


# 佛山房地产市场周报

2017/4/15-2017/4/21



 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：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。

### 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。

## 宏观市场背景

### 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：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

# 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

## 本周挂牌三宗地

### 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 <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)
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	107634.32	4	75344	7000

## 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平方米的地上建筑面积和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。



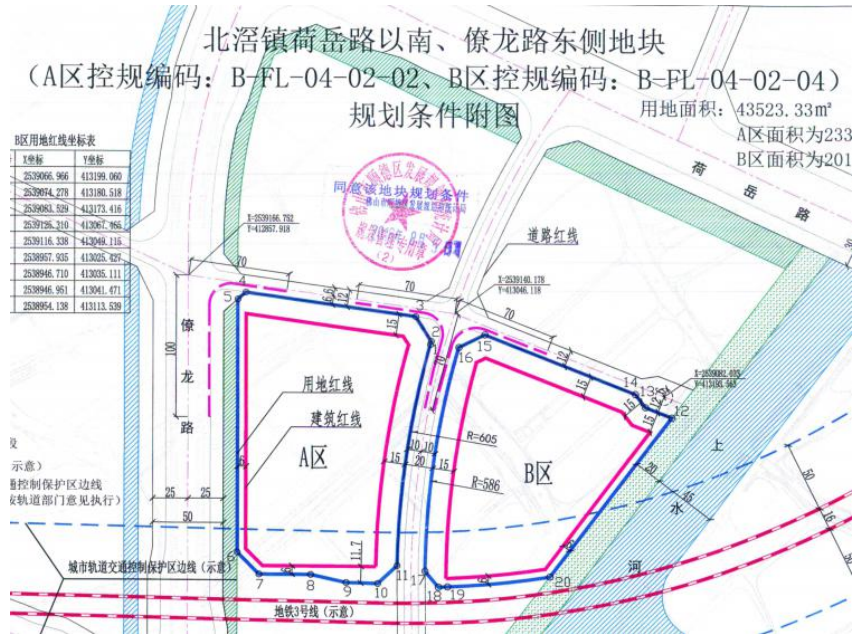
## 本周成交三宗商住地

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
容桂	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	139455.6	188500	13517	北京融辉茗业投资有限公司
北滘	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	108808.3	119689万元， “提留物业”的 返租租金 (500元/平方米)	11000	北京融辉茗业投资有限公司
三水	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)	21139.66	52849.15	12410	2348.2	佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司



# 重点成交土地分析



——点评：金辉地产本周在顺德连下两城，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。

# 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

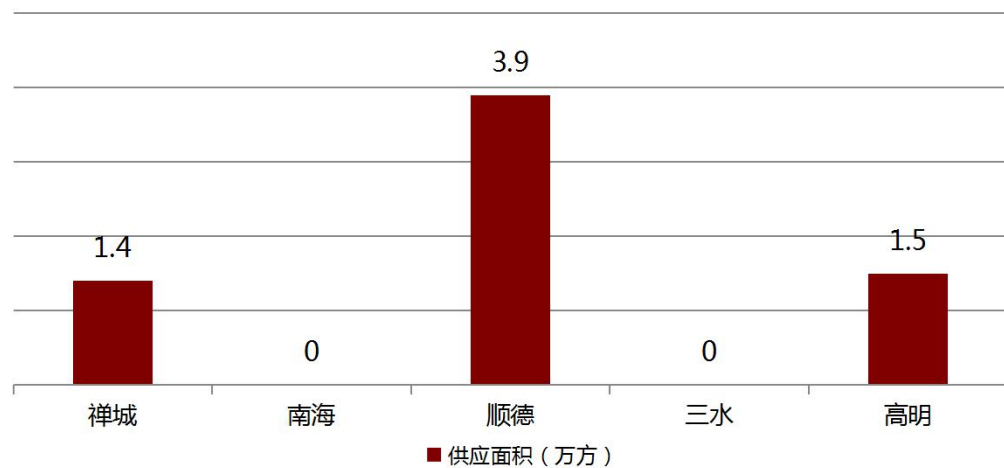
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增6.8万方，南海和三水新货紧缺

- 本周佛山有三个区有新货批出，新增货量环比继续下降，其中顺德批出最多，共3.9万方；禅城有一个项目有新货入市，共1.4万方；

2017年第16周佛山五区商品住宅供应情况

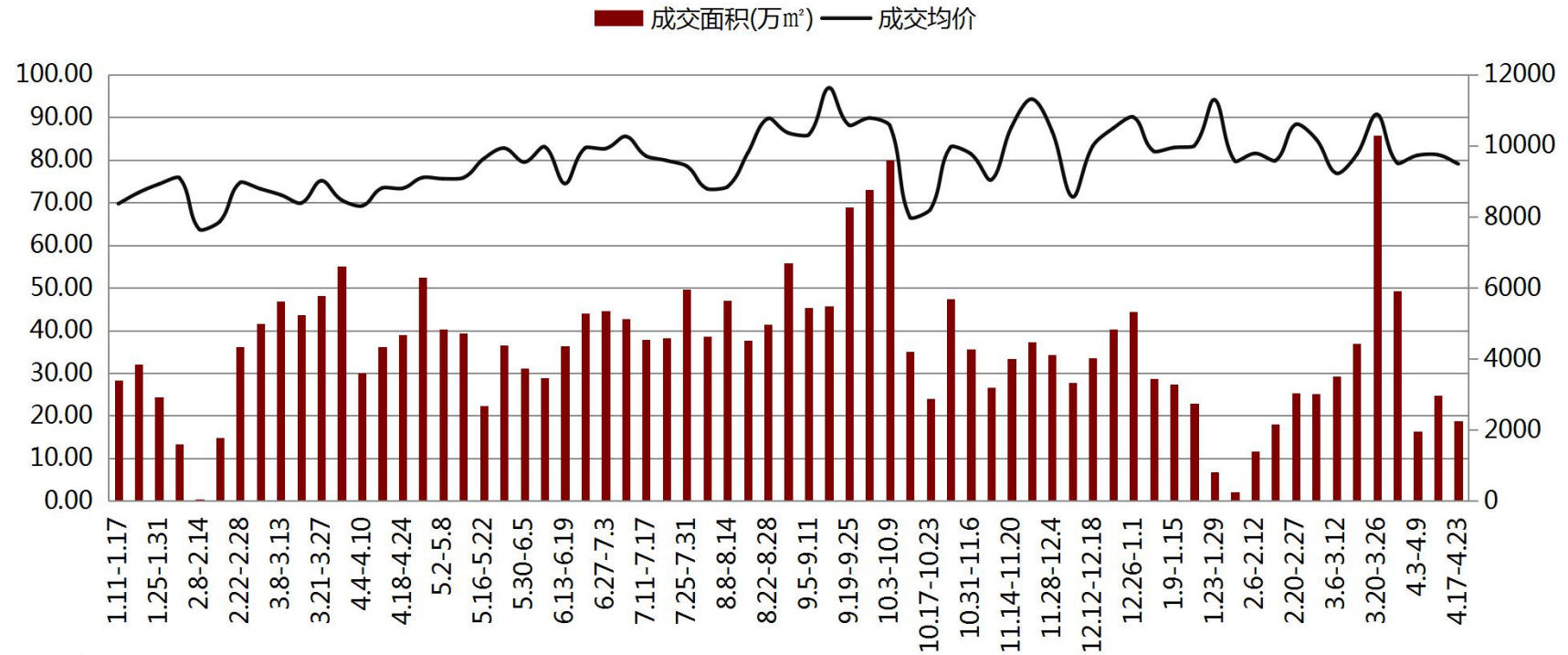


区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	龙湾华府	14352.7	124
高明	富隆湾家园	8081.22	88
高明	绿色世嘉花园	6801.7	80
顺德	金钻商贸公寓	16485.92	324
顺德	美的花湾花园	22593.06	240

