



春节淡季成交再回落

佛山2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**

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

行业动态：花都正式发文小产权房不得买卖，拆除不予补偿

2月22日，花都区政府网正式发布公告，对非法建设、销售或以租代售小产权房，在全区范围内进行专项整治。小产权房一经拆除，不予补偿。具体发文如下：一、坚决遏制非法建设小产权房；二、坚决遏制非法销售或以租代售小产权房；三、严厉打击查处非法建设、销售或以租代售小产权房行为，构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任；四、小产权房一经拆除，不予补偿。

行业动态：国家统计局：2018年1月份商品住宅销售价格稳中有降

1月份，在分类调控、因城施策的房地产市场调控政策继续作用下，70个大中城市中15个热点城市新建商品住宅销售价格继续保持稳定。从环比看，有7个城市新建商品住宅销售价格下降，降幅在0.1至0.4个百分点之间；深圳、杭州和福州3个城市持平。从同比看，有11个城市新建商品住宅销售价格下降，降幅在0.1至3.4个百分点之间，这些城市新建商品住宅销售价格低于上年同期水平。

宏观市场背景

行业动态：积分入户广州 从化增城购房加5分

2月27日，广州市政府常务会议审议通过了《广州市来穗人员积分制服务管理规定（试行）》及实施细则，明确了来穗人员按照个人条件和社会贡献积分，梯次享受公共服务的机制。指标分值设置：对居住证每满1年计3分，指标分值上不封顶。对申请人居住地由越秀区、海珠区、荔湾区、天河区转移到本市其他行政区域的，每满一年计2分，最高不超过10分，对申请人或申请人夫妇共同在从化区、增城区拥有自有产权住房的增加5分，有助于通过加强落户引导实施中心城区“抽疏”战略，使城市人口分布更加合理。

行业动态：广州4宗地拍出54.5亿

2月28日，广州迎来春节后土地第一拍，包括增城朱村商住地、金融城两宗商业地，以及天河科技园商业地共四宗地块均以底价成交，总成交金额达到54亿元。其中，富士康+碧桂园以20.62亿元底价拿下朱村凤岗村地块。而1月15日，富士康+碧桂园曾以39.1亿元总价拿下朱村凤岗村地块，两次拿地金额合计约60亿元。中国人寿和广发银行以底价分别拿下金融城起步区AT090957地块和AT090959地块。

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。

发展商动态：世茂地产私募股权融资，合伙开发佛山三地块

中粮地产发布公告称，全资子公司中粮深圳与上海传斯拟各出资2500万元，对合资公司（即佛山鹏悦）进行股权投资，持股比例均为50%，主要对世茂获得的合共34万平方米地块进行开发。从去年6月世茂房地产斩获佛山地块到11月引入中粮合作开发，再到如今3个月时间里，该地块的合作方由原来的中粮、世茂，变成了三家。

目录

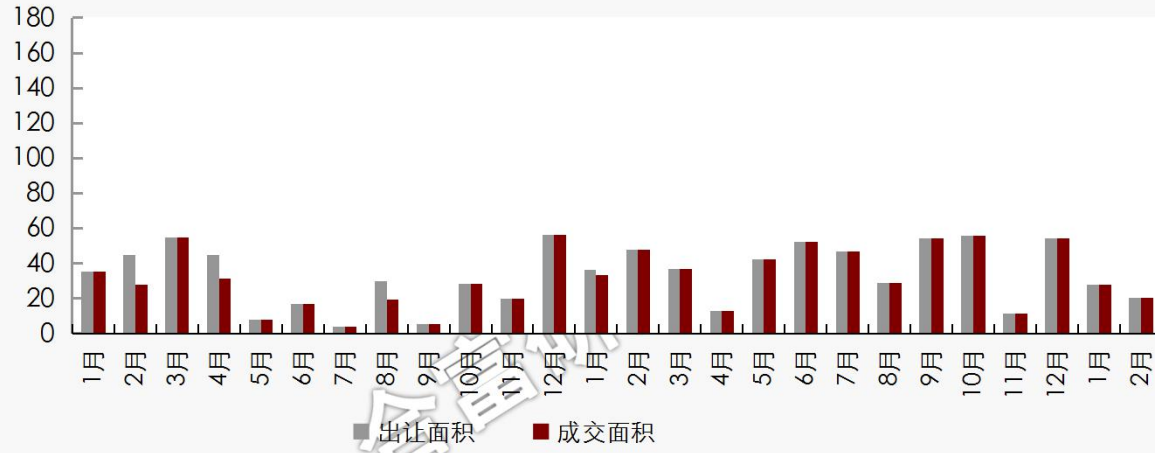
Contents

- 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

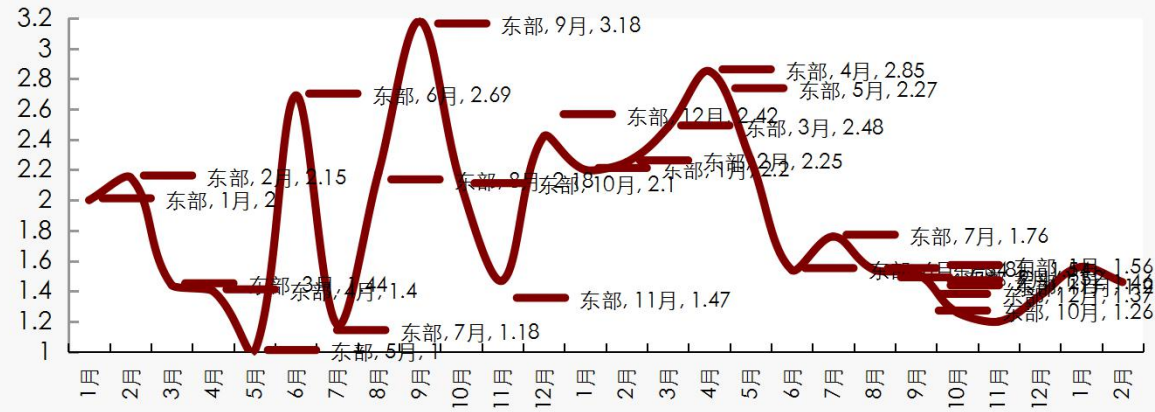
2月推地量继续回落

2月全市仅成交4宗商业及商住地块，合计20.5万m²，推地量继续回落。溢价水平保持在较高水平，成交的狮山地块接近最高限价成交，另外乐平地块在再刷新区域纪录。

2016-2018年佛山市商住土地供需对比



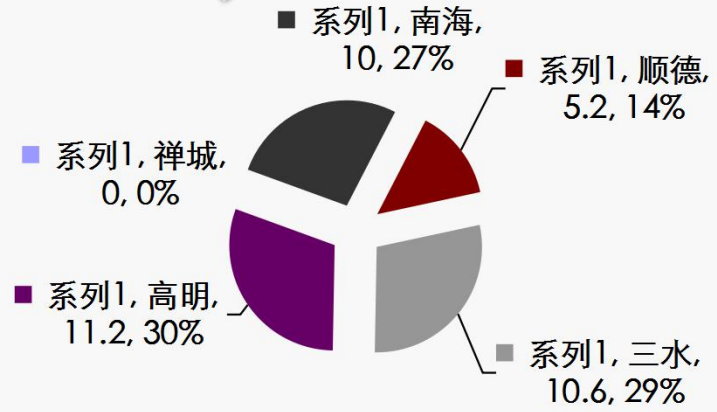
2016-2018年佛山商住土地溢价比



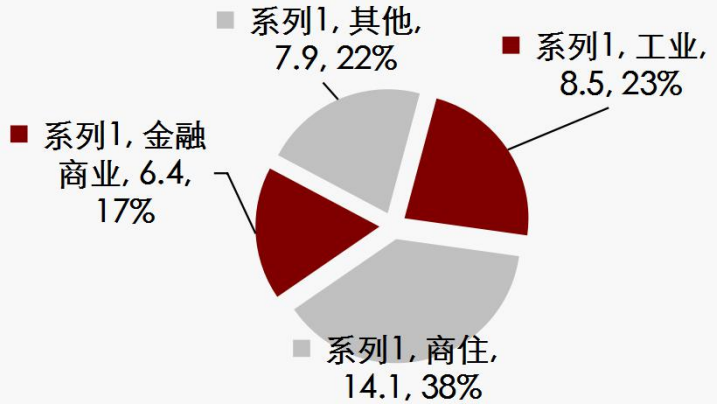
2月各区推地较分散

2月各区推地量不多。其中三宗地位于南海区，三水、顺德各成交一宗。另外高明成交两宗科教地块。禅城继续无土地推出。

2月佛山各区土地成交对比



2月佛山土地成交类型对比



2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
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	2.5	87013	9849.6	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
西樵	2018/2/5	TD2018(NH)WG0001	南海区西樵镇听音湖片区“吉水涌”东北面地段	文体娱乐兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	60192.6	1.2	16000	2215.1	佛山市南海樵山文化旅游发展有限公司
桂城	2018/2/10	TD2018(NH)WG0003	南海区桂城街道天佑六路7号地块	街巷用地兼容批发零售用地	3473.7	4.5	2688	1719.6	佛山市南海燃气有限公司
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	2.7	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



合富研究院

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。

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)
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(NH)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
狮山	2018/3/18	TD2018(NH)WG0005	南海区狮山镇狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”地段	城镇住宅用地为柒拾年, 批发零售、其他商服用地为肆拾年	72699.5	139583.04	1.92	62000	4442
桂城	2018/3/19	TD2018(NH)WG0007	南海区三山新城疏港路北侧、泰山路东侧、岗中路西侧地段	城镇住宅用地为柒拾年, 批发零售、其他商服用地为肆拾年	52225.6	182789.6	3.5	89593	4901
西樵	2018/3/16	TD2018(NH)WG0006	佛山市南海区西樵镇大岸村地段	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	162471.5	415691.07	-	110040	2647
桂城	2018/3/24	TD2018(NH)WG0008	佛山市南海区桂城街道季华路东沿线以南、半岛路以北地段石石肯二村工业区地块	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	76956.4	230869.2	3	280000	12128
云东海	2018/3/21	TD2018(SS)WG0002	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	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)	69061.58	207184.74	3	114300	5516.8
荷城	2018/3/15	TD2018(GM)WG0004	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	42160	92751	2.2	21333	2300
荷城	2018/3/21	TD2018(GM)WG0005	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	33687	74111	2.2	15563	2100
乐从	2018/3/15	TD2018(SD)XG0003	佛山新城乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	109246.37	304797.4	2.79	229500	7529
云东海	2018/3/28	TD2018(SS)WG0003	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块一	城镇住宅用地(兼容商服用地)	82036	221497	2.7	122000	5508
荷城	2018/3/30	TD2018(GM)WG0006	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、西江河以西、高明大道以西	商服用地(兼容城镇住宅用地)	83582.98	334331.92	4	47262.8	1413.6

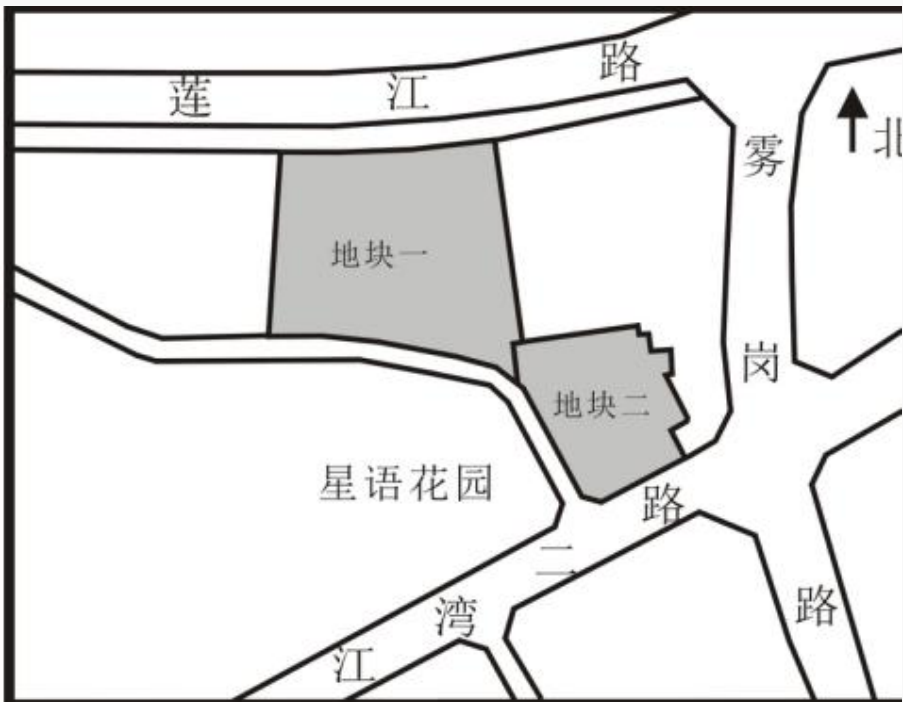
禅城城北推中型地块



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



合富研究院

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

继上月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。

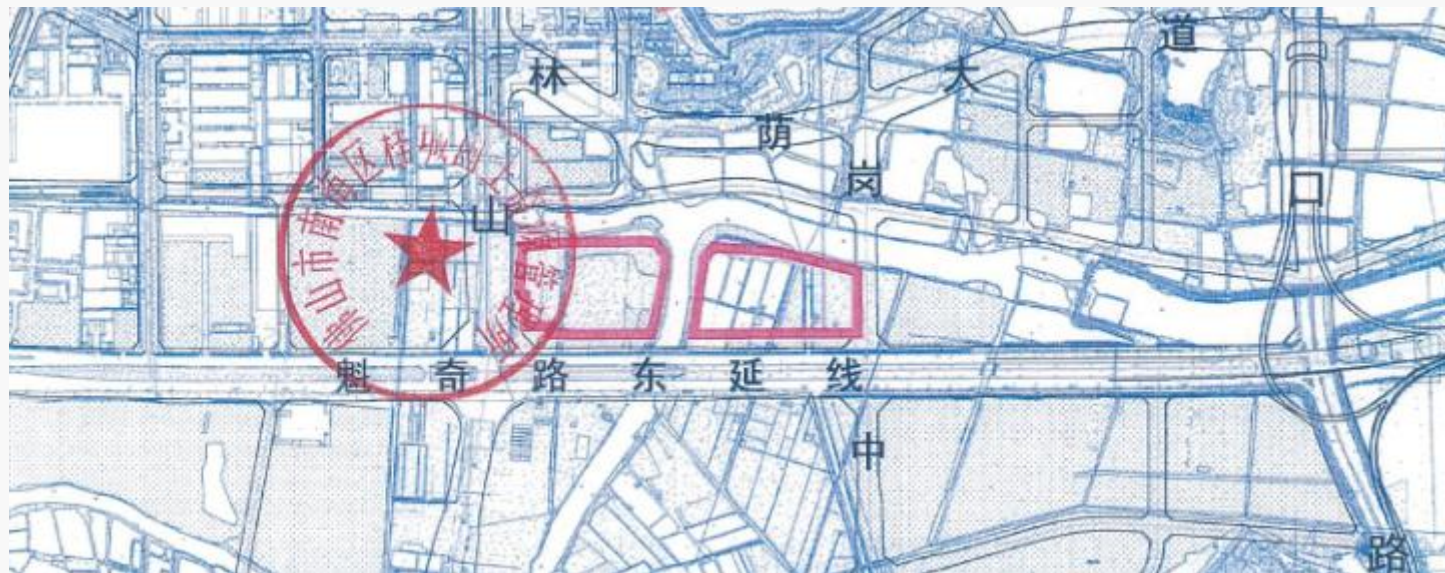
季华东路南侧挂牌临江地块



合富研究院

地块位于万科金域蓝湾西侧，享有一线江景，起拍楼面地价达到12128元/ m^2 。将以“限地价、竞配建自持住房”的形式进行网拍，最高限价353229万，最高配建租赁住房9万 m^2 ，自持年限70年。另外竞得人须提供商业10000 m^2 及第一期住宅给予石石肯村回购。地块属于季华东路地段，是中心城区少有的优质地块，周边二手均价约20000元。

