

佛山房地产市场周报

2016/11/19-2016/11/25



 合富辉煌®(中国)

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

合富辉煌（中国）佛山公司 市场研究部

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监测

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：广州一天内3块地单价破4万

继22日以205亿元的总价公开挂牌出让成交9宗住宅和商业用地之后，广州11月25日再次成功公开挂牌出让南沙区金岭北路东侧地块、荔湾区广钢新城AF040224地块等8宗用地。这8宗土地成交总价一共是104亿元。保利则成为其中的最大赢家，连续拿下3宗地块。其中2宗地块楼面单价再次突破4万元。如按照前后两次拍地来计算，广钢、白云区域土地市场已经进入4万元+时代，番禺则进入3万元+时代。

城市规划：顺德启动建设大学城卫星城

广东省教育厅与佛山市政府共建大学城卫星城项目启动。顺德作为承建主体，在未来三年，将在该片区依托大学城，通过实施“十百千万人才工程”，统筹建设3万套人才公寓，借助广州地铁7号线西延线顺德段，打造广州科学城——大学城——顺德北部片区“科技创新走廊”。

城市规划：容桂四个规划片控规出炉

顺德区发展规划和统计局日前对容桂的朝阳桂洲片、小黄圃北片、红旗北片及红旗南片控规进行批前公示。其中，小黄圃北片将被打造为具有顺德水乡特色的高尚滨河居住区。朝阳桂洲片将打造为居住生活、商业商务、文化活动等功能高度集聚的容桂公共中心；红旗北片定位为生态优美、设施完善、活力多元的老城文化社区；红旗南片拟定位为顺德特色的滨水宜居城区、产居融合的生态示范区。

城市规划：博爱路西延线建设计划明年正式启动

在日前刚刚结束的南海区人大十六届一次会议上，《关于加快实施建设博爱大桥及博爱路西延线的议案》被列为该区唯一的重点议案来督办。现有的博爱路东起于大沥城区，经虹岭工业园、狮山镇政府，一直延伸到北江边，与丹灶金沙隔江相望。按照原有规划，这条路将建大桥跨越北江，五六公里后便可连接位于丹灶北部的南海国家生态工业示范园区。博爱大桥和博爱路西延线一旦建成，南海就多了一条连通东中西三大片区的大动脉。

城市规划：西樵逾20个文旅项目集体推介

11月18日，以岭南文化为主题的2016西樵山·岭南文旅投资洽谈会在西樵召开，《西樵山优化升级三年行动计划》在会上发布，包括南海西樵听音湖片区1000亩文旅项目在内的佛山五区超20个文旅项目也集体亮相。

合富辉煌

合富辉煌

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监测

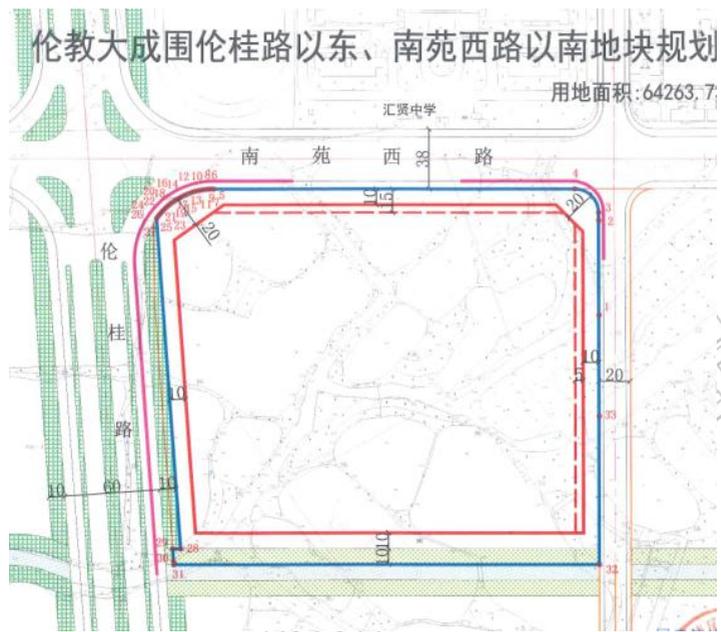
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

本周全市推出4宗商住地

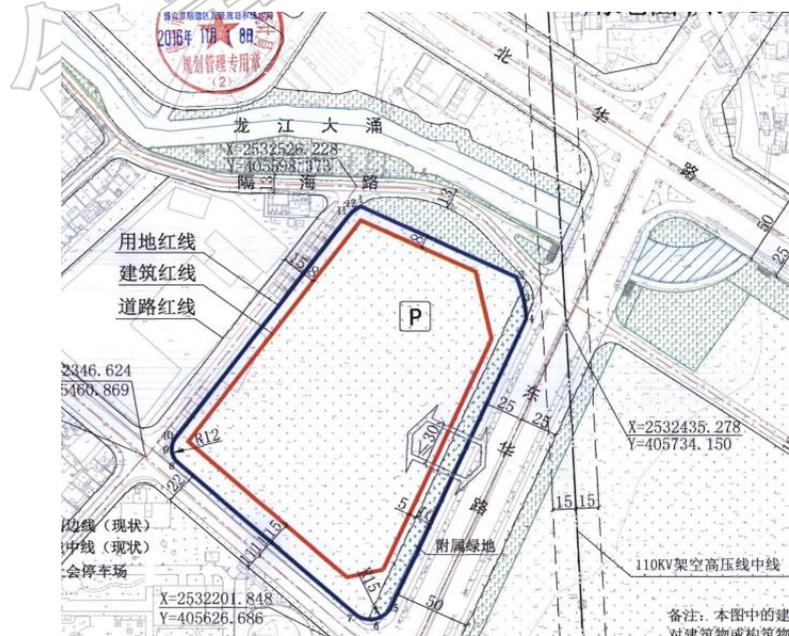
本周土地出让计划

片区	交易时间	地块编号	地址	土地用途	总用地 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率	起拍价 (万元)	起拍楼面地价 (元)
伦敦	2016/12/27	TD2016(SD)WG0034	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南地块	城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、新闻出版用地、文体娱乐用地	64263.73	192791.19	3	73261	3800
龙江	2016/12/27	TD2016(SD)WG0033	佛山市顺德区龙江镇东华北路侧隔海商住用地	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	35195.87	105587.61	3	26397	2500
乐从	2016/12/26	TD2016(SD)WG0032	佛山市顺德区乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北地块	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	48054.67	168191.35	3.5	32624	1940
高明	2016/12/26	TD2016(GM)WG0037	佛山市高明区西江新城文昌路以西、明国路以北	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	97156.8	291470.4	3	62170	2133



——点评：伦教地块位于伦教城区，周边配套齐全，占地面积6.4万 m^2 ，起拍楼面地价3800元。伦教为佛山非限购区域，此地块各项指标理想，预计将高溢价成交。

——点评：龙江地块位于龙江中心小学北侧，属中心城区辐射范围，占地面积3.5万 m^2 ，总建面约10万 m^2 ，起拍楼面地价2500元。龙江未来可售货量较少，该地块亦将引起较大关注。



本周五矿集团竞得禅城奇槎地块

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	容积率	成交价（万元）	楼面地价	竞得者
禅城	2016/11/24	TD2016(CC)WG0006	佛山市禅城区绿景东路南侧、规划十二路西侧	二类居住用地，兼容商业商务、娱乐康体用地	42553.6	3.5	148900	9997元+配建55200平方米人才住房	北京盛世广业投资管理有限公司



——点评：五矿集团以楼面地价9997元+配建55200平方米人才住房的条件竞得禅城奇槎商住地块。若将人才住房配建住房的建设成本计算在内，楼面地价约18000元，成为佛山单价最高地块。地块周边在售价格约16000元，魁奇路东延线通车给片区价值带来较高预期。

