佛山房地产市场周报

2017/7/22-2017/7/28

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

宏观经济：广东省上半年GDP超4万亿增长7.8%

省十二届人大常委会报告称，上半年全省生产总值达41957.84亿元，增长7.8％，同比提高0.4个百分点，比全年预期目标高0.8个百分点。第一、第二、第三产业增加值分别增长3.3%、6.6%、9.1%，三次产业结构为3.6：43.3：53.1，服务业占比同比提高1个百分点。外贸进出口总额31640亿元，增长14.1%，扭转了去年持续负增长局面。基础设施投资大幅增长。完成基础设施投资3524.48亿元，增长26.5%，同比提高23.1个百分点，铁路、公路、能源投资分别增长84.1%、22.4%、28.9%，同比分别提高93.8个、35.1个、32.3个百分点。

行业动态：上海：新房及车位销售实行”一价清”

日前上海市住建委联合上海市物价局发布《关于加强商品住宅及其附属地下车库（位）等设施销售监管的通知》，强调新房及车位销售实行“一价清”，不能收取任何费用，包括电商费、团购费、茶水费等；如果有未出售的地下车位，一定要租给业主或租房者使用，并且在业委会成立之前，开发商不能调整地下车位的租赁价格。

宏观市场背景

行业动态：上海首批两幅租赁住房用地零溢价成交

24日下午，上海首批公开出让的两幅租赁住房用地在上海市土地交易市场成交。两幅土地分别位于浦东张江和嘉定新城，采取“只租不售”模式，项目建成后，将至少提供1897套租赁住房房源。这标志着上海新增租赁住房用地供应已全面启动。在近期发布的“十三五”住房发展规划中，上海已明确加大租赁住房用地的供应和加快租赁住房的建设，预计新增供应各类住房约170万套，其中租赁住房约70万套。

行业动态：广东未来出让宅地不得建封闭小区

7月25日，广东省国土资源厅出台关于进一步规范土地出让管理工作的通知，有效期五年。目的在于深入推进节约集约用地示范省建设，维护公平公正的土地市场秩序。通知共有6项重点，包括住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。同时，住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇7公顷，中等城市14公顷，大城市及大城市以上20公顷；住宅用地容积率必须大于1.0，规划条件其他内容应当符合控制性详细规划，并明确不得建设封闭小区。各地可在根据本通知要求结合实际制定实施细则。

