


佛山房地产市场周报

2017/2/11-2017/2/17



 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

城市规划：高明拟投近800亿元建125个重点项目

2月13日，高明区委召开经济工作会议，公布今年该区共安排重点建设项目和新增基础设施建设项目125个，总投资797.67亿元，2017年度计划投资88.9亿元。此外，高明区将以旅游、物流、商住为三大突破口，重点推进20个总投资473.3亿元的现代服务业项目，加快现代服务业增量提质。

城市规划：海华大桥工程明年通车

佛山市交通运输局官网消息，海华大桥工程预计明年通车，通车后从陈村到广州南站只需10分钟。海华大桥连接番禺与顺德两区，起点为佛陈路东延线，下穿广珠西线高速公路，路线经陈村，跨越陈村水道，进入番禺区石壁街道、下穿广明高速公路，终点接入广州南站的双涌路。路线全长2.84km，按照一级公路，双向八车道，行车速度80km/h，总投资约6.2亿元。

城市规划：广州今年城市更新项目比去年翻倍

近日,广州市城市更新局公布了《广州市2017年城市更新项目和资金计划》,安排正式项目111个,面积达14.14平方公里,开展片区策划22个、65.41平方公里。今年被列入正式计划的项目是去年的两倍多,而且微改造项目大幅增加。111个正式项目主要集中在越秀区和荔湾区,位于两个中心老城区的项目超过20个。黄埔区和海珠区的项目也超过10个,南沙区则没有安排项目。从单个项目用地面积来看,天河区的项目用地面积最大,而黄埔区的项目则获得了最多城市更新资金支持。22个片区策划项目方面,黄埔、海珠两区的项目占总数近半。

开发商动态：2017年恒大销售目标4500亿

恒大2017年目标已经确定：2017年要实现销售4500亿，实现核心净利润243亿。恒大去年超越万科夺得全年销售冠军，公司2016全年实现合约销售额3733.7亿元，销售面积4469万平方米，同比分别增长85.4%、75.2%；全年销售回款3008.9亿，计算可得回款率为80.59%。

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

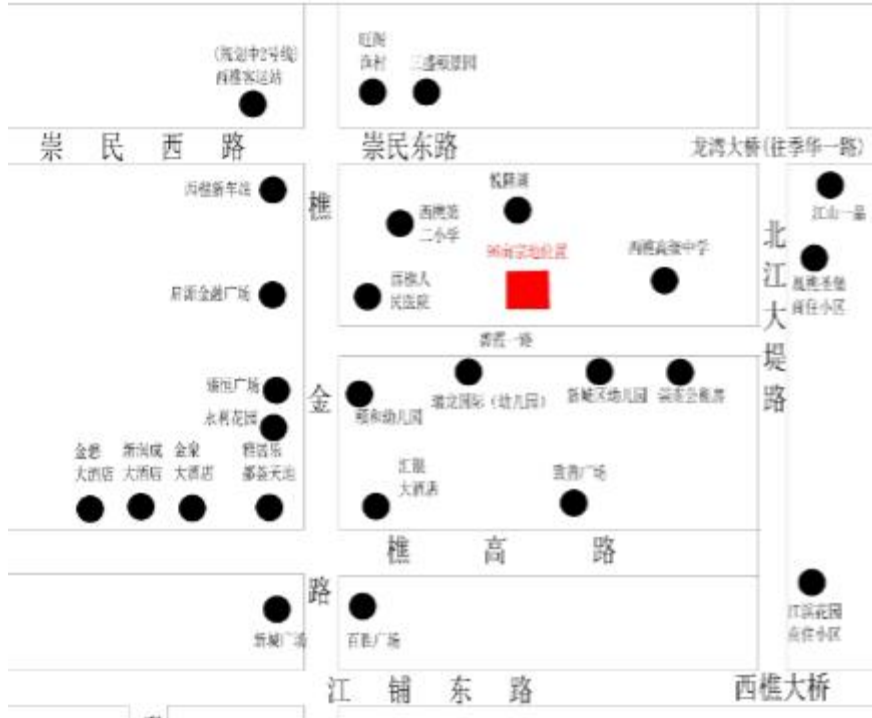
05 顺德区域成交情况

本周佛山推地三宗

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)
高明	2017/3/15	TD2017 (GM)WG 0005	佛山市高明区西江新城苏河路以东、明湖北路以北	商服用地（商业用地、商务用地、娱乐康体用地）	10523.1	31569.3	3	6410	2030
高明	2017/3/15	TD2017 (GM)WG 0004	佛山市高明区西江新城苏河路以东、滨湖南路以南	商服用地（商业用地、商务用地、娱乐康体用地）	30290.6	90871.8	3	18582	2045
西樵	2017/3/21	TD2017 (NH)WG 0002	佛山市南海区西樵镇崇南村碧霞一路北侧地段	城镇住宅用地兼容商务金融用地，批发零售及住宿餐饮用地	63951.5	179064.2	2.8	48350	2700

本周重点推出地块分析



合富辉煌

西樵地块位于西樵规划的新城区范围，西樵医院东侧。占地面积6.4万平方米，总建筑面积18万平米，起拍楼面地价2700元。近期中心区土地供应步伐缓慢，推地重点倾向佛山西部，该地块指标及区位理想，预计将引起市场高度关注。

三水乐平一天成交三宗地

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	总建筑面积	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
三水	2017/2/17	TD2016(SS)WG0033	佛山市三水区芦苞镇公园南路33号	城镇住宅用地、商服用地	18821.74	50819	7500	1476	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司
三水	2017/2/17	TD2016(SS)WG0031	佛山市三水区乐平镇新城区D区7号	城镇住宅用地、商服用地	46987.23	117468	29980	2552	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司
三水	2017/2/17	TD2016(SS)WG0029	佛山市三水区乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”（土名）	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）	29672.8	89018.4	17740	1993	佛山铭旺房地产投资有限公司
高明	2017/2/24	TD2017(GM)WG0002	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）	133150.08	159780.1	7136	446.6	佛山市鸿亿置业投资有限公司

点评：本周17日乐平一连成交3宗商住地块，均以高溢价成交。其中碧桂园、三盛地块分别溢价245%、209%。乐平目前在售价为5500-6000元，市场主要靠内需消化。在市场库存紧缺的背景下，土地储备成为房企今年任务重心。因此此前的冷门区域亦成为房企的扩张目标。

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

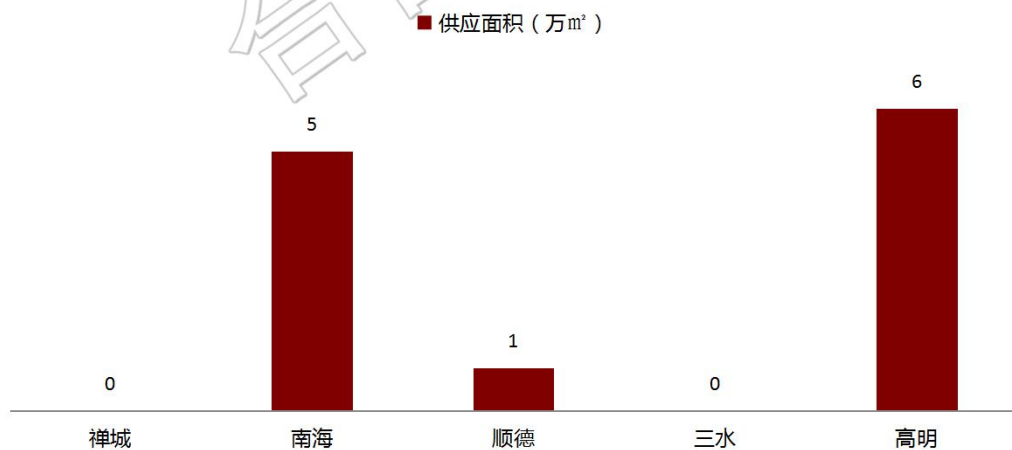
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

