


佛山房地产市场周报

2017/4/29-2017/5/5



 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：高明召开会议规范房地产市场

4月29日，高明区召开房地产工作会议，对现阶段高明区房地产市场情况进行通报。会议通报，近期区内有个别房地产企业在销售过程中利用市场交易活跃故意制造紧张气氛，造成市场不稳定因素。另外还有个别楼盘企图用带装修、带车位等方式进行捆绑销售，存在欺诈消费者的行为。下阶段，区物价、市场监管等部门将继续加强巡查，狠抓房地产市场秩序，对房地产企业以及房屋中介机构出现的不良行为进行严肃处理，防止故意哄抬房价，保护消费者的权益。

行业动态：高明投近92.6亿元建设九大重点项目

4月26日，全域旅游重点项目建设推进现场会在美的·鹭湖森林度假区举行，高明将通过推进九大重点旅游项目，促进旅游产业全域化发展，形成全域旅游新格局。今年，高明区重点旅游项目共9个，预计总投资近92.6亿元，其中6个旅游项目被列入2017年广东省重点项目，目前，各重点旅游项目按计划有序推进。

宏观市场背景

行业动态：广州明确公积金“连续缴存”四种情况迟缴可视之

5月6日起广州住房公积金贷款申请，必须符合最新的连续缴存规定。但以下四种情况可视
为连续缴存。因年度调整延迟缴存住房公积金的，以当年缴存调整文件上的调整时间为准，
延迟缴存调整月份住房公积金的，在其正常缴存后视为连续缴存。学校教职工因法定寒暑
假提前或延迟缴存住房公积金的，在其正常缴存后视为连续缴存。单位当月办理汇缴，但
因到账时间滞后、网点经办人员操作失误等原因导致跨月记账的，职工申请贷款时需提供
相关证明材料，可视为连续缴存。一年内职工若因工作调动出现不超过三月份（含）的
未连续缴存记录，由单位提供证明后，视为连续缴存。

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

本周禅桂推地三宗

本周土地出让计划

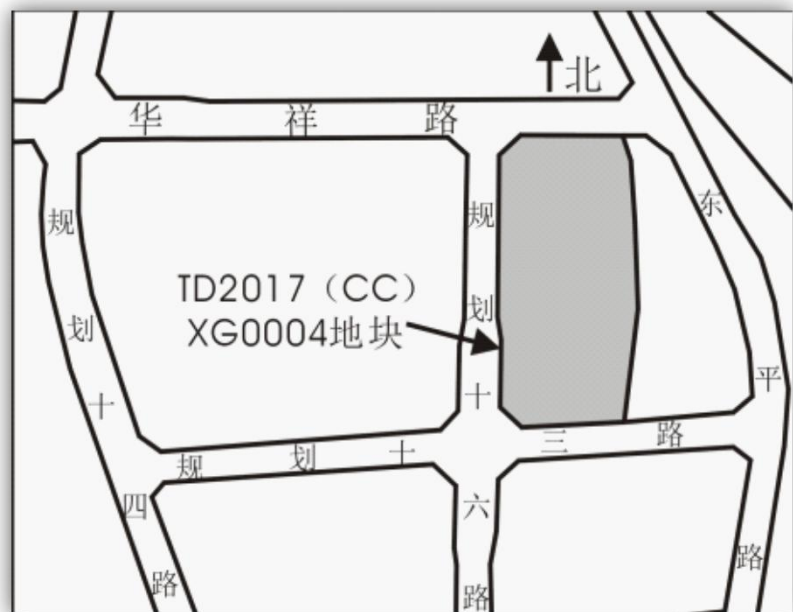
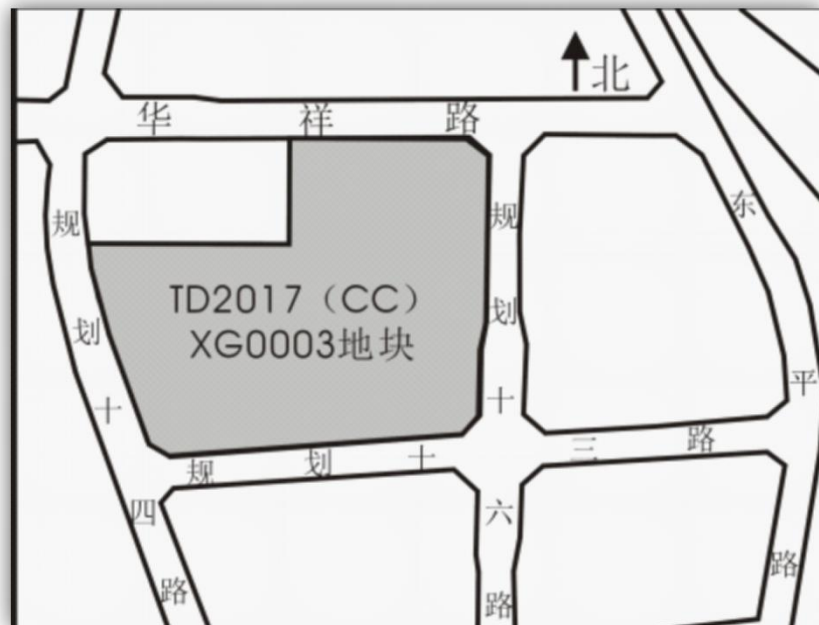
片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地 价(元)
桂城	2017/6/6	TD2017(NH)XG0002	佛山市南海区桂城C22街区地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	55144.9	165434.7	3	156882	9483
禅城	2017/6/14	TD2017(CC)XG0004	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地	22854.5	79990.8	3.5	64393	8050
禅城	2017/6/7	TD2017(CC)XG0003	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地	55008.63	192530.2	3.5	155719	8088

