


佛山房地产市场周报

2018/1/27-2018/2/2



 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：银监会：严控个人贷款违规流入股市和房市

银监会日前召开的2018年全国银行业监督管理工作会议提出，我国银行业风险总体可控，但形势依然严峻复杂，面临若干重大挑战。2017年末召开的中央经济工作会议，把“促进金融和房地产良性循环”，作为防控金融风险的重要内容。具体而言，银监会将从两方面入手：一是努力抑制居民杠杆率，重点是控制居民杠杆率的过快增长，打击挪用消费贷款、违规透支信用卡等行为，严控个人贷款违规流入股市和房市；二是遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。

行业动态：佛山住建局发布房屋租赁合同范本（非住宅）使用

1月30日，佛山市住房和城乡建设管理局和佛山市工商行政管理局为贯彻落实国务院“租购并举”的政策，规范佛山市房屋租赁市场行为，保障租赁当事人的合法权益，建立公平、公正的房屋租赁市场，联合发布了《佛山市房屋租赁合同（非住宅）》示范文本的通知。

宏观市场背景

城市规划：南海将划定392个产业保护区

1月29日，南海区召开产业发展保护区划定规划及管理办法新闻发布会，发布《南海区产业发展保护区规定规划》和《佛山市南海区产业发展保护区管理暂行办法》。按照《规划》和《办法》，南海在全区7镇（街）范围内划定392个产业发展保护区，共24万亩。其中，区内工业用地21.6万亩，将严禁新增房地产开发项目，并集中财政资金投放，奖励或补贴保护区内连片土地整备、基础设施建设、环境综合整治等，为产业发展提供良好的环境。

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

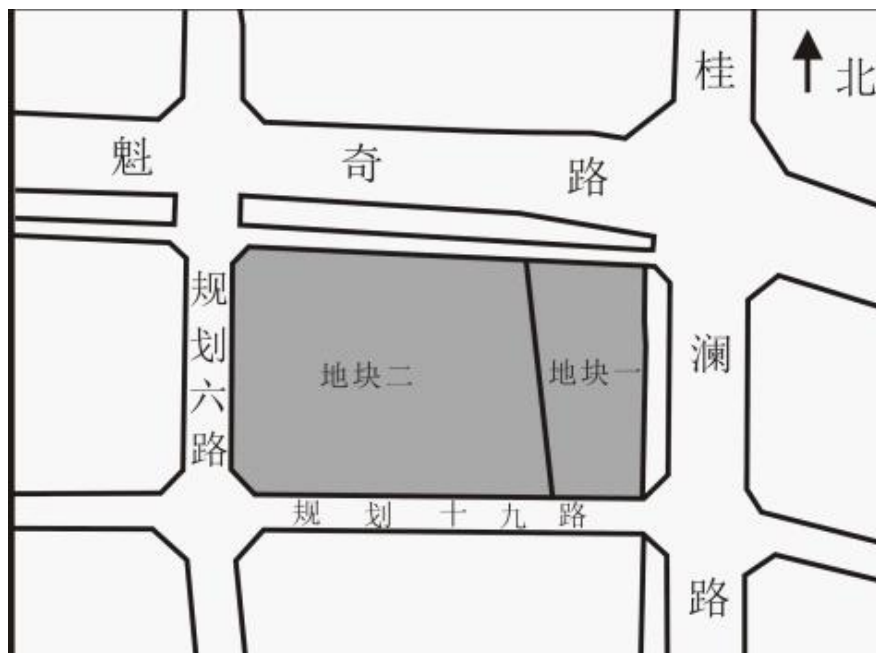
05 顺德区域成交情况

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)
佛山新城	2018/3/2	TD2018 (SD) WG0002	佛山市顺德区乐从岭南大道以东、富华路以北地块	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地	7708.05	56037.5235	7.27	27123	4840
佛山新城	2018/3/2	TD2018 (SD) XG0002	佛山市顺德区乐从富华路以北、文华南路以西地块	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地 兼容城镇住宅用地	20778.12	151056.9324	7.27	92750	6140
禅城	2018/3/10	TD2018(CC) WG0001	佛山市禅城区岭南大道东侧	商服用地	5417.15	24377.175	4.5	10753	4411
禅城	2018/3/7	TD2018(CC) XG0001	佛山市禅城区魁奇路南侧、桂澜路西侧	二类居住用地，商业、商务、娱乐康体用地	39796.66	163138		121152	7426

