G0028	佛山市三水区西南街道西青大道26号	商务金融用地	3333.34	3	1760	1760	广东南海农村商业银行股份有限公司

# 目录

## Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监管

04 禅桂中心成交情况

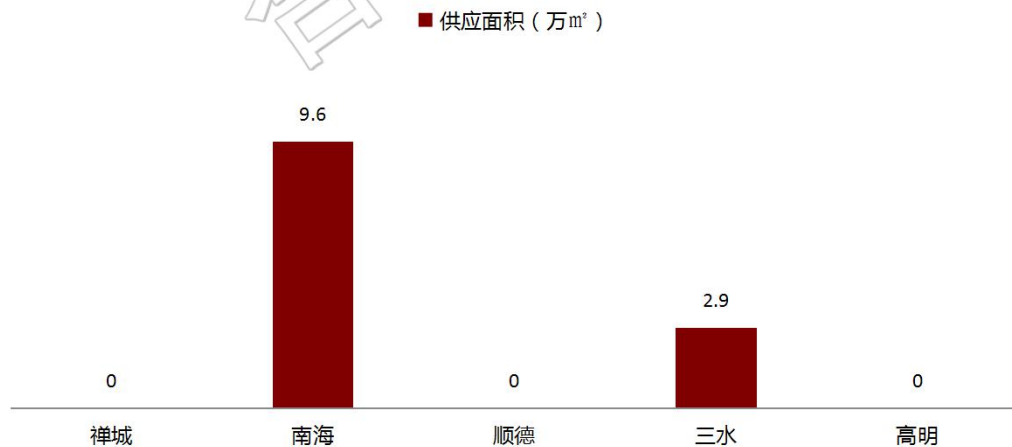
05 顺德区域成交情况



## 佛山新增量回升，二线区域成新增主力

- 佛山本周共新增12万m<sup>2</sup>，环比大幅回升，新增量五区中仅南海区与三水区有出现新货供应，分别新增面积为9.6万m<sup>2</sup>、2.9万m<sup>2</sup>。本周具新增的项目均来自于二、三线板块区域为主。

2016年第52周佛山五区商品住宅供应情况



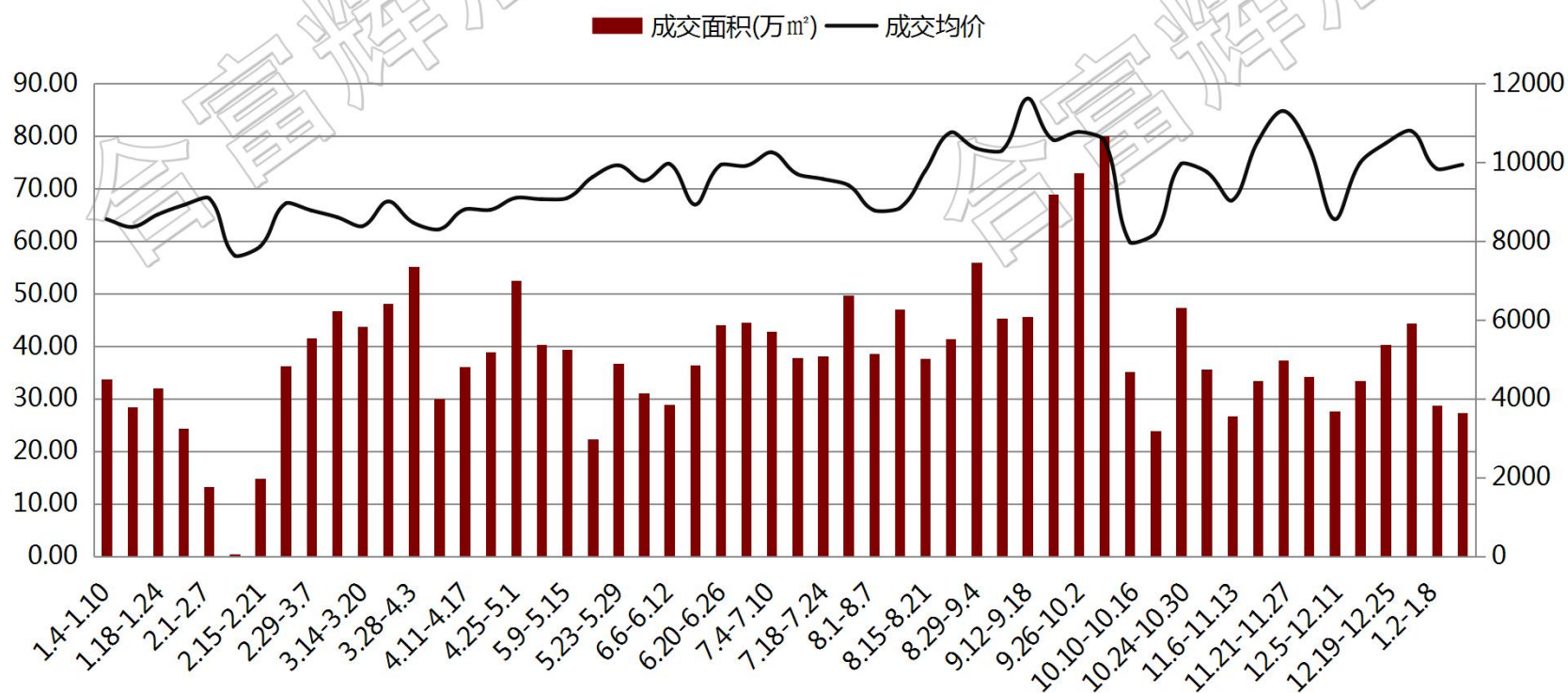
数据来源：合富辉煌监测数据

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	广佛新世界	5177.19	32
南海	依云公馆	30341.44	288
南海	美立方花园	15006.62	162
南海	尚观嘉园	14593.72	167
南海	鸿业畔湖居	22554.01	242
南海	悦珑水岸花园	8491.44	71
三水	恒福新里程花园	12145.48	136
三水	华瑞帝景湾花园	16867.74	204

# 本周佛山成交27万m<sup>2</sup>，均价9942元/m<sup>2</sup>，量价稳定

本周佛山商品住宅成交约27.3万m<sup>2</sup>，成套数为2311套，成交均价9942元/m<sup>2</sup>，成交量价维稳，成交量环比微幅下跌4%，均价环比上涨1%。

