

佛山房地产市场周报

2017/8/19-2017/8/25



 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：广东将探索建立共有产权住房制度

省住建厅、省发改委联合印发的《广东省新型城镇化规划（2016-2020）》正式挂网，规划明确了珠三角城市升级行动等十一项重点行动实施指引。在完善城镇化住房制度方面，提出探索建立共有产权住房制度。根据定价标准及个人出资数额，确定个人和政府或者个人和有关单位持有住房产权的相应比例产权。

行业动态：佛山“商改租”租赁住房10年内不得转让

佛山市住建局日前发布了《佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知（征求意见稿）》。根据《通知》，自然通风、采光和配套设施满足居住生活的商业、办公等项目，不改变使用年限，建设单位、法人或个人可申请改建为租赁住房，经规划、公安消防、住建等部门审批和验收，凭流管办的租赁登记备案证明，到供水、供电和燃气部门申请用水、用电、用气价格按居民标准执行。此外，改建后的租赁住房，10年内不得转让。

宏观市场背景

行业动态：未来5年广州拟建75万套住房

《广州市2017~2021年住宅用地供应计划》经市政府批准，正式印发。《计划》显示：2017~2021年，全市普通商品住宅用地计划供应2375公顷。全市住房建设计划安排75万套，其中普通商品住宅60万套、租赁住房15万套。未来5年，全市保障性住房以公租房为主，并提供一定规模的人才公寓。

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 大市房地产市场监测

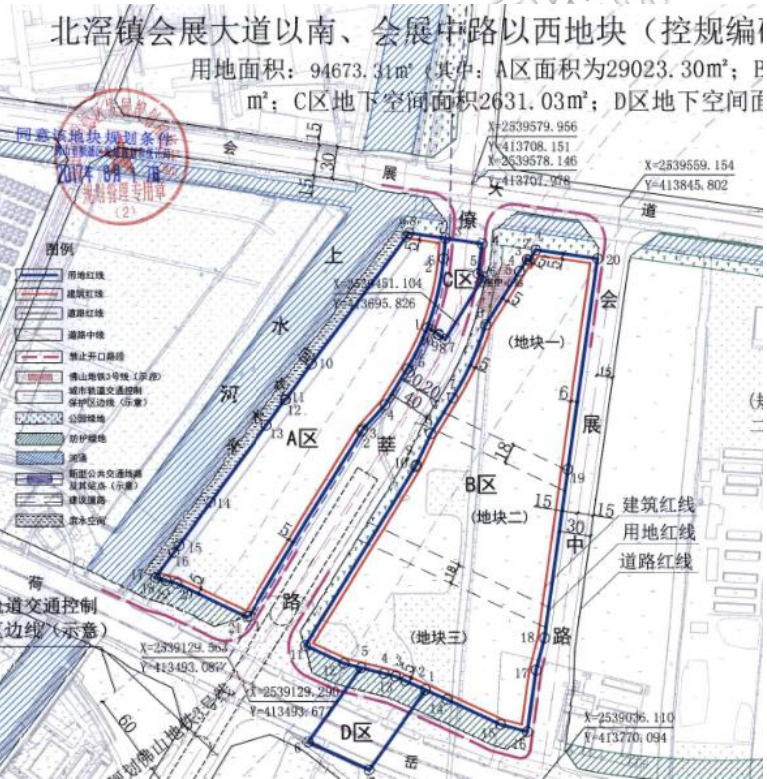
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

陈村挂牌会展中心旁商服地块

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)
陈村	2017/9/18	TD2017 (SD) WG0028	佛山市顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	A区、B区为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地、文体娱乐用地兼容铁路用地，C区、D区为批发零售用地、住宿餐饮用地	94673.3	426029	4.5	57810	1356



