

佛山房地产市场周报

2017/9/9-2017/9/15



 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：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)人上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。

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。

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

本周仅有顺德挂牌两宗商服地块

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)
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

合富

合富

本周全市成交三宗地块

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	2017/9/13	TD2017(GM)W G0029	佛山市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）	23275.42	58188.55	18800	3231	深圳市龙光房地产有限公司
南山	2017/9/14	TD2017(SS)W G0026	佛山市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	113497	20430万元+配建:3900平方米	1800	佛山市南海南力房地产开发有限公司
大沥	2017/9/11	TD2017(NH)XG 0004	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	51369.4	256847	38567	1501.6	广东广佛慧谷产业园发展有限公司

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。

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

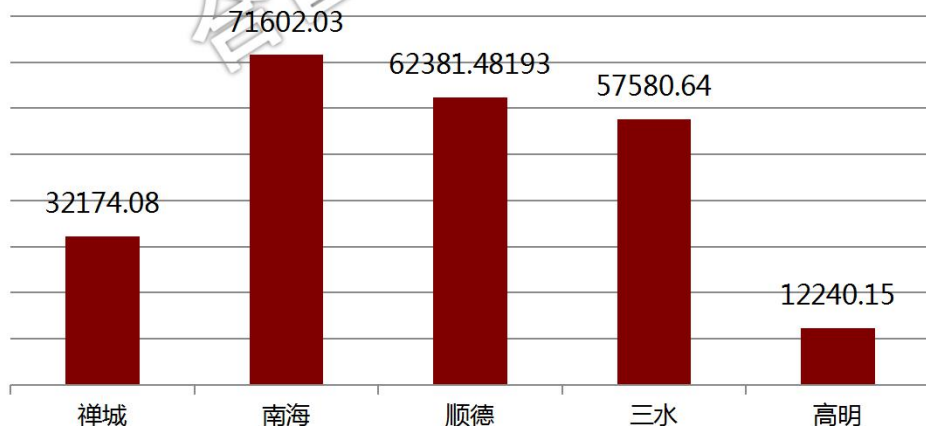
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增23万方,顺德三水供应充足

- 本周大佛山住宅新增23万方，环比大幅上涨。南海本周共有7.1万方供应，其中金色诚光花园推出4万方；本周三水供应突出，5.7万方货量入市；禅城望江府有3.2万方货源推出；顺德四盘入市，共有6.2万方批出。

