


# 佛山房地产市场周报

2017/8/5-2017/8/11



 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：国家统计局：7月CPI同比涨1.4%

2017年7月份，全国居民消费价格同比上涨1.4%。其中，城市上涨1.5%，农村上涨1.0%；食品价格下降1.1%，非食品价格上涨2.0%；消费品价格上涨0.5%，服务价格上涨2.9%。1-7月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.4%。

### 行业动态：广东商品房上半年销售创新高

由广东省房地产行业协会发布的《2017年上半年广东房地产市场分析报告》显示，今年上半年，广东全省商品房销售面积为7466.17万平方米，创下历史同期新高；价格稳中有升，全省商品住宅均价达10881元/平方米，同比增长2.8%。商品住宅库存量创下2014年以来最低位，去库存效果明显。

## 宏观市场背景

### 行业动态：东莞发文强调限价

8月11日，针对目前仍然存在的价格虚高、借势涨价的问题，东莞发文重申限价政策，收紧各项要求。自本通知实施之日起，新建商品住房项目首批首次申报销售价格备案的，须以幢（栋）为单位申报，申报均价由原来规定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）调整为15%（含）。已办理销售价格备案的新建商品住房项目调低备案价格的，间隔时限为20天不变；调高备案价格的，间隔时限由原规定的90天延长至180天。

### 行业动态：广州首套房贷利率今起上浮5%

8月12日起，农行、中行、建行、交行等四家银行将广州地区首套房贷利率由基准进一步调整为基准利率上浮5%。广东建行透露，对于居民家庭在广州市购买符合首套普通住房认定标准的贷款申请，2017年8月12日起最低按基准利率的1.05倍执行。农行广东省分行营业部、广东中行、广东交行等银行也告知，已经确定8月12日起上调广州地区房贷利率至基准的1.05倍。这是广州地区首套房主流利率维持在基准利率近3个月之后，再度迎来上调。

## 宏观市场背景

### 城市规划：佛山今年将建33所学校

《佛山市全面提升教育现代化发展水平实施方案（2017~2020年）》近日正式公布实施，提出到2020年，佛山将新增约18万个学位目标。今年年内佛山要完成新、改、扩建学校33所，增加3.3万个学位，目前总体完成率已超过50%。今年9月，佛山将新增加一批高规格的学校投入使用。

### 城市规划：顺德到2020年新增建设用地13.8万亩

区国土城建和水利局组织编制的《佛山市顺德区土地利用总体规划调整完善方案》，已经省人民政府批准各项调整指标，并经省国土资源厅通过数据库验收。其规划范围为顺德区内的全部土地，土地总面积为80657公顷，规划目标年为2020年。在规划主要调控指标上，该方案明确，2020年全区建设用地总规模为55.09万亩，其中全区新增建设用地规模13.80万亩，中心城区建设用地规模20.91万亩。



## 宏观市场背景

### 开发商动态：保利1.5亿获佛山新城集成金融城广场52.1%权益

8月9日，保利房地产（集团）股份有限公司发布《2017年7月份销售情况简报》，并公告公司获取的房地产项目。其中，保利斥资1.5亿元获取佛山新城集成金融广场52.1%权益，项目占地面积20181平，总建筑面积100098平。集成金融中心项目位于佛山新城福华路以北、君兰路以南、华章路以东、华章路东二路以西，靠近广佛地铁线东平站，佛山市集成金融集团有限公司等8家企业联合体投建。

