

# 佛山房地产市场周报

2017/9/23-2017/9/29



 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：顺德首个人才专卖房项目开放样板间

备受关注的位于北滘新城的广州大学城卫星城首发人才专卖房——美的领贤公馆项目样板房、销售中心将于9月28日开放。8月，顺德首个人才专卖房项目美的领贤公馆通过摇珠产生首期342套人才房房源，定价为9800元/平方米。在9月28日，美的领贤公馆项目样板房、销售中心开放的同时，该项目首期房源也开始接受认筹。各位人才在实地参观的过程中，可现场缴纳诚意金进行认筹。

### 城市规划：广佛同城十三五规划发布

9月28日，广州市政府发布《广州市人民政府办公厅佛山市人民政府办公室关于印发广佛同城化“十三五”发展规划（2016—2020年）的通知》，内文从经济、交通、区域发展定位、产业、生态、公共服务体系、国际合作、示范区建设等多方面，为广佛同城发展做出规划。规划范围包括广州、佛山两市，面积11232平方公里，2015年常住人口2093.17万人，地区生产总值2.6万亿元。规划期至2020年，远期展望至2030年。

## 宏观市场背景

### 城市规划：佛山城乡居民基础养老金增至180元/月

佛山市社保局发布，我市城乡居民基础养老金调升工作完成，每人每月增加10元，本次养老金调升将有30万老人受益。按市人社局、财政局《关于调升城乡居民基本养老保险基础养老金标准的通知》要求，市社保局在9月25日完成我市城乡居民基本养老保险基础养老金调升工作。调整后，我市城乡居民基础养老金由原来的170元/月增至180元/月，即每人每月增加10元，较省的基础养老金标准120元/月高出了60元/月。

# 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

## 本周顺德挂牌三宗商住地

### 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<br>(m <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 起拍价<br>(万元) | 起拍楼面地<br>价(元) |
|----|------------|----------------------|------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|-----|-------------|---------------|
| 北滘 | 2017/10/24 | TD2017(SD)<br>XG0020 | 佛山市顺德区北滘镇新城区04-B-06地块        | 城镇住宅用地                                      | 5390.83                  | 6468.996                   | 1.2 | 4852        | 7500          |
| 杏坛 | 2017/10/27 | TD2017(SD)<br>XG0023 | 佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块          | 城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地                       | 45432.28                 | 127210                     | 2.8 | 76327       | 6000          |
| 大良 | 2017/10/26 | TD2017(SD)<br>XG0021 | 佛山市顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块 | A、B区土地用途均为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，C区土地用途为街巷用地 | 64944.44                 | 144453.53                  | 2.5 | 121434      | 8406          |

# 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               |
|----|-----------|------------------|-------------------------|-----------------------|-------|--------|-------------------------|-------|-------------------|
| 大塘 | 2017/9/29 | TD2017(SS)WG0037 | 佛山市三水区大塘镇中心城区“大岗”（土名）   | 城镇住宅用地、商服用地（          | 50913 | 127283 | 44720                   | 3513  | 佛山市南海区金地房地产开发有限公司 |
| 乐从 | 2017/9/27 | TD2017(SD)XG0018 | 佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块 | 城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地 | 50691 | 141937 | 156131万元<br>+5700平米人才住房 | 11000 | 中房地产股份有限公司        |
| 乐从 | 2017/9/27 | TD2017(SD)XG0019 | 佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块 | 城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地 | 60140 | 168394 | 150000                  | 8908  | 中房地产股份有限公司        |



## 中交竞得乐从两宗相邻地块



中交地产一天内竞得乐从乐从镇新桂路以东、创富二路南北两宗商住地块。楼面地价分别为11460元和8098元。两宗地位于乐从南部，周边以专业市场为主，相隔最近的项目为佛奥湾，居住氛围较为薄弱。



## 金地时隔三年再拿地



金地竞得三水大塘地块，此为金地时隔三年再在佛山拿地，上次拿地为金地珑悦项目，亦是金地首进大塘。地块位于大塘中心城区，成交楼面地价3513元，略低于恒大此前竞得地块。

