

佛山房地产市场周报

2018/3/17-2018/3/23



 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：佛山公积金提取标准调整，租房每年最高可提超6万元

根据《广东省建设厅关于确定我省普通住房标准的通知》（粤建房字〔2005〕58号）规定的普通住宅面积标准及佛山市2017年普通住宅市场租金指导标准，确定我市租房提取个人住房公积金标准为：住房建筑面积最高不超过144平方米（或套内面积120平方米），每平方米租金标准最高不超过35元/月。超出上述标准部份，由个人承担。无房提取个人住房公积金标准：面积按公租房建造标准（建筑面积60平方米）确定个人为30平方米；每平方米按租房提取住房公积金最高标准（35元/月）的55%核定。

城市规划：禅城区国土局公布了2018年禅城区“三旧”改造实施计划

3月20日，禅城区国土局公布了2018年禅城区“三旧”改造实施计划(以下简称《计划》)。《计划》显示，今年全区共有30个项目纳入旧改范围，面积达到3457.37亩，其中新增项目9个，面积共481.73亩。禅城城南片区、季华路沿线、城北片区和南庄等均有重点商住项目拟推出市场，拟改造成为住宅、商住类项目共17个。

宏观市场背景

城市规划：美的库卡合作新建顺德生产基地

美的集团公告称，美的将向库卡中国下属业务注资，共同成立3家合资公司，以拓展工业机器人、医疗、仓储自动化三大领域的业务。同时，合资公司将在顺德科技园新建生产基地，进行新产品开发，直到2024年机器人产能达到每年7.5万台，加上现有产能，库卡届时在中国的机器人年产能将达10万台。

行业动态：《顺德新城北部居住片区控制性详细规划局部调整》进行公示

《顺德新城北部居住片区控制性详细规划局部调整》进行公示，规划披露最新居住用地调整至19.05万平，商住用地共计超26宗，涵盖二类居住用地14宗，商住混合用地11宗，商业服务用地1宗等，并规划有3号线顺德医院站点。顺德新城北部居住片区位于顺德新城北部，东至北城水轴片，南至桂畔海，西至105国道，北至羊大路，跨大良、伦教两个街道，总规划用地面积648.08万平（公顷）。

宏观市场背景

开发商动态：远洋持中南三水新城项目50%权益

远洋在2017年年报显示，远洋将持股三水云庭大道北地块八50%权益，增加储备土地面积20.7万平，可售面积达19.2万平。项目将由中南负责操盘，暂定名为中南远洋·漫悦湾。该项目去年由中南以总价10.8亿+8400平配建成功竞得地块，溢价率约23%。

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

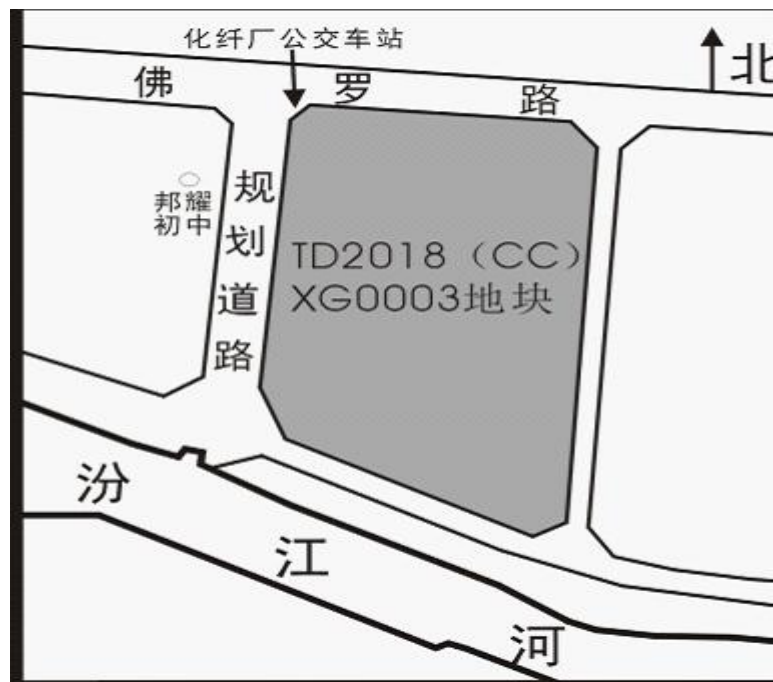
合富研究院

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
禅城	2018/3/19	TD2018(CC)XG0003	佛山市禅城区佛罗路南侧、化纤路北侧	二类居住用地，兼容商业商务设施用地	57327.25	200645	238610	11892	保利华南实业有限公司
禅城	2018/3/22	TD2018(CC)XG0004	佛山市禅城区江湾二路北侧、雾岗路西侧	地块一:商业商务娱乐康体用地，兼容文化设施用地、二类居住用地；地块二:二类居住用地	39035.89	138339.	94803	6852.9	佛山招商房地产有限公司
狮山	2018/3/20	TD2018 (NH) WG0005	佛山市南海区狮山镇狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	城镇住宅兼容批发零售、商务金融、住宿餐饮及其他商服用地	72699.5	139583.04	112400	8052.6	深圳市龙光房地产有限公司
三山	2018/3/19	TD2018 (NH) WG0007	南海区三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧地段	商务金融用地兼容城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、娱乐及其他商服用地	52225.6	182789.6	147193	8052.6	佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司
佛山新城	2018/3/23	TD2018 (SD) WG0002	佛山市顺德区乐从岭南大道以东、富华路以北地块	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地	7708.05	56037.5	27123	4840.1	佛山市万科置业有限公司
云东海	2018/3/21	TD2018 (SS) WG0002	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	城镇住宅用地、商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地）	69062	207184.74	155300万元，16000m ² 租赁住房	7496	华远地产