重点挂牌地块



桂城平洲时隔两年推地。地块位于南港路，占地面积55144.9平方米，起拍楼面地价9483元。根据出让公告，该地块将采用先竞地价后竞住宅总建筑面积自持比例，再竞自持年限的方式进行。该宗地最高限制地价25.3亿元（楼面地价15300元）。该地块为南海出让条件最苛刻的地块，但由于距紧挨广州，仍会引起激烈争夺。

重点挂牌地块



禅城奇槎片区连推两宗地块，比邻去年五矿和绿城地王。本次出让同样跟绿岛湖及亲仁路地块一致，分四阶段竞拍。分别为竞地价、竞人才住房面积、竞自持面积、现场摇号。地块两地块起拍楼面地价约8000元。

三水白坭三宗地高溢价成交

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	2017/5/4	TD2017(SS)WG0008	佛山市三水区白坭镇科技大道4号	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、其他商服用地）	75656	174009	95080	5464	北京中昂地产有限公司
三水	2017/5/5	TD2017(SS)WG0009	佛山市三水区白坭镇科技大道3号	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、其他商服用地）	32726	75271	44350	5892	北京中昂地产有限公司
三水	2017/5/5	TD2017(SS)WG0010	佛山市三水区白坭镇科技大道5号	城镇住宅用地	23416	53858	28440	5281	佛山市高明区美的房地产发展有限公司

本周三水白坭三宗住宅地块均以高溢价成交。其中两宗地被中昂地产竞得，楼面地价分别为5464元、5892元，另一宗地被美的以5281元竞得。白坭地处丹灶及三水西南之间，近年鲜有地块推出，在售项目稀缺，此次土拍将填补该市场空白。