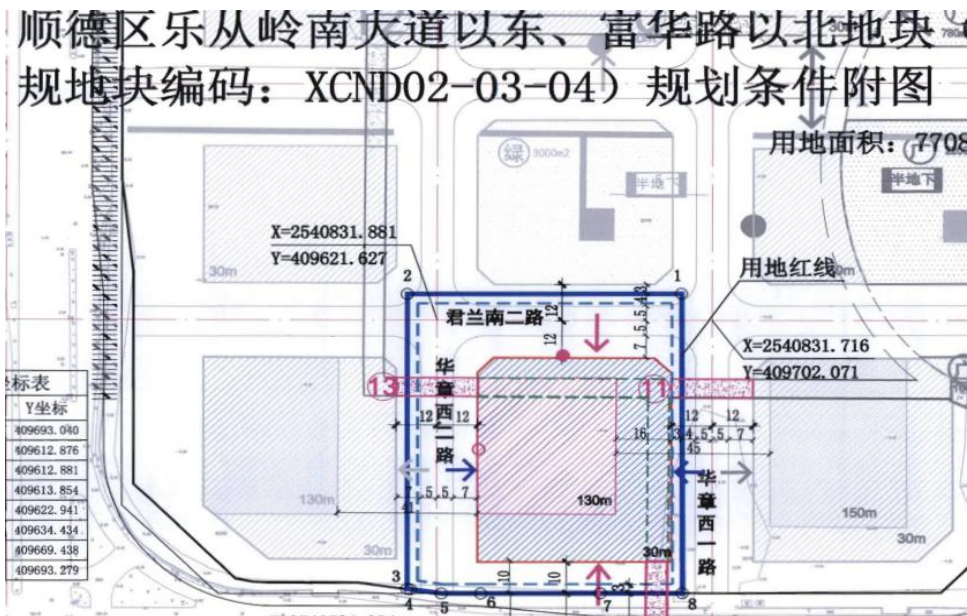
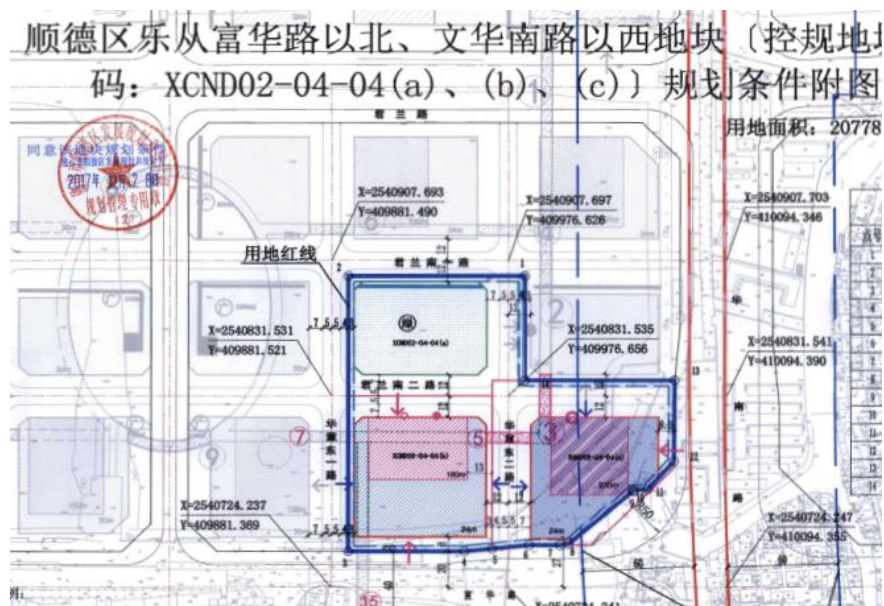
禅城奇槎片区挂牌商住地



合富研究院

本周禅城奇槎板块，桂澜路以东挂牌一宗商住综合地块，总建规模16万 m^2 ，最高限价12500元，突破限价后采取竞自持面积+摇号方式竞拍。此前奇槎片区绿城、五矿、世茂的地价均突破15000元，目前在售价格约18000元。