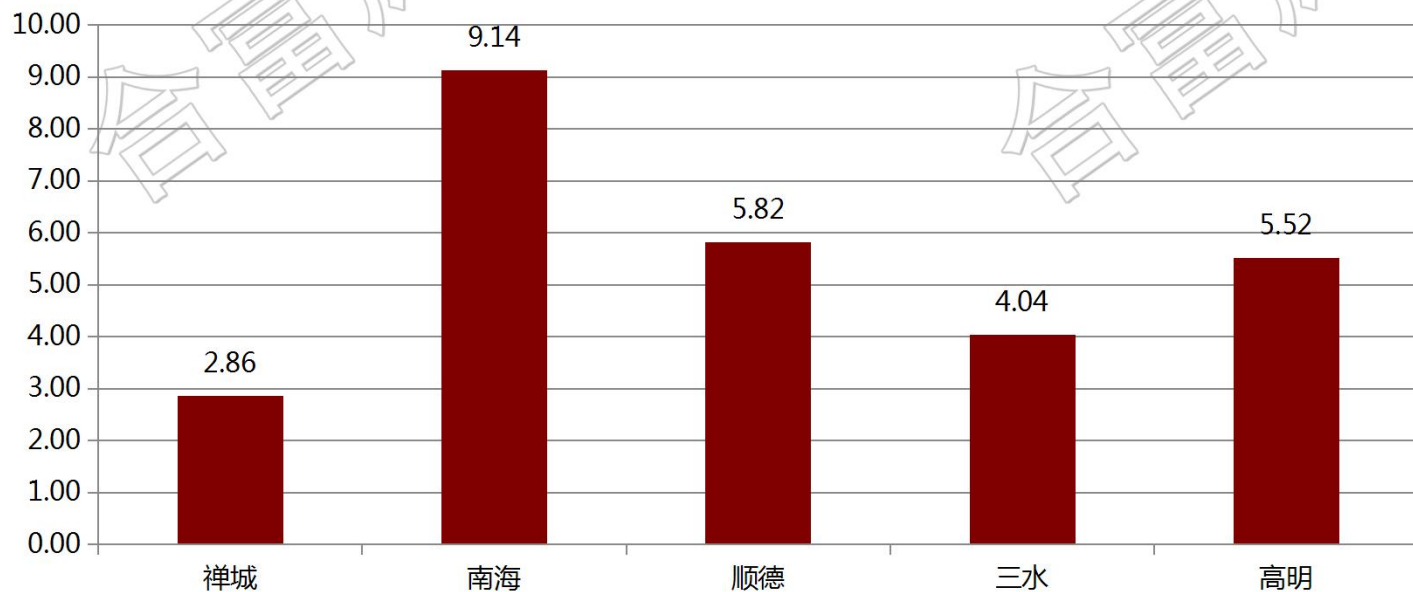
## 佛山市周度商品住宅成交走势



## 本周高明三水推新，成交量升幅明显

本周项目成交主力集中在南海西部以及三水高明等镇街，本周佛山五区成交中，南海、三水、高明三区分别环比上升10%、40%、21%，顺德区环比下滑39%，禅城下滑15%。

佛山五区商品住宅成交明细：万方



# 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	成交金额
1	高明区	美的·明湖	199	24668	6770	166993991
2	顺德区	伦教碧桂园	89	10527	11681	122964678
3	南海区	尚观嘉园	73	9151	11615	106286735
4	顺德区	凯蓝滨江	72	6924	12371	85654265.4
5	南海区	恒大御湖湾花苑	57	5423	12120	65725408
6	禅城区	中海凤华熙岸花园	50	6479	12607	81682982
7	南海区	尚观嘉园	43	5388	12253	66016712
8	南海区	锦绣华庭	43	6329	14719	93159336
9	三水区	御江南	39	4334	7654	33173544
10	顺德区	保利碧桂园悦公馆	38	3313	12238	40541281.

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	成交金额
1	中海凤华熙岸花园	50	6479	12607	81682982
2	万科城	34	3039	10060	30573148
3	汇银新港湾花园	27	1972	9334	18407310
4	泮景花园	21	1984	16288	32311685
5	华宝世家雅苑	18	1476	8693	12827391
6	普君新城	12	1306	15033	19626751
7	融腾湖滨曦园	11	1955	13942	27256973
8	盈天广场	11	1010	12662	12794398
9	依云轩	10	1761	13810	24318646
10	绿地未来商业中心	8	934	9802	9155112

## 佛山及五区项目成交套数排名

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	成交金额
1	尚观嘉园	73	9151	11615	106286735
2	恒大御湖湾花苑	57	5423	12120	65725408
3	尚观嘉园	43	5388	12253	66016712
4	锦绣华庭	43	6329	14719	93159336
5	中信山语湖	37	5678	11724	66566424
6	锦绣华庭	27	3700	14480	53568677
7	樵汇花园	24	2320	8626	20013138
8	桂丹颐景园	23	2075	9581	19880679
9	悦珑湖	22	2539	7660	19448401
10	世爵府邸	22	2394	8212	19658693

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	成交金额
1	伦敦碧桂园	89	10527	11681	122964678.7
2	凯蓝滨江	72	6924	12371	85654265.4
3	保利碧桂园悦公馆	38	3313	12238	40541281.92
4	都市经典广场	38	4669	7263	33909774.96
5	嘉信绿景花园	29	2910	7136	20763732.31
6	美的御海东郡花园	25	3601	8079	29092687.18
7	嘉濠雅苑	20	1629	13090	21328700.4
8	依云郡花园	16	3197	10771	34439790.07
9	时代倾城	15	1831	8066	14772331.8
10	龙湖春江名城花园	14	1574	9853	15508393.11

## 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	成交金额
1	御江南	39	4334	7654	33173544
2	兆丰豪庭	18	1695	6665	11297982
3	博雅滨江	18	2203	7283	16043659
4	北江明珠	12	1643	5708	9378244
5	汇信华府	11	1082	7681	8310735
6	鸿安御花园	10	1226	6479	7943418
7	三水帝景湾	9	1104	7258	8012297
8	三水万达广场	8	969	7991	7743587
9	雍翠新城	5	730	4059	2963215
10	欧雅右岸春天	5	767	7294	5594325

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	成交金额
1	美的·明湖	199	24668	6770	166993991
2	君御海城	34	3895	6782	26417624
3	美的西海岸	21	2752	6391	17588666
4	江滨·香格里拉	21	2352	5808	13660725
5	美的鹭湖森林度假区	15	2349	13966	32805492
6	樵顺嘉园	13	929	4904	4556028
7	君逸湾华府	10	916	5151	4717880
8	优悦城	10	902	5703	5143710
9	鹿湖尚岛	8	801	5984	4793013
10	欧浦花城	5	610	4509	2750380

数据来源：合富辉煌监测数据

# 目录

## Contents

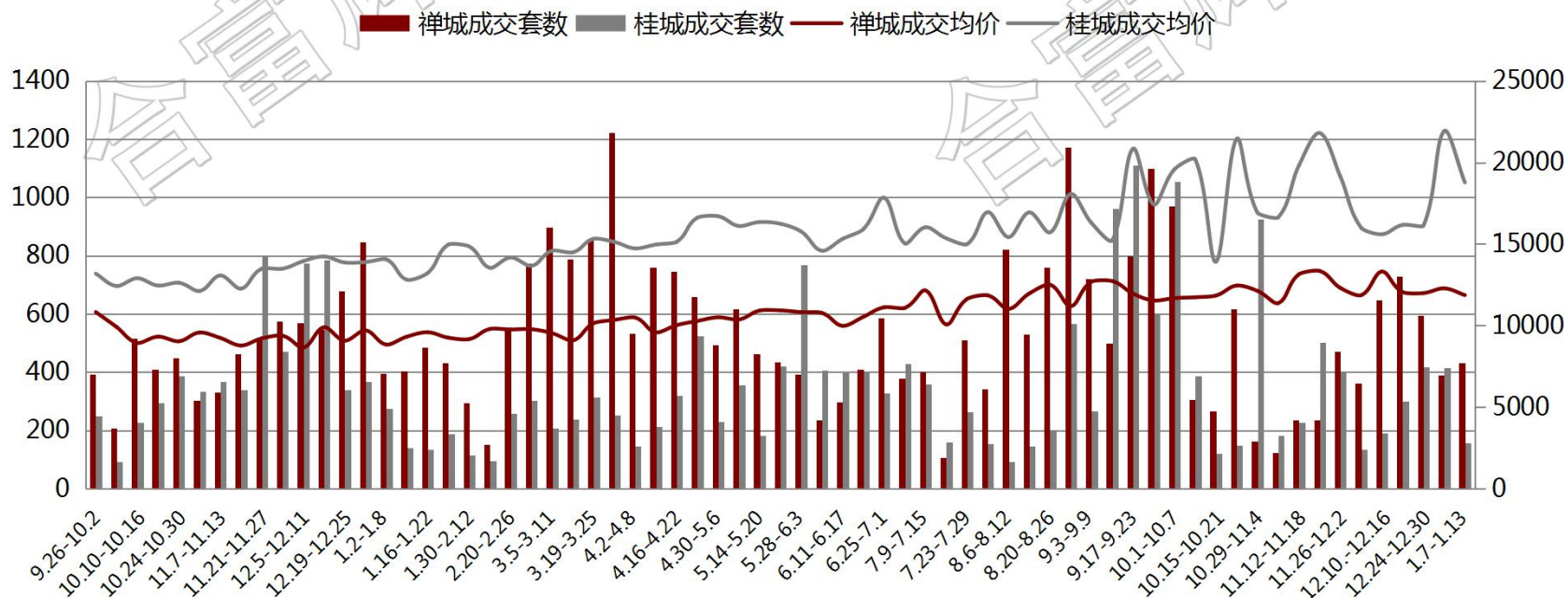
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 禅桂区域量价齐跌，禅西热销项目支撑禅桂中心区市场

