

# 佛山房地产市场周报

2017/7/1-2017/7/7



 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

### 宏观经济：统计局：6月CPI同比涨1.5%

2017年6月份，全国居民消费价格同比上涨1.5%。其中，城市上涨1.7%，农村上涨1.0%；食品价格下降1.2%，非食品价格上涨2.2%；消费品价格上涨0.6%，服务价格上涨3.0%。上半年，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.4%。

### 行业动态：第200座万达广场在金沙洲开业

6月30日，位于广佛交界区域的金沙洲万达广场开业。这是万达集团“首次直接收购已建成的商业体”项目，也是全国范围内的第200座万达广场。金沙洲万达广场的总建筑面积达到了80万平方米，其中商业面积超过11万平方米。它融国际时尚、潮流精品、跨界体验于一体，引进了国内外知名品牌200余个，其中包括了华南首家杜比影院万达影城、广佛首家室内儿童主题乐园万达宝贝王、亚洲排名第一的电玩城大家玩play1等。

## 宏观市场背景

### 行业动态：东莞限购细则出台 产权证满两年才可交易

7月4日晚，东莞市住建局发布《关于进一步明确我市住房限购政策有关事项的补充通知》，对企事业单位、社会组织在4月11日后购房(包括新建商品住房和二手房)的，需在不动产权证满2年后方可网上签约交易。

### 城市规划：千灯湖创投小镇启建

7月5日，千灯湖创投小镇推介会在广东金融高新区举行。会上，南海区与中国风险投资研究院、广东省创业投资协会签署合作框架协议；粤科金融集团、深创投集团、IDG资本、软银中国资本等一批知名创投机构率先签约落户。千灯湖创投小镇位于广东金融高新区C区，占地面积1.8平方公里。据悉，千灯湖创投小镇将重点打造启动区（原39度空间），首期拟投入2.7亿元，主要用于规划设计、征拆补偿、改造建设、运营服务费等，并争取2018年春节前完成核心区的改造工作。

## 宏观市场背景

### 城市规划：佛山一环西拓工程南环段正式动工

28日，佛山一环西拓工程南环段正式动工。到2020年，高明区市民将可通过一环西拓南环与佛山一环无缝对接，直达都市圈核心。佛山一环西拓工程包括北环段和南环段，其中北环段环绕三水、南海两区，南环段环绕禅城、南海、高明、三水四区，与一环南拓实现无缝对接，共同构建以佛山一环为骨架的干线路网格局。28日动工的一环西拓南环段由高明大桥至富龙大桥公路工程、龙翔大桥及引道工程、富龙西江特大桥工程三个项目组成，全长50.9公里。

# 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

# 本周全市无土地挂牌

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)
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

合富研究院

合富研究院

# 金茂拿下朝安禅桂交界地块

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
祖庙	2017/7/5	TD2017(CC)XG0006	佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地	62262.24	249048.96	311310万元，配建人才住房面积47600平方米	12500	广州新茂房地产有限公司



金茂本周拿下禅城朝安一大宗商住地块，地块位于兆祥路北侧，距朝安地铁站仅400米距离。最终金茂亦突破限价后另配建47600m<sup>2</sup>的报价竞得地块。相较近期禅桂成交的几宗地块，本次未进入竞拍自持面积阶段，成交情况较预期低。



# 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

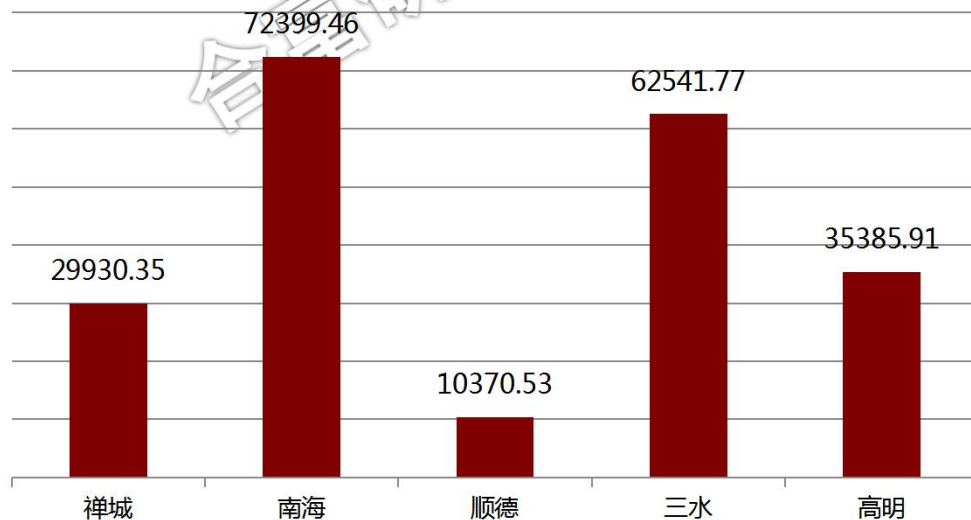
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增21万方，三水供应上涨明显

