


# 佛山房地产市场周报

2017/8/26-2017/9/01



 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：利用集体建设用地建设租赁住房试点方案印发

为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，国土资源部会同住房城乡建设部根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，并制定了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。

### 行业动态：深圳公开征求意见 拍地需配建20%自持租赁住房

由深圳市规土委牵头制定的《深圳市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（征求意见稿）及《深圳市住房租赁试点工作方案》（征求意见稿）公开对外征求意见。两份文件从培育住房租赁供应主体、完善公租房管理、完善住房租赁立法和支持政策、加强住房租赁市场监管等多方面，对深圳租房市场出台了一系列规定。提出了，“十三五”期间，通过收购、租赁、改建等方式收储不低于100万套（间）村民自建房或村集体自有物业。自2017年8月起，以招拍挂方式出让的商品住房用地除按规定配建一定比例的保障性住房或人才住房外，还应按不低于规划建筑面积20%的比例建设自持租赁住房，自持年限为70年。

## 宏观市场背景

### 行业动态：河北成首个鼓励农村城镇居民合作建房省份

河北日前出台关于稳步推进农村集体产权制度改革的实施意见，提出在集体经济组织引导下，探索农户以宅基地使用权及农房财产权入股发展农宅合作社。在不改变农村集体土地所有权和农民宅基地使用权的前提下，鼓励农村居民与城镇居民合作建房、合作开展美丽乡村建设。2017年启动试点，2018年在全省60%以上行政村推开，到2019年底全省基本完成。

### 行业动态：广州住宅小区停车费有可能改为政府指导价

广州市十五届人大常委会第七次会议上，拟增加规定：住宅停车场的机动车停放服务收费实行政府指导价。待具备充分竞争条件后，经市人民政府同意，可以实行市场调节价。广州市住建委认为，广州市住宅停车位紧缺，尚不具备充分的市场竞争条件，放开住宅停车位收费价格已引发大量矛盾和纠纷，建议住宅停车场实行政府指导价。



## 宏观市场背景

### 城市规划：西樵、乐从入选全国第二批特色小镇

住建部近日公布276个镇为第二批全国特色小镇，广东有14个特色小镇上榜，其中佛山市南海区西樵镇和顺德区乐从镇双双入围，佛山也成为全省唯一有两个小镇入围的城市。去年10月住建部公布了第一批127个中国特色小镇的名单，广东共有6个小镇入围，当中包括北滘镇。

### 行业动态：2022年，广州琶洲可坐城轨直达深圳

8月29日，广东省发改委公示指出，穗莞深城际琶洲支线在今年内动工（建设期限为2017年至2022年），支线线路全长17.6公里，设大学城东站和化龙站。据悉，穗莞深城际轨道交通琶洲支线项目是从珠三角城际轨道广佛环线琶洲站引出，经海珠区、黄埔区、番禺区，接入佛莞城际轨道莲花站。而佛莞城际与穗莞深城际望洪站相接，琶洲支线借此可与穗莞深城际相接，以此达到琶洲能够通至佛山、东莞和深圳三地。目前已开建的穗莞深城际轨道项目，是珠三角城际轨道交通线网的主轴线之一，线路全长约87公里，与广州、深圳两大国际机场接驳。

## 宏观市场背景

### 开发商动态：恒大布局文化旅游的拳头产品“恒大童世界”正式亮相

8月27日，恒大举行新闻发布会，“恒大童世界”主题乐园正式亮相。恒大童世界是全球唯一的“全室内、全天候、全季节”大型主题乐园，面向2岁-15岁的少年儿童。项目共设计规划了33个大型游乐项目，而通常迪士尼有18个-22个。

