


佛山房地产市场周报

2017/5/20-2017/5/26



 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

行业动态：广东发文鼓励现房销售

5月26日，广东省人民政府发布《实施珠三角规划纲要2017年重点工作任务》的通知，对防范金融和房地产风险做出了明确指示，强调因城施策，密切监控房地产市场动态，严禁各类加杠杆金融产品用于购房首付款，同时提出鼓励推行现房销售制度。

行业动态：莲花路—升平路老城区将打造四位一体的中心区

日前，禅城区发展规划和统计局（城乡规划）和祖庙街道联合组织编制的《莲花路升平路老城区改造控制性详细规划》正式对外公示。《规划》把汾江路以东、文昌路以南、卫国路以北、市东路和文庆路以西，总面积约326.28公顷（不包含83.92公顷已完成控规编制的祖庙东华里片区用地）的区域定为规划区，并提出将结合区域特点及城市发展新需求，把该区打造成佛山集“历史名地”、“旅游胜地”、“文化高地”和“商贸重地”四位一体的中心区，以商业、商务、商贸和文化、旅游、休闲等现代服务业为主体，融合浓厚岭南历史文化底蕴和浓郁地方特色的传统商业中心和城市中心区的核心功能区。

宏观市场背景

城市规划：石湾地铁站交通枢纽10月开建

石湾广场石湾地铁站交通枢纽一体化项目近日公布环评报告方案，计划以TOD模式开发，建有地下商业、下沉广场，配建公交接驳和地下停车的交通枢纽，计划于今年10月开工，投资金额约4.4亿元。项目位于镇中路以东，三友南路以南，茂祥路以西的三角地带。其中，地上建筑面积为3545平方米，地下建筑面积23030平方米。该项目为地面一层、地下两层建筑，功能分布主要由地下停车库、地下商铺、公交首末站、石湾文化广场等附属设置组成，

城市规划：禅城2条新路即将开建

禅城区岭南大道北延线和卫国路东延两大项目日前启动道路工程勘察设计招标。根据招标方案，岭南大道北延线（卫国路至同济路）工程起于岭南大道与卫国路的交叉路口，终点为岭南大道与同济路的交叉路口，路线全长约0.66公里，双向六车道，设计时速为50公里/小时，为城市主干道。卫国路东延（岭南大道至文华路）道路工程按城市次干路标准进行设计，全长0.518公里，设计速度为40公里/小时，双向六车道。

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

本周禅城出让一宗地铁上地块

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 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	2017/6/26	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	14821.63	51875	3.5	40332	7774



本周禅城朝安路地段挂出一宗小型地块，占地面积约1.5万m²，起拍楼面地价7774元。地块为朝安地铁上盖地块，分四个阶段竞价，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，竞报计容自持面积达到最高限制面积转为现场摇号方式确定竞得人。

招商高溢价竞得九江地块

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
九江	2017/5/26	TD2017(NH)W G0005	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	38052	8691	佛山招商房地产有限公司



本周招商以8691元的楼面地价竞得九江沙龙路商住地，刷新九江地价单价纪录。地块位于九江和龙江交界，是九江近两年首推地，占地面积达到8万m²，将是招商在九江的第二个项目。

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

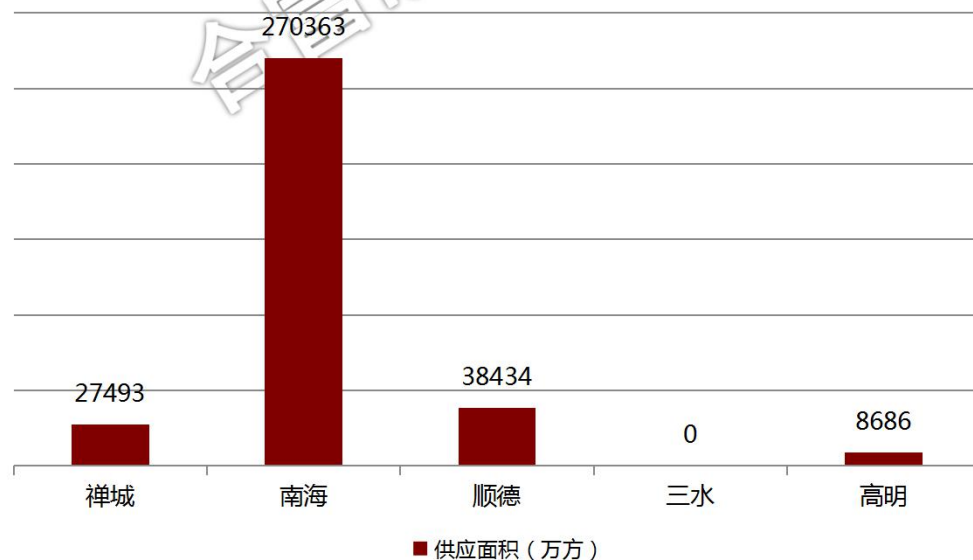
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山新增大幅上升26%，主要集中在南海镇街

