


佛山房地产市场周报

2017/10/21-2017/10/27



 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：国家发改委、住建部联合检查商品房价格

近日，国家发展改革委、住房城乡建设部联合发出通知，部署从2017年10月30日至11月30日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查。重点内容有销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；未按规定实行“一套一标”；标示信息不全，没有按照规定内容明码标价；未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格等九项内容。

行业动态：保利租赁住房REITs获批

10月23日，保利地产发布公告，其计划与中联前海开源不动产基金管理有限公司联合发行的“中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划”获得上海证券交易所审议通过。这是国内首单央企租赁住房REITs。该项目是国内首单央企租赁住房REITs，开创了租赁住宅市场的融资新渠道，为房地产企业租赁住房投资回收周期过长等难题提供了长效解决方案，对于加快推进租赁住房市场建设有积极的推动。

宏观市场背景

行业动态：东莞商业办公类建筑项目 不能变相建设住宅

市城乡规划局、市住房和城乡建设局、市房产管理局联合下发了《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知》。《通知》指出，商业、办公类建筑项目开发企业应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，不得改变为居住用途。具体到建筑设计方面，《通知》要求，商业、办公类建筑（不包括酒店）平面布局不得采用住宅套型式设计；商业、办公类建筑一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。

行业动态：房贷增速回落 调控升级走势分化

央行最新发布的2017年三季度金融机构贷款投向统计报告数据显示，至2017年9月末，我国人民币房地产贷款余额31.1万亿元，同比增长22.8%，增速比上季末低1.4个百分点。其中，个人住房贷款余额 21.1 万亿元，同比增长 26.2%，增速比上季末低 4.6 个百分点。

宏观市场背景

城市规划：佛山地铁3号线叠滘站开始施工

禅城区交通部门发布关于地铁3号线叠滘站施工公交线路及站点调整的通告。113和172路两条途经公交线进行调整，海三路西站（南）将取消使用，而海三路西站（北）往西北方向迁移约100米至叠滘路上。

城市规划：顺德北部未来一年将新建改扩建18所学校

10月24日，顺德北部片区医教系统工作会议在佛山新城东平小学报告厅召开。据悉，这是今年8月顺德北部片区医教统筹局成立以来的首次系统工作会议。顺德北部片区医教统筹局将优化医教资源布局，推进医疗教育硬件建设，包括积极推进华南师范大学附属顺德北滘学校、龙江城区中学、陈村合成学校等7所新校建设和11所校舍的扩建改建工程，满足北部片区对优质学位巨大需求。

宏观市场背景

城市规划：高明建设用地总规模提至14011公顷

高明区土地利用总体规划（2010~2020）调整完善方案已经获得省政府批复。调整后，高明区耕地保有量将从12667公顷下降至10700公顷，基本农田保护任务从9824公顷下降至8300公顷；建设用地总规模则从13342公顷上升到14011公顷，城乡建设用地规模从10321公顷上升到10990公顷，城镇工矿用地规模从9780公顷上升到10449公顷。

开发商动态：凯德首个管理输出购物中心佛山启幕

新加坡凯德集团位于中国华南区的首个购物中心管理输出项目——凯德MALL·180购物中心正式亮相。项目位于南海大沥黄岐大转弯地段，作为凯德在华南的轻资产商业项目首秀，所在综合体却“重”本打造：拥有180米高的地标性甲级写字楼建筑，引入希尔顿酒店等世界名牌，更布局面积近35,000平方米的精品业态，凯德MALL·180将为广佛交界圈的经济生活带来180度蜕变。项目10月26日起面向全球启动招商，预计于2018年下半年开业。

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 大市房地产市场监测

04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周全市无商住地出让

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)
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

合富研究院

合富研究院

本周成交三宗商住地块

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
杏坛	2017/10/27	TD2017(SD)XG0022	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧1号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	20379.18	50947.95	38000	7459	美的
杏坛	2017/10/27	TD2017(SD)XG0023	佛山市顺德区杏坛镇新齐宁路东侧2号地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地	45432.28	127210.384	94000	7389	万科
大良	2017/10/26	TD2017(SD)XG0021	佛山市顺德区顺德新城创智城片区东乐路以南、创智路以西地块	A、B区土地用途均为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，C区土地用途为街巷用地	64944.44	144453.53	158899万元 +43336m ² 无偿配建+4500m ² 自行销售人才住房	11000	金科地产