三山新城推综合体地块



该地块位于去年三山熔断地块西侧，起拍楼面地价4901元。规划文件规定当中办公用房的建筑面积须不低于8.7万 m^2 ，酒店用房不低于4500 m^2 ，而住宅用房的计容面积须不高于54836 m^2 。同样采取将以“限地价、竞配建自持住房”的形式进行网拍，自持年限70年。

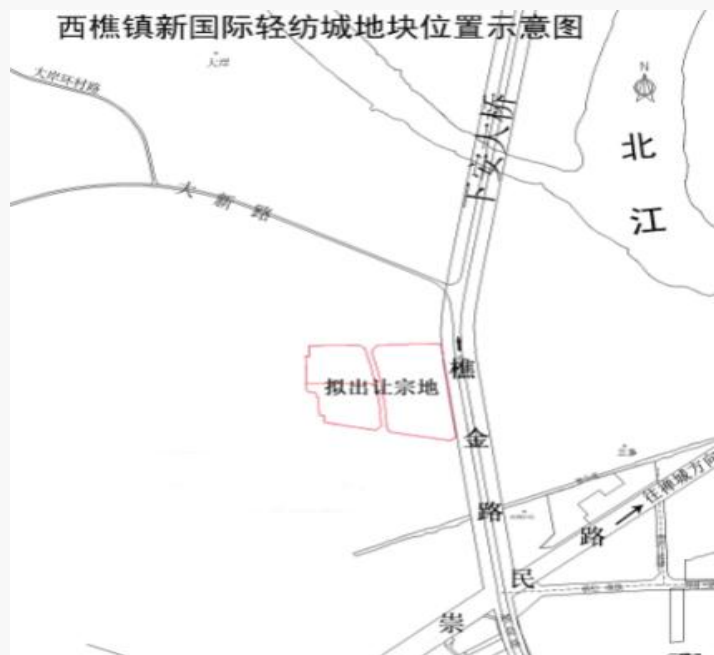
狮山大学城推大型住宅地



合富研究院

地块地处狮山大学城旁，总建筑面积约13万 m^2 ，须配建2万 m^2 人才住房条件，限制销售价格不超8000元/ m^2 。销售对象为高新区(狮山镇)范围内企业引进的专业人才、大学城教职工、创新创业孵化器平台和科技园区的科技人才，且须在狮山镇购买社保满一年。同样采取将以“限地价、竞配建自持住房”的形式进行网拍，自持年限70年。

西樵推出新国际轻纺城地块



合富研究院

地块位于樵金路西侧，为新轻纺城产业用地，总建筑面积约41万 m^2 ，扣除须配建纺织产业的研发、会展、交易等平台及设施，住宅建筑面积约10万 m^2 。另外约7.8万 m^2 的商业用房须在完成3亿纳税总额后，方才可办理分割登记、分割出售。同时建设的酒店用房，也不得分割登记、分拆出售，只能整体登记、整体转让。

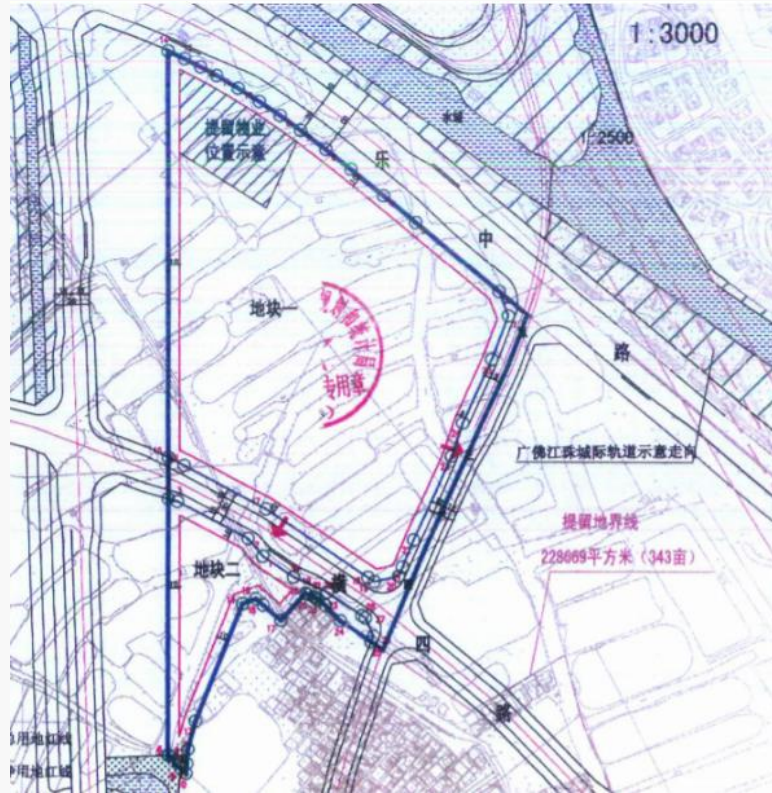
三水新城再推住宅地



合富研究院

地块位于三水新城片区内，中南置地和金融街项目的北侧。最高限制楼面地价7498元/m²，突破限价后转入竞70年自持住宅面积。此前金融街以超过8000元楼面地价竞得南侧用地，成为三水地王。

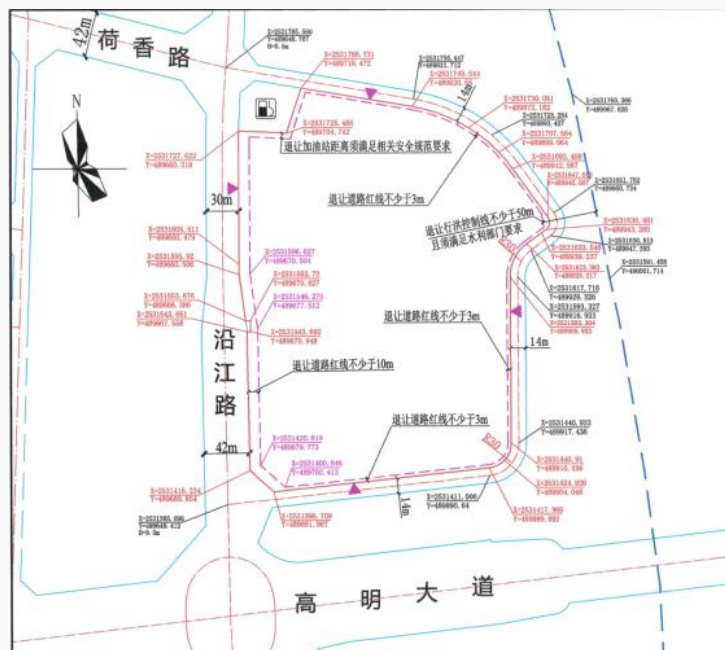
乐从南部推中型住宅地



合富研究院

地块位于乐从佛山奥园南侧，采取限地价、竞提留物业租金方式竞拍，最高限制楼面地价11000元。地块地处佛山大道与乐从大道主干道交界，亦比邻成熟社区，区位较为优越。

高明挂牌产业地块



合富研究院

地块位于荷城街道沿江路以东、西江河以西、高明大道以北，总计容建面334331.92 m^2 ，其中住宅部分占40%。地块条件较为苛刻，竞得者须引入体育、文创、旅游、会展、商业综合体等类型的产业项目，须建设和自持不少于2万 m^2 的场馆，须自持建筑面积4万 m^2 的商业物业，自持年限不少于20年。连续五年内每年举办不少于一场全国性或国际性赛事或会展。

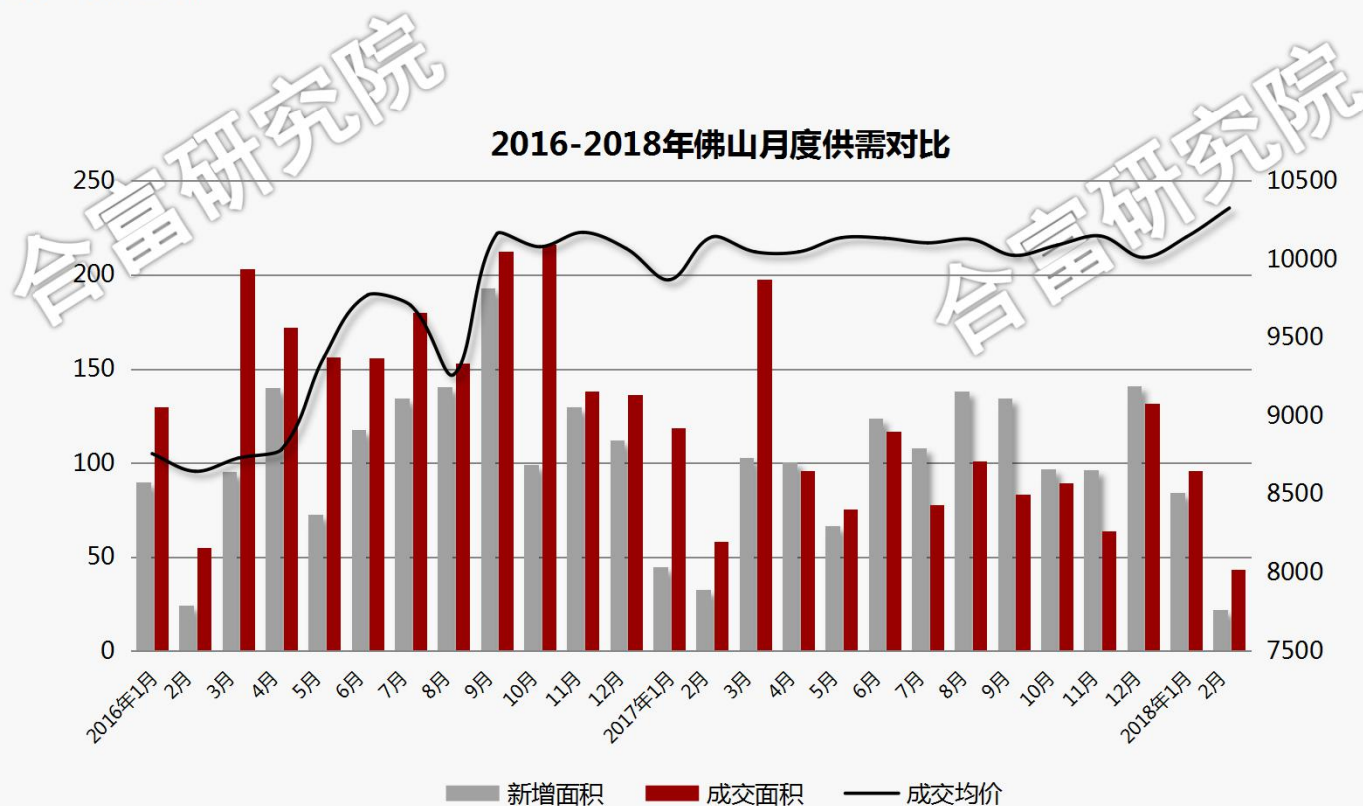
目录

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

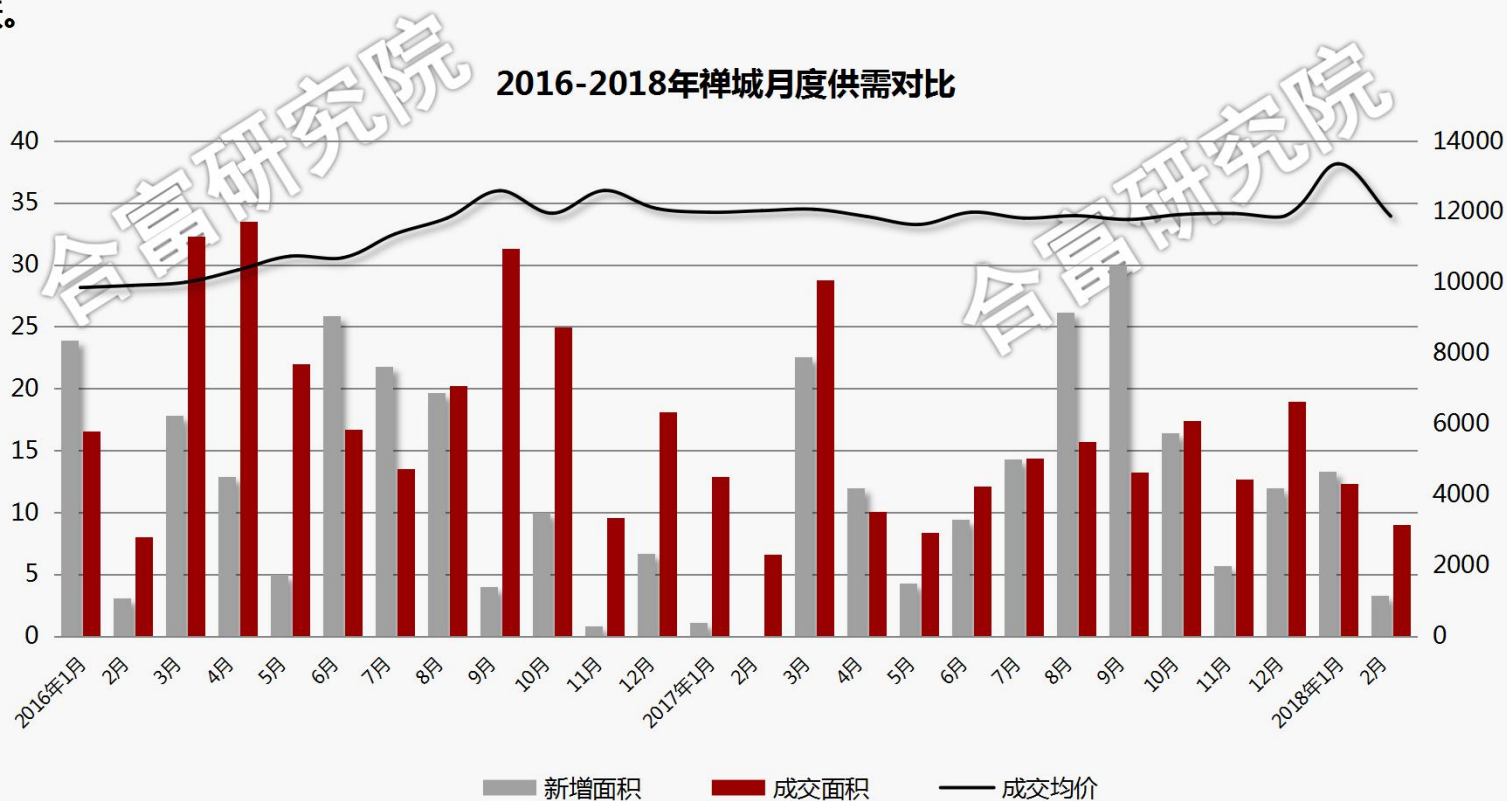
2月楼市传统淡季，佛山量跌价升

2月佛山新增供应21.8万方，供应量环比下降74%，成交42.13万方，环比下降55%；2月是楼市传统淡季，因春节假期等因素，供需量均有明显下滑，开发商推货热情不高，客户观望情绪较浓；成交均价10326元/方，环比上升18%，价格连续三个月呈现上升态势；