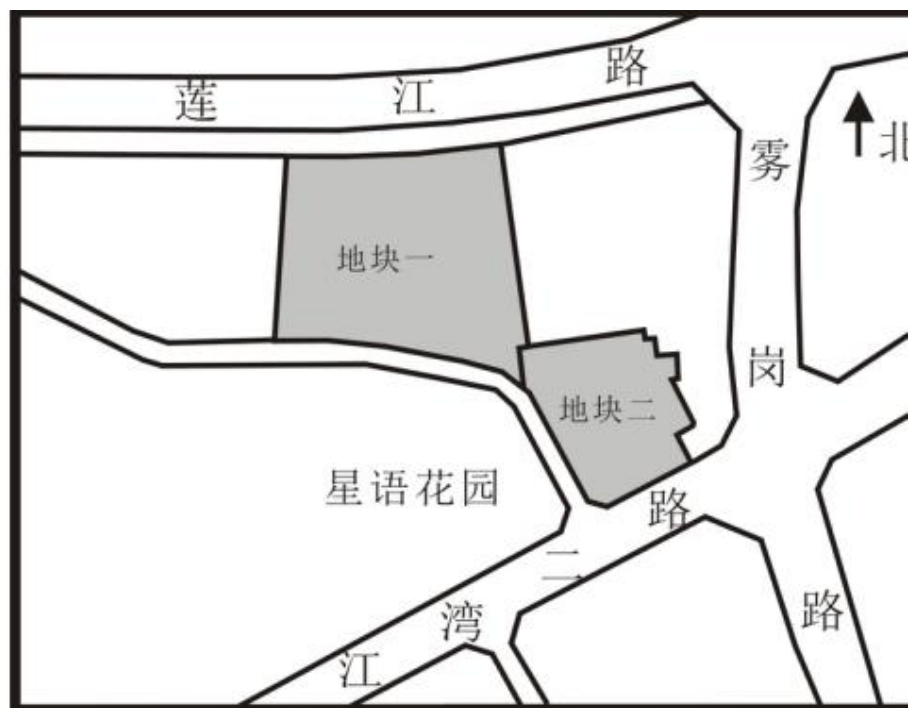
保利拿地禅城城北地块



合富研究院

地块位于城北板块，汾江河以北，属于禅城“三旧”改造重点项目，周边环境有待改善。地块采取限地价+竞自持租赁住房+摇号方式进行拍卖，起拍楼面地价9450元。最终保利华南以11892元地价拿下，地价水平较预期稍高。

