



金九节点成色不足 三水市场成热点

佛山9月楼市月报

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）



 合富研究院

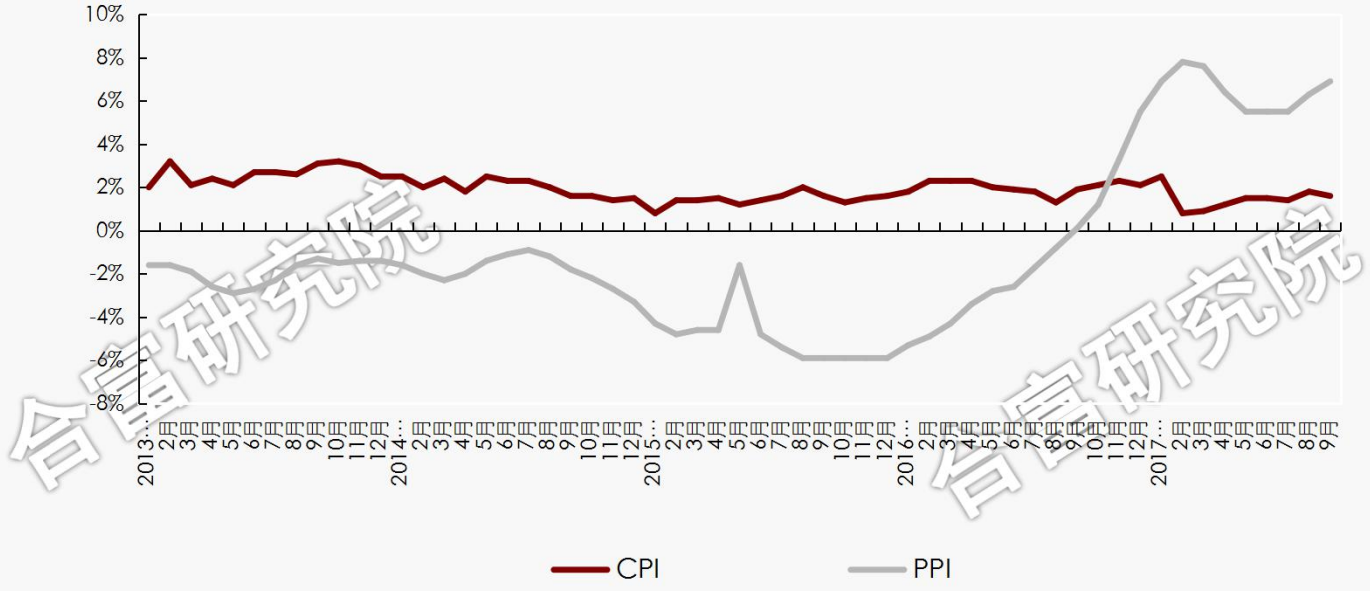
目录

Contents

- 01 宏观经济信息**
- 02 佛山土地市场分析**
- 03 佛山住宅市场情况**
- 04 项目动态跟踪**
- 05 广告投放分析**

宏观经济信息

近年CPI和PPI走势



	CPI	PPI
同比增长	1.6%	6.9%

——点评：
9月份CPI同比增长1.6%，连续8个月涨幅低于2%，预计四季度CPI上涨压力不大，8月份的2%或已经是年内高点；PPI同比上涨6.9%，连续第二个月回升，创今年4月以来的新高，主要受翘尾以及新涨价两个因素影响。

宏观市场背景

行业动态：广州收紧个人消费贷 严禁违规流入房地产市场

9月20日，中国人民银行广州分行、中国银监会广东监管局联合发布《关于消费贷管理、防范信贷资金违规流入房地产市场》的通知。通知指出，严禁个人消费贷款资金用于生产经营、投资及支付购房首付款或偿还首付款借款等行为，不得发放无指定用途消费贷；而个人综合消费贷最高额度不准超过100万元，最长贷款期限不得超过10年。同时，对已抵押房产，在未还清全部贷款前，不得再次抵押贷款。

行业动态：住建部发文再定性共有产权房：优先供应无房家庭

9月21日，住建部下发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》（以下简称《意见》），鼓励两市以制度创新为核心，结合本地实际，大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。《意见》要求，发展共有产权住房，要制定具体管理办法，明确供应对象范围，建立健全共有产权住房配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规则，明确相关主体在房屋使用、维护等方面的权利和义务，确保共有产权住房是用来住的，不是用来炒的。

宏观市场背景

行业动态：西安楼市调控升级 暂停向拥有2套住房市民售房

9月13日，西安市人民政府发布关于进一步稳定住房市场发展有关问题的通知，通知要求，在新城区、碑林区、莲湖区等开发区规划区域范围内，暂停向已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭售房；在上述区域范围内无住房且能够提供2年以上(含2年)个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭可购买1套住房。经批准引进的各类人才购买自用住房的，不受限购政策限制。

行业动态：佛山公租房单套面积需控制在60平以内

9月14日，佛山市住房和城乡建设管理局公示了《佛山市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》。《意见》就公共租赁住房的规划与建设、申请与审核等做了规定，提出各级人民政府应当建立与本地区住房保障需求相适应的资金保障机制，将住房保障资金和住房保障工作经费纳入年度财政预算。公共租赁住房资金应当专款专用，依法接受审计、监察部门的监督。其中提出“土地出让净收益中按照不低于10%的比例或按不低于土地出让收入3%的比例安排资金”，并要求公共租赁住房成套住房单套建筑面积控制在60平方米以内，以单套建筑面积40平方米左右为主。

宏观市场背景

行业动态：顺德国土局：9671元/m²以上商品住宅需轮候网签

9月13日，顺德区国土城建和水利局在佛山市顺德区网络发言人平台公开回应：目前上级要求我区房价调控目标为按建筑面积计算每平方米不高于9671元，即销售单价高于9671元/平方米的商品住宅均需轮候网签，且只有在全区商品住宅销售均价低于9671元/平方米时，我们才可根据具体的单元房号及具体的销售价格，适当放开某个单元的网签。

行业动态：国土部督导地方宅地供应 “异常地块” 要及时说明原因

为确保住宅用地年度供应调控目标如期实现，国土资源部近日要求各地统计供应进度，并将对供应进度偏离调控目标较大的城市进行督导整改。国土部近日称，上半年全国地级以上城市和百万人口以上县市制定了中长期住宅用地供应规划和三年滚动计划，按照“五类”调控目标推进2017年住宅用地供应工作。“目前各地房地产用地管理和调控效果初现，一线和二线热点城市住宅用地供应量增加，高价地频出势头基本得到遏制。”

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。

行业动态：国土部：城市地下空间将逐步纳入土地利用规划

9月6日，国土资源部新闻发言人庄少勤在《关于加强城市地质工作的指导意见》发布会上表示，我国将以城市地质调查为先导，统筹地上地下，逐步将城市地下空间纳入土地利用规划并加强用途管制和完善使用权出让方式。按照可持续消费和生产的原則，合理规划布局地下空间资源商业性开发和地热等矿产资源开发，加强对深层地下空间资源的战略储备和保护。

宏观市场背景

行业动态：连办3年居住证 可以在广州申请公租房

近日，广州市住房保障办公室正式印发《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则》，对来穗务工人员承租市本级公共租赁住房的申请、审核、配租和租后管理等工作，做了相关规定。首先，《细则》删除了对来穗务工人员家庭申请公租房收入和资产方面的限制，有资格申请公租房人群范围更广；其次《细则》放宽了连续办理居住证年限，将连续办理《广东省居住证》的时间由5年以上缩短至3年以上；第三，《细则》放宽了申请人家庭住房情况要求，删除了“申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内在本市没有购买、出售、赠与、受赠、继承房产或对夫妻共有房产进行离婚析产”的限制，与户籍家庭、新就业无房职工公共租赁住房政策保持一致。

城市规划：南庄大道改造后现起实现主线双向通车

南庄大道改造提升工程在经过长达1年多时间的施工，上周实现主线双向通车。整个南庄大道提升工程，西起紫洞路，东接石南大桥西桥头，全长约8.1公里，路线呈东西走向，总投资约1.87亿元。项目设计采用城市主干路双向6车道标准，设计速度为主线60km/h。改造提升主要包含污水主管铺设、路面拓宽与维修、人行道及绿化景观改造、增设慢行系统和人行天桥，道路中央设置隔离栏等。

宏观市场背景

城市规划：禅城调整供地方案 到2020年禅城建设用地不超过12403公顷

根据《广东省人民政府关于印发全省土地利用总体规划调整完善工作方案的通知》的规定，禅城区编制完成了《佛山市禅城区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》，并于2017年9月6日经广东省国土资源厅批准。调整完善后的规划方案提出，到2020年，禅城区耕地保有量不低于500公顷，基本农田保护面积不低于427公顷，建设用地总规模控制在12403公顷以内，其中城乡建设用地规模控制在10572公顷以内。

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：国家森林城市建设城市 广东仅佛山江门入围

国家林业局18日公示了2017年度19个国家森林城市拟批准名单。广东省佛山市、江门市两市入围。目前，广东省已经有广州、惠州、东莞、珠海、肇庆5市成功创建国家森林城市，佛山、江门两市进入今年国家森林城市拟批准名单，深圳、中山、汕头、梅州、茂名加快了创建步伐，潮州、阳江两市的创建国家森林城市工作今年获国家林业局备案，这意味着广东省参与国家森林城市建设的城市数量达到了14个，创建国家森林城市热潮已覆盖一半以上的地市。

开发商动态：美的联手广药探索医用机器人领域

美的集团与广药集团签署战略合作协议，双方将在机器人及医疗器械开发、健康数据应用等领域进行多维度合作，并探讨共建创新研发平台、成立产业基金和合资公司等，希望打造“医药+科技”的跨界典范。根据《战略合作协议》，双方将探索在医用机器人、健康大数据、智能物流等领域的深度合作。具体的，双方将在机器人及医疗器械开发、健康数据应用、智能供应链建设、医疗投资、智能制造等细分领域进行多维度的合作。

目录

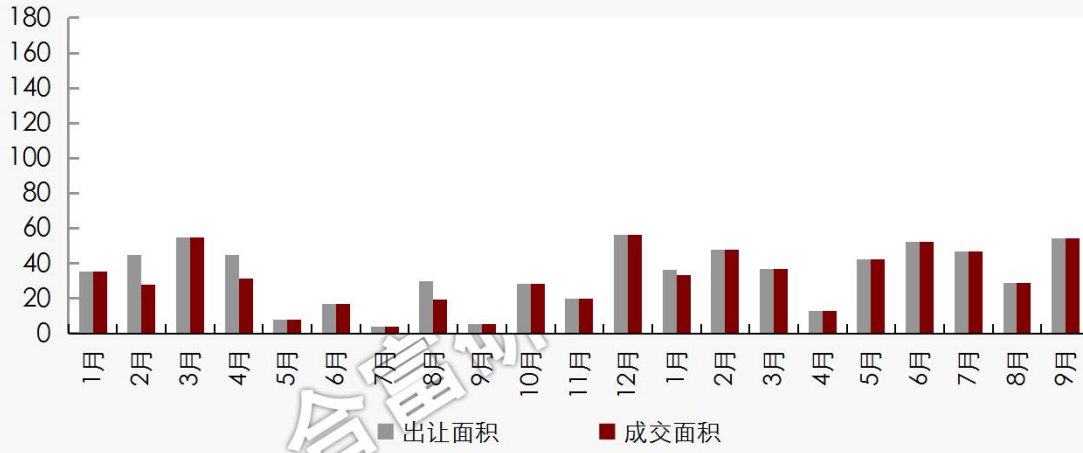
Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析**
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

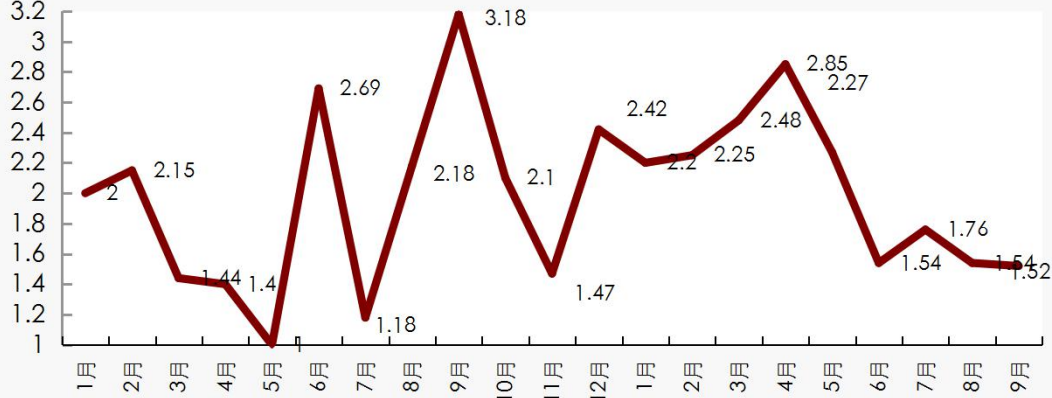
9月推地量达全年高峰

9月推地54万m²，推地量达到全年高峰，超过6月的53万m²。顺德区唱主角，占比达56%。9月溢价比为1.67，其中顺德三宗地溢价超过100%。

2016-2017年佛山市商住土地供需对比



2016-2017年佛山商住土地溢价比

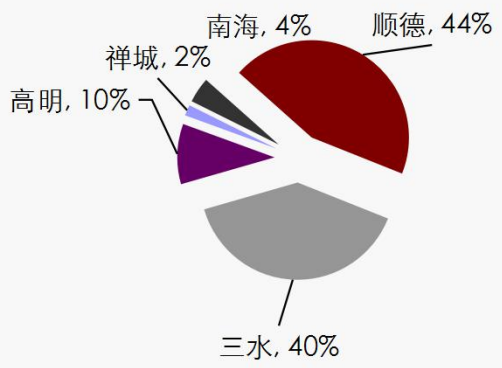


9月三水工业用地集中推出

9月卖地集中在三水和顺德区。其中顺德以商住用地主导，三水则以工业用地主导。另外南海区推出两宗纯商服用地，分别位于大沥和千灯湖。禅城则成交1宗住宅地块。

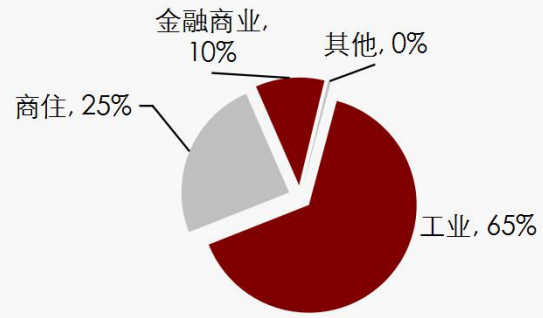
合富研究院

9月佛山各区土地成交对比



合富研究院

9月佛山土地成交类型对比



9月商住商业地块成交明细

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
禅城	2017/9/6	TD2017(SZ)XG0001	禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	二类居住用地	27914	3.8	129100	12171	保利置业
高明	2017/9/13	TD2017(GM)WG0029	高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	城镇住宅用地(兼容商服用地)	23275	2.5	18800	3231	深圳市龙光房地产有限公司
高明	2017/9/6	TD2017(GM)WG0028	高明区西江新城苏河路以东、民国路以北	城镇住宅用地(兼容商服用地)	25369	2.8	44750.3	6300	深圳市颐盛投资有限公司
南海	2017/9/7	TD2017(NH)WG0008	南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-13、03-01-15地块	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	15129	5.3	16854	2101.9	佛山市海业投资发展有限公司
南海	2017/9/11	TD2017(NH)XG0004	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商务金融用地,兼容批发零售、住宿餐饮及其他商服用地	51369	5	38567	1501.6	广东广佛慧谷产业园发展有限公司
三水	2017/9/14	TD2017(SS)WG0026	三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	城镇住宅用地、商服用地(批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地)	45399	2.5	20430	1800	佛山市南海南力房地产开发有限公司
三水	2017/9/29	TD2017(SS)WG0037	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	2.5	44720	3513	佛山市南海区金地房地产开发有限公司
顺德	2017/9/18	TD2017(SD)WG0028	顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	A区、B区为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地、文体娱乐用地兼容铁路用地,C区、D区为批发零售用地、住宿餐饮用地	94673	4.5	135810	3477	佛山市万科置业有限公司
顺德	2017/9/27	TD2017(SD)XG0018	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	50692	2.8	156131	11000	中房地产股份有限公司
顺德	2017/9/27	TD2017(SD)XG0019	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	60141	2.8	150000	8908	中房地产股份有限公司
顺德	2017/9/4	TD2017(SD)XG0015	顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	58786	2.5	143000	9730	佛山市南海南力房地产开发有限公司
顺德	2017/9/4	TD2017(SD)XG0016	顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	38421	2	77000	10021	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司