佛山新城核心区连推两地



佛山新城核心区挂牌两宗地块，两地块均在12年被本地企业拿下，经退地后本次再次出让。其中TD2018（SD）XG0002作出土地性质变更，可兼容40%住宅面积。并将采用“限地价，竞商品住房面积，再竞公寓面积”的方式进行出让，其中，最高限价约11000元，商品住房最高面积为58762平，服务型公寓面积最高限60422平，竞价阶梯均为300平/次，而所竞商品房、公寓等建成后均须无偿移交给政府。

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
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

合富研究院

合富研究院

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

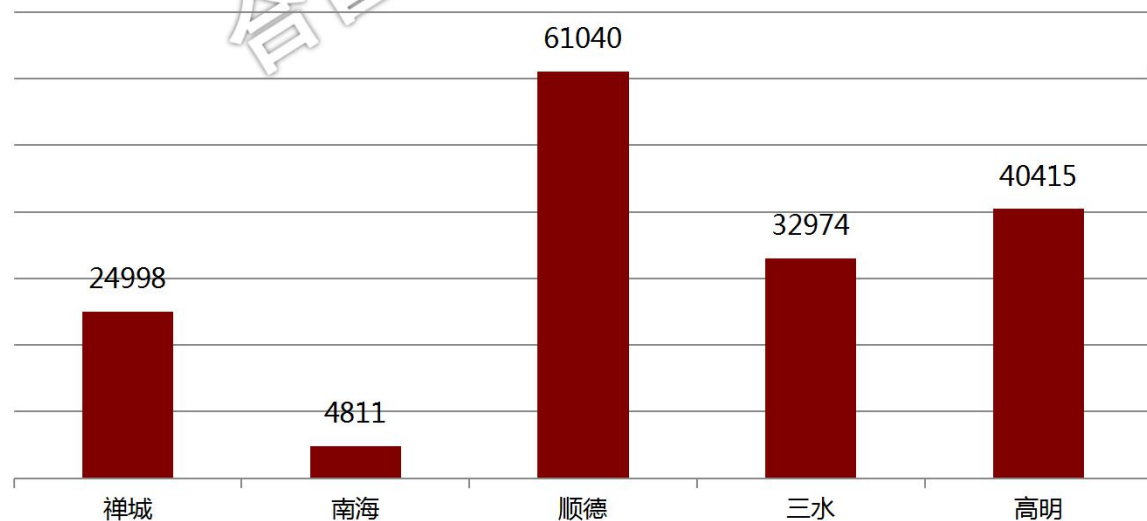
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增16万方,供应量与上周持平，顺德恢复供应

- 本周大佛山住宅新增16万方，供应量与上周持平。本周顺德供应充足，有6万方货量推出，占本周总供应量近四成；其次为高明，江滨香格里拉花园与明汇苑分别有2.8万方及1.2万方新货入市；三水北江碧桂园奥斯汀也将全新面世；南海禅城相对整体货量较少。