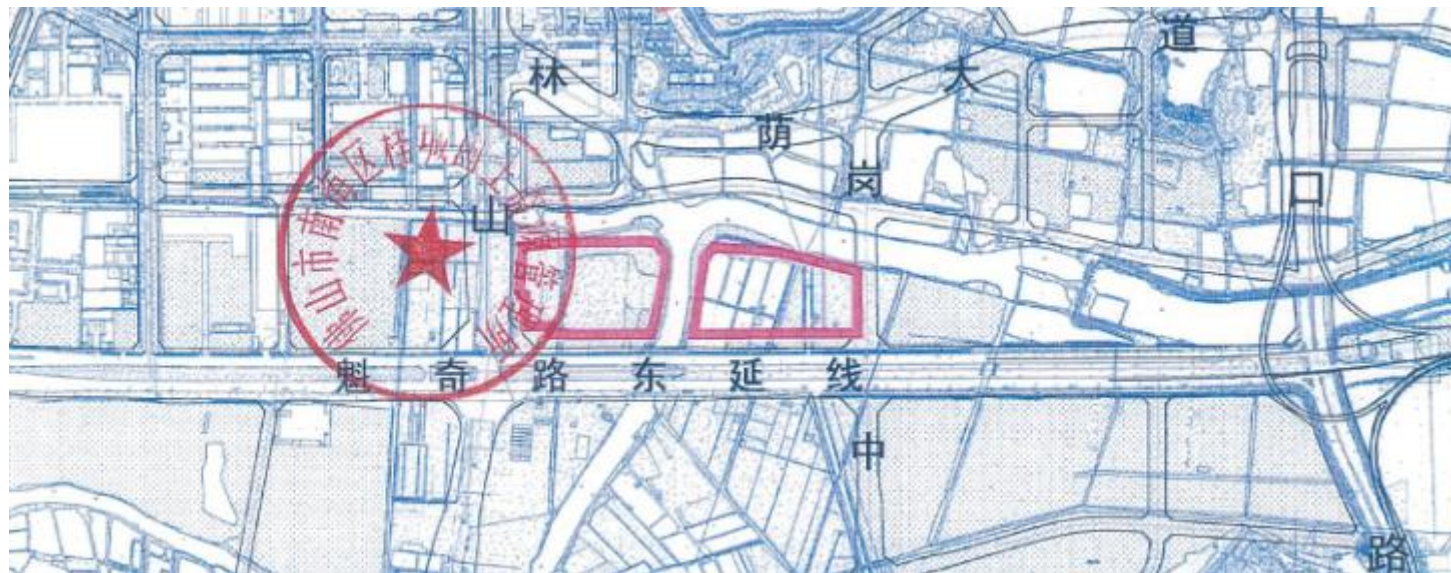
招商低价竞得禅城石湾地块



合富研究院

地块位于江湾路以北，属禅城旧城区范围。地块周边环境有待改善，并且市场认同度较低，因此起拍价仅4800元，竞价情况亦并不激烈。最终招商以6852.9元拿下。

碧桂园拿下三山新城综合体地块



该地块位于去年三山熔断地块西侧，起拍楼面地价4901元。规划文件规定当中办公用房的建筑面积须不低于8.7万 m^2 ，酒店用房不低于4500 m^2 ，而住宅用房的计容面积须不高于54836 m^2 。由于套现条件较为苛刻，8052.6元的成交价并不高。

龙光首进狮山



合富研究院

地块地处狮山大学城旁，总建筑面积约14万 m^2 ，须配建2万 m^2 人才住房条件，限制销售价格不超8000元/ m^2 。销售对象为高新区(狮山镇)范围内企业引进的专业人才、大学城教职工、创新创业孵化器平台和科技园区的科技人才。另外须配建16000 m^2 的酒店。剔除配建等因素，地块最终实际楼面地价约12000元。

华远地产首进佛山拿地



合富研究院

地块位于三水新城片区内，中南置地和金融街项目的北侧。本次华远地产以超过限价的7498元后，配建16000m²租赁住房条件成交，成交价超出预期。地块周边已聚集碧桂园、中南、华远、金融街、旭辉等项目。

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

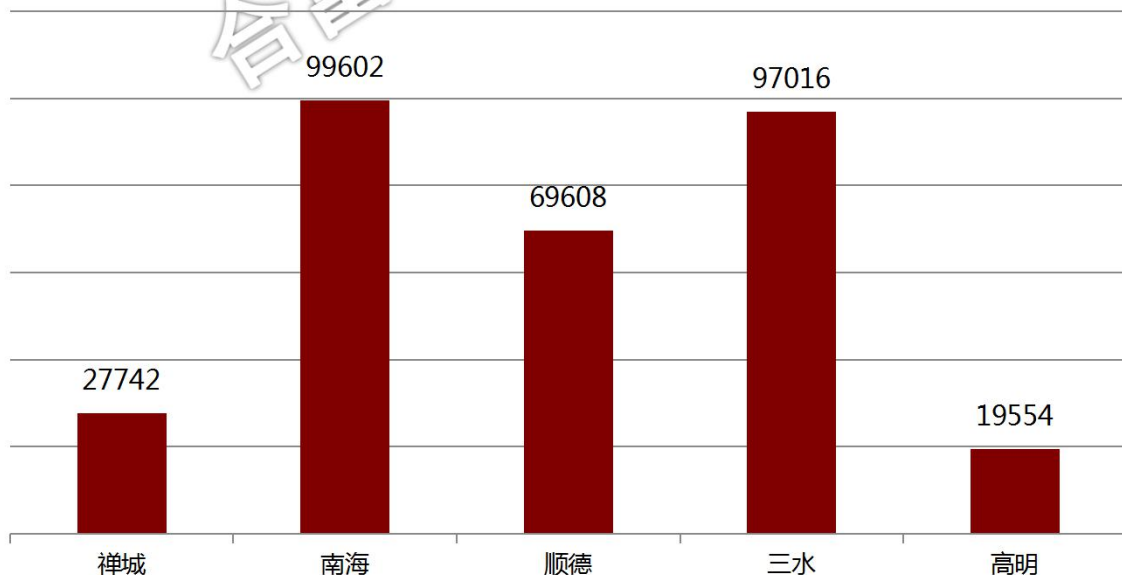
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增31万方，各区供应进入小高潮

- 本周大佛山住宅新增31万方，供应量环比大幅上升，各区供应进入一波小高潮。本周三水与南海供应突出，合计19万方货量获批入市，其次顺德中海两子继续推新；本周禅城两个项目共2.7万方新货推出，高明则单盘支撑区域供应。

