

# 佛山房地产市场周报

2017/9/2-2017/9/8



 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：国土部督导地方宅地供应“异常地块”要及时说明原因

为确保住宅用地年度供应调控目标如期实现，国土资源部近日要求各地统计供应进度，并将对供应进度偏离调控目标较大的城市进行督导整改。国土部近日称，上半年全国地级以上城市和百万人口以上县市制定了中长期住宅用地供应规划和三年滚动计划，按照“五类”调控目标推进2017年住宅用地供应工作。“目前各地房地产用地管理和调控效果初现，一线和二线热点城市住宅用地供应量增加，高价地频出势头基本得到遏制。”

### 行业动态：国土部：城市地下空间将逐步纳入土地利用规划

9月6日，国土资源部新闻发言人庄少勤在《关于加强城市地质工作的指导意见》发布会上表示，我国将以城市地质调查为先导，统筹地上地下，逐步将城市地下空间纳入土地利用规划并加强用途管制和完善使用权出让方式。按照可持续消费和生产的原则，合理规划布局地下空间资源商业性开发和地热等矿产资源开发，加强对深层地下空间资源的战略储备和保护。

## 宏观市场背景

### 行业动态：连办3年居住证 可以在广州申请公租房

近日，广州市住房保障办公室正式印发《来穗务工人员申请承租市本级公共租赁住房实施细则》，对来穗务工人员承租市本级公共租赁住房的申请、审核、配租和租后管理等工作，做了相关规定。首先，《细则》删除了对来穗务工人员家庭申请公租房收入和资产方面的限制，有资格申请公租房人群范围更广；其次《细则》放宽了连续办理居住证年限，将连续办理《广东省居住证》的时间由5年以上缩短至3年以上；第三，《细则》放宽了申请人家庭住房情况要求，删除了“申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内在本市没有购买、出售、赠与、受赠、继承房产或对夫妻共有房产进行离婚析产”的限制，与户籍家庭、新就业无房职工公共租赁住房政策保持一致。

### 城市规划：南庄大道改造后现起实现主线双向通车

南庄大道改造提升工程在经过长达1年多时间的施工，上周实现主线双向通车。整个南庄大道提升工程，西起紫洞路，东接石南大桥西桥头，全长约8.1公里，路线呈东西走向，总投资约1.87亿元。项目设计采用城市主干路双向6车道标准，设计速度为主线60km/h。改造提升主要包含污水主管铺设、路面拓宽与维修、人行道及绿化景观改造、增设慢行系统和人行天桥，道路中央设置隔离栏等。

# 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

# 50亿元挂牌桂城大型住宅地块

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)
桂城	2017/10/9	TD2017(NH)XG0006	南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮、科教用地	117051.7	409680.95	3.5	500000	12204



桂城平洲片区挂出一宗大型住宅地块，这是继三山熔断地块和万科全自持地块后，桂城今年挂牌的第三宗住宅地。地块位于桂平路南侧，占地面积117051.7m<sup>2</sup>，总建筑面积409681m<sup>2</sup>。挂牌设定最高限价626811万元，超出限价后进入竞自持人才住房面积，自持人才住房年限为70年。地块挂牌价50亿元，起拍楼面地价已超过12000元，若成交将是南海的新地王。

# 本周全市成交五宗地块

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
桂城	2017/9/7	TD2017(NH)WG0008	佛山市南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-13、03-01-15地块	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	15129	80183.7	16854	2101.9	佛山市海业投资发展有限公司
高明	2017/9/6	TD2017(GM)WG0028	佛山市高明区西江新城苏河路以东、民国路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	25368.65	71032.22	44750.3万元+ 配建:3000平方米	6300	深圳市颐盛投资有限公司
禅城	2017/9/6	TD2017(SZ)XG0001	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	二类居住用地	27914.2	106073.96	129100万元+1 万m <sup>2</sup> 配建+自持 34%	12171	保利置业
杏坛	2017/9/4	TD2017(SD)XG0015	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	58785.66	146964.2	143000	9730	佛山市南海南力房地产开发有限公司
杏坛	2017/9/4	TD2017(SD)XG0016	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	38420.89	96052.2	77000	8016	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司