金科地产首进佛山，拿下顺德创智城地块



合富研究院

金科地产此次拿地为首进佛山，地块是与深业联合竞得。地块位于创智城片区、上周碧桂园两宗商服地块的中间。成交总价突破最高限价，并以43336m²无偿配建+4500m²自行销售人才住房的条件竞得，销售部分实际成交楼面地价1.6万以上。目前周边的阳光城项目售价约16000-17000元。

美的、万科相继拿下杏坛两宗住宅地



合富研究院

26日美的和万科相继拿下杏坛新齐宁路东侧两宗相邻商住地块，成交楼面地价约7400元，溢价分别为24%和23%。此次竞拍并未超越11000元的限价。此前杏坛最高楼面地价为美的中交联合竞得的西部生态产业区地块，楼面地价为10021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

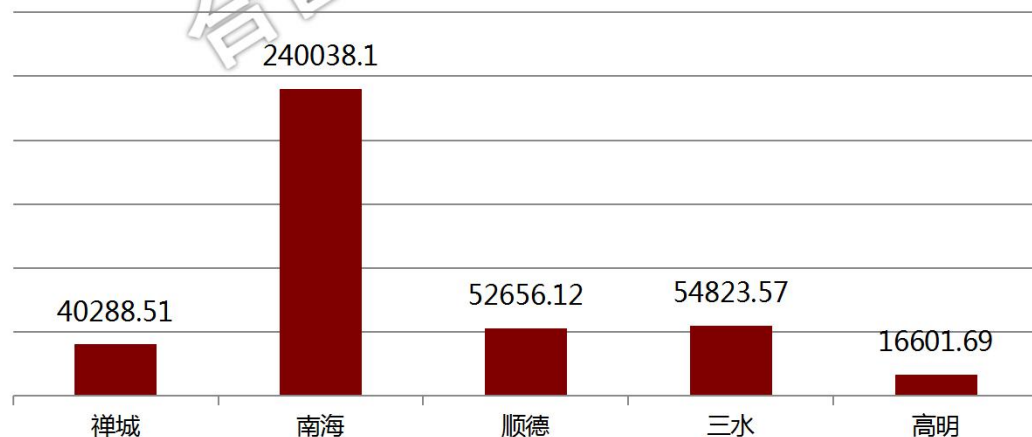
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周佛山住宅新增32万方,五区均有新货推出，南海继续领跑

- 本周大佛山住宅新增32万方，货量环比大幅上涨。南海镇街货量充足共推出24万方，其中绿地丽雅香榭花苑与保利紫山分别供应10万方和7万方；禅城融腾湖滨曦园和万科金色里程合计4万方货量入市；本周顺德供应不俗，5万方货源推出；高明三水分别有1.6万方与5.4万方新货。