# 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

# 本周全市推地6宗

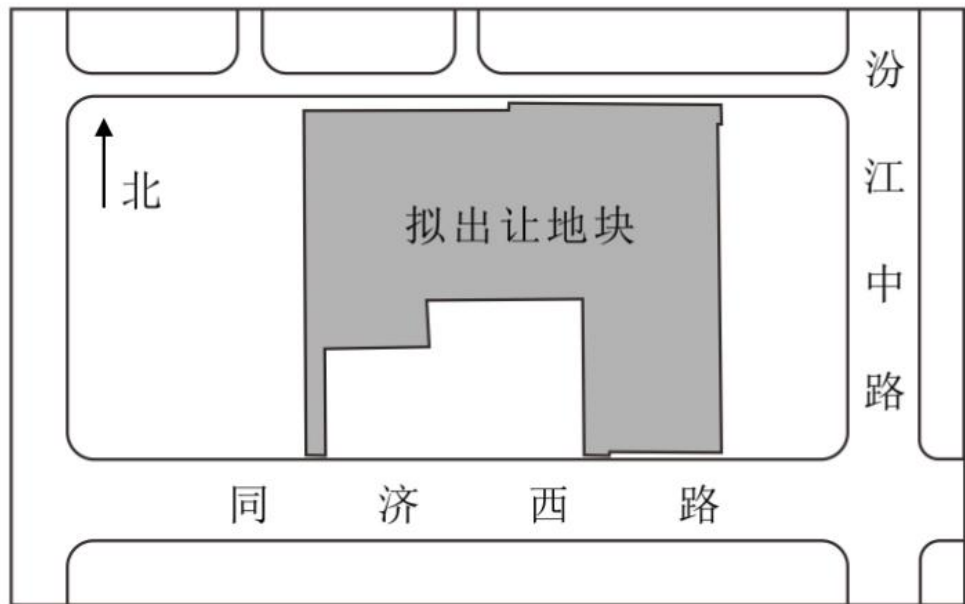
## 本周土地出让计划

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)
乐平	2017/9/13	TD2017(S)WG0025	佛山市三水区乐平镇新城区C区14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、其它商服用地）	65828.33	177736	2.7	57300	3224
南山	2017/9/14	TD2017(S)WG0026	佛山市三水区南山镇漫江大道以东、乐华高管以南	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、其它商服用地）	45398.8	113497	2.5	13620	1200
高明	2017/9/13	TD2017(GM)WG0029	佛山市高明区荷城街道明富路以北、富湾小学以南	城镇住宅用地（兼容商服用地）	23275.42	58188.55	2.5	9950	1709
桂城	2017/9/7	TD2017(NH)WG0008	佛山市南海区广东金融高新技术服务区B区中央大街以南、宝翠北路以西03-01-13、03-01-15地块	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	15129	80183.7	5.3	16854	2102
大沥	2017/9/11	TD2017(NH)XG0004	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇地段	商务金融用地，兼容批发零售、住宿餐饮及其他商服用地	51369.4	256847	5	38528	1500
禅城	2017/9/6	TD2017(SZ)XG0001	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧	二类居住用地	27914.2	106073.96	3.8	99400	9370.8



## 重点挂牌地块

TD2017(SZ)XG0001地块位置示意图



合富研究院

本周禅城原佛科院同济校区近2.8万 $m^2$ 地块挂牌，地块位于汾江中路和同济西路交界，距同济路地铁站不足百米，是今年禅城推出的最中心地块。地块起拍楼面价9370.8元/ $m^2$ ，为禅城之最，将以“竞地价、竞配建、竞自持、竞自持年限”的形式。

## 重点挂牌地块



千灯湖金融高新区时隔多时推地，本次为位于金融B区的商业商务地块。地块比邻南海金融公园，联海国际西侧。地块起拍楼面地价约2100元，根据竞买文件要求，竞得方须引进一家市值800亿以上的制造业公司。去年万科竞得同为金融B区的商服地块，成交楼面地价约4000元。

## 重点挂牌地块

中大皮革城项目改造地理位置图



合富研究院

大沥中大皮革城旧改地块本周挂牌，为商业商务用地，占地面积5.1万m<sup>2</sup>，总建筑面积26万m<sup>2</sup>。地块为契合南海建设“全球创客小镇”的目标，规定了一系列产业项目要求，同时土地原权属人（佛山市南海区大沥土地资源开发公司）亦有物业回购权力。

