


# 佛山房地产市场周报

2017/11/25-2017/12/1



 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：公积金贷款利率超90% 适度收紧贷款

近日广东省住建厅发布《广东省住房公积金资金流动性风险预警和管理的指导意见》，要求广东省各设区市建立风险预警和管理制度，按照预警等级由低到高分三等级，根据不同等级采取收紧贷款等措施。当住房公积金个人住房贷款率在90%以上时，预警城市住房公积金管理中心将适度收紧住房公积金贷款；在95%以上时，将通过调整发放额度、时间和提取等措施，控制住房公积金资金流出。

### 行业动态：政府将推广装配式建筑系列标准

住房和城乡建设部官网11月30日发布了《住房和城乡建设部标准定额司 建筑节能与科技司关于做好装配式建筑系列标准培训宣传与实施工作的通知》，对装配式建筑系列标准的培训宣传与实施工作进行部署。《通知》指出，发展装配式建筑是建造方式的重大变革，是深入贯彻落实中央城市工作会议精神、牢固树立新发展理念和落实“适用、经济、绿色、美观”建筑方针的具体体现，是节约能源资源、减少施工污染、提升劳动生产效率和质量安全水平，促进建筑业转型升级和可持续发展、化解过剩产能的重要手段。

## 宏观市场背景

### 行业动态：广州新规：拆迁签约奖励不得超新房市价15%

11月29日，广州市政府常务会议审议通过了《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》。广州将设置征收安置房建设条款，规定市、区政府应多渠道建设、筹措征收安置房，并探索建立“安置房银行”，用于各征收项目的补偿安置。此外，原《实施办法》规定征收住宅房屋的，可设置不高于被征收房屋类似房地产市场价格的15%的搬迁时限奖励。新《实施办法》从尊重立法公平原则出发，将搬迁时限奖励标准设置为“被征收房屋所处区位的新建普通商品住宅市场价格的15%以内”，给予同一时段内签约的被征收人每平方米

### 城市规划：顺德大良即将开建新能源汽车小镇

顺德区发展规划和统计局发布项目备案前公示：佛山市顺德区车创置业有限公司拟投资32亿元打造顺德新能源汽车小镇(启动区)东区、西区，建设期限为2年。顺德新能源汽车小镇(启动区)东区的建设地点是大良街道顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以东地块，占地面积62647.92平方米，总建筑面积314800平方米，总投资21亿元;而顺德新能源汽车小镇(启动区)西区的建设地点是大良街道顺德新城创智城片区碧桂路以东、东乐路以南地块，占地面积55473.97平方米，总建筑面积223540.02平方米，总投资11亿元。按照公示，顺德新能源汽车小镇(启动区)东区、西区均主要建设办公楼、地下室等，建设期都为2年。

