

# 佛山房地产市场周报

2017/10/28-2017/11/3



 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：全国首个政银合作的住房租赁监管及交易平台即将在佛山上线

11月2日，广东省住建厅、佛山市政府分别与建行广东省分行达成住房租赁战略合作，迈出了政银合作共同推进住房租赁市场建设的第一步。按照协议，建行将以为政府监管提供平台、为客户交易提供保障为目标，在未来5年从技术、资金、渠道等方面给予大力支持，加快推动广东住房租赁产业发展，佛山政府获得了建行的3000亿元授信支持。此外，根据合作协议，广东建融将参股佛山国资旗下的佛山建鑫住房租赁公司。目前，建行已向佛山建鑫公司提供首笔6000万元住房租赁融资。

### 行业动态：建行宣布进军长租房市场

建行深圳分行与华润、恒大、碧桂园等11家房地产公司，以及比亚迪、方大集团、研祥智能等11家企事业单位举行住房租赁战略合作签约仪式，推出5000余套长租房源，并发布个人住房租赁贷款产品。在当天的仪式上，建行参与投资的两家住房租赁服务公司——由建信信托控股的建信住房服务(深圳)有限公司及建行与深圳市人才安居集团合资的安居建信租赁住房服务有限公司也正式揭牌。这些举动标志着建设银行正式进军深圳住房租赁市场。

## 宏观市场背景

### 行业动态：今年前三季度 佛山商品房销售面积和销售额全省第一

广东房协日前发布《2017年三季度广东房地产市场分析报告》，数据显示，今年前三季度，佛山商品房销量面积和销售额均位居全省第一，约占全省市场的1/6。

报告指出，今年前三季度，广东房地产市场总体表现平稳，商品房销售面积、金额分别为11198.1万平方米和13106.21亿元。自下半年以来，商品房销售面积、销售金额同比增速持续小幅回落，至9月分别累计回落2.6个和3.1个百分点。其中，第三季度商品房销售面积、销售金额分别为3731.94万平方米和4651.04亿元，环比下降16.2%和6.4%。

### 行业动态：三水首次发布房屋租赁市场指导租金标准

三水区首次发布租赁市场指导租金标准11月1日开始正式实施，将进一步指引、规范房屋租赁行为，保护租赁双方合法权益，促使房屋租赁市场健康有序发展。其中，人口最为密集、租赁市场相对发达的西南城区租金整体水平较高，指导租金标准在每月13.50元/平方米至15.70元/平方米之间，具体租金标准因应不同片区、是否楼梯楼的实际情况有所不同。北江新区的房租标准相对较高，楼梯楼租金标准为每月14.40元/平方米，电梯楼租金标准为每月15.50元/平方米。租金标准最高的是张边片区的电梯楼，达到每月15.70元/平方米。

## 宏观市场背景

### 城市规划：佛江高速北延线工程启动前期工作

继佛山一环东线今年启动高速化改造成为佛江高速后，佛山至江门高速公路北延线工程也将启动可行性研究报告的编制工作，目前已进入编制招标阶段。按照计划，佛江高速北延线将对接广清高速公路，这意味着佛山一环尤其是东线，将牵手广清高速。

### 开发商动态：中国恒大：前10月累计销售额4223亿

11月1日，中国恒大公告称，10月份合约销售金额为563亿元，单月业绩超500亿，合约销售面积约560.2万平方米。前10个月，集团物业累计合约销售金额约4223.4亿元，累计合约销售面积为4247.2万平方米。值得一提的是，2016年全年，中国恒大实现销售金额3733.7亿元，今年目标剑指4500亿。

## 宏观市场背景

### 开发商动态：万科泊寓落地桂城70年全自持地

11月2日，中国建设银行佛山市分行联合佛山市万科置业有限公司，举行中国建设银行全国首创的租赁性住宅金融服务方案——“CCB建融家园·泊寓”项目的奠基仪式，项目落地于桂城万科C22地块。这是全国范围内首个金融集团与大型房地产公司的共建品牌项目，项目整体由万科持有，现处于方案设计阶段，拟打造包含租赁住宅、租赁公寓、商业、体育、教育等多业态租赁社区，将提供2400套租赁房源。