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

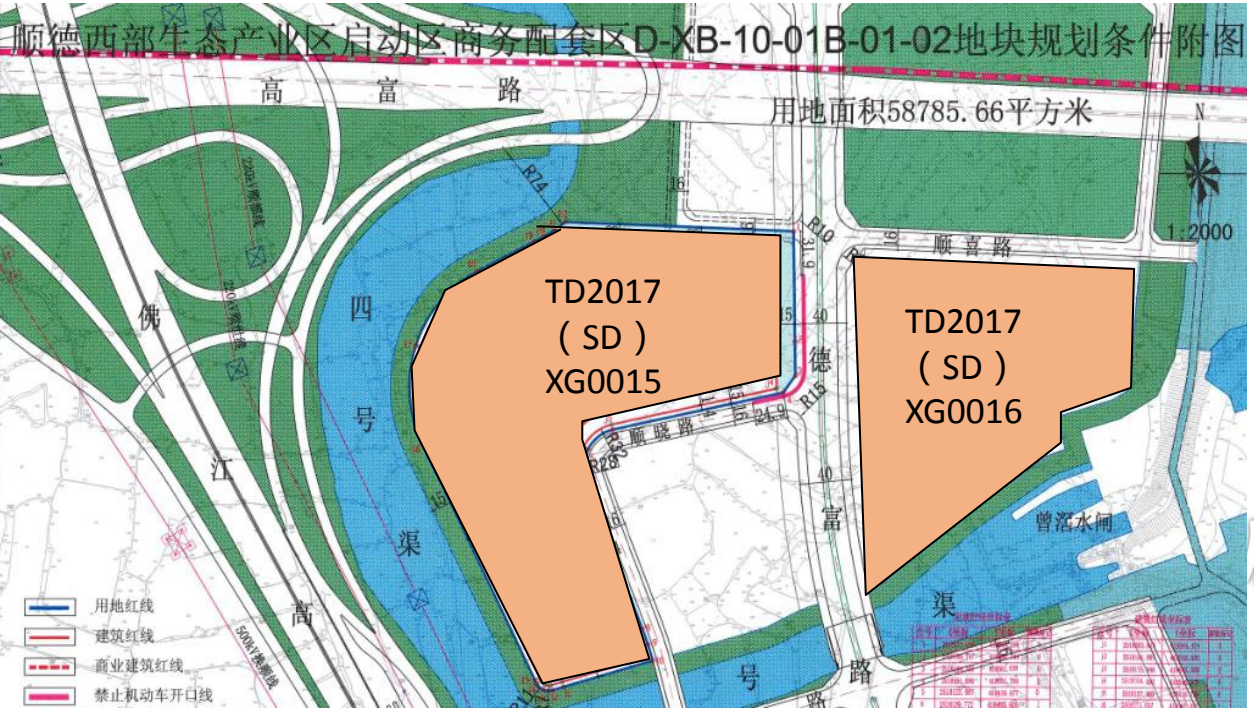
05 顺德区域成交情况

本周杏坛挂牌两宗地

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（㎡）	总建面积（㎡）	容积率	起拍价（万元）	起拍楼面地价（元）
杏坛	2017/8/25	TD2017(SD)XG0015	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	58785.66	146964.15	2.5	51438	3500
杏坛	2017/8/25	TD2017(SD)XG0016	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	38420.9	96052.2	2.5	26895	2800

重点挂牌地块分析



合富研究院

本周顺德西部生态产业区杏坛片区推出两宗商住地块，为今年杏坛首次推地。两宗地相邻，位于高赞大桥西南侧，占地面积分别为5.8万㎡和3.8万㎡。两地块均设定最高限价，达到楼面地价11000元后转入竞配建人才住房面积。

本周全市成交两宗地

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	总建面积	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
容桂	2017/7/26	TD2017（SD）XG0010	佛山市顺德区容桂街道外环路以东、新宝东路以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、文体娱乐用地	62514.85	156287.125	171656万元，配建无偿移交高黎股份社商业用途物业（500㎡）	10983	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
高明	2017/7/27	TD2017(GM)WG0016	佛山市高明区西江新城荷富大道以东、苏河路以西、丽景东路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	69135.85	193580.38	107886	5573	保利华南实业有限公司

保利首进高明

合富研究院

该地块设置最高限价121951万，折合楼面价约6300元/㎡。最终保利以5573 元楼面地价竞得，地价接近勤天地产去年的单价地王。地块临近美的地块及体育中心，属西江新城核心地段，目前在售9000-10000元。

雅居乐拿下容桂地块

雅居乐在去年8月拿下三水广海大道地块后首次拿地。本次容桂地块位于容桂东区，具备江景资源，与南沙仅一江之隔。周边为美的和佳兆业项目。最终雅居乐以10983 元楼面地价和配建无偿移交高黎股份社商业用途物业500㎡的报价竞得。此前容桂最高楼面地价为金辉地块的约13000元。

