

佛山房地产市场周报

2017/3/25-2017/3/31



 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 区域房地产市场监测

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：佛山进一步加强房地产市场监管

为进一步加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序，4月2日，佛山市住房和城乡建设管理局下发《关于进一步加强房地产市场监管的通知》。要求各区要加强监控，发现将商品房总价不合理拆分、虚假装修、虚高装修价格、捆绑销售车位（库）等行为的，立即予以制止，并暂停项目网签，责令停业整顿。

行业动态：东莞新房首次房价备案禁超当地前三月均价20%

30日，东莞市发改局、住建局、房管局联合发布《关于加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》，对东莞3月21日发布的“限价令”中关于新房首次备案作出了明确的说明，要求首次房价备案的楼栋均价不得高于前三个月当地镇街（园区）同类型新建商品住房销售均价的20%（含）。通知要求开发企业应根据项目土地费用及建安成本等因素合理确定申报备案价格。新建商品住房项目首次申报房价备案的，须以幢（栋）为单位申报，申报均价应不高于前三个月当地镇街（园区）同类型新建商品住房销售均价的20%（含）；高于20%的，须提交备案价格申报说明。

宏观市场背景

行业动态：广州四大行首套房贷利率上调至9折 以同贷书为准

从2017年4月1号起，广州四大行首套房房贷利率最低为基准利率9折。具体措施为，首付比例为30%、40%和50%的三类借款人，执行基准利率9折标准，而对于首付比例为70%借款人，执行基准利率1.1倍标准。时间以2017年4月1日零点划分，但对已出同意贷款书的借款人，按此前的利率标准执行。

行业动态：广州限购再加码，增城、从化限购1套

广州市政府30日晚发布通知，通知表示，将加强住房限购政策。居民家庭新购买(新购买是指自本通知施行之日起购买)的住房(含新建商品住房和二手住房)，须取得不动产证满2年后方可转让或办理析产手续；企事业单位、社会组织等法人单位新购买的住房，须取得不动产证满3年后方可转让。加强商服类房地产项目管理。商服类(商业和办公，下同)房地产项目应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得改变为居住用途。非广州市户籍居民家庭在从化、增城区内限购(含获赠)1套住房。

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监测

04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周三水白坭推两宗地

本周土地出让计划

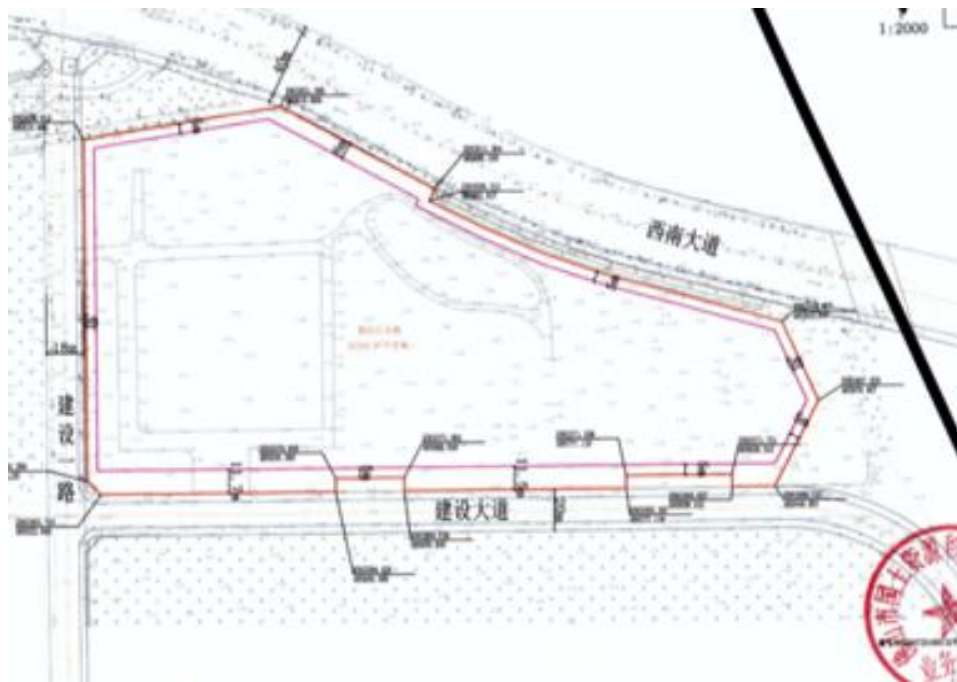
片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地价 (元)
三水	2017/5/4	TD2017(S S)WG0008	佛山市三水区白坭镇科技大道4号	城镇住宅用地、商服用地 (批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地)	75655.99	174008.78	2.3	31780	1826.3
三水	2017/5/5	TD2017(S S)WG0009	佛山市三水区白坭镇科技大道3号	城镇住宅用地、商服用地 (批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地)	32726.37	75270.651	2.3	13750	1826.7

本周全市成交四宗高溢价地块

本周土地成交

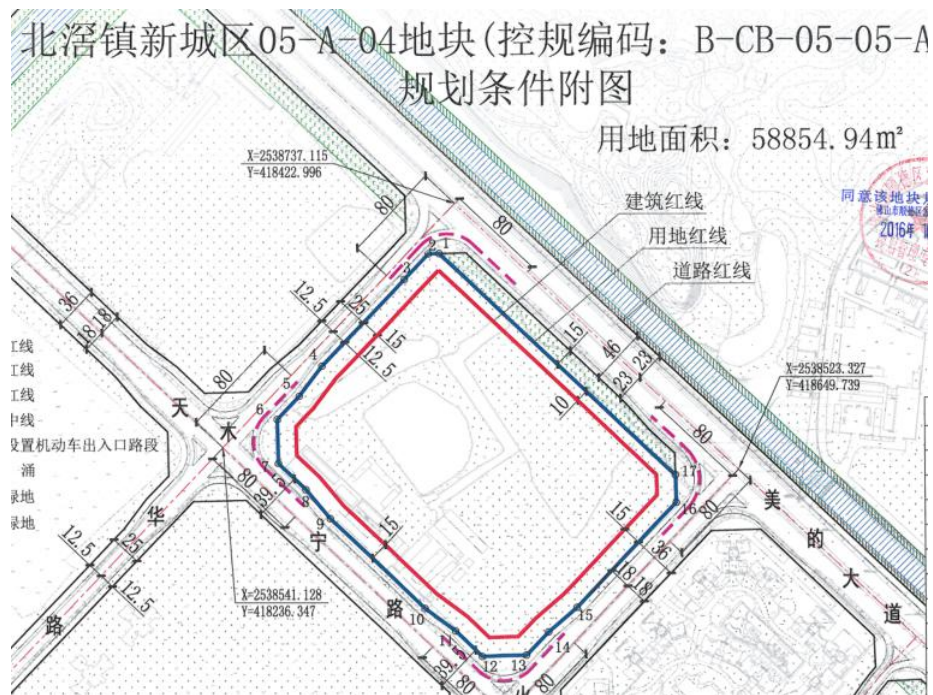
片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	总建筑面积	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
三水	2017/3/29	TD2017(SS)WG0006	佛山市三水区西南街道建设一路东侧	城镇住宅用地、商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地）	47252.97	165385.4	103790	6275.6	广州鼎佳房地产有限公司
北滘	2017/3/30	TD2017(SD)XG0003	佛山市顺德区北滘镇新城05-A-04地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	58854.94	194221.3	194222，另142000m ² 人才住房	10000	广东美的置业有限公司

新城竞得三水北江新城地块



三水北江新城片区本周再成交一宗优质地块，占地面积4.7万 m^2 ，总建筑面积16.5万 m^2 。地块位于时代城南侧，建设大道北侧。最终被新城控股竞得，成交价10.4亿元，楼面地价6275元/ m^2 ，溢价166%。

美的再拿北滘商住地块



美的本周再竞得北滘一宗商住地块，这是美的在该片区竞得的第三宗地。本次竞价达到限价19.4亿元后，美的以142000m²的人才住房竞得，人才住房最高限价11800元。地块对外销售部分的楼面地价约14000元。

