



新政加码初步显效， 五一节点淡静

佛山4月楼市月报

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）



 合富研究院

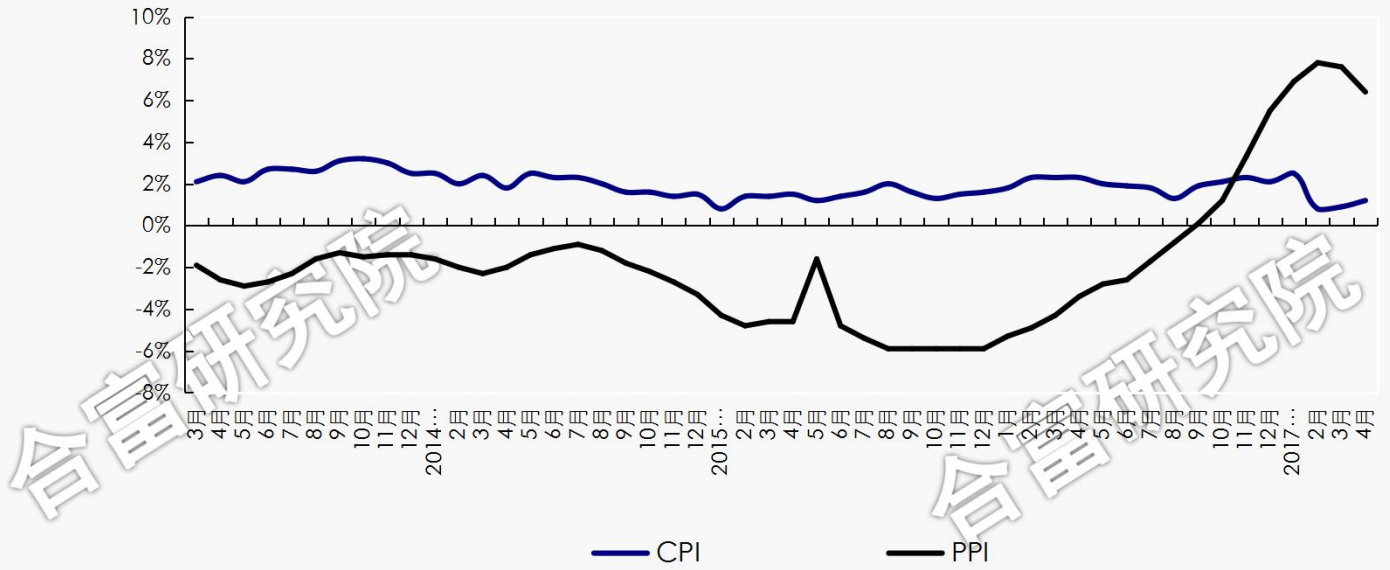
目录

Contents

- 01 宏观经济信息**
- 02 佛山土地市场分析**
- 03 佛山住宅市场情况**
- 04 项目动态跟踪**
- 05 广告投放分析**

宏观经济信息

近年CPI和PPI走势



	CPI	PPI
同比增长	1.2%	6.4%

——点评：

4月份CPI同比涨幅扩大，PPI同比涨幅继续回落。其中CPI同比上涨1.2%，CPI上涨主要是受非食品价格上涨的影响，物价基本是稳步回升、低水平企稳的状态。4月PPI同比上涨6.4%，涨幅连续四个月放缓。

宏观信息

行业动态：两部委出台全国楼市调控统领性文件

4月6日，住建部与国土部共同签发的《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》发布。通知要求各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

行业动态：地方房源信息年底前接入国家平台

国土部30日表示，2017年是实现不动产登记“四统一”的决战年，国土部将会同联席会议各成员单位，以“完善规范和平台接入”为重点，着力抓好信息平台接入，力争年底前所有市县全部接入国家级信息平台，全面实现“四统一”。

宏观信息

行业动态：佛山启动中介人员实名服务制度

4月7日，佛山市房地产业协会发布《关于建立佛山市房地产中介人员信息平台的通知》。该文件指出，为响应佛山市住建局提出的强化房地产行业自律管理的精神，佛山市房地产业协会将开展中介从业人员职业培训和再教育培训，建立房地产中介从业人员信息平台，并要求中介持证上岗，实行一成员一证一编号，便于管理与查阅，并及时公布个人违规行为。

行业动态：佛山公积金二套房贷款利率提高 为同期首套1.1倍

根据市政府房地产市场调控工作部署，依据《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，以及市住房公积金管理委员会第十五次会议决议，提高我市购买第二套住房公积金贷款利率，为同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍，于2017年4月17日开始执行。

宏观信息

行业动态：广东1300万非户籍人口落户城市方案出炉

4月13日,广东省政府网站发出关于《广东省推动非户籍人口在城市落户实施方案的通知》,提出在“十三五”期间,全省努力实现1300万左右非户籍人口在城市落户,到2020年全省户籍人口城镇化率提高到50%以上。就落户限制来说,城区常住人口300万以下城市不得采取积分落户,省内大城市对社保的要求不超过5年,其他城市不得超过3年。

行业动态：二手房买卖必须以银行转账的方式支付

4月20日,央行营管部和北京市住建委联合发布《中国人民银行营业管理部北京市住房和城乡建设委员会中国银行业监督管理委员会北京监管局关于房地产开发企业房地产经纪机构履行反洗钱义务的通知》,要求开发商和中介履行反洗钱义务。按照新规,开发商在售房、中介机构在二手房买卖经纪服务中,必须要求房屋交易当事人购房款以银行转账的方式支付,且必须使用出卖人和买受人的银行账户,通过预售资金、存量房交易资金监管专用账户进行资金支付。

宏观信息

行业动态：佛山诞生全国首宗“竞返租”地块 每月返租500元/平

17日，全国首宗“竞返租”地块在广东佛山诞生：顺德北滘水口村出让一宗商住用地，采取佛山乃至全国首次“限地价+留物业+双竞”的拍卖方式，最终金辉地产以限制总价11.9亿，楼面价1.1万元/平方米，4500平方提留物业返租500元/平方米/月，拿下地块。竞得人须将计容建筑面积 $\geq 4500\text{m}^2$ 的临路首层连续商业房屋（提留物业）的产权无偿移交给水口股份社，且需要返租8年。这意味着，除了11.9亿元的地价款，金辉每月还要返租金给北滘水口村村民225万元，一年约2700万元，一共8年，总共2.16亿元。

行业动态：佛山公布17年用地供应，住宅用地增 工业用地减

佛山市2017年度国有建设用地供应计划近日在佛山市政府官网上公布，2017年度佛山市国有建设用地计划供应总量要控制在1327公顷。其中，住宅用地523公顷；商服用地为76公顷；工矿仓储用地为351公顷；公共管理与公共服务用地为174公顷；交通运输用地为192公顷；水域及水利设施用地为11公顷。今年住宅用地的供应略有增加，工矿储备用地供应有所减少。

宏观信息

行业动态：3月一二线城市新建商品住宅价格 同比涨幅继续回落

3月份，中国70个大中城市中，62个城市新建商品住宅价格环比上涨，占比超过八成。其中，海口、广州、三亚、厦门等城市涨幅居前。海口市房价环比上涨2.6%，广州上涨2.5%，三亚上涨2.3%，厦门上涨1.8%。

合富研究院

合富研究院

行业动态：佛山顺德:房价一经备案60天内不受理上调申报

4月25日，佛山市顺德区发展规划和统计局、国土城建和水利局发文，规定只要在顺德销售的商品住房价格一经备案，60日内不予受理上调备案价格的申报。两局同时重申，各房地产开发企业要在取得预售许可证10日内，一次性公开全部准售房源及每套房房价格以及其他行为。

宏观信息

城市规划：广州22号线沿线增加两站点 与佛山地铁11号线规划经过

通往广州南沙的地铁18号线、22号线正进行第二次环评公示。与上月底国家发改委批复的建设规划相比，22号线增加了西三、东沙工业园两个站。22号线起于番禺广场，经祈福新村、广州南站商务区、西朗，止于荔湾区白鹅潭枢纽，线路全长31.0公里，全部采用地下敷设方式。新增的西三站位于番禺西三村西侧，现状周边为农地、村居和楼盘。东沙工业园位于芳村东沙港北侧，未来有佛山地铁11号线规划经过。

城市规划：佛山西站6月30日投用 10分钟可达广州南站

佛山政府力保佛山西站6月30日开通运营。据悉，佛山西站规模为10站台23线，共引入贵广、南广、西部沿海三条高铁，其中，贵广、南广高铁已于2014年开通；城际轨道将引入广佛肇、广佛环线，串起新白云机场、广州北站、广州南站，其中广佛肇城际已于2016年通车；城市轨道将引入佛山地铁3号线、4号线、10号线。届时，从佛山西站出发，10分钟可达广州南站，30分钟可达广州白云国际机场，1小时可达港澳。

宏观信息

城市规划：张槎五峰路拟打通到季华路

禅城聚锦路（五峰路至季华路）及五峰路（聚锦路至槎湾路）道路工程启动招标流程。项目拟打造成张槎的中轴线道路，进一步完善张槎内部路网结构，促进周边产业开发。大致呈南北走向的聚锦路（五峰路至季华路）及五峰路（聚锦路至槎湾路），与禅西大道和雾岗路平行，南对接季华三路，北连通五峰路和槎湾路。根据施工计划，该工程将在今年6月开工建设，工期约为1年，计划竣工时间为明年7月。

城市规划：佛山地铁3号线工程进入新的建设阶段

4月27日下午，加紧建设中的佛山市城市轨道交通三号线工程正式进入盾构施工阶段：首台盾构在地铁东平站顺利始发，标志着三号线工程开始进入新的建设阶段，具有重大的里程碑意义。三号线工程途经顺德、禅城、南海区，共设36座车站，是贯通佛山南北的主干线，其规划与多达13条地铁线实现换乘，将成为佛山轨道线网中最便捷的“南北大动脉”。此次三号线工程首台盾构始发位于佛山新城的东平站，属于项目先行段工程。随着始发令的下达，工作人员启动始发按钮，盾构机开始从东平站向大墩站方向开始缓缓掘进。

宏观信息

开发商动态：当代置业4.33亿收购长信两地块

当代置业与广东长信地产在佛山正式签订《项目合作战略协议》。当代置业以收购方式获取佛山里水和顺项目、虎头岗项目，两项目占地面积共计约2.3万平方米，建筑面积共计约8.6万平方米，耗资共计4.33亿元。其中一宗位于和顺沿江路北路地段，占地面积约9741平方米。另一块位于甘蕉村上街，占地面积约1.64万平方米。

目录

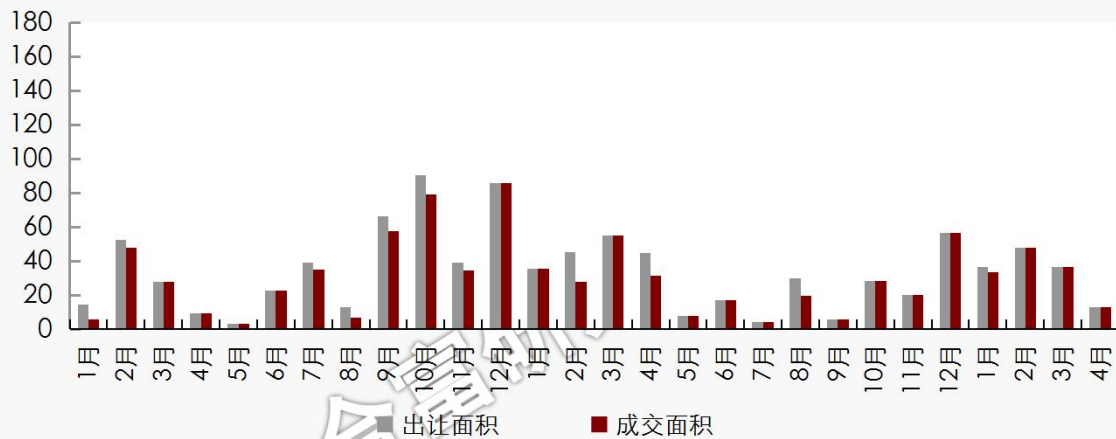
Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析**
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

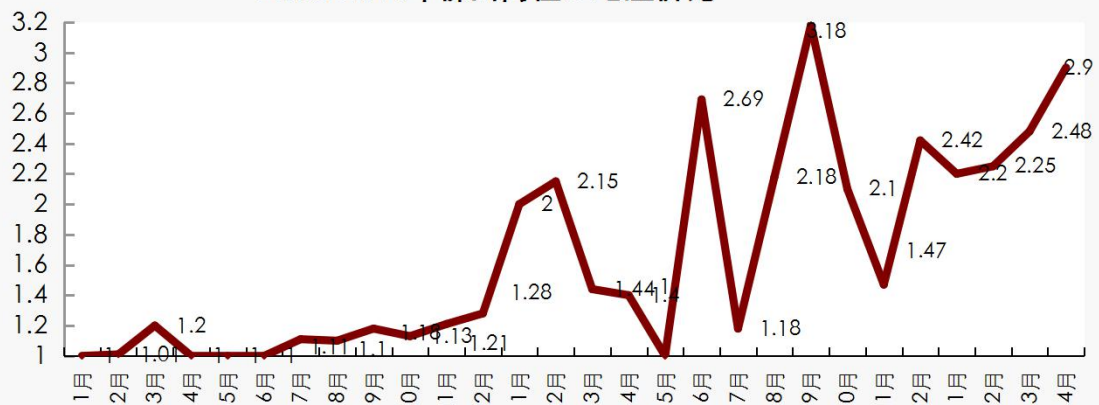
供地量低迷，均以高溢价成交

4月全市仅出让并成交4宗商住地块，合共12.9万m²。其中三水芦苞、狮山各成交一宗，顺德成交两宗。4宗地均产生高溢价成交。其中狮山地块溢价163%，芦苞地块溢价194%，容桂地块溢价271%。另外北滘地块则突破限价后以竞提留物业租金成交。金辉地产连下两城竞得容桂及北滘地块。

2015-2016年佛山市商住土地供需对比



2015-2016年佛山商住土地溢价比

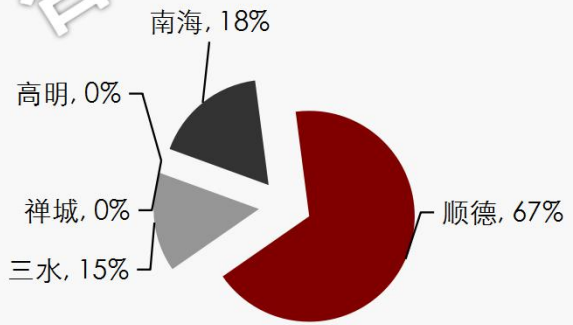


全市仅成交5宗地，禅城继续零供地

4月除成交4宗住宅地块外，顺德亦成交1宗公共设施用地。禅城继续零供应，前4月无一土地推出。高明继上月集中推地后，4月推地速度回落，亦无地供应。

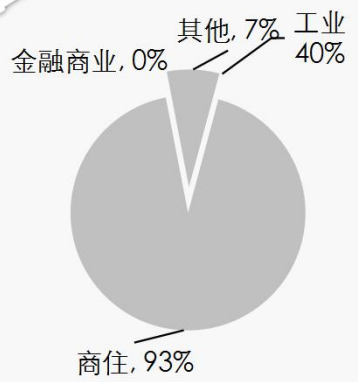
合富研究院

4月佛山各区土地成交对比



合富研究院

4月佛山土地成交类型对比



4月商住商业地块成交明细

片区	时间	地块名称	地址	土地用途	总用地面积	容积率	成交价(万元)	楼面地价	竞得者
狮山	2017/4/10	TD2017(NH)WG0003	佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路南侧地段	城镇住宅用地兼容商务金融用地, 批发零售及住宿餐饮用地	24292.6	68019	62870	9243	中海地产集团有限公司
陈村	2017/4/19	TD2017(SS)WG0007	佛山市三水区芦苞镇公园南路16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)	21139.7	2.5	12410	2348	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司
北滘	2017/4/20	TD2017(SD)WG0005	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、公园与绿地	39844.5	3.5	188500	13517	北京融辉茗业投资有限公司
西樵	2017/4/17	TD2017 (SD) XG0004	佛山市顺德区北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、公园与绿地	43523.3	2.5	119689	11000	北京融辉茗业投资有限公司

