


佛山房地产市场周报

2017/12/23-2017/12/29



 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：《佛山市房屋租赁合同》发布

近日，佛山市住建管理局和市工商局联合制定了《佛山市房屋租赁合同（住宅）》示范文本，将从明年1月1日起在全市范围内推行使用。该《租赁合同》包括了租赁适用范围、租赁双方权利义务及违约责任、合同解除等要素。并提醒租赁双方在签订合同前，甲方应出示房屋所有权证明或其他房屋来源证明的原件，如果是转租的，也应提供房屋所有人同意转租的证明；明确租赁期不得超过20年；规定租赁期内房东不能单方面上调租金等。

行业动态：住建部等四部门联合发文：开发商不得拒绝公积金贷款

住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部四部门联合发文称，房地产开发企业要认真履行承诺，不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式，限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

宏观市场背景

行业动态：深圳拟出台“工改”新政：禁改公寓，研发总部类自持超60%

12月22日，深圳市发布了《深圳市工业区块线管理办法（征求意见稿）》，办法其中提到，M1和M0不得建成“类住宅化”，禁止将厂房改为公寓，研发用房和配套设施建筑平面不得采用住宅套型式设计。独栋（座）建筑同一楼层内，单套办公用房建筑面积之和不得超过该层办公建筑面积的50%；M1单套套内建筑面积不得小于1000平方米，M0单套套内建筑面积不得少于500平方米。此外，区块线内工业用地转型为研发总部类用地的，自用比例不得少于60%。该办法拟于2018年起施行，有效期5年。

行业动态：省房协报告：广东房地产多项指标增速回升

根据广东省房协最新发布的市场分析报告，今年1-11月，广东商品房销售面积和销售金额同比增长8.5%和14.1%，企业到位资金增长8.9%，完成增长18.1%，同比增速相比1-10月均有所回升。随着深化住房制度改革的推进，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。

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

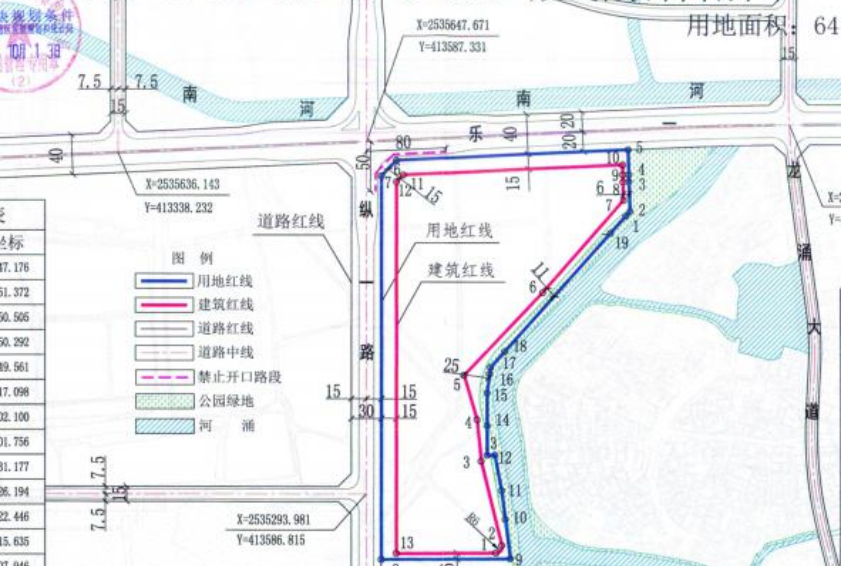
片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地 价 (元)
北滘	2018/1/24	TD2017(SD) XG0031	佛山市顺德区北滘镇乐 一路南侧、纵一路东侧 地块	城镇住宅用地兼容批发零售用 地、住宿餐饮用地、商务金融 用地、新闻出版用地、文体娱 乐用地	64129.03	160322.575	2.5	89781	5600

合富研究院

合富研究院

北滘再推住宅地块

北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块（控规编号：B-FL-08-03-B-01）规划条件附图



合富研究院

北滘再挂牌一宗住宅地块，距离此前中铁莘村地块约500米距离。地块原属龙涌村，采取“限地价、留物业、双竞”的方式进行竞拍。此前中铁莘村地块以低于预期的价格8190元成交。