2018年第5周佛山五区商品住宅供应情况



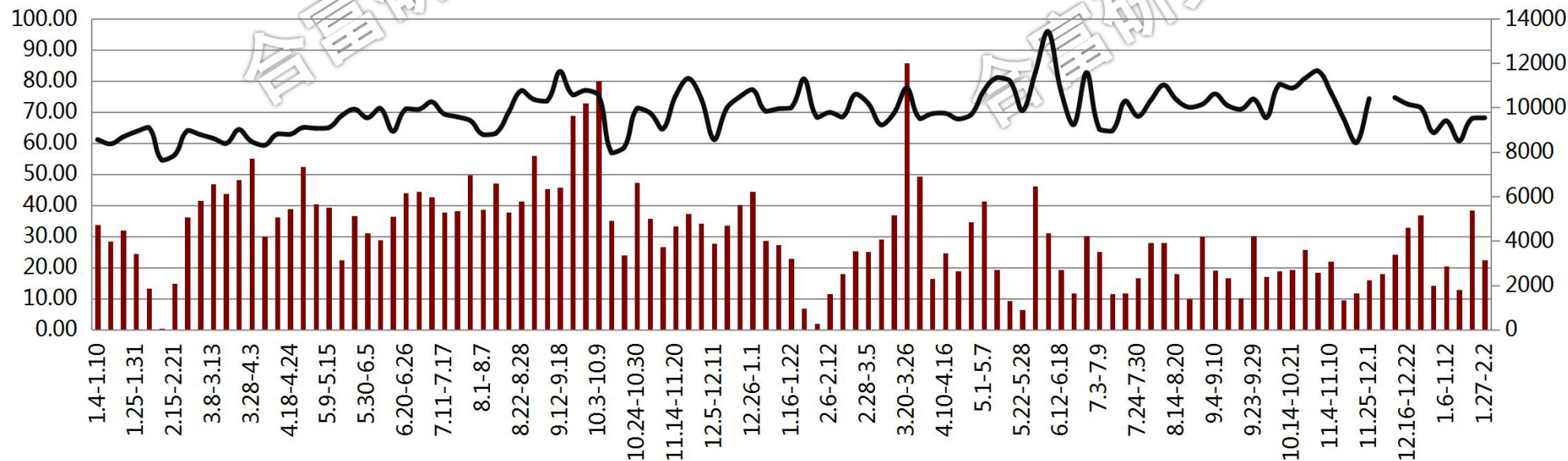
区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	保利翡翠公馆	13098.43	116
禅城	融创望江府	11899.35	124
南海	广佛新世界	4810.56	32
顺德	都市经典广场	35337.66	248
顺德	恒大龙江翡翠	25702.72	203
高明	明汇苑	12473.70	120
高明	江滨香格里拉花园	27940.92	232
三水	碧桂园奥斯汀	32973.96	342