## 本周全市成交两宗商住地

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
高明	2017/8/7	TD2017(GM)W G0018	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以南	城镇住宅用地（兼容商服用地）	59007.72	165221.62	100403	6077	佛山市高明区美的房地产发展有限公司
大沥	2017/8/10	TD2017(NH)X G0003	大沥镇沥西夏巷村地段	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融及其他商服用地	7804	23412	10400	4442	深圳市金辉投资有限公司

## 金辉竞得大沥小型地块



合富研究院

金辉以1.04亿拿下南海区大沥镇沥西夏巷村地段，成交楼面价为4442元/m<sup>2</sup>。虽然地块偏小，仅7804m<sup>2</sup>，但此地价成交低于市场预期。地块该宗地采取“竞价+竞自持+竞自持年限”的方式出让，位于大沥与松岗交界，位于限购区域。

## 高明地价再刷新高



合富研究院

继上周保利进驻西江新城后，本周美的再拿下其南面地块，成交楼面地价6077元，刷新高明新高，美的进一步巩固西江新城的实力。地块在原出让条件中增加了限制最高地价和竞配建人才住房环节，此为高明区出让的第二宗“限高价竞配建”商住地，限制楼面价最高6300元/m<sup>2</sup>。



# 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

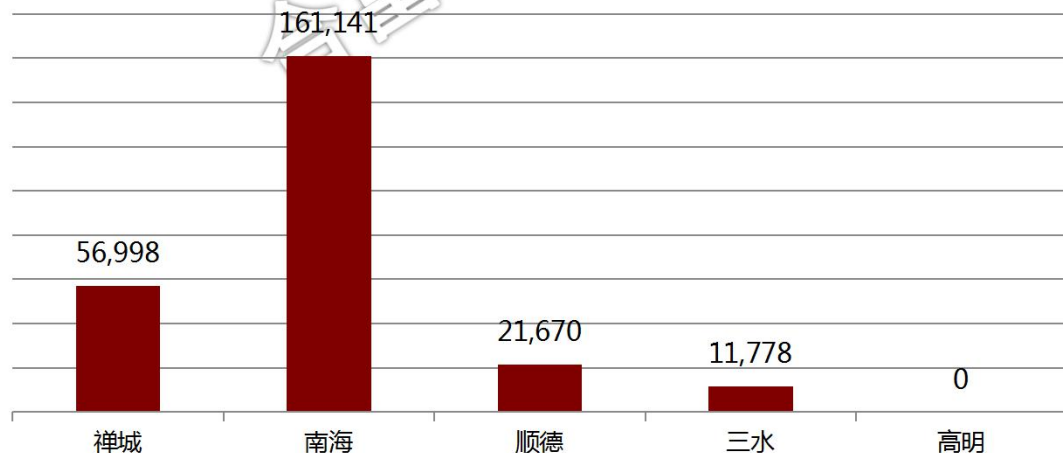
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增25万方，供应大幅上升