- 本周大佛山住宅新增34.5万方，环比大幅上升26%，新批主要集中在南海，有5个项目有新货批出，其中恒大御府批出量最多，高达10.4万方；而恒大城和云山峰境均有新组团推出市场；另外禅城个顺德各有两个项目有新货，高明有一个，三水本周没有新批。

2017年第22周佛山五区商品住宅供应情况

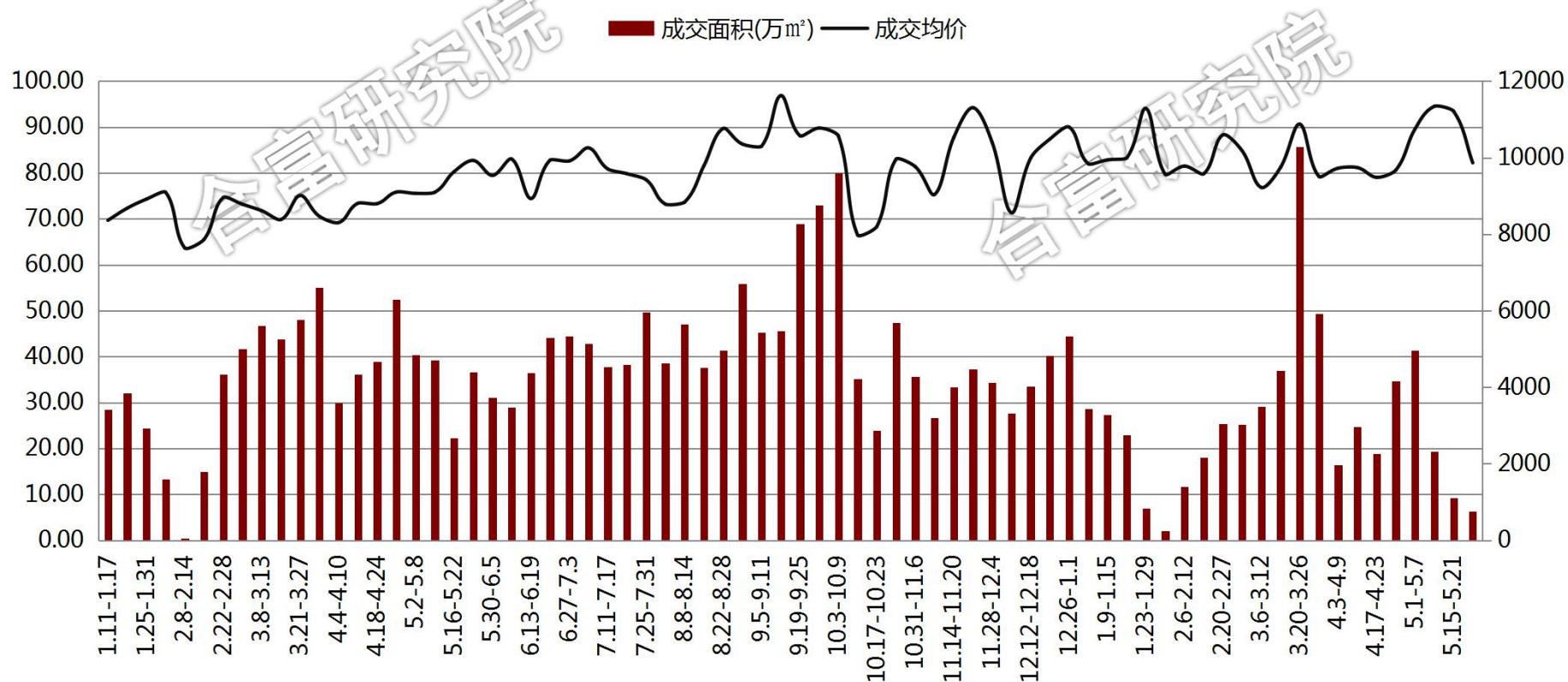


区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	禾粤尚德居	70987.3	994
南海	恒大曦苑	104403	936
南海	聚豪雅居	25030	258
南海	恒大城	23543.6	270
南海	云山峰境花园	46400	384
高明	美的鹭湖森林度假城	8686.86	48
禅城	龙湾华府	15400.49	124
禅城	沿海馨庭	12093.2	125
顺德	南湖花园	11372.49	111
顺德	龙湖春江名宸花园	27061.81	302