2017年第43周佛山五区商品住宅供应情况



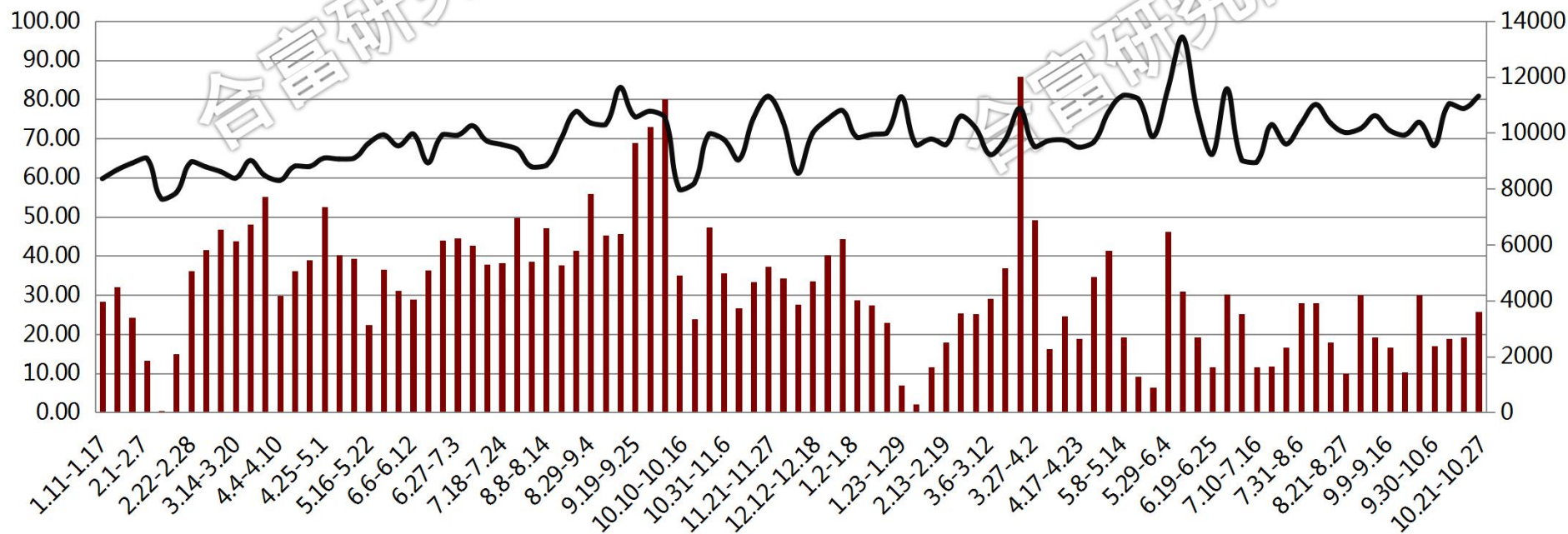
区域	项目	批出住宅面积	批售住宅套数
禅城	融创湖滨世家	17693.95	156
禅城	万科金色里程	22594.56	256
南海	绿地丽雅香榭花苑	108112.16	1116
南海	珑门广场	19093.12	132
南海	融御花园	18973.44	180
南海	金色诚光花园	12275.71	133
南海	保利紫山国际花苑	70164.86	665
南海	恒大御湖湾花苑	11418.82	88
顺德	云谷广场	27141.61	200
顺德	保利碧桂园	25514.51	213
高明	雅居蓝湾花园	12240.92	116
高明	民兴华府	4360.77	51
三水	三江园	54823.57	509

本周佛山成交25万m²，均价11312元/m²，成交呈量价齐升

本周佛山商品住宅成交约25.7万m²，成交套数为2364套，成交均价11312元/m²，本周成交量价齐升，成交量呈现连续两周回升，成交环比上涨33%，成交价格仍维持在11000-12000元水平。