本周佛山成交22.48万m²，均价9538元/m²，成交量回落，价格持平

本周佛山商品住宅成交约22.48万m²，成交套数为1915套，成交均价9538元/m²，成交回归平静，成交价格保持稳定。

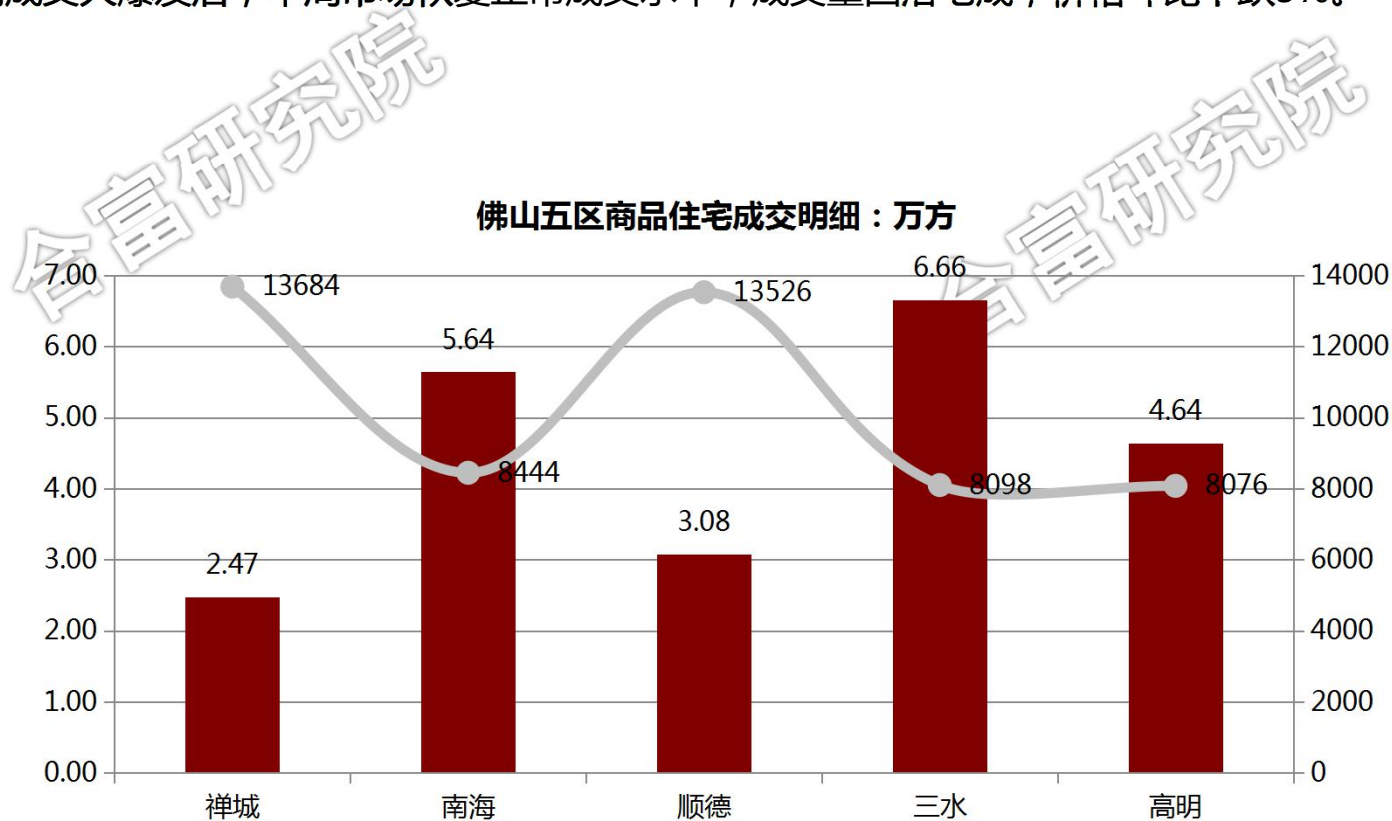
佛山市周度商品住宅成交走势

■ 成交面积(万m²) — 成交均价



三水、顺德成交量上升，五区价格普遍稳定

佛山三水区成交连续三周成交快速上升，本周成交量环比上升31%，价格相对持平；南海区成交紧接其后，价格环比上浮2%，成交量环比下滑14%；顺德成交环比上升3%，价格平稳增长2%；禅城区本周成交量价齐跌，成交量回落四成，价格环比下跌8%；高明继上周成交大爆发后，本周市场恢复正常成交水平，成交量回落七成，价格环比下跌5%。



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	三水	乐平碧桂园	197	20524	7489
2	三水	雅居乐融创三江府	106	10739	8451
3	南海	中旅银湾	74	4629	4993
4	高明	美的明湖花园	74	9283	8739
5	高明	万科美的西江悦花园	72	7026	8092
6	三水	御江南国际社区	67	6915	8348
7	禅城	绿地璀璨家园	66	13303	13977
8	禅城	融创望江府	65	8715	13536
9	高明	江滨香格里拉花园	61	7953	7199
10	三水	旭辉城	57	6363	8771

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	中旅银湾	74	4629	4993
2	绿地丽雅香榭花苑	43	4572	9567
3	光明花半里雅筑	31	2927	9500
4	金地悦荔花园	27	2574	23076
5	奥园一号	26	2892	26150
6	万科城市之光	21	1933	11047
7	宏宇景裕豪园	20	2221	24677
8	上林观湖苑	17	1731	9526
9	桂丹颐景园	15	1201	14774
10	恒大悦府	14	1614	16502

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	绿地璀璨家园	66	13303	13977
2	融创望江府	65	8715	13536
3	融腾湖滨世家	42	4907	13498
4	天滨花园	23	3169	13913
5	万科金色雅苑	18	1639	12766
6	星星广场	15	1925	13959
7	绿岛湖壹号	10	1643	13122
8	敏捷金谷国际	7	652	13536
9	绿岛湖金茂花园	5	1260	14218
10	万科又一城	4	356	12654

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	金海岸德福华府	13	1281	9570
2	都市经典广场	12	1304	10365
3	凯茵花园	8	900	13685
4	财神万利公馆	6	1157	16728
5	博澳城	6	1052	11805
6	碧桂园桂澜山花园	6	665	19586
7	龙湖春江名城花园	6	642	14359
8	怡翠晋盛花园	5	654	18985
9	深业城	5	450	19406
10	中海万锦公馆	5	658	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	乐平碧桂园	197	20524	7489
2	雅居乐融创三江府	106	10739	8451
3	御江南国际社区	67	6915	8348
4	旭辉城	57	6363	8771
5	恒大云东海	41	4488	8500
6	恒大山水龙盘	40	4412	7443
7	汇信华府	34	3961	8471
8	时代南湾	22	2444	8363
9	三水冠军城	19	1894	8405
10	鸿安花园	17	1961	8348