目录

Contents

01 宏观市场背景

02 佛山土地市场分析

03 区域房地产市场监测

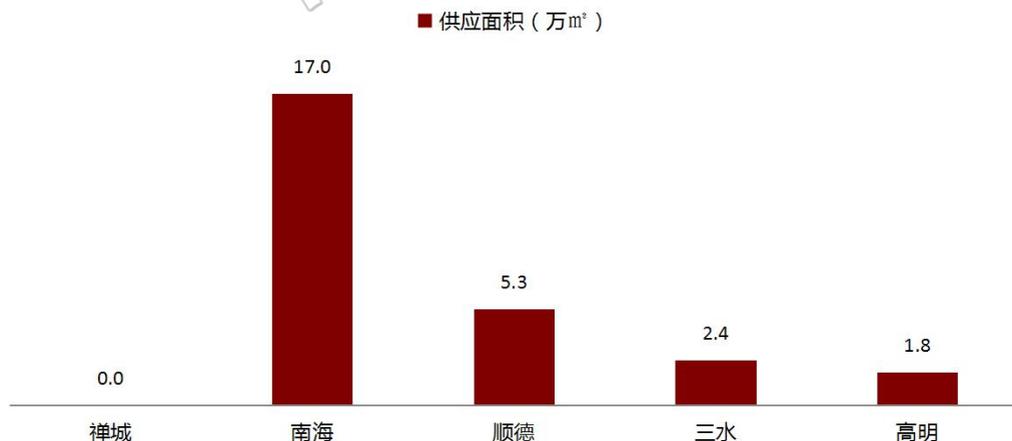
04 禅桂中心成交情况

05 顺德区域成交情况

新货供应量有所上升，以大盘为主，禅城区持续零供应

- 本周佛山新增供应共30万m²，环比上升196%，以供应大盘为主。本周南海区仍以新增17万m²位列五区新增首位，其中共新增13万m²。禅城区本周继续“零”新增；

2016年第45周佛山五区商品住宅供应情况

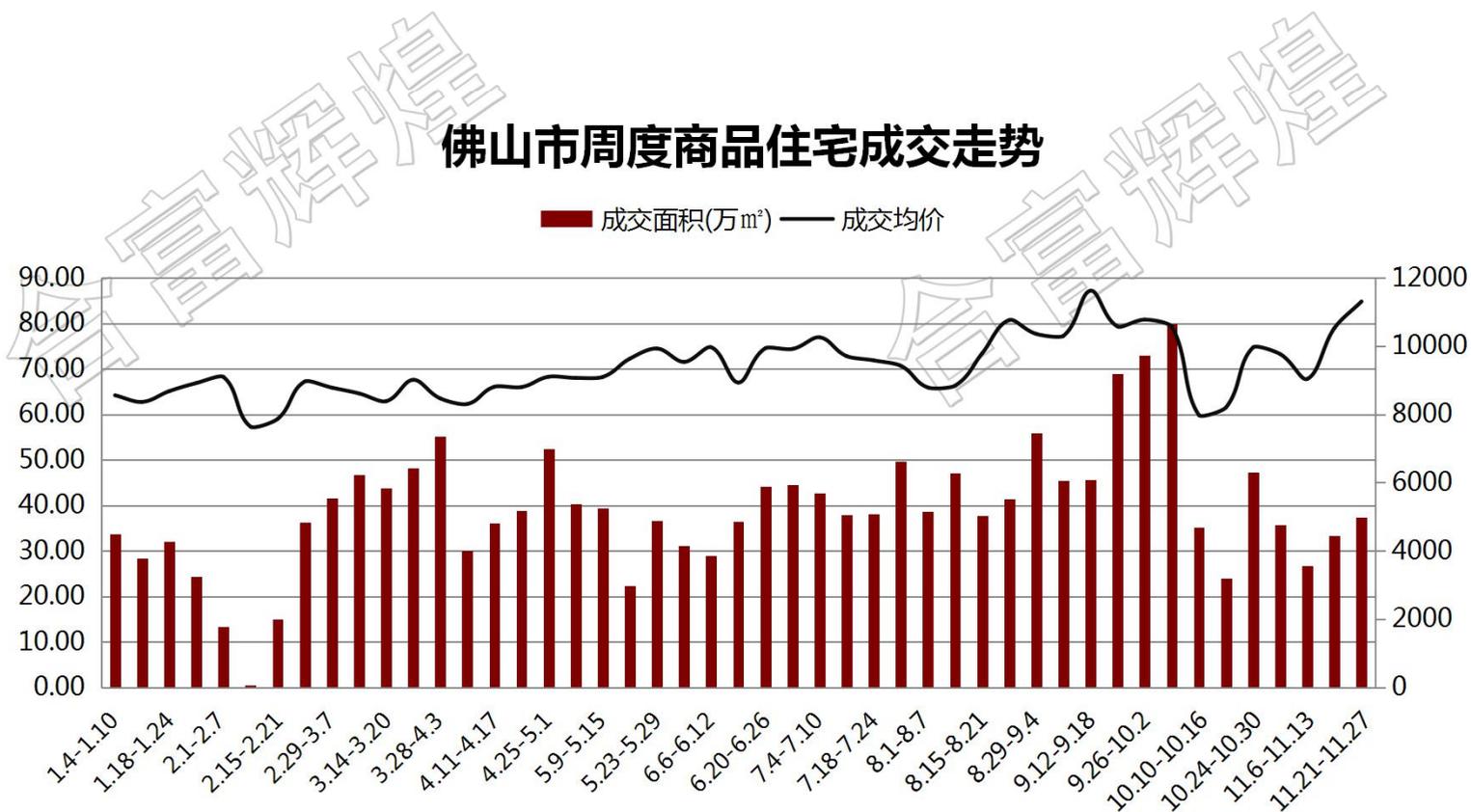


数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

区域	项目名称	批出住宅面积	批售住宅套数
南海	金地珑悦	14734.9	131
南海	融御花园	25195.69	250
南海	金域缙香花园	133702.8	1362
顺德	逸豪星座居	50851	388
顺德	双子星公馆	1717.3	24
三水	鸿安花园	24335.55	240
高明	宜丰豪庭	17885.98	172

本周佛山成交37万m²，均价11306元/m²，量价齐升

本周佛山商品住宅成交约37.3万m²，成套数为3376套，成交均价11306元/m²，成交量价齐升，成交量环比上升11%，均价环比持续上涨，增幅7%。



数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准)

本周南海、顺德两区成交量环比回升，广佛项目再次推高热度

佛山五区商品住宅成交明细：万方



本周佛山五区成交中，南海、顺德两区分别环比增幅29%、49%，禅城区成交量则持续下滑，环比减少18%，三水降幅最大，达38%。

佛山商品房周度成交套数前十排行

排名	区域	项目	成交套数	成交面积	成交价格	成交金额
1	南海区	当代摩码花园	145	15998	24978	399603989
2	南海区	奥园君珩花园	123	12681	24087	305450312
3	顺德区	顺德华侨城	112	18151	14071	255402123
4	南海区	碧桂园·翡翠湾	107	12386	6096	75500060
5	顺德区	雅居乐英伦首府	99	11047	13599	150229864
6	南海区	佛山恒大城	90	8052	9691	78032724
7	南海区	江山一品	90	8703	8373	72868883
8	三水区	绿湖爱伦堡	58	6282	6441	40465448
9	三水区	御江南	56	5837	7436	43403687
10	南海区	金地珑悦	44	3981	16960	67516858

