

佛山房地产市场周报

2017/7/15-2017/7/21



 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：《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》发布

为稳定房地产市场合理预期，促进房地产市场平稳健康发展，广州市政府办公厅近日印发了《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》，将出台16条措施全力推进住房租赁市场发展。首次以政府文件形式提出保障“租购同权”，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益。为支持租赁居住方式，工作方案提出具有本市户籍的适龄儿童少年、人才绿卡持有人子女等政策性照顾借读生、符合市及所在区积分入学安排学位条件的来穗人员随迁子女，其监护人在本市无自有产权住房，以监护人租赁房屋所在地作为唯一居住地且房屋租赁合同经登记备案的，可安排到义务教育阶段学校（含政府补贴的民办学校学位）就读。

行业动态：广深佛肇等12城首批开展住房租赁试点

住房和城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、财政部、国土资源部等九部门近日联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，将采取多种措施加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场。通知鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，支持发行公司信用类债券及资产支持证券，鼓励地方政府出台优惠政策，积极支持并推动发展房地产投资信托基金等措施。目前，住建部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点。

宏观市场背景

行业动态：广东工业用地出让年限将减至20年

为进一步降低企业用地初始成本，推进企业“轻资产”运行，切实提高土地利用效率，《指导意见》提出，对于工业项目采取出让或租赁方式供应土地的，均明确原则上不超过20年。此外，对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，需经地级以上市人民政府认定后，以认定的出让年限出让，最高不超过50年。

城市规划：省政府公布粤澳合作69项重点工作

近日，广东省人民政府印发了实施粤澳合作框架协议2017年重点工作的通知，两地今年将有69项加强合作的内容。在推进粤港澳大湾区城市群规划建设方面，粤澳双方共同配合国家做好《粤港澳大湾区发展规划》编制工作。对标国际一流湾区，研究提出粤港澳大湾区城市群的战略定位、统筹协调机制、核心城市功能、发展目标、重点项目、主要任务和保障措施等；粤澳共同推进粤港澳大湾区城市群建设，共同研究制订智慧城市指标体系，通过建立定期的联络机制，推动产学研合作活动，促进智慧城市之间的联系合作。

宏观市场背景

城市规划：澜石二路扩建为双向六车道

近日，禅城区澜石二路（金澜南路至岭南大道）道路工程启动勘察设计，将在既有澜石二路基础上局部裁弯取直，并拓宽至双向六车道，项目力争今年内开工建设。工程将尽量在既有的澜石二路的基础上局部裁弯取直。根据近期公布的选址审批公示图，改造后的道路将拉成直线，西起金澜南路西侧，顺接澜石二路，往东与规划建设的华远东路（南段）相交，东端止于岭南大道，通过该路口红绿灯往东顺接现有的新明一路。升级改造后，有利于优化禅城区南部的路网布局，缓解周边道路的交通压力，进一步推动城市升级增值。

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

本周全市挂牌三宗地

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)
大沥	2017/8/10	TD2017(NH)XG0003	大沥镇沥西夏巷村地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	7804	23412	3	9365	4000
丹灶	2017/8/20	TD2017(NH)WG0007	南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	77093.2	177314.36	2.3	88660	5000
伦教	2017/8/21	TD2017(SD)XG0011	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	18533.32	55599.96	3	38920	7000