# 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

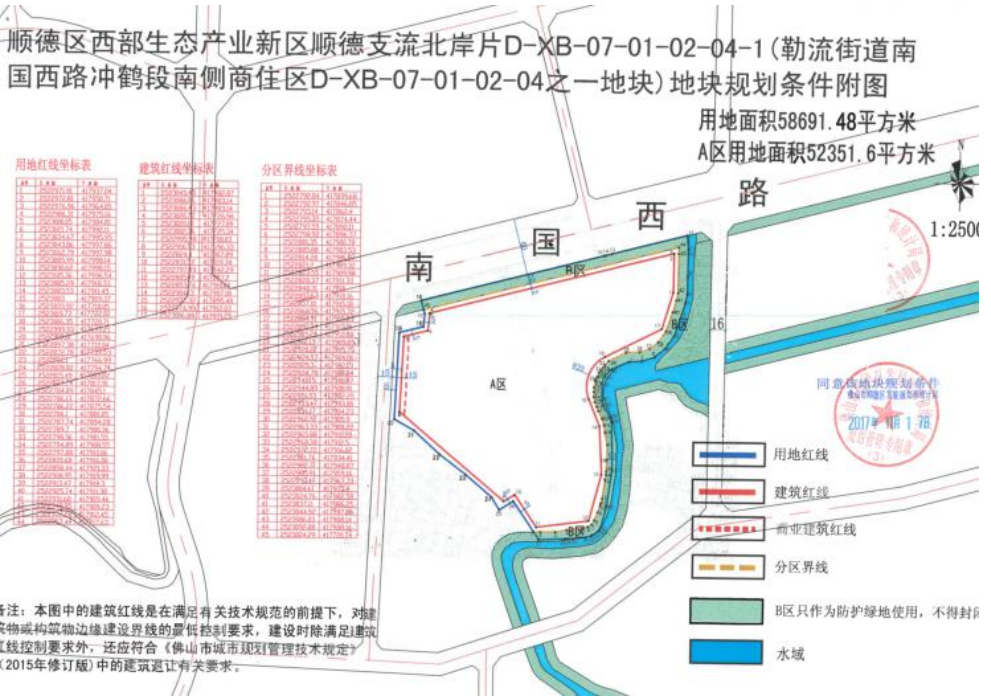
**05** 顺德区域成交情况

# 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 <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)
容桂	2017/12/29	TD2017(SD) XG0027	佛山市顺德区容桂容里居委会容奇大道东27号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	21956.76	65870.28	3	40840	6200
勒流	2017/12/29	TD2017(SD) XG0028	佛山市顺德区勒流街道南国西路冲鹤段南侧商住区D-XB-07-01-02-04之一地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	58691.48	183230.6	3.5	93448	5100
更合	2017/12/29	TD2017(G M)WG0053	佛山市高明区更合镇(合水)蛇塘村以北、更合大道以南	城镇住宅用地(兼容商服用地)	73093.8	155689.79	2.13	27410	1760.5
杨和	2017/12/31	TD2017(G M)WG0052	佛山市高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	城镇住宅用地(兼容商服用地、公园与绿地、公共设施用地)	29944.25	89832.75	3	17070	1900
荷城	2018/1/8	TD2017(G M)WG0054	佛山市高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	33686.82	74111.004	2.2	25265	3409
三水	2017/12/28	TD2017(SS) WG0054	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块五	商服用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地)、城镇住宅用地、城镇村道路用地、公园与绿地。	143270.09	401156.252	2.8	61500	1533

# 勒流旧改区推中型住宅地



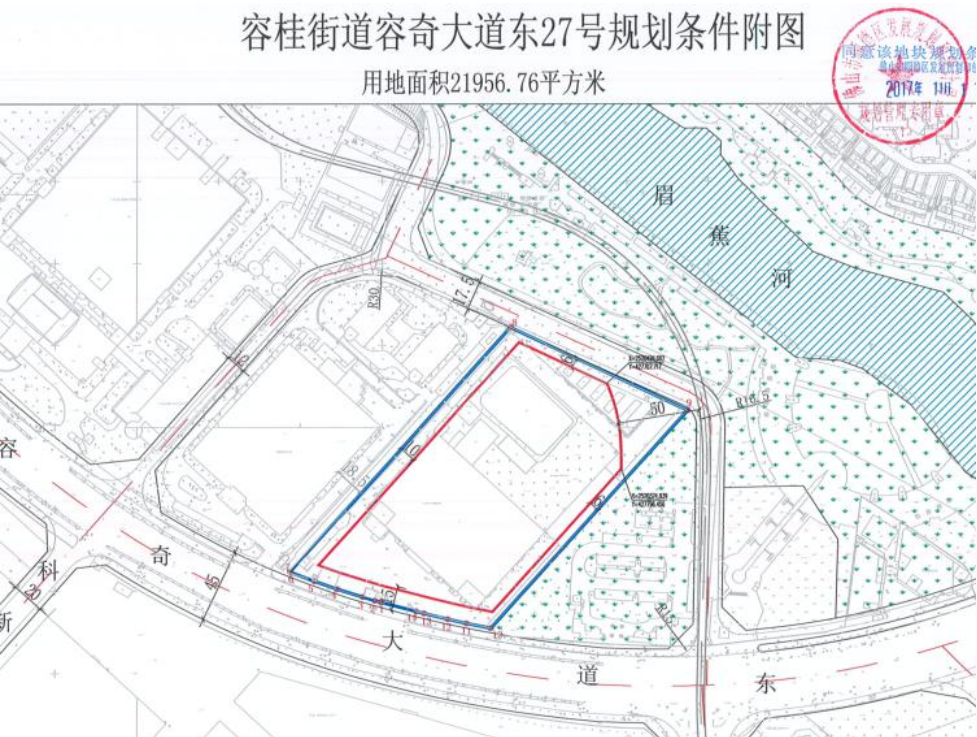
合富研究院

勒流地块位于南国西路，周边以村居和工厂为主，较勒流中心城区有一定距离。今年电建、美的、恒大均有布局勒流片区，由于勒流不限购，比邻大良中心区，已吸引大批开发商关注。

## 容桂推江景住宅地

容桂街道容奇大道东27号规划条件附图

用地面积21956.76平方米



合富研究院

容桂推出一宗江景观地，位于德胜河南岸旧改板块，占地面积约2.2万 $m^2$ ，起拍楼面地价约6200元。此前容桂最高地价为金辉地块的13517元/ $m^2$ ，本地块亦与金辉地块较近。