# 本周佛山成交18万m<sup>2</sup>，均价9484元/m<sup>2</sup>，量跌价稳

本周佛山商品住宅成交约18.78万m<sup>2</sup>，成套数为1562套，成交均价9484元/m<sup>2</sup>，成交量跌价稳，成交量环比回落23%，均价相对稳定。

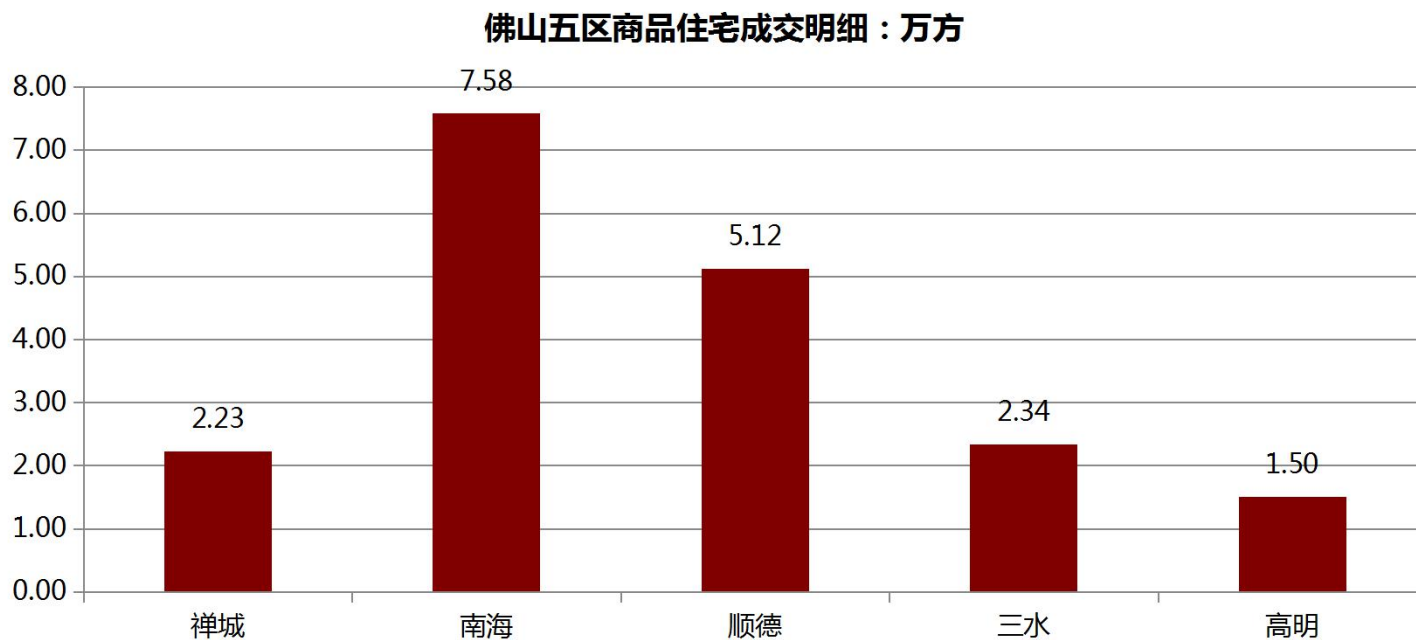
### 佛山市周度商品住宅成交走势



数据来源：合富研究院监测数据

## 佛山五区成交环比不同程度下滑

本周佛山五区中，南海区成交重回首位，环比增幅18%，其余四区均有不同程度的成交下滑，三水顺德均下滑47%，禅城、高明两区降幅为13-16%。



# 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	上林观湖苑	178	16962	11367
2	南海区	禾粤尚德居	99	8270	4287
3	三水区	恒大北江华苑	96	10249	10334
4	三水区	御江南国际社区	96	11037	9515
5	三水区	万景豪园	83	10181	9430
6	南海区	桂丹颐景园	76	3352	9051
7	三水区	博雅滨江花园	69	9644	9015
8	南海区	聚豪雅居	67	5879	5993
9	三水区	瀚洋居	60	5225	6618
10	南海区	誉江华府	53	7116	10031

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	上林观湖苑	178	16962	11367
2	禾粤尚德居	99	8270	4287
3	桂丹颐景园	76	3352	9051
4	聚豪雅居	67	5879	5993
5	誉江华府	53	7116	10031
6	翠湖绿洲花园	51	4400	11469
7	依云公馆	43	5214	8542
8	西樵江滨花园锦绣龙湾	38	7581	10273
9	恒大御湖湾花苑	36	2641	12409
10	悦珑水岸花园	34	6319	8842

## 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	38	4675	12693
2	圣德嘉园	20	2027	11060
3	天滨花园	10	1491	17755
4	中海凤华熙岸花园	10	1113	14222
5	时代香海彼岸苑	8	934	16609
6	盈天广场	6	602	12603
7	泮景花园	5	676	16454
8	龙光天湖华府	4	459	19066
9	普君新城	4	531	18257
10	天旭公馆	4	436	13087

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	康格斯花园	43	4513	9380
2	都市经典广场	42	4692	9137
3	保利名苑	35	4247	11832
4	东菱帝苑	16	2880	9987
5	保利海德公园	12	1228	11051
6	威斯登堡	9	1468	8088
7	均安尚苑	9	1086	7856
8	保利碧桂园	8	1059	12617
9	美的御海东郡花园	6	860	6091
10	凯蓝名都	5	703	8150

## 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	96	10249	10334
2	御江南国际社区	96	11037	9515
3	万景豪园	83	10181	9430
4	博雅滨江花园	69	9644	9015
5	瀚洋居	60	5225	6618
6	奥利花园	48	4436	4643
7	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
8	华盛圆坊名荟花园	21	1922	7437
9	御澳湾豪庭	12	1226	8408
10	朗月华庭	10	1056	7844

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	盈富馨园	14	1128	4509
2	雄毅豪苑	13	1547	4479
3	欧浦花城一期	7	737	5258
4	金田花园	6	489	6988
5	美的鹭湖森林度假城	6	1420	17856
6	美的西海岸花园(东区)	6	854	7832
7	燕语湾	6	557	4316
8	宏基豪庭	5	545	3679
9	互恒尚苑	5	505	4528
10	美的明湖北湾花园	5	1174	15041