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

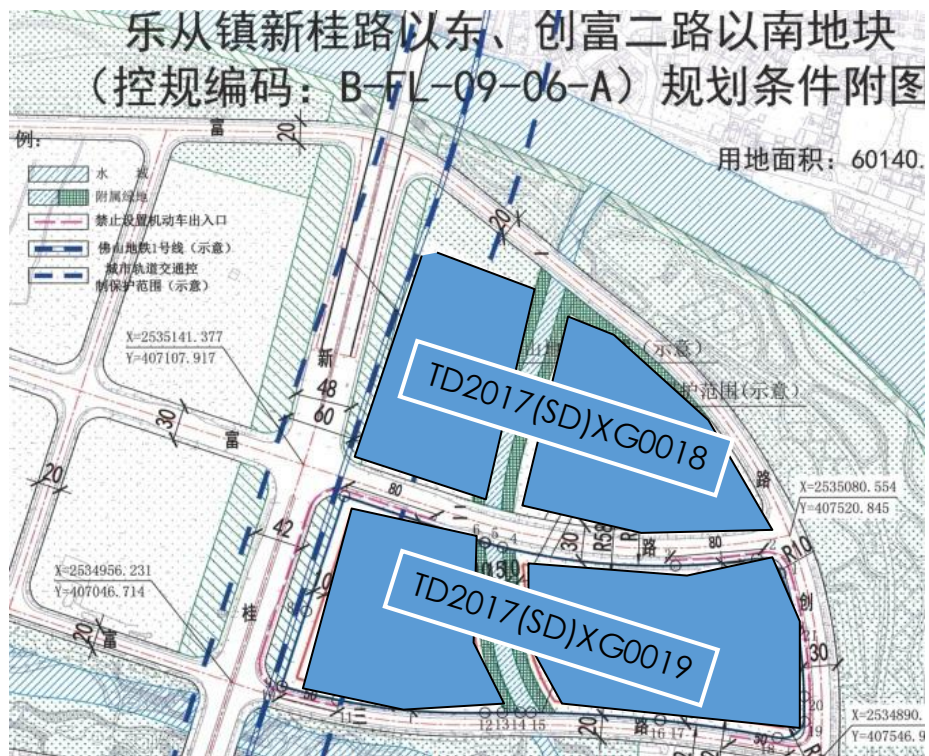
# 本周全市推地三宗

## 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)
三水	2017/9/29	TD2017(S S)WG0037	佛山市三水区大塘镇中 心城区“大岗”（土名）	城镇住宅用地、商服用地	50913	127283	2.5	31820	2500
乐从	2017/9/27	TD2017(S D)XG0018	佛山市顺德区乐从镇新 桂路以东、创富二路以 北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用 地、住宿餐饮用地	50691.9	141937.2	2.8	106453	7500
乐从	2017/9/27	TD2017(S D)XG0019	佛山市顺德区乐从镇新 桂路以东、创富二路以 南地块	城镇住宅用地兼容批发零售用 地、住宿餐饮用地	60140.8	168394.4	2.8	126296	7500



## 乐从挂牌两宗住宅地块



合富研究院

乐从新桂路东侧挂牌两宗地，起拍楼面地价7500元，限价11000元，超过限价后进入竞配建和竞限价人才住房阶段。两地块周边为家具产业园区，无住宅项目在售，与乐从中心城区和龙江中心城区距离相近。