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

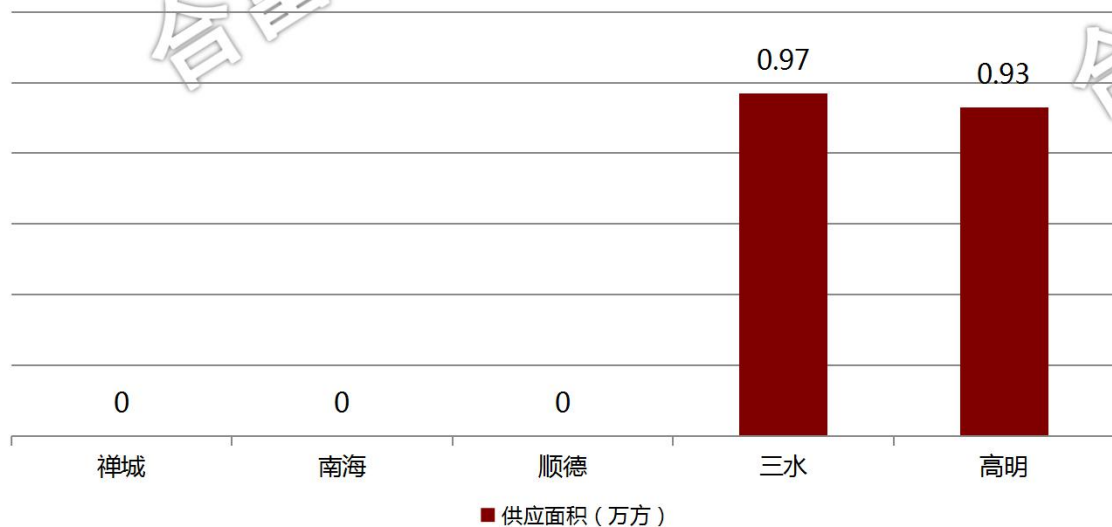
05 顺德区域成交情况

五一假期佛山新货批出大幅减少

- 受五一假期影响，本周五区供应大幅减少，只有三水和高明两个区有新货批出，其中三水钜隆君玺花园批出了0.97万方，高明三洲新天地也有0.93万方的新货。

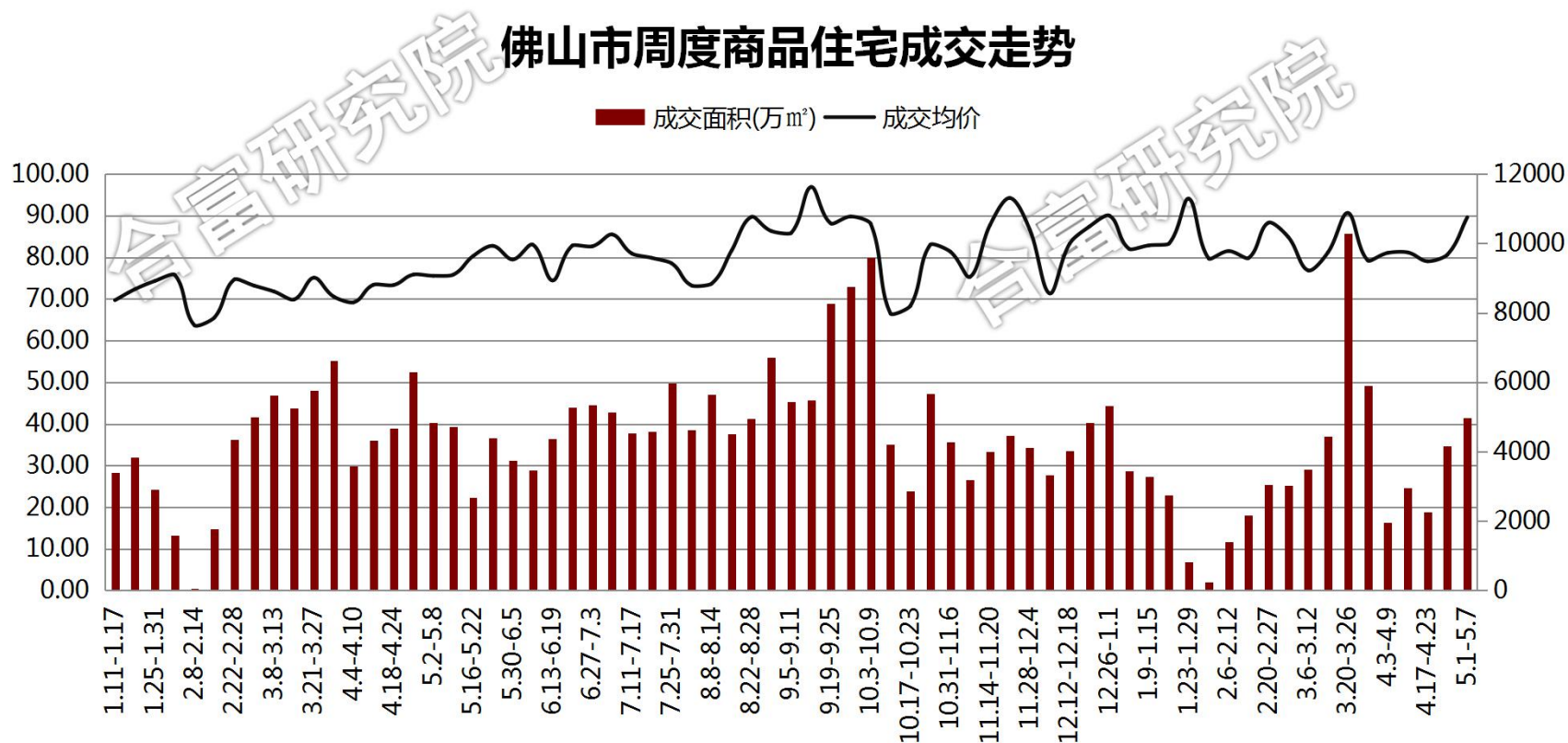
区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
三水	钜隆君玺花园	9707.39	108
高明	三洲新天地	9342	188