本周佛山前十排名中，以当代摩码花园以及奥园君珩花园干灯湖板块新推项目成交为主，其次为顺德华侨城，共同推高区域价格。

备注：本周禅城区住建局网签系统处于变更维护中，故禅城部分楼盘网签数据无法完全监控

数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准

目录

Contents

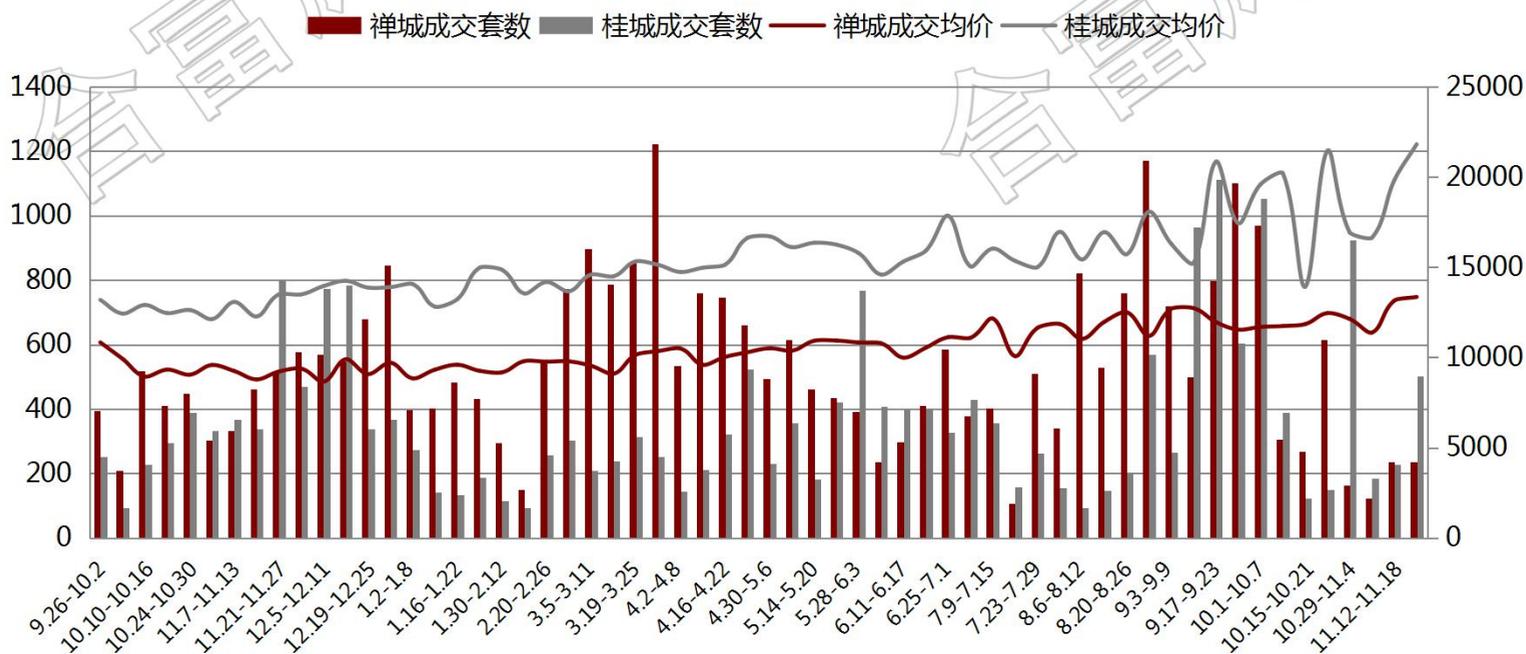
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况**
- 05 顺德区域成交情况

禅桂区域量价齐升，干灯湖项目新推推高量价

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	236	21963	13347
桂城	501	47711.36	21802

本周禅桂中心区共成交737套单位，成交均价为19136元/m²，禅桂中心成交量价齐升，成交量环比增幅58%，均价环比大幅上涨20%。本周禅城区成交236套，均价为13347元/m²，成交量价稳定。桂城成交501套，均价为21802元/m²，桂城环比增幅达一倍，均价上涨10%，主要是干灯湖板块两项目新推拉动。

禅桂地区每周成交情况对比



备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城部分个盘网签数据无法完全监控

数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

本周90-130m²改善产品成交主导，集中在干灯湖板块

本周禅桂中心区住宅产品成交仍集中在90-110m²以及110-130m²两个面积段，主要来自当代万国府、奥园君珩花园等新推项目，70-90m²产品则持续低迷，中心区公寓产品成交仍占较大幅度；板块方面，干灯湖以400套成交雄踞各版块榜首，禅城区域则以南庄板块成交居多。

禅桂地区各面积段成交情况				禅桂地区各板块成交情况			
面积段	成交套数	成交占比	成交价格	板块	成交套数	成交套数	成交价格
70以下	234	31.75%	11933	城南	33	4.48%	11916
70-90	91	12.35%	18098	城西	30	4.07%	10722
90-110	204	27.68%	22445	城北	9	1.22%	13481
110-130	157	21.30%	22557	东平	30	4.07%	14105
130-150	15	2.04%	16653	亚艺	19	2.58%	16872
150-180	16	2.17%	14651	祖庙	34	4.61%	16400
180-200	2	0.27%	16968	南庄	81	10.99%	12620
200-250	7	0.95%	15700	桂城东	25	3.39%	16797
250以上	11	1.49%	16233	干灯湖	402	54.55%	22766
				桂城旧区	7	0.95%	17162
				平洲	67	9.09%	18438

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城部分个盘网签数据无法完全监控

数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
亚艺	龙光天湖华府	6、7座	三房	78-88m ²	0	0	0	无	无	4	0
			三房	89-90m ²	5	453.12	17099			228	0
			四房	111-115m ²	0	0	0			76	26
亚艺	招商臻园	2、3、4、5座	三房	141m ²	0	0	0	无	无		0
			四房	159-173m ²	1	159.13	16593			32	16
			五房	207-246m ²	0	0	0			24	10
亚艺	绿地璀璨天城	5 \ 6 \ 7 \ 8座	三房	89m ²	0	0	0	无	无	248	11
			四房	103m ²	3	324.81	16409			611	401
			四房	123m ²	1	125.54	16647			338	116
			四房	139-141m ²	1	141.31	16431			270	269
			四房	159-175m ²	1	174.62	17466			17	16
			五房	203-205m ²	2	407.41	17598			12	10
亚艺	星星凯旋国际	1、2、3、10、11座	三房	89m ²	2	244.71	16187	无	无	1335	126
			三房	123-128m ²	0	0	0			337	150
			四房	138-143m ²	0	0	0			221	23
			四房	167m ²	0	0	0			167	61
			四房	183m ²	0	0	0			52	0
			五房	239m ²	0	0	0			96	8
			五房	272-404m ²	0	0	0			82	29
亚艺	保利碧桂园天汇	1、2、9、10、11、12座	三房	109m ²	0	0	0	无	无	61	61
			四房	126-129m ²	0	0	0			173	106
			四房	140-141m ²	0	0	0			56	20
			五房	168-173m ²	0	0	0			183	183

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
南庄	童梦天下	1、8\9座	三房	80-89m ²	0	0	0	90*98*99	无	307	197
			三房	91m ²	0	0	0			379	144
			四房	110-111m ²	0	0	0			178	61
南庄	汇银新港湾	1、2、30、21、22、24、25座	两房	70-90	0	0	0	减 30000*97*98*99折	无	908	109
			两房	90-110	0	0	0			513	124
			三房	110-130	0	0	0			264	6
			三房	130-150	0	0	0			161	71
			四房	150-180	0	0	0			85	43
南庄	万科城六期	1-5座	两房	70以下	0	0	0	98折	无	24	6
			两房	70-90	9	805.57	9645			3470	214
			三房	90-110	0	0	0			131	0
			三房	110-130	0	0	0			135	0
			四房	130-150	0	0	0			270	0
			四房	150-180	0	0	0			432	3
			别墅	291	0	0	0			34	0
南庄	水悦龙湾	1期别墅、1期洋房、96号公寓	公寓	33-66m ²	22	922.38	8161	98*99	无	572	248
			三房	77-89m ²	0	0	0			468	74
			三房	90-110	0	0	0			530	53
			三房	112-124	0	0	0			62	36
			三房	131-145	0	0	0			685	199
			四房	159-167m ²	0	0	0			215	57
			四房	184m ²	0	0	0			60	50
			别墅	297-542	0	0	0			74	3
南庄	绿岛明珠	12-21座、1区1、2、6、7座	两房	51-60m ²	0	0	0	无	无	12	2
			三房	86-87m ²	0	0	0			771	148
			三房	89-91m ²	0	0	0			62	0
			四房	122-124m ²	0	0	0			198	0
			四房	138-140m ²	0	0	0			280	21
			四房	150-162m ²	1	150.4	7713			268	84
			四房	183m ²	0	0	0			47	21
			五房	226-240m ²	1	254.92	7616			87	38
			复式	303-465m ²	0	0	0			95	37

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
南庄	涟岸	2、5座	三房	88-89m ²	0	0	0	99*99*96	无	372	37
			三房	125-127m ²	0	0	0			372	35
			三房	146m ²	0	0	0			280	189
			五房	261-278m ²	0	0	0			15	12
南庄	依云雍景湾	1、2、8、9、21座	四房	144m ²	0	0	0	减2万 95*99*99	无	179	70
			四房	154-171m ²	2	323.15	13153			251	125
			四房	188m ²	0	0	0			65	46
			五房	200m ²	1	200.64	15267			44	42
南庄	绿岛湖壹号	1-15座	别墅	588-699m ²	0	0	0	无	无	22	14
			三房	143m ²	0	0	0			116	9
			四房	184m ²	0	0	0			108	12
			四房	201m ²	0	0	0			66	4
南庄	保利翡翠公馆	3、5、6、7座	五房	280m ²	0	0	0	无	无	60	16
			别墅	472-915m ²	0	0	0			21	18
			三房	95m ²	0	0	0			112	0
			四房	125m ²	3	379.8	13407			112	4
南庄	融创湖滨世家	10、11座	四房	137-142m ²	0	0	0	无	无	85	10
			四房	169m ²	0	0	0			29	21
			五房	188m ²	0	0	0			54	43
			五房	176-177m ²	5	887.01	13601			36	3
南庄	融创湖滨世家	10、11座	五房	204-205m ²	3	616.83	14351	无	无	36	7
			五房	303m ²	8	2430.88	17027			48	12
			三房	89m ²	0	0	0			8	0
城西	中海凤凰熙岸	8-14、16-35座	三房	100-108m ²	8	812.91	10989	无	无	282	16
			四房	122-126m ²	6	759.53	12586			292	141
			四房	141m ²	2	283.09	13880			66	41
祖庙	富力广场	5、6座	三房	85-86m ²	0	0	0	无	无	240	117
			三房	90-91m ²	0	0	0			226	95
			三房	123-124m ²	2	247.7	16534			104	53
			四房	145m ²	0	0	0			20	15