本周佛山成交6万m²，均价9864元/m²，量价齐降

本周佛山商品住宅成交约6.33万m²，成套数为452套，成交均价9864元/m²，成交量价下降，成交量环比下跌31%，均价环比下滑12%。

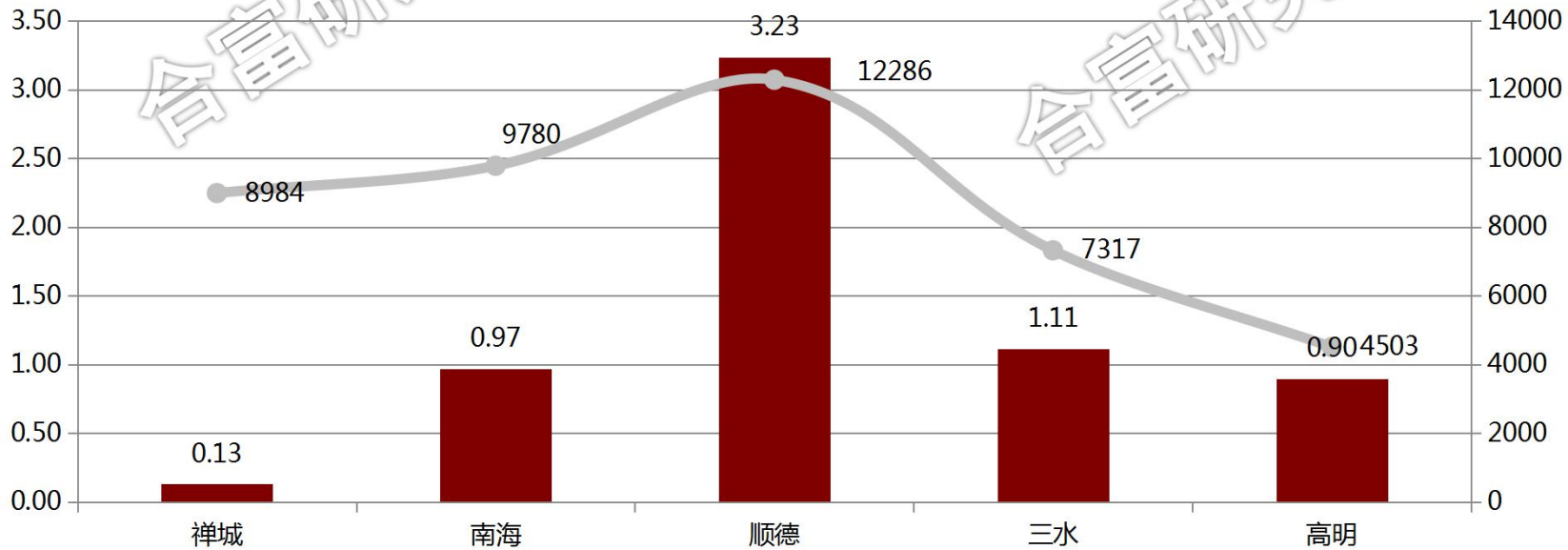
佛山市周度商品住宅成交走势



佛山五区三水、高明增幅最大，顺德区成交大幅下滑

本周佛山五区高明、三水两区成交量大幅上涨，环比增幅85%、79%，均价环比下跌6%、7%，其次为南海区成交量上升28%，价格上涨10%，顺德区成交量环比下跌55%，价格持平，禅城区成交持续低迷，环比下跌37%，价格上涨18%。

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	顺德区	藏珑华府	33	2736.91	18857
2	顺德区	伦教碧桂园	28	2961.06	16268
3	顺德区	保利碧桂园	21	1713.73	13843
4	南海区	聚兴花园	14	1421.53	9165
5	三水	雅居乐雍景园	13	1811	9379
6	南海区	桂丹颐景园	9	371.7	9364
7	顺德区	星际半岛	9	1140.32	11924
8	顺德区	威斯登堡	9	1314	11794
9	高明区	欧浦花城一期	9	3677	5224
10	三水	御江南国际社区	8	976	9233