2017年第19周佛山五区商品住宅供应情况



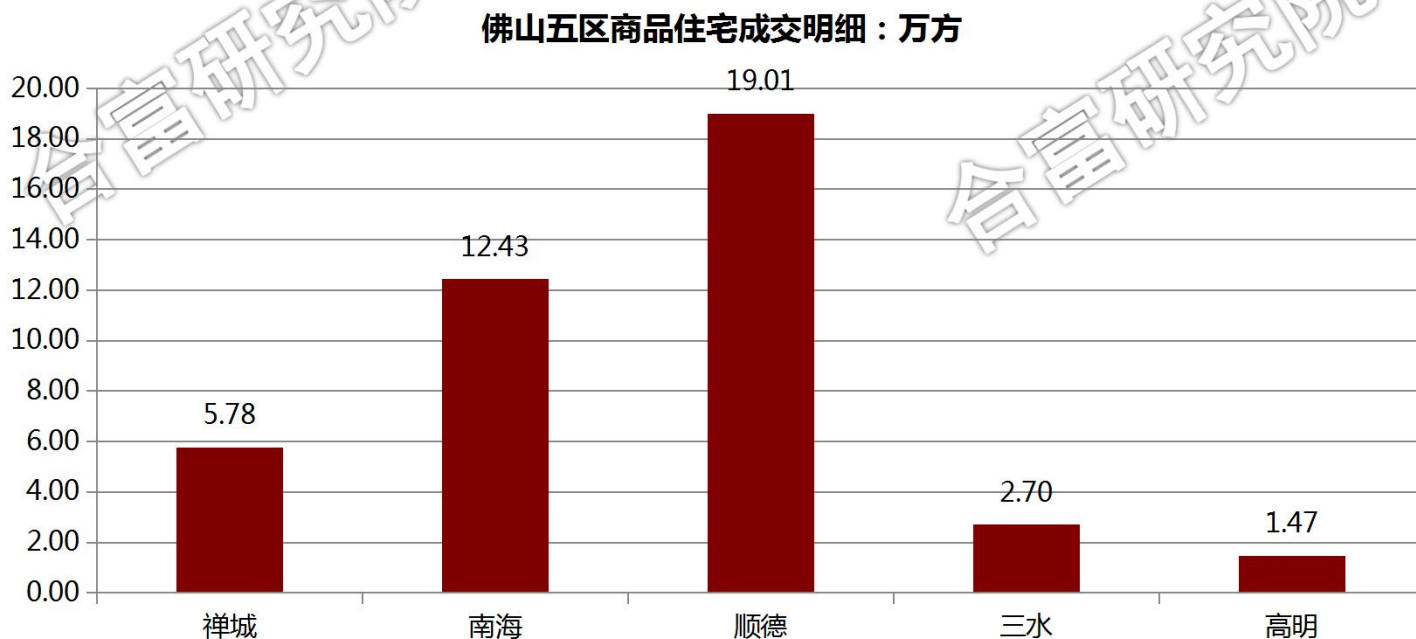
本周佛山成交41万m²，均价10751元/m²，量价齐升

本周佛山商品住宅成交约41.38万m²，成套数为3327套，成交均价10751元/m²，成交量价齐升，成交量环比增幅19%，均价环比上涨11%。



顺德、禅城两区成交量大幅回升，其余三区成交不同程度下滑

本周佛山五区中顺德以19万m²成交量再次位列各区首位，其次为南海区成交12万m²，环比下跌34%，禅城环比大幅回升，三水、高明两区则环比大幅下跌，分别下降41%，85%。



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	山林水语新城	309	32360	8196
2	南海区	绿地丽雅香榭花苑	291	25554	11669
3	三水区	恒大北江华苑	226	22337	9079
4	南海区	碧桂悦府	198	22253	11691
5	高明区	天汇湾	156	17637	9516
6	三水区	钜隆君玺花园	145	15193	7788
7	南海区	西樵江滨花园锦绣龙湾	127	17848	11375
8	顺德区	南湖花园	123	12670	8170
9	南海区	禾粤尚德居	114	9598	4085
10	顺德区	东盈商务大厦	112	4893	10419