# 本周全市无土地成交

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

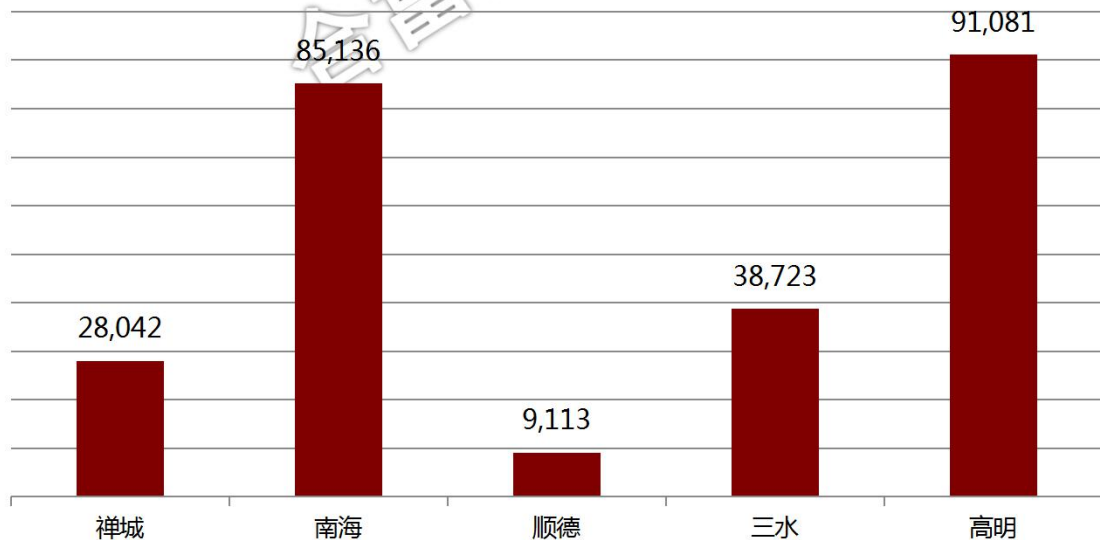
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增25万方，高明恢复供应

- 本周大佛山住宅新增25万方，环比略有回落。高明经过两周缺货后恢复供应，共有9万方批出；本周南海供应持续，主力为时代水岸花园，共7.7万方货量入市；禅城中海项目推出2.8万方。