## 三水新城推总部企业地块



合富研究院

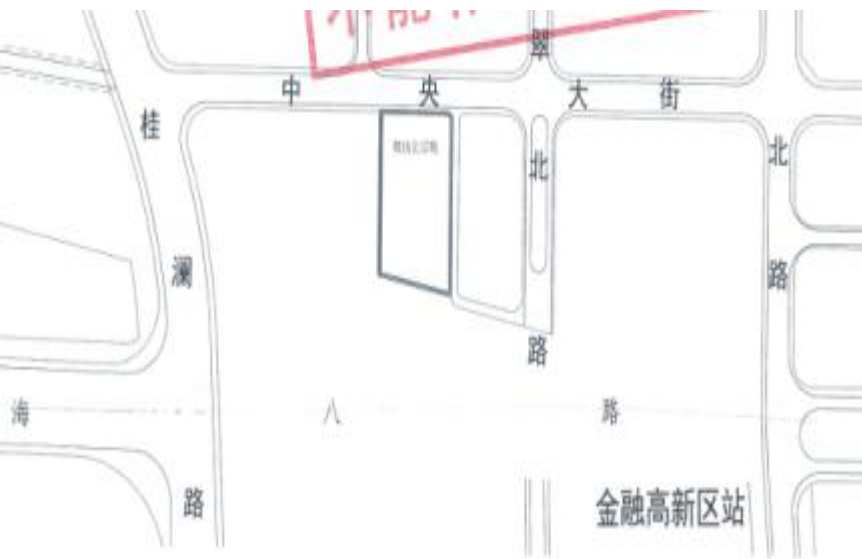
三水新城再推地，本次为商服兼容住宅地块，总建面约40万 $m^2$ ，其中住宅指标约为14万 $m^2$ 。地块将重点引进总部经济、金融创新中心、金融后台服务基地、生产性服务业、智慧产业、服务外包业等产业。引进至少6家总部经济企业，至少1家世界500强企业。竞得人须自持不少于2万 $m^2$ 超高层办公物业，自持年限不少于10年。

## 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
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	17115	2156.6	佛山维尚家具制造有限公司

## 维尚家具底价拿下金融B区商服地



合富研究院

地块位于金融B区核心区，比邻万科荟光大厦及海天总部地块。地块对竞得人有严格要求，须从事计算机软硬件开发、互联网信息服务类（云计算和大数据技术、智能制造系统集成开发类），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。

# 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

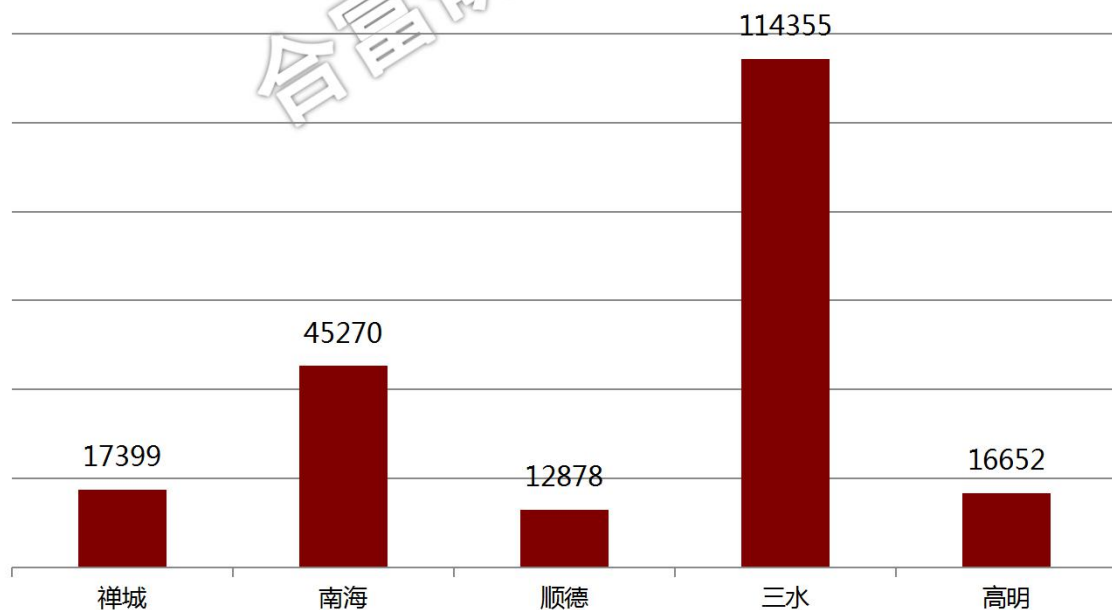
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