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

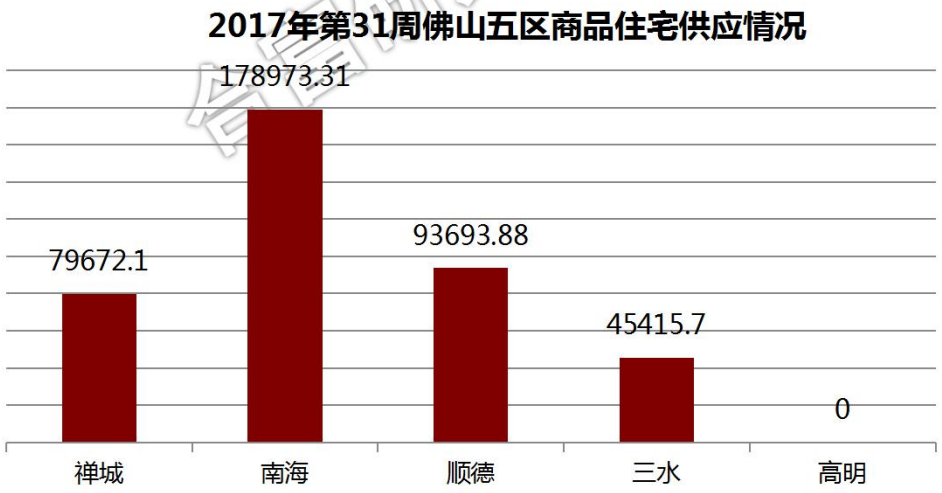
03 大市房地产市场监测

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39万方，禅城打破断供局面

- 本周大佛山住宅新增39万方，环比上升40%，南海本周共有17万方供应，**继续领先其他区域；今周禅城两有项目大量推货批出，一共7.9万方，其中合盈家园占禅城供应面积七成**；高明今周无新货推出。