2017年第36周佛山五区商品住宅供应情况

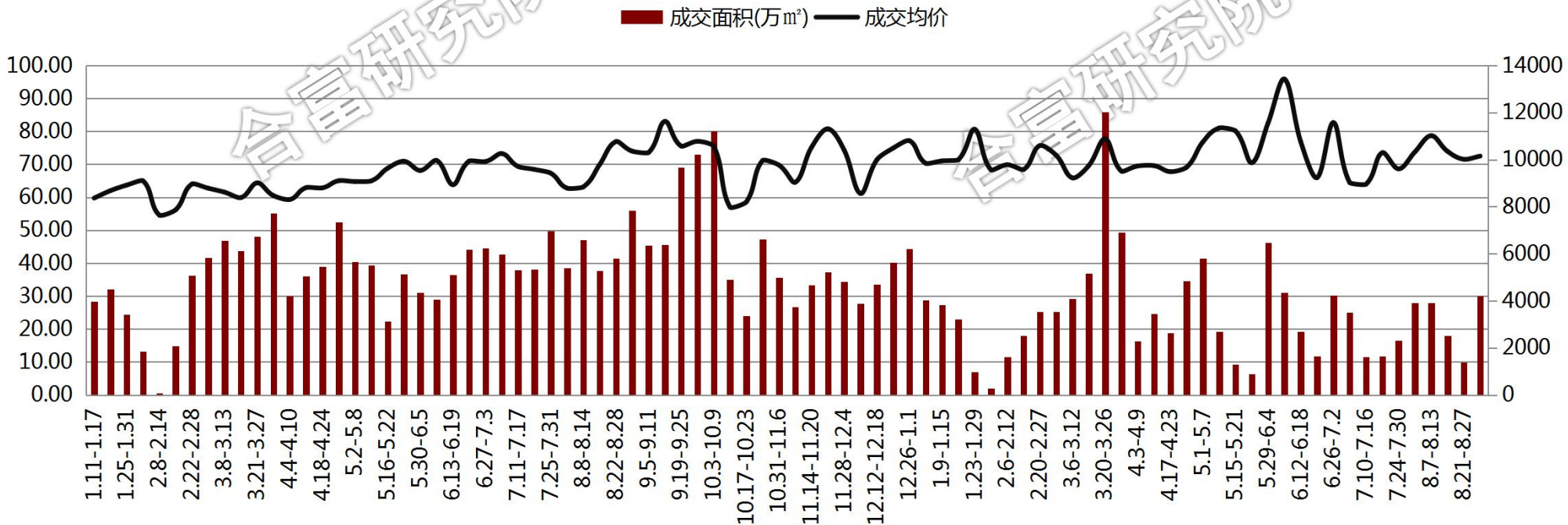


区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
高明	美的鹭湖森林度假城	13444.12	154
高明	美的明湖北湾花园	33372.74	248
高明	勤天汇广场	37823.41	372
高明	沧江水岸花园	6441.21	72
南海	时代水岸花园	77514.22	808
南海	康怡名居	7621.47	57
禅城	中海风华熙岸花园	28041.55	234
顺德	凯蓝滨江时光园	9113.28	128
三水	时代百盈达花园	38722.72	372

# 本周佛山成交30万m<sup>2</sup>，均价10145元/m<sup>2</sup>，成交量大幅回升

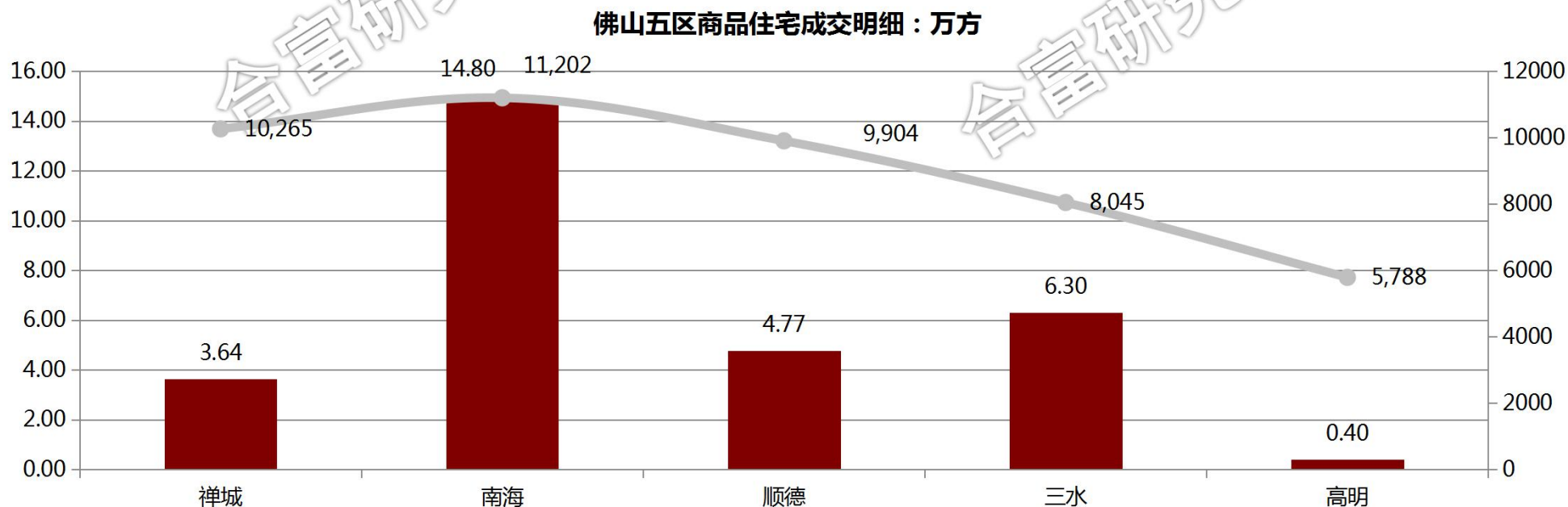
本周佛山商品住宅成交约30万m<sup>2</sup>，成交套数为2800套，成交均价10145元/m<sup>2</sup>，成交量回升明显，主要增量来自南海。成交价格出现小幅下调，顺德和禅城局部区域集中签约拉低整体均价。

