

佛山房地产市场周报

2017/12/30-2018/1/5



 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：兰州部分区域取消限购

1月5日，兰州市住房保障和房产管理局发布《关于加强房地产市场调控强化房地产市场监管有关工作的通知》的公告，对现行的房地产市场调控政策进行调整，取消西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策。对城关区、七里河区、安宁区、西固区范围内（含高新区、经济区、九州开发区，不包括高新区榆中园区）的住房实施限售。

行业动态：顺德：“豪宅税”起征点每平方米下调34元

顺德区国土城建和水利局公布2018年上半年商品住房普通住房标准，其中实际成交价格继续按建筑面积计算，起征点每平方米比2017年下半年下调34元，为13928元/平方米。顺德区2018年上半年商品住房普通住房标准为：首先，住宅小区建筑容积率在1.0以上；第二，单套住宅套内建筑面积120平方米以下或单套建筑面积144平方米以下；第三，实际成交价格按建筑面积计算低于13928元/平方米。

宏观市场背景

行业动态：东莞三年将增7.9万套租赁住房

东莞住建局官网：2017年12月29日，东莞市住房和城乡建设局在官网发布了《东莞市住房建设规划（2017-2020年）》征求意见稿。到2020年底前，东莞预计新增住房供应量（含货币补贴）为47万套。其中，新增商品住房有效供应27万套；新增人才住房8.7万套；新增保障性住房货币保障3.4万套；新增租赁住房有效供应7.9万套。

行业动态：东莞三年将增7.9万套租赁住房

东莞住建局官网：2017年12月29日，东莞市住房和城乡建设局在官网发布了《东莞市住房建设规划（2017-2020年）》征求意见稿。到2020年底前，东莞预计新增住房供应量（含货币补贴）为47万套。其中，新增商品住房有效供应27万套；新增人才住房8.7万套；新增保障性住房货币保障3.4万套；新增租赁住房有效供应7.9万套。

宏观市场背景

行业动态：国土部：111个城市住宅用地出让合同正常履约率81.8%

1月1日，国土资源部消息，通过对全国111个城市开展的近五年住宅用地出让合同执行情况检查结果显示：从2013年1月1日以来，出让的住宅用地52285宗、面积170404.7公顷，合同正常履约比例达到81.8%，安徽等8个省级行政区正常履约合同超过90%，表明出让的住宅用地多数能够得到顺利和有效开发。检查发现，影响住宅用地出让合同执行的因素，除了个别合同约定不合理及不可控因素外，主要是受让方资金短缺或利益驱动、规划调整、出让方没有按约交付土地，以及行政审批环节多、周期长。

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

本周土地出让信息

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)
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

合富研究院

合富研究院

本周重点成交地块

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
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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

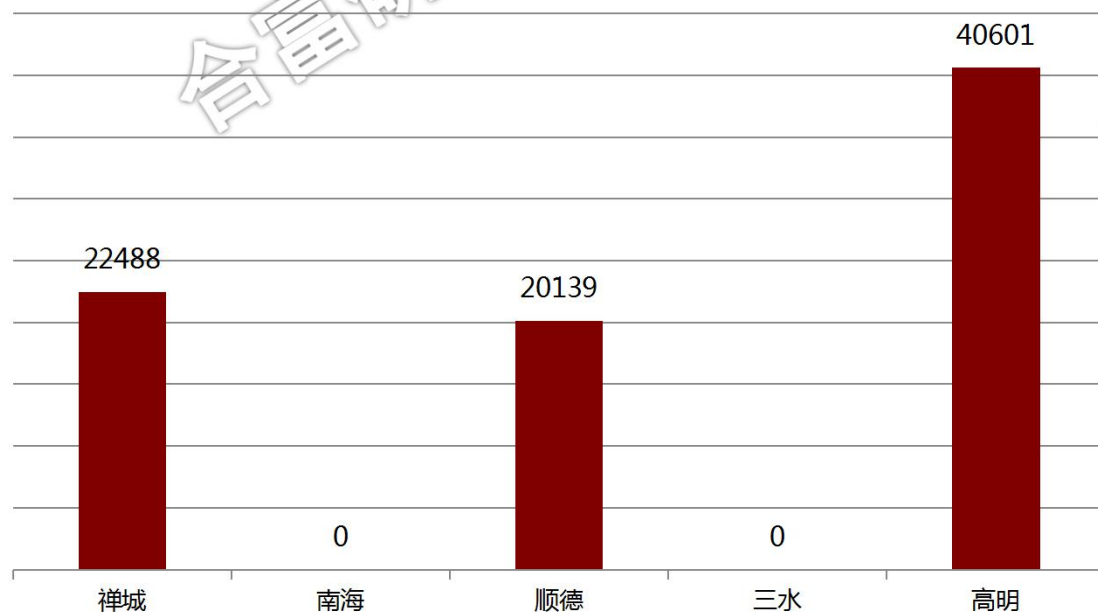
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增仅9万方,新年第一周供应疲软