海天底价拿下金融B区商服地

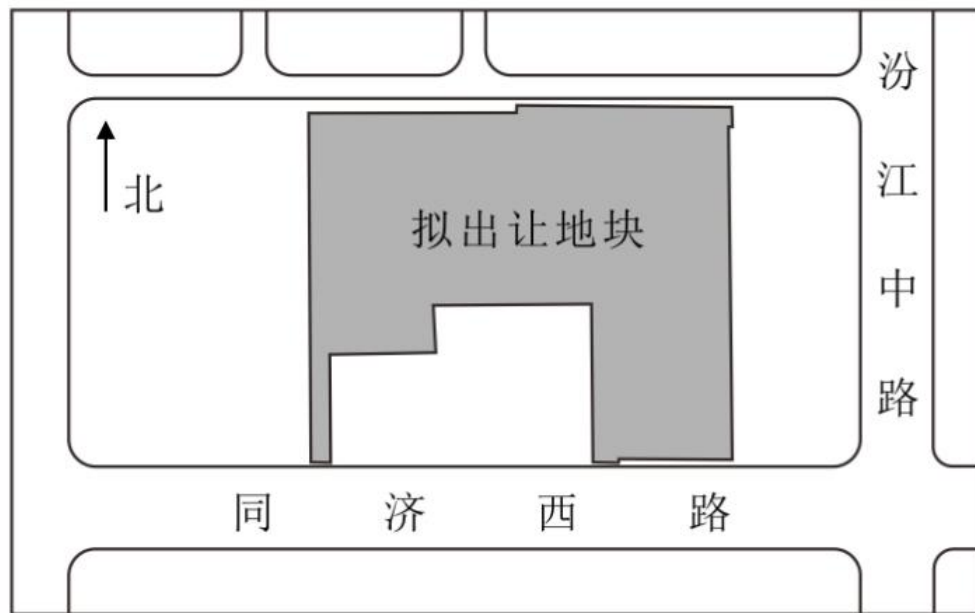


合富研究院

该地块出让条件苛刻，竞得方须引进中国主板市值不低于800亿的制造业公司或其控股公司。海天以底价1.69亿元拿下，地块应为定向出让。此前万科在联和路东面竞得的商服用地，楼面地价约4000元。

保利置业拿下佛山第四个项目

TD2017(SZ)XG0001地块位置示意图



合富研究院

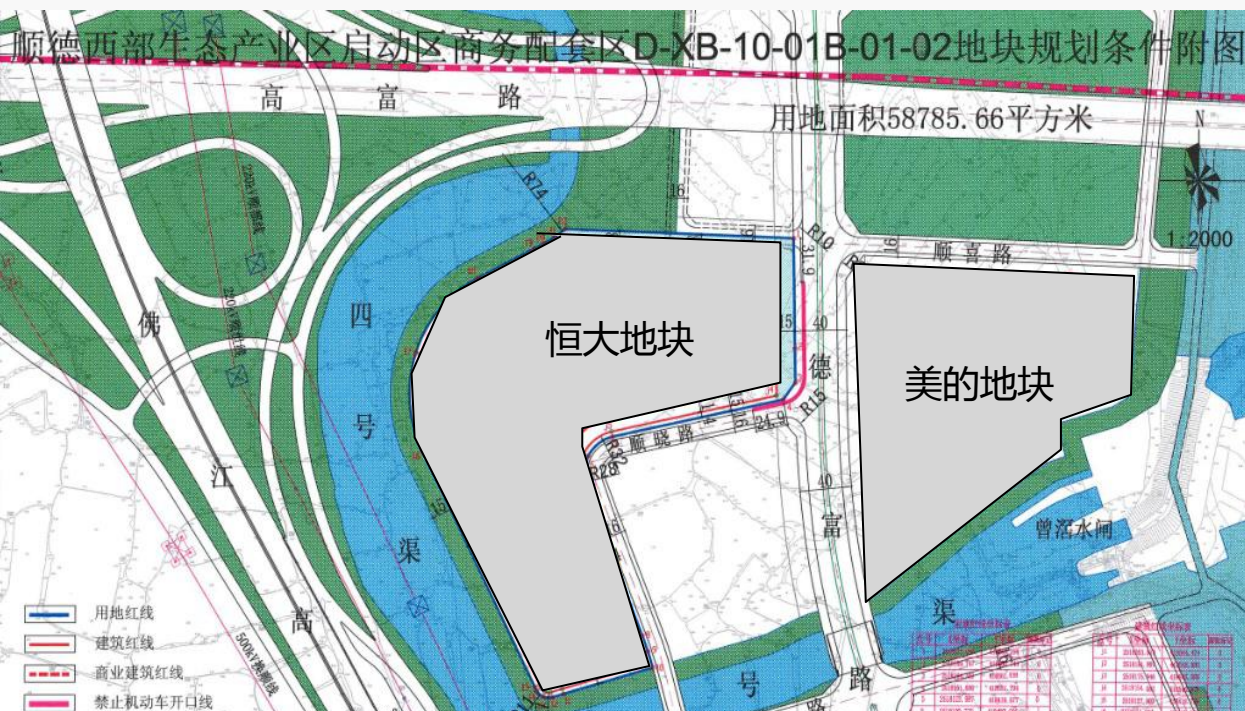
该地块区位突出，出让前已引起市场关注。最终保利置业以12.91亿元+1万 m^2 配建+自持面积34%的报价拿下。此为保利置业在佛山的第四个项目。扣除回迁、配建、自持，项目可售面积不足5万 m^2 。而扣除回迁、配建面积外的实际楼面地价超过20000元，为佛山历史新高。

钜创首进高明，拿下高明首宗人才住房项目



钜创以44750.3万元+ 配建:3000平方米拿下高明首宗人才住房地块，楼面地价6300元，创下高明新高，这是钜创在佛山的第三个项目。此前高明最高楼面价为6077元，是美的于8月拿下的同区位地块。

恒大、美的分别拿下杏坛两宗相邻地块



合富研究院

顺德西部生态产业区杏坛片区推出两宗商住地块，为今年杏坛首次推地。两宗地相邻，位于高赞大桥西南侧，占地面积分别为5.8万 m^2 和3.8万 m^2 。两地块均设定最高限价，达到楼面地价11000元后转入竞配建人才住房面积。

龙光进军高明



合富研究院

龙光拿下今年第二宗商住地块，并首次进军高明市场。地块位于荷城富湾，周边配套较为成熟。占地面积2.3万 m^2 ，总建筑面积5.8万 m^2 ，成交楼面地价3231元，溢价89%。由于距离热点区域西江新城有一定距离，地价约为西江新城的50%。

恒大进一步布局三水，拿下南山地块



合富研究院

恒大以20430万元+3900平方米配建，竞得三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南，成交楼面价约1864元/m²。该地块是南山镇今年的首次推地，南山位于佛山北端，目前尚处于佛山的地价洼地。

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。

金富研究院

未来土地供应预告

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)
高明	2017/10/13	TD2017(GM)WG0033	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	43353.96	130061.88	3	24712	1900
北滘	2017/10/24	TD2017(SD)XG0020	佛山市顺德区北滘镇新城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)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)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
大良	2017/10/16	TD2017 (SD) WG0038	顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块	A区为商务金融用地、新闻出版用地；B区为商务金融用地、新闻出版用地；C区为街巷用地、公园与绿地	62647.92	256457.48	5.5	38434	1499
大良	2017/10/16	TD2017 (SD) WG0039	佛山市顺德区顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地块	A区、B区均为商务金融用地、新闻出版用地C区为街巷用地、公园与绿地	55473.97	155169.11	3.0	25595	1649
桂城	2017/10/9	TD2017(NH)XG0006	南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮、科教用地	117051.7	409680.95	3.5	500000	12204

重点挂牌地块

桂城挂牌巨无霸地块



桂城平洲片区挂出一宗大型住宅地块，这是继三山熔断地块和万科全自持地块后，桂城今年挂牌的第三宗住宅地。地块位于桂平路南侧，占地面积117051.7m²，总建筑面积409681m²。挂牌设定最高限价626811万元，超出限价后进入竞自持人才住房面积，自持人才住房年限为70年。地块挂牌价50亿元，起拍楼面地价已超过12000元，若成交将是南海的新地王。

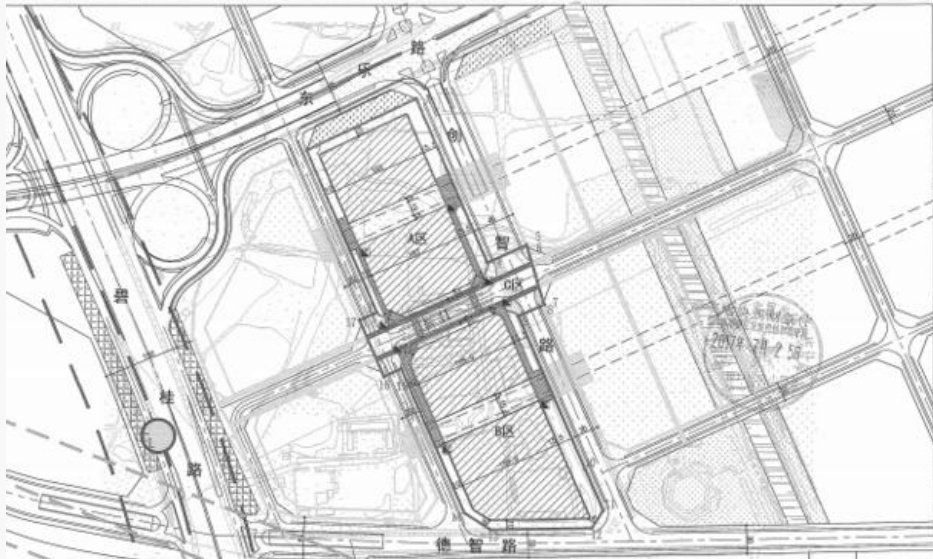
合富研究院

重点挂牌地块

顺德新城创智城再推

顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块规划条件附图

总用地面积64944.44平方米，其中：A区26439.68平方米，B区31341.73平方米，C区7163.03平方米



合富研究院

顺德新城创智城片区推出一宗中型商住地，位于东乐路以南、创智路以西。地块依然采取“限地价+竞配建+竞自行销售人才住房面积”的竞价方式，最高限价15.8亿元。目前周边在售项目阳光城云谷、敏捷畔海御峰、顺德华侨城，在售价格18000-23000元。

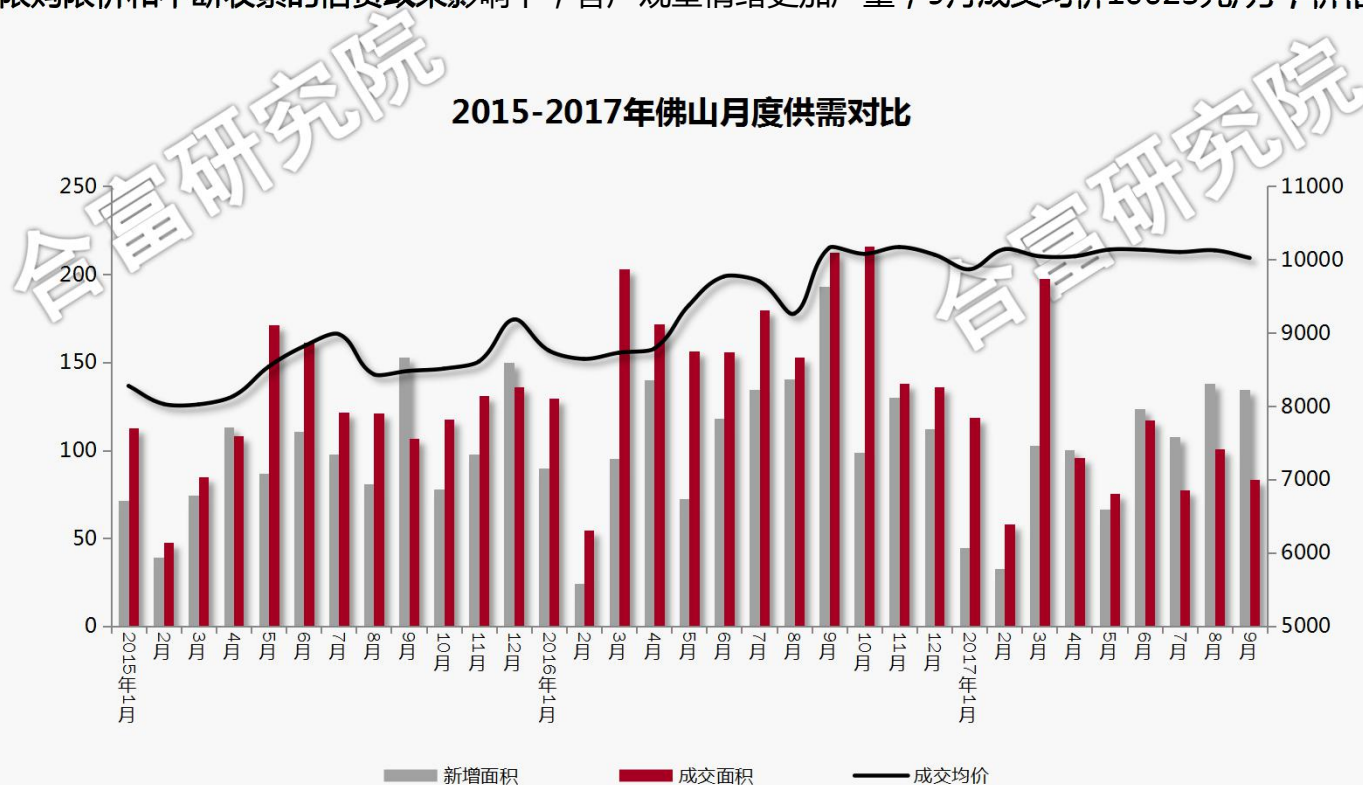
目录

Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况**
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