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
东平	新鸿基泮景	1、2、4、5、7、8、9、10、11座	三房	78-88m ²	9	871.74	15823	97*95	开卖新一批单位	755	33
			三房	96-109m ²	0	0	0			672	429
			三房	112-128m ²	3	331.77	15839			498	155
			三房	137-144m ²	0	0	0			436	68
			三房	157-161m ²	1	157.81	11319			156	9
			四房	185m ²	0	0	0			82	40
			四房	231-268m ²	0	0	0			104	86
			五房	383-684m ²	0	0	0			42	28
亚艺	非凡领域	11座	两房	61-68m ²	0	0	0	无	无	72	35
			三房	88m ²	0	0	0			760	327
			三房	121m ²	0	0	0			66	31
			四房	144m ²	0	0	0			58	25
			四房	161-164m ²	0	0	0			112	81
亚艺	时代香海彼岸	6、7、8座	3房	85m ²	1	85.6	16172	99*99*98	无	132	127
			3房	96m ²	1	96.97	18419			268	266
			三房	115-126m ²	0	0	0			412	407
城西	领地海纳珑庭	1、2、14\8座	三房	80-89m ²	3	264.96	11195	无	无	319	19
			三房	90-110m ²	2	219.42	11686			447	222
			三房	145m ²	0	0	0			1	0
城西	绿地未来城	1--30座	三房	83-85	1	84.12	8521	无	无	102	79
			三房	88-90m ²	0	0	0			330	34
				110-128m ²	0	0	0			348	107
城西	海湾城	2、3、5、6、7、10、11座	一房	51m ²	0	0	0	98*99	无	28	12
			两房	71m ²	0	0	0			196	23
			三房	90-107m ²	1	107.73	12294			1090	0
			四房	154m ²	0	0	0			92	0

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
祖庙	普君新城	7、15、19座	两房	61-68m ²	0	0	0	97*98*99	无	427	190
			两三房	73-89m ²	10	857.57	18897			1006	0
			三房	91m ²	1	91.79	18903			684	3
			三房	125m ²	3	376.77	19748			254	0
			四房	135-142m ²	2	277.42	18507			166	75
祖庙	时代云图	1、2座	两房	67m ²	0	0	0	无	无	154	6
			三房	85-89	0	0	0			738	6
			三方	90-97	0	0	0			100	5
			三房	115-117m ²	0	0	0			209	7
			四房	134-143m ²	0	0	0			158	18
祖庙	越秀岭南隼庭	2、3、4、8座	两房	80m ²	0	0	0	2万抵9万	无	52	0
			三房	90-91m ²	0	0	0			174	0
			三房	118-120m ²	0	0	0			232	18
			四房	162m ²	1	162.96	14266			157	87
祖庙	瑞安东华轩	1-12、14-29、32-41、逸轩	TH	300以上	0	0	0	无	无	98	1
祖庙	瑞安东华嘉苑/岭南天地御、尚苑	一期、二期1-11座、御苑1、2、3座、尚苑4、5座、逸轩	两房	70-90	0	0	0	无	无	17	0
			二房	90-110	0	0	0			293	47
			三房	110-130	0	0	0			405	12
			三房	130-150	0	0	0			178	0
			复式	150-180	0	0	0			169	7
			四房	193-199m ²	0	0	0			5	5
			五房	200-250	0	0	0			42	10
			五房	250以上	0	0	0			189	33
千灯湖	时代廊桥苑	1座	三房	83-84m ²	0	0	0	98*99	无	200	22
			三房	98m ²	0	0	0			290	28
			三房	112m ²	0	0	0			96	12

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
千灯湖	佳兆业滨江一号	2、8、9、10、12、13座	三房	89m ²	2	176.04	23387	减6万98*99	无	1069	68
			三房	90m ²	0	0	0			394	19
			三房	126m ²	0	0	0			189	53
			四房	142m ²	0	0	0			771	59
			四房	168m ²	0	0	0			120	3
			五房	209-212m ²	0	0	0			128	32
			五房	282-354	0	0	0			16	4
千灯湖	宏宇景裕豪园	19、20、3、4、5座	3房	88-89m ²	3	266.25	22844	无	无	766	192
			3房	90-92m ²	0	0	0			679	47
			四房	116-125m ²	0	0	0			368	160
			四房	135-142m ²	1	135.5	20927			517	65
			四房	150-153m ²	0	0	0			136	0
			四房	185-188m ²	0	0	0			181	51
千灯湖	南海万科广场	1、2座	三房	70-90	0	0	0	无	无	1431	730
			三房	110-130	0	0	0			283	153
千灯湖	金色领域	1座	公寓	30-62m ²	20	715.38	13392	无	无	5293	2449
千灯湖	中铁建水岸公馆、花园	1、2、3、4、5、6、座、花园6、7、8座	三房	91m ²	0	0	0	2万抵8万99*99*99*99	无	362	20
			三房	125m ²	1	127.99	25848			91	20
			四房	139-148m ²	0	0	0			309	69
			四房	186-188m ²	0	0	0			258	43
			四房	221m ²	0	0	0			82	5
千灯湖	灯湖左岸	5座	两房	68m ²	0	0	0	2万抵6万*99*99	无	116	36
			两房	74-76m ²	0	0	0			232	0
			三房	91m ²	0	0	0			754	76
			三房	110m ²	0	0	0			25	0
			三房	133-135m ²	0	0	0			150	0
			四房	173m ²	0	0	0			52	10

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
千灯湖	当代摩码花园	1、2、3、4座	三房	94m ²	70	6582.14	25339	无	无	116	11
			三房	125-128m ²	75	9415.91	24726			174	66
			四房	131m ²	0	0	0			58	58
千灯湖	万科湖岸	1、2座	四房	188m ²	0	0	0	无	无	11	0
			五房	220m ²	0	0	0			11	0
			五房	369m ²	1	351.28	21782			22	16
千灯湖	奥园君珩花园	1、2、3、4、7、9座	三房	96-108m ²	92	9232.81	23635	减1万 98*99*98	无	403	1
			三房	111-125m ²	31	3448.29	25296			217	0
			四房	144m ²	0	0	0			93	0
千灯湖	金色城市	4、5、6、7、8座	三房	87-88m ²	13	1147.27	24734	无	无	1055	624
			三房	116-118m ²	7	822.44	24245			377	249
平洲	中海锦苑	2、3、4、5座	三房	84-89m ²	15	1345.56	20408	96*99*99	无	410	25
			三房	105m ²	9	947.52	19783			152	-9
			三房	122m ²	9	1102.05	19541			386	67
			四房	143m ²	5	713.26	19866			156	-5
桂城东	金地珑悦	1、11、12、7、8座	二房、三房	76-89m ²	23	2045.57	17231	无	无	887	37
			三房	91m ²	0	0	0			62	43
			三房	118m ²	0	0	0			124	21
			四房	145m ²	0	0	0			216	118
平洲	保利诺丁山	5、11、12座	两房	71m ²	1	74.07	9032	无	无	220	13
			三房	92-107m ²	1	93.91	10865			439	151
			三房	128m ²	0	0	0			124	63
			四房	144m ²	0	0	0			124	43