# 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

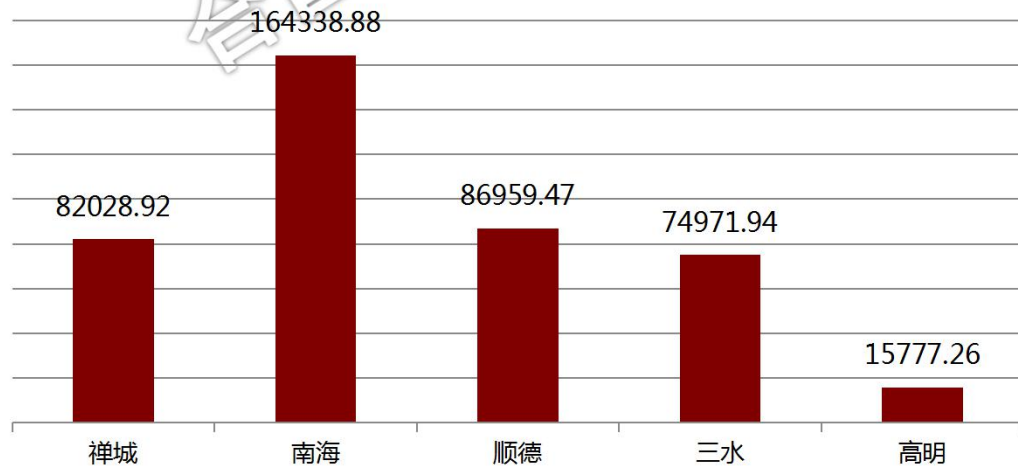
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增42万方,金九节点效应持续

- 本周大佛山住宅新增42万方,大批新货持续入市。南海本周共有16万方供应,其中时代水岸尚苑推出4.6万方;本周顺德供应回升,8.7万方货量入市;禅城8.2万方货源推出,主要集中城西版块;三水有不俗的7.4万方货量批出,其中恒大梓林花园新货3.8万方入市;高明则有1.5万方批出。

2017年第40周佛山五区商品住宅供应情况



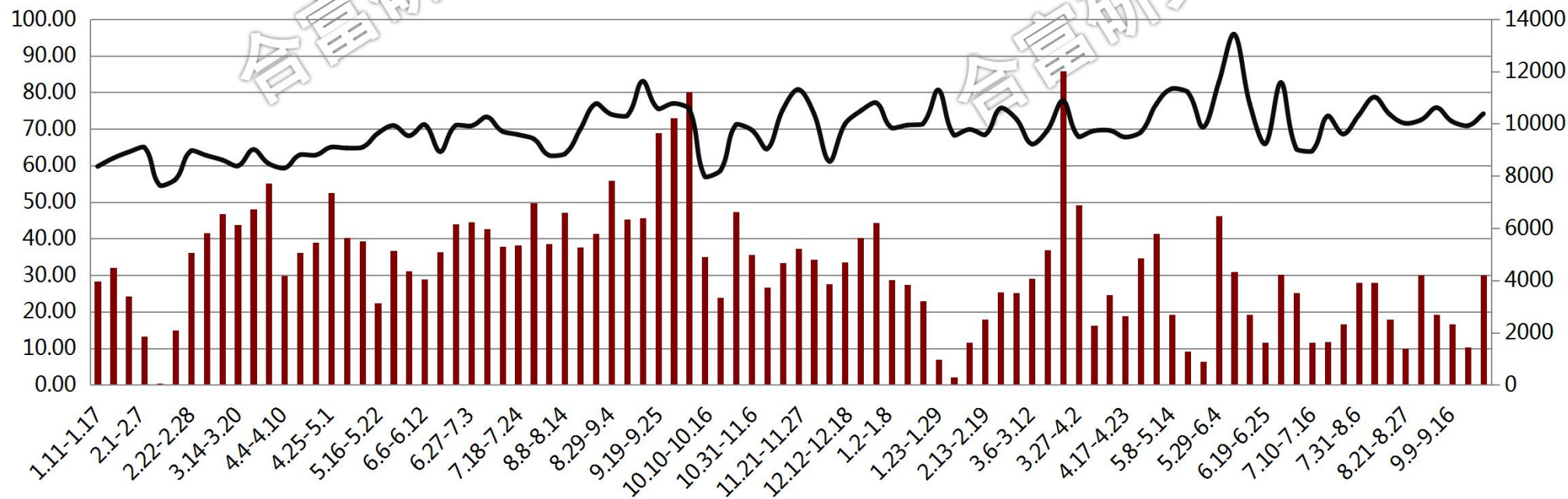
| 区域 | 项目        | 批出住宅面积      | 批售住宅套数 |
|----|-----------|-------------|--------|
| 禅城 | 望江府       | 16061.44    | 128    |
| 禅城 | 珑景花园      | 32473.95    | 310    |
| 禅城 | 万科金色雅苑    | 17724.78    | 198    |
| 禅城 | 万科万域华庭    | 2709.01     | 22     |
| 禅城 | 龙湾华府      | 13059.74    | 124    |
| 南海 | 丹灶碧桂园     | 13103.08    | 93     |
| 南海 | 中铁建水岸花园   | 12563.45    | 91     |
| 南海 | 时代水岸尚苑    | 46331.94    | 376    |
| 南海 | 融御花园      | 18962.47    | 180    |
| 南海 | 名汇浩湖湾花园   | 5424.46     | 47     |
| 南海 | 上林观湖苑     | 33220.72    | 299    |
| 南海 | 金色诚光花园    | 13797.42    | 152    |
| 南海 | 金色诚悦花园    | 20935.34    | 222    |
| 顺德 | 美的领贤公馆    | 47798.40964 | 570    |
| 顺德 | 云谷广场      | 10175.13253 | 96     |
| 顺德 | 龙江碧桂园华府   | 17337.01205 | 92     |
| 顺德 | 凯蓝滨江时光园   | 11648.91566 | 136    |
| 三水 | 恒大梓林花园    | 38003.45    | 348    |
| 三水 | 富港汇广场     | 24712.29    | 248    |
| 三水 | 岭南澳苑      | 12256.2     | 131    |
| 高明 | 万科美的西江悦花园 | 5053.4      | 40     |
| 高明 | 富隆湾家园     | 10723.86    | 116    |