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监测

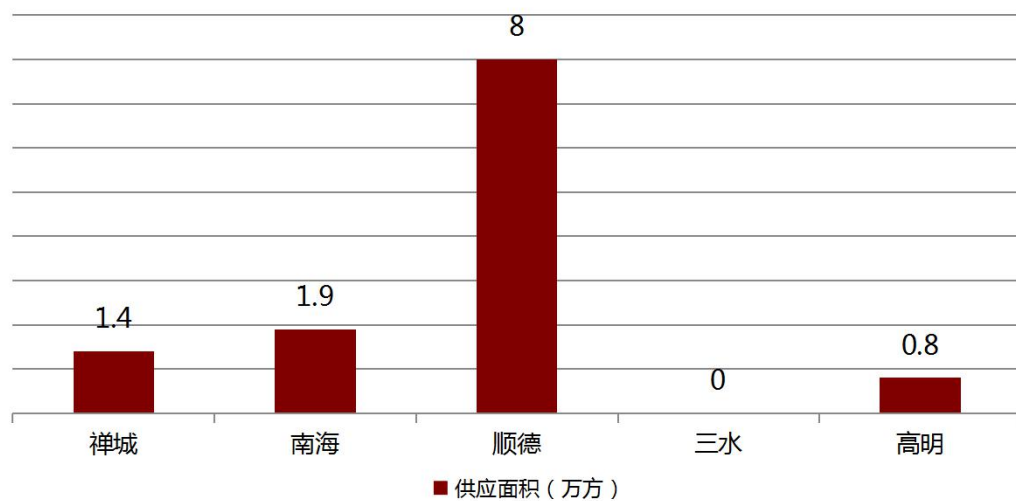
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山新增供应下降近五成，主要集中在顺德区域

- 3月最后一个星期，佛山新增供应12.1万方，环比下降49%，新增供应量主要集中在顺德区，共有4个项目有新货批出，约8万方；禅城区南庄有一个新项目入市，圣德嘉园共批出1.4万方；另外，南海和高明各有一个项目有新货批出。

2017年第13周佛山五区商品住宅供应情况



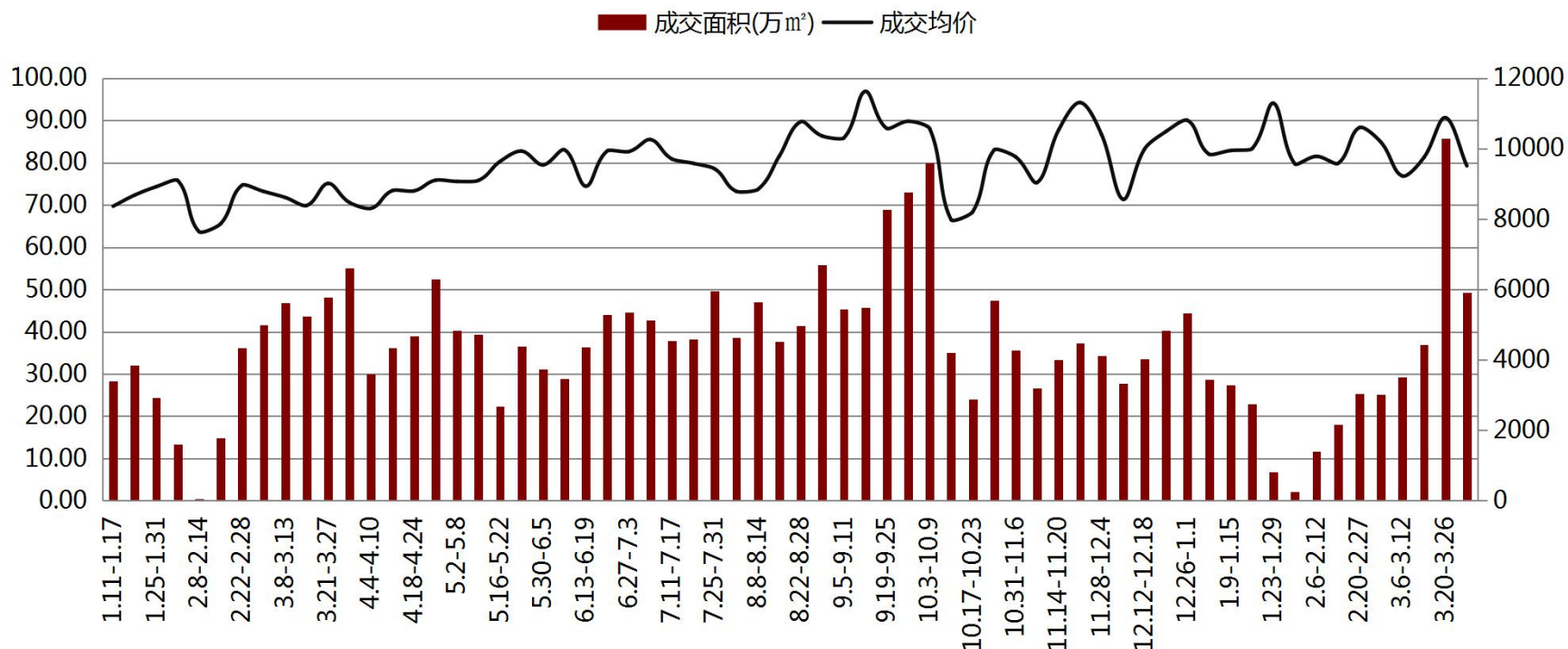
数据来源：合富研究院监测数据

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	湖岸豪庭	11712.54	87
南海	光明花半里雅筑	8012.56	78
高明	美的鹭湖森林度假城	8317.75	57
禅城	圣德嘉园	13842.59	136
顺德	星英御岛花园	9750.34	87
顺德	碧桂园印象花园	26978.94	359
顺德	博澳城	22753.92	296
顺德	都市经典广场	20636.68	232

本周佛山成交49万m²，均价9507元/m²，量价齐跌

本周佛山商品住宅成交约49.28万m²，成套数为4169套，成交均价9507元/m²，成交量价齐跌，成交量环比下跌42%，均价环比回落12%。

佛山市周度商品住宅成交走势

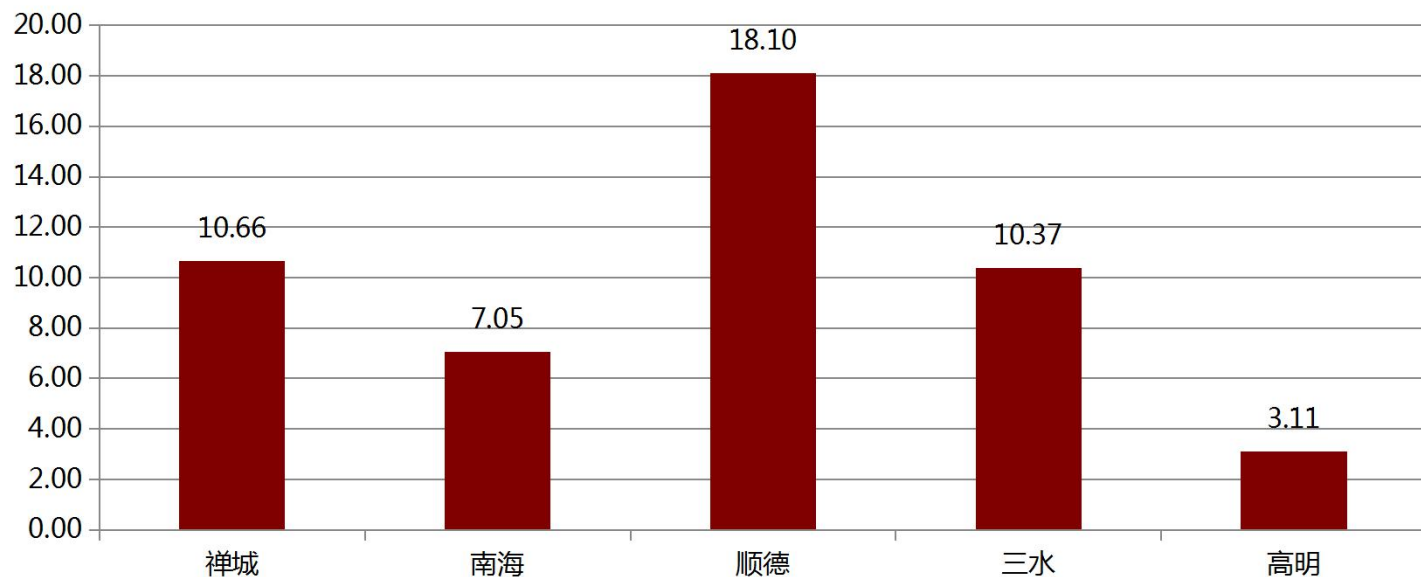


数据来源：合富研究院监测数据

佛山以较多新项目推出新货的区域较为火热

本周佛山五区中，禅城、三水两区成交量保持稳定，南海区环比大幅下降79%，顺德区本周成交位居各区首位，环比下跌32%，高明环比下降47%。

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	丹灶碧桂园	567	58905	10740
2	三水区	恒大北江华苑	447	45698	9929
3	顺德区	保利西悦湾花园	265	28954	8796
4	禅城区	利豪花园	238	25356	6300
5	禅城区	保利翠雅花园	190	21296	10603
6	禅城区	时代香海彼岸苑	181	18085	17549
7	三水区	御江南国际社区	167	12088	10107
8	三水区	雅居乐雍景园	153	17316	9956
9	南海区	桂丹颐景园	140	5700	7964
10	禅城区	天旭公馆	132	14520	12888

