

# 佛山房地产市场周报

2017/9/30-2017/10/6



 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：世行上调今年中国经济增速预期至6.7%

10月4日在最新的《东亚与太平洋地区半年报》中提升了对中国经济增速的预期。世行预计，中国2017年和2018年的经济增速将分别达到6.7%和6.4%，这高于世行之前预估的6.5%和6.3%。半年报认为，该地区发展中国家2017年经济增速比之前的预期上调，主要反映了中国的增速超过预期。半年报预计，2018-2019年中国经济成长有望趋于温和。这些变化源于中国经济经历重新平衡，减少对投资和外部需求的依赖，并转为依靠内需消费拉动。

### 宏观经济：央行定向降准0.5%

9月30日，据央行官网消息，根据国务院部署，为支持金融机构发展普惠金融业务，聚焦单户授信500万元以下的小微企业贷款、个体工商户和小微企业主经营性贷款，以及农户生产经营、创业担保、建档立卡贫困人口、助学等贷款，人民银行决定统一对上述贷款增量或余额占全部贷款增量或余额达到一定比例的商业银行实施定向降准政策。凡前一年上述贷款余额或增量占比达到1.5%的商业银行，存款准备金率可在人民银行公布的基准档基础上下调0.5个百分点；前一年上述贷款余额或增量占比达到10%的商业银行，存款准备金率可按累进原则在第一档基础上再下调1个百分点。上述措施将从2018年起实施。

## 宏观市场背景

### 行业动态：深圳新房均价连续12个月下降 同比下降11.8%

深圳市规划和国土资源委员会1日公布的数据显示，深圳9月新建商品住宅成交均价为54314元/平方米，自2016年10月出台新一轮楼市调控政策以来已连续12个月下降；成交套数为2728套，环比增加37.5%。据统计，深圳9月新建商品住宅成交均价为54314元/平方米，环比微降0.1%，同比下降11.8%；成交套数2728套，环比增加37.5%，同比增加4.2%；成交面积272847平方米，环比增加35.7%，同比减少1.8%。

### 行业动态：顺德首个人才专卖房项目启动认筹

顺德首个人才专卖房项目领贤公馆正式揭开面纱，首批342套人才专卖房正式接受具有申购资格的区内外高层次人才认筹。作为顺德人才安居房工程的首发人才专卖房项目，领贤公馆位于大学城卫星城核心区的北滘新城，地处广州南站、佛山新城与顺德新城三地交汇处，距离在建的广州地铁7号线西延线顺德段美的大道站仅500米，周边还有在建的佛山地铁2号线、3号线。