重点成交地块分析

中海竞得狮山官窑地块

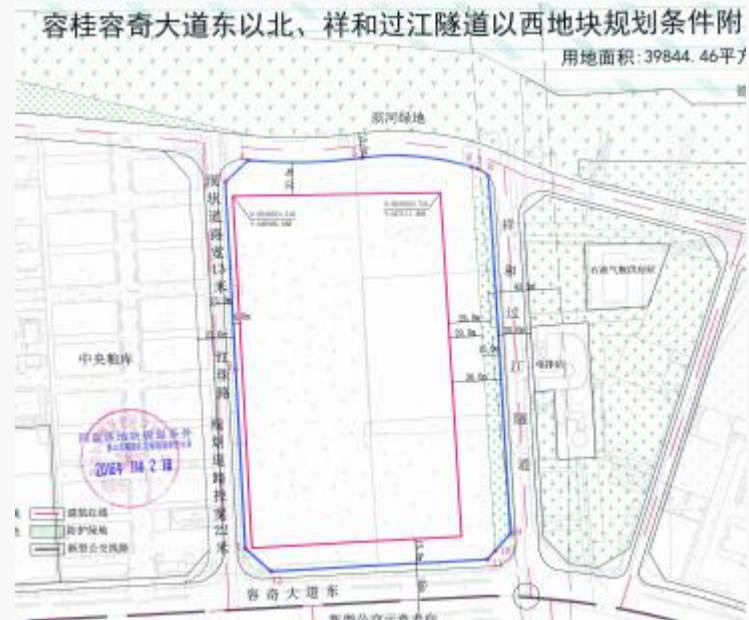
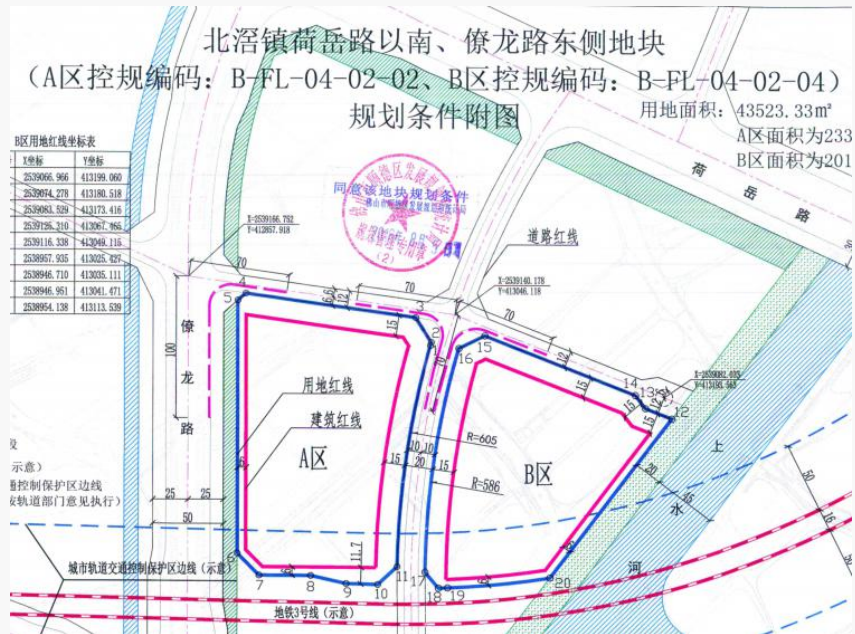


合富研究院

——点评：中海竞得狮山官窑一宗小型商住地，位于官窑城区，成交价6.3亿元，折合楼面地价9243元，溢价163%。该地块为周边近3年首宗推出地块，周边沉淀一定的置业需求。

重点成交地块分析

金辉连拿顺德两宗地

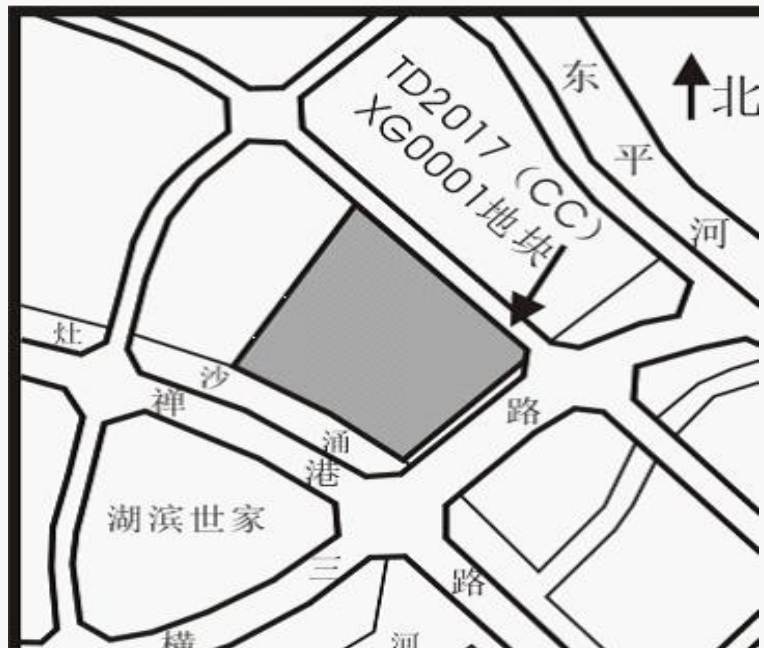


——点评：金辉地产在顺德连下两城，分别竞得北滘地块和容桂望江地块。北滘地块采取限价+竞拍提留物业的返租租金形式竞拍，最终达到限价11000元楼面地价和500元提留物业的返租租金成交。容桂地块以13517元楼面地价成交，该地块为北望江地块，刷新容桂楼面地价纪录。

未来土地供应预告

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)
禅城	2017/5/17	TD2017(CC)XG0001	佛山市禅城区禅港路东侧、横三路北侧	二类居住用地, 兼容商业、商务、娱乐康体用地	33556.57	83891.425	2.5	58724	7000
龙江	2017/5/31	TD2017(SD)WG0009	佛山市顺德区龙江镇左滩村田心地段地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	97807.1	244517.8	2.5	41373	1692
禅城	2017/5/18	TD2017(CC)WG0001	佛山市禅城区华富南路东侧、季华路北侧	二类居住用地, 兼容商业、商务、娱乐康体用地	50074.26	206305	4.12	35852	1737.8
禅城	2017/5/17	TD2017(CC)XG0002	佛山市禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧	二类居住用地, 兼容商业、商务、娱乐康体用地	26908.58	107634.3	4	75344	7000
九江	2017/5/26	TD2017(NH)WG0005	佛山市南海区九江镇沙龙路南金村委会地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	81356.9	231867	2.85	80706.1	3480.7
桂城	2017/6/6	TD2017(NH)XG0002	佛山市南海区桂城C22街区地段	城镇住宅用地兼容批发零售用地	55144.9	165434.7	3	156882	9483
禅城	2017/6/14	TD2017(CC)XG0004	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧	二类居住用地, 兼容商业、商务、娱乐康体用地	22854.5	79990.8	3.5	64393	8050
禅城	2017/6/7	TD2017(CC)XG0003	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧	二类居住用地, 兼容商业、商务、娱乐康体用地	55008.63	192530.2	3.5	155719	8088

重点挂牌土地分析



合富研究院

禅城挂牌今年第一宗地块。地块位于绿岛湖片区，占地面积3.4万 m^2 ，起拍楼面地价7000元。地块挂牌起始价为人民币58724万元，本次挂牌以向上加价的方式进行报价，分三个阶段竞价，竞地价达到最高限制地价转为竞配建人才住房，竞配建人才住房面积达到最高限制面积转为竞报计容自持面积。最高限制地价为104863万元及人才住房配建最高限制面积为16800平方米。

重点挂牌土地分析



——**点评**：季华西路推出一宗中型商住地，位于季华西路北侧，童梦天下南侧。地块占地面积50074平方米，总建筑面积206305平米，住宅最大可建20%。本次转让为部分转让，即转让136162平方米的地面建筑面积和46671平方米建筑面积的地下车库对应分摊的土地使用权面积。

——**点评**：亲仁路地块分四个阶段竞价，设置最高限价为134542万元、人才住房配建最高限制面积为21750平方米及计容自持最高限制面积为85000平方米。地块地处祖庙片区，居住氛围浓厚。



重点挂牌土地分析

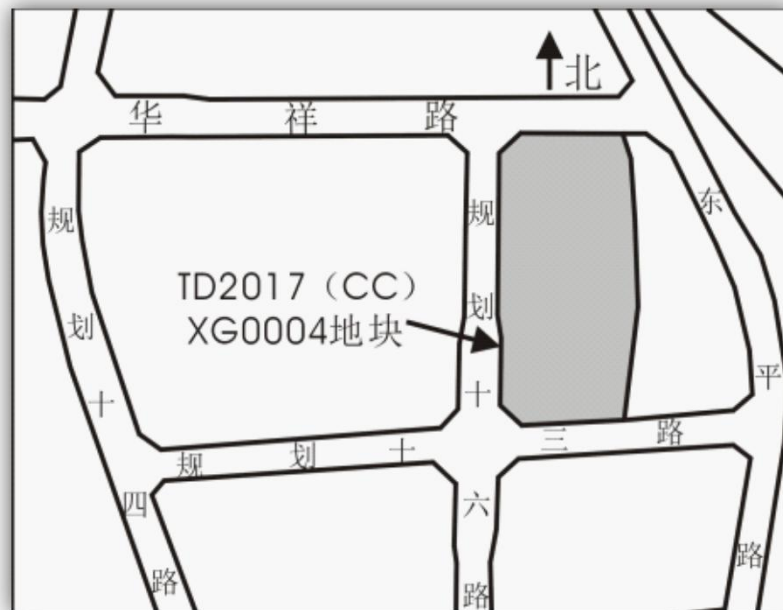
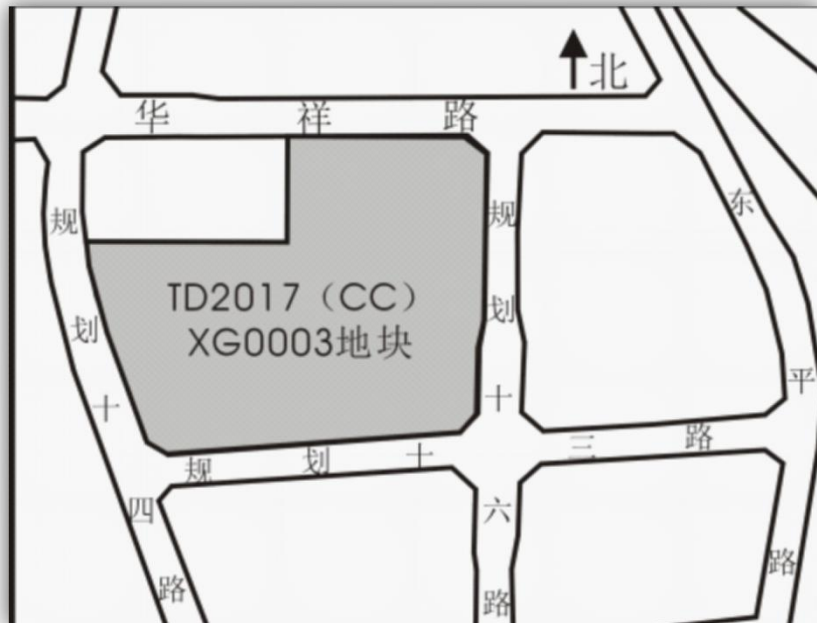


九江推出一宗大型住宅地块，位于九江与龙江交界。占地面积达到8万 m^2 ，总建面23万 m^2 ，起拍楼面地价3481元，刷新区域楼面地价。

桂城平洲时隔两年推地。地块位于南港路，占地面积55144.9平方米，起拍楼面地价9483元。根据出让公告，该地块将采用先竞地价后竞住宅总建筑面积自持比例，再竞自持年限的方式进行。该宗地最高限制地价25.3亿元（楼面地价15300元）。该地块为南海出让条件最苛刻的地块，但由于距紧挨广州，仍会引起激烈争夺。



重点挂牌土地分析



禅城奇槎片区连推两宗地块，比邻去年五矿和绿城地王。本次出让同样跟绿岛湖及亲仁路地块一致，分四阶段竞拍。分别为竞地价、竞人才住房面积、竞自持面积、现场摇号。地块两地块起拍楼面地价约8000元。

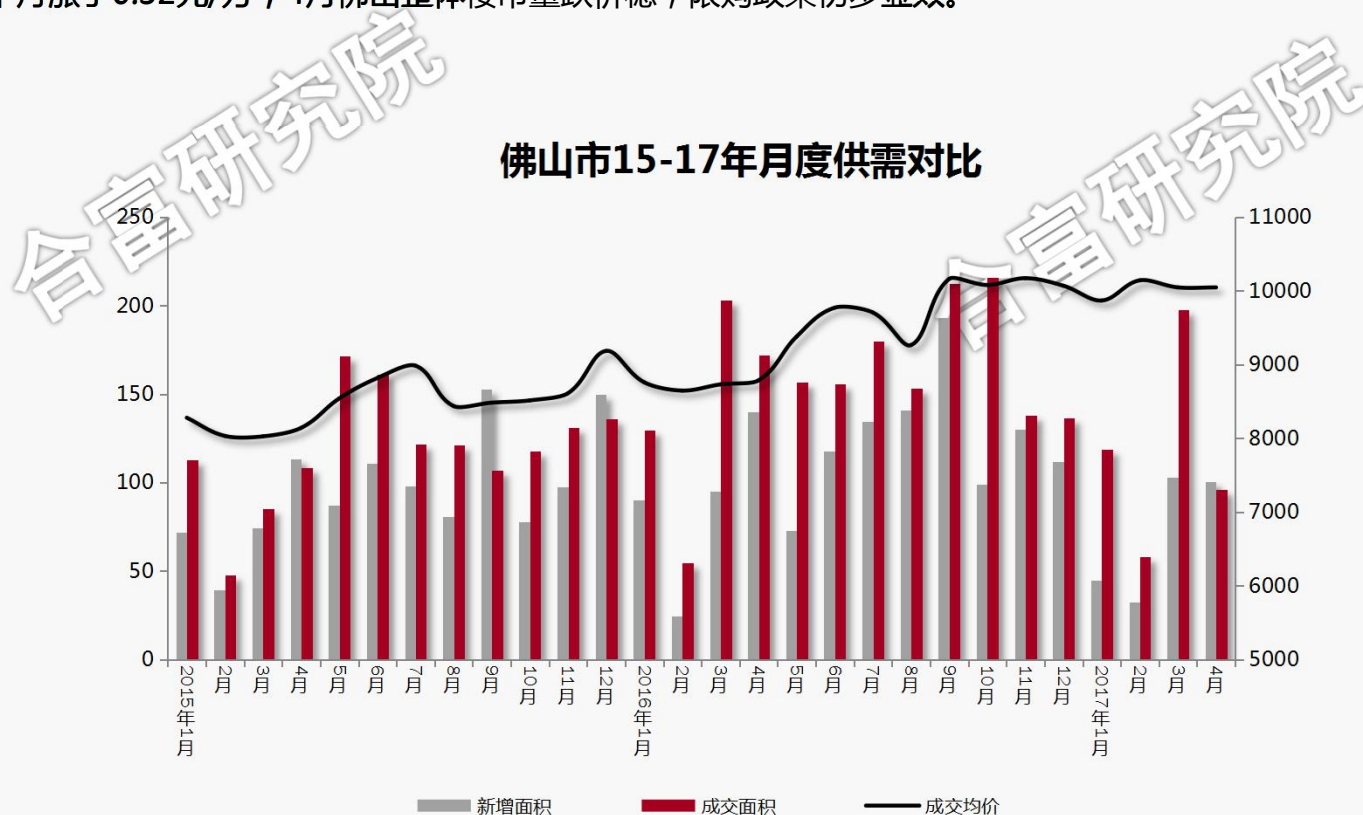
目录

Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况**
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析

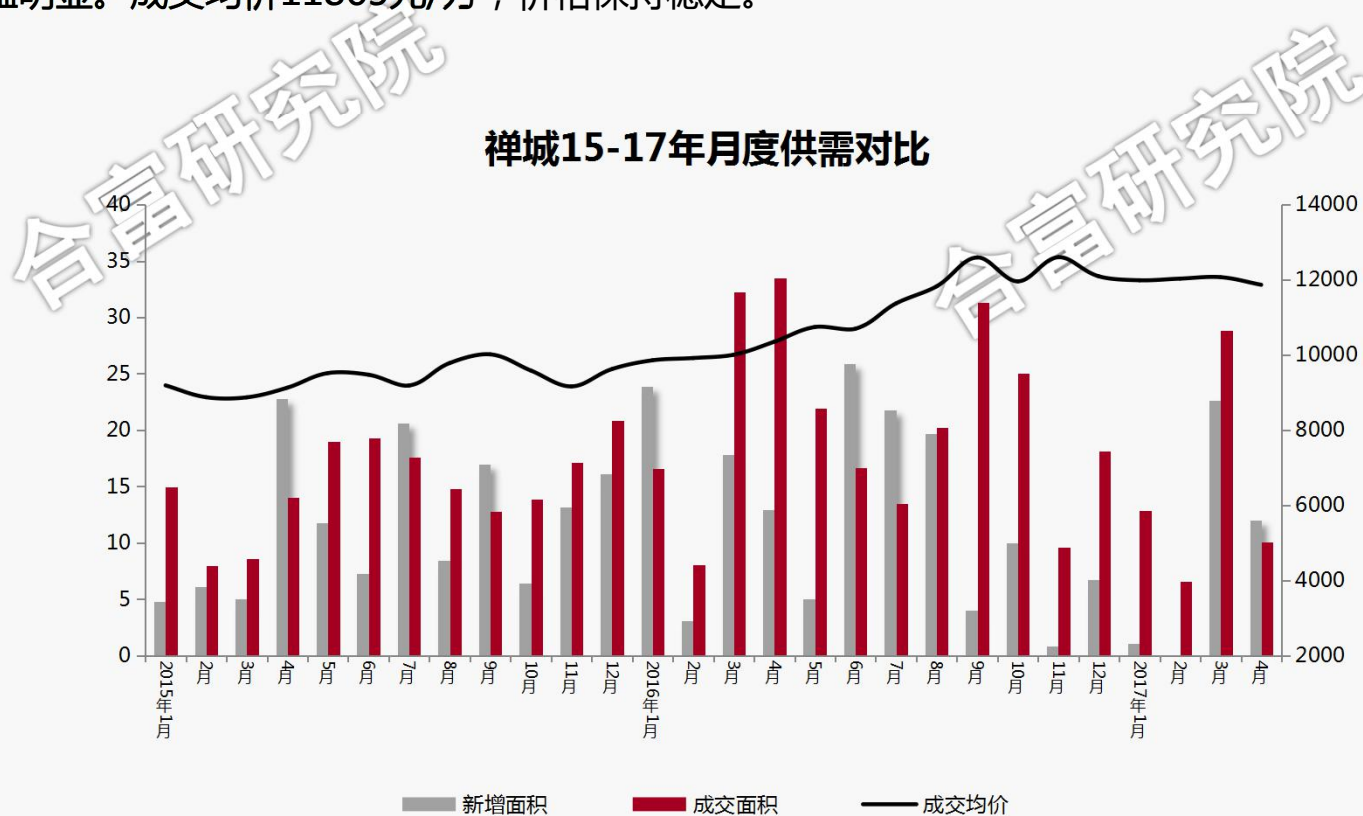
佛山限购显效，4月成交环比大幅下降

4月佛山住宅供应100万方，环比上月基本持平，南海新增货量占比超五成；楼市在经过了3月的快速增长后，4月佛山住宅成交明显下降，共成交95万方，环比下降51%，其中禅城和三水成交量下降超60%，其他三个区的跌幅也超30%，成交均价10046.73元/方，仅比上个月涨了0.32元/方；4月佛山整体楼市量跌价稳，限购政策初步显效。