### 佛山市周度商品住宅成交走势



## 佛山五区成交上涨，南海成交量居高

本周佛山五区成交量激增，南海14.8万m<sup>2</sup>居本周成交高位，价格环比涨超13%。顺德成交环比涨幅居前，但顺德、禅城整体表现为量升价跌，价格环比下挫明显，分别下降33%和18%。三水成交量攀升，主要来自时代南湾的成交，价格环比上涨8%。高明价格环比上升16%，但成交低迷，与上周持平。





# 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	南海	美的翰湖苑	701	69947.38	8540
2	三水	时代百盈达花园	200	21325	8079
3	三水	三水恒福南湾华府	102	11345	3983
4	南海	湖岸豪庭	57	7630.72	9592
5	南海	金色诚光花园	57	5165.19	9500
6	南海	中旅银湾花园	40	5027.11	8514
7	南海	恒大曦苑	34	3590.62	15011
8	南海	珑门广场	32	3387.72	14971
9	三水	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
10	南海	丹灶碧桂园	27	3000.44	8086

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	美的翰湖苑	701	69947.38	8540
2	湖岸豪庭	57	7630.72	9592
3	金色诚光花园	57	5165.19	9500
4	中旅银湾花园	40	5027.11	8514
5	恒大曦苑	34	3590.62	15011
6	珑门广场	32	3387.72	14971
7	丹灶碧桂园	27	3000.44	8086
8	绿地香颂公馆	26	3134.29	15059
9	广佛新世界庄园上城	22	2452.24	10222
10	美立方花园	16	1444.94	13760

## 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	保利翠雅花园	26	2716	12988
2	泮景花园	22	2132	14462
3	万科金色雅苑	18	1604	12936
4	望江府	18	2016.96	13774.99603
5	中海凤华熙岸花园	15	1881	12300
6	龙湾华府	13	1524	13392
7	越秀可逸诚品广场	13	1430	6969
8	合盈家园	9	994	13881
9	龙光天湖华府	5	528	19134
10	依云轩	5	885.12	14818

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	碧桂园印象花园	22	2001	16951
2	碧桂园凤凰湾	11	1073	10365
3	伦敦碧桂园御府	7	913	14535
4	嘉信城市花园嘉兆台	4	227	16728
5	涛汇豪庭	4	2004	8415
6	保利碧桂园	3	347	19586
7	美的翰诚花园	3	428	13265
8	荔园新天地	2	186	17077
9	保利东湾	2	389	19406
10	风度广场	2	201	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	时代百盈达花园	200	21325	8079
2	三水恒福南湾华府	102	11345	3983
3	全信·御景南湖花园	31	2715	7938
4	三水万达广场	9	883	12411
5	南山侨苑	8	828	2394
6	雅居乐雍景园	4	440	9301
7	钜隆君玺花园	3	268	6995
8	恒大北江华苑	2	193	8823
9	明智大厦	2	276	7896
10	万景豪园	1	104	9905

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	14	1368	5615
2	沧江水岸花园	13	1335	5238
3	三洲新天地	8	383	7979
4	优悦城邦商住小区	7	613	5571
5	欧浦花城一期	5	1463	4900
6	君御海城	4	436	6334
7	富隆湾家园	2	176	8340
8	雄毅豪苑	2	298	4550
9	合富花园	1	87	5170
10	瑞日天下花园	1	128	5496