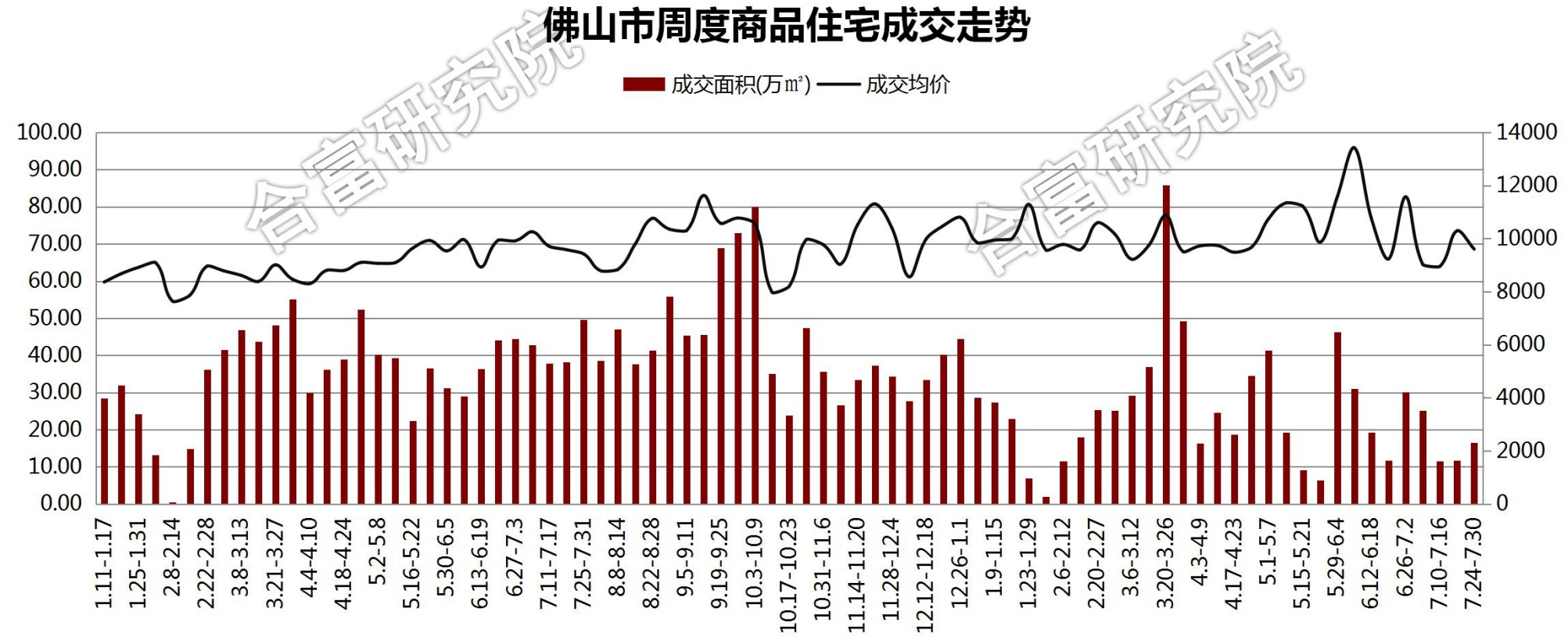


合富研究院

区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	保利翠雅花园	25703.86	232
禅城	旭辉公元	53968.24	531
南海	中旅银湾花园	25139.2	227
南海	海逸桃源花园	12421.08	124
南海	金域花园	85949.95	959
南海	保利滨湖花园	13602.9	150
南海	恒大御湖湾花苑	18504.55	172
南海	广佛新世界庄园上城	18711.02	188
南海	名汇浩湖湾花园	4644.61	43
顺德	龙江碧桂园华府	17877.56	164
顺德	龙湖春江名宸花园	25722.88	226
顺德	容桂碧桂右里苑	50093.44	522
三水	恒大梓林花园	45415.7	417