### 开发商动态：美的与碧桂园签约全面合作

11月2日，碧桂园集团和美的集团在广东顺德碧桂园总部签署了全面战略合作协议，双方约定在产城融合、科技小镇、智能家电、智慧家居、“一带一路”国际产能合作等领域展开深入合作。根据协议，碧桂园和美的将在产城融合项目开发运营、产业资源导入和资源优化配置等方面发挥各自优势进行合作。除了为潼湖科技小镇等各自己有的产城融合项目提供配套资源外，双方也将联合拓展新的产城融合项目。

# 目录

Contents

**01** 宏观市场背景

**02** 佛山土地市场分析

**03** 大市房地产市场监测

**04** 禅桂中心成交情况

**05** 顺德区域成交情况

# 本周全市出让两宗商服地块

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 <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 )
桂城	2017/11/30	TD2017(NH)WG0010	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03-01-12地块	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服用地	14973.8	79361.14	5.3	17115	2156
禅城	2017/11/23	TD2017(CC)WG0002	佛山市禅城区兆祥路北侧、尚辉苑南侧	商业用地	3641.98	14567.92	4	4509	3095

合富

合富





合富研究院

继海天底价拿下金融B区商服用地后，本周金融B区再挂出一宗商服地块。本地块位于海天地块西侧，起拍楼面地价2156.6元，与海天地块持平。地块须引入从事计算机软硬件开发、互联网信息服务类的企业，且该企业的股东须为高新技术企业并持有省级或省级以上的科学技术部门颁发的“高新技术企业证书”且在有效期内，同时为2016年或2017年国家工业和信息化部核定的智能制造试点示范项目企业。

# 本周无土地成交

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

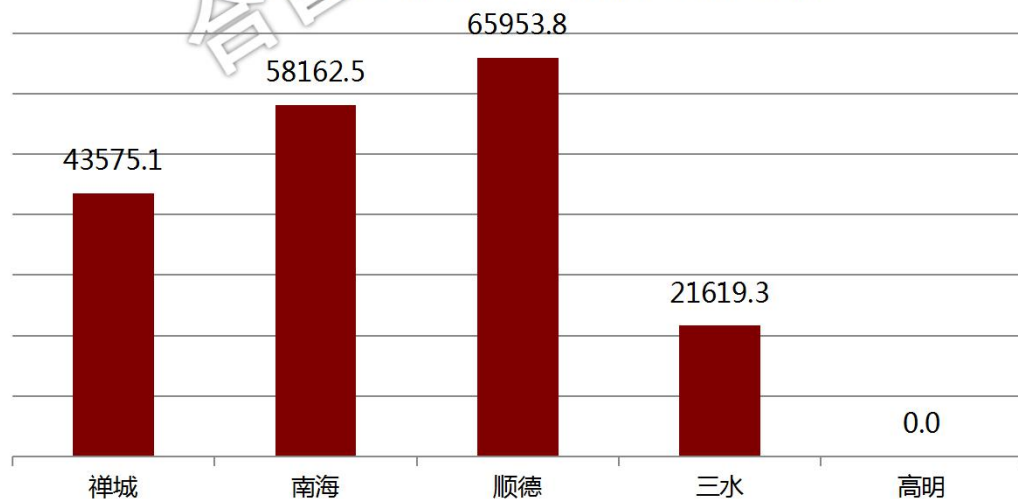
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增19万方,顺德供应反超南海

- 本周大佛山住宅新增19万方, 货量环比回落。南海镇街共推出5.8万方, 其中山水水语新城供应4.9万方; 禅城合计4.3万方货量入市; 本周顺德供应充足, 6.5万方货源推出; 三水有2.1万方新货; 本周高明暂无新货提供。