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	431	37530.2	11866
桂城	158	12766.94	18775

本周禅桂中心区共成交589套单位，成交均价为13619元/m<sup>2</sup>，禅桂中心成交量价齐跌，成交量环比下滑27%，均价环比回落20%。本周禅城区成交431套，均价为11866元/m<sup>2</sup>，主要成交来自中海凤凰熙岸以及万科城。桂城成交158套，均价为18775元/m<sup>2</sup>，桂城主力成交来自金色领域等公寓项目。

禅桂地区每周成交情况对比





## 本周仍以禅西以及干灯湖板块项目成交为主

本周禅桂中心区住宅产品主力集中在70-90m<sup>2</sup>，主要来自万科城、华宝世家等项目，90-130m<sup>2</sup>改善产品成交占比16%，主力来自中海凤凰熙岸，公寓产品热销持续；板块方面，主力成交集中在南庄、城西以及干灯湖三大板块。

禅桂地区各面积段成交情况				禅桂地区各板块成交情况			
面积段	成交套数	成交占比	成交价格	板块	成交套数	成交套数	成交价格
70以下	299	50.76%	11627	城南	78	13.24%	11540
70-90	107	18.17%	12473	城西	107	18.17%	11090
90-110	43	7.30%	15955	城北	8	1.36%	13451
110-130	55	9.34%	15367	东平	35	5.94%	14531
130-150	41	6.96%	15181	亚艺	8	1.36%	15898
150-180	31	5.26%	14165	祖庙	58	9.85%	13333
180-200	8	1.36%	20257	南庄	137	23.26%	11000
200-250	3	0.51%	15138	桂城东	0	0.00%	0
250以上	2	0.34%	11733	干灯湖	103	17.49%	20001
				桂城旧区	13	2.21%	11830
				平洲	42	7.13%	17802

## 禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	三房	141m <sup>2</sup>	1	141.44	17644	4	0
			四房	159-173m <sup>2</sup>	1	174.55	18639	32	14
			五房	207-246m <sup>2</sup>	0	0	0	24	10
亚艺	绿地璀璨天城	5 \ 6 \ 7 \ 8座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	248	10
			四房	103m <sup>2</sup>	0	0	0	611	397
			四房	123m <sup>2</sup>	0	0	0	338	116
			四房	139-141m <sup>2</sup>	0	0	0	270	265
			四房	159-175m <sup>2</sup>	0	0	0	17	11
			五房	203-205m <sup>2</sup>	0	0	0	12	9
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	1335	126
			三房	123-128m <sup>2</sup>	0	0	0	337	147
			四房	138-143m <sup>2</sup>	0	0	0	221	23
			四房	167m <sup>2</sup>	0	0	0	167	61
			四房	183m <sup>2</sup>	0	0	0	52	0
			五房	239m <sup>2</sup>	0	0	0	96	8
			五房	272-404m <sup>2</sup>	0	0	0	82	29
亚艺	保利碧桂园天汇	1、2、9、10、11、12座	三房	109m <sup>2</sup>	0	0	0	61	61
			四房	126-129m <sup>2</sup>	0	0	0	173	87
			四房	140-141m <sup>2</sup>	0	0	0	56	11
			五房	168-173m <sup>2</sup>	0	0	0	183	183

# 禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
南庄	童梦天下	1、8\9座	三房	80-89m <sup>2</sup>	0	0	0	307	195
			三房	91m <sup>2</sup>	1	91.43	12260	379	118
			四房	110-111m <sup>2</sup>	3	372.81	12343	178	45
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	14	1216.89	9061	908	70
			两房	90-110	4	362.68	9565	513	66
			三房	110-130	0	0	0	264	4
			三房	130-150	0	0	0	161	67
			四房	150-180	0	0	0	85	38
			四房	150-180	0	0	0	85	38
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70以下	0	0	0	24	6
			两房	70-90	34	3039.21	10060	3956	108
			三房	90-110	0	0	0	131	0
			三房	110-130	0	0	0	135	0
			四房	130-150	0	0	0	270	0
			四房	150-180	0	0	0	432	3
			别墅	291	0	0	0	34	0
南庄	水悦龙湾	1期别墅、1期洋房、96号公寓	公寓	33-66m <sup>2</sup>	0	0	0	572	248
			三房	77-89m <sup>2</sup>	1	87.72	8805	468	67
			三房	90-110	0	0	0	530	48
			三房	112-124	0	0	0	62	31
			三房	131-145	2	279.14	9045	685	194
			四房	159-167m <sup>2</sup>	4	613.45	8708	215	46
			四房	184m <sup>2</sup>	0	0	0	60	46
			别墅	297-542	0	0	0	74	3
			别墅	297-542	0	0	0	74	3
南庄	绿岛明珠	2-21座、1区1、2、6、7座	两房	51-60m <sup>2</sup>	0	0	0	12	2
			三房	86-87m <sup>2</sup>	0	0	0	771	145
			三房	89-91m <sup>2</sup>	0	0	0	62	0
			四房	122-124m <sup>2</sup>	0	0	0	198	0
			四房	138-140m <sup>2</sup>	0	0	0	280	21
			四房	150-162m <sup>2</sup>	0	0	0	268	84
			四房	183m <sup>2</sup>	0	0	0	47	21
			五房	226-240m <sup>2</sup>	0	0	0	87	38
			复式	303-465m <sup>2</sup>	0	0	0	95	37

## 禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
南庄	涟岸	2、5座	三房	88-89m <sup>2</sup>	1	89	8056	372	34
			三房	125-127m <sup>2</sup>	0	0	0	372	33
			三房	146m <sup>2</sup>	0	0	0	280	189
			五房	261-278m <sup>2</sup>	0	0	0	15	12
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21座	四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0	179	69
			四房	154-171m <sup>2</sup>	7	1191.43	13342	251	112
			四房	188m <sup>2</sup>	2	369.1	14769	65	40
			五房	200m <sup>2</sup>	1	200.42	14824	44	37
南庄	绿岛湖壹号	1-15座	别墅	588-699m <sup>2</sup>	0	0	0	22	14
			三房	143m <sup>2</sup>	0	0	0	116	8
			四房	184m <sup>2</sup>	0	0	0	108	11
			四房	201m <sup>2</sup>	0	0	0	66	4
			五房	280m <sup>2</sup>	0	0	0	60	13
南庄	保利翡翠公馆	3、5、6、7座	别墅	472-915m <sup>2</sup>	0	0	0	21	17
			三房	95m <sup>2</sup>	0	0	0	170	2
			四房	125m <sup>2</sup>	0	0	0	170	2
			四房	137-142m <sup>2</sup>	1	138.39	14499	143	2
			四房	169m <sup>2</sup>	1	169.18	13599	58	39
南庄	融创湖滨世家	10、11座	五房	176-177m <sup>2</sup>	9	1442.76	13993	84	0
			五房	204-205m <sup>2</sup>	1	205.77	14573	36	1
			五房	303m <sup>2</sup>	1	306.47	13278	72	28
城西	中海凤凰熙岸	8-14、16-35座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	8	0
			三房	100-108m <sup>2</sup>	6	634.35	12411	462	0
			四房	122-126m <sup>2</sup>	27	3411.58	12552	338	82
			四房	141m <sup>2</sup>	17	2433.16	12735	156	95
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86m <sup>2</sup>	0	0	0	240	117
			三房	90-91m <sup>2</sup>	0	0	0	226	95
			三房	123-124m <sup>2</sup>	2	248.31	8815	104	50
			四房	145m <sup>2</sup>	0	0	0	20	13