- 本周大佛山住宅新增21万方，环比有所下降，佛山五区各有新住宅批出；三水大批新货入市，其中雅居乐雍景园批出为4.2万方，本周项目中批出面积最多。

2017年第28周佛山五区商品住宅供应情况

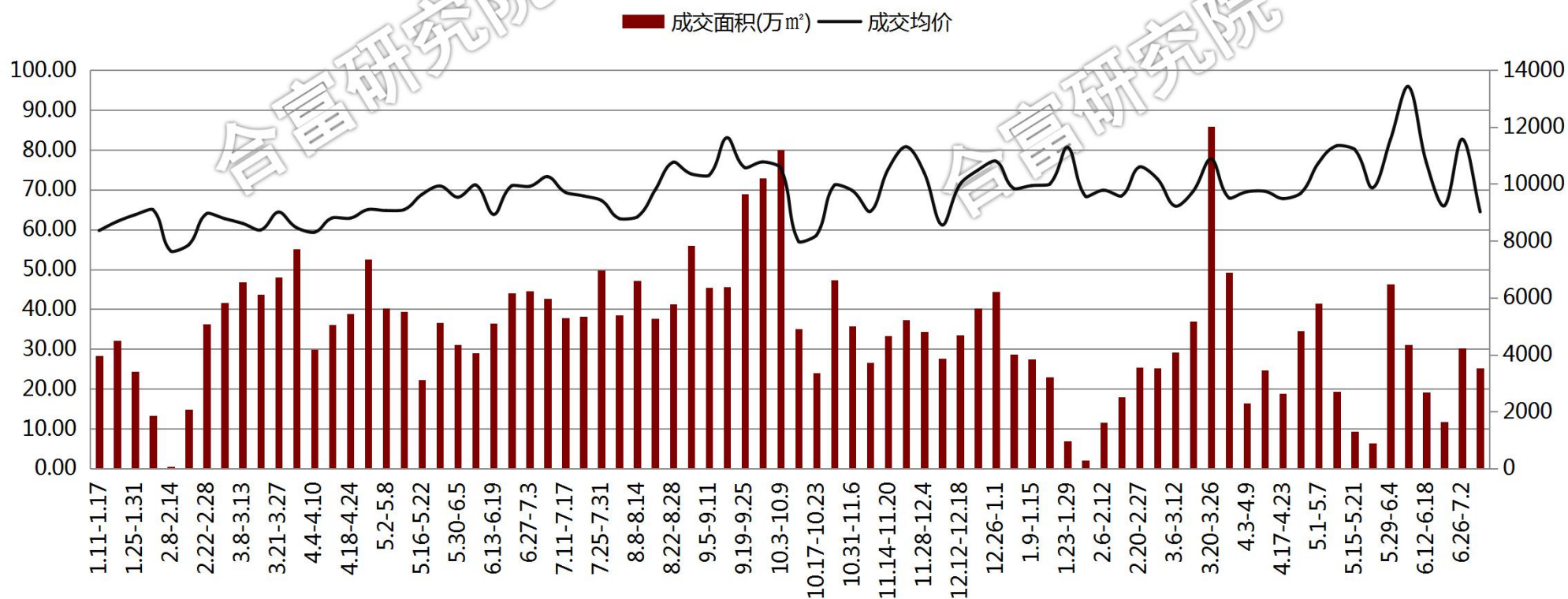


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
高明	美的鹭湖森林度假城	50	8702.58
高明	优悦城邦	79	7007.31
高明	金骏广场	120	11544.4
高明	瑞日天下花园	76	8131.62
南海	珑门广场	160	16645.9
南海	翠湖绿洲花园	323	33211.03
南海	绿地香颂公馆	101	12368.69
南海	碧桂悦府	72	10173.84
三水	谊泰雅苑	96	10035.36
三水	恒大北江华苑	100	9656.49
三水	雅居乐雍景园	384	42849.92
禅城	万科金色雅苑	337	29930.35
顺德	中嘉花园	143	10370.53