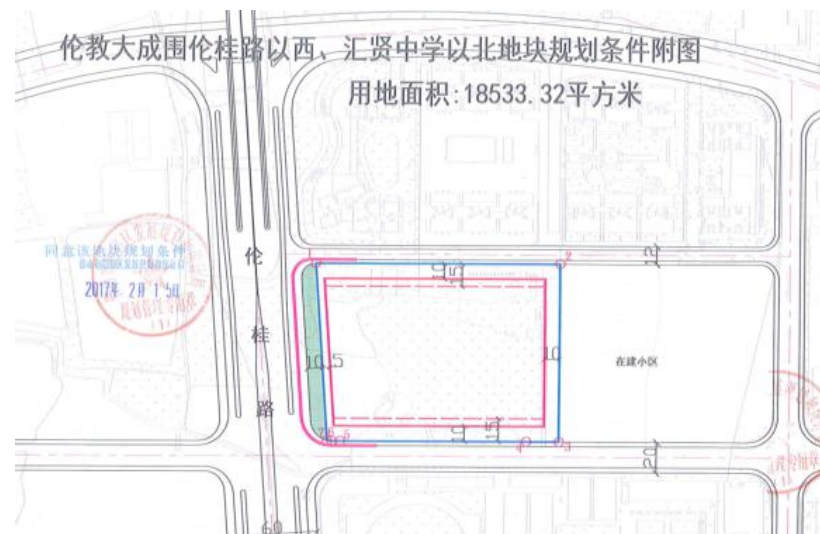
本周龙湖拿下其在佛山的第二宗地。地块临近朝安地铁站，占地面积仅14821.3m²，总建筑面积51875.7m²。最终以突破限价的12500元楼面价后以2800m²的配建人才住房竞得。剔除配建，将建安成本计算在内，实际楼面地价约13300元。

重点挂牌地块分析



南海丹灶本周推出今年首宗地块。该地块位于仙湖片区，占地面积达到7.7万m²，总建面17万平米，起拍楼面地价达到5000元，刷新该片区起拍价。

伦教本周再推土地，地块临近在售的伦教碧桂园。再次采取限地价-竞配建-竞自行销售配建面积的方式出让。此前美的拿下两宗伦教地块，楼面地价约13000-14000元。



恒大布局三水第五盘

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	2017/7/20	TD2017(SS)WG0019	佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）	城镇住宅用地、商服用地	95369.79	238424	90900	3813	恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司



本周恒大竞得三水大塘大型商住地，楼面地价达到3813元。这是恒大的三水的第五个项目。目前大塘仅莱福水岸城邦一盘在售，价格约5000-6000元。预计恒大地块未来入市价将在9000元以上。

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

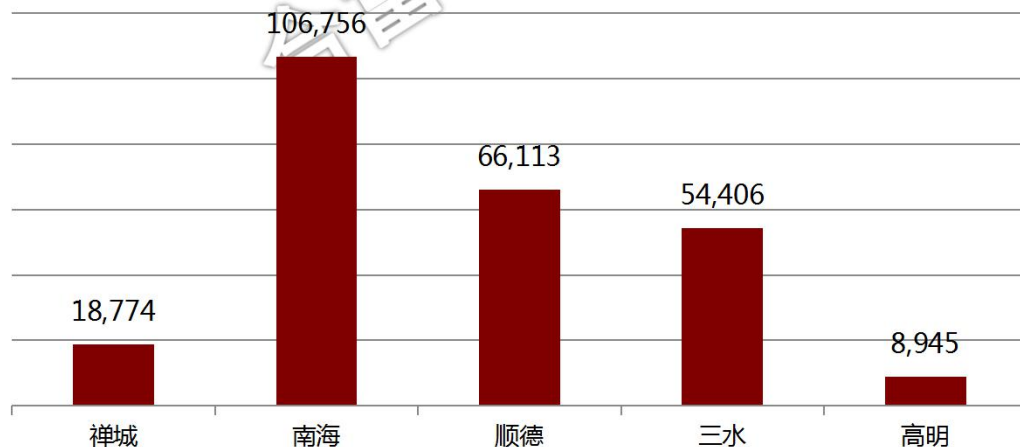
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增25万方，南海镇街发力供应充足