南海西部带动下佛山供应量回升

- 本周佛山新增供应量走出前两周低微状态上升至12万m²，环比上升28%，以南海、高明两区供应为主，主要集中在南海西部地区镇街项目。

2017年第7周佛山五区商品住宅供应情况



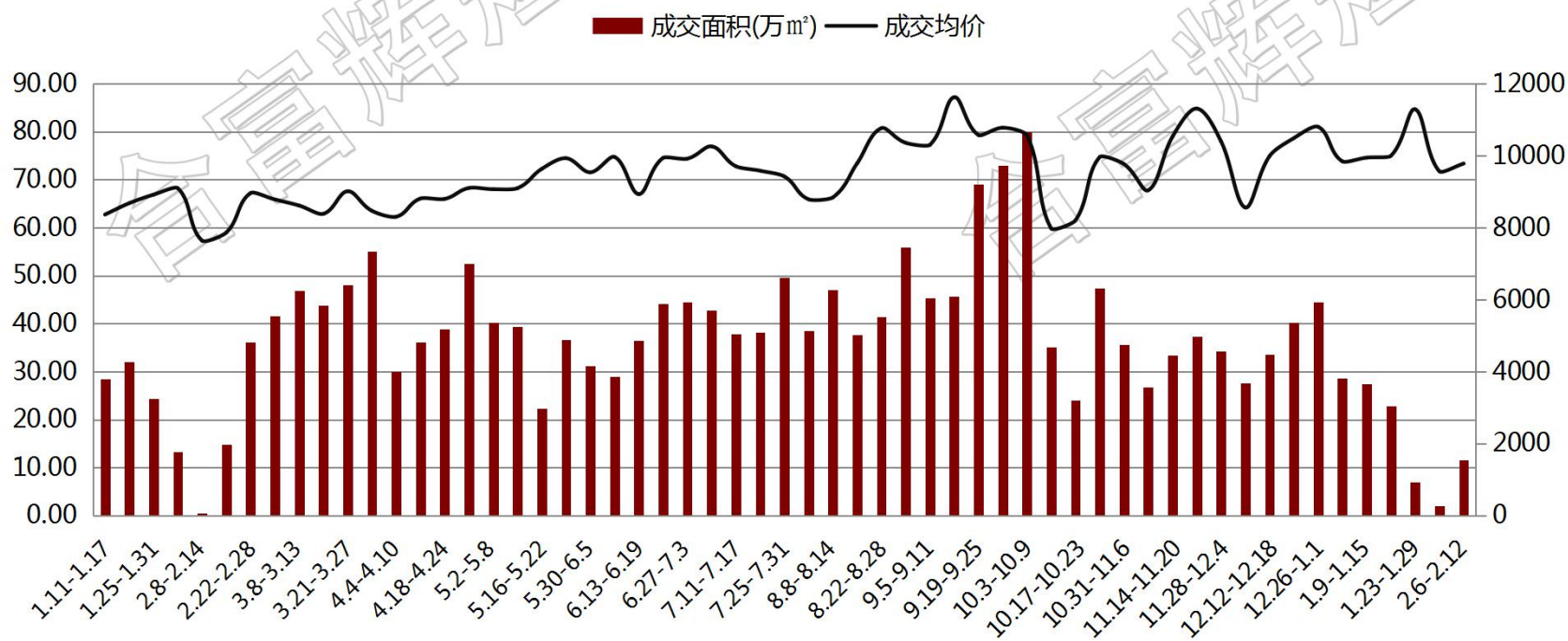
数据来源：合富辉煌监测数据

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	国华新都	20342.32	188
南海	绿地香树花园	54604.25	552
南海	恒大城	11614.79	116
南海	世爵府邸	39483.74	286
南海	万悦新都	2959.08	36
顺德	金海岸花园	9223.5	104
高明	美的西海岸花园	55728.59	438
高明	燕语湾	7855.19	91

本周佛山成交11万m²，均价9778元/m²，量升价跌

本周佛山商品住宅成交约11.61万m²，成套数为979套，成交均价9778元/m²，成交量升价跌，成交量环比有所回暖，均价环比下跌2%。

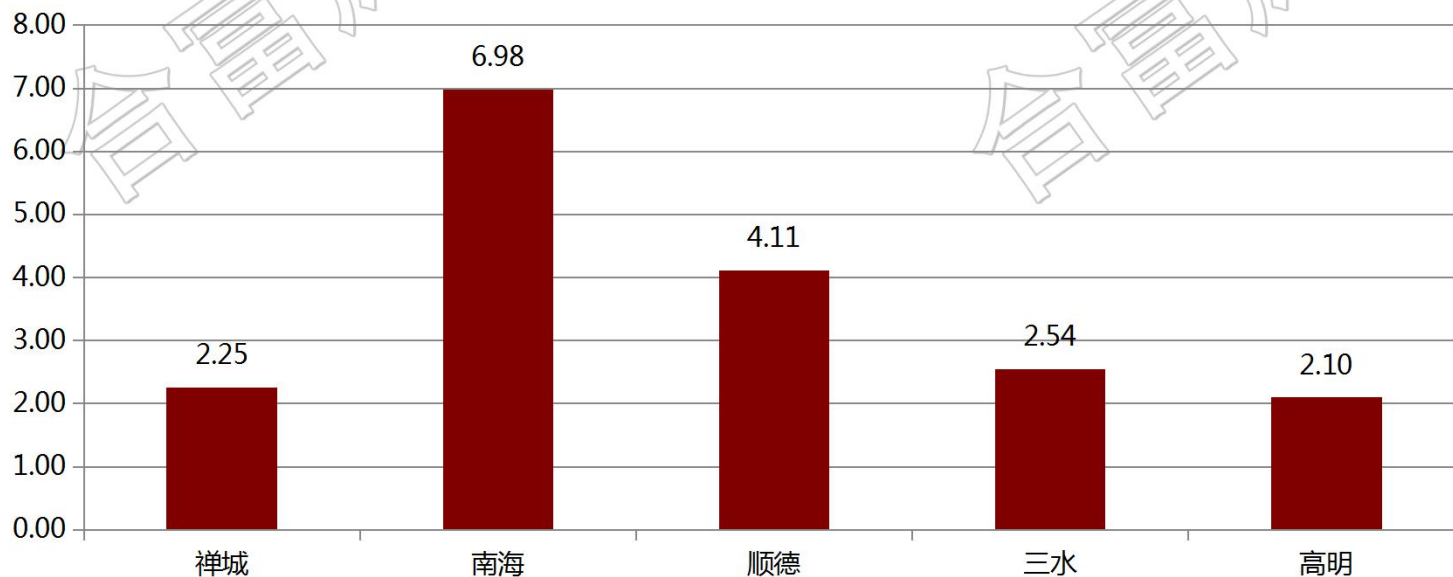
佛山市周度商品住宅成交走势



佛山五区成交逐步回升，主力成交来自南海东西部两区域

本周佛山五区以南海区成交为首，五区成交均有不同程度的增幅，禅城环比回升144%，南海、三水分别环比增幅83%，94%。

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
1	南海区	鸿业畔湖居	87	8075	8285
2	南海区	恒大御湖湾花苑	31	2925	11081
3	南海区	悦珑水岸花园	27	3148	8173
4	三水区	全信·御景南湖花园	27	2353	7865
5	南海区	海逸桃源花园	25	3209	10946
6	禅城区	盈天广场	21	1974	12659
7	顺德区	美的御海东郡花园	21	3227	7012
8	禅城区	利豪花园	20	1739	6247
9	南海区	欧浦指日美景花园	19	2312	12710
10	三水区	朗月华庭	19	1791	5632