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	丹灶碧桂园	567	58905	10740
2	桂丹颐景园	140	5700	7964
3	尚观嘉园	129	13482	13621
4	金域缙香花园	118	11336	18105
5	时代水岸花园	93	8804	14622
6	恒大御湖湾花苑	85	6884	12293
7	依云华府	76	6684	14712
8	鸿业畔湖居	65	6298	9389
9	聚豪雅居	49	4414	6327
10	欧浦指日美景花园	44	4213	14048

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	利豪花园	238	25356	6300
2	保利翠雅花园	190	21296	10603
3	时代香海彼岸苑	181	18085	17549
4	天旭公馆	132	14520	12888
5	融腾湖滨曦园	120	20080	13872
6	中海凤华熙岸花园	100	11581	12913
7	龙湾华府	33	3599	13124
8	汇银新港湾花园	28	4921	9742
9	万科城	26	2328	9590
10	依云轩	15	2277	15922

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	保利西悦湾花园	265	28954	8796
2	星英半岛花园	98	12439	15635
3	江山花园	72	12480	16978
4	美的御海东郡花园	70	8102	8563
5	广夏花园	50	4161	4160
6	康格斯花园	41	4275	9045
7	怡翠晋盛花园	32	4206	17755
8	都市经典广场	30	4313	8752
9	星际半岛	24	3603	10116
10	嘉信绿景花园	22	2101	7951

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	447	45698	9929
2	御江南国际社区	167	12088	10107
3	雅居乐雍景园	153	17316	9956
4	博雅滨江花园	90	7790	13614
5	御澳湾豪庭	56	4709	9418
6	奥利花园	49	4423	4484
7	华盛圆坊名荟花园	36	3589	8205
8	盛凯尚轩	27	2396	8469
9	澳盈商务中心	22	6248	12113
10	右岸花园（欧雅右岸春天）	18	1404	11505

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	金田花园	40	3091	5494
2	金田广场一期	37	2804	5652
3	宜丰豪庭	28	2903	6158
4	君御海城	22	2595	6967
5	锦秀花苑	18	1623	5674
6	美的西海岸花园（东区）	17	2324	7951
7	沧江水岸花园	16	1631	5720
8	丰业名苑	12	1094	4630
9	雄毅豪苑	12	1092	3903
10	美的明湖北湾花园	10	2392	14375

目录

Contents

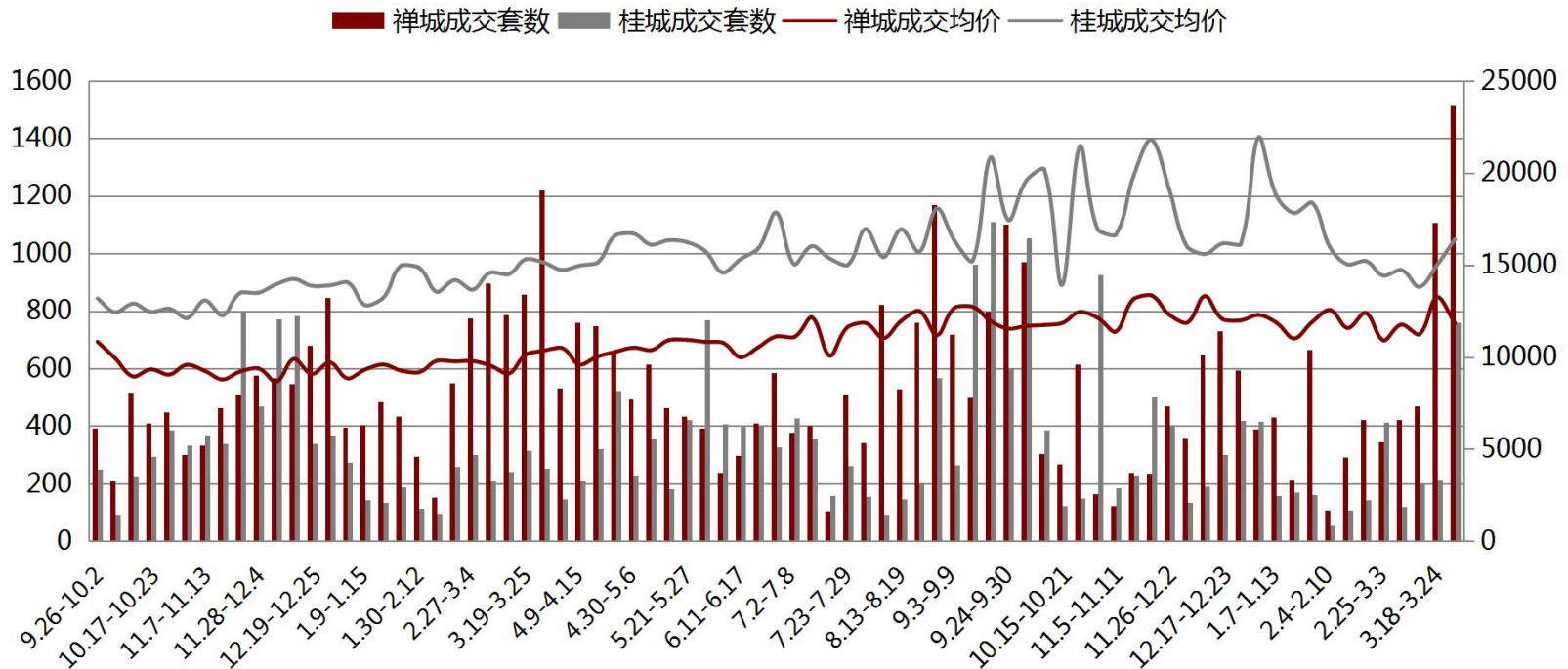
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域量升价稳，禅桂项目热销项目拉升区域量价

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	1513	152812.8	11844
桂城	760	53957.13	16397

本周禅桂中心区共成交2273套单位，成交均价为13032元/m²，禅桂中心成交量升价稳，成交量环比大幅上升71%，均价维持稳定。本周禅城区成交1513套，均价为11844元/m²，成交量环比上升32%，价格下跌11%，中海凤凰熙岸、保利翡翠公馆等新货拉动禅城区市场。桂城成交760套，均价为16397元/m²，桂城环比上升近2倍，主力成交来自金色城市以及大部分热销公寓项目。

禅桂地区每周成交情况对比



数据来源：合富研究院监测数据

本周禅桂中心成交集中在干灯湖、南庄、亚艺等大货量推售板块

本周禅桂中心区70m²以下公寓产品成交占比39%，70-90m²产品占比达20%，改善产品90-130m²则占比为25%；

板块方面，干灯湖板块商住产品热销排各板块首位，其次为南庄、亚艺两大货量较多的板块。

禅桂地区各面积段成交情况				禅桂地区各板块成交情况			
面积段	成交套数	成交占比	成交价格	板块	成交套数	成交套数	成交价格
70以下	894	39.33%	12603	城南	288	12.67%	6865
70-90	445	19.58%	13893	城西	198	8.71%	12458
90-110	298	13.11%	12206	城北	61	2.68%	12920
110-130	283	12.45%	15383	东平	7	0.31%	13172
130-150	185	8.14%	9967	亚艺	321	14.12%	15542
150-180	81	3.56%	13753	祖庙	87	3.83%	12993
180-200	77	3.39%	12692	南庄	551	24.24%	11645
200-250	5	0.22%	13614	桂城东	5	0.22%	17733
250以上	5	0.22%	15771	干灯湖	631	27.76%	17185
				桂城旧区	11	0.48%	13373
				平洲	113	4.97%	11298

数据来源：合富研究院监测数据

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	三房	141m ²	0	0	0	4	0
			四房	159-173m ²	0	0	0	32	13
			五房	207-246m ²	0	0	0	24	10
亚艺	绿地璀璨天城	5 \ 6 \ 7 \ 8座	三房	89m ²	0	0	0	248	9
			四房	103m ²	0	0	0	611	394
			四房	123m ²	0	0	0	338	116
			四房	139-141m ²	0	0	0	270	262
			四房	159-175m ²	0	0	0	17	9
			五房	203-205m ²	0	0	0	12	9
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89m ²	0	0	0	1335	126
			三房	123-128m ²	3	364.67	15871	337	137
			四房	138-143m ²	0	0	0	221	23
			四房	167m ²	0	0	0	167	60
			四房	183m ²	0	0	0	52	0
			五房	239m ²	0	0	0	96	8
			五房	272-404m ²	1	341.74	19097	82	28
亚艺	保利碧桂园天汇	1、2、9、10、11、12座	三房	85m ²	0	0	0	116	116
			三房	95-109m ²	73	7095.46	12427	305	223
			四房	126-129m ²	58	7339.28	13339	359	192
			四房	140-141m ²	0	0	0	56	9
			五房	168-173m ²	2	340.62	18253	183	143