# 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

# 国庆期间无土地推出

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

## 本周无土地成交

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

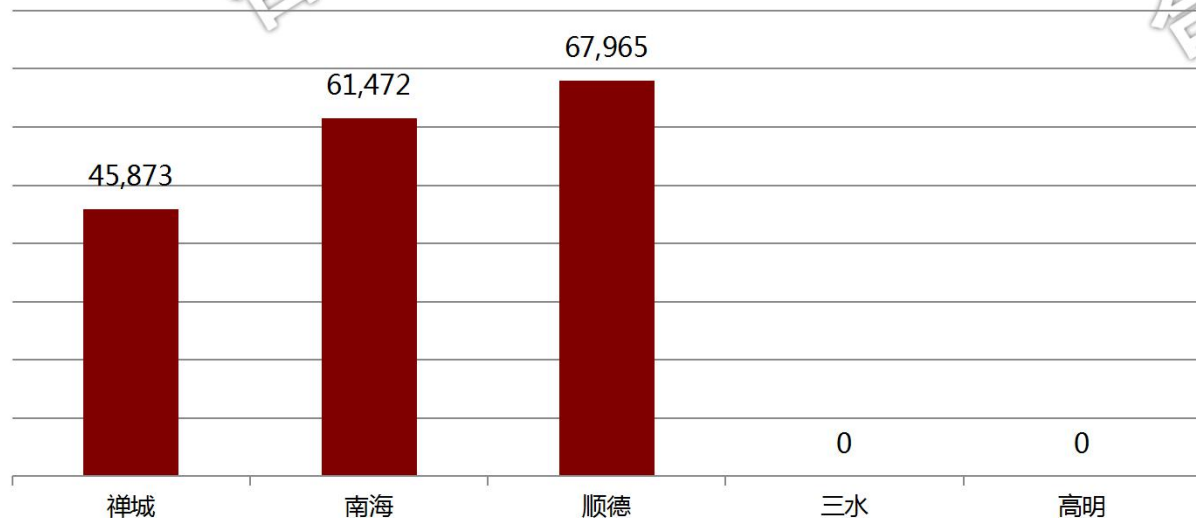


## 本周佛山住宅新增17万方,假期原因新货批售大减

- 本周大佛山住宅新增17万方，货量环比大幅减少。南海本周有6.1万方供应，其中珠水豪庭推出4.9万方；本周顺德供应最多，6.8万方货量入市；禅城4.5万方货源推出，全来自于金茂绿岛湖；三水高明本周缺少供应。

区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	珠水豪庭	49246.9	441
南海	熹云水岸花园	12224.8	128
顺德	伦教碧桂园	43637	352
顺德	佛山奥园	24327	153
禅城	绿岛湖金茂花园	45872.7	228

2017年第41周佛山五区商品住宅供应情况

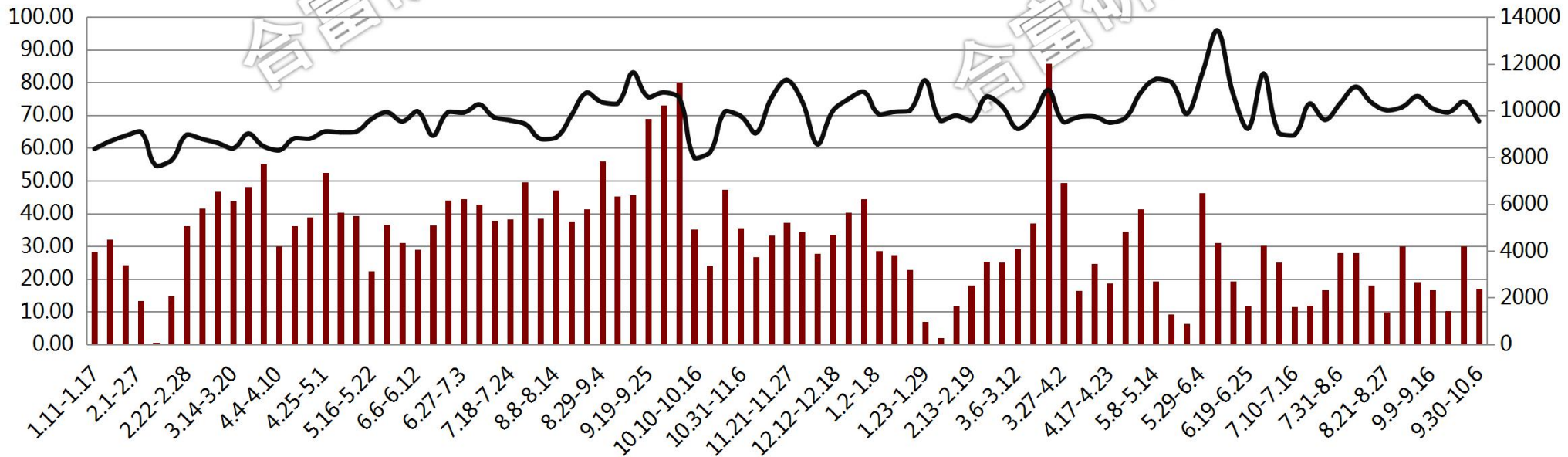


# 本周佛山成交17万m<sup>2</sup>，均价9545元/m<sup>2</sup>，量价齐跌

本周佛山商品住宅成交约16.97万m<sup>2</sup>，成交套数为1533套，成交均价9545元/m<sup>2</sup>。受假期影响，成交量下滑44%，成交价格小幅下跌8%。