2017年第44周佛山五区商品住宅供应情况

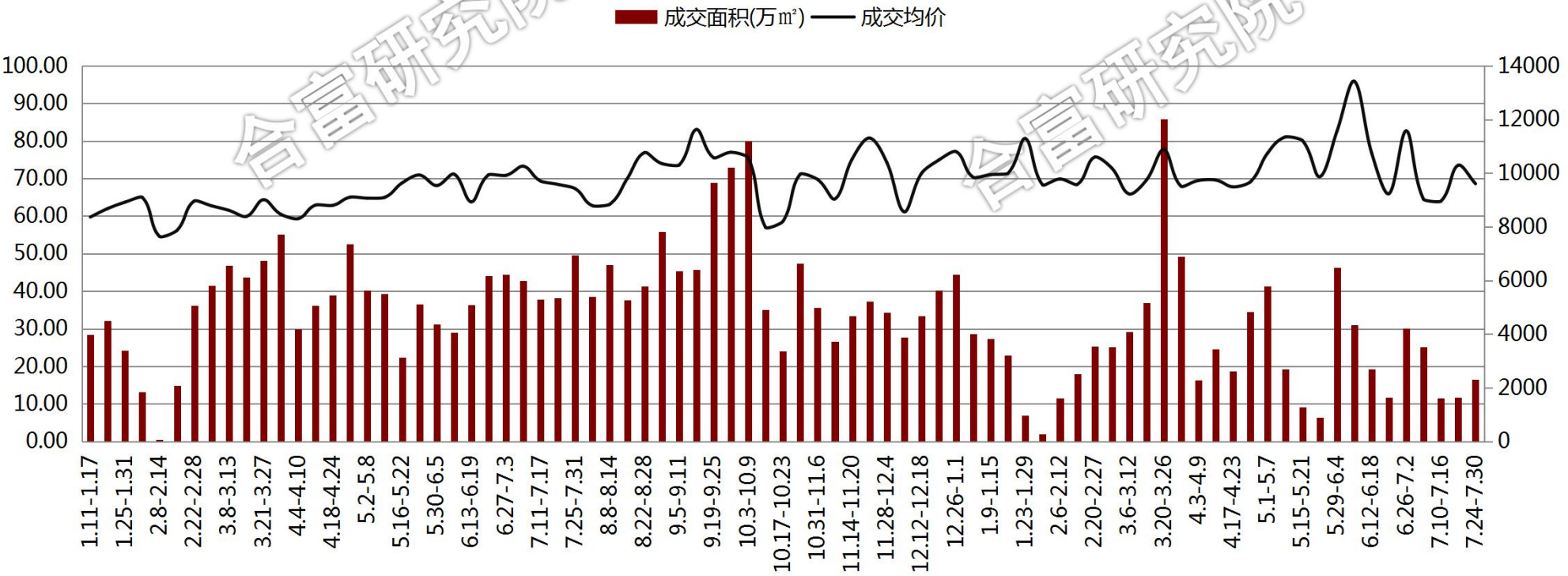


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	绿岛湖壹号	9885.31	18
禅城	敏捷华南金谷	5764.95	60
禅城	龙湾华府	27924.84	186
南海	和丰颖苑	8973.38	90
南海	山林水语新城	49189.14	428
顺德	天鹅湖花园	27279.31	169
顺德	藏珑华府	13313.19	124
顺德	星英半岛	25361.28	210
三水	钜隆君玺花园	16344.75	195
三水	云东海高尔夫花园	5274.52	32

