


# 佛山房地产市场周报

2017/7/8-2017/7/14



 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：央行公布六月广义货币（M2）增速创历史新低

近日，央行公布了6月份的金融数据。显示6月末，广义货币（M2）余额163.13万亿元，同比增长9.4%，创新低，增速比5月份的9.6%低0.2%；狭义货币（M1）余额51.02万亿元，同比增长15%，也是进一步下降。广义货币（M2）=流通中的现金+企业活期存款+准货币（定期存款+居民储蓄存款+其他存款）。值得一提，近期包括房地产贷款余额增速、房地产贷款增量占比、个人住房贷款抵借比率、个人住房贷款期限四大指标都出现了回落。

### 行业动态：农村宅基地确权登记 今年开始免征契税

7月10日下发通知，明确对农村集体土地所有权、宅基地和集体建设用地使用权及地上房屋确权登记，不征收契税。通知还规定，对进行股份制改革后的农村集体经济组织承受原集体经济组织的土地、房屋权属，免征契税。对农村集体经济组织以及代行集体经济组织职能的村民委员会、村民小组进行清产核资收回集体资产而承受土地、房屋权属，免征契税；对因农村集体经济组织以及代行集体经济组织职能的村民委员会、村民小组进行清产核资收回集体资产而签订的产权转移书据，免征印花税。

## 宏观市场背景

### 行业动态：张槎举行2017土地推介会

7月15日，张槎在东成立亿举办“2017佛山张槎街道村级土地推介会”。本次推介会共推出21宗地块，包括商住地9宗、商业地9宗、工业地块2宗、工业商办地块1宗。商住地块主要分布在季华大桥、五峰公园、轻工路、莲塘、海口。其中，最大的两宗商住地块分别是禅西大道以东、槎湾路以西地块，临近张槎轨道枢纽站，约430亩合计28.7万 $m^2$ ，以及季华一路南侧、东平水道北侧江景地块，约420亩合计28万 $m^2$ 。

### 城市规划：前海蛇口自贸区拟扩容9.7平方公里

7月13日，《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区综合规划》（草案）进行公示。规划范围包括中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区28.2平方公里以及前海蛇口之间的片区，规划范围共计37.9平方公里。因此，《草案》拟提出将前海蛇口自贸区扩容9.7平方公里。据了解，深圳前海蛇口自贸片区于2015年4月27日挂牌成立，是中国（广东）自由贸易试验区的一部分。国务院此前批复片区总面积28.2平方公里。《草案》规划增加片区主要是前海蛇口之间的片区，如大小南山片区等，共计9.7平方公里。