数据来源：合富研究院监测数据



# 目录

## Contents

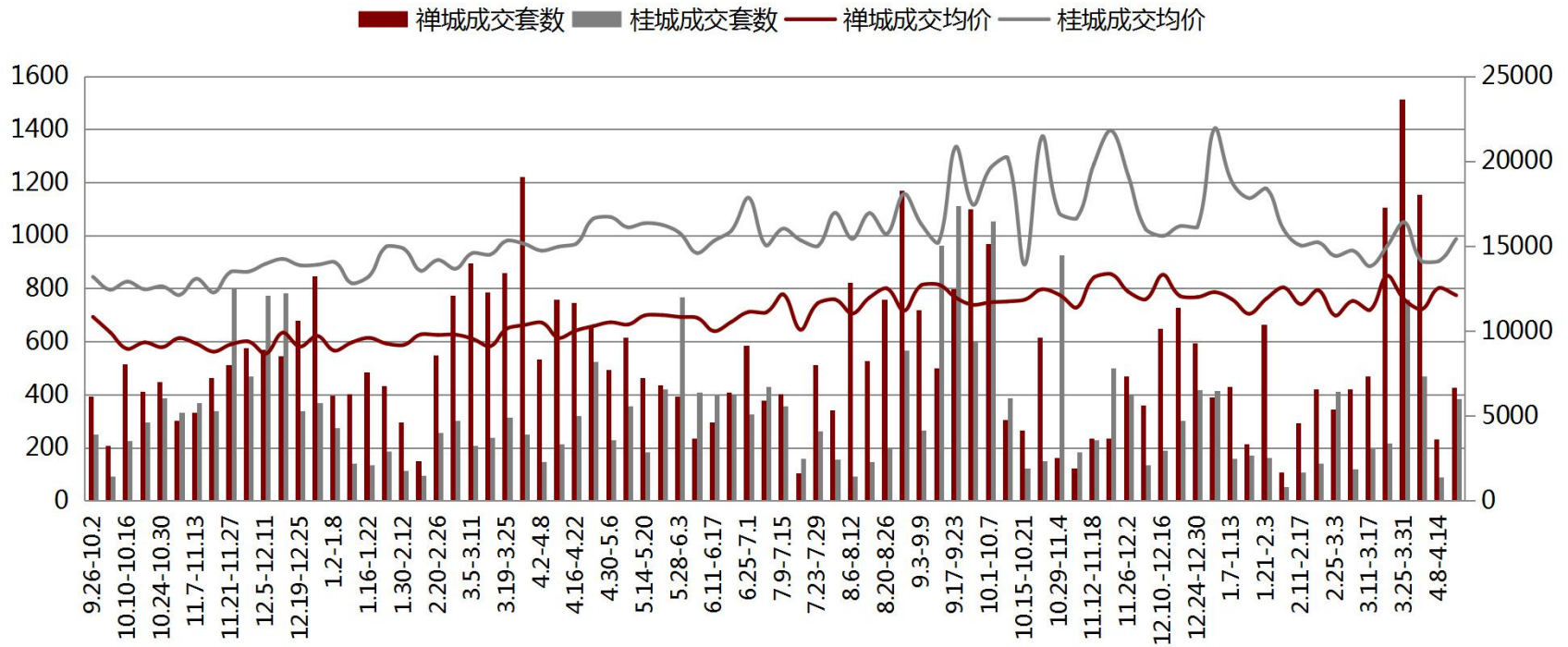
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

# 本周禅桂区域量价齐升，区域商业产品热度不减

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	426	33869.16	12100
桂城	384	28285.53	15415

本周禅桂中心区共成交810套单位，成交均价为13068元/m<sup>2</sup>，禅桂中心成交量价齐升，成交量环比大幅上升141%，均价环比上升6%。本周禅城区成交426套，均价为12100元/m<sup>2</sup>，成交量环比上升70%，价格环比下跌3%。桂城成交384套，均价为15417元/m<sup>2</sup>，成交量环比增幅达3倍，均价上涨3%。

### 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

## 本周禅桂中心区公寓产品成交为主力，集中在干灯湖板块

本周禅桂中心区以桂城的公寓产品成交占比达68%，住宅产品成交低迷，主力成交集中在70-90m<sup>2</sup>以及110-130m<sup>2</sup>产品线上；

板块方面，干灯湖成交占比达34%，城西成交位列第二，其次禅城区域集中在祖庙以及南庄两大板块。

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	556	68.64%	12946	城南	32	3.95%	14714
70-90	76	9.38%	13259	城西	136	16.79%	11788
90-110	49	6.05%	12272	城北	42	5.19%	12658
110-130	63	7.78%	16296	东平	13	1.60%	14886
130-150	33	4.07%	14871	亚艺	29	3.58%	16880
150-180	16	1.98%	13310	祖庙	84	10.37%	9253
180-200	2	0.25%	11281	南庄	90	11.11%	11629
200-250	6	0.74%	15805	桂城东	33	4.07%	17866
250以上	9	1.11%	14199	干灯湖	280	34.57%	15063
				桂城旧区	12	1.48%	12514
				平洲	59	7.28%	15608

## 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 <sup>2</sup>	0	0	0	4	0
			四房	159-173m <sup>2</sup>	0	0	0	32	12
			五房	207-246m <sup>2</sup>	0	0	0	24	10
亚艺	绿地璀璨天城	5 \ 6 \ 7 \ 8座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	248	9
			四房	103m <sup>2</sup>	0	0	0	611	394
			四房	123m <sup>2</sup>	0	0	0	338	116
			四房	139-141m <sup>2</sup>	1	141.23	15414	270	261
			四房	159-175m <sup>2</sup>	0	0	0	17	8
			五房	203-205m <sup>2</sup>	0	0	0	12	8
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	1335	126
			三房	123-128m <sup>2</sup>	0	0	0	337	137
			四房	138-143m <sup>2</sup>	0	0	0	221	23
			四房	167m <sup>2</sup>	0	0	0	167	60
			四房	183m <sup>2</sup>	0	0	0	52	0
			五房	239m <sup>2</sup>	0	0	0	96	8
			五房	272-404m <sup>2</sup>	0	0	0	82	28
亚艺	保利碧桂园天汇	1、2、9、10、11、12座	三房	85m <sup>2</sup>	1	85.16	11556	116	97
			三房	95-109m <sup>2</sup>	2	206.8	15102.35	305	187
			四房	126-129m <sup>2</sup>	5	636.86	16143.14	359	163
			四房	140-141m <sup>2</sup>	1	141.07	16775	56	8
			五房	168-173m <sup>2</sup>	5	857.72	17993	183	138