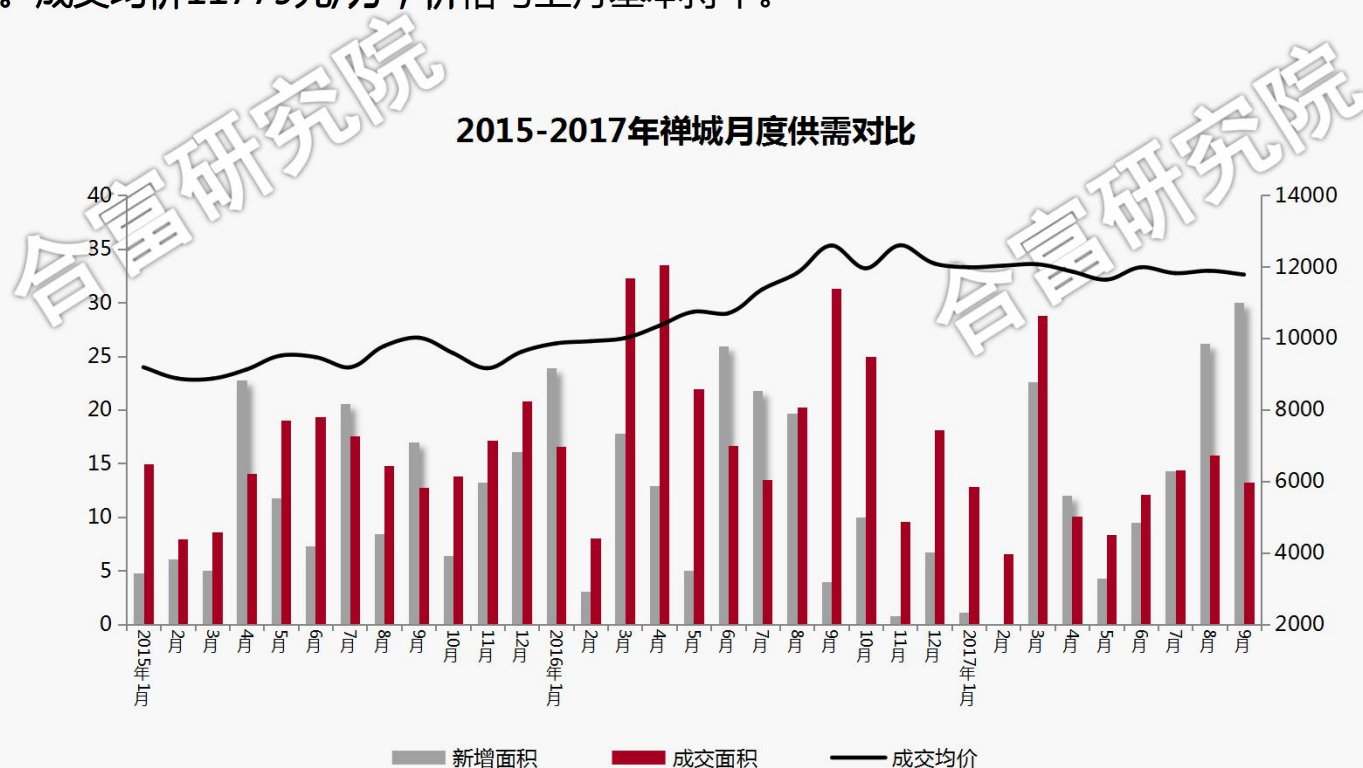
“金九”成色不足，成交量同比大幅下降

9月大佛山新增供应保持在高位，共批出134万方，金九银十在即开发商积极推货，尤其是三水，成为限购后的热点区域，本月三水新货量位居五区之首；而成交方面，共成交83万方，同比下降超154%，本年金九市场热度下降明显，“金九”成色不足，主要因为在限购限价和不断收紧的信贷政策影响下，客户观望情绪更加严重；9月成交均价10023元/方，价格近8个月基本持平。



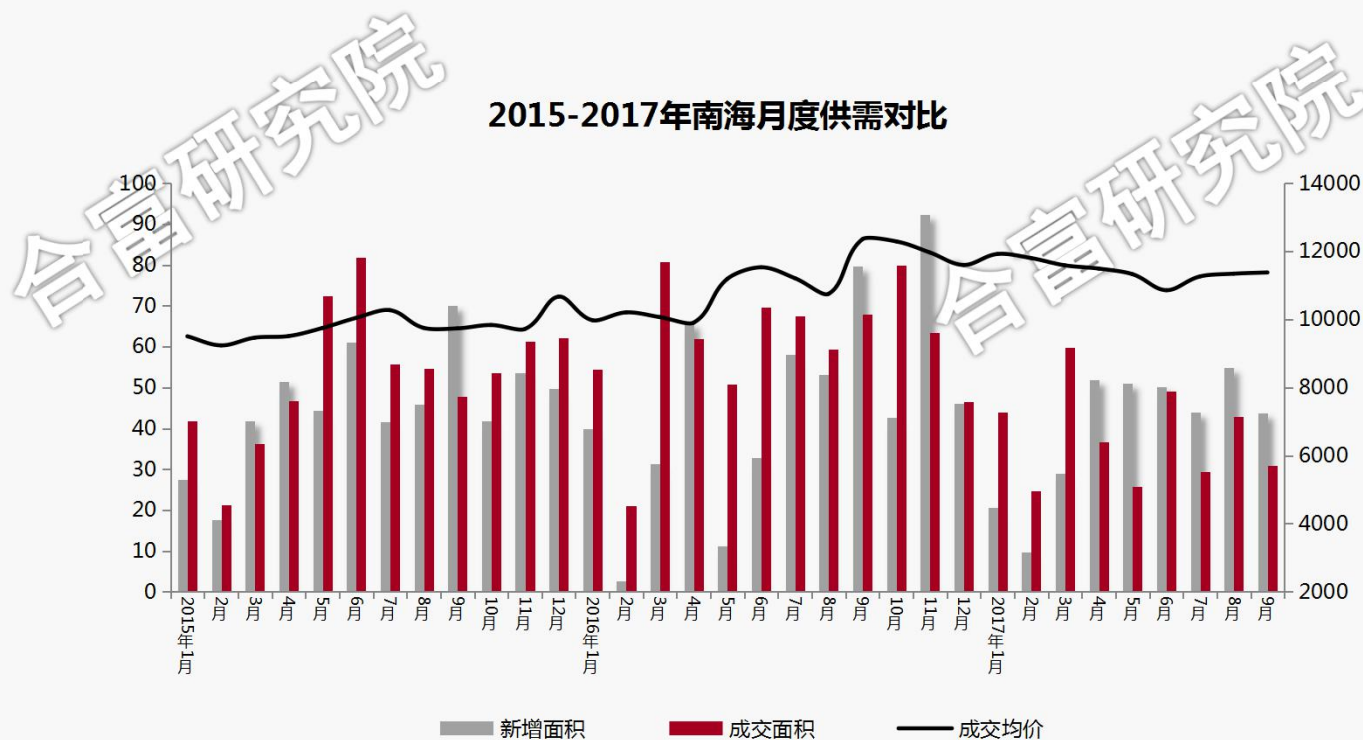
禅城新货入市未能撬动观望客户，整体市场较冷淡

9月禅城共新批30万方，环比上升12%，新货主要集中在外围区域，中心区缺货依然严峻；成交13万方，环比下降18%，9月是传统的销售旺季但成交量却出现环比下降，大量新货入市未能撬动成交表明目前市场整体较冷淡。成交均价11779元/方，价格与上月基本持平。



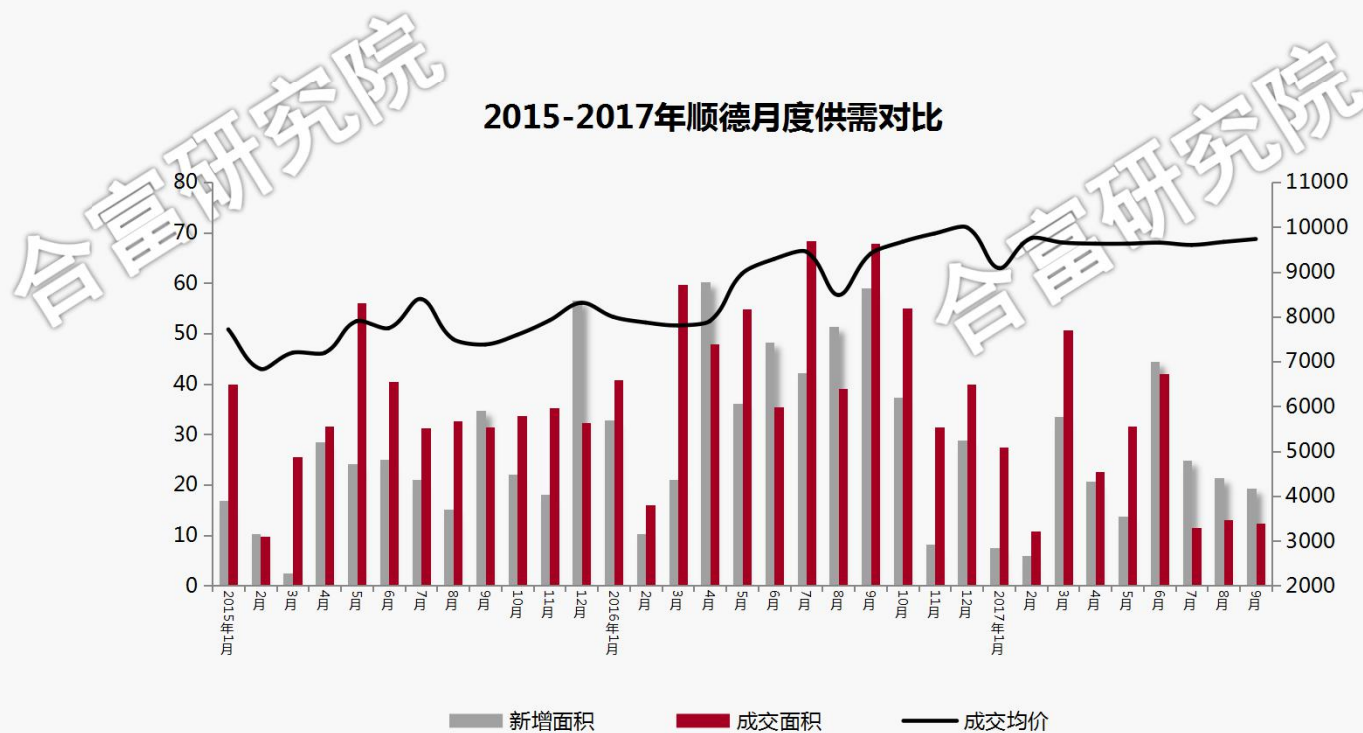
9月南海量跌价稳，非限购镇街市场热度有所下降

9月南海新增供应43.7万方，环比下降25%，新增供应主要集中在狮山、丹灶等热点区域，成交30.84万方，受供应制约成交量也出现明显下降，成交均价11379元/方，近两个月价格变化不大。



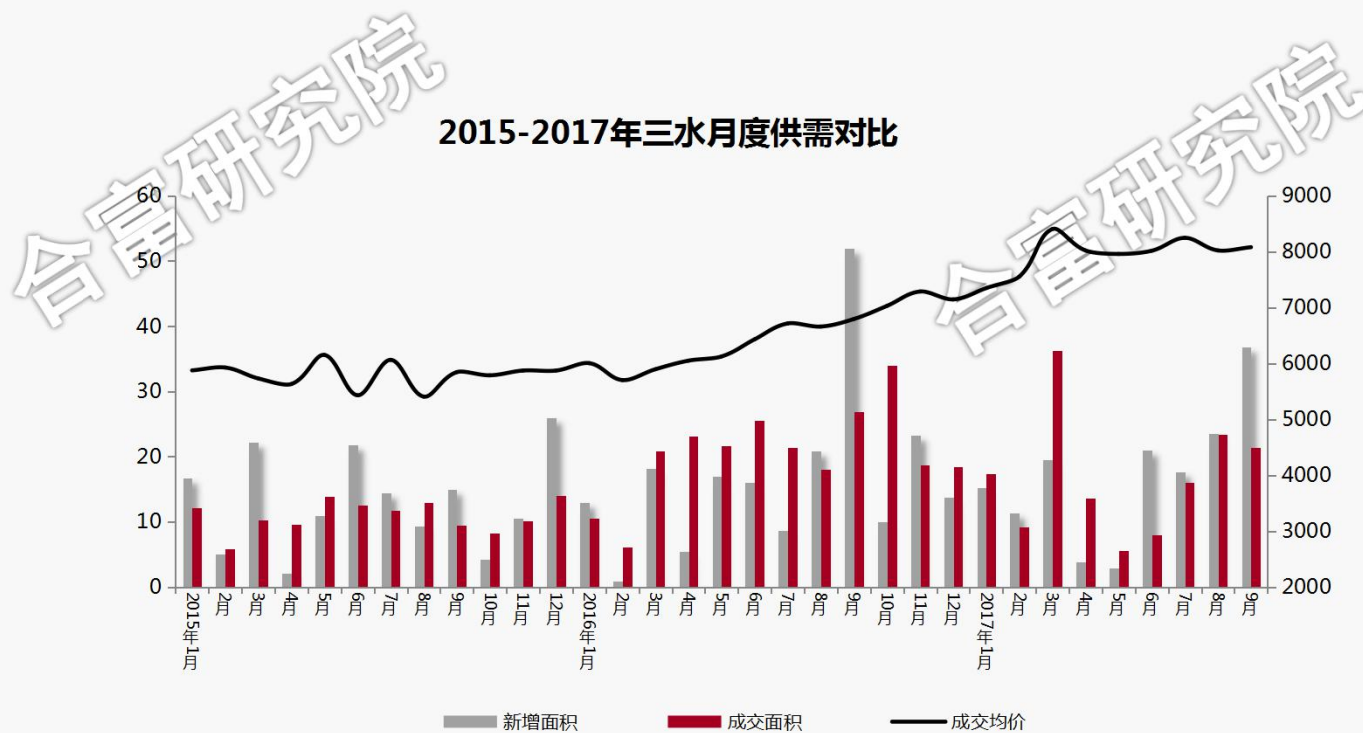
顺德缺货明显，市场成交低迷

9月顺德新增供应19.4万m²，新增货量连续四个月出现下降，多个镇街出现货量供应不足；成交12.36万方，本月顺德楼市旺季不旺，成交量近几个月在低位徘徊，成交价格却小幅上升，为9732元/方，整体市场量跌价升。



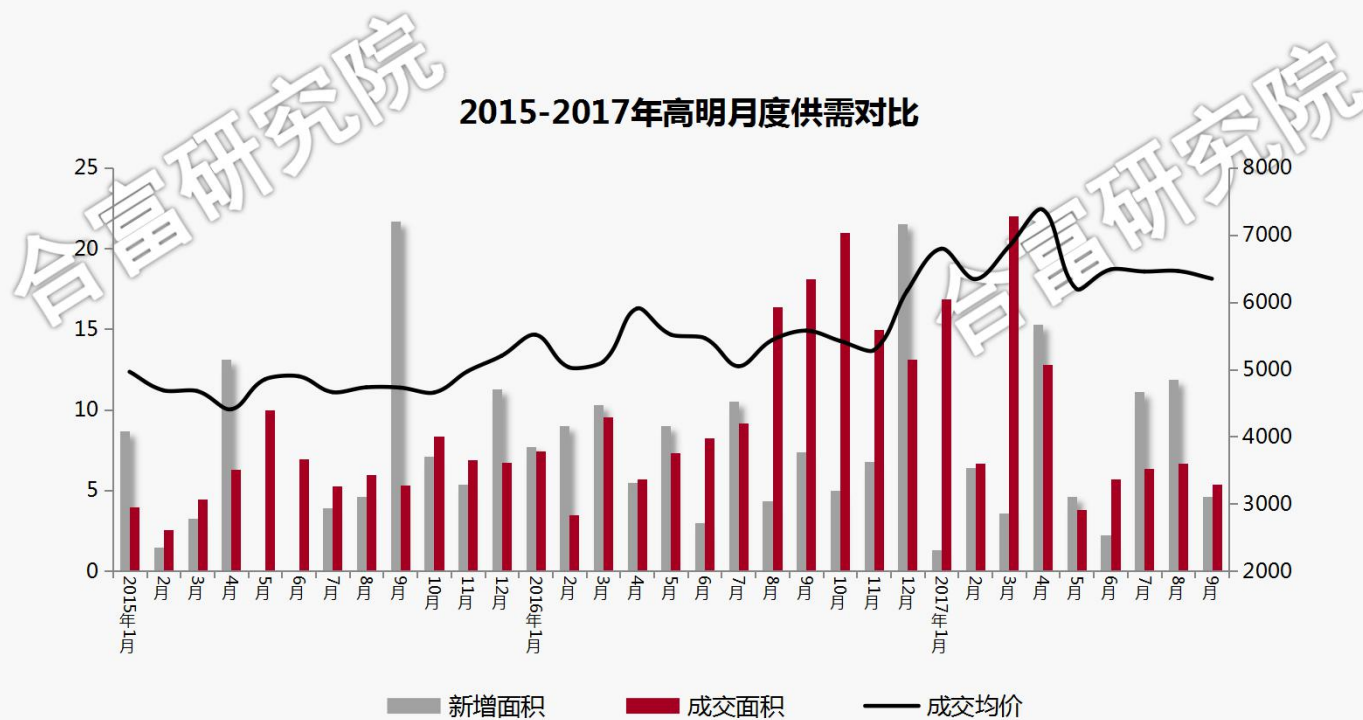
三水成本年“金九”市场热点，整体市场供需两旺

9月三水共新增供应36.8万方，供应量创今年来的新高，成为“金九银十”点的市场热点；共成交21万方，成交量与上月基本持平，多个全新项目入市带动成交保持高位，成交均价8080元/方，价格与上月基本一致。



