

# 佛山房地产市场周报

2018/2/2-2018/2/9



 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：广州今年将立法推动“购租同权”

2月7日，根据广州市人大常委会2018年度立法计划，立法正式项目有14项，其中包括：广州市消防规定、广州市巡游出租汽车客运管理条例、广州市房屋租赁管理规定等。据透露，该规定的草案要求市人民政府应当采取金融支持、用地供应等政策措施。同时规定，承租人可依法享受义务教育、就业、卫生和计生、文体、法律援助等国家规定的基本公共服务，可按规定提取和使用住房公积金支付租金，推动“购租同权”。

### 行业动态：东莞将取消积分入户 八类重点群体放宽落户限制

东莞市委常委会会议审议通过《东莞市推动非户籍人口在城市落户实施方案》，今后东莞市将取消积分制入户，实施“两个五年”入户条件，即：实施参加城镇社会保险满5年且办理居住证满5年为入户条件的居住社保入户。在新的方案实施后，东莞将放宽八类重点群体的落户限制。“十三五”期间，东莞全市努力实现50万左右非户籍人口落户，户籍人口城镇化率提高到92%以上。

## 宏观市场背景

### 发展商动态：招商局携手碧桂园展开战略合作

2月7日，招商局集团与碧桂园集团在顺德碧桂园总部举行战略合作协议签约仪式。根据协议，双方将积极发挥各自优势，实现资源共享、优势互补，构建双赢、可持续发展的战略合作伙伴关系，构建国企与民企紧密合作的典范。在产城融合、创新业务和金融资本等领域进行全面战略合作。

# 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 <sup>2</sup> )	总建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	容积率	起拍价 ( 万元 )	起拍楼面地 价 ( 元 )
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	138339.355	地块一 ≤4.0,地块 二≤2.5	66403	4800
禅城	2018/3/14	TD2018(CC) XG0002	佛山市禅城区陶博大道 东侧、规划横五路北侧	地块A:商业商务用地, 兼容二 类居住用地 地块B:二类居住用地, 兼容商 业商务娱乐康体用地	10633.35	42536.93	地块A≤5.0, 地块B≤3.0	22672	5330
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	200645.375	3.5	189610	9450
桂城	2018/3/19	TD2018(N H)WG0004	佛山市南海区桂城街道 原桂城水厂半岛路地段	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	130212.1	325530.25	2.5	325530	10000