# 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 <sup>2</sup>	0	0	0	307	195
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0	379	113
			四房	110-111m <sup>2</sup>	0	0	0	178	38
南庄	汇银新港湾	、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	0	0	0	85	3
			四房	150-180	0	0	0	85	3
南庄	万科城	1-5座	两房	70以下	0	0	0	24	6
			两房	70-90	0	0	0	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 <sup>2</sup>	0	0	0	572	248
			三房	77-89m <sup>2</sup>	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	190
			四房	159-167m <sup>2</sup>	0	0	0	215	21
			四房	184m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	12	2
			三房	86-87m <sup>2</sup>	0	0	0	771	144
			三房	89-91m <sup>2</sup>	0	0	0	62	0
			四房	122-124m <sup>2</sup>	0	0	0	198	0
			四房	138-140m <sup>2</sup>	0	0	0	280	20
			四房	150-162m <sup>2</sup>	0	0	0	268	83
			四房	183m <sup>2</sup>	0	0	0	47	18
			五房	226-240m <sup>2</sup>	2	421.2	10941	87	16
复式	303-465m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	4	394.13	13185	120	4
			三房	111-127m <sup>2</sup>	17	1942.76	12579	122	0
			四房	133-144m <sup>2</sup>	16	2147.46	12691	122	36
			四房	165-171m <sup>2</sup>	0	0	0	31	16
			五房	183-190m <sup>2</sup>	1	190.33	12869	31	24
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21座	四房	144m <sup>2</sup>	2	299.06	15505	179	47
			四房	154-171m <sup>2</sup>	2	332.79	16429	251	88
			四房	188m <sup>2</sup>	0	0	0	65	20
			五房	200m <sup>2</sup>	0	0	0	44	33
			别墅	588-699m <sup>2</sup>	0	0	0	22	14
城西	融创望江府	6座	三房	95m <sup>2</sup>	0	0	0	256	3
南庄	保利翡翠公馆	3、5、6、7座	三房	95m <sup>2</sup>	0	0	0	286	7
			四房	125m <sup>2</sup>	0	0	0	257	19
			四房	137-142m <sup>2</sup>	0	0	0	172	8
			四房	169m <sup>2</sup>	0	0	0	58	0
			五房	188m <sup>2</sup>	0	0	0	54	4
南庄	融创湖滨世家	10、11座	五房	150-177m <sup>2</sup>	2	328.64	16012	168	5
			五房	180m <sup>2</sup>	0	0	0	84	7
			五房	204-205m <sup>2</sup>	0	0	0	36	0
			五房	303m <sup>2</sup>	0	0	0	72	17
城西	中海凤凰熙岸	8-14、16-35座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	8	0
			三房	100-108m <sup>2</sup>	8	827.79	13878	609	58
			四房	122-126m <sup>2</sup>	0	0	0	338	32
			四房	141m <sup>2</sup>	2	285.1	15220	215	74
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86m <sup>2</sup>	0	0	0	240	117
			三房	90-91m <sup>2</sup>	0	0	0	226	95
			三房	123-124m <sup>2</sup>	1	123.79	15331	104	42
			四房	145m <sup>2</sup>	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	新鸿基珑景	1、2、4、5、6、7、8、9、10、11座	三房	78-88m <sup>2</sup>	0	0	0	847	40
			三房	96-109m <sup>2</sup>	4	410.18	17398	764	417
			三房	112-128m <sup>2</sup>	0	0	0	498	154
			三房	137-144m <sup>2</sup>	0	0	0	482	84
			三房	157-161m <sup>2</sup>	0	0	0	156	8
			四房	185m <sup>2</sup>	0	0	0	82	40
			四房	231-268m <sup>2</sup>	0	0	0	104	81
			五房	383-684m <sup>2</sup>	1	266.19	14999	42	26
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68m <sup>2</sup>	0	0	0	72	35
			三房	88m <sup>2</sup>	0	0	0	760	319
			三房	121m <sup>2</sup>	0	0	0	66	29
			四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0	58	25
			四房	161-164m <sup>2</sup>	0	0	0	112	37
亚艺	时代香海彼岸	6、7、8座	3房	85m <sup>2</sup>	0	0	0	132	0
			3房	96m <sup>2</sup>	1	96.68	15219	268	222
			三房	115-126m <sup>2</sup>	7	837.78	16769	412	227
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m <sup>2</sup>	0	0	0	319	1
			三房	90-110m <sup>2</sup>	0	0	0	447	178
			三房	145m <sup>2</sup>	0	0	0	1	0
城西	绿地未来城	1--30座	三房	83-85	0	0	0	102	72
			三房	88-90m <sup>2</sup>	0	0	0	330	14
				110-128m <sup>2</sup>	0	0	0	348	63
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51m <sup>2</sup>	0	0	0	28	12
			两房	71m <sup>2</sup>	0	0	0	196	23
			三房	90-107m <sup>2</sup>	0	0	0	1090	0
			四房	154m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	427	189
			两三房	73-89m <sup>2</sup>	0	0	0	1006	0
			三房	91m <sup>2</sup>	0	0	0	684	0
			三房	125m <sup>2</sup>	2	251.09	18519	254	0
			四房	135-142m <sup>2</sup>	2	280.11	18022	166	21
祖庙	越秀岭南隼庭	2、3、4、8座	两房	80m <sup>2</sup>	0	0	0	52	0
			三房	90-91m <sup>2</sup>	0	0	0	174	0
			三房	118-120m <sup>2</sup>	0	0	0	232	0
			四房	162m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	200	22
			三房	98m <sup>2</sup>	0	0	0	290	27
			三房	112m <sup>2</sup>	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	2、8、9、10、12、13座	三房	89m <sup>2</sup>	0	0	0	1069	63
			三房	90m <sup>2</sup>	0	0	0	394	19
			三房	126m <sup>2</sup>	1	128.89	20460	189	44
			四房	142m <sup>2</sup>	0	0	0	771	55
			四房	168m <sup>2</sup>	0	0	0	120	3
			五房	209-212m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	1	88.71	19940	766	172
			3房	90-92m <sup>2</sup>	0	0	0	679	45
			四房	116-125m <sup>2</sup>	0	0	0	368	146
			四房	135-142m <sup>2</sup>	0	0	0	517	62
			四房	150-153m <sup>2</sup>	0	0	0	136	0
			四房	185-188m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	10	447.45	15272.7	5293	1575
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 <sup>2</sup>	0	0	0	362	18
			三房	125m <sup>2</sup>	0	0	0	91	15
			四房	139-148m <sup>2</sup>	0	0	0	309	58
			四房	186-188m <sup>2</sup>	0	0	0	258	38
			四房	221m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	116	0
			三房	125-128m <sup>2</sup>	0	0	0	174	28
			四房	131m <sup>2</sup>	0	0	0	58	56
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m <sup>2</sup>	0	0	0	11	0
			五房	220m <sup>2</sup>	0	0	0	11	0
			五房	369m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	403	127
			三房	111-125m <sup>2</sup>	0	0	0	217	79
			四房	144m <sup>2</sup>	0	0	0	93	0
千灯湖	金色城市	4、5、6、7、8座	三房	87-88m <sup>2</sup>	12	1053.65	20397	1055	203
			三房	116-118m <sup>2</sup>	8	935.9	19891	377	149
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m <sup>2</sup>	22	1910.76	18157	887	0
			三房	91m <sup>2</sup>	2	180.34	17694	62	3
			三房	118m <sup>2</sup>	1	118.36	17653	124	19
			四房	145m <sup>2</sup>	7	1005.14	18266	216	90
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m <sup>2</sup>	0	0	0	220	12
			三房	92-107m <sup>2</sup>	0	0	0	439	123
			三房	128m <sup>2</sup>	0	0	0	124	61
			四房	144m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	26	26
			3房	125-128m <sup>2</sup>	0	0	0	28	28
			四房	165-166m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	75	3
			三房	125-128m <sup>2</sup>	0	0	0	230	7
			四房	136-144m <sup>2</sup>	0	0	0	310	5
			四房	163m <sup>2</sup>	1	175.77	18399	282	24
			五房	183m <sup>2</sup>	0	0	0	44	0
			五房	183m <sup>2</sup>	0	0	0	44	0
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	6	505.74	17762	1148	28
			3房	90-110	0	0	0	187	0
			3房	123m <sup>2</sup>	10	1236.7	19314	155	12
			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 <sup>2</sup>	0	0	0	29	3
			别墅	460-607	3	1465.46	15780.96	125	70