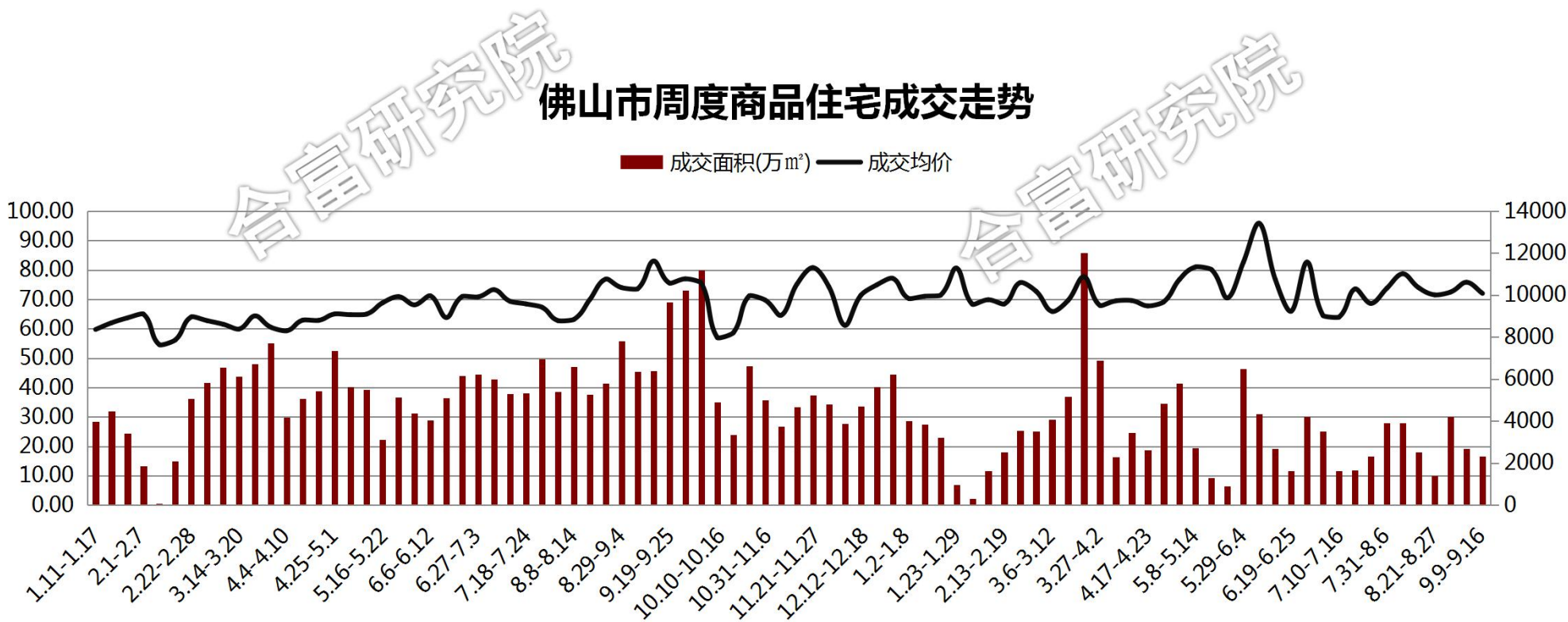
2017年第38周佛山五区商品住宅供应情况



区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
顺德	泰禾红郡府	22314.7	35
顺德	佛奥凯茵苑	10887.8	97
顺德	康格斯花园	11213.9	107
顺德	佳兆业金域花园	17964.8	186
南海	上临观湖苑	18797.95	168
南海	金色诚光花园	40231.72	448
南海	融御花园	12572.36	124
三水	山水龙盘花园	26544	248
三水	时代百盈达花园	31035	248
禅城	望江府	32174	256
高明	雅居蓝湾花园	12240.15	117