# 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

# 本周全市无土地挂牌

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

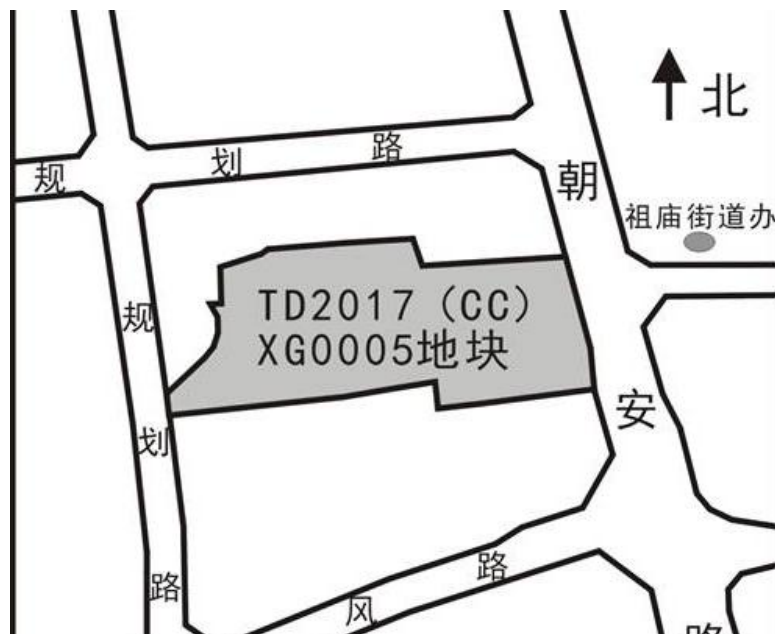
合富研究院

## 本周全市成交三宗商住地

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
祖庙	2017/7/12	TD2017(CC)XG0005	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地	14821.3	51875.7	64845万元，配建人才住房面积2800平方米	12500	广州市昊品房地产有限公司
三水	2017/7/12	TD2017(SS)WG0016	佛山市三水区西南街道建设一路东（地块一）	城镇住宅用地、商服用地	12470	39903	25360	6355	深圳市颐盛投资有限公司
三水	2017/7/13	TD2017(SS)WG0017	佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号	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）	40870	81741	10180	1245	佛山佳明投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体

## 龙湖拿下禅城朝安小型地块



合富研究院

本周龙湖拿下其在佛山的第二宗地。地块临近朝安地铁站，占地面积仅14821.3m<sup>2</sup>，总建筑面积51875.7m<sup>2</sup>。最终以突破限价的12500元楼面价后以2800m<sup>2</sup>的配建人才住房竞得。剔除配建，将建安成本计算在内，实际楼面地价约13300元。



# 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

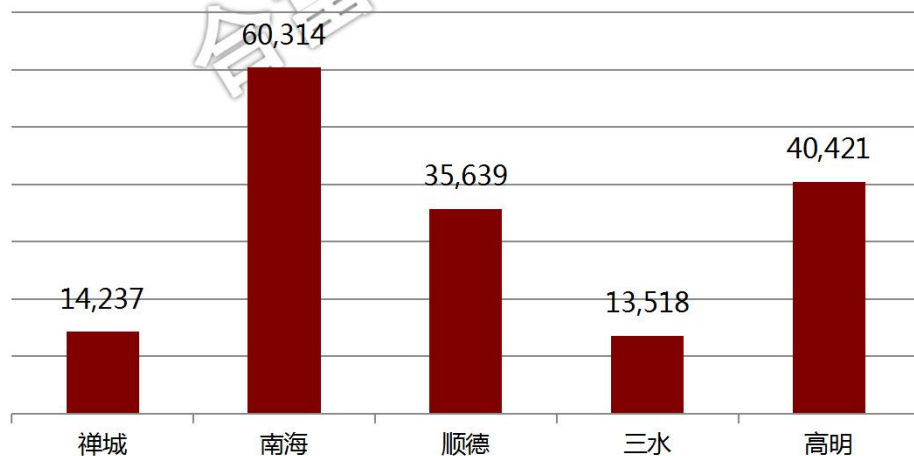
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增16万方，南海供应持续发力