本周重点成交地块

本周土地成交

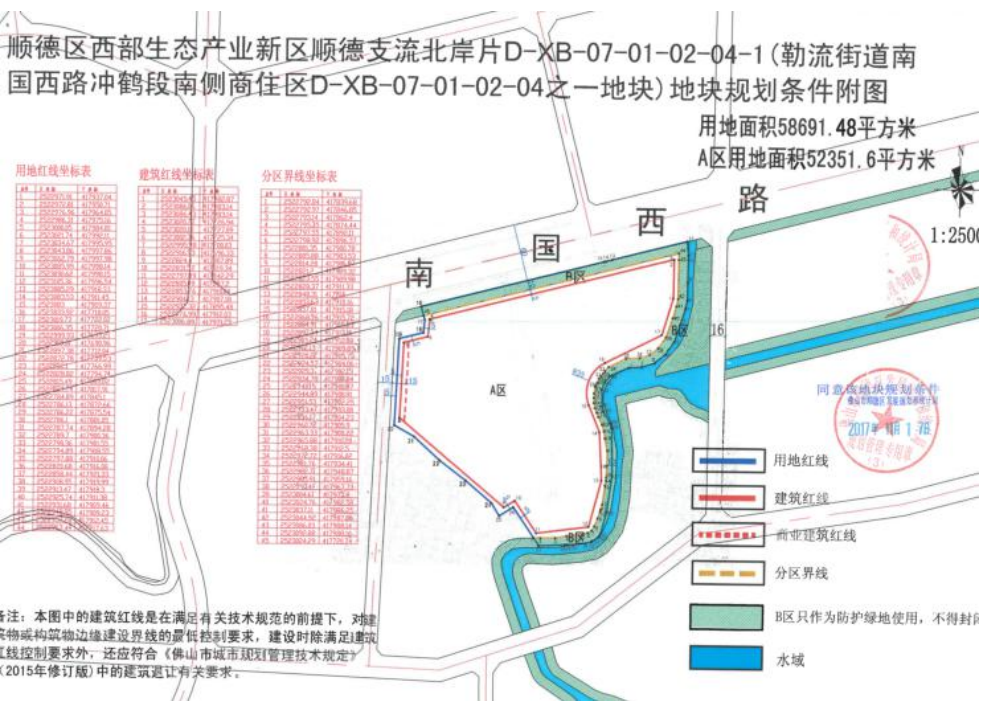
片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	总建筑面积	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
三水	2017/12/28	TD2017(SS)WG0054	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块五	商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地）、城镇住宅用地、城镇村道路用地、公园与绿地。	143270	401156	61500	1533	佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司
容桂	2017/12/29	TD2017(SD)XG0027	佛山市顺德区容桂容里居委会容奇大道东27号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	21956.76	65870.28	72458万元，1.5万平无偿配建+300m ² 自销人才住房	11000	路劲地产
勒流	2017/12/29	TD2017(SD)XG0028	佛山市顺德区勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	58691.48	183230.6	148000	8077	龙光地产
里水	2017/12/25	TD2017(NH)XG0007	南海区里水镇里水大道南东侧地段	城镇住宅兼容批发零售及其他商服用地	19882.8	59648.4	91262万元，7000m ² 人才住房配建	15300	深业南方地产（集团）有限公司

佛山首宗摇号地块诞生



深业通过最后摇号竞得里水大道地块。地块位于里广路北侧，靠近佛山一环。地块楼面价9681元/m²起拍，最高限价15300元/m²，最高配建人才面积7000 m²。此为深业在南海的首宗地块，亦是里水在今年的第二宗住宅用地。