# 目录

## Contents

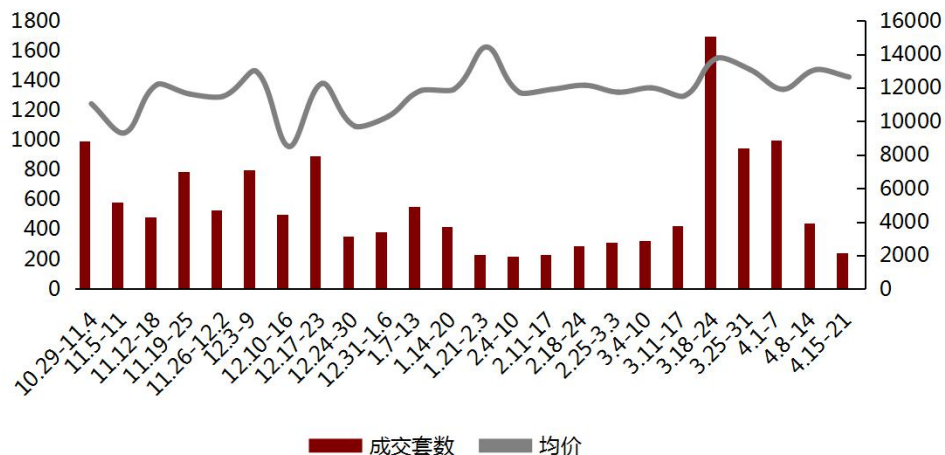
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

## 顺德区域：全区整体表现为量价齐跌

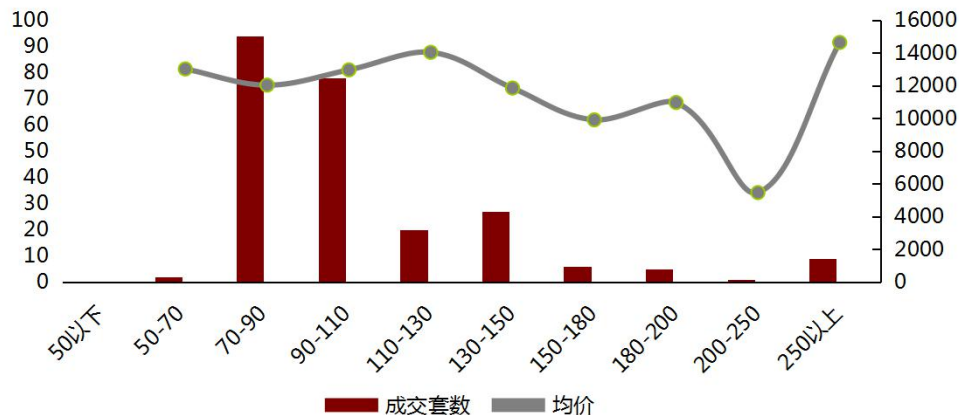
■ 区域签约量下降，顺德住宅共成交242套下降45%；成交均价为12641元/m<sup>2</sup>下降3%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交84套，占全区总成交量35%。其余镇街中伦教15%、均安22%和乐从10%，其余镇街成交量不超过10%。除容桂和杏坛外，其余镇街均价超过万元。

■ 从成交套数看，成交主力以70-130m<sup>2</sup>类首置首改产品为主，共签约192套，占总成交79%，均价为12684元/m<sup>2</sup>下降7%。而其余产品段签约量均不过100套。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

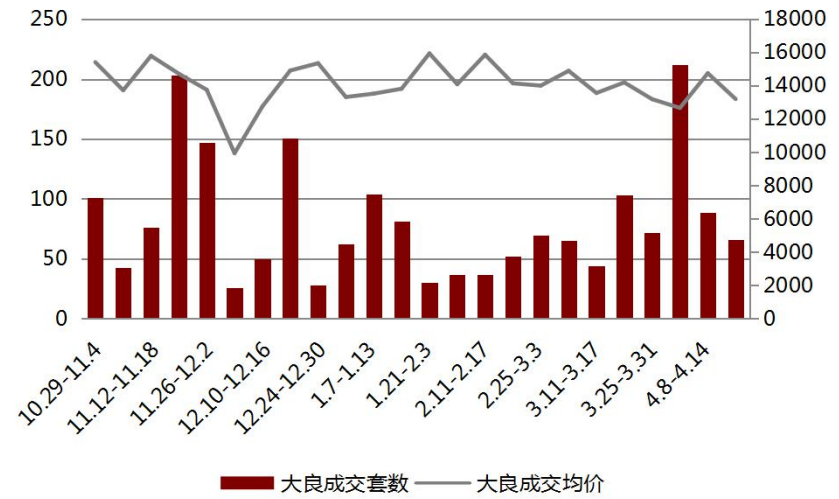


# 大良及容桂成交分析

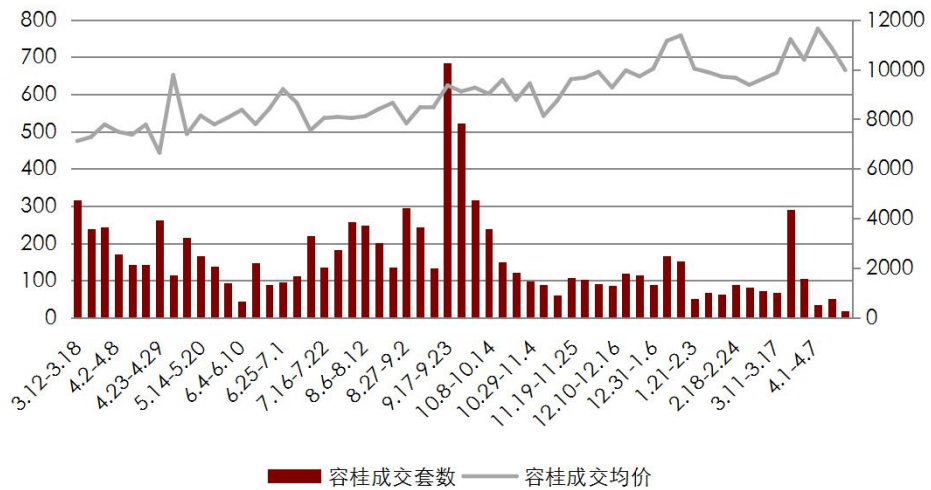
■ **大良**：本周大良镇街共签约66套，区域签约量环比下滑26%，镇街板块由南区签约49套为主导，其次为新城区签约13套支撑。其中项目销量由康格斯花园签约43套成为主导，均价为11301元/m<sup>2</sup>，其次为保利碧桂园签约8套，均价为15201元/m<sup>2</sup>，位居第三为双子星公馆签约5套，均价为14388元/m<sup>2</sup>；本周镇街签约均价为13200元/m<sup>2</sup>，环比下滑11%。