- 本周大佛山住宅新增25万方，环比上升37%，南海本周共有10万方供应，占本周总批出面积40%，其中里水金域缙香花园为供应主力。其次为顺德共批出6万方。

2017年第30周佛山五区商品住宅供应情况

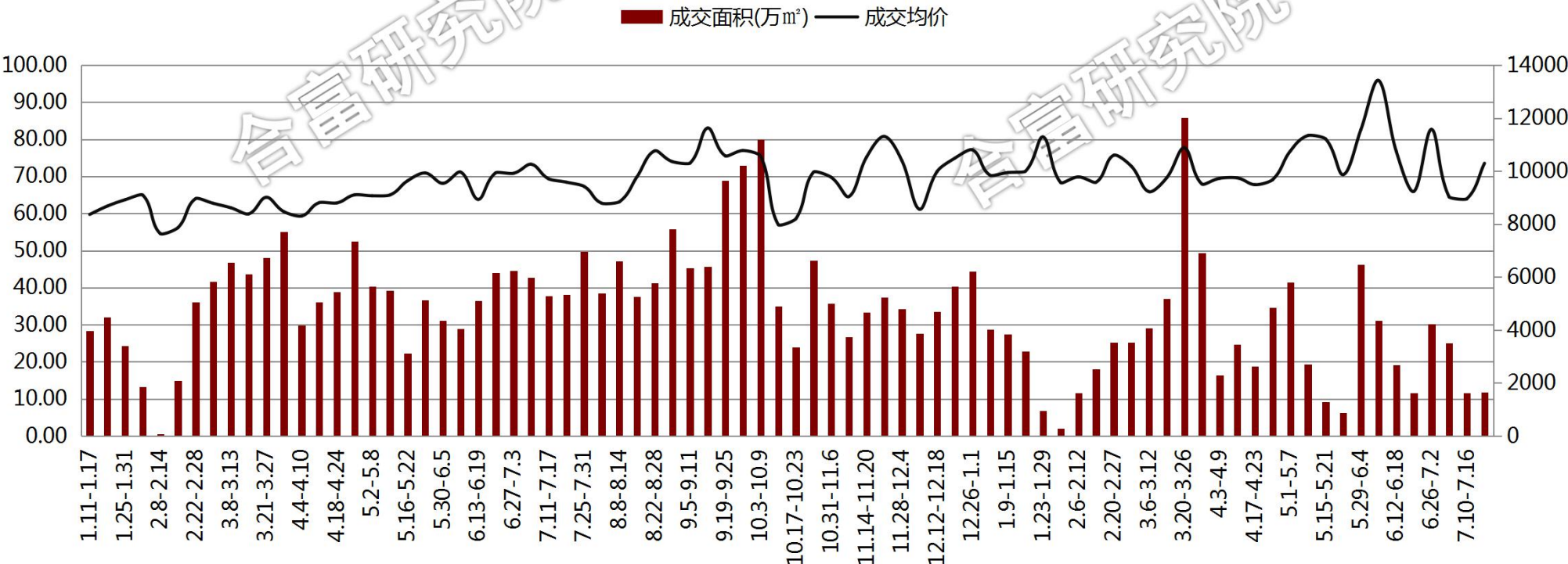


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	珑门广场	13986.21	136
南海	金域缙香花园	69142.71	702
南海	桂丹颐景园	23627.48	262
顺德	容桂碧桂左邻苑	39667.03	498
顺德	容桂碧桂听涛苑	26446.46	311
高明	沧江水岸花园	8945.42	86
高明	美的鹭湖森林度假城	26929.3	308
三水	恒大梓林花园	35512.87	319
三水	时代百盈达花园	18893.26	186
禅城	中海风华熙岸花园	18773.95	150