该地块出让条件苛刻，规划文件规定建设符合顺德特色的地标建筑、五星级酒店、商务酒店、写字楼及商业综合体等完善区域配套。其中竞得者还须建设3.5万m²建面的公寓式酒店(带装修)及其配套车位无偿移交给顺德区人民政府或指定单位。而地块额外建设的公寓式酒店部分则将按照酒店1.4万/m²、车位15万/个的价格提供给顺德区轨道交通投资有限公司回购。地块竞得者还须开发建设建筑面积不少于2万m²的地下商业物业和6万m²的地上商业物业。其中，除了地上20%的街铺物业允许销售转让外，其余物业均须自持10年，且要求5年内全部开铺运营。由于出让条件苛刻，不排除为地块为定向出让。

本周中海、龙光相继拿地

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
伦教	2017/8/21	TD2017(SD)XG0011	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	18533.32	55599.96	61160万元，竞拍建无偿返还政府物业计容建筑面积5000m ² 竞自行销售人才住房计容建筑面积4500m ²	11000	佛山市顺德区海润房地产开发有限公司
丹灶	2017/8/22	TD2017(NH)WG0007	南海区丹灶镇仙湖旅游度假区“马场”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	77093.2	177314.36	119660	6749	深圳市龙光房地产有限公司

龙光拿下丹灶仙湖旁大型地块



合富研究院

龙光以6749元的楼面地价拿下丹灶仙湖旁，桂丹路北侧大型商住地块。地块设定最高限价9400元，但最终成交价低于预期。此前丹灶最高楼面地价为美的项目的3718元。

中海第二次布局伦教



合富研究院

中海地产以6.1亿元+5000m²（无偿返还）+4500m²（限价销售）人才住房面积拿下位于顺德伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北商住地，不计建安成本成交楼面价超12087元/m²。这是中海在伦教拿下的第二宗地块，此前中海万锦公馆地价为8655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

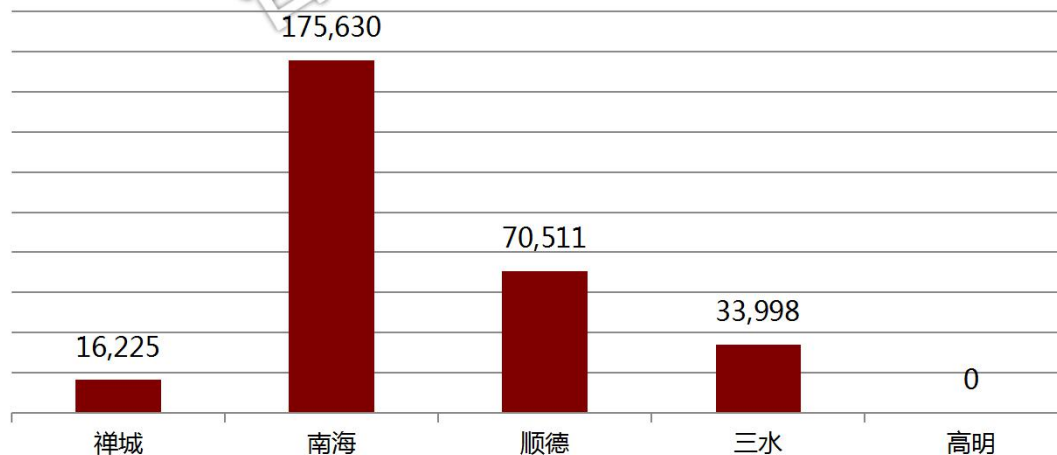
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增29万方，南海供应继续领跑

- 本周大佛山住宅新增29万方，环比有所回落。南海本周共有17万方供应，其中时代水岸推出6万方；顺德供应货量环比大幅上升。右岸春天与恒大梓林花园两项目支撑本周三水3万方供应；禅城珑景少量货源推出；高明已连续两周缺少新货。