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	美的明湖花园	74	9283	8739
2	万科美的西江悦花园	72	7026	8092
3	江滨香格里拉花园	61	7953	7199
4	富隆湾家园	52	5396	9694
5	君御海城	46	5859	9574
6	勤天汇广场	42	4235	8903
7	美的鹭湖森林度假城	37	2082	5552
8	恒大山湖郡	21	3305	7312
9	明城万隆汇花园	11	975	4958
10	云山诗意花园	9	866	5638

目录

Contents

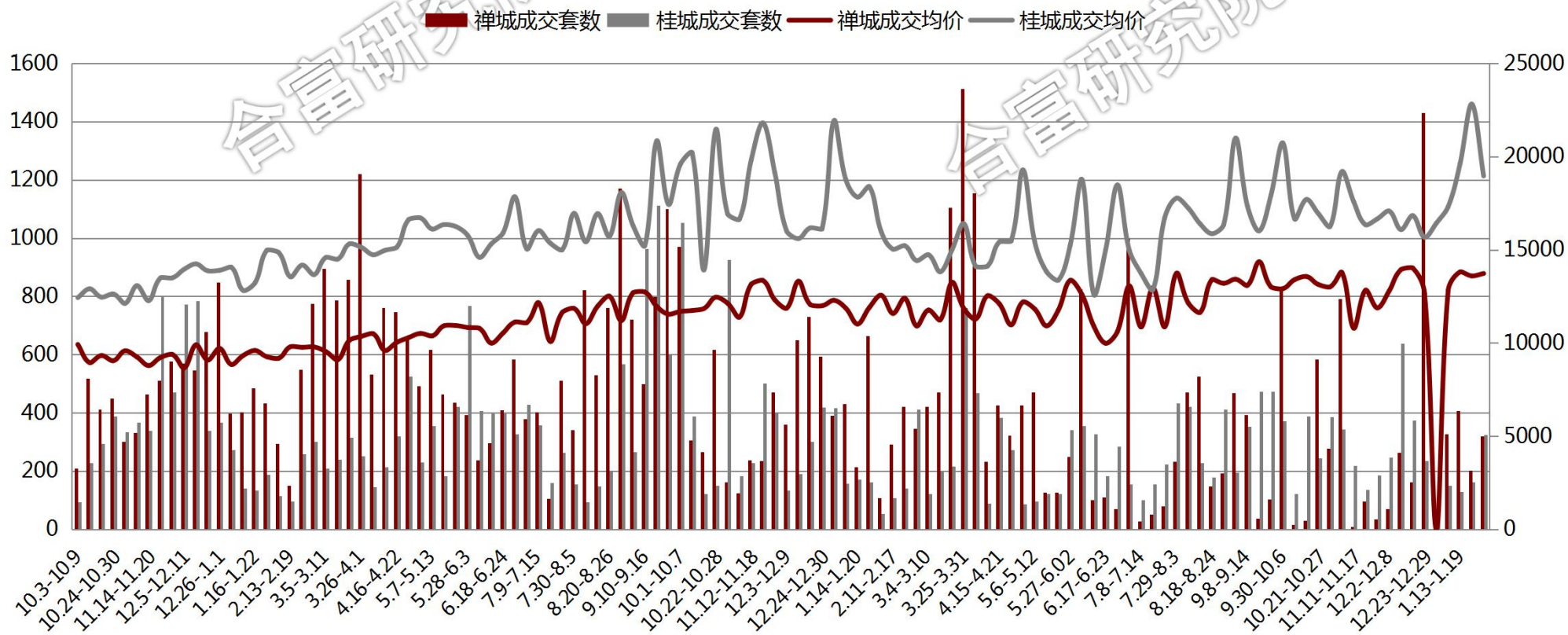
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域市场量升价降，整体市场回归平稳

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	320	41293.59	13722
桂城	325	24891.72	18953