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	鸿业畔湖居	87	8075	8285
2	恒大御湖湾花苑	31	2925	11081
3	悦珑水岸花园	27	3148	8173
4	海逸桃源花园	25	3209	10946
5	欧浦指日美景花园	19	2312	12710
6	西樵江滨花园锦绣龙湾	17	2251	9162
7	樵汇花园	16	1611	8961
8	融御花园	13	1320	18207
9	名汇浩湖湾花园	12	929	7249
10	尚观嘉园	12	1280	12157

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	盈天广场	21	1974	12659
2	利豪花园	20	1739	6247
3	中海凤华熙岸花园	10	1227	13404
4	汇银新港湾花园	8	848	7569
5	水悦龙湾园	7	1069	9367
6	万科城	7	627	9840
7	保利翠雅花园	5	802	13346
8	依云轩	5	885	13787
9	泮景花园	4	535	14538
10	绿地未来商业中心	3	315	10111

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	美的御海东郡花园	21	3227	7012
2	星际半岛花园	13	1797	9054
3	龙江中心	13	1519	8503
4	龙光水悦熙园	9	908	8342
5	龙湖春江名城花园	9	1073	9152
6	嘉信绿景花园	8	844	7067
7	创富商务公寓	7	374	8684
8	藏珑华府	7	686	17432
9	凯蓝滨江	7	798	12662
10	风度广场	5	588	11320

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	全信·御景南湖花园	27	2353	7865
2	朗月华庭	19	1791	5632
3	博雅滨江花园	18	2424	8494
4	钜隆君玺花园	16	1425	5562
5	华瑞帝景湾花园	15	1543	7499
6	御江南国际社区	15	1619	8425
7	恒福新里程花园	13	1110	10080
8	林海尚都	13	1765	5000
9	兆丰豪庭	11	1024	6902
10	东海蓝湾	10	1541	7576

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	君御海城	18	2243	7139
2	勤天汇广场	15	1986	7204
3	锦秀花苑	11	998	5769
4	宜丰豪庭	11	1204	5852
5	美的西海岸花园(东区)	9	1200	6338
6	碧桂园翠岸	8	1027	5025
7	鹿湖尚岛花园	8	859	6383
8	美的鹭湖森林度假城	7	951	796
9	樵顺嘉园	7	518	5240
10	誉港湾花园	7	913	5923

目录

Contents

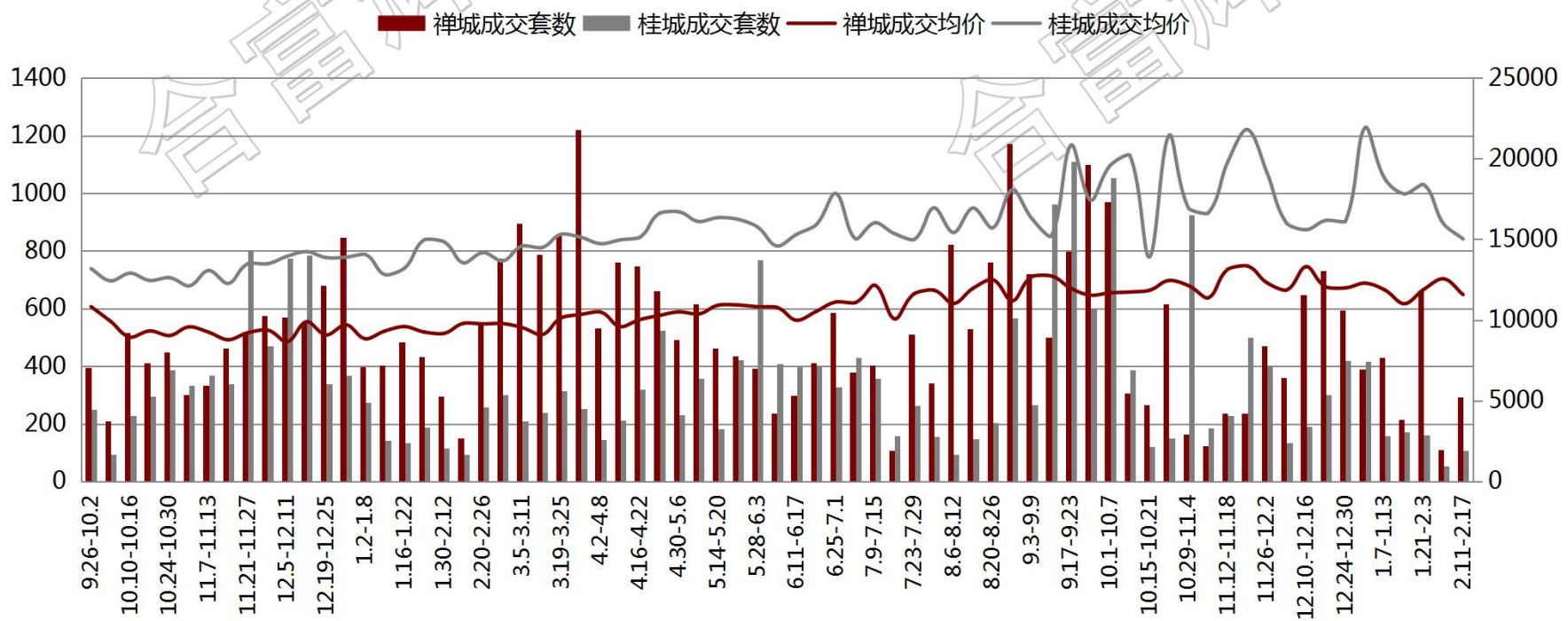
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域量升价跌，禅桂中心区成交回升

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	292	21422.04	11576
桂城	107	8451.11	15025

本周禅桂中心区共成交399套单位，成交均价为12551元/m²，禅桂中心成交量升价跌，成交量环比上升144%，均价下跌近10%。本周禅城区成交292套，均价为11576元/m²，主力来自盈天广场、兆阳O立方等项目。桂城成交107套，均价为15025元/m²，桂城主力成交均来自公寓产品。

禅桂地区每周成交情况对比



本周禅桂中心区公寓产品成交为首，住宅产品成交趋淡

本周禅桂中心区70m²以下的公寓产品成交占比超7成，以兆阳O立方、兴发大厦等热销公寓项目，住宅产品各产品线则维持现状，主力成交段集中在70-90m²以及90-110m²上；

板块方面，禅城南庄、祖庙等几个板块成交均在50套以上，桂城则集中在干灯湖以及平洲的公寓产品成交。

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	267	66.92%	12144	城南	56	14.04%	9319
70-90	43	10.78%	9070	城西	40	10.03%	11762
90-110	28	7.02%	13445	城北	5	1.25%	11481
110-130	15	3.76%	14439	东平	42	10.53%	12906
130-150	12	3.01%	14589	亚艺	6	1.50%	16825
150-180	23	5.76%	13107	祖庙	67	16.79%	13712
180-200	5	1.25%	15569	南庄	76	19.05%	10473
200-250	2	0.50%	14524	桂城东	9	2.26%	17483
250以上	4	1.00%	14869	干灯湖	46	11.53%	15496
				桂城旧区	19	4.76%	15662
				平洲	33	8.27%	13648