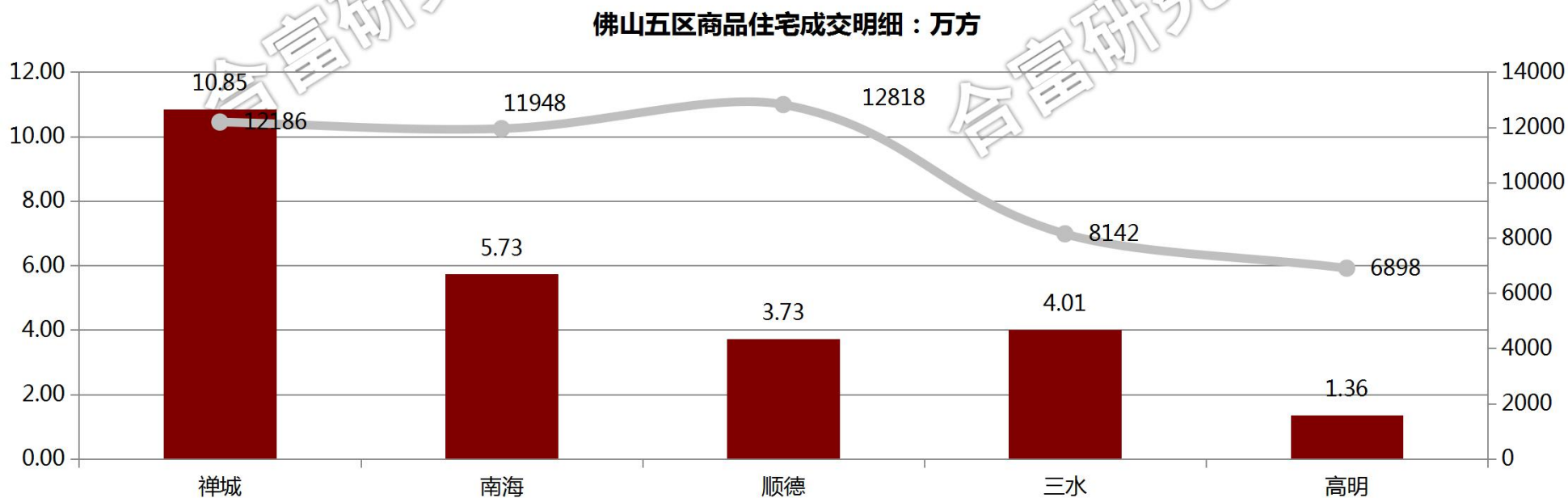
佛山市周度商品住宅成交走势

■ 成交面积(万m²) — 成交均价



佛山五区成交禅城居于首位，顺德、三水、高明成交下跌

本周佛山五区成交禅城突破近三个月新高，以10.85万/m²居于成交榜首，同时价格大幅上涨67%；南海较上周成交小幅上升7%，然而顺德、三水、高明成交呈回落现象，成交跌幅分别为44%、16%、28%；除禅城外其余四区本周价格环比变化趋势平缓。



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	禅城区	绿地璀璨家园	107	14213	13970
2	三水	时代南湾	102	10551	7976
3	禅城区	龙光玖龙湾	83	9001	12831
4	顺德	碧桂珑悦	83	8641	10155
5	禅城区	中海凤华熙岸	81	9572	12519
6	禅城区	万科金色里程	74	6468.91	12834
7	南海	上林观湖苑	72	7935	11343
8	禅城区	望江府	68	8790	13155
9	三水	保利中韵花园	65	7222	8861
10	禅城区	泮景花园	43	4760	13771

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	上林观湖苑	72	7935	11343
2	禾粤尚德居	40	3423	4030
3	山林水语新城	23	2099	5020
4	绿地丽雅香榭花苑	19	1802	9538
5	翠湖绿洲花园	17	1720	10151
6	丹灶碧桂园	16	2006	8938
7	海逸桃源花园	16	1633	9814
8	恒大御湖湾花苑	16	1684	9276
9	中南海晖城	15	1225	9605
10	绿地香颂公馆	14	1585	14723

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	107	14213	13970
2	龙光玖龙湾	83	9001	12831
3	中海风华熙岸	81	9572	12519
4	万科金色里程	74	6468.91	12834
5	望江府	68	8790	13155
6	泮景花园	43	4760	13771
7	天旭公馆	39	3917	12669
8	绿岛映月湾花园	26	3847	12948
9	普君新城	8	665	17307
10	源海悦海湾花园	5	1786.25	10046

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	碧桂珑悦	83	8641	10155
2	龙江碧桂园	27	4652	10365
3	都市经典广场	26	2702	9736
4	凯茵花园	25	2628	16728
5	风度广场	19	2407	9818
6	伦敦碧桂园珑湾苑	14	1800	19586
7	碧桂园凤凰湾	10	1028	13595
8	伦敦碧桂园御府	7	1245	14801
9	美的御海东郡花园	6	1598	19406
10	康格斯花园	4	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	时代南湾	102	10551	7976
2	保利中韵花园	65	7222	8861
3	旭辉华祥花园	36	4646	8797
4	恒大郦湖城	12	1288	7820
5	南景湾花园	11	1281	7349
6	山水龙盘花园	11	1259	7518
7	钜隆君玺花园	10	936	7191
8	奥利花园	8	676	6519
9	鸿安花园	8	880	8339
10	欧雅右岸春天	8	811	8814

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	优悦城邦	38	3379	5801
2	瑞日天下花园	27	2617	5732
3	喜溢华府	24	2202	5768
4	沧江水岸花园	21	2002	5312
5	美的鹭湖森林度假城	19	1013	5869
6	美的明湖花园	6	848	8835
7	君御海城	4	416	10949
8	美的明湖北湾花园	4	570	8498
9	勤天汇广场	4	424	8870
10	三洲新天地	4	169	7280