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
南庄	童梦天下	1、8\9座	三房	80-89m ²	0	0	0	307	195
			三房	91m ²	0	0	0	379	113
			四房	110-111m ²	0	0	0	178	39
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	0	0	0	908	32
			两房	90-110	0	0	0	513	60
			三房	110-130	0	0	0	264	3
			三房	130-150	0	0	0	161	66
			四房	150-180	9	1470.24	9732	85	4
			四房	150-180	0	0	0	0	0
南庄	万科城	1-5座	两房	70以下	0	0	0	24	6
			两房	70-90	26	2327.75	9590	3956	0
			三房	90-110	0	0	0	131	0
			三房	110-130	0	0	0	135	0
			四房	130-150	0	0	0	270	0
			四房	150-180	0	0	0	432	3
			别墅	291	0	0	0	34	0
南庄	水悦龙湾	1期别墅、1期洋房、96号公寓	公寓	33-66m ²	0	0	0	572	248
			三房	77-89m ²	0	0	0	468	67
			三房	90-110	0	0	0	530	47
			三房	112-124	0	0	0	62	31
			三房	131-145	0	0	0	685	191
			四房	159-167m ²	1	154.06	8625	215	21
			四房	184m ²	0	0	0	60	44
			别墅	297-542	0	0	0	74	3
南庄	绿岛明珠	12-21座、1区1、2、6、7座	两房	51-60m ²	0	0	0	12	2
			三房	86-87m ²	0	0	0	771	145
			三房	89-91m ²	0	0	0	62	0
			四房	122-124m ²	0	0	0	198	0
			四房	138-140m ²	0	0	0	280	21
			四房	150-162m ²	0	0	0	268	84
			四房	183m ²	0	0	0	47	18
			五房	226-240m ²	2	421.2	10674	87	23
			复式	303-465m ²	0	0	0	95	37

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
城西	龙光玖龙湾	3、14、15、18座	三房	92-109m ²	18	1785.56	12898	120	16
			三房	111-127m ²	11	1280.51	13392	122	47
			四房	133-144m ²	4	532.84	13234	122	102
			四房	165-171m ²	0	0	0	31	31
			五房	183-190m ²	0	0	0	31	31
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21座	四房	144m ²	13	1944.27	15854	179	54
			四房	154-171m ²	2	332.63	16315	251	92
			四房	188m ²	0	0	0	65	20
			五房	200m ²	0	0	0	44	33
			别墅	588-699m ²	0	0	0	22	14
城西	融创望江府	6座	三房	95m ²	11	1049.73	13143	256	4
南庄	保利翡翠公馆	3、5、6、7座	三房	95m ²	101	9596.49	9901	286	15
			四房	125m ²	64	8020.52	10728	257	23
			四房	137-142m ²	21	2943.57	11599	172	8
			四房	169m ²	1	169.66	13946	58	0
			五房	188m ²	3	565.86	14559	54	4
南庄	融创湖滨世家	10、11座	五房	150-177m ²	65	10099.3	14136	168	19
			五房	180m ²	55	9980.7	13604	84	29
			五房	204-205m ²	0	0	0	36	0
			五房	303m ²	0	0	0	72	18
城西	中海凤凰熙岸	8-14、16-35座	三房	89m ²	0	0	0	8	0
			三房	100-108m ²	64	6723.77	12821	609	83
			四房	122-126m ²	2	252.76	14078	338	32
			四房	141m ²	34	4604.36	12983	215	89
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86m ²	0	0	0	240	117
			三房	90-91m ²	0	0	0	226	95
			三房	123-124m ²	0	0	0	104	44
			四房	145m ²	0	0	0	20	9

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
东平	新鸿基泮景	1、2、4、5、5、7、8、9、10、11座	三房	78-88m ²	1	78.4	12332	847	40
			三房	96-109m ²	0	0	0	764	426
			三房	112-128m ²	0	0	0	498	154
			三房	137-144m ²	0	0	0	482	87
			三房	157-161m ²	0	0	0	156	8
			四房	185m ²	0	0	0	82	40
			四房	231-268m ²	2	466.84	13720	104	82
			五房	383-684m ²	0	0	0	42	27
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68m ²	0	0	0	72	35
			三房	88m ²	0	0	0	760	319
			三房	121m ²	0	0	0	66	29
			四房	144m ²	0	0	0	58	25
			四房	161-164m ²	0	0	0	112	37
亚艺	时代香海彼岸	6、7、8座	3房	85m ²	84	7170.19	16944	132	0
			3房	96m ²	23	2229.01	18397	268	229
			三房	115-126m ²	74	8685.3	17831	412	250
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m ²	0	0	0	319	4
			三房	90-110m ²	0	0	0	447	178
			三房	145m ²	0	0	0	1	0
城西	绿地未来城	1--30座	三房	83-85	0	0	0	102	73
			三房	88-90m ²	1	90.68	8109	330	16
				110-128m ²	0	0	0	348	66
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51m ²	0	0	0	28	12
			两房	71m ²	0	0	0	196	23
			三房	90-107m ²	0	0	0	1090	0
			四房	154m ²	0	0	0	92	0

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
祖庙	普君新城	7、15、19座	两房	61-68m ²	0	0	0	427	189
			两三房	73-89m ²	4	324.37	18491	1006	0
			三房	91m ²	1	91.79	14990	684	0
			三房	125m ²	0	0	0	254	0
			四房	135-142m ²	2	286.5	17229	166	27
祖庙	越秀岭南隼庭	2、3、4、8座	两房	80m ²	0	0	0	52	0
			三房	90-91m ²	0	0	0	174	0
			三房	118-120m ²	0	0	0	232	17
			四房	162m ²	0	0	0	157	66
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41、逸轩	TH	300以上	0	0	0	98	0
祖庙	瑞安东华嘉苑/岭南天地御、尚苑	一期、二期1-11座、御苑1、2、3座、尚苑4、5座、逸轩	两房	70-90	0	0	0	17	0
			二房	90-110	0	0	0	293	47
			三房	110-130	0	0	0	405	12
			三房	130-150	0	0	0	178	0
			复式	150-180	0	0	0	169	7
			四房	193-199m ²	0	0	0	5	5
			五房	200-250	0	0	0	42	10
			五房	250以上	0	0	0	189	31
千灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84m ²	0	0	0	200	22
			三房	98m ²	0	0	0	290	27
			三房	112m ²	0	0	0	96	12

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
千灯湖	佳兆业滨江一号	1、2、8、9、10、12、13座	三房	89m ²	0	0	0	1069	63
			三房	90m ²	0	0	0	394	19
			三房	126m ²	0	0	0	189	45
			四房	142m ²	0	0	0	771	55
			四房	168m ²	0	0	0	120	3
			五房	209-212m ²	0	0	0	128	30
			五房	282-354	0	0	0	16	2
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	88-89m ²	0	0	0	766	173
			3房	90-92m ²	0	0	0	679	45
			四房	116-125m ²	0	0	0	368	146
			四房	135-142m ²	0	0	0	517	62
			四房	150-153m ²	0	0	0	136	0
			四房	185-188m ²	0	0	0	181	48
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	0	0	0	1431	659
			三房	110-130	0	0	0	283	108
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62m ²	85	3819.84	14968.31	5293	1598
千灯湖	中铁建水岸公馆、花园	1、2、3、4、5、6、座、花园6、7、8座	三房	91m ²	0	0	0	362	18
			三房	125m ²	0	0	0	91	15
			四房	139-148m ²	0	0	0	309	58
			四房	186-188m ²	0	0	0	258	38
			四房	221m ²	0	0	0	82	5