# 目录

## Contents

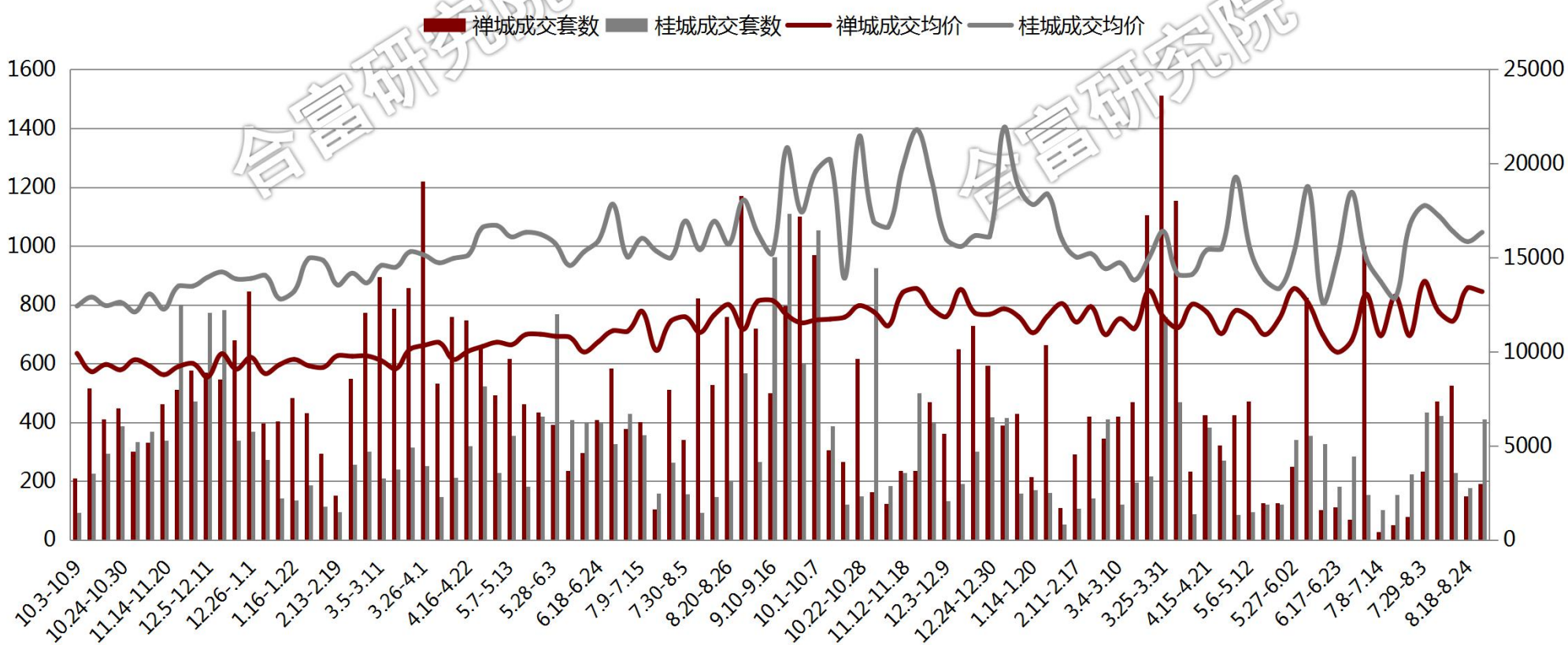
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

## 本周禅桂区域整体量升价稳，桂城成交大幅上扬

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	192	20683.92	13196
桂城	411	27592.38	16346

本周禅桂中心区共成交603套单位，环比大幅上升，成交均价为14996元/m<sup>2</sup>，价格环比持平。本周禅城区成交192套，环比上升28%，均价为13196元/m<sup>2</sup>，价格趋向平稳。桂城成交411套，商业公寓成交占比较大，均价16346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	18	1604.47	12936
	城北	富力广场	1	77.88	17127
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	2	70.33	16039
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	13	1524.01	13392
	城西	绿地未来商业中心	0	0	0
	城西	中海风华熙岸花园	15	1880.64	12300
	南庄	汇银新港湾花园	0	0	0
	南庄	涟岸花园	1	388.13	14119
	南庄	水悦龙湾园	0	0	0
	南庄	保利翡翠公馆	26	2715.62	12988
	南庄	望江府	18	2016.96	13775
	南庄	融创湖滨世家	4	610.5	13475
	东平	泮景	22	2131.72	14462
	奇槎	时代香海彼岸苑	4	411.21	15606
	奇槎	保利碧桂园天汇	0	0	0
	亚艺	绿地璀璨家园	1	203.91	17140
	亚艺	星星凯旋国际	1	91.49	11800
	祖庙	普君新城	3	265.56	17311
	祖庙	兆阳大厦	5	238.55	20092
桂城	桂城东	珑悦花园	2	232.84	18335
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	金色领域广场	102	3085.59	16903
	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	85	7570.59	17303