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	聚兴花园	14	1421.53	9165
2	桂丹颐景园	9	371.7	9364
3	景观花园	8	821.41	3606
4	嘉裕名轩	6	541.48	9467
5	依云公馆	5	708.94	7944
6	南海祈福南湾半岛花园	4	507.14	8645
7	上林苑	4	539.42	8853
8	明浦居	3	1042.05	8475
9	碧桂悦府	2	255.74	10006
10	金碧海岸花园	2	405.3	19174

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	水悦龙湾园	4	702	9228
2	融腾湖滨曦园	1	203	10000
3	南裕欣府	1	92	9341

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	藏珑华府	33	2737	18857
2	伦敦碧桂园	28	2961	16268
3	保利碧桂园	21	1714	13843
4	星际半岛	9	1140	11924
5	威斯登堡	9	1314	11794
6	保利海德公园	6	561	10660
7	名铸家园	6	504	17056
8	风度广场	5	427	15991
9	美的花湾城	4	307	13741
10	南湖花园	4	419	9326

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	三水	雅居乐雍景园	13	1811
2	三水	御江南国际社区	8	976
3	三水	御澳湾豪庭	7	599
4	三水	恒大北江华苑	5	497
5	三水	博雅滨江花园	3	396
6	三水	恒福新里程花园	1	88
7	三水	朗月华庭	1	108
8	三水	右岸花园（欧雅右岸春天）	1	90

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	欧浦花城一期	9	3677	5224
2	君逸湾华府二期	6	574	5381
3	合富花园	5	465	5231
4	锦秀花苑	4	403	4682
5	燕语湾	3	253	4348
6	美的鹭湖森林度假城	2	95	5762
7	云雅轩	2	182	3849
8	中港广场	2	409	5000
9	沧江水岸花园	1	95	5679
10	高明优悦城邦商住小区	1	93	7044