- 本周大佛山住宅新增25万方，环比大幅上升，南海本周共有6个项目16万方供应；禅城雄盛王府广场与富力广场推出5.6万方；顺德、三水两区各有1个项目新批。

2017年第33周佛山五区商品住宅供应情况

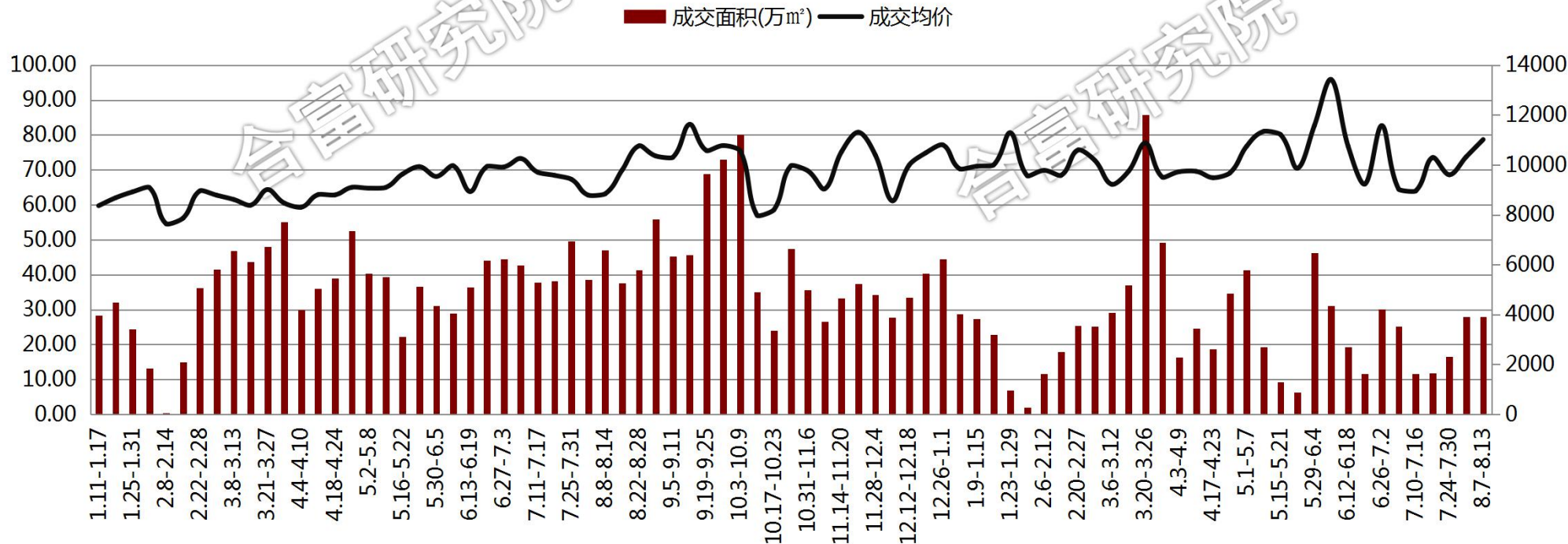


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	翠湖绿洲花园	16467.42	165
南海	美的翰湖苑	90399.47	908
南海	金色诚光花园	13913.13	152
南海	恒大曦苑	24274.24	192
南海	誉尚轩	2231.1	20
南海	国华新都	13855.47	110
禅城	佛山雄盛王府广场	22034.29	238
禅城	富力新居	34963.36	437
三水	博雅滨江花园	11777.82	107
顺德	都市经典广场	21670.36	248

# 本周佛山成交28万m<sup>2</sup>，均价11014元/m<sup>2</sup>，成交量环比持平

本周佛山商品住宅成交约28万m<sup>2</sup>，与上周基本持平，成交套数为2667套。成交均价11014元/m<sup>2</sup>，价格环比上升6%。成交量主要集中在南海镇街和禅城，同时结构性拉升区域均价。近期均价维持在10000-12000元之间。