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
千灯湖	当代摩码花园	1、2、3、4座	三房	94m ²	0	0	0	116	0
			三房	125-128m ²	0	0	0	174	28
			四房	131m ²	0	0	0	58	56
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m ²	0	0	0	11	0
			五房	220m ²	0	0	0	11	0
			五房	369m ²	0	0	0	22	14
千灯湖	奥园君珩花园	1、2、3、4、7、9座	三房	96-108m ²	0	0	0	403	127
			三房	111-125m ²	0	0	0	217	79
			四房	144m ²	0	0	0	93	0
千灯湖	金色城市	4、5、6、7、8座	三房	87-88m ²	167	14672.13	19587	1055	227
			三房	116-118m ²	51	5966.05	19800	377	159
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m ²	2	165.16	17621	887	0
			三房	91m ²	1	90.17	18166	62	5
			三房	118m ²	0	0	0	124	20
			四房	145m ²	1	143.73	19300	216	97
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m ²	0	0	0	220	12
			三房	92-107m ²	0	0	0	439	123
			三房	128m ²	0	0	0	124	61
			四房	144m ²	0	0	0	124	31

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	推售套数	目前余货
千灯湖	保利雅苑	4座	3房	93-95m ²	0	0	0	26	26
			3房	125-128m ²	0	0	0	28	28
			四房	165-166m ²	0	0	0	2	2
平洲	富丰君御	4、5、8、9座	三房	88-89	0	0	0	425	0
			三房	90m ²	0	0	0	75	3
			三房	125-128m ²	0	0	0	230	7
			四房	136-144m ²	0	0	0	310	5
			四房	163m ²	0	0	0	282	27
			五房	183m ²	0	0	0	44	0
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	9	758.61	17784	1148	40
			3房	90-110	0	0	0	187	0
			3房	123m ²	1	123.67	19305	155	25
			4房	130-150	0	0	0	249	11
			五房	150-180	0	0	0	135	24
			五房	180-200	0	0	0	135	26
			五房	224m ²	0	0	0	29	3
			别墅	460-607	1	460.47	16375	125	73

龙光玖龙湾：3月27日推出13/14座， 约186套单位

推售户型	14座117-143m ² ；13座134-190m ²
发售地点	佛山宾馆
发售方式	诚意金登记派筹
均价	16000元/m²（精装）
成交率	成交超九成
到场客户量	约450人
现场节点	两梯三户，楼高32层，本次推出以舒适大户型为主。价格较首批单位上升约3000元，但带装发售。多数为上批未能选上的客户购买，以禅城区客户为主。



目录

Contents

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

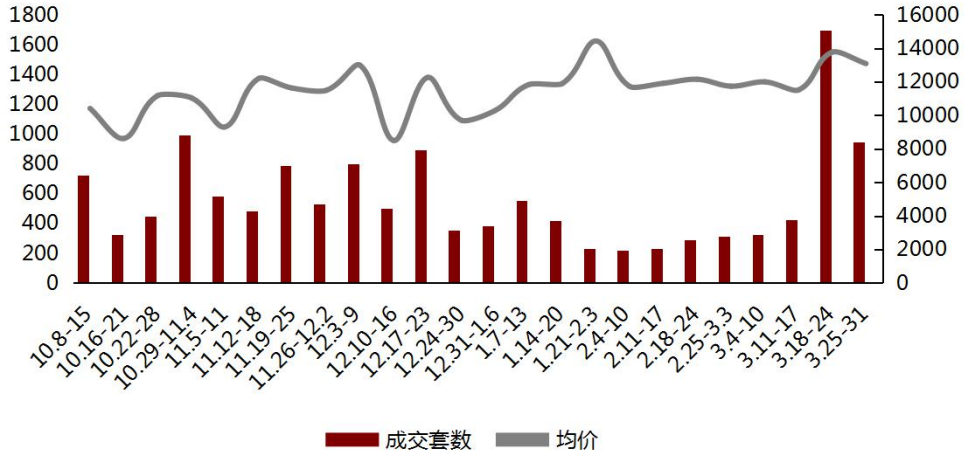
顺德区域：全区整体表现为量价齐跌

■ 区域签约量回落，顺德住宅共成交944套下降44%；成交均价为13083元/m²下降5%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交178套，占全区总成交量19%。其余镇街中北滘16%、陈村14%和乐从36%，其余镇街成交量不超过10%。除均安和杏坛外，其余镇街均价超过万元。

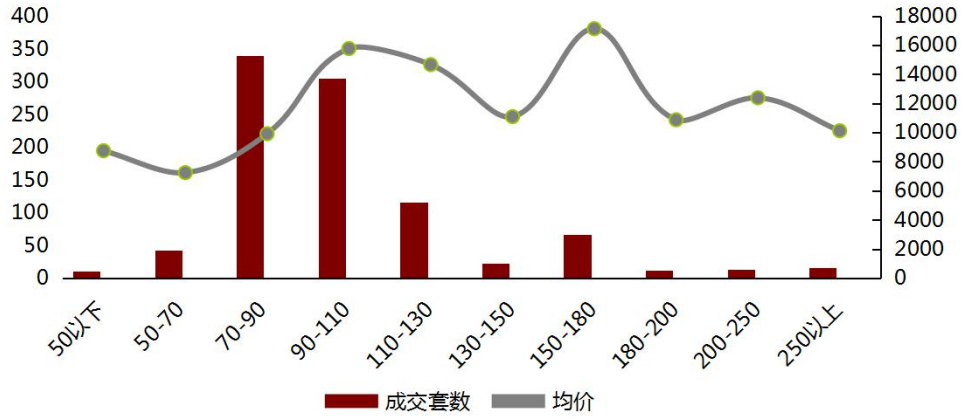
■ 从成交套数看，成交主力以70-130m²类首置首改产品为主，共签约761套，占总成交81%，均价为13225元/m²下降9%。而其余产品段签约量均不过100套。

数据来源：合富研究院监测数据，顺德以套内面积计算

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况



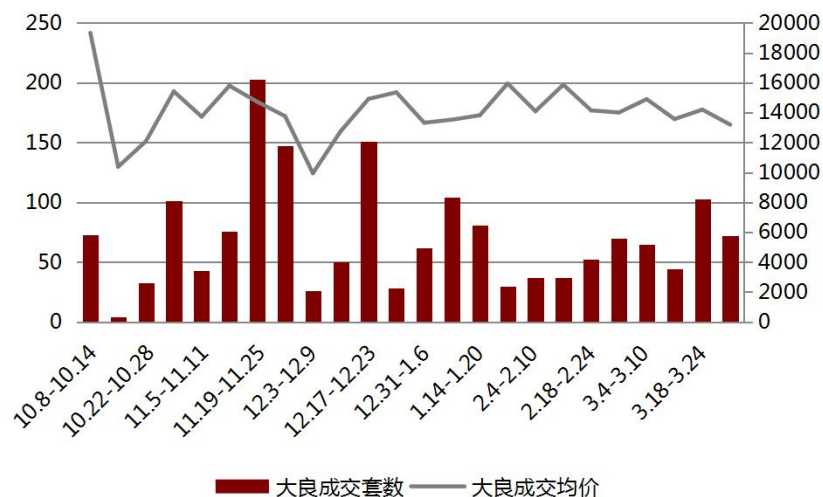
大良及容桂成交分析

■ **大良**：本周大良镇街共签约72套，区域签约量环比下滑30%，镇街板块由南区签约41套为主导，其次为新城签约20套支撑。其中项目由康格斯花园签约41套成为主导，均价为10898元/m²，其次为保利碧桂园签约9套，均价为14525元/m²，位居第三为公园1872签约7套，均价为14081元/m²；本周镇街签约均价为13192元/m²，环比下滑7%。

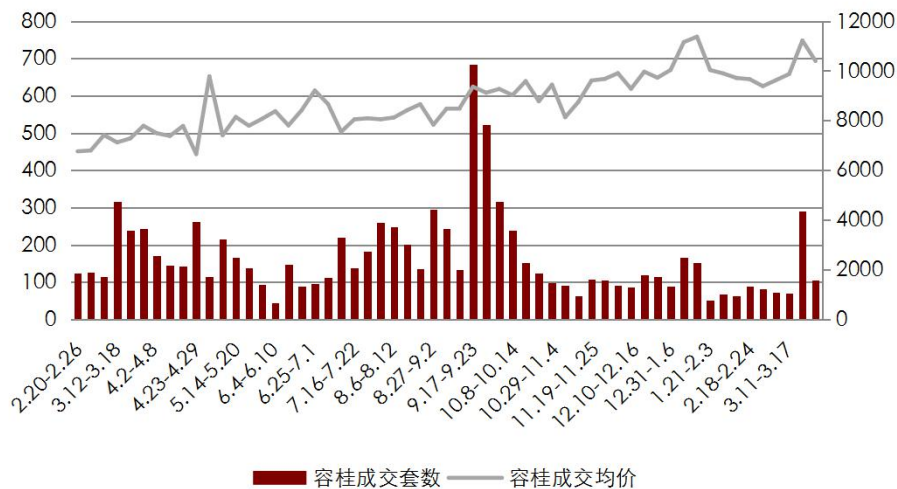
■ **容桂**：本周容桂镇街共签约洋房106套，整体均价10394元/m²，价格较上周下降7%。项目签约由美的御海东郡签约70套成为主导。东区成交92套，均价10068元/m²，中心区整体签约11套，均价12073元/m²，产品以首置刚需类型为主。别墅无签约。