本周佛山成交11万m²，均价10291元/m²，成交量平稳，价格上升

本周佛山商品住宅成交约11.81万m²，成交套数为1106套，成交量维持在低位。成交均价10291元/m²，成交量小幅上升，价格上涨15%。

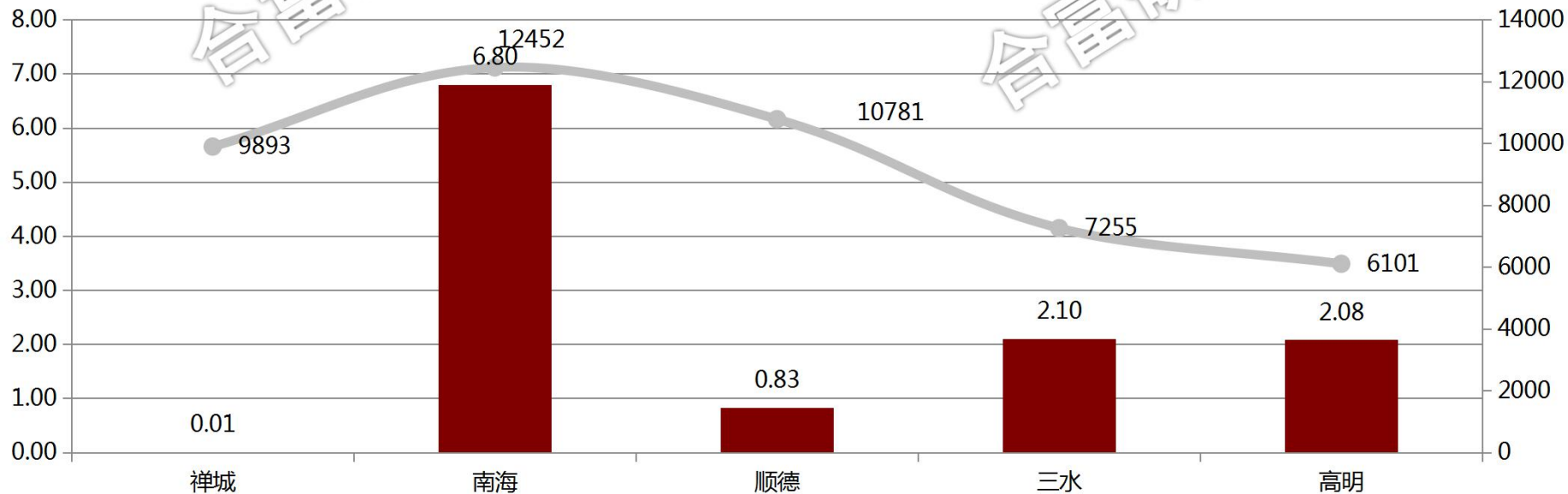
佛山市周度商品住宅成交走势



佛山南海区成交升温，顺德、高明量升价跌，禅城继续低迷

本周佛山南海区以6.8万m²成交量居于首位，成交环比升幅61%，价格环比上涨22%。顺德、高明两区量升价跌，成交量回升72%和53%，均价下降6%、7%。三水区较上周成交量下跌63%，价格下滑15%，禅城继续断货，成交低迷。

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	绿地丽雅香榭花苑	104	10252.8	9629
2	三水区	博雅滨江花园	83	8324	8226
3	南海区	禾粤尚德居	80	6768.35	4323
4	南海区	翠湖绿洲花园	73	6823.59	10011
5	高明区	金骏广场	65	6213	5785
6	高明区	瑞日天下花园	61	6469	5794
7	三水区	保利中韵花园	60	5249	8821
8	高明区	绿色世嘉花园	55	5104	8143
9	高明区	三洲新天地	55	2992	7500
10	三水区	明智大厦	42	4957	8032

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	绿地丽雅香榭花苑	104	10252.82	9629
2	禾粤尚德居	80	6768.35	4323
3	翠湖绿洲花园	73	6823.59	10011
4	聚豪雅居	31	3082.22	11319
5	云山峰境花园	24	2487.85	11594
6	欧浦指日美景花园	21	1982.8	12083
7	上林观湖苑	16	1455.08	11790
8	恒大御湖湾花苑	14	1928.98	9211
9	金域缙香花园	14	1414.11	18201
10	依云华府	14	1517.98	14939

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	泷景花园	1	186	9694
2	非凡领域	1	89	10000
3	万科城	1	89	8726

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	12	1578	8695
2	星际半岛	11	1724	10037
3	佛奥湾	6	1145	9833
4	均安尚苑	5	542	8838
5	畔海御峰花园	4	500	20163
6	广佛颐景园	2	196	18343
7	美的花湾城	2	175	11232
8	保利家园	2	501	8176
9	东盈商务大厦	2	85	4980
10	风度广场	1	222	8985

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	博雅滨江花园	83	8324	8226
2	保利中韵花园	60	5249	8821
3	明智大厦	42	4957	8032
4	恒大北江华苑	32	3087	8281
5	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
6	钜隆君玺花园	27	2427	7628
7	谊泰雅苑	27	2735	8815
8	南景湾花园	8	823	7218
9	雅居乐雍景园	8	1016	8769
10	汇信华府	7	725	9035