## 海天底价拿下金融B区商服地

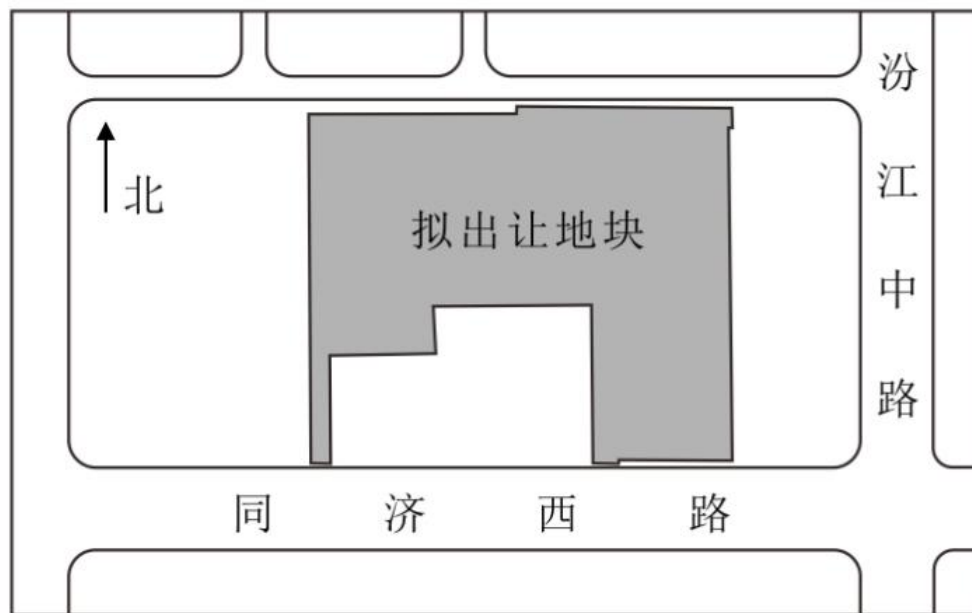


该地块出让条件苛刻，竞得方须引进中国主板市值不低于800亿的制造业公司或其控股公司。海天以底价1.69亿元拿下，地块应为定向出让。此前万科在联和路东面竞得的商服用地，楼面地价约4000元。



## 保利置业拿下佛山第四个项目

TD2017(SZ)XG0001地块位置示意图



合富研究院

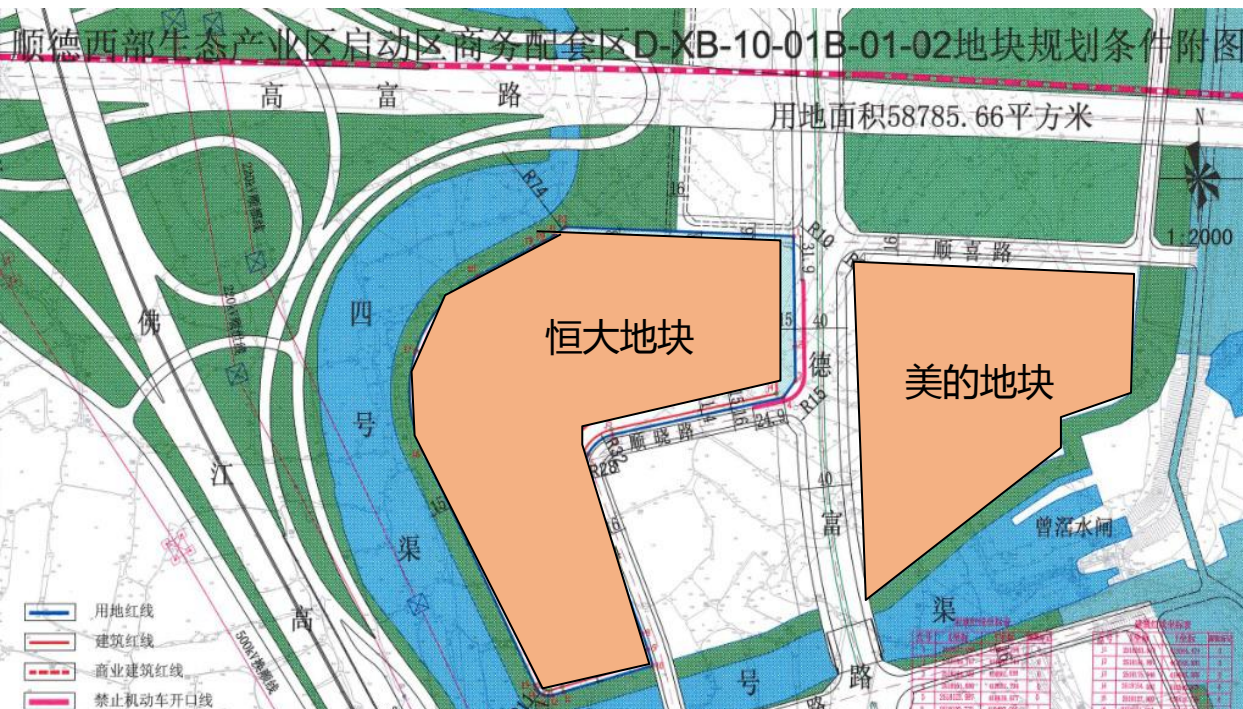
该地块区位突出，出让前已引起市场关注。最终保利置业以12.91亿元+1万 $m^2$ 配建+自持面积34%的报价拿下。此为保利置业在佛山的第四个项目。扣除回迁、配建、自持，项目可售面积不足5万 $m^2$ 。而扣除回迁、配建面积外的实际楼面地价超过20000元，为佛山历史新高。