## 禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
东平	新鸿基泷景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	78-88m <sup>2</sup>	16	1420.75	16153	847	73
			三房	96-109m <sup>2</sup>	4	429.87	16520	764	481
			三房	112-128m <sup>2</sup>	0	0	0	498	154
			三房	137-144m <sup>2</sup>	1	133.16	16973	482	111
			三房	157-161m <sup>2</sup>	0	0	0	156	9
			四房	185m <sup>2</sup>	0	0	0	82	40
			四房	231-268m <sup>2</sup>	0	0	0	104	84
亚艺	非凡领域	11座	五房	383-684m <sup>2</sup>	0	0	0	42	28
			两房	61-68m <sup>2</sup>	0	0	0	72	35
			三房	88m <sup>2</sup>	1	86.48	12957	760	323
			三房	121m <sup>2</sup>	0	0	0	66	30
			四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0	58	25
亚艺	时代香海彼岸	6、7、8座	四房	161-164m <sup>2</sup>	4	654.84	15187	112	43
			3房	85m <sup>2</sup>	0	0	0	132	80
			3房	96m <sup>2</sup>	0	0	0	268	259
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	115-126m <sup>2</sup>	0	0	0	412	367
			三房	80-89m <sup>2</sup>	0	0	0	319	5
			三房	90-110m <sup>2</sup>	3	269.67	12008	447	205
城西	绿地未来城	1--30座	三房	145m <sup>2</sup>	0	0	0	1	0
			三房	83-85	0	0	0	102	76
			三房	88-90m <sup>2</sup>	3	255.55	9163	330	17
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座		110-128m <sup>2</sup>	2	241.23	9776	348	88
			三房	154m <sup>2</sup>	0	0	0	92	0
			四房	154m <sup>2</sup>	0	0	0	92	0
			三房	90-107m <sup>2</sup>	0	0	0	1090	0
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	三房	90-107m <sup>2</sup>	0	0	0	1090	0
			四房	154m <sup>2</sup>	0	0	0	92	0
			两房	71m <sup>2</sup>	0	0	0	196	23
			三房	90-107m <sup>2</sup>	0	0	0	1090	0
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	三房	90-107m <sup>2</sup>	0	0	0	1090	0
			四房	154m <sup>2</sup>	0	0	0	92	0
			两房	71m <sup>2</sup>	0	0	0	196	23
			三房	90-107m <sup>2</sup>	0	0	0	1090	0
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	三房	90-107m <sup>2</sup>	0	0	0	1090	0
			四房	154m <sup>2</sup>	0	0	0	92	0
			两房	71m <sup>2</sup>	0	0	0	196	23
			三房	90-107m <sup>2</sup>	0	0	0	1090	0

## 禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
祖庙	普君新城	7、15、19座	两房	61-68m <sup>2</sup>	0	0	0	427	189
			两三房	73-89m <sup>2</sup>	6	513.2	19591	1006	0
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0	684	0
			三房	125m <sup>2</sup>	3	370.38	12247	254	0
			四房	135-142m <sup>2</sup>	3	421.96	11936	166	54
祖庙	越秀岭南隼庭	2、3、4、8座	两房	80m <sup>2</sup>	0	0	0	52	0
			三房	90-91m <sup>2</sup>	0	0	0	174	0
			三房	118-120m <sup>2</sup>	0	0	0	232	17
			四房	162m <sup>2</sup>	2	327.64	17563	157	67
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41、逸轩	TH	300以上	0	0	0	98	1
祖庙	瑞安东华嘉苑/ 岭南天地御、 尚苑	一期、二期1-11座、御苑1、2、3座、尚苑4、5座、逸轩	两房	70-90	0	0	0	17	0
			二房	90-110	0	0	0	293	47
			三房	110-130	0	0	0	405	12
			三房	130-150	0	0	0	178	0
			复式	150-180	0	0	0	169	7
			四房	193-199m <sup>2</sup>	0	0	0	5	5
			五房	200-250	0	0	0	42	10
			五房	250以上	0	0	0	189	31
千灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84m <sup>2</sup>	0	0	0	200	22
			三房	98m <sup>2</sup>	0	0	0	290	28
			三房	112m <sup>2</sup>	0	0	0	96	12

## 禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	1069	63
			三房	90m <sup>2</sup>	0	0	0	394	19
			三房	126m <sup>2</sup>	1	127.87	25116	189	46
			四房	142m <sup>2</sup>	0	0	0	771	55
			四房	168m <sup>2</sup>	0	0	0	120	3
			五房	209-212m <sup>2</sup>	0	0	0	128	31
千灯湖	宏宇景裕豪园	9、20、3、4、5座	3房	88-89m <sup>2</sup>	2	177.54	24653	766	179
			3房	90-92m <sup>2</sup>	1	91.35	23386	679	46
			四房	116-125m <sup>2</sup>	3	386.45	22095	368	148
			四房	135-142m <sup>2</sup>	0	0	0	517	64
			四房	150-153m <sup>2</sup>	0	0	0	136	0
			四房	185-188m <sup>2</sup>	1	188.05	25972	181	50
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	4	362.66	27226	1431	666
			三房	110-130	0	0	0	283	109
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62m <sup>2</sup>	23	939.14	14445.06	5293	1945
千灯湖	中铁建水岸公馆、花园	1、2、3、4、5、6、座、花园6、7、8座	三房	91m <sup>2</sup>	1	90.48	21104	362	18
			三房	125m <sup>2</sup>	0	0	0	91	17
			四房	139-148m <sup>2</sup>	4	587.62	23077	309	60
			四房	186-188m <sup>2</sup>	3	563.04	24065	258	39
			四房	221m <sup>2</sup>	0	0	0	82	5

## 禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
千灯湖	当代摩码花园	1、2、3、4座	三房	94m <sup>2</sup>	0	0	0	116	0
			三房	125-128m <sup>2</sup>	0	0	0	174	32
			四房	131m <sup>2</sup>	0	0	0	58	56
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m <sup>2</sup>	0	0	0	11	0
			五房	220m <sup>2</sup>	0	0	0	11	0
			五房	369m <sup>2</sup>	0	0	0	22	14
千灯湖	奥园君珩花园	1、2、3、4、7、9座	三房	96-108m <sup>2</sup>	1	96.54	28507	403	134
			三房	111-125m <sup>2</sup>	6	708.97	27055	217	84
			四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0	93	0
千灯湖	金色城市	4、5、6、7、8座	三房	87-88m <sup>2</sup>	6	527.75	23770	1055	411
			三房	116-118m <sup>2</sup>	0	0	0	377	211
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m <sup>2</sup>	0	0	0	410	22
			三房	105m <sup>2</sup>	0	0	0	152	0
			三房	122m <sup>2</sup>	1	117.97	34046	386	64
			四房	143m <sup>2</sup>	0	0	0	156	0
桂城东	金地珑悦	11、12、7、8座	二房、三房	76-89m <sup>2</sup>	1	88.91	17367	887	4
			三房	91m <sup>2</sup>	2	180.34	17844	62	40
			三房	118m <sup>2</sup>	0	0	0	124	21
			四房	145m <sup>2</sup>	4	573.98	16014	216	106
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m <sup>2</sup>	0	0	0	220	12
			三房	92-107m <sup>2</sup>	4	421.64	22676	439	135
			三房	128m <sup>2</sup>	0	0	0	124	61
			四房	144m <sup>2</sup>	2	288.9	25492	124	35



## 禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
平洲	保利雅苑	4座	3房	93-95m <sup>2</sup>	0	0	0	26	26
			3房	125-128m <sup>2</sup>	0	0	0	28	28
			四房	165-166m <sup>2</sup>	0	0	0	2	2
平洲	富丰君御	4、5、8、9座	三房	88-89	1	89.04	18864	425	0
			三房	90m <sup>2</sup>	0	0	0	75	5
			三房	125-128m <sup>2</sup>	0	0	0	230	11
			四房	136-144m <sup>2</sup>	1	141.54	17924	310	9
			四房	163m <sup>2</sup>	3	524.43	18188	282	95
			五房	183m <sup>2</sup>	2	368.7	17023	44	0
			五房	183m <sup>2</sup>	2	368.7	17023	44	0
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	2	168.58	18114	1148	78
			3房	90-110	0	0	0	187	0
			3房	123m <sup>2</sup>	3	371.01	19532	155	45
			4房	130-150	0	0	0	249	11
			五房	150-180	0	0	0	135	24
			五房	180-200	0	0	0	135	26
			五房	224m <sup>2</sup>	0	0	0	29	3
			别墅	460-607	0	0	0	125	84