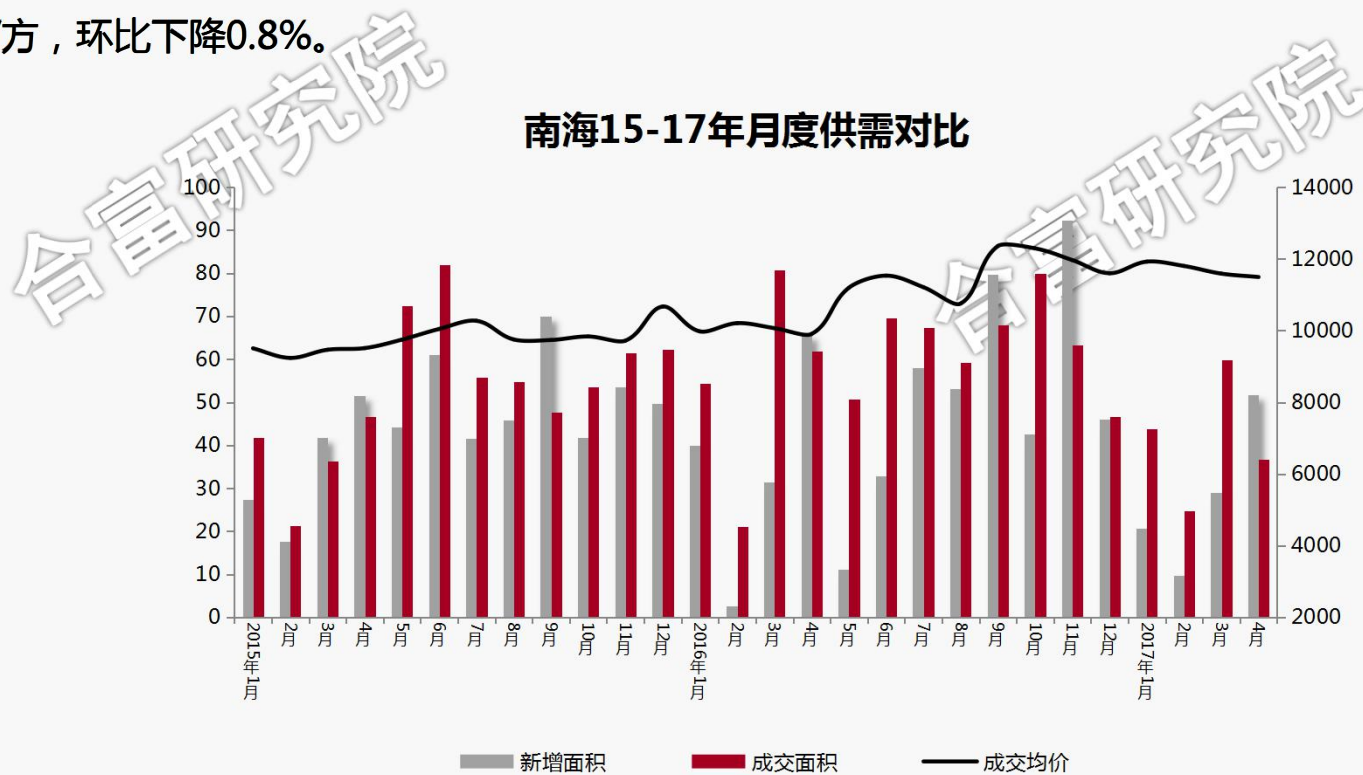
4月禅城供需大幅下降，成交均价保持稳定

4月禅城新增供应12万方，环比下降47%，新货主要集中在禅西绿岛湖片区，祖庙和城南中心区缺货较为明显；成交10.05万方，与上月相比下降65%，降幅是五区之最，禅城楼市受限购加码影响，成交量大幅下降，市场降温明显。成交均价11865元/方，价格保持稳定。



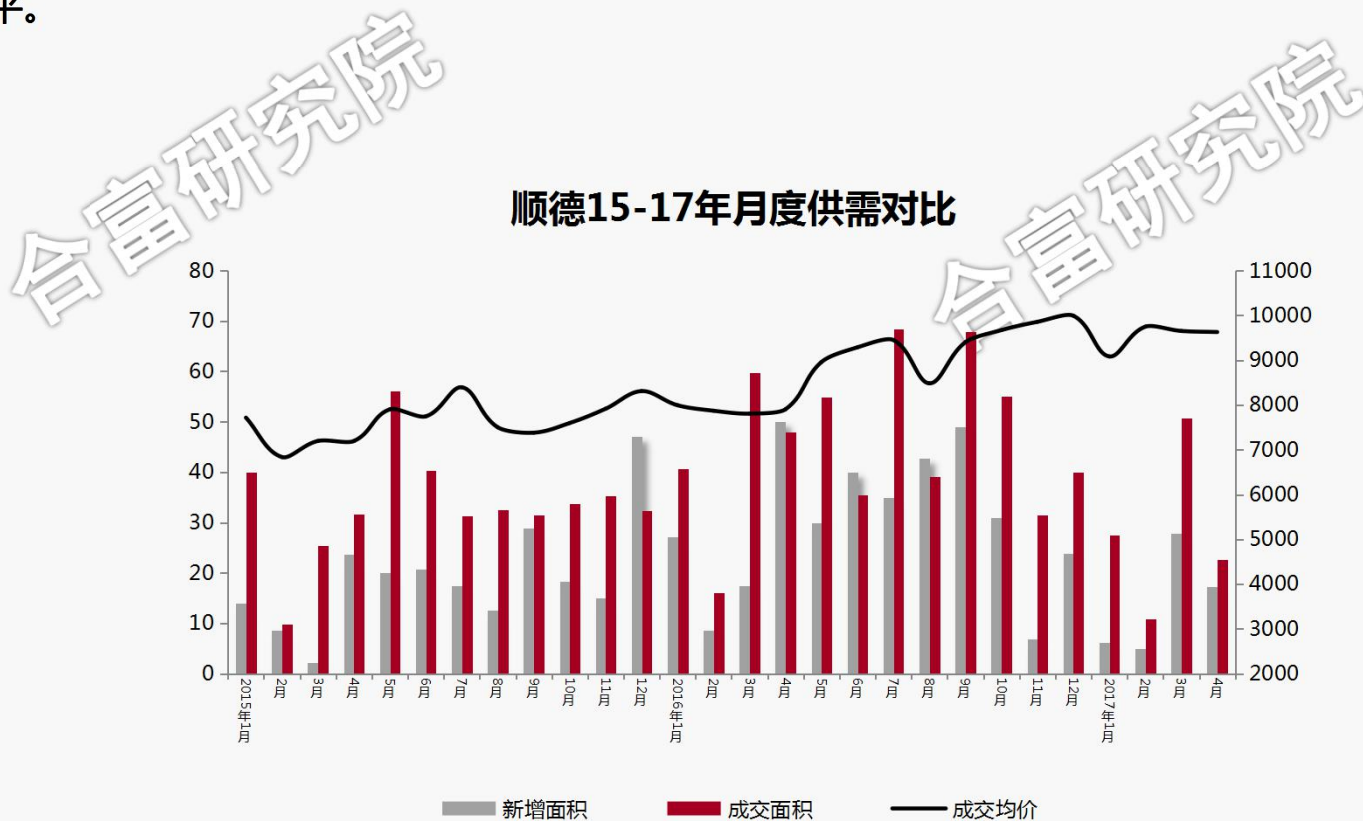
4月南海仍为新货供应主力，成交量价小幅下调

4月南海新增供应51.8万方，占全市新货量超五成，在整体供需量下降的背景下，南海仍为五区供货主力；成交36.65万方，环比下降39%，但仍为五区之首，主要以狮山罗村等非限购区域成交为主，成交均价11495元/方，环比下降0.8%。



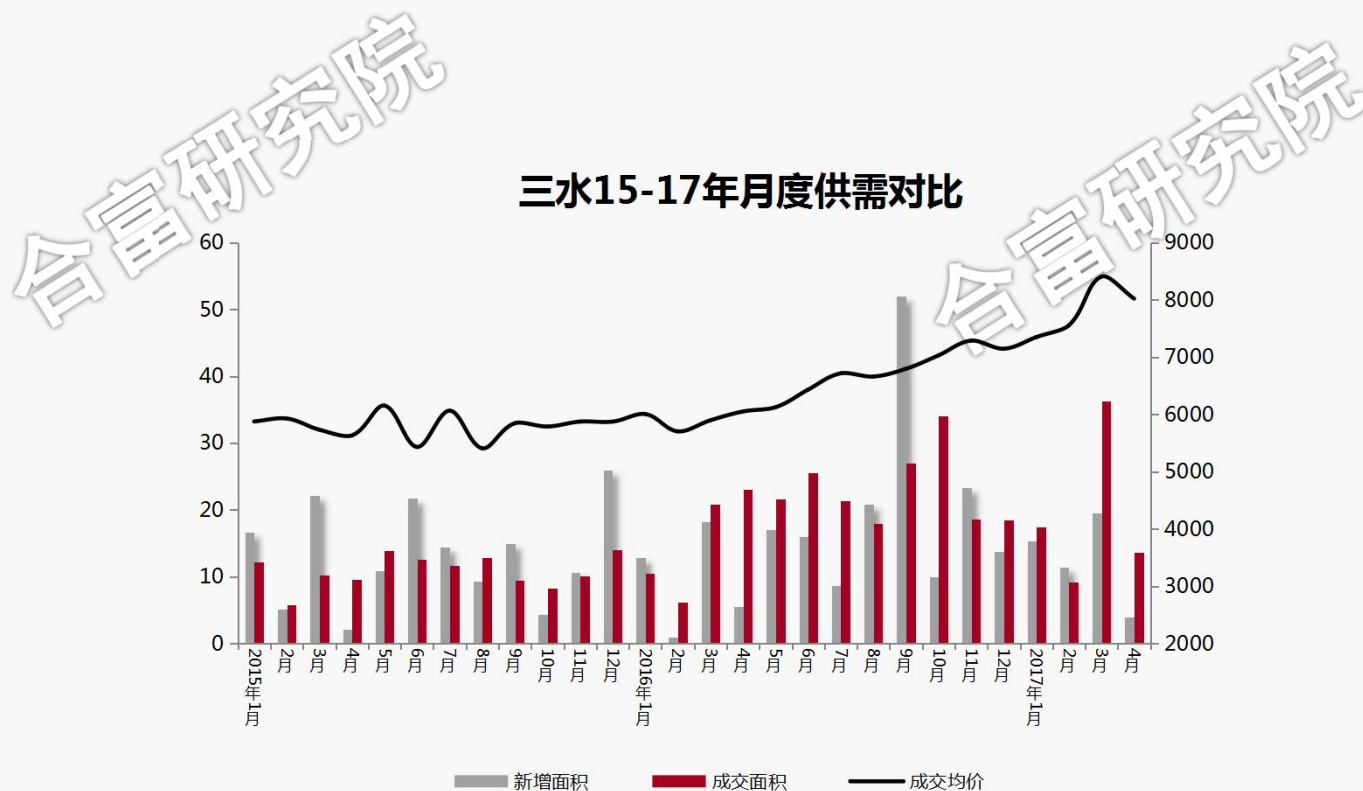
受限购和限签限价影响，4月顺德量跌价稳

4月顺德新增供应17.2万方，环比下降38%，供应主要集中在乐从陈村等限购区域市场；成交22.69万方，环比下降55%，限购政策加码和限签限价是顺德4月楼市成交量下降的最直接原因。成交均价9628元/方，与上月基本持平。



4月三水楼市冷清，住宅量价齐跌供求两不旺

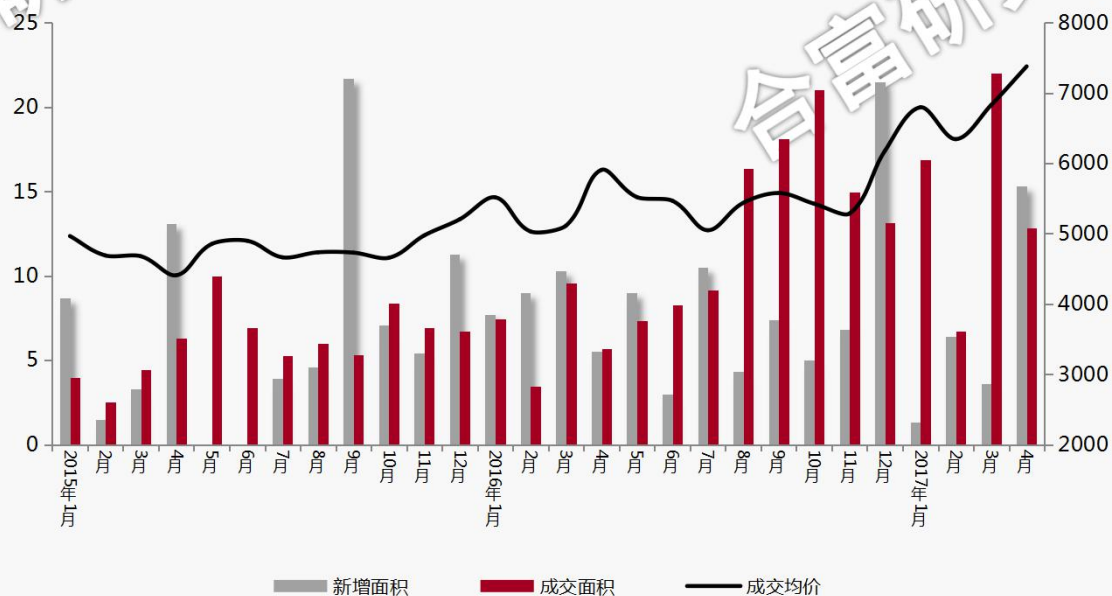
4月三水新增供应3.9万方，仅有三个项目有新货批出；成交13.62万方，环比下降62%，三水楼市在3月供需价迎来高峰后，4月市场出现大幅下降，尤其成交量下降超6成，成交均价也下调5%，是五区价格下调最明显的区域。



4月高明楼价攀升8%

4月高明新增供应15.3万方，环比3月大幅上升325%，西江新城有多个项目有新货批出，为迎接红五月做推货准备；成交12.82万方，环比下降42%，成交均价7376元/方，环比上升8%；4月高明楼市量跌价升，在政府加码收购政策和收紧网签的背景下，高明不受限且价格洼地效应，价格稳步上升。