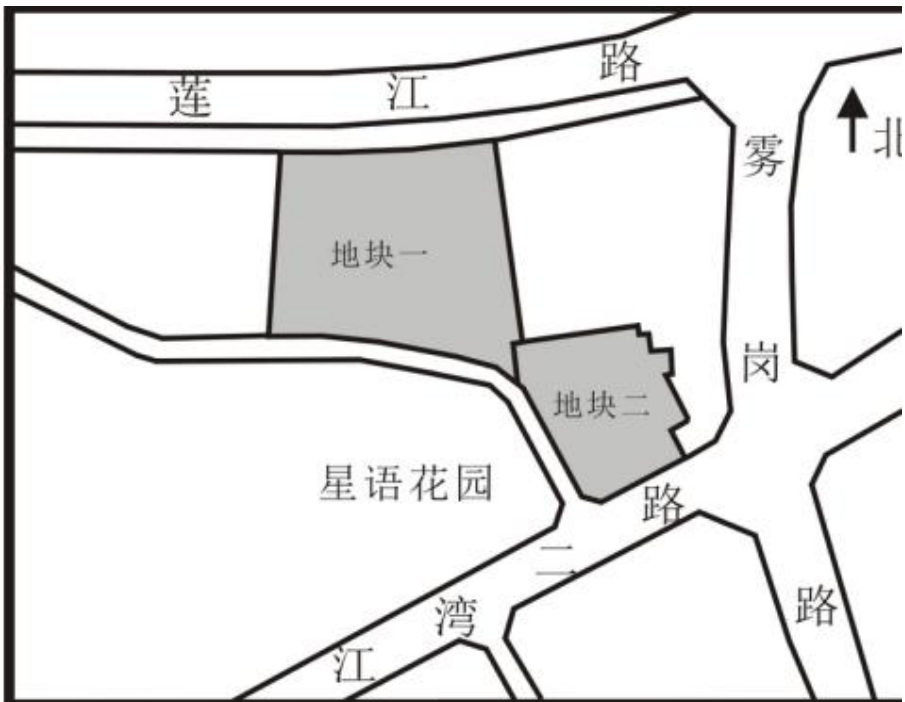
## 禅城城北推中型地块



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。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。城北片区目前在售旭辉公元和万科金色里程两项目，均价约16000-17000元。

## 禅城旧城区挂牌小型住宅地



地块位于江湾路以北，属禅城旧城区范围。由于比邻佛山殡仪馆，地块周边的市场认同度较低，因此起拍价仅4800元。地块采取竞地价、竞自持租赁住房比例方式竞拍。



## 南庄挂牌综合体地块



合富研究院

南庄陶博大道挂牌两宗组合用地，为综合体地块，合共建筑面积约4.3万 $m^2$ 。地块采取竞地价、竞自持租赁住房、摇号方式竞拍。南庄城区板块目前在售项目均处于余货阶段，货量集中在绿岛湖片区，未来货量较为稀缺。

## 奇槎片区再挂牌商住地



合富研究院

继上周禅城奇槎板块挂牌一宗中型地块后，本周再挂牌一宗大型住宅用地。地块位于桂城地段，时代香海彼岸以北，占地规模达到13万 $m^2$ ，总建规模33万 $m^2$ 。地块须无偿配建39000 $m^2$ 的小学，住宅部分最大可建280000 $m^2$ ，采取限价+竞租赁住房方式竞拍。其中租赁住房须70年自持。

# 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
狮山	2018/2/8	TD2018 (NH) WG0002	南海区狮山镇小塘林场“晚岗”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	35336.8	88342	87013	9849	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
乐平	2018/2/8	TD2018 (SS) WG0001	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	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 )	105523	284912.8	166000万元, 配建:24900平方米人才住房	5826	恒大集团

## 乐平楼面地机再刷新高



合富研究院

乐平成交一宗超10万 $m^2$ 住宅地块，恒大以166000万元，配建:24900平方米人才住房竞得，实际楼面地价超过6500元，刷新乐平纪录。地块位于乐平镇中心，北面为龙光地块，该地块以4852元楼面地价成交。

## 雅居乐竞得狮山小塘小型地块



狮山时隔一年再推住宅地，本次推地位于小塘兴业路与红星路交界。雅居乐最终以接近限价的9850元竞得，并没达到竞配建阶段。此成交结果与时代领峰、新城璟城项目持平。该地块南面为佛山植物园和水库，有优质的景观资源优势。

# 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

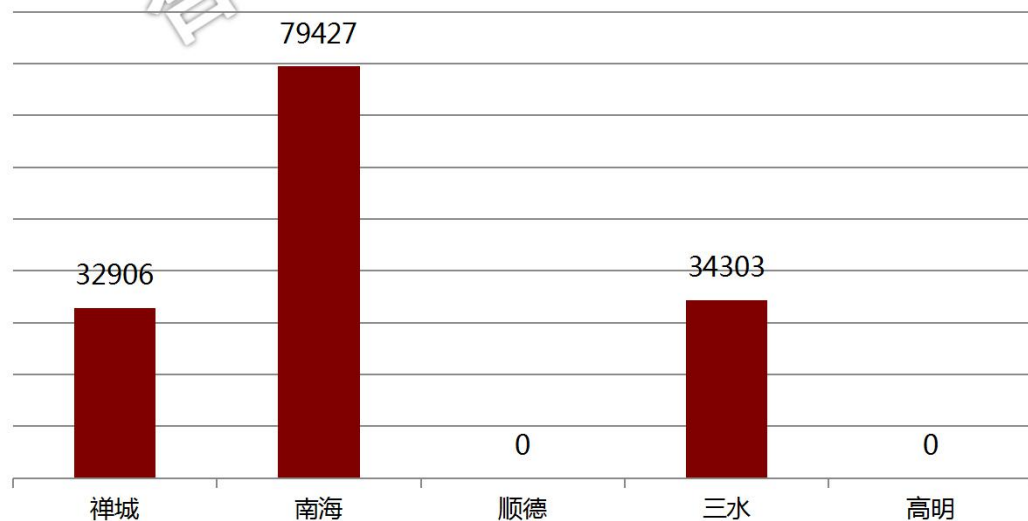
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增14万方,高明顺德新货紧缺