# 目录

## Contents

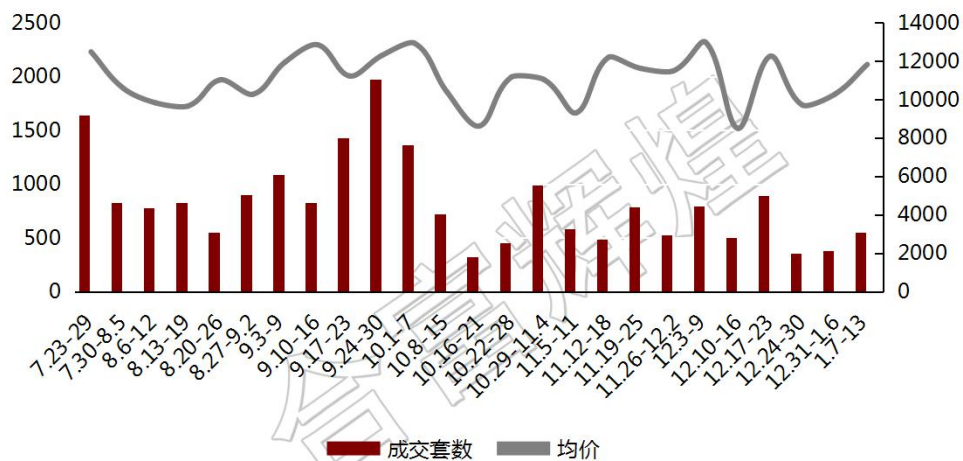
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

## 顺德区域：全区整体表现为量价齐升

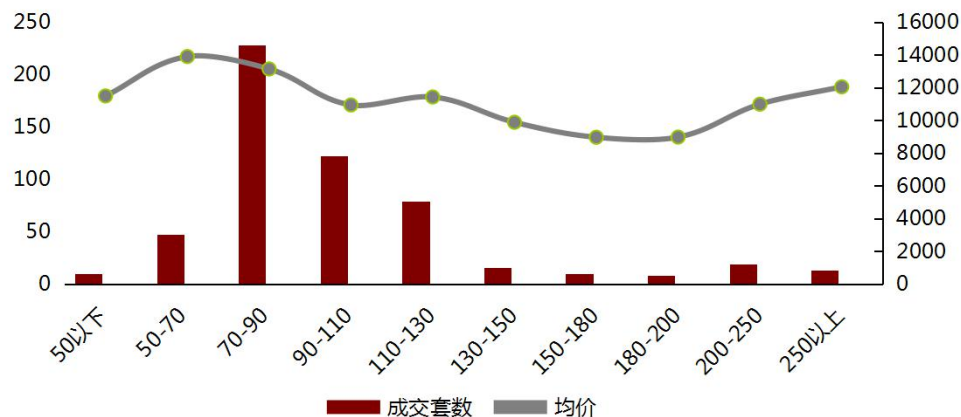
■ 区域签约量回升，顺德住宅共成交552套，上升45%；成交均价为11825元/m<sup>2</sup>上升15%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交271套，占全区总成交量49%。其余镇街中伦教17%和均安10%，其余镇街成交量不超过10%。除均安和杏坛外，其余镇街均价超过万元。

■ 从成交套数看，成交主力以70-130m<sup>2</sup>类首置首改产品为主，共签约429套，占总成交78%，均价为12057元/m<sup>2</sup>。而其余产品段签约量均不过100套。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况



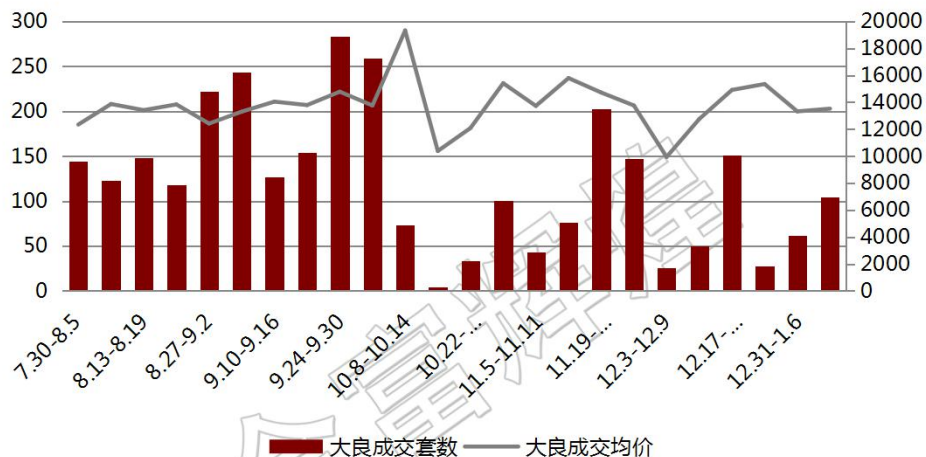
## 大良及容桂成交分析

■ **大良**：本周大良镇街共签约104套，区域签约量环比上升68%，镇街板块由新城区签约73套成为主导，其次为南区签约17套。其中项目由保利碧桂园悦公馆签约38套成为主导，均价为14744元/m<sup>2</sup>，其次为依云郡花园签约16套，均价为12977元/m<sup>2</sup>，位居第三为龙湖春江名城花园签约14套，均价为11871元/m<sup>2</sup>；本周镇街签约均价为13524元/m<sup>2</sup>，环比上升2%。

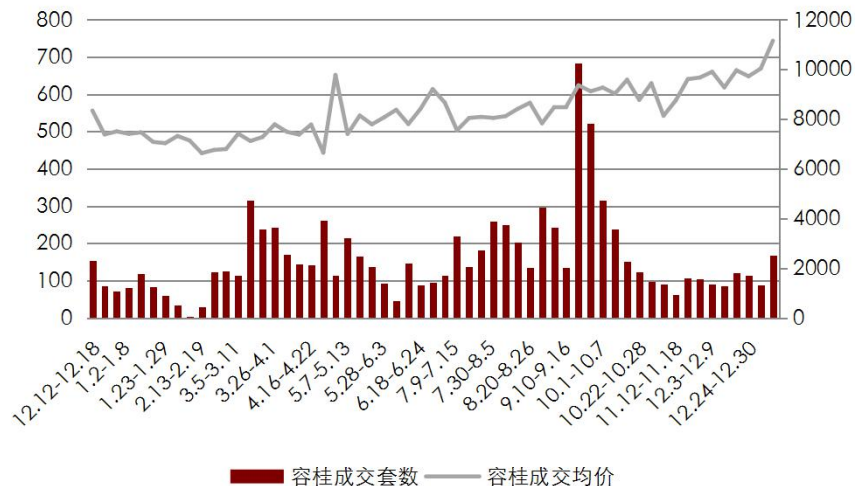
■ **容桂**：本周容桂镇街共签约167套，整体均价11156元/m<sup>2</sup>，价格较上周上升11%。项目签约由凯蓝滨江签约72套成为主导，其次美的御海东郡花园签约25套。东区整体签约78套，均价9221元/m<sup>2</sup>，产品以首置刚需类型为主。中心区成交17套。容奇签约72套。本周别墅签约2套。