- 本周大佛山住宅新增9万方，供应大幅下滑。本周仅有三区有新货推出，高明成供应主力，明汇苑以及美的明湖花园分别有1.2万方与4万方货量上新，其余新推项目分别为禅城保利碧桂园天汇与顺德金辉优步大道。

2018年第1周佛山五区商品住宅供应情况

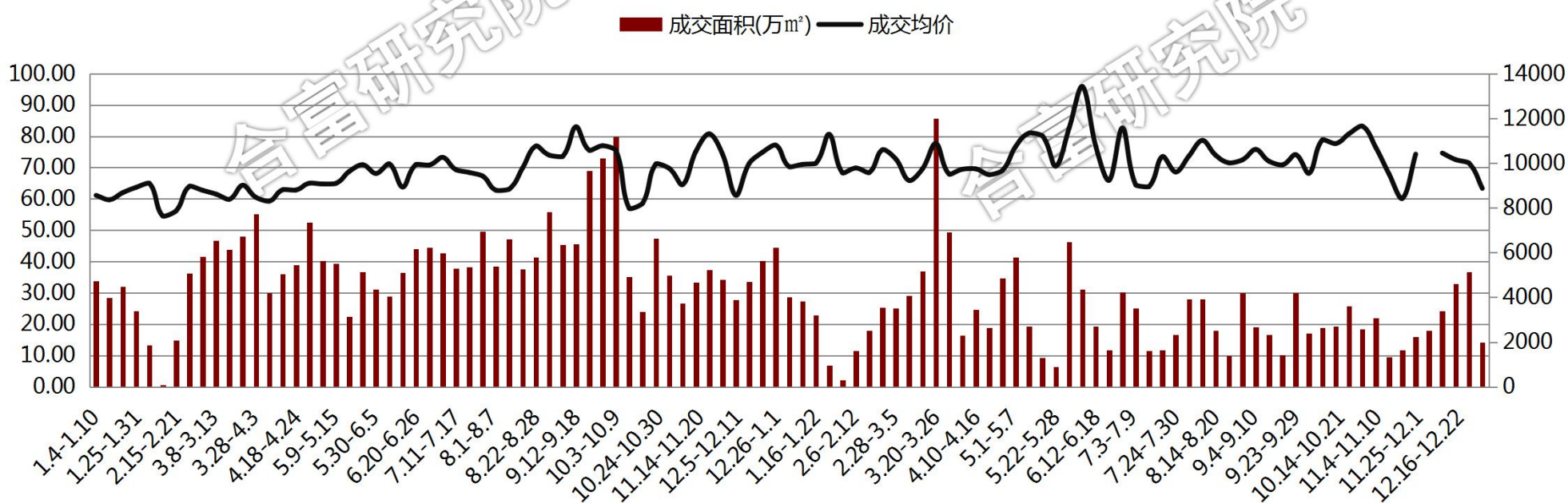


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	保利碧桂园天汇	22487.92	168
高明	明汇苑	12464.55	120
高明	美的明湖	40601.13	345
顺德	金辉优步大道	20139.45	208

