

佛山房地产市场周报

2018/3/10-2018/3/16



 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：省府定调：佛山成为特大城市！人口达1000万

《广东省人口发展规划（2017-2030年）》在省政府官网公布，该规划提出，适度增加佛山等地的人口集聚。广州、深圳定义为超大城市；佛山、东莞定义为特大城市。至2020年，人口规模最高可达1000万。《规划》明确，广东将进一步加强区域内大中小城市联动发展，增强中小城市和小城镇、外围节点地区对转移人口的吸引力，适度增加佛山、中山、珠海、江门、肇庆和惠州市的人口集聚。

行业动态：发改委印发新型城镇化建设重点任务 编制实施粤港澳大湾区规划

3月13日，据国家发改委消息，国家发改委印发《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》。通知提出，全面实施城市群规划。编制实施粤港澳大湾区发展规划，印发实施关中平原、兰州—西宁、呼包鄂榆等跨省区城市群规划，加快实施长三角、长江中游、成渝、中原、哈长、北部湾等城市群规划，指导省级行政区内城市群规划编制实施。

宏观市场背景

开发商动态：深圳卓越集团竞得广物地产45%股权及债权

备受关注的广东广物地产45%股权及相关债权转让历经497轮激烈竞拍，最终由深圳卓越集团以51.0248亿元的最高报价胜出，较起拍价35.75亿元，溢价率高达43.71%。据悉，参与竞价的企业包括碧桂园、阳光城、保利地产、卓越集团，早前表态拟参与竞拍的粤泰股份并未参与。

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 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

本周重点成交地块

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
高明	2018/3/15	TD2018(GM)W G0004	佛山市高明区荷城街道 沧江南路以南、碧桂路 以西	城镇住宅用地（兼容商服用地）	42159.76	92751.4	15753	3238	杭州梁盛置业有限公司
南庄	2018/3/14	TD2018(CC)X G0002	佛山市禅城区陶博大道 东侧、规划横五路北侧	地块A:商业商务用地，兼容 二类居住用地 地块B:二类居住用地，兼容 商业商务娱乐康体用地	10633.35	42536.93	31300	7358	佛山信财置业开发有限公司
乐从	2018/3/15	TD2018 (SD) XG0003	佛山新城乐从镇乐中路 以南、纵三路以西地块	城镇住宅用地兼容批发零售 用地、住宿餐饮用地	109246.37	272901.2	300428万元， 250元/平/月提 留物业租金	11000	金茂地产
西樵	2018/3/16	TD2018(NH) WG0006	佛山市南海区西樵镇大 岸村地段	零售商业用地、批发市场用 也兼容餐饮用地、旅馆用地、 商务金融用地、娱乐用地、 其他商服用地，城镇住宅用 地	162471.5	415691	110940	2668.8	佛山市恒顺通房地产开发有限公司