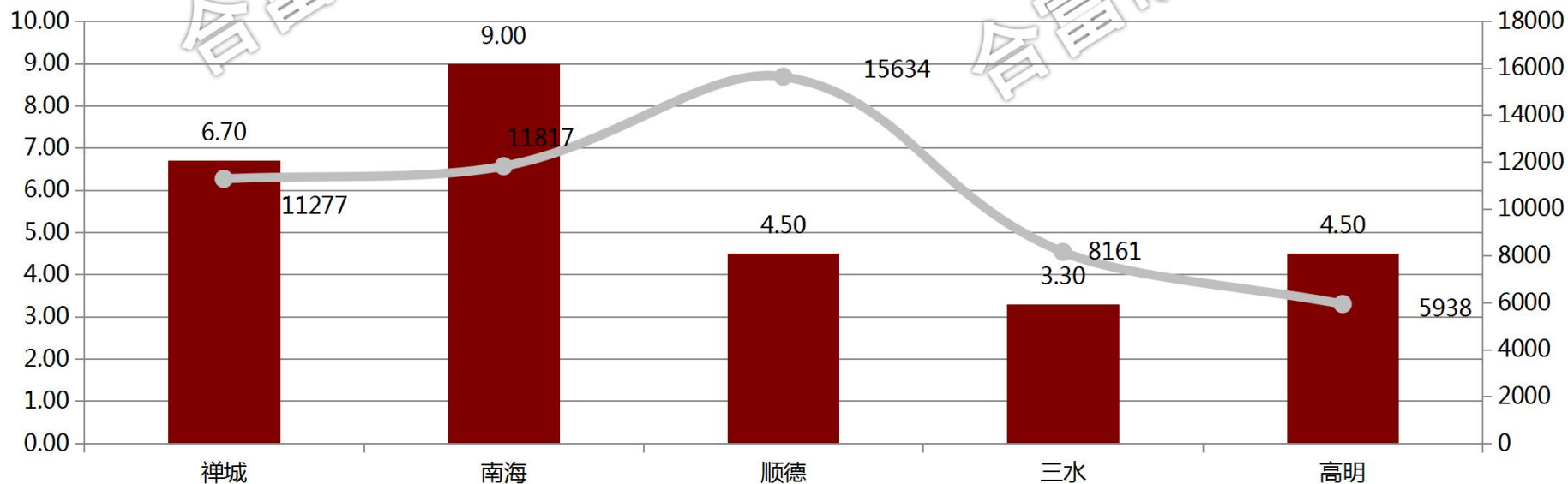
### 佛山市周度商品住宅成交走势



## 佛山五区持续成交火热势头，顺德、三水成交有所回落

本周佛山五区成交量继上周起处于高位稳定，今周禅城与南海成为热点成交区域，两区共成交15.72万方。禅城成交量环比增幅72%，价格略有上升。禅城禅西板块成交占主导，玖龙湾等多个项目上周皆有推货。南海成交量环比上升45%，主要集中在狮山、西樵、罗村三镇街。限购区推货量依然低迷。高明成交量亦大幅上涨，价格稳定。

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	禅城区	越秀可逸诚品广场	208	14979	6969
2	三水区	雅居乐雍景园	157	17207	8894
3	南海区	中旅银湾花园	152	17341	8484
4	三水区	保利中韵花园	142	12309	8852
5	三水区	时代百盈达花园	114	11580	8379
6	高明区	美的鹭湖森林度假城	106	9401	5720
7	南海区	桂丹颐景园	92	8274	8655
8	南海区	金域缙香花园	58	5522	17815
9	三水区	恒大梓林花园	52	5726	7335
10	南海区	禾粤尚德居	43	3485	4602

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	中旅银湾花园	152	17341	8484
2	桂丹颐景园	92	8274	8655
3	金域缙香花园	58	5522	17815
4	禾粤尚德居	43	3485	4602
5	丹灶碧桂园	37	4139	8860
6	保利紫山国际花园	36	3066	17757
7	海逸桃源花园	34	3733	10113
8	珑门广场	33	3737	14974
9	碧桂悦府	29	4133	8204
10	融御花园	28	2936	15911

## 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	越秀可逸诚品广场	208	14979	6969
2	望江府	42	5963	13827
3	龙湾华府	36	4800	13040
4	中海凤华熙岸花园	29	3629	13206
5	星星广场	21	2096	11800
6	普君新城	16	1992	18908
7	融腾湖滨曦园	13	1918	13185
8	泮景花园	12	2703	16542
9	天滨花园	11	1662	18838
10	时代香海彼岸苑	9	962	16295

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	凯蓝滨江	40	2994	20268
2	碧桂园凤凰湾	9	756	14623
3	佳兆业金域花园	8	702	13491
4	南湖花园	6	652	10407
5	风度广场	5	909	12221
6	佛奥湾	3	405	12663
7	星际半岛	3	319	12769
8	佛奥凯茵苑	2	160	11568
9	华侨城	2	320	16922
10	均安尚苑	2	180	11683