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	金骏广场	65	6213	5785
2	瑞日天下花园	61	6469	5794
3	绿色世嘉花园	55	5104	8143
4	三洲新天地	55	2992	7500
5	高明优悦城邦商住小区	13	1173	5868
6	富隆湾家园	6	549	9432
7	誉基誉憬湾	6	629	6406
8	御江名苑	2	167	4271
9	宏基豪庭（1座）	1	95	2521
10	互恒尚苑	1	101	4500

目录

Contents

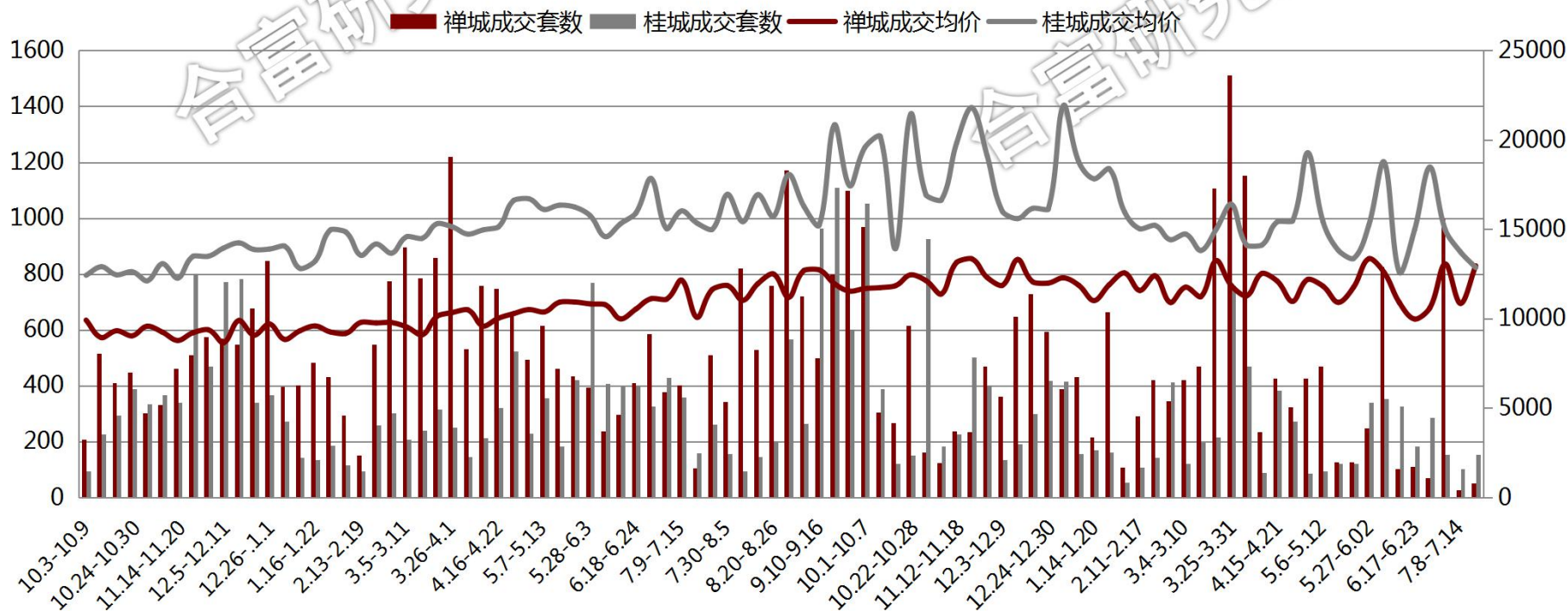
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域成交量依然低迷，价格与上周基本持平

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	51	2964.08	12957
桂城	155	13961.59	12856

本周禅桂中心区共成交206套单位，环比上升58%，成交均价为12873元/m²，与上周基本持平。本周禅城区成交51套，均价为12957元/m²，价格环比上升20%。桂城成交155套，均价为12856元/m²。