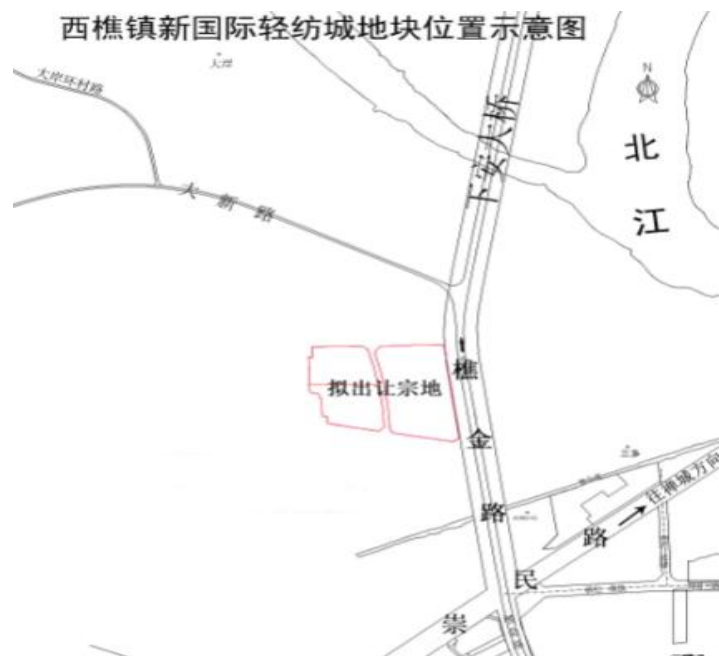
阳光城拿下南庄陶博城地块



合富研究院

该地块为综合体地块，合共建筑面积约4.3万 m^2 。地块采取竞地价、竞自持租赁住房、摇号方式竞拍。南庄城区板块目前在售项目均处于余货阶段，货量集中在绿岛湖片区，未来货量较为稀缺。成交楼面地价7358元，低于预期水平。

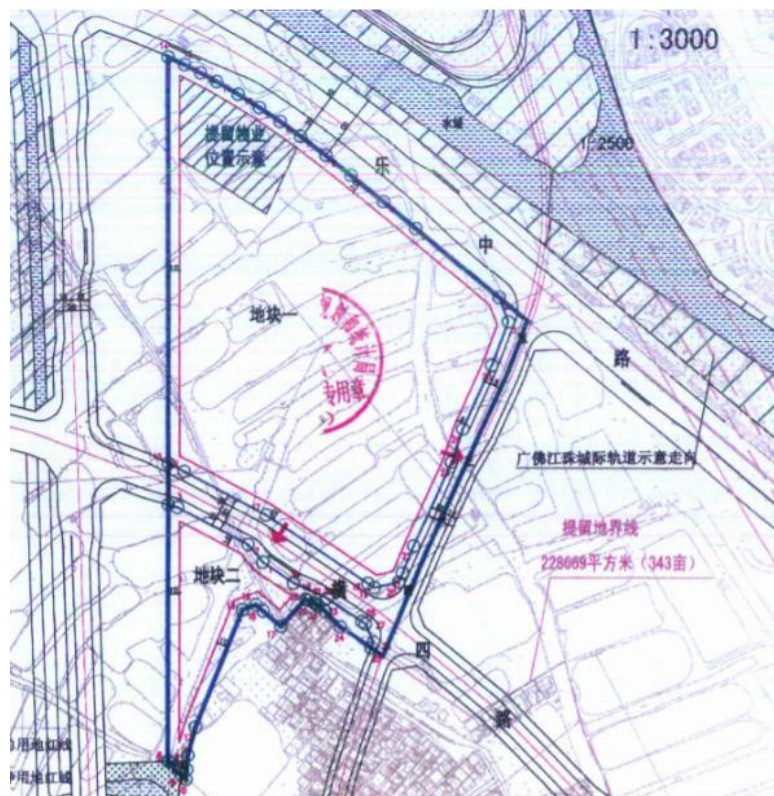
奥园联合三家纺织企业拿下西樵新轻纺城地块



合富研究院

地块位于樵金路西侧，为新轻纺城产业用地，总建筑面积约41万 m^2 ，扣除须配建纺织产业的研发、会展、交易等平台及设施，住宅建筑面积约10万 m^2 。地块建设条件较为苛刻，为定向出让用地，成交地价接近底价。

金茂拿下乐从南部大型住宅地



合富研究院

地块位于乐从佛山奥园南侧，采取限地价、竞提留物业租金方式竞拍，最高限制楼面地价11000元。地块地处佛山大道与乐从大道主干道交界，亦比邻成熟社区，区位较为优越。最终以11000元+250元/平/月提留物业租金被金茂拿下，实际楼面地价超12000元，为合理水平。