## 钜创首进高明，拿下高明首宗人才住房项目



钜创以44750.3万元+配建:3000平方米拿下高明首宗人才住房地块，楼面地价6300元，创下高明新高，这是钜创在佛山的第三个项目。此前高明最高楼面价为6077元，是美的于8月拿下的同区位地块。

## 恒大、美的分别拿下杏坛两宗相邻地块



本周顺德西部生态产业区杏坛片区推出两宗商住地块，为今年杏坛首次推地。两宗地相邻，位于高赞大桥西南侧，占地面积分别为5.8万 $m^2$ 和3.8万 $m^2$ 。两地块均设定最高限价，达到楼面地价11000元后转入竞配建人才住房面积。

# 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

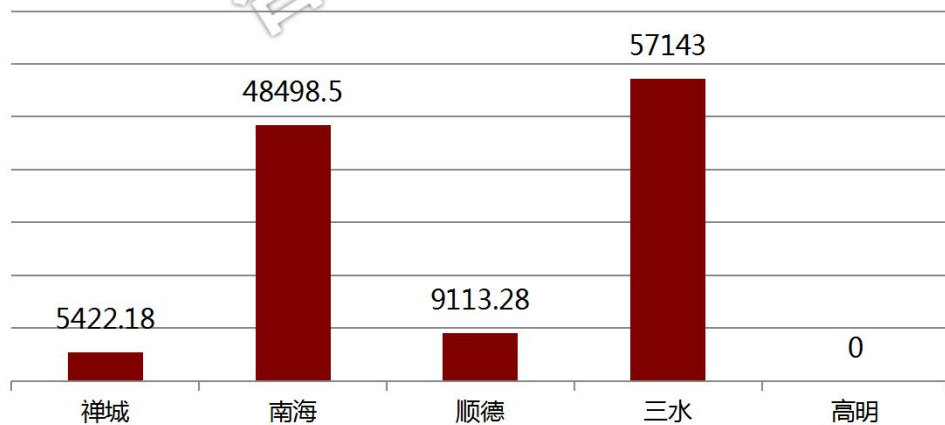
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增12万方，环比大幅下滑

- 本周大佛山住宅新增12万方，环比大幅下降。南海本周共有4.8万方供应，其中金域缙香花园推出2.3万方；本周三水供应货量环比大幅下降50%，钜隆君玺花园新批出约3万方货量；禅城万科又一城有少量货源推出；高明本周无新货入市。