## 本周佛山成交25万m<sup>2</sup>，均价11572元/m<sup>2</sup>，量价齐跌

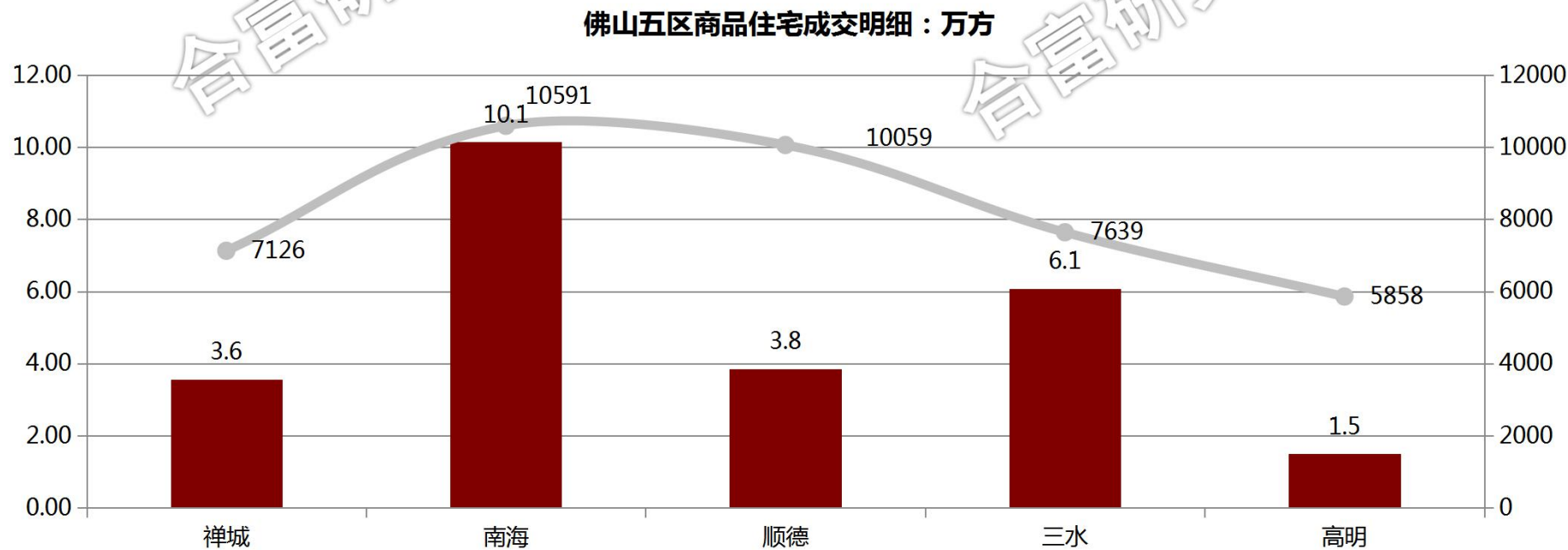
本周佛山商品住宅成交约25.13万m<sup>2</sup>，成交套数为2495套，成交均价9022元/m<sup>2</sup>，成交量价齐跌，成交量环比下降17%，均价环比下跌22%。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



## 南海成交位居五区之首，三水、高明新货补充成交回升

本周佛山南海区以10.14万m<sup>2</sup>成交量继续稳居首位，但成交量下跌31%，价格基本持平。三水、高明成交表现积极，两区货量开始补充。成交环比分别上涨79%、125%。禅城、顺德未有充足新货供应，成交低迷。



# 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	三水区	恒大北江华苑	418	41342	8302
2	禅城区	望江府	251	26779	12865
3	禅城区	绿岛湖金茂花园	226	29277	12873
4	南海区	翠湖绿洲花园	204	19134	8775
5	禅城区	龙湾华府	184	25587	12927
6	三水区	雅居乐雍景园	155	17160	8929
7	南海区	依云华府	147	14780	14756
8	南海区	禾粤尚德居	140	11394	5106
9	南海区	聚豪雅居	108	10547	11314
10	南海区	光明花半里雅筑	88	9716	14417

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	翠湖绿洲花园	204	19134	8775
2	依云华府	147	14780	14756
3	禾粤尚德居	140	11394	5106
4	聚豪雅居	108	10547	11314
5	光明花半里雅筑	88	9716	14417
6	欧浦指日美景花园	82	7402	11853
7	绿地丽雅香榭花苑	74	7096	9488
8	上林观湖苑	72	7214	13383
9	丹灶碧桂园	65	6841	8438
10	恒大御湖湾花苑	64	4348	10341