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	1	40.33	16365
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	0	0	0
	城西	绿地未来商业中心	0	0	0
	城西	中海凤华熙岸花园	0	0	0
	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	1	134.8	6965
	南庄	保利翡翠公馆	0	0	0
	南庄	望江府	0	0	0
	南庄	融创湖滨世家	0	0	0
	东平	珑景	1	185.87	9694
	奇槎	时代香海彼岸苑	0	0	0
	奇槎	保利碧桂园天汇	0	0	0
	亚艺	绿地璀璨家园	0	0	0
	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	10	490.86	19951
	桂城	桂城东	珑悦花园	0	0
千灯湖		宏宇景裕豪园	0	0	0
千灯湖		金色领域广场	48	1429.45	16967
千灯湖		京华广场	1	80.28	10800
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	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	0	0	0

雅丽豪庭：7月22日推出44座，约168套单位

推售户型	44座107m ² 和104m ²
发售地点	销售中心
发售方式	诚意金登记派筹
均价	13000元/m² (精装)
成交率	成交约130套。
到场客户量	约250台
现场节点	楼高14层，本次推出以刚需自住户型为主。带装修价约13000元，较签批单位有小幅下降。广州客占比例较少有所减少，大部分以本地周边刚需客户为主。



目录

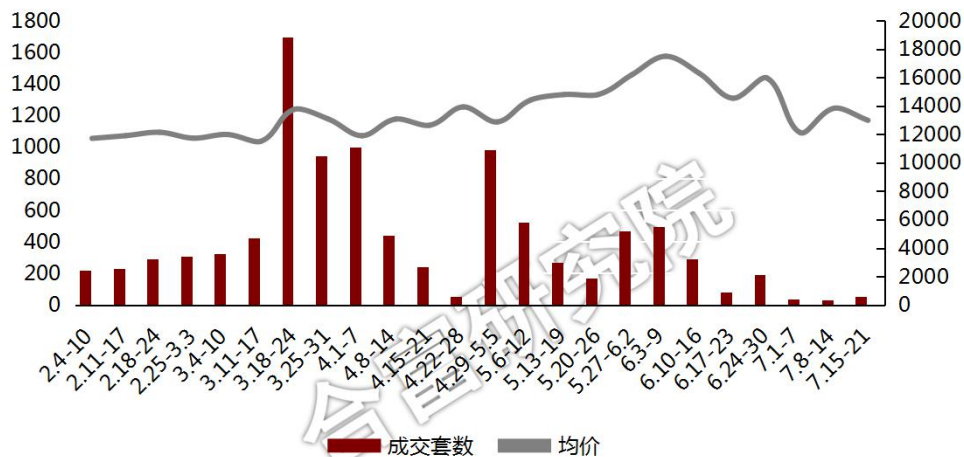
Contents

- 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**

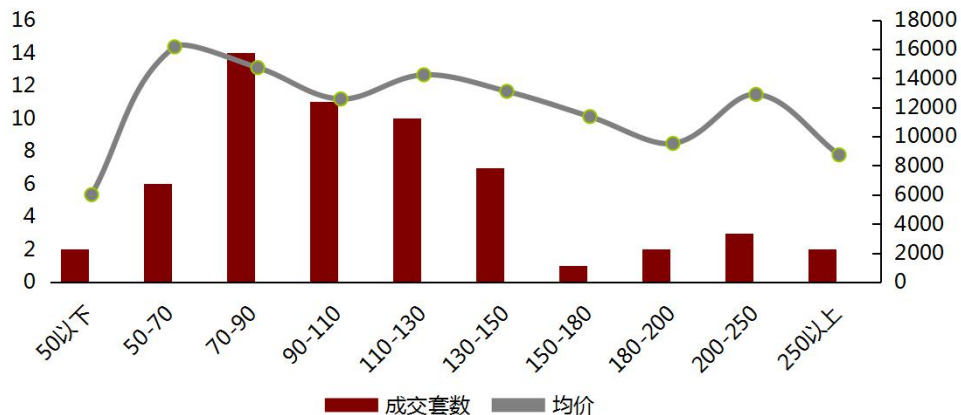
顺德区域：全区整体表现为量升价跌

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交55套上升72%，约6650.76 m²成交面积，成交均价为12989元/m²下降6%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90 m²产品为主，共签约14套，占总成交24%，均价为14731元/m²下降3%。其次90-110产品签约11套，占总成交19%，均价为12574元/m²下降12%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