2017年第37周佛山五区商品住宅供应情况

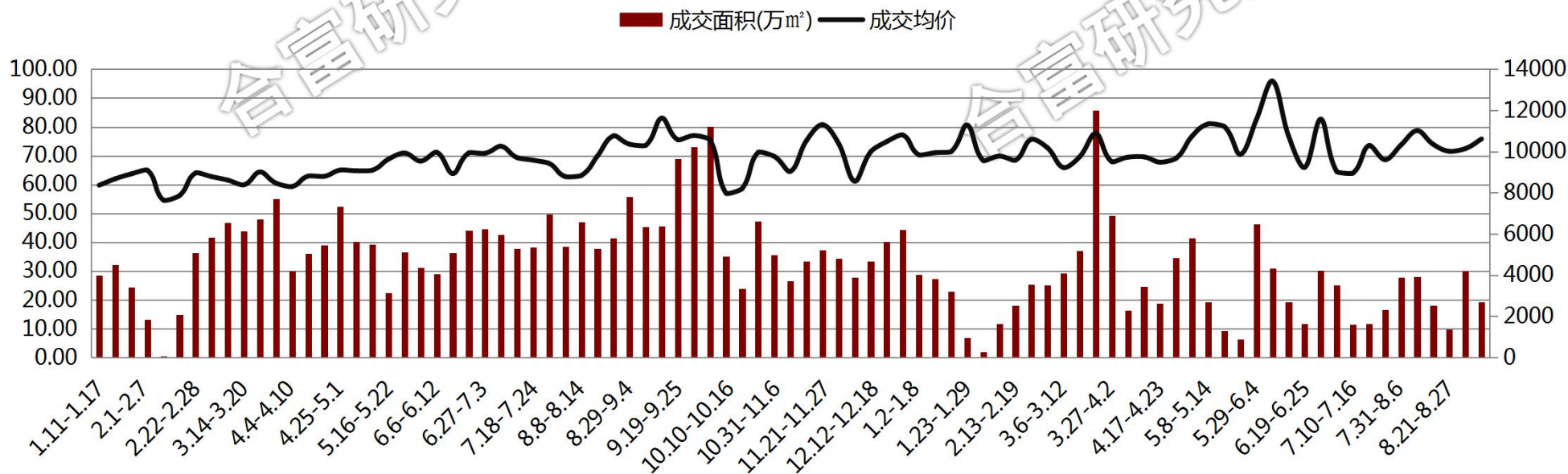


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	香格里拉花园别墅	7369.55	4
南海	万科美的西江悦花园	5036	40
南海	金域缙香花园	23049.39	234
南海	海逸桃源花园	13043.56	124
三水	奥利花园	12887.22	150
三水	钜隆君玺花园	29656.95	300
三水	南景湾花园	14598.83	124
禅城	万科又一城	5422.18	44
顺德	凯蓝滨江时光园	9113.28	128