# 本周佛山成交17万m<sup>2</sup>，均价9602元/m<sup>2</sup>，成交量略有上升

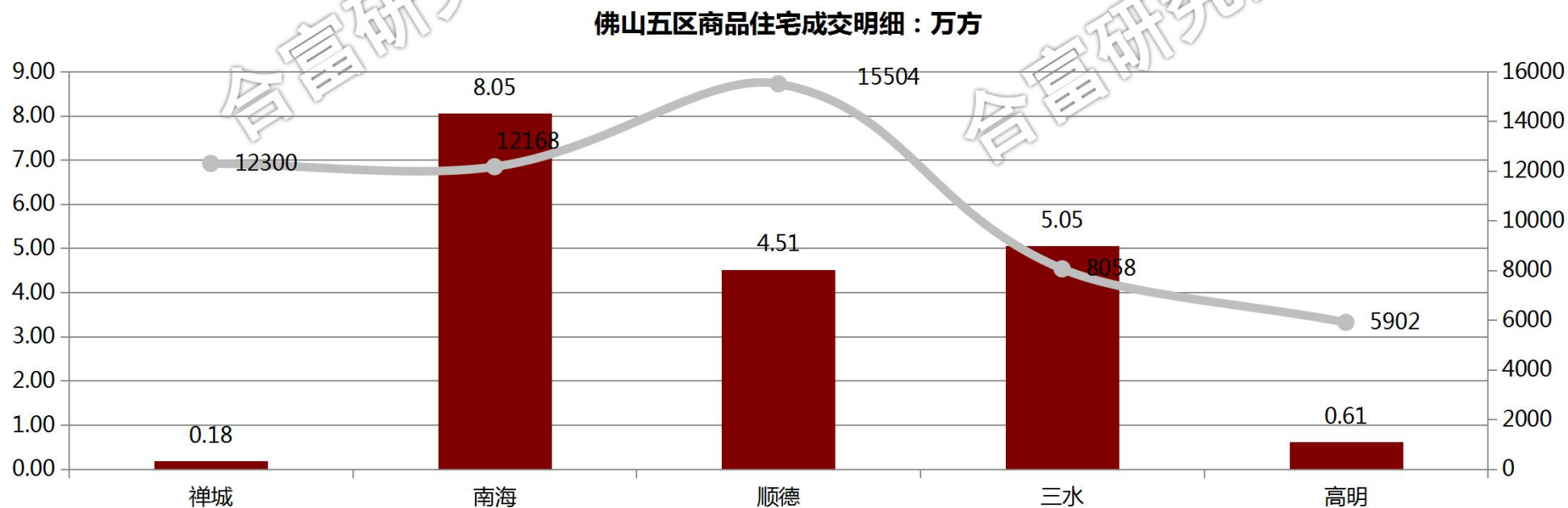
本周佛山商品住宅成交约17万m<sup>2</sup>，成交套数为1439套，成交均价9602元/m<sup>2</sup>，成交量略涨，成交价格再次跌至万元以下。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



## 佛山五区南海、顺德、三水成交量上涨，顺德价格高企

本周佛山南海、顺德、三水成交上涨，南海成交涨幅高达40%，其次是三水成交上涨26%，两区价格环比相对持平；本周顺德对比其他四区价格高企，价格环比和成交环比同时上升21%；禅城、高明供货不足，成交低迷。



# 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	雅居乐融创三江府	160	17924	8168
2	三水	时代南湾	98	9996	8031
3	禅城	绿地璀璨家园	48	6520	13752
4	南海	奥园观湖尚居	41	4491.1	11124
5	禅城	望江府	38	4755	13257
6	南海	禾粤尚德居	38	3277.24	3836
7	禅城	中海风华熙岸花园	36	4120	11759
8	南海	丹灶碧桂园	34	3724.09	8410
9	禅城	泮景花园	32	3266.78	13364
10	南海	恒大曦苑	31	3199.29	14246

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	奥园观湖尚居	41	4491.1	11124
2	禾粤尚德居	38	3277.24	3836
3	丹灶碧桂园	34	3724.09	8410
4	恒大曦苑	31	3199.29	14246
5	绿地丽雅香榭花苑	26	2501.94	9397
6	恒大御湖湾花苑	17	1689.59	8516
7	绿地香颂公馆	14	1733.8	14823
8	时代水岸花园	13	1190.96	16122
9	时代水岸尚苑	13	1483.84	18646
10	金域缙香花园	11	1004.85	16008

# 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	绿地璀璨家园	48	6520	13752
2	望江府	38	4755	13257
3	中海凤华熙岸花园	36	4120	11759
4	泮景花园	32	3266.78	13364
5	天旭公馆	19	1720	12412
6	龙湾华府	13	1468	13033
7	绿岛映月湾花园	10	1608	12700
8	万科金色雅苑	6	535	12749
9	万科万域华庭	5	478	12780
10	普君新城	3	394.43	18803