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	山林水语新城	309	32360	8196
2	绿地丽雅香榭花苑	291	25554	11669
3	碧桂悦府	198	22253	11691
4	西樵江滨花园锦绣龙湾	127	17848	11375
5	禾粤尚德居	114	9598	4085
6	海逸桃源花园	110	13395	12414
7	誉江华府	108	14601	11046
8	翠湖绿洲花园	105	11308	11456
9	聚兴花园	103	10676	9140
10	鸿业畔湖居	86	8168	10195

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	望江府	100	10523	11748
2	龙湾华府	54	6821	12688
3	融创湖滨世家	23	4739	12152
4	保利碧桂园天汇	41	4810	15593
5	圣德嘉园	15	1480	11015
6	普君新城	11	1423	18207
7	时代香海彼岸苑	10	1155	17275
8	泮景花园	8	947	17292
9	中海凤华熙岸花园	6	713	14956
10	依云轩	5	792	15193

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	南湖花园	123	12670	8170
2	东盈商务大厦	112	4893	10419
3	康格斯花园	93	9707	9255
4	嘉信绿景花园	76	7588	8663
5	保利名苑	66	7525	12761
6	保利碧桂园	41	4371	9303
7	都市经典广场	36	4963	9195
8	荔园新天地	26	2559	15662
9	星际半岛	25	4074	9595
10	东菱帝苑	21	4304	10350

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	恒大北江华苑	226	22337	9079
2	钜隆君玺花园	145	15193	7788
3	御江南国际社区	34	3140	9760
4	御澳湾豪庭	32	2874	7951
5	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
6	瀚洋居	28	2413	6335
7	博雅滨江花园	19	2663	8983
8	奥利花园	18	1654	4499
9	雅居乐雍景园	14	1368	11231
10	塘福路4号	9	1535	3124

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	天汇湾	156	17637	9516
2	绿色世嘉花园	67	5675	5634
3	美的明湖花园	38	5004	8928
4	君御海城	32	4236	8600
5	诺卡水月山畔	25	2250	3150
6	雅居蓝湾花园	24	2073	7649
7	金田花园	14	1126	7024
8	誉港湾花园	14	1786	7057
9	盈富馨园	10	904	4246
10	高明优悦城邦商住小区	7	1119	8515

目录

Contents

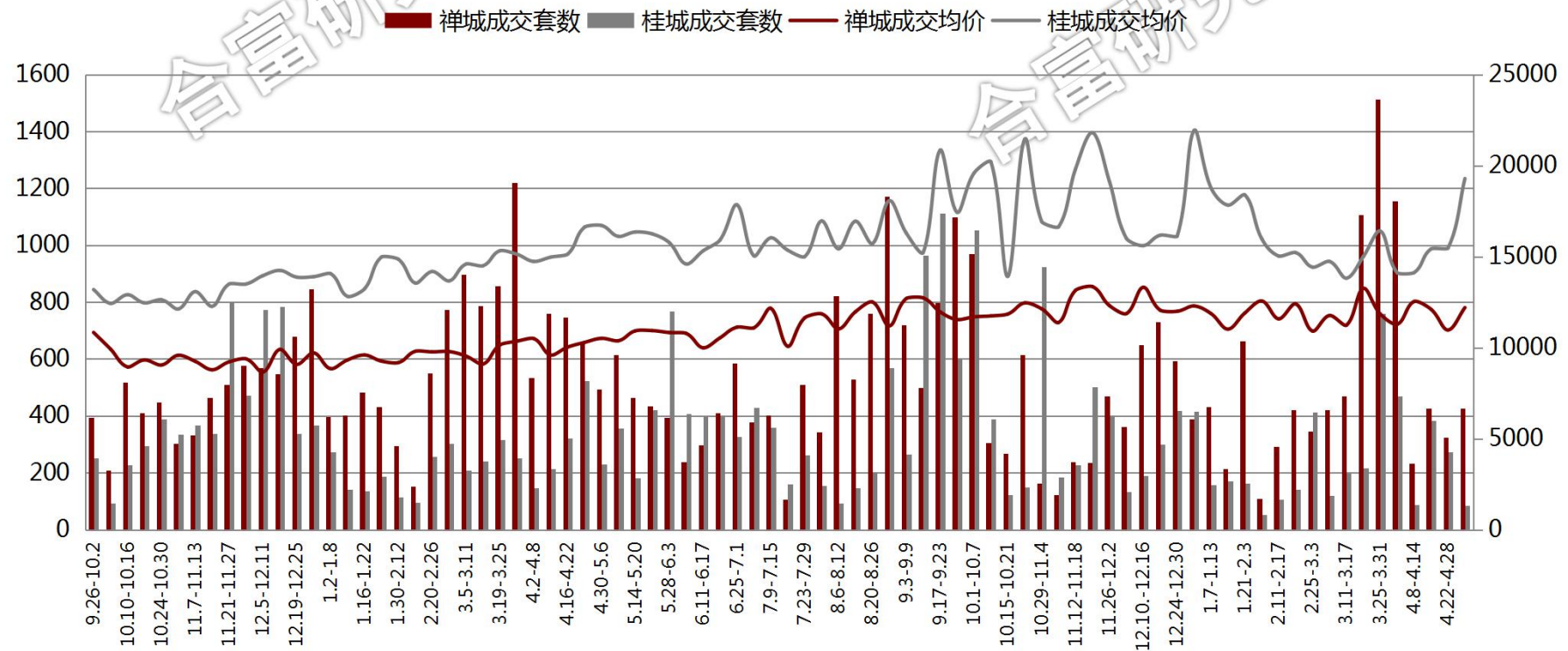
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域量价齐跌，桂城区域签约大幅减少