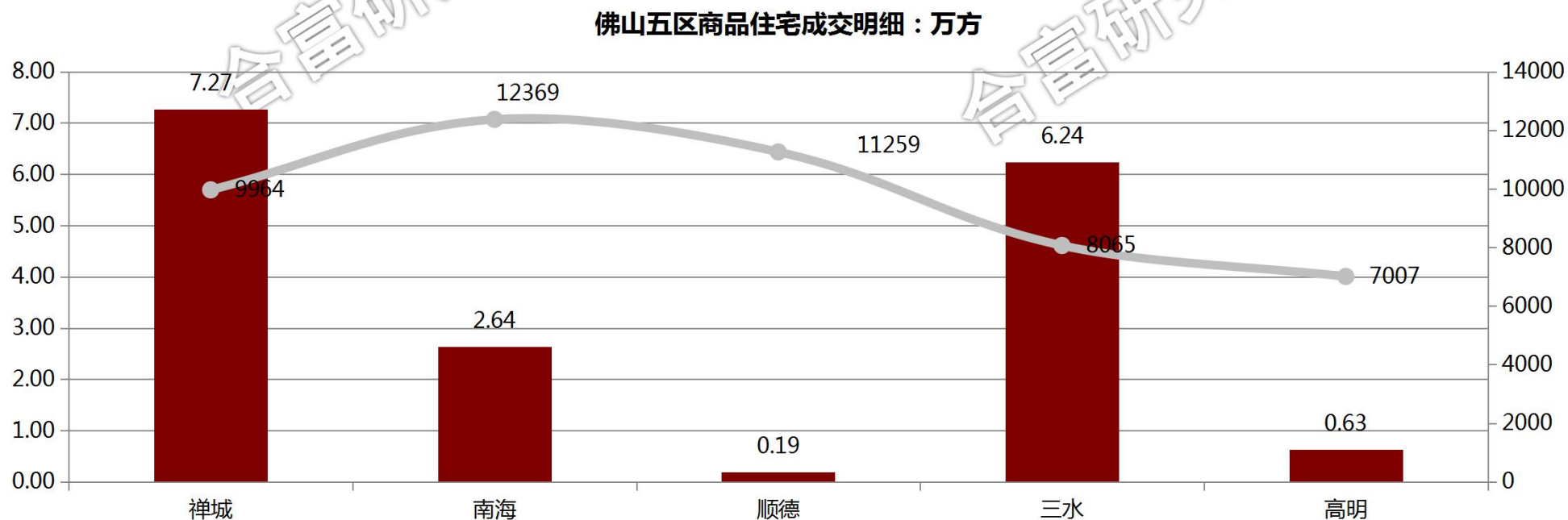
### 佛山市周度商品住宅成交走势

■ 成交面积(万m<sup>2</sup>) — 成交均价



## 佛山除禅城其余四区成交下滑，禅城成交量位居榜首

本周佛山五区除禅城其余四区成交下滑，禅城以7.27万m<sup>2</sup>成交量反超南海居于榜首。三水成交紧接其后，成交环比下跌29%，价格持平。南海、高明成交大幅下滑，但价格环比分别上涨2%和11%。顺德因缺少供货，仅有零星成交。



# 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	禅城	绿地璀璨家园	177	23259	13881
2	三水	观景豪园	140	14764	8252
3	三水	鸿安花园	137	14690	8328
4	三水	山水龙盘花园	133	14409	7488
5	禅城	望江府	121	14601	13178
6	三水	保利中韵花园	93	9669	8784
7	顺德	星际半岛	89	15074	8937
8	三水	钜隆君玺花园	74	6979	7497
9	三水	时代百盈达花园	73	8501	7889
10	禅城	龙光玖龙湾	67	7473	12971

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	31	3138	9473
2	恒大御湖湾	24	3196	8430
3	金域缙香	18	1770	19321
4	丹灶碧桂园	15	1863	8318
5	金名都	15	1522	27970
6	桂丹颐景园	11	527	9510
7	珠水豪庭	11	1309	26196
8	禾粤尚德居	10	572	5581
9	佛山恒大城	8	743	9796
10	怡翠尊堤	8	1048	20802

## 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	177	23259	13881
2	望江府	121	14601	13178
3	龙光玖龙湾	67	7473	12971
4	泮景花园	61	6511	13669
5	中海风华熙岸	51	6167	12504
6	万科金色雅苑	48	4282	12940
7	绿岛湖壹号	43	6163	13056
8	天旭公馆	33	3344	12852
9	旭辉公元	15	1335	12775
10	保利翠雅花园	12	1447	12881