## 本周佛山住宅新增20万方,三水供应继续发力

- 本周大佛山住宅新增20万方，供应有所下滑。南海区推出4.5万方新货，全自来镇街盘，中心桂城板块依然缺货；禅城万科又一城推出1.7万方新货；本周顺德1.2万方货源推出，对比其他区域货量较少；三水本周供应尤为突出，一共推出11.4万方货量。

2017年第48周佛山五区商品住宅供应情况



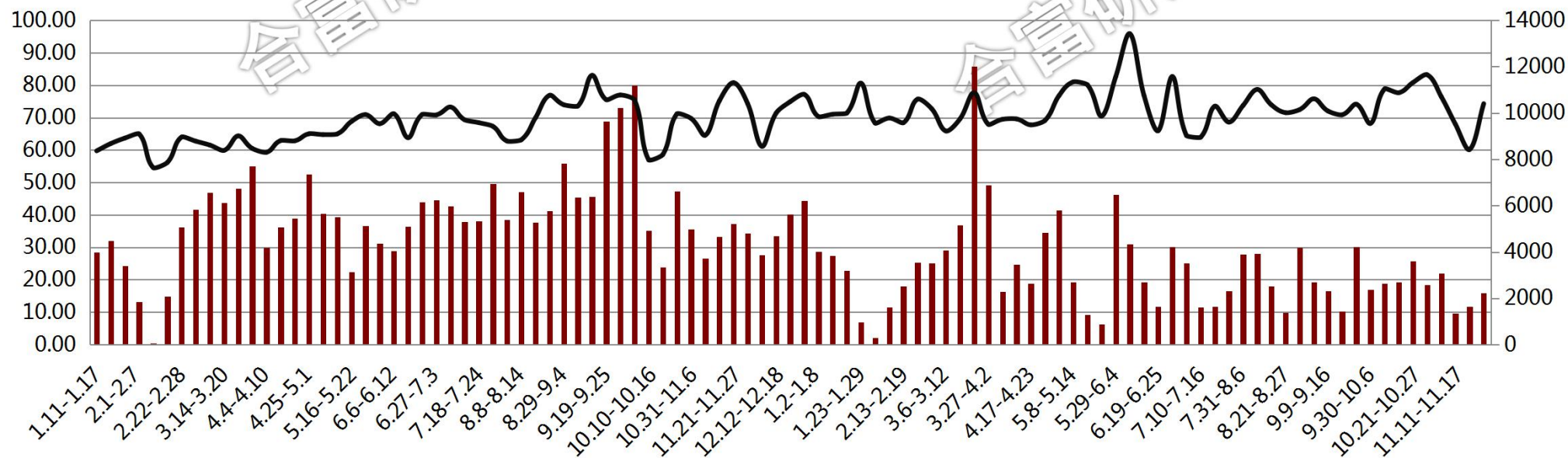
区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	万科又一城	17399.29	184
南海	中南海晖城	13674.64	112
南海	金色城市	13093.42	148
南海	山林水语新城	18501.78	132
顺德	华侨城	12877.71	100
三水	保利云上	4951.08	28
三水	保利中央花园	13532.16	128
三水	鸿安花园	29051.52	256
三水	盛凯尚居	6868	64
三水	旭辉华祥花园	59951.9	552
高明	花谷水岸花园	16651.8	116

# 本周佛山成交16.02万m<sup>2</sup>，均价10399元/m<sup>2</sup>，成交量价齐升

本周佛山商品住宅成交约16.02万m<sup>2</sup>，成交套数为1585套，成交均价10399元/m<sup>2</sup>，本周市场逐步回暖，成交量较上周涨幅37%，同时成交价格环比攀升超过20%，呈量价齐升迹象。