本周禅桂中心区共成交645套单位，成交均价15689元/m²，价格环比小幅下滑11%；南海区签约数有所回升，共325套单位成交，环比大幅上涨，区域均价为18953元/m²，环比下滑16%；禅城区成交320套单位，与上周基本持平，成交均价13722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	24	1828.47	12907
	城北	富力广场	0	0	0
	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	1	115.36	9632
	城西	玖龙湾	2	202.7	13234
	城西	绿地未来城	0	0	0
	城西	中海凤凰熙岸	1	133.12	11106
	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	0	0	0
	南庄	望江府	65	8714.79	13536
	南庄	融创湖滨世家	42	4906.58	13498
	东平	泮景	2	223.22	14209
	奇槎	时代香海彼岸	1	85.46	14995
	奇槎	保利碧桂园天汇	23	3168.67	13913
	亚艺	绿地璀璨家园	66	13302.68	13977
	亚艺	星星凯旋国际	15	1925.42	13959
	祖庙	普君新城	0	0	0
	祖庙	兆阳大厦	4	242.74	18724
桂城	桂城东	金地珑悦	7	893.17	16611
	千灯湖	宏宇景裕豪园	20	2220.89	24677
	千灯湖	万科金色领域	0	0	0
	千灯湖	京华广场	43	2561.29	21154
	千灯湖	万科金域国际	3	314.2	23999
	千灯湖	宇佳水岸新都	0	0	0
	千灯湖	中铁建国际公馆	3	412.55	18727
	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	13	1118.52	17286

目录

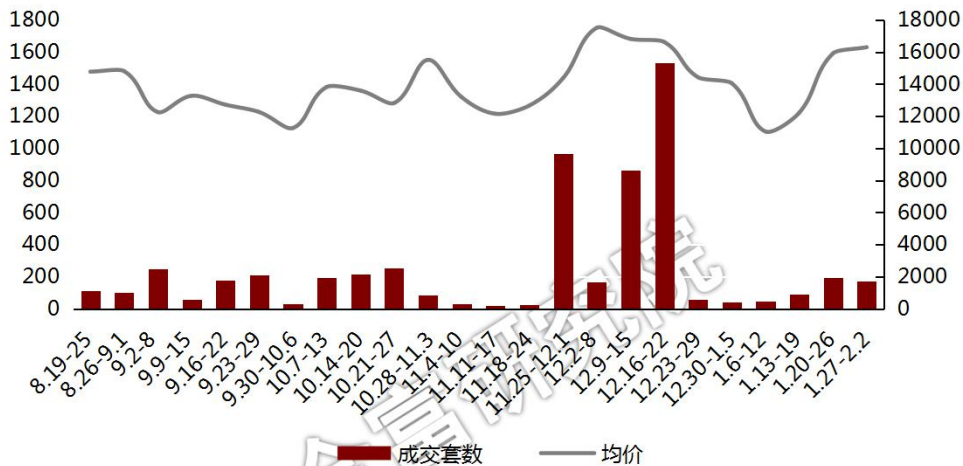
Contents

- 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**

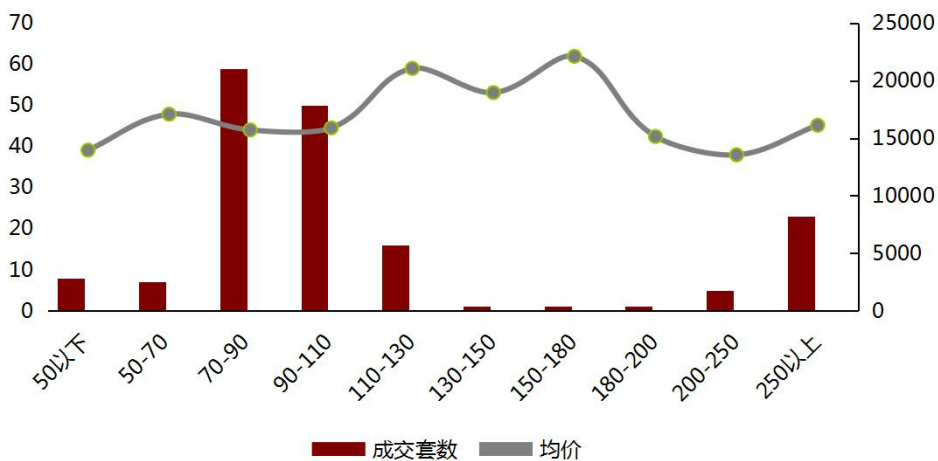
顺德区域：成交量回落，价格平稳

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交171套环比下降11%，约24520.14m²成交面积，成交均价为16296元/m²上升2%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90m²为主，共签约59套，占总成交35%，均价为15717元/m²下降2%。其次90-110m²签约50套，占总成交29%，均价为15894元/m²上升8%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