- 本周大佛山住宅新增16万方，环比有所下降，佛山五区各有新住宅批出；南海大量新货入市态势持续，本周共批出为6万方，其次高明批出共4万方。

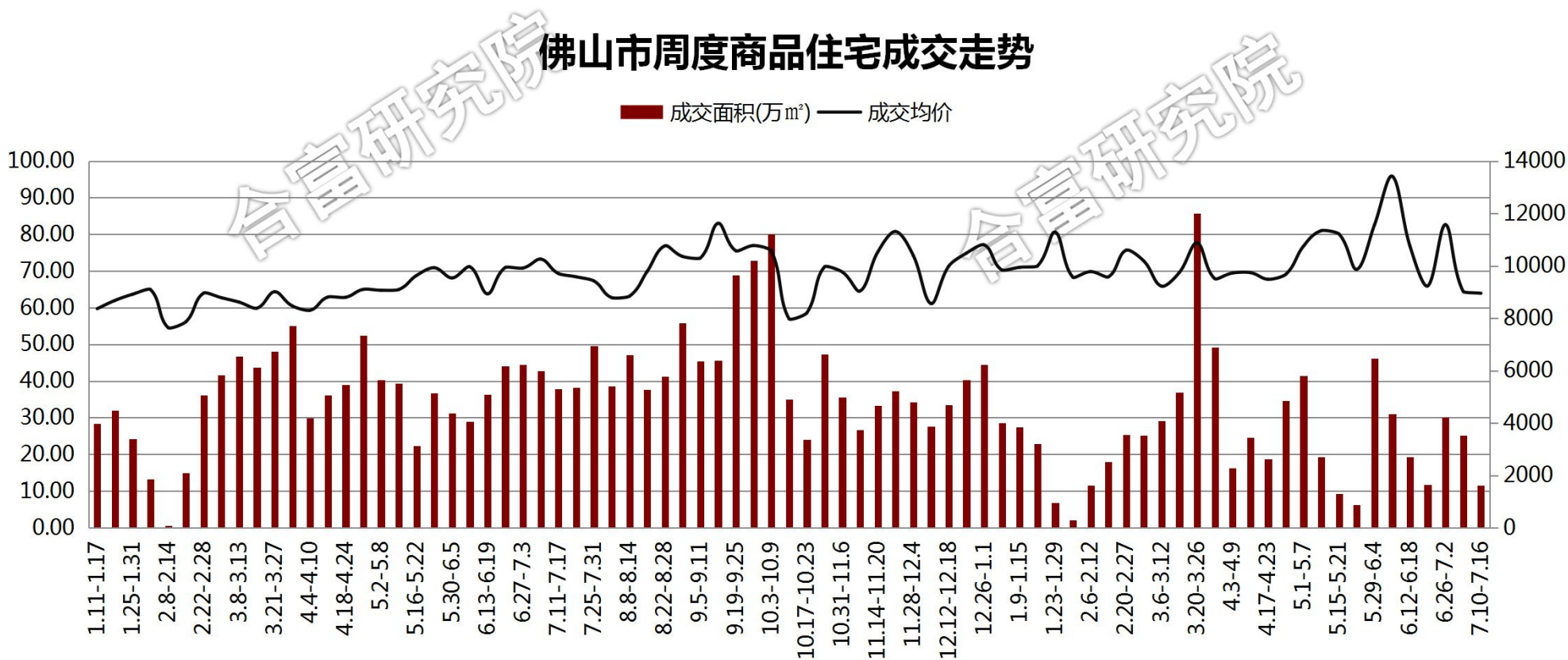
2017年第29周佛山五区商品住宅供应情况



区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
高明	美的明湖北湾花园	32273.48	248
高明	瑞日天下花园	8147.58	76
南海	雅居乐御景豪庭	25533.47	245
南海	丹灶碧桂园	34780.8	320
南海	时代富锦花园	49167.36	384
禅城	珑景	14236.63	142
三水	博雅滨江花园	13517.94	123
顺德	美的悦公馆	14465.66	176
顺德	佳兆业金域花园	21173.34	234