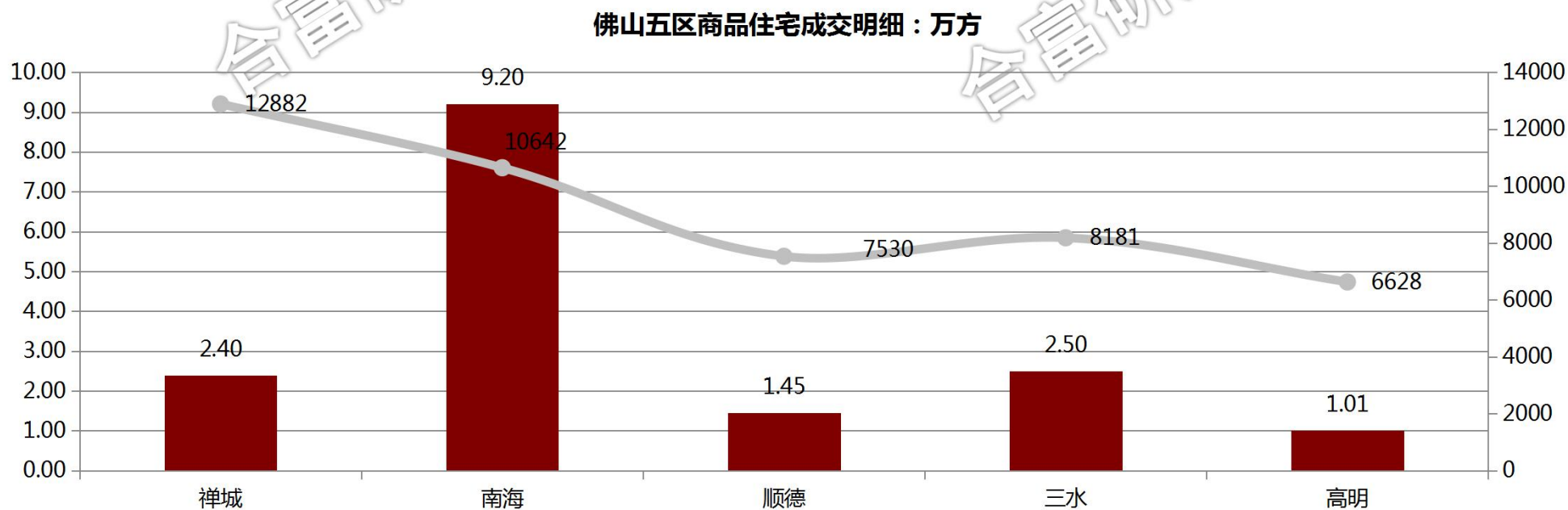
本周佛山成交16万m²，均价10081元/m²，量价齐跌

本周佛山商品住宅成交约16万m²，成交套数为1504套，成交均价10081元/m²，量价齐跌。除南海外其余四区成交量均出现下滑，总体成交量跌幅14%。成交价格小幅下跌，下降5%。



除南海外其余四区成交下跌

本周南海区以9.2万m²成交首位，成交主要来自禾粤尚德居项目，该项目均价较低，同时拉低价格环比下滑11%；其余四区呈现量跌价升现象，顺德成交跌幅多达85%，价格上升8%；其次禅城、三水成交下跌64%和48%，价格环比小幅上涨8%和3%；对比高明上周成交大爆发现象，本周高明成交低迷，价格环比上升2%。



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	南海区	禾粤尚德居	219	12857	5012
2	南海区	依云华府	195	21931	9503
3	三水	时代百盈达花园	125	12792	7848
4	禅城区	龙湾华府	77	8704	13017
5	禅城区	绿岛映月湾花园	71	10709	13355
6	高明区	美的鹭湖森林度假城	67	5922	5669
7	南海区	丹灶碧桂园	63	6887	8698
8	南海区	珠水豪庭	54	4721	24597
9	禅城区	保利翠雅花园	42	4485	12959
10	禅城区	绿地璀璨家园	42	5317	13812

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	219	12857	5012
2	依云华府	195	21931	9503
3	丹灶碧桂园	63	6887	8698
4	珠水豪庭	54	4721	24597
5	美的翰湖苑	32	3276	8438
6	海逸桃源花园	21	2113	9099
7	恒大御湖湾花苑	17	1817	9109
8	广佛新世界庄园上城	13	1149	9484
9	欧浦指日美景花园	13	1120	11204
10	中旅银湾花园	13	1650	8439

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	龙湾华府	77	8704	13017
2	绿岛映月湾花园	71	10709	13355
3	保利翠雅花园	42	4485	12959
4	绿地璀璨家园	42	5317	13812
5	合盈家园	41	4229	13107
6	中海风华熙岸花园	27	3232	12937
7	万科万域华庭	18	2232	12875
8	万科金色雅苑	17	1498	12880
9	望江府	7	865	13927
10	融腾湖滨曦园	4	621	13962

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	佳兆业金域花园	18	2514	9273
2	龙江碧桂园	8	999	10365
3	均安尚苑	5	542	10635
4	凯蓝滨江	3	329	16728
5	荔园新天地	2	221	19413
6	威斯登堡	2	322	19586
7	东怡水岸花园	2	560	10192
8	康格斯花园	2	220	12917
9	华侨城	2	252	19406
10	南湖花园	2	268	8205

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	时代百盈达花园	125	12792	7848
2	雅居乐雍景园	30	3498	10147
3	恒大梓林花园	11	1238	7382
4	右岸花园(欧雅右岸春天)	11	1023	8907
5	汇信华府	5	655	8898
6	南山侨苑	5	481	2389
7	北江明珠花园	4	559	8433
8	博雅滨江花园	4	415	8065
9	恒福新里程花园	4	503	9583
10	三水万达广场	4	407	10607

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	美的鹭湖森林度假城	67	5922	5669
2	沧江水岸花园	15	1454	5305
3	富隆湾家园	3	266	9143
4	君御海城	3	323	9319
5	绿色世嘉花园	3	270	7969
6	美的明湖北湾花园	3	396	9079
7	美的明湖花园	3	424	10223
8	三洲新天地	3	135	7748
9	天汇湾	3	350	10311
10	雄毅豪苑	2	229	4450