2017年第35周佛山五区商品住宅供应情况

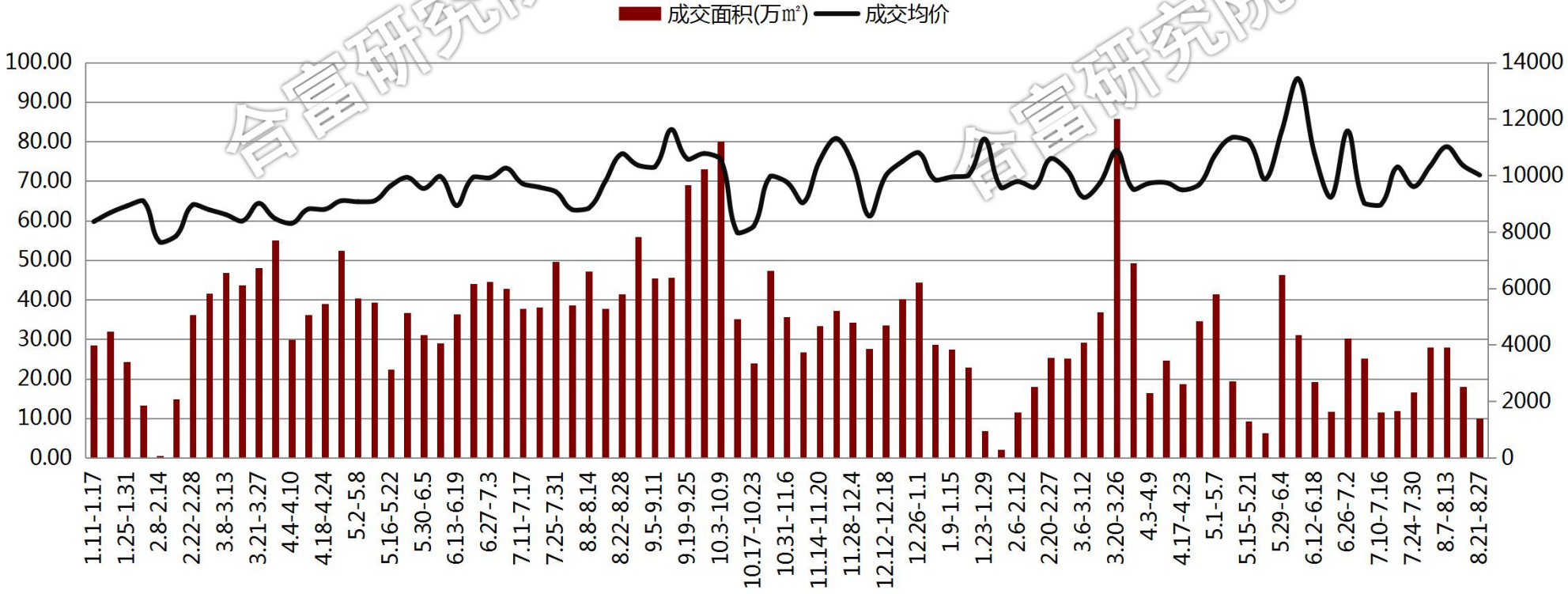


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	依云华府	26800.35	240
南海	丹灶碧桂园	34784.96	320
南海	时代水岸尚苑	59444.8	576
南海	珑门广场	14773.84	132
南海	金色诚光花园	23967.55	266
南海	恒大御湖湾花苑	15858.25	172
顺德	龙湖春江名宸花园	27217.58	304
顺德	康格斯花园	20758.83	213
顺德	碧桂园新城之光花园	22534.62	232
三水	欧雅右岸春天	24666.49	219
三水	恒大梓林花园	33997.95	332
禅城	珑景	16225.29	155