# 本周佛山成交30万m<sup>2</sup>，均价10378元/m<sup>2</sup>，成交量大幅上升

本周佛山商品住宅成交约30.09万m<sup>2</sup>，成交套数为2989套，全市出现集中签约情况。成交均价10378元/m<sup>2</sup>，价格小幅上扬，增长5%。

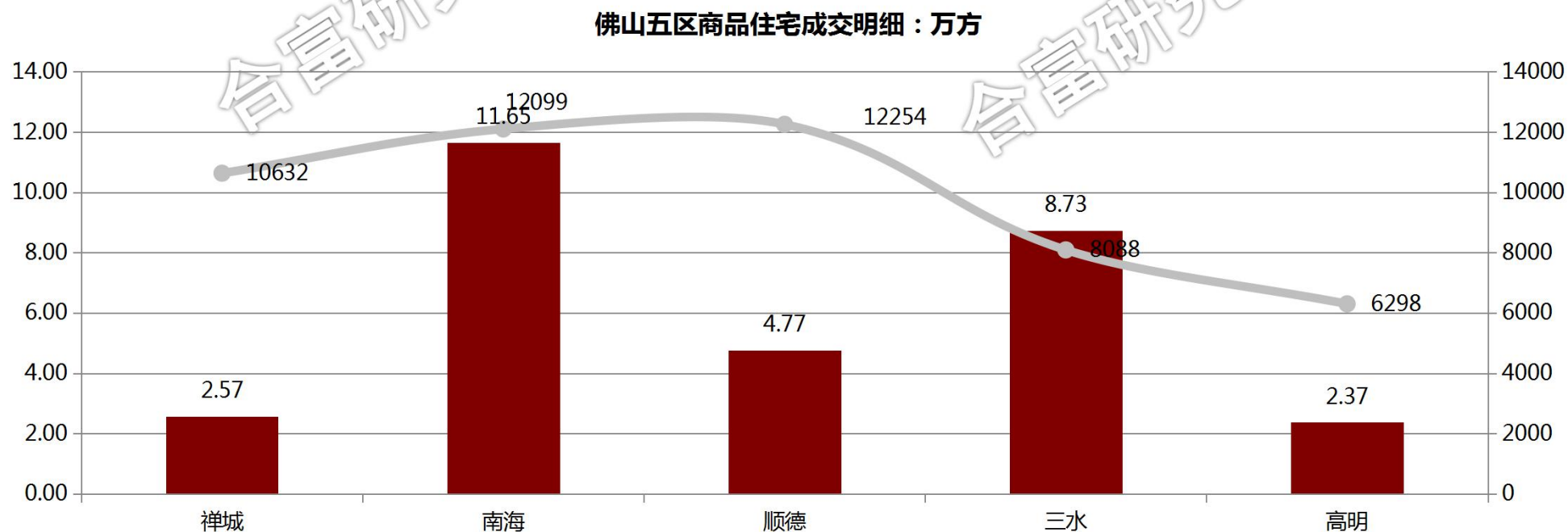
## 佛山市周度商品住宅成交走势

■ 成交面积(万m<sup>2</sup>) — 成交均价



## 南海、三水成交量涨幅尤为明显

受金九节点带动，本周佛山五区成交量大幅上扬，南海、三水涨幅尤为明显。南海区以11.65万m<sup>2</sup>位居成交首位，价格环比涨幅最高，上升29%；其次三水、禅城成交量涨幅势头显著，价格稳定持平；顺德、高明成交量亦有小幅上升价格小幅下滑4%和9%，呈现量升价跌迹象。



# 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  | 南海区 | 金色诚光花园  | 338  | 30502 | 9500  |
| 2  | 三水区 | 山水龙盘花园  | 326  | 35487 | 7502  |
| 3  | 南海区 | 盈信城市花园  | 165  | 7922  | 7540  |
| 4  | 南海区 | 禾粤尚德居   | 151  | 8597  | 5581  |
| 5  | 高明区 | 欧浦花城一期  | 92   | 9935  | 5574  |
| 6  | 三水区 | 时代百盈达花园 | 91   | 10288 | 7924  |
| 7  | 顺德区 | 星际半岛    | 89   | 15074 | 8937  |
| 8  | 禅城区 | 万科金色雅苑  | 72   | 6397  | 12900 |
| 9  | 三水区 | 钜隆君玺花园  | 44   | 3868  | 7453  |
| 10 | 南海区 | 丹灶碧桂园   | 35   | 3872  | 8423  |

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  | 金色诚光花园  | 338  | 30502 | 9500  |
| 2  | 盈信城市花园  | 165  | 7922  | 7540  |
| 3  | 禾粤尚德居   | 151  | 8597  | 5581  |
| 4  | 丹灶碧桂园   | 35   | 3872  | 8423  |
| 5  | 依云华府    | 32   | 3581  | 13415 |
| 6  | 珠水豪庭    | 27   | 2899  | 26105 |
| 7  | 海逸桃源花园  | 23   | 2537  | 9337  |
| 8  | 恒大御湖湾花苑 | 21   | 2183  | 8836  |