■ **容桂**：本周容桂镇街共签约洋房18套，整体均价9976元/m<sup>2</sup>，价格较上周下降8%。项目签约由美的御海东郡签约20套成为主导。东区成交6套，均价7738元/m<sup>2</sup>，中心区整体签约6套，均价9629元/m<sup>2</sup>，产品以首置刚需类型为主。别墅签约2套。

### 大良镇街每周签约情况



### 容桂每周签约情况



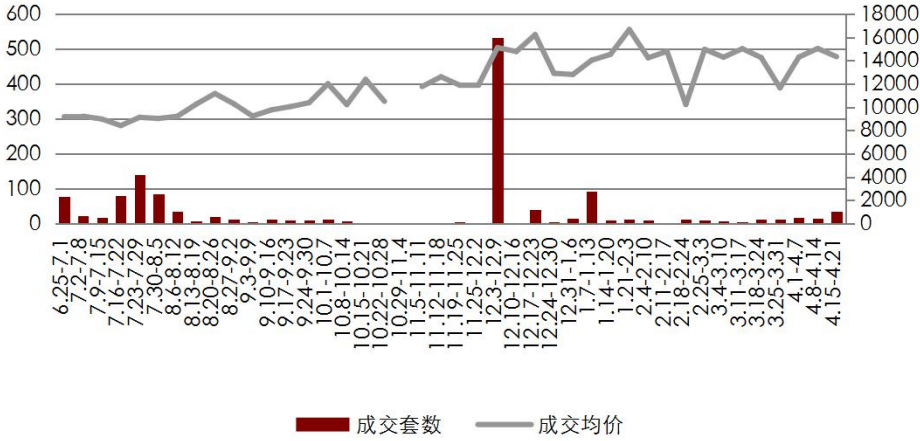
数据来源：合富研究院监测数据，顺德以套内面积计算

# 北滘及伦教成交分析

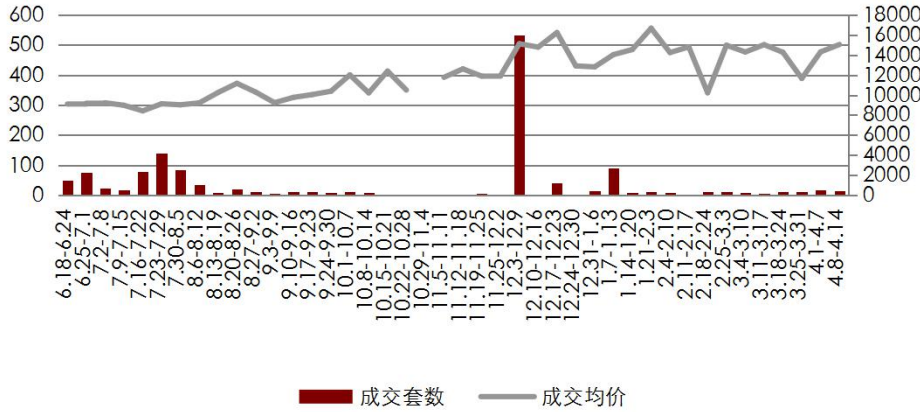
■ **北滘**：本周签约4套，均价20357元/m<sup>2</sup>。其中君兰江山花园签约2套，均价为16591元/m<sup>2</sup>，其次为瑞璟花园；

■ **伦教**：伦教本周签约36套，均价14337元/m<sup>2</sup>。其中保利中央公园新推售，签约35套。

### 伦教每周签约情况



### 伦教每周签约情况



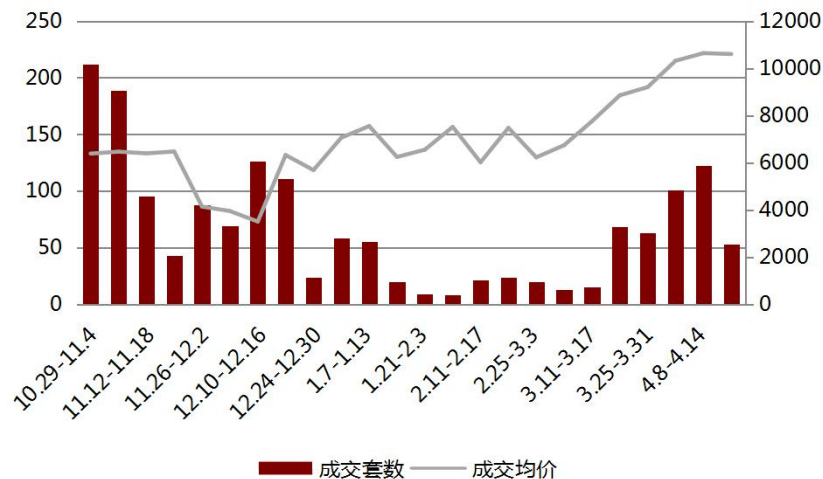
数据来源：合富研究院监测数据，顺德以套内面积计算

## 杏坛及均安成交分析

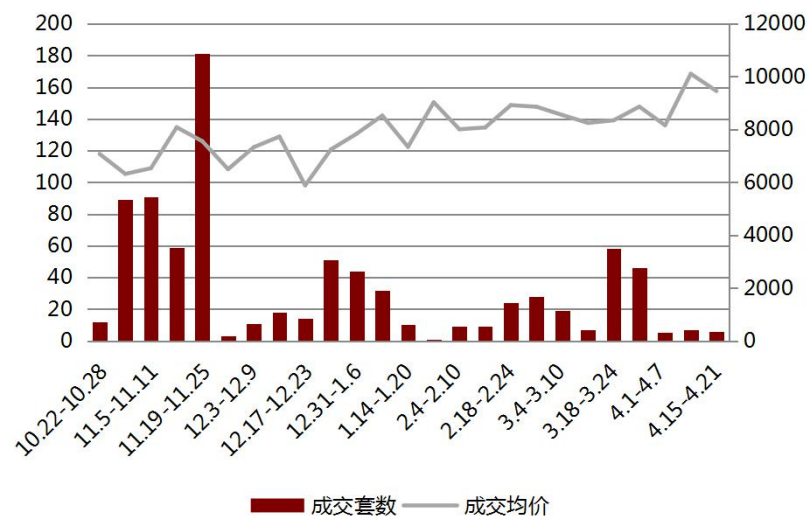
■ **均安**：本周均安镇街签约53套。签约量环比下滑57%。镇街签约由4个项目支撑，其中项目销量由都市经典签约42套成为主导，签约均价为11009元/m<sup>2</sup>，其次为均安尚苑签约9套，均价为9465元/m<sup>2</sup>，其次为南湖花园及聚雅华庭分别签约1套；本周镇街签约均价为10600元/m<sup>2</sup>，与上周持平。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约6套，镇街由2个项目支撑销量，其中嘉信绿景花园签约5套成为主导，均价为10140元/m<sup>2</sup>，其次涛汇豪庭签约1套，均价为7581元/m<sup>2</sup>。本周区域签约均价为9454元/m<sup>2</sup>，环比下滑6%。