本周佛山成交14.17万m²，均价8870元/m²，量价齐跌

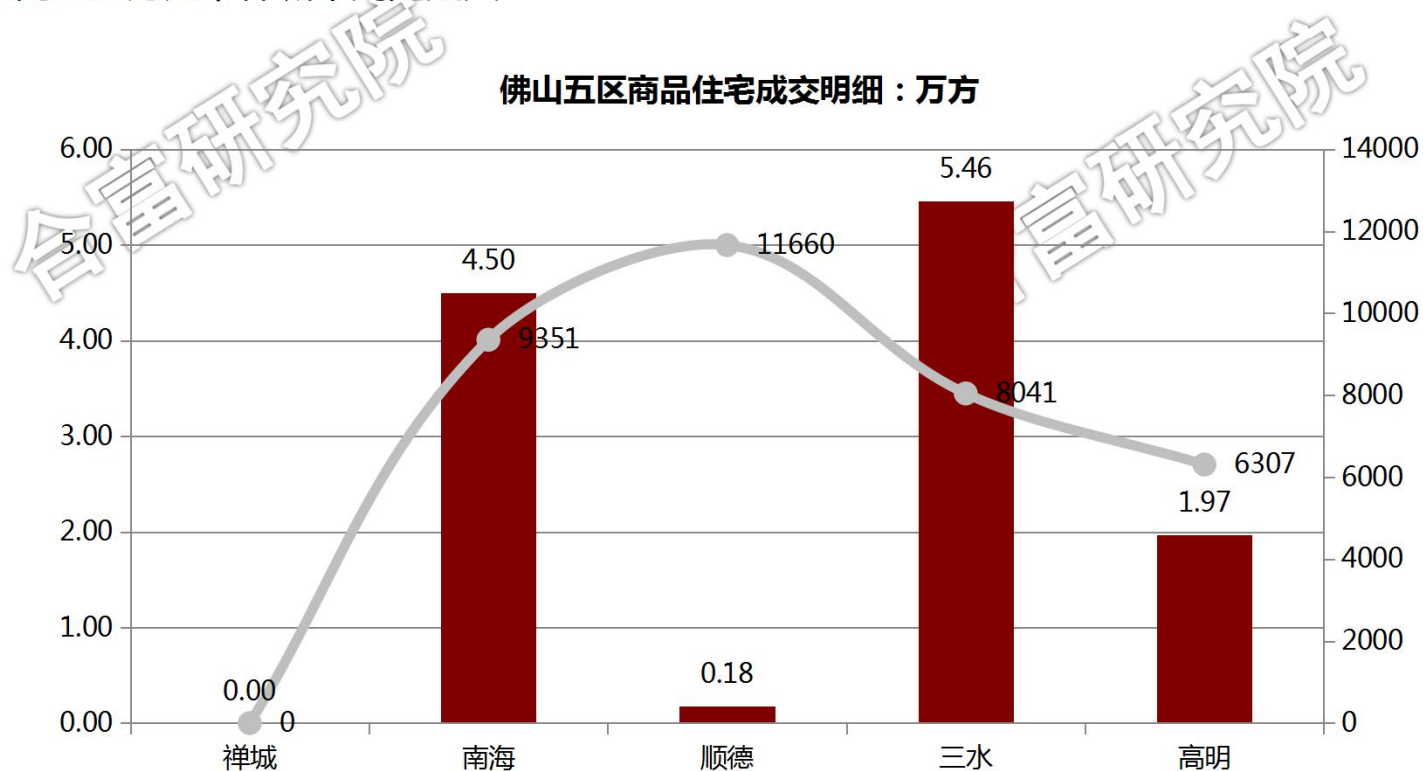
本周佛山商品住宅成交约14.17万m²，成交套数为1238套，成交均价8870元/m²，成交量明显下滑，跌幅达61%，成交价格下降11%，量价齐跌。

佛山市周度商品住宅成交走势



五区仅高明成交上升，南海、三水跌幅明显

本周佛山五区成交量价齐跌。仅高明区成交量上升增幅为16%，价格大幅下滑25%；南海、三水成交量跌幅近五成，价格环比同时上升4%，顺德仅零星成交，但价格依然高企过万元，禅城本周无成交。



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	高明	万科美的西江悦	256	25798	6625
2	三水	御江南国际社区	188	19578	8350.11
3	三水	南山侨苑	149	9885	2391.76
4	高明	花谷水岸花园	117	14092	5324
5	三水	旭辉江山	56	6336	8709.18
6	南海	绿地丽雅香榭花苑	54	5162	9409.3
7	三水	三水冠军城	43	4170	8607.14
8	三水	博雅滨江花园	37	4337	8354.78
9	三水	恒福新里程花园	36	4956	9786.28
10	三水	旭辉城	33	3321	8674.49