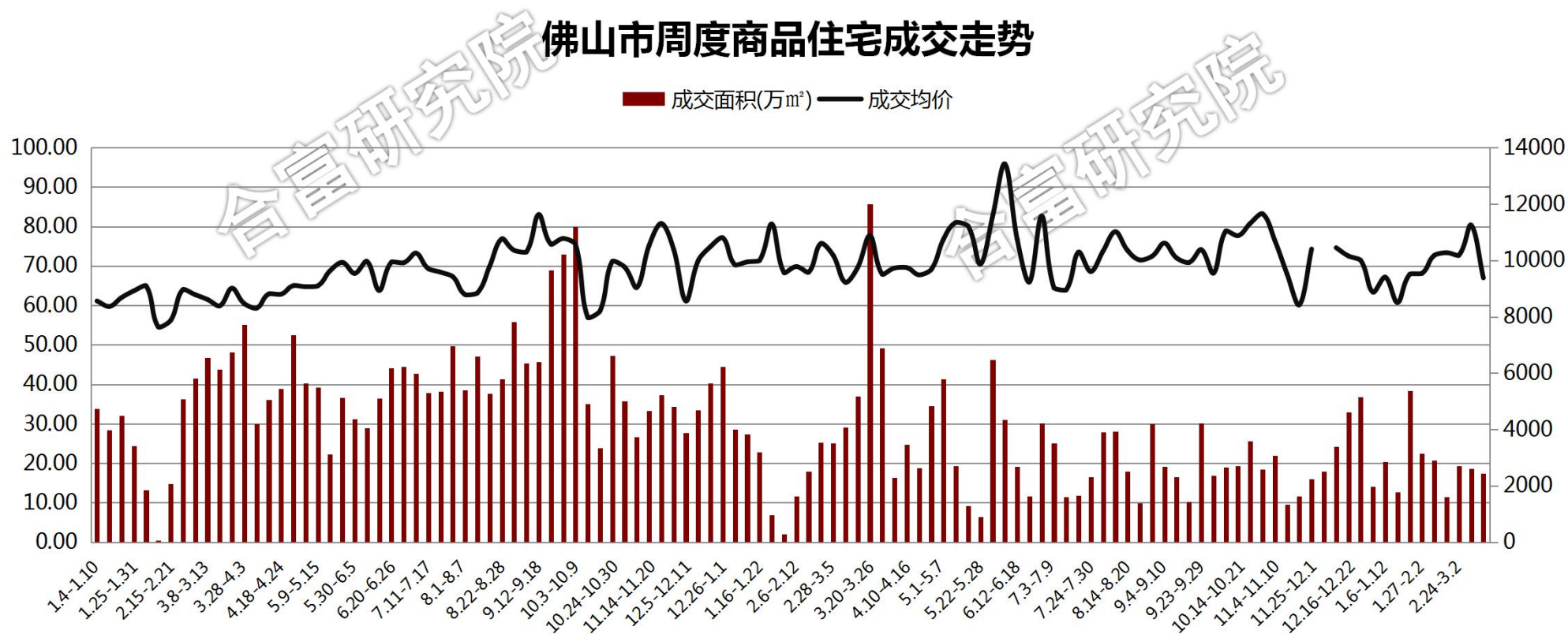
2018年第12周佛山五区商品住宅供应情况



区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	保利翡翠公馆	13069.14	116
禅城	敏捷金谷	14673.28	160
南海	奥园·观湖尚居	3938.39	40
南海	中海万锦世家	10620.00	96
南海	广佛新世界庄园	8388.98	95
南海	保利珑门	10710.92	108
南海	新城璟城	27871.04	256
南海	光明花半里	7788.00	80
南海	保利诺丁山	17099.92	185
南海	丹灶碧桂园	13184.30	93
顺德	中海新晟公馆	20320.00	192
顺德	御豪华府	11604.05	128
顺德	中海万锦公馆	27714.48	250
顺德	容桂碧桂晴澜苑	9969.54	72
三水	鸿安花园	54651.84	512
三水	莱福花园	27730.17	261
三水	观景豪园	14633.86	124
高明	欧浦花城	19553.94	168