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	20	2656	14718
2	都市经典广场	14	1497	10365
3	美的御海东郡花园	5	550	8409
4	北滘雅居乐花园	4	537	16728
5	华侨城	4	827	15400
6	龙湖春江名城花园	3	357	19586
7	均安尚苑	3	596	5667
8	星英半岛花园	2	252	17350
9	怡翠晋盛花园	2	284	19406
10	丰盛豪庭	2	465	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	雅居乐融创三江府	160	17924	8168
2	时代南湾	98	9996	8031
3	奥利花园	17	1409	6239
4	保利中韵花园	17	2028	8710
5	岭南澳苑	16	1475	7401
6	旭辉华祥花园	15	1945	8990
7	锦江豪庭	13	1278	5008
8	观景豪园	11	1318	8399
9	钜隆君玺花园	11	995	7716
10	富港汇广场	10	1038	8074

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	高明优悦城邦商住小区	22	1933	5778
2	美的鹭湖森林度假城	20	1061	5643
3	沧江水岸花园	11	1080	5309
4	瑞日天下花园	7	541	5623
5	喜溢华府	6	564	5889
6	雄毅豪苑	2	167	4550
7	雅居蓝湾花园	2	183	5879
8	宏基豪庭 ( 1座 )	1	95	2521
9	美的鹭湖森林度假城	1	194	18715
10	美的明湖北湾花园	1	234	15262

# 目录

## Contents

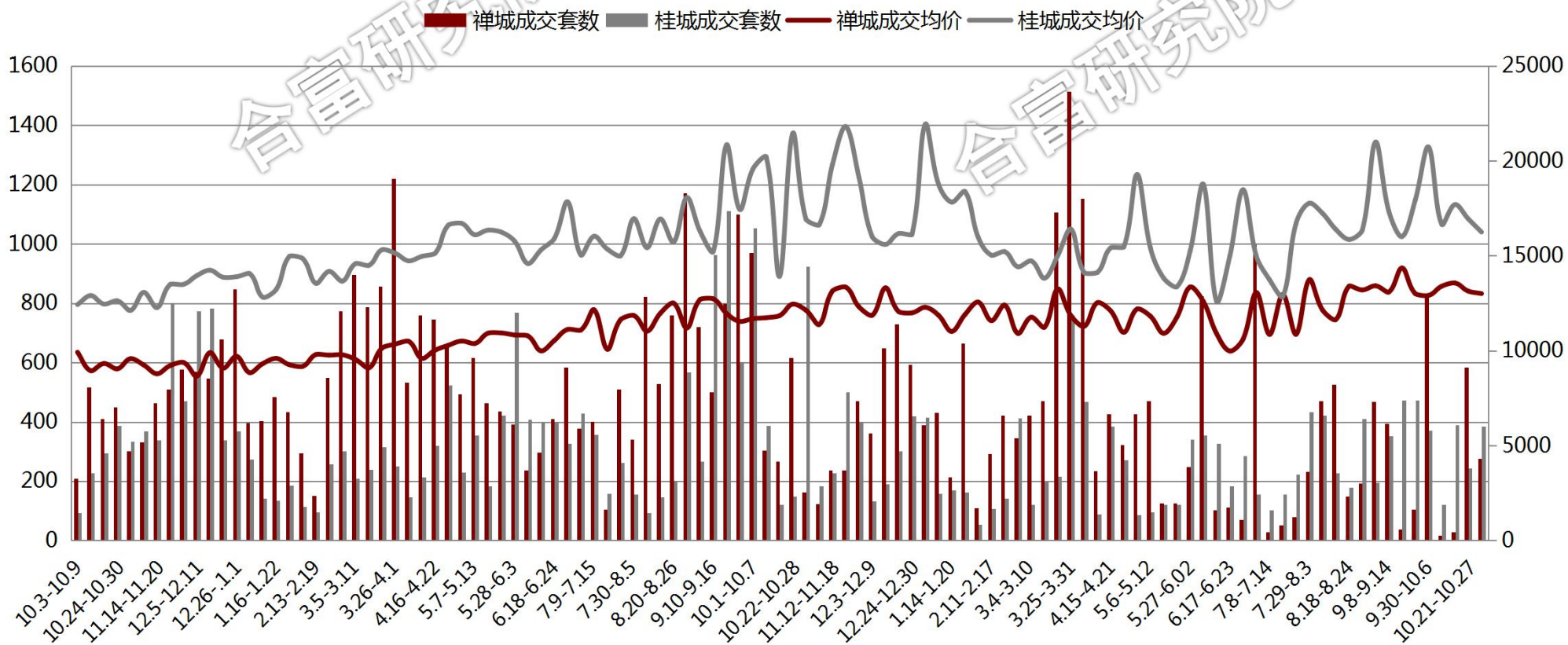
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 本周禅桂区域市场成交有所回落，价格较上周基本持平