# 本周佛山成交19万m<sup>2</sup>，均价10610元/m<sup>2</sup>，成交量下滑，价格小幅上涨

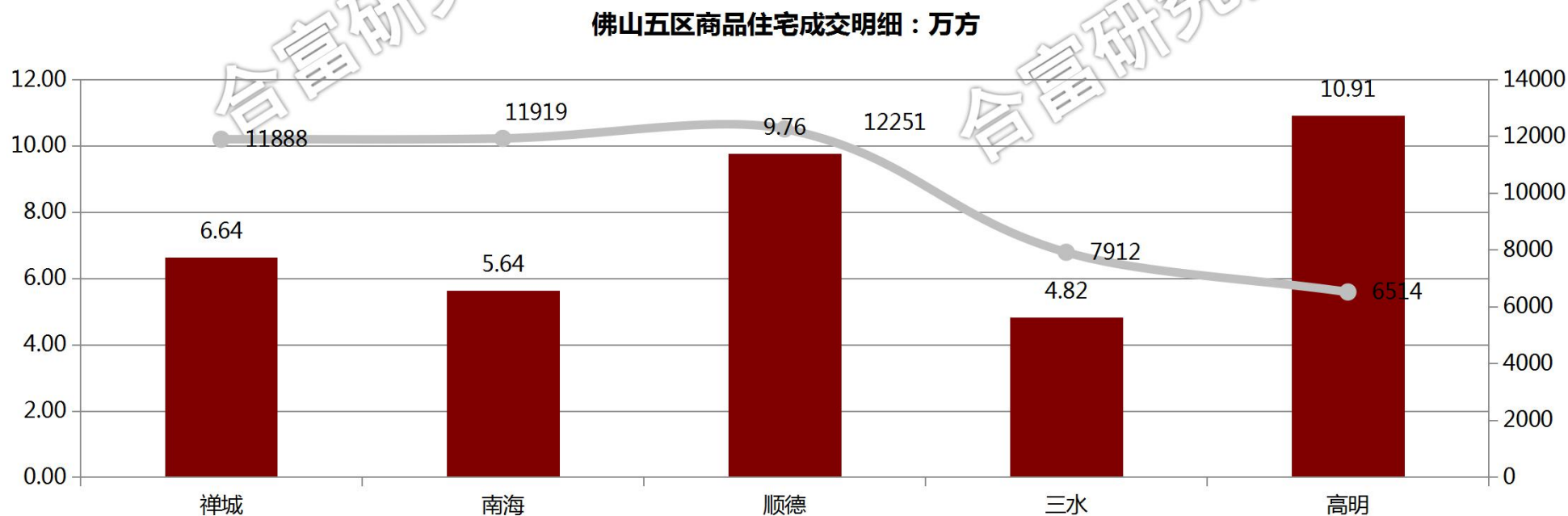
本周佛山商品住宅成交约19万m<sup>2</sup>，成交套数为1768套，成交均价10610元/m<sup>2</sup>，成交量下滑，跌幅达36%，上周签约爆发后本周出现回落，其中南海区跌幅较为明显。成交价格出现小幅上涨，增长5%。

## 佛山市周度商品住宅成交走势



## 佛山高明区居首，禅城、顺德成交继续上升

本周佛山五区价格普遍呈上升现象，高明成交突破新高，以10.91万m<sup>2</sup>居本周成交首位，成交主要来自美的鹭湖项目，价格环比上涨13%。其次禅城、顺德成交环比持续大幅上升，价格环比回升16%和24%，整体表现为量价齐升。南海对比上周回落明显，跌幅达到62%，价格环比稍微上涨6%。三水成交下滑23%，价格相对持平。



# 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	三水区	时代百盈达花园	333	35786	8113
2	三水区	恒大梓林花园	329	33751	7511
3	顺德区	都市经典广场	196	20683	10156
4	南海区	美的翰湖苑	102	9767	8240
5	禅城区	龙湾华府	100	12352	13063
6	禅城区	保利翠雅花园	92	9587	12969
7	南海区	恒大曦苑	91	9844	14793
8	三水区	恒大北江华苑	69	7634	10547
9	南海区	珑门广场	47	4594	14600
10	禅城区	望江府	42	5285	13909

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	美的翰湖苑	102	9767	8240
2	恒大曦苑	91	9844	14793
3	珑门广场	47	4594	14600
4	海逸桃源花园	40	4406	9157
5	绿地香颂公馆	30	3673	14993
6	广佛新世界庄园上城	19	1843	9454
7	丹灶碧桂园	18	2028	8294
8	金色诚光花园	10	909	9500
9	融御花园	10	1104	14759
10	恒大御湖湾花苑	9	1036	9323



# 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	龙湾华府	100	12352	13063
2	保利翠雅花园	92	9587	12969
3	望江府	42	5285	13909
4	合盈家园	40	4442.46	13332
5	融腾湖滨曦园	36	5628	13387
6	中海凤华熙岸花园	27	3416	13146
7	万科万域华庭	14	1736	13045
8	万科金色雅苑	11	979	12950
9	依云轩	11	1986	14589
10	绿岛湖金茂花园	10	1240.36	13024