数据来源：合富研究院监测数据，顺德以套内面积计算

大良镇街每周签约情况



容桂每周签约情况



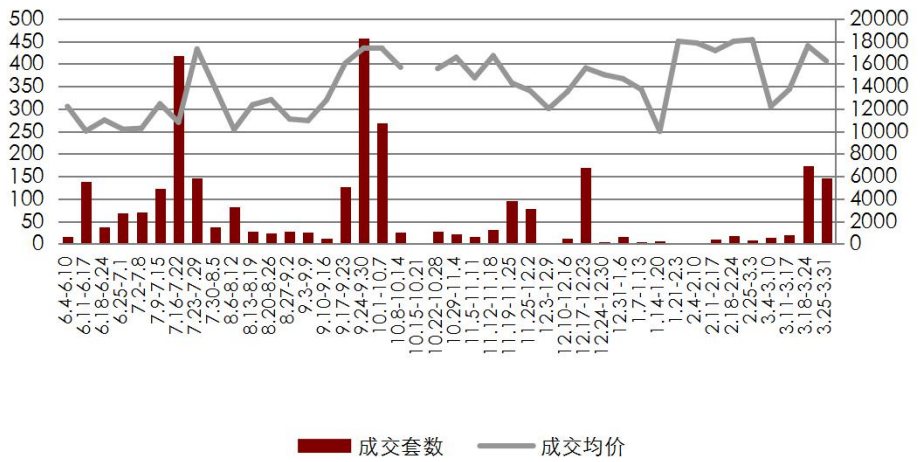
北滘及伦教成交分析

■ **北滘**：本周签约147套，均价16025元/m²。其中君兰江山签约72套，均价20455元/m²，其次为广夏花园及凤都雅居；

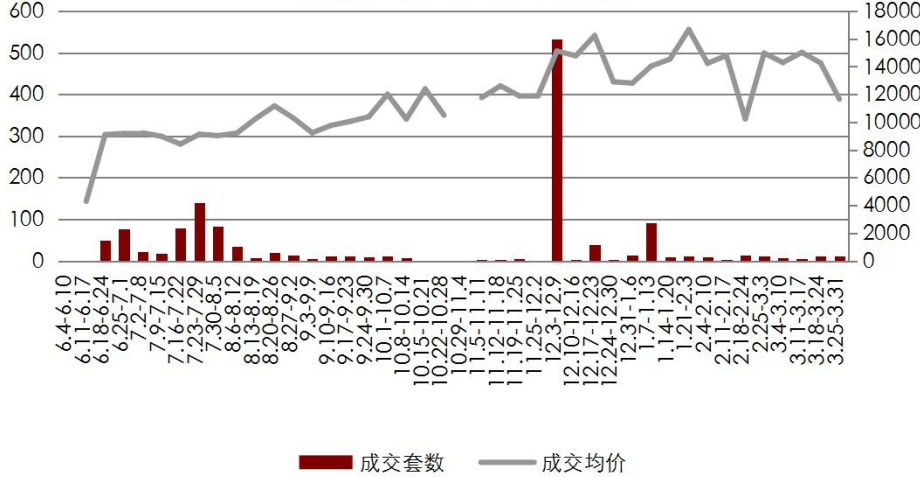
■ **伦教**：伦教本周签约12套，均价11656元/m²。保利中央公园及伦教碧桂园分别签约9套及1套。

数据来源：合富研究院监测数据，顺德以套内面积计算

北滘每周签约情况



伦教每周签约情况



杏坛及均安成交分析

■ **均安**：本周均安镇街签约63套。签约量环比下滑7%。镇街签约由6个项目支撑，其中由都市经典签约30套成为主导，签约均价为10545元/m²，其次为均安尚苑签约15套，均价为8860元/m²，位居第三为聚雅华庭签约12套，均价为8040元/m²；本周镇街签约均价为9198元/m²，环比上升4%。

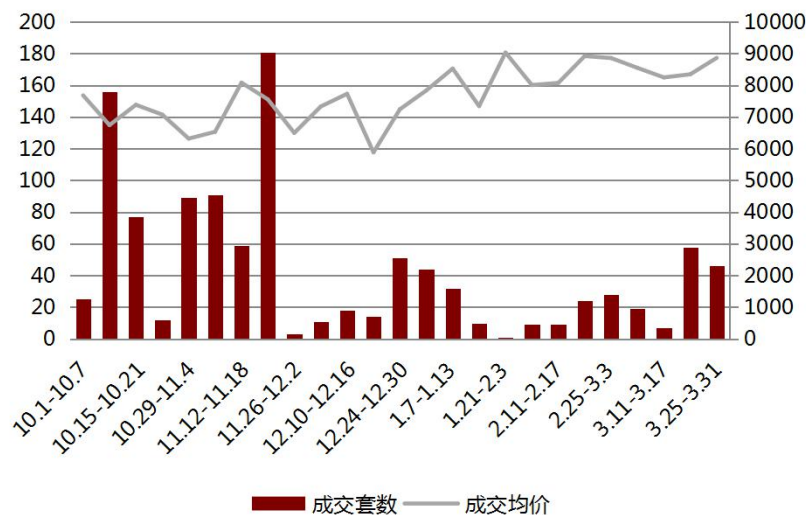
■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约46套，镇街由4个项目支撑销量，其中嘉信绿景花园签约22套成为主导，均价为9579元/m²，其次金海岸花园签约13套，均价为9299元/m²，位居第三为涛汇豪庭签约9套，均价为7198元/m²。本周区域签约均价为8862元/m²，环比上升6%。

数据来源：合富研究院监测数据，顺德以套内面积计算

均安镇街每周签约情况



杏坛镇街每周签约情况



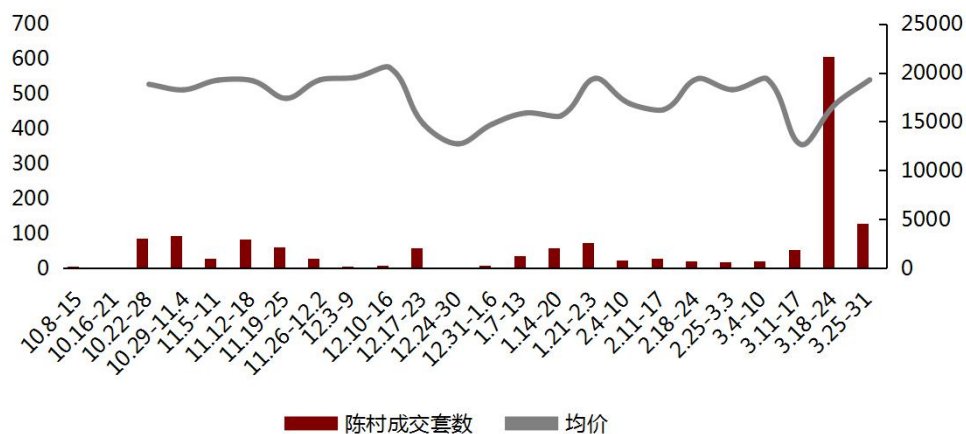
陈村及乐从成交分析

■ **陈村**：本周成交共128套，均价为19268元/m²上升15%。其中星英半岛签约98套，均价18837元/m²。其余项目成交不足10套。

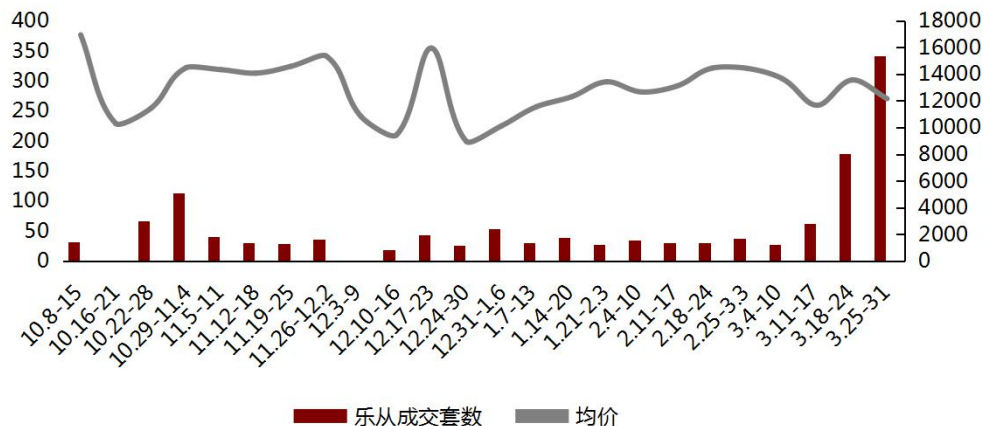
■ **乐从**：本周成交共341套上升91%，均价为12156元/m²下降10%。其中保利海德公园签约265套，均价10597元/m²。怡翠晋盛签约32套，均价21392元/m²。星际半岛签约24套，均价12188元/m²。其余项目成交不足10套。