目录

Contents

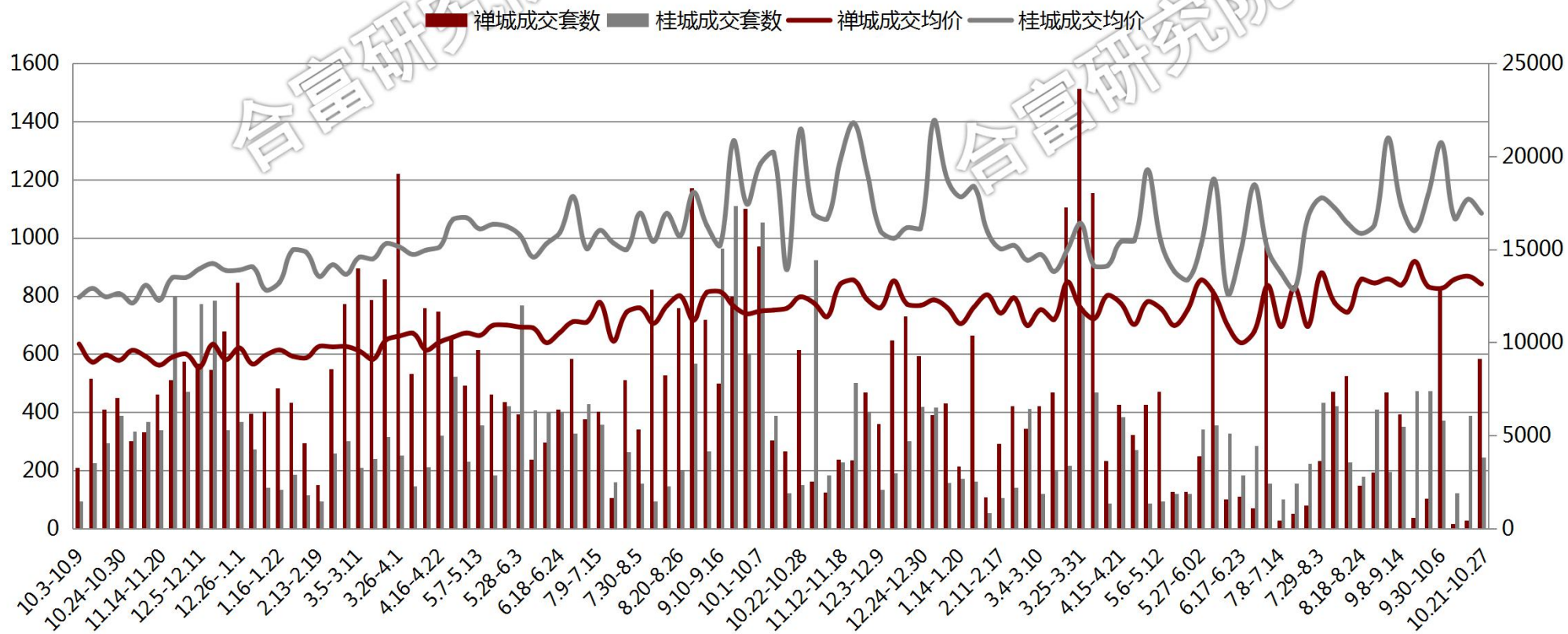
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 大市房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

本周禅桂区域市场整体有所回暖，禅城成交大幅上升

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	585	66872	13134
桂城	244	13688	16942

本周禅桂中心区共成交829套单位，环比大幅上升，成交均价为137781元/m²，环比价格有所回落。本周禅城区市场结束低迷状态，共成交585套，区域均价为13134元/m²。桂城成交244套，环比略有下滑，均价为16942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	74	6468.91	12834
	城北	富力广场	0	0	0
	城北	旭辉公元	0	0	0
	城南	苹果公馆	3	113.68	15038
	城西	华宝世家雅苑	0	0	0
	城西	龙湾华府	83	9001.02	12831
	城西	绿地未来商业中心	0	0	0
	城西	中海凤华熙岸花园	81	9572.34	12519
	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	3	378.24	12798
	南庄	望江府	68	8789.84	13155
	南庄	融创湖滨世家	1	202.66	14999
	东平	泮景	43	4759.75	13771
	奇槎	时代香海彼岸	2	201.41	14995
	奇槎	保利碧桂园天汇	0	0	0
	亚艺	绿地璀璨家园	107	14212.62	13970
	亚艺	星星凯旋国际	0	0	0
	祖庙	普君新城	8	664.53	17307
祖庙	兆阳大厦	6	293.4	19588	
桂城	桂城东	珑悦花园	6	532.68	17110
	千灯湖	宏宇景裕豪园	1	89.22	25750
	千灯湖	金色领域广场	99	2813.03	17979
	千灯湖	京华广场	10	561.75	17420
	千灯湖	万科金域国际	4	361.96	23999
	千灯湖	宇佳水岸新都	0	0	0
	千灯湖	中铁建水岸公馆	2	271	19074
	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	5	435.31	16910