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	都市经典广场	196	20683	10156
2	碧桂园凤凰湾	10	976	10365
3	均安尚苑	9	976	9899
4	佳兆业金域花园	4	401	16728
5	美的御海东郡花园	4	556	8566
6	锦翠华庭	3	578	19586
7	星际半岛	2	295	9810
8	峰汇豪庭	2	784	7572
9	星豪湾	2	245	19406
10	荔园新天地	1	94	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	时代百盈达花园	333	35786	8113
2	恒大梓林花园	329	33751	7511
3	恒大北江华苑	69	7634	10547
4	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
5	右岸花园（欧雅右岸春天）	27	2582	8901
6	博雅滨江花园	26	3105	8266
7	三水万达广场	15	1510	12791
8	南山侨苑	13	1317	2384
9	恒福新里程花园	7	699	10830
10	汇信华府	6	742	9011

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	37	3284	5698
2	沧江水岸花园	7	766	5247
3	高明优悦城邦商住小区	3	246	5937
4	中港广场	2	409	5916
5	诺卡水月山畔	1	105	3150
6	欧浦花城一期	1	127	4900
7	逸翠园	1	82	3998
8	盈彩花园	1	126	3171

# 目录

## Contents

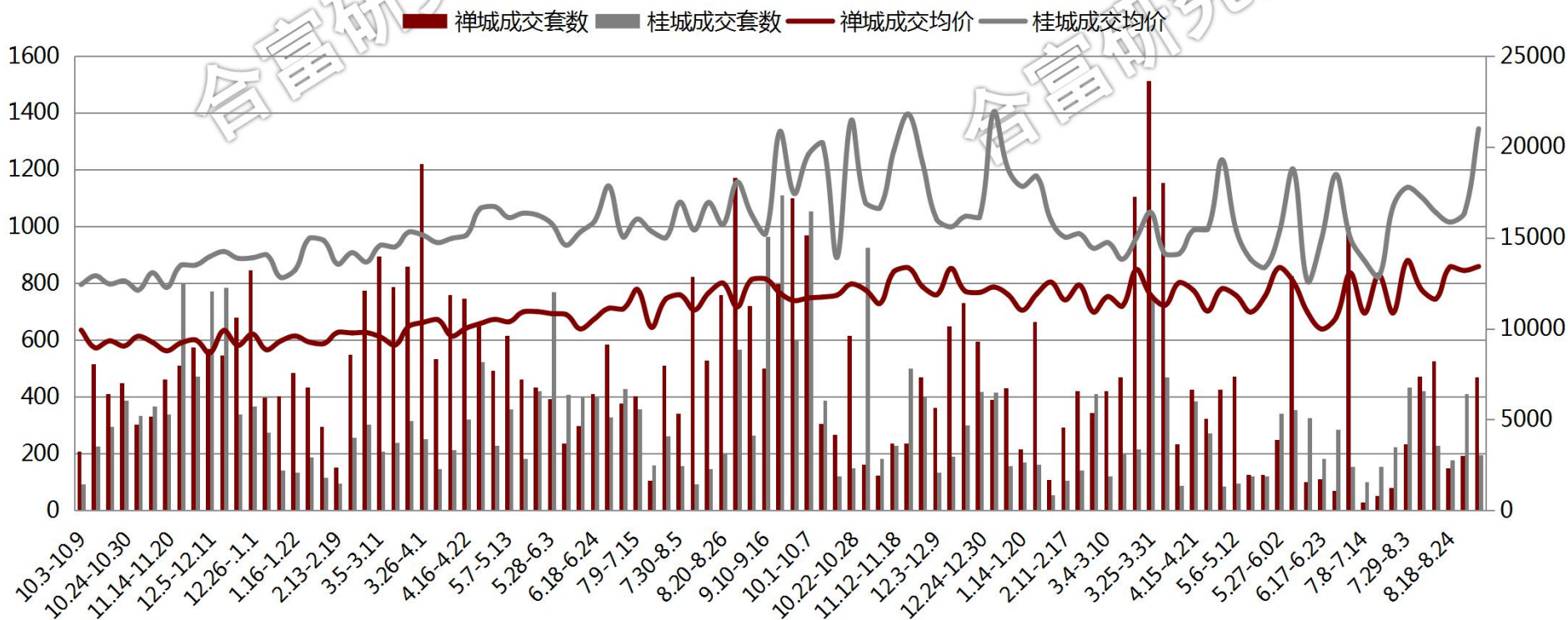
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 本周禅桂区域整体量价齐稳，本周桂城均价处高位