- 本周大佛山住宅新增14万方，供应量环比略有下降。本周南海供应领跑各区，有8万方新货入市，占本周总供应量近六成；其次为禅城与三水，今周禅城供应发力，三盘合计推出3万方货量，其中中心区的岭南璟廷推出少量低层大面积洋房；高明顺德本周无新货推出。

2018年第6周佛山五区商品住宅供应情况

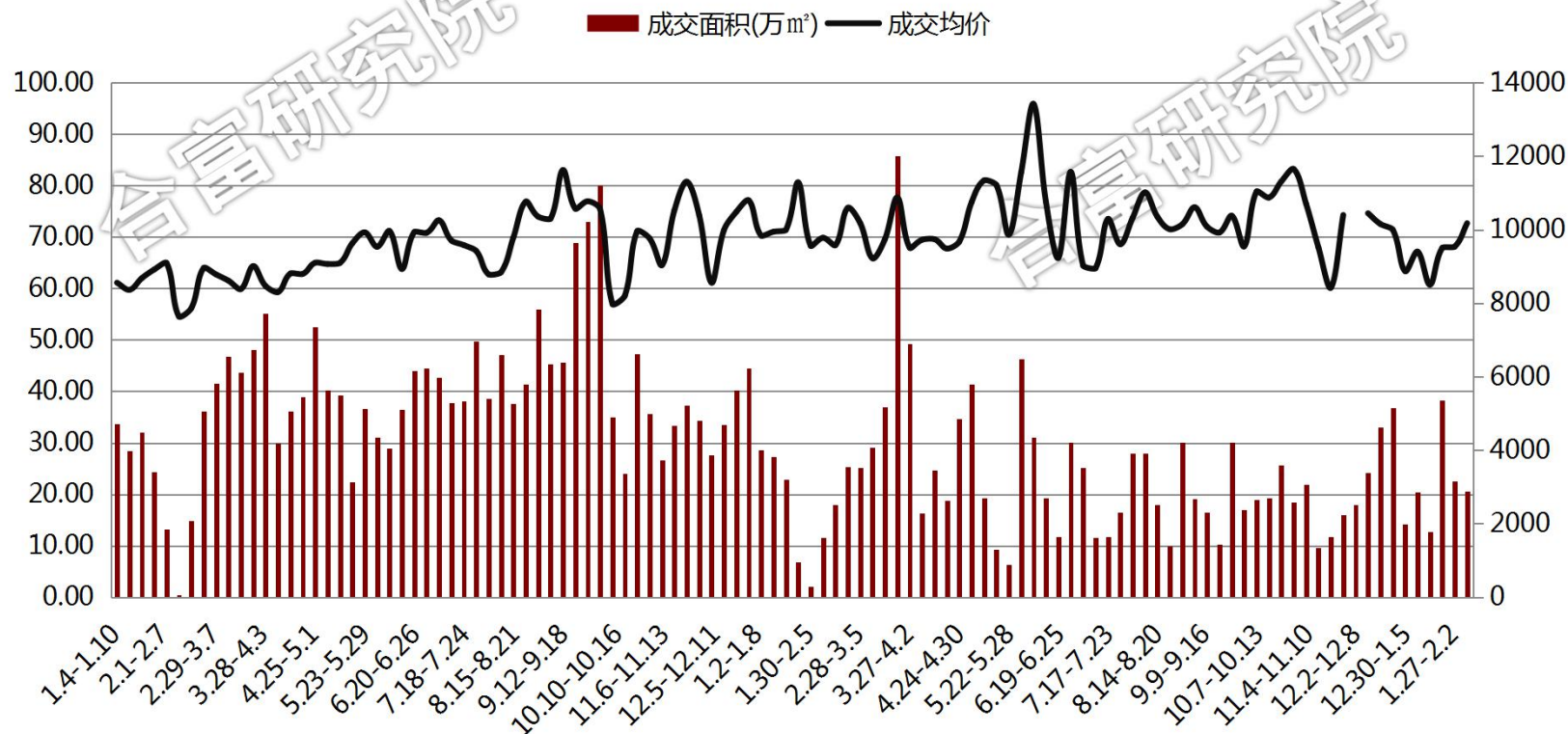


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	岭南天地璟廷	2159.76	16
禅城	珑景	13344.75	135
禅城	万科又一城	17401.69	184
南海	保利紫山	14244.16	128
南海	上林观湖苑	16326.78	152
南海	恒大御湖湾	5923.46	40
南海	松晖名苑	11662.35	116
南海	观山上岛	3838.07	16
南海	恒福新里程	11807.90	93
南海	翠湖绿洲	5715.82	41
南海	威尼斯洲	9908.06	22
三水	保利中韵花园	27167.04	256
三水	保利云上	7135.62	44

## 本周佛山成交20.65万m<sup>2</sup>，均价9284元/m<sup>2</sup>，量跌价稳

本周佛山商品住宅成交约20.65万m<sup>2</sup>，成交套数为1769套，成交均价9284元/m<sup>2</sup>，市场成交回落，成交量减少8%，成交价格轻微上升7%。