龙光拿下勒流地块



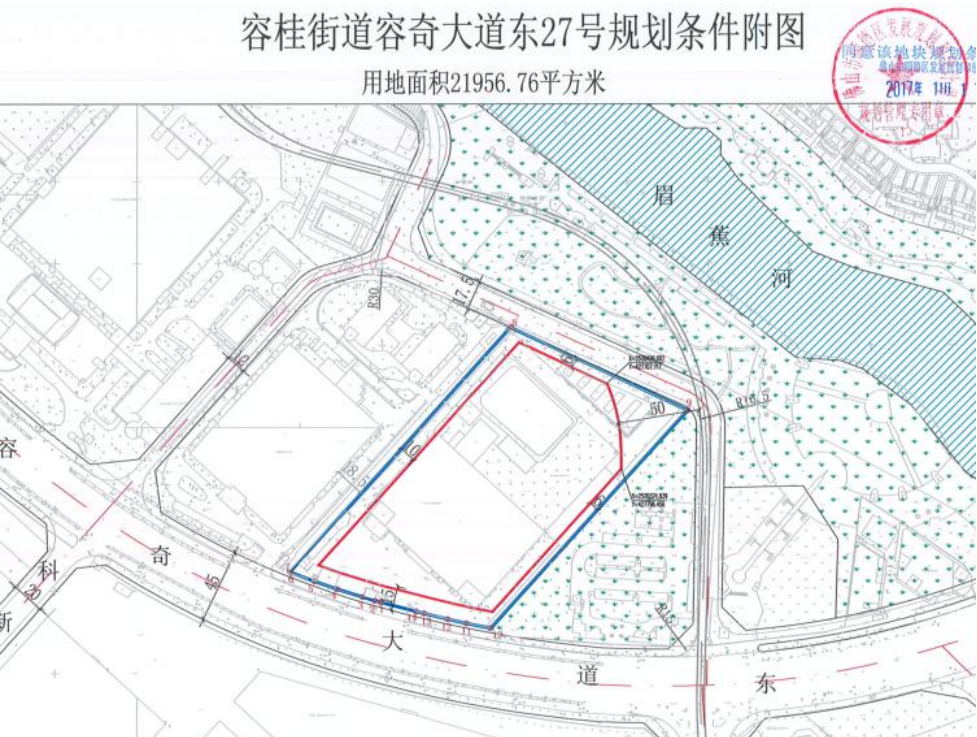
合富研究院

龙光以8077元竞得勒流南国西路地块。地块周边以村居和工厂为主，较勒流中心城区有一定距离。此前电建勒流地块成交价11109元，虽然电建地块有江景支持，但本次竞拍结果亦一定程度上反映土地竞拍热度在下降。

路劲刷新容桂地价新高

容桂街道容奇大道东27号规划条件附图

用地面积21956.76平方米



合富研究院

路劲以72458万元，1.5万平无偿配建+300m²自销人才住房拿下容桂小型地块，实际楼面地价超过14000元，刷新容桂新高。地块位于德胜河南岸旧改板块，占地面积约2.2万m²。此前容桂最高地价为金辉地块的13517元/m²，该项目亦是金辉与路劲合作开发。

碧桂园底价拿下三水新城总部企业地块



合富研究院

该地块将重点引进总部经济、金融创新中心、金融后台服务基地、生产性服务业、智慧产业、服务外包业等产业。引进至少6家总部经济企业，至少1家世界500强企业。竞得人须自持不少于2万m²超高层办公物业，自持年限不少于10年。地块有明显的定向挂牌特征，最终碧桂园以底价竞得。

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

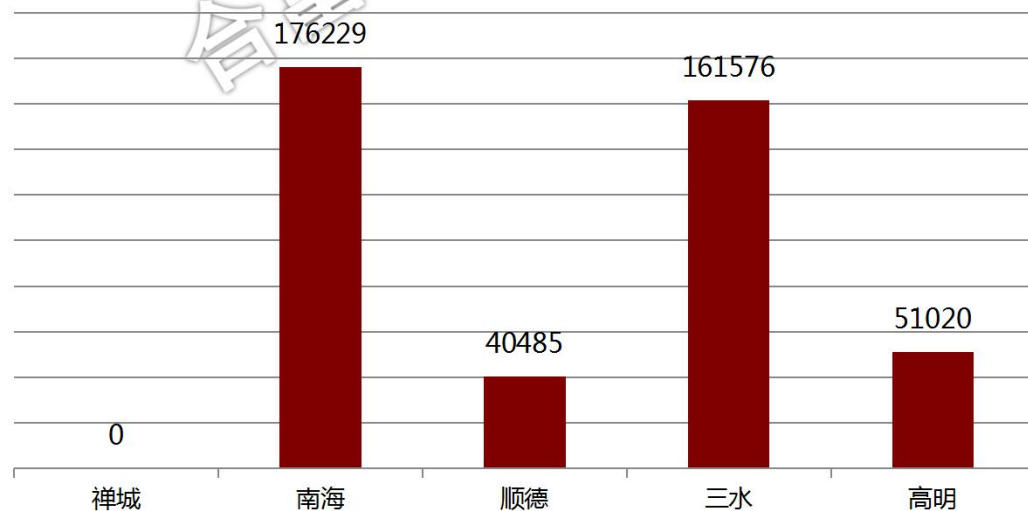
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增42万方,主力集中南海三水

- 本周大佛山住宅新增42万方，供应继续上升。本周供应主力集中南海与三水，分别有17万方以及16万新货推出，其中狮山新城·璟城项目首推5万方货量入市;顺德与高明也有少量货源供应，乐从中海新城公馆继11月底首推后本周再推货;禅城缺货局面持续。