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	89	15074	8937
2	碧桂珑悦	34	3365	10365
3	都市经典广场	28	2997	9469
4	美的御海东郡花园	14	1668	16728
5	均安尚苑	8	968	10095
6	云谷广场	6	669	19586
7	名铸家园	4	563	9713
8	新龙豪庭	4	581	9142
9	佳兆业金域花园	4	374	19406
10	风度广场	3	281	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	观景豪园	140	14764	8252
2	鸿安花园	137	14690	8328
3	山水龙盘花园	133	14409	7488
4	保利中韵花园	93	9669	8784
5	钜隆君玺花园	74	6979	7497
6	时代百盈达花园	73	8501	7889
7	南景湾花园	9	1019	5696
8	南山侨苑	6	643	2392
9	云东海高尔夫花园	6	2204	15212
10	欧雅右岸春天	4	377	9058

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	雅居蓝湾花园	61	6218	5622
2	欧浦花城一期	23	2355	5710
3	沧江水岸花园	11	1084	5418
4	优悦城邦	10	909	5894
5	美的鹭湖森林度假城	7	644	11566
6	美的明湖北湾花园	6	788	9201
7	三洲新天地	6	338	7435
8	万科美的西江悦	6	756	8731
9	绿色世嘉花园	5	489	8009
10	富隆湾家园	4	362	9298

# 目录

## Contents

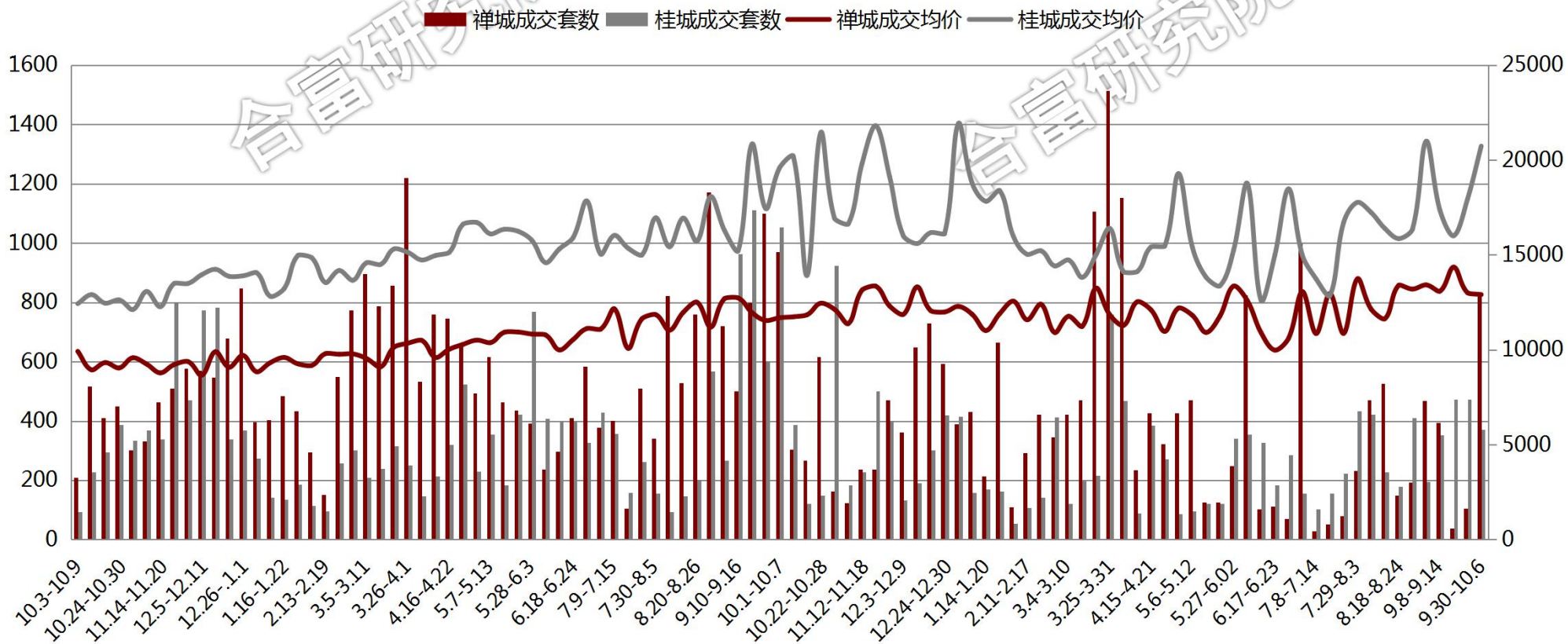
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 本周禅桂区域整体量升价稳，禅城集中签约成交大幅上升