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

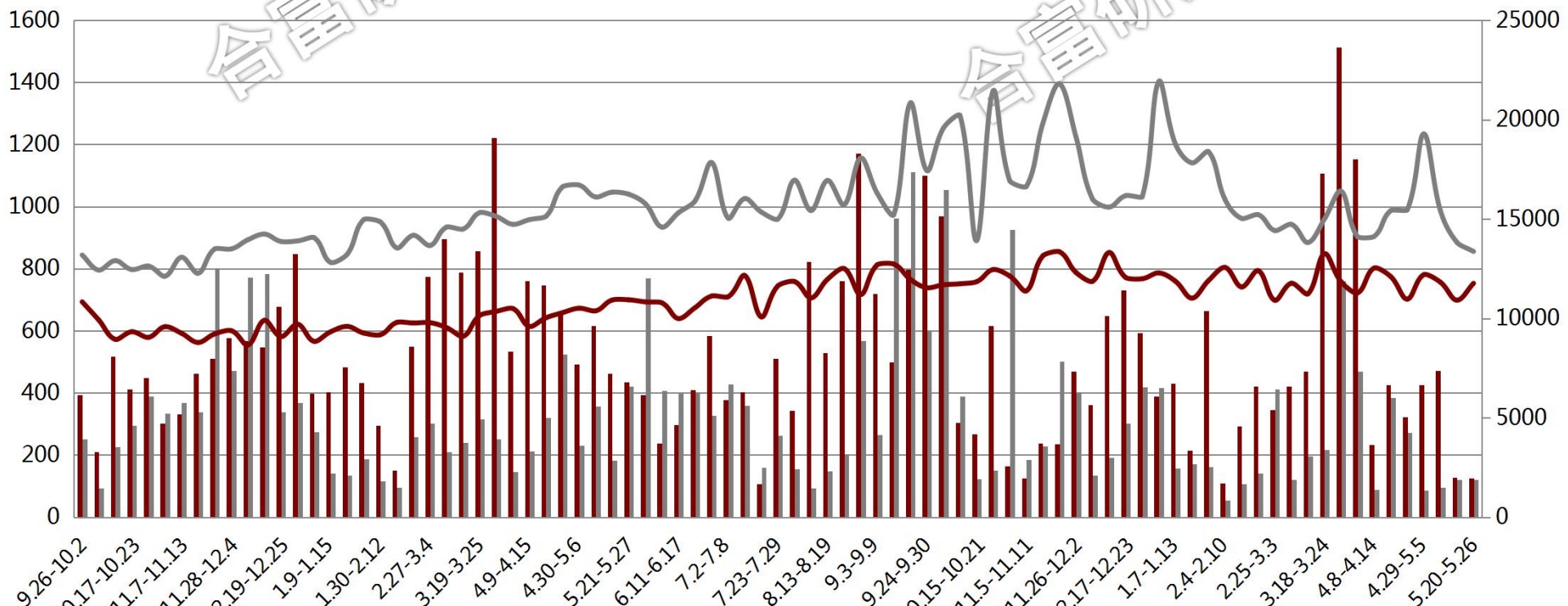
本周禅桂区域量价企稳

区域	本周成交套数 (套)	本周成交面积 (m ²)	本周成交均价 (元/m ²)
禅城	126	6446.28	11760
桂城	121	7986.44	13364

本周禅桂中心区共成交247套单位，成交均价为12647.58元/m²，禅桂中心成交量价企稳，成交量与均价环比基本持平。本周禅城区成交126套，均价为11760元/m²，成交量环比下跌0.07%，价格环比上升7.8%。桂城成交121套，均价为13364元/m²，成交量环比上升0%，均价回落3.3%。

禅桂地区每周成交情况对比

■ 禅城成交套数 ■ 桂城成交套数 — 禅城成交均价 — 桂城成交均价



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	1	77.88	16362
	城南	苹果公馆	6	214.95	17632
	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	2	363.28	9372
	南庄	涟岸花园	0	0	0
	南庄	水悦龙湾园	4	702.39	9228
	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	珑景	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	15	743.05	17719
	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	0	0	0
千灯湖		京华广场	0	0	0
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

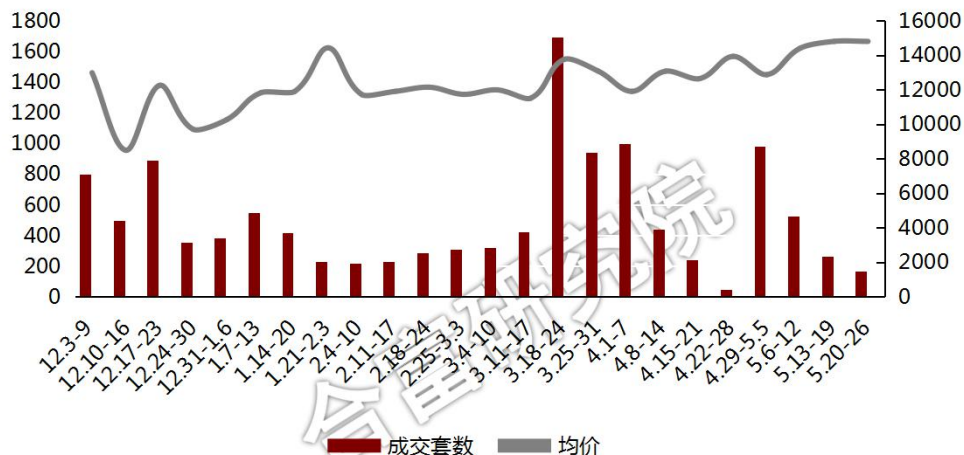
Contents

- 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**

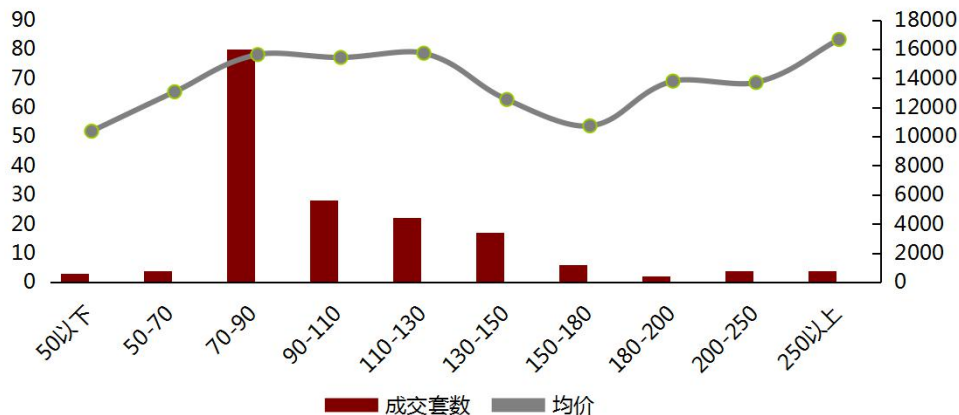
顺德区域：全区整体表现为量跌价升

- 区域签约量下降，顺德住宅共成交170套下降36%，约17865.6 m²成交面积，成交均价为14802元/m²。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90m²产品为主，共签约80套，占总成交47%，均价为15624元/m²下降2%。其次为90-110 m²产品为主，共签约28套，占总成交16%，均价为15427元/m²上升3%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