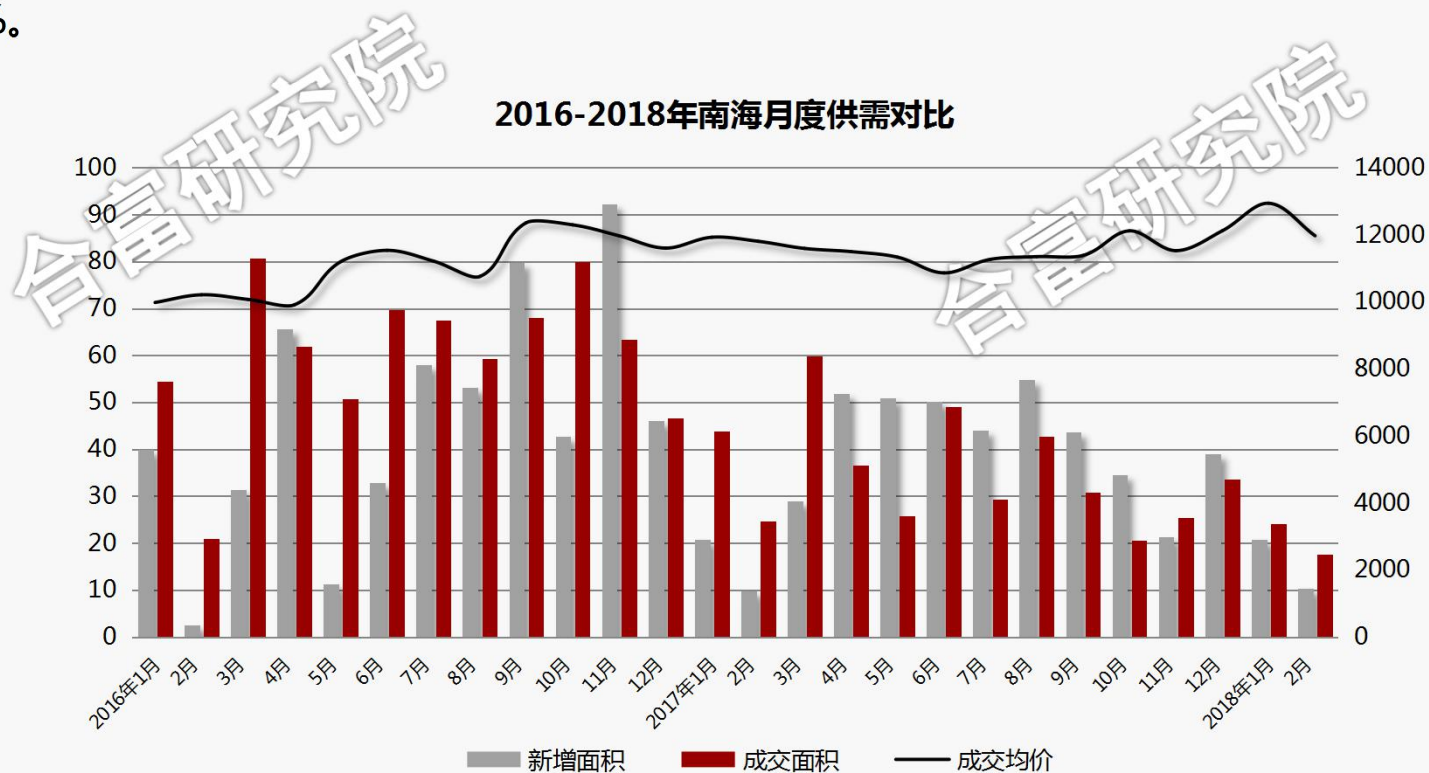
禅城量价齐跌，春节假期导致市场需求回落

2月禅城共新批3.3万方，环比下滑75%，只有三个项目有新货批出；成交9万方，环比下降27%，春节假期使得开发商纷纷放缓入市节奏，导致成交也有所回落；成交均价11874元/方，环比下降11%，2月禅城整体量价齐跌。



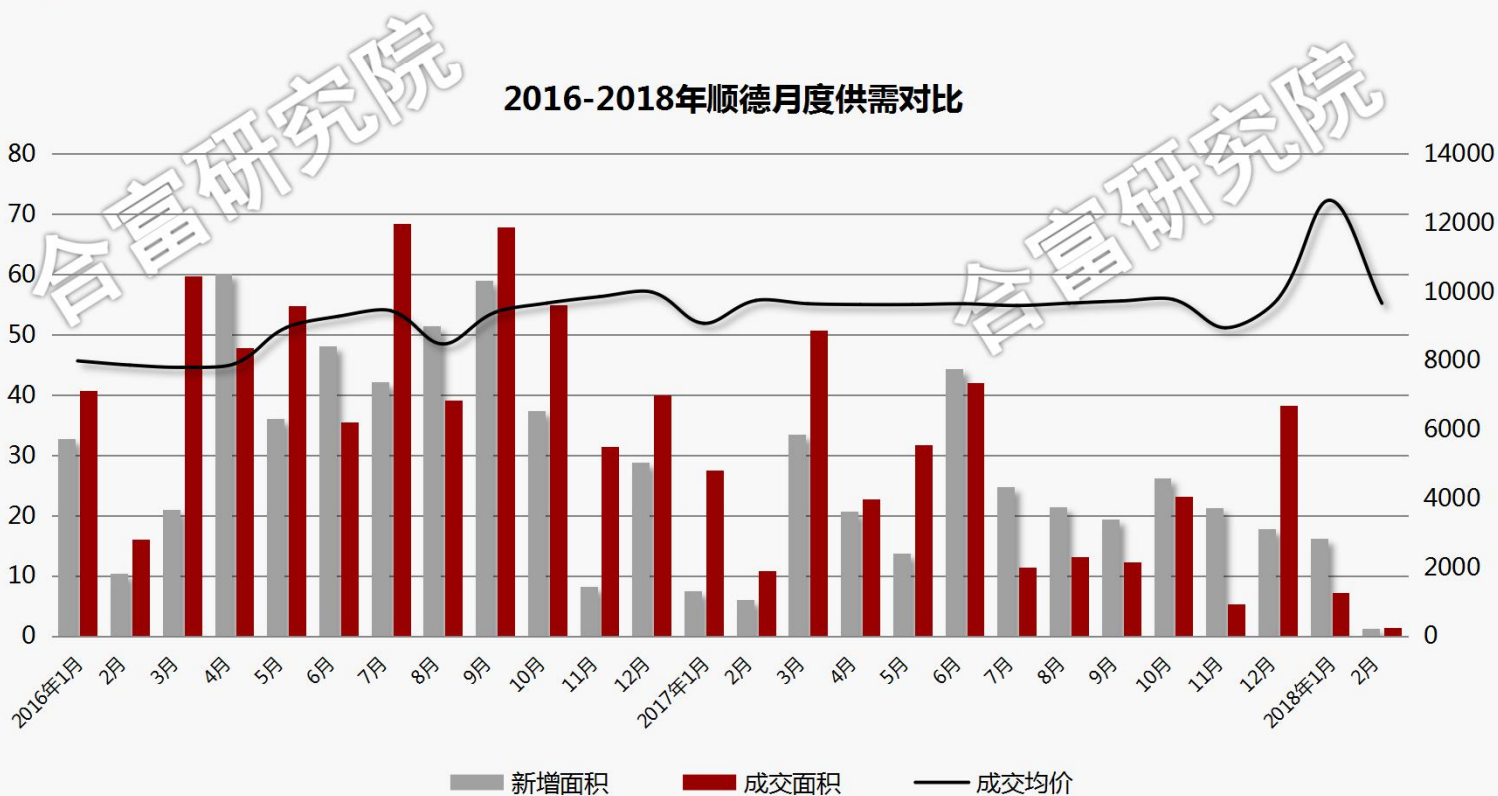
南海供需量持续萎缩，价格环比下降7%

1月南海新增供应10.3万方，连续三个月呈现下降趋势；成交17.55万方，成交量环比下降27%，本月各大开发商均没有大力推新，都是以消化余货为主，所以成交量较低；成交均价11968元/方，环比下降7%。



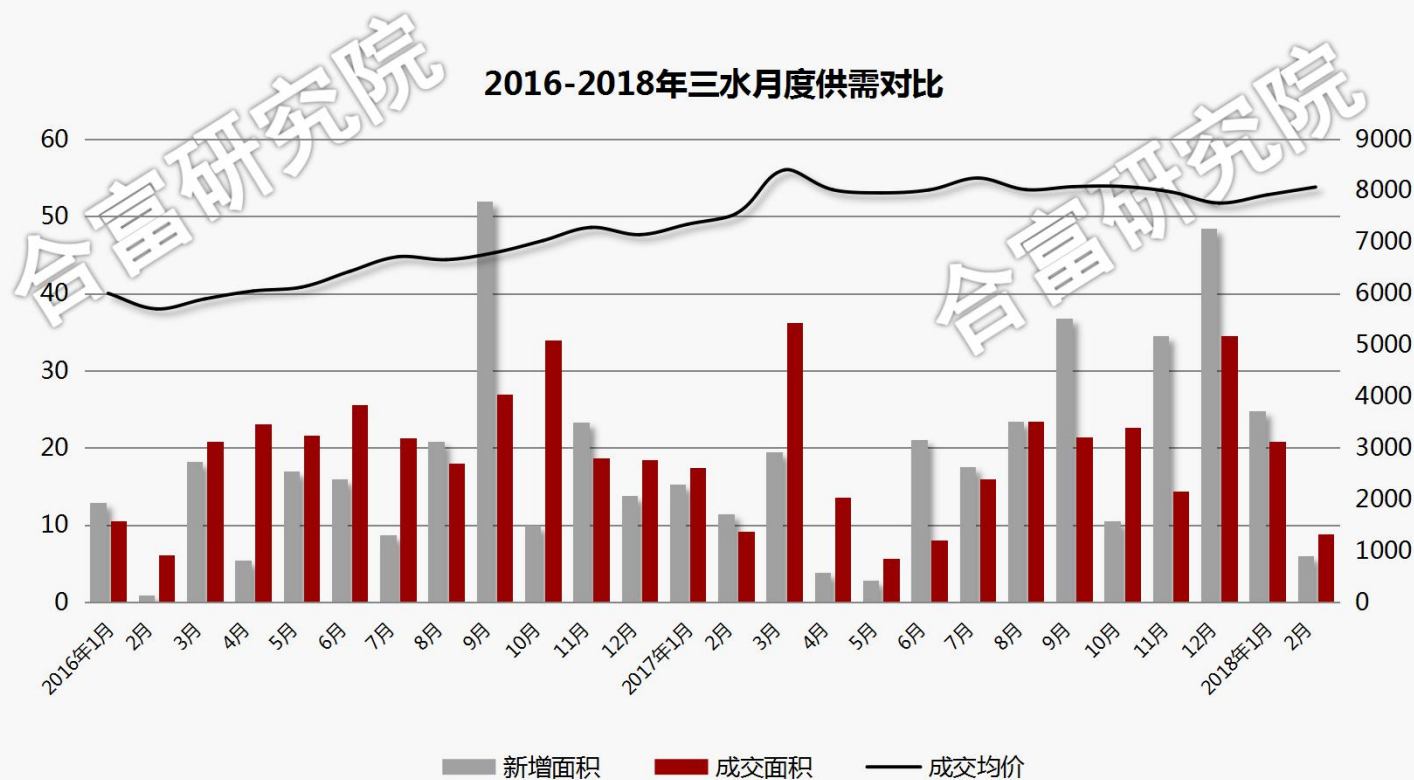
顺德供需创历史新低，受成交结构影响，价格呈大幅下滑

2018年2月顺德新增供应1.33万方，成交1.41万方，供需量均为个位数，创近年新低；成交均价9665元/方，环比下滑24%；近几个月顺德新货供应紧缺，加上2月春节效应，导致市场成交低迷，整体市场呈现量价齐跌。