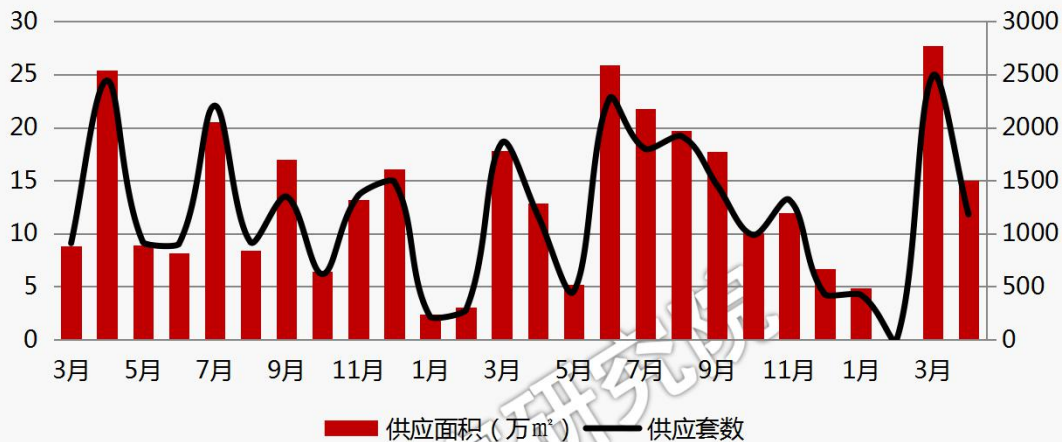
高明15-17年月度供需对比



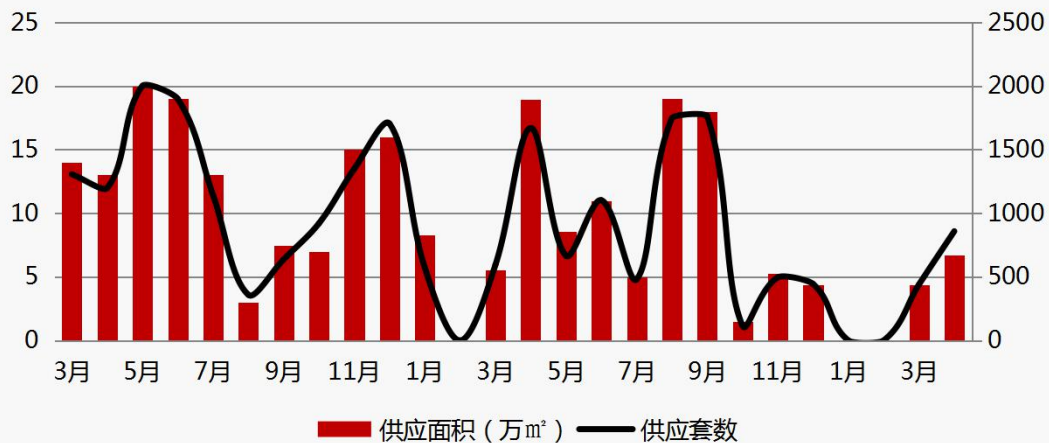
禅桂中心区——五一节点新增供应较淡

4月禅桂中心区共批出21.7万 m^2 ，2039套单位，禅城供应15.4万 m^2 ，环比下降84%，桂城供应6.68万 m^2 ，环比上升34%，五一节点供应量为近两年最低位。

2015-2017年禅城区月度供应走势



2014-2016年桂城区供应走势

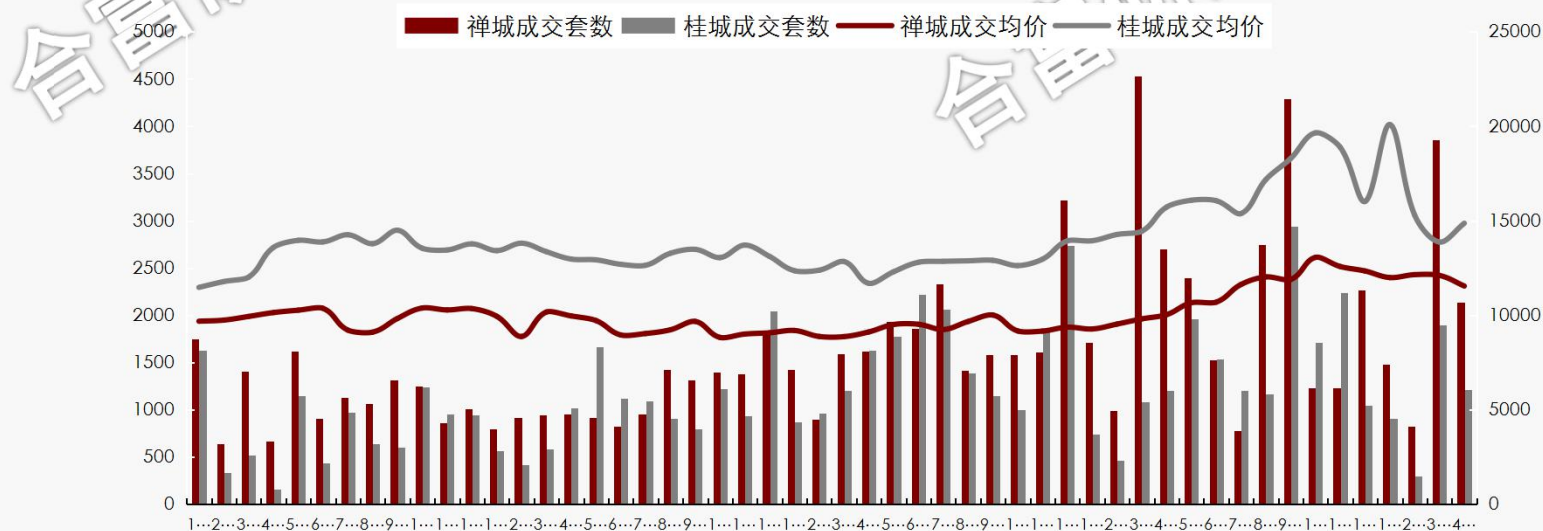


禅桂中心区——受供应影响四月成交大幅下滑

区域	4月成交面积 (万㎡)	4月成交套数 (套)
禅城	17.08	2137
桂城	8.19	1213

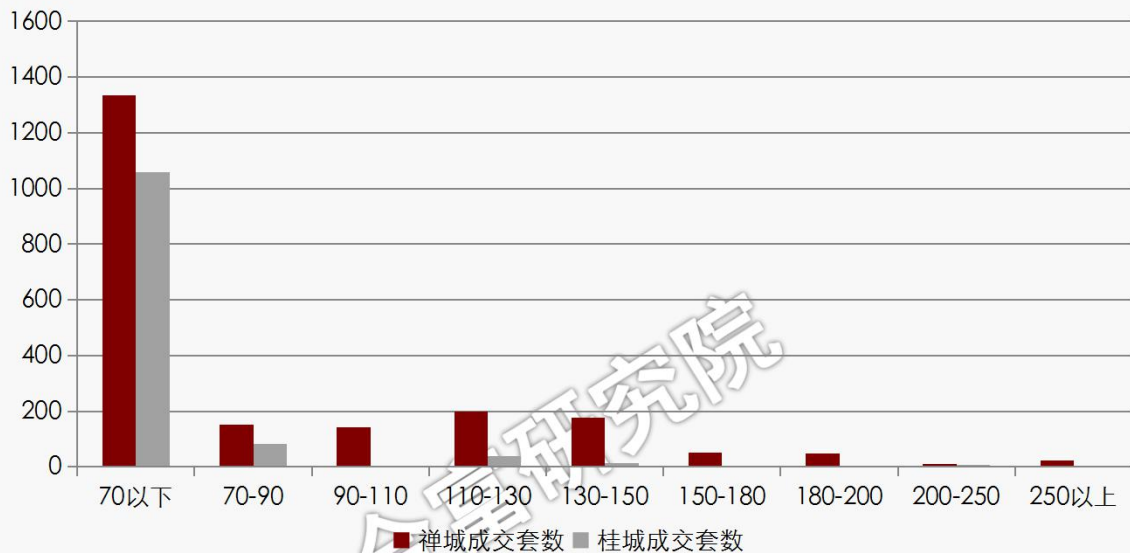
4月禅桂中心区共成交3350套，成交均价为12624元/㎡，成交量跌价稳，成交量环比下跌34%，均价环比持平；其中禅城区在本月共有2137套成交，成交量环比回落44%，成交价格环比下跌4%，成交来自龙光玖龙湾、望江府、中海凤凰熙岸等项目为主；而桂城则成交1213套单位量，成交量环比下滑34%，住宅产品成交集中在金地珑悦、金色城市，主力成交仍以热销公寓产品为主。

禅桂中心地区2013-2017年住宅成交情况

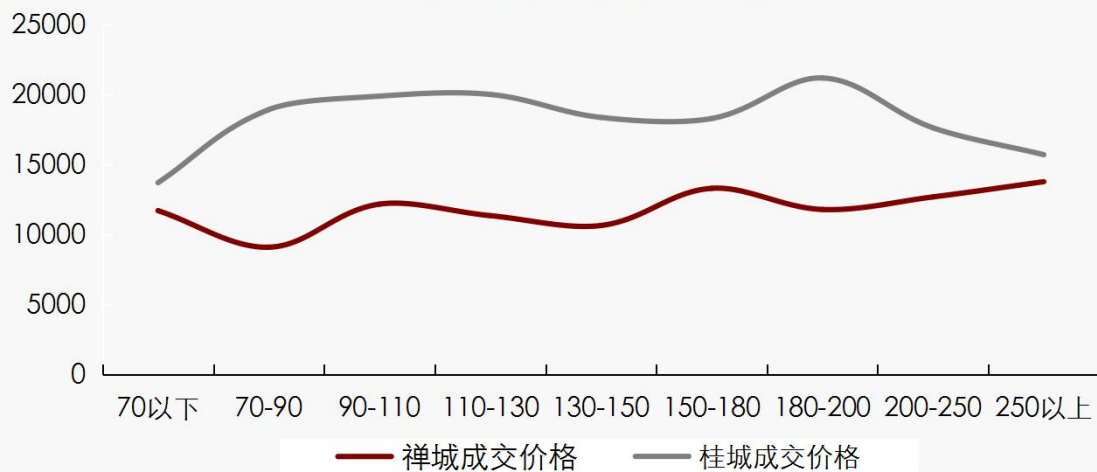


禅桂中心区——公寓产品成交热度不减，住宅产品成交低迷

- 4月份禅桂区域共批出21.7万m²，2039套，玖龙湾、望江府等为主力供应，桂城则南海万科广场一个项目有新增供应；
- 本月禅桂中心区以公寓成交为主，住宅产品成交较为低迷，主力成交集中在110-130以及130-150m²改善产品，其次为70-110m²刚需产品，价格方面，桂城住宅产品较为较高，基本集中在18000-20000元/m²，禅城则价格波动较大，刚需产品价格有所下滑，改善产品则集中在11000-13000元/m²为主