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

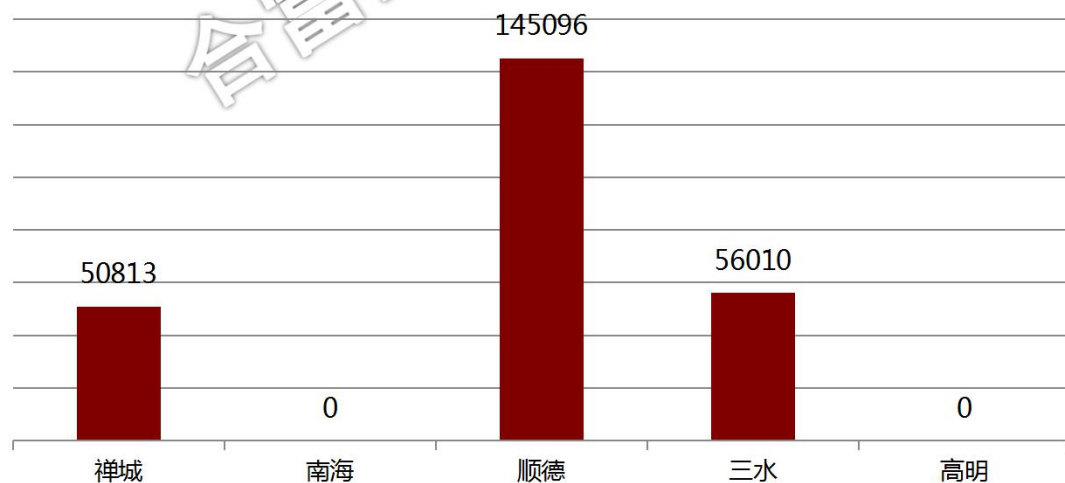
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增25万方，顺德发力，高明南海零供应

- 本周大佛山住宅新增25万方，供应量环比大幅上升，恢复至正常水平。本周顺德美的领贤公馆供应突出，12万方货量获批入市，单盘占本周总供应量五成；新货紧缺的禅城区，本周有两项目推出合计5万方新货；高明南海无新货推出。