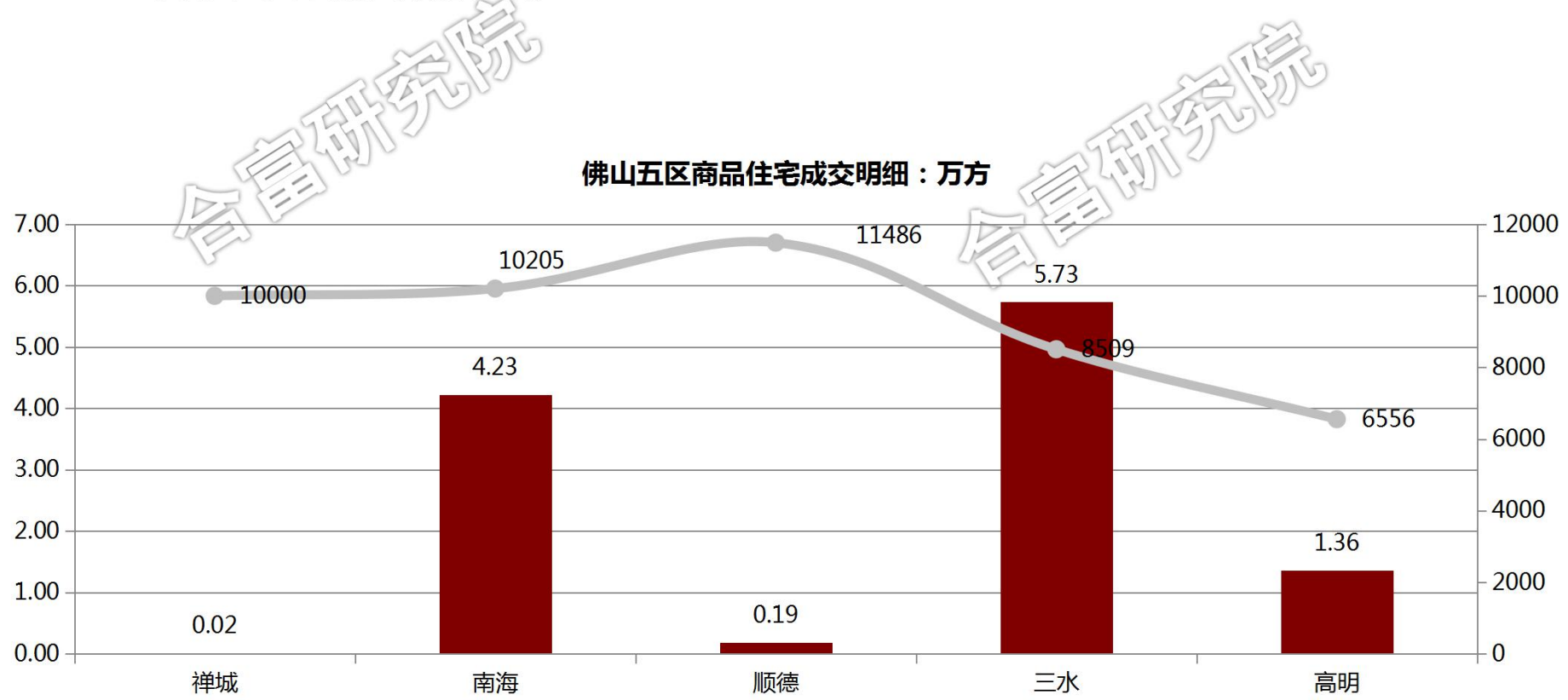
# 本周佛山成交11万m<sup>2</sup>，均价8951元/m<sup>2</sup>，成交量回落

本周佛山商品住宅成交约11.53万m<sup>2</sup>，成交套数为1130套，成交均价8951元/m<sup>2</sup>，成交量回落，成交量环比下跌54%，价格基本持平。



# 佛山五区全区成交缩减，价格反弹

本周佛山五区成交量收缩，南海、顺德、禅城三区减幅尤为明显，三水、高明成交量小幅回落，价格环比上升11%和12%，南海成交环比下跌58%，价格基本持平，禅城、顺德仅有零星成交。



# 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	三水区	保利中韵花园	83	7140	8781
2	高明区	瑞日天下花园	61	6573	5798
3	南海区	禾粤尚德居	58	4800	4918
4	三水区	博雅滨江花园	34	3164	8309
5	三水区	汇信华府	34	3862	10345
6	南海区	翠湖绿洲花园	34	3172	8813
7	三水区	雅居乐雍景园	30	3344	8623
8	南海区	佛山恒大城	20	1886	11882
9	三水区	恒大御湖郡	18	1791	8141
10	三水区	南山侨苑	16	1688	2397

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	禾粤尚德居	58	4800	4918
2	翠湖绿洲花园	34	3172	8813
3	佛山恒大城	20	1886	11882
4	恒大御湖湾花苑	15	2217	8376
5	碧桂悦府	6	802	8519
6	丹灶碧桂园	3	321	8710
7	海逸桃花源花园	3	365	9863
8	景观花园	3	262	3462
9	依云公馆	3	455	9364
10	金碧海岸花园	2	255	8000

## 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	汇银新港湾花园	2	179	7926
2	水悦龙湾园	1	164	9755
3	万科城	1	135	6956

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	伦敦碧桂园珑湾苑	7	852	17084
2	美的海湾城	1	88	10778
3	太平洋国际	1	80	22460
4	星际半岛	1	137	10129
5	名铸家园	1	92	14499
6	保利家园	1	251	8223
7	佛奥凯茵苑	1	107	7069
8	龙江碧桂园	1	135	13937