本周佛山成交9.8万m²，均价10100元/m²，成交量环比大幅下滑

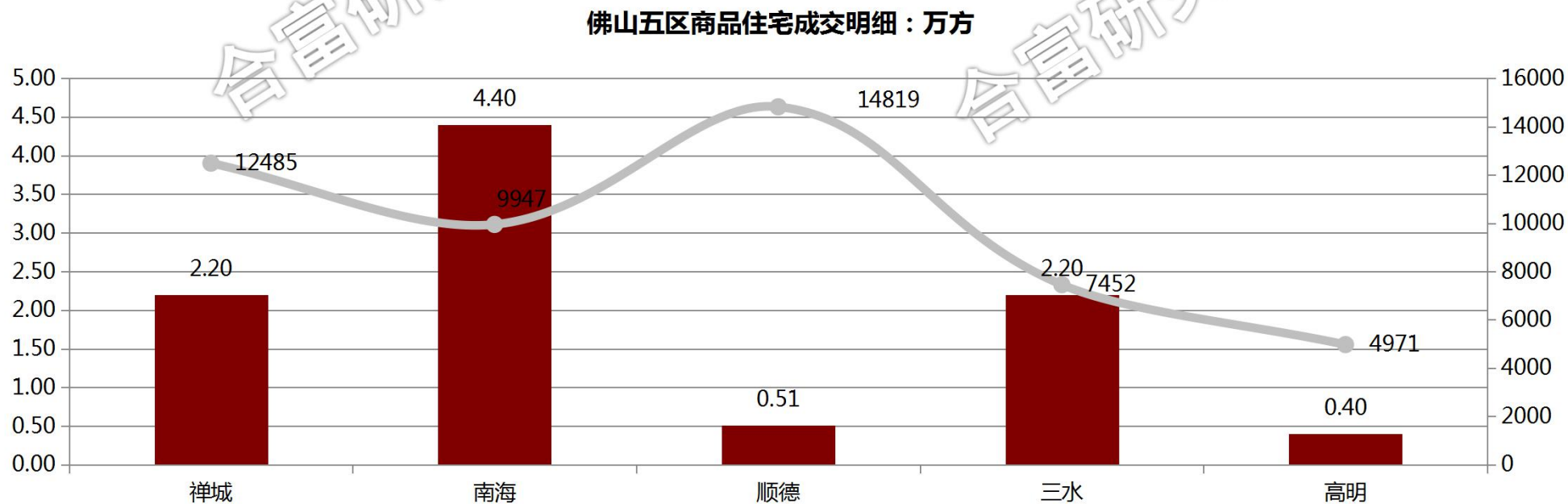
本周佛山商品住宅成交约9.8万m²，成交套数为900套，环比下降46%，成交均价10100元/m²。成交以南海为主，顺德与高明交易市场遇冷。

佛山市周度商品住宅成交走势



佛山五区成交继续下滑，顺德高明市场遇冷

本周佛山五区成交量本周继续下滑，南海支撑全市成交量，共成交4.4万方，环比下降六成；顺德高明成交面积共计不足一万方；禅城价格环比上升35%，主要受万科金色里程集中签约，价格拉高影响。



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	三水区	时代百盈达花园	143	15070	8284
2	南海区	金色诚光花园	136	12492	9500
3	南海区	中旅银湾花园	88	11043	8605
4	禅城区	万科金色雅苑	83	7370	12969
5	顺德区	碧桂园凤凰湾	65	6200	11410
6	高明区	美的鹭湖森林度假城	39	3962	7968
7	南海区	金域缙香花园	33	3039	20564
8	南海区	丹灶碧桂园	31	3265	7957
9	三水区	博雅滨江花园	28	3003	8208
10	南海区	恒大御湖湾花苑	25	2703	8911

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	金色诚光花园	136	12492	9500
2	中旅银湾花园	88	11043	8605
3	金域缙香花园	33	3039	20564
4	丹灶碧桂园	31	3265	7957
5	恒大御湖湾花苑	25	2703	8911
6	佛山恒大城	24	2167	11753
7	翠湖绿洲花园	23	2378	9768
8	融御花园	22	2331	15394
9	桂丹颐景园	21	1894	8472
10	广佛新世界庄园上城	17	1679	10239

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	万科金色雅苑	83	7370	12969
2	天旭公馆	7	698	12503
3	绿地璀璨家园	6	843	17163
4	港宏世家	2	176.4	9500
5	龙光天湖华府	2	203	17662
6	海湾城市嘉园	1	155	13968
7	普君新城	1	124	16922
8	依云轩	1	172	15134