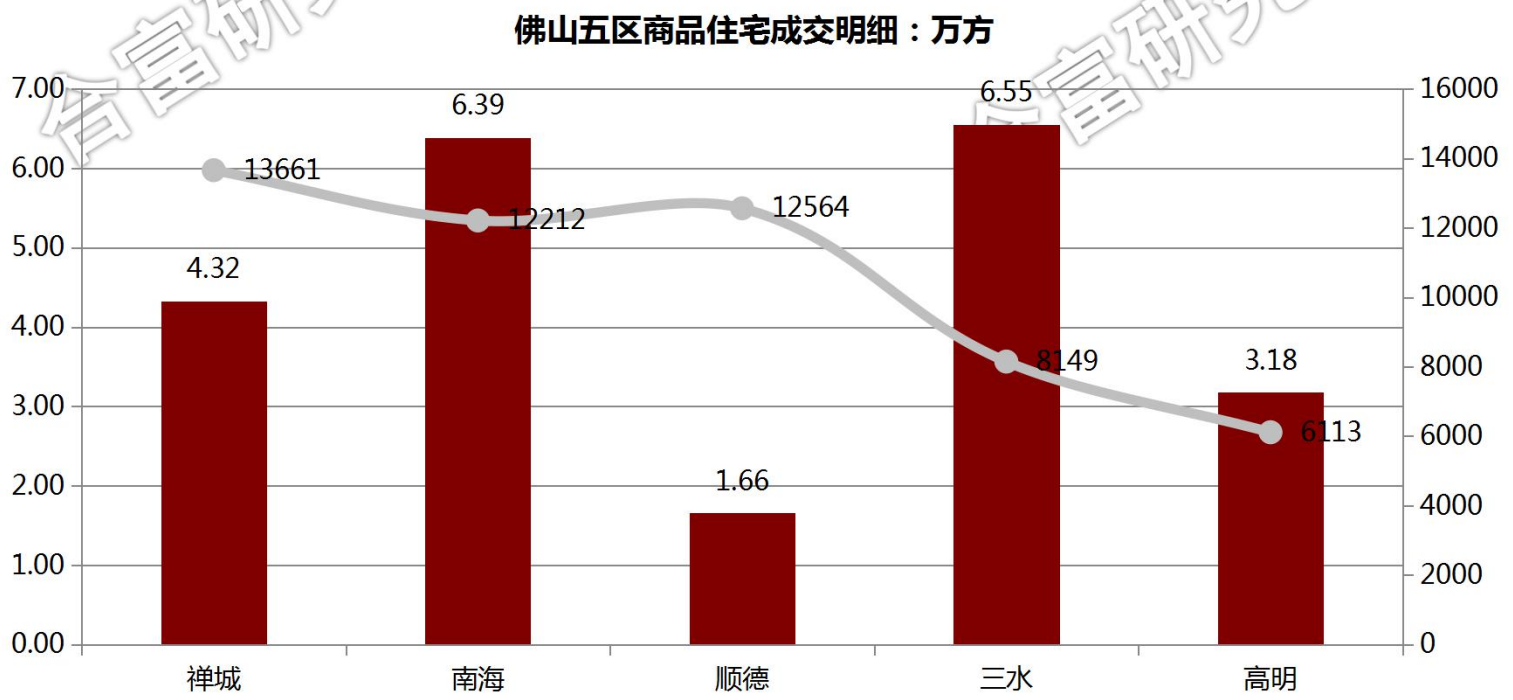
本周佛山成交22.09万m²，均价10441元/m²，量价齐升

本周佛山商品住宅成交约22.09万m²，成交套数为2558套，成交均价10441元/m²，成交量增幅27%，成交价格上升11%，量价齐升。



本周佛山除高明外四区成交大幅上涨，三水、高明价格回落

本周佛山三水、南海两区成交量齐头并进，成交面积相当，南海成交环比增幅36%，价格同时增长11%；三水成交增幅17%，价格小幅回落4%；禅城成交量紧接其后，环比增幅高达80%，价格上涨3%；顺德区本周成交迎来新局面，摆脱春节以来低迷现象，成交量翻倍增长，价格上涨14%；高明成交量价齐跌，成交环比下滑29%，价格降幅8%。



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	禅城	保利碧桂园天汇	119	16069	13506
2	三水	新城招商·誉府	109	10991	8776
3	三水	御江南	109	9916	8157
4	三水	中昂翠屿湖	104	10011	7853
5	高明	绿色世嘉花园	59	6443	5820
6	南海	绿地丽雅香榭花苑	51	5580	9645
7	三水	恒福水岸南苑	49	4616	6769
8	高明	金鹭湾广场	47	2702	5613
9	三水	保利中央花园	43	4768	8844
10	三水	旭辉城	41	4310	8938

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	绿地丽雅香榭花苑	51	5579.94	9644.91
2	新城璟城	39	4053.38	14971.3
3	恒大御湖湾花苑	38	3990.57	8282.1
4	上林观湖苑	36	3848.98	9251.89
5	松晖名苑	30	3057.67	9502.45
6	金名都	16	1577.17	27139.6
7	中南海晖城	15	1457.18	9980.55
8	锦绣龙湾	10	1223.07	8784.7
9	丹灶碧桂园	9	1244.21	9019.79
10	峰景湾	8	533.22	9832.19

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	保利碧桂园天汇	119	16069	13506
2	万科金色里程	27	2552	12920
3	新鸿基泮景	24	2559	13499
4	旭辉公元	21	2037	13038
5	玖龙湾	12	1419	13126
6	招商依云雍景湾	12	7225	14850
7	星星凯旋国际	11	1910	13808
8	绿岛湖壹号	10	2061	13162
9	保利翡翠公馆	8	1191	12996
10	敏捷金谷	7	650	13274

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	12	1209	8968
2	金湾豪庭	8	967	8459
3	美的领贤公馆	8	710	11368
4	美的御海东郡	6	723	8176
5	容桂碧桂凤凰湾	6	655	13300
6	深业城	5	163	16093
7	伦敦碧桂园珑湾苑	4	514	16638
8	保利公园里	4	396	15153
9	华侨城	3	544	14714
10	怡翠晋盛花园	3	407	18340