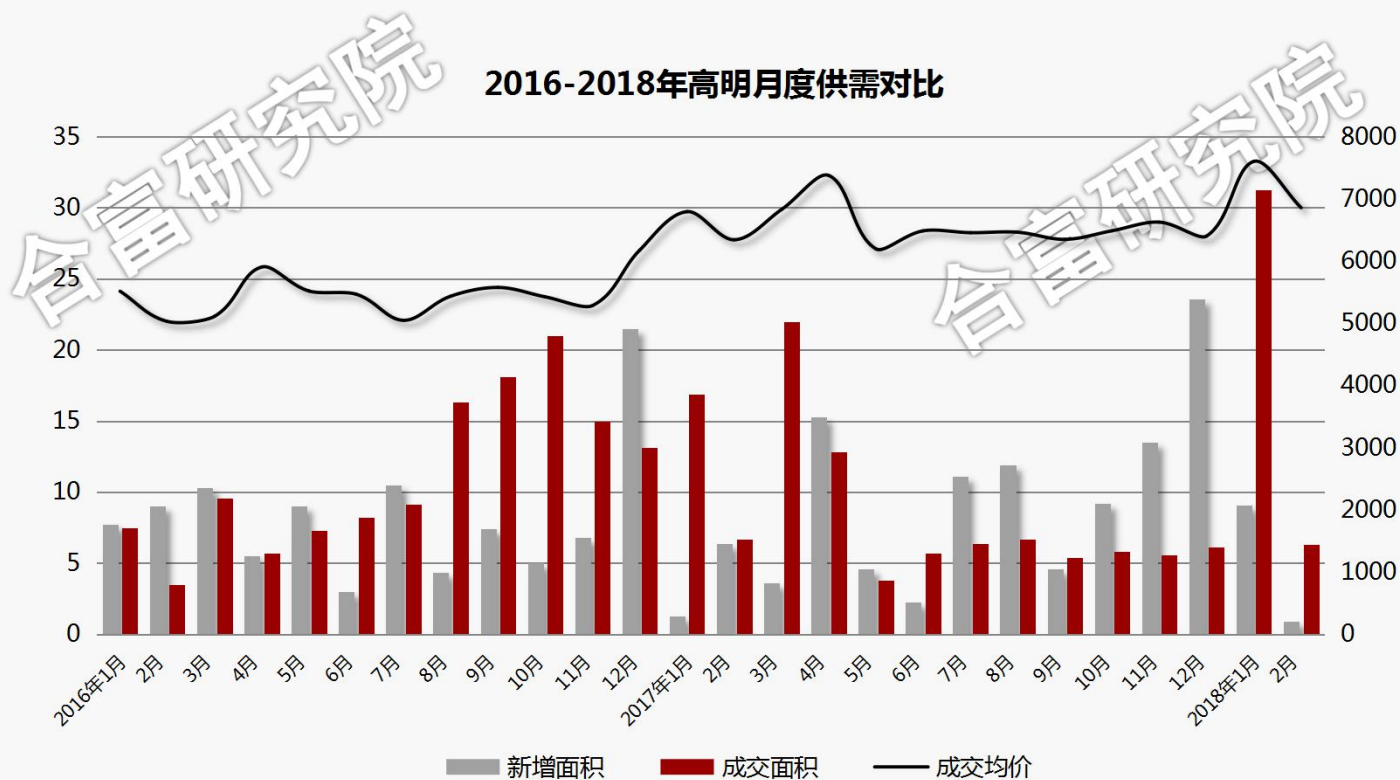
三水楼市量跌价稳，整体趋于稳定

2月三水新增供应6万方，环比下滑76%，成交8.81万方，环比下降57%，成交均价8072元/方，价格有小幅上升，是五区中唯一价格上涨的区域。



高明市场供不应求，价格环比下滑

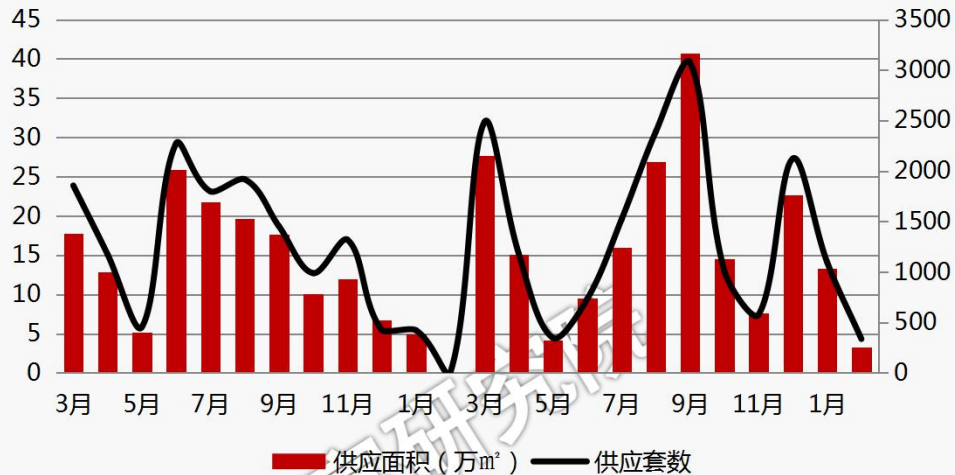
2月高明新增供应0.9万方，供应量大幅萎缩90%；成交6.33万方，环比下降80%。上月成交爆发后，成交回落至正常水平。



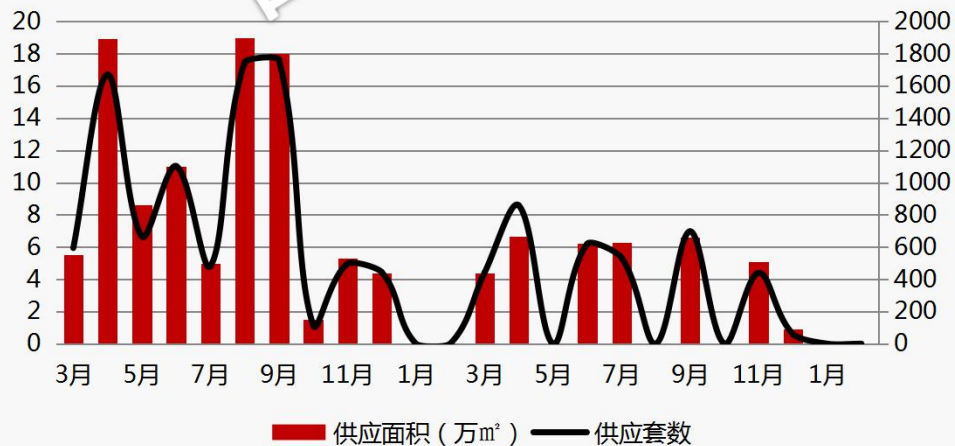
禅桂中心区——2月供应陷历史最低，桂城继续断供

2月禅桂中心区共批出3.3万m²，336套单位，供应创两年内历史新低，供应全部由禅城提供，南庄的万科又一城有1.5万方新货推出，占总供应近五成，桂城继续零供应。

2016-2018年禅城区月度供应走势



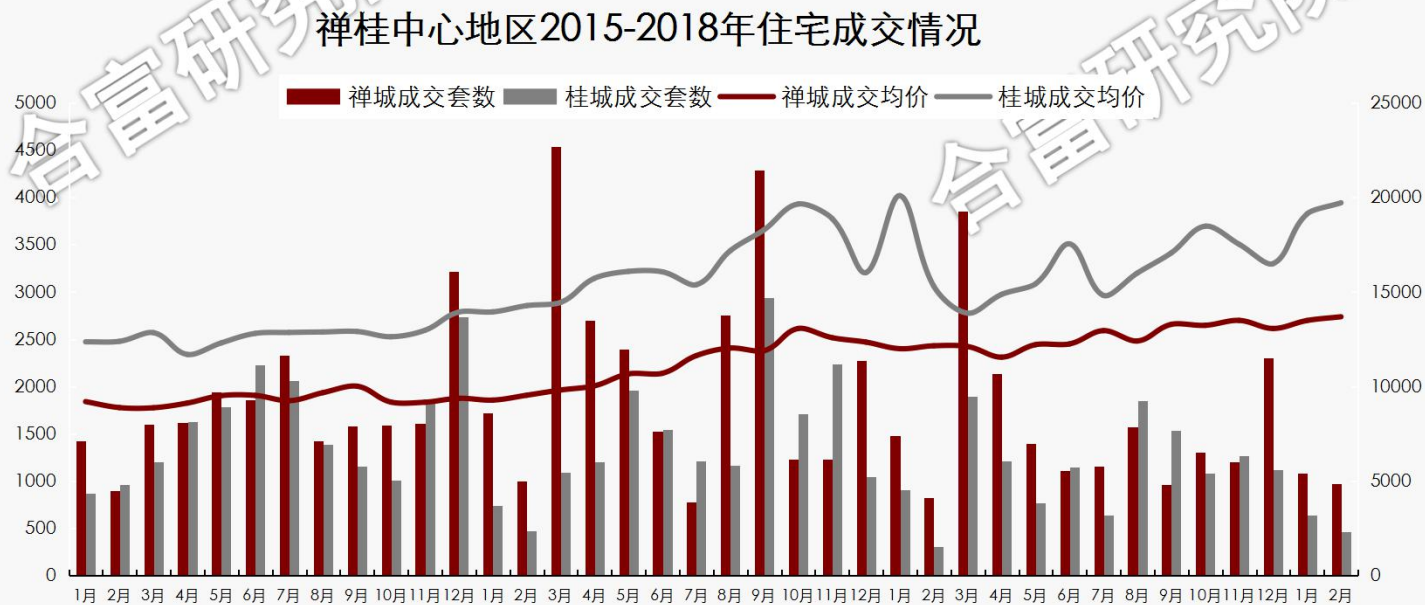
2016-2018年桂城区供应走势



禅桂中心区——量价齐跌，禅城成交小幅上扬

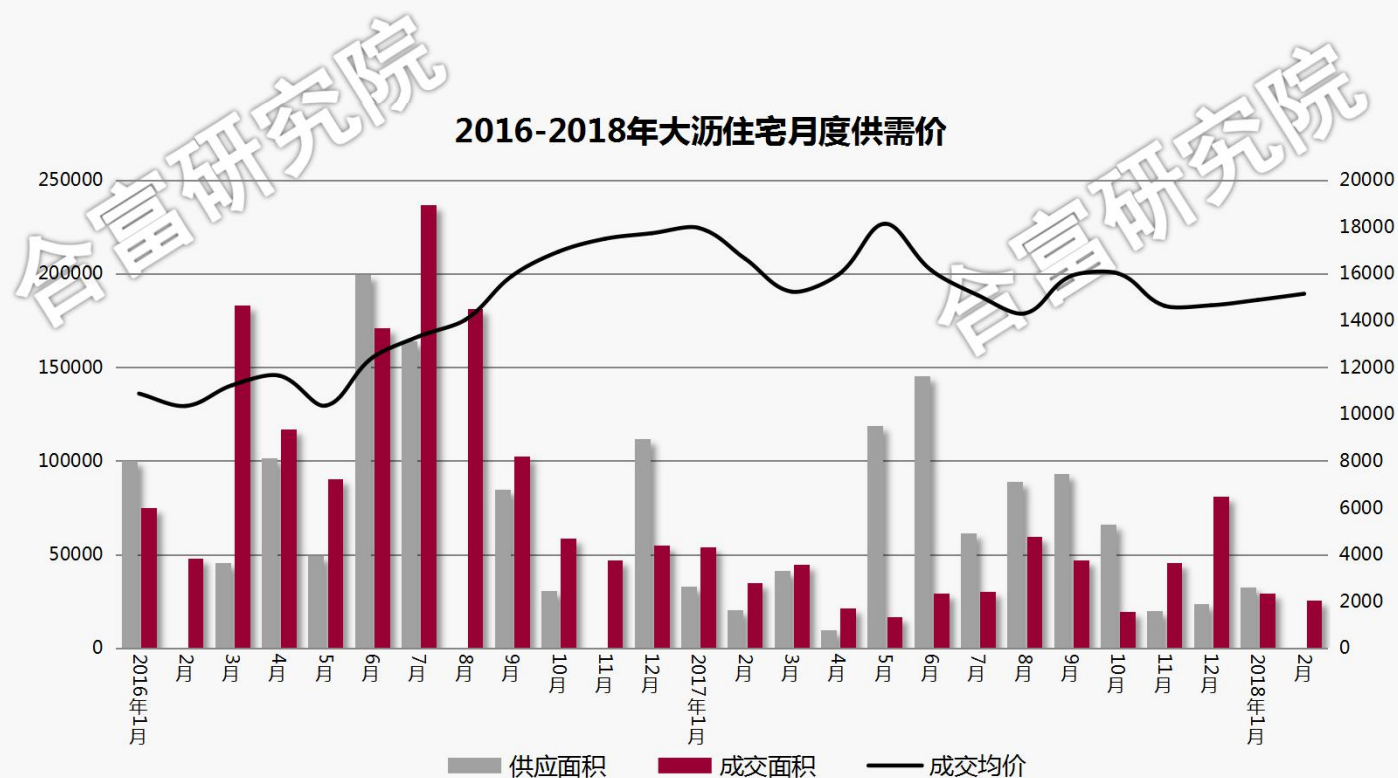
区域	2月成交面积 (万㎡)	2月成交套数 (套)
禅城	11.4	970
桂城	3.2	462

2月禅桂中心区共成交1432套，成交均价为15005元/㎡，成交量价齐跌，成交量环比下降17%，均价环比下滑2%；其中禅城区在本月共有970套成交，成交量环比上升6%，成交价格与上周基本持平，商业公寓成交集中于朝安碧桂园成本月公寓成交热门，城西以及绿岛湖是本月置业热门板块；而桂城则成交462套单位量，成交量环比下滑27%，公寓产品支撑区域成交。



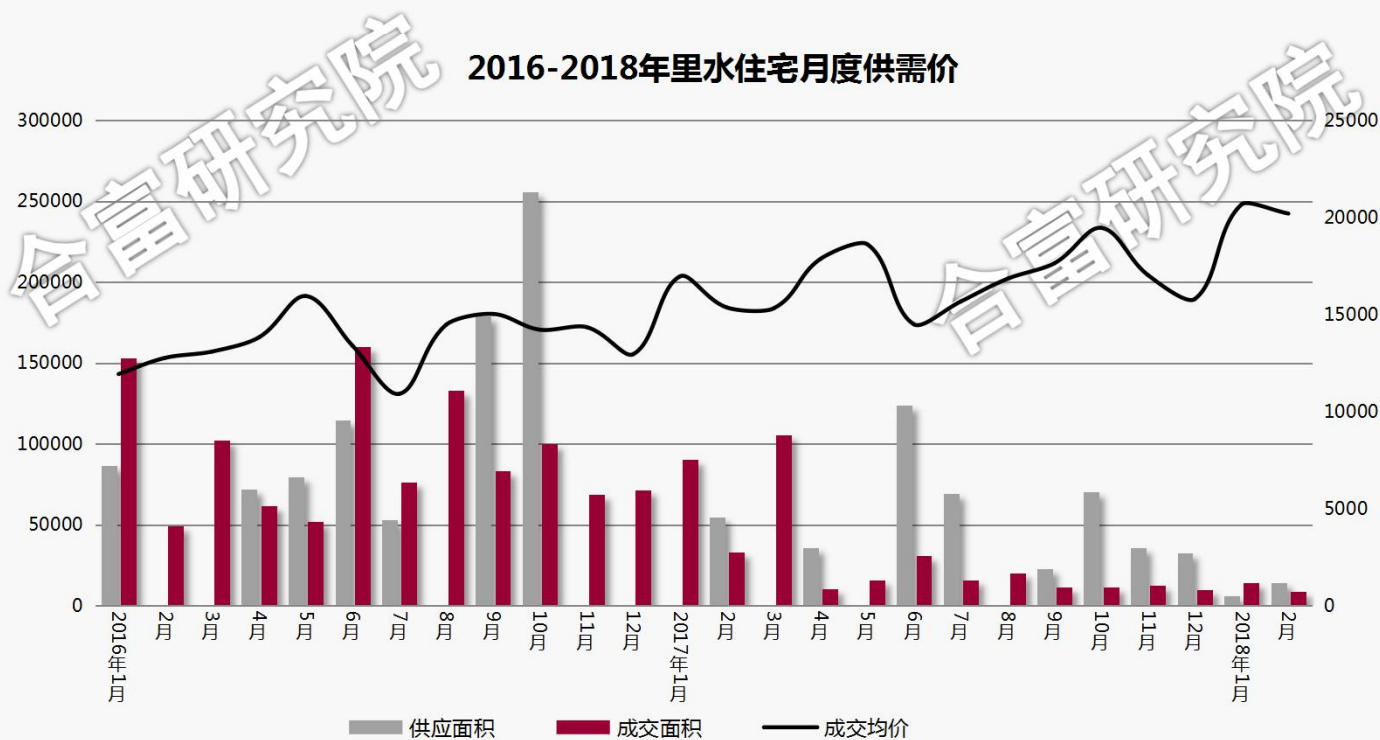
大沥住宅市场——区域没有新增供应，成交继续低走

2月大沥无新货供应；2018年前两个月成交继续回落，2月成交2.5万方，环比下降13%，主要以保利珑门与恒大悦府支撑区域成交；成交均价15140元/方，较上月无明显波动。