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	碧桂园凤凰湾	65	6200	11410
2	风度广场	25	3376	12037
3	保利海德公园	3	338	17390
4	锦翠华庭	3	459	9895
5	佛奥凯茵苑	2	214	10578
6	丰盛豪庭	2	438	11925
7	荔园星醍	1	229	16609
8	保利碧桂园	1	86	17715
9	大良碧桂园	1	1407	18288
10	畔海御峰花园	1	106	20884

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	时代百盈达花园	143	15070	8284
2	博雅滨江花园	28	3003	8208
3	明智大厦	10	1179	8043
4	南山侨苑	10	993	2378
5	瀚洋居	2	200	7945
6	恒大梓林花园	2	235	7770
7	汇信华府	2	277	8844
8	雅居乐雍景园	2	253	9159
9	北江明珠花园	1	137	8504
10	恒达花园	1	131	10619

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	39	3962	7968
2	沧江水岸花园	14	1425	5247
3	誉基誉憬湾	13	1413	6416
4	高明优悦城邦商住小区	5	449	5434
5	君御海城	4	449	7691
6	宏基豪庭	2	222	4233
7	天汇湾	2	228	10047
8	欧浦花城一期	1	312	4900
9	三洲新天地	1	61	5056
10	雅居蓝湾花园	1	53	5174

目录

Contents

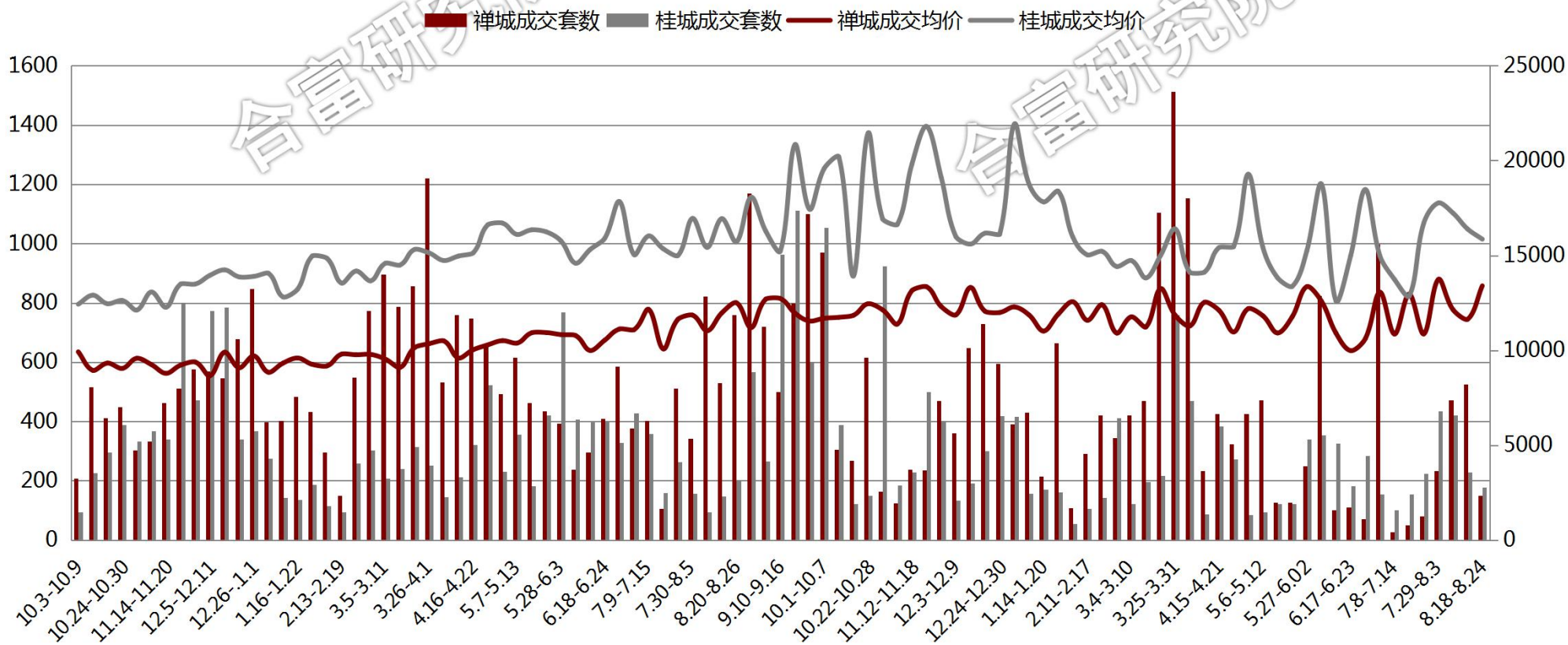
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域整体量跌价稳，禅城成交大幅回落