数据来源：合富研究院监测数据，顺德以套内面积计算

陈村区每周签约情况



乐从区每周签约情况



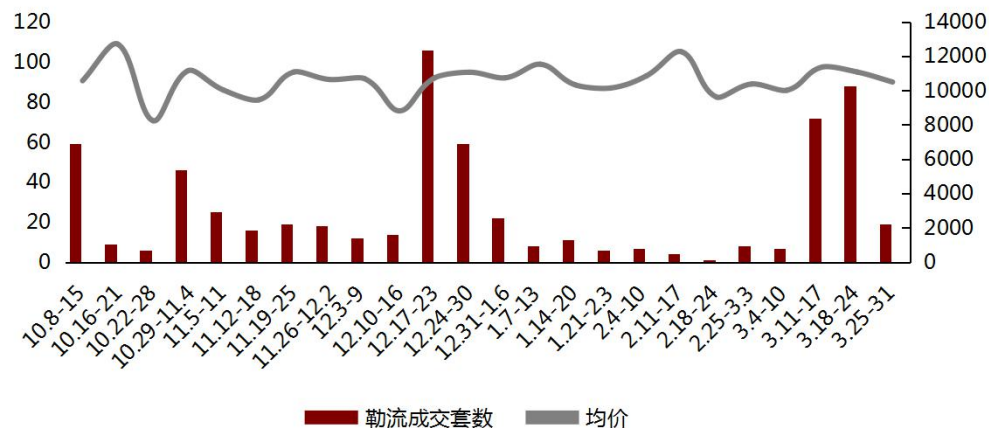
勒流及龙江成交分析

■ **勒流**：本周成交共19套，均价为10493元/m²下降5%。其中名铸家园签约11套，均价10479元/m²。全部项目签约不足10套。

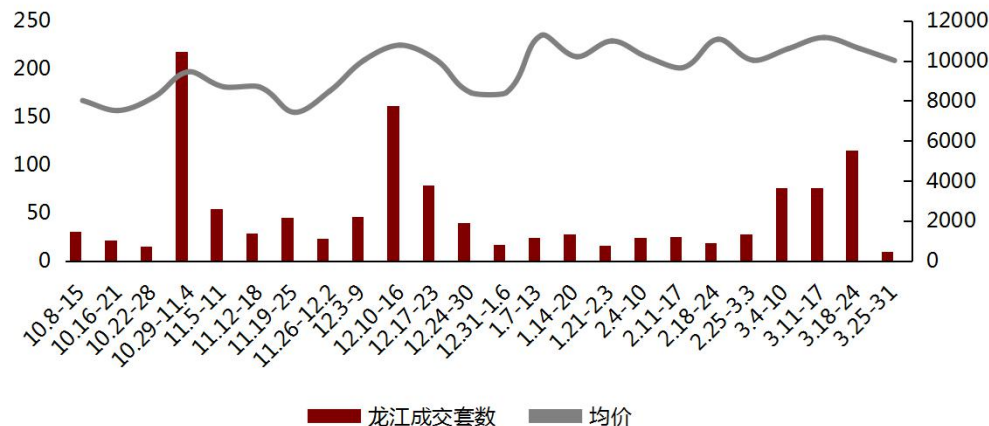
■ **龙江**：区域共签约10套，均价为10011元/m²下降6%。其余项目签约不足10套。

数据来源：合富研究院监测数据，顺德以套内面积计算

勒流区每周签约情况



龙江区每周签约情况



顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m ²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
大良	保利碧桂园悦公馆	1-5座	三房、四房	70-90	0	0	0	160	14
				90-130	9	944.28	14525	186	40
大良	保利中环	3、4、5、A11地块	二房、三房	90以下	0	0	0	750	31
			三房、四房	91-130	0	0	0	1860	4
			三房、四房	130-180	0	0	0	504	2
			三房、四房	180以上	3	608.18	12508	365	2
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	0	0	0	363	48
大良	康格斯花园	五区、四区、八区、二期(1-2,5-9)	两房	90以下	29	2431.38	11297	1527	81
			三房	91-130	12	1116.84	10028	968	0
			四房	131-180	0	0	0	113	3
			TH	250以上	0	0	0	297	0
大良	招商公园1872	1、2、5、7、8、13、14	三房、四房	110-130	3	346.5	14324	163	36
			四房	130-150	1	140.57	15436	227	84
			四房	150-180	2	306.39	13593	99	28
大良	美的广场	1-8座	三房、四房	200-250	0	0	0	232	9
			四房、五房	250以上	0	0	0	230	12
大良	敏捷畔海御峰花园	A区1-6座, B区1-4、9、10、14-16	三房、四房	130以下	3	297.24	17986	884	0
			四房	150-180	0	0	0	2261	26
			三房	200-250	0	0	0	204	18
			三房	250以上	0	0	0	128	53

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前售楼栋	户型	面积 (m ²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
均安	都市经典	1-8座	两房、三房	90以下	1	67.86	10365	393	3
			三房	90-110	1	93.82	9100	395	0
			四房	110-130	20	2305.23	10600	116	6
			四房	130-150	8	1113.08	13646	60	36
均安	南湖花园	1-8座	两房、三房	90以下	0	0	0	469	0
			三房	90-130	0	0	0	177	1
			四房	150-180	0	0	0	52	53
			五房	180以上	0	0	0	10	0
杏坛	金海岸花园	1-3期、四期 20、21座	二、三房	90以下	11	940	9330	721	0
			四房	91-130	2	198.02	9150	1823	0
			四房	130-180	0	0	0	220	12
			四房复式	180-250	0	0	0	85	0
			四房复式	250-450	0	0	0	54	0
杏坛	涛汇豪庭	1-12座	两房、三房	70-110	0	0	0	68	16
			三房、四房	150-200	5	910.33	7793	128	25
			三房、四房	200以上	4	1044.04	7137	33	0
			TH	300-500	0	0	0	31	2
杏坛	嘉信绿景花园	1-9座	三房	90以下	22	1744.24	9579	290	0
			三房、四房	90-130	0	0	0	479	19
			两房	130-150	0	0	0	29	4

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
容桂	城光荟景花园	5-7座	三房	90方以下	0	0	0	301	2
			三房	90-110	0	0	0	31	3
			三房	110-130方	0	0	0	342	4
			四房	130-150方	0	0	0	58	8
容桂	保利外滩一号	1-3、9-11、13-16、18、19、22、25-32座	三房	74方	0	0	0	188	17
			四房、五房	110-180方	0	0	0	1017	1
			五房	180-250方	0	0	0	376	7
			五房	250-380	0	0	0	86	2
			TH	380-600方	0	0	0	16	2
容桂	东怡水岸	1-6座	三房	89方	0	0	0	69	1
			三房	91方	0	0	0	25	6
			四房	162-169方	8	1336	9309	177	2
			四房	182-191方	0	0	0	27	4
			五房	200-250方	0	0	0	92	50
			复式	310方	0	0	0	4	0
容桂	北方国际朗宁郡	2-4座	三房	90方以下	0	0	0	660	2
			三房	91-110方	0	0	0	208	2
容桂	东逸湾	剑桥印象、水漾林庭、逸涛苑、倚湖居	公寓	50方以下	0	0	0	732	220
			三房	50-90方	0	0	0	336	2
			三房	91-130方	0	0	0	292	5
			四房、五房	131-180方	0	0	0	311	4
			五房	180-300方	2	480	8187	68	1
			TH	250方以上	0	0	0	853	27