禅桂标杆项目成交明细

板块	项目	在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销活动	推售套数	目前余货
平洲	保利雅苑	4座	3房	93-95m ²	0	0	0	无	无	26	26
			3房	125-128m ²	0	0	0			28	28
			四房	165-166m ²	0	0	0			2	2
平洲	富丰君御	4、5、8、9座	三房	88-89	0	0	0	减 2 万 *96*99折	无	425	0
			三房	90m ²	1	91.89	19125			75	10
			三房	125-128m ²	2	253.28	17916			230	20
			四房	136-144m ²	1	142.14	18587			310	23
			四房	163m ²	4	694.89	17887			282	107
			五房	183m ²	2	368.7	16968			44	4
			四房	163m ²	4	694.89	17887			282	107
平洲	依岸康堤	汇景、帝景、灏景	3房	70-90	0	0	0	98*99折	无	1148	89
			3房	90-110	0	0	0			187	0
			3房	123m ²	5	618.35	19635			155	57
			4房	130-150	0	0	0			249	11
			五房	150-180	0	0	0			135	24
			五房	180-200	0	0	0			135	26
			五房	224m ²	0	0	0			29	3
			别墅	460-607	0	0	0			125	93

备注：本周禅城区建设局网签系统处于变更维护中，故禅城部分个盘网签数据无法完全监控

数据来源：合富辉煌监测数据，禅桂以建筑面积计算，良桂以套内面积计算为准）

目录

Contents

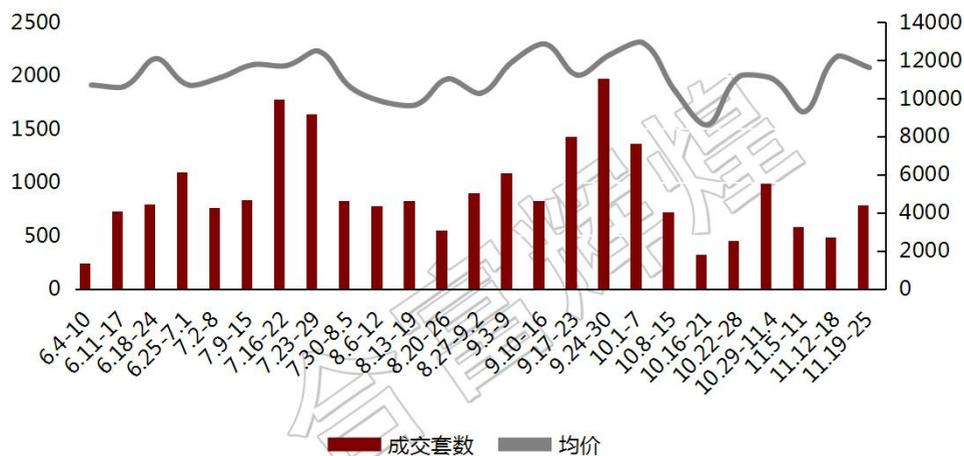
- 01 宏观市场背景
- 02 佛山土地市场分析
- 03 区域房地产市场监测
- 04 禅桂中心成交情况
- 05 顺德区域成交情况**

顺德区域：全区整体表现为量跌价升

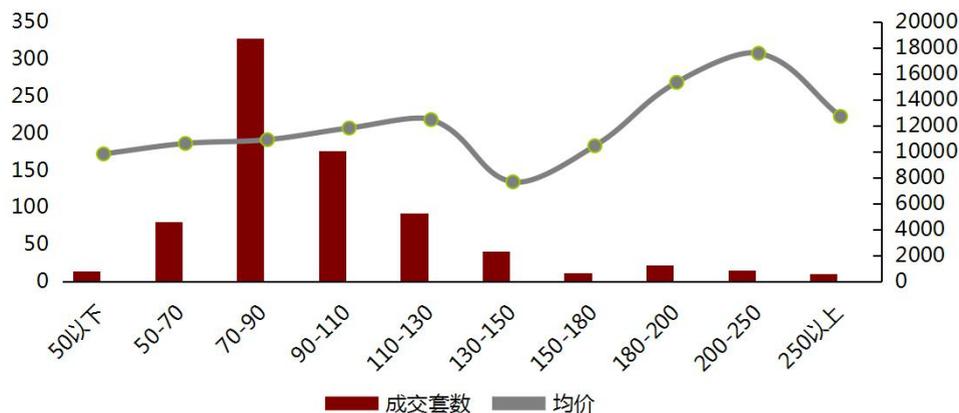
- 区域签约量回升，顺德住宅共成交789套，上升63%；成交均价为11619元/m²下降5%。从各镇街成交套数看，大良-容桂中心城区共成交311套，占全区总成交量39%。其余镇街中北滘12%和杏坛23%，其余镇街成交量不超过10%。成交均价方面，大良、伦教、北滘、勒流、乐从和陈村超过万元。

- 从成交套数看，成交主力以70-130m²类首置首改产品为主，共签约596套，占总成交76%，均价为11485元/m²。而其余产品段签约量均不过100套。

顺德各周成交情况



顺德各产品段成交情况



大良及容桂成交分析

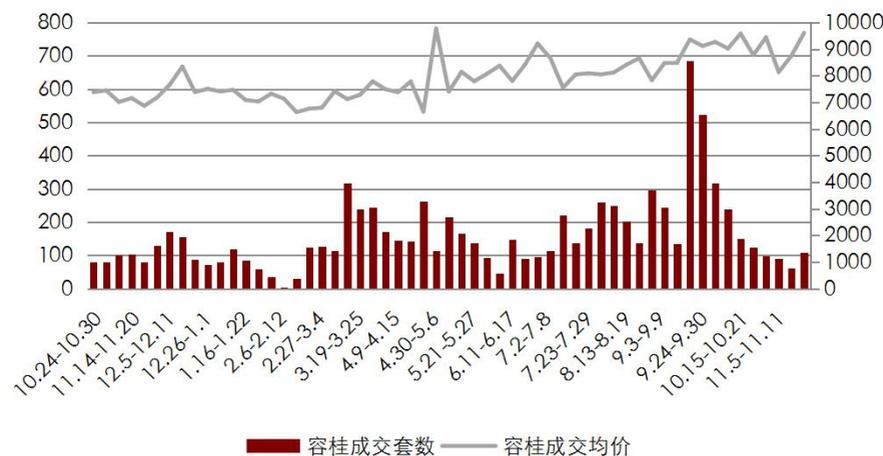
■ **大良**：本周大良镇街共签约203套，均价为14721元/m²，区域签约量环比上升167%，本周镇街板块由东区签约115套成为主导，其次为南区签约56套，新城区签约32套，其中项目签约由天鹅湖花园签约103套成为主导，均价为16956元/m²，其次为双子星公馆签约45套，均价为8744元/m²，位居第三为龙湖春江名宸花园签约14套，均价为11337元/m²；本周签约均价方面，环比下滑7%。

■ **容桂**：本周容桂镇街共签约108套，整体均价9610元/m²，价格较上周上升9.8%。项目签约由水悦熙园签约31套成为主导，其次及凯蓝滨江签约20套。东区整体签约34套，均价8806元/m²，产品以首置刚需类型为主。中心区成交52套。容奇签约22套。本周别墅无签约。

大良镇街每周签约情况



容桂每周签约情况

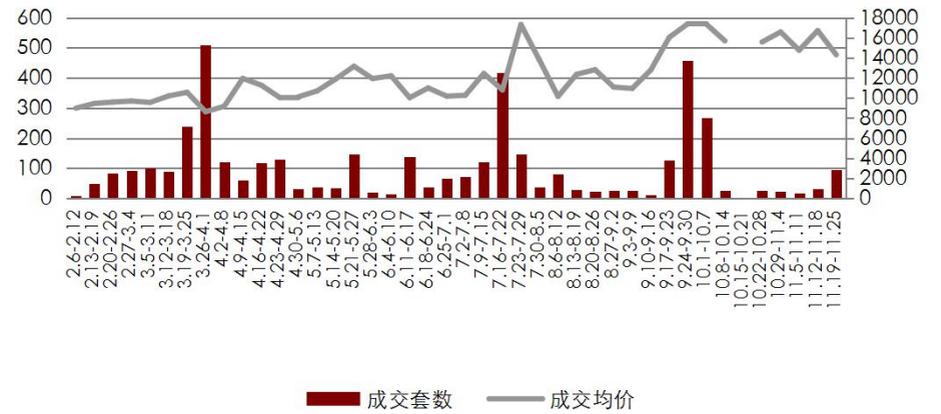


北滘及伦教成交分析

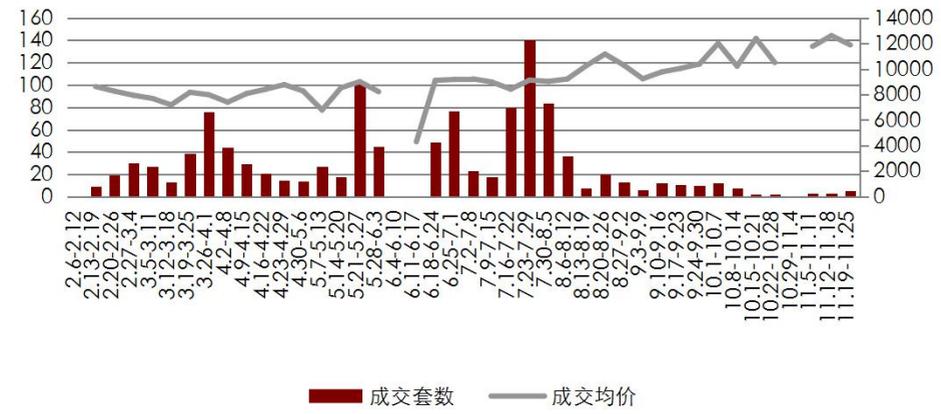
■ **北滘**：本周签约95套，均价14304元/m²。主要为雅居乐英伦首府签约81套，集中在新推12座。其次碧桂园桂澜山签约4套，价格在15000-18000元/m²之间；