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	47220.48	12194
桂城	86	8599.58	19279

本周禅桂中心区共成交512套单位，成交均价为13285元/m²，禅桂中心成交量价齐跌，成交量环比下跌36%，均价环比下跌2%。本周禅城区成交426套，均价为12194元/m²，成交量环比持平，价格环比回升1%。桂城成交86套，均价为19279元/m²，成交量环比下跌70%，均价回升25%。

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	富力广场	0	0	0
	城南	苹果公馆	2	78.28	16224
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	54	6821.33	12688
	城西	绿地未来商业中心	1	145.36	10758
	城西	中海凤华熙岸花园	6	713.29	14956
	南庄	汇银新港湾花园	0	0	0
	南庄	涟岸花园	3	1054.46	14036
	南庄	水悦龙湾园	1	197.6	9541
	南庄	保利翡翠公馆	0	0	0
	南庄	望江府	100	10523.3	11748
	南庄	融创湖滨世家	23	4739.46	12152
	东平	泮景	8	946.67	17292
	奇槎	时代香海彼岸苑	10	1154.82	17275
	奇槎	保利碧桂园天汇	41	4810.36	15593
	亚艺	绿地璀璨家园	2	343.33	17101
	亚艺	星星凯旋国际	0	0	0
	祖庙	普君新城	11	1423.33	18207
	祖庙	兆阳大厦	11	544.54	16889
	桂城	桂城东	珑悦花园	29	3063.17
千灯湖		宏宇景裕豪园	4	396.84	21681
千灯湖		金色领域广场	1	40.53	15914
千灯湖		京华广场	4	222.68	11267
千灯湖		万科金域国际	0	0	0
千灯湖		宇佳水岸新都	0	0	0
千灯湖		中铁建水岸公馆	8	1339.52	23203
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	2	251.92	23932

碧桂园华润新城之光：5月6日推出10、11、20、21座，共404套单位

推售户型	96、124~125、135~138m ²
发售地点	顺德潭洲国际会展中心
发售方式	诚意金登记派筹
均价	<u>18000元/m²（带精装折后价）</u>
优惠折扣	诚意金3万抵5万，99*98
成交率	当天售出八成
到场客户量	约660批客
现场节点	9：00集中解筹开卖，以认筹前后顺序分组进场，每组人10人。96方与125方户型去化率极高，大户型138方去化率接近50%。禅桂与顺德客户占九成。