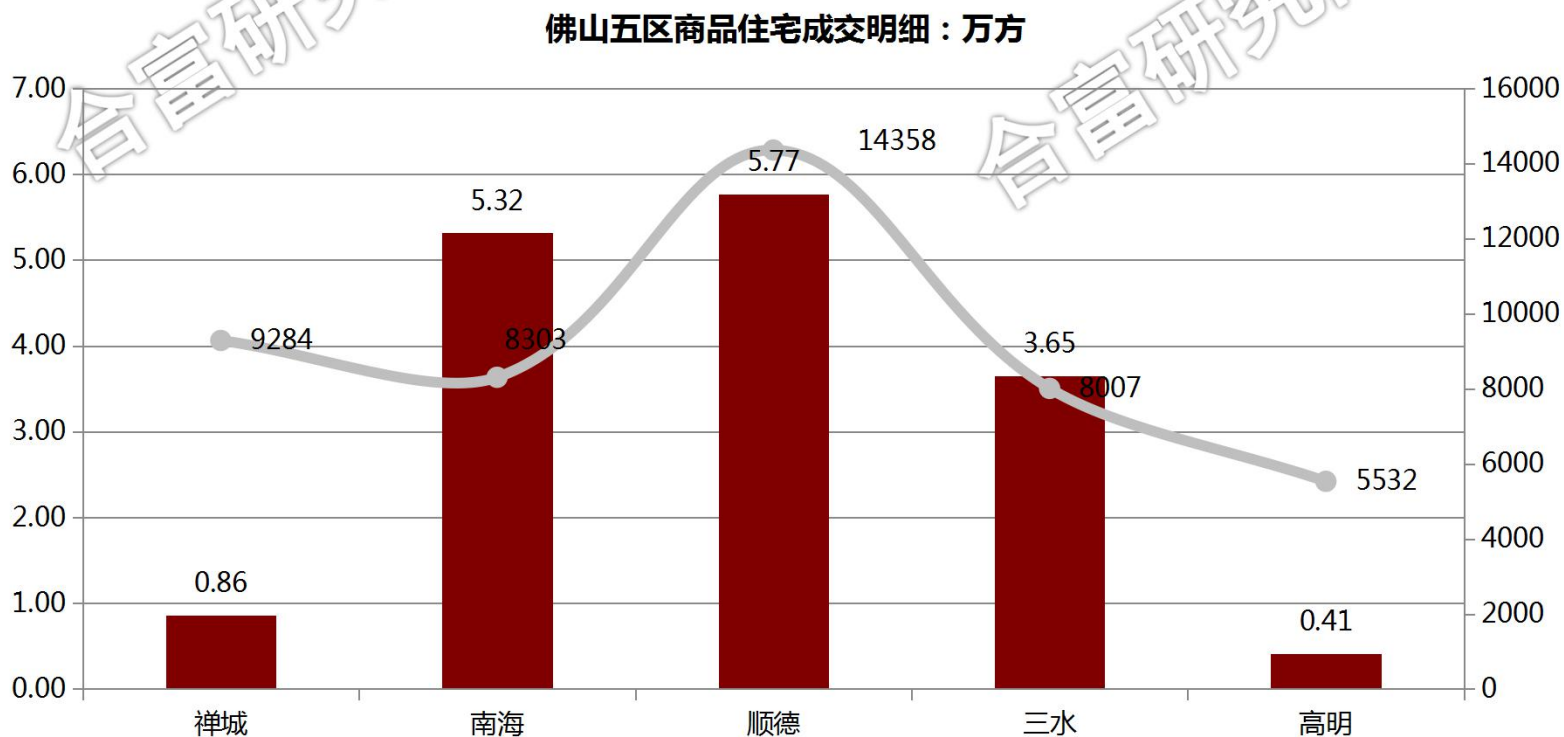
## 佛山市周度商品住宅成交走势

■ 成交面积(万m<sup>2</sup>) — 成交均价



## 佛山南海、三水、顺德成交攀升明显，禅城、高明成交低迷

本周佛山楼市市场回暖，南海、三水、顺德成交升幅较快。顺德摆脱上半月的低迷迹象，月底反超为成交榜首，成交量为5.77万m<sup>2</sup>，价格继续高企拉升13%；南海成交紧接其后，成交量环比翻倍激增；至于三水成交量则随大市上升19%，价格比肩南海区成交价，两区价格环比基本持平；本周禅城、高明成交处于低位，高明价格更下滑17%。



# 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	顺德区	美的领贤公馆	476	40216	8791
2	顺德区	碧桂珑悦	190	4652	10365
3	南海	绿地丽雅香榭花苑	169	15767	9525
4	顺德区	龙江碧桂园	147	2701.54	13336.4
5	三水	钜隆君玺花园	135	11267	7410
6	南海	丹灶碧桂园	92	10127	8542
7	三水	旭辉华祥花园	85	9390	8623
8	三水	保利中韵花园	60	5697	8549
9	三水	南山侨苑	42	3834	2383
10	三水	雅居乐融创三江府	33	3439	8038