本周佛山成交17万㎡，均价9602元/㎡，成交量略有上升

本周佛山商品住宅成交约17万㎡，成交套数为1439套，成交均价9602元/㎡，成交量略涨，但仍位于较低水平，成交均价受限价政策及区域结构性影响，徘徊于万元上下。

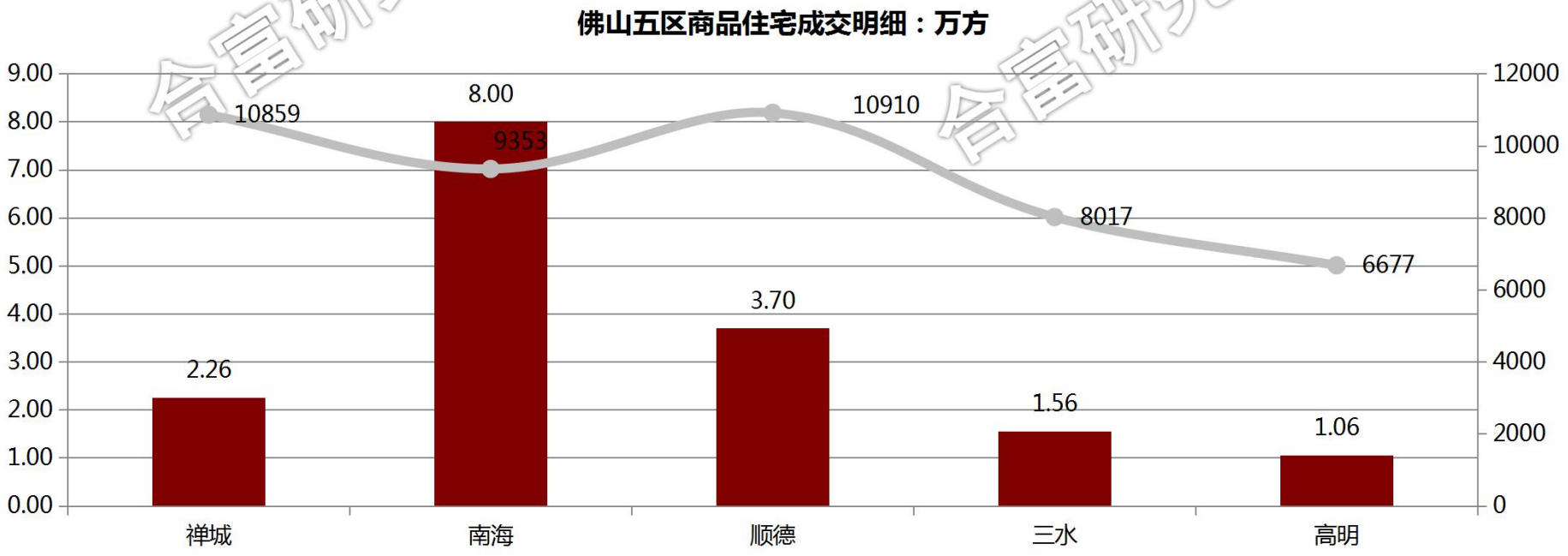


合富研究院
合富研究院

佛山五区全区成交上涨，顺德、禅城成交量涨幅尤为明显

本周佛山五区成交量有所上扬，顺德、禅城涨幅尤为明显，三水、高明成交量小幅回落，价格环比上升11%和9%，南海成交环比上升18%，价格环比下降25%，禅城、顺德成交虽涨幅明显，但两区价格与上周基本持平。

合富研究院



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	南海区	翠湖绿洲花园	140	14473	9590
2	南海区	禾粤尚德居	79	6378	4732
3	高明区	瑞日天下花园	52	5546	5800
4	三水	明智大厦	48	5794	8115
5	高明区	金骏广场	41	3962	5847
6	南海区	金域缇香花园	34	3307	17749
7	南海区	珑门广场	34	3621	15089
8	南海区	绿地香颂公馆	34	3830	15072
9	南海区	融御花园	34	3666	15491
10	南海区	云山峰境花园	34	4309	12860

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	翠湖绿洲花园	140	14473	9590
2	禾粤尚德居	79	6378	4732
3	金域缇香花园	34	3307	17749
4	珑门广场	34	3621	15089
5	绿地香颂公馆	34	3830	15072
6	融御花园	34	3666	15491
7	云山峰境花园	34	4309	12860
8	欧浦指日美景花园	30	2731	11802
9	广佛新世界庄园上城	22	2977	13851
10	三盛颐景园	18	2238	13576

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	海湾城市嘉园	1	272	14312
2	怡翠宏璟花园	1	209	9338
3	港宏世家	1	187	7226

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	16	1633	11528
2	佛奥湾	15	3285	9191
3	广佛颐景园	9	1048	20987
4	南湖花园	9	1186	8680
5	佳兆业金域花园	9	866	10236
6	佛奥凯茵苑	4	396	10784
7	畔海御峰花园	4	434	19360
8	美的花湾城	3	263	10906
9	东怡水岸花园	3	707	9715
10	龙光水悦熙园	3	272	11437

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	明智大厦	48	5794	8115
2	南景湾花园	31	3229	7147
3	雅居乐雍景园	31	3747	8333
4	博雅滨江花园	29	2733	8099
5	钜隆君玺花园	13	1215	7700
6	南山侨苑	11	1153	2400
7	保利中韵花园	2	180	8421
8	北江明珠花园	2	341	6369
9	恒大北江华苑	2	193	8436
10	华瑞帝景湾花园	2	373	8089

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	瑞日天下花园	52	5546	5800
2	金骏广场	41	3962	5847
3	高明优悦城邦商住小区	18	1770	6238
4	誉基誉憬湾	11	1224	6396
5	天汇湾	10	1135	9858
6	绿色世嘉花园	9	892	8296
7	美的明湖北湾花园	9	1086	9741
8	宏基豪庭	7	781	4057
9	三洲新天地	7	348	7340
10	富隆湾家园	3	268	9952