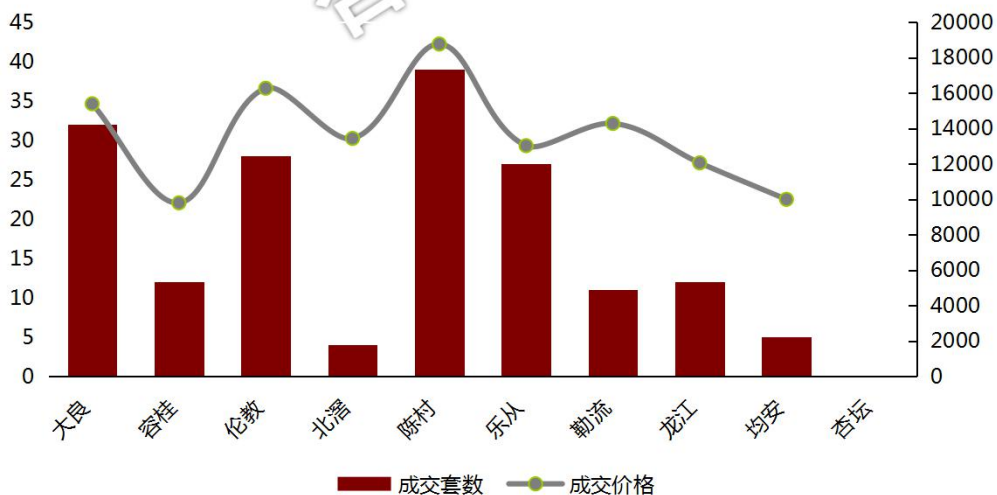


备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：中北部片区发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，北部区陈村共成交39套，占全区总成交量23%，均价为18764元/m²。其次为中心区大良共签约32套，占总成交19%，均价为15391元/m²下降6%。中心区伦教共签约28套，占总成交16%，均价为16268元/m²。

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	32	3692	15391
容桂	12	1115.15	9797
伦教	28	2961.06	16268
北滘	4	392.49	13434
陈村	39	3258.88	18764
乐从	27	3197.25	13025
勒流	11	1098.63	14281
龙江	12	1592.36	12055
均安	5	557.78	9994
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
北滘	碧桂园桂澜山花园	1	79.41	9076
	凤都雅居	1	30.49	10385
	江山花园	2	282.59	14987
伦教	伦教碧桂园	28	2961.06	16268
容桂	东圣维拉	3	283.58	13110
	东怡水岸花园	1	168.42	8840
	东逸湾	1	216.32	6661
	佛罗伦斯尚苑	1	77.04	5491
	骏悦华庭	1	69.89	6000
	凯蓝滨江	1	66.1	21238
大良	保利碧桂园悦公馆	21	1713.73	13843
	保利中环	0	0	0
	金地天玺	2	710.11	18500
	康格斯花园	2	186.14	12037
	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	1	139.16	12005
	南湖花园	4	418.62	9326
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

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	33	2736.91	18857
	广佛颐景园	0	0	0
	美的花湾城	4	307.4	13741
	太平洋国际	0	0	0
	星英半岛花园	2	214.57	24767
	荔园新天地	0	0	0
乐从	保利拉菲花园	1	134.11	17246
	保利海德公园	6	561.33	10660
	碧桂园新城之光	0	0	0
	风度广场	5	427.36	15991
	怡翠晋盛花园	2	205	23765
勒流	博澳城	0	0	0
	东菱帝苑	3	459.57	12288
	凯茵花园	1	72.7	15000
龙江	佛奥凯茵苑	1	78.27	12983
	龙江碧桂园	1	101.24	15026
	龙江中心	1	98.85	11750

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，在市场限价背景下，佛山各板块市场普遍处于断货阶段，禅桂中心更仅有零星成交，土地市场成为近几周的市场焦点。虽然各版块地价水平屡破新高，但由于限价措施的干预，即使土地价格对二级市场的传导效应尚未显现，但整体市场仍由卖方主导。

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**