目录

Contents

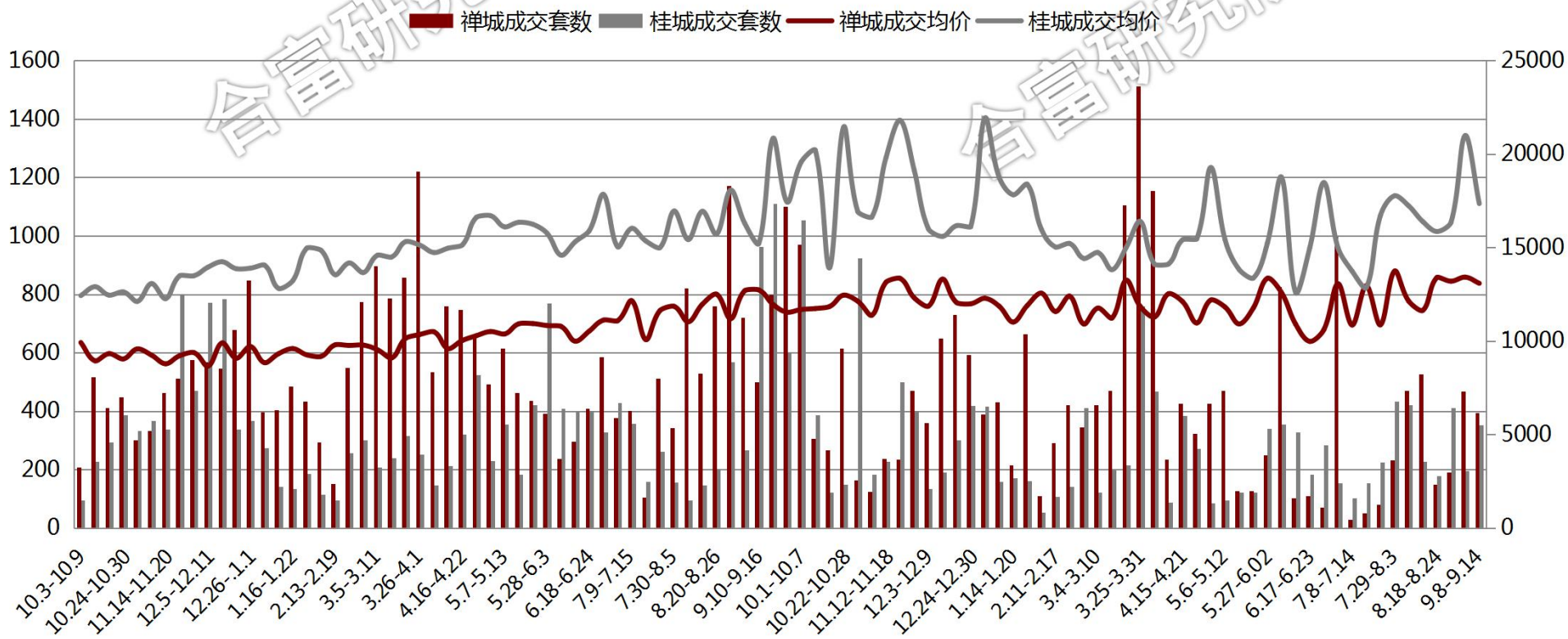
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域整体量价齐稳，桂城成交恢复到正常水平

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	394	46403	13084
桂城	352	20583	17349

本周禅桂中心区共成交746套单位，环比上升12%，成交均价为14395元/m²，价格维持上周水平。本周禅城区成交394套，环比小幅上升，主要由璀璨天地以及绿岛湖映月湾花园支撑禅城洋房成交量，区域均价为13084元/m²。桂城成交352套，环比上升80%，均价为17349元/m²，均价跌幅17%，金域花园与金色领域广场公寓产品成交火热。