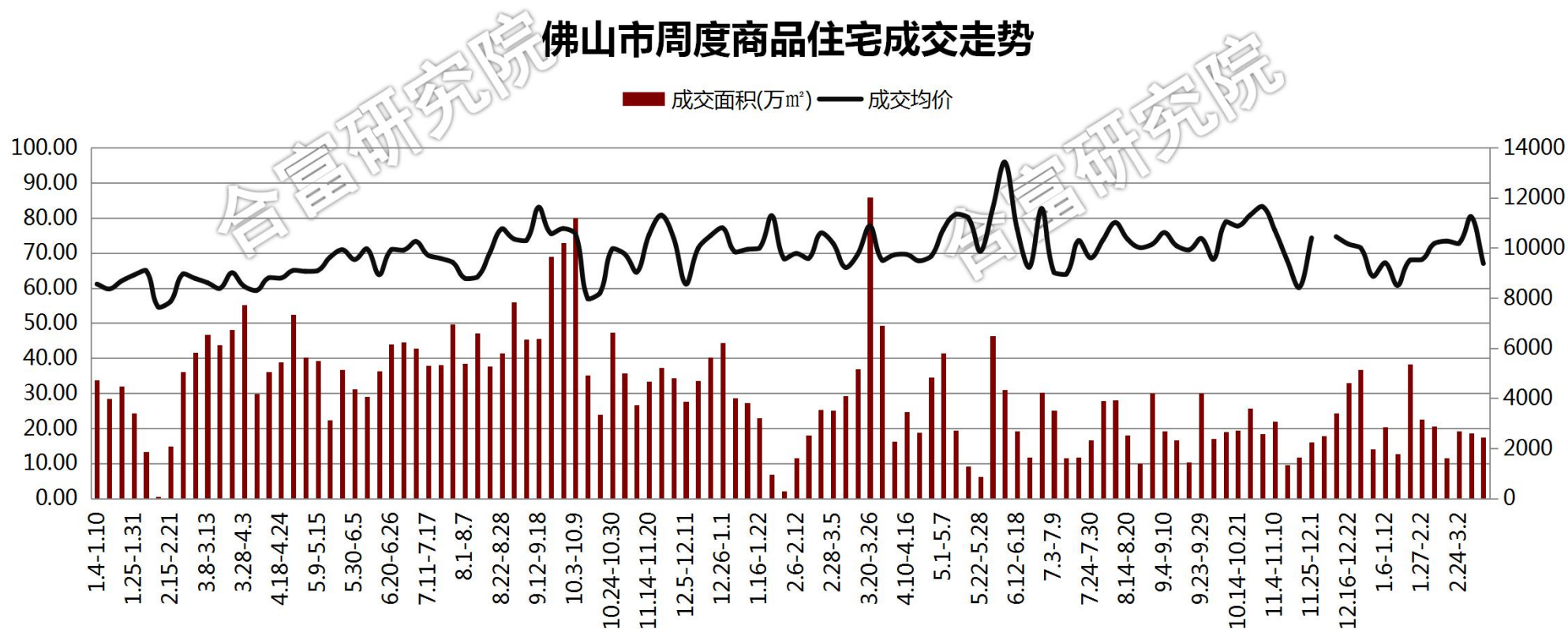
2018年第11周佛山五区商品住宅供应情况



区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
三水	中昂翠屿湖	12632.56	128
三水	新城招商·誉府	24982.12	240
三水	美的鹭湖森林度假村	18394.94	102
禅城	碧桂园·岭南盛世	27629.20	124
禅城	保利碧桂园天汇	23183.66	155
顺德	美的领贤公馆	122389.16	1446
顺德	金辉优步大道	10463.31	108
顺德	保利公园里	12243.39	140