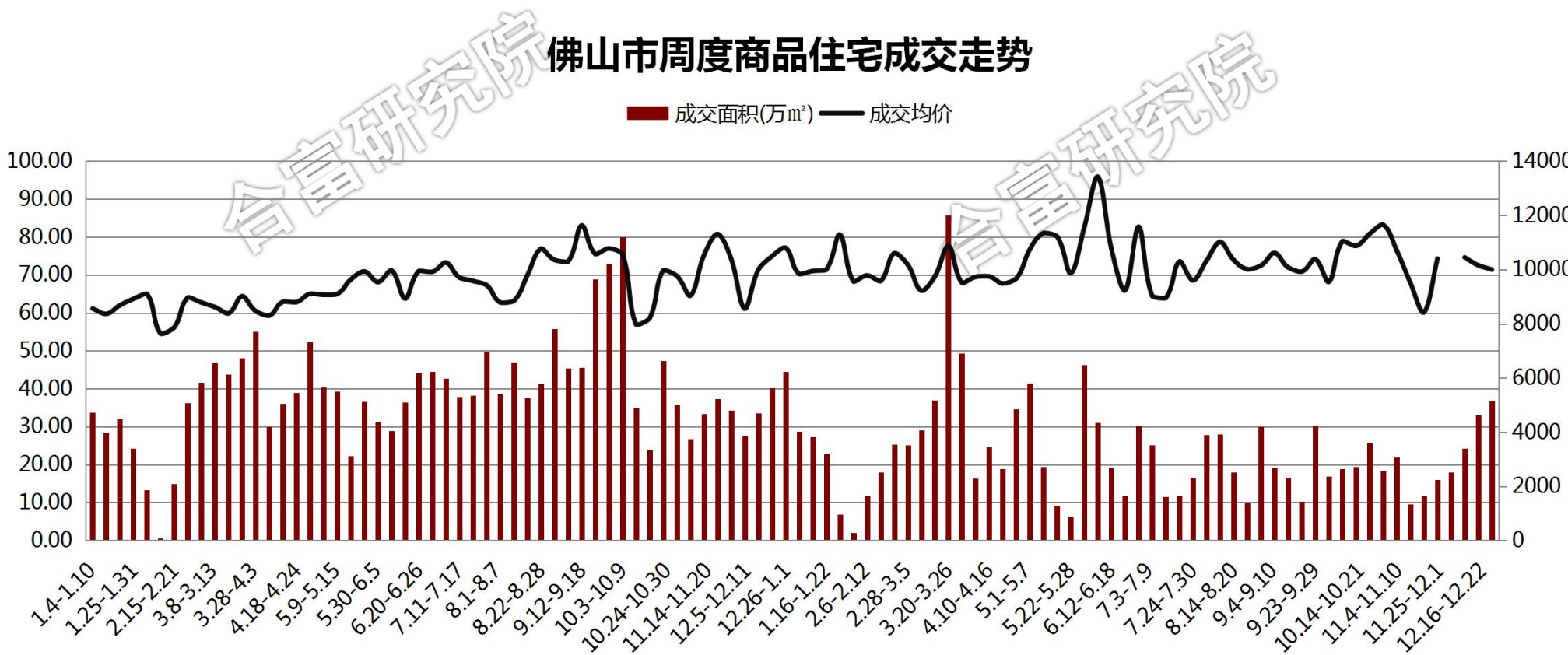
2017年第52周佛山五区商品住宅供应情况



区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	润丰花园	72662.18	707
南海	富力西江十号	14267.88	96
南海	誉江华府	27940.98	209
南海	广瑞豪庭	8378.57	92
南海	新城·璟城	52979.68	512
三水	汇信华府	10054.40	72
三水	雅居乐融创三江府	27393.68	266
三水	雍翠新城	31546.50	305
三水	恒福水岸	6267.90	68
三水	众凯公寓	5326.90	54
三水	深业云东海花园	14771.36	120
三水	旭辉城	55179.76	546
高明	云山诗意花园	12108.96	128
高明	万科美的西江悦	38910.58	390
顺德	中海新城公馆	29630.75	264
顺德	乐明轩	10853.96	113