| 9  | 金域缙香花园  | 16   | 1562  | 21382 |
| 10 | 美的翰湖苑   | 15   | 1481  | 8346  |



## 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   | 72   | 6397  | 12900 |
| 2  | 万科又一城    | 10   | 1221  | 12929 |
| 3  | 中海凤华熙岸花园 | 3    | 371   | 11054 |
| 4  | 圣德嘉园     | 1    | 92.65 | 11168 |
| 5  | 天旭公馆     | 1    | 85    | 12314 |

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     | 89   | 15074 | 8937  |
| 2  | 碧桂珑悦     | 34   | 3365  | 10365 |
| 3  | 都市经典广场   | 28   | 2997  | 9469  |
| 4  | 美的御海东郡花园 | 14   | 1668  | 16728 |
| 5  | 均安尚苑     | 8    | 968   | 10095 |
| 6  | 云谷广场     | 6    | 669   | 19586 |
| 7  | 名铸家园     | 4    | 563   | 9713  |
| 8  | 新龙豪庭     | 4    | 581   | 9142  |
| 9  | 佳兆业金域花园  | 4    | 374   | 19406 |
| 10 | 风度广场     | 3    | 281   | 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  | 山水龙盘花园       | 326  | 35487 | 7502  |
| 2  | 时代百盈达花园      | 91   | 10288 | 7924  |
| 3  | 钜隆君玺花园       | 44   | 3868  | 7453  |
| 4  | 观景豪园         | 24   | 2471  | 8188  |
| 5  | 保利中韵花园       | 22   | 2387  | 8938  |
| 6  | 南景湾花园        | 15   | 1692  | 6539  |
| 7  | 雅居乐雍景园       | 12   | 1197  | 10451 |
| 8  | 右岸花园（欧雅右岸春天） | 12   | 1139  | 9162  |
| 9  | 御江南国际社区      | 9    | 1195  | 10992 |
| 10 | 谊泰雅苑         | 5    | 431   | 11011 |