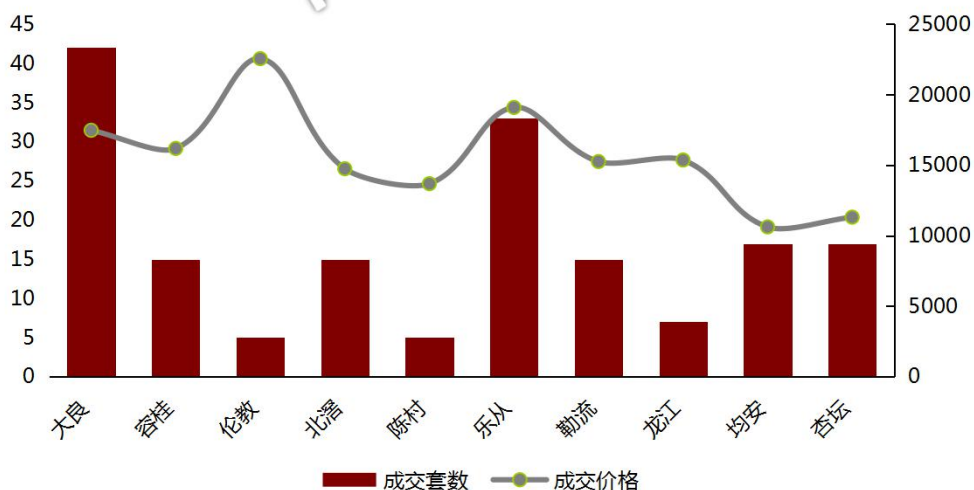


备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：大良乐从支撑整体成交

- 从各镇街成交套数看，大良成交42套，其中龙湖春江名城花园签约6套。乐从成交33套，以佛山新城的项目签约为主。

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	42	8602.1	17472
容桂	15	3079.33	16183
伦教	5	545.78	22552
北滘	15	2109.02	14745
陈村	5	536.28	13683
乐从	33	3724.57	19092
勒流	15	1817.31	15254
龙江	7	1119.61	15362
均安	17	1592.41	10618
杏坛	17	1393.73	11309

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	348.12	14893
	保利中环	0	0	0
	龙湖春江名城	6	533.01	17300
	金地天玺	0	0	0
	康格斯花园	4	382.8	15909
	招商公园1872	0	0	0
	美的广场	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	3	376.86	23251
均安	都市经典	12	1082.56	11220
	南湖花园	0	0	0
杏坛	金海岸德福华府	13	1063.62	11530
	嘉信绿景公馆	4	330.11	10598
	涛汇豪庭	0	0	0
北滘	君兰江山	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
	中海万锦公馆	5	545.78	22552
容桂	碧桂园凤凰湾	0	0	0
	佳兆业金域花园	5	425.41	14207
	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	1	214.44	6952
	嘉濠雅苑	3	208.59	15952
	星英半岛花园	1	113.25	22251
乐从	保利拉菲花园	3	314.7	17933
	保利海德公园	4	334.88	22560
	财神万利公馆	6	960.2	14394
	风度广场	4	317.58	17293
	泰禾院子	4	789.72	20832
	佛奥湾	4	274.83	20309
	星际半岛	1	49.69	27189
	怡翠晋盛花园	5	542.79	22874
	中海新晟公馆	1	106.26	20543
勒流	博澳城	6	873.48	14223
	东菱帝苑	1	197.13	15148
	凯茵花园	8	746.7	16488
龙江	凯茵花园	8	746.7	16488
	锦翠华庭	1	436.62	14382
	龙江中心	1	99.81	12331

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**