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	169	15767	9525
2	丹灶碧桂园	92	10127	8542
3	景观花园	24	1640	4906
4	中南海晖城	12	984	9490
5	海逸桃源花园	6	706	9547
6	桂丹颐景园	4	366	8201
7	山林水语新城	4	489	8378
8	翠湖绿洲花园	3	385	9469
9	广佛新世界庄园上城	3	253	9500
10	金域缙香花园	3	295	14123



## 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	万科金色里程	18	1569	12288
2	万科又一城	8	815	12274

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	美的领贤公馆	476	40216	8791
2	碧桂珑悦	190	4652	10365
3	龙江碧桂园	147	2702	13336
4	碧桂园凤凰湾	30	2628	16728
5	伦教碧桂园珑湾苑	28	2407	17018
6	伦教碧桂园御府	14	1800	19586
7	碧桂园新城之光	8	1028	17813
8	美的翰诚花园	8	1245	13584
9	华侨城	7	1598	19406
10	广佛颐景园	5	412	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	钜隆君玺花园	135	11267	7410
2	旭辉华祥花园	85	9390	8623
3	保利中韵花园	60	5697	8549
4	南山侨苑	42	3834	2383
5	雅居乐融创三江府	33	3439	8038
6	时代百盈达花园	30	2988	7519
7	富港汇广场	26	2509	8692
8	广乐颐景园	24	2469	6654
9	奥利花园	6	498	6801
10	岭南澳苑	3	282	7561

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	23	1231	5533
2	喜溢华府	13	1197	5854
3	沧江水岸花园	6	625	5442
4	金骏广场	6	570	5866
5	高明优悦城邦商住小区	2	189	5929
6	合富花园	2	173	5070
7	银海广场	2	352	5009
8	中港广场	2	409	5916
9	丰业名苑	1	106	4523
10	宏基豪庭	1	136	2621

# 目录

## Contents

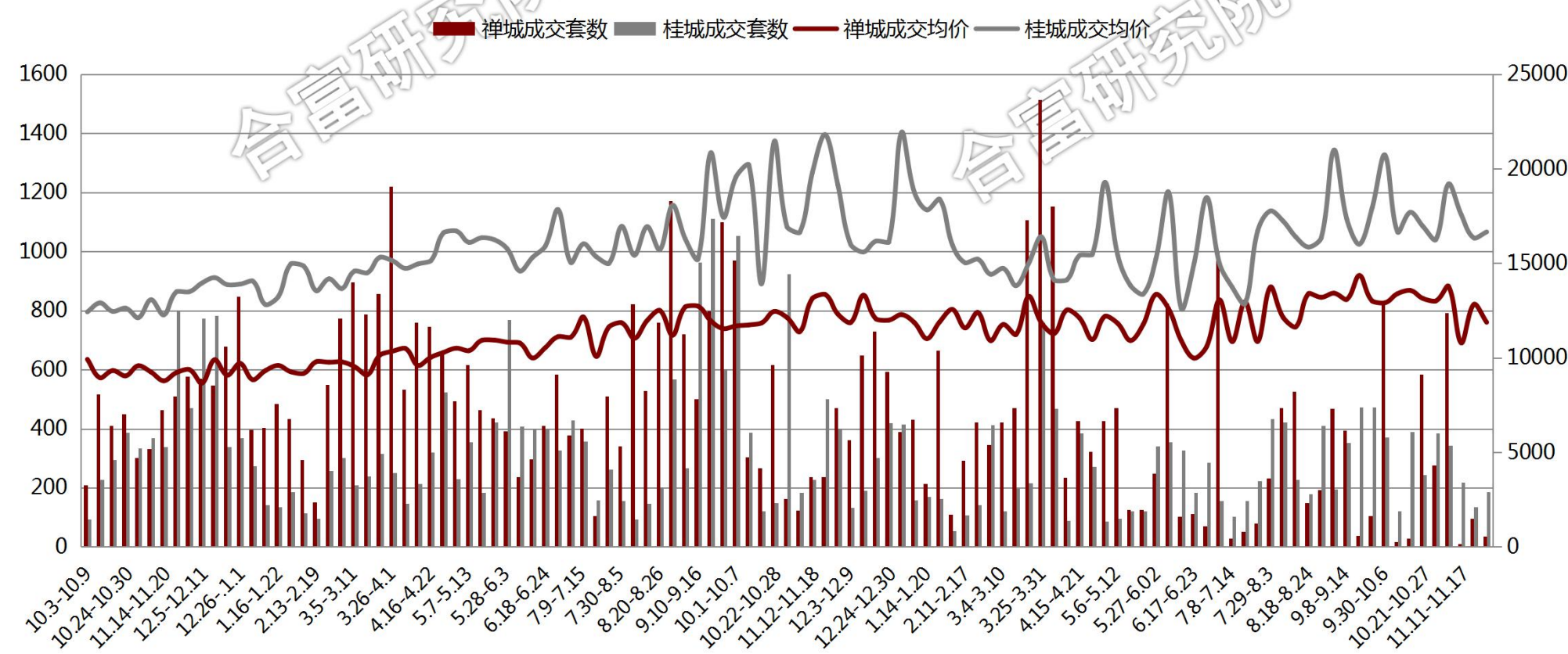
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