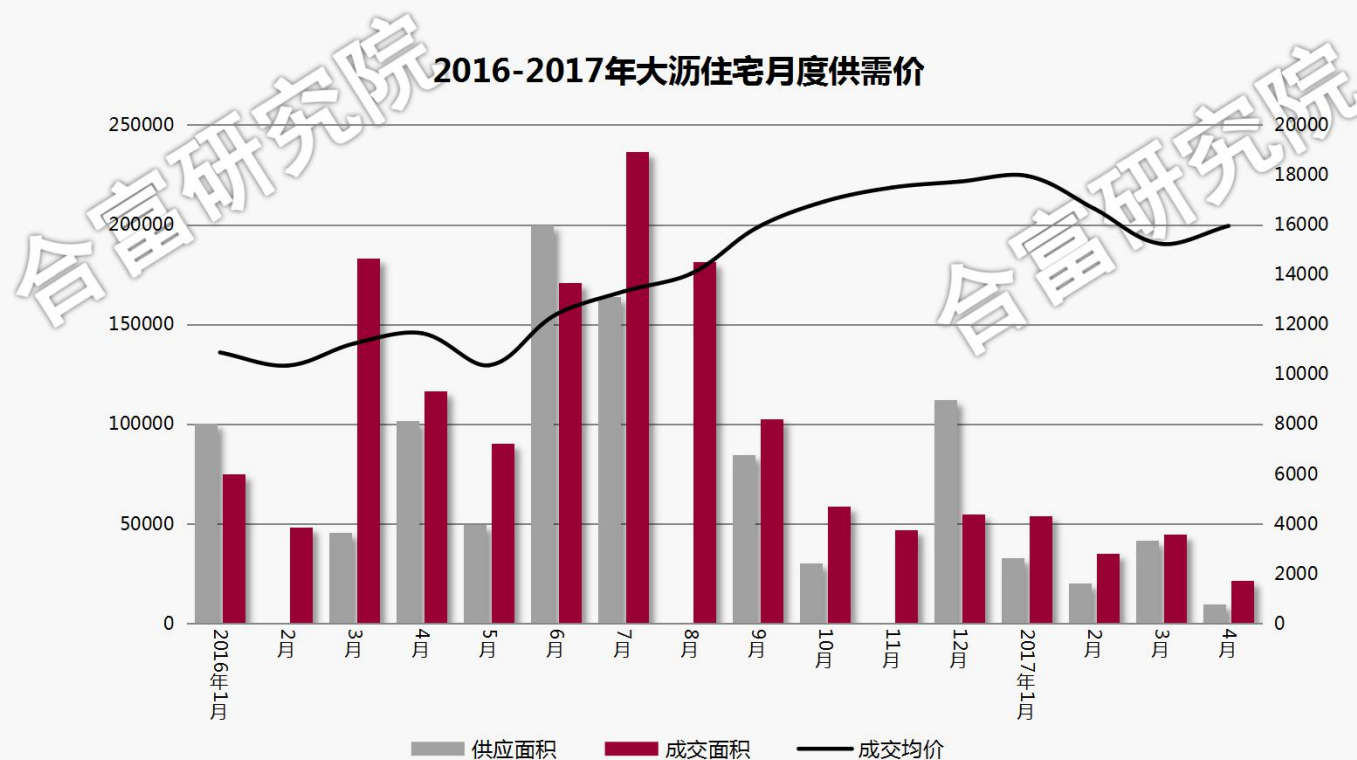


禅桂4月份各面积段价格对比



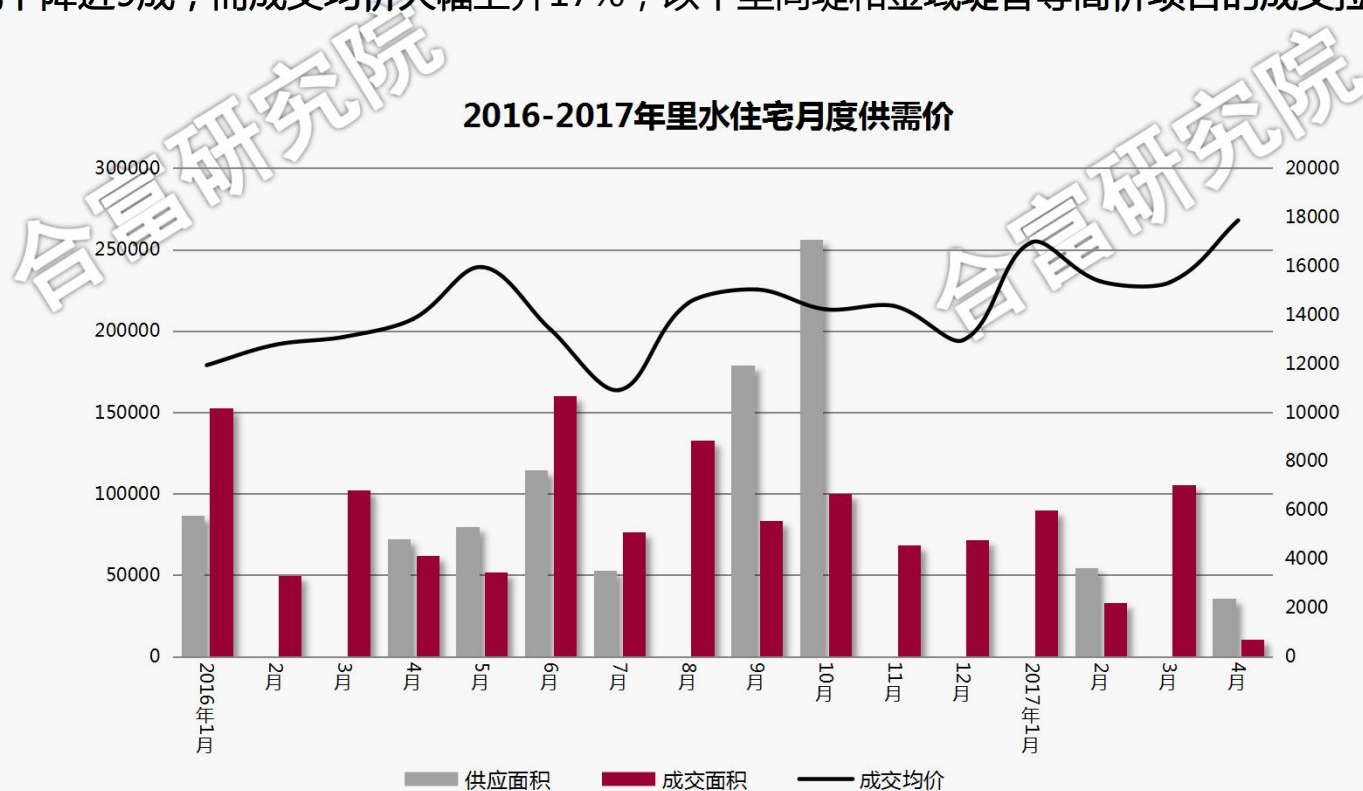
大沥住宅市场——新货紧缺，成交量创16个月来新低

4月大沥新增供应0.9万方，环比下降76%；成交2.2万方，成交量创16个月来新低，供应不足导致需求出现明显下降，成交均价15951元/方，环比上升5%。



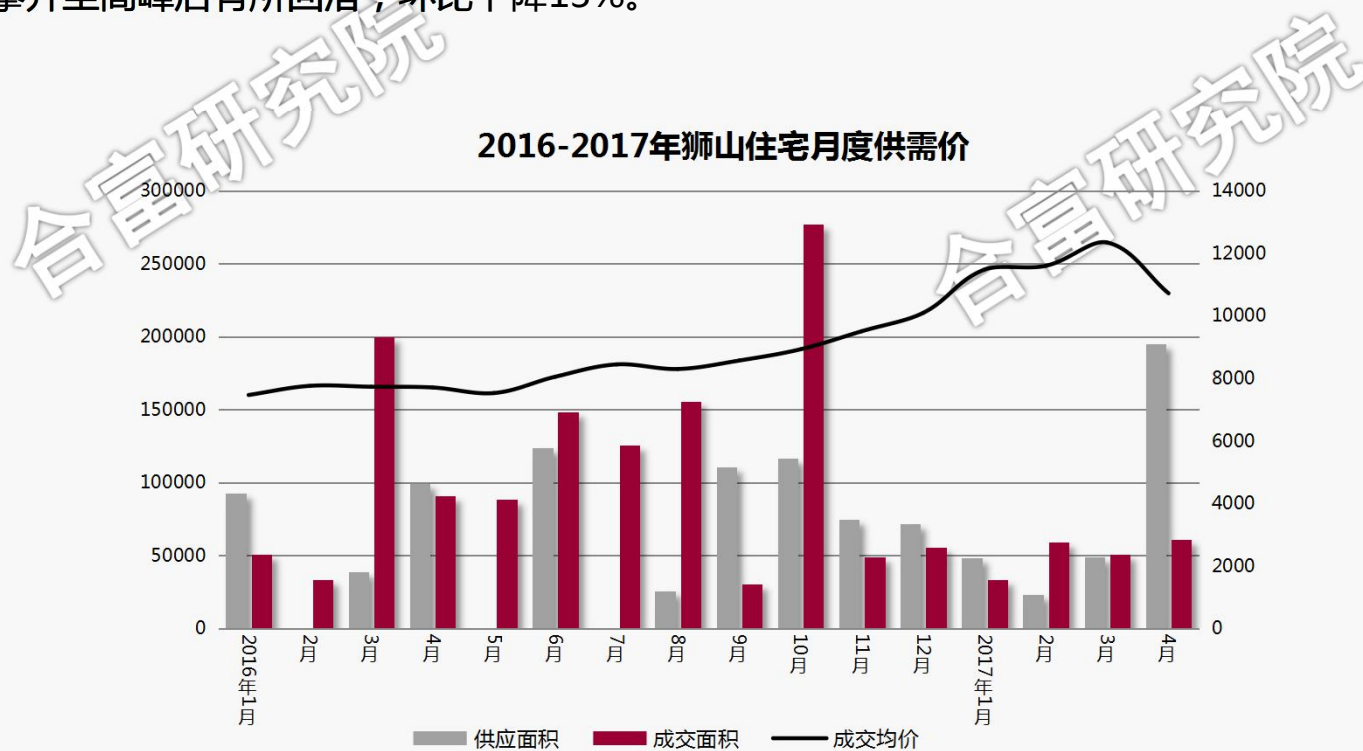
里水住宅市场——新货紧缺，高价项目影响价格攀升17%

4月里水新增供应3.5万方，全部来自十里尚堤花园，里水市场缺货较为严重，连续几个月新增供应量为0，市场供不应求。限购政策加码，以及政府限签限价等多种原因，导致里水成交大幅下降。4月成交量仅1万方，环比下降近9成，而成交均价大幅上升17%，以十里尚堤和金域堤香等高价项目的成交拉升整体价格。



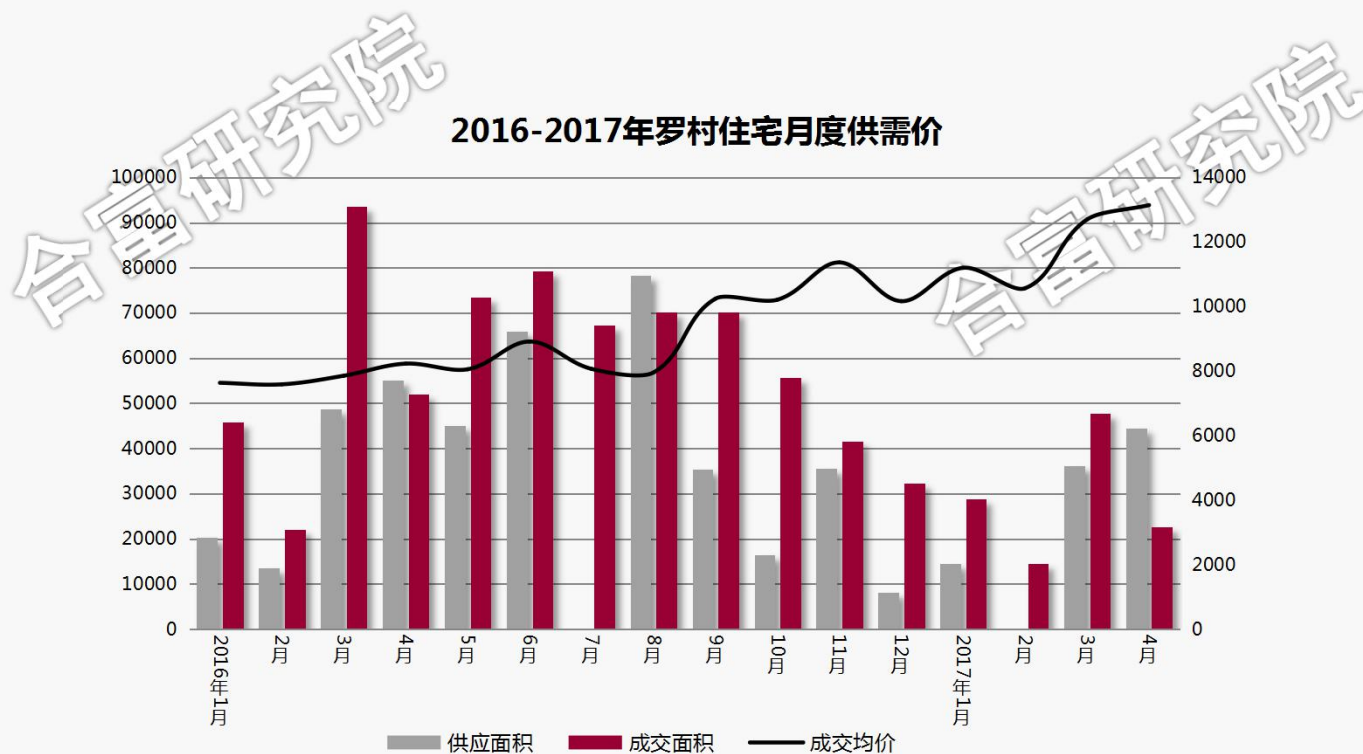
狮山住宅市场——新货补充，五一前后多个全新项目首次亮相

4月狮山新增供应大幅上升，共批出19万方，上林观湖苑和绿地丽雅香榭花苑等多个全新项目在五一前后首次亮相；成交6万方，环比小幅上升，以禾粤尚德居和奥园观湖尚居签约为主，成交均价10721元/方，价格在3月攀升至高峰后有所回落，环比下降13%。



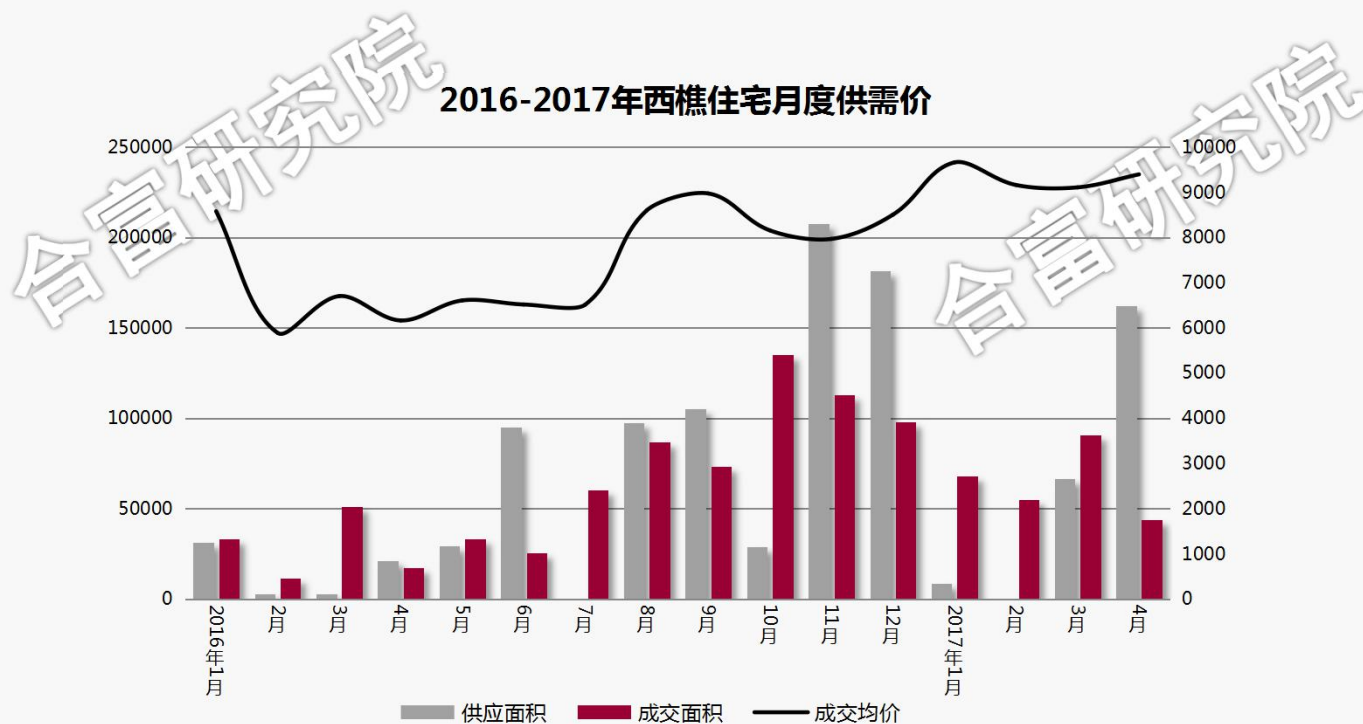
罗村住宅市场——量跌价升，价格环比上升4%

4月罗村新增供应4.4万方，有三个项目有新货推出；受西站6月正式运营的消息利好，4月罗村市场量跌价升，成交2.3万方，均价13141元/方，价格环比上升4%；



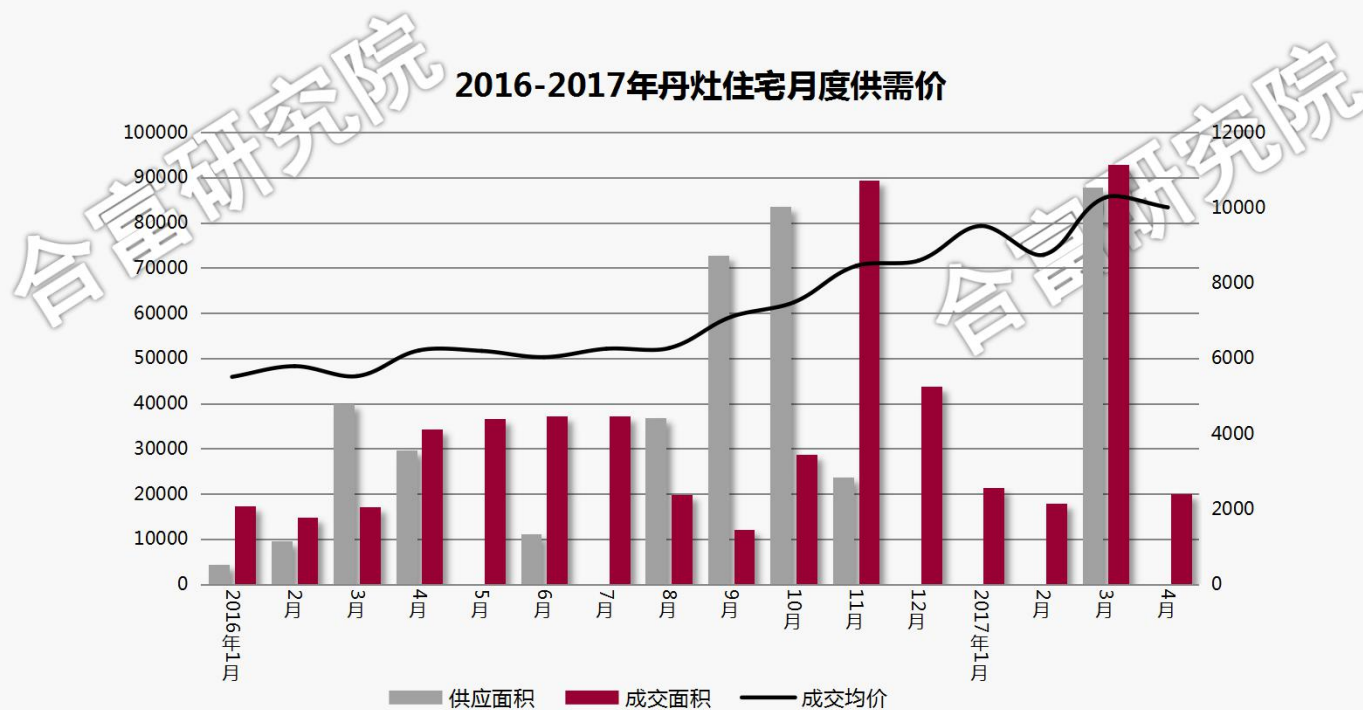
西樵住宅市场——4月新增大幅上升，价格环比上升3%

4月西樵新增供应16万方，环比上升144%，共成交4.4万方，环比上升52%，以聚豪雅居和西樵江滨花园锦绣龙湾成交为主，成交均价9399元/方，比上月上升3%。



丹灶住宅市场——4月没有新货供应，成交量大幅回落

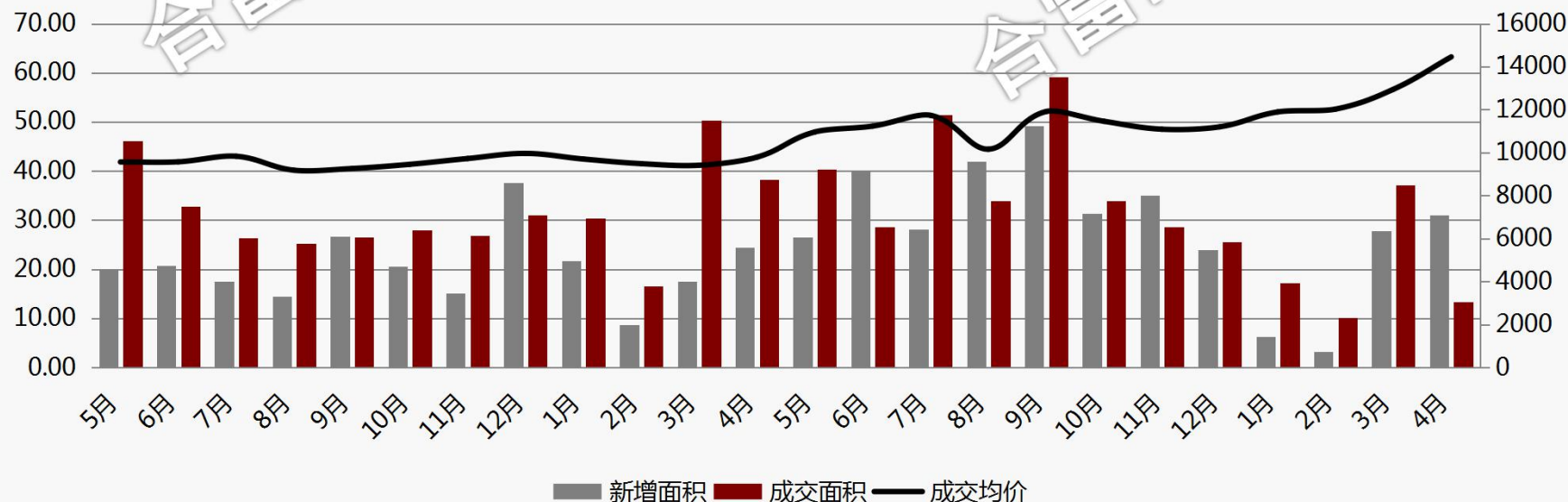
4月丹灶没有新增供应，共成交2万方，环比下降78%，成交量继3月创历史高位后4月大幅回落，成交均价10008元/方，环比上升3%。



顺德住宅市场——本月整体呈现量跌价升

4月顺德新增供应31.03万m²，环比上升11%，除伦教北滘外其余镇街均有供应。成交量达13.38万m²，环比下降64%，从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交5万m²，占全区总成交量41%，均价12587元/m²。其他镇街中，陈村占27%和乐从13%、均安24%，其余镇街均不过10%。成交均价方面，整体均价达14453元/m²，除杏坛外，其余镇街超过万元。