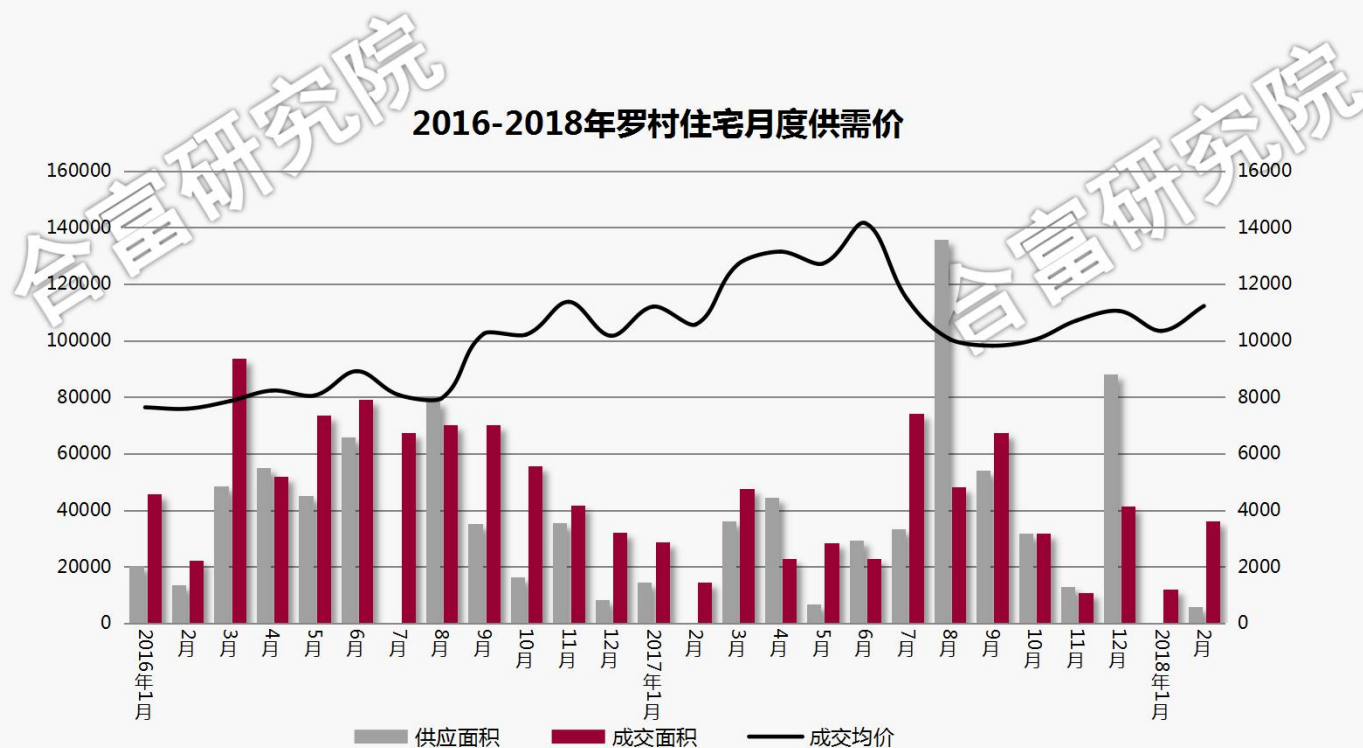
里水住宅市场——市场供需低位徘徊，价格触顶后回落

里水本月仅保利紫山一个项目有新货供应，共1.4万新货推出市场，缺货现象严重；成交量环比大幅下滑，仅成交0.8万方，合生君景湾与金名都合计成交0.5万方；成交均价20201元/方，环比略有下滑。



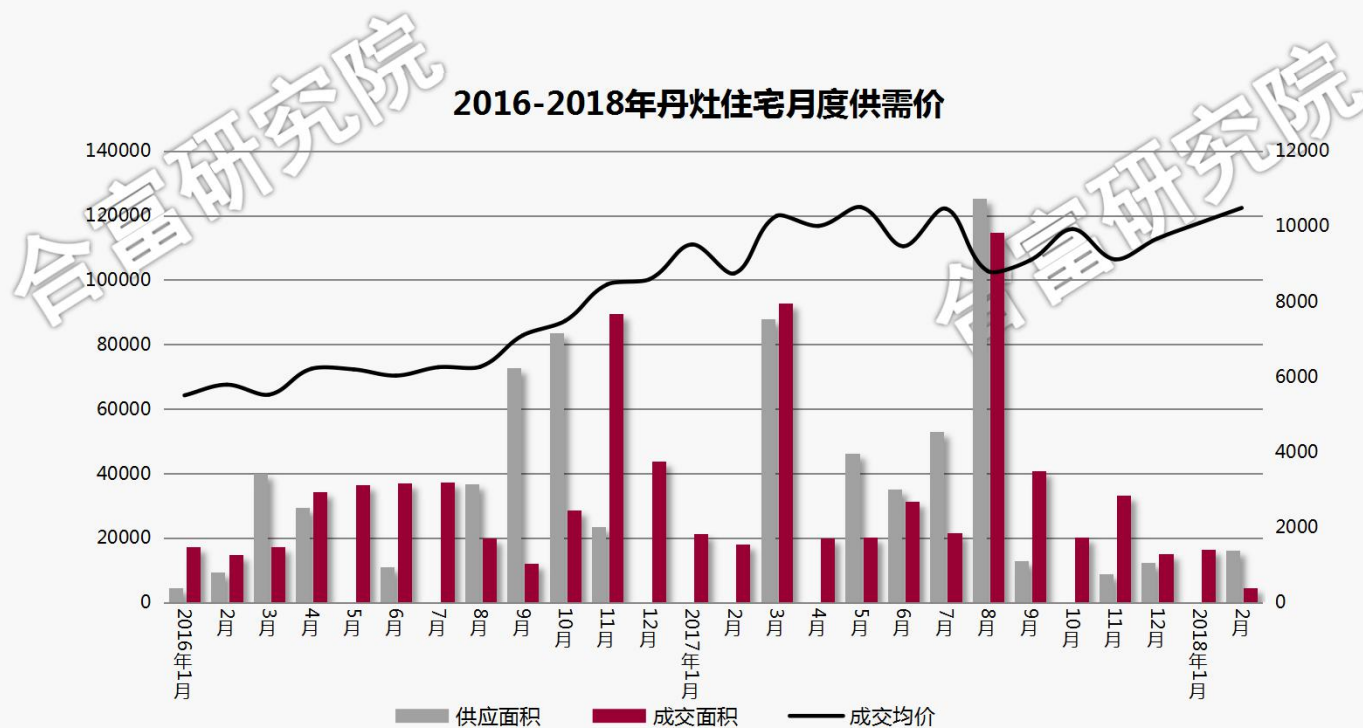
罗村住宅市场——单盘支撑区域量价

1月罗村仅0.5万方新货供应，全部来自翠湖绿洲花园；成交3.6万方，受万科城市之光大批新货成交影响，成交量环比大幅上升；均价亦受其拉动环比上升8%，为11219元/方。



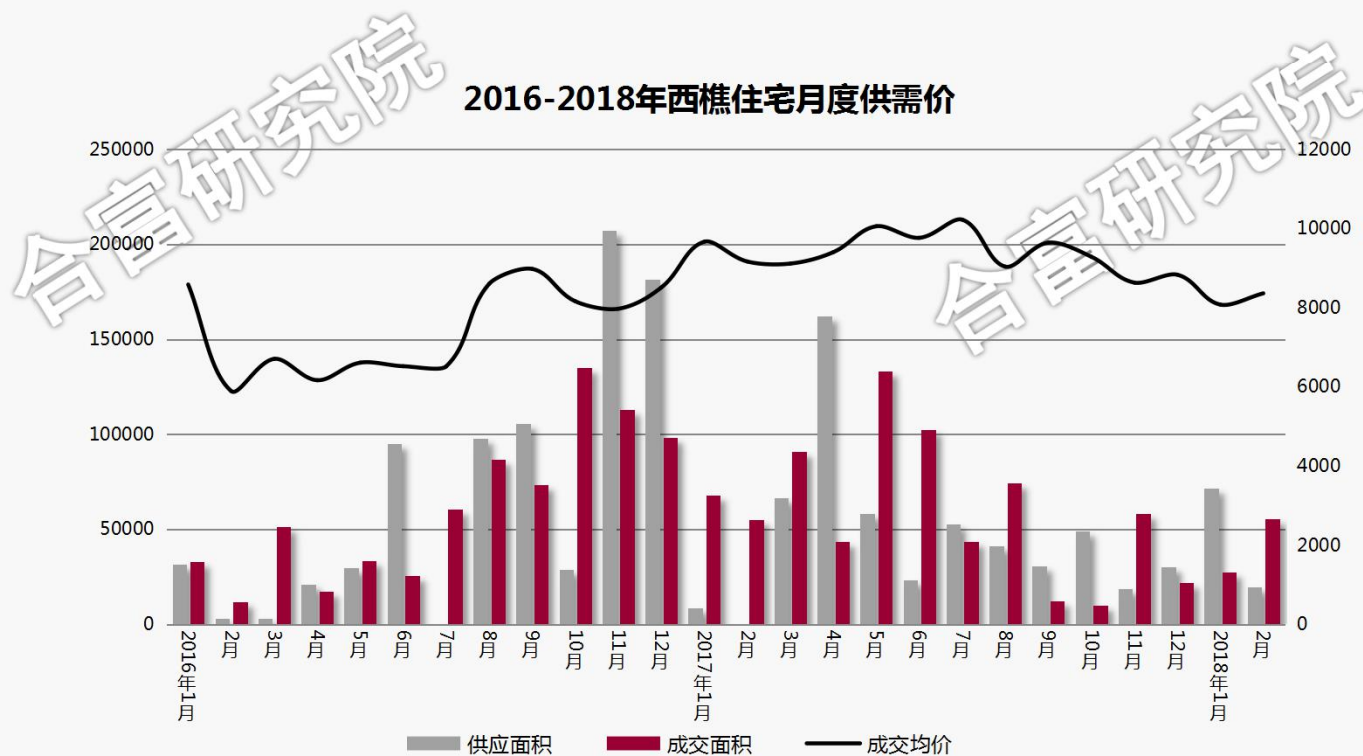
丹灶住宅市场——市场需求下滑，价格继续上扬

本月丹灶有1.6万方新货推出，新批货量全来自奥园观湖尚居；成交持续走低，共成交0.4方，环比剧跌72%，区域各项目仅有零星项目成交；成交均价10485元/方，价格继续上扬。