目录

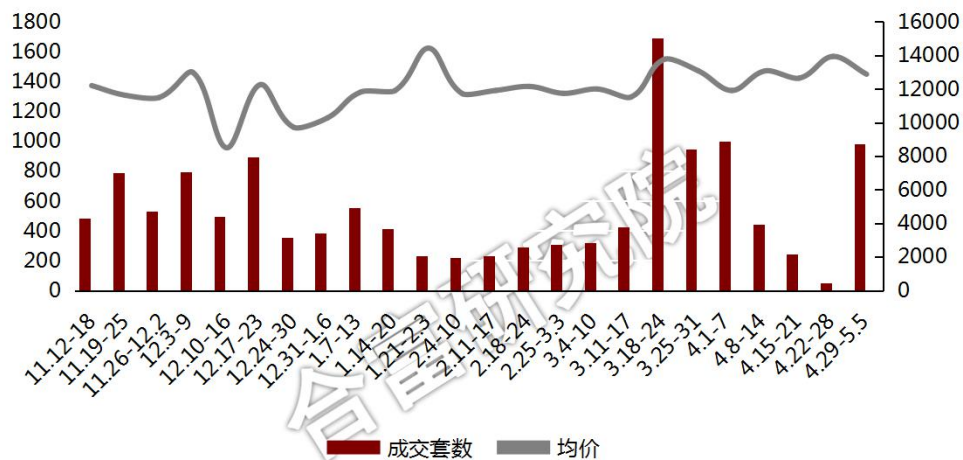
Contents

- 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**

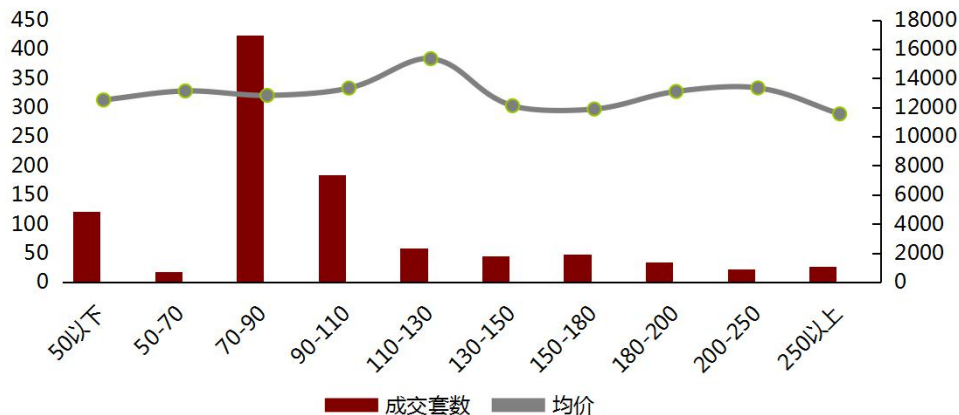
顺德区域：全区整体表现为量升价跌

- 区域签约量上升，顺德住宅共成交983套，约100581.9m²成交面积，成交均价为12875元/m² 下降8%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90 m²产品为主，共签约424套，占总成交43%，均价为12821元/m² 下降4%。其次为90-110 m²产品为主，共签约184套，占总成交19%，均价为13323元/m² 下降21%。