### 均安镇街每周签约情况



### 杏坛镇街每周签约情况



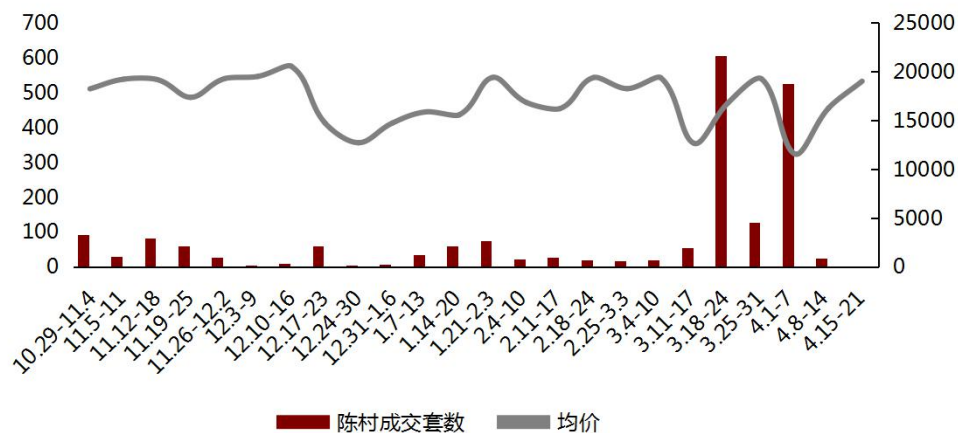


## 陈村及乐从成交分析

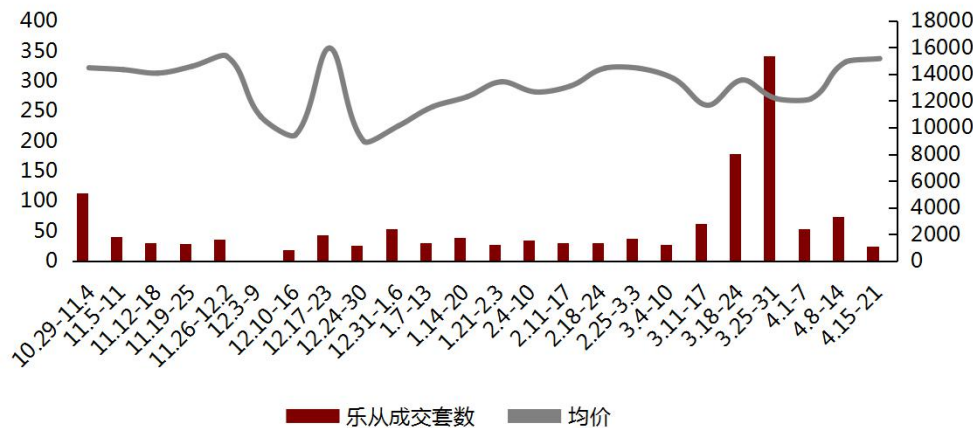
■ **陈村**：本周成交共3套，均价为19020元/m<sup>2</sup>上升17%。其余项目成交不足10套。

■ **乐从**：本周成交共25套，均价为15161元/m<sup>2</sup>上升2%。其中保利海德公园签约12套，均价13314元/m<sup>2</sup>。其余项目成交不足10套。

### 陈村区每周签约情况



### 乐从区每周签约情况

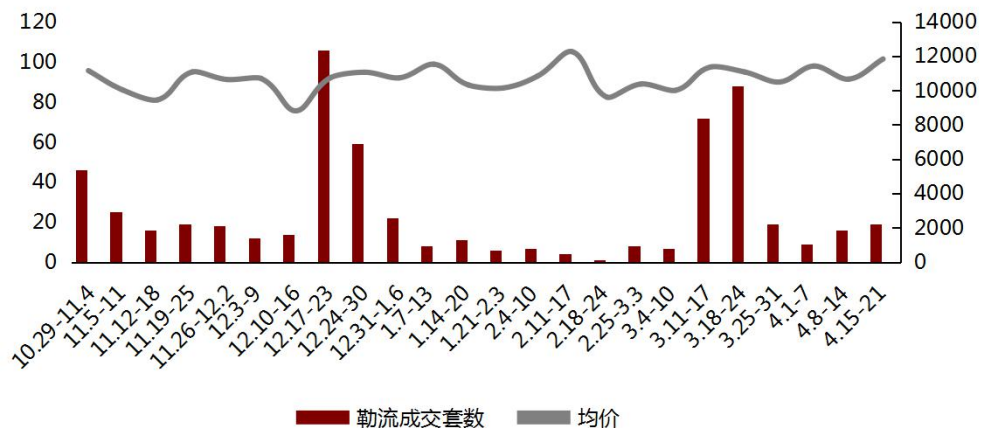


## 勒流及龙江成交分析

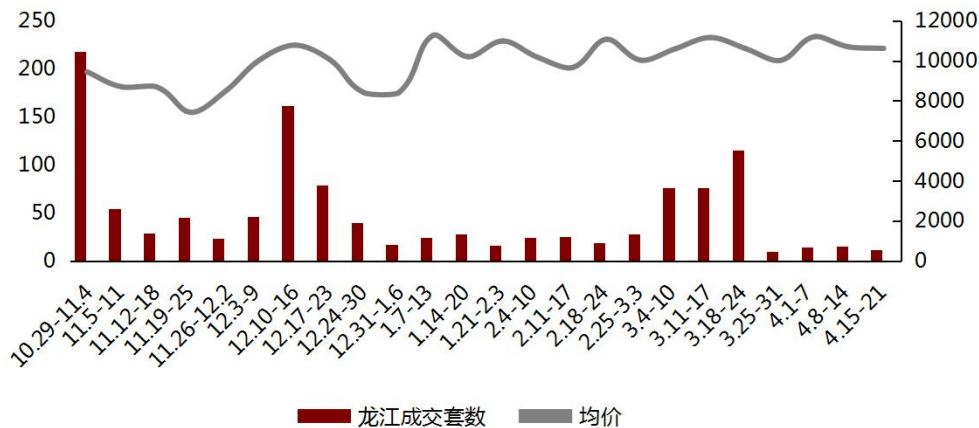
■ **勒流**：本周成交共19套上升19%，均价为11835元/m<sup>2</sup>上升11%。其中东菱帝苑签约16套，均价12033元/m<sup>2</sup>。全部项目签约不足10套。