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

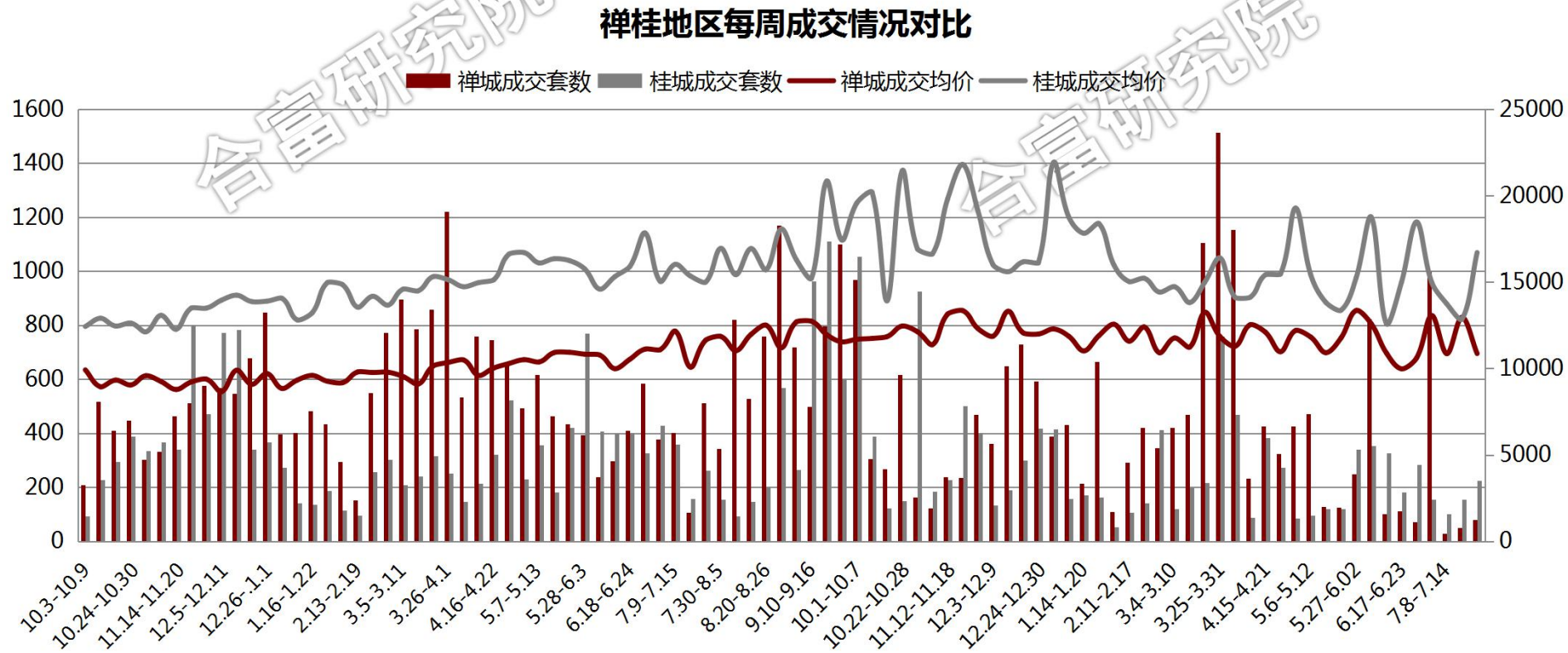
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域低签约量情况持续，价格有所上涨

区域	本周成交套数（套）	本周成交面积（㎡）	本周成交均价（元/㎡）
禅城	80	4623	10860
桂城	224	16446	16706

本周禅桂中心区共成交304套单位，环比上升47%，成交均价为15423元/㎡，环比上升20%。本周禅城区成交80套，均价为10860元/㎡，价格环比小幅下滑。桂城成交224套，均价为16706元/㎡。



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	0	0	0
	城南	苹果公馆	2	71.91	17730
	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	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	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	8	401.5	19577
桂城	桂城东	珑悦花园	5	664.5	17786
	千灯湖	宏宇景裕豪园	0	0	0
	千灯湖	金色领域广场	42	1272.95	17110
	千灯湖	京华广场	1	85.85	8000
	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	34	2931.54	17219

合富研究院

碧桂园华润新城之光：7月29日推出13座单位（双数层），约64套

推售户型	124㎡四房
发售地点	项目销售中心
发售方式	自然销售
均　价	17000元/㎡-18000元/㎡（精装修）
成交率	当天成交约7成
到场客户量	约130台
现场节点	本次项目推出为二期小量大户型洋房，与前期发售刚需96方产品价钱对比，存在1000-2000元/㎡的降幅,现场消化速度较为缓慢。