## 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	保利中韵花园	83	7140	8781
2	博雅滨江花园	34	3164	8309
3	汇信华府	34	3862	10345
4	雅居乐雍景园	30	3344	8623
5	恒大北江华苑	18	1791	8141
6	南山侨苑	16	1688	2397
7	明智大厦	15	1725	8081
8	恒福新里程花园	14	1285	12345
9	钜隆君玺花园	13	1167	7118
10	南景湾花园	7	737	7261

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	瑞日天下花园	61	6573.48	5798
2	誉基誉憬湾	9	922.38	6094
3	绿色世嘉花园	9	911.39	8313
4	三洲新天地	8	374.47	7746
5	富隆湾家园	8	720.3	9354
6	天汇湾	6	684.21	9326
7	美的西海岸花园 (东区)	4	494.56	7502
8	君御海城	2	308.6	8950
9	中港广场	2	408.68	5000
10	锦秀花苑	1	100.68	4842

# 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

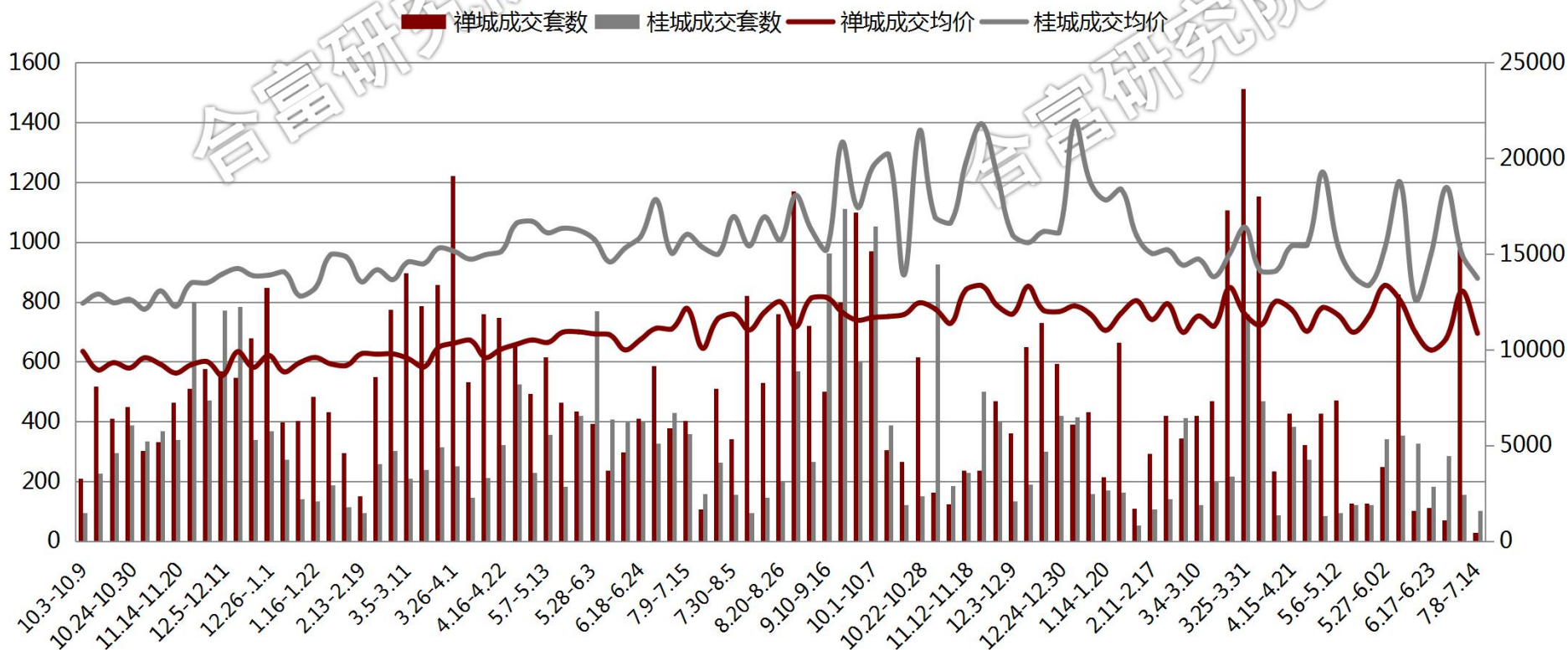


## 本周禅桂区域成交量大幅缩水，价格与上周持平

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	28	1432.7	10852
桂城	102	5054.9	13730