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	新城招商·誉府	109	10991	8776
2	御江南	109	9916	8157
3	中昂翠屿湖	104	10011	7853
4	恒福水岸南苑	49	4616	6769
5	保利中央花园	43	4768	8844
6	旭辉城	41	4310	8938
7	三水冠军城	29	2987	7092
8	时代南湾	29	3124	8610
9	雅居乐融创三江府	25	2746	8511
10	锦江豪庭	23	1439	5582

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	绿色世嘉花园	59	6443	5820
2	金鹭湾广场	47	2702	5613
3	明汇苑	28	2912	5246
4	云山诗意花园	16	1554	5609
5	花谷水岸花园	11	1372	5270
6	明城万隆汇花园	10	920	5220
7	荷城碧桂园	9	1802	5776
8	江滨香格里拉花园	7	812	6568
9	美的鹭湖森林度假城	7	923	15166
10	欧浦花城	7	1298	5082

目录

Contents

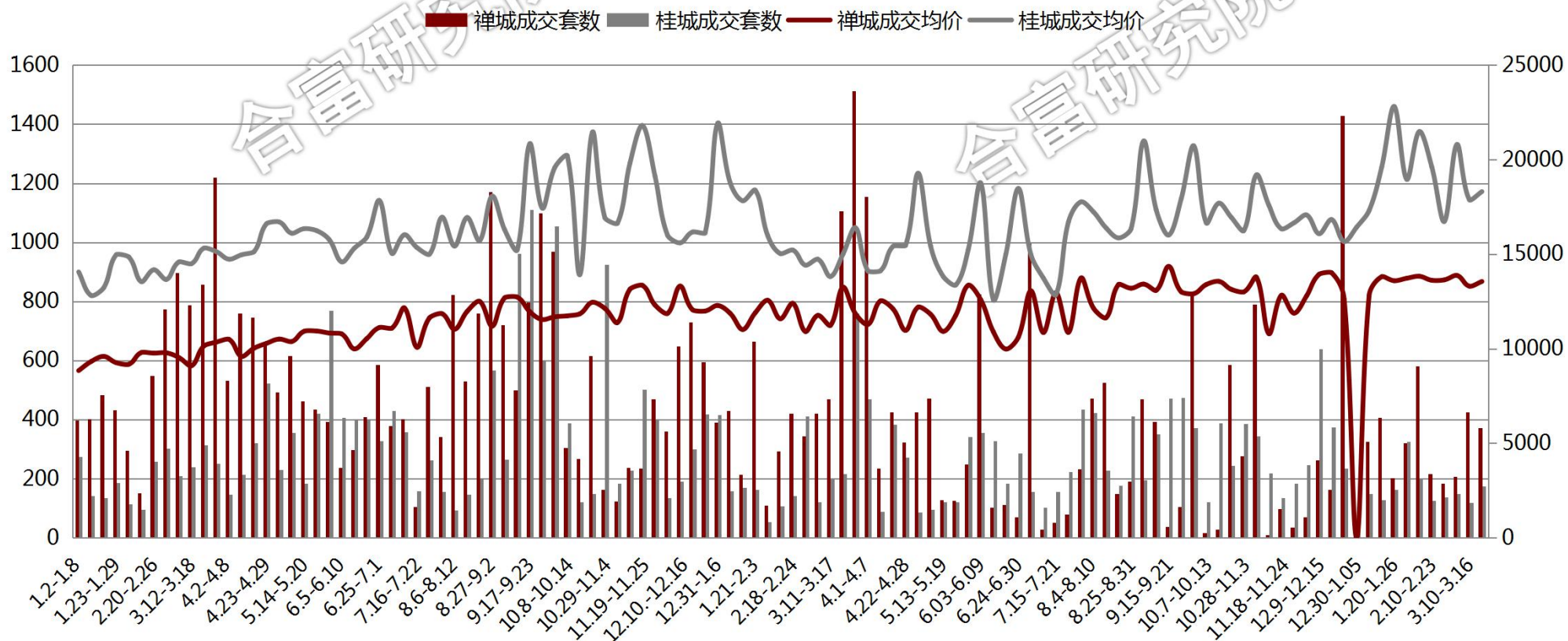
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域市场整体平稳，桂城成交冷清

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	373	46354.98	13552
桂城	174	11581.16	18306

本周禅桂中心区共成交547套单位，成交均价14502元/m²，与上周对比无明显波动；南海区签约数连续数周，保持100-200套低位水平，区域均价为18306元/m²，环比上升46%；禅城区成交373套单位，成交数下滑12%，成交均价13554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	28	2583.23	12938
	城北	富力广场	0	0	0
	城北	旭辉公元	23	2140.05	13048
	城南	苹果公馆	1	41.28	16230
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	玖龙湾	12	1419.28	13125
	城西	绿地未来城	0	0	0
	城西	中海凤凰熙岸	2	239.65	13596
	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	8	1191.31	12996
	南庄	望江府	5	689.25	13121
	南庄	融创湖滨世家	0	0	0
	东平	珑景	24	2559.34	13498
	奇槎	时代香海彼岸	2	201.06	14995
	奇槎	保利碧桂园天汇	119	16068.83	13506
	亚艺	绿地璀璨家园	2	226.1	14108
	亚艺	星星凯旋国际	14	2262.1	13495
	祖庙	普君新城	2	174.48	17875
	祖庙	兆阳大厦	8	419.69	19666
桂城	桂城东	金地珑悦	0	0	0
	千灯湖	宏宇景裕豪园	6	705.44	24942
	千灯湖	万科金色领域	0	0	0
	千灯湖	京华广场	20	1154.95	20875
	千灯湖	万科金域国际	5	586.28	23292
	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