高明供货不足，整体市场量价齐跌

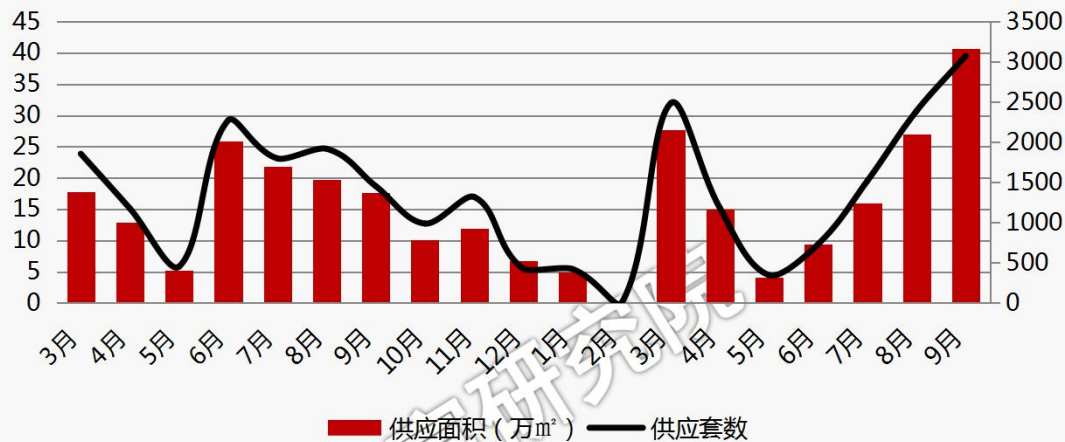
9月高明新增供应4.6万m²，供应量环比大幅下降，仅有个别项目有新推货。成交5.3万方，成交均价6348元/方，整体市场量价齐跌；



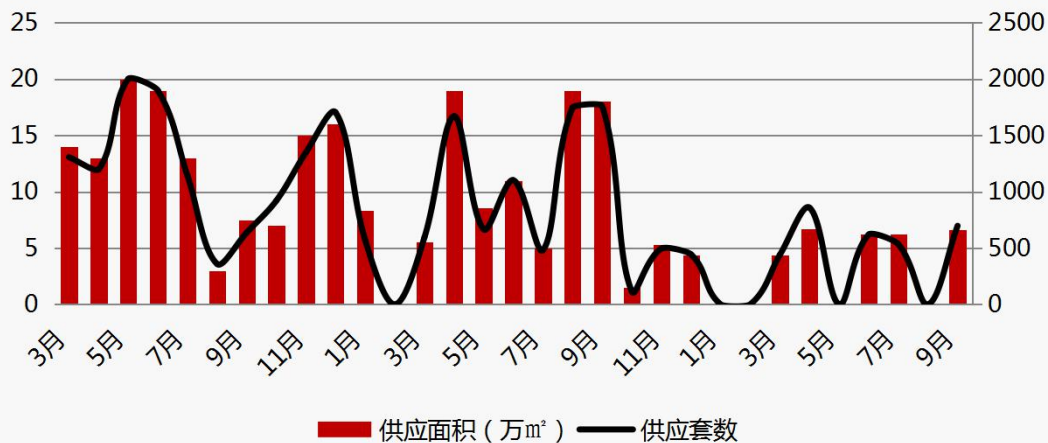
禅桂中心区——9月新增供应放量，主力集中在城南禅西板块

9月禅桂中心区共批出47.28万 m^2 ，3771套单位，本月主力以禅城批出，桂城时隔一个月中铁项目批出新品，本月有14个项目有新增供应，主力批出来自禅西板块以及城南板块，个别盘货量较大。

2015-2017年禅城区月度供应走势



2014-2016年桂城区供应走势

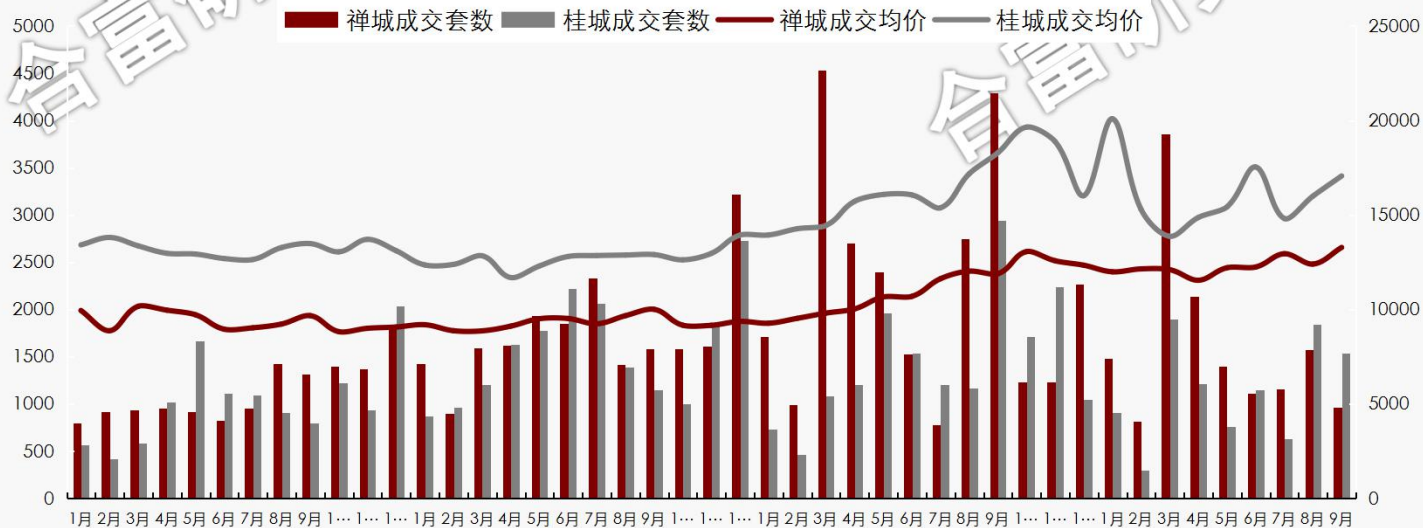


禅桂中心区——量跌价升，主力成交集中在城南以及禅西板块

区域	9月成交面积 (万㎡)	9月成交套数 (套)
禅城	10.81	963
桂城	9.23	1536

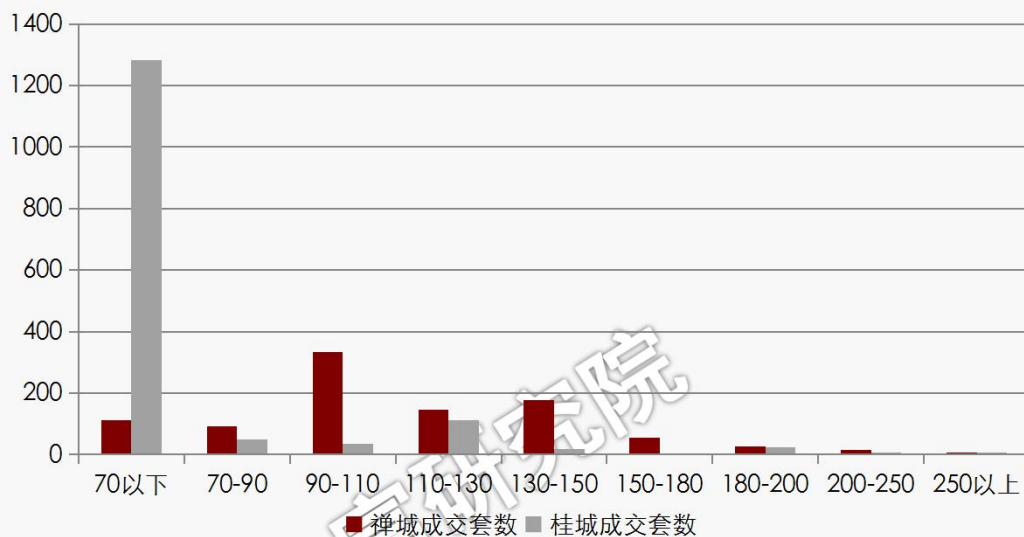
9月禅桂中心区共成交2499套，成交均价为15025元/㎡，成交量跌价升，成交量环比下跌26%，均价环比上升6%；其中禅城区在本月共有963套成交，成交量环比下滑38%，成交价格环比上涨7%，成交集中在城南以及禅西板块；而桂城则成交1536套单位量，成交量环比下滑16%，主力成交来自金色领域等公寓产品。

禅桂中心地区2015-2017年住宅成交情况

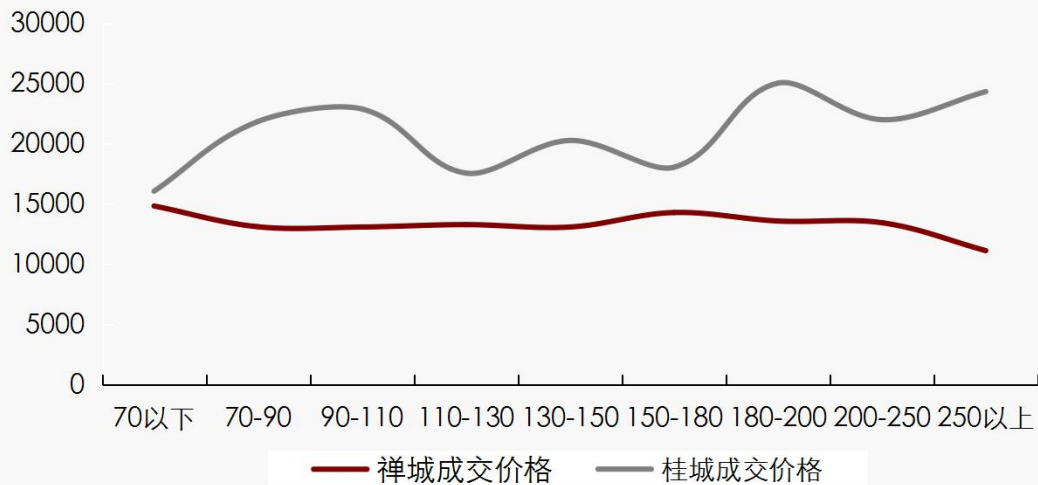


禅桂中心区——本月刚需首改产品齐发力，拉高整体区域价格

- 本月禅桂中心区桂城公寓项目成交持续畅销，住宅产品在成交集中在90-110m²刚需产品，而110-150m²的改善产品本月已有所放量，成交来自玖龙湾以及绿岛湖壹号等禅西热销项目，价格方面，禅城刚需产品价格环比持续上升，均价在13500元/m²左右，改善产品则维持在14000元/m²，桂城130-150m²产品价格最高，达20000元/m²。