顺德各周成交情况



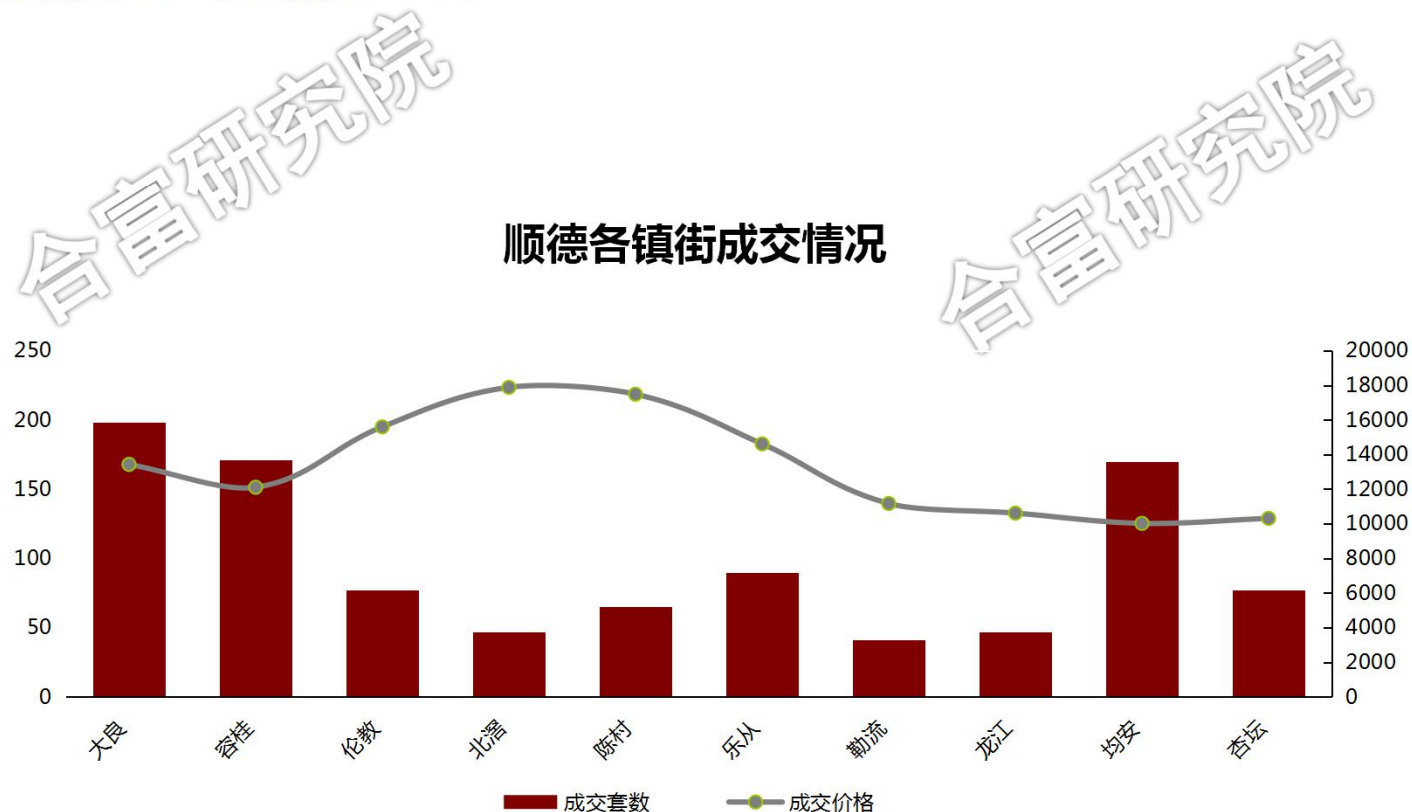
顺德各产品段成交情况



备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：中心区发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，中心区大良共成交198套，占全区总成交量29%，均价为13426元/m² 下降12%。其次为中心区容桂共签约171套，占总成交25%，均价为12106元/m² 上升46%。西部区均安共签约170套，占总成交25%，均价为10021元/m² 下降14%。



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	41	3627.8	11209
	保利中环	6	1094.3	14981
	金地天玺	3	913.52	16004
	康格斯花园	93	8056.8	11151
	招商公园1872	13	2171.9	14182
	美的广场	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	10	1143.3	16639
均安	都市经典	36	4119.5	11078
	南湖花园	123	10516	9843.2
杏坛	金海岸花园	0	0	0
	嘉信绿景花园	76	6298.3	10437
	涛汇豪庭	1	231.23	6858
北滘	北雅居乐英伦首府	10	995.72	19245
	碧桂园桂澜山花园	7	666.79	19999
	江山花园	5	801.68	19930
	深业城	14	1122.14	16711
伦教	保利名苑	66	6245.97	15375
	伦教碧桂园	11	1175.3	16754
容桂	碧桂园凤凰湾	2	656.85	12085
	东怡水岸花园	15	2705.46	10499
	东逸湾	2	503.47	8752
	荟景花园	1	113.57	10487
	凯蓝滨江	7	595.99	19984
	美的御海东郡花园	10	1019.57	10541

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	碧桂园印象花园	19	1430.84	18423
	广佛颐景园	6	500.36	23975
	美的花湾城	5	428.81	17598
	太平洋国际	2	95.74	12417
	荔园新天地	26	2123.68	18870
乐从	保利拉菲花园	4	426.59	16556
	碧桂园新城之光	9	978.01	19880
	风度广场	13	1187.81	14613
	佛奥湾	6	1154.36	12115
	星际半岛	25	3381.41	11561
	怡翠晋盛花园	11	1330.03	20378
勒流	博澳城	5	384.09	14476
	东菱帝苑	21	3572.36	12470
	凯茵花园	3	258.72	15000
龙江	佛奥凯茵苑	8	672.6	12240
	龙江碧桂园	18	1880.89	14910
	龙江中心	2	209.2	8077

备注：顺德片区成交以套内面积计算

本周小结

结语

五一过后市场再度回归平静，新增供应量再度跌至低谷。尽管广州客户受限，但中心区前期推货的项目均能稳定成交。市场焦点集中在土地市场上。进来禅桂多宗住宅用地挂出，其中奇槎、平洲、绿岛湖标杆区域推地吸引市场目光。各地块均设置苛刻的竞拍条件，但由于中心区“地荒”，预计届时亦将引起激烈竞拍。

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**