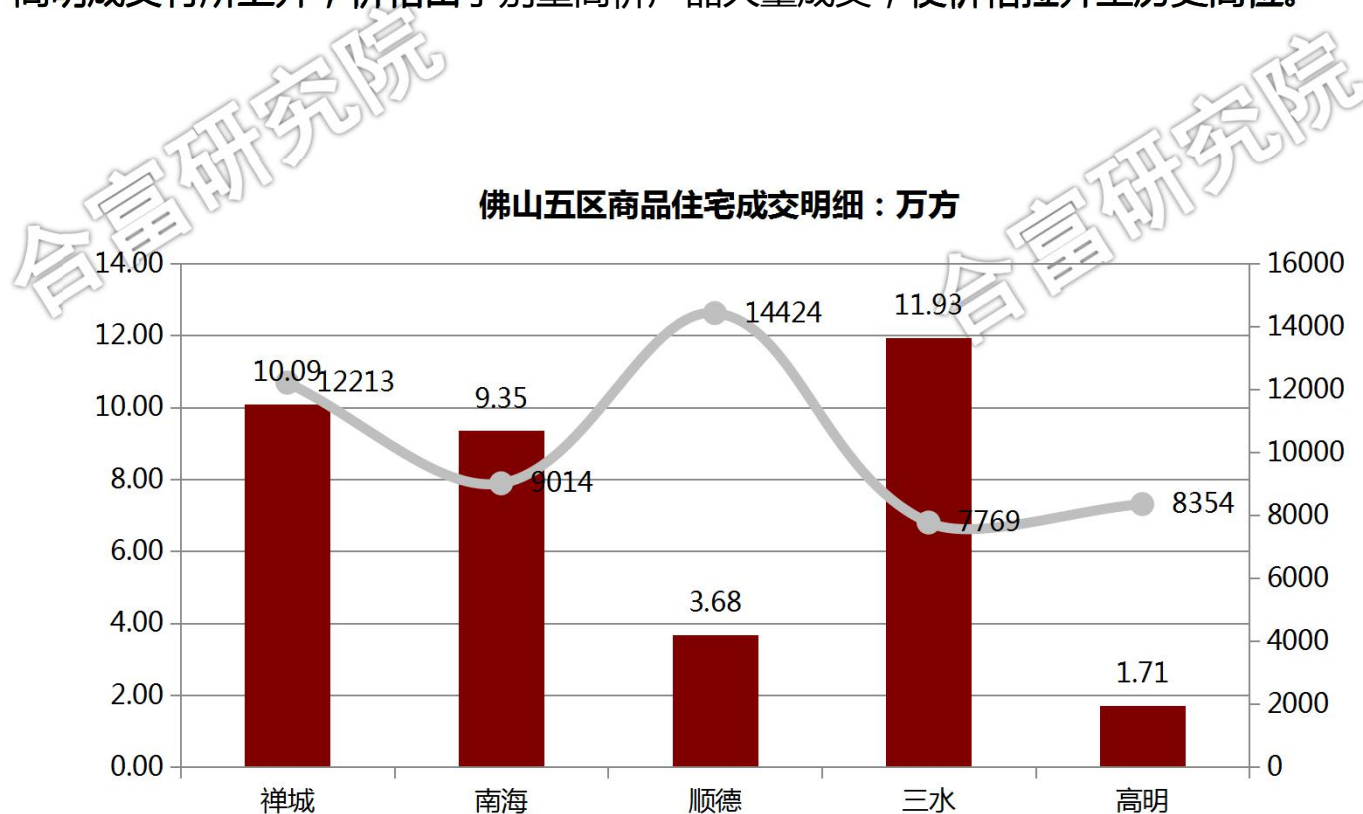
本周佛山成交36.76万m²，成交量持续上升，价格稳走

本周佛山商品住宅成交约36.76万m²，成交保持上升势头至年末，成交量环比涨幅达12%，成交价格平稳，环比小幅回落2%。



禅城三水集中签约表现出彩

三水区以成交量11.9万m²位居本周榜首，成交涨幅56%。禅城区本周多个项目集中签约，共成交10万方，价格环比相对持平。南海成交环比下滑9%，成交达9.35万m²；高明成交有所上升，价格由于别墅高价产品大量成交，使价格拉升至历史高位。



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	绿地丽雅香榭花苑	214	20485.3	9487
2	三水	旭辉江山	178	19193	8859
3	禅城	融创望江府	168	18740.94	11963
4	三水	博雅滨江花园	148	16127	8320
5	禅城	保利碧桂园天汇	116	15620.8	11859
6	禅城	中海凤华熙岸	102	12192.34	12946
7	三水	三水冠军城	92	8860	8483
8	禅城	玖龙湾	91	11593.87	12402
9	禅城	融创湖滨世家	86	10657.28	12395
10	三水	旭辉城	79	8074	8576

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	214	20485.3	9487
2	松晖名苑	36	3743.19	9551
3	丹灶碧桂园	33	3763.71	8693
4	恒大御湖湾花苑	23	2812.63	8499
5	中南海晖城	22	2165.33	9612
6	山林水语新城	14	1846.96	8416
7	光明花半里雅筑	10	923.89	9500
8	广佛新世界庄园上城	10	876.63	9500
9	金棕桐湾	10	2634.39	9346
10	桂丹颐景园	9	761.66	8324