■ **伦教**：伦教本周签约5套，均价11884元/m²。签约均为保利中央公园。

北滘每周签约情况



伦教每周签约情况

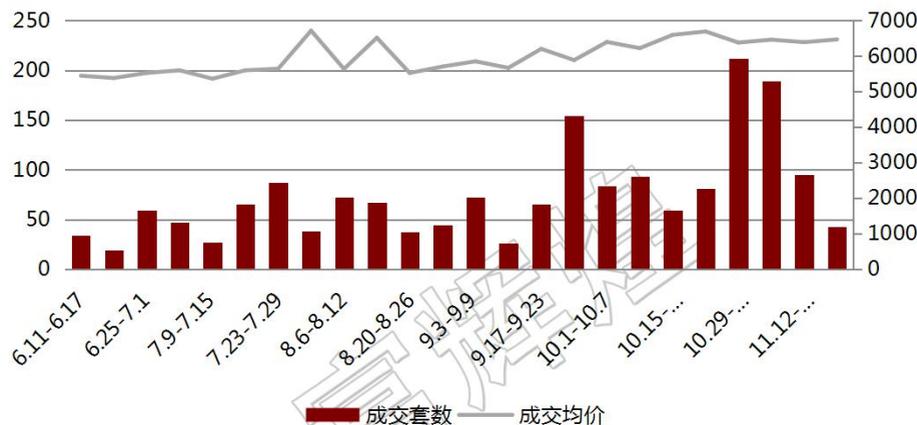


杏坛及均安成交分析

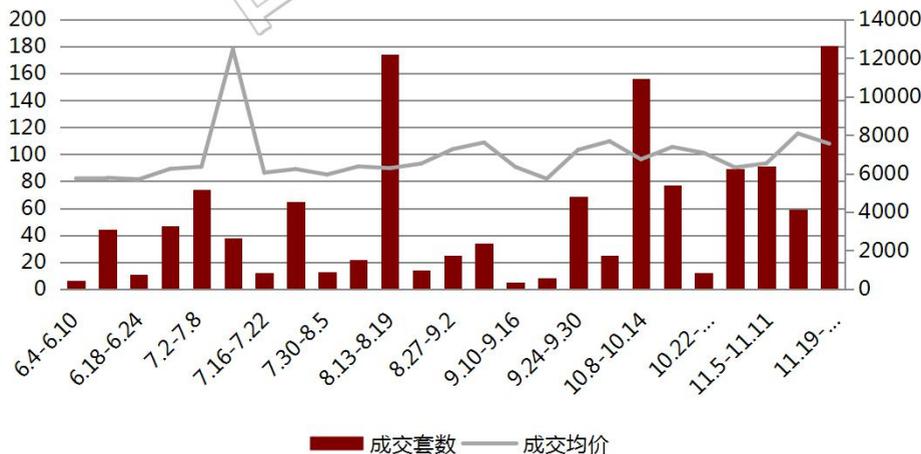
■ **均安**：本周均安镇街签约43套，均价为6468元/m²，签约量环比下滑55%。镇街签约由6个项目支撑，其中由峰汇豪庭签约25套成为主导，签约均价为6816元/m²，其次为南湖花园签约13套，均价为5913元/m²，位居第三为柏涛湾豪园签约2套，均价为5903元/m²。镇街签约均价方面，环比上升1%。

■ **杏坛**：本周杏坛镇街共签约181套，成交量同比上升207%，镇街由4个项目支撑。项目签约由金海岸花园签约175套成为主导，均价为7610元/m²，其次为嘉信绿景花园签约3套，均价为7122元/m²，位居第三为涛汇豪庭签约2套，均价为5749元/m²。本周区域签约均价为7552元/m²，环比下滑7%。

均安镇街每周签约情况



杏坛镇街每周签约情况

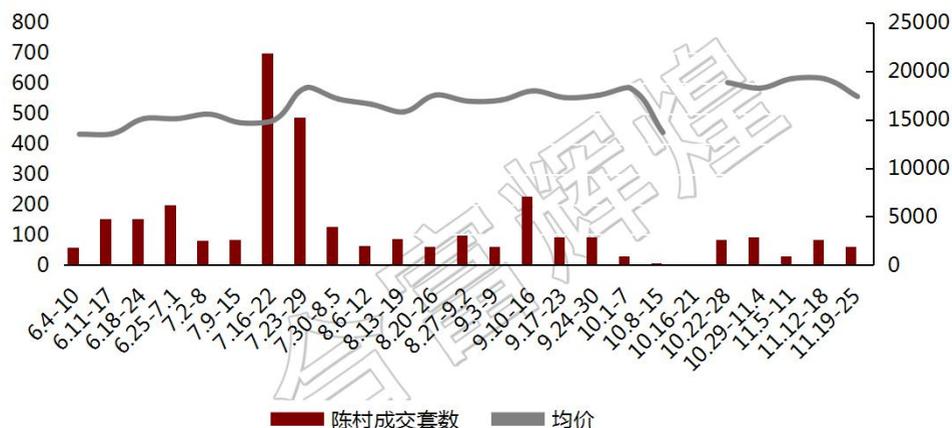


陈村及乐从成交分析

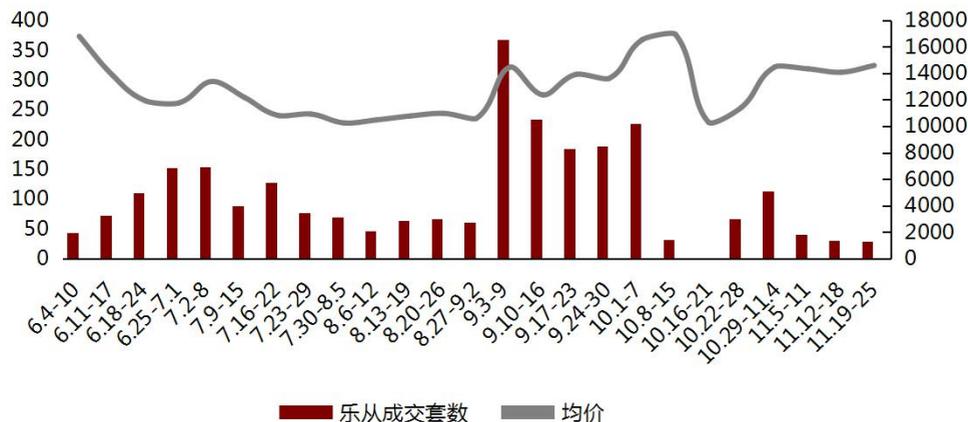
■ **陈村**：本周成交共61套下级27%，均价为17373元/m²下降9%。其中藏珑华府签约31套，均价19484元/m²。其余项目签约不足10套。