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	149	11583.17	13395
桂城	178	9646	15856

本周禅桂中心区共成交327套单位，环比大幅下滑，成交均价为14513元/m²，价格环比上升13%。本周禅城区成交149套，均价为13395元/m²，成交环比大幅下降，主要签约来自万科金色里程。桂城成交178套，环比下降23%，均价15856元/m²。

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	83	7369.87	12969
	城北	富力广场	1	65.3	18106
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	4	138.43	17973
	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	中海风华熙岸花园	23	2804.85	12627
	南庄	汇银新港湾花园	0	0	0
	南庄	涟岸花园	0	0	0
	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	0	0	0
	南庄	融创湖滨世家	0	0	0
	东平	泷景	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	6	843.38	17163
	亚艺	星星凯旋国际	0	0	0
	祖庙	普君新城	1	123.53	16922
祖庙	兆阳大厦	10	479.32	20060	
桂城	桂城东	珑悦花园	0	0	0
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	金色领域广场	66	2021.07	16856
	千灯湖	京华广场	0	0	0
	千灯湖	万科金域国际	2	97.94	14420
	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

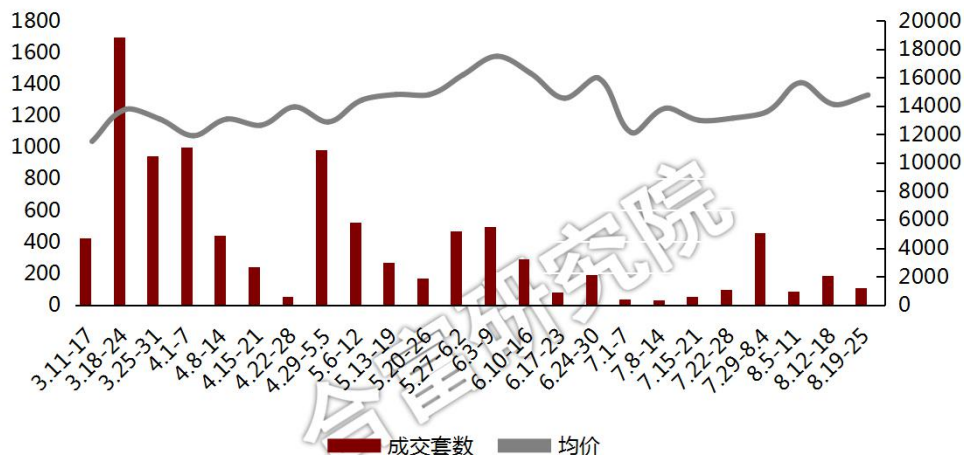
Contents

- 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**

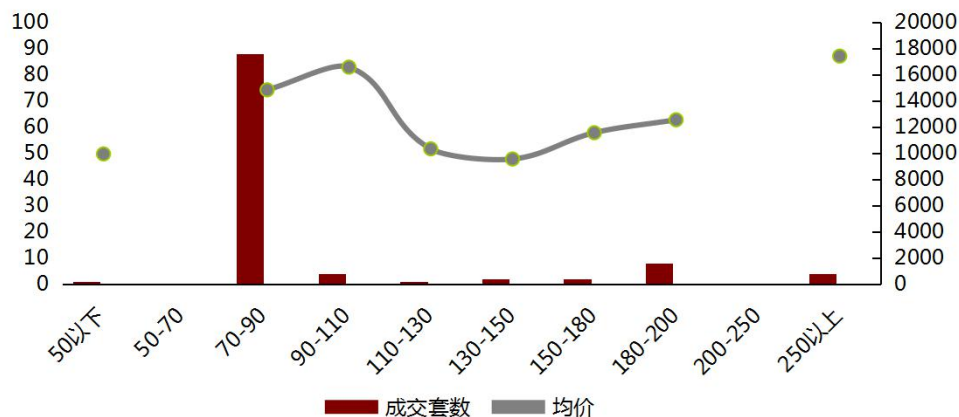
顺德区域：全区整体表现为量跌价升

- 区域签约量回上落，顺德住宅共成交110套下降41%，约11792.41 m²成交面积，成交均价为14769元/m²上升5%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90m²产品为主，共签约88套，占总成交80%，均价为14819元/m²上升6%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