数据来源：合富辉煌监测数据，顺德以套内面积计算

### 大良镇街每周签约情况



### 容桂每周签约情况

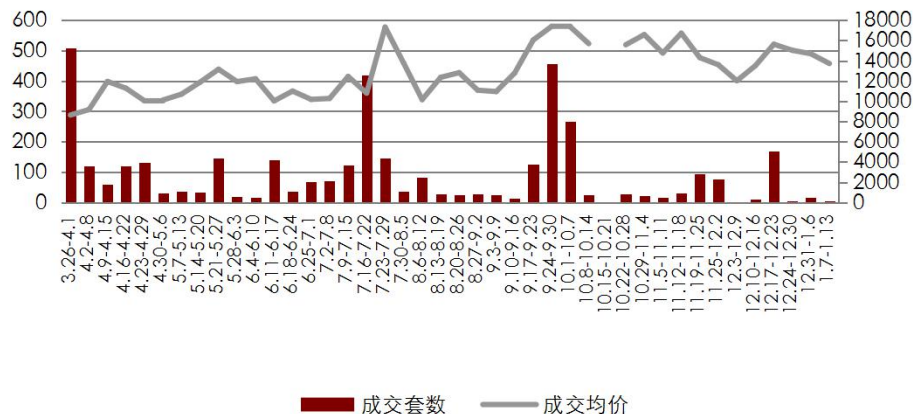


# 北滘及伦教成交分析

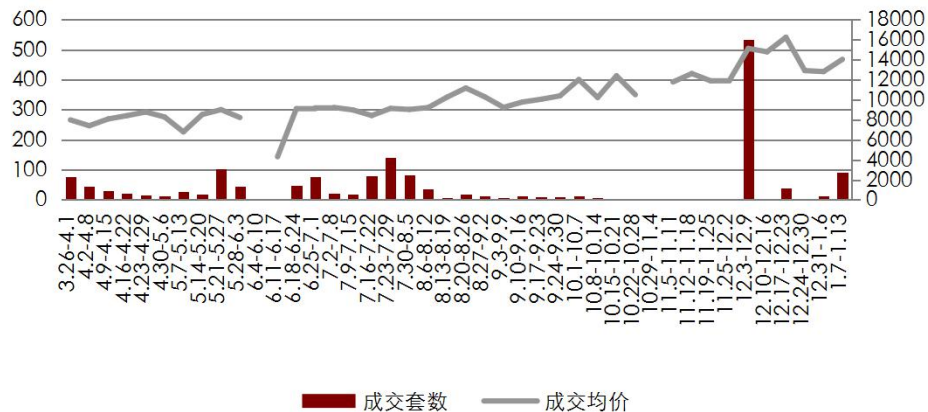
■ **北滘**：本周签约5套，均价13720元/m<sup>2</sup>。以美的翰诚花园为主均价13538元/m<sup>2</sup>，其次为凤都雅居；

■ **伦教**：伦教本周签约92套，均价14032元/m<sup>2</sup>。伦教碧桂园签约89套。

### 北滘每周签约情况



### 伦教每周签约情况



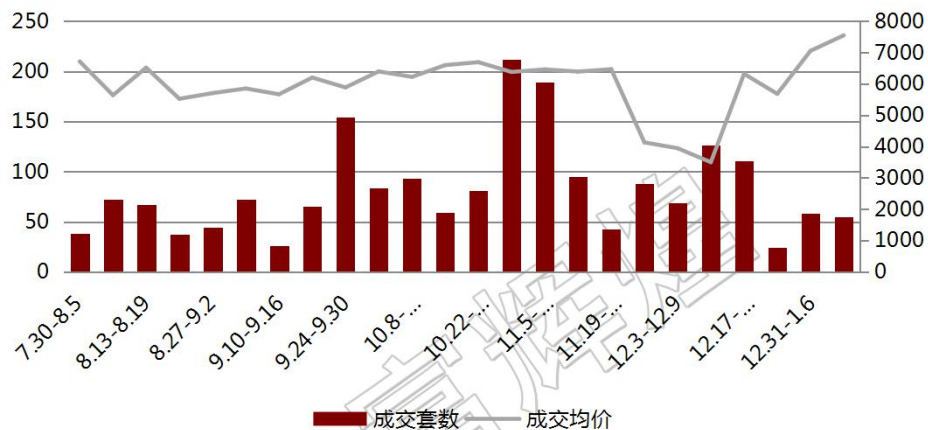
数据来源：合富辉煌监测数据，顺德以套内面积计算

## 杏坛及均安成交分析

■ **均安**：本周均安镇街签约55套，签约量环比下滑5%。镇街签约由7个项目支撑，其中由都市经典广场签约38套成为主导，签约均价为8751元/m<sup>2</sup>，其次为逸豪星座居签约5套，均价为2834元/m<sup>2</sup>，位居第三为均安尚苑及峰汇豪庭分别签约4套。镇街签约均价均价为7547元/m<sup>2</sup>，环比上升7%。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约32套，成交量同比下滑27%，镇街由3个项目支撑。项目签约由嘉信绿景花园签约29套成为主导，均价为8597元/m<sup>2</sup>，其次为粤晖花园签约2套，均价为8524元/m<sup>2</sup>，位居第三为涛汇豪庭签约1套，均价为7567元/m<sup>2</sup>。本周区域签约均价为8525元/m<sup>2</sup>，环比上升9%。

### 均安镇街每周签约情况



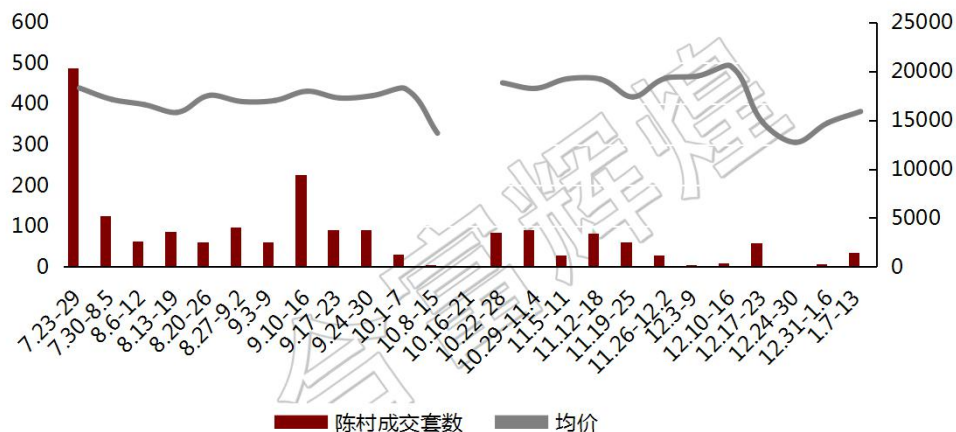
### 杏坛镇街每周签约情况



## 陈村及乐从成交分析

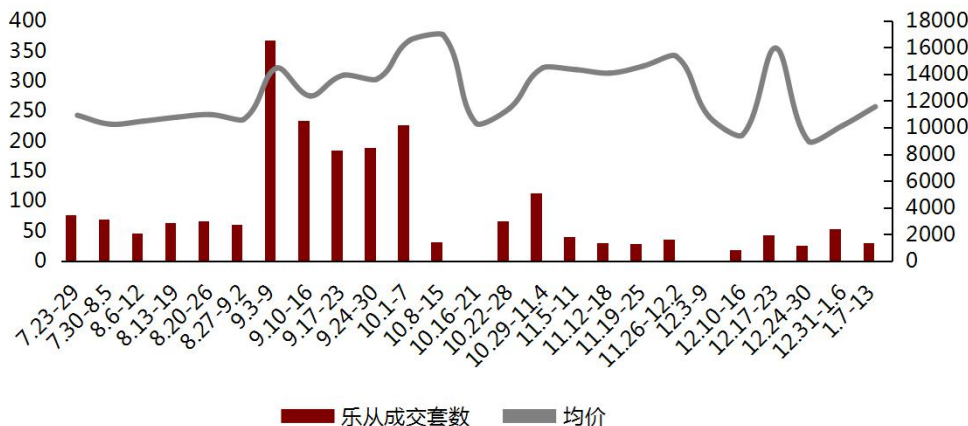
■ **陈村**：本周成交共35套上升400%，均价为15881元/m<sup>2</sup>上升8%。其中嘉濠雅苑签约20套，均价15771元/m<sup>2</sup>。太平洋国际签约13套，均价15763元/m<sup>2</sup>。全部项目成交不足10套。

### 陈村区每周签约情况



■ **乐从**：本周成交共30套下降43%，均价为11554元/m<sup>2</sup>上升14%。其中星际半岛签约14套，均价9985元/m<sup>2</sup>。其余项目签约不足10套。