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  | 欧浦花城一期      | 92   | 9935 | 5574 |
| 2  | 美的鹭湖森林度假城   | 19   | 2029 | 7948 |
| 3  | 沧江水岸花园      | 17   | 1601 | 5363 |
| 4  | 雅居蓝湾花园      | 15   | 1412 | 5502 |
| 5  | 三洲新天地       | 4    | 212  | 7673 |
| 6  | 高明优悦城邦商住小区  | 3    | 263  | 5955 |
| 7  | 金骏广场        | 2    | 202  | 5196 |
| 8  | 利成明日嘉园      | 2    | 201  | 4320 |
| 9  | 美的明湖花园      | 2    | 286  | 9137 |
| 10 | 美的西海岸花园(东区) | 2    | 278  | 8421 |

# 目录

## Contents

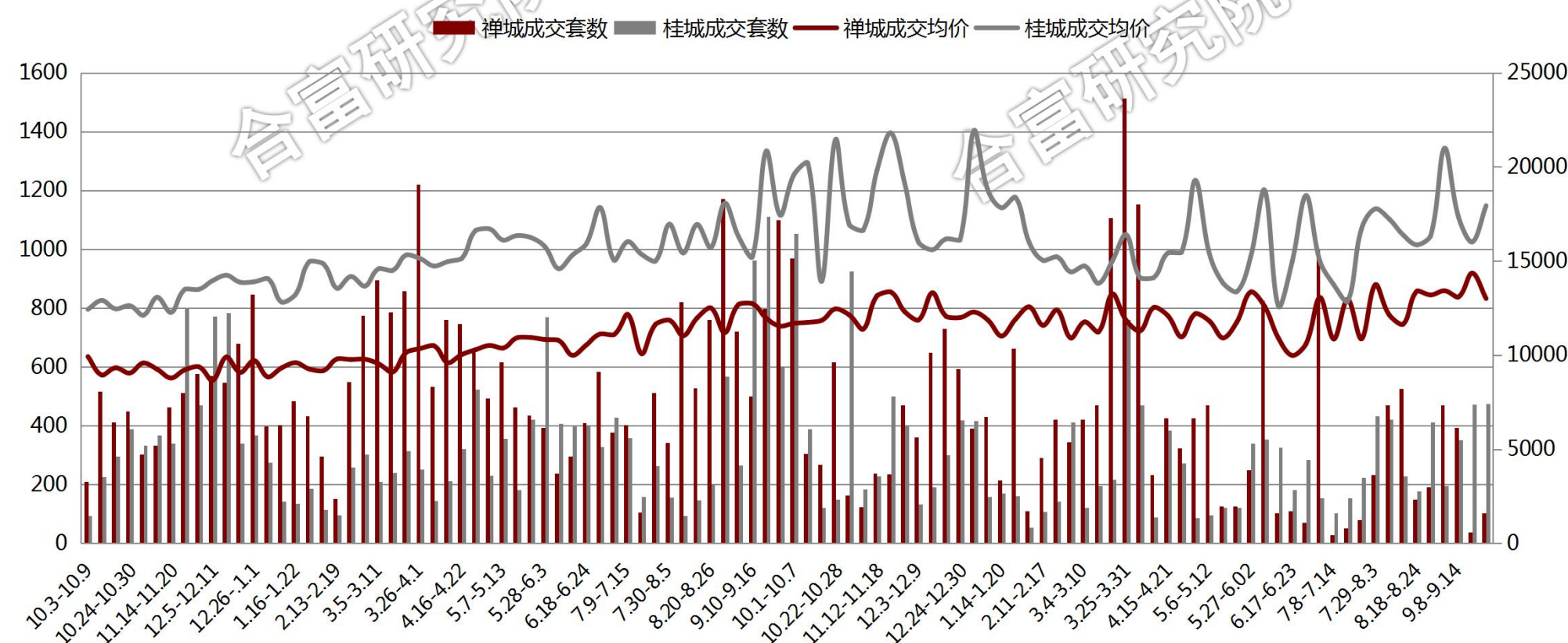
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

# 本周禅桂区域整体量升价稳，禅城成交有所上升

| 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 | 104        | 8936                     | 13004                      |
| 桂城 | 474        | 28463                    | 17931                      |

本周禅桂中心区共成交578套单位，环比上升13%，成交均价为16753元/m<sup>2</sup>，价格略有上升。本周禅城区成交104套，区域均价为13004元/m<sup>2</sup>。桂城成交474套，环比持平，均价为17931元/m<sup>2</sup>，公寓产品支撑主要成交量。