华润碧桂园新城之光：10月28日推出 14、17座单位，约290套

推售户型	87-125m ² 三四房
发售地点	项目销售中心
发售方式	诚意金登记派筹
均价	17000-18000元/m²（精装修）
成交率	当天成交约七成
优惠折扣	认筹3万98折
到场客户量	约350人
现场节点	本次加推该项目最后一批单元，到场人数较多，大部分为禅城客户，广州以及顺德客占有一定比例较少。现场小户型单位较为抢手，119-124方户型去化较慢，整体去化率情况较前两批要低。



碧桂园曼哈顿：10月28日推出1/2栋部分单位，约451套单位

推售户型	36-63m ² 5.4米层高loft；32-40m ² 3.5米层高
发售地点	马哥波罗酒店
发售方式	诚意金登记派筹，微信选房
均价	1号楼17000-18000元/m²（带装修） 2号楼15000-16000元/m²（带装修）
优惠折扣	登记享98折减3万
成交率	当天成交约8成
到场客户量	约450台
现场节点	曼哈顿首次推售部分公寓产品，其中1号楼为5.4米层高的loft，2号楼为3.5米层高平层，当天开卖价格比吹风价便宜1-2千，成交客户以年轻的投资客为主，主要看中项目地铁上盖和开发商品牌。