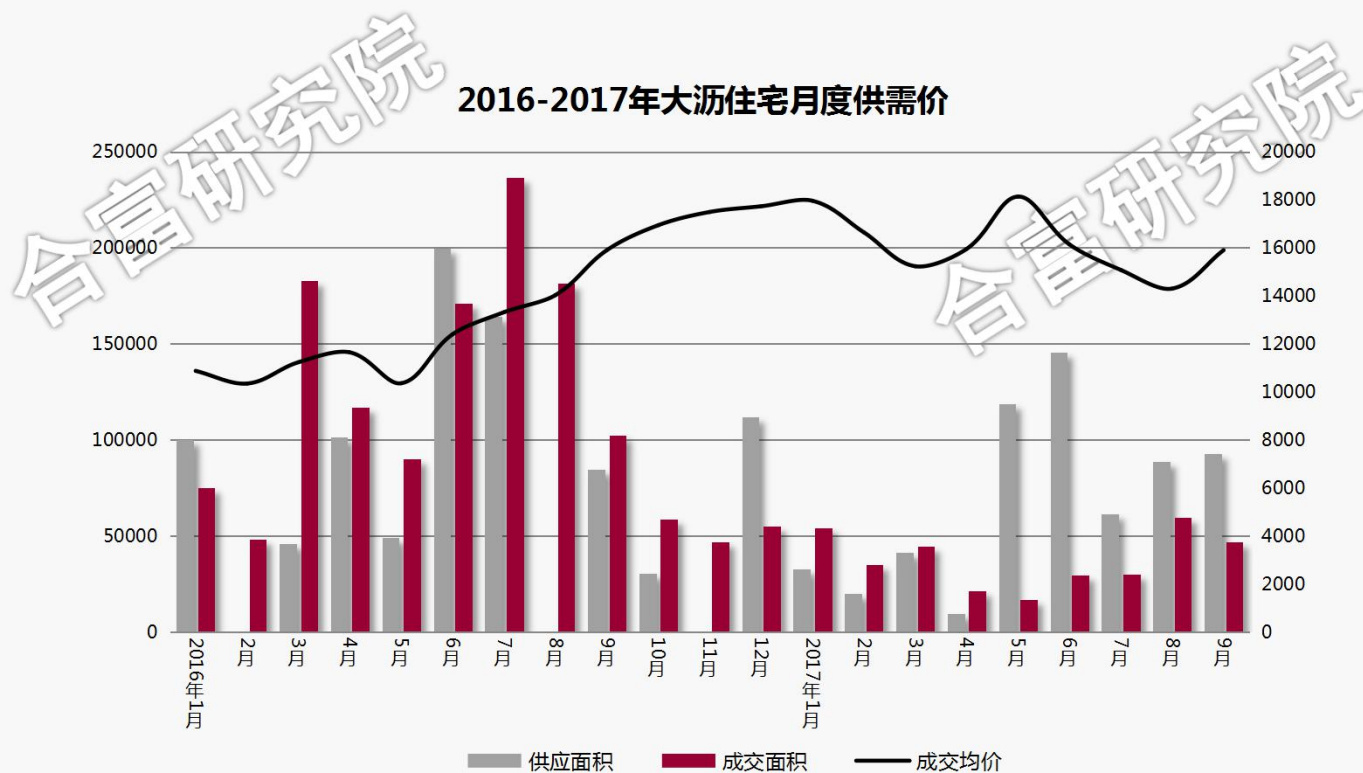


禅桂9月份各面积段价格对比



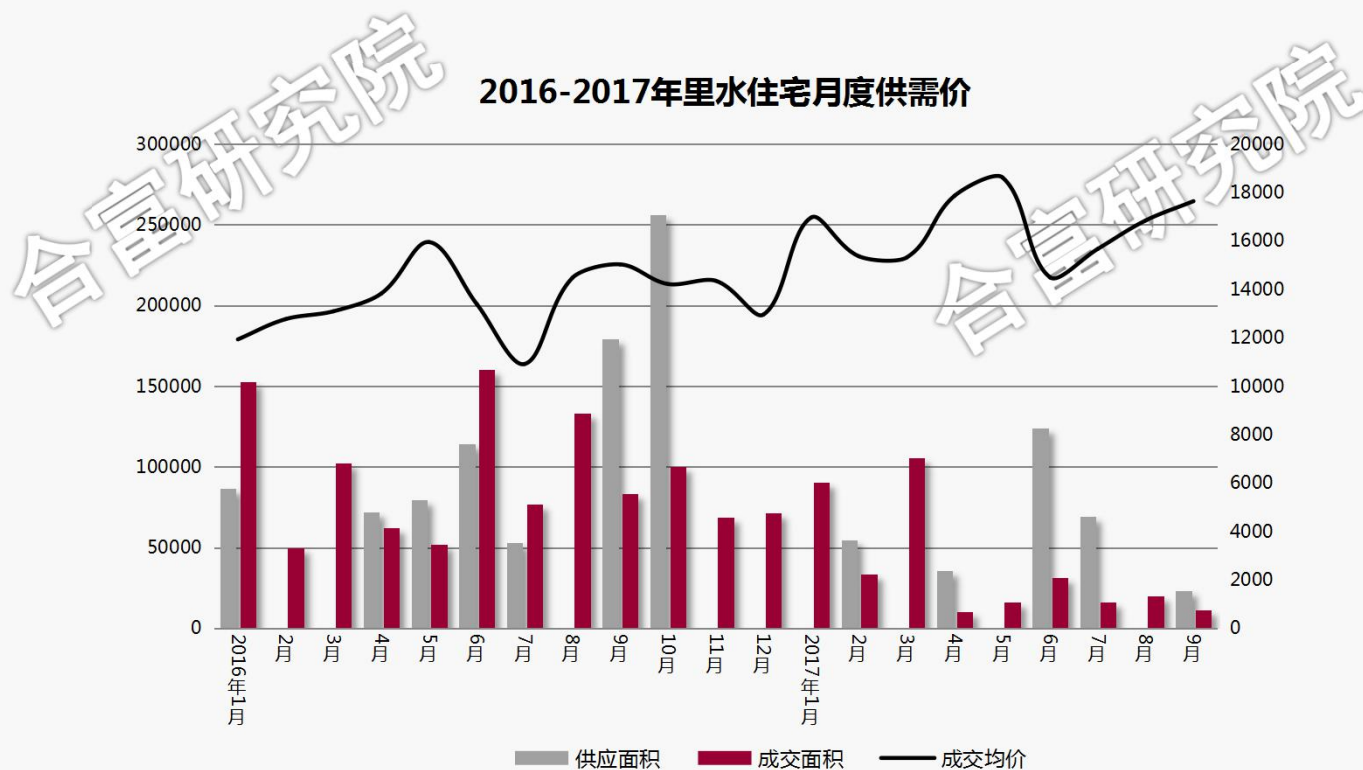
大沥住宅市场——需求持续低迷，价格触底反弹

9月大沥新增供应9.3万方，成交4.7万方，成交量环比略有回落，并没受到金九传统热售节点影响，其中恒大悦府与珠水豪庭为成交主力；区域成交均价14300元/方，价格连续三个月下滑后有所抬头。



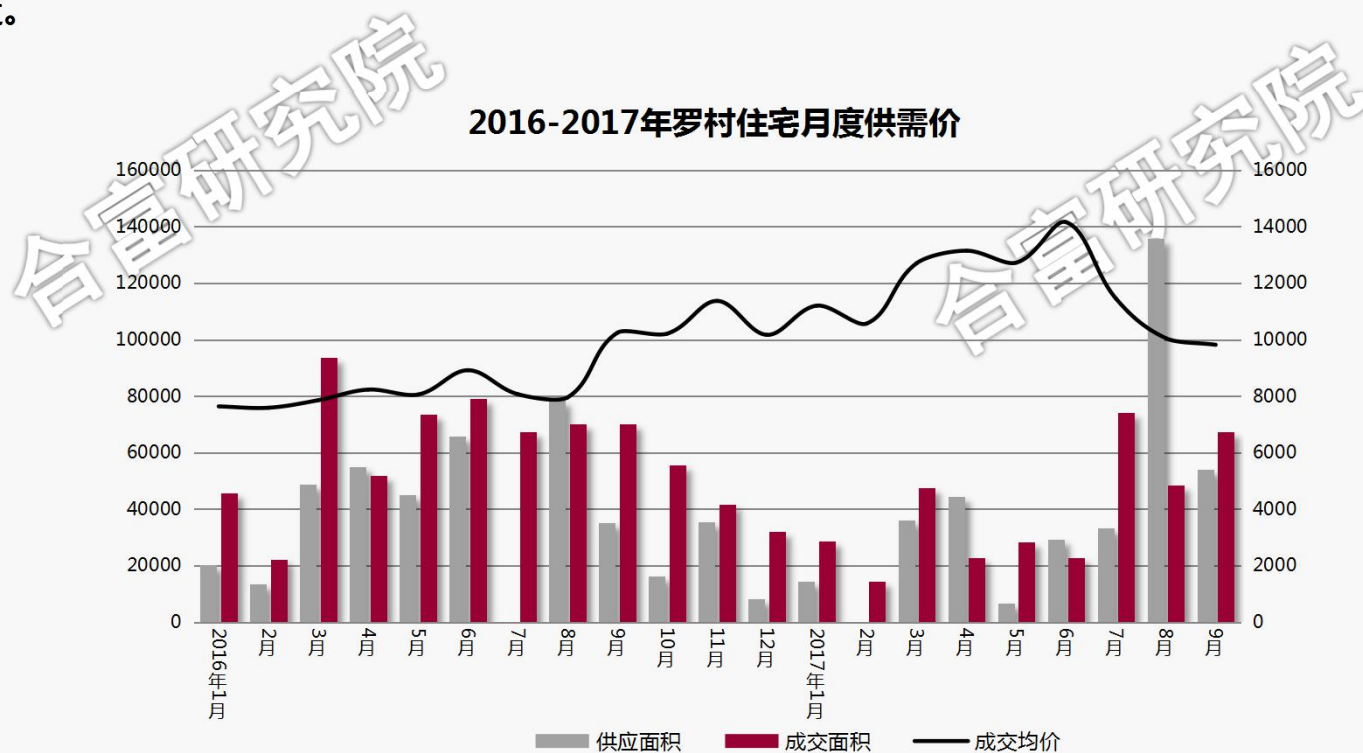
里水住宅市场——九月市场反应沉寂，货量紧缺

里水本月仅有2.3万货量入市，成交量继续萎缩，仅1.1万方，供需继续低迷。均价17639元/方，均价继续攀升，环比上升10%。



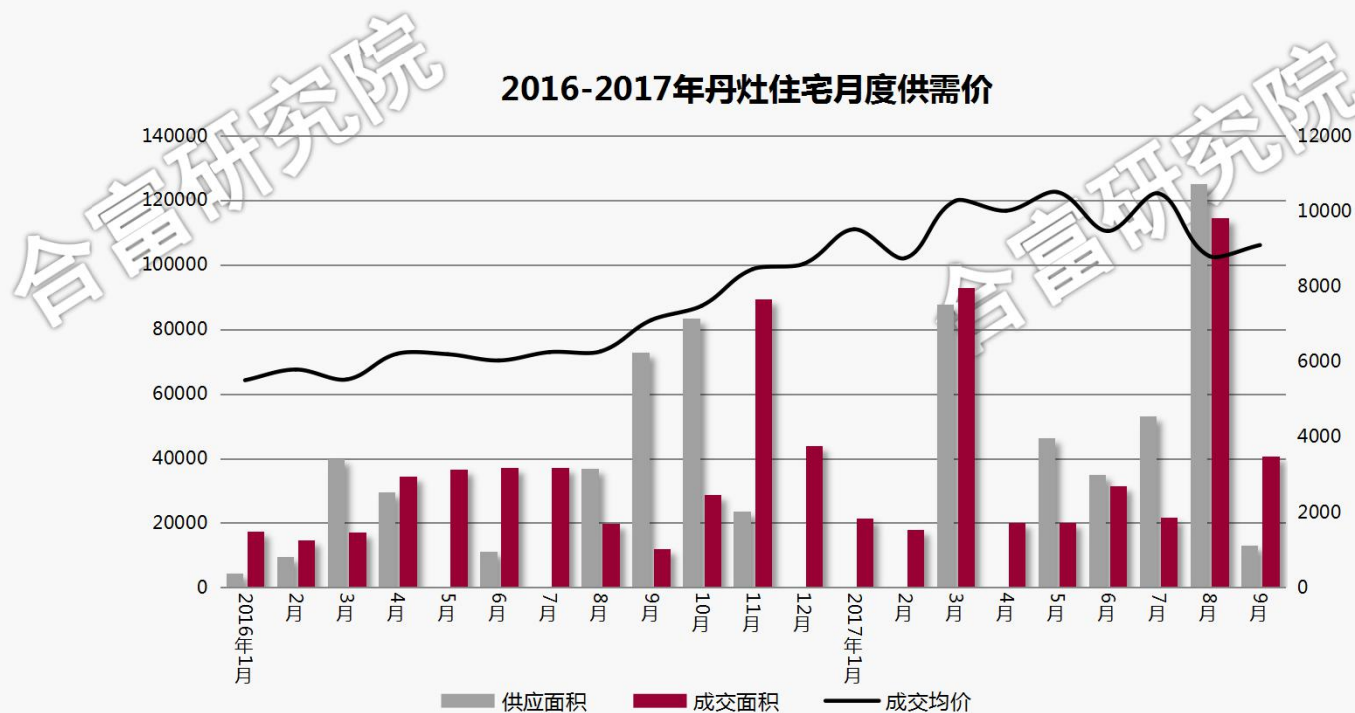
罗村住宅市场——标杆项目支撑版块成交量，价格继续平走

9月罗村新增供应5.4万方，全部来自万城市之光。区域成交6.7万方，环比上升40%，万科城市之光与依云华府各成交3万方，两项目占全板块成交量9成；区域均价9814元/方，环比下降2%，三个月继续低走后，回归平走。



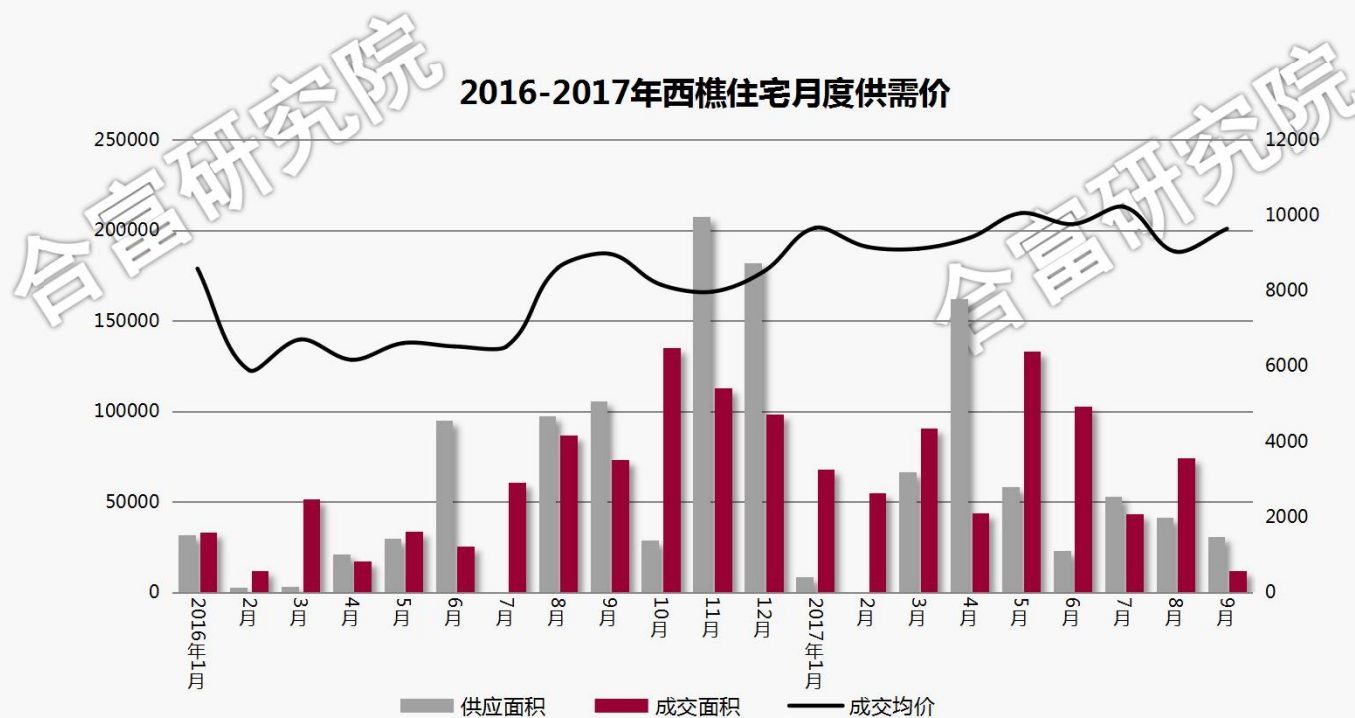
丹灶住宅市场——量价齐跌，“金九”节点效应不明显

本月丹灶新货入市1.3万方,共成交4万方，供需环比均大幅下降。区域标杆项目美的瀚湖苑提供成交量1.6万方，丹灶碧桂园则成交1.3万方，区域成交均价8803元/方，环比小幅下降15%。



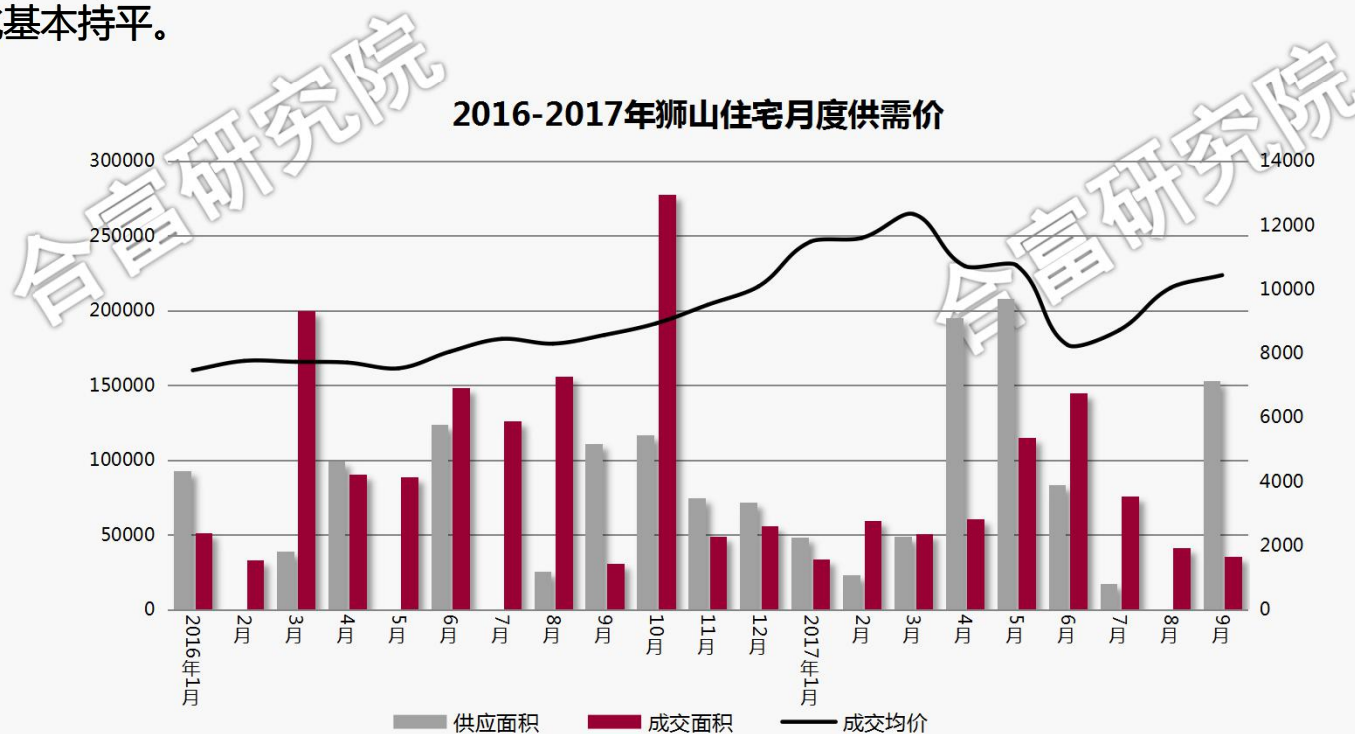
西樵住宅市场——成交量创年度新低，价格保持平稳

9月西樵新增供应3万方，环比下降25%；共成交仅1.2万方，环比下滑八成，成交单位多为旧盘成交，其中中旅银湾花园成交最多；区域成交均价9639元/方，环比上升6%。