# 本周禅桂区域市场量价齐稳，签约情况成绩不佳

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	35	2805	11875
桂城	185	11031	16654

本周禅桂中心区共成交220套单位，低迷的网签情况持续，成交均价15685元/m<sup>2</sup>，环比小幅下降。本周禅城区成交35套，区域均价为11875元/m<sup>2</sup>。桂城成交185套，环比下滑36%，价格16654元/m<sup>2</sup>，水平有所上升。

### 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	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	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	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	泮景	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	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	44	1295.17	17788
	千灯湖	京华广场	24	1350.94	18614
	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	2	174.98	16453

## 旭辉公元：12月1日推出9、10座单位，约200套

推售户型	88/116m <sup>2</sup> 三四房
发售地点	销售中心
发售方式	自然开卖
均价	<u>16000元-17000/m<sup>2</sup>（精装修）</u>
成交率	成交约五成
到场客户量	约100台
现场节点	本次推售于12月1日晚上加推，88方户型次日仅剩低楼层尾货，116方仍有一定货量。该项目住宅1-6栋已全部售罄，剩余货量仅剩包括本次推售的9、10栋以及月底开卖的7、8栋。周六现场人气较淡，十几台客在场咨询问价。本次开卖较此前的推货人气有所回落。



# 目录

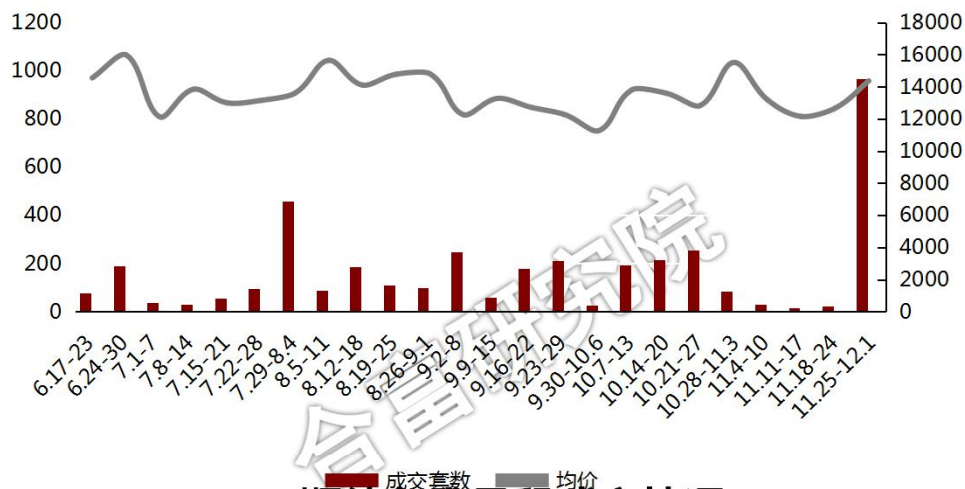
Contents

- 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**

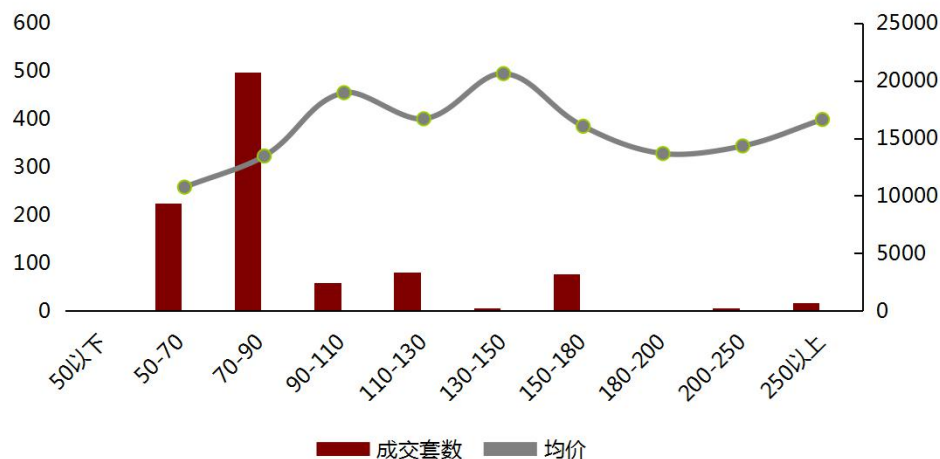
## 顺德区域：全区整体表现为量价齐升

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交967套环比上升，约90238.56 m<sup>2</sup>成交面积，成交均价为14358元/m<sup>2</sup>上升13%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90 m<sup>2</sup>产品为主，共签约498套，占总成交51%，均价为13448元/m<sup>2</sup>上升1%。其次50-70 m<sup>2</sup>签约225套，均价为10748元/m<sup>2</sup>下降52%。