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	277	30304	13004
桂城	385	25530	16246

本周禅桂中心区共成交662套单位，环比下降20%，成交均价为14486元/m<sup>2</sup>，价格相对稳定。本周禅城区市场共成交277套，区域均价为13003元/m<sup>2</sup>。桂城成交385套，环比略有下滑，均价为16245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	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	1	40.33	17109
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	13	1467.5	13033
	城西	绿地未来商业中心	0	0	0
	城西	中海凤华熙岸花园	36	4119.59	11759
	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	38	4755.14	13257
	南庄	融创湖滨世家	0	0	0
	东平	泮景	32	3266.78	13364
	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	48	6520.06	13752
	亚艺	星星凯旋国际	0	0	0
	祖庙	普君新城	4	481.61	18741
祖庙	兆阳大厦	5	245.9	19687	
桂城	桂城东	珑悦花园	15	1438.05	17712
	千灯湖	宏宇景裕豪园	1	89.44	22106
	千灯湖	金色领域广场	119	3396.33	17790
	千灯湖	京华广场	8	487.75	17588
	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	1	143.18	19069
	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	37	2820	15198

# 目录

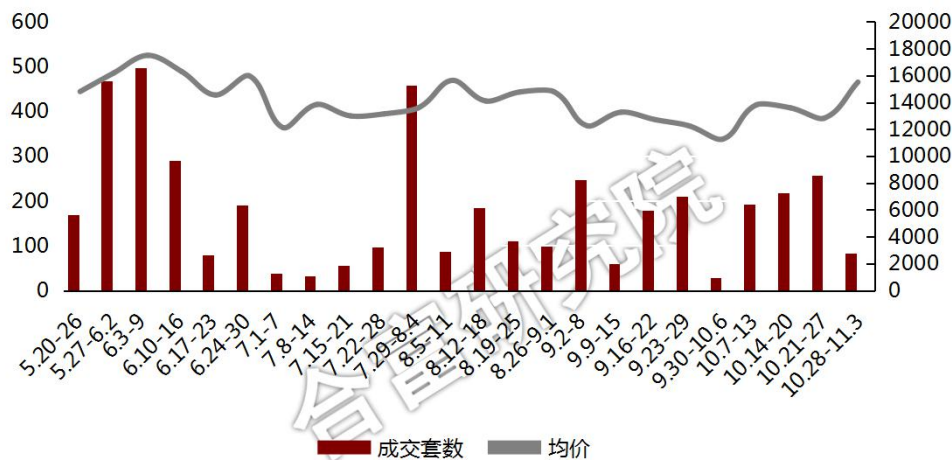
Contents

- 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**

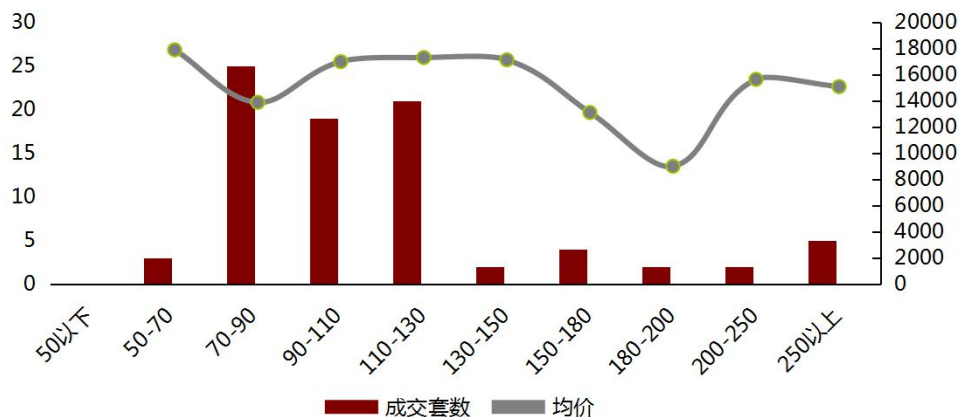
## 顺德区域：全区整体表现为量跌价升

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交83套下降68%，约9779.82 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为15504元/m<sup>2</sup> 上升21%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-130 m<sup>2</sup>产品为主，共签约65套，占总成交78%，均价为16095元/m<sup>2</sup> 上升20%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