## 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	雅居乐雍景园	157	17207	8894
2	保利中韵花园	142	12309	8852
3	时代百盈达花园	114	11580	8379
4	恒大梓林花园	52	5726	7335
5	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
6	汇信华府	29	3280	9019
7	博雅滨江花园	19	2183	8526
8	明智大厦	12	1409	8319
9	三水万达广场	12	1129	12739
10	恒福新里程花园	10	1264	10931

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	美的鹭湖森林度假城	106	9401	5720
2	绿色世嘉花园	9	783	8000
3	美的明湖北湾花园	9	1240	8572
4	君御海城	7	791	8110
5	三洲新天地	7	411	7547
6	誉基誉憬湾	7	747	6466
7	沧江水岸花园	6	595	5255
8	高明优悦城邦商住小区	4	344	5697
9	丽日名都	3	122	8603
10	瑞日天下花园	2	247	5692

# 目录

## Contents

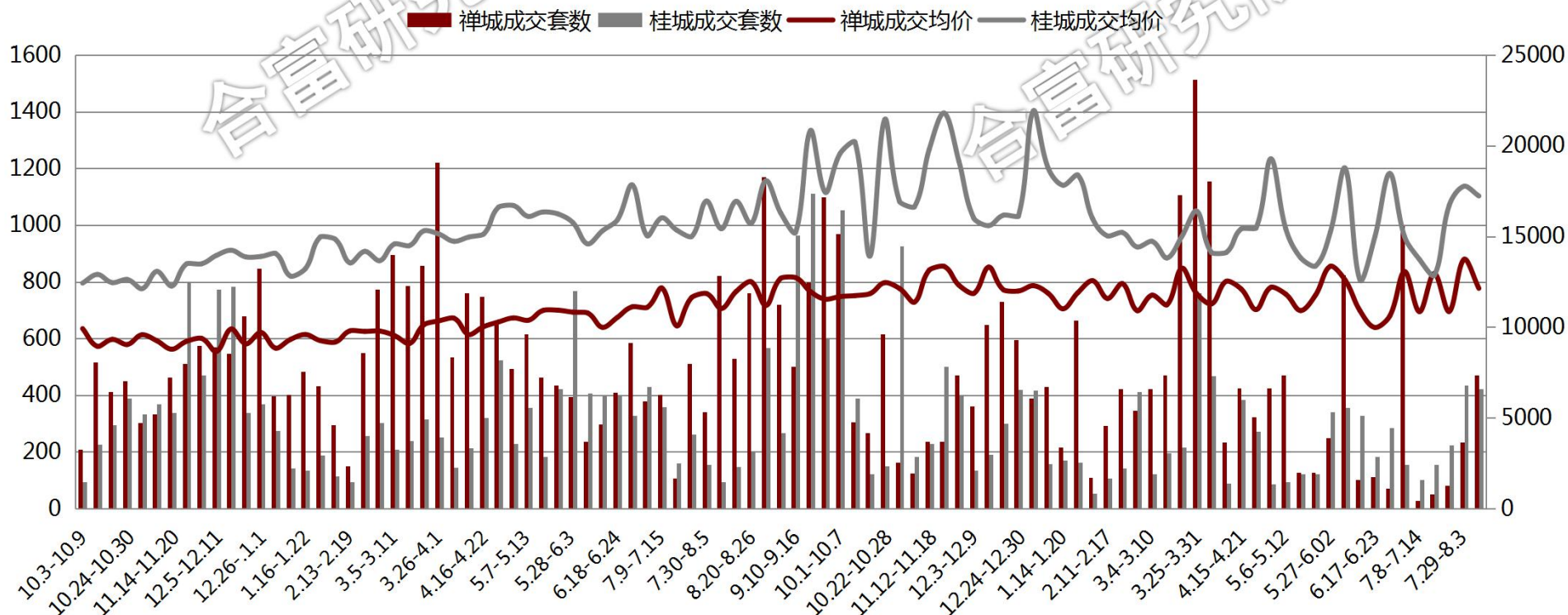
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 本周禅桂区域整体量升价稳，桂城商业公寓成交火热