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	0	0	0
	城北	富力广场	2	154.36	17693
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	2	67.17	18014
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	77	8703.6	13017
	城西	绿地未来商业中心	1	145.94	11857
	城西	中海凤华熙岸花园	27	3231.75	12937
	南庄	汇银新港湾花园	0	0	0
	南庄	涟岸花园	0	0	0
	南庄	水悦龙湾园	0	0	0
	南庄	保利翡翠公馆	42	4485.1	12959
	南庄	望江府	7	865.21	13927
	南庄	融创湖滨世家	4	620.88	13962
	东平	泮景	0	0	0
	奇槎	时代香海彼岸苑	4	372.05	14992
	奇槎	保利碧桂园天汇	0	0	0
	亚艺	绿地璀璨家园	42	5316.83	13812
	亚艺	星星凯旋国际	0	0	0
	祖庙	普君新城	0	0	0
祖庙	兆阳大厦	4	184.52	19656	
桂城	桂城东	珑悦花园	0	0	0
	千灯湖	宏宇景裕豪园	14	2148.44	24423
	千灯湖	金色领域广场	140	4013.49	16813
	千灯湖	京华广场	1	59.85	8000
	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	2	410.26	24039
	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

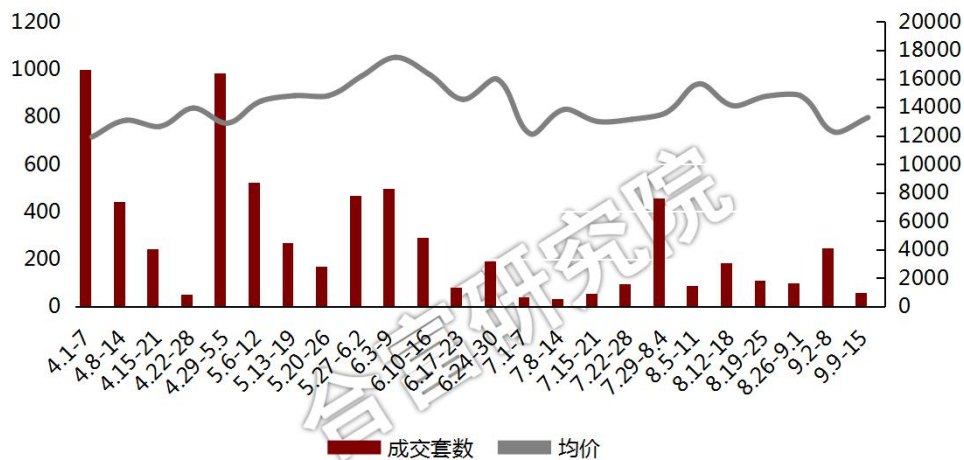
Contents

- 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**

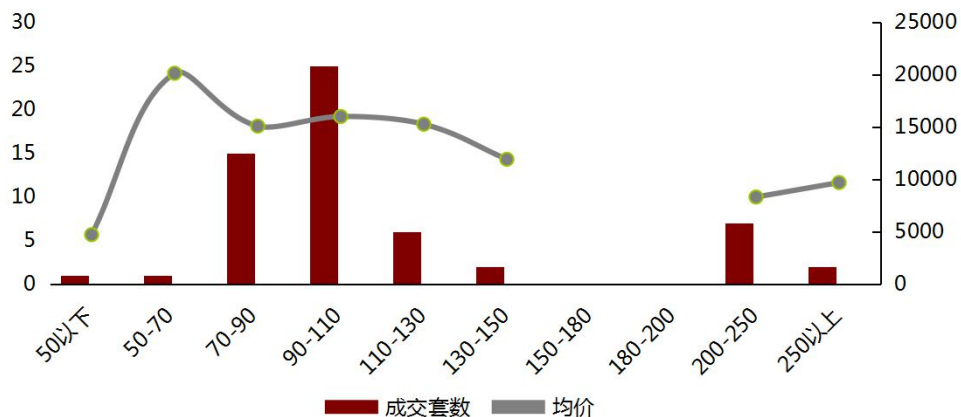
顺德区域：全区整体表现为量跌价升

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交59套下降76%，约7017.6 m²成交面积，成交均价为13266元/m² 上升8%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以90-110 m²产品为主，共签约25套，占总成交42%，均价为15984元/m² 下降5%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