### 佛山市周度商品住宅成交走势

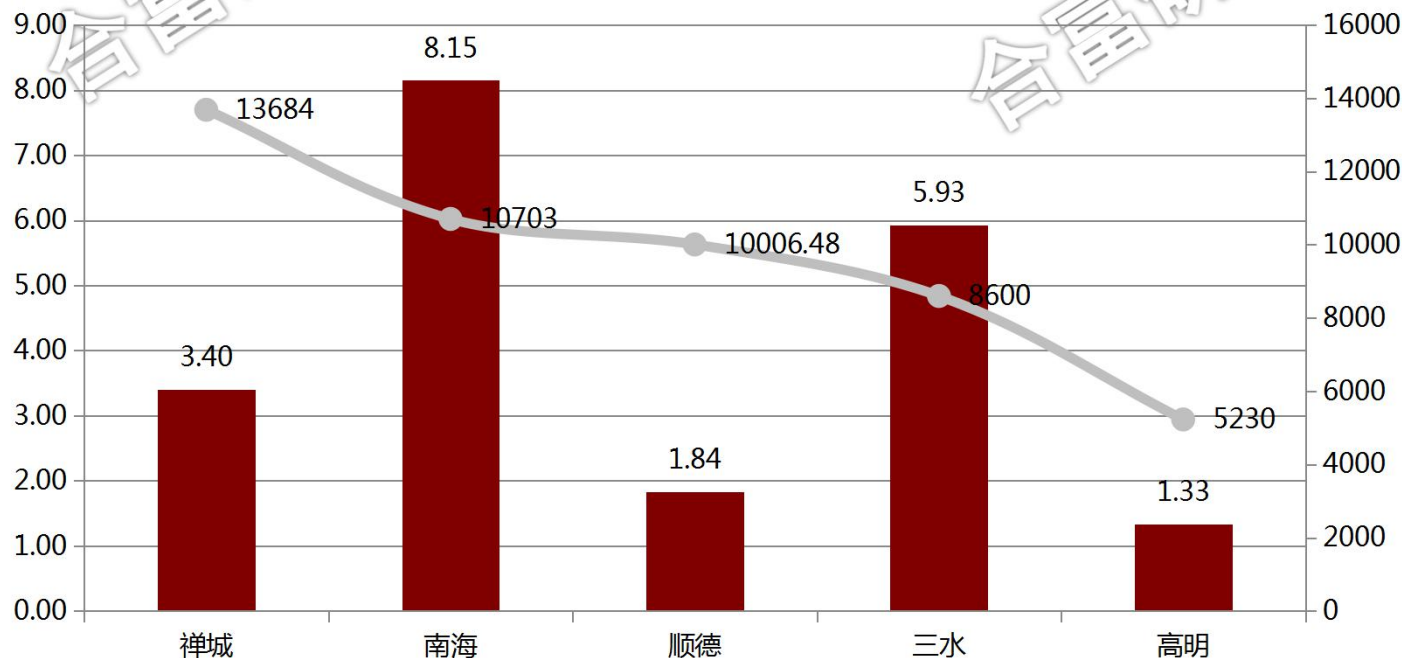




## 佛山禅城、南海两区成交量升价稳，三水价格有所上扬

本周佛山五区成交价格下滑，其中禅城成交呈现量升价稳现象，成交环比上涨38%；南海成交环比上升44%，价格上涨27%；三水成交环比回落11%，但价格是本周唯一上涨区域，价格环比上扬6%；顺德、高明两区本周量价大幅度齐跌，顺德成交环比跌幅四成，价格下滑26%，高明成交大幅下跌七成，价格环比跌幅35%，为近两个月内最低价位。

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	山林水语新城	198	22211.18	8525
2	三水	碧桂园奥斯汀	189	18149.11	8362
3	禅城	望江府	125	15887.64	11703
4	禅城	龙湾华府	81	10679.98	11045
5	禅城	保利碧桂园天汇	71	11250.71	13886
6	南海	海逸桃源花园	69	6267.89	10694
7	三水	雅居乐融创三江府	61	6032.43	8604
8	禅城	绿地璀璨家园	50	10755.77	14099
9	南海	珑门广场	43	5689.57	15227
10	南海	景观花园	41	2621.02	5044

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	198	22211	8525
2	海逸桃源花园	69	6268	10695
3	珑门广场	43	5690	15228
4	景观花园	41	2621	5045
5	上林观湖苑	41	4159	11033
6	壹鸣花园	41	4201	15083
7	金色诚光花园	39	3555	11391
8	融御花园	39	4337	15164
9	西樵江滨花园锦绣龙湾	38	4655	8672
10	恒大曦苑	37	3888	15006

# 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	融创望江府	125	15888	11703
2	龙光玖龙湾	81	10680	11045