数据来源：合富辉煌监测数据

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 ²	0	0	0	4	0
			四房	159-173m ²	0	0	0	32	13
			五房	207-246m ²	0	0	0	24	10
亚艺	绿地璀璨天城	5 \ 6 \ 7 \ 8座	三房	89m ²	0	0	0	248	10
			四房	103m ²	0	0	0	611	397
			四房	123m ²	0	0	0	338	116
			四房	139-141m ²	0	0	0	270	265
			四房	159-175m ²	0	0	0	17	11
			五房	203-205m ²	0	0	0	12	9
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89m ²	0	0	0	1335	126
			三房	123-128m ²	0	0	0	337	147
			四房	138-143m ²	0	0	0	221	23
			四房	167m ²	0	0	0	167	61
			四房	183m ²	0	0	0	52	0
			五房	239m ²	0	0	0	96	8
			五房	272-404m ²	0	0	0	82	29
亚艺	保利碧桂园天汇	1、2、9、10、11、12座	三房	109m ²	0	0	0	61	59
			四房	126-129m ²	1	129.51	16759	173	82
			四房	140-141m ²	0	0	0	56	10
			五房	168-173m ²	1	173.73	19745	183	179

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 ²	0	0	0	307	195
			三房	91m ²	0	0	0	379	114
			四房	110-111m ²	0	0	0	178	43
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	6	521.51	8909	908	55
			两房	90-110	0	0	0	513	63
			三房	110-130	0	0	0	264	4
			三房	130-150	0	0	0	161	67
			四房	150-180	2	326.96	5430	85	36
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70以下	0	0	0	24	6
			两房	70-90	7	627.14	9840	3956	61
			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 ²	0	0	0	572	248
			三房	77-89m ²	0	0	0	468	67
			三房	90-110	0	0	0	530	48
			三房	112-124	0	0	0	62	31
			三房	131-145	1	145.32	9505	685	193
			四房	159-167m ²	6	923.43	9345	215	40
			四房	184m ²	0	0	0	60	46
			别墅	297-542	0	0	0	74	3
南庄	绿岛明珠	12-21座、1区1、2、6、7座	两房	51-60m ²	0	0	0	12	2
			三房	86-87m ²	0	0	0	771	145
			三房	89-91m ²	0	0	0	62	0
			四房	122-124m ²	0	0	0	198	0
			四房	138-140m ²	0	0	0	280	21
			四房	150-162m ²	0	0	0	268	84
			四房	183m ²	0	0	0	47	18
			五房	226-240m ²	0	0	0	87	38
			复式	303-465m ²	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 ²	0	0	0	372	34
			三房	125-127m ²	0	0	0	372	33
			三房	146m ²	0	0	0	280	189
			五房	261-278m ²	0	0	0	15	11
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21座	四房	144m ²	0	0	0	179	69
			四房	154-171m ²	3	515.49	13401	251	106
			四房	188m ²	2	369.1	14327	65	38
			五房	200m ²	0	0	0	44	37
南庄	绿岛湖壹号	1-15座	别墅	588-699m ²	0	0	0	22	14
			三房	143m ²	0	0	0	116	8
			四房	184m ²	0	0	0	108	11
			四房	201m ²	0	0	0	66	4
			五房	280m ²	0	0	0	60	12
南庄	保利翡翠公馆	3、5、6、7座	别墅	472-915m ²	1	481.68	19723	21	16
			三房	95m ²	0	0	0	170	0
			四房	125m ²	1	124.93	13614	170	0
			四房	137-142m ²	0	0	0	143	0
			四房	169m ²	4	676.72	13297	58	29
南庄	融创湖滨世家	10、11座	五房	176-177m ²	0	0	0	84	0
			五房	204-205m ²	0	0	0	36	1
			五房	303m ²	0	0	0	72	25
城西	中海凤凰熙岸	8-14、16-35座	三房	89m ²	0	0	0	8	0
			三房	100-108m ²	3	307.15	12510	462	0
			四房	122-126m ²	5	632.27	13368	338	60
祖庙	富力广场	5、6座	四房	141m ²	2	287.96	14437	156	76
			三房	85-86m ²	0	0	0	240	117
			三房	90-91m ²	0	0	0	226	95
			三房	123-124m ²	0	0	0	104	50
			四房	145m ²	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	新鸿基泮景	1、2、4、5、7、8、9、10、11座	三房	78-88m ²	0	0	0	847	53
			三房	96-109m ²	0	0	0	764	460
			三房	112-128m ²	0	0	0	498	154
			三房	137-144m ²	4	535.08	14538	482	100
			三房	157-161m ²	0	0	0	156	8
			四房	185m ²	0	0	0	82	40
			四房	231-268m ²	0	0	0	104	84
			五房	383-684m ²	0	0	0	42	28
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68m ²	0	0	0	72	35
			三房	88m ²	0	0	0	760	323
			三房	121m ²	0	0	0	66	29
			四房	144m ²	0	0	0	58	25
			四房	161-164m ²	1	164.28	12660	112	41
亚艺	时代香海彼岸	6、7、8座	3房	85m ²	0	0	0	132	76
			3房	96m ²	0	0	0	268	259
			三房	115-126m ²	1	115.98	16399	412	362
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m ²	1	80.35	7963	319	4
			三房	90-110m ²	1	110.45	11352	447	200
			三房	145m ²	0	0	0	1	0
城西	绿地未来城	1--30座	三房	83-85	2	169.47	9685	102	73
			三房	88-90m ²	0	0	0	330	17
				110-128m ²	1	145.94	10604	348	82
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51m ²	0	0	0	28	12
			两房	71m ²	0	0	0	196	23
			三房	90-107m ²	0	0	0	1090	0
			四房	154m ²	0	0	0	92	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 ²	0	0	0	427	189
			两三房	73-89m ²	0	0	0	1006	0
			三房	91m ²	0	0	0	684	0
			三房	125m ²	0	0	0	254	0
			四房	135-142m ²	0	0	0	166	53
祖庙	越秀岭南隼庭	2、3、4、8座	两房	80m ²	0	0	0	52	0
			三房	90-91m ²	0	0	0	174	0
			三房	118-120m ²	0	0	0	232	17
			四房	162m ²	0	0	0	157	66
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41、逸轩	TH	300以上	0	0	0	98	0
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 ²	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 ²	0	0	0	200	22
			三房	98m ²	0	0	0	290	27
			三房	112m ²	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	2、8、9、10、12、13座	三房	89m ²	0	0	0	1069	63
			三房	90m ²	0	0	0	394	19
			三房	126m ²	0	0	0	189	45
			四房	142m ²	0	0	0	771	55
			四房	168m ²	0	0	0	120	3
			五房	209-212m ²	0	0	0	128	31
			五房	282-354	0	0	0	16	3
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	88-89m ²	1	88.45	18179	766	173
			3房	90-92m ²	0	0	0	679	45
			四房	116-125m ²	0	0	0	368	146
			四房	135-142m ²	0	0	0	517	62
			四房	150-153m ²	0	0	0	136	0
			四房	185-188m ²	0	0	0	181	48
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	0	0	0	1431	659
			三房	110-130	0	0	0	283	109
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62m ²	16	626.05	15223.7	5293	1888
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 ²	0	0	0	362	18
			三房	125m ²	0	0	0	91	15
			四房	139-148m ²	0	0	0	309	58
			四房	186-188m ²	0	0	0	258	38
			四房	221m ²	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 ²	0	0	0	116	0
			三房	125-128m ²	0	0	0	174	28
			四房	131m ²	0	0	0	58	56
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m ²	0	0	0	11	0
			五房	220m ²	0	0	0	11	0
			五房	369m ²	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 ²	0	0	0	403	127
			三房	111-125m ²	0	0	0	217	79
			四房	144m ²	0	0	0	93	0
千灯湖	金色城市	4、5、6、7、8座	三房	87-88m ²	0	0	0	1055	397
			三房	116-118m ²	0	0	0	377	210
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m ²	0	0	0	410	22
			三房	105m ²	0	0	0	152	0
			三房	122m ²	0	0	0	386	64
			四房	143m ²	0	0	0	156	0
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m ²	5	434.02	17047	887	0
			三房	91m ²	4	360.68	18008	62	32
			三房	118m ²	0	0	0	124	20
			四房	145m ²	0	0	0	216	104
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m ²	0	0	0	220	12
			三房	92-107m ²	0	0	0	439	125
			三房	128m ²	0	0	0	124	61
			四房	144m ²	0	0	0	124	32