狮山住宅市场——本月供应缓解缺货局面，成交依然惨淡

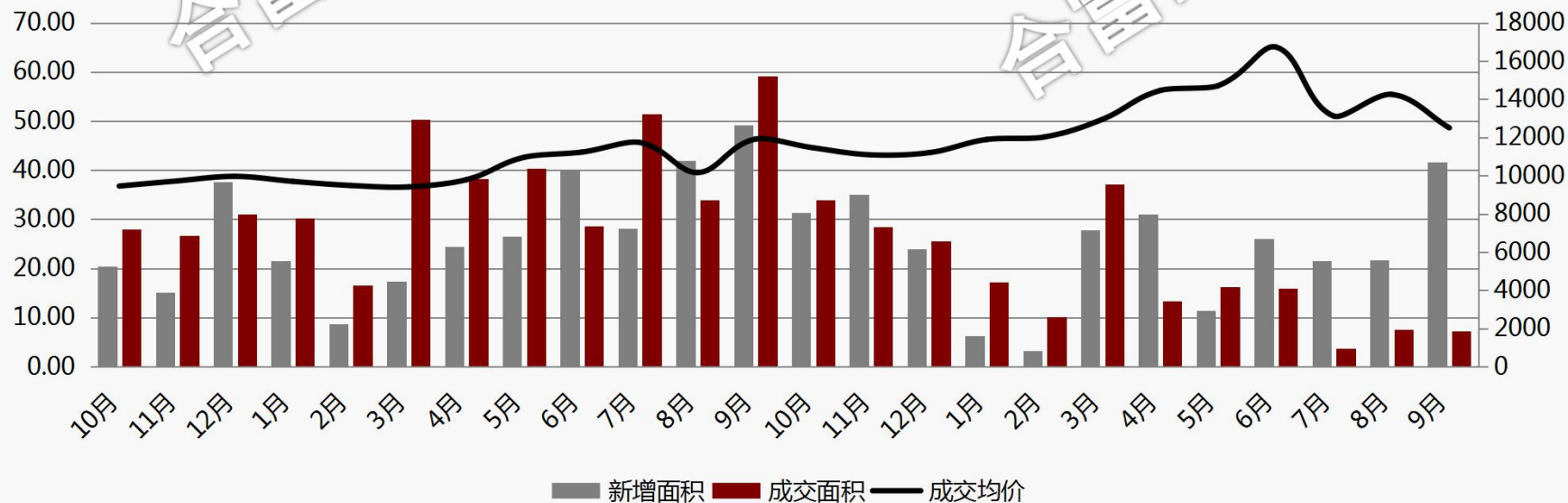
9月狮山15万方货量批出，一定程度缓解整体缺货局面，奥园观湖尚居与绿地丽雅香榭花苑各有5.2万方以及3.5万方批出。本月成交3.5万方，成交量环比小幅下降，禾粤尚德居共成交2.8万方;成交均价10438元/方，环比基本持平。



顺德住宅市场——本月整体呈现量稳价跌

9月顺德新增供应41.68万m²，环比上升92%，除勒流均安杏坛外均有供应。成交量达7.32万m²，环比下降4%，从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交1.7万m²，占全区总成交量23%，均价12503元/m²下降13%。成交均价方面，整体均价达12499元/m²下降14%，除杏坛外全部镇街均超过万元。

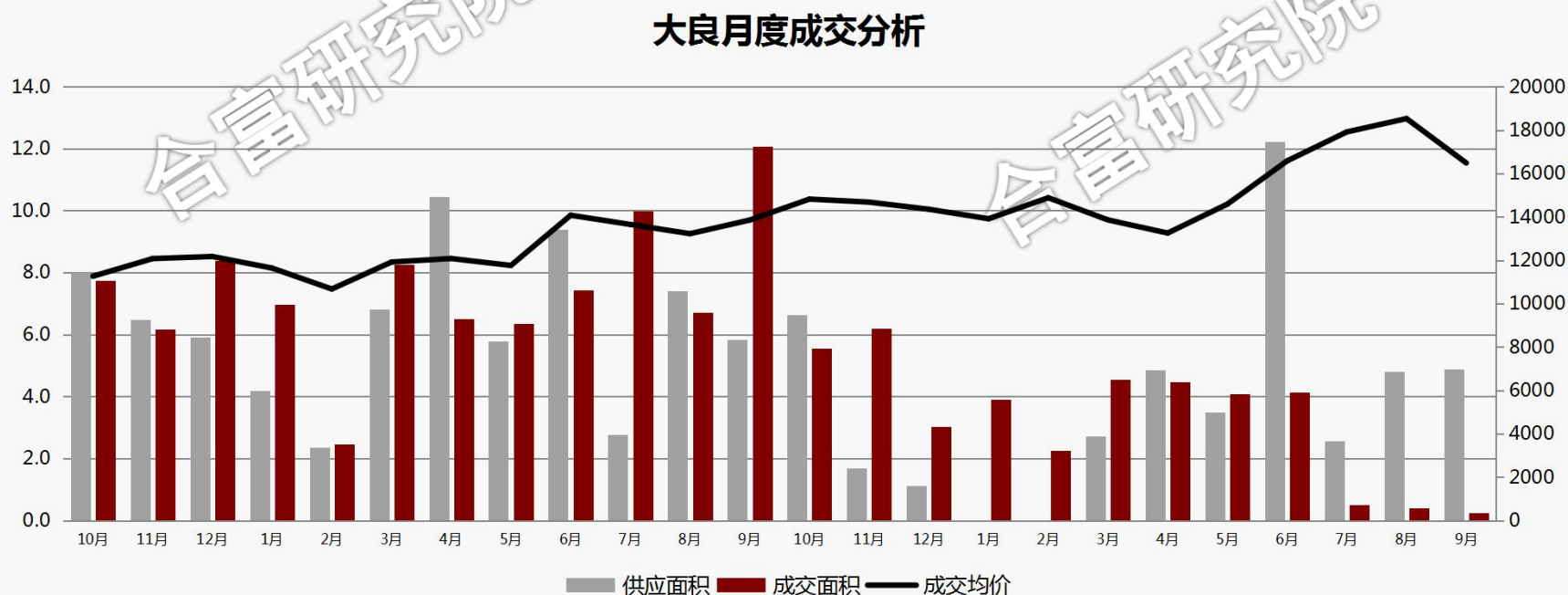
顺德月度供需对比



备注：顺德以套内面积计算为准

大良住宅市场——区域签约持续低迷，价格有所下滑

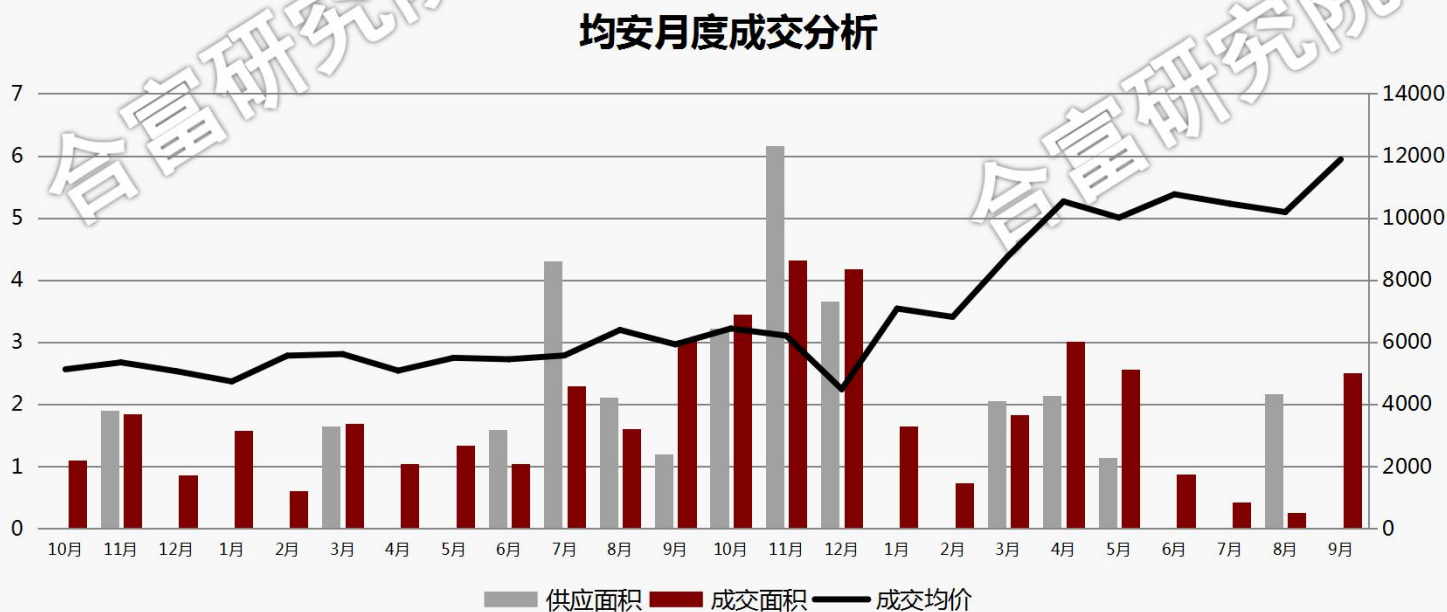
9月份大良住宅产品新增供应4.9万方，环比上升2%；共成交0.2万方环比下滑39%，主要由东区项目支撑，本月区域成交均价16482元/m²，环比下滑11%。



备注：顺德以套内面积计算为准

均安住宅市场——都市经典主导市场，均安尚苑作支撑

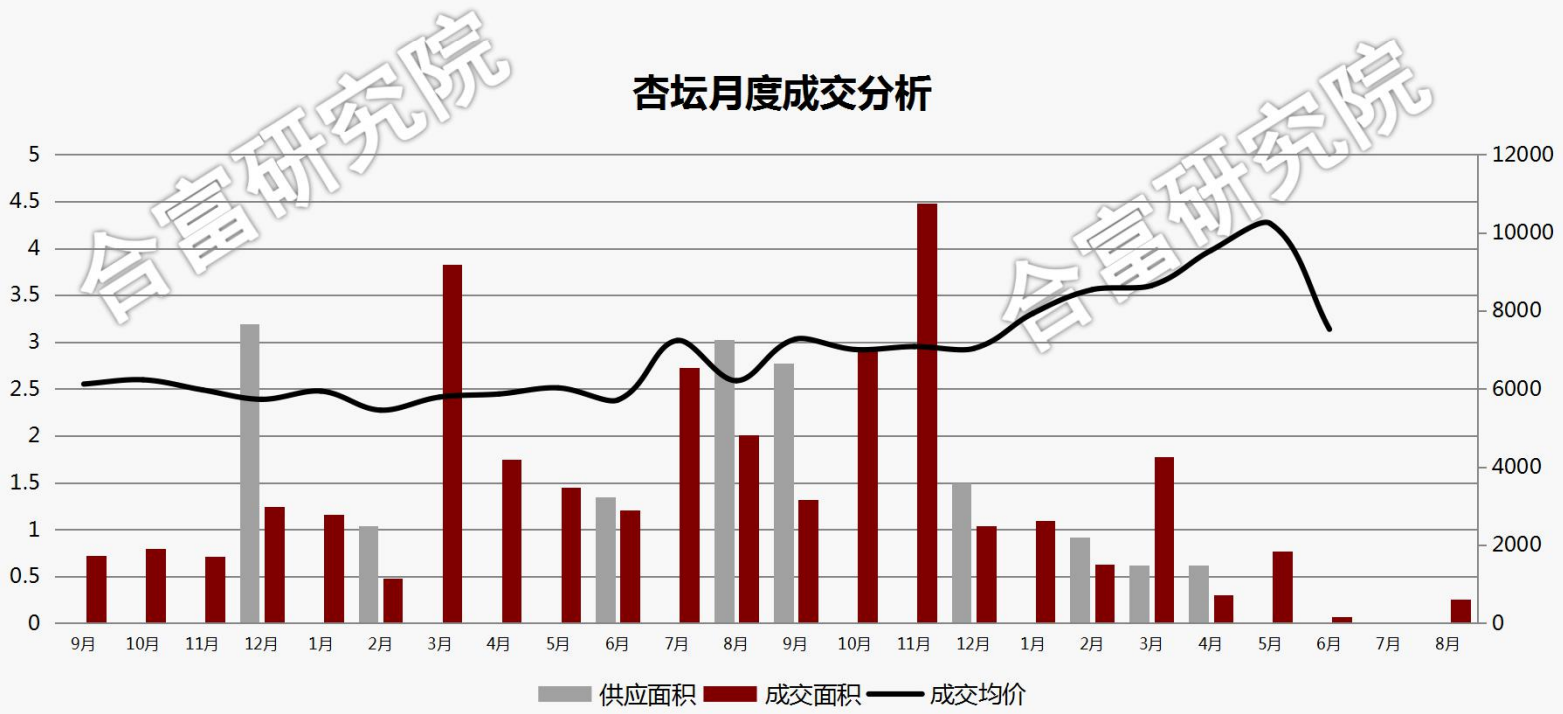
9月均安镇街没有新增供应；共成交2.5万方，主要由都市经典新推支撑，成交均价11886元/方，环比上升17%。