### 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   | 72     | 6396.99 | 12900 |
|    | 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      | 40.74   | 17428 |
|    | 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      | 371.47  | 11054 |
|    | 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   | 泷景       | 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 | 6        | 296.13 | 19508   |       |
| 桂城 | 桂城东  | 珑悦花园     | 3      | 321.29  | 17904 |
|    | 千灯湖  | 宏宇景裕豪园   | 0      | 0       | 0     |
|    | 千灯湖  | 金色领域广场   | 170    | 4746.39 | 16953 |
|    | 千灯湖  | 京华广场     | 0      | 0       | 0     |
|    | 千灯湖  | 万科金域国际   | 17     | 1536.5  | 24991 |
|    | 千灯湖  | 宇佳水岸新都   | 1      | 212.57  | 20632 |
|    | 千灯湖  | 中铁建水岸公馆  | 1      | 187.98  | 23810 |
|    | 千灯湖  | 保利雅苑     | 0      | 0       | 0     |
|    | 平洲   | 富丰君御     | 0      | 0       | 0     |
|    | 平洲   | 保利诺工山    | 0      | 0       | 0     |

# 目录

## Contents

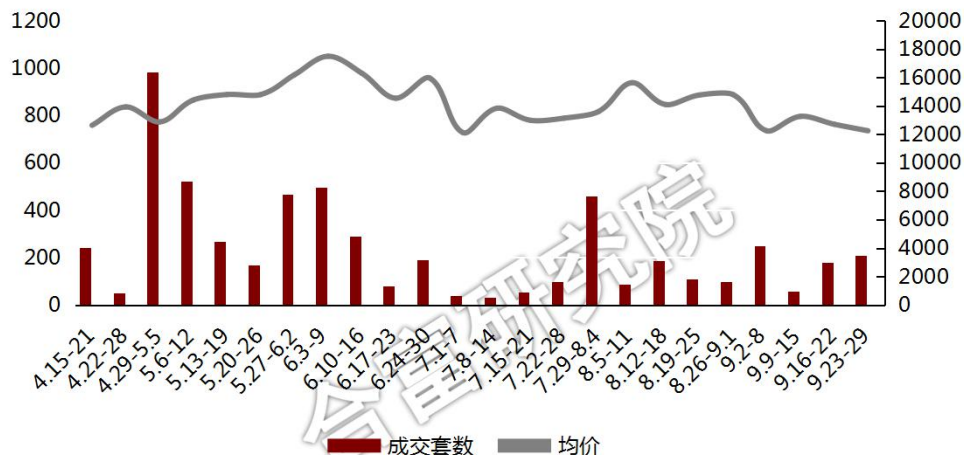
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**



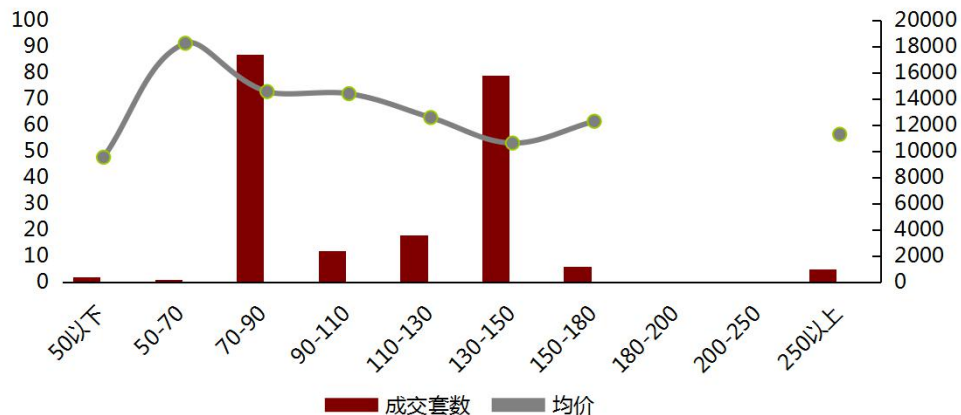
## 顺德区域：全区整体表现为量升价跌

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交210套上升18%，约24752.51 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为12254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87套，占总成交41%，均价为14535元/m<sup>2</sup>下降1%。130-150 m<sup>2</sup>产品为主，共签约79套，占总成交38%，均价为10607元/m<sup>2</sup>。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