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	168	18740.94	11963
2	保利碧桂园天汇	116	15620.8	11859
3	中海凤华熙岸	102	12192.34	12946
4	玖龙湾	91	11593.87	12402
5	融创湖滨世家	86	10657.28	12395
6	绿岛湖壹号	78	13019.39	12056
7	金茂绿岛湖	72	11516.98	12031
8	敏捷金谷国际	65	6157.67	12340
9	星星凯旋国际	40	4781.16	12116
10	旭辉公元	34	3466.89	12249

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	金湾豪庭	14	1630.88	8133
2	都市经典广场	13	1454.67	9340
3	凯蓝滨江	10	914.96	18483
4	泰禾佛山院子	3	390.82	18177
5	嘉信绿景公馆	3	282.99	8498
6	风度广场	2	361.60	13744
7	美的御海东郡花园	2	211.50	10078
8	云谷广场	2	198.19	18200
9	美的花湾城	1	87.57	11338
10	碧桂园新城之光	1	123.78	17249

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	旭辉江山	178	19193	8859
2	博雅滨江花园	148	16127	8320
3	三水冠军城	92	8860	8483
4	旭辉城	79	8074	8576
5	南山侨苑 (限价房)	69	6292	2388
6	莱福花园	62	6271	6574
7	广乐颐景园	34	3372	6540
8	时代百盈达花园	30	3260	8083
9	雅居乐融创三江府	25	2553	8326
10	乐平碧桂园	21	2243	7670

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	29	1955	9503
2	富星半岛	18	7728	8705
3	合富花园	15	1400	5380
4	美的明湖花园	13	1763	9321
5	君御海城	11	1215	11929
6	三洲新天地	10	426	7387
7	富隆湾家园	8	724	9608
8	万科美的西江悦花园	8	813	9072
9	雅居蓝湾花园	7	738	5556
10	勤天汇广场	4	413	9438

目录

Contents

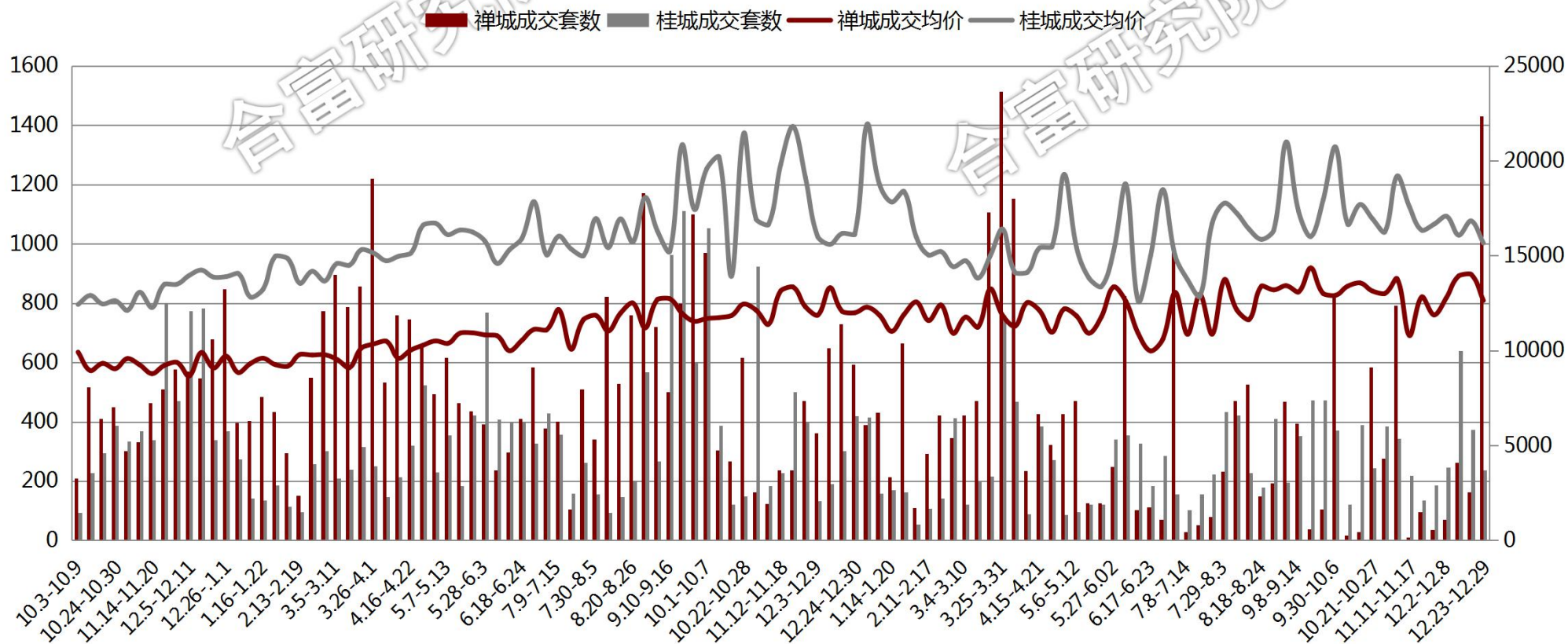
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域市场量升价跌，禅城成交量直线上升