备注：顺德以套内面积计算为准

杏坛住宅市场——本月仅以涛汇豪庭项目成交作支撑

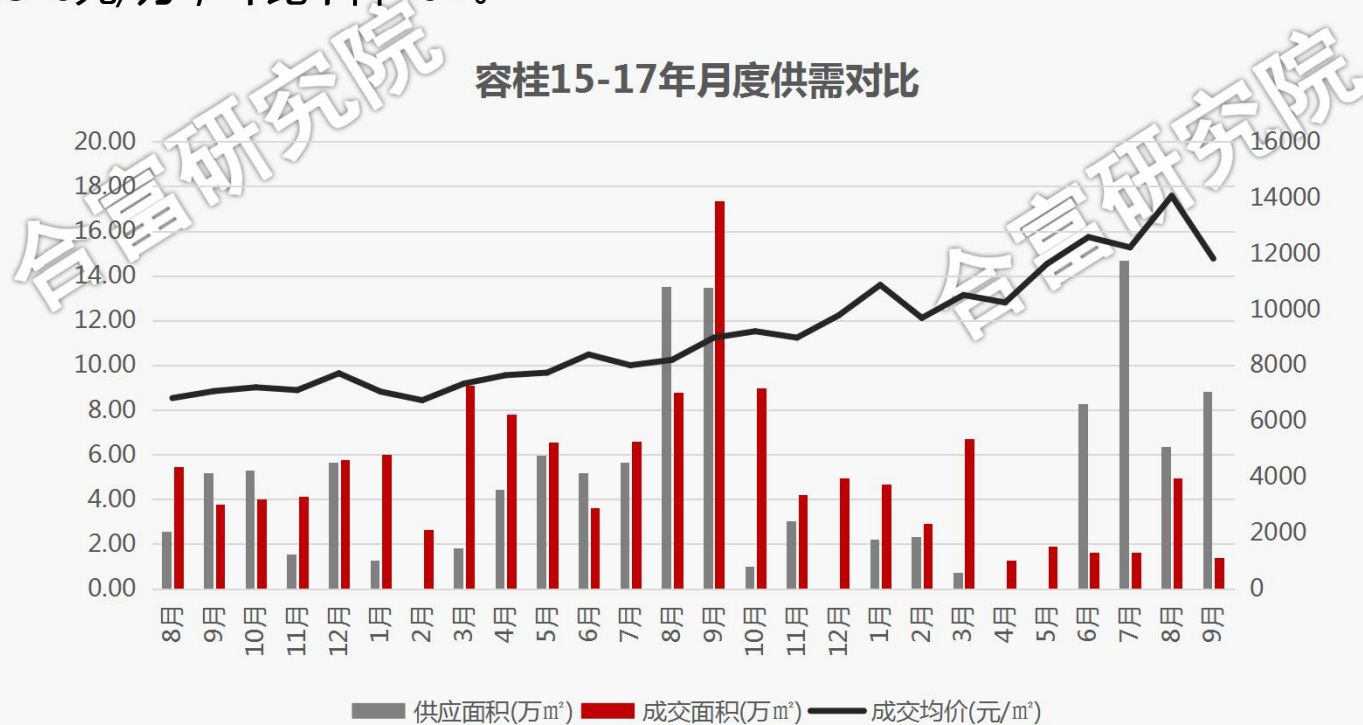
9月杏坛镇没有新增供应，成交0.1万m²，均价为9763元/m²。



备注：顺德以套内面积计算为准

容桂住宅市场——刚需产品主导成交

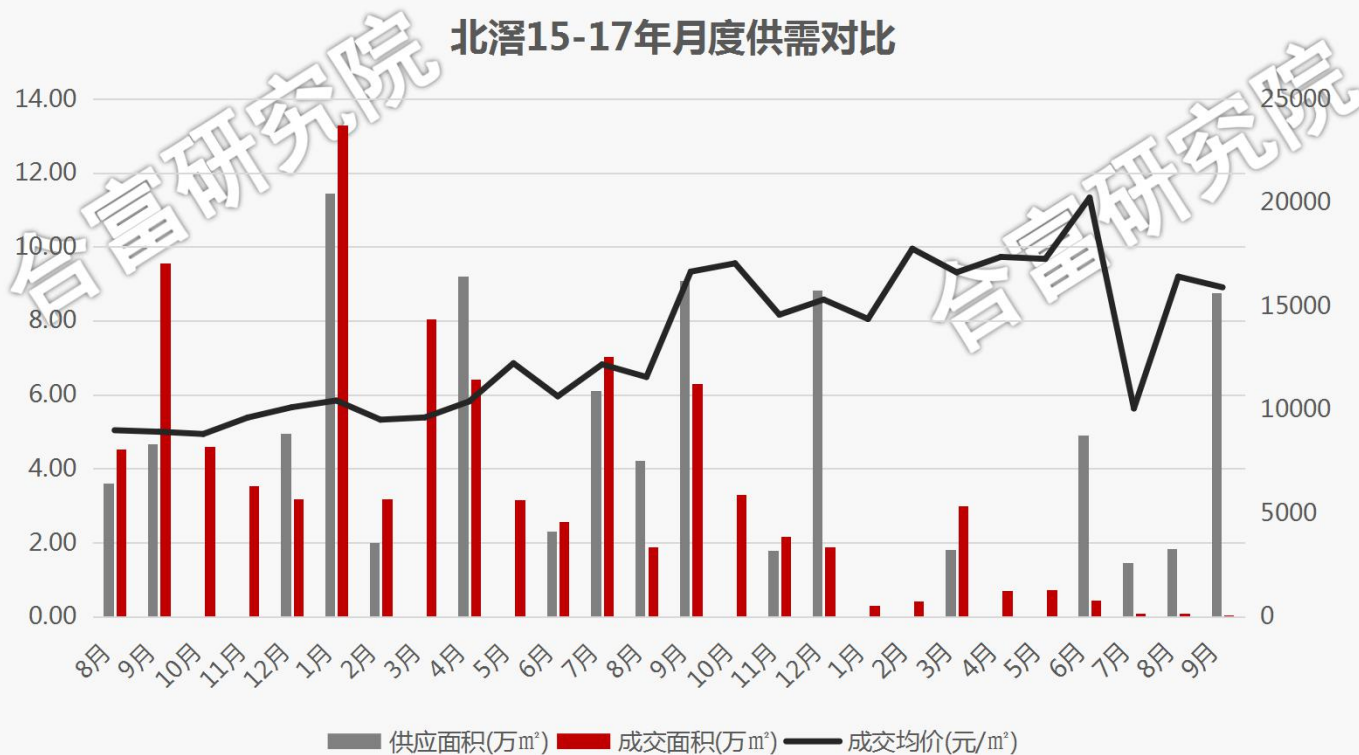
9月份容桂新批出6.38万方，成交8.82万方，环比上升70%，签约主力集东区推项目；成交均价11816元/方，环比下降16%。



备注：顺德以套内面积计算为准

北滘住宅市场——项目余货不足导致成交回落

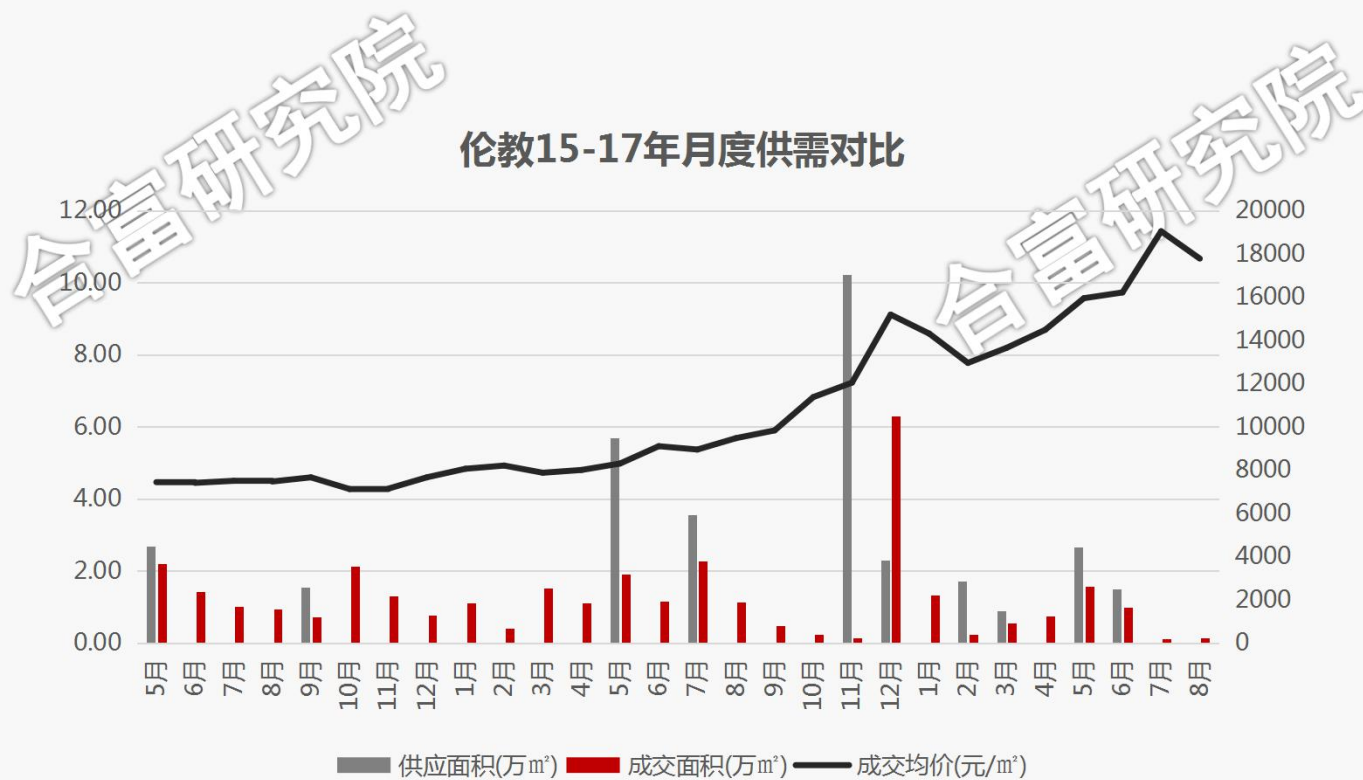
9北滘新供应8.76万方，成交0.05万方，环比下降40%；成交均价为15896元/方



备注：顺德以套内面积计算为准

伦教住宅市场——镇街以保利中央公园成交支撑

9月伦教供应7.74万m²，本月并无成交；

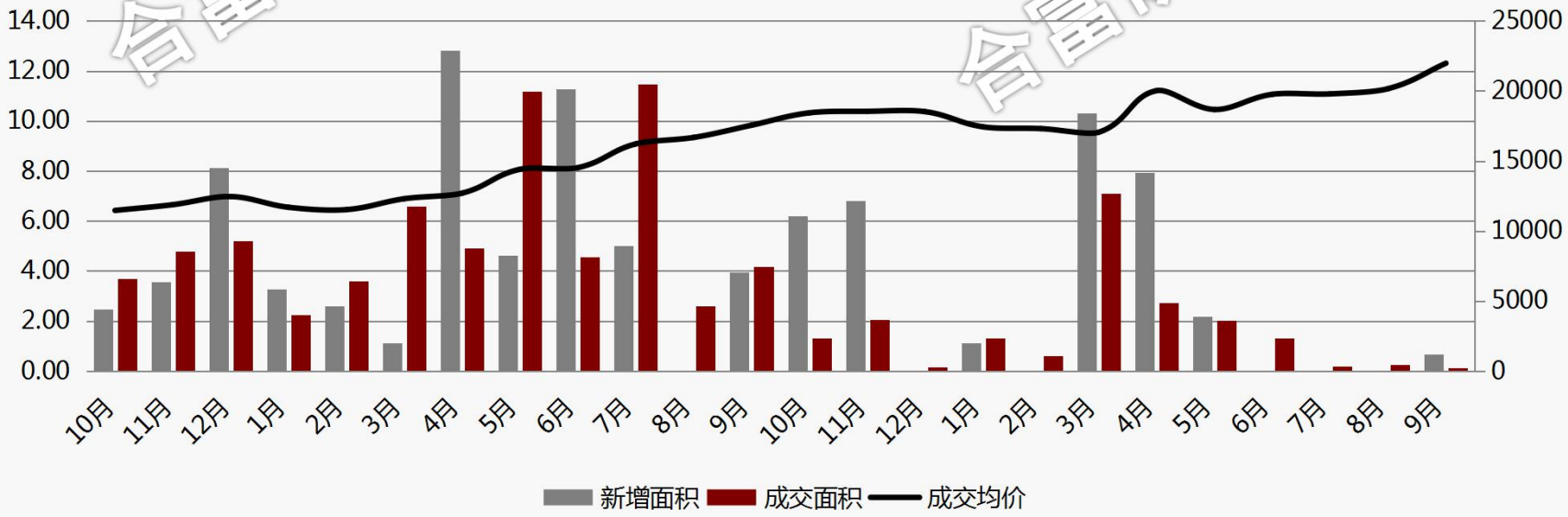


备注：顺德以套内面积计算为准

陈村住宅市场——以荔园新天地带动成交

本月供应0.66万m²，包括嘉濠雅苑。成交0.13万m²下降50%，其中荔园新天地成交841.25 m²，均价23636元/m²。美的花湾城成交162.02 m²，均价14042元/m²。区域价格为21975元/m²上升9%。

陈村月度供需对比

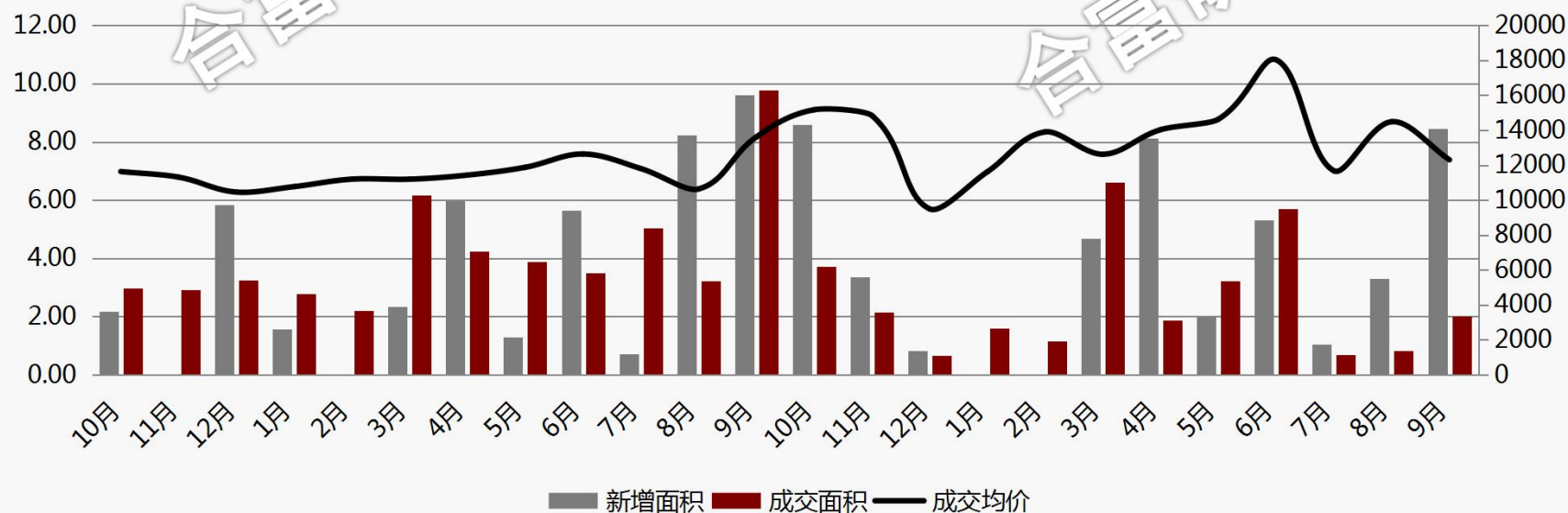


备注：顺德以套内面积计算为准

乐从住宅市场——以星际半岛带动成交

本月供应8.46万m²上升155%，包括泰禾、新城之光和佛奥湾。成交2.00万m²上升144%，其中星际半岛成交13257.67 m²，均价10778元/m²。风度花园成交3230.89 m²，均价12587元/m²。区域价格为12306元/m²下降15%。