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	471	50251.74	12137
桂城	422	37853.06	17229

本周禅桂中心区共成交893套单位，环比上升33%，成交均价为14324元/m<sup>2</sup>，价格环比下降11%。本周禅城区成交471套，均价为12137元/m<sup>2</sup>，价格环比下降11%。桂城成交422套，商业公寓成交占主导，均价为17229元/m<sup>2</sup>，量价与上周相比基本持平。

### 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	2	139.52	17017
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	0	0	0
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	36	4799.63	13040
	城西	绿地未来商业中心	0	0	0
	城西	中海风华熙岸花园	29	3629.49	13206
	南庄	汇银新港湾花园	0	0	0
	南庄	涟岸花园	5	1779.95	14057
	南庄	水悦龙湾园	0	0	0
	南庄	保利翡翠公馆	0	0	0
	南庄	望江府	42	5963.27	13827
	南庄	融创湖滨世家	13	1918.22	13185
	东平	珑景	12	2702.78	16542
	奇槎	时代香海彼岸苑	9	962.39	16295
	奇槎	保利碧桂园天汇	11	1662.45	18838
	亚艺	绿地璀璨家园	0	0	0
	亚艺	星星凯旋国际	21	2096.11	11800
	祖庙	普君新城	16	1992.06	18908
	祖庙	兆阳大厦	4	198.92	19520
桂城	桂城东	珑悦花园	1	89.64	15884
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	金色领域广场	14	425.99	17085
	千灯湖	京华广场	0	0	0
	千灯湖	万科金域国际（回迁）	101	9689.93	14966
	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	47	4122.59	17264