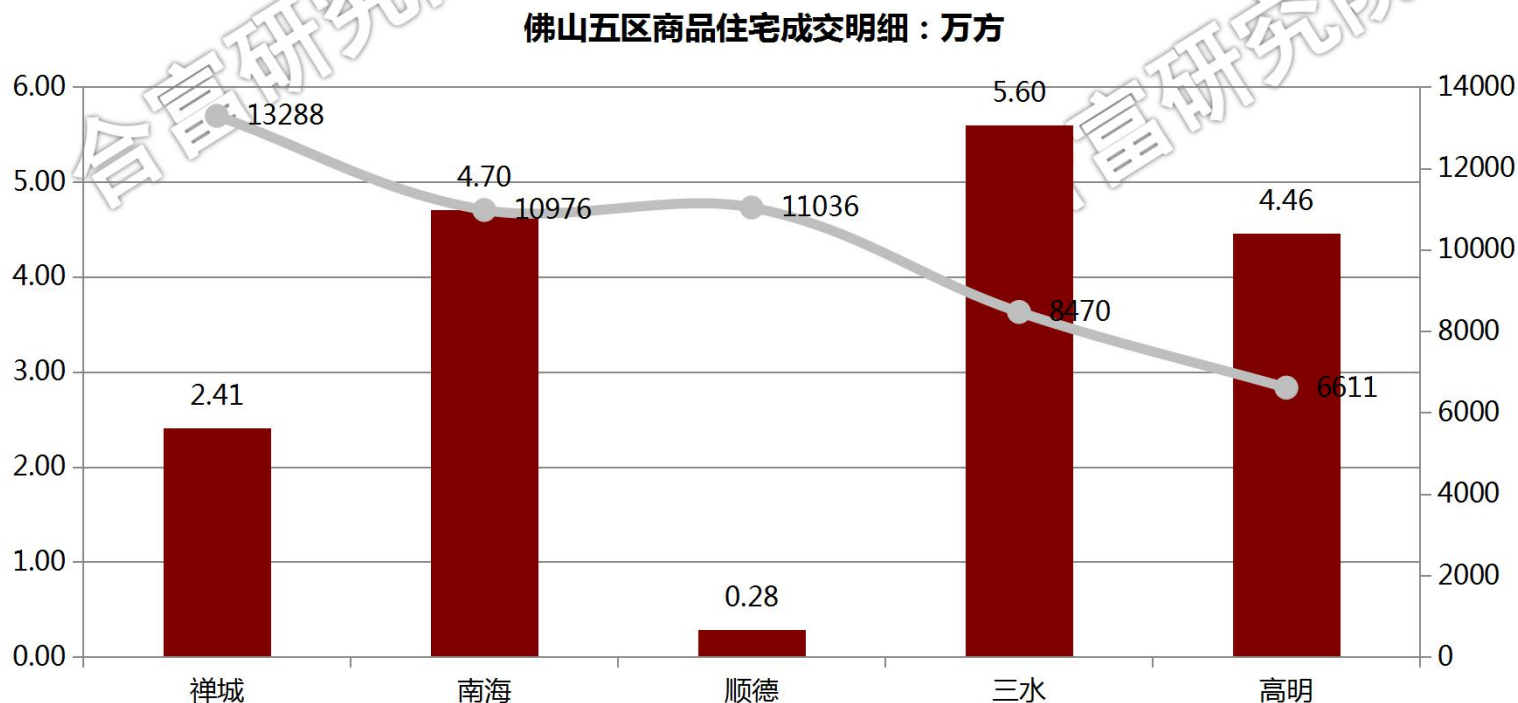
本周佛山成交17.46万m²，均价9377元/m²，量价齐跌

本周佛山商品住宅成交约17.46万m²，成交套数为1835套，成交均价9377元/m²，成交量小幅下滑6%，成交价格跌幅达16%，量价齐跌。



佛山三水、高明成交量达五成增幅，南海、禅城、顺德成交下滑

本周佛山三水、高明量区成交量增长突出，三水成交增幅五成，价格稳定；高明区成交量增幅近六成，价格同时上涨11%；南海紧接其后，但成交呈量价齐跌现象，成交环比下滑26%，价格环比同时下跌18%；禅城成交下跌明显，跌幅达55%，价格变幅不大；顺德仅有零星成交，价格环比小幅上涨4%。



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	御江南	145	12925	9280
2	禅城	融创湖滨世家	98	14556	13337
3	高明	金鹭湾广场	93	5466	5514
4	三水	保利中央花园	73	7639	8823
5	高明	明汇苑	58	5960	5313
6	南海	禾粤尚德居	57	4803	4362
7	禅城	玖龙湾	54	7620	12912
8	三水	雅居乐融创三江府	46	5079	8574
9	三水	恒福水岸	42	4023	6839
10	南海	新城璟城	41	4222	14900

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	57	4803	4362
2	新城璟城	41	4222	14900
3	绿地丽雅香榭花苑	38	4062	9602
4	海逸桃源花园	25	2287	9639
5	上林观湖苑	22	2328	9074
6	金域缙香花园	20	2069	19476
7	恒大曦苑	16	1797	14809
8	西樵江滨花园锦绣龙湾	15	2015	9126
9	光明花半里雅筑	13	1177	9500
10	保利紫山国际花苑	12	1423	15042

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	融创湖滨世家	98	14556	13337
2	玖龙湾	54	7620	12912
3	星星凯旋国际	39	6649	13830
4	保利碧桂园天汇	30	4036	13772
5	望江府	28	3671	13060
6	万科金色里程	25	2359	13108
7	敏捷金谷	20	1840	13161
8	金茂绿岛湖	17	1735	12590
9	新鸿基泮景	13	1368	13577
10	万科又一城	8	857	12991

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	都市经典广场	11	1118	9333
2	美的御海东郡花园	5	594	7961
3	金湾豪庭	3	371	8618
4	金海岸德福华府	3	276	9620
5	风度广场	2	334	12013
6	太平洋国际	2	160	22461
7	嘉信城市花园	1	174	15294
8	伦教碧桂园珑湾苑	1	138	15362
9	南湖花园	1	110	8345
10	保利碧桂园悦公馆	1	110	14204

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	御江南	145	12925	9280
2	保利中央花园	73	7639	8823
3	雅居乐融创三江府	46	5079	8574
4	恒福水岸	42	4023	6839
5	碧桂园奥斯汀	31	2965	8375
6	时代南湾	30	3163	8456
7	旭辉城	29	2997	8897
8	恒大郦湖城	22	2382	7591
9	恒福新里程	20	2301	9325
10	汇信华府	19	2535	8100

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	金鹭湾广场	93	5466	5514
2	明汇苑	58	5960	5313
3	绿色世嘉花园	41	4360	5833
4	花谷水岸花园	19	2679	6919
5	云山诗意花园	17	1572	5616
6	江滨香格里拉花园	15	1725	7277
7	富隆湾家园	12	1288	9696
8	美的鹭湖森林度假城	11	1383	15370
9	明城万隆汇花园	11	1074	5200
10	美的明湖花园	9	966	8908