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 ²	0	0	0	26	26
			3房	125-128m ²	0	0	0	28	28
			四房	165-166m ²	0	0	0	2	2
平洲	富丰君御	4、5、8、9座	三房	88-89	0	0	0	425	0
			三房	90m ²	0	0	0	75	3
			三房	125-128m ²	2	254.58	17597	230	8
			四房	136-144m ²	1	141.54	18918	310	5
			四房	163m ²	2	345.02	17168	282	70
			五房	183m ²	2	368.23	16554	44	0
			四房	163m ²	2	345.02	17168	282	70
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	0	0	0	1148	77
			3房	90-110	0	0	0	187	0
			3房	123m ²	0	0	0	155	41
			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 ²	0	0	0	29	3
			别墅	460-607	2	829.59	10642	125	80

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**

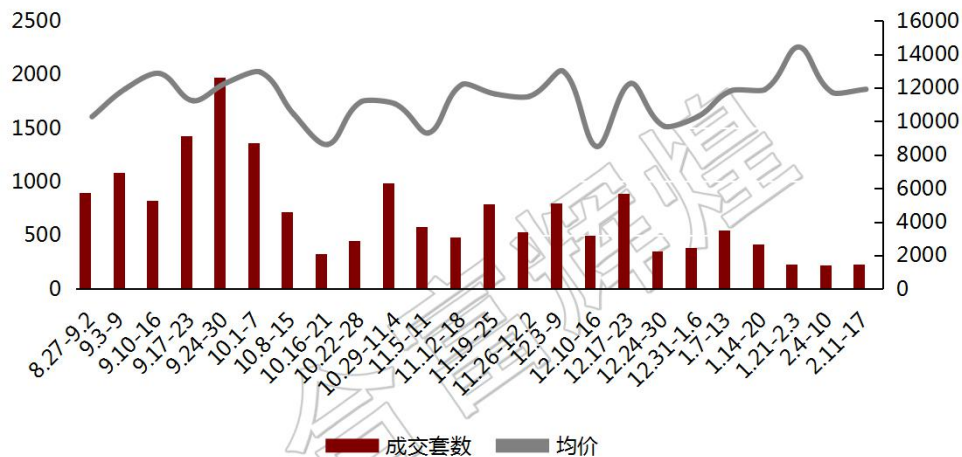
顺德区域：全区整体表现为量稳价升

■ 区域签约量回升，顺德住宅共成交231套，上升5%；成交均价为11909元/m²上升2%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交101套，占全区总成交量44%。其余镇街中陈村12%，乐从13%和龙江11%，其余镇街成交量不超过10%。除容桂、龙江、均安和杏坛外，其余镇街均价超过万元。

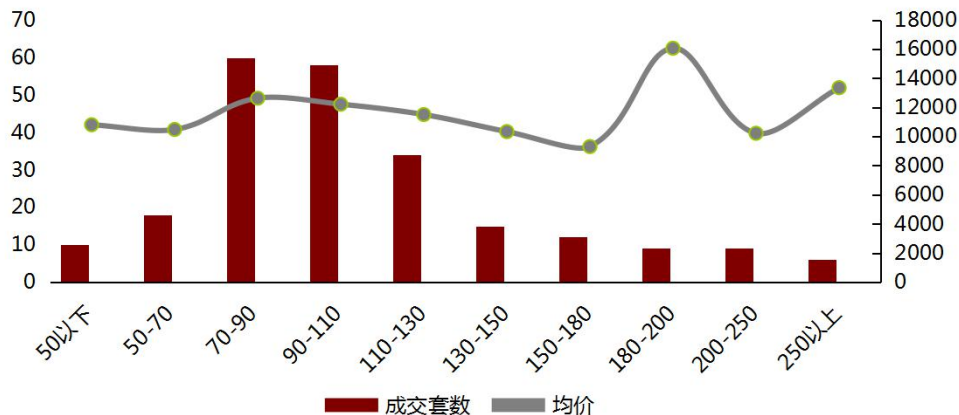
■ 从成交套数看，成交主力以70-130m²类首置首改产品为主，共签约152套，占总成交66%，均价为12163元/m²上升2%。而其余产品段签约量均不过100套。

数据来源：合富辉煌监测数据，顺德以套内面积计算

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况



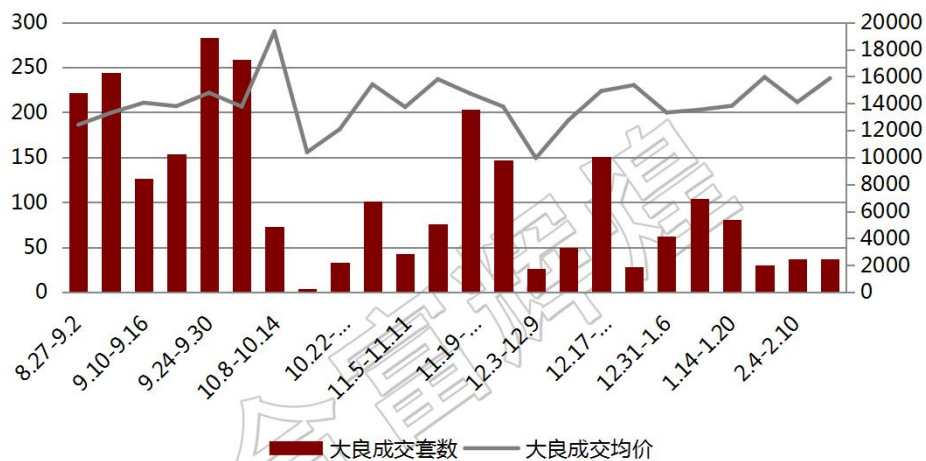
大良及容桂成交分析

■ **大良**：本周大良镇街共签约37套，区域签约量与上周持平，镇街板块由新城区签约22套为主导，其次为东区签约11套支撑。其中项目由龙湖春江名城花园签约9套成为主导，均价为11026元/m²，其次为万科金域滨江广场签约5套，均价为20791元/m²，位居第三为保利碧桂园悦公馆签约4套，均价为14173元/m²；本周镇街签约均价为15863元/m²，环比上升13%。