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	1430	140634	12636
桂城	236	15554	15663

本周禅桂中心区共成交1666套单位，17年最后一周成交量爆发，成交均价12937元/m²，受禅城大量成交的结构性影响环比下降19%。本周禅城区成交1430套，区域均价为12636元/m²。桂城成交236套，价格15553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	万科金色里程	14	1245	12279
	城北	富力广场	2	126.87	17780
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	2	76.51	15527
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	玖龙湾	91	11593.87	12402
	城西	绿地未来城	0	0	0
	城西	中海凤凰熙岸	102	12192.34	12946
	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	12	1629.46	12447
	南庄	望江府	168	18740.94	11963
	南庄	融创湖滨世家	86	10657.28	12395
	东平	泮景	23	2310.14	12084
	奇槎	时代香海彼岸	1	85.42	14995
	奇槎	保利碧桂园天汇	116	15620.8	11859
	亚艺	绿地璀璨家园	18	3051.44	12709
	亚艺	星星凯旋国际	40	4781.16	12116
	祖庙	普君新城	0	0	0
	祖庙	兆阳大厦	7	334.26	19596
桂城	桂城东	金地珑悦	0	0	0
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	万科金色领域	0	0	0
	千灯湖	京华广场	20	1127.32	19108
	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	0	0	0

新福港鼎峰：1月1日推出A1及A9（04-08户型）两座单位，约390套

推售户型	89-145m ² 三四房
发售地点	马哥孛罗酒店
发售方式	诚意金登记抽号
均价	<u>17000元-20000/m²（带装修，双合同，装修价5000元）</u>
成交率	成交超九成
到场客户量	约九百台客户到场
现场节点	拿地九年新福港项目首次推售，A1栋产品涵盖89、98、109、119方，37层三梯五户设计；A9（04-08户型）则全为刚需89方，51层三梯八户设计。装修款5000元/平，装修款项最多贷五成，分五年还清。当日推出货源基本售罄，场面火爆，预计一月中旬推售A6座，年中推售A8以及A7两座公寓产品。