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	821	90731	12906
桂城	372	26447	20727

本周禅桂中心区共成交1193套单位，环比上升大幅上升，成交均价为14671元/m<sup>2</sup>，环比价格下降12%。本周禅城区成交821套，区域均价为12906元/m<sup>2</sup>。桂城成交372套，环比略有下降，均价为20727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	3	207.08	18198
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	1	34.15	18155
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	67	7473.27	12971
	城西	绿地未来商业中心	0	0	0
	城西	中海风华熙岸花园	53	6271.06	12698
	南庄	汇银新港湾花园	0	0	0
	南庄	涟岸花园	1	333.85	15576
	南庄	水悦龙湾园	1	134.44	8542
	南庄	保利翡翠公馆	0	0	0
	南庄	望江府	121	14600	13178
	南庄	融创湖滨世家	0	0	0
	东平	泮景	61	6510.75	13669
	奇槎	时代香海彼岸	0	0	0
	奇槎	保利碧桂园天汇	0	0	0
	亚艺	绿地璀璨家园	177	23258.63	13881
	亚艺	星星凯旋国际	2	229.14	11800
	祖庙	普君新城	56	1429.98	10830
祖庙	兆阳大厦	6	260.13	19592	
桂城	桂城东	珑悦花园	3	321.29	17904
	千灯湖	宏宇景裕豪园	9	1081.68	24107
	千灯湖	金色领域广场	91	2558.82	17449
	千灯湖	京华广场	1	59.16	17762
	千灯湖	万科金域国际	24	2351.26	26521
	千灯湖	宇佳水岸新都	1	212.57	22467
	千灯湖	中铁建水岸公馆	11	823.54	51824
	千灯湖	保利雅苑	0	0	0
	平洲	富丰君御	0	0	0
	平洲	保利诺工山	5	365.45	21582