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	469	55529	13415
桂城	195	16280	20986

本周禅桂中心区共成交664套单位，环比上升10%，成交均价为15131元/m<sup>2</sup>，价格维持上周水平。本周禅城区成交469套，环比大幅上升，龙光玖龙湾集中签约拉动成交量上升，区域均价为13415元/m<sup>2</sup>。桂城成交195套，环比下降52%，均价为20985元/m<sup>2</sup>。

### 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	0	0	0
	城北	富力广场	5	362.6	16746
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	3	108.94	17239
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	100	12352.27	13063
	城西	绿地未来商业中心	1	141.5	11179
	城西	中海风华熙岸花园	23	2804.85	12627
	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	92	9586.88	12969
	南庄	望江府	42	5284.55	13909
	南庄	融创湖滨世家	36	5627.69	13387
	东平	泮景	6	597.38	14576
	奇槎	时代香海彼岸苑	5	457.49	15709
	奇槎	保利碧桂园天汇	0	0	0
	亚艺	绿地璀璨家园	1	159.04	18260
	亚艺	星星凯旋国际	0	0	0
	祖庙	普君新城	4	389.2	18616
	祖庙	兆阳大厦	15	761.13	19870
	桂城	桂城东	珑悦花园	0	0
千灯湖		宏宇景裕豪园	27	3794.13	23719
千灯湖		金色领域广场	69	2057.33	16923
千灯湖		京华广场	0	0	0
千灯湖		万科金域国际	12	1084.85	23965
千灯湖		宇佳水岸新都	7	1602.18	21622
千灯湖		中铁建水岸公馆	7	1314.73	23829
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