3	保利碧桂园天汇	71	11251	13886
4	绿地璀璨天城	50	10756	14099
5	旭辉公元	25	2539	8242
6	融腾湖滨世家	25	2795	9618
7	敏捷金谷国际	19	1755	12286
8	中海凤华熙岸花园	13	1647	5360
9	绿岛湖壹号	12	2200	8144
10	泮景	10	1284	3510

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	16	1636	9120
2	金湾豪庭	12	1457	10365
3	金海岸德福华府	8	874	9593
4	纯自然名宅	4	219	16728
5	美的御海东郡花园	3	343	8332
6	凯蓝名都	3	95	19586
7	金宇锦园	2	545	5709
8	财神万利公馆	2	221	12262
9	锦翠华庭	1	515	19406
10	美的广场	1	454	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	碧桂园奥斯汀	189	18149	8362
2	雅居乐融创三江府	61	6032	8604
3	御江南国际社区	26	2646	8324
4	恒大山水龙盘	23	2420	7460
5	恒福水岸	21	1991	6831
6	乐平碧桂园	18	1800	7520
7	三水冠军城	16	1732	8569
8	汇信华府	14	1472	8187
9	恒福新里程花园	11	1154	7212
10	时代南湾	10	1150	8155

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	16	863.69	5436.6
2	花谷水岸花园	15	1952.4	5206.2
3	金鹭湾广场	11	604.97	5646.3
4	金骏广场	9	889.38	5686.4
5	江滨香格里拉花园	8	949.5	6178.7
6	明城万隆汇花园	7	621.85	5229.8
7	喜溢华府	4	391.71	5678.6
8	云山诗意花园	4	339.06	5490.6
9	富隆湾家园	3	324.51	9920.8
10	勤天汇广场	3	343.35	8682