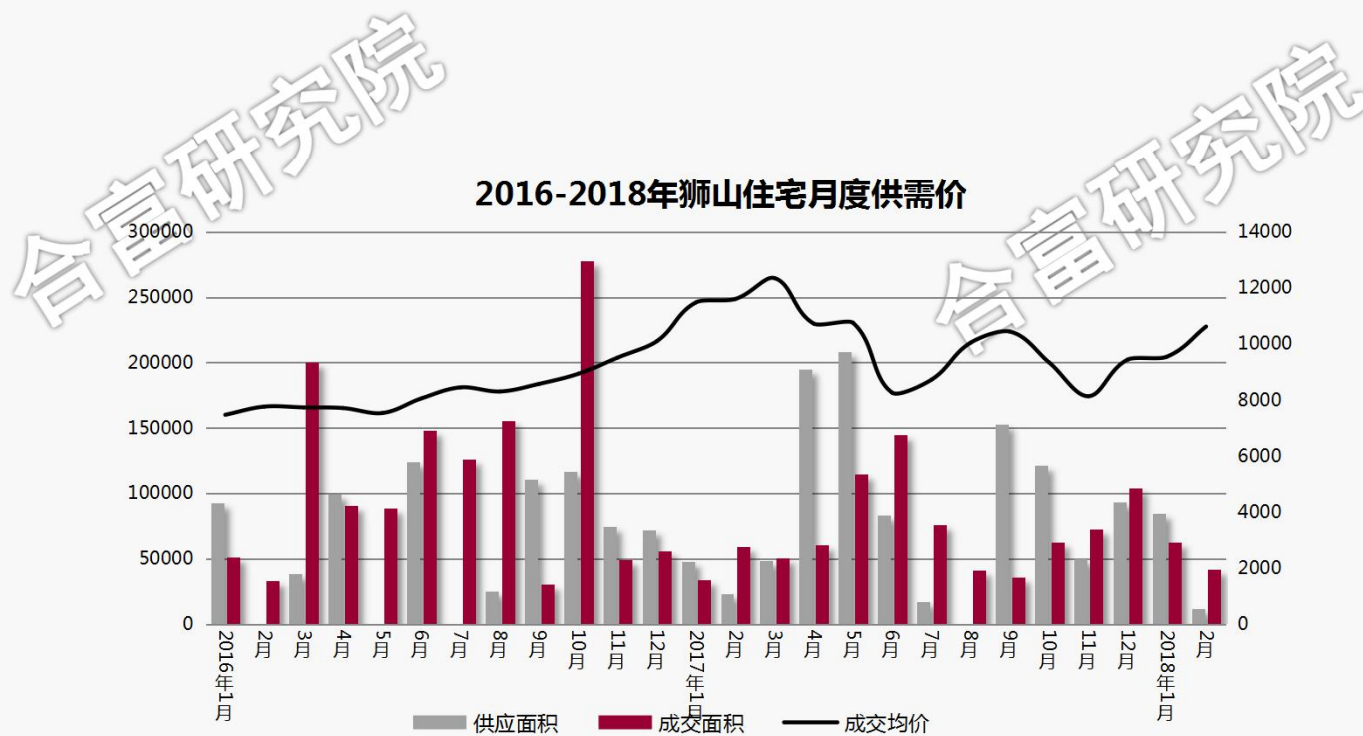
西樵住宅市场——成交量价齐升

西樵2月新增供应2万方，新推产品主要为别墅产品，占区域供应近七成货量；成交量升至5.5万方，以碧桂园凤凰湾成交为主；成交均价8360元/方，环比上升3%。



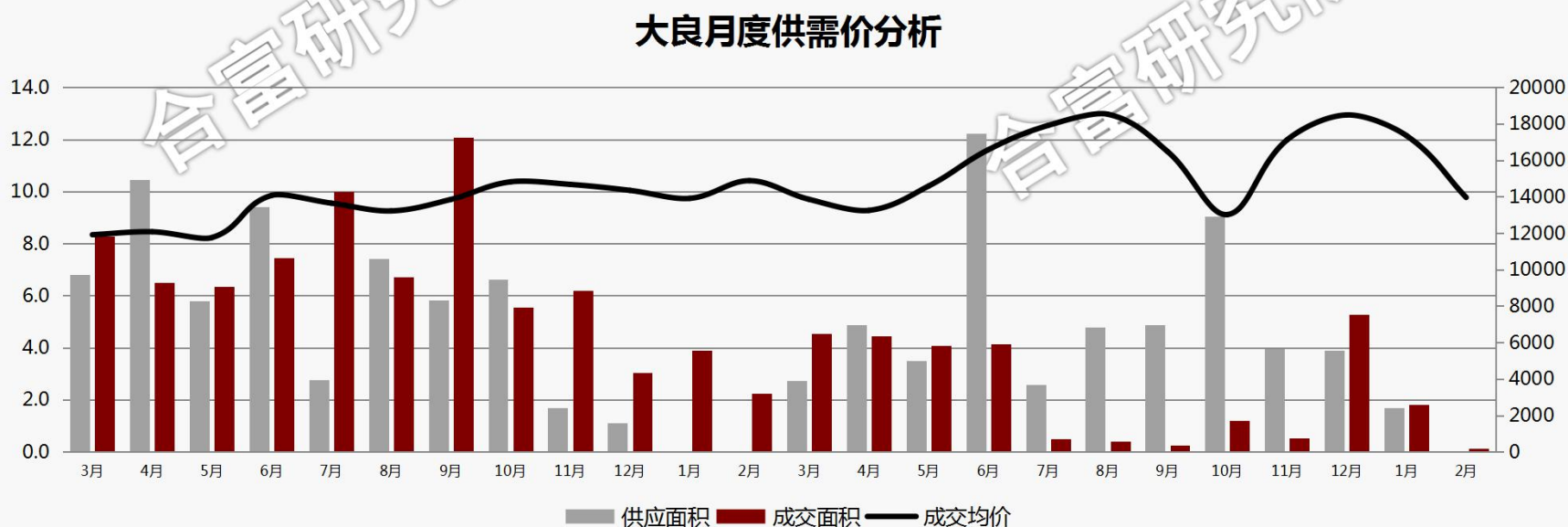
狮山住宅市场——成交回落，价格不跌反升

2月狮山供应仅靠松暉名苑1.6万方新货支撑，新货不足；本月成交4.1万方，近三月成交持续回落，环比下滑近三成；成交均价10671元/方，环比上升11%。



大良住宅市场——春节节点项目成交量少，以个别项目补充签约为主

2月份大良住宅没有新增供应；共成交0.1万方，主要由新城区及南区为主导，本月区域成交均价13962元/m²，环比下滑20%。

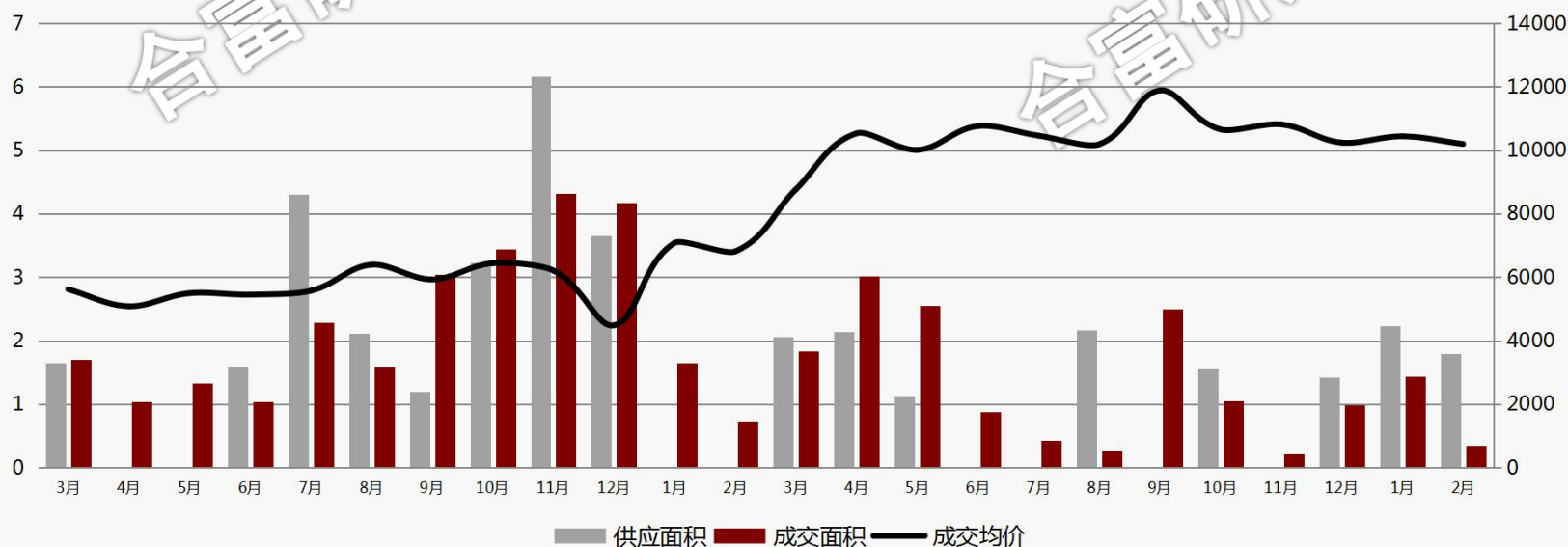


备注：顺德以套内面积计算为准

均安住宅市场——都市经典及金湾豪庭支撑，区域价格平稳

2月均安镇街新增供应1.8万m²，环比下滑20%；共成交0.3万方，环比下滑76%，主要由都市经典广场及金湾豪庭支撑，区域成交均价10198元/方，环比下滑2%。

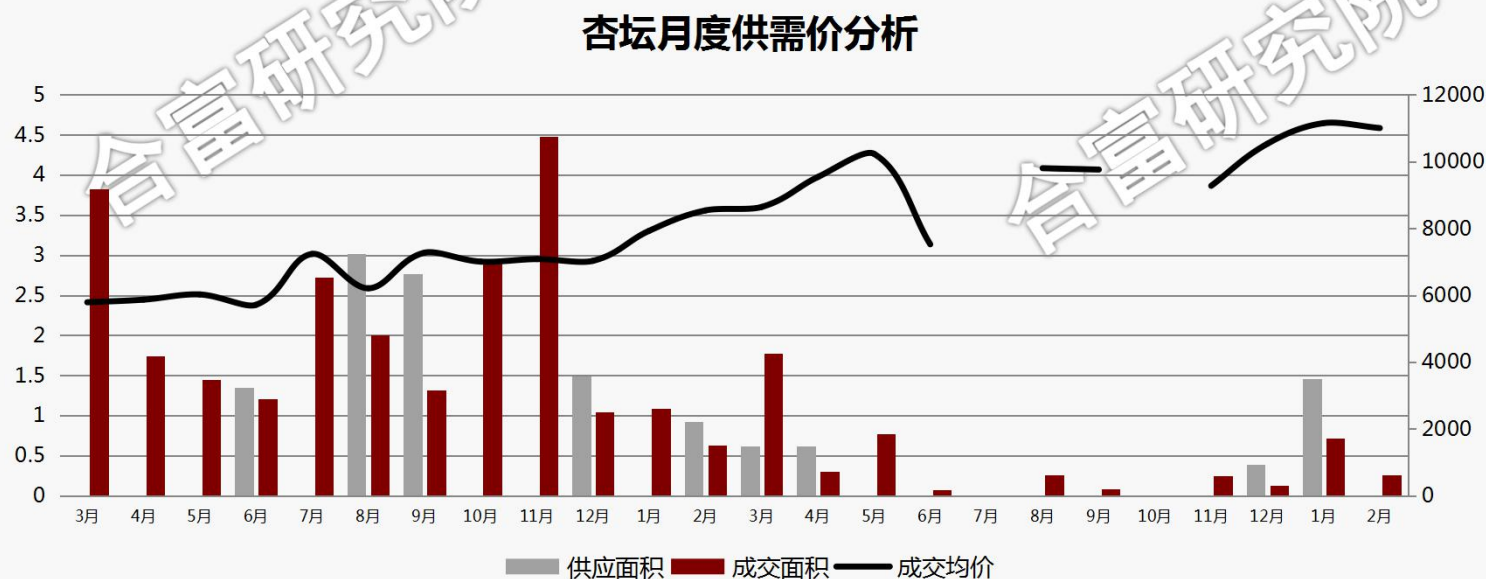
均安月度供需价分析



备注：顺德以套内面积计算为准

杏坛住宅市场——嘉信绿景公馆及金海岸德福华府支撑市场销量

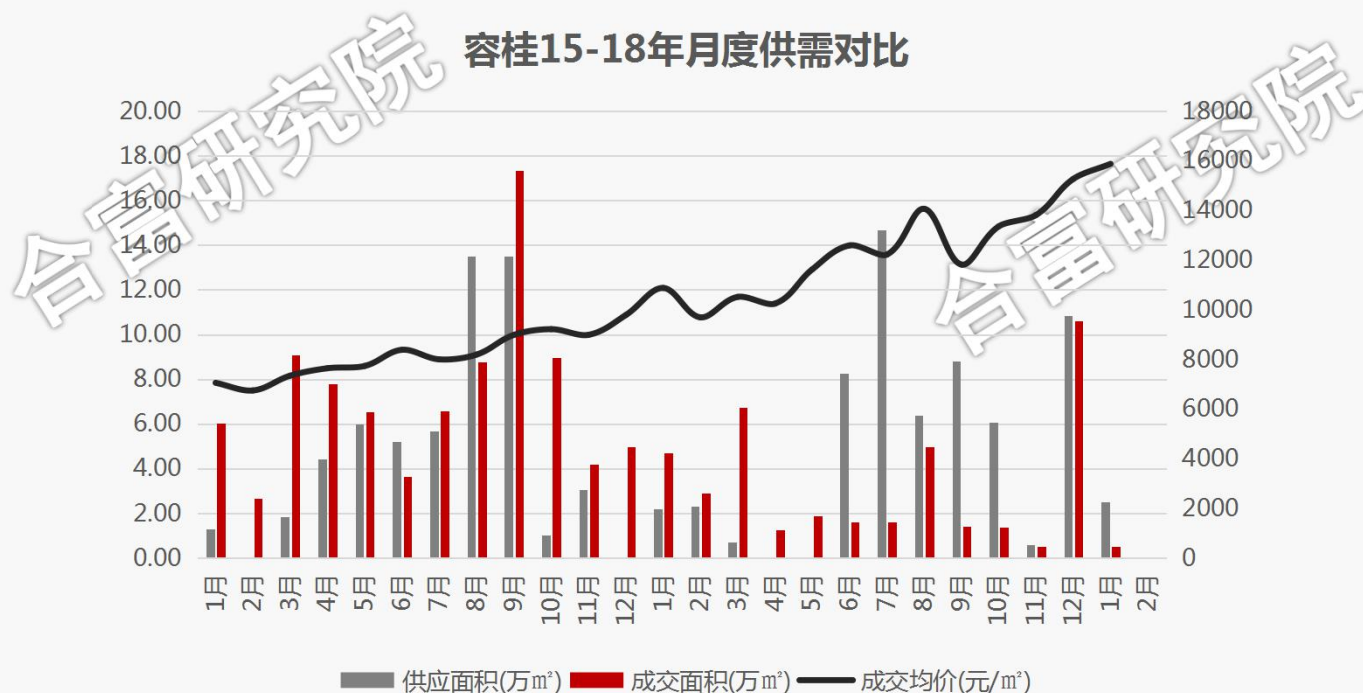
2月杏坛镇没有新增供应，共成交0.3万m²，环比下滑64%，均由嘉信绿景公馆及金海岸德福华府支撑，成交均价为11005元/m²，环比下滑1%。