# 目录

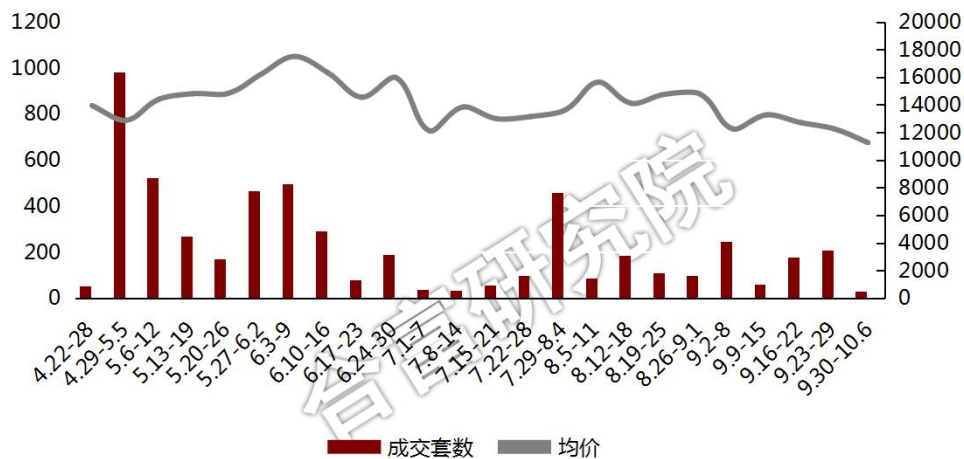
## Contents

- 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**

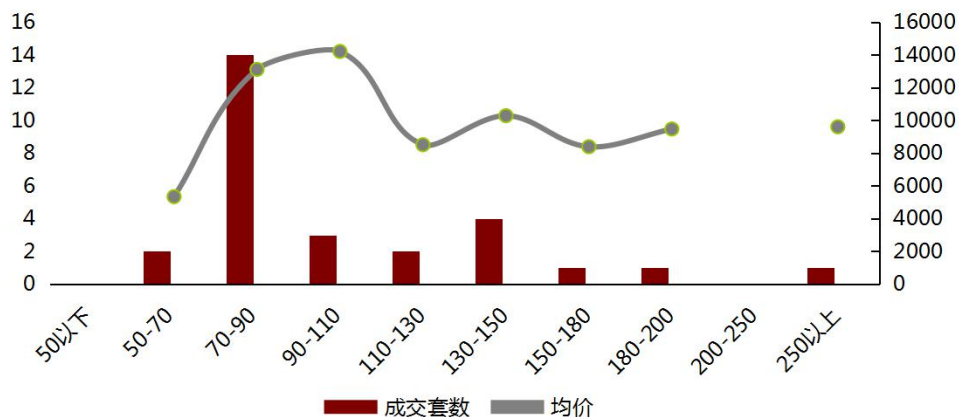
## 顺德区域：全区整体表现为量价齐跌

- 国庆期间顺德签约量回落，住宅共成交仅28套，约2905.1 m<sup>2</sup>面积，成交均价为11259元/m<sup>2</sup>，下降8%。顺德市场继续表现明显的缺货现象。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90 m<sup>2</sup>产品为主，共签约14套，占总成交50%，均价为13107元/m<sup>2</sup>下降10%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

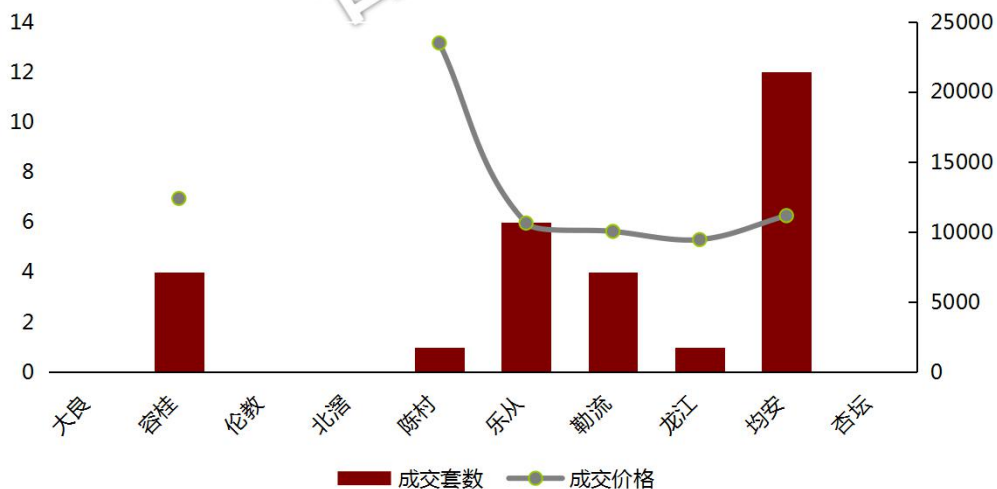


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 均安成交居首，各镇仅有零星成交

- 从各镇街成交套数看，西部均安共成交12套，占全区总成交量43%，均价为11175元/m<sup>2</sup>下降4%。大良、伦教、北滘、杏坛零成交。其它镇街仅有零星成交。

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	0	0	0
容桂	4	378.49	12403
伦教	0	0	0
北滘	0	0	0
陈村	1	76.05	23506
乐从	6	749.85	10647
勒流	4	384.07	10050
龙江	1	192.81	9467
均安	12	1123.83	11175
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	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	0	0	0
均安	都市经典	11	959.36	11654
	南湖花园	1	164.47	8383
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	0	0	0
	佳兆业金域花园	2	175.45	14534
	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
	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	76.05	23506
乐从	保利拉菲花园	0	0	0
	保利海德公园	1	77.87	18198
	碧桂园新城之光	0	0	0
	风度广场	0	0	0
	佛奥湾	0	0	0
	星际半岛	4	544.25	10278
	怡翠晋盛花园	0	0	0
勒流	博澳城	1	93.19	17025
	东菱帝苑	0	0	0
	名铸家园	0	0	0
	凯茵花园	0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	0	0	0
	龙江碧桂园	0	0	0
	碧桂珑悦	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 本周小结

### 结语

受限购、限签、限贷影响下，国庆期间新货供应量及成交情况均较火爆的16年有明显回落。三水市场表现最为活跃，经历多个项目9月集中推货后，假期市场继续维持高人气。禅桂中心区及顺德方面，多数项目进入预推货的状态，货量将更多地集中在10月中下旬入市。国庆节点皆为新货作预热和收筹，现场或展示新样板房，或进行大型的暖场活动。

# 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**