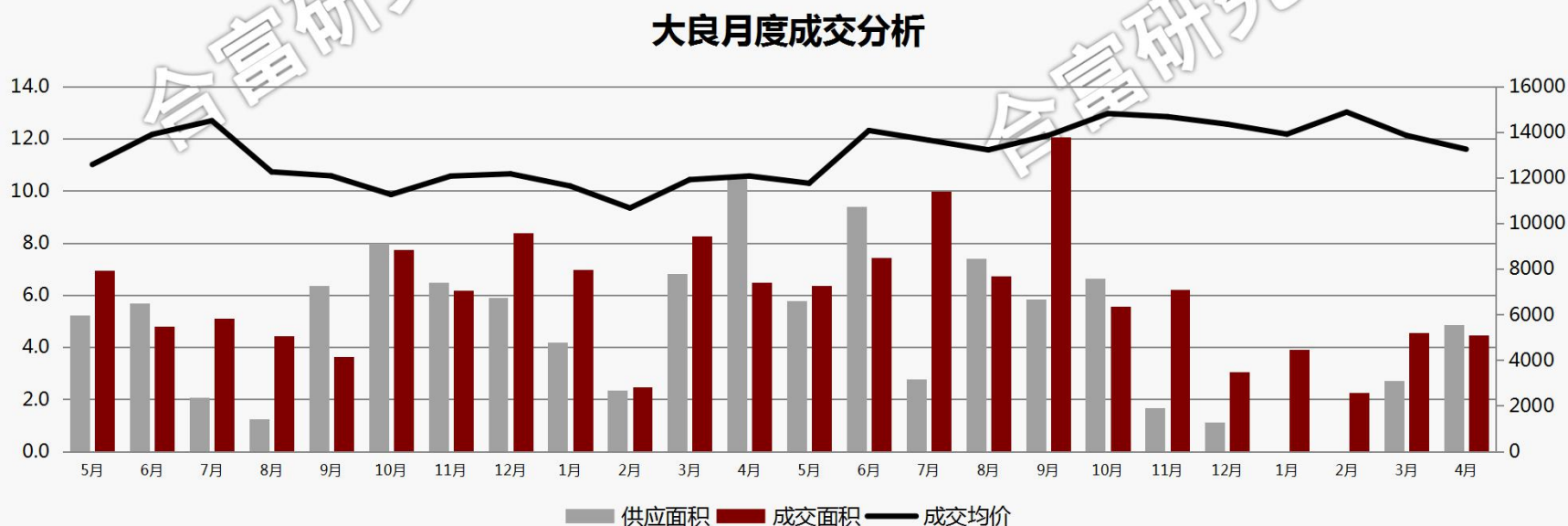
顺德月度供需对比



备注：顺德以套内面积计算为准)

大良住宅市场——南区项目新推成为主导，新城区项目销量位居第二

4月份大良住宅产品新增供应4.9万方，环比上升79%；共成交4.5万方，环比下滑2%，主要由南区及新城区项目新推支撑成交，本月区域成交均价13250元/m²，环比下滑4%。

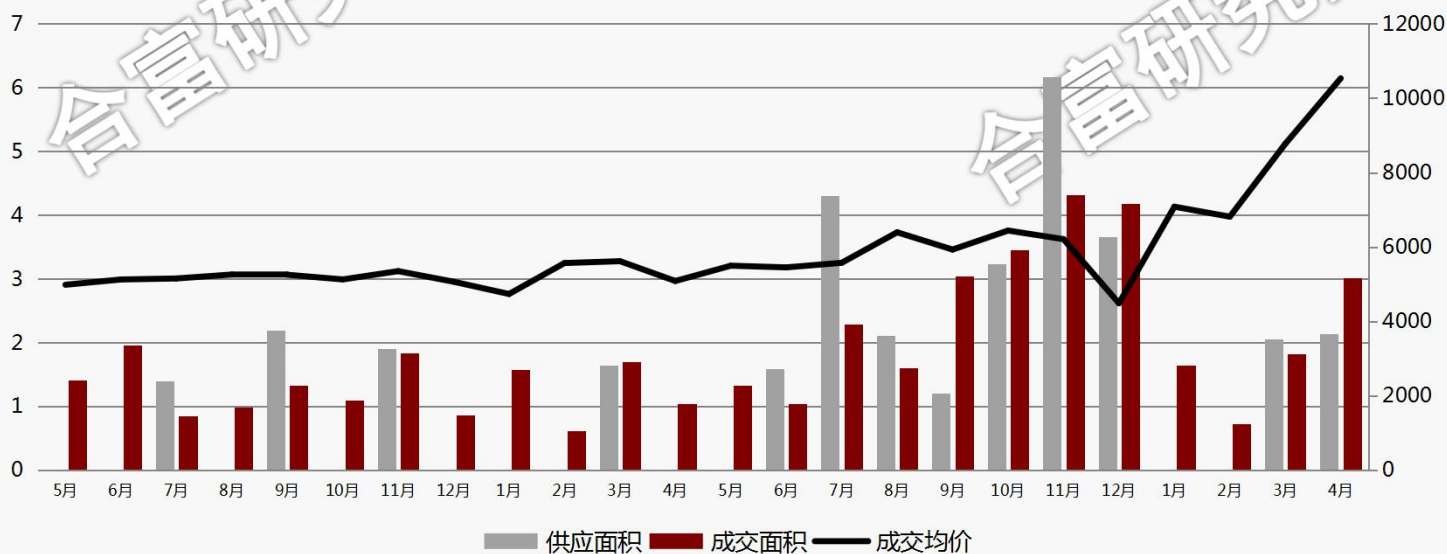


备注：顺德以套内面积计算为准)

均安住宅市场——都市经典，均安尚苑成为主导，市场价格全面拉升

4月均安镇街新增供应2.1万方，与上月持平；共成交3万方，环比上升20%，成交均价10532元/方，环比上升20%。

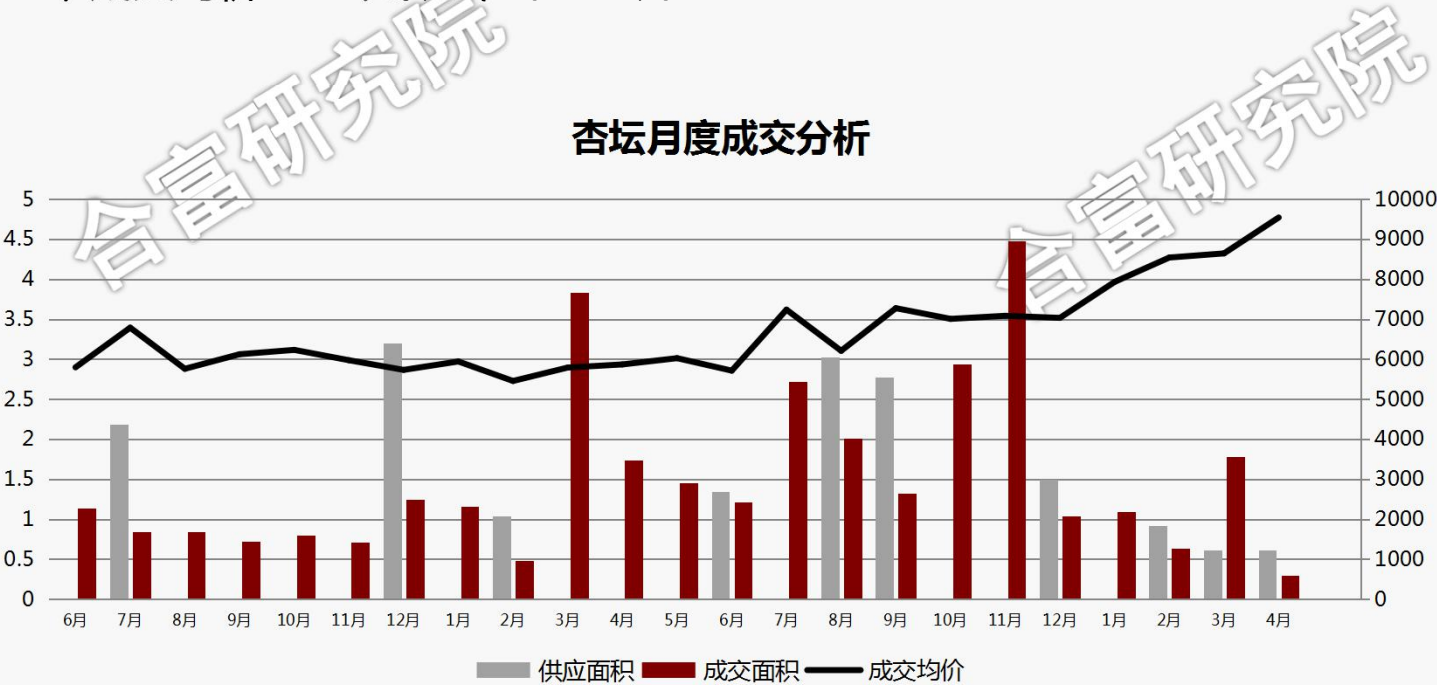
均安月度成交分析



备注：顺德以套内面积计算为准)

杏坛住宅市场——区域项目基本处于尾盘阶段，销量持续于低位

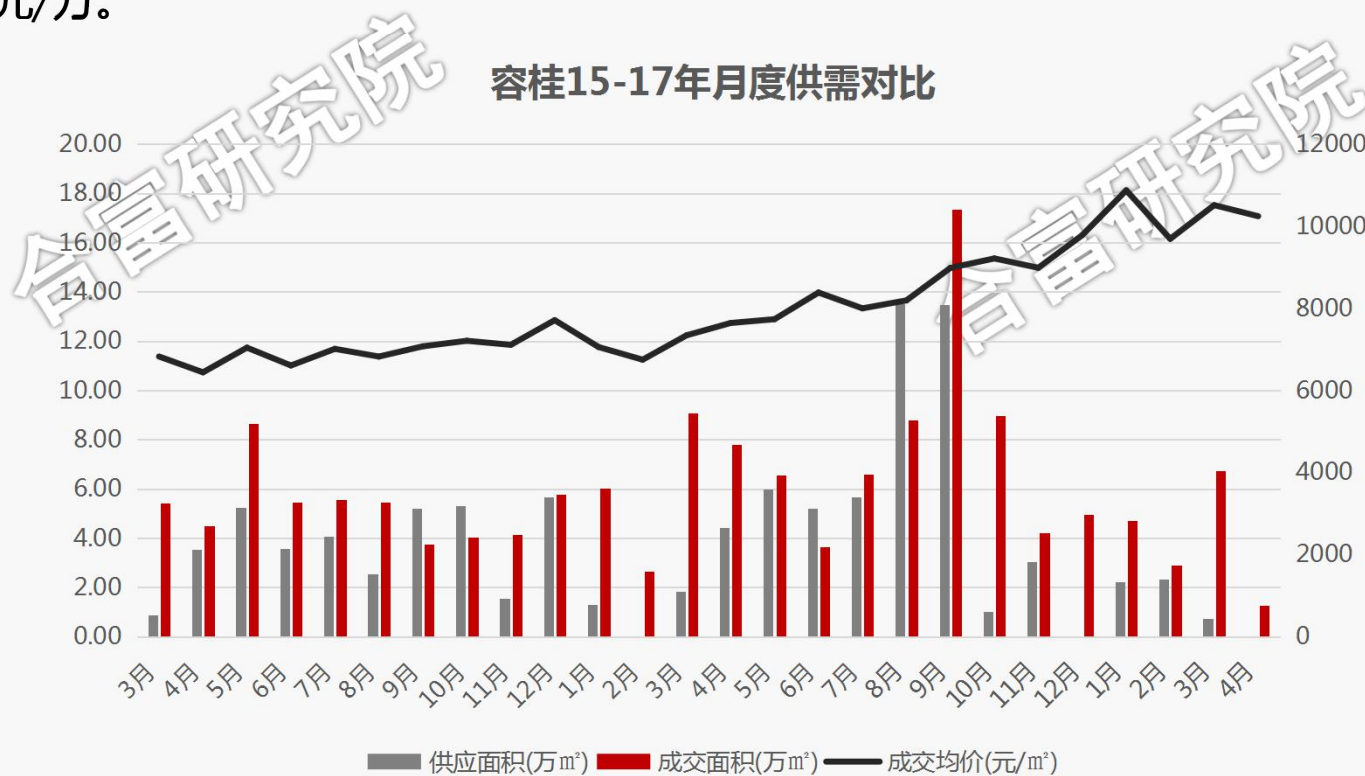
4月杏坛镇新增供应0.6万方，与上月持平；共成交0.3万方，环比下滑83%，成交均价9541元/方，环比上升10%。



备注：顺德以套内面积计算为准)

容桂住宅市场——刚需产品主导成交

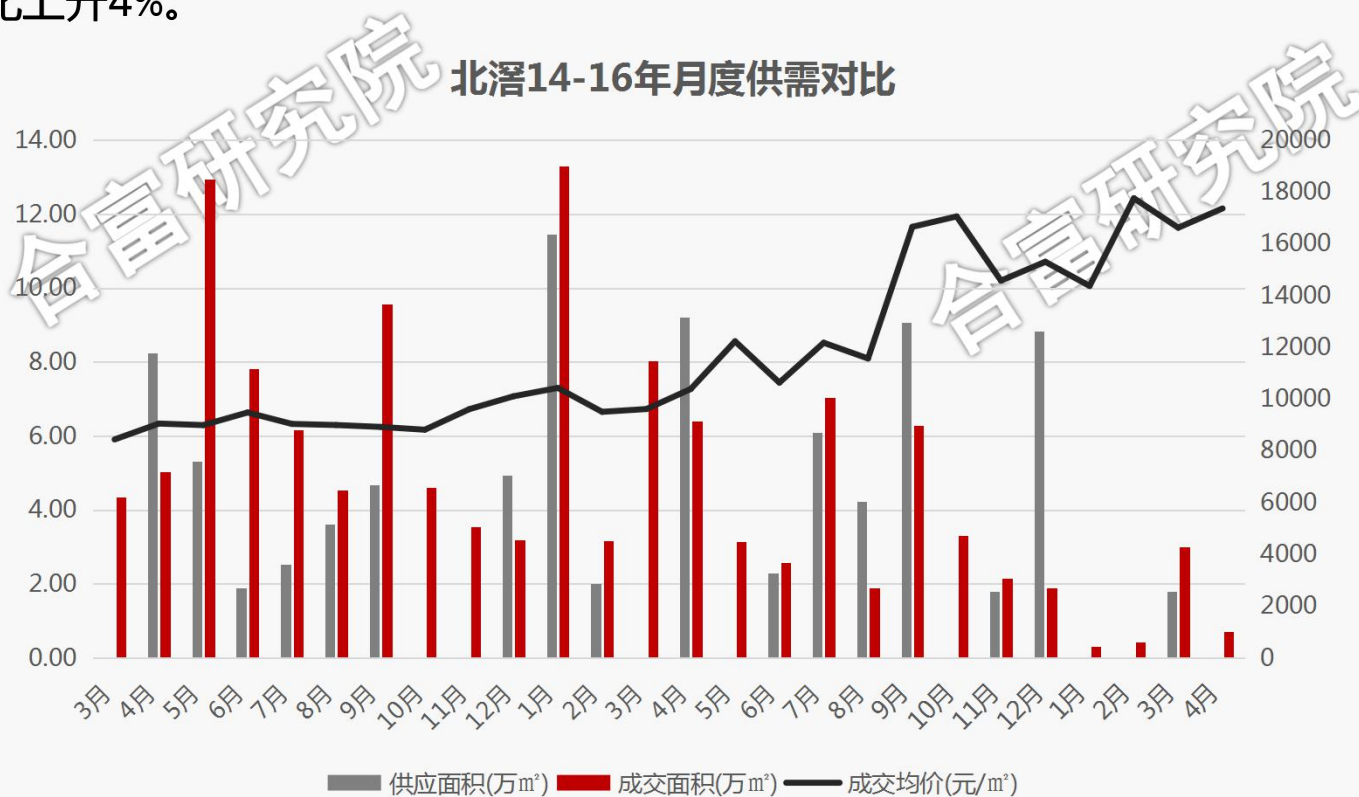
4月份容桂无新批出，成交1.26万方，环比下降81%，签约主力集中东区推项目；成交均价10244元/方。



备注：顺德以套内面积计算为准)