备注：顺德以套内面积计算为准

容桂住宅市场——无新批及成交

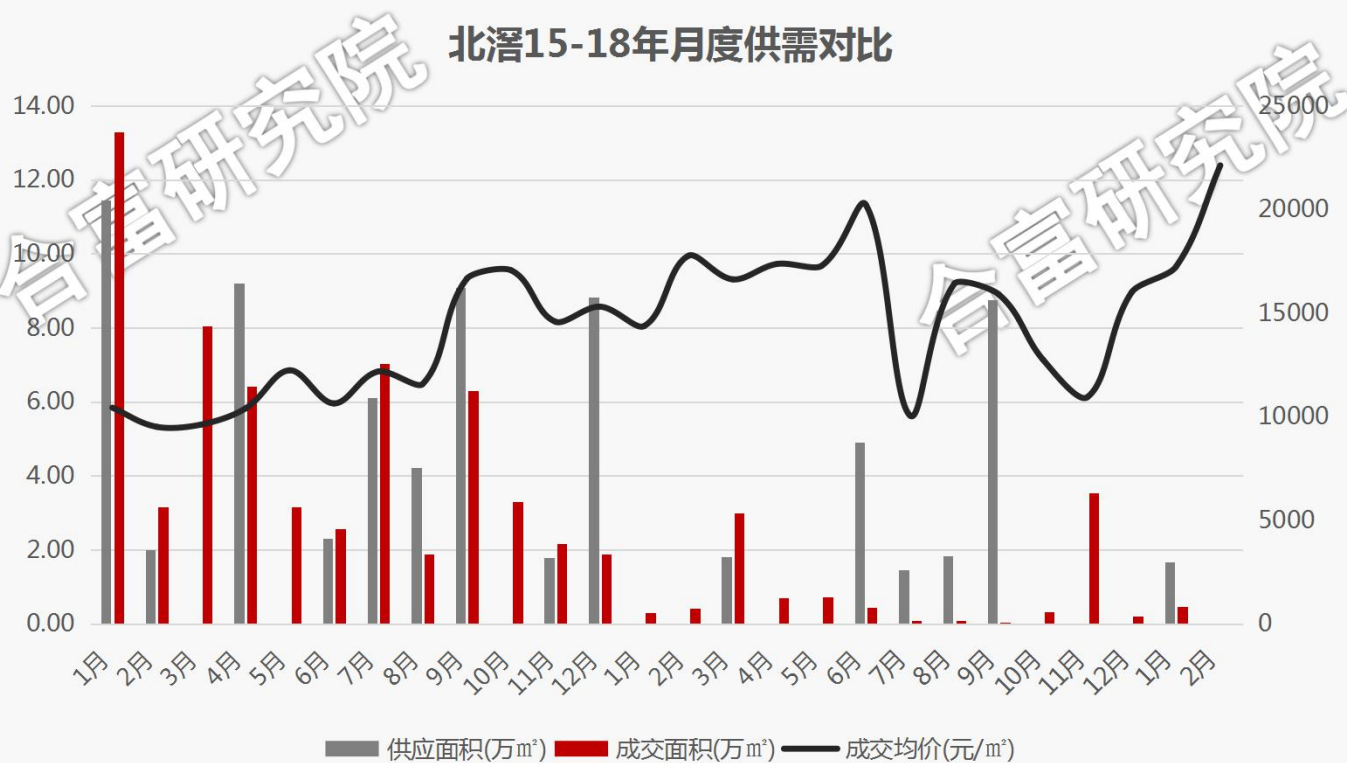
2月份容桂无新批出，无成交。



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

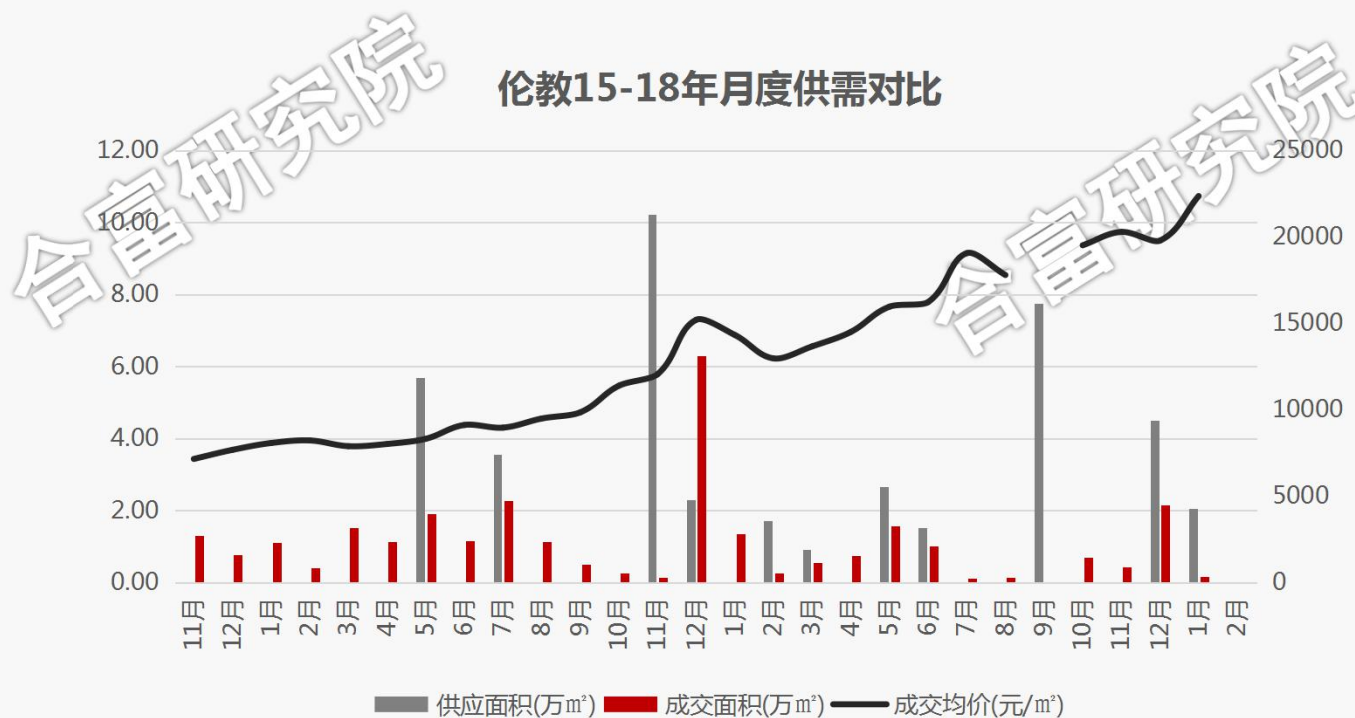
2月份伦敦无新批出，成交仅0.02万m²，均价22118元/m²。



备注：顺德以套内面积计算为准

伦教住宅市场——无新批及成交

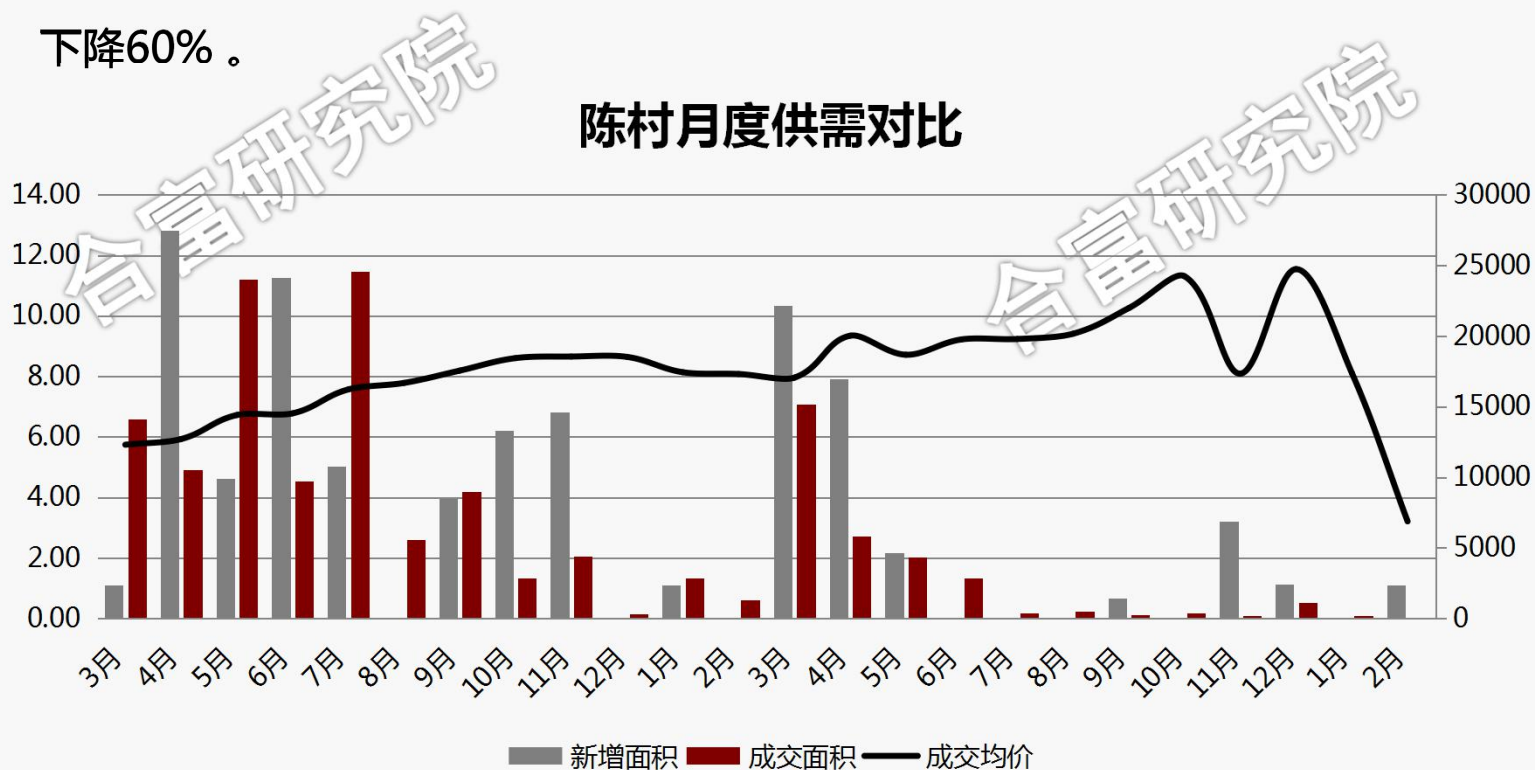
2月份伦教无新批出，无成交。



备注：顺德以套内面积计算为准

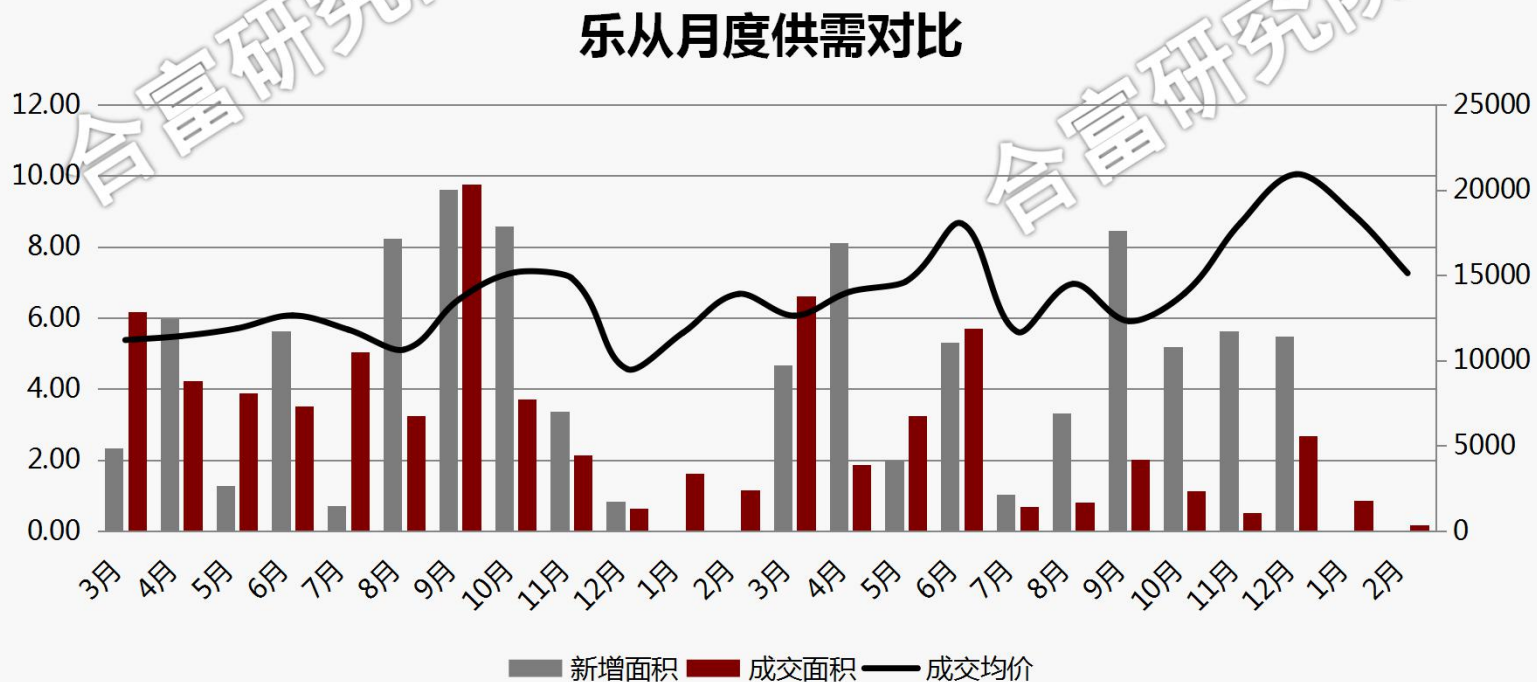
陈村住宅市场——仅有零星成交

本月供应1.10万m²，其中藏珑华府供应11049.95万m²。成交0.05万m²下降57%，其中金字锦园成交452.62m²，均价6878元/m²。区域价格为6878元/m²下降60%。



乐从住宅市场——仅有零星项目签约

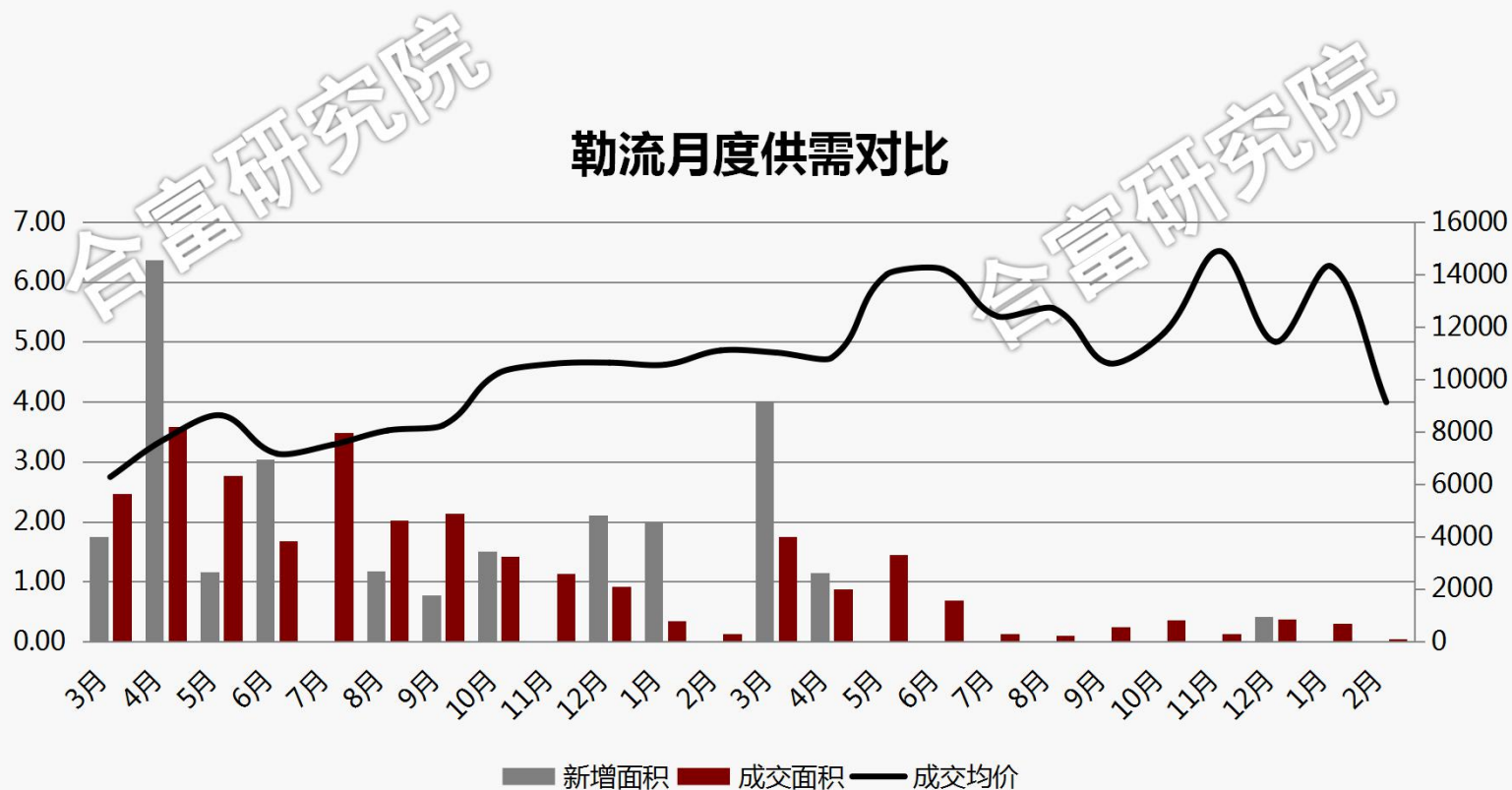
本月成交0.17万m²下降81%，其中风度花园成交592.25m²，均价14328元/m²。财神万利公馆成交274.93m²，均价14265元/m²。区域价格为15118元/m²下降19%。