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	绿地丽雅香榭花苑	54	5162	9409
2	恒大御湖湾	23	3052	8584
3	松晖名苑	12	1357	9630
4	聚兴花园	7	713	8255
5	中南海晖城	7	681	9342
6	禾粤尚德居	6	508	3935
7	和丰颖苑	6	622	8142
8	上林观湖苑	6	666	7549
9	山林水语新城	4	525	8887
10	尚观嘉园	4	362	9770

佛山及五区项目成交套数排名

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	万科美的西江悦花园	256	25798	6625
2	花谷水岸花园	117	14092	5324
3	美的鹭湖森林度假城	32	1701	5699
4	明城万隆汇花园	18	1616	4966
5	三洲新天地	12	530	8135
6	美的明湖	9	1172	9141
7	金骏广场	4	413	5844
8	沧江水岸花园	3	309	5350
9	喜溢华府	3	288	5794
10	合富花园	2	185	5455

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	都市经典广场	20	2223	9718
2	金湾豪庭	8	974	10365
3	伦敦碧桂园珑湾苑	2	623	18546
4	康格斯花园	2	212	16728
5	均安尚苑	2	217	7770
6	藏珑华府	1	91	19586
7	风度广场	1	94	14676
8	怡翠晋盛花园	1	124	16279
9	锦翠华庭	1	537	19406
10	伦敦碧桂园御府	1	177	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	御江南国际社区	188	19578	8350
2	南山侨苑（限价房）	149	9885	2392
3	旭辉江山	56	6336	8709
4	三水冠军城	43	4170	8607
5	博雅滨江花园	37	4337	8355
6	恒福新里程花园	36	4956	9786
7	旭辉城	33	3321	8674
8	时代南湾	27	2927	8419
9	保利中央公园	22	2256	8684
10	钜隆君玺花园	21	2085	7696

合富研究院

目录

Contents

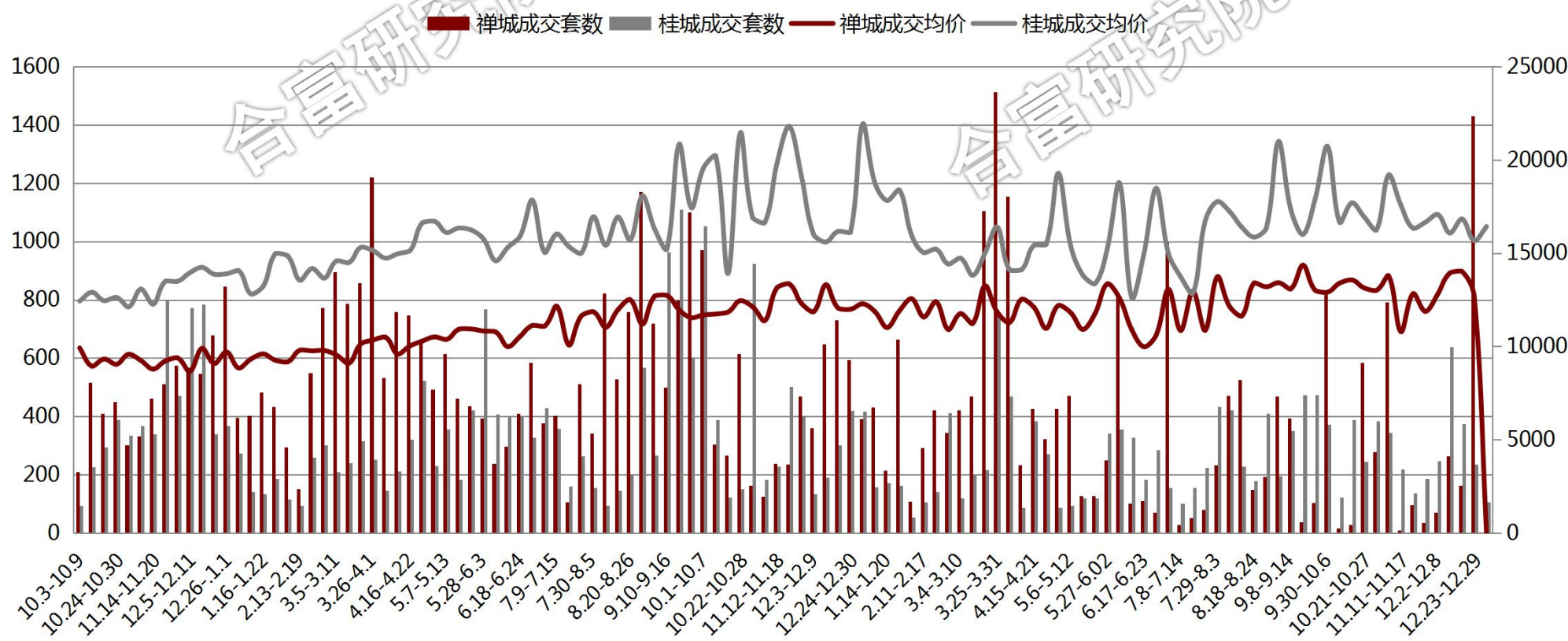
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域市场量价齐跌，商业公寓支撑禅桂中心成交