保利翡翠公馆：3月21日推出16座洋房，116套单位

推售户型 98-127m²三四房

发售地点 销售中心

发售方式 集中开卖

均价 15000-17500元（带装发售）

成交率 60%

到场客户量 约200人

现场节点 绿岛湖的保利翡翠公馆项目加推16座，户型涵盖98-127m²三四房，均价15000-17500元/m²，带装发售。其中装修价2700元/m²，装修贷款年限5至10年。购房前启动验资登记，十万起可优先选房。



保利海德公园：3月24日推出3/5座单位，约312套

推售户型	98/118/128/145/172m ²
发售地点	中欧中心
发售方式	诚意金登记摇号
均价	<u>3座17000元-19000元/m²（毛坯）</u> <u>5座20000-21000元/m²（精装）</u>
成交率	基本售罄
到场客户量	约五百台客户到场
现场节点	产品二梯三/四户40层设计，3座毛坯发售，5座则带装发售，装修价3000元/m ² ，约312套单位，去化率极高，大部分客户均来自禅城，约三成来自顺德，整盘仍有半数货量暂未推售。



金茂绿岛湖：3月25日推出三期5/6座单位，约213套

推售户型	95/130m ²
发售地点	马可孛罗酒店
发售方式	诚意金登记摇号
均价	<u>12000元-13000元/m²（毛坯）</u>
成交率	成交率八成
到场客户量	约四百台客户到场
现场节点	产品二梯四户30层设计，均为毛坯发售。95方约116套单位，小户型更为抢手。130方三房设计，对客户吸引度不高，去化速度较慢。由于单价接近禅城最低，成交率理想。



目录

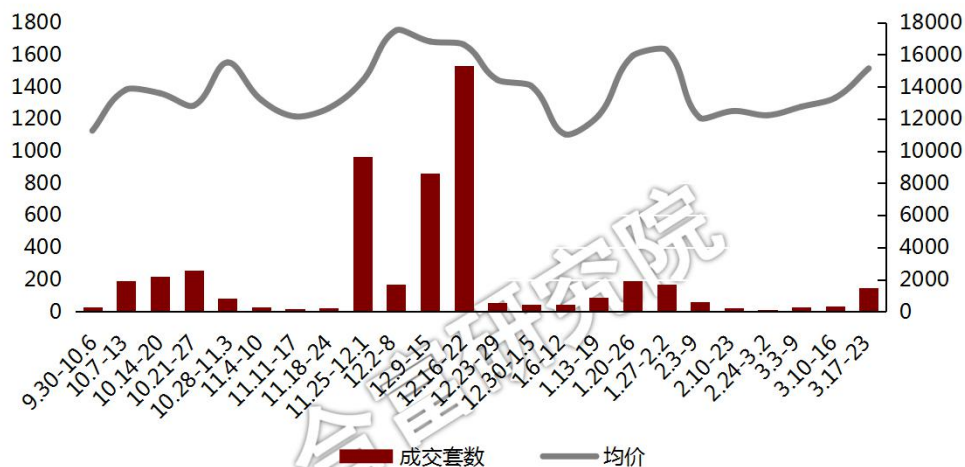
Contents

- 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**

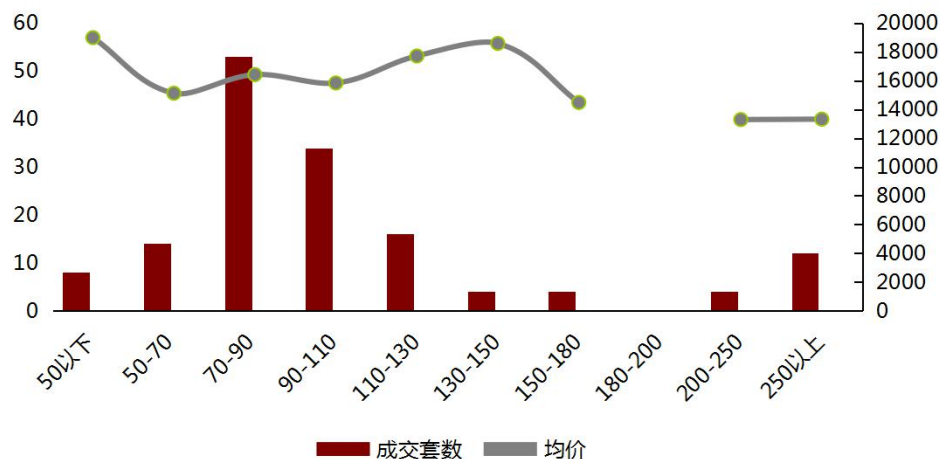
顺德区域：成交热度逐步回暖

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交149套环比上升338%，约18255.48m²成交面积，成交均价为15137元/m²上升14%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90m²为主，共签约53套，占总成交36%，均价为16424元/m²上升40%。其次90-110m²签约34套，占总成交23%，均价为15841元/m²上升22%。