## 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	望江府	251	26779	12865
2	绿岛湖金茂花园	226	29277	12873
3	龙湾华府	184	25587	12927
4	越秀可逸诚品广场	75	6267	6969
5	时代香海彼岸苑	66	6609	15175
6	中海凤华熙岸花园	29	3434	13728
7	普君新城	23	2686	18301
8	依云轩	22	5682	16401
9	圣德嘉园	18	1822	11077
10	保利碧桂园天汇	16	1745.66	13825

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	星际半岛	5	784	9748
2	碧桂园凤凰湾	5	468	11756
3	保利家园	3	715	8288
4	锦翠华庭	3	298	4691
5	保利碧桂园	3	389	12520
6	欧浦皇庭	2	113	7739
7	威斯登堡	2	319	10800
8	南湖花园	2	280	8851
9	美的花湾城	1	82	10070
10	m-city	1	85	20936

## 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	恒大北江华苑	418	41342	8302
2	雅居乐雍景园	155	17160	8929
3	博雅滨江花园	67	7432	8802
4	明智大厦	40	4483	8030
5	恒福新里程花园	13	1230	10524
6	钜隆君玺花园	12	1152	7853
7	南景湾花园	7	739	7321
8	御江南国际社区	4	523	9658
9	南山侨苑	3	295	2382
10	华瑞帝景湾花园	2	350	7567

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	瑞日天下花园	48	5095	5813
2	誉基誉憬湾	8	876	5955
3	中港广场	4	817	6468
4	沧江水岸花园	3	347	5636
5	君御海城	3	322	8086
6	美的明湖花园	3	428	9283
7	利成明日嘉园	2	201	4320
8	美的鹭湖森林度假城	2	94	5916
9	欧浦花城一期	2	798	5500
10	创亿明园	1	99	6308

# 目录

## Contents

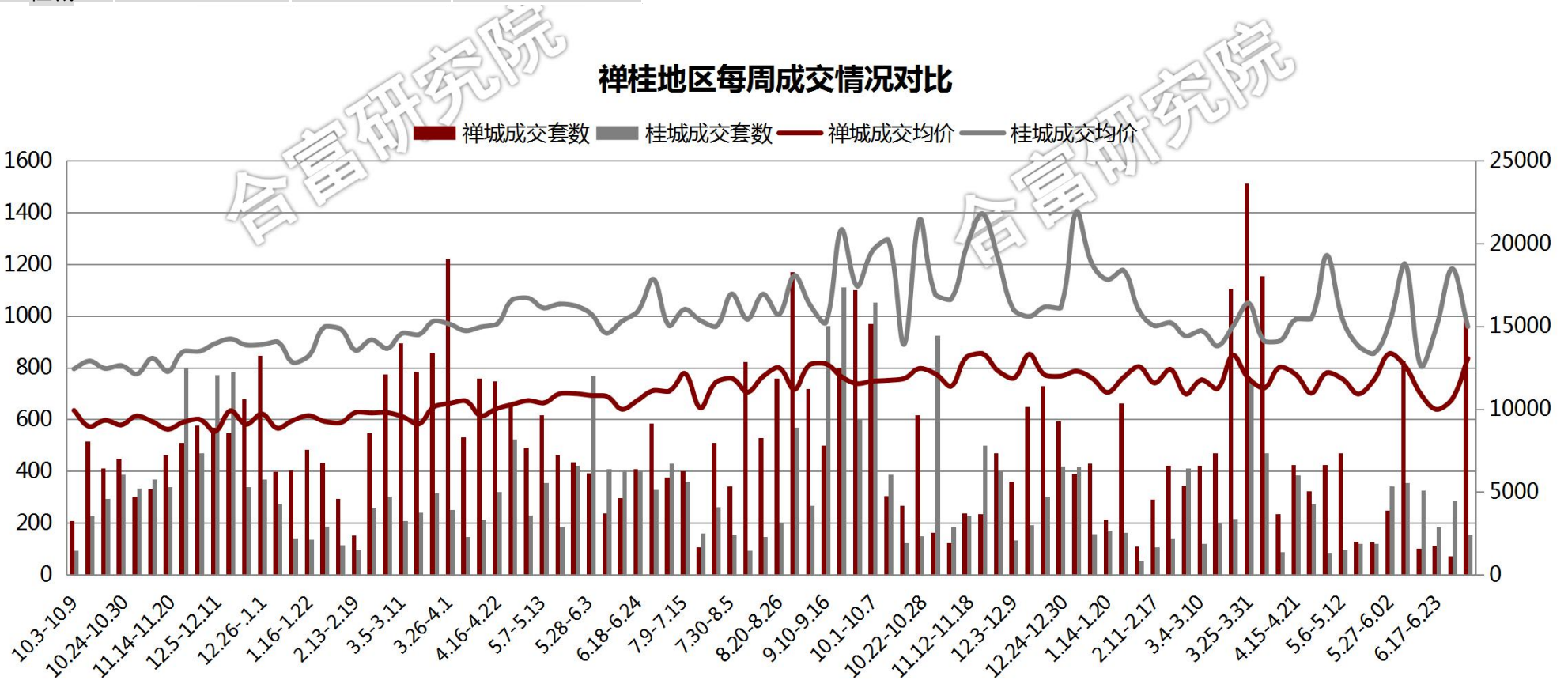
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况