本周禅桂中心区共成交130套单位，环比大幅下滑88%，成交均价为13094元/m<sup>2</sup>，与上周基本持平。本周禅城区成交28套，均价为10852元/m<sup>2</sup>，价格环比下跌17%。桂城成交102套，均价为13730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	富力广场	0	0	0
	城南	苹果公馆	3	118.05	16180
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	0	0	0
	城西	绿地未来商业中心	0	0	0
	城西	中海凤华熙岸花园	0	0	0
	南庄	汇银新港湾花园	1	45.88	9550
	南庄	涟岸花园	0	0	0
	南庄	水悦龙湾园	1	134.8	6965
	南庄	保利翡翠公馆	0	0	0
	南庄	望江府	0	0	0
	南庄	融创湖滨世家	0	0	0
	东平	泮景	0	0	0
	奇槎	时代香海彼岸苑	0	0	0
	奇槎	保利碧桂园天汇	0	0	0
	亚艺	绿地璀璨家园	0	0	0
	亚艺	星星凯旋国际	0	0	0
	祖庙	普君新城	0	0	0
	祖庙	兆阳大厦	0	0	0
	桂城	桂城东	珑悦花园	0	0
千灯湖		宏宇景裕豪园	0	0	0
千灯湖		金色领域广场	24	676.99	16944
千灯湖		京华广场	4	287.09	9367
千灯湖		万科金域国际	0	0	0
千灯湖		宇佳水岸新都	0	0	0
千灯湖		中铁建水岸公馆	0	0	0
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

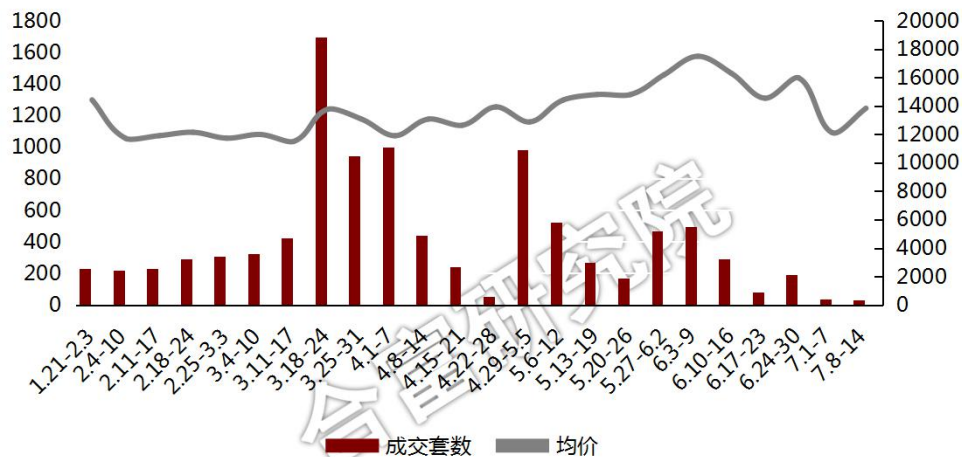
## Contents

- 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**

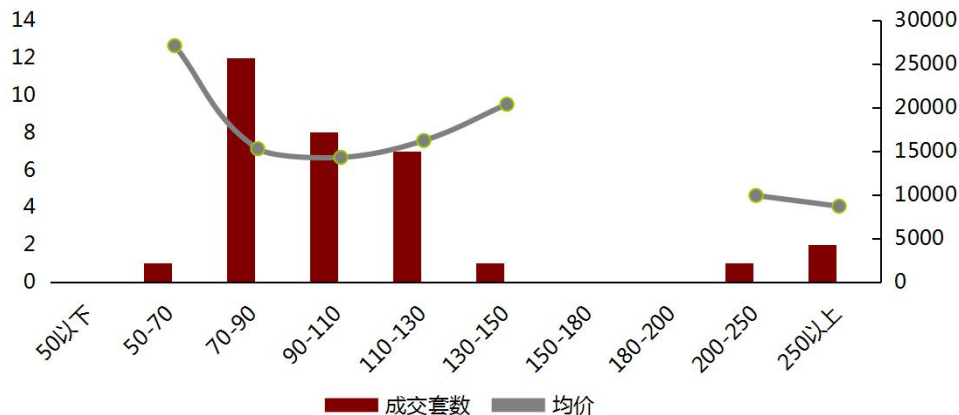
## 顺德区域：全区整体表现为量跌价升

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交32套下降18%，约3924.05 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为13839元/m<sup>2</sup>上升14%。
- 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12套，占总成交38%，均价为15264元/m<sup>2</sup>上升18%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