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	0	0	0
桂城	106	7763.25	16424

本周禅桂中心区共成交106套单位，成交均价16424元/m²；本周南海区成交成绩并不理想，仅有106套成交，区域均价为16424元/m²，价格环比成交小幅上升5%；禅城区本周暂无成交。

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	0	0	0
	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	玖龙湾	0	0	0
	城西	绿地未来城	0	0	0
	城西	中海凤凰熙岸	0	0	0
	南庄	汇银W新港湾	0	0	0
	南庄	涟岸	0	0	0
	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	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	金地珑悦	0	0	0
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	万科金色领域	2	55.13	18035
	千灯湖	京华广场	21	1224.79	19939
	千灯湖	万科金域国际	2	180.11	19981
	千灯湖	宇佳水岸新都	0	0	0
	千灯湖	中铁建国际公馆	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	4	339.26	17015

目录

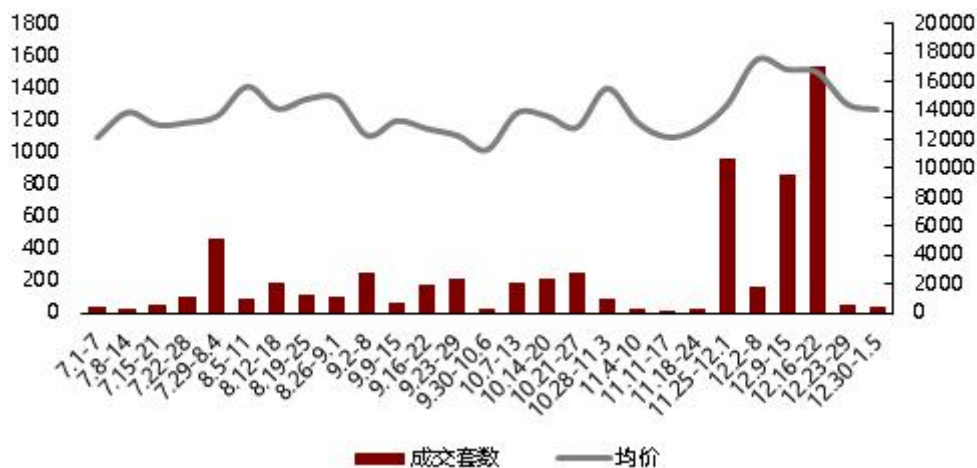
Contents

- 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**

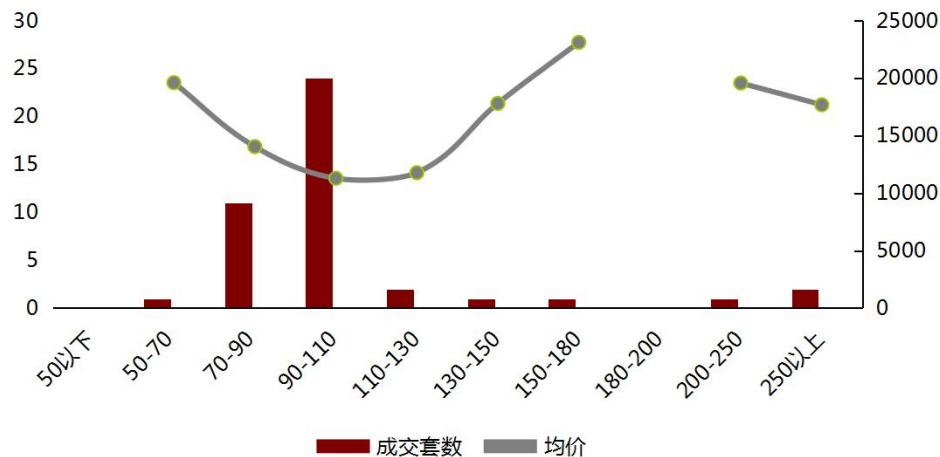
顺德区域：成交继续呈现低迷

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交43套环比下降25%，约4909.92 m²成交面积，成交均价为14048元/m²下降3%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以90-110 m²产品为主，共签约24套，占总成交56%，均价为11289元/m²下降18%。其次70-90 m²签约11套，占总成交26%，均价为14045元/m²下降6%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

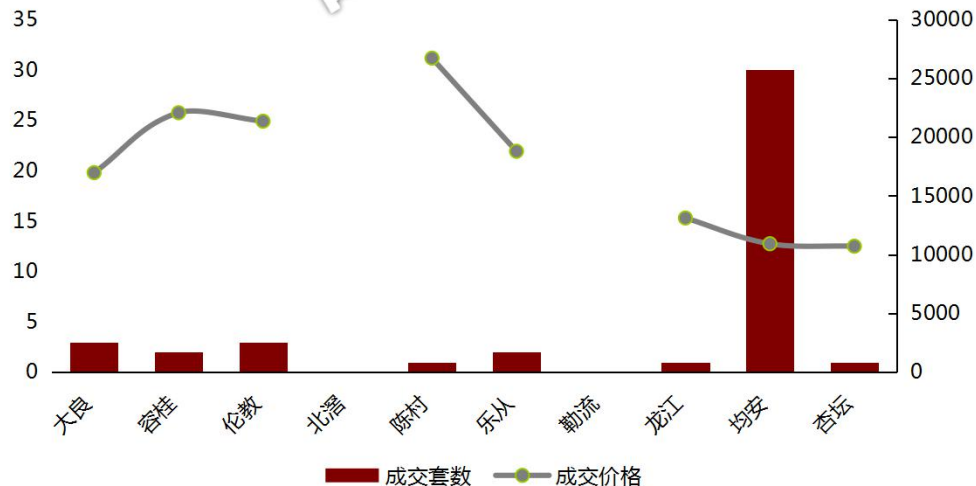