北滘住宅市场——项目余货不足导致成交回落

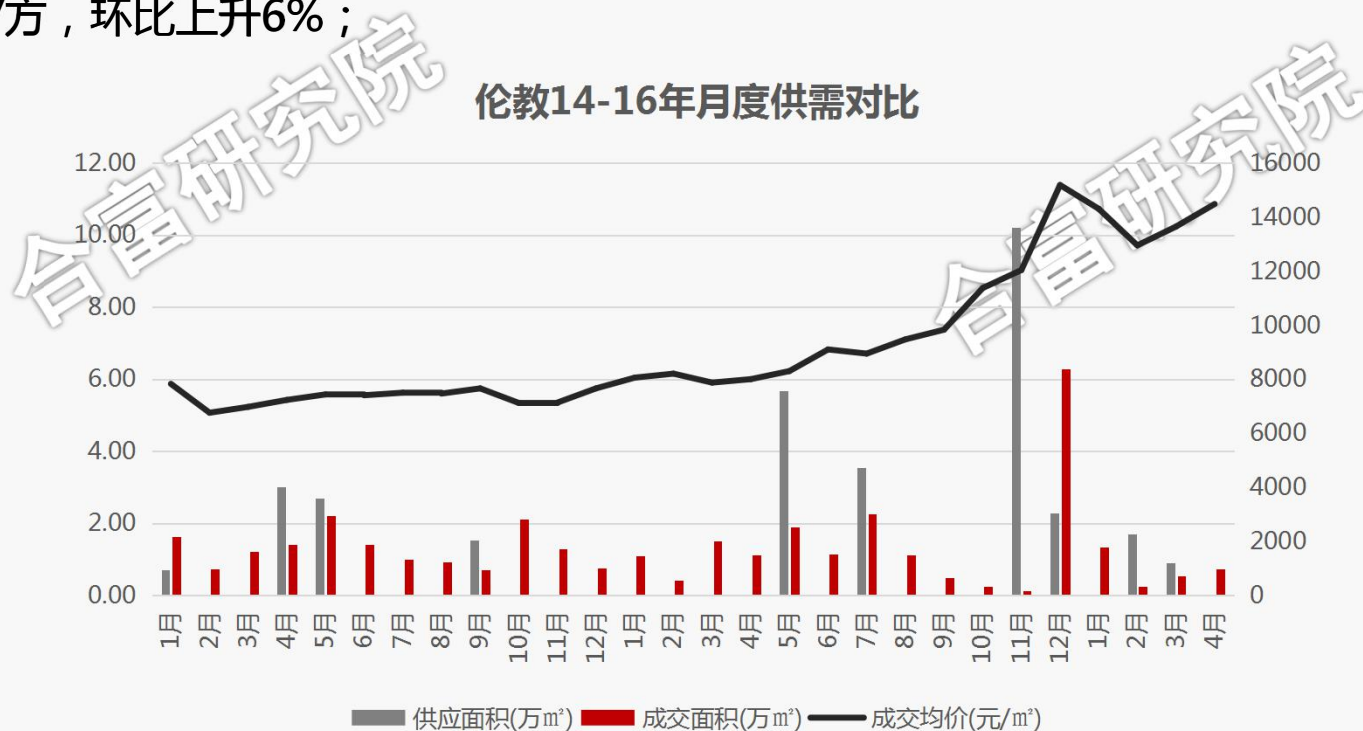
4月份北滘无新供应，成交0.71万方，环比下降76%；成交均价为17363元/方，环比上升4%。



备注：顺德以套内面积计算为准)

伦教住宅市场——镇街以保利中央公园成交支撑

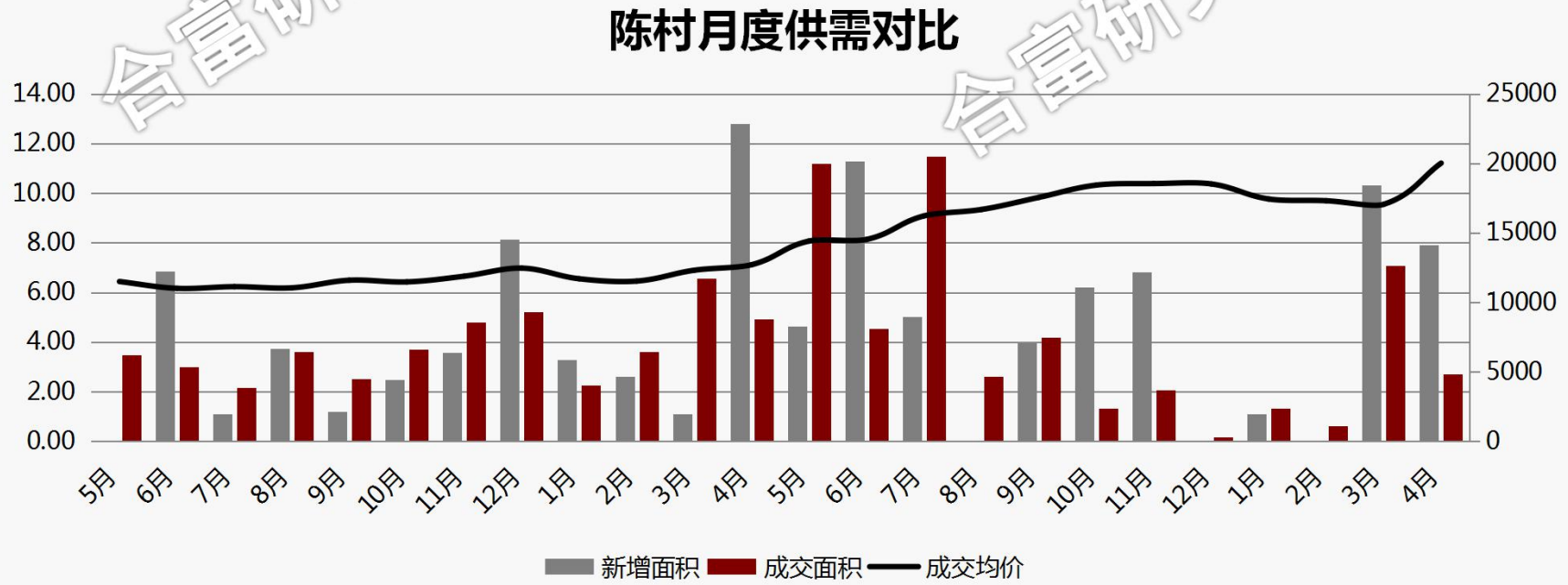
4月伦教无新供应，成交0.75万方，集中以伦教碧桂园为主。成交均价14487元/方，环比上升6%；



备注：顺德以套内面积计算为准)

陈村住宅市场——以美的花湾城带动成交

本月供应7.93万m²，包括藏珑华府、太平洋国际和美的花湾城。成交2.72万m²，其中美的花湾城成交24175.8 m²，均价20387元/m²。广佛颐景园成交970.63 m²，均价17507元/m²。区域价格为20016元/m²上升17%。

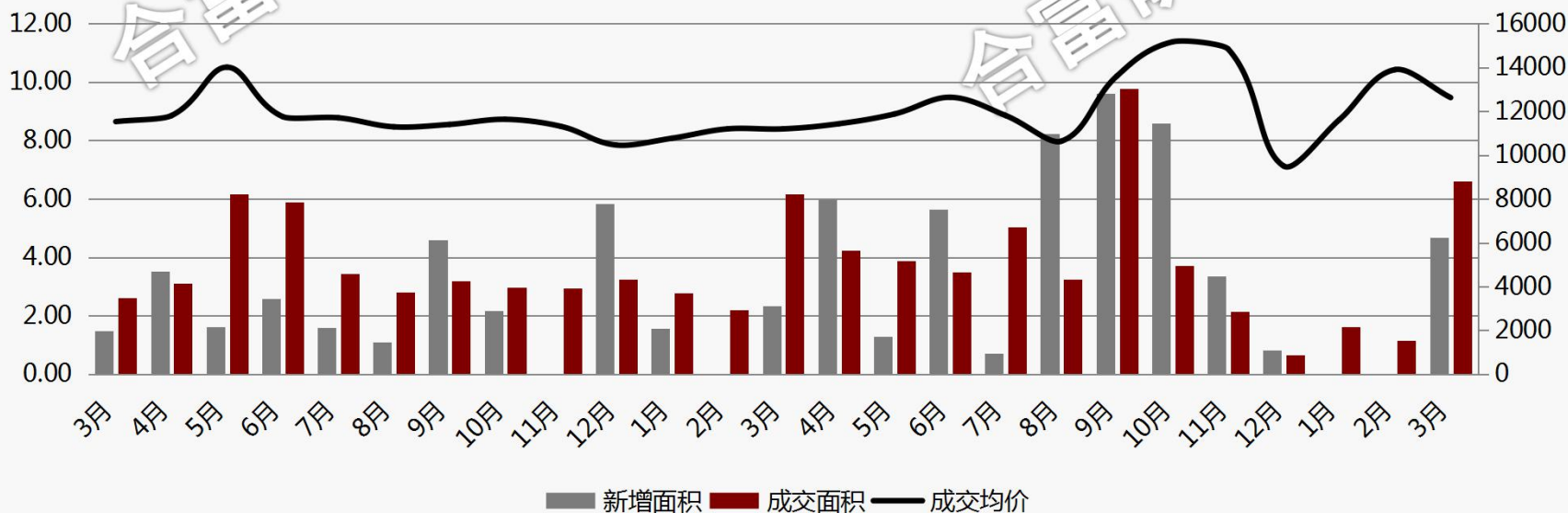


备注：顺德以套内面积计算为准)

乐从住宅市场——以保利海德公园带动成交

本月供应8.11万m²，包括风度广场、碧桂园新城之光和保利海德。成交1.87万m²，其中保利海德公园成交4239.91 m²，均价11837元/m²。星际半岛成交4084.89 m²，均价11702元/m²。区域价格为14029元/m² 上升11%。

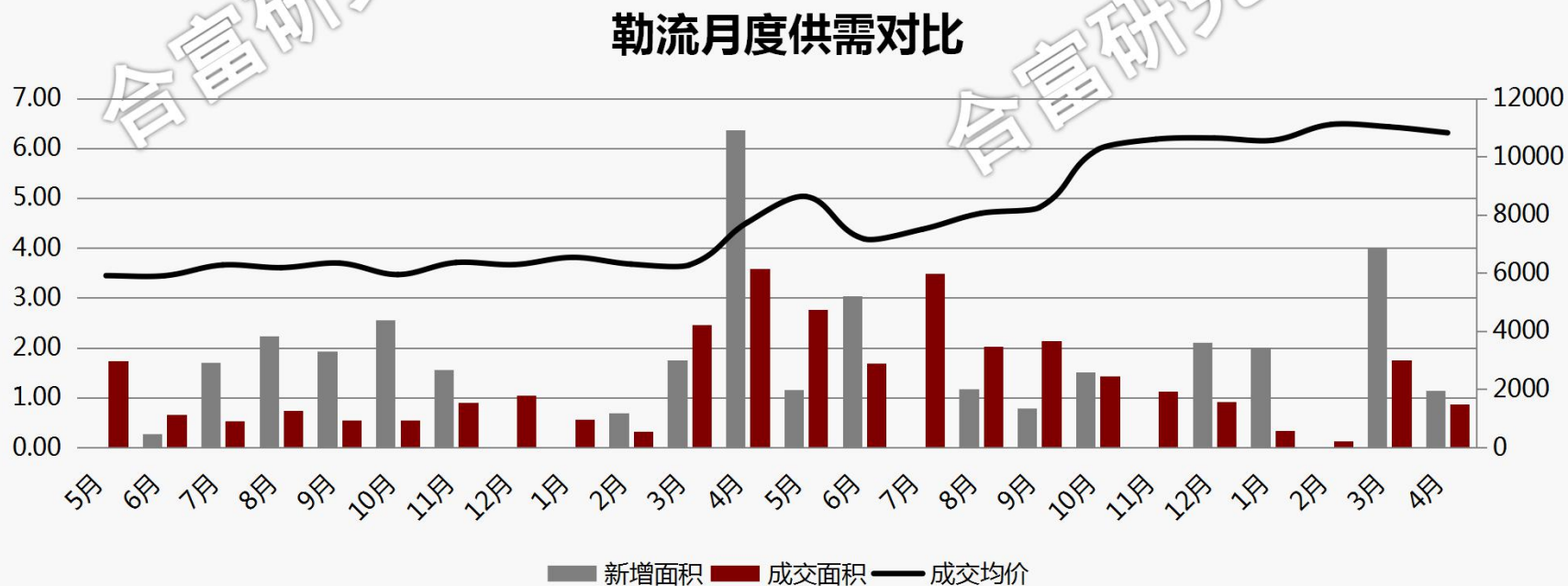
乐从月度供需对比



备注：顺德以套内面积计算为准)

勒流住宅市场——以新项目东菱帝苑带动成交

本月供应1.15万m²，包括凯茵花园。成交0.87万m²，其中东菱帝苑成交3600.81 m²，均价11212元/m²。涛汇御河湾成交2310.9 m²，均价9760元/m²。区域价格为10814元/m²下降2%。

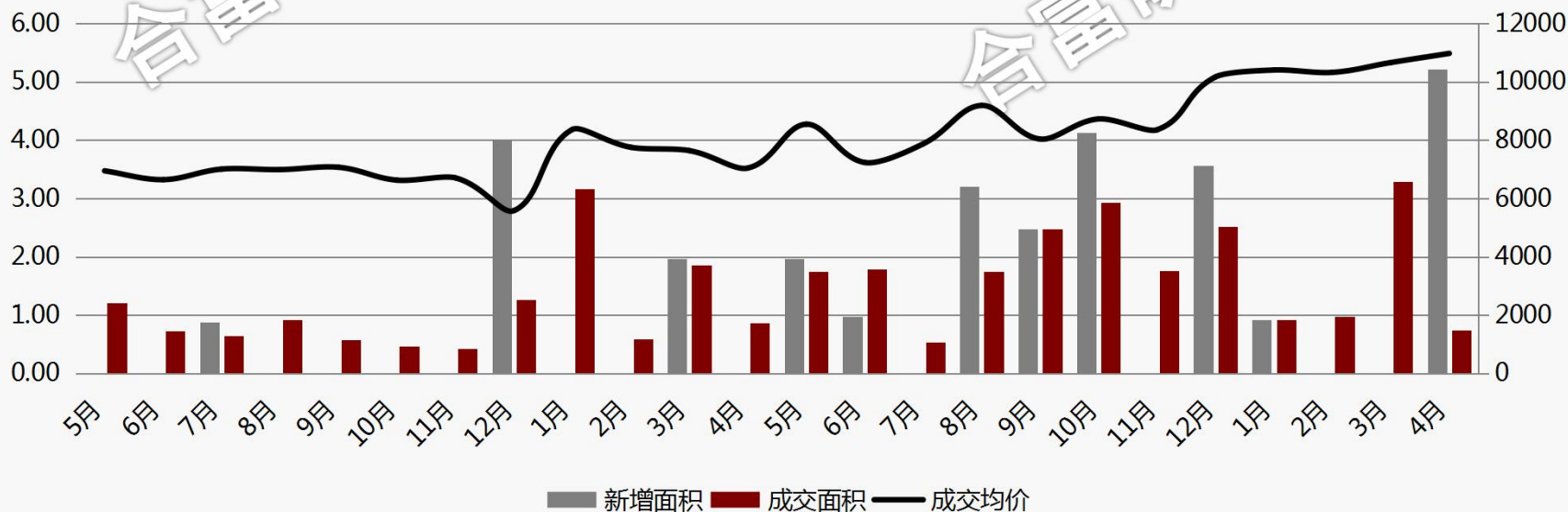


备注：顺德以套内面积计算为准)

龙江住宅市场——以旧项目威斯登堡新推带动成交

本月供应5.22万m²，包括碧桂园华府和佛奥凯茵苑。本月成交0.74万m²，其中威斯登堡成交3805.93 m²，均价10478元/m²。圣淘湾成交1133.6 m²，均价14203元/m²。区域价格为10977元/m² 下降3%。

龙江月度供需对比



备注：顺德以套内面积计算为准)

目录

Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪**
- 05 广告投放分析

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万m ²	已批售面积m ²	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
禅城	保利翡翠公馆	34	103622.3	100915.2	827	807	12	1260.14	10359
禅城	星星凯旋国际	110	285771.3	260297.8	2422	2248	0	0	0
禅城	时代香海彼岸	23	117488.6	80604.52	1082	779	45	4699.73	15611
禅城	非凡领域	19	116022	73274.14	1191	773	0	0	0
禅城	望江府	35	53424.96	24067.12	512	253	1	95.73	12850
禅城	龙光玖龙湾	25	82845.34	41958.82	674	352	153	20277.36	12905
禅城	童梦天下	165	81111.88	61170.01	864	639	1	124.27	12994
禅城	金茂绿岛湖	68	11188.06	3267	42	12	0	0	0
禅城	龙光水悦龙湾	43	231440.7	222259.5	别墅：74	69	0	0	0
					洋房：2020	1730	2	331.25	8891
禅城	绿地未来城	72	85526.61	70351.07	840	653	12	1423.01	9031
禅城	绿岛明珠	50	282534.6	233960.6	洋房：1936	1813	11	2037.46	11312
					别墅：12	6	0	0	0
禅城	富力广场	22	56951.7	43048.38	590	448	2	247.57	15831
禅城	普君新城	46	264350.3	284295.1	2953	3134	15	1771.65	18124
禅城	绿地璀璨天城	13	172281.1	127558.6	1496	1139	3	504.55	14073
禅城	领地海纳龙庭	11	77114.93	67233.68	830	726	4	359.25	11871
禅城	融创湖滨世家	29	81580.19	63007.12	420	333	37	6486.87	13902
禅城	新鸿基珑景	280	332060.1	276316.8	2975	2422	14	1864.5	16727
禅城	保利碧桂园天汇	65	170827	54174.22	1342	442	106	11247.91	13340
禅城	中海凤凰熙岸	22	136265.6	138400.5	1170	957	41	4766.1	12281
禅城	汇银W新港湾	36.9	212225.1	203276	2360	1940	19	3267.76	9762