目录

Contents

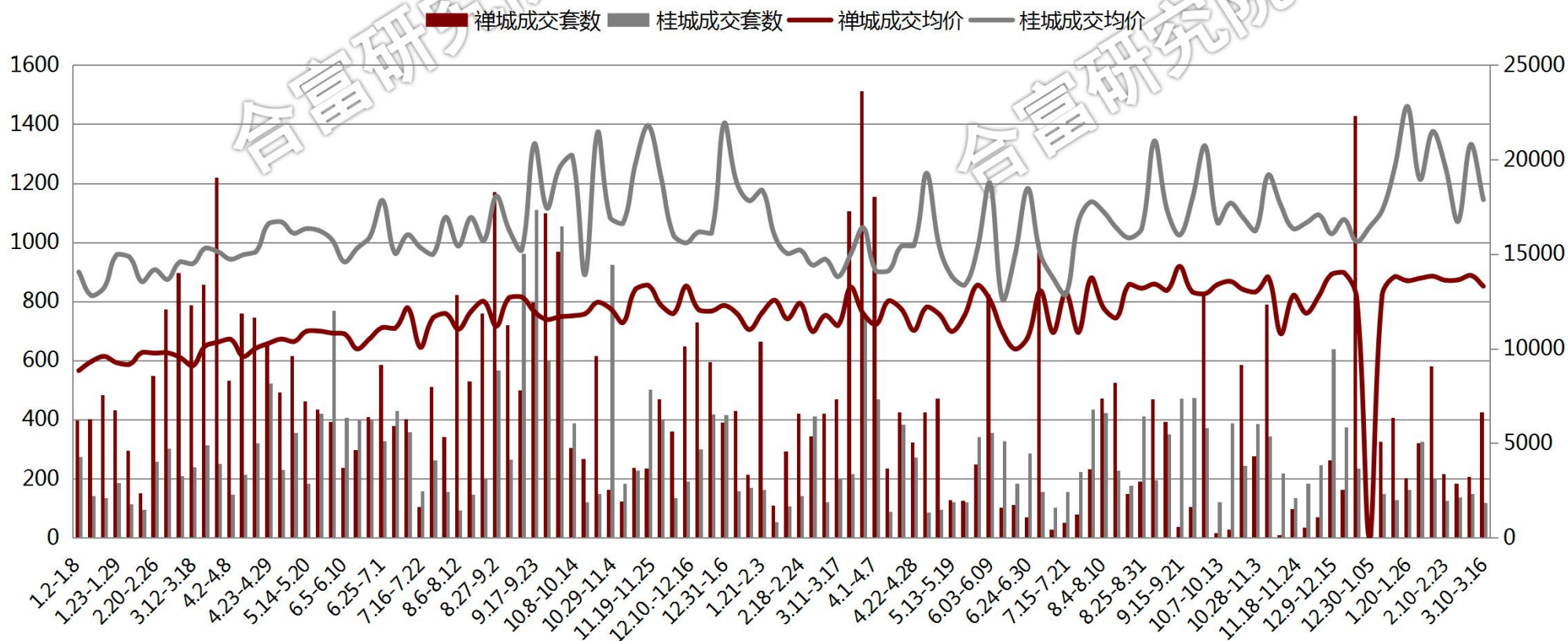
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域量升价跌，禅城成交回暖

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	426	51134.46	13303
桂城	119	7905.38	17876