时代名著：7月30日推出1、2、3、5座，共532套单位

推售户型	96、113、143㎡
发售地点	项目销售中心
发售方式	诚意金登记派筹
均　价	21000-22000元/m²（带精装）
成交率	当晚售出七成
到场客户量	约600台客
现场节点	该项目蓄客已久，此次首推大批货量入市，户型96-143㎡，一共532套单位推出；其中1座为两梯六户设计均为96㎡户型，共186套；2、3、5座33层两梯四户设计包括113-143户型。其中96、113㎡单位最为热销。

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

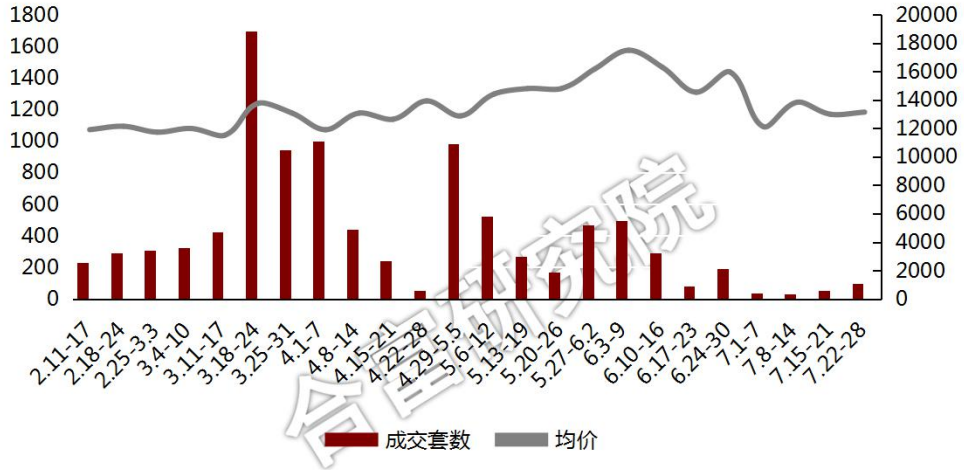
05 顺德区域成交情况

顺德区域：全区整体表现为量升价稳

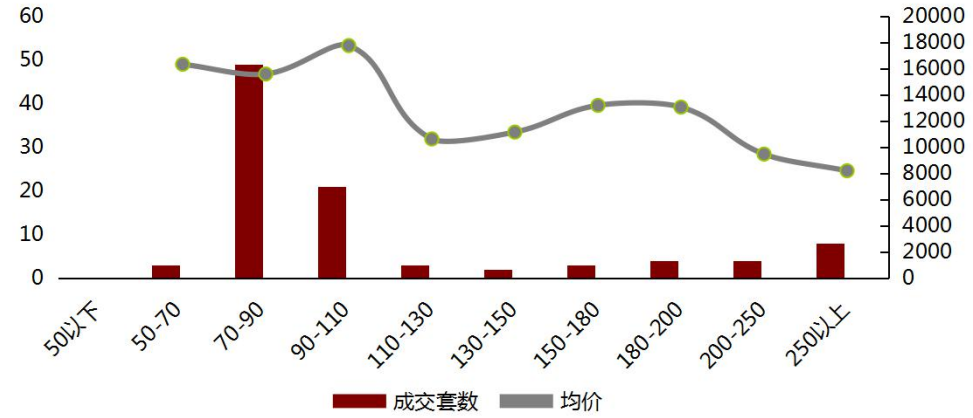
- 区域签约量回升，顺德住宅共成交97套上升76% ，约12064.27 ㎡成交面积，成交均价为13144元/㎡上升1% 。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90㎡产品为主，共签约49套，占总成交51%，均价为15572元/㎡上升6%。其次90-110产品签约21套，占总成交22% ，均价为17742元/㎡上升41%。