# 本周禅桂区域量升价跌，禅城住宅集中签约成交量暴涨

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	998	117778	13059
桂城	155	9652.6	14979

本周禅桂中心区共成交1153套单位，环比大幅上涨，成交均价为13204元/m<sup>2</sup>，环比下降20%。本周禅城区成交998套，均价为13059元/m<sup>2</sup>，价格环比上升23%。桂城成交155套，均价为14979元/m<sup>2</sup>，环比下降19%。



## 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	1	77.88	17388
	城南	苹果公馆	1	33.46	18828
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	184	25586.72	12927
	城西	绿地未来商业中心	0	0	0
	城西	中海凤华熙岸花园	29	3434.4	137728
	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	1	124.94	10288
	南庄	望江府	251	26779.39	12865
	南庄	融创湖滨世家	1	181.48	13300
	东平	珑景	1	133.16	17523
	奇槎	时代香海彼岸苑	66	6608.62	15175
	奇槎	保利碧桂园天汇	2	303.22	17458
	亚艺	绿地璀璨家园	1	158.85	16824
	亚艺	星星凯旋国际	0	0	0
	祖庙	普君新城	28	3313.8	18087
	祖庙	兆阳大厦	11	551.15	17924
	桂城	桂城东	珑悦花园	2	287.46
千灯湖		宏宇景裕豪园	0	0	0
千灯湖		金色领域广场	40	1236.96	16085
千灯湖		京华广场	9	562.96	9060
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