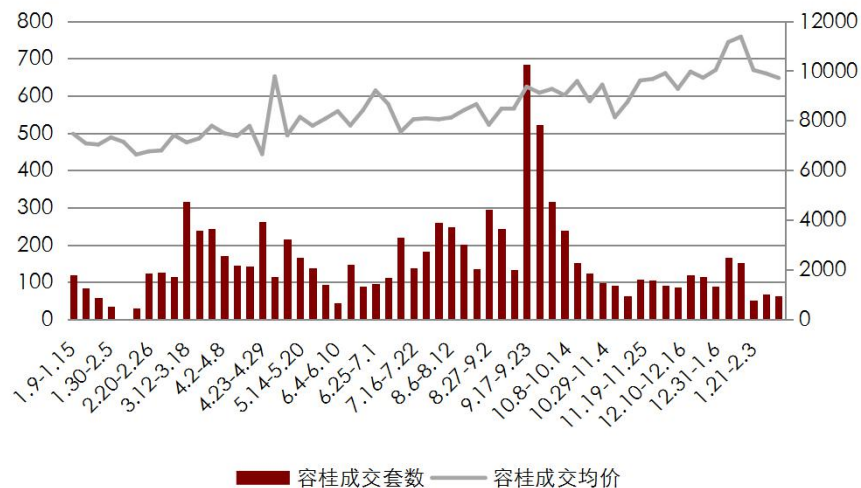
■ **容桂**：本周容桂镇街共签约64套，整体均价9712元/m²，价格较上周下降1%。项目签约由美的御海东郡花园签约21套成为主导，其次龙光水悦熙园签约9套。东区整体签约42套，均价8986元/m²，产品以首置刚需类型为主。中心区成交15套。本周别墅签约1套。

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

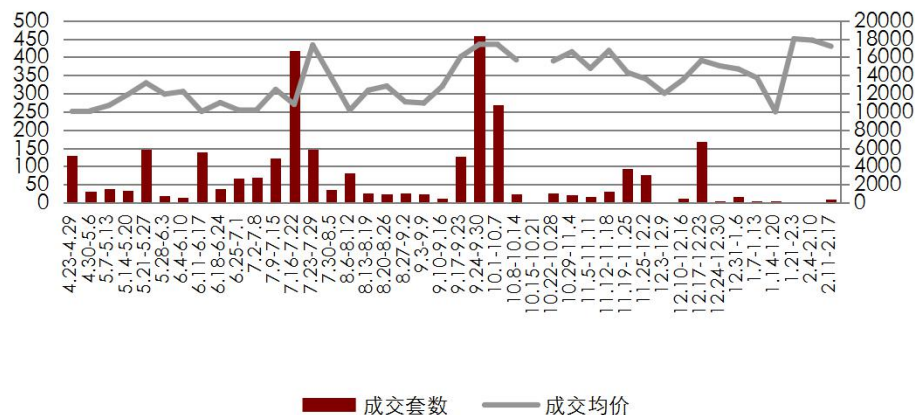


北滘及伦教成交分析

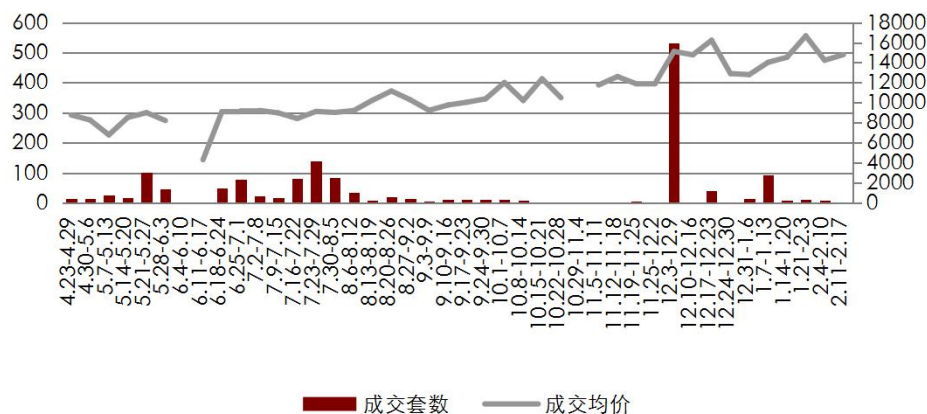
■ **北滘**：本周签约10套，均价17179元/m²。以林上湾广场为主均价18493元/m²，其次为美的翰城及江山花园；

■ **伦教**：伦教本周签约3套，均价14797元/m²。伦教碧桂园签约2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

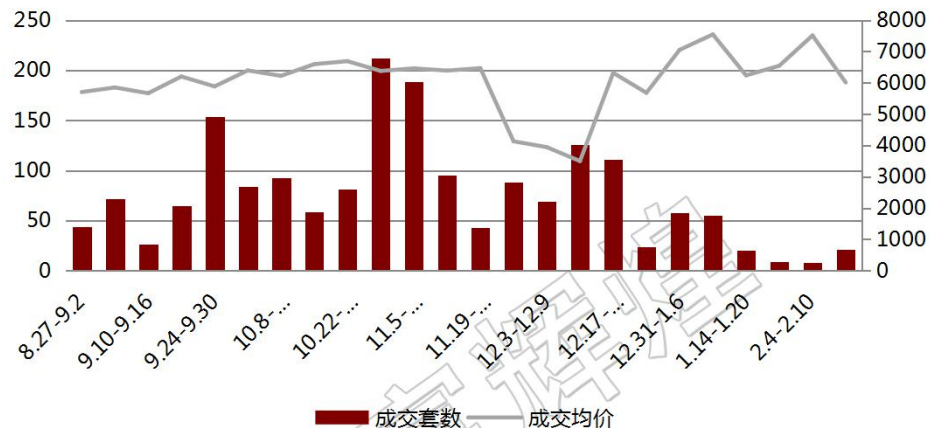
杏坛及均安成交分析

■ **均安**：本周均安镇街签约21套。镇街签约由8个项目支撑，其中由均安尚苑及逸豪星座居分别签约5套成为主导，签约均价为8257元及3275元/m²，其次为柏涛湾豪园签约4套，均价为6227元/m²。镇街签约均价均价为6011元/m²，环比下滑20%。

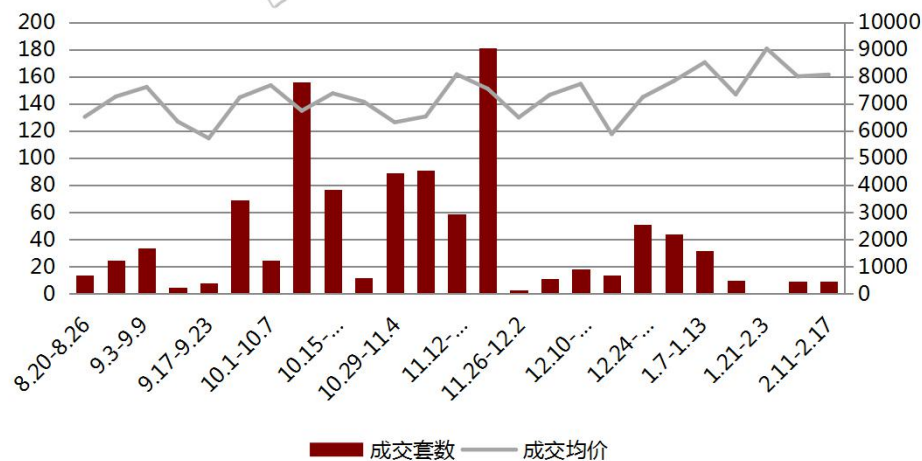
■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约9套，镇街由2个项目支撑销量，其中嘉信绿景花园签约8套成为主导，均价为8515元/m²，其次涛汇豪庭签约1套，均价为6370元/m²。本周区域签约均价为8073元/m²，环比上升1%。