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
容桂	水悦熙园	1-4座	两房	70方以下	1	67	14461	841	12
			两房、三房	71-90方	2	177	14393	811	27
			三房	90-110方	0	0	0	464	3
容桂	金域天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	0	0	0	1226	7
			三房	90-130	1	136	5893	1025	59
			TH	250-450	0	0	0	65	4
容桂	凯蓝名都	全盘在售	一房至三房	90方以下	1	86	13347	2728	6
			三房	90-130方	0	0	0	1039	9
			四房	131-180方	0	0	0	116	1
			五房	181-250方	0	0	0	49	5
容桂	美的御海东郡	天玑、、天予、东畔岛、橡树湾、御景湾、棕榈湾、红树湾	三房	90以下	49	4211	10386	918	42
			三房	90-130	19	2201	10363	750	7
			四房	130-180	2	312	9055	536	8
			五房	180-230	0	0	0	125	2
			五房	TH	0	0	0	469	2
容桂	碧桂园凤凰湾	1-11座	公寓	50以下	0	0	0	386	221
			二房	70-90	0	0	0	486	132
			三房	91-110	0	0	0	509	149
			三房	110-127	0	0	0	232	71
			四房	204-227	5	1333	10993	166	35

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
容桂	新幸福 领汇	1-6、10-12座	三房	90以下	4	359	11132	247	12
			三、四房	90-130	0	0	0	1090	2
			四房	130-150	0	0	0	94	7
			四房	150-200	0	0	0	46	17
容桂	凯蓝滨江公馆	1-3座、华府1-7座	二、三房	50-70	1	67	21172	266	35
			三房	70-90方	2	173	18443	771	76
			三房	90-110方	0	0	0	87	2
			四房	111-132方	0	0	0	100	19
容桂	颐澳花园	1-8座	三房	90方以下	0	0	0	516	2
			三、四房	91-110方	0	0	0	128	14
伦教	保利中央公园	1-6、9、10、13、14座	二、三房	90方以下	5	424	14464	1000	229
			四房	90-130方	4	429	13238	1002	108
			四房	130-180方	0	0	0	224	159
伦教	涛汇领御花园	1-16座	两房、三房	50-70方	0	0	0	286	11
			三房、四房	71-90方	0	0	0	653	1
			三房、四房	90-130方	0	0	0	164	15
			三房、四房	130-150方	0	0	0	97	6
			四房、五房	150-180方	2	324	4609	96	13
伦教	伦教碧桂园	珑湾1座、别墅 御府3-4、12-22、25座	三房	70-90方	0	0	0	337	56
			三房	90-110方	0	0	0	164	52
			三房	110-130方	1	114	15276	403	142
			三房、四房	130-150	0	0	0	116	114
			三房、四房	别墅	0	0	0	30	13

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
北滘	君兰江山花园	7、8、11、12、13、14、17-20、25-28座	三房	70-90	1	89	19790	408	226
			三房	90-110	0	0	0	26	2
			三房、四房	110-130	24	2822	20463	383	130
			三房、四房	130-150	0	0	0	179	1
			四房	150-180m ²	47	7448	20459	579	163
			四房	180-200m ²	0	0	0	55	4
			五房	200-250m ²	0	0	0	224	2
北滘	美的翰城	1-12、17-24座、嘉园1-12座	三房	90以下m ²	1	86	18428	2582	27
			三房	91-130m ²	0	0	0	1310	38
			四房	130-180m ²	0	0	0	266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座、10-16座	三房	70-90m ²	1	84	16950	450	114
			三房	90-110m ²	3	285	11928	490	155
			三房	110-130m ²	3	339	14445	428	136
			三房	130-150m ²	0	0	0	59	1
			四房	150-180m ²	0	0	0	112	6
			五房	250以上	0	0	0	52	3
北滘	深业城	7、8、28-33、35-38、41、46-53、70、71栋	一房、二房	公寓	0	0	0	1450	19
			两房三房	90m ² 以下	7	598	15319	1921	151
			两房三房	91-130m ²	0	0	0	824	27
			四房	130-150m ²	0	0	0	116	27
			四房五房	150-180m ²	0	0	0	257	2
			四房五房	180-250	0	0	0	88	22
北滘	雅居乐新城湾畔	1-9座	两房三房	70-90m ²	0	0	0	185	2
			三房	90-110m ²	0	0	0	592	53
			四房	110-130m ²	0	0	0	127	14

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(㎡)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
陈村	碧桂园印象花城	1-4、6、8-10栋	三房	50-70	0	0	0	172	123
			三房	75-81	0	0	0	1152	34
			四房	95-107	0	0	0	180	0
			四房	115-130	0	0	0	60	24
			四房	130-142	0	0	0	15	0
陈村	藏珑华府	1-3、10-11、23-24、29-30栋	二房	49-69	0	0	0	856	684
			三房	86	3	244.9	21341	241	0
			三房	93	5	469.19	21083	239	103
陈村	广佛颐景园	1-3、5-10栋	三房	64-69	0	0	0	331	33
			三房	71-87	2	145.44	17961	872	71
			四房	90-109	4	381.41	23720	355	59
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47	0	0	0	402	36
			三房	50-73	4	218.35	19493	342	78
			三房	97-103	0	0	0	129	32
			三房	130-180	0	0	0	9	0
陈村	水晶城	1-20、22-31栋	三房	63-89	0	0	0	2852	646
			三房	96-103	0	0	0	830	195
			四房	124-147	0	0	0	1072	103
			五房	154-171	0	0	0	490	0
			五房	190-192	1	185.19	17078	125	0
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	50-69	0	0	0	142	26
			三房	74-90	0	0	0	292	25
			四房	96-110	0	0	0	92	13
陈村	星英半岛	1-19栋; 御岛4、6	二房	58-67	0	0	0	1647	2
			三房	85-115	97	10212.53	18836	406	62
			四房	180	0	0	0	108	6
陈村	荔园新天地	3、5-8栋	三房	50-69	0	0	0	124	0
			三房	76-90	4	319.81	22205	700	202
			四房	90-110	1	105.2	21517	93	45
陈村	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	68	0	0	0	128	30
			三房	72-89	1	88.93	19360	1280	591
			四房	92	5	464.07	20896	32	0
乐从	保利公园里	1-6、9-15栋	四房	114	0	0	0	32	13
			二房	70-87	3	300.83	16923	344	124
			三房	90-110	2	239.56	16662	276	0
			四房	119-122	0	0	0	205	77

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m ²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	已推套数	目前余货
乐从	m-city	1-4、6栋	二房	48-67	0	0	0	2138	257
			三房	81-130	4	280.79	25452	472	10
			五房	157-270	0	0	0	10	3
乐从	碧桂园新城之光	1、4-7、9栋	二房	71-82	0	0	0	457	107
			三房	97-103	0	0	0	559	245
			三房	110-130	0	0	0	120	80
乐从	风度广场	花园：1-4、6-9栋；广场：4-8栋	二房	50-110	0	0	0	387	46
			三房	110-130	0	0	0	155	0
			四房	130-150	0	0	0	84	10
			五房	180-200	1	197.8	11501	56	0
乐从	星际半岛	1-2、4-14栋	二房	50-90	0	0	0	312	271
			二房	99-110	14	1422.94	12207	607	208
			二房	110-130	7	824.12	9585	360	137
			三房	130-150	2	261.5	10820	204	154
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-10栋	三房	70-85	0	0	0	1643	285
			三房	95-104	19	2013.05	21293	799	147
			四房	110-162	13	1477.8	21527	252	83
			两房	85-90	4	315.48	14039	2220	61
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区；6区；7区1-3	三房	91-130	0	0	0	1783	57
			四房	130-150	0	0	0	142	29
			四房	150-199	0	0	0	88	0
			三房	70-90	0	0	0	80	77
勒流	名铸家园	3、12-13栋	三房	90-110	0	0	0	48	31
			四房	130-150	8	949.07	10485	38	28
			五房	150-180	3	416.21	10464	22	19
			二房	90以下	0	0	0	928	275
龙江	保利上城	1-28栋	三房	91-130	0	0	0	1602	0
			四房	131-180	0	0	0	232	0
			五房	180以上	1	192.82	9678	97	25
			二房	70-90	0	0	0	804	270
龙江	碧桂园	1-17、30-31、34-35栋	三房	90-110	1	108.47	12234	204	66
			三房	110-130	3	334.98	12986	204	84
			四房	130-180	0	0	0	120	107
			五房	180-250	0	0	0	62	34

本周小结

结语

限购升级后佛山市场暂未出现较大波动，受政策压制，开发商取得新增预售证进度放缓，中心区陷入无货可卖的局面，价格继续企稳。成交方面，在政策出台前，全市实现集中签约后，后续成交量再次回落。而二手房市场由于不受政策限制，出现涨价潮，桂城、大沥、禅城等热点区域涨幅明显，不少广州客户转向购买二手物业。

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、佛山市房地产交易登记中心、合富研究院

(c) 土地市场数据：佛山市国土资源和房屋管理局、佛山市统计局

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成任何合富辉煌集团及成员或相关机构提供任何专业建议或服务。合富辉煌不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富辉煌所有，如需引用或转载，需征得合富辉煌的书面同意。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**