■ **龙江**：区域共签约12套下降20%，均价为10617元/m<sup>2</sup>下降1%。其余项目签约不足10套。

### 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(m²)	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	1	72.36	16490	160	13
				90-130	7	806.92	15085	186	20
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	2
			三房、四房	130-180	0	0	0	504	2
			三房、四房	180以上	1	182.39	15009	365	2
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	2	593.29	18187	363	43
大良	康格斯花园	五区、四区、八区、二期、三期(9-11)	两房	90以下	29	2442.55	11041	1869	72
			三房	91-130	14	1302.98	11788	1071	40
			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	0	0	0	163	34
			四房	130-150	0	0	0	227	77
			四房	150-180	1	150.04	13360	99	24
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	2	170.33	18708	884	0
			四房	150-180	0	0	0	2261	23
			三房	200-250	0	0	0	204	18
			三房	250以上	0	0	0	128	51

## 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 <sup>2</sup> )	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	1-10座	两房、三房	90以下	17	1362.66	11561	509	6
			三房	90-110	23	2253.08	10747	511	14
			四房	110-130	0	0	0	116	2
			四房	130-150	2	278.27	10422	60	25
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	1	164.48	7982	52	52
			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	0	0	0	721	0
			四房	91-130	0	0	0	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	1	182.03	7581	128	24
			三房、四房	200以上	0	0	0	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	0	0	0	290	0
			三房、四房	90-130	5	496.46	10140	479	14
			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	0	0	0	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	0	0	0	68	1
			TH	250方以上	2	691	12027	853	21

## 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	水悦熙园	1-4座	两房	70方以下	1	67	7966	841	10
			两房、三房	71-90方	0	0	0	811	25
			三房	90-110方	0	0	0	464	3
容桂	金城天下	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	0	0	0	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	3	264	12350	2728	6
			三房	90-130方	1	118	11562	1039	8
			四房	131-180方	0	0	0	116	1
			五房	181-250方	1	201	5461	49	5
容桂	美的御海东郡	天玑、、天示、东畔岛、橡树湾、御景湾、棕榈湾、红树湾	三房	90以下	2	173	8466	918	14
			三房	90-130	2	232	7088	750	5
			四房	130-180	2	309	6897	536	6
			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	0	0	0	166	34

## 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	0	0	0	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	66	18097	266	32
			三房	70-90方	0	0	0	771	68
			三房	90-110方	0	0	0	87	1
			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	9	753	14416	1000	214
			四房	90-130方	25	2637	14236	1002	71
			四房	130-180方	1	135	13742	224	158
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	0	0	0	96	13
伦教	伦教碧桂园	珑湾1座、别墅	三房	70-90方	0	0	0	337	53
			三房	90-110方	0	0	0	164	48
		御府3-4、12-22、25座	三房	110-130方	1	114	16860	403	137
			三房、四房	130-150	0	0	0	116	111
			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	23030	408	220
			三房	90-110	0	0	0	26	2
			三房、四房	110-130	1	118	22594	383	127
			三房、四房	130-150	0	0	0	179	1
			四房	150-180m <sup>2</sup>	0	0	0	579	162
			四房	180-200m <sup>2</sup>	0	0	0	55	4
			五房	200-250m <sup>2</sup>	0	0	0	224	2
			五房	250m <sup>2</sup> 以上	0	0	0	259	3
北滘	美的翰城	1-12、17-24座、嘉园1-12座	三房	90以下m <sup>2</sup>	0	0	0	2582	21
			三房	91-130m <sup>2</sup>	0	0	0	1310	36
			四房	130-180m <sup>2</sup>	0	0	0	266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座、10-16座	三房	70-90m <sup>2</sup>	0	0	0	450	114
			三房	90-110m <sup>2</sup>	0	0	0	490	149
			三房	110-130m <sup>2</sup>	0	0	0	428	129
			三房	130-150m <sup>2</sup>	0	0	0	59	1
			四房	150-180m <sup>2</sup>	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	17
			两房三房	90m <sup>2</sup> 以下	1	84	16591	1921	138
			两房三房	91-130m <sup>2</sup>	0	0	0	824	26
			四房	130-150m <sup>2</sup>	0	0	0	116	27
			四房五房	150-180m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0	0	0	185	2
			三房	90-110m <sup>2</sup>	0	0	0	592	53
			四房	110-130m <sup>2</sup>	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(m²)	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	0	0	0	241	0
			三房	93	0	0	0	239	102
陈村	广佛颐景园	1-3、5-10栋	三房	64-69	0	0	0	331	27
			三房	71-87	0	0	0	872	70
			四房	90-109	1	90.77	24347.25129	355	54
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47	0	0	0	402	33
			三房	50-73	0	0	0	342	75
			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	0	0	0	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	1
			三房	85-115	0	0	0	406	60
			四房	180	0	0	0	108	5
陈村	荔园新天地	3、5-8栋	三房	50-69	0	0	0	124	0
			三房	76-90	0	0	0	700	195
			四房	90-110	0	0	0	93	45
陈村	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	68	0	0	0	128	29
			三房	72-89	2	162.41	16042.73136	1280	289
			四房	92	0	0	0	32	0
			四房	114	0	0	0	32	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(m <sup>2</sup> )	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	254
			三房	81-130	0	0	0	472	9
			五房	157-270	0	0	0	10	0
乐从	碧桂园新城之光	1、4-7、9栋	二房	71-82	0	0	0	457	106
			三房	97-103	0	0	0	559	231
			三房	110-130	2	224.82	19775.37586	120	77
乐从	风度广场	花园：1-4、6-9栋；广场：4-8栋	二房	50-110	1	102.31	16356.17242	387	43
			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	13204.75228	56	0
乐从	星际半岛	1-2、4-14栋	二房	50-90				312	271
			二房	99-110	1	92.63	14539.56602	607	192
			二房	110-130	0	0	0	360	134
			三房	130-150	1	191.37	10120.70858	204	147
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	2	205.5	21451.58151	799	145
			四房	110-162	1	132.73	20471.63414	252	79
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区；6区；7区1-3	两房	85-90	0	0	0	2220	58
			三房	91-130	0	0	0	1783	54
			四房	130-150	0	0	0	142	29
			四房	150-199	0	0	0	88	0
勒流	名铸家园	3、12-13栋	三房	70-90	0	0	0	80	74
			三房	90-110	0	0	0	48	31
			四房	130-150	0	0	0	38	28
			五房	150-180	0	0	0	22	19
龙江	保利上城	1-28栋	二房	90以下	0	0	0	928	275
			三房	91-130	0	0	0	1602	0
			四房	131-180	0	0	0	232	0
			五房	180以上	0	0	0	97	25
龙江	碧桂园	1-17、30-31、34-35栋	二房	70-90	0	0	0	804	270
			三房	90-110	0	0	0	204	66
			三房	110-130	0	0	0	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

本周市场聚焦于土地市场上，多宗优质地块在本周挂出及成交，其中禅城连续挂牌热点区域土地，但采取较为苛刻的竞拍形式以控制地价。而临近五一节点，热点区域由于预售证限价因素，货量供应紧缺，未能出现往年五一的集中供货潮，市场焦点依然集中在货量充足的三水片区。

# 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**