备注：顺德以套内面积计算为准

勒流住宅市场——继续呈现缺货局面

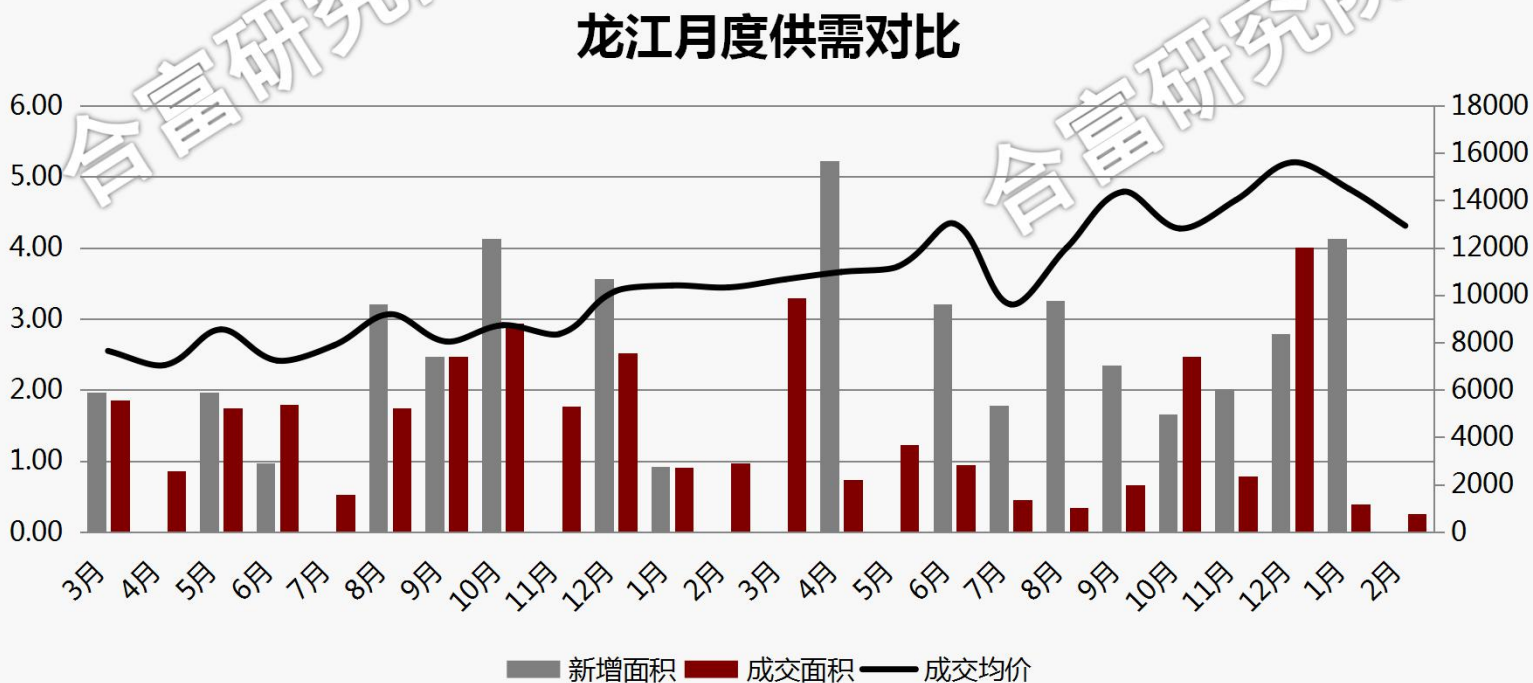
本月成交0.04万m²下降88%，其中东菱帝苑成交197.13m²，均价12117元/m²。
涛汇御河湾成交172.17m²，均价5693元/m²。区域价格为9122元/m²下降36%。



备注：顺德以套内面积计算为准

龙江住宅市场——以本地别墅项目带动成交

本月成交0.26万m²下降34%，其中锦翠华庭成交2601.39m²，均价12930元/m²。区域价格为12930元/m²下降11%。



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**

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	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	155476.03	124392.95	1262	1030	13	1632.11	13334
禅城	星星凯旋国际	319166.97	281899.24	2691	2436	4	611.17	13955
禅城	时代香海彼岸	117488.6	93895.82	1082	915	7	768.56	14994
禅城	绿岛湖壹号	117035.26	43878.21	618	314	42	8955.06	14270
禅城	望江府	239330.95	178149.24	2074	1688	136	17243.99	14020
禅城	龙光玖龙湾	221827.6	187294.24	1785	1694	154	20478.57	13251
禅城	金茂绿岛湖	193036.3	51362.16	1096	371	15	2912.19	12612
禅城	万科又一城	72961.83	22181.63	727	214	1	124.15	13520
禅城	新福港鼎峰	50891.51	0	528	0	0	0	0
禅城	普君新城	264350.3	306176.25	2953	3345	9	825.57	18347
禅城	绿地璀璨天城	286439.5	233726.79	2202	1964	50	10755.77	13784
禅城	旭辉公元	67172.08	31817.42	659	351	32	3271.28	13681
禅城	融创湖滨世家	127669	131632.39	768	884	128	16191.95	13766
禅城	新鸿基泷景	446692.35	324631.91	4044	2880	25	3450.16	13688
禅城	保利碧桂园天汇	170827	120527.79	1342	1058	76	12077.17	13663
禅城	中海凤凰熙岸	205775.4	199192.71	1905	1474	9	1220.82	12666
禅城	万科金色里程	172997.1	55935.37	1916	654	21	1918.06	12891

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	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	183472.2	167855.47	1908	1741	1	88.05	16661
桂城	当代摩码花园	78521.85	42843.84	667	388	4	543.6	18469
桂城	中铁建水岸花园	189347.8	153155.57	1373	1093	0	0	0
桂城	南海万科广场	225752.3	99917.01	2572	1065	16	1013.08	20303
桂城	金色领域	372818.8	356360.86	7779	7471	47	1368.38	18527
桂城	宏鼎景裕豪园	299950.8	255390.29	2647	2273	17	1798.77	24932
桂城	时代名著	49167.36	48672.4	384	406	29	3736.24	17274
桂城	万科湖岸	12351.23	11133.11	44	41	0	0	0
桂城	金色城市	103610	158748.26	2098	1660	12	1186.77	18637
桂城	佳兆业滨江一号	316494.2	293890.3	2687	2506	0	0	0
平洲	富丰君御	173746.9	185455.1	1372	1474	0	0	0
平洲	保利诺丁山	168349.7	118205.41	1723	1208	13	1135.87	16645

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	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	219935	1602	1601	0	0
大良	金地天玺	18299.9	107148	98742.9	348	348	0	0
大良	保利碧桂园	474000	94039.8	62221.4	780	691	1	116.71
大良	龙湖春江名城	284606	232546	141005	1701	1699	0	0
大良	美的广场	220000	155582	127069	460	460	1	376.78
杏坛	金海岸德福华府	23077.2	14642.9	3908.14	164	45	21	1813.83
杏坛	嘉信绿景花园	223016	80239.7	74773.6	840	825	4	325.05
均安	都市经典	300000	170021	137788	1899	1540	23	1975.45
大良	敏捷畔海御峰	516254	339696	219935	1602	1601	0	0
大良	金地天玺	18299.9	107148	98742.9	348	348	0	0
大良	保利碧桂园	474000	94039.8	62221.4	780	691	1	116.71
大良	龙湖春江名城	284606	232546	141005	1701	1699	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	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	269659.7	167750	公寓：920	557	6	172.88
				409284.59	洋房：2420	2853	0	0
容桂	东逸湾	202870	553013.79	222275.05	TH：811	859	0	0
					洋房：1910	1570	0	0
容桂	美的御海东郡	800000	575527.42	541266.56	TH：431	453	0	0
					洋房：2631	2787	0	0
容桂	东怡水岸 桂花洲	29701.56	66030.4	608171.14	396	465	0	0
容桂	金域天下	493960	382481.19	206910.71	洋房：2356	2308	0	0
					TH：66	69	0	0
北滘	君兰江山	420000	363617.0	357515.3	洋房：1701	1805	0	0
北滘	深业城	820000	353802.79	365854.88	5290	5301	0	0
北滘	雅居乐英伦首府	412311	222625.03	175490.98	1662	1548	1	96.94
伦教	伦教碧桂园	400000	99346.31	105661.73	洋房：1252	1094	0	0
				7843.35	TH：34	23	0	0
伦教	保利中央公园	685841	280055.45	182007.77	2881	1878	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	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	37456.46	834	1072	0	0
陈村	星英半岛	280000	208974	168537.8	2514	2100	0	0
陈村	藏珑华府	800000	164612.2	13397.17	2092	1284	0	0
陈村	美的花湾城	380000	228649.6	128614	2699	1940	0	0
陈村	荔园新天地	208000	76711.02	47961.87	935	594	0	0
陈村	招商曦岸	380000	11492.6	149.37	162	2	0	0
乐从	新城之光	30445	246541.5	116515.2	2539	1235	0	0
乐从	保利拉菲	190022	138135.7	102691.3	1411	1010	1	78.36
乐从	保利海德	62187	117176.5	29653.15	1236	466	1	113.84
乐从	佛奥湾	660000	303089.3	229119.6	2369	1861	1	64.11
乐从	风度广场	322239	119516.4	138731.5	1222	1375	3	592.25
乐从	泰禾院子	120678	84981.63	7417.07	636	69	0	0
乐从	星际半岛	85940	208986.6	39387.36	1888	1446	2	263.34
乐从	中海新城	28133	44727.5	425.04	456	4	0	0
勒流	博澳城	800000	468412.4	455200.9	4325	3684	0	0
勒流	名铸家园	127000	36096.79	14657.92	306	153	0	0
勒流	涛汇御河湾	112365	73088.44	70544.05	730	708	1	172.17
龙江	龙江碧桂园	98000	259165.4	141835.9	2412	1293	0	0
龙江	碧桂珑悦	45031.68	78267.31	43547.29	928	448	0	0
龙江	龙江恒大翡翠	72953.57	925.15	824	10	0	0	0

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	南海	山林水语新城	363	39449.2	8468
2	南海	万科城市之光	348	31417.7	11383
3	三水	碧桂园奥斯汀	263	25315	8332
4	禅城	龙光玖龙湾	154	20478	12086
5	禅城	融创望江府	136	17244	11891
6	三水	雅居乐融创三江府	132	13551	8634
7	禅城	融创湖滨世家	128	16192	13008
8	南海	海逸桃花源记	79	7087	11220
9	南海	新城璟城	75	7717.2	15061
10	禅城	保利碧桂园天汇	74	11735	13893

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	龙光玖龙湾	154	20478	12086
2	融创望江府	136	17244	11891
3	融创湖滨世家	128	16192	13008
4	保利碧桂园天汇	74	11735	13893
5	绿地璀璨天城	50	10756	14099
6	绿岛湖壹号	37	6320	11318
7	旭辉公元	32	3271	9499
8	敏捷金谷	28	2569	12645
9	新鸿基泷景	25	3450	13507
10	万科金色里程	21	1918	12891

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	山林水语新城	363	39449.2	8468
2	万科城市之光	348	31417.7	11383
3	海逸桃花源记	79	7087	11220
4	新城璟城	75	7717.2	15061
5	上林观湖苑	72	7322	9893
6	恒大悦府	54	5739.21	15015
7	保利珑门	54	7186.3	15230
8	景观花园	51	3264	7014
9	融创御府	39	4337	15164
10	锦绣龙湾	38	4655	8672

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	25	2583	9072
2	金湾豪庭	15	1825	11861
3	金海岸德福华府	9	995	10786
4	锦翠华庭	6	3134	11869
5	纯自然名宅	4	219	16728
6	财神万利公馆	3	331	11842
7	风度广场	3	714	10365
8	凯蓝名都	3	95	19586
9	美的御海东郡花园	3	343	8332
10	碧桂园桂澜山花园	2	281	19403

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	碧桂园奥斯汀	263	25315	8332
2	雅居乐融创三江府	132	13551	8634
3	旭辉城	48	5020	8948
4	御江南国际社区	43	4482	8301
5	恒福水岸	38	3598	6840
6	恒大山水龙盘	34	3739	7475
7	时代南湾	32	3543	8390
8	三水冠军城	30	3017	7796
9	乐平碧桂园	28	2730	7520
10	汇信华府	19	2018	8202

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	花谷水岸花园	41	5063.4	5233
2	江滨香格里拉花园	40	3713.5	6249
3	金骏广场	19	1889.38	5738
4	美的鹭湖森林度假城	17	994.69	7295
5	明汇苑	15	1635	5260
6	金鹭湾广场	11	604.97	5646
7	美的明湖	10	1305	8862
8	富隆湾家园	8	842.51	9767
9	明城万隆汇花园	7	621.85	5230
10	欧浦花城二期	7	788	5447

2月市场小结

结语

春节前后全市成交趋于停滞，仅有零星的项目签约。项目亦普遍步入休整阶段，营销活动。而土地市场则在节前密集推地，地块集中在禅桂中心区。近一年中心区库存持续减少，土地市场的推地基本停滞。这一轮集中卖地，长期看将有利缓解禅桂中心区市场的缺货局面。未来3月是市场的传统旺季，但从潜在供应量看，今年3月的推货量将低于往年水平。不排除部分项目观察两会后的政策动向，延迟入市。

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**