数据来源：合富辉煌监测数据，顺德以套内面积计算

均安镇街每周签约情况



杏坛镇街每周签约情况



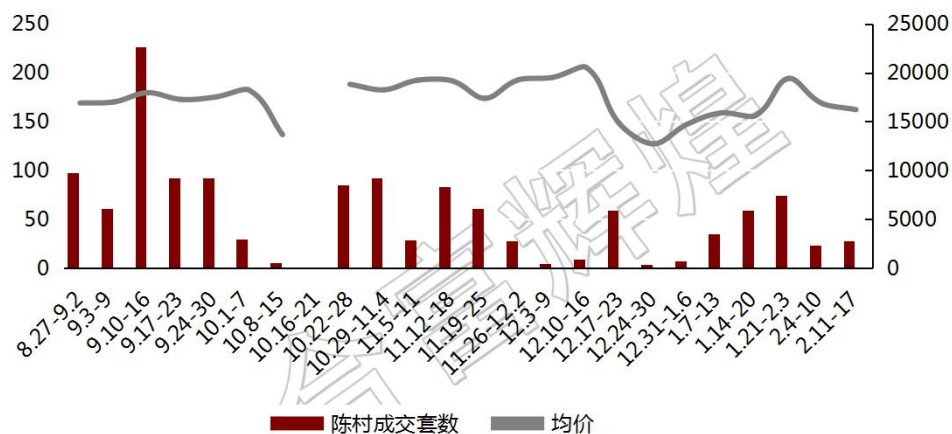
陈村及乐从成交分析

■ **陈村**：本周成交共28套上升22%，均价为16218元/m²下降4%。全部项目成交不足10套。

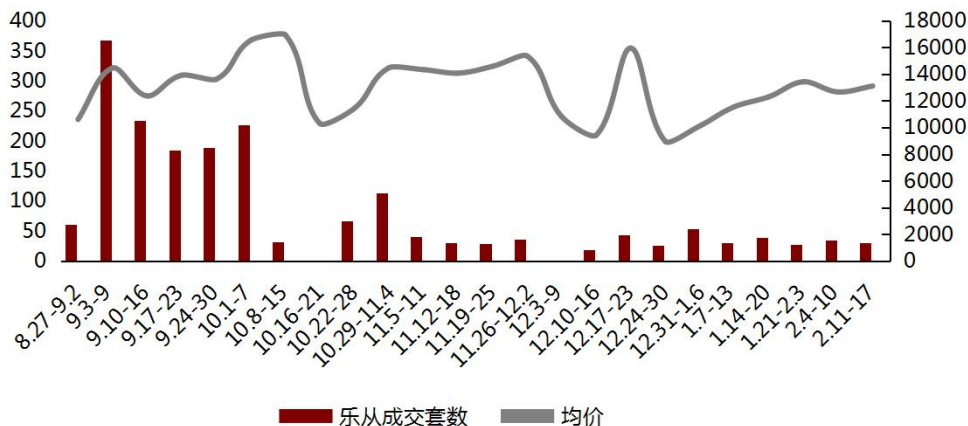
■ **乐从**：本周成交共30套下降14%，均价为13101元/m²上升3%。其中星际半岛签约13套，均价10909元/m²。其余项目签约不足10套。

数据来源：合富辉煌监测数据，顺德以套内面积计算

陈村区每周签约情况



乐从区每周签约情况



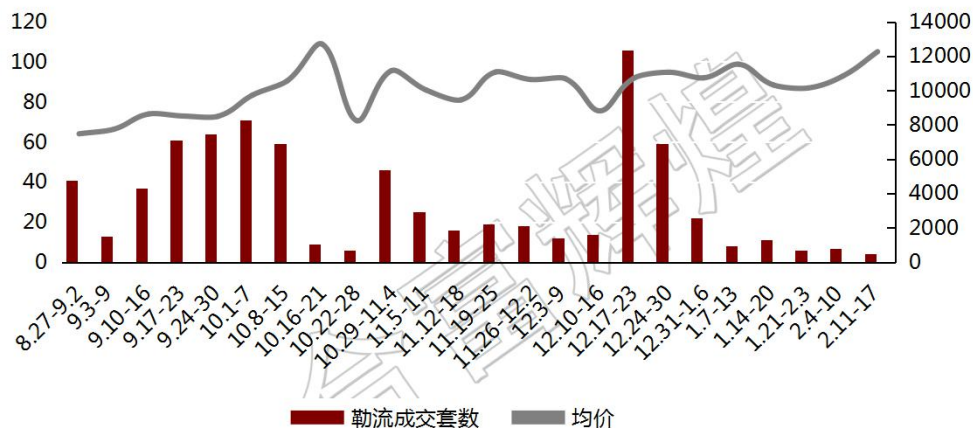
勒流及龙江成交分析

■ **勒流**：本周成交共4套下降43%，均价为12260元/m² 上升13%。全部项目签约不足10套。

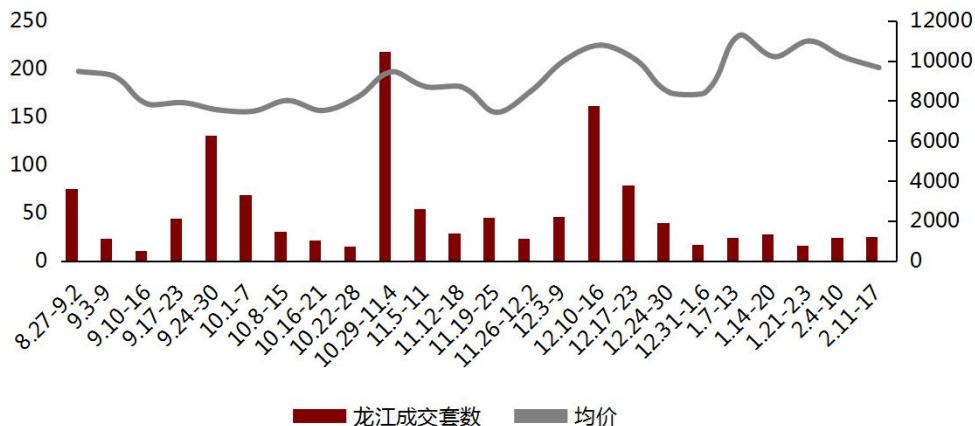
■ **龙江**：区域共签约25套上升4%，均价为9654元/m² 下降5%。其中龙江中心签约13套，均价10244元/m²。全部项目签约不足10套。

数据来源：合富辉煌监测数据，顺德以套内面积计算

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 ²)	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	1	72.36	14414	160	14
				90-130	3	299.09	14115	186	58
大良	保利中环	3、4、5、A11地块	二房、三房	90以下	1	83.28	10339	750	32
			三房、四房	91-130	1	117.63	14940	1860	9
			三房、四房	130-180	0	0	0	504	2
			三房、四房	180以上	1	182.39	14111	365	11
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	1	320.14	23427	363	59
大良	康格斯花园	五区、四区、八区、二期(1-2,5-9)	两房	90以下	0	0	0	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	0	0	0	163	47
			四房	130-150	0	0	0	227	107
			四房	150-180	1	156.35	14042	99	33
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	13
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	3	258.35	16583	884	3
			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	62