# 目录

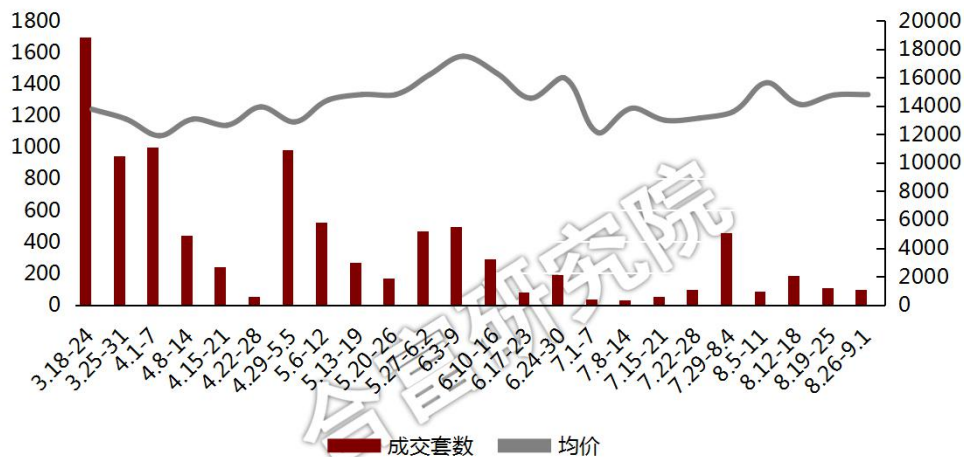
## Contents

- 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**

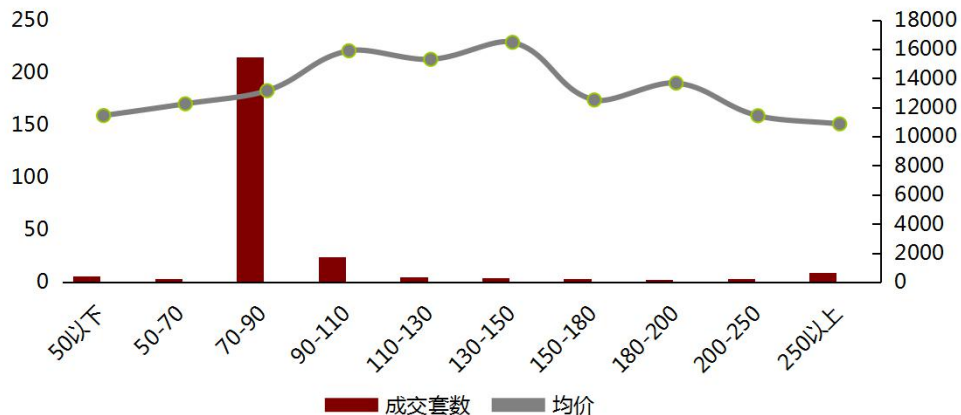
## 顺德区域：全区整体表现为量升价跌

- 区域签约量回落，顺德住宅共成交99套下降10%，约11934.62 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为14801元/m<sup>2</sup>。
- 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55套，占总成交56%，均价为17054元/m<sup>2</sup>上升15%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况