目录

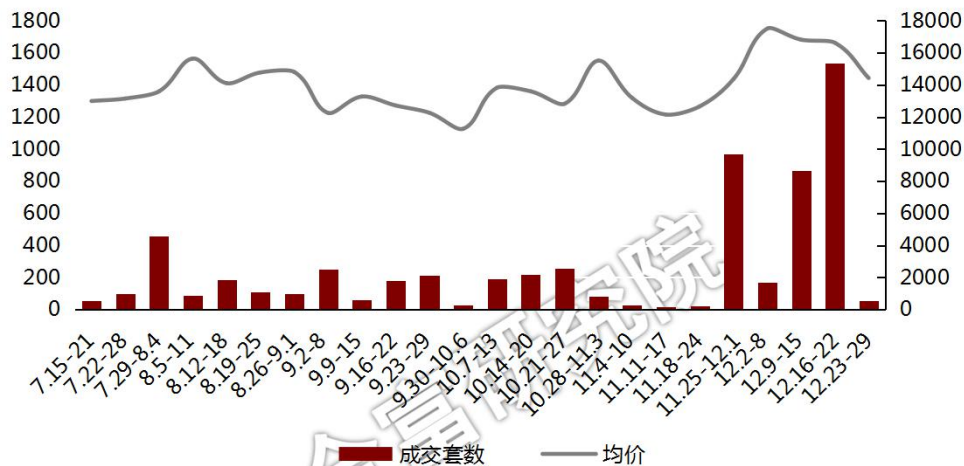
Contents

- 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**

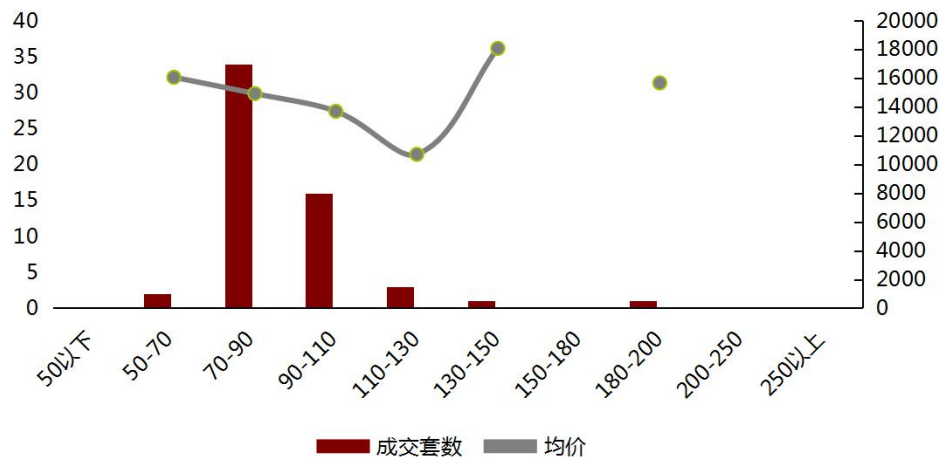
顺德区域：市场热度放缓

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交57套环比下降96%，约5254.82 m²成交面积，成交均价为14424元/m²下降13%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90 m²产品为主，共签约34套，占总成交60%，均价为14928元/m²下降4%。其次90-110m²签约16套，占总成交28%，均价为13696元/m²下降23%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

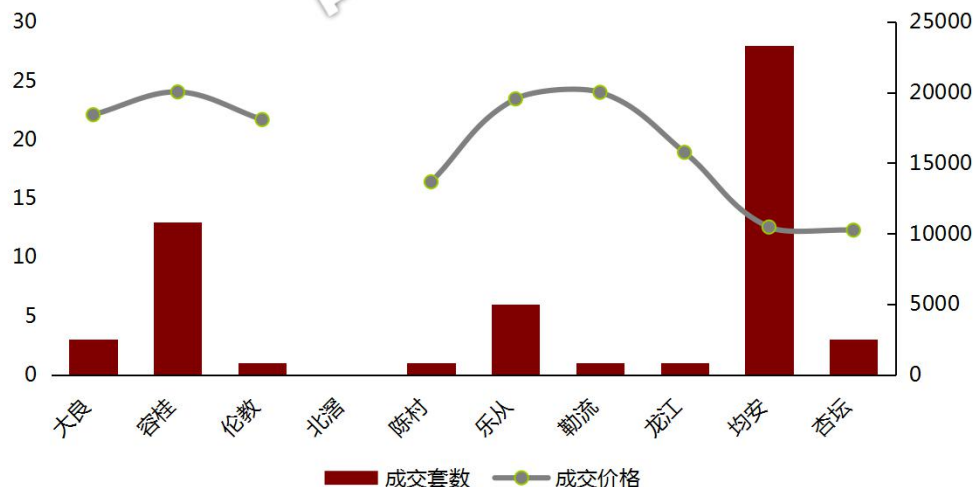


备注：顺德片区成交以套内面积计算

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，良桂共成交16套，占全区总成交量28%，均价为19714元/m²上升30%。而均安成交28套，其中金湾豪庭签约14套，都市经典广场签约13套。

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	3	247.42	18416
容桂	13	1008.76	20032
伦教	1	146.98	18075
北滘	0	0	0
陈村	1	72.68	13661
乐从	6	727.24	19539
勒流	1	89.39	20006
龙江	1	85.17	15753
均安	28	2642.3	10459
杏坛	3	234.88	10239

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	1	82.92	11450
	招商公园1872	0	0	0
	美的广场	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	0	0	0
	都市经典	13	1207.37	11254
均安	南湖花园	1	81.3	9635
	金海岸花园	0	0	0
杏坛	嘉信绿景公馆	3	234.88	10239
	涛汇豪庭	0	0	0
北滘	江山花园	0	0	0
伦教	保利中央公园	0	0	0
	伦教碧桂园珑湾苑	0	0	0
	伦教碧桂园御府	1	146.98	18075
容桂	碧桂园凤凰湾	1	73.83	15776
	佳兆业金域花园	-	-	-
	凯蓝滨江	10	759.41	22269

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	72.68	13661
	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	1	102.74	20782
	风度广场	2	300.12	16560
	泰禾院子	3	324.38	21901
	佛奥湾	0	0	0
	星际半岛	0	0	0
勒流	博澳城	0	0	0
	名铸家园	0	0	0
	凯茵花园	1	89.39	20006
龙江	佛奥凯茵苑	1	85.17	15753
	龙江碧桂园	0	0	0
	碧桂珑悦	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

本周小结

结语

本周三水继续有新货集中供应，包括恒大、旭辉、新城等标杆项目陆续在年前集中推货。近两年三水推地势头迅猛，未来一年三水市场仍将是佛山市场的货量最大的区域，区域内竞争异常激烈。进入下半月，佛山市场供应持续放量，不少开发商为争取年末业绩加速推货，局部区域和项目的折扣加大，在价格上有所松动。

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**