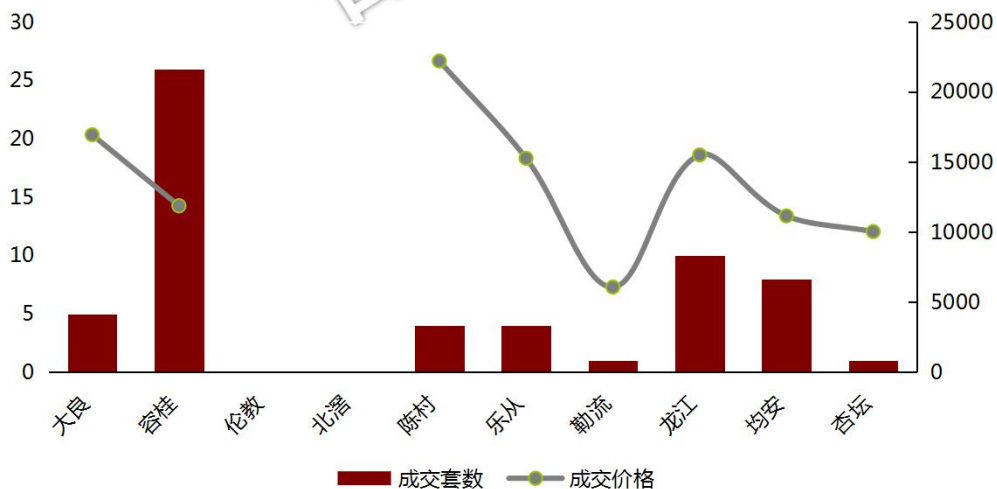


备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：容桂成交量领先各镇街

- 从各镇街成交套数看，中区容桂共成交26套，占全区总成交量44%，均价为11878元/m²下降11%。成交主要集中在佳兆业金域天下项目。其余镇街仅有零星成交。

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	5	488.31	16950
容桂	26	3178.96	11878
伦教	0	0	0
北滘	0	0	0
陈村	4	369.47	22217
乐从	4	408.3	15274
勒流	1	76.69	6075
龙江	10	1096.77	15513
均安	8	975.58	11159
杏坛	1	423.52	10035

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	0	0	0
	保利中环	0	0	0
	龙湖春江名城	0	0	0
	金地天玺	0	0	0
	康格斯花园	2	182.91	15563
	招商公园1872	0	0	0
	美的广场	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	1	95.9	25172
均安	都市经典	0	0	0
	南湖花园	2	222.03	10504
杏坛	金海岸花园	0	0	0
	嘉信绿景花园	0	0	0
	涛汇豪庭	1	423.52	10035
北滘	碧桂园桂澜山花园	0	0	0
伦教	保利名苑	0	0	0
	伦教碧桂园珑湾苑	0	0	0
	伦教碧桂园御府	0	0	0
容桂	碧桂园凤凰湾	0	0	0
	佳兆业金域花园	18	2086.96	11172
	凯蓝滨江	3	273.24	22267

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	碧桂园印象花城	0	0	0
	藏珑华府	0	0	0
	广佛颐景园	0	0	0
	美的花湾城	1	72.69	14527
	太平洋国际	0	0	0
	星英半岛花园	1	113.25	25255
	荔园新天地	2	183.53	23389
乐从	保利拉菲花园	0	0	0
	保利海德公园	0	0	0
	碧桂园新城之光	0	0	0
	风度广场	0	0	0
	佛奥湾	1	85.59	20096
	怡翠晋盛花园	0	0	0
	勒流	博澳城	0	0
东菱帝苑		0	0	0
凯茵花园		0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	0	0	0
	龙江碧桂园	8	829.3	16678

备注：顺德片区成交以套内面积计算

本周小结

结语

受推货量减少影响，近三周全市成交量出现连续萎缩，其中顺德区大部分镇街更步入断货状态，全区仅有零星成交。进入金九节点，大批货量将在未来两周入市，将缓解供应不足的状态。其中三水和南海两区货量最为充足，数个去年的地王项目即将面世或入市，有望掀起继3月底后的另一成交高潮。

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**