# 目录

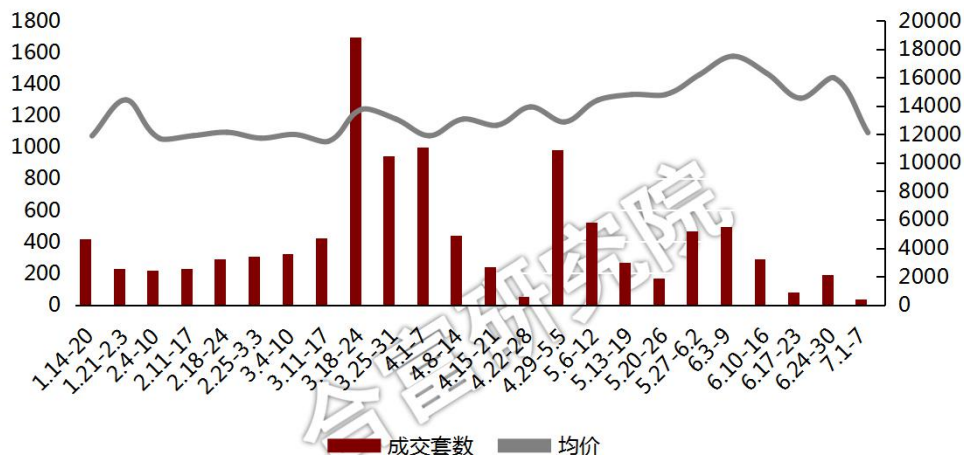
## Contents

- 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**

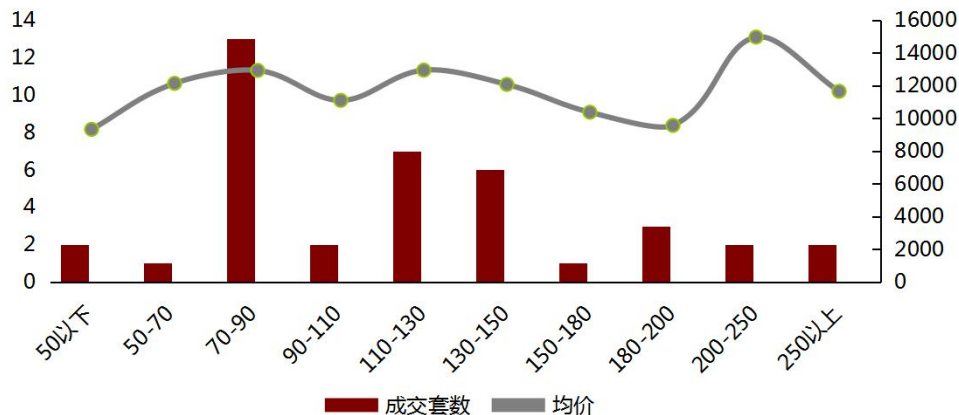
## 顺德区域：全区整体表现为量价齐跌

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交39套下降79%，约5218.28 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为12119元/m<sup>2</sup>下降24%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90m<sup>2</sup>产品为主，共签约13套，占总成交33%，均价为12920元/m<sup>2</sup>下降18%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

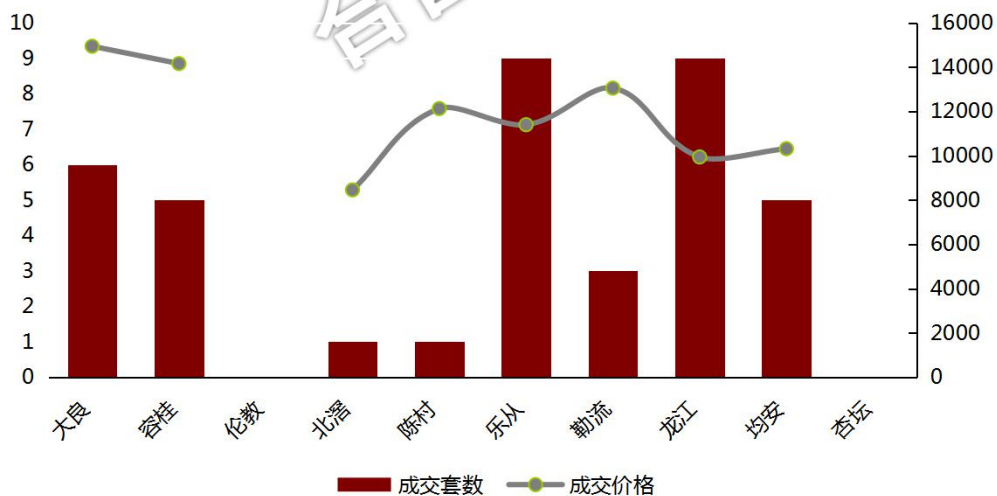


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 顺德区域：西北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9套，占全区总成交量23%，均价为11404元/m<sup>2</sup>下降40%。其次为西区龙江共签约9套，占总成交23%，均价为9947元/m<sup>2</sup>下降13%。

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	6	1366.04	14948
容桂	5	388.62	14164
伦教	0	0	0
北滘	1	71.16	8459
陈村	1	68.09	12132
乐从	9	1150.4	11404
勒流	3	284.03	13056
龙江	9	1186.13	9947
均安	5	703.81	10320
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	3	322.59	15084
	保利中环	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	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	1	87.82	17632
均安	都市经典	1	114.15	11898
	南湖花园	2	232.08	10664
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	碧桂园桂澜山花园	1	71.16	8459
伦教	保利名苑	-	-	-
	伦教碧桂园珑湾苑	-	-	-
	伦教碧桂园御府	-	-	-
容桂	碧桂园凤凰湾	5	388.62	14164

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	68.09	12132
	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	0	0	0
	佛奥湾	0	0	0
	怡翠晋盛花园	0	0	0
勒流	博澳城	0	0	0
	东菱帝苑	0	0	0
	凯茵花园	1	112.79	15027
龙江	佛奥凯茵苑	0	0	0
	龙江碧桂园	1	79.97	12802

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，本周禅城、南海均有多个项目新货预售，并陆续在近期推出市场，一定程度缓解市场断货的局面。另外去年拿地的多个新晋品牌开发商项目亦在近期开放和展开线上推广。中心区下半年在更多新项目入市下，货量将持续补充，改善上半年主要因为缺货而导致的市场淡静。



# 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**