备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

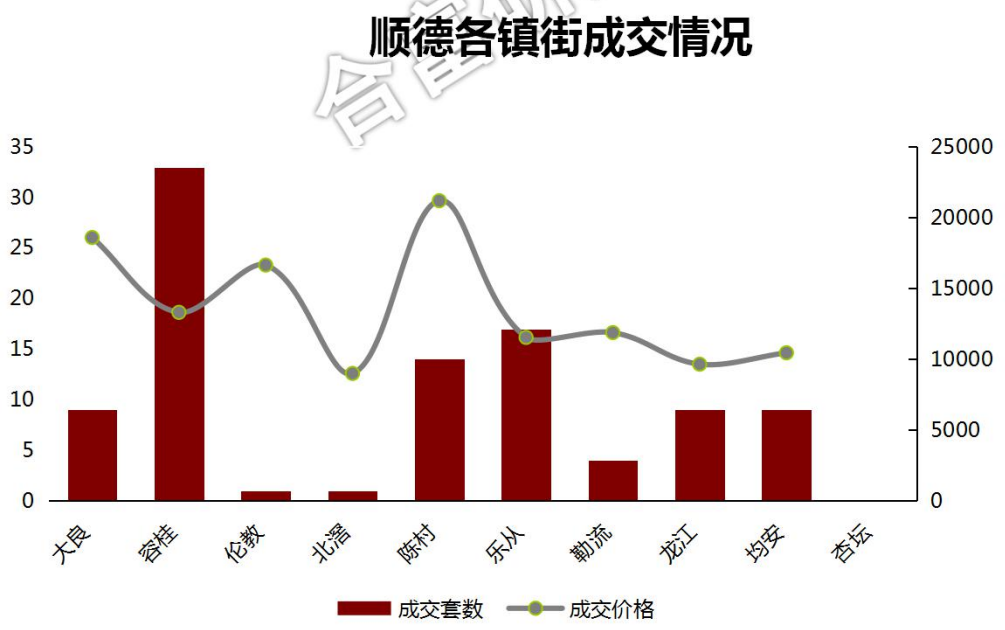


合富研究院

顺德区域：中部发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，中部容桂共成交33套，占全区总成交量34% ，均价为13312元/㎡上升19%。其次为北区乐从共签约17套，占总成交18% ，均价为10520元/㎡下降3%。

合富研究院



板块	成交套数	成交面积	成交价格
大良	9	843.62	18598
容桂	33	3045.08	13312
伦教	1	109.57	16650
北滘	1	517.13	9000
陈村	14	1291.85	21196
乐从	17	2905.3	11544
勒流	4	808.14	11884
龙江	9	1559.52	9653
均安	9	984.06	10458
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	2	144.72	14424
	保利中环	0	0	0
	金地天玺	1	98.91	15824
	康格斯花园	0	0	0
	招商公园1872	0	0	0
	美的广场	1	150.04	14702
	敏捷畔海御峰花园	0	0	0
均安	都市经典	4	359.96	23325
	南湖花园	0	0	0
杏坛	金海岸花园	9	984.06	10458
	嘉信绿景花园	0	0	0
	涛汇豪庭	0	0	0
北滘	美的翰诚花园	1	517.13	9000
伦教	保利名苑	1	109.57	16650
	伦教碧桂园珑湾苑	-	-	-
	伦教碧桂园御府	-	-	-
容桂	碧桂园凤凰湾	16	1355.22	13889
	凯蓝滨江	9	719.06	12332
	美的御海东郡花园	1	86.52	19764

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	9	869.9	25286
	美的花湾城	3	218.07	13140
	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	1	100.96	19348
	碧桂园新城之光	0	0	0
	风度广场	1	77.76	17921
	佛奥湾	15	2726.58	11073
	怡翠晋盛花园	0	0	0
勒流	博澳城	1	77.77	14383
	东菱帝苑	1	196.66	11925
	凯茵花园			
龙江	佛奥凯茵苑	4	328.64	12993
	龙江碧桂园	1	104.9	15256

合富研究院

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，本周开始禅桂区域多个蓄客已久的项目开始迎合限价进行推货，价格较高峰期有出现回落。同时在广州客户限购的背景下，本地佛山客户的需求量和价格承接力有所逊色，成交情况不如限购前的火爆。此前动辄日光的成交情况不再出现。

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：

本报告仅作提供资料之用，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