### 乐从区每周签约情况

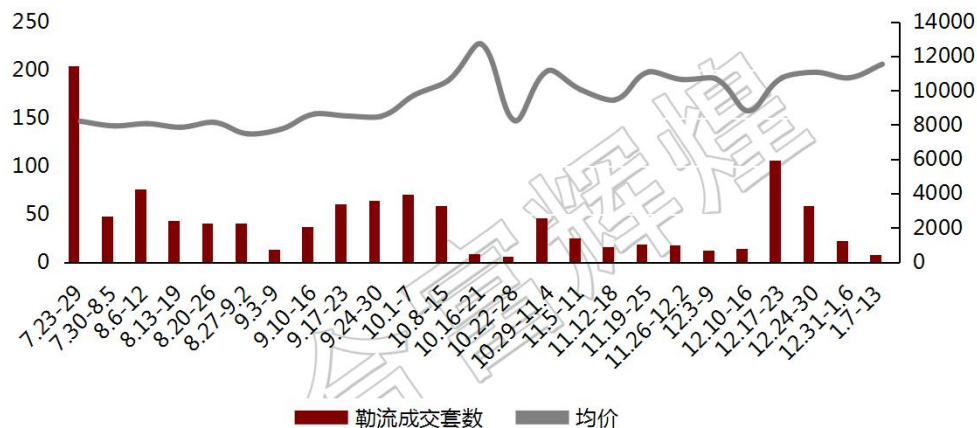


## 勒流及龙江成交分析

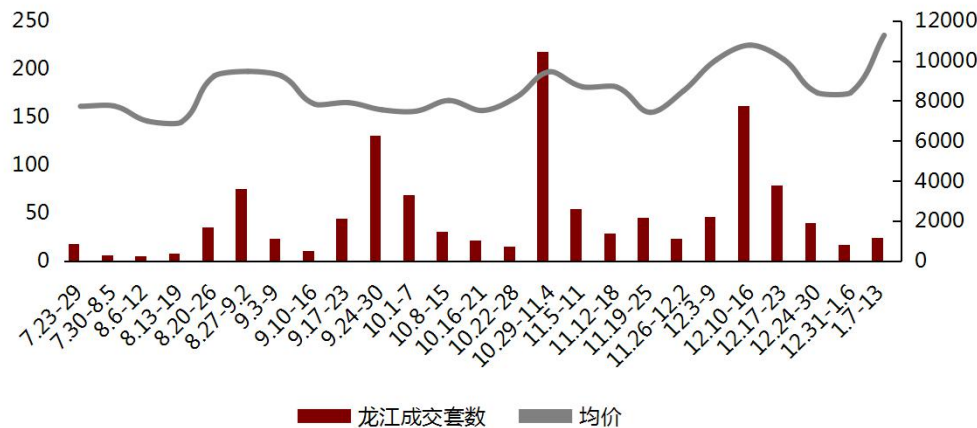
■ **勒流**：本周成交共8套下降64%，均价为11528元/m<sup>2</sup>上升7%。其余项目签约不足10套。

■ **龙江**：区域共签约24套上升41%，均价为11271元/m<sup>2</sup>上升34%。其中龙江中心签约10套，均价9509元/m<sup>2</sup>。全部项目签约不足10套。

### 勒流区每周签约情况



### 龙江区每周签约情况





## 顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m <sup>2</sup> )	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
大良	保利碧桂园悦公馆	1-5座	三房、四房	70-90	38	2749.68	14744	160	22
				90-130	0	0	0	186	66
大良	保利中环	3、4、5、A11地块	二房、三房	90以下	0	0	0	750	33
			三房、四房	91-130	0	0	0	1860	11
			三房、四房	130-180	0	0	0	504	2
			三房、四房	180以上	0	0	0	365	12
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	1	273.15	14827	363	67
大良	康格斯花园	五区、四区、八区、二期(1-2,5-9)	两房	90以下	1	81.84	8675	1527	100
			三房	91-130	0	0	0	968	0
			四房	131-180	0	0	0	113	3
			TH	250以上	0	0	0	297	0
大良	招商公园1872	1、2、5、7、8、13、14	三房、四房	110-130	2	231	16287	163	48
			四房	130-150	7	976.52	12962	227	111
			四房	150-180	0	0	0	99	34
大良	美的广场	1-8座	三房、四房	200-250	0	0	0	232	9
			四房、五房	250以上	0	0	0	230	17
大良	敏捷畔海御峰花园	A区1-6座, B区1-4、9、10、14-16	三房、四房	130以下	7	770.15	17245	884	143
			四房	150-180	0	0	0	2261	27
			三房	200-250	0	0	0	204	18
			三房	250以上	0	0	0	128	68

## 顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
均安	都市经典	1-8座	两房、三房	90以下	0	0	0	393	6
			三房	90-110	26	2439.32	8923	395	0
			四房	110-130	10	1157.42	8411	116	55
			四房	130-150	2	278.22	8664	60	48
均安	南湖花园	1-8座	两房、三房	90以下	2	162.54	5758	469	0
			三房	90-130	0	0	0	177	1
			四房	150-180	0	0	0	52	53
			五房	180以上	0	0	0	10	0
杏坛	金海岸花园	1-3期、四期20、21座	二、三房	90以下	0	0	0	721	27
			四房	91-130	0	0	0	1823	0
			四房	130-180	0	0	0	220	12
			四房复式	180-250	0	0	0	85	0
			四房复式	250-450	0	0	0	54	0
杏坛	涛汇豪庭	1-12座	两房、三房	70-110	0	0	0	68	16
			三房、四房	150-200	1	182.09	7567	128	43
			三房、四房	200以上	0	0	0	33	6
			TH	300-500	0	0	0	31	2
杏坛	嘉信绿景花园	1-9座	三房	90以下	26	2125.07	8588	290	102
			三房、四房	90-130	3	290.16	8664	479	195
			两房	130-150	0	0	0	29	4

## 顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
容桂	城光荟景花园	5-7座	三房	90方以下	0	0	0	301	2
			三房	90-110	0	0	0	31	3
			三房	110-130方	10	1136	10688	342	3
			四房	130-150方	0	0	0	58	25
容桂	保利外滩一号	1-3、9-11、13-16、18、19、22、25-32座	三房	74方	0	0	0	188	17
			四房、五房	110-180方	0	0	0	1017	1
			五房	180-250方	0	0	0	376	8
			五房	250-380	0	0	0	86	2
			TH	380-600方	0	0	0	16	2
			TH	380-600方	0	0	0	16	2
容桂	东怡水岸	1-6座	三房	89方	0	0	0	69	1
			三房	91方	0	0	0	25	6
			四房	162-169方	4	661	8974	177	4
			四房	182-191方	0	0	0	27	4
			五房	200-250方	0	0	0	92	82
			复式	310方	0	0	0	4	0
容桂	北方国际朗宁郡	2-4座	三房	90方以下	4	345	9867	600	114
			三房	91-110方	6	592	9756	278	64
容桂	东逸湾	剑桥印象、水漾林庭、逸涛苑、倚湖居	公寓	50方以下	0	0	0	732	220
			三房	50-90方	0	0	0	336	2
			三房	91-130方	1	128	6635	292	5
			四房、五房	131-180方	5	679	6369	311	4
			五房	180-300方	3	657	6726	68	1
			TH	250方以上	2	660	8687	853	30

## 顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
容桂	水悦熙园	1-4座	两房	70方以下	5	333	10117	841	36
			两房、三房	71-90方	4	353	9981	811	132
			三房	90-110方	0	0	0	464	15
容桂	金城天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	0	0	0	1226	8
			三房	90-130	1	122	6749	1025	64
			TH	250-450	0	0	0	65	4
容桂	凯蓝名都	全盘在售	一房至三房	90方以下	1	87	13473	2728	8
			三房	90-130方	1	118	9374	1039	13
			四房	131-180方	1	163	9107	116	1
			五房	181-250方	0	0	0	49	5
容桂	美的御海东郡	天玑、、天行、东畔岛、橡树湾、御景湾、棕榈湾、红树湾	三房	90以下	0	0	0	732	4
			三房	90-130	22	2536	9760	874	146
			四房	130-180	3	453	9590	598	25
			五房	180-230	0	0	0	125	2
			五房	TH	0	0	0	469	2
容桂	碧桂园凤凰湾	1-11座	二房	70-90	0	0	0	486	132
			三房	91-110	1	103	11307	509	150
			三房	110-127	0	0	0	232	72
			四房	204-227	0	0	0	166	66
容桂	时代倾城	1-6座、14座	公寓	21-26	3	65	5037	542	357
			一房、二房	50-70	0	0	0	568	8
			三房	70-90	2	155	9779	812	1
			四房	90-110	13	1365	9712	1050	8