目录

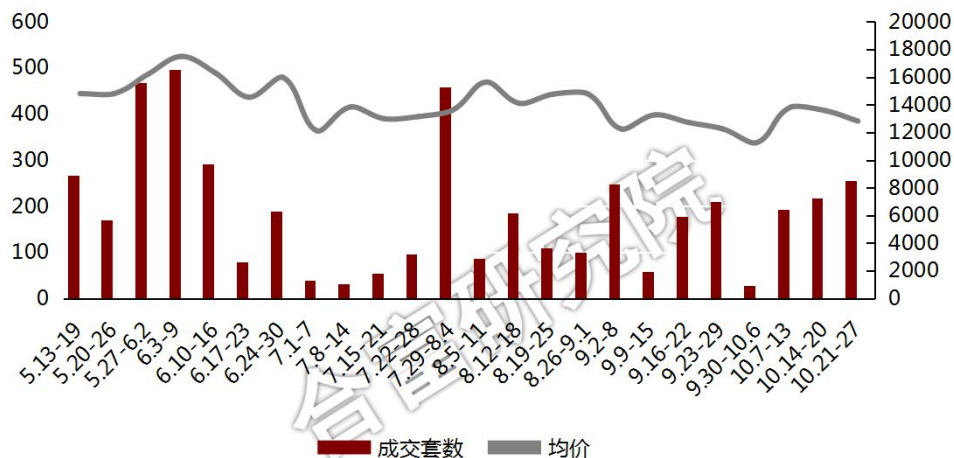
Contents

- 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**

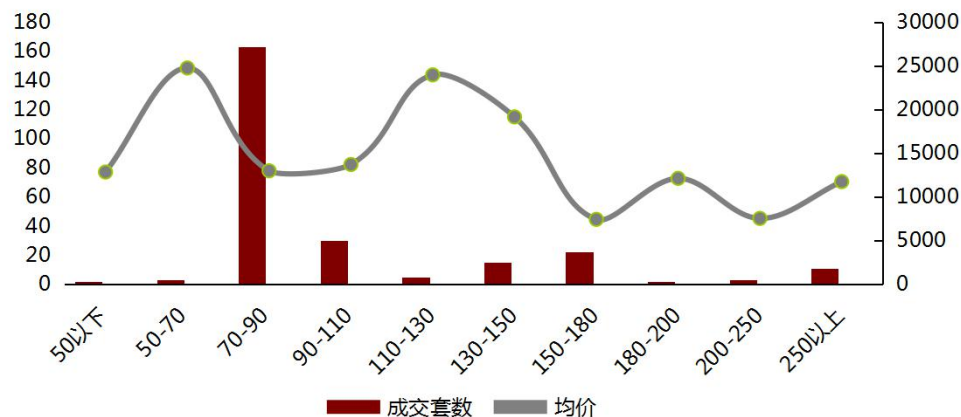
顺德区域：全区整体表现为量升价跌

- 区域签约量回升，顺德住宅共成交256套上升18%，约28452.58 m²成交面积，成交均价为12818元/m²下降6%。
- 从面积段成交套数看，成交主力以70-90 m²产品为主，共签约163套，占总成交64%，均价为12961元/m²下降10%。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况

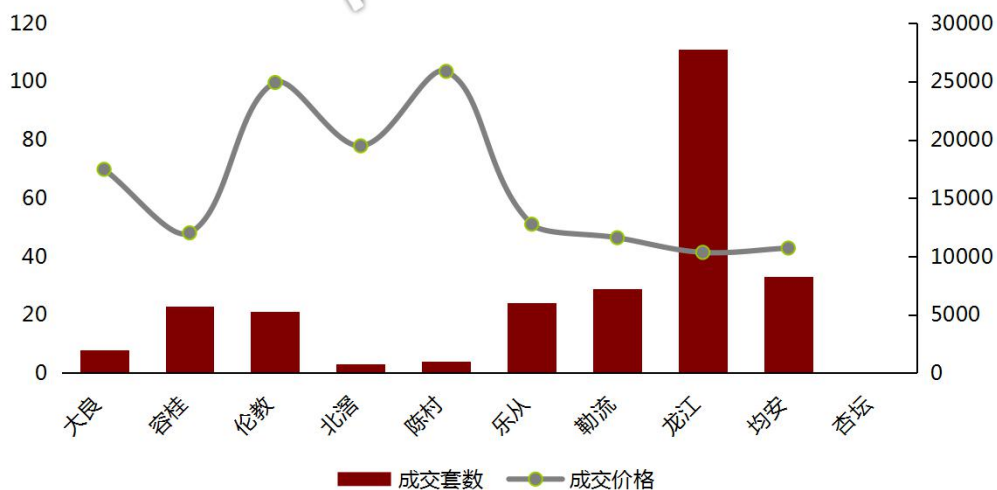


备注：顺德片区成交以套内面积计算

顺德区域：龙江发力带动整体成交

- 从各镇街成交套数看，良桂共成交31套，占全区总成交量12%，均价为13322元/m² 上升14%。西部龙江共成交111套，占全区总成交量43%，均价为10352元/m²下降36%。龙江成交主要来自碧桂园珑悦项目。

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	8	1067.87	17475
容桂	23	3427.09	12028
伦教	21	2526.68	24921
北滘	3	309.97	19487
陈村	4	324.83	25881
乐从	24	2896.8	12767
勒流	29	2989.24	11607
龙江	111	11166.89	10352
均安	33	3743.21	10721
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	0	0	0
	金地天玺	0	0	0
	康格斯花园	4	341.83	14414
	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	26	2242.28	11730
	南湖花园	2	322.34	8578
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	14	1493.62	29824
	伦教碧桂园御府	7	1033.06	17833
容桂	碧桂园凤凰湾	10	853.5	16379
	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	2	193.78	25084
	美的花湾城	0	0	0
	太平洋国际	2	131.05	27060
	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	101.88	18193
	碧桂园新城之光	1	110.03	21761
	风度广场	19	1997.46	11829
	佛奥湾	2	309.13	15490
	星际半岛	2	520.02	12885
	怡翠晋盛花园	0	0	0
勒流	博澳城	2	576.23	10160
	名铸家园	1	94.2	17358
	凯茵花园	25	2181.48	11528
龙江	佛奥凯茵苑	0	0	0
	龙江碧桂园	27	3861.32	6787
	碧桂珑悦	83	7171.65	12235

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**