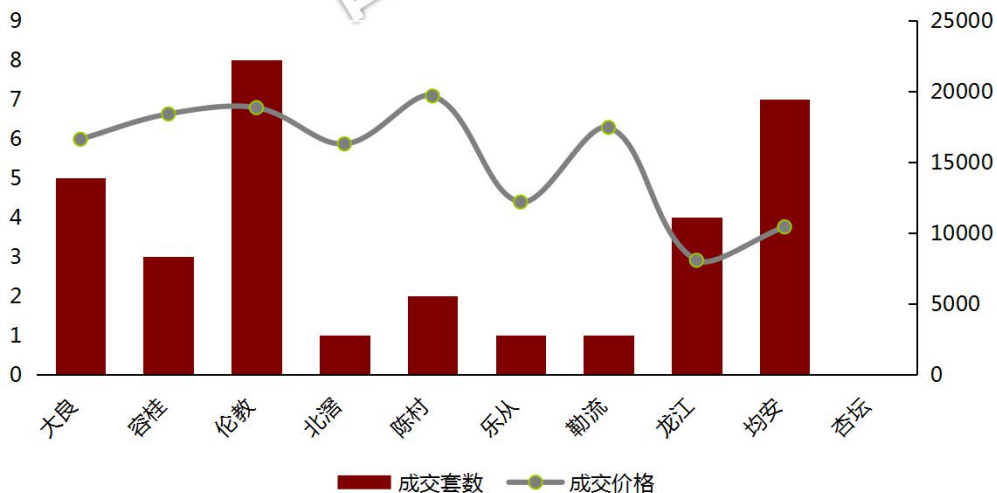


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 顺德区域：中西区发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，中区伦教共成交8套，占全区总成交量25%，均价为18871元/m<sup>2</sup>。其次为西区均安共签约7套，占总成交22%，均价为10453元/m<sup>2</sup>上升1%。

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	5	701.45	16641
容桂	3	256.65	18425
伦教	8	808.36	18871
北滘	1	85.67	16309
陈村	2	138.92	19696
乐从	1	114.1	12204
勒流	1	76.49	17469
龙江	4	1026.49	8091
均安	7	715.92	10453
杏坛	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	1	116.71	13412
	保利中环	0	0	0
	金地天玺	1	273.15	15083
	康格斯花园	1	82.92	11494
	招商公园1872	0	0	0
	美的广场	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	2	228.67	22015
均安	都市经典	1	84.42	10704
	南湖花园	5	541.5	10478
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	美的翰诚花园	1	85.67	16309
伦教	保利名苑	-	-	-
	伦教碧桂园珑湾苑	7	707.12	20583
	伦教碧桂园御府	-	-	-
容桂	碧桂园凤凰湾	1	74.97	14790
	凯蓝滨江	1	93.92	20975
	美的御海东郡花园	1	87.76	18801

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	1	72.69	12985
	太平洋国际	1	66.23	27060
	星英半岛花园	0	0	0
	荔园新天地	0	0	0
乐从	保利拉菲花园	0	0	0
	保利海德公园	0	0	0
	碧桂园新城之光	0	0	0
	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	0	0	0
	东菱帝苑	0	0	0
	凯茵花园	0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	1	88.99	8517
	龙江碧桂园	1	111.93	16791

备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 本周小结

### 结语

合富研究院（佛山）认为，本周再有多多个全新项目进行线上推广，为下半年的入市作预热。其中包括绿城奇槎项目、万科罗村项目、万科南庄项目等去年的标杆地块。高地价项目的即将入市缓解市场缺货状态，但同时亦将局部区域下半年的价格预期再度提高。



# 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**