本周禅桂中心区共成交545套单位，成交均价13915元/m²，较上周下滑9%；南海区签约企稳低位，共119套单位成交，区域均价为17876元/m²，环比下滑14%；禅城区成交426套单位，网签数环比大幅上涨，成交均价13303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	25	2358.71	13107
	城北	富力广场	2	107.14	15313
	城北	旭辉公元	6	487.47	13365
	城南	苹果公馆	0	0	0
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	玖龙湾	54	7619.87	12911
	城西	绿地未来城	0	0	0
	城西	中海凤凰熙岸	5	572.42	14342
	南庄	汇银W新港湾	0	0	0
	南庄	涟岸	0	0	0
	南庄	保利翡翠公馆	6	800.51	13297
	南庄	望江府	28	3671.34	13059
	南庄	融创湖滨世家	98	14555.95	13337
	东平	泮景	13	1367.73	13577
	奇槎	时代香海彼岸	0	0	0
	奇槎	保利碧桂园天汇	30	4035.95	13772
	亚艺	绿地璀璨家园	4	607.27	12999
	亚艺	星星凯旋国际	43	7089.18	13805
	祖庙	普君新城	0	0	0
	祖庙	兆阳大厦	3	150.71	20270
桂城	桂城东	金地珑悦	0	0	0
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	万科金色领域	27	799.91	18509
	千灯湖	京华广场	19	1094.96	21614
	千灯湖	万科金域国际	2	135.55	19965
	千灯湖	宇佳水岸新都	0	0	0
	千灯湖	中铁建国际公馆	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

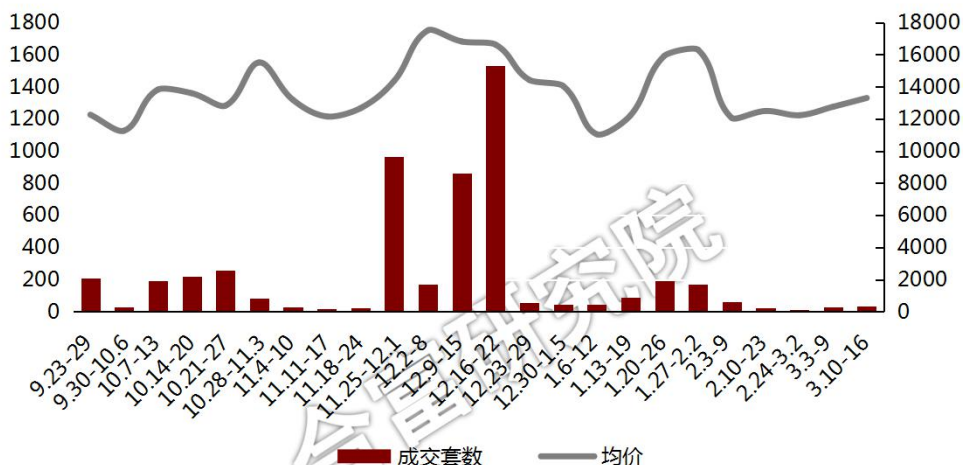
Contents

- 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**

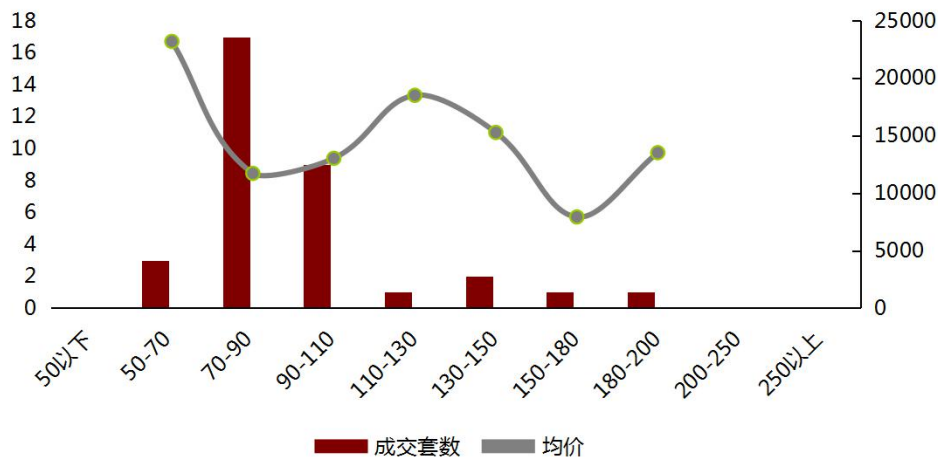
顺德区域：成交继续呈现冷清

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交34套环比上升17%，约3184.3 m²成交面积，成交均价为13296元/m²上升4%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90m²为主，共签约17套，占总成交50%，均价为11716元/m²下降3%。其次90-110 m²签约9套，占总成交26%，均价为13030元/m²。