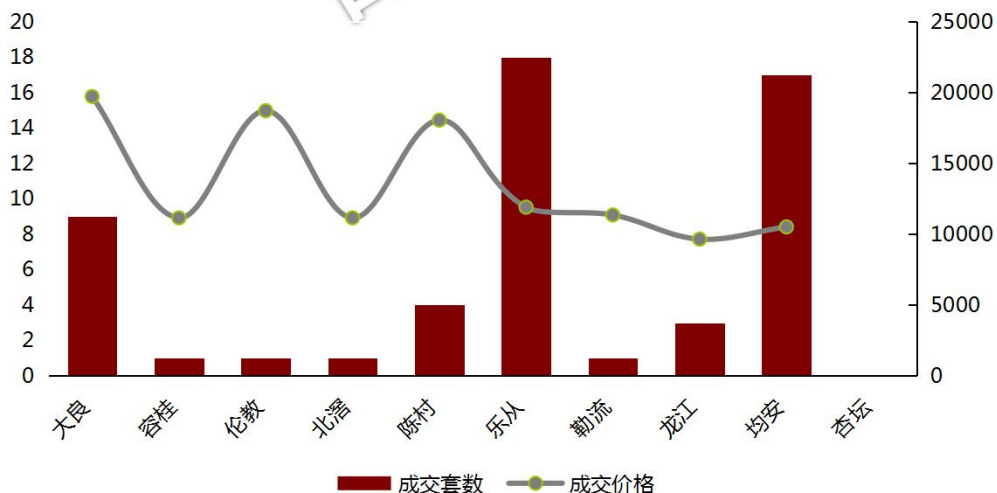


备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：北西区发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，北区乐从共成交18套，占全区总成交量33%，均价为11910元/m²。其次为西区均安共签约17套，占总成交31%，均价为10520元/m²上升1%。

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	1026.73	19729
容桂	1	106.53	11158
伦教	1	149.08	18725
北滘	1	106.53	11158
陈村	4	308.22	18059
乐从	18	2565.26	11910
勒流	1	152.7	11363
龙江	3	476.09	9655
均安	17	1759.62	10520
杏坛	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	成交面积	成交均价
大良	保利碧桂园悦公馆	1	114.7	16171
	保利中环	0	0	0
	金地天玺	0	0	0
	康格斯花园	1	82.92	10046
	招商公园1872	0	0	0
	美的广场	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	4	415.37	24293
均安	都市经典	0	0	0
	南湖花园	12	1309.62	10476
杏坛	金海岸花园	0	0	0
	嘉信绿景花园	0	0	0
	涛汇豪庭	0	0	0
北滘	美的翰诚花园	1	106.53	11158
伦教	保利名苑	-	-	-
	伦教碧桂园珑湾苑	-	-	-
	伦教碧桂园御府	1	149.08	18725
容桂	碧桂园凤凰湾	1	74.97	12314
	凯蓝滨江	2	70.69	6000
	美的御海东郡花园	1	51.77	7546

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	2	162.84	22100
	美的花湾城	2	145.38	13533
	太平洋国际	0	0	0
	星英半岛花园	0	0	0
	荔园新天地	0	0	0
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	1	184.44	10825
	佛奥湾	6	950.15	11847
	怡翠晋盛花园	0	0	0
勒流	博澳城	0	0	0
	东菱帝苑	1	152.7	11363
	凯茵花园	0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	0	0	0
	龙江碧桂园	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

本周小结

结语

合富研究院（佛山）认为，中心区限购区域由于限价导致的新货供应放缓，已持续三个多月。面对始终未松动的限价政策，个别项目为回笼资金，或将对政策作出让步，贴近限价推货。这将大幅缓解持续多时的中心区断货状态。限购区域的整体价格亦将阶段性松动。

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**