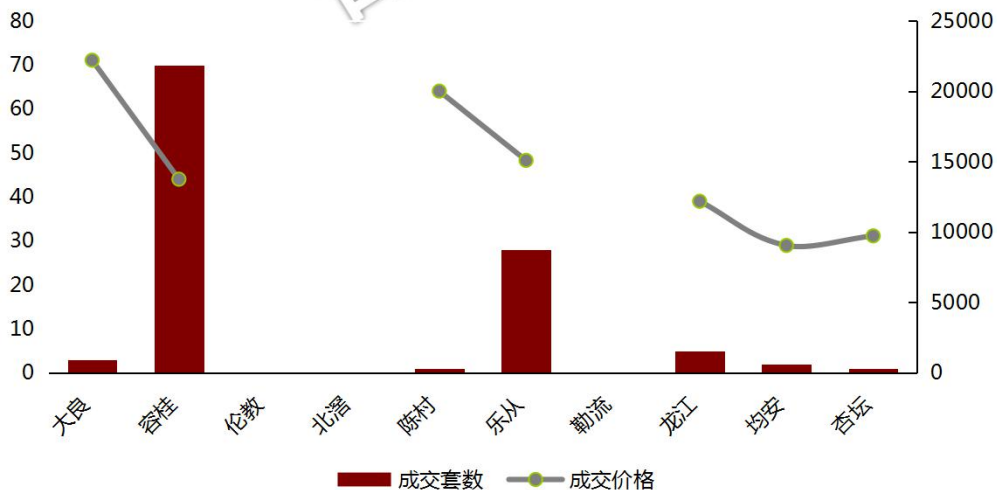


备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：容桂、乐从带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，中部容桂共成交70套，占全区总成交量64%，均价为13753元/m²下降3%。碧桂园凤凰湾继续引领全区成交。另外北部乐从成交28套，占全区总成交量25%，均价为15090元/m²，下降21%。

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	1327.61	22205
容桂	70	5792.18	13753
伦教	0	0	0
北滘	0	0	0
陈村	1	189.9	20011
乐从	28	3082.92	15090
勒流	0	0	0
龙江	5	558.91	12184
均安	2	419.39	9046
杏坛	1	421.5	9727

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	71.42	21343
	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	88.02	25162
均安	都市经典	0	0	0
	南湖花园	1	116.04	10317
杏坛	金海岸花园	0	0	0
	嘉信绿景花园	0	0	0
	涛汇豪庭	1	421.5	9727
北滘	美的翰诚花园	2	224.51	12141
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	65	5145.99	13747
	佳兆业金域花园	0	0	0
	凯蓝滨江	1	86.83	22546

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	3	280.71	20952
	碧桂园新城之光	0	0	0
	风度广场	25	2802.21	14503
	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	2	177.83	12744
	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

本周新批预售证放量，推货项目亦较上两周多，市场逐步进入金九节点，迎来一波推货高潮。推货项目集中在禅桂中心及南海镇街，顺德片区表现较为淡静。虽然近期银根收紧，贷款优惠取消，但由于各项目岸限价推货，价格上有较大触动，因此成交率较高，各盘均能取得火爆的成交。

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**