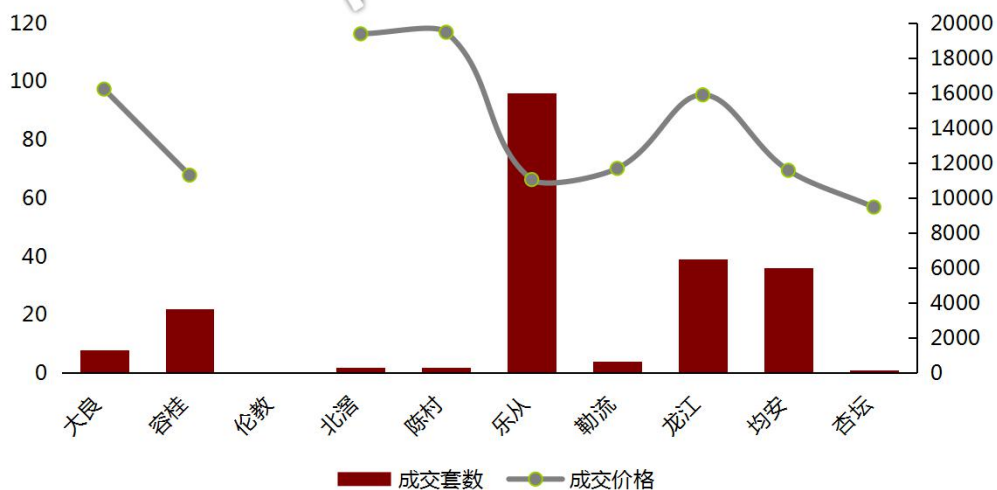


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 顺德区域：北部乐从继续带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，北区乐从共成交96套，占全区总成交量46%，均价为11066元/m<sup>2</sup>下降26%。另外龙江、均安均有新货推售，领先其余镇街成交量。

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 | 8    | 1573.92  | 16236 |
| 容桂 | 22   | 2057.76  | 11318 |
| 伦教 | 0    | 0        | 0     |
| 北滘 | 2    | 177.27   | 19397 |
| 陈村 | 2    | 167.66   | 19488 |
| 乐从 | 96   | 13188.65 | 11066 |
| 勒流 | 4    | 467.66   | 11702 |
| 龙江 | 39   | 3406.98  | 15908 |
| 均安 | 36   | 3291.11  | 11593 |
| 杏坛 | 1    | 421.5    | 9490  |

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    | 113.32  | 17512 |
|    | 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     | 28   | 2487.45 | 11409 |
|    | 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   | 4    | 310.52  | 13789 |
|    | 佳兆业金域花园  | 4    | 310.52  | 13789 |
|    | 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 | 0    | 0       | 0     |
|    | 藏珑华府    | 0    | 0       | 0     |
|    | 广佛颐景园   | 0    | 0       | 0     |
|    | 美的花湾城   | 1    | 89.33   | 13647 |
|    | 太平洋国际   | 0    | 0       | 0     |
|    | 星英半岛花园  | 0    | 0       | 0     |
|    | 荔园新天地   | 1    | 78.33   | 26150 |
| 乐从 | 保利拉菲花园  | 0    | 0       | 0     |
|    | 保利海德公园  | 1    | 77.96   | 15971 |
|    | 碧桂园新城之光 | 0    | 0       | 0     |
|    | 风度广场    | 3    | 233.62  | 16606 |
|    | 佛奥湾     | 3    | 365.62  | 16735 |
|    | 星际半岛    | 89   | 12511.5 | 10767 |
|    | 怡翠晋盛花园  | 0    | 0       | 0     |
| 勒流 | 博澳城     | 0    | 0       | 0     |
|    | 东菱帝苑    | 0    | 0       | 0     |
|    | 名铸家园    | 4    | 467.66  | 11702 |
|    | 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    | 34   | 2792.75 | 16908 |

备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 本周小结

### 结语

受集中推货带动，节前全市成交量出现显著回升，市场热度上升。纵观9月的市场表现，即使月底市场升温，但亦难掩总体表现不如去年的态势。无论从推货量或成交热度，较16年亦出现较大回落。横向对比五区，三水市场表现尤其突出，是新货供应最为充足，新盘入市最多，成交率最理想的板块。传统热销区广佛交界板块则表现相对淡静。

# 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**