## 顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
容桂	新幸福 领汇	1-6、10-12座	三房	90以下	1	90	10116	247	34
			三、四房	90-130	1	106	8974	1090	2
			四房	130-150	0	0	0	94	7
			四房	150-200	0	0	0	46	19
容桂	凯蓝滨江公馆	1-3座、华府1-5座	二、三房	50-70	9	605	14709	174	37
			三房	70-90方	63	5142	14928	610	28
			三房	90-110方	0	0	0	64	3
			四房	111-132方	0	0	0	100	22
容桂	颐澳花园	1-8座	三房	90方以下	0	0	0	516	2
			三、四房	91-110方	0	0	0	128	14
伦教	保利中央公园	1-6、9、10、13、14座	二、三房	90方以下	0	0	0	880	119
			四房	90-130方	3	322	12905	1002	136
			四房	130-180方	0	0	0	224	160
伦教	涛汇领御花园	1-16座	两房、三房	50-70方	0	0	0	286	11
			三房、四房	71-90方	0	0	0	653	1
			三房、四房	90-130方	0	0	0	164	16
			三房、四房	130-150方	0	0	0	97	6
			四房、五房	150-180方	0	0	0	96	15
伦教	伦教碧桂园	珑湾1座、别墅御府3-4、12-22、25座	三房	70-90方	48	3819	14112	337	73
			三房	90-110方	16	1633	14113	164	61
			三房	110-130方	20	2277	13997	403	154
			三房、四房	别墅	0	0	0	30	14

## 顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
北滘	君兰江山花园	7、8、11、12、13、14、17-20、25-28座	三房	70-90	0	0	0	408	238
			三房	90-110	0	0	0	26	2
			三房、四房	110-130	0	0	0	383	160
			三房、四房	130-150	0	0	0	179	1
			四房	150-180m <sup>2</sup>	0	0	0	579	213
			四房	180-200m <sup>2</sup>	0	0	0	55	6
			五房	200-250m <sup>2</sup>	0	0	0	224	2
北滘	美的翰城	1-12、17-24座、嘉园1-12座	三房	90以下m <sup>2</sup>	0	0	0	2582	35
			三房	91-130m <sup>2</sup>	2	236	13538	1310	49
			四房	130-180m <sup>2</sup>	0	0	0	266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座、14-16座	三房	70-90m <sup>2</sup>	0	0	0	388	56
			三房	90-110m <sup>2</sup>	0	0	0	816	105
			三房	110-130m <sup>2</sup>	0	0	0	428	80
			三房	130-150m <sup>2</sup>	0	0	0	59	1
			四房	150-180m <sup>2</sup>	0	0	0	112	6
			五房	250以上	0	0	0	52	3
北滘	深业城	7、8、28-33、35-38、41、46-53、70、71栋	一房、二房	公寓	0	0	0	1450	24
			两房三房	90m <sup>2</sup> 以下	0	0	0	1921	178
			两房三房	91-130m <sup>2</sup>	0	0	0	824	29
			四房	130-150m <sup>2</sup>	0	0	0	116	27
			四房五房	150-180m <sup>2</sup>	0	0	0	257	2
			四房五房	180-250	0	0	0	88	23
北滘	雅居乐新城湾畔	1-9座	两房三房	70-90m <sup>2</sup>	0	0	0	185	2
			三房	90-110m <sup>2</sup>	0	0	0	592	53
			四房	110-130m <sup>2</sup>	0	0	0	137	15

# 顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(㎡)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
陈村	碧桂园印象花城	1-4、6、8-10栋	三房	50-70	0	0	0	172	123
			三房	75-81	0	0	0	1152	35
			四房	95-107	0	0	0	180	0
			四房	115-130	0	0	0	60	25
			四房	130-142	0	0	0	15	0
陈村	藏珑华府	1-3、10-11、23-24、29-30栋	二房	49-69	0	0	0	856	738
			三房	86	1	86.18	19727	241	117
			三房	93	0	0	0	239	164
陈村	广佛颐景园	1-3、5-10栋	三房	64-69	0	0	0	331	38
			三房	71-87	0	0	0	872	95
			四房	90-109	0	0	0	355	143
			二房	41-47	2	94.15	17514	402	38
陈村	太平洋国际	1-7栋	三房	50-73	11	666.49	15516	342	104
			三房	97-103	0	0	0	129	32
			三房	130-180	0	0	0	9	2
			三房	63-89	0	0	0	2852	646
陈村	水晶城	1-20、22-31栋	三房	96-103	0	0	0	830	195
			四房	124-147	0	0	0	1072	103
			五房	154-171	0	0	0	490	0
			五房	190-192	0	0	0	125	0
			三房	50-69	0	0	0	142	29
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	74-90	0	0	0	292	25
			四房	96-110	0	0	0	92	13
			二房	58-67	0	0	0	1647	11
陈村	星英半岛	1-19栋；御岛4、6	三房	85-115	0	0	0	406	174
			四房	180	0	0	0	108	11
			三房	50-69	0	0	0	124	0
陈村	荔园新天地	3、5-8栋	三房	76-90	0	0	0	700	217
			四房	90-110	0	0	0	93	47
			三房	68	0	0	0	128	30
陈村	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	72-89	0	0	0	1280	642
			四房	92	0	0	0	32	6
			四房	114	0	0	0	32	13
			二房	70-87	1	87.61	15200	344	141
乐从	保利公园里	1-6、9-15栋	三房	90-110	0	0	0	276	0
			四房	119-122	0	0	0	205	83

# 顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m <sup>2</sup> )	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
乐从	m-city	1-4、6栋	二房	48-67				2138	263
			三房	81-130				472	22
			五房	157-270				10	7
乐从	碧桂园新城之光	1、4-7、9栋	二房	71-82				457	107
			三房	97-103				559	253
			三房	110-130				120	87
乐从	风度广场	花园：1-4、6-9栋；广场：4-8栋	二房	50-110	3	235.17	13409	387	87
			三房	110-130				155	44
			四房	130-150				84	11
			五房	180-200	2	395.61	10670	56	0
			二房	50-90				312	293
乐从	星际半岛	1-2、4-14栋	二房	99-110	8	782.12	10358	607	290
			二房	110-130	6	698.61	9567	360	240
			三房	130-150				204	178
			三房	70-85				1643	301
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-10栋	三房	95-104	3	301.76	17485	799	187
			四房	110-162	1	114.36	15528	252	107
			两房	85-90	5	391.02	12562	2220	211
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区；6区；7区1-3	三房	91-130				1783	57
			四房	130-150				142	29
			四房	150-199				88	0
			三房	70-90				80	78
勒流	名铸家园	3、12-13栋	三房	90-110				48	48
			四房	130-150				38	38
			五房	150-180				22	22
			二房	90以下	2	134.03	7601	928	290
龙江	保利上城	1-28栋	三房	91-130	1	98.31	10857	1602	0
			四房	131-180	1	157.16	8893	232	2
			五房	180以上	1	192.81	9309	97	29
			二房	70-90				804	271
龙江	碧桂园	1-17、30-31、34-35栋	三房	90-110	1	95.25	14879	204	67
			三房	110-130				204	87
			四房	130-180				120	108
			五房	180-250				62	39
龙江	龙江中心	1、2、4栋	二房	86	3	257.19	9002	163	78
			三房	100-101	7	690.06	9698	265	59



## 本周小结

### 结语

临近年末市场成交量在低位徘徊，近两周仅有少量项目推出新货，市场新货集中在高明和三水等佛山西部货量较为充裕的区域，而中心区尤其是一线的广佛板块可售货量不足。本周亦有数个重点项目亮相，但亦预计在年后正式推货，年前各项目主要维持市场人气及热度。

# 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、佛山市房地产交易登记中心、合富房地产研究院

(c) 土地市场数据：佛山市国土资源和房屋管理局、佛山市统计局

## 版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成任何合富辉煌集团及成员或相关机构提供任何专业建议或服务。合富辉煌不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富辉煌所有，如需引用或转载，需征得合富辉煌的书面同意。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：合富辉煌（中国）佛山公司 市场研究部**

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

 **合富辉煌®(中国)**