备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：均安标杆项目支撑整体成交

- 从各镇街成交套数看，良桂共成交5套，占全区总成交量12%，均价为18757元/m²下降5%。
顺德重点成交集中在均安，共成交30套，其中都市经典广场签约20套，金湾豪庭签约8套。

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	3	402.85	16964
容桂	2	218.88	22056
伦教	3	664.3	21340
北滘	0	0	0
陈村	1	75.66	26700
乐从	2	180.83	18782
勒流	0	0	0
龙江	1	445.73	13106
均安	30	2832.66	10918
杏坛	1	89.01	10707

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	2	175.99	13593
	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	20	1844.8	11708
	南湖花园	0	0	0
	金海岸花园	0	0	0
杏坛	嘉信绿景公馆	1	89.01	10707
	涛汇豪庭	0	0	0
北滘	江山花园	0	0	0
伦教	伦教碧桂园珑湾苑	2	517.32	22345
	伦教碧桂园御府	1	146.98	17803
	碧桂园凤凰湾	1	152.78	23115
容桂	佳兆业金域花园	-	-	-
	凯蓝滨江	1	66.1	19609
	伦教碧桂园珑湾苑	2	517.32	22345

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	1	75.66	26700
	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	1	77.82	17682
	泰禾院子	0	0	0
	佛奥湾	0	0	0
	怡翠晋盛	1	103.01	19613
勒流	博澳城	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
	锦翠华庭	1	445.73	13106
	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

经过数周的成交上扬后，本周成交量出现明显下降，主要由于前期推货项目签约基本完成，新推货项目未进入签约阶段，出现集中签约的空档期。近两周陆续有新项目进行项目发布，不乏早前的地王项目。包括绿城桂语兰庭、金辉优步大道、时代领峰等，其入市价格吸引较大关注，将是市场未来定价的风向标。

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**