### 顺德各周成交情况



### 顺德各产品段成交情况



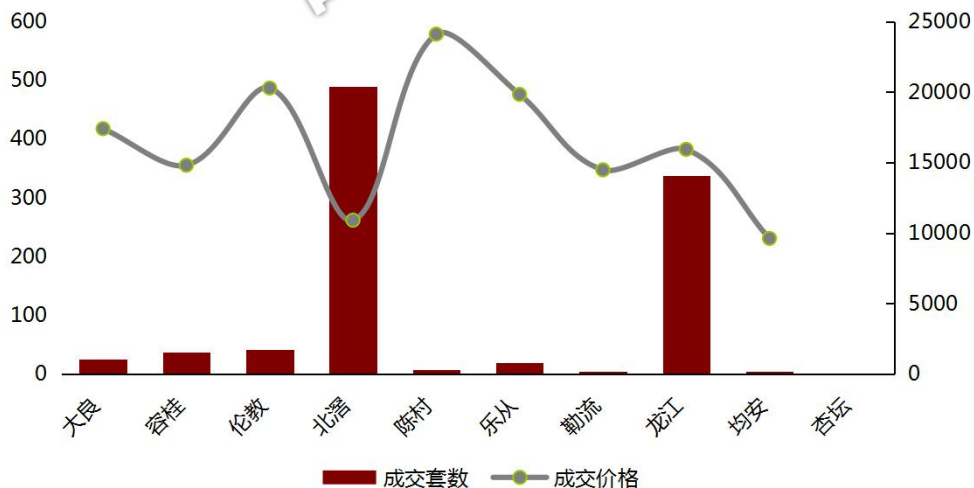
备注：顺德片区成交以套内面积计算



## 顺德区域：北滘龙江集中签约带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，良桂共成交64套，均价为16295元/m<sup>2</sup> 上升23%。北滘成交489套，占全区总成交量51%，均价为10910元/m<sup>2</sup>。龙江成交337套，占全区总成交量35%，均价为15929元/m<sup>2</sup>。

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	26	4844.6	17395
容桂	38	3572.3	14803
伦教	42	4297.81	20273
北滘	489	35415.37	10910
陈村	7	654.6	24094
乐从	20	3635.19	19823
勒流	4	877.75	14476
龙江	337	36306.75	15929
均安	4	634.19	9618
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	0	0	0
	保利中环	0	0	0
	龙湖春江名城	3	293.05	16690
	金地天玺	2	710.37	20032
	康格斯花园	2	204.59	15188
	招商公园1872	1	150.04	15233
	美的广场	2	750.54	9600
	敏捷畔海御峰花园	3	452.45	19998
均安	都市经典	1	89.43	10822
	南湖花园	2	197.34	10344
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	江山花园	5	1228.34	15984
伦教	保利名苑	0	0	0
	伦教碧桂园珑湾苑	28	2848.77	20504
	伦教碧桂园御府	14	1449.04	19820
容桂	碧桂园凤凰湾	30	2610.71	14828
	佳兆业金域花园	0	0	0
	凯蓝滨江	3	245.59	22387

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	5	521.68	25010
	美的花湾城	0	0	0
	太平洋国际	1	63.39	27061
	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	2	198.14	18913
	保利海德公园	0	0	0
	碧桂园新城之光	8	709.86	21461
	风度广场	4	437.64	15597
	泰禾院子	4	2043	19902
	佛奥湾	0	0	0
	星际半岛	0	0	0
勒流	博澳城	2	595.2	14247
	名铸家园	0	0	0
	凯茵花园	1	85.42	16351
龙江	佛奥凯茵苑	0	0	0
	龙江碧桂园	147	20207	16068
	碧桂珑悦	190	16100	15755

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**