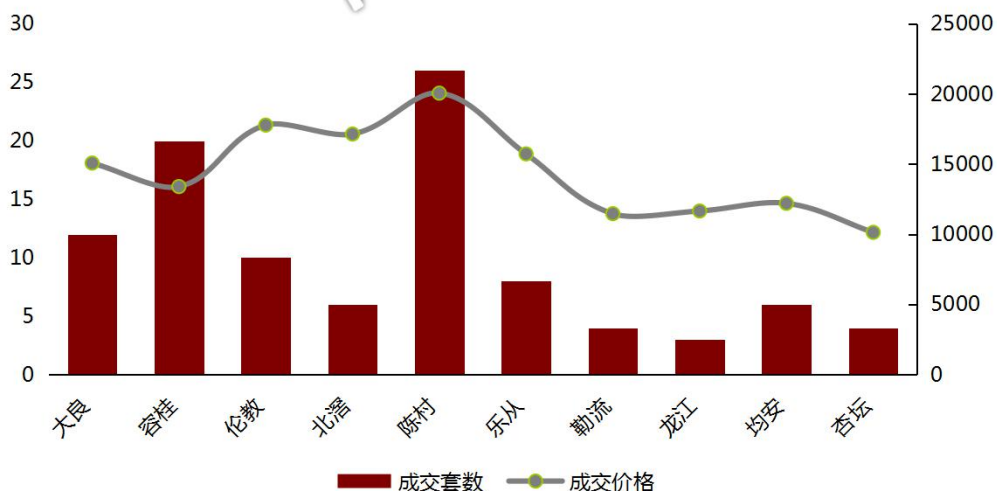


备注：顺德片区成交以套内面积计算

## 顺德区域：中部发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，北部陈村共成交26套，占全区总成交量26%，均价为20059元/m<sup>2</sup>，主要集中在碧桂园印象花城项目。其次北部容桂成交20套，占全区总成交量20%，均价为13401元/m<sup>2</sup>下降3%。

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	12	1062.58	15075
容桂	20	2052.51	13401
伦教	10	1342.55	17781
北滘	6	602.15	17144
陈村	26	2078.69	20059
乐从	8	913.92	15728
勒流	4	872.22	11468
龙江	3	828.54	11660
均安	6	518.4	12206
杏坛	4	1663.06	10138

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	3	288.07	16667
	保利中环	0	0	0
	龙湖春江名城	2	197.82	16483
	金地天玺	0	0	0
	康格斯花园	2	183.78	15149
	招商公园1872	1	204.77	13753
	美的广场	0	0	0
	敏捷畔海御峰花园	0	0	0
均安	都市经典	2	164.89	12284
	南湖花园	1	116.04	10564
杏坛	金海岸花园	0	0	0
	嘉信绿景花园	0	0	0
	涛汇豪庭	4	1663.06	10138
北滘	碧桂园桂澜山花园	2	163.4	22042
伦教	保利名苑	0	0	0
	伦教碧桂园珑湾苑	2	475.32	18484
	伦教碧桂园御府	7	757.66	17512
容桂	碧桂园凤凰湾	11	890.54	13799
	佳兆业金域花园	0	0	0
	凯蓝滨江	2	211.57	18897

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	22	1660.51	20423
	藏珑华府	0	0	0
	广佛颐景园	0	0	0
	美的花湾城	1	72.69	13061
	太平洋国际	0	0	0
	星英半岛花园	0	0	0
	荔园新天地	2	154.38	20575
乐从	保利拉菲花园	1	102.23	17258
	保利海德公园	1	101.79	18243
	碧桂园新城之光	0	0	0
	风度广场	2	167.08	16776
	佛奥湾	0	0	0
	怡翠晋盛花园	0	0	0
勒流	博澳城	1	136.24	13543
	东菱帝苑	1	363.66	12755
	凯茵花园	0	0	0
龙江	佛奥凯茵苑	0	0	0
	龙江碧桂园	0	0	0

备注：顺德片区成交以套内面积计算

# 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**