■ **乐从**：本周成交共29套下降3%，均价为14584元/m²上升4%。其余项目签约不足10套。

陈村区每周签约情况



乐从区每周签约情况

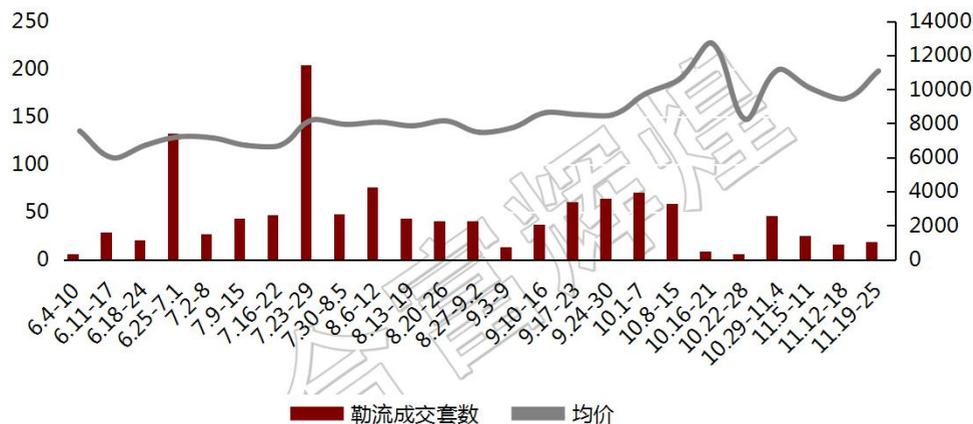


勒流及龙江成交分析

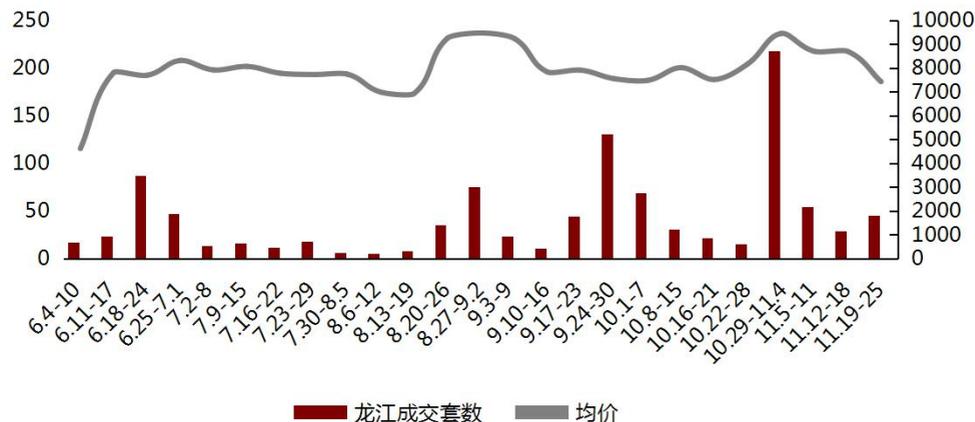
■ **勒流**：本周成交共19套上升19%，均价为11075元/m²上升17%。其中博澳城签约10套，均价12923元/m²。全部项目签约均不足10套。

■ **龙江**：区域共签约45套上升55%，均价为7423元/m²下降15%。其中佛奥凯茵苑签约10套，均价7776元/m²。龙江中心签约16套，均价8669元/m²。其余项目签约不足10套。

勒流区每周签约情况



龙江区每周签约情况



顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m ²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
大良	保利碧桂园	3、4座	三房、四房	70-90	3	217.08	14331	—	—	112	12
				90-130	5	506.99	14295			186	70
大良	保利中环	3、4、5、A11 (1、2、3座) 地块	二房、三房	90以下	0	0	0	98*98*97折	无	750	33
			三房、四房	91-130	1	113.37	7797			1860	12
			三房、四房	130-180	0	0	0			504	2
			三房、四房	180以上	1	182.39	14233			365	14
大良	金地天玺	1座、3座	四房, 五房	190-610	2	593.29	14647	—	—	363	72
大良	康格斯花园	五区、四区、八区、二期 (1-2,5-9)	两房	90以下	9	568.26	9131	—	—	1527	110
			三房	91-130	0	0	0			968	0
			四房	131-180	0	0	0			113	4
			TH	250以上	0	0	0			297	0
大良	招商公园 1872	1、2、5、7、8、13、14	三房、四房	110-130	0	0	0	—	—	163	51
			四房	130-150	2	281.81	12737			227	118
			四房	150-180	1	157.47	10504			99	34
大良	美的广场	1-8座	三房、四房	200-250	0	0	0	—	—	232	9
			四房、五房	250以上	0	0	0			230	24
大良	敏捷畔海御峰花园	A区1-6座, B区1-4、9、10、14-16	三房、四房	130以下	4	387.87	17229	—	—	884	168
			四房	150-180	1	170.29	12984			2261	27
			三房	200-250	0	0	0			204	18
			三房	250以上	2	552.28	13342			128	68

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积 (m ²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
均安	都市经典	1-4、7、8座	两房、三房	90以下	0	0	0	99折		393	10
			三房	90-110	1	102.03	6814			337	12
			四房	110-130	0	0	0			58	27
均安	南湖花园	1-8座	两房、三房	90以下	13	1011.16	5913	95折		469	3
			三房	90-130	0	0	0			177	2
			四房	150-180	0	0	0			52	53
			五房	180以上	0	0	0			10	0
杏坛	金海岸花园	1-3期、四期 20、21座	二、三房	90以下	85	7218.48	8208	99折、99折	-	721	35
			四房	91-130	65	7005.56	7365			1823	0
			四房	130-180	24	3276.72	7197			220	12
			四房复式	180-250	0	0	0			85	0
			四房复式	250-450	1	294.01	3401			54	0
杏坛	涛汇豪庭	1-12座	两房、三房	70-110	0	0	0			68	16
			三房、四房	150-200	2	364.18	5749			128	46
			三房、四房	200以上	0	0	0			33	6
			TH	300-500	0	0	0			31	3
杏坛	嘉信绿景花园	2、3、5、6、7座	三房	90以下	0	0	0	无	无	136	0
			三房、四房	90-130	3	312.37	7122			325	115
			两房	130-150	0	0	0			29	4

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
容桂	城光荟景花园	5-7座	三房	90方以下	0	0	0	0	—	301	3
			三房	90-110	0	0	0			31	3
			三房	110-130方	3	341	10144			342	77
			四房	130-150方	1	132	12396			58	18
容桂	保利外滩一号	1-3、9-11、13-16、18、19、22、25-32座	三房	74方	0	0	0	98折	无	188	17
			四房、五房	110-180方	0	0	0			1017	1
			五房	180-250方	0	0	0			376	8
			五房	250-380	2	436	8364			86	2
			TH	380-600方	0	0	0			16	2
容桂	东怡水岸	1-6座	三房	89方	0	0	0	—	—	69	1
			三房	91方	0	0	0			25	6
			四房	162-169方	0	0	0			177	4
			四房	182-191方	0	0	0			27	4
			五房	200-250方	0	0	0			92	82
			复式	310方	0	0	0			4	0
容桂	北方国际朗宁郡	2-4座	三房	90方以下	5	422	9179	—	—	540	139
			三房	91-110方	2	196	9423			248	112
容桂	东逸湾	剑桥印象、水漾林庭、逸涛苑、倚湖居	公寓	50方以下	0	0	0	—	—	732	220
			三房	50-90方	0	0	0			336	2
			三房	91-130方	0	0	0			292	5
			四房、五房	131-180方	3	390	6411			311	4
			五房	180-300方	1	233	6539			68	1
			TH	250方以上	0	0	0			853	36

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
容桂	水悦熙园	1-4座	两房	70方以下	9	600	9485	——	——	841	171
			两房、三房	71-90方	12	1060	9508			811	226
			三房	90-110方	10	1012	9557			464	47
容桂	金域天下	1-6座、21、22座25-27座	二、三房	90方以下	1	70	8412	——	——	1226	8
			三房	90-130	1	123	6668			1025	73
			TH	250-450	0	0	0			65	4
容桂	凯蓝名都	全盘在售	一房至三房	90方以下	0	0	0	85折	无	2728	9
			三房	90-130方	1	109	9315			1039	15
			四房	131-180方	0	0	0			116	1
			五房	181-250方	0	0	0			49	5
容桂	美的御海东郡	天玑、天示、东畔岛、橡树湾、御景湾、棕榈湾、红树湾	三房	90以下	0	0	0	——	——	732	4
			三房	90-130	0	0	0			874	180
			四房	130-180	1	151	7346			598	39
			五房	180-230	0	0	0			125	2
			五房	TH	0	0	0			469	2
容桂	碧桂园凤凰湾	1-11座	二房	70-90	0	0	0	——	——	486	132
			三房	91-110	1	91	9651			509	159
			三房	110-127	0	0	0			232	75
			四房	204-227	1	226	11233			166	78
容桂	时代倾城	1-6座、14座	公寓	21-26	0	0	0	——	无	542	375
			一房、二房	50-70	0	0	0			568	93
			三房	70-90	2	155	9404			812	2
			四房	90-110	7	712	9900			1050	124