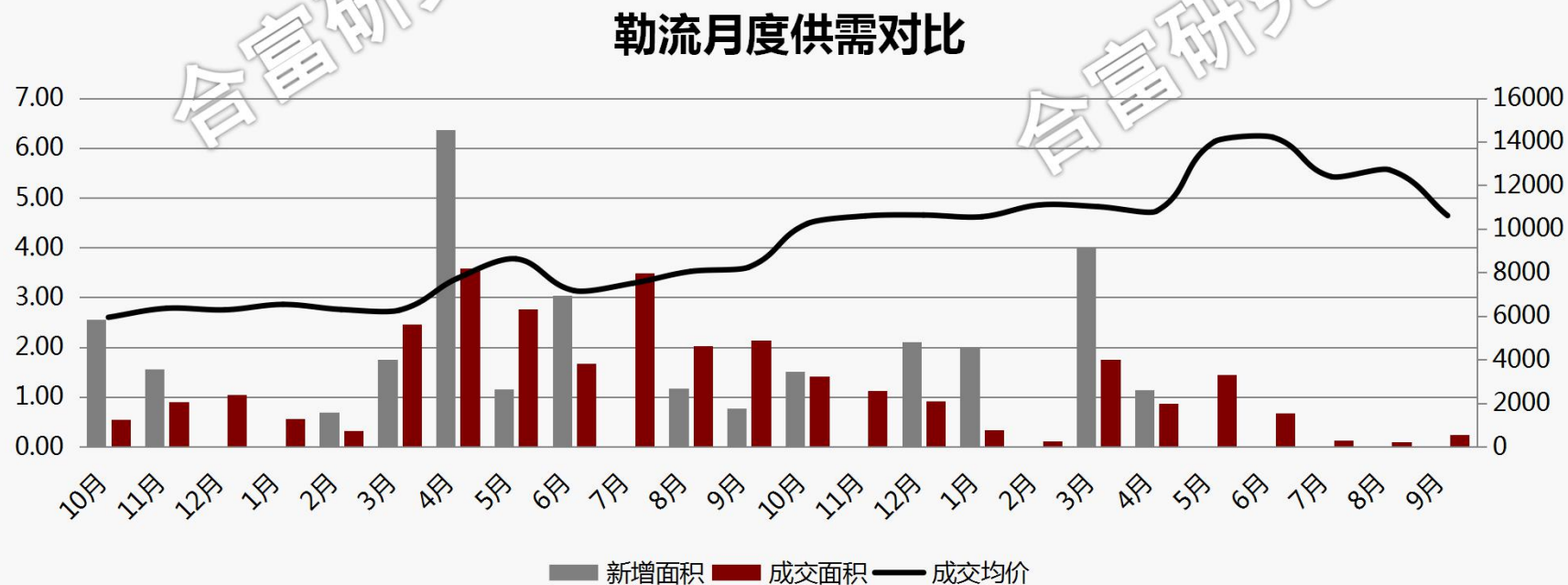
乐从月度供需对比



备注：顺德以套内面积计算为准

勒流住宅市场——名铸家园带动成交

本月成交0.24万m²上升126%，其中名铸家园成交1652.1 m²，均价11696元/m²。涛汇御河湾成交663.14 m²，均价7455元/m²。区域价格为10609元/m²下降17%。

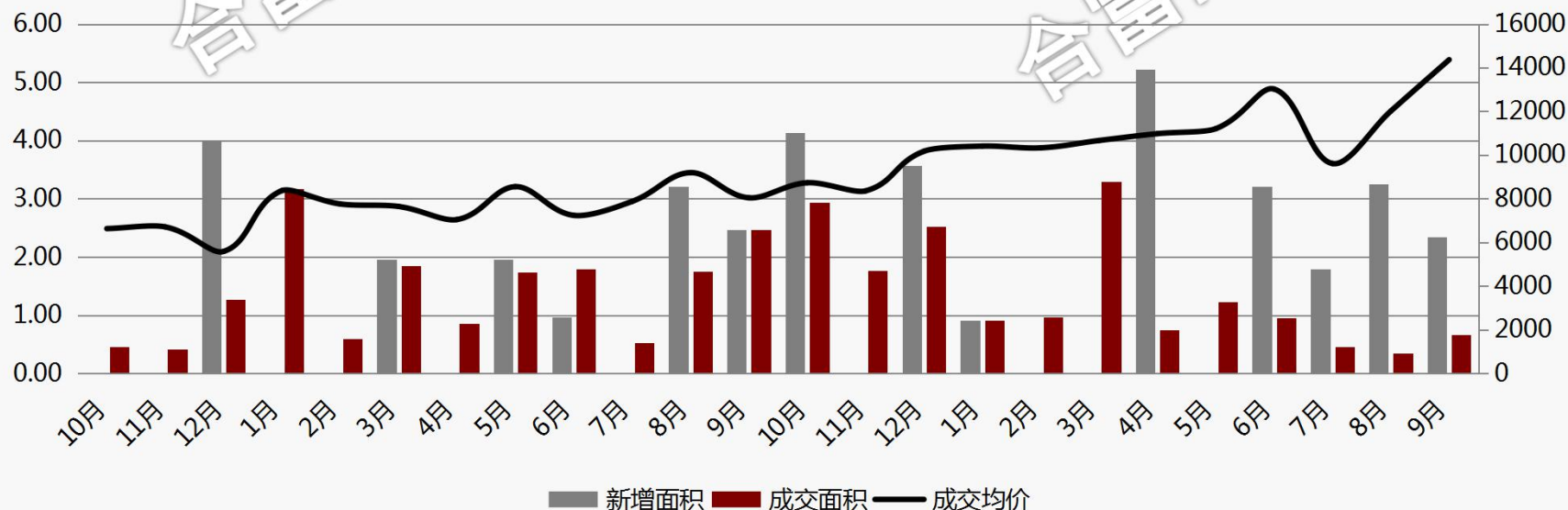


备注：顺德以套内面积计算为准

龙江住宅市场——以碧桂园珑悦带动成交

本月供应2.34万m² 下降28%，包括佛奥凯茵苑和碧桂园华府。成交0.66万m² 上升91%，其中碧桂园珑悦成交2792.75 m²，均价16908元/m²。锦翠华庭成交1867.86 m²，均价10771元/m²。区域价格为14364元/m²上升20%。

龙江月度供需对比



备注：顺德以套内面积计算为准

目录

Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪**
- 05 广告投放分析

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万m ²	已批售面积m ²	累计销售面积(m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
禅城	保利翡翠公馆	34	116673.8	118111	914	970	134	14071.98	12966
禅城	星星凯旋国际	110	316392.2	265402.9	2670	2296	0	0	0
禅城	时代香海彼岸	23	117488.6	92776.51	1082	897	9	829.54	15389
禅城	绿岛湖壹号	120	38206.15	11672.41	202	73	71	10708.65	13355
禅城	望江府	35	146457.6	95757.78	1280	879	49	6149.76	13912
禅城	龙光玖龙湾	25	193902.8	141346.8	1599	1138	177	21055.87	13044
禅城	金茂绿岛湖	68	121142.1	34280.05	641	252	10	1240.36	13024
禅城	万科又一城	20	21671.42	6409.26	176	52	52	6409.26	12916
禅城	富力广场	22	91915.06	43779.94	1027	454	0	0	0
禅城	普君新城	46	264350.3	302441.6	2953	3283	4	389.2	18616
禅城	绿地璀璨天城	13	286439.5	136664.6	2202	1205	43	5475.87	13941
禅城	旭辉公元	20	53968.24	9665.2	531	90	81	8671.09	13222
禅城	融创湖滨世家	29	90445.22	91957.37	480	492	40	6248.57	13444
禅城	新鸿基珑景	280	433347.6	299625.6	3909	2623	6	597.38	14576
禅城	保利碧桂园天汇	65	170827	76787.08	1342	630	15	1997.08	16419
禅城	中海凤凰熙岸	22	205775.4	160685.4	1905	1139	58	7150.66	12872
禅城	万科金色里程	30	111868.9	32329.81	1248	364	105	9328.5	12906

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万m ²	已批售面积m ²	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
桂城	金地珑悦	24	183472.2	155522.9	1908	1622	13	1207.93	17361
桂城	当代摩码花园	20	40548.38	30307.48	348	282	0	0	0
桂城	中铁建水岸花园	28	167449.3	149055.1	1193	1062	19	3166.3	23684
桂城	南海万科广场	54	225752.3	89112.68	2572	944	29	2621.38	24567
桂城	金色领域	35	372818.8	335174.5	7779	6732	642	18080.01	16957
桂城	宏鼎景裕豪园	62	299950.8	248848.1	2647	2215	0	0	0
桂城	时代名著	12	49167.36	12371.83	384	104	13	1663.03	16918
桂城	万科湖岸	1.7	12351.23	10781.83	44	40	0	0	0
桂城	金色城市	27	103610	133299.7	2098	1401	47	4659.65	23070
桂城	佳兆业滨江一号	46	316494.2	293465.3	2687	2504	8	1814.75	21506
平洲	富丰君御	38	173746.9	185455.1	1372	1474	0	0	0
平洲	保利诺丁山	36.7	168349.7	98824.91	1723	989	2	180.14	16291

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
大良	敏捷畔海御峰	516254	339696	219364	2058	1598	1	95.9	25172
大良	恒大帝景	211465	144524	86706.7	743	662	0	0	0
大良	逸林苑	68887	40790.9	38782.1	606	565	0	0	0
大良	金地天玺	18299.9	107148	97510.1	363	344	1	273.3	18624
大良	保利中环广场	816230	361090	353003	2897	2867	0	0	0
大良	保利碧桂园	474000	62424.2	61873.3	690	685	0	0	0
大良	龙湖春江名城	284606	232546	140255	2532	1693	1	113.32	17512
大良	美的广场	220000	155582	125941	462	458	0	0	0
杏坛	金海岸花园	619625	303710	303710	2799	2799	0	0	0
杏坛	嘉信绿景花园	223016	76369.5	73135.4	816	778	0	0	0
均安	南湖花园	165000	93953.2	91378.2	1065	1044	3	327.9	10380
均安	均安尚苑	275505	130218	125255	1184	1122	31	2956.74	12023

备注：顺德以套内面积计算为准

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
容桂	碧桂园凤凰湾	2900000	181906.7	165442.76	公寓：920	479	0	0	0
				303068.77	洋房：1393	1674	11	884.03	14255
容桂	东逸湾	202870	553013.79	220127.22	TH：811	855	0	0	0
					洋房：1910	1570	2	332.46	8212
容桂	美的御海东郡	800000	475527.42	537520.49	TH：431	453	0	0	0
					洋房：2631	2768	23	2394	9983
容桂	东怡水岸 桂花洲	29701.56	66030.4	607018.9	396	465	5	1066	11999
容桂	金域天下	493960	382481.19	196421.12	洋房：2356	2183	87	7395	11715
					TH：66	69	0	0	0
北滘	君兰江山	420000	363617.0	354072.99	洋房：1701	1790	2	177.27	19397
北滘	深业城	820000	353802.79	365201.55	361239.92	5291	2	173.26	13152.
北滘	雅居乐英伦首府	412311	222625.03	174498.19	1662	1545	0	0	0
伦教	伦教碧桂园	400000	99346.31	78333.14	洋房：1020	853	0	0	0
				6724.73	TH：34	21	0	0	0
伦教	保利中央公园	685841	280055.45	176923.28	2881	1823	0	0	0

备注：顺德以套内面积计算为准

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套 数	本月销售套 数	本月销售面 积	本月销售均价
陈村	太平洋国际	210000	53009.47	37329.6	834	1059	0	0	0
陈村	星英半岛	280000	187924.18	167992.09	2304	2097	1	113	25255
陈村	藏珑华府	800000	142512.27	9212.28	1844	1232	0	0	0
陈村	美的花湾城	380000	228649.58	128088.59	2699	1932	0	0	0
陈村	荔园新天地	208000	76711.02	47718.11	935	591	10	841	23636
乐从	新城之光	30445	246541.5	98390.31	2539	1052	1	101	20549
乐从	佛奥湾	660000	303089.28	226381.17	2369	1830	32	2842	18259
乐从	风度广场	322239	119516.42	125960.79	1222	1265	34	3231	12587
乐从	保利公园里	190022	138135.72	101382.46	1411	998	1	102	17537
乐从	保利海德	62187	65389.2	29539.31	720	463	2	180	20371
乐从	星际半岛	85940	208986.6	38430.17	1888	1435	95	13258	10778
勒流	博澳城	800000	464271.13	448979.27	4311	3643	1	77	14466
勒流	名铸家园	127000	36096.79	14478.92	306	151	13	1652	11696
勒流	涛汇御河湾	112365	73088.44	70202.72	730	706	5	663	7455
龙江	保利上城	450000	270530.11	253772.5	2562	2412	0	0	0
龙江	龙江碧桂园	98000	259165.42	114664.97	2412	1109	8	829	16678
龙江	碧桂珑悦	45031.68	32580.16	2792.75	386	34	34	2793	16908

备注：顺德以套内面积计算为准

五区项目成交套数排名

大佛山商品房月度成交前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	三水	时代南湾	749	80191	8037
2	南海	禾粤尚德居	479	28309	5154
3	南海	金色城市之光	348	31411	9500
4	三水	恒大郦湖城	340	34989	7506
5	三水	山水龙盘花园	326	35487	7502
6	南海	依云华府	282	31504	9893
7	顺德	都市经典广场	224	23680	10069
8	禅城	龙湾华府	177	21056	13044
9	高明	美的鹭湖森林度假城	169	15290	5921
10	南海	美的翰湖苑	166	16145	8306

禅城区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	龙湾华府	177	21056	13044
2	保利翡翠公馆	134	14072	12966
3	万科金色里程	105	9329	12906
4	旭辉城	81	8671	13222
5	绿岛映月湾花园	71	10709	13355
6	中海凤华熙岸花园	58	7151	12872
7	望江府	49	6150	13912
8	绿地璀璨家园	43	5476	13941
9	融腾湖滨曦园	40	6249	13444
10	依云轩	12	2137	14347

五区项目成交套数排名

南海区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	禾粤尚德居	479	28309	5154
2	万科城市之光	348	31411	9500
3	依云华府	282	31504	9893
4	美的翰湖苑	166	16145	8306
5	盈信城市花园	165	7922	7540
6	丹灶碧桂园	136	14989	8602
7	海逸桃源花园	101	11124	9339
8	恒大曦苑	100	10771	14832
9	珠水豪庭	81	7620	25171
10	恒大御湖湾花苑	64	6876	8912

顺德区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	都市经典广场	224	23680	10069
2	星际半岛	91	15369	8954
3	佳兆业金域花园	90	9825	9819
4	风度广场	34	3892	10209
5	碧桂珑悦	34	3365	10365
6	均安尚苑	31	3562	12127
7	佛奥湾	28	2881	15294
8	美的御海东郡花园	18	2224	14688
9	名铸家园	12	1878	9443
10	碧桂园凤凰湾	10	976	10365

五区项目成交套数排名

三水区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	时代南湾	749	80191	8037
2	恒大丽湖城	340	34989	7506
3	山水龙盘花园	326	35487	7502
4	三水恒福南湾华府	102	11345	3983
5	恒大御湖郡	71	7827	10504
6	全信·御景南湖花园	62	5430	7938
7	右岸花园(欧雅右岸春天)	50	4744	8965
8	钜隆君玺花园	47	4136	7423
9	雅居乐雍景园	46	5135	10145
10	博雅滨江花园	30	3520	8242

高明区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	美的鹭湖森林度假城	169	15290	5921
2	欧浦花城一期	93	10062	5565
3	沧江水岸花园	52	5019	5319
4	雅居蓝湾花园	15	1412	5502
5	高明优悦城邦商住小区	8	698	5942
6	天汇湾	7	807	10330
7	美的明湖北湾花园	7	917	8997
8	君御海城	7	823	9426
9	富隆湾家园	7	620	8972
10	绿色世嘉花园	7	673	8203

8月市场小结

结语

合富研究院（佛山）认为，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。其余板块将在第四季度乃至明年上半年仍将处于库存偏紧的局面。而由于政策及银根收紧，另外可售货量不足，四季度开发商将以资金回笼、快速推货为主调，市场步入放量价稳局面。

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**