# 目录

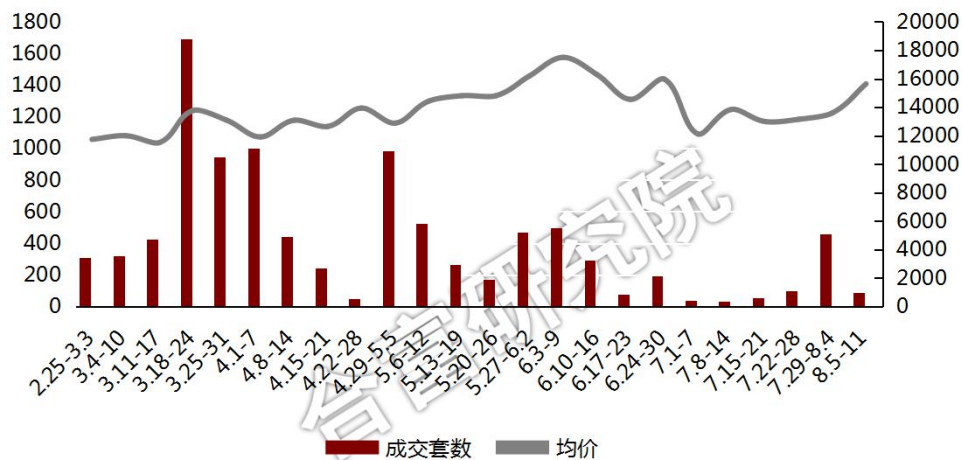
## Contents

- 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**

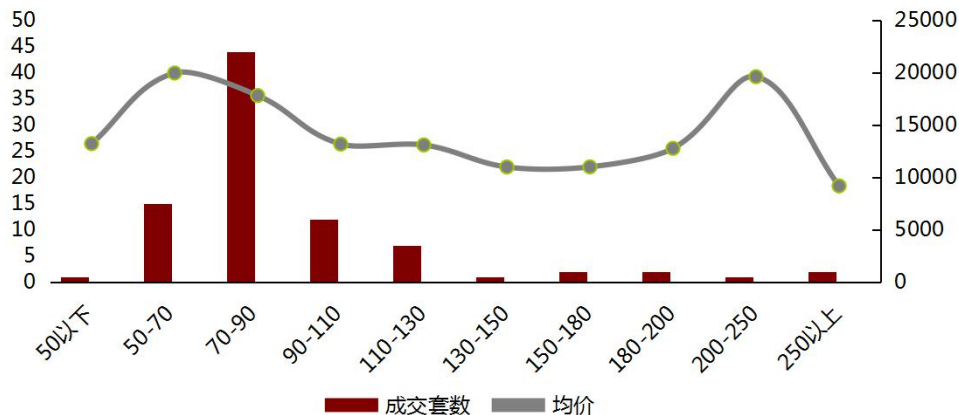
## 顺德区域：全区整体表现为量跌价升

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交87套下降81%，约8376.08 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为15634元/m<sup>2</sup>，上升15%。
- 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44套，占总成交51%，均价为17791元/m<sup>2</sup>上升36%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况



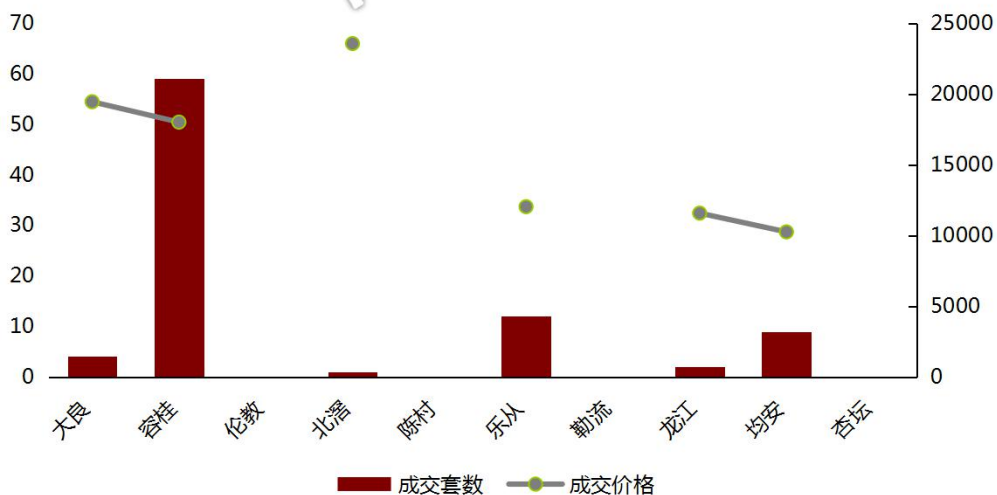
备注：顺德片区成交以套内面积计算



## 顺德区域：中部容桂继续发力，成交量领先各镇街

- 从各镇街成交套数看，中部容桂共成交59套，占全区总成交量68%，均价为18001元/m<sup>2</sup>上升34%。其中容桂凯蓝滨江项目单盘成交40套，占顺德全区的46%。

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	4	539.72	19442
容桂	59	4613.04	18001
伦教	0	0	0
北滘	1	72.51	23554
陈村	0	0	0
乐从	12	1812.08	12024
勒流	0	0	0
龙江	2	160.03	11568
均安	9	1178.7	10242
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	1	101.01	21005
	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	1	118.55	24917
均安	都市经典	0	0	0
	南湖花园	6	651.58	10407
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	瑞璟花园	1	72.51	23554
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	9	756.46	14623
	佳兆业金域花园	8	701.8	13491
	凯蓝滨江	40	2993.76	20268

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	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	5	909.48	12221
	佛奥湾	3	404.93	12663
	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	2	160.03	11568
	龙江碧桂园	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 本周小结

### 结语

本周市场再进入推地高潮，推地依然集中在非限购区，禅桂中心区和限购区推地节奏并未加快。近期高明西江新城和三水镇街接连推地，同时地价限制措施亦进一步覆盖至该区域。开发商拿地迫切性较高，将此前地价尚处洼地的三水高明土地价值逐步拉升，高明地价更再刷新高。

# 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**