# 目录

## Contents

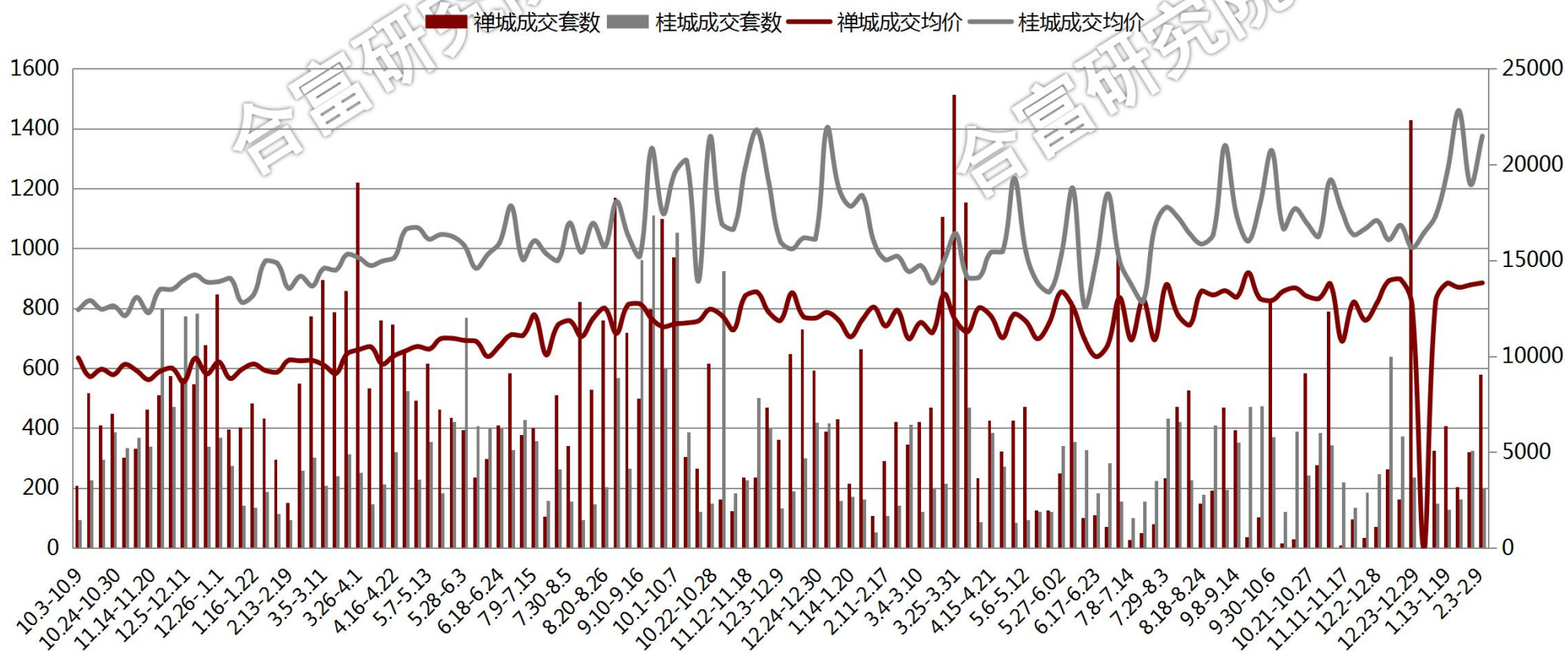
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 本周禅桂区域市场量升价稳，公寓市场成交火热

区域	本周成交套数 (套)	本周成交面积 (m <sup>2</sup> )	本周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
禅城	580	71025.4	13828
桂城	199	14805.79	21484

本周禅桂中心区共成交779套单位，成交均价15148元/m<sup>2</sup>，与上周基本持平；南海区签约数大幅下滑下降，仅199套单位成交，新推项目公寓产品推高区域均价，为21484元/m<sup>2</sup>，环比上升13%；禅城区成交580套单位，成交上涨明显，成交均价13828元/m<sup>2</sup>。