顺德各周成交情况



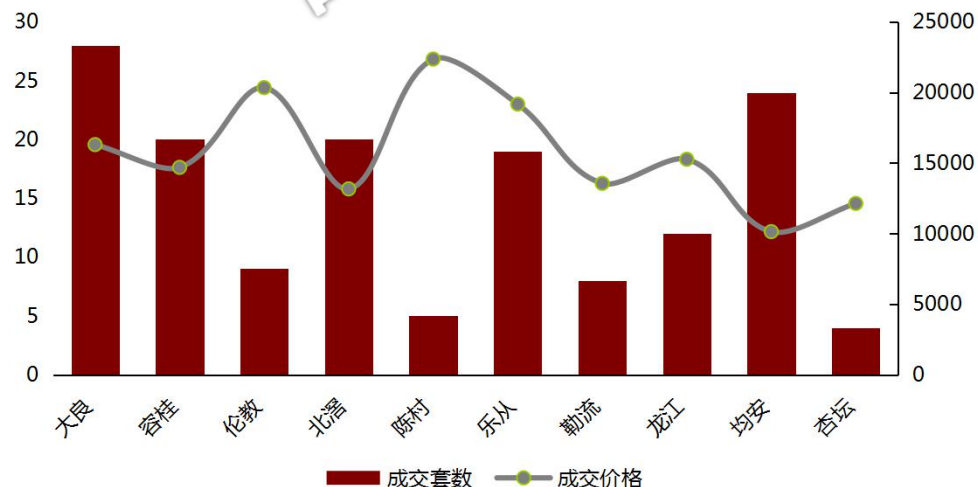
顺德各产品段成交情况



顺德区域：中心区大良签约支撑整体成交

- 从各镇街成交套数看，大良签约28套，其中华侨城签约3套。均安签约24套，其中都市经典广场签约12套，金湾豪庭签约8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	28	5081.74	16300
容桂	20	2592.14	14687
伦教	9	884.12	20337
北滘	20	2214.84	13161
陈村	5	371.09	22361
乐从	19	1687.19	19172
勒流	8	809.56	13553
龙江	12	1808.82	15261
均安	24	2481.84	10134
杏坛	4	324.14	12132

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	2	231.41	16389
	中惠璧珑湾	3	313.75	21182
	龙湖春江名城	1	98.73	18602
	金地天玺	1	247.29	19613
	康格斯花园	2	197.84	15526
	招商公园1872	-	-	-
	美的广场	-	-	-
	敏捷畔海御峰花园	2	214.45	24931
均安	都市经典	12	1003.76	10805
	南湖花园	-	-	-
杏坛	金海岸德福华府	1	75.59	11463
	嘉信绿景公馆	1	83.7	10503
	涛汇豪庭	-	-	-
北滘	江山花园	-	-	-
伦教	保利中央公园	2	136.68	22723
	伦教碧桂园珑湾苑	4	426.36	20046
	伦教碧桂园御府	1	101	12596
	中海万锦公馆	2	219.78	22987

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	嘉濠雅苑	2	135.38	20730
	广佛颐景园	1	91.08	23551
	美的花湾城	1	72.69	22079
	招商铂岸花园	1	71.94	24212
乐从	保利公园里	4	328.88	18257
	保利海德公园	2	191.71	21446
	财神万利公馆	2	220.6	14031
	泰禾院子	2	153.04	20008
	金钻商贸公寓	2	88.14	18204
	怡翠晋盛花园	3	337.83	22096
	中海新晟公馆	2	212.52	19500
勒流	博澳城	2	154.5	15784
	东菱帝苑	2	348.72	14286
	勒水名筑	2	116.09	5236
龙江	佛奥凯茵苑	2	170.34	15781
	龙江碧桂园	2	312.82	14705
	碧桂珑悦	3	280.18	15067
	顺德恒大御苑	3	231.47	16049
容桂	东圣维拉花园	2	203.36	17742
	东逸湾	2	636.01	14666
	佳兆业金域	2	168.22	14277
	美的御海东郡	6	600.3	9850
	容桂碧桂园凤凰湾	6	543.33	16024

本周小结

结语

本周开始市场进入推货高潮，包括狮山、禅城、佛山新城等多个项目均进行推售，推货价格较前期未见明显波动，普遍取得较为理想的成交。未来一周仍是开发商集中推货的阶段。本轮推地潮即将进入尾声。其中狮山、三水土地的竞拍情况超出预期。但总体来说，开发商的拿地预期已普遍理性。

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**