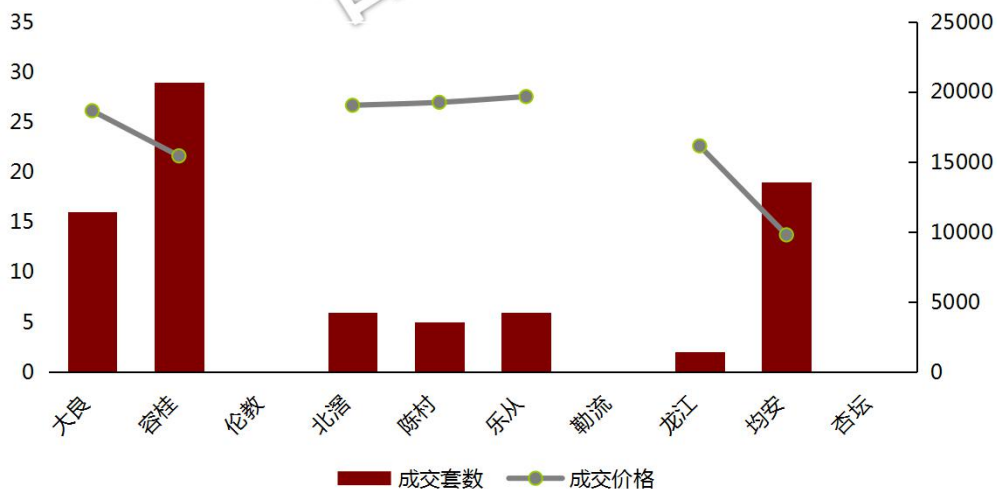


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 顺德区域：容桂发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，良桂共成交45套，占全区总成交量54%，均价为16783元/m<sup>2</sup> 上升26%。西部均安共成交19套，占全区总成交量23%，均价为9803元/m<sup>2</sup>下降9%。容桂本周成交主要集中在碧桂园凤凰湾项目，该项目成交20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	16	2301.16	18669
容桂	29	3244.91	15444
伦教	0	0	0
北滘	6	662.13	19056
陈村	5	438.59	19269
乐从	6	564.7	19679
勒流	0	0	0
龙江	2	187.24	16157
均安	19	2381.09	9803
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	114.7	16171
	保利中环	0	0	0
	龙湖春江名城	3	296.55	16292
	金地天玺	1	273.06	20032
	康格斯花园	1	85.14	15166
	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	14	1242.26	11506
	南湖花园	0	0	0
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	碧桂园桂澜山花园	0	0	0
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	20	2204.64	17732
	佳兆业金域花园	0	0	0
	凯蓝滨江	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	0	0	0
	广佛颐景园	0	0	0
	美的花湾城	1	72.69	13725
	太平洋国际	0	0	0
	星英半岛花园	2	209.27	20904
	荔园新天地	1	87.1	22695
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	1	63.08	19662
	星际半岛	0	0	0
	怡翠晋盛花园	0	0	0
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
	龙江碧桂园	1	111.12	15483
	碧桂珑悦	1	76.12	17140

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，本周新货补充继续加速，中心区亦有多多个新盘推货。由于银根持续收紧，开发商普遍提高首付门槛，阻隔不少客户入市，因此不少项目多通过降价以对冲提高首付带来的影响。预计第四季度银根将进一步收紧，开发商资金链亦面临挑战，将有更多项目进入价格调整行列。

# 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**