### 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	107.14	16045
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	0	0	0
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	玖龙湾	81	10679.98	13280
	城西	绿地未来城	0	0	0
	城西	中海凤凰熙岸	13	1646.86	12988
	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	6	715.79	13550
	南庄	望江府	125	15887.64	14014
	南庄	融创湖滨世家	25	2794.54	14011
	东平	泮景	10	1284.2	13997
	奇槎	时代香海彼岸	4	472.47	14995
	奇槎	保利碧桂园天汇	71	11250.71	13641
	亚艺	绿地璀璨家园	50	10755.77	13784
	亚艺	星星凯旋国际	1	203.13	13157
	祖庙	普君新城	8	701.5	18449
	祖庙	兆阳大厦	6	288.13	19557
桂城	桂城东	金地珑悦	0	0	0
	千灯湖	宏宇景裕豪园	17	1798.77	24932
	千灯湖	万科金色领域	0	0	0
	千灯湖	京华广场	18	643.95	23075
	千灯湖	万科金域国际	15	922.59	19941
	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	14	1179.15	17477

# 目录

## Contents

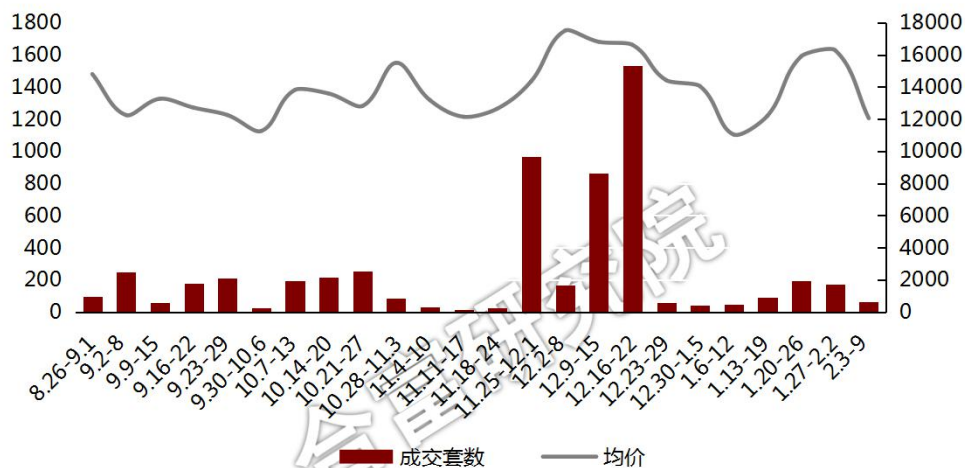
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**



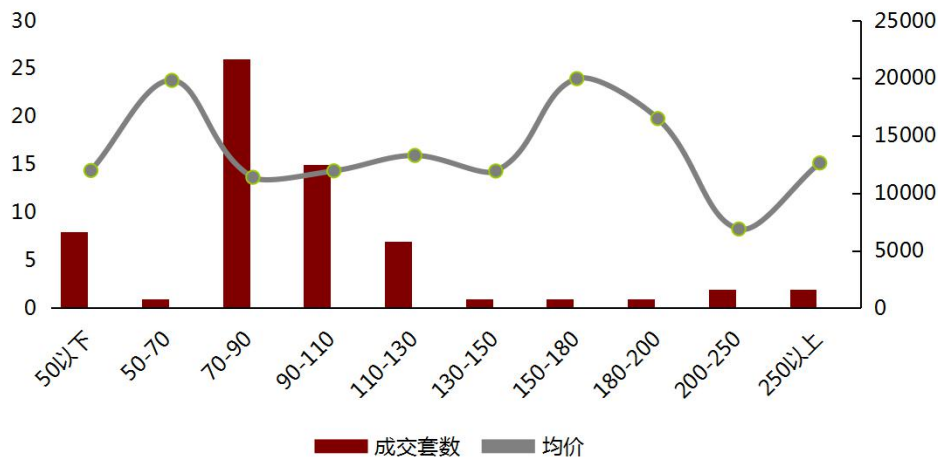
## 顺德区域：春节前市场热度放缓

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交64套环比下降63%，约6544.67 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为12056元/m<sup>2</sup>下降26%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90m<sup>2</sup>为主，共签约26套，占总成交41%，均价为11377元/m<sup>2</sup>下降28%。其次90-110m<sup>2</sup>签约15套，占总成交23%，均价为11935元/m<sup>2</sup>下降25%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