禅桂中心区标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建万m ²	已批售面积m ²	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
桂城	金地珑悦	24	171210.6	141892.7	1788	1502	56	5612.79	18388
桂城	当代摩码花园	20	40548.38	30181.56	348	281	0	0	0
桂城	中铁建水岸花园	28	154885.8	143203.5	1102	1027	4	630.4	24538
桂城	依岸康堤	41.3	298134.9	248016.4	2073	2068	40	5787.33	17762
桂城	南海万科广场	54	225752.3	80682.95	2572	870	2	181.28	28237
桂城	金色领域	35	103622.1	181360.8	5540	5011	28	1246.78	15055
桂城	宏鼎景裕豪园	62	299950.8	247835.5	2647	2206	3	319.88	20597
桂城	时代廊桥苑	8.7	55104.84	54725.65	586	582	0	0	0
桂城	万科湖岸	1.7	12351.23	7527.36	44	31	0	0	0
桂城	奥园君珩花园	15.5	108138.9	86725.93	961	766	0	0	0
桂城	金色城市	27	82674.64	101846.1	1876	1080	34	3277.05	20045
桂城	佳兆业滨江一号	46	316494.2	291042.6	2687	2492	3	383.71	22761
平洲	富丰君御	38	173746.9	185455.1	1372	1474	3	527.31	18288
平洲	保利诺丁山	36.7	105751.6	79768.29	997	775	0	0	0

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
大良	嘉信城市花园	393016	238575	238575	2370	2370	1	109.48	9461
大良	敏捷畔海御峰	500000	251347	204874	1817	1459	15	1768.13	17822
大良	恒大帝景	211465	118494	76404.1	743	619	2	501.8	17740
大良	逸林苑	68887	40790.9	38782.1	606	565	0	0	0
大良	金地天玺	18299.9	107148	92650.8	363	327	5	1507.05	17453
大良	保利中环广场	816230	361090	350560	2897	2853	11	1877.33	14988
大良	龙湖春江名城	284606	152543	139223	1700	1681	0	0	0
大良	美的广场	220000	127577	125941	462	458	0	0	0
杏坛	金海岸花园	619625	303710	303710	2799	2799	4	367.02	9179
杏坛	嘉信绿景花园	223016	76369.5	66837.1	816	702	8	724.53	10343
杏坛	凯盛华府	24532	14068.5	13422.3	213	204	0	0	0
均安	柏涛湾豪园	80000	61740.8	61214.4	928	918	1	66.9	8593
均安	南湖花园	165000	82580.7	60911.5	954	708	0	0	0
均安	均安尚苑	275505	130218	121227	1184	1049	26	2497.35	9405

备注：顺德以套内面积计算为准)

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套数	本月销售套数	本月销售面积	本月销售均价
容桂	碧桂园凤凰湾	2900000	181906.7	160886.58	公寓：920	323	166	4795.44	11189
				247499	洋房：1393	1015	1	225.12	11859
容桂	水悦熙园	194104	141595.3	124561.27	1819	1769	4	295.2	12300
容桂	东逸湾	202870	553013.79	217024.94	TH：811	848	0	0	0
					洋房：1910	1561	9	2747.71	10180
容桂	美的御海东郡	800000	475527.42	531302.53	TH：431	451	0	0	0
					洋房：2631	2728	42	4190.68	10117
容桂	东怡水岸 桂花洲	29701.56	66030.4	61071.77	396	405	15	2713.42	9570
容桂	金域天下	493960	382481.19	184795.63	洋房：2356	2046	0	0	0
					TH：66	69	0	0	0
北滘	君兰江山	420000	363617.0	352790.55	洋房：1701	1771	13	1484.08	17191
北滘	深业城	820000	353802.79	364822.62	361239.92	5288	16	1243.4	15766
北滘	雅居乐英伦首府	412311	222625.03	171353.65	1662	1514	13	1355.81	19045.699
伦教	伦教碧桂园	400000	84274.12	62483.96	洋房：1020	713	18	2173.87	15248
				5692.55	TH：30	18	0	0	0
伦教	保利中央公园	685841	280055.45	165601.96	2881	1709	53	5284.83	14174

备注：顺德以套内面积计算为准)

顺德标杆项目成交明细

区域	项目名称	项目总建 (m ²)	已批售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	已批售套数	累计销售套 数	本月销售套 数	本月销售面 积	本月销售均价
陈村	广佛颐景园	254600	123292.8	112590.07	1560	1434	12	971	17507
陈村	太平洋国际	210000	53009.47	67329.6	834	1058	6	319	14896
陈村	荔园星醍	80822	45195.4	47386.5	550	596	0	0	0
陈村	星英半岛	280000	187924.18	167348.38	2304	2091	4	436	19037
陈村	藏珑华府	127883	142512.27	9212.28	1844	1008	1	94	20540
陈村	美的花湾城	97575	206815.26	128088.59	2467	1887	306	24176	20387
陈村	荔园新天地	20800	76711.02	44204.87	935	549	7	597	20469
乐从	新城之光	30445	135734.38	75886.37	1371	829	19	1958	18287
乐从	佛奥湾	660000	263077.17	210542.82	1957	1704	13	2216	12025
乐从	风度广场	322239	119516.42	108411.96	1222	1084	10	1692	13600
乐从	保利公园里	190022	106379.99	98114.83	1028	970	13	1250	17191
乐从	保利海德	62187	65389.2	29539.31	720	373	48	4240	11837
乐从	M-city	700000	144022.33	111473.66	2221	1846	7	408	25713
乐从	星际半岛	85940	208986.6	38430.17	1888	1172	35	4085	11702
乐从	怡翠晋盛	1145300	235063.58	180487.32	2525	2062	9	1211	22024
勒流	博澳城	800000	464271.13	445234.4	4311	3603	8	1015	13270
勒流	名铸家园	127000	36096.79	4672.14	306	44	3	259	15762
勒流	涛汇御河湾	112365	73088.44	67243.11	730	691	7	2311	9760
勒流	东菱帝苑	11656	17337.75	2883.02	99	45	25	3601	11212
龙江	保利上城	450000	270530.11	249541.74	2562	2391	1	193	9263
龙江	龙江中心	33348	59661.42	61096.97	604	622	10	1030	11833
龙江	龙江碧桂园	98000	194842.88	108932.97	1898	1055	0	0	0

备注：顺德以套内面积计算为准)

五区项目成交套数排名

大佛山商品房月度成交前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	顺德区	美的花湾城	514	52761	9470
2	高明区	美的明湖花园	349	45801	8849
3	禅城区	龙湾华府	153	20278	12905
4	三水区	博雅滨江花园	184	25624	8919
5	顺德区	都市经典广场	225	24987	9146
6	三水区	御江南国际社区	211	22920	9288
7	三水区	恒大北江华苑	189	19696	10086
8	三水区	全信·御景南湖花园	100	19262	10232
9	南海区	上林观湖苑	178	16962	11367
10	顺德区	康格斯花园	201	21019	9118

禅城区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	龙湾华府	153	20278	12905
2	保利碧桂园天汇	105	11118	13310
3	利豪花园	102	12184	6300
4	岭南隽庭	79	8460	5827
5	时代香海彼岸苑	45	4699	15611
6	中海凤华熙岸花园	40	4634	12376
7	融腾湖滨曦园	34	5856	13472
8	圣德嘉园	20	2027	11060
9	汇银新港湾花园	17	3051	9784
10	泮景花园	13	1598	16946

五区项目成交套数排名

南海区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	上林观湖苑	178	16962	11367
2	禾粤尚德居	131	10922	4242
3	誉江华府	113	14903	9981
4	依云公馆	106	12495	8675
5	桂丹颐景园	92	4144	8802
6	西樵江滨花园锦绣龙湾	85	16561	10136
7	湖岸豪庭	83	11170	14582
8	翠湖绿洲花园	79	6928	10847
9	聚豪雅居	67	5879	5993
10	名汇浩湖湾花园	50	5200	13422

顺德区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	美的花湾城	514	52761	9470
2	都市经典广场	225	24987	9146
3	康格斯花园	201	21019	9118
4	双子星公馆	51	5091	12412
5	保利海德公园	48	5108	9825
6	保利名苑	47	5661	11756
7	美的御海东郡花园	41	4911	8424
8	星际半岛	27	3630	9836
9	保利碧桂园	24	2754	12781
10	威斯登堡	22	3549	8386

五区项目成交套数排名

三水区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	御江南国际社区	211	22920	9288
2	恒大北江华苑	189	19696	10086
3	博雅滨江花园	184	25624	8919
4	万景豪园	154	18852	9409
5	奥利花园	121	10956	4652
6	全信·御景南湖花园	100	19262	10232
7	瀚洋居	88	7588	6533
8	恒大御湖郡	66	7118	10085
9	华瑞帝景湾花园	43	6861	8346
10	华盛圆坊名荟花园	38	3517	7524

高明区商品房月度成交前十排行

排名	项目	成交套数	成交面积	成交价格
1	美的明湖花园	349	45801	8849
2	盈富馨园	53	4723	4054
3	雄毅豪苑	48	5261	4417
4	雅居蓝湾花园	43	3805	7791
5	互恒尚苑	37	3765	4568
6	金田花园	26	2012	6294
7	丰业名苑	25	2509	4470
8	金田广场一期	20	1548	6147
9	燕语湾	20	1663	5108
10	宜丰豪庭	18	1880	6089

目录

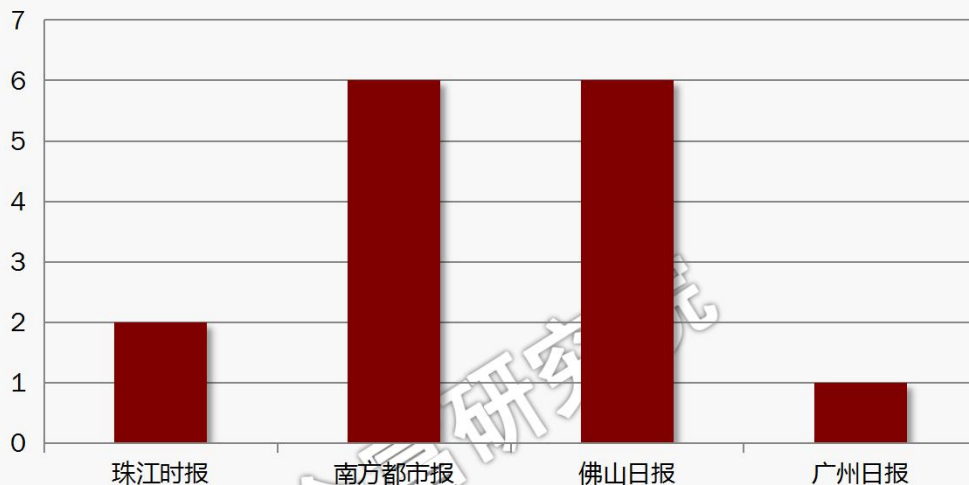
Contents

- 01 宏观经济信息
- 02 佛山土地市场分析
- 03 佛山住宅市场情况
- 04 项目动态跟踪
- 05 广告投放分析**

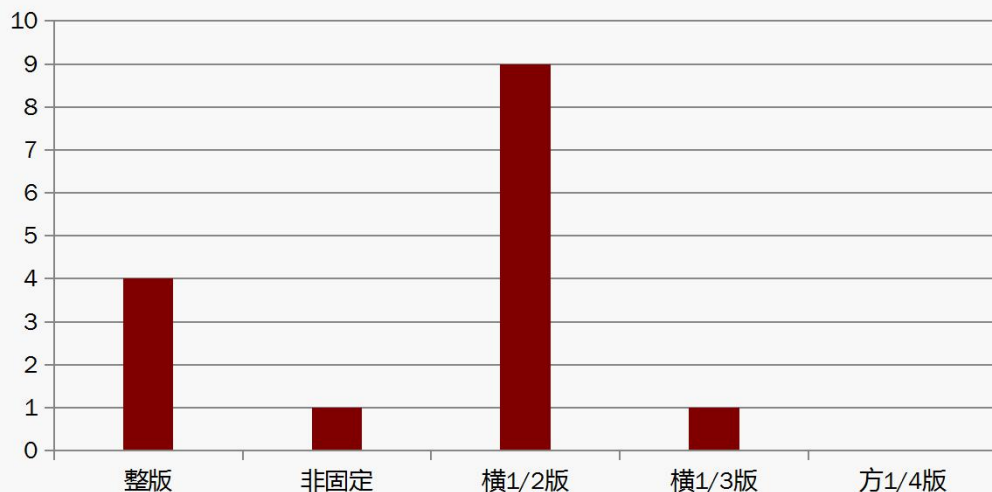
本月佛山主流报纸硬广投放统计分析

本月广告投放量环比有所上升，共有15则投放，主要集中在南方都市报和佛山日报，版面投放以1/2版和整版为主。

广告投放



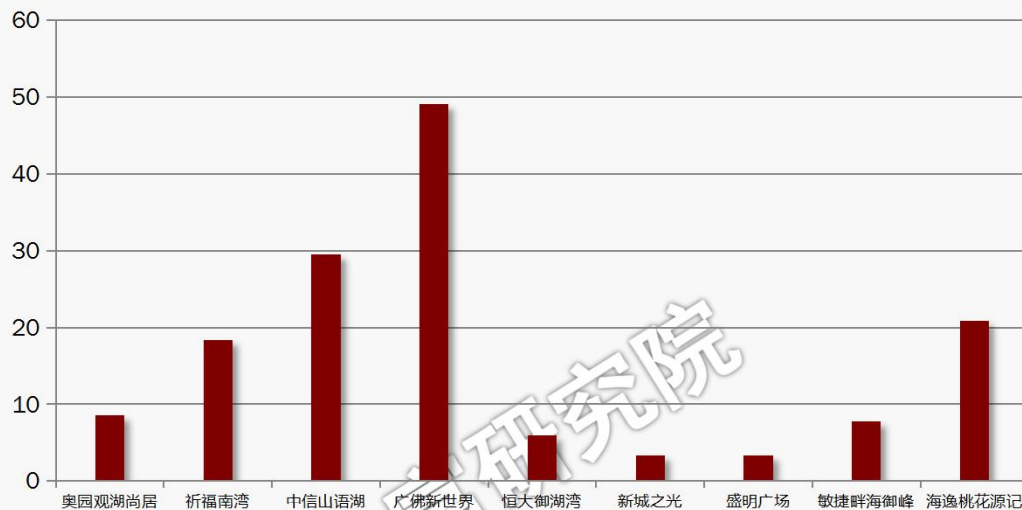
版面投放次数



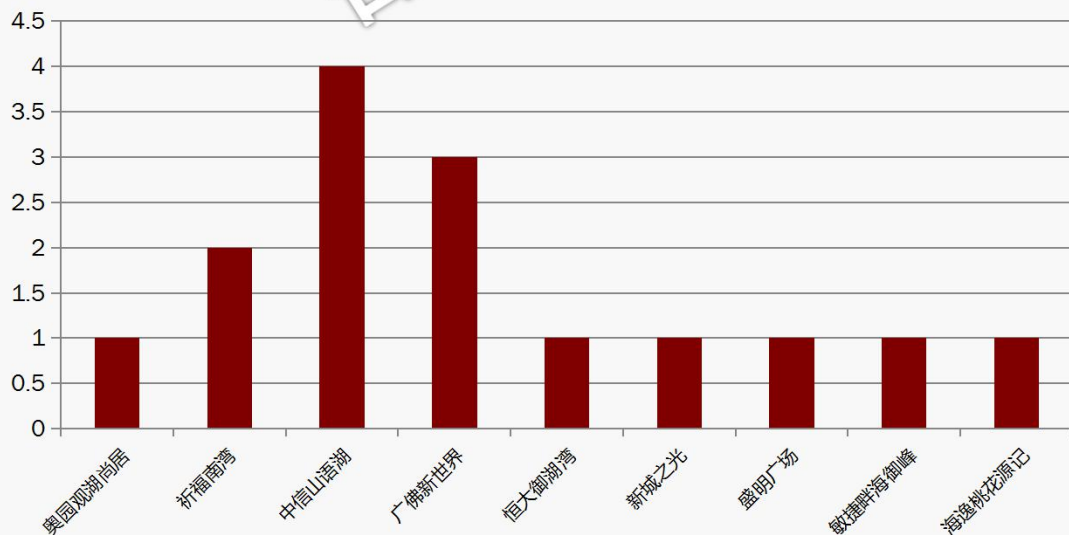
禅桂重点项目广告投放

本月具有广告投放的项目有9个，其中山语湖项目投放次数最多，广佛新世界投放金额最高达50万。顺德方面则有良的畔海御峰和位于乐从碧桂园华润新城之光进行投放。

禅桂重点项目广告投放（金额：万）



禅桂重点项目广告投放（次数）



4月市场小结

结语

今年4月、五一节点限购区域市场缺货明显，人气相对冷清，市场表现平淡。市场焦点则集中在禅西板块，多个项目在4月密集推货，吸纳大批禅城中心区客户。另外市场热点亦转向商业公寓，禅桂中心区多个公寓项目在4月成交及人气理想，推广积极。非限购区域的新盘和次新盘的推货情况成交火热，较受广州热捧。

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**