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
容桂	新幸福 领汇	1-6、10-12座	三房	90以下	1	90	8513	——	——	247	43
			三、四房	90-130	3	305	8804			1090	37
			四房	130-150	0	0	0			94	49
			四房	150-200	3	474	9159			46	19
容桂	凯蓝滨江公馆	1-3座、华府1-5座	二、三房	50-70	4	269	13812	——	——	174	62
			三房	70-90方	16	1364	13749			418	179
			三房	90-110方	0	0	0			64	3
			四房	111-132方	0	0	0			100	10
容桂	颐澳花园	1-8座	三房	90方以下	1	75	8602			516	2
			三、四房	91-110方	0	0	0			128	14
伦教	保利中央公园	1-6、9、10、13、14座	二、三房	90方以下	1	89	8789		无	880	127
			四房	90-130方	4	434	12520			1002	149
			四房	130-180方	0	0	0			224	160
伦教	涛汇领御花园	1-16座	两房、三房	50-70方	0	0	0	97折		286	11
			三房、四房	71-90方	0	0	0			653	1
			三房、四房	90-130方	0	0	0			164	16
			三房、四房	130-150方	0	0	0			97	6
			四房、五房	150-180方	0	0	0			96	15
伦教	新境誉花园	新境誉花园 1-9座	两房、	50以下	0	0	0	98折		125	3
			三房、四房	71-90方	0	0	0			251	2
			三房、四房	110-150方	0	0	0			80	1
			三房、四房	150-180方	0	0	0			22	15

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前售楼栋	户型	面积	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
北滘	君兰江山花园	7、8、11、12、13、14、17-20、25-28座	三房	70-90	1	90	11840	——	——	168	2
			三房	90-110	0	0	0			26	2
			三房、四房	110-130	0	0	0			261	43
			三房、四房	130-150	0	0	0			179	1
			四房	150-180m²	1	163	20526			455	91
			四房	180-200m²	0	0	0			55	6
			五房	200-250m²	0	0	0			224	2
北滘	美的翰城	1-12、17-24座、嘉园1-12座	三房	90以下m²	0	0	0	——	——	2582	35
			三房	91-130m²	1	109	18313			1310	53
			四房	130-180m²	0	0	0			266	62
北滘	雅居乐英伦首府	1-9座、14-16座	三房	70-90m²	35	2931	14060	——	——	324	119
			三房	90-110m²	45	4347	13854			816	371
			三房	110-130m²	1	114	19124			492	238
			三房	130-150m²	0	0	0			59	1
			四房	150-180m²	0	0	0			112	6
			五房	250以上	0	0	0			52	3
北滘	深业城	7、8、28-33、35-38、41、46-53、70、71栋	一房、二房	公寓	1	46	14206	——	——	1450	30
			两房三房	90m²以下	3	263	15436			1921	188
			两房三房	91-130m²	0	0	0			824	29
			四房	130-150m²	0	0	0			116	27
			四房五房	150-180m²	0	0	0			257	2
			四房五房	180-250	0	0	0			88	25
北滘	雅居乐新城湾畔	1-9座	两房三房	70-90m²	0	0	0	——	——	185	2
			三房	90-110m²	0	0	0			592	53
			四房	110-130m²	0	0	0			127	17

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
乐从	m-city	1-4、6栋	二房	48-67	1	69.6	23376	——	——	2138	275
			三房	81-130	1	95.78	25548			472	22
			五房	157-270						10	7
乐从	碧桂园新城之光	1、4-7、9栋	二房	71-82	1	87.98	15873	——	——	457	112
			三房	97-103	5	483.49	15744			559	267
			三房	110-130	2	224.92	19326			120	87
乐从	风度广场	花园：1-4、6-9栋；广场：4-7栋	二房	50-110				——	——	295	0
			三房	110-130	1	123.55	9086			155	48
			四房	130-150	0	0	0			84	16
			五房	180-200	1	197.8	8722			56	3
乐从	星际半岛	1-2、4-10、13-14栋	二房	50-90	0	0	0	——	——	312	294
			二房	99-110	1	92.83	9657			463	199
			二房	110-130	3	382.16	8971			216	118
			三房	130-150	0	0	0			204	187
乐从	怡翠晋盛	花园1-11；御园1-10栋	三房	70-85	2	159.87	14900	——	——	1643	303
			三房	95-104	3	310.68	14963			799	208
			四房	110-162	2	220.14	17985			252	116
勒流	博澳城	1区；2区；8区；3区；5区；6区；7区1-3	两房	85-90	3	234.59	11006	——	——	2220	311
			三房	91-130	5	470.59	10523			1783	58
			四房	130-150	0	0	0			142	29
			四房	150-199	0	0	0			88	0
勒流	勒流碧桂园	1-9栋	三房	79-85	0	0	0	——	——	693	11
			三房	94-110	0	0	0			87	6
			四房	115-130	0	0	0			73	15
			五房	150-250	2	304.98	7722			20	0
龙江	保利上城	1-28栋	二房	90以下	6	402.33	6953	——	——	928	305
			三房	91-130	1	119.81	7791			1602	0
			四房	131-180	0	0	0			232	5
			五房	180以上	0	0	0			97	30

顺德标杆项目成交明细

板块	项目	目前在售楼栋	户型	面积(m²)	本周成交套数	本周成交面积	成交均价	本周促销手段	本周营销推广活动	已推套数	目前余货
陈村	碧桂园印象花城	1-4、6、8-10栋	三房	50-70	0	0	0	——	——	172	123
			三房	75-81	0	0	0			1152	35
			四房	95-107	0	0	0			180	0
			四房	115-130	0	0	0			60	25
			四房	130-142	0	0	0			15	0
陈村	藏珑华府	1-3、10-11、29-30栋	二房	49-69	16	1044.96	18578	——	——	732	641
			三房	86	13	1022.09	19887			179	76
			三房	93	2	187.76	22338			177	108
陈村	广佛颐景园	1-3、5-8、10栋	三房	64-69	0	0	0	——	——	331	39
			三房	71-87	0	0	0			872	96
			四房	90-109	3	308.58	23904			237	26
陈村	太平洋国际	1-7栋	二房	41-47	3	137.02	11824	——	——	402	40
			三房	50-73	0	0	0			342	128
			三房	97-103	0	0	0			129	32
			三房	130-180	0	0	0			9	2
陈村	水晶城	1-20、22-31栋	三房	63-89	0	0	0	——	——	2852	646
			三房	96-103	0	0	0			830	195
			四房	124-147	0	0	0			1072	103
			五房	154-171	0	0	0			490	0
			五房	190-192	0	0	0			125	0
陈村	荔园星醍	1-3栋	三房	50-69	0	0	0	——	——	142	29
			三房	74-90	1	88.23	10535			292	25
			四房	96-110	0	0	0			92	13
陈村	星英半岛	1-19栋；御岛4、6	二房	58-67	1	66.63	17933	——	——	1647	11
			三房	85-115	6	558.9	17548			406	178
			四房	180	0	0	0			108	11
陈村	荔园新天地	3、5-8栋	三房	50-69	0	0	0	——	——	124	0
			三房	76-90	4	304.2	19773			700	224
			四房	90-110	0	0	0			93	47
陈村	美的花湾城	1-4、11-12栋	三房	68	0	0	0	——	——	128	30
			三房	72-89	0	0	0			896	262
			四房	92	0	0	0			32	6
乐从	保利公园里	1-6、9-15栋	四房	114	0	0	0	——	——	32	13
			二房	70-87	1	87.61	14811			344	142
			三房	90-110	0	0	0			276	0
			四房	119-122	0	0	0			205	83

本周小结

结语

上周二级市场表现相对淡静，焦点为狮山及西樵的恒大项目的火热推货，将住宅市场的焦点聚焦至中西部片区。另外，多宗商住用地近期接连挂出，以及禅城奇槎地块的出让，使沉寂数周，断供已久的土地市场再引起市场关注。在二级市场未来库存紧缺的预期下，土地市场的火热竞拍将继续延续。

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、佛山市房地产交易登记中心、合富房地产研究院

(c) 土地市场数据：佛山市国土资源和房屋管理局、佛山市统计局

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成任何合富辉煌集团及成员或相关机构提供任何专业建议或服务。合富辉煌不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富辉煌所有，如需引用或转载，需征得合富辉煌的书面同意。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：合富辉煌（中国）佛山公司 市场研究部

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

 **合富辉煌®(中国)**