顺德各周成交情况



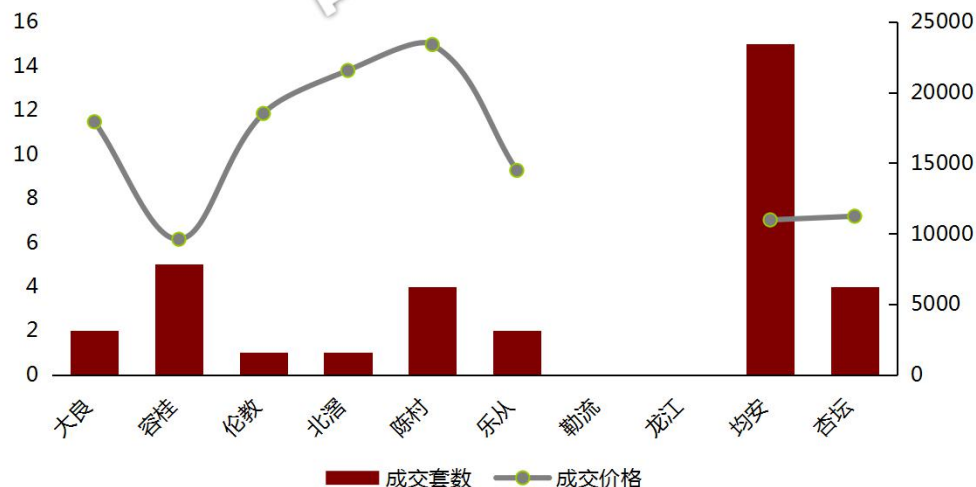
顺德各产品段成交情况



顺德区域：中心区域签约支撑整体成交

- 从各镇街成交套数看，均安签约15套，其中都市经典广场签约11套，金湾豪庭签约3套。容桂签约5套，其中美的御海东郡签约5套。

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	2	235.43	17918
容桂	5	492.76	9592
伦教	1	114.45	18509
北滘	1	83.97	21555
陈村	4	293.28	23391
乐从	2	277.16	14474
勒流	0	0	0
龙江	0	0	0
均安	15	1327.58	10963
杏坛	4	359.67	11225

顺德标杆项目成交明细

区域	板块	项目	成交套数	成交面积	成交均价
顺德	大良	保利碧桂园悦公馆	1	91.19	17113
	大良	中惠碧龙湾	0	0	0
	大良	龙湖春江名城	0	0	0
	大良	金地天玺	0	0	0
	大良	康格斯花园	0	0	0
	大良	招商公园1872	0	0	0
	大良	美的广场	0	0	0
	大良	敏捷畔海御峰花园	0	0	0
	均安	都市经典	11	928.24	11245
	均安	南湖花园	1	91.48	10054
	杏坛	金海岸德福华府	3	229.47	11590
	杏坛	嘉信绿景公馆	1	81.34	10098
	杏坛	涛汇豪庭	0	0	0
	顺德	北滘	江山花园	0	0
伦教		保利中央公园	0	0	0
		伦教碧桂园珑湾苑	1	114.45	18509
		伦教碧桂园御府	0	0	0
容桂		中海万锦公馆	0	0	0
		碧桂园凤凰湾	0	0	0
		佳兆业金域花园 凯蓝滨江	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

区域	板块	项目	成交套数	成交总面积	成交均价	
顺德	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	
		金宇锦园	0	0	0	
		嘉濠雅苑	1	69.53	15821	
		广佛颐景园	1	91.08	23825	
	乐从	保利拉菲花园	0	0	0	
		保利海德公园	0	0	0	
		太平洋国际	2	132.67	27061	
		风度广场	2	277.16	14474	
		欧浦皇庭	0	0	0	
		佛奥湾	0	0	0	
		星际半岛	0	0	0	
		怡翠晋盛花园	0	0	0	
		中海新晟公馆	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	锦翠华庭	0	0	0	
		龙江碧桂园	0	0	0	
		顺德恒大御苑	0	0	0	
	容桂	碧桂园凤凰湾	0	0	0	
		美的御海东郡花园	5	492.76	9592	
容桂碧桂听涛苑		0	0	0		

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**