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 ²)	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	4
			三房	90-110	2	187.64	8968	395	0
			四房	110-130	0	0	0	116	52
			四房	130-150	0	0	0	60	48
均安	南湖花园	1-8座	两房、三房	90以下	0	0	0	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	6370	128	41
			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	7	598.81	8743	290	84
			三房、四房	90-130	1	101.89	7177	479	194
			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	1	114	11031	31	3
			三房	110-130方	0	0	0	342	5
			四房	130-150方	0	0	0	58	18
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	7
			五房	250-380	0	0	0	86	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	0	0	0	177	3
			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	347	10608	660	141
			三房	91-110方	1	98	11010	208	57
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	0	0	0	292	5
			四房、五房	131-180方	3	420	7128	311	4
			五房	180-300方	0	0	0	68	1
			TH	250方以上	0	0	0	853	29

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	3	199	10304	841	25
			两房、三房	71-90方	2	177	9842	811	119
			三房	90-110方	4	378	10014	464	7
容桂	金域天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	0	0	0	1226	7
			三房	90-130	0	0	0	1025	63
			TH	250-450	1	256	7819	65	4
容桂	凯蓝名都	全盘在售	一房至三房	90方以下	0	0	0	2728	8
			三房	90-130方	1	93	12717	1039	12
			四房	131-180方	0	0	0	116	1
			五房	181-250方	0	0	0	49	5
容桂	美的御海东郡	天玑、天示、东畔岛、橡树湾、御景湾、棕榈湾、红树湾	三房	90以下	0	0	0	732	2
			三房	90-130	14	1614	8948	874	94
			四房	130-180	7	1064	7691	598	8
			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	0	0	0	509	150
			三房	110-127	0	0	0	232	72
			四房	204-227	4	903	11292	166	55
容桂	时代倾城	1-6座、14座	公寓	21-26	0	0	0	542	353
			一房、二房	50-70	0	0	0	568	8
			三房	70-90	0	0	0	812	1
			四房	90-110	1	107	9388	1050	5

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	106	8837	247	31
			三、四房	90-130	0	0	0	1090	2
			四房	130-150	0	0	0	94	7
			四房	150-200	1	158	10363	46	18
容桂	凯蓝滨江公馆	1-3座、华府1-5座	二、三房	50-70	1	67	15343	243	14
			三房	70-90方	4	345	16101	702	18
			三房	90-110方	0	0	0	87	3
			四房	111-132方	2	250	14070	100	19
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	118
			四房	90-130方	1	112	13227	1002	132
			四房	130-180方	0	0	0	224	159
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	2	172	15815	337	59
			三房	90-110方	0	0	0	164	57
			三房	110-130方	0	0	0	403	149
			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	235
			三房	90-110	0	0	0	26	2
			三房、四房	110-130	2	235	19934	383	156
			三房、四房	130-150	0	0	0	179	1
			四房	150-180m ²	0	0	0	579	212
			四房	180-200m ²	0	0	0	55	6
			五房	200-250m ²	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 ²	0	0	0	2582	33
			三房	91-130m ²	1	118	18033	1310	47
			四房	130-180m ²	0	0	0	266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座、14-16座	三房	70-90m ²	0	0	0	388	56
			三房	90-110m ²	2	188	18182	816	103
			三房	110-130m ²	0	0	0	428	80
			三房	130-150m ²	0	0	0	59	1
			四房	150-180m ²	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 ² 以下	1	73	15674	1921	177
			两房三房	91-130m ²	1	107	12205	824	28
			四房	130-150m ²	0	0	0	116	27
			四房五房	150-180m ²	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 ²	0	0	0	185	2
			三房	90-110m ²	0	0	0	592	53
			四房	110-130m ²	0	0	0	127	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(m²)	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	1	77.12	15060	1152	34
			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	2	129.36	18419	856	689
			三房	86	2	158.56	20896	241	93
			三房	93	3	281.64	22249	239	143
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	92
			四房	90-109	1	108.84	24372	355	140
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47	1	47.87	15262	402	37
			三房	50-73	0	0	0	342	96
			三房	97-103	0	0	0	129	32
			三房	130-180	2	293.98	19494	9	0
陈村	水晶城	1-20、22-31栋	三房	63-89	0	0	0	2852	646
			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
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	50-69	0	0	0	142	29
			三房	74-90	0	0	0	292	25
			四房	96-110	0	0	0	92	13
陈村	星英半岛	1-19栋；御岛4、6	二房	58-67	0	0	0	1647	8
			三房	85-115	0	0	0	406	167
			四房	180	0	0	0	108	11
陈村	荔园新天地	3、5-8栋	三房	50-69	0	0	0	124	0
			三房	76-90	0	0	0	700	207
			四房	90-110	0	0	0	93	47
陈村	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	68	0	0	0	128	30
			三房	72-89	0	0	0	1280	639
			四房	92	0	0	0	32	6
乐从	保利公园里	1-6、9-15栋	四房	114	0	0	0	32	13
			二房	70-87	2	175.22	15079	344	135
			三房	90-110	0	0	0	276	0
			四房	119-122	0	0	0	205	79
			五房	133-180	0	0	0	157	34

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m²)	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	0	0	0	2138	261
			三房	81-130	1	70.19	26487	472	20
			五房	157-270	0	0	0	10	7
乐从	碧桂园新城之光	1、4-7、9栋	二房	71-82	0	0	0	457	107
			三房	97-103	1	103.04	15355	559	249
			三房	110-130	2	224.92	18802	120	84
乐从	风度广场	花园：1-4、6-9栋；广场：4-8栋	二房	50-110	4	364.36	14618	387	69
			三房	110-130	1	123.47	10748	155	42
			四房	130-150	0	0	0	84	11
			五房	180-200	0	0	0	56	0
乐从	星际半岛	1-2、4-14栋	二房	50-90	0	0	0	312	292
			二房	99-110	5	506.33	11419	607	271
			二房	110-130	4	454.9	11891	360	217
			三房	130-150	4	530.6	9580	204	170
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-10栋	三房	70-85	1	87.6	16773	1643	288
			三房	95-104	2	194.99	15942	799	184
			四房	110-162				252	100
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区；6区；7区1-3	两房	85-90	3	236.61	12717	2220	198
			三房	91-130	0	0	0	1783	57
			四房	130-150	0	0	0	142	29
			四房	150-199	0	0	0	88	0
勒流	名铸家园	3、12-13栋	三房	70-90	0	0	0	80	78
			三房	90-110	1	90.32	11063	48	47
			四房	130-150	0	0	0	38	36
龙江	保利上城	1-28栋	五房	150-180	0	0	0	22	22
			二房	90以下	5	334.7	7886	928	282
			三房	91-130	0	0	0	1602	0
			四房	131-180	0	0	0	232	1
龙江	碧桂园	1-17、30-31、34-35栋	五房	180以上	0	0	0	97	29
			二房	70-90	1	80.94	14649	804	270
			三房	90-110	0	0	0	204	67
			三房	110-130	0	0	0	204	87
			四房	130-180	0	0	0	120	107
龙江	碧桂园	1-17、30-31、34-35栋	五房	180-250	1	217.18	10097	62	37
			二房	86	2	171.46	9221	163	67

本周小结

结语

本周市场集中在土地市场方面，三水乐平一天成交3宗地块成为最大亮点。目前各房企库存紧缺，而土地供应缓慢，拿地储备成为房企重要任务。因此土地市场上出现寸土必争的局面，高溢价地块频出。二级市场上受供应缓慢影响，近期表现淡静，价格亦缺乏新货拉升，企稳在高位。

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)**