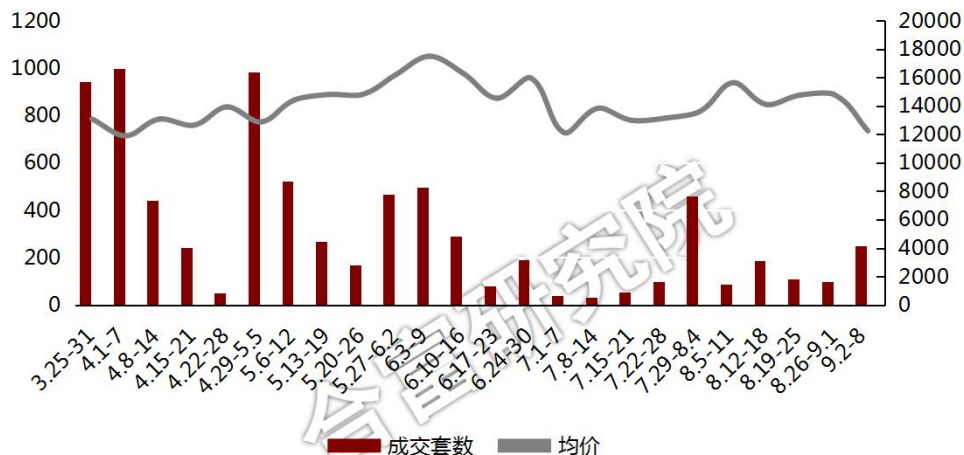
## Contents

- 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**

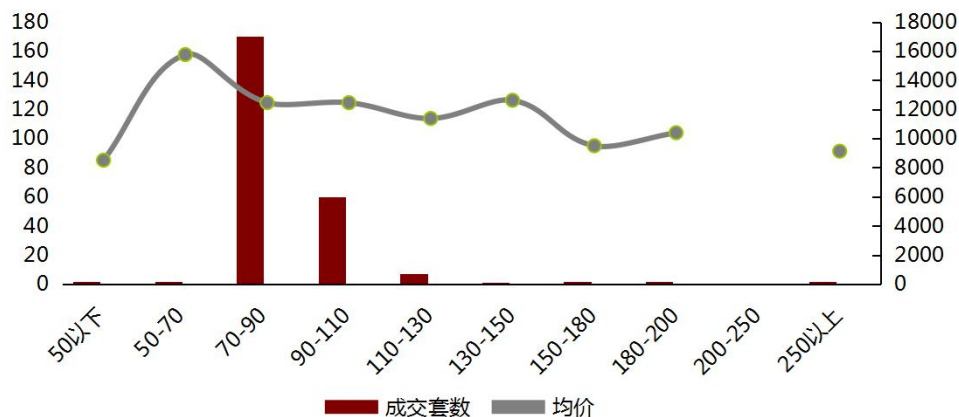
## 顺德区域：全区整体表现为量升价跌

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交248套上升151%，约22659.83 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为12251元/m<sup>2</sup>下降17%。
- 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170套，占总成交69%，均价为12458元/m<sup>2</sup>下降27%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

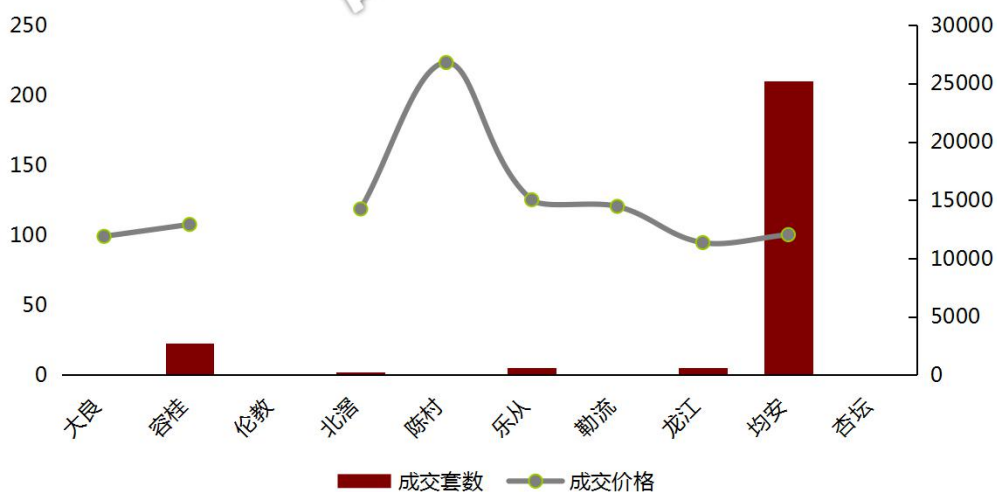


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 顺德区域：均安发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，西部均安共成交210套，占全区总成交量85%，均价为12042元/m<sup>2</sup>。均安成交主要来自都市经典集中签约。其余镇街仅有零星成交。

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	1	93.07	11897
容桂	23	2036.13	12919
伦教	0	0	0
北滘	2	204.78	14249
陈村	1	78.33	26808
乐从	5	541.88	15036
勒流	1	76.73	14466
龙江	5	692	11360
均安	210	18936.91	12042
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	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	93.07	11897
	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
均安	都市经典	196	17166.68	12236
	南湖花园	1	105.87	10118
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	0	0	0
伦教	保利名苑	0	0	0
	伦教碧桂园珑湾苑	0	0	0
	伦教碧桂园御府	0	0	0
容桂	碧桂园凤凰湾	10	810.2	14295
	佳兆业金域花园	4	332.49	12281
	凯蓝滨江	1	66.1	21242

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	0	0	0
	太平洋国际	0	0	0
	星英半岛花园	0	0	0
	荔园新天地	1	78.33	26808
乐从	保利拉菲花园	1	102.23	17537
	保利海德公园	0	0	0
	碧桂园新城之光	1	101.31	20549
	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	1	76.73
东菱帝苑		0	0	0
凯茵花园		0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	1	79.97	13096
	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

本周土地市场再成为焦点，禅城中心再成交一宗高价地，实际楼面地价刷新佛山新高，同时顺德杏坛地价破万，高明地价亦刷新高。由于目前限价严厉，局部区域地价已超过在售项目价格。土地市场的攀升继续对近期市场成交起促进作用，尤其是中心区推货充足的项目，成交量持续火热。

# 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**