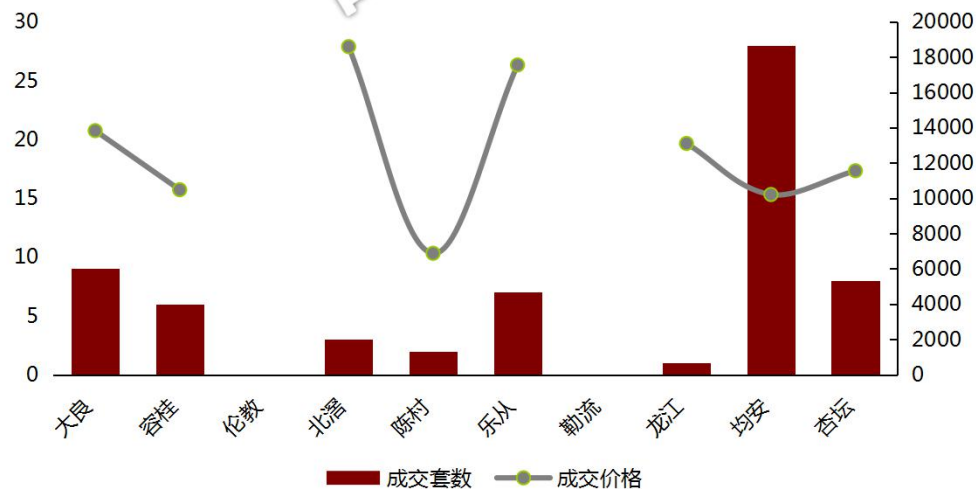


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 顺德区域：均安标杆项目支撑整体成交

- 从各镇街成交套数看，均安成交28套，其中都市经典广场签约16套，金湾豪庭签约12套。其余镇街仅有零星签约。

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	9	1020.81	13831
容桂	6	363.27	10481
伦教	0	0	0
北滘	3	309.58	18596
陈村	2	452.62	6878
乐从	7	678.1	17556
勒流	0	0	0
龙江	1	427.85	13106
均安	28	2567.25	10211
杏坛	8	725.19	11558

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	1	116.71	16710
	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	0	0	0
	招商公园1872	0	0	0
	美的广场	1	376.78	12076
	敏捷畔海御峰花园	0	0	0
均安	都市经典	16	1357.69	10988
	南湖花园	0	0	0
杏坛	金海岸德福华府	8	725.19	11558
	嘉信绿景公馆	0	0	0
	涛汇豪庭	0	0	0
北滘	君兰江山	1	162.77	19957
伦教	保利中央公园	0	0	0
	伦教碧桂园珑湾苑	0	0	0
	中海万锦公馆	0	0	0
容桂	碧桂园凤凰湾	0	0	0
	佳兆业金域花园	0	0	0
	凯蓝滨江	0	0	0

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
	金宇锦园	2	452.62	6878
	嘉濠雅苑	0	0	0
	星英半岛花园	0	0	0
乐从	保利拉菲花园	1	78.36	18515
	保利海德公园	1	113.84	22221
	财神万利公馆	2	183.3	14773
	风度广场	0	0	0
	泰禾院子	0	0	0
	佛奥湾	1	64.11	19810
	星际半岛	1	135.23	11924
	怡翠晋盛花园	1	103.26	22602
	中海新晟公馆	0	0	0
勒流	博澳城	0	0	0
	东菱帝苑	0	0	0
	凯茵花园	0	0	0
龙江	锦翠华庭	1	427.85	13106
	